

2010 年 1 月 26 日
討論文件

立法會發展事務委員會
在私人發展項目內提供公眾休憩空間

引言

政府當局曾分別在 2008 年 4 月 22 日和 12 月 8 日，以及 2009 年 5 月 26 日的發展事務委員會會議上與委員討論有關在私人發展項目內提供公眾休憩空間的課題。當局也先後在 2008 年 5 月 31 日和 2009 年 2 月 16 日的事務委員會特別會議上收集有關團體的意見。

2. 在 2009 年 5 月 26 日的委員會會議上，政府當局就日後在私人發展項目內提供公眾休憩空間的多項擬議優化措施及就現有個案的擬議安排徵求委員的意見。經考慮委員和各持份者的意見後，我們已完成有關的檢討。本文件載述經優化的安排，作為日後在私人發展項目內提供公眾休憩空間的指引，以及解決一些現時有問題的個案。

公眾對於在私人發展項目內提供公眾休憩空間的關注

3. 規定發展商在其私人發展項目內加入公眾休憩空間(及其他公眾設施¹)供公眾使用的現行政策已實施多年。這項政策的原意是促進綜合設計；善用土地和更妥善規劃和利用用地；使公眾休憩空間的供應，配合私人發展項目的預計人口增長。有關的現行政策及安排已詳載於 2009 年 5 月 26 日的委員會文件內，現載於附件 A，以供委員參閱。

¹ 私人發展項目內的其他公眾設施，包括公共運輸交匯處、學校、福利設施等，在建成後通常會由有關部門接管，故並未帶來重大的管理問題。

4. 自 2008 年開始，某些引起社會關注的個案，例如時代廣場和大角咀港灣豪庭，引起公眾對公眾休憩空間這課題的廣泛關注。據媒體報道，相關個案涉及拒絕公眾使用有關設施、使用限制嚴苛和其他管理的問題。各方表達了不同意見，現摘錄如下：

- (a) **一般政策** — 專業學會及一些民間組織支持這項政策，認為在私人發展項目內加入公眾休憩空間，可促進綜合的規劃和設計，而對於那些只有有限土地資源可劃作休憩空間的地區，此舉也可紓緩區內公眾休憩空間不足的問題；
- (b) **使用公眾休憩空間** — 民間組織一般爭取免費讓市民在無限制下使用公眾休憩空間，而發展商／業主則自然地基於保安和運作理由(例如盡量減少滋擾)而要求施加一定程度的規管。一些藝術團體認為，私人發展項目內的公眾休憩空間，為藝術展覽和表演提供重要場地；
- (c) **建設成本** — 香港地產建設商會認為，作為一般原則，由於私人發展項目內的公眾設施是供公眾使用的，因此費用應由政府承擔。不過，對於承擔公眾休憩空間的建設成本，該會持較寬鬆的看法；
- (d) **管理及維修保養責任** — 這課題一直是討論的焦點，討論主要圍繞那些涉及小業主利益和責任的住宅項目。個別業主認為，由於這些公眾休憩空間是供公眾使用，要他們承擔有關經常費用，並不公平。專業學會及部分民間組織認為，有需要釐清私人發展項目內公眾休憩空間的管理責任。香港地產建設商會已表示，發展商願意考慮在位於政府土地上的公眾休憩空間建成後，暫時負責管理，讓政府有時間取得經常費用，以承擔長遠的管理責任。不過，倘若公眾休憩空間設於發展商保留作投資用途的發展項目內，則發展商不介意負責這類公眾休憩空間的運作、管理和維修保養工作；以及

- (e) **在住宅樓花的售樓說明書中作出披露** — 居住於須提供公眾休憩空間的私人發展項目內的部分受影響業主和居民，以及準買家，抱怨在購買單位時不獲告知他們須長久承擔這些責任。有見及此，運輸及房屋局聯同地政總署、香港地產建設商會、消費者委員會及地產代理監管局，制訂多項改善措施，例如在地政總署的同意方案下，在一手住宅樓花的售樓說明書中提供更多有關公眾休憩空間(及其他公眾設施)的資料。

近期發展

5. 作為提高規劃地政事宜的透明度和問責性的持續工作的一部分，發展局已採取措施，確保市民取得有關在私人發展項目內提供的公眾休憩空間的資料。當局首次有系統地編製設有公眾休憩空間的私人發展項目資料。截至 2009 年 7 月 31 日，我們已在地政總署和屋宇署的網站發布共四批的現有項目。我們會不時更新清單，並在有關發展項目獲發出滿意紙(受土地契約規管的項目)或入伙紙(受公用契約規管的項目)後把新項目納入清單內。自 1980 年起至今，共有 593 個落成的私人發展項目的土地契約規定須提供公眾休憩空間或其他公眾設施(包括公眾休憩空間) (在地政總署的清單)，另有 323 個私人發展項目(在屋宇署的清單)則以公用契約作出這項規定。在地政總署清單上，有 52 個發展項目共提供 56 個公眾休憩空間 — 其中有 40 個公眾休憩空間位於私人土地、15 個位於政府土地，以及一個橫跨私人土地和政府土地。據我們所知，在屋宇署清單的公用契約中，只有兩宗個別個案涉及供公眾使用的公眾休憩空間／有蓋地方，而且都是根據城市規劃委員會(城規會)施加的規劃條件提供的，該兩宗個案分別為時代廣場及順利大廈。

6. 為確保公眾能夠使用這些公眾休憩空間，有關的政府部門已致函相關私人發展項目的業主立案法團或管理公司，提醒他們須履行契約或公用契約的責任。我們亦要求香港地產建設商會協助提醒其會員公司，並得到 18 個區議會的支持，協助監察這些設施的使用，並通知當局須要跟進的個案。截至 2009 年 12

月，地政總署和屋宇署共收到 261 宗查詢及 56 宗投訴，而我們已就這些個案即時採取行動。

在未來私人發展項目內提供公眾休憩空間的優化安排

7. 經過一年半的時間研究有關課題，並與委員、區議會及其他團體討論，我們認為現行政策，即要求在私人發展項目提供公眾休憩空間供公眾使用，理據充分，應該繼續維持。不過，我們明白，政策推行多年以來出現了若干問題及關注。為此，我們會推出一系列優化安排，作為日後提供和管理這類公眾休憩空間的指引。優化安排的細節載於下文各段，摘要則載於**附件 B**。

(a) 公眾休憩空間的提供

8. 對於日後提供的公眾休憩空間，在有關此事項的公眾討論過程中，城規會已同意，除非根據《香港規劃標準與準則》，目前或預計區內的公眾休憩空間不足，或有特殊情況支持提供公眾休憩空間作為私人發展項目的一部分，否則不應要求或接納在私人發展項目內提供公眾休憩空間，以免再出現實施及管理的問題。同樣地，除非遇到上述特殊的情況，否則提供公眾休憩空間的要求亦不應列入賣地條件或列入無須呈交城規會的發展建議的契約修訂內。

9. 應該提供公眾休憩空間的特殊情況的例子包括：建議在私人發展項目內提供的公眾休憩空間坐落樓宇密集的地區，而該區的鄰舍休憩用地又嚴重不足；或有關的公眾休憩空間是已規劃的海濱長廊而鄰近私人發展項目；或有關公眾休憩空間在市區重建局(市建局)活化該區的項目中是不可或缺的部分。我們認為，讓這類公眾休憩空間與私人發展項目一併發展，在規劃上及環保上顯然較具效益。這有助紓緩鄰舍休憩用地不足的問題，或有助已規劃的公眾休憩空間得以早日落實，而非閒置有關用地，留待基本工程計劃落實後才施工。不過，這仍須視乎能否在契約內加

入適當的條件，使提供公眾休憩空間的規定能夠執行或付諸實行而定。

10. 在住宅項目方面，一般而言，不應要求發展商在私人土地提供公眾休憩空間，以免經常費用轉嫁到小業主身上。不過，我們認為，要求發展商在毗鄰的政府土地提供公眾休憩空間，作為一些海濱地區或未開發用地的私人發展項目的一部分，以配合綜合設計，供公眾享用，仍是可取。如果我們不採取這方案，毗鄰一些發展項目或賣地的用地便可能會因基本工程計劃未能配合而遭閒置。

11. 有些商業或綜合發展項目具有明顯的規劃增益，而有關的發展商並未或甚少反對在其私人土地或毗鄰的政府土地(例如鄰近已劃作海濱長廊的用地)建設公眾休憩空間。如屬這種情況，我們會繼續靈活處理要求或接納發展商提供公眾休憩空間供公眾使用的事宜。在商業及綜合發展項目提供公眾休憩空間的例子有國金二期和長江集團中心等。

(b) 財務

(i) 建設費用

12. 在大多數情況下，在私人發展項目中提供公眾休憩空間，使設計和發展成為私人發展項目不可或缺的部分，規劃上顯然較具效益。與整個發展項目的建設費用相比，休憩空間的建設費用不算高昂，而發展商亦普遍歡迎建設有關休憩空間，作為有關發展項目的一部分。因此，我們認為由發展商承擔公眾休憩空間的建設費用是合理的。不過，倘若公眾休憩空間規模龐大或佔地甚廣，同時建設費用不菲，與整體發展成本不成比例，則政府可酌情考慮承擔其部分或全部建設費用。這與現行政策一致。

(ii) 經常費用

13. 倘公眾休憩空間坐落毗鄰私人發展項目的政府土地上，其管理和維修保養所需的經常費用原則上應由政府承擔。有關設施落成後，公眾休憩空間應交由康樂及文化事務署或其他相關的政府部門管理和維修保養。這樣可解除個別業主須就政府土地上供公眾使用的公眾休憩空間承擔所需開支的持續責任。

14. 至於毗鄰商業發展項目的政府土地內的公眾休憩空間，我們認為請發展商／業主負責管理和維修保養這類公眾休憩空間，是務實的做法。這類商業發展項目多由一個發展商擁有單一業權，較少出現共有業權的情況，因此私人發展商通常認為連同商業發展項目其他部分一併管理政府土地上的公眾休憩空間會有好處。這些公眾休憩空間如得到周全的管理和令其充滿生氣，亦有助吸引公眾前往有關的商業發展項目。我們相對有信心有關的公眾休憩空間會得到良好管理，因此可達致雙贏局面。

15. 商業發展項目內私人土地上的公眾休憩空間，政府既無必要接管，亦沒有接管的理由。有關發展商／營運商應按照地契條件，管理及維修保養發展項目內的公眾休憩空間，並開放予公眾使用。同理，倘若公眾休憩空間規模龐大或佔地甚廣，而經常費用不菲，政府可酌情考慮承擔部分或全部經常費用。

(iii) 市建局的發展項目

16. 有關由市建局重建項目提供公眾休憩空間的現行安排，有助市建局履行其重建發展殘舊樓宇以改善生活環境及周圍環境的使命，同時不會把承擔經常費用的責任轉嫁住宅單位的小業主。在市建局重建項目中適當提供公眾休憩空間，以及目前財務及經常費用的分擔方法，均應予維持，即公眾休憩空間由市建局自費管理及維修保養，或在切實可行範圍內，轉歸聯營公司的伙伴管理。

(c) 私人發展項目內的公眾休憩空間的設計管理及顧問研究

17. 在未來私人發展項目提供的公眾休憩空間，設施標準應大致遵循由政府興建的公眾休憩空間的規格標準，但當局可稍為彈性處理，視乎個別發展項目情況所需，容許設施有不同的標準水平，從而發揮綜合規劃及城市設計的優點，收到整體的效益，以及為地區帶來生氣。

18. 正如我們在 2009 年 5 月 26 日的文件所述，我們已展開顧問研究，為私人發展項目的公眾休憩空間訂立清晰可行的設計和管理指引。顧問現已完成指引擬稿(載於**附件 C**)。在設計方面，指引擬稿根據連繫性、合適性和質素等原則就更優質的設計提供標準和指引。私人發展項目的公眾休憩空間按其空間特性可分為 5 類，分別是公眾綠化空間、廣場、庭院、小型休憩空間和長廊。上述設計指引會應用於日後在私人發展項目提供的公眾休憩空間，並會視乎每宗個案的情況彈性處理，我們亦會鼓勵現有個案遵照上述設計指引。

19. 根據樹木管理專責小組報告的建議，政府將會成立綠化及園境辦事處，牽頭推動香港的綠化及園境工作。綠化及園境設計小組亦將成立，成員包括本地和非本地的園境規劃和設計專家組成，小組會就大型基建以至綜合私人發展項目的公眾休憩空間的綠化及園境事項，提供意見。綠化及園境設計小組在考慮於未來私人發展項目提供公眾休憩空間的建議時，會參考上述指引。

20. 至於在管理私人發展項目的公眾休憩空間方面，指引擬稿涵蓋的範圍包括業主及使用者的權利與義務；公眾休憩空間的用途(包括商業用途)及其他運作事宜，目的是希望能在業主的權利與公眾享用公眾休憩空間之間取得合理的平衡。我們會把管理指引應用於將來的個案，以及在土地契約或公用契約容許下應用於現有公眾休憩空間。在其他情況，只要不抵觸相關的土地契約或公用契約，我們會鼓勵現有個案，在合理的情況下盡可能遵照管理指引。

21. 顧問現正徵詢包括專業學會及業界組織的持分者的意見。在考慮蒐集所得的意見後，我們會敲定有關的指引，並計劃在 2010 年 6 月底公布和實施指引。

解決一些私人發展項目內現有公眾休憩空間問題的行政安排

22. 大致上，如公眾休憩空間是在私人發展項目內提供，業主立案法團或管理公司都能做到讓公眾使用其發展項目內的公眾休憩空間。我們會繼續維持讓公眾使用這類公眾休憩空間的有關規定。不過，我們留意到，在一些個別個案中，為處理小業主對私隱和安全問題的關注，可以體恤的理由作特別處理，豁免業主履行讓公眾使用公眾休憩空間的規定(如位於私人土地上)，或由政府承擔管理和維修保養這些公眾休憩空間的責任(如位於政府土地上)。我們已制訂一套準則，以便能從諒解的角度考慮有關個案，有關準則載於下文。

(a) 私人土地上的現有公眾休憩空間

(i) 在私人土地按契約規定提供的公眾休憩空間

23. 私人發展項目內私人土地上的公眾休憩空間，政府不會收回管理和維修保養。但在非常特殊的情況下，我們可考慮從諒解的角度出發，視乎每宗個案的情況，並按下述原則，考慮豁免有關讓公眾使用私人土地上的公眾休憩空間的土地契約規定：

- (a) 地政總署豁免有關規定在法律上是恰當的；
- (b) 豁免的要求必須由全體業主一同或經業主立案法團提出，並須符合地政總署定下的條款及條件，包括支付涉及這項豁免所應支付的豁免限制費用；
- (c) 根據《香港規劃標準與準則》，在有關地區內的適當地點已有或規劃了足夠的公眾休憩空間。此外，亦須考慮公眾休憩空間的位置、距離和分布情況；

- (d) 如提供公眾休憩空間的規定已包括在分區大綱圖的《註釋》，要取消相關大綱圖內的公眾休憩空間規定，須徵得城規會的同意；以及
- (e) 豁免申請已獲得有關區議會及分區委員會支持，尤其是他們理解到有關公眾休憩空間之後將不再開放予公眾使用。

須強調的是，政府考慮是否給予豁免時，相關區議會在蒐集和協調區內不同甚至有時是對立的意見方面，擔當重要的角色。除非相關區議會明確支持豁免開放有關公眾休憩用地供公眾使用的規定，否則當局不會考慮給予豁免。鑑於區議會在區內事務所擔當的角色愈來愈重要，且有份參與區內文康設施的管理工作，而私人發展項目內的公眾休憩空間也應視作區內的文康設施，因此，我們認為應聽取區議會的意見。例如，我們知道港灣豪庭的業主立案法團擬要求政府從諒解角度考慮他們的個案，並正為此游說油尖旺區議會支持。

**(ii) 在私人土地上按公用契約規定提供的公眾休憩空間
在私人土地上按土地契約規定提供的公眾通道
在私人土地上按公用契約規定提供的公眾通道**

24. 現時大部分私人土地上的公眾休憩空間都是契約規定提供的，但是有兩宗例外個案(時代廣場和順利大廈)的供公眾使用的公眾休憩空間／有蓋地方，卻以公用契約落實。時代廣場的個案獲給予額外的總樓面面積，而順利大廈的個案則在計算總樓面面積時獲得豁免。此外，現時亦有在私人土地上由土地契約規定提供的公眾通道，另外亦有在私人土地上受公用契約規管的公眾通道。後者根據《建築物條例》(第 123 章)獲給予額外的總樓面面積及／或豁免計入總樓面面積。在一些個案中，公眾通道的面積和方便使用程度，讓公眾認為該等通道與公眾休憩空間相似(例如：太古坊的公共通道)。

25. 就受公用契約規管的公眾休憩空間/有蓋地方、按土地契約規定提供的公眾通道，以及受公用契約規管的公眾通道而言，透過相關文件(即土地契約或公用契約)執行開放這些通道讓公眾使用的原則應該繼續維持，而這類設施亦應繼續由私人管理和維修保養。

26. 只有在特殊的情況下，當局才可視乎個別個案的情況，考慮豁免開放土地契約規定的私人土地公眾通道予公眾使用的規定，或不強制執行開放受公用契約規管的撥出地方予公眾使用的規定，而有關決定必須符合上文第 23 段所述的原則。有關公用契約的個案，除非撥出的私人地方沒有獲給予額外總樓面面積優惠，而個案的理據和有關情況亦顯示，不強制執行公用契約符合公眾利益，否則，不會獲特殊考慮。此外，我們須考慮是否另有替代通道供公眾使用，而同樣獲公眾接納，並不會讓公眾感到不便，或提供設施的原來目的是否已不存在。我們亦會考慮技術可行性、法律上有沒有掣肘、會否影響消防安全等重要因素。如有需要，亦須進行第 23 段所述的諮詢。至於私人土地上的公眾通道，沙田某些私人住宅發展項目的業主，要求豁免開放公眾通道供公眾使用。至於受公用契約規管的撥出地方，渡船街順利大廈的業主，要求當局不要執行開放撥供公眾使用的地方。這是有關撥供公眾使用的地方的例外個案，雖然當局批准豁免計入總樓面面積，但有關地方沒有獲得額外的總樓面面積。

(b) 政府土地上的現有公眾休憩空間

27. 設於私人發展項目內政府土地上的公眾休憩空間(尤其是面積龐大的)，與其要業主永久承擔經常費用，政府可視乎所獲得的資源和有關地點的實際情況，考慮收回這類公眾休憩空間。通常在有關的土地契約中會訂明賦予當局收回公眾休憩空間的權力。如果土地契約訂明政府有權收回公眾休憩空間，在法律上政府可在其認為合適的情況下行使酌情權，收回有關公眾休憩空間，無須提供理由。在無損上述一般酌情權及土地契約訂明的政府權利的情況下，政府可按每宗個案的情況，根據下述一般準則，考慮收回公眾休憩空間：

- (a) 公眾休憩空間設於地面，可從私人發展項目分開；
- (b) 相對於私人發展項目來說，公眾休憩空間的規模相對龐大；
- (c) 在土地契約條款中就政府取回管理權上，沒有在法律上的掣肘；
- (d) 有關部門已獲批經常撥款；
- (e) 獲得業主(透過業主立案法團)的同意(如有需要)；以及
- (f) 有關的區議會及分區委員會支持或不反對收回公眾休憩空間。

總結

28. 請委員備悉及支持當局對私人發展項目內公眾休憩空間這課題的結論，並歡迎委員就指引擬稿提供意見。

發展局
2010 年 1 月

在私人發展項目內提供公眾休憩空間的現行政策及安排

私人發展項目內的公眾休憩空間，可能位於私人地段內或私人地段外的政府土地上，通常在以下情況出現：

- (a) 須向城市規劃委員會(城規會)申請規劃許可的私人發展／重建發展個案，例如劃作「政府、機構或社區」、「休憩用地」或「綜合發展區」等用途的土地；
- (b) 偶爾或有一些契約修訂／換地的個別個案並不涉及城規會；以及
- (c) 賣地。

2. 公眾休憩空間如在(a)項情況下設立，其提議人可能是發展商或政策局／部門。如在(b)及(c)項情況下設立，則可能在跨部門傳閱階段由政策局／部門提出建議。

3. 規劃署和其他相關部門會把城規會及其他有關人士所施加的規劃要求轉告地政總署，以便在可行的情況下，把這些規劃要求列入契約條件或通過契約條件落實(如當有需要就發展項目新訂契約或修訂契約)。這意味著有些個案是不能把這類規劃要求列入契約條件或通過契約條件落實的，例如具有不限制土地用途契約的用地，或無須就擬議發展項目修訂現有契約的用地。

4. 除了土地契約外，過去的記錄顯示有若干例外的情況，這是指通過由當時的建築拓展署署長或屋宇地政署署長(視乎何者適用)所執行的公用契約，把這類規劃要求加入私人發展項目內。有關要求與由城規會作為規劃條件之一而要求提供的公眾休憩空間並不一定有關係。據

我們所知，只有兩宗這類個案，分別為時代廣場及順利大廈，這兩宗個案均與城規會施加規劃條件有關。在時代廣場的個案中，發展商獲給予額外總樓面面積，而順利大廈則獲豁免計算總樓面面積。

5. 除了土地契約外，我們亦透過根據《建築物條例》(第 123 章)審批建築圖則來執行城規會施加的規劃要求。根據《建築物條例》第 16(1)(d)條，如進行該等建築工程會與根據《城市規劃條例》(第 131 章)擬備的任何核准或草擬的分區計劃大綱圖有抵觸，建築事務監督可拒絕就建築工程的任何圖則給予批准。如綜合發展區的地帶內的建築工程與城規會核准的總綱發展藍圖有抵觸，建築事務監督亦可拒絕給予批准。

6. 在私人發展項目落成後，屋宇署在諮詢其他相關部門後，會審核和巡視已竣工的發展項目，以確保發展商已根據核准建築圖則進行所有相關建築工程，然後才會發出入伙紙。這亦確保發展商已遵行建造公眾設施的相關規定。如地段擁有人申請滿意紙，地政總署會要求提出在契約內加入有關規定的部門(若由城規會施加有關規定，亦會向規劃署提出這項要求)，確定契約內的所有規定已獲遵行，然後才會發出滿意紙。

7. 我們必須強調，如發展商須根據契約條件提供公眾休憩空間，在處理契約修訂／換地的過程中，發展商通常不會因此獲任何扣除補價的優惠；亦不會獲給予額外的總樓面面積。這不同於根據《建築物條例》撥出私人空間供擴闊街道及興建公眾通道(或上文第 4 段所述的要求提供公眾休憩空間的兩個例外個案)，在這等情況下，發展商可根據《建築物條例》獲給予額外地積比率和上蓋面積(及／或視乎何者適用，在計算總樓面面積時獲豁免計算上述空間的面積)。在這些個案中，有關大廈業主的權利和義務會載列於公用契約內。

8. 公眾休憩空間在建成後如無須移交政府，其管理、維修保養及開放給公眾使用等持續安排會受相關契約內

的有關條文規管。

9. 根據現行政策，若發展商希望在已劃為「政府、機構或社區」、「休憩用地」或「綜合發展區」用途的地帶上推行私人發展項目，提供、管理及維修保養坐落於該等地帶的公眾設施(包括公眾休憩空間)的費用，一般由發展商承擔。這個政策的主要理據，是政府的基本建設工程開支的支出次序，必須通過基本工程計劃釐定，而不應受私人發展項目的推展時間所支配。實際上亦會出現時間上未能配合的問題，因為就「公眾休憩空間／政府、機構或社區」項目根據基本工程計劃申請資源，獲得撥款的時間不一定能配合私人發展項目的推行，特別是新的基本工程項目的資源申請必須經過甄選的過程而定出。相關部門亦難以就一些設施須待私人發展項目計劃或賣地落實後才有需要的公眾設施尋求資源。現行政策亦規定，倘若須在「綜合發展區」用地上興建大型或大規模的「公眾休憩空間／政府、機構或社區」設施，政府不應利用這機會要求發展商承擔全部費用，而是應酌情考慮承擔提供這些設施所需的部分或全部費用(包括建設費用和經常費用)，但有關個案須符合多項條件¹。

¹ 有關條件載於前規劃地政局總務通告第 2/2001 號「支付在綜合發展區內提供政府、機構、社區和休憩空間設施的費用」內。有關條件如下－

- (a) 「公眾休憩空間／政府、機構或社區」設施的規模龐大，以及有關發展須長達 5 年或以上時間推行；
- (b) 興建「公眾休憩空間／政府、機構或社區」設施的費用不菲，與「綜合發展區」項目整體發展成本相比不成比例；
- (c) 工程竣工後，「公眾休憩空間／政府、機構或社區」設施的擁有權和運作會交還政府；
- (d) 有關「公眾休憩空間／政府、機構或社區」設施本可剔除於「綜合發展區」發展項目的範圍外，但在得到政府的默許下，仍保留在「綜合發展區」內，以便可採用更為整合的發展模式，以及在持續規劃上或環保上較具效益；以及
- (e) 有關「綜合發展區」發展項目由政府提出或通過，並大大有助達致既定的政府政策目標。

10. 至於在市建局項目內的公眾休憩空間，除了有數個受政府部門委託建造，並已在建成後移交相關政府部門外，其餘現時均由市建局自資管理及維修保養；或依據公契條文，作為「發展公用地方」或「商業公用地方」一部分，由合資伙伴負責出資管理。

11. 就遷移公眾休憩空間的個案，一般而言，有關的建設費用會由發展商承擔，而經常費用則會由相關政策局／部門承擔。當中的理據是，若非由於需要協助進行有關的發展／重建，便不會出現建設費用的問題；至於經常費用，由於有關政策局／部門只是繼續承擔有關的費用，因此對開支沒有影響。

在未來的私人發展項目內提供公眾休憩空間的優化安排摘要

(a) 公眾休憩空間的提供

- (i) 除非根據《香港規劃標準與準則》，目前或預計日後區內的休憩空間不足，或在特殊情況下，從整體的規劃或城市設計的角度進行嚴格評估後，有理據支持提供公眾休憩空間，否則政策局／部門不應建議城市規劃委員會(城規會)接納或要求發展商在私人土地及／或毗鄰的政府土地上，提供公眾休憩空間，作為私人發展項目的一部分；
- (ii) 即使根據上文第(i)項的原則，可能有理據支持在私人土地及／或毗鄰的政府土地上，提供公眾休憩空間，作為私人發展項目的一部分，但如果發展項目受不限制土地用途契約規管或實際上不可能在土地契約內規定須提供公眾休憩空間，政策局／部門不應建議城規會接納或要求發展商提供公眾休憩空間，因為這些擬議的規劃增益可能難以落實；
- (iii) 作為規則，如住宅發展項目可能出現共有業權的情況，政策局／部門不應建議城規會接納或要求發展商在有關的住宅發展項目的私人土地內，提供公眾休憩空間，而令個別業主須承擔管理和維修保養公眾休憩空間的責任；以及
- (iv) 就無須呈交城規會審議，但由地政總署因土地契約的緣故而另外傳閱的發展建議，政策局／部門在提供意見時，上文第(i)至(iii)項的相同原則亦同樣適用。

(b) 因公眾需要而提供的公眾休憩空間的財務責任

- (i) 不論在私人土地或政府土地上，在私人發展項目內提供的公眾休憩空間，建設費用應由發展商承擔；
- (ii) 至於經常費用：
 - (1) 如不屬下文第(2)項所述情況，在政府土地上提供的公眾休憩空間，在建成後或在政府要求時(視乎情況而定)應交還政府，而管理和維修保養公眾休憩空間的經常費用，應由政府承擔；
 - (2) 如在毗鄰商業發展項目的政府土地上提供公眾休憩空間，政府可請該商業發展項目的發展商／業主承擔管理和維修保養公眾休憩空間的經常費用。如發展商／業主接受邀請，則應在土地契約訂明承擔經常費用的責任；
 - (3) 如在進行商業發展項目的私人土地上提供公眾休憩空間，根據土地契約，該商業發展項目的發展商／業主須在整段契約期內，管理和維修保養公眾休憩空間；以及
 - (4) 不過，如公眾休憩空間規模龐大或佔地甚廣，或提供公眾休憩空間的費用不菲，與整體的發展成本不成比例，政府不應利用這機會要求發展商承擔全部費用，而應酌情考慮承擔提供公眾休憩空間的部分或全部費用(包括建設費用和經常費用)。

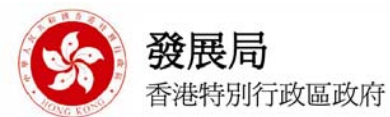
「私人發展公眾休憩空間」(POSPD) 顧問研究

設計及管理指引

二零一零年一月

草稿

委聘機構：



顧問團隊：

許李嚴建築師事務所有限公司
香港中文大學建築學院
峻盛測量師行



目錄

第 1 節 緒言

1.1 序言

1.2 適用範圍

第 2 節 設計上的考慮因素

2.1 基本設計原則

2.2 設計元素：地區特色考慮

2.3 設計元素：以人為本考慮

第 3 節 設計指引

3.1 優質公眾休憩空間

3.2 設計指引

第 4 節 管理指引

4.1 緒言

4.2 指引對「私人發展公眾休憩空間」的應用

4.3 「私人發展公眾休憩空間」的使用

(a) 許可活動

(b) 經常准許的活動

(c) 申請及審批程序

(d) 商業用途的管理指引

(e) 其他 — 宣傳及推廣

4.4 運作準則

(a) 開放時間

(b) 透明度及訊息發布

4.5 其他一般責任

第 5 節 公眾通道

5.1 指引對非「私人發展公眾休憩空間」的應用

第 6 節 其他建議

6.1 管理模式及持份者的參與

第 1 節 緒言

1.1 序言

1.2 適用範圍

1.1 序言

1.1.1 研究目標

香港特區政府發展局委聘由許李嚴建築師事務有限公司、香港中文大學建築學院與峻盛測量師行組成的顧問團隊負責進行顧問研究，目的在於為香港的「私人發展公眾休憩空間」訂定有關的設計和管理指引。我們希望藉指引達致優質「私人發展公眾休憩空間」供公眾享用。研究目標包括：

- 評估現有的「私人發展公眾休憩空間」個案，鞏固長處及汲取經驗；
- 探討可達致優良設計、優化用地規劃及更善用「私人發展公眾休憩空間」的方法；及
- 根據以上兩項研究的成果，制訂一套清晰可行的「私人發展公眾休憩空間」設計及管理指引。

1.1.2 「私人發展公眾休憩空間」 — 目的及定義

提供「私人發展公眾休憩空間」的主要目的，在於達致更優良的設計、善用土地、更妥善規劃及／或使休憩空間的供應配合發展項目帶來的社區需求。配合恰當的設計和管理，「私人發展公眾休憩空間」可以提供優質的休閒和康樂空間，改善香港的生活環境。

「私人發展公眾休憩空間」是整體休憩用地系統的一部分。根據法定的規劃圖則，「休憩用地」土地用途地帶，主要是提供戶外露天公眾休憩用地，作動態或靜態康樂用途，以滿足區內居民及公眾的需要。在並非法定的部門內部圖則上，休憩用地可分為地區休憩用地及鄰舍休憩用地，地區休憩用地的面積通常屬中等大小（盡可能不小於 1 公頃），提供基本康樂設施，屬靜態康樂用途，以滿足區內人口的需要。另一方面，鄰舍休憩用地面積通常較小（在市區內盡可能不小於 500 平方米），亦屬於靜態康樂用途，以滿足鄰近人口需要。「私人發展公眾休憩空間」通常較近似鄰舍休憩用地，可按《香港規劃標準與準則》所規定的標準計算在整體的休憩用地之內。

「私人發展公眾休憩空間」可能位於私人發展項目的私人土地及／或與私人發展項目相連的政府土地上。「私人發展公眾休憩空間」可以來自制定法定規劃圖則、審批規劃申請及／或賣地、更改地契及換地等過程中所附加的要求。提供「私人發展公眾休憩空間」的要求會在可行的情況下列入地契條件或通過地契條件而得以落實，亦有少數特殊個案，將「私人發展公眾休憩空間」的規劃要求透過公用契約加入私人發展項目內（詳情請參閱第 4.1 節）。

在本顧問研究中，「**私人發展公眾休憩空間**」一詞指位於私人發展項目內的私人土地及／或與私人發展項目相連的政府土地上的公眾休憩空間，而**公眾可進出、使用及享用**這些由私人管理的公眾休憩空間。

1.1.3 關注

一些專業學會和民間組織支持在私人發展項目內提供公眾休憩空間，認為可促進綜合的規劃和設計，而對於那些只有有限土地資源劃作公眾休憩空間的地區，此舉也可紓緩區內公眾休憩空間不足的問題。

然而，「私人發展公眾休憩空間」這概念亦引發個別的矛盾，一方面該概念強調在私人業權範圍內的公眾利益，但另一方面在某些情況下，公眾在使用這些休憩空間時，或會與業主的利益產生矛盾，反之亦然。舉例來說：**公眾在該公眾休憩空間進出或會影響私人發展項目內個別業主或住戶的私隱**。有些個案的住戶並不得悉所處物業部分地方其實是公眾休憩空間。在公眾休憩空間進行活動也有可能造成滋擾，而非住戶在私人物業公眾休憩空間流連亦會使住戶感到不安¹。部分單位業主認為要他們承擔公共設施的經常維修費用並不公平，要求政府負責該費用，並指購買單位時對於物業內公眾休憩空間的管理和維修責任並不知情。有關「私人發展公眾休憩空間」的另一個爭論是**公眾休憩空間「私有化」**的問題，發展商將公眾休憩空間「出租」而收取「管理費」作為代價。另外，市民大眾亦投訴有「過於盡責」的保安員阻止市民在公眾休憩空間歇息或流連。二零零八年的「時代廣場事件」便曾惹起爭議。

如何落實「私人發展公眾休憩空間」的概念需要**審慎而且周全的政策考慮**，亦要持續的管理。希望本研究可適時提供指引，讓政府各部門、城市設計師、私人發展商及公眾使用者等各持份者用作**參考和作為建立共識的基礎**。

¹ 關於在私人住宅項目內提供公眾休憩空間的規定，發展局收到港灣豪庭等物業的業主要求豁免有關的地契規定（立法會發展事務委員會二零零九年五月十六日文件 CB(1)1634/08-09 (08)號）。

1.2 適用範圍

1.2.1 甚麼人士應參考指引？

- 城市規劃委員會
- 綠化及園境設計小組
- 有關的政策局和政府部門
- 私人發展商
- 參與發展項目的有關機構及團體，例如市區重建局、香港房屋協會、香港鐵路有限公司等
- 建築師、規劃師、園境師、測量師及城市設計師
- 私人業主
- 管理公司
- 「私人發展公眾休憩空間」使用者
- 公眾人士

1.2.2 指引如何應用於未來及現有個案？

政府將成立一個綠化和園境設計小組，成員由本地和非本地的園境規劃和設計專家組成。小組會就大型基建項目和綜合私人發展項目的公眾休憩空間的綠化和園境事項，提供意見。小組在考慮於未來私人發展項目提供公眾休憩空間的建議時，會參考設計指引。

設計指引將應用於日後在私人發展項目內提供的公眾休憩空間，但視乎每宗個案的情況作彈性處理，例如採納綠化及園境設計小組的意見；而有關現有個案，當局會極力鼓勵在合理的情況下盡可能遵照上述設計指引。至於管理指引，將應用於新個案，而在地契或公用契約(視何者適用)容

許下，應用於現有的個案。就其他情況，只要不抵觸相關的契約，我們會鼓勵現有個案在合理的情況下盡可能遵照管理指引。整體來說，有關指引的應用應按發展局的最新政策框架而定。

第 2 節 設計上的考慮因素

- 2.1 基本設計原則
- 2.2 設計元素：地區特色考慮
- 2.3 設計元素：以人爲本考慮

2.1 基本設計原則

2.1 基本設計原則

「私人發展公眾休憩空間」的規劃及設計應因應個別場地的情況，考慮整體規劃、城市設計特色及下列因素：

- 屬於整體休憩空間系統一部分的「私人發展公眾休憩空間」，應能與區內休憩空間及綠化空間融為一體；
- 「私人發展公眾休憩空間」的規劃及設計應符合地區鄰近的城市肌理、特色及文化歷史；
- 發展「私人發展公眾休憩空間」應有助改善區內的公共空間，其設計應適當地強化與社區設施、文化古蹟景點、區內綠化地帶等設施的連繫性；增加康樂休閒設施的種類，並連接毗鄰的綠化地帶，成為區內綠化網絡的一部分；及
- 應邀請區議會及地區組織（如非政府組織及社區團體）就「私人發展公眾休憩空間」的規劃及設計表達意見或提供建議。

香港市區發展密度高、土地用途混合、部分地區的街道縱橫交錯、有些發展項目有不同高度的出入口或位處斜坡，均令「私人發展公眾休憩空間」的設計更為複雜，故此建議「私人發展公眾休憩空間」的基本設計原則應從「**連繫性**」、「**合適度**」及「**質素**」三方面入手。

2.1.1 連繫性

為善用「私人發展公眾休憩空間」，每個空間的設計應考慮附近一帶的整體規劃，以便與毗鄰的街道、行人道及公眾休憩空間在**實際空間、視覺**以及**綠化**的層面上充分連繫。現時的「私人發展公眾休憩空間」側重二維設計，但其實應更注重空間之間的連接，以及向不同高度發展與伸延，故此在設計時應一併考慮臨街比率、視覺深度、圍封程度等因素。

(a) 可達性

使用者應可由主出入口／層（即主要公眾通道）直達「私人發展公眾休憩空間」，臨街的範圍會決定其可達性，而位處斜坡的公眾休憩空間設置多層出入口可提高空間的可達性。所謂可達性是指出入或經過空間的方便程度；空間愈開揚及愈顯眼，可達性愈高。

(b) 易見度

「私人發展公眾休憩空間」應讓使用者在主出入口／層容易看見。易見度是指該主要空間望向相鄰次要空間的視角¹。人們傾向使用看得見的空間；空間的能見度高，可使空間更開揚，並強化其公用的性質。透過平整方法、避免使用密封圍欄及使用更多透明物料，可增加空間的易見度。

¹ 紐約市區域劃分方法就公共廣場的主要及次要空間面積比例分別不可少於 75%及不多於 25%的規定，可作參考。

2.1.2 合適度

將「私人發展公眾休憩空間」明確分類，可更清楚界定其用途與設計重點：

(a) 功能性

「私人發展公眾休憩空間」應按其休憩空間的功能去設計和使用。

(b) 靈活性

「私人發展公眾休憩空間」應適合進行不同的動態和靜態活動(包括閒坐以至聚會活動)。形狀、斜度及主／次空間的比例直接影響空間可否靈活進行不同類型的活動。形狀規則而平坦的空間，適合進行多種用途，更具靈活性。

(c) 可用性

「私人發展公眾休憩空間」的用途應明確界定。「私人發展公眾休憩空間」的空間與設施（如座位、植物及其他康樂設施）若比例得宜，空間的可用性更高。一般而言，零散及不規則的小型休憩空間的可用程度較形狀規則的空間低。

(d) 包容性

「私人發展公眾休憩空間」應可供社會各類人士享用，包括不同年齡及身體有障礙人士。形狀不規則或設於陡峭斜坡上的空間會減少其包容性。

(e) 與周邊環境協調

「私人發展公眾休憩空間」應與周邊的土地用途及環境和諧一致，例如公眾休憩空間不應設於垃圾站旁，在住宅旁設立戶外表演場地亦未必合適。

(f) 環境因素

「私人發展公眾休憩空間」的設計須與周邊環境相呼應，例如種植樹木及興建蓬蓋可遮擋陽光，使四周的氣溫更舒適，而園境可作為緩衝區，紓緩路面的交通噪音。

2.1.3 質素

「私人發展公眾休憩空間」的位置、環境及設計均會影響使用率，部分情況會基於管理、維修及出入不便等問題，以致未能達到原有設計目的，故應在有關空間可供使用前後評估其質素或受歡迎程度，另外亦須考慮公眾使用有關空間的方式，然後評估可如何利用該空間發揮地區特色。

(a) 安全

「私人發展公眾休憩空間」應讓公眾放心使用，設計須顧及安全及使人安心，顯眼及開闊的空間可使人倍感安心，應避免有暗角，並適當運用天然光線／照明系統，以增加安全感。

(b) 舒適／衛生

公眾應可在舒暢環境下享用「私人發展公眾休憩空間」。舒適及衛生程度亦是決定空間受歡迎與否的因素。加強綠化及提供遮蔭設施可令空間更舒適，而使用適當物料和妥善的維修及管理亦有助加強環境衛生。

(c) 吸引力

「私人發展公眾休憩空間」的氛圍應能吸引公眾逗留並樂在其中。開揚、顯眼、寬敞與光線充足的空間方具吸引力。在設計上，藝術品／雕塑或其他具特色的設計亦有助吸引更多使用者，亦須考慮周遭環境，避免滋擾他人。

2.2 設計元素：地區特色考慮

「私人發展公眾休憩空間」應用作公眾休憩用途，並應在大部分時間開放予公眾使用。「私人發展公眾休憩空間」的面積、大小及空間類型因應場地情況及功能而各有不同。可採用若干通用準則，以改善「私人發展公眾休憩空間」在行人通道及空間比例的設計質素。

2.2.1 行人通道

「私人發展公眾休憩空間」在城市布局中不應被孤立，而必定是屬於大型行人道路網絡的一部分，包含通道及連接鄰近地區的中心點，具體要求包括：

- 「私人發展公眾休憩空間」應與街道及毗鄰通道網絡相連，盡量提高可達性；
- 「私人發展公眾休憩空間」內的通道應貫通各主要目的地，提供一連串的活動中心點，並應與發展項目內或毗鄰的公園、休憩空間、公共地方及其他行人設施相連，這些通道必須安全、顯眼及便利；及
- 原則上，「私人發展公眾休憩空間」內的通道（包括硬面的行人道及園境）的總闊度不應少於 6.0 米。行人道的設計應按人流及通道用途而定，例如迂迴而狹窄的小徑可使行人放慢步伐欣賞景點。

2.2.2 除行人通道外，以下各圖闡述不同的空間考慮。



比較可取

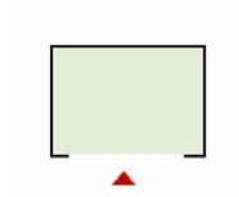


相對可取程度較低(視乎個案的客觀條件限制、設計布局而定)

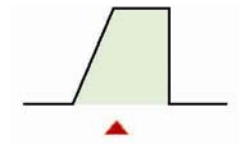
(A) 空間考慮

形狀

邊界明確的空間較無明確邊界的空間更方便公眾享用。由於形狀不規則的空間常有局部視野受阻的情況，故形狀規則的空間較為實用，惟亦應就個別情況而靈活設計。



邊界明確

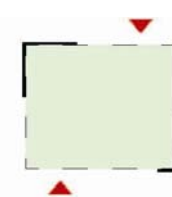


趨於聚合

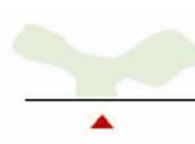


無暗角的形狀

(中環中遠大廈及新紀元廣場)



邊界模糊



不規則



不規則及模糊的邊界

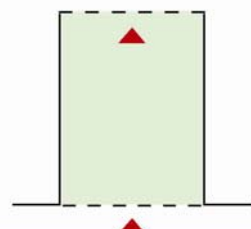
(港島西區寶翠園)

臨街闊度

臨街是公眾休憩空間與毗鄰街道相接的一邊，其理想的臨街闊度應至少與公眾休憩空間的闊度相同，且應盡量寬闊，讓人們容易看見及經常使用。



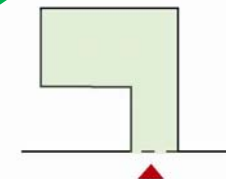
寬闊臨街



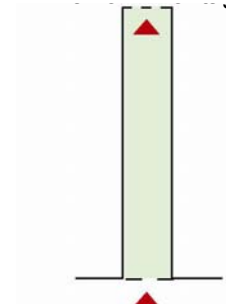
兩面臨街



寬闊臨街便捷易見
(銅鑼灣時代廣場)



狹窄臨街



走廊



狹窄臨街不顯眼
(灣仔李節花園)

長闊比例

長度與闊度（或闊度與深度）的比例會影響空間的易見程度。長度一般指空間較長的一邊（或平均較長者），而闊度或深度則指較短者。空間越窄長，其用途的種類及變化愈受局限。窄長空間主要用作通道，較低的長闊（深）比例較為可取。



長方形

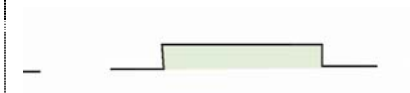


不規則但中央寬敞



比例恰宜的廣場可作多種用途
（東涌東薈城）

<http://upload.wikimedia.org/wikipedia/commons/thumb/8/80/Citygate.JPG/800px-Citygate.JPG>



較狹窄



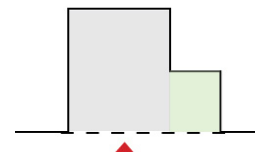
較不規則



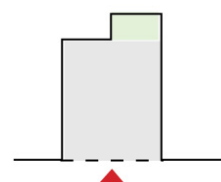
窄長空間僅可作通道
（金鐘太古廣場一期及二期）

主要/次要空間

主要空間是指「私人發展公眾休憩空間」中的主要部份，一般面積較大。次要空間則指附於主要空間的空間，通常面積較小，其與主要空間的關係及連接位置皆會影響可進行的活動。主要空間應佔「私人發展公眾休憩空間」中不少於 **75%** 的面積。



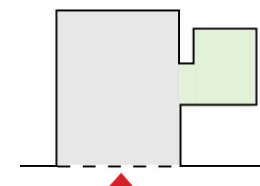
次要空間易見且與主要空間相連



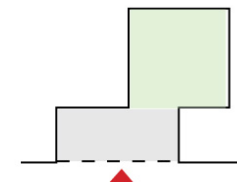
適當比例的次要空間



次要空間與主要空間連接得宜
(灣仔李節花園)



次要空間不易見，須考慮保安問題



不適當比例的次要空間



次要空間隱閉難見
(大埔香港國際創價學會文化康樂中心及香港創價教育會館)

面積

面積指可供各種用途使用的空間大小。面積越小，則空間的用途、活動及其他康樂設施越受局限，但面積過大或過小而沒有恰當設計，則容易令人覺得疏離及不協調。「私人發展公眾休憩空間」大小應符合本身的用途及因應周邊的環境因素而定。



大小恰宜



中型公眾休憩空間可作不同種類的用途
(中環香港站物業發展)



太小而設計不恰當的空間

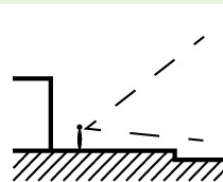


空間過小，不宜進行活動
(灣仔皇后大道東休憩處)

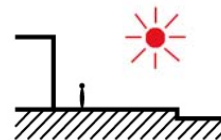
(B) 感觀因素

易見度

易見度指使用者直接所見及被見的程度。座位的位置及方向皆會影響視野。無遮掩的視野最爲理想，而視野開揚的程度可由完全開揚以至面對斜坡或牆壁。空間外在和內在的能見度對提升空間感及安全感亦非常重要。



開揚易見



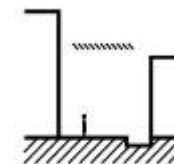
對外開放



開揚的空間可加強與周邊的連繫
(中環中遠大廈及新紀元廣場)



視野受阻



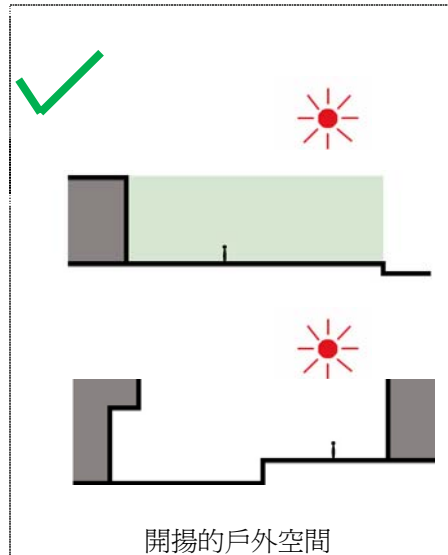
與周圍分隔



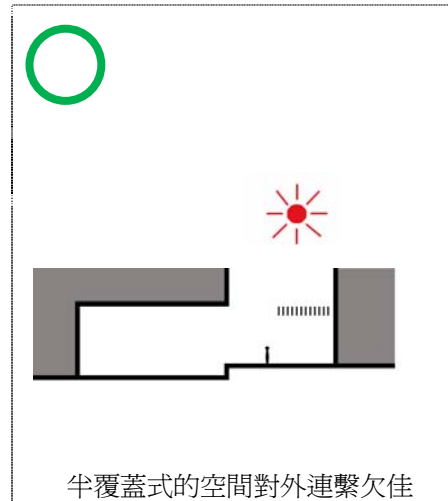
活動空間與主要行人路線分隔
(港島西區采逸軒)

戶外空間

公眾休憩空間一般應以露天或戶外為設計原則，可加上頂蓬及樹蔭使局部環境更舒適。頂蓬可採用透明物料，既可擋雨亦可讓光線透入，使空間更吸引。



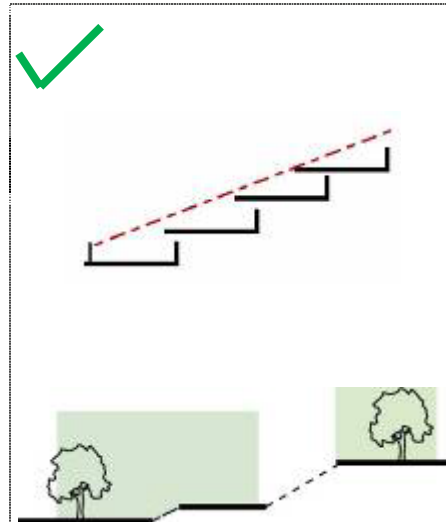
宜建於戶外及露天
(中環中央廣場)



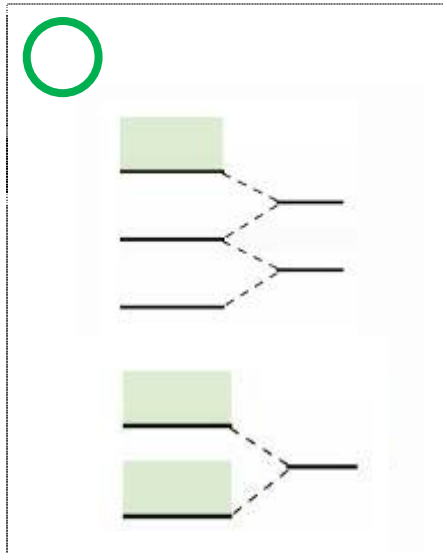
空間不宜過深及被遮蓋
(尖沙咀 K11)

斜坡／坡度

公眾休憩空間宜設於地面或和主要行人道同一水平。不恰當的坡度會局限空間用途，恰宜的斜度或分層則可提升視覺趣味性，各層之間的空間連接及視覺連繫可提升易見度，吸引人流。多層空間須更多設計上的心思及考慮，去確保其整體性及連貫性。各層之間可加入自動行人道去連接。



層層遞進，營造視覺連繫
(中環長江集團中心)



與地面毫無視覺連繫
(中環香港站發展項目)

2.3 設計元素：以人爲本考慮

「私人發展公眾休憩空間」的使用愈頻密，愈凸顯其公用的本質。設計優良的休憩空間可吸引更多人流，且可作多種用途。以用者爲本的設計，優美的園境設計，加上別具特色的設施，可吸引途人停留、聚合及舉行活動。下文各段載列以用者爲本的「私人發展公眾休憩空間」良好設計考慮。

2.3.1 包容性

- 「私人發展公眾休憩空間」應能引人入勝，並應盡量避免圍欄及牆壁等設計，以免阻礙人流和視線。密封或有圍欄的「私人發展公眾休憩空間」容易變成私人專用空間。
- 儘管基於保安理由，個別情況確實需設有圍欄，但其高度及設計不應阻礙視野。
- 公用空間不應只爲某類人士而設計，應符合大眾需要，並且設在任何人均可到達的地方。

2.3.2 靈活性

一個可作多種用途及進行不同活動規模的空間可吸引更多使用者，用途亦更多元化。

2.3.3 吸引力

欠缺具吸引力的園境佈置或設施，或活動空間及座位設計欠佳的空間會較少人使用。因此，可因應區內特色，在「私人發展公眾休憩空間」加入園境設計或易於使用的設施，以增加空間的功能及特色，成爲社區人士及公眾的好去處。

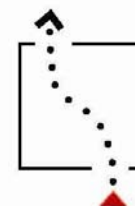
停留時間

停留時間是衡量空間受歡迎程度的另一指標。在人流經過的空間，公眾會因過路的需要而只作短暫時間的停留，但若加入有趣及吸引的設施，則或可令行人放慢腳步。使用者停留的時間越長，代表該公眾休憩空間越吸引。

用作通道的空間



直接通過



迂迴的路徑



主要用作通道的空間
(中環長江集團中心)

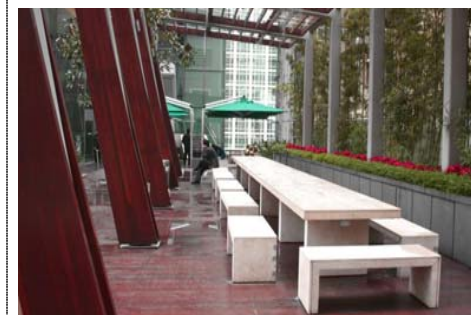
讓人停留的空間



閒逛



加入具吸引力的設計



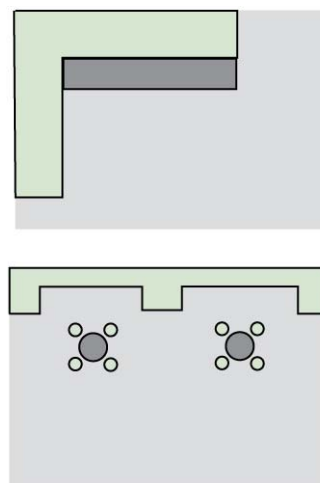
吸引行人駐足欣賞或停留使用的空間
(灣仔太古廣場三期)

無遮擋空間／設施的安排

「私人發展公眾休憩空間」一般除植物、座位及其他設施外，不應有任何障礙物。沒有障礙物的空間(無遮擋空間)較適合舉行活動。「私人發展公眾休憩空間」應同時兼顧無遮擋空間與座位、植物、活動區等其他設施的因素，求取恰當的平衡。



無遮擋空間



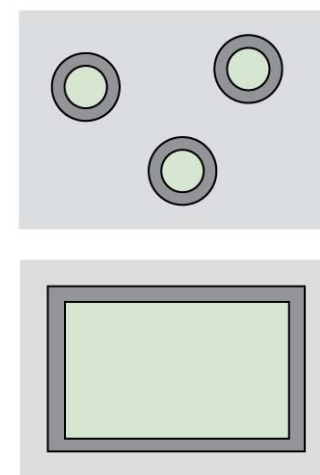
安排靈活多變



無遮擋空間加上合適的座位分布增加空間的靈活性
(灣仔星域軒)



有障礙物的空間



布置固定局限



固定而零散的設計減少空間的用途種類
(中環長江集團中心)

2.3.4 園境設計

為讓「私人發展公眾休憩空間」更能顯出地區及鄰近社區的特色，本項的目標旨在提供全面和吸引的園境設計策略。此外，亦鼓勵在適合情況下在「私人發展公眾休憩空間」的設計融入天然及文化特色，亦應保留原有生態或現有市區建築。若為海濱長廊及園林步道，則須預留寬闊休憩空間，特色水景以及觀賞水景、河景和海景的景觀台等重要園境項目。下表顯示園境及綠化的設計考慮因素：

園境建築／種植	考慮因素
園境建築／種植	營造可突顯街道及公眾休憩空間的優美景觀
園境建築／種植	保護及連繫重要的當地生態區（如適用）
園境建築／種植	保護及突顯重要的天然或文化面貌
園境建築／種植	以適當的園境設計及其他城市設計特點，配合綜合水務系統
園境建築／種植	在街道、行人道及公眾休憩空間提供遮蔭處
園境建築／種植	按「私人發展公眾休憩空間」的擬定用途，設置適當園境，包括供寵物使用、遊樂場與遮蔭等動靜態康樂設施
園境建築	鼓勵放置各式藝術品讓公眾欣賞
園境建築／種植	興建連接社區設施及其他活動中心的園林步道
園境建築	建設毋須經常維修而耐用的適當通道、公共照明及街道設備
園境建築／種植	依據土地的實際特點（包括地形、土壤及氣候）設計
園境種植	保留現有植物
園境建築／種植	按情況建設特色水景，作為特色景點，亦有助改善當地的微氣候
園境建築／種植	種植區應處於地面水平，顯眼易見，應避免利用花盆將種植區升高



多樣化的園境充分切合不同的活動
（中環長江集團中心）



過高的花盆及散佈的植物減弱了園境
設計中遮蔭及綠化的功能
（西灣河嘉享灣）

2.3.5 綠化及種植

綠化及種植範圍是「私人發展公眾休憩空間」的重要元素。市民喜歡有大量植物相伴，享受綠蔭。大樹或冠類樹木亦給人安逸及心曠神怡的感覺。應以綠色植物美化環境，亦應盡量營造通達的綠色空間供公眾享用。設計時應參考：

- (a) 土木工程拓展署所制訂的綠化總綱圖，包括各區的綠化主題及概念，當中已反映地區特色和當地諮詢的結果；及
- (b) 發展局綠化、園境及樹木管理組和綠化及園境設計小組的建議。

為「私人發展公眾休憩空間」設計綠化及種植設施時須考慮下列因素：

綠化	考慮因素
綠化	一方面應盡量保留既有樹木，另一方面可考慮種植新樹，移除有病及不配合發展的樹木
綠化	利用吸引或有趣的植物營造地方特色
綠化	樹木可用作區分、強調或融合建築元素，可更清楚區分休憩空間的通道系統及空間質量
綠化	「私人發展公眾休憩空間」面積的 30%至 50% 種植花卉樹木，其中一半必須是大型及遮蔭樹林
綠化	可在入口、活動場地及設施，及／或從路邊、主要景點和人流聚集的地方可見的地方種植樹木
綠化	選擇樹木要以「適合當地環境」為準則，除符合外觀及設計要求外，亦須因應當地環境選擇適合的品種，使樹木可長期持續生長
綠化	一般應選擇常綠植物，亦不應有太多落葉品種（如有），以免冬季時樹冠有太多空隙
綠化	「私人發展公眾休憩空間」應利用樹木或建築物作遮蓋，尤其是在使用者停留及聚集的通道
綠化	樹木的種植間距須考慮品種完全成熟後的大小
綠化	應提供適量的土壤及空間，貫連種植範圍，以配合樹木成熟後的大小，而非提供小型獨立樹槽或花槽
綠化	樹木的選擇應建基於外觀（例如季節變化、吸引的花朵／樹葉／果實、顏色、質感）；環境因素（例如夏季的綠蔭）；生態因素（例如生物多樣性及原產地）；生理特性（例如抗蟲及抗病能力）；及其他吸引的特性（例如香味、文化價值等）
綠化	應安排適當灌溉

2.3.6 設施種類

「私人發展公眾休憩空間」的設施應讓使用者覺得安全舒適。設計者應在「私人發展公眾休憩空間」中提供各類型的設施，並由管理公司負責維修：

設施	要求
照明	提供富功能性、有設計特色及與行人道上的的照明系統協調的布置。
照明	使用行人照明。
無障礙設施	必須設有供肢體及／或視覺殘障人士和長者使用的無障礙通道。
座位	提供主要座位（座椅及長椅）及／或次要座椅（牆壁、梯級及花槽壟）。座位應有適當的遮蓋去遮蔭及／或擋雨。
座位	不少於 10% 座位為主要座位。
座位	提供多種座位形式或布置。活動桌椅可更靈活使用；長椅或橫壟及環形長椅可達致不同的設計特色；不同形式的組合可配合各類社交場合。



合適的座位分佈有利不同的社交活動
（灣仔太古廣場三期）



固定座位減少空間的靈活性
（灣仔李節花園）

2.3.7 標誌 / 訊息

隱蔽的「私人發展公眾休憩空間」使用率偏低。相反，易於識別的「私人發展公眾休憩空間」加上清晰可見及易讀的指示牌可吸引市民使用。指引建議：

- 清楚顯示地點的地圖及指示牌有助公眾了解可供其使用的空間、認識其所在及周邊的環境。
- 容易到達，具歷史、文化個性及園境特色的場所有助公眾識別。
- 指示牌應列明該空間的範圍及邊界、規則、開放時間和管理公司的聯絡資料；及
- 「私人發展公眾休憩空間」的標誌設計文件內應包括資訊板的材料、大小及位置等資料。

2.3.8 地區及毗鄰特色

使用率及社交活動頻繁的「私人發展公眾休憩空間」可吸引更多人流，加強其公用的性質。然而，過多的活動及群眾的大量聚集或會影響大眾使用及享用公眾休憩空間。以富吸引力的藝術品和悅目的園境設計增加視覺特色、藝術價值或文化價值，能體現公眾休憩空間的特性。建議「私人發展公眾休憩空間」的設計中應：

- 突顯當地的特點及舒適的環境；
- 利用適合的藝術品及園境設計加強地區特色；及
- 突顯地形、景觀特色、植物、地方文化、地標等地區獨有特色。

第 3 節 設計指引

3.1 優質公眾休憩空間

3.2 設計指引

3.1 優質公眾休憩空間

優質的設計對於一個「私人發展公眾休憩空間」能夠恰當地發揮其功能，以進行各類活動及供公眾使用及享用相當重要，故須制訂設計標準，作為設計「私人發展公眾休憩空間」和衡量設計的準則。

衡量公眾休憩空間的質素時，應考慮三維空間管理¹，包括空間垂直上方的設計，即斜坡及多層通道、高層景觀、開揚程度等。分析現有「私人發展公眾休憩空間」個案可識別常見的空間類型，包括**公眾綠化空間、廣場、庭院、小型休憩空間及長廊**。以上空間的劃分有以下用途：

- (a) 將「私人發展公眾休憩空間」分為不同空間類別；
- (b) 根據個別空間類型的設計目的、特點及設計要求制訂設計指引；
- (c) 根據個別空間類型的設計指引衡量日後的「私人發展公眾休憩空間」個案；及
- (d) 評估不同空間類型的「私人發展公眾休憩空間」在個別地區的整體休憩空間的規劃和設計上的作用。

本設計指引基本上依照《香港規劃標準與準則》有關休憩空間的指引及參照同類外國個案制訂，亦因應香港規劃及城市設計的實際情況彈性處理，例如城市的高發展密度與多用途混合的布局、部分「私人發展公眾休憩空間」用地的特殊情況（例如斜坡及多層通道），同時兼顧前一節所提及的設計問題及原則。

同一幅私人發展項目用地或同一個「私人發展公眾休憩空間」內都可能有超過一種公眾休憩空間類別。各個公眾休憩空間應有明確分界，指明所屬類別及採用相關的設計指引。

¹ 「空間管理」概念源自香港建築師學會二零零九年二月九日的政策建議文件“有關公眾空間”(About Public Space)。

3.1.1 公眾綠化空間

*公眾綠化空間*指有大量綠化面積和園境布置的公眾休憩空間，作為區內康樂、消閒及舒展身心的地方。整個空間均為露天，以靜態康樂活動為主，最好位於地面，面積不小於 500 平方米，當中不少於 50%的面積用作綠化用途。

3.1.2 廣場

*廣場*指帶有熱鬧氣氛的公眾休憩空間，是地區及／或城市內作為消閒、社區聚會以至文化表演的多用途空間，與附近街道直接相連，環境開揚，用途多樣化。廣場的位置最好在地面或主要行人路段的水平上，有足夠空間作多樣用途，且布局恰當，面積不小於 500 平方米，當中不少於 30%的面積用作綠化用途。

3.1.3 庭院

*庭院*是與廣場相若的公眾休憩空間，但環境較為清靜，用途較局限，可用作鄰近社區及／或地區的休閒活動及閒聚遊樂之地。庭院周圍皆是樓宇，主要空間通過行人路間接與街道相連，闊不少於 6 米，長不多於 15 米，面積不小於 200 平方米，當中不少於 30%的面積用作綠化用途。

3.1.4 小型休憩空間

*小型休憩空間*指街道旁的小型公眾休憩空間，是鄰近居民的休息和閒聚閒坐之處，亦供途人稍息。小型休憩空間與附近街道相連，闊不少於 6 米，面積不小於 100 平方米，當中不少於 30%的面積用作綠化用途。

3.1.5 長廊

長廊指除作為公眾通道之外，亦必須提供靜態康樂設施的公眾休憩空間。長廊作為公眾休憩空間，須呈直線走向，闊度最少為 15 至 20 米，以便沿通道可進行活動及其他用途，而每 50 米則必須設有座位或休息空間。

3.2 設計指引

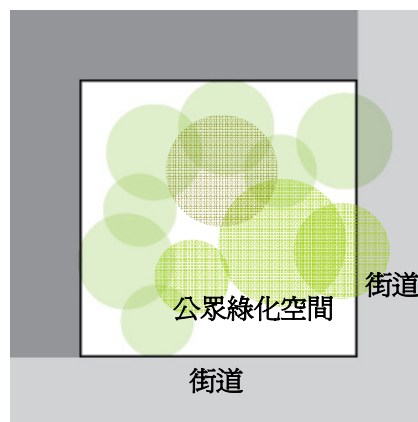
3.2.1 公眾綠化空間的設計指引

設計目的：

公眾綠化空間是市區內的靜態休憩空間，遍布園林花草。

- 空間特點
 - 與相鄰街道直接相連，以同一水平最佳
 - 一般較大（超過 500 平方米）
 - 有天然植物或園境布置，營造令人心曠神怡的空間
 - 環境優美
 - 充分的綠化面積：不少於 50%
- 用途
 - 社交、休閒
 - 散步和舒展活動
 - 靜態康樂
- 使用者
 - 當地居民、外來訪客及鄰近社區人口
- 康樂設施
 - 充分綠化
 - 各式各樣的座位
 - 休閒設施
 - 設有小食亭、藝術品、洗手間、檯椅、樹木等。
(「私人發展公眾休憩空間」的商業用途詳情見第 4.3 節。)

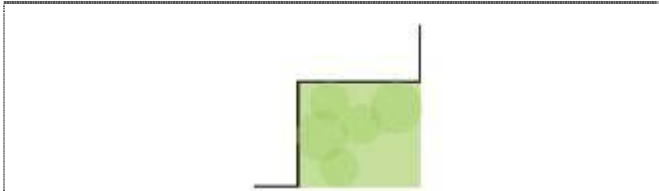
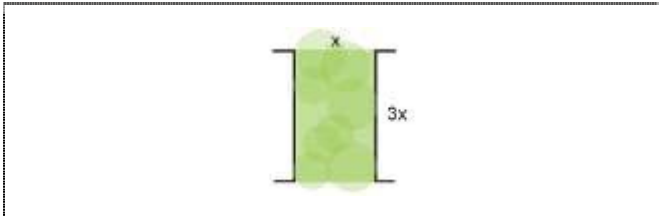
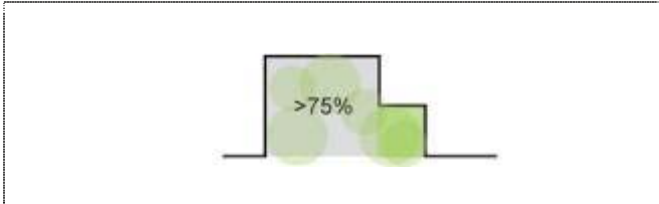
公眾綠化空間簡圖



例子



中環長江公園

大小	- 不小於 500 平方米	
形狀	- 一般無限制，取決於地盤形狀 - 便於使用的格局	
臨街闊度	- 地面水平較佳，臨街闊度不少於 30%且最少闊 13.5 米，方便出入街道或行人路	
長闊比例	- 不超過 1:3，須有適當的視野深度	
主要／次要空間	- 主要及次要空間的比例取決於地盤形狀，可因地制宜靈活設計，但主要空間不應少於 75%，並可從主要空間看見次要空間	

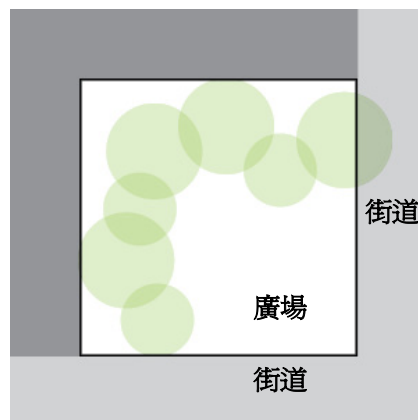
3.2.2 廣場設計指引

設計目的：

廣場是市區內的優質公眾休憩空間，提供動態康樂活動，用途多變，景觀開揚，使用方便。

- 空間特點
 - 與毗鄰街道直接相連
 - 一般較大（超過 500 平方米）
 - 比例恰當，形狀規則更佳
 - 環境優美
 - 景觀開揚
 - 綠化面積：不少於 30%
- 用途
 - 社交、休閒，吃喝，欣賞藝術品或出席節目。
 - 散步和舒展
- 使用者
 - 主要為上班人士、居民、外來訪客及鄰近社區人口
- 設施
 - 各類設施
 - 設有小食亭、露天咖啡座、藝術品、表演活動、洗手間、臨街商業用途、檯椅、樹木、噴水池等。（「私人發展公眾休憩空間」的商業用途詳情見第 4.3 節。）

廣場簡圖



例子



東涌東薈城

([http://upload.wikimedia.org/wikipedia/commons/tumb/8/80/Citygate.JPG/800px-Citygate.JPG](http://upload.wikimedia.org/wikipedia/commons/thumb/8/80/Citygate.JPG/800px-Citygate.JPG))

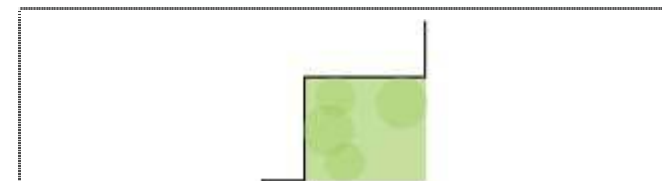
大小

不小於 **500** 平方米



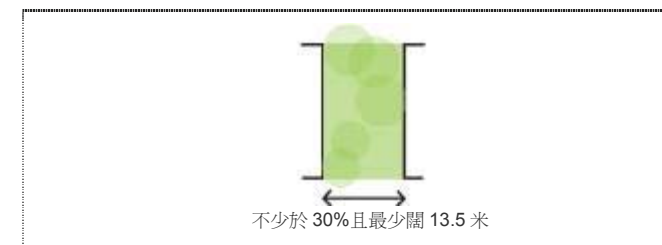
形狀

- 一般無限制，取決於地盤形狀，形狀規則更佳
- 便於使用的格局



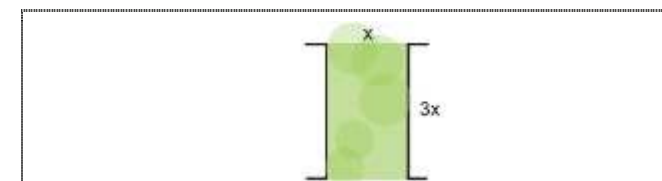
臨街闊度

- 臨街闊度不少於 **30%** 且最少闊 **13.5** 米，方便出入街道或行人路



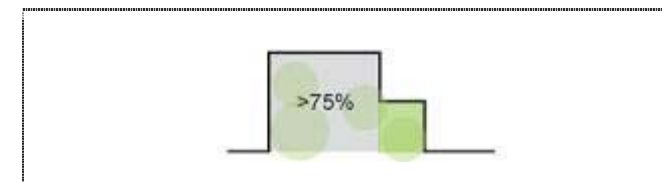
長闊比例

- 不超過 **1:3**，須有適當的視野深度
- 過深的廣場不符合要求



主要／次要空間

- 主要及次要空間的比例取決於地盤形狀，可因地制宜靈活設計，但主要空間不應少於 **75%**，並可從主要空間看見次要空間



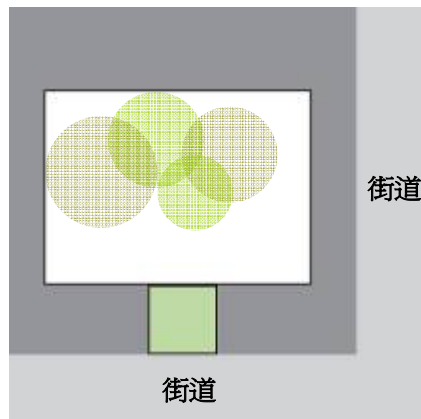
3.2.3 庭院設計指引

設計目的：

庭院是被樓宇環抱的優質公眾休憩空間，間接與相鄰街道連接

- 空間特點
 - 以行人道連接相鄰街道
 - 面積一般較廣場小
 - 比例恰宜
 - 美觀
 - 綠化面積：不少於 30%
- 用途
 - 社交、休閒、閒坐、飲食、休憩及兒童耍樂
 - 舉行不定期小型節目
- 使用者
 - 區內上班人士及居民
- 設施
 - 設有檯椅、樹木、噴水池、兒童遊樂場
 - 小食亭及按需要加入臨街商業用途（「私人發展公眾休憩空間」的商業用途詳情見第 4.3 節）

庭院簡圖



例子



灣仔李節花園

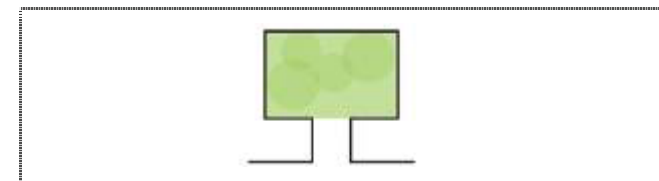
大小

- 不小於 **200** 平方米



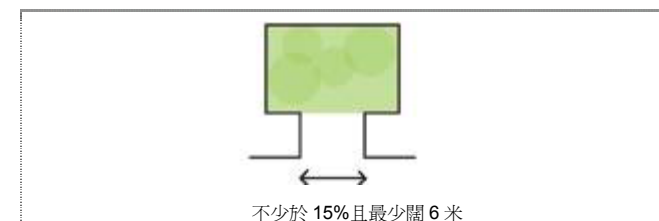
形狀

- 一般無限制，取決於地盤形狀
- 便於使用的格局



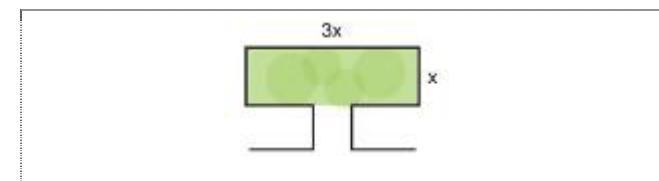
臨街闊度

- 連接庭院入口的公眾行人路有不少於 **15%**且最少闊 **6** 米的臨街闊度，方便出入街道或行人路



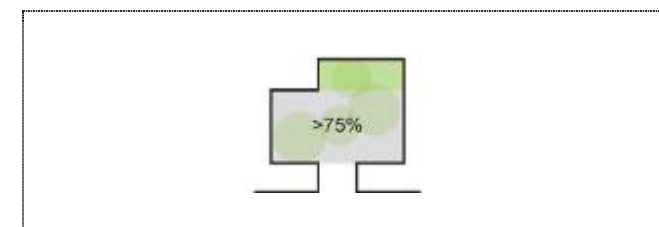
長闊比例

- 不超過 **1:3**，以控制視野深度



主要／次要空間

- 主要及次要空間的比例取決於地盤形狀，可因地制宜靈活設計，但主要空間不應少於 **75%**。行人道必須連接主要空間而非次要空間



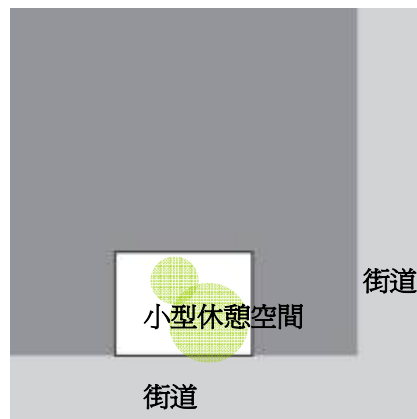
3.2.4 小型休憩空間設計指引

設計目的：

小型休憩空間是沿街道旁凹入，四周被包圍的小型公眾休憩空間。

- 空間特點
 - 面向及連接行人道
 - 一般較小型
 - 設計、設施及美觀程度可由中至高等
 - 綠化面積：不少於 30%
- 用途
 - 短暫停留、歇息、閒坐、閒聚、等候及避雨
- 使用者
 - 途人或街坊
- 設施
 - 座位、樹木及遮蓋

小型休憩空間簡圖



例子



中西區荷李活華庭

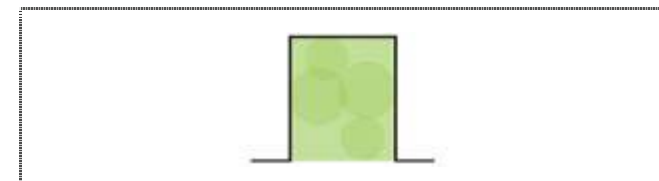
大小

- 不小於 100 平方米



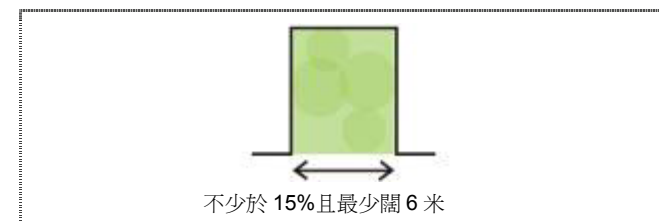
形狀

- 一般無限制，取決於地盤形狀
- 便於使用的格局



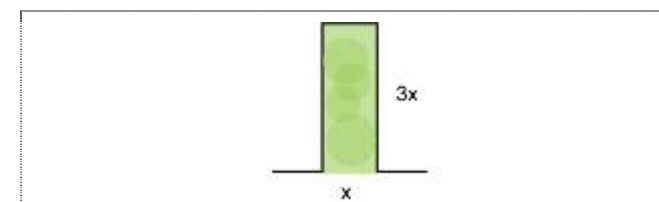
臨街闊度

- 臨街闊度不少於 15% 且最少闊 6 米，方便出入街道或行人路



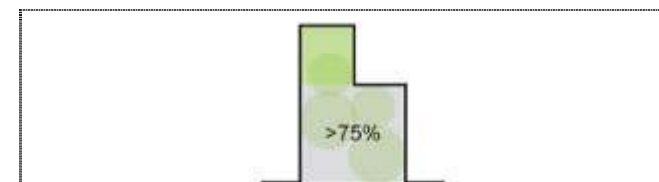
長闊比例

- 不超過 1:3，以控制視野深度



主要／次要空間

- 主要及次要空間的比例取決於地盤形狀，可因地制宜靈活設計，但主要空間不應少於 75%



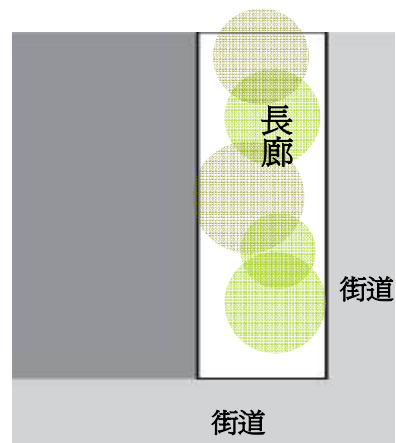
3.2.5 長廊設計指引

設計目的：

長廊是長形公眾休憩空間，除供行人來往外，亦提供靜態康樂，兩端連接其他空間／街道。

- 空間特點
 - 最少闊 15 至 20 米，兩端連接其他空間
 - 一般為長型
 - 大小、地點及比例視乎活動及人流而定
 - 沿路徑種植樹木，令步行者感到舒適
- 用途
 - 休閒、散步、緩跑、舒展活動
 - 短暫停留、歇息、閒坐
 - 間中舉辦活動
 - 設置藝術品及雕塑
- 使用者
 - 外來及鄰近的上班人士、居民及工人
- 設施
 - 休息空間設有座位、植物、樹蔭及遮蓋

長廊簡圖



例子

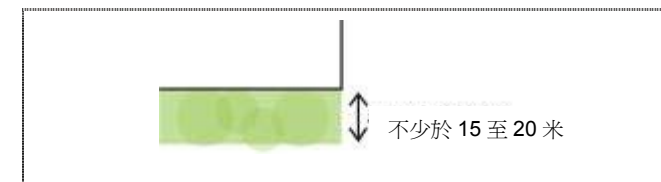


青衣海濱公園

(http://upload.wikimedia.org/wikipedia/commons/6/6c/HK_Tsing_Yi_Promenade_view5.jpg)

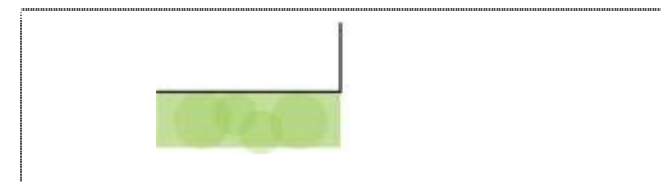
大小

- 最少闊 15 至 20 米，並無長度限制
- 每 50 米須有休息空間



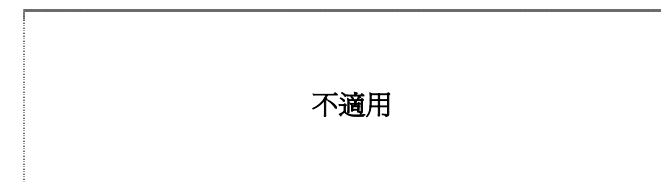
形狀

- 一般為長形，取決於地盤形狀
- 便於使用的格局



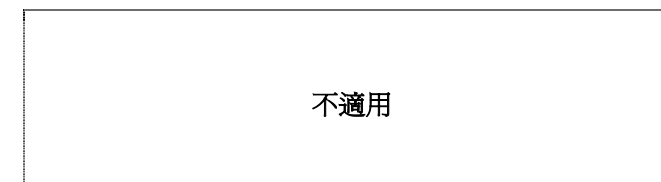
臨街闊度

- 兩端連接其他空間或街道



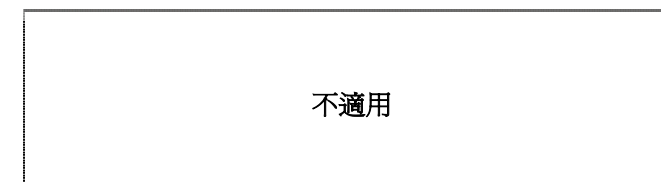
長闊比例

- 不適用



主要／次要空間

- 不適用



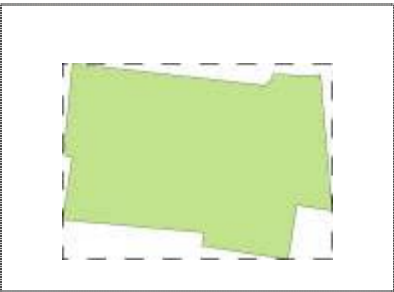
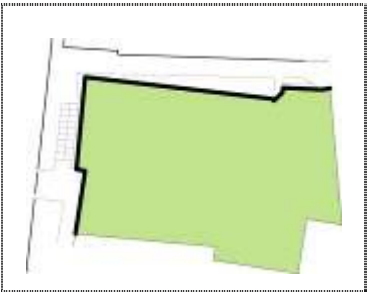
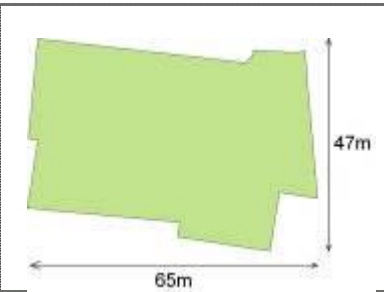
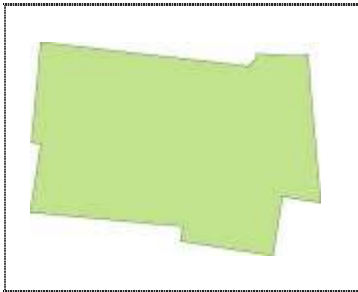
3.2.6 設計指引總覽

條件	公眾綠化空間	廣場	庭院	小型休憩空間	長廊
形狀	按地盤而定	按地盤而定	按地盤而定	按地盤而定	按地盤而定, 一般為長形
臨街闊度	不少於30% 且最少闊13.5米	不少於30% 且最少闊13.5米	不少於15% 且最少闊6米	不少於15% 且最少闊6米	不適用
長闊比例	不超過1:3	不超過1:3	不超過1:3	不超過1:3	最少闊15至20米
主要 / 次要空間	按地盤而定, 惟主空間 最好不少於75%	按地盤而定, 惟主空間 最好不少於75%	按地盤而定, 惟主空間 最好不少於75%	按地盤而定, 惟主空間 最好不少於75%	按地盤而定, 一般為長形
面積	不少於500平方米	不少於500平方米	不少於200平方米	不少於100平方米	不適用
易見度	清晰	非常清晰	清晰	清晰	清晰
戶外空間	露天	露天	露天	露天	露天
斜度 / 坡度	首選平地	首選平地	首選平地	首選平地	按地盤而定
綠化比率	不少於50%	不少於30%	不少於30%	不少於30%	按地盤而定

3.2.7 空間類型範例 — 公眾綠化空間



項目：
中環長江集團中心
空間類型：
公眾綠化空間

形狀	臨街闊度	長闊比例	主要／次要空間	綠化面積
				
近似長方形	47%	1:0.7	單一主要空間	80%

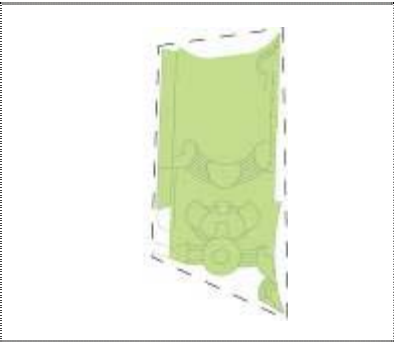
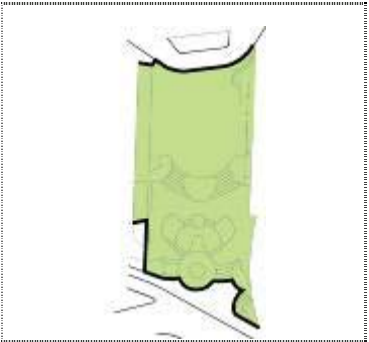
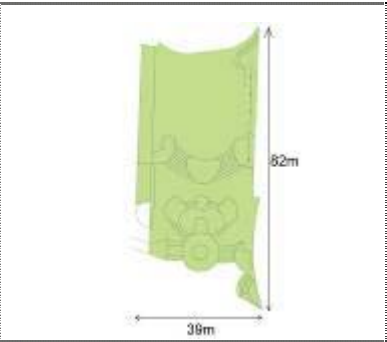
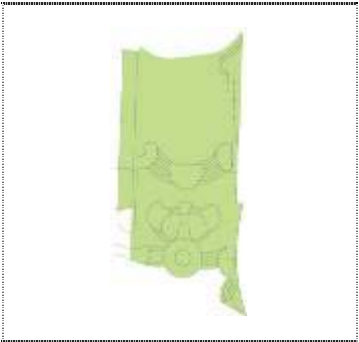
* 上圖標示數據悉屬約數

* 長闊比例以長與闊的最大數值計算，對將來個案的要求，視乎綠化及園境設計小組對不同個案的檢視而定



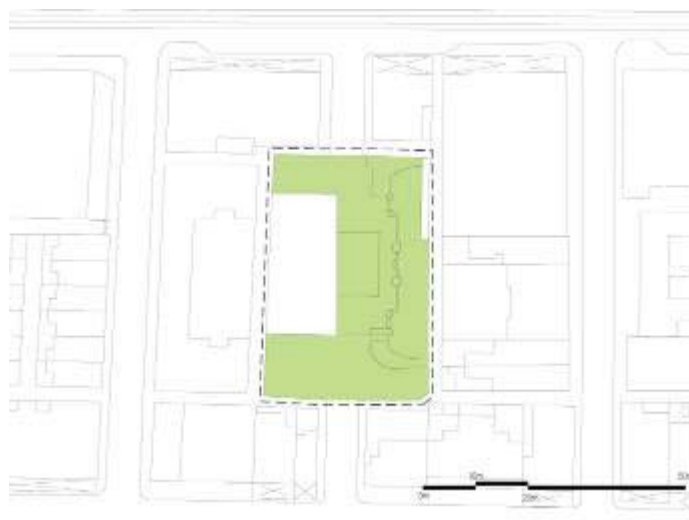
3.2.8 空間類型範例 — 廣場

項目：
中環中遠大廈
空間類型：
廣場

形狀	臨街闊度	長闊比例	主要／次要空間	綠化面積
				
近似梯形	45%	1:2 > 1:3	單一主要空間	45%

* 上圖標示數據悉屬約數

* 長闊比例以長與闊的最大數值計算，對將來個案的要求，視乎綠化及園境設計小組對不同個案的檢視而定



3.2.9 空間類型範例 — 庭院

項目：
灣仔李節花園
空間類型：
庭院

形狀	臨街闊度	長闊比例	主要／次要空間	綠化面積
近似長方形	10%	1:1.6 連接的行人徑闊 6.5 米	單一主要空間	30%

* 上圖標示數據悉屬約數

* 長闊比例以長與闊的最大數值計算，對將來個案的要求，視乎綠化及園境設計小組對不同個案的檢視而定

3.2.10 空間類型範例 — 小型休憩空間

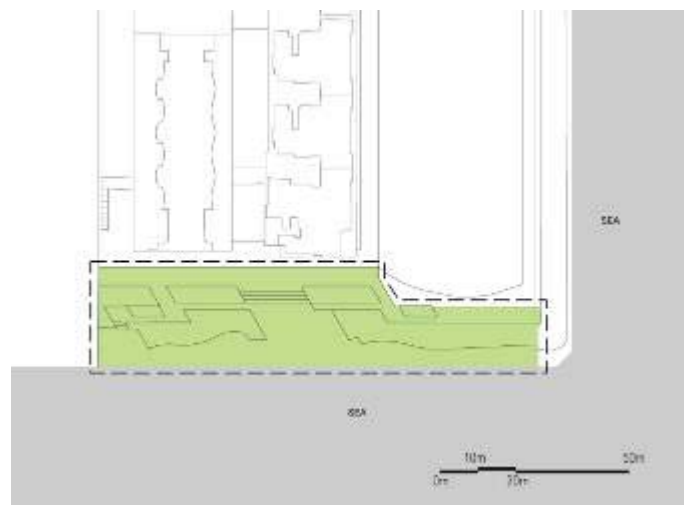


項目：
灣仔太古廣場三期
空間類型：
小型休憩空間

形狀	臨街闊度	長闊比例	主要／次要空間	綠化面積
近似長方形	68%	1:0.75	單一主要空間	30%

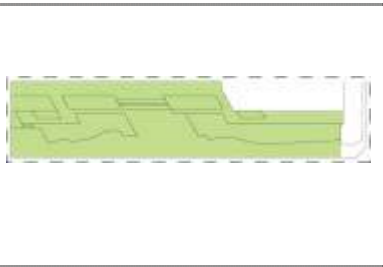
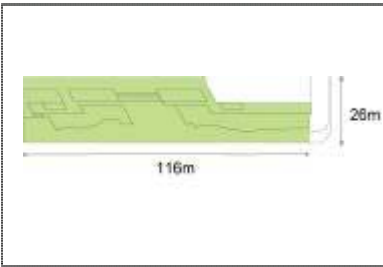
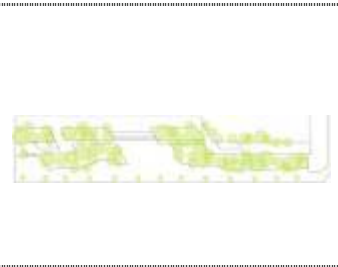
* 上圖標示數據悉屬約數

* 長闊比例以長與闊的最大數值計算，對將來個案的要求，視乎綠化及園境設計小組對不同個案的檢視而定



3.2.11 空間類型範例 — 長廊

項目：
九龍一號銀海
空間類型：
長廊

形狀	臨街闊度	長闊比例	主要／次要空間	綠化面積
	不適用		不適用	
近似長方形	不適用	闊 26 米 長 116 米	不適用	45%

* 上圖標示數據悉屬約數

* 長闊比例以長與闊的最大數值計算，對將來個案的要求，視乎綠化及園境設計小組對不同個案的檢視而定

第 4 節 管理指引

4.1 緒言

4.2 指引對「私人發展公眾休憩空間」的應用

4.3 「私人發展公眾休憩空間」的使用

(a) 許可活動

(b) 經常准許的活動

(c) 申請及審批程序

(d) 商業用途的管理指引

(e) 其他 — 宣傳及推廣

4.4 運作準則

(a) 開放時間

(b) 透明度及訊息發布

4.5 其他一般責任

4 管理指引

4.1 緒言

本節旨在說明「私人發展公眾休憩空間」的管理原則及措施，並訂立容易明白的「私人發展公眾休憩空間」管理架構。本節涵蓋多項管理問題，以及有關公眾使用「私人發展公眾休憩空間」、管理及保養該等空間等其他相關範疇，從而方便公眾使用及享受「私人發展公眾休憩空間」。

為方便公眾使用及享受「私人發展公眾休憩空間」，共同的管理目標包括：

- 促進及維持「私人發展公眾休憩空間」的優質環境及適當使用；
- 確保在提供、保養及管理「私人發展公眾休憩空間」方面保持高水準；
- 尊重當地文化、文物及特色；及
- 鼓勵地方社區在管理「私人發展公眾休憩空間」上參與。

我們認為雖然一方面應方便公眾享用「私人發展公眾休憩空間」，但另一方面私人土地上的「私人發展公眾休憩空間」仍屬私人物業，而政府土地上的「私人發展公眾休憩空間」則由私人管理。因此，應在公眾對私人發展公眾休憩空間的使用，與私人物業業主／住戶對私隱的需要之間，取得恰到好處並切實可行的平衡。

一般而言，為履行契約規定，業主須繼續按地契或公用契約的規定管理及保養現有的「私人發展公眾休憩空間」，我們認為須尊重該等契約文件的法律地位及所載規定。



能吸引區內居民的活動

(http://www.timessquare.com.hk/ch/module/admin/module/elmq/22_4.jpg)

一般而言，私人物業的業主須履行以下責任：

- (a) 容許公眾合法使用該等設施，在可行情況下確保地方暢通無阻；及
- (b) 管理及保養該等設施，以達致有關當局滿意的水平。

根據地契規定提供的大部分「私人發展公眾休憩空間」均供公眾免費使用。只有少數的「私人發展公眾休憩空間」在公用契約已清楚列明收費規定。由於物業業主有責任開放該等設施讓公眾使用，他們應採用一套合理、清晰並具透明度的指引供所有使用者遵守。

4.2 指引對「私人發展公眾休憩空間」的應用

目前的「私人發展公眾休憩空間」數目有限，52 個私人物業內有 56 處「私人發展公眾休憩空間」受地契規管。在本報告編寫期間，我們得悉另有 20 處「私人發展公眾休憩空間」在籌劃中。據我們所知，只有兩個個別的撥出私人地方個案，涉及由城市規劃委員會要求用作「私人發展公眾休憩空間」或上蓋地方，即時代廣場及順利大廈。

在管理方面，本指引應用於新個案。有關現有個案，在地契或公用契約(視乎何者適用而定)容許下，業主將須遵照管理指引管理私人發展公眾休憩空間。至於其他情況，只要不抵觸相關的契約，我們亦極力鼓勵物業業主在合理情況下盡可能遵守管理指引的規定。

一般而言，管理指引並不適用於私人發展項目內的公眾通道。然而，亦有個別私人發展項目的公眾通道，公眾會認為這些通道在大小外觀上類似「私人發展公眾休憩空間」。我們歡迎有關的業主在合理情況下自願遵守管理指引（例如容許非牟利團體進行藝術及文化活動）。地政總署及屋宇署會公佈載有相關個案的一覽表，詳情可參閱第五節。

4.3 「私人發展公眾休憩空間」的使用

(a) 許可活動

4.3.1 按地契規定提供的「私人發展公眾休憩空間」的使用範圍並不容易界定，在項目規劃及發展階段亦難以詳盡界定。「私人發展公眾休憩空間」內的活動可以是靜態的活動，不但包括散步、進行舒展運動及靜態休閒活動等，亦包括活動項目、展覽、集會等社區聯誼、社交活動／集會。

在「私人發展公眾休憩空間」進行的活動，性質亦多元化：除了應鼓勵由非牟利團體舉辦的藝術、文化與公民教育活動外，商業組織亦對該等設施的使用有需求。使用模式及性質多元化有助增加人流，為「私人發展公眾休憩空間」注入活力和生氣。為此，可視乎「私人發展公眾休憩空間」的種類（有關這類空間的類別，請參閱上文第 3.1 節），盡可能合理地在「私人發展公眾休憩空間」容許不同的許可用途。但會阻礙公眾通道、騷擾及影響私人物業住戶安全及私隱或妨礙其他公眾享用「私人發展公眾休憩空間」的活動除外。

4.3.2 我們認為一方面應容許更自由靈活使用「私人發展公眾休憩空間」，亦應同時兼顧業主及管理公司在管理「私人發展公眾休憩空間」上的適當角色，在兩者之間應求取平衡。在准許一些公眾使用「私人發展公眾休憩空間」的同時，不得影響其他公眾的使用及業主／住戶的保安和私隱，亦不得有損其他人士的健康及安全。因此，業主既須按契約文件的規定，開放「私人發展公眾休憩空間」讓公眾使用及享用，亦應可因應場地的情況，設立實際使用「私人發展公眾休憩空間」的一般及／或特定規則。



在露天廣場進行的文化活動

非法活動不得在「私人發展公眾休憩空間」內進行。業主如有疑問，應向相關政府機關查詢。申請人根據規則向業主／管理公司申請進行活動，或須同時獲得其他法定或行政機關（視情況而定）的批准／同意，例如臨時公眾娛樂場所牌照。簡單而言，除下文第 **4.3(c)** 節所述的申請及批准程序外，使用者亦有責任取得有關當局的批准／同意有關的用途，並遵守政府部門或相關法規所訂立的其他規定（例如環境保護署對噪音管制的規定），並且承擔有關用途所引起的責任。為方便參考，建議的使用方法及舉例的用途載於下文表一。

4.3.3 除契約文件另有指明或一如下文第 **4.3(d)** 節所述，已獲豁免書並已繳付市值豁免限制費用外，業主不得就使用「私人發展公眾休憩空間」收取費用。

4.3.4 至於少數由城市規劃委員會要求用作「私人發展公眾休憩空間」用途的撥出私人地方，這些特殊個案須受公用契約條款及下文所載原則所規限：

- (i) 倘先前獲給予額外總樓面面積，以換取撥出私人地方作公眾用途，則不得在所撥出的私人地方進行商業活動；
- (ii) 視乎公用契約的條文，我們認為應容許並鼓勵非牟利團體舉辦藝術及文化與公民教育活動等。除非公用契約清楚訂明，否則業主不得就使用公用契約指定的通道收取費用；
- (iii) 在「私人發展公眾休憩空間」通常容許進行的某些活動（如進行舒展運動），在公眾通道是否適合進行應視乎所在的公眾通道的情況而定，例如舒展活動或不適合在商場的主要通道進行；及
- (iv) 上文第 4.3.2 及 4.3.3 節所載原則及安排亦適用。

4.3.5 為方便參考，請參閱表一所載的實際運作情況：

表一 「私人發展公眾休憩空間」的不同用途

甲類	舉例的用途	管理建議
經常准許活動（毋須申請）	休閒活動，例如靜態活動、散步、舒展運動、短暫逗留	● 管理公司須應視乎需要在人群控制及保安上實施及執行最低限度的限制，並因應場地情況訂立規則。 ● 保持地方清潔及妥善保養



市民在公眾休憩空間做運動

(<http://www.asia2002.gov.hk/chinese/press/pict/large/115.jpg>)

乙類	舉例的用途	管理建議
非牟利團體舉辦的非商業活動 — 須獲管理公司及相關政府部門許可	非牟利團體舉辦的非商業短期展覽、節日活動、公民教育及藝術與文化節目、社區／慈善活動、不設長期構築物的一次過活動等。 非商業及非牟利戶外／室內表演，例如音樂表演、娛樂表演或慈善活動。	● 設施的使用者須向「私人發展公眾休憩空間」的管理公司提出申請批准。 ● 管理公司須清楚訂明在「私人發展公眾休憩空間」進行該等活動的申請程序及規則與規定。 ● 管理公司在給予批准時應確定有關活動不會妨礙人流。 ● 申請人仍須負責視乎情況向政府部門及法定機構申請批准／同意／牌照，包括地契規定的地政總署及法例或其他行政規定的其他機關。 ● 管理公司有權因應場地的情況，對是否適合在有關「私人發展公眾休憩空間」進行有關活動、設置臨時構築物、使用設備、展覽期及人群控制措施等事宜制訂規則及規定。該等規則及規定必須合理，且不妨礙公眾合理享用「私人發展公眾休憩空間」。 ● 除非地契另有清楚指明，私人發展物業業主／管理公司不得就使用「私人發展公眾休憩空間」收取費用。

丙類	舉例的用途	管理建議
牟利機構舉辦的商業活動 — 須獲管理公司及相關政府部門許可	可以容許與「私人發展公眾休憩空間」的用途配合，而且獲地方社區支持的一些商業活動，從而為鄰近地區注入活力。但有關商業活動不得撥出超過「私人發展公眾休憩空間」	● 私人發展物業業主／管理公司在接受任何於「私人發展公眾休憩空間」舉辦商業活動的申請前，須獲得地政總署的豁免書及支付相關費用。 ● 倘業主已按下文第 4.3 節所述獲給予豁免書並已

間」10%的地方作商業用途，業主亦須支付市值豁免限制費用。（「私人發展公眾休憩空間」商業用途的其他詳情載於第4.3(d)節。）

該等活動可包括食物服務設施、飲食服務，例如露天咖啡室、食品或飲品攤檔。

繳付的市值豁免限制費用，則業主可就「私人發展公眾休憩空間」的商業活動收取費用。

- 設施的使用者須向「私人發展公眾休憩空間」管理公司申請批准。
- 管理公司須清楚列明在「私人發展公眾休憩空間」進行該等活動的申請程序及規則與規定。
- 申請人仍須負責視乎情況向政府部門及法定機構申請批准／同意／牌照，包括地契規定的地政總署及法例或行政規定的其他機關。
- 管理公司有權因應場地的情況，對是否適合在有關「私人發展公眾休憩空間」進行有關活動、設置臨時構築物、使用設備、展覽期及人群控制措施等事宜制訂規則及規定。該等規則及規定必須合理，且不妨礙公眾合理享用「私人發展公眾休憩空間」。

(b) 經常准許的活動

4.3.6 由於個別形式的「私人發展公眾休憩空間」並無既定活動範圍，故業主／管理公司可靈活進行不同種類活動，迎合地方／社區需要。按上文表一的甲類活動所示，大部分日常活動應屬經常准許類別，包括靜態活動、散步、短暫逗留等休閒活動，毋須提出申請。

(c) 申請及審批程序

4.3.7 如表一所建議，節日盛會以及藝術、文化、公民教育等活動須提出申請及獲得批准方可進行。社區

使用者及公眾人士可申請進行活動或進行上文表一載列於「私人發展公眾休憩空間」的乙類活動。管理公司須制訂申請程序，並以具透明度的方式向公眾公開有關資料（請參閱下文第 4.4(b)節）。審批須根據管理公司訂立的行政安排。由於管理公司代表私人物業的業主行事，故管理公司須按適當程序合適地取得業主（不論是經業主立案法團或相等組織）對行政安排的同意。

(d) 商業用途的管理指引

4.3.8 公眾關注有部分「私人發展公眾休憩空間」被私有化或轉為商業用。另一方面，亦有意見指出，太多限制亦會令「私人發展公眾休憩空間」失去生氣和活力。若把「私人發展公眾休憩空間」的定義局限於「公眾擁有權」的概念，可能忽視了商業活動在迎合市民需要或加強社區凝聚力的價值及無形優點。

4.3.9 根據紐約市的經驗，小食亭及露天咖啡座能為公眾休憩空間使用者提供重要的飲食設施。這些精心設計並可與「私人發展公眾休憩空間」融為一體的小食亭及咖啡座，經證明符合營運及設計標準後得到許可在公眾休憩空間經營。「私人發展公眾休憩空間」的生氣和活力與毗鄰物業的用途有直接關係。透過為廣場使用者提供實體和景觀方面的設施，以具視覺效果的動態用途為「私人發展公眾休憩空間」增添活力。

4.3.10 「私人發展公眾休憩空間」原則上是劃作公眾使用的地方，業主不得從中獲取商業利益。然而，我們認為因應私人發展公眾休憩空間的場地情況，有限度進行若干能配合且與「私人發展公眾休憩空



位於紐約市內的公共休憩空間

(http://graphics8.nytimes.com/images/2008/09/26/travel/v_Paley_front_395.jpg)

間」用途相關的商業活動，會有助吸引人流，並地盡其用，從而改善「私人發展公眾休憩空間」的使用，為附近一帶增添活力。然而，因應公眾憂慮此舉會剝奪他們使用該等設施的權利，故首要考慮的是有關商業用途不會阻礙人流，且其餘的「私人發展公眾休憩空間」足夠公眾使用，不致影響公眾休憩空間的功能及或妨礙公眾使用有關設施。

4.3.11 作為一般基本原則，撥作露天咖啡室、小食亭、書報攤、飲食攤檔、商業展覽與活動的範圍及食肆露天座位，不應超過「私人發展公眾休憩空間」面積的 **10%**。此百分比低於國際標準，原因是在香港的情況下此類用途僅為配合「私人發展公眾休憩空間」的整體用途¹。**10%**限制為試行建議，政府相關的政策局／部門日後會檢討應否進一步收緊或放寬有關「私人發展公眾休憩空間」的商業活動。

4.3.12 我們亦同意，對於少數由城市規劃委員會要求撥出私人地方作「私人發展公眾休憩空間」的特別個案，假如已獲給予額外總樓面面積，則有關撥出私人地方不應劃作商業用途。

4.3.13 私人發展物業的業主／管理公司如欲運用部分「私人發展公眾休憩空間」作商業用途，如技術上可行且並無法律上的掣肘，可向地政總署／屋宇署申請有關豁免書／許可(視乎何者適用而定)，並須支付相關費用。

¹ 舉例來說，紐約市區廣場的露天咖啡座面積不會超過廣場臨街範圍的三分之一，而零售及服務業面積可佔公共廣場樓宇臨街範圍最少一半的面積(*Design and Operational Standards for Privately Owned Public Spaces*，二零零七年十月十七日)。三藩市市中心各類休憩用地的 20%可用作商店及食肆(San Francisco Planning Department, *Downtown Area Plan*, Table 1 - Guidelines for Downtown Open Space)。

4.3.14 有限度的商業活動亦須獲社區支持。特別在考慮是否給予豁免書／許可作商業用途時，應徵求相關區議會的意見。我們認為應聽取區議會意見，因為區議會就豁免書申請提供意見，會考慮到區內的情況、社區的意見及其參與管理區內康樂設施的經驗。

4.3.15 在考慮有關申請前，申請人應先獲得有關政府部門及機構給予另外所需的批准／同意，例如已獲得食物環境衛生署批准設立食肆露天座位，以及已符合環境保護署就噪音訂立的規定。

4.3.16 總括而言，為活化「私人發展公眾休憩空間」，視乎「私人發展公眾休憩空間」的種類及場地情況是否適合，政府可酌情以豁免書形式，容許在合理範圍內作有限度的商業活動，惟須獲得社區支持並且業主須繳付市值豁免限制費用。

4.3.17 除上文所述規定外，商業用途的其他限制包括：

- 發展項目內的主要通道、出入口及行人道應暢通無阻；
- 由於商業活動可能牽涉總樓面面積的問題，故不得在商業活動範圍設置永久構築物及上蓋及／或以屏障物將商業活動範圍包圍；及
- 不得進行與「私人發展公眾休憩空間」目的不相符的用途，如進行設有永久構築物的商業活動、設立批發／零售商店、辦公地方、銀行或製造方面的活動。

(e) 其他 — 宣傳及推廣

4.3.18 視乎有關的地契及公用契約條款（適用於屬撥出私人地方的情形），一般而言，「私人發展公眾休憩



本港公眾休憩空間的商業用途

空間」並非用以進行商業或宣傳活動的空間，因此不得於行人道擺放攤位，亦不得於「私人發展公眾休憩空間」作宣傳活動。非常有限度的宣傳活動如能配合並與使用「私人發展公眾休憩空間」相關，或會獲得考慮，惟須獲管理公司批准及視乎場地是否適合而定，在有需要的情況下，須獲相關部門批准。可獲考慮的宣傳活動包括：

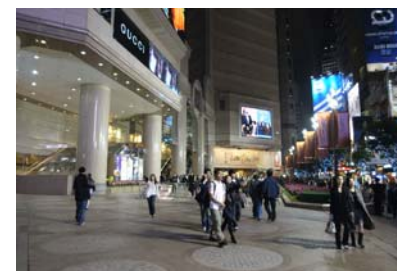
- 於有限地點張掛橫額、海報及燈柱裝飾，該等宣傳品須與在「私人發展公眾休憩空間」舉行的節目或活動有關；及
- 一般不允許張貼顯示贊助商的標誌，惟與「私人發展公眾休憩空間」舉行的節目或活動有關，及／或用作對提供及保養「私人發展公眾休憩空間」的贊助人／捐獻者表示謝意則除外。

4.4 運作準則

(a) 開放時間

4.4.1 視乎場地的情況或地契及公用契約的條款，我們認為應訂定不同的時間表，以配合「私人發展公眾休憩空間」的多元化用途及地區的需求。訂定時間表的一般指引建議：

- 一般而言，業主應按地契或公用契約（視情況而定）訂明的時段；或在其他情況下經政府同意的其他時段，向公眾開放「私人發展公眾休憩空間」及公眾通道。



- 屬於區內行人道系統或海濱長廊主要通道的「私人發展公眾休憩空間」，須全日 24 小時開放，晚上開放的公眾休憩空間惟基於保安理由及／或夜間的公眾安全而獲得豁免則除外。
- 至於不同種類的「私人發展公眾休憩空間」，可視乎其情況及地契的規定，訂立個別的開放時間規定，惟開放予公眾的時間不得少於日照時間，即約從黎明至黃昏的時段。
- 有關開放時間及休憩空間範圍的資料須向公眾提供，資料須印於「私人發展公眾休憩空間」各主要出入口及通道的門牌上（請參閱下文第 4.4 (b)節）。
- 訂定及實施「私人發展公眾休憩空間」的時間表，代表就「私人發展公眾休憩空間」的不同活動及預期的使用設定條件。管理公司須諮詢區內意見，例如區議會及／或民政事務專員建議的其他相關團體的意見，然後根據對有關空間潛在用途所搜集到的資料，而設定特定的開放時間。另一個更實際可行的方法，是要求發展商於發展項目的規劃申請階段提出「開放時間表」，經現有渠道徵詢公眾對建議發展項目及建議開放時間的意見。

(b) 透明度及訊息發布

- 4.4.2** 應讓公眾查閱有關文件／資料，其中包括但不限於 i)有關「私人發展公眾休憩空間」的使用及／或許可活動及管理事宜的規則及詳情；ii)在「私人發展公眾休憩空間」舉辦活動的申請程序及文件；iii)開放時間；iv)「私人發展公眾休憩空間」的範圍；及 v)管理公司的聯絡方法。
- 4.4.3** 供公眾及／或地方社區查閱的資料須在「私人發展公眾休憩空間」的告示板、公告、通訊、管理報告等期刊提供，但不限於以上方式，亦可於管理公司辦公室索取硬本，及／或經管理公司的網站查閱。

4.4.4 地政總署及屋宇署會審查已完工的發展項目，以確定有關項目符合地契或建築圖則的所有規定，然後才會發出滿意紙(如適用的話)或入伙紙。兩個部門應不時更新設有「私人發展公眾休憩空間」及公共設施的私人發展物業名單，加入獲發滿意紙（按地契規定）或入伙紙（按公用契約規定）的新增「私人發展公眾休憩空間」及／或公共設施的私人發展項目。

4.5 其他一般責任

4.5.1 業主的其他一般責任包括：

- 業主須於其發展項目的當眼處張貼告示，顯示「私人發展公眾休憩空間」所在位置、如何前往、開放時間、負責管理及保養的有關人士，以及供公眾查詢的聯絡電話號碼。
- 業主須確保場地得到妥善的管理，尤其注意個人安全及保安、清潔及妥善保養。倘情況許可，應鼓勵業主提供更多綠化景觀、座位及設施，以滿足不同年齡、性別及能力的使用者的需要，例如為殘障人士而設的特別通道（有關設計指引詳情請參閱第 3 節）。
- 業主須確保「私人發展公眾休憩空間」及公眾通道暢通無阻，亦不可無理拒絕公眾使用。業主本身不得進行並可阻止任何使用者進行不適當地妨礙其他使用者享用「私人發展公眾休憩空間」或阻塞公共出入口及通道的活動。
- 以下管理事宜應讓業主靈活決定：



為殘障人士而設的特別通道

- (i) 允許寵物使用
- (ii) 戶外吸煙；及
- (iii) 街頭賣藝

以「吸煙」為例，現時法例禁止於室內公眾場所吸煙，業主應有酌情權決定是否允許於戶外公眾場所吸煙。倘設立寵物公園，建議管理公司應考慮各種因素，包括地方社區（如區議會及／或民政事務專員建議的其他相關團體）的意見；對附近環境可能產生的影響；有否足夠的設施及保養服務以保持「私人發展公眾休憩空間」的良好衛生狀況。

- 部分活動容易造成噪音及光污染及／或造成滋擾。業主須按「在露天場地舉行娛樂活動的噪音管制指引」²實行減少噪音的措施。
- 業主負責「私人發展公眾休憩空間」所有保養工作，包括園藝及培植樹木（如適當修剪、讓植物健康生長、施肥、鞏固等）、一般園藝工作（如更換栽種物料、修剪草地及修築籬笆等）及其他保養工作（如更換及修理籬笆／圍欄、灑水、清理廢物等）。「私人發展公眾休憩空間」一般由發展商負責斥資闢建，「私人發展公眾休憩空間」建成後由管理公司負責保養。視乎地契的規定，業主／管理公司有責任確保保養工作達到令相關部門滿意的水平。視乎公用契約的規定，同類安排亦適用於撥出的私人地方，保養工作亦須達到令相關部門滿意的水平。

² 環境保護署的「在露天場地舉行娛樂活動的噪音管制指引」（http://www.epd.gov.hk/epd/english/environmentinhk/noise/guide_ref/noise_guidelines.html）

第 5 節 公眾通道

5.1 指引對非「私人發展公眾休憩空間」的應用

5.1 指引對非「私人發展公眾休憩空間」的應用

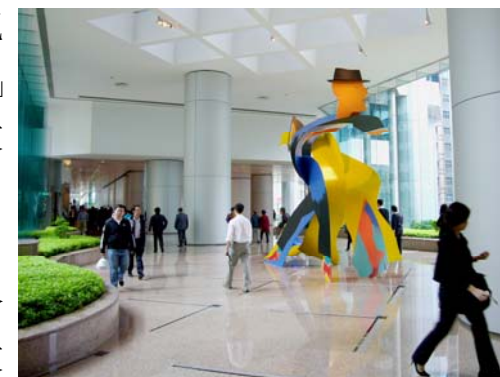
5.1.1 設計及管理指引一般並不適用於私人發展項目內的公眾通道。然而，亦有個別按地契或公用契約規定提供的私人發展項目內的公眾通道，公眾會基於其大小及外觀視作與「私人發展公眾休憩空間」相似。我們歡迎有關的業主在合理的情況下自願遵守管理指引（例如容許非牟利機構進行藝術及文化活動）及設計指引（例如因應場地情況進行綠化、植樹及座位安排等規定）。

5.1.2 香港地少人多，發展商在私人發展項目內提供的公眾通道對加強連繫性及方便往來非常重要。部分公眾通道成功有助吸引人流，而充足的寬度和環境亦容許兼作通道以外的其他用途，例如藝術、文化、公民及教育活動。這些公眾通道如僅局限於作基本的通道用途會欠缺生氣，甚為可惜。

5.1.3 地政總署及屋宇署會在考慮公眾通道的大小、布局及地點等相關因素後（例如公眾通道闊至少 15 至 20 米，並可在不阻礙作為公眾通道的主要功能的情況下作上述其他用途），分別公布按地契或公用契約規定提供，而與「私人發展公眾休憩空間」相似的公眾通道的一覽表。

5.1.4 管理指引方面，倘業主認為適當，第 4 節所述「私人發展公眾休憩空間」的許可用途亦適用於地契或公用契約所規定提供的公眾通道，惟須不抵觸在契約文件中的條款，且不阻礙人流而有損作為公眾通道的首要功能。

5.1.5 管理指引第 4.3.2 及 4.3.3 段所載的原則和條文，包括「除契約文件另有清楚指明或已獲豁免書並已繳付市值豁免限制費用外，業主不得就使用『私人發展公眾休憩空間』收取費用」，同樣適用於



行人通道亦是舉辦藝術文化活動的熱門場地

（鰂魚涌太古坊）

按地契或公用契約規定提供的公眾通道。

5.1.6 此外，對於按公用契約規定提供的公眾通道，除第 5.1.4 段及 5.1.5 段所載者外，在衡量哪些屬許可活動時，我們亦須考慮下列額外因素：

- (i) 如撥出作公眾用途的私人地方曾獲批額外總樓面面積，則該撥出地方不得作商業用途(我們亦認同第 4.3.12 段所述，根據《建築物條例》而撥出作為公眾通道的私人地方，如獲批額外總樓面面積，不得作商業用途。)
- (ii) 除公用契約另有規定外，應容許及鼓勵非牟利機構舉行的藝術、文化、公民及教育等非牟利活動。除公用契約另有訂明外，業主不得就使用公用契約指定的公眾通道收費；以及
- (iii) 「私人發展公眾休憩空間」經常准許的若干活動（例如舒展運動）會受場地情況所限，例如作為商場主要通道的「私人發展公眾休憩空間」便未必適合進行該等活動。



當大部分空間已用作行人通道，便可能不適宜進行其他活動。
(灣仔太古廣場三期)

5.1.7 設計指引方面，如業主認為合適，亦可遵照第 2 及 3 節相關部分的規定，惟可因應場地情況而彈性處理。

第 6 節 其他建議

6.1 管理模式及持份者的參與

6.1 管理模式及持份者¹的參與

- 6.1.1 公眾休憩空間的管理涉及城市管理，須由各持份者共同出謀獻策，訂定私人發展公眾休憩空間的質素標準和管理方法。我們期望持份者包括發展商、業主立案法團、管理公司、當地社區及公營機構，各自擔當不同角色，並通過集思廣益而為私人發展公眾休憩空間的維修和管理制訂一個完善、具問責性和協作的模式。本指引建議持份者在*四大範疇*上的角色，以闡明各自在這個理念架構下的不同責任。下文列出私人發展公眾休憩空間管理模式的基本元素。
- 6.1.2 在批地以至建設私人發展公眾休憩空間的階段，發展商擔當着主導的角色，訂定公眾休憩空間的在空間規劃（設計方面）和管理方案（開放時間、管理標準和要求方面）的主要要求。過程之中，當地社區可向民政事務專員提出意見和訴求，而規劃署署長、地政總署署長和屋宇署署長則負責監察私人發展公眾休憩空間的建造。
- 6.1.3 私人發展公眾休憩空間的管理須因地制宜，因此由業主立案法團、管理公司及當地社區的互動合作，在各方取得共識的基礎上安排私人發展公眾休憩空間的日常使用及管理，可符合各方的需要和訴求。
- 6.1.4 儘管制訂私人發展公眾休憩空間的管理準則主要由發展商、業主立案法團和管理公司負責，我們亦建議讓當地社區有機會提出對私人發展公眾休憩空間的需要和訴求。當地社區可以合作伙伴身分，協助制訂私人發展公眾休憩空間的管理要求，並參與管理，但要視乎當地社區是否準備妥當

¹ 本節不適用於公用契約規定提供只作為通道的撥出私人地方。本指引（或部分指引）適用於個別的個案與否，須根據第 5 節的原則決定。

及其實際情況而定。

6.1.5 組織完善和具透明度且支持社區參與的管治架構，是有效提供和營運私人發展公眾休憩空間的主要條件，原因有二：第一，這有助釐定符合個別私人發展公眾休憩空間實際情況的相關準則；第二，如將空間開放供公眾使用，便須不時面對有關管理方法、社區需要，甚或在使用空間上出現衝突等問題，這些問題需要通過社區達致共識去解決。建立良好管理模式的指導原則如下：

- 管理機構應鼓勵一定程度的公眾參與，以符合公眾期望及當地社區的需要。
- 應諮詢與區議會及／或當地社區(視乎情況)聯繫的民政事務專員；應給予機會讓地區人士／社區代表提出對私人發展公眾休憩空間的使用和管理的意見。
- 另一方面，商業發展項目的管理公司應制訂機制或渠道，收集社區上的意見、回應及管理建議。
- 鼓勵各種形式的管治架構。應探討各種創新的管治模式，如邀請非政府組織（慈善團體、藝術及文化組織等）代表加入管理架構，及／或成為管理公司的合作伙伴。



迎合本地市民興趣的活動

(<http://www.9tour.cnUploadFileTravelNews2008-8-211334061482.jpg>)