

《西九文化區發展圖則草圖編號 S/K20/WKCD/1》

目的

本文件旨在請議員就《西九文化區發展圖則草圖編號 S/K20/WKCD/1》(下稱「發展圖則」)(圖 1 及附件 A)提出意見。

背景

2. 根據《西九文化區管理局條例》，西九文化區管理局必須擬備發展圖則以規劃西九文化區的土地用途，並把發展圖則提交城市規劃委員會(下稱「城規會」)考慮和公布。

3. 西九文化區管理局在擬備發展圖則時，曾於二零零九年十月至二零一一年十月期間分三個階段進行公眾參與活動，以收集公眾的意見。在第三階段的公眾參與活動期間，西九文化區管理局於二零一一年九月九日就西九文化區的發展圖則擬稿諮詢油尖旺區議會。

4. 西九文化區管理局於二零一一年十二月三十日向城規會提交發展圖則。城規會於二零一二年三月九日認為發展圖則適宜公佈，並於二零一二年三月三十日根據《城市規劃條例》展示發展圖則，以供公眾查閱，為期兩個月。

西九文化區發展草圖

5. 在西九文化區發展圖則中，建議劃設兩個主要用途地帶，分別是「休憩用地」和「其他指定用途」地帶(圖 2)。這些用途地帶進一步分為多個支區，並有特定的規劃意向，現載述如下：

| 用途地帶 | 規劃意向 |
|----------------------------|---|
| 「休憩用地(1)」及「休憩用地(2)」 | 此地帶的規劃意向，主要是提供戶外公共空間作各種動態及／或靜態康樂用途，以配合當地居民、其他市民和遊人的需要。在指定為「休憩用地(1)」的土地範圍內，所提供的休憩用地是附有文化藝術設施的海濱公園及連貫的海濱長廊。在指定為「休憩用地(2)」的土地範圍內，休憩用地包括廣場及一條無車的林蔭大道，沿路附有藝術、文化、零售、餐飲及娛樂的用途，以營造充滿活力的環境。 |
| 「其他指定用途」註明「藝術、文化、娛樂及商業用途」 | 此地帶的規劃意向，主要是提供文化藝術設施，並糅合辦公室、酒店、零售、餐飲、康樂及娛樂用途以作配套。 |
| 「其他指定用途」註明「混合用途」 | 此地帶的規劃意向，是以融合藝術、文化、商業(包括酒店和辦公室)、住宅、康樂及娛樂用途的發展，為西九文化區增添活力。地帶內的發展力求靈活，容許在縱向樓宇或橫向空間內發展／重建／改建作多種相協調的土地用途，以迎合西九文化區不斷演進及轉變的需要。新建／經改建的建築物內的非住宅部分及住宅部分須實際分隔，以免非住宅用途侵入住宅部分。 |
| 「其他指定用途」註明「機場鐵路通風及牽引配電站大樓」 | 此地帶的規劃意向，主要是提供土地作機場鐵路通風及牽引配電站大樓用途。 |

| 用途地帶 | 規劃意向 |
|------------------------|--------------------------------|
| 「其他指定用途」註明「西區海底隧道通風大樓」 | 此地帶的規劃意向，主要是提供土地作西區海底隧道通風大樓用途。 |
| 「其他指定用途」註明「電力支站」 | 此地帶的規劃意向，主要是提供土地以興建電力支站。 |

6. 發展圖則的主要發展參數現撮述如下：

| 發展參數 | 發展圖則的規定 |
|---|---|
| 總地積比率 | 1.81倍 |
| <p>整體總樓面面積</p> <ul style="list-style-type: none"> 「其他指定用途」註明「藝術、文化、娛樂及商業用途」地帶的最大總樓面面積（「其他指定用途」註明「藝術、文化、娛樂及商業用途」地帶內作酒店／辦公室用途的最大總樓面面積） 「其他指定用途」註明「混合用途」地帶的最大總樓面面積 「其他指定用途」註明「混合用途」地帶作內作酒店／辦公室／住宅用途的最大總樓面面積 「休憩用地」地帶的藝術、文化、零售、餐飲和娛樂用途 「其他指定用途」註明「電力支站」地帶的最大總樓面面積 | <p>740 350平方米 358 850平方米 (28 850平方米)</p> <p>366 900平方米</p> <p>289 950平方米，其中不多於148 070平方米作住宅用途)</p> <p>11 200平方米</p> <p>3 400平方米</p> |

| 發展參數 | 發展圖則的規定 |
|--|---|
| <p>發展組合</p> <ul style="list-style-type: none"> • 文化藝術設施 • 零售、餐飲及娛樂用途 • 酒店／辦公室用途 • 住宅用途 • 政府、機構或社區用途 | <p>佔整體總樓面面積約35至40%</p> <p>佔整體總樓面面積約15至20%</p> <p>佔整體總樓面面積約20至25%</p> <p>佔整體總樓面面積不多於20%</p> <p>佔整體總樓面面積不少於1%</p> |
| <p>公眾休憩用地的總供應量(包括闊度不少於20米的海濱長廊)</p> <ul style="list-style-type: none"> • 地面 • 廣場範圍 • 平台和天台花園 | <p>23公頃(「休憩用地」地帶的休憩用地為17.23公頃，而「其他指定用途」註明「藝術、文化、娛樂及商業用途」地帶的休憩用地為5.77公頃)</p> <p>15公頃</p> <p>3公頃</p> <p>5公頃</p> |
| <p>建築物高度限制</p> | <p>劃為「休憩用地」地帶的範圍為一層和三層，而劃為「其他指定用途」地帶的範圍則為主水平基準上30米至100米</p> |
| <p>非建築用地</p> | <p>共五塊</p> <p>一塊闊15米</p> <p>一塊闊8米</p> <p>三塊闊12米</p> |
| <p>綠化比率</p> | <p>佔整體不少於30%</p> <p>公園內不少於60%</p> |

7. 上文第 6 段所載的主要發展參數已在發展圖則和其《註釋》(圖 1 及附件 A)訂明，而其他細節(包括擬議核心文化藝術設施、城市設計大綱、景觀設計概念、休憩用地的分布、行人及連接系統)則在發展圖則的《說明書》(附件 A)闡述。

計劃的實施

8. 由於計劃規模龐大而且相當複雜，西九文化區發展將以較長時間並分不同階段和施工期實行，以維持該區的朝氣活力。此舉符合公眾對讓西九文化區自然發展的期望。

9. 根據西九文化區管理局現時的時間表，西九文化區發展會分兩期落實，而建築工程則由二零一三年起逐步展開。第一期優先發展的設施包括公園部分範圍、相關的文化藝術設施及戲曲中心。核心文化藝術設施和其他文化藝術設施的預算完工日期載於下表：

| 階段 | 預算完工日期 | 主要場館 |
|------|------------|---|
| 第一階段 | 二零一四至二零一五年 | <ul style="list-style-type: none"> • 藝術亭 • 公園(公園的早期部分) |
| | 二零一五至二零一七年 | <ul style="list-style-type: none"> • 戲曲中心(戲曲劇場、茶館和教育設施) • 自由空間(附設音樂盒)及戶外表演場地(露天劇場) • 當代表演中心(三個黑盒劇場及教育設施)* |
| | 二零一七至二零二零年 | <ul style="list-style-type: none"> • M+(第一期) • 演藝劇場 • 鏡框式舞台劇場*(中型劇場I) • 音樂中心(內設音樂廳、演奏廳和教育設施)* • 大型表演場地** • 展覽中心** • 音樂劇院** |
| 第二階段 | 二零二零年後 | <ul style="list-style-type: none"> • M+(第二期) • 大劇院 • 鏡框式三面舞台劇場*(中型劇院II) |

| 階段 | 預算完工日期 | 主要場館 |
|----|--------|----------|
| | | · 戲曲小型劇場 |

備註： *視乎廣深港高速鐵路的施工進度而定

**視乎其他財政安排而定

10. 西九文化區管理局會因應西九文化區的發展需要，訂定鋪築幹路、鋪設排水系統及安裝公用事業設施的時間。

公眾查閱

11. 《西九文化區發展圖則草圖編號 S/K20/WKCD/1》於二零一二年三月三十日至二零一二年五月三十日期間在城規會秘書處、北角政府合署及沙田政府合署的規劃資料查詢處和油尖旺及深水埗民政事務處供公眾查閱。市民亦可在「法定規劃綜合網站」(網址：<http://www.ozp.tpb.gov.hk>)瀏覽發展圖則。在展示期間，市民可就發展圖則向城規會作出申述。申述必須以書面形式向香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓城規會秘書提出。

附件

圖 1 : 《西九文化區發展圖則草圖編號 S/K20/WKCD/1》

附件 A : 《西九文化區發展圖則草圖編號 S/K20/WKCD/1》的《註釋》和《說明書》

規劃署

二零一二年四月