



West Kowloon Cultural District – Proposed Development Plan

西九文化區 – 擬議發展圖則

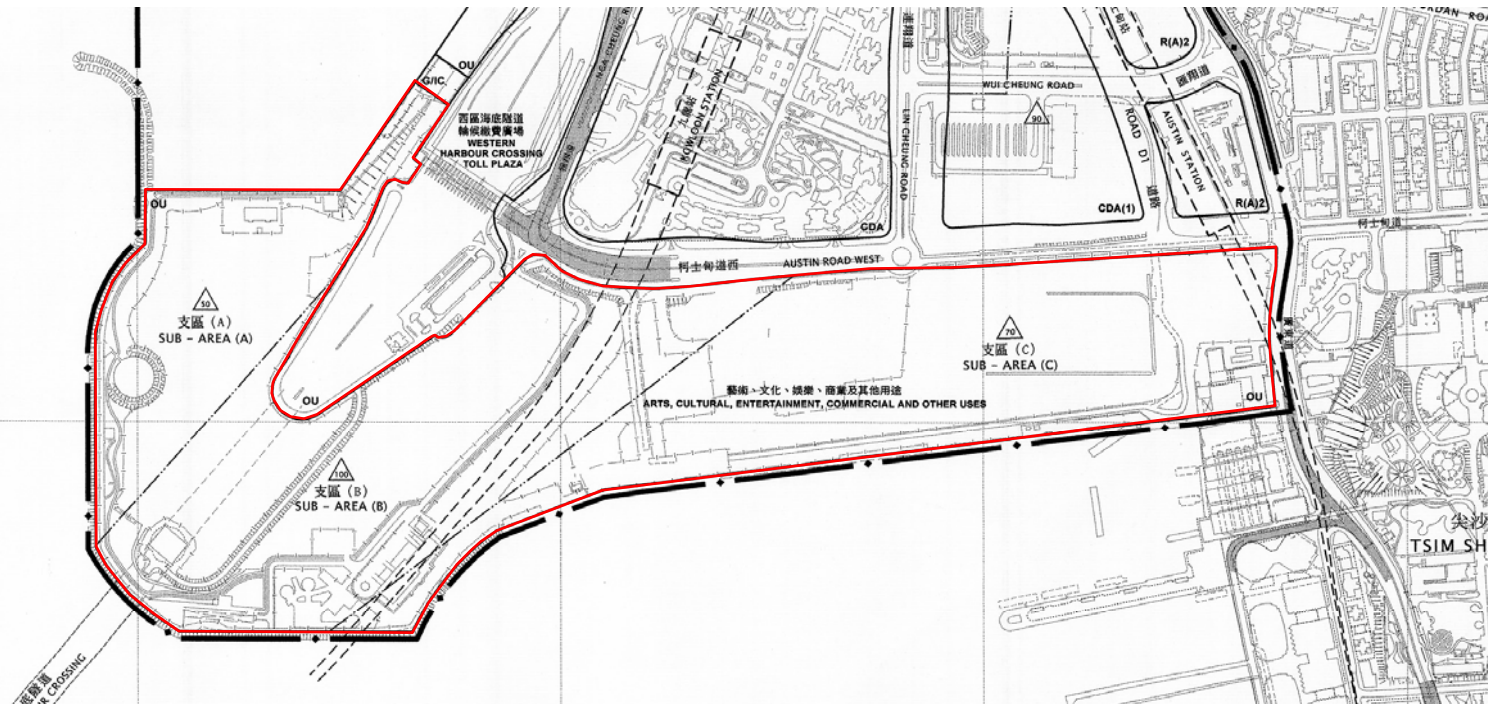
Presentation to Harbourfront Commission

19th October 2011



WKDAO Section 21 – Preparation of development plans

- Under sub-section (1)(a), the Authority shall prepare a development plan to lay out the **plan area**
 - “plan area” means the area that is set apart for “Arts, Cultural, Entertainment, Commercial and Other Uses” on the Outline Zoning Plan (i.e. the “OU” zone)



The Current Draft South West Kowloon OZP (No. S/K20/26)



WKCDAO Section 21 – Preparation of development plans, etc.

- Under sub-section (5)(b), in preparing a development plan, the Authority shall ensure that the **development parameters and other requirements or conditions as may be specified in the Outline Zoning Plan are complied with**

Summary of Key Planning and Development Parameters of WKCD

主要規劃發展參數摘要



主要參數:

Key Parameters:

西九文化區地盤面積:

West Kowloon Cultural District Site Area:

About 約 40ha 公頃

總樓面面積:

GFA:

About 約 745,000 sq.m. 平方米

地積比率:

Plot Ratio:

1.81

Not more than 20% of the total plot ratio shall be for residential use

住宅用途不得超過總地積比率20%

休憩用地:

Open Space :

不少於23公頃

Not Less than 23ha 公頃

(including 3 hectares of piazza areas and a waterfront promenade of not less than 20m in width)

(包括三公頃的廣場用地和一條闊度不少於20米的海濱長廊)

建築高度限制:

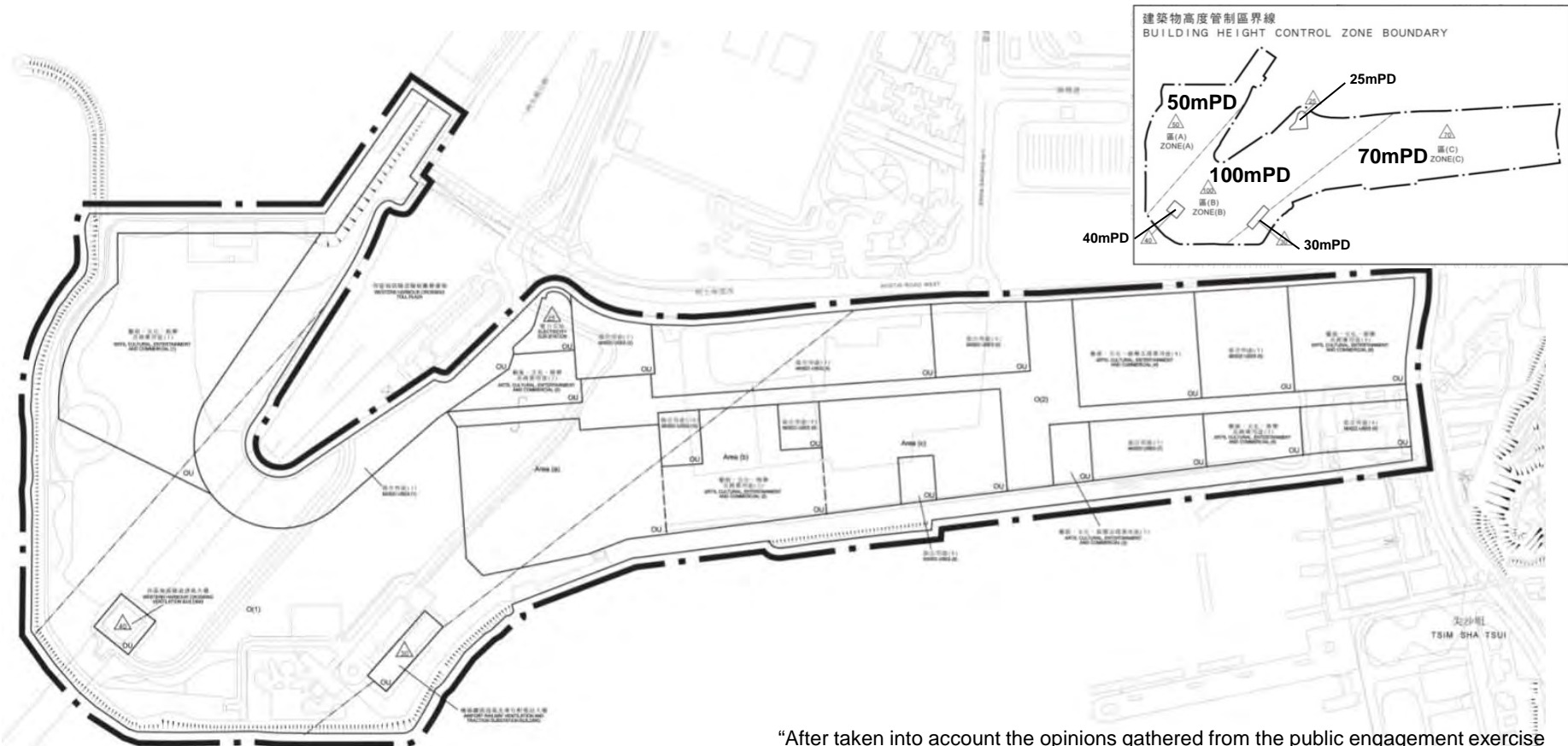
Building Height Restriction:

主水平基準以上50, 70 & 100 米mPD

Proposed Development Plan (No. S/K20/WKCDA/A) presented in Public Engagement Exercise No. 3

於第三階段公眾參與活動展示的擬議發展圖則 (圖則編號: S/K20/WKCDA/A)

O(1): "Open Space (1)" 「休憩用地 (1)」	OU(ACEC)1-6: "Other Specified Uses" annotated "Arts, Cultural, Entertainment and Commercial" 「其他指定用途」註明「藝術、文化、娛樂及商業」	OU(MU)1-10: "Other Specified Uses" annotated "Mixed Uses" 「其他指定用途」註明「混合用途」	OU(Western Harbour Crossing Ventilation Building): "Other Specified Uses" annotated "Western Harbour Crossing Ventilation Building" 「其他指定用途」註明「西區海底隧道通風大樓」 OU (Airport Railway Ventilation and Traction Substation Building): "Other Specified Uses" annotated "Airport Railway Ventilation and Traction Substation Building" 「其他指定用途」註明「機場鐵路通風及牽引配電站大樓」 OU(Electric Sub-station): "Other Specified Uses" annotated "Electric Sub-station" 「其他指定用途」註明「電力支站」
--------------------------------------	---	---	---



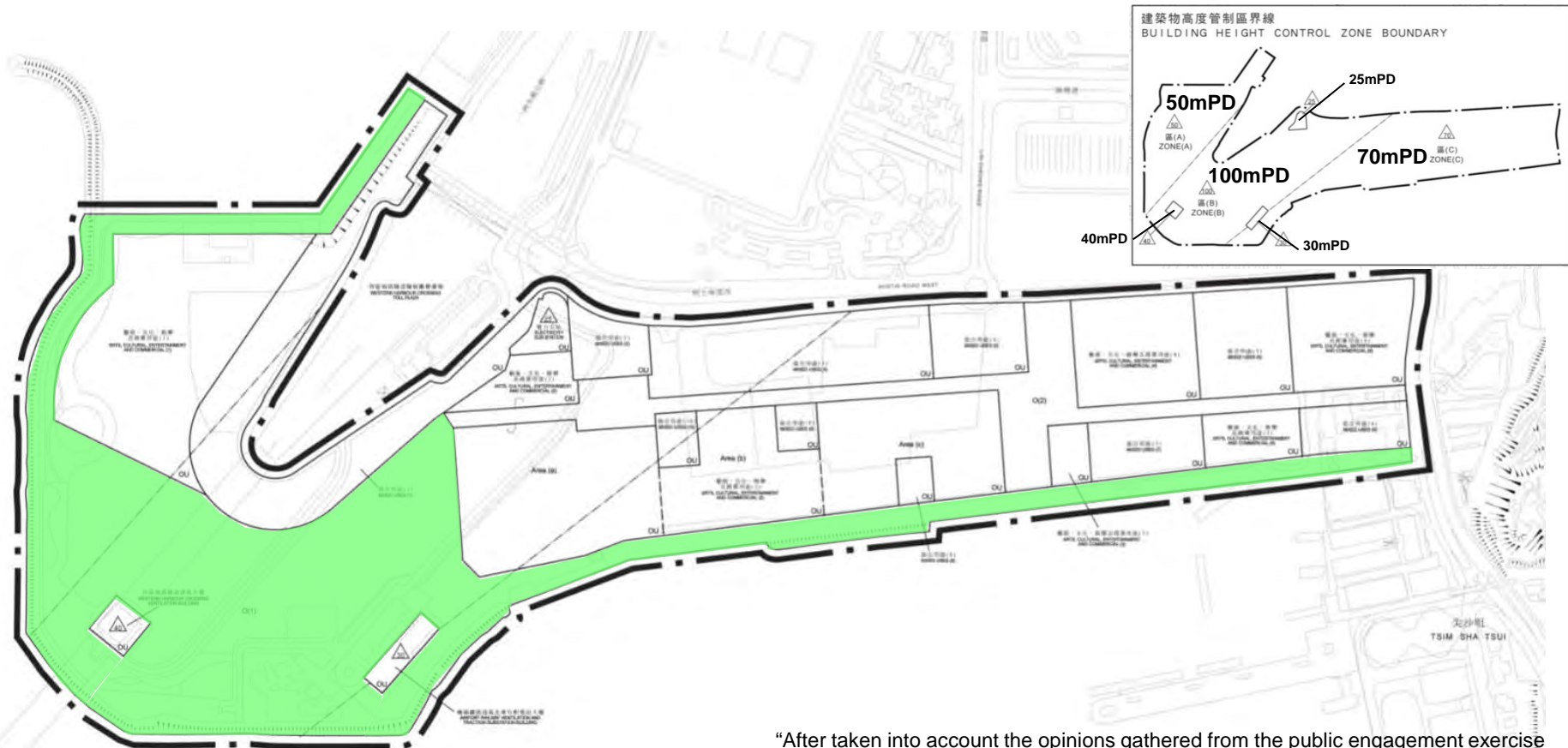
“此發展草圖將在提交城市規劃委員會審議前,有可能就公眾參與活動中所收集到的意見以及其他技術評估及重要考慮,而需作出相應的修訂。各個地帶的界線,亦可能需要略為調整。”

“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.”

Proposed Development Plan (No. S/K20/WKCDA/A) presented in Public Engagement Exercise No. 3

於第三階段公眾參與活動展示的擬議發展圖則 (圖則編號: S/K20/WKCDA/A)

<p>O(1): "Open Space (1)" 「休憩用地 (1)」</p> <p>O(2): "Open Space (2)" 「休憩用地 (2)」</p>	<p>OU(ACEC)1-6: "Other Specified Uses" annotated "Arts, Cultural, Entertainment and Commercial" 「其他指定用途」註明「藝術、文化、娛樂及商業」</p>	<p>OU(MU)1-10: "Other Specified Uses" annotated "Mixed Uses" 「其他指定用途」註明「混合用途」</p>	<p>OU(Western Harbour Crossing Ventilation Building): "Other Specified Uses" annotated "Western Harbour Crossing Ventilation Building" 「其他指定用途」註明「西區海底隧道通風大樓」</p> <p>OU (Airport Railway Ventilation and Traction Substation Building): "Other Specified Uses" annotated "Airport Railway Ventilation and Traction Substation Building" 「其他指定用途」註明「機場鐵路通風及牽引配電站大樓」</p> <p>OU(Electric Sub-station): "Other Specified Uses" annotated "Electric Sub-station" 「其他指定用途」註明「電力支站」</p>
---	---	---	--



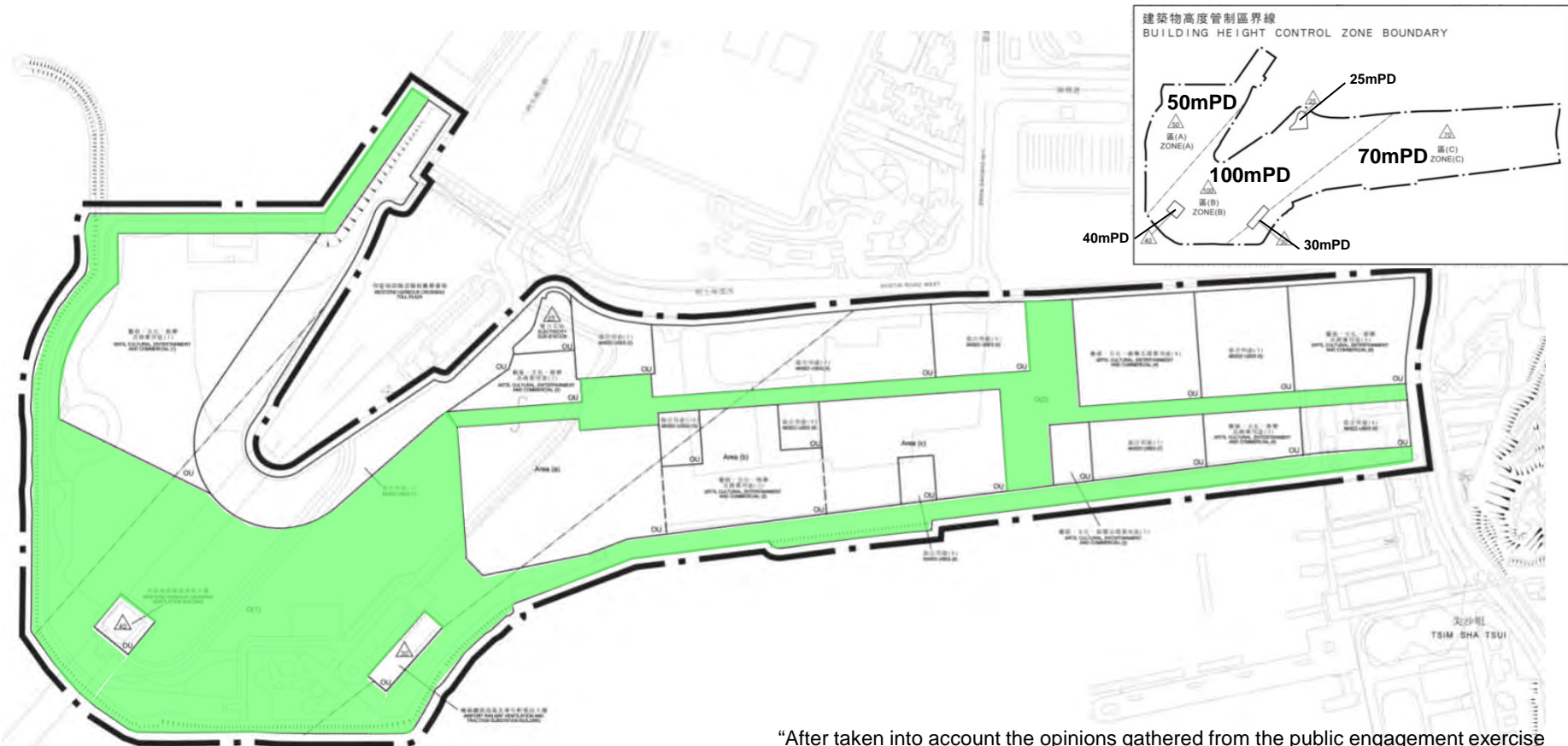
“此發展草圖將在提交城市規劃委員會審議前,有可能就公眾參與活動中所收集到的意見以及其他技術評估及重要考慮,而需作出相應的修訂。各個地帶的界線,亦可能需要略為調整。”

“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.”

Proposed Development Plan (No. S/K20/WKCDA/A) presented in Public Engagement Exercise No. 3

於第三階段公眾參與活動展示的擬議發展圖則 (圖則編號: S/K20/WKCDA/A)

<p>O(1): "Open Space (1)" 「休憩用地 (1)」</p>	<p>OU(ACEC)1-6: "Other Specified Uses" annotated "Arts, Cultural, Entertainment and Commercial" 「其他指定用途」註明「藝術、文化、娛樂及商業」</p>	<p>OU(MU)1-10: "Other Specified Uses" annotated "Mixed Uses" 「其他指定用途」註明「混合用途」</p>	<p>OU(Western Harbour Crossing Ventilation Building): "Other Specified Uses" annotated "Western Harbour Crossing Ventilation Building" 「其他指定用途」註明「西區海底隧道通風大樓」</p> <p>OU (Airport Railway Ventilation and Traction Substation Building): "Other Specified Uses" annotated Airport Railway Ventilation and Traction Substation Building" 「其他指定用途」註明「機場鐵路通風及牽引配電站大樓」</p> <p>OU(Electric Sub-station): "Other Specified Uses" annotated "Electric Sub-station" 「其他指定用途」註明「電力支站」</p>
--	---	---	---



“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。”

“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.”

Proposed Development Plan (No. S/K20/WKCDA/A) presented in Public Engagement Exercise No. 3

於第三階段公眾參與活動展示的擬議發展圖則 (圖則編號: S/K20/WKCDA/A)

<p>O(1): "Open Space (1)" 「休憩用地 (1)」</p> <p>O(2): "Open Space (2)" 「休憩用地 (2)」</p>	<p>OU(ACEC)1-6: "Other Specified Uses" annotated "Arts, Cultural, Entertainment and Commercial" 「其他指定用途」註明「藝術、文化、娛樂及商業」</p>	<p>OU(MU)1-10: "Other Specified Uses" annotated "Mixed Uses" 「其他指定用途」註明「混合用途」</p>	<p>OU(Western Harbour Crossing Ventilation Building): "Other Specified Uses" annotated "Western Harbour Crossing Ventilation Building" 「其他指定用途」註明「西區海底隧道通風大樓」</p> <p>OU (Airport Railway Ventilation and Traction Substation Building): "Other Specified Uses" annotated "Airport Railway Ventilation and Traction Substation Building" 「其他指定用途」註明「機場鐵路通風及牽引配電站大樓」</p> <p>OU(Electric Sub-station): "Other Specified Uses" annotated "Electric Sub-station" 「其他指定用途」註明「電力支站」</p>
---	---	---	--



“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。”

“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.”

Proposed Development Plan (No. S/K20/WKCDA/A) presented in Public Engagement Exercise No. 3

於第三階段公眾參與活動展示的擬議發展圖則 (圖則編號: S/K20/WKCDA/A)

<p>O(1): "Open Space (1)" 「休憩用地 (1)」</p> <p>O(2): "Open Space (2)" 「休憩用地 (2)」</p>	<p>OU(ACEC)1-6: "Other Specified Uses" annotated "Arts, Cultural, Entertainment and Commercial" 「其他指定用途」註明「藝術、文化、娛樂及商業」</p>	<p>OU(MU)1-10: "Other Specified Uses" annotated "Mixed Uses" 「其他指定用途」註明「混合用途」</p>	<p>OU(Western Harbour Crossing Ventilation Building): "Other Specified Uses" annotated "Western Harbour Crossing Ventilation Building" 「其他指定用途」註明「西區海底隧道通風大樓」</p> <p>OU (Airport Railway Ventilation and Traction Substation Building): "Other Specified Uses" annotated Airport Railway Ventilation and Traction Substation Building" 「其他指定用途」註明「機場鐵路通風及牽引配電站大樓」</p> <p>OU(Electric Sub-station): "Other Specified Uses" annotated "Electric Sub-station" 「其他指定用途」註明「電力支站」</p>
---	---	---	---



“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。”

“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.”

Proposed Development Plan (No. S/K20/WKCDA/A) presented in Public Engagement Exercise No. 3

於第三階段公眾參與活動展示的擬議發展圖則 (圖則編號: S/K20/WKCDA/A)

<p>O(1): "Open Space (1)" 「休憩用地 (1)」</p> <p>O(2): "Open Space (2)" 「休憩用地 (2)」</p>	<p>OU(ACEC)1-6: "Other Specified Uses" annotated "Arts, Cultural, Entertainment and Commercial" 「其他指定用途」註明「藝術、文化、娛樂及商業」</p>	<p>OU(MU)1-10: "Other Specified Uses" annotated "Mixed Uses" 「其他指定用途」註明「混合用途」</p>	<p>OU(Western Harbour Crossing Ventilation Building): "Other Specified Uses" annotated "Western Harbour Crossing Ventilation Building" 「其他指定用途」註明「西區海底隧道通風大樓」</p> <p>OU (Airport Railway Ventilation and Traction Substation Building): "Other Specified Uses" annotated "Airport Railway Ventilation and Traction Substation Building" 「其他指定用途」註明「機場鐵路通風及牽引配電站大樓」</p> <p>OU(Electric Sub-station): "Other Specified Uses" annotated "Electric Sub-station" 「其他指定用途」註明「電力支站」</p>
---	---	---	--



“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。”

“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.”

Proposed Notes, Schedule of Uses and Explanatory Statement of Preliminary DP

擬議發展圖則的註釋、土地用途表及說明書

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，填妥後交與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规定，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，即使不符合圖則的规定，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，而該項用途由圖則以來一直持續進行；或
- 現有建築物有顯差根據《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限內，而且持續圖則以來一直持續進行；或

Notes 註釋

草稿

S/K20/WKCDA/A

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加附帶條件下獲准的用途
宿舍 食肆 政府用途 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 公眾行人專區 野營地點 運動場 碼頭 娛樂場所 康樂文娛場所 康樂庇道 公園設施 公用事業設施裝置 公眾停車場(貨櫃車除外)(只限於地區) 公眾設施 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 香港鐵路過境站及／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/留置土地，以提供一個包含西九中央公園、海濱長堤、廣場以及附屬綠化連繫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堤的形式提供。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」地帶設有立體的藝術、文化、零售、餐飲及商業的用途，以營造更具活力的西九文化區。

(請參下頁)

Schedule of Uses 土地用途表初稿

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「地規會」)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「發展」)時就各土地用途及地帶所訂定的規劃意向和目的，以協助公眾了解該發展的內容。

2. 擬備發展的權力依據及程序

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21(1)(a)條，指示地規會將九龍中西區南部的西九龍填海區發展計劃劃大範圍，視該西九文化區所應有的這塊土地，原本包括在該發展計劃大範圍上作不同的土地用途。

2.2 二零零三年一月三日，分區計劃大綱圖對位於利士甸道西和西區海底隧道(下稱「西隧」)聯繫商場以南的一幅面積約40公頃的土地，修訂及改劃為「其他指定用途」地帶(即「藝文、商業、進食及其他用途」)。這涵蓋西九文化區的範圍。此地區的規劃意向，是把該範圍發展為一個融合文娛藝術與商業用途而且彰彰顯明的地區，而各項用途均會達致足夠的群聚效應，區內亦會提供商業、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」)，以將地規會管理局的土地發展成為一個綜合藝文文化區。並提供、營運、管理、維持或以其方式管理文化區內的藝術文化設施及相關設施以及區外的相關設施；為管理局的權力及職能訂定條文；修訂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，以開展西九文化區這項項目。根據《西九文化區管理局條例》第21(1)條，管理局將

Explanatory Statement 說明書初稿





Proposed Urban Design Framework 擬議城市設計大綱



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

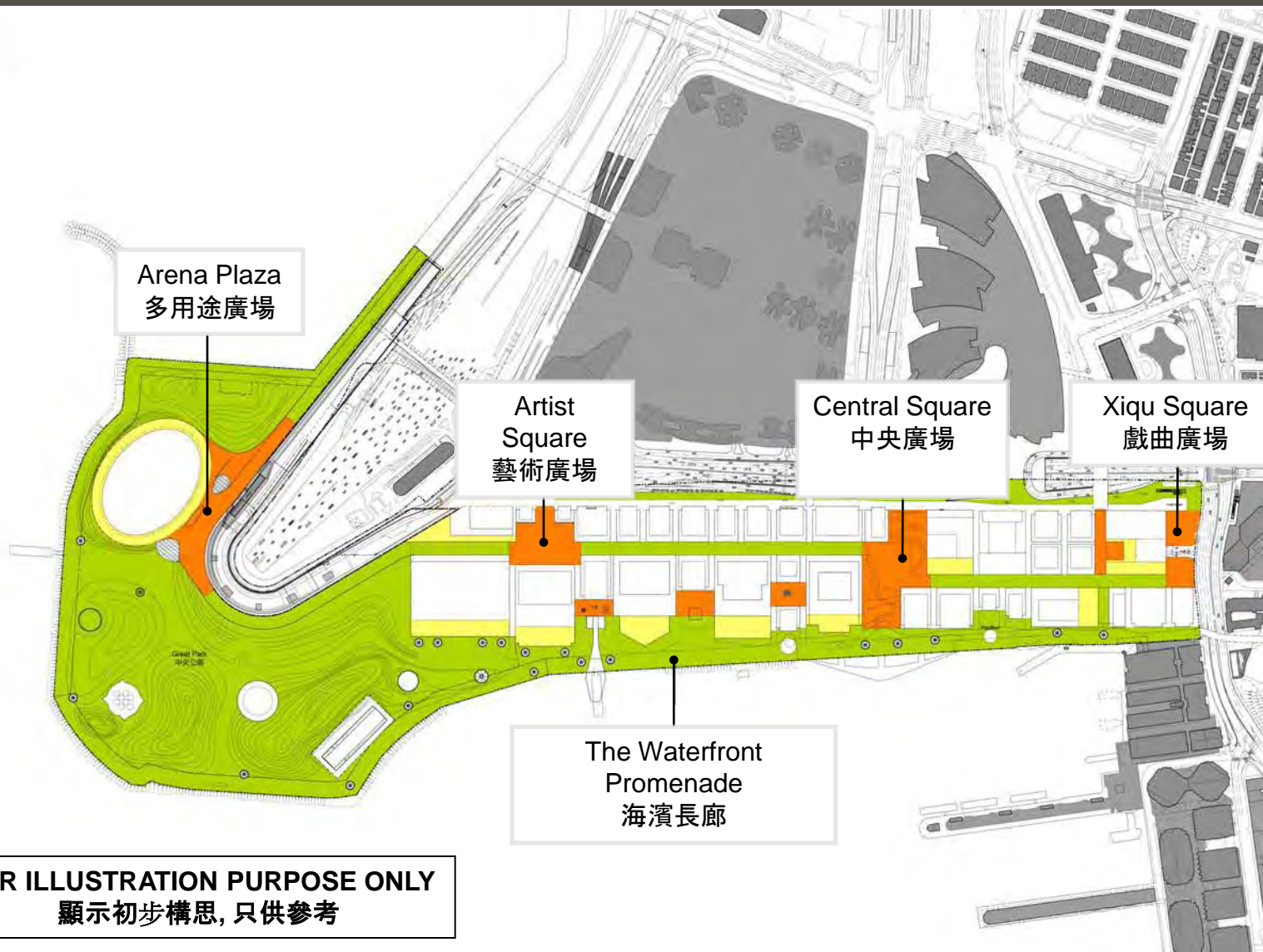
備註: 所有碼頭和藝術浮橋均受《保護海港條例》約束, 及需取得相關政府部門的同意
Remark: All Piers & Art Pontoons should be subject to PHO and relevant Government Departments Agreement

Proposed Open Space Plan 擬議休憩用地圖



LEGEND圖例

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



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

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

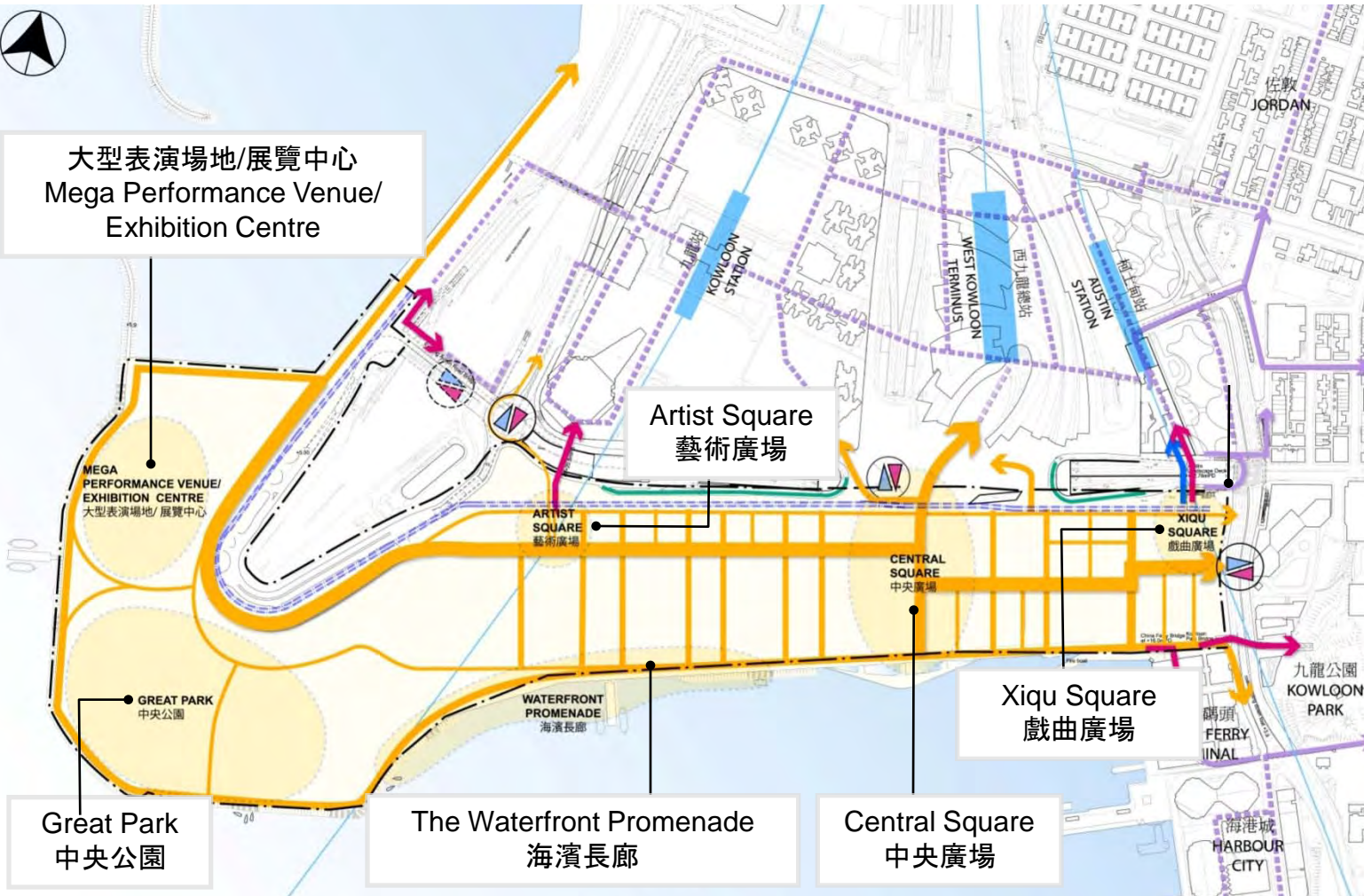
Proposed Landscape Plan 擬議景觀設計圖



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



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



- LEGEND**
- 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
 - Connection to Existing Urban Areas 與現有發展區連接
 - Outside Connection 與毗鄰連接
 - Reserve Corridor for Future EFTS System 預留通道予綠色交通系統
 - Railway Station 鐵路站
 - Vehicular Egress/ Ingress of WKCD 西九龍文化區車輛出入口
 - Major Activity Node 主要活動點

大型表演場地/展覽中心
Mega Performance Venue/
Exhibition Centre

Artist Square
藝術廣場

Xiqu Square
戲曲廣場

Great Park
中央公園

The Waterfront Promenade
海濱長廊

Central Square
中央廣場

Xiqu Square
戲曲廣場

九龍公園
KOWLOON PARK

海港城
HARBOUR CITY

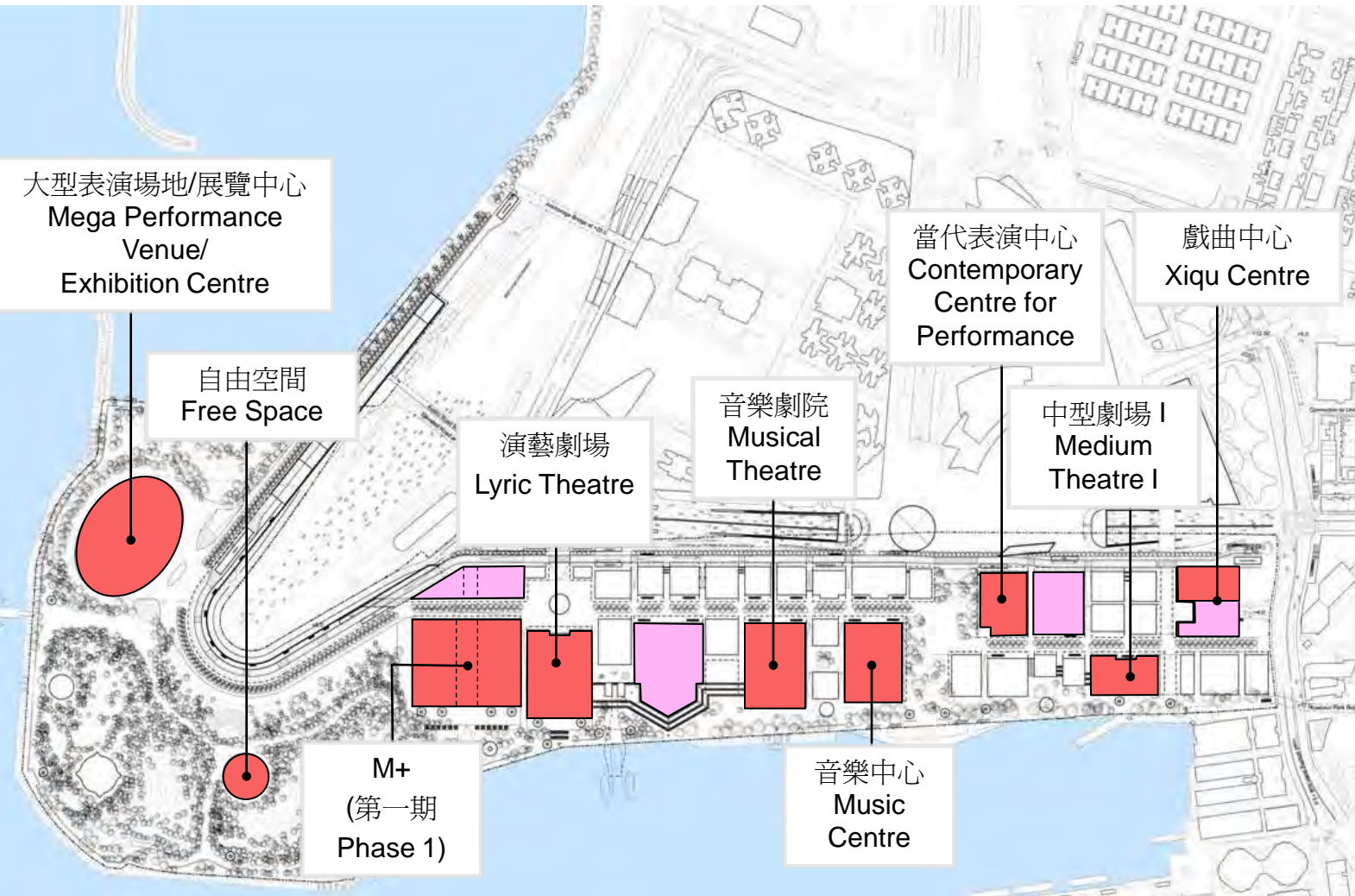
FOR ILLUSTRATION PURPOSE ONLY
顯示初步構思, 只供參考

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



Proposed Key Arts and Cultural Venue Plan

擬議主要藝術及文化場館圖



- LEGEND**
- 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)

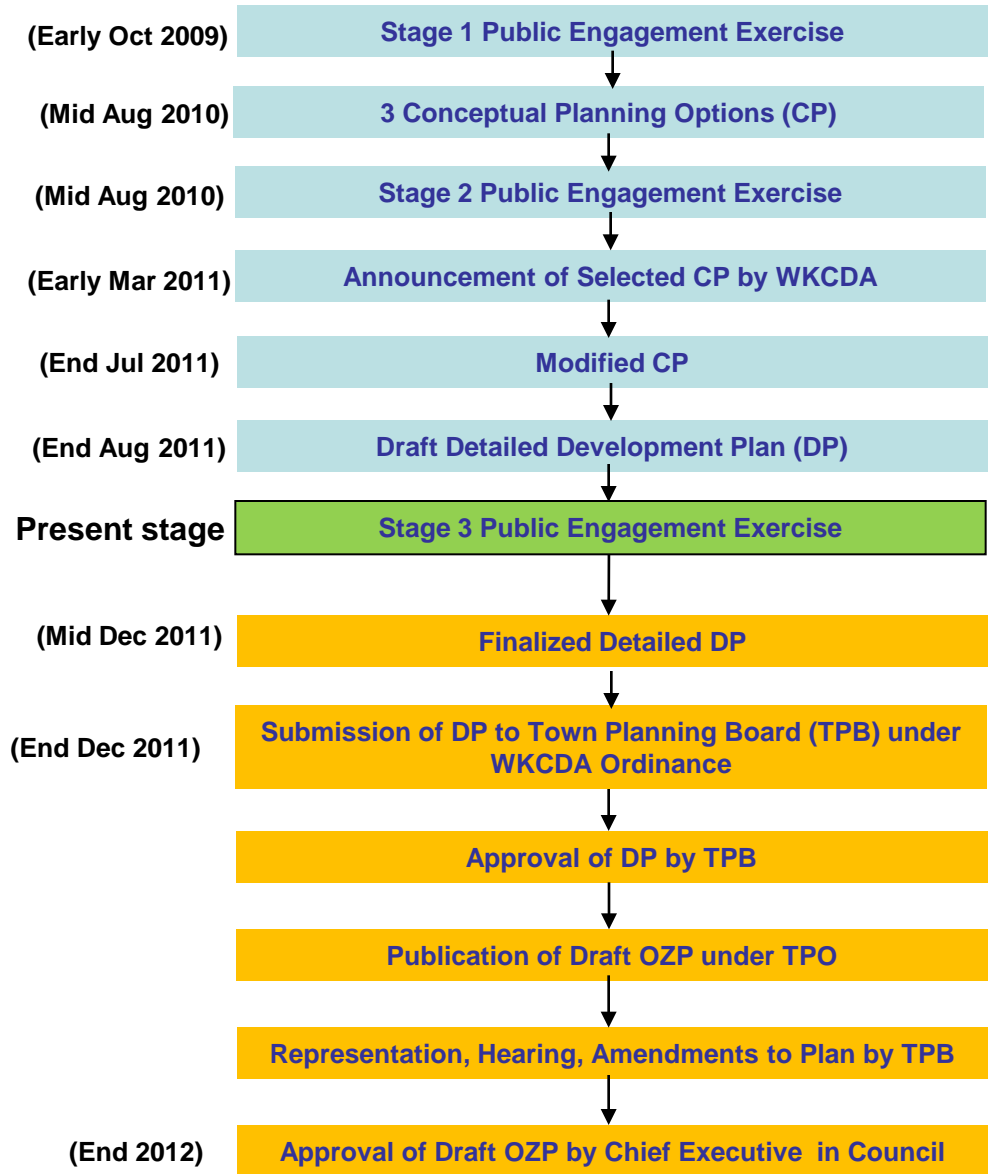
FOR ILLUSTRATION PURPOSE ONLY
顯示初步構思, 只供參考

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
Remark: All Piers & Art Pontons should be subject to PHO and relevant Government Departments Agreement

Forthcoming Procedures of TPB Submission



TPB Submission and Approval





END