

Government's Pledge and Public Aspiration

Editorial by Elizabeth Tse, Directory of Administration, 27 May 2006

Printed in South China Morning Post

Government statement regarding the conservation of Government Hill

South China Morning Post

ELIZABETH TSE
2006-05-27

The best plan for everyone

The Legislative Council's Public Works Subcommittee is poised to discuss the application for funds for the Tamar project on Monday. I would like to respond to several proposals put to us.

The government embraces the principles of simplicity and environmental-friendliness in the project's design, as well as providing easier access to Victoria Harbour. As such, we have made the following adjustments.

The height of the highest of the complex's blocks will be restricted so there will be a 20 per cent building-free zone under the mountain ridgeline.

The net operating floor area of the Tamar project will be decreased by 10 per cent, while the plot ratio [the gross floor area divided by the site area] will be lowered to 5.7.

The contractors will be encouraged to take into consideration the vision and goals set out by the Town Planning Board for Victoria Harbour to make it attractive, vibrant, accessible and symbolic of Hong Kong, and to consider the Harbour Planning Principles set out by the Harbourfront Enhancement Committee.

This puts the emphasis on maximising the harbourfront for public enjoyment and preserving Victoria Harbour as a vibrant harbour. Apart from these adjustments, about half the Tamar site will be set aside as open space for the public.

It will take just 10 minutes to walk from buildings above the Admiralty MTR station, through footbridges and podiums, to the promenade connecting to Tamar. People will enjoy the harbour from this promenade, which will be even longer and wider than the Avenue of Stars on the Tsim Sha Tsui waterfront.

We also understand the common wishes of the Democratic Party, the Central and Western District Council, and other concerned bodies to preserve existing buildings at so-called Government Hill in Central.

According to the Central Approved Outline Zoning Plan, the sites of the current Central Government Offices and Murray Building are designated for government, institution or community use, which precludes other developments. Any alterations to the zoning should be made according to stringent statutory procedures provided under the Town Planning Ordinance, which include public consultations.

In other words, the existing town planning procedures have already set out the statutory requirement that any alterations to the use of Government Hill be made with due regard to public aspirations. It is simply not possible for the government to rush a decision on the future use of the site at this stage.

However, the suggestion for a museum featuring the history of the Hong Kong government will be included as an option in future discussions.

The Central Government Offices compound at Lower Albert Road have, indeed, been witness to the development of Hong Kong. Whenever there is a television broadcast about news of the administration or civil service, there are bound to be shots of the towering old tree at the main entrance. Many

Hongkongers, including myself, have grown up with and are attached to this place. This collective memory should be preserved.

Under the Town Planning Ordinance, we cannot, at this stage, make any premature decision on the use of the site, yet we undertake full protection and conservation of the Burmese rosewood within the compound. We will also enrich and promote the heritage trail in Central to incorporate Government Hill along with other existing sites, including the Cenotaph, St John's Cathedral, the former French mission building, Government House and Central Police Station.

The Tamar site design incorporates government offices, the assembly of the people's representatives, and public-function venues that belong to the whole community. Members of the public will be able to see for themselves the competing models for the Tamar project by the end of the year.

We will also gauge public views so that constructive ideas from diverse groups are taken into account in our search for the best plan for Tamar.

Elizabeth Tse Man-yee is director of administration for the Hong Kong government.

“From Tamar to Central” Community Planning in Action 2006

By Hong Kong Government

Public opinions relating to the conservation of Government Hill

Excerpts from the Report "From Tamar to Central – Community Planning in Action 2006"

"From Tamar to Central – Community Planning in Action 2006" was a community event jointly organized by the Central and Western District Council and Citizen Envisioning @ Harbour between April to September 2006. This 6-month event included a series of research studies, educational exhibitions, a discussion forum and a design charette with the aim to collect public views on the planning of the new government headquarters in Tamar and the harbourfront as well as the future planning of Government Hill. A report (selected pages attached) was submitted to the government in September 2006. Below are excerpts (translated texts) from the report relating to public opinions on the conservation of Government Hill:

P.13

Community expectations and opinions

During the first discussion forum (7 May 2006), participants expressed views in support of the principles of "conserving Government Hill", "building a moderate-scale new government headquarters in Tamar" and "creating a beautiful waterfront".

P.14

During the design charette (10 June 2006), participants formed the following views relating to Government Hill:

1. The cultural landscape of the Government Hill has been preserved for 160 years - being the original site of Hong Kong's development as a city, its future development has great symbolic value. It's also important to keep the trees so as to preserve the greenery of the area.
2. Expect to preserve the general layout of Government Hill and its buildings for non-commercial and non-residential uses
3. Can be used as museums, public open space, cultural and leisure venues as well as memorial parks
4. The new uses should avoid adding to the traffic load in Central

In conclusion, members of the public had expressed hopes that Government Hill would be conserved. While a detailed proposal for conservation had yet to be formed at that time, the above four points should act as a framework for the government to formulate future conservation strategy.



跨越添馬創中環民間規劃行動

From Tamar to Central
Community Planning in Action 2006

跨越添馬創中環民間規劃行動小冊子

主辦單位：中西區區議會
恐創維港

撰文：鄭敏華

攝影：戴毅龍
恐創維港有限公司

設計：白海寧

活動工作人員：陸迎霜
李政賢
羅淑怡
繆嘉欣

出版日期：2006年9月

鳴謝：中西區區議會贊助

合辦單位



香港大學
社區規劃學院
The University of Hong Kong
Community Planning Institute





背景

香港城市發展始於港島北「政府山」

香港開埠以前，人口多聚居能躲避颱風的平地；根據英軍於1841年登陸後進行的人口普查，便紀錄了其時聚居於赤柱及筲箕灣兩處的居民，已佔全港人口的四成多¹。英軍當年於水坑口上岸，先後假銅鑼灣及石塘咀一帶紮營，往後仍不計移山填海的代價，繼續選擇在只有狹長低地的港島北海岸逐步發展維多利亞城，當中除了維港昔日港闊水深及岸山勢作為天然屏障等因素外，或許與該區登山可眺望對岸，具軍事策略上地理優勢不無關係。

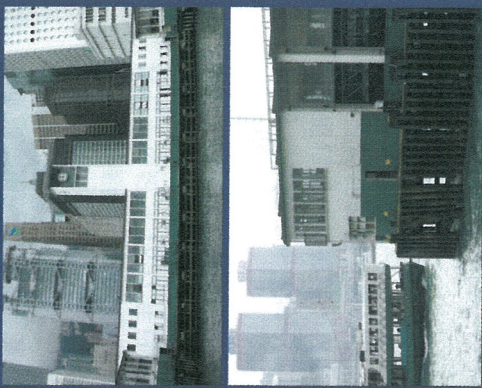
有關決定，奠下中環從此的軍政經濟核心地位，亦揭開香港百年發展大量投放人力資源移山填海造地的城市故事。



從首任港督砵甸乍在任期間制訂的「城市發展藍圖」(Town Plan, 1843)中，可見政府山的佈局。



現有天星碼頭



新天星碼頭



首任港督砵甸乍在任期間制訂的「城市發展藍圖」(Town Plan, 1843)，展示了政府山上設有教堂、郵局、法院，及政府總部等佈局構想，港督府則矗立眾建築之上，俯瞰大局²。

太平山下中西區，有昔日削坡開關的層層蜿蜒小徑交織連貫，夾雜眾地台上低矮的民居，與還能屹立至今的百年中西建築，向北新增的段段土地，更是不同年代遞進累積的發展見證，臨海前一柱擎天的國際金融中心二期，可與太平山上凌霄閣比高，都是香港21世紀社會、科技、經濟、制度等等的標記。

2006年第三季將告第4次因填海向外遷移的中環天星碼頭，卻由現時還得見的半世紀前現代建築，忽然重「新」回到那維多利亞式風格。

1. 《地換山移：香港海港及土地發展一百六十年》何佩然著，商務印書館

2. Katherine Mattock and Jill Cheshire (1994), Government House, Studio Pub. Ltd., HK

維多利亞港與添馬艦土地

維港兩岸填海工程至今未休；還空置待決的添馬艦土地，是二次大戰後，金鐘進行填海工程，夏慤道自此興建，因而向外遷移的英軍海軍船塢所在地。其名字是紀念1897年已開始駐守香港的主力艦、二次大戰期間遭日軍炸毀的「添馬艦」而設。

1990年代機場十大核心工程展開，有關船塢遷往昂船洲，留下今天解放軍駐港總部的漏斗型大樓（1979年落成），港口亦從此填為平地，屬於大海的名字同告登陸，成為「添馬艦土地」。

添馬艦的轉折

該幅被視為中區海旁現有最後一幅的土地，在商業、在公共空間、優化中區環境，或使用權角力等多角度看，

都彌足珍貴。港英政府年代一直預留其作商業發展，直至1998年，金融風暴以後，前特首董建華宣布改作政府總部發展，短暫利好市道，往後幾經轉折，又因政府緊縮開支而擱置計劃。現屆特首曾蔭權上任，隨即將計劃重提議程，令近年已熱烈討論的維港兩岸規劃更為聚焦，變成添馬艦土地「應否」或「如何」興建政府總部。

跨越添馬創中環

2006年6月底，立法會財務委員會順利通過添馬艦發展計劃的撥款，讓工程隨之展開；但按政府現時的行政安排，有關項目的設計、隨之而產生對各方面的影響，以及搬遷現有政府總部後騰空土地的用途等，均在撥款後才逐一決定，令中區今後的發展存在很多變數。

中西區區議會，聯同由多個民間團體組成的「想創維港」，遂於2006年4至5月期間，舉行「跨越添馬創中環民間規劃行動」，旨在透過資訊分享及舉辦一連兩次公眾參與的想創坊活動，讓市民一同檢視新建政府總部將同時引發的其他規劃問題，進而規劃有關土地。

有關活動收集到的意見，經整理後將提交立法會及政府各有關部門，以供各相關項目規劃及落實前參考。

是次行動綜合民間多個團體近日已先後提出多方面必需考慮的問題，總括而言，主要包括：





- (一) 政府山日後用途，當中涉及保育、日後更改用途可能帶來的環境問題等；
- (二) 海傍整體規劃，與添馬艦興建政府總部的關係；
- (三) 前兩項發展帶來各方面的影響，包括中區交通改善措施，及空氣質素等。



公眾參與方法及理念

添馬艦興建新政府總部涉及的中區規劃問題廣泛，市民參與討論殊不容易。本計劃的設計，便是先行加入資料分享及專家解讀的環節，以輔助參加者理解事件，其中首次想創坊更安排多個民間團體介紹其規劃方案，提出發展添馬艦的不同可能，啟發參加者討論不同方案背後的原則。此外，舉行第二次設計想創坊前，則舉行「規劃原則」展覽，讓參加者認識規劃涉及多項問題，再進行更深入及具體的討論。

活動時間表

4月中起	 <p>計劃正式展開 活動宣傳 資料搜集 招募義工及助理人員</p>
2006年5月7日	 <p>首場跨越添馬創中環「設計想創坊」 邀請多個民間團體提出另類方案作為討論有關規劃問題的引子；參與者則在各專業討論引導員引領下，分組討論各方案的優劣，從而探討當中涉及的取捨、意願及期望問題。</p>
2006年5月初	發表公眾意見中期報告書
2006年6月初	 <p>中區規劃資料展覽 作為公眾教育及資訊分享</p>
2006年6月10日	 <p>第二場設計想創坊 根據首場想創坊提出的規劃及原則，讓公眾直接參與討論及規劃，並粗略勾勒出受影響有關土地的日後發展方向</p>
2006年8及9月	發表民間方案及建議 出版規劃行動資料冊以供政府參考

民間期望及意見

於首輪研討想創坊收集的意見中，參加者傾向「保育政府山」、「接受添馬艦興建規模不太龐大的新政府總部」，及「建設更優美海濱」等大方向，意見亦可歸納為五大規劃原則，以作第二場設計想創坊的指引：

1. 多元化及具生命力

添馬艦土地面積不少，日後因填海新增的土地則更為廣闊，當中必須包含一些具吸引力的元素，才能匯聚人流，令該區更為多元化及充滿生氣。

2. 減低密度

新發展區能達至多元化及充滿生氣，並不等於高密度發展，造成壓迫感及加重區內基建配套的負荷；反而朝較低密度的方向發展，重視更接近人性尺度 (Human Scale) 的地面活動設計，更能達至以上所示的原則。

3. 高質素，廣闊空間，清新空氣

承接以上兩項原則，在一貫高密度發展的中區核心地帶，若能出現一片空間開闊、空氣流通的區域，當中具備一些重質不重量的活動元素，則可望為中區整個政經樞紐帶來一翻新景象。

4. 交通運輸要可持續

中區面對經常交通擠塞，其他各區車輛於繁忙時間均同步前往政經金融中心地區成為必然問題，政府必須有遠見、有決心的推行改善及紓緩措施，否則情況只會隨著新發展而更趨惡化，直至中區身價及地位降低，市場自然調節。所以，在新發展落實前，政府應同時提出一套具可持續發展視野的交通改善措施。

5. 整體規劃，連繫各區

添馬艦土地或政府山個別土地的發展，均可能影響中區整體的規劃布局，以至連繫其他各區海傍的規劃，所以政府必須先提出一套較為全面的規劃藍圖，方能落實個別土地的發展，特別某些具策略性意義的重點土地。

總結

由於原則性的規劃對普羅市民較為抽象，所以讓參加第二場設計想創坊的人士嘗試說出具體設計方案，並有建築學訓練背景的臨時工作人員在旁協助，將構思以圖象表達，此舉重要不在於參加者提出所謂具體的構思是否切實可行，而在於協助研究人員透過具體設計方案背後可見的期望，理解參加者的想法，更清楚確認他們是否認同及明白某些規劃原則。

始於2006年初政府堅定落實假添馬艦興建新政府總部的社會新一輪對中區整體規劃討論，將隨著立法會財務委員會撥款啟動計劃後，推向更深入的探討，當中可能包括：

1. 新政府總部建築群未來的設計風格，以至政府及其代表香港的形象；
2. 海傍與道路發展的配合，如何達至還港於民的目標；
3. 政府搬遷總部後，政府山的用途；
4. 甚至是中區持續經濟發展考慮同時，如何改善中區城市設計、生活環境及空氣質素等。

旨在喚起市民了解添馬艦土地發展項目可能牽一髮動全身，影響中區整體發展的「跨越添馬創中環」民間規劃行動，已率先於2006年中立法會正式撥款前，進行了兩次深入淺出的想創坊討論，以及中區規劃原則展覽，當中亦展示添馬艦發展可能觸發以上的問題，而參與是次活動的市民，亦透過對談的討論，及圖像化表現手法，對中區多個規劃區進行過探討，當中討論的結果，可簡單歸納為以下重點：

1. 參加者明顯表達出他們期望發展多年的中區，能騰出更多「公共空間」，讓市民可以享用；
2. 希望政府總部的設計能平易近人；
3. 期望中區朝向提高環境質素的方向發展，能表現香港不斷累積的文化內涵；
4. 希望海傍能有多些有趣的文化藝術或商業元素，吸引本地人或遊客前往；
5. 必須解決海傍與各內陸地區的連繫，引入環保交通工具，綠化環境；
6. 希望海傍構築物有擬人的尺度 (human scale)。

規劃區

添馬艦土地 (T)



1. 政府總部

- 想創坊三組參加者亦將政府總部置於添馬艦土地
- 參加者期望設計可以融合海傍環境，成為海傍地標
- 總部大樓設計應平易近人，市民可以接近，有人提出德國國會大樓玻璃屋為設計參考，但有建議認為政府總部應莊嚴，只是兩者均希望增加設觀景台、可供參觀的部分，讓市民更認識政府，或凸顯政府的透明度
- 有建議認為可透過設計比賽選出較優秀的方案
- 總部建築應引入更環保的空調系統及其他環保元素

2. 人民廣場

- 有吸引市民前往的元素，有綠化，可定期舉行文藝活動、升旗儀式
- 有接駁內陸地區的方法，方便市民前往

海傍



1. 認同有適當的商業元素，及文化藝術活動，令該區經常可吸引人流，但亦必須綠化
2. 必須解決海傍與內陸地區的連繫
3. 可增設如電車的環保交通運輸系統，既循環行走各區，亦讓市民安坐車上作海傍觀光

政府山



1. 該區的文化景觀保存160年至今，是香港城市發源地，其未來發展有象徵意義，亦應保留大樹，保留市區中一片綠蔭地區
2. 期望可以大概保留布局，及作非商業或住宅的用途
3. 可改為博物館、公共空間、文娛場地，以及紀念公園等
4. 新用途應盡量避免加重中區交通負荷

摩地大廈



1. 必須設法加強內陸與天星碼頭連繫，可考慮加設自動行人系統、或環保運輸系統連貫各區
2. 有建議指可作梯級式大廈設計，避免阻擋內陸向海的景觀，並設天台花園
3. 有建議認為可將樓面分散為多幢建築，而非單一橫臥式大樓

海傍 P2 路

1. 避免成為高速行車線，並沿途種植大樹，以及加設單車徑