

產生屏風效應的發展項目

立法會規劃地政及工程事務委員會成員
於 2007 年 2 月 27 日會議上的提問

當局就事務委員會秘書 2007 年 3 月 1 日來信中(a)至(i)項所提各點的回應

(a) 緩解鐵路發展項目所產生的屏風效應

所有鐵路發展計劃均須符合適用於私人發展項目的法定規定，包括相關分區計劃大綱圖(大綱圖)所施加的發展限制或城市規劃委員會(城規會)批出的規劃許可。此外，所有鐵路發展項目均須符合批地條件及《建築物條例》的條文。

已批予發展商承辦的鐵路發展項目，應准予按照與發展商所簽訂的合約條文開展。至於尚未批出者，鐵路公司在規劃和設計有關項目時，會考慮政府所發出有關空氣流通的指引。我們知道鐵路公司亦有與有關的區議會接觸，聆聽他們對個別發展項目的意見。

(b) 政府處理屏風效應的措施

政府與普羅大眾同樣期望能夠有更理想的居住環境，但香港人煙稠密，我們須充分善用僅有的土地資源，以配合本港的發展需要。因此，我們必須致力在這兩方面取得平衡。

城規會已率先檢討和修訂大綱圖，以訂出清晰的發展規範，為個別發展項目提供指引。當局會透過《建築物條例》及賣地／契約條件執行大綱圖所訂出的發展限制。

對於一些大綱圖並無具體訂明發展限制的土地，而所涉及發展又無須向城規會取得規劃許可者，有關土地的發展密度及樓宇高度可藉賣地／契約條件所載的具體條文加以管制，以及受《建築物條例》的《建築物(規劃)規例》附表 1 的規定(該附表訂明住用建築物與非住用建築物相對於樓宇高度的地積比率及上蓋面積上限)所限，以較低者為準。此舉旨在管制樓宇的體積及樓宇與街道周圍的空間。

爲了能夠就個別發展項目提供更明確一致的發展限制，我們已檢討和加強適用於釐定用地發展密度及樓宇高度的現行安排，以便納入賣地／契約條件內。正如傳媒所報道，我們最近已降低了幾幅可供申請售賣土地的地積比率及樓宇高度。

對於環境易受影響的地區或綜合發展區，城規會可要求項目倡議人提交相關的環境及視覺影響評估報告，以確定發展規模不會對環境及視覺造成不良影響。

(c) 緩解現有發展項目屏風效應的措施

爲緩解現有發展項目的屏風效應，我們會繼續透過綠化總綱圖進行廣泛的綠化工程，以改善行人環境。綠化可有助改善微氣候，並可遮蔭、散熱及隔阻污染物，令行人倍感舒適，更可點綴大型建築物，改善行人道的街景。

只要有機會，我們便會透過進行街景改善工程，或把毗連地區的樓宇建築位置移後，以減輕現有發展項目所產生的屏風效應。對於區內受政府管轄的現有用地重建項目或發展項目，我們亦會採取設計改善措施，特別顧及對空氣流通及視覺的影響。

(d) 已批准但未開展的發展項目

根據一般原則，已批准的發展項目如符合各項法定規定及批地條件，則可合法進行。

(e)及(h) 空氣流通指引及空氣流通評估

2005年完成的「空氣流通評估方法可行性研究」(空氣流通評估研究)，就樓宇體積、高度、位置及滲透度可如何改善行人道上風環境的空氣流通，建議了指引。指引屬意向性質而非提供可量化指標。採用有關指引時須適當考慮個別用地的獨特情況。

上述指引已納入《香港規劃標準與準則》內，空氣流通已正式成為規劃大型發展及重建項目時其中一個考慮因素。政府工程項目的倡議部門／局或機關必須進行空氣流通評估。我們會繼續鼓勵半官方機構及私人發展商在規劃和設計其項目時自發進行空氣流通評估。

我們亦會為政府可供出售的用地進行空氣流通評估，以評定發展項目對行人道上風環境的影響，空氣流通評估因而可間接有助改善於行人道水平上的設計和空間布局。

(f) 由有關的機關或半政府機構防止屏風效應

市區重建局(市建局)一向嚴格規定轄下所有工程均須符合環境方面的現行規定。為此，市建局決定，對於仍在規劃階段的項目，均須參考空氣流通評估的指引，以符合市民對環境方面的期望。事實上，市建局已為卑利街／嘉咸街及利東街兩個項目進行空氣流通評估。

至於鐵路公司為處理鐵路沿線發展項目產生屏風效應而採取的措施，請參看上文(a)段。

(g) 規劃署處理屏風效應所採取的措施

規劃署過去幾年已推行了不同的規劃措施，以促進可持續城市規劃和建築設計，務求締造更理想的居住環境。這些措施包括擬定和公布城市設計、空氣流通、休憩用地、綠化等方面的標準和指引，為公眾和私人發展商提供指引。

按照制定法定圖則的程序，當局一向施加適當的發展限制，日後仍會這樣做，以管制樓宇體積和高度。在處理須取得規劃許可的發展建議時，規劃署會與其他相關政府部門磋商，繼續在評估發展建議過程中考慮所有相關因素，當中包括環保和視覺影響。在批准規劃申請時，城規會會在適當時附加條件，以緩解視覺和環境方面的影響。

(h) 空氣流通評估技術指引

規劃署展開了一項名為「都市氣候圖及風環境評估標準」的研究(都市氣候圖研究)，以鑑定氣候易受影響的地區，從而為日後的評估工作確立適合區內氣候條件的空氣流通標準。都市氣候圖研究會包括探討能否就風環境確立更多可量化準則／標準。

結論

與民規劃，是我們持續進行的工作。為此，我們會透過公開、具透明度和廣納民意的程序，繼續與各方持份者、專業團體和廣大市民合作，群策群力，共同促進可持續的發展，共建理想居住環境。

* * * *