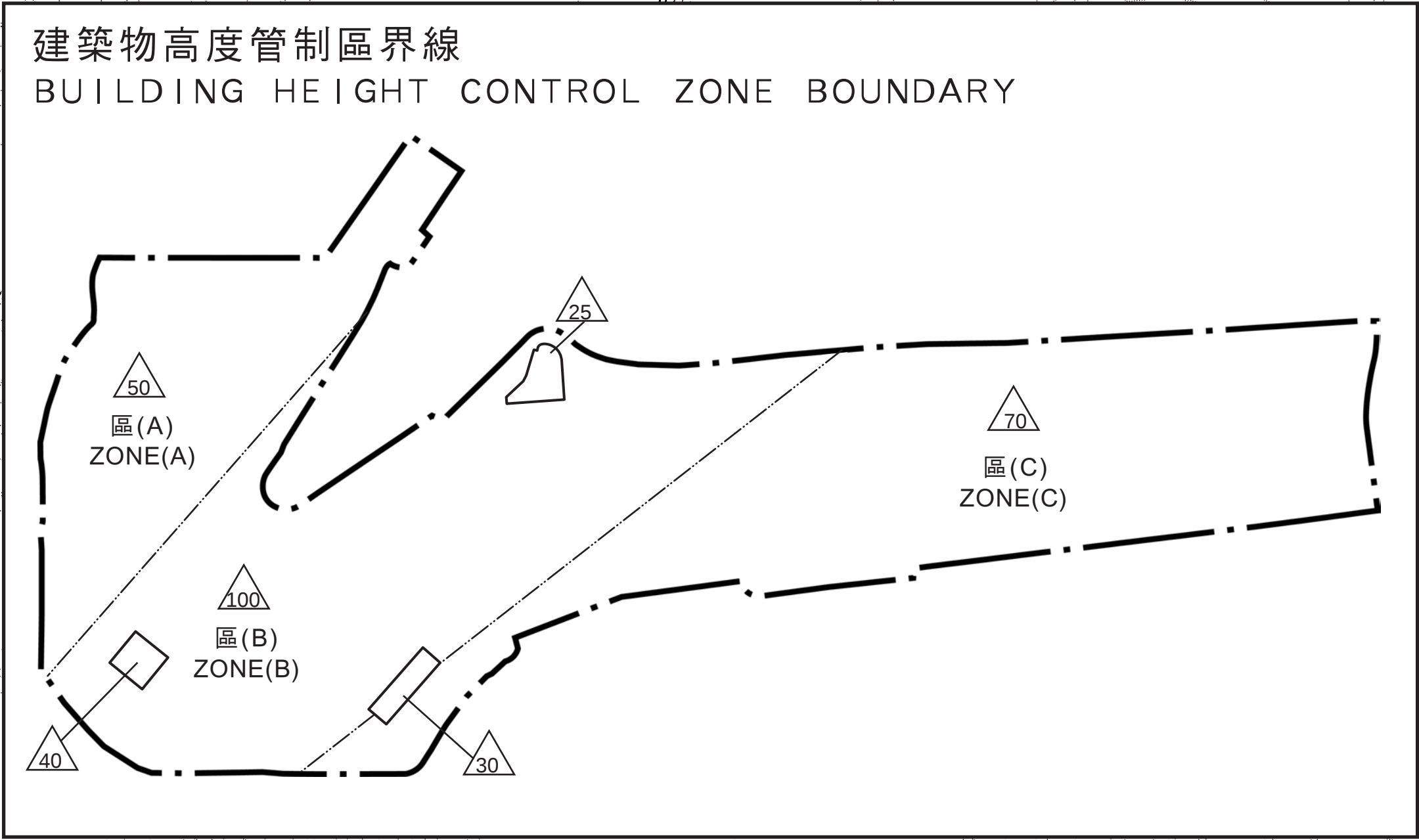
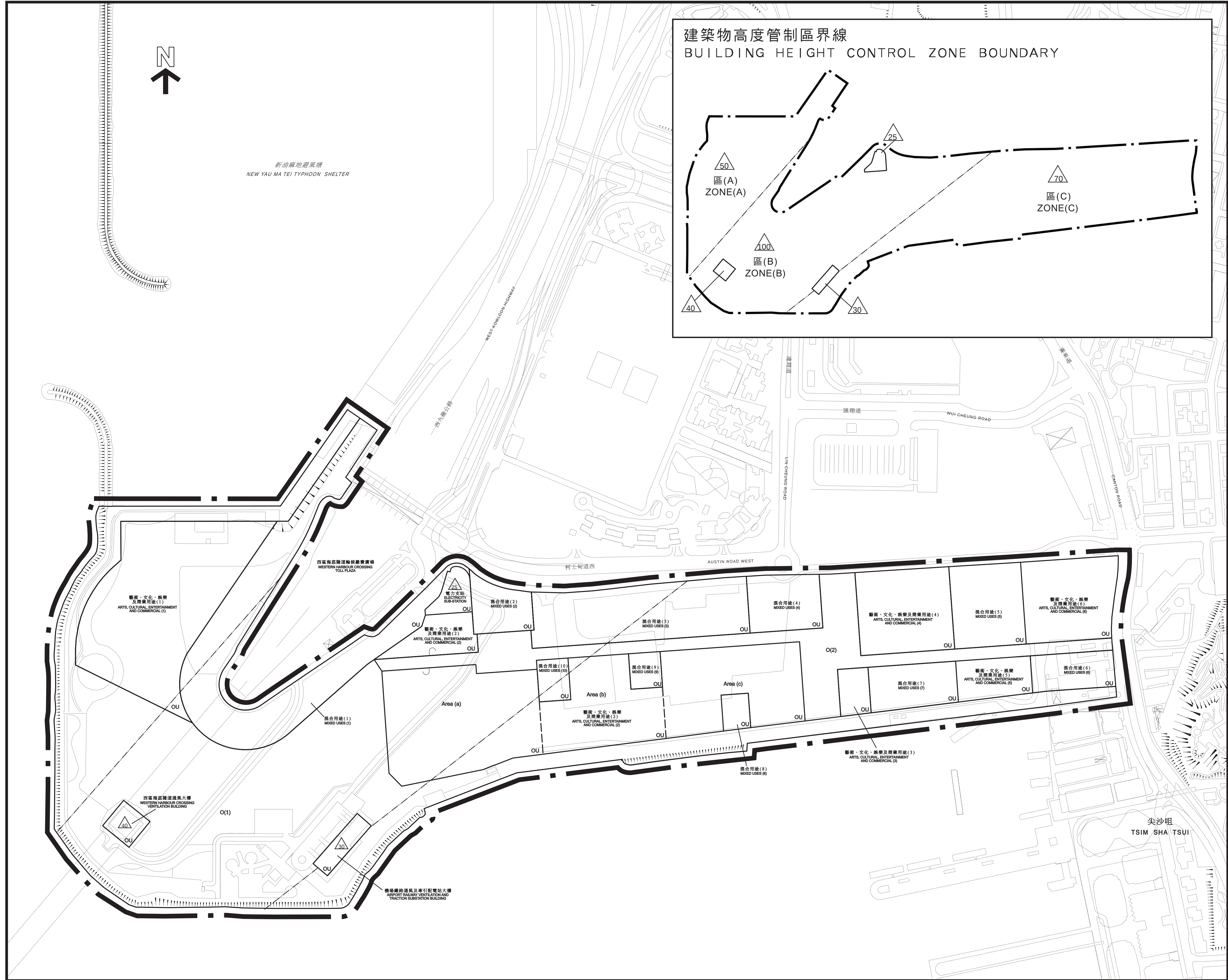


Proposed Development Plan

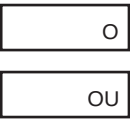
擬議發展圖則



圖例
NOTATION

ZONES

OPEN SPACE
OTHER SPECIFIED USES

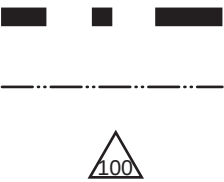


地帶

休憩用地
其他指定用途

MISCELLANEOUS

BOUNDARY OF DEVELOPMENT
BUILDING HEIGHT CONTROL ZONE BOUNDARY
MAXIMUM BUILDING HEIGHT (IN METERS ABOVE PRINCIPAL DATUM)



其他

發展範圍界線
建築物高度管制區界線
最高建築物高度 (主水平基準上若干米)

土地用途及面積一覽表
SCHEDULE OF USES AND AREAS

USES	大約面積及百分率 APPROXIMATE AREA & %			用途
	公頃 HECTARES	%	百分率	
OPEN SPACE	16.13	39.26		休憩用地
OTHER SPECIFIED USES	24.96	60.74		其他指定用途
TOTAL DEVELOPMENT AREA	41.09	100.00		發展區總面積

夾附的《註釋》屬這份圖則的一部分
THE ATTACHED NOTES ALSO FORM PART OF THIS PLAN

"After taken into account the opinions gathered from the public engagement exercise as well as other technical and material considerations, further changes to this draft Development Plan might be required before submission to the Town Planning Board. Boundaries between zones may also be subject to minor adjustments."

"此發展草圖將在提交城市規劃委員會審議前，有可能就公眾參與活動中所收集到的意見以及其他技術評估及重要考慮，而需作出相應的修訂。各個地帶的界線，亦可能需要略為調整。"

西九文化區擬議發展草圖
WEST KOWLOON CULTURAL DISTRICT PROPOSED DEVELOPMENT PLAN

SCALE 1:2500 比例尺
米 METRES 100 0 200 400 600 800 METRES 米

圖則編號
PLAN No. S/K20/WKCDA/A

草稿

西九文化區擬議發展草圖編號 S / K 2 0 / W K C D A / A

(本註釋及土地用途表各章節的中文版若與英文版有歧異之處，
一切以英文版為準。)

註 釋

土地用途表

說明書

草稿

西九文化區擬議發展草圖編號 S/K20/WKCDA/A

(就《城市規劃條例》而言，這是一份由西九文化區管理局根據《西九文化區管理局條例》第21條擬備的草圖)

註釋

(注意：這份《註釋》是圖則的一部分)

- (1) 這份《註釋》說明圖則涵蓋範圍內的土地上經常准許的用途或發展，以及須向城市規劃委員會申請許可的用途或發展。城市規劃委員會若批給許可，可能附加或不附加條件。須取得這種許可的人士，應以特定表格向城市規劃委員會提出申請。有關的特定表格可向城市規劃委員會秘書索取，填妥後送交城市規劃委員會秘書收。
- (2) 在進行這份《註釋》所載的用途或發展(包括經常准許及可獲批給許可的用途或發展)時，必須同時遵守一切其他有關的法例、政府土地契約條款的規定，以及任何其他適用的政府規定。
- (3)
 - (a) 任何土地或建築物的現有用途，即使不符合圖則的規定，也無須更正，直至用途有實質改變或建築物進行重建為止。
 - (b) 任何用途的實質改變，或任何其他發展(就現有用途而對有關土地或建築物的發展作出輕微改動及／或修改是經常准許的，不在此限)或重建，則必須是圖則所經常准許的；或是如果必須先取得城市規劃委員會的許可，則須符合城市規劃委員會所批給許可的內容。
 - (c) 就上文(a)分段而言，「任何土地或建築物的現有用途」指 -
 - (i) 首份涵蓋有關土地或建築物的法定圖則(下稱「首份圖則」)的公告在憲報刊登之前，
 - 已經存在的用途，而該項用途由展開以來一直持續進行；或
 - 與現有建築物有關並根據《建築物條例》獲得批准的用途或用途更改；以及
 - (ii) 在首份圖則公布之後，
 - 首份圖則或其後公布的任何一份圖則所准許的用途，而該項用途在有關圖則有效期內展開，而且自展開以來一直持續進行；或

- 與現有建築物有關並根據《建築物條例》獲得批准的用途或用途更改，而且在獲得批准之時，是當時有效的圖則所准許的。
- (4) 除城市規劃委員會另有訂明外，凡圖則經常准許或依據城市規劃委員會所批給許可而已經展開或實質改變用途，或已經進行發展或重建，則城市規劃委員會就該地點所批給的一切與用途或實質改變用途或發展或重建有關的許可，即告失效。
- (5) 進行詳細規劃時，路口、道路和鐵路路軌的路線，以及各個地帶的界線，可能需要略為調整。
- (6) 任何土地或建築物的臨時用途(預料為期不超過五年)，只要符合一切其他有關的法例、政府土地契約條款的規定，以及任何其他政府規定，便屬經常准許的用途，無須符合有關地帶指定的用途或這份《註釋》的規定。預料為期超過五年的臨時用途，則必須符合有關地帶指定的用途或這份《註釋》的規定。
- (7) 以下是圖則涵蓋範圍內的土地上經常准許的用途或發展，但在個別地帶「註釋」第二欄所載的用途或發展除外：
- (a) 植物苗圃、美化種植、休憩用地、避雨處、小食亭、道路、行人捷運系統、巴士／公共小型巴士車站或路旁停車處、單車徑、香港鐵路車站入口、香港鐵路地下結構、的士站、大溝渠、公用事業設施管道、電線杆、電燈柱、電話亭、電訊無線電發射站、自動櫃員機和神龕的提供、保養或修葺工程；
 - (b) 由政府統籌或落實的土力工程、地區小工程、道路工程、排污工程、渠務工程、環境改善工程、與海事有關的設施、水務工程(配水庫工程除外)，以及其他公共工程；以及
 - (c) 水道和墳墓的保養或修葺工程。
- (8) 圖上顯示為「道路」的地方，除上文第(7)段所載的用途或發展及下列用途或發展外，所有其他用途或發展必須向城市規劃委員會申請許可：
- 繳費廣場、路旁車位和鐵路路軌。
- (9) 除非另有訂明，准許的用途和發展在同一地帶內的所有附帶建築、工程和其他作業，以及所有直接有關並附屬於准許用途和發展的用途，均是經常准許的，無須另行申請規劃許可。
- (10) 在這份《註釋》內，「現有建築物」指一間實際存在，並符合任何有關法例及有關政府土地契約條款的建築物(包括構築物)。

土地用途表

	<u>頁 次</u>
休憩用地	1
其他指定用途	3

休憩用地

第一欄	第二欄
經常准許的用途	須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途
鳥舍 食肆 教育機構 展覽或會議廳 郊野學習／教育／遊客中心 遊艇停泊處 公園及花園 涼亭 行人專區 野餐地點 運動場 碼頭 娛樂場所 康體文娛場所 散步長廊 公廁設施 公用事業設施裝置 公眾停車場(貨櫃車除外)(只限於地庫) 公廁設施 商店及服務行業 休憩處 私人發展計劃的公用設施裝置	政府垃圾收集站 政府用途 度假營 香港鐵路通風塔及／或高出路面的其他構築物(入口除外) 私人會所 公眾停車場(未另有列明者)

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是提供／預留土地，以提供一個包含西九中央公園、海濱長廊、廣場以及附屬綠化連接系統的區域休憩用地，供市民享用。在指定為「休憩用地(1)」的土地範圍內，休憩用地以西九中央公園及海濱長廊的形式提供。在指定為「休憩用地(2)」的土地範圍內，休憩用地包括露天廣場、綠化及充滿活力的空間，以塑造西九文化區的城市肌理。這個「休憩用地」地帶設有支授的藝術、文化、零售、餐飲及娛樂的用途，以營造更具活力的西九文化區。

(請看下頁)

休憩用地(續)

備 註

- (1) 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：在指定為地帶(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；在指定為地帶(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；而在指定為地帶(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。
- (2) 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，不得引致土地用途區內整個發展及／或重建計劃的最大總樓面面積超過 13,300 平方米，以支援藝術、文化、商業及其他支援用途。
- (3) 為施行上文第(2)段而計算最大總樓面面積時，任何樓面空間如純粹建造作或擬用作停車位、上落客貨車位、機房(包括通風機樓)和管理員辦事處，或管理員宿舍和康樂設施，只要這些用途和設施是附屬於西九文化區有關的發展或重建計劃，則可免計算在內。此外，為施行上文第(2)段而計算最大總樓面面積時，任何樓面空間如純粹建造作或擬用作非商業用途以支援公眾享用休憩用地，例如有蓋行人通道、涼亭、公園管理辦公室其他支援用途，則可免計算在內。
- (4) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮略為放寬上文第(1)及第(2)段所述的建築物高度和的總樓面面積限制。

其他指定用途

第一欄	第二欄
經常准許的用途	須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途

只適用於「藝術、文化、娛樂及商業」

食肆	分層住宅
教育機構	直升機升降坪
展覽或會議廳	屋宇
政府用途(只限報案中心／ 警崗，以及郵政局)	香港鐵路通風塔及／或高出路面的 其他構築物(入口除外)
政府垃圾收集站	加油站
酒店	學校(未另有列明者)
資訊科技及電訊業	社會福利設施
機構用途(未另有列明者)	訓練中心(未另有列明者)
圖書館	
遊艇停泊處	
辦公室	
碼頭	
娛樂場所	
康體文娛場所	
私人會所	
公廁設施	
公共車輛總站或車站	
公用事業設施裝置	
公眾停車場(貨櫃車除外)	
宗教機構	
學校(只限與藝術文化有關)	
商店及服務行業	
訓練中心(只限與藝術文化有關)	
私人發展計劃的公用設施裝置	

規劃意向

此地帶的規劃意向，是把涵蓋範圍發展為一個融合藝術、文化、娛樂及商業用途而且形象鮮明的地區，使能獲得足夠的群聚效應，而區內會有各項配套的商業、辦公室、零售、住宅、酒店及其他政府、機構及社區設施。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

只適用於「藝術、文化、娛樂及商業」(續)

備 註

- (1) 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：在指定為地帶(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；在指定為地帶(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；而在指定為地帶(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。
- (2) 在指定為「藝術、文化、娛樂及商業(1)」至「藝術、文化、娛樂及商業(6)」的土地範圍內，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／或重建計劃超過下文所述有關最大總樓面面積，或超過現有建築物的最大總樓面面積，兩者中以數目較大者為準：

小 區

限制

藝術、文化、 娛樂及商業(1)	最大總樓面面積為 80,900 平方米。
藝術、文化、 娛樂及商業(2)	最大總樓面面積為 187,300 平方米，其中酒店/ 辦公室商業用途的總樓面面積不多於 3,500 平 方米。
藝術、文化、 娛樂及商業(3)	最大總樓面面積為 16,900 平方米，其中酒店/ 辦公室商業用途的總樓面面積不多於 7,100 平 方米。
藝術、文化、 娛樂及商業(4)	最大總樓面面積為 37,500 平方米，其中其中酒 店/辦公室的總樓面面積不多於 3,000 平方米。
藝術、文化、 娛樂及商業(5)	最大總樓面面積為 13,000 平方米。
藝術、文化、 娛樂及商業(6)	最大總樓面面積為 31,200 平方米。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

只適用於「藝術、文化、娛樂及商業」(續)

備註(續)

- (3) 為施行上文第(2)段而計算最大總樓面面積時，任何樓面空間如純粹建造作或擬用作停車位、上落客貨車位、機房(包括通風機樓)和管理員辦事處，或管理員宿舍和康樂設施，而兩者都是供住用建築物或建築物住用部分的全部擁有人或佔用人使用及使其受益，只要這些用途和設施是附屬於西九文化區有關的發展或重建計劃，則可免計算在內。任何樓面空間如純粹建造作或擬用作政府規定的公共交通設施和位於地底的鐵路設施，亦可免計算在內。此外，任何於休憩空間內的樓面空間如純粹建造作或擬用作非商業用途以支援公眾享用休憩用地，例如有蓋行人通道、休憩處及其他支援用途等，只要這些用途和設施是附屬於休憩用地用途，則可免計算在內。
- (4) 在指定為「藝術、文化、娛樂及商業(1)」至「藝術、文化、娛樂及商業(6)」的土地範圍內，須提供不少於 68,900 平方米的休憩用地，供公眾享用。
- (5) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮略為放寬上文第(1)及第(2)段所述的建築物高度及總樓面面積限制。
- (6) 儘管有上文第(5)段的規定，城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，亦可按個別情況，考慮放寬獨立建成的文化藝術設施於上文第(1)段所述的建築物高度限制。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

第一欄	第二欄
經常准許的用途	須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途

只適用於「混合用途」

食肆	分層住宅
教育機構	政府用途(未另有列明者)
展覽或會議廳	直升機升降坪
政府用途(只限報案中心／ 警崗，以及郵政局)	屋宇
政府垃圾收集站	香港鐵路通風塔及／或高出路面的 其他構築物(入口除外)
酒店	加油站
資訊科技及電訊業	學校(未另有列明者)
機構用途(未另有列明者)	社會福利設施
圖書館	訓練中心(未另有列明者)
遊艇停泊處	
辦公室	
碼頭	
娛樂場所	
康體文娛場所	
私人會所	
公廁設施	
公共車輛總站或車站	
公用事業設施裝置	
公眾停車場(貨櫃車除外)	
可循環再造物料回收中心	
宗教機構	
學校(只限與藝術文化有關)	
商店及服務行業	
訓練中心(只限與藝術文化有關)	
私人發展計劃的公用設施裝置	

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是以混合發展用途支持西九文化區的發展。此地帶內的用途力求靈活，容許於發展／重建／改建時，在縱向樓宇或橫向空間內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。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

只適用於「混合用途」(續)

備 註

- (1) 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。
- (2) 在指定為「混合用途(1)」至「混合用途(10)」的土地範圍內，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／或重建計劃超過下文所述有關最大總樓面面積，或超過現有建築物的最大總樓面面積，兩者中以數目較大者為準：

小 區

限制

混合用途(1)	最大總樓面面積為 73,400 平方米，其中酒店／辦公室用途的總樓面面積不多於 62,900 平方米。
混合用途(2)	最大總樓面面積為 13,900 平方米，其中住宅用途的總樓面面積不多於 7,500 平方米。
混合用途(3)	最大總樓面面積為 110,000 平方米。酒店／辦公室及住宅用途的總樓面面積不多於 92,300 平方米，其中住宅用途的總樓面面積不多於 54,100 平方米。
混合用途(4)	最大總樓面面積為 22,300 平方米。酒店／辦公室及住宅用途的總樓面面積不多於 15,400 平方米，其中住宅用途的總樓面面積不多於 12,800 平方米。
混合用途(5)	最大總樓面面積為 47,800 平方米。酒店／辦公室及住宅用途的總樓面面積不多於 45,100 平方米，其中住宅用途的總樓面面積不多於 25,800 平方米。
混合用途(6)	最大總樓面面積為 21,200 平方米，其中住宅用途的總樓面面積不多於 12,600 平方米。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

只適用於「混合用途」(續)

備註(續)

小區

限制

- | | |
|----------|---|
| 混合用途(7) | 最大總樓面面積為 41,500 平方米。酒店/辦公室及住宅用途的總樓面面積不多於 35,500 平方米，其中住宅用途的總樓面面積不多於 20,000 平方米。 |
| 混合用途(8) | 最大總樓面面積為 8,500 平方米。酒店/辦公室及住宅用途的總樓面面積不多於 7,100 平方米，其中住宅用途的總樓面面積不多於 3,200 平方米。 |
| 混合用途(9) | 最大總樓面面積為 13,100 平方米酒店/辦公室及住宅用途的總樓面面積不多於 10,900 平方米，其中住宅用途的總樓面面積不多於 3,000 平方米。 |
| 混合用途(10) | 最大總樓面面積為 12,700 平方米，其中住宅用途的總樓面面積不多於 9,900 平方米。 |

- (3) 為施行上文第(2)段而計算最大總樓面面積時，任何樓面空間如純粹建造作或擬用作停車位、上落客貨車位、機房(包括通風機樓)和管理員辦事處，或管理員宿舍和康樂設施，而兩者都是供住用建築物或建築物住用部分的全部擁有人或佔用人使用及使其受益，只要這些用途和設施是附屬於西九文化區有關的發展或重建計劃，則可免計算在內。任何樓面空間如純粹建造作或擬用作政府規定的公共交通設施和位於地底的鐵路設施，亦可免計算在內。此外，任何於休憩空間內的樓面空間如純粹建造作或擬用作非商業用途以支援公眾享用休憩用地，例如有蓋行人通道、休憩處及其他支援用途等，只要這些用途和設施是附屬於休憩用地用途，則可免計算在內。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

只適用於「混合用途」(續)

備註(續)

- (4) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮略為放寬上文第(1)及第(2)段所述的建築物高度及總樓面面積限制。
- (5) 儘管有上文第(4)段的規定，城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，亦可按個別情況，考慮放寬獨立建成的文化藝術設施於上文第(1)段所述的建築物高度限制。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

第一欄	第二欄
經常准許的用途	須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途

只適用於「機場鐵路通風及牽引配電站大樓」

圖上指定的用途
休憩用地

政府用途
非附屬於指定用途的公用設施裝置

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是反映現有機場鐵路通風及牽引配電站大樓的用途。

備註

- (1) 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主水平基準以上 30 米。
- (2) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮略為放寬上文第(1)段所述的建築物高度限制。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

第一欄	第二欄
經常准許的用途	須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途

只適用於「西區海底隧道通風大樓」

圖上指定的用途
休憩用地

政府用途
非附屬於指定用途的公用設施裝置

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是反映現有西區海底隧道通風大樓的用途。

備註

- (1) 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主水平基準以上 40 米。
- (2) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮略為放寬上文第(1)段所述的建築物高度限制。

其他指定用途(續)

第一欄	第二欄
經常准許的用途	須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途

只適用於「電力支站」

圖上指定的用途
休憩用地

政府用途
非附屬於指定用途的公用設施裝置

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是預留土地以興建電力支站。

備 註

- (1) 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主水平基準以上 25 米。
- (2) 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，不得引致土地用途區內整個發展及／或重建計劃的最大總樓面面積超過 500 平方米。
- (3) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮略為放寬上文第(1)及(2)段所述的建築物高度和總樓面面積限制。

草稿

(本說明書各章節的中文版若與英文版有歧異之處，一切以英文版為準。)

西九文化區擬議發展草圖編號
S/K20/WKCDA/A

說明書

草稿

西九文化區擬議發展草圖編號
S/K20/WKCDA/A

說明書

<u>目錄</u>	<u>頁次</u>
1 引言	1
2 擬備該圖的權力依據及程序	1
3 擬備該圖的目的	3
4 該圖的《註釋》	4
5 該圖涵蓋的地區	4
6 願景與規劃設計原則	4
7 城市設計和景觀大綱	6
8 建築物高度輪廓	10
9 土地用途地帶	11
9.1 休憩用地	11
9.2 其他指定用途	12
10 交通	16
11 公用設施	19
12 空氣流通	20
13 規劃的實施	21

草稿

西九文化區擬議發展草圖編號 S/K20/WKCDA/A

(就《城市規劃條例》而言，這是一份由西九文化區管理局根據《西九文化區管理局條例》第 21 條擬備的草圖)

說明書

注意：就《城市規劃條例》而言，不應視本《說明書》為圖則的一部分。

1. 引言

本《說明書》旨在闡述城市規劃委員會(下稱「城規會」)擬備《西九文化區管理局西九文化區發展草圖編號 S/K20/WKCDA/A》(下稱「該圖」)時就各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目的，以協助大眾了解該圖的內容。

2. 擬備該圖的權力依據及程序

- 2.1 一九九二年六月十七日，當時的規劃環境地政司行使當時的總督所授予的權力，根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 3(1)(a)條，指示城規會為九龍半島西南部的西九龍填海區擬備分區計劃大綱圖。現時西九文化區所座落的這塊土地，原本包括在該分區計劃大綱圖上作不同的土地用途。
- 2.2 二零零三年一月三日，分區計劃大綱圖將位於柯士甸道西和西區海底隧道(下稱「西隧」)繳費廣場以南的一幅面積約 40 公頃的土地，撥作及改劃為「其他指定用途」地帶註明「藝術、文化、娛樂、商業及其他用途」，以促進西九文化區的發展。此地帶的規劃意向，是把涵蓋範圍發展為一個融合文娛藝術與商業用途而且形象鮮明的地區，而各項用途均會達致足夠的群聚效應，區內並會揉合商業、辦公室、零售、住宅、酒店用途連同其他必要的政府、機構或社區設施，以及不少於 23 公頃的公眾休憩用地，作為配套。
- 2.3 立法會於二零零八年七月制定《西九文化區管理局條例》，旨在設立西九文化區管理局(下稱「管理局」)，以將批租給管理局的土地發展成為一個綜合藝術文化區，並提供、營運、管理、維持或以其他方式處理區內的藝術文化設施及相關設施以及區外的附屬設施；為管理局的權力及職能訂定條文；為規劃及財務事宜訂定條文；以及為相關事宜訂定條文。
- 2.4 根據《西九文化區管理局條例》的授權，管理局於二零零八年十月成立，以推展西九文化區這個項目。根據《西九文化區管理局條例》第 21(1)條，管理局將

擬備一份發展圖則，以定出規劃區的布局；在規劃區內劃出任何土地，作一種或多於一種的土地用途；及顯示於規劃區內劃出的土地內的任何地區，或為該地區作出預留。

- 2.5 二零零九年十月八日，管理局展開第一階段的公眾參與活動，以瞭解公眾對西九文化區的整體期望及不同持份者對西九文化區內藝術文化設施要求的意見。在參考第一階段公眾參與活動中所收集到的意見後，三支概念設計團隊各自為西九文化區擬備了一個概念圖則方案，為西九文化區提出總體規劃及概念設計。
- 2.6 二零一零年八月二十日，管理局展開第二階段的公眾參與活動，以收集公眾對三個概念圖則方案的意見。二零一一年三月四日，管理局通過了負責審議三個概念圖則方案的評審小組所推薦的概念圖則方案，而獲選取的方案同時亦在第二階段公眾參與活動中得到最多的支持。
- 2.7 發展草圖乃根據獲選取的概念圖則方案及其修訂而制訂，成為落實推展西九文化區發展的基礎。二零一一年九月九日，管理局就發展草圖諮詢了油尖旺區議會。二零一一年九月三十日，管理局展開第三階段的公眾參與活動，在將發展草圖提交城規會之前，向公眾進行諮詢。
- 2.8 XXXX 年 XX 月 XX 日，管理局根據《西九文化區管理局條例》第 21(6)條，向城規會提交西九文化區發展草圖編號 S/K20/WKCDA/A 作考慮。在制定發展圖則的過程中，管理局已符合西南九龍分區計劃大綱草圖編號 S/K20/26 所訂定的發展參數，並已諮詢公眾及民政事務局局長的意見和考慮公眾諮詢收集所得的意見，以及確保已符合民政事務局局長施加的條件及規定。
- 2.9 XXXX 年 XX 月 XX 日，城規會根據《西九文化區管理局條例》第 21(7)(a)條認為西九文化區發展草圖編號 S/K20/WKCDA/A 適宜根據條例公布。根據《西九文化區管理局條例》第 21(8)條，城規會根據《西九文化區管理局條例》第 21(7)(a)條認為適宜公布的發展草圖，須當作是由城規會為施行條例而擬備的草圖，條例中關於任何草圖的條文亦須據此適用。當發展圖則獲核准後，該核准發展圖則須視作為施行條例的規定而擬備的核准圖則。
- 2.10 XXXX 年 XX 月 XX 日，城規會根據條例第 5 條，展示其後重新編號為 S/K20/WKCDA/1 的西九文化區發展草圖。憑藉《西九文化區管理局條例》第 21(9)條，該份圖則由上述日期起即取代西南九龍分區計劃大綱草圖編號 S/K20/26 中與該份圖則所劃定及描述的地區有關的部分。

3. 擬備該圖的目的

- 3.1 西九文化區發展圖則根據《西九文化區管理局條例》第 21 條擬備，西九文化區擬藉發展圖則的方式進行發展。該圖擬在區內劃出土地發展藝術文化設施、娛樂、商業、住宅和其他附屬用途，以促進西九文化區的發展。
- 3.2 該圖旨在顯示西九文化區範圍內將提供的擬議土地用途的面積及性質、建築物的高度、休憩用地的分布情況、美化環境及城市設計建議、公共交通、泊車及行人設施、政府、機構或社區設施、道路的路線、闊度及路面水平等；並審視西九文化區與其毗鄰地區的關係和揉合。該圖亦包括藝術文化設施的規格，例如：總樓面面積、座位數目等。該圖所顯示的概括土地用途地帶及主要休憩用地網絡，可把西九文化區內的發展及重建計劃納入法定規劃管制之內。
- 3.3 該圖只顯示西九文化區內概括的發展原則。該圖是一小比例圖，因此進行詳細規劃時，各個土地用途地帶的界線，可能需要略為調整。
- 3.4 在制定發展圖則的過程中，管理局已符合西南九龍分區計劃大綱草圖編號 S/K20/26 所訂定的發展參數，即任何新發展，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，其中住宅用途不得超過總地積比率的 20%。為了遵循整區的最高地積比率不得超過 1.81 倍的原則，該圖上每一個土地用途地帶均各自訂定最高建築樓面面積，最終的總和將不會超過整區的最高總建築樓面面積。而附有住宅成份的土地用途地帶，亦會訂定作住宅用途的最高建築樓面面積，好使整區作住宅用途的總建築樓面面積不得超過最高總建築樓面面積的 20%。
- 3.5 西九文化區包含下列元素，發展組合平衡：

發展組合	佔整區總建築樓面面積的百分比
藝術及文化設施	約 35 - 40%
零售、餐飲及娛樂	約 15 - 20%
酒店 / 辦公室	約 20 - 25%
住宅	不多於 20%
政府、機構或社區	不多於 5%
總計	100%

- 3.6 為了促進及協助西九文化區的發展彈性，預留作政府、機構或社區部分的總建築樓面面積，如在政府部門不再需要有關總建築樓面面積的情況下，可改用作藝術及文化設施及零售、餐飲及娛樂用途。

- 3.7 分區計劃大綱圖在為西九文化區訂定1.81倍的地積比率時，只計算已規劃的藝術文化設施、政府、機構或社區設施、商業及住宅用途的樓面面積，並沒有把在西九文化區內現有和已計劃的基礎設施，例如西區海底隧道及機場鐵路的通風樓，以及西九文化區內提供的任何公共交通設施，例如公共交通交匯處、環保運輸系統，如行人捷運系統等的樓面面積，包括在地積比率計算內。為了不影響西九文化區的發展，任何純粹建造為或擬用作政府規定的公共交通及位於地底的鐵路設施的樓面空間，可免計算在內。
- 3.8 由於西九文化區是一個融合文娛藝術與商業用途而且形象鮮明的地區，整個區域應被視之為一個整體的規劃區，而可容許的發展權益將以一個不可分割的地盤的準則來計算，而不是個別建築用地。

4. 該圖的《註釋》

- 4.1 該圖附有一份《註釋》，分別說明區內及個別地帶內經常准許的各類用途或發展，以及須向城規會申請許可的各類用途或發展。城規會若批給許可，可能附加或不附加條件。條例第16條有關申請規劃許可的規定，使當局可較靈活地規劃土地用途及管制發展，以配合不斷轉變的社會需要。
- 4.2 為使公眾易於明白起見，規劃署專業事務部備有一份《釋義》，把《註釋》內部分詞彙的定義列出，以供公眾索閱。這份《釋義》亦可從城規會的網頁下載（網址為 <http://www.info.gov.hk/tpb>）。

5. 該圖涵蓋的地區

- 5.1 發展圖則的界線在該圖上以粗虛線顯示，總面積約為41公頃。該區介乎柯士甸道西和西區海底隧道收費廣場以南、廣東道以西，及維多利亞港以北及以東。
- 5.2 該區涵蓋維多利亞港海旁的土地。提出任何影響該類土地的發展建議時，必須妥為顧及城規會所公布的「維多利亞港理想宣言」、《保護海港條例》（第531章）的規定，以及前共建維港委員會公布的「海港規劃原則」。

6. 願景與規劃設計原則

- 6.1 西九文化區將發展為一個揉合地方與傳統特色，並加入國際元素的世界級藝術文化綜合區，為香港和鄰近地區的居民帶來更豐富的藝術和文化生活，創造就業機會並促進旅遊業，同時令香港成為國際文化都會。該計劃亦致力提高香港作為亞洲首要文娛藝術中心

的地位，並為維多利亞港帶來新氣象。西九文化區是一項綜合發展，預期不單包括多項核心文化藝術設施，也會作為不同類型的娛樂／零售／酒樓餐廳用途，以及進行商業、辦公室、酒店和住宅發展，俾能產生協同效應，為該區增添活力。區內也會提供消閒和康樂的發展項目，以及必要的政府、機構或社區設施，作為西九文化區的配套設施。下文將更具體地說明管理局的願景及西九文化區發展的規劃設計原則。

6.2 管理局的願景，是發展西九文化區成為一個綜合文化藝術區，其將：

- (i) 提供優質文化、娛樂及旅遊節目，並對本地居民和世界各地遊客均具有必須到此一遊的吸引力；
- (ii) 配合長遠發展香港文化藝術所需基礎設施，並促進文化及創意產業的自然發展；及
- (iii) 成為吸引和培育人才的文化樞紐、提高生活質素的推動力，以及成為珠江三角洲地區的文化門廊。

6.3 西九文化區發展的規劃設計原則如下：

- (i) 富有創意：西九文化區的用地布局和設計應富有啟發性，具創新精神，以能適應未來文化藝術及社會經濟需要上的轉變；並透過富有創意的方式，讓公眾享用海濱及毗連水域；
- (ii) 往來便捷：西九文化區應提供便捷的通道，讓人們可以從香港各區前往西九文化區，並在西九文化區之內便捷往來；
- (iii) 連接社區：西九文化區應與市民生活緊貼，亦要方便市民親近維港，與香港其他地方以至更廣地區在交通上相連接，並與鄰近舊區氣脈相通；
- (iv) 融為一體：西九文化區應發展成與文化藝術融為一體的區域，無論公眾用地、各文化藝術設施內外、基建設施還是綠化帶，都不失文化藝術色彩；
- (v) 活力多元：西九文化區應具備多元化的功能，讓各個階層人士可以參與不同活動：互動、交流、創作、工作、教育、休憩等等；
- (vi) 卓然獨特：西九文化區應凸顯卓爾不群的形象，既融匯東西方豐富文化，又滿載香港的傳統、回憶、靈性和抱負；及
- (vii) 可持續發展：西九文化區應採用可持續發展

的規劃和設計，致力達到低碳排放、低耗能和低維修成本的目標。

7. 城市設計和景觀大綱 (圖 1 - 4)

- 7.1 文化藝術設施的設計將具備獨特的建築風格，使成為西九文化區的地標。管理局鼓勵文化藝術設施與零售、食肆及娛樂設施匯集，而附屬停車設施將設在地庫樓層。西九文化區提供的文化藝術設施將包括各種類型和不同規模的演藝場地、博物館、展覽設施，以及其他文娛藝術設施。
- 7.2 西九文化區供公眾使用的休憩用地總面積將不少於 23 公頃，並以不同形式在地面或地面上不同樓層提供，包括一道闊度不少於 20 米的景觀海濱長廊；以及不少於 3 公頃的廣場。鑑於西九文化區的規模，就區內以及與附近地區的連接將提供有效的運輸及行人連接系統，方便市民大眾通往不同地點。為了營造一個具吸引力的行人環境，縱向與橫向的景觀元素均予以鼓勵。
- 7.3 西九文化區將以卓越的特點構成其個性，例如維多利亞港得天獨厚的景觀、17 個世界級綜合藝術文化場地(圖 1)，以及由西九呷角延綿至海濱並融入城市面貌的開放空間。各個分區包括中央公園和海濱長廊、林蔭大道和廣場區，以及具備綜合用途的重點藝術和文化場地，均由西九文化區的開放空間串連起來。我們在發展圖則中採用了以下的城市設計和景觀設計原則，而這些原則也在「城市設計大綱」(圖 2)和「景觀規劃圖」(圖 3)中展現。

7.3.1 連繫毗鄰社區

西九與周邊社區的連繫，是這個發展項目成功的關鍵所在。不僅要提供暢通的道路，更重要的是，要鼓勵行人使用公共交通服務，包括未來可能興建的環保運輸系統，例如環保巴士、行人捷運系統，以及周邊區域之間的地面連接系統，這將有助提升油尖旺地區文化多元的特點。在規劃有關設施時，將考慮現時及計劃中的活動樞紐。

7.3.2 締造一個豐盛的綜合用途區

要給西九文化區帶來蓬勃生機，使之多元化，必須在西九內的同一項發展或發展群內，鼓勵組合得宜的土地用途。藝術和文化設施，應力求成為城市組織的一部分，並與其他適宜的功能融為一體。建築物應當具備生活、工作和娛樂等多功能，以便營造全天候的氛圍。

7.3.3 締造地標建築和活動樞紐

7.3.4 前往西九的門廊

7.3.5 使海港更富活力

7.3.6 締造理想的行人環境

7.3.7 締造全天候的城市街景和景觀

為景觀道及其林蔭大道制定的「全天候」設計

概念，將改善城市環境，減少區內能耗，營造一個不受氣候影響的戶外環境，改善香港街道的環境。不受氣候影響的林蔭大道將延伸至三個入口處的周邊——中央廣場、藝術廣場和戲曲廣場，並通向海濱方向。而在海濱和公園內，高大而茂密的樹冠將為遊客遮蔭。

7.3.8 締造錯落有致的天際線以保護九龍山脊線

不同規模及類型的建築群、高度不一的建築物，以及精挑細選的標誌性文化藝術設施，共同勾勒出錯落有致的天際線，既保護了香港的天然遺產——九龍山脊線，亦將成為西九文化區的獨特特徵。整個建築物高度輪廓的起點，為中央公園西邊延綿的山丘、U型酒店和背後的商業區，地標式的M+將是整個輪廓的焦點，向東延伸，至九龍山脊線，然後拾級而上至地標式的戲曲中心，成為現有周邊社區前往西九文化區的門廊。不同的建築物高度為通往海濱的方向形成了階梯式的輪廓線，使西九現有及將來的新建建築物都可欣賞維多利亞港的美景，而從維多利亞港對岸看過來，同樣可欣賞到西九引人入勝的景色。位於西九岬角地段的大型表演場地，其設計將為這錯落有致的天際線增添色彩。

7.3.9 景色共享

能夠遠眺西九以外的景色，才可令人置身西九，也能辨知方向。西九的規劃著重山景（包括太平山頂和九龍山脊線）、海港景色（維多利亞港和油麻地避風塘）和西九以外的城市景色（港島和九龍腹地），以及從山上、海港和城市看過來的景觀。觀景走廊從西九龍總站廣場延伸至中央廣場直至海濱，在那裡可將維多利亞港迷人景致的盡收眼簾，而它繼續成為香港的門廊。西九內的有利位置將向公眾開放，讓人們欣賞美景。

7.3.10 締造「可持續發展及適合各類休閒活動的綠化網絡」

「可持續發展及適合各類休閒活動的綠化網絡」的景觀設計旨在創造一個包括公園、各大小型廣場、海濱長廊及平台休憩用地、多元化景觀網絡，並將文化活動、休閒及城市生活融為一體。透過「城市公園」的概念，西九文化區將與周邊區域的休憩用地相互聯繫，形成一個廣闊的綠化網絡。透過廣泛栽種樹木、灌木及的水景設計，西九文化區的園境將是富美感的、令遊人舒適的及充滿地方特色的環境，藉以鼓勵各類型的休閒活動。西九文化區的景觀概念將配合大規模的樹木種植，於繁忙的九龍市區創造一個城市綠洲。西九文化區提供的休

憩用地不但擴闊油尖旺區的休憩用地網絡，更會改善該區擠迫密集的環境及居民的生活質素。西九文化區將提供不少於總面積百分之二十的地面綠化空間與及額外的平台花園休憩用地。

7.3.10.1 公園

「中央公園」是西九文化區的一個重點區域，提供廣闊的休閒空間，並與周邊地區密集的建築物形成強烈的對比。「中央公園」作為一個大型的開放空間，設有各種休閒設施，鼓勵市民與室外空間的互動。公園的地形連綿起伏，並將種植樹木以改善公園的微氣候，提供適當的環境予靜態的休憩活動。露天廣場、表演場地及各類型的藝術展覽和活動空間將與景觀設計互相融合，成為公園的一部份。公園延伸的海濱長廊，加上維多利亞港的迷人景致，「中央公園」將標誌著一個舒適、理想的綠化休憩環境。

7.3.10.2 各大、小型廣場

由於車輛出入口及上落客貨區設於地下，「林蔭大道」可由東至西連接起包括中央廣場在內的所有各大、小型廣場及綜合藝術文化場地。「林蔭大道」坐落於景觀主軸休憩用地上，將締造氣氛及場地予街頭表演及藝術活動，亦提供座位予遊人休息。景觀主軸內將提供不少於4米寬的樹蔭婆娑的綠化用地。戲曲廣場、中央廣場及藝術廣場與毗鄰的三個綜合藝術文化場地，是行人道的主要連接點，營造出西九文化區的地標人性。戲曲廣場位於景觀走廊的東邊，與戲曲中心及將來連接柯士甸站的景觀平台相連。中央廣場是一個位於觀景走廊的中央、音樂中心旁海濱長廊，視覺上貫穿維多利亞港的景色。藝術廣場位於景觀主軸的西邊，毗鄰為M+和演藝劇院，連接九龍站。藝術廣場的中央為一主題藝術廊，除作為休憩用途外，亦引領人們的視線由景觀主軸延伸到「中央公園」。位於場地西邊、毗鄰大型表演場地的「多用途廣場」，可作為大型表演前後具氣氛的觀眾聚集點及其他非正式表演的場地。

相對於「中央公園」及海濱長廊的設計，廣場、步行道及柯士甸道的街道是較有規律而整齊的。景觀設計將與柯士甸道的交通系統融合，提供最大的休憩用地及視覺上的綠化環境。

7.3.10.3 海濱長廊

海濱長廊將成為九龍區一條主要的海濱步道，連接尖沙咀和大角咀，為該區提供一條連貫而方便的休閒通道。海濱的種植旨在創造一個更自然舒適的海岸線，樹木將以樹群的方式栽

種。休閒設施包括小食亭及流動式的展覽，將為海濱長廊增添活力與生機。沿海濱長廊的各個觀景點將設置座位配合各個觀景點的特色，方便人們在不同的時間欣賞維多利亞港的美景。

7.3.10.4 平台休憩用地

為增加綠化環境及予公眾享用的機會，西九文化區的綜合藝術文化場地亦會在不同水平提供平台花園。平台花園在西九文化區發展上對環境有莫大的裨益，有助優化景觀。公眾能無障礙地、自由地使用該平台花園。另外，平台花園與地面休憩用地應有直接的聯繫，設計亦應顧及西九文化區整體景觀的氣息。

8. 建築物高度輪廓

8.1 該圖就各地帶內的發展訂明建築物高度限制。有關限制可對發展／重建計劃的發展密度及建築物高度作出更妥善的規劃管制；避免出現過高或不協調的建築物；以及符合公眾的期望，使法定規劃制度更為明確和更具透明度。在缺乏建築物高度管制的情況下，高聳的建築物可能會胡亂擴散到不同地點，其規模或會與區內環境不相協調，破壞區內的景觀質素。

8.2 在擬備發展圖則的過程中，管理局已符合西南九龍分區計劃大綱草圖編號 S/K20/26 所訂定的建築物高度輪廓概念，即分為不得超過主水平基準上 50 米／70 米／100 米三個等級的建築物高度限制。西九文化區的建築物高度輪廓概念是根據以下的城市設計原則而訂定：

- (i) 保存公眾從孫中山紀念公園眺望飛鵝山、慈雲山及獅子山山脊線的景觀，以保留山脊線下 20% 山景不受建築物遮擋地帶；
- (ii) 保存公眾從位於中區海旁的新天星碼頭眺望獅子山山脊線的景觀，以保留山脊線下 20% 山景不受建築物遮擋地帶；
- (iii) 保存從「政府、機構或社區」文物地點，包括香港天文台及前九龍英童學校（現為古物古蹟辦事處）等法定古蹟、二級歷史建築物聖安德烈堂、穿過九龍公園至沿着面臨維多利亞港西面的西九文化區海濱長廊，所眺望的開揚視野和綠色長廊；
- (iv) 降低位於海濱的建築物高度，以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；
- (v) 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

- (vi) 加入景觀調劑，以紓緩聚集在九龍站周圍大型及密集的建築羣。

8.3 圖則《註釋》已加入可略為放寬建築物高度限制的條款，以鼓勵進行具規劃和設計優點的發展／重建項目，以及配合用地有特定限制的情況。城規會如接獲根據條例第16條提出的規劃申請，可按個別情況考慮略為放寬建築物高度限制，有關準則如下：

- (i) 配合《建築物條例》中就交還／撥出土地／面積作公用通道／擴闊街道用途而批出的額外建築樓面面積；
- (ii) 提供更好的街景／更有質素的地面公共市區空間；
- (iii) 劃設建築物間的距離，以加強通風和增加景觀開揚度；
- (iv) 容許特別的建築物設計，以致既配合個別地盤的發展限制，又可達至圖則所准許的建築樓面面積；
- (v) 把面積較細土地合併發展，以便達到較佳的城市設計，以及更有效改善區內環境；以及
- (vi) 其他因素，例如具創意的建築設計及採用可改善城市景觀和區內市容的規劃優點，但前提是會破壞景觀和帶來負面的視覺影響。

8.4 為了讓文化藝術設施的設計更具靈活性，城規會如接獲根據《城市規劃條例》第16條提出的申請，可考慮放寬具卓越規劃或設計優點的獨立建成的文化藝術設施如博物館、展覽中心及表演場地的建築物高度限制。根據《城市規劃條例》第16條提出的申請，城規會會就個別申請個案考慮「獨立建成」一詞是否適用。

9. 土地用途地帶

9.1 「休憩用地」 - 總面積 16.13 公頃

9.1.1 此地帶的規劃意向，主要是提供／預留土地，以提供一個包含西九中央公園、海濱長廊、廣場以及附屬綠化連接系統的區域休憩用地，供市民享用。這個休憩空間具有其獨特性，除提供動態及靜態康樂設施外，還設有附屬的藝術、文化、零售、餐飲及娛樂的用途，以營造更具動感氣氛的西九文化區。

- 9.1.2 在「休憩用地(1)」及「休憩用地(2)」地帶內的最大總樓面面積為13,300平方米，以支援藝術、文化、商業及其他支援用途。城規會如接獲根據《城市規劃條例》第16條提出的申請，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮略為放寬總樓面面積的限制。而計算最大總樓面面積時，任何樓面空間如純粹建造作或擬用作非商業用途以支援公眾享用休憩用地，例如有蓋行人通道、涼亭、公園管理辦公室其他支援用途，則可免計算在內。
- 9.1.3 雖然「休憩用地」地帶內沒有訂定建築物高度限制，以容許設計上的彈性和更有創意地利用休憩空間，但此地帶內任何發展擬應以低矮的建築物為主，除了一些作藝術及文化的用途的突出建築物及構築物，以點綴公園的環境。
- 9.1.4 「休憩用地(1)」用途地帶包括西九中央公園和一條闊度不小於20米、位於西九中央公園和海旁及維多利亞港旁的海濱長廊。此地帶擬在西九中央公園內，廣泛地種植大型樹木、灌木、園景小山丘及水體元素，以營造鮮明的空間特色，務求令公眾感受西九中央公園與其他一般公園與別不同的經歷。
- 9.1.5 包含廣場及附屬綠化連接系統以連繫西九中央公園及海濱長廊內各種用途的林蔭大道，被劃為「休憩用地(2)」用途地帶。此地帶擬利用相互連接的休憩用地網絡，以融合城市結構內的住宅、商業及文化藝術活動。
- 9.1.6 除了在「休憩用地」地帶內的主要休憩用地，在不同的「其他指定用途」地帶內亦會提供一個緊密連繫又易於到達的休憩用地網絡，以供公眾享用。這些在「其他指定用途」地帶內提供的休憩用地，於地面或地面以上以不同形式及在不同樓層提供。西九文化區內整體的休憩用地數量，包括「休憩用地」地帶及於不同的「其他指定用途」地帶內所提供的休憩用地，將不少於23公頃，供公眾使用。
- 9.2 「其他指定用途」 - 總面積 24.96 公頃
- 9.2.1 此地帶涵蓋的土地用作下列指定用途。
- 「其他指定用途」註明「藝術、文化、娛樂及商業」
- 9.2.2 城市帶內有六個地塊被劃為「其他指定用途」註明「藝術、文化、娛樂及商業」用途地帶。此地帶的規劃意向，是把涵蓋範圍發展為一個融合藝術、文化、娛樂及商業用途而且形

象鮮明的地區，使能獲得足夠的群聚效應，而區內會有各項配套的商業、辦公室、零售、住宅、酒店及其他政府、機構及社區設施。與「其他指定用途」註明「混合用途」地帶相比，此地帶內的發展主要包含文化及藝術設施比重較其他用途為大。

- 9.2.3 於「其他指定用途」註明「藝術、文化、娛樂及商業」用途地帶內不同分區的發展將受到下列最大總樓面面積及其他限制：

小區	限制
藝術、文化、娛樂及商業(1)	最大總樓面面積為80,900平方米。
藝術、文化、娛樂及商業(2)	最大總樓面面積為187,300平方米，其中酒店/辦公室商業用途的總樓面面積不多於3,500平方米。
藝術、文化、娛樂及商業(3)	最大總樓面面積為16,900平方米，其中酒店/辦公室商業用途的總樓面面積不多於7,100平方米。
藝術、文化、娛樂及商業(4)	最大總樓面面積為37,500平方米，其中其中酒店/辦公室的總樓面面積不多於3,000平方米。
藝術、文化、娛樂及商業(5)	最大總樓面面積為13,000平方米。
藝術、文化、娛樂及商業(6)	最大總樓面面積為31,200平方米。

- 9.2.4 在指定為「其他指定用途」註明「藝術、文化、娛樂及商業(1)」至「藝術、文化、娛樂及商業(6)」的土地範圍內，須提供總共不少於68,900平方米的休憩空間。

- 9.2.5 「其他指定用途」註明「藝術、文化、娛樂及商業(2)」細分為區(a)、區(b)及區(c)。此地帶的最大總樓面面積為187,300平方米，其中酒店/辦公室商業用途的總樓面面積不多於3,500平方米。博物館(M+)及演藝劇場將位於區(a)、大劇院將位於區(b)，而音樂劇院及音樂中心區將位於區(c)。為確保西九文化區的發展彈性，應付日益轉變的藝術

文化趨勢及需要，本段上述藝術文化的位置只是暫定性質。

- 9.2.6 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮略為放寬建築物高度限制及總樓面面積限制。為了增加文化藝術設施設計彈性，城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，亦可按個別情況，考慮放寬獨立建成的文化藝術設施的建築物高度限制，如具有優越規劃及設計特色的博物館、展覽中心及表演場地等設施。

「其他指定用途」註明「混合用途」

- 9.2.7 區內有十個地塊被劃為「其他指定用途」註明「混合用途」地帶。此地帶的規劃意向，主要是以混合發展用途支援西九文化區的發展。此地帶內的用途力求靈活，容許於發展／重建／改建時，在縱向樓宇或橫向空間內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。與「其他指定用途」註明「藝術、文化、娛樂及商業」用途地帶相比，此地帶內的發展主要為非文化及藝術設施，例如辦公室、酒店和住宅用途。

- 9.2.8 於「其他指定用途」註明「混合用途」用途地帶內不同分區的發展將受到下列最大總樓面面積及其他限制：

小區	限制
混合用途 (1)	最大總樓面面積為 73,400 平方米，其中酒店／辦公室用途的總樓面面積不多於 62,900 平方米。
混合用途 (2)	最大總樓面面積為 13,900 平方米。，其中住宅用途的總樓面面積不多於 7,500 平方米。
混合用途 (3)	最大總樓面面積為 110,000 平方米。酒店／辦公室及住宅用途的總樓面面積不多於 92,300 平方米，其中住宅用途的總樓面面積不多於 54,100 平方米。
混合用途 (4)	最大總樓面面積為 22,300 平方米。酒店／辦公室及住宅用途的總樓面面積不多於 15,400 平方米，其中住宅用途的總樓面面積不多

小 區	限 制
	於 12,800 平方米。
混 合 用 途 (5)	最大總樓面面積為 47,800 平方米。酒店/辦公室及住宅用途的總樓面面積不多於 45,100 平方米，其中住宅用途的總樓面面積不多於 25,800 平方米。
混 合 用 途 (6)	最大總樓面面積為 21,200 平方米，其中住宅用途的總樓面面積不多於 12,600 平方米。
混 合 用 途 (7)	最大總樓面面積為 41,500 平方米。酒店/辦公室及住宅用途的總樓面面積不多於 35,500 平方米，其中住宅用途的總樓面面積不多於 20,000 平方米。
混 合 用 途 (8)	最大總樓面面積為 8,500 平方米。酒店/辦公室及住宅用途的總樓面面積不多於 7,100 平方米，其中住宅用途的總樓面面積不多於 3,200 平方米。
混 合 用 途 (9)	最大總樓面面積為 13,100 平方米。酒店/辦公室及住宅用途的總樓面面積不多於 10,900 平方米，其中住宅用途的總樓面面積不多於 3,000 平方米。
混 合 用 途 (10)	最大總樓面面積為 12,700 平方米，其中住宅用途的總樓面面積不多於 9,900 平方米。

9.2.9 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可按個別發展或重建計劃的情況，建築物高度限制及總樓面面積限制。為了增加文化藝術設施設計彈性，城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，亦可按個別情況，考慮放寬獨立建成的文化藝術設施的建築物高度限制，如具有優越規劃及設計特色的博物館、展覽中心及表演場地等設施。

其餘的「其他指定用途」地帶

9.2.10 其餘的「其他指定用途」地帶，包括現有的機場鐵路通風及牽引配電站大樓、現有的西區海底隧道通風大樓及中華電力有限公司的擬議電力支站。在這些用途地帶內的發展，最高建築物的高度不可超過圖則所訂明，分

別為主水平基準上 30 米主水平基準上 40 米及主水平基準上 25 米的限制。

- 9.2.11 在指定為「其他指定用途」註明「電力支站」的土地範圍內，總樓面面積不多於 500 平方米。

10. 交通 (圖 5-6)

10.1 道路

- 10.1.1 西九文化區位於西九龍填海區，該區各現有和已規劃的道路網足以應付區內交通需求。周邊地區主要道路網包括主幹道、區域幹道及區內幹路，而這些道路網均已於圖上顯示。
- 10.1.2 南北走向的西九龍公路提供了策略性的交通連接到該地區。它是從赤臘角機場通過西隧連接到香港島的主要道路之一。
- 10.1.3 西九龍填海區規劃中的道路網，包括：
- 連翔道 - 柯士甸道西行車隧道；
 - 雅翔道高架路的改善工程（在佐敦道交界處），加上從海寶路至西九龍公路北行的新道路連接；
 - 由雅翔道高架路至西區海底隧道的新道路連接；
 - 西九龍公路南行連接到雅翔道的地面的新連接；
 - 廣東道／柯士甸道西交匯處的改善工程。
- 10.1.4 位於西九文化區東面和中間部分的所有道路及服務設施擬定在地下，為西九文化區能營造無車的環境。至於西面的部分，在西區海底隧道的外圍有一條地面的北部環路。以下總結了西九文化區的行車出入口。（圖 5）
- 10.1.5 西九文化區車輛的出入口和落客停車處包括：

車輛入口/出口

- 在廣東道的廣東道出入口（地面）；
- 連翔道／柯士甸道西交界的連翔道出入口（地下）；
- 雅翔道／柯士甸道西交界（地面）的雅翔道出入口（地面）；
- 雅翔道／柯士甸道西交界（高架）的雅翔道

出入口（高架）；

- 雅翔道 / 柯士甸道交界（高架）的柯士甸道天橋（高架）。

落客停車處

- 位於柯士甸道西（西九龍總站對面）的東門；
- 位於柯士甸道西（環球貿易廣場對面）的西門。

10.2 停車場設施

- 10.2.1 停車場設施應設在地庫，以確保西九文化區擁有一個無車環境。

10.3 環保運輸系統

- 10.3.1 西九文化區將可能興建環保運輸系統。這環保運輸系統可以採用不同的交通模式，例如環保巴士、行人運輸帶和旅客捷運系統（這意味著是一個自動機械系統用來運送乘客和行李穿梭，例如穿梭客運大樓和大堂）。此系統包括車站、停車處和指定地點的相關的結構。它將會連接西九文化區的東西兩端，有利於區內的行人流動。

10.4 鐵路

- 10.4.1 機場鐵路能服務該地區，並提供兩項服務：機場快線來往赤鱗角機場及香港島和東涌線來往東涌及香港島。機場鐵路的九龍站是位於西九文化區的北面。
- 10.4.2 西鐵線也為該地區提供服務，這是一條客運專線經九龍南線的柯士甸站及尖東站連接著屯門市中心至紅磡（及東鐵線）。柯士甸站是位於西九文化區的北面。
- 10.4.3 廣深港高速鐵路（高鐵）也為該地區提供服務，這是一條跨境客運專線，目前正在興建中。擬議的西九龍總站被連翔道、佐敦道、D1道路和柯士甸道西包圍，此總站將成為香港連接國內高速鐵路網絡的門戶。高鐵香港段已在 2009 年開始興建，預計在 2015 年完成。

10.5 海上交通

- 10.5.1 兩個供休閒活動使用的碼頭現擬置於西九文化區的南面和西面的邊緣。當局須就此碼頭作進一步考察和進行可行性研究。
- 10.5.2 海面特色建築被認為具有重要功用，當中

包 括 但 不 限 於 戶 外 演 出 、 觀 賞 平 台 、 浮 台 、 或 展 覽 。

10.5.3 現 時 位 於 中 港 城 碼 頭 北 面 沿 著 西 九 文 化 區 海 濱 長 廊 的 滅 火 輪 碼 頭 ， 將 擬 定 搬 遷 至 油 麻 地 避 風 塘 的 南 面 入 口 。

10.5.4 登 岸 梯 級 擬 建 在 以 下 四 個 地 點 ： （ 一 ） 設 置 在 擬 定 的 浮 台 的 後 面 （ 二 ） 面 向 油 麻 地 航 道 ； （ 三 ） 圍 繞 西 九 文 化 區 南 角 （ 四 ） 沿 著 海 濱 南 部 遮 蔽 ， 目 的 是 容 納 西 九 文 化 區 的 未 來 擴 展 。

10.6 行 人 連 接 和 流 動 （ 圖 6 ）

10.6.1 西 九 文 化 區 被 主 要 道 路 包 圍 ， 例 如 廣 東 道 及 柯 士 甸 道 西 。 行 人 流 動 是 通 過 休 憩 用 地 的 綜 合 網 絡 、 地 面 連 接 、 行 人 天 橋 及 行 人 隧 道 的 設 計 ， 盡 可 能 使 人 更 容 易 由 腹 地 到 達 該 地 區 和 提 高 新 發 展 地 區 的 通 達 性 。

10.6.2 西 九 文 化 區 及 周 邊 地 區 之 間 的 現 有 / 規 劃 的 連 接 , 包 括 ：

- 現 有 橫 跨 西 區 海 底 隧 道 收 費 廣 場 的 行 人 天 橋 ； 及
- 西 九 龍 總 站 平 台 ： 柯 士 甸 道 西 地 面 上 的 行 人 平 台 將 連 接 西 九 文 化 區 、 西 九 龍 總 站 及 柯 士 甸 站 前 的 廣 場 。

10.6.3 西 九 文 化 區 及 周 邊 地 區 之 間 將 建 造 的 新 連 接 包 括 ：

- 九 龍 站 連 接 （ 西 九 龍 快 速 公 路 行 人 天 橋 ） ： 這 將 是 連 接 著 東 涌 線 九 龍 站 大 堂 及 西 九 文 化 區 北 端 的 行 人 天 橋 。 這 橋 可 以 直 接 連 接 到 圓 方 購 物 區 ；
- 圓 方 西 面 連 接 （ 環 球 貿 易 廣 場 行 人 天 橋 ） ： 連 接 環 球 貿 易 廣 場 / 圓 方 至 西 九 文 化 區 的 行 人 天 橋 ， 連 接 建 築 物 和 藝 術 廣 場 ；
- 英 皇 佐 治 五 世 公 園 的 連 接 （ 柯 士 甸 站 行 人 天 橋 ） ： 擬 在 柯 士 甸 站 地 盤 C 和 D 的 下 面 興 建 一 個 橫 跨 柯 士 甸 道 的 園 境 平 台 。 建 議 將 這 園 境 平 台 （ 作 為 行 人 走 廊 ） 與 西 九 文 化 區 整 合 及 連 接 柯 士 甸 站 ；
- 柯 士 甸 道 / 廣 東 道 行 人 隧 道 （ 柯 士 甸 道 行 人 隧 道 ） ： 一 條 連 接 柯 士 甸 站 及 西 九 文 化 區 的 行 人 隧 道 ；
- 九 龍 公 園 的 連 接 （ 九 龍 公 園 行 人 天 橋 ） ： 橫 跨 廣 東 道 的 園 境 平 台 ， 將 連 接 西 九 文 化 區 及 九 龍 公 園 ； 及
- 香 港 中 國 客 運 碼 頭 連 接 （ 香 港 中 國 客 運 碼 頭

頭天橋)：將在地面以上連接其購物廣場。

10.7 其他公共交通設施

- 10.7.1 在周邊地區現有的公共交通交匯處，包括九龍站公共交通交匯處，佐敦臨時公共交通交匯處和香港中國客運碼頭的公共交通交匯處。
- 10.7.2 兩個公共交通交匯處將擬興建在西九文化區內。一個是位於柯士甸道西近柯士甸道西的地面/雅翔道迴旋處，而另外一個則位於大型表演場地的附近。

11. 公用設施

11.1 食水

- 11.1.1 該區的水管主要會沿海濱長廊底下敷設，並連接到現有和未來在柯士甸道西和西九文化區西北角的水管。而區內的食水供應會來自現有配水庫相連的水管。
- 11.1.2 為改善海濱長廊，將會探討搬遷現有水務署的九龍南二號海水抽水站的可行性。

11.2 煤氣

- 11.2.1 該區的氣管主要會在擬議海濱長廊底下敷設，而區內的煤氣供應會連接於柯士甸道西的現有氣管道。
- 11.2.2 西區海底隧道附近已預留位置作為煤氣檢管站。

11.3 電力

- 11.3.1 一個電力支站擬建在近柯士甸道與雅翔道交界。該支站將連接到兩條分別在雅翔道及柯士甸道西 132 千伏電力的供電電纜。
- 11.3.2 擬建的 11 千伏電供電電纜由新的電力支站提供及將於林蔭大道及海濱長廊底下敷設。現有其他電力支站的 11 千伏電纜將會連接西九文化區提供後備供電。

11.4 電話

- 11.4.1 該區的電話電纜會於林蔭大道底下敷設和現有位於柯士甸道西的電話電纜連接。

11.5 區域冷卻系統

11.5.1 區域冷卻系統較符合能源效益，而且亦能減少直接和間接排放到外面的污水，相比傳統的氣冷式空調系統可大量節約能源。它避免了在個別建築物設置製冷設備的需要，從而避免噪音、振動和熱捲流等環境滋擾，同時也騰空屋頂空間，避免佔用屋頂空間設置製冷設備。

11.5.2 該區南部現有海水泵房擬議用作海水進水口，新泵房擬建造在西九文化區的西南面。中央冷凍水機組擬議建在該區地下 B1 底下現有的海水泵房旁。

11.5.3 區域冷卻系統的冷卻喉管將在海濱長廊和地下層 B1 底下敷設。

11.6 污水收集系統和排水系統

11.6.1 現有西九文化區東部的箱形暗渠將會保留。箱形暗渠應保持為渠務保留地避免建築工程。

11.6.2 現有西九文化區東部的 1375 毫米直徑排水管擬議重新連接到現有位於柯士甸道西的箱形暗渠。

11.6.3 一個新的箱形暗渠擬興建替代現有 1350 毫米直徑穿越西九的排水管。新的箱形暗渠和一個新的排水口擬興建於西九文化區地下層。

11.6.4 新敷設的排水管道擬建在西九文化區中央公園的西南角，收集地面徑流。新的排水口擬議興建。

11.6.5 一個主引力污水渠擬建在西九文化區北面近柯士甸道西未來的行人路面底下敷設。

11.6.6 鋪設的加壓污水管將連接各水泵到柯士甸道西的主引力污水渠。

12. 空氣流通

12.1 西九文化區瘦長的地形、對海濱的開放性使當地行人水平的良好風流動性是可以預期的。

12.2 專家審查，包括從規劃署 MM5 模型收集到的風數據、規劃署最近在尖沙咀的空氣流通研究、香港天文台的氣象監測站及由香港科技大學進行的地盤通風研究，所收集到的資料再作出評估。夏季和全年盛行的風向分別由西南和東兩個方向為主。

- 12.3 鑑於西九文化區發展計劃的規模，建議進行詳細研究，以驗證建議的發展圖則對的空氣流動的影響程度。

13. 規劃的實施

- 13.1 該圖所載的土地用途建議是西九文化區發展圖則的基本組成部分，會分階段實行。西九文化區以分階段實行時，發展休憩用地供公眾享用及核心文化藝術設施將會獲優先進行，這符合整區以有機發展的規劃意向。
- 13.2 根據《西九文化區管理局條例》的訂定，管理局將按照核准發展圖則指明的土地用途及其他規定或條件，發展批租地區；及將單獨或共同或藉與任何其他人的協議，提供(包括規劃、設計及建造)、營運、管理、維持或以其他方式處理藝術文化設施、相關設施或附屬設施。
- 13.3 當局會因應該區的發展需要，訂定鋪築幹路、敷設排水系統及安裝公用事業設施的時間。
- 13.4 為應付未來的發展需要，尖沙嘴消防局大樓將會分兩個階段重新設置。非關鍵性運作設施將重置於渡華路的「政府、機構或社區」地帶內。而餘下的關鍵性運作設施將重置於西九文化區外的合適地點。
- 13.5 當局於圖則邊界外實行擬議碼頭及海事有關的設施的時後，需要就保護海港條例(第531章)作出進一步的研究及可行性分析。
- 13.6 雖然當局目前仍會容忍不符合有關地帶的法定規定的現有用途，但任何用途的實質改變及任何其他發展／重建都必須是該圖所經常准許的；或是如果必須先取得城規會的許可，則須符合城規會所批給許可的內容。城規會已就市區和新市鎮地區內的現有用途的釋義制定了一套指引。任何人士如欲要求享有「現有用途權利」，應參閱這份指引，並且必須提供足夠的證據，以證明確有資格享有這項權利。至於執行各個地帶規定的工作，主要由屋宇署、地政總署和其他簽發牌照的部門負責。
- 13.7 城規會將會按個別情況審批每宗規劃申請。一般來說，城規會在考慮規劃申請時，會顧及所有有關的規劃因素，其中可能包括政府內部發展大綱圖及城規會所頒布的指引。發展大綱圖存放在規劃署，以供公眾查閱。城規會所頒布的指引，可於城規會的網頁瀏覽，或向城規會秘書處及規劃署專業事務部索閱。至於規劃許可的申請表格及《申請須知》，可從城規會的網頁下載，亦可向城規會秘書處，以及規劃署專業事務部及有關的地區規劃處索取。申請書須夾附有關

資料，以供城規會考慮。

圖片索引（所有圖片只作識別用）

圖 1：擬議主要藝術及文化場館圖

圖 2：擬議城市設計大綱

圖 3：擬議景觀設計圖

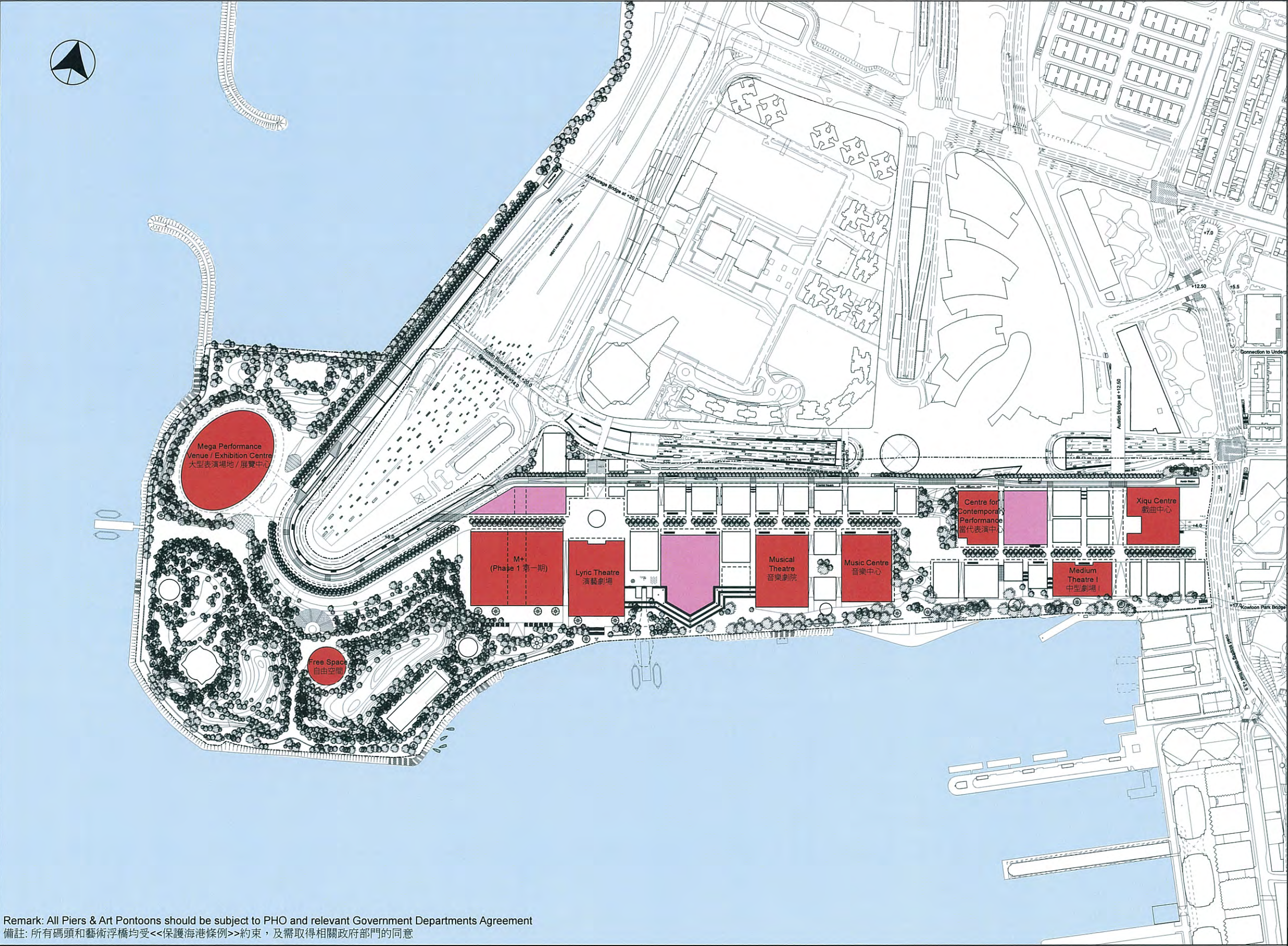
圖 4：擬議休憩用地圖

圖 5：擬議行車出入口

圖 6：擬議行人及連接系統圖

城市規劃委員會

DD MM YYYY



- LEGEND 圖例**
- Key Arts and Cultural Venues(Phase 1)
主要藝術及文化場館(第一期)
 - Other Arts and Cultural Venues, including Medium Theatre II, Great Theatre and M+(Phase 2)
其他主要藝術及文化場館包括中型劇場 II、大劇院及M+ (第二期)

Rev Date Drawn Description Ch'k'd App'd

Client
WEST KOWLOON CULTURAL DISTRICT AUTHORITY

Mott MacDonald

0/F Two Landmark East
100 Hoi Ming Street
Kowloon Tong, Kowloon
Hong Kong
+852 2828 5757
+852 2827 1823
www.mottmac.com.hk

ARTEC **IMG Artists** **Lord**

TFP | FARRELLS **G | H | K**

DONNELL

LD ASIA **BMT**

Project
PROJECT CONSULTANCY STUDY FOR WEST KOWLOON CULTURAL DISTRICT

Title
**Proposed Arts and Cultural Venue Plan
擬議主要藝術及文化場館圖**

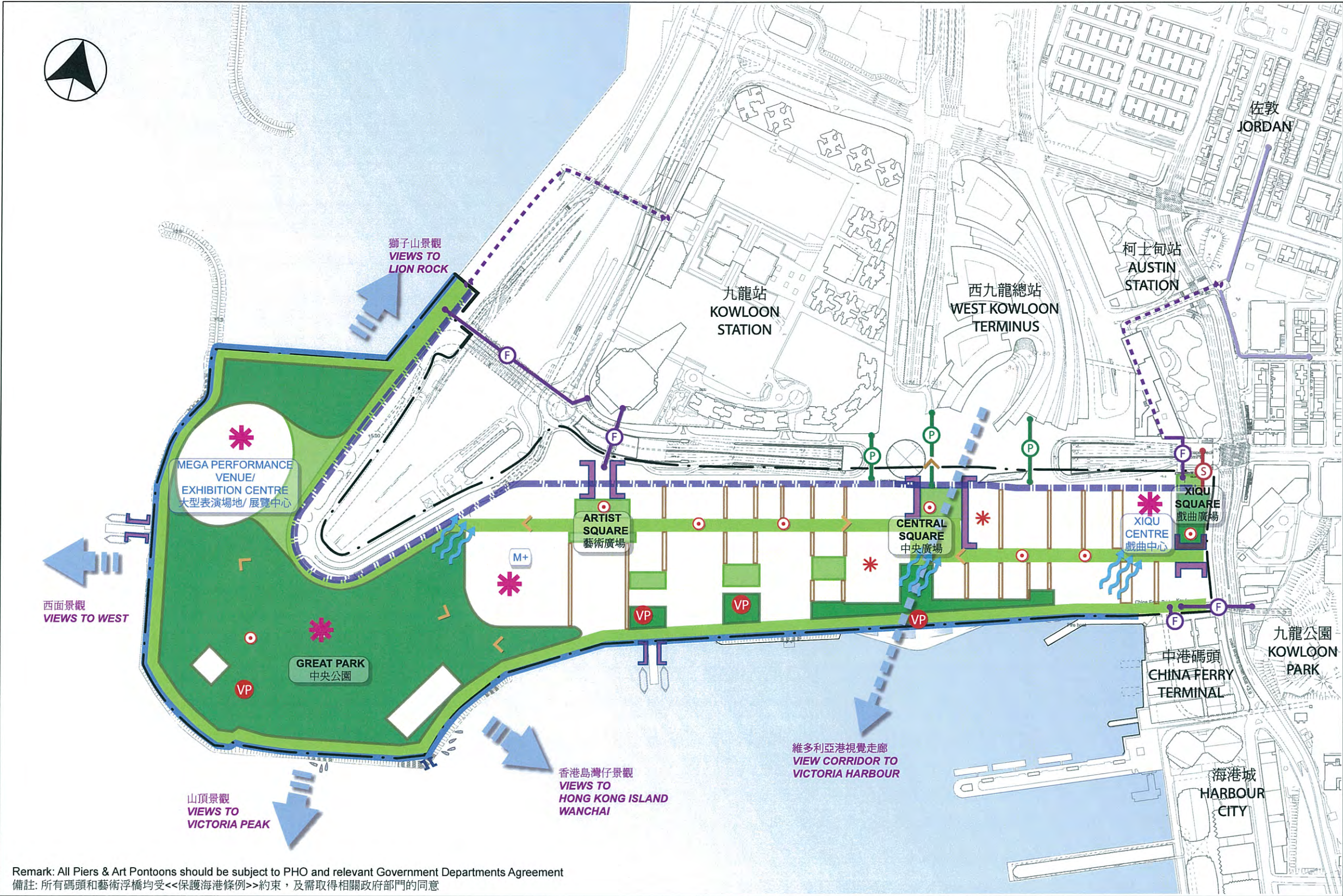
Designed		Eng check	
Drawn	TFP	Coordination	
Dwg check		Approved	
Scale at A1	Status	Rev	
NTS	PRE	P1	
Drawing Number	MMH/255962/21/04/7001		

Remark: All Piers & Art Pontoons should be subject to PHO and relevant Government Departments Agreement
備註: 所有碼頭和藝術浮橋均受<<保護海港條例>>約束，及需取得相關政府部門的同意

FOR ILLUSTRATION PURPOSE ONLY
顯示初步構思，只供參考

© Mott MacDonald Hong Kong Limited
This document should not be relied on or used in circumstances other than those for which it was originally prepared and for which Mott MacDonald Hong Kong Limited was commissioned. Mott MacDonald Limited accepts no responsibility for this document to any other party other than the person by whom it was commissioned.

FIGURE 1



LEGEND 圖例

Boundary line 邊界線

VP Vantage point 瞭望點

City landmark 城市地標

District landmark 地區地標

Activity node/Focal point 樞紐 / 焦點

Regional view corridor 區域性景觀廊

Local view corridor 地區性景觀廊

Major breezeway 主要通風廊

WKCD gateway 西九文化區門廊

Open space network 休憩用地網絡

Elevated landscape deck 高架園境平台

Waterfront promenade 海濱長廊

Pedestrian street 行人街道

Connection to Existing Urban Areas 與現有發展區連接

Outside Connection 與毗鄰連接

Reserve Corridor for Possible EFTS (Subject to detailed design) 預留通道予綠色交通系統 (有待詳細設計)

F Footbridge 行人天橋

S Subway 行人隧道

P Pedestrian link to podium 地面/平台行人連接

Rev Date Drawn Description Ch'k'd App'd

Client

WEST KOWLOON CULTURAL DISTRICT AUTHORITY

Mott MacDonald

20/F Two Landmark East
100 How Ming Street
Kowloon, Hong Kong
T +852 2828 5757
F +852 2827 1823
W www.mottmac.com.hk

Project

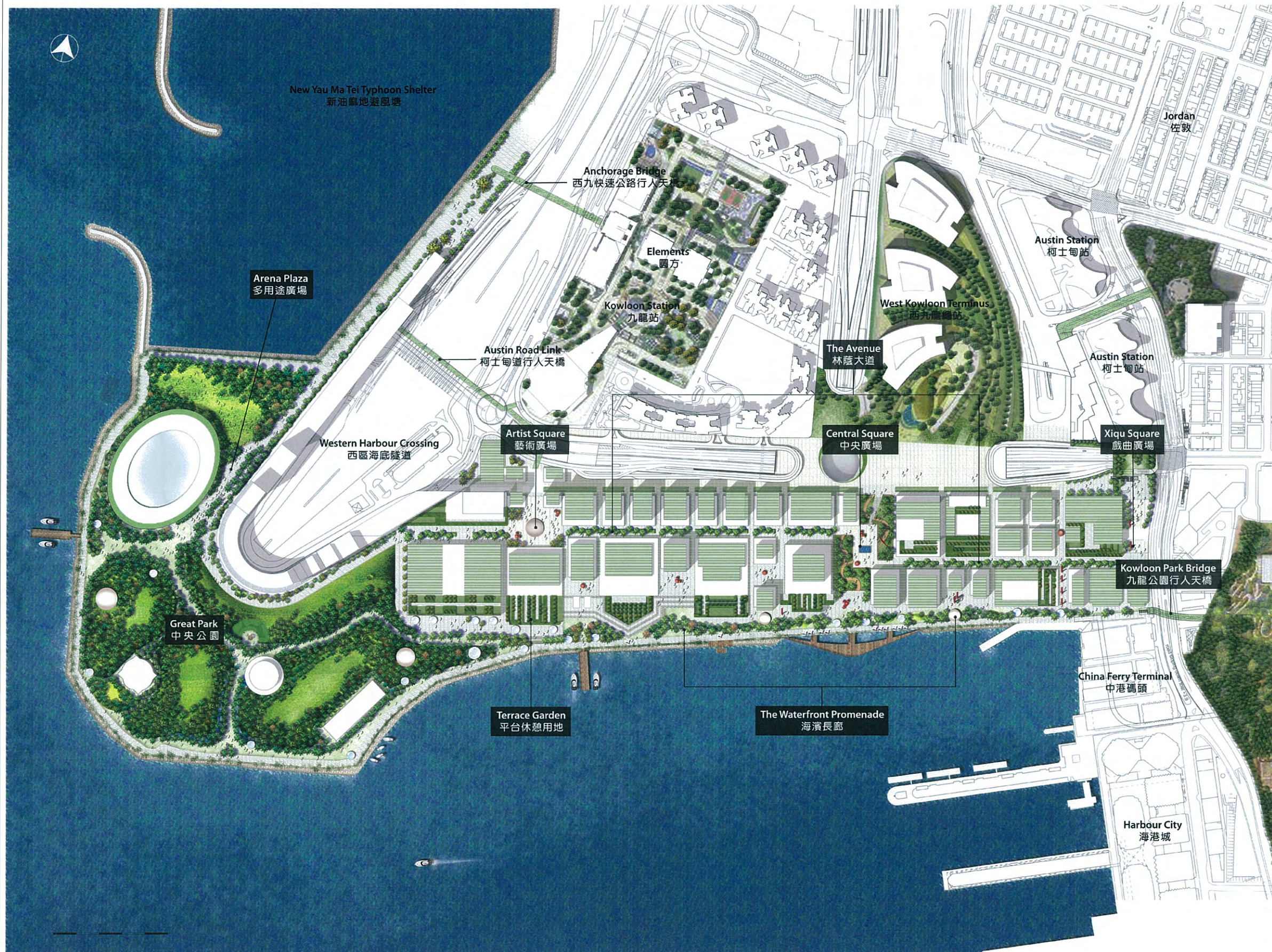
PROJECT CONSULTANCY STUDY FOR WEST KOWLOON CULTURAL DISTRICT

Title

Proposed Urban Design Framework
擬議城市設計大綱

Designed			Eng check		
Drawn	TFP	-	Coordination		
Dwg check			Approved		
Scale at A1	NTS	Status	PRE	Rev	P1
Drawing Number	MMH/255962/21/04/7002				

FIGURE 2



Remark: All Piers and Art Pontoons should be subject to PHO and relevant Government Departments Agreements
 備注:所有碼頭和藝術浮橋均受《保護海港條例》約束，及需取得相關政府部門的同意

FOR ILLUSTRATION PURPOSE ONLY
 顯示初步構思，只供參考

© Mott MacDonald Hong Kong Limited
 This document should not be relied on or used in circumstances other than those for which it was originally prepared and for which Mott MacDonald Hong Kong Limited was commissioned. Mott MacDonald Limited accepts no responsibility for this document to any other party other than the person by whom it was commissioned.

Rev	Date	Drawn	Description	Ch'k'd	App'd
Client					

WEST KOWLOON
CULTURAL DISTRICT AUTHORITY

Mott MacDonald
 20/F Two Landmark East
 100 Hing Ming Street
 Kowloon, Kowloon
 Hong Kong
 T: +852 2828 5757
 F: +852 2827 1623
 W: www.mottmac.com.hk

ARTEC **IMG Artists** **Lord**
TFP | FARRELLS **G | H | K**
creative thinking positive solutions **MVA**
DONNELL **LD ASIA** **BMT**

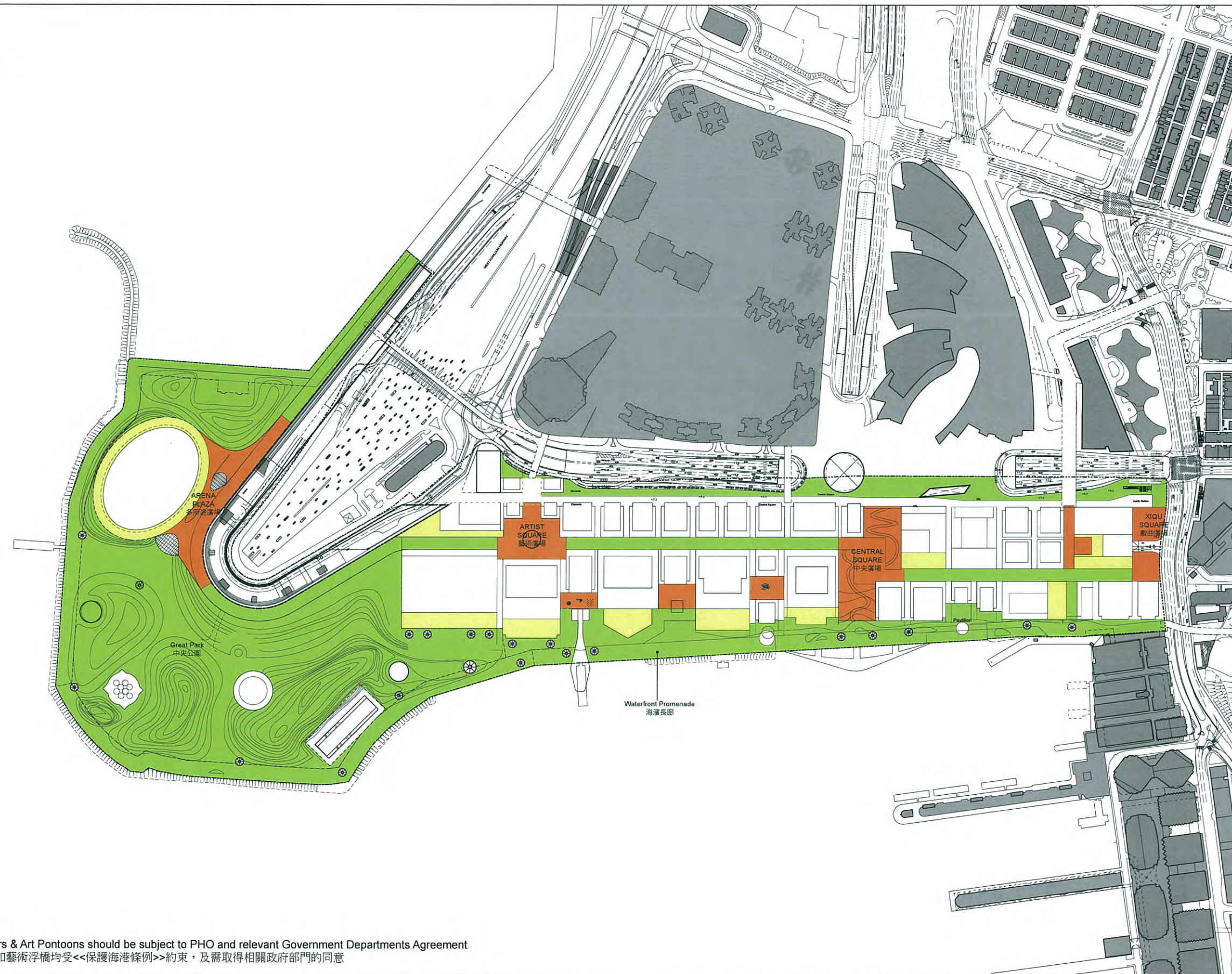
Project
**PROJECT CONSULTANCY STUDY FOR
 WEST KOWLOON CULTURAL DISTRICT
 DEVELOPMENT PLAN**

Title
Proposed Landscape Plan
 擬議景觀設計圖

Designed	-	-	Eng check	-	-
Drawn	EA	-	Coordination	-	-
Dwg check	-	-	Approved	-	-
Scale at A1	Status		Rev		
AS SHOWN	PRE		P5		

Drawing Number
 MMH/255962/20/01/1001

FIGURE 3



Remark: All Piers & Art Pontoons should be subject to PHO and relevant Government Departments Agreement
備註: 所有碼頭和藝術浮橋均受<<保護海港條例>>約束，及需取得相關政府部門的同意

FOR ILLUSTRATION PURPOSE ONLY
顯示初步構思，只供參考

© Mott MacDonald Hong Kong Limited
This document should not be relied on or used in circumstances other than those for which it was originally prepared and for which Mott MacDonald Hong Kong Limited was commissioned. Mott MacDonald Limited accepts no responsibility for this document to any other party other than the person by whom it was commissioned.

- LEGEND 圖例
- Piazza 廣場 3Ha 公頃
 - Open Space 休憩用地 15Ha 公頃
 - Terrace Garden 平台休憩用地 5Ha 公頃

Rev	Date	Drawn	Description	Ch'k'd	App'd
-----	------	-------	-------------	--------	-------

Client

WEST KOWLOON
CULTURAL DISTRICT AUTHORITY

Mott MacDonald

20/F Two Landmark East
100 How Ming Street
Kwan Tong, Kowloon
Hong Kong
T +852 2828 5757
F +852 2827 1823
W www.mottmac.com.hk

ARTEC IMG Artists Lord

TFP | FARRELLS G | H | K

creative thinking
positive solutions

modgoclass
mottmac limited

DONNELL

LD ASIA BMT

Project

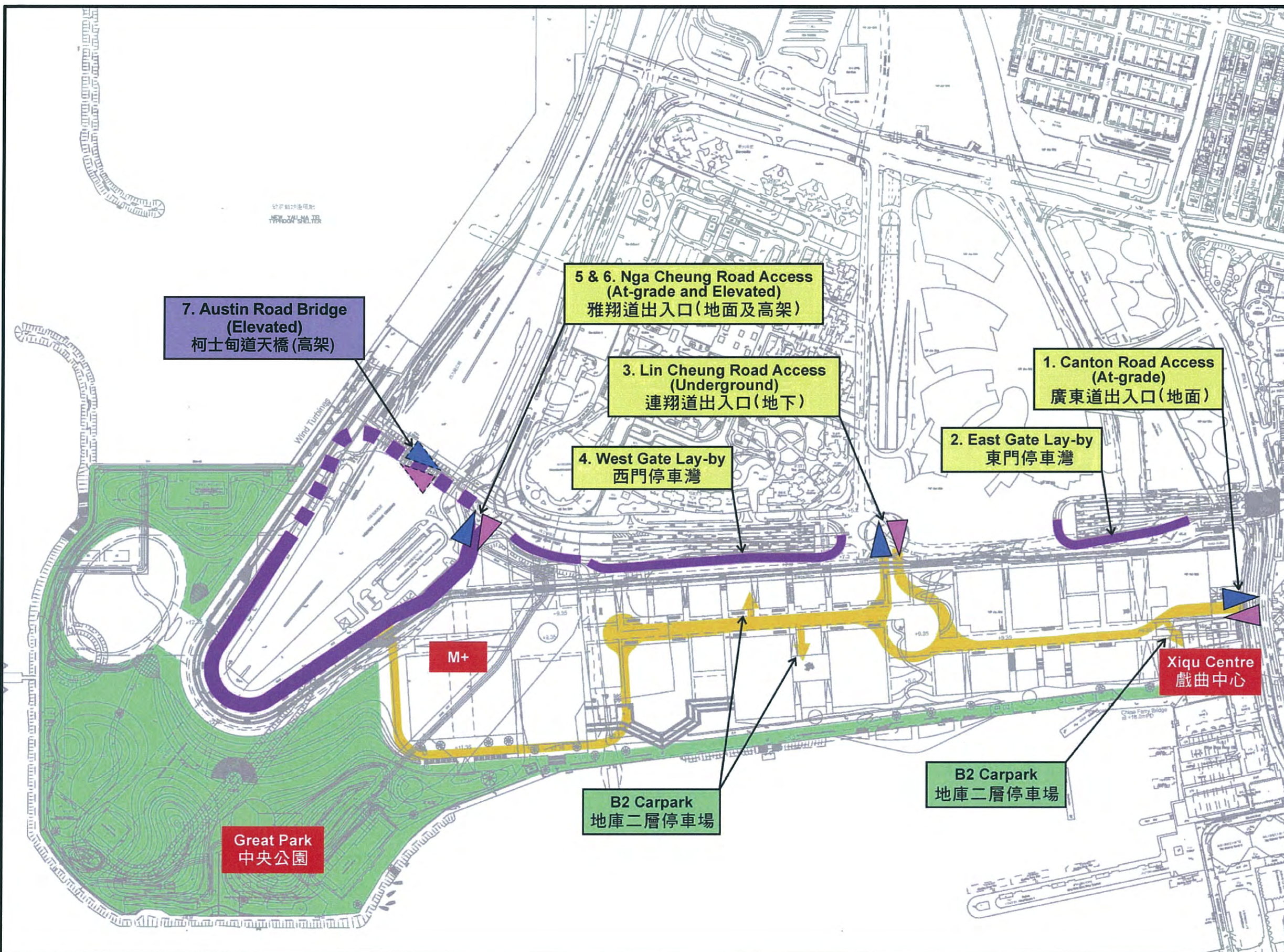
PROJECT CONSULTANCY STUDY FOR
WEST KOWLOON CULTURAL DISTRICT

Title

Proposed Open Space Plan
擬議休憩用地圖

Designed			Eng check		
Drawn	TFP	-	Coordination		
Dwg check			Approved		
Scale at A1	NTS		Status	PRE	Rev P1
Drawing Number	MMH/255962/24/12/7001				

FIGURE 4



LEGEND 圖例

- At-grade Road
地面道路
- Underground Road
地下道路
- Vehicular Egress /
Ingress of WKCD
西九龍文化區車輛出入口

Rev Date Drawn Description Ch'k'd App'd

Client

WEST KOWLOON
CULTURAL DISTRICT AUTHORITY

Mott MacDonald
20/F Two Landmark East
100 How Ming Street
Kowloon, Hong Kong
T +852 2828 5757
F +852 2827 1823
W www.mottmac.com.hk

ARTEC IMG Artists Lord

TFP | FARRELLS G | H | K

positive thinking positive solutions

DONNELL

LD ASIA BMT

Project

PROJECT CONSULTANCY STUDY FOR
WEST KOWLOON CULTURAL DISTRICT
DEVELOPMENT PLAN

Title
Proposed Vehicular Access Points
建議行車出入口

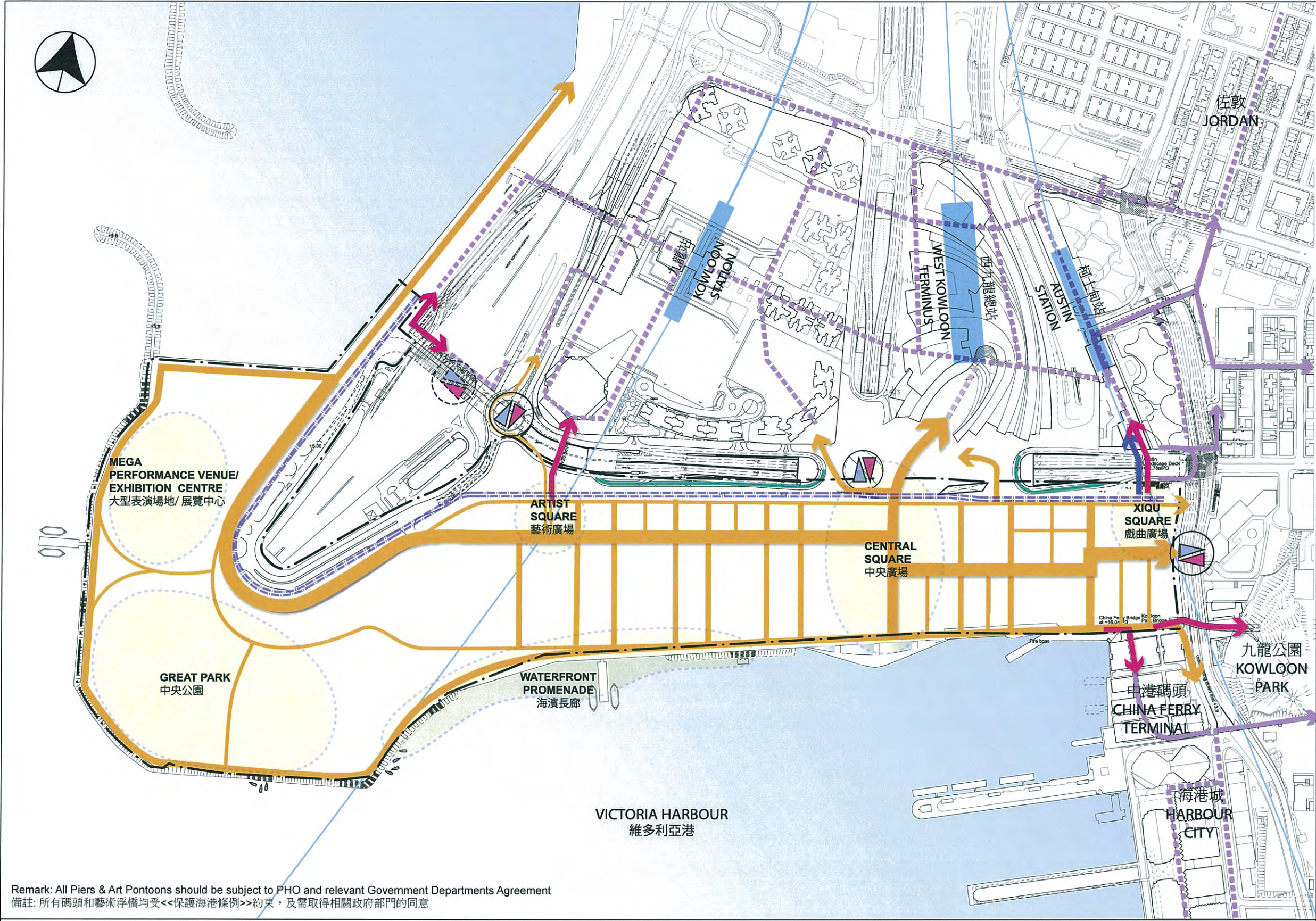
Designed		Eng check	
Drawn		Coordination	
Dwg check		Approved	
Scale at A1 N.T.S.	Status	Rev	
Drawing Number	28156/TN/F1.DGN/CPW/28SEP11		

Remark: All Piers & Art Pontoons should be subject to PHO and relevant Government Departments Agreement
備註: 所有碼頭和藝術浮橋均受 << 保護海港條例 >> 約束, 及需取得相關政府部門的同意

FOR ILLUSTRATION PURPOSE ONLY
顯示初步構思, 只供參考

© Mott MacDonald Hong Kong Limited
This document should not be relied on or used in circumstances other than those for which it was originally prepared and for which Mott MacDonald Hong Kong Limited was commissioned. Mott MacDonald Limited accepts no responsibility for this document to any other party other than the person by whom it was commissioned.

FIGURE 5



- LEGEND 圖例**
- Boundary line 邊界線
 - At Grade/Podium Pedestrian Connection 地面/平台行人連接
 - Elevated Pedestrian Connection 高架行人連接
 - Subway 行人隧道
 - At Grade Lay-by 地面上落客區
 - Connections to Existing Urban Areas 與現有發展區連接
 - Outside Connection 與毗鄰連接
 - Reserve Corridor Possible EFTS (Subject to detailed design) 預留通道予綠色交通系統 (有待詳細設計)
 - Railway Station 鐵路站
 - Vehicular Egress/Ingress of WKCD 西九文化區車輛出入口
 - Major Activity Node 主要活動點

Rev	Date	Drawn	Description	Ch'k'd	App'd

Client
WEST KOWLOON CULTURAL DISTRICT AUTHORITY

20/F Two Landmark East
100 How Ming Street
Kwun Tong, Kowloon
Hong Kong
T +852 2828 5157
F +852 2827 1823
W www.mottmac.com.hk

ARTECLord

TFP | FARRELLS

redgistics earthrise limited

Project
PROJECT CONSULTANCY STUDY FOR WEST KOWLOON CULTURAL DISTRICT

Title
**Proposed Pedestrian and Connectivity Plan
擬議行人及連接系統圖**

Designed			Eng check		
Drawn	TFP	-	Coordination		
Dwg check			Approved		
Scale at A1	NTS	Status	PRE	Rev	P1
Drawing Number	MMH/255962/21/04/7003				

Remark: All Piers & Art Pontoons should be subject to PHO and relevant Government Departments Agreement
備註: 所有碼頭和藝術浮橋均受<<保護海港條例>>約束，及需取得相關政府部門的同意

FOR ILLUSTRATION PURPOSE ONLY
顯示初步構思，只供參考

© Mott MacDonald Hong Kong Limited
This document should not be relied on or used in circumstances other than those for which it was originally prepared and for which Mott MacDonald Hong Kong Limited was commissioned. Mott MacDonald Limited accepts no responsibility for this document to any other party other than the person by whom it was commissioned.

FIGURE 6