

二零一三年二月二十五日
資料文件

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

經核准的西九文化區發展圖則

目的

本文件旨在告知委員西九文化區發展圖則提請審批的過程和情況，以及該發展圖則的實施進度。

核准西九文化區發展圖則

2. 西九文化區的規劃發展是按《西九文化區管理局條例》(第601章)第21條所擬備的發展圖則來進行的。發展圖則須劃定土地範圍，用以發展文化藝術設施，以及娛樂、商業、住宅用途及其他附屬用途等，以便推展西九文化區項目。

3. 2011年3月4日，西九文化區管理局(管理局)董事局選取由Foster + Partners設計的「城市中的公園」概念圖則，作為西九文化區的發展方案。

4. 管理局以Foster + Partners的概念圖則為基礎擬備西九文化區的發展圖則，並根據《西九文化區管理局條例》於2011年12月30日呈交城市規劃委員會(城規會)。城規會認為發展圖則適宜公布，遂根據《城市規劃條例》(第131章)第5條於2012年3月30日在憲報上刊登發展圖則草圖。城規會在2012年9月28日完成考慮有關申述和意見後，決定不接納任何就發展圖則提出的申述。2013年1月8日，行政長官會同行政會議根據《城市規劃條例》第9(1)(a)條核准西九文化區發展圖則草圖。經核准的發展圖則連《註釋》和《說明書》，載於附件。

經核准的發展圖則

5. 經核准的發展圖則涵蓋位於柯士甸道西和西區海底隧道收費廣場

以南的土地，面積為40.91公頃。該區將發展成為藝術、文化、娛樂與商業共融的獨特地區。發展圖則顯示規劃地區範圍內的概括性發展原則，並顯示西九文化區內建議土地用途的位置及性質、建築物高度、休憩用地的分布情況、景觀概念、城市設計原則、公共交通網絡、泊車及行人設施，以及政府、機構或社區設施，當中包括文化藝術設施的規格，例如總樓面面積及座位數目等。發展圖則所顯示西九文化區內的概括土地用途地帶及主要的發展限制，旨在把規劃地區內的發展及重建計劃納入法定規劃管制之內。

6. 發展圖則亦展現西九文化區與鄰近地區的關係和融合情況。西九文化區透過多條現有及計劃興建的鐵路和道路網絡連接其他地區，例如現有的西九龍公路，以及計劃興建和正在施工的高速鐵路和連翔道—柯士甸道西行車隧道。透過地面接駁、行人天橋和隧道，以及無車林蔭大道形成的綜合網絡，西九文化區的行人流動設計將盡量提高由腹地前往西九文化區的暢達性，以及促進西九文化區內的行人流通。另建議提供船隻停泊設施以作休閒活動及可能的海上連接之用。由於這類設施必須符合《保護海港條例》（第531章）的相關規定，並須視乎有否合適的服務提供者，以及獲得相關政府政策局／部門同意，因此須作進一步探討和研究其可行性。

7. 在擬備發展圖則時，管理局沿用《西南九龍分區計劃大綱草圖編號S/K20/26》的發展參數，規定任何新發展，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%，而建築物高度限制為主水平基準上50米至100米不等。此外，西九文化區內須提供面積不少於23公頃的公眾休憩用地(包括三公頃的廣場範圍和闊度不少於20米的海濱長廊)。

8. 發展圖則核准圖內有17.23公頃土地劃為「休憩用地」，提供戶外公共空間作各種動態及／或靜態康樂用途，以配合鄰近居民、公眾和訪客的需要。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，休憩用地包括露天廣場及一條無車林蔭大道，沿路附有藝術、文化、零售、餐飲及娛樂用途，以營造充滿活力的環境。此外，在「其他指定用途」註明「藝術、文化、娛樂及商業用地」地帶內亦會提供5.77公頃休憩用地。西九文化區內將會提供合共23公頃的公眾休憩用地，符合《西南九龍分區計劃大綱草圖編號S/K20/26》的規定。

9. 發展圖則上有23.68公頃的土地劃為「其他指定用途」地帶。「其他指定用途」註明「藝術、文化、商業及娛樂用途」地帶包括五個支區，主

要旨在提供文化藝術設施，並糅合辦公室、酒店、零售、餐飲、康樂及娛樂用途以作配套。核心文化藝術場館將設於劃為「其他指定用途」註明「藝術、文化、商業及娛樂用途」地帶的用地。「其他指定用途」註明「混合用途」地帶包括七個支區，旨在融合藝術、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。其餘的「其他指定用途」地帶包括現有的通風大樓和建議設置的電力支站。上述每個用途地帶在總樓面面積和建築物高度方面均有各自的發展規限。

10. 根據發展圖則，西九文化區將會採納均衡的發展組合，包括文化藝術設施(佔整體總樓面面積35% 至40%)；零售、餐飲及娛樂用途(佔整體總樓面面積15% 至20%)；酒店／辦公室用途(佔整體總樓面面積20% 至25%)；住宅用途(不多於整體總樓面面積20%)；以及政府、機構或社區用途(不少於整體總樓面面積1%)。

未來路向 — 推行西九文化區發展圖則

11. 發展圖則所依據的Foster + Partners概念圖則方案，重點是在西九文化區的西面地段興建公園，並把大部分樓宇發展集中在東部的城市發展範圍，作為現有市區的延伸。西九文化區內所有文化藝術設施，零售、餐飲及消閒設施，以及酒店、辦公室及住宅項目，將會透過縱向及橫向空間的融合模式進行發展。當中涉及的所有建築物均由一條林蔭行人大道連接起來，而該林蔭大道可供各類活動之用。所有車輛交通、停泊及上落客貨活動將限於綜合地庫進行，從而在地面締造方便行人的環境，並讓各項設施於表演舞台樓層之間可直接連結。

12. 上述的發展模式會使同一幅土地或同一座建築物存在混合土地用途。管理局會展開一項顧問研究，制訂合適的發展方式，落實Foster+Partners「城市中的公園」概念方案中的綜合設計。

13. 管理局正為西九文化區未來的設施進行設計，首批設施包括公園、戲曲中心和M+博物館，以便盡快展開建造工程。戲曲中心的設計比賽於2012年12月圓滿結束，而M+的設計比賽則預計於2013年年中完成。為支援日後在公園種植花卉樹木的工作，興建苗圃的工程即將展開。部分前期工作如地盤勘測、地下公用設施改道及地盤預備工程等現正進行。

西九文化區管理局
2013年2月

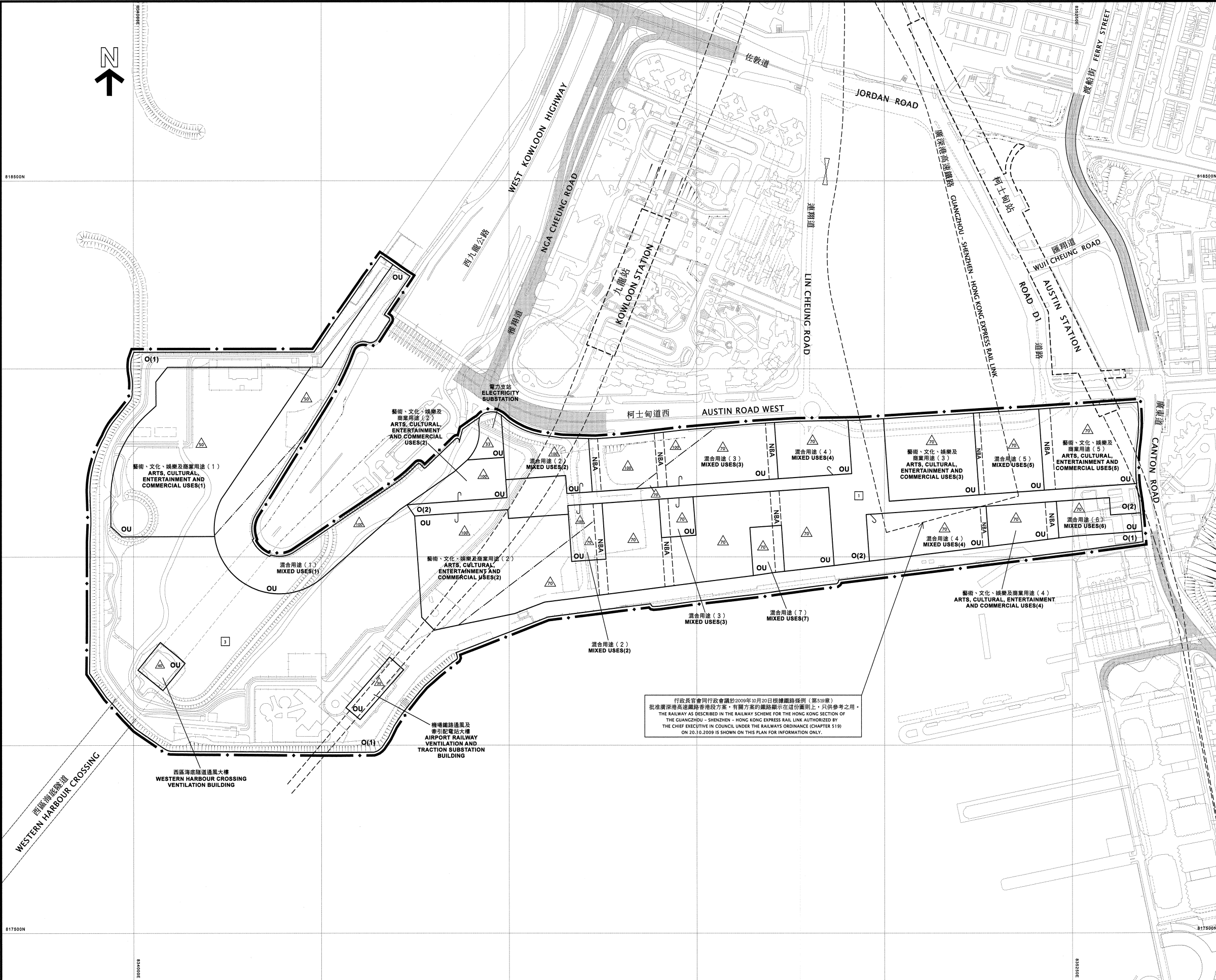
圖例 NOTATION

- ZONES 地帶
- OPEN SPACE 休憩用地
- OTHER SPECIFIED USES 其他指定用途
- COMMUNICATIONS 交通
- RAILWAY AND STATION (UNDERGROUND) 鐵路及車站 (地下)
- ELEVATED ROAD 高架道路
- MISCELLANEOUS 其他
- BOUNDARY OF PLANNING SCHEME 規劃範圍界線
- BUILDING HEIGHT CONTROL ZONE BOUNDARY 建築物高度管制區界線
- MAXIMUM BUILDING HEIGHT (IN METRES ABOVE PRINCIPAL DATUM) 最高建築物高度 (在主水平基準上若干米)
- MAXIMUM BUILDING HEIGHT (IN NUMBER OF STOREYS) 最高建築物高度 (樓層數目)
- NON-BUILDING AREA 非建築用地

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	17.23	42.12	休憩用地
OTHER SPECIFIED USES	23.68	57.88	其他指定用途
TOTAL PLANNING SCHEME AREA	40.91	100.00	規劃範圍總面積

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

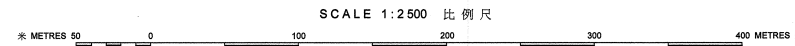


行政長官會同行政會議於2009年10月20日根據鐵路條例(第519章)批准廣深港高速鐵路香港段方案,有關方案的鐵路顯示在這份圖則上,只供參考之用。
 THE RAILWAY AS DESCRIBED IN THE RAILWAY SCHEME FOR THE HONG KONG SECTION OF THE GUANGZHOU - SHENZHEN - HONG KONG EXPRESS RAIL LINK AUTHORIZED BY THE CHIEF EXECUTIVE IN COUNCIL UNDER THE RAILWAYS ORDINANCE (CHAPTER 519) ON 20.10.2009 IS SHOWN ON THIS PLAN FOR INFORMATION ONLY.

行政長官會同行政會議於2013年1月8日 根據城市規劃條例第9(1)(a)條核准的圖則
 APPROVED BY THE CHIEF EXECUTIVE IN COUNCIL UNDER SECTION 9(1)(a) OF THE TOWN PLANNING ORDINANCE ON 8 JANUARY 2013

Ms Kinnie WONG 黃潔怡女士
 CLERK TO THE EXECUTIVE COUNCIL 行政會議秘書

香港城市規劃委員會根據城市規劃條例擬備的西九文化區發展圖則
 TOWN PLANNING ORDINANCE, HONG KONG TOWN PLANNING BOARD
 WEST KOWLOON CULTURAL DISTRICT DEVELOPMENT PLAN



依據西九文化區管理局條例第21(2)(a)條擬備
 PREPARED UNDER SECTION 21(2)(a) OF THE WEST KOWLOON CULTURAL DISTRICT AUTHORITY ORDINANCE

圖則編號 PLAN No. S/K20/WKCD/2

西九文化區發展圖則核准圖編號 S/K20/WKCD/2

(這是為施行《城市規劃條例》的規定而由西九文化區管理局
根據《西九文化區管理局條例》第21條擬備的核准圖)

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、電訊無線電發射站和自動櫃員機的提供、保養或修葺工程；以及
 - (b) 由政府及／或西九文化區管理局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。
- (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：
- 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)。

西九文化區發展圖則核准圖編號 S/K20/WKCD/2

土地用途表

	<u>頁次</u>
休憩用地	1
其他指定用途	5

休憩用地

第一欄 經常准許的用途	第二欄 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「休憩用地(1)」

鳥舍 教育機構(只限與藝術文化有關) 政府垃圾收集站(只限於地底) 公園及花園 涼亭 行人專區 野餐地點 運動場 康體文娛場所 散步長廊 公廁設施 公用事業設施裝置(只限於地底) 公眾停車場(貨櫃車除外)(只限於地底) 學校(只限與藝術文化有關) 休憩處 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(只限於地底)	食肆 教育機構(未另有列明者) 展覽或會議廳 政府垃圾收集站(未另有列明者) 政府用途(未另有列明者) 遊艇停泊處 碼頭 娛樂場所 私人會所 公用事業設施裝置(未另有列明者) 公眾停車場(貨櫃車除外)(未另有列明者) 學校(未另有列明者) 商店及服務行業 訓練中心(未另有列明者) 私人發展計劃的公用設施裝置(未另有列明者)
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

(請看下頁)

休憩用地(續)

第一欄 經常准許的用途	第二欄 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「休憩用地(2)」

食肆 政府垃圾收集站(只限於地底) 公園及花園 涼亭 行人專區 運動場 娛樂場所 康體文娛場所 公廁設施 公用事業設施裝置(只限於地底) 公眾停車場(貨櫃車除外)(只限於地 底) 商店及服務行業 休憩處 私人發展計劃的公用設施裝置 (只限於地底)	政府垃圾收集站(未另有列明者) 政府用途(未另有列明者) 公用事業設施裝置(未另有列明者) 公眾停車場(貨櫃車除外)(未另有 列明者) 私人發展計劃的公用設施裝置 (未另有列明者)
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------

(請看下頁)

休憩用地(續)

規劃意向

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。

備註

- (1) 在此地帶和「其他指定用途」註明「藝術、文化、娛樂及商業用途」地帶內提供的公眾休憩用地，面積須合共不少於 23 公頃(包括三公頃的廣場用地)。在此地帶內，須提供一道闊度不少於 20 米的海濱長廊。
- (2) 在指定為「休憩用地(1)」和「休憩用地(2)」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／或重建計劃的最高建築物高度(以樓層數目計算)超過圖則上所指定的限制，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。
- (3) 在指定為「休憩用地(1)」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／或重建計劃作藝術、文化、零售、餐飲及娛樂用途的最大整體總樓面面積超過 10 900 平方米，或超過現有建築物的總樓面面積，兩者中以數目較大者為準。
- (4) 在指定為「休憩用地(2)」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／或重建計劃作藝術、文化、零售、餐飲及娛樂用途的最大整體總樓面面積超過 300 平方米，或超過現有建築物的總樓面面積，兩者中以數目較大者為準。
- (5) 為施行上文第(2)段而計算相關的最高樓層數目時，任何地庫樓層可免計算在內。
- (6) 為施行上文第(3)和(4)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、上落客貨車位和機房，只要這些用途和設施是附屬於「休憩用地」地帶內的發展或重建計劃及與其直接有關，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。

(請看下頁)

休憩用地(續)

備註(續)

- (7) 為施行上文第(3)和(4)段而計算最大總樓面面積時，任何地底樓面空間如純粹建造作或擬用作停車位、機房和通風塔，只要這些用途和設施是附屬於西九文化區內其他發展或重建計劃及與其直接有關，可免計算在內。
- (8) 為施行上文第(3)和(4)段而計算最大總樓面面積時，任何有蓋地方和樓面空間如純粹建造作或擬用作有蓋行人道、涼亭、公廁設施和公園管理辦事處，只要這些用途和設施是讓公眾享用休憩用地的支援設施，可免計算在內。
- (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，考慮略為放寬上文第(2)至(4)段所述的建築物高度和總樓面面積限制。
- (10) 儘管有上文第(9)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的建築物高度限制。

其他指定用途

第一欄 經常准許的用途	第二欄 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、娛樂及商業用途」

食肆	政府用途(未另有列明者)
教育機構	直升機升降坪
展覽或會議廳	香港鐵路通風塔及／或高出路面的其他構築物(入口除外)(未另有列明者)
政府用途(只限消防局、報案中心／警崗，以及郵政局)	公共車輛總站或車站(未另有列明者)
政府垃圾收集站	公眾停車場(貨櫃車除外)(未另有列明者)
酒店	學校(未另有列明者)
資訊科技及電訊業機構用途(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)
香港鐵路通風塔及／或高出路面的其他構築物(入口除外)(只限非獨立建成)	
辦公室	
公園及花園	
涼亭	
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(只限於地底)	
公用事業設施裝置	
公眾停車場(貨櫃車除外)(只限於地底)	
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	
休憩處	
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。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

只適用於「藝術、文化、娛樂及商業用途」(續)

備註

- (1) 在「其他指定用途」註明「藝術、文化、娛樂及商業用途(1)」至「藝術、文化、娛樂及商業用途(5)」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／或重建計劃的最高建築物高度(以米為單位從主水平基準起計算)超過圖則上所指定的限制，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。
- (2) 在「其他指定用途」註明「藝術、文化、娛樂及商業用途(1)」至「藝術、文化、娛樂及商業用途(5)」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／或重建計劃的最大總樓面面積超過下列限制，或超過現有建築物的總樓面面積，兩者中以數目較大者為準：

<u>支區</u>	<u>限制</u>
「其他指定用途」註明 「藝術、文化、娛樂及商業用途(1)」	最大整體總樓面面積為 80 850 平方米。
「其他指定用途」註明 「藝術、文化、娛樂及商業用途(2)」	最大整體總樓面面積為 190 500 平方米。
「其他指定用途」註明 「藝術、文化、娛樂及商業用途(3)」	最大整體總樓面面積為 44 850 平方米。
「其他指定用途」註明 「藝術、文化、娛樂及商業用途(4)」	最大整體總樓面面積為 12 750 平方米。
「其他指定用途」註明 「藝術、文化、娛樂及商業用途(5)」	最大整體總樓面面積為 29 900 平方米。

- (3) 上文第(2)段所述的合計最大整體總樓面面積中，在「其他指定用途」註明「藝術、文化、娛樂及商業用途(1)」至「藝術、文化、娛樂及商業用途(5)」的土地範圍內作酒店／辦公室用途的最大總樓面面積，合計不得超過 28 850 平方米。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

只適用於「藝術、文化、娛樂及商業用途」(續)

備註(續)

- (4) 為施行上文第(2)和(3)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、機房和管理員辦事處，只要這些用途和設施是附屬於「其他指定用途」註明「藝術、文化、娛樂及商業用途」地帶內的發展或重建計劃及與其直接有關，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。
- (5) 為施行上文第(2)和(3)段而計算最大總樓面面積時，任何地底樓面空間如純粹建造作或擬用作停車位、機房和通風塔，只要這些用途和設施是附屬於西九文化區內其他發展或重建計劃及與其直接有關，可免計算在內。
- (6) 為施行上文第(2)和(3)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廣深港高速鐵路的地面以上通風塔，而整體總樓面面積不超過 3 600 平方米，可免計算在內。任何樓面空間如純粹建造作或擬用作西九文化區地底行車通道和服務設施的地面以上通風塔，而整體總樓面面積不超過 1 000 平方米，亦可免計算在內。
- (7) 為施行上文第(2)和(3)段而計算最大總樓面面積時，任何有蓋地方和樓面空間如純粹建造作或擬用作有蓋行人道和涼亭，可免計算在內。
- (8) 在「其他指定用途」註明「藝術、文化、娛樂及商業用途(1)」至「藝術、文化、娛樂及商業用途(5)」的土地範圍內，須提供不少於合共 57 700 平方米的公眾休憩用地。
- (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，考慮略為放寬上文第(1)至(3)段和第(6)段所述的建築物高度和總樓面面積限制。
- (10) 儘管有上文第(9)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的建築物高度限制。
- (11) 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，可在特殊情況下，就發展及／或重建計劃考慮略為放寬圖則所顯示的非建築用地限制。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

第一欄 經常准許的用途	第二欄 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 教育機構 展覽或會議廳 政府用途(只限消防局、報案中心／警崗，以及郵政局) 政府垃圾收集站 酒店 資訊科技及電訊業 機構用途(未另有列明者) 圖書館 香港鐵路通風塔及／或高出路面的其他構築物(入口除外)(只限非獨立建成) 辦公室 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(只限於地底) 公用事業設施裝置 公眾停車場(貨櫃車除外)(只限於地底) 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	分層住宅(指定為「其他指定用途」註明「混合用途(1)」的土地範圍者除外) 政府用途(未另有列明者) 直升機升降坪 屋宇(指定為「其他指定用途」註明「混合用途(1)」的土地範圍者除外) 香港鐵路通風塔及／或高出路面的其他構築物(入口除外)(未另有列明者) 公共車輛總站或車站(未另有列明者) 公眾停車場(貨櫃車除外)(未另有列明者) 學校(未另有列明者) 社會福利設施 訓練中心(未另有列明者)
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

規劃意向

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。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

只適用於「混合用途」(續)

備註

- (1) 在「其他指定用途」註明「混合用途(1)」至「混合用途(7)」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／或重建計劃的最高建築物高度(以米為單位從主水平基準起計算)超過圖則上所指定的限制，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。
- (2) 在「其他指定用途」註明「混合用途(1)」至「混合用途(7)」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／或重建計劃的最大總樓面面積超過下列限制，或超過現有建築物的總樓面面積，兩者中以數目較大者為準：

支區

限制

「其他指定用途」註明 「混合用途(1)」	最大整體總樓面面積為 75 930 平方米。
「其他指定用途」註明 「混合用途(2)」	最大整體總樓面面積為 49 050 平方米，其中住宅用途的總樓面面積不得超過 10 300 平方米。
「其他指定用途」註明 「混合用途(3)」	最大整體總樓面面積為 89 500 平方米，其中住宅用途的總樓面面積不得超過 50 250 平方米。
「其他指定用途」註明 「混合用途(4)」	最大整體總樓面面積為 81 670 平方米，其中住宅用途的總樓面面積不得超過 44 970 平方米。
「其他指定用途」註明 「混合用途(5)」	最大整體總樓面面積為 43 100 平方米，其中住宅用途的總樓面面積不得超過 24 250 平方米。
「其他指定用途」註明 「混合用途(6)」	最大整體總樓面面積為 22 200 平方米，其中住宅用途的總樓面面積不得超過 15 600 平方米。
「其他指定用途」註明 「混合用途(7)」	最大整體總樓面面積為 5 450 平方米，其中住宅用途的總樓面面積不得超過 2 700 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)

- (3) 在上文第(2)段所述的合計最大整體總樓面面積中，「其他指定用途」註明「混合用途(1)」至「混合用途(7)」的土地範圍內作酒店／辦公室／住宅用途的最大總樓面面積，合計不得超過 289 950 平方米。
- (4) 為施行上文第(2)和(3)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「其他指定用途」註明「混合用途」地帶內的發展或重建計劃及與其直接有關，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。
- (5) 為施行上文第(2)和(3)段而計算最大總樓面面積時，任何地底樓面空間如純粹建造作或擬用作停車位、機房和通風塔，只要這些用途和設施是附屬於西九文化區內其他發展或重建計劃及與其直接有關，可免計算在內。
- (6) 為施行上文第(2)和(3)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廣深港高速鐵路的地面以上通風塔，而整體總樓面面積不超過 4 400 平方米，可免計算在內。任何樓面空間如純粹建造作或擬用作西九文化區地底行車通道和服務設施的地面以上通風塔，而整體總樓面面積不超過 1 000 平方米，亦可免計算在內。
- (7) 為施行上文第(2)和(3)段而計算最大總樓面面積時，任何有蓋地方和樓面空間如純粹建造作或擬用作有蓋行人道，可免計算在內。
- (8) 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)至(3)段和第(6)段所述的建築物高度和總樓面面積限制。
- (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，可在特殊情況下，就發展及／或重建計劃考慮略為放寬圖則所顯示的非建築用地限制。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

第一欄 經常准許的用途	第二欄 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	政府用途 公用事業設施裝置 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，主要是提供土地作機場鐵路通風及牽引配電站大樓用途。

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(以米為單位從主水平基準起計算)超過圖則上所指定的限制，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。
- (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 經常准許的用途	第二欄 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

政府用途
公用事業設施裝置
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，主要是提供土地作西區海底隧道通風大樓用途。

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(以米為單位從主水平基準起計算)超過圖則上所指定的限制，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。
- (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 經常准許的用途	第二欄 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	政府用途 公用事業設施裝置 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，主要是提供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(以米為單位從主水平基準起計算)超過圖則上所指定的限制，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。
- (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，不得引致整個發展及／或重建計劃的最大整體總樓面面積超過 3 400 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)和(2)段所述的建築物高度和總樓面面積限制。

西九文化區發展圖則核准圖編號

S/K20/WKCD/2

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》	3
5. 該圖涵蓋的地區	3
6. 人口	4
7. 規劃主題與城市設計原則	4
8. 發展密度	8
9. 發展組合	9
10. 建築物高度限制	9
11. 空氣流通評估	11
12. 土地用途地帶	11
12.1 休憩用地	11
12.2 其他指定用途	12
13. 交通	16
14. 海上設施	19
15. 公用設施	19
16. 規劃的實施	21
圖片索引	22

西九文化區發展圖則核准圖編號 S/K20/WKCD/2

(這是為施行《城市規劃條例》的規定而由西九文化區管理局根據《西九文化區管理局條例》第 21 條擬備的核准圖)

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《西九文化區發展圖則核准圖編號 S/K20/WKCD/2》時就該圖所涵蓋的範圍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 二零零三年七月十一日，在《西南九龍分區計劃大綱草圖編號 S/K20/14》上，一塊位於柯士甸道西和西區海底隧道(下稱「西隧」)繳費廣場以南的土地改劃為「其他指定用途」註明「藝術、文化、商業及娛樂用途」地帶，以便就西九文化區進行規劃。

2.2 二零零八年四月十八日，城規會展示《西南九龍分區計劃大綱草圖編號 S/K20/21》，把西九文化區用地所在的「其他指定用途」地帶的註明修訂為「藝術、文化、娛樂、商業及其他用途」，並為西九文化區加入下列的發展限制：

- 最高地積比率為 1.81 倍；
- 住宅用途不得超過總地積比率的 20%；
- 提供面積不少於 23 公頃的公眾休憩用地(包括三公頃的廣場範圍和一道闊度不少於 20 米的海濱長廊)；以及
- 建築物高度限制為主水平基準上 50 米至 100 米不等。

2.3 二零零八年七月，立法會制定《西九文化區管理局條例》以設立西九文化區管理局(下稱「管理局」)，把批租給管理局的土地發展成為一個綜合文化藝術區，並提供、營運、管理、維持或以其他方式處理區內的文化藝術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 二零零九年三月十日，行政長官會同行政會議核准西南九龍分區計劃大綱草圖，圖則其後重新編號為 S/K20/22。自此以後，分區計劃大綱圖曾作出數次修訂，但無一與西九文化區有關，西九文化區的土地用途地帶界線及發展限制均維持不變。
- 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，以諮詢公眾和有關人士對西九文化區的期望及意願，以及有關人士對西九文化區內文化藝術場地設施的要求。管理局在考慮第一階段公眾參與活動中所收集到的意見後，為西九文化區擬備了三個概念圖則方案。
- 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，管理局董事局按照評審小組所推薦，選取在第二階段公眾參與活動中得到最多公眾支持的概念圖則方案。
- 2.7 獲選取的概念圖則方案其後作出修訂，以加入其餘兩個方案可取的特點，以及因應設計、技術和財務等考慮因素而作出優化。根據經修訂的概念圖則，管理局擬備了發展圖則，作為落實發展西九文化區的基礎。
- 2.8 二零一一年九月九日，管理局就發展圖則擬稿諮詢油尖旺區議會。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，就發展圖則擬稿諮詢公眾，然後才把審定圖則提交城規會考慮。
- 2.9 二零一一年十二月三十日，管理局根據《西九文化區管理局條例》第 21(6)條，把西九文化區發展圖則提交城規會考慮。
- 2.10 二零一二年三月九日，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圖則適宜公布。城規會認為該發展圖則須當作是根據《西九文化區管理局條例》第 21(8)條，由城規會為施行《城市規劃條例》(下稱「條例」)而擬備的草圖。
- 2.11 二零一二年三月三十日，城規會根據條例第 5 條，展示《西九文化區發展圖則草圖編號 S/K20/WKCD/1》(下稱「該圖」)。憑藉《西九文化區管理局條例》第 21(9)條，該圖由上述日期起即取代《西南九龍分區計劃大綱草圖編號 S/K20/27》中與該圖所劃定及描述的地區有關的部分。在圖則展示期間，城規會收到十份申述。城規會公佈申述以供公眾提出意見期間共接獲三份意見。二零一二年九月二十八日，城規會在考慮有關申述和意見後，決定不接納有關申述。
- 2.12 二零一三年一月八日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條，核准西九文化區發展圖則草圖。圖則其後重新編號

為 S/K20/WKCD/2。二零一三年一月十八日，城規會根據條例第 9(5) 條，展示《西九文化區發展圖則核准圖編號 S/K20/WKCD/2》，以供公眾查閱。

3. 擬備該圖的目的

- 3.1 該圖旨在顯示西九文化區內概括的土地用途地帶及主要的發展限制，以便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。
- 3.2 該圖旨在顯示圖則範圍內概括的發展原則。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。

4. 該圖的《註釋》

- 4.1 該圖附有一份《註釋》，分別說明西九文化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較有效管制發展，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 在擬備該圖時，已考慮到最新的《西南九龍分區計劃大綱核准圖編號 S/K20/24》上顯示的「其他指定用途」註明「藝術、文化、娛樂、商業及其他用途」地帶的界線，這地帶涵蓋西九文化區現時所在的土地。為配合城規會對於沿海的圖則/用途地帶界線應該根據高水標線的常規，以及為優化水陸銜接及改善陸上及維港規劃，圍繞西九文化區的海堤已納入該圖內。西南九龍分區計劃大綱圖上「其他指定用途」註明「藝術、文化、娛樂、商業及其他用途」地帶的界線亦已修訂，以配合分區計劃大綱圖上劃為「其他指定用途」註明「西區海底隧道繳費廣場」地帶的西隧範圍，並剔除廣東道及柯士甸道西的部分範圍。
- 5.2 西九文化區的界線在該圖上以粗虛線顯示，總面積約為 40.91 公頃。該區北面為柯士甸道西和西隧收費廣場，東面為廣東道，南面和西面為維多利亞港。西九文化區的發展面積及發展界線在日後的批地階段經詳細劃定土地後或會稍作修訂。

- 5.3 西九文化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)的相關規定，以及前共建維港委員會公布的「海港規劃原則」。海上的發展計劃如碼頭、登岸梯級、藝術浮橋及觀景平台等如與維多利亞港接鄰，須符合《保護海港條例》(第 531 章)的規定。

6. 人口

估計西九文化區內的計劃居住人口約為 4 000 人。

7. 規劃主題與城市設計原則

7.1 規劃主題與設計原則

- 7.1.1 西九文化區將發展為一個糅合地方與傳統特色，並加入國際元素的世界級文化藝術綜合區，以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。
- 7.1.2 西九文化區將容納多個為表演和視覺藝術而設的文化藝術場地，也會規劃作不同類型的零售、餐飲及娛樂用途，以及進行辦公室、酒店和住宅發展，俾能產生協同效應，為該區增添活力。用作藝術教育、駐場藝團及藝術和工藝工作室等其他文化藝術設施亦包括在內。
- 7.1.3 西九文化區採用城市公園的布局概念，以西端的新公園作為該區的聚焦點，將成為西九文化區以至整個香港的綠色樞紐。西九文化區的設計以無車及以行人為本為原則，車輛通道和附屬停車設施(包括上落客貨設施)主要設於地庫樓層。
- 7.1.4 西九文化區發展的規劃設計原則如下：
- (a) 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，俾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；
 - (b) 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；

- (c) 連接社區：西九文化區應方便市民親近維港、與香港其他地方以至更廣地區在交通上互相連接，以及與市民生活息息相關，並與鄰近舊區氣脈相通；
- (d) 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，無論公共空間、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；
- (e) 活力多元：西九文化區應具備多元化的功能和活動，讓各個階層人士可以參與，以達到互動、交流、創作、工作、教育和休憩等目的；
- (f) 卓然獨特：西九文化區應凸顯卓爾不羣的形象，既融匯東西方豐富文化，又滿載香港的傳統、回憶、靈感和抱負；以及
- (g) 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。

7.2 城市設計和景觀大綱

- 7.2.1 西九文化區內的文化藝術設施的設計將具備獨特的建築風格。管理局鼓勵文化藝術設施與零售、餐飲及娛樂設施匯集。鑑於西九文化區的規模，區內將提供有效率的運輸及行人道路系統，連接區內及附近地區，方便市民大眾通往不同地點。
- 7.2.2 西九文化區將以卓越的特點構成其整體個性，即維多利亞港得天獨厚的景觀、世界級綜合文化藝術場地(圖1)，以及由西九岬角延綿至海濱並融入城市面貌的休憩用地。西九文化區內可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以上不同樓層提供，包括一條闊度不少於 20 米的海濱長廊，以及佔地不少於三公頃的廣場和不多於五公頃的平台休憩用地。
- 7.2.3 西九文化區的「城市設計大綱圖」和「景觀設計概念圖」分別載於圖 2 和圖 3。西九文化區內的休憩空間系統連接多個支區，包括公園、海濱長廊、林蔭大道、各個廣場，以及具備綜合用途的藝術和文化場地(圖 4)。該圖採用以下的城市及景觀設計原則：

(a) 締造「綠化樞紐」(圖 2、3 及 4)

透過「城市公園」設計概念，配合多元化的用途及活動，西九文化區的休憩用地將締造一個地區性以至全港性的綠化樞紐。西九文化區將成爲一個多層次的綠化景觀網絡，包括公園、林蔭大道、各大小型廣場、海濱長廊及可用作綜合藝術、文化、商業(包括酒店及辦公室)、住宅、康樂及娛樂活動的平台休憩用地，當中的寬廣綠化網絡、特色景觀及水景爲西九文化區提供更多相連並容易到達的公共休憩空間。

整個西九文化區及公園的最低綠化比率將達至 30% 及 60%，整個西九文化區的綠化比率會在擬備發展大綱圖期間和詳細設計階段盡量提高。公園、海濱長廊、林蔭大道及行人道將遍植樹木。此景觀策略爲繁忙的九龍市區創造一個城市綠洲。

(b) 締造一個豐盛的綜合發展區

爲了給多元化的西九文化區帶來蓬勃生機，整區內的同一項發展或發展羣內，需鼓勵混合得宜的土地用途，包括文化藝術設施、住宅、辦公室、酒店、餐飲、零售及娛樂用途。文化藝術設施應成爲城市結構的一部分，並與其他兼容功能融爲一體。建築物應當具備文化藝術、生活、工作、消閒和娛樂等多項功能，以便營造時刻充滿活力的環境。

(c) 締造地標建築和活動中心(圖 1 及 2)

在區內締造地標建築、活動中心或聚焦點，使公共空間更富朝氣，這點至關重要。城市地標包括具地標式設計的大型文化設施，當中可包括戲曲中心、M+ 和獨立的大型表演場地。地區地標可包括中央廣場附近的音樂中心和現代表演中心。其他文化藝術設施(例如公園範圍內的戶外場所)均會成爲西九文化區的聚焦點。

(d) 協調的建築物設計

西九文化區是一個世界級文化藝術綜合區，綜合零售、餐飲、娛樂、酒店、辦公室和住宅等多項用途。核心文化藝術設施透過建築設計成爲獨特的地標，以映襯維港的特色。雖然各個文化藝術項目將由不同機構發展，但建築設計需互相協調，爲西九文化區定下其獨有的特色。

(e) 締造錯落有致的輪廓線以保護九龍山脊線

西九文化區將結合不同規模及類型的建築羣、高度不一的建築物，以及精挑細選的標誌性文化藝術設施，共同勾劃出生機蓬勃的海濱環境，從而配合和保護從中山紀念公園及中環七號碼頭瞭望點遠眺的自然遺產——九龍山脊線。整體建築物高度輪廓由西面作起點，經公園的起伏土丘，並以 U 型酒店和商業區為背景，伸延至成為整個輪廓高點的 M+，然後沿九龍山脊線向東拾級而上至戲曲中心，該處是附近地區前往西九文化區的門廊。

梯級式的輪廓線向海旁遞減，使西九現有及新建的建築物都可欣賞維多利亞港的美景，而從維港對岸看過來，同樣可欣賞到西九引人入勝的景色。

(f) 景色共享(圖 2)

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。西九文化區的規劃着重山景(包括太平山頂和九龍山脊線)、海港景色和西九文化區以外的城市景色(香港島和九龍腹地)，以及從山上、海港和城市看過來的景觀。觀景廊從廣深港高速鐵路(下稱「高鐵」)的西九龍總站廣場延伸至中央廣場直至海濱，維多利亞港迷人景致盡收眼簾。西九文化區內觀景點的位置可讓公眾欣賞美景。

(g) 締造理想的行人環境

「無車環境」的設計概念，讓區內所有街道只可供行人使用(圖 5)，而道路設施主要設於地下層，可改善空氣質素，並營造一個休閒及安全的步行環境。林蔭大道的高度較海濱長廊為高(稱為「高架平台設計概念」)可提升觀景廊的景色，營造具有吸引力的街景。連貫的海濱長廊和公園內的林蔭行人道(圖 3)，還有多條通向海濱的小路，都豐富了人們的步行體驗。

(h) 締造全天候的城市街景和景觀

為林蔭大道制定的「全天候」設計概念(圖 3)，加上有蓋走廊，將在西九文化區內締造城市環境，減少區內耗能，營造一個不受戶外氣候影響的街道環境。不受氣候影響的走廊將延伸至中央廣場、藝術廣場和戲曲廣場，最後並通向海濱。在海濱和公園

內，高大而茂密的樹冠將為遊客提供連綿不斷的遮蔭環境。

(i) 使海港更富活力

要為海港添上生機和活力，必須讓遊人參與形式多樣的活動(包括文化藝術活動、在海濱長廊閒逛等)，使熱鬧的海濱與各種藝術和文化場地、餐廳、咖啡室、酒吧、藝術展館、茶室，以及漂浮在水面的藝術浮橋相協調。

(j) 前往西九文化區的門廊(圖 2)

公眾可循各式各樣的途徑前往西九文化區，門廊的形式多樣，包括不同樓層的入口處以至具視覺效果的地標性建築物。其中以下五個門廊較為重要。於北面，中央廣場將成為高鐵香港段西九龍總站直通海濱的門廊。其他的門廊包括以行人天橋連接西面圓方的藝術廣場及東面毗連廣東道的戲曲中心。從維港前往西九文化區，兩個可能興建的碼頭亦是主要的入口。

(k) 連繫毗鄰社區(圖 5 及 6)

西九文化區與周邊社區有效連繫，至關重要。便利行人和車輛來往，以及提供不同種類的公共交通工具，例如可能興建的環保運輸系統(包括環保巴士、自動行人道及／或行人捷運系統)，有助西九文化區與附近地區融合。該處將關設行人連接網絡(包括地面行人道、景觀平台、行人天橋及隧道的設施)(參閱下文第 13.5 段)，當中會顧及現時及已規劃的活動中心。

8. 發展密度

8.1 西九文化區的規劃應符合西南九龍分區計劃大綱圖就西九文化區所訂的地積比率限制。根據先前核准的分區計劃大綱圖上「其他指定用途」註明「藝術、文化、娛樂、商業及其他用途」地帶的《註釋》，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%。

8.2 西九文化區的發展面積約為 40.91 公頃，根據最高地積比率 1.81 倍的計算，全區所准許的最大總樓面面積約為 740 350

平方米。不過，西九文化區的發展面積及發展界線在日後的批地階段經詳細劃定土地後或會稍作修訂。

- 8.3 為符合全區所准許的最大總樓面面積，該圖則各個土地用途地帶已列明相關的最大總樓面面積限制，而各個土地用途地帶最大總樓面面積的總和，將不會超過全區所准許的最大總樓面面積(即約為 740 350 平方米)。各個土地用途地帶的最大總樓面面積限制如下：

土地用途地帶	最大總樓面面積(平方米)
「休憩用地」	11 200
「其他指定用途」註明「藝術、文化、娛樂及商業用途」	358 850
「其他指定用途」註明「混合用途」	366 900
「其他指定用途」註明「電力支站」	3 400
總計	740 350

- 8.4 在涉及住宅元素的「其他指定用途」註明「混合用途」地帶，已列明住宅用途的最大總樓面面積(即 148 070 平方米)，使住宅用途的整體總樓面面積不得超過西南九龍分區計劃大綱圖上所列明的全區整體最大總樓面面積的 20%。

9. 發展組合

西九文化區具備均衡的發展組合，發展組合包含下列元素：

發展組合	佔整體總樓面面積的百分比
文化藝術設施	約 35 至 40 %
零售、餐飲及娛樂	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 %

10. 建築物高度限制

- 10.1 該圖就各地帶內的發展訂明最高建築物高度限制。施加建築物高度限制可作出更妥善的規劃管制，避免出現過高或不協調的建築物。
- 10.2 西南九龍分區計劃大綱圖就西九文化區所訂定的整體建築物高度輪廓為主水平基準上 50 米／70 米／100 米，而此高度輪廓是根據以下的城市設計原則而訂定：

- (a) 保存公眾從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；
- (b) 保存公眾從位於中區海旁的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；
- (c) 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)等法定古蹟和二級歷史建築聖安德烈堂，經九龍公園和沿西九文化區海濱長廊眺望維多利亞港西面的開揚視野和綠化長廊；
- (d) 降低位於海濱的建築物的高度，以避免出現不必要的高樓大廈而造成屏風效應，以及增加從海港眺望的開揚度；
- (e) 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
- (f) 加入視覺調劑，以紓緩九龍站周圍的大型及密集建築羣。

10.3 雖然分區計劃大綱圖的建築物高度限制訂明最高的建築物高度，但城市設計大綱圖建議營造建築物高度朝海濱層層遞減的梯級式高度輪廓，使建築物高度錯落有致。

10.4 城規會如接獲根據條例第 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。為了讓文化藝術設施的設計更具靈活性，城規會如接獲根據條例第 16 條提出的申請，可按個別情況考慮放寬「休憩用地」及「其他指定用途」註明「藝術、文化、娛樂及商業用途」地帶內獨立建成的文化藝術設施的建築物高度限制。

非建築用地

10.5 當局已在各地帶劃設不同闊度的非建築用地以用作行人道，亦有助加強通風及改善視野。

10.6 該圖共劃設下列五塊非建築用地：

- (a) 在 D1 道路與海濱之間，沿「其他指定用途」註明「藝術、文化、娛樂及商業用途(5)」地帶西面界線及「其他指定用途」註明「藝術、文化、娛樂及商業用途(4)」地帶東面界線的一塊闊 15 米狹長土地；
- (b) 沿「其他指定用途」註明「混合用途(5)」地帶西面界線及林蔭大道以南的部分「其他指定用途」註明「混合用途

(4)」地帶東面界線，連接西九龍總站平台至海濱的一塊闊八米狹長土地；以及

- (c) 在柯士甸道西與海濱之間，橫跨「其他指定用途」註明「藝術、文化、娛樂及商業用途(2)」、「其他指定用途」註明「混合用途(2)」、「其他指定用途」註明「混合用途(3)」及「其他指定用途」註明「混合用途(7)」地帶的三塊闊 12 米狹長土地。

10.7 由於劃設非建築用地的目的主要是促進地面行人流通、改善視野和加強通風，故有關非建築用地限制不適用於地下發展。為加強各項發展的連繫，可在非建築用地上和橫跨非建築用地搭建小型構築物以提供接駁行人天橋。此外，在相關地帶的《註釋》已收納一項條文，訂明可在特殊情況下略為放寬該圖所顯示的非建築用地限制。

11. 空氣流通評估

11.1 因西九文化區地形狹長，並朝向海濱地區，預期區內的行人路面將通風良好。

11.2 西九文化區已進行空氣流通評估。根據評估的結果，全年和夏季的盛行風分別以東風及西南風為主。夏季的風向對都市熱舒適度及空氣流通十分重要。考慮到空氣流通評估的結果及其他相關的因素，如提供行人道及改善視野等，該圖已加入上文第 10 節所述一共五塊非建築用地。

11.3 除非建築用地外，於中央廣場內所提供的休憩用地(劃為「休憩用地(2)」地帶)，亦促進風從海濱滲入連翔道。

11.4 在該圖上劃為「休憩用地(2)」地帶的林蔭大道連接藝術廣場、中央廣場及戲曲廣場。東西向的林蔭大道，促進來自東面的全年盛行風吹入西九文化區，亦促進風滲入南北向道路和非建築用地。

11.5 除了劃設非建築用地及休憩用地網絡，亦鼓勵於詳細設計及施工階段時採用具有通風設計的建築物。

12. 土地用途地帶

12.1 「休憩用地」：總面積 17.23 公頃

12.1.1 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闊度不少於 20 米的連貫海濱長廊。在公園內將設有單車徑／單車路。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及一條無車林蔭大道，沿路附有藝術、文化、零售、餐飲及娛樂用途，以營造充滿活力的環境。

- 12.1.2 在「休憩用地(1)」及「休憩用地(2)」支區內，發展及重建作藝術、文化、零售、餐飲及娛樂用途的最大整體總樓面面積分別限為 10 900 平方米及 300 平方米，或現有建築物的總樓面面積，兩者中以數目較大者為準。此等用途須與休憩用地的設計融合並改善有關設計，而又不會影響公眾享用休憩用地。
- 12.1.3 在「休憩用地(1)」及「休憩用地(2)」支區內，發展及重建項目的最高建築物高度分別限為三層及一層(兩者均不包括地庫樓層)，或現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。
- 12.1.4 城規會如接獲根據條例第 16 條提出的申請，可考慮略為放寬總樓面面積及建築物高度限制；每宗申請將按個別情況考慮。
- 12.1.5 為提供配套設施讓公眾享用休憩用地，任何有蓋地方和樓面空間如純粹建造作或擬用作有蓋行人道、涼亭、公廁設施和公園管理辦事處，在計算總樓面面積時可免計算在內。
- 12.1.6 除了在「休憩用地」地帶內提供休憩用地(17.23 公頃)外，在各個「其他指定用途」註明「藝術、文化、娛樂及商業用地」支區內亦會提供不少於 57 700 平方米互相連接和往來方便的休憩用地，以供公眾享用。此兩個地帶所提供的公眾休憩用地的總面積不得少於 23 公頃。
- 12.1.7 不同樓層的休憩用地，在設計上將會與文化藝術建築物緊密連繫及融合協調。所有的休憩用地會於適當的時間內開放予公眾。

12.2 「其他指定用途」：總面積 23.68 公頃

- 12.2.1 此地帶涵蓋的土地撥作下列指定用途。

「其他指定用途」註明「藝術、文化、娛樂及商業用途」地帶

- 12.2.2 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。
- 12.2.3 劃為「其他指定用途」註明「藝術、文化、娛樂及商業用途」地帶的用地內將容納 17 個核心文化藝術場館。大型表演場地為西九文化區內最大型的藝術表演場地，能容納 15 000 名觀眾。其他將發展的場館包括五個能容納多於 1 000 名觀眾的大型場館及九個能容納 150 至 800 名觀眾的中小型場館，而各個場館是為不同類型的藝術形式而設，如戲曲、音樂、舞蹈及戲劇等。
- 12.2.4 M+的總樓面面積約為 60 000 平方米，主要為吸納、收藏及保存視覺藝術、設計、移動影像及流行文化等各類文化藝術展品。此外還有約 10 000 平方米的展覽空間可發展展覽中心。個別場館的最終規模及可容納的觀眾量將視乎施工階段的詳細設計而定。
- 12.2.5 在各「其他指定用途」註明「藝術、文化、娛樂及商業用途」支區內，發展及重建項目的最大總樓面面積將受到下列限制，或限為現有建築物的總樓面面積，兩者中以數目較大者為準：

支區	限制
「其他指定用途」註明「藝術、文化、娛樂及商業用途(1)」	最大整體總樓面面積為 80 850 平方米。
「其他指定用途」註明「藝術、文化、娛樂及商業用途(2)」	最大整體總樓面面積為 190 500 平方米。
「其他指定用途」註明「藝術、文化、娛樂及商業用途(3)」	最大整體總樓面面積為 44 850 平方米。
「其他指定用途」註明「藝術、文化、娛樂及商業用途(4)」	最大整體總樓面面積為 12 750 平方米。
「其他指定用途」註明「藝術、文化、娛樂及商業用途(5)」	最大整體總樓面面積為 29 900 平方米。

- 12.2.6 於上文第 8.3 及 12.2.5 段所述的合計最大整體總樓面面積 358 850 平方米之中，在「其他指定用途」註明「藝術、文化、娛樂及商業用途(1)」至「藝術、文化、娛樂及商業用途(5)」支區內作酒店／辦公室用途的最大總樓面面積合計不得超過 28 850 平方米。

- 12.2.7 在指定為「其他指定用途」註明「藝術、文化、娛樂及商業用途(1)」至「藝術、文化、娛樂及商業用途(5)」的土地範圍內，任何樓面空間如純粹建造作或擬用作高鐵的地面以上通風塔及西九文化區地底行車通道和服務設施的地面以上通風塔，而整體總樓面面積分別不超過3 600平方米及1 000平方米，在計算總樓面面積時可免計算在內。任何有蓋地方和樓面空間如純粹建造作或擬用作有蓋行人道和涼亭，亦可免計算在內。
- 12.2.8 在「其他指定用途」註明「藝術、文化、娛樂及商業用途(1)」至「藝術、文化、娛樂及商業用途(5)」支區內，發展及重建項目的最高建築物高度(以米為單位從主水平基準起計算)不得超過圖則所指定的限制，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。
- 12.2.9 在指定為「其他指定用途」註明「藝術、文化、娛樂及商業用途(1)」至「藝術、文化、娛樂及商業用途(5)」的土地範圍內，須提供合共不少於57 700平方米的公眾休憩用地。
- 12.2.10 城規會如接獲根據條例第16條提出的申請，可考慮略為放寬總樓面面積及建築物高度限制；每宗申請將按個別情況考慮。
- 12.2.11 為了讓文化藝術設施的設計更具彈性，特別是為M+第二期的設計及功能上的需要，林蔭大道兩旁的兩塊用地已合併為「其他指定用途」註明「藝術、文化、娛樂及商業(2)」支區，令總樓面面積可根據最終的分期發展計劃安排，靈活分布於此支區內。

「其他指定用途」註明「混合用途」地帶

- 12.2.12 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。此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。
- 12.2.13 在各「其他指定用途」註明「混合用途」支區內，發展及重建項目的最大總樓面面積將受到下列的限制，或限為現有建築物的最大總樓面面積，兩者中以數目較大者為準：

支區	限制
「其他指定用途」註明「混合用途(1)」	最大整體總樓面面積為 75 930 平方米。
「其他指定用途」註明「混合用途(2)」	最大整體總樓面面積為 49 050 平方米，其中住宅用途的總樓面面積不得超過 10 300 平方米。
「其他指定用途」註明「混合用途(3)」	最大整體總樓面面積為 89 500 平方米，其中住宅用途的總樓面面積不得超過 50 250 平方米。
「其他指定用途」註明「混合用途(4)」	最大整體總樓面面積為 81 670 平方米，其中住宅用途的總樓面面積不得超過 44 970 平方米。
「其他指定用途」註明「混合用途(5)」	最大整體總樓面面積為 43 100 平方米，其中住宅用途的總樓面面積不得超過 24 250 平方米。
「其他指定用途」註明「混合用途(6)」	最大整體總樓面面積為 22 200 平方米，其中住宅用途的總樓面面積不得超過 15 600 平方米。
「其他指定用途」註明「混合用途(7)」	最大整體總樓面面積為 5 450 平方米，其中住宅用途的總樓面面積不得超過 2 700 平方米。

12.2.14 於上文第 8.3 及 12.2.13 段所述的合計最大整體總樓面面積 366 900 平方米之中，在「其他指定用途」註明「混合用途(1)」至「混合用途(7)」支區內作酒店／辦公室／住宅用途的最大總樓面面積合計不得超過 289 950 平方米。

12.2.15 在「其他指定用途」註明「混合用途(1)」至「混合用途(7)」支區內，發展及重建項目的最高建築物高度(以米為單位從主水平基準起計算)不得超過圖則所訂明的限制，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。

12.2.16 在「其他指定用途」註明「混合用途(1)」至「混合用途(7)」土地範圍內，任何樓面空間如純粹建造作或擬用作高鐵的地面以上通風塔及西九文化區地底行車通道和服務設施的地面以上通風塔，而總樓面面積分別不得超過 4 400 平方米及 1 000 平方米，在計算總樓面面積

時，可免計算在內。任何有蓋地方和樓面空間如純粹建造作或擬用作有蓋行人道，亦可免計算在內。

- 12.2.17 城規會如接獲根據條例第 16 條提出的申請，可考慮略為放寬總樓面面積及建築物高度限制；每宗申請將按個別情況考慮。
- 12.2.18 爲了讓辦公室、酒店及住宅發展的設計更具彈性(特別是林蔭大道以南各個細小的支區)，以及有更大空間紓緩柯士甸道西的潛在交通噪音對日後住宅發展的影響，林蔭大道兩旁用地已合併爲「其他指定用途」註明「混合用途(2)」、「混合用途(3)」及「混合用途(4)」支區，令總樓面面積可根據最終分期發展計劃的安排，靈活分布於各支區內。

其餘的「其他指定用途」地帶

- 12.2.19 其餘的指定用途包括現有的機場鐵路通風及牽引配電站大樓及現有的西隧通風大樓，最高建築物高度限爲圖則所訂的主水平基準上 30 米及主水平基準上 40 米，或現有建築物的高度，兩者中以數目較大者爲準。城規會如接獲根據條例第 16 條提出的申請，可考慮略為放寬建築物高度限制；每宗申請將按個別情況考慮。
- 12.2.20 在「其他指定用途」註明「電力支站」地帶內，擬議電力支站的^{最大}總樓面面積限爲 3 400 平方米，最高建築物高度爲圖則所訂的主水平基準上 33 米，或現有建築物的高度，兩者中以數目較大者爲準。城規會如接獲根據條例第 16 條提出的申請，可考慮略為放寬總樓面面積及建築物高度限制；每宗申請將按個別情況考慮。

13. 交通(圖 5 至 6)

13.1 道路

- 13.1.1 西九文化區位於西九龍填海區，區內現有和已規劃的道路網足以應付區內交通需求。
- 13.1.2 南北向的西九龍公路提供連接到西九文化區的策略性通道，以赤鱗角機場作起點，通過西隧連接到香港島的主要道路網絡。
- 13.1.3 西九龍填海區已規劃的道路網包括：
- 連翔道－柯士甸道西行車隧道；

- 雅翔道高架路的改善工程(位於佐敦道交界處)連海寶路至西九龍公路北行線的新連接道路；
- 雅翔道高架路至西隧的新連接道路；
- 西九龍公路南行線連接到雅翔道地面的新連接道路；以及
- 廣東道／柯士甸道西交匯處的改善工程。

13.1.4 西九文化區東面和中央部分的所有道路及公用設施將建於地下(圖 6)，以營造地面的無車環境。至於西面部分，將於西隧出入口處地面提供一條北環路。西九文化區的車輛出入口撮錄於下文的第 13.1.5 段。

13.1.5 西九文化區已規劃的車輛出入口和上落客停車處包括：

車輛入口／出口(圖 6)

- 位於廣東道的廣東道出入口(地面)；
- 位於連翔道／柯士甸道西交界的連翔道出入口(地底)；
- 位於雅翔道／柯士甸道西交界(地面)的雅翔道出入口(地面)；
- 位於雅翔道／柯士甸道西交界(高架)的雅翔道出入口(高架)；以及
- 位於雅翔道／柯士甸道西交界(高架)的柯士甸道天橋(高架)。

上落客停車處

- 位於柯士甸道西(西九龍總站對面)的東門；以及
- 位於柯士甸道西(九龍站對面)的西門。

13.2 停車場及上落客貨設施

13.2.1 停車場設施將會設在地庫，讓西九文化區地面擁有無車環境。

13.2.2 上落客貨設施將設於地庫及地面，以方便西九文化區的日常運作。

13.3 環保運輸系統

西九文化區可能興建環保運輸系統。環保運輸系統的運作模式及路線有待進一步研究。環保運輸系統可以採用不同的運輸模式，如環保巴士、自動行人道和行人捷運系統(即一套用來運送乘客和行李的自動機械系統，例如往來客運大樓和大堂)。此系統將會連接西九文化區的東西兩端，以便行人在區內流通(圖 5)。在計算全區所准許的最大總樓面面積時，任何樓面空間如純粹建造或擬用作環保運輸系統，可免計算在內。

13.4 鐵路

- 13.4.1 機場鐵路行經西九文化區，並提供兩條服務線路：來往赤鱗角機場及香港島的機場快線和來往東涌及香港島的東涌線。機場鐵路的九龍站位於西九文化區的北面。
- 13.4.2 西鐵線亦行經西九文化區，這是一條客運專線，把屯門市中心經柯士甸站及尖東站連接至紅磡(及東鐵線)。柯士甸站位於西九文化區的北面。
- 13.4.3 高鐵亦行經西九文化區。這是一條正在動工的跨境客運專線。擬建的西九龍總站位於西九文化區以北介乎連翔道、佐敦道、D1 道路和柯士甸道西的用地，將成為香港連接國內高速鐵路網絡的門戶。高鐵香港段已於二零一零年動工，訂於二零一五年完成。

13.5 行人連接和流動系統(圖 5)

- 13.5.1 西九文化區介乎主要道路之間(如廣東道及柯士甸道西)，而西九文化區的行人流動系統設計是透過休憩用地、地面連接處、行人天橋及隧道形成綜合網絡，盡量使從腹地前往西九文化區更為便利，以及促進西九文化區內的行人流通。
- 13.5.2 西九文化區及周邊地區之間的現有／已規劃的連接設施包括：
- 橫跨西隧收費廣場的現有行人天橋；以及
 - 西九龍總站平台：景觀平台讓行人橫過柯士甸道西，把西九文化區和西九龍總站前的廣場連接起來。
- 13.5.3 西九文化區及周邊地區之間日後的連接設施建議，需要得到各有關人士同意及按將來的需求而定。可能關建的連接設施包括：
- 連接九龍站(重點行人天橋)：這將是連接東涌線九龍站大堂及西九文化區北端的行人天橋，可以直接連接到圓方購物中心；
 - 連接九龍公園(九龍公園行人天橋)：闢設橫跨廣東道的全景觀平台，連接西九文化區及九龍公園；
 - 連接圓方西面(環球貿易廣場行人天橋)：闢建行人天橋連接環球貿易廣場／圓方至西九文化區和藝術廣場；
 - 現有的柯士甸道西行人隧道延長部分：延長現有行人隧道以連接柯士甸站及西九文化區；

- 連接柯士甸站(可能興建的景觀平台)：計劃以景觀平台橫跨柯士甸道西，以紓緩噪音影響。建議利用此景觀平台連接西九文化區及柯士甸站；以及
- 連接中港碼頭(中港碼頭天橋)：在地面上關建新連接設施，以通往中港城的購物商場。

13.6 其他公共交通設施

13.6.1 周邊地區現有和日後的公共車輛總站包括九龍站公共交通交匯處、佐敦臨時公共交通交匯處(渡華路)、中港碼頭公共交通交匯處和將於二零一五年左右完成的西九龍總站公共交通交匯處(近佐敦道)。

13.6.2 建議在西九文化區關設巴士路旁停車處，一個位於柯士甸道西近柯士甸道西／雅翔道的地面迴旋處，另一個可位於大型表演場地附近。該等公共交通設施的規劃及設計則視乎大型表演場地的設計而定。

14. 海上設施

14.1 擬議在西九文化區的南陲和西陲可能興建兩個碼頭，以用作休閒活動和可能作海上連接(將取決於是否有營運者)。此外可考慮興建藝術浮橋、用於觀賞室外演出的觀眾台、觀景台、浮動舞台或展覽設施。不過，由於這些海上設施必須依據《保護海港條例》(第531章)的相關規定和獲得相關政府政策局／部門的同意，因此需要進行進一步的調查和可行性研究。

14.2 現時位於中港碼頭正北面沿西九文化區海濱長廊的滅火輪碼頭擬遷往西九文化區西北海濱的適當位置。此搬遷計劃須待進一步調查和可行性研究而定。

14.3 為方便公眾，將在適當位置提供公眾登岸梯級，確實地點將須待進一步調查和可行性研究而定。

15. 公用設施

15.1 食水

15.1.1 該區的水管主要會沿海濱長廊底下鋪設，並連接到現有和未來在柯士甸道西和西九文化區西北隅的海濱長廊的水管。區內的食水將由現有配水庫供應。

15.1.2 為改善海濱長廊，將會探討搬遷現有的水務署的九龍南二號海水抽水站的可行性。

15.2 煤氣

15.2.1 該區的煤氣管主要會在海濱長廊底下鋪設，並連接柯士甸道西的現有煤氣管。

15.2.2 該區外的西隧引路附近已預留用地作為煤氣檢查站。

15.3 電力

15.3.1 柯士甸道西與雅翔道交界處附近擬建中電電力支站，但須待批地階段訂明用地界線後確定。電力支站將連接到兩條分別在雅翔道及柯士甸道西的 132 千伏供電電纜。

15.3.2 新電力支站的 11 千伏供電電纜將在林蔭大道底下及海濱長廊底下鋪設。其他電力支站的現有電纜將會延至西九文化區，以作後備供電。

15.4 電話

電話電纜會於林蔭大道底下鋪設，並連接位於柯士甸道西的現有電話電纜。

15.5 區域冷卻系統

15.5.1 區域冷卻系統較符合能源效益，比傳統的氣冷式空調系統更能大量節約能源。由於無須在個別建築物設置製冷設備，因而可免噪音、振動和熱捲流等環境滋擾，同時也騰出屋頂空間，避免佔用屋頂空間設置製冷設備。

15.5.2 西九文化區以南現有海水泵房擬用作海水進水口。中央製冷設備擬建在西九文化區地庫底下現有的海水泵房旁。

15.5.3 區域冷卻系統的冷卻喉管將在海濱長廊地底下和地庫底下鋪設。有關方面將採取適當的措施以免出現協調問題，以及確保冷卻喉管能與休憩用地／海濱長廊適當融合。

15.6 污水收集系統和排水系統

15.6.1 西九文化區東部現有的箱形暗渠將獲保留。此箱形暗渠的渠務保留地須避免進行建築工程。

15.6.2 西九文化區東端直徑 1 375 毫米的現有排水管擬改變走線並重新連接到位於海濱長廊的現有箱形暗渠。

- 15.6.3 西九文化區內將興建新的箱形暗渠以取代穿越西九文化區而直徑為 1 350 毫米的現有排水管。新的箱形暗渠將在西九文化區地庫興建，並將興建新的排水口。
- 15.6.4 新的排水管道擬在西九文化區中央公園的西南隅鋪設，以收集地面徑流，並將興建新的排水口。
- 15.6.5 西九文化區北面鄰近柯士甸道西的日後行人路將鋪設引力污水幹渠。
- 15.6.6 加壓污水管將從戲曲中心接駁至廣東道現有的污水渠。

15.7 西九文化區內的通風塔

- 15.7.1 已規劃在西九文化區關建高鐵通風塔構築物，位置在西九龍總站以南橫過柯士甸道西。不過，為免興建獨立而又巨大的通風塔構築物，通風塔構築物需與西九文化區內地面上的發展融合。
- 15.7.2 同樣地，為西九文化區地底行車通道和服務設施而設的通風塔構築物亦將與地面上的發展融合。

16. 規劃的實施

- 16.1 該圖提供一個概括的土地用途大綱，待日後諮詢有關政府部門後，管理局將根據這個大綱擬備更詳細的部門發展大綱圖。發展大綱圖是非法定圖則，在規劃公共工程及用地時，都以發展大綱圖為依據。發展大綱圖包括了詳細土地用途、發展參數及個別地盤的界線、綠化覆蓋率、水務工程及渠務保留地、地盤平整水平、道路走向及尺寸、行人設施位置、公用設施及其他建築及工程要求。發展大綱圖可為土地買賣提供指引，並促進西九文化區的發展。
- 16.2 西九文化區的文化藝術設施會分期實行。這符合市民對西九文化區自然發展的期望。管理局須就有關大型文化藝術場地的設計和發展諮詢城規會。
- 16.3 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。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。
- 16.4 有關西九文化區發展及毗鄰地區發展如何配合，將在詳細設計及實施階段與有關人士及政府部門互相協調。
 - 16.4.1 在西九文化區外確定合適地點後，現有廣東道尖沙嘴消防局大樓(滅火輪碼頭暨滅火輪消防局除外)將會分階段

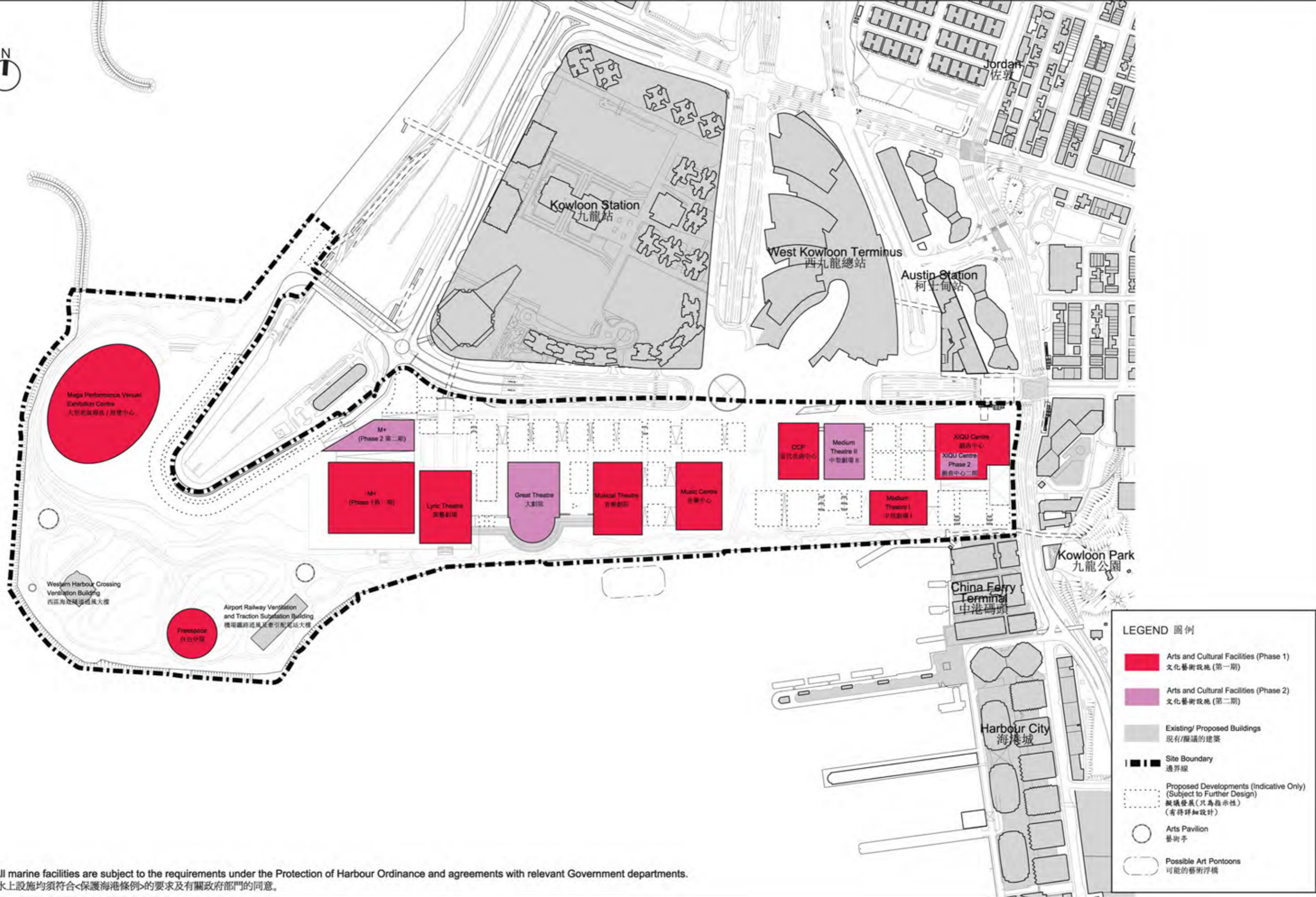
搬遷。構思在第一階段把非必要運作設施遷至渡華路的「政府、機構或社區」用地，現有的滅火輪碼頭暨滅火輪消防局則遷至西九文化區西北海旁的適合地點(有待確定)。搬遷有關設施一事尚待當局進行相關研究。當局須諮詢管理局，以確保有關位置不會影響整個西九文化區的整體規劃和設計完整性。

- 16.4.2 現時未納入該圖範圍但可能興建的碼頭及海上設施，須待進行進一步調查和可行性研究，以確保符合《保護海港條例》的規定。
- 16.4.3 擬議行人連接及流通設施的位置只作識別。各項設施的走線及實施須視乎日後需要及獲得有關政府部門及有關人士的同意。
- 16.4.4 西九文化區的發展工程應考慮西隧的運作和保養及隧道使用者的安全，以避免對西隧的安全構成影響；避免或盡量減低對西隧的交通干擾；保護西隧的結構；以及確保西隧的運作安全。
- 16.4.5 有關供圓方及跨境旅遊巴士總站使用的現有海水冷卻系統的配合問題，將在詳細設計及實施階段與香港鐵路有限公司、有關人士及有關政府部門互相協調，以盡量減低和紓緩對西九文化區內任何公用設施的影響。

圖片索引(所有圖片只作識別用)

- 圖 1：擬議核心文化藝術設施圖
- 圖 2：擬議城市設計大綱圖
- 圖 3：擬議景觀設計概念圖
- 圖 4：擬議公共休憩用地
- 圖 5：擬議行人及連接系統圖
- 圖 6：擬議車輛出入口

城市規劃委員會
二零一三年一月



LEGEND 圖例

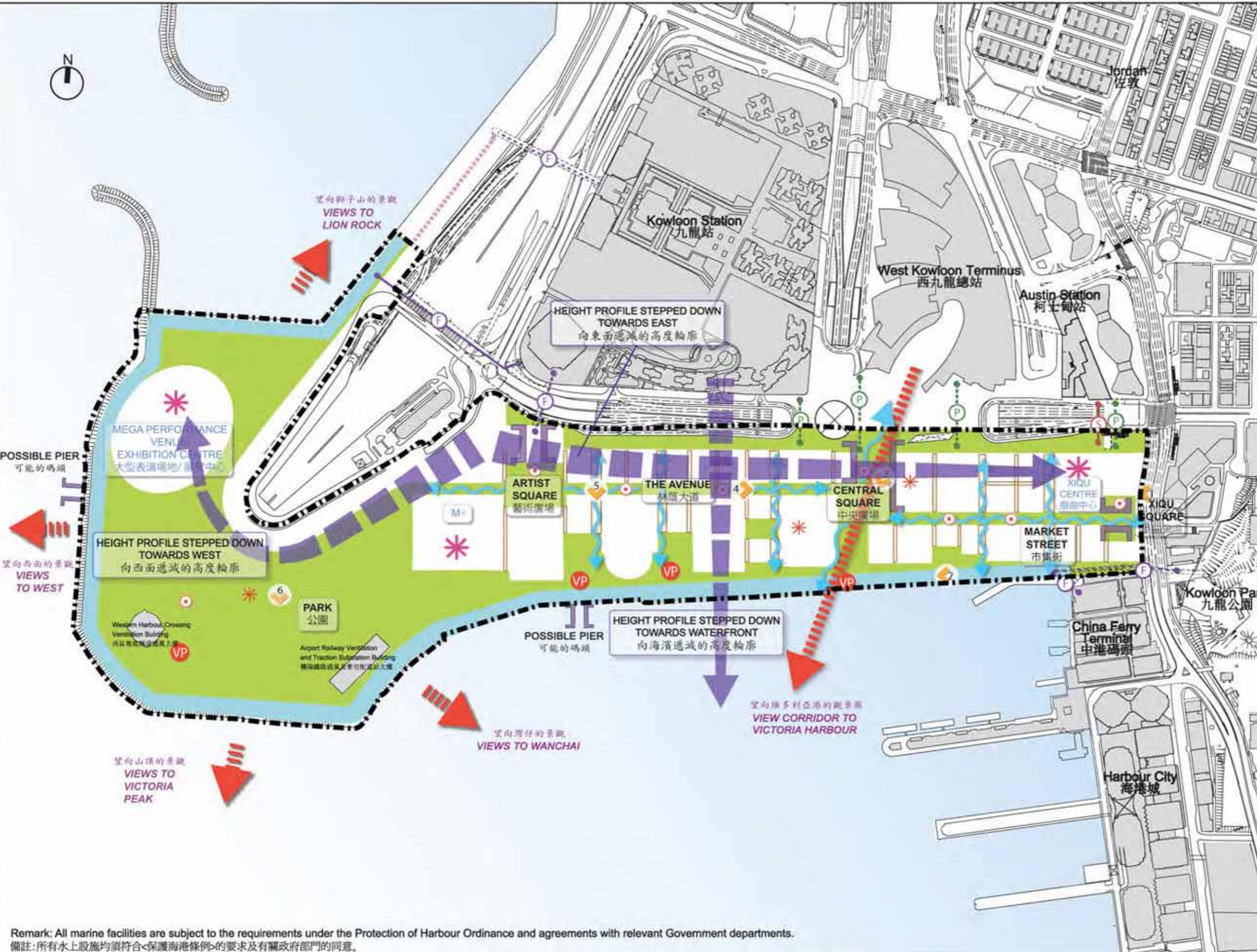
- Arts and Cultural Facilities (Phase 1)
文化藝術設施 (第一期)
- Arts and Cultural Facilities (Phase 2)
文化藝術設施 (第二期)
- Existing/ Proposed Buildings
現有/擬議的建築
- Site Boundary
邊界線
- Proposed Developments (Indicative Only)
(Subject to Further Design)
擬議發展 (只為指示性)
(有待詳細設計)
- Arts Pavilion
藝術亭
- Possible Art Pontoons
可能的藝術浮橋

Remark: All marine facilities are subject to the requirements under the Protection of Harbour Ordinance and agreements with relevant Government departments.
備註: 所有水上設施均須符合《保護海港條例》的要求及有關政府部門的同意。

Proposed Core Arts and Cultural Facilities Plan
擬議核心文化藝術設施圖

Figure 圖

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



LEGEND 圖例

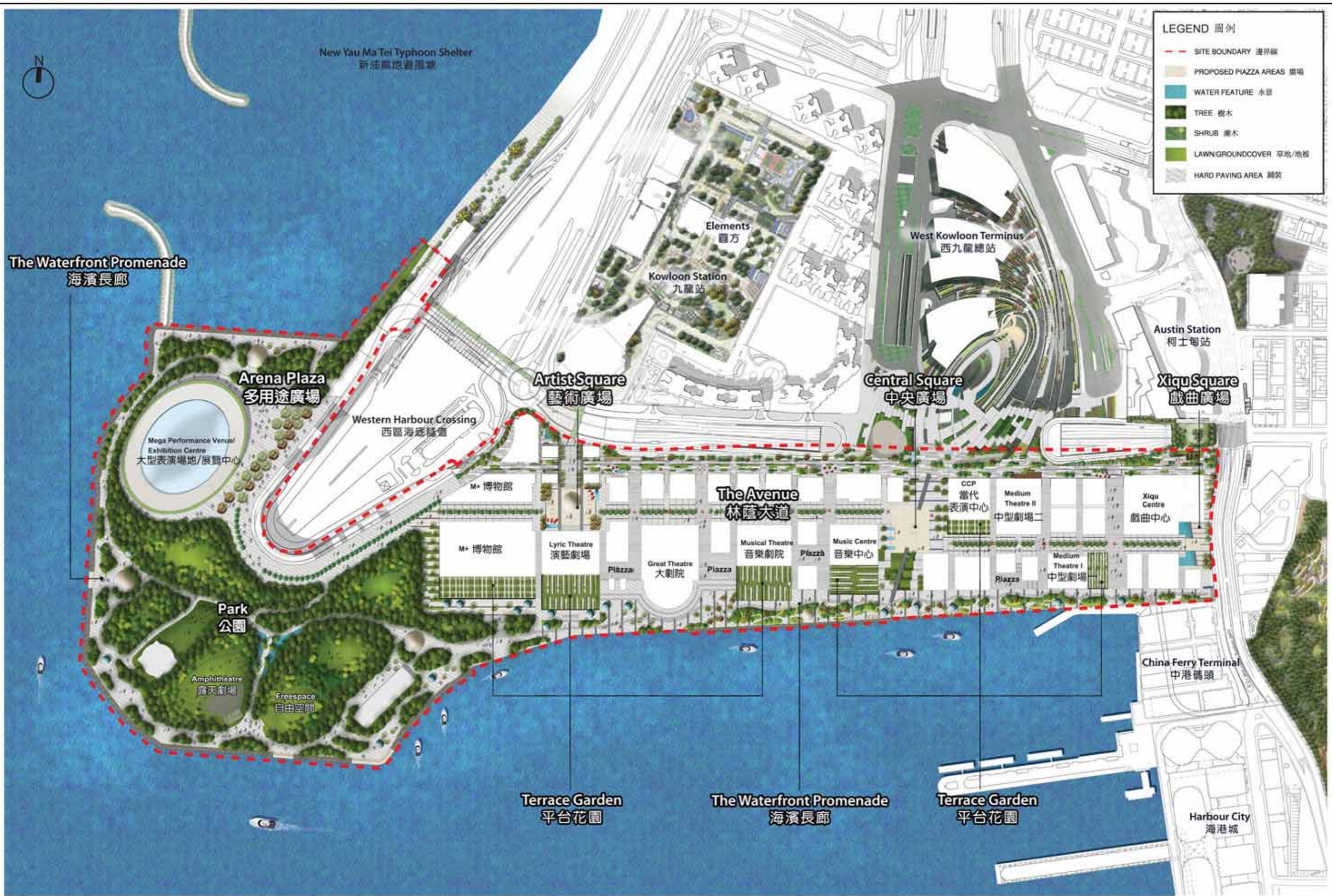
- ▬ Site Boundary 邊界線
- VP Vantage point 觀景點
- ✳ City landmark 城市地標
- ✳ District landmark 地區地標
- Activity node/ Focal point 節點/ 焦點
- ➔ Regional view corridor 區域性觀景廊
- ➔ Local view point 地區性觀景點
- 1. Xiqu Square 戲曲廣場
- 2. Waterfront Promenade 海濱長廊
- 3. Central Square 中央廣場
- 4. The Avenue 林蔭大道
- 5. Alleyway 窄道
- 6. The Park 公園
- ⌋ WKCD gateway 西九文化區門廊
- Public open space network 公眾休憩用地網絡
- Waterfront promenade 海濱長廊
- Pedestrian walkway 行人道
- Possible Outside Connection 與毗鄰可選的連接
- Corridor for Visual and Air Permeability 視覺及透氣廊
- Existing/ Proposed Buildings 現有/ 擬議的建築
- Footbridge 行人天橋
- Possible Footbridge 未來可建的行人天橋
- Subway 行人隧道
- Possible Pedestrian link to podium 未來可能的地面/ 平台行人連接

Remark: All marine facilities are subject to the requirements under the Protection of Harbour Ordinance and agreements with relevant Government departments.
 備註: 所有水上設施均須符合《保護海港條例》的要求及有關政府部門的同意。

Proposed Urban Design Framework
擬議城市設計大綱圖

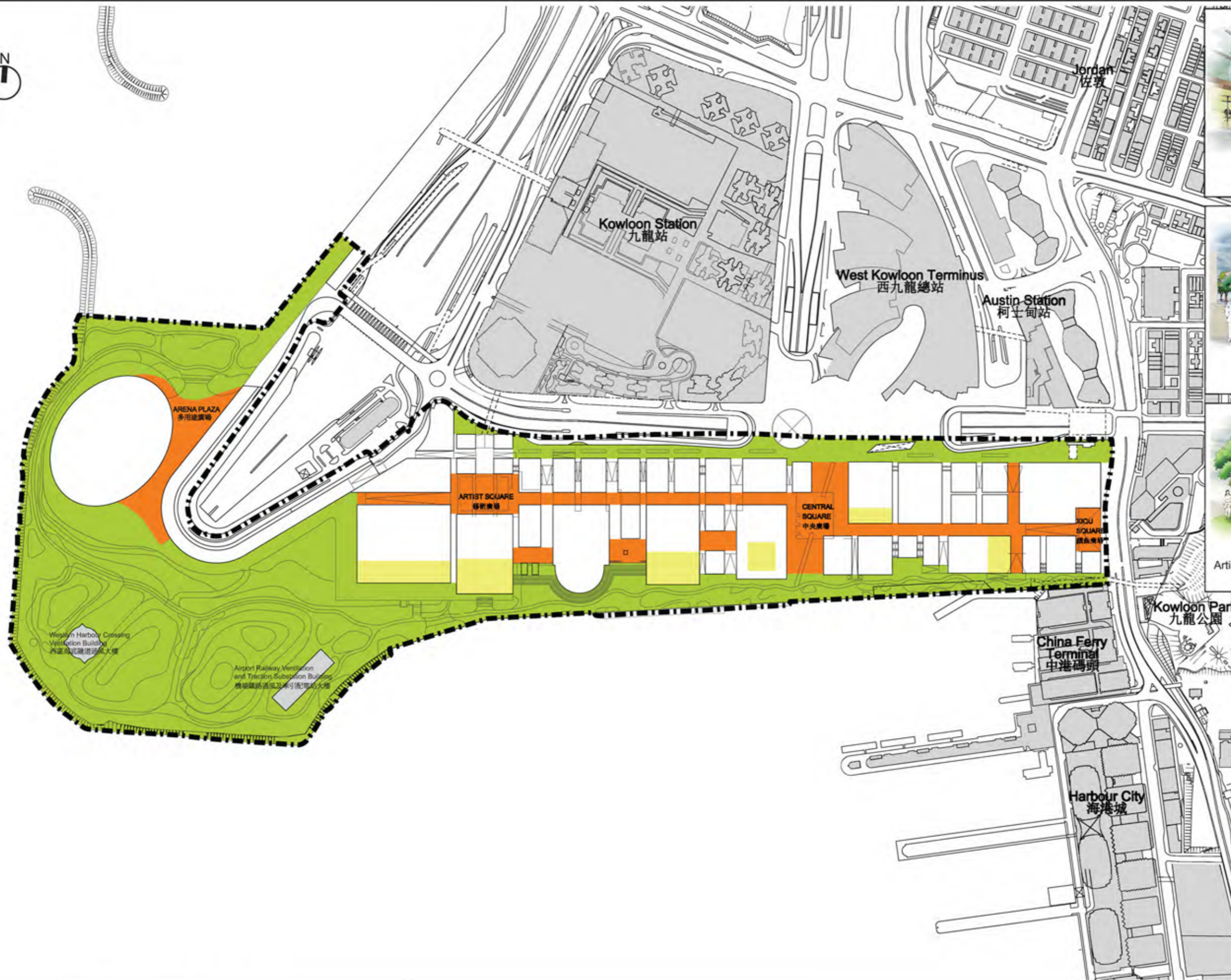
Figure 圖
 2

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



Proposed Landscape Concept Plan
擬議景觀設計概念圖

Figure 圖



LEGEND 圖例

Total Public Open Space not less than 23 ha
公眾休憩用地總面積不少於23公頃

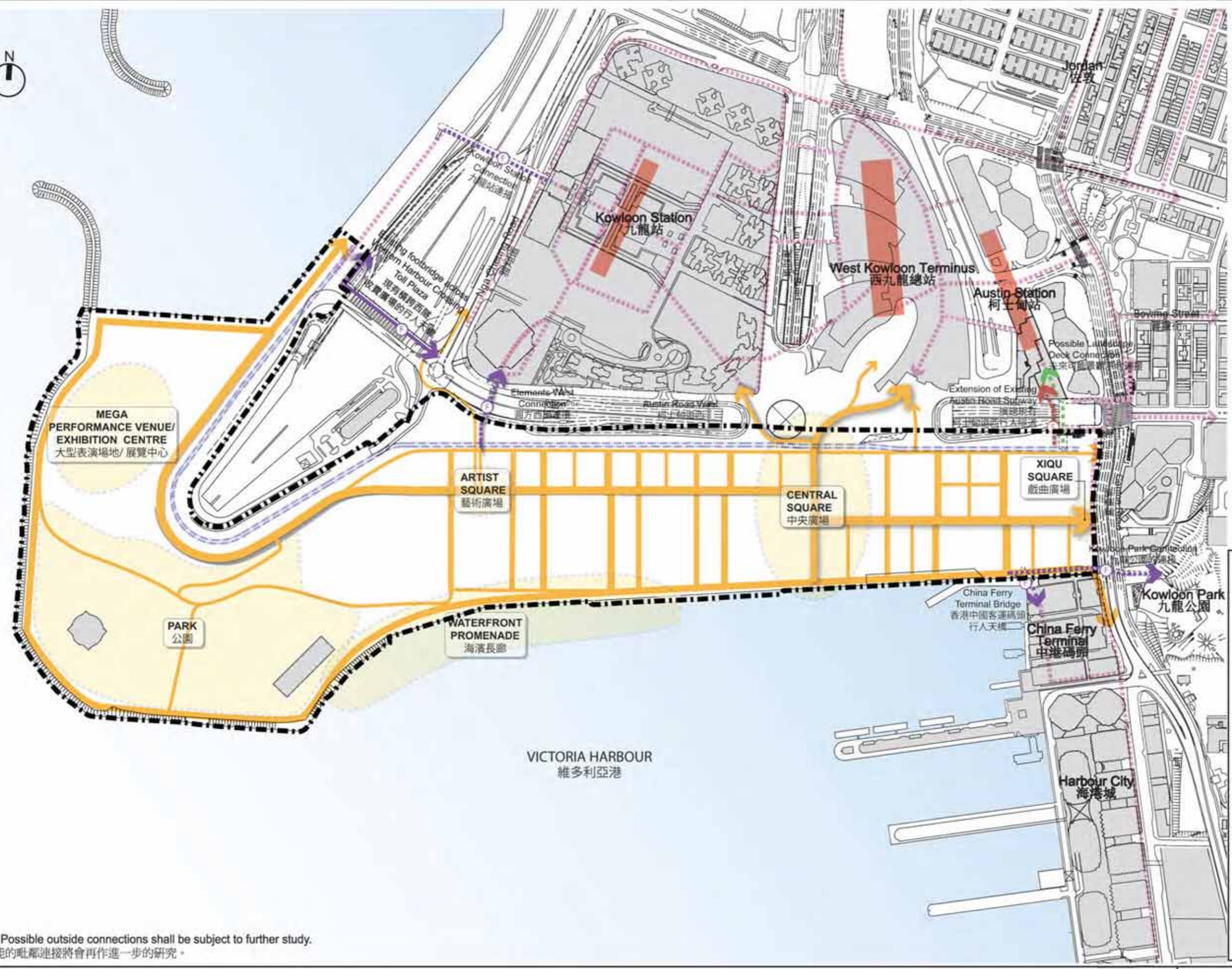
Public Open Space Distribution
公眾休憩用地分佈

	At Grade (not less than 15ha) 地面 (不少於15公頃)
	Piazza (not less than 3ha) 廣場 (不少於3公頃)
	Terrace Garden 平台花園
	Existing / Proposed Building 現有/擬議的建築
	Site Boundary 邊界線

Proposed Public Open Space Plan
擬議公眾休憩用地

Figure 圖
4

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



LEGEND 圖例

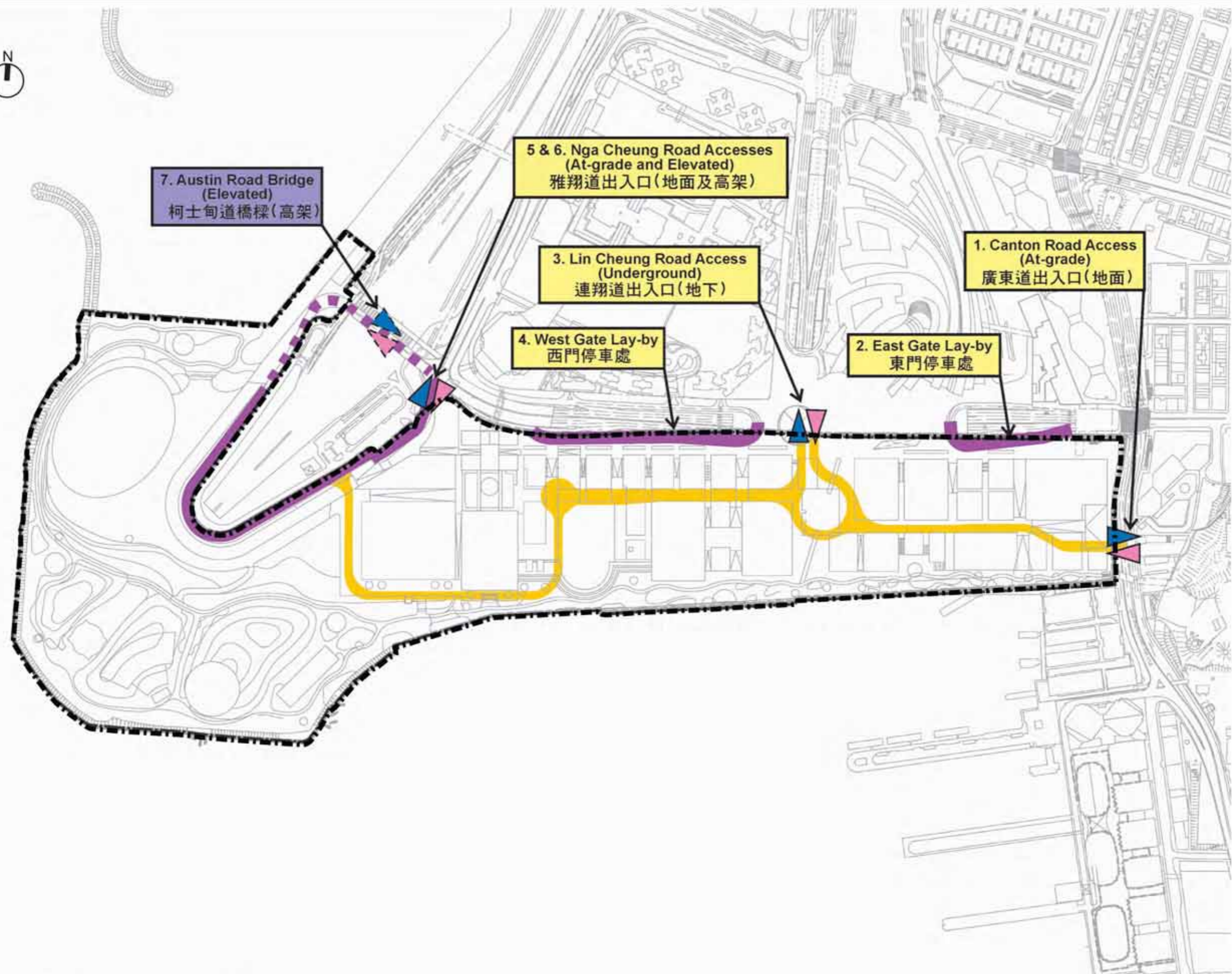
- Site Boundary 邊界線
- At-Grade/ Podium Pedestrian Connection 地面/平台行人連接
- Elevated Pedestrian Connection 高架行人連接
- Possible Footbridge Connection 未來可能的吊架/人連接
- Subway 行人隧道
- Possible Landscape Deck Connection 未來可能的景觀平台連接
- Possible/ Existing Outside Connection 未來可能/現有的毗鄰連接
- Reserve Corridor for Possible EFTS (Subject to detail design) 預留通道/綠色交通系統 (有待詳細設計)
- Railway Station 鐵路站
- Major Activity Node 主要活動點
- Existing/ Proposed Buildings 現有/擬議的建築

Remarks: Possible outside connections shall be subject to further study.
 備註：可能的毗鄰連接將會再作進一步的研究。

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

Figure 圖
5

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



7. Austin Road Bridge
(Elevated)
柯士甸道橋樑(高架)

5 & 6. Nga Cheung Road Accesses
(At-grade and Elevated)
雅翔道出入口(地面及高架)

3. Lin Cheung Road Access
(Underground)
連翔道出入口(地下)

4. West Gate Lay-by
西門停車處

2. East Gate Lay-by
東門停車處

1. Canton Road Access
(At-grade)
廣東道出入口(地面)

LEGEND 圖例	
	AT-GRADE ROAD 地面道路
	VEHICULAR BRIDGE 行車橋樑
	UNDERGROUND ROAD 地下道路
	VEHICULAR EGRESS/ INGRESS OF WKCD 西九文化區車輛出入口
	SITE BOUNDARY 邊界線

Proposed Vehicular Access Points
擬議行車出入口

Figure 圖

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