



香港建築師學會
The Hong Kong Institute of Architects

「優化建築設計，締造可持續建築環境」之社會參與過程： 檢討樓宇發展項目之 可持續樓宇設計指引、總樓面面積寬免規定、及樓宇能源效益

可持續發展委員會將於二零零九年六月二十日諮詢公眾對於優質和可持續建築環境措施的意見。香港建築師學會在二零零九年一月特設專責委員會研究分析，並於同年五月進行會員意見問卷調查，會員反應踴躍，提供了不少寶貴意見。

發展局在近年通過<<分區計劃大綱圖>>收緊對於發展密度和樓宇高度的控制，在某些地區如尖沙咀，既有硬性要求，又設有彈性處理的機制，學會原則上支持。<<建築物(規劃)規例>>等對於強制性設施不需要納入計算總樓面面積的規定，其立法原意具實在社會意義，一旦作大幅修改，對全港的舊樓重建亦有深遠的影響，不宜草率行事。而法例之外對於環保設施和完善生活設施的寬免計算總樓面面積，則可透過歷年的作業經驗及這次公眾諮詢的結果，作出機制上的完善化。

1 可持續樓宇設計指引

學會原則上支持建議中的<<可持續樓宇設計指引>>，希望與政府有關當局探討如何落實，可考慮透過<<建築物條例>>和/或<<分區計劃大綱圖>>執行：

- 1.1 規定大型發展項目內的樓宇之間須有分隔空間 (註：適用於面積不少於2公頃的地盤或闊度多於60米連續立面的樓宇)；
- 1.2 規定緊連狹窄街道發展的建築物在行人通道層區向後退入 (註：適用於緊連不足 15 米闊的街道的地盤)；
- 1.3 規定根據地盤面積提供綠化，鼓勵地面、平台、天台和垂直綠化等優質都市設計元素。

這些設施可加強空氣流通，改善行人區的環境，以及紓緩熱島效應，整體改善香港高密度城市的生活環境質素。

關於現行的額外總樓面面積的意見

同時，學會認為應鼓勵及推動私人發展項目於合適地段在地面向後退以作加闊公眾行人通道，可便利人流、綠化以至空氣流通，是優質高密度都市設計的首要條件。

2 總樓面面積寬免

2.1 強制性設施 (Essential Features)

學會不同意將強制性設施納入計算總樓面面積，如機電裝備房、垃圾及物料回收房、電訊及廣播設備室、隔火層等以至喉管槽(此乃完善生活設施)。若一旦需要納入計算，預見後果是導致機電裝備房等縮至最細面積，以及喉管(污水、食水等)也勢必放置在外牆，務求將面積放在其他實用的用途，最終不利將來維修及管理樓宇，影響環境健康以至質素。

關於停車場及上落客區，同意政府應檢討泊車位供應比率，尤其是鄰近鐵路站的發展項目。但學會認為可繼續重點探討停車場對於平台體積及設計的影響，而尋求可行的改善方法。地庫停車場的設計方案無疑有助減低平台高度和體積，但不大適用於面積較小及低密度地盤，亦不利停車場自然通風，故此可考慮透過《分區計劃大綱圖》於大型市區發展項目中執行。

2.2 環保設施 (Green Features)

學會和不少市民(2006年及2007年屋宇署通過電話訪問結果)的意見均普遍支持提供環保設施，如露台、工作平台、空中花園、商業及工業樓宇的平台花園等，並繼續寬免計算總樓面面積作鼓勵，以改善生活設施及環境，並有助改善空氣流通等等。

反之，而其他環保設施如遮陽篷、隔聲鰭、翼牆、捕風器及風斗、及隔音屏障應被大力推廣，因這些設施不會對樓宇高度和體積構成實質影響，對室內的環境如擋陽、溫差、空氣流通及隔音極具裨益，有利低碳健康的生活環境。

2.3 完善生活設施 (Amenity Features)

學會認為可檢討完善生活設施中康樂設施(住宅發展項目內的會所、壁球場、健身室、多用途室等)的寬免面積上限(註：現時上限是每個發展項目住用總樓面面積的5%)，尤其是大型的住宅發展項目，可考慮調低上限。

至於大堂入口和室內樓底特高的中空，應作合理容許，鼓勵具創意的建築空間及造型，配合香港作為世界都會的地位。

討論文件中沒有提及的住宅窗台，學會認為有值得討論的地方，現時並沒有設總面積上限，但窗台可令樓宇在整體視覺上的體積稍增。

學會贊成在環保設施及完善生活設施的寬免計算總樓面面積設定總上限，同時必須鼓勵具靈活性及創意的樓宇設計，以配合鄰近地區的環境及地盤特質，並於各設施的安排作出相應的調整，達致整體生活質素上的平衡。

3 樓宇能源效益

減少樓宇能源消耗量，往往比採用再生能源更直接，學會認為政府應大力推動<<建築物能源效益>>新法例，並建議深入研究強制規定住宅用途樓宇作“樓宇外殼的總熱傳送值”計算。

更全面及重要的下一步，應該規範新建樓宇通過劃一的建築環境評估法，以催生環保樓宇在節能、節地、節材、節水及內外環境保護的效能提升。

為構建優質和可持續建築環境，政府應對症下藥， 從規劃、地契至樓宇設計的作業政策多方協調推行：

4 收緊「豁免計算總樓面面積」並非直接有效解決樓宇高度和體積所產生的問題之良方

立法會發展事務委員會二零零八年十二月十九日會議的討論文件中，有關<<建築物條例>>(第123章)(“<<條例>>”)及<<建築物(規劃)規例>>(第123章附屬法例F)(“<<規例>>”)之豁免計算總樓面面積，文件中的討論似乎暗示收緊豁免計算總樓面面積，就能有效解決樓宇高度和體積所產生的問題，這觀點有“以偏蓋全”之嫌。

<<條例>>和<<規例>>的目標是確保全港樓宇環境的安全、健康和衛生質素，其應用是“以一蓋全”，並不會因應不同地區的發展密度而作出調整。同一樣的豁免計算總樓面面積，於高至低的不同發展密度情況下，效果將截然不同。樓宇的高度和體積是取決於發展項目的地積比率，而最終的「地積比率」又取決於以下三者從嚴之最：

- <<規例>>附表1內有關住宅/非住宅建築物的“上蓋面積百分率及地積比率”，並視乎建築物高度及甲/乙/丙類地盤(圍繞地盤的街道)而定的“准許地積比率”(註:建築物的地積比率為建築物總樓面面積除以建有該建築物的地盤佔有面積所得的商數)(由屋宇署執行);
- 城規會的 <<分區計劃大綱圖>>(由規劃署執行);
- 地契中關於地積比率的條文(由地政署執行)。

通過<<分區計劃大綱圖>>或地契去調節地積比率以及設計指引，乃直接有效及因地制宜地規範發展項目樓宇高度和體積的方法，學會支持善用這措施。相反，透過減少豁免計算總樓面面積則成效有限，參看以下深水埗的假設例子，圖4.1展示深水埗區未大幅重建前的現在面貌，樓宇多是10層以下的高度，圖4.2展示約35年樓齡的舊樓宇拆除後重建的面貌(附有豁免計算樓面面積)，圖4.3展示減除寬免計算樓面面積(環保設施及完善生活設施)的面貌。由此可見，城市面貌演變的核心基因在於地積比率由重建前的3至4增至重建後的8至10，而豁免面積相關的差距並非最關鍵所在。

另外，一些大型發展項目的建築密度原可平均分佈於地盤，但如鐵路上蓋的發展，因地盤的局部限制令部份建築密度特別高，常形成特別高、體積大的屏風式建築群，制定合適的中密度地積比率是最有效的良方。

圖 4.1

深水埗區現狀(長沙灣道、通州街、南昌街及欽州街之間)，大部分樓宇為6-8層高。



圖 4.2

舊樓宇重建後的面貌(附有豁免計算樓面面積)，假設可寬免計算樓面面積(環保設施及完善生活設施)佔發展面積15%-19%，住宅樓宇高度約19-26層，設在3層(15米)高的商業平台上。

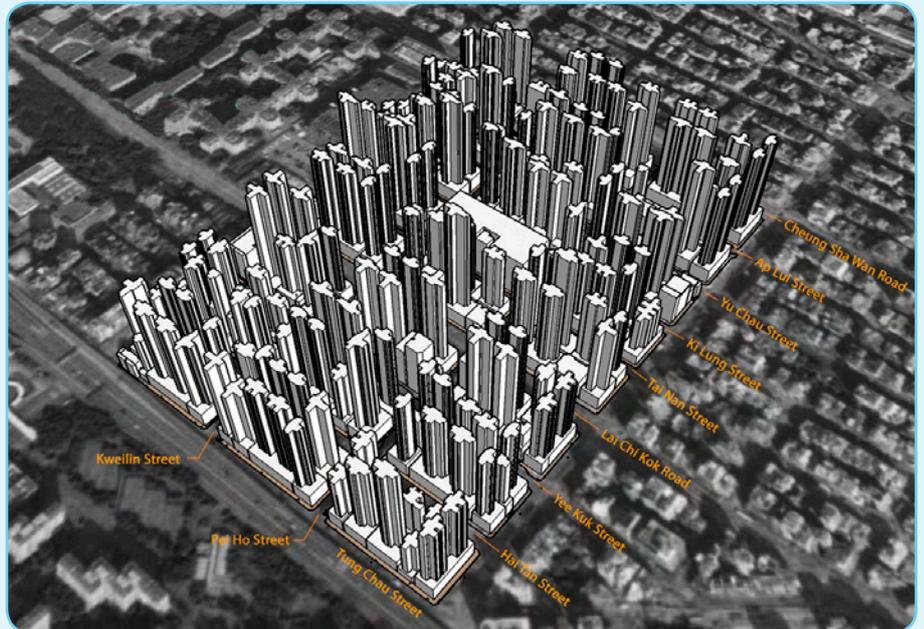


圖 4.3

舊樓宇重建後的面貌(減除豁免計算樓面面積)，住宅樓宇高度減至約17-24層，設在2層(10米)高的商業平台上。



香港政府作為唯一的地主，擁有無上的權力去控制新土地地契條文和舊地契條款的改動，而地積比率大可降低以營造一個更好的居住環境。再者，地盤與地盤之間的空間和關係，政府可透過<<分區計劃大綱圖>>及學會一直提倡但未實行的<<都市設計圖>>去調控，以達至預期的理想三維城市空間效果。

5 鼓勵優質樓宇設計的作業政策

學會認為屋宇署應檢討部分作業政策，鼓勵優質樓宇設計，包括彈性處理樓宇凹入和凸出部分的上蓋面積百分率計算(圖5.1)、外牆擋陽設施(圖5.2)、合理比例和高度的空中花園及平台花園(圖5.3)、室外中空(圖5.4)、以及室內中空(圖5.5)等，有助香港進一步成為國際大都會的典範。



圖 5.1 凹入和凸出的體積如美國西雅圖圖書館，應被彈性處理上蓋面積百分率計算。



圖 5.3 空中花園如香港影灣園高層住宅，其創意而具合理比例和高度的設計應被鼓勵，不應將空中或平台花園高度一刀切限定為6米。



圖 5.2 外牆擋陽設施如西班牙巴薩隆拿住宅，應被考慮寬免計算總樓面面積。



圖 5.4 地面的室外中空如美國紐約Citygroup Centre，應被寬免計算地面覆蓋部份總樓面面積。

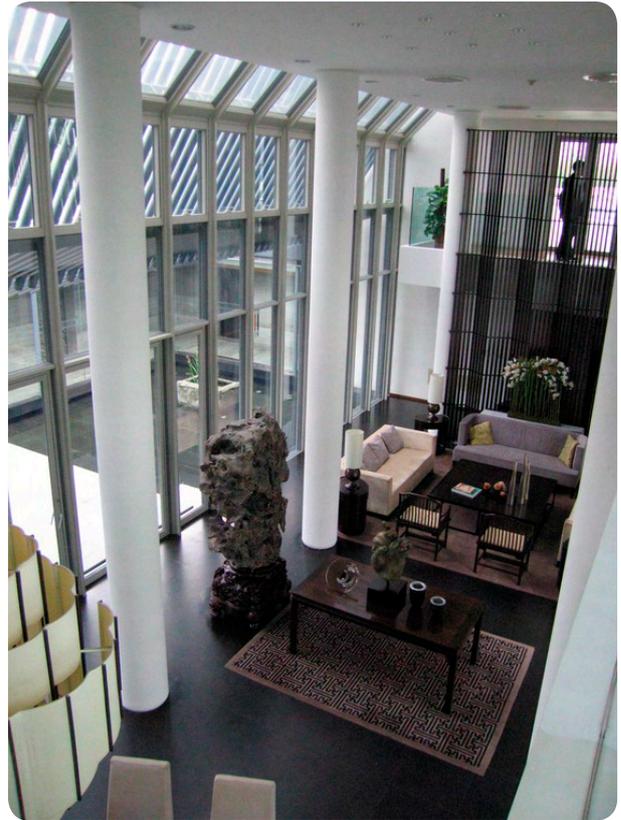


圖 5.5 室內中空如中國上海Mandarin Palace酒店，應適度地被容許超過一般樓層高度而不用額外計算總樓面面積。

學會支持是次檢討，優質和可持續建築環境乃影響深遠而廣泛的議題，政府應作更深層之政策制定。

2009年6月18日