

方案涵蓋四個範疇

活動性及
通達性



幸福感



易於改動的
靈活彈性設計

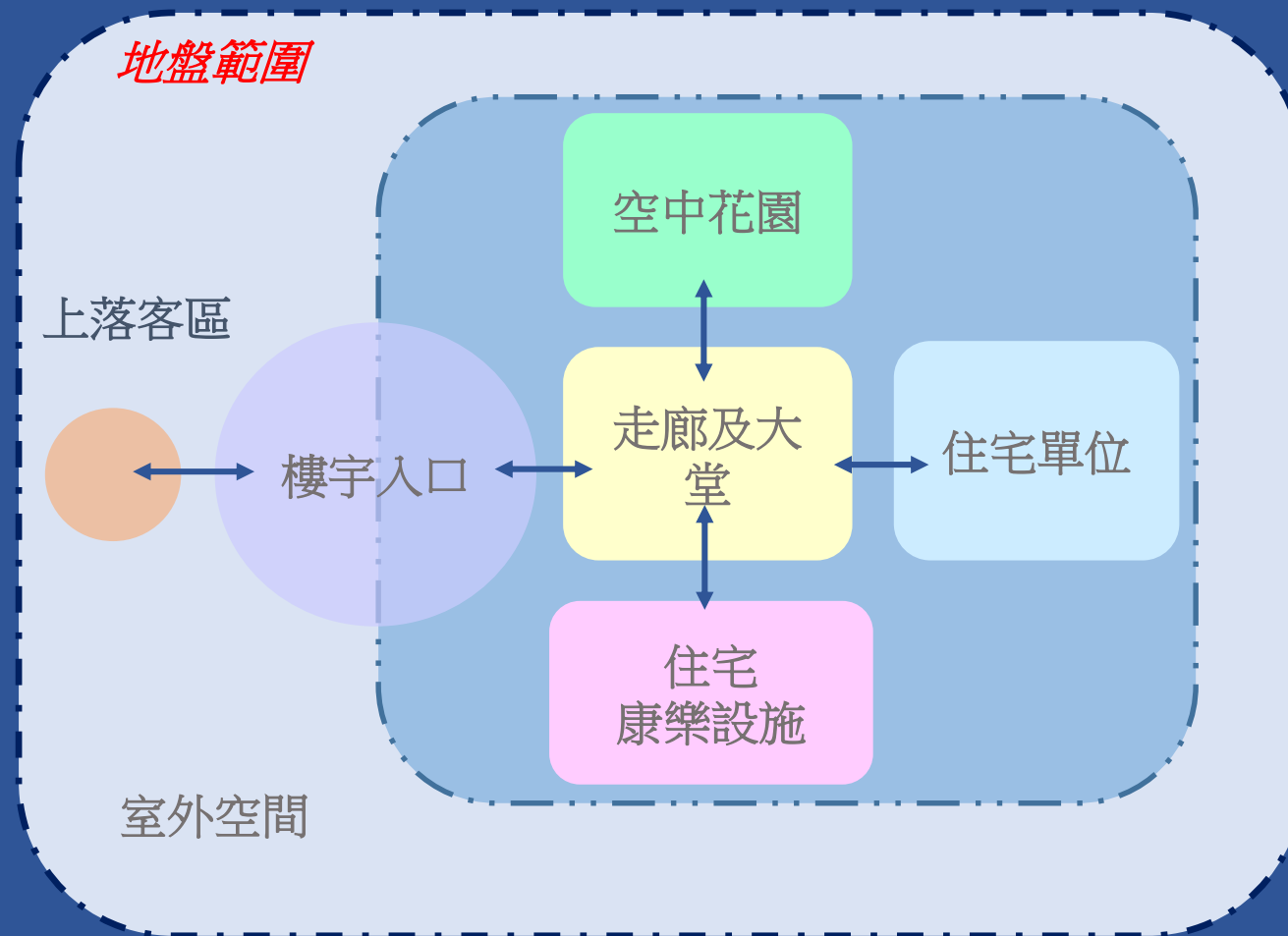


樂齡科技
和物聯網



設計方案適用於住宅樓宇以及商住樓宇的住用部分。除特別指明者外，與公用部分相關的設計，亦適用於商住樓宇的非住用部分及長者經常出入的商業處所(例如商場及診所等)，以及這些類別的現存樓宇的改建及加建工程。

活動性及通達性



強制性規定

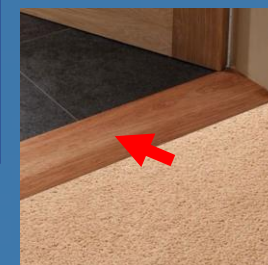
(I) 住宅單位內的私人範圍

設計	方案詳情	備註
A1. 較闊的入口 大門	入口大門的淨闊度不少於 850毫米 。 強制	現為透過誘因推廣的設計 <u>提升</u> 為強制性規定。
A2. 門檻	入口大門的門檻高度不多於 15毫米 ， 兩邊修成 圓邊 的斜面，斜度不超過 1:2 。 強制	<u>新</u> 擬議標準(現時並無強制性規定／透過誘因推廣的設計／建議作業範例)。
A3. 濕滑地方(包括 洗手間及廚房) 的地板飾面	採用 防滑 地板。 強制	現為《設計手冊:暢通無阻的通道》 (《設計手冊》)的建議作業範例， <u>提升</u> 為強制性規定。



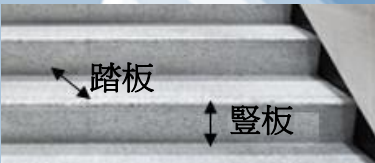
(II) 室內公用地方(橫向通道)

設計	方案詳情	備註
B1. 主要入口 自動門	住宅樓宇至少一個主要入口須設置自動門。 強制	現為透過誘因推廣的設計 <u>提升</u> 為強制性規定。
B2. 光線充足的 公用地方	最小勒克斯光度不少於 120 勒克斯。 強制	現行強制性規定的光度由 85 勒克斯 <u>提高</u> 至 120 勒克斯。
B3. 較闊的走廊	最小淨闊度不少於 1 200 毫米。 強制	現行強制性規定的闊度由 1 050 毫米 <u>提高</u> 至 1 200 毫米。
B4. 地板飾面	採用 防滑 地板。 強制	現為《設計手冊》的建議作業範例， <u>提升</u> 為強制性規定。
B5. 較闊的門	門最小闊度不少於 850 毫米。 強制	現行強制性規定的闊度由 800 毫米 <u>提</u> 高至 850 毫米。
B6. 門檻	門檻高度不多於 15 毫米，兩邊修成圓邊的斜面，斜度不超過1:2。 強制	<u>提升</u> 有關門檻高度的現行強制性規定，由不多於 20 毫米降至不多於 15 毫米。



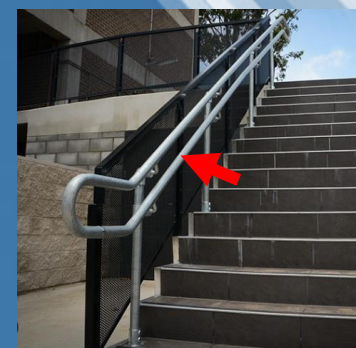
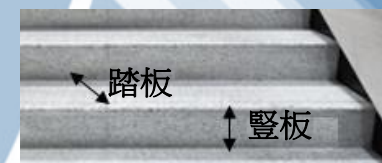
(III) 室內公用地方(縱向通道)

設計	方案詳情	備註
C1. 較大的升降機機廂	暢通易達升降機的機廂內部尺寸最少須為 1.2 米 x 1.4米 (闊度／深度)。 強制	現行強制性規定的尺寸由「1.1 米 x 1.2米」 提高 至「1.2 米 x 1.4米」(闊度／深度)。
C2. 升降機機廂後牆的鏡子	升降機機廂後牆須提供仿似鏡子的飾面。 強制	現為《設計手冊》的建議作業範例， 提升 為強制性規定。
C3. 室內往來樓梯採用較低的豎板和較闊的踏板	踏板闊度不少於 300毫米 ，豎板高度不多於 150毫米 。 強制	提升 有關踏板及豎板的現行強制性規定，分別由225毫米增闊至300 毫米及由175毫米降低至150毫米。
C4. 室內往來樓梯裝設雙扶手	➤ 上方扶手頂部須位於地板之上不少於850毫米及不多於950毫米的位置； ➤ 下方扶手須位於地板之上不少於700毫米及不多於800毫米的位置；以及 ➤ 上方扶手頂部與下方扶手頂部之間相距不少於150毫米。 強制	新 擬議標準(現時並無強制性規定／透過誘因推廣的設計／建議作業範例)。



(IV) 室外公用地方

設計	方案詳情	備註
D1. 地板飾面	採用防滑地板。 強制	現為《設計手冊》的建議作業範例， <u>提升</u> 為強制性規定。
D2. 室外樓梯採用較低的豎板和較闊的踏板	踏板闊度不少於 300毫米 ，豎板高度不多於 150毫米 。 強制	<u>提升</u> 有關踏板及豎板的現行強制性規定，分別由 280毫米 增闊至 300 毫米 及由 160毫米 降低至 150毫米 。
D3. 室外樓梯裝設雙扶手	➤ 上方扶手頂部須位於地板之上不少於850 毫米及不多於950毫米的位置； ➤ 下方扶手須位於地板之上不少於700毫米及不多於800毫米的位置以及 ➤ 上方扶手頂部與下方扶手頂部之間相距不少於150毫米。 強制	<u>新</u> 擬議標準(現時並無強制性規定／透過誘因推廣的設計／建議作業範例)。



鼓勵性設計

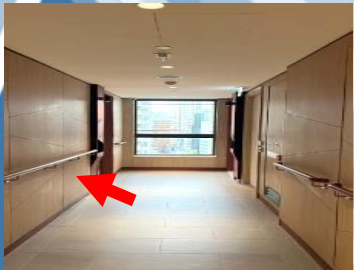
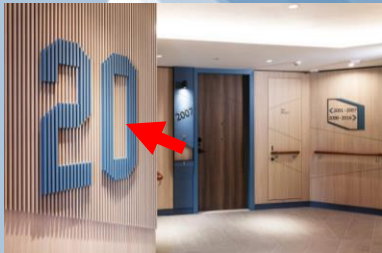
(I) 住宅單位內的私人範圍

設計	方案詳情	備註
A4. 洗手間／浴室及 淋浴間的門	提供趟門／摺門／雙向擺動門扇。 建議	現為《設計手冊》的建議作業範例， <u>更新</u> 至也包括趟門這個替代方案。



(II) 室內公用地方(橫向通道)

設計	方案詳情	備註
B7. 較闊的走廊*	如提供淨闊度 <u>超過1 200毫米</u> 的公用走廊，便無須符合自然通風的規定，以獲總樓面面積寬免。有關總樓面面積的寬免，並 <u>不受10%總樓面面積上限的限制</u> 。 推廣	<u>放寬</u> 加闊走廊的總樓面面積寬免的規定，無須提供自然通風。有關總樓面面積的寬免，並不受10%總樓面面積上限的限制。
B8. 長者友善設施的 標誌及樓層編號	字型及顏色對比較大的清晰標誌。 建議	新擬議標準。
B9. 提供扶手	須沿走廊提供扶手。 建議	新擬議標準。
B10. 標誌性的擺設、 藝術品和地標	在不同的入口、區域和設施提供標誌性的擺設、藝術品和地標，例如雕塑、花槽或噴泉等，以便識別。 建議	新擬議標準。
B11. 自動門	公用地方的門口須設置自動門。 建議	新擬議標準。



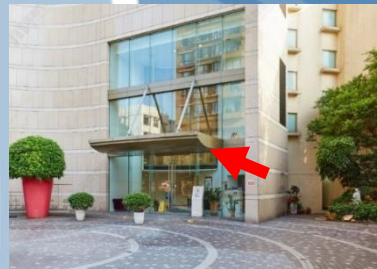
*只適用於住宅樓宇以及綜合用途樓宇的住用部分。綜合用途樓宇的非住用部分及商業樓宇一般已能符合規定。

(III) 室內公用地方(縱向通道)

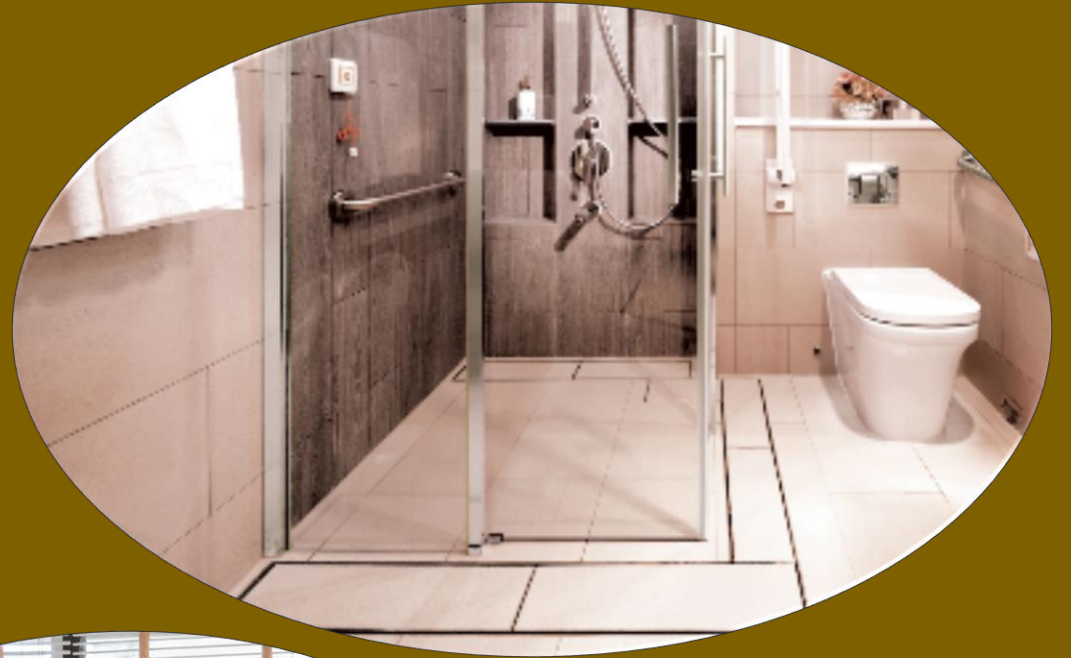
設計	方案詳情	備註
C5. 較大的升降機機廂	- 相關升降機井道的若干百分比面積亦可獲豁免計算入上蓋面積內。獲豁免計算入總樓面面積內的升降機井道面積將不受10%總樓面面積上限的限制。 - 採用機廂內部尺寸至少達1.5米 x 1.6米的寬闊消防員升降機，供救護車運作之用，是特定標準「健康生活元素」的其中一項設計。<i>(須輔以「綠建環評」評級，以獲總樓面面積寬免)</i>	- 放寬現時透過誘因推廣的設計，除不受10% 總樓面面積上限的限制外，亦獲豁免計算入上蓋面積內。 - 與現時透過誘因推廣的設計相同。
		
	推廣 暢通易達升降機的淨深度不少於1.5米。 建議	與現時《設計手冊》的建議作業範例相同。
C6. 升降機機廂內的座位	在升降機機廂內設置休憩設施(例如包括摺椅在內的座位或供倚傍的欄杆)是特定標準「健康生活元素」的其中一項設計。 <i>(須輔以「綠建環評」評級，以獲總樓面面積寬免)</i>	與現時透過誘因推廣的設計相同。
	推廣 在升降機機廂內設置休憩設施(例如包括摺椅在內的座位或供倚傍的欄杆)。 建議	新擬議標準。
C7. 升降機控制按鈕	所有升降機控制按鈕須為背光式設計。	新擬議標準。
	建議	

(IV) 室外公用地方

設計	方案詳情	備註
D4. 位於主要入口提供較闊的簷篷	容許伸出不多於 3.5米 的簷篷可從上蓋面積和總樓面面積計算中扣除，並不受 10%總樓面面積上限的限制 。就位於上落客區上方的簷篷，容許伸出多於 3.5米 以覆蓋車道供乘客上落，並可從上蓋面積和總樓面面積計算中扣除。有關總樓面面積的寬免，並不受 10%總樓面面積上限的限制 。 推廣	提升 現時透過誘因推廣的設計，容許從入口伸出較闊的簷篷(由不多於2米提高至不多於3.5米)及位於上落客區上方的簷篷(由不多於2米提高至多於3.5米)可扣除於上蓋面積和總樓面面積計算。
D5. 較闊的有蓋通道／行人通道	容許闊度不多於 3.5米 的有蓋通道／行人通道可獲豁免計算入上蓋面積和總樓面面積內。有關總樓面面積的寬免，並不受 10%總樓面面積上限的限制 。 推廣	提升 現時透過誘因推廣的設計，容許較闊的有蓋通道／行人通道可豁免於上蓋面積和總樓面面積計算 (由不多於2米提高至不多於3.5米)。
D6. 現存建築物* 加建升降機塔	於所有現存建築物加建升降機塔及相連的走廊或橋樑作無障礙通道，有關加建的面積可獲豁免計算入上蓋面積和總樓面面積內。有關總樓面面積的寬免，並不受 10%總樓面面積上限的限制 。 推廣	透過誘因推廣的 新 設計。
D7. 聲音或視像提示	於停車場車輛出入口加設聲音或視像提示，以提醒行人注意車輛的進出。 建議	新 擬議標準。



住宅單位內 私人範圍採用 易於改動的 靈活彈性設計



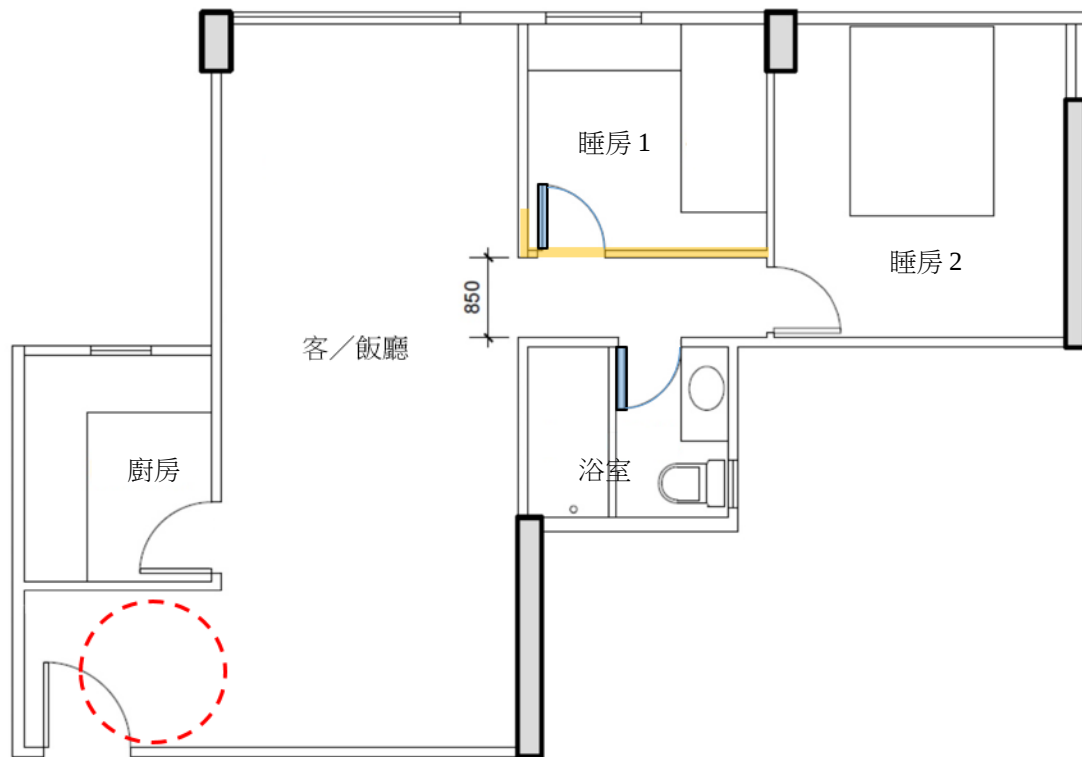
E1.不涉及更改結構的改建

住戶單位應考慮按長者友善樓宇設計進行改建的容易程度，即無需更改結構亦可進行改建。

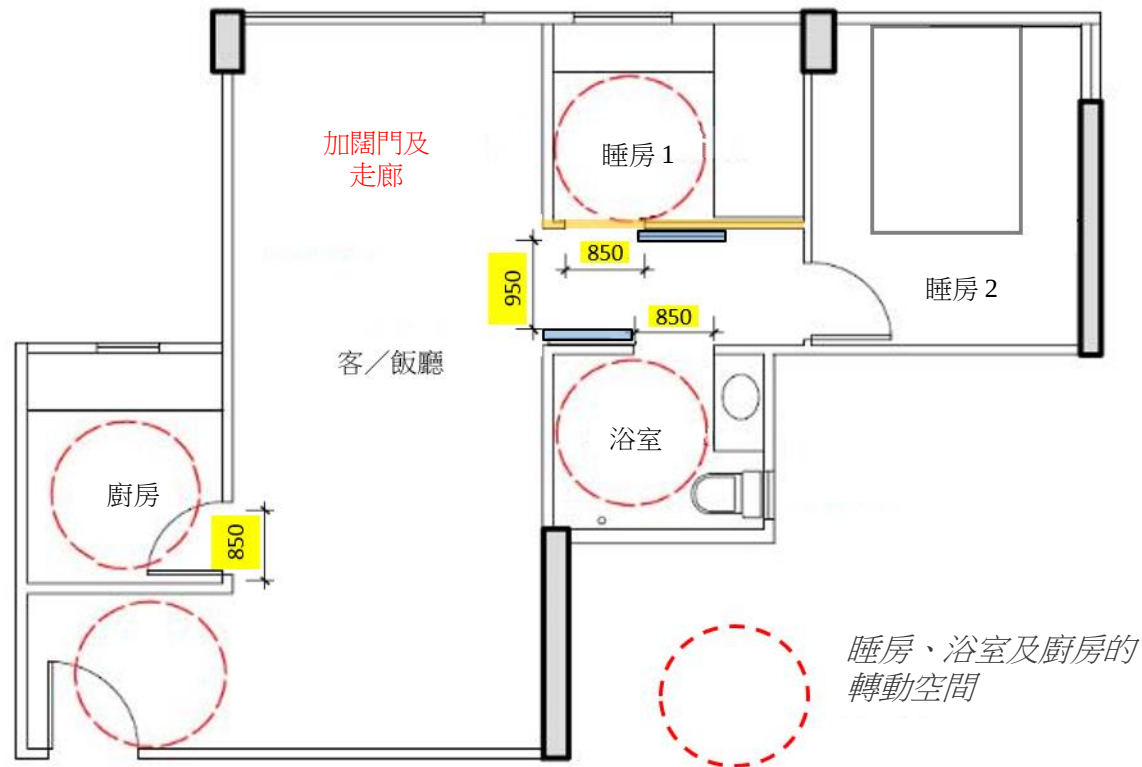
建議

作說明用途的布局設計*例子

改建前



改建後



* 如採用「組裝合成」設計，設計的早期階段將顧及日後進行改建這一考慮因素。

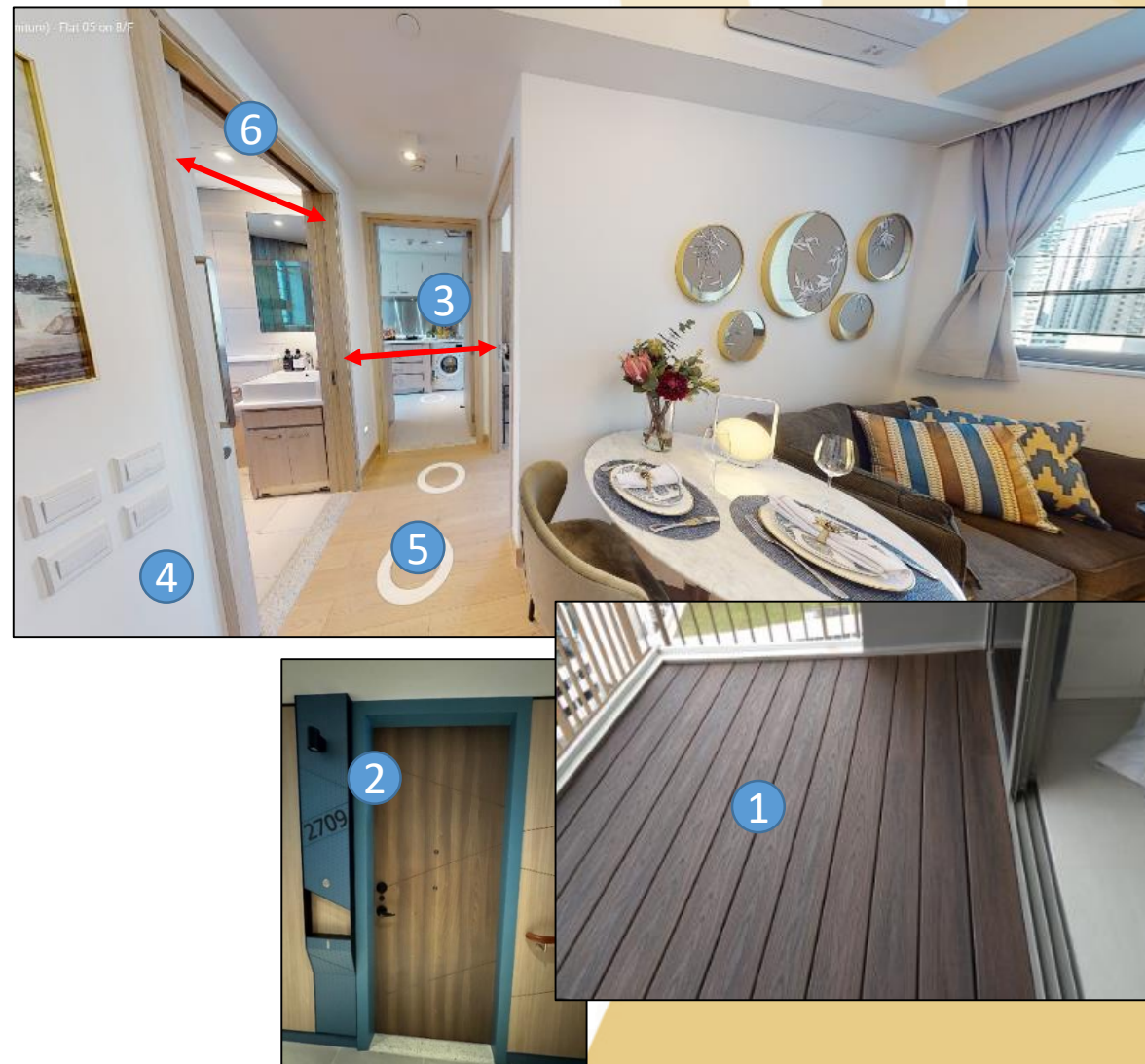
降低潛在安全風險的設計

1. 避免室內活動範圍與露台之間存在高低差異，例如鋪設露台地板

照顧使用輪椅長者需要的設計

2. 大門防盜眼設於較低位置
3. 單位內提供較闊的走廊 (950毫米)
4. 大型及雙向開關掣安裝於可觸及的高度
5. 大門、廚房、洗手間及睡房的轉動空間(直徑1 200毫米)
6. 內門最小闊度(850毫米)

建議



降低潛在安全風險的設計

- 7. 在洗手間／淋浴間提供扶手／扶手杆
- 8. 淋浴椅
- 9. 低門檻或無門檻淋浴間

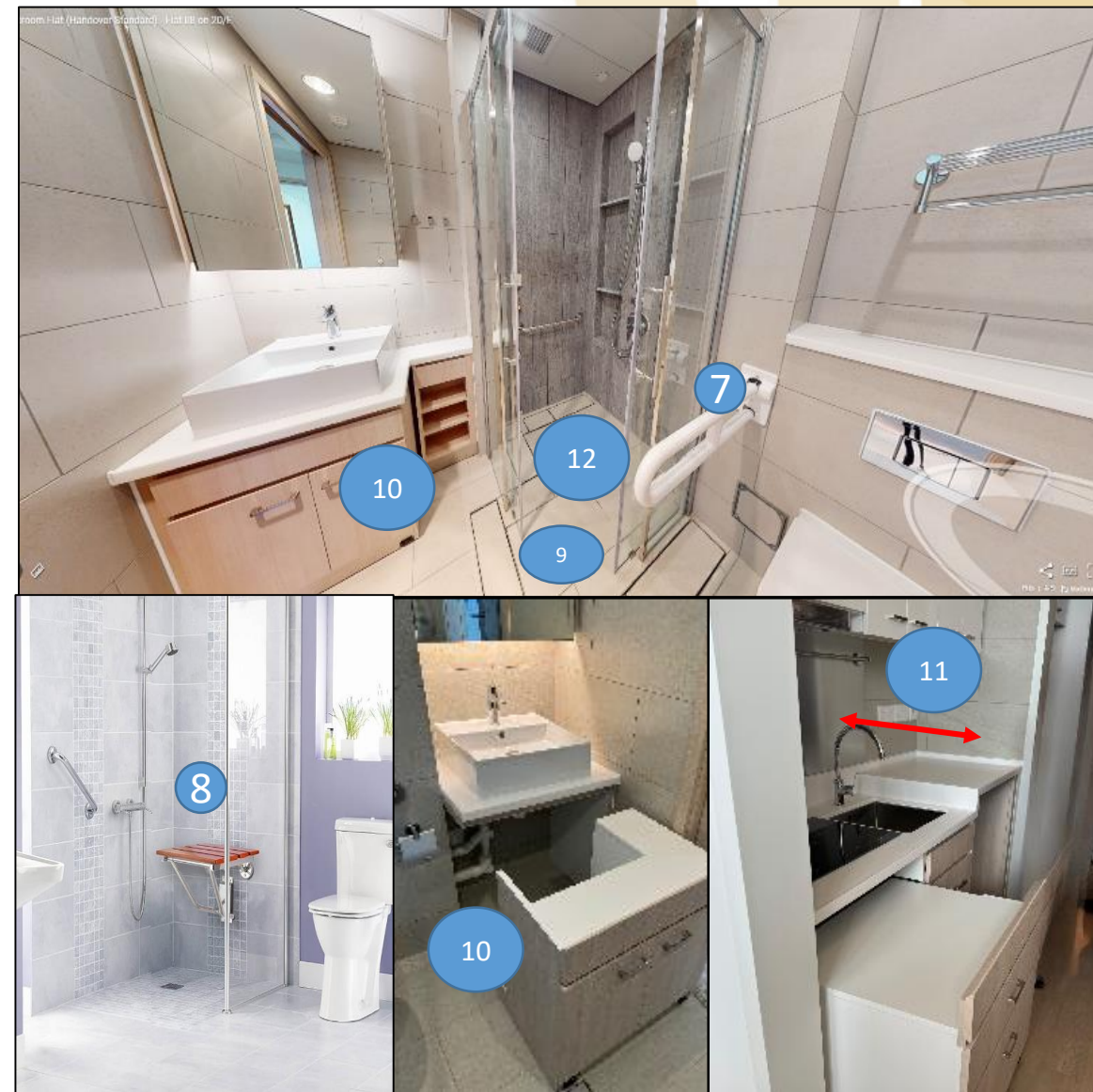
照顧使用輪椅長者需要的設計

- 10. 鋅盆／洗手盆下方預留膝部空間

提升日常便利度的設計

- 11. 廚房工作枱 (最大深度600毫米)
- 12. 提供排水設備，以配合靈活彈性設計

建議



幸福感



鼓勵性設計

(I) 住宅單位內的私人範圍

設計

方案詳情

備註

F.1 窗戶

- 提供較大的窗戶及在較低的位置裝設；以及
- 使用趟窗

新擬議標準。

建議



(II)公用地方：住宅康樂設施

設計

F2. 設置長者友善設備／設施*

方案詳情

在住宅康樂設施設置長者友善設備／設施，作為住宅康樂設施獲總樓面面積寬免的額外要求。

推廣

備註

提升現時透過誘因而提供的推廣設計，須設置供長者使用的設備／設施的住戶康樂設施(除了現時獲普遍接受的設施，如乒乓球室和音樂室／卡拉OK房)，才可符合總樓面面積豁免的規定。



*只適用於住宅樓宇以及綜合用途樓宇的住用部分。

(II) 公用地方：空中花園

設計

F3. 設置長者友善設備／設施

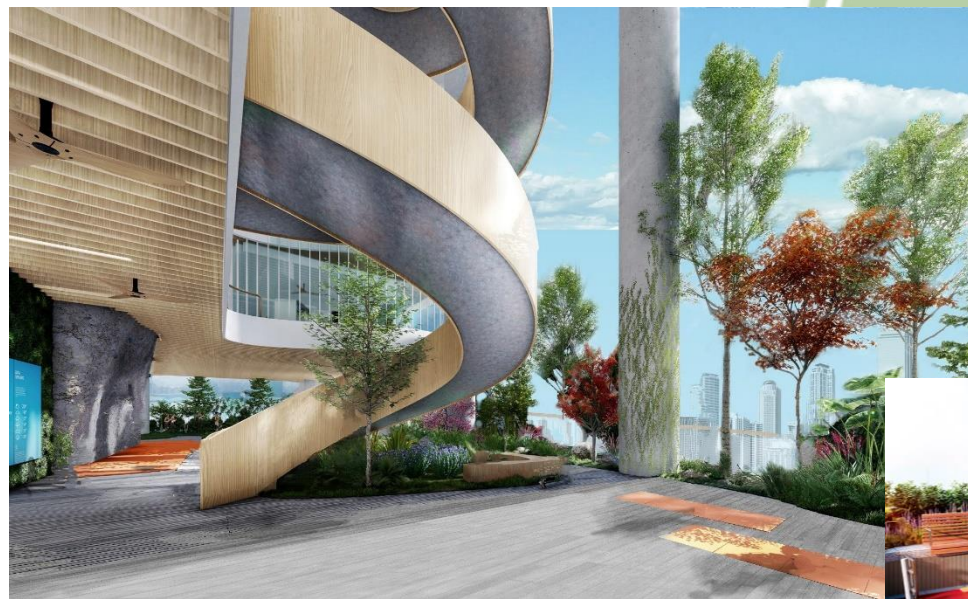
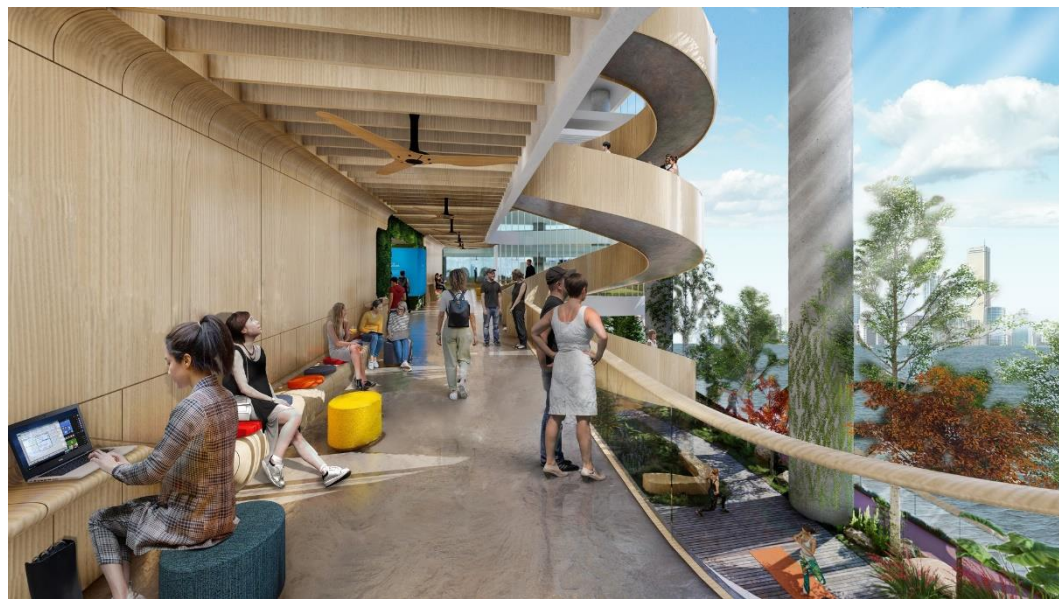
方案詳情

如在空中花園設置長者友善設備／設施(例如長者友善洗手間)及長者健身器材，則空中花園(最高3層)獲准連接住宅康樂設施(須位於同一樓層或相連的下一層)，並可繼續獲總樓面面積寬免。

備註

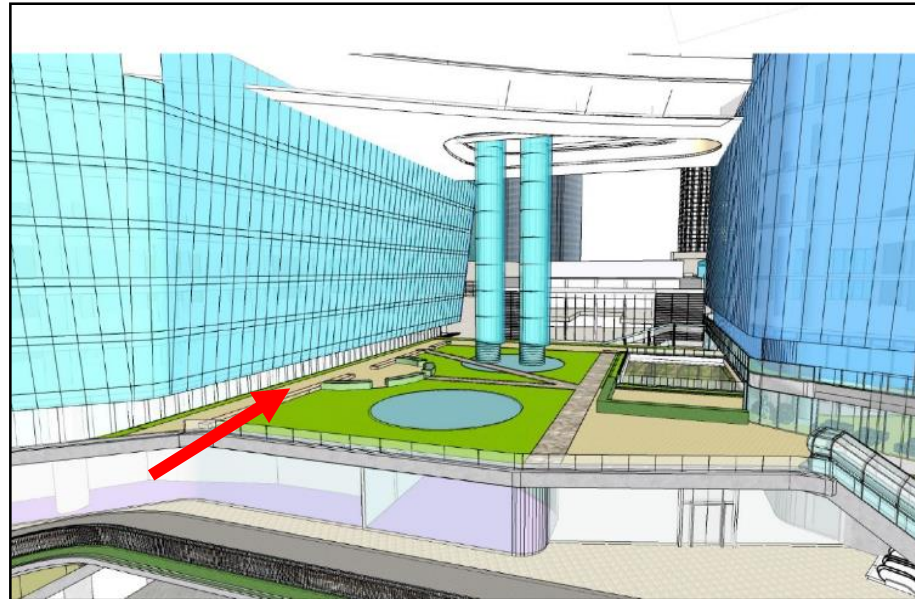
提升現時透過誘因而提供的推廣設計，須設置供長者使用的設備／設施的空中花園(除了現時獲普遍接受的設施，如固定的花槽和傢俱)，才可與住戶康樂設施連接，並符合總樓面面積豁免的規定。

推廣



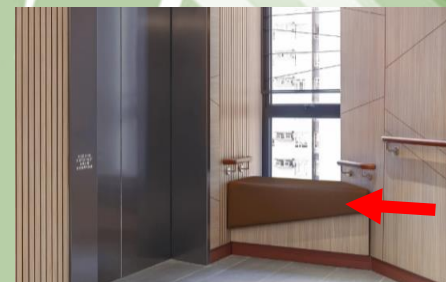
(II) 公用地方：有蓋公共休憩空間

設計	方案詳情	備註
F4. 設置休憩設施	➤ 規劃或地政機制下要求提供的有蓋公共休憩空間可獲豁免計算入總樓面面積內，並不受10%總樓面面積上限的限制；以及 ➤ 有蓋公共休憩空間設置休憩設施，方可獲總樓面面積寬免。 推廣	透過誘因推廣的 <u>新</u> 設計。



(II) 公用地方

設計	方案詳情	備註
F5. 在室內走廊及大堂等設置休憩設施	在一般升降機大堂設置休憩設施，是特定標準「健康生活元素」的其中一項設計。 <i>(須輔以「綠建環評」評級，作為獲總樓面面積寬免的先決條件)</i> 推廣	與現時透過誘因推廣的設計相同。
	在樓梯平台及長走廊設置休憩設施，例如座位(包括摺椅)或供倚傍的欄杆等。 建議	與現時《設計手冊》的建議作業範例相同。
F6. 在室外空間設置休憩設施	在室外康樂空間提供休憩地方，並設置休憩設施，例如座位(包括摺椅)或供倚傍的欄杆等。 建議	與現時《設計手冊》的建議作業範例相同。
F7.社區耕作花槽	在社區耕作花槽下方預留膝部空間。 建議	<u>新</u> 擬議標準。



(II) 公用地方

設計	方案詳情	備註
F8. 設有長者友善設施的洗手間	設有長者友善設施的洗手間須位於方便出入的公用地方或設於有多個隔間的洗手間內。 建議	新擬議標準。
F9. 設有更衣設施的洗手間	暢通易達洗手間須設有可供成人更衣及可調較高度的台，並以掛牆式或獨立站立式設計。 建議	新擬議標準。
F10. 室外休憩設施的遮蓋	➤ 在戶外公用地方的休憩設施（例如：固定的椅子和長凳）設置遮蓋，該遮蓋的面積可獲豁免計算入上蓋面積和總樓面面積內，並<u>不受10%總樓面面積上限的限制</u>。 ➤ 該遮蓋須為開敞式設計，其闊度及高度須不多於3.5 米，所覆蓋的面積的總和須不多於該戶外公用地方總面積的10%，而每個遮蓋所覆蓋的面積不多於20平方米。 推廣	透過誘因推廣的 <u>新</u> 設計。



樂齡科技和 物聯網



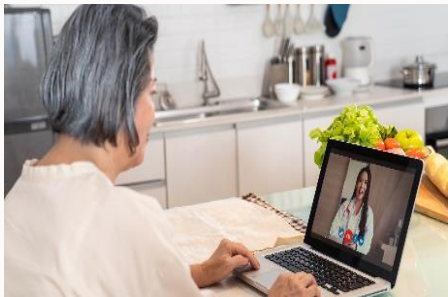
公用地方及住宅單位內的私人範圍

設計	方案詳情	備註
G1. 網絡	設置備置工程，以提供高速上網及穩定網絡(例如第五代流動通訊科技)／全球衛星定位系統／無線射頻識別技術，支援使用樂齡科技和物聯網。	新擬議標準。

建議



適用於主要入口、信箱及單位入口的智能卡系統，並配備全球衛星定位系統



電聯關懷服務



活動感應器



人工智能及機械人支援



水流感應器



遙控氣體加熱器



大門感應器