

就位於石崗的擬議住宅發展進行的視覺評核
(地點：北面毗連錦上路的擬議「住宅(丙類)」地帶)

1. 背景

- 1.1 這項視覺評核旨在檢視把《石崗分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-SK/9》上位於石崗錦上路以南的一個範圍(下稱「該用地」)由「住宅(丁類)」地帶改劃為「住宅(丙類)」地帶(圖 VA-1至VA-2)，並把最高地積比率由0.2倍修訂為0.8倍，最高建築物高度由兩層(6米)修訂為6層(主水平基準上45米)(下稱「改劃建議」)，在視覺方面可能造成的影響。有關改劃建議是基於城市規劃委員會(下稱「城規會」)轄下鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)在2025年3月同意的一宗涵蓋該用地一部分的擬議低密度私人住宅發展的第12A條申請(申請編號 Y/YL-SK/1)(下稱「第12A條申請」)。
- 1.2 這項為改劃建議進行的視覺評核是參照有關就規劃申請向城市規劃委員會提交視覺影響評估資料的城市規劃委員會規劃指引(規劃指引編號41)所訂的原則而擬備，以便透過比較現有情況(即現有發展)與擬議情況(即按改劃建議在該用地進行的發展，包括擬議發展及第12A條申請未有涵蓋的該用地餘下部分所劃「住宅(丙類)」地帶的發展限制的初步發展；在下文統稱為「日後發展」)，從主要公眾觀景點(下稱「觀景點」)評估視覺協調性和預期的視覺影響程度。

2. 有關用地及周邊地方(圖VA-2及VA-3)

該用地面積約為81 250平方米，北連錦上路，西接蓮花地，東鄰黎屋村。用地主要建有不超過3層的低層、低密度的住宅發展(包括位於該用地東北部的住宅發展華苑)、露天存放場／貯物場、鄉郊式工場、植物苗圃、休耕農地及荒地。該用地的周邊地區主要為「鄉村式發展」地帶內的低層、低密度3層村屋，包括東面地黎屋村和西面的海棠花園及蓮花地。用地的南面緊鄰主要為空置土地，南面較遠處則為草木茂盛的圓丘及山巒，包括麻包嶺。北面越過錦上路則主要為露天存放場／貯物場、植物苗圃、常耕農地、休耕農地及空置土地。

3. 改劃建議

3.1 2025年3月14日，小組委員會審議一宗涵蓋上述「住宅(丁類)」地帶一部分的擬議低密度私人住宅發展的第12A條申請。小組委員會原則上不反對該宗申請，但認為申請地點的不規則形狀可能會限制其發展和周邊土地的發展，並會與不包括在申請地點內的毗鄰私人地段產生鄰接問題。在這方面，小組委員會備悉規劃署在諮詢相關政府部門後，會就「住宅(丁類)」地帶進行整體檢討，以探討可否把整個「住宅(丁類)」地帶改劃為「住宅(丙類)」地帶，或理順第12A條申請擬議「住宅(丙類)」地帶的界線。為落實小組委員會就該宗已同意的第12A條申請所作的決定，以及規劃署經諮詢相關政府部門就整個「住宅(丁類)」地帶進行檢討後提出的建議，故建議把整個「住宅(丁類)」地帶(即該用地)改劃為「住宅(丙類)」地帶，並採用第12A條申請所擬相同的發展限制，以避免發展分散，並讓該用地的日後發展在設計上能有最大的彈性。

3.2 鑑於以上所述，該宗已獲同意的第12A條申請的初步發展計劃經修訂以涵蓋整個「住宅(丁類)」地帶，以便透過合成照片(圖VA-4至VA-8)顯示在劃為「住宅(丙類)」地帶的日後發展與其周邊地區在空間上的關係。合成照片中所示的初步發展平面圖及建築物體積僅為進行這項視覺評核而擬備，該用地日後發展的實際地盤面積和地形、布局、設計及建築物體積將由日後的發展商在落實期間釐定。以下是制訂初步發展計劃時採用的主要發展參數：

主要發展參數	初步發展計劃
擬議改劃的用途地帶	「住宅(丙類)」地帶
改劃面積	約 81 250 平方米
最高地積比率(只作住用)	0.8倍
最高建築物高度	6層及主水平基準上45米
最大總樓面面積	約 65 000 平方米
樓宇幢數 ⁽ⁱ⁾	37幢
住宅樓宇	33幢
會所	2幢
停車場大樓	2幢

備註：

- (i) 為改劃建議制訂初步發展計劃時，假定平均單位面積為 38.9 平方米(在已獲同意的第 12 A 條申請的初步發展計劃中採用)。

4. 視覺評核

- 4.1 第 12 A 條申請中的視覺影響評估已就擬議發展可能造成的視覺影響進行評估，當中選定了四個公眾觀景點，有關視覺影響屬極微或輕微負面。這項視覺評核是以該視覺影響評估為基礎，選定了共 5 個受歡迎而公眾可達的近至中距離觀景點(圖 VA-2)，其中觀景點 1 至觀景點 4 的視覺影響與視覺影響評估中的相同，以便透過比較現有情況與擬議情況，顯示在劃為「住宅(丙類)」地帶的該用地進行的日後發展可能造成的視覺影響(如有的話)(圖 VA-4 至 VA-8)：

觀景點	位置	圖
1	西面沿錦上路的蓮花地巴士站(西行)	VA-4
2	東北面沿錦上路的黎屋村巴士站(東行)	VA-5
3	東面植桂書室前門	VA-6
4	東南面近石崗燒烤區的遠足徑	VA-7
5	西南面近清潭水塘的遠足徑	VA-8

觀景點 1 – 西面沿錦上路的蓮花地巴士站(西行)(圖 VA-4)

- 4.2 觀景點 1 位於蓮花地的牌樓，在該用地以西約 200 米(圖 VA-2)。該處設有巴士站，供當地居民及上班人士乘車往返港鐵錦上路站與元朗市中心。這個觀景點所代表的是沿錦上路的行人及車輛駕駛者所見的景觀。該景觀屬瞬態景觀，因為巴士站是日常出行的其中一個過渡點。觀景點 1 的視覺敏感度為中等，理由是錦上路兩旁住宅羣(例如錦上華巒及蓮花地村屋)的居民易於前往該處。
- 4.3 合成圖片顯示，從觀景點 1 望向日後發展，景觀大部分會被牌樓和錦上路沿路的現有村屋遮擋，在觀景點 1 僅看見日後發展的一小部分。此外，遙望翠綠背景的景觀並無受阻。因此，

日後發展對觀景點1的視覺影響極微，與視覺影響評估中所錄相同。

觀景點 2 – 東北面沿錦上路的黎屋村巴士站(東行)(圖 VA-5)

- 4.4 觀景點2位於與該用地相距約190米的另一個巴士站(圖 VA-2)，該巴士站主要供錦上路兩旁的當地居民乘車往返大埔墟。這個觀景點所代表的是沿錦上路的行人及車輛駕駛者所見的景觀。該景觀屬瞬態景觀，因為巴士站是日常出行的其中一個過渡點。觀景點2的視覺敏感度為中等，理由是錦上路兩旁住宅羣(例如金爵花園及南慶里村屋)的居民較容易前往該處。
- 4.5 合成圖片顯示，從觀景點2望向日後發展，景觀大部分會被現有的路旁樹木及錦上路沿路的臨時構築物遮擋。此外，望向天空的景觀並無受阻。因此，日後發展對觀景點2的視覺影響極微，與視覺影響評估中所錄相同。

觀景點 3 – 東面植桂書室前門(圖 VA-6)

- 4.6 觀景點3位於植桂書室的行人及車輛入口。該書室是向公眾開放的法定古蹟，距離該用地約140米(圖 VA-2)。這個觀景點所代表的是當地居民及到訪該法定古蹟的遊人所見的景觀。與其他觀景點相比，觀景點3的觀景者較屬消閒性質，而觀景點3的視覺敏感度為中等。
- 4.7 合成圖片顯示，從觀景點3望向日後發展，景觀會局部被現有村屋及黎氏大屋遮擋。雖然天空景觀會稍微受阻，但仍屬可以容忍，因為現時黎氏大屋和周圍鄉村環境的低矮景觀特色不會受到重大影響。日後發展的規模與前景的3層村屋在視覺上相若。因此，日後發展對觀景點3的視覺影響屬極微至輕微負面，與視覺影響評估中所錄相同。
- 4.8 日後發展所引致的極微至輕微負面視覺影響，可透過設計措施來減輕，例如劃設建築物間距和建築物後移範圍、進行園境美化／種樹以作緩衝，以及美化外牆等。日後的發展商可於詳細設計階段研究有關措施。

觀景點 4 – 東南面近石崗燒烤區的遠足徑(圖 VA-7)

- 4.9 觀景點4位於石崗燒烤區附近一條區內遠足徑的熱門休息點，距離該用地約500米(圖VA-2)。這個觀景點的景觀特色在於雞公嶺的山巒背景和遠眺錦上路南面低層發展(包括蓮花地和黎屋村)的景觀。觀景點4主要代表沿該遠足徑進行遠足活動的公眾所見的景觀，而這個觀景點的視覺敏感度為高等，理由是遠足人士傾向於在這個地點休息和欣賞風景。
- 4.10 合成圖片顯示，從觀景點4將可清楚看到日後發展。日後發展會令觀景點4的景觀開揚度稍減，但大致而言，日後發展6層高的建築物體積與鄰近現時3層高的低層發展在視覺上不會嚴重不協調。從這個觀景點望向日後發展的景觀，亦會因現有的自然景觀而柔化。望向天空或雞公嶺山脊線的景觀並無受阻。因此，日後發展對觀景點4的視覺影響極微，與視覺影響評估中所錄相同。

觀景點 5 – 西南面近清潭水塘的遠足徑(圖 VA-8)

- 4.11 觀景點5位於另一個在區內遠足徑的熱門休息點，距離該用地約800米(圖VA-2)。遠足人士可於該處欣賞雞公嶺山脈的開揚景致和遠眺石崗及八鄉地區的發展。這個觀景點的景觀特色在於前望蒼翠草木和低層發展，背景為山脊線和天空景觀。觀景點5在視覺影響評估中未有涵蓋，該處所代表的主要是沿該遠足徑進行遠足活動的公眾所見的景觀，而這個觀景點的視覺敏感度為高等。
- 4.12 合成圖片顯示，從觀景點5將可清楚看到日後發展。雖然如此，日後發展與周邊地區在視覺上並非不協調，因為日後發展仍能與附近現有的低層發展和蒼翠草木相融合。望向天空或雞公嶺山脊線的景觀並無受阻。因此，日後發展對觀景點5的視覺影響極微。

5. 結論

從以上評估可見，在改劃建議所涉的該用地進行的日後發展對5個選定觀景點造成的景觀影響屬極微至輕微負面。有關觀景點1至觀

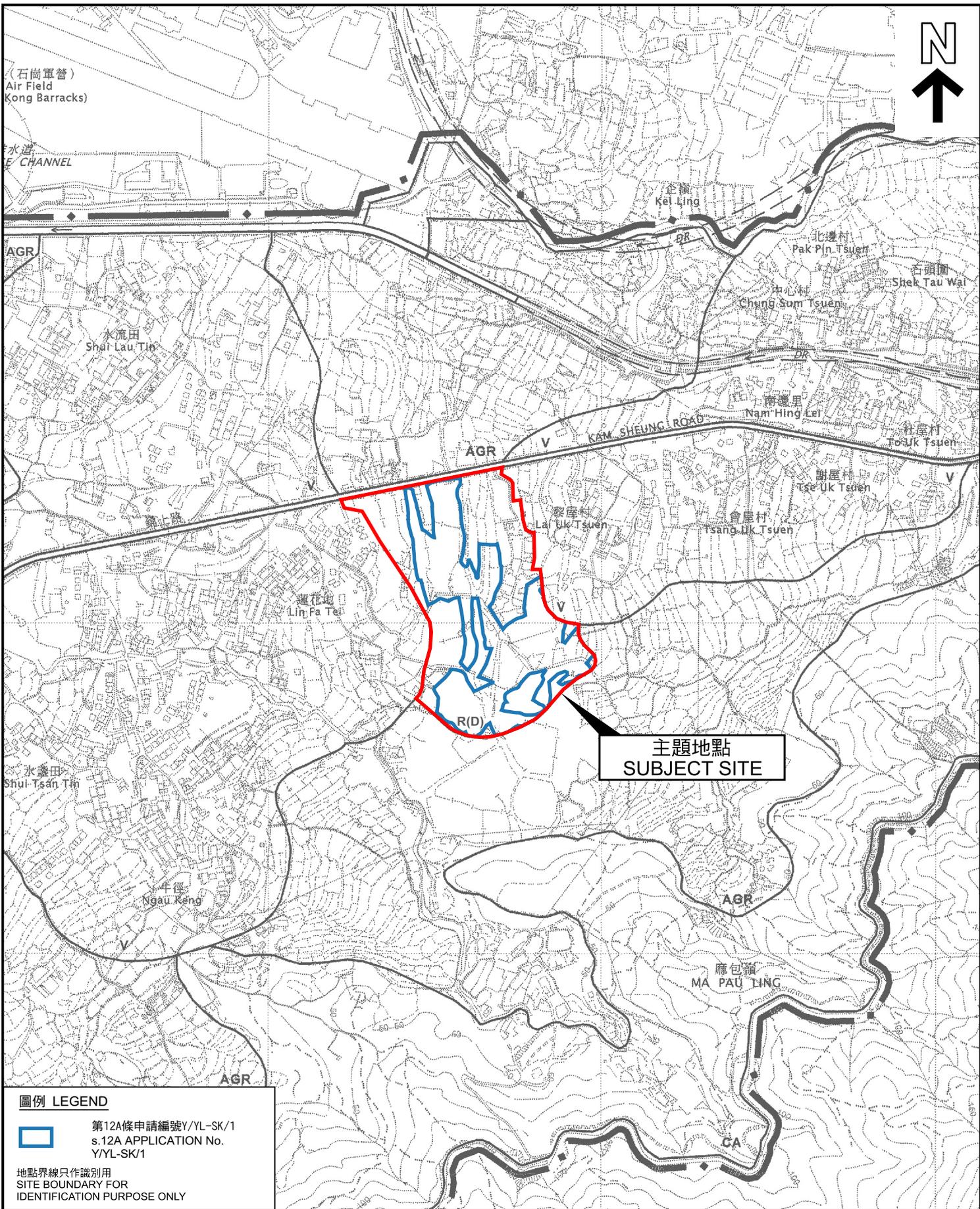
景點4的評核結果與為已獲同意的第12A條申請進行的視覺影響評估所得的結果相若。改劃建議把地積比率由0.2倍增至0.8倍，建築物高度由兩層增至6層，現有視覺效果難免會有些變化。然而，該用地的日後發展仍屬低層、低密度發展，如合成圖片所示，日後發展能與周邊地區的現有低層發展及自然景觀相融合。此外，視覺影響可透過設計措施來減輕，例如劃設建築物間距和建築物後移範圍、進行園境美化／種樹以作緩衝，以及美化外牆等。日後的發展商可於詳細設計階段和落實階段研究有關措施。總括而言，在擬議劃作「住宅(丙類)」地帶的該用地進行的日後發展不大可能造成不可接受的視覺不協調問題或對周邊地區造成極大的負面視覺影響。因此，改劃建議可以接受。

附件

- | | |
|------------|---------|
| 圖VA-1 | 平面圖 |
| 圖VA-2 | 合成照片觀景點 |
| 圖VA-3 | 航攝照片 |
| 圖VA-4至VA-8 | 合成照片 |

規劃署

2025年9月



圖例 LEGEND

 第12A條申請編號Y/YL-SK/1
s.12A APPLICATION No.
Y/YL-SK/1

地點界線只作識別用
SITE BOUNDARY FOR
IDENTIFICATION PURPOSE ONLY

本摘要圖於2025年9月12日擬備，
所根據的資料為於2006年10月17日
核准的分區計劃大綱圖編號S/YL-SK/9
EXTRACT PLAN PREPARED ON 12.9.2025
BASED ON OUTLINE ZONING PLAN No.
S/YL-SK/9 APPROVED ON 17.10.2006

位置圖 LOCATION PLAN

石崗分區計劃大綱核准圖編號S/YL-SK/9的擬議修訂
修訂項目A
PROPOSED AMENDMENT TO THE APPROVED
SHEK KONG OUTLINE ZONING PLAN No. S/YL-SK/9
AMENDMENT ITEM A

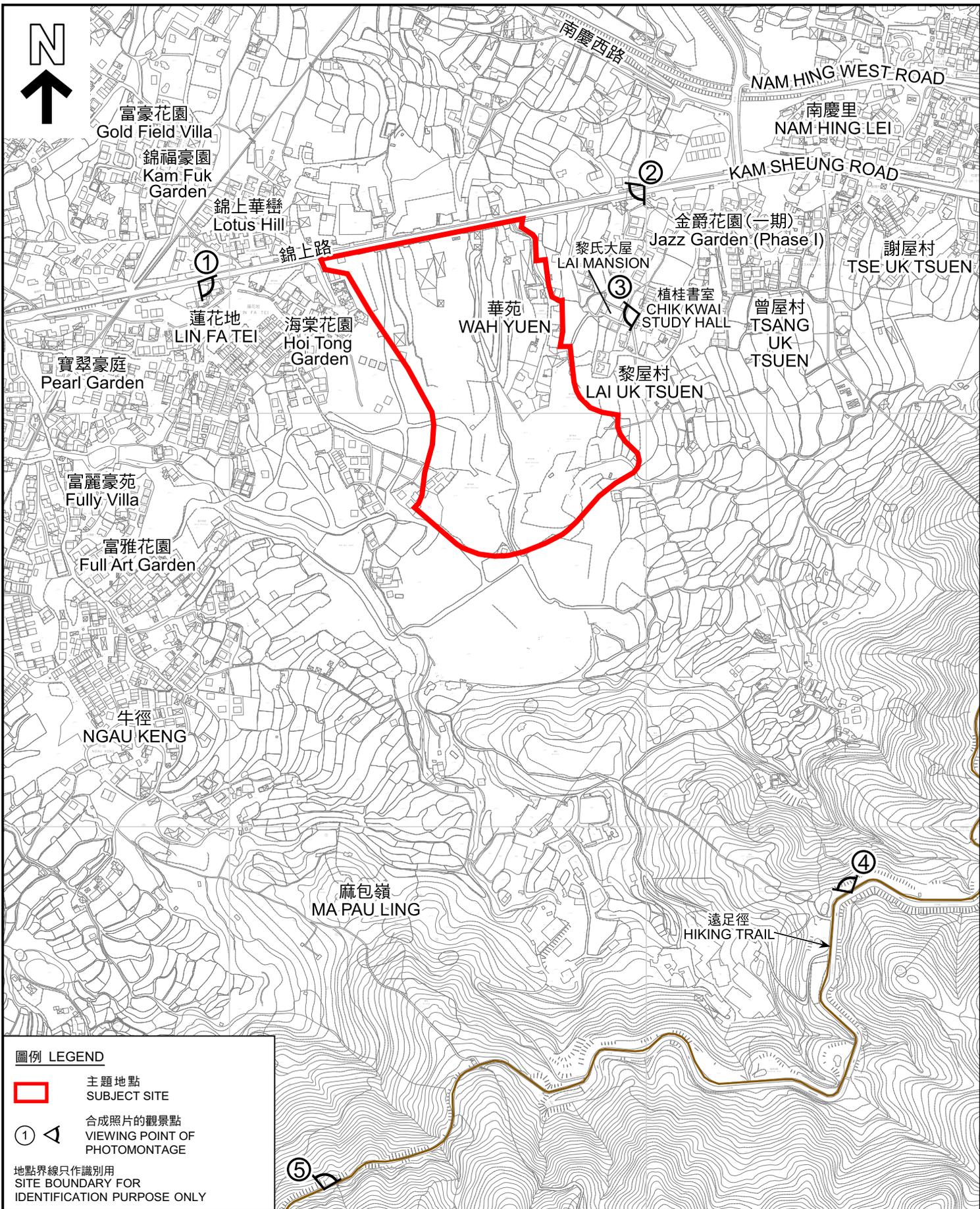
SCALE 1 : 7 500 比例尺

米 100 0 100 200 300 米
METRES

 **規劃署**
Planning Department

參考編號
REFERENCE No.
M/FS/25/159

圖 PLAN
VA-1



圖例 LEGEND

- 主題地點
SUBJECT SITE
- ① ◀ 合成照片的觀景點
VIEWING POINT OF PHOTOMONTAGE

地點界線只作識別用
SITE BOUNDARY FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY

本摘要圖於2025年9月15日擬備，
所根據的資料為測量圖編號
6-NE-13D、14C、14D、18B、18D、
19A、19B、19C 及 19D
EXTRACT PLAN PREPARED ON 15.9.2025
BASED ON SURVEY SHEET No.
6-NE-13D, 14C, 14D, 18B, 18D,
19A, 19B, 19C & 19D

合成照片的觀景點
VIEWPOINTS OF PHOTOMONTAGE
石崗分區計劃大綱核准圖編號S/YL-SK/9的擬議修訂
修訂項目A
PROPOSED AMENDMENT TO THE APPROVED
SHEK KONG OUTLINE ZONING PLAN No. S/YL-SK/9
AMENDMENT ITEM A

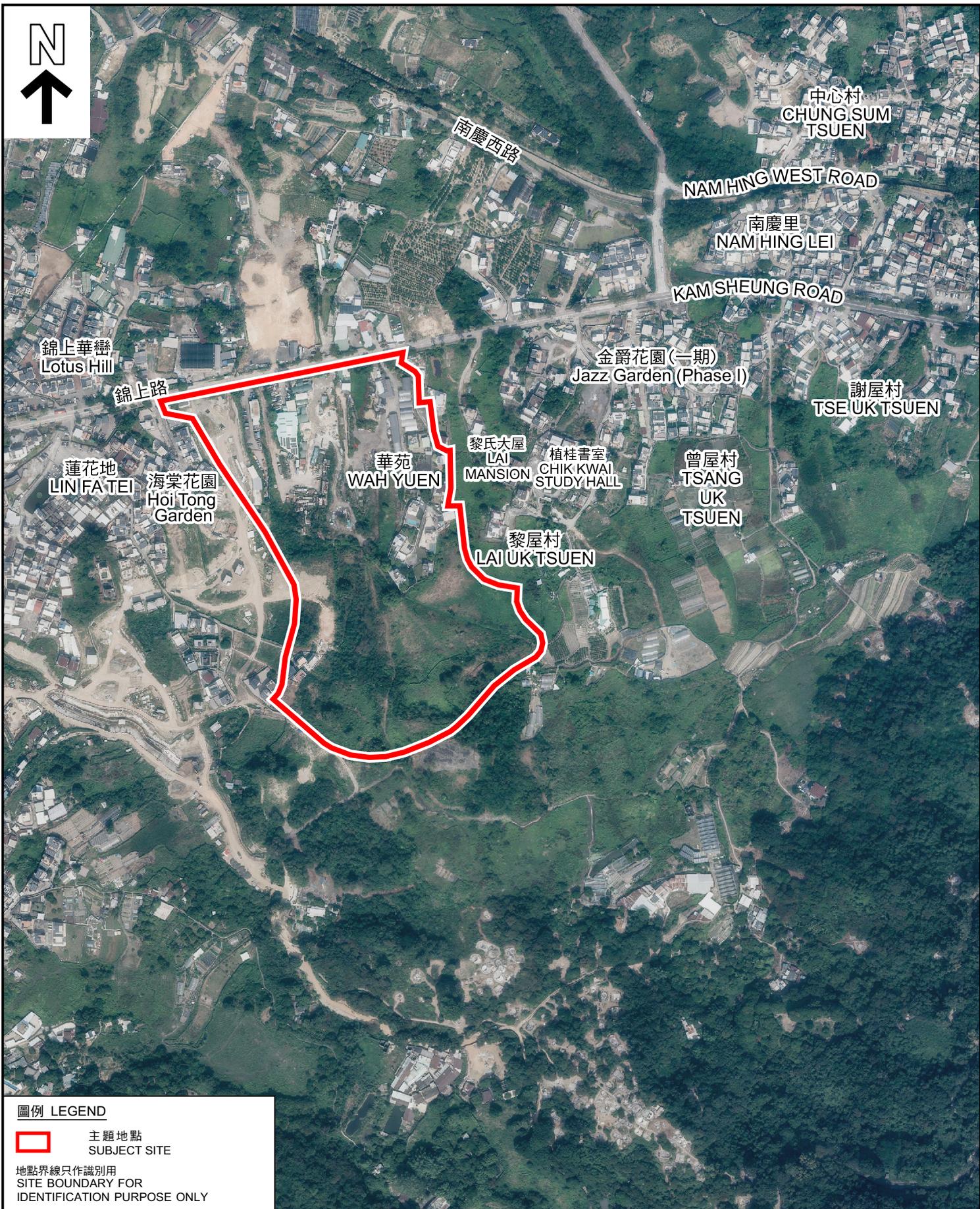
SCALE 1:6 000 比例尺
米 120 0 120 240 米
METRES



規劃署
Planning Department

參考編號
REFERENCE No.
M/FS/25/159

圖 PLAN
VA-2



圖例 LEGEND

 主題地點
SUBJECT SITE

地點界線只作識別用
SITE BOUNDARY FOR
IDENTIFICATION PURPOSE ONLY

航攝照片 AERIAL PHOTO

石崗分區計劃大綱核准圖編號S/YL-SK/9的擬議修訂
修訂項目A
PROPOSED AMENDMENT TO THE APPROVED
SHEK KONG OUTLINE ZONING PLAN No. S/YL-SK/9
AMENDMENT ITEM A



規劃署
Planning Department

參考編號
REFERENCE No.
M/FS/25/159

圖 PLAN
VA-3

本摘要圖於2025年9月15日擬備，所根據的資料為地政總署於2024年10月23日拍得的航攝照片編號 E234904C、E234906C、E235252C及E235254C
EXTRACT PLAN PREPARED ON 15.9.2025
BASED ON AERIAL PHOTO No. E234904C,
E234906C, E235252C & E235254C
TAKEN ON 23.10.2024
BY LANDS DEPARTMENT

觀景點
VIEWING POINT

1



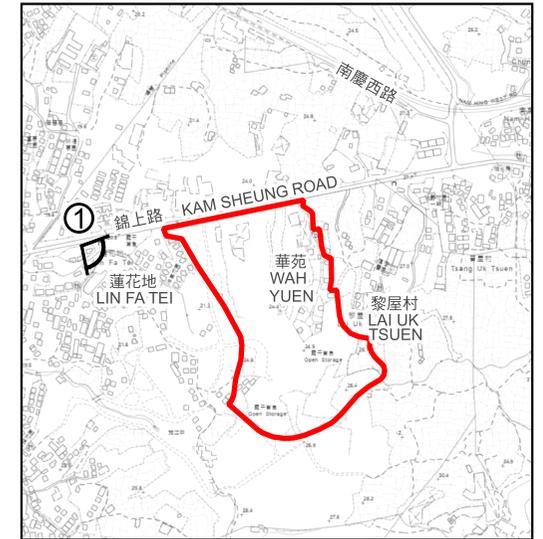
蓮花地
LIN FA TEI

現有景觀
EXISTING VIEW



蓮花地
LIN FA TEI

未來發展
FUTURE DEVELOPMENT



位置圖 LOCATION PLAN

圖例 LEGEND

- 第12A條申請編號Y/YL-SK/1的擬議發展
(在主水平基準上若干米)
PROPOSED DEVELOPMENT UNDER
s.12A APPLICATION No. Y/YL-SK/1
(IN METRES ABOVE PRINCIPAL DATUM)
(mPD)
- 地盤內剩餘地塊上的擬議發展
(在主水平基準上若干米)
INDICATIVE DEVELOPMENT ON THE
REMAINING PORTION OF THE SITE
(IN METRES ABOVE PRINCIPAL DATUM)
(mPD)

本圖於2025年9月15日擬備，所根據的資料為攝於2025年8月8日的實地照片
PLAN PREPARED ON 15.9.2025
BASED ON SITE PHOTO
TAKEN ON 8.8.2025

合成照片 PHOTOMONTAGE
錦上路近蓮花地巴士站(西行)的觀景點
LIN FA TEI BUS STOP (WESTBOUND) ALONG KAM SHEUNG ROAD

石崗分區計劃大綱核准圖編號S/YL-SK/9的擬議修訂
修訂項目A
PROPOSED AMENDMENT TO THE APPROVED SHEK KONG OUTLINE ZONING PLAN No. S/YL-SK/9
AMENDMENT ITEM A



規劃署
Planning Department

參考編號
REFERENCE No.
M/FS/25/159

圖 PLAN
VA-4

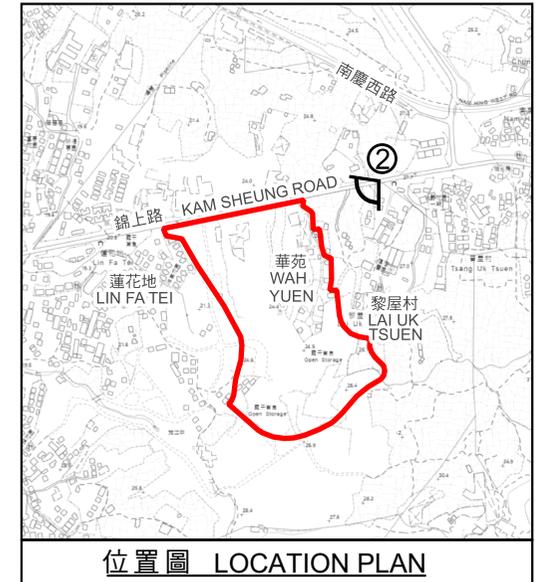
觀景點
VIEWING POINT ②



現有景觀
EXISTING VIEW



未來發展
FUTURE DEVELOPMENT



位置圖 LOCATION PLAN

圖例 LEGEND

- 第12A條申請編號Y/YL-SK/1的擬議發展
(在主水平基準上若干米)
PROPOSED DEVELOPMENT UNDER
s.12A APPLICATION No. Y/YL-SK/1
(IN METRES ABOVE PRINCIPAL DATUM)
(mPD)
- 地盤內剩餘地塊上的擬議發展
(在主水平基準上若干米)
INDICATIVE DEVELOPMENT ON THE
REMAINING PORTION OF THE SITE
(IN METRES ABOVE PRINCIPAL DATUM)
(mPD)

本圖於2025年9月15日擬備，所根據的資料為攝於2025年8月8日的實地照片
PLAN PREPARED ON 15.9.2025
BASED ON SITE PHOTO
TAKEN ON 8.8.2025

合成照片 PHOTOMONTAGE
錦上路近黎屋村巴士站(東行)的觀景點
LAI UK TSUEN BUS STOP (EASTBOUND) ALONG KAM SHEUNG ROAD

石崗分區計劃大綱核准圖編號S/YL-SK/9的擬議修訂
修訂項目A
PROPOSED AMENDMENT TO THE APPROVED SHEK KONG OUTLINE ZONING PLAN No. S/YL-SK/9
AMENDMENT ITEM A



規劃署
Planning Department

參考編號
REFERENCE No.
M/FS/25/159

圖 PLAN
VA-5



現有景觀
EXISTING VIEW



未來發展
FUTURE DEVELOPMENT



位置圖 LOCATION PLAN

圖例 LEGEND

- 第12A條申請編號Y/YL-SK/1的擬議發展
(在主水平基準上若干米)
PROPOSED DEVELOPMENT UNDER
s.12A APPLICATION No. Y/YL-SK/1
(IN METRES ABOVE PRINCIPAL DATUM)
(mPD)
- 地盤內剩餘地塊上的擬議發展
(在主水平基準上若干米)
INDICATIVE DEVELOPMENT ON THE
REMAINING PORTION OF THE SITE
(IN METRES ABOVE PRINCIPAL DATUM)
(mPD)

合成照片 PHOTOMONTAGE

植桂書室前門的觀景點
FRONT ENTRANCE OF CHIK KWAI STUDY HALL

石崗分區計劃大綱核准圖編號S/YL-SK/9的擬議修訂
修訂項目A

PROPOSED AMENDMENT TO THE APPROVED SHEK KONG OUTLINE ZONING PLAN No. S/YL-SK/9
AMENDMENT ITEM A



規劃署
Planning Department

參考編號
REFERENCE No.
M/FS/25/159

圖 PLAN
VA-6

本圖於2025年9月15日擬備，所根據的資料為攝於2025年8月8日的實地照片
PLAN PREPARED ON 15.9.2025
BASED ON SITE PHOTO
TAKEN ON 8.8.2025

觀景點
VIEWING POINT

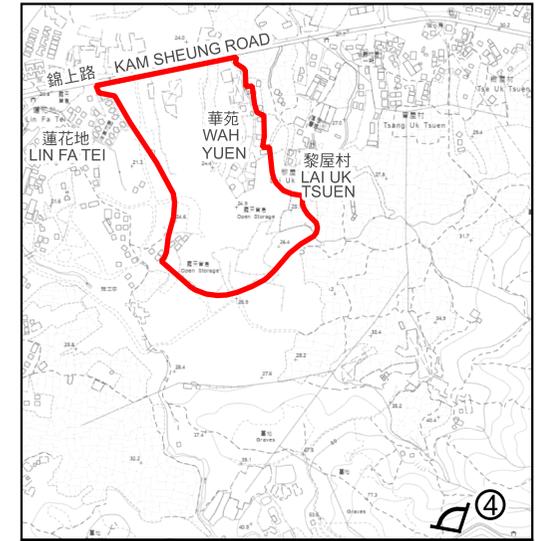
4



現有景觀
EXISTING VIEW



未來發展
FUTURE DEVELOPMENT



位置圖 LOCATION PLAN

圖例 LEGEND

-  第12A條申請編號Y/YL-SK/1的擬議發展
(在主水平基準上若干米)
PROPOSED DEVELOPMENT UNDER
s.12A APPLICATION No. Y/YL-SK/1
(IN METRES ABOVE PRINCIPAL DATUM)
(mPD)
- 30.6mPD-44.2mPD
-  地盤內剩餘地塊上的擬議發展
(在主水平基準上若干米)
INDICATIVE DEVELOPMENT ON THE
REMAINING PORTION OF THE SITE
(IN METRES ABOVE PRINCIPAL DATUM)
(mPD)
- 38.6mPD-45mPD

合成照片 PHOTOMONTAGE

沿遠足徑近石崗燒烤場的觀景點
HIKING TRAIL NEAR SHEK KONG BARBEQUE SITE

石崗分區計劃大綱核准圖編號S/YL-SK/9的擬議修訂
修訂項目A

PROPOSED AMENDMENT TO THE APPROVED SHEK KONG OUTLINE ZONING PLAN No. S/YL-SK/9
AMENDMENT ITEM A



規劃署
Planning Department

參考編號
REFERENCE No.
M/FS/25/159

圖 PLAN
VA-7

本圖於2025年9月15日擬備，所根據的
資料為攝於2025年8月8日的實地照片
PLAN PREPARED ON 15.9.2025
BASED ON SITE PHOTO
TAKEN ON 8.8.2025



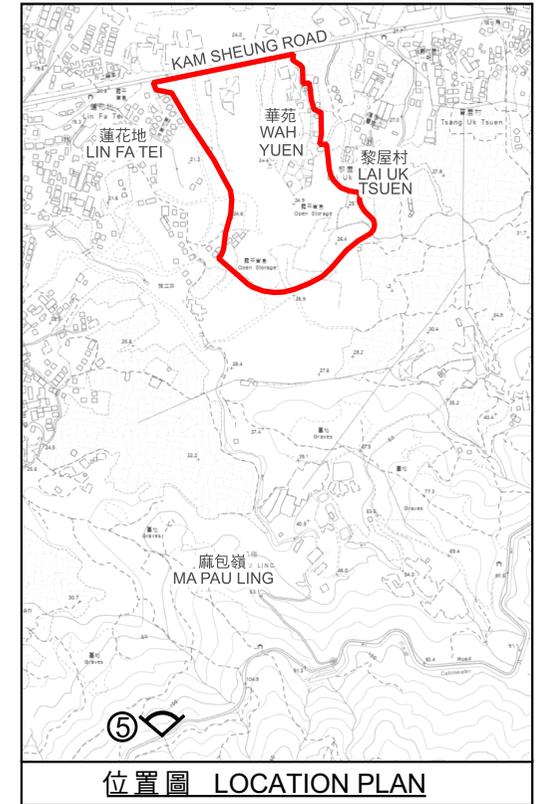
雞公嶺
KAI KUNG LENG

現有景觀
EXISTING VIEW



雞公嶺
KAI KUNG LENG 未來發展
FUTURE DEVELOPMENT

未來發展
FUTURE DEVELOPMENT



圖例 LEGEND

- 第12A條申請編號Y/YL-SK/1的擬議發展
(在主水平基準上若干米)
PROPOSED DEVELOPMENT UNDER
s.12A APPLICATION No. Y/YL-SK/1
(IN METRES ABOVE PRINCIPAL DATUM)
(mPD)
- 地盤內剩餘地塊上的擬議發展
(在主水平基準上若干米)
INDICATIVE DEVELOPMENT ON THE
REMAINING PORTION OF THE SITE
(IN METRES ABOVE PRINCIPAL DATUM)
(mPD)

本圖於2025年9月15日擬備，所根據的資料為攝於2025年8月8日的實地照片
PLAN PREPARED ON 15.9.2025
BASED ON SITE PHOTO
TAKEN ON 8.8.2025

合成照片 PHOTOMONTAGE

沿遠足徑近清潭水塘的觀景點
HIKING TRAIL NEAR TSING TAM RESERVOIR

石崗分區計劃大綱核准圖編號S/YL-SK/9的擬議修訂
修訂項目A

PROPOSED AMENDMENT TO THE APPROVED SHEK KONG OUTLINE ZONING PLAN No. S/YL-SK/9
AMENDMENT ITEM A



規劃署
Planning Department

參考編號
REFERENCE No.
M/FS/25/159

圖 PLAN
VA-8