

立法會 *Legislative Council*

立法會CB(2)716/13-14(02)號文件

檔 號：CB2/PS/3/12

監察西九文化區計劃推行情況 聯合小組委員會

立法會秘書處就2014年1月24日會議 擬備的背景資料簡介

略為放寬西九文化區用地的發展密度

目的

本文件綜述監察西九文化區計劃推行情況聯合小組委員會(下稱"聯合小組委員會")就西九文化區管理局(下稱"西九管理局")提出略為放寬西九文化區用地發展密度的建議所進行的商議工作。

背景

2. 根據《西九文化區管理局條例》(第601章)(下稱"該條例")第21條，西九管理局須負責擬備西九文化區發展圖則。發展圖則的主要作用是規劃西九文化區的用地和劃出各項文化藝術設施、其他用途(例如商業、酒店、零售及公共休憩用地)及區內基建工程的用地。西九管理局在2011年12月根據該條例將發展圖則提交城市規劃委員會(下稱"城規會")審批。發展圖則草圖於2012年3月根據《城市規劃條例》(第131章)刊登憲報，以供公眾查閱，並於2013年1月獲行政長官會同行政會議核准。

3. 據政府當局所述，西九管理局擬備的發展圖則已符合西南九龍分區計劃大綱圖就西九文化區所訂明的發展參數。該等發展參數包括最高地積比率為1.81倍，住宅用途不超過總地積比率的20%，提供不少於23公頃的公共休憩用地，以及最高建築物高度不得超過主水平基準以上50米至100米。按照發展圖則，各

個土地用途地帶的發展限制均以最大總樓面面積和最高建築物高度限制釐定。

4. 聯合小組委員會在2013年7月3日會議上討論西九文化區計劃的財務狀況及安排時，當局告知聯合小組委員會，西九管理局正考慮按照《城市規劃條例》第16條，申請略為放寬西九文化區用地的總樓面面積及／或建築物高度限制，以充分發揮西九文化區的發展潛力。當局在2013年11月29日的會議上進一步告知聯合小組委員會，如有關建議證實可行，西九管理局打算在2014年3月左右把略為放寬西九文化區用地整體總樓面面積限制的申請呈交城規會審批。西九管理局承諾會在2014年年初就相關建議諮詢聯合小組委員會，以及油尖旺區議會和海濱事務委員會等相關持份者的意見。

聯合小組委員會的商議工作

5. 聯合小組委員會曾在2013年2月25日、4月8日、7月3日及11月29日各次會議上簡短討論西九管理局所提出略為放寬西九文化區用地發展密度的建議。委員進行的商議工作綜述於下文各段。

相關建議的理據

6. 部分委員認為，鑒於香港土地資源有限，以及文化藝術界多番要求在西九文化區增加提供文化藝術設施，當局可考慮提高西九文化區用地的地積比率，令該幅用地獲得更佳運用。另一方面，部分委員對西九管理局提出申請略為放寬西九文化區用地總樓面面積及／或建築物高度限制的建議表示質疑，因為西九文化區的發展密度及方案是經長時間諮詢所得的結果，而民政事務局局長較早前曾向立法會表示，若要大幅度改動發展圖則，將會延遲落實西九文化區計劃的時間表。委員促請政府當局及西九管理局就該建議提供更多具體細節。

7. 據政府當局所述，民政事務局局長早前所提意見，是因應根據《城市規劃條例》第12A條大幅增加西九文化區用地地積比率的建議而作出，該建議與經核准的西九文化區發展圖則差距甚大，而且會需要較長時間完成法定的規劃程序，包括將再修改的發展圖則刊憲，以供公眾提出申述和意見。西九管理局

現時的建議則是按照《城市規劃條例》第16條申請略為放寬西九文化區用地的總樓面面積及／或建築物高度限制。經核准的發展圖則訂明可提出該類申請，並由城規會按照《城市規劃條例》的既定程序予以審批。

8. 有委員質疑西九管理局為何一方面申請略為放寬西九文化區用地的整體總樓面面積限制，藉此增加總樓面面積以供各種用途(包括零售／餐飲／消閒設施)，但另一方面卻計劃以減少戲曲中心零售／餐飲／消閒設施的樓面面積作為局方節省成本措施的其中一環。西九管理局解釋，局方是因應戲曲中心按其設計將設有中庭，並按零售業專家所提建議，所以提出減少戲曲中心零售／餐飲／消閒設施的樓面面積，以加強在西九文化區提供零售／餐飲／消閒設施的整體效率。依西九管理局之見，建議減少戲曲中心零售／餐飲／消閒設施的樓面面積，與建議略為放寬西九文化區用地的整體總樓面面積限制，兩者並無內在矛盾，因為前述建議旨在減少西九文化區某項設施內少量較低效率的零售／餐飲／消閒設施面積，而後述建議則旨在增加西九文化區整幅用地內樓面面積的整體供應以滿足各種用途，包括零售／餐飲／消閒設施。該等零售／餐飲／消閒設施將獲納入西九文化區的文化藝術設施、酒店、辦公室和住宅(下稱"酒店／辦公室／住宅")發展及其他設施內，而這些設施帶來的租金收入會為西九管理局提供一項主要的經常收入來源，以供該局營運西九文化區的設施。

相關建議對景觀和視野的影響

9. 部分委員提醒當局，任何增加西九文化區用地地積比率的建議均須嚴格按照是否確有需要的原則考慮，並須充分顧及相關建議對鄰近地區的景觀和視野所造成的影響。政府當局及西九管理局向委員保證，當局會確保西九文化區計劃不會受到負面影響，然後才推展申請略為放寬西九文化區用地總樓面面積及／或建築物高度限制的建議。若該建議得以推展，當局會進行相關評估，包括交通影響評估和環境影響評估，以確定該建議不會對鄰近地區造成不可接受的影響。

增加的總樓面面積的用途

10. 委員關注到透過略為放寬西九文化區用地總樓面面積及／或建築物高度限制的建議所產生的額外總樓面面積，會否

撥歸西九管理局管轄。有意見認為，相關建議產生的額外總樓面面積應只提供作文化藝術用途，以回應本地藝術界的期望。

11. 政府當局指出，經核准的發展圖則規定西九文化區的最高地積比率為1.81倍，當中約50%的整體總樓面面積將作為酒店／辦公室／住宅用途，而該等用地會由政府另行處理，至於餘下約50%的整體總樓面面積則會撥歸西九管理局發展文化藝術設施和零售／餐飲／消閒設施。按照西九文化區的上述發展組合，相關建議所帶來的額外總樓面面積會有各種可行用途，包括興建其他文化藝術設施和零售／餐飲／消閒設施，以及作酒店／辦公室／住宅用途。有建議認為，應將部分額外總樓面面積撥予西九管理局提供更多零售／餐飲／消閒設施，以增加局方的經常性收入。當局亦會考慮該等額外總樓面面積的其他可行用途，包括提供藝術界要求的額外設施(例如為到訪的藝術家提供可負擔的服務式公寓)。

最新發展

12. 政府當局及西九管理局將會在2014年1月24日的會議上，向聯合小組委員會簡介略為放寬西九文化區用地發展密度的建議。

相關文件

13. 在立法會網站的相關文件一覽表載於**附錄**。

立法會秘書處
議會事務部2
2014年1月20日

略為放寬西九文化區用地的發展密度

相關文件

委員會	會議日期	文件
監察西九文化區計劃推行情況聯合小組委員會	2013年2月25日 議程第III項	會議議程 會議紀要
	2013年4月8日 議程第II項	會議議程 會議紀要
	2013年7月3日 議程第II項	會議議程 會議紀要
	2013年11月29日 議程第III項	會議議程

立法會秘書處
議會事務部2
2014年1月20日