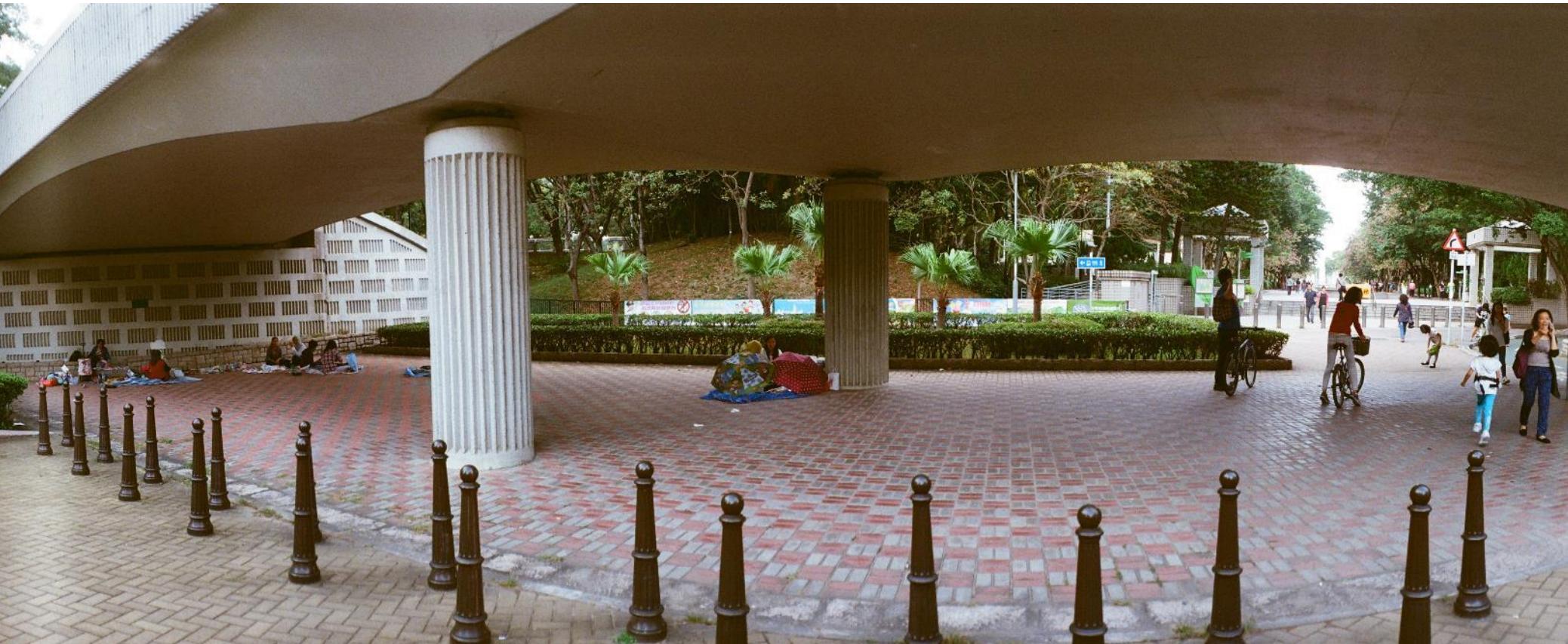


香港閒置空間的社區設計



何尚衡 (Alfred)
2017年7月30日

- 一、公共空間的重要指標
 - 香港的公共/公用空間
- 二、善用閒置用地的可能？
 - 天水圍的公共/公用空間
 - 私人土地空檔期的想像
- 三、閒置建築物的活用方案
 - 閒置公營校舍
 - 閒置公眾街市

一、公共空間的重要指標

雖然學術界沒有公認的一套標準，但是Benn和Gaus訂立的三大項準則，是比較有說服力的一套，甚具概括性，較貼近日常生活。

- 一、接觸和進出空間的難易度和自由度 (access)
- 二、其開發和管理機構或團體的性質 (agency)
- 三、其涉及的利益和目的 (interest)

Source:

S. I. Benn and G. F. Gaus, *Public and Private in Social Life* (London: Croom Helm, 1983).

一、公共空間的重要指標——香港的公共/公用空間

香港郊野公園 (30.12.2013)

郊野公園	劃定日期	面積(公頃)
城門	24.06.1977	1 400
金山	30.12.2013 (修訂)	339
獅子山	24.06.1977	557
香港仔	28.10.1977	423
大潭	28.10.1977	1 315
西貢東	30.12.2013 (修訂)	4 494
西貢西	03.02.1978	3 000
船灣	07.04.1978	4 594
南大嶼	20.04.1978	5 640
北大嶼	18.08.1978	2 200
八仙嶺	18.08.1978	3 125
大欖	30.12.2013 (修訂)	5 412
大帽山	23.02.1979	1 440
林村	23.02.1979	1 520
馬鞍山	18.12.1998 (修訂)	2 880
橋咀	01.06.1979	100
船灣 (擴建部分)	01.06.1979	630
石澳	22.10.1993 (修訂)	701
薄扶林	21.09.1979	270
大潭 (擴建部分)	21.09.1979	270
清水灣	28.09.1979	615
西貢西 (灣仔擴建部分)	14.06.1996	123
龍虎山	18.12.1998	47
北大嶼 (擴建部分)	07.11.2008	2 360
	合計	43 455

特別地區 (01.04.2011)

特別地區	劃定日期	面積(公頃)
在郊野公園範圍內之特別地區		
城門風水樹林	12.08.1977	6
大帽山高地灌木林區	12.08.1977	130
吉澳洲	28.09.1979	24
鳳凰山	04.01.1980	116
八仙嶺	04.01.1980	128
北大刀屻	04.01.1980	32
大東山	04.01.0980	370
薄扶林	07.03.1980	155
馬鞍山	07.03.1980	55
照鏡潭	07.03.1980	8
梧桐寨	07.03.1980	128
	合計	1 152
在郊野公園範圍外之特別地區 (連結地理資訊地圖)		
大埔滘自然護理區	13.05.1977	460
東龍洲炮台	22.06.1979	3
蕉坑	18.12.1987	24
馬屎洲	09.04.1999	61
荔枝窩	15.03.2005	1
香港濕地公園	01.10.2005	61
印洲塘	01.01.2011	0.8
糧船灣	01.01.2011	3.9
橋咀洲	01.01.2011	0.06
躉缸群島	01.01.2011	176.8
果洲群島	01.01.2011	53.1
	合計	845

Source:

http://www.afcd.gov.hk/tc_chi/country/cou_lea/cp_sa.html

郊野公園及特別地區佔地 44,300 公頃。

一、公共空間的重要指標——香港的公共/公用空間

1.3 休憩習慣與康樂喜愛研究

- 1.3.1 康樂設施及休憩用地的規劃標準與準則於七十年代末期制定，並於一九八一年獲批准採用。自此之後，香港的人口在結構和社會經濟特性方面均出現重大變化，其中包括生育率下降、住戶人數減少、平均教育水平提高、社會漸趨富裕，以及最重要的一點，人口逐漸老化。
- 1.3.2 當局根據行政局於一九九一年九月通過的「都會計劃選定策略」，訂出一個概括的康樂設施及休憩用地架構，用以改善都會區的居住及工作環境。一九九二年，當局委聘顧問進行「康樂土地用途策略基礎研究」。這項研究是「全港發展策略檢討」的一個重要部分，目的在於制訂一個大綱，作為日後供應康樂用地的指引。
- 1.3.3 鑑於社會環境不斷轉變，加上「都會計劃」和「全港發展策略檢討」提出的建議，當局遂於一九九五年底委聘顧問進行「休憩習慣與康樂喜愛研究」，以分析市民的消閒習慣與康樂喜愛，並制訂規劃標準與準則，以滿足他們的需要。

Source:

http://www.pland.gov.hk/pland_tc/tech_doc/hkpsg/full/ch4/ch4_text.htm

一、公共空間的重要指標——香港的公共/公用空間

1.6.1 本節部分專有名詞的定義如下：

(a) 休憩用地：

這是一個法定土地用途地帶，用以提供休憩用地及康樂設施，供公眾享用。在本節內，這個詞與康樂休憩用地交替使用。康樂休憩用地的定義見下文(b)項。

(b) 康樂休憩用地：

這類休憩用地為露天用地，由公營或私營機構發展，主要作動態及／或靜態康樂活動用途，並計入休憩用地的供應標準內。在本節內，這類用地簡稱為「休憩用地」。這類用地包括設於地下及平台的休憩用地，但須符合若干規定。本節列出這類休憩用地的規劃標準與準則。

(c) 綠化用地：

這類休憩用地的主要功能是保育自然環境、美化市容及改善景觀。這類用地並未計入休憩用地的供應標準內。本節只列出提供美化市容地帶的部分指引，至於其他類別綠化用地的規劃標準與準則，則載列在《香港規劃標準與準則》第十章「自然保育和文物保護」內。

(d) 康樂用地：

這類用地指由公營或私營機構特別建造，設有康樂設施的室內場地。在市區，這類用地的建築物上蓋面積可以高達100%，而在鄉郊地區，指定作康樂用途的建築物上蓋面積可能會稍低。

(e) 動態休憩用地：

這類康樂休憩用地設有戶外康樂設施，主要供進行主流康樂活動，並會包括運動設施。

(f) 靜態休憩用地：

這類康樂休憩用地經景觀設計，成為公園、花園、休憩處、海濱長廊、休閒活動地點、兒童遊樂場、緩跑徑和健身徑等，供市民可悠閒地欣賞四周的環境。這類用地通常不會提供運動設施。

(g) 區域休憩用地：

這類用地屬康樂休憩用地的非法定土地用途地帶。區域休憩用地為大型用地(面積最少達5公頃)，位於市區的要衝、市區邊緣地區或鄰近主要運輸交匯處的地點。這類用地提供的設施種類繁多，並不限於主流康樂活動設施，可以滿足全港市民和遊客對康樂活動的廣泛需要。區域休憩用地包括都會計劃提議闡設的市區邊緣公園。

(h) 地區休憩用地：

這類用地屬康樂休憩用地的非法定土地用途地帶。地區休憩用地為中等規模的用地(如果可能的話，面積最少為1公頃)，為主流和靜態康樂活動提供設施，以滿足一個地區內的人口需要。

(i) 鄰舍休憩用地：

這類用地屬康樂休憩用地的非法定土地用途地帶。鄰舍休憩用地為面積較小的用地(如果可能的話，市區內這類用地的面積最少為500平方米)，以比較靜態的康樂活動為主，設有休憩處和兒童遊樂場，為毗鄰人口服務。服務範圍較大的鄰舍休憩用地，可以提供一些動態康樂設施。

(a) **Open Space :**

A statutory land use zone for the prov
recreation facilities for the enjoyment
this section, it is also a term use
recreation open space, see definition

(b) **Recreation Open Space :**

This is the outdoor open-air space w
for active and/or passive recreation u
the public or private sector, and is co
space standard of provision. In this :
simply referred to as 'open space'. Su
certain criteria, it includes open spa
ground level and on podium. The p
guidelines for this type of open spa
section.

(c) **Green Space :**

The prime function of this type i
conservation of the natural environme
visual purposes. It is not countable t
standard of provision. Except for a
some guidelines for their provisio
section, the planning standards and g
of green space are set out in **Chapt
Planning Standards and Guid
Conservation**.

(d) **Recreation Space:**

This refers to the indoor purpose-b
recreation facilities are provided, e
private sector. In the urban areas, bu
up to 100%; in the rural areas, sites
uses may have a lower coverage.

(e) **Active Open Space:**

Recreation open space which co
facilities, mainly for the core acti
facilities.

(f) **Passive Open Space:**

Recreation open space which is
gardens, sitting-out areas, waterfro

一、公共空間的重要指標——香港的公共/公用空間

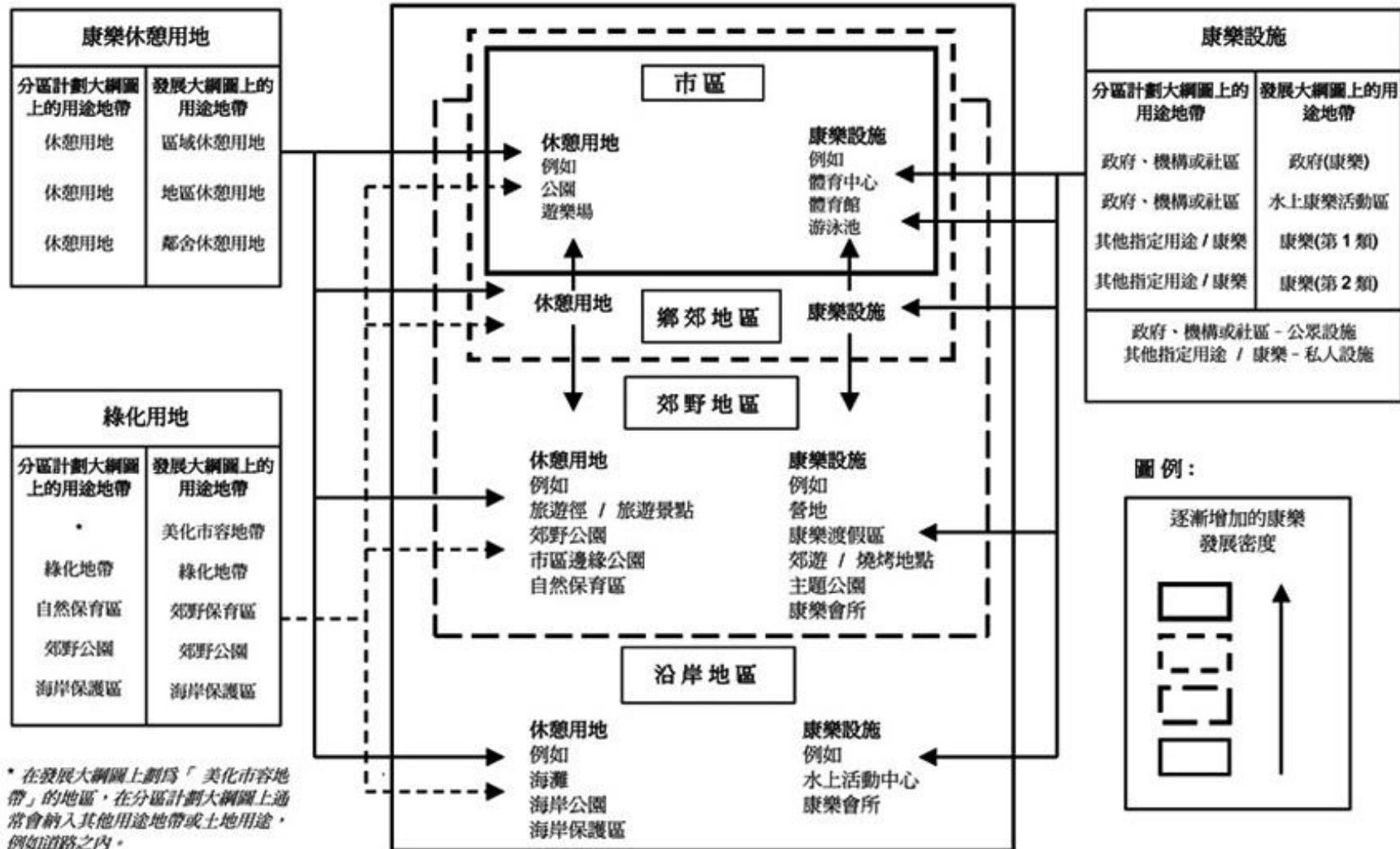
1.8 休憩用地的供應標準

- 1.8.1 康樂休憩用地用以滿足人口對動態和靜態康樂活動的需要，可設於住宅區內，亦可設於適中的地點，為更廣泛的地區服務。第1.8節所列出的標準，適用於這類康樂休憩用地，並已在表1扼要載述。至於美化市容地帶、郊野公園、綠化地帶和海岸保護區等綠化用地，並未包括在本節之內，因為這些用地尚未適合制訂任何供應標準。
- 1.8.2 在市區，包括都會區和新市鎮，休憩用地的供應標準是每100 000人最少20公頃，即每人2平方米，而其分配詳情如下：
- (a) 地區休憩用地為每100 000人最少10公頃(即每人1平方米)；以及
 - (b) 鄰舍休憩用地為每100 000人最少10公頃(即每人1平方米)。
- 1.8.3 區域休憩用地是在最低標準之上「額外」提供的用地。不過，在都會區，50%的區域休憩用地可以計算為地區休憩用地，這是因為大量「區外」工人或訪客使用這些地區的康樂休憩用地，以及市區邊緣公園在都會邊緣地區發揮作用，滿足該地區人口的康樂需要。
- 1.8.4 在全港各公營房屋發展和綜合住宅發展，鄰舍休憩用地的供應標準是每人1平方米。
- 1.8.5 在工業、工業／辦公室、商貿及商業區，休憩用地供應標準是每100 000名工人最少5公頃，即每名工人0.5平方米，同時應主要用作鄰舍休憩用地，供工人享用。
- 1.8.6 在梅窩和西貢等鄉鎮，休憩用地的供應標準與市區一樣，即地區休憩用地及鄰舍休憩用地均為每人最少1平方米，合共每人最少2平方米。這個供應標準亦適用於離島。
- 1.8.7 在鄉村和鄉郊地區的小型住宅發展，鄰舍休憩用地的供應標準是每人最少1平方米。由康樂及文化事務署(下稱「康文署」)管理的鄰舍休憩用地，其最小面積應為500平方米。由於上述集居地位於鄉郊地區，居民前往郊野地區較為方便，加上人口亦較少，因此，並無需要提供地區休憩用地。

Source:

http://www.pland.gov.hk/pland_tc/tech_doc/hkpsg/full/ch4/ch4_text.htm

一、公共空間的重要指標——香港的公共/公用空間



Source:

http://www.pland.gov.hk/pland_tc/tech_doc/hkpsg/full/ch4/ch4_fig_1.htm

二、善用閒置用地的可能？——天水圍的公共/公用空間

部分閒置公共/公用空間



二、善用閒置用地的可能？——天水圍的公共/公用空間

部分閒置公共/公用空間的分布與用途

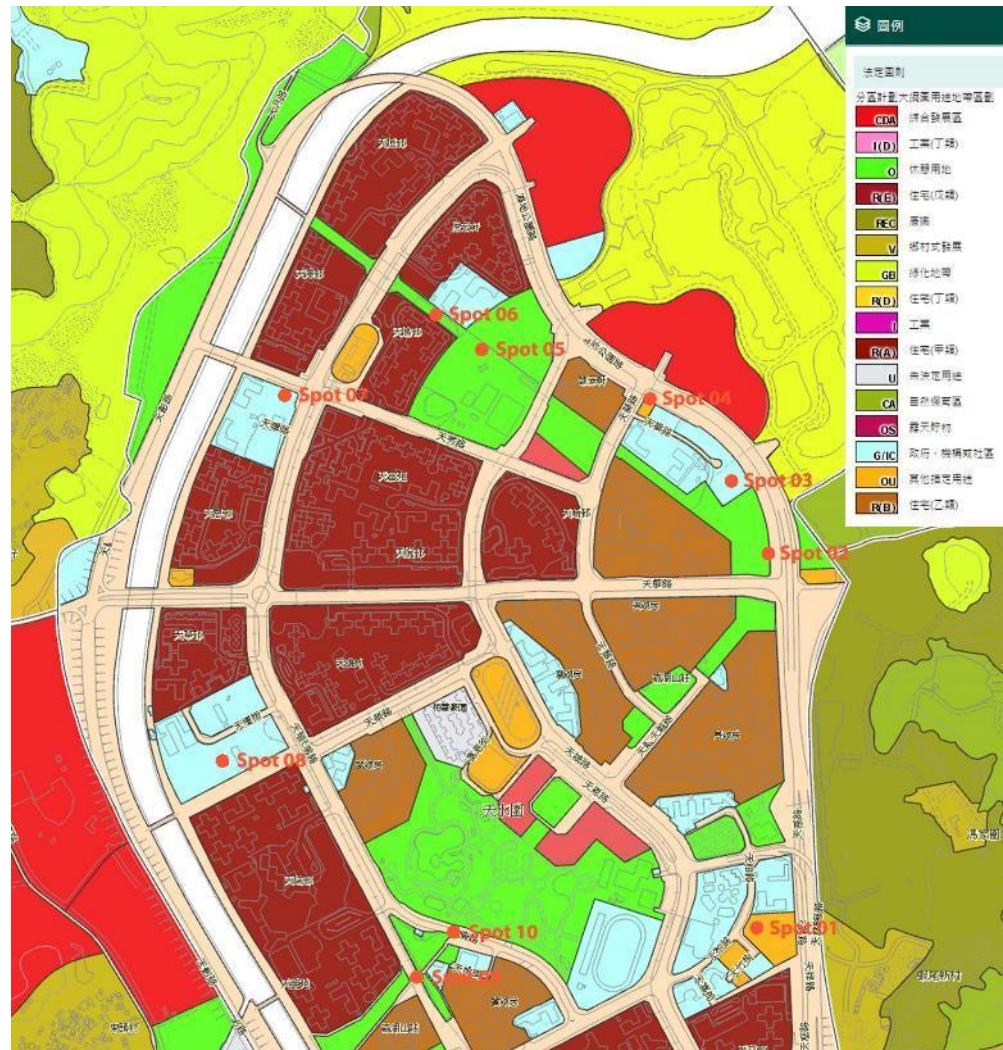
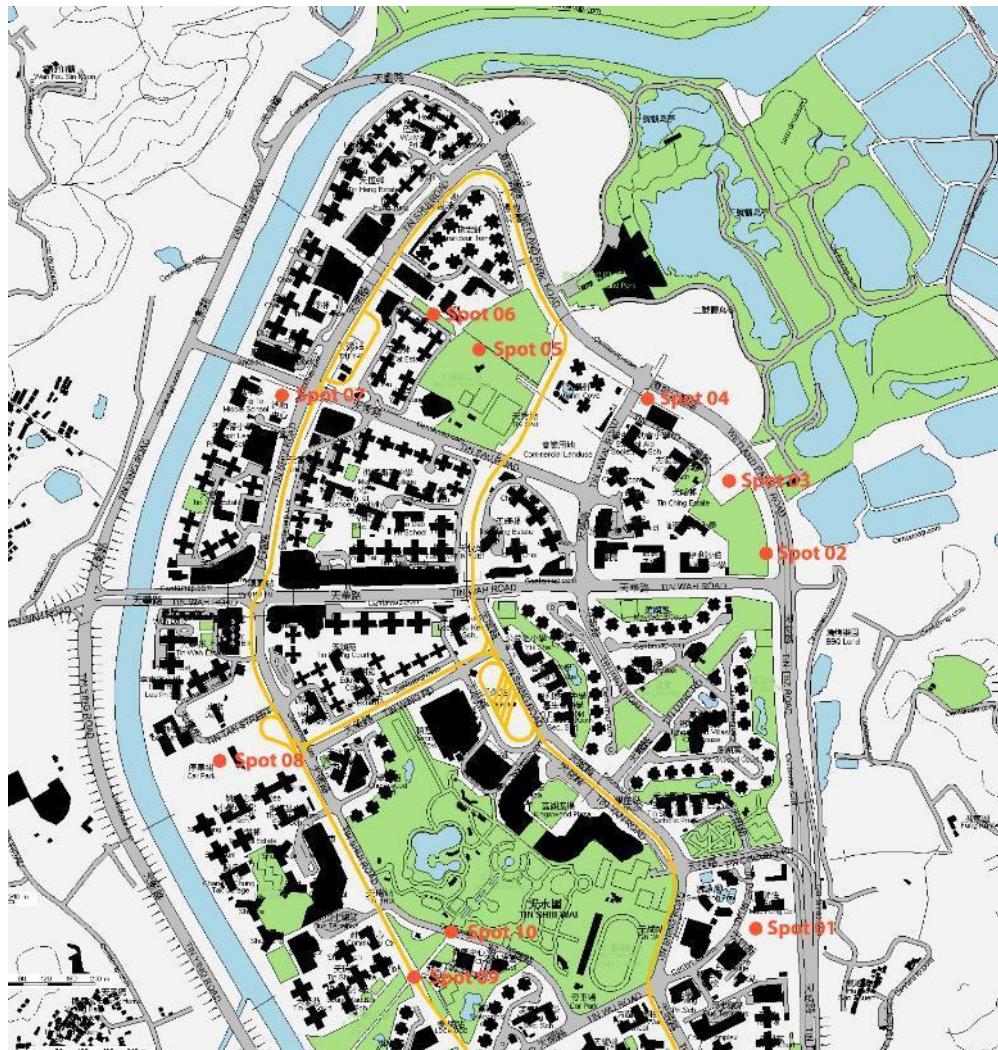
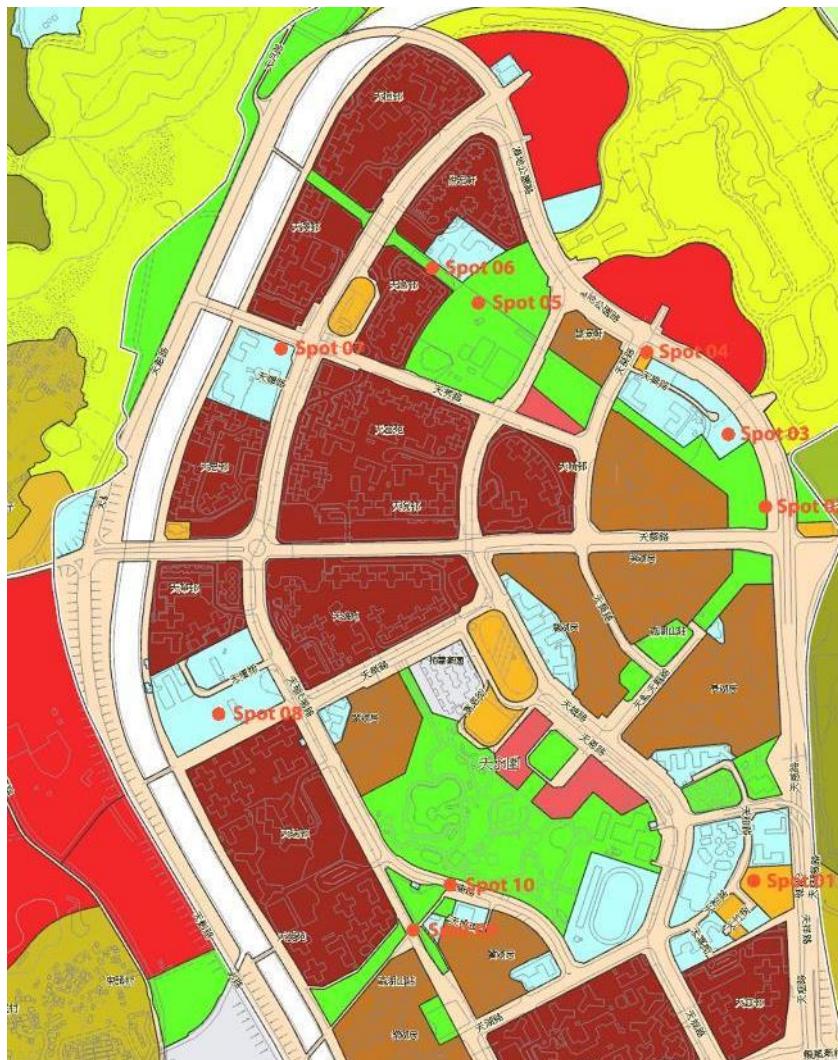


Image source: (right) <http://www2.osp.tpb.gov.hk/gos/default.aspx?>

二、善用閒置用地的可能？——天水圍的公共/公用空間

部分閒置公共/公用空間的分布與用途



圖例 Map Legend

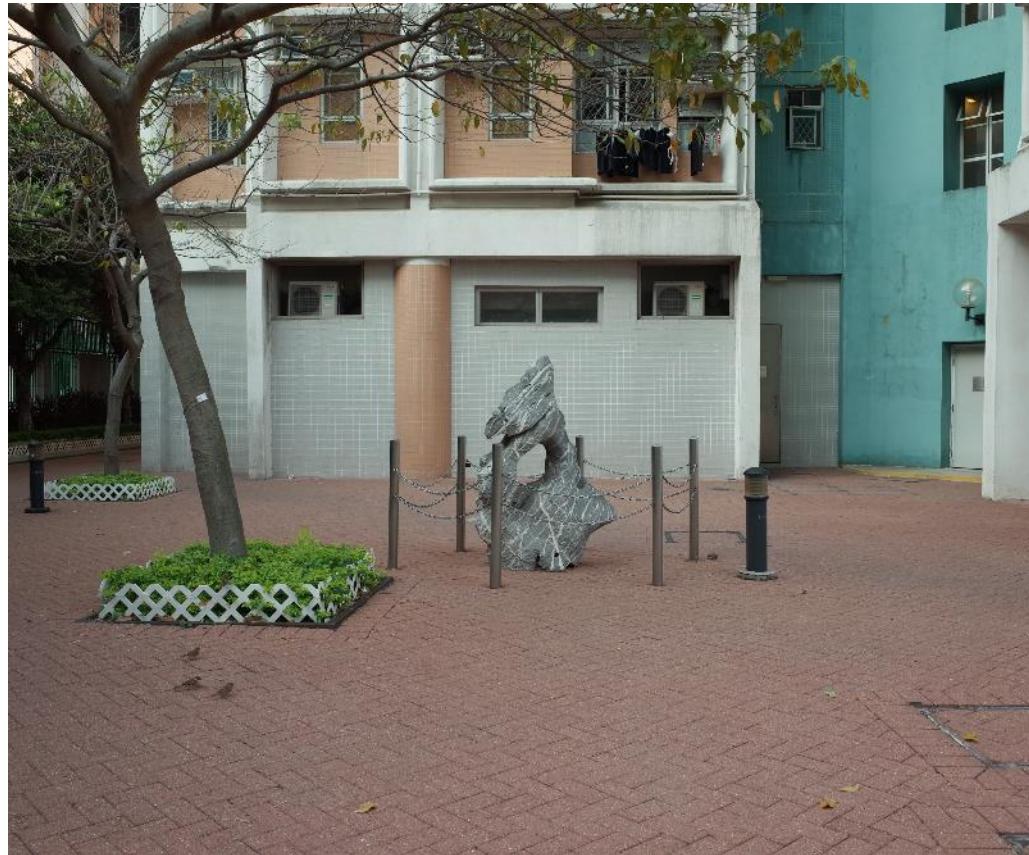
法定圖則 Statutory Plan

分區計劃大綱圖用途地帶區劃 OZP Zoning

CDA	綜合發展區	Comprehensive Development Area
I(D)	工業(丁類)	Industrial (Group D)
O	休憩用地	Open Space
R(E)	住宅(戊類)	Residential (Group E)
REC	康樂	Recreation
V	鄉村式發展	Village Type Development
GB	綠化地帶	Green Belt
R(D)	住宅(丁類)	Residential (Group D)
I	工業	Industrial
R(A)	住宅(甲類)	Residential (Group A)
U	未決定用途	Undetermined
CA	自然保育區	Conservation Area
OS	露天貯物	Open Storage
G/IC	政府、機構或社區	Government, Institution or Community
OU	其他指定用途	Other Specified Uses
R(B)	住宅(乙類)	Residential (Group B)

Image source: <http://www2.ozp.tpb.gov.hk/gos/default.aspx?>

二、善用閒置用地的可能？——天水圍的公共/公用空間



二、善用閒置用地的可能？——天水圍的公共/公用空間



二、善用閒置用地的可能？——天水圍的公共/公用空間



Images source: (bottom) <https://www.hk01.com/社區/9132/流動手推車變籃球架-通街走滿足社區需要>

二、善用閒置用地的可能？——天水圍的公共/公用空間



二、善用閒置用地的可能？——天水圍的公共/公用空間



二、善用閒置用地的可能？——天水圍的公共/公用空間



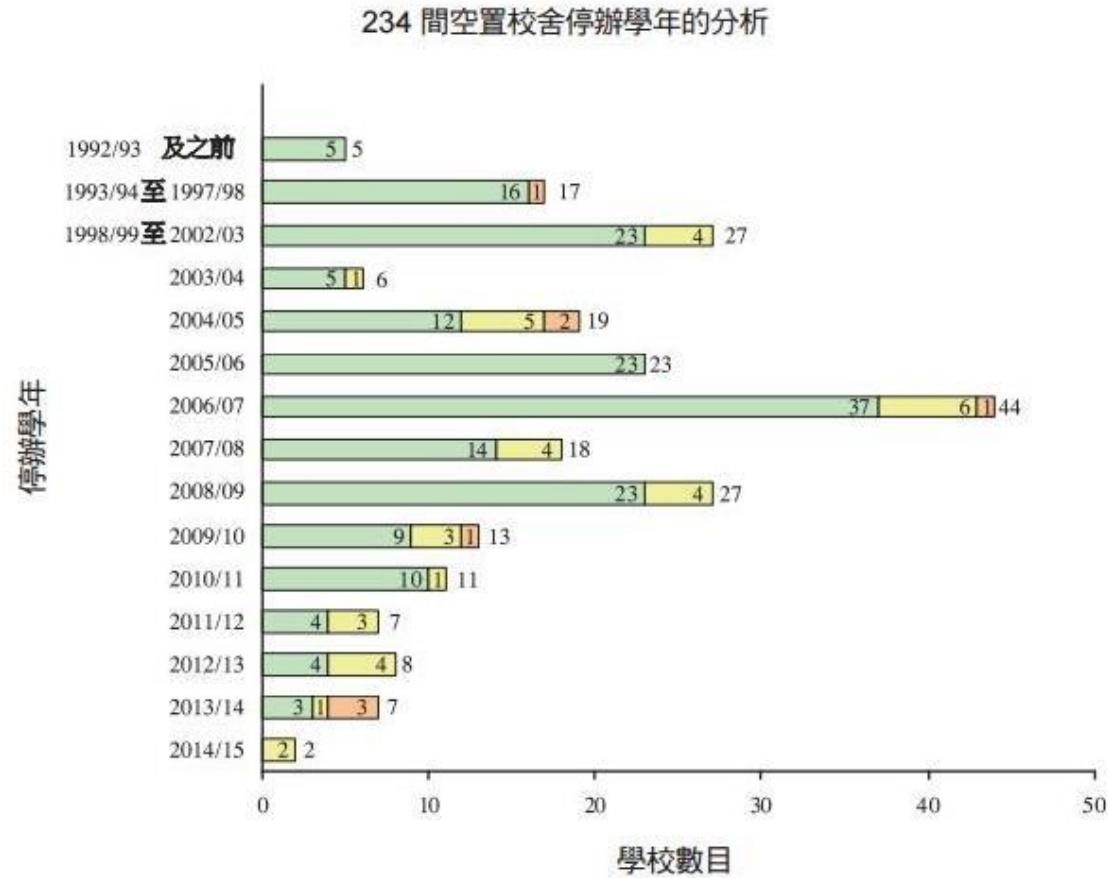
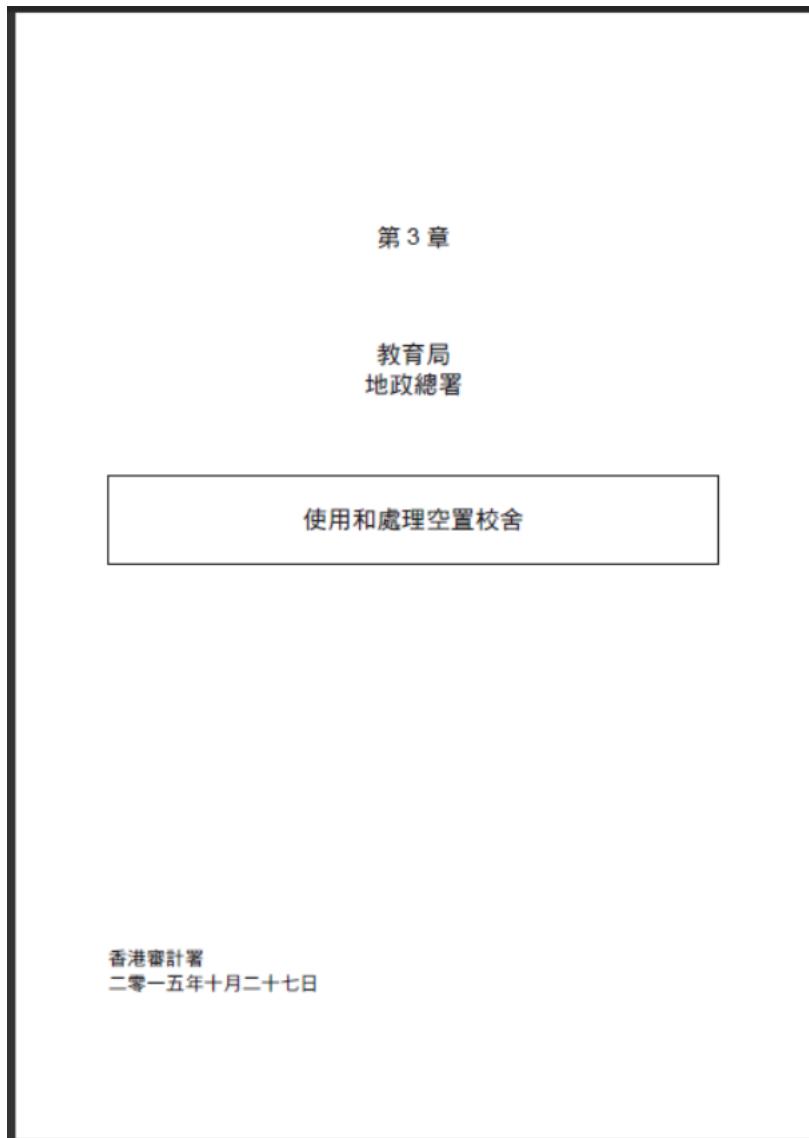
二、善用閒置用地的可能？——私人土地空檔期的想像



二、善用閒置用地的可能？——私人土地空檔期的想像



三、閒置建築物的活用方案——閒置公營校舍



說明： 小學

 中學

 特殊學校及專上院校

資料來源：審計署對教育局記錄的分析

Image source:

(right) <https://www.thestandnews.com/society/審計署報告-全港最少105所空置校舍-平均丟空6至12年-仍未作新用/>

三、閒置建築物的活用方案——閒置公營校舍

審計署的建議

15. 審計署的建議載於本審計報告書的相關部分，本摘要只列出主要建議。

審計署建議 教育局局長應：

識別空置校舍

- (a) 跟進既定機制未能識別和處理的空置校舍，以及改善機制以備存一個完備的空置校舍數據庫（第 2.18(a) 及 (b) 段）；
- (b) 提升由於種種原因而空置的校舍使用情況的透明度（第 2.18(e) 段）；
- (c) 日後在規劃及批准學校改善／擴建工程時，審慎評估所有相關因素（第 2.26 段）；

分配空置校舍作教育或其他用途

- (d) 審視未有使用的 29 間空置校舍，並採取措施改善處理空置校舍的機制（第 3.19(a) 段）；
- (e) 檢討應否把未預留作任何用途的八間空置校舍交回政府，以考慮作其他用途（第 3.19(b) 段）；
- (f) 定期檢討是否需要保留已預留的空置校舍，以及在分配空置校舍後密切監察有關跟進行動，以免在使用有關空置校舍上有不必要的延誤（第 3.19(c) 及 (d) 段）；
- (g) 研究如何盡量善用未盡其用的空置校舍，以及定期檢討是否需要保留長期只分配作臨時用途的空置校舍（第 3.29 段）；

摘要

處理未有歸還空置校舍的個案

- (h) 與地政總署署長合作，對 71 間在學校停辦後未有把實質管有權交予政府的空置校舍，加快採取適當的行動，以及檢討有關存檔及監察的機制（第 4.11(a) 及 (c) 段）；
- (i) 加強監管學校重置個案，以避免再出現服務合約遺漏歸還土地條款或偏離標準歸還土地的安排的情況（第 4.19(a) 及 (b) 段）；
- (j) 對於有關辦學團體只須歸還一部分舊校舍的學校重置個案，諮詢地政總署，研究如何分割並歸還該校舍，使有關土地在歸還後有路通達並可供使用（第 4.19(c) 段）；

空置校舍的物業管理

- (k) 備存詳盡的物業管理服務供應商名單，以便為空置校舍採購物業管理服務（第 5.12 段）；及
- (l) 審視有關巡查承辦商管理空置校舍的機制，以及在合約完成後，評核承辦商的表現（第 5.19(a) 及 (b) 段）。

16. 審計署建議 地政總署署長應確保有興趣的團體可輕易查閱可供申請作短期用途的空置校舍的最新完整資料（第 3.20 段）。

政府的回應

17. 教育局局長及地政總署署長同意審計署的建議。

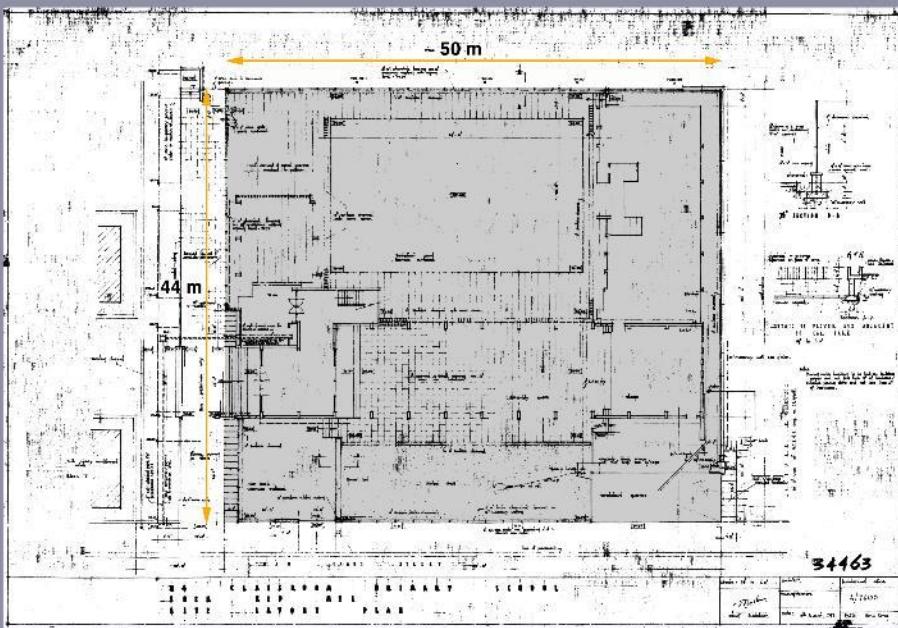
三、閒置建築物的活用方案——閒置公營校舍

愛德小學舊校舍
閒置空間規劃

Site Map and Building Plan



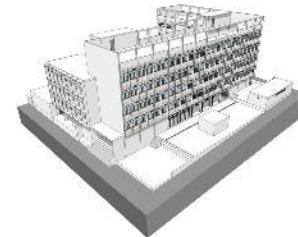
Underlaid image from Google Maps



Drawing from Architectural Services Department



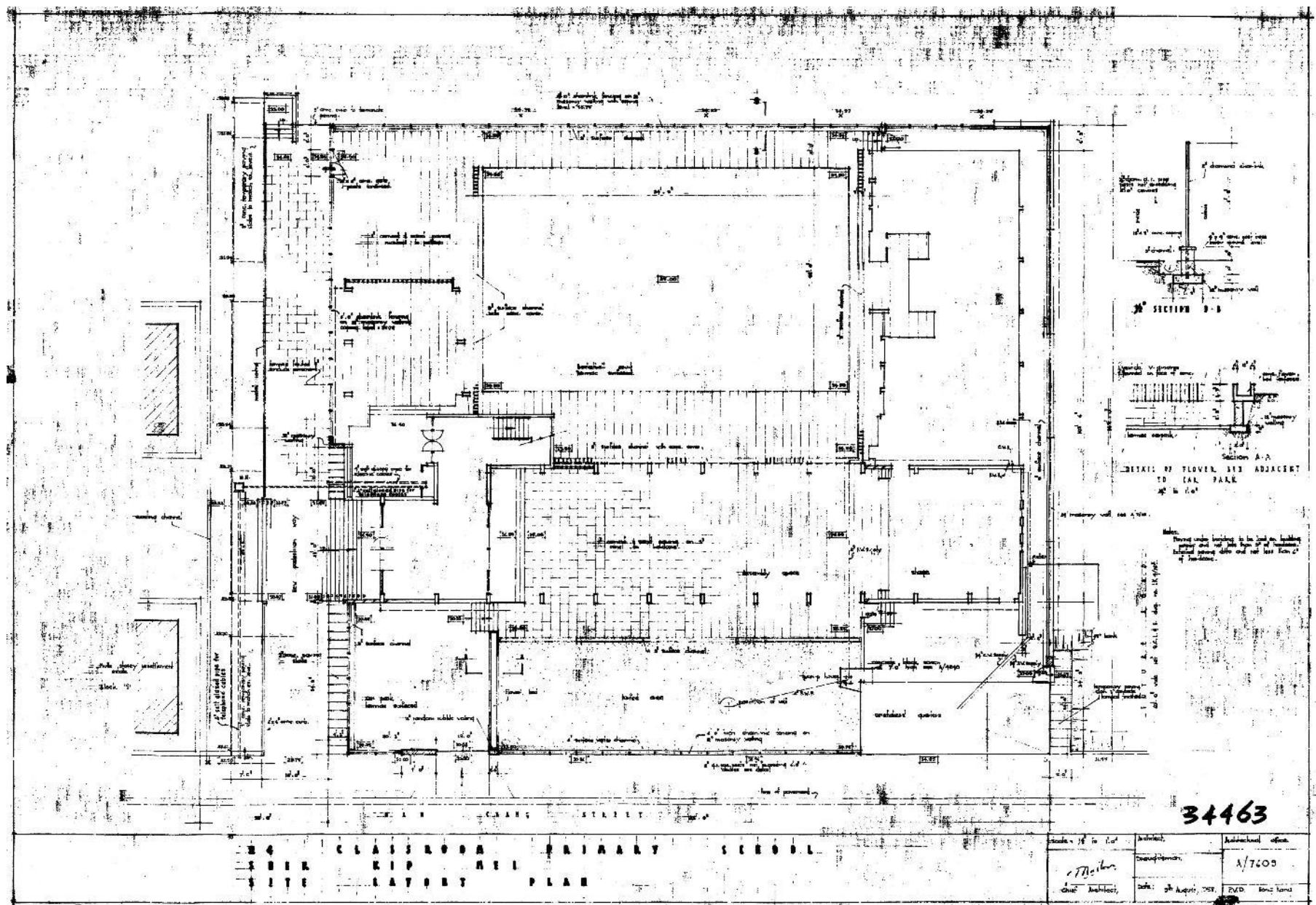
《空間再造——探索各用閒置
校舍的可能性》規劃工作坊



三、閒置建築物的活用方案——閒置公營校舍



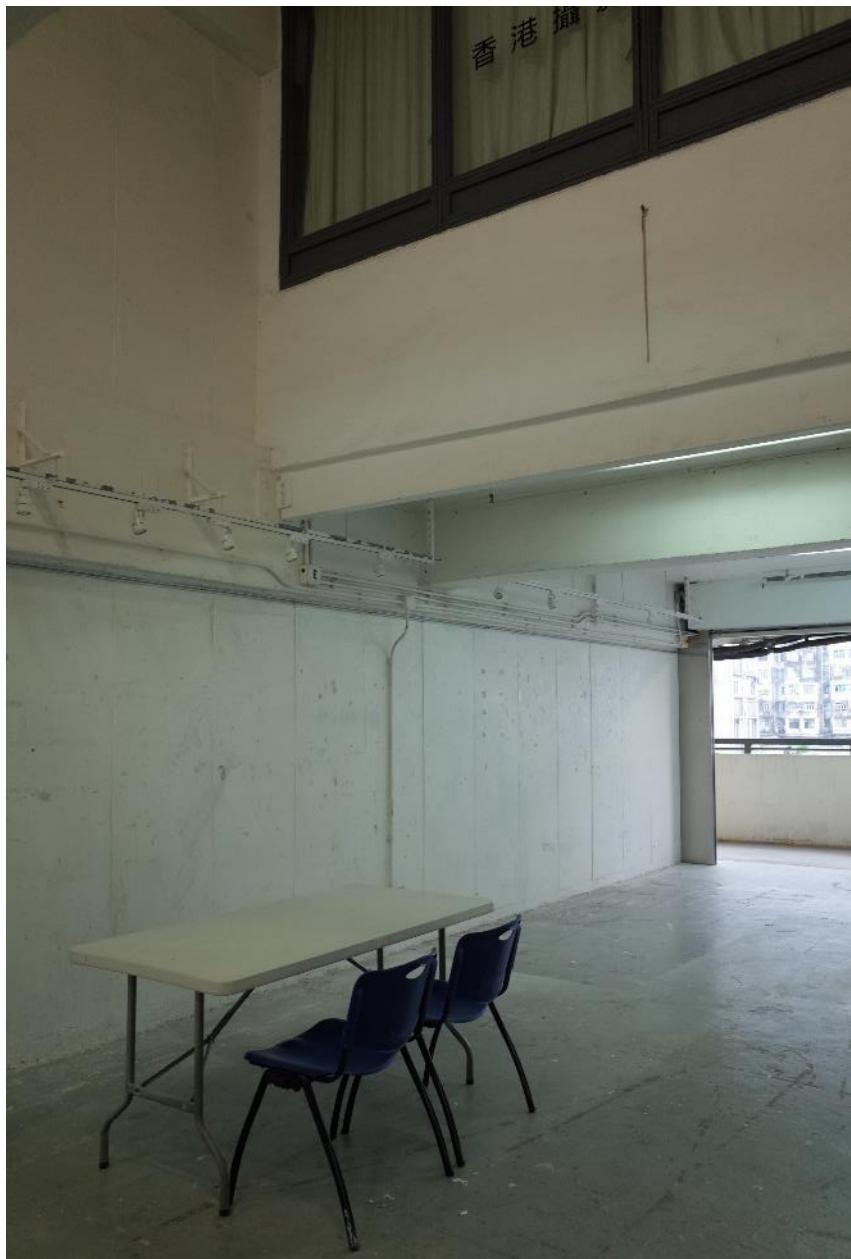
三、閒置建築物的活用方案——閒置公營校舍



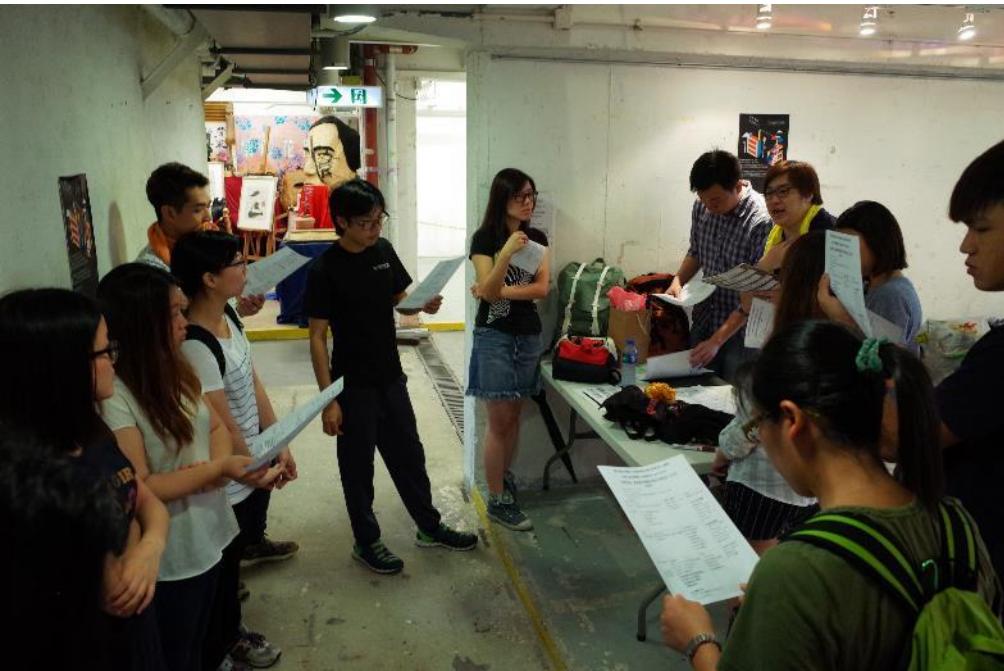
三、閒置建築物的活用方案——閒置公營校舍



三、閒置建築物的活用方案——閒置公營校舍



三、閒置建築物的活用方案——閒置公營校舍



三、閒置建築物的活用方案——閒置公營校舍



三、閒置建築物的活用方案——閒置公營校舍



愛德小學舊校舍 閒置空間規劃

三、閒置建築物的活用方案——閒置公營校舍

共用廚房／茶水間



曬衣、公用空間



住屋



外借活動室



環保清潔生產室



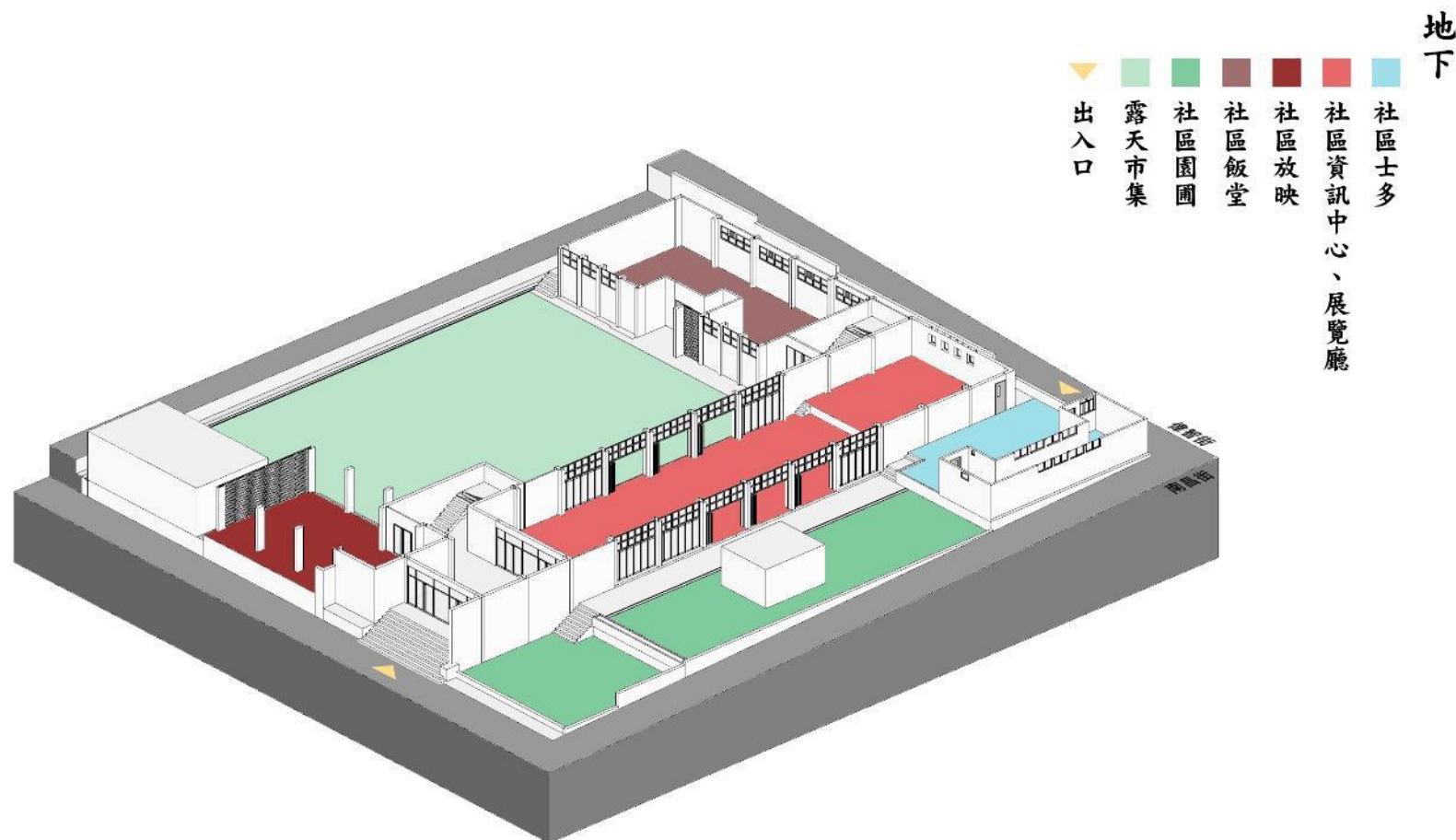
長者活動室



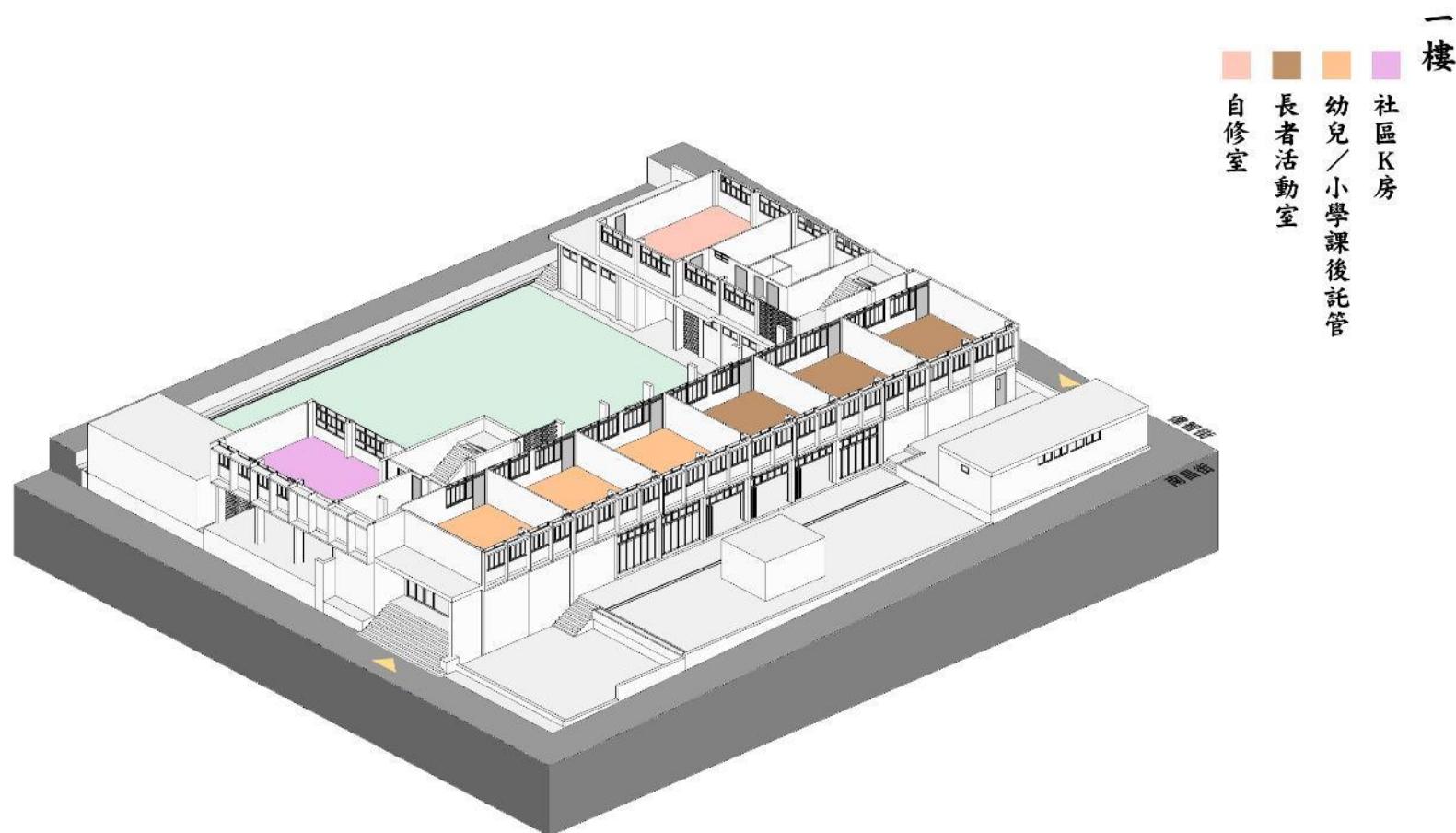
社區園圃



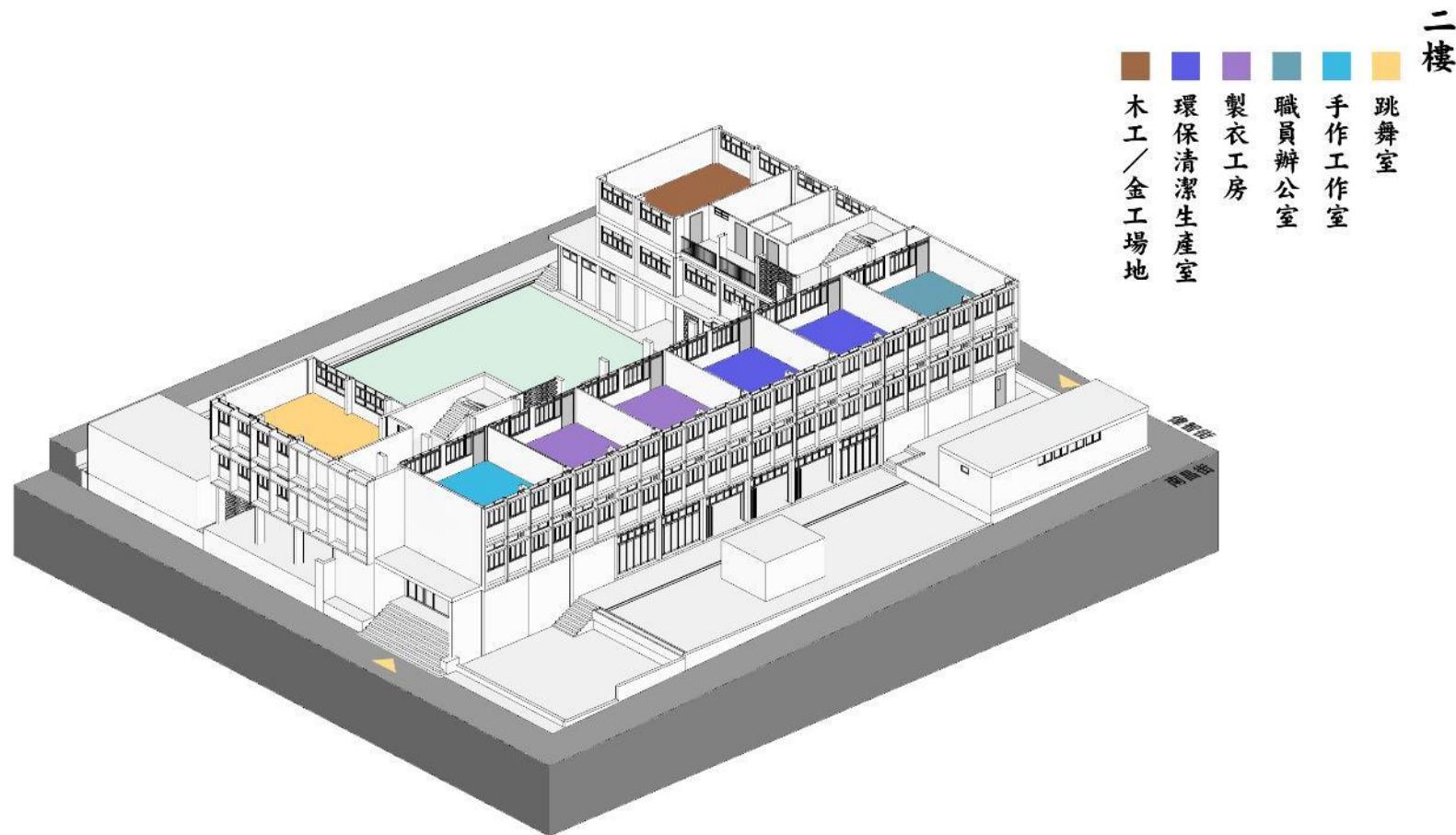
三、閒置建築物的活用方案——閒置公營校舍



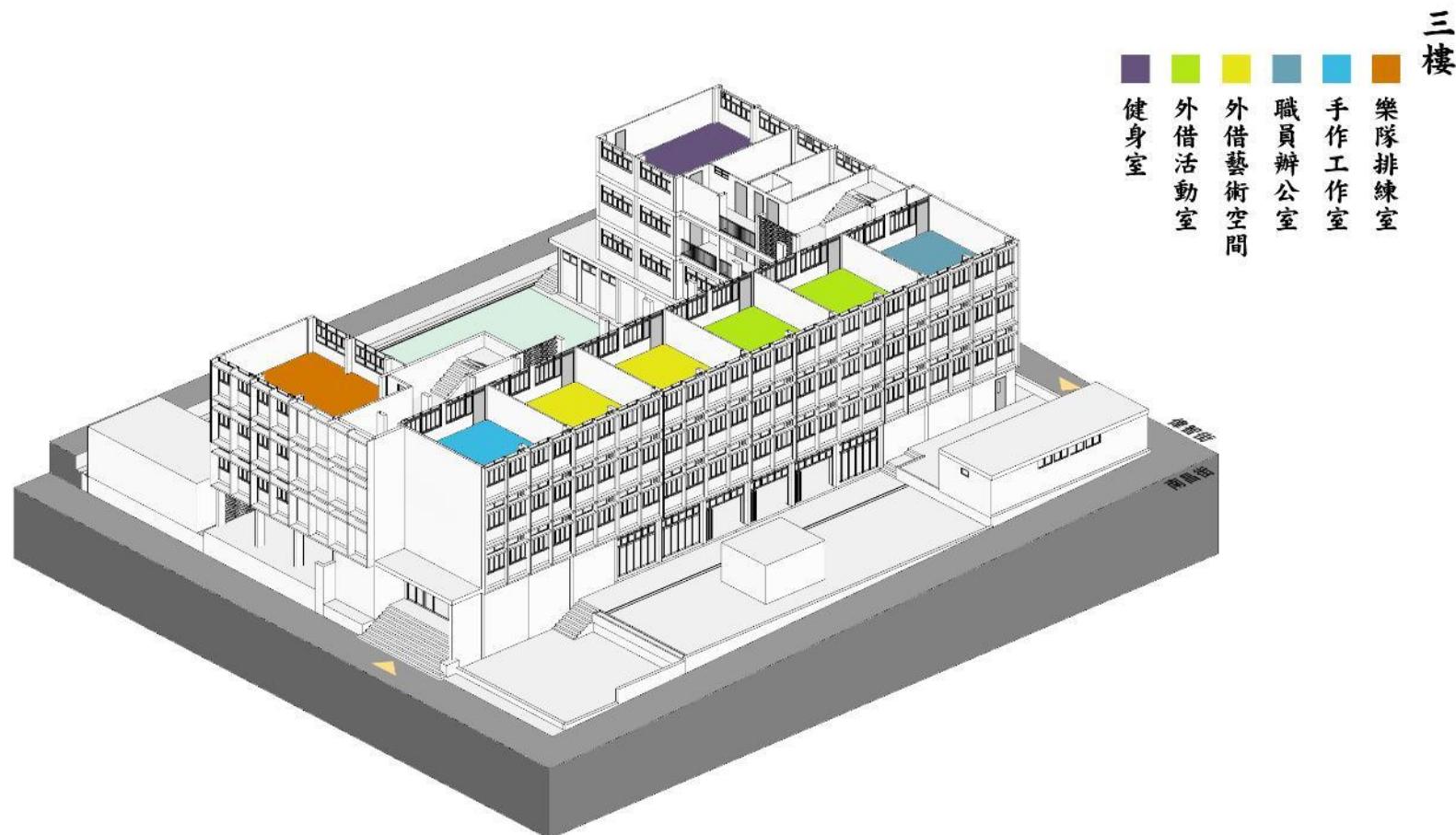
三、閒置建築物的活用方案——閒置公營校舍



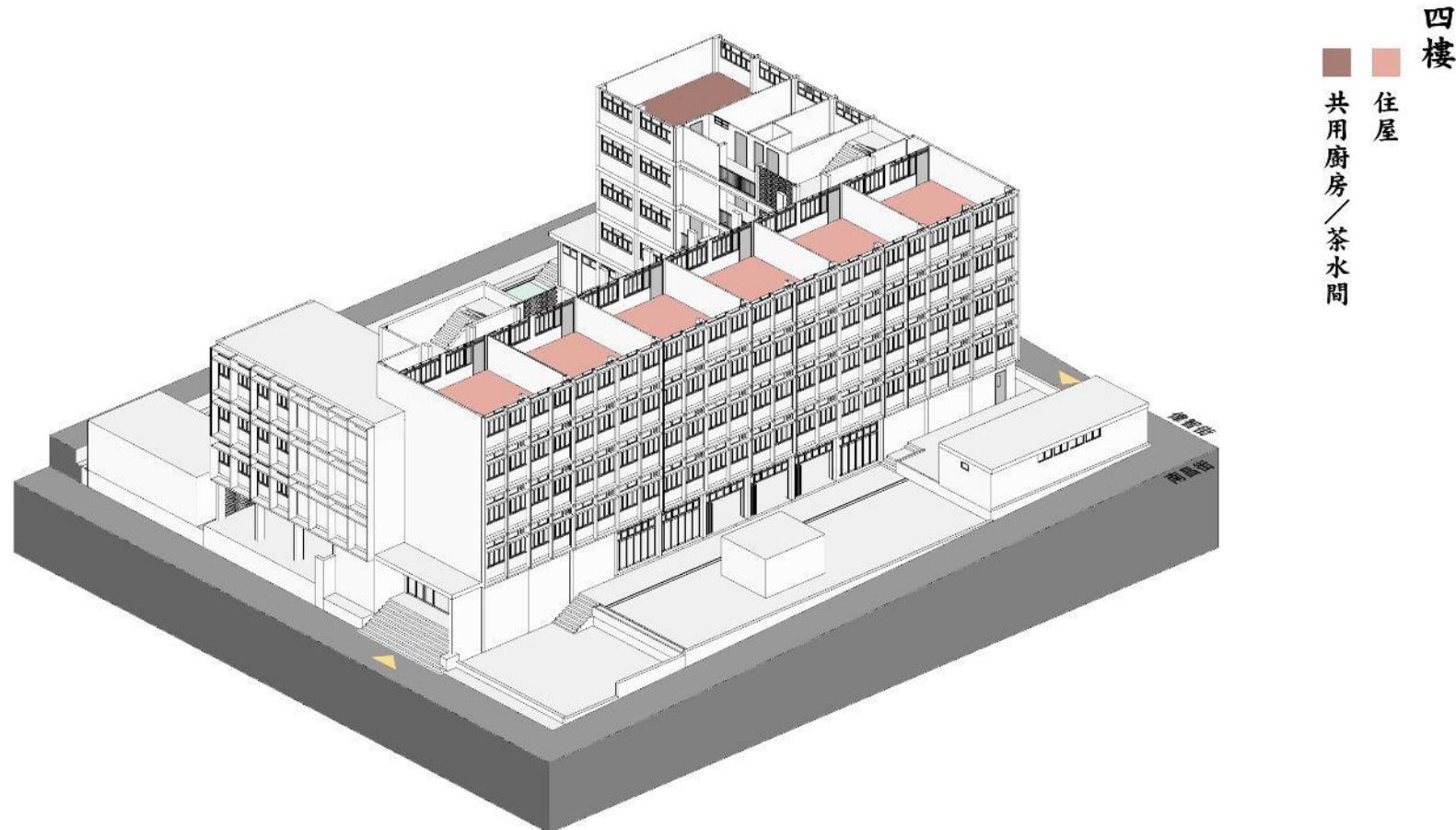
三、閒置建築物的活用方案——閒置公營校舍



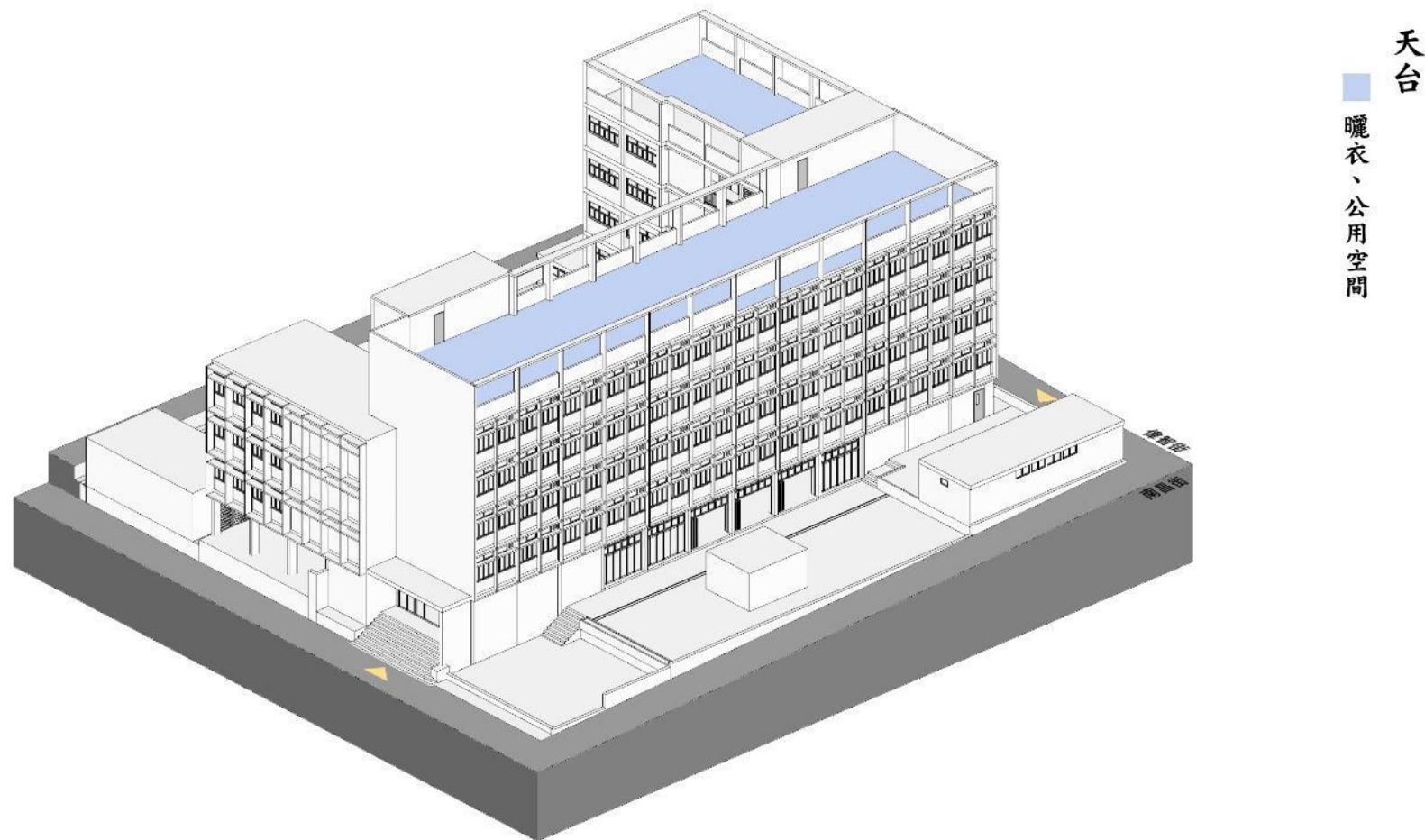
三、閒置建築物的活用方案——閒置公營校舍



三、閒置建築物的活用方案——閒置公營校舍



三、閒置建築物的活用方案——閒置公營校舍



三、閒置建築物的活用方案——閒置公營校舍

 **東網**

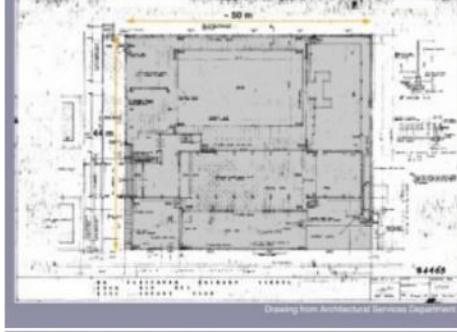
想知明星百科？即入 **星星**！

港澳版 > 新聞 > 港澳

1月17日 (二) 19°C 交通/天氣 繁 簡 港澳版 ▶

石硤尾愛德小學空置 團體倡改作過渡房屋

2016年12月01日(四) 13:32  76  Tweet  0 


Site Map and Building Plan
Understand image from Google Maps

Drawing from Architectural Services Department


團體建議用石硤尾愛德小學舊校舍成為首個民間「改造閒置校舍」試點。(團體提供)



關注基層住屋聯席社區發展陣線
關注綜援低收入聯盟社區構想室 AGORA STUDIO
善用閒置建築開闢民間空間計劃

團體建議用石硤尾愛德小學舊校舍成為首個民間「改造閒置校舍」試點。(團體提供)

Source: http://hk.on.cc/hk/bkn/cnt/news/20161201/bkn-20161201133225144-1201_00822_001.html?eventsection=hk_news&eventid=402882b052f25a3601531a71495552d7

三、閒置建築物的活用方案——閒置公營校舍



三、閒置建築物的活用方案——閒置公眾街市

《審計署署長第五十一號報告書》— 第6章

公眾街市的管理

摘要

1. 自二零零零年一月起，食物環境衛生署（食環署）接管了管理公眾街市的職責。截至二零零八年六月三十日，食環署根據《公眾衛生及市政條例》（第132章）管理104個公眾街市，包括79個濕貨街市及25個獨立式熟食市場。這些街市共提供14 900個檔位，其中11 390個（76%）為已租出檔位，3 510個（24%）為空置檔位。在2007-08年度，食環署經營公眾街市的虧損為1.6億元。

帳目審查

2. 二零零三年，審計署報告指出，許多街市檔位空置或不營業，而且部分公眾街市錄得龐大經營虧損。二零零八年五月，當局告知立法會，食物及衛生局和食環署正檢討提供公眾街市的政策。審計署最近就食環署的公眾街市管理工作進行跟進審查，以找出可予改善之處，並及時為當局的政策檢討提供有用的資料。

公眾街市的使用情況

3. **興旺和不太興旺的公眾街市** 考慮到興建和經營公眾街市的成本高昂，審計署抽樣巡查了25個公眾街市，以確定這些街市有否積極為市民提供街市服務。在巡查過的街市中，審計署發現有些街市非常興旺及顧客眾多，但同時關注到一些不太興旺的街市並沒有積極提供街市服務。這些街市顧客稀少，而且有大量空置及不營業的檔位。

4. **需要檢討個別公眾街市情況** 在現時有關提供公眾街市的政策檢討中，食物及衛生局和食環署會按“空置率持續處於

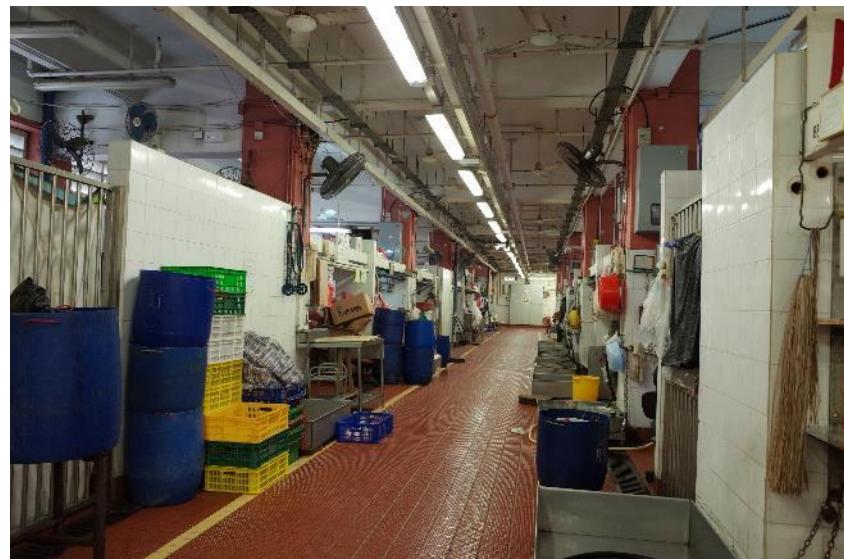


Image source: (left) http://www.aud.gov.hk/pdf_c/c51ch06sum.pdf

三、閒置建築物的活用方案——閒置公眾街市

Image source: 城西關注組 or <https://www.facebook.com/saiwanconcern/>

三、閒置建築物的活用方案——閒置公眾街市

附件1

107動力全港公營街市調查及研究報告

調查日期：2016年8月24日-9月12日

調查時間：10am - 1pm及3pm - 6pm

紅：10大難譜街市 紫：房委會整體承租街市



	地區	檔位總數	政府公布資料		107 動力調查及研究						總結實際情況
			出租檔位	出租率	實際營運率	出租檔位	非營運或作其他用途檔位(包括存放雜物)	實際空置檔位	存放雜物或其他用途檔位		
1	正街街市	中西區	46	41	89%	70%	32	5	9	0	空置檔位不能進入但檔前有雜物堆放 有出租檔位放置大量雜物非經營
2	上環街市	中西區	222	222	100%	59%	130	83	9	0	有出租檔位放置大量雜物非經營 電單車都可放在街市行人通道
3	鵝頸街市	灣仔區	296	296	100%	14%	42	231	5	18	有空置檔口放置多桶清潔劑，存在危險 大部份出租檔位及空置檔位均放置大量雜物
4	駱克道街市	灣仔區	166	166	100%	77%	127	24	15	0	調查員視察及拍攝時遭惡言阻止 有出租檔位放置大量雜物非經營 被警方發現有流動武器庫
5	燈籠洲街市	灣仔區	34	33	97%	68%	23	0	1	10	有出租檔位放置大量雜物非經營 營運中檔位前有貨物堆放阻塞通道
6	柴灣街市	東區	173	173	100%	84%	146	7	10	10	大部份出租檔位及空置檔位均放置大量雜物 往客用升降機通道放滿雜物
7	筲箕灣街市	東區	82	46	56%	12%	10	17	54	1	大量出租檔位放置大量雜物非經營 紙箱堆積如山
8	香港仔街市	南區	335	335	100%	79%	265	70	0	0	有出租檔位放置大量雜物非經營
9	田灣街市	南區	180	180	100%	48%	86	94	0	0	有出租檔位放置大量雜物非經營
10	坪洲街市	離島區	18	18	100%	28%	5	13	0	0	街市如死城 大部份出租檔位放置雜物非經營
11	宜安街街市	觀塘區	65	65	100%	52%	34	31	0	0	大量出租檔位放置大量雜物非經營 有裝修公司擴建檔位 部分檔位被改裝成類似劏房，並長時間上鎖

Image source: <http://linepost.hk/version2/contenthtml/Attachment/160926-M107.pdf>

The End