

資料文件

立法會發展事務委員會

有關私人發展項目內公眾休憩空間的
設計及管理指引

引言

在 2010 年 1 月 26 日的發展事務委員會會議上，我們匯報發展局已委託顧問進行研究，制訂一套有關在私人發展項目內公眾休憩空間(下稱「私人發展公眾休憩空間」)的設計及管理指引。我們亦已徵詢委員對顧問所草擬的有關指引擬稿的意見。

設計及管理指引

2. 制訂這套設計及管理指引的目的，是提升私人發展公眾休憩空間的設計質素，以及公眾使用這些設施的方便程度。發展局於 2010 年 1 月發出指引擬稿後，顧問隨即徵詢包括專業團體和業界組織等不同持份者的意見，並已提交附有指引定稿的報告。發展局已接納顧問報告，並已將報告連同設計及管理指引一併公布。有關指引及顧問報告分別載於附件 A 和附件 B，以供委員參閱。

3. 有關設計及管理指引會提供一個清晰可行的基礎，供業主、管理公司和公眾依循。設計指引根據連繫性、合適度及質素三個原則訂下優質設計的框架。至於管理私人發展公眾休憩空間方面，指引涵蓋許可活動及開放時間、透明度和訊息發布等運作事宜，並就商業用途給予指引。管理指引將有助在業主的權利與讓公眾享用私人發展公眾休憩空間之間取得恰到好處並切實可行的平衡。

4. 設計指引將應用於日後的私人發展公眾休憩空間，但會視乎每宗的情況作彈性處理。至於現有個案，當局極力建議在合理情況下盡可能採用設計指引。在地契或公用契約容許下，管理指引將應用於新設和現有的私人發展公眾休憩空間。

5. 這份設計及管理指引將於 2011 年 2 月 14 日生效，指引連同顧問報告已上載到發展局的網頁(http://www.devb.gov.hk/tc/issues_in_focus/provision_of_public_facilities/index.html)。指引將以小冊子及光碟的形式向有關人士派發，以供參考。

發展局

2011 年 1 月

私人發展 公眾休憩空間 設計及管理指引



發展局



發展局局長序言

在樓宇密集的地區建造優質的休憩空間，有助改善居住環境，對於香港這樣一個城市發展集中、高廈林立，以及人流頻繁的地方尤其如是。因此，在私人發展項目內構建休憩空間（簡稱「私人發展公眾休憩空間」），供公眾使用，是改善市區環境的有效途徑。不過，近年社會上對於公眾使用這些「私人發展公眾休憩空間」的可達性及設施標準，以及公眾使用者與尤其是私人住宅內的「私人發展公眾休憩空間」的私人業主之間的利益矛盾，卻深表關注。

為回應公眾的關注，發展局自2008年起採取措施，有系統地編製及公布「私人發展公眾休憩空間」及其他私人發展項目內公眾設施的資料，並視乎情況提供場地圖則及照片。公眾人士現可從屋宇署和地政總署的網站查閱個別「私人發展公眾休憩空間」的資料。提高資訊的透明度不僅方便公眾使用這些「私人發展公眾休憩空間」，並可鼓勵市民協助監察這類設施的使用。

同時，我們已檢討現時提供「私人發展公眾休憩空間」的安排，並在過程中考慮了公眾的意見及諮詢了立法會。總結各方意見，我們認為提供「私人發展公眾休憩空間」有助促進融合設計、善用土地及使公眾休憩空間的提供得以配合社區需要，故此在適當情況下提供「私人發展公眾休憩空間」的現行政策，應該繼續。與此同時，我們明白公眾對實施及管理這些設施的關注。為此，我們已適當修訂有關安排，作為日後提供「私人發展公眾休憩空間」的指引，當中包括應避免在私人住宅發展項目的私人土地上提供公眾休憩空間，讓個別業主無須承擔管理及維修這些公眾設施的責任。

公眾使用「私人發展公眾休憩空間」的方便程度取決於有關公眾休憩空間的設計質素。因此，制訂一套有關設計「私人發展公眾休憩空間」的指引，將有助公眾進出及享用這類休憩空間。同樣地，制訂一套清晰實用的管理指引不但有助日常運作，而且亦提供一個共同基礎，讓使用者、管理公司和業主依循。我們委託了許李嚴建築師事務有限公司聯同香港中文大學建築學院和峻盛測量師行，訂定一套「私人發展公眾休憩空間」的設計及管理指引，作為檢討工作的一部分，並在過程中徵詢了持份者的意見。這項顧問研究剛告完成。

發展局公布的指引分為兩部分，分別為設計指引和管理指引。設計指引根據連繫性、合適度及質素三個原則訂下優質設計的框架。管理指引則涵蓋各項管理運作事宜及標準，目的是希望能在業主履行其責任和義務與讓公眾使用及享用公眾休憩空間之間取得合理的平衡。我們同意顧問的意見，認為參考了其他城市的經驗，在合適的「私人發展公眾休憩空間」內進行若干非商業或慈善活動以及有限度的商業活動（例如露天食肆），可為地區增添生氣活力，令大眾得益。因此，我們在指引內載列了相關的考慮因素及所需取得的批准。

顧問團隊不辭勞苦，各方人士提出真知灼見，謹此致謝。發展局致力為本港市民締造一個優質的城市環境，期望各位繼續給予支持。



發展局局長林鄭月娥

1. 序言

2. 設計指引

2.1 設計元素 — 「私人發展公眾休憩空間」的空間特色及人本考慮

2.2 「私人發展公眾休憩空間」的空間類型

3. 管理指引

3.1 許可活動

3.2 運作準則指引及其他一般責任

3.3 對公眾通道的應用

1. 序言

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、更妥善場地規劃及／或將發展項目所提供的空間與社區需要互相配合。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娛樂空間，改善香港的生活環境。

設計及管理指引目的在於制訂一套清晰及可行的指引，以助優化設計及管理「私人發展公眾休憩空間」。設計指引提出以連繫性、合適度及質素為原則，為達致更佳設計質素提供標準及指引。根據空間特點，「私人發展公共休憩空間」可分五類：公眾綠化空間、廣場、庭院、小型休憩空間及長廊。至於「私人發展公眾休憩空間」的管理，指引涵蓋業主與使用者的權利與責任、「私人發展公眾休憩空間」的用途（包括商業用途）問題及其他運作事宜，務求在業主權利與公眾享用「私人發展公眾休憩空間」之間達致合理平衡。

「私人發展公眾休憩空間」的定義

在「私人發展公眾休憩空間」設計及管理指引中，「私人發展公眾休憩空間」是指位於私人物業內由私人管理而公眾可以進出、使用及享用的休憩用地。「私人發展公眾休憩空間」可位於私人發展項目中的私人土地及／或相連私人發展物業的政府土地。

指引的應用

指引適用於何人？

- 城市規劃委員會
- 綠化及園境設計小組
- 有關的政策局及政府部門

- 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
- 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
- 一般大眾

指引如何應用於未來及現有個案？

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。在合理情況下，我們亦極力建議現有個案盡可能採用設計指引。設計指引亦會供發展局將會成立之綠化及園境工作小組作參考。

管理指引所提供的良好作業方式，屬勸諭性質，故有關指引不能凌駕地契或公用契約的任何條文或任何法定條文。管理指引將應用於相關地契或公用契約（視個案而定）所容許的新個案及現有個案。總括而言，設計及管理指引的應用須遵循發展局的最新政策框架。

2. 設計指引

2.1 設計元素 — 「私人發展公眾休憩空間」的空間特色及人本考慮

以下段落說明設計「私人發展公眾休憩空間」比例時應考慮的重要元素，並就每個元素提供理想實例。

(A) 空間考慮

形狀

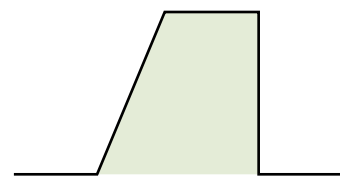
形狀規則及清晰的空間較方便公眾享用。由於形狀不規則的空間常有局部視野受阻的情況，故形狀規則的空間較為實用，惟亦應就個別情況而靈活設計。

(圖1)



規則

(圖2)

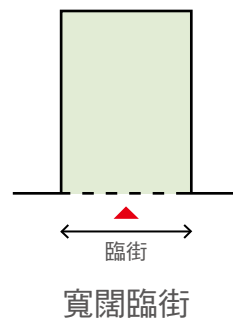


不規則

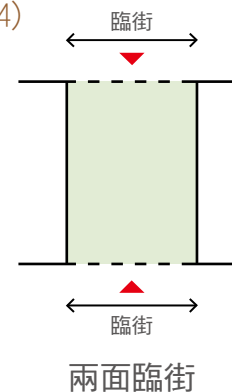
臨街

臨街是指公眾休憩空間與毗鄰街道相接的一邊。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，讓公眾容易看見，從而能更常使用有關空間。

(圖3)



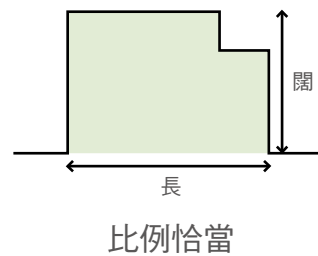
(圖4)



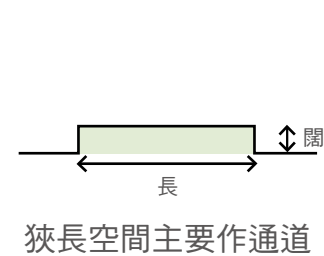
闊長比例

長度與闊度（或闊度與深度）比例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。空間愈窄長，其用途的種類及變化愈受局限。狹長空間主要用作通道，故闊（深）對長的比例愈高愈為理想。

(圖5)



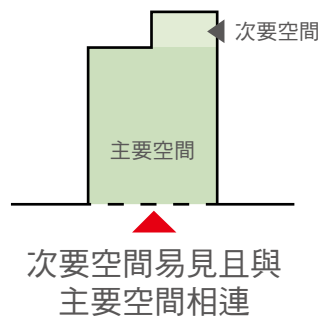
(圖6)



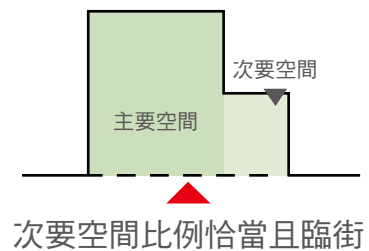
主要/次要空間

主要空間指「私人發展公眾休憩空間」的主要部分，一般面積較大。次要空間指附於主要空間而通常面積較小的空間，而主要/次要空間之間的關係會影響休憩空間的活動用途。主要空間應佔「私人發展公眾休憩空間」中不少於75%的面積。

(圖7)



(圖8)



面積

面積指可供特定用途的空間大小。面積愈小，則空間的用途、可容納的活動及其他康樂設施愈受局限，但面積過大而又欠缺恰當設計的空間，則容易令人覺得疏離及不協調。

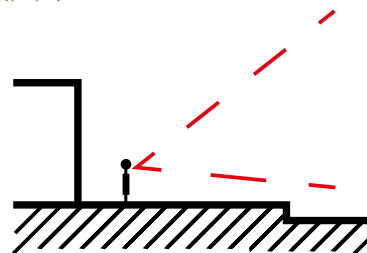
「私人發展公眾休憩空間」大小應符合本身的用途及需要。

(B) 感觀因素

易見度

易見度指公眾直接見到公眾休憩空間及使用者被看見的程度。在不同地點放置的座位及其座向皆會影響視野。無遮掩的視野最為理想，而視野開揚程度可由完全開揚至面對斜坡或其他視野阻礙物。從外望入空間及空間周圍的易見度對提升空間感及安全感亦非常重要。

(圖9)

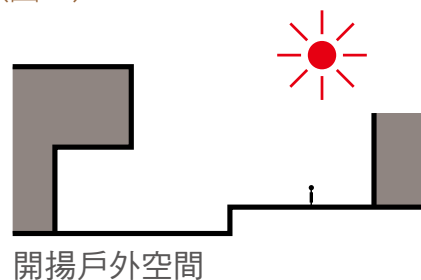


空間與周圍互相開揚易見

戶外空間

公眾休憩空間一般應以露天或戶外為設計原則，可加設頂蓬及樹蔭使局部環境更舒適。頂蓬可採用透明物料，既可擋雨亦可讓自然光透入，改善環境質素。

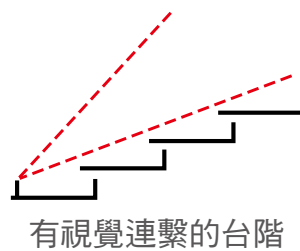
(圖10)



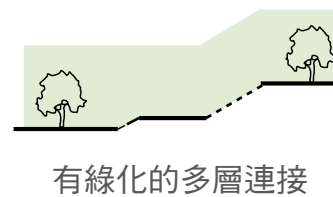
斜坡／坡度

公眾休憩空間宜設於地面或與主要行人道同一水平。不恰當的坡度會局限空間用途，而恰宜的斜度或分層則可創造具視覺趣味的設計。各層空間連接及視覺連繫可提升空間感及易見度，吸引人流。多層空間須更多設計上的心思及考慮，以營造整體連貫性。可加入機械式通道改善各層的連接。

(圖11)



(圖12)

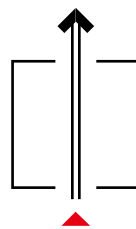


停留時間

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作短暫停留，但若加入具吸引力的設施，或可吸引行人放慢腳步。使用者停留的時間愈長，代表該公眾休憩空間愈吸引。

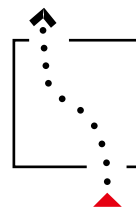
人流空間

(圖13)



直接通過

(圖14)



曲徑

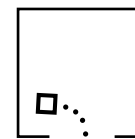
停留空間

(圖15)



閒逛

(圖16)

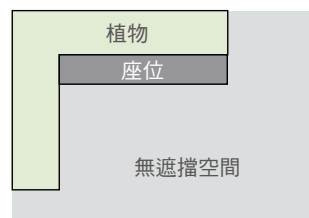


加入具吸引力
設施

無遮擋空間／康樂設施

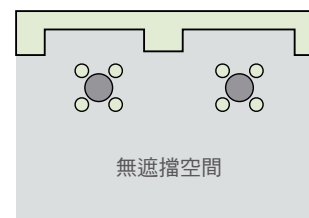
「私人發展公眾休憩空間」一般除植物、座位及其他設施外，不應有任何障礙物。沒有障礙物的空間（無遮擋空間）較適合舉行活動。「私人發展公眾休憩空間」應同時兼顧無遮擋空間與座位、植物、遊樂區等其他設施因素，求取恰當的平衡。

(圖17)



可舉行活動的
靈活中央空間

(圖18)



安排靈活多變

(C) 園境規劃因素

園境規劃

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及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」的設計應融入天然及文化特色，並應保留原有自然生態或現有市區建築。若為海濱長廊及園林步道，則須預留休息空間，特色水景以及可觀賞水景、河景和海景的景觀台等重要園境設施。園境空間亦應利便出入，讓公眾享受綠化環境，且應因應周圍環境條件進行設計，營造舒適的微氣候環境。附表顯示硬景觀及軟景觀的設計考慮因素：

硬景觀／軟景觀	考慮因素
硬景觀／軟景觀	營造可突顯街道及公眾休憩空間的優美景觀
硬景觀／軟景觀	保護及連繫重要的當地生態區（如適用）
硬景觀／軟景觀	保護及突顯重要的天然形貌或文化特色
硬景觀／軟景觀	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
硬景觀／軟景觀	在街道、行人道及公眾休憩空間提供遮蔭處
硬景觀／軟景觀	按「私人發展公眾休憩空間」的擬定用途，包括供寵物使用的設施、遊樂場與遮蔭區域等動靜態康樂設施，並設計適當園境配置
硬景觀	鼓勵放置各式藝術品及裝置讓公眾欣賞
硬景觀／軟景觀	興建連接社區設施及其他活動中心的園林步道
硬景觀	場地設施（例如通道、公共照明及街道設施）採用毋須經常維修而耐用的材料及設計
硬景觀／軟景觀	依據原地的實際特點（包括地形、土壤及氣候）設計
軟景觀	保留現有植物
硬景觀／軟景觀	適當地建設水景，作為特色景點，及改善微氣候
硬景觀／軟景觀	種植區應處於地面水平，顯眼易見，應避免提高花槽高度

種植

綠化及種植是「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的感覺並可改善空氣質素。植物的配置應可達到美化環境的目標。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，及有私營機構參與的中期計劃），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。

以園境美化新的「私人發展公眾休憩空間」時須考慮附表內的因素：

考慮因素

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

利用植物塑造別緻焦點，營造地方特色

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感

「私人發展公眾休憩空間」面積的30%至50%為種植區，其中一半種植大型及遮蔭樹木

可在入口、活動場地及設施，及／或在路邊及／或主要景點和人流聚集的地方顯眼處種植樹木

選擇樹木要以「適樹適地」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

一般應選擇常綠植物，不應有太多落葉品種（如適用），以免冬季時樹冠有太多空隙

「私人發展公眾休憩空間」應以樹木或結構物作遮蔭，尤其是在使用者停留及聚集的通道

樹木的種植間距須顧及品種完全成長後的大小

應提供合適的土壤及種植空間，提供貫連的種植範圍，以配合樹木成熟後能持續生長，而非提供小型獨立樹槽或花槽

樹木的選擇應基於外觀（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）

應安排充分灌溉

設施種類

「私人發展公眾休憩空間」的設施應讓使用者感覺安全舒適。設計者應在「私人發展公眾休憩空間」內提供各類型設施，並由管理公司負責維修。

指示牌

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。

設施	要求
照明	提供適當照明（功能及／或外觀具特色）及與行人道照明系統相協調
照明	鼓勵提供與行人比例配合的照明
暢道通行	必須設有供肢體及／或視覺有障礙的人士及長者使用的暢達通道
座位	提供主座位（座椅及長椅）及／或副座位（牆壁、梯級及花槽壘）。座位應有適當的遮蓋以遮蔭及／或擋雨
座位	不少於10%座位為主座位
座位	提供多種座位形式或布置的選擇。活動桌椅可更靈活使用；長椅或橫壘及環形長椅有不同設計特色；不同形式的組合可配合各類社交場合

指引

清楚指示地點的地圖及指示牌有助公眾得悉可供公眾使用的休憩空間、認識其所在及周邊的環境

容易到達、具備歷史、文化及景觀特色的場所讓公眾更易於識別

指示牌應列明空間的範圍及邊界、規則及規例、開放時間和管理公司的聯絡資料

「私人發展公眾休憩空間」的標示設計文件內應包括資訊板的材料、大小及位置等資料

地區特色及毗鄰格局

使用率高及社交活動頻繁的「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，活動過多及大量群眾聚集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可增加視覺特色、美觀價值或文化價值，更能標誌公眾休憩空間的特性。建議「私人發展公眾休憩空間」的設計應依從以下指引：

指引

突顯當地的特點及舒適的環境

利用合適的藝術品及園境設計加強地區特色

以地形、景觀特色、植物、地方文化、地標等突顯地區獨有特色

2.2 「私人發展公眾休憩空間」的空間類型

「私人發展公眾休憩空間」有五種常見空間類型，各空間類型的設計指引載列如下：

(a) 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，作為區內娛樂、休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，並最好位於地面。面積不小於500平方米，當中應有不少於50%的面積屬綠化地帶。

(b) 廣場

廣場指氣氛熱鬧的公眾休憩空間，是地區及／或城市內作為休閒、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，有足夠空間作多元化的用途，且空間比例布局恰當。面積不小於500平方米，當中應有不少於30%的面積屬綠化地帶。

(c) 庭院

庭院是與廣場相若的休憩空間，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。庭院皆由建築物圍繞，主要空間由行人路間接與街道相連，寬不少於6米，長不多於15米。面積不小於200平方米，當中應有不少於30%的面積屬綠化地帶。

(d) 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，寬不少於6米。面積不小於100平方米，當中應有不少於30%的面積屬綠化地帶。

(e) **長廊**

長廊是指除作為公眾通道之外，亦提供靜態康樂設施的公眾休憩空間。長廊作為「私人發展公眾休憩空間」，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米必須設有座位或休息空間。

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。

- 用途
 - 散步和休憩的個人活動
 - 靜態康樂
- 使用者
 - 區內當地居民、外來訪客及鄰近社區人口
- 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3節「管理指引」。]

具體條件

大小 不小於500平方米

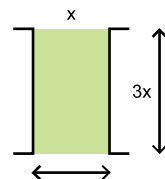
形狀 按場地而定

臨街 (圖19)

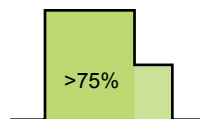


不少於30%或闊不少於13.5米

闊長比例 (圖20)



主要／次要空間 (圖21)



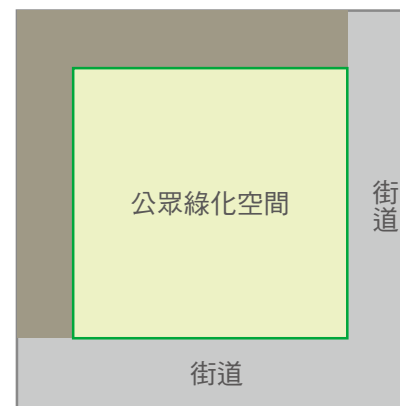
綠化面積 不少於50%

易見度 清晰

戶外空間 露天

斜度／坡度 首選平地

公眾綠化空間簡圖 (圖22)



範例 (圖23)



中環長江公園

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，擁有具動感的環境，用途多元化，景觀開揚，使用方便。

- 用途
 - 社交、休閒、飲食、欣賞藝術品或出席活動
 - 散步和休憩的個人活動
- 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
 - 各類康樂設施
 - 設有小食亭、露天咖啡座、藝術品、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3節「管理指引」。

具體條件

大小 不小於500平方米

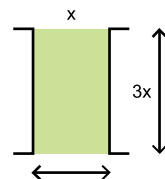
形狀 按場地而定

臨街 (圖24)

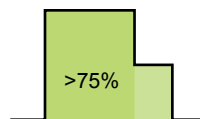


不少於30%或闊不少於13.5米

闊長比例 (圖25)



主要／次要空間 (圖26)



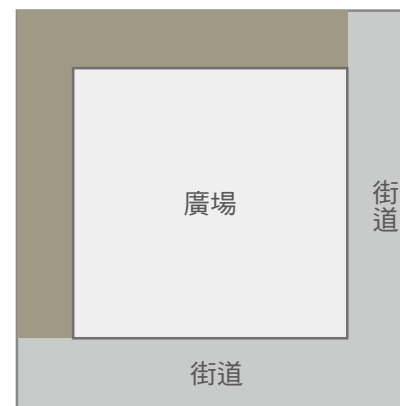
綠化面積 不少於30%

易見度 非常清晰

戶外空間 露天

斜度／坡度 首選平地

廣場簡圖 (圖27)



範例 (圖28)



東涌東薈城

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。

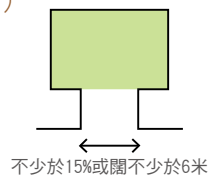
- 用途
 - 社交、康樂、閒坐、飲食、休憩及兒童耍樂
 - 舉行不定期小型活動
- 使用者
 - 主要為上班人士、居民、外來訪客及鄰近社區人口
- 設施
 - 設有檯椅、樹木、噴水池、兒童遊樂場、小食亭及按需要加入臨街商業用途[「私人發展公眾休憩空間」的商業用途詳情見第3節「管理指引」]

具體條件

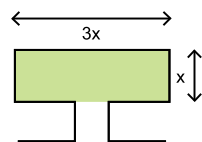
大小 不小於200平方米

形狀 按場地而定

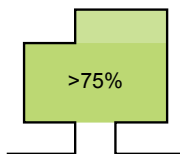
臨街 (圖29)



闊長比例 (圖30)



主要／次要空間 (圖31)



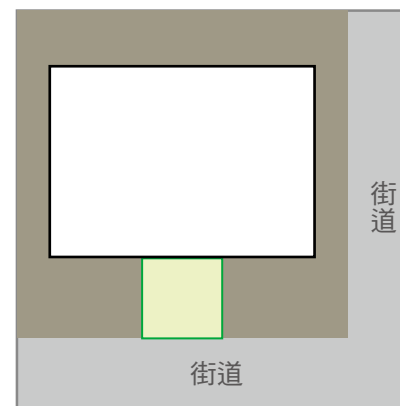
綠化面積 不少於30%

易見度 清晰

戶外空間 露天

斜度／坡度 首選平地

庭院簡圖 (圖32)



範例 (圖33)



灣仔李節花園

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，四周被包圍而相對小型的公眾休憩空間。

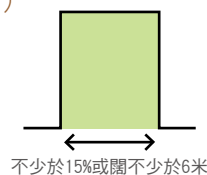
- ・ 用途
 - ・ 短暫停留、歇息、閒坐、閒聚、等候及避雨
- ・ 使用者
 - ・ 途人或街坊
- ・ 設施
 - ・ 座位、樹木及全天候使用之遮蓋

具體條件

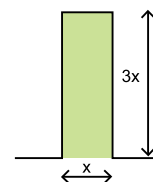
大小 不小於100平方米

形狀 按場地而定

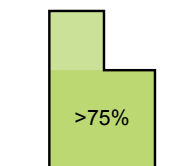
臨街 (圖34)



闊長比例 (圖35)



主要／次要空間 (圖36)



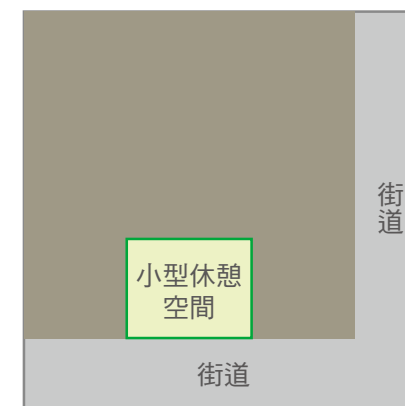
綠化面積 不少於30%

易見度 清晰

戶外空間 露天

斜度／坡度 首選平地

小型休憩空間簡圖 (圖37)



範例 (圖38)



灣仔太古廣場三座

長廊設計指引

設計目的：

長廊是長形公眾休憩空間，兩端連接其他空間／街道。除供行人來往外，亦可進行靜態康樂活動，讓行人使用空間時更感愜意。

- 用途
 - 休閒、散步、緩跑、休憩
 - 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
 - 主要為上班人士、居民、外來工作者及鄰近社區人口
- 設施
 - 休憩空間設有座位、植物、樹蔭及遮蓋

具體條件

大小	不適用
形狀	按場地而定但一般為長形
臨街	不適用
闊長比例	最少闊15至20米，每50米須有休息空間
主要／次要空間	按場地而定但一般為長形
綠化面積	按場地而定，有樹蔭者佳
易見度	清晰
戶外空間	露天
斜度／坡度	按場地而定

長廊簡圖（圖39）

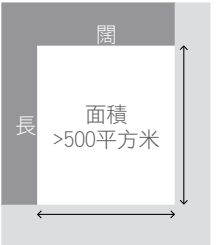
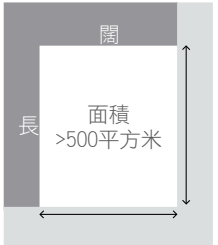
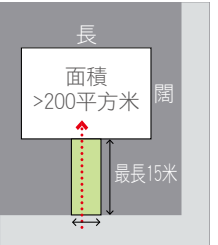
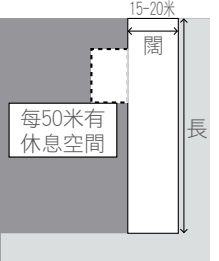


範例（圖40）



青衣，青衣海濱公園

(圖41) 不同空間類型「私人發展公眾休憩空間」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
	 超過30%且最少闊13.5米	 超過30%且最少闊13.5米	 超過15%且最少闊6米	 超過15%且最少闊6米	 超過15%且最少闊6米
形狀	按場地而定	按場地而定	按場地而定	按場地而定	按場地而定但一般為長形
臨街	超過30%最少闊13.5米	超過30%最少闊13.5米	超過15%且最少闊6米	超過15%最少闊6米	不適用
闊長比例	最小1:3	最小1:3	最小1:3	最小1:3	最少闊15至20米，每50米有休息空間
主要／次要空間	按場地而定，惟主空間最好不少於75%	按場地而定，惟主空間最好不少於75%	按場地而定，惟主空間最好不少於75%	按場地而定，惟主空間最好不少於75%	按場地而定但一般為長形
面積	最小500平方米	最小500平方米	最小200平方米	最小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	按場地而定
綠化面積	不少於50%	不少於30%	不少於30%	不少於30%	按場地而定，有樹蔭為佳

3. 管理指引

一般而言，業主管理及保養「私人發展公眾休憩空間」以供公眾使用的責任載於與政府訂立的相關合約文件（即地契及／或公用契約）。私人物業的業主一般須履行以下責任：

- (i) 容許公眾進入及／或享用該等設施作合法用途，在適用的情況下確保地方暢通無阻；及
- (ii) 管理及保養該等設施達致有關當局滿意的水平。

3.1 許可活動

衡量個別活動可否在「私人發展公眾休憩空間」進行時，業主應考慮以下因素：

- (a) 「私人發展公眾休憩空間」的運用盡可能合理靈活容許不同種類的許可活動，同時在「私人發展公眾休憩空間」的靈活使用、私人物業住戶權益與其他公眾享用「私人發展公眾休憩空間」之間取得平衡；
- (b) 一般而言，「私人發展公眾休憩空間」的使用不得阻礙公眾通道、騷擾及影響私人物業住戶的安全及私隱，亦不得妨礙其他公眾享用「私人發展公眾休憩空間」；及
- (c) 不得在「私人發展公眾休憩空間」進行非法活動。

（圖42）



在露天廣場進行的文化活動

基於以上一般原則，「私人發展公眾休憩空間」的許可活動大致分為以下三類：

- (a) 經常准許活動；
- (b) 非商業或慈善活動；及
- (c) 商業活動。

(a) 經常准許活動

大部分日常活動，包括靜態活動、散步、短暫停留等休閒活動應獲經常准許，毋須另行申請。

(b) 非商業或慈善活動

在自願的原則和遵守契約文件規定的情況下，業主可容許在「私人發展公眾休憩空間」進行非商業或慈善活動。倘該等非商業或慈善活動不符合契約條件或公用契約條款，業主首先應就地契向地政總署申請豁免限制及／或就公用契約向屋宇署取得所需的許可，視何者適用而定。地政總署可以地主身份，酌情批准或拒絕業主的豁免申請。獲批的豁免或附帶地政總署認為適當的條款和條件。業主／管理公司應制訂明確的申請程序，向公眾公開發布，以方便社區使用者及大眾申請於「私人發展公眾休憩空間」舉辦非商業活動及慈善活動。

與在「私人發展公眾休憩空間」進行的其他活動一樣，倘合約文件明確規定不得就使用「私人發展公眾休憩空間」收取費用，則不得對非商業或慈善活動收費。

申請人亦須就其使用取得有關當局（如食物環境衛生署、社會福利署、香港警務處及屋宇署）的批准／同意，遵守政府部門或其他相關法規的規定，並且承擔使用的責任。

(c) 商業活動

倘業主打算容許於「私人發展公眾休憩空間」進行商業活動，則首先應向地政總署及／或屋宇署申請豁免及／或許可，視何者適用而定。地政總署可以地主身份，批准或拒絕業主的豁免申請。獲批的豁免或附帶地政總署認為適當的條款和條件，包括向地政總署繳付豁免限制費用。地政總署可按每宗申請的情況審批豁免，審批時會考慮以下因素：

- (a) 商業活動會否堵塞發展項目的主要通道、出入口及行人道而妨礙公眾享用「私人發展公眾休憩空間」的其他部分；
- (b) 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以及食肆露天座位的基本原則為不得超過「私人發展公眾休憩空間」面積的10%；
- (c) 有關「私人發展公眾休憩空間」過往有否獲得豁免樓面面積。一般而言，「私人發展公眾休憩空間」如要被視為適合作商業活動，須至少有10%的總面積未曾獲批額外總樓面面積。如「私人發展公眾休憩空間」與撥作公眾使用的通道相連，這些個案如要被視為適合作商業活動，須至少有10%的「私人發展公眾休憩空間」與公眾通道的總面積未曾獲批額外總樓面面積。
- (d) 有關在「私人發展公眾休憩空間」進行商業活動在技術上是否可行及有否法律規限；
- (e) 相關區議會的意見；
- (f) 不得進行不符合「私人發展公眾休憩空間」目的的用途，如進行設有永久建築物的商業活動、設立批發／零售店、辦公室空間、銀行或進行製造活動；及
- (g) 商業活動區域的任何建築須遵守相關建築物條例及規定。

倘業主已獲得要繳付市值豁免限制費用的豁免書，則業主可就在「私人發展公眾休憩空間」舉辦的商業活動收取費用。

除地政總署的豁免及屋宇署的許可（如有需要）外，業主或商業營運商亦須獲得有關政府部門及機構必要的批准／同意，例如設立食肆露天座位須獲得食物環境衛生署批准。

(d) 許可活動摘要

以下表格概括「私人發展公眾休憩空間」的三類許可活動：

甲類	活動例子	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	- 業主／管理公司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

乙類	活動例子	管理建議
須獲管理公司及相關政府部門許可的非商業或慈善活動	非商業或慈善的短期展覽、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。 非商業或慈善戶外／室內表演，例如音樂表演、娛樂表演或慈善活動。	- 倘該等非商業或慈善活動不符合契約條件或公用契約條文，業主應首先向地政總署就地契申請豁免限制及／或就公用契約向屋宇署取得所需的許可，視何者適用而定。 - 業主／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。 - 設施的使用者應向「私人發展公眾休憩空間」的業主／管理公司提交批准申請。

乙類	活動例子	管理建議
		- 業主/管理公司在給予批准時應確定有關活動不會妨礙人流。 - 申請人亦須按法律或其他行政規定向政府部門及法定機構申請批准／同意／牌照。 - 業主／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」。 - 倘合約文件明確規定不得就使用「私人發展公眾休憩空間」收取費用，私人物業業主／管理公司不得就使用「私人發展公眾休憩空間」作非商業或慈善用途收取費用。

丙類	活動例子	管理建議
須獲管理公司及相關政府部門許可的商業活動	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。但有關活動不得撥出超過「私人發展公眾休憩空間」10%的地方作商業用途，業主亦須支付市值豁免限制費用。 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。	- 私人物業業主／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，須獲得屋宇署批准（如有需要）及地政總署的豁免書及支付市值豁免限制費用。 - 倘業主已獲得要繳付市值豁免限制費用的豁免書，則業主可就在「私人發展公眾休憩空間」舉辦的商業活動收取費用。 - 作為一般原則，撥作商業用途的面積不得超過「私人發展公眾休憩空間」面積的10%。此外，一般而言，「私人發展公眾休憩空間」如要被視為適合作商業活動，須至少有10%的總面積未曾獲批額外總樓面面積。如「私人發展公眾休憩空間」與撥作公眾使用的通道相連，這些個案如要被視為適合作商業活動，須至少有10%的「私人發展公眾休憩空間」與公眾通道的總面積未曾獲批額外總樓面面積。

丙類	活動例子	管理建議
		- 設施的使用者須向「私人發展公眾休憩空間」的業主／管理公司提出申請批准。 - 業主／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。 - 業主／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」。

3.2 運作準則指引及其他一般責任

運作準則及其他一般責任的一般指引載列如下：

(a) 開放時間

- (a) 一般而言，業主應於地契或公用契約（視情況而定）訂明的時段或政府同意的其他時間開放「私人發展公眾休憩空間」及公眾通道予公眾使用。
- (b) 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」須每日24小時開放，惟基於保安及／或夜間公眾安全理由而根據地契或公用契約獲得豁免則除外。
- (c) 不同種類的「私人發展公眾休憩空間」基於本身特點及地契的最低要求規定，可訂立個別的開放時間規定，惟開放予公眾的時間不得少於13小時。
- (d) 有關開放時間及範圍的資料須向公眾提供，資料亦須印於設在「私人發展公眾休憩空間」各主要出入口及通道的門牌。

(b) 透明度及訊息發布

- (a) 應讓公眾查閱文件／資料，其中包括(i)有關「私人發展公眾休憩空間」使用及／或許可活動及管理事宜的規則及詳情；(ii)申請於「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」的位置及到達途徑；及(v)管理公司的聯絡方法。
- (b) 供公眾及／或當地社區查閱的資料應在設於「私人發展公眾休憩空間」顯眼處的

(圖43)



夜晚開放的公共休憩用地

告示板、公告、通訊、管理報告等期刊傳遞，亦可於管理公司辦公室索取副本，及／或經管理公司網站查閱。

(c) 其他一般責任

- (a) 業主／管理公司須確保場地的妥善管理，尤其注意個人安全及保安、清潔及妥善保養。倘情況許可，應促使業主提供更多綠化景觀、座位及設施以滿足不同年紀、性別及能力的使用者的需要，例如為傷健人士而設的特別通道。
- (b) 業主／管理公司須確保「私人發展公眾休憩空間」及公眾通道暢通無阻，亦不應無理拒絕公眾使用。業主／管理公司本身不得進行，亦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」或阻塞公眾出入口及通道的活動。
- (c) 以下為業主／管理公司可靈活決定的管理事宜：
 - (i) 允許寵物使用；
 - (ii) 戶外吸煙；及
 - (iii) 街頭賣藝。

業主／管理公司應考慮各種因素，如使用者的意見、活動對附近環境可能產生的影響、有否足夠設施及保養服務以保持「私人發展公眾休憩空間」良好衛生狀況。

- (d) 根據地契或公用契約（視情況而定）的規定，業主／管理公司有責任確保「私人發展公眾休憩空間」的保養工作符合相關部門規定。保養工作包括園藝及培植樹木（如適當修剪、照顧植物健康、施肥、鞏固等）、一般園藝工作（如更換植物材料、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）。

（圖44）



傷健人士通道

3.3 對公眾通道的應用

設計及管理指引一般**並非**適用於地契或公用契約所規定的私人發展項目的公眾通道。但我們歡迎私人發展物業中公眾通道的業主自願遵守管理指引（例如容許進行非商業或慈善的藝術及文化活動）及因應場地特點合理地遵守設計指引（例如綠化、植樹及座位安排等規定）。

「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）受地點所限，作為商場主要通道的公眾通道則未必適合上述活動。

與適用於「私人發展公眾休憩空間」的程序一樣，倘非商業或慈善活動不符合契約條件或公用契約條款，業主應就地契向地政總署申請豁免限制及／或就公用契約向屋宇署取得所需的許可，視何者適用而定。地政總署可以地主身份，酌情批准或拒絕業主的豁免申請。獲批的豁免或附帶地政總署認為適當的條款和條件。地政總署及屋宇署應考慮公共通道的大小、布局及地點、所建議用途會否影響公眾通道作為通道的首要功能等相關因素而按個別個案審批申請。與「私人發展公眾休憩空間」一樣，倘合約文件明確規定不得就使用公眾通道收取費用，業主不得收費，除非業主已獲得要繳付市值豁免限制費用的豁免書。

至於商業活動，地政總署及屋宇署會個別衡量申請，而「私人發展公眾休憩空間」的相關程序及標準亦適用。尤其是商業使用不得阻塞主要通道、出入口及行人道而影響通道的首要功能，10%空間作商業活動的上限及10%並無獲批額外總樓面面積的最低面積要求亦適用，同時可考慮當區區議會的意見，地政總署可以地主身份，酌情批准或拒絕業主的豁免申請。獲批的豁免或附帶地政總署認為適當的條款和條件，包括向地政總署繳付豁免限制費用。

「私人發展公眾休憩空間」(POSPD) 顧問研究報告

委託機構：



香港特別行政區政府
發展局

顧問團隊：

許李嚴建築師事務所有限公司
中文大學建築學院
峻盛測量師行

ROCCO
許李嚴



目錄

1. 序言

- 1.1 研究目的
- 1.2 「私人發展公眾休憩空間」 — 定義
- 1.3 相關問題
- 1.4 指引的應用
- 1.5 指引對公眾通道的應用

2. 設計原則

- 2.1 連繫性
- 2.2 合適度
- 2.3 質素
- 2.4 「私人發展公眾休憩空間」的空間類型

3. 管理原則

3.1 許可活動

3.2 經常准許的活動

3.3 非商業或慈善活動

3.4 商業活動

3.5 運作準則及其他一般責任

4. 諮詢結果

附錄一 設計及管理指引

附錄二 空間類型範例

附錄三 管理模式及持份者的參與

1. 序言

1.1 研究目的

香港特區政府發展局聘請許李嚴建築師事務所有限公司，並聯同中文大學建築學院與峻盛測量師行組成的顧問團隊進行顧問研究，目的在於為香港的「私人發展公眾休憩空間」訂定一套設計和管理指引。我們希望藉此指引達致優質「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，鞏固優勢及汲取經驗；
- 探討達致優良設計、有利場地規劃及更善用「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，制定一套有關「私人發展公眾休憩空間」設計及管理的指引，並須清晰而可行。

我們已完成研究並已編寫一套「私人發展公眾休憩空間」的設計及管理指引，請參閱**附錄一**。

1.2 「私人發展公眾休憩空間」 — 定義

提供「私人發展公眾休憩空間」之主要目的，在於達致更優良的設計、善用土地、更妥善場地規劃及／或將發展項目所提供的休憩空間與社區需要互相配合。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娛樂空間，改善香港的生活環境。

在本顧問研究報告，「**私人發展公眾休憩空間**」一詞指私人發展項目之中私人土地及／或相連私人發展物業的政府土地上的休憩空間，而公眾可以**進出、使用及享用**這些由私人管理的「私人發展公眾休憩空間」。

1.3 相關問題

專業團體和一些民間團體支持在私人發展項目內提供公眾休憩用地，認為既可促進規劃與設計更為一體，亦可為土地資源有限的地區紓緩公眾休憩用地不足的問題。

然而，「私人發展公眾休憩空間」的概念相當矛盾，因為當中牽涉在私人範圍內的公眾利益，在若干個案中公眾權益亦與私人權益出現衝突，反之亦然。例如：公眾出入休憩空間或會影響個別業主／用戶的私隱。有些個案中私人住宅住戶並不獲悉所處物業的部分地方是公眾休憩空間。在此類公眾休憩空間進行的活動有可能造成滋擾，而非住戶在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承擔公共設施的維修費用對他們並不公平，認為應由政府負責，並指在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」，發展商將公眾休憩空間出租而收取「管理費」作為代價。基於同一理由，公眾亦投訴有「過於盡責」的保安員阻止人們在公眾地方歇息或流連。二零零八年「時代廣場事件」便曾惹起此類爭議。

如何落實「私人發展公眾休憩空間」的概念需要相當審慎而且周全的政策考慮，亦需要持續的監察和管理。為此，指引務求為政府各部門、城市設計師、私人發展商及公眾使用者等各持份者提供參考和作為達成共識的基礎。

1.4 指引的應用

指引適用於何人？

- 城市規劃委員會
- 綠化及園境設計小組
- 有關的政策局及政府部門
- 私人發展商

¹ 關於私人住宅發展項目提供公眾休憩空間的規定，發展局收到港灣豪庭等物業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。]

- 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

指引如何應用於未來及現有個案？

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。而就現有個案當局極力建議在合理情況下盡可能採用設計指引。設計指引亦會供發展局將會成立之綠化及園境設計小組參考。綠化及園境設計小組將會負責就大型基建及綜合私人發展項目的公眾休憩空間的綠化及園境提供意見。

管理指引所提供的作業方式，屬勸諭性質，故有關指引不能凌駕地契或公用契約的任何條文或任何法定條文。管理指引將應用於相關地契或公用契約（視個案而定）所容許的新個案及現有個案。總括而言，設計及管理指引的應用須遵循發展局的最新政策框架。

1.5 指引對公眾通道的應用

設計及管理指引一般並不適用於地契或公用契約所規定的私人發展項目的公眾通道。然而，有個別私人發展項目的公眾通道基於其大小及外觀，公眾會視作與「私人發展公眾休憩空間」相似。我們歡迎有關的業主自願遵守管理指引（例如容許進行非商業或慈善性質的藝術及文化活動）及設計指引（例如因應場地特點在合理情況下遵守綠化、植樹及座位設施等規定）。

香港地少人多，發展商在私人發展項目提供的公眾通道對促進連繫性及方便往來非常重要。部分公眾通道有助並且成功吸引人流，其寬度和環境亦兼容通道以外的其他用途，成為舉辦藝術、文化、公民及教育活動的熱門地方。

倘私人物業中公眾通道的業主願意容許在公眾通道進行非商業或慈善性質的藝術及文化活動，而該等活動不符合契約條件或公用契約條款，業主應就地契向地政總署申請豁免限制及／或就公用契約向屋宇署取得所需的許可（視何者適用而定）。地政總署可以地主身份，酌情批准或拒絕業主的豁免申請。獲批的豁免或附帶地政總署認為適當的條款和條件。地政總署及屋宇署會考慮公眾通道的大小、布局及地點，以及所建議用途會否影響公眾通道作為通道的基本功能等相關因素而按個別個案審批申請。

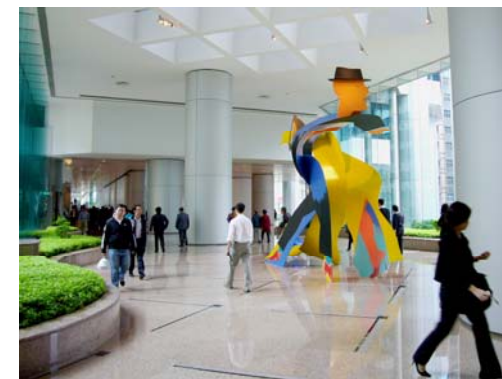


圖 1.1 通道亦是舉行藝術及文化活動的熱門場地
（鰂魚涌太古坊）

2. 設計原則

指引為「私人發展公眾休憩空間」的規劃、設計及管理建立簡明而靈活的框架，亦致力在公眾使用「私人發展公眾休憩空間」及業主／管理公司保障私人物業權益之間取得平衡。

「私人發展公眾休憩空間」根據有關場地規劃及設計，也應因應不同地點的整體規劃及城市設計特色而各有不同。公眾休憩空間應該：**a)**與當區休憩空間及綠化空間融為一體；**b)**符合鄰近的都市面貌、地區特色及文化歷史；**c)**促進社區設施之間的聯繫和通達，融合歷史遺跡、區內綠化地帶，在合適情況下亦可增加康樂休閒設施的種類，並成為毗鄰綠化網絡的一部分，進而改善當區的公共環境；及 **d)**鼓勵公眾參與「私人發展公眾休憩空間」的設計及管理過程。

「私人發展公眾休憩空間」的理想設計須從**連繫性**、**合適度**及**質素**三方面入手。在落實設計方面，上述概念可透過以下各點以具體實施：

2.1 連繫性

為善用「私人發展公眾休憩空間」，每個「私人發展公眾休憩空間」的設計均須考慮周邊的整體規劃，以便與毗鄰的街道、行人道及公眾休憩空間有充足的實際空間、視覺以及綠化方面充分連繫。現時的「私人發展公眾休憩空間」側重平面設計，但其實更應注重「私人發展公眾休憩空間」彼此之間的連接，以及向不同高度發展與延伸，故此在設計時應綜合考慮臨街比率、視覺深度、圍封程度等因素。

(a) 可達性

「私人發展公眾休憩空間」應讓使用者可經出入口／層（即主要公眾通道）直達，臨街的範圍會決定其可達性，而在位處斜坡的公眾休憩空間設多層出入口可提高可達性。可達性指出入或經過空間的方便程度；空間越開揚及越顯眼，其可達性亦越高。

(b) 易見度

使用者透過出入口／層看到「私人發展公眾休憩空間」。易見度是指「私人發展公眾休憩空間」的主要空間望向相鄰次要空間的視角²。人們傾向使用看得見的空間。越易見的「私人發展公眾休憩空間」，越顯出其開放予公眾使用的性質。易見度可透過平整地面、減少密閉圍欄及使用更多透明物料以作提升。

² 紐約市區域劃分方法規定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%，有關規定可作參考。

2.2 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」應按其應有的功能設計和使用。

(b) 靈活性

「私人發展公眾休憩空間」應可配合進行不同活動，動靜皆宜。空間的形狀、斜度及主／次空間的比例可直接影響該空間可否靈活進行不同類型的活動。平坦四正的空間用途一般較靈活。

(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四正的空間低。

(d) 包容性

「私人發展公眾休憩空間」應可供社會各類人士使用，包括不同年齡及傷健人士。形狀不規則或設於陡峭斜坡上的空間會減少其包容性。

(e) 與周邊環境的關係

「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，例如公眾休憩空間設於垃圾站旁並不理想，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」的設計須配合周圍環境，營造更舒適的微氣候環境。例如種植樹木及興建蓬蓋可遮擋陽光，創造更舒適的戶外環境，而有緩衝效用的園境布置，則可紓緩路面的交通噪音。

2.3 質素

「私人發展公眾休憩空間」的位置、環境及設計均會影響其使用，部分情況會由於管理、維修及出入不便等問題而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使用程度，另外亦須考慮公眾使用有關空間的方式，從而評估該空間如何為地區特色作出貢獻。

(a) 安全

「私人發展公眾休憩空間」應讓公眾認為可安心使用，設計須顧及安全及使人安心，越容易看見及越開闊的空間可使地方更顯安全。為增加安全感，應避免有暗角，並適當運用天然光線／照明系統。

(b) 舒適／衛生

公眾應可在舒適環境下享用「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」應可吸引公眾停留及享用。開揚、顯眼、寬敞與光線充足的空間方具吸引力，藝術品／雕塑或其他具特色的設計亦有助吸引更多使用者。設計亦須考慮周遭環境，避免滋擾他人。

2.4 「私人發展公眾休憩空間」的空間類型

優質設計對於一個「私人發展公眾休憩空間」能否恰當地發揮其功能、進行各類活動、供公眾使用及休閒相當重要，故須制訂設計指引，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³，包括空間垂直方向的設計，即斜坡及多層通道、高層景觀、開揚程度等。透過分析現有「私人發展公眾休憩空間」個案可發現常見的空間類型，包括**公眾綠化空間、廣場、庭院、小型休憩空間及長廊**，以上空間區分有以下用途：

- (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；

³ 「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[有關休憩用地](*About Public Space*)。

- (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」對地區規劃及設計整體休憩用地布局的作用。

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，亦因應香港規劃及城市設計的相關實際情況彈性處理，例如城市的高發展密度與多用途混合的布局，及部分「私人發展公眾休憩空間」的特殊情況（例如斜坡及多層通道）。

在同一幅私人發展用地或同一個「私人發展公眾休憩空間」內均可能存在超過一個類型的空間。各個公共休憩空間應有明確分界，指明所屬類別及所採用的相關設計指引。

「私人發展公眾休憩空間」的不同空間類型案例載於**附錄二**。

3. 管理原則

管理指引著眼於多項管理問題，以及有關「私人發展公眾休憩空間」的公眾使用、管理及保養等其他相關範疇。為方便公眾使用及享用「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」優美環境及妥善運用；
- 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
- 鼓勵地方社區參與管理「私人發展公眾休憩空間」。

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」乃屬私人物業，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，在公眾對「私人發展公眾休憩空間」的使用，以及與私人物業業主／住戶對私隱的需要之間，應取得恰到好處又切實可行的平衡。

一般而言，業主管理及保養「私人發展公眾休憩空間」給公眾使用的責任載於與政府訂立的相關合約文件，即地契及／或公用契約。業主通常須履行其責任至有關部門（地政總署或屋宇署（視情況而定））滿意的水平。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。

一般而言，私人物業的業主須履行以下責任：

- (a) 容許公眾進入及／或享用該等設施作合法用途，在適用的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」均可供公眾免費使用。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。

目前「私人發展公眾休憩空間」的數量有限。截至 2010 年 6 月底，共有 59 處位於 55 個私人物業內的「私人發展公眾休憩空間」受地契規管。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。

管理指引將提供一套清晰及實用的指引，協助業主履行有關契約的合約責任，亦供所有使用者遵守。

3.1 許可活動

按地契規定提供的「私人發展公眾休憩空間」的使用範疇並不容易界定，在項目規劃及開發階段亦難以詳盡界定。「私人發展公眾休憩空間」內的活動既可是靜態活動，包括散步、舒展運動及靜態活動等休閒活動，亦可包括活動項目、展覽、集會等社區聯誼、社交活動及集會。

「私人發展公眾休憩空間」的活動性質亦可多元化：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，商業機構亦對使用該等設施有需求。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，「私人發展公眾休憩空間」可因應本身種類（有關空間類型的資料請參閱附錄一第 2.2 節）而靈活運用，盡可能合理地容許在「私人發展公眾休憩空間」作不同用途，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。

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」，同時亦應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，不得影響其他公眾使用該空間及業主／住戶的保安及私隱，亦不得損害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，亦應因應場地的情況，訂定實際使用「私人發展公眾休憩空間」的一般及／或特定規則。

在「私人發展公眾休憩空間」內不得進行非法活動。業主如有疑問，應向相關政府機關查詢。如業主懷疑有罪行發生、或有危害公眾安全及對交通及／或其他道路使用者構成嚴重影響的事故，業主可考慮向香港警務處舉報，而其他問題



圖 1.2 在露天廣場進行的文化活動

則可提交相關部門處理。申請人根據規則向業主／管理公司申請進行活動的同時，或須獲得法定或行政機關的批准／同意或知會有關機關（視情況而定），例如食物環境衛生署、社會福利署、香港警務處及屋宇署。簡單而言，除下文第 3.3 節所述的申請及批准程序外，使用者亦有責任就有關的用途取得有關當局的批准／同意，並遵守政府部門或相關法規所訂立的其他規定，並且承擔有關用途所引起的責任。

如合約規定不可就使用「私人發展公眾休憩空間」收取費用，則業主不得就此收費，除非業主已獲得要繳付市值豁免限制費用的豁免書。

對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」的撥出私人地方，這些個案須受下文載列的公用契約及規管原則所規限：

- (i) 「私人發展公眾休憩空間」許可的若干活動（如舒展運動）須視乎場所條件而定，例如屬商場主要通道的「私人發展公眾休憩空間」則未必適合進行舒展活動；及
- (ii) 考慮利用有關地點作商業用途的申請時，應衡量過往有否因撥出有關地點供公眾使用而獲得額外總樓面面積；
- (iii) 倘業主願意，可允許進行非商業或慈善性質的活動（如藝術及文化與公民教育活動），惟須遵守公用契約的規定。除公用契約指明外，業主不得就使用公用契約指定通道收取費用；
- (iv) 上述管理原則及安排亦適用。

在管理指引中，我們將許可於「私人發展公眾休憩空間」進行的活動大致分為以下三類：

- (a) 經常准許活動；
- (b) 非商業或慈善活動；及
- (c) 商業活動。

3.2 經常准許活動

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。大部分日常活動，包括靜態活動、散步、短暫停留等休閒活動應獲經常准許，而毋須另行申請。

3.3 非商業或慈善活動

除靜態活動外，我們認為節日活動以及藝術、文化、公民教育等非商業或慈善活動可為「私人發展公眾休憩空間」注入活力。雖然該等活動不屬於經常准許的活動，我們認為須允許並鼓勵業主在遵守契約文件規定的情況下按自願原則容許在「私人發展公眾休憩空間」進行該等活動。倘該等非商業或慈善活動不符合契約條件或公用契約的條款，業主首先應根據地契向地政總署申請豁免限制及/或就公用契約向屋宇署取得所需的許可（視情況適用而定）。地政總署可以地主身份，酌情批准或拒絕業主的豁免申請。獲批的豁免或附帶地政總署認為適當的條款和條件。業主／管理公司應制定明確的申請程序並向公眾公開發佈（請參閱附錄一第 3.1 節），以方便社區使用者及公眾申請於「私人發展公眾休憩空間」舉辦非商業活動及慈善活動。申請的審批須符合管理公司所訂立的行政安排。由於管理公司是代表私人物業的業主，故須按適當程序取得業主（不論是經業主立案法團或同類組織）同意。

與在「私人發展公眾休憩空間」進行的其他活動一樣，倘契約條文明確規定不得就使用「私人發展公眾休憩空間」收取費用，則不得對非商業活動或慈善活動收費。

根據法例或行政規例對非商業及慈善活動的規定，申請人亦須取得有關政府部門及法定機構（如食物環境衛生署、社會福利署、香港警務處及屋宇署）的批准／同意。

3.4 商業活動

公眾關注有部分「私人發展公眾休憩空間」被私有化或轉為商用空間。另一方面，亦有意見指出太多限制會令「私人發展公眾休憩空間」失去生氣和活力。「私人發展公眾休憩空間」的觀念如僅限於「公眾擁有權」，則可能忽視了迎合市民需要或加強社區凝聚力及獲當地市民支持的商業活動，可增加「私人發展公眾休憩空間」的價值及無形優勢。

根據紐約市的經驗，小食亭及露天咖啡座為公眾休憩空間使用者提供重要的飲食設施。透過證明符合營運及設計標準，精心設計的小食亭及咖啡座可與「私人發展公眾休憩空間」融為一體。「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。具視覺效果的動態用途為廣場使用者提供實體和視覺娛樂，為「私人發展公眾休憩空間」增添活力。

「私人發展公眾休憩空間」原則是劃作公眾使用的範圍，業主不得從中獲利。然而，因地制宜進行若干配合並與「私人發展公眾休憩空間」用途相關的有限度商業活動，有助吸引行人駐足，更善用空間，有利「私人發展公眾休憩空間」的使用，為地區增添活力。然而，由於公眾憂慮會剝奪使用該等設施的權利，故首要的考慮是有關用途不會阻礙人流，且餘下的「私人發展公眾休憩空間」足夠其他公眾使用，因而無損休憩空間的功能亦不妨礙當前公眾使用／享用有關設施。



圖 1.3 位於紐約市的公眾休憩空間

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

撥作露天咖啡室、小食亭、書報攤、飲食攤檔、商業展覽和活動的範圍以及食肆露天座位的基本原則為不得超過「私人發展公眾休憩空間」面積的 10%。相關百分比低於國際標準，原因在於以香港的情況，此類用途僅為配合「私人發展公眾休憩空間」的整體用途⁴。10%限制為試行建議，相關決策局／部門日後會檢討進一步收緊或放寬「私人發展公眾休憩空間」的商業活動。

我們亦同意，考慮商業用途的申請時應衡量過往有否獲批額外總樓面面積的因素。一般而言，「私人發展公眾休憩空間」如要被視為適合作商業活動，須至少有 10%的總面積未曾獲批額外總樓面面積。如「私人發展公眾休憩空間」與撥作公眾使用的通道相連，這些個案如要被視為適合作商業活動，須至少有 10%的「私人發展公眾休憩空間」與公眾通道的總面積未曾獲批額外總樓面面積。

私人發展物業的業主如欲運用部分「私人發展公眾休憩空間」作商業用途，而技術上可行且並無法律規限，可向地政總署／屋宇署申請有關豁免／許可，地政總署可以地主身份，批准或拒絕業主的豁免申請。獲批的豁免或附帶地政總署認為適當的條款和條件，包括向地政總署繳付豁免限制費用。

有限的商業活動亦須獲地區支持。特別在考慮是否授出豁免／許可作商業用途時，地政總署可考慮相關區議會的意見。由於區議會就豁免申請提供意見時，會考慮到當地情況、社區的意見及參與管理當地休閒設施的經驗，其意見舉足輕重，故理應可考慮區議會的意見。



圖 1.4 Commercial use in 圖
1.4 香港公眾休憩空間的商業用途

⁴ 例如，紐約市區廣場的露天咖啡座面積不得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%可用作的商店及食肆；San Francisco Planning Department, *Downtown Area Plan*, Table 1 - Guidelines for Downtown Open Space。

倘業主已獲得要繳付市值豁免限制費用的豁免書，則業主可就在「私人發展公眾休憩空間」舉辦的商業活動收取費用。

商業營運商須另行獲得有關政府部門及機構的批准／同意，例如設立食肆露天座位須獲得食物環境衛生署批准。

總括而言，本著為「私人發展公眾休憩空間」增添活力的目的，視乎「私人發展公眾休憩空間」的種類及具體場地是否適合，因應社區的意見並在支付市值豁免限制費用的前提下，政府可酌情以豁免書的形式，在合理範圍內容許進行有限的商業活動。

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；
- 商業活動區域的任何建築須遵守相關建築物條例及規定；及
- 不得進行不符合「私人發展公眾休憩空間」目的的用途，如進行設有永久建築物的商業活動、設立批發／零售店、辦公室空間、銀行或進行製造活動。

3.5 運作準則及其他一般責任

我們已於附錄一第 3.2 節詳列「私人發展公眾休憩空間」業主／管理公司的「運作準則指引及其他一般責任」。經考慮在「私人發展公眾休憩空間」設計及管理指引草稿諮詢期間所收集的意見，我們已盡力制訂清楚及明確的指引以便業主／管理公司遵循。

4. 諮詢結果

在二零一零年一月二十六日發出「私人發展公眾休憩空間」設計及管理指引草稿後，我們曾諮詢以下有關人士及組織或收到有關人士及組織的回覆 -

英國特許房屋經理學會（亞太分會）

創建香港

方便營商諮詢委員會轄下食物業工作小組

方便營商諮詢委員會轄下樓宇施工前期工作小組

香港物業管理公司協會

香港地產行政師學會

香港建築師學會

香港房屋經理學會

香港園境師學會

香港規劃師學會

香港測量師學會

香港土地及建設諮詢委員會轄下規劃小組委員會

香港地產建設商會

下文概述諮詢期間透過諮詢會及書面意見所收集到的共同關注問題，亦列出我們的回應以及「私人發展公眾休憩空間」設計及管理指引最終文本就該等意見的相應修改。

(a) 綠化及園境設計小組

回應者普遍支持改善「私人發展公眾休憩空間」設計及綠化質素的建議，不過對擬成立的綠化及園境設計小組的未來角色及運作則抱有疑慮。回應者有興趣了解設計小組的職權及組成、如何與城市規劃委員會及地區地政會議等現有機構合作，以及在審批時間方面有否承諾。回應者認為新機構不應妨礙發展程序，亦有部分回應者建議政府公佈更多有關綠化及園境設計小組的資料。

據我們了解，擬成立的綠化及園境設計小組由本地及非本地園境規劃及設計專家組成，負責就大型基建及綜合私人發展項目內公眾休憩空間的綠化及園境設計提供意見。綠化及園境設計小組在考慮未來私人發展項目的公眾休憩空間計劃時亦會參考「私人發展公眾休憩空間」設計及管理指引。綠化及園境設計小組的具體運作不屬於本顧問研究的範圍。對於「私人發展公眾休憩空間」的設計，我們認為「私人發展公眾休憩空間」設計指引已相當全面並回應不同持份者所關注的問題，可作為日後綠化及園境設計小組衡量「私人發展公眾休憩空間」的設計建議的有用參考基礎（請參閱上文第 1.4 節）。

(b) 設計質素及靈活性

部分回應者擔心採用二分法界定設計質素會過於刻板而不利於發揮「私人發展公眾休憩空間」設計的多元化及創造性，部分回應者則建議「私人發展公眾休憩空間」指引的序言應表明設計原則須因應具體現場環境而靈活變通，亦有部分回應者認為設計指引應包含更廣泛的內容，例如將氣候等其他因素考慮在內。

鑒於「私人發展公眾休憩空間」設計及管理指引旨在作為「私人發展公眾休憩空間」的設計及管理基本框架，故不會包含所有細節，亦不會指定任何設計方法。該參考框架容許「私人發展公眾休憩空間」的設計有充足的靈活度，同時不會降低設計質素。為此，個別設計須融合當地／現場環境特點而達致良好的空間效果。指引亦建議配合整體城市環境，例如設立通風廊、綠化走廊等。設定「私人發展公眾休憩空間」各種空間類型的最低綠化覆蓋比例等建議，亦有助回應有關氣候因素的關注。

我們已修訂「私人發展公眾休憩空間」指引（請參閱附錄一第 2 及 3 節），開宗明義列明設計及管理指引的首要原則，方便使用者參考。我們亦在序言表明「私人發展公眾休憩空間」設計指引將靈活應用，因應具體個案本身特點靈活變通。「私人發展公眾休憩空間」設計及管理指引日後應當因應環境不斷演變而作出檢討及修訂。

(c) 清晰明確的運作準則

部分回應者建議地契及／或建議「私人發展公眾休憩空間」指引應明確規定技術規格與管理責任，例如大小、位置、主要特點及開放時間等，避免業主、管理公司及使用者之間可能出現的糾紛。

我們了解到大部分「私人發展公眾休憩空間」的大小及位置已載列於地契。主要特點方面，「私人發展公眾休憩空間」指引中的設計指引將提供有用的考慮基礎，而不損因應不同場地靈活設計的要求。開放時間方面，我們認為除具體環境所限及地契另有規定外，各類型「私人發展公眾休憩空間」可自行規定開放給公眾的時間，惟開放時間應不少於 13 小時（請參考附錄一第 3.2 節）。

(d) 管理「私人發展公眾休憩空間」的法律依據

部分回應者欲釐清管理「私人發展公眾休憩空間」的法律依據，以及管理公司會否獲得類似政府官員的法定權力以管理「私人發展公眾休憩空間」，並且指出針對「私人發展公眾休憩空間」非法活動的執法行動僅可由政府機關進行而非私人管理公司員工負責。

大多數「私人發展公眾休憩空間」根據地契的條款而設立，而有少數特殊個案則由公用契約規定。地契及公用契約份屬合約文件。作為地契條款或公用契約（視情況而定）規定的合約責任，「私人發展公眾休憩空間」的設計、建造、保養及管理一般須符合政府部門要求，通常涉及地契的個案由地政總署監管而公用契約的個案則由屋宇署監管（請參閱附錄一第 3 節）。

「私人發展公眾休憩空間」不會凌駕地契或公用契約的任何條文或任何現行的法定條文。

我們在「私人發展公眾休憩空間」指引中提出建議，業主及管理公司可考慮具體現場環境制訂適當管理「私人發展公眾休憩空間」的合理規則，確保個別使用者不會騷擾及影響公眾合理享用「私人發展公眾休憩空間」。倘業主懷疑有罪行發生，或有危害公眾安全及嚴重影響交通及／或其他道路使用者的事故，可考慮向香港警務處舉報，其他事宜則可提交相關部門處理。（請參閱上文第 3.1 節）。

(e) 「私人發展公眾休憩空間」的非商業及商業活動

對於非牟利組織進行的非商業活動，部分回應者認為容許進行該等活動但不能收回相關的額外成本對業主並不公平，亦認為難以辨別使用者是否屬非牟利組織（有別於慈善組織）。基於回應者關注難以核實使用者是否非牟利，我們已修

訂「私人發展公眾休憩空間」指引的相關章節，改為僅容許非商業及慈善活動。我們亦藉此澄清我們僅鼓勵私人物業的業主在符合相關合約文件的情況下按自願原則容許進行藝術、文化及公民教育目的等非商業及慈善活動，為「私人發展公眾休憩空間」注入活力。倘業主選擇容許「私人發展公眾休憩空間」舉辦活動，而地契明文規定不得對「私人發展公眾休憩空間」的使用收取費用，則業主應遵守地契的相關規定不得對「私人發展公眾休憩空間」的使用收費。

商業活動可為物業及相鄰區域注入活力與生氣，回應者普遍支持容許在「私人發展公眾休憩空間」進行商業活動。部分回應者認為應容許更多的空間作商業用途，而部分則建議商業用途佔「私人發展公眾休憩空間」總面積的 10% 已屬合適。我們認為「私人發展公眾休憩空間」容許商業用途不僅為環境注入活力，亦便利公眾使用。10% 的商業用途比例上限既足夠注入充分的活力，同時亦不會妨礙「私人發展公眾休憩空間」為公眾提供靜態、消閒及其他非商業活動空間的主要功能。我們已於附錄一第 3.1(c) 節明確規定有關「私人發展公眾休憩空間」商業用途的其他具體標準。

(f) 管理模式及持份者的參與

不少回應者關注容許社區及使用者參與會令業主及管理公司受到相當制肘，尤其不同團體之間有利益分歧時會陷入長期拉鋸。我們認為讓地方社區有一定程度的參與對達成共識及平衡使用者與業主的利益至關重要。例如，我們建議在審批「私人發展公眾休憩空間」商業活動的豁免書申請時地政總署可考慮當區區議會的意見，原因在於區議會在收集當地社區意見方面發揮重要作用，且區議會在管理當地康樂設施的經驗亦可對個別「私人發展公眾休憩空間」應否容許作商業用途提供指引（請參閱上文 3.4 節）。至於開放時間等其他較為直接及與運作有關的事宜，「私人發展公眾休憩空間」指引已明確載列業主／管理公司須遵循的規定。我們亦鼓勵其他管理模式，讓非政府組織及地方社區可參與設計及管理「私人發展公眾休憩空間」。然而，我們了解到採用其他管理模式會有實際困難。因此，該等建議視為長遠的目標及良好模式，而非硬性要求業主及管理公司遵守。有關管理及持份者參與模式的長遠建議詳情載列於附錄三。

附錄一 設計及管理指引

- 1. 序言**
- 2. 設計指引**
 - 2.1 設計元素 — 「私人發展公眾休憩空間」的空間特色及人本考慮
 - 2.2 「私人發展公眾休憩空間」的空間類型
- 3. 管理指引**
 - 3.1 許可活動
 - 3.2 運作準則指引及其他一般責任
 - 3.3 對公眾通道的應用

1. 序言

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、更妥善場地規劃及／或將發展項目所提供的空間與社區需要互相配合。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娛樂空間，改善香港的生活環境。

設計及管理指引目的在於制訂一套清晰及可行的指引，以助優化設計及管理「私人發展公眾休憩空間」。設計指引提出以連繫性、合適度及質素為原則，為達致更佳設計質素提供標準及指引。根據空間特點，「私人發展公共休憩空間」可分五類：公眾綠化空間、廣場、庭院、小型休憩空間及長廊。至於「私人發展公眾休憩空間」的管理，指引涵蓋業主與使用者的權利與責任、「私人發展公眾休憩空間」的用途（包括商業用途）問題及其他運作事宜，務求在業主權利與公眾享用「私人發展公眾休憩空間」之間達致合理平衡。

「私人發展公眾休憩空間」的定義

在「私人發展公眾休憩空間」設計及管理指引中，「私人發展公眾休憩空間」是指位於私人物業內由私人管理而公眾可以進出、使用及享用的休憩用地。「私人發展公眾休憩空間」可位於私人發展項目中的私人土地及／或相連私人發展物業的政府土地。

指引的應用

指引適用於何人？

- 城市規劃委員會
- 綠化及園境設計小組
- 有關的政策局及政府部門

- 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
- 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
- 一般大眾

指引如何應用於未來及現有個案？

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。在合理情況下，我們亦極力建議現有個案盡可能採用設計指引。設計指引亦會供發展局將會成立之綠化及園境工作小組作參考。

管理指引所提供的良好作業方式，屬勸諭性質，故有關指引不能凌駕地契或公用契約的任何條文或任何法定條文。管理指引將應用於相關地契或公用契約（視個案而定）所容許的新個案及現有個案。總括而言，設計及管理指引的應用須遵循發展局的最新政策框架。

2. 設計指引

2.1 設計元素 — 「私人發展公眾休憩空間」的空間特色及人本考慮

以下段落說明設計「私人發展公眾休憩空間」比例時應考慮的重要元素，並就每個元素提供理想實例。

(A) 空間考慮

形狀

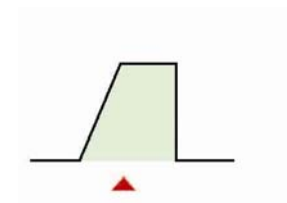
形狀規則及清晰的空間較方便公眾享用。由於形狀不規則的空間常有局部視野受阻的情況，故形狀規則的空間較為實用，惟亦應就個別情況而靈活設計。

圖 2.1



規則

圖 2.2



不規則

臨街

臨街是指公眾休憩空間與毗鄰街道相接的一邊。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，讓公眾容易看見，從而能更常使用有關空間。

圖 2.3

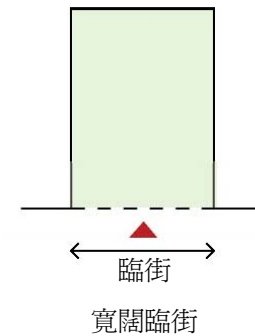
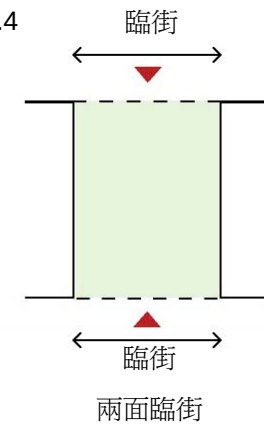


圖 2.4



闊長比例

長度與闊度（或闊度與深度）比例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。空間愈窄長，其用途的種類及變化愈受局限。狹長空間主要用作通道，故闊（深）對長的比例愈高愈為理想。

圖 2.5

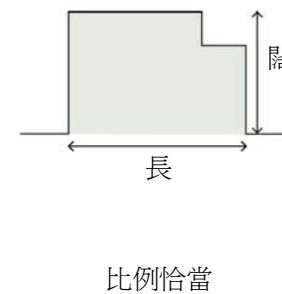
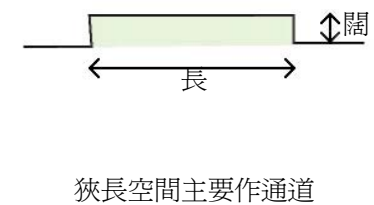


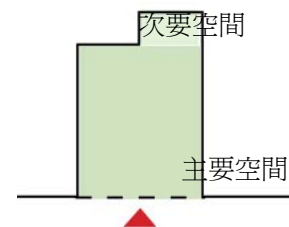
圖 2.6



主要/次要空間

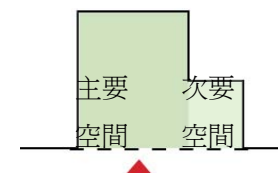
主要空間指「私人發展公眾休憩空間」的主要部分，一般面積較大。次要空間指附於主要空間而通常面積較小的空間，而主要/次要空間之間的關係會影響休憩空間的活動用途。主要空間應佔「私人發展公眾休憩空間」中不少於 75% 的面積。

圖 2.7



次要空間易見且與主要空間相連

圖 2.8



次要空間比例恰當且臨街

面積

面積指可供特定用途的空間大小。面積愈小，則空間的用途、可容納的活動及其他康樂設施愈受局限，但面積過大而又欠缺恰當設計的空間，則容易令人覺得疏離及不協調。

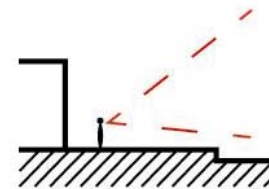
「私人發展公眾休憩空間」大小應符合本身的用途及需要。

(B) 感觀因素

易見度

易見度指公眾直接見到公眾休憩空間及使用者被看見的程度。在不同地點放置的座位及其座向皆會影響視野。無遮掩的視野最為理想，而視野開揚程度可由完全開揚至面對斜坡或其他視野阻礙物。從外望入空間及空間周圍的易見度對提升空間感及安全感亦非常重要。

圖 2.9



空間與周圍互相開揚易見

戶外空間

公眾休憩空間一般應以露天或戶外為設計原則，可加設頂蓬及樹蔭使局部環境更舒適。

頂蓬可採用透明物料，既可擋雨亦可讓自然光透入，改善環境質素。

圖 2.10

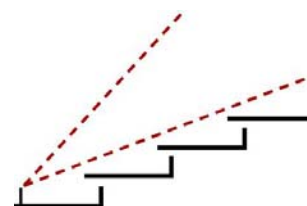


開揚戶外空間

斜坡／坡度

公眾休憩空間宜設於地面或與主要行人道同一水平。不恰當的坡度會局限空間用途，而恰宜的斜度或分層則可創造具視覺趣味的設計。各層空間連接及視覺連繫可提升空間感及易見度，吸引人流。多層空間須更多設計上的心思及考慮，以營造整體連貫性。可加入機械式通道改善各層的連接。

圖 2.11



有視覺連繫的台階

圖 2.12



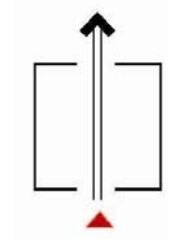
有綠化的多層連接

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作短暫停留，但若加入具吸引力的設施，或可吸引行人放慢腳步。使用者停留的時間愈長，代表該公眾休憩空間愈吸引。

人流空間

圖 2.13



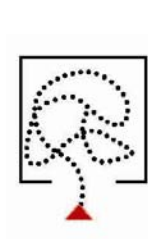
直接通過

圖 2.14



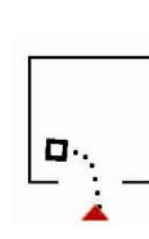
曲徑

圖 2.15



閒逛

圖 2.16

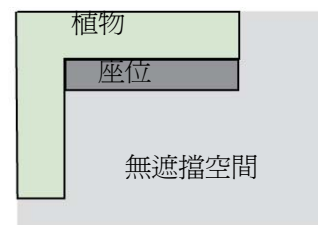


加入具吸引力設施

無遮擋空間／康樂設施

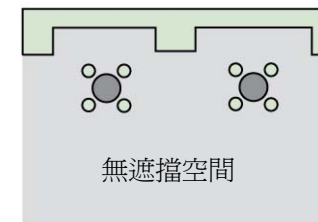
「私人發展公眾休憩空間」一般除植物、座位及其他設施外，不應有任何障礙物。沒有障礙物的空間（無遮擋空間）較適合舉行活動。「私人發展公眾休憩空間」應同時兼顧無遮擋空間與座位、植物、遊樂區等其他設施因素，求取恰當的平衡。

圖 2.17



可舉行活動的靈活中央空間

圖 2.18



安排靈活多變

(C) 園境規劃因素

園境規劃

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及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」的設計應融入天然及文化特色，並應保留原有自然生態或現有市區建築。若為海濱長廊及園林步道，則須預留休息空間，特色水景以及可觀賞水景、河景和海景的景觀台等重要園境設施。園境空間亦應利便出入，讓公眾享受綠化環境，且應因應周圍環境條件進行設計，營造舒適的微氣候環境。附表顯示硬景觀及軟景觀的設計考慮因素：

硬景觀／軟景觀	考慮因素
硬景觀／軟景觀	營造可突顯街道及公眾休憩空間的優美景觀
硬景觀／軟景觀	保護及連繫重要的當地生態區（如適用）
硬景觀／軟景觀	保護及突顯重要的天然形貌或文化特色
硬景觀／軟景觀	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
硬景觀／軟景觀	在街道、行人道及公眾休憩空間提供遮蔭處
硬景觀／軟景觀	按「私人發展公眾休憩空間」的擬定用途，包括供寵物使用的設施、遊樂場與遮蔭區域等動靜態康樂設施，並設計適當園境配置
硬景觀	鼓勵放置各式藝術品及裝置讓公眾欣賞
硬景觀／軟景觀	興建連接社區設施及其他活動中心的園林步道
硬景觀	場地設施（例如通道、公共照明及街道設施）採用毋須經常維修而耐用的材料及設計
硬景觀／軟景觀	依據原地的實際特點（包括地形、土壤及氣候）設計
軟景觀	保留現有植物
硬景觀／軟景觀	適當地建設水景，作為特色景點，及改善微氣候
硬景觀／軟景觀	種植區應處於地面水平，顯眼易見，應避免提高花槽高度

種植

綠化及種植是「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的感覺並可改善空氣質素。植物的配置應可達到美化環境的目標。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，及有私營機構參與的中期計劃)，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。

以園境美化新的「私人發展公眾休憩空間」時須考慮附表內的因素：

種植	考慮因素
種植	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
種植	利用植物塑造別緻焦點，營造地方特色
種植	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感
種植	「私人發展公眾休憩空間」面積的 30%至 50%為種植區，其中一半種植大型及遮蔭樹木
種植	可在入口、活動場地及設施，及／或在路邊及／或主要景點和人流聚集的地方顯眼處種植樹木
種植	選擇樹木要以「適樹適地」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
種植	一般應選擇常綠植物，不應有太多落葉品種（如適用），以免冬季時樹冠有太多空隙
種植	「私人發展公眾休憩空間」應以樹木或結構物作遮蔭，尤其是在使用者停留及聚集的通道
種植	樹木的種植間距須顧及品種完全成長後的大小
種植	應提供合適的土壤及種植空間，提供貫連的種植範圍，以配合樹木成熟後能持續生長，而非提供小型獨立樹槽或花槽
種植	樹木的選擇應基於外觀（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）
種植	應安排充分灌溉

設施種類

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

設施	要求
照明	提供適當照明(功能及／或外觀具特色)及與行人道照明系統相協調
照明	鼓勵提供與行人比例配合的照明
暢道通行	必須設有供肢體及／或視覺有障礙的人士及長者使用的暢達通道
座位	提供主座位(座椅及長椅)及／或副座位(牆壁、梯級及花槽壁)。座位應有適當的遮蓋以遮蔭及／或擋雨
座位	不少於 10% 座位為主座位
座位	提供多種座位形式或布置的選擇。活動桌椅可更靈活使用；長椅或橫壘及環形長椅有不同設計特色；不同形式的組合可配合各類社交場合

指示牌

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

清楚指示地點的地圖及指示牌有助公眾得悉可供公眾使用的休憩空間、認識其所在及周邊的環境

容易到達、具備歷史、文化及景觀特色的場所讓公眾更易於識別

指示牌應列明空間的範圍及邊界、規則及規例、開放時間和管理公司的聯絡資料

「私人發展公眾休憩空間」的標示設計文件內應包括資訊板的材料、大小及位置等資料

地區特色及毗鄰格局

使用率高及社交活動頻繁的「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，活動過多及大量群眾聚集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可增加視覺特色、美觀價值或文化價值，更能標誌公眾休憩空間的特性。建議「私人發展公眾休憩空間」的設計應依從以下指引：

指引

突顯當地的特點及舒適的環境

利用合適的藝術品及園境設計加強地區特色

以地形、景觀特色、植物、地方文化、地標等突顯地區獨有特色

2.2 「私人發展公眾休憩空間」的空間類型

「私人發展公眾休憩空間」有五種常見空間類型，各空間類型的設計指引載列如下：

(a) 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，作為區內娛樂、休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，並最好位於地面。面積不小於 500 平方米，當中應有不少於 50%的面積屬綠化地帶。

(b) 廣場

廣場指氣氛熱鬧的公眾休憩空間，是地區及／或城市內作為休閒、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，有足夠空間作多元化的用途，且空間比例布局恰當。面積不小於 500 平方米，當中應有不少於 30%的面積屬綠化地帶。

(c) 庭院

庭院是與廣場相若的休憩空間，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。庭院皆由建築物圍繞，主要空間由行人路間接與街道相連，寬不少於 6 米，長不多於 15 米。面積不小於 200 平方米，當中應有不少於 30%的面積屬綠化地帶。

(d) 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，寬不少於 6 米。面積不小於 100 平方米，當中應有不少於 30%的面積屬綠化地帶。

(e) 長廊

長廊是指除作為公眾通道之外，亦提供靜態康樂設施的公眾休憩空間。長廊作為「私人發展公眾休憩空間」，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 米必須設有座位或休息空間。

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。

- 用途
 - 散步和休憩的個人活動
 - 靜態康樂
 - 使用者
 - 區內當地居民、外來訪客及鄰近社區人口
 - 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」的商業用途詳情見附錄一第3節「管理指引」。】

- 具體條件
 - 大小
 - 形狀
 - 臨街
- (圖 2.19)

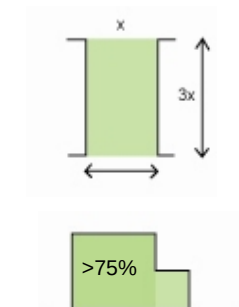
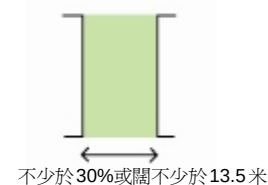
闊長比例
(圖 2.20)

- 主要／次要空間
- (圖 2.21)

- 綠化面積

- 易見度
- 戶外空間
- 斜度／坡度

不小於 500 平方米
按場地而定



不少於 50%

清晰
露天
首選平地

公眾綠化空間簡圖

(圖 2.22)



範例



圖 2.23 中環長江公園

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，擁有具動感的環境，用途多元化，景觀開揚，使用方便。

- 用途
 - 社交、休閒、飲食、欣賞藝術品或出席活動
 - 散步和休憩的個人活動
- 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
 - 各類康樂設施
 - 設有小食亭、露天咖啡座、藝術品、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」的商業用途詳情見附錄一第3節「管理指引」。]

- 具體條件
 - 大小
 - 形狀
 - 臨街
- (圖 2.24)

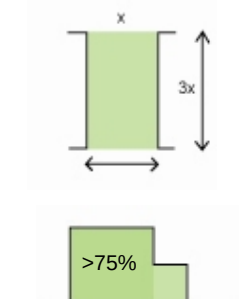
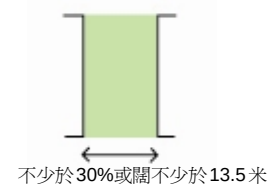
- 闊長比例
- (圖 2.25)

- 主要／次要空間
- (圖 2.26)

- 綠化面積

- 易見度
- 戶外空間
- 斜度／坡度

不小於 500 平方米
按場地而定

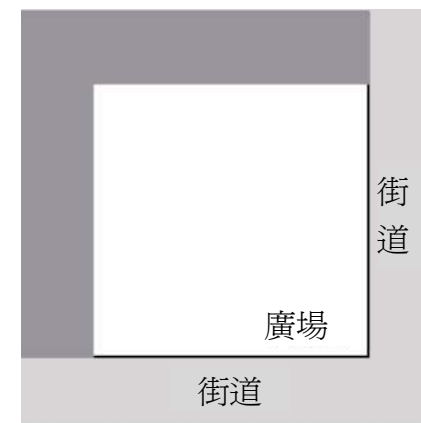


不少於 30%

非常清晰
露天
首選平地

廣場簡圖

(圖 2.27)



範例



圖 2.28 東涌東薈城

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。

- 用途
 - 社交、康樂、閒坐、飲食、休憩及兒童耍樂
 - 舉行不定期小型活動
- 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
 - 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」的商業用途詳情見附錄一第3節「管理指引」]

- 具體條件
 - 大小
 - 形狀
 - 臨街
- (圖 2.29)

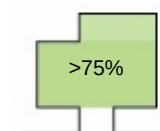
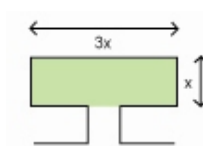
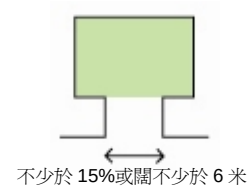
- 闊長比例
- (圖 2.30)

- 主要／次要空間
- (圖 2.31)

- 綠化面積

- 易見度
- 戶外空間
- 斜度／坡度

不小於 200 平方米
按場地而定

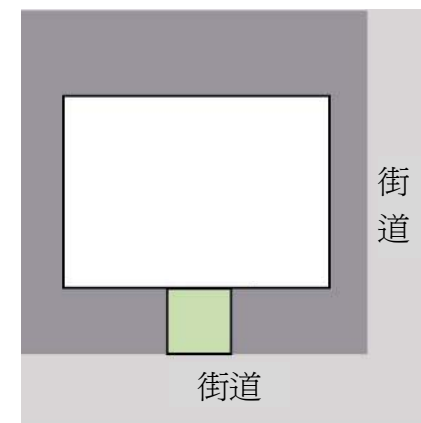


不少於 30%

清晰
露天
首選平地

庭院簡圖

(圖 2.32)



範例



圖 2.33 灣仔李節花園

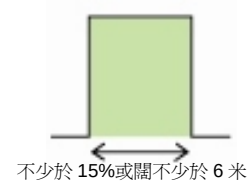
小型休憩空間設計指引

設計目的：

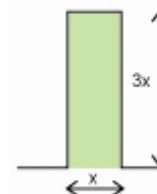
小型休憩空間是沿街道旁凹入，四周被包圍而相對小型的公眾休憩空間。

- 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、樹木及全天候使用之遮蓋
- 具體條件
 - 大小
 - 不小於 100 平方米
 - 形狀
 - 按場地而定
 - 臨街
 - (圖 2.34)
 - 闊長比例
 - (圖 2.35)
 - 主要／次要空間
 - (圖 2.36)
 - 綠化面積
 - 不少於 30%
 - 易見度
 - 清晰
 - 戶外空間
 - 露天
 - 斜度／坡度
 - 首選平地

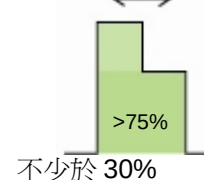
不小於 100 平方米
按場地而定



- 闊長比例
 - (圖 2.35)

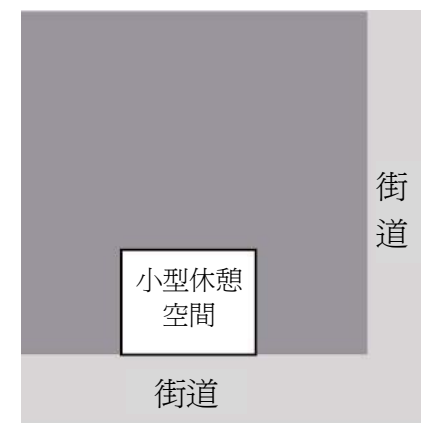


- 主要／次要空間
 - (圖 2.36)



小型休憩空間簡圖

(圖 2.37)



範例



圖 2.38 灣仔太古廣場三座

長廊設計指引

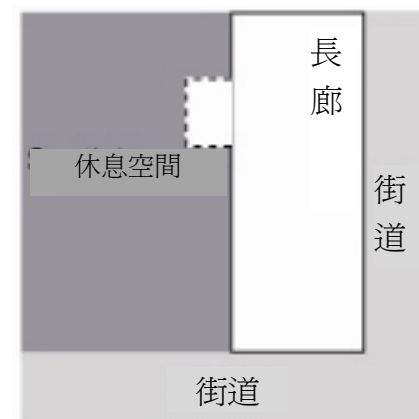
設計目的：

長廊是長形公眾休憩空間，兩端連接其他空間／街道。除供行人來往外，亦可進行靜態康樂活動，讓行人使用空間時更感愜意。

- | | |
|---------------------------|-----------|
| • 用途 | • 具體條件 |
| • 休閒、散步、緩跑、休憩 | • 大小 |
| • 短暫停留、歇息、閒坐 | • 形狀 |
| • 間中舉辦活動 | • 臨街 |
| • 設置藝術品及雕塑 | • 闊長比例 |
| • 使用者 | • 主要／次要空間 |
| • 主要為上班人士、居民，外來工作者及鄰近社區人口 | • 綠化面積 |
| • 設施 | • 易見度 |
| • 休憩空間設有座位、植物、樹蔭及遮蓋 | • 戶外空間 |
| | • 斜度／坡度 |
- | |
|----------------------------|
| 不適用 |
| 按場地而定但一般為長形 |
| 不適用 |
| 最少闊 15 至 20 米，每 50 米須有休息空間 |
| 按場地而定但一般為長形 |
| 按場地而定，有樹蔭者佳 |
| 清晰 |
| 露天 |
| 按場地而定 |

長廊簡圖

(圖 2.39)



範例



圖 2.40 青衣，青衣海濱公園

圖 2.41 不同空間類型「私人發展公眾休憩空間」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	按場地而定	按場地而定	按場地而定	按場地而定	按場地而定但一般為長形
臨街	超過30%最少闊13.5米	超過30%最少闊13.5米	超過15%且最少闊6米	超過15%且最少闊6米	不適用
闊長比例	最小1:3	最小1:3	最小1:3	最小1:3	最少闊15至20米，每50米有休息空間
主要／次要空間	按場地而定，惟主空間最好不少於75%	按場地而定，惟主空間最好不少於75%	按場地而定，惟主空間最好不少於75%	按場地而定，惟主空間最好不少於75%	按場地而定但一般為長形
面積	最小500平方米	最小500平方米	最小200平方米	最小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	按場地而定
綠化面積	不少於50%	不少於30%	不少於30%	不少於30%	按場地而定，有樹蔭為佳

3. 管理指引

一般而言，業主管理及保養「私人發展公眾休憩空間」以供公眾使用的責任載於與政府訂立的相關合約文件（即地契及／或公用契約）。私人物業的業主一般須履行以下責任：

- (i) 容許公眾進入及／或享用該等設施作合法用途，在適用的情況下確保地方暢通無阻；及
- (ii) 管理及保養該等設施達致有關當局滿意的水平。

3.1 許可活動

衡量個別活動可否在「私人發展公眾休憩空間」進行時，業主應考慮以下因素：

- (a) 「私人發展公眾休憩空間」的運用盡可能合理靈活容許不同種類的許可活動，同時在「私人發展公眾休憩空間」的靈活使用、私人物業住戶權益與其他公眾享用「私人發展公眾休憩空間」之間取得平衡；
- (b) 一般而言，「私人發展公眾休憩空間」的使用不得阻礙公眾通道、騷擾及影響私人物業住戶的安全及私隱，亦不得妨礙其他公眾享用「私人發展公眾休憩空間」；及
- (c) 不得在「私人發展公眾休憩空間」進行非法活動。

基於以上一般原則，「私人發展公眾休憩空間」的許可活動大致分為以下三類：

- (a) 經常准許活動；
- (b) 非商業或慈善活動；及
- (c) 商業活動。



圖 2.42 在露天廣場進行的文化活動

(a) 經常准許活動

大部分日常活動，包括靜態活動、散步、短暫停留等休閒活動應獲經常准許，毋須另行申請。

(b) 非商業或慈善活動

在自願的原則和遵守契約文件規定的情況下，業主可容許在「私人發展公眾休憩空間」進行非商業或慈善活動。倘該等非商業或慈善活動不符合契約條件或公用契約條款，業主首先應就地契向地政總署申請豁免限制及/或就公用契約向屋宇署取得所需的許可，視何者適用而定。地政總署可以地主身份，酌情批准或拒絕業主的豁免申請。獲批的豁免或附帶地政總署認為適當的條款和條件。業主／管理公司應制定明確的申請程序，向公眾公開發佈，以方便社區使用者及大眾申請於「私人發展公眾休憩空間」舉辦非商業活動及慈善活動。

與在「私人發展公眾休憩空間」進行的其他活動一樣，倘合約文件明確規定不得就使用「私人發展公眾休憩空間」收取費用，則不得對非商業或慈善活動收費。

申請人亦須就其使用取得有關當局（如食物環境衛生署、社會福利署、香港警務處及屋宇署）的批准／同意，遵守政府部門或其他相關法規的規定，並且承擔使用的責任。

(c) 商業活動

倘業主打算容許於「私人發展公眾休憩空間」進行商業活動，則首先應向地政總署及/或屋宇署申請豁免及/或許可，視何者適用而定。地政總署可以地主身份，批准或拒絕業主的豁免申請。獲批的豁免或附帶地政總署認為適當的條款和條件，包括向地政總署繳付豁免限制費用。地政總署可按每宗申請的情況審批豁免，審批時會考慮以下因素：

- (a) 商業活動會否堵塞發展項目的主要通道、出入口及行人道而妨礙公眾享用「私人發展公眾休憩空間」的其他部分；
- (b) 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以及食肆露天座位的基本原則為不得超過「私人發展公眾休憩空間」面積的 10%；
- (c) 有關「私人發展公眾休憩空間」過往有否獲得豁免樓面面積。一般而言，「私人發展公眾休憩空間」如要被視為適合作商業活動，須至少有 10%的總面積未曾獲批額外總樓面面積。如「私人發展公眾休憩空間」與撥作公眾使用的通道相連，這些個案如要被視為適合作商業活動，須至少有 10%的「私人發展公眾休憩空間」與公眾通道的總面積未曾獲批額外總樓面面積。
- (d) 有關在「私人發展公眾休憩空間」進行商業活動在技術上是否可行及有否法律規限；
- (e) 相關區議會的意見；
- (f) 不得進行不符合「私人發展公眾休憩空間」目的的用途，如進行設有永久建築物的商業活動、設立批發／零售店、辦公室空間、銀行或進行製造活動；及
- (g) 商業活動區域的任何建築須遵守相關建築物條例及規定。

倘業主已獲得要繳付市值豁免限制費用的豁免書，則業主可就在「私人發展公眾休憩空間」舉辦的商業活動收取費用。

除地政總署的豁免及屋宇署的許可（如有需要）外，業主或商業營運商亦須獲得有關政府部門及機構必要的批准／同意，例如設立食肆露天座位須獲得食物環境衛生署批准。

(d) 許可活動摘要

以下表格概括「私人發展公眾休憩空間」的三類許可活動：

甲類	活動例子	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	● 業主／管理公司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
乙類	活動例子	管理建議
須獲管理公司及相關政府部門許可的非商業或慈善活動	非商業或慈善的短期展覽、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。 非商業或慈善戶外／室內表演，例如音樂表演、娛樂表演或慈善活動。	● 倘該等非商業或慈善活動不符合契約條件或公用契約條文，業主應首先向地政總署就地契申請豁免限制及/或就公用契約向屋宇署取得所需的許可，視何者適用而定。 ● 業主／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。 ● 設施的使用者應向「私人發展公眾休憩空間」的業主／管理公司提交批准申請。

乙類	活動例子	管理建議
		● 業主/管理公司在給予批准時應確定有關活動不會妨礙人流。 ● 申請人亦須按法律或其他行政規定向政府部門及法定機構申請批准／同意／牌照。 ● 業主／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」。 ● 倘合約文件明確規定不得就使用「私人發展公眾休憩空間」收取費用，私人物業業主／管理公司不得就使用「私人發展公眾休憩空間」作非商業或慈善用途收取費用。

丙類	活動例子	管理建議
須獲管理公司及相關政府部門許可的商業活動	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。但有關活動不得撥出超過「私人發展公眾休憩空間」10%的地方作商業用途，業主亦須支付市值豁免限制費用。 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。	● 私人物業業主／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，須獲得屋宇署批准（如有需要）及地政總署的豁免書及支付市值豁免限制費用。 ● 倘業主已獲得要繳付市值豁免限制費用的豁免書，則業主可就在「私人發展公眾休憩空間」舉辦的商業活動收取費用。 ● 作為一般原則，撥作商業用途的面積不得超過「私人發展公眾休憩空間」面積的 10%。此外，一般而言，「私人發展公眾休憩空間」如要被視為適合作商業活動，須至少有 10%的總面積未曾獲批

丙類	活動例子	管理建議
		額外總樓面面積。如「私人發展公眾休憩空間」與撥作公眾使用的通道相連，這些個案如要被視為適合作商業活動，須至少有 10% 的「私人發展公眾休憩空間」與公眾通道的總面積未曾獲批額外總樓面面積。 ● 設施的使用者須向「私人發展公眾休憩空間」的業主／管理公司提出申請批准。 ● 業主／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。 ● 業主／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」。

3.2 運作準則指引及其他一般責任

運作準則及其他一般責任的一般指引載列如下：

(a) 開放時間

- (a) 一般而言，業主應於地契或公用契約（視情況而定）訂明的時段或政府同意的其他時間開放「私人發展公眾休憩空間」及公眾通道予公眾使用。
- (b) 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」須每日 24 小時開放，惟基於保安及／或夜間公眾安全理由而根據地契或公用契約獲得豁免則除外。
- (c) 不同種類的「私人發展公眾休憩空間」基於本身特點及地契的最低要求規定，可訂立個別的開放時間規定，惟開放予公眾的時間不得少於 13 小時。
- (d) 有關開放時間及範圍的資料須向公眾提供，資料亦須印於設在「私人發展公眾休憩空間」各主要出入口及通道的門牌。

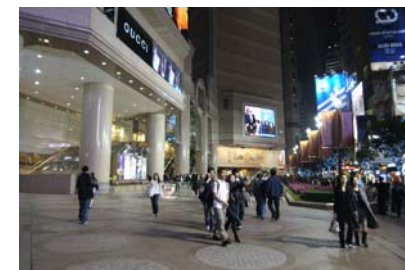


圖 2.43 夜晚開放的公共休憩用地

(b) 透明度及訊息發布

- (a) 應讓公眾查閱文件／資料，其中包括(i)有關「私人發展公眾休憩空間」使用及／或許可活動及管理事宜的規則及詳情；(ii)申請於「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」的位置及到達途徑；及(v)管理公司的聯絡方法。
- (b) 供公眾及／或當地社區查閱的資料應在設於「私人發展公眾休憩空間」顯眼處的告示板、公告、通訊、管理報告等期刊傳遞，亦可於管理公司辦公室索取副本，及／或經管理公司網站查閱。

(c) 其他一般責任

- (a) 業主／管理公司須確保場地的妥善管理，尤其注意個人安全及保安、清潔及妥善保養。倘情況許可，應促使業主提供更多綠化景觀、座位及設施以滿足不同年紀、性別及能力的使用者的需要，例如為傷健人士而設的特別通道。
- (b) 業主／管理公司須確保「私人發展公眾休憩空間」及公眾通道暢通無阻，亦不應無理拒絕公眾使用。業主／管理公司本身不得進行，亦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」或阻塞公眾出入口及通道的活動。
- (c) 以下為業主／管理公司可靈活決定的管理事宜：
 - (i) 允許寵物使用；
 - (ii) 戶外吸煙；及
 - (iii) 街頭賣藝。



圖 2.44 傷健人士通道

業主/管理公司應考慮各種因素，如使用者的意見、活動對附近環境可能產生的影響、有否足夠設施及保養服務以保持「私人發展公眾休憩空間」良好衛生狀況。

- (d) 根據地契或公用契約（視情況而定）的規定，業主／管理公司有責任確保「私人發展公眾休憩空間」的保養工作符合相關部門規定。保養工作包括園藝及培植樹木（如適當修剪、照顧植物健康、施肥、鞏固等）、一般園藝工作（如更換植物材料、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）。

3.3 對公眾通道的應用

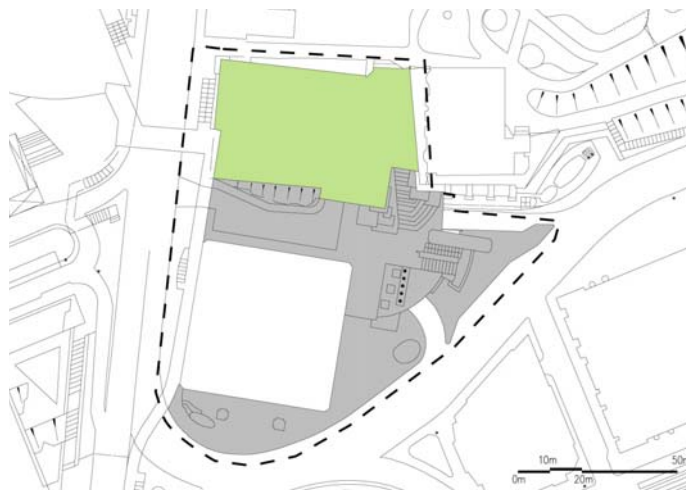
設計及管理指引一般**並非**適用於地契或公用契約所規定的私人發展項目的公眾通道。但我們歡迎私人發展物業中公眾通道的業主自願遵守管理指引（例如容許進行非商業或慈善的藝術及文化活動）及因應場地特點合理地遵守設計指引（例如綠化、植樹及座位安排等規定）。

「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）受地點所限，作為商場主要通道的公眾通道則未必適合上述活動。

與適用於「私人發展公眾休憩空間」的程序一樣，倘非商業或慈善活動不符合契約條件或公用契約條款，業主應就地契向地政總署申請豁免限制及/或就公用契約向屋宇署取得所需的許可，視何者適用而定。地政總署可以地主身份，酌情批准或拒絕業主的豁免申請。獲批的豁免或附帶地政總署認為適當的條款和條件。地政總署及屋宇署應考慮公共通道的大小、布局及地點、所建議用途會否影響公眾通道作為通道的首要功能等相關因素而按個別個案審批申請。與「私人發展公眾休憩空間」一樣，倘合約文件明確規定不得就使用公眾通道收取費用，業主不得收費，除非業主已獲得要繳付市值豁免限制費用的豁免書。

至於商業活動，地政總署及屋宇署會個別衡量申請，而「私人發展公眾休憩空間」的相關程序及標準亦適用。尤其是商業使用不得阻塞主要通道、出入口及行人道而影響通道的首要功能，**10%**空間作商業活動的上限及 **10%**並無獲批額外總樓面面積的最低面積要求亦適用，同時可考慮當區區議會的意見，地政總署可以地主身份，酌情批准或拒絕業主的豁免申請。獲批的豁免或附帶地政總署認為適當的條款和條件，包括向地政總署繳付豁免限制費用。

附錄二 空間類型範例



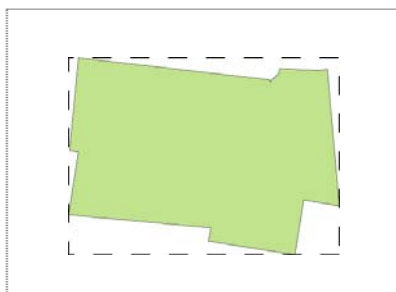
空間類型範例 — 公眾綠化空間

項目：
中環長江集團中心
空間類型：
公眾綠化空間

圖 3.1

形狀

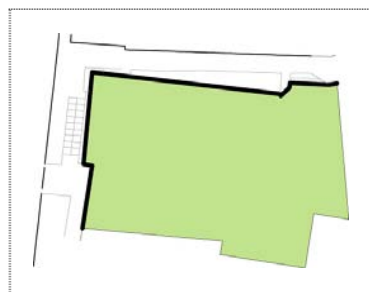
圖 3.3



接近長方形

臨街闊度

圖 3.4

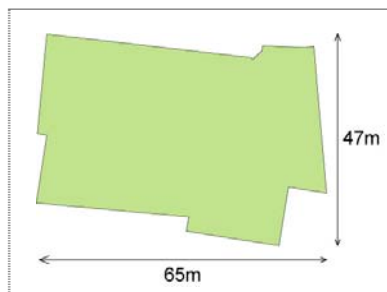


47%

圖 3.2

闊長比例

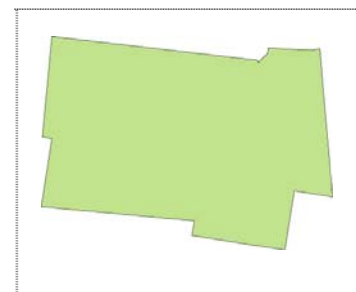
圖 3.5



1:0.7

主要／次要空間

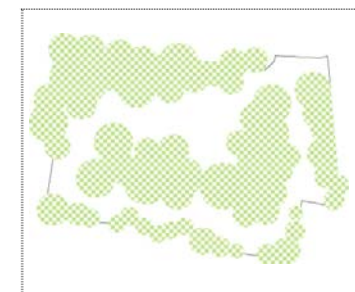
圖 3.6



單一主要空間

綠化面積

圖 3.7



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。



圖 3.8

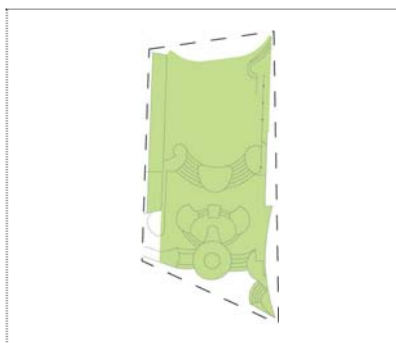


圖 3.9

項目：
中環中遠大廈
空間類型：
廣場

形狀

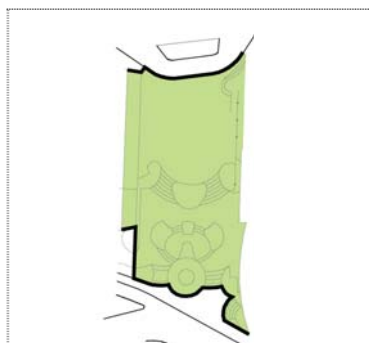
圖 3.10



近似梯形

臨街闊度

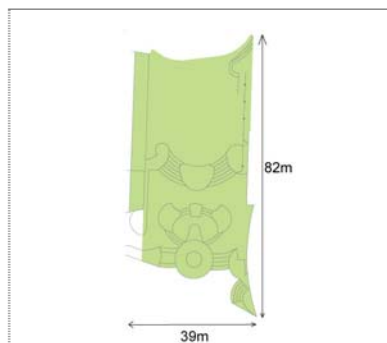
圖 3.11



45%

闊長比例

圖 3.12



1:2 > 1:3

主要／次要空間

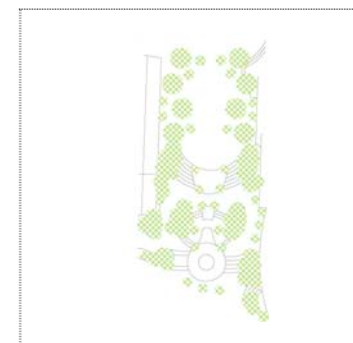
圖 3.13



單一主要空間

綠化面積

圖 3.14



45%

*上圖標示數據悉屬約數。

*長闊比例以長與闊的的最大數值計算。



圖 3.15

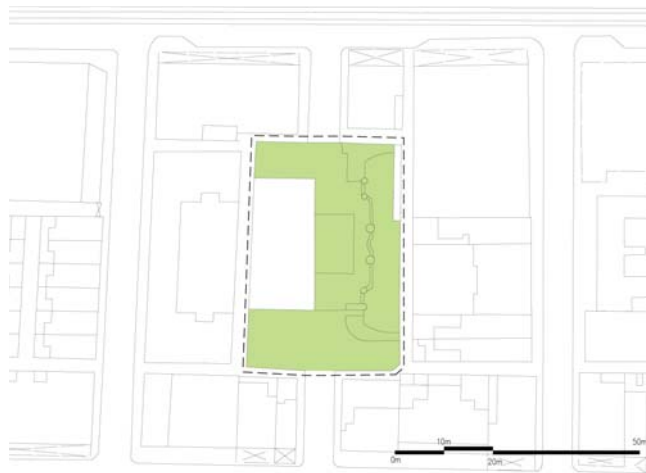
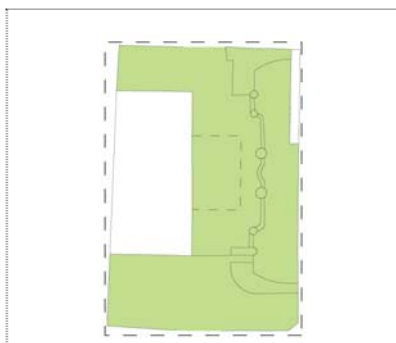


圖 3.16

項目：
灣仔李節花園
空間類型：
庭院

形狀

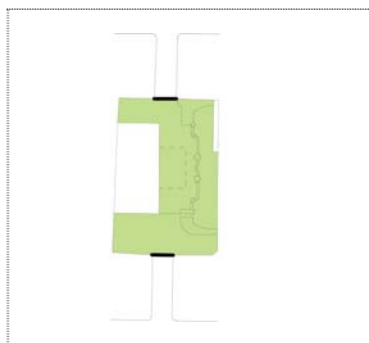
圖 3.17



接近長方形

臨街闊度

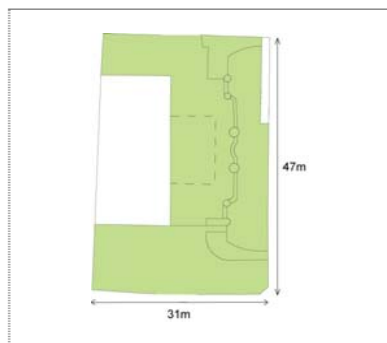
圖 3.18



10%

闊長比例

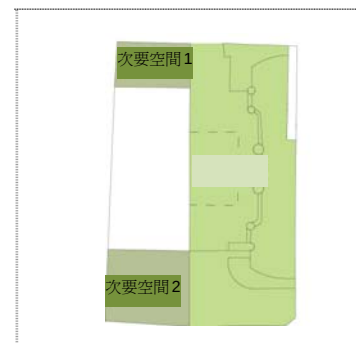
圖 3.19



1:1.6
連接的行人通道闊度：6.5 米

主要／次要空間

圖 3.20



主要空間佔 75%

綠化面積

圖 3.21



30%

*上圖標示數據悉屬約數。

*長闊比例以長與闊的的最大數值計算。



圖 3.22

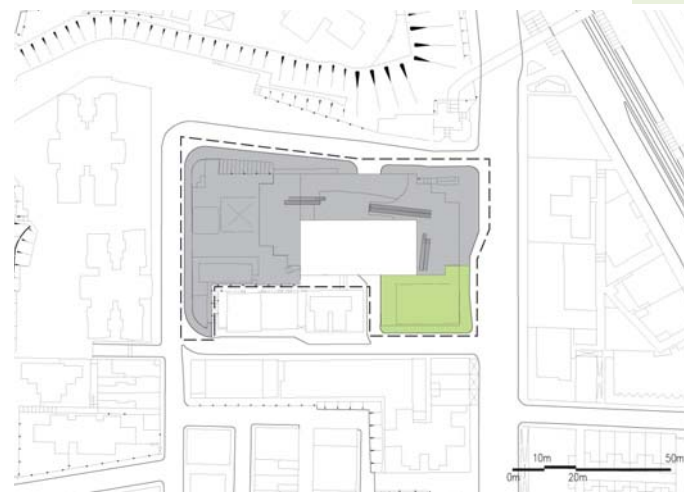
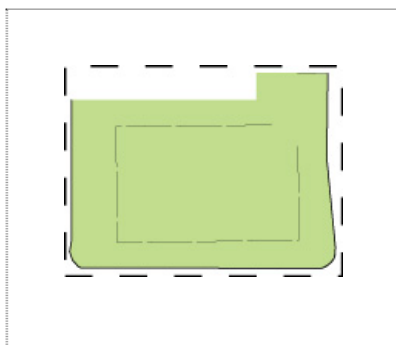


圖 3.23

項目：
灣仔太古廣場 3 座
空間類型：
小型休憩空間

形狀

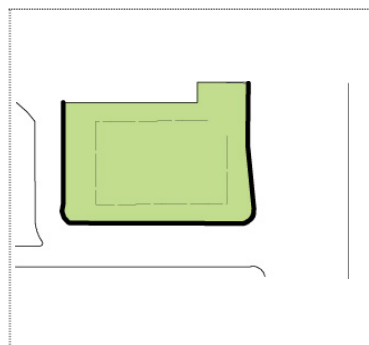
圖 3.24



接近長方形

臨街闊度

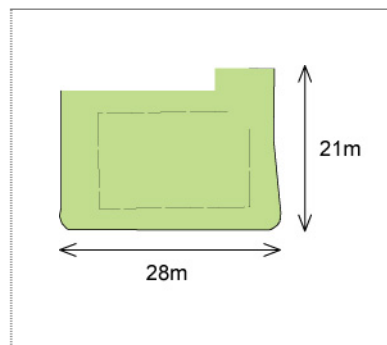
圖 3.25



68%

闊長比例

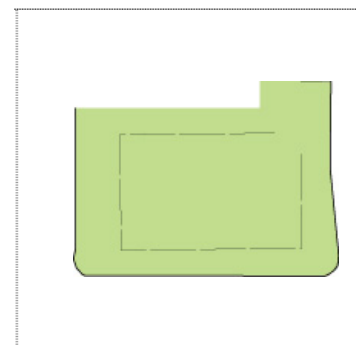
圖 3.26



1:0.75

主要／次要空間

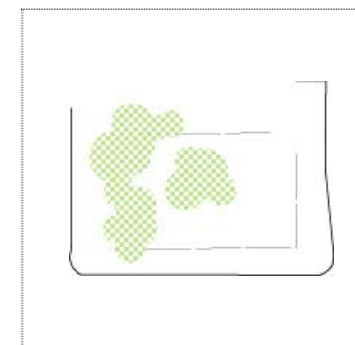
圖 3.27



單一主要空間

綠化面積

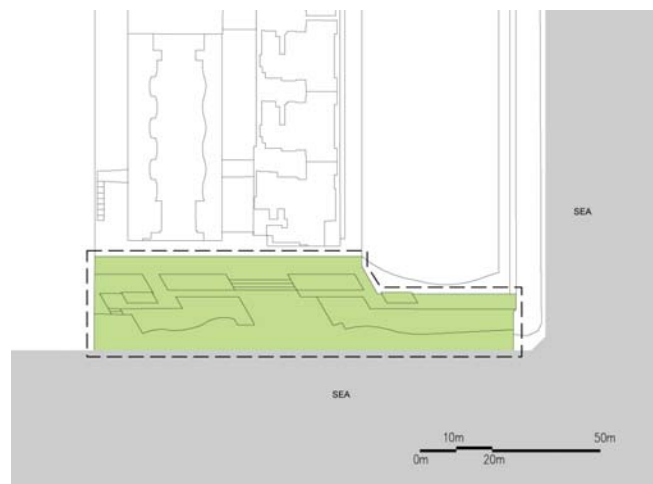
圖 3.28



30%

*上圖標示數據悉屬約數。

*長闊比例以長與闊的的最大數值計算。



空間類型範例 — 長廊

項目：
九龍一號銀海
空間類型：
長廊

圖 3.29

圖 3.30

形狀

臨街闊度

闊長比例

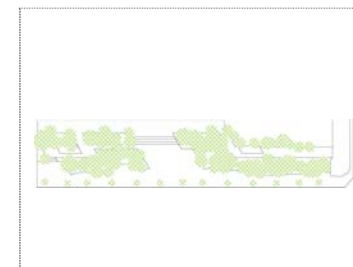
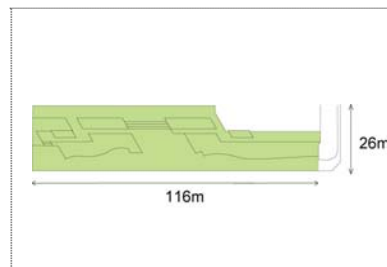
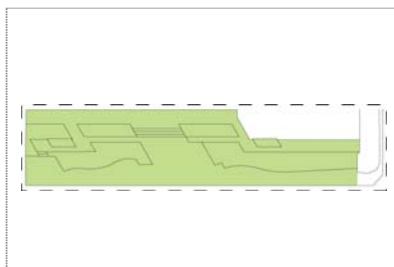
主要／次要空間

綠化面積

圖 3.31

圖 3.32

圖 3.33



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的最大數值計算。

附錄三 管理模式及持份者的參與

管理模式及持份者的參與⁵

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。

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，訂定公眾休憩空間就空間規劃（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，當地社區可透過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。

「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。

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。視乎當地社區是否準備妥當及其實際情況，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。

組織完善和具透明度且支持社區參與的管治架構，是「私人發展公眾休憩空間」有效提供和營運的要旨，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、



圖 4.1 當地特色活動

(<http://www.9tour.cnUploadFileTravelNews20>

08-8-211334061482.jpg/)

⁵ 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）適用與否，須按個別的個案而定。

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。
- 應諮詢民政事務專員，而專員會視乎情況與區議會及／或當地社區(視乎情況)聯繫；應給予機會讓地區人士／社區代表就「私人發展公眾休憩空間」的使用和管理提出意見。
- 另一方面，商業發展項目的管理公司應制訂機制或渠道，以收集社區的意見、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。