



CB(1)2663/09-10(01)

可持續發展委員會
「優化建築設計 締造可持續建築環境」
社會參與過程報告書

立法會發展事務委員會
2010年7月27日

社會參與過程



- 可持續發展委員會(委員會)在去年六月至十月期間，舉行了名為「**優化建築設計 締造可持續建築環境**」的社會參與過程，收集社會各界對有關建築環境議題的意見。
- 獲得30個夥伴機構的支持，舉辦了65個不同形式的活動。
- 主動接觸業界（例如香港總商會、香港地產建設商會等）、專業人士（包括香港建築師學會、香港測量師學會、香港園境師學會、香港工程師協會、香港規劃師學會等）、諮詢組織（例如城市規劃委員會、樓宇施工前期工作小組、土地及建設諮詢委員會轄下的屋宇建設小組委員會等）、環保團體（例如環保觸覺等）和學術界，積極聽取他們的專業意見。

社會參與過程



- 舉辦不同活動讓普羅大眾發表對建築環境的一些切身的訴求和意見(例如5場地區討論坊、18場巡迴展覽及18區區議會正副主席的會議等)。
- 共有超過2,400人參與這些活動[未計及參加開幕典禮的2,000多人及參觀18場巡迴展覽的人數]。



地區討論坊

社會參與過程



- 委員會共收到經書面、電郵、網上論壇留言、意見收集表格等交回的意見來源共約1,600份[總數為1,612份，當中包括47份社會參與過程活動紀錄、41份來自包括專業團體及商會等在內的主要持份者機構的意見、1,368份個人表達的意見以及156份相關的傳媒報導]。
- 委員會在考慮由獨立匯報機構協助歸納的公眾意見，以及和委員會轄下的策略工作小組(Strategy Sub-committee)和支援小組 (Support Group) 進行討論後，最終制訂了委員會的建議和報告書。
- 委員會的報告書已在六月二十五日呈交政府。



社會參與過程



- 是次社會參與過程顯示了公眾對改變現狀的清晰訴求，以及對優質及可持續建築環境的熱切期望。維持現狀並不為公眾所接受。公眾對建築環境要求改變這一清晰訊息為委員會制訂具體建議的總體方向提供基礎。
- 專業人士和業界的意見，讓委員會能從實用性、成本效益、海外經驗和本地實際情況等方面全面討論可能造成的影響、潛在效益和可行性等問題，按照整體方向作出相關建議。



社會參與過程



- 是次社會參與過程以三項議題為核心，即(1)有關樓宇間距、樓宇後移及綠化面積的可持續建築設計指引；(2)總樓面面積寬免；以及(3)建築物能源效益。
- 這三個核心議題均反映近年公眾所關注的範疇，當中牽涉的問題相當複雜。除涉及專門技術外，委員會所作出的任何建議亦可能對公眾、準業主、私人物業業主和建築界專業人士的利益造成不同程度的影響。
- 委員會在制訂建議的過程中，致力平衡各種不同因素，例如可取性相對可行性、公眾利益相對私人利益、業主／準業主的權益相對發展商的權益、成本相對效益等各方面的考慮，從而締造優質和可持續建築環境。



可持續發展委員會
Council for
Sustainable Development

報告書建議重點



可持續建築設計指引 - 樓宇間距

委員會在報告書中，一共提出超過50項建議。

重點包括 —

- (a) **樓宇間距**：委員會建議採用樓宇間距方案，即是對於新發展項目或重建項目，若地盤面積不少於2公頃或連續闊度不少於60米的建築物，政府應強制性規定，樓宇之間最少須留有相當於建築物正面外牆總面積20%至33.3%的間隔空間(視乎地盤面積及樓宇高度而定)。



可持續建築設計指引 - 樓宇間距

根據民意取向，為使規管框架能以表現為本及按個別地盤的情況作出彈性處理，委員會建議設立機制，容許在有關人士可提供科學理據（包括地盤位置和佈局、風向、空氣流通和都市氣候因素等），證明即使偏離上述規定亦可達到相同效果時，可就個別個案調整有關規定。



可持續建築設計指引 - 樓宇間距



← 樓宇間距距離

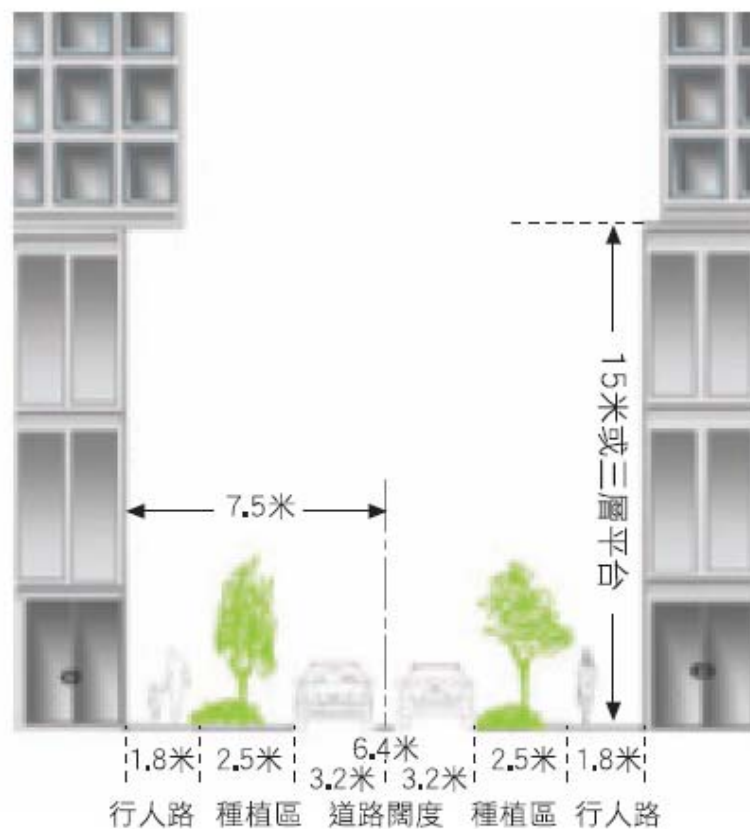
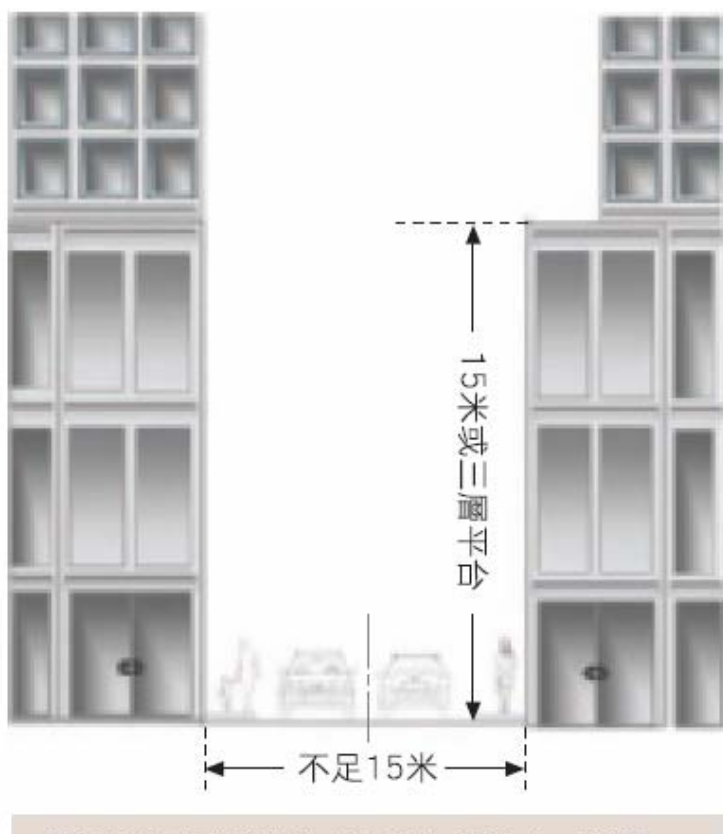


可持續建築設計指引 - 樓宇後移

- (b) **樓宇後移**：委員會建議在不足15米闊的街道，應強制把新發展項目或重建項目由地面至15米高的部分後移，使街道中央至建築物之間的闊度不少於7.5米。

根據民意取向，爲了使規管框架能容許以表現爲本及按個別地盤的情況作出彈性處理，委員會建議設立機制，容許在考慮地盤面積和佈局、風向、空氣流通、都市氣候因素、人流和地區特色等因素後，可就個別個案調整有關規定。

可持續建築設計指引 - 樓宇後移



可持續建築設計指引



- (c) **建築物上蓋面積**：處於街道水平的龐大建築物會影響街道環境，並妨礙自然通風。為配合有關樓宇後移的建議，委員會建議政府檢討《建築物(規劃)規例》現行有關高度不超過15米的樓宇非住用部分的准許上蓋面積為百分之一百的上限，以減少平台部分的上蓋面積。

可持續建築設計指引 - 綠化的上蓋面積

- (d) **綠化的上蓋面積**：建議政府應強制性規定地盤面積不少於1,000平方米的新發展項目或重建項目，須劃出20%至30%的固定栽種面積(視乎地盤面積而定)，在地面、平台和屋頂進行綠化，而地面綠化應優先進行。

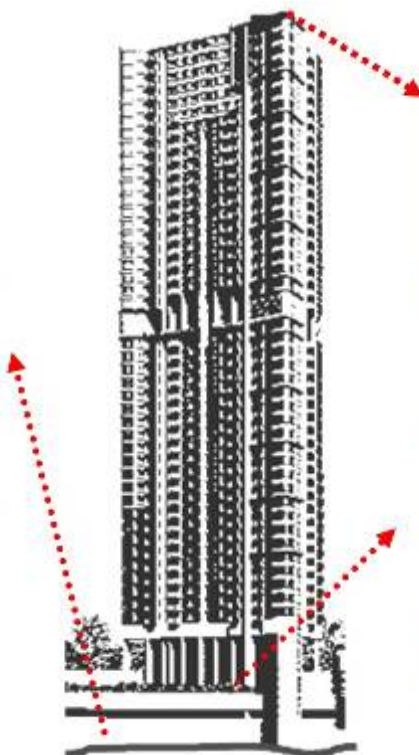
委員會亦建議政府應制訂具約束力的監察機制，確保綠化面積在整個樓宇生命週期中獲得妥善保養。



可持續建築設計指引 - 綠化的上蓋面積



街道綠化



天台花園



平台花園

總樓面面積寬免



- (e) **整體上限**：建議政府對總樓面面積寬免設定整體上限。大部分支持者贊成設定總樓面面積寬免的整體上限，以控制建築物的體積。

長遠考慮採納因應以表現為本及考慮個別地盤情況的方法，以釐定總樓面面積寬免的整體上限。例如，政府可參考若干基準（如BEAM Plus評級），考慮就樓宇整體環保效能釐定不同整體上限水平的可行性，即評級越高，整體上限越高。

總樓面面積寬免



- (f) **不同設施的分類**：委員會建議政府應定期檢討強制性設施、環保設施及完善生活設施的分類，以便及早識別需要強制規定的必要設施，並列明其最低標準，同時分辨哪些只是理想的設施，並視乎其對改善環境的貢獻、對居民的好處、增值潛力、市場趨勢及其他相關因素，決定應否繼續提供總樓面面積寬免，以鼓勵提供這些設施。



總樓面面積寬免



- (g) **停車場**：建議應降低停車場的整體總樓面面積寬免水平，並為地下停車場提供較地面停車場高的總樓面面積寬免，以鼓勵興建(如技術上可行)地下停車場。

地下停車場的設計應考慮其他因素，例如在地下停車場提供照明和通風裝置的能源效益。

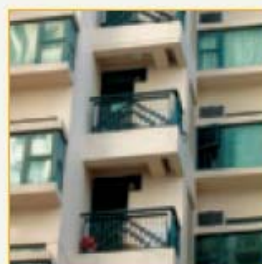
總樓面面積寬免



- (h) **環保設施**：公眾認同環保設施可對環境帶來正面影響，亦能提升個別業主的生活質素，但公眾對豁免計算某些環保設施的總樓面面積表達了不滿，認為這樣會增加樓宇體積，並對鄰近社區造成不良影響。委員會建議應減少露台和工作平台的總樓面面積寬免；降低非結構預製外牆獲豁免計算入總樓面面積的厚度上限；撤銷郵件派遞室作為環保設施可獲得的寬免。



露台



工作平台



郵件派遞室



總樓面面積寬免



- (i) **完善生活設施**：建議應減少康樂設施和住客會所的總樓面面積寬免，特別是在住用總樓面面積較大的地盤。市民亦認為過大的康樂設施和住客會所，加上其可獲的總樓面面積寬免，大幅增加了樓宇體積。

檢討櫃位、亭子、辦公室貯物用地、守衛室及供看更使用的洗手間的總樓面面積寬免。

總樓面面積寬免



- (j) **窗台**：一些專業團體認為窗台會增加樓宇整體體積和吸熱程度。雖然窗台目前不獲總樓面面積寬免，但只要符合若干準則，窗台便不會被計算在地積比率之內。

委員會認為雖然這個問題超出總樓面面積寬免的範疇，但亦應回應相關的意見。委員會建議政府檢討窗台的可取之處，以及現行不將其計入地積比率的政策和做法。有關檢討應考慮窗台能否改善樓宇的整體環保效能，以及其程度。

建築物能源效益



- (k) **公共樓宇**：建議政府率先就公共樓宇實施節能措施訂立目標，同時制定實踐目標的時間表，為私營機構立下榜樣。
- (l) **基準和認證制度**：推廣使用樓宇能源效益基準 (benchmarking) 和**認證制度** (accreditation)。政府亦可在網上公布樓宇認證結果供市民參考，以提高市民的認知。
- (m) **檢討相關規例**：建議政府考慮檢討建築設計和樓宇建造的相關規例，以減少樓宇的能源消耗，同時亦應**檢討樓宇總熱傳送值** (Overall Thermal Transfer Value (OTTV)) 的應用範圍，以擴展至住宅樓宇。



增加資訊透明度



- (n) **各項設施獲得的總樓面面積寬免的資料**：委員會建議政府規定在新發展項目的售樓書內，以顯淺易明的方式披露所有因應各項設施而獲得的總樓面面積寬免的資料。
- (o) **「建築面積」內所獲攤分的公用地方面積的資料**：爲了讓準買家充分知悉其所考慮購買的單位資料，委員會建議除了要列明「實用面積」所包括的項目外，亦應規定在新發展項目的售樓書內，以顯淺易明的方式列明「建築面積」內所獲攤分的公用地方面積的詳細資料，讓準買家得知單位範圍以外，但被計入爲單位「建築面積」及計算在樓價內的其他範圍的資料。

政府的角色及檢討



- (p) **政府應擔當帶頭角色**：加強與建築環境相關的政策局/部門之間的協調，與其他持份者建立更穩固的合作關係，及率先在公共樓宇採用可持續建築設計和安裝節能設施。
- (q) **檢討規管制度及指引**：政府應參考世界各地的最新發展，並根據建築設計、科技和可持續性等議題的變化，掌握市民對建築環境的期望，加強檢討和更新規管制度、《香港規劃標準與準則》及屋宇署的作業備考，以鼓勵／推廣優質建築的措施和設計。



報告書



委員會報告書及獨立匯報機構報告書已上載

www.susdev.org.hk





多謝!

