

二零一一年十一月二十九日
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**

西九文化區建議發展圖則及有關事宜

引言

西九文化區管理局(西九管理局)擬備了一份文件，向成員簡介西九文化區(西九)建議發展圖則及有關事宜。

2. 請成員備悉載於附件的文件。

背景

3. 西九管理局在2011年9月30日至10月30日舉行的第三階段公眾參與活動中，展示了西九建議發展圖則的相關資料。建議發展圖則是根據Foster + Partners的概念圖則方案「**城市中的公園**」而制定。「**城市中的公園**」得到公眾支持，並在2011年3月獲西九管理局董事局選取為西九發展的整體規劃方案。

4. 西九計劃將會分階段發展。西九中央公園可望在2014-15年局部完成，而核心文化藝術設施則由2015年起分階段落成。西九管理局預計約於2011年年底把發展圖則呈交城市規劃委員會考慮。

民政事務局
2011年11月

西九文化區管理局文件

西九文化區建議發展圖則及有關事宜

目的

成員在 2011 年 5 月 16 日及 7 月 11 日的會議上，就西九文化區(西九)發展圖則提出了寶貴意見。本文件旨在向成員概述西九建議發展圖則的要點。

2. 西九的建議發展圖則，建基於 Foster+Partners 的「城市中的公園」概念方案。在 2011 年 10 月底結束的第三階段公眾參與活動中，西九管理局(管理局)向公眾展示了建議發展圖則的相關資料(**附錄一至六**)，其要點概述如下：

規劃的法定要求

3. 建議發展圖則完全符合西南九龍分區計劃大綱草圖編號 S/K20/26 的法定要求。主要的規劃參數包括：最高地積比率為 1.81；區內提供不少於 23 公頃的公眾休憩用地(包括 3 公頃的廣場及闊度不少於 20 米的海濱長廊)；住宅發展不超過總地積比率的 20%；以及在三個分區地帶內，最高建築物的高度分別不超過主水平基準以上 50 米、70 米和 100 米。

各類設施融合交織

4. 管理局考慮了持份者對核心文化藝術設施的藝術定位和興建先後次序的意見後，將西九的設施恰當地形成不同組合，促進不同藝術種類的交流和產生協同效應。區內亦設有豐富而多樣化的零售、餐飲和消閒設施，以及酒店、辦公室和住宅，與文化藝術設施互相結合。橫向與縱向的綜合土地發展有助增加區內人流，使西九不論晝夜都充滿活力，令訪客在參與不同活動時留下深刻印象。

西九中央公園

5. 西九區內將有 23 公頃的公眾休憩用地，彷如在鬧市中創造出一個城市綠洲。戶外表演和藝術展品，連同遍佈不同角落的小型藝術展館，為這個前臨世界聞名的維港的公園增添文化藝術氣息。公園內更設有流水景觀、單車徑和緩跑徑等，迷人的維港景色與錯落有致的天際線將可盡收眼簾。西區海底隧道的交通噪音，則會被建於隧道口的 U 型酒店阻隔。

地下交通網絡

6. 西九的行車道路和停車場均會設於地庫，使地面空間更廣闊暢通，方便市民享用和舉辦文化活動。此外，主要演藝場地均可直接接駁上落貨設施，這對表演安排相當重要。車輛排放的廢氣將集中於地底，加上有效的通風系統，可大大減低污染。

連接社區

7. 連接市區 —— 西九將透過完善的地面接駁點、行人天橋和隧道網絡，連接佐敦與尖沙咀區，加強與毗鄰社區的聯繫。公共交通交匯處/停車處，以及地面接駁點、行人天橋和隧道，亦會連接到港鐵九龍站和柯士甸站，連繫西九與香港其他地區。

8. 連接其他地區以至境外 —— 西九位處主要的交通樞紐，是內地和海外訪客經由廣深港高速鐵路、機場快線，以及跨境渡輪和巴士進出香港的大門。西九將設有行人通道，直接連繫這些交通節點。

9. 連繫海港 —— 西九擬建 20 米闊的海濱長廊，加強與維港的聯繫。另外亦建議興建兩個碼頭和一個海上藝棚，惟其技術可行性有待研究，亦須合乎《保護海港條例》(第 531 章)的相關規定。

可持續發展

10. 可持續發展是西九其中一項設計規劃原則。整個文化區的規劃和設計，將以可持續發展為原則，為香港以至整個地區創建一個集社會、經

濟和環保於一身的活力大都會，體現我們為下一代建立一個可持續未來的承擔。視乎財政和技術的可行性，建議在西九加入各項環保設施，例如區域冷卻系統等，藉以減少廢物、節能和降低營運成本，令西九發展生生不息，充份發揮對社會的影響力。

擬建的其他文化藝術設施

11. 管理局擬在西九興建其他文化藝術設施，以支援區內的文化藝術場地。管理局已因應大眾要求，在發展圖則內建議額外的教育設施。當代表演中心、音樂中心和戲曲中心內，均附設藝術教育設施，藉以提升學生的藝術涵養，並加強西九與學校和教育機構的合作。創意教育設施亦會融合於各文化藝術場地之間。

12. 西九區內將有駐區藝團中心，為藝團提供辦公室和排練場所。結構靈活的小型藝術展館，提供輕鬆親切的環境，以展現不同類型的藝術。至於工藝創作室則為視覺藝術家提供創作的天地；文學藝術空間就可用作舉辦文學活動和節目，促進文學發展。

排練場所和其他附屬設施

13. 管理局一直與各界持份者保持緊密溝通，藉以制定每個文化藝術場地的具體設施細節。管理局在進入場地設計的階段時，會繼續聽取持份者的意見。所有演藝場地均會有足夠的排練空間和具國際水平的附屬設施，而排練空間亦可用作藝術教育和訓練。

建議分段發展安排

14. 為配合不同藝術形式的發展，佔地 40 公頃的西九中各項文化藝術設施，將自 2014-15 年起分階段落成。有關的分段發展方案建議，已考慮了多項因素，包括公眾支持的有機發展原則、文化藝術界的期望、用地可供發展的時間、設施匯聚的效應、財務影響，以及與鄰近地區的連繫，建議的分階段發展安排詳見**附錄七**。管理局會就以上各方面的最新情況，不時檢討分階段發展方案。

展望

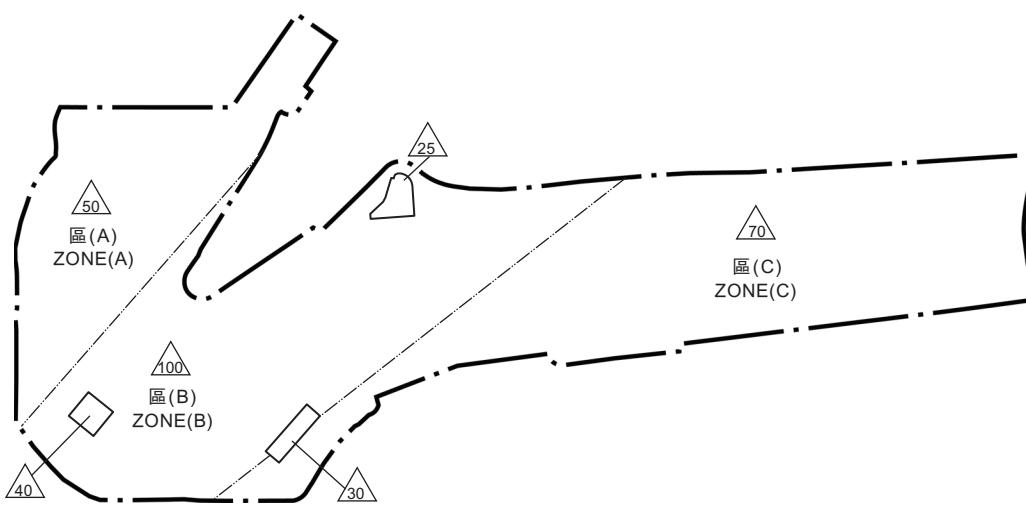
15. 管理局與其項目顧問將參考在第三階段公眾諮詢活動所收集到的意見，敲定最終的發展圖則，並約於 2011 年年底把發展圖則呈交城市規劃委員會考慮。

西九文化區管理局

2011 年 11 月

N

建築物高度管制區界線
BUILDING HEIGHT CONTROL ZONE BOUNDARY



圖例
NOTATION

地帶

休憩用地

其他指定用途

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 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

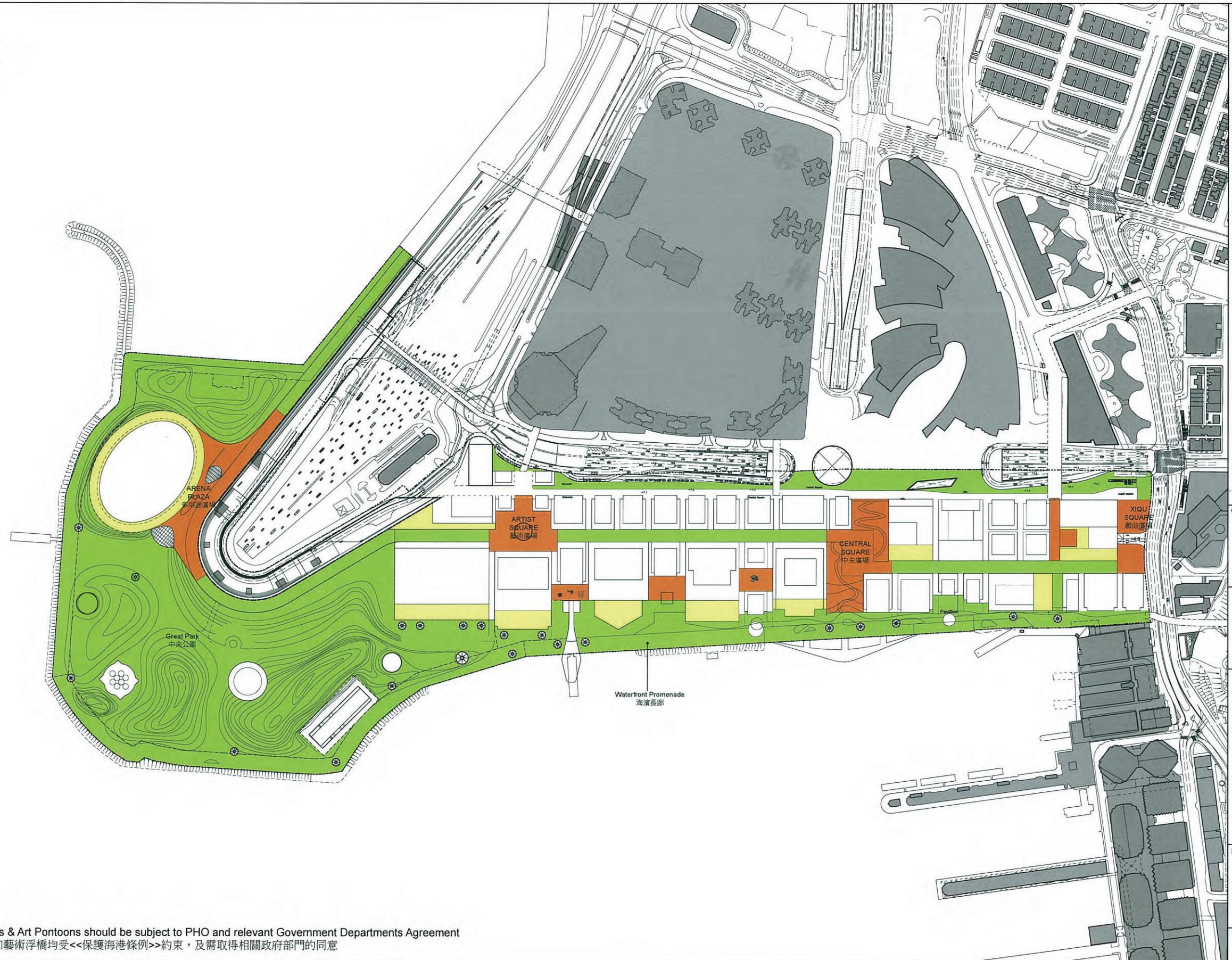
WEST KOWLOON CULTURAL DISTRICT PROPOSED DEVELOPMENT PLAN

SCALE 1:2500 比例尺

0 100 200 300 400 500 600 800 METRES 米

附錄一
Enclosure 1

圖則編號
PLAN No. S/K20/WKCDA/A



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.

附錄二
 Enclosure 2

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

20/F Two Landmark East
 100 How Ming Street
 Kwan Tong, Kowloon
 Hong Kong
 T +852 2828 6757
 F +852 2827 1823
 W www.mottmac.com.hk

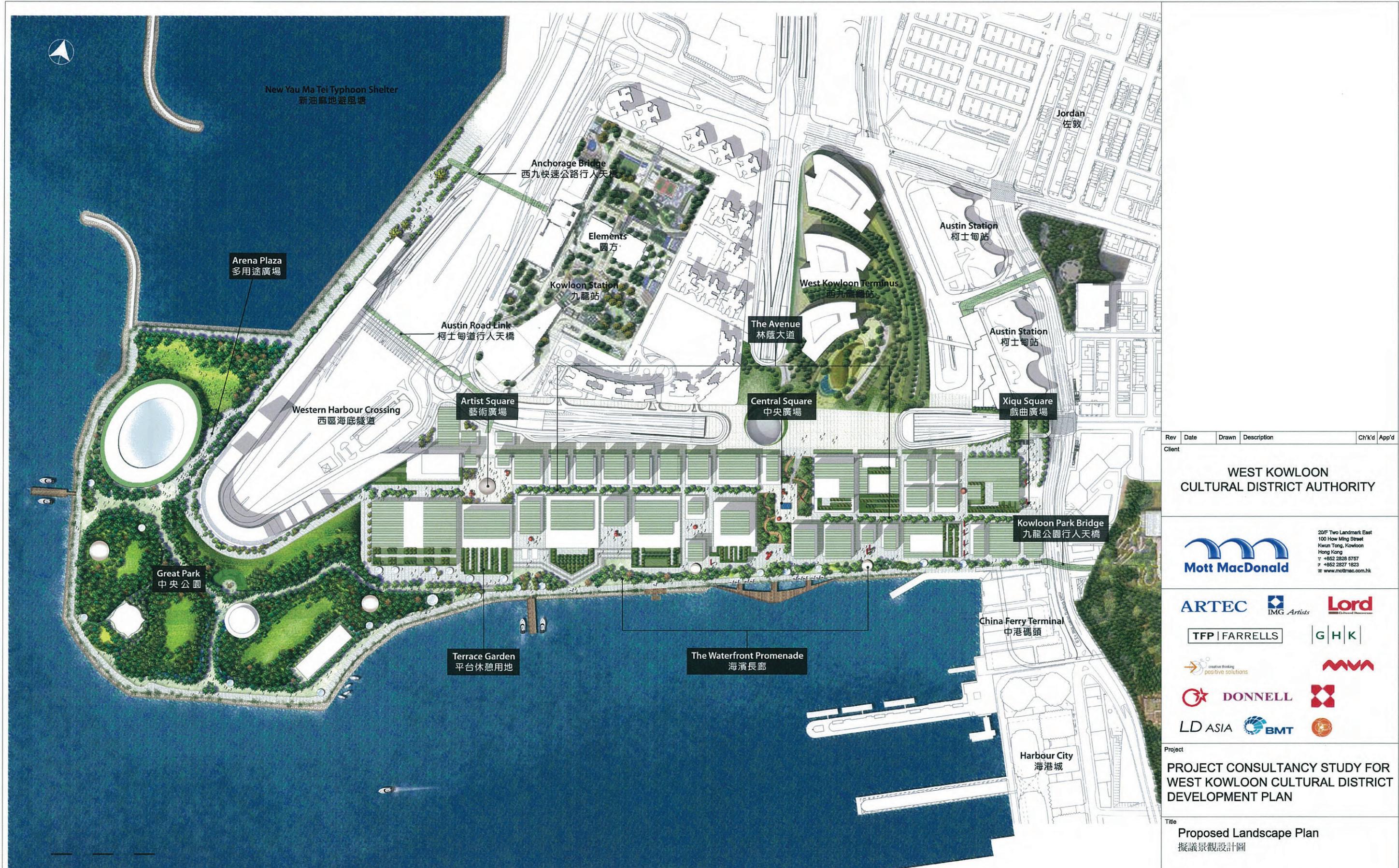
Mott MacDonald
 ARTEC Lord
 TFP | FARRELLS creative thinking positive solutions LD ASIA LD ASIA LD ASIA

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		Status	Rev
NTS	PRE		P1
Drawing Number			

MMH/255962/24/12/7001



Remark: All Piers and Art Pontoons should be subject to PHO and relevant Government Departments Agreements
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

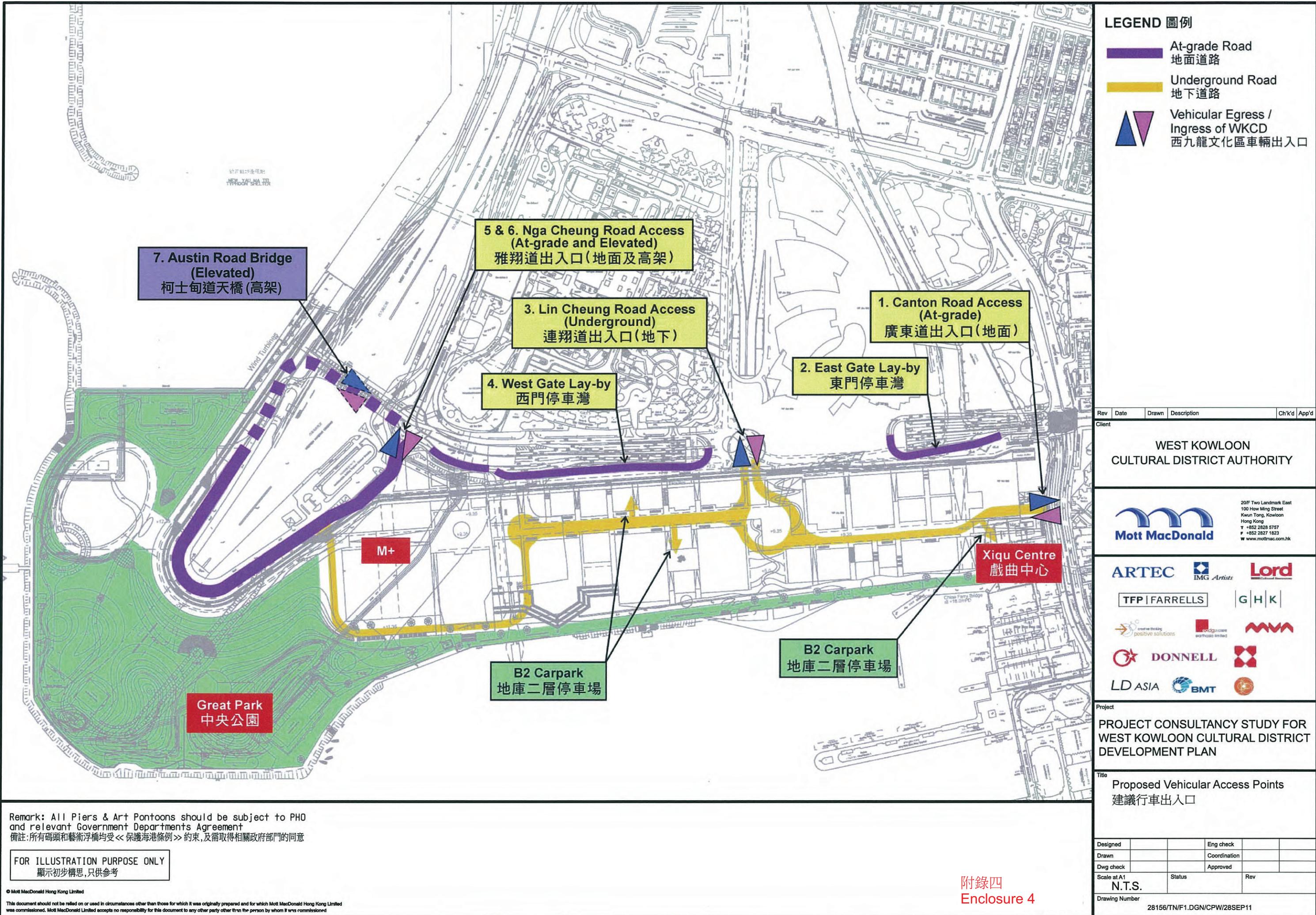
FOR ILLUSTRATION PURPOSE ONLY
顯示初步構思,只供參考

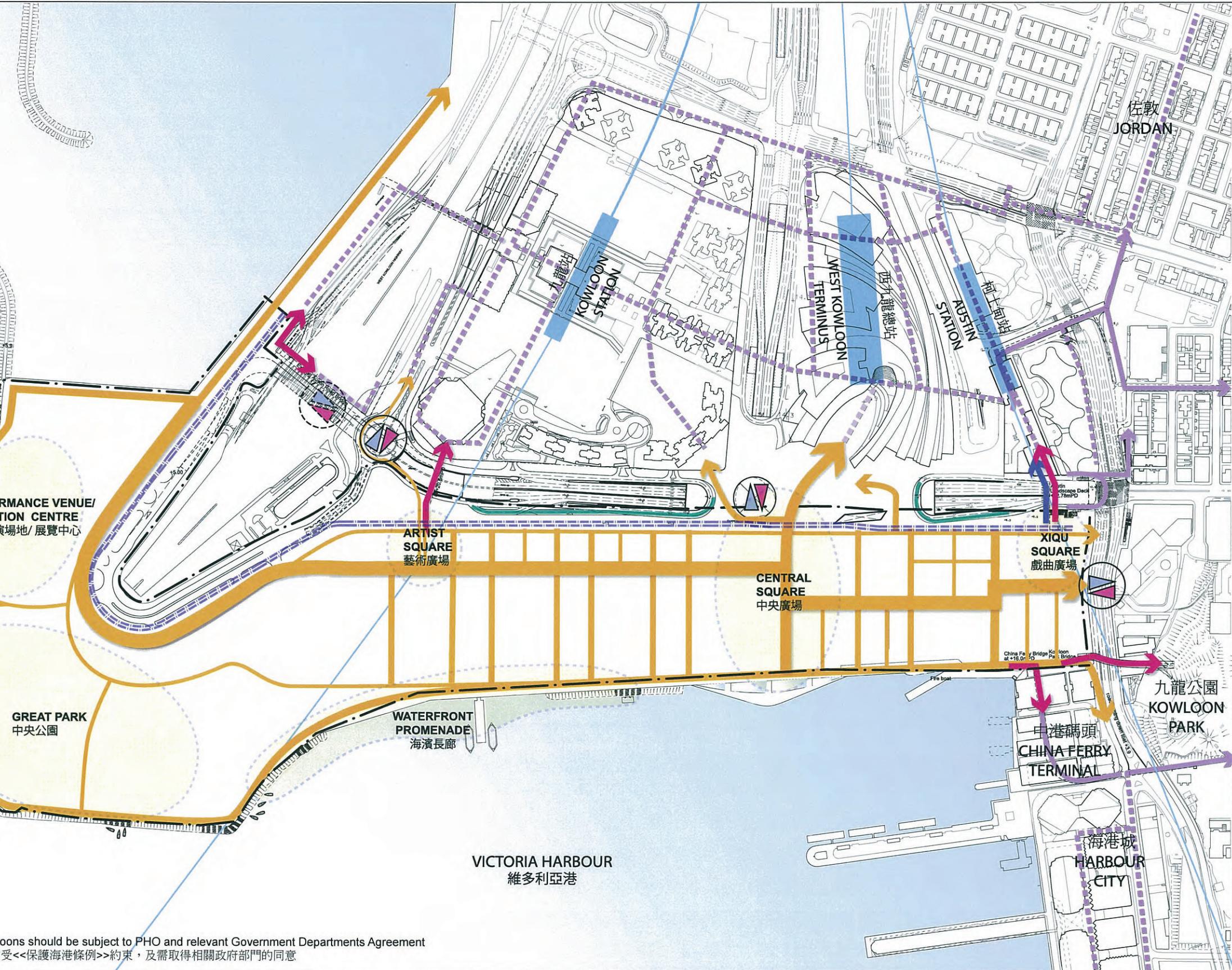
© Mott MacDonald Hong Kong Limited

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.

附錄三
Enclosure 3

Rev	Date	Drawn	Description	Ch'kd	App'd
Client					
WEST KOWLOON CULTURAL DISTRICT AUTHORITY					
20F Two Landmark East 100 How Ming Street Kwun Tong, Kowloon Hong Kong T +852 2828 5757 F +852 2827 1823 www.mottmac.com.hk					
Mott MacDonald					
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	AS SHOWN	Status	Rev	P5	
Drawing Number	MMH/255962/20/01/1001				





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

- 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'kd	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 5757
F +852 2827 1823
W www.mottmac.com.hk

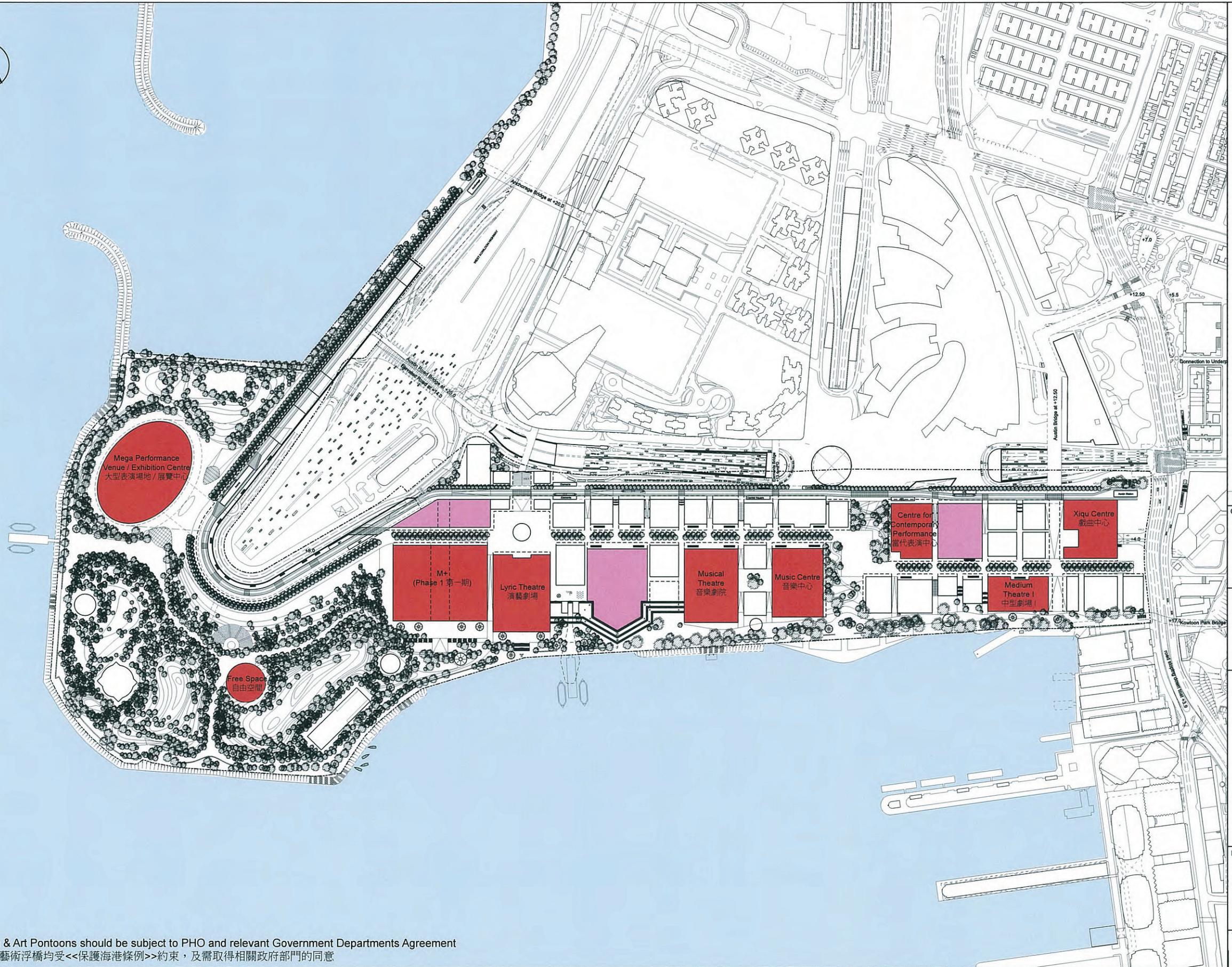
Mott MacDonald
 ARTEC
 TFP | FARRELLS

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		Status	Rev
NTS		PRE	P1
Drawing Number			
			MMH/255962/21/04/7003

附錄五
Enclosure 5



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.

**附錄六
Enclosure 6**

WEST KOWLOON CULTURAL DISTRICT AUTHORITY

Rev Date Drawn Description Chkd App'd
Client
WEST KOWLOON CULTURAL DISTRICT AUTHORITY

OF Two Landmark East
100 How Ming Street
Kwun Tong, Kowloon
Hong Kong
+852 2828 5757
+852 2327 1623
www.mottmac.com.hk

ARTEC **Lord**
TFP | FARRELLS **G H K**
creative thinking positive solutions **edge@asia** **MVA**
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	

附錄 7

西九各設施落成的建議時間表

時期	目標落成年份	主要設施及場地
第一期	2014 至 2015 年	小型展覽館
		西九中央公園（早期部分）
	2015 至 2017 年	戲曲中心（戲曲劇場、茶館及藝術教育設施）
		自由空間（附設音樂盒）及戶外劇場
		當代表演中心（設有三個黑盒劇場及藝術教育設施）
	2017 至 2020 年	M+（第一期）
		演藝劇場
		中型劇場 I
		音樂中心（設有音樂廳、演奏廳及藝術教育設施）
		大型表演場地 **
		展覽中心 **
		音樂劇院 **
第二期	2020 年後	M+（第二期）
		大劇院
		中型劇場 II
		戲曲小型劇場

** 需視乎其他資金方案