

把西九文化區的主要發展規範
納入西南九龍分區計劃大綱草圖

1. 目的

本文件旨在徵詢議員對西九文化區(下稱「西九」)用地的主要發展參數的意見，有關發展參數將納入西南九龍分區計劃大綱草圖(下稱「分區計劃大綱草圖」)。

2. 背景

2.1 西九用地目前在分區計劃大綱草圖上規劃為「其他指定用途」註明「藝術、文化、商業及娛樂用途」地帶(圖 1)。該區位於柯士甸道西和西區海底隧道繳費廣場以南一塊面積約 40 公頃的土地。此地帶的規劃意向，是把西九用地發展為一個世界級的綜合文化藝術區。

2.2 政府於二零零六年四月成立西九龍文娛藝術區核心文化藝術設施諮詢委員會(諮詢委員會)和轄下三個小組，重新審視和在適當的情況下再確定西九核心文化藝術設施的需要，以及發展和營運這些設施的財務要求。諮詢委員會在二零零七年六月底向政府提交建議報告書。

3. 公眾參與活動

3.1 政府於二零零七年九月中公布諮詢委員會的建議報告書，並展開為期三個月的公眾參與活動，向公眾解釋建議內容及收集公眾的意見。公眾參與活動的其中一環是在二零零七年九月二十七日諮詢油尖旺區議會對諮詢委員會的建議。公眾參與活動已於二零零七年十二月中結束。

3.2 公眾參與活動中有關西九用地的土地用途規劃部分的主要結果撮述如下：

(i) 絕大部份人支持西九計劃的整體願景，並有

很多人支持盡早落實有關計劃；

- (ii) 有很多人支持以綜合形式發展的概念及西九文化藝術設施的組合形式，並支持分階段興建有關設施，讓其自然增長；
- (iii) 有極多人支持低密度發展、提供休憩用地及使西九與鄰近社區連繫和易於前往；以及
- (iv) 有不少人支持把文化藝術設施與零售、餐飲及娛樂設施匯聚一起。

3.3 政府於二零零八年二月一日將西九文化區管理局條例草案刊登憲報，並於二月稍後提交立法會。管理局將由規劃階段起負責落實整項西九計劃直至營運階段，並確保整項計劃在財務上的可持續性。

4. 擬為西九用地訂定的主要發展參數

4.1 考慮到諮詢委員會的建議以及為管理局發展西九文化區的用地提供指引，當局建議把下列的主要發展參數納入分區計劃大綱草圖，以提供概括的規劃大綱：

- (a) 把整塊西九用地的整體最高地積比率定於 1.81 倍；
- (b) 限制住宅發展計劃的面積不得超過西九用地整體總樓面面積的 20%；
- (c) 提供至少 23 公頃地面或地面以上的公共休憩用地，其中包括 3 公頃的廣場；以及
- (d) 建築物高度限制(幅度為主水平基準上 50 米至 100 米)。

除上述建議的發展參數以外，規劃署亦建議在西九區內提供一條海濱長廊。

- 4.2 當局將於二零零八年第一季把分區計劃大綱草圖的建議修訂項目呈交城市規劃委員會(下稱「城規會」)考慮。
- 4.3 若城規會同意有關修訂，城規會便會在憲報上公布經修訂的分區計劃大綱草圖，以供公眾查閱並就主要發展參數提出意見。城規會隨後會根據《城市規劃條例》(第 131 章)的條文考慮所接獲的反對，然後把整份經修訂的分區計劃大綱圖連同仍未撤回的反對一併呈交行政長官會同行政會議核准。預計整個過程將於 2008 年底完成。
- 4.4 假設西九文化區管理局條例草案於 2008 年中獲通過，管理局將於 2008 年底成立。按條例草案的建議，管理局須為西九用地擬備一份發展圖則，並須符合分區計劃大綱圖訂立的發展參數，以供城規會考慮。在擬備發展圖則時，管理局須諮詢公眾和民政事務局局長，顧及在公眾諮詢期間接獲的意見和符合民政事務局局長施加的規定或條件。管理局須向城規會提交發展圖則以供考慮。城規會可認為圖則適宜在城市規劃條例下公布。及後，城市規劃條例的相關條文，包括規管核准和更改圖則的條文亦將適用於該圖則。

5. 總結

議員對主要發展規範所提出的意見將提交城規會考慮。

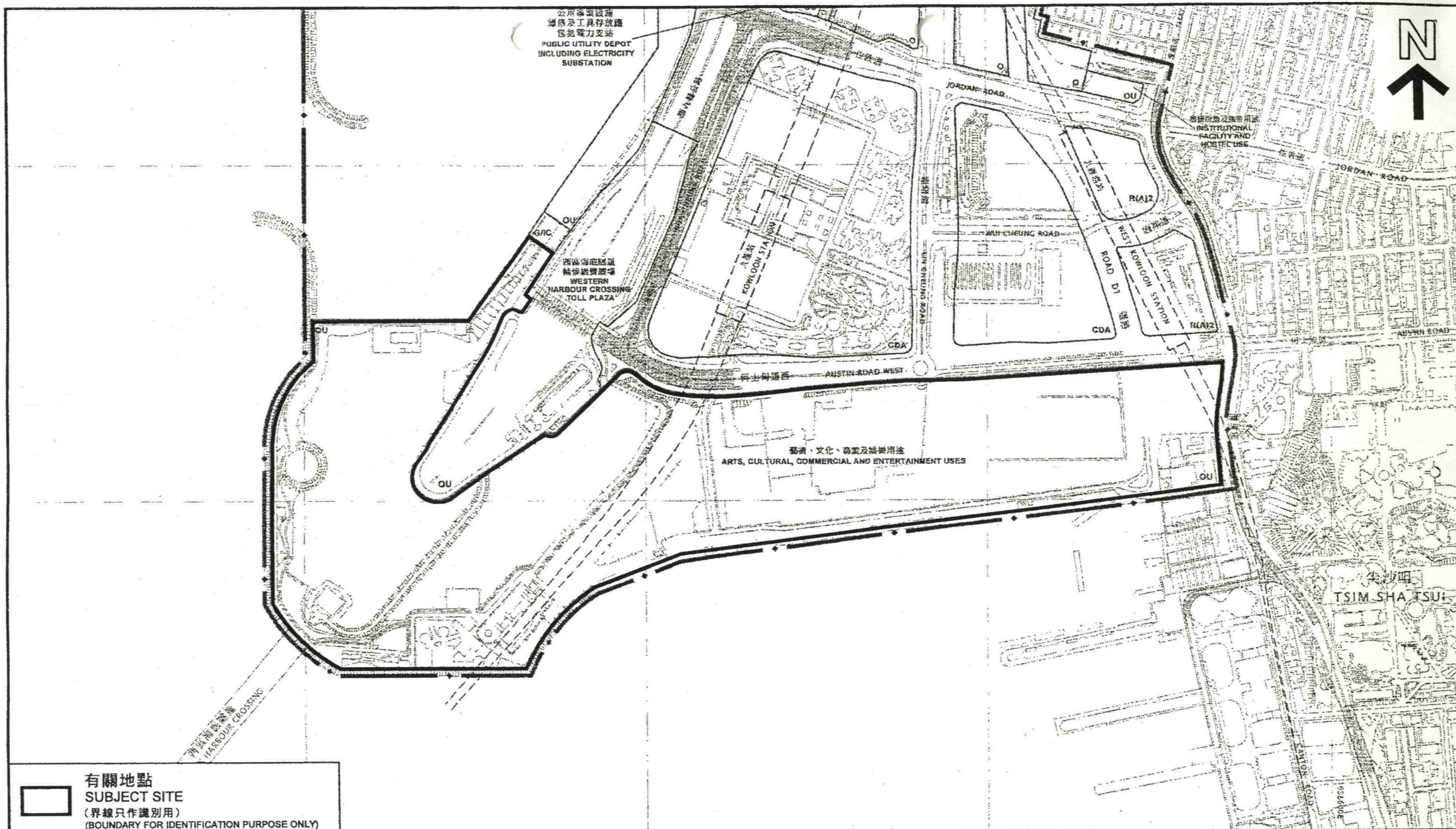
6. 附件

圖 1- 《西南九龍分區計劃大綱草圖編號 S/K20/20》的摘要

規劃署

荃灣及西九龍規劃處

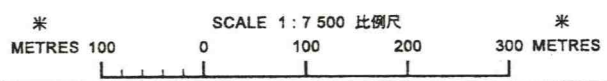
二零零八年二月




有關地點
 SUBJECT SITE
 (界線只作識別用)
 (BOUNDARY FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY)

本摘要圖於2008年2月12日擬備，所根據的資料為：
 於2008年1月25日展示的分區計劃大綱圖
 編號 S/K20/20
 EXTRACT PLAN PREPARED ON 12.2.2008
 BASED ON OUTLINE ZONING PLAN No.
 S/K20/20 EXHIBITED ON 25.1.2008

位置圖 LOCATION PLAN
西九文化區
WEST KOWLOON CULTURAL DISTRICT



規劃署
 PLANNING
 DEPARTMENT



M/K20/08/21

圖 PLAN
 1