

西九文化區發展的規劃程序

目的

本文件旨在向小組委員會就西九文化區發展的規劃程序和發展參數，提供進一步資料。

規劃程序

2. 包含西九文化區的主要發展參數（**附件A**）的修訂的西南九龍分區計劃大綱草圖編號S/K20/21，已根據修訂前的《城市規劃條例》⁽¹⁾第7條於二零零八年四月十八日刊憲。為期三星期的公眾展示期將於五月九日結束。城市規劃委員會（下稱「城規會」）隨後會考慮收到的反對意見（如有的話），並可能進一步修訂分區計劃大綱草圖，以順應反對意見。在公眾展示期完結後的九個月內，將完成處理反對意見的程序。預計有關的分區計劃大綱草圖會連同仍未撤回的反對意見，將於二零零八年第四季，呈交行政長官會同行政會議核准。

3. 修訂的西南九龍分區計劃大綱草圖的製圖程序仍須符合修訂前的《城市規劃條例》。和現行的《城市規劃條例》不同，修訂前的條例並沒有條文指明，在公眾展示期完結後收到的申述書將不予受理。因此，在二零零八年五月九日之後收到的反對意見／申述書，將按現行做法呈交城規會參考。並由城規會決定是否對過期呈交的反對意見／申述書給予適當的考慮。

4. 在分區計劃大綱圖的框架內，下一步的規劃程序是由西九文化區管理局(管理局)按照管理局條例草案，為西九文化區用地擬備發展圖則。在擬備發展圖則時，管理局須依據分區計劃大綱圖所規定的發展參數，諮詢公眾及民政事務局局長的意

⁽¹⁾ 西南九龍分區計劃大綱草圖的製圖程序在2004年實施的《城市規劃(修訂)條例》前開始，因此，該圖的製圖程序仍須符合修訂前的《城市規劃條例》的規定。

見，並須顧及公眾諮詢期內所接獲的意見，以及確保符合民政事務局局長所施加的任何條件或規定。管理局須把發展圖則提交城規會考慮。城規會可視發展圖則為適宜根據《城市規劃條例》公布，屆時發展圖則便可視為施行《城市規劃條例》下由城規會起草的圖則，而《城市規劃條例》中，任何有關草圖的條文便可適用。若發展圖則根據《城市規劃條例》獲核准，核准發展圖則便可視為在施行《城市規劃條例》下的核准圖則。

發展參數

最高地積比率為 1.81 倍

5. 在早前舉行的公眾諮詢及公眾參與活動中，公眾人士明確表示支持在西九文化區作低密度發展，及提供充裕的公眾休憩用地。根據交通及基建容量的技術評估，地積比率為 1.81 倍的發展確定是可行的。因此，社會是支持有關的發展密度（以地積比率限制表達），以確保西九文化區發展有適當的規劃管制。

不多於 20% 的整體地積比率作住宅發展之用

6. 西九文化區的規劃意向是要將該區發展為一個綜合藝術、文化、娛樂與商業用途的地區。限制住宅發展不多於整體地積比率的 20%，有助確保區內不同的用途可達至良好的配合和均衡，為該區於日夜不同時段更添生氣和動感。此外，20% 的住宅發展上限，可確保該區發展不會以住宅發展為主要的用途，符合公眾反對西九文化區最終變成地產發展項目的明確意見。

提供不少於 23 公頃的公眾休憩用地

7. 在過往的西南九龍分區計劃大綱圖內已訂明須於西九文化區用地內提供約 22.5 公頃的公眾休憩用地。為確保西九文化區內將提供同樣面積的公眾休憩用地，分區計劃大綱草圖註明須提供不少於 23 公頃的公眾休憩用地（包括 3 公頃的廣場範圍和一道闊度不少於 20 米的海濱長廊）。

建築物高度限制

8. 在決定西九文化區的建築物高度限制時，已參考下列的文件：

- (a) 城規會訂定的維多利亞港的願景和目標；
- (b) 共建維港委員會訂定的海港規劃原則及指引；以及
- (c) 香港規劃標準與準則的城市設計指引。

9. 西九文化區的建築物高度限制是基於以下的城市設計原則而訂定：

- (a) 保存從中山紀念公園望向飛鵝山、慈雲山及獅子山山脊線的公眾景觀，以保留山脊線以下 20% 山景不受建築物遮擋地帶(圖 1)；
- (b) 保存從中區海旁的天星碼頭望向獅子山山脊線的公眾景觀，以保留山脊線以下 20% 山景不受建築物遮擋地帶(圖 2)；
- (c) 降低位於海濱的建築物的高度，避免出現不適當的高建築物而造成屏風效應，以及增加從海港眺望的視覺滲透度；
- (d) 引入建築物高度變化，以便整個西九文化區的建築物高度輪廓協調一致；以及
- (e) 引入視覺調劑，以紓緩聚集在九龍站周圍大型及密集的建築群。

10. 建築物高度限制由主水平基準上 50 米至 100 米，詳情見圖 3。

公眾諮詢

11. 在二零零七年九月至十二月的公眾參與活動中，已徵詢公眾對西九文化區的主要發展參數的意見，當中包括建築物高度限制。政府於二零零八年二月二十八日，亦就西九文化區的主要發展參數諮詢了油尖旺區議會。

規劃署的角色

12. 規劃署一直以來／將繼續積極參與西九文化區的規劃和發展工作。把西九文化區的主要發展參數納入西南九龍分區計劃大綱圖後，規劃署將會 -

- (a) 處理對分區計劃大綱草圖有關修訂的反對意見，並呈交城規會考慮（就反對意見諮詢有關的局方及部門的意見和擬備會議文件）；
- (b) 呈交經修訂的分區計劃大綱草圖和仍未撤回的反對意見給行政長官會同行政會議核准；
- (c) 在擬備發展圖則的過程中，為管理局提供所需的意見和協助；
- (d) 處理管理局呈交城規會考慮的發展圖則；
- (e) 處理對發展圖則提出的申述書並呈交城規會考慮；及
- (f) 呈交發展圖則給行政長官會同行政會議核准。

13. 為協助盡早開展西九文化區的前期規劃工作，一名高級城市規劃師已於本年四月二十八日借調民政事務局，擬備顧問邀請書和合約文件。如有需要，規劃署將借調額外人手予民政事務局，為擬備發展圖則和其他規劃工作提供支援。

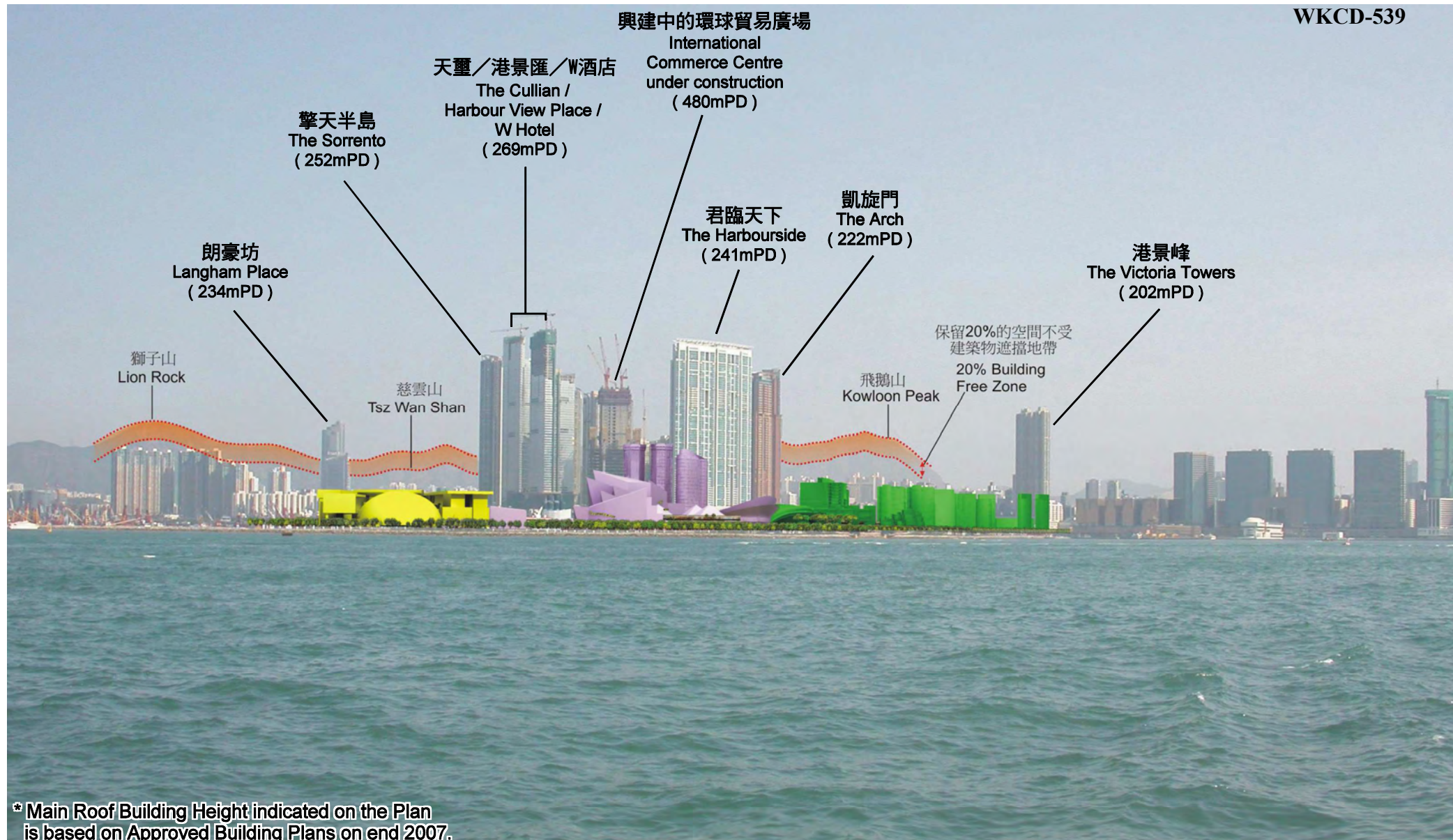
規劃署

二零零八年五月

西九文化區的發展參數

經修訂的西南九龍分區計劃大綱草圖編號 S/K20/21 為西九文化區訂下的主要發展參數：

- (a) 任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高地積比率超過 1.81 倍。
- (b) 其中住宅用途不得超過總地積比率的 20%。
- (c) 此外，須提供面積不少於 23 公頃的公眾休憩用地(包括三公頃的廣場用地和一道闊度不少於 20 米的海濱長廊)。
- (b) 任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高建築物高度超過圖則所訂明的限制：在指定為支區(A)的土地範圍內，最高建築物高度不得超過主水平基準以上 50 米；在指定為支區(B)的土地範圍內，最高建築物高度不得超過主水平基準以上 100 米；而在指定為支區(C)的土地範圍內，最高建築物高度不得超過主水平基準以上 70 米。



MAXIMUM BUILDING HEIGHT

- 50 mPD
- 70 mPD
- 100 mPD

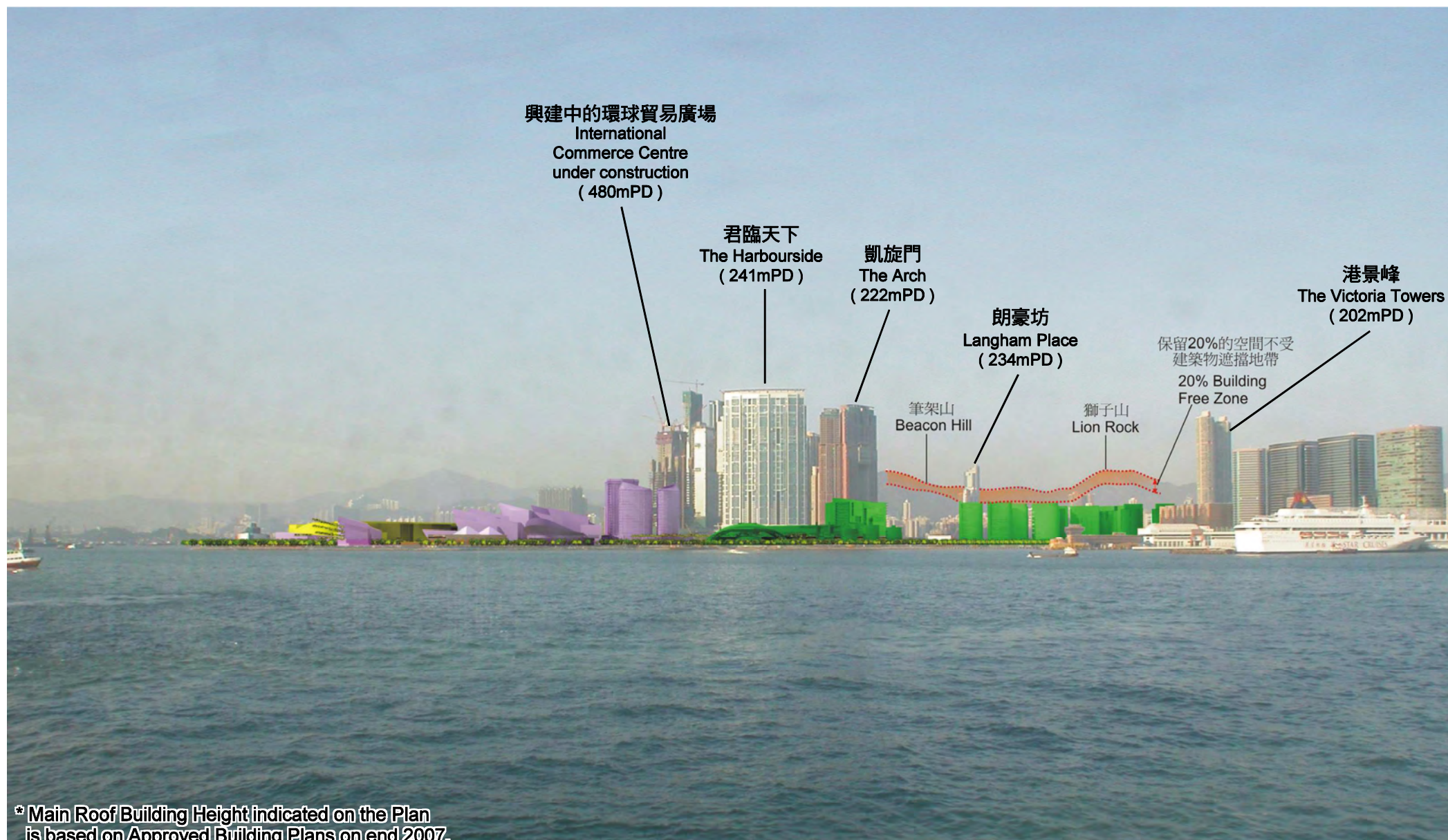
西九文化區
從中山紀念公園遠眺的全景
WEST KOWLOON CULTURAL DISTRICT
VIEW FROM SUN YAT SEN MEMORIAL PARK

規劃署
PLANNING
DEPARTMENT



M/K20/08/188

圖 PLAN
1



MAXIMUM BUILDING HEIGHT

- 50 mPD
- 70 mPD
- 100 mPD

西九文化區
從中環天星碼頭遠眺的全景
WEST KOWLOON CULTURAL DISTRICT
VIEW FROM CENTRAL STAR FERRY PIER

規劃署
PLANNING
DEPARTMENT



M/K20/08/188

圖 PLAN
2

Date : 7.5.2008

LEGEND

WEST KOWLOON CULTURAL DISTRICT

MAXIMUM BUILDING HEIGHT

50 mPD

70 mPD

100 mPD

BOUNDARY FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY

公用事業設施
維修及工具存放廠
包括電力支站
PUBLIC UTILITY DEPOT
INCLUDING ELECTRICITY
SUBSTATION

西區海底隧道
輪候繳費廣場
WESTERN
HARBOUR CROSSING
TOLL PLAZA

九龍站
KOWLOON STATION

JORDAN ROAD

WUI-CHEUNG ROAD

ROAD D1

WEST KOWLOON STATION

AUSTIN ROAD WEST

支區 (A)
SUB - AREA (A)

支區 (B)
SUB - AREA (B)

支區 (C)
SUB - AREA (C)

藝術、文化、娛樂、商業及其他用途
ARTS, CULTURAL, ENTERTAINMENT, COMMERCIAL AND OTHER USES

機構設施及宿舍用途
INSTITUTIONAL
FACILITY AND
HOSTEL USE



規劃署
PLANNING
DEPARTMENT



M/K20/08/188

圖 PLAN

3

SCALE 1 : 6 000

METRES 100 0 100 200 METRES

Date : 7.5.2008