

二零一四年三月二十八日
討論文件

立法會民政事務委員會與發展事務委員會
監察西九文化區計劃推行情況聯合小組委員會

就略為放寬西九文化區用地發展密度的規劃申請所做的技術評估結果

目的

本文件旨在向委員簡報就略為放寬西九文化區（西九）用地發展密度的規劃申請所做的技術評估結果。

背景

2. 在上一次於 2014 年 1 月 24 日舉行的聯合小組委員會會議上，西九文化區管理局（管理局）徵詢委員有關根據《城市規劃條例》第 16 條作出略為放寬最大總樓面面積及最高建築物高度限制的規劃申請建議的意見。管理局亦向委員匯報，顧問正就有關建議對交通、環境、空氣流通、視覺及建築物高度的影響進行全面技術評估。

公眾諮詢

3. 管理局在擬備規劃申請時，與不同主要持份者會面，向他們介紹建議方案的主要規劃參數，當中包括於 2014 年 2 月 12 日出席海濱事務委員會轄下九龍、荃灣及葵青海濱發展專責小組會議、2014 年 2 月 27 日出席油尖旺區議會會議，以及於 2014 年 3 月 14 日與當區居民代表會面。各持份者就以下幾方面表達意見—

- (a) 增加總樓面面積的理據；
- (b) 增加建築物高度的情況和對現有住宅大廈的影響，建議探討利用西九地下空間及現有建築物高度限制較低的地段以容納增加的總樓面面積；
- (c) 如何實踐／強化《海港規劃原則》；

(d) 對西九發展的地區活力和財務狀況有何潛在裨益；及

(e) 舉行大型活動時的行人和車輛接駁以及人流疏散安排。

4. 全面的技術評估已經完成，結果顯示建議增加西九用地發展密度在技術上是可行的，而且不會造成不可克服的影響。有關規劃申請連同佐證的技術評估報告已於 2014 年 3 月 21 日呈交城市規劃委員會。

規劃建議

5. 這項規劃申請的主要目的在於充分發揮整幅西九用地的發展潛力，而建議將整體總樓面面積增加 15%，而不同土地用途的總樓面面積將按比例增加，以確保均衡的發展組合，令西九在日與夜均朝氣蓬勃。下表顯示規劃申請中建議的總樓面面積—

表一：主要用途的總樓面面積比較

	發展圖則 的規定 (平方米)	規劃申請 的建議 (平方米)	建議的修改 (平方米)
整幅用地的最大整體總樓面 面積	740 350	851 400	+111 050 (+15%)
文化藝術設施、零售／餐飲 ／娛樂和政府、機構或社區 用途的最大總樓面面積(「非 酒店／辦公室／住宅總樓面 面積」)	421 550	484 780	+63 230 (+15%)
酒店／辦公室／住宅用途的 最大總樓面面積	318 800 (當中不多 於 148 070 屬住宅用途)	366 620 (當中不多 於 170 280 屬住宅用途)	+47 820 (+15%) (當中不多 於 22 210 屬住宅用途 (+15%))
相當於地積比率	1.81	2.08	+0.27 (+15%)

6. 按照建議將整體總樓面面積增加 15%，而不同土地用途的總樓面面積按比例增加，可確保規劃申請中的發展組合不會超越發展圖則核准圖說明書中所准許的範圍。

表二：發展組合

發展元素	佔整體總樓面面積的百分比
文化藝術設施	約 35 至 40%
零售／餐飲／娛樂	約 15 至 20%
酒店／辦公室	約 20 至 25%
住宅	不多於 20%
政府、機構或社區	不少於 1%
總計	100%

7. 西九大部分土地用途地帶的最高建築物高度將維持不變。然而，為了在容納增加的發展密度的同時，亦可保留發展圖則核准圖中原本的建築物高度輪廓特色，規劃申請建議放寬部分分區所准許的最高建築物高度。擬議的建築物高度輪廓設計，已充分考慮到本文第 3 段所提及相關持份者的看法和意見，特別是在現有住宅大廈前面的建築物高度不應超過主水平基準上 100 米。

技術評估結果

8. 管理局委聘的顧問已經完成全面的檢討及技術評估工作，審視是次建議對交通、環境、空氣流通、視覺等方面造成的影響，以及對基建方面的影響，關注的事項概述如下—

交通影響評估

9. 評估結果顯示，略為放寬西九發展密度對鄰近道路網絡造成的交通影響屬於輕微和可予以處理。發展圖則核准圖所示的西九擬建道路網絡，能夠承受因總樓面面積增加而可能產生的額外交通流量，鄰近道路網絡亦能夠容納西九工程進行期間帶來與建築工程相關的車輛流量。

10. 西九鄰近有完善的公共交通設施，包括港鐵九龍站、柯士甸站和廣深港高速鐵路西九龍總站。當局會鼓勵市民乘搭鐵路，並利用與西九北面的

鐵路站相連的行人通道前往西九。行駛路面的環保交通工具系統，如電動巴士，將成為區內主要的公共交通工具，以及用作連接附近油尖旺區的已發展地帶。管理局將與相關政府部門和公共交通營運商研究有關詳情。

視覺評估

11. 雖然建議略為放寬最高建築物高度，但原有計劃中所呈現的視野面貌和建築物高低錯落的特色將維持不變，相關措施如下—

- (a) 西九仍然以低至中高度的建築物為主，並維持建築物錯落有致的輪廓；
- (b) 建議修訂後的建築物高度，大致與鄰近地區發展協調；
- (c) 建議的建築物高度輪廓，已充分考慮在視覺上與九龍半島以至維多利亞港和香港島構成的整體景觀面貌；
- (d) 西九各處建築物高低錯落，構成高度輪廓有序的格局；及
- (e) 在主要公眾觀察點望向的山脊線景觀，將大致保留山脊線下20%山景不受建築物遮擋。

空氣流通評估

12. 顧問已進行空氣流通評估，審視略為放寬整體總樓面面積的建議對空氣流通情況的影響，當中根據發展圖則核准圖中的現有環境，評估是次建議對鄰近行人道水平的空氣流通可能造成的影響。評估結果指出增加西九總樓面面積不會對空氣流通表現造成負面影響。

其他方面

13. 相關評估亦涵蓋道路交通噪音、海上交通噪音、營運階段的空氣質素影響、水質和廢物管理等環境議題，結果顯示略為放寬的建議方案不會產生任何不利環境的影響。

14. 略為放寬的建議方案對現有和規劃中的排污、排水和供水安排造成的潛在影響已作評估，結果顯示為西九規劃的設施足以應付預期西九人口和訪客數目上升而增加的需求。

建議

15. 請委員備悉就略為放寬西九用地發展密度的規劃申請所做的技術評估結果。

西九文化區管理局

2014 年 3 月