

「五星」策略 清洗污垢 潔淨香港

非典型肺炎令市民醒覺到我們是生活在一個互相依存關係的城市中，而這種相依關係，正是高密度城市的特色。因此，要策略性把香港重建為衛生健康城市的典範，亦要從相依關係著手。

城市觀察組提出「五星」策略，亦即是由五個相關結構作為行動主流，而這五項目是相互依存，非單獨實行的。

第一個「五星」策略，從公民教育政策開展。

教育由認識家居開始。從近期的排水系統結構，空間密度要求以致維修補養責任，都體會到市民對自己家居情況皆缺乏認識。正如汽車有使用者守則，房屋亦應該設有簡便守則，予住戶與管理者，使大家更易了解及適當使用家居環境。

繼而要在公民教育開展這種相依的社會文化新思維，使市民了解互相影響的關係，建立新的公民責任感。例如確立個人衛生及維修樓宇的責任，這種從個人衛生作起點的公民教育；進而為個人亦為群眾，正是高效率、高密度城市的重要軟件。因此，市民應該由衛生環境，進而了解建築與城市環境，明白依存在優質建造環境才有健康的起居活動。

城市的活動環境最好在廣場開始。這正好作為發展現代都市文化，所以除了作為「市肺」外，廣場最好就變成城市人的多用途空間，如聚集觀看世界盃作商品推銷場所，或者為政治論壇或政府宣傳活動，各式其式的活動，皆可容納。這即是多元化用途，以一個廣場用作多項活動，而多樣功能歸於一空間。

第二為衛生健康政策。

衛生健康非單獨為非典型肺炎而設，而應該推廣致可能存在的其他傳染病。除家居外，酒樓食肆及街市因其與飲食最有關係，亦為衛生清潔最需關注的地方。因此，政府在食物進口、食肆發牌與衛生監察宜加強管理，避免禽流感等病症每年依季節性發生。

相對於華麗的門面大堂，隱藏不潔的私家街與後巷是市區的衛生黑點，舉辦一天的清潔運動幫不到其長遠改善。在這裡，濫用地方作棄置垃圾與排出空調污氣是常見情況，政府要通過管理，租借與清理去解決問題。後巷一定要確立其用途與使用者責任才可徹底改善，如成為市民行人區或鄰戶使用的後院。這種轉依潔淨活動，離開污垢活動，才是徹底解決的要點。

另一方面，家居寵物、治養禽畜亦需要注重衛生問題，否則容易污染公共地方。因此，政府亦需定下指引以作適當調控，貓狗亦有自已的衛生守則。

第三是建築物監管策略。

地少人多是香港特色，處理妥當成為高效率高密度 (HIGH DENSITY) 的城市典範，處理不善變成擠擁 (OVERCROWDING) 環境的壞榜樣。我們的建造環境與建築物條例、城市規劃標準及地政架構息息相關，正如衛生環境亦要從微

觀與宏觀同步入手。

例如一套完善的排污系統，就是由家居出發，致街道、社區、城市，處理清潔後才回歸大自然。這是一套相連關係的配套，當中的喉管設計、安裝、使用與保養，就是經過建築、規劃、地政等程序的審理。整套排水系統的改進，是由家居把系統分隔而又方便維修，以致把城市街道的喉管收藏於大槽管，減少經常掘路修渠對市民滋擾，最後作適當淨化，是最環保衛生的處理。踏出改善的第一步，是從新區與市區重建區開始。

高密度的重點在於其相對空間的處理，例如容積率達18倍的康樂大廈(即怡和大廈)，就是有廣場圍繞而不覺其稠密。因此，在高密度環境應盡量於內於外，皆設置空中花園、廣場或林蔭大路，以舒緩高樓大廈的壓迫感，亦可以制造城市對流風。這裡一提，就是建築(規劃)條例容許建築物以非住宅用途在15米高以內，可以100%覆蓋整個地盤，亦為設立廣場或其他開放空間的障礙。

城市設計(URBAN DESIGN)指引是否解決問題的方法？答案在於如何去實施。理想的設計能照顧建築與城市的關係，即如香港街道市容亦需要有政府單位統籌妥當。這種能平衡功能與外觀效果的統籌工作，是實施要點。以地盤實況及社區特質作考慮，以平衡大自然與人為造作，是和諧城市設計要訣。

現在政府部門眾多，容易扼殺發展彈性與效率，以及減損投資良機。因此政府對城市或建築發展，應該改變審查策略，以表現(PERFORMANCE)基礎代替控制(CONTROL)方針，一個多元化新統籌體制該應運而生，建造新一代的高密度城市。因此，礙於創意的行政措施應被刪除，香港人的創造力才得以發揮。

第四為城市管理架構。

以大眾利益作前題，市民是應該有責任對自己家居作定期維修保養。立法例以保障定期作樓宇檢驗及維修，甚至可由政府委派樓宇管理監督，確保避免「失修」而影響他人以保障城市衛生。但對一些甚至未能組織立案法團的樓宇，政府應該出手幫助，以達致一定標準的維修管理，不致影響大局衛生。

生老病死是自然現象，城市亦是會老化的，使舊城區能重建或復修是最困難任務。問題關鍵在於土地擁有權，現在分層樓宇受英國式不分割股份(UNDIVIDED SHARE)的業權管制。在這制度下有少數住戶反對，整幢大廈就難以出售或回收作市區重建。甚或拖延維修工程。為著避免50年後市區重建出現同一問題，現在就應該在大廈公契、樓宇管理法例或物業契約，適當的修改制度如作公司形式的股份制度，目的是方便業主進行發展或政府作回收重建。

從城市管理角度看，空置土地、大街小巷、公共空間與政府土地，亦應一併統籌處理，以作清潔及保存。這亦涉及天橋底、馬路邊的空間要作適當的處理，這些地方一定要因應其環境度身定造。現時在社區層次，已開始關注並改造此類空間，使之回復生機，再度成為城市有功用的部份。

第五為長期發展策略。

香港人以靈活腦袋見稱，長期發展亦必需引進新思維、新創意。因此，鼓

勵城市作科研發展，探索於設計、物料與管理的新概念，實屬必要。政府對衛生健康的建設環境，已存放龐大數據，如能與專業及學界作統籌溝通，對未來建設定有好處。

明日未有的空間，亦是從今日建造。長遠來說，影響我們居住環境的建築物條例需作改變。源自五、六十年代的建築物規例不能成為未來創意的障礙。法例應容納建築設計的自由與彈性，審理亦以表現代替控制。例如將「樓面面積」(GROSS FLOOR AREA)形式的控制密度修改為用「可銷售面積」(SALEABLE AREA)去適應人口發展控制，讓公共面積不受限制而創做出將來更衛生健康的樓宇。

在城市設計 (URBAN DESIGN) 的角度看，健康環境實需要多設相對於建築物的空間。現在的舊城區就是要在重建過程開發空間，成為具創意的廣場，多開發行人區亦有益於清新空氣，遷轉可開發潛力 (TRANSFER OF DEVELOPMENT POTENTIAL) 能夠幫助舊城重建與保留歷史建築。真正健康城市，物質與心理亦要平衡，文化歷史亦應與科技經濟並進，正所為平衡相對概念與時並進創新領域。

香港的城市規劃 (TOWN PLANNING) 現在由交通運輸主導，容易浪費土地資源與制造環境污染。進入新紀元，應該改為以人為本，依於人性而非靠機械化，以建設環境與空間作思考基礎的三度空間一度時間的立體規劃。對現存的天橋、車道、巷里等，應作全面檢討，如市建的重建、復修、保存與更新，亦適用於交通車道。於配合新一代的建設創意，規劃亦應該採用可銷售面積或者實用面積，以調控建築和人口密度的關係。

總括而言，所提出的「五星」策略主流：公民教育、衛生健康、建築監管、城市管理及長期發展，是建立於互相依存關係，並不是再制造五個政府部門去作單獨研究實施。泡沫式經濟帶動樓宇發展的時代已經過去，現在香港應該是實事求是、長養生息的時候。從清潔環境開始，亦清理潔淨我們的社會策略，由執實的量化社會改為開放的優質社會，才是徹底清潔香港的良方。

