

## 略為放寬西九文化區用地的發展密度

### 目的

本文件旨在徵詢委員有關向城市規劃委員會（城規會）申請建議略為放寬西九文化區（西九）用地發展密度的意見。

### 背景

2. 在油尖旺區議會轄下的社區建設委員會於 2013 年 10 月 17 日及交通運輸委員會於 2013 年 11 月 21 日的會議上，西九文化區管理局（管理局）向委員匯報，表示會在政府的支持下根據《城市規劃條例》第 16 條申請略為放寬最大總樓面面積及／或最高建築物高度限制，以充分發揮西九用地的發展潛力。隨後，管理局委聘規劃顧問就增加整體總樓面面積的建議及有關建議的可行性進行研究，以確定不會對鄰近地區產生不能接受的影響。

### 發展圖則核准圖的法定規劃管制

3. 西九用地的整體發展密度限制訂為最大整體總樓面面積 740 350 平方米，相等於 1.81 倍的地積比率（土地面積為 40.91 公頃）。不同用途的總樓面面積管制只適用於酒店／辦公室／住宅用途，即酒店／辦公室／住宅的整體總樓面面積不得超過 318 800 平方米，而住宅的整體總樓面面積不得超過 148 070 平方米（即整幅用地的合計最大總樓面面積的 20%）。在「休憩用地」地帶內，發展項目的建築物高度限制為一層或三層，在「其他指定用途」地帶<sup>1</sup>內則限為主水平基準上 50、70 或 100 米（參閱附件一）。此外，西九內須提供不少於 23 公頃的公眾休憩用地（包括 3 公頃廣場用地及闊度不少於 20 米的海濱長廊）。

<sup>1</sup> 至於西九內的擬議電力支站、以及現有的機場快綫和西區海底隧道通風大樓，其建築物高度限制在發展圖則上分別訂為主水平基準上 33 米、30 米及 40 米。

## 建議的發展密度及元素

4. 此規劃申請的目標是要充分發揮整幅西九用地的發展潛力。管理局最新的研究顯示，將整體總樓面面積增加 15% 是一個合理的目標，並且認為不同土地用途的總樓面面積應按比例增加，以確保均衡的發展組合，令西九無論在日間或晚上均朝氣蓬勃。換句話說，發展圖則核准圖說明書所提供的總樓面面積組合將維持如下—

文化藝術設施	佔整體總樓面面積的 35%至 40%
零售／餐飲／娛樂	佔整體總樓面面積的 15%至 20%
酒店／辦公室	佔整體總樓面面積的 20%至 25%
住宅	佔整體總樓面面積不多於 20%
政府、機構或社區	佔整體總樓面面積不少於 1%
<b>總計：</b>	<b>100%</b>

5. 發展圖則核准圖所訂的主要規劃參數與有關建議的比較概述於下表。

### 主要規劃參數

	發展圖則 核准圖	建議	對發展圖則的 建議改動
整幅用地的最大 整體總樓面面積	740 350平方米	851 400平方米	+111 050平方米 (+15%)
酒店／辦公室／ 住宅用途的最大 總樓面面積	318 800平方米 (包括不多於 148 070平方米 的住宅用途)	366 620平方米 (包括不多於 170 280平方米 的住宅用途)	+47 820平方米 (包括不多於 22 210平方米 的住宅用途) (+15%)

	發展圖則 核准圖	建議	對發展圖則的 建議改動
餘下的總樓面面積 作文化藝術設施、 零售／餐飲／娛樂 和政府、機構或社 區用途（「非酒店 ／辦公室／住宅總 樓面面積」）	421 550平方米	484 780平方米	+63 230平方米 （+15%）
相當於地積比率	1.81	2.08	+0.27 （+15%）
公眾休憩用地	23公頃	23公頃	不變

6. 已規劃的核心文化藝術場地的原有發展規模將維持不變。非酒店／辦公室／住宅總樓面面積增加約 63 000 平方米，可讓西九發展更多文化藝術設施，以輔助或支援核心文化藝術場地。現時考慮的設施包括供訪港藝術家入住的旅舍／酒店、供藝術團體使用的排練設施／辦公室，以及供年輕人及藝術家使用的創意空間。這些設施將有助進一步推廣整個文化區作為文化藝術樞紐的形象，以及提供所需空間以支援藝術家及創意產業界人士。此外，計劃亦建議闢設管理局的辦公室，從而降低其營運開支，以及用作餐飲設施，以增加管理局的經常收入，支持西九內文化藝術設施的營運。

7. 酒店／辦公室／住宅的總樓面面積增加約 48 000 平方米，將有助增加市區的酒店、辦公室及房屋供應。至於酒店／辦公室／住宅總樓面面積的建議增幅，以及將住宅用途的最大總樓面面積由 148 070 平方米放寬至 170 280 平方米，均是按 15% 的比例增加，與整幅用地整體總樓面面積的增幅百分比相同。

8. 鑑於西九目前的發展階段，此規劃申請將不會列出具體設計方案，以便日後的發展有足夠的靈活性。為了容納增加的發展密度及容許興建高度不一的建築物，從而在文化區營造錯落有致的建築物高度輪廓，管理局可能考慮申請略為放寬建築物高度限制。

## 技術評估

9. 管理局委聘的顧問現正就有關建議對交通、環境、空氣流通、視覺造成的影響及其對建築物高度的影響進行全面技術評估。緩減措施及設計要求將載於申請之中，以確保建議的發展在技術上是可行的，而發展圖則核准圖所載原來的城市設計概念亦能得以保持。

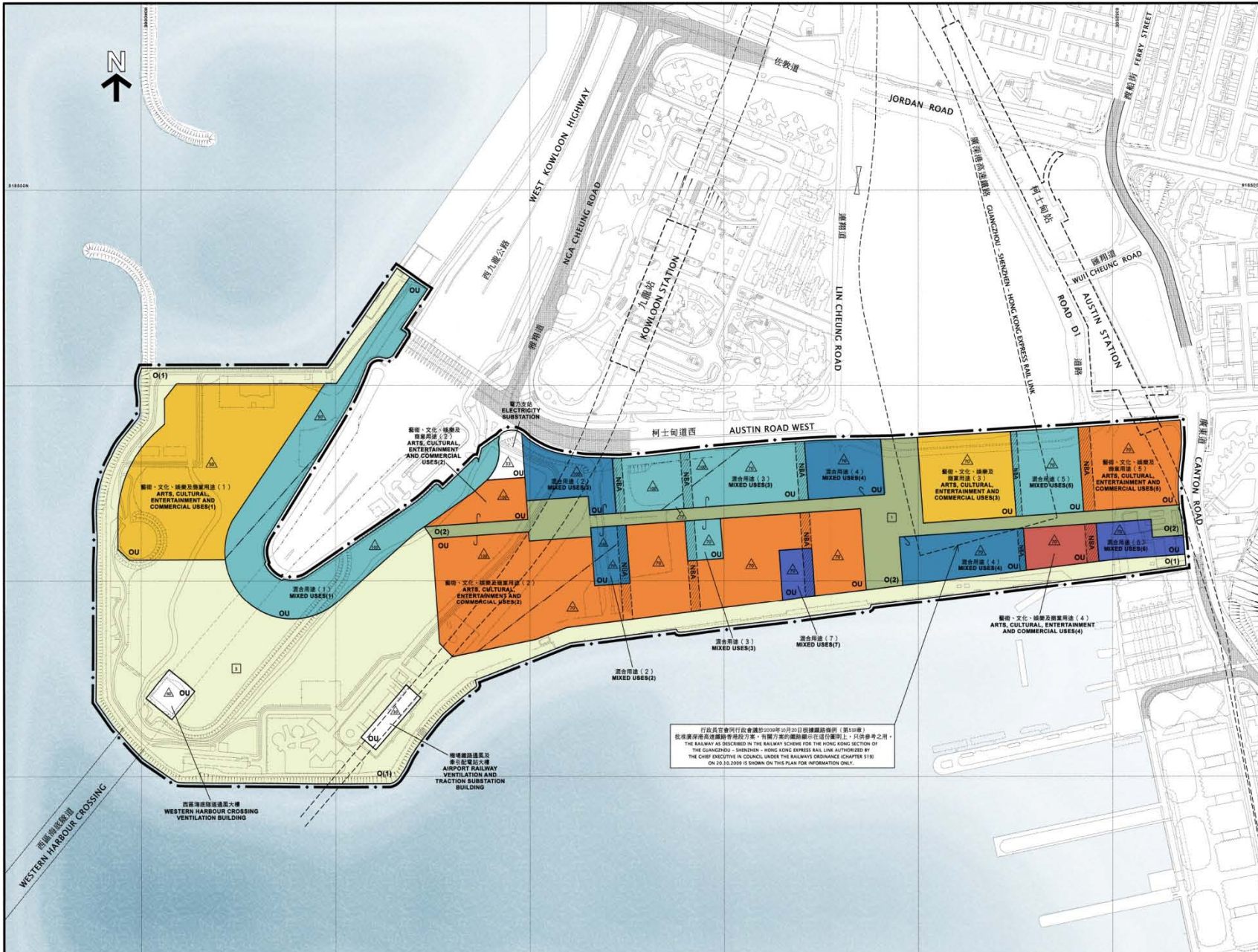
## 提交時間

10. 根據研究的進度，技術評估結果將於 2014 年 2 月提供予相關政府部門審議。規劃申請將於 2014 年 3 月向城規會提交，以期於 2014 年 5 月獲得批准，以便支援西九發展項目的綜合地庫及相關基建工程的詳細設計工作能夠於 2014 年年中左右展開。

## 徵詢意見

11. 請委員就略為放寬西九用地發展密度的建議發表意見。

西九文化區管理局  
2014 年 2 月



圖例 NOTATION

- |   |  |                       |
|---|--|-----------------------|
| ZONES   |  | 地帶                    |
| OPEN SPACE  |  | 休憩用地                  |
| OTHER SPECIFIED USES                                      |  | 其他指定用途                |
| COMMUNICATIONS  |  | 交通                    |
| RAILWAY AND STATION (UNDERGROUND)                         |  | 鐵路及車站 (地下)            |
| ELEVATED ROAD   |  | 高架道路                  |
| MISCELLANEOUS   |  | 其他                    |
| BOUNDARY OF PLANNING SCHEME                               |  | 規劃範圍界線                |
| BUILDING HEIGHT CONTROL ZONE BOUNDARY                     |  | 建築物高度管制區界線            |
| MAXIMUM BUILDING HEIGHT (IN METRES ABOVE PRINCIPAL DATUM) |  | 最高建築物高度 (在主水平基準面上若干米) |
| MAXIMUM BUILDING HEIGHT (IN NUMBER OF STOREYS)            |  | 最高建築物高度 (樓層數目)        |
| NON-BUILDING AREA   |  | 非建築用地                 |

土地用途及面積一覽表 SCHEDULE OF USES AND AREAS

USES	本計劃及百分比 APPROXIMATE AREA & % 公頃 HECTARES	% 百分比	用途
OPEN SPACE	17.23	42.12	休憩用地
OTHER SPECIFIED USES	23.88	57.88	其他指定用途
TOTAL PLANNING SCHEME AREA	40.91	100.00	規劃範圍面積

Other Specified Uses (Arts, Cultural, Entertainment and Commercial Uses)  
其他指定用途 (藝術、文化、娛樂及商業用途)



Other Specified Uses (Mixed Uses)  
其他指定用途 (混合用途)



Open Space  
休憩用地



行政局曾於行政會議於2008年10月20日經議決通過 (第519號)  
批准興建西港鐵路香港段方案。有關方案的鐵路顯示在這份圖則上，只供參考之用。  
THE RAILWAY AS SHOWN IN THE RAILWAY SCHEME IS IN THIS PLAN FOR INFORMATION ONLY.  
THE GUANGZHOU - SHENZHEN - HONG KONG EXPRESS RAIL LINE AUTHORIZED BY  
THE CHIEF EXECUTIVE IN COUNCIL UNDER THE RAILWAYS (ORDINANCE) CHAPTER 519  
ON 20.10.2008 IS SHOWN ON THIS PLAN FOR INFORMATION ONLY.