

## 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

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，申請人不時要提交視覺影響評估。進行視覺影響評估的目的，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關係，並考慮有關項目的視覺影響，以作出決議。這份指引旨在指導申請人如何擬備根據條例提交的視覺影響評估資料，使視覺影響評估能發揮最佳的效用，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. 視覺影響評估所涵蓋及適用範圍

- 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。在考慮研究須否進行視覺影響評估和視覺影響評估的涵蓋範圍時，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覺影響評估和其涵蓋範圍，往往存在困難。因此，在確定須否進行視覺影響評

估和訂定其詳細要求時，應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覺影響評估。除下文第 2.3 段所述情況外，倘申請提出的發展項目不大可能在視覺方面對現有及已規劃的發展造成負面影響，通常無須進行視覺影響評估。

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》訂明須進行視覺影響評估；
- (b) 規劃許可附帶條件訂明須進行視覺影響評估；
- (c) 城規會要求進行視覺影響評估；
- (d) 擬議發展項目所在的地區，例如劃為「綜合發展區」地帶或「其他指定用途」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發展參數，以致發展規模增加及從主要公眾觀景點看有負面的視覺影響；
- (f) 擬議發展項目涉及把用地由非發展用途改劃作發展用途，以致從主要公眾觀景點觀看，該用地本身及附近地方變得不及原來開揚；以及／或
- (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、宜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，說明視覺影響評估的適用範圍。

### 3. 視覺影響評估的主要考慮因素

- 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、布局和風格對視覺的影響，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，視覺影響評估的首要基本原則，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，特別是會影響景觀易受影響的地區、宜人景觀、視覺資源及／或公眾景觀。

### 4. 視覺影響評估的內容

- 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覺影響評估。評估的詳細程度須與申請所涉的發展項目／用途預計做成的視覺影響相稱，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。
- 4.2 以下資料有助擬備視覺影響評估內容：

#### 評估範圍

- 4.3 評估範圍應涵蓋在視覺方面受影響的地區，亦即是公眾觀景者可清楚看到擬議發展項目的地區。視覺影響評估範圍須視乎發展項目的體積、附近環境及公眾觀景者所在地與發展項目的距離和其所在位置而定，所以各宗個案的視覺影響評估範圍不一。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<sup>(1)</sup>。實際的評估範圍(即視線範圍)應根據擬

---

<sup>(1)</sup> 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,

議發展項目的體積、選定的公眾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公眾觀景者的視域<sup>(2)</sup>。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。

### 公眾觀景點

- 4.5 公眾觀景點包括策略性和區內熱門的觀景點，以及毗鄰地區的觀景點。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。視覺影響評估主要是評估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、休憩、歇息、消閒、散步和觀光地點，以及一些遊人途經而視線會被擬議發展項目吸引的主要地點。公眾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／觀景者類型及受評估的景觀在公眾心目中的價值(如適用)而定。
- 4.7 要確定主要公眾觀景點，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

---

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。

<sup>(2)</sup> 人類眼睛不受壓時的縱向和橫向視域一般為 60 度。

書》、已採納的發展大綱圖和發展藍圖及／或可供公眾參考的已完成規劃研究。區內的公眾觀景點應根據發展項目的環境及重要景觀決定。申請人須在視覺影響評估中解釋為何選定有關公眾觀景點。一般來說，公眾觀景點應涵蓋四大基本方位，並包括短至長距離的景觀。

### 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、觀景廊、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，可能會使正進行視覺影響評估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，便須在視覺影響評估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。

### 視覺變化的評估

- 4.10 申請人應評估視覺變化對評估範圍和公眾觀景者所構成的影響。視覺變化可以是正面或負面，但兩者未必相悖，也可並存。進行評估時應考慮以下會影響變化程度(可分為極微、輕微、中度或極大)的因素，以評估視覺影響：
- (a) **視覺組合**——視覺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。視覺組合可產生平衡、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) **視覺受阻情況**——申請人應評估擬議發展項目會改善還是破壞視覺資源的狀況、質素和特色。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、視覺資源或宜人景觀大大減少，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／天空景觀、天際線、風景勝地、寶貴景觀、地標、特色地點、街景、城市景觀、自然遺產和建築文物，以及和發展相關的公共空間等，就更應避免或盡量減少有關影響。

(c) **視覺變化**——視覺影響評估應評估和展示由主要公眾觀景點直接望向擬議發展項目視覺變化(視乎顯見度和觀景距離而定)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視覺變化應予以比較。進行評估時，還應考慮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。

4.11 如擬通過設計改善或緩解視覺影響，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，應把建議加入視覺影響評估資料中，並加以說明。改移建築物的位置或縮減建築物的體積，有時可減低視覺受阻的程度。

## **衡量整體視覺影響**

4.12 申請人應衡量擬議發展項目在視覺方面造成的整體影響，考慮因素包括公眾觀景者視覺的敏感度、可能受影響的視覺資源和宜人景觀、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。申請人應提出緩解和改善措施，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五個程度加以歸納和劃分：

- (a) 倘發展項目配合周邊環境的視覺特色及／或可改善視覺上的整體質素，則影響屬有實益；
- (b) 倘評估顯示發展項目不會造成明顯影響或對視覺造成的影響並不顯著，則影響屬極微；
- (c) 倘發展項目會造成輕微負面視覺影響，則影響屬輕微；
- (d) 倘發展項目會造成一些負面視覺影響，但在某程度上可以透過設計／緩解措施消除、減少或緩和這些影響，則影響屬中度；以及
- (e) 倘發展項目會造成負面影響過多並造成阻礙，因而須作出重大修訂以緩解影響，則影響屬極大。

4.13 附錄 B 載有流程圖，概述視覺影響評估的程序。

## **5. 視覺評核**

如申請不涉及對景觀造成任何重大的負面影響，即使屬上文第 2.3 段所載的情況，進行視覺評核可能已經足夠，無需進行全面的

視覺影響評估。申請人應遵循上文所載有關視覺影響評估的原則及主要考慮因素而進行視覺評核，但無需作出過於詳細的闡述。附錄 C 載有提交全面視覺影響評估和視覺評核資料的範本。

## 6. 須提交的視像資料

6.1 申請人提交視覺影響評估和視覺評核資料時，應根據申請所涉擬議發展項目／用途的規模和複雜程度，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。

6.2 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 D；
- (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) 顯示現在及日後從公眾觀景點望向擬議發展項目的景觀的電腦合成照片<sup>(3)</sup>，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。

6.3 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，以助當局更了解發展項目對視覺的影響：

---

<sup>(3)</sup> 應避免採用扭曲的角度(例如廣角或全景)製作電腦合成照片。



(a)顯示擬議發展項目和四周環境的電腦動畫；以及／或

(b)擬議發展項目的透視圖。

6.4 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。

6.5 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 1920x1080 dpi(長寬比為 16:9)；如提交電腦動畫，則應採用 MP4 格式，解像度為 1920x1080。

## 7. 修訂核准計劃

如進行發展建議時，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，並提交經修訂的視覺影響評估資料。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覺影響評估，而且有關修訂會改變主要發展參數(包括加入獲建築事務監督所批准豁免的總樓面面積，令總樓面面積／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覺影響評估，以評估在視覺方面的影響有何改變。倘預期以上提及的修訂不會在視覺方面帶來重大的負面影響，則進行視覺評核便已足夠。

## 8. 查詢資料及徵詢意見

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小組；如欲查詢個別地點的事宜(包括進行視覺影響評估的需要和範圍)，則可聯絡有關的地區規劃處。

## 9. 附錄

附錄 A — 視覺影響評估的適用範圍

附錄 B — 視覺影響評估的程序

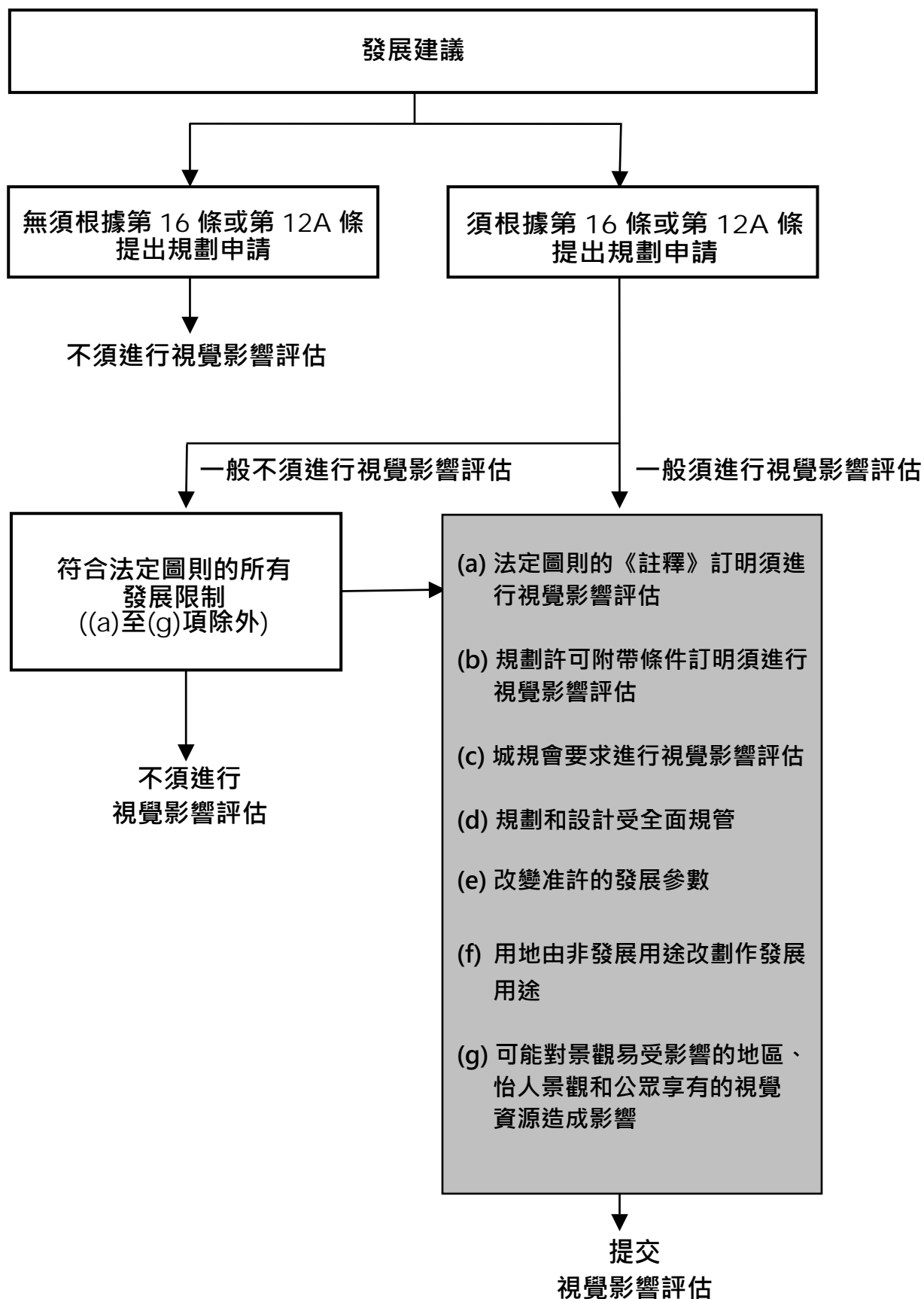
附錄 C — 提交視覺影響評估和視覺評核資料的範本

附錄 D－視覺影響評估的主要視覺元素樣本圖

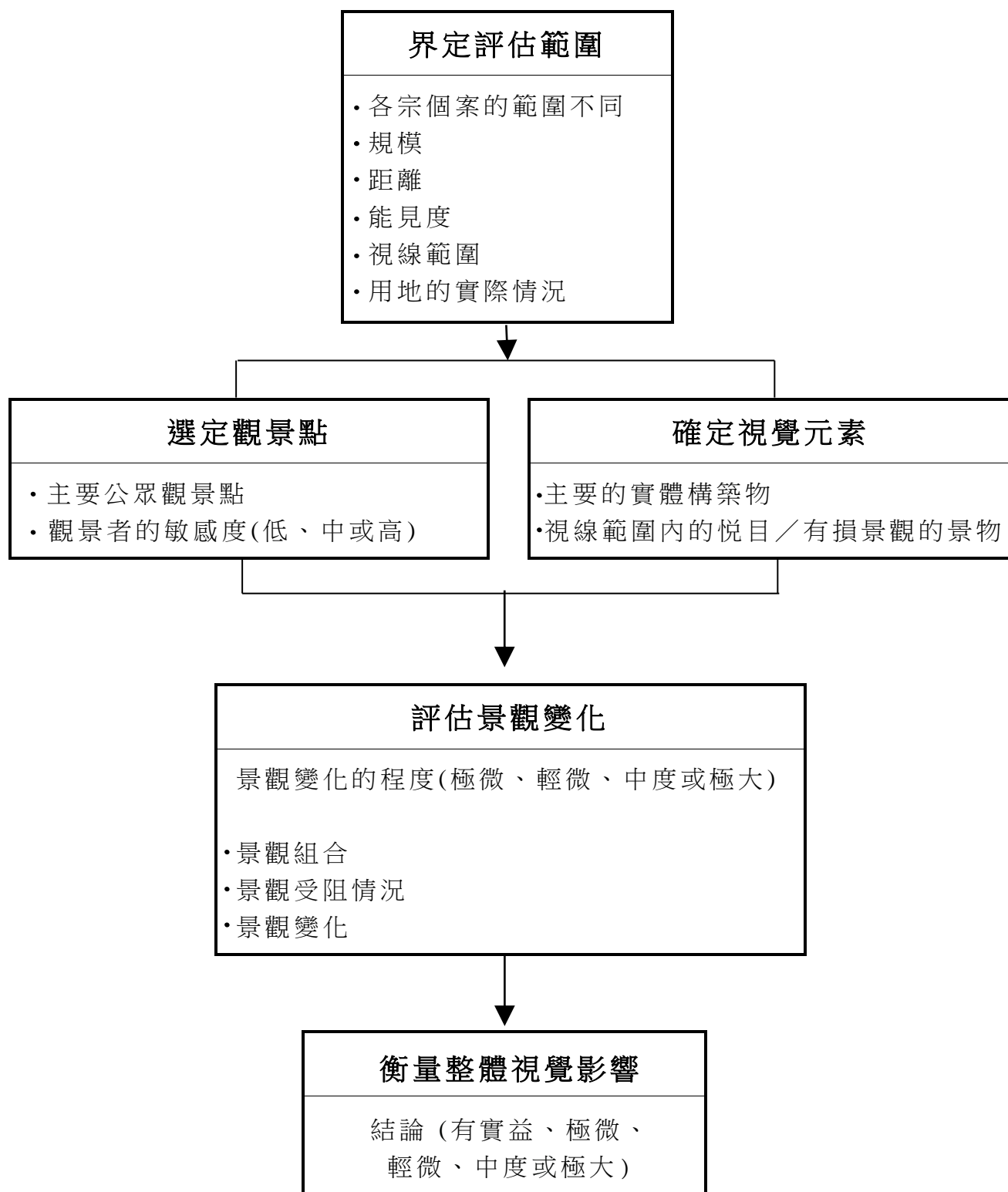
城市規劃委員會

二零二六年一月

## 視覺影響評估的適用範圍



## 視覺影響評估的程序



按規劃指引編號 41 提交視覺影響評估／視覺評核資料的範本

視覺影響評估／視覺評核的內容	視覺影響評估	視覺評核
1. 簡介及背景(例如視覺影響評估的目的、擬議發展項目、地盤的詳細資料及其附近環境、相關標準和指引列表、以及評估方法等)	✓	
2. 評估範圍：		
— 初步評估範圍(半徑為建築物高度的三倍)	✓	
— 視線範圍	✓	
3. 視覺元素	✓	
4. 公眾觀景點		
— 策略性觀景點(如適用)*	✓	
— 區內熱門觀景點	✓	✓
— 毗鄰地區的觀景點	✓	✓
5. 觀景者的敏感度(低、中或高)	✓	✓
6. 景觀變化的評估		
a. 景觀組合	✓	一段簡單分析 便足夠
b. 景觀受阻情況	✓	
c. 景觀變化	✓	

7. 變化的程度(極微、輕微、中度或極大)	✓	✓
8. 緩解措施	✓	✓
9. 衡量整體視覺影響(有實益、極微、輕微、中度或極大)	✓	✓
10. 須提交的視像資料		
a. 顯示評估範圍、公眾觀景點及主要視覺元素的圖則 #	✓	✓
b. 顯示現在及日後景觀的電腦合成照片	✓	✓
c. 擬議發展項目的地盤平面圖、立面圖和剖面圖	通常包括在規劃綱領／報告內， 因此無須在視覺影響評估／視覺評核重複提交	
d. 顯示現在景觀的照片		
e. 航攝照片		
f. 電腦動畫／透視圖	對較複雜的個案可能有用， 申請人可按需要決定 是否提供	


**備註：**

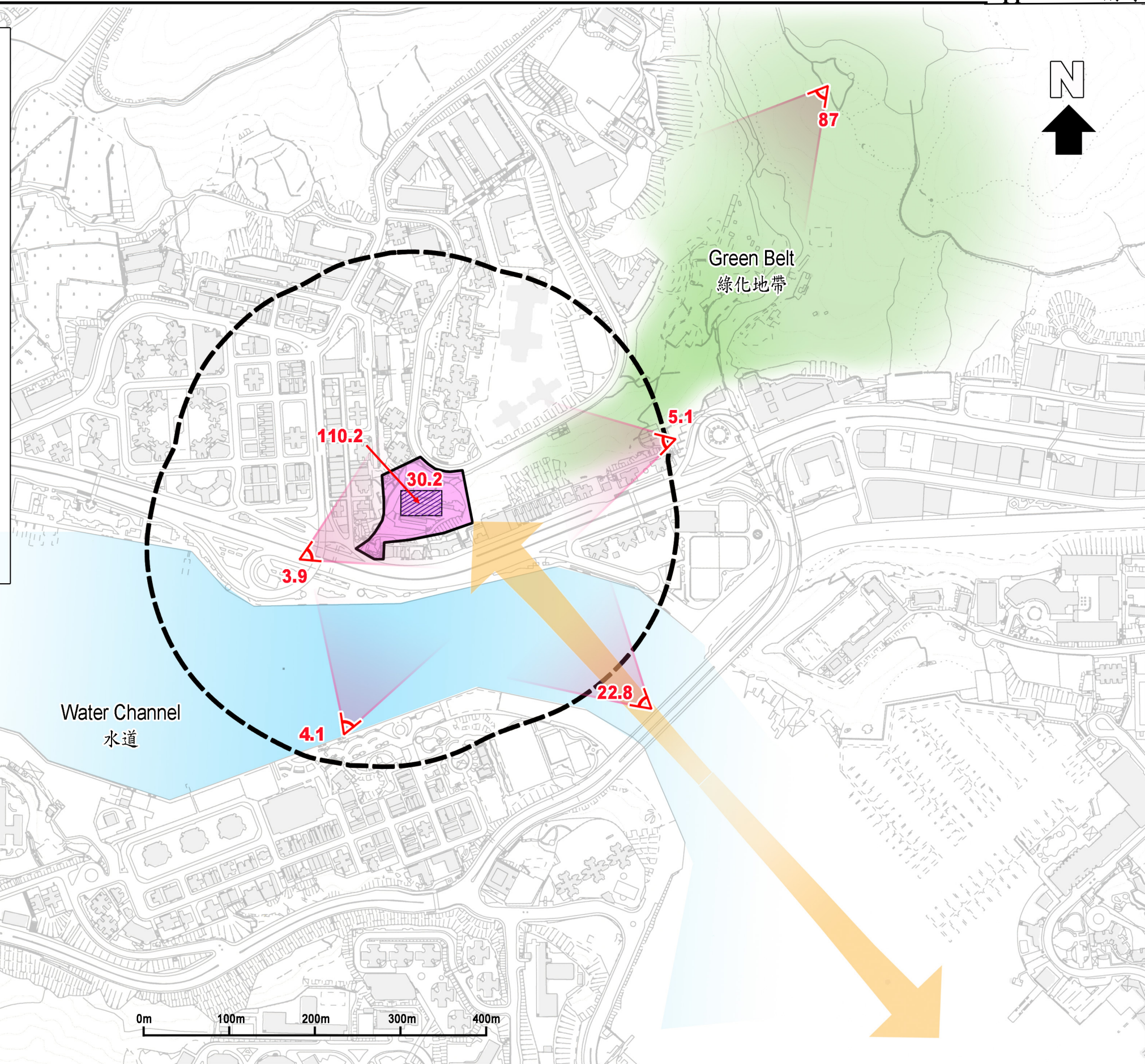
\* 策略性觀景點載於規劃署網站 [https://www.pland.gov.hk/pland\\_tc/resources/strategic\\_vp/index.html](https://www.pland.gov.hk/pland_tc/resources/strategic_vp/index.html)。至於視覺評核，當從相關策略性觀景點望向擬議發展項目時，該項目明顯遠低於受保護山脊線的「20% 不受建築物遮擋地帶」的範圍(如相關策略性觀景點的全景圖所示)，申請人可能仍須提交從相關策略性觀景點觀看景觀的電腦合成照片。

# 樣本圖載於附錄 D。



## 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