



土瓜灣
社區客廳
To Kwa Wan
Community Dining Room

香港社區性公共空間研究

土

瓜

灣

市區更新活化項目



「社區客廳」
公共空間研究及分析

樂在製造
MAKING ON LOFT

社會設計及研習所
COMMUNITY DESIGN & RESEARCH STUDIO

香港社區性公共空間研究-
土瓜灣市區更新活化項目-
「社區客廳」公共空間研究及分析

擬備日期:2018 年 12 月 3 日

提交:樂在製造社會設計及研習所

行政摘要

家的客廳是一個讓家庭共聚的空間；而土瓜灣作為一個擁有 18 萬成員的大家庭，同樣需要合適的地方，讓居民一起歇息、交談，共享生活。面對人均居住面積愈來愈細、私人空間不足，我們更需要優質的公共空間，成為街坊的歇腳點。是次研究屬聖雅各福群會土瓜灣「社區客廳」項目一部分，冀透過研究過程在土瓜灣物色方便合適的休憩空間，並建議改善設施以至空間的設計及管理模式，為街坊營造理想的「客廳」。

研究報告將分成四章：第一章介紹香港公共空間的現行政策及未來挑戰，並帶出社區的轉變意味現有的公共空間將要滿足更多元化的需求；第二章簡介「社區客廳」的概念，並參考兩個外國案例探討把社區設計融入休憩空間的理念及多元管理模式的可能性，繼而提出社區客廳概念的兩大原則；第三章則透過進行了一系列有關土瓜灣的背景研究，包括人口特徵、土地用途、市區更新狀況及休憩空間盤點，了解社區對休憩空間的需要，並主張透過增加它們在硬件及軟件方面的靈活性去重新定位這些休憩空間；最後第四章按照團隊自行制定的「社區小型休憩空間研究工具」(SOSA Tool)，分析「社區客廳」試點的優劣，並就此針對改善方向、持份者角色及運作模式提出建議。

目錄

行政摘要	i
1 香港公共空間現行政策及未來挑戰.....	1
1.1	背景 1
1.2	研究目的及目標 2
1.3	公共空間的普遍涵義 2
1.4	與公共空間有關的現行政策 3
1.5	反思公共空間的挑戰與機遇 12
2 「社區客廳」的概念.....	14
2.1	「社區客廳」的重要性 14
2.2	參考案例 15
3 土瓜灣休憩空間分析.....	19
3.1	土瓜灣人口特徵及土地用途 22
3.2	土瓜灣市區更新 26
3.3	土瓜灣休憩空間盤點 29
3.4	休憩空間的未來規劃 35
3.5	社區對休憩空間的需要 43
4 擬議「社區客廳」選址及實施建議.....	50
4.1	研究方法 50

4.2	選址討論	52
4.3	觀察及分析	58
4.4	「社區客廳」建議試點	59
4.5	「社區客廳」實施建議	62
5	總結	67
	參考資料	69
	附錄	
	近年土瓜灣的市區重建項目資料	74
	研究範圍內公共空間資料	76
	《倫敦規劃藍圖》對市內休憩用地的分類 (只設英文版)	80
	「社區客廳」有關土瓜灣公共空間問卷調查樣本	81
	「社區客廳」有關土瓜灣公共空間問卷調查結果	85
	土瓜灣公共空間的實地觀察及訪問指引 (只設英文版)	89

圖表索引

圖：

圖一：城市宜居度比較矩陣圖	3
圖二：公共空間相關概念示意圖	6
圖三：2012 年以區議會分區劃分的現有可計算休憩用地	7
圖四：將社區的閒置空間改造成新的休憩空間 (現有空間)	13
圖五：將社區的閒置空間改造成新的休憩空間 (經改建空間)	13
圖六：天橋底下的公共空間	13
圖七：空間的新構思	13
圖八：研究範圍	17
圖九：研究範圍內的土地用途地帶	20
圖十：土瓜灣大廈樓齡及重建項目分佈	22

圖十一：土瓜灣休憩空間分佈	24
圖十二：牛棚後方用地發展概念圖	29
圖十三：馬頭角海濱長廊	30
圖十四：馬頭角海濱長廊平面圖	30
圖十五：九龍城施工用地臨時徵用設施位置	31
圖十六：《九龍城主題步行徑》路線圖	33
圖十七：啟德發展區內擬議單車徑網絡	34
圖十八：土瓜灣休憩空間之可步行範圍	38
表：	
表一：《香港 2030+》與公共空間相關的策略方針	4
表二：休憩用地的非法定用途地帶之定義及供應標準	5
表三：公共空間管理模式的差異	9
表四：倫敦蘭貝斯區公共空間的管理模式	14
表五：「住宅(戊類)」及「綜合發展區」地帶的主要規劃意向	19
表六：重建項目帶來的新增人口估計	23
表七：研究團隊界定的土瓜灣休憩空間分類(按面積)	25
表八：土瓜灣現有的休憩空間	25
表九：土瓜灣未來公共空間規劃一覽	28
表十：研究範圍內的休憩用地面積	35
表十一：研究範圍內 2016 年的休憩用地面積	36
表十二：研究範圍內 2026 年的休憩用地面積	36
表十三：「社區客廳」的選址篩選準則	41
表十四：篩選出的五個屬於路旁閒置空間	43
表十五：四個選址之優勢、限制和改善方向	49
表十六：「社區客廳」改善方向	51
表十七：「社區客廳」可行的三個管理模式方案	53

1 香港公共空間現行政策及未來挑戰

1.1 背景

「在一個日漸私有化的社會裡，我們生活中的公共部分正逐步消失。所以我們更殷切地把城市變得更有魅力/更具吸引力，讓我們能夠直接通過感官體驗面對面與人交流，於優質的公共空間開展公共生活，為構建民主及充實生活不可或缺的一環。」

Jan Gehl (1971)
Life Between Buildings: Using Public Space

香港是世界上人口密度最高的城市之一，人均空間十分有限，私人空間不足，城市生活壓力大。所以，在發展稠密的市區，優質的公共空間是我們個人空間的延伸，給予民眾休息、放鬆的機會。提供安全、包容、無障礙、綠色的公共空間是聯合國的可持續發展具體目標之一¹，肯定其對改善人民生活及環境質素有關鍵作用。土地有限且對空間的需求極大，衍生了各種靈活地使用公共空間的方法，路旁的閒置用地便是其中之一。其實，這些休憩用地遍佈城市每個角落，它們利用街道僅有多餘的空間，為社區提供歇息的地方。而近年在香港，公共空間成為社會熱議的課題，對於公共空間的概念和運用存在不同見解，反映社會對公共空間愈來愈重視。

另一方面，市區更新步伐加速，原有的舊社區被取締的同時，新的社群逐漸進駐。從人口結構的角度分析，市區更新的過程代表更多中產住戶進入社區，形成新的社區網絡。而休憩空間作為一個鄰里間互動的重要場地，理應可以滿足不同使用者的需要，它們作為凝聚社區的地方，有能力在市區更新的過程擔當重要角色，服務新社區。而現時休憩用地往往未能夠回應居民的實際需要，或因設計問題未被充分、有效地使用。

¹ 聯合國可持續發展具體目標 11.7：到 2030 年，向所有人，特別是婦女、兒童、老年人和殘疾人，普遍提供安全、包容、無障礙、綠色的公共空間。（聯合國，2015）

1.2 研究目的及目標

研究目的

針對以上兩個社會現象所揭示的問題及潛在契機，本研究希望透過市區更新的角度，探討現行公共空間的政策，並以土瓜灣市區更新活化項目「社區客廳」作為案例，論證公共空間在社區中所能發揮的潛力。

研究目標

- 從公共空間的定義及現行政策著手，分析其現況、不足之處以及市區更新對它帶來的挑戰；
- 透過土瓜灣及周邊區域的人口特徵、土地用途及休憩空間盤點，理解社區使用休憩空間的經驗及需要；
- 闡述「社區客廳」的概念，以及探討「社區客廳」項目選址之條件和限制，並就實施模式提出初步建議；及
- 填補本地公共空間議題研究缺口。因應有關香港本地公共空間的研究而言，現時對於小型休憩空間的討論有限，也缺乏近年於社區層面進行用者調查的數據分析，以及市區更新對休憩空間的影響等。

1.3 公共空間的普遍涵義

「公共空間」在理論上最基本的定義是「公眾可共同免費享用的空間」²。著名的美國城市研究學者威廉懷特認為，「公共空間作為人類歷程的共同成果及社會的體現，是城市的實體及形象核心。它為我們提供各種活動交流的渠道，以及作文化活動的共享空間」³。可見，公共空間應以凝聚公共生活為出發點，並讓所有人都能夠共同免費享用，以連繫社會上的不同個體，建立社區。

2013 年於羅馬舉行的「公共空間雙年會」簽訂了《公共空間約章》(The Charter of Public Space)，亦指出公共空間是所有人都能免費享用的公有或公用地方，而且其設立並無營利動機。該約章並認為，公共空間為構成個人和社會

² 拓展公共空間 (2015)

³ Whyte (1980)

福祉的一個關鍵要素，是社區集體生活的場所，展現了人們多樣的本性和豐富的生活文化，亦是社區身份認同的基礎。居民透過公共空間認識自我，並致力追求空間品質。

而在聯合國《新城市議程》(New Urban Agenda) 的願景中，則強調了公共空間促進市民參與社區的作用。公共空間須「具有參與性，促進市民參與，使所有居民都能產生歸屬感和主人翁意識，優先確保家庭友好型的安全、包容、便利、綠色和優質的元素；並且能適當加強社會和代際互動、文化表達和政治參與，在和平與多元的社會裡促進社會凝聚力、包容性和安全，以致所有居民的需求都得到滿足，並認識到處境脆弱者的特殊需求」⁴。

從以上不同的解釋可見，公共空間的定義中「公眾」是不可或缺的元素，亦強調它們在社區以至社會中的重要性。公共空間賦予人們體現公共生活的權利，亦代表著社會存在不同使用公共空間的方法。而公共空間政策正是為了確保公共空間能對應社區的需求，同時保障不同人能擁有同等權利去使用這些空間。以下章節將討論本港現行有關公共空間的政策。

1.4 與公共空間有關的現行政策

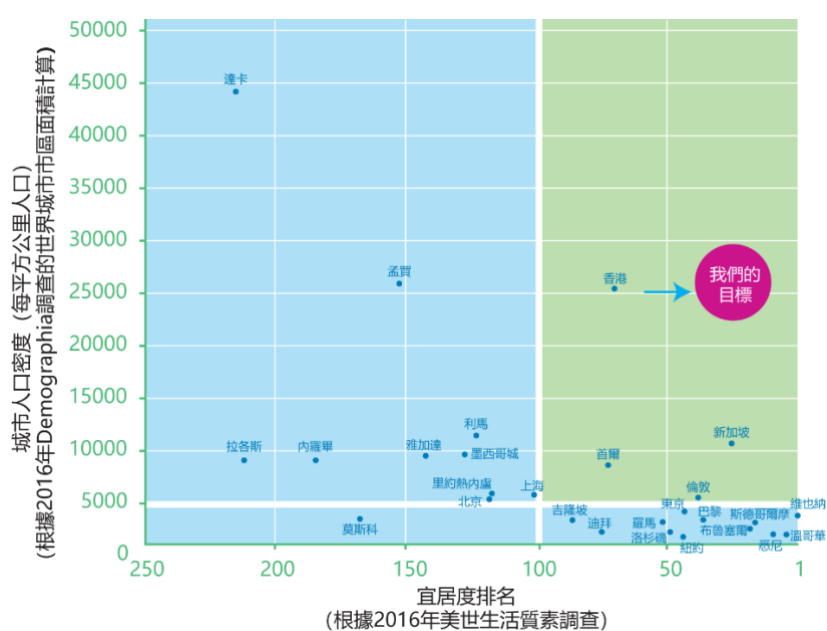
以下章節將探討本地現行與公共空間有關的政策，包括《香港 2030+：跨越 2030 年的規劃遠景與策略》和《香港規劃標準與準則》，繼而分析當中不足之處。

1.4.1 《香港 2030+：跨越 2030 年的規劃遠景與策略》

《香港 2030+：跨越 2030 年的規劃遠景與策略》(下稱《香港 2030+》)是一項由發展局及規劃署帶領、針對全港規劃發展的策略性研究。香港的發展模式集約且密度高，一方面為市民帶來便捷、平衡城市發展與自然保育，另一方面也帶來一些問題，如擠迫的都市環境及熱島效應。研究綜合 Demographia 及

⁴ 聯合國 (2016)

美世生活質素調查，提出香港須在改善宜居度⁵方面努力，以成為世界領先的宜居高密度城市（圖一）。《香港 2030+》意識到公共空間在提升城市宜居度具有正面影響，因此建議將人均休憩用地供應標準調高 25%，由現時每人不少於 2 平方米增加至每人不少於 2.5 平方米。



圖一 城市宜居度比較矩陣圖

來源：《香港 2030+：跨越 2030 年的規劃遠景與策略》公眾參與書冊

為使香港成為「宜居的高密度城市」，《香港 2030+》亦提出兩個有關公共空間的策略方針，包括重塑公共空間及檢討休憩用地及政府、機構或社區設施的供應，建議檢討相關的現行政策及規劃標準（表一）。

表一 《香港 2030+》與公共空間相關的策略方針

主要策略方針	主要措施
重塑公共空間	<ul style="list-style-type: none"> 檢討有關公共空間（包括公園及街道）的現行政策、指引、功能、質量、設計、可達性，以及提供和管理。有關檢討有望能確立公共空間為提供優質生活環境的重要元素

⁵ 香港的宜居度表現是參考 2016 年美世生活質素調查的內容，一系列量化的「生活質素決定因素」計算出來的，有關因素可分為十大類別，包括政治及社會環境、經濟環境、社會文化環境、醫療及衛生考慮因素、學校及教育、公共服務及運輸、自然環境、康樂、房屋及消費品。

<p>檢討休憩用地及政府、機構或社區設施的供應</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 研究適當地提高《香港規劃標準與準則》內的人均休憩用地標準 • 適當地檢討《香港規劃標準與準則》內有關政府、機構或社區設施的規劃標準
-----------------------------	--

來源：《香港 2030+：跨越 2030 年的規劃遠景與策略》公眾參與書冊

《香港 2030+》中的〈宜居高密度城市的規劃及城市設計〉及〈藍綠空間概念性框架〉專題報告亦建議公眾休憩用地的設計應加入可塑性的考慮，鼓勵市民在不同天氣情況、季節及時段下均可善用公眾休憩用地，提出可以在特定的公眾休憩用地內，加置臨時裝置及 / 或放寬某些特定限制。其他建議包括優先改善綠化覆蓋率較低的地區，例如深水埗、觀塘、九龍城及油尖旺區，同時重新構想鄰舍休憩用地，透過進行翻新時，容納更多植物，並把一些硬地空間改為花園或可作多種用途的草地。

1.4.2 《香港規劃標準與準則》

規劃署制訂的《香港規劃標準與準則》列明政府供應休憩用地的標準。休憩用地 (open space) 是指「建築結構甚少而預留作靜態或動態康樂用途，以在地方或地區層面提供主要或次要康樂設施予公眾使用和享用的土地，包括公園及花園、運動場、散步長廊 / 廣場、涼亭、休憩處；行人專區和泳灘」⁶。它屬於法定土地用途地帶⁷，「用以提供休憩用地及康樂設施，供公眾享用」⁸。休憩用地根據規模大小及用途，可分為三類非法定土地用途地帶⁹，包括區域休憩用地、地區休憩用地及鄰舍休憩用地（表二）。

⁶ 城市規劃委員會 (2011)

⁷ 法定土地用途地帶即是在法定圖則（例如分區計劃大綱圖）上劃設的土地用途地帶。

⁸ 規劃署 (2015)

⁹ 非法定用途地帶是指在非法定圖則（例如規劃署內部的發展大綱圖）上劃設的土地用途地帶。

表二 休憩用地的非法定用途地帶之定義及供應標準

休憩用地類別	定義	《香港規劃標準與準則》的市區供應標準
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闢設的市區邊緣公園。	無既定標準
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。	每 100 000 人 10 公頃 (即每人 1 平方米)
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。	每 100 000 人 10 公頃 (即每人 1 平方米)

來源：《香港規劃標準與準則》第四章

此外，政府亦將一些次要綠化用地劃作「美化市容地帶」。它同屬非法定土地用途地帶，用以作美化市容、改善景觀或作緩衝用途。準則指出這類用地並沒有潛力作康樂用途，因此尚未適合制訂任何供應標準。

1.4.3 公共空間政策的不足之處

香港公共空間的定義及角色

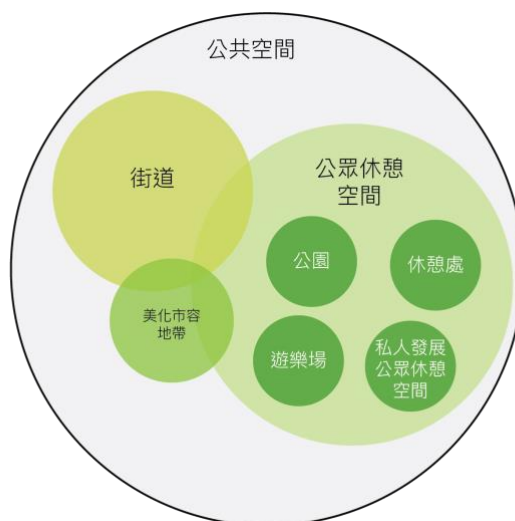
香港是一個發展密度相當之高的城市。而發展稠密的市區其實有利增進市民之間的互動及相處，公園以及街道這些公共空間便成為箇中的場景與仲介。可是

在香港的規劃標準與準則中，並沒有「公共空間」(public space)一詞。在香港各類法定土地用途中，「休憩用地」(open space)為最接近「公共空間」概念的土地用途，「休憩用地」是指建築結構甚少而預留作靜態或動態康樂用途，用以提供休憩用地及康樂設施，供公眾享用的地方。雖然大部份香港的「公共空間」被納入「休憩用地」，但不是所有「休憩用地」都符合公共空間的涵義，包括促進市民參與，以及使所有居民產生歸屬感。政府在設計及管理這些空間時只著重康樂及休憩用途，例如不少休憩用地只放置單人坐位，不鼓勵社交活動，設計忽略了其促進人與人交流的重要意義，失去了它作為社區重要的生活及社交場所之角色。

「休憩用地」作為政府指定的康樂及休憩的場所，是市民日常生活康樂活動的重要空間。街道旁的休憩處為市民在買菜回家途中提供歇息的地點、社區內的公園提供玩樂設施予不同使用者。除了公園以外，街道亦是其中一種公共空間。香港不乏甚具特色的街道，例如女人街、廟街、波鞋街、鴨寮街等等。這些街道大多因為店鋪的聚集而其變得多姿多采，吸引市民、遊客前來，街道也隨之展現其生命力。散佈於舊區中的街道更有著不同種類的小店，為街坊提供多元化的選擇。店主與熟客的互動、街坊之間寒暄兩句，街道就成為他們展開公共生活的空間。美國著名城市研究者 Jane Jacobs (1961) 在其著作《偉大城市的誕生與衰亡：美國都市街道生活的啟發》中就提到，城市生命力正是由人與人在街道的相處所賦予。

在集中而高密度的發展模式下，不少公共空間遍佈於樓宇之間，方便市民可以隨時找到一個停低腳步休息的地方。隨著未來人口的增長、居住面積的萎縮、老齡化等都市問題的浮現，我們的公共空間亦要滿足更多元化的需求，在社區扮演的角色將會愈益重要。

而在本研究報告中，研究團隊將參照《香港規劃標準與準則》中對「休憩用地」的定義(第 1.4.2 章)。而「休憩空間」則採納一個較廣義的解釋，意指一些提供康樂及休憩功能的戶外空間，包括公園以及路旁閒置空間，而它們都會提供一些設施對應以上兩種功能，而最基本一般都會提供座椅、陰棚和一些園藝元素等，卻不一定被規劃作「休憩用地」。



圖二 公共空間相關概念示意圖

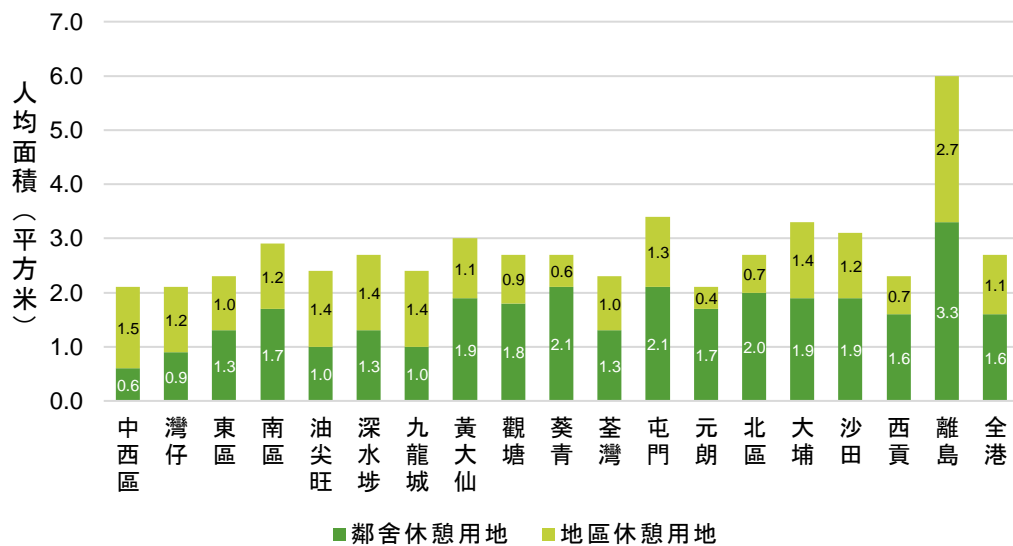
來源：研究團隊

休憩用地的供應及分佈

政府在《香港規劃標準與準則》訂下人均休憩用地 2 平方米的標準，即使《香港 2030+》中提議增加至人均 2.5 平方米，該標準仍屬偏低。思匯政策研究所 (2017) 的《不公空間：探討香港休憩用地的政策漏洞》研究中指出，香港的人均休憩用地遠遠低於其他亞洲主要城市，如東京 (5.8 平方米)、首爾 (6.1 平方米) 及新加坡 (7.4 平方米) 等，揭示香港在休憩用地的供應方面可採取更積極的策略，以提升城市的宜居度。

除了人均面積不足，休憩用地的分佈也不平均。根據思匯政策研究所整合政府統計，雖然全港現有人均休憩用地約為每人 2.7 平方米，但十八區中共有 4 個區的人均鄰舍休憩用地低於或僅僅達到每人 1 平方米標準，包括中西區、灣仔區、油尖旺區及九龍城區；另有 6 個區的人均地區休憩用地低於每人 1 平方米標準，包括觀塘區、葵青區、荃灣區、北區、元朗區及西貢區 (圖三)。思匯政策研究所亦進一步分析各規劃分區的休憩用地供應，發現居住在最富有的地區 (如九龍塘、愉景灣等) 的市民享有最多休憩用地，人均面積超過 8 平方米；而房屋委員會轄下的公共屋邨因為有庭院，所以不少設有公共屋邨的地區的人均休憩用地亦超過 2 平方米。擁有最少休憩用地的地區為一些沒有公共屋邨的舊區，如堅尼地城、旺角、馬頭角，人均休憩用地少於 2 平方米。由此可

見，政府需要創造更多的公眾休憩用地，以提升市民的生活素質，特別是在目前供應短缺的地區。



圖三 2012年以區議會分區劃分的現有可計算休憩用地

來源：思匯政策研究所 (2017)

此外，現行的休憩用地分類制度並不能涵蓋各種不同類型的空間，例如是一些規模較小的遊樂場 / 休憩處並沒作任何細分，也存在一些不符合面積規格的鄰舍和地區休憩用地（鄰舍和地區休憩用地的建議最少面積分別為 500 平方米和 1 公頃）。與此同時，「鄰舍」和「地區」的分類與空間設定的活動種類掛鉤，例如較小型的鄰舍休憩用地以靜態康樂活動為主，限制了加入空間需求較低的動態活動的可能性，也間接影響空間規劃的靈活性。有見及此，本報告**第5章的其他章節**將會詳細探討研究過程中所揭示針對現行公共空間的規劃標準及相關管理問題。

小型休憩空間，或稱「迷你公園」(mini park)、「口袋公園」(pocket park)，是指在城市內面積比較小型的戶外休憩空間，讓人作簡單而短暫的休憩活動，如休憩、閒聊、下棋等。它的兩大特色是「細」和「近」，服務的範圍通常只是幾個屋宇地段 (house lot)，在居民的可步行範圍內，不同城市的大小標準不一。現代的口袋公園發展始源，可追溯至六十年代的美國費城：當時費城市政府嘗試收回空置和廢棄的地方，為低收入人士提供一些休閒及娛樂空間；後來，北

美的其他城市開始效法此計劃¹⁰。時至今日，不少城市都十分重視以小型休憩空間作為提升市民生活質素的策略之一，例如哥本哈根市於 2009 年推出了「口袋公園計劃」，其計劃是在 2015 年之前增加 14 個口袋公園，並讓九成的哥本哈根市居民可以用少於 15 分鐘的時間步行到任一個一個最近的公園、海灘或海旁¹¹；倫敦市 2016 年的《倫敦計劃藍圖》（The London Plan，下稱《倫敦藍圖》）中，更有一個完整的休憩用地分類系統，仔細地將休憩空間以功能、大小等方面分為七個類別，並為各類別訂立與居所的步行距離之標準（見附錄三），如小型休憩空間及口袋公園要離居所少於 400 米步行距離、而線狀的休憩空間則只要可行都建議設立，又提倡規劃休憩空間的過程不應忽略小型休憩空間或路旁閒置空間於社區中所能發揮的功能¹²。此外，《倫敦藍圖》為各類空間設定「與住所理想距離」的條件，指出在住所附近應提供較小型的休憩空間，確保休憩用地的易達性，符合周邊社區需要。現時《香港 2030+》針對住所與休憩用地理想距離僅有 400 米的單一標準，即使涵蓋所有休憩用地，始終忽略與住宅相鄰的小型休憩空間所發揮的作用，可謂規劃上的盲點。

各地的成功例子，都證明了這些小型公園有助改善城市人的生活素質。小型休憩空間能影響人的心理健康，城市人如果能多接觸自然景物，有助維持健康的心理質素¹³。可是，不是每個城市人都能輕易接觸到大自然，而大部分人並非居住在大型公園旁。由於公園與住所的距離會直接影響使用頻率，距離愈遠意味著使用頻率愈低¹⁴，特別是對於老年人和兒童¹⁵或者工作十分忙碌的群體而言。因此，散落於鬧市之中的小型公園較能夠滿足人們每天接觸大自然的需要。社交生活方面，小型休憩空間可以鼓勵人使用戶外空間，從而增加人與人之間的交流及社會共融¹⁶，並有助降低罪案率及提升安全感。另外，讓當地居民參

¹⁰ LeFlore (2012)

¹¹ Danish Architecture Center (2012)

¹² Mayor of London (2016)

¹³ Nordh et al. (2009); Kaplan (1995)

¹⁴ Nielsen and Hansen (2006); Neuvonen et al. (2007)

¹⁵ De Vries et al. (2003)

¹⁶ Gehl (1971); Whyte (1980)

與發展過程及影響社區的決定，一方面能確保休憩空間符合當地社區的需求和要求，另一方面能建立當地居民對社區的歸屬感和自豪感¹⁷。

公眾休憩空間的管理模式

香港的公共空間的管理可分為由康樂及文化事務署（康文署）、房屋署、發展商和政府委託私人團體管理。以上的公共空間因其管理的手法有所不同，故有其不同的問題，當中以康文署管理的及私人發展商的管理最受社會關注及批評。

首先，康文署基本上負責發展和管理公眾休憩用地及特別設計的康樂設施，由於這些公眾休憩用地受《遊樂場條例》約束，有很多活動限制，例如不容許溜狗、不准踩單車、不准踐踏草地等；房屋署負責管理其下公共房屋的休憩用地都有不少限制，如不准曬晾衣物及不准進行球類遊戲等。而發展商擁有的公眾休憩空間多為商場、酒店、屋苑內的空間，可是有不少私人發展公眾休憩空間設計並不便市民使用，如位置偏遠、指示不足等，公眾多對這些公共空間毫不知情。即使發展局制訂的指引¹⁸要求發展商將供公眾及 / 或當地社區查閱的資料設於「私人發展公眾休憩空間」顯眼處，包括開放時間、休憩空間的位置及到達途徑，不少發展商沒有理會。在管理方面，發展商為了方便管理，會訂立多項使用規則限制市民的活動，如不容許躺下、坐在地上等，管理公司人員更有權要求違反規則的市民離開。指引亦規定私人發展公眾休憩空間開放予公眾的時間由發展商決定，唯不得少於 13 小時，但有的發展商根本沒有考慮要上班的市民，其公共空間只開放至下午 8 時或 9 時，能夠於白天享用公眾休憩空間的人比較少，以致使用率一直偏低。

表三 公共空間管理模式的差異

負責部門/團體	職責	常見活動/功能限制
---------	----	-----------

¹⁷ Danish Architecture Center (2012); National Recreation and Park Association (2012)

¹⁸ 發展局於 2011 年制定了《私人發展公眾休憩空間設計及管理指引》，應用於新設和現有的私人發展項目內的公眾休憩空間。這份指引並沒有法律約束力。

康文署	發展和管理公眾休憩用地及特別設計的康樂設施，這些公眾休憩用地受《遊樂場條例》約束。	1.4.3.1.1.1.1.1 不容許溜狗、不准踩單車、不准踐踏草地等。
房屋署	負責管理其下公共房屋的休憩用地。	1.4.3.1.1.1.1.2 不准曬晾衣物及不准進行球類遊戲等。
發展商政府或委託私人團體管理	管理商場、酒店、屋苑內的空間。	1.4.3.1.1.1.1.3 位置偏遠、指示不足、開放時間限制等。

政府於《香港 2030+》建議提高公眾休憩用地供應目標至人均 2.5 平方米，並檢討現行政策與標準及改善公共設施。除了供應及分佈策略，管理方法亦是提升公共空間的質素重要一環。香港的各類公共空間之管理似乎欠靈活性，未能滿足大眾的期望及需要。有關私人發展公眾休憩空間的爭議不斷，歸根究底是在規劃層面只停留休憩用地的硬件供應，未有將其延伸至「公共空間」的概念，以致忽略了對「公共」方面的思考。換言之，縱使公共空間的供應和設施俱備，倒模式的管理以致功能上限制，不單公共空間的供應和設施不足，「家長式」管理增加功能上的限制，分佈不均影響可達性等潛在問題卻間接令某部分使用者因而未能擁有同等權利去享用這些空間，因此公共空間不再「公共」，未能服務社會上各個單位，亦變相與公共空間「凝聚公共生活、賦予體現公共生活權利」的宗旨相違背。香港需要重新檢視針對公共空間的政策，重思「公共空間」在社區的定位。

1.5 反思公共空間的挑戰與機遇

我們發現政府在設計及管理我們的公共空間時會偏著重其康樂及休憩用途，設計忽略鼓勵社交活動、促進人與人交流的重要意義。另一方面，地區的人口結構轉變、居住面積的萎縮、老齡化等都市問題意味公共空間將要滿足更多元化

的需求。這說明市區更新為社區帶來新的面貌，原有的休憩空間將要協調更多元的需求，扮演更重要的角色。

因此，我們開始想像如何改造現有空間，令其成為凝聚新舊居民的社區空間。當中研究團隊嘗試透過社區營造 (placemaking) 的概念介入，並以「社區客廳」的方式提升小型休憩空間於社區中所能發揮的作用，為經歷重建的社區創造既具暢達性、也符合周邊社區需要的公共空間。接下來的章節將會深入探討如何以「社區客廳」的方式營造更好的社區公共空間。

2 「社區客廳」的概念

家的客廳是一個讓家庭共聚的空間；而土瓜灣作為一個擁有 18 萬成員¹⁹的大家庭，同樣需要合適的地方，讓居民一起歇息、交談，共享生活。面對人均居住面積愈來愈細、私人空間不足，我們更需要優質的公共空間，成為街坊的歇腳點。「社區客廳」顧名思義，就是個人空間的延伸，冀望在土瓜灣物色方便合適的公共空間，透過改善設施以至空間的設計及管理模式，為街坊營造理想的「客廳」。土瓜灣有為數不少的休憩空間，串連著街坊每天的生活。隨著市區重建，這個傳統社區將逐步變成一個新舊交融的社區，而部分休憩空間亦因為重建的洗禮需要拆除及重置。對街坊而言，新的休憩空間除了位置不同，更是陌生，失去了熟悉的「聚腳點」。與其為居民建造一個個陌生而不合乎需要的的休憩處，不如讓居民一起營造屬於大家的公共空間，更能連繫社區。

「社區客廳」概念特別強調實踐社區營造的過程。Project for Public Spaces (2018a) 指出社區營造旨於啟發大眾共同重新想像及運用我們社區的公共空間。與其他休憩空間相比，「社區客廳」的特別之處是參與、規劃及營造三者並重，對應各個社區的獨有特質，並強調居民參與的重要性，故此針對社區的背景研究和公眾參與都是「社區客廳」概念不可或缺的一環。以下將會闡述「社區客廳」的重要性。

2.1 「社區客廳」的重要性

2.1.1 配合社區的獨特性

社區營造針對不同地區的獨特性，以「人、文、地、產、景」五個面向加強社區人與人的連繫²⁰。它旨在滿足社區居民共同的需求、展現社區獨特的歷史文化、強調地方環境特色、推展在地經濟活動及創造社區獨特景觀。這些面向引導社區設計出具體的行動實現，讓不同持分者都能發揮其所長去改變自己的社區。同時，改變社區的重要性在於促進居民之間互動、學習、合作，共同解決社區的問題，提高社區活力。因此，社區營造另一個重點就是以一個行之有效

¹⁹ 根據 2016 年中期人口統計，「土瓜灣地區」約有 179 000 人口。

²⁰ 黃世輝、宮崎清 (1996)

的合作模式，讓社區組織、居民、政府運用各自領域的專長共同推動社區改變。而土瓜灣的獨特之處，正是社區發展過程中，包括市區更新，人口結構變化等所賦予的社區多樣性。

2.1.2 實踐社區的協作力

公共空間的意義是為了促進市民參與，去享用社區的共有資源。套用於「社區客廳」的概念上，當公共空間出現問題，就應由市民參與改善工作，提出改善方案令公共空間能滿足自身需要，實現公共生活。社區營造強調「社區參與」的意識，正好緊扣著公共空間。更重要是，市民從中能認同自己有改善社區的能力，增強自身與社區的關係。總結而言，社區營造下的不同持分者有著各自的專長。社區內的社區組織與居民共同找出區內公共空間存在的問題，另一方面，社區外的基金及專業團隊給予資源及技術以尋求合適的解決方法。而區議會及政府部門則在社區營造過程中提供支援，協助解決問題。構成合作框架後，便需要掌握具體上如何實現社區設計以及持分者之間有哪種合作模式。在眾多持分者中，社區組織扮演主要的角色連結不同參與者。

「社區客廳」的概念帶出了社區營造的兩大要素——強調地方特色以及鼓勵社群參與。如何有效將這些概念活現於社區當中，讓想像落地生根，是檢視計劃成效的重要一環。以下將參考兩個國際案例作為借鏡，探討箇中的社區設計的原則以及管理模式。

2.2 參考案例

2.2.1 把社區設計融入休憩空間——美國華盛頓 NoMa 社區

第一個案例旨於了解社區設計的原則。位於華盛頓哥倫比亞特區的 NoMa 社區，佔地約 90 公頃，面積約為土瓜灣的一半，約有 36,000 常住人口²¹。貫通社區的鐵路於 2004 年通車後，社區開始急速發展，預計將於 2024 年完成發展，屆時整個商住合一的集約式社區將會有多達 8,000 個住戶以及約 2,200 萬平方呎的寫字樓面積。伴隨人口增長以及經濟活動頻繁，社區對公共空間及

²¹ Washington DC Economic Partnership (2017)

社區設施的需求與日俱增。有見及此，市政府於 2012 年成立了名為 NoMa Parks Foundation 的基金，統籌區內的公園設計及管理。

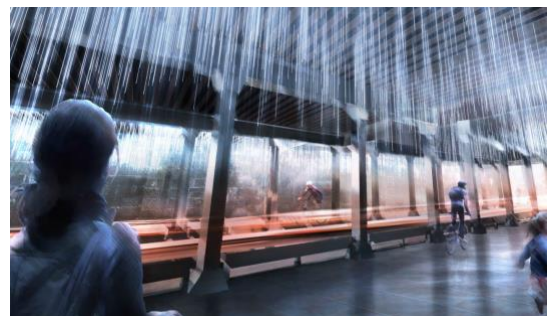
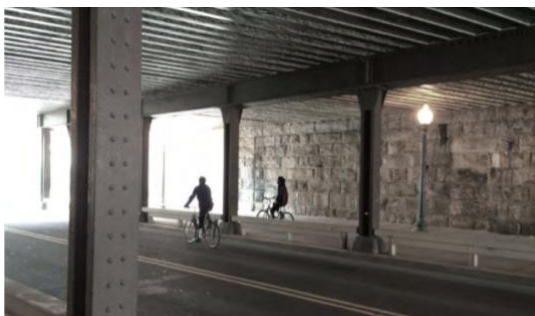
NoMa 社區的集約式發展使居民不同的生活需求都能在步行距離內滿足，然而這亦意味著社區缺乏大型休憩空間。區內剩餘的公共空間有限，顯得更為重要，促使整個休憩空間的設計需要考慮提供多元化功能，包括社交、康樂、環境和交通，以滿足不同使用者的需要²²。透過公眾參與活動收到建議後，公園的設計會對應不同用家的需要，提供各種用途，如用餐、健身、玩樂、停泊單車、休憩、電影放映等。

除了用途多元化，另一主要設計原則是回應地方特點。由於鐵路為架空設計，貫穿整個社區南北，因此產生了很多橋底下的公共空間。天橋可以遮陰擋雨，設計師有見及此，因地制宜，在合適的選址中加建兒童遊玩設施以及休憩空間等，為居民提供適合不同使用者需要的公共空間。



將社區的閒置空間改造成新的休憩空間（圖四：現有空間；圖五：經改建空間）

來源：Noma Parks Foundation (2018)



天橋底下的公共空間（圖六）及空間的新構思（圖七）

來源：Noma Parks Foundation (2018)

²² Noma Parks Foundation (2018)

2.2.2 多元管理模式的可能性——倫敦蘭貝斯區

另一個參考案例展現多元管理模式的可能性。位於倫敦的蘭貝斯區 (Lambeth Council) 佔地約 26 平方公里，相當於 14 個土瓜灣的面積，人口約為 327,500²³。蘭貝斯區政府推行一個名為 Lambeth Cooperative Parks Programme 的社區設計計劃，旨在尋求不同持分者相互合作，以加強社區參與，提供更適合市民的公共空間。

整個蘭貝斯區共有 60 個公園及休憩空間。受制於有限財政預算，區政府嘗試利用公共空間作為社區服務的場地，讓民間組織舉辦不同類型的活動，例如弱勢社群的職業訓練活動、社區園圃、環保教育活動等。除了傳統政府主導的管理模式 (council-led management)，區政府同時鼓勵社區協作管理模式 (cooperative management) 及社區主導的管理模式 (community-led management) (表四)，推動政府、民間團體、市民三方共同決策。區政府意識到傳統政府主導、由上至下的社區規劃或有機會未能對準市民需要，造成資源錯配²⁴；民間參與正好填補這個缺口。地區團體為地區的公共空間提供「度身訂做」的改善計劃，市民參與構思及製作過程，政府則給予基金及技術支援，發揮社區各持分者的優勢互補。

表四 倫敦蘭貝斯區公共空間的管理模式

管理模式	範疇
政府主導 (council-led)	政府外判休憩空間之工作予外判商，包括清潔、樹木保養及其他維修工作；社區參與程度有限
社區協作 (cooperative)	成立一個獨立委員會管理休憩空間，委員會由政府部門、議員和社區代表組成，並由獨立的團隊執行服務
社區主導 (community-led)	由管理信託，公司或社區團隊管理休憩空間，政府只作監督角色 例子：Friends of Clapham Common 為一個註冊的環境團體，負責園內的園藝及生態改善項目，並統籌教育項目，教育及訓練學生和義工 ²⁵

來源：Lambeth Council (2016)

²³ Office of National Statistics (2017)

²⁴ Lambeth Council (2016)

²⁵ Friends of Clapham Common (2013)

2.2.3 小結

以上兩個案例展現的社區設計原則及多元管理模式，旨在反思「社區客廳」的概念如何能具體地執行於社區上。總結以上，「社區客廳」有賴兩大要素：

- 強調地方特色：因應社區的獨有環境及需要，靈活地為居民設計公共空間；
- 鼓勵社群參與：政府、民間團體、市民三方協作，互補優勢（如政府提供資金及技術支援、市民和民間團體提供構思並共同管理空間），或甚交由社區主導公共空間發展，配合使用者需要。

回應市民的需要、改善公共空間的質素是社區營造不可或缺的一部分。放眼土瓜灣，居民對公共空間的需求和期望不斷改變，「社區客廳」的概念正好契合社區的需要。**第 3 章**將會檢視土瓜灣現有及未來的休憩空間供應與規劃，並從多方面深入探討社區對休憩空間的需要。

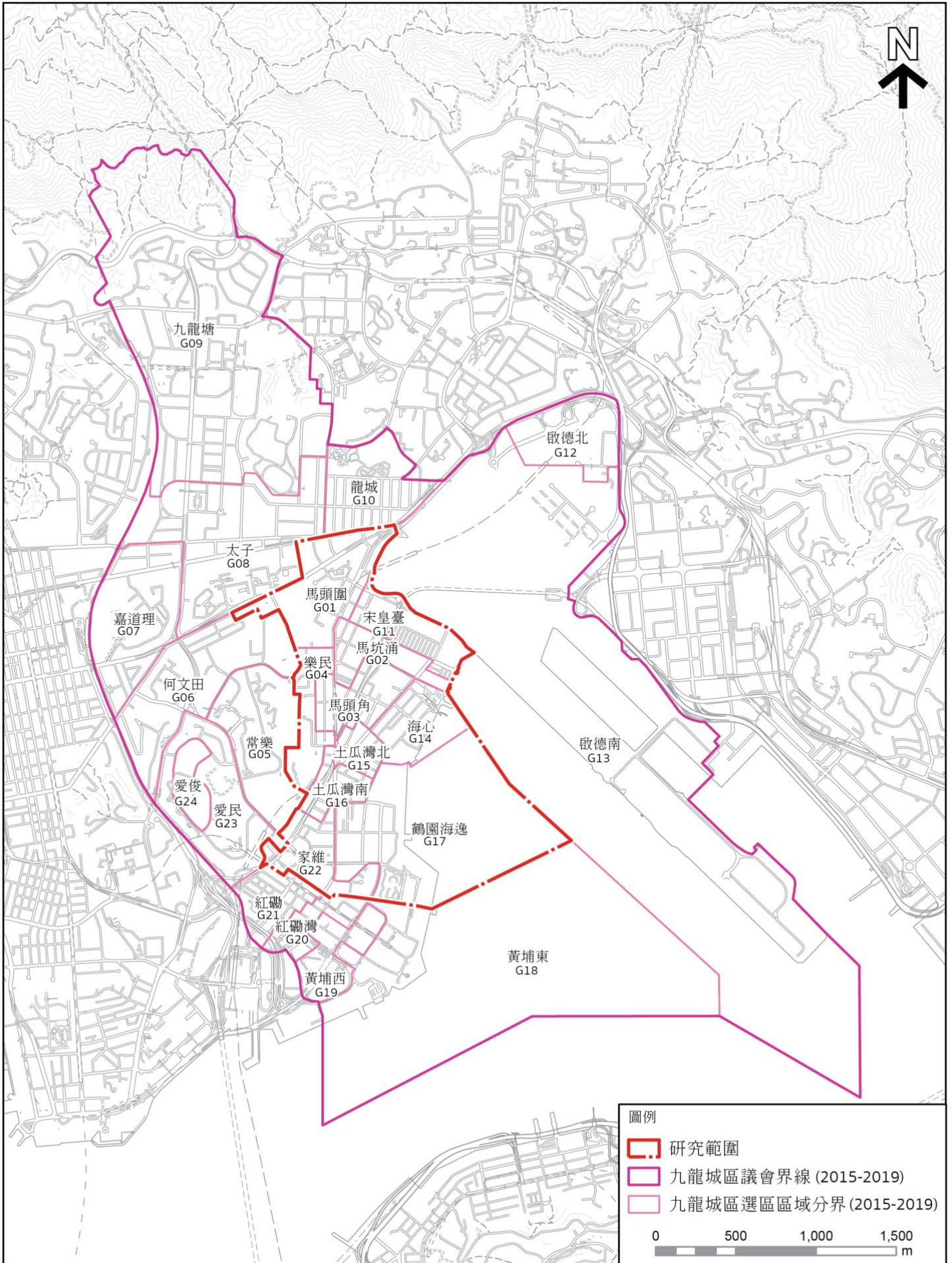
3 土瓜灣休憩空間分析

土瓜灣作為市區舊樓集中地之一，舊樓逐漸被新發展取代，人口密度將不斷增加，而新舊街坊對公共空間的需求亦會愈來愈大。區內現有的休憩空間除了人均面積不足，設施以至設計亦大多未能適切回應居民的實際需要，因此未能充份提升土瓜灣的宜居度。市區更新正好提供契機，可增加區內公共空間數量並提升質素，有助補足政府資源投放不足的問題。外國有不少例子，要求私人發展商在發展項目時，一併改善與其項目相鄰的街道或公共空間環境。而事實上，土瓜灣區內亦有些重建項目會依據規劃準則提供額外的公共休憩用地，或退後建築物 (setback) 以擴闊行人通道，這些經改善的休憩空間及擴闊了的街道系統具潛力連接其他大型公共休憩空間，形成更優質整全的公共空間網絡或「綠色網絡」(green network)，有助提升社區整體的生活質素。

再者，公共空間對街坊而言（尤其年長一輩）是重要的社交地方，長久以來讓居民對社區產生歸屬感。然而，市區更新無可避免牽涉到遷拆舊樓宇及社區設施（包括現有公共空間），對現有社區網絡影響顯著，更有機會威脅當區獨特的生活文化。誠如《香港 2030+》指出，公共空間是城市宜居度的主要指標之一，也是社區的重要資產，市區更新的影響不容忽視。無疑，市區更新必須確保休憩空間的供應符合規劃標準，但從長遠規劃的角度來看，公共空間的政策及管理上如何配合市區更新所帶來的改變，更須作認真檢討，以應付未來大量市區更新項目的社會需求。因此，如何有效地規劃及改善休憩空間，政府部門及私人發展商之間如何配合，使休憩空間成為凝聚新舊居民的社區空間，將會是未來市區更新的一大挑戰。

市區更新對公共空間的影響已浮現於一些經歷重建的社區。以荃灣為例，在市區更新的影響下，不少年輕家庭搬入荃灣，他們對休憩空間的需求往往與原先的居民有所不同。從荃灣區議會（2017）的會議討論可見，愈來愈多居民飼養寵物，有議員反映現時區內荃灣公園的設計不能方便狗主與寵物進入園內的寵物公園。除此之外，亦有紀錄顯示區內部分遊樂場只設有長者健身設施，未能顧及其他人士的需要。若能及早因應區內的人口結構改變作出長遠的公共空間規劃及定位，不同的公共生活便能活現於社區當中。

以下章節將會以土瓜灣作為是次研究的範圍，透過進行一系列背景研究，包括人口特徵、土地用途、未來人口變化及休憩空間盤點，了解社區對休憩空間的需要，從中探討與休憩空間相關的規劃及政策問題。研究範圍涵蓋十個區議會選區，包括：馬頭圍 (G01)、馬坑涌 (G02)、馬頭角 (G03)、樂民 (G04)、宋皇臺 (G11)、海心 (G14)、土瓜灣北 (G15)、土瓜灣南 (G16)、鶴園海逸 (G17) 及家維 (G22)，陸地面積約為 187 公頃，報告統稱為「土瓜灣地區」(圖八)。



標題

研究範圍

研究團隊

樂在製造
MAKING ON LOFT

比例

1:30,000

圖八

3.1 土瓜灣人口特徵及土地用途

3.1.1 人口特徵

隨著區內不少重建項目相繼開展，加上沙中綫日後落成，預料土瓜灣的人口特徵將會產生巨大變化。研究團隊根據政府統計處 2011 年的人口普查及 2016 年的中期人口統計結果進行比較及分析，檢視土瓜灣過去人口特徵的改變，以及推測未來的轉變。主要發現如下：

年齡組別方面，2016 年土瓜灣地區的年齡中位數為 44.1，比九龍城區 (43.1) 和全港的年齡中位數 (43.4) 稍高。土瓜灣地區 65 歲或以上的組別人口比例較 2011 年上升了近 5%，而九龍城區則下跌了 4%，人口老化速度與香港整體同期 (上升 4.3%) 相若。土瓜灣地區 25-44 歲的人口在五年間上升了 10%，而九龍城區同期則下跌了 1%。

就上學及工作地點而言，與整個九龍城區相比，土瓜灣地區的居民較多人選擇於同區就讀²⁶及同區工作²⁷，近七成學生於九龍城區內就讀，接近兩成的人於九龍城區工作，顯示居民主要的活動範圍為本區內，較為依賴區內的配套及設施，如公園、運動場和圖書館等。

教育程度方面，土瓜灣地區具專上教育程度的人口比例有上升趨勢，由 2011 年的 24.5% 升至 28.6%，升幅較九龍城區高 2%，當中以持大學學位居民的比率增長最多。職業種類方面，土瓜灣地區內的高級職員及專業人士的比例維持約四成，沒有明顯變化，而九龍城區的比例則下跌了約 4%。

住戶特徵方面，土瓜灣地區 2016 年的家庭住戶平均人數為 2.8，與九龍城區一致，以二至三人家庭為主。住戶結構則有明顯轉變，區內親屬關係住戶²⁸的數量大跌，而非親屬關係的住戶²⁹上升了 11%，佔整九龍城區相約。另外，單人住戶佔土瓜灣地區整體約兩成，非親屬關係的住戶包括與陌生人共住同一個

²⁶ 「同區就讀」指上課地點與居住地點同在九龍城區內。

²⁷ 「同區工作」指工作地點與居住地點同在九龍城區內。於家中工作的人士並不包括在內。

²⁸ 親屬關係住戶是指「由夫婦及其中至少一個父或母親所組成」或「由夫婦、其中至少一個父或母親及其未婚子女所組成的住戶」。

²⁹ 非親屬關係住戶是指由一羣無親屬關係人士所組成的住戶。

單位的劏房戶，他們家中大多沒有客廳，家裡活動空間不足。室外的公共空間對於這群居民而言相當重要，正好分擔客廳的角色，作為個人空間的延伸。

住戶收入水平及租金則錄得相對明顯的變化。2016 年土瓜灣地區的家庭住戶每月收入中位數為 \$24,987，比同年九龍城區的每月收入中位數稍低 (\$25,550)，但土瓜灣地區的升幅 (18%) 明顯高於九龍城區 (8%)。土瓜灣地區家庭住戶的每月租金中位數於 2011 年至 2016 年間上升了 31%，現時每戶每月的租金約 \$6000，而整個九龍城區同期則下跌了 5%，每戶每月的租金為 \$2,750。同樣地，土瓜灣地區私人永久性房屋的租金與收入比率中位數由 22% 升至 25%，升幅約 16%，而九龍城區的數字則由 19.5% 跌至 18.5%，反映市區更新及未來沙中線通車所帶來的民生影響。

總括而言，土瓜灣地區近年的人口趨勢、社經狀況以至房屋租金均有顯著變化。住戶結構轉變，意味著社區網絡以至居民對社區設施的需求會隨之改變。土瓜灣必須盡早從質、量兩方面完善規劃休憩空間，以應對社區日後需要。

3.1.2 土地用途

參考分區計劃大綱圖，可預示未來土瓜灣的發展模式，有助評估社區未來對休憩空間的需求。研究範圍主要涵蓋三張分區計劃大綱圖，包括馬頭角 (S/K10/23)、紅磡 (S/K9/26) 以及小部分屬於啟德 (S/K22/6) 的範圍。圖九顯示了研究範圍及周邊地區的法定用途地帶。從圖九可見，土瓜灣大部份地方屬於「住宅(甲類)」地帶，特別是較中心的地區，容許較高的建築物高度及地積比率，顯示未來規劃將會以高密度住宅用途為主。除了市區更新的項目外，不少劃作「住宅(戊類)」³⁰及「綜合發展區」用途的地方現時為工廠大廈，未來規劃意向為重建作住宅用途 (表五)，反映日後區內將會有一定的人口增長。這意味土瓜灣的休憩空間數量須得以提升，以配合未來已規劃的住宅用途。

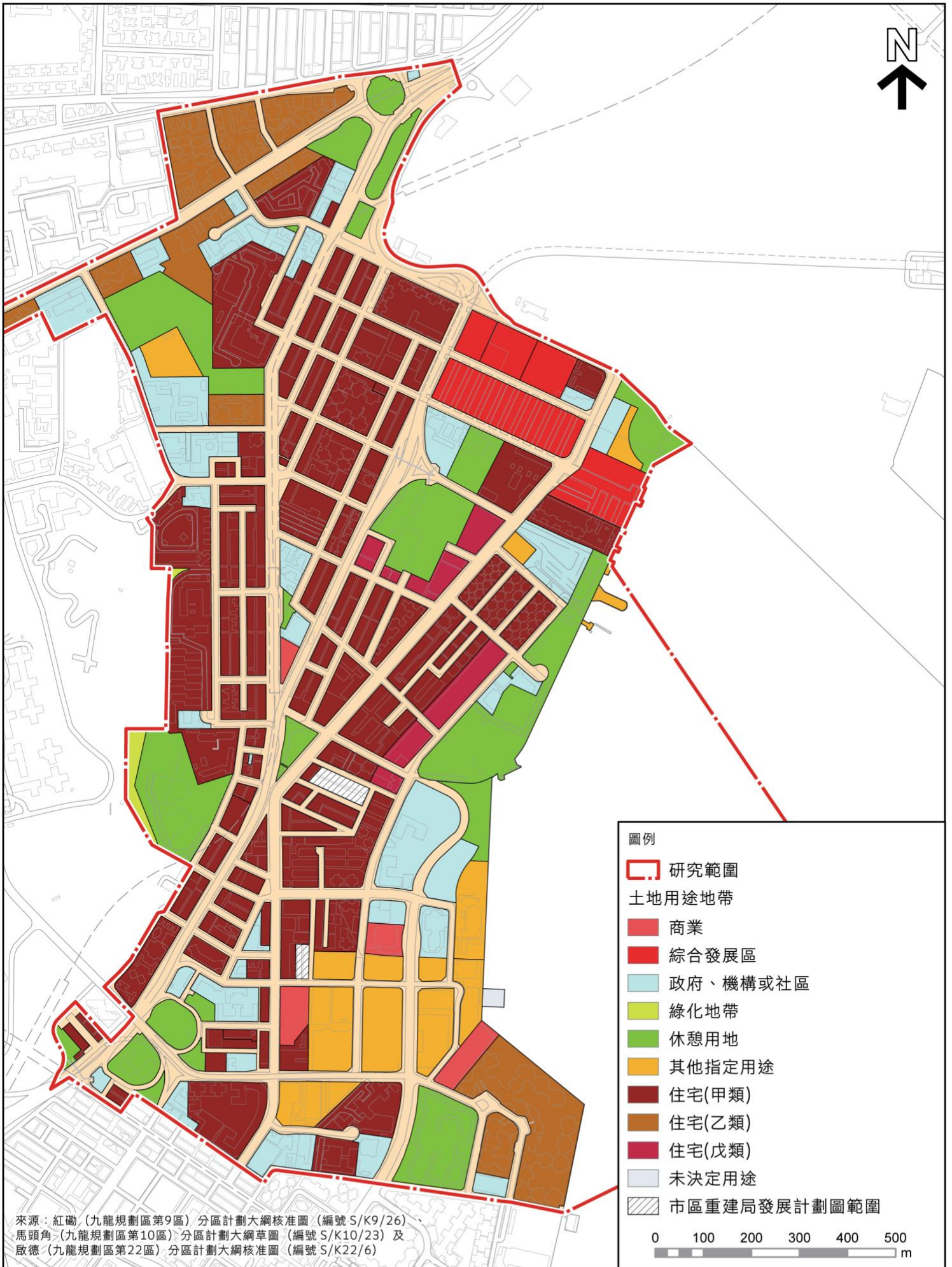
表五 「住宅(戊類)」及「綜合發展區」地帶的主要規劃意向

土地用途地帶	主要規劃意向
住宅(戊類)	透過重建或改建計劃，逐步淘汰現有的工業用途，以用作住宅用途

³⁰ 現時劃作「住宅(戊類)」用途的地區主要在土瓜灣遊樂場附近及旭日街一帶。

綜合發展區	將涵蓋範圍綜合發展 / 重建作住宅及商業用途，並提供休憩用地及其他配套設施
-------	---------------------------------------

來源：相關分區計劃大綱圖的註釋



標題

研究範圍內的土地用途地帶

研究團隊

樂在製造
MAKING ON LOFT

比例 1:10,000

圖九

3.2 土瓜灣市區更新

香港土地需求殷切，市區重建如火如荼，而土瓜灣作為市區重建局（市建局）的重點重建區域之一，區內有不少重建項目。根據市建局及其他發展商的資料，區內已開展的市建局項目及私人發展商項目將提供約五千個單位（見附錄一）。再者，現時研究範圍內達 50 年以上樓齡的樓宇為數不少（圖十），十年後將有不少於 450 棟樓宇達適切重建的樓齡，屆時土瓜灣的住宅單位預計將會大幅增加。

為了初步預測 2026 年研究範圍的人口增長，是次研究採用了單位供應方法 (Flat Supply Method)³¹，算式如下：

$$P_t = (H_{t-1} - D_t + N_t) \times PPOF_t$$

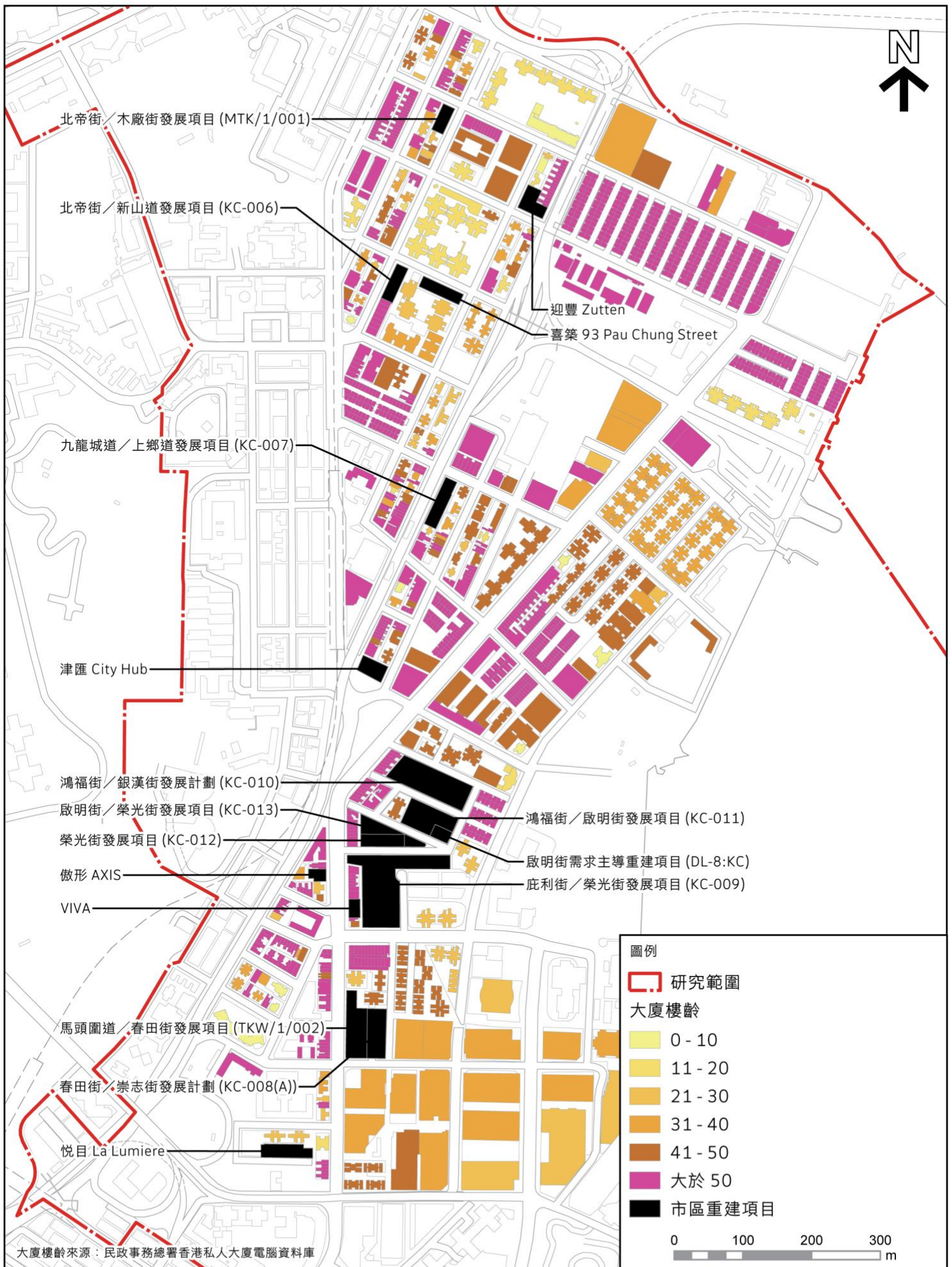
- 其中 P_t = t 年的預測人口
 H_{t-1} = 估計 $t-1$ 年的總住宅單位
 D_t = 估計 t 年被拆除的住宅單位
 N_t = 估計 t 年新落成的住宅單位
 $PPOF_t$ = t 年住戶平均人數

假設所有樓齡達 60 年以上而十年內未有進行樓宇復修的樓宇都會重建，當中包括工業大廈。因為資料所限，未能整合所有樓宇之地積比率，因此研究團隊以區內已開展的重建項目的單位增長比例來推算重建後的新增人口。估算根據分區計劃大綱圖，假設在所有在住宅用地適齡之工業大廈將改建成住宅項目。估算過程亦有考慮到某些樓宇需要與鄰近樓宇一併發展，如屬於綜合發展區的「十三街」及「五街」區域。而住戶平均人數 (person per occupied flat, PPOF) 則採用 2016 年中期人口統計的香港家庭住戶平均人數，即 2.8 人。

按此推算，區內重建項目將會帶來二萬多新增人口（表六）。根據《香港 2030+》建議，未來人均休憩空間供應標準為 2.5 平方米，因此市區重建將會帶來額外的休憩空間需求約為 56,000 平方米，顯然區內的休憩空間將會更見短缺。加上現時區內的人均休憩空間已經落後於標準，即使有新的休憩空間落

³¹ Masser (1987)

成，亦未能追上人口增長帶來的壓力。有關新增的休憩空間以及人均休憩空間的詳細分析，可分別查閱第 3.4 章及 3.5 章。



標題

土瓜灣大廈樓齡及重建項目分佈

表六 重建項目帶來的新增人口估計

區議會選區	估計新增人口		
	計劃於 2026 年前 完成之重建項目	十年後或會展開 重建之樓宇	合計
G01 馬頭圍	0	100	100
G02 馬坑涌	600	2,300	2,900
G03 馬頭角	300	3,100	3,400
G04 樂民	0	0	0
G11 宋皇臺	600	5,900	6,600
G14 海心	0	700	700
G15 土瓜灣北	200	2,500	2,700
G16 土瓜灣南	5,000	1,000	6,000
G17 鶴園海逸	1,400	400	1,800
G22 家維	600	400	1,000
合計	8,700	16,400	<u>25,100</u>

來源：研究團隊

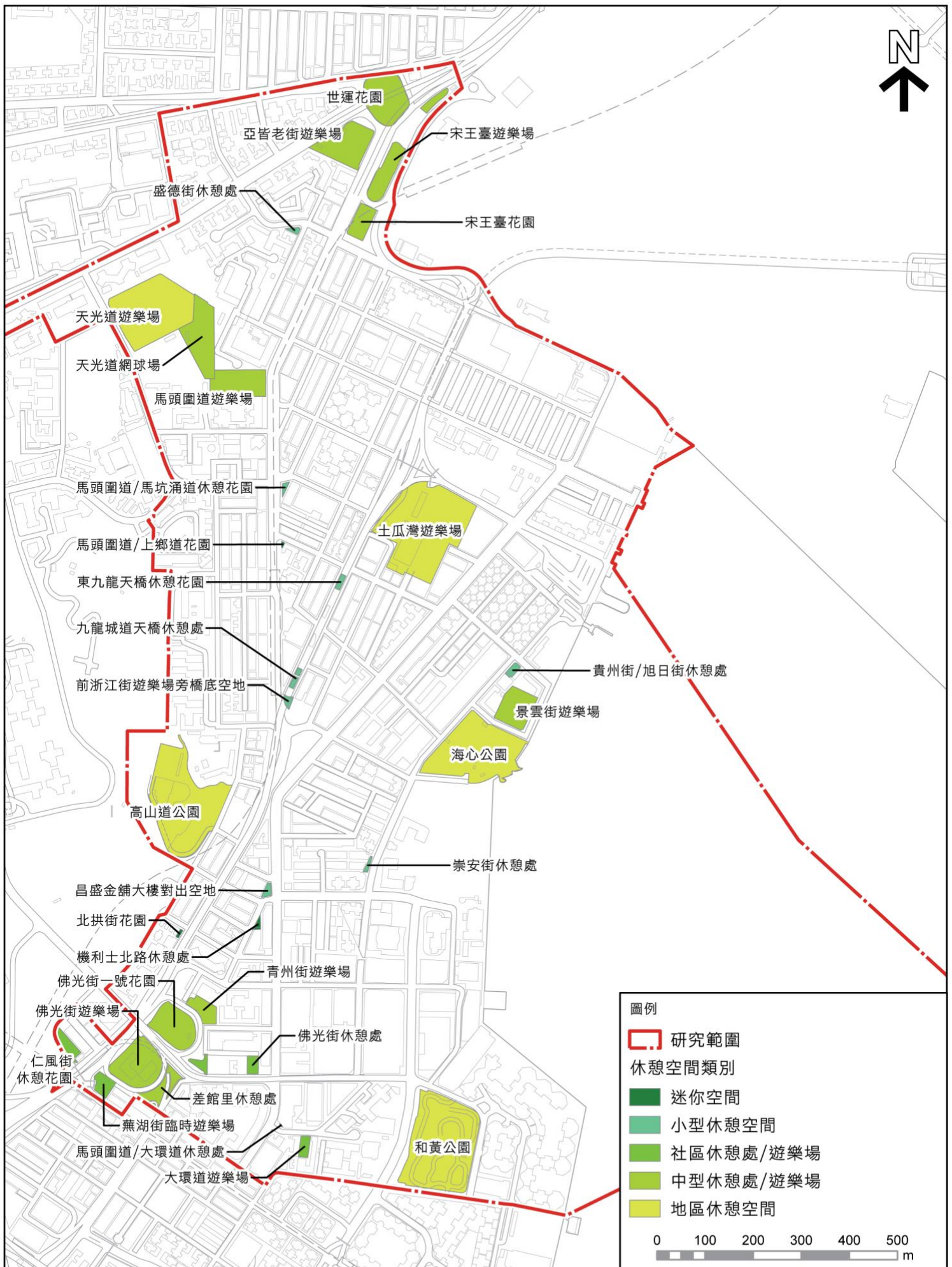
3.3 土瓜灣休憩空間盤點

本研究其中一個目標，是為現時土瓜灣地區的休憩空間（包括各大小公園、休憩處、路旁閒置用地等）進行盤點，從而分析當中牽涉的供應及地理分佈問題。研究團隊經實地考察，並運用地理資訊系統 (GIS) 整理資料，發現區內現時共有 33 個休憩空間，其空間位置分佈、面積及類別將於第 3.3.1 及 3.3.2 章闡述。此外，為增進居民對區內公共空間的認識，研究團隊亦製作了小冊子《客廳的伸延——歇腳生活地圖》，簡明地介紹公共空間的概念。

研究團隊亦希望了解土瓜灣地區內不同使用者的休憩需要，故於三月委託聖雅各福群會進行問卷調查，收集居民使用區內休憩空間的習慣和目的，以及現有休憩空間問題等多方面的意見。調查結果將於第 3.3.3 及 3.5 章呈現。

3.3.1 休憩空間分佈

圖十一顯示研究範圍內 33 個休憩空間的分佈，從中可見較大型的公園主要分佈在土瓜灣的邊陲位置，而中、小型的休憩空間則集中於較核心的地區；它們所提供的設施和功能會因應其種類大小而不同（見第 3.3.2 章）。



標題

土瓜灣休憩空間分佈

研究團隊

樂在製造
MAKING ON LOFT

比例 1:10,000

圖十一

3.3.2 休憩空間面積及種類

第 1 章提到《香港規劃標準與準則》針對本地休憩用地的分類大致分為三類，包括區域休憩用地、地區休憩用地及鄰舍休憩用地，另外亦有屬次要綠化用地的美化市容地帶。根據法定圖則，在土瓜灣地區，大部分休憩空間均劃作「休憩用地」（當中 7 個屬地區休憩用地，另外 12 個為鄰舍休憩用地），其餘則處於「道路」、「住宅」或「政府、機構或社區」地帶。研究同時發現區內有不少位處「道路」、屬美化市容地帶的小型休憩空間，這些空間大部分被歸類作休憩處或休憩花園，且由康文署管理，亦包括一些由民政事務處撥款作改善、設有蔭棚及座椅的路旁閒置空間（表八）。研究團隊亦參照第 1 章所提及的《倫敦藍圖》分類方法，將土瓜灣地區現有的休憩用地按面積分成五大類：迷你空間、小型公共空間、社區休憩處/遊樂場、中型休憩處/遊樂場，以及地區公共空間（表七）。

現時土瓜灣擁有約 18 公頃的休憩空間，當中面積最大的是土瓜灣遊樂場，佔地約 2.7 公頃；亦有 12 個休憩空間面積小於 500 平方米，屬研究團隊所界定的迷你空間或小型休憩空間。從表八可見，不少較小型的休憩空間都不被列入《香港規劃標準與準則》的休憩用地分類當中，換言之，現時並沒有針對這些空間的既定供應標準。

各類型休憩空間提供的設施種類會因應空間所限而有所不同：迷你空間主要提供座椅及遮蔭設施；小型公共空間除了提供上述設施外，通常也會有園藝佈置；社區休憩處/遊樂場、中型休憩處/遊樂場則加入運動或康樂設施；而地區公共空間除了包括上述設施，更會有緩跑、步行徑等多元化康體設施。

表七 研究團隊界定的土瓜灣休憩空間分類（按面積）

休憩空間類別	面積
迷你空間	<200 平方米
小型休憩空間	200-500 平方米
社區休憩處/遊樂場	500-2000 平方米
中型休憩處/遊樂場	2000-10000 平方米
地區休憩空間	10000+平方米

來源：研究團隊

表八 土瓜灣現有的休憩空間

	場地名稱/ 地址	區議會 選區	土地用途 地帶	按《香港規 劃標準與準 則》的休憩 用地分類	休憩空間 類別 (分類見表六)	面積 (平方米) (大約)
1	馬頭圍道/大環 道休憩處	鶴園海逸	道路	—	迷你空間	18
2	馬頭圍道/上鄉 道花園	馬頭角	政府、機構 或社區	—	迷你空間	59
3	北拱街花園	家維	住宅(甲類)	—	迷你空間	115
4	機利士北路休 憩處	家維	政府、機構 或社區	—	迷你空間	159
5	馬頭圍道/馬坑 涌道休憩花園	馬坑涌	道路	—	小型休憩 空間	209
6	崇安街休憩處	土瓜灣南	住宅(甲類)	—	小型休憩 空間	227
7	盛德街休憩處	馬頭圍	休憩用地	鄰舍休憩 用地	小型休憩 空間	250
8	前浙江街遊樂 場旁橋底空地	土瓜灣北	道路	—	小型休憩 空間	252
9	昌盛金舖大樓 對出空地	土瓜灣南	道路	—	小型休憩 空間	285
10	東九龍天橋休 憩花園	馬頭角	道路	—	小型休憩 空間	333
11	九龍城道天橋 休憩處	土瓜灣北	道路	—	小型休憩 空間	400
12	貴州街/旭日街 休憩處	海心	休憩用地	鄰舍休憩 用地	小型休憩 空間	485
13	佛光街二號花 園	家維	休憩用地	鄰舍休憩 用地	社區休憩 處/遊樂場	736
14	佛光街休憩處	家維	政府、機構 或社區	—	社區休憩 處/遊樂場	878
15	大環道遊樂場	家維	政府、機構 或社區	—	社區休憩 處/遊樂場	882
16	蕪湖街臨時遊 樂場	家維	政府、機構 或社區	—	社區休憩 處/遊樂場	1,494

	場地名稱/ 地址	區議會 選區	土地用途 地帶	按《香港規 劃標準與準 則》的休憩 用地分類	休憩空間 類別 (分類見表六)	面積 (平方米) (大約)
17	仁風街休憩花園	家維	休憩用地	鄰舍休憩 用地	社區休憩 處/遊樂場	1,623
18	青州街遊樂場	家維	休憩用地	鄰舍休憩 用地	中型休憩 處/遊樂場	2,176
19	差館里休憩處	家維	休憩用地	鄰舍休憩 用地	中型休憩 處/遊樂場	2,464
20	宋王臺花園	馬頭圍	休憩用地	鄰舍休憩 用地	中型休憩 處/遊樂場	2,571
21	景雲街遊樂場	海心	休憩用地	地區休憩 用地	中型休憩 處/遊樂場	4,875
22	宋王臺遊樂場	馬頭圍	休憩用地	鄰舍休憩 用地	中型休憩 處/遊樂場	4,956
23	佛光街一號花園	家維	休憩用地	鄰舍休憩 用地	中型休憩 處/遊樂場	6,192
24	馬頭圍道遊樂場	馬頭圍	休憩用地	鄰舍休憩 用地	中型休憩 處/遊樂場	6,263
25	亞皆老街遊樂場	馬頭圍	休憩用地	地區休憩 用地	中型休憩 處/遊樂場	7,019
26	天光道網球場	馬頭圍	休憩用地	鄰舍休憩 用地	中型休憩 處/遊樂場	7,675
27	世運花園	馬頭圍	休憩用地	鄰舍休憩 用地	中型休憩 處/遊樂場	7,805
28	佛光街遊樂場	家維	休憩用地	鄰舍休憩 用地	中型休憩 處/遊樂場	7,820
29	天光道遊樂場	馬頭圍	休憩用地	地區休憩 用地	地區休憩 空間	17,862
30	海心公園	鶴園海逸	休憩用地	地區休憩 用地	地區休憩 空間	19,097
31	高山道公園	樂民	休憩用地	地區休憩 用地	地區休憩 空間	23,145
32	和黃公園	鶴園海逸	休憩用地	地區休憩 用地	地區休憩 空間	25,072
33	土瓜灣遊樂場	馬頭角	休憩用地	地區休憩 用地	地區休憩 空間	26,702

場地名稱/ 地址	區議會 選區	土地用途 地帶	按《香港規 劃標準與準 則》的休憩 用地分類	休憩空間 類別 (分類見表六)	面積 (平方米) (大約)
總面積					180,100

來源：研究團隊

3.3.3 使用習慣

聖雅各福群會早前於土瓜灣地區內進行了問卷調查，就使用習慣、目的、存在問題等多方面收集居民對區內休憩空間之意見。調查旨在了解居民使用區內休憩空間的習慣，並就休憩空間存在的問題提出改善建議。問卷樣本及詳細調查結果分別載於**附錄三**及**附錄四**。根據調查結果，海心公園、土瓜灣遊樂場和高山劇場為受訪者最常去的三個休憩空間，比率佔整體約三至五成。至於使用公共空間的目的，散步、運動和使用遊樂設施（如兒童遊樂場、長者健身設備等）佔大多數，亦有受訪者表示主要使用目的是休息和社交。有小數受訪者則表示會有其他娛樂休閒目的，包括唱歌、欣賞歌舞、放狗等。從調查結果可見居民使用休憩空間的目的十分多元化，突顯休憩空間回應不同使用者需要的重要性。有關居民對休憩空間的意見將於**第 3.5 章**作進一步分析。

3.4 休憩空間的未來規劃

未來，土瓜灣地區的休憩空間供應將會增加，以配合各個新基建工程及啟德發展區。新的休憩空間包括牛棚後方用地、伴隨中九龍幹線項目的馬頭角海濱長廊及馬頭角園景平台，以及沙中綫區施工用地臨時徵用的公共設施重置。除了增加區內休憩用地面積，亦會加強與附近地區的連接，包括九龍城主題步行徑及啟德發展區單車徑網絡的伸延計劃。這些計劃合共將為土瓜灣新增約 4.27 公頃休憩空間（**表九**）。

表九 土瓜灣未來公共空間規劃一覽

	土地用途	性質	面積 (公頃)	預計落成時間
新增設施				
活化和發展牛棚後方用地	地區休憩用地	文化藝術為主題	0.67	2018 年

馬頭角海濱長廊	區域休憩用地	動態與靜態活動	2.15	2025 年
馬頭角園景平台	政府、機構或社區用地	靜態活動	0.88	2025 年
市區重建局馬頭圍道/春田街重建項目	休憩用地	—	0.05	2019 年
九龍城主題步行徑	不適用	文化歷史為主題	—	2022 年
啟德發展區單車徑網絡延伸 (至海心公園)	不適用	動態活動	—	未定
重置設施				
馬頭圍道/土瓜灣道花園及馬頭圍道/土瓜灣道小園地	鄰舍休憩用地	靜態活動	0.44	2019 年年中
土瓜灣市政大廈遊樂場及落山道遊樂場	鄰舍休憩用地	靜態活動	0.08	2019 年年中
總面積			4.27	

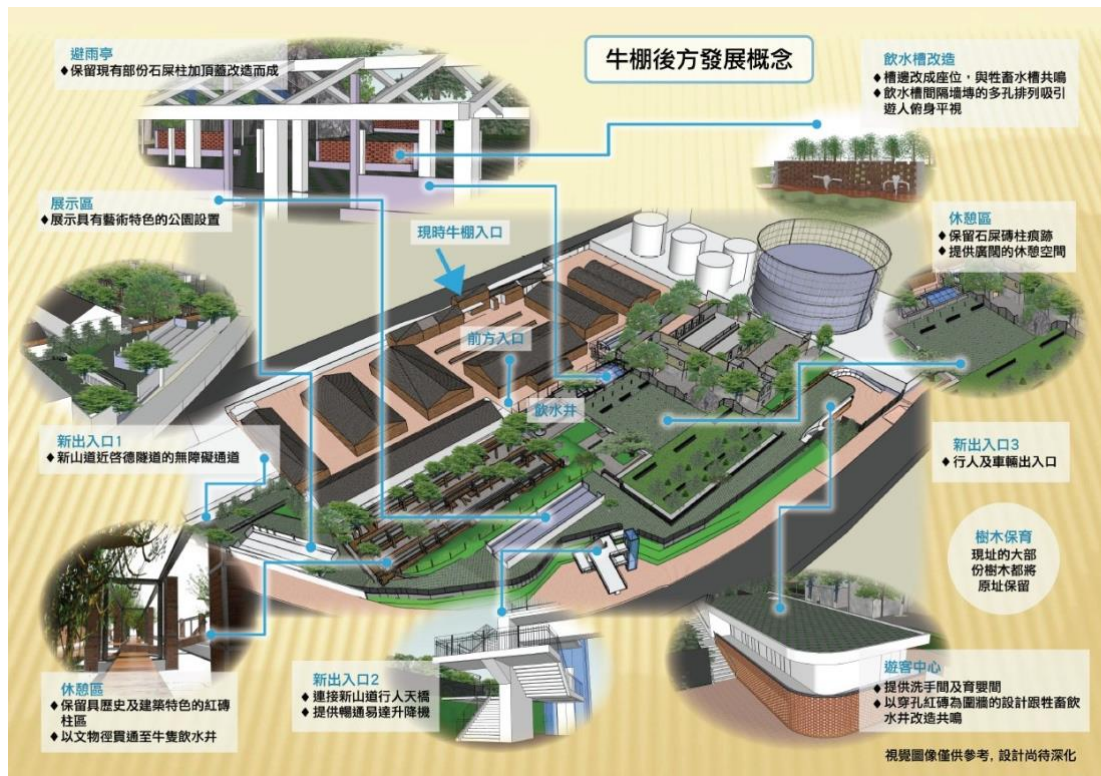
來源：整合自規劃署 (2000)、港鐵公司 (2017) 及市區重建局 (2017)

如表九所示，除了一般的休憩用地，土瓜灣區內的新增項目亦有以文化、藝術、歷史為主題，串連區內富歷史文化元素的設施、歷史建築物等，有助加強土瓜灣的社區特色。將來的單車徑網絡及海濱更會伸延至啟德及觀塘區，把各區的重點休憩地點及旅遊景點連接起來，讓市民享受。區內未來各休憩空間項目簡介如下：

活化和發展牛棚後方用地

「活化和發展牛棚後方用地」項目（下稱「牛棚項目」）是九龍城區議會社區重點項目，位於土瓜灣及啟德發展區交界，項目定位是一個以文化藝術為主題的公共休憩空間，以活化前馬頭角牲畜檢疫站的後方用地。牛棚項目面積約 6,000 平方米，工程包括設置園景及以藝術和文化為主題的休憩處、草坪休憩區和鋪設戶外休憩區（圖十二）。項目已於 2016 年年底展開，預計於 2018 年年底完工，落成後將連接土瓜灣、九龍城及啟德發展區一帶，為區內居民帶來舒適的休憩空間³²。

³² 民政事務總署 (2016)



圖十二 牛棚後方用地發展概念圖

來源：九龍城區議會 (2016)

馬頭角園景平台及馬頭角海濱長廊

現時的九龍城碼頭公共運輸交匯處因中九龍幹線工程須臨時搬遷，在工程完成後，會在原來位置重置，並會於交匯處上加建園景平台（圖十三），以減少交匯處運作對附近居民的影響，同時增加馬頭角的休憩空間。工程於 2018 年年年初展開，預計在 2025 年完成。位於九龍城碼頭公共運輸交匯處對開的馬頭角海濱長廊闊 40 米、長 160 米，將提供多用途休憩及康樂設施，如緩跑徑、廣場和特色鋪設等。海濱長廊的綠化比率不少於 40%，將種植不同品種的喬木、灌木及花卉。其設計會配合馬頭角交匯處上的園景平台，使整體景觀上達至和諧（圖十四）。未來馬頭角海濱長廊更會和啟德發展區的海濱長廊連接。



圖十三 馬頭角海濱長廊

來源：路政署 (2012)



圖十四 馬頭角海濱長廊平面圖

來源：路政署 (2012)

沙中綫施工臨時徵用的公共設施重置

為配合沙中綫九龍城段工程，三個休憩用地及兩個綠化地帶於早前被臨時封閉作工地用途。三個休憩用地包括「馬頭圍道/土瓜灣道花園及馬頭圍道/土瓜灣道小園地」、「土瓜灣市政大廈遊樂場及落山道遊樂場」和九龍城道（東九龍走廊天橋底）近浙江街的花槽；兩個綠化地帶包括「馬頭圍道/新山道小園地」和「馬頭圍道/漆咸道北小園地」（圖十五）。根據現時的工程進度，東九龍走廊天橋底的花槽重置工作預計於 2018 年第三季完成；而其他上述休憩用地及綠化地帶計將於 2019 年年中陸續完成，完成重置工作後將隨即移交予相關政府部門。各休憩用地及綠化地帶的設計已經區議會審批，設計方案可於文娛康樂及地區設施管理委員會的文件查閱。



圖十五 九龍城施工用地臨時徵用設施位置

來源：港鐵公司 (2017)

九龍城主題步行徑

香港聖公會福利協會獲市區更新基金撥款 7,900 萬元，發展及營運「九龍城主題步行徑」，計劃為期六年。步行徑是根據九龍城市區更新地區諮詢平台於《九龍城市區更新計劃》的建議，以主題步行徑串連和組織區內現有及已規劃的主要歷史文化建築和設施，以及公共活動空間和交通節點，供市民享用，為九龍城、土瓜灣及紅磡注入新活力³³。

³³ 香港聖公會 (2017)

「九龍城主題步行徑」全長 6.5 公里，分為五條特色路段（圖十六）。項目將選取合適的位置設置配合主題的公共傢俬、開設旅客資訊站、增設方向/資訊指示牌、鋪設特色地磚、新製/翻新欄杆、設立或優化燈柱、美化及優化街道設施、增設椅子等，以突顯整條步行徑的連貫性。同時亦會加入擴增實境（AR）科技及手機應用程式，增加與市民互動。計劃於 2018 年一月開展，預計四年後第一階段的五條路段之硬件將會陸續完成，各項軟件活動也配合推展³⁴。

³⁴ 市區更新基金 (2018)



圖十六 《九龍城主題步行徑》路線圖

躍變·龍城 Kowloon City in Transformation

路段一
寨城憶古·管與不管



路段二
大宋遺址·文史探索



路段三
社區藝術·牛與十三



路段四
海心留痕·漫步海濱



路段五
廟堂之旅·我信我在



本文件圖片均為設計概念圖

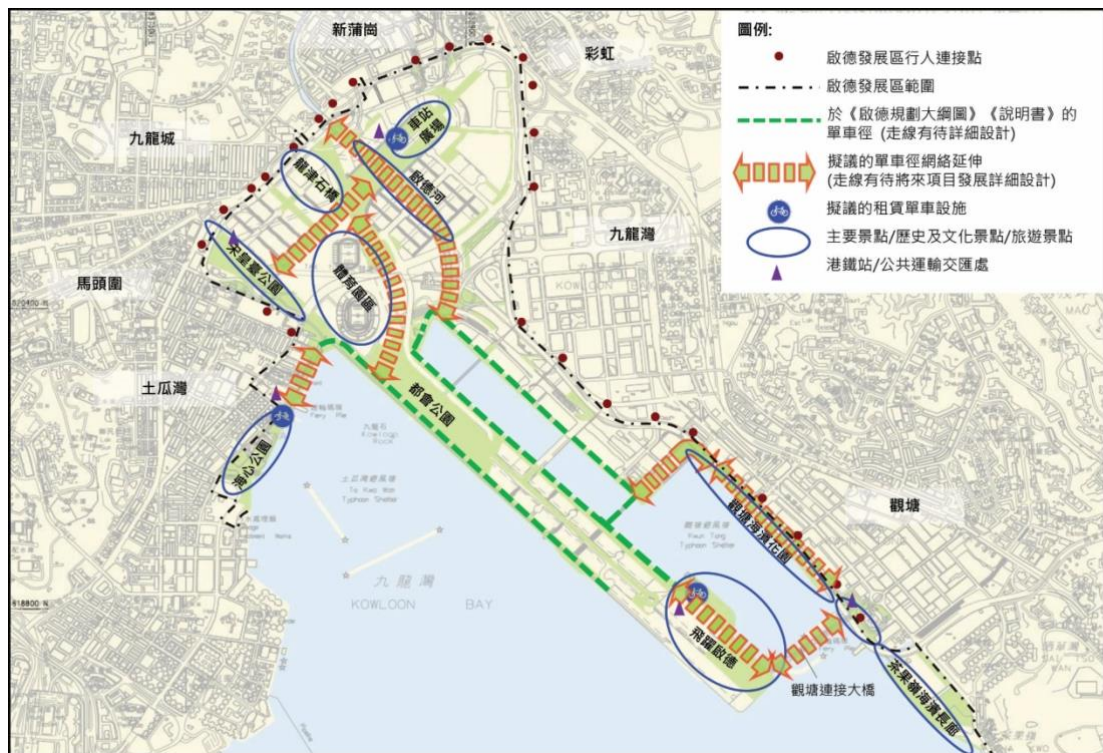


香港樂善公益福利協會有限公司
HONG KONG WELFARE COUNCIL

來源：市區更新基金 (2018)

啟德發展區單車徑網絡

政府建議在啟德發展區內主要公共休憩用地建造一條長約 13 公里的單車徑網絡 (圖十七)，讓市民悠閒踏單車。政府已於 2017 年進行了可行性研究，研究倡議的「綠色走廊」將採用行人及單車使用者共用空間的設計，建議走線將連接多個景點，包括啟德體育園、車站廣場、啟德河、龍津石橋保育長廊和宋皇臺公園。長遠而言，擬議的「綠色走廊」將會延伸到馬頭圍海濱長廊及連接海心公園，落成時間則要視乎土瓜灣翔龍灣旁海濱的發展時間表而定³⁵。



圖十七 啟德發展區內擬議單車徑網絡

來源：觀塘區議會 (2017)

³⁵ 觀塘區議會 (2017)

市區重建項目

市建局的馬頭圍道／春田街重建項目 (TKW/1/002) 將提供約 500 平方米的公眾休憩空間³⁶ (見附錄一)。

3.5 社區對休憩空間的需要

本章會從三方面剖析土瓜灣居民對休憩空間的需要：(i) 休憩用地供應、(ii) 步行前往休憩空間的距離，以及 (iii) 居民對現有休憩空間的意見。

3.5.1 已規劃休憩用地與實際可使用休憩用地之差異

為了清楚反映居民實際可用的休憩空間，本研究除了考慮《香港規劃標準與準則》列明的「可計算休憩用地」，亦加入了「可使用休憩用地」的計算。「可計算休憩用地」(countable open space) 是包括規劃圖則內已認定或預留作休憩用地的土地³⁷，可能未有任何具體設計或計劃；而「可使用休憩用地」(usable open space) 是指可供市民享用的休憩空間，包括於法定圖則劃設的現有休憩用地 (例如康文署管理的公園) 及沒有在法定圖則劃設、但用作休憩用途的地方 (例如路邊的小型休憩處)。

第 1 章提及思匯政策研究所於 2017 年進行的全港性的休憩空間的研究，發現九龍城區的人均「可計算休憩用地」較全港平均面積為低，只有人均 2.4 平方米的休憩用地 (圖三)；然而，九龍塘及九龍城一帶的大型公園均已計算在內。本研究則進一步發現，若只考慮土瓜灣地區，已規劃的「可計算休憩用地」合共約為 24.3 公頃，但當扣除現時尚未發展的預留用地以及市民難以享用的休憩用地後³⁸，實際市民可用作休憩的面積遠少於上述數字。根據表十，現時土瓜灣地區的「可使用休憩用地」只有人均約 1 平方米，與現時《香港規劃標準與準則》每人享有 2 平方米的標準相差頗遠。即使考慮未來十年因市區重建項

³⁶ 市區重建局 (2017)

³⁷ 有關可計算的休憩用地的詳細定義，可參考《香港規劃標準與準則》第四章。

³⁸ 研究團隊計算「可使用休憩用地面積」時，已扣除位於公園邊界外的斜坡等市民難以前往享用的地方；至於現時徵用作臨時施工地的公園或休憩處等，由於工程完成後會原地重置，則仍計算在「2026 年可使用休憩用地面積」內。

目而新增的休憩用地，人均面積依然維持約 1 平方米，並無明顯增加。而且，即使假設所有已規劃的休憩用地最終均會兌現讓市民享用，人均休憩用地面積亦僅有 1.19 平方米³⁹，仍與《香港 2030+》建議的人均 2.5 平方米標準相差甚遠。

表十 研究範圍內的休憩用地面積

	總面積 (公頃)	人均面積 (平方米)
現有可使用休憩用地面積	18.01	1.00
2026 年可使用休憩用地面積	20.37	1.00
已規劃的休憩用地面積	24.30	1.19

現有及 2026 年的可使用休憩用地面積計算方法分別見表十一及表十二。

已規劃休憩用地面積指研究範圍涵蓋的「休憩用地」地帶面積。

來源：研究團隊

若按選區再細分人均可使用休憩用地面積，會發現在土瓜灣地區內的休憩用地分佈不均情況嚴重（表十一）。休憩空間的可達性是影響使用率的其中一個重要元素，若休憩用地距離居住地點太遠，居民未必樂意前往使用，所以即使整個土瓜灣地區的休憩用地供應足夠，亦未必能受惠所有居民。在土瓜灣地區，宋皇臺是最缺乏休憩用地的選區，並無任何可使用的休憩用地；其次是土瓜灣北（人均 0.04 平方米）和土瓜灣南（人均 0.03 平方米）。研究範圍內只有馬頭圍選區（人均 2.72 平方米）符合休憩用地供應標準。

表十一 研究範圍內 2016 年的休憩用地面積

區議會選區	2016 年人口	根據《香港 2030+》所需休憩用地 (公頃)	現有休憩用地面積 (公頃)				人均面積 (平方米)
			地區休憩用地	鄰舍休憩用地	其他	合計	
G01 馬頭圍	20,024	5.01	2.49	2.95	0.00	5.44	2.72
G02 馬坑涌	20,493	5.12	0.00	0.00	0.02	0.02	0.01
G03 馬頭角	15,489	3.87	2.67	0.00	0.04	2.71	1.75
G04 樂民	15,881	3.97	2.31	0.00	0.00	2.31	1.46
G11 宋皇臺	22,251	5.56	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

³⁹ 假設屆時土瓜灣地區的人口數目與 2026 年的預測人口相若，即約 204,600 人。

G14 海心	15,652	3.91	2.40	0.05	0.00	2.45	1.56
G15 土瓜灣北	15,691	3.92	0.00	0.00	0.07	0.07	0.04
G16 土瓜灣南	14,837	3.71	0.00	0.00	0.05	0.05	0.03
G17 鶴園海逸	19,490	4.87	2.51	0.00	0.00	2.51	1.29
G22 家維	19,597	4.90	0.00	2.10	0.35	2.45	1.25
總數	179,405	44.85	12.38	5.10	0.53	18.01	1.00

現時研究範圍內並無任何已落實的區域休憩用地。

來源：研究團隊

預計 2026 年的人口將會增至二十多萬，屆時僅新增約 2.36 公頃的休憩用地，使人均休憩用地面積維持約 1 平方米（表十二），不足以應付未來的人口需要。就休憩用地分佈而言，宋皇臺及土瓜灣南仍然是人均休憩用地面積最少的地方；至於馬坑涌、海心及土瓜灣北三個選區，由於較大型的新休憩空間落成，情況將有改善。其餘選區則因人口增長而使人均可享用的休憩用地面積減少。

表十二 研究範圍內 2026 年的休憩用地面積

區議會選區	2026 年 預測人口	根據《香港 2030+》所 需休憩用地 (公頃)	現有休憩用地面積 (公頃)				人均 面積 (平方米)
			地區 休憩 用地	鄰舍 休憩 用地	其他	合計	
G01 馬頭圍	20,100	5.03	2.49	2.95	0.00	5.44	2.71
G02 馬坑涌	23,400	5.85	0.67	0.00	0.06	0.73	0.31
G03 馬頭角	18,900	4.73	2.67	0.08	0.04	2.79	1.48
G04 樂民	15,900	3.98	2.31	0.00	0.00	2.31	1.46
G11 宋皇臺	28,800	7.20	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
G14 海心	16,300	4.08	2.40	0.05	0.88	3.33	2.04
G15 土瓜灣北	18,400	4.60	0.00	0.44	0.27	0.71	0.38
G16 土瓜灣南	20,800	5.20	0.00	0.00	0.05	0.05	0.02
G17 鶴園海逸	21,300	5.33	2.51	0.00	0.05	2.56	1.20
G22 家維	20,600	5.15	0.00	2.10	0.35	2.45	1.19
總數	204,600	51.15	13.04	5.63	1.70	20.37	1.00

由於區域休憩用地（未來馬頭角海濱長廊）的服務對象為全港市民，加上並無既定供應標準，因此不宜列入此表。有關面積已在表十的「已規劃的休憩用地面積」反映。

來源：研究團隊

總結以上，考慮到土瓜灣地區的密集發展現實，區內已缺乏大型用地提供更多休憩用地。單靠增加休憩用地面積，並無助提升土瓜灣的宜居度。我們需要新的公共空間規劃與管理思維，以應對未來新舊居民的需要。

3.5.2 休憩空間與「可步行距離」

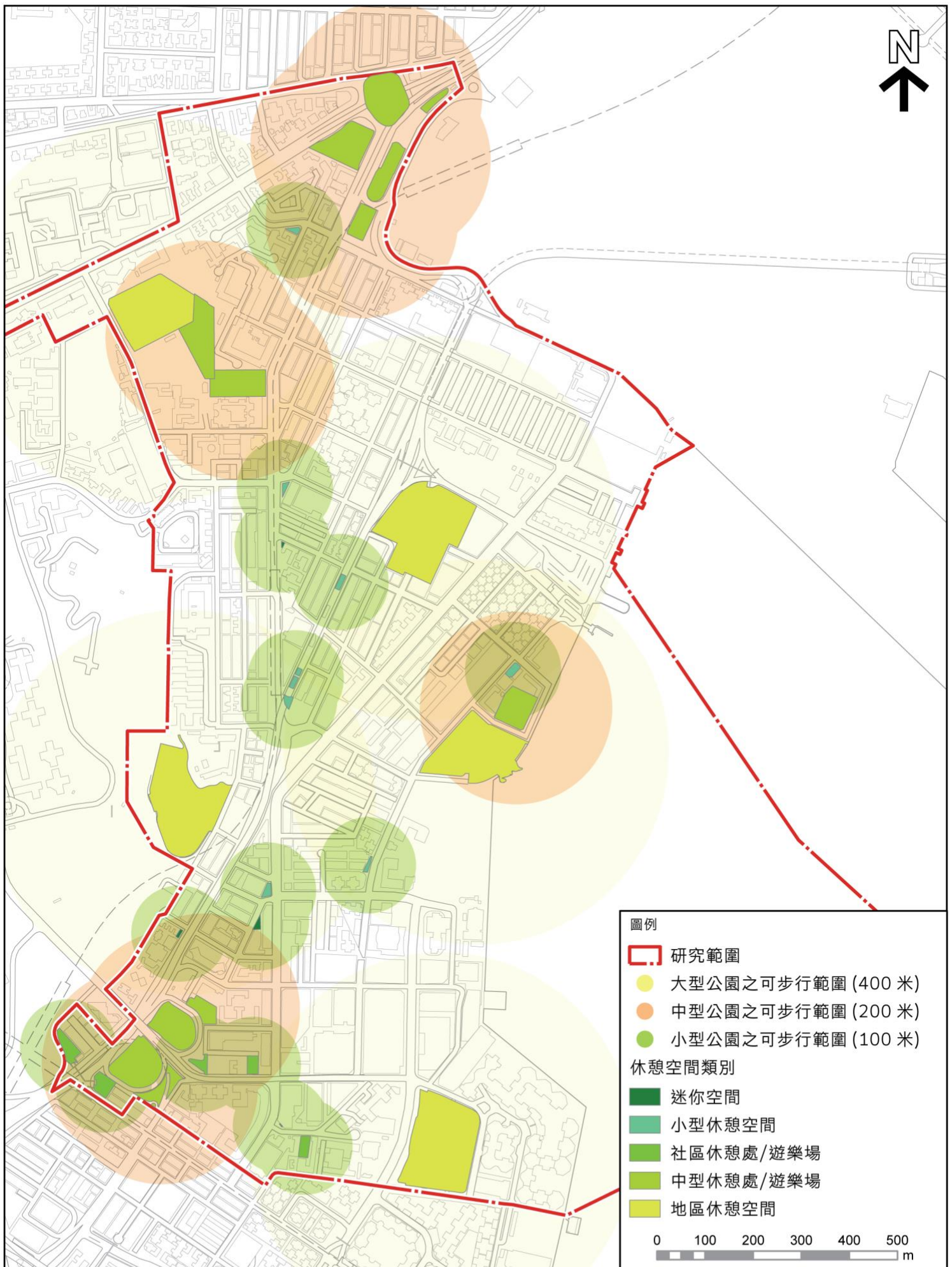
除了按選區了解休憩空間的供應及分佈能否對應社區的需要，研究團隊亦嘗試從「可步行距離」的角度分析以上問題。不同的因素會影響居民步行前往目的地的意願，有研究指出公園與住所的距離會直接影響使用頻率，距離愈遠意味著使用頻率愈低⁴⁰；前往休憩空間的意願亦會受其設施及活動、可達性等影響⁴¹。考慮到區內有不同大小的休憩空間，其服務範圍應與所提供的設施成正比，例如小型休憩空間的主要服務對象為鄰近街道之居民，應讓居民信步可達；大型休憩空間則服務較多居民。不同類型的空間容許不同種類的活動發生，互相補足，不可互相替代。參考外國案例，除了倫敦市為當地各大小空間訂定了可步行距離，西澳大利亞州政府亦以步行時間作為休憩空間的設計標準之一。故此，除了按照《香港 2030+》所提倡的 400 米理想步行距離，研究團隊亦以 200 米及 100 米作為中型及小型休憩空間⁴²的服務範圍，由此說明不應為所有休憩空間制定劃一的服務範圍，而應根據其面積及功能劃分。

圖十八中各大小圓圈顯示研究範圍內大、中、小型休憩空間的服務範圍，分別為 400 米、200 米及 100 米。制定服務範圍的距離標準，是根據其面積及功能劃分，換言之空間的服務範圍應與所提供的設施成正比。從圖中可見，雖然土瓜灣不乏大型休憩空間，但仍然有不少地區不受中、小型休憩空間的服務範圍覆蓋，足證空間規劃在策略上存在改善空間。同時，我們不可忽略「可步行距離」與「實際可步行距離」的差異，即使地圖標示休憩空間位處合適的步行距離，但現實上居民會否前往該空間往往會受到道路和環境佈局、交通狀況等因素影響。

⁴⁰ Nielsen and Hansen (2006); Neuvonen et al. (2007)

⁴¹ Project for Public Spaces (2011)

⁴² 小型休憩空間包括「迷你空間」、「小型休憩空間」和「社區休憩處/遊樂場」。



圖例

- 研究範圍
- 大型公園之可步行範圍 (400 米)
- 中型公園之可步行範圍 (200 米)
- 小型公園之可步行範圍 (100 米)

休憩空間類別

- 迷你空間
- 小型休憩空間
- 社區休憩處/遊樂場
- 中型休憩處/遊樂場
- 地區休憩空間

0 100 200 300 400 500
m

3.5.3 居民對休憩空間的意見

休憩空間分佈不均，導致土瓜灣部分居民缺乏方便易達的休憩設施。事實上，根據先前調查所得（參考第 3.3.3 章），大部分受訪者認為區內公共空間的主要問題是數量不足及設施不足，佔整體約五成，認為衛生情況惡劣的居民亦有三成。此外，受訪者亦關注其他問題，包括：分佈不均、不安全、管理不善等。隨着土瓜灣市區更新及新鐵路落成，社區有需要增加公共空間，以應付未來人口增長。就此議題，近八成受訪者贊同應增加公共空間的數量，特別是公園、游泳池、單車徑等，反映土瓜灣居民對這些設施有一定需求。針對公共空間內的設施，受訪者認為可增加洗手間、座椅、綠化植物、兒童遊樂設施及長者健身設施等，以切合社區需要。

3.5.4 重新定位社區的休憩空間

上述一系列針對土瓜灣地區休憩空間的分析，旨在為現時區內的休憩空間進行全面盤點，同時了解居民對休憩空間的意見。第 3.1 及 3.2 章簡介了研究範圍的背景資料，包括市區更新的現況、人口特徵及土地用途，加深對土瓜灣及周邊社區的了解；而第 3.3 章為土瓜灣的休憩空間作盤點，先將區內由政府提供的休憩空間以地圖形式呈現，繼而討論了有關休憩空間的分類以及區內居民使用休憩空間的習慣。第 3.4 章提到在未來十年內，土瓜灣將有多個休憩空間相繼落成，包括未來配合啟德發展的新增設施以及沙中線工程的重置設施。儘管如此，如表十二所示，土瓜灣的十個選區當中有九個的人均休憩用地面積仍與《香港 2030+》的建議有一段落差。有關部門應就額外增加的人口提供更多的休憩空間，並考慮到休憩空間分佈不均之情況，就此提供短、中、長期的解決方法。

市區更新為土瓜灣地區帶來人口增長及更多元化的住戶群，對休憩用地的需求有增無減，然而在研究過程和問卷調查中所發現與休憩用地分佈不均，設施不足等的問題，揭示社區對這些空間的實際需要，亦反映現行政策未能真正有效地對應社區的長遠發展。第 1 章提及到市區更新某程度上威脅固有的社區網絡，但與此同時，市區更新也帶來契機去改善一些現有被忽略的休憩空間。針對是次的研究對象——小型休憩空間或路旁閒置空間，研究團隊主張應把握市區更新為社區帶來的資源，重點增加這些休憩空間在硬件及軟件方面的靈活性：

- **硬件方面**，針對現有休憩空間的設施和配套，考慮到市區更新帶來的人口變化，休憩空間的設計應作出配合，提升空間運用的靈活性，在有限的空間回應更多社群的需要；
- **軟件方面**，則針對研究現行有關休憩用地的規劃政策，考慮到靈活的配套設置也需相關政策和規範作出配合才能事半功倍，為此在現行公共空間的規劃標準及相關管理機制上作出建議和修訂，提倡在設施的設計以至土地規劃哲學上都應該與時並進，把社區的休憩空間重新定位。

第 4 章將探討如何透過「社區客廳」的概念以社區營造的方式，在土瓜灣地區一些路旁閒置空間作試點，實踐靈活空間運用的概念，將它們塑造成讓公共生活發生的理想場所。

4 擬議「社區客廳」選址及實施建議

4.1 研究方法

實行社區設計前，我們需要確切了解社區的需要和特色，方能有效地進行社區營造，繼而實踐「社區客廳」的概念。故此理想的公共空間應該從大眾的角度出發，以第一身的角度考察社區。為了選出合適的休憩空間作為「社區客廳」的試點，我們將根據以下五項準則（重建項目位置、樓宇年齡、社區會堂、可達性和面積）作篩選，評估這些地點的空間和地理因素，最後得出符合評估指標的場地選項。研究團隊就篩選出的休憩空間進行深入觀察和研究，透過團隊自行制定的「社區小型休憩空間研究工具」(Small Open Space Analysis Tool (SOSA)) 進一步分析在這些空間引入「社區客廳」概念的可行性。此工具針對本地現有的小型休憩和路旁閒置空間訂定一套包含空間分類方法、觀察方法和評估準則的分析系統。這些方法與準則都分別參考了外地案例，並就本地情況作出了修訂。

表十三 「社區客廳」的選址篩選準則

準則	準則解釋	參考資料	評估指標
重建項目位置	市區更新帶來新的人口結構，有機會改變社區對公共空間的需求及期望，而新的重建項目位置將會是其中有潛力發展單車相關設施的地方。	市建局或私人市區更新項目（圖十）	於市區更新項目50米範圍內
樓宇年齡	樓宇年齡高(50年以上)代表該樓宇或快將被重建。市區更新的同時，人口結構亦會隨之轉變，居民對公共空間的需求及期望有機會改變。	九龍城市區更新地區諮詢平台 ⁴³	於市區更新項目50米範圍內
社區會堂	社區會堂提供了舉辦地區社區活動的場地，供不同年齡組別的人士參與，是設計給予居民聚集交流的場所。不在範圍內的地方或顯示該處的居民缺乏可達的且方便交流的場域。	《香港規劃標準與準則》第三章	於社區會堂400米範圍外
可達性	一個理想的公共空間鄰近主要行人通道、地理位置易見可達、主要進出口	拓展公共空間	於主要道路旁50米範圍內

⁴³ 九龍城市區更新地區諮詢平台 (2014)

	清晰寬闊、並附設無障礙通道，以方便社區享用及照顧有需要的人士。		
面積	選址範圍之面積必須足以容納基本設施及小型活動，同時考慮到管理及其他規限，面積過大的公共空間也不會被考慮。	《倫敦計劃藍圖》	理想的選址面積須介乎 200-500 平方米之間，可歸納為「小型公共空間」的地點。

來源：研究團隊

空間分類方法

空間分類方法是參考 2016 年《倫敦藍圖》中對市內休憩用地的分類，並因應本港情況作修訂，詳細分類方法見第 3.3 章。

空間觀察方法

觀察方法參考 System for Observing Play and Recreation in Communities (SOPARC)⁴⁴，它是評估公園和休憩空間的有效直接觀察工具，觀察內容包括使用者的性別、年齡和種族分組、活動水平，以及活動類型。基於觀察空間面積和社區的背景有異，我們以 SOPARC 為基礎，重新製訂了一份適合用於本地小型公共空間的觀察表格，並加上建議訪問問題，以深入了解使用者的意見（見附錄六）。

空間評估準則

理想公共空間的定義因人而異，但為了清晰而簡單地評估區內的公共空間是否適合本區區民，是次評估準則參考了 Project for Public Spaces⁴⁵ 的一套關於理想公共空間的標準，再根據實際情況作出適量的修改，得出一個以使用者第一身感觀來評估的量化評估方法。評估標準分為四個層面，分別是「暢達性」、「舒適度」、「使用及活動」和「社交性」。「暢達性」是包括公共空間的地理位置是否易見可達，有否提供無障礙設施、指示；「舒適度」是包括地方的

⁴⁴ McKenzie and Cohen (2006)

⁴⁵ Project of Public Space (2018b)。它是一個總部位於紐約的非牟利組織，致力創建和維持建設社區的公共空間。

衛生、保養及安全情況，有沒有足夠的座位讓人選擇，這些都會影響使用者會否感到安全舒適；一個地方需要有活動才能吸引人來，多元的活動就能吸引不同種類的使用者，「使用及活動」包括地方的使用率及有否鼓勵所有人使用；「社交性」是指該地方能否促進人與人的交流，與陌生人互動會否感覺舒服，能否增加使用者對社區的感情或歸屬感等。評估工具及詳細的操作說明可參考附錄六的土瓜灣公共空間的實地觀察及訪問指引。

XXXXXX

圖十九 社區小型休憩空間研究工具的設計概念圖

來源：研究團隊

經評估後，最後篩選出來有五個屬於路旁閒置空間的地點，見表十三：

表十四 篩選出的五個屬於路旁閒置空間

場地名稱 / 地址	土地用途地帶	面積 (平方米)
九龍城道天橋休憩處*	道路	400
東九龍天橋休憩花園	道路	333
前浙江街遊樂場旁橋底空地	道路	252
昌盛金舖大樓對出空地	道路	285
馬頭圍道/馬坑涌道休憩花園	道路	209

* 由於九龍城道天橋休憩處在觀察期間 (三月初) 因工程封閉，沒有使用者，未能作深入觀察及訪問，所以只在其餘四個公共空間進行了為期四日的實地考察。

研究團隊進行了為期四天以人為本的調查，分別於平日及週末的早、午、晚三個時段進行深入觀察和訪問，當中包括空間的客觀條件，使用者的特徵、使用習慣和感受。團隊希望透過實地考察，了解居民對公共空間的需要和期望，分析四個公共空間的優勢與限制，以及建議改善空間與實施方案。

4.2 選址討論

4.2.1 選址一：前浙江街遊樂場旁橋底空地

圖二十 前浙江街遊樂場旁橋底空地

攝於 2018 年 3 月 6 日上午

圖二十一 前浙江街遊樂場旁橋底空地平面圖及剖切圖

前浙江街遊樂場旁橋底空地位於馬頭圍道和土瓜灣道交界。此休憩花園由民政事務總署管理，設有 7 張長椅，沒有任何植物，位於橋底下方有遮蔭。因為它同時位處沙中線工程範圍，部分空間被劃作工地，故工程及施工時間都會對這休憩空間有一定影響。

暢達性

此地位於繁忙的馬路旁，因為有臨時工地，地理位置不太易見，但旁邊有過馬路設施，連接馬頭圍道及土瓜灣道，所以人流不少，有不少買餸、上班的人會經過此空地。空地對住臨時工地及泊車位置的兩邊有欄杆及水馬，其餘一面則沒有任何阻隔，7 張長椅靠欄杆及水馬，通道闊且開放，暢達性高。此處 24 小時開放，使用者沒有時間上的限制。

舒適度

此休憩花園沒有足夠的長椅讓人休息，只有 7 張長椅，而其中兩張長期擺滿雜物。橋底環境比較陰暗，光線不足。唯衛生及保養情況惡劣，地上或長椅上有不少垃圾，日照時間尚可接受，晚上老鼠活動十分猖狂，居民都不願意停留。

使用及活動

此處使用率比較浮動，早上的時間最多使用者，由於旁邊有臨時工地，早上九時前的使用者大多是工地工人，工人以外幾乎沒有其他使用者，場面十分熱鬧，九時後工地工人離開，空地則變得冷清，除了途人經過，只有零聲幾位使用者，主要為成人。大約於五時會再見到工地工人出現，在此閒聊、休息、吸煙。使用者多數坐在長椅上休息，停留兩三分鐘就離開。有使用者表示，到此並非為了休憩或康樂活動，只是在回家的中途休息一會兒。與其他地點不同，此選址並沒有任何活動限制。

社交性

工地工人在此的互動較多，成一羣聊天，其他使用者多數沒有與人互動，獨自來到休息一會就離開。加上空間內的座椅不足，環境衛生欠佳，除了工地工人，其他類別的使用者不多，並不是熱門和理想的社交場所。

圖二十二 前浙江街遊樂場旁橋底空地使用者分析（平日）

圖二十三 前浙江街遊樂場旁橋底空地使用者分析（週末）

4.2.2 選址二：昌盛金舖大樓對出空地

圖二十四 昌盛金舖大樓對出空地

攝於 2018 年 3 月 6 日下午

圖二十五 昌盛金舖大樓對出空地平面圖及剖切圖

昌盛金舖大樓對出空地位於馬頭圍道和庇利街交界，毗連兩個行人過路處，同時位處便利店和酒吧對開，故人流不少。此空地由民政事務總署管理，設有遮蔭設施及共 12 張長椅，旁邊有花槽以及狗廁所。遮蔭設施高約 2.5 米，設計中預留一道空隙用作透光。遮蔭設施下設有 10 張長椅，每張長椅相隔不遠且面對而列，能促進使用者聊天。

暢達性

此空間的暢達性十分高，因為它的位置方便，與過路設施相鄰。不少居民都會經過此空間從附近的住宅前往其他目的地。

舒適度

空間的優勝之處是提供足夠座椅供路人選擇，用家群也十分多元化。但不足的是衛生情況不太理想，隨地吐痰和亂丟煙頭的行為十分常見，晚上有人隨處便

溺，而且遮蔭亭內燈光較暗，容易令用者感到不安全。即使空間內有標示提醒使用者切勿隨處便溺及亂丟垃圾，問題仍然猖獗。

使用及活動

據觀察所得，空間的使用率頗高，使用者的男女比例介乎七三至八二之間。於不同時間也吸引不同年齡層的用者，如日間較多老人，入夜後則較多成人、青年。種族方面，華裔使用者佔大多數，在夜間非華裔使用者的比例會相對增加。活動種類主要包括吸煙、使用手提電話、觀看四周。使用者主要停留的原因可歸納為休息，停留片刻等待上班或與朋友見面，打發時間等。部分使用者表現有固定來些消磨時間的習慣。

社交性

遮蔭亭內座椅採用對向設計，方便使用者交談，但大多數使用者都沒有與人互動。非華裔使用者則較多與人互動，在空間內聊天、喝酒、吸煙等。

圖二十六 昌盛金舖大樓對出空地使用者分析 (平日)

圖二十七 昌盛金舖大樓對出空地使用者分析 (週末)

4.2.3 選址三：東九龍天橋休憩花園

圖二十八 東九龍天橋休憩花園

攝於 2018 年 3 月 8 日下午

圖二十九 東九龍天橋休憩花園，棋桌被移走了

攝於 2018 年 4 月 21 日下午

圖三十 東九龍天橋休憩花園平面圖及剖切圖

東九龍天橋休憩花園位於東九龍天橋底下，毗連九龍城道南北行線。附近的街鋪多為食肆、菜檔、肉檔，人流頗大。此地由康文署管理，設有 21 張椅子及 5 張棋桌，花園內設有兩個大型花槽。（棋桌於四月被拆除，改為雙座位的長椅，共 13 張單座位椅及 7 張雙座位椅）

暢達性

縱使此空間的位置方便，但其暢達性相對較低，因為公園四面圍欄，唯一入口設於上鄉道，不便出入。空間兩旁的道路通常停放著大型卡車和汽車，阻擋了路人的視線。

舒適度

此空間位處天橋底下方，發揮到遮風擋雨的功用，惟採光相對不足。另外，此休憩花園位處於兩條馬路之間，整體環境相對較為嘈吵。空間內有兩個大花槽，令原本長形的空間變得更窄。公園椅子只設計給一至兩人，只有棋檯的座位促進面對面的交流。而且椅子數量不足夠，部分椅子用作擺放雜物，有部分使用者需要坐在花槽邊休息。

使用及活動

使用者以中年或以上的居民為主，常見的活動為等人、看報紙、進食、下棋、紙牌遊戲、作輕微的運動如拉筋，偶爾還會賭博，場內有列明嚴禁賭博的標語。休憩花園內的棋檯常聚集一群群老人，特別於晚上時間會變得很熱鬧，但因為於四月上旬警方搗破了花園內的賭檔，拘捕了參與非法賭博者，聚集人數大減，空間變得冷清。於 2018 年四月，研究團隊更發現棋檯被拆除，改為擺放雙座位的長椅。即使如此，使用者把可移動的椅子及可攜式的摺枱搬到休憩花園內，下棋活動仍能如常進行。

社交性

這休憩花園的社交性在四個空間中最高，早上的社交性相對較少，使用者通常一個人來歇腳、等候或休息。晚上的社交性較高，但就吸引了一群人圍著棋檯進行活動，可是棋檯被拆除後就只剩零星幾人在進行下棋活動。而且橋底空間

較昏暗，令人感覺不安全，因此沒有太多其他使用者於晚上使用。使用者的性別、種族及年齡組別都是較單一，以華裔男成人及老人為主。不開揚的設計、暢達性低及缺乏保養，導致沒有年輕的使用者或家庭。休憩花園內每張椅子相隔頗遠，大部分只向著同一個方向，即馬路方向，有使用者認為椅子的設計及擺放位置未能促進社交。

圖三十一 東九龍天橋休憩花園使用者分析 (平日)

圖三十二 東九龍天橋休憩花園使用者分析 (週末)

4.2.4 選址四：馬頭圍道/馬坑涌道休憩花園

圖三十三 馬頭圍道/馬坑涌道休憩花園

攝於攝於 2018 年 3 月 8 日下午

圖三十四 馬頭圍道/馬坑涌道休憩花園平面圖及剖切圖

馬頭圍道/馬坑涌道休憩花園位於馬頭圍道和馬坑涌道交界，馬路旁人流多，附近有不少小食店及茶餐廳。此休憩花園由康文署管理，有 9 張長四座位椅，對住馬路兩邊有灌木植物作阻隔，沒有遮蔭。休憩花園內有一棵高超過 20 米的大樹，遠看甚具氣勢。

暢達性

休憩花園位於繁忙的馬路旁，地理位置易見可達，由於附近有多條巴士及小巴路線的巴士站，人流十分高。休憩花園成三角形，其中面向行車路的兩邊設有圍欄及灌木植物作阻隔，面向茶餐廳的一面則沒有任何阻隔，大大增加此公園的暢達性。此處 24 小時開放，使用者沒有時間上的限制。

舒適度

此休憩花園有足夠的長椅讓人休息，但有使用者認為長椅的設計及擺放位置未能促進社交。亦有使用者不滿沒有遮雨設施，雨天或寒冷的日子就無法使用。大部分因為不斷會有行人經過，而且街燈光線充足，即是在晚上使用者仍感覺安全。唯衛生情況欠佳，雀鳥糞便問題嚴重，地上或長椅上不時會發現煙頭、食物包裝等垃圾。

使用及活動

使用者的男女比例為六四，在四個公園中相對上算平均，以成人及老人家為主，幾乎沒有兒童及青少年使用。休憩花園最常見的活動是坐在長椅上休息，吸煙、使用手提電話、觀看四周。使用者主要停留的原因為休息，等待及打發時間。雖然休憩花園內列明嚴禁餵飼野生雀鳥，但仍偶而發現有途人餵飼。老人家表示需要這類型歇腳的地方，通常停留兩三分鐘就離開。有使用者認為休憩花園欠休憩設施，活動較單一。

社交性

空間內的座椅多以橫向排開，並不鼓勵多於兩位的使用者交談。大多數華裔使用者沒有與人互動，獨自來到休憩花園，而非華裔使用者則較多與人互動，幾位朋友成一羣聊天。此空間的種族多元表現最好，華裔及非華裔人士的比例接近，雖然兩者通常獨自成群，沒有交流，但使用者仍和諧共處沒有不和或爭執發生。

圖三十五 馬頭圍道/馬坑涌道休憩花園使用者分析 (平日)

圖三十六 馬頭圍道/馬坑涌道休憩花園使用者分析 (週末)

4.3 觀察及分析

總括以上的觀察和分析，四個休憩空間的暢達性分數頗高，由於這些空間位於馬路旁，人流不斷，容易可達。除了地理位置外，空間與四周的分隔與連接亦

是影響可達性的重要因素，在觀察的四個休憩空間中，其中三個設有多於一個出入口，與四周的視覺阻隔較少，可作為一個接駁點，連接休憩空間及其他目的地，能吸引經過的居民使用，

可是，休憩空間距離道路太近或會影響空間的**舒適度**，空氣及噪音污染會減低使用者停留的意欲，因此使用者通常只會在這些空間作短暫的休息歇腳，不會長期逗留；若空間太封閉亦會令人感到不舒適及不安全，以東九龍天橋休憩花園為例，四面圍欄只有一個狹窄的出入口，加上大型花槽佔據空間的中心位置，阻擋了使用者及路人的視野，間接促使了一些不良活動發生。

使用及活動方面，四個休憩空間的活動種類相當有限，此類的休憩處空間用途較單一，椅子是唯一的設施，只容許靜態活動，因此使用者亦只局限於成人和老人，兒童及青少年較少使用。這可歸咎於《香港規劃標準與準則》中休憩用地的分類與空間設定的活動種類掛鉤，例如鄰舍休憩用地以靜態康樂活動為主，限制了加入空間需求較低的動態活動的可能性，也間接影響空間規劃的靈活性。而男女比例方面，到晚上會較偏向以男性為主，同時種族分佈亦會較平均，多了非華裔聚集，而且華裔與非華裔有各自的使用地帶，和平共處，互不相干。晚上普遍與人交流較多。在較開放的休憩空間，如馬頭圍道/馬坑涌道休憩花園，人流高、光線充足，令人感到安全感，因此晚上時段會比較熱鬧；相反，較黑暗隱閉的空間如浙江街遊樂場旁橋底空地，晚上時段則人跡罕見。

社交性方面，理想的休憩空間應該同時照顧到單獨使用及群體使用，有些容許較多私隱單獨的時間，有些促進更多的互動，讓使用者隨意選擇。以上四個休憩空間的表現普遍不理想，環境及設施並不鼓勵社交互動，缺少座位的選項。東九龍天橋休憩花園的長椅擺放及設計並不容許人聚集，於是使用者自帶椅子和折疊桌以滿足他們的需求。昌盛金舖大樓對出空地的長椅是兩排面向對方，既能鼓勵使用者之間有互動，也有預留單獨使用的空間。然而，因為使用者不負責的行為，令空間的衛生環境欠佳，令部分使用者卻步。

4.4 「社區客廳」建議試點

總括以上對四個選址的觀察和分析，可以歸納以下各項優勢、限制和改善方向：

表十五 四個選址之優勢、限制和改善方向

選址	優勢	限制	原則性建議
前浙江街遊樂場旁橋底空地	<ul style="list-style-type: none"> 位處主要道路旁，具地理位置優勢，且暢達性高。與未來沙中線土瓜灣站毗連 考慮到落實「社區客廳」的可行性方面，由於不屬康文署管理範圍，故在推行項目過程中會受到較少限制，在實施及管理上也不會與該署的職責範圍重疊 	<ul style="list-style-type: none"> 活動種類較單一，使用者以老人和工地工人為主 衛生情況欠佳 	<ul style="list-style-type: none"> 建議以靈活的空間設計為主，鼓勵不同使用者都能在同一空間進行不同種類的活動 同時亦建議加強管理，以維持空間的質素
昌盛金鋪大樓對出空地	<ul style="list-style-type: none"> 位處主要道路旁，具地理位置優勢，且暢達性高。座椅採用對向設計，更能方便使用者交談 考慮到落實「社區客廳」的可行性方面，由於不屬康文署管理範圍，故在推行項目過程中會受到較少限制，在實施及管理上也不會與該署的職責範圍重疊 	<ul style="list-style-type: none"> 活動種類單一，除了聊天、休息外沒有其他活動；使用者年齡層以成人及老人為主 衛生情況欠佳，晚上有人隨處便溺 晚上遮蔭亭內燈光較暗令使用者感到不安全 	<ul style="list-style-type: none"> 建議以靈活的空間設計為主，鼓勵不同使用者都能在同一空間進行不同種類的活動 同時亦建議加強管理，以維持空間的質素 建議加強燈光，確保晚上亭內光線充足

選址	優勢	限制	原則性建議
東九龍天橋休憩花園	<ul style="list-style-type: none"> • 休憩花園的位置方便，毗連食肆和路旁街市檔口，人流頗大 • 空間位處天橋底下方，有遮風擋雨的功能 	<ul style="list-style-type: none"> • 長椅的設計及擺放位置未能促進社交。數量亦不足夠 • 公園只得一個出入口，暢達性相對較低 • 橋底空間較昏暗，令人感覺不安全 	<ul style="list-style-type: none"> • 建議增加座椅數目，同時確保座椅的面向能促進使用者互動 • 建議加強燈光，確保晚上光線充足
馬頭圍道/馬坑涌道休憩花園	<ul style="list-style-type: none"> • 位處主要道路旁，馬路旁人流多，附近有不少小食店及茶餐廳，亦是多條巴士及小巴路線的中途站 • 空間亦提供有足夠的長椅讓人休息 	<ul style="list-style-type: none"> • 長椅的設計及擺放位置未能促進社交 • 缺乏遮雨設施 • 主要通道人流過多，不宜加入更多設施 	<ul style="list-style-type: none"> • 確保座椅的面向能促進使用者互動，建議增設遮雨設施

XXXXXX

圖三十七 四個休憩空間之比較

來源：研究團隊

客觀而言，上述四個選址各有限制，皆有其改善的需要。可是，從可行性的角度出發，東九龍天橋休憩花園及馬頭圍道/馬坑涌道休憩花園均為康樂及文化事務署的管理項目，而該署會定期透過小型工程撥款等機制改善所負責公共空間的設施。若在這些空間推行「社區客廳」項目或會在實施及管理上與該署的職責範圍重疊，推行空間改造計劃成效未必顯著。相反，前浙江街遊樂場旁橋底空地及昌盛金舖大樓對出空地屬民政事務總署管理範圍，考慮到該署職責上著重公眾參與社區事務，在其管理項目中推行「社區客廳」項目相對較為合適，可行性會較大。因此，建議「社區客廳」的試點選址於前浙江街遊樂場旁橋底空地及昌盛金舖大樓對出空地。

4.5 「社區客廳」實施建議

4.5.1 「社區客廳」改善方向

我們將從 Project for Public Spaces (PPS) 的理想公共空間標準四個層面入手，建議以上的公共空間可以如何改善：

表十六 「社區客廳」改善方向

<p>暢達性</p> <p>在「社區客廳」以及周邊範圍增設指示牌，增強空間可讀性 (legibility)⁴⁶，吸引途人使用這些空間。研究團隊亦徵詢了建築師意見，以尋求在空間設計方面的改善方案。針對這層面，建築師團隊建議於某些空間的空曠位置如昌盛金舖大樓對出空地等設置一些小型地標，吸引途人前往，同時增強這些休憩空間的可讀性。</p> <p>同時建議確保空間設計多於一個出入口，作為一個路徑網絡，連接休憩空間及其他區內目的地，以方便及吸引居民經過及使用。多個出入口的設計讓使用者可靈活地出入場地，讓人自由選擇。</p>	<p>舒適度</p> <p>PPS⁴⁷曾提及，如果該公共空間能讓使用者感覺像家的延伸，正能體現出那空間有很高的舒適度，因為它能給予人自在的感覺。而「社區客廳」可透過空間的塑造及設計，配合周圍環境設計空間佈局，營造舒適的微氣候環境。</p> <p>硬件方面建議提供足夠座椅，加強對這些空間的管理以確保衛生及安全。確保光線充足，令人感覺安全，可以吸引更多以及更多不同年齡層的使用者；燈光的形狀及顏色會增加人們對空間的印象。</p>
<p>使用及活動</p> <p>參考英國的《城市設計綱要》(Urban Design Compendium)⁴⁸，理想的公共空間設計需具備一定的靈活性，切合不同年齡、文化背景使用者的需要，亦強調盡量鼓勵不同種類的活動都能在同一空間內發生。建議可在「社區客廳」內提供合適靈活的空間，定時舉辦不同活動，對應社區內不同群體的需要。建築</p>	<p>社交性</p> <p>有研究發現設施多樣性、多功能空間、美觀的設計等因素都能提升休憩空間的社交性⁵⁰。同樣，改善公園的空間結構、減少視覺障礙以至提高可達性，都能對社交性有正面影響。例如，運用不同的鋪地物料以分開不同用途的空間，可以明確休憩空間的範圍，減少圍欄的需要。</p>

⁴⁶ Legibility: the extend to which the cityscape can be 'read', or the ease of way-finding through urban elements. Kevin Lynch (1960)

⁴⁷ Project for Public Spaces (2018c)

⁴⁸ English Partnerships & Housing Corporation (2000)

⁵⁰ Vahid Bigdeli Rad and Ibrahim Bin Ngah (2013)

師團隊亦強調休憩空間設計需要了解不同使用者與該空間的互動，透過一些空間改動改善現有休憩空間的環境，故在訂定一些設計方案前應盡量清楚了解使用者的習慣。

除了透過設計深化空間的使用及活動，還需要相關政策以及管理模式作配合，從而把這種功能性常規化，讓這些空間所提供的不同活動都能得以持續。在活動或使用的規管上亦建議盡量減少不必要的限制，以鼓勵透過不同活動體現「社區客廳」的空間靈活性。

設計不太平滑的路面可以讓人放慢腳步，延長停留在空間的時間。同時要注意在選材及設計時需要顧及行動不便者的需要。

設施的佈置包括座椅的面向，遮陰棚等都能促進使用者之間的互動。



圖三十八 座椅的面向圖示

相向的座椅設計（右）較同一面向的座椅（左）更能有效地促進社交。

來源：研究團隊

4.5.2 「社區客廳」持分者之互動關係

在市區更新基金的支持下，土瓜灣「社區客廳」由 2017 年 7 月開始為期三年的計劃。透過不同持分者如居民、社工、建築師、規劃師及藝術團體之間的協作，推動由下而上的參與式設計，鼓勵居民參與「社區客廳」的規劃。通過基金的支持，聖雅各福群會主辦計劃，而計劃內部分項目則分由不同的專業團隊協助，由此建立一個跨專業、社區主導的合作模式。區議會作為地區行政發展的重要角色，為不同項目活動提供意見及支持。休憩空間改造工程必須得到區議會以及該區民政事務專員支持，並由民政事務專員解釋及協調相關政府部門以執行工程施工。

傳統上區議會一直就各種民生問題向政府相關部門反映意見，以改善地區設施或興建新的地區設施，而市民的參與很大程度止步於回應諮詢及提出訴求，角色較為被動。興建或新增的設施由相關工程部門考慮多項因素，包括場地的實際環境、相關國際安全標準、相關區議會的意見等，但市民作為使用者卻未能參與設計討論。特別的是，灣仔區議會在 2006 年進行兩項試驗，邀請社區組織和當區居民共同參與聯發街公園及大皇東街公園的改造工程。兩個項目的結果因應市民參與程度而截然不同：大皇東街公園的計劃因為未能讓社區組織和居民參與整個改造工程，得出一個居民和民政專員也不滿的公園，最終需要再

次重建；相反在地區組織的協助下，聯發街公園的重建議居民由工作坊至選擇建築材料也能參與其中，配合民政事務署轄下的地區小型工程撥款，最終成為一個多方合作成功的例子⁵¹。

上述例子反映街坊、區議會、地區組織及政府部門四方協作、互補優勢是一個有效回應市民訴求的合作模式。「社區客廳」的概念正是希望社區組織鼓勵街坊參與規劃自己的社區，並與區議會和政府協作，共同塑造更貼近居民需要的公共空間。地區組織負責將他們的構思轉化為可行的設計方案；相關部門可給予專業建議，增強設計方案的可行性；區議會的支持將可以促使整個過程更順暢地推展。有見本年度的施政報告中強調推動地區行政的發展，以由下而上的方式改善地區工作，回應市民訴求⁵²，「社區客廳」可以視為一個先導計劃，配合地區行政的發展方向，推動地區不同持分者協作改善社區。

4.5.3 「社區客廳」運作模式

地區團體要在地區找出合適空間、舉辦社區項目需要經歷一個費時耗力的過程。鑑於地區的公共空間管理及使用均由不同的政府部門負責，地區團體在實踐社區計劃時需要取得區議會的支持，並獲得相關政府部門的政策支持。在缺乏政策或民意授權下，地區團體可能較難說服區議會及相關部門「開綠燈」。香港至今仍沒有一套推動社區計劃的機制，鼓勵政府、促使民間團體改善社區的公共空間。關注組織「非常香港」建議政府設立一個專責統籌辦公室 (coordinating office)，集中處理社區主導的計劃，並由該辦公室負責諮詢相關部門、協調團體及部門之間的溝通⁵³。這種模式有助地區團體有效地實施有基金支持的社區計劃，靈活運用社區的公共空間，處理社區問題。因此，本研究團隊提出三個「社區客廳」運作模式——政府主導、協作模式、社區主導，以提供不同的可能性，實行公共空間改善計劃（表十七）。

不同社區基於所擁有的資源及條件，適合不同的運作模式。「社區主導」的運作模式是由民間主導、社區參與、政府扶助，此固然最符合由下而上的原則，

⁵¹ 張嘉莉、羅嘉欣 (2006)

⁵² 行政長官辦公室 (2017)

⁵³ 非常香港 (2018)

而且民間擁有較大決定權，但此方案需要有非牟利機構願意擔當領導角色，當中需要考慮非牟利機構是否有足夠人力和經濟資源，以及有沒有相關運作經驗。此外，積極和成熟的居民參與成為一大關鍵。「政府主導」的模式則較接近現時的管理模式，但當中可以大大增加民間的參與，加強民間的監察的權力，讓社區擁有更完整與有效地參與。未有積極成熟的公民參與之社區可以先採取政府主導模式，再一步一步推進。

表十七 「社區客廳」可行的三個管理模式方案

	政府主導	社區協作模式	非政府機構主導
持份者角色	由政府部門負責統籌；區議會負責進行諮詢及建議；非牟利機構及居民可以參與諮詢活動及提出意見	成立一個獨立委員會負責整個項目，委員會由政府部門、區議會、非牟利機構及居民代表組成	非政府機構負責統籌及管理，區議會及相關政府部門作監察角色
運作模式	在傳統的休憩用地管理模式之上，加插需求主導的元素，非牟利機構及居民可以透過區議會表達意見及訴求，再交由政府部門負責設計方案、實施、管理及維修，並在過程中持續與區內人士保持溝通，開放給予公眾討論及提出意見。	成員有共同決策的權利，包括公共空間所提供的活動及服務；該委員會亦會管理財政狀況，包括申請基金資助，並評估資金來源和分配。亦有責任監督並增強公眾的參與	通過公開招標程序將公共空間交予中標的非牟利機構管理。機構需要負責管理、維修及運作開支；區議會及相關政府部門可參與監管及提供適當的支援
管理安排	與其他政府休憩空間一樣，由康文署或民政署負責管理事宜。	由獨立委員會負責場地管理，該委員會可自行決定管理安排，而不受政府部門約束。	交由非政府機構管理，可於招標過程加入條款規限管理者的角色與責任，仔細管理安排則由該機構自行決定，並定期檢討成效。

財政安排	<ul style="list-style-type: none"> • 部門的經常性開支 • 區議會開支 • 民政事務總署地區小型工程計劃撥款 	<ul style="list-style-type: none"> • 政府或其他團體之基金來源 • 區議會開支 • 民政事務總署地區小型工程計劃撥款 	<ul style="list-style-type: none"> • 政府或其他團體之基金來源
------	---	---	--

來源：研究團隊

鑑於「社區客廳」的計劃有意改動公共空間原有的硬件設計，會涉及多個政府部門的工作範圍，加上在九龍城區議會未有類似的先例，由非牟利機構獨自推動或有困難，所以我們建議採用「社區協作模式」，成立一個獨立委員會負責整個項目，委員會由政府部門、區議會、非牟利機構及居民代表組成，加強各部門及民間的溝通和合作，這樣可確保社區的計劃合符如建築安全等相關法規，並且確保不同的相關政府部門都在規劃和審議的過程中積極參與。獨立委員會能夠作為溝通社區和政府部門、以及政府部門間的重要橋樑，而委員會的所有成員均有共同決策的權利，務求為居民提供理想的地區設施。

項目工程完畢後，獨立委員會將負責場地管理，同時擔當定期檢討場地使用情況的工作，以便針對使用者需要而作出相應措施。相比傳統由政府主導模式，社區協作模式的好處是在管理層面上較具彈性，可根據用家需要自行訂定場地規則，同時回應於 1.4.3 章所提到政府或私人空間管理不合時宜、欠靈活性等問題。除此之外，由於這個管理模式將透過基金資助或撥款以支持其日常運作，故亦有助解決針對非政府機構主導模式有關可持續性，資金不足等問題，長遠而言也較易於與相關政策協調。

5 總結

本研究目的希望透過市區更新的角度，探討現行公共空間的政策，並以一系列針對土瓜灣的背景研究，理解社區使用休憩空間的經驗及需要。最終冀以「社區客廳」為例，論證小型休憩空間在社區中所能發揮的潛力。

第一章介紹香港公共空間的現行政策及未來挑戰，並帶出地區的人口結構轉變、居住面積的萎縮、老齡化等都市問題意味公共空間將要滿足更多元化的需求，而市區更新正好提供一個契機去改善舊區的休憩空間，讓它們能協調更多元的社區需要。

第二章針對「社區客廳」的概念作詮釋及解釋其重要性，並參考兩個外國案例探討把社區設計融入休憩空間的理念及多元管理模式的可能性，繼而歸納出社區客廳概念的兩大原則：「強調地方特色」及「鼓勵社群參與」。

第三章則進行了一系列有關土瓜灣的背景研究，包括人口特徵、土地用途、市區更新狀況及休憩空間盤點，並特別在空間盤點的章節集中討論休憩空間的相關議題，包括分佈與功能、居民使用習慣、人均休憩用地面積、未來休憩空間規劃及可步行距離的重要性等，旨在了解社區對休憩空間的需要，並主張透過增加它們在硬件及軟件方面的靈活性去重新定位這些休憩空間。

基於第三章的背景研究發現，第四章按照五大準則（重建項目位置、樓齡、社區會堂、可達性及面積）以及團隊自行制定的「社區小型休憩空間研究工具」（SOSA Tool），分析各初步選址的優劣及改善方向，最終建議選取前浙江街遊樂場旁橋底空地及昌盛金舖大樓對出空地作為「社區客廳」的試點，並就「社區客廳」的改善方向、持份者角色及運作模式提出建議。

休憩空間是社區及生活中不可或缺的一部分，「社區客廳」項目正好提供寶貴的契機，在市區更新的背景下探討土瓜灣小型休憩空間的角色。「社區客廳」的概念強調地方特色及社群參與對塑造社區空間的重要性，故為這些空間釐清各持分者的角色以及設定可持續的管理模式是不可忽略的。長遠而言，顧及到未來人口結構將受老齡化及市區更新等不同因素而改變，對休憩空間的需要亦會變得更多元化。故此，研究團隊認為有需要增加休憩空間政策及管理層面上

的靈活性，務求把休憩空間重新定位以真正對應社區需要，並期望「社區客廳」的概念能推展至香港其他社區，以提供優質的空間予居民實踐公共生活。

參考資料

- Biennale Spazio Pubblico (2013). The charter of public space. Retrieved from <http://www.biennespaziopubblico.it/outputs/the-charter-of-public-space/>
- Danish Architecture Center (2015). Copenhagen – Pocket parks, a drop of urban green. Retrieved from <http://hdka.hr/2012/10/copenhagen-pocket-parks-a-drop-of-urban-green/>
- De Vries, S., Verheij, R.A., Groenewegen, P.P., & Spreeuwenberg, P. (2003). Natural environments—healthy environments? An exploratory analysis of the relationship between greenspace and health. *Environment and Planning A*, 35(10), 1717-1731.
- English Partnerships & Housing Corporation (2007). *Urban Design Compendium* (2nd ed.). London: Llewelyn-Davies.
- Friends of Clapham Common (2013). Towards the co-operative management of Clapham Common. Retrieved from <http://claphamcommon.org/wp-content/uploads/2013/09/Towards-the-Cooperative-Management-of-Clapham-Common-.pdf>
- Gehl, J. (1971). *Life Between Buildings: Using Public Space*.
- Greater London Authority (2016). The London Plan: The spatial development strategy for London consolidated with alterations since 2011. Retrieved from https://www.london.gov.uk/sites/default/files/the_london_plan_2016_jan_2017_fix.pdf
- Jacobs, J. (1961). *The Death and Life of Great American Cities*.
- Kaplan, S. (1995). The restorative benefits of nature: Toward an integrative framework. *Journal of Environmental Psychology*, 15(3), 169-182.
- Lambeth Council (2016). Lambeth Cooperative Parks programme information booklet. Retrieved from <https://www.lambeth.gov.uk/sites/default/files/CoopParksInformationBooklet.pdf>
- LeFlore, A. (2012). *Increasing Urban Open Space through Pocket Parks*. Tufts University, Massachusetts.
- Lynch, K. (1960). *The Image of the City*. The MIT Press, Massachusetts
- Masser, I., & Rainford, P. (1987). Population forecasting and urban planning practice: A case study. *Environment and Planning A*, 19, 1463-1475.
- McKenzie, T.L., & Cohen, D.A. (2006). SOPARC: System for Observing Play and Recreation in Communities. Retrieved from <https://activelivingresearch.org/soparc-system-observing-play-and-recreation-communities>

National Recreation and Park Association (2012). Creating mini-parks for increased physical activity. Issue Brief. Retrieved from <https://www.nrpa.org/contentassets/f768428a39aa4035ae55b2aaff372617/pocket-parks.pdf>

Neuvonen, M., Sievänen, T., Tönnies, S. & Koskela, T. (2007). Access to green areas and the frequency of visits – A case study in Helsinki. *Urban Forestry & Urban Greening*, 6(4), 235-247.

Nielsen, T.S., & Hansen, K.B. (2006). Nearby nature and green areas encourage outdoor activities and decrease mental stress. CAB Reviews: Perspectives in Agriculture, Veterinary Science, *Nutrition and Natural Resources*, 1(59), 1-10.

Noma Parks Foundation (2018). Parks envisioned. Retrieved from <https://www.nomaparks.org/parks-envisioned/>

Nordh, H., Hartig, T., Hagerhall, C.M., & Fry, G. (2009). Components of small urban parks that predict the possibility for restoration. *Urban Forestry & Urban Greening*, 8(4), 225-235.

Office of National Statistics (2017). Demography factsheet of Lambeth. Retrieved from <https://www.lambeth.gov.uk/sites/default/files/ssh-demography-factsheet-2017.pdf>

Project for Public Spaces (2011). What is walkability? How do you measure it? Takw-aways from this year's TRB meeting. Retrieved from <https://www.pps.org/article/what-is-walkability-how-do-you-measure-it-take-aways-from-this-years-trb-meeting>

Project for Public Spaces (2018a). What is placemaking. Retrieved from <https://www.pps.org/category/placemaking>

Project for Public Spaces (2018b). What makes a successful place? Retrieved from <https://www.pps.org/article/grplacefeat>

Project for Public Spaces (2018c). Get Into Your Comfort Zone: Five Indicators Of Comfort In Public Spaces. Retrieved from <https://www.pps.org/article/get-into-your-comfort-zone>

Rad, V.B. & Ngah, I.B. (2013). The Role of Public Spaces in Promoting Social Interactions, *International Journal of Current Engineering and Technology*, 3(1), 184-188

Washington DC Economic Partnership (2017). Washington, DC Neighborhood Profiles. Retrieved from http://wdcep.com/wp-content/uploads/2015/02/NP2017_final_120dpi-5.pdf

Whyte, W.H. (1980). *The Social Life of Small Urban Spaces*. Michigan: Edwards Brothers.

九龍城市區更新地區諮詢平台 (2014)。《九龍城市區更新計劃規劃研究最終報告》。擷取自

[http://www.durf.org.hk/pdf/20140812_KC_DURF_FinalReport\(portrait\)_tc.pdf](http://www.durf.org.hk/pdf/20140812_KC_DURF_FinalReport(portrait)_tc.pdf)

九龍城區議會 (2016) 。《社區重點項目計劃 (九龍城區) 》。擷取自

http://www.districtcouncils.gov.hk/kc/tc_chi/meetings/sig_project.html

市區更新基金 (2018) 。《介紹《九龍城主題步行徑》工作開展及徵詢意見》(九龍城區議會轄下文娛康樂及地區設施管理委員會第 18/18 號文件) 。擷取自

http://www.districtcouncils.gov.hk/kc/doc/2016_2019/tc/committee_meetings_doc/LDFMC/14237/KCLDFMC18_18cp.pdf

市區重建局 (2017) 。《市區重建局的工作》(立法會 CB(1)117/17-18(02)號文件) 。擷取自 [https://www.legco.gov.hk/yr17-](https://www.legco.gov.hk/yr17-18/chinese/panels/dev/papers/dev20171031cb1-117-2-c.pdf)

[18/chinese/panels/dev/papers/dev20171031cb1-117-2-c.pdf](https://www.legco.gov.hk/yr17-18/chinese/panels/dev/papers/dev20171031cb1-117-2-c.pdf)

民政事務總署 (2016) 。《社區重點項目計劃 – 東區、九龍城區及大埔區的社區重點項目》(立法會 CB(2)637/15-16(05)號文件) 。擷取自

<http://www.legco.gov.hk/yr15-16/chinese/panels/ha/papers/ha20160118cb2-637-5-c.pdf>

行政長官辦公室 (2017) 。《行政長官 2017 年施政報告：一起同行，擁抱希望，分享快樂》。擷取自

<https://www.policyaddress.gov.hk/2017/chi/pdf/PA2017.pdf>

拓展公共空間 (2015) 。〈公共空間的概念〉。擷取自

<http://www.hkpsi.org/chi/publicspace/concepts/>

非常香港 (2018) 。〈非常協作社區試驗工作坊 — 測試社區主導項目新機制〉。

城市規劃委員會 (2011) 。〈詞彙釋義〉。擷取自

https://www.info.gov.hk/tpb/tc/forms/dot_revised_index_atoe.html

城市規劃委員會 (2017) 。《紅磡 (九龍規劃區第 9 區) 分區計劃大綱核准圖》(圖則編號 S/K9/26) 。

城市規劃委員會 (2018) 。《馬頭角 (九龍規劃區第 10 區) 分區計劃大綱草圖》(圖則編號 S/K10/23) 。

城市規劃委員會 (2018) 。《啟德 (九龍規劃區第 22 區) 分區計劃大綱核准圖》
(圖則編號 S/K22/6) 。

思匯政策研究所 (2017) 。《不公空間：探討香港休憩用地的政策漏洞》。擷取自
http://civic-exchange.org/cex_reports/20170224POSreport_FINAL.pdf

政府統計處 (2011) 。〈2011 年人口普查統計便覽〉。擷取自
<https://www.census2011.gov.hk/>

政府統計處 (2016) 。〈2016 年中期人口統計便覽〉。擷取自
<https://www.byccensus2016.gov.hk/>

香港聖公會 (2017) 。〈福利協會發展主題步行徑 穿越歷史探索九龍城文化〉。《教
聲》，第 2178 期。擷取自
<http://echo.hkskh.org/issue.aspx?lang=2&id=2358&nid=4377>

荃灣區議會 (2017) 。《地區設施管理委員會第十次會議記錄》。擷取自
https://www.districtcouncils.gov.hk/tw/doc/2016_2019/tc/committee_meetings_minutes/DFMC/DFMC_10_Minutes_1718C.pdf

張嘉莉、羅嘉欣 (2006) 。〈香港的公共藝術和公共藝術政策〉。文章發表於「香港
嶺南大學 MCS 年度研討會 2006」，香港。擷取自
<http://www.ln.edu.hk/cultural/materials/MCSsymposium2006/Panel05/CUS511B.pdf>

規劃署 (2000) 。《九龍規劃區第 10 區 — 馬頭角及九龍城發展大綱圖》 (圖則編號
D/K10/1C) 。

規劃署 (2000) 。《九龍規劃區第 9 區 — 紅磡發展大綱圖》 (圖則編號
D/K9/1E) 。

規劃署 (2015) 。《香港規劃標準與準則》第四章——康樂、休憩用地及綠化。擷取
自 https://www.pland.gov.hk/pland_tc/tech_doc/hkpsg/full/pdf/ch4.pdf

規劃署 (2018) 。《香港規劃標準與準則》第三章——社區設施。擷取自
https://www.pland.gov.hk/pland_tc/tech_doc/hkpsg/full/pdf/ch3.pdf

港鐵公司 (2017) 。《沙田至中環線九龍城區施工用地》(九龍城區議會轄下文娛康

樂及地區設施管理委員會第 61/17 號文件) 。擷取自 http://www.mtr-shatincentrallink.hk/pdf/public-consultation/consultation-meeting/district-council/kowloon-city/171116_LDFMC_presentation_Final.pdf

發展局 (2011) 。《私人發展公眾休憩空間設計及管理指引》。擷取自

https://www.devb.gov.hk/filemanager/tc/content_582/Guidelines_Chinese.pdf

發展局 (2016) 。《香港 2030+ : 跨越 2030 年的規劃遠景與策略》公眾參與書冊。

擷取自網頁

https://www.hk2030plus.hk/TC/document/2030+Booklet_Chi.pdf

黃世輝、宮崎清 (1996) 。〈做為台灣地方文化再生的「社區總體營造」的展開〉。

《日本設計學會誌「設計學研究」》，第 43 卷第 1 期，頁 97-106。

路政署 (2012) 。《中九龍幹線第二期公眾參與摘要》。擷取自 http://www.ckr-hyd.hk/pdf/CKR_PE%20DIGEST_CHN.pdf

聯合國 (2016) 。《新城市議程》。擷取自 <http://habitat3.org/wp-content/uploads/NUA-Chinese.pdf>

觀塘區議會 (2017) 《啟德發展區單車徑網絡可行性研究》(觀塘區議會文化、康樂

及體育事務委員會文件第 47/2017 號) 。擷取自

http://www.districtcouncils.gov.hk/kt/doc/2016_2019/tc/committee_meetings_doc/CRSC/12290/CRSC_47_2017.pdf

附錄一

近年土瓜灣的市區重建項目資料

項目編號	項目名稱	開展年度	預計落成日期	項目地盤 未重建前資料		項目發展資料							增加人口
				項目地盤面積 (平方米)	受影響人口	住宅單位	總樓面面積 (平方米)	住宅樓面面積 (平方米)	商業樓面面積 (平方米)	休憩用地面積 (平方米)	政府/機構/社區設施面積 (平方米)	估計人口*	
市區重建局項目													
KC-013	啟明街/榮光街	2016/17	2026/27	1,749	463	410	11,797	9,831	1,966	—	—	1,148	342
KC-012	榮光街	2016/17	2025/26	1,258	343		10,530	8,775	1,755	—	—		
KC-011	鴻福街/啟明街	2016/17	2025/26	2,635	821	400	21,960	18,300	3,660	—	—	1,120	299
KC-010	鴻福街/銀漢街	2016/17	2025/26	4,951	1,462	750	41,058	34,215	6,843	—	—	2,100	638
KC-008(A)	馬頭角春田街/ 崇志街	2016/17	2025/26	2,475	200	310	14,724	12,270	2,454	—	—	868	668
KC-009	庇利街/榮光街	2015/16	2025/26	8,042	2,640	1,150	66,600	55,522	11,105	—	—	3,220	580
DL-8:KC	啟明街	2013/14	2025/26	553	122	72	4,546	3,788	308	—	450	202	80
KC-007	九龍城道/上鄉道	2011/12	2020/21	1,622	475	294	12,456	10,380	2,076	—	—	823	348
KC-006	北帝街/新山道	2010/11	2019/20	1,277	296	231	9,780	8,152	1,628	—	—	647	351
TKW/1/001	浙江街/下鄉道 (津匯)	2008/09	2017	931	302	175		8,376	1,397	—	—	490	188
TKW/1/002	馬頭圍道/春田街	2009/10	2019	3,377	660	493	24,397	19,831	3,066	500	1,000	1,380	720

MTK/1/002	新山道/炮仗街 (喜築)	2009/10	2018/19	1,170	290	209	10,346	8,778	1,568	—	—	585	295
-----------	-----------------	---------	---------	-------	-----	-----	--------	-------	-------	---	---	-----	-----

項目編號	項目名稱	開展年度	預計落成日期	項目地盤 未重建前資料		項目發展資料							
				項目地盤面積 (平方米)	受影響人口	住宅單位	總樓面面積 (平方米)	住宅樓面面積 (平方米)	商業樓面面積 (平方米)	休憩用地面積 (平方米)	政府/機構/社區設施面積 (平方米)	估計人口*	增加人口
私人發展商項目													
長江實業	VIVA	—	2016/17	543	84	75	3,574	—	—	—	—	210	126
長江實業	悅目 La Lumiere	—	2016/17	1,298	0	216	9,740	—	—	—	—	605	605
恒基兆業	傲形 AXIS	—	2016/17	456	78	120	3,838	—	—	—	—	336	258
恒基兆業	迎豐 The Zutten	—	2016/17	1,059	202	300	9,529	—	—	—	—	840	638
九龍建業	環海·東岸 Upper East	—	2018/19	4,038	98	1,008	34,100	—	—	—	—	2,822	2,724
合計				37,434	8,536	6,213	288,975	198,218	37,826	500	1,450	17,396	8,860

* 預計每個住宅單位將有 2.8 人，與香港平均家庭人口相若。

資料來源：長江實業 (2016)、恒基兆業年報 (2016)、政府統計處 (2001)、市區重建局 (2017) 及九龍建業 (2017)

附錄二

研究範圍內公共空間資料

	場地名稱 / 地址	區議會選區	法定土地用途地帶	休憩用地分類	休憩空間類別 (分類見表六)	面積 (平方米)	開放時間	禁煙場地	設施
1	馬頭圍道/大環道 休憩處	G17 鶴園海逸	道路	—	迷你空間	18	每日 24 小時 開放	全面禁煙	
2	馬頭圍道/上鄉道 花園	G03 馬頭角	政府、機構 或社區	—	迷你空間	59	每日 24 小時 開放	全面禁煙	
3	北拱街花園	G22 家維	住宅(甲類)	—	迷你空間	115	每日 24 小時 開放	全面禁煙	
4	機利士北路休憩處	G22 家維	政府、機構 或社區	—	迷你空間	159	每日 24 小時 開放	不禁煙	
5	馬頭圍道/馬坑涌 道休憩花園	G02 馬坑涌	道路	—	小型公共空間	209	每日 24 小時 開放	不禁煙	
6	崇安街休憩處	G16 土瓜灣南	住宅(甲類)	—	小型公共空間	227	每日 24 小時 開放	全面禁煙	
7	盛德街休憩處	G01 馬頭圍	休憩用地	鄰舍休憩用地	小型公共空間	250	每日 24 小時 開放	全面禁煙	
8	前浙江街遊樂場旁 橋底空地	G15 土瓜灣北	道路	—	小型公共空間	252	每日 24 小時 開放	全面禁煙	
9	昌盛金舖大樓對出 空地	G16 土瓜灣南	道路	—	小型公共空間	285	每日 24 小時 開放	全面禁煙	

	場地名稱 / 地址	區議會選區	法定土地用途地帶	休憩用地分類	休憩空間類別 (分類見表六)	面積 (平方米)	開放時間	禁煙場地	設施
10	東九龍天橋休憩花園	G03 馬頭角	道路	—	小型公共空間	333	每日 24 小時 開放	全面禁煙	
11	九龍城道天橋休憩處	G15 土瓜灣北	道路	—	小型公共空間	400	每日 24 小時 開放	全面禁煙	
12	貴州街/旭日街休憩處	G14 海心	休憩用地	鄰舍休憩用地	小型公共空間	485	每日 24 小時 開放	全面禁煙	
13	佛光街二號花園	G22 家維	休憩用地	鄰舍休憩用地	社區休憩處/ 遊樂場	736	每日 24 小時 開放	全面禁煙	
14	佛光街休憩處	G22 家維	政府、機構 或社區	—	社區休憩處/ 遊樂場	878	每日 24 小時 開放	全面禁煙	
15	大環道遊樂場	G22 家維	政府、機構 或社區	—	社區休憩處/ 遊樂場	882	每日上午 7 時 至晚上 11 時	全面禁煙	籃球場
16	蕪湖街臨時遊樂場	G22 家維	政府、機構 或社區	—	社區休憩處/ 遊樂場	1,494	每日上午 7 時至晚上 11 時	全面禁煙	籃球場
17	仁風街休憩花園	G22 家維	休憩用地	鄰舍休憩用地	社區休憩處/ 遊樂場	1,623	每日 24 小時 開放	全面禁煙	
18	青州街遊樂場	G22 家維	休憩用地	鄰舍休憩用地	中型休憩處/ 遊樂場	2,176	每日上午 7 時 至晚上 11 時	全面禁煙	籃球場、排球 場、健身站
19	差館里休憩處	G22 家維	休憩用地	鄰舍休憩用地	中型休憩處/ 遊樂場	2,464	每日 24 小時 開放	設吸煙區	球場、兒童遊樂 場

	場地名稱 / 地址	區議會選區	法定土地用途地帶	休憩用地分類	休憩空間類別 (分類見表六)	面積 (平方米)	開放時間	禁煙場地	設施
20	宋王臺花園	G01 馬頭圍	休憩用地	鄰舍休憩用地	中型休憩處/ 遊樂場	2,571	每日 24 小時 開放	全面禁煙	
21	景雲街遊樂場	G14 海心	休憩用地	地區休憩用地	中型休憩處/ 遊樂場	4,875	每日上午 7 時 至晚上 11 時	全面禁煙	籃球場、兒童遊 樂場
22	宋王臺遊樂場	G01 馬頭圍	休憩用地	鄰舍休憩用地	中型休憩處/ 遊樂場	4,956	每日上午 7 時 至晚上 11 時	全面禁煙	籃球場
23	佛光街一號花園	G22 家維	休憩用地	鄰舍休憩用地	中型休憩處/ 遊樂場	6,192	每日 24 小時 開放	全面禁煙	
24	馬頭圍道遊樂場	G01 馬頭圍	休憩用地	鄰舍休憩用地	中型休憩處/ 遊樂場	6,263	每日上午 7 時 至晚上 11 時	全面禁煙	洗手間、足球場 籃球場、觀眾看 台
25	亞皆老街遊樂場	G01 馬頭圍	休憩用地	地區休憩用地	中型休憩處/ 遊樂場	7,019	每日上午 7 時 至晚上 11 時	全面禁煙	洗手間、足球 場、兒童遊樂 場、長者健體設 施
26	天光道網球場	G01 馬頭圍	休憩用地	鄰舍休憩用地	中型休憩處/ 遊樂場	7,675	每日 24 小時 開放	全面禁煙	
27	世運花園	G01 馬頭圍	休憩用地	鄰舍休憩用地	中型休憩處/ 遊樂場	7,805	每日 24 小時 開放	設吸煙區	
28	佛光街遊樂場	G22 家維	休憩用地	鄰舍休憩用地	中型休憩處/ 遊樂場	7,820	每日 24 小時 開放	全面禁煙	

	場地名稱 / 地址	區議會選區	法定土地用途地帶	休憩用地分類	休憩空間類別 (分類見表六)	面積 (平方米)	開放時間	禁煙場地	設施
29	天光道遊樂場	G01 馬頭圍	休憩用地	地區休憩用地	地區休憩空間	17,862	每日 24 小時 開放	全面禁煙	
30	海心公園	G17 鶴園海逸	休憩用地	地區休憩用地	地區休憩空間	19,097	每日上午 7 時 至晚上 11 時	設吸煙區	洗手間、籃球場、兒童遊樂場、長者健體設施
31	高山道公園	G04 樂民	休憩用地	地區休憩用地	地區休憩空間	23,145	每日上午 7 時 至晚上 11 時	設吸煙區	洗手間、足球場、兒童遊樂場、長者健身站
32	和黃公園	G17 鶴園海逸	休憩用地	地區休憩用地	地區休憩空間	25,072	每日 24 小時 開放	全面禁煙	洗手間、緩跑徑、兒童遊樂場和長者健體設施
33	土瓜灣遊樂場	G03 馬頭角	休憩用地	地區休憩用地	地區休憩空間	26,702	每日 24 小時 開放	全面禁煙	洗手間、緩跑徑、籃球場、足球場、兒童遊樂場、多用途活動區、長者健體設施

來源：研究團隊

附錄三

《倫敦規劃藍圖》對市內休憩用地的分類 (只設英文版)

Open Space Categorisation	Size Guide-line	Distances from homes
<p>Regional Parks Large areas, corridors or networks of open space, the majority of which will be publicly accessible and provide a range of facilities and features offering recreational, ecological, landscape, cultural or green infrastructure benefits. Offer a combination of facilities and features that are unique within London, are readily accessible by public transport and are managed to meet best practice quality standards.</p>	400 hectares	3.2 to 8 kilometers
<p>Metropolitan Parks Large areas of open space that provide a similar range of benefits to Regional Parks and offer a combination of facilities at a sub-regional level, are readily accessible by public transport and are managed to meet best practice quality standards.</p>	60 hectares	3.2 kilometres
<p>District Parks Large areas of open space that provide a landscape setting with a variety of natural features providing a wide range of activities, including outdoor sports facilities and playing fields, children's play for different age groups and informal recreation pursuits.</p>	20 hectares	1.2 kilometres
<p>Local Parks and Open Spaces Providing for court games, children's play, sitting out areas and nature conservation areas.</p>	2 hectares	400 metres
<p>Small Open Spaces Gardens, sitting out areas, children's play spaces or other areas of a specialist nature, including nature conservation areas.</p>	Under 2 hectares	Less than 400 metres
<p>Pocket Parks Small areas of open space that provide natural surfaces and shaded areas for informal play and passive recreation that sometimes have seating and play equipment</p>	Under 0.4 hectares	Less than 400 metres
<p>Linear Open Spaces Open spaces and towpaths alongside the Thames, canals and other waterways; paths, disused railways; nature conservation areas; and other routes that provide opportunities for informal recreation. Often characterised by features or attractive areas which are not fully accessible to the public but contribute to the enjoyment of the space.</p>	Variable	Wherever feasible

Source: Greater London Authority (2016)

附錄四

「社區客廳」有關土瓜灣公共空間問卷調查樣本

「社區客廳」有關土瓜灣公共空間問卷調查

聖雅各福群會獲市區更新基金撥款，開展「社區客廳」計劃，目的為優化公共空間、活化舊區。現正進行有關土瓜灣的公共空間研究，誠邀您花三分鐘時間填寫以下問卷，表達對區內公共空間的意見。所有資料僅限作是次研究及相關出版之用，感謝您的參與。

1) 你最常去土瓜灣哪個公共空間？（可多於一個）

2) 承上題，你去那個（些）公共空間的目的是？

- 休息 社交 散步
 運動 使用遊樂設施（如兒童遊樂場、長者健身設備）
 其他，請舉例說明： _____

3) 你認為土瓜灣的公共空間有什麼問題？（可多於一個）

- 數量不足 設施不足 管理不善
 分佈不均 不易於到達 限制過多
 衛生情況惡劣 不安全 其他，請舉例說明： _____

4) 隨着土瓜灣市區更新及興建鐵路，規劃過程中您認為**是否需要增加公共空間的比例**？試建議地方。

- 是 否

建議： _____

5) 如果增加土瓜灣公共空間比例，您認為可以**增加哪類設施**？

- 植物（如花圃、大樹）
 洗手間

- 衛生設施 (如回收箱、動物廁所)
- 遊樂設施 (如兒童遊樂場、長者健身設備)
- 照明
- 休憩設施 (如座椅)
- 其他，請舉例說明：_____

6) 因為「社區客廳」計劃選擇土瓜灣其中兩處公共空間 (見圖) 進行公眾活動、參與規劃及建設，以尋求一個或更符合街坊需要的方案：

A. 您認為兩個選址有什麼不足？ (如噪音、人流)

B. 您認為兩個選址有什麼要改善？ (如環境)

C. 若得以改建，您認為是否更能善用現行的兩個選址？

- 是 否

7) 性別

- 男 女

8) 年齡

- 18 以下 18-36 37-54 54 以上

9) 居住街道

「社區客廳」會陸續舉辦不同活動及工作坊，希望能直接通知大家活動詳情及搶先報名的機會：

姓名：_____

聯絡電話：_____

(有關個人資料僅作內部聯絡之用，絕不外洩)



▲ 昌盛金舖大樓對出空地

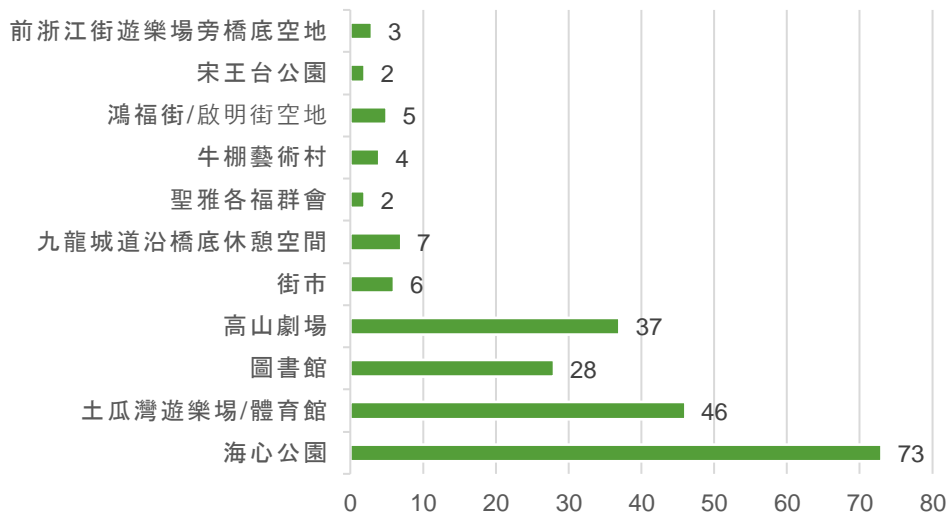


▲ 前浙江街遊樂場旁橋底空地

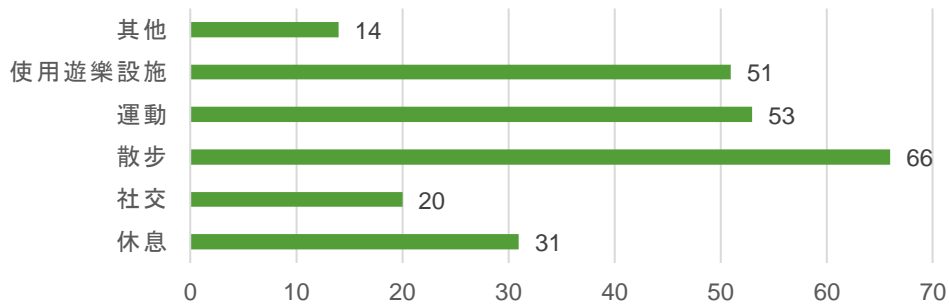
附錄五

「社區客廳」有關土瓜灣公共空間問卷調查結果

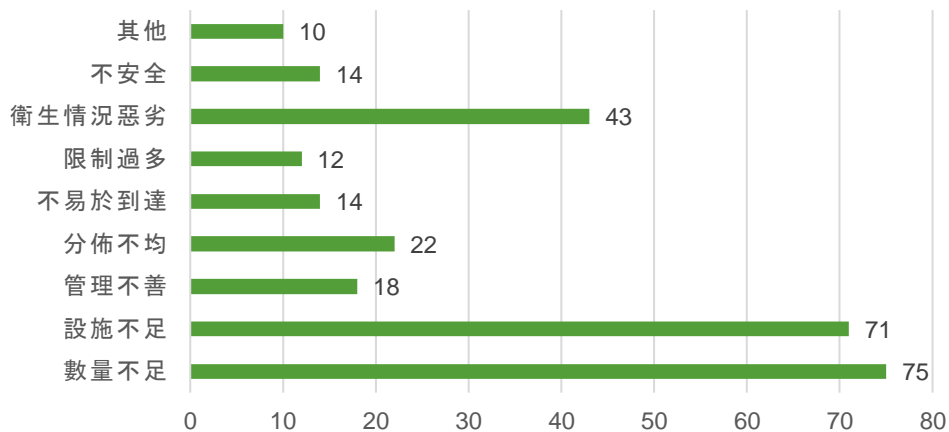
1. 你最常去土瓜灣哪個公共空間？（可多於一個）



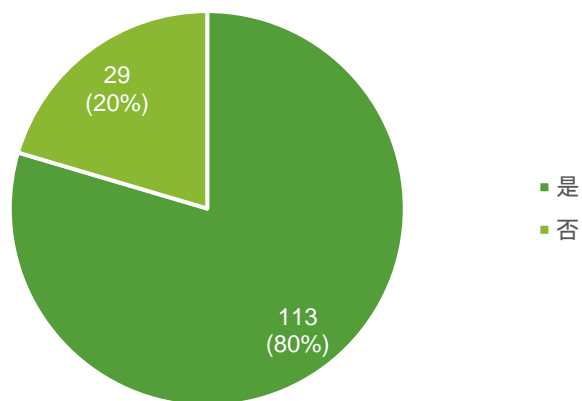
2. 承上題，你去那個（些）公共空間的目的是？



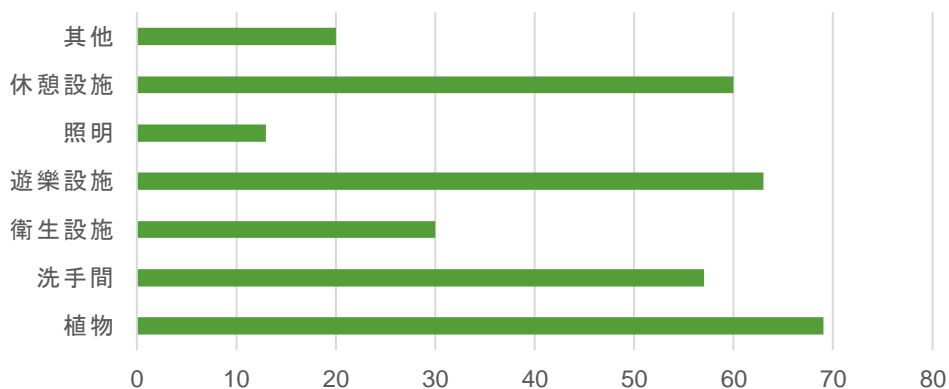
3. 你認為土瓜灣的公共空間有什麼問題？（可多於一個）



4. 隨着土瓜灣市區更新及興建鐵路，規劃過程中您認為是否需要增加公共空間的比例？

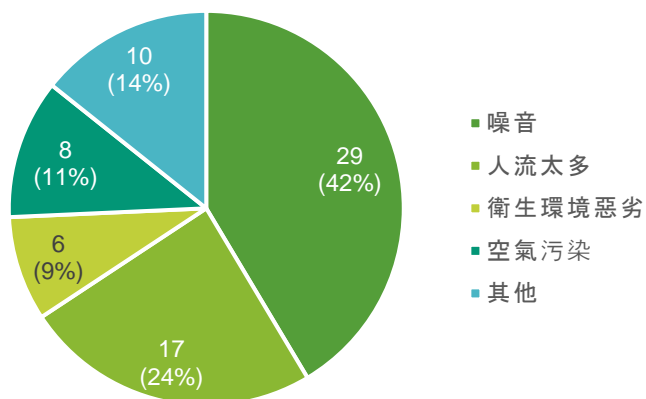


5. 如果增加土瓜灣公共空間比例，您認為可以增加哪類設施？

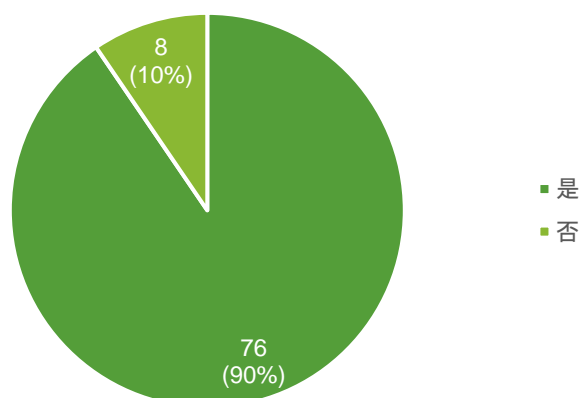


6. 因為「社區客廳」計劃選擇土瓜灣其中兩處公共空間（見圖）進行公眾活動、參與規劃及建設，以尋求一個或更符合街坊需要的方案：

A. 您認為兩個選址有什麼不足？

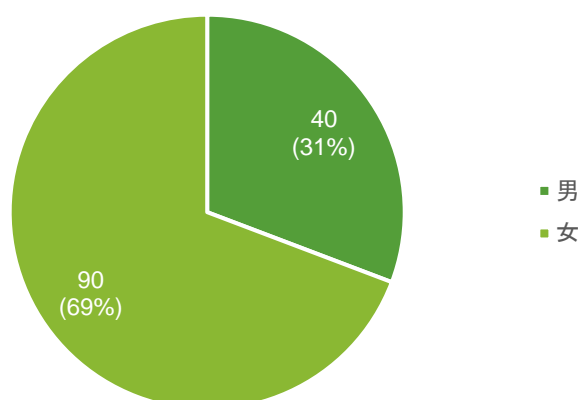


C. 若得以改建，您認為是否更能善用現行的兩個選址？

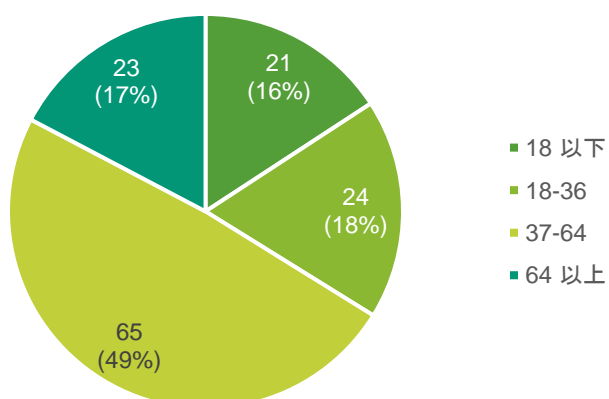


受訪者背景資料

性別



年齡



附錄六

土瓜灣公共空間的實地觀察及訪問指引 (只設英文版)

To Kwa Wan Community Dining Room – Public Space Field Study Procedures Manual and Observation Form

Purpose

The study is based on momentary time sampling techniques with systematic and periodic scans of individuals and contextual factors within the selected open space. The following forms are designed to obtain direct information on the use of public space, including relevant concurrent characteristics of parks and their users.

Objective

To understand if the existing public serve the function of an ideal community dining room which can satisfy the needs of the community and for social networking.

Tasks

1. Counting (in the first 10 mins for each hour)
2. Evaluation of public space qualities (fill in the form with Y/N according to your perception)
3. Interview (Act as one of the park users and start causal dialogue with other users. Feel free to make informal notes in the empty space.)
4. Take pictures of the study area showing how the spaces are used.

Guidelines

- Observe the assigned public space three times a day (8am, 4pm, 9pm), 2 hours for each time slot.
- Arrive at the assigned sites 10 minutes prior to the starting time. Study the instruction carefully. You may rehearse by scanning the area.
- Bring the observation form, pen and device with photo-taking function.
- Choose a single point during every observation. It should be unobstructed, shaded if possible, and in a spot from which you will likely see most of the users
- Fill in the Open Space Users Observation Form with your direct observation. Only mark the users inside the study area. For passerby, please count the number within 10 mins.
- Determine age according to the following criteria:
 - 兒童 Child = below 12 years of age
 - 青少年 Teen =12-18 years of age
 - 成人 Adult = 19-64 years of age
 - 老人 Senior = Above 65 years of age
- Determine the activity level based on the following criteria:
 - 靜止 Sedentary = Individuals are lying down, sitting, or standing in place.
 - 走路 Walking = Individuals are walking at a casual pace.

- 劇烈 Vigorous = Individuals are currently engaged in an activity more vigorous than an ordinary walk (e.g. increasing heart rate causing them to sweat, such as jogging, swinging).
- Fill in the Public Space Qualities Evaluation Form with direct observation with the aid of interviews.
- You may arrange your time to complete the evaluation form and interview with park users after counting in the first 10 mins of each hour.

Part I – Open Space Users Observation Form

日期 Date		地點 Place		開始時間 Starting Time		結果時間 Ending Time							
每分鐘平均經過人數 Average Passersby / min			座位最多佔用率 Max. Occupancy of Seats			天氣情況 Weather Condition							
	性別		年齡				與人互動		活動程度			種族	
No.	男	女	兒童	青少年	成人	老人	有	沒有	靜止	走路	劇烈	華裔	非華裔
1													
2													
3													
4													
5													
6													
7													
8													
9													
10													
11													
12													
13													
14													
15													
16													
17													
18													
19													
20													
21													

Part II – Public Space Qualities Evaluation Form

Evaluation on Public Space Qualities (Adopted from Project for Public Spaces)		Y/N
ACCESS & LINKAGES		
1	Can you see the space from a distance (e.g. across a street)? Is its interior visible from the outside?	
2	Is there a good connection between the space and the adjacent buildings?	
3	Can people easily walk to the place? For example, do they have to dart between moving cars to get to the place?	
4	Do sidewalks lead to and from the adjacent areas?	
5	Does the space function for people with special needs?	
6	Is the space conveniently located next to destinations such as market, post offices, etc.?	
COMFORT		
7	Are there good diversity of sex/race?	
8	Are there enough places to sit?	
9	Are spaces are clean and free of litter?	
10	Does the area feel safe?	
11	Is there no vehicles dominate pedestrian use of the space, or prevent them from easily getting to the space?	
USES & ACTIVITIES		
12	Are people using the space or is it empty?	
13	Is it used by people of different ages?	
14	Are people in groups?	
15	Are there different types of activities are occurring – people walking, eating, playing baseball, chess, relaxing, reading?	
16	Are there choices of things to do?	
17	As you observe, no one is in charge of the space? .	
SOCIABILITY		
18	Do seatings in the area oriented in a way that can facilitate interaction between users?	
19	Are people in groups and are they talking with one another?	
20	Do people seem to know each other by face or by name?	
21	Is the space clearly visible to passersby that allow the possibility of further social interaction?	
22	Are people smiling?	
23	Does a mix of ages and ethnic groups that generally reflect the community at large?	
24	Do people tend to pick up litter when they see it?	
Additional comments:		

Part III – Interview Questions

On the needs of the residents

- What is your purpose of using this park?
- How often do you use the park?
- How do you usually reach the park? How long does it take?

On the social network within the community

- How your relationship with your neighbors? Where and when do you meet them?
- Do know any new incomers?
- Is this a place where you would choose to meet your friends? Are others meeting friends here or running into them?
- Do you bring their friends and relatives to see the place?
- Do you use the place regularly and by choice?