



YOUR REF 來函檔號：

OUR REF 本署檔號：

FAX 圖文傳真：

TEL 電話：

www.bd.gov.hk

G24/00/CF

2877 9106

3106 5141

新界西貢  
將軍澳坑口培成路38號  
西貢將軍澳政府綜合大樓四樓  
西貢區議會秘書處

屋宇署就SKDC(M)文件第143/16號的回應

胡燦志先生：

### 有關天台綠化工程

就區議會秘書處於本年6月20日轉達陳繼偉議員、方國珊議員、張展鵬議員及張美雄議員有關綠化天台規管的動議，本署現提供下列資料以供各議員討論：

#### 1. 私人樓宇的檢驗及維修

就現存私人樓宇，樓宇業主有責任委聘相關註冊專業人士及承建商，適時為其樓宇進行檢驗及維修，以確保樓宇安全。如樓宇及處所有綠化設施，妥善規劃、設計、建造以及維修保養相關的建築工程，包括結構構件和排水系統，至為重要。如業主有任何疑問，應徵詢認可人士/註冊結構工程師的專業意見。有關專業人士亦應告知相關業主需作出的相應適當維修保養。如屋宇署發現有僭建物、違規之處、樓宇變得危險或可變得危險，屋宇署可發出法定命令，著令有關業主糾正違規之處和進行勘測及維修。

#### 2. 建築工程圖則審批及動工同意制度

政府現時對私人樓宇天台綠化工作的規管，是建基於《建築物條例》現行對建築工程（包括加建及改建）不同層次的監管，而規管是以確保建築物安全為首要目標。《建築物條例》任何涉及私人樓宇的建築工程（包括對現存樓宇的加建及改建工程），除非屬該條例訂明毋須審批的「豁免建築工程」，或訂明可透過簡化規定而進行的「小型工程」，否則須根據該條例委任認可人士向屋宇署呈交圖則，圖則獲屋宇署批准並且得其同意展開工程後，方可進行有關工程。

#### 3. 綠化工作的審批

綠化工作形式眾多，展開天台綠化工作前是否需要呈交圖則及計算資料審批，主要視乎所涉建築工程的位置、性質、規模及結構等實際情況，當中需要兼備常理及專業判斷。若綠化工作涉及以下條件，有關綠化不論在新建或現存樓宇內，一般受《建築物條例》的規管，需要向本署呈交圖則審批並與施工前得到其同意批准展開：

- 拆卸、改動或加建構築物或排水系統；
- 鞏固現存結構以承托綠化產生的額外荷載；
- 樓宇總樓面面積或結構的改動；
- 對有關樓宇原來的核准圖則及設計用途構成重大更改；或
- 對消防裝置、緊急逃生途徑或易於安全維修構成影響等。

建築物的每個結構構件之承載能力不盡相同，要視乎該建築物最初興建時的原來設計及其後的用途、改動及加建工程，以及期間的保養情況而定。屋宇署過往多在審批新建樓宇或樓宇改建及加建工程設計及結構圖則階段，一併考慮擬進行的綠化工程是否完全符合條例的規定及署方所制定的相關作業備考及守則。如公眾人士對此有任可疑問，應盡快徵詢有關專業人士的意見。如專業人士對現行規例有欲釐清的地方，可隨時與屋宇署聯絡。

#### 4. 綠化工程的注意事項

屋宇署於2016年5月25日向大專院校及中、小學發放一份須知，就其設置的綠化天台提供建議，以確保校舍及佔用人的安全(見夾附文件(一))。

該份須知亦特別提醒現存樓宇原先的建築設計並無綠化設施，但已進行綠化天台工程卻事前沒有徵詢認可人士／註冊結構工程師的專業意見者，應立即採取的簡易風險評估及補救措施。為進一步增進公眾對相關事宜的認識，屋宇署正著手就本港樓宇常見的綠化工程，編製以業主及一般公眾人士為對象的指引。

此外，屋宇署亦已在2016年5月26日向業界發出通函，提醒他們進行綠化工程時要注意的事項(見夾附文件(二))。

屋宇署署長

(總結構工程師 章榮基



代行)

2016年6月28日

附件：

- (一) 學校建築物設置綠化天台須知
- (二) 綠化現存樓宇屋頂通告函件

## 學校建築物設置綠化天台須知

### 引言

下文就學校設置綠化天台提供建議，以確保校舍及佔用人的安全。

### 現存學校建築物的新裝設

2. 設置綠化天台會對建築物結構造成負荷。建築物的每個結構構件，承載能力不盡相同，要視乎該建築物最初興建時的原來設計及其後的用途、改動及加建工程，以及期間的保養情況而定。某類型和規模的綠化設施在某些地點是可行的，但在其他地點則不然。因此，計劃於現存學校加建綠化天台前，向根據《建築物條例》註冊的認可人士及／或註冊結構工程師徵詢專業意見至為重要。如綠化工作不涉及新的建築工程，則無須事先向建築事務監督申請批准及同意，但仍須確保建築物的結構承載力足夠。

### 現存綠化天台的評估

3. 如學校現存樓宇原先的建築設計並無綠化設施，而已進行綠化天台工程事前並沒有徵詢認可人士／註冊結構工程師的專業意見，學校應按下文第4及5段所述，採取以下行動，以確保校舍安全。

4. 學校如有下述可能對樓宇安全構成較高風險的情況，應盡快徵詢認可人士／註冊結構工程師的意見：

- (a) 綠化在不可到達的屋頂<sup>1</sup>；
- (b) 綠化在大跨度結構的屋頂，常見於禮堂、體育館、飯堂、大型圖書館等；

<sup>1</sup> 不可到達的天台一般指那些不擬用作進行任何活動的天台，而這些天台進行保養工程時，只能使用豎梯或類似工具才可到達。

- (c) 綠化在懸臂式平板構築物；或
- (d) 設有水池的天台。
5. 一般而言，如可到達的天台<sup>2</sup>進行了綠化，並符合下述情況，學校亦應徵詢認可人士／註冊結構工程師的意見：
- (a) 植被表面容許踏上；
- (b) 泥層深逾 75 毫米；或
- (c) 在綠化天台層天花板發現樓宇破損的跡象，例如：潮濕、銹漬、鋼筋出現銹蝕、出現裂縫或結構損壞跡象、剝落、鋼筋外露等。

### 保養綠化天台

6. 天台須設有足夠的排水斜面及排水口，避免積水令天台負荷過重。天台應妥為保養，確保狀況良好，並無損毀。各排水口均須定期檢查，如發現有滲漏、淤塞或損毀，應即時修葺。
7. 綠化天台層天花板須作定期檢查。如發現建築物出現上文第 5(c)段所述損毀情況或現象，學校應盡快徵詢認可人士／註冊結構工程師的專業意見。
8. 適當規劃、設計、建造以及保養綠化天台，能確保綠化天台結構安全，因此至為重要。如有疑問，應徵詢認可人士／註冊結構工程師的專業意見。

屋宇署

2016 年 5 月

<sup>2</sup> 可到達的天台一般指已設有合適樓梯的天台。



YOUR REF 來函編號：  
 OUR REF 本署編號： DD 01/1-95/58  
 FAX 圖文傳真： 2840 0431  
 TEL 電話： 2626 1133  
 www.bd.gov.hk

致：所有 認可人士  
 註冊結構工程師  
 註冊岩土工程師  
 註冊檢驗人員  
 註冊一般建築承建商  
 註冊專門承建商  
 註冊小型工程承建商

先生／女士：

### 綠化現存樓宇屋頂

綠化屋頂在市區園境設計中愈見普遍，對於香港這個人煙稠密的都市，是改善生活環境的重要一環。本通告函件旨在提示業界，於現存樓宇屋頂設計和設置新綠化時須考慮的事項。

#### 向屋宇署呈交圖則

綠化屋頂的方式及規模不一，並設置於樓宇不同位置，因此對樓宇結構、排水、用途及保養等方面的影響，差別可能很大。

如綠化屋頂不涉及新建築工程，便無須向屋宇署呈交圖則，但仍須仔細考慮各項因素，例如現存樓宇結構的承載能力、對排水系統的影響，以及相關的用途更改等。

如綠化涉及新的建築物或建築工程（包括鞏固現存結構），應向屋宇署呈交改動及加建工程圖則以作審批。

／備

- 2 -

## 需考慮的結構因素

為擬議綠化現存樓宇屋頂的可行性進行結構評估時，認可人士及／或註冊結構工程師應把該現存樓宇相關部分的經批准圖則記錄及其現場狀況，與有關綠化所造成的荷載比對。綠化規模可由草地氈以至深水池不等，造成的荷載差別可以很大。有關現存樓宇改動及加建工程的結構規定，應參閱《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》APP-117。

在評估受影響的現存構築物在結構上是否適合時，應按受影響的結構構件的承載力，考慮擬設綠化的所有相關荷載組合，例如疏水層、基質層、生長介質層、植被層等，並應顧及各層的全飽和重量。在評估時亦應考慮擬議灌溉系統的荷載及施工荷載。除綠化的整體重量外，應同時考慮屋頂的外加荷載。

## 排水系統及防水層

為避免積水令有關結構負荷超重，應為擬進行的綠化設置適當的排水系統。進行綠化工作前，應先確保現存屋頂的防水效能，以免滲水導致結構惡化。

## 向業主提供意見

你應告知樓宇業主你的評估，是否須向屋宇署呈交圖則，以及完工後安全使用擬設綠化的指引（包括須定期檢查和保養受影響結構）。

屋宇署署長

(助理署長/拓展(1) 梁棟材



代行)

2016年5月26日

12/F-18/F Pioneer Centre, 750 Nathan Road, Mong Kok, Kowloon, Hong Kong. 香港九龍旺角彌敦道750號始創中心12樓至18樓