

**就規劃申請向城市規劃委員會
提交視覺影響評估資料的指引**

[重要提示：

這份指引只供一般參考。

任何人如對這份指引有疑問，應向城市規劃委員會秘書處(香港北角渣華道333號北角政府合署15樓 - 電話號碼：2231 4810 或 2231 4835)或規劃署的規劃資料查詢處(熱線：2231 5000)(北角政府合署17樓及沙田上禾輦路1號沙田政府合署14樓)查詢。

城市規劃委員會可修訂這份指引，無須事先通知。]

1. 引言

1.1 倘根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第16條提交規劃申請或根據第12A條申請修訂法定圖則，又或履行規劃許可附帶條件時，申請人往往須提交視覺影響評估(下稱「視評」)資料。進行視評的目的，主要是評估擬議發展項目對附近地區可能造成的視覺影響，並有系統地提供足夠資料，讓城市規劃委員會(下稱「城規會」)了解擬議發展項目與附近環境之間的三維關係，並考慮有關項目的視覺影響，才作出決議。這份指引旨在指導申請人如何擬備根據條例提交的視評資料，使視評能發揮最佳的效用，以支持其向城規會提交的申請或履行規劃許可附帶條件。

2. 視評的適用範圍

2.1 建議的發展項目在視覺方面造成的影響，是因應該發展項目與附近環境在空間上的關係而產生的。在研究須否進行視評和視評的適用範圍時，擬議發展項目所在的地點、整體位置、環境、性質、體積、規模及顯眼程度，都是主要的考慮因素。在未取得會影響擬議發展項目設計的詳細資料前，要預先決

定須否進行視評和視評的適用範圍，往往存在困難。因此，在確定是否有需要進行視評和訂定視評的詳細要求時，必須作出專業和合理的判斷。下文載述一般指引。

2.2 並非所有規劃申請都須進行視評。除下文第 2.3 段所述情況外，倘申請提出的發展項目符合相關地帶的《註釋》所訂明的所有發展規範及準則，包括建築物高度、地積比率／總樓面面積及／或上蓋面積，通常無須進行視評。

2.3 一般而言，這份指引適用於下列情況：

- (a) 有關用地的法定圖則的《註釋》訂明須進行視評；
- (b) 規劃許可附帶條件訂明須進行視評；
- (c) 城規會要求進行視評；
- (d) 擬議發展項目所在的地區，例如劃為「綜合發展區」地帶的地區，在規劃及設計方面受全面規管，包括規劃大綱和設計大綱，或須提交總綱發展藍圖，供城規會批核；
- (e) 擬議發展項目涉及改變用地的發展規範，以致偏離適用於該用地或附近地區的法定規劃限制，而且有關改動會使發展的規模和密度大增，以致從主要公眾觀景點看到的景貌有所改變；
- (f) 擬議發展項目涉及提升用途地帶的類別或把用地由非發展用途改劃作發展用途，以致從主要的公眾觀景點觀看，該用地本身及附近地方變得不及原來開揚；以及
- (g) 擬議發展項目由於本身的性質、規模、位置、顯眼程度、設計與附近環境的關係等因素，可能會影響現有各個景觀易受影響的地區、怡人景觀及公眾在該用地或附近享有的視覺資源；

2.4 附錄 A 載有流程圖，說明視評的適用範圍。

3. 視評的主要考慮因素

- 3.1 進行城市規劃時，要考慮的視覺影響主要並不是建築物本身的建築設計、外牆的處理、顏色、材質、用料和牆飾，這些都是建築師考慮的範疇。城市規劃的着眼點是發展項目的整體格局、發展規模、形貌、體積、布置和風格，以及發展項目在空間上與整體城市景觀或附近環境的關係。
- 3.2 在平衡其他相關因素後，視評的首要基本原則，是顧及現有和已規劃的發展，避免進行可能在視覺方面造成極大負面影響的發展項目。如果有關項目會影響景觀易受影響的地區、怡人景觀、視覺資源及／或公眾觀景者，就更加要避免進行。

4. 視評的內容

- 4.1 這份指引提出的是概括的建議，適用於體積、所在環境及影響程度不同的發展項目所需進行的視評。評估的詳細程度須與發展項目配合，而發展項目所在地區的情況、附近環境、項目的性質、體積、規模、顯眼程度及所影響的視線範圍，亦須予以考慮。視評無須按照《環境影響評估條例》有關指定發展項目的環評規定，採用非常深入詳細的評估方法。
- 4.2 以下資料有助擬備視評內容：

評估範圍

- 4.3 評估範圍應涵蓋在視覺方面受影響的地區，亦即是主要的易受影響觀景者可清楚看到擬議發展項目的地區。視評範圍須視乎發展項目的體積、附近環境及易受影響觀景者與發展項目的距離和其所在位置而定，所以各宗個案的視評範圍不一。從同一距離觀看，大型建築物可能會比小型建築物矚目；而從

近處看到的單幢建築物，又會比從遠處看到的一組建築物顯眼⁽¹⁾。實際的評估範圍(即視線範圍)應根據擬議發展項目的體積、選定的觀景點與發展項目的距離和能見度，以及實地視察所見的地盤情況和附近地形釐定。

- 4.4 視線範圍應涵蓋所有能直接看到擬議發展項目的易受影響觀景者的視域⁽²⁾。進行實地視察前，可利用地圖，以人手或電腦模擬方式分析地形，然後粗略訂出評估範圍。如果是臨海的發展項目，評估範圍可能要擴大至海港對岸及發展項目背後可見的山脊線。如果從某些地區看到的擬議發展項目，大部分已被樓宇、構築物、植被或地形遮擋，則無須把這些地區納入評估範圍內。

觀景點

- 4.5 評估視覺方面的影響時，須研究從主要策略性地點和區內熱門觀景點所看到的景觀，以及對毗鄰地區造成的視覺影響。地標、有價值的景點、海港、山脊線等重要景觀須予以保護。香港發展密度高，如要保護私人享有的景觀，而又不窒礙發展，是不切實際的，所以必須平衡其他相關的考慮因素。為照顧公眾利益，保護公眾享有的景觀更為重要，特別是公眾或遊客易於前往的觀景點及受歡迎地點的景觀，就更須保護。視評主要是評估易受影響的公眾觀景者從最受影響的觀景點觀看景物時所受到的影響。觀景點可分為固定及流動兩種，包括主要行人樞紐、受公眾或遊客歡迎的戶外活動、康樂活動、

⁽¹⁾ 當觀景者與建築物的距離相等於建築物高度的三倍，便會傾向於把建築物視作建築羣的一部分，而非獨立的建築物(資料來源：Werner Hegemann and Elbert Peets, *The American Vitruvius, an Architect's Handbook of Civic Art*)。這項資料可用作初步參考，以粗略訂出評估範圍，但實際情況須經實地視察印證。

⁽²⁾ 人類眼睛不受壓時的縱向和橫向視域一般為 60 度。

休憩、歇息、消閑、散步和觀光地點，以及一些人們途經而視線會被擬議發展項目吸引的主要地點。觀景點的高度應定於人類視線水平，以呈現實際所見的景貌。

- 4.6 公眾觀景者的視覺敏感度可分為高、中、低三個等級，視乎觀景者正進行的活動⁽³⁾、可看到擬議發展項目的時間長短、與發展項目的距離，以及受評估的景觀在公眾心目中的價值而定。
- 4.7 要確定主要的公眾觀景點，申請人可參考《香港規劃標準與準則》第 11 章的「城市規劃指引」、相關法定圖則的《說明書》、已採納的發展大綱圖和發展藍圖，以及可供公眾參考的已完成規劃研究。區內的觀景點應根據發展項目的環境及重要景觀決定。申請人須在視評中解釋為何選定有關觀景點。

視覺元素

- 4.8 景觀是由觀景者看到的各個視覺元素結合而成。評估範圍內所有現有或已規劃的視覺元素均須匯報。這些元素包括主要實體構築物、視覺資源或悅目的景貌(例如海港、天然海岸線、山脊線、山巒背景、林地、河溪等)及／或礙眼或有損景觀的景物(例如電塔、污水處理廠、垃圾收集站、通風塔、石礦場等)。各種視覺元素所產生的作用有所不同，可能會使正進行視評的發展項目所造成的整體視覺影響改善或惡化，也可能中和這些影響。
- 4.9 由於海港及山脊線是公認的重要天然視覺資源，倘擬議發展項目所在之處在評估範圍內，而從該範圍內所看到的山脊線及海港景觀可能減少或被遮擋，便須在視評中交代擬議發展項目會否及如何影響山脊線及海港的景觀。

⁽³⁾ 正在工作的人對景觀改變的敏感度通常較低。

景觀變化的評估

4.10 申請人應評估景觀變化對評估範圍和易受影響的公眾觀景者所構成的影響。景觀變化可以是正面或負面，但兩者未必相悖，也可並存。進行評估應考慮以下事項：

- (a) **景觀組合**——景觀組合指各種視覺元素在整體視覺背景的映襯下，因彼此的位置、體積、高度、環境、規模、形貌、比例和特點差異而結合成的整體視覺效果。景觀組合可產生平衡、協調、和諧、統一或對比的視覺效果。評估應從較廣闊的角度並根據區內的情況，適當審視整體的景觀和特色。建築物若然不成比例，會顯得突兀，在視覺上與四周環境不相協調。不過，在某些地區，建築物要是設計得宜，又不違反區內的其他城市設計原則，再加上適當環境的配合，卻可以通過製造對比的視覺效果，發揮點綴空間的作用，令景觀更添趣味，不再單調。

- (b) **景觀受阻情況**——發展項目可能會干擾或遮擋視線，影響其前面或後面的景觀。進行評估時，應從評估範圍內所有主要的公眾觀景點，評估擬議發展項目阻擋視線的程​​度，找出哪些景觀會因而失去，或景觀的開揚度會受多大影響。如果視線受阻或局部受阻，使視野的穿透度或現時看到的遼闊景觀、美景、視覺資源或怡人景觀大大減少，便應避免或盡量減少這種情況出現。若然情況涉及顯眼的山脊線、海港、天然海岸線、遼闊的水平線、天際線、風景勝地、寶貴景觀、地標、受保護文物等，就更應避免或盡量減少有關影響。改移建築物的位置或縮減建築物的體積，有時可減低景觀受阻的程度。

- (c) **對公眾觀景者的影響**——視評應評估和展示由主要公眾觀景點直接望向擬議發展項目景觀變化所造成的影響。公眾觀景者現時在擬議發展項目落成前和日後項目落成後所看到的景觀變化應予以比較。在可行的情況下，應考慮法定圖則所准許的各項已知的規劃發展項目的累積影響。進行評估時，還應考慮現在公眾享有的景觀對公眾的價值，以及市民大眾可能關注的視覺影響問題，例如礙眼的發展項目、視野穿透度受影響、屏風效應、社區形象和特色等。倘若發展項目可能會引起公眾對上述問題的關注，評估資料便應述明如何避免或解決負面視覺影響的問題。景觀變化的影響可按嚴重程度分為極大、中度、輕微或極微的影響。
- (d) **對視覺資源的影響**——發展項目可能使評估範圍內的狀況、質素和特色產生正面或負面的變化。申請人應評估擬議發展項目會改善還是破壞評估範圍內的狀況、質素和特色，以及會否在項目所在之處及附近造成視覺影響，例如對視覺資源、怡人景觀、特色地點、自然遺產和建築文物、天空景觀、街景、城市景觀和公共空間的影響。如擬通過設計改善或紓緩視覺影響，例如運用設計方法，改善視野的穿透度、進行綠化、改善街景，以及闢設園林，遮掩礙眼的景物，如停車場、機房、護土牆等，應把建議加入視評資料中，並加以說明。

衡量整體視覺影響

- 4.11 申請人應衡量擬議發展項目在視覺方面造成的整體影響，考慮因素包括主要公眾觀景者視覺的敏感度、可能受影響的視覺資源和怡人景觀、影響的程度、範圍和時間長短、附近地區的景觀質素和特色會改善還是變壞，以及有關地區的規劃意向和已知

的規劃發展項目。申請人應提出紓緩和改善措施，以減輕發展項目在視覺方面造成的影響，而所得的結論應有合理的專業判斷和準確的說明資料支持。適用於申請地點的城市設計概念和原則，例如《香港規劃標準與準則》的城市設計指引、有關申請地點的規劃大綱或設計大綱，以及其他可供公眾參考的相關規劃文件和已完成的規劃研究(如「香港具景觀價值地點研究」、城規會的《維多利亞港理想宣言》及前共建維港委員會所頒布的《海港規劃原則及海港規劃指引》等)，均應用作參考。整體的視覺影響可根據以下一系列規範加以歸納和劃分：

- (a) **正面的影響**——總體而言，從大部分選定的主要公眾觀景點觀察，擬議發展項目有助改善景觀質素，並配合周圍環境的景觀特色；
- (b) **局部正面 / 局部負面的影響**——擬議發展項目改善在部分選定的主要公眾觀景點看到的景觀，但不論有否採取紓緩措施，該項目卻又同時對在部分其他主要公眾觀景點看到的觀景造成負面影響；
- (c) **極微的影響**——總體而言，不論有否採取紓緩措施，擬議發展項目對在大多數選定的主要公眾觀景點看到的景觀造成極微的影響，或在評估範圍內，可利用其他可令人分散注意力的視覺元素阻隔或過濾視覺影響；
- (d) **輕微的負面影響**——總體而言，不論有否採取紓緩措施，擬議發展項目對在大多數選定的主要公眾觀景點所見的景觀造成些微負面的影響；
- (e) **中度的負面影響**——總體而言，不論有否採取紓緩措施，擬議發展項目對在大多數選定的主要公眾觀景點所見的景觀造成負面的影響；以及

- (f) **極大的負面影響**——總體而言，即使已採取紓緩措施，擬議發展項目對在大多數選定的主要公眾觀景點所見的景觀仍造成嚴重的負面和損害性的影響。

4.12 **附錄 B** 載有流程圖，概述視評的程序。

5. 須提交的視像資料

- 5.1 申請人提交視評資料時，應根據有關的發展計劃的規模和複雜程度，提供適當的視像資料，而陳述的資料須清晰準確、簡明扼要，並可以複製，以便易於製成視像和查核。
- 5.2 每宗個案所需提交的視像資料或有不同，但一般而言，應包括：
 - (a) 擬議發展項目的地盤平面圖、立面圖和剖面圖。
 - (b) 顯示評估範圍界線、選定的主要公眾觀景點的位置和高度、從觀景點望向擬議發展項目的視域、主要觀景廊的走向，以及評估範圍內的主要視覺元素所在位置的圖則。樣本圖載於**附錄 C**；
 - (c) 顯示評估範圍內申請地點與附近地區在空間上的關係的航攝照片；
 - (d) 顯示現在還未有擬議發展項目時，由主要公眾觀景點望向申請地點的景觀的照片；以及
 - (e) 顯示現在及日後從主要公眾觀景點望向擬議發展項目的景觀的電腦合成照片，而其他現有和已知的規劃發展項目及顯眼的景物也包括在內。照片上應清楚註明確實的拍攝位置、高度和角度，以及所採用的焦距等資料。

5.3 至於較複雜的個案，申請人可按需要，決定是否提供以下資料，以助當局了解發展項目對視覺的影響：

- (a) 比例、大小和上蓋面積恰當的實體模型；
- (b) 顯示擬議發展項目和四周環境的電腦動畫；以及
- (c) 擬議發展項目的透視圖。

5.4 應記錄所提交的視像資料所涉的技術細節。如有需要，申請人或須提交詳細資料，以供當局核實。

5.5 如提交地盤照片和視像資料的軟複本(如電腦合成照片)，應採用 JPEG/BMP/TIFF 格式，解像度不低於 1024×1280 dpi；如提交電腦動畫，則應採用 AVI/WMV 格式(內置 Codec 解碼器)，解像度為 720*576(PAL 制式)或 720*486(NTSC 制式)。

6. 修訂核准計劃

6.1 如進行發展建議或履行規劃許可附帶條件時，須對先前獲城規會批准的計劃作出重大修訂，申請人應提出新的規劃申請，並提交經修訂的視評資料。倘若申請人根據條例第 16A 條申請對已獲批准的發展建議作出 B 類修訂，而該已獲批准的發展建議已進行視評，而且有關修訂會改變主要的發展規範(包括加入建築事務監督所批准的豁免樓面總面積，令樓面總面積／地積比率增加)，以致可能在視覺方面造成影響，則申請人亦應提交經修訂的視評，以評估在視覺方面的影響有何改變。

7. 查詢資料及徵詢意見

7.1 申請人如須根據這份指引，就一般及非針對個別地點的事宜查詢資料和徵詢意見，可直接聯絡規劃署城市設計組；如欲查詢個別地點的事宜，則可聯絡有關的地區規劃處。

8. 附錄

附錄 A - 視評的適用範圍

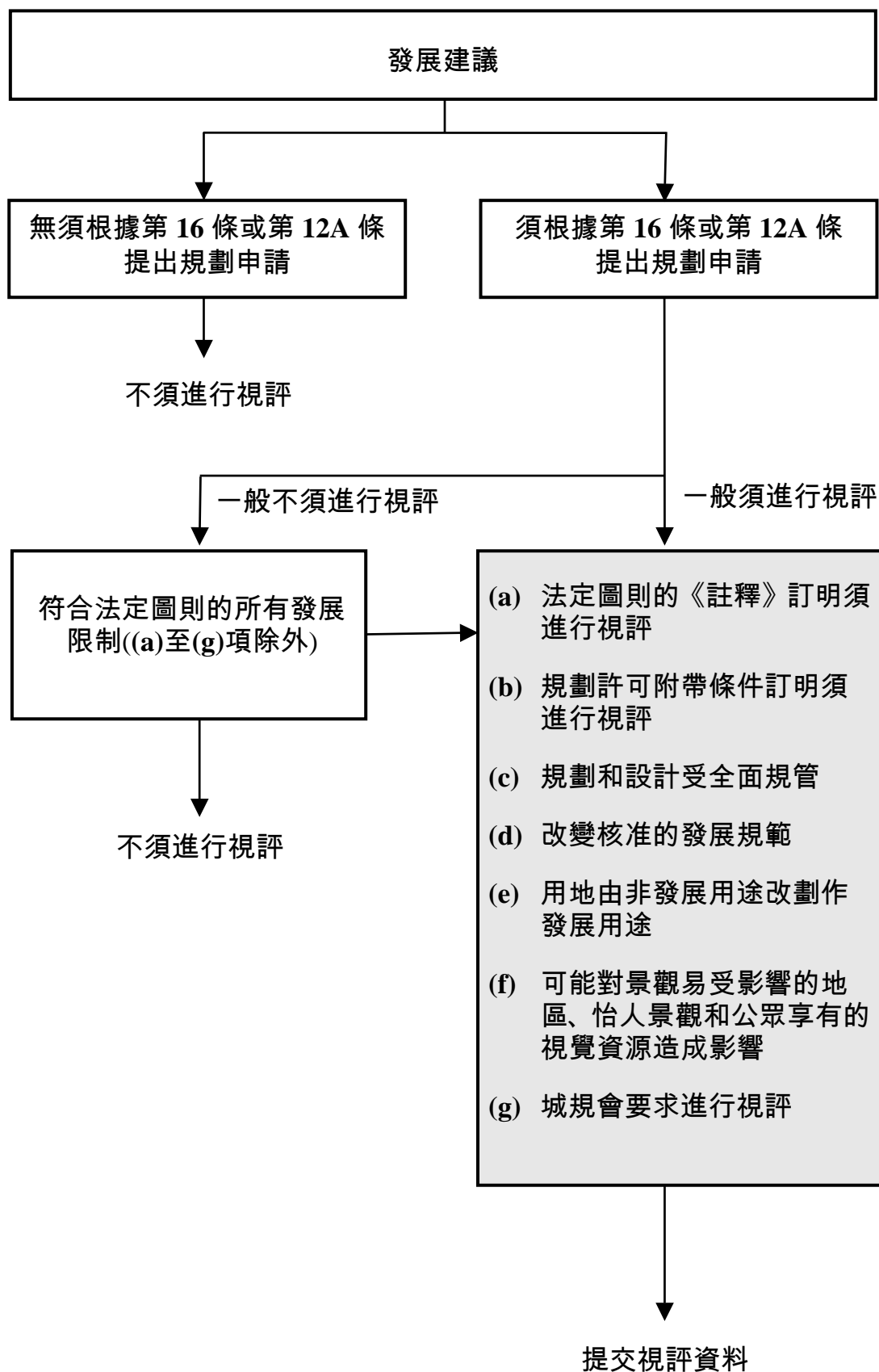
附錄 B - 視評的程序

附錄 C - 視評的主要視覺元素圖樣本

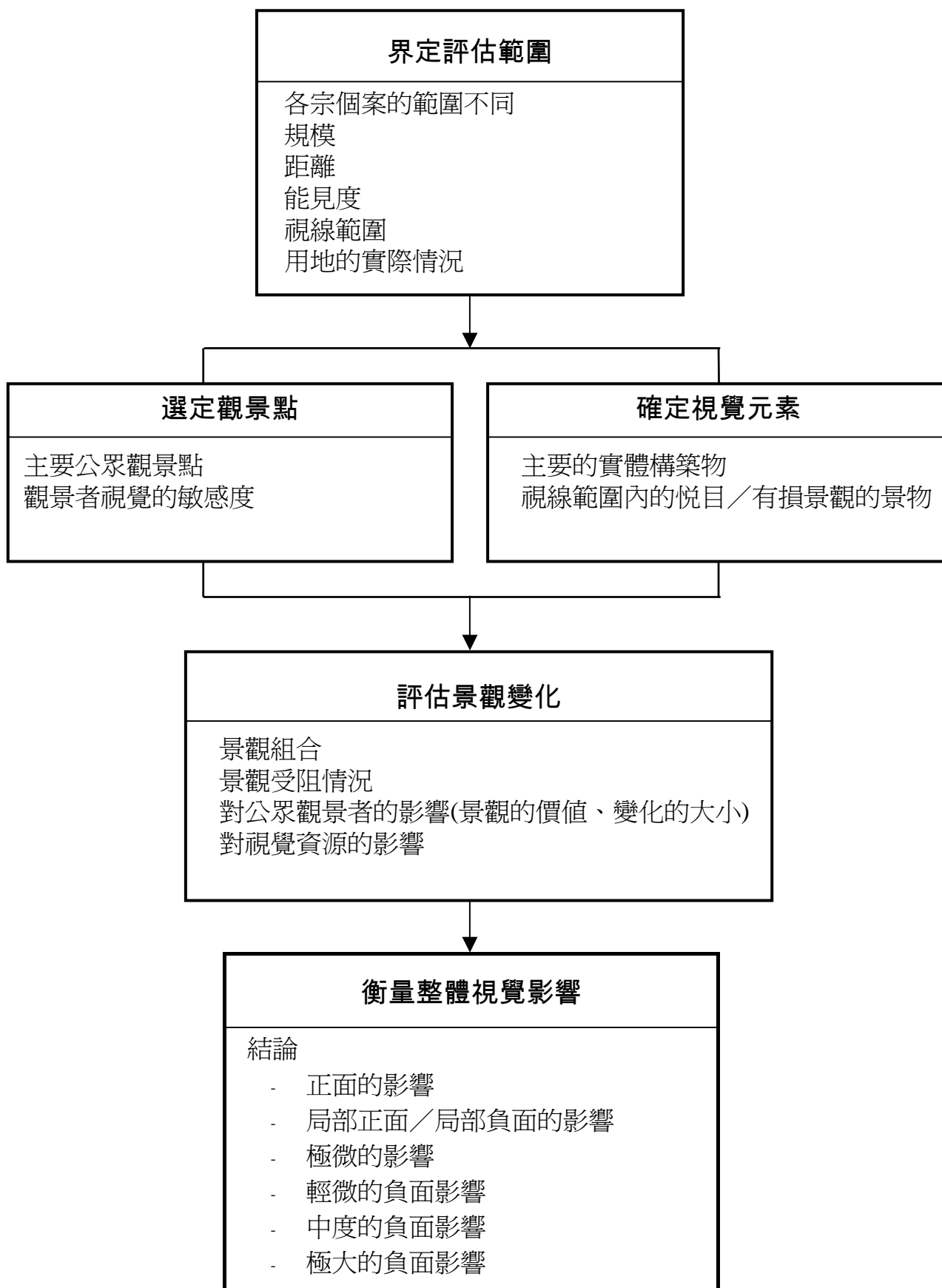
城市規劃委員會

二零一零年七月

視評的適用範圍

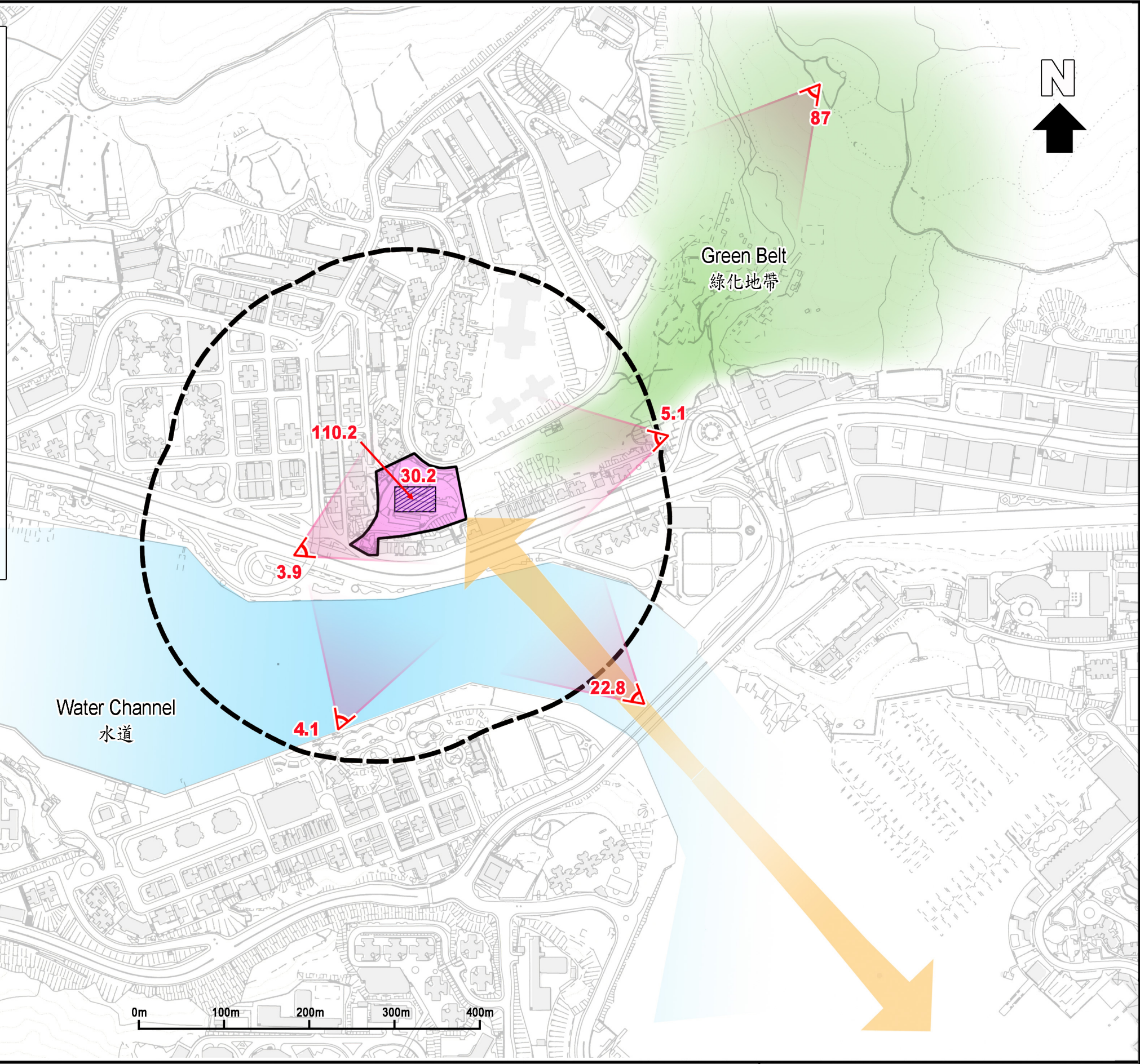


視評的程序



Legend 圖例

- Proposed Development Site
擬議發展地盤
- Proposed Building (H = 80m)
擬議建築物 (建築高度 = 80米)
- Field of Views towards Proposed Development
能看到擬議發展項目的視域
- Initial Assessment Area Boundary
初步評估範圍
(•3H = 240m
Refer to Footnote(1) in Para.4.3 of Paper
•Identification of Exact Visual Envelope Subject to Actual Ground Inspection)
(•建築高度的 3 倍 = 240米
請參閱文件第4.3段的註(1)
•實際的視線範圍須進行實地視察才能確定)
- Key Public Viewing Points
主要公眾觀景點
- 3.9 Height in mPD
主水平基準上高度
- Major Visual Elements
主要視覺元素
- Major Visual Corridor
主要觀景廊



SAMPLE PLAN FOR KEY VISUAL ELEMENTS FOR VIA
視評的主要視覺元素圖樣本