

立法會
規劃地政及工程事務委員會

回應發展項目產生屏風效應的問題

目的

本文件旨在讓各委員知悉政府已／現正採取的措施，以達致既可促進可持續及均衡的發展的目的，又可滿足公眾對改善環境的期望。文中特別闡述我們就發展項目產生屏風效應的問題而實施的新措施，以供委員參考。

背景

2. 香港是人口高度密集的城市，我們自然會強烈希望匱乏的土地資源得以地盡其用。基於本港山勢起伏的地形，加上須盡量避免侵佔郊區，因此我們過往基於需要採用了密集式發展，以配合不斷增長的人口和經濟發展所帶來的房屋及社會需求。這種發展模式使我們在運用土地及提供必須的基建設施(例如污水、供電和集體運輸系統)上更具效益。

3. 近年，我們的發展日趨成熟，大眾對城市面貌日益關注，市民因而對高層和高密度發展所帶來的影響有較深刻的感受。與此同時，大眾對改善居住和工作環境的期望日趨殷切。公眾最為關注的是發展項目的設計、布局、密集程度、通透程度和對外的連接，以及休憩用地等問題，這些問題均會直接影響四周環境的質素和特色。我們面對的挑戰是要平衡大眾在社會、環境和經濟上的需要，從而可支援日後發展，並同時提供理想的環境，以回應公眾的訴求。由於有些街道的布局已經不

合時宜，加上牽涉私人物業的權益問題，我們未必能夠輕易重新規劃原有的都市結構，以切合公眾現時的期望。不過，我們有空間採用新的規劃措施，以回應有關問題。

促進可持續及均衡的發展

4. 在過去幾年，為實現規劃目標，我們已採取了多項規劃措施，以促進可持續的規劃和樓宇設計。這些措施包括頒布《香港規劃標準與準則》，並定期予以更新。有關標準與準則載有用以釐定各項土地用途和設施的規模、位置和用地需求的準則，當中包括住宅發展密度、休憩用地和綠化等標準。

5. 在 2003 年，經詳細諮詢公眾後，我們推出「城市設計指引」。指引內載有城市設計的主要考慮因素，以及評估城市設計所採用的綱領。有關的考慮因素包括樓宇一般的密集程度和布局、為免山脊線和海港景觀被遮擋而採用梯級式樓宇高度設計、提供通風廊、觀景廊、在路面提供建築線後移地帶等。根據「城市設計指引」，在規劃新發展地區時，必須考慮到樓宇的設計和布局，以及對周邊環境可能帶來的影響，特別須評估發展在景觀質素和空氣流通方面的影響。

6. 政府在 2003 年 8 月發出的全城清潔策劃小組報告內，承諾探討能否規定日後進行規劃時，所有大型發展或重建方案皆進行空氣流通評估。在 2005 年 5 月，政務司司長辦公室發表「為香港制訂首個可持續發展策略」，提出多個策略目標，包括促進可持續城市規劃及設計規範的策略目標，更特別提及樓宇影響景觀廊或阻礙空氣流通的問題。

7. 規劃署其後在 2003 年展開了「空氣流通評估方法可行性研究」(空氣流通評估研究)。空氣流通評估研究已在 2005 年後期完成。研究結果建議一套技術指引，載列以表現效能為本的空氣流通評估方法及一套有助達致空氣流通目標的意向指

引。空氣流通評估研究所建議的技術指引已在 2006 年 7 月頒布。《香港規劃標準與準則》亦已作出修訂，把有關空氣流通的指引納入其中，並已於 2006 年 8 月公布。

新措施

8. 在 2006 年 7 月，房屋及規劃地政局與環境運輸及工務局聯合發出針對空氣流通評估的技術通告。根據這份技術通告，空氣流通程度已正式被認可為規劃大型發展和重建方案時其中一項考慮因素。負責進行大型政府項目的部門／決策局或有關當局須在項目規劃及設計階段進行空氣流通評估，確保會適當地考慮空氣流通方面的影響。

9. 這份技術通告的頒布，顯示了政府在規劃大型發展項目及日後制訂規劃方案時帶頭進行空氣流通評估的決心。除了為啓德規劃檢討進行空氣流通評估(見下文第 12 段)外，我們又為位於北角油街的一幅政府出售用地上的擬議綜合發展進行空氣流通評估，並將會為添馬艦政府總部大樓發展方案和即將進行的中環填海計劃城市設計研究進行空氣流通評估。

10. 該份技術通告為大型政府項目進行空氣流通評估提供適時的內部指引，我們更鼓勵半官方機構和私人機構以自願方式把空氣流通評估納入其發展項目的規劃和設計過程中。在重建項目方面，市區重建局已同意並採取正面行動，為其主要的市區更新項目進行空氣流通評估，觀塘市中心重建項目便是其中一個例子。

11. 除了頒布有關城市設計及空氣流通的指引外，我們亦採取其他積極措施，回應市民的訴求。最近，我們檢討了數幅作為政府出售用地的發展密度及樓宇高度限制。此外，城市規劃委員會亦主動檢討和修訂分區計劃大綱圖，釐定清晰的發展規範，以充份配合規劃意向，並為日後發展提供指引。

12. 政府各部門通力合作，務求促進可持續及均衡的發展，從啓德發展計劃便可見一斑。我們不但為啓德規劃檢討進行空氣流通評估，更採用了相對上較低的發展密度，並採取了可改善區內風環境的措施，包括把擬議的沙中線鐵路車廠遷往別處；對樓宇高度和上蓋面積施加限制；及透過建築物的排列盡量配合盛行風的風向等措施。上述提及的最後兩項規劃措施對於減低新發展項目所產生的屏風效應尤其有效。這些措施亦有助減低對區內空氣流通所造成的不良影響，並改善城市設計以配合四周的環境和山脊背景。

結論

13. 政府與市民大眾同樣希望能為香港締造一個優質的居住和工作環境。我們會繼續與立法會、區議會、相關界別的專業機構及所有持份者緊密合作，按照公開、具透明度及有公眾諮詢的程序，共同為規劃香港的發展而努力。

房屋及規劃地政局
規劃署
2007年2月