

資料文件

立法會發展事務委員會

毗鄰啟德跑道區酒店用地的公眾休憩空間發展

目的

本文件旨在向委員簡介毗鄰啟德跑道區酒店用地的公眾休憩空間的發展計劃，並回應委員對事件的關注。

為公眾盡早建設多元化的維港海濱

2. 政府及海濱事務委員會一直致力將維多利亞港（維港）締造成富吸引力、朝氣蓬勃、交通暢達和可持續發展的世界級資產。維港沿岸全長 73 公里，為達致以上目標，市民大眾都會期望海濱作多元化發展。例如在住宅區，可規劃較多靜態的休憩設施；但在商業或其他人流較活躍的地段，則可適度加入一些不同的活動元素，務求把握機會充分運用海濱用地，供公眾享用海濱空間。而作為發展模式，海濱事務委員會一直提倡適度引入能夠配合海濱休憩空間的商業元素，旨在為公眾提供更多元化、更富活力的海濱。

3. 根據《啟德分區核准計劃大綱圖編號 S/K22/4》（「大綱圖」），位於啟德跑道休閒區的六幅商業用地（包括用地 4A2、4C1 至 4C5）已預留作酒店用途，落成後會在跑道區形成「酒店帶」，以配合鄰近的郵輪碼頭及旅遊中樞的發展。這些酒店用地將會於未來數年陸續推出市場。而根據大綱圖，其中五幅酒店用地（除用地 4C5 外）面向並靠近維港一帶的土地劃作「休憩用地」，以用作發展公眾休憩空間，包括海濱長廊。該海濱休憩用地位於郵輪碼頭西北面、都會公園東南面，總長度約為 850 米，闊 35 至 50 米。有關的酒店用地及休憩空間的位置可見於附件一。

4. 位於「酒店帶」東北方向的政府土地現正用作興建為雙程雙線的幹道，作為貫通跑道南區的主要連接公路。據土木工程拓展署的計劃，該幹道會與置於其上的高架園景平台一併建造，整項

工程預計於 2019 年大致完成。在幹道施工期間上述海濱休憩用地將會用作啟德跑道一帶工程項目的臨時施工通道，預計海濱休憩用地最早可於 2019 年釋出作發展之用。由於「酒店帶」用地發展時間與海濱休憩用地釋出時間相約，如酒店發展與其海濱休憩用地可一併建設，則有助公眾盡早享用有關臨海地段。

5. 基於以上考慮，政府計劃透過賣地條款，要求未來投得酒店用地的營運者一併發展及管理毗鄰的公眾休憩空間（包括海濱長廊）。跑道區的每幅酒店用地平均佔地約 1.1 公頃，而毗鄰的每個海濱分段長度則約為 145 至 240 米，闊度則約為 35 至 50 米不等。附件二顯示了五幅酒店用地及各自需要負責管理的公眾休憩空間的範圍。有關安排將透過賣地條款作為投得酒店用地者的責任，以確保酒店營運者履行有關責任，承擔公眾休憩空間的建設及管理費用。

「私人發展公眾休憩空間」發展模式

6. 透過地契條款要求發展商在其私人商業發展項目內興建公眾休憩空間（及／或其他公眾設施）供公眾使用的政策已實施多年。鑑於過往公眾關注私人發展項目內的公眾休憩空間，當局曾檢討有關安排，而立法會發展事務委員會亦曾於 2010 年 1 月討論，並認同有關安排能進一步改善公眾休憩空間的提供。經修訂的安排載錄於 2011 年 1 月公布的《私人發展公眾休憩空間設計及管理指引》（「指引」）（見附件三）。

7. 根據有關政策，已規劃作海濱長廊而鄰近私人發展項目的公眾休憩空間，可以透過「私人發展公眾休憩空間」的模式發展。其目的為促進集約城市內的綜合都市設計，善用可建設土地作多功能發展提供不同設施，充分利用規劃用地上各項發展的協同效應，並確保發展項目落實時公眾休憩空間以至其他公眾設施的提供能夠適時配合。啟德發展區中已規劃作休憩空間有接近 100 公頃的土地，在跑道區「酒店帶」前的一段海濱上約佔 3.1 公頃左右，政府認為適合運用「私人發展公眾休憩空間」的模式作發展。有關計劃可達致雙贏的局面：一方面，公眾休憩空間能與毗鄰的酒店用地一併落成，讓公眾能盡早享用，避免在鄰近的發展項目完成後仍閒置土地。同時，酒店管理者亦有誘因為海濱公眾休憩空間做好設計及管理，吸引人流並營造氣氛。

8. 按照「私人發展公眾休憩空間」的既定政策，政府可透過賣地條款，要求未來投得酒店用地的營運者一併發展及管理毗鄰的公眾休憩空間。酒店用地將一如既往，透過公開招標程序出售，而成功投標者須根據地契條款，有責任設計、建造、管理及維修與其相連的公眾休憩空間（包括海濱長廊），並確保 24 小時開放供市民享用。整幅公眾休憩空間的土地業權將一直由政府擁有，不會批租予酒店營運者，而政府亦有權按政府所需適時收回該地段的管理權。

9. 利用私人發展項目的機遇發展個別海濱長廊，不但可以提供多樣性，並能通過容許適度的商業活動，為使用休憩空間的公眾提供服務，營造更蓬勃的海濱環境。根據指引，一般而言，撥作此類商業活動的面積不得超過私人發展公眾休憩空間的百分之十。在啟德跑道的酒店帶，每幅酒店用地連接的海濱分段面積約為 5,000 至 9,000 平方米不等。根據指引，每段休憩空間內大約有 500 至 900 平方米不等的面積可用作小食亭、小商亭、露天茶座、零售攤位及藝術攤擋等。偌大暢達的海濱，加入有適當規管的小規模飲食零售元素，可回應社會對優質海濱的要求。

確保公眾休憩空間的妥善使用

10. 為使整段海濱長廊能夠暢達連貫，有關的地契條款會列明公眾休憩空間的基本設計要求，當中包括在指定範圍內建設十二米闊的步行道作為貫穿休憩空間的行人通道和預留用作未來啟德單車網絡的一部分（圖示於附件四）。各幅休憩用地連接的位置、地面水平和所有接駁點均會註明在地契上。酒店營運者亦需要在其管理的休憩空間內提供一些公眾設施，包括座椅、遮蔭地方和洗手間，並開放有關設施予任何公眾人士使用。地契條款將會加入適當限制包括高度限制，以充分保障公眾休憩空間和海濱設計原則。參照指引，酒店營運者不得於其管理的公眾休憩空間內設有永久建築物供商業活動之用，這些活動地方亦不可堵塞主要通道、出入口及行人道，妨礙公眾享用公眾休憩空間的其他部分。

11. 為確保設計方面的一致性，我們也會在地契上要求酒店的營運者參照在地契內提出的欄杆及燈柱設計概念，以及參照啟德發

展計劃的「公共創意」設計概念¹提供合適的街道和公共設施，包括行人指示牌以及垃圾箱等。透過地契，各幅酒店用地的營運者都須遵循指引中的規格和標準落實其休憩空間的設計及管理模式，兩者均需交予政府作審閱，經諮詢區議會及海濱事務委員會的意見，並獲得批核後才可推展。透過審批程序，政府可進一步確保各幅公眾休憩空間的設計及管理執行上的一致性。

12. 另外，根據大綱圖，休憩用地中的餐飲和小型零售活動屬「第二欄」用途，必須取得城規會的許可方可進行。為使用休憩空間的公眾提供更多活動和服務選項，確保更活潑的海濱，政府計劃按照《城市規劃條例》第 16 條向城規會申請規劃許可，並於進行賣地前完成相關程序。倘若申請獲得城規會通過，核准的發展計劃會被納入地契，各酒店用地會連同相關規劃許可出售。地契條款因而會規定酒店營運者必須於其公眾休憩空間百分之十的面積內，根據獲城規會批准的發展計劃，提供小食亭、小商亭、零售及藝術攤擋等。這些擬議用途的合成相片載於附件五，供委員參考。

公眾諮詢

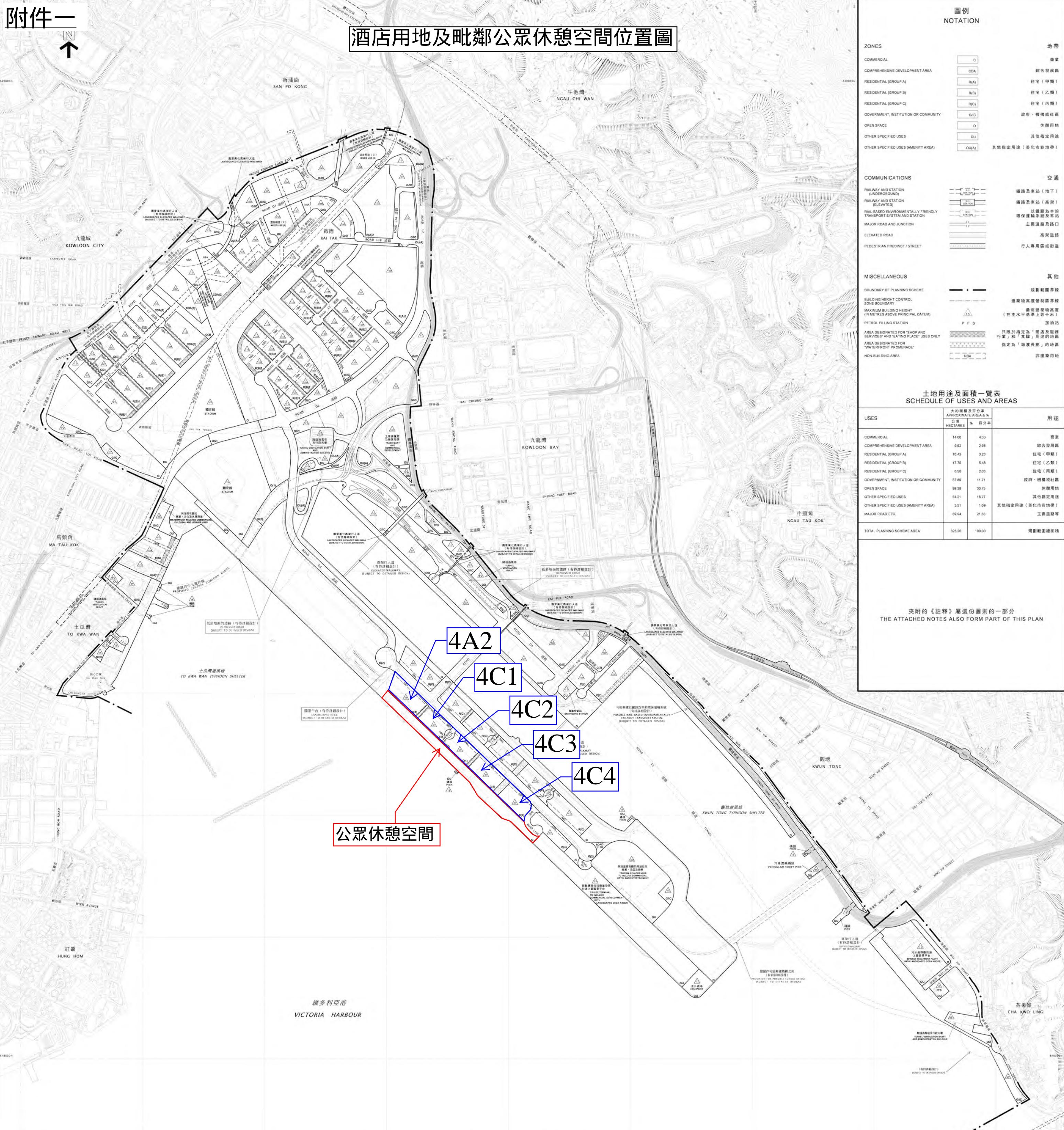
13. 就有關建議，我們已於 2016 年 3 月 1 日及 3 日分別諮詢海濱事務委員會啟德海濱發展專責小組及九龍城區議會轄下相關的小組。整體而言，會上的委員和議員都有共同的願景，希望建設暢達活潑的海濱。在提出很多積極意見的同時，他們亦大致支持我們提出的發展方向。本文件所述內容，包括於附件四的概念設計圖，亦已採納了他們的意見，豐富了原建議，回應了他們關注的事宜。

14. 我們會仔細考慮如何於落實上述私人發展公眾休憩空間的過程中，更廣泛和有效地吸納社會各界於設計和管理方面的意見，以締造更優質的啟德海濱，與民共享。

發展局
2016 年 4 月

¹ 啟德「公共創意」是一個地方品牌概念，目的是透過公共領域的所有不同接觸點，例如街道的設施、街道命名、藝術及活動，傳達啟德的地方品牌。有關設計和意念載於 http://www.ktd.gov.hk/publiccreatives/tc/current_vitality.html

附件一

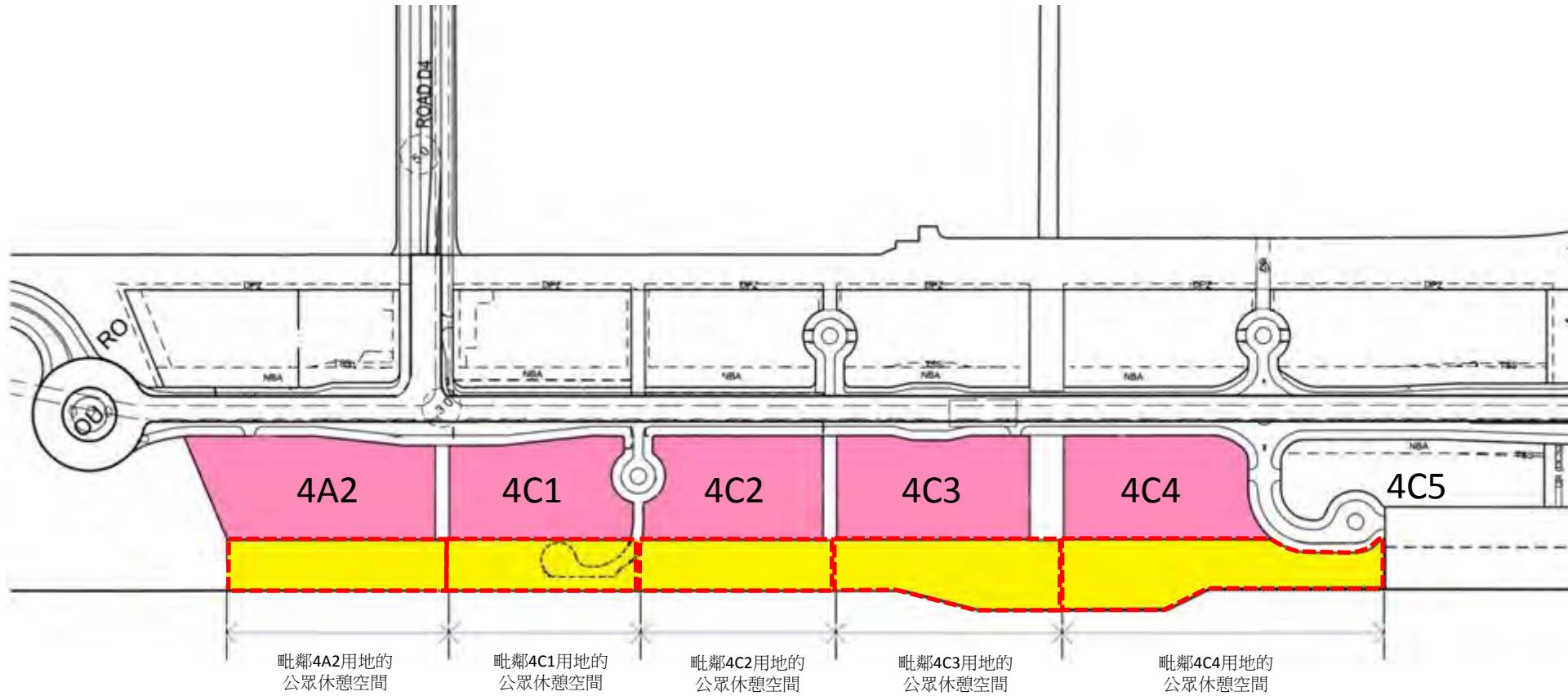


香港城市規劃委員會依據城市規劃條例擬備的啟德（九龍規劃區第22區）分區計劃大綱圖
TOWN PLANNING ORDINANCE, HONG KONG TOWN PLANNING BOARD
KOWLOON PLANNING AREA No. 22 - KAI TAK - OUTLINE ZONING PLAN

規劃署遵照城市規劃委員會指示擬備
PREPARED BY THE PLANNING DEPARTMENT UNDER
THE DIRECTION OF THE TOWN PLANNING BOARD

圖則編號
PLAN No. S/K22/4

酒店用地及其管理的公眾休憩空間範圍



 被撥予管理的公眾休憩空間範圍

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駿盛測量師行，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

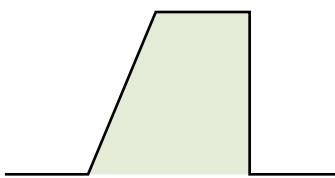
形狀規則及清晰的空間較方便公眾享用。由於形狀不規則的空間常有局部視野受阻的情況，故形狀規則的空間較為實用，惟亦應就個別情況而靈活設計。

(圖1)



規則

(圖2)

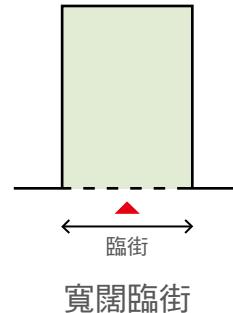


不規則

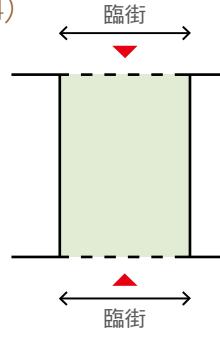
臨街

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)



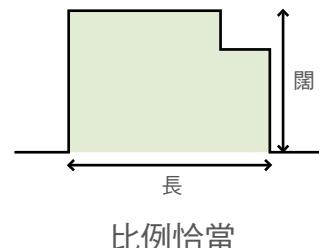
(圖4)



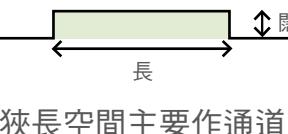
闊長比例

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)



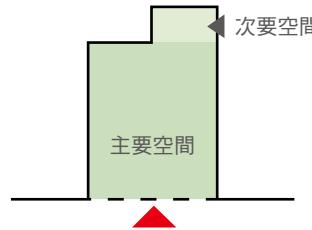
(圖6)



主要/次要空間

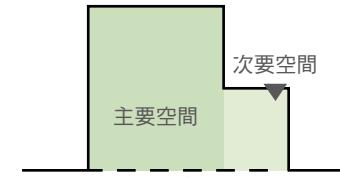
主要空間指「私人發展公眾休憩空間」的主要部分，一般面積較大。次要空間指附於主要空間而通常面積較小的空間，而主要/次要空間之間的關係會影響休憩空間的活動用途。主要空間應佔「私人發展公眾休憩空間」中不少於75%的面積。

(圖7)



次要空間易見且與
主要空間相連

(圖8)



次要空間比例恰當且臨街

面積

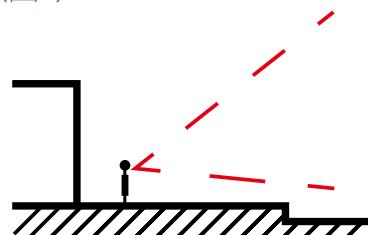
面積指可供特定用途的空間大小。面積愈小，則空間的用途、可容納的活動及其他康樂設施愈受局限，但面積過大而又欠缺恰當設計的空間，則容易令人覺得疏離及不協調。「私人發展公眾休憩空間」大小應符合本身的用途及需要。

(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)

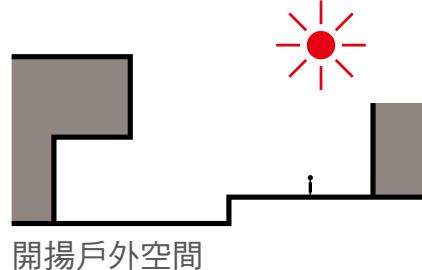


空間與周圍互相開揚易見

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。

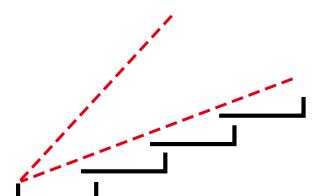
(圖10)



斜坡／坡度

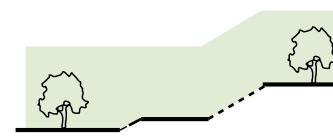
公眾休憩空間宜設於地面或與主要行人道同一水平。不恰當的坡度會局限空間用途，而恰宜的斜度或分層則可創造具視覺趣味的設計。各層空間連接及視覺連繫可提升空間感及易見度，吸引人流。多層空間須更多設計上的心思及考慮，以營造整體連貫性。可加入機械式通道改善各層的連接。

(圖11)



有視覺連繫的台階

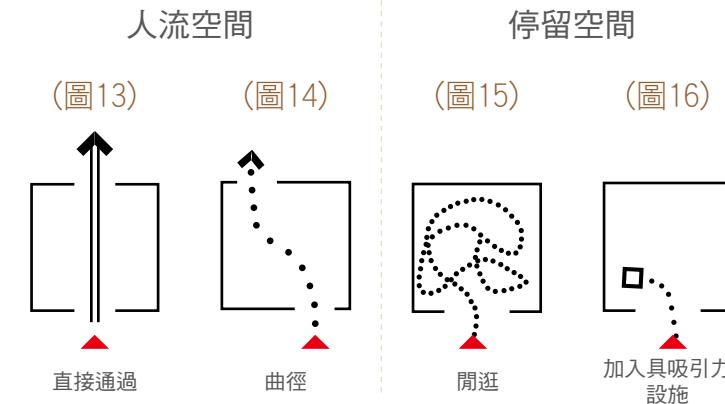
(圖12)



有綠化的多層連接

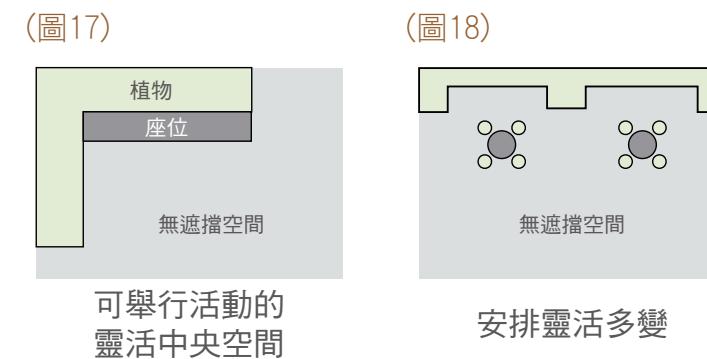
停留時間

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。



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。



(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。

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、梯級及花槽墻)。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；長椅或橫墻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**

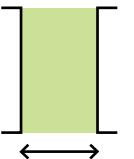
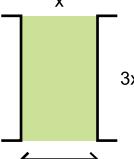
長廊是指除作為公眾通道之外，亦提供靜態康樂設施的公眾休憩空間。長廊作為「私人發展公眾休憩空間」，須呈直線走向，闊度最少為15至20米，以便沿通道可進行活動及其他用途，而每50米必須設有座位或休息空間。

公眾綠化空間的設計指引

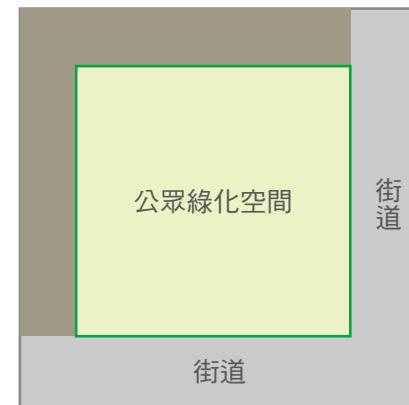
設計目的：

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) 
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)



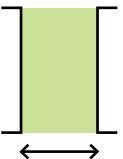
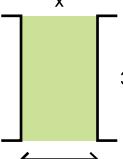
中環長江公園

廣場設計指引

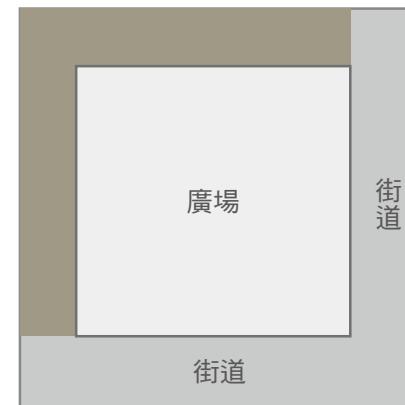
設計目的：

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)  >75%
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)



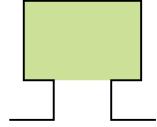
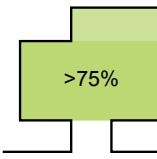
東涌東薈城

庭院設計指引

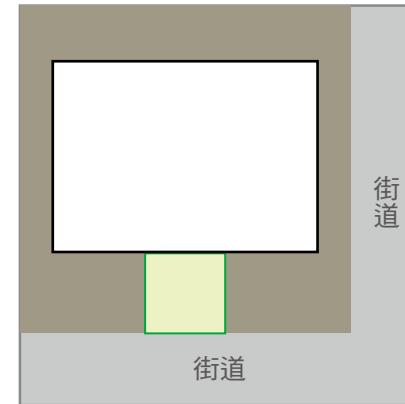
設計目的：

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)  不 少 於 15% 或 闊 不 少 於 6 米
闊長比例	(圖30)  3x x
主要／次要空間	(圖31)  >75%
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

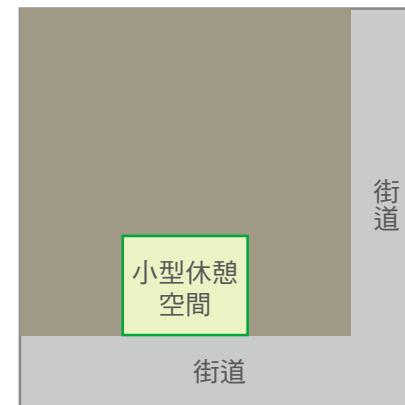
設計目的：

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）

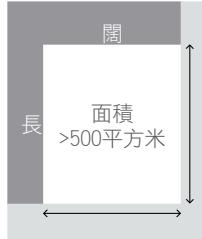
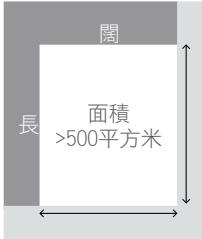
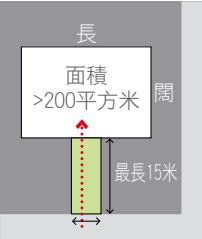
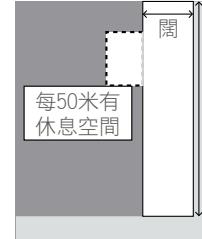


範例（圖40）



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	 每50米有休息空間
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	<ul style="list-style-type: none">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。	<ul style="list-style-type: none">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
		<ul style="list-style-type: none"> 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	<p>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。</p> <p>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。</p>	<ul style="list-style-type: none"> 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
		<ul style="list-style-type: none"> 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」。

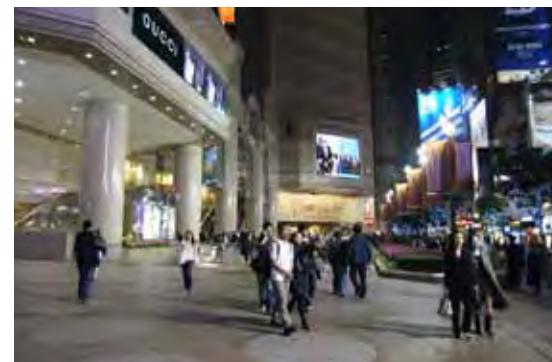
3.2 運作準則指引及其他一般責任

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。

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

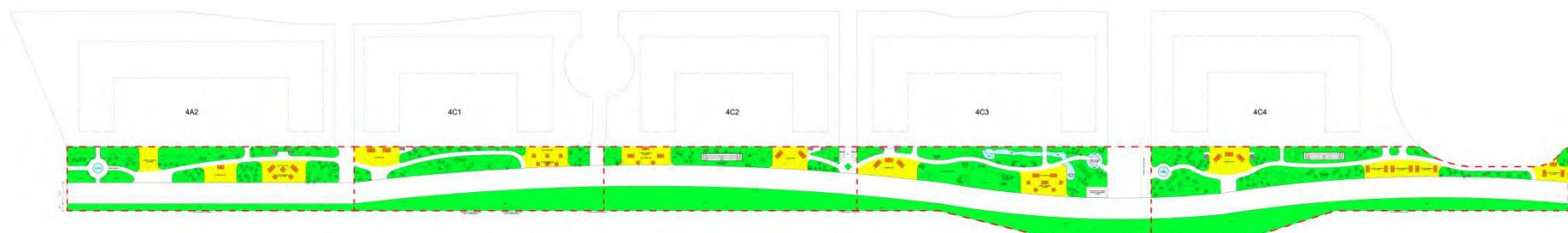
設計及管理指引一般並非適用於地契或公用契約所規定的私人發展項目的公眾通道。但我們歡迎私人發展物業中公眾通道的業主自願遵守管理指引（例如容許進行非商業或慈善的藝術及文化活動）及因應場地特點合理地遵守設計指引（例如綠化、植樹及座位安排等規定）。

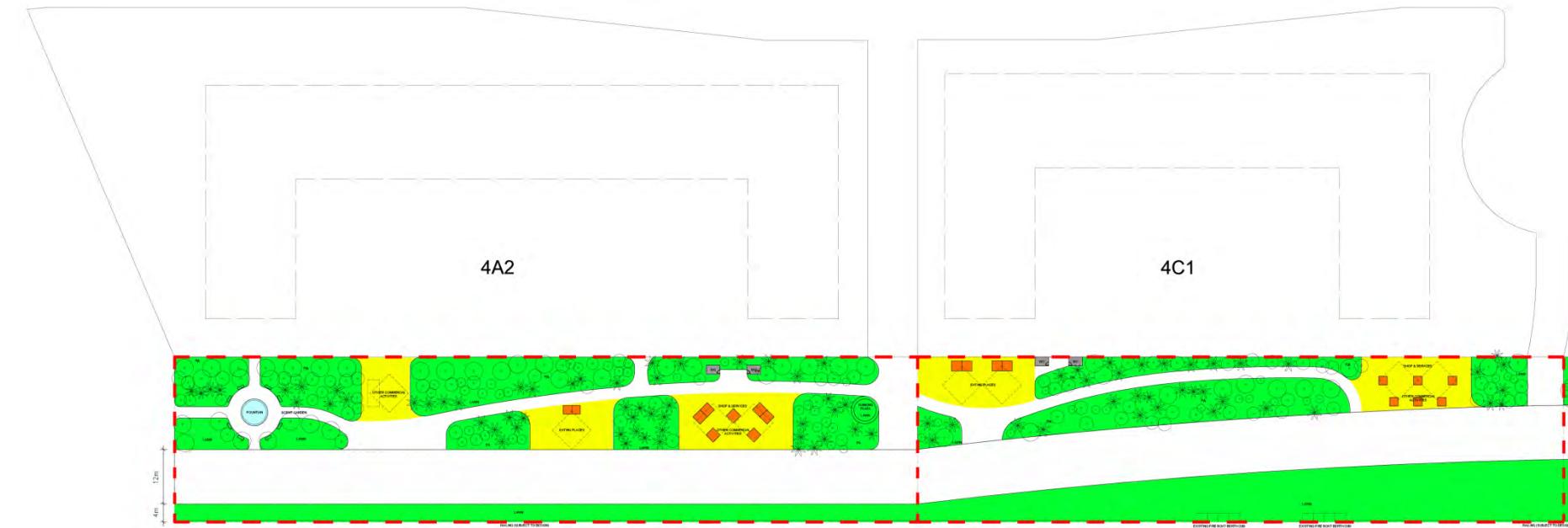
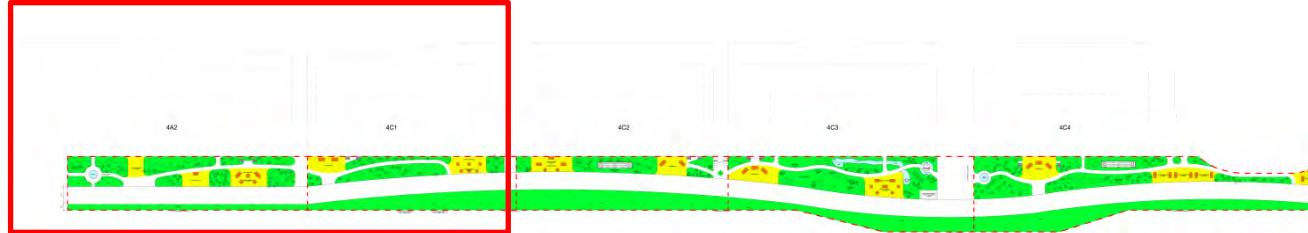
「私人發展公眾休憩空間」經常准許的若干活動（例如舒展運動）受地點所限，作為商場主要通道的公眾通道則未必適合上述活動。

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。

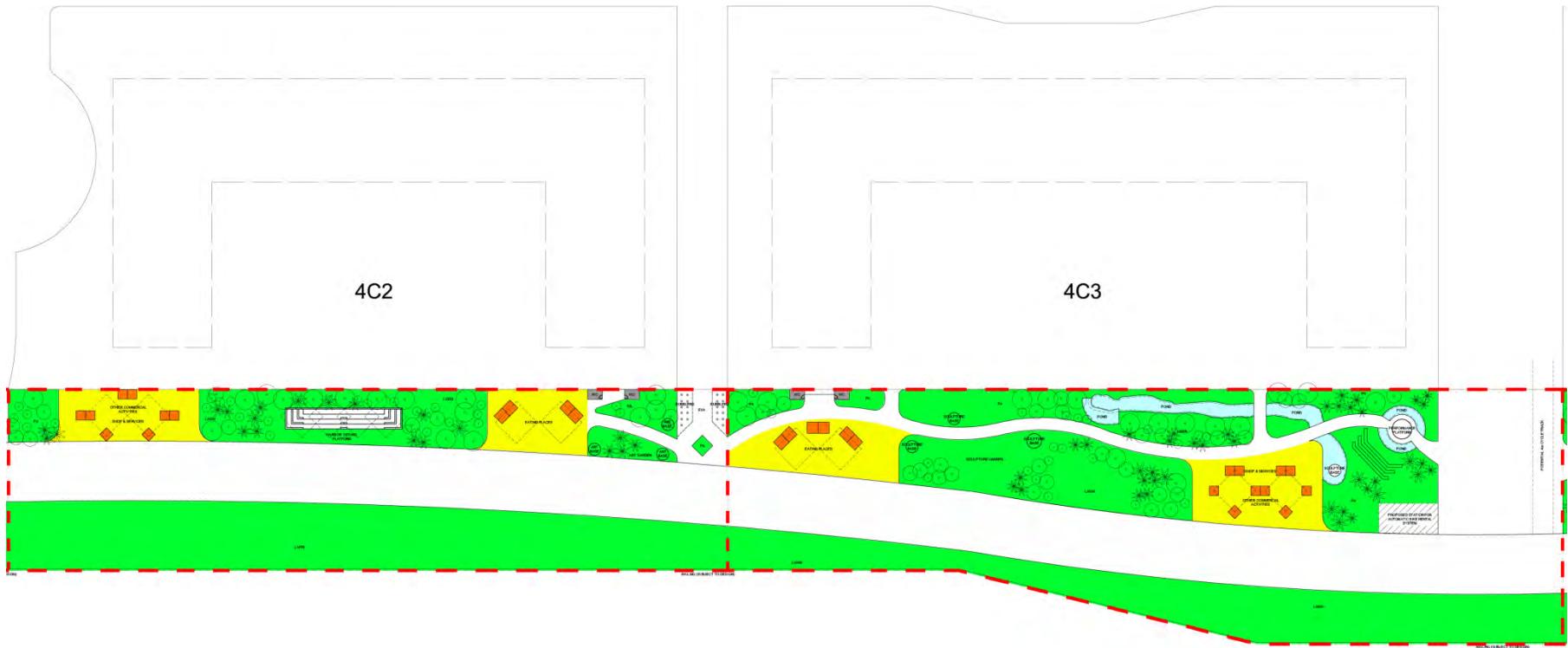
概念設計圖





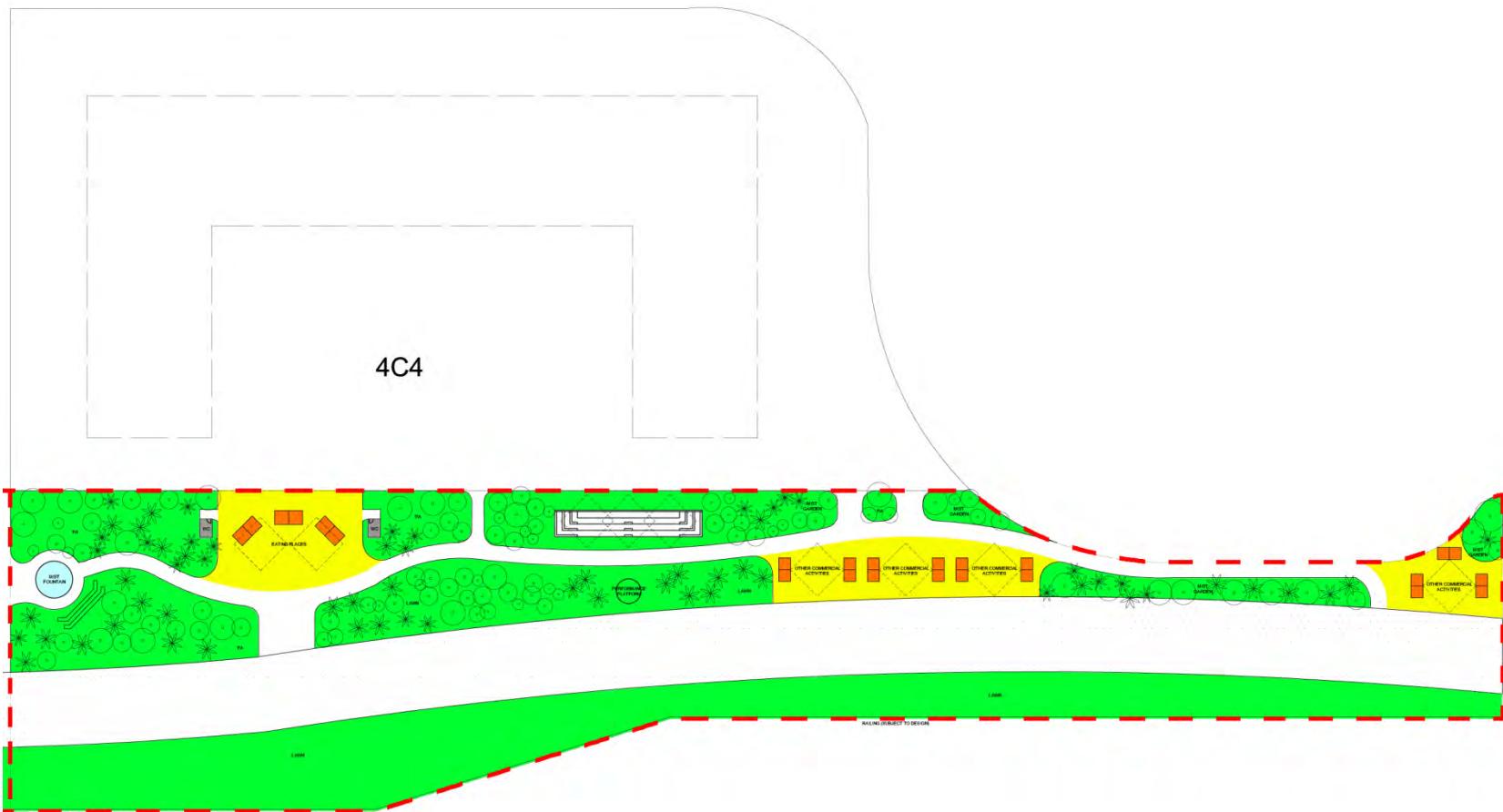
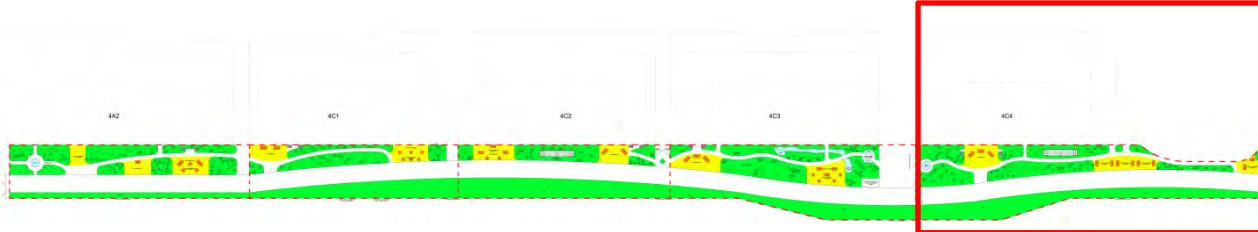
□ 休憩空間總面積: 5,700 平方米
□ 商業活動面積: 570 平方米
■ 非永久構築物 (如小食亭、小商亭)
■ 綠化空間

□ 休憩空間總面積: 4,900 平方米
□ 商業活動面積: 490 平方米
■ 非永久構築物 (如小食亭、小商亭)
■ 綠化空間



□ 休憩空間總面積: 5,070 平方米
□ 商業活動面積: 507 平方米
■ 非永久構築物 (如小食亭、小商亭)
■ 綠化空間

□ 休憩空間總面積: 7,100 平方米
□ 商業活動面積: 710 平方米
■ 非永久構築物 (如小食亭、小商亭)
■ 綠化空間



休憩空間總面積: 8,980 平方米

商業活動面積: 898 平方米

■ 非永久構築物 (如小食亭、小商亭)

綠化空間

合成相片及透視圖

擬議小食亭及露天茶座 -



擬議小商亭 -

