

處理屏風效應的改善措施

1. 政府應立即延伸目前只適用於政府建築物的「空氣流通評估技術通告」(TC 1/06)，至市區重建局及鐵路車站上蓋發展計劃，並且最終擴展至所有公私營建築物/發展計劃，以確保市民不會因高建築物而阻礙通風。
2. 政府立即全面檢討目前各個大型面積發展計劃的發展設計和規模，尤其在市區重建局及政府全資擁有的鐵路公司車站上蓋等重建/發展計劃上起「帶頭作用」，納入《香港規劃標準與準則》第十一章「城市設計指引」中有關「空氣流通評估部份」及「空氣流通評估技術通告」的規定，並降低密度或改善設計，以確保屏風效應不會出現。
3. 就所有已審批但還未興建的大型發展項目的設計作全面檢討，以便透過改善設計着手，如增加樓宇間的距離、加設視覺及通風走廊、沿邊界後退、增加地面公共空間等，把屏風效應的影響減至最低。
4. 訂定各區土地發展密度應是專業規劃的決定而非財務上的考量。因此，鐵路發展、市區更新、文化或其他的公共設施皆不應以土地交換、發展權或額外的地積比率作補貼。
5. 政府應全面檢討包括都會區及新市鎮的城市發展密度，避免出現屏風樓宇，尤其在城市通風位置上，如臨海地帶或單邊開揚之地。在高密度地區政府用地應保持低密度發展或作為休憩用地，不宜出售作物業發展，以紓緩同區私人物業發展權的密度增長。新規劃地盤面積不宜過大，並應以視覺或通風走廊分隔，增加地面通風。政府亦應限制因地盤合併而產生的屏風問題。
6. 修訂現行法例，如《建築物條例》第十六條，或通過作業指引，訂定更客觀的守則，讓建築事務監督及各方業界有更清晰的依據，避免興建如屏風樓等對鄰近樓宇的空氣流通有不良影響的建築物。
7. 政府應檢討現行各種機制及指引，以防止不必要地出現屏風效應，如過大的停車平台，或因部門不協調問題而出現的屏風樓宇。
8. 城市規劃應摒棄一貫的平面思維，而以立體空間思維取而代之。在規劃過程中以立體模型輔助設計，並以此作為與公眾溝通的工具，樓宇密度、體積及布局會否出現屏風效應便可及早預見。在目前「法定分區計劃大綱圖」(Outline Zoning Plan)及「建築圖則」(General Building Plans) 以外，因地制宜地為各分區製作「都市設計大綱指引」(Urban Design Guidelines)。
9. 政府應參考外地經驗，制定相關指引，以防止出現屏風效應：
 - i. 參考上海訂立規定，防止板式樓宇闊度超過 60 米等限制；
 - ii. 仿效紐約市對建築物有街影投射管制，令超高層建築根本不會長城般連合起來；
 - iii. 研究日本和新加坡的做法，在地契或建築物條款中加入樓宇高度及體量的限制，防止屏風樓的出現。
10. 參考牛頭角上邨重建等例子，在規劃大型新發展地盤時，進行日照、風洞及

地方氣候分析等評估，以便減少新建築對社區的負面影響。

11. 增加非官方專業及社區人士在規劃範疇的參與，並考慮設立「規劃援助」計劃，需要時協助市民作出規劃申請，讓受影響的居民與商戶更易獲得獨立及專業的意見，令規劃在能照顧社區的意願。
12. 長遠來說，城市規劃委員會的組成應獨立於政府。政府一方面關注賣地收益，另一方面卻主導城市規劃過程，難免存在利益衝突，也難以確保城規會可不偏不倚地作出以民為本的規劃決定。

(Final version 22 March 2007)