

二零一七年一月二十五日舉行的城市規劃委員會
第 1133 次會議記錄

出席者

發展局常任秘書長(規劃及地政) 主席
黃偉綸先生

黃仕進教授 副主席

黃令衡先生

何立基先生

林光祺先生

李美辰女士

梁慶豐先生

邱浩波先生

陳福祥博士

簡兆麟先生

潘永祥博士

張國傑先生

馮英偉先生

何安誠先生

黎庭康先生

李國祥醫生

廖迪生教授

伍穎梅女士

黃幸怡女士

余烽立先生

環境保護署副署長

謝展寰先生

地政總署副署長／一般事務

陳佩儀女士(上午)

地政總署助理署長／區域 3

陳永堅先生(下午)

民政事務總署總工程師(工程)

區英傑先生

規劃署署長

李啟榮先生

規劃署副署長／地區

胡潔貞女士

秘書

因事缺席

張孝威先生

鄒桂昌教授

霍偉棟博士

符展成先生

黎慧雯女士

劉興達先生

雷賢達先生

楊偉誠博士

袁家達先生

侯智恒博士

廖凌康先生

運輸及房屋局首席助理秘書長(運輸 3)

林兆康先生

列席者

規劃署助理署長／委員會

龍小玉女士

總城市規劃師／城市規劃委員會

方心儀女士(上午)

袁承業先生(下午)

高級城市規劃師／城市規劃委員會

鄭達昌先生(上午)

區晞凡先生(下午)

香港區

議程項目 1

[公開會議]

有關考慮《山頂區分區計劃大綱草圖編號 S/H14/12》的申述及意見

(城市規劃委員會文件第 10243 號)

[會議以英語及廣東話進行。]

1. 秘書報告，以下委員已就此議項申報利益，表示與申述人／提意見人或他們的代表(包括 **Juli May Limited (R1 / C1)** 的母公司長江和記實業有限公司(下稱「長和公司」)、梁黃顧建築師(香港)事務有限公司(下稱「梁黃顧公司」)(**R1 / C1** 的代表)、世界自然(香港)基金會(**R5 / C32**)、香港觀鳥會(**R6**)、創建香港有限公司(下稱「創建香港」)(**R8**)及 **Mary Mulvihill (R12 / C40)**)有關聯／相識：

符展成先生	—	現與長和公司有業務往來，並為梁黃顧公司的董事
劉興達先生	—	現與長和公司有業務往來
廖凌康先生	—	現與長公司及梁黃顧公司有業務往來
侯智恒博士	—	為世界自然(香港)基金會保育顧問委員會的成員及香港觀鳥會的成員
何安誠先生	—	認識創建香港的共同創辦人和行政總裁
張國傑先生 黎庭康先生]]	其公司不時以合約形式聘請 Mary Mulvihill 女士

2. 符展成先生、劉興達先生、侯智恒博士及廖凌康先生因事未能出席會議。委員備悉何安誠先生、張國傑先生及黎庭康先生均沒有與申述人／提意見人討論此事。林光祺先生、李國

祥醫生及廖迪生教授也就此議項申報利益，因為他們亦認識部分申述人／提意見人。由於他們涉及的是間接利益，故委員同意他們可留在席上。

3. 主席表示已給予申述人和提意見人合理時間的通知，邀請他們出席聆聽會。除了已經出席或表示會出席聆聽會的申述人和提意見人外，其他的不是表示不會出席聆聽會，就是沒有回覆。由於已給予那些申述人和提意見人合理時間的通知，委員同意在他們缺席的情況下進行聆聽會。

簡介和提問部分

4. 以下政府的代表、申述人／提意見人或他們的代表此時獲邀到席上：

政府的代表

規劃署

顧建康先生 — 規劃署港島規劃專員

謝佩強先生 — 規劃署高級城市規劃師／港島 5

發展局文物保育專員辦事處

任浩晨先生 — 發展局文物保育專員

李愷崙女士 — 發展局助理秘書長(文物保育)3

盧偉健先生 — 發展局工程師(文物保育)

康樂文化事務署(下稱「康文署」)

蕭麗娟女士 — 康文署執行秘書(古物古蹟)

曾玉慈女士 — 康文署館長(歷史建築)1

漁農自然護理署(下稱「漁護署」)

賀貞意女士 — 漁護署高級自然護理主任(南區)

申述人／提意見人或其代表

R1／C1—Juli May Limited (下稱「JML公司」)

Juli May Limited :]	
錢偉德先生]	
張嘉穎女士]	申述人／提意見人和申
Pro Plan Asia Limited :]	述人／提意見人的代表
寶力勤先生]	
陸迎霜女士]	
Scenic Landscape Studio Limited :]	
Christopher Foot 先生]	

R3—黃宏泰(灣仔區區議員)

黃宏泰先生 — 申述人及其代表
蕭漢明先生

R5／C32—世界自然(香港)基金會

劉兆強先生 — 申述人／提意見人的代表

R6—香港觀鳥會

胡明川女士 — 申述人的代表

R9／C29—美港聯盟

R19—中西區關注組

R224—梁家泰

羅雅寧女士 — 申述人／提意見人的代表

R10—香港仔郊野公園關注組

R31—Tseung Seung Yan, Paul

R55—Sofia Wu

R118—Marianne Lee

R208—Edith Wei

R54—Alastair Wu

R56—Lucian Wu

R203—Caroline To

R335—Leung Ng Kam Ping,

Margaret

R365 – Lee Ching Ching

R802 – Linda Chow

梁世靈女士]
潘富傑先生]
張家榮先生]
支明遠先生]
Roger Clive Kendrick 先生]
陳達禮先生]
羅榮生先生]
Marianne Lee 女士]
黃愛珠女士]
李本儀女士]
李瑩瑩女士]

R373 – Leung Mui Fong

申述人 / 提意見人和申
述人 / 提意見人的代表

R12 / C40 – Mary Mulvihill

Mary Mulvihill 女士 — 申述人 / 提意見人

R13 / C3 – Ruy Barretto

Ruy Barretto 先生 — 申述人 / 提意見人

R14 / C4 – Leo A. Barretto

Leo A. Barretto 先生 — 申述人 / 提意見人

R15 – 阮嘉善

阮嘉善女士 — 申述人

R20 / C5 – 張家榮

R222 / C8 – Leong Mo Ling

張家榮先生 — 申述人 / 提意見人和申
述人 / 提意見人的代表

R24 – Michael Arnold

Michael Arnold 先生 — 申述人

R45 – 胡爽

胡爽女士 — 申述人

R57－李本儀

李本儀女士 — 申述人

R90／C18－梁世靈

梁世靈女士 — 申述人／提意見人

R173－王麒富

王麒富先生 — 申述人

R221／C7－羅榮生

R253－Lo Man Ping, Rita

R1636－楊鐵樑

羅榮生先生

R251 Woo Chun Wai

R1247－李秋華

— 申述人／提意見人和申述人的代表

R289－B.W.H. Stoneman

B.W.H. Stoneman 先生 — 申述人

R342－Isabel Julia Winter

Isabel Julia Winter 女士 — 申述人

R846－李倩琦

R1432－鄭家成

陳煦煦女士 — 申述人的代表

5. 主席表示歡迎上述各人到席，並簡介聆聽會的程序。他接着請政府的代表向委員簡介有關申述／意見及文物保育考慮因素的背景資料。

6. 港島規劃專員顧建康先生、發展局文物保育專員任浩晨先生及康文署執行秘書(古物古蹟)蕭麗娟女士借助投影片，向委員簡介有關的申述和意見(包括當中提出的觀點和建議)、政府的文物保育政策、甘道 23 號(Carrick 大宅)的保育價值，以及規劃署的意見。有關內容詳載於城規會文件第 10243 號。

[黎庭康先生及余烽立先生此時到席。]

7. 主席接着請申述人／提意見人或其代表闡述其申述／意見內容。

R1/C1 – Juli May Limited

8. 寶力勤先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) Carrick 大宅擁有人於二零一一年暫停進行重建，以保留大宅供公眾使用。擁有人已考慮多個各具優點的發展方案，惟認為尊重擁有人發展權的最恰當做法，是把 Carrick 用地的發展潛力轉移至「等價交換」的用地(即申述地點)，故根據第 12A 條提交了申請(編號 Y/H14/4)，以改劃申述地點的土地用途地帶；
- (b) 一些申述人／提意見人提出其他發展方案建議，即在 Carrick 大宅後方仍屬文物保護用地範圍內加建一幢新屋宇，或把有關發展權轉至毗鄰甘道公眾停車場和兒童遊樂場的「綠化地帶」用地。他們的建議與香港仔郊野公園關注組根據第 12A 條提交的編號 Y/H14/5 申請相似。都會規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)已於二零一五年十一月六日考慮這宗申請和編號 Y/H14/4 的申請。小組委員會同意，把申述地點由「綠化地帶」改劃為「住宅(丙類)6」地帶是可取的方案，可在土地使用、視覺、景觀、文物保育、公眾利益和尊重私人發展權之間取得平衡；以及
- (c) 若不能改劃申述地點的土地用途地帶，擁有人將停止持續進行中的保育文物程序，並行使其發展權重建 Carrick 大宅。

R5/C32 – 世界自然(香港)基金會

9. 劉兆強先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 世界自然(香港)基金會反對把申述地點改劃作住宅發展，以換取保存 Carrick 大宅。當局應按「等價交

換」的原則，揀選已劃作住宅用地的土地以進行換地。把申述地點用作住宅發展並不符合「綠化地帶」的規劃意向；

- (b) 申述地點滿佈植被，若改劃為「住宅(丙類)6」地帶作住宅發展，將要砍掉約 130 棵樹，令有關「綠化地帶」一分為二，影響該地帶所發揮的緩衝功能，對香港仔郊野公園會造成負面影響。雖然仍保留一幅闊 10 米的狹長「綠化地帶」土地，但這塊土地過於狹窄，難以發揮緩衝作用；
- (c) 雖然八棵已列入《國際自然保護聯盟瀕危物種紅色名錄》的白桂木得以保留，但日後發展進行大規模平整土地工程時會影響樹根生長。鑑於有關地點將興建大型平台，令森林生境難以保留。而且，擬議住宅發展平台有外露支柱的構築物，會影響香港仔水塘道一帶的視覺景象；
- (d) 城市規劃委員會(下稱「城規會」)於二零零五年拒絕一宗改劃山頂區一幅用地以興建學校的申請(編號 Z/H14/4)，因為有關用地原本劃為「綠化地帶」是恰當的做法，可防止市區式發展侵佔該地帶；廣泛砍伐樹木和清除天然植物亦不可接受；申請人未能提供足夠資料證明有關建議是唯一可行／實際的替代方案；以及會立下不良先例。該等拒絕理由亦適用於申述地點的改劃建議，當局應拒絕有關申請；以及
- (e) 另有其他發展方案可為保存 Carrick 大宅作出補償，惟當局未有解釋為何該等方案不獲擁有人接受。

R 6 – 香港觀鳥會

10. 胡明川女士借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 香港觀鳥會反對把申述地點由「綠化地帶」改劃為「住宅(丙類)6」地帶，當局應揀選劃作住宅用途的土地以等價交換的方式進行換地；

- (b) Carrick 大宅擁有人根據第 12A 條提交編號 Y/H14/4 申請的樹木調查顯示，申述地點滿佈植被，是自然再生的完整次生林地，生物多樣性屬中等水平，具中等生態價值，故申請地點應維持所劃的「綠化地帶」，以限制市區和市郊的發展範圍，並發揮其作為一個緩衝區的作用；
- (c) 改劃有關用地會對生態造成負面影響，因為日後的住宅發展會涉及大規模地盤平整工程，並須清除大量植物，這會削弱該地的生態價值，並影響生境的質素；
- (d) 馬己仙峽區是香港及南中國最大的黑鳶棲息地，該處錄得一千多隻黑鳶。有關注認為，改劃有關用地會立下不良先例，導致更多改劃「綠化地帶」用地作發展的個案，累積影響所及，會削弱「綠化地帶」的緩衝功能，令黑鳶失去棲息地；
- (e) 改劃申述地點作住宅發展並不符合《施政報告》的政策方針，因為有關地點並非沒有植被、已荒廢或已平整。有關建議亦違反「綠化地帶」不宜進行發展的推定；以及
- (f) 在有其他選擇的情況下犧牲環境來保護文物，這做法備受質疑。當局並無提供資料顯示如何選定換地選址，以及申述地點較其他可能的換地選址可取的原因。改劃申述地點會令公眾在該區可享的景致受損，申述地點將因發展一幢私人屋宇而斷送其生態、景觀和康樂價值，而且亦會鼓勵其他同類私人發展效法這個做法。

R9/C29—美港聯盟

R19—中西區關注組

R224—梁家泰

11. 羅雅寧女士作出陳述，要點如下：

- (a) 雖然同意應保存 Carrick 大宅，但有意見反對改劃申述地點，因為該處毗鄰郊野公園，具高生態價值；
- (b) 擁有人已清楚表示若有關改劃和換地建議不獲接納，便會按原定計劃拆卸 Carrick 大宅並進行重建。政府或城規會不應屈服於擁有人的威脅而犧牲一幅綠化用地作發展；
- (c) 為保護景賢里而換地進行發展，此舉已對寶雲道的環境和視覺景象造成負面影響。當局應更審慎考慮應否在申述地點進行發展，以換取保存 Carrick 大宅；
- (d) 盧吉道 27 號的酒店發展建議因公眾極力反對而作罷。擁有人不久前建議提升該大宅的歷史建築評級至一級水平，希望較高歷史建築評級可有利他與政府洽談換地。批准改劃土地用途以為 Carrick 大宅進行換地，會立下不良先例，鼓勵其他歷史建築的擁有人申請非原址換地，以期換取可能位於「綠化地帶」或郊野公園內較佳及價值較高的土地；
- (e) 政府應行使權力和履行責任，先把 Carrick 用地改劃作文物保護用途，以保存歷史建築和綠化地帶的用地，保障公眾利益，並要禁止拆卸 Carrick 大宅作重建發展，然後才與擁有人商討以低生態價值的合適土地進行換地；以及
- (f) 根據市區重建的做法，區內居民可獲的賠償相當於購置同區樓齡七年的物業的價錢，他們不可要求獲安置於心儀的屋苑。基於同樣道理，Carrick 大宅擁有人只准從當局提供作換地用的土地中選擇，不可要求換取其心儀的其他用地。

R3 – 黃宏泰(灣仔區區議員)

12. 黃宏泰先生作出陳述，要點如下：

- (a) 當局就改劃申述地點以進行換地的建議曾數度諮詢灣仔區議會，惟有關建議始終不獲灣仔區議會支持，因當局未能妥善處理該會提出的疑問。儘管灣仔區議會提出反對，申述地點的用途地帶仍被改劃。雖然區議會並非法定組織，但當局也應尊重其意見。規劃署應進行更多諮詢，以解決灣仔區議會提出的問題；
- (b) 申述地點作住宅用途與周邊地區並不協調。申述地點地勢陡峭，必須大規模平整土地和進行結構工程以興建平台來支撐新建屋宇，為此須清除大量植物，對有關「綠化地帶」造成負面影響；
- (c) 沒有理由要政府花公帑擴闊甘道，以便發展一幢私人屋宇；
- (d) 區內居民會有一段相當長的時間受申述地點的建築工程所滋擾，他們亦可能因此而蒙受經濟損失，但卻不會獲得賠償。重建 Carrick 大宅或在 Carrick 用地加建一幢新屋宇或會較為可取，此舉對鄰近居民造成的滋擾會較少。

[會議小休五分鐘。]

R10－香港仔郊野公園關注組

R31－Tseung Seung Yan, Paul

R55－Sofia Wu

R118－Marianne Lee

R208－Edith Wei

R365－Lee Ching Ching

R802－Linda Chow

R54－Alastair Wu

R56－Lucian Wu

R203－Caroline To

R335－Leung Ng Kam Ping, Margaret

R373－Leung Mui Fong

13. 梁世靈女士簡介香港仔郊野公園關注組(下稱「關注組」)的陳述大綱，並播放一段有關 Carrick 大宅與申述地點換地建議的錄影片。她接着請關注組其他代表就各方面作口頭陳述。

14. 潘富傑先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 關注組反對把申述地點改劃為「住宅(丙類)6」地帶，並認為這項對分區計劃大綱圖的修訂未能達致文物保育的目的。雖然小組委員會已批准有關改劃申述地點的第 12A 條申請(編號 Y/H14/4)，但城規會應考慮所有申述和意見，並按製訂圖則的程序來重新考慮這項對分區計劃大綱圖的修訂改劃用途建議。根據終審法院就 **Leighton Property Co. Ltd** 訴城市規劃委員會一案所作的裁決，城規會考慮申述時應平衡發展商的私人利益與公眾的利益。此外，政府已推行香港生物多樣性策略及行動計劃以保護生態資源，當中包括緩衝地區和郊野公園「不包括的土地」；
- (b) 如文件的附件 IX 所述，大部分政府部門對關注組提出的替代方案沒有很大的負面意見。例如，漁護署認為關注組提議的方案會對四周帶來最少的影響，而規劃署園景組和土木工程拓展署提出的負面意見均屬可解決的技術問題。主要的反對意見來自文物保育專員辦事處，反對的原因是基於兩個方案均不為擁有人所接受。即使擁有人不接受關注組的方案，這也不應是影響當局考慮何者對社會最為有利的一個因素。逾 1 600 名市民提交申述書表示反對改劃有關用地，規劃署並沒有公平公正地評估政府部門的意見；

[區英傑先生此時到席。]

- (c) 改劃申述地點的用途地帶，是為了進行換地以保存 **Carrick** 大宅。然而，當局並沒有沿用景賢里的處理方法，同時把 **Carrick** 用地改劃作文物保護用途。把 **Carrick** 用地改劃作文物保護用途可確保大宅得以保存，其日後用途可透過規劃許可機制作彈性處理；
- (d) 關注組建議把申述地點保留為「綠化地帶」，並把 **Carrick** 用地改劃為「其他指定用途」註明「歷史建築物保存及住宅發展」地帶，以保存 **Carrick** 大宅(方案 1)，作為替代換地的其中一個方案。在這方案下，任何對 **Carrick** 大宅的拆卸、加建、改建及／

或改裝工程均須取得規劃許可。除 Carrick 大宅的現有總樓面面積外，在擬議「住宅(丙類)2」地帶可加建一幢總樓面面積 549.98 平方米的新屋宇。根據有關的概念設計，Carrick 大宅和新建屋宇均可設置獨立通道及邊界圍欄。新樓宇與 Carrick 大宅將相距 10 米，不會阻擋望向 Carrick 大宅北面和東面外牆的視野。方案 1 的建議切實可行的，只須修訂契約，為土地擁有人提供足夠誘因以達保護文物的目的。從公眾利益的角度而言，無論對環境、視覺的影響，以及在供公眾享用和美化市容方面，方案 1 也均較改劃申述地點為佳；

- (e) 倘方案 1 不獲接納，關注組建議以 Carrick 大宅以北一幅土地作為換地選址(方案 2)。在方案 2 下，申述地點會保留為「綠化地帶」，Carrick 用地則改劃為「其他指定用途」註明「歷史建築物保存」地帶，而有關換地選址則改劃為「住宅(丙類)2」地帶，而其准許發展密度與 Carrick 用地相同。從公眾利益的角度考慮，這個方案亦較改劃申述地點為佳；以及
- (f) 屋宇署的資料顯示，當局於二零一一年十二月批准一系列拆卸圖則和圍版圖則。然而，擁有人並未提交有關同意展開拆卸工程的申請。倘 Carrick 用地改劃作文物保護用途並訂有禁止拆卸的相關條文，屋宇署便有權拒絕同意展開有關工程的申請。小組委員會批准改劃申述地點時被不正確的資料誤導，以為 Carrick 大宅擁有人有權清拆大宅以進行重建。

Carrick 大宅的拆卸許可和申述人的建議

15. 支明遠先生作出陳述，要點如下：

- (a) 在本港進行拆卸工程有兩個步驟，首先《建築物條例》所訂明的圖則須經當局批准，然後須取得展開工程的同意書。建築事務監督接獲同意書申請後會審視已批准的拆卸圖則；若提出申請時有關建築工程的相關訂明圖則已獲批准逾兩年，建築事務監督

可拒絕同意展開拆卸工程。若 Carrick 用地被改劃作文物保護用途，而有關分區計劃大綱圖亦訂有禁止拆卸的條文，建築事務監督基本上不會同意展開有關工程，而擁有人亦不能把 Carrick 大宅拆卸；

- (b) 方案 1——建議在 Carrick 大宅以北的較低平台上興建一幢四層高樓宇，地積比率為 0.5 倍。這不會影響坐落於較高平台的 Carrick 大宅。擬建新屋宇的地盤水平較低，其高度與 Carrick 大宅互相協調。新屋宇地面一層的面積較樓上各層為大，而且樓上各層與 Carrick 大宅會相距 10 米。因此，從甘道的公眾停車場望向 Carrick 大宅北面外牆的視野不會受到影響。方案 1 擬建的新屋宇若經仔細設計和布局，基本上不會干擾 Carrick 大宅(包括其已建平台)，大宅的文物環境亦不會受到影響；以及
- (c) 方案 2——以 Carrick 大宅北面的「綠化地帶」內一幅土地作為換地選址，並建議將之改劃為「住宅(丙類)2」地帶，因為這樣對交通、土力和環境的影響最少。該方案建議在甘道公眾停車場附近興建一幢三層高屋宇；該處地勢較平，不大需要進行土地平整工程，而根據建議，該處已停用的垃圾收集站會被清拆。

文物保育

16. 張家榮先生作出陳述，要點如下：

- (a) Carrick 大宅原屬三級歷史建築，於二零一一年十一月二十三日被改列為一級歷史建築。歷史建築的評審制度是依據海外國家所採用的制度和原則、國際上有關文物保育的既有文獻(包括《威尼斯憲章》、《巴拉憲章》及《中國文物古蹟保護準則》)；
- (b) 根據《巴拉憲章》(國際古蹟遺址理事會澳洲分會保護具文化意義地方的憲章)，評定一座建築物的文物價值時，應依據其所在環境(即地理位置)，包括其

緊鄰和延伸的環境，以及與當地文化價值相關的環境布局；

- (c) 香港仔郊野公園本身具文物價值，其範圍涵蓋香港仔上下水塘內不少法定古蹟和已評級的歷史建築(包括橋、水壩、水掣房／泵房)，郊野公園內也有戰時遺蹟。香港仔郊野公園及相連綠化帶對 Carrick 大宅的文化保育意義重大，應加以保護；
- (d) Carrick 大宅是因應香港的亞熱帶氣候而設計建造，可俯覽香港仔郊野公園的景色。該大宅是山頂區唯一僅存的十九世紀別墅。大宅南面和東面的立面可從甘道清楚看到，南面的外廊更可俯瞰香港仔郊野公園，保育價值較高。大宅的北面和西面立面曾進行改建工程，故保育價值屬中等。古物古蹟辦事處(下稱「古蹟辦」)只按 Carrick 大宅與法蘭些士(J.J. Francis)的關連而評定其文物保育價值，未有顧及大宅的建築價值及其鄰近香港仔郊野公園和綠化帶的關係；
- (e) 在 Carrick 大宅前面的申述地點興建一幢新屋宇，將會破壞大宅的文物環境／氛圍，而 130 年前大宅是按有關環境／氛圍而設計。在申述地點擬建的新屋宇與 Carrick 大宅高度相若，完全遮擋了 Carrick 大宅眺望香港仔郊野公園的景觀，並非文物保育的最佳做法；以及
- (f) 改劃有關用地的理據不妥，申請人對該歷史建築了解不足，並蓄意提供具誤導性的資料。這樣會削弱這座一級歷史建築的價值，並會破壞自然景觀。當局過份側重保障私人發展權，而輕視公眾利益，即保護屬於公共資源的綠化地帶和 Carrick 大宅的歷史文物環境。

景觀和生態影響

17. Roger Clive Kendrick 先生作出陳述，要點如下：

- (a) 在損失樹木方面，申述人建議的方案 1 和方案 2 所造成的影響較在申述地點進行發展為少。擬在 Carrick 用地加建新屋宇的方案 1，會有 17 棵樹受到影響，當中並無受保護的品種，東邊附近的樹很可能受履行危險斜坡修葺令而須進行的工程影響。擬在北面用地進行發展的方案 2，將會砍伐 12 棵樹，並須修剪四棵樹和移植三棵樹；
- (b) 相對來說，在申述地點進行發展則會影響 143 棵樹，包括須砍伐 40 棵樹和移植 20 棵樹，另有 83 棵樹會因施工以至入伙後土質改變而嚴重受損。申述地點南面餘下的狹長綠化帶闊度少於 10 米，並非所聲稱的 10 至 20 米。綠化地帶如此狹窄，不大能夠發揮緩衝作用，這是歸因於植物更易受強風、濕度、日光照射增加、極端溫度、水土流失和斜坡侵蝕等邊緣效應的影響。長於申述地點日後所建平台構築物下坡的樹木亦會受壓而最終枯死，支撐申述地點日後樓宇平台的構築物會明顯外露，行經香港仔水塘道的郊野公園訪客將可清楚看見這些構築物，所造成的景觀影響被低估。因此，保留一條闊 10 米的綠化緩衝帶在技術上並不可行，長遠來說亦不可持續；
- (c) 城規會文件並無解釋為何城規會規劃指引編號 10 不適用於這項對分區計劃大綱圖的修訂；
- (d) 漁護署同意方案 1 對四周自然環境的影響最少。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境就關注組建議的方案所提的意見並非以生態準則為依據；以及
- (e) 「綠化地帶」的功能是為郊野公園的生態環境提供一個緩衝空間，剔除「綠化地帶」會令郊野公園的生態受影響，僅保留一條狹長的「綠化地帶」並不足夠。香港必須制定更全面的綜合策略來保護野生生物，並須把生物多樣性的考慮因素融入都市規劃，使野生生物與人類可共生受惠。

土力方面

18. 陳達禮先生作出陳述，要點如下：

- (a) 方案 1 和方案 2 的選址較為平坦，方便工程車輛出入。方案 1 的 Carrick 用地毗鄰地方只有一幅註冊斜坡，而方案 2 提出的北面選址四周並沒有斜坡。然而 JML 公司建議的申述地點卻同時涵蓋天然和人造斜坡，在這樣的斜坡地上施工既複雜又困難；
- (b) 在 Carrick 大宅旁一幅用地過往進行鑽孔的結果發現，該地的土質堅固，基岩層高。因此，按方案 1 在 Carrick 大宅後面加建一幢屋宇預計不會有任何困難；
- (c) 按方案 2 擬在北面用地興建一幢新屋宇的位置，地勢較為平坦，按現行提交建築圖則的機制，在提交建築圖則階段須按不同土力工程指引就該用地北面的天然斜坡的安全風險進行研究。該山坡位於擬議發展項目的上坡位置，預期在斜坡安全方面不會有無法克服的土力問題。流經有關用地的天然河溪會進行改道；以及
- (d) 相對來說，申述地點位於陡峭斜坡頂部。鑑於三個選址的土壤狀況相似，地形將是土力安全的重要考慮因素。申述地點因地勢陡峭，故進行發展會最難，對土力安全構成的影響亦最大。

對 Carrick 大宅的保護不足

19. 羅榮生先生作出陳述，要點如下：

- (a) 改劃申述地點以便進行換地，卻沒有同時把 Carrick 用地改劃作文物保護用途，這樣不能保護 Carrick 大宅免遭拆卸。就算擁有人承諾交還 Carrick 用地，這亦不可代替改劃用地作文化保護用途，因為擁有人可把 Carrick 大宅出售，新擁有人不會受有關承諾所約束；

- (b) 若 Carrick 用地不改劃作文物保護用途，則並無有力的規劃理據支持改劃申述地點，而有關改劃亦未能符合文物保育政策的精神、意向和保育原則；
- (c) 城規會批准改劃申述地點的決定，是基於有誤導成分的資料而作出，以為改劃 Carrick 用地作文物保護用途，不可讓大宅日後的用途有靈活的處理，而就算把 Carrick 用地改劃作文物保護用途，擁有人亦有權將之拆卸。改劃作文物保護用途其實可禁止擁有人拆卸 Carrick 大宅，因為有關拆卸圖則於兩年多前獲批，故提出同意展開工程的申請不會自動獲批。當局可在分區計劃大綱圖的《註釋》加入合適的用途，使 Carrick 大宅可透過規劃許可制度來靈活處理其用途；以及
- (d) 改劃申述地點只對 JML 公司有利，有違終審法院以往裁決平衡私人發展商權利與社會利益的案件所依據的「相稱原則」。關注組已證明改劃申述地點作發展會對該綠化帶和四周環境造成負面影響。關注組提出的替代方案，以原址換地在 Carrick 用地進行發展的方案最為可取，亦符合文物保育政策。

20. 潘富傑先生作出總結，並扼要重述關注組的建議及其對改劃申述地點所關注的問題，要點如下：

- (a) 關注組建議的替代方案：
 - (i) 方案 1——申述地點可保留為「綠化地帶」，而 Carrick 用地則改劃為「其他指定用途」註明「歷史建築物保存及住宅發展」地帶，並訂有保護和新建屋宇後移距離的規定；
 - (ii) 方案 2——申述地點可保留為「綠化地帶」，而 Carrick 用地則改劃為「其他指定用途」註明「歷史建築物保存」地帶，北面的用地則改劃為「住宅(丙類)2」地帶作住宅發展；
- (b) 對有關替代方案的意見，關注組所作的回應如下：

- (i) 方案 1——文物用地氛圍和 Carrick 大宅的結構安全均不受影響，這方案不會遮擋 Carrick 大宅的外牆，亦不須作詳細的地基設計；
 - (ii) 方案 2——在北面用地擬進行的發展與四周的發展並非不相協調，對林地影響最少。公共污水渠有足夠容量可應付有關發展，對環境也沒有負面影響。該用地的邊界可加以調整，以避免影響公眾停車場；
 - (iii) 根據這兩個方案的初步可行性評估，並沒有無法克服的技術問題。有關評估涵蓋的範疇，與 JML 公司就其建議所作評估的範疇相若。這兩個替代方案較 JML 公司建議的方案更易落實；
 - (iv) 方案 1 和方案 2 導致失去的樹木數量，少於在申述地點進行發展而會失去的數量；
 - (v) 大部分政府部門對關注組提出的兩個方案表示支持或沒有負面意見；
- (c) 關注組對改劃申述地點提出的反對意見：
- (i) 倘 Carrick 用地不改劃作文物保護用途以保護大宅，以申述地點來補償 Carrick 大宅擁有人的做法欠缺有力的規劃和文物保護理據支持；
 - (ii) 改劃申述地點並不符合文物保育政策，因為並不存在特殊情況；
 - (iii) 改劃申述地點會立下不良先例，鼓勵其他一級歷史建築的私人擁有人要求以「綠化地帶」內用地進行換地；
 - (iv) 小組委員會在處理 JML 公司和關注組的申請方面有欠公允；

- (v) 應按「相稱原則」平衡私人權利和社會利益，社會利益在此個案應凌駕擁有人的權利；

[梁慶豐先生此時離席。]

(d) 供城規會考慮的要點：

- (i) 有關替代方案是技術上可行的，並可保存 Carrick 大宅的文物保育價值，讓其日後用途可得到適當的靈活處理；
- (ii) 拆卸 Carrick 大宅的威脅只是危言聳聽；以及
- (iii) 無論私人物業權與公眾福祉、文物保護與自然保育，又或程序公義與依法行事，均須在兩者間取得平衡。

[李美辰女士此時暫時離席，邱浩波先生此時離席。]

R12/C40 – Mary Mulvihill

21. Mary Mulvihill 女士作出陳述，要點如下：

- (a) 該分區計劃大綱圖的修訂建議源於一宗規劃申請，以改劃申述地點的用途地帶，小組委員會於二零一五年考慮有關申請。多名申述人提及當時會上討論的多個問題；
- (b) 城規會的小組委員會會議記錄一向撮述所接獲的公眾意見。然而，自二零一六年十二月起，城規會多個小組委員會會議的記錄均沒把公眾意見載錄，只稱詳情參閱城市規劃委員會文件的指定段落。可是，有關文件並無附載於會議記錄內，故讀者無法知道有關公眾意見的內容。市民和城規會委員均須參閱會議記錄以探討所討論的問題；這些資料是必要的，會議記錄不應將之略去；

- (c) 根據城市規劃委員會的辦事程序與方法，會上討論的要點和會議所作決定應收錄於相關會議記錄中，作為會議的法定記錄。由於公眾意見屬於討論要點，因此應在會議記錄加以載述，將這些資料略去實違反有關規則，並構成程序不公；以及
- (d) 城市規劃委員會文件應在網上公開予公眾查閱。鑑於規劃過程漫長，城規會就申請作出決定後也應繼續向市民公開有關資料。

R13/C3 – Ruy Barretto

22. Ruy Barretto 先生在席上提交其發言稿，並詢問委員有否收到其於二零一六年六月二十二日提交的申述書。他指其申述內容沒有包括於文件內，亦未得到充分記載和撮錄。秘書澄清說，所有申述均已包括在文件內。Barretto 先生接着請大家參閱其於二零一六年提交的申述文件第 7 段及其發言稿，並作出陳述，要點如下：

- (a) 城規會沒有比較 JML 公司的建議與關注組的替代方案而作出持平的決定。在申述地點進行發展是最不能夠持續的一個方案，並會破壞 Carrick 大宅的文物環境和氛圍。這個方案並不符合公眾公益，而且亦無發展需要。在郊野公園邊緣興建豪宅並不符合公眾利益。換地過程亦不透明，而且並非等價交換的安排。在「綠化地帶」進行發展並不恰當，該個案亦不存在特殊優點可予以考慮；
- (b) 關注組建議的方案最為靈活，Carrick 用地可改劃作文物保護用途，減低其遭拆卸的威脅，而且亦建議在 Carrick 用地或北面用地另建一幢新屋宇；
- (c) 城規會批准有關規劃申請，容許改劃申述地點以便進行換地，是依據不正確的資料來作出決定，以為 Carrick 大宅面臨遭拆卸的威脅。倘 Carrick 用地不能如關注組建議改劃作文物保護用途以清除大宅遭拆卸的威脅，則會嚴重妨礙大宅日後作不同的文物保護用途。城規會有需要公正持平地考慮各個方案；

- (d) 根據終審法院就 Hysan 個案作出的裁決，城規會須按「相稱原則」來考慮發展商的私人權利和公眾的利益。

23. Ruy Barretto 先生借助實物投影機，顯示 JML 公司的建議與關注組替代方案的利弊比較表。他表示，替代方案不但更能保持有關「綠化地帶」和郊野公園的生態價值，而且更能保存該地的文物環境和視覺景象，並可按等價交換的原則對發展商作出合理補償。他表示，規劃署於二零一五年就改劃申述地點的建議向城規會作出建議時，未有比較各個方案，在發展商的私人權利和公眾利益之間取得平衡。在各個方案中，改劃申述地點的方案所失去的樹木為數最多，並會對生態、景觀、休憩地方和文物保育造成負面影響。當局應把 Carrick 用地劃作文物保護用途，並從優考慮關注組所提出的建議。

24. 在 Leo A Barretto 先生(R14 / C4)不反對的情況下，主席先請阮嘉善女士(R15)作口頭陳述。

R15—阮嘉善

25. 阮嘉善女士借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 反對把申述地點改劃作私人住宅發展，是因為此舉會對自然環境造成不可逆轉的破壞。劃為「綠化地帶」的申述地點可作為香港仔郊野公園的緩衝區，以抑制市區範圍的擴展。該用地不適宜用作住宅發展；事實上，該用地在任何情況下也不應用以進行發展；
- (b) 把申述地點由「綠化地帶」改劃作住宅用途，並不符合政府有關改劃綠化地帶的政策，因為申述地點滿布植被，而改劃的用途只是要發展一幢私人屋宇；
- (c) 改劃有關用地會立下先例，鼓勵其他發展商提出改劃「綠化地帶」作發展的建議。當局不應因 JML 公司威脅拆卸 Carrick 大宅，便讓其自行選擇換地選址而盡佔上風。倘當局同意改劃有關用地，便會在文

物保護和環境保育之間造成衝突。若文物保護和環境保育不能共存，公眾便會蒙受損失；

- (d) 有關換地安排應按等價交換的原則進行；土地價值不應僅按補地價金額來評估。保護文物建築，不應被用作改劃綠化用地進行發展的理據；
- (e) 政府和城規會有責任保護「綠化地帶」，以免市區範圍擴展至該地帶內。當局應採取一個全面的策略，既要保護文物建築，也要保育自然環境，以達致雙贏的局面。

26. 會議於下午一時十分休會午膳。

27. 會議於下午二時三十分恢復進行。

28. 下列委員及秘書出席了恢復進行的會議：

發展局常任秘書長(規劃及地政) 黃偉綸先生	主席
--------------------------	----

黃仕進教授	副主席
-------	-----

黃令衡先生

林光祺先生

李美辰女士

何立基先生

陳福祥博士

簡兆麟先生

潘永祥博士

張國傑先生

馮英偉先生

何安誠先生

黎庭康先生

李國祥醫生

廖迪生教授

伍穎梅女士

黃幸怡女士

余烽立先生

環境保護署副署長(1)

謝展寰先生

地政總署助理署長／區域 3

陳永堅先生

民政事務總署總工程師(工程)

區英傑先生

規劃署署長

李啟榮先生

議程項目 1(續)

[公開會議]

簡介和提問部分(續)

29. 以下政府的代表和申述人／提意見人或其代表此時獲邀到席上：

政府的代表

規劃署

- 顧建康先生 — 規劃署港島規劃專員
- 謝佩強先生 — 規劃署高級城市規劃師／港島 5

發展局文物保育專員辦事處

- 任浩晨先生 — 發展局文物保育專員
- 李愷崙女士 — 發展局助理秘書長(文物保育)3
- 盧偉健先生 — 發展局工程師(文物保育)

康樂文化事務署(下稱「康文署」)

- 蕭麗娟女士 — 康文署執行秘書(古物古蹟)
- 曾玉慈女士 — 康文署館長(歷史建築)1

漁農自然護理署(下稱「漁護署」)

- 賀貞意女士 — 漁護署高級自然護理主任(南區)

申述人／提意見人或其代表

R1/C1—Juli May Limited (下稱「JML公司」)

Juli May Limited :]

錢偉德先生]
張嘉穎女士]
Pro Plan Asia Limited :] 申述人／提意見人的代
寶力勤先生] 表
陸迎霜女士]
Scenic Landscape Studio Limited:]
Christopher Foot 先生]

R5／C32－世界自然(香港)基金會

劉兆強先生 — 申述人／提意見人的代
表

R9／C29－美港聯盟

R19－中西區關注組

R224－Leong Ka Tai, Timothy

羅雅寧女士 — 申述人／提意見人的代
表

R10－香港仔郊野公園關注組

R31－Tseung Seung Yan, Paul

R54－Alastair Wu

R55－Sofia Wu

R56－Lucian Wu

R118－Marianne Lee

R203－Caroline To

R208－Edith Wei

R335－Leung Ng Kam Ping, Margaret

R365－Lee Ching Ching

R373－Leung Mui Fong

R802－Linda Chow

潘富傑先生] 申述人／提意見人和申
張家榮先生] 述人／提意見人的代表
支明遠先生]
陳達禮先生]
羅榮生先生]
黃愛珠女士]
李瑩瑩女士]

- Marianne Lee 女士]
- R12/C40 – Mary Mulvihill
Mary Mulvihill 女士 — 申述人／提意見人
- R13/C3 – Ruy Barretto
Ruy Barretto 先生 — 申述人／提意見人
- R14/C4 – Leo Barretto
Leo Barretto 先生 — 申述人／提意見人
- R20/C5 – Fredo Cheung
R222/C8 – Leong Mo Ling
張家榮先生 — 申述人／提意見人和申述人／提意見人的代表
- R45 – Karen Hu
胡爽女士 — 申述人
- R57 – Cristi Lee
李本儀女士 — 申述人
- R221/C7 – Vincent W.S. Lo
R251 – Woo Chun Wai
R253 – Rita Lo
R1247 – Lee Chow Wah
R1636 – T.L. Yang
羅榮生先生 — 申述人／提意見人和申述人的代表
- R289 – B.W.H. Stoneman
B.W.H. Stoneman 先生 — 申述人
- R342 – Isabel Winter
Isabel Julia Winter 女士 — 申述人

30. 主席表示歡迎上述各人到席，並請申述人、提意見人及其代表闡述其申述／意見內容。

R14 – Leo Barretto

31. Leo Barretto 先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他經常遊覽香港仔郊野公園；
- (b) 在 R10 提出的兩個方案中，方案 1(即原址保存 Carrick 大宅連發展的方案)較為可取，因為擬建的新屋宇不會對 Carrick 大宅的環境氛圍造成負面影響。在歷史建築物旁邊進行新發展的成功例子，世界各地均有。只要小心處理，便不會干擾該歷史建築物的環境氛圍。因此，方案 1 是合理可行的；
- (c) 鑑於 R10 的研究只屬初步性質，質疑其方案的技術可行性，並不是公平的做法。R10 的代表已就方案 1 解釋，在 Carrick 大宅旁進行挖掘工程以興建一幢新屋宇，在技術上並不困難。而且，建築事務監督對新屋發展亦有足夠規管。Carrick 大宅的擁有人無論如何也要在有關用地進行工程以履行危險斜坡修葺令。相比之下，擁有人建議在申述地點興建一幢新屋宇會涉及更為困難的技術問題；
- (d) 至於方案 2，R10 的代表已證明若建築設計恰當，擬在北面用地興建新屋宇可避免影響該地大部分的樹木，而且削坡工程亦可減至最少，對植物造成的影響和所需的斜坡工程亦遠少於擁有人所提建議的程度。就用地位置而言，以北面用地作為 Carrick 用地的換地選址，看來合理而又符合「等價的交換」原則；
- (e) R10 進行了全面而又精闢的文物評估，在廣泛的層面提出有關 Carrick 大宅歷史和文物環境的多個問題，政府應進一步探討有關問題；
- (f) 至於生境和野生生物，R10 已證明就環境方面方案 1 和方案 2 較擁有人建議可予接受，並且不會對區內植物和野生生物造成永久損害；

- (g) 小組委員會依據不充分的資料對第 12A 條申請(編號 Y/H14/4)作出決定，擁有人顯然須解決多個尚未處理的技術問題才可在申述地點興建新屋宇；
 - (h) 擁有人不能在建築事務監督未同意展開拆卸工程之前把 Carrick 大宅拆卸。鑑於擁有人稍後或會申請有關同意書，城規會應盡快修訂 Carrick 用地的用途地帶，以原址保存 Carrick 大宅並在同一用地進行住宅發展；
 - (i) 非政府組織和市民大眾提交了 1 600 多份表示反對的申述書，反映了社會人士對該分區計劃大綱圖修訂建議的不滿程度。雖然 R10 已進行詳細評估，並建議可行方案以替代該分區計劃大綱圖的修訂建議，但規劃署並無採納 R10 的任何建議。規劃署在整個申述程序並沒有與申述人對話交流；
 - (j) 擁有人表示除申述地點外不會考慮在其他用地發展住宅，若批准該分區計劃大綱圖的修訂建議，意味政府屈服於擁有人「敲詐」。批准有關修訂亦意味着要犧牲「綠化地帶」的用地作豪宅發展，這會為日後其他同類個案立下不良先例；
 - (k) 該分區計劃大綱圖的修訂建議並非可行持續發展和負責任的方案。城規會應為香港的利益着想，藉此機會重新審視有關決定；以及
- (1) 席上提交了 R10 就城規會文件第 10243 號提出的意見，以供委員參閱。

32. 家榮先生(R20/C5)要求押後作口頭陳述。鑑於張先生是以提意見人的身分發言，而其他與會者對此亦沒有反對，委員同意接納他的要求。

R45 – Karen Hu

33. 胡爽女士作出陳述，要點如下：

- (a) 在香港，郊野公園既獨特又珍貴，尤以靠近市區的郊野公園為然。當局應盡量設法保護郊野公園及其周邊的綠化地帶；
- (b) 保存 Carrick 大宅雖然值得支持，但也不應作為換取當局批准新屋宇發展建議的條件，有關建議會對郊野公園和綠化地帶造成破壞；
- (c) 申述地點和周邊地方的八棵白桂木及另外 130 棵樹能否保存下來存在疑問，因為擬在該處興建的屋宇會對樹木造成難以復原的損害。雖然擁有人承諾在有關用地補種樹木，但須歷時數十年(如真的可能)才可回復申述地點原本的自然狀況；
- (d) 對該分區計劃大綱圖的修訂提出反對的申述書逾 1 600 份之多，而且並無灣仔區議員支持有關修訂。然而，規劃署沒有接納公眾的反對意見。城規會應認真考慮這些公眾意見，因為郊野公園是香港人的寶貴資產；
- (e) 該分區計劃大綱圖的修訂並不符合政府在《施政報告》就改劃綠化用地作住宅發展提出的施政方針。事實上，在申述地點建屋受惠的只是幾位富豪；
- (f) 政府仍可透過把 Carrick 用地改劃為「其他指定用途」註明「歷史建築物保存」地帶，以阻止擁有人拆卸 Carrick 大宅。此舉可讓持份者有更多時間探討其他更好的方案，以保存有關建築物；
- (g) 擬在申述地點興建的新屋宇會對四周地方造成負面的視覺影響，特別是香港仔郊野公園一帶；以及
- (h) 她反對該分區計劃大綱圖的修訂。城規會應認真考慮公眾意見，並拒絕接納規劃署的建議。

R57 – Cristi Lee

34. 李本儀女士作出陳述，要點如下：

- (a) 她自一九七零年代便經常遊覽郊野公園；
- (b) 郊野公園和綠化地帶是香港人的寶貴資產和休憩地方。因為地產發展商的威脅，香港仔郊野公園附近一幅「綠化地帶」用地要犧牲作發展，實在令人難過；
- (c) 這宗個案會為日後其他個案立下不良先例。郊野公園和綠化地帶的土地逐步減少，日後會造成重大的影響；
- (d) 她的子女亦質疑在申述地點擬建的豪宅會否對四周造成負面的噪音、環境和交通影響。規劃署沒有接納公眾的意見，實在令人失望；以及
- (e) 城規會應認真考慮反對該分區計劃大綱圖修訂的逾 1 600 份申述書。

R221 – Vincent W.S. Lo

R251 – Woo Chun Wai

R253 – Rito Lo

R1247 – Lee Chow Wah

R1636 – T.L. Yang

35. 羅榮生先生作出陳述，要點如下：

- (a) 由擁有人主導換地過程和決定換地的選址和條件，這實在令人失望。有關過程應受政府的政策規管；
- (b) 這宗個案會為其他私人擁有的一級歷史建築個案立下先例。倘該等擁有人已取得許可清拆有關歷史建築，並已被要求交還用地，政府便須與他們商討換地並作出妥協；以及
- (c) 政府應把 Carrick 用地改劃為「其他指定用途」註明「歷史建築物保存」地帶，以免 Carrick 大宅遭拆卸，然後才決定如何落實文物保育政策以保育該歷史建築。

R289 – B.W.H. Stoneman

36. B.W.H. Stoneman 先生作出陳述，要點如下：

- (a) 景賢里是歷史建築得不到足夠保護的例子。發展商購入該歷史建築物後，任由其遭惡意毀壞，並向政府施壓以進行換地。擁有人換地後可在另一用地興建豪宅賺取豐厚利潤，而政府卻要斥巨資為景賢里進行維修、翻新和保養工程。有關建築物更一直閒置，政府未能決定其保育後的用途；
- (b) 在此個案中，預料當局須花費大量公帑為 Carrick 大宅進行修復和保養工程，而保存下來的大宅日後可帶來的收益有限。政府同時要向擁有人提供一幅綠化用地作交換，讓其可在有關用地興建豪宅。改劃申述地點以進行換地，受惠的顯然只是擁有人而非廣大市民；
- (c) 香港另有約 160 幢歷史建築未得到充分保護。當局應採取措施以確保其他擁有人不會繼續藉歷史建築而謀利，代價則由社會付出；
- (d) 支持 R10 建議的方案 1，以原址保存 Carrick 大宅，並讓擁有人在同一用地興建住宅；以及
- (e) 批准擁有人換地建議並非公正持平的決定。

R342 – Isabel Winter

37. Isabel Julia Winter 女士作出陳述，要點如下：

- (a) 她在香港居住了 30 多年，所作陳述是為欣賞香港綠野景致和郊野公園的人發表意見，尤其是那些經甘道和灣仔峽道遊覽香港仔郊野公園而不欲景觀有變的人士；
- (b) 各申述人已就 Carrick 大宅的換地安排是否恰當和公平提出論據，所談及的範疇包括政府有關綠化地帶

用途的政策、對環境的影響，以及在 Carrick 用地和擬議新選址興建新屋宇的技術問題。他們亦對擁有人的建議提出有效的反對；

- (c) 換地建議所涉用地(即 Carrick 用地和申述地點)的質素和價值並不相同，故不能視作「等價的交換」；
- (d) 擬闢設通往申述地點的車道鄰近 Carrick 用地的車輛通道，故可能會造成危險。而且，繁忙時段有很多校車和旅遊巴士停泊在甘道路口，交通已十分擠塞。擬闢設的新通道會令甘道一帶現有的交通問題惡化；
- (e) 擬議豪宅發展項目是甘道一九七七年以來首項這類發展，並不符合社區的期望和政府現行的政策；
- (f) 基於環境、土力和美觀的理由，申述地點的陡斜地勢不宜興建屋宇。所涉的斜坡工程會產生大量噪音，對周圍地方(香港仔郊野公園)造成影響。以混凝土建造的擬議新屋宇亦會破壞該處的視覺景象；以及
- (g) 城規會應避免令市民生活質素受損，並應為本港和為市民的利益着想，按常理重新考慮該項對分區計劃大綱圖的修訂。

38. 申述人及其代表均已完成口頭陳述，主席遂請提意見人或其代表作口頭陳述。

C1 – Juli May Limited

39. 錢偉德先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 一些申述人在公眾會議上指其公司敲詐或威脅政府，這是對其公司的嚴重指控，他必須作出澄清；
- (b) Carrick 大宅在二零一一年面臨拆卸威脅才被確定為一級歷史建築。若非為了保存 Carrick 大宅，擁有人

早已將之拆卸以進行重建。擁有人已顯示誠意和保持耐性，暫停啟動重建過程約六年之久，以保留 Carrick 大宅；

- (c) 自二零一二年以來，擁有人不斷與政府對話，探討保留 Carrick 大宅的可行方案，而非原址換地的方案須建基於擁有人不會因保留 Carrick 大宅而蒙受損失。擁有人所接受的申述地點，是經考慮 Carrick 大宅附近多幅用地後選定的。為落實保育建議，擁有人按慣常的做法根據第 12A 條向城規會提交申請。建議的換地安排並非由擁有人主導，擁有人亦沒有如一些申述人所形容的敲詐政府；
- (d) R10 提出的方案 2 所涉用地，跟申述地點同屬「綠化地帶」用地。而在方案 1 下，Carrick 用地可建新屋宇的地方有面向路口和兒童遊樂場的狹窄景觀，此方案的商業價值遜於重建 Carrick 大宅。因此，倘城規會不維持對該分區計劃大綱圖修訂的決定，擁有人便會恢復 Carrick 大宅的重建程序；以及
- (e) 鑑於當局已批准 Carrick 大宅的拆卸圖則，擁有人提出有關同意展開拆卸工程的申請後，若所建議的安全措施充足，並且符合《建築物條例》(第 123 章)的其他規定，預料建築事務監督一般在兩至三個月內會批出同意書。

40. 寶力勤先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 擁有人最初物色了山頂區分區計劃大綱圖上劃為「綠化地帶」的 10 幅替代用地，以作為 Carrick 大宅的可能換地選址。根據政府現行的做法，非原址換地的選址應鄰近歷史建築所在的用地(文物用地)。有見及此，清單上的選址遂減至三個，包括申述地點和北面用地；
- (b) 經詳細評估認為，北面用地不宜作換地之用，因為在該處興建的新屋宇會直接臨向毗鄰的公眾停車場和兒童遊樂場等公共地方；

- (c) 至於原址保留 Carrick 大宅並在同一用地建屋的方案，擁有人、文物保育專員辦事處和古物古蹟辦事處均認為這做法並不理想，因為新建的現代化屋宇如此接近 Carrick 大宅，會對大宅現有文物氛圍造成負面影響；以及
- (d) 一些申述人對申述地點須砍伐的樹木的數量和擬建新屋宇遮擋 Carrick 大宅景觀均有誤解。

C3 – Ruy Barretto

41. Ruy Barretto 先生借助實物投影機作出陳述，要點如下：

- (a) 當局應就各換地選址的方案進行比較分析；
- (b) 擁有人建議在申述地點興建屋宇會涉及建造大面積的混凝土板，並須在斜坡上建造支柱和平台，這樣會嚴重影響該地和四周的樹木，因此會失去或須移植 60 多棵樹，而新建築物或有關建築工程亦很可能會損害或令 83 棵樹死亡。他在書面申述已提出有關問題，惟規劃署卻沒有接納其意見；
- (c) 根據發展局技術通告(工務)第 7 / 2015 號—《樹木保育》，在規劃階段應適當制訂保存和移植樹木的建議，有關建議須已平衡各方利益和顧及多個因素，包括水位和水源變動、樹木所處環境改變(日光大受遮擋或曝露於強風中)、所須進行工程(如平整土地或進行挖土)，以及有否騰出空間作保護樹木地帶和讓其可垂直和橫向生長。這些原則和因素同時適用於公、私營發展項目(包括擬議的屋宇發展)，但擁有人的建議並無就此進行評估和作出回應；
- (d) 文物保育政策未能奏效。對城規會來說，最佳的做法是對三個發展方案(即擁有人的建議和 R10 提出的方案 1 和方案 2)維持開放態度，並交由行政會議考慮有關方案。Carrick 用地同時應改劃為「其他指定用途」註明「歷史建築物保存」地帶，以免有關

歷史建築遭拆卸，否則政府日後可能要應付擁有人提出的進一步要求；

- (e) 批准在古建築物旁邊興建現代化構築物，這做法是城規會可以接受的。城規會亦曾批准一宗申請，在位於盧吉道 27 號的文物建築旁興建新的玻璃構築物；
- (f) Carrick 用地亦前臨公共道路和公眾停車場。基於這個相同的考慮因素，擁有人不接受北面用地並不合理；
- (g) 倘文物保育政策在此個案執行欠妥，便會為其他同類個案立下不良先例。令人擔心的是，擁有人提出其他可作 Carrick 大宅換地選址的「綠化地帶」用地日後亦可能被改劃作發展用途；
- (h) 雖然擁有人向政府大力施壓以改劃申述地點作屋宇發展，但城規會應適當考慮改劃有關用地是否可以接受；以及
- (i) 擁有人並沒有提出佐證反駁申述人的論點。總的來說，就保育和規劃增益而言，擁有人的建議是最差劣的。

42. 張家榮先生(C5)要求押後作口頭陳述，Mary Mulvihill 女士(C40)同意與他對換發言次序，讓她先作陳述。鑑於其他與會者不反對建議的安排，委員同意接納他的要求。

C40 – Mary Mulvihill

43. Mary Mulvihill 女士作出陳述，要點如下：

- (a) Carrick 用地的文物價值是不容爭辯的。大宅原擁有人的懿行及其對社會的貢獻已被廣為載述；

- (b) 擁有人有很多機會進行非原址換地，並可把有關用地的發展潛力轉移至其母公司現正進行的其他發展項目；
- (c) 根據有關「文物保護政策」的立法會參考資料摘要，可考慮的非原址換地安排，是透過業主交出歷史建築原址給政府，以換取價值或發展潛力相類的新政府土地，當中並無載述換地選址須鄰近有關的文物用地；
- (d) Carrick 用地曾一度由香港電燈有限公司(下稱「港燈公司」)擁有，用作其員工的租住居所。港燈公司其後由長和公司收購，有關用地才歸長和公司所擁有。現時的擁有人就 Carrick 大宅的投資估計不大；
- (e) 長和公司最近在愛爾蘭收購了流動通訊業務，應藉此機會保存這幢與愛爾蘭甚有淵源的歷史建築；
- (f) Carrick 大宅的窗戶大開，擁有人似乎想任由這幢歷史建築失修破爛。這幢建築物應得到妥善保護和管理，又或翻新出租；以及
- (g) 城規會的委員應履行職責，複查這次會議的會議記錄草擬本，查找偏差之處，並刪去不相關的內容，以維護公眾利益。

C29 – 美港聯盟

44. 羅雅寧女士作出陳述，要點如下：

- (a) 郊野公園和綠化地帶為香港人提供可享用的舒適環境。申述地點不應用作發展，以換取保存一幢歷史建築。令人遺憾的是，政府並無採取任何行動以防止發生此事；
- (b) 全港市民均應珍惜歷史建築。擁有人不應輕視 Carrick 大宅的文物價值，亦不應以該歷史建築作為

討價還價的籌碼，以換取在郊野公園旁一幅「綠化地帶」用地進行發展；

- (c) 政府並無妥為做好份內的工作。當局優待擁有人，對申述人提出的計劃和方案卻加以漠視。應有其他方法可保存該歷史建築，換地亦有最佳的替代選址；
- (d) 正如市民、關注團體和專家所指出，改劃申述地點作住宅發展是徹底的錯誤。有確實的證據證明擬議發展會嚴重影響樹木，並會產生噪音和破壞郊野公園；
- (e) 城規會有責任保護香港的環境，不應贊同政府這個錯誤的做法；以及
- (f) 城規會應拒絕批准該分區計劃大綱圖的修訂建議。為了保存 Carrick 大宅，應把 Carrick 用地改劃作文物保護用途，並禁止拆卸這幢歷史建築。政府有足夠機會物色其他更理想的換地選址。城規會不應令香港人失望。

45. 張家榮先生(C5)表示無須發言。

[會議小休五分鐘。]

46. 鑑於政府的代表已完成簡介，而申述人／提意見人及他們的代表亦陳述完畢，會議遂進入答問環節。

「綠化地帶」

47. 一些委員向規劃署港島規劃專員提出以下問題；

- (a) 有關「擬在『綠化地帶』進行發展而按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引(城規會規劃指引編號 10)是否適用於該分區計劃大綱圖的修訂；

- (b) 該「綠化地帶」內的擬議發展最高地積比率應否限為 0.4 倍；以及
- (c) 劃定有關「綠化地帶」的邊界是基於什麼理據。

48. 規劃署港島規劃專員顧建康先生借助投影片回應委員的提問，要點如下：

- (a) 城規會規劃指引編號 10 適用於考慮擬在「綠化地帶」進行發展而根據第 16 條提出的規劃申請。根據有關指引，在特殊的情況下才會批准在「綠化地帶」進行新發展的申請，而有關申請必須具備有力的規劃理據，並須顧及「綠化地帶」的規劃意向；
- (b) 至於這宗個案，有關的分區計劃大綱圖修訂是源自一宗第 12A 條申請。城規會規劃指引編號 10 不適用於考慮該分區計劃大綱圖的修訂或有關的第 12A 條申請，然而，有關建議的情況特殊，並具備有力的規劃理據作為支持，因為可為 Carrick 大宅提供換地選址以便興建屋宇，並保存 Carrick 大宅這幢一級歷史建築。在技術方面而言，有關政府部門對在申述地點建屋的建議沒有負面意見；
- (c) 雖然擁有人在第 12A 條申請中指 Carrick 大宅的現有地積比率為 0.51 倍，但不能確定這是否屬實。因此，小組委員會同意規劃署的建議，把申述地點改劃為「住宅(丙類)6」地帶，最高地積比率為 0.5 倍，以配合甘道其他「住宅(丙類)」地帶的地積比率限制；以及
- (d) 當局劃設有關「綠化地帶」時，已考慮當時的用地狀況和已有／規劃中的發展項目；劃設該地帶主要是為了保育自然環境。有關「綠化地帶」西鄰的「住宅(丙類)」地帶有一個住宅發展。香港仔郊野公園的覆蓋範圍以往被劃為「綠化地帶」，二零零一年才在分區計劃大綱圖上被指定為「郊野公園」。「郊野公園」地帶的界線是依循當局按《郊野公園條例》(第 208 章)為郊野公園所劃定的邊界。

文物保育

49. 主席和一些委員向政府的代表提出了以下問題：

- (a) 除進行換地外，有否其他保護歷史建築的措施；
- (b) 古蹟宣布是否屬發展局局長的職權範圍；
- (c) 在現行制度下，發展商是否可囤積評級較低的歷史建築，待評級提升後賺取利潤；
- (d) 政府會否先將歷史建築宣布為古蹟，然後才決定其日後的土地用途；
- (e) 香港現有多少幢一級歷史建築；
- (f) Carrick 大宅首次被評為一級歷史建築後，其評級有否改動，以及是否有機會將大宅宣布為古蹟；
- (g) 有否政府單方面把私人擁有的物業宣布為古蹟的先例；
- (h) 政府與 Carrick 大宅擁有人就保存該歷史建築一事何時和如何進行商討；
- (i) 為保護歷史建築而建議換地的相關考慮因素，特別是換地選址須否鄰近原有文物用地；以及
- (j) 何東花園個案的經驗。

50. 發展局文物保育專員任浩晨先生和康文署執行秘書(古物古蹟)蕭麗娟女士作出回應，要點如下：

- (a) 根據政府的文物保育政策，倘要保存私人擁有的歷史建築，其中一個做法是向有關私人擁有人提供適當的經濟誘因，作為其失去的發展權的補償，以期鼓勵或換取私人擁有人同意保育其擁有的歷史建築。政府若得悉有涉及重建私人歷史建築的建議，

便會積極聯絡有關擁有人，以期保存有關歷史建築；

- (b) 一般來說，當局會先考慮釋放原址發展潛力的方案（如透過放寬規劃限制和土地管制），以保存有關歷史建築和補償私人擁有人所失去的發展權利，然後才會探討把發展權轉移至同一擁有人名下另一用地的方案。倘這些方案均不可行／不可取，當局才會考慮非原址換地的建議。在現行政策下，換地安排只適用於古蹟和一級歷史建築；
- (c) 按照現行政策，為提供經濟誘因及補償私人業主為保存 Carrick 大宅而失去的發展權，當局探討了可否增加 Carrick 用地的地積比率，以及在原址加建一幢新屋宇。然而，這個方案並不可取，因為 Carrick 用地可建新屋宇的空間有限，其文物氛圍會因此而受損，而這亦有違擁有人之意願。當局遂探討其他保存 Carrick 大宅的可能方案，例如把發展權轉移至擁有人名下的另一幅用地。當局與擁有人進一步討論並考慮其他方案後，發現只有以非原址換地來保存大宅是擁有人可能會考慮接納的可行方案；
- (d) 向私人業主提供經濟誘因而以補償其失去的發展權，從而保存歷史建築，過往曾有一些成功的例子。以太子道西 179 號的騎樓（三級歷史建築）為例，小組委員會於二零一零年三月批准一宗根據第 16 條申請，有關申請是作酒店用途，並把有關地積比率由 9 倍略為放寬至 10.23 倍，以保存騎樓的前面部分。以長洲戲院這座三級歷史建築為例，鄉郊及新市鎮規劃小組委員會於二零一三年十二月批准一宗第 16 條申請，略為放寬有關的地積比率和上蓋面積限制，藉以保存這幢歷史建築。以「Jessville」大宅這座三級歷史建築為例，行政長官會同行政會議批准局部撤銷薄扶林發展限制，以便落實「寓保育於發展」的方案。其他涉及放寬地積比率及／或建築物高度的例子包括：中華電力總辦事處大樓（總部大樓）用地、白加道 47 號及普樂道 8 號；

- (e) 根據《古物及古蹟條例》(第 53 章)，身兼古物事務監督的發展局局長可於諮詢古物諮詢委員會(下稱「古諮會」)並獲行政長官批准後，藉憲報公告宣布任何建築物為古蹟。至於私人擁有的歷史建築，當局會與擁有人達成共識後才將之宣布為古蹟；
- (f) 歷史建築的評級制度屬行政性質，旨在提供客觀基礎，以評定香港歷史建築的文物價值及保存需要，有關評級工作由古諮會負責。古諮會是根據《古物及古蹟條例》成立的法定組織，就古物及古蹟的相關事宜向古物事務監督提供意見，其成員包括各行業的專才，如建築師、城市規劃師及工程師。倘擬改變歷史建築已獲評定的評級，須向古蹟辦提交新資料以支持建議的評級改動。獨立運作的歷史建築評審小組會評審新提交的資料，並就有關文物價值提出建議供古諮會考慮。古諮會通過擬議的評級修訂後，會就有關評級修訂進行公眾諮詢；
- (g) 歷史建築的評級是按客觀準則來評定，即包括歷史價值、建築價值、組合價值、社會價值和地區價值、保持原貌程度及罕有程度。有關評級不會基於擁有人的主觀意願而作改動；
- (h) 考慮應否把一幢歷史建築宣布為古蹟時，其日後的用途並非相關的考慮因素；在考慮其日後用途方面，會顧及相關的土地用途和規劃管制；
- (i) 香港共有 152 幢一級歷史建築物，當中 57 幢由政府擁有，95 幢由私人擁有。私人擁有的歷史建築大部分是教堂、華人廟宇、祠堂及學校，故被拆卸重建的風險較低。私人擁有的騎樓和住宅大廈約有 30 幢，倘有關擁有人有意將其物業拆卸以作重建，政府願意與其商討有何寓保育於發展的可行方案，而可行的方案則視乎每宗個案的情況而定；
- (j) Carrick 大宅自二零一一年十一月被古諮會首次評定為一級歷史建築後，其後有關評級一直維持不變。根據現行的做法，古物事務監督會積極考慮作為備

用名單的一級歷史建築當中，是否有建築物的文物價值已達到「極高門檻」，可根據《古物及古蹟條例》宣布為古蹟。若所選定的是政府擁有的建築物，當局會諮詢相關的政府部門。至於私人建築物，當局會與擁有人進行商討，探討既能保育又可尊重私人物業權利的可行方案，而現行法例對發展權利和保養維修法定古蹟訂有嚴格限制。在尊重私人物業權的前提下，政府不會未徵得擁有人同意而單方面把私人建築物宣布為古蹟；

- (k) 政府設有內部機制監察法定古蹟／暫定古蹟或已獲評級／建議評級的歷史建築的拆卸或改建工程。在這個機制下，假如屋宇署、地政總署及規劃署接獲申請或查詢，知悉任何可能會威脅有關建築的情況，便會通報文物保育專員辦事處和古蹟辦。文物保育專員辦事處和古蹟辦透過有關監察機制，於二零一一年年底／二零一二年年初得悉 Carrick 大宅的重建計劃。文物保育專員辦事處和古蹟辦遂主動聯絡 Carrick 大宅的擁有人，以探討保存 Carrick 大宅的可行方案；
- (l) 根據文物保育政策，非原址換地的替換用地的價值或發展潛力應與原址相若。替換用地若鄰近該文物用地，其價值或發展潛力實際亦很可能與文物用地相若，故建議 Carrick 大宅擁有人在大宅附近物色潛在選址以進行換地；以及
- (m) 何東花園是一級歷史建築。政府得悉何東花園的重建計劃後，便聯絡有關擁有人以商討保存這幢歷史建築。經諮詢古諮會後，當局把何東花園宣布為暫定古蹟，有效期為 12 個月，讓政府與有關擁有人有更多時間探討可寓保育於發展的可行方案，雙方討論時曾考慮以文物用地附近一幅「綠化地帶」用地作換地的建議。由於政府和有關擁有人未能達成共識，該歷史建築最終被拆卸重建。

51. 有委員就半山甘棠第用地提出問題，蕭麗娟女士回應表示，甘棠第是一幢法定古蹟，政府考慮到其鄰近多處孫中山先

生史蹟相關地方，故收購甘棠第以改建為孫中山紀念館。因此，當局並非基於文物保育原因收購甘棠第。任浩晨先生補充說，當局是在二零零七年文物保育政策推出前收購甘棠第，現時並無有關以公帑收購私人擁有的歷史建築的政策。對於以公帑收購私人擁有的歷史建築以進行文物保育，古諮會於二零一五年完成的文物建築保育政策檢討亦曾探討了此事。古諮會經詳細考慮後，基於公眾意見分歧而沒有建議這個做法，代之則是可向私人業主提供適當經濟誘因(包括放寬發展參數)，以換取其同意保育有關歷史建築。

52. 任浩晨先生回應主席有關暫定古蹟的問題時表示，根據《古物及古蹟條例》，政府諮詢古諮會後，可單方面宣布一幢歷史建築為暫定古蹟，有效期為 12 個月。在此個案中，政府有權宣布 Carrick 大宅為暫定古蹟。然而，鑑於政府與有關擁有人經過約五年的長期商討後才就現時的換地建議達成共識，而擁有人亦有其作業和商業考慮，故期望雙方能在暫定古蹟的 12 個月有效期內就另一建議達成共識，可能不切實際。

53. 任浩晨先生回應主席及一名委員就等價交換原則提出的問題，表示在實行上當局會按常理來物色文物用地附近價值和發展潛力或參數相若的政府用地，以進行非原址換地。然而，文物保育專員辦事處對擁有人提出的保育建議會持開放態度，並會因應每宗個案的情況決定是否接納有關建議。當局亦會按適當情況徵詢相關政府部門(包括地政總署和規劃署)的專家意見。

54. 錢偉德先生回應一名委員的提問說，擁有人已就保存 Carrick 大宅投入大量人力物力進行顧問研究和技術評估。若擁有人選擇原址重建 Carrick 大宅，便可省卻有關工作和資源。

[李美辰女士、陳福祥博士和黎庭康先生此時離席。]

修訂用途地帶作文物保育

55. 一些委員向政府的代表提出以下問題：

- (a) 當局就保存歷史建築會於何時修訂用途地帶作原址保護或非原址換地；

(b) 景賢里個案是換地以保存歷史建築的例子。在換地建議落實前後，該建築有何評級，其用地與換地選址的所劃地帶為何；以及

(c) Carrick 用地現階段應否改劃作保育用途。

56. 任浩晨先生及顧建康先生作出回應，要點如下：

(a) 政府與擁有人就保育建議達成共識後，才會修訂文物用地和替換用地的用途地帶；

(b) 景賢里這法定古蹟是首宗以非原址換地保育歷史建築的個案。景賢里用地和換地選址在分區計劃大綱圖上原本分別劃為「住宅(丙類)1」地帶及「綠化地帶」，後者在政府和擁有人同意換地建議後被改劃為「住宅(丙類)5」地帶。在本個案中，倘城規會批准有關分區計劃大綱圖的修訂，而換地安排亦相應進行的話，擁有人會把 Carrick 用地交還政府。當局會在擁有人交還 Carrick 用地時把申述地點交予擁有人，以確保 Carrick 大宅可保存下來；

(c) 根據文物保育專員辦事處推行的活化歷史建築伙伴計劃(下稱「活化計劃」)，當局可為 Carrick 大宅訂定適當的活化再用的用途。美荷樓和大澳文物酒店就是其中的成功例子。在活化計劃下，當局會邀請非牟利組織就選定的政府歷史建築提交活化建議；

(d) 為了提供足夠彈性以配合日後的活化建議，當局不建議現時便改劃 Carrick 用地的用途。以前粉嶺裁判法院為例，該建築物被納入活化計劃，並由香港青年協會將之活化再用作為領袖發展中心。由於有關建議涉及興建為參加者而提供的宿舍設施，因此香港青年協會為新的用途提出規劃許可申請；以及

(e) 由於 Carrick 用地日後的用途仍有待決定，因此現階段不宜為該用地訂定指定用途地帶。不然的話，若日後用途不符合所指定的地帶，便有需要再修訂所劃的土地用途地帶。待稍後確定了該歷史建築的日

後用途，當局便會檢討 Carrick 用地的土地用途地帶。

57. 寶力勤先生回應一名委員的提問說，擁有人於二零一三年提交第 12A 條申請，以改劃 Carrick 用地作保育用途，並把申述地點由「綠化地帶」改劃為「住宅(丙類)」地帶，從而進行非原址換地。其後，擁有人自行撤回有關申請，主要因為考慮到其與政府商討的換地建議仍未敲定落實。倘城規會只同意改劃 Carrick 用地而非換地選址，換地安排便不能落實。Phill Black 先生亦表示，改劃 Carrick 用地可在稍後階段進行，這樣可為日後決定其用途時提供靈活性。

58. 潘富傑先生和黃愛珠女士回應一名委員的提問，表示把 Carrick 用地劃為「其他指定用途」地帶的建議已可為其日後用途提供足夠的靈活性。《城市規劃條例》訂有條文，規定日後用途有變時須提交申請予當局考慮。而且，若把 Carrick 用地劃為「其他指定用途」地帶，擁有人的權利亦不會受到影響，因為換地建議仍可繼續進行。

拆卸 Carrick 大宅

59. 一些委員向政府的代表提出了以下問題：

- (a) 擁有人是否可隨時拆卸 Carrick 大宅；
- (b) 當局評估有關展開拆卸工程同意書的申請時會考慮哪些相關因素；以及
- (c) 倘 Carrick 用地被改劃作文物保育用途，規劃署會否對有關展開拆卸工程同意書的申請表示反對，而擁有人是否仍可繼續拆卸 Carrick 大宅。

60. 顧建康先生借助實物投影機回應委員的提問，要點如下：

- (a) 由於擁有人的一套建築圖則於二零一零年已獲批准，並於二零一一年取得拆卸工程許可證，故有權隨時拆卸 Carrick 大宅以進行重建，惟須取得建築事

務監督同意展開有關的拆卸和建築工程。《建築物條例》雖無訂明獲批圖則的有效期限，但該條例第 16(3)(d)條卻訂明建築事務監督在接獲申請同意展開拆卸工程時若有關圖則已獲批逾兩年，可覆核有關圖則。倘獲批圖則所顯示的工程不符合《建築物條例》及相關規例所訂的現行標準及相關規例，建築事務監督會援引《建築物條例》第 16(3)(d)條拒絕給予同意；

- (b) 建築事務監督未有發出對 Carrick 大宅展開拆卸工程的同意書，並會根據《建築物條例》第 16(3)條考慮有關申請。擁有人須向建築事務監督證明獲批准的拆卸圖則並不違反《建築物條例》及相關規例所訂的現行標準。屋宇署不會就展開拆卸工程的同意書申請徵詢規劃署的意見；以及
- (c) 至於 Carrick 用地的新建築工程，鑑於重建 Carrick 大宅的建築圖則已獲建築事務監督批准，即使城規會同意改劃有關用地作文物保育用途，並在分區計劃大綱圖《註釋》加入限制拆卸 Carrick 大宅的條款，擁有人也可落實有關圖則，但如獲批准的圖則有重大的改變(如用途改變或發展密度增加)，則作別論。除非涉及重大的改變，否則規劃署不會建議屋宇署援引《建築物條例》第 16(1)(d)條拒絕批准有關建築圖則。相關的指引載於專業人士作業備考第 3/2001 號「審批不符合規劃的發展計劃的核准建築圖則的修訂」。

61. 一名委員詢問 JML 公司(R1/C1)的代表是否知悉若不符合《建築物條例》第 16(3)條的規定，屋宇署可拒絕同意展開拆卸工程。錢偉德先生回應說，據他作為認可人士所理解，《建築物條例》第 16(3)(d)條實際只適用於獲批准逾兩年的新建築工程圖則。在有關情況下，倡議者須向建築事務監督證明擬議建築工程符合現行的建築物管制。至於拆卸工程，鑑於適用的管制主要關乎安全問題，若採取了所需的安全措施，擁有人有信心可取得同意展開拆卸 Carrick 大宅的工程。

62. 支明遠先生(R10 的代表)回應主席和一名委員的提問說，只要 Carrick 用地仍劃為「住宅(丙類)」地帶，擁有人的代表所理解的是基本上正確的。雖然同意與否的最終決定權歸建築事務監督所有，但若 Carrick 用地被改劃作文物保育用途，而建築事務監督可拒絕擁有人提出同意展開拆卸工程的申請時，便應徵詢規劃署的意見。

對樹木和環境的影響

63. 一名委員向政府的代表提出以下問題：

- (a) 擬建屋宇對申述地點和四周的樹木有何影響；以及
- (b) 曾有規劃申請因對現有樹木有負面影響而被拒絕，當局是基於哪些相關考慮而作出這個決定的。

64. 顧建康先生借助一些投影片回應委員的提問，要點如下：

- (a) 從園景規劃和樹木保育的角度而言，總城市規劃師／城市設計及園境和漁農自然護理署署長對編號 Y/H14/4 的第 12A 申請有些保留。然而，擁有人已建議多項緩解措施以減輕對景觀的影響，當中包括移植 20 棵樹、保留三棵現有樹木，以及按政府的要求補種樹木。申述地點外的八棵白桂木不會受到負面的影響；以及
- (b) 評估擬議發展對景觀有何影響時所考慮的相關因素包括：受影響的樹木數量、對樹木質素的影響，以及項目倡議者提出的美化環境建議和補償措施。

65. 漁護署高級自然護理主任／南區賀貞意女士回應委員就白桂木提出的問題，表示該署對這項分區計劃大綱圖的修訂有保留，因為改劃申述地點作住宅用途會削弱該用地發揮在市區與郊野公園之間的緩衝功能。白桂木遍布香港各處，常見於天然林地。雖然此樹不受香港法例保護，但卻已列入《國際自然保護聯盟瀕危物種紅色名錄》。在評估某物種的保育價值時，不僅會考慮該物種在本地的數量和分布情況，也會考慮其在區

域和國際層面的保育狀況。預料申述地點擬建的屋宇對申述地點四周的八棵白桂木可以造成間接的影響。

66. 黃愛珠女士(R10 的代表)就一名委員詢問擬建屋宇對香港仔郊野公園的影響回應說，關注組主要的關注是擬議建築物的平台設計，因為該設計簡直會把申述地點的所有樹木盡毀。

[區英傑先生此時離席。]

替代用地

67. 副主席和一名委員向 JML 公司(R1 / C1)的代表提出以下問題：

- (a) 評估擁有人所物色的其他可能的替代用地是否宜作換地的準則為何，按有關準則評估擁有人的建議和其他方案會有何結果；
- (b) 申述地點是否擁有人唯一接受的換地選址；以及
- (c) 若將北面用地的發展參數上調，擁有人會否認為方案 2 可以接受。

68. 寶力勤先生和錢偉德先生借助一些投影片作出回應，要點如下：

- (a) 擁有人在廣泛覓地後，於二零一四年在山頂區分區計劃大綱圖上為 Carrick 大宅物色了 10 塊替換用地。選定這些用地的具體準則主要涉及規劃和建築方面，以及公眾可能提出反對的程度；商業考慮並非其中一個準則；
- (b) 有關清單其後基於「等價的交換」原則減至三塊用地，只有鄰近 Carrick 用地的選址被視為適合可用作換地。為了確定哪一塊替代用地最合適，獲甄選的三塊用地均以上述準則作加權評估，並進行深入分析，當中涉及擬備佈局大綱圖和檢視會有多少樹木會受到影響；

- (c) 按「等價的交換」原則在山頂分區計劃大綱圖上物色「綠化地帶」用地作為 Carrick 的替換用地相當困難，因為並無與之完全相同的用地，故須作出取捨，在樓宇景觀方面有些許犧牲，而園景設施方面亦可能受到一些影響。就申述地點而言，擁有人已致力調整用地邊界，以減低對四周環境的影響，而發展參數亦有所調整，使之與 Carrick 用地的較為相若，以符合「等價的交換」原則。這是唯一一塊擁有人認為可接受作非原址換地的用地；以及
- (d) 申述地點是政府和擁有人花了約五年時間才就非原址換地的建議所達成的共識。倘城規會不同意這項分區計劃大綱圖的修訂，並認為政府應進一步與擁有人商討以北面用地作為替換用地，則可能須展開另一輪磋商及進行技術評估，而需時可能達兩至三年之久。從發展商的角度考慮，接納這個建議與否，主要的考慮在於放寬發展參數以金錢計算能否彌補時間上的損失。

69. 顧建康先生就副主席詢問北面用地是否適宜作住宅發展回應說，若所有技術問題均能解決，則可考慮把有關用地改劃作住宅發展。

70. 一名委員向關注組(R10)的代表提出以下問題：

- (a) 有否就方案 1、方案 2 和擁有人的建議評估及比較其建築成本；
- (b) 關注組的建議有否顧及擁有人的發展權利；以及
- (c) 有否評估各方案所涉用地的土地價值。

71. 支明遠先生、潘富傑先生、黃愛珠女士及 Marianne Lee 女士作出回應，要點如下：

- (a) 雖然並無就三個建議的建築成本進行評估，但就三者所需的土地平整和斜坡工程規模作出比較，估計

擁有人的建議所涉建築成本最高，其後依次是 Carrick 用地和北面用地方案；

- (b) 在三個建議中，擁有人的建議所影響的樹木最多，故此所涉及的樹木保護和補償植樹費用亦最高；
- (c) 雖然應尊重擁有人的發展權利，但這亦應與公眾利益之間取得適當平衡。這宗個案沒有顧及公眾利益，以申述地點作非原址換地的建議既偏頗亦有欠公允。舉例來說，該建議並無充分考慮有關「綠化地帶」用地對保護香港仔郊野公園的緩衝功能會受到的影響。而且，城規會規劃指引編號 10 旨在保護自然環境的要素亦應適用於各類申請；
- (d) 申述地點並非「等價的交換」的替代土地，另有其他可作換地的用地，包括擁有人在山頂區物色的其他地方。法例並無規定換地選址必須鄰近文物原址；
- (e) 關注組提出了不同的替代建議和方案，以提供一個平衡各方利益的雙贏方案。以方案 2 為例，擁有人可行使其建屋權，而擬建屋宇對香港仔郊野公園的影響亦可減至最少，同時亦可保存 Carrick 大宅；以及
- (f) 估計申述地點的土地價值高很多，因可直接享有香港仔郊野公園和東博寮海峽的景色，而 Carrick 用地和北面用地的土地價值則大致相若。

72. 寶力勤先生和錢偉德先生就委員有關土地價值的提問作出回應，要點如下：

- (a) 發展商應該最具條件評估土地和物業的價值；
- (b) 若選取北面用地，則有關計劃須再推遲多年才可落實，這會是擁有人一個重要的考慮因素；

- (c) 若這項分區計劃大綱圖的修訂獲批准，私人業主須繳付地政總署所評估的十足市值補地價，以反映 Carrick 用地與申述地點的土地價值差別；以及
- (d) 在 Carrick 用地進行重建須修訂契約，以放寬建築物高度的限制。

危險斜坡修葺令

73. 一名委員詢問 JML 公司(R1 / C1)的代表是否已履行有關 Carrick 用地的危險斜坡修葺令。錢偉德先生回應說，斜坡鞏固工程的技術建議已獲屋宇署批准。有關工程涉及政府土地，故約在三個月前已向地政總署申請進入有關政府土地的許可，現正待該署回覆。

擬議屋宇發展

74. 一些委員向 JML 公司(R1 / C1)的代表提出以下問題：
- (a) 申述地點擬建的新屋宇是否較重建 Carrick 大宅享有更佳景觀；
 - (b) 申述地點的擬建屋宇可否再調整位置，使之更遠離甘道，以盡量避免遮擋 Carrick 大宅的景觀；以及
 - (c) 申述地點擬建屋宇的設計會否進一步改動。

75. 錢偉德先生和寶力勤先生借助一些投影片回應委員的提問，要點如下：

- (a) 申述地點四周的植物頗高，擬建的兩層高屋宇南面雖可遠眺香港仔水塘，但景觀預料會被一些樹木遮擋。鑑於 Carrick 用地的地盤較高，重建的屋宇樓高最多達四層，建築物的實際高度理應較高，故其南面景觀會較佳。然而，擁有人願意接納建築物高度限制訂得較低的申述地點，藉此向政府釋出善意，以便保存 Carrick 大宅這幢歷史建築，以及盡量減低對其景觀造成的影響；

- (b) 根據「等價的交換」原則，替代用地理應是宜作住宅發展的用地。擁有人已就申述地點和擬建新屋宇進行詳細評估，以期盡量不遮擋 Carrick 大宅的南面景觀。在 Carrick 用地種植新樹後，新建屋宇對 Carrick 大宅的景觀不會有很大的影響。倘改動新建屋宇的位置，則涉及改變用地邊界和所劃用途地帶的範圍，因而須再進行另一輪評估和諮詢過程；
- (c) 擬建新屋宇若南移至較低的水平，其北面將臨向一道護土牆，擁有人認為這並不可取。由於屋宇的車輛通道須進一步東移以配合坡道要求，因此會對更多樹木造成負面影響。而且，屋宇會更接近通往香港仔郊野公園的香港仔水塘道，所造成的景觀影響亦會較大。在平衡各相關考慮因素後，目前這個計劃最為可取，可盡量減輕對公眾的影響；以及
- (d) 這項新建屋計劃，是因應申述地點所劃地帶的限制和《建築物條例》的規定而擬定，已盡量減輕可能對四周造成的影響。雖然這計劃在詳細設計階段仍會再作微調，但有關的用途地帶限制應已反映必需的規劃考慮因素。

[副主席此時離席。]

76. 錢偉德先生回應一名委員詢問有關毗鄰申述地點那段甘道的擴闊工程說，該工程並非因擬建新屋宇而進行。鑑於政府有意為毗鄰申述地點那段甘道進行改善工程，擁有人願意進行有關工程以作為其中一項換地條件。

公眾諮詢

77. 一名委員向香港仔郊野公園關注組(R10)和 JML 公司(R1/C1)的代表詢問，擁有人與關注組有否就保存 Carrick 大宅和各替代用地方案進行討論。潘富傑先生回應說，關注組曾要求古蹟辦就保存 Carrick 大宅一事舉行會議，惟有關要求不獲接納。Leo Barretto 先生補充說，倘關注組、擁有人和政府能進行對話，所有相關人士均能受惠，並可得出更好的建議。

[簡兆麟先生此時離席。]

78. 錢偉德先生表示，擁有人未有收到關注組就開會討論此事的邀請。此事已按慣常程序諮詢公眾和區議會。

79. 一名委員詢問政府的代表有關換地建議的公眾諮詢情況。任浩晨先生回應說，當局在第 12A 條申請階段和分區計劃大綱圖修訂階段已就改劃土地用途的建議諮詢公眾，此事亦受到一些立法會議員的關注，當局並與他們進行實地視察和召開個案會議。

80. 由於委員再沒有進一步的提問，主席表示聆聽程序已經完成。城規會將在所有申述人／提意見人或其代表離席後商議有關申述，稍後會把城規會的決定通知他們。主席多謝申述人／提意見人及其代表出席聆聽會。他們全部於此時離席。

81. 鑑於是日時間不早，委員同意另訂日期進行商議部分。

82. 會議於下午六時三十分休會。