

將軍澳多天橋規劃署：當時社會需要

規劃署今次透過地契條款，強制未來中標發展商興建地舖。

有測量師認為，在規劃大型市鎮上，要增加街道活力，需考慮商店街是否「易行」及有完善交通接駁，否則這些條款對發展商設計或有所限制，將來亦會反映在投標的地價上。

署長：當時追求安全

規劃署長凌嘉勤表示，過往政府在發展天水圍、將軍澳等新市鎮時，是以大型屋苑概念來規劃，「當時社會追求安全，認為需要人車分隔，令行人可更安全到達商場或鐵路站，因此那時候採用垂直分隔方式，市民在上面的行人通道行走，地面是馬路，商場行人通道互相接駁，並且連接至地鐵站，令行人更方便到達目的地。」他承認，現在部分人覺得有關設計失去街道活力，但亦有人認為方便安全，強調每個年代的規劃都會有不同特色，不應一口判定過往規劃不好。

配套不足將影響投標價

凌嘉勤續說，由於過去無透過地契規限發展商必須興建地舖，導致部分發展商在地面設置機房、垃圾房、卸貨區等，的確影響街道活力及外觀。

測量師學會產業測量組前主席潘永祥表示，過往發展項目全由市場主導，交由發展商決定如何設計，但此舉會以利潤行先，未必營造到政府心目中的理想規劃。他認為，增設街舖是好事，但同時必須提供完善的行人及交通接駁系統，以及商店街區域的規劃，「例如設立一些公共設施，吸引市民步行至商店街」。

立法會建築、測量及規劃界議員謝偉銓認為，有關規劃的出發點是好，但關注實際操作的成果或未及預期。他解釋，營造街道活力需要有多方面因素，如商舖組合、街道是否暢達易行等，加上洪水橋新發展區要到 2037 年才全面發展完成，其間是否有足夠市民遷入配合發展，亦是商店街能否成功的因素。