

## 可持續建築設計指引

本作業備考頒佈一套可促進本港優質和可持續建築環境的建築設計指引。這些指引即《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》APP-151所提及的“可持續建築設計指引”。建築事務監督在審批新發展項目中的環保及適意設施及非強制性設施或非必要機房及設備時，如情況適用，會以遵從有關指引的規定，作為批予這些設施可獲豁免或不計算入總樓面面積及／或上蓋面積（總樓面面積寬免）的先決條件。可持續建築設計指引內所使用的技術詞彙及其定義，載列於附錄A。

### 目標

2. 可持續建築設計指引確立了三項重要的建築設計元素，以促進市民的生活空間環境的可持續發展。這些元素包括建築物間距、樓宇向後退入及綠化覆蓋率。其目標是要達致更佳空氣流通狀況、提升市民生活空間尤其是行人區的環境質素、提供更多綠化及紓緩熱島效應。

### 可持續建築設計指引的應用

3. 遵從可持續建築設計指引就建築物間距、樓宇向後退入及綠化覆蓋率的規定，可能已施加在新賣地的土地契約條款或契約修訂或土地交換或私人協約方式批地中，又或已納入呈交予城市規劃委員會的規劃方案中，又或已作為在規劃許可中的條件。在呈交建築圖則的階段，建築事務監督在審批新發展項目是否可獲授予總樓面面積寬免時，如情況適用，會以遵從可持續建築設計指引作為審批的考慮條件。有關批予總樓面面積寬免的先決條件的更多詳情，載於《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》APP-151。

### 建築物間距

4. 為改善空氣流通、提升行人區的環境質素，以及紓緩因屏風式“長型樓宇”所導致的熱島效應，大型發展項目的樓宇必須留分隔空間。

/5. ...

5. 除下文第8至11段及附錄B詳述的規定另有描述外，面積為2公頃或以上的地盤、或少於2公頃而擬建的任何建築物或建築羣的連續投影立面長度<sup>1</sup>為60米或以上的地盤，建於這些地盤的樓宇須符合建築物間距的規定：

- (a) 任何毗鄰街道<sup>2</sup>的建築物或建築羣的個別連續投影立面長度不得大於許可的最大連續投影立面長度；
- (b) 當投影在選取的投影面上時，樓宇的投影立面兩側與地盤邊界或毗鄰的街道中線之間的間距空間不得少於 7.5 米寬；按照表 1 並視乎地盤面積及最高樓宇的高度而定，在一個投影面的樓宇透風度<sup>3</sup>(P)不得少於 20%，而在另一個投影面的(P)不得少於 20%、25%或 33.3%<sup>4</sup>。

最高樓宇的高度 <sup>5</sup> (H)	樓宇的透風度(P)	
	地盤面積 < 20,000平方米及樓宇的連續投影立面長度 ≥ 60米	地盤面積 ≥ 20,000平方米（任何樓宇長度）
H ≤ 60米	20%；20%	20%；25%
H > 60米	20%；20%	20%；33.3%

表1 - 樓宇的最低透風度(P)

6. 有關的詳細規定及量度方法，載於附錄B；有關的樣本個案，載於附錄C。任何為樓宇提供透風度的有蓋樓面面積，除非符合相關《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》或《聯合作業備考》所訂的規定而獲豁免或不計算面積，否則將計算入總樓面面積及／或上蓋面積。

7. 除下文第8至11段另有規定外，建築物須符合下列各個評估層區的建築物間距規定：

垂直分隔	高度 <sup>5</sup>
• 低層區	0 – 20米
• 中層區	20 – 60米
• 高層區	60米以上

/8. ...

<sup>1</sup> 有關定義，請參閱附錄A；有關圖解說明，請參閱圖2及3。

<sup>2</sup> 街道的定義與《建築物（規劃）規例》第18A(3)(a)(i)及(ii)條所載的相同。

<sup>3</sup> 有關定義，請參閱附錄A。

<sup>4</sup> 有較高透風度的投影面，最好與盛行風向(有加減30度的彈性)或與現有的街道網絡成直角。在現階段，要取得地盤自然風的局地流場數據等資料，可採用風洞實驗或流體動力學模擬數值模式，在地勢環境的模型中，進行測量或模擬計算。

<sup>5</sup> 樓宇高度的定義與《建築物（規劃）規例》第23(1)條所載的相同。

8. 在下列情況可豁免低層區的建築物間距規定：
- (a) 就甲類、乙類或丙類地盤<sup>6</sup>而言，有關樓宇的上蓋面積（包括任何在地面水平之上的平台），分別不超逾地盤面積的60%、62.5%或65%；及
  - (b) 在毗鄰街道的地盤邊界位置將整幢樓宇向後退入；這些向後退入部份的總臨街面的長度不少於地盤毗鄰街道的邊界長度的50%及不少於10米長，或其臨街面總長度(就臨街邊界長度少於10米的地盤而言)；及這些向後退入的總面積不少於地盤面積的15%。
9. 若某些建築物的周圍設有架高的而非位於地面的行人網絡，如能夠證明在架高的行人區以下的建築物部分的空氣流通效能並不會對容易受影響的用戶造成顯著影響，則視乎有關個案的特別情況而定，建築事務監督可豁免對這些架高的行人區以下的建築物部分的建築物間距規定。
10. 建築物間距規定不適用於樓宇高度不超逾15米或不多於4層的住用發展項目。對於包含混合用途及／或高度不一的樓宇的地盤，在進行建築物間距評估時，可不用理會其中高度不超逾15米或不多於4層且並非和其他樓宇連接的住用樓宇。
11. 某些樓宇在樓宇長度及／或體積方面因有特殊功能要求，例如基建設施、交通總站和體育及文娛設施，未必能遵從上述建築物間距規定。如能提供下列的補償措施，建築事務監督可考慮豁免這些特別設施的建築物間距規定：
- (a) 根據BEAM Plus<sup>6</sup>認證中的建築物周邊微氣候(S<sub>A</sub>8)類別所載的方法及規定，使用風洞或流體動力學模擬進行空氣流通評估，以證明在比較不同的設計方案時，已挑選最佳的方案；以及已遵從前述的BEAM Plus認證類別當中下列3項規定的任何1項要求，而且所有結果均獲建築事務監督接納：
    - (i) 在風速增幅過大及靜止區風速方面－證明行人區沒有受到過高風速影響，以及並沒有不被微風吹到的靜止區域；
    - (ii) 在紓緩氣溫升高方面－使用遮蔭裝置；或
    - (iii) 在紓緩氣溫升高方面－使用高反射率的天台/平台鋪蓋物料或在天台/平台栽種植物。
  - /(b) ...

<sup>6</sup> 《建築物（規劃）規例》第18A條已界定特定的街道及地盤的分類方法。

<sup>6</sup> 香港綠色建築議會及香港環保建築協會。新建樓宇BEAM Plus認證。

<http://hkgbc.org.hk/upload/beamdocuments/beamplusdoc/BEAM-Plus-1-1-NB.pdf>

- (b) 為改善行人區的通風情況，將樓宇額外向後退入、毗鄰街道的平台採用梯級型的輪廓設計及以公用平台花園分隔平台和在其上方的塔樓等的建築設施，已於適當情況下在上文(a)項所述的評估中納入考慮範圍及歸納入最佳方案內；及
- (c) 同一地盤的其他樓宇或位於這些特別設施之上的樓宇的其他部分，如情況適用，已妥善遵從建築物間距規定。

## 樓宇向後退入

12. 為改善空氣流通，提升行人區的環境質素，以及紓緩街道峽谷效應，當毗鄰的狹窄街道寬度不足15米時，樓宇應向後退入。

13. 為了讓空氣可隨着街道流通，樓宇應預留15米x15米的最小截面面積向後退入。如街道的水平高低不同，向後退入的最小截面面積須根據街道的水平而定。除下文第15及16段另有規定外，當樓宇毗鄰任何一條寬度不足15米的狹窄街道時，應向後退入以符合以下其中一項規定：-

- (a) 樓宇由街道水平至15米高的任何部分，均不應處於由街道中線起計7.5米範圍以內（如附錄D的圖1所示）；或
- (b) 如設有公用平台花園，毗鄰街道的樓宇應符合以下規定：
  - (i) 樓宇由街道水平至15米高的任何部分，均不得突出與水平面成45度的傾斜面之上，而該傾斜面的底邊應處於街道水平及位處街道對面地段邊界線上（如附錄D的圖2及3所示）；及
  - (ii) 該公用平台花園須符合《聯合作業備考》第1號附錄A第1(d)段所載的高度、敞開度、大小及綠化面積規定，以改善街道的空氣流通情況。

14. 釐定有關項目是否符合樓宇向後退入的規定時，建築事務監督可能會在適用情況下考慮下列因素：-

- (a) 高出街道水平15米的構築物或可伸出向後退入面積之上。被該構築物所覆蓋的向後退入地面面積如被指定為可供全體樓宇佔用人使用且不作商業活動的公用地方，則可獲豁免計入總樓面面積。如被覆蓋的面積並非被指定為公用地方但符合《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》APP-19第6段所載的高度及寬度規定，則該上蓋面積或可不計入總樓面面積；

/(b) ...

- (b) 向後退入面積內或可容許《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》APP-19第3(a)及(d)至(g)段所載的小型伸出物、伸出外牆不多於600毫米及距離地面街道的淨高度不少於2.5米的招牌，以及兩側敞開並設有疏孔欄杆的單層行人天橋。如向後退入面積並無上蓋，則符合《建築物（規劃）規例》第10條所規定延伸及高度限制的簷篷亦可能獲得批准。上文(a)項所述豁免計入總樓面面積或不計入總樓面面積的準則同樣適用於被簷篷覆蓋的面積；
- (c) 支撐塔樓的結構柱或可建在向後退入面積內，惟支柱之間及／或支柱與樓宇其他部分之間任何因而產生的淨空間不得少於3米，而且樓宇在根據上文第13(a)段的規定向後退入的情況下，樓宇向後退入的最小截面面積不得少於112.5平方米（即與7.5米x15米的規定樓宇向後退入截面面積相同）；
- (d) 除下文(f)項另有規定外，向後退入面積應有適當園藝設施及／或鋪有路面、是空曠的及沒有任何永久建築物(園藝設施、疏孔欄杆、疏孔邊界圍牆<sup>7</sup>及／或上文(c)項所述的結構柱除外)；
- (e) 對於監管及保養向後退入面積及因而興建的任何平台及上蓋面積會作出令人滿意的安排；及
- (f) 用作樓宇的火警逃生及消防進出途徑的部分向後退入面積，須適當地鋪有路面、不被阻塞及直接通往街道。

15. 如根據上文第13(a)段將樓宇向後退入會使向後退入面積超過地盤面積的15%，則有關規定或可放寬，惟須提供以下補償措施：-

- (a) 整幢樓宇的臨街面總長度從地盤界線向後退入而向後退入的面積不少於地盤面積的15%；及
- (b) 對於不超過1,000平方米的小型地盤，其行人區應提供綠化面積不少於向後退入面積的50%。至於其他地盤，行人區的綠化面積應在下文第18段所載有關規定的基礎上再增加5%的地盤面積。為免生疑問，下文第18段所載的規定總綠化面積維持不變，以及所有綠化面積須符合下文第19段所載的規定。

/16. ...

<sup>7</sup> 向後退入面積應如此設計以提供高度的視野連繫及臨街空間。

16. 鑒於改善行人區空氣流通的實質需要，符合下列準則的發展項目地盤可獲豁免全部或部分樓宇向後退入的規定：-

- (a) 樓宇高度<sup>8</sup>少於街道平均寬度的兩倍；或
- (b) 存在使樓宇向後退入規定不適用的特殊限制，但擬建樓宇中不受特殊限制影響的其他部分會遵從樓宇向後退入的規定。

17. 為免生疑問，當面向有關狹窄街道時，於分區計劃大綱圖或土地契約條款所規定的非建築用地及向後退入面積、根據《建築物（規劃）規例》第22條指定為公共通道或徵用作街道擴闊的地面街道，以及《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》APP-132所規定的向後退入面積，可構成本作業備考所規定的部分或全部向後退入面積內，惟該等向後退入面積須在適用情況下遵從上文第13至15段所述的準則。

### 綠化覆蓋率

18. 為了改善都市空間尤其是行人區的環境質素及紓緩熱島效應，地盤面積達1,000平方米或以上的新建築發展項目須在行人區、公用平台天台／平台／主天台、斜坡及護土構築物（如適用）提供綠化面積<sup>9</sup>，以符合下文表2所規定的最低綠化覆蓋率。

地盤面積(A)	最低綠化覆蓋率 (即綠化面積佔地盤面積的百分比)		
	行人區	其他區域	總綠化面積
1,000 平方米 ≤ A < 20,000平方米	10%	無限制	20%
A ≥ 20,000平方米	15%	無限制	30%

表2 綠化覆蓋率規定

19. 釐定有關項目是否符合綠化覆蓋率規定時，建築事務監督可能會在適用情況下考慮下列因素：-

- (a) 綠化面積應不被覆蓋<sup>10</sup>，除非有關面積位於行人區內而有可能被伸出物所覆蓋，而伸出物距離覆蓋地方的淨高度不少於覆蓋地方的水平闊度的8倍（如附錄E所示）；

/(b) ...

<sup>8</sup> 根據這項準則，樓宇的高度由毗鄰樓宇的街道的平均水平開始量度，直至樓宇最高的實用樓面空間之上的天台的平均高度為止。

<sup>9</sup> 有關定義，請參閱附錄A。

<sup>10</sup> 謹此說明，位於行人區以上的有蓋綠化區域，如有蓋公用平台花園或空中花園等，不得計入綠化面積。

- (b) 樹木、較大型植物及橫向綠蔭是較佳的，而可改善微氣候的設施如水飾<sup>11</sup>、植草磚、垂直綠化及經綠化的斜坡／護土構築物等，亦可計入總綠化面積中不超過30%的面積，詳情請參閱附錄F；
- (c) 除下文第20段另有規定外，所有綠化面積均須被指定為可供全體樓宇佔用人到達的公用地方，惟無須供全體佔用人到達的垂直綠化及斜坡及護土構築物上的綠化除外；
- (d) 當綠化面積設於天台時，該天台應設計為不透水的。在計算綠化天台的最小外加荷載規定時，應考慮設計中的土壤、花卉植物及樹木的預期負載；及
- (e) 應設有灌溉水點及排水設施，方便日後維修保養<sup>12</sup>。

20. 對於僅包含單一家庭式住宅的發展項目，上文表2所述的綠化位置限制及第19(c)段的規定並不適用。

21. 綠化屋頂有不同類型，可參考載於發展局網頁的《香港綠化屋頂應用研究（最後定稿）》，該研究報告可於發展局網頁中查閱[http://www.devb.gov.hk/filemanager/en/content\\_29/Green%20roof%20study\\_final%20report.pdf](http://www.devb.gov.hk/filemanager/en/content_29/Green%20roof%20study_final%20report.pdf)。

## 批准條件

22. 《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》APP-151列明遵從可持續建築設計指引是批出總樓面面積寬免的其中一項先決條件。根據《建築物條例》第42條批出有關變通時，建築事務監督可施加以下條件：

- (a) 未經建築事務監督事先同意，綠化面積不得作任何其他用途。
- (b) 上文(a)項所指的用途限制及指定為公用地方的綠化面積須載入公契，並於圖則清楚列明其大小（面積）、地點及通往該處的公用通道的詳情。如並無公契，則有關限制及指定要求須載入買賣協議、轉讓契或租賃協議。
- (c) 遵從上文(a)及(b)項所述規定的承諾書（由發展商或擁有人呈交以申請總樓面面積寬免）須於申請佔用許可證前向土地註冊處登記。

/須呈交 ...

<sup>11</sup> 水飾所用的濾水機房（如有）如符合《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》APP-151所規定的先決條件及關於總樓面面積寬免的整體總樓面面積上限，可能獲豁免計入總樓面面積。

<sup>12</sup> 向最終使用者提供綠化面積保養及管理手冊有助保障綠化面積內的公共衛生及安全。

## 須呈交的資料及文件

23. 爲了證明符合建築物間距、樓宇向後退入及綠化覆蓋率的規定，須提供附錄G所詳列的資料及建築事務監督所規定的其他資料。

24. 如擬使用以效能爲本的設計替代方案證明符合建築物間距的規定，則須提供附錄B所列的額外資料以供審閱。有關建築物間距、樓宇向後退入及綠化覆蓋率的豁免或變通的替代設計方案及申請，必須有合理理據支持。有關方案及申請或由相關領域的外聘專家所組成的擴大建築小組委員會審核。建築事務監督在決定是否接納方案時，可以考慮建築小組委員會的建議及任何其他相關考慮因素。

## 向公眾披露資料

25. 爲提高公開資料的透明度，以下資料或於發出佔用許可證後上載至屋宇署網頁：-

(a) 顯示指定爲公用地方的綠化面積及通往該處的通道的建築圖則，以及有關面積的附表。

26. 爲方便查閱及檢討空氣流通評估規定，連同上述資料一併呈交予屋宇署的空氣流通評估將載入由規劃署管理的空氣流通評估登記冊（空氣流通評估登記冊的格式載於附錄H）<sup>13</sup>。認可人士須徵求業主同意，以公開空氣流通評估備考及／或空氣流通評估報告所載的資料供公眾查閱。基於保密條款或不獲業主同意而未能披露的項目，有關資料會僅供政府內部參考。

## 執行

27. 本作業備考適用於所有在2011年4月1日或之後呈交建築事務監督審批有關發展方案的新建築圖則或重大修訂的建築圖則。除下文第28段另有規定外，本作業備考亦適用於先前不獲批准而於2011年4月1日或之後再呈交審批的建築圖則。

/28. ...

---

<sup>13</sup> 房屋及規劃地政局技術通告第1/06號《空氣流通評估方法》，載於[http://www.devb.gov.hk/filemanager/en/content\\_679/hplb-etwb-tc-01-06.pdf](http://www.devb.gov.hk/filemanager/en/content_679/hplb-etwb-tc-01-06.pdf)



28. 有關建築圖則如在2011年3月31日或之前首次呈交建築事務監督審批但不獲批准，而其理由並非因為未能證明其擁有或有實際機會控制組成有關地盤的土地，有關圖則可以在2011年4月1日或之後並在該首次呈交圖則的不獲批准日期起計6個月內，首次再呈交建築事務監督審批，而不會受本作業備考の規定所規限。為免生疑問，該首次再呈交的圖則，如最終不獲建築事務監督批准，則其後任何再呈交的圖則，均會受本作業備考の規定所規限。

建築事務監督區載佳

檔號： BD GR/1-55/187/1  
BD GP/BREG/P/49

初版：2011年1月（助理署長／拓展1）

## 可持續建築設計指引的技術詞彙及其定義

《空氣流通評估方法》	依據全城清潔策劃小組在2003年8月提出的建議，規劃署會藉訂立《空氣流通評估方法》的規定，在市區推廣最佳的建築物布局方案，作為所有主要發展項目或重建計劃及未來規劃的一項考慮因素。為此，規劃署開展“空氣流通評估方法可行性研究”，該研究已於2005年完成。《空氣流通評估方法》將發展為一項準則，用以客觀地量度規劃及發展方案對室外空氣流通的影響，以達致可接納的宏觀風環境。
	空氣流通評估方法可行性研究所建議以效能為本的空氣流通評估方法的技術指引及一套以期達致更佳空氣流通目標的意向指引已於2006年頒布。《香港規劃標準與準則》亦已經修訂，自2006年起加入空氣流通意向指引。
計算流體動力學模擬	“計算流體動力學模擬”是流體動力學的一門分支，利用數值方法和計算程序以解決及分析涉及液體流動的問題。須使用電腦進行數以百萬計的運算，以模擬液體和氣體與建設工程上的複雜表面的互動情況。
連續投影立面長度 (Lp)	建築物或一組間距少於15米的建築羣（連間距）的總投影立面長度。（請參閱附錄B的圖2及3）
植草磚	植草磚須有不小於50%可供草生長的地平面面積。
綠化面積	帶有樹木、灌木、年生植物、地被、攀緣植物、草地及其他植物的面積。其他綠化設施包括水飾、植草磚、垂直綠化及斜度大於45度的經綠化斜坡／護土構築物的面積或可獲接納，如附錄F所載。
行人區／行人區的綠化面積	為改善尤其是行人區的環境質素，綠化面積須： i. 與街道或與街道接連的公共行人路或公共空間緊連或有高度的視野連繫，而其頂層泥土或垂直綠化的框架或層架頂層和該街道水平的高度距離，須不多於15米（請參閱附錄E的圖1）；及／或 ii. 設於地面水平或行人容易到達的平台，包括位於地面街道及高於街道水平而行人可容易從街道直接到達的平台。
樓宇透風度(P)	將所有可計算的樓宇之間的分隔空間、樓宇與邊界線的分隔空間、樓宇與毗鄰街道中線的分隔空間及樓宇內部、上方、下方或之間的所有透風設計構件的垂直立面投影面積總和，除以樓宇、上述分隔空間及透風設計構件在同一投影面的投影面積總和所得出的面積比百分比。（請參閱附錄B的圖9至14）
綠化覆蓋率	總綠化面積除以地盤面積的百分比。
地盤透風度	為達致最佳的都市空氣流通情況，應在人煙稠密和酷熱潮濕的市區提供通風廊和空氣通道，以使市區空氣有效流通，從而驅散熱氣、氣體和微粒，以及改善都市環境的微氣候。在個別發展地區內，較高的風透度會有助改善空氣流通。可在建築物之

間、平台和其上方的建築物（即架空平台層）之間、街道兩旁建築物後退面積及建築物內的不同水平等增設間距，以達致為建築羣提供較高風透度。

#### 街道

依《建築物（規劃）規例》第18A(3)(a)(i)及(ii)條所述，包括歸屬政府並由路政署保養的街道及私人街道，而該私人街道位於的土地和有關地盤是根據同一政府租契持有的，並且根據該租契的條款，該租契的承租人須(在被要求時)將該街道所在的土地交回政府。

#### 街道峽谷／街谷

指街道兩旁建築羣和路面構成的又深又窄的峽谷。街谷的重要幾何特徵為“高寬比”（ $H/W$ ），街谷高度 $H$ 和寬度 $W$ 之比 $H/W$ 是影響樓宇之間空氣流通的主要參數。當樓宇密集排列，街道狹窄，其峽谷“高寬比”大於2的時候，建築物上空流動的空氣將難以到達街谷中間的行人層區；當風向與峽谷中軸線走向成垂直狀況的時候，以上問題更形嚴重。（有關計算街道峽谷寬度( $U$ )的方法，請參閱附錄B的圖4至7）

#### 垂直綠化

與街道或與街道接連的公共人行道或公共空間緊連的垂直綠化，其框架或層架頂層與該街道水平的高度距離，須不多於15米(請參閱附錄E的圖1)。沿安裝在樓宇外牆的框架生長的攀緣及／或垂枝植物，或其他適合於固定在恆久結構的堆疊式垂直組合的花槽或壁板生長的植物，或兩者兼有，會被視為符合綠化覆蓋率規定的垂直綠化。

街道中線

15米

≥ 7.5米(闊) x 15米(高)的最小截面面積

最少向後退入7.5米

最少向後退入7.5米

地盤

邊界線

邊界線

地盤

The diagram shows a cross-section of a building and its adjacent public platform garden. The building has a flat roof labeled "上方的樓宇構築物" (Building structure above). The garden is labeled "\* 公用平台花園" (Public platform garden). The garden's edge is labeled "公用平台花園的綠化" (Greening of the public platform garden). The garden's height is indicated as "15米" (15 meters). The garden's slope is indicated as "傾斜面 = 1/1" (Sloped surface = 1/1). The garden's width is indicated as "街道寬度(d)" (Street width (d)). The garden's boundary is labeled "邊界線" (Boundary line). The garden's edge is labeled "對面地盤的邊界線" (Boundary line of the opposite plot).

註

- 1 -

### 符合樓宇向後退入規定的方法(續)

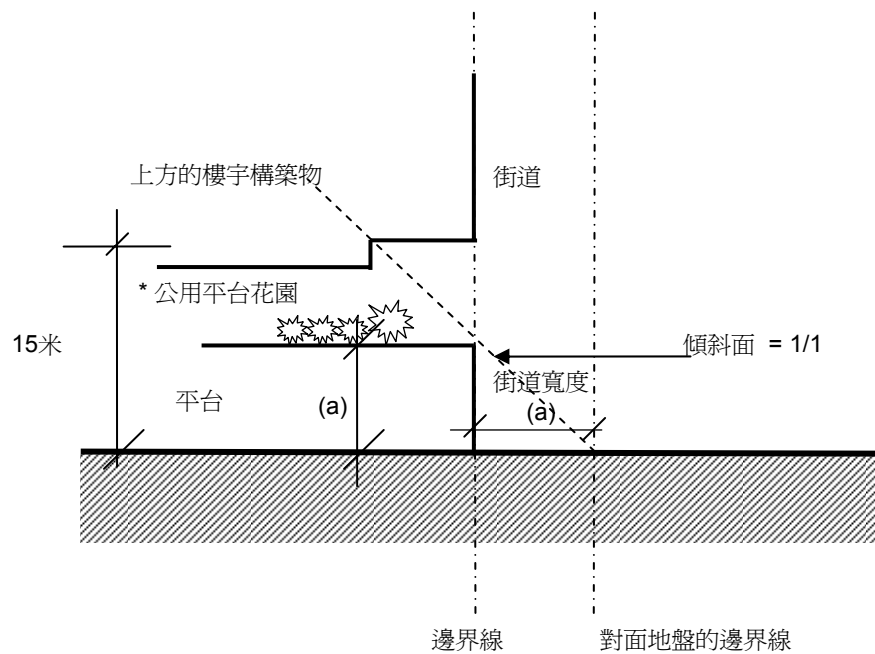


圖3：第13(b)段所述設有公用平台花園的梯級型樓宇設計

#### 註

\* 公用平台花園須符合《聯合作業備考》第1號附錄A第1(d)段所載的高度、敞開度、大小及綠化面積規定

### 行人區綠化面積

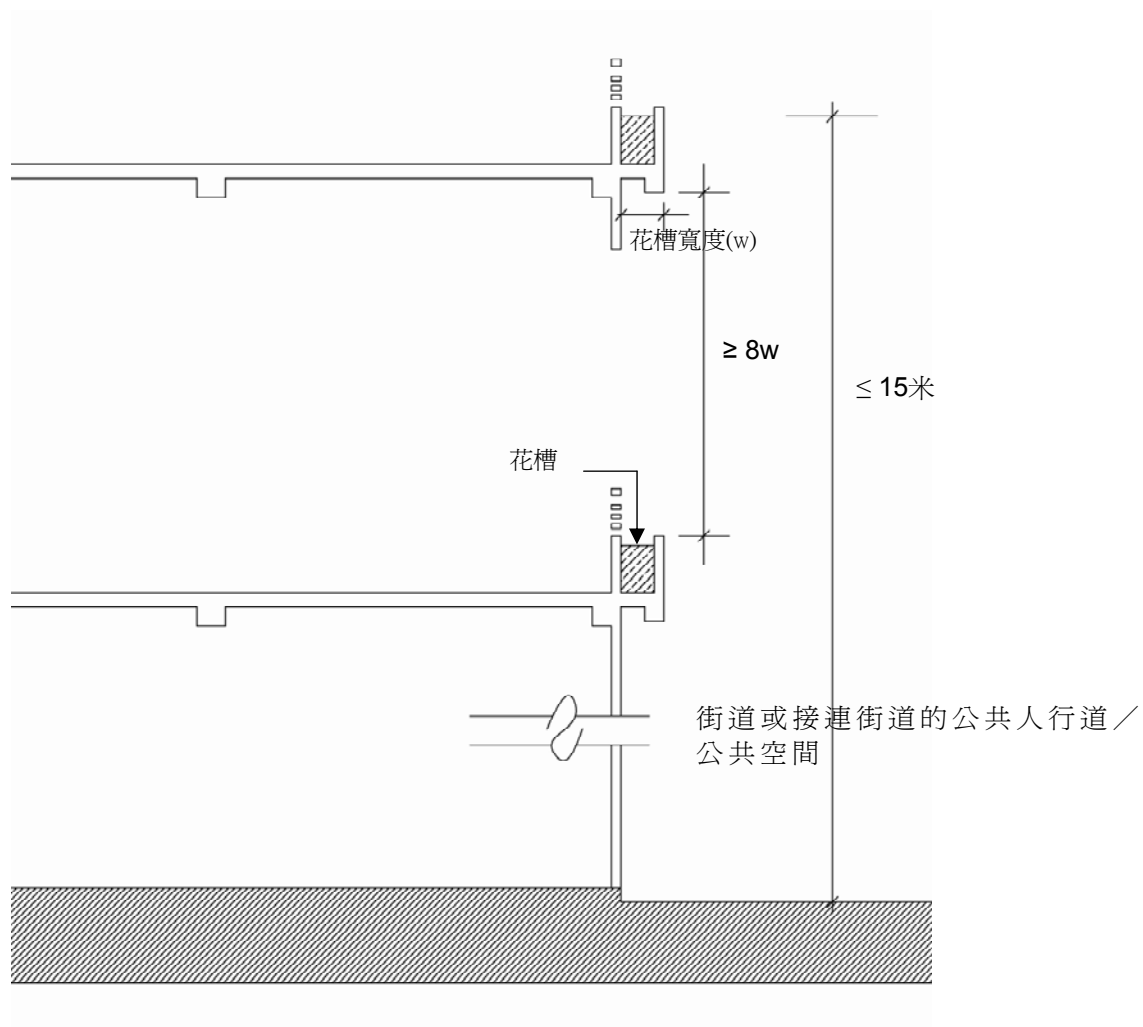


圖1：第19(a)段所述可覆蓋的行人區綠化面積

## 綠化覆蓋率規定的量度方法

- 1.1 所有綠化面積應按圖則所示的土壤<sup>1</sup>面積量度，下文第 1.2 段所述者除外。
- 1.2 其他綠化設施可計入總綠化面積中不超過 30% 的面積，惟須遵守位置限制並應用縮減系數（如適用），詳情如下：

綠化設施	位置	計算綠化面積的縮減系數	綠化覆蓋率
<sup>2</sup> 水飾	行人區； 露天公用平台天台	50%	不超過表2 所指定的總 綠化面積 30%
植草磚	無限制	50%	
<sup>3</sup> 垂直綠化	行人區	不適用	
<sup>4</sup> 斜度超過45度的經 美化斜坡／護土構 築物	無限制	不適用	

- 1.3 並非永久固定或建於發展項目的可移動花盆／花槽的綠化不計入其中。

### 註

- 為供參考，樹木、灌木、草地／地被覆蓋的建議最少土壤深度分別為1.2米、0.6米及0.3米。
- 水飾應以水平面面積計算。泳池及按摩池並不視為水飾。
- 垂直綠化應以垂直框架（就攀緣及／或垂枝植物而言）的直立面積或將栽種綠色植物的組合花槽或壁板的直立面積計算。為免生疑問，已計算入上述垂直綠化的垂直框架／組合花槽／壁板以下的花槽的土壤水平面積，不得計入綠化面積。栽種可依附在硬牆的攀緣植物，須根據圖則所示的土壤水平面積計算（不計算為垂直綠化，因此，不受上述第1.2段的規定限制）。
- 經美化斜坡／護土構築物應以將栽種綠色植物的土壤的直立面積計算。倘若斜坡斜度不同，其平均斜度或可獲接納。為免生疑問，斜度等於或不足45度的經美化斜坡／護土構築物不受此限，並須按圖則所示的土壤水平面積計算。

## 須呈交的資料及文件

如要證明符合建築物間距、樓宇向後退入、綠化覆蓋率的規定，須提供以下資料以供審閱：-

### 建築物間距

- (a) 1:1000的布局平面圖，顯示有關地盤的毗鄰街道、周圍樓宇及環境特徵。地盤內擬建樓宇的覆蓋範圍（外牆）、所提供的分隔空間、透風設計構件、所選取的直角投影面、通風廊及通風路徑等，以證明符合低層區、中層區及高層區的建築物間距規定。
- (b) 1:500的平面圖、立面圖、剖面圖及計算詳情，以顯示樓宇最大連續投影立面長度(L<sub>p</sub>)與許可連續投影立面長度的比較；所提供的間距距離(S)與規定間距的比較；以及低層區、中層區及／或高層區的各投影立面面積所達致的樓宇透風度(P)與表1所指定最小樓宇透風度的比較。

### 樓宇向後退入

- (c) 樓宇位置圖，顯示有關地盤的位置及所有毗鄰街道的寬度；
- (d) 如任何街道的寬度少於15米，則須提供街道地面水平等進一步詳情，以便計算需要向後退入的距離。
- (e) 附有計算公式的1:200的平面圖及剖面圖，以證明符合樓宇向後退入的規定。
- (f) 能夠顯示符合本作業備考第15(b)段有關綠化面積規定的資料，詳列於下文第(g)至(i)項。

### 綠化覆蓋率

- (g) 顯示擬建綠化面積的位置、其公共通道及相關街道、公共行人路及公共空間詳情的1:500的平面圖，以符合行人區的綠化面積規定。
- (h) 顯示各位置擬建綠化面積的附表（附有計算公式及說明圖表），以符合表2中的規定。
- (i) 灌溉水點及排水設施的位置。



私人／半官方項目的空氣流通評估登記冊格式

(摘錄自房屋及規劃地政局技術通告第1/06號附件C，空氣流通評估)

私人／半官方項目的  
空氣流通評估登記冊

項目說明

1. 項目名稱	
2. 項目參考	
3. 項目倡議人	
4. 項目詳情概況 (附上位置圖)	

5. 請選擇適用於有關項目的類別（可選多項）：

- ☐ 綜合土地用途重整計劃，包括涉及併合地盤兼封閉現有街道及其上建築的計劃。
- ☐ 全區域的地積比率及高度控制檢討。
- ☐ 發展項目所在地盤面積超過 2 公頃，且整體地積比率為 5 或以上。
- ☐ 發展項目計劃中的總樓面面積超過 100,000 平方米。
- ☐ 發展項目平台的覆蓋範圍超過 1 公頃。
- ☐ 發展項目位於公共交通總站之上。
- ☐ 發展藍圖／分區計劃大綱圖中指定或規劃研究提議的公共空間或通風廊內興建超過 15 米高的樓宇。
- ☐ 未開發海旁地盤的地段前沿長度超過 100 米。
- ☐ 大面積高架構築物的寬度超過 3.5 米，且毗鄰或部分覆蓋整個街區（兩旁擁有／允許發展項目的地積比率為 5 或以上）的行人通道，或覆蓋公共休憩空間 30%。
- ☐ 其他，請註明

-----

<b>6. 就項目進行的空氣流通評估詳情</b> (請附上3份 <b>空氣流通評估</b> 報告的列印本及一份Acrobat格式的電子副本，以供存檔)	
(a) 空氣流通評估顧問 (如有)  (b) 時間 (開始／完成)  (c) 所使用的評估工具 (計算流體動力學模擬或風洞)  (d) 因空氣流通評估結果而對項目設計作出哪些重大改變？	
<b>7. 公開資料的披露</b>	
項目倡議人是否同意公開空氣流通評估報告供公眾查閱？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
項目倡議人是否同意公開本空氣流通評估備考中的資料供公眾查閱？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
<b>8. 聯絡方法</b>	
(a) 姓名  (b) 稱謂  (c) 電話  (d) 電郵	

## 建築物間距規定

### 1. 評估及量度方法

1.1 地盤零層（地盤毗鄰街道的平均街道水平，或如地盤毗鄰街道有不同水平，則取較低或最低街道的平均水平）以上的樓宇設計須遵從設計規範(1)及(2)的要求。設計評估須就本《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》第7段所述的各個評估層區，即低層區、中層區和高層區，分別進行。

1.2 建築物間距的量度均以樓宇外牆計算。建築物以外不會嚴重影響地盤整體風透效能的設施，在進行建築物間距評估時可不用理會。此類設施包括兩側敞開及設有疏孔圍欄的單層橋樑、招牌、小型伸出物、敞開式設施如露台、工作平台、有蓋人行道和花棚及其他高度透風的設施如欄杆（非遮擋區面積 $\geq 2/3$ 或相同效果）。個別隔音屏障，如其高度不太高，而其設計容許空氣通過或在上方流過，亦可不予計算，但須提供合適的透風設計元素，如公用空中花園，以補償屏障對空氣自由流通所造成的阻礙，致令建築事務監督感到滿意。為免生疑問，在建築物間距評估中，不用理會的設施並不包括用作隔音屏障的樓宇。

1.3 對於地盤的地形特徵（包括任何斜坡特徵及擋土牆）對樓宇周邊的空氣流通所造成的影響，可不予考慮。位於地盤地形以下的樓宇任何部分，也可不予計算（請參閱圖1）。

### 設計規範(1) – 毗鄰街道樓宇的連續投影立面長度(L<sub>p</sub>)

2.1 本規範只控制有任何樓宇部分位於毗鄰街道中線起計30米範圍內的建築物或建築群的最大(L<sub>p</sub>)。

2.2 在符合下文第2.3、2.4及2.5段規定的情況下，建築物或建築群的長邊的(L<sub>p</sub>)，不得超過最大許可的(L<sub>p</sub>)。最大許可的(L<sub>p</sub>)為樓宇毗鄰街道峽谷平均寬度(U)乘以5所得出的數值。街道峽谷（評估層區內上方無阻擋，並位於街道中線起計的30米範圍內）的寬度指自樓宇外牆起至街道對面地盤的地段邊界止的距離（請參閱圖2至圖6）。如建築物或建築群毗鄰兩條或以上的街道，而這些街道有不同的(U)，則須取最小的(U)數值。

2.3 若街道峽谷的寬度不一（於平面圖上），(U)為有關街道峽谷的面積除以沿中線量度的街道長度所得出的數值。若樓宇只有部分位於街道中線起計30米的範圍內，(U)為毗鄰該樓宇部分的街道峽谷的平均寬度。若在同一街道上有多於一段街道峽谷，(U)為有關街道峽谷的面積總和除以沿中線量度的該等街道峽谷的總長度所得出的數值（請參閱圖7）。

2.4 計算建築物或建築群的長邊的個別(L<sub>p</sub>)時，立面高度不超過6.67米（低層區高度20米的1/3）及位於低層區內的樓宇部分，可不予計算。

2.5 如有下列情況，有關最大許可(L<sub>p</sub>)的本設計規範或不適用：

- (a) 地盤毗鄰沒有街道；
- (b) 沒有樓宇位於地盤毗鄰的任何街道中線起計30米的範圍內；
- (c) 若評估層區內沒有任何樓宇部分位於地盤毗鄰任何街道的中線起計30米的範圍內，則位於該評估層區內的樓宇部分不受本設計規範的規管；或
- (d) 有其他特殊情況令建築事務監督信納不宜或不需要控制最大許可(L<sub>p</sub>)。

為免生疑問，下列設計規範(2)仍須予以遵從（另行獲豁免者除外）。

## 設計規範(2) – 間距距離(S)及透風度(P)

### 3. 供評估使用的投影面

3.1 在符合下文第3.3段規定的情況下，設計規範(2)要求的評估，須透過一對成直角的垂直投影面（x、y）進行（請參閱圖8）。低層區至少有一個投影面須與地盤毗鄰的街道平行。若街道呈曲線形，低層區的投影面可沿街道走向的任何一切向線設置。對於中／高層區，這對投影面可配合樓宇配置及地盤周圍的風環境而設置。

3.2 為增加建築設計的彈性，每對投影面之間的角度可介乎75至105度。

3.3 面積小於2公頃的地盤，如投影在其中一個投影面的所有投影樓宇立面的總寬度少於60米，則只須就另一個（而非一對）投影面進行設計規範(2)要求的評估。

/4....

#### 4. 間距距離(S)及透風度(P)

4.1 在符合下文第4.6及4.7段規定的情況下，地盤內所有樓宇的立面須投影於所選取投影面上。每一投影面上的(P)值，均須達致本《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》表1所訂明的規定樓宇透風度(P)（請參閱圖9）。

4.2 規定中的(P)須有不少於2/3由分隔空間的投影組成。所有分隔空間的上方均須敞開，或其淨高須不少於評估層區高度的2/3。投影樓宇立面的末端與相鄰地盤邊界之間或與毗鄰街道或巷里的中線之間（如地盤毗鄰街道或巷里<sup>1</sup>），須有分隔空間。投影於所選取投影面上的此等分隔空間，其間距距離(S)須不少於7.5米。若在平面圖上，樓宇末端與邊界線或毗鄰街道／巷里的中線之間的間距不一，則其平均(S)須不少於7.5米，而且該樓宇須無任何部分位於邊界線起計3米範圍內（請參閱圖10至圖12）。若此等分隔空間不足以構成規定(P)的2/3，則樓宇之間亦須以分隔空間分開。兩個投影樓宇立面之間的間距距離(S)須不少於15米。

4.3 規定(P)中可有不多於1/3由透風設計構件組成。透風設計構件可於樓宇內部、上方、下方或樓宇之間提供，例如庇護層、公用空中花園等（請參閱圖13及圖14）。

4.4 投影於所選取投影面上所有透風設計構件的最少淨寬度／高度為3米。

4.5 為增加設計彈性，某一評估層區內樓宇之間及樓宇與邊界線之間的分隔空間的投影線，可跟隨一端與投影平面（於平面圖上）成直角的假定通風廊的路線。通風廊可貫通於樓宇之間，並於地盤邊界線或地盤內任何地方，在不改變寬度的情況下改變其方向，但每一改變角度不得超過15度，而且於改變路線後，通風廊的走向須始終保持在其進入地盤前的原定路線15度角的範圍以內。通風廊貫通樓宇間的分隔空間，沿途的寬度不得少於15米（請參閱圖15至圖18）。

4.6 地盤如果面積偏大及／或屬不規則形狀，可分間為兩個或更多假定地盤，但分間線必須沿假定通風路徑的中線而設，而該通風路徑須符合下列要求：

- (a) 從有關評估層區底線水平開始，通風路徑須向上方敞開；
- (b) 寬度不少於15米；
- (c) 連續以單一走向貫通整個地盤，或改變方向而角度不超過15度，而且於改變路線後，通風路徑的走向須始終保持在其進入地盤前的原定路線15度角範圍以內<sup>2</sup>；
- /(d)....

<sup>1</sup> 地盤邊界外的空地不得計入(P)。但如該空地已在分區計劃大綱圖／發展審批地區圖中劃為休憩用地，並指定作長廊或非建築用地，則該空地在評估(S)和(P)時可被視作巷里處理。

<sup>2</sup> 通風路徑以配合夏天盛行風向或現有街道的走向為佳。

(d) 通風路徑與地盤邊界交匯之處是一條街道或平均寬度不少於7.5米的巷里。

4.7 地盤經分間後，可使用同一對或另一對成直角的投影面分別為各個經分間地盤進行(P)的評估（請參閱圖19及圖20）。

4.8 附錄C載列提供建築物間距的評估個案例子。

## 5. 關於透風度以效能為本的設計選擇

5.1 於符合本《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》表1和第7段所指定的最小樓宇透風度要求的情況下，建築事務監督願意考慮接納一些雖然在室外空氣流通方面俱有同等或更佳效能，卻未能達致上述設計規範(1)及規範(2)第4.2和4.3段中所指定要求的其他設計方案。該等建議發展計劃須證明設計方案已充分考慮了建築設計對區內風環境的影響，並且已透過空氣流通評估<sup>3</sup>證明與一項完全符合上述設計規範(1)及(2)的基準設計進行比較。

5.2 空氣流通評估需依照技術通告第1/06號有關空氣流通評估的最新方法和規定，正確的採用風洞模擬或流算流體動力學(CFD)模擬以數值模式表示實際情況進行比較。

5.3 採用效能為本的設計選擇的發展項目，須分兩階段提交下列資料及偏離指定要求的詳盡理由：

### 第一階段提交的資料

- (a) 專家報告，旨在分析空氣流通評估所採用的工具及方法是否切合相關目的，並且經過適當核實及科學驗證證明具有實際應用價值。就此而言，下列所有資料（涵蓋地盤佈局、當地地形、周邊地區的風特徵及易受風影響的受眾、相關都市氣候考量等因素）均須呈交，以供事先接納：
  - (i) 全面符合指定設計規範(1)及(2)全部規定的基準設計方案；
  - (ii) 評估效能的科學理據詳情；
  - (iii) 分析工具及／或設計程序；
  - (iv) 分析及／或設計所採用的模型輸入、設定及相關參數；
  - (v) 方案在實際環境下的限制及適用性；
  - (vi) 結果分析；
  - (vii) 核證方法；
  - (viii) 其他地方的類似標準及實施情況；及
  - (ix) 相關科學理據的參考文件。

/第二階段....

<sup>3</sup> 前房屋及規劃地政局發出的技術通告第1/06號英文版，可於以下網頁下載：  
[http://www.devb.gov.hk/filemanager/en/content\\_679/hplb-etwb-tc-01-06](http://www.devb.gov.hk/filemanager/en/content_679/hplb-etwb-tc-01-06)

## 第二階段提交的資料

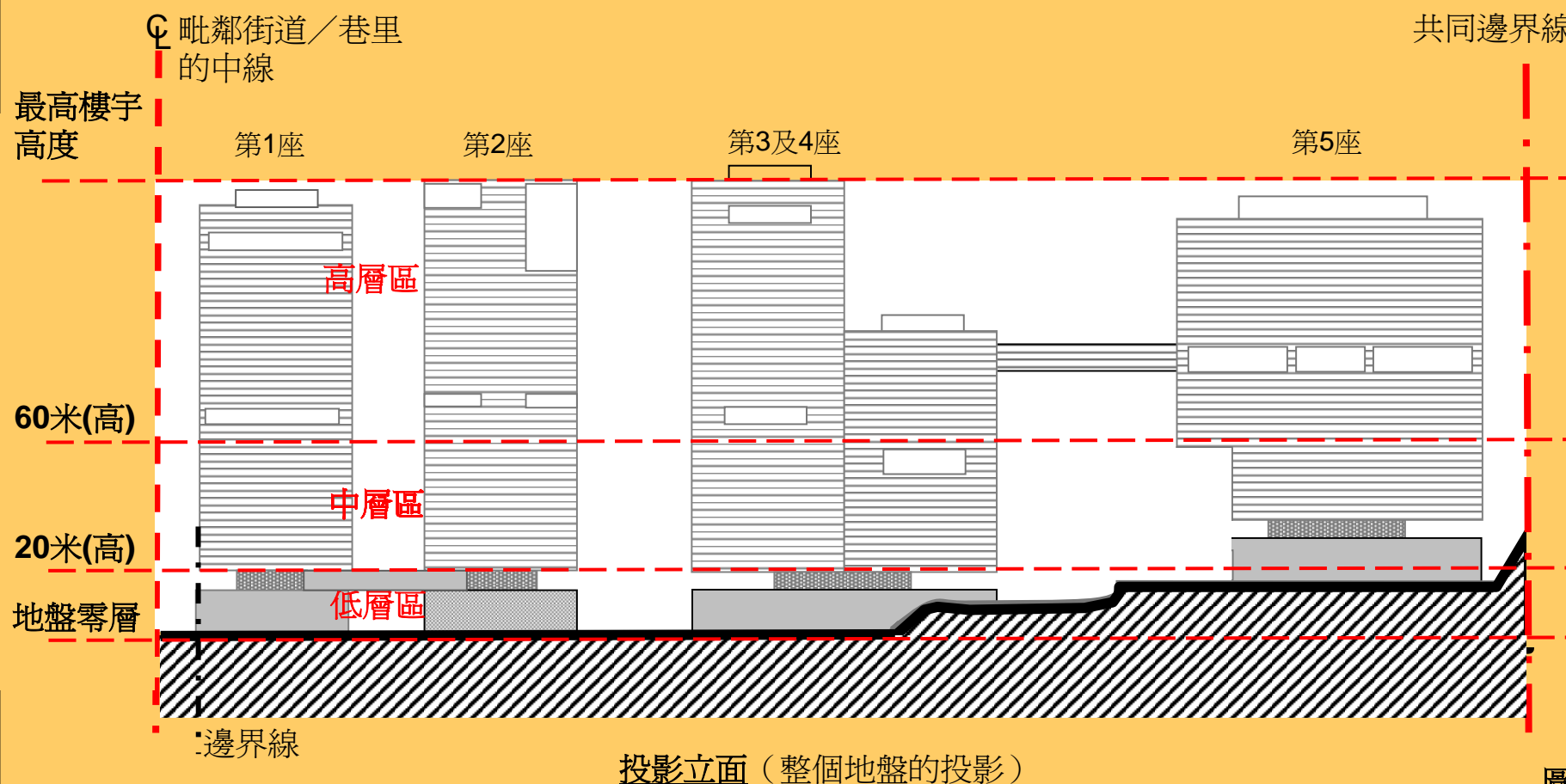
- (b) 設計報告，闡述建議發展計劃是否符合都市氣候環境考慮因素，以及城市規劃審批程序或政府租契所施加的類似規定；及
- (c) 空氣流通評估報告，透過以建議發展計劃的模擬結果與指定模型（基準情況）的模擬結果進行對比，評估建議發展計劃在周邊地區空氣流通方面，是否俱有更佳效能。

5.4 方案獲批准後，須就各空氣流通評估報告再呈交三份列印本及一份Acrobat格式的電子副本，以及一份填妥的空氣流通評估登記冊（附錄G），以供上載至空氣流通評估登記冊，詳情載於本《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》第26段。



## 地盤地形及地面以下的樓宇

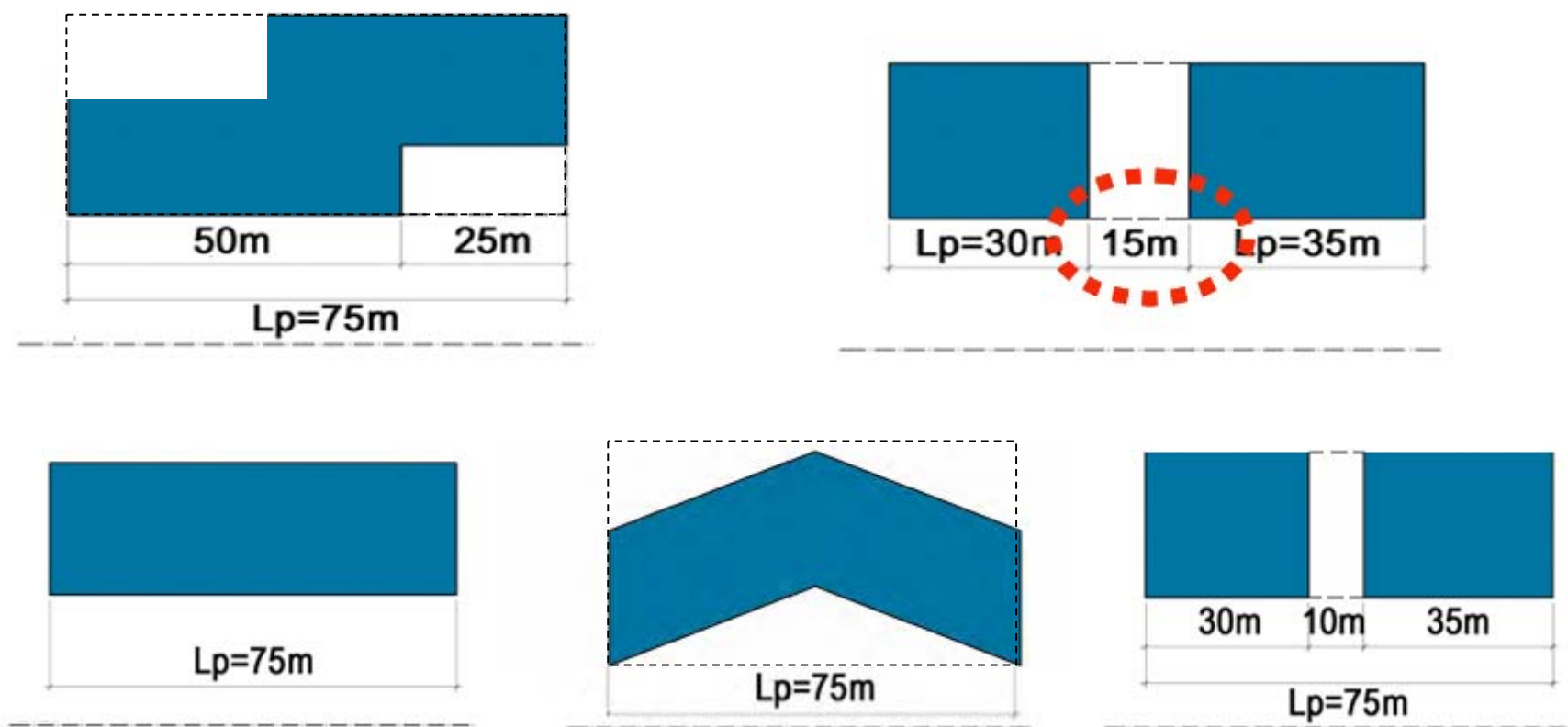
- 地盤"零層"是較低或最低街道的平均水平
- 樓宇高度須量度至最高的實用樓面空間之上的屋頂的平均高度
- 任何 地盤"零層" 以下的樓宇或樓宇的任何地面以下部分（沉降部分）均不予計算
- 地盤地形特徵對樓宇周圍空氣流通所造成的影響可不予考慮



## 個別"連續投影立面長度 (Lp)"

建築物或一組間距少於15米的建築羣（連間距）的總投影立面長度（投影於一假定長方形的長邊）

- 量度(Lp)時，可不計算位於低層區內，高度 $\leq 6.67$ 米 (1/3低層區層高) 的樓宇部分，




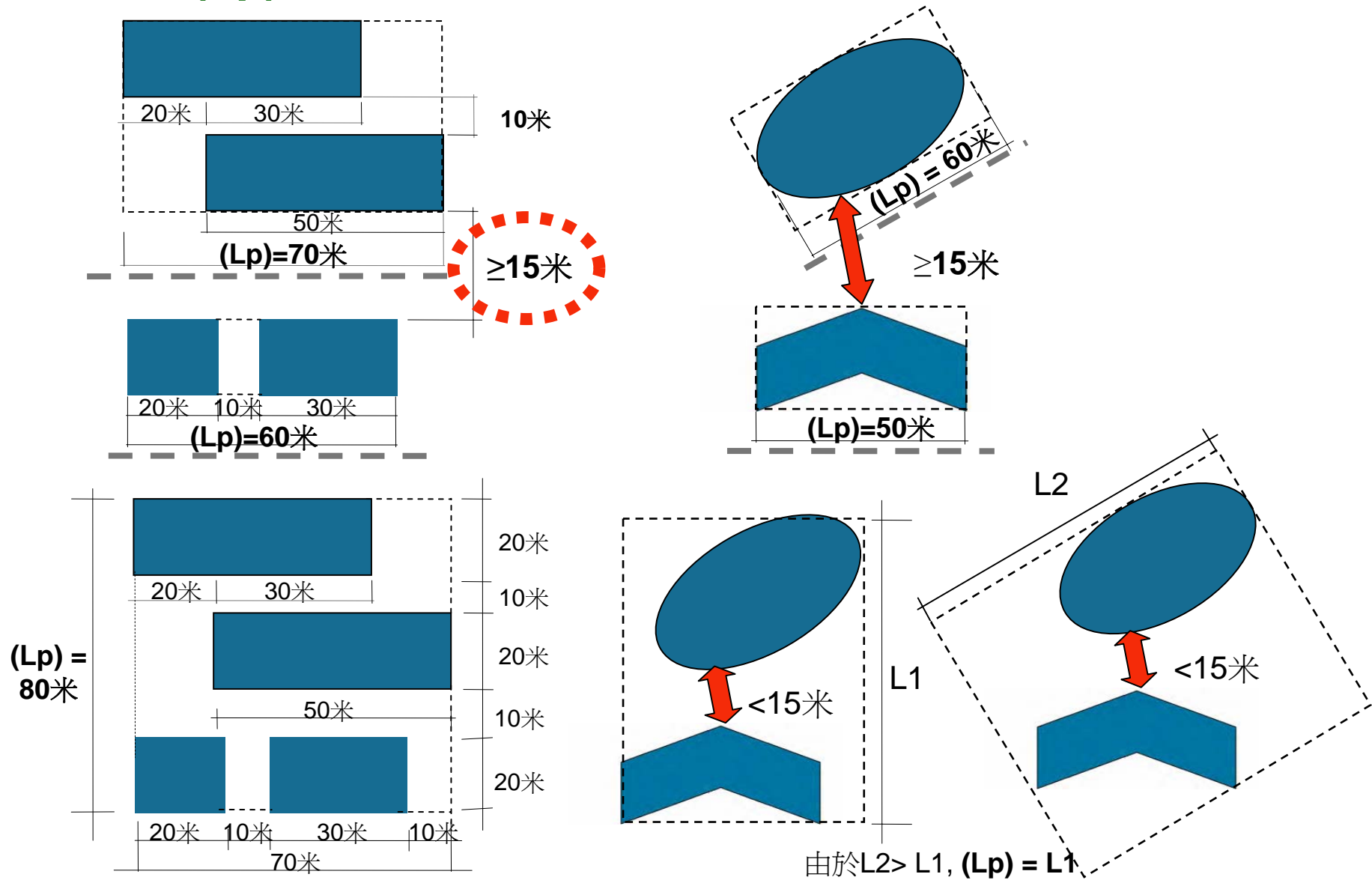
 用於為建築物或建築群量度 (LP) 的假定長方形

圖 2

## 個別(Lp) 建築物或建築群的長邊的(LP)量度方法



用於為建築物或建築群的長邊量度 (LP) 的假定長方形。  
如建築物或建築群屬不規則形狀，假定長方形可為包含有關建築物或建築群的最小長方形。

圖 3

## 毗鄰街道峽谷的寬度 (U)

自樓宇外牆起至街道對面地段的邊界線止的距離

- 街道峽谷上方須敞開。評估時可不理會招牌、小型伸出物、敞開式設施如露台、工作平台、有蓋人行道和花棚等。

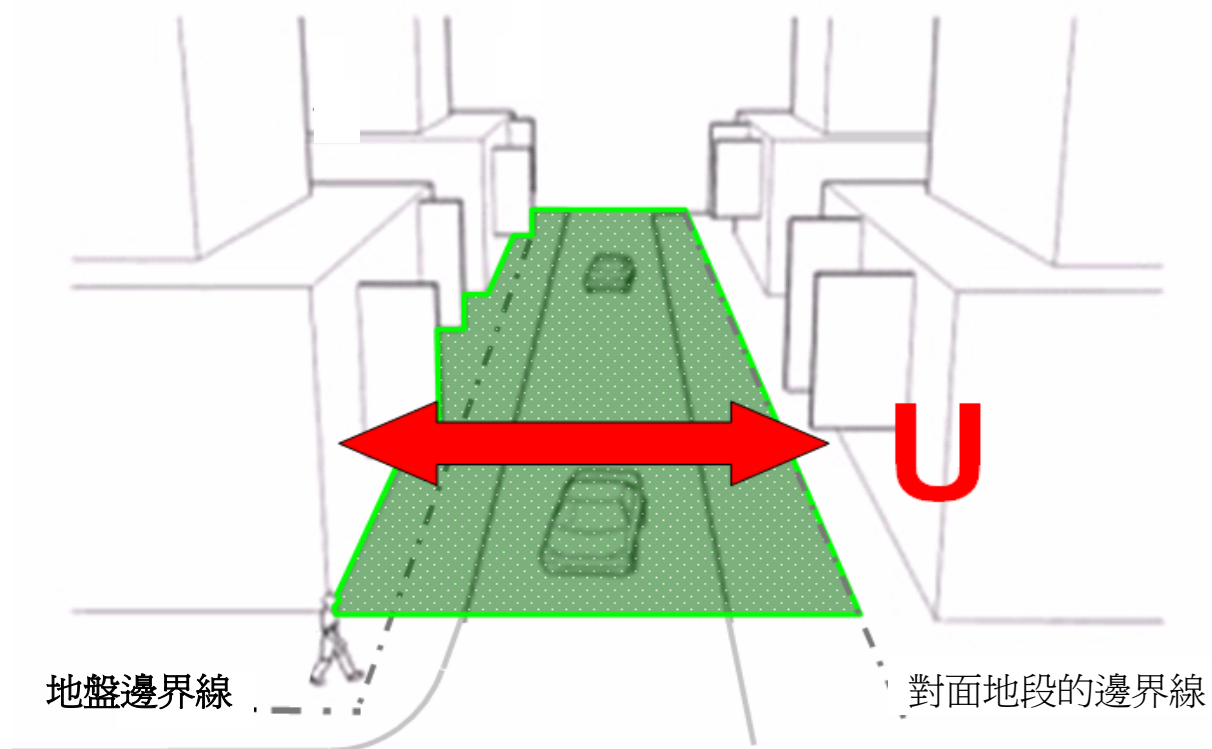
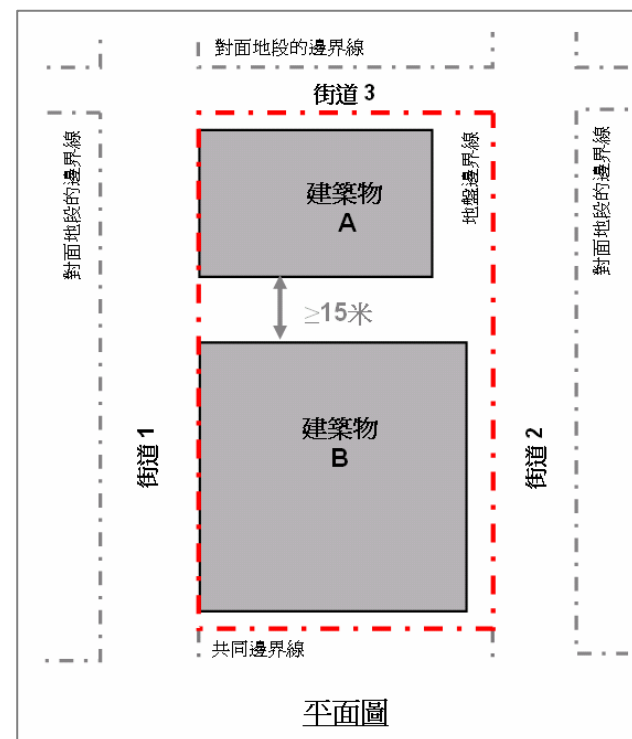
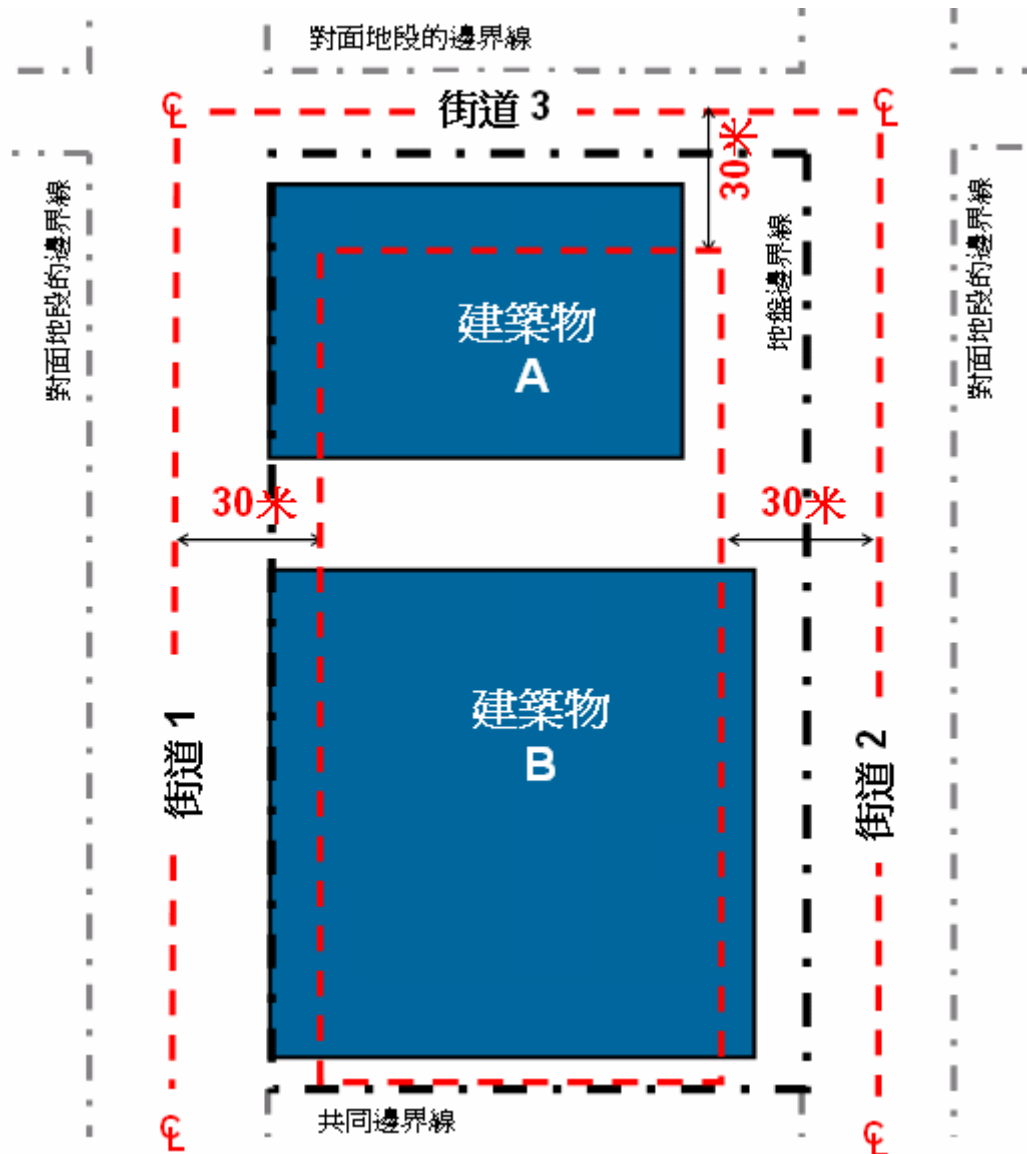


圖 4

## 毗鄰街道峽谷

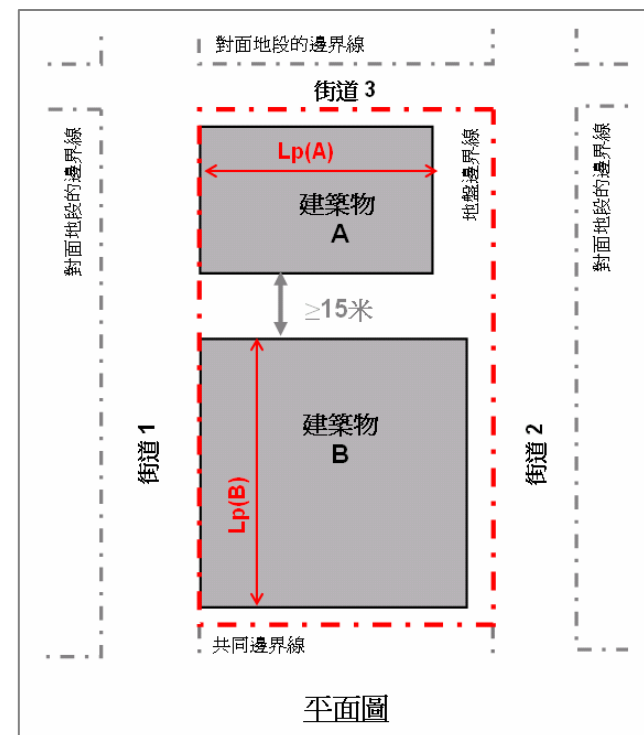
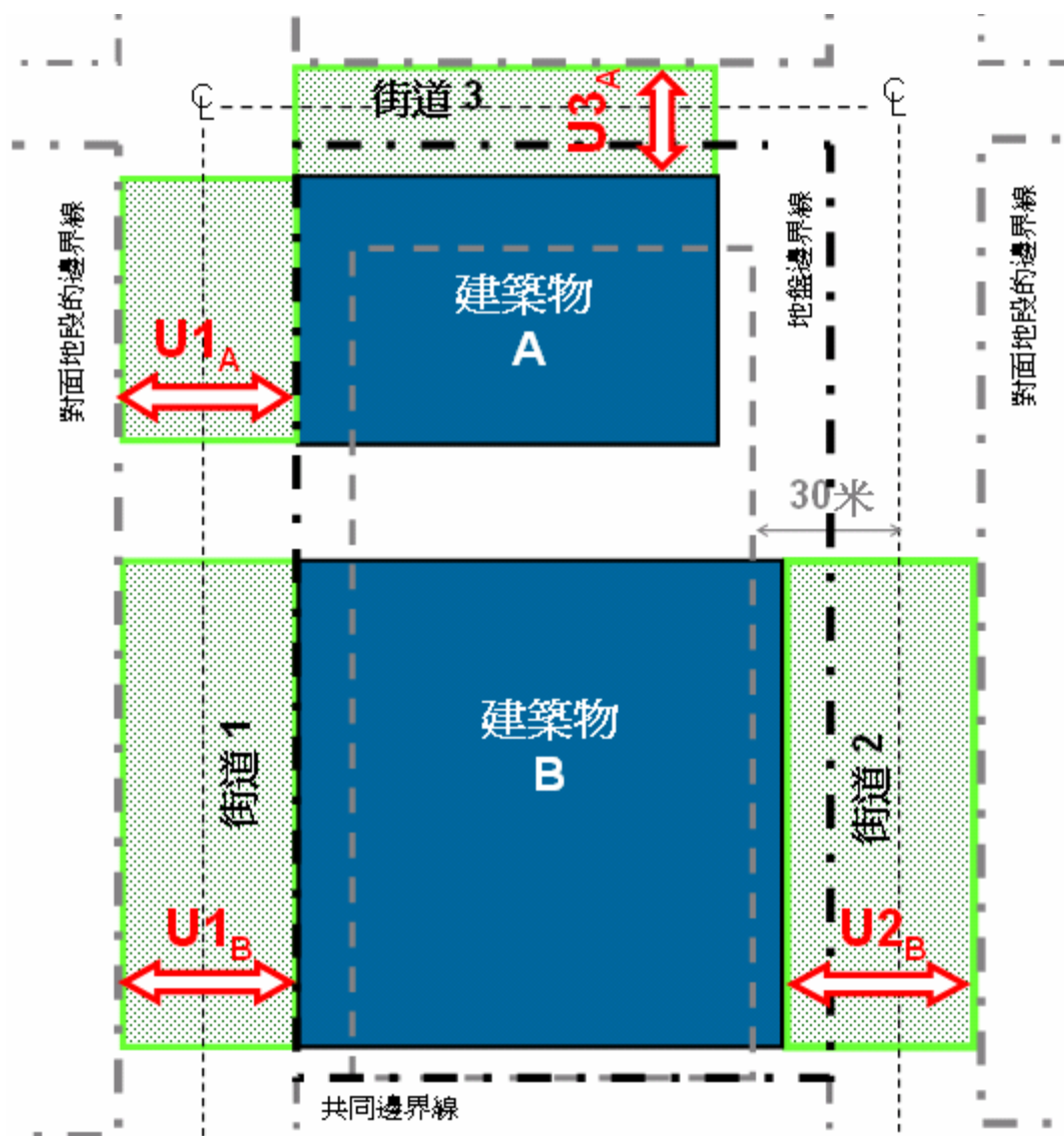


受最大個別(L<sub>p</sub>)限制的樓宇

- 全部或局部位於街道中線起計30米範圍內的建築物或建築群

圖 5

## 街道峽谷的平均寬度 (U) 及 樓宇的最大個別 (Lp)



最大(Lp) = 5 x (U)

- 如建築物毗鄰兩條或以上的街道，則取較小或最小的(U)數值

- 建築物 A

$$U_{3A} < U_{1A}; \text{最大}(Lp)A = 5 \times U_{3A}$$

- 建築物 B

$$U_{1B} < U_{2B}; \text{最大}(Lp)B = 5 \times U_{1B}$$

圖 6

# 街道峽谷的平均寬度(U)

## 建築物A

如毗鄰街道峽谷的寬度不一，其平均寬度的計算如下：

$$U_{A1} = \frac{\text{街道峽谷面積(A1)}}{\text{長度(A1)}}$$

- 如  $U_{A1} < U_{A2}$ ，最大  $(Lp)_A = 5 \times U_{A1}$

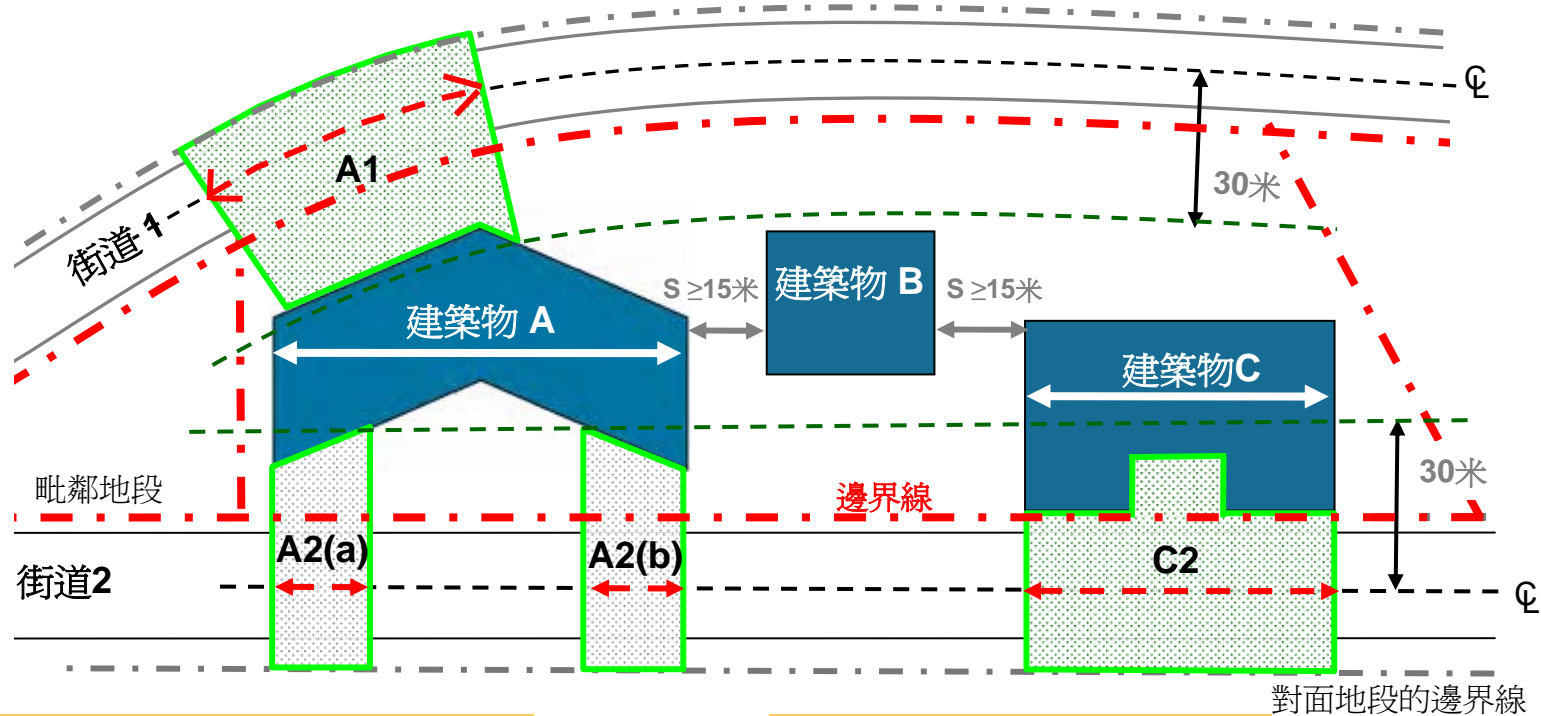
## 建築物B

因沒有進入街道中線起計30米的範圍線，建築物B無須受有關(Lp)的設計規範所限制。

## 建築物C

$(Lp)_C$ 只須以街道2的(U)的寬度計算。

- $(Lp)_C = 5 \times U_{C2}$

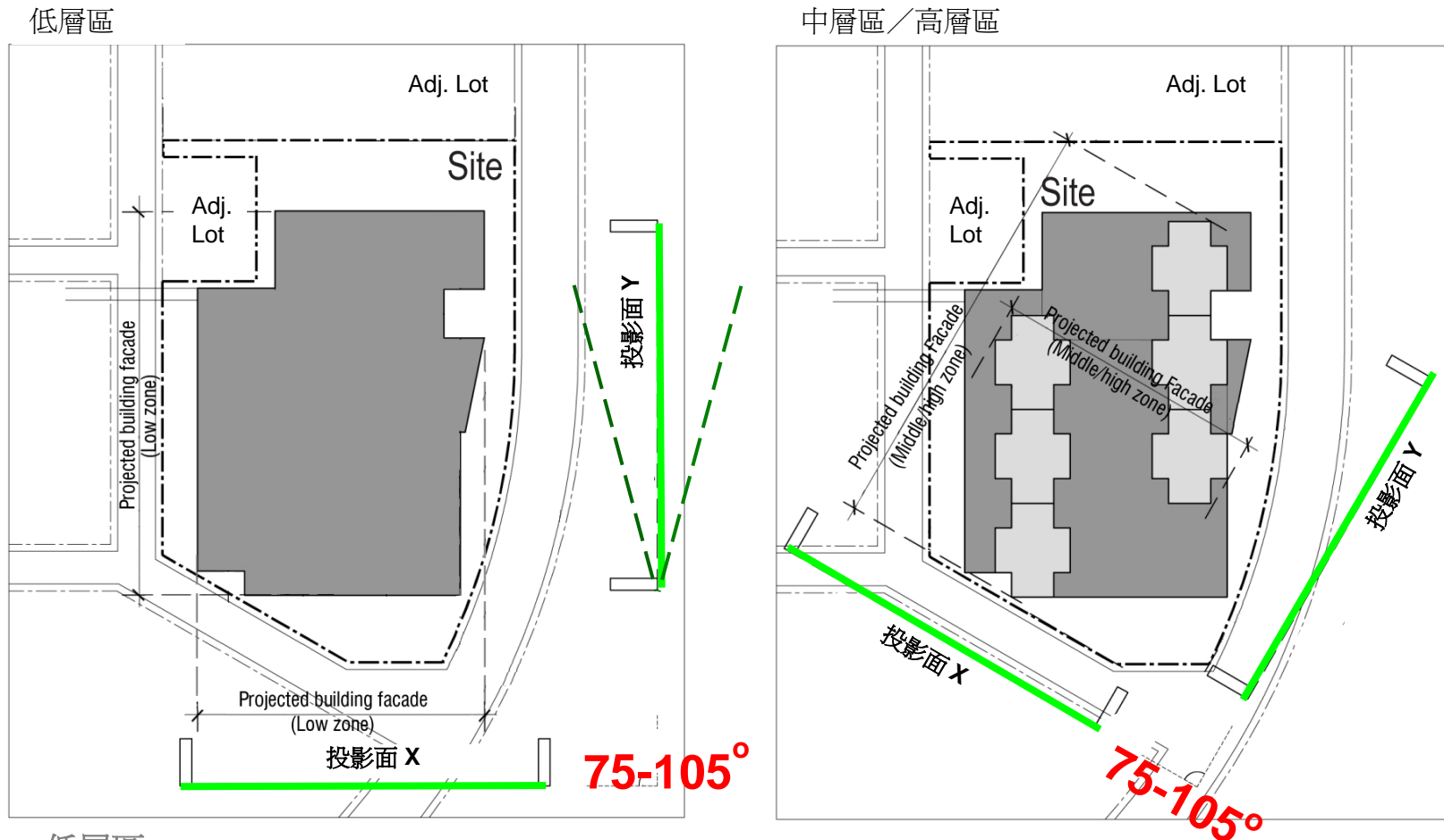


$$U_{A2} = \frac{\text{街道峽谷面積}[A2(a) + A2(b)]}{\text{長度}[A2(a) + A2(b)]}$$

$$U_{C2} = \frac{\text{街道峽谷面積}(C2)}{\text{長度}(C2)}$$

圖 7

# 供評估透風度(P)使用的一對投影面



- 低層區
  - 其中一個投影面須與任何一條毗鄰街道平行
- 中層區／高層區
  - 可自由選擇投影面的配置，以配合樓宇佈局及地盤風環境，如盛行風向
- 在以下情況下，只須就一個投影面進行(P)的評估
  - (a)地盤面積 < 2公頃，及
  - (b)投影在另一個投影面的投影樓宇立面總寬度 < 60米

圖 8



## 樓宇透風度 (P)

(P)為分隔空間及透風設計構件面積總和除以個別評估層區面積所得的面積百分比

$$P = \frac{\text{分隔空間及透風設計構件面積總和}}{\text{評估層區面積}} \times 100\%$$

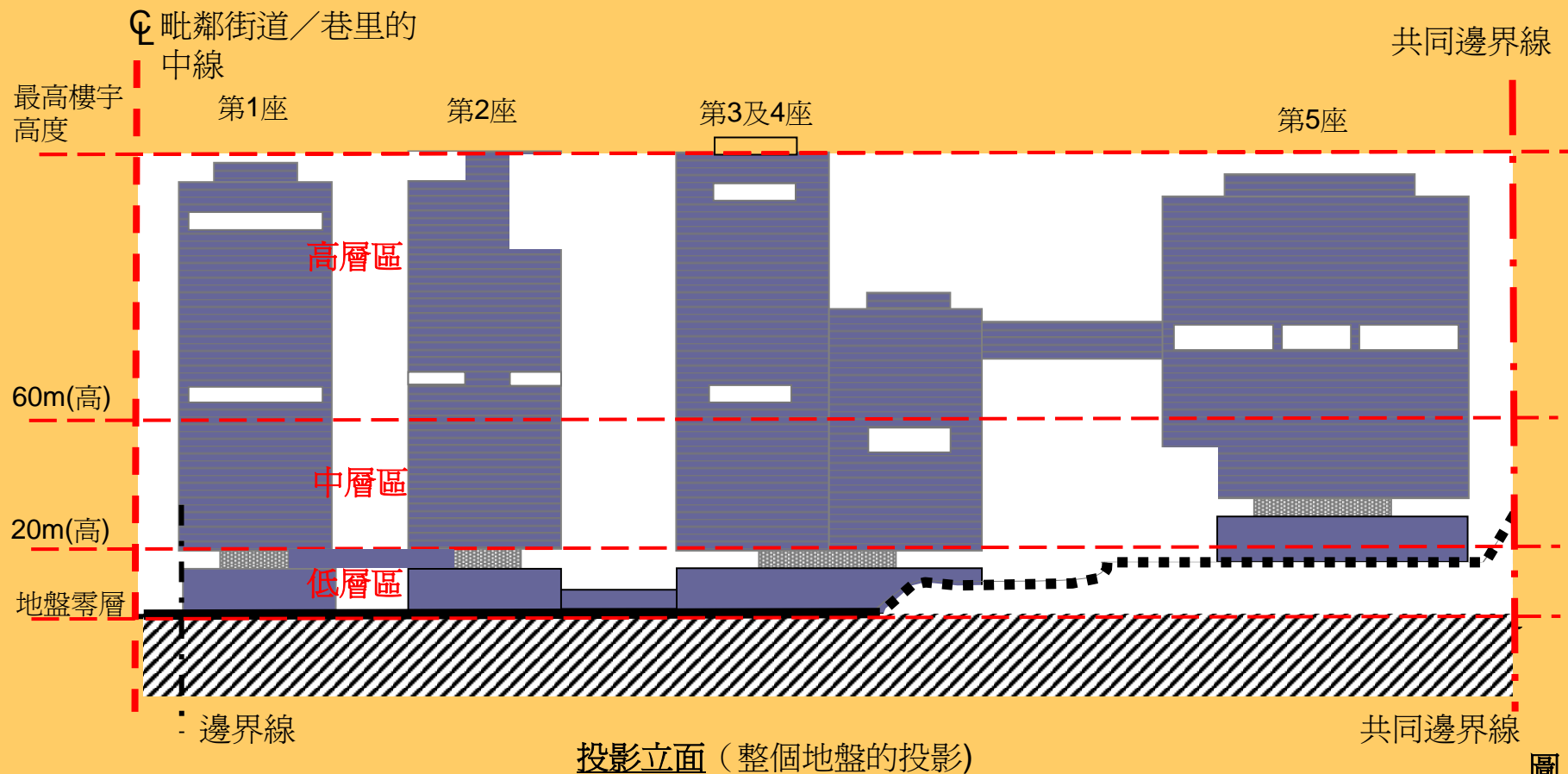


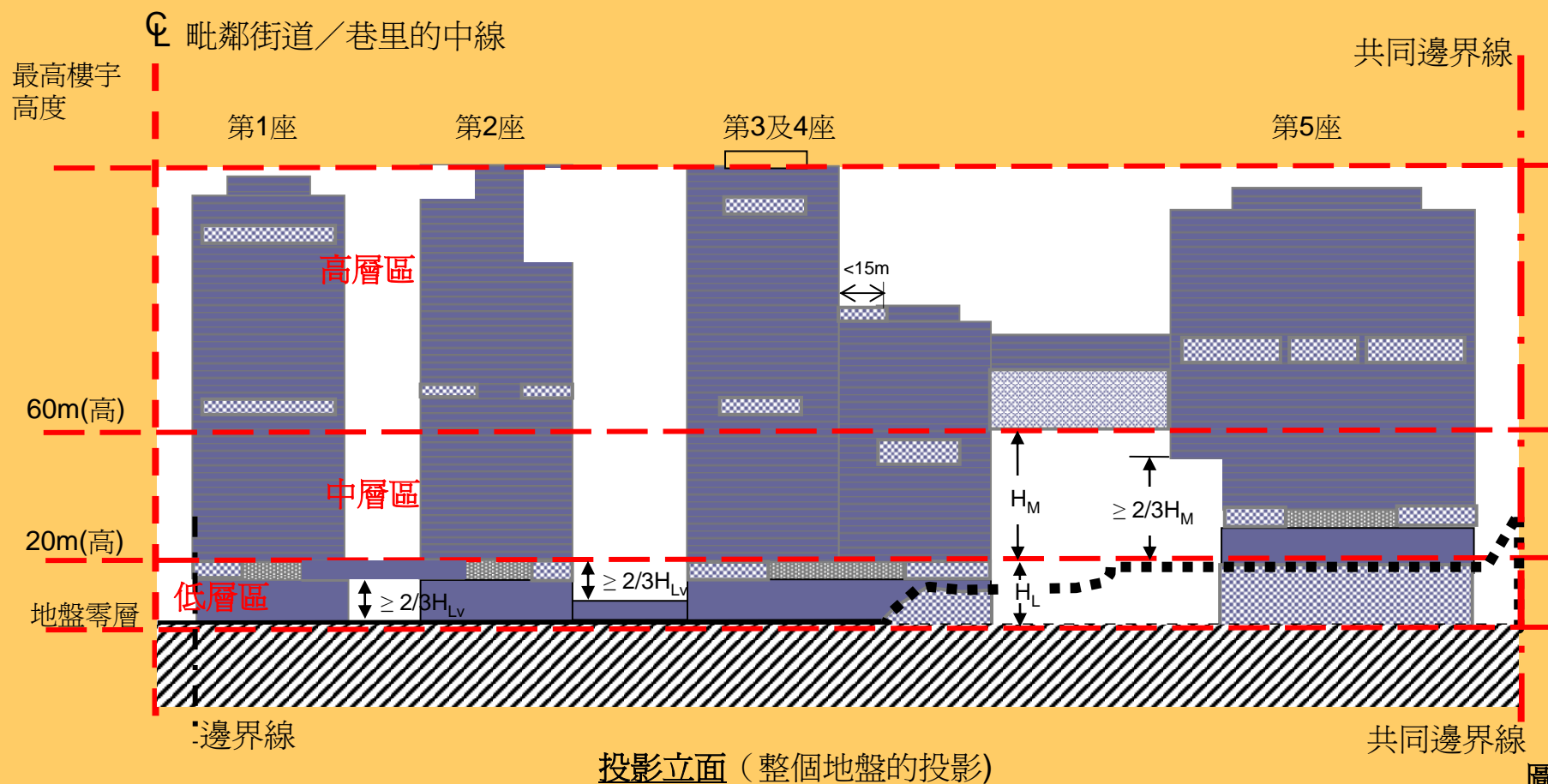
圖 9

# 樓宇透風度－分隔空間



規定(P)中最少須有2/3由分隔空間組成

$$\frac{\text{分隔空間面積總和}}{\text{評估層區面積}} \times 100\% \geq 2/3 \times (P)$$



## 分隔空間

在樓宇投影立面間提供間距距離**最少為15米**的分隔空間，及在投影立面末端與毗鄰共同邊界線或毗鄰街道／巷里的中線之間提供間距距離**最少為7.5米**的分隔空間。此等分隔空間的投影立面須符合以下要求：

- 高度  $\geq$  評估層區高度的 $2/3$ ，或
- 其上方完全敞開

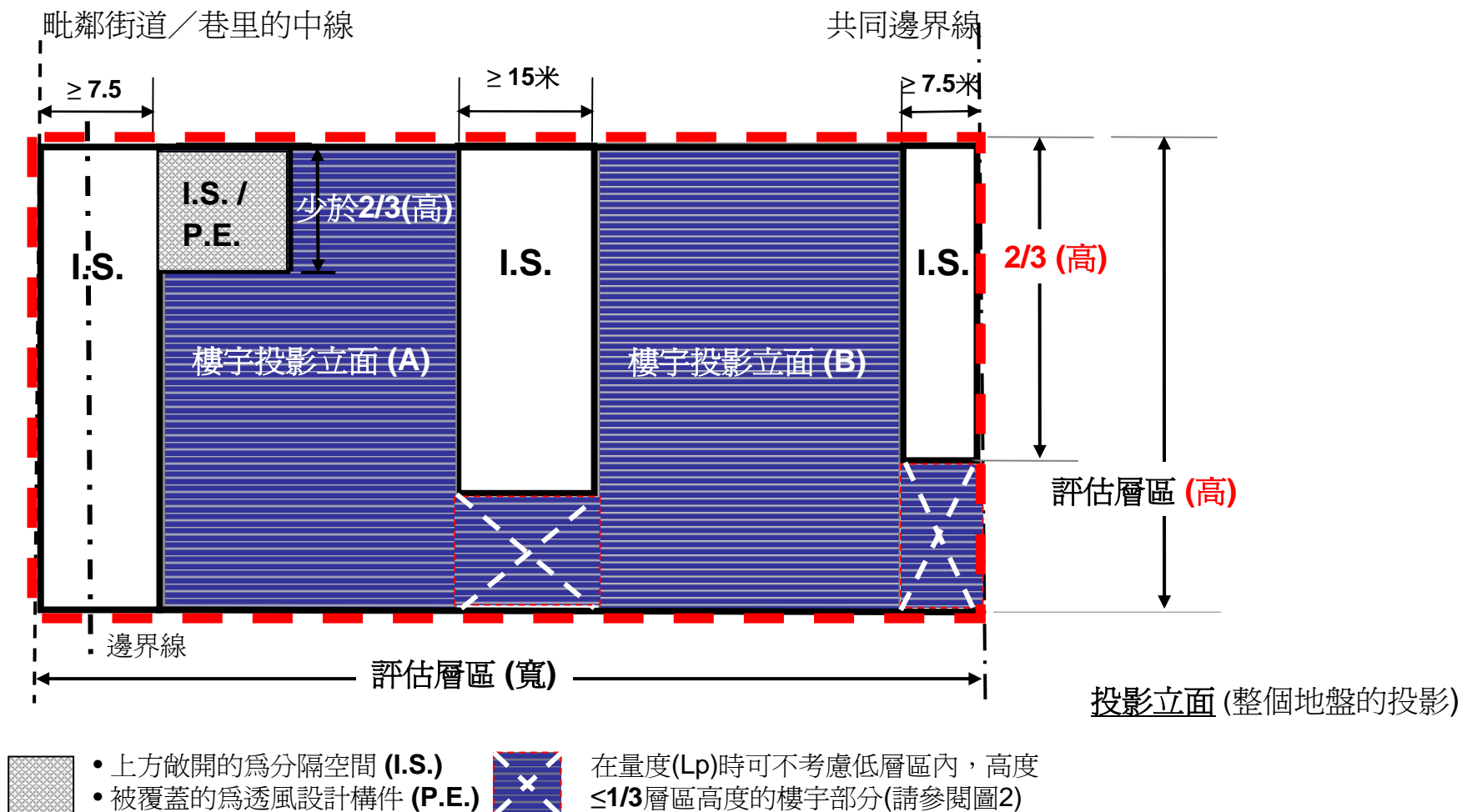
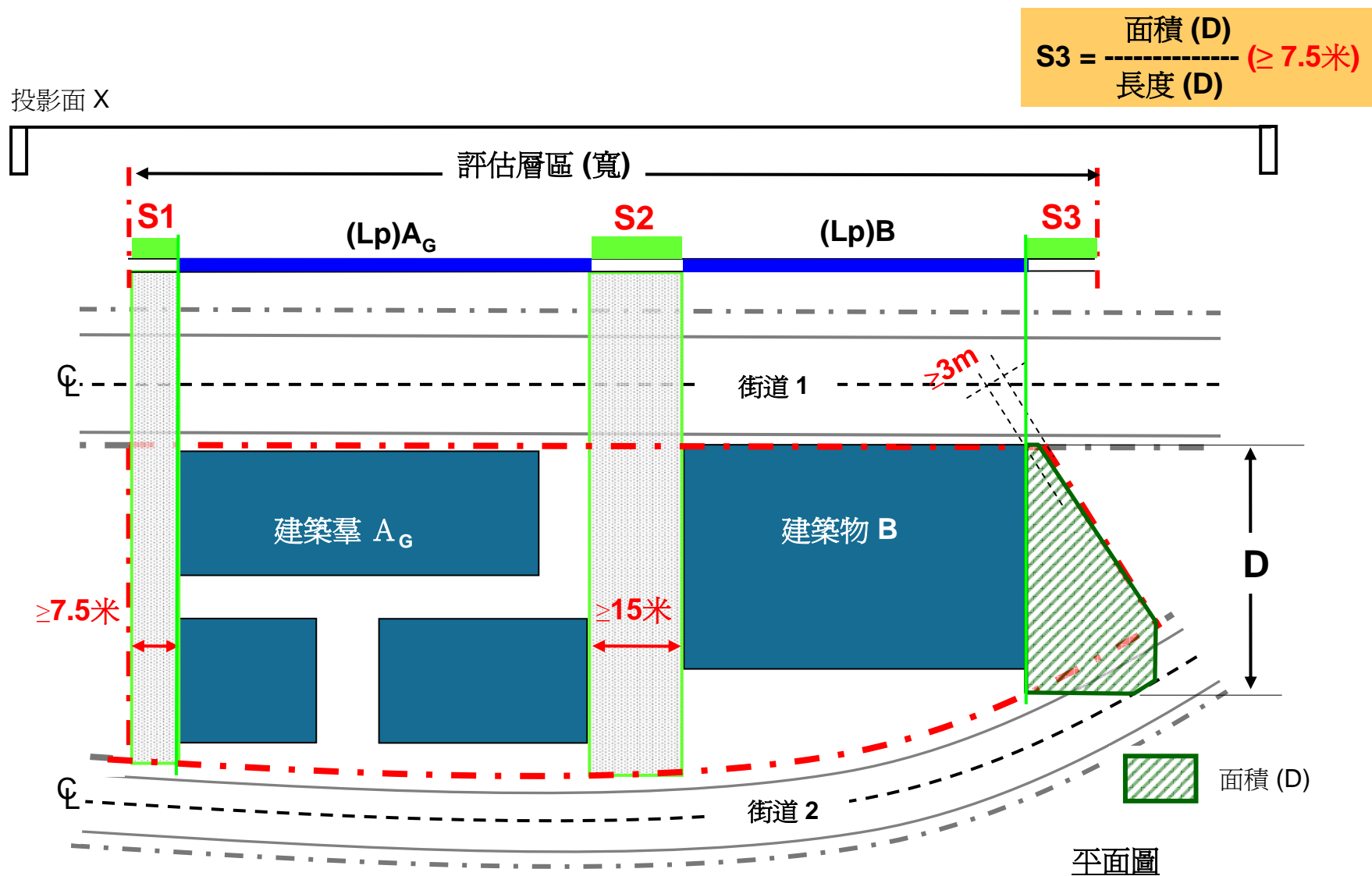


圖11

# 平均間距距離

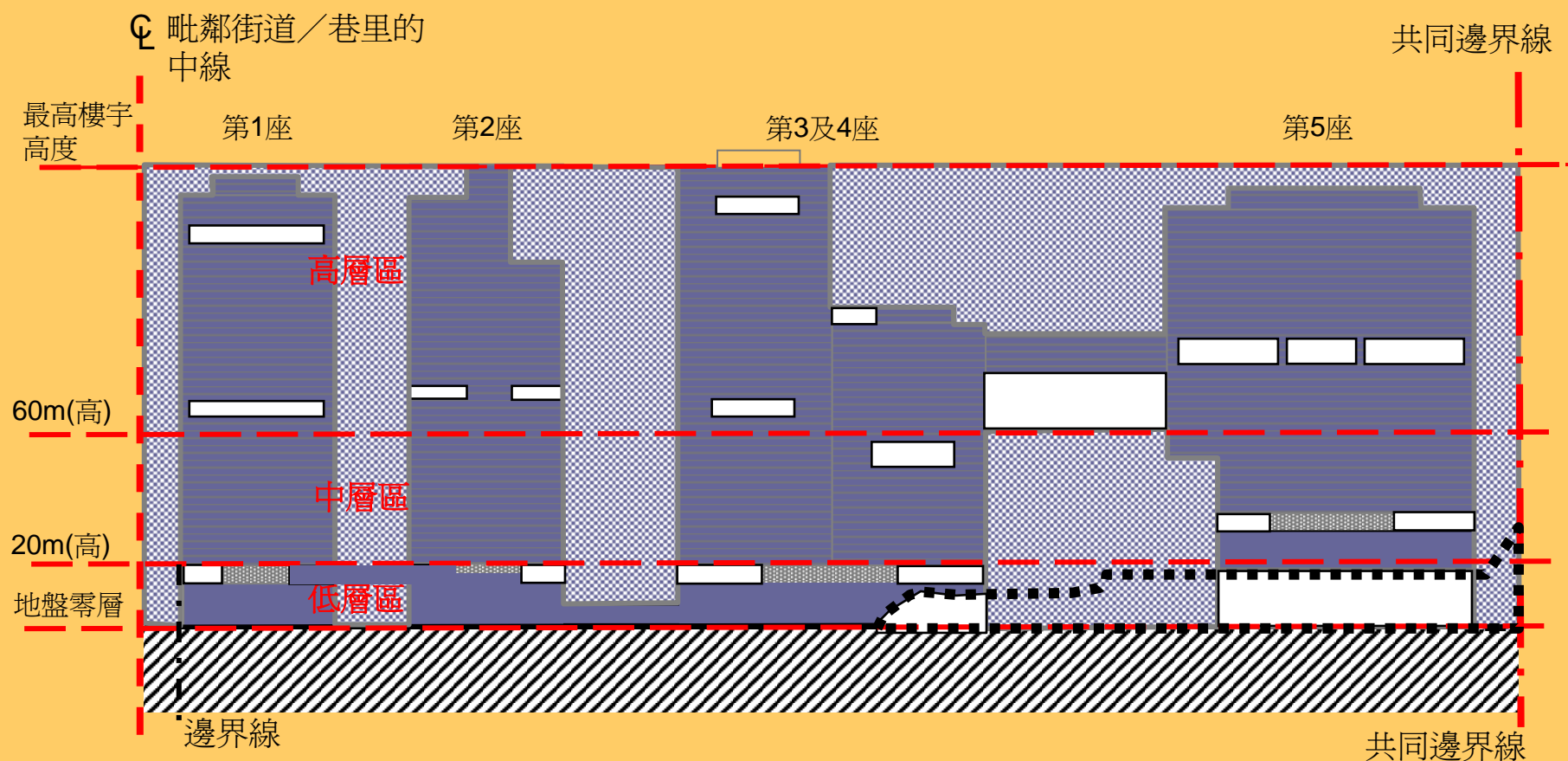
地盤內的樓宇投影線與共同邊界線或毗鄰街道／巷里中線之間的平均間距



## 樓宇透風度－透風設計構件

 規定(P)中可有不多於1/3由透風設計構件組成

$$\frac{\text{透風設計構件面積總和}}{\text{評估層區面積}} \times 100\% \leq 1/3 \times (P)$$

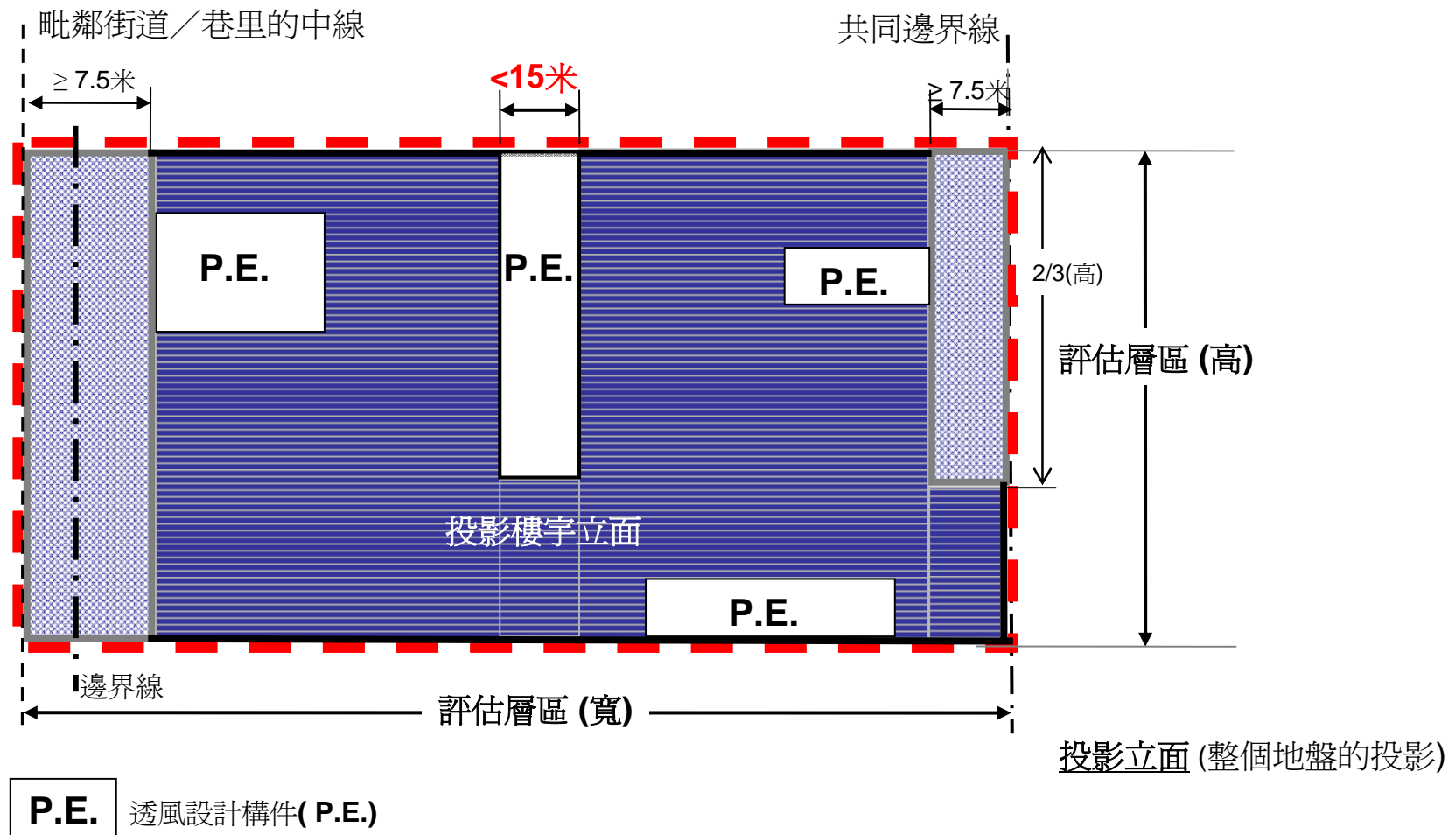


投影立面（整個地盤的投影）

## 透風設計構件

在樓宇內部、上方、下方或樓宇之間提供各種透風設計構件

- 此等透風設計構件的淨敞開尺寸須不少於**3米**



## 設計彈性 樓宇(Lp) 間的假定通風廊 / 通風路徑

- 可於地盤邊界線或地盤內任何地方改變方向，每次改變均須  $\leq 15^\circ$
- 路線走向須一直保持在直角投影線的  $15^\circ$  之內
- 在改變方向後，分隔空間／假定通風廊／通風路徑的寬度須保持不變

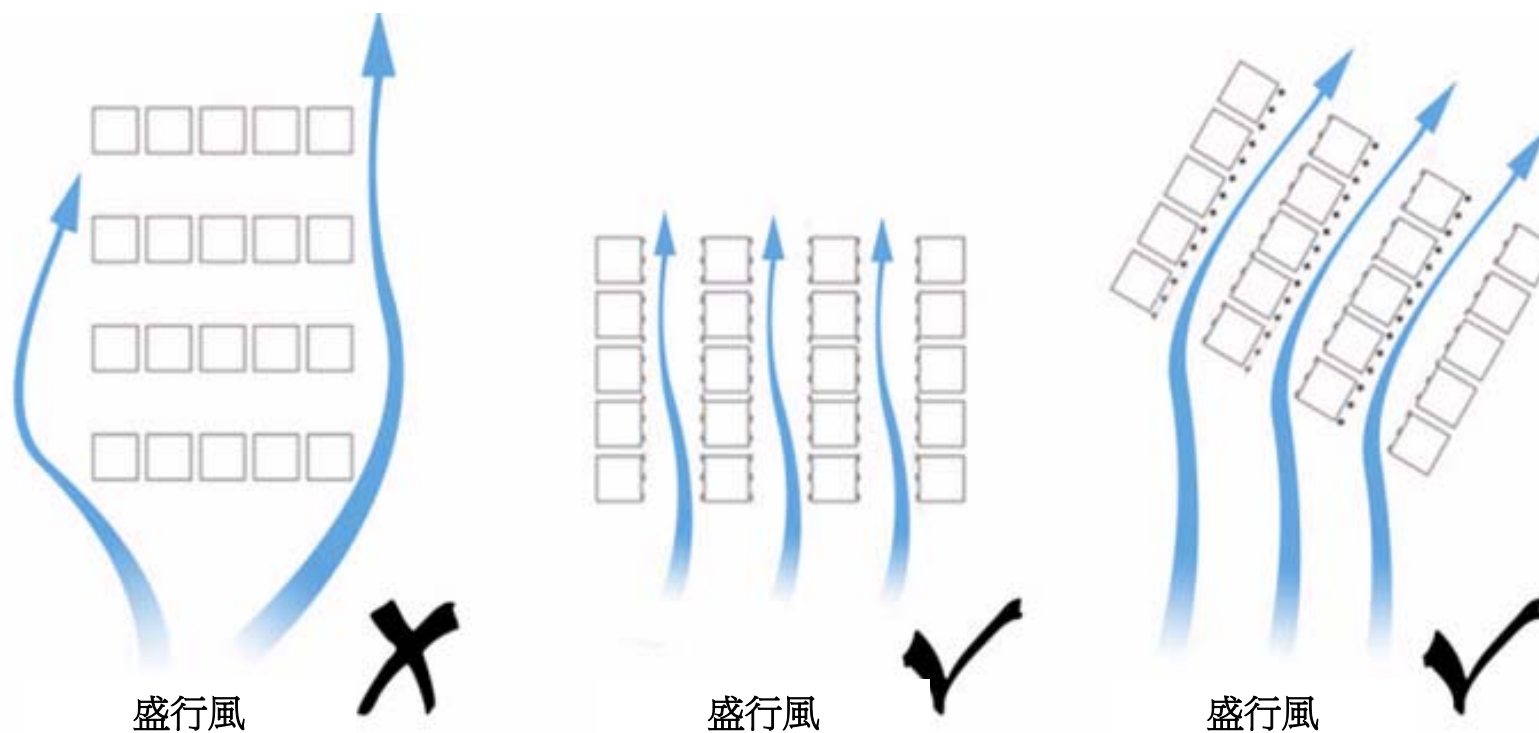
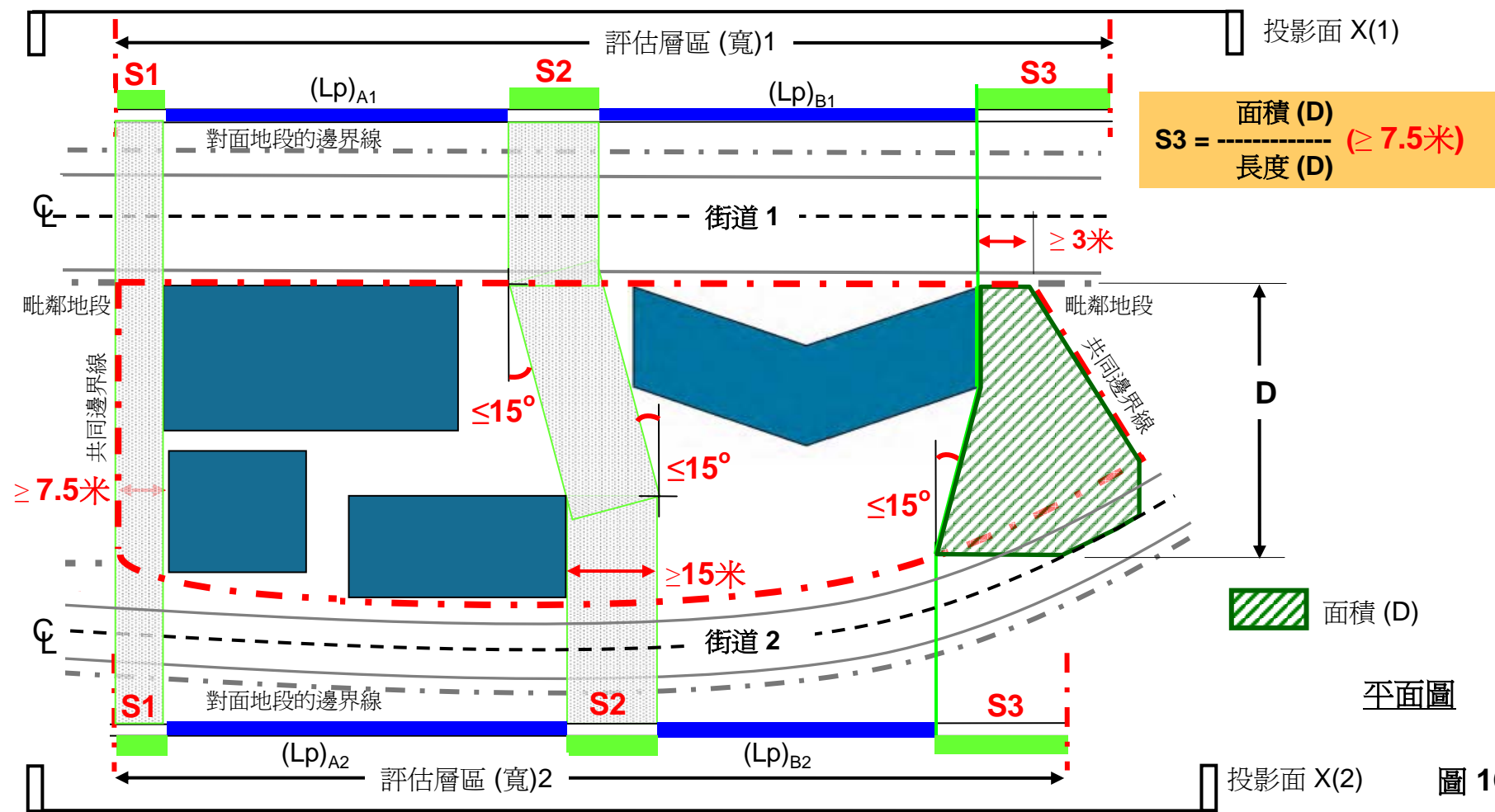


圖15

## 假定通風廊 投影樓宇之間或末端的間距

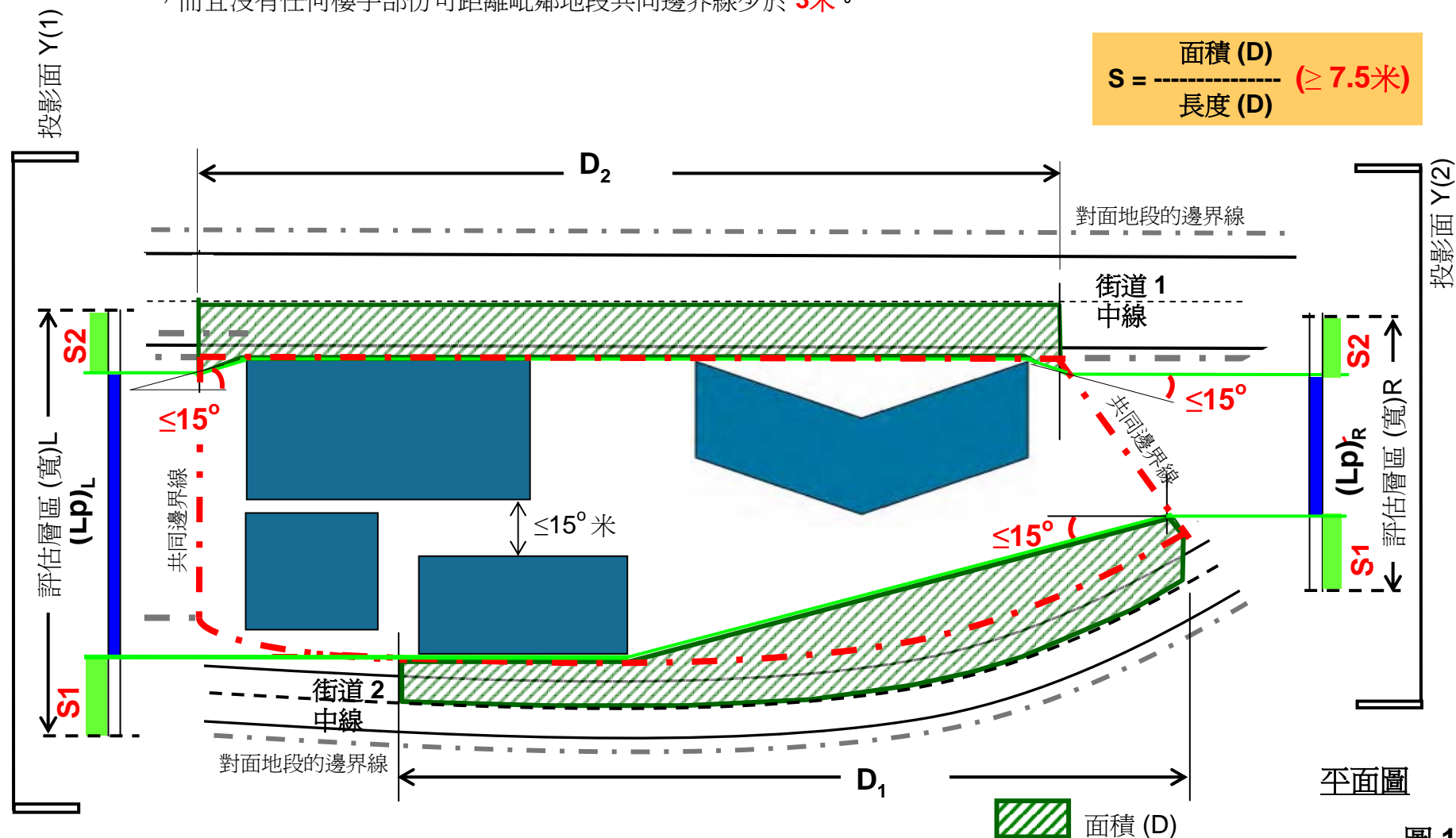
- 當投影面分別設於地盤的兩端時，各投影面上的樓宇投影長度(Lp)可以不一致
- 在此等情況下，可選取投影面X(1)或X(2)作評估(P)之用
- 建築物或建築羣之間的樓宇間距距離**最少為15米**
- 樓宇的投影立面末端與毗鄰地段共同邊界線或毗鄰街道／巷里的中線之間的平均間距距離**最少為7.5米**，而且沒有任何樓宇部份可距離毗鄰地段共同邊界線少於**3米**。





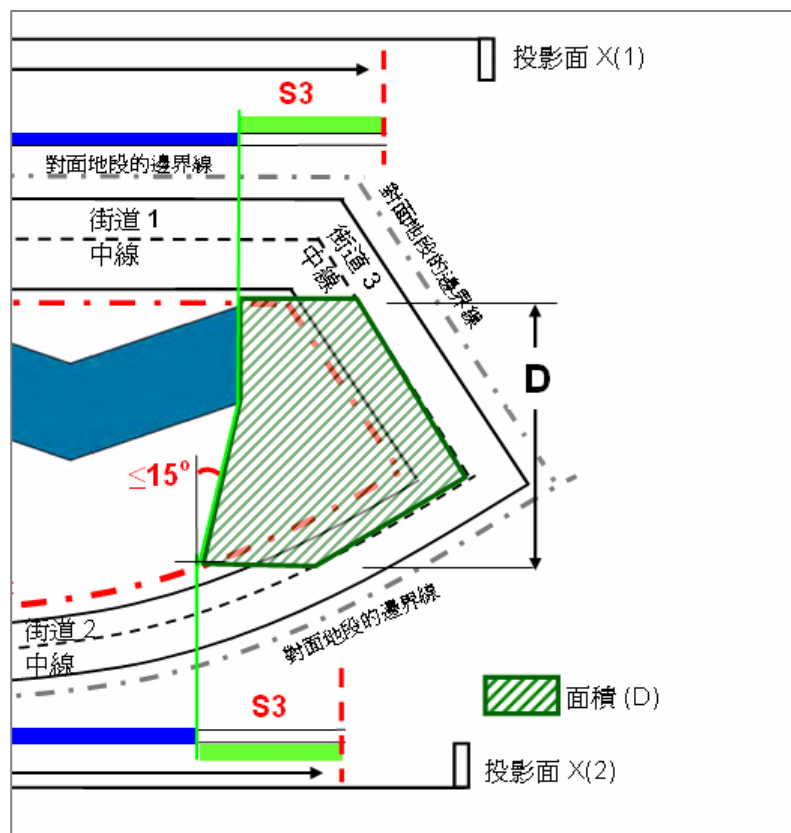
## 假定通風廊 投影樓宇末端的間距

- 當投影面分別設於地盤的兩端時，各投影面上的樓宇投影長度(Lp)可能並不一致
- 在此等情況下，可選取投影面Y(1)或Y(2)作評估(P)之用
- 樓宇的投影立面末端與毗鄰地段共同邊界線或毗鄰街道／巷里的中線之間的平均間距距離最少為7.5米，而且沒有任何樓宇部份可距離毗鄰地段共同邊界線少於 3米。

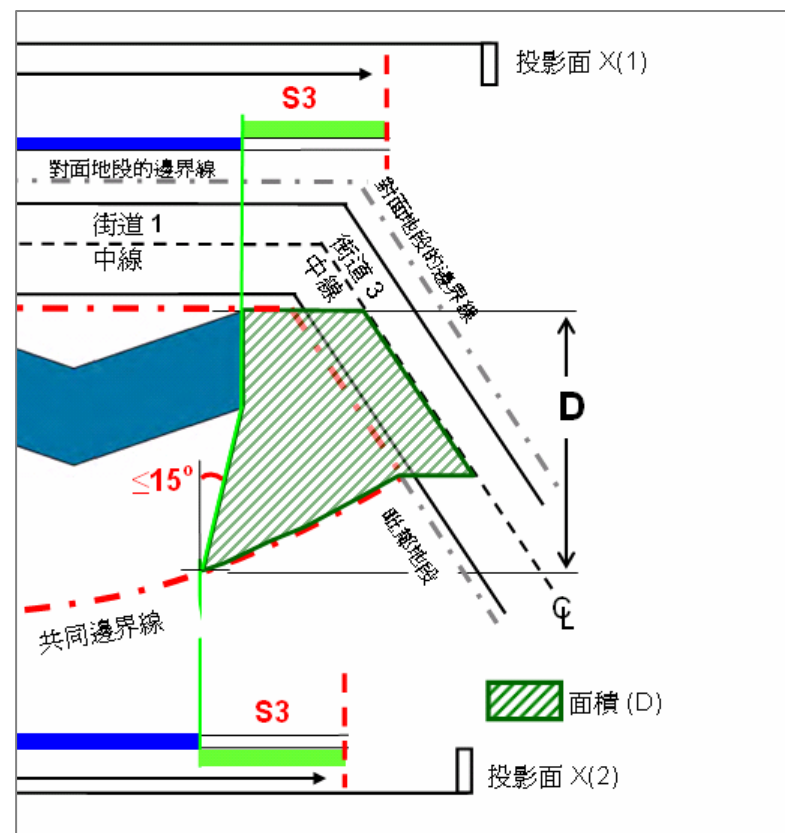


## 假定通風廊 投影樓宇末端的間距

- 樓宇的投影立面末端與毗鄰地段共同邊界線或毗鄰街道／巷里的中線之間的平均間距距離最少為**7.5米**，而且沒有任何樓宇部份可距離毗鄰地段共同邊界線少於**3米**。



- 當地盤毗鄰為兩條街道時



- 當地盤毗鄰為一條街道及另一地盤時

圖 18

## 通風路徑 穿越地盤

在評估(P)時，可沿地盤內通風路徑的中線把地盤分間成兩個或更多的假定地盤。通風路徑的設置須符合下列要求：

- 從評估層區的最低水平起，上面並無上蓋，亦無阻擋
- 寬度須不少於**15米**
- 通往一條平均寬度不少於**7.5米**的街道或巷里

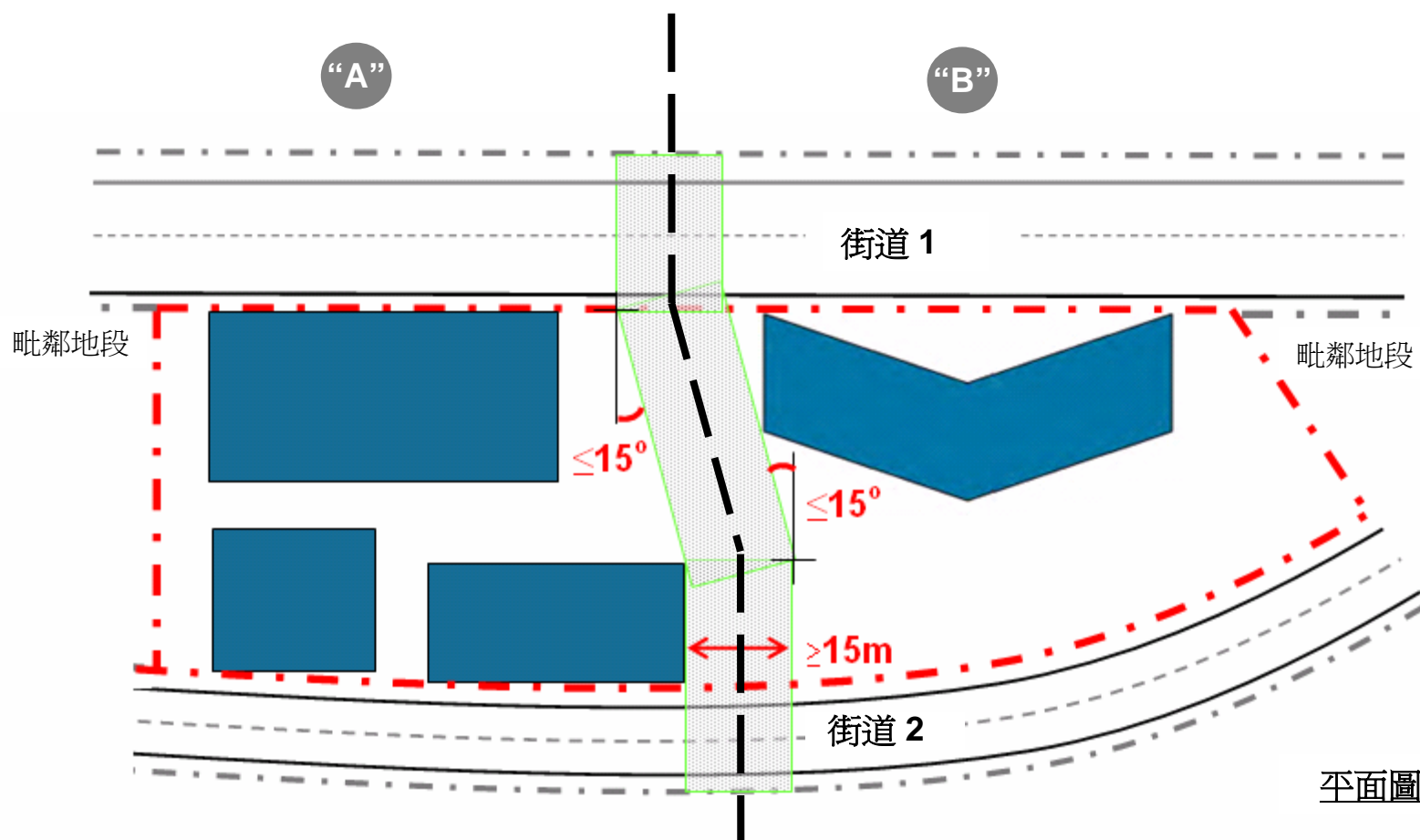
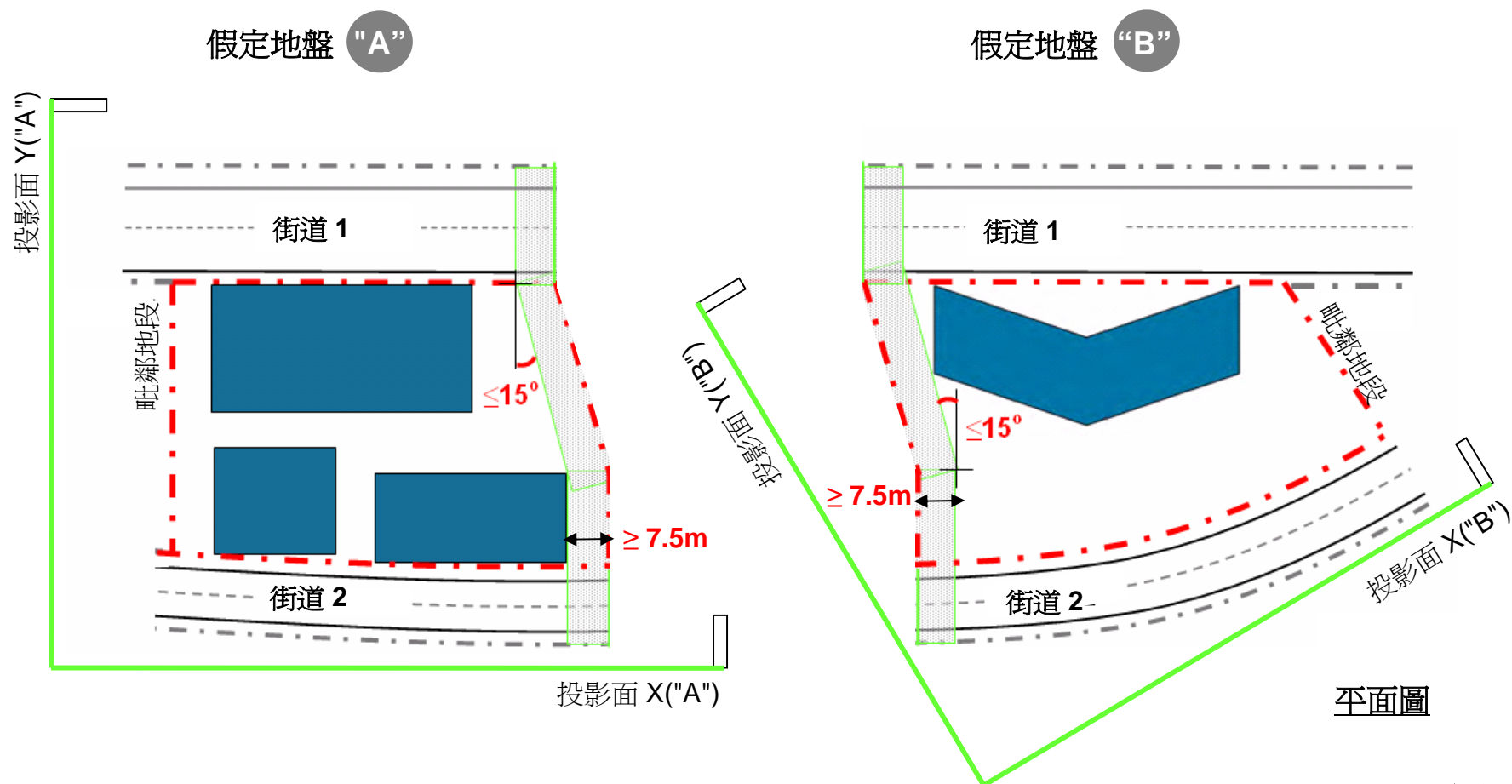


圖 19

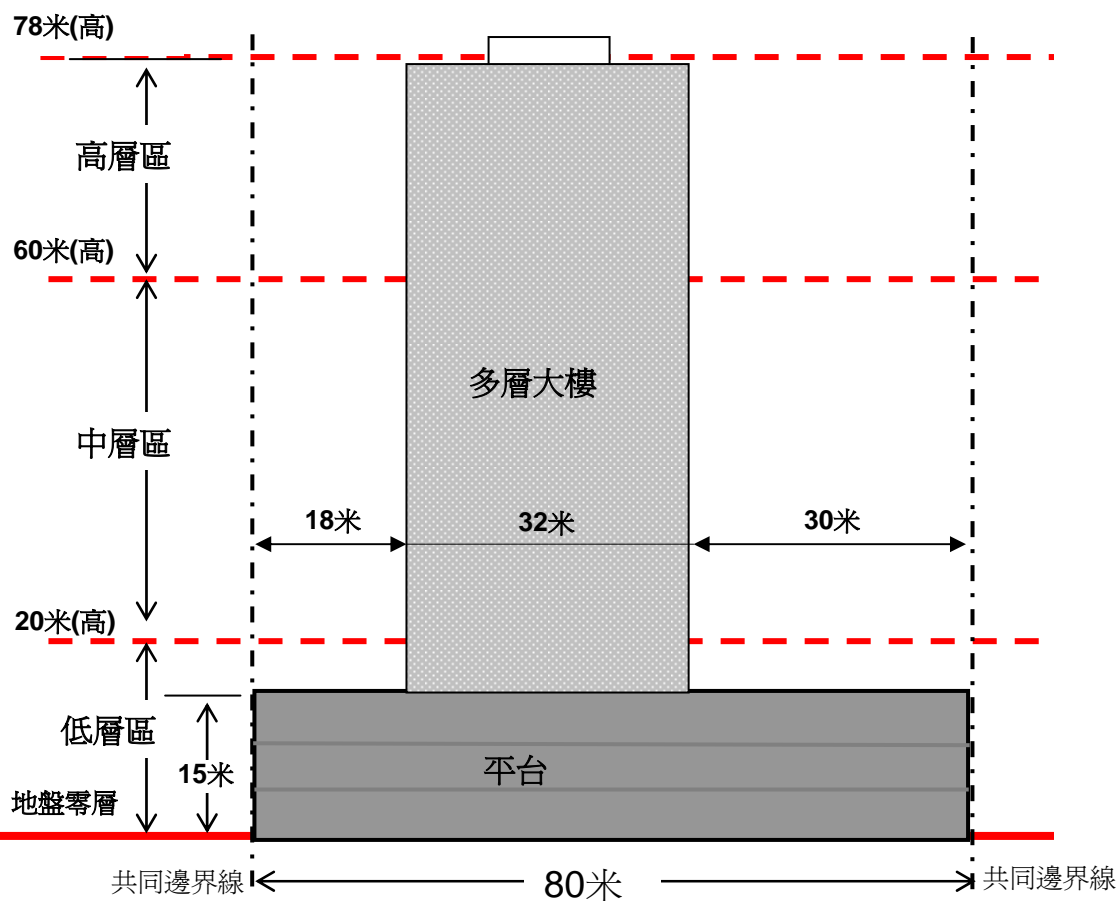
## 經分間的假定地盤 作評估(P)之用

- 間距距離須量度至沿通風路徑中線劃分的假定地盤‘邊界’
- 在評估(P)時，可為兩個經分間的地盤各自選取一對投影面
- 各假定地盤零層水平均須與整個(未經分間的)地盤的零層水平相同

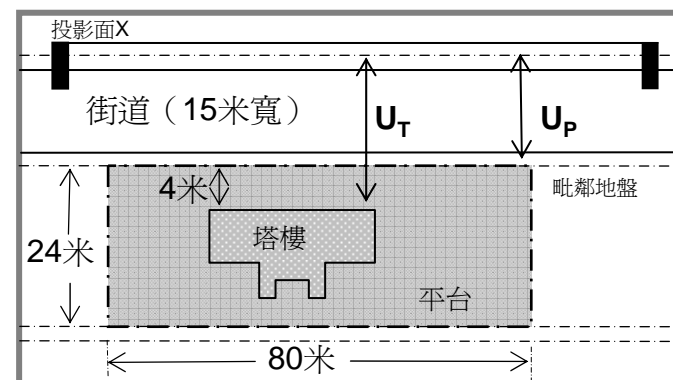


## 建築物間距評估 樣本個案

- 地盤面積 = 1,920平方米 (< 20,000平方米)
- 擬建樓宇：15米(高)平台及多層大樓
- 最高樓宇高度：78米 (>60米)
- 地盤毗鄰一條15米寬的街道
- 擬建佔用全部上蓋面積的平台的(Lp) = 80米 (≥60米，即須進行評估)



透過投影面 X 的樓宇立面投影



平面圖

### 設計規範 (1)

最大 (Lp) = 5 x U

#### 低層區樓宇的評估

- $U_p = 15$ 米, 最大(Lp)<sub>p</sub> =  $U_p \times 5 = 75$ 米
- 擬建平台的(Lp) = 80米 (> 75米)
- (即不可行)

#### 中/高層區樓宇的評估

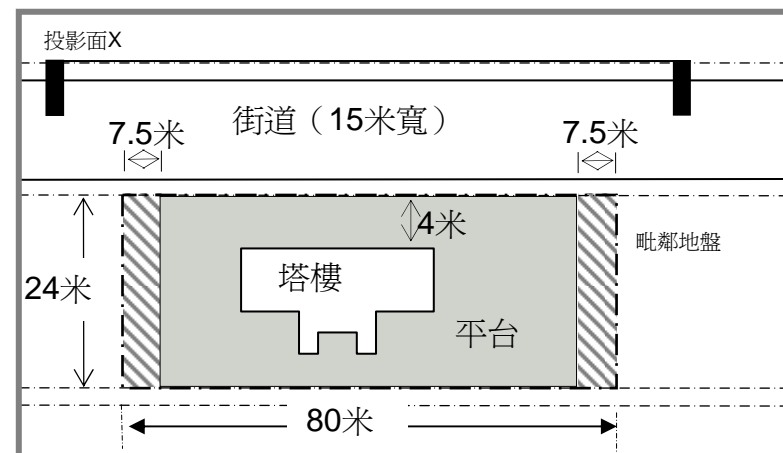
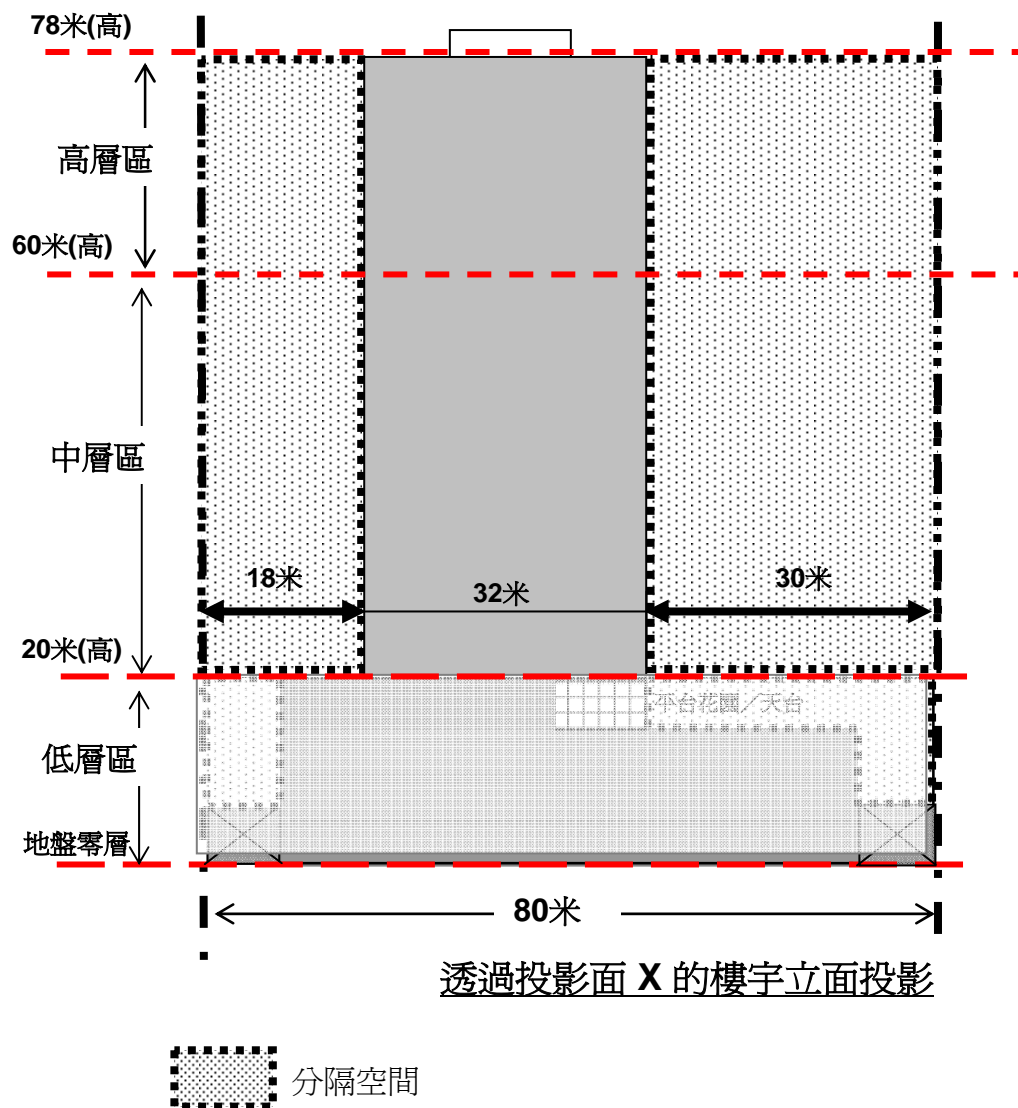
- $U_t = 19$ 米, 最大(Lp)<sub>t</sub> =  $U_t \times 5 = 95$ 米
- 擬建大樓的(Lp) = 32米 (< 95米)
- (即符合(Lp)的要求)

圖 1

$= 19\% + 4\% = 23\%$  ( $> 20\%$ , 即符合 (P) 要求) 圖 2

圖 2

# 建築物間距評估 設計規範 (2) - 中／高層區



## 分隔空間及間距距離

- 與共同邊界線相距最少7.5米
- $(L_p)_T = 32\text{米} (< 95\text{米}, \text{即可行})$

## 分隔空間的總立面面積

$$= (18 \times 58)\text{平方米} + (30 \times 58)\text{平方米} = 2784\text{平方米}$$

## 中／高層區的整體透風度(P)

$$= 2784\text{平方米} / (80 \times 58)\text{平方米} \times 100\%$$

$$= 60\% (> 20\%, \text{即符合}(P)\text{的要求})$$

圖 3