

創建 Designing Hong Kong 香港 .com

中環昃臣道八號
立法會大樓
立法會發展事務委員會
電郵: cshiu@legco.gov.hk
電郵: asit@legco.gov.hk

CB(1)1134/07-08(01)

主席及和立法會議員：

有關：地產發展商就履行公共休憩及設施用地條款的商議 (2008 年 4 月 22 日)

當初根本不應被劃分成「公共」休憩用地的一些地方

時代廣場出租廣場外的空地賺錢，長江中心派人巡邏大廈內水池，太古廣場 Park Court 不提供讓人坐下的地方，國金中心頂樓逐漸被酒吧入侵，恒基兆業未能二十四小時開放港灣豪庭的平台，發展商的管理對策都只是問題的表徵而已，真正的問題是：這些地方當初根本就不應被劃分成公共休憩用地。

政府欣然把這些私人發展內的地方硬算作所謂“公共休憩用地”以符合《香港規劃標準與準則》訂明的每人二平方米休憩用地的最低標準規定。其動機何在？可說是純出於貪念：土地補價、差餉和租金。把這些休憩用地算進私人發展內，那便可以釋放出另一些土地來賣。而且，設計和保養的成本就可轉嫁私營機構。

發展商因得到額外的建築樓面面積而樂意遵從。而且，它們又可以自由按自己利益立場設計和管理空間，避過有時讓人莫名其妙和諸事皆管的康樂及文化事務署或該管不管的路政署。

缺乏休憩用地、人車通道和行人接駁點

不放過任何賣地增加收入的機會，拒絕為行人建造更多地面的通道的局面使香港的密度升過了頭。結果本港的市區現都缺乏休憩用地、人車通道和行人接駁點。這個困局的出現更正值是人口老化、五天工作周市民餘暇增加、遊客數字上升和公眾對生活質素要求提高的同時。

公眾不僅得不到可隨時進出、高質素的休憩用地，而所謂是私人發展內的休憩用地也不過是次等替代品，而且沒有辦法確保這些地方的管理會以公眾利益為先。說到底，一個平台花園可以‘開放’到什麼程度？私人利益管理的地方可以有多‘公共’？

解決辦法其實很簡單

1. 首先，必須多釋放一些地面層的真正公共休憩用地而不是把勾地表上的大面積地段拆小。
2. 第二，地政署必須落實所有重建項目遵從後移規定，包括那些市區重建局開動的項目，以擴大地面層的人車通道空間。當小建築物被拆換成大的建築物，人和交通流量會大增。後移規定其實是簡單的解決方法，不過地政署因覺得這樣做‘太

25th Floor, Caroline Centre
28 Yun Ping Road
Causeway Bay, Hong Kong

Tel: (852) 3180 3663
Fax: (852) 2187 2305

創建 Designing Hong Kong 香港 .com

- 昂貴’（換言之 – 達不到最高補地價）而拒絕使用對香港壓逼都市環境有利的做法。
3. 第三，我們需要**新的土地分類制度列明位處私營發展內的空間**不可用來達到“公共休憩用地”規定。時代廣場明顯應被列作‘人車通道’（‘circulation space’）來應付人流。國金中心頂樓應被列作‘零售空地’（‘retail open space’）好使它可用作戶外用餐區。公共屋邨的平台花園應列為‘住宅空地’（‘residential open space’）給其居民享用。
 4. 第四，**政府在自己的發展上必須以身作則**，當然包括其添馬艦舊址工程上。改規劃用途地帶獲批後，添馬艦新的寫字樓前的大公園會拆小成較小的公園圍繞建築群，並穿過主建築物底部形成一塊‘綠地毯’。行政署長近日的言論表示，當保安和運作規定容許時，添馬艦的公共休憩用地便會“開放”。如果這樣，政府應負起責任，宣佈這些私人公園只能在方便時才會開放。這涉及改規劃用途地帶，把‘公共休憩用地’改為‘政府和團體用途’以免這些土地被算入最低休憩用地用途。又或者，政府必須確保市民能二十四小時隨時使用添馬艦的兩公頃休憩用地，不然的話其效果也不會好過現在公眾壓力下被政府緊盯著私人發展商所做的。
 5. 第五，政府須**按個別發展/地區的特定環境、局限、規定及機遇檢討所有現存私人發展管理內的休憩用地及重新考慮其有關協議**。

公共休憩用地 - 欲向政府查詢的資料

1. 公共休憩用地是如何界定 - 當中包括什麼？
2. 根據《香港規劃標準與準則》（康樂設施用地），每區的最低標準規定是每人二平方米可隨時進出的靜態休憩用地嗎？
3. 市區內的最低標準是否應該根據人口老化、五天工作周市民餘暇增加、遊客數字上升、公眾對生活質素要求提高的因素而作出檢討？
4. 每區的公共休憩用地規定面積是多少？
5. 每區提供的公共休憩用地面積是多少？
6. 公眾可如何取得列出每區所有公共休憩用地的清單 - 以識別個別休憩用地所在及其面積？
7. 哪些公共休憩用地是由私人管理的？哪些公共休憩用地位處私人發展範圍內？
8. 每區的休憩用地的超額或不足情況如何？
9. 有哪些地段/土地是預留用來彌補(休憩用地)不足的情況？
10. 假設在現有規劃規限下的所有土地都以最高允許發展的狀況發展，那麼每區的預期密度數字是什麼？
11. 在這個情況下，每區所需的休憩用地總面積是多少？
12. 每區有哪些土地/地段是預留用來應付額外的公共休憩用地需求？

本會謹提出上述意見，並期望能與委員會會面就此問題進行交流。



「創建香港」
創會會員 司馬文(Paul Zimmerman) 謹啓
2008年3月18日