

二零一七年三月十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) 黃偉綸先生	主席
黃仕進教授	副主席
黃令衡先生	
霍偉棟博士	
何立基先生	
林光祺先生	
簡兆麟先生	
潘永祥博士	
張國傑先生	
馮英偉先生	
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	

運輸及房屋局首席助理秘書長(運輸 3)
林兆康先生

民政事務總署總工程師(工程)
關偉昌先生

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

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

符展成先生

黎慧雯女士

劉興達先生

李美辰女士

梁慶豐先生

邱浩波先生

陳福祥博士

雷賢達先生

楊偉誠博士

袁家達先生

侯智恒博士

何安誠先生

廖凌康先生

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

高級城市規劃師／城市規劃委員會

鄭達昌先生

議程項目 1

[公開會議]

通過二零一七年一月二十五日第 1133 次會議記錄

[此議項以廣東話進行。]

1. 二零一七年一月二十五日第 1133 次會議記錄無須修訂，獲得通過。

議程項目 2

[閉門會議]

考慮有關《山頂區分區計劃大綱草圖編號 S/H14/12》的
申述和意見
(城市規劃委員會文件第 10243 號)

[此議項以廣東話進行。]

商議部分

2. 會議備悉，二零一七年一月二十五日舉行的聆聽會的錄影記錄及相關會議記錄分別於二零一七年一月二十七日和二零一七年二月二十三日送交委員。

3. 秘書表示，委員所申報的利益已於二零一七年一月二十五日上一次會議的會議記錄中匯報。此後，再無接獲委員的利益申報。委員就此議項作出的利益申報如下：

- | | |
|-------|--|
| 符展成先生 | — 目前與長江和記實業有限公司有業務往來，以及為梁黃顧建築師(香港)事務所有限公司的董事 |
| 劉興達先生 | — 目前與長江和記實業有限公司有業務往來 |
| 廖凌康先生 | — 目前與長江和記實業有限公司和梁黃顧建築師(香港)事務所有限公司有業務往來 |

侯智恒博士	—	為香港觀鳥會成員，曾擔任世界自然基金會香港分會保育顧問委員會的成員
張國傑先生]	其公司不時以合約形式聘請
黎庭康先生]	MaryMulvihill
何安誠先生	—	認識創建香港共同創辦人及行政總裁
林光祺先生]	認識部分申述人／提意見人
李國祥醫生]	
廖迪生教授]	

4. 委員備悉符展成先生、劉興達先生、廖凌康先生、侯智恒博士及何安誠先生因事未能出席會議。委員亦備悉林光祺先生、張國傑先生、黎庭康先生、李國祥醫生及廖迪生教授並未與申述人／提意見人進行討論，由於他們涉及的利益間接，故同意他們可留在席上。

5. 秘書續報告，城規會收到由領賢規劃顧問有限公司二零一七年二月九日代表香港仔郊野公園關注組（下稱「關注組」）(R10)提交的信件。關注組要求在會上呈閱其信件，惟有關信件在法定公布期及聆聽會後才提交，根據《城市規劃條例》（下稱「條例」）第6(3)(a)條，須視為不曾作出。

6. 為方便進行商議，秘書扼要重述有關山頂分區計劃大綱草圖的申述及意見的背景，詳情如下：

- (a) 對山頂分區計劃大綱草圖作出的修訂，旨在跟進都會規劃小組委員會（下稱「小組委員會」）的決定，即批准擁有人 JML(R1/C1)根據條例第12A條提出的申請（編號 Y/H14/4），把甘道23號對面的一幅土地（下稱「申述地點」）由「綠化地帶」改劃為「住宅(丙類)6」地帶，以作住宅用途，並訂明最高地積比率為0.5倍，而最高建築物高度為兩層（包括開敞式停車間），且不得超過主水平基準上

260 米；以及進行非原址換地，藉以保育甘道 23 號的一級歷史建築(Carrick)；

(b) 《山頂分區計劃大綱草圖編號 S/H14/12》於二零一六年四月二十九日，根據條例第 5 條展示，以供公眾查閱。城規會共收到 1 638 份有效申述書及 40 份意見書；以及

(c) 除了 Carrick 擁有人提交的申述和意見(R1/C1)外，其餘的申述及意見均表示反對修訂項目。

主要理由和回應

7. 秘書扼要重述由申述人及提意見人在其書面和口頭申述中提出的要點，而有關要點現歸納為以下六大方面：

不符合「綠化地帶」的意向

8. 與會者備悉，部分申述人／提意見人就規劃意向陳述以下要點：

(a) 申述地點的住宅發展會涉及廣泛砍伐天然樹木，不符合政府政策及城市規劃委員會規劃指引編號 10(規劃指引編號 10)；以及

(b) 剩下闊 10 米的狹長「綠化地帶」用地太窄，在技術可行性和可持續發展方面均不可作緩衝區用途。

9. 與會者亦備悉相關政府部門作出的以下回應：

(a) 在申請改劃用途地帶時，所有相關因素，包括技術可行性、環境影響及對較大範圍「綠化地帶」的完整性及功能造成的潛在影響等已予考慮；以及

(b) 關注組及 JML 建議方案的利弊已予評估。

不符合政府的文物保育政策

10. 與會者備悉部分申述人／提意見人就文物保育政策提出的以下要點：

- (a) 就地價而言，非原址換地並不是「等價的交換」。應引用權衡私人權利與社會利益的「相稱原則」；
- (b) 當局尚未全面探討保留 Carrick 大宅的其他可行方法，而且還有其他可行的選址；以及
- (c) Carrick 大宅的文物布局和四周景觀／氛圍會被破壞，而大宅望向香港仔郊野公園的視野亦會受阻。本身屬於文物的香港仔郊野公園連同其「綠化地帶」緩衝區應予以保護。

11. 與會者亦備悉相關政府部門作出的以下回應：

- (a) 提供合適的經濟誘因，向失去發展權的私人業主作出補償，可鼓勵業主保存歷史建築。在保存歷史建築和尊重私有產權之間，須妥為取得平衡；
- (b) 文物保育專員辦事處表示，非原址換地的替換用地的地價及發展潛力應相若，在此「等價的交換」基礎上，替換用地應鄰近文物用地；
- (c) 已考慮包括在 Carrick 大宅旁另建新屋宇等的其他方案，但不為擁有人所接受；以及
- (d) 申述地點的住宅發展不會影響 Carrick 大宅的文物價值。

未有充分考慮技術方面的因素

12. 與會者備悉部分申述人／提意見人就技術考慮提出以下要點：

- (a) 改劃申述地點的建議未有考慮土地用途、視覺、景觀、文物保存、環境及生態保育這幾方面；以及
- (b) 尚未評估對香港仔郊野公園的交通、環境及生態造成何等影響。

13. 與會者亦備悉相關政府部門作出的以下回應：

- (a) 政府部門在改劃用途地帶申請的階段，認為有關文物、環境、排水、供水、土力、景觀及視覺方面的相關技術評估報告可以接受；以及
- (b) 小組委員會在權衡多個考慮因素後，同意擁有人提出的方案較為可取。

在保育 Carrick 大宅方面的規劃管制不足

14. 與會者備悉部分申述人／提意見人就保育 Carrick 大宅提出的以下要點：

- (a) 在擁有人拆卸 Carrick 大宅的權利方面，小組委員會被誤導，因而作出了錯誤的決定；
- (b) 城規會可藉改劃 Carrick 用地的土地用途地帶保存 Carrick 大宅，從而減低大宅被拆卸的威脅；以及
- (c) 擬議的「其他指定用途」地帶可為 Carrick 用地日後的土地用途提供更大彈性。

15. 與會者亦備悉相關政府部門所作出的以下回應：

- (a) 擁有人已就 Carrick 用地的重建項目取得建築圖則的批准及拆卸許可；
- (b) 拆卸工程施工同意書的申請會根據《建築物條例》第 16(3)(d)條予以考慮。屋宇署表示，在拆卸工程圖則獲批准後，不會引用《建築物條例》第

16(3)(d)條來執行根據條例擬備的分區計劃大綱核准圖或草圖；以及

- (c) 小組委員會同意應從土地用途規劃的角度考慮每個方案，而有關決定不應取決於擁有人的意願。

不良先例

16. 與會者備悉部分申述人／提意見人就先例的問題提出的以下要點：

改劃用途地帶會為同類的換地建議立下不良先例，令「綠化地帶」及郊野公園進一步被侵佔。

17. 與會者亦知悉相關政府部門所作出的以下回應：

- (a) 改劃申述地點不會為同類的換地建議立下不良先例，因為這種改劃用途地帶必須有非常有力的規劃理據支持；以及
- (b) 城規會將會按個別情況考慮每宗申請。

其他方面

18. 與會者知悉部分申述人／提意見人提出的以下要點：

- (a) 改劃用途地帶只可惠及 Carrick 大宅的擁有人。政府與 Carrick 大宅的擁有人私下就申述地點的地價進行商議。持份者和市民大眾沒有積極參與換地過程；以及
- (b) Ruy Barretto 先生(R13/C3)認為其申述沒有納入文件內，或充分地文件內陳述或撮述，在程序上不公平。

19. 與會者亦知悉相關政府部門已作出的以下回應：

- (a) 換地事宜會根據既定的機制及做法處理，但這並非城規會的職權範圍；以及
- (b) 文件的附件已包括有關申述。

申述人的建議

20. 與會者知悉部分申述人／提意見人提出的以下建議：
- (a) 方案 1——在 Carrick 用地作原址保存及進行發展，把該用地由「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，以及保留申述地點的「綠化地帶」用地。Carrick 用地可准許的最大總樓面面積為 Carrick 大宅的現有總樓面面積另加 549.98 平方米；而最高建築物高度(連開敞式停車間)限為四層；須由 Carrick 大宅後移 10 米，以免阻擋大宅北面的外牆；
 - (b) 方案 2——在 Carrick 用地北面(下稱「北面用地」)的「綠化地帶」用地進行非原址換地，把北面用地由「綠化地帶」用地改劃為「住宅(丙類)2」地帶；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；以及保留申述地點的「綠化地帶」用地；
 - (c) 把 Carrick 用地改劃作文物保育及／或把 Carrick 大宅由一級歷史建築升格為法定古蹟，以避免大宅被拆卸，並確保大宅得以保存；以及
 - (d) 保留申述地點的「綠化地帶」用地。
21. 與會者亦知悉相關政府部門作出的以下回應：
- (a) 小組委員會已在處理申請編號 Y/H14/5 時考慮方案 1 和方案 2。雖然某些申述嘗試解決小組委員會提出的一些技術事宜，但兩個方案的優點和可行性尚待充分說明。考慮改劃 Carrick 用地乃言之過早；以及

- (b) 根據現行政策，在未經擁有人同意的情況下，政府不會單方面把私人擁有的建築物公布為古蹟。儘管政府可單方面把一座歷史建築物公布為暫定古蹟，有效期為 12 個月，但鑑於有關方面花了大約五年時間，經過長期商議才就現行換地建議達成共識，要雙方在 12 個月的有效期內就其他替代建議達成協議或有欠實際。

22. 主席繼而請委員發表意見，並表明把意見歸納為上述幾大範疇，只屬參考框架，方便進行討論。委員可隨便提出他們認為合適的任何問題和事項。

保育「綠化地帶」相對保留 Carrick 大宅

23. 一些委員提出以下要點：

- (a) 保育「綠化地帶」與保留 Carrick 大宅同樣重要。一般而言，「綠化地帶」內的土地應予以保護。若非牽涉到保留 Carrick 大宅，把申述地點由「綠化地帶」改劃為「住宅(丙類)6」地帶很大可能會被拒絕；
- (b) 申述地點或不適合作住宅發展，因為該地點位於為香港仔郊野公園提供緩衝的「綠化地帶」內的陡峭斜坡；以及
- (c) 申述地點的擬議住宅發展與毗鄰香港仔郊野公園或不相協調。

24. 另外一些委員持不同意見，他們提出以下要點：

- (a) 申述地點的擬議住宅發展似乎與西面的嘉樂園互相協調，後者在分區計劃大綱圖上劃為「住宅(丙類)2」地帶，並緊鄰香港仔郊野公園；
- (b) 有關「綠化地帶」的緩衝效應或未如預期的顯著，因為有關地帶已受人工建築(如香港仔水塘道)所干擾；

- (c) 城規會不應只單獨考慮改劃申述地點的做法是否合適，應全面考慮其他因素，例如保存 Carrick 大宅的需要、申述地點是唯一可接受的換地選址的事實，以及是否有其他方案可全面回應各項關注；以及
- (d) Carrick 大宅具有重要的文物價值，保留 Carrick 大宅具規劃優點。此外，與分區計劃大綱圖上劃為「綠化地帶」的範圍相比，擬改劃為「住宅(丙類)6」地帶的「綠化地帶」用地的面積相對細小。因此，改劃申述地點是可接受的方案，對促成 Carrick 大宅的保留大有幫助。

探討其他替代方案

25. 數名委員提出以下要點：

- (a) 作為非原址換地的用地，不一定須緊鄰 Carrick 大宅，才符合「等價的交換」的換地基礎。應探討在生態影響較輕微的其他地點物色換地用地；
- (b) 香港仔郊野公園關注組在聆聽會上提出了一些修訂方案；給予 Carrick 大宅擁有人多一些時間再作考慮，或者有用；
- (c) 為向 Carrick 大宅擁有人提供誘因，可再提出其他方案，例如放寬 Carrick 大宅用地或其他可能的換地選址的發展限制；以及
- (d) 只可待這些其他方案獲全面探討後，方能考慮改劃申述地點的用途地帶。

26. 另外一些委員持不同意見。他們提出以下要點：

- (a) 物色合適的換地選址以保留 Carrick 大宅，並非城規會的角色。城規會應根據適用的情況及規劃考慮因素，決定申述地點是否適合改劃；
- (b) 政府與 Carrick 大宅擁有人已進行了長期的商議；

- (c) 據文物保育專員辦事處表示，申述地點是 Carrick 大宅擁有人可以接受作非原址換地的唯一用地。縱使再展開磋商，取得成果的可能性也不大；以及
- (d) 根據文物保育政策，非原址換地會以「等價的交換」為原則。當局應在文物保育政策的前提下，考慮可供選擇的其他替代方案，以向 Carrick 大宅擁有人提供更大誘因。

拆卸威脅

27. 有些委員提出以下要點：

- (a) 據 Carrick 大宅的擁有人表示，為達成雙方同意的換地協議，Carrick 大宅的重建計劃已拖延數年。因此，假若目前的換地計劃落空，JML 似乎不會再作談判；以及
- (b) 應留意的是就重建 Carrick 大宅而擬備的一套建築圖則及拆卸工程圖則已獲批准，這意味着相應的拆卸工程或會展開。

28. 主席請委員留意，雖然相關的拆卸工程圖則於二零一一年已獲批准，但 JML 仍須預先取得建築事務監督的同意，才可展開任何拆卸工程。對於建築事務監督是否應該或會否給予有關同意一事，申述人及規劃署代表在聆聽會上分別提出不同意見。最終的分析是，此乃建築事務監督，而非城規會的決定。

29. 規劃署署長李啟榮先生留意到，根據《建築物條例》第 16(3)(d) 條，倘由批准該等建築工程的任何訂明的圖則起計已相隔超逾兩年，建築事務監督可拒絕就任何建築工程的展開給予同意。依據屋宇署發出的《認可人士註冊結構工程師作業備考》(PNAP APP-97) 第 14 段，在建築圖則獲批准後，建築事務監督將不會引用《建築物條例》第 16(3)(d) 條來執行根據條例已獲批准或草擬的分區計劃大綱圖。

[張國傑先生於此時離席。]

開立先例

30. 有些委員提出以下要點：

- (a) 改劃申述地點的用途地帶旨在方便進行換地，以保育一幢一級歷史建築；
- (b) 視乎個別情況而定，倘有充分理由，在審慎平衡所有相關考慮因素後，在「綠化地帶」的邊緣地區進行發展可予接受；以及
- (c) 在此情況下批准這宗改劃用途地帶的申請，並不表示日後涉及非原址換地以保育文物建築的所有申請均會自動獲得批准。

31. 一名委員詢問香港一級歷史建築的數目，秘書回應時請委員參閱二零一七年一月二十五日的會議記錄第 50(i)段，並表示古物古蹟辦事處(下稱「古蹟辦」)曾告知全港共有 152 幢一級歷史建築，當中有 57 幢由政府擁有，其餘 95 幢則屬私人擁有。主席備悉，城規會會在顧及用地特點及適用的規劃考慮因素等因素後，再按個別情況考慮每宗具體申請；因此城規會批准或不批准一宗個案，不會自動迫使城規會在另一個案中以特定方式行事。另一名委員說，在 95 幢同樣由私人擁有的一級歷史建築中，大多屬祠堂及宗教建築，而這些建築並非全部都具有重建價值。

作出適當管制以減少所造成的影響

32. 部分委員提出以下要點：

- (a) 申述地點日後的住宅發展從香港仔水塘道清晰可見，或會阻擋 Carrick 大宅面向香港仔郊野公園的景觀；
- (b) 為處理可能造成的視覺影響，可以在換地階段把有關對申述地點日後住宅發展在視覺及設計處理上的要求納入土地契約條件內，例如加入有關設計、布局及高度的條款；以及

- (c) 另一方面，在用作換地的用地土地契約內施加過多限制，或會減低 JML 進行換地的意欲。

[會議休會午膳。]

[林兆康先生此時離席。]

結論

33. 主席備悉委員似乎出現意見分歧。有部分委員考慮各項因素後(例如 Carrick 大宅擁有人與文物保育專員辦事處進行了冗長的磋商，可能已談及雙方認為可行並可以接受的各個方案；有關視覺影響及設計方面的關注或可透過合適的方法解決)，支持把申述地點由「綠化地帶」改劃為「住宅(丙類)6」地帶，以便為保存 Carrick 大宅進行非原址換地。然而，部分其他委員傾向不批准有關改劃，期望 Carrick 大宅擁有人及文物保育專員辦事處其後可探討其他方案。

34. 一名委員認為，即使不同意把申述地點劃作「住宅(丙類)6」地帶，亦不一定迫使 Carrick 大宅的擁有人採納其他方案，因為 Carrick 的擁有人或會選擇重新發展 Carrick 大宅用地，並根據批准的拆卸工程圖則清拆 Carrick 大宅。另一名委員表示贊同，並明白文物保育專員辦事處及 Carrick 大宅的擁有人已進行長時間磋商。他們能否在短期內就其他方案定出雙方接受的其他解決方法亦成疑。

35. 由於委員的意見仍然分歧，城規會同意以投票方式表決。大多數委員支持把申述地點由「綠化地帶」改劃為「住宅(丙類)6」地帶，並認為無須修訂《山頂分區計劃大綱草圖編號 S/H14/12》以順應表示反對的申述，理由如下：

- 「(a) 為保留屬一級歷史建築的 Carrick 大宅，把申述地點由「綠化地帶」改劃為「住宅(丙類)6」地帶，從土地使用規劃的角度而言，屬可取的方案，原因是這方案在土地使用、視覺、景觀、文物保育、公眾利益和尊重私人發展權等相關考慮因素之間已取得平衡；

- (b) 改劃申述地點的用途地帶是為保留 Carrick 大宅而進行擬議換地程序的第一步。待政府就 Carrick 大宅用地的日後用途有確實計劃時，便會在合適的時候考慮為 Carrick 大宅的用地劃定用途地帶；
- (c) 改劃申述地點的用途地帶，不會立下不良先例，因為把「綠化地帶」改劃為其他用途地帶，必須具有非常有力的規劃理據支持。城規會會根據每宗申請的個別情況作出考慮；以及
- (d) 申述地點的擬議住宅發展並非不能接受，因為預計不會存在無法克服的技術問題，並且在詳細設計階段，亦可根據相關法例、政府租契條件及其他政府規定，通過實施適當的緩解措施以盡量減少可能造成的影響。」

36. 在得出上述意見時，城規會亦備悉 R1 表示支持的意見，並決定不接納編號 R2 至 R1479、R1481 至 R1497 以及 R1499 至 R1640。

37. 城規會亦同意向政府建議，倘無法透過以換地方式保存 Carrick 大宅，政府亦不應嘗試以賣地方式把已改劃用途的用地作住宅發展，反而應在適當的時機把申述地點恢復為「綠化地帶」。

38. 餘無別事，會議於下午一時五十分結束。