

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會
二零一五年十一月六日上午九時舉行的
第 545 次會議記錄

出席者

規劃署署長
凌嘉勤先生

主席

陸觀豪先生

副主席

何培斌教授

劉文君女士

梁宏正先生

何立基先生

林光祺先生

邱浩波先生

潘永祥博士

運輸署助理署長(市區)
鄧偉亮先生

民政事務總署總工程師(工程)
關偉昌先生

環境保護署助理署長(環境評估)
鄧建輝先生

地政總署助理署長(區域 1)
黃善永先生

規劃署副署長／地區
李啓榮先生

秘書

因事缺席

李律仁先生

陳祖楹女士

張孝威先生

霍偉棟博士

劉興達先生

楊偉誠先生

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
顧建康先生

城市規劃師／城市規劃委員會
梁慧兒女士

議程項目 1

通過都會規劃小組委員會二零一五年十月二十三日第 544 次會議記錄草擬本

[公開會議]

1. 都會規劃小組委員會二零一五年十月二十三日第 544 次會議記錄草擬本無須修訂，獲得通過。

議程項目 2

續議事項

[公開會議]

2. 秘書報告並無續議事項。

議程項目 3

第 12A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

Y/H14/4 申請修訂《山頂區分區計劃大綱核准圖編號 S/H14/11》，把位於香港甘道 23 號對面政府土地的申請地點由「綠化地帶」改劃為「住宅(丙類)6」地帶(都會規劃小組委員會文件編號 Y/H14/4A)

3. 秘書報告，這宗申請是由長江實業(集團)有限公司(下稱「長實公司」)的附屬公司 Juli May Limited 公司提交。梁黃顧建築師(香港)事務所有限公司(下稱「梁黃顧公司」)及 LLA 顧問有限公司(下稱「LLA 公司」)是擔任申請人顧問的其中兩間公司。下列委員已就此議項申報利益：

何培斌教授 — 現時與長實公司有業務往來

李律仁先生 — 現時與梁黃顧公司有業務往來

- | | | |
|---------------|---|--|
| 劉興達先生 | — | 現時與和記(長實公司的附屬公司之一)及 LLA 公司有業務往來 |
| 林光祺先生 | — | 現時與 LLA 公司有業務往來，而以前在八十年代曾有涉及甘道 23 號的業務往來 |
| 凌嘉勤先生
(主席) | — | 於山頂區的政府員工宿舍居住，在物業價值方面並無金錢上的利益 |

4. 由於主席不涉及直接利益，小組委員會同意他可繼續主持會議。小組委員會備悉李先生及劉先生因事未能出席會議。由於何教授涉及直接利益，小組委員會同意他應就此議項暫時離席。小組委員會備悉林先生並沒有參與這宗申請，也不涉及直接利益，故同意他可以留在席上。

[何培斌教授此時離席，關偉昌先生暫時離席。]

程序事宜

[閉門會議]

5. 鑑於項目 3 及項目 4 均與甘道 23 號有關，主席建議而小組委員會同意應在兩宗個案的簡介和提問部分完成後一併討論兩宗個案。

簡介和提問部分

6. 以下政府政策局/部門的代表及申請人的代表此時獲邀到席上：

- | | | |
|-------|---|--------------------|
| 姜錦燕女士 | — | 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 |
| 任浩晨先生 | — | 發展局文物保育專員辦事處文物保育專員 |

李愷崙女士	—	發展局文物保育專員辦事處助理秘書長(文物保育)3
張瀚熙先生	—	發展局文物保育專員辦事處工程師(文物保護)特別職務
蕭麗娟女士	—	康樂及文化事務署(下稱「康文署」)古物古蹟辦事處執行秘書(古物古蹟)
張世光先生	—	運輸署高級工程師／灣仔
張家盛先生	—	漁農自然護理署(下稱「漁護署」)郊野公園主任／特別職務
錢偉德先生]	申請人代表
張嘉穎女士]	
寶力勤先生]	
陸迎霜女士]	
John Charters 先生]	
Christopher Foot 先生]	
陳聚文先生]	
黃潤長先生]	
周林平先生]	
賈知行先生]	
吳小龍先生]	

7. 主席表示歡迎各人到席，並解釋聆聽會的程序。他繼而請規劃署高級城市規劃師／港島謝佩強先生向委員簡介這宗申請的背景。

8. 謝先生請委員注意，文件的四頁替代頁已在會上提交委員參閱。謝先生借助投影片簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

有關建議

- (a) 申請人是甘道 23 號(下稱「Carrick 用地」)的土地擁有人，擬把申請地點(即 Carrick 用地以南對面的政府土地)(下稱「南面用地」)由「綠化地帶」改劃為「住宅(丙類)6」地帶，以作房屋發展。南面用地是由申請人提出，作為 Carrick 用地的替代地盤，藉換地建議而原址保留一幢一級歷史建築以進行文物保育。在《山頂區分區計劃大綱核准圖編號 S/H14/11》上，Carrick 用地現時劃為「住宅(丙類)2」地帶，其最大地積比率為 0.5 倍，最高建築物高度為 4 層(連開敞式停車間在內)，或限為現有建築物的地積比率及高度，以較高者為準；
- (b) 南面用地面積與 Carrick 用地面積相等，即 1 099.96 平方米。申請人建議南面用地的新「住宅(丙類)6」地帶的地積比率應反映 Carrick 用地的現有發展密度，即現時的總樓面面積 560.98 平方米或地積比率 0.51 倍。申請人亦建議最高建築物高度為兩層(連開敞式停車間)及不超過主水平基準以上 260 米；

背景

- (c) 甘道 23 號現有的兩層高建築物 Carrick 大宅建於一八八七年，屬一級歷史建築。康文署古物古蹟辦事處的綜合評估已確定其文物價值；
- (d) 申請人建議採用非原址換地的方式，把 Carrick 用地交還政府作文物保護，以換取南面用地的政府土地；
- (e) 為免換地過程對 Carrick 大宅構成任何干擾，文物保育專員辦事處及古物古蹟辦事處同意申請人應向古物古蹟辦事處承諾，如改劃申請獲小組委員會批准，Carrick 大宅會以樓宇現時已建成的模樣交還政府，並基於公眾利益而進行活化。Carrick 大宅擬進行的活化再用計劃會由發展局進一步研究和審議，

以便日後提出合適的用途地帶建議，供小組委員會考慮；

政府部門的意見

- (f) 政府部門的意見載於文件第 9 段。從文物保育角度而言，文物保育專員辦事處及古物古蹟辦事處支持南面用地的改劃建議，以實現該換地方案。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境和漁護署署長對這宗申請有所保留，因為會失去一些樹木和「綠化地帶」的土地，並削弱綠化緩衝區的功能和連貫性。康文署署長對砍伐甘道沿路的樹木表示關注。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；

公眾的意見

- (g) 在法定公布期的首三個星期內，共收到 1 679 份公眾意見書，當中有 1 663 份意見書(由美港聯盟、創建香港有限公司、一名灣仔區議員、一名立法會議員、香港觀鳥會、環保觸角、多個關注組及個別人士提交)對這宗申請表示反對或極為關注，餘下 16 份意見書對這宗申請表示不明確的立場；

- (h) 主要反對意見撮錄如下：

(i) 質疑甘道 23 號建築物的保育和建築價值、換地的選址準則及換地的原則。甘道 23 號的建築物只屬一級，不能與屬古蹟的景賢里個案相比；而且建議的換地方案並不是這宗申請所聲稱的「同類換同類」；

(ii) 位於甘道 23 號以南的「綠化地帶」的用地接近香港仔郊野公園(公園內有市民常用的遠足徑和遊樂場)，不適合用作住宅發展。當局應另覓劃為住宅用途的合適用地以作替代，使該歷史建築可以保留而自然環境又得以保存；

[梁宏正先生此時到席，關偉昌先生此時返回席上。]

- (iii) 批准改劃建議違反「綠化地帶」的規劃意向，並會立下先例，破壞「綠化地帶」整體的完整性，以及削弱此地帶作為香港仔郊野公園與市區發展之間的緩衝區功能；
- (iv) 有關發展會破壞指定郊野公園及周圍地區的天然及生態環境，但卻沒有進行全面的生態調查或生態影響評估；以及
- (v) 沒有就交通、環境、視覺及景觀影響進行充分的評估。擬議發展會增加甘道沿路的交通擠塞情況，構成行人安全問題，故須進行交通影響評估；

規劃署的意見

- (i) 根據文件第 11 段所載的評估，規劃署認為須在各項考慮因素之間取得平衡，詳情如下：
 - (i) 按照一般的推定，在「綠化地帶」內是不准進行發展的。「綠化地帶」內的任何新發展均須具備有力的規劃理據支持；
 - (ii) 就土地用途而言，擬改劃用途地帶以便進行低層及低密度的住宅發展，與周圍的低至中層的建築群及綠化環境並非不相協調；
 - (iii) 從文物保育角度而言，文物保育專員辦事處及古物古蹟辦事處原則上支持改劃用途地帶建議，以實現換地方案。從規劃角度而言，該歷史建築的擬議保育亦獲得支持；
 - (iv) 南面用地的界線由申請人提出，是為了避免干擾圍繞該用地的八棵白桂木，以及使用地有一幅狹長的「綠化地帶」土地，與香港仔水塘道相距約 6 米至 17 米，與郊野公園則

相距 10 米至 20 米。不過，漁護署署長及規劃署總城市規劃師／城市設計及園境仍認為會削弱該「綠化地帶」作為市區發展與郊野公園之間的緩衝區的功能；

- (v) 從保護樹木的角度而言，漁護署署長及規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對用地的擬議發展有保留。尤令漁護署署長關注的是，有大量樹木會因須容納建於陡峭山坡用地上的建築物及提供所需的車輛通道而被砍伐。康文署署長則關注在擬議住宅用地與甘道行車道之間闊 1.5 米的擬議行人徑走線範圍內有五棵樹木會被砍伐；
- (vi) 有關視覺質素方面，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境認為擬議的改劃用途地帶對周圍的視覺景象不會構成重大的負面影響，因為公眾對最終發展項目的意見大多會局限於東南面中距離的視線範圍；
- (vii) 申請人建議最高的建築物高度限為兩層(連開啟式停車間在內)及主水平基準上 260 米。鑑於南面用地靠近香港仔郊野公園及 Carrick 用地，當局認為與「住宅(丙類)2」地帶樓高四層的限制相比，有必要對建築物高度訂定更嚴格的管制；
- (viii) 文物保育專員辦事處及古物古蹟辦事處表示尚未決定 Carrick 用地日後的用途。如現時改劃 Carrick 用地的用途地帶，在考慮該歷史建築可作的用途時便會少了彈性。如換地繼續進行，Carrick 用地的擁有人仍須向古物古蹟辦事處承諾把 Carrick 大宅以樓宇現時已建成的模樣交還政府，而南面用地則會同時批給擁有人作私人住宅發展。在該項安排下，歷史建築在換地階段不大可能會受到影響；以及

(ix) 從土地使用及環保因素的角度而言，並無有力理據支持在南面用地發展住宅。

9. 主席接著請申請人的代表闡述這宗申請的內容。寶力勤先生借助投影作出陳述，要點如下：

背景

- (a) 鑑於建議把 Carrick 大宅重建為住宅樓宇的一套建築圖則於二零一零年已獲建築事務監督批准，而拆御 Carrick 大宅的申請亦於二零一一年根據《建築物條例》獲得批准，該歷史建築處於毀滅邊緣；
- (b) 土地擁有人在過往數年已採取行動以便保育該歷史建築。二零一一年十一月，土地擁有人暫緩進行拆御工程和落實核准的建築圖則，並研究替代的發展方案。二零一三年，土地擁有人對在甘道所選定的換地選址進行技術評估。二零一五年，土地擁有人根據《城市規劃條例》第 12A 條提交申請，建議作出修訂，把南面用地的「綠化地帶」改劃為住宅用途地帶，以便進行換地；
- (c) 一般來說，要成功保育私人土地上的文物，合理的經濟誘因是關鍵因素。經濟誘因可以有不同的形式，包括增加現有文物建築的總樓面面積、在文物所在的用地加建新的房屋構築物或把發展潛力轉移至新的用地。就 Carrick 用地而言，首兩項經濟誘因在技術上並不可行。以加建一層來取代地下低層(低於標準的淨空高度)的做法，在技術上並不可行。此外，在歷史建築後面加建新屋的做法也不合適，因為文物保育專員辦事處及古物古蹟辦事處認為這會削減文物氛圍及有損歷史建築的結構完整，並會涉及砍伐成齡樹木和緩衝區的林木，而最重要的是，這並非擁有人的意願。

換地的選址

- (d) 在選擇換地的選址時，所採用的是「同類換取同類」方式，這表示用作交換的用地參數在用途地帶、地盤面積、地積比率及建築物高度等方面，均須與文物所在的用地類似。其他考慮因素包括地盤平整工程的水平、甘道對外的暢達程度、物業暢銷程度、地盤環境和景觀。當局曾在全區對非原址用地進行初步研究，覓得 5 塊具潛力的用地。根據政府現行的文物保育做法，非原址換地的選址必須接近文物用地，故研究範圍縮窄至甘道附近的範圍；
- (e) 研究顯示唯一具潛力的用地位處兩個「綠化地帶」之內，即面對甘道停車場及兒童遊樂場(停車場用地)的「綠化地帶」，以及甘道與香港仔郊野公園之間的「綠化地帶」。該停車場用地實際為一個常為多種視覺敏感受體到訪的地區形成一個明顯的綠化屏障，而重大的視覺影響會導致失去公園的氛圍。再者，停車場用地與現有發展分隔。擬議住宅發展會直接暴露於噪吵的停車場和兒童遊樂場，並會涉及大量砍樹和因建造通道而令公眾停車位減少。整體來說，這經濟誘因對擁有人並不吸引；
- (f) 土地擁有人的換地選址建議配合政府的文物政策和做法；

改劃土地用途地帶建議

- (g) 新擬議的「住宅(丙類)6」地帶會採用一套類似核准建築圖則的發展參數，即地積比率為 0.5 倍及建築物高度為兩層；
- (h) 與原先的建議相比，南面用地的用途地帶界線已作出很大的修訂。整塊用地除向西遷移，其南面界線亦從香港仔水塘道向北後移。界線在修訂後可與現有等高線看齊，通道則設於甘道最低位置，這有助降低觀景台和圍牆構築物的高度。北面界線後移是為了擴闊甘道，以配合運輸署對公眾安全的要求。

經修訂的分區界線在距離香港仔郊野公園會保留一個 10 至 20 米闊的「綠化地帶」以作為緩衝區。據悉規劃署總城市規劃師／城市設計及園境同意經修訂的界線布局；

- (i) 現時的建議會有一個較現有文物所在用地為低的主平台，新屋只會較甘道高 5.6 米，而車輛出入口會設置於該段甘道的最低點；以及
- (j) 擬議的新屋樓高兩層，而非山頂地區「住宅(丙類)2」地帶內所常見的四層房屋設計。新屋屋頂會用作園境花園及其他露天用途。新屋的總高度將為 8.75 米，淨空高度為 4.5 米和 3.5 米。擬議上蓋面積及綠化比率將分別為 35% 及 33.53%。

10. Christopher Foot 先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 從公眾視角來看，金馬倫山道的景觀代表最差的情景，這顯示建議不會構成重大的視覺影響。據規劃署總城市規劃師／城市設計及園境表示，有關建議對周圍的視覺景象不會構成重大的視覺影響。由於擬議計劃多半已被現有樹木所遮擋，從其他角度看，只會瞥見或局部見到擬建的新屋。嘉樂園的景觀大多被通道及保留的植坡所遮擋。從香港仔水塘道望去，所見的僅屬近距離景觀，但已有園境緩衝區(栽種擬議的新樹木和灌木)作屏障；以及
- (b) 至於景觀美化緩解措施，建議把西面界線的樹木保留。此外，新屋會避免影響罕有的樹木品種及現有樹木密集的主要地區。所保留和新栽種的樹木會構成園景美化緩衝區，為香港仔水塘道望過來的景觀作屏障。在甘道沿路擬栽種新植物以柔化建築外形及屏障景觀。在房屋上會進行大量垂直綠化、密集式屋頂綠化及擬在新屋前面建觀景台。沿斜坡輪廓擬設多層式花槽及梯台式園景，以柔化構築物的邊緣及遮蔽擋土牆。在採用擬議的景觀美化緩解措施後，綠化覆蓋率可達至 33.53%。據規劃署總城市

規劃師／城市設計及園境表示，景觀美化緩解措施可以接受。

[邱浩波先生及關偉昌先生此時離席。]

11. 寶力勤先生總結時提出下列要點：

- (a) 增加該現有歷史建築的總樓面面積或在文物所在的用地內加建新屋，兩者均不可行。由於文物保育專員辦事處表示，非原址換地的地點必須接近文物所在的用地，故只有兩塊用地具備潛力，但其中一塊(即停車場用地)並不可取。唯一可行的方案，便是甘道與香港仔郊野公園之間的「綠化地帶」用地；
- (b) 申請人希望澄清，以數目和樹木的幹圍而言，擬議的樹木補償比率是 1：1。規劃署認為申請人未能證明改劃建議對環境、排水及排污的影響是可以接受並以此為由拒絕申請，就此申請人已承諾在提交詳細建築圖則階段提交所需的評估報告；
- (c) 由於換地的地點必須位於附近，新屋難免會建於「綠化地帶」內，造成都市化影響。有關的房屋發展會涉及砍伐現有樹木，並影響「綠化地帶」的緩衝功能。儘管如此，改劃建議會藉解決業權而令該歷史建築得以保存。失去一小部分(即約 1 100 平方米)「綠他地帶」的土地屬可以接受的權衡取捨辦法；以及
- (d) 樹木較容易種植，但建於一八八七年的歷史建築一旦拆卸便永遠無法重建。

Carrick 大宅的歷史

12. 主席請康文署古物古蹟辦事處執行秘書(古物古蹟)蕭麗娟女士闡述 Carrick 大宅的文物重要性。蕭女士回應說，位於甘道 23 號的大宅於一八八七年落成，是山頂區其中一幢歷史最悠久的現存歐式洋房。大宅興建之時尚未有山頂纜車，故大宅的建築物料須由「苦力」抬上山頂。大宅由法蘭些士興建；他於

一八六零年代由愛爾蘭來港，並於一八八六年購入甘道 23 號的土地。大宅是一幢樓高兩層的私人豪華住宅，設計屬古典英式風格。法蘭些士遷入 Carrick 大宅之前曾在香港多處地方居住，但 Carrick 大宅是他曾居住而唯一僅存的屋宇。法蘭些士在香港歷史上是一位十分重要的人物。他於一八六九年獲取律師資格，其後於一八七七年成為大律師。他曾簽署一份誓章，支持伍才(又名伍廷芳)獲認許為香港大律師。伍才是首位獲准在香港執業的華人大律師，也是當時立法局的首位華人非官守議員。法蘭些士在香港的公共事務上亦有顯赫的成就。他曾擔任一個委員會的委員，該委員會建議成立一個華人組織以保護婦女及女童，遂奠定了《保良局立案法團條例》的基礎，促成保良局於一八七八年成立。一八八七年，一位著名華人何啟醫生創立了雅麗氏紀念醫院，法蘭些士曾擔任該醫院的財務委員會委員。他並獲委任為香港西醫書院(孫中山先生曾在該書院修讀醫科)的常任法律顧問。一八九四年五月，香港爆發鼠疫，潔淨局成立一個三人委員會應付緊急事故，法蘭些士擔任該委員會的主席。他也是本地首份英文報章《德臣西報》的編輯及經營者，並加入了一八六二年成立的香港義工隊。法蘭些士在香港的事業十分出色，並且對香港歷史發展作出重大的貢獻，特別是在社會事務方面。

政府的文物保育政策

13. 發展局古物古蹟辦事處文物保育專員任浩晨先生回應主席的提問說，香港現行的文物保育政策是由行政長官於二零零七年公布。在尊重私有產權的大前提下，政府確認有需要提供合適的經濟誘因，以鼓勵或換取私人業主保育所擁有的歷史建築。古物諮詢委員會於二零一一年評定 Carrick 大宅為一級歷史建築。在制訂適當的經濟誘因時，須考慮的因素一般包括有關歷史建築的文物價值、建築物所在用地的發展潛力和價值、從規劃角度有關用地可提供的空間、對政府所涉的土地及財政承擔、公眾的意見以及業主的意願。政府的政策目標，是在尊重私有產權和保護文物兩者之間取得平衡。現時的改劃申請是實現換地建議藉以保育 Carrick 大宅的第一步。倘小組委員會同意這宗申請，申請人須就土地事宜進一步聯絡地政總署。

14. 鑑於該歷史建築具文物價值，一名委員詢問古物古蹟辦事處在換地之後會採取什麼跟進行動。任先生回應說，Carrick

大宅在換地完成後，擁有權會歸政府所有。當局須就 Carrick 大宅的活化再使用計劃作進一步研究，而活化再使用可透過發展局的「活化歷史建築伙伴計劃」（下稱「活化計劃」）付諸實施。根據該項計劃，政府可與非牟利機構合作，把所擁有的選定歷史建築活化再利用。

在該歷史建築旁邊加建一幢新建築物

15. 主席問及在現有歷史建築旁邊加建一幢新建築物會否影響其文物價值。蕭女士回應說，從文物保護角度而言，在有關用地加建一幢新建築物並不可取，因為這會破壞歷史建築的布局和環境，其文物價值會因而下降。

16. 一名委員說，香港有在歷史建築旁邊興建新建築物的例子，他問從建築和文物保護角度而言，Carrick 大宅四周的空間是否重要。任先生回應說，把新構築物加建於緊靠 Carrick 大宅旁邊會影響文物用地的氛圍，令大宅的文物和歷史價值因而受到影響。蕭女士補充說，該歷史建築周圍的空間在文物保護方面也屬重要的元素，讓市民可從各個方向欣賞到歷史建築的外貌。文物所在的整塊用地的氛圍均應加以保護，故在文物用地範圍內進行任何新發展項目並不可取。

17. 主席詢問，獲古物諮詢委員會評為一級歷史建築的 Carrick 大宅日後會否有潛力被提升至古蹟的地位，另把新建築物建在歷史建築旁邊會否影響該項潛力。任先生回應說，根據現行政策，所有一級歷史建築均列入具潛力用地名單，古物事務監督（即發展局局長）會根據相關法例，從名單挑選用地公布為古蹟，但建築物本身必須達至法定古蹟的門檻。蕭女士補充說，在歷史建築旁邊加建新建築物會影響其獲提升至法定古蹟的潛力。她繼而說，建築物或用地一旦被列為「文化遺產地點」，在其範圍內的建築工程的任何部分或整項工程均須符合《環境影響評估條例》的法定程序，並須取得環境許可證。

18. 主席問及 Carrick 大宅的地積比率限制，以及這宗申請與盧吉道 27 號的申請有何不同。港島規劃專員姜錦燕女士回應說，分區計劃大綱圖的《註釋》訂明，Carrick 用地的最高地積比率限為 0.5 倍，但據申請人所聲稱，Carrick 大宅現時的地積比率為 0.51 倍。現有歷史建築已佔整個用地約 50% 的面積，

如擬把新建築物建在用地範圍之內，新建築物只可建在南面，即建於現有的斜坡上。至於盧吉道 27 號的申請，新建築物擬建在游泳池先前所在的地點。現有歷史建築連同擬議擴建部分的地積比率合共為 0.5 倍，這比率符合分區計劃大綱圖的限制。任先生補充說，盧吉道 27 號屬二級歷史建築，從文物價值而言，與 Carrick 大宅不同。

19. 在回應把新建築物建於歷史建築旁邊的建議時，寶力勤先生說 Carrick 用地上的歷史建築有非常獨特的設計，因為大宅沒有正門，住客須從建築物後面進入。現時，在現有界線牆與歷史建築之間只有十分狹窄的空間，除大宅後面(即停車場末端)外，市民其實只有很少空間可從歷史建築旁邊欣賞其外牆。然而，用地後面有許多成齡樹，大部分遮擋了望向該歷史建築的視線。若要在該處加建一幢新建築物，基於斜坡安全理由，現有的護土牆須大幅度向北推展。為了保護文物用地的氛圍，在護土牆的伸延部分與歷史建築之間必須有足夠的退入範圍，故在用地內難以騰出任何空間加建一幢新建築物。Christopher Foot 先生補充說，在歷史建築後面有茂密的植物，包括多棵重要的樹木。現有樹木對遮蔽護土牆十分重要。若在歷史建築後面加建一幢新建築物，那些樹木便須砍伐，這樣便會露出護土牆並加大視覺影響。

[何立基先生此時離席，黃善永先生暫時離席。]

活化再利用歷史建築

20. 如把該歷史建築活化再利用作非住宅用途(即類似盧吉道 27 號擬活化再利用作酒店的個案)，副主席關注訪客會造成的交通影響。任先生回應說，活化計劃是其中一個方法，可有助 Carrick 大宅活化再利用。根據活化計劃，當局會邀請非牟利機構提交活化再利用 Carrick 大宅的申請，並以社會企業的方式提供服務。有關申請會由一個諮詢委員會評審，該委員會由來自歷史研究、建築、測量、社會企業及財經等界別的非官方成員組成。對附近地區的交通影響，是評審所考慮的因素之一。運輸署高級工程師／灣仔張世光先生補充說，在確定採用歷史建築活化再用的方法後，該署會與項目倡議人聯絡，以確定有關的交通影響；項目倡議人或須在該階段進行交通影響評估。

其他事項

21. 副主席詢問南面用地的擬議發展對該地方及毗鄰郊野公園的岩土方面可能會造成的影響。姜女士回應說，如申請人所建議，會在一個有外露支柱的新建平台之上興建一幢樓高兩層的房屋，房屋的建築物高度約為主水平基準上 260 米或約 8.6 米。土木工程拓展署土力工程處對申請人就改劃建議所提交的岩土工程報告沒有負面意見。

22. 至於擬議發展對毗鄰郊野公園可能造成的影響，漁護署郊野公園主任／特別職務張家盛先生說，由於須進行運輸署所規定的擴闊道路工程，擬議發展會涉及在南面用地廣泛砍伐樹木以及令一段甘道失去一些樹木。失去樹木會削弱「綠化地帶」作為毗鄰郊野公園與市區發展之間的緩衝區功能，繼而可能影響郊野公園的功能。

23. 一名委員備悉漁護署對這宗申請有所保留，並詢問該署在聆聽申請人的陳述後會否改變其意見。張先生回應，漁護署對有關建議表示關注，因為這會涉及廣泛砍伐樹木，而且新發展會侵佔綠化地帶，因而破壞整個「綠化地帶」的完整性。建議也可能會導致害蟲和微生物入侵，破壞自然生境。

24. 寶力勤先生回應漁護署的意見時說，雖然該署熱心保護樹木，但因這宗申請只會影響「綠化地帶」的一小部分，該署應採取持平的看法。申請人已證明擬議發展不會影響郊野公園的功能，漁護署的意見有欠公允。

25. Christopher Foot 先生回應一名委員問及有外露支柱的構築物可能造成的視覺影響時說，申請人建議栽種新的植物以遮蔽支柱，預料該有外露支柱的構築物對周圍所造成的視覺影響甚為輕微。

26. 一名委員詢問，如小組委員會決定不同意改劃建議，申請人是否會拆卸該歷史建築。錢偉德先生回應說，擁有人的意向一直是發展 Carrick 用地。過往四年，擁有人與發展局及政府部門積極聯絡，以期訂定現時的保育計劃。Carrick 用地是兩宗規劃申請(包括現時的申請)所涉的地點，申請人共聘用 11 名顧問。與原先的計劃相比，現時的計劃已加以優化，把用地界線

修訂，並把建築物高度由四層降至兩層。如改劃用途地帶建議未取得小組委員會同意，擁有人不會考慮其他保育該歷史建築的方案。

27. 一名委員問及(i)該歷史建築是否已盡用許可的地積比率，(ii)南面用地和 Carrick 用地的土地價值是由政府物業估價測量師或申請人的測量師所評估，以及(iii)如南面用地的估價較 Carrick 用地為高，擁有人獲批南面用地的契約是否需要向政府繳付土地補價。姜女士回應說，根據分區計劃大綱圖的《註釋》，用地的最高地積比率限為 0.5 倍。如申請人聲稱，該歷史建築的現時地積比率是 0.51 倍。由於許可的地積比率已被現有歷史建築所盡用，在該用地加建新屋便須改劃用地的用途地帶，藉以大幅度增加最高的地積比率，而並非略為放寬分區計劃大綱圖的限制。任先生補充說，當局鼓勵擁有人根據現行文物保育政策及做法，盡量在 Carrick 用地附近另覓替代土地。地政總署已初步評估了南面用地和 Carrick 用地的土地價值，認為兩者價值相若。然而，兩塊用地的土地價值不會相同，在詳細評估後，如土地價值有任何分別，便須繳付土地補價。

28. 由於申請人的代表再沒有意見要提出，而委員亦再無提問，主席告知他們，這宗申請的聆訊程序已經完成。小組委員會會在他們離席後商議這宗申請，並於稍後把小組委員會的決定通知申請人。主席多謝政府各局／部門的代表及申請人的代表出席會議。他們於此時離席。

[會議小休 5 分鐘。]

[劉文君女士此時到席，黃善永先生此時返回席上。]

議程項目 4

第 12A 項申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

Y/H14/5 第 12A 條申請編號 Y/H14/5

申請修訂《山頂區分區計劃大綱核准圖編號 S/H14/11》

方案1

地盤1(甘道23號)：

把申請地點由「住宅(丙類)2」地帶改劃為「其他指定用途」註明「歷史建築物保存及住宅發展」地帶

方案2

地盤1(甘道23號)：

把申請地點由「住宅(丙類)2」地帶改劃為「其他指定用途」註明「歷史建築物保存」地帶

地盤2(政府土地)：

把位於甘道 23 號以北的政府土地由「綠化地帶」改劃為「住宅(丙類)2」地帶

(都會規劃小組委員會文件編號 Y/H14/5A)

29. 秘書報告，主席凌嘉勤先生就此議項申報利益，因為他於山頂區的政府員工宿舍居住，在物業價值方面並無金錢上的利益。小組委員會備悉主席不涉及直接利益，並同意他可繼續主持會議。小組委員會備悉，已就議項 3 申報涉及直接利益的其他委員，並沒有就出席會議議項 4 進行討論。

30. 與議程項目 3 相同的政府政策局／部門的代表及以下申請人的代表此時獲邀到席上：

Leo Barretto 先生]	申請人的代表
Ruy Barretto SC 先生]	
James Lim 先生]	
梁世靈女士]	
黃子超先生]	
Roger Kendrick 博士]	
Heinz Rust 先生]	

支明遠先生]
李禮賢先生]
黃愛珠女士]

簡介及提問部分

31. 主席表示歡迎上述各人到席，並解釋聆聽會的程序。他繼而請規劃署高級城市規劃師／港島謝佩強先生向委員簡介這宗申請的背景。他說委員在上一宗個案(議程項目 3)已聽過有關 Carrick 用地的背景資料，謝先生的簡介可更為精簡，集中於現時申請人的建議方案上。李禮賢先生表示，其組員在等候室時已透過廣播聽到先前個案的簡介和提問內容。

32. 謝先生借助投影片，按文件詳載的內容簡介這宗申請，並陳述下列事宜：

有關建議

- (a) 申請人就《山頂區分區計劃大綱核准圖編號 S/H14/11》的兩個地盤提出兩個改劃土地用途方案，以便把位於甘道 23 號(Carrick 用地)的一級歷史建築的發展權益轉移，使該歷史建築得以保存；
- (b) 方案 1 是申請人首選的方案。根據這方案，建議把 Carrick 用地由「住宅(丙類)2」地帶改劃為「其他指定用途」註明「歷史建築物保存及住宅發展」地帶。除 Carrick 大宅現有的總樓面面積外，其最大總樓面面積限為 549.98 平方米，最高建築物高度連開敞式停車間限為四層；
- (c) 方案 2 是替代方案。根據這方案，建議把 Carrick 用地由「住宅(丙類)2」地帶改劃為「其他指定用途」註明「歷史建築物保存」地帶，並建議把北面一塊面積相等的政府土地(即北面用地)由「綠化地帶」改劃為「住宅(丙類)2」地帶。根據該兩個方案所建議，如要把現有歷史建築拆卸或改建，須取得城市規劃委員會(下稱「城規會」)的規劃許可；

政府部門的意見

(d) 政府部門的意見載於文件第 8 段，並撮述如下：

- (i) 發展局文物保育專員辦事處及康文署古物古蹟辦事處對把 Carrick 用地由「住宅(丙類)2」地帶改劃為「其他指定用途」註明「歷史建築物保存」地帶的建議有所保留，因這會限制把該一級歷史建築活化再利用的可能，或有需要進行進一步的改劃土地用途程序；
- (ii) 環境保護署署長(下稱「環保署署長」)在未同意有關緩解可能造成的環境影響的措施之前，無法支持改劃土地用途申請；
- (iii) 從景觀規劃角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有所保留，因為在未有任何樹木調查及樹木保護資料前，當局無法充分確定兩個方案的改劃建議對現有樹木的影響程度，而且擬議房屋發展會削弱「綠化地帶」作為綠化緩衝區的功能和連繫性。從保護樹木和景觀的角度而言，漁農自然護理署(下稱「漁護署」)及建築署對北面用地的改劃／發展建議也有保留；
- (iv) 土木工程拓展署土力工程處認為申請人須提交岩土工程規劃檢討報告；以及
- (v) 其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；

公眾的意見

(e) 在法定公布期的首三個星期內，共收到 38 份公眾意見書，其立場撮述如下：

方案	支持	反對
方案 1	21	0
方案 2	1	0
方案 1 及 2	7	3
其他 (支持方案 1 但反對方案 2)	6	
總數	38	

- (f) 支持方案 1 的主要理由包括：該方案既可保留 Carrick 大宅，也容許在用地之內進行住宅發展，屬雙贏的解決方法；有關發展不會侵佔香港仔郊野公園及影響綠化地帶；與申請編號 Y/H14/4 相比，方案 1 會盡量減少對環境、生態、交通、景觀及視覺所造成的影響；以及對歷史建築與「綠化地帶」之間的土地交換不會立下不良先例；
- (g) 反對方案 2 的主要理由包括：有關發展不符合「綠化地帶」的規劃意向、發展「綠化地帶」不會令公眾受惠、砍樹和清除植坡會導致環境質素下降；

規劃署的意見

- (h) 根據文件第 10 段所作的評估，規劃署不支持這宗申請，理由撮述如下：
- (i) 按照一般的推定，「綠化地帶」內是不准進行發展的。「綠化地帶」內的任何新發展均須具備有力的規劃理據支持；
- (ii) 在土地使用而言，擬改劃用途地帶以便進行低層、低密度的住宅發展，與周圍的低至中層的建築群及綠化環境並非不相協調；
- (iii) 雖然文物保育專員辦事處及古物古蹟辦事處原則上支持任何可實現原址保存一級歷史建築的保存建議，但就方案 1 而言，申請人未有提供足夠資料證明擬改劃的新「其他指定用途」地帶所准許的擬議住宅發展不會對歷

史建築的結構穩定性造成負面影響。此外，也沒有足夠資料顯示擬議發展的建築設計不會削弱該歷史建築的布局和環境以及其文物價值。至於方案 2 則會限制把該歷史建築可活化再利用的可能，或有需要進行進一步的土地用途改劃；

- (iv) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境和建築署對方案 2 有所保留，因為這會涉及廣泛砍伐樹木，但卻沒有任何樹木調查或樹木保護資料可以確定有關方案對現有樹木的影響程度；以及
- (v) 雖然從規劃及文物保育角度而言，保存屬一級歷史建築的 Carrick 大宅獲得支持，申請人未有提交任何環境影響評估報告或有關排污、排水及岩土工程等方面的技術評估，以證明方案 1 及方案 2 均屬可行，而且不會對該歷史建築及現時的周圍環境造成負面影響。

33. 主席繼而請申請人的代表闡述這宗申請。李禮賢先生借助投影片作出陳述，要點如下：

引言

- (a) 申請人，即香港仔郊野公園關注組（下稱「關注組」）是由相關市民組成。這宗申請是因應 Juli May Limited 公司（即 Carrick 用地的土地擁有人）的申請並為了公眾利益而提交。擁有人所提交編號 Y/H14/4 的申請沒有充分資料讓城規會作出合理而完全掌握資料的決定，故關注組決定提交這宗申請。該歷史建築的擁有人及文物保育專員辦事處已拒絕與關注組會面。再者，在沒有擁有人的許可下，關注組不能在 Carrick 用地進行樹木調查；

擁有人所提建議的缺漏

- (b) 擁有人未有提交文件解釋為何在現有用地加建發展項目的替代建議無法落實。申請人只表明在 Carrick 大宅後面建屋的建議並不可行，但卻沒有正式進行勘測或向公眾或城規會作出陳述，亦沒有對 Carrick 用地的現有樹木或植坡進行評估或就用地提交任何替代的概念圖則。文物保育專員辦事處及古物古蹟辦事處似乎未有充分考慮原址保存或在用地之內進行發展的方案，便接納擁有人有關提供新用地的要求。由於申請人拒絕考慮該方案，故沒有充分規劃理據支持在「綠化地帶」內興建新屋。該一級歷史建築並無「特殊」優點令其擁有人有資格獲批一塊替代用地，以作為保存該歷史建築的交換條件。換地選址並非「同類換同類」，但對擁有人則是更理想的方案。當局未能在文物保存與其他相關因素(例如自然保育、公眾關注、公共資源的公平使用)方面取得平衡。擁有人的申請沒有在規劃方面提出一個可保育 Carrick 大宅的解決方法(即提出一個用途地帶)，而且根本上未能提供充分的理據，證明基於保育文物的理由須改劃「綠化地帶」用地；
- (c) 關注組藉此機會向城規會簡介一個更佳의 替代方案；
- (d) 參照譚雅士大宅的個案，該大宅毗鄰的新建築物獲城規會批准，在提交規劃申請的階段，申請人無須就結構穩定性進行詳細的技術研究和地盤勘探。其後在土地補價階段申請人就該計劃作出修訂。經修訂的計劃涉及拆卸一座樓塔，以及把文物建築由會所改為四個住宅單位。有關地契訂明維修文物建築的管制措施，包括規定必須讓公眾可以見到該建築物的外貌，以及須展示有關該建築物的文物重要性的資訊。興建新樓塔及停車場樓層時涉及大規模的地盤平整工程；
- (e) 重建甘道 23 號的建築圖則於二零一一年獲得批准，而「危險斜坡修葺令」則於二零一二年二月發

出。如重建按照核准的建築圖則落實，Carrick 大宅幾乎所有樹木(連用地後面那些樹木)都會受到影響；

(f) 與編號 Y/H14/4 的申請相比，方案 1 較為可取，理由如下：

(i) 編號 Y/H14/4 的申請涉及把 Carrick 用地對面的「綠化地帶」用地改劃為「住宅(丙類)6」地帶，讓發展權益得以轉移，但並無提出保存 Carrick 大宅的改劃建議；

(ii) 編號 Y/H14/5 的申請提出兩個方案。方案 2 建議把 Carrick 用地由「住宅(丙類)2」地帶改劃為「其他指定用途」註明「歷史建築物保存」地帶，並同時把替代用地(即北面用地)由「綠化地帶」改劃為最高地積比率限為 0.5 倍的「住宅(丙類)2」地帶，讓發展權益得以轉移。北面用地會包括一幢最高建築物高度限為四層(連開敞式停車間)的新建築物；以及

(iii) 方案 1 建議把 Carrick 用地由「住宅(丙類)2」地帶改劃為「其他指定用途」註明「歷史建築物保存及住宅發展」地帶。除 Carrick 大宅現有的總樓面面積外，其最高總樓面面積限為 549.98 平方米，最高建築物高度(連開敞式停車間)限為四層。方案 1 較為可取，因可讓新屋建在現有歷史建築旁邊而無須任何替代用地。

34. Ruy Barretto S.C.先生借助投影片，從文物保育角度作出陳述，要點如下：

(a) 就方案 1 而言，保育歷史建築和保存甘道樹木等規定，可藉著向甘道 23 號擁有人提供在原址界線以內加建新屋的誘因而取得平衡。政府部門的意見以

及擁有人的回應顯示，擁有人按申請編號 Y/H14/4 提出的申請，並沒有有效的規劃理據可作支持；

- (b) 香港的文物保育政策(下稱「該政策」)聲明，政府會以適切及可持續的方式，因應實際情況對歷史和文物建築及地點加以保護、保存和活化更新，讓我們這一代和子孫後代均可受惠共享。在落實該政策時，應充分顧及關乎公眾利益的發展需要、尊重私有產權、財政考慮、跨界別合作，以及持份者和社會大眾的積極參與；
- (c) 擁有人的申請沒有基礎可獲得政策上的支持，因為有關申請不符合該政策對換地的要求，既不能促進 Carrick 大宅的「保存」，本身也不屬「可持續」的建議。該宗申請未能讓公眾「受惠或共享」。相反，卻要在郊野公園邊緣興建不屬「發展需要」的豪宅，這不符合「公眾利益」。再者，有關申請不主張讓持份者和社會大眾積極參與，因為擁有人拒絕與關注組會面。「綠化地帶」用地與 Carrick 用地並非「價值或發展潛力相若」，而擬議發展亦不是一個「同類換同類」的建議。「綠化地帶」不「適合」作住宅發展，擁有人未能以規劃理據證明改劃建議是合理的。「綠化地帶」用地不是一個「合適的經濟誘因」以「補償失去的發展權益」，因為擁有人所要求的價值遠遠超越其所失去的任何發展權益的價值。擁有人的建議並沒有「特殊」優點或任何整體上的優點足以獲批換地選址。然而，文件並沒有為城規會撮述有關要求及申請人建議的缺漏；
- (d) 相比之下，方案 1 沒有這些不符合要求的情況。首選的方案簡單易行，值得給予政策上的支持；
- (e) 該政策要求換地必須符合公眾利益；相反地，擁有人的建議並不符合公眾利益。該政策要求交換必須「以同類換同類」或須「價值或發展潛力相若」。然而，有關換地並非以「換地作為合適的經濟誘因」，以「補償失去的發展權益」。有關換地實際上為擁有人提供龐大的利益。該政策並不容許任何

人藉改劃「綠化地帶」而令有關發展的潛在價值大幅增加，以致失去「綠化地帶」及其保育和康樂價值，因而損害公眾利益。該政策不是為了利便擁有人進行欠缺透明度或公開競投的獨家交易，讓其只須繳交私下商議的地價便可取得用地。該政策的原意並不是方便私人以違反政策的方式掠奪屬於公眾的「綠化地帶」土地。擁有人的申請未能證明具備「特殊優點」而令其可獲得改劃「綠化地帶」的特殊對待；

- (f) 關注組支持甘道有平衡的規劃、保育和發展。這宗申請提出方案 1 和方案 2，為了公眾利益而提供恰當的平衡。方案 1 提供一個合理的解決方案，使文物大宅可免於拆卸、「綠化地帶」不受影響而擁有人又可在其土地界線之內加建一幢額外新屋。方案 2 則提議一塊可以容納興建一幢合適房屋的用地，令生物多樣化不會嚴重受損而歷史建築又不致遭到破壞。透過良好的設計和有效的工程項目管理，應可妥為避免產生以上的問題；
- (g) 總的來說，政府部門和擁有人的回應顯示，擁有人的申請沒有有效的理據足以支持其以規劃理由提出的申請。擁有人的申請並不符合有關資格，讓當局可根據該政策和換地原則考慮其申請。在衡量各項事實後，在「綠化地帶」不適宜發展的推定未被排除，擁有人的申請也無優點足以證明可獲特別／特殊對待；

35. Ruy Barretto 先生在會上呈交一份 6 頁的對照表，該表臚列方案 1、方案 2 及擁有人的申請的規劃的利與弊，以供委員參閱。

36. Roger Kendrick 博士借助投影片，從樹木／景觀／生態的角度作出陳述，要點如下：

- (a) 政府和公眾已確定擁有人的申請會造成重大的影響，而關注組編號 Y/H14/5 的申請則不會造成該

等重大影響，而且政府部門和公眾的關注事宜亦可得到解決，故此關注組的申請是可以接受的；

- (b) 相關政府部門和公眾對改劃「綠化地帶」作住宅用途均表示關注。方案 1 的規劃意向是要完全避免侵佔「綠化地帶」，方案 2 則建議把一幅並非為保育價值較高土地(即郊野公園)作緩衝區的「綠化地帶」地區改劃用途。擁有人的申請所建議的換地選址(南面用地)則完全違反「綠化地帶」的規劃意向(即在生態上屬重要景觀組成部分及作為部分香港仔郊野公園的緩衝區)；
- (c) 方案 1 是對生態影響最少的方案，因為該方案可藉著現有的景觀覆蓋面和長期緩解措施維持不同生態系統的潛在連繫。方案 2 不屬首選，因會涉及改劃「綠化地帶」一幅土地及影響生態的完整性。擁有人的申請所提議的南面用地為一幅能吸引野生生物的坡頂用地。該用地具有已知的最高生物多樣性、最高的固有保育價值、最高的生態完整性及連繫性以及緩衝價值。整體來說，與其他替代用地相比，這方案最不可接受；
- (d) 擁有人現時所提議的南面用地景觀資源豐富。擁有人的建議涉及以外露支柱的構築物和巨大的平台來支撐房屋和泳池，這些構築物伸懸於陡峭的天然斜坡之上，令郊野公園的使用者覺得礙眼。有關建議會涉及大量砍伐成齡樹。此外，泥錨、小型樁柱及大量的混凝土會影響周圍的樹木。在花槽補償栽種的樹木無法健康成長，園景平台下面的植物則會有脫水情況；
- (e) 擁有人的建議所作的植物調查和生態評估屬一次性的調查，不足以獲取植物基線資料。南面用地被評定具「中度」生態重要性，但卻未有提及主要的評估準則(Ratcliffe準則)，而就保護白桂木所建議的緩解措施則不切實際。擁有人的黑耳鳶棲息地報告(Black Kite Roost Report)忽略了許多重要的生態論點，包括景觀和其他物種(例如白斑軍艦鳥)。有關

建議又忽略了生態功能；把黑耳鳶單獨考慮是錯誤的，因為生態包含一切，而物種亦非單獨存活；及

- (f) 總的來說，在所考慮的各個計劃之中，方案 1 對生態的破壞最少。

37. Heinz Rust 先生借助投影片，從工程可行性的角度作出陳述，要點如下：

- (a) 縱使當局於二零一二年發出危險斜坡修葺令，擁有人在過往三年並沒有進行補救工程。擁有人聲稱在原址進行發展「並不可行」，但卻未有提供任何理由。由於重建 Carrick 大宅的一套建築圖則已獲批准，這表示用地後面部分適合用作發展。因此，如新屋宇只屬一幢簡單及沒有技術難度的小型建築物，在該部分的用地興建一間新屋，在工程上並非不可行；
- (b) 有關建築事務監督於二零一二年二月十日就鄉郊建築地段第 731 號發出的危險斜坡修葺令，與 Carrick 用地的東面界線有關。預防／補救措施須於七個月內實施，但擁有人至今仍未採取任何行動。為了按照核准的建築圖則落實發展，擁有人必須進行一些會影響樹木的斜坡工程。分區地政處亦要求擁有人把用地交還政府之前，必須進行所需的斜坡工程；
- (c) 把方案 1 與核准的建築圖則比較，核准建築圖則的覆蓋範圍與方案 1 的幾乎一樣，這意味在施工期間可採取預防措施以保護 Carrick 大宅；
- (d) Carrick 用地有兩個高度水平，現有歷史建築位於較高位置，而擬建的新屋則主要座落較低水平的位置。發展所涉及的斜坡削切工程會減至最少；
- (e) 許多本地例子均證明香港具備在文物建築旁邊建屋的技術能力。舉例來說，1881 Heritage 的建築工程便與保存前香港水警總部有關；以及

- (f) 總的來說，擁有人的申請涉及在陡峭的斜坡上建屋，並須以外露支柱的構築物來支撐伸懸的平台，而方案 1 的房屋則大部分建於平地上，故相對於方案 1，擁有人的申請很可能會對環境造成更大的滋擾和破壞。

38. Leo Barretto 先生借助投影片，從建築設計的角度作出陳述，要點如下：

- (a) 申請人的總綱發展藍圖顯示擬建的新屋會與該歷史建築互相協調；
- (b) 把總綱發展藍圖疊置於核准的建築圖則之上，可以見到擬建的新屋大部分落入土地擁有人核准建築圖則上的房屋的覆蓋範圍內；
- (c) 根據方案 1 的示意設計圖和建築截面圖，Carrick 用地後面部分擬建的新屋的主天台高度與現有歷史建築相若；
- (d) 就古物古蹟辦事處關注新屋接近歷史建築一事，新屋的位置可再外移至較為遠離 Carrick 大宅的地方，房屋的形狀也可更改；
- (e) 根據一幅透視圖，Leo Barretto 先生指出新屋的設計可在建築物外形、規模、顏色、風格和特色方面配合該歷史建築。Leo Barretto 先生提到一幅展示在現有歷史建築旁邊興建一幢樓高相近(即三層)房屋的情境透視圖，並表示建築物外形如改用另一個設計，新屋可以樓高四層，並距離該歷史建築更遠；
- (f) 一幅展示甘道景觀的電腦合成照片顯示，透過 Carrick 用地邊緣的園境設施只可見到新屋和 Carrick 大宅的部分。新屋除在建築物外形和規模方面會配合現有的園境美化環境外，與甘道沿路毗鄰的現有發展也能互相協調；以及
- (g) 全球有許多文物建築揉合新建築模式的例子。

39. 梁世靈女士借助投影片，從公眾關注的角度作出陳述，要點如下：

- (a) 有超過 1 600 份公眾意見書反對擁有人的申請；提意見人反對在「綠化地帶」建屋、質疑 Carrick 用地的文物價值及對換地不是「等價交換」表示關注；
- (b) 擁有人表示擬建新屋構成的景觀影響微不足道，但事實上新屋會徹底破壞現有的景觀覆蓋面，建在外露支柱上的房屋不但可從甘道看見，從香港仔郊野公園內的遠足徑也可以看見。此外，對用地上的固有植坡和野生生物所造成的破壞和滋擾也是無法彌補的；
- (c) 就關注組所提交的申請而言，方案 1 和方案 2 只分別收到三份及九份反對意見書，主要反對理由包括：「綠化地帶」內會有建築物，以及放棄「綠化地帶」的部分土地不會令公眾受惠。其他意見書則支持方案 1，理由是該方案可保存文物但又不會侵佔「綠化地帶」及毗鄰的香港仔郊野公園、可盡量減少對環境、生態、交通、景觀和視覺造成影響、換地沒有不公平的情況、土地用途能夠配合鄰近的房屋，以及有關方案不會為換地立下不良先例；
- (d) 擁有人的申請表示地面層的淨空高度較現代居所的標準為低，但據悉先前的住客(一個四人家庭)於一九七八年至一九八二年在 Carrick 大宅居住了五年，並同十分享受居於該處。大部分人居於一樓，下面一層則用作電視房。一九八二年後還有另外兩名住客。從 Carrick 大宅室內的照片可見其起居室並不如擁有人所指的不合標準。擁有人似乎只是更喜歡甘道對面「綠化地帶」內的一塊較為優質的用地；以及
- (e) 總的來說，委員要在方案 1 和擁有人的申請之間作出選擇；前者已證明可把文物和新發展融合協調，而後者則涉及興建一幢會破壞區內生態和景觀的怪獸屋。

40. 李禮賢先生作出以下總結：

- (a) 文物保育專員辦事處及古物古蹟辦事處原則上支持文物保存建議。然而，文件的結論並沒有強調方案 1 及方案 2 可獲政策支持，這與擁有人的申請所獲得的對待，有所不同；
- (b) 比較文件所載的規劃因素和評估：規劃署認為擁有人的申請並無有力的規劃理據支持在「綠化地帶」進行住宅發展，但在各項考慮因素之間必須取得平衡。至於對關注組的申請，規劃署只因沒有技術評估而不給予支持；
- (c) 為了使 Carrick 大宅獲得法定保護，方案 1 建議在分區計劃大綱圖的《註釋》內訂明 Carrick 大宅如擬進行拆卸、加建、改建及／或改裝工程，均須獲得城規會的批准。該方案又建議以加建一幢額外房屋和增加其總樓面面積作為經濟誘因；
- (d) 有關 Carrick 大宅日後的用途，由於 Carrick 大宅的設計及作為住屋用途已超逾一百年，住宅用途應該是日後最合適的用途。方案 1 建議大宅日後用作住宅，不須交還政府，這與譚雅士大宅的情況相似。地契修訂會規定必須保存 Carrick 大宅，這點亦與譚雅士大宅相似。關注組、區議會和公眾均認為 Carrick 用地用作非住宅用途對該區並不合適，文物保育專員辦事處及古物古蹟辦事處要求有過多不必要的靈活性，這是錯誤的。對《註釋》的擬議修訂可確保該文物得以保存，因為對 Carrick 大宅進行的任何拆卸、改建或改裝工程均須向城規會提出申請，情況一如景賢里和在同一分區計劃大綱圖上的舊山頂餐廳；
- (e) 擁有人反對關注組的申請，所基於的理由顯示他對有關建議缺乏理解。擁有人聲稱：
 - (i) Carrick 大宅地面層的淨空高度較低，窗戶細小，在設計布局方面結構笨重、過時及欠缺

靈活性，以現時的標準來說，大宅不適合用作現代化的私人豪宅。然而，這是一幢文物建築，具本身獨有的設計。大宅用作住宅已逾百年，近期亦有人居住；

- (ii) 該歷史建築與關注組的申請所提議的新屋之間沒有任何實體連繫，這是不正確的，因為新屋並不是歷史建築的「附屬建築物」，兩所房屋會為兩個家庭提供居所；
 - (iii) 把 Carrick 大宅保留作私人房屋意味著文物用地不能被公眾欣賞。然而，保存歷史建築本身已具重大意義，公眾從外面觀看已經足夠；
 - (iv) 在保護現有歷史建築方面，日後的擁有人可能須履行嚴格的條件，但現時的擁有人可將該歷史建築翻新後再出售；
 - (v) 日後的擁有人須每天打掃和維修保養空置的歷史建築，但該建築在功能上並無真正的用途。這說法並不正確，因為該房屋可用作住所；
 - (vi) 由單一個家庭付出時間、心力和資金會構成沉重的負擔，令該原址發展的模式(即兩個家庭居於兩間房屋)變得不可行。然而，Carrick 大宅的購買人須受地契所限，並知悉這些限制條件；
 - (vii) 即使改劃建議獲得批准，原址發展的模式也不會繼續進行。然而，擁有人在改劃建議獲確定後可重新評估用地上有兩間房屋的經濟誘因，待新的用途地帶劃設後才繼續進行發展或出售物業；
- (f) 規劃署不支持方案 1 的理由，不足以拒絕建議。規劃署聲稱：

- (i) 申請人未能證實在同一塊用地進行發展不會影響一級歷史建築的結構穩定性。然而，這並不是一個真正的問題，因為這可訂為日後承建商須遵守的一項規定。當局在考慮景賢里和譚雅士大宅的規劃時也沒有要求申請人提供類似的資料(詳細的結構勘察和地盤勘測)；
- (ii) 申請人未能證明在同一用地進行擬議發展不會破壞歷史建築的布局 and 環境，以致破壞其文物價值。然而，有關建議在設計和發展方面俱與該歷史建築互相協調。所提交的資料顯示 Carrick 大宅會保持原封不動，其獨立的人口、毗鄰的樹木和方位均會保留不變。圖像和電腦合成照片顯示上述各方面不但無損，更會有所提升。藉著對有關用途地帶施加所建議的限制，環境和文物價值可得到保證；
- (iii) 申請人未能證明擬議發展在技術上不會造成重大的負面影響。然而，方案 1 只涉及加建一幢可容納一個家庭的小型建築物，卻沒有確定會有任何新增的影響。由於加建工程在規模和位置方面俱與核准建築圖則相若，因此在技術上必然可以接受；
- (iv) 申請人未能證明在技術上是可行的，因此考慮將用地改劃為「其他指定用途」註明「歷史建築物保存及住宅發展」地帶，實屬言之尚早。事實上，擁有人亦未能證明在 Carrick 用地容納額外發展項目在技術上是不可行的，因此考慮改劃任何替代用地的土地用途亦屬言之尚早。核准的建築圖則與方案 1 的建築覆蓋範圍相若，這證明方案 1 是可行的。在決定這宗申請時，規劃原則和文物保護政策較技術問題更為重要；

- (v) 方案 1 提供了一個可原址保存 Carrick 大宅的用途地帶，並有政策上的支持，但規劃署卻忽視這個事實；以及
- (g) 總的來說，三塊用地均有政策上的支持。關於南面用地，主要的反對意見涉及對「綠化地帶」的影響，政府部門並不支持，因此不應予以批准。關注組提出的方案 2 較擁有人方案優勝，但因座落「綠化地帶」範圍而又並非關注組的首選，故遭拒絕。儘管如此，該方案亦可予考慮。方案 1 涉及增加發展用地的發展密度，而擁有人發展權亦得到尊重。為取得較高地積比率這項「誘因」，建議在分區計劃大綱圖的《註釋》之內訂明對有關拆卸大宅的管制。方案 1 無須就破壞「綠化地帶」方面作出決定，而投影片的簡介已充分回應政府部門對技術問題有所保留的意見。因此，現請小組委員會採納方案 1，並據此改劃 Carrick 用地的用途地帶。

拆卸 Carrick 大宅

41. 一名委員問及 Carrick 大宅的擁有人可否藉落實核准的建築圖則隨時拆卸該歷史建築。姜錦燕女士說，擁有人已取得 Carrick 大宅的拆卸許可及一套把 Carrick 大宅重建為住宅樓宇的核准建築圖則。如城規劃會不同意改劃建議，擁有人有權根據《建築物條例》展開拆卸 Carrick 大宅的工程並進行重建。

42. 同一名委員詢問申請人的代表，既然擁有人有權拆卸 Carrick 大宅，即使小組委員會同意這宗申請的方案 1 或方案 2，委員會可怎樣做才能保存 Carrick 大宅，另申請人有否與擁有人進行商討。李禮賢先生回應說，首先，擁有人在收到危險斜坡修葺令時須糾正斜坡的問題，核准的建築圖則及拆卸許可可能已不再有效。其次，如當局在分區計劃大綱圖的《註釋》加入一項條文，規定現有歷史建築的任何拆卸或改建工程均須取得城規會的批准，則業主可能無法拆卸該歷史建築。李禮賢先生促請委員盡快將建議的條文刊憲，以阻止擁有人拆卸 Carrick 大宅。

43. 同一名委員詢問港島規劃專員，申請人的代表所提出的意見是否正確。姜女士回應說，即使小組委員會同意在分區計劃大綱圖的《註釋》加入一項限制拆卸 Carrick 大宅的條文，由於重建 Carrick 大宅的建築圖則已獲批准，除非有重大改變以致需要重新提交建築圖則，否則，即使不符合分區計劃大綱圖《註釋》其後所作的修訂，有關建築圖則仍可予以落實。支明遠先生說，縱使建築圖則已獲批准而拆卸許可又已發出，擁有人仍須就擬議重建項目向屋宇署申請施工同意書。如 Carrick 用地已改劃為「其他指定用途」註明「歷史建築物保存及住宅發展」地帶，屋宇署可因重建項目不符合分區計劃大綱圖的限制而拒絕擁有人有關施工同意書的申請。姜女士作出回應時提醒委員須留意文件第 4.2 段，該段述明根據《建築物條例》，有關建築圖則於二零一零年十月七日獲得批准，而拆卸申請(拆卸許可)則於二零一一年獲得批准。支先生堅持，若擁有人在分區計劃大綱圖作出修訂以納入限制拆卸的條文後才申請施工同意書，屋宇署有權拒絕該宗申請。

44. 副主席說，鑑於關鍵在於擁有人已取得拆卸許可，而發出施工同意書只屬程序上的事宜，他詢問施工同意書對考慮申請是否相關的考慮因素。姜女士回應說，在建築圖則提交階段，規劃署通常會就擬議建築發展項目是否符合分區計劃大綱圖的限制一事向屋宇署提供意見，但她不知道屋宇署的做法會否就施工同意書的申請諮詢規劃署。支明遠先生重申其觀點，指出 Carrick 大宅的擁有人必須經過兩個步驟，即向屋宇署申請批核拆卸樓宇計劃及申請施工同意書，然後才可拆卸該歷史建築。

45. 主席指出，由於建築事宜與土地用途的規劃事宜屬兩個不同的範疇，故沒有必要詳細討論屬屋宇署權限的程序事宜。小組委員會集中討論各方案的土地使用考慮因素和規劃優點，會較為恰當。

46. 蕭麗娟女士回應一名委員的提問說，Carrick 大宅是在建築圖則獲批准後於二零一一年十一月二十三日被評定為一級歷史建築。

在歷史建築旁邊加建一幢新建築物

47. 主席詢問，從文物角度而言，按申請人的建議把新建築物建於歷史建築旁邊(方案 1)的做法是否可以接受。任浩晨先生回應說，由於 Carrick 大宅屬一級歷史建築，應避免在緊鄰該歷史建築的地方興建任何新構造物，讓公眾可從各方面欣賞到歷史建築的外牆。申請人建議興建的新建築物與現有歷史建築十分接近，會阻擋望向歷史建築其中一面外牆的視野，因而影響建築物的文物價值。

48. 副主席詢問，其他涉及歷史建築的個案准許新建築物建在歷史建築旁邊，相比之下，為何政府對保存 Carrick 大宅的立場有所不同。任先生回應說，文物保育專員辦事處對緊貼一級歷史建築的任何擬議新構造物均會表示關注。申請人應尋求其他可行的方案，以避免影響觀看歷史建築的外貌。蕭女士補充說，歷史建築的完整性(即包括建築物周圍的空間)應加以保存。由於擬議新建築物會阻擋望向該歷史建築其中一面外牆的視野，而申請人對保存歷史建築並無詳細的建議，該歷史建築外牆能否保存實在成疑。

49. 主席詢問，Carrick 大宅和譚雅士大宅的情況是否有任何分別。任先生回應說，兩者的歷史價值不同，Carrick 大宅屬一級歷史建築，而譚雅士大宅屬三級歷史建築。根據有關定義，一級歷史建築為「具特別重要價值而可能的話須盡一切努力予以保存的建築物」，而三級歷史建築則為「具若干價值，並宜於以某種形式予以保存的建築物；如保存並不可行則可以考慮其他方法。」此外，歷史建築的狀況、用地位置、空間形式、發展參數等均須予以考慮。

50. 一名委員問及如擁有人未有提出要求或不同意，規劃署會否放寬用地的發展密度或改劃用地的用途。姜女士回應說，不同土地用途地帶有不同的規劃意向及發展限制，分區計劃大綱圖的《註釋》已清楚訂明。若要把非發展區改變為發展區地帶，一般均須提出改劃用途申請。一般來說，土地使用檢討／研究如顯示某塊用地有需要改劃土地用途，規劃署可據此提出修訂分區計劃大綱圖，又或按城規會所批准的第 12A 條改劃申請而提出修訂。

51. 主席請委員就這宗申請的方案 2 提問，委員並沒有提出任何問題。

52. 李禮賢先生說香港有許多用地均證明在現有歷史建築旁邊加建新建築物是可行的，例如大澳警署、中區警署、灣仔郵政局等，這些歷史建築均納入一些新元素。他詢問委員遮擋歷史建築的一面外牆是否足以支持改劃 Carrick 用地以南的「綠化用地」。他促請小組委員會採納持平的意見，考慮保存文物的替代方案。

53. 由於申請人的代表再沒有意見要提出，而委員亦再無提問，主席告知他們，這宗申請的聆聽已經完成，小組委員會會在他們離席後商議這宗申請，稍後會把小組委員會的決定通知申請人。主席多謝政府政策局／部門的代表及申請人的代表出席會議。他們於此時離席。

[會議小休 5 分鐘。]

[劉文君女士此時離席。]

商議部分

54. 委員普遍同意 Carrick 大宅的文物價值高，從土地使用規劃角度而言，保存該歷史建築是恰當的。

55. 主席建議一併商議編號為 Y/H14/4 及 Y/H14/5 的兩宗申請，方法是逐一評估三個方案(即(i)南面用地(即申請編號 Y/H14/4)、(ii)原址加建(申請編號 Y/H14/5 的方案 1)及(iii)北面用地(即申請編號 Y/H14/5 的方案 2)的利弊。委員對此表示同意。

方案(i)

56. 一名委員關注如小組委員會不同意方案(i)，Carrick 大宅的擁有人既已取得拆卸許可，他可將大宅拆卸。主席說，擁有人的意願也許是考慮因素之一，但小組委員會應從土地使用規劃角度去考慮每個方案的優點，而不應被擁有人的意願所支配。

57. 關於擁有人的核准建築圖則和拆卸許可是否仍有效，一名委員表示擁有人一般可以為核准建築圖則申請續期，讓圖則在施工前可持續有效。就這方面而言，即使 Carrick 大宅在建築圖則獲批准後才評定為一級歷史建築，擁有人的建築圖則和拆卸許可很可能仍然有效。

58. 副主席說，該歷史建築的活化再利用既然尚待當局作出決定，把建築物保存作其他用途可算是一項規劃優點。他關注如小組委員會不同意有關的改劃建議，擁有人可直接把 Carrick 大宅拆卸圖利。由於發展局已對改劃建議給予政策上的支持，小組委員會須決定失去「綠化地帶」以保存該歷史建築是否可以接受。他認為方案 1 是首選的方案，因為南面用地位於灣仔峽公園及一幢名為加路連花園的現有發展項目之間，並可經現有通道前往。

59. 一名委員在權衡保存該歷史建築與失去「綠化地帶」兩者後，認為方案(i)可以接受。由於 Carrick 大宅在換地建議獲接納後會交還政府，長遠來說，方案(i)是保存 Carrick 大宅的最佳方法。把 Carrick 大宅交還政府對保存大宅會更為有效，並有助於日後把大宅提升為古蹟。方案(i)在公眾利益與擁有人利益之間已取得適當的平衡。

60. 另一名委員認為，為公眾利益着想，方案(i)是最可取的方案，因為 Carrick 大宅會交還政府，成為公共資產。至於南面用地的擬議發展，申請人已盡力減少對周圍地區造成負面影響。

61. 由於委員普遍同意 Carrick 大宅應加以保存，主席請委員考慮在南面用地的擬議發展所造成的影響。委員認為擬議發展所造成的視覺影響不會太大。雖然擬議發展會涉及砍樹，但申請人已盡力減少對「綠化地帶」造成影響。運輸署助理署長／市區鄧偉亮先生補充說，運輸署會進一步與申請人聯繫，以便優化位於南面用地外面一段甘道的擴闊道路建議(行車道闊 5.5 米及行人徑闊 1.5 米)，以盡量減少受影響樹木的數目。申請人或會採取適當的交通管制措施，例如在適當的位置設置一些道路標誌，提醒駕車人士其視線可能會被樹木遮擋。

方案(ii)

62. 主席指出，以何東花園為例，政府現時的做法是不會為了保育一幢私人物業而購買該物業。

63. 副主席認為 Carrick 大宅與另一宗個案的景賢里比較，發展規模有別。Carrick 大宅是一幢小型住宅屋宇，而歷史建築景賢里的面積則過大而非單一個家庭所能再次使用。方案(ii)建議把新建築物加建在該歷史建築旁邊，或許可以容納兩個家庭居於用地之內。

64. 主席提醒委員留意文物保育專員辦事處和古物古蹟辦事處認為從文物保育角度而言，在原址加建一幢新建築物並不可取，因為該歷史建築的其中一面外牆會被擬建的新建築物所遮擋。他們並認為這方案對 Carrick 大宅提升為法定古蹟的潛力或會有負面影響。

65. 一名委員認為如只有兩個選擇：一個是失去整幢歷史建築，另一個則是阻擋歷史建築的其中一面外牆，古物古蹟辦事處也許會選擇後者。主席說，古物古蹟辦事處已表明從保存文物的角度而言，他們的選擇是保存該歷史建築的整個環境氛圍，包括建築物四周的空間。

66. 副主席說，擁有人的意向是重建 Carrick 大宅，如小組委員會不同意改劃建議，擁有人將會拆卸 Carrick 大宅。擁有人的意願顯然不是在歷史建築旁邊加建一幢新建築物。考慮到擁有人在過往四年一直與發展局商討，然後才訂出現行的改劃建議，小組委員會就兩宗第 12A 條申請作出決定時，應考慮有關建議可以落實的機會。

67. 一名委員認為如採納方案(ii)，Carrick 大宅仍歸私人所擁有，長遠來說或許可能無法保證大宅會得到保存。就這方面而言，方案(ii)較方案(i)遜色。

68. 委員普遍認為方案(ii)會影響公眾觀看該歷史建築的外貌及其四周環境氛圍，而且也無保證該歷史建築會得到保存。因此，委員認為該方案不可接受。

方案(iii)

69. 副主席認為北面用地的擬議發展會造成重大的視覺影響。一名委員表示同意，並說北面用地因位於顯眼位置，對周邊地區會造成重大的視覺影響，故此不可接受。

70. 委員普遍認為方案(iii)不可接受，因為申請未能證明北面用地的技術可行性。

71. 小組委員會普遍認為從土地用途角度而言，南面用地的擬議發展可以接受，因為申請人已採取措施盡量減少其影響。在平衡包括土地使用、視覺、景觀、文物保育、公眾利益和尊重私人發展權等各項考慮因素下，方案(i)是最可取的方案。

72. 有關分區計劃大綱圖上南面用地的地積比率限制方面，小組委員會同意最高地積比率應為 0.5 倍而不是申請建議的 0.51 倍，以符合甘道沿路「住宅(丙類)2」地帶的地積比率限制。

73. 有關 Carrick 用地的用途地帶，小組委員會同意在這階段無須作出修訂，使有關部門在訂定歷史建築可作的用途和分區計劃大綱圖上的適當發展限制時可以更具彈性。

74. 經商議後，小組委員會決定部分同意編號 Y/H14/4 的申請，即把「住宅(丙類)6」地帶的最高地積比率限為 0.5 倍，使能與申請地點周圍的「住宅(丙類)2」地帶一致；在考慮過該地區整體的景觀質素後，「住宅(丙類)6」地帶的最高建築物高度則限為兩層(連開敞式停車間)及不超過主水平基準以上 260 米。如證明 Carrick 用地現有發展密度情況有變，申請人在申請略為放寬地積比率時可有彈性。《山頂區分區計劃大綱核准圖編號 S/H14/11》的相關擬議修訂在未按該條例第 5 條刊憲前，須提交小組委員會通過。

75. 經商議後，小組委員會決定不支持根據申請編號 Y/H14/5 提出的方案 1 及方案 2，理由如下：

方案 1

- 「(a) 申請人未能證明在同一用地的擬議發展不會影響該處的一級歷史建築的結構穩定性；
- (b) 申請人未能證明在同一用地的擬議發展不會阻擋該一級歷史建築其中一面外牆以及破壞歷史建築的布局 and 環境，並因此而削弱其文物價值；
- (c) 申請人未能證明擬議發展不會在技術上造成重大的負面影響；以及
- (d) 由於申請人未能證明擬議方案 1 的技術可行性和影響，因此考慮將 Carrick 用地改劃為擬議的「其他指定用途」註明「歷史建築物保存及住宅發展」地帶，實屬言之尚早。」

方案 2

- 「(a) 申請人未能證明對北面用地現有樹木的影響不可接受；
- (b) 申請人未能證明北面用地的擬議發展在技術上不會造成重大的負面影響；以及
- (c) 由於申請人未能證明擬議方案 2 的技術可行性和影響，因此考慮把北面用地由「綠化地帶」改劃為「住宅(丙類)2」地帶或把 Carrick 用地由「住宅(丙類)2」地帶改劃為「其他指定用途」註明「歷史建築物保存」地帶等建議均屬言之尚早。」

[高級城市規劃師／港島李潔德女士此時獲邀到席上。]

議程項目 11
第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H15/265 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿(2)」地帶的
香港香港仔黃竹坑道 41 至 43 號經營酒店
(都會規劃小組委員會文件第 A/H15/265 號)

76. 主席建議而委員亦同意提前討論議程項目 11。

77. 秘書報告，這宗申請由永倡集團有限公司提交。杜立基規劃顧問有限公司(下稱「杜立基公司」)、LLA 顧問有限公司(下稱「LLA 公司」)及英環香港有限公司(下稱「英環公司」)是擔任申請人顧問的三間公司。下列委員已就此議項申報利益：

劉興達先生	—	現時與杜立基公司及 LLA 公司有業務往來
林光祺先生	—	現時與杜立基公司、LLA 公司及英環公司有業務往來
劉文君女士]	
]	現時與英環公司有業務往來
張孝威先生]	
霍偉棟博士	—	在鴨脷洲擁有一個單位

78. 小組委員會備悉劉先生、張先生及霍博士因事未能出席會議，而劉女士已離席。由於林先生沒有參與這宗申請，小組委員會同意他可以留在席上。

簡介和提問部分

79. 高級城市規劃師／港島李潔德女士借助投影片簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

(a) 申請的背景；

- (b) 擬經營酒店；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 8 段。旅遊事務專員支持黃竹坑的擬議酒店發展，理由是擬議發展有助增加酒店房間的數目，並為訪客提供更多住宿選擇，亦可支援會議及展覽業、旅遊業和酒店業的迅速發展。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局沒有接獲公眾意見書，南區民政事務專員亦沒有接獲區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 10 段所載的評估，規劃署對這宗申請不表反對。擬議酒店發展符合「其他指定用途」註明「商貿(2)」地帶的規劃意向，也有助促使黃竹坑區轉型為商貿區。申請地點是先前一宗規劃申請(編號 A/H15/258)的地點，涉及將現有的工業大廈改裝作酒店用途，並於二零一三年九月六日獲小組委員會在有附帶條件下批准。現有申請與先前的獲批准的計劃相比，主要的發展規模(包括總樓面面積)並沒有改變。此外，自批准先前的申請以來，申請地點的規劃情況並沒有改變。

80. 委員沒有就這宗申請提出問題。

商議部分

81. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可的有效期至二零一九年十一月六日止；除非在該日期前，所批准的發展已展開或這項許可已續期，否則這項許可會於該日期後停止生效。這項許可須附加下列條件：

- 「(a) 擬議酒店發展的最大總樓面面積限為 7,969 平方米。任何樓面空間如建造作或擬用作加建的機房及《建築物(規劃)規例》第 23A(3)(b)條所指定的支援設施，在計算總樓面面積時均須包括在內；

- (b) 為擬議發展設計及提供泊車設施、上落客貨車位及停車處，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (c) 提交排污影響評估，而有關評估必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (d) 落實排污影響評估內所確定的區內排污設備改善／接駁工程，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (e) 提交並落實美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；以及
- (f) 提供消防裝置和滅火水源，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求。」

82. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- 「(a) 申請獲批給許可，並不表示擬議酒店發展的擬議非住用地積比率會獲建築事務監督批准。申請人須直接與屋宇署聯絡，以取得所需的許可。此外，倘建築事務監督不就酒店發展的非住用地積比率寬免批給許可，而目前的計劃須作出重大修訂，申請人或須向城規會重新提交規劃申請；
- (b) 向地政總署港島西及南區地政專員申請修訂契約，以便把申請地點用作酒店發展；
- (c) 留意環境保護署署長有關提供中央空氣調節系統及在詳細設計階段挑選適當位置以設置鮮風入口的意見(載於文件第 8.1.3 段)；
- (d) 留意屋宇署總屋宇測量師／港島西有關《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》第 APP-40 號所訂規定的意見(載於文件第 8.1.4 段)；

- (e) 留意消防處處長有關遵守由屋宇署執行的《建築物消防安全守則》所載規定的意見(載於文件第 8.1.5 段)；
- (f) 留意建築署總建築師／管理統籌分處 2 有關建築布局繪圖中所示建築設計的意見(載於文件第 8.1.6 段)；
- (g) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境有關以垂直栽種方式綠化樓宇外牆，以及在平台／天台栽種植物美化環境的意見(載於文件第 8.1.8 段)；以及
- (h) 留意民政事務總署總主任(牌照)有關《旅館業條例》所訂酒店用途的牌照規定的意見(載於文件第 8.1.10 段)。」

[主席多謝高級城市規劃師／港島李潔德女士出席會議，解答委員的提問。李女士此時離席。]

荃灣及西九龍區

議程項目 5

第 12A 條申請

[公開會議]

Y/KC/7 申請修訂《葵涌分區計劃大綱草圖編號 S/KC/28》，把位於葵涌永立街 24 至 28 號的申請地點由「工業」地帶改劃為「其他指定用途」註明「工業及靈灰安置所」地帶(都會規劃小組委員會文件第 Y/KC/7 號)

簡介和提問部分

83. 小組委員會備悉，申請人於二零一五年十月十九日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間進行評估，以及準備更多資料回應相關部門所提出的意見。這是申請人首次要求把申請延期。

84. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計三個月內提交小組委員會考慮。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

議程項目 6

第 16 條申請

[公開會議]

A/TY/127 擬在劃為「其他指定用途」註明「船廠及依靠海運之工業用途」地帶及部分位於規劃範圍界線外的青衣担杆山路青衣市地段第 14 號及第 15 號和毗連政府土地興建臨時混凝土配料廠(為期五年)
(都會規劃小組委員會文件第 A/TY/127 號)

簡介和提問部分

85. 秘書報告，這宗申請由 Supreme Enterprises Limited 提交，而艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)、LLA 顧問有限公司(下稱「LLA 公司」)及彼安托亞太顧問有限公司(下稱「彼安托公司」)是擔任申請人顧問的其中三間公司。下列委員已就此議項申報利益：

劉興達先生]	現時與艾奕康公司、LLA 公司及彼安托公司有業務往來
]	
林光祺先生]	
劉文君女士]	現時與艾奕康公司有業務往來
]	
何培斌教授]	

86. 小組委員會備悉，劉先生因事未能出席會議，而劉女士及何教授已離席。由於申請人要求延期考慮這宗申請，而林先生沒有參與這宗申請，小組委員會同意他可以留在席上。

87. 小組委員會備悉，申請人的代理人於二零一五年十月二十日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備及提交進一步資料及技術澄清文件，以回應相關部門所提出的意見。這是申請人第四次要求把申請延期。

88. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料。由於這是第四次延期，而小組委員會前後已給其合共八個月的時間，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

議程項目 7

第 16 條申請

[公開會議]

A/K20/125 擬在劃為「住宅(甲類)1」地帶的九龍大角咀海輝道
10 號瓏璽商業平台一至二樓(部分)(入口設於地下)
闢設宗教機構
(都會規劃小組委員會文件第 A/K20/125 號)

簡介和提問部分

89. 秘書報告，這宗申請由駿球有限公司提交，而盧緯綸建築規劃有限公司(下稱「盧緯綸公司」)及艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)是擔任申請人顧問的其中兩間公司。下列委員已就此議項申報利益：

劉興達先生	—	現時與盧緯綸公司及艾奕康公司有業務往來
林光祺先生]	
]	
劉文君女士]	現時與艾奕康公司有業務往來
]	
何培斌教授]	

90. 小組委員會備悉，劉先生因事未能出席會議，而劉女士及何教授已離席。由於申請人要求延期考慮這宗申請，而林先生沒有參與這宗申請，小組委員會同意他可以留在席上。

91. 小組委員會備悉，申請人於二零一五年十月十九日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備完整一套經修訂的進一步資料，以便更妥善回應相關部門及公眾人士所提出的意見。這是申請人第二次要求把申請延期。

92. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料。由於這已是第二次延期，而小組委員會已合共給予四個月時間，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

港島區

議程項目 8

第 16 條申請

[公開會議]

A/H10/90 擬在劃為「住宅(乙類)」地帶的
香港薄扶林置富花園置富南區廣場 101 號店舖
開設學校(幼稚園及幼兒園)
(都會規劃小組委員會文件第 A/H10/90 號)

簡介和提問部分

93. 小組委員會備悉，申請人於二零一五年十月二十六日要求延期一個月才考慮這宗申請，讓其可因應相關政府部門的要求而就這宗申請提供更多資料及所需文件。這是申請人首次要求把申請延期。

94. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其一個月時間準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

議程項目 9

第 16 條申請

[公開會議]

A/H3/427 擬在劃為「政府、機構或社區」地帶及「住宅(甲類)7」地帶的西營盤忠正街 6 至 18 號進行綜合商業／住宅發展(「分層住宅」、「食肆」和「商店及服務行業」用途)及略為放寬建築物高度限制
(都會規劃小組委員會文件第 A/H3/427 號)

簡介和提問部分

95. 秘書報告，這宗申請由錦樂發展有限公司提交，而杜立基規劃顧問有限公司(下稱「杜立基公司」)是申請人的顧問。下列委員已就此議項申報利益：

劉興達先生]	
]	現時與杜立基公司有業務往來
林光祺先生]	
何培斌教授	-	其配偶在第三街及居仁里各擁有一個單位
梁宏正先生	-	其母在西營盤擁有一個單位

96. 小組委員會備悉，劉先生因事未能出席會議，而何教授則已離席。由於申請人要求延期考慮這宗申請，而林先生沒有參與這宗申請，以及梁先生母親的物業並非直接望向申請地點，小組委員會同意他們可以留在席上。

97. 小組委員會備悉，申請人於二零一五年十月二十八日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備進一步資料，以回應相關部門所提出的意見。這是申請人首次要求把申請延期。

98. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

議程項目 10

第 16 條申請

[公開會議]

A/H15/264 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿(1)」地帶的香港黃竹坑香葉道 43 號經營酒店
(都會規劃小組委員會文件第 A/H15/264 號)

簡介和提問部分

99. 霍偉棟博士在鴨脷洲擁有一個單位，因此他已就此議項申報利益。小組委員會備悉霍博士因事未能出席會議。

100. 小組委員會備悉，申請人於二零一五年十月二十三日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間回應渠務署及環境保護署所提出的意見。這是申請人首次要求把申請延期。

101. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

議程項目 12

第 16 條申請

[公開會議]

A/H7/171 擬略為放寬劃為「住宅(甲類)」地帶的香港跑馬地黃泥涌道 25 號的建築物高度限制，以作擬議住宅發展及地下的「食肆」用途
(都會規劃小組委員會文件第 A/H7/171 號)

簡介和提問部分

102. 秘書報告，這宗申請由城志有限公司提交，而宏基測量師行有限公司(下稱「宏基公司」)是申請人的顧問。下列委員已就此議項申報利益：

- | | |
|-------|--|
| 劉興達先生 | — 現時與宏基公司有業務往來，並於跑馬地擁有一個單位，以及擔任跑馬地居民協會主席 |
| 林光祺先生 | — 現時與宏基公司有業務往來，並於銅鑼灣擁有一個單位 |
| 陳祖楹女士 | — 其家人在跑馬地及藍塘道各擁有一個物業，以及在大坑徑擁有兩個泊車位 |
| 霍偉棟博士 | — 其父母在藍塘道擁有一個物業 |

103. 小組委員會備悉，劉先生、陳女士及霍博士因事未能出席會議。由於申請人要求延期考慮這宗申請，而林先生沒有參與這宗申請，其物業亦並非直接望向申請地點，故小組委員會同意他可以留在席上。

104. 小組委員會備悉，申請人於二零一五年十月二十六日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間回應相關政府部門提出的意見。這是申請人首次要求把申請延期。

105. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

[梁宏正先生此時離席。]

議程項目 13

第 16 條申請

[公開會議]

A/H9/75 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿(1)」地帶的香港筲箕灣阿公岩村道 3 號興建醫院
(都會規劃小組委員會文件第 A/H9/75 號)

簡介和提問部分

106. 秘書報告，這宗申請由香港養和醫院有限公司提交，而城市規劃顧問有限公司(下稱「城市規劃公司」)、香港弘達交通顧問有限公司(下稱「弘達公司」)及奧雅納工程顧問香港有限公司(下稱「奧雅納公司」)是擔任申請人顧問的其中三間公司。下列委員已就此議項申報利益：

劉興達先生]	現時與城市規劃公司、弘達公司及奧雅納公司有業務往來
林光祺先生]	
劉文君女士	—	現時與弘達公司有業務往來
何培斌教授	—	現時與城市規劃公司及奧雅納公司有業務往來

107. 小組委員會備悉，劉先生因事未能出席會議，而劉女士及何教授則已離席。由於申請人要求延期考慮這宗申請，而林先生沒有參與這宗申請，小組委員會同意他可以留在席上。

108. 小組委員會備悉，申請人於二零一五年十月二十三日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有額外時間檢視並澄清對運輸署最近意見所作的回應。這是申請人第三次要求把申請延期。

109. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內

提交小組委員會考慮。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料。由於這已是第三次延期，而小組委員會已合共給予六個月時間，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

議程項目 14

其他事項

110. 餘無別事，會議於下午一時五十分結束。