

圖例
NOTATION

ZONES		地帶
COMMERCIAL	C	商業
RESIDENTIAL (GROUP B)	R(B)	住宅(乙類)
RESIDENTIAL (GROUP C)	R(C)	住宅(丙類)
GOVERNMENT, INSTITUTION OR COMMUNITY	G/IC	政府、機構或社區
OPEN SPACE	O	休憩用地
OTHER SPECIFIED USES	OU	其他指定用途
GREEN BELT	GB	綠化地帶
COUNTRY PARK	CP	郊野公園
COMMUNICATIONS		
MAJOR ROAD AND JUNCTION		主要道路及路口
MISCELLANEOUS		
BOUNDARY OF PLANNING SCHEME		規劃範圍界線
BOUNDARY OF COUNTRY PARK		郊野公園界線
BUILDING HEIGHT CONTROL ZONE BOUNDARY		建築物高度管制區界線
MAXIMUM BUILDING HEIGHT (IN METRES ABOVE PRINCIPAL DATUM)		最高建築物高度 (在主水平基準上若干米)
MAXIMUM BUILDING HEIGHT (IN NUMBER OF STOREYS)		最高建築物高度 (樓層數目)
PETROL FILLING STATION	P F S	加油站
NON-BUILDING AREA	NBA	非建築用地

土地用途及面積一覽表
SCHEDULE OF USES AND AREAS

USES	大約面積及百分比 APPROXIMATE AREA & %		用途
	公頃 HECTARES	% 百分比	
COMMERCIAL	0.49	0.05	商業
RESIDENTIAL (GROUP B)	8.17	0.91	住宅(乙類)
RESIDENTIAL (GROUP C)	82.57	9.17	住宅(丙類)
GOVERNMENT, INSTITUTION OR COMMUNITY	14.49	1.61	政府、機構或社區
OPEN SPACE	12.05	1.34	休憩用地
OTHER SPECIFIED USES	1.76	0.20	其他指定用途
GREEN BELT	226.95	25.20	綠化地帶
COUNTRY PARK	527.89	58.62	郊野公園
MAJOR ROAD ETC.	26.09	2.90	主要道路等
TOTAL PLANNING SCHEME AREA	900.46	100.00	規劃範圍總面積

夾附的《註釋》屬這份圖則的一部分，
現經修訂並按照城市規劃條例第5條展示。
THE ATTACHED NOTES ALSO FORM PART OF THIS PLAN
AND HAVE BEEN AMENDED FOR EXHIBITION UNDER
SECTION 5 OF THE TOWN PLANNING ORDINANCE

核准圖編號 S/H 14/11 的修訂
AMENDMENT TO APPROVED PLAN No. S/H14/11

AMENDMENT EXHIBITED UNDER SECTION 5
OF THE TOWN PLANNING ORDINANCE

按照城市規劃條例第5條
展示的修訂

AMENDMENT ITEM A

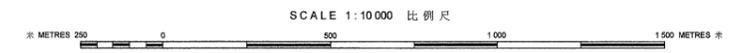
修訂項目 A 項

(參看附表)
(SEE ATTACHED SCHEDULE)

2016年4月29日 按照城市規劃條例第5條展示的
核准圖編號 S/H14/11 的修訂
AMENDMENT TO APPROVED PLAN No. S/H14/11 EXHIBITED
UNDER SECTION 5 OF THE TOWN PLANNING ORDINANCE ON
29 APRIL 2016

Raymond LEE 李啟榮
SECRETARY
TOWN PLANNING BOARD 城市規劃委員會秘書

香港城市規劃委員會依據城市規劃條例擬備的山頂區(港島規劃區第14區)分區計劃大綱圖
TOWN PLANNING ORDINANCE, HONG KONG TOWN PLANNING BOARD
HONG KONG PLANNING AREA No. 14 - THE PEAK AREA - OUTLINE ZONING PLAN



規劃署遵照城市規劃委員會指示製備
PREPARED BY THE PLANNING DEPARTMENT UNDER
THE DIRECTION OF THE TOWN PLANNING BOARD

圖則編號
PLAN No. S/H14/12

城市規劃委員會根據《城市規劃條例》(第 131 章)
對山頂區分區計劃大綱核准圖編號 S/H14/11
所作修訂項目附表

I. 就圖則所顯示的事項作出的修訂項目

- A 項 — 把甘道 23 號對面的一幅土地由「綠化地帶」改劃為「住宅(丙類)6」地帶。

II. 就圖則《註釋》作出的修訂項目

- (a) 修訂「住宅(丙類)」地帶《註釋》的「備註」，以訂定「住宅(丙類)6」支區地積比率和建築物高度限制的條款。
- (b) 修訂「住宅(乙類)」及「住宅(丙類)」地帶《註釋》的「備註」，以澄清有關管理員宿舍和康樂設施獲豁免計算發展限制的條款。

城市規劃委員會

2016 年 4 月 29 日

(Extract of MPC Paper No. Y/H14/4A)
Historic Building Appraisal
No. 23 Coombe Road,
The Peak, Hong Kong

The house now known as ‘Carrick’ at No. 23 Coombe Road (which falls on Rural Building Lot 731) was constructed in 1887. It was obviously designed as a private luxury house used for residential purpose. Its first owner was John Joseph Francis (1839-1901), or J.J. Francis, as he preferred to be known. J.J. Francis purchased the plot of land on No. 23 Coombe Road in March 1886. In the following year he had his house, which he called ‘Stonyhurst’, built on the site. The house was named after Stonyhurst College in Lancashire, England, where he had been educated and intended for the Roman Catholic priesthood. The house was renamed as ‘Glen Iris’ in 1919 and it was so called until 1972/73 when it was renamed as ‘Carrick’ – a name that has been adopted since then. *Historical Interest*

Born in Dublin (Ireland), J.J. Francis came to Hong Kong as a military officer in the 1860s. He was admitted as a solicitor in January 1869, then as a barrister in April 1877. Shortly after his own admission to the Hong Kong Bar, he signed an affidavit in support of the application of Ng Choy (伍才) (1842–1922), the first Chinese to be admitted to practise in Hong Kong. Ng Choy, otherwise known as Wu Ting-fang (伍廷芳), was the first unofficial Chinese member of the Legislative Council who later joined the Chinese administration as a diplomat. In April 1879, J.J. Francis was appointed Puisne Judge of the Supreme Court. In February 1886 he was appointed as Queen’s Counsel (Q.C.) and became the third barrister on whom the honour had been conferred in Hong Kong.

J.J. Francis was prominent in civic affairs in a number of respects. In 1878 Governor Sir J.P. Hennessy appointed a committee of four (including C.V. Creagh, W.M. Deane, E.J. Eitel, J.J. Francis) to investigate the issue of *mui-tsai* (妹子, indentured Chinese girls working as unpaid domestic servants). This committee recommended the constitution of a Chinese association for the protection of women and girls. As a leading barrister and Queen’s Counsel, J.J. Francis is remembered in the history of Hong Kong for drawing up the rules for enacting the formation of the said association (i.e. Po Leung Kuk Incorporation Ordinance). Set up in 1878, the said association adopted the Chinese name Po Leung Kuk (保良局) and is still active in Hong Kong today. J.J. Francis’ name was sinologised in the Po Leung Kuk Archives as 法蘭些士 or 佛蘭些士.

The best part of J.J. Francis’ life came after he purchased the plot of land on Coombe Road and built ‘Stonyhurst’. He served on the Finance Committee of the Alice Memorial Hospital (雅麗氏紀念醫院), founded by a prominent

Chinese, Dr. Ho Kai (何啟) (1859–1914) and opened in 1887. In the same year he was appointed as standing counsel for the Hong Kong College of Medicine (香港西醫書院, “the College”) where Dr Sun Yat-sen (孫逸仙) (1866–1925) took up his medical studies. J.J. Francis was on the platform at the first graduate ceremony of the College, held in the City Hall on 23 July 1892. On his death the Court of the College passed a resolution expressing appreciation for his services. When bubonic plague attacked Hong Kong in May 1894 the Sanitary Board (潔淨局) formed a committee of three, with J.J. Francis as chairman, to cope with the emergency. In 1895, the Governor Sir William Robinson sent him a silver inkstand as a commemoration for his services during the plague.

J.J. Francis added to his popularity with the community in general by lecturing on various subjects in the Chamber of Commerce and the City Hall, the topics of his lectures ranged from Jesuitism (in 1872) to the Crown Colonies (in 1889). He was, at one time, editor and proprietor of the English local newspaper *The China Mail* (德臣西報). His name was also identified with the Odd Volumes Society, the Navy League and the China Association, of which he was the local branch chairman at the time of his death. His funeral on 30 October 1901 took place at the Roman Catholic Cemetery at Happy Valley. The Right Rev. Bishop Piazzoli (和主教) conducted the funeral service, among those present being the then Colonial Secretary James Stewart Lockhart (駱克), Sir Thomas Jackson (臬臣), Hon. C.P Chater (遮打) and Dr. Ho Kai.

No. 23 Coombe Road changed hands a number of times in the past. Its owners were, in succession, J.J. Francis (1886-1901), The China Fire Insurance Co. Ltd. 中華火燭保險行 (1901-1903), Ahmet Rumjahn (1903-1910), J.J.B. (1910-1918), D.V. Falcorner (1918-1921), The Hongkong Electric Co. Ltd. 香港電燈有限公司 (1921-1976), Cavendish Property Development Ltd. (1976-1993) and then Juli May Ltd. The aforesaid Ahmet Rumjahn was a broker and estate agent conveying on business on Hong Kong Island; himself an Indian Muslim, he served as a member of the Sanitary Board in 1905 along with British board members and several Chinese.

The two-storey house at No. 23 Coombe was designed in classical style by an architectural firm called Danby & Leigh. When James Orange joined in 1890, the firm was renamed Danby, Leigh & Orange, which evolved into Leigh & Orange when William Danby left the firm in 1894. *Architectural Merit*

The house is built on a platform supported by a retaining wall topped by a classical style parapet. The first floor (*piano nobile*) level is accessed through a portico reached by a flight of external steps flanked by stepped planters, and there is a porch over the landing at the top of the steps. Though modest in scale,

the house has a traditional *piano nobile* at 1/F level and a service floor at G/F level with external ornamental classical features typical of Palladian villas. Palladianism became popular in England from the mid-17th century and in other parts of Europe, e.g. Ireland where the house's first owner came from. Later when the style was falling from favour in Europe, it had a surge in popularity throughout the British colonies.

The elevations of the house are divided into bays by rusticated piers or pilasters. The corners of the building have stucco groins. Moulded stucco bands run around the building. The ground floor windows are smaller than the first floor windows with curved heads and deep reveals. The wide first floor windows have plain segmental arches with central keystones. The walls are finished with painted rough cast rendering. A moulded cornice runs all around the house at eaves level.

'Stonyhurst' bears witness to a historical period when the coolies' labour was much needed in the construction of buildings in Hong Kong. In 1889, two years after the completed of 'Stonyhurst', the Governor Sir George William Des Vœux described the building of houses on the Peak in these words: "every brick, stone, timber, and other article used in construction, as well as the furniture on completion, requires to be carried on coolies' shoulders for distances varying from one to two miles to a height of 1,100 to 1,600 feet".

Before the construction of 'Stonyhurst' in 1887, J.J. Francis had lived at a number of Hong Kong addresses which included Mosque Street, Alexandra Terrace, Caine Road, Bonham Road and Seymour Terrace. At present, the only remaining building in which he lived is 'Stonyhurst', a piece of architecture with built heritage value.

*Rarity,
Built Heritage
Value &
Authenticity*

No. 23 Coombe Road is one of the oldest surviving European houses on the Peak. It was built in 1887, when the Peak could boast of hardly more than a few houses. At the time the Peak Tramway was not yet opened for public. The Mid-Levels were then struggling to attract residents, May Road being but a footpath, and Caine Road considered fairly high up.

The social value of No. 23 Coombe Road partly lies in its association with J.J. Francis during the period 1886 to 1901, at a time when he did something for the historic development of Hong Kong that merits recognition. As the only remaining building in which J.J. Francis lived, it has interest for historians.

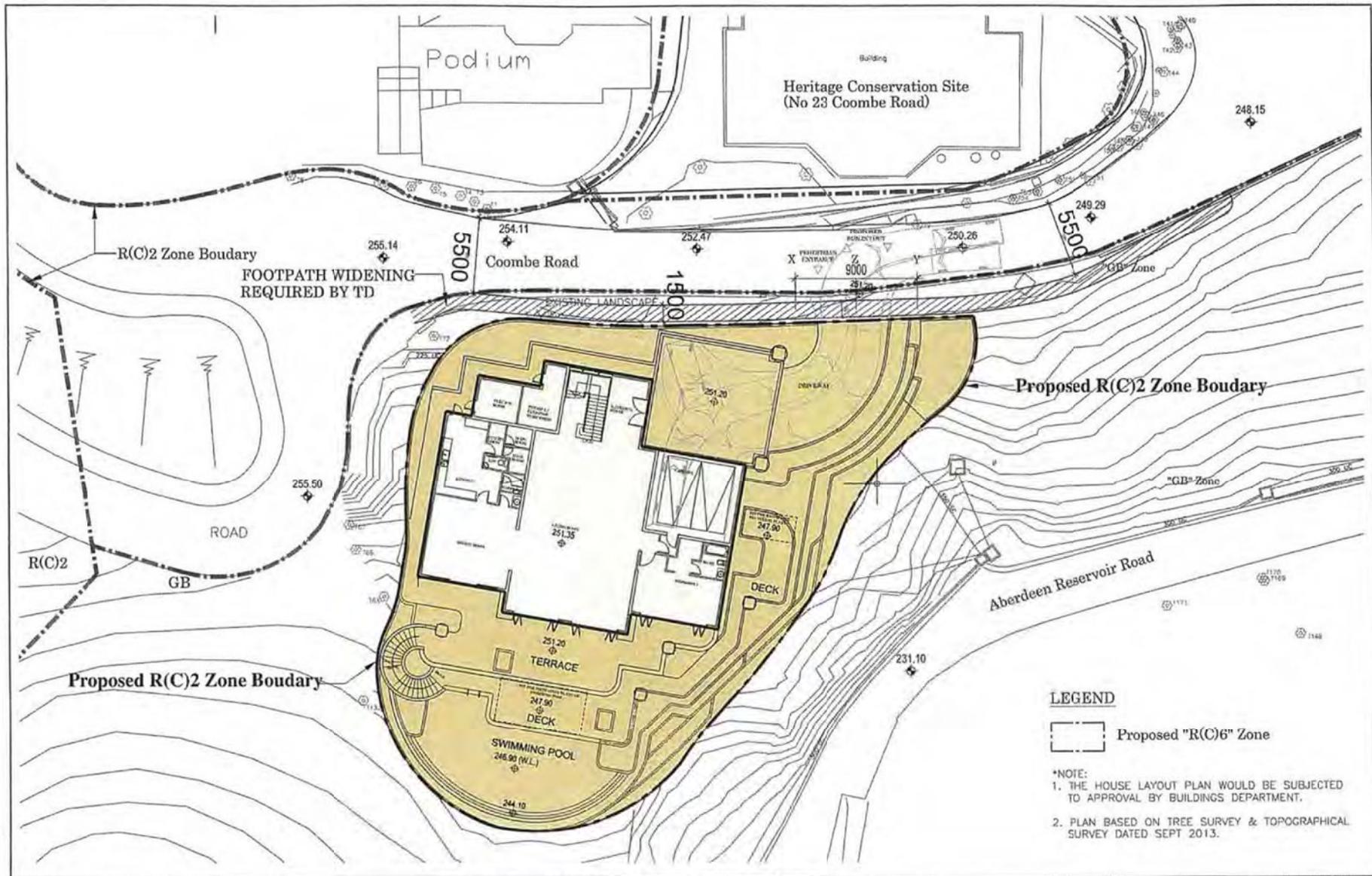
*Social Value &
Local Interest*

Other historic items on the Peak include the Gate Lodge of the Former Mountain Lodge, Matilda Hospital, Former Peak School, The Peak Tramway

Group Value

Office, Peak Café, Peak Depot, and Peak Police Station. It is geographically very close to the Police Museum.

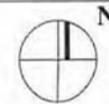
Indicative Scheme Proposed under Application No. Y/H14/4



LWK & Partners (H.K.) Ltd.
 Architects & Planners

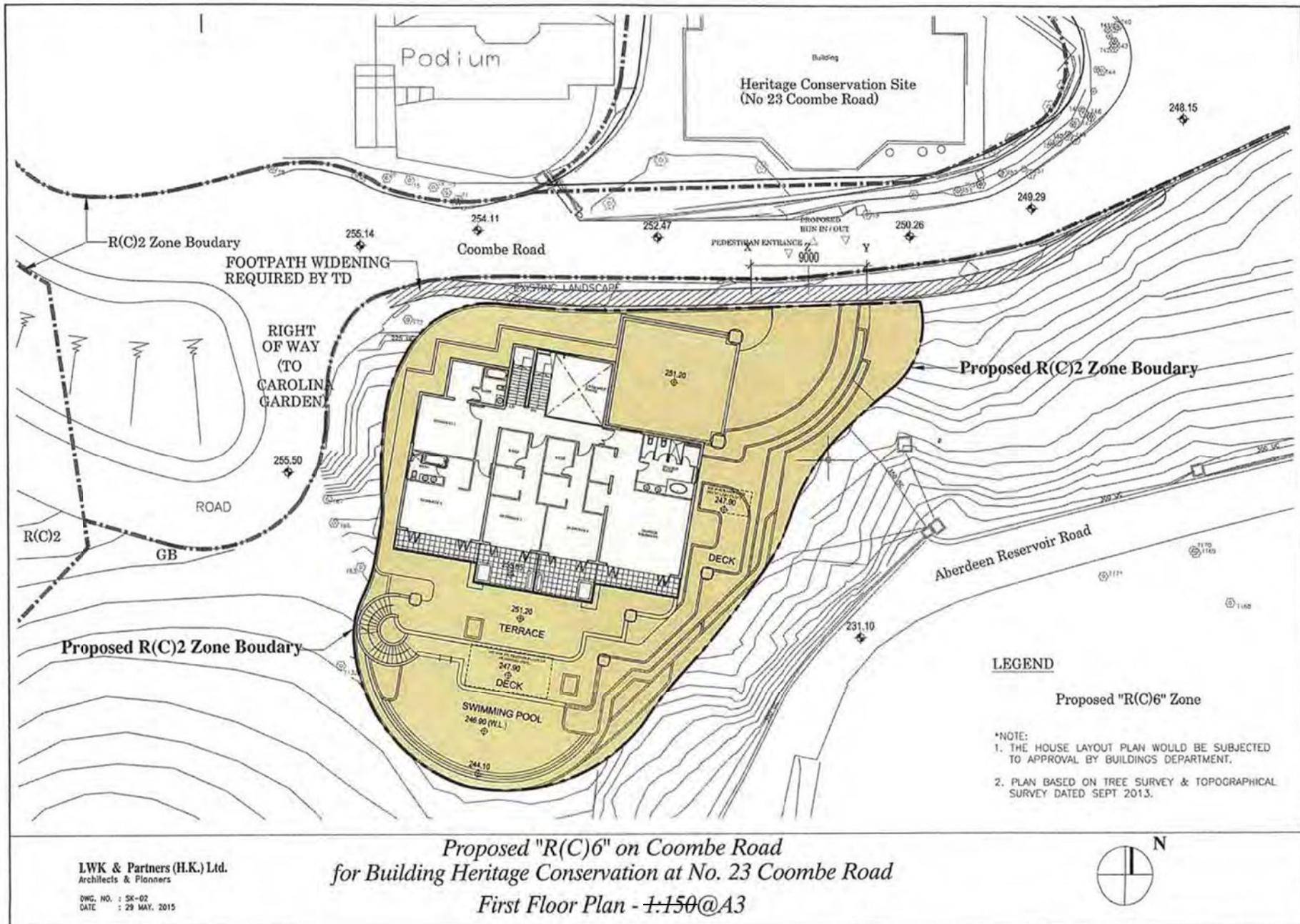
DWG. NO. : SK-01
 DATE : 29 MAY. 2015

*Proposed "R(C)6" on Coombe Road
 for Building Heritage Conservation at No. 23 Coombe Road
 Ground Floor Plan - 1:150@A3*

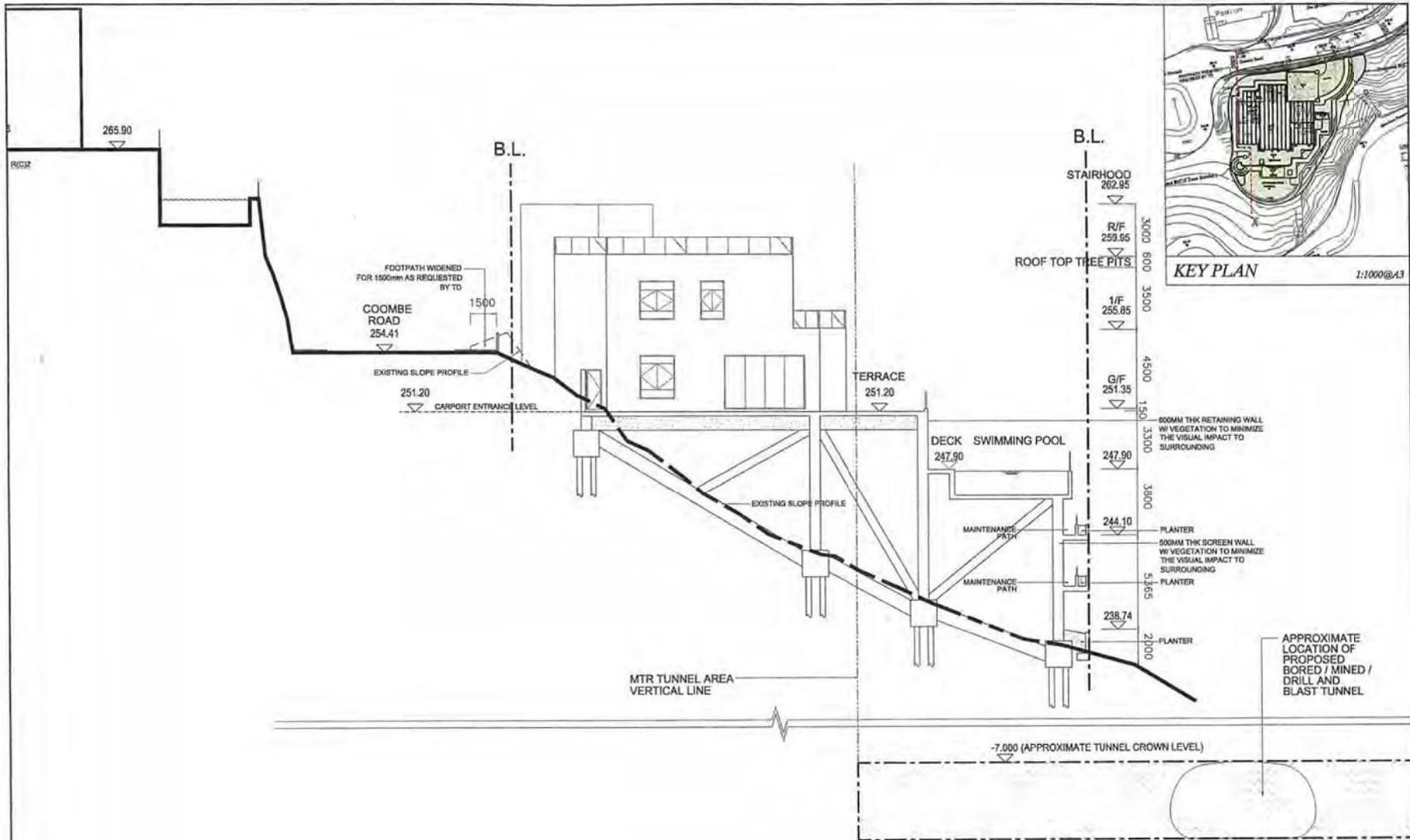


參考編號
 REFERENCE No.

繪圖
 DRAWING
 IV - 1



參考編號 REFERENCE No.	繪圖 DRAWING IV - 2
-----------------------	-------------------------



Notes:
Anti-abuse measures at underdeck slope to be approved by BD during GBP submission stage.

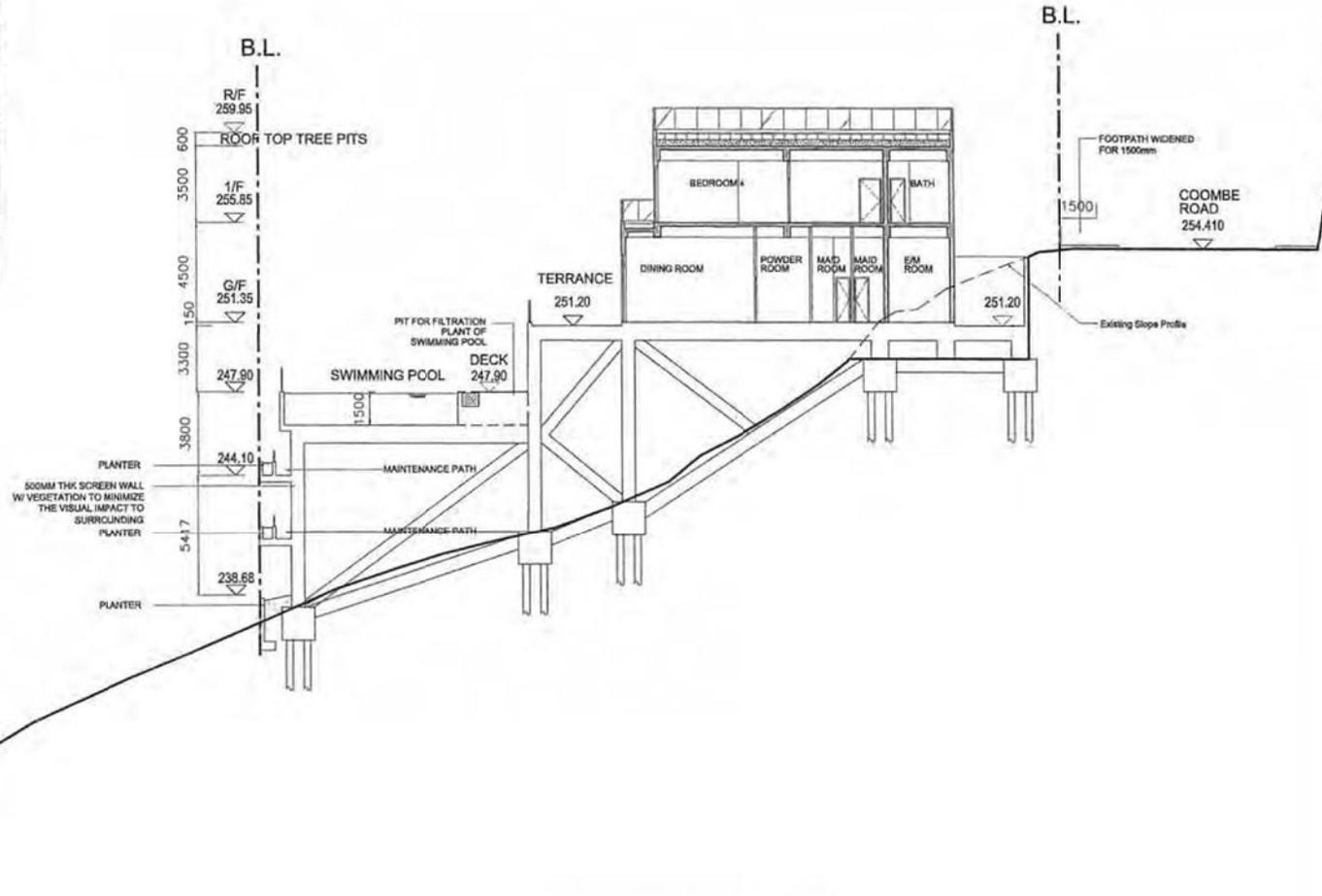
LWK & Partners (H.K.) Ltd.
Architects & Planners

DWG. NO. : SK-03
DATE : 29 MAY, 2015

*Proposed "R(C)6" on Coombe Road
for Building Heritage Conservation at No. 23 Coombe Road
SECTION A-A - 1:200@A3*

參考編號
REFERENCE No.

繪圖
DRAWING
IV - 3



Notes:
Anti-abuse measures at underdeck slope to be approved by BD during GBP submission stage.

LWK & Partners (H.K.) Ltd.
Architects & Planners
DWG. NO. : SK-04
DATE : 29 MAY, 2015

Proposed "R(C)6" on Coombe Road
for Building Heritage Conservation at No. 23 Coombe Road
SECTION B-B - 1:200@A3

參考編號 REFERENCE No.	繪圖 DRAWING IV - 4
-----------------------	-------------------------



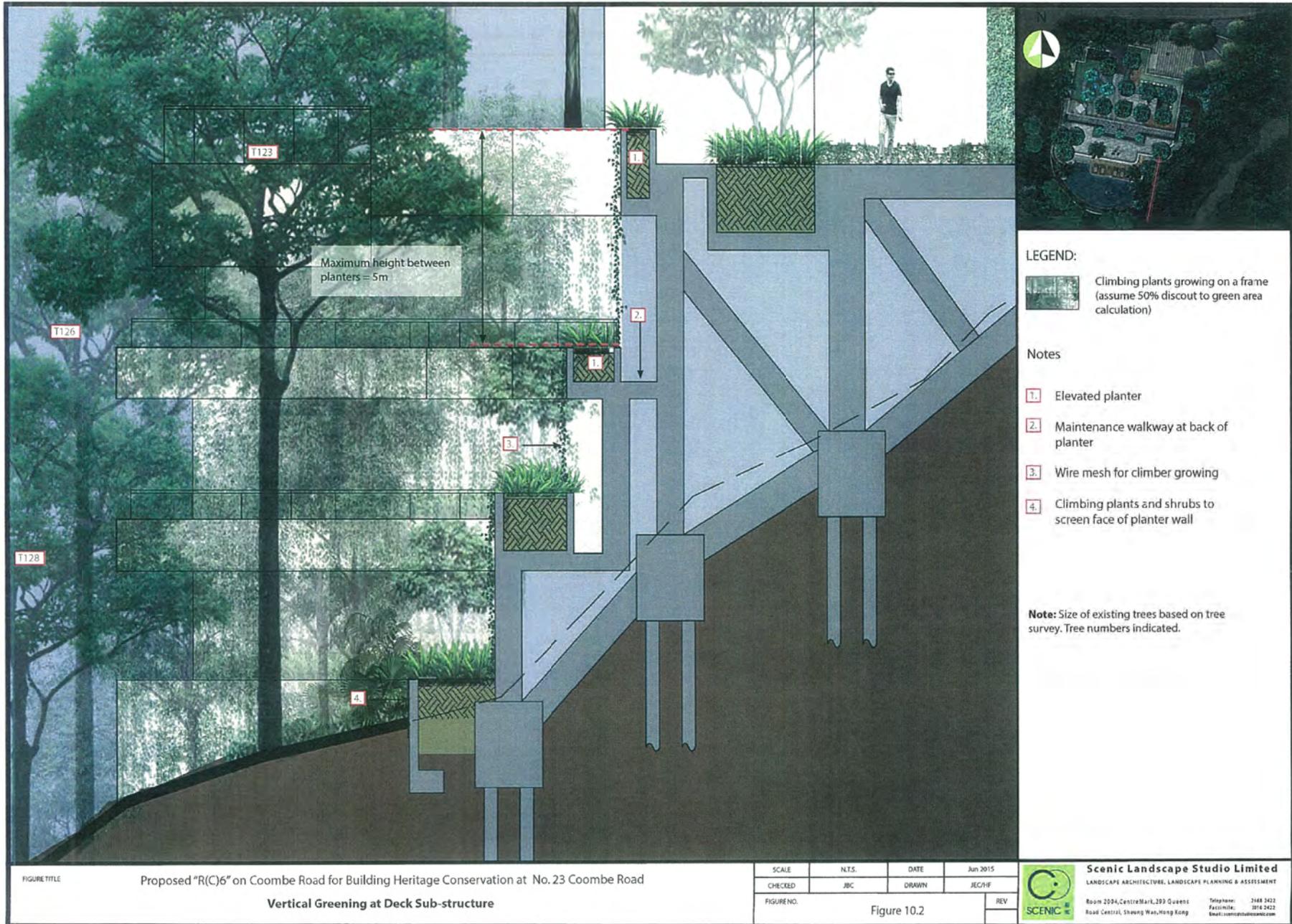
FIGURE TITLE Proposed "R(C)6" on Coombe Road for Building Heritage Conservation at No. 23 Coombe Road
Landscape Master Plan - Combined Plan

SCALE	N.T.S.	DATE	July 2015
CHECKED	JBC	DRAWN	JBC/HB
FIGURE NO.		REV	

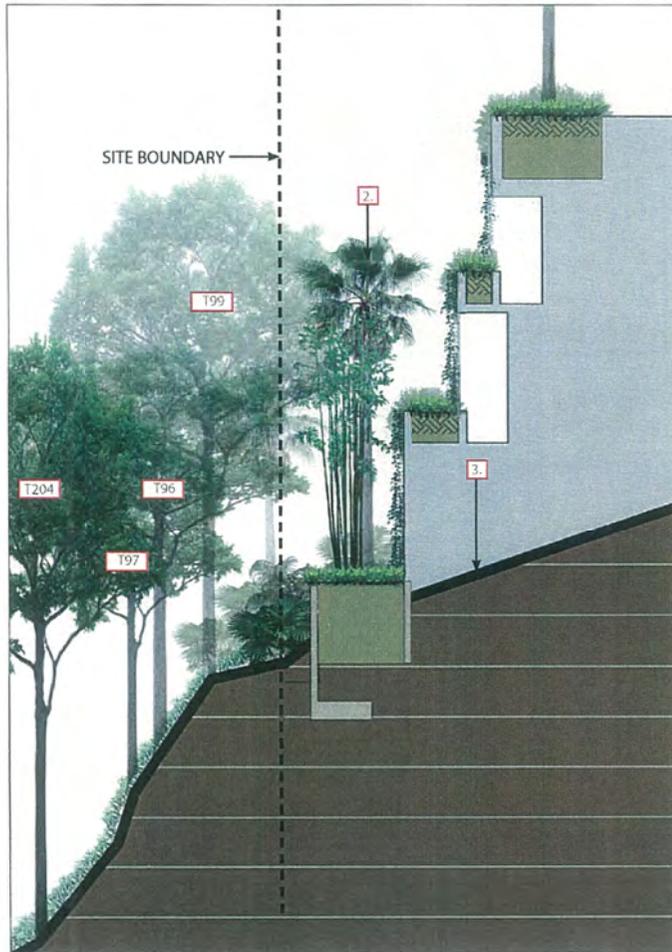
Scenic Landscape Studio Limited
 LANDSCAPE ARCHITECTURE, LANDSCAPE PLANNING & ASSESSMENT

Room 2004, CentreMark, 299 Queens Road Central, Sheung Wan, Hong Kong
 Telephone: 2468 2422
 Facsimile: 3016 2422
 Email: scenic@scenic.com

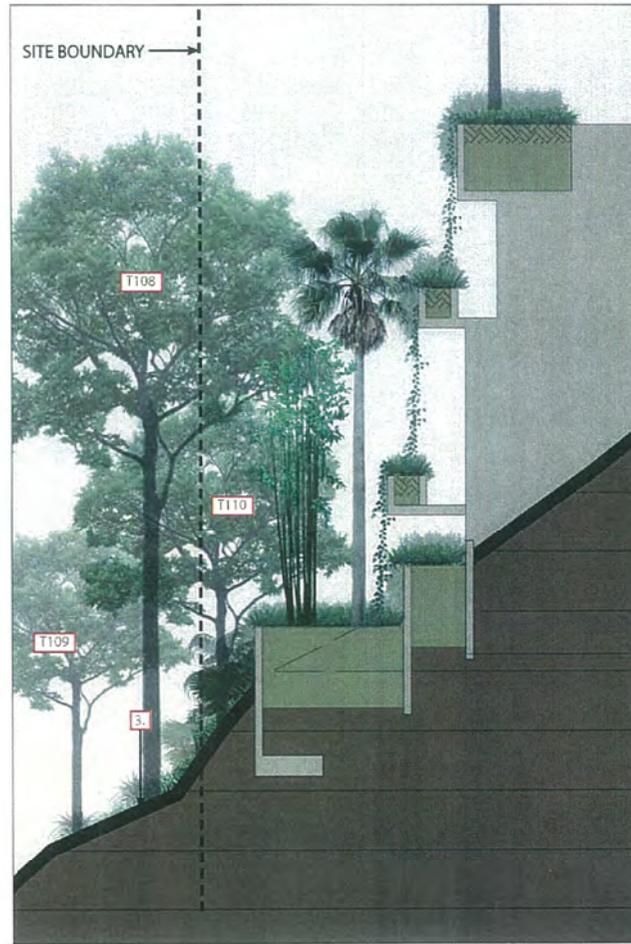




參考編號 REFERENCE No.	繪圖 DRAWING IV - 7
-----------------------	-------------------------



A-A_ Section at setback area - Landscape proposals for terraced edge and planters at base of development platform.



B-B_ Section at setback area - Landscape proposal at steep existing slope with shotcrete surface.



LEGEND:

-  Section Line
-  Existing Trees and Palms (Identified by number)
-  Transplanted palm trees located in canopy gaps within tree planter rings (precast concrete drainage pipes). Slope locally excavated and made good around the new tree planter
-  Planter supporting climbing plants and shade tolerant shrubs at base of development platform
-  Cascading shade tolerant shrub planting to help soften the appearance of the tree rings and planter walls.
-  Vertical Greening

Notes

1. Planting of dense understorey of native shrubs and shrubby palms
2. Transplanted palm trees planted in tree pits sized to accommodate rootball
3. Existing slope retained and protected where tree roots of existing trees likely to be located

Note: Size of existing trees based on tree survey. Tree numbers indicated.



FIGURE TITLE

Proposed "R(C)6" on Coombe Road for Building Heritage Conservation at No. 23 Coombe Road

Proposed Landscape Treatment at Setback Areas

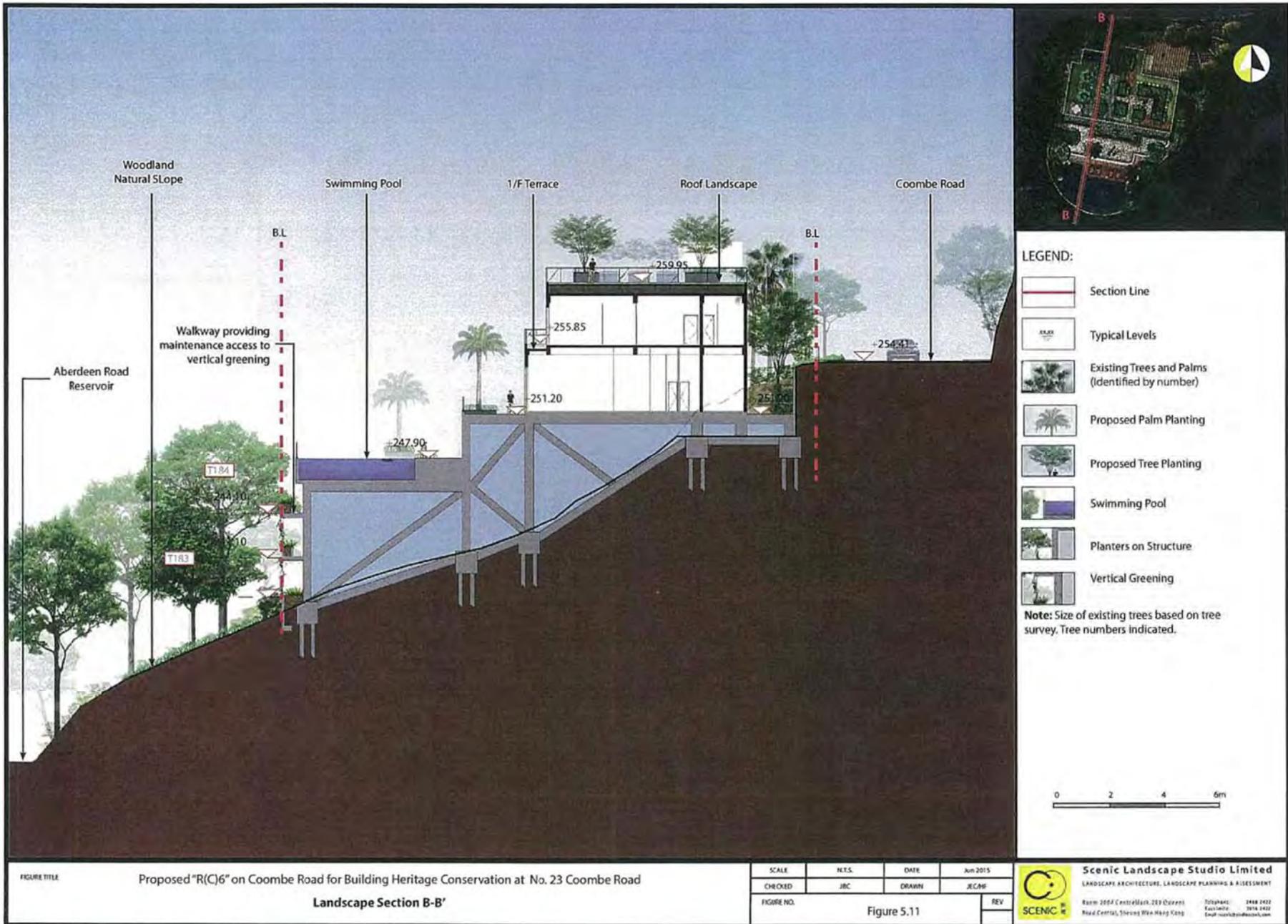
SCALE	N.T.S.	DATE	Jun 2015
CHECKED	JBC	DRAWN	JEC/HP
FIGURE NO.	Figure 10.3		REV A



Scenic Landscape Studio Limited
 LANDSCAPE ARCHITECTURE, LANDSCAPE PLANNING & ASSESSMENT
 Room 2004, CentreMark, 289 Queen's Road Central, Shaung Wan, Hong Kong
 Telephone: 2468 2422
 Fax: 2468 2422
 Email: info@scenicstudio.com

參考編號
REFERENCE No.

繪圖
DRAWING
IV - 8



參考編號
REFERENCE No.

繪圖
DRAWING
IV - 9



Vantage Point 1:View looking southwest along Coombe Road (VSR 1.4) (Existing Situation)



Vantage Point 1 (VP1)

Vantage Point Elevation: +245.4mPD
 Viewing distance: 40m
 Maximum Height of Proposed Development: +259.20mPD
 Elevation of Coombe Road at Site Entrance: +250.737mPD

Note: Photograph demonstrates the enclosed nature of Coombe Road and the screening effect of the tree and shrub planting located around the periphery of the Application Site. As such the proposed scheme would not significantly change the views available from this location.



Vantage Point 1:View looking southwest along Coombe Road (VSR 1.4) (Year 1)

Note: Year 1 and Year 10 views are predicted to be similar, given that the primary screening effect is provided by existing mature vegetation to be retained and that the planting of new trees and palms within the application site shall comprise large and semi mature planting stock.

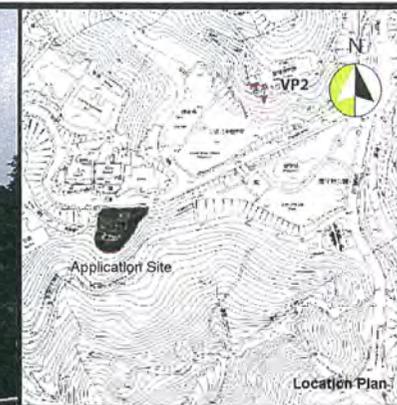
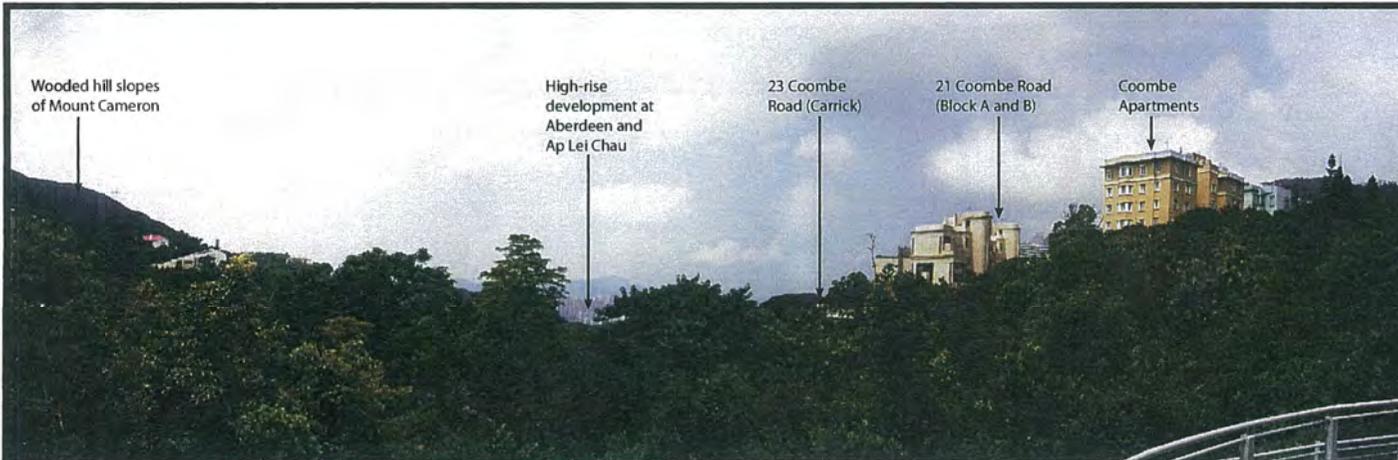
FIGURE TITLE Proposed "R(C)6" on Coombe Road for Building Heritage Conservation at No. 23 Coombe Road

Photomontages

SCALE	N.T.S.	DATE	May 2015
CHECKED	C.R.	DRAWN	HP
FIGURE NO.	Figure 6.2		REV



Scenic Landscape Studio Limited
 LANDSCAPE ARCHITECTURE, LANDSCAPE PLANNING & ASSESSMENT
 Room 307A, Central Plaza, 239 Copper Road, Central, Hong Kong
 Telephone: (852) 2412 8888
 Fax: (852) 2412 8888
 Website: www.scenicstudio.com



Vantage Point 2: View looking south west from the roof of Police Museum (VSR 2.1) (Existing Situation)

Vantage Point 2 (VP2)
 Vantage Point Elevation: +263mPD
 Viewing distance: 150m
 Maximum Height of Proposed Development: +259.20mPD
 Height of 21 Coombe Road (Block A and B): +274mPD (Approx.)
 Height of Coombe Apartments: +290mPD (Approx.)

Note: Photograph demonstrates the screening effect of the existing topography and the vegetation to the east of the Application Site. It also demonstrates the relative height difference between the proposed scheme and the existing residential development. Visibility of the proposed scheme is limited to part of the eastern façade and the roof.



Vantage Point 2: View looking south west from the roof of Police Museum (VSR 2.1) (Year 1)

Note: Year 1 and Year 10 views are predicted to be similar, given that the primary screening effect is provided by existing mature vegetation to be retained and that the planting of new trees and palms within the application site shall comprise large and semi mature planting stock.

FIGURE TITLE Proposed "R(C)6" on Coombe Road for Building Heritage Conservation at No. 23 Coombe Road

Photomontages

SCALE	N.T.S.	DATE	May 2015
CHECKED	C.J.F.	DRAWN	H.F.
FIGURE NO.	Figure 6.3		REV



Scenic Landscape Studio Limited
 LANDSCAPE ARCHITECTURE, LANDSCAPE PLANNING & ASSESSMENT
 Room 1004, Centri@1875, 1875 Queens Road Central, Shaung Wan Hong Building
 Telephone: 2488 2422
 Facsimile: 2216 2422
 Website: www.scenicstudio.com

參考編號 REFERENCE No.	繪圖 DRAWING IV - 11
-----------------------	--------------------------



Vantage Point 3 (VP3)
 Vantage Point Elevation: +231.01mPD
 Viewing distance: 25m
 Maximum Height of Proposed Development: +259.20mPD
 Height of 21 Coombe Road (Block A and B): +274mPD (Approx.)

Note: Photograph demonstrates the dense nature of the vegetation lining the road and the screening effect of the woodland buffer between the road and the Application Site. Views of the proposed scheme in longer distance views from the east and west of this location are screened by a combination of the twisting road, the landform and it's covering of dense woodland.

Vantage Point 3: View looking west from Aberdeen Reservoir Road (VSR 2.4) (Existing Situation)

Proposed "R(C)6" on Coombe Road for Building Heritage Conservation at No. 23 Coombe Road

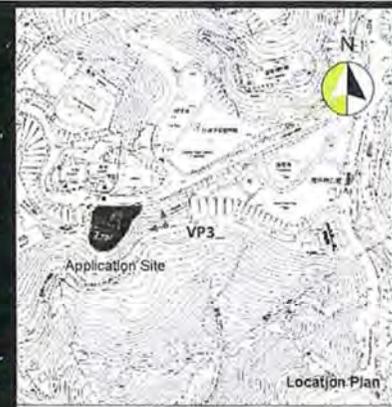
FIGURE TITLE	SCALE	N.T.S.	DATE	May 2015
Photomontages	CHECKED	C.R.	DRAWN	H.F.
	FIGURE NO.	Figure 6.4		REV

Scenic Landscape Studio Limited
 LANDSCAPE ARCHITECTURE, LANDSCAPE PLANNING & ASSESSMENT

Room 201A, Crested@11, 259 Queen's Road Central, Sheung Wan Hong Kong
 Telephone: 3468 2422
 Fax: 3468 2422
 Website: www.scenicstudio.com



Views of the proposed development screened by at least three layers of trees and heavy undergrowth at natural slope areas.
Views through the trees towards the edge of the platform are screened by the proposed vertical greening.



Vantage Point 3 (VP3)
Vantage Point Elevation: +231.01mPD
Viewing distance: 25m
Maximum Height of Proposed Development: +259.20mPD
Height of 21 Coombe Road (Block A and B): +274mPD (Approx.)

Note: Photograph demonstrates the dense nature of the vegetation lining the road and the screening effect of the woodland buffer between the road and the Application Site. Views of the proposed scheme in longer distance views from the east and west of this location are screened by a combination of the twisting road, the landform and it's covering of dense woodland.

Vantage Point 3: View looking west from Aberdeen Reservoir Road (VSR 2.4) (Year 1)

Note: Year 1 and Year 10 views are predicted to be similar, given that the primary screening effect is provided by existing mature vegetation to be retained and that the planting of new trees and palms within the application site shall comprise large and semi mature planting stock.

FIGURE TITLE Proposed "R(C)6" on Coombe Road for Building Heritage Conservation at No. 23 Coombe Road

Photomontages

SCALE	R.T.S.	DATE	May 2015
CHECKED	C.F.	DRAWN	HE
FIGURE NO.	Figure 6.5		REV

Scenic Landscape Studio Limited
LANDSCAPE ARCHITECTURE, LANDSCAPE PLANNING & ASSESSMENT

Room 2004 Central Plaza 359 Queen's Road Central, Sheung Wan, Hong Kong

Tel: 2468 0472 Fax: 2468 0472 Website: www.scenicstudio.com





Vantage Point 4: View north west from Mount Cameron Road (VSR 2.5) (Existing Situation)



Vantage Point 4: View north west from Mount Cameron Road (VSR 2.5) (Year 1)

Note: Year 1 and Year 10 views are predicted to be similar, given that the primary screening effect is provided by existing mature vegetation to be retained and that the planting of new trees and palms within the application site shall comprise large and semi mature planting stock.



Vantage Point 4 (VP4)

Vantage Point Elevation: +231.01mPD
 Viewing distance: 180m
 Maximum Height of Proposed Development: +259.20mPD
 Height of 21 Coombe Road (Block A and B): +274mPD (Approx.)

Note: The photograph demonstrates that the proposals can be accommodated without significantly impacting the existing landscape and visual amenity of the area. The scale of the development proposals is in tune with the scale of the existing development within the area and the proposed house will be seen against a backdrop of existing development. Views of the proposed edge of the development platform are screened by the preserved woodland to the south and south east of the Application Site.

FIGURE TITLE

Proposed "R(C)6" on Coombe Road for Building Heritage Conservation at No. 23 Coombe Road

Photomontages

SCALE	N.T.S.	DATE	May 2015
CHECKED	C.B.	DRAWN	HD
FIGURE NO.	Figure 6.6		REV A



Scenic Landscape Studio Limited

LANDSCAPE ARCHITECTURE, LANDSCAPE PLANNING & ASSESSMENT

Room 2004 Central Plaza, 249 Queen's Road Central, Sheung Wan, Hong Kong
 Telephone: 2468 2422
 Fax: (852) 2518 2422
 Website: www.scenicstudio.com

參考編號
REFERENCE No.

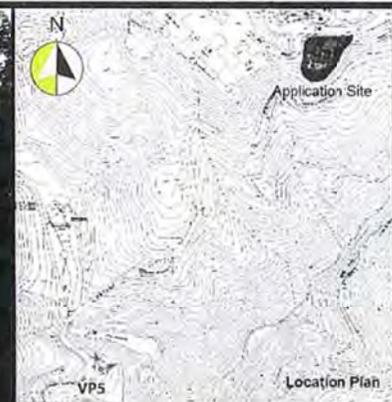
繪圖
DRAWING
IV - 14



Vantage Point 5: View north east for Recreational Users of Sitting-out Area on Aberdeen Reservoir Road (VSR 3.4) (Existing Situation)



Vantage Point 5: View north east for Recreational Users of Sitting-out Area on Aberdeen Reservoir Road (VSR 3.4) (Year1)



Vantage Point 5 (VP5)
 Vantage Point Elevation: +176.5mPD
 Viewing distance: 300m
 Maximum Height of Proposed Development: +259.20mPD
 Height of Landscape Deck: +250.9mPD

Note: The photograph demonstrates that the even where there are views towards the Application Site from the valley floor these views are partial being obscured by the existing vegetation. In this view only a small part of the roof structure would be visible. This view also demonstrates the screening effect of the trees to the south and south west of the Application Site.

Note: Year 1 and Year 10 views are predicted to be similar, given that the primary screening effect is provided by existing mature vegetation to be retained and that the planting of new trees and palms within the application site shall comprise large and semi mature planting stock.

FIGURE TITLE Proposed "R(C)6" on Coombe Road for Building Heritage Conservation at No. 23 Coombe Road

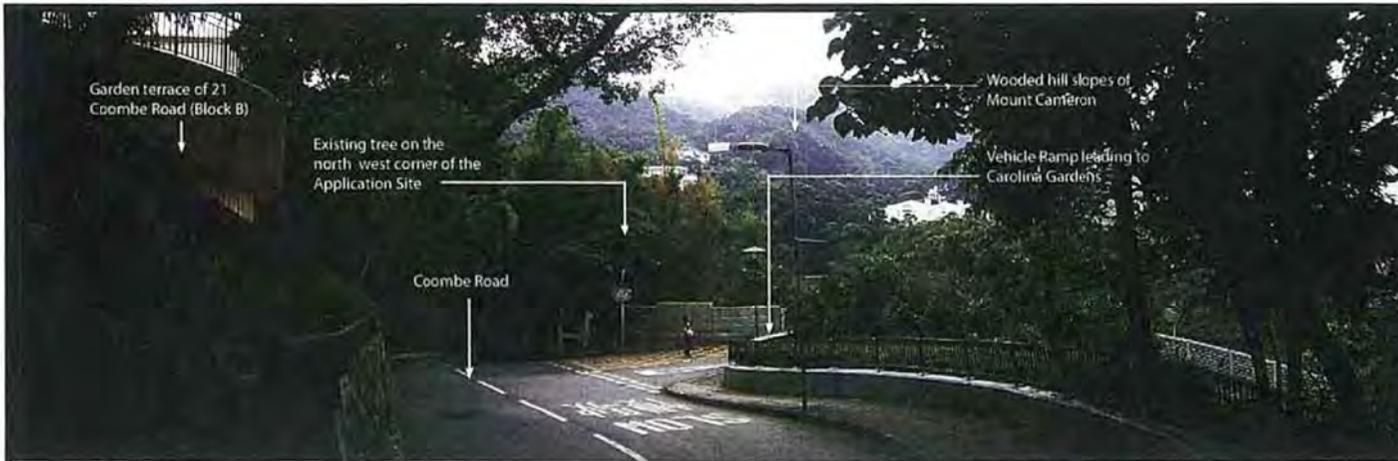
Photomontages

SCALE	N.T.S.	DATE	May 2015
CHECKED	C.F.	DRAWN	HF
FIGURE NO.	Figure 6.7		REV

Scenic Landscape Studio Limited
 LANDSCAPE ARCHITECTURE, LANDSCAPE PLANNING & ASSESSMENT

Room 2024, Century 21, 289 Queens Road Central, Tsim Sha Tsui, Hong Kong

Telephone: 2488 2422
 Fax: 2488 2422
 Email: info@scenicstudio.com



Vantage Point 6: View looking southeast along Coombe Road (VSR 4.3) (Existing Situation)



Vantage Point 6 (VP6)
 Vantage Point Elevation: +257.7mPD
 Viewing distance: 35m
 Maximum Height of Proposed Development: +259.20mPD
 Height of ramp access to Carolina Gardens development at junction with Coombe Road: +255.48mPD (Approx.)

Note: This photograph clearly demonstrates the affectivity of the proposed landscape and visual mitigation measures. This includes lowering the height of the development platform and enhancing the vegetation buffer along the western side of the Application Site.

Transplanted palm trees range in height from 6 to 12m and so when planted on the existing slope to the west of the Application Site will reach a height of approximately +260mPD which is similar to the height of the proposed house. As such the palms will screen views of the proposed scheme.



Vantage Point 6: View looking southwest along Coombe Road (VSR 4.3) (Year 1)

Note: Year 1 and Year 10 views are predicted to be similar, given that the primary screening effect is provided by existing mature vegetation to be retained and that the planting of new trees and palms within the application site shall comprise large and semi mature planting stock.

FIGURE TITLE

Proposed "R(C)6" on Coombe Road for Building Heritage Conservation at No. 23 Coombe Road

Photomontages

SCALE	RLTS.	DATE	May 2015
CHECKED	C.F.	DRAWN	HF
FIGURE NO.	Figure 6.8		REV
			A



Scenic Landscape Studio Limited
 LANDSCAPE ARCHITECTURE, LANDSCAPE PLANNING & ASSESSMENT
 Room 2004, Century 21, 289 Queens Road Central, Shuang Wan Hong Hong Kong
 Telephone: 2468 2422
 Fax: (852) 2518 2422
 Website: www.scenicstudio.com

參考編號 REFERENCE No.	繪圖 DRAWING IV - 16
-----------------------	--------------------------

DEVELOPMENT



Residents are staging a campaign against the government's plan to swap a plot with the owner of the Coombe Road house. Photos: David Wong

Residents angry over Peak land swap

Exchange would save 127-year-old mansion, but neighbours say new site will harm environment

Fanny W. Y. Fung
fannyfung@scmp.com

Residents on The Peak are mounting a campaign against a government land swap devised to save a 127-year-old mansion from destruction.

A piece of green belt land adjacent to Aberdeen Country Park with views of the South China Sea was selected by the owner of the mansion at 23 Coombe Road ahead of nine other plots, the locations of which officials have refused to disclose.

Occupants of neighbouring Carolina Gardens say the proposal – under which 42 trees would be felled to make way for a luxury houses of up to 6,000 sq ft – will spoil the environment and disrupt traffic.

"We are not against the preservation of old buildings, but

development encroaching on a country park," said Leo Barretto, chairman of the incorporated Owners of Blocks A and B of the private residential estate.

The Coombe Road mansion, given grade one historic status in 2011, was built in 1897 as the residence of Irish soldier-turned-barrister John Joseph Francis and is probably the oldest surviving European house on The Peak, according to official records.

The present owner, a company under Hutchison Whampoa, had earlier obtained Buildings Department approval to demolish the mansion for redevelopment.

It applied to the Town Planning Board last month to rezone the 3,100-square-metre site with the aim of low-density residential development.

A tree survey commissioned by the developer found 67 trees



The 23 Coombe Road house at the centre of the controversy.

on the site, including a dead one. In its supporting application documents, it proposed that 10 would be transplanted nearby while 49 would be felled "mainly due to their poor form and a low predicted transplantation survival rate". In compensation, 34 other trees would be planted.

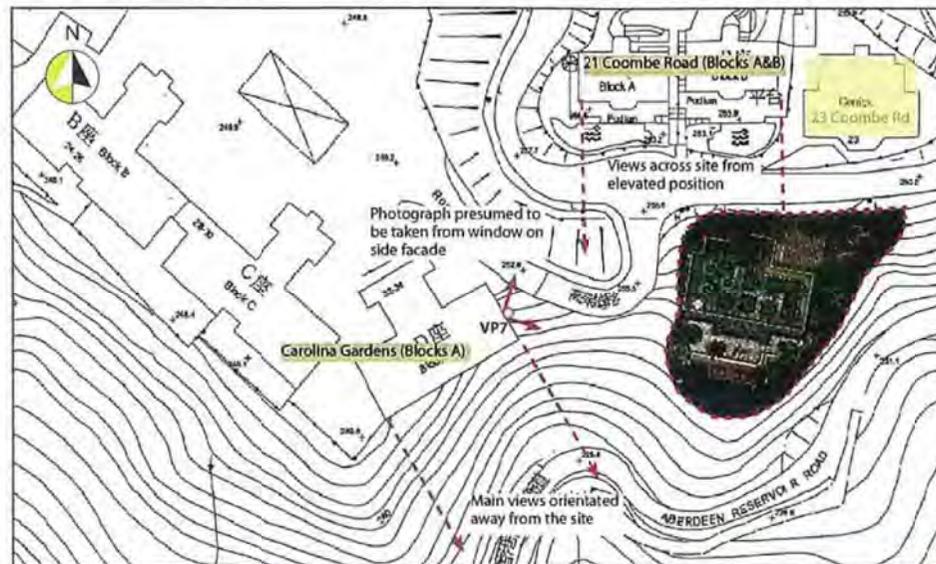
Ten potential sites had been identified for the land swap during the negotiation process and three were selected for further examination before the present proposed site was chosen, the documents also revealed.

Carolina Gardens residents have collected more than 420 signatures from residents, likens and users of playgrounds in the area to be submitted to the board to express their objection. They also criticised the developer for not having conducted a transport impact assessment.

District councillor Ivan Wong Wai-tai is sceptical of the plan. "Why did the developer just pick this site with a sea view out of 10 choices?" he asked.

A spokeswoman for the Development Bureau refused to disclose the locations of the nine other sites considered. "We have explored, on a confidential and no-commitment basis, various proposals with the owner's representatives of 23 Coombe Road," she said.

A full market-value premium would be assessed by the Lands Department if the land swap materialised, she added. Hutchison Whampoa declined to comment.



VSR 4.3: Residents of Carolina Gardens

The main facade of Carolina Gardens does not overlook the proposed development. The side of the building which does overlook the has some smaller windows consistent with them being associated with bathrooms or secondary bedrooms.



Orientation and setting of neighbouring building facades



VSR 1.2: Residents of 21 Coombe Road (Block A and B)

Views towards the site from 21 Coombe Road are partially blocked by existing roadside vegetation.

FIGURE TITLE

Proposed "R(C)6" on Coombe Road for Building Heritage Conservation at No. 23 Coombe Road
Reviewing visual impact from nearby properties

SCALE	N.T.S.	DATE	May 2015
CHECKED	C.F.	DRAWN	SB
FIGURE NO.			REV

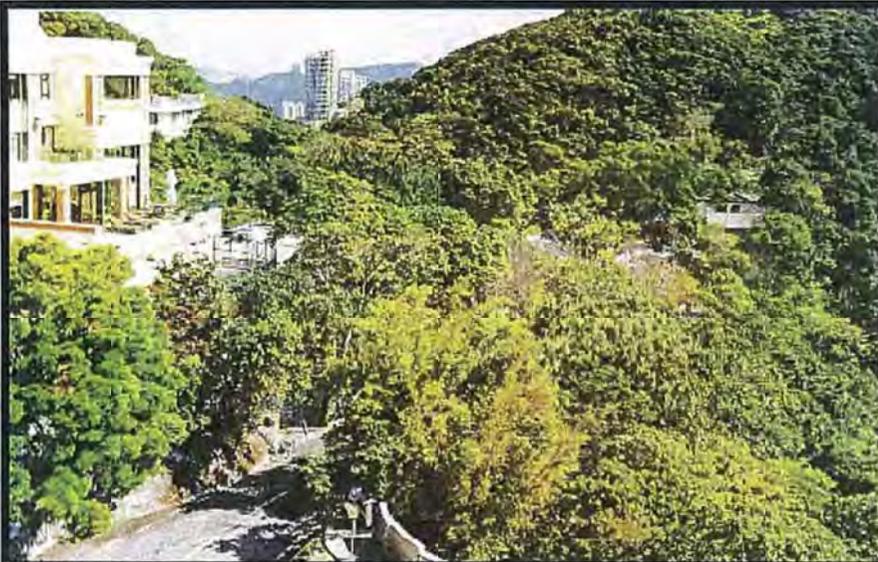
Figure 6.9



Scenic Landscape Studio Limited
LANDSCAPE ARCHITECTURE, LANDSCAPE PLANNING & ASSESSMENT
Room 2054, Unit 4/F, 239 Queen's Road Central, Sheung Wan, Hong Kong. Telephone: 2968 2922 Fax: 2919 4866 Website: www.scenicstudio.com

參考編號
REFERENCE No.

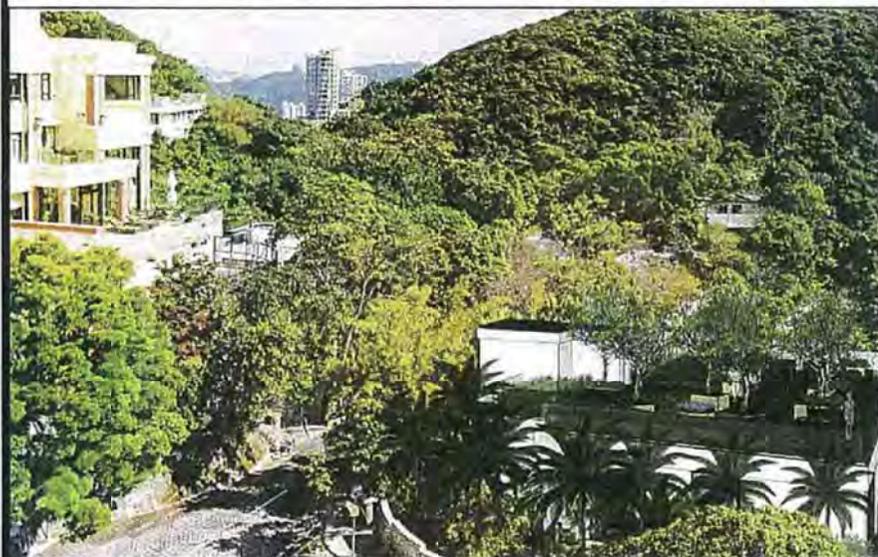
繪圖
DRAWING
IV - 17



Vantage Point 7: View looking east from Carolina Gardens towards Coombe Road Children's Playground (VSR 4.2) (Existing Situation)

Vantage Point 7 (VP7)
 Vantage Point Elevation: +245.00mPD (approx.)
 Viewing distance: 35m
 Maximum Height of Proposed Development:
 +259.20mPD
 Height of 21 Coombe Road (Block A and B):
 +274mPD (Approx.)

Note: Photograph demonstrates the dense nature of the vegetation lining the road and the screening effect of the trees on both sides of Coombe Road. Views of the proposed scheme from adjacent properties are therefore partially screened by existing vegetation, whilst views are still retained to the country park and surrounding hillsides by virtue of the elevated position of the vantage points.



Vantage Point 7: View looking east from Carolina Gardens towards Coombe Road Children's Playground (VSR 4.2) (Year 1)

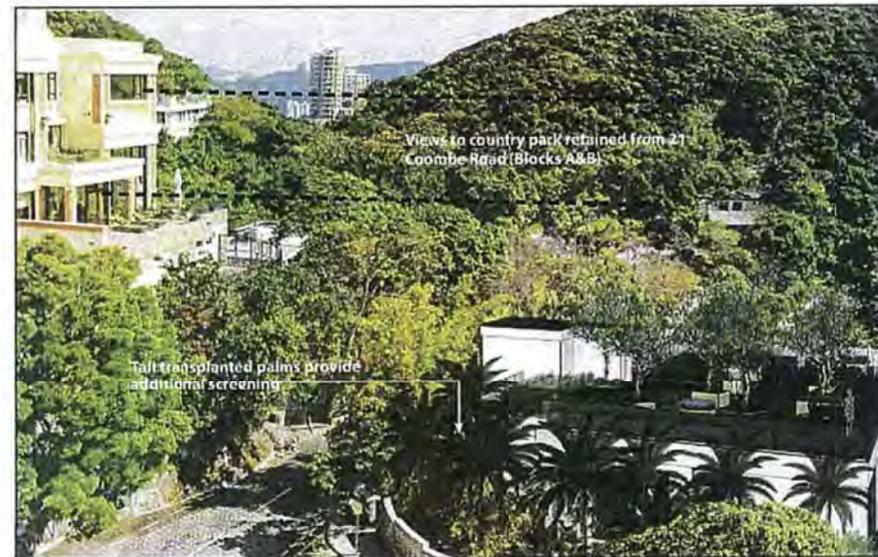


FIGURE TITLE Proposed "R(C)6" on Coombe Road for Building Heritage Conservation at No. 23 Coombe Road

Photomontages

SCALE	N.E.S.	DATE	May 2015
CHECKED	C.F.	DRAWN	H.F.
FIGURE NO.	Figure 6.10		REV A

Scenic Landscape Studio Limited
 LANDSCAPE ARCHITECTURE, LANDSCAPE PLANNING & ASSESSMENT

Room 2004, CentreMark, 199 Queen's Road Central, Sheung Wan, Hong Kong

Tel: +854 2422 4488
 Fax: +854 2422 4488
 Email: info@scenicstudio.com

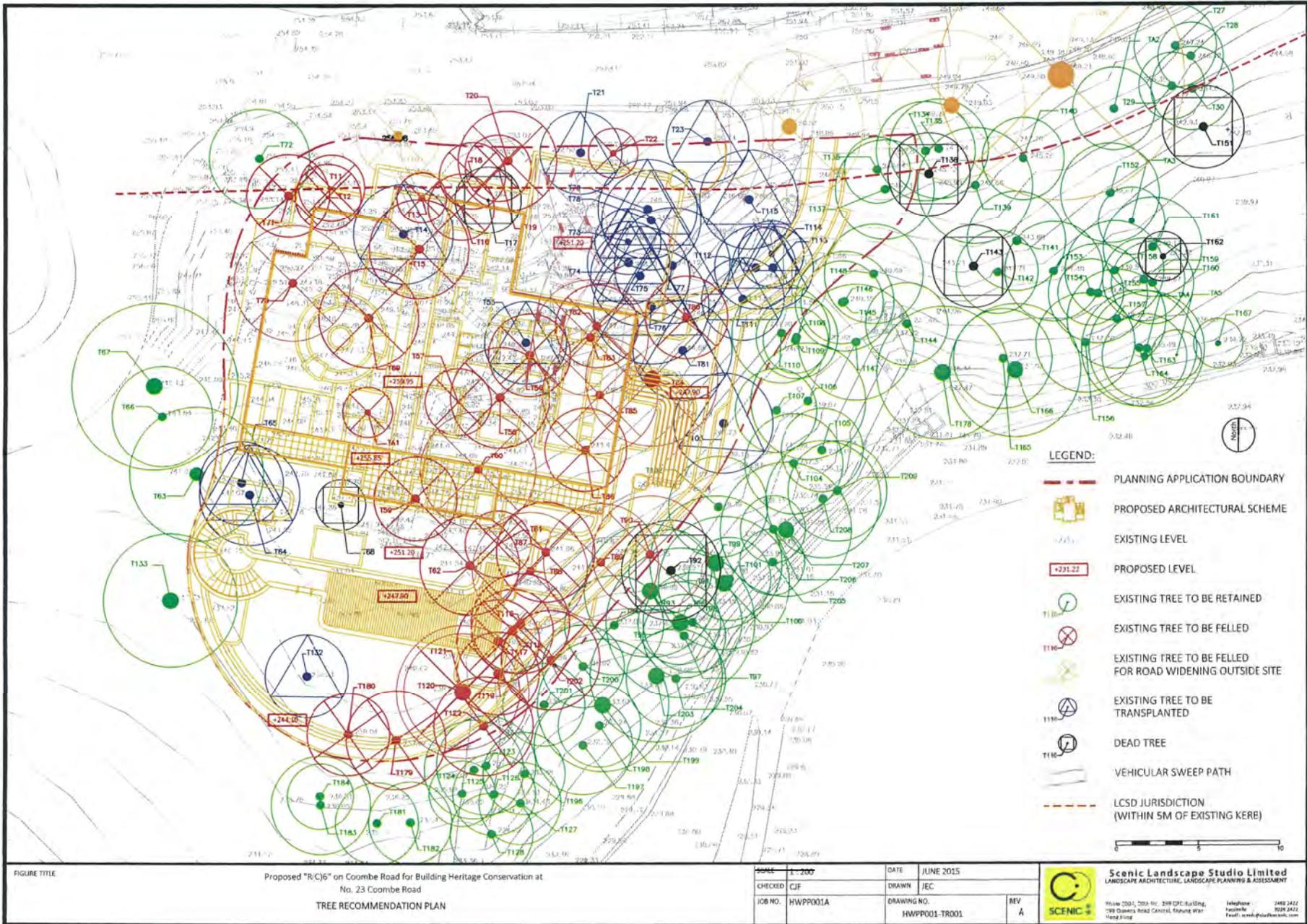


FIGURE TITLE
 Proposed "R/C"6 on Coombe Road for Building Heritage Conservation at
 No. 23 Coombe Road
 TREE RECOMMENDATION PLAN

CHECKED	CJF	DATE	JUNE 2015
JOB NO.	HWPP001A	DRAWN	JEC
		DRAWING NO.	HWPP001-TR001
		REV	A

Scenic Landscape Studio Limited
 LANDSCAPE ARCHITECTURE, LANDSCAPE PLANNING & ASSESSMENT

179 Queens Road Central, Republic of Singapore
 Telephone: +65 6339 2422
 Fax: +65 6339 2423
 Email: scs@scenicstudio.com

~~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

EXTRACT FROM MINUTES OF 545th MPC HELD ON 6.11.2015

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(連開敞式停車間在內)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御便永遠無法重建。

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為古蹟的地位，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 and 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测)；
- (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 較擁有人的方案優勝，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，而擁有人的發展權亦得到尊重。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築物，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築物均會表示關注。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 大宅拆卸圖則。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和環境，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。]

負責人

第5項： 《山頂區分區計劃大綱草圖編號S/H14/12》所收納的修訂項目
(灣仔區議會文件第51/2016號)

51. 主席歡迎規劃署港島規劃專員姜錦燕女士及高級城市規劃師 / 港島5謝佩強先生、發展局文物保育專員辦事處署理助理秘書長(文物保育)3黃敏婷女士及工程師(文物保育)特別職務楊樂祺女士，以及古物古蹟辦事處執行秘書(古物古蹟)蕭麗娟女士及館長(歷史建築)1曾玉慈女士。

52. 主席請姜錦燕女士簡介有關文件。

53. 姜錦燕女士表示，今次到來灣仔區議會，是希望就《山頂區分區計劃大綱草圖編號S/H14/12》所收納的修訂項目徵詢議員的意見，以便反映給城市規劃委員會(城規會)考慮。她請謝佩強先生簡介有關修訂項目。

54. 謝佩強先生以電腦投影片簡介《山頂區分區計劃大綱草圖編號S/H14/12》所收納的修訂項目，是次大綱圖的修訂主要是反映城規會轄下都市規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)於2015年11月6日同意根據城市規劃條例第12A條提出的修訂圖則申請編號Y/H14/4的決定，把甘道23號對面的一幅政府土地(下稱「該地盤」)由「綠化地帶」改劃為「住宅(丙類)6」地帶。申請人(即甘道23號的土地擁有人)擬議交回甘道23號的一級歷史建築「Carrick」予政府作保育用途，並以換地方式發展該地盤。他簡述了該修訂圖則申請的主要內容、先前的諮詢、申請人的建議和小組委員會的考慮，以及大綱圖《註釋》及《說明書》的其他修訂等。

55. 李碧儀議員提出以下意見和問題：

- (i) 居民並不反對保育甘道的歷史大宅，但與發展商交換的用地原為綠化地帶，他們關注擬建大宅對原有景觀的影響。此外，居民曾提出不同方案，包括放寬地積比率，讓發展商於甘道大宅原址多建一幢建築物。

- (ii) 居民認為政府應該以相類似的地段與發展商交換，但現時換地選址較原址優越，這看似不太公道。
- (iii) 甘道狹窄多彎，附近全是低密度住宅。居民關注工程開展時，對交通和環境造成的影響。她詢問業主、規劃署或運輸署有否制定計劃，盡早就有關發展與附近居民溝通。
- (iv) 她詢問發展商會進行什麼工作，以確保該地盤周邊的八棵白桂樹不受發展項目影響。
- (v) 她詢問政府會透過什麼方式保育甘道23號大宅，會否公開招標，還是政府已有一套想法。甘道一帶非常寧靜，居民定必反對太多商業元素的發展。她希望政府交代有關構想，以釋除居民對往後發展的疑慮。

56. 黃宏泰議員提出以下意見和問題：

- (i) 該地盤完全不適合作住宅用途。如在該處興建別墅，定會嚴重影響附近郊野公園的環境。發展該用地須砍掉很多樹木，他質疑怎樣取捨天然環境重要還是保育古蹟重要。
- (ii) 發展商在整個過程中沒有真正諮詢受影響的居民，只以「霸王硬上弓」的方式行事。發展商在首次提出修訂圖則申請時，兩三日間即收到700個簽名反對，於是唯有撤回申請。不過，發展商懂得遊戲規則，如今以偷偷摸摸、防不勝防的方式又再闖關。
- (iii) 他認為整件事是發展局主導，規劃署只是為上級保駕護航。政府部門竟然為私人申請項目浪費這麼多公帑，實在匪夷所思。他出任區議員

多年，卻鮮有見到政府這樣的行事作風。

- (iv) 業主當年以低價購入大宅，作為土地儲備。待大宅獲提升為一級歷史建築，即當作談判籌碼，以山邊地皮跟政府換取擁有海景的優越用地，從而賺取最高利益。他作為當區區議員，對於這種以保育為名，賺錢為實的項目，不僅大力反對，而且非常反感。
- (v) 這項所謂古宅保育根本不能與景賢里項目相比，因為前者不獲周邊居民或市民認同，市民對其歷史背景一無所知。

57. 李均頤議員表示不同意有關項目。她認為原本的綠化地綠意盎然，看上去很舒服，可襯托“Carrick”這棟歷史建築。但如今建議移除樹林，在綠化地上興建兩層高的建築物，這可能阻擋視線，影響景觀，使有關的歷史建築失去原來的味道。如新建築為劃時代的設計，與旁邊的歷史建築就更格格不入。當局不應只單單保育一棟建築物，而忽略周邊環境，以致有礙遊人感受原來的歷史氛圍。

58. 楊雪盈議員提出以下意見和問題：

- (i) 有關項目與香港仔郊野公園僅相距6米，日後出入香港仔郊野公園均須經過該地盤的新建築物。她詢問相關部門有沒有諮詢香港仔郊野公園的行山晨運客。
- (ii) 發展商以保育為名，把綠化帶改建為別墅。這不僅影響景觀，而且有違保育精神。以景賢里為例，新建築物嚴重影響舊建築的景觀。她質疑政府有沒有對發展商施加建築限制，還是任由他們為所欲為。
- (iii) 保育歷史建築物是市民、發展商等各持份者的共同責任，政府更加責無旁貸。

59. 謝偉俊議員提出以下意見和問題：

- (i) 從合成照片可見，由於山坡的高低度，有關項目對甘道現有屋宇的景觀似乎不會有太大影響。
- (ii) 他詢問政府與“Carrick”的業主是否已經達成協議，當中有什麼條件，以及換地交易是否沒有辦法中的辦法。
- (iii) 該地盤頗接近灣仔峽公園一帶地段，他希望規劃署提供多些有關緩跑徑的資料。
- (iv) 他認為要有多些事實根據，才可指控有關計劃以保育為名，賺錢為實。他詢問有關交易是否經過市場考驗的做法。
- (v) 景賢里的業主非常無良，故意拆去歷史建築，逼政府達成換地交易。他希望當局提供多些“Carrick”的資料，以便了解有關交易的背景。

60. 專員表示，該地盤是一幅很斜的斜坡，他詢問規劃署有沒有規定擬建的兩層高建築物須由甘道的水平還是由斜坡底建起。

61. 伍婉婷議員提出以下意見和問題：

- (i) 她認同必須平衡發展和保育需要，但從何東花園、景賢里等過去許多保育例子可見，若繼續以換地形式爭取保育私人項目，整體社會只會不斷吃虧，業主卻可從中取利。
- (ii) 她認為須注意的是有關發展是否配合周邊整體環境，以及是否一個對等的項目。現時香港在保育歷史建築方面處於困局，關鍵在於政府沒有制

定政策，限制拆卸歷史建築物。如有保育條例，限制發展商拆卸一級建築物，事情就會好辦得多。她鄭重要求發展局盡快制定限制拆卸歷史建築物的政策。

62. 周潔冰博士提出以下意見和問題：

- (i) 若把綠化地帶改劃為住宅用途，她擔心會開立先例，以致日後出現同類情況。此外，市民的保育和環保意識日增，她詢問按照政府的政策，在什麼情況下才可把綠化地帶改劃為住宅用途。
- (ii) 在綠化地帶興建建築物，肯定會嚴重破壞生態。她詢問政府在平衡得失時，有否考慮這因素。
- (iii) 她認為政府不一定要以附近的地皮交換，反而應以對等的用地交換。

63. 鍾嘉敏議員提出以下意見和問題：

- (i) 她認同保育非常重要，但若貿然在綠化帶上興建建築物，定會破壞很多美麗的樹木。這些樹木不管是否古樹名木，也是擁有生命。
- (ii) 為保育聖公會在中環地段的歷史建築，政府選用了灣仔的一幅用地交換。她質疑政府是次保育甘道的歷史建築，為何不在其他地區物色適當的用地，反而用綠化帶交換。她認為總要灣仔付出和吃虧的做法非常不公道。

64. 主席請規劃署的代表回應。

65. 姜錦燕女士回應如下：

- (i) 換地方案須經地政總署審理。如業主取得的土地價值高於交出的土地的市場價值，便須補地價，因此絕不存在業主從中得益的問題。
- (ii) 就為何不在原址加建樓宇的問題，甘道23號的歷史建築物的入口設於樓宇北面的立面，而唯一可以興建樓宇的部分正是這一立面的前方，如在那處加建樓宇，便會遮蓋了歷史建築物最值得保存的一面。
- (iii) 交通影響方面，據運輸署的意見，由於該地盤位於甘道比較狹窄的路段，如要在該地盤進行擬議住宅發展，則須擴闊甘道的路面至5.5米，及將該地盤旁的行人路加闊至1.5米。
- (iv) 該地盤周邊的八棵白桂木屬易危類別。由於修訂圖則申請的地盤範圍並不包括那八棵樹，因此那八棵樹將不受有關修訂影響。
- (v) 景觀影響方面，該地盤的建築物高度限制為主水平基準上260米及最多兩層。前者的規定可使未來住宅發展的高度與後面建築物的高度有一定距離，而由於地盤出入口位於甘道，後者的規定則可使住宅發展與下面的香港仔水塘道有垂直距離。根據發展建議，申請人會在住宅發展近香港仔水塘道的邊界內種植樹木及進行垂直綠化工程，以遮蔽擬議發展，同時減少該發展的視覺影響。
- (vi) 城規會的規劃意向基本上是盡量保留綠化地帶。然而，小組委員會在審議有關修訂圖則申請時，已考慮包括私人業權及有關發展沒有技術上的負面影響等多個因素，而作出同意把該地盤由綠化地帶改劃為住宅用途的決定時，亦已平衡相關考慮。雖然小組委員會已同意這項改劃建議，但署方定會在下一階段處理申述意

見時把議員的意見轉達城規會。

66. 楊樂祺女士回應如下：

- (i) 政府在二零零七年頒布的文物保育政策，確認在尊重私有產權的大前提之下，有需要為擁有歷史建築的私人業主提供合適的經濟誘因，以鼓勵或換取他們同意保育其歷史建築。非原址換地安排是可行的經濟誘因之一，而甘道23號的業主亦同意透過非原址換地安排交換一幅位於原址對面及擁有相近發展參數的用地，以保存甘道23號大宅。
- (ii) 如非原址換地方案獲通過，甘道23號大宅便會歸政府所有，屆時當局會考慮將大宅納入現時的活化歷史建築伙伴計劃，邀請非牟利團體提出方案活化歷史建築，並以社會企業模式營運。政府現時尚未決定大宅將來的用途。

67. 曾玉慈女士回應如下：

- (i) 有關甘道23號的文物價值，古物諮詢委員會(古諮會)已從其歷史價值、建築價值、組合價值、社區價值、保持原貌程度和罕有程度作出評級。
- (ii) 甘道23號大宅建於一八八七年，是已知現存山頂區最古老的西式住宅。由於當時的交通問題，興建大宅所需的一石一瓦、一磚一木，都是靠人力搬運，這幢建築物見證了當時的社會及生活面貌。
- (iii) 大宅的首任業主為法蘭些士先生。他是政府委任專責調查妹仔問題的委員會成員之一，促成日後的「保良局組織條例」。在香港早年爆發淋巴腺鼠疫期間，他曾出任潔淨局抗疫委員會主席。由此可見，法蘭些士先生為香港重要的

歷史人物。他曾居於香港不同地方，但能保存至今的居所只剩位於甘道的大宅。

- (iv) 甘道大宅經過多年的歷史，當中亦曾進行一些改動，但有關改動並沒有影響建築物原有建築特色，所以古諮會經考慮其文物價值後，將它評定為一級歷史建築。

68. 黃宏泰議員提出以下意見和問題：

- (i) 他以前認為規劃署會運用專業知識，以獨立第三者的角度評論某處地方是否適合作某些發展用途。可是，他現在明白，規劃署已放棄其專業地位，只按上級的意旨行事。他對此做法表示非常失望。
- (ii) 如無發展局的換地安排，根本不可能把綠化地帶改建為兩層高的別墅。建造該別墅定必經過開山劈石，他促請當局提供別墅草圖。
- (iii) 關於大宅的歷史背景，如果因法蘭些士先生參與過《保良局條例》的草擬工作，便須保育其居所，他建議當局將來把立法會議員「長毛」居住過的公屋列為一級保育。
- (iv) 他出任區議員十多年，從未聽過甘道塞車，進行道路擴闊工程只為方便興建別墅。但政府收到的補地價很可能不夠支付工程的開支，屆時又要動用公帑，根本得不償失。
- (v) 政府只選擇性聽取意見，合其心意的會採納，不中聽的則置之不理。此外，他同意周潔冰博士所言，把綠化地帶改劃為住宅用途的先例一開，日後定會有相同的做法，所以他表示反對。

69. 謝偉俊議員詢問，實際上哪一路段將會擴闊、有關工程

涉及多少公帑，以及業主會否分擔工程開支。

70. 李文龍議員詢問，進行道路擴闊工程是為方便興建大宅，還是有實際用途。如純粹為方便興建大宅，他表示反對。

71. 伍婉婷議員表示，如擴闊路面是為了興建大宅，她反對動用公帑進行擴闊工程，有關開支應由業主承擔。

72. 姜錦燕女士回應，有關路段為沿該地盤的一段甘道。由於那路段比較狹窄，運輸署希望盡量利用發展機會將路面擴闊至標準水平。據她所知，有關的擴闊工程會由發展商自行進行，但她手頭上沒有工程費用的資料。

73. 主席多謝政府部門代表出席會議，並相信議員已就此項目充分表達意見，而部門代表亦已清楚收悉議員的意見。

《山頂區分區計劃大綱草圖編號 S/H14/12》的申述和意見摘要
及規劃署的回應

申述

申述編號 (TPB/R/S/H14/12-)	申述人	申述事項	對申述作出的回應
1	Juli May Limited	<p><u>A. 支持修訂項目 A</u></p> <p>申述提出的支持理由撮述如下：</p> <p>(a) 修訂項目 A(申述地點)指定為「住宅(丙類)6」地帶，旨在透過換地，讓擁有人交出甘道 23 號的 Carrick 大宅，以便永久保留 Carrick 大宅給公眾欣賞；以及把申述地點發展為地積比率相同的單幢式屋宇。</p> <p>(b) 這是雙贏的方案，既可保留文物令公眾受惠，又不會損害私有產權。</p> <p>(c) 擬議的「住宅(丙類)6」地帶是</p>	備悉。

申述編號 (TPB/R/S/H14/12-)	申述人	申述事項	對申述作出的回應
		落實換地計劃的規劃工具，因此應予以支持。	
8 至 10 及 12 至 18	<p>創建香港 (R8)</p> <p>美港聯盟 (R9)</p> <p>香港仔郊野公園關注組 (R10)</p> <p>7 個別人士(申述人名單載於附錄 A)</p>	<p><u>B. 反對修訂項目 A</u></p> <p>申述提出的反對理由撮述如下：</p> <p><i>B-1 不符合「綠化地帶」用地的規劃意向</i></p> <p>(a) 在「綠化地帶」進行發展，只可在特殊情況下作出考慮。然而，區內有其他潛在可供擬議住宅發展使用的替代用地，但政府及城規會尚未就目前這項改劃用途地帶，全面探討其他可能的潛在方案。有關方面應清楚闡釋選擇申述地點的理據。</p>	<p>(i) 申述地點是 R1 在提出一宗改劃申請(編號 Y/H14/4)時建議的。R1 當時曾探討 Carrick 用地北面及南面較遠處的其他可用作住宅發展的政府土地。香港仔郊野公園關注組(即 R10)亦提交了另一宗改劃申請編號 Y/H14/5，當中提供兩個替代方案。都會小組委員會(小組委員會)在二零一五年十一月六日同一會議上考慮該兩宗申請。小組委員會就該兩宗申請進行全面商議，在評估全部三個方</p>

申述編號 (TPB/R/S/H14/12-)	申述人	申述事項	對申述作出的回應
		<p>(b) 改劃地帶的修訂並不符合政府改劃「綠化地帶」用地以作發展的政策，申述地點並非沒有植被、</p>	<p>案的利弊後，大致上同意：</p> <p>(1) 從土地使用規劃的角度而言，保存屬一級歷史建築的 Carrick 大宅是恰當的。</p> <p>(2) 從土地使用的角度而言，擁有人建議在申述地點興建一幢屋宇是可以接受的，因為擁有人會採取適當的緩解措施以盡量減少所造成的影響；以及</p> <p>(3) 擁有人提出的建議，在土地使用、視覺、景觀、文物保護、公眾利益及尊重私人發展權等不同考慮因素之間取得平衡，實屬可取的方案。</p> <p>(ii) 申述地點並不屬規劃署檢討「綠化地帶」用地的一部分。小組委員會已充分考慮所有相</p>

申述編號 (TPB/R/S/H14/12-)	申述人	申述事項	對申述作出的回應
		<p>已荒廢或已平整。</p> <p>(c) 此外，將「綠化地帶」用地的一部分改劃作住宅發展，會影響該「綠化地帶」原本作為香港仔郊野公園緩衝地帶的功能，並削弱山頂及香港仔區的森林生境的完整性和連貫性，以及降低毗連林地的生境質素，對該區造成不可逆轉的生態影響。</p>	<p>關因素，例如技術可行性、潛在的環境影響及對面積較廣的「綠化地帶」的完整性及其功能所造成的影響等。</p> <p>(iii) 即使作出相關修訂，該處仍有一塊狹長的「綠化地帶」土地以及香港仔水塘道作為緩衝區，而緩衝區與香港仔郊野公園的距離約闊 10 至 20 米。至於砍樹方面，改劃申請亦建議採取緩解措施，以解決景觀影響的問題，包括移植 20 棵樹木及保留三棵現存樹木；失去的樹木會以 1 比 1 的補償性種植比率補種；申述地點四周的八棵白桂木不會受影響；會在用地邊界進行垂直綠化及種植一些樹木，以遮擋擬議發展，並把擬議發展對附近地方造成的視覺影響減至最少。</p>

申述編號 (TPB/R/S/H14/12-)	申述人	申述事項	對申述作出的回應
		<p>B-2 不符合政府的文物保護政策</p> <p>(a) 申述地點的擬議住宅發展會破壞 Carrick 用地的正面景觀、文物及樹木布局；並阻擋 Carrick 大宅望向香港仔郊野公園的視野。</p> <p>(b) 申述地點的地價遠遠超出 Carrick 用地的地價。所提出的換地方案並非「等價的交換」。</p> <p>(c) 申述地點是滿佈植被的天然斜坡，位於香港仔郊野公園的邊緣，具中至高度生態價值，不應用作替代發展用地，以換取保留 Carrick 大宅。文物保護和環境保育不應二取其一，政府應定出一個雙贏方案。</p> <p>(d) 無法證明 Carrick 大宅有任何足以支持換地的「特殊價值」。</p>	<p>對理由 B-2 (a)至(d)所作的回應綜述如下：</p> <p><i>文物保育政策及慣例</i></p> <p>(i) 根據政府在二零零七年公布的文物保育政策，政府致力「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。在落實這項政策時，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」。在保存私人擁有的歷史建築時，政府在尊重私有產權的大前提下，確認有需要提供合適的經濟誘因，向失去發展權的私人業主作出補償，冀能鼓勵或換取私人業主保育所擁有的歷史</p>

申述編號 (TPB/R/S/H14/12-)	申述人	申述事項	對申述作出的回應
			<p>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。鑑於每宗個案的個別情況，當局會根據個案的情況，考慮所需的經濟誘因，以便達致政策目標。</p> <p>(ii) 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、擁有人的意願、對政府所涉的土地及財政承擔，以及預計的公眾反應。根據現行政策，換地建議同時適用於古蹟及一級歷史建築。</p> <p>(iii) 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，或部門人員在執行日常職務(例如定期巡查)時，知悉任</p>

申述編號 (TPB/R/S/H14/12-)	申述人	申述事項	對申述作出的回應
			<p>何情況可能會威脅由私人擁有的具考古價值的遺址、古蹟及歷史建築，便會通報發展局文物保育專員辦事處和康樂及文化事務署轄下的古物古蹟辦事處(下稱「古蹟辦」)。</p> <p><i>在 Carrick 大宅的個案中應用文物保育政策及慣例</i></p> <p>(iv) 建築事務監督根據《建築物條例》的規定，於二零一零年批准把 Carrick 大宅重建成住宅建築物的一般建築圖則，並於二零一一年批准拆卸 Carrick 大宅的申請(拆卸許可)。當局遂啟動第(iii)段詳述的內部機制。根據文物保育政策，文物保育專員辦事處和古蹟辦開始與擁有人討論 Carrick 大宅寓保育於發展的各個方案，以及可能的經濟誘因，以換取擁有人同意保存有關</p>

申述編號 (TPB/R/S/H14/12-)	申述人	申述事項	對申述作出的回應
			<p>建築物。</p> <p>(v) 當局在制定合適的經濟誘因時，已考慮第(ii)段所列舉的因素。例如，Carrick 的文物價值已反映在其一級歷史建築的評級上。根據現行有關補償私人擁有人失去發展權(以保育 Carrick)的政策，當局曾探討把准許地積比率轉移至擁有人所持有的另一個地段的方案(即考慮了上文所列舉的其中一項因素，即「用地的發展潛力和價值」)，但這個方案不可行，因為擁有人在區內沒有持有其他具有潛在的未使用總樓面面積的土地，可供吸納 Carrick 用地的准許總樓面面積。考慮到 Carrick 用地所提供的空間後(上文所列舉的另一項因素)後，當局研究了在 Carrick 旁另建新屋宇的方案，但認為不可取，原因之一是新屋宇會破壞文物氛圍(包括阻</p>

申述編號 (TPB/R/S/H14/12-)	申述人	申述事項	對申述作出的回應
			<p>擋 Carrick 的其中一面外牆，即主入口)。更為重要的是，這個方案並非擁有人的意願(上文所列舉的另一項因素)。雙方考慮了多個方案，但全部均不可行。最後，擁有人告知文物保育專員辦事處和古蹟辦，表示擁有人只會考慮換地這個唯一可行的保存方案。政府對於非原址換地的原則是，替換用地應鄰近文物用地，以確保兩者的地價及發展潛力相若。擁有人已根據這個原則考慮了數幅替換用地。其後，擁有人建議採取非原址換地的方式，通過向政府交還 Carrick 用地作保育，以換取申述地點。上述情況說明，根據 Carrick 這宗個案的特定情況，當局以非原址換地的方式提供經濟誘因，是合理的做法。</p> <p><i>Carrick 大宅的文物價值</i></p>

申述編號 (TPB/R/S/H14/12-)	申述人	申述事項	對申述作出的回應
			<p>(vi) Carrick 大宅是一級歷史建築。根據定義，該建築具特別重要價值，而可能的話須盡一切努力予以保存。在現行歷史建築評級機制下，某幢建築的文物價值是按歷史價值、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這六項準則來評定。歷史建築的評級制度及甄選原則源自海外國家所採用的制度和原則，以及國際上有關文物保育的既有文獻，包括《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)。香港的實際情況亦是一項已予考慮的關鍵因素。然而，Carrick 大宅的正面和外部景觀(例如其面向香港仔郊野公園的外觀)則不在 Carrick 大宅評級工作的考慮範圍。在現行的評級機制下，申述地點的擬議住宅發展不會影響 Carrick 大宅在文物價值方面的特別重要價值。</p>

<p>申述編號 (TPB/R/S/H14/12-)</p>	<p>申述人</p>	<p>申述事項</p>	<p>對申述作出的回應</p>
		<p>(e) 不應將先前景賢里的換地安排視為先例，以作為批准有關改劃用途地帶的支持理據，因為 Carrick</p>	<p>此外，擁有人已建議採取緩解措施，盡量減低對景觀的影響；預計改劃用途地帶不會對周圍的視覺景象帶來重大的負面影響。</p> <p><i>發展參數及地價</i></p> <p>(vii) 根據現行的慣常做法，建有歷史建築的用地的原有發展參數(就這宗個案而言，地盤面積為 1 100 平方米；地積比率限為 0.5 倍；建築物高度限為兩層)應適用於換地後的新用地，以作為合理的經濟誘因。此外，地政總署會評估私人擁有人須支付的十足市值土地補價，以補足原先用地和新用地之間的地價差異。上述原則會應用在這宗個案。</p> <p>(viii) 改劃申述地點不會為改劃「綠化地帶」為其他用途地帶立下不良先例，因為這種改劃用途地帶必</p>

申述編號 (TPB/R/S/H14/12-)	申述人	申述事項	對申述作出的回應
		<p>大宅的歷史價值低於景賢里。況且，在景賢里個案中，用作換地的用地只是一個人造斜坡，不會對該區的景觀、天然綠化環境和視覺質素造成重大的負面影響。倘景賢里活化再用的價值難以實踐，保留 Carrick 大宅對公眾帶來的好處會更少。(R8)</p>	<p>須有非常有力的規劃理據支持。城規會將會按個別情況，考慮每宗申請。</p>
		<p>B-3 沒有充分考慮改劃用途地帶</p> <p>(a) 申述地點的住宅發展項目在多個技術層面上均會造成負面影響。此等改劃用途地帶未能在土地用途、視覺、景觀、文物保存、環境及生態保育、康樂價值、公眾利益及私有產權之間取得平衡。</p> <p>(b) 在申述地點興建擬議住宅發展項目，將涉及大規模斜坡鞏固及結構工程，會對該區的生態、環境、交通、道路安全和噪音，以及對附近的居民及行人造成負面</p>	<p>對理由 B-3(a)至(g)所作的回應綜述如下：</p> <p>(i) 修訂項目 A 旨在落實小組委員會於二零一五年十一月六日所作的決定，把申述地點由「綠化地帶」改劃為「住宅(丙類)6」地帶。該決定是在該天會議內經詳細審議上述兩宗根據第 12A 條提出的申請，包括所提交的全部三個發展方案後作出的，這三個方案均為保存 Carrick 大宅而</p>

<p>申述編號 (TPB/R/S/H14/12-)</p>	<p>申述人</p>	<p>申述事項</p>	<p>對申述作出的回應</p>
		<p>影響。(R10)</p> <p>(c) 訂定全面的規劃及建築規例，規定申述地點的發展商日後對受影響的生態進行專業分析，並落實相關的緩解措施。(R16)</p> <p>(d) 改劃用途地帶並無凌駕性的發展需要。申述地點的擬議住宅發展項目未能讓公眾享用及受惠。把申述地點改劃作豪宅項目而非可負擔的公共房屋，既違背公眾利益，亦無公共規劃增益。</p> <p>(e) 應進行環境影響評估及其他技術上的評估，以評估改劃用途地帶可能對香港仔郊野公園及鄰近地區造成的影響。(R12 及 R16)</p> <p>(f) 從綠化地帶的緩衝功能、景觀及保護樹木而言，漁護署及規劃署對改劃地帶有所保留。所提供的美化環境評估不足，未能說明所</p>	<p>建議可興建一幢總樓面面積與 Carrick 大宅相同的新屋宇的地方。從土地用途規劃的角度而言，小組委員會普遍同意 Carrick 大宅的文物價值高，保存該歷史建築實屬恰當。從土地用途的角度而言，小組委員會亦同意擁有人在申述地點興建屋宇的方案可以接受，因為擁有人會採取適當的緩解措施把擬議發展的影響減至最少，而且在權衡包括土地用途、視覺、景觀、文物保育、公眾利益及尊重私人發展權多個考慮因素後，同意該方案較為可取。</p> <p>(ii) 為支持第 12A 條申請編號 Y/H14/4，申請人提交相關技術評估報告，以應對申述地點擬議住宅發展可能對文物、環境、排水、供水、土力、景觀及視覺方面造成的影響。相關政府部門（包括古蹟辦、運輸署、渠務</p>

申述編號 (TPB/R/S/H14/12-)	申述人	申述事項	對申述作出的回應
		<p>帶來的真正影響。</p> <p>(g) 擬議住宅發展在技術上並不可行，因其會對香港仔水塘的集水區及區內重要的黑鳶棲息地造成負面影響，亦會破壞 Carrick 大宅與香港仔水塘系統的水資源之間的連繫。(R8, R13 及 R14)</p>	<p>署、水務署、環境保護署(下稱「環保署」)及土力工程處)基於這些評估報告的結果，對改劃用途地帶不表反對／或沒有負面意見。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境也認為，有關改劃對周圍的視覺景象不會構成重大的負面影響。</p> <p>(iii) 運輸署表示，由於申述地點內只有單幢屋宇發展，所產生／帶來的交通流量極少，一般無須就單幢屋宇發展進行交通影響評估。運輸署雖不反對有關改劃，但擁有人須自資擴闊位於甘道的申述地點外的路段，以闢設一條闊 5.5 米的行車道及一條闊 1.5 米的行人徑。運輸署亦要求擁有人於稍後階段，但必須在施工前，提交建築工程的交通影響評估。</p> <p>(iv) 雖然申述地點位於上段直接集水區內，水務署不反對擬議屋宇發</p>

申述編號 (TPB/R/S/H14/12-)	申述人	申述事項	對申述作出的回應
			<p>展，但排放至上段直接集水區的污水必須符合相關規例及政府的規定；水務署會就項目倡議人日後在詳細設計階段所提交的排水計劃中的相關技術事宜再作考慮。</p> <p>(v) 從景觀和樹木保育的角度而言，漁護署和規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對有關改劃有些保留，但擁有人已建議採取緩解措施，把該等影響減至最少，包括移植 20 棵樹木及保留三棵現存樹木；失去的樹木會以 1 比 1 的補償性種植比率補種；申述地點周邊的八棵白桂木不會受影響；會在用地邊界進行垂直綠化及種植一些樹木，以遮擋擬議發展，並把擬議發展對附近地方造成的視覺影響減至最少。</p> <p>(vi) 位於申述地點的擬議住宅發展須受分區計劃大綱圖限制，即最高</p>

申述編號 (TPB/R/S/H14/12-)	申述人	申述事項	對申述作出的回應
			<p>地積比率為 0.5 倍，而最高建築物高度為兩層(連開敞式停車間)，且不得超逾主水平基準上 260 米；相關政府部門會根據換地程序考慮規定擁有人提交景觀和樹木保育建議、要求 Carrick 大宅以樓宇現時已建成的狀況交還政府，以及擁有人須自費擴闊甘道緊連申述地點的路段。此外，擬議住宅發展在詳細設計及施工階段，亦須符合《建築物條例》及其他相關法例和政府的各項規定。</p> <p>(vii) 漁護署表示黑鳶是香港常見的猛禽，據知特別常見於香港仔郊野公園和馬己仙峽區。不過，並無資料證明申述地點對黑鳶特別重要。由於申述地點只佔該區廣闊林地生境的一小部分，把申述地點用作發展，不大可能對黑鳶造成重大影響。</p>

<p>申述編號 (TPB/R/S/H14/12-)</p>	<p>申述人</p>	<p>申述事項</p>	<p>對申述作出的回應</p>
		<p>(h) 部分申述人擔心，申述地點是通往香港仔郊野公園的主要入口，在該用地進行發展會令公眾市容設施消失。</p> <p>(i) 應由郊野公園及海岸公園委員會考慮是否在申述地點進行擬議住宅發展。(R12)</p>	<p>(viii) 一般來說，郊野公園的訪客大多經香港仔水塘道進入香港仔郊野公園，該條道路位於申述地點的範圍以外；因此擬議住宅發展不大可能導致郊野公園區內的景觀有所損失。</p> <p>(ix) 申述地點不屬郊野公園範圍，現階段預計擬議發展不會對香港仔郊野公園造成直接影響，因此認為無必要諮詢郊野公園及海岸公園委員會。</p>
		<p>B-4 選擇性地考慮意見</p> <p>相關政府部門、區議會及公眾的意見被忽略或未獲充分考慮。(R8 及 R18)</p>	<p>規劃署在處理用途地帶的修訂中，已遵照既定程序，徵詢公眾人士和灣仔區議會的意見；並已把所有相關公眾意見及政府部門的意見提交小組委員會考慮。</p>
		<p>B-5 在保育 Carrick 大宅方面的規劃</p>	

<p>申述編號 (TPB/R/S/H14/12-)</p>	<p>申述人</p>	<p>申述事項</p>	<p>對申述作出的回應</p>
		<p><i>管制不足</i></p> <p>(a) 程序上，應在換地前一併改劃 Carrick 用地，以便保存歷史建築。然而，現行的分區計劃大綱圖未有訂明任何保護 Carrick 大宅的措施。(R10)</p> <p>(b) Carrick 大宅的日後用途有待確定，而該等用途對環境及交通的影響亦未獲評估。至於日後用途會否在技術上造成負面影響或會否為社會接納，仍存在不確定性。把 Carrick 大宅作商業用途會危害該區的住宅特色。(R8)</p> <p>(c) 礙於 Carrick 大宅擁有人威脅要拆卸大宅，修訂項目 A 特別優惠擁有人。為此，建議改劃 Carrick 用地的用途地帶，以保存 Carrick 大</p>	<p>(i) 關於 Carrick 大宅的日後用途，文物保育專員辦事處及古蹟辦尚未有定案。應給予文物保育專員辦事處及古蹟辦彈性，當擁有人向政府交出 Carrick 用地時，有關辦事處可靈活地制定活化方針。因此，小組委員會同意應先行改劃申述地點的用途地帶，無須等待 Carrick 用地改劃作保存歷史建築。為保存 Carrick 大宅，擁有人在二零一六年十月十一日向古蹟辦簽署承諾書，表明在完成換地程序後，會向政府交還 Carrick 用地及 Carrick 大宅，而大宅的狀況須令古蹟辦滿意。</p> <p>(ii) 由於擁有人已獲批一般建築圖則及取得拆卸許可，只要取得建築事務監督的同意展開工程，擁有人有權隨時進行拆卸 Carrick 大宅以作重建。這種已獲核准建築圖則的發展建議，不會受其後分</p>

<p>申述編號 (TPB/R/S/H14/12-)</p>	<p>申述人</p>	<p>申述事項</p>	<p>對申述作出的回應</p>
		<p>宅，減低大宅被拆卸的威脅。</p> <p>(d) 城規會批准有關的改劃地帶申請，屬法律上的犯錯，而城市規劃機制不但未有保護有關歷史建築，反而破壞申述地點上的植</p>	<p>區計劃大綱圖的土地用途地帶或發展限制的修改所影響，除非對已獲批的一般建築圖則作出修訂的性質並不輕微，例如改變用途或增加發展密度，則作別論。</p> <p>(iii) 小組委員會二零一五年十一月六日會議記錄(附件 V)的第 56 及 71 段清楚表明，雖然擁有人的意願或許是其中一項考慮因素，但小組委員會應從土地用途規劃的角度考慮每個方案，而不應單看擁有人的意願。因此，指修訂項目 A 是優待擁有人及屈服於擁有人要脅拆卸 Carrick 大宅的指稱，有欠根據。</p> <p>(iv) 小組委員會按條例的相關規定考慮改劃用途地帶申請編號 Y/H14/4，並按照條例的規定對分區計劃大綱圖進行相應修訂。至於另一宗提出兩個反建議的申請編號 Y/H14/5，小組委</p>

申述編號 (TPB/R/S/H14/12-)	申述人	申述事項	對申述作出的回應
		物。(R10)	員會亦在同會議上一併就這宗申請作出考慮。小組委員會考慮兩宗申請及三個方案後，普遍同意 Carrick 大宅的文物價值高；從土地用途規劃的角度而言，保存該歷史建築是合適的做法。為達致保存 Carrick 大宅，改劃用途地帶建議是可取的方案。
		<p>B-6 立下不良先例</p> <p>擬議修訂會為區內其他住宅發展方案／涉及私人擁有的一級歷史建築的其他發展方案立下不良先例，令「綠化地帶」及郊野公園進一步被侵佔，導致自然環境的整體質素下降。 (R8、R13 及 R18)</p>	改劃申述地點不會為改劃「綠化地帶」為其他用途地帶立下不良先例，因為這種改劃用途地帶必須有非常有力的規劃理據支持。城規會將會按個別情況，考慮每宗申請。
		<p>B-7 在換地談判過程中缺乏透明度及公眾參與</p> <p>(a) 換地兼改劃用途地帶只可惠及擁有人。政府與擁有人將私下就申</p>	Carrick 大宅在二零一一年經公眾諮詢後由古物諮詢委員會(下稱「古諮

<p>申述編號 (TPB/R/S/H14/12-)</p>	<p>申述人</p>	<p>申述事項</p>	<p>對申述作出的回應</p>
		<p>述地點的地價進行商議，但政府沒有為該塊重要用地進行公開競投或招標。(R9)</p> <p>(b) 換地程序沒有積極令持份者和市民大眾參與。(R9)</p>	<p>會」)確認為一級歷史建築。根據定義，一級歷史建築指具特別重要價值，而可能的話須盡一切努力予以保存的建築。小組委員會同意，在考慮上述兩宗改劃用途地帶的申請後，申述地點的擬議房屋發展從土地用途的角度而言是可以接受的。換地事宜應根據政府既定的機制及做法處理，但這並非城規會的職權範圍。</p>
<p>5 至 7</p>	<p>世界自然(香港)基金會(R5)</p> <p>香港觀鳥會(R6)</p> <p>嘉道理農場暨植物園(R7)</p>	<p><u>C. 反對修訂項目 A</u></p> <p>申述提出的反對理由撮述如下：</p> <p><i>C-1 不符合「綠化地帶」用地的規劃意向</i></p> <p>(a) 區內亦有其他潛在的替代用地，可作擬議住宅發展。政府和城規會尚未就目前這項改劃用途地帶全面探討其他可能的替代方案。有關方面應清楚解釋選擇申述地</p>	<p>(i) 對理由 B-1(a)所作的回應亦相關。</p>

申述編號 (TPB/R/S/H14/12-)	申述人	申述事項	對申述作出的回應
		<p>點的理據。(R6)</p> <p>(b) 用途地帶的修訂不符合政府改劃「綠化地帶」用地作發展的政策，申述地點並非沒有植被、已荒廢或已平整。(R6)</p> <p>(c) 申述地點原本是餘下「綠化地帶」用地的重要部分，把其改劃為「住宅(丙類)6」地帶不符合「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編號 10(規劃指引編號 10)。按照一般推定，「綠化地帶」用地內是不准進行發展的，在該處進行住宅發展會涉及廣泛砍伐現有天然樹木。</p> <p>(d) 此外，將「綠化地帶」用地的一部分改劃作住宅發展，會影響該「綠化地帶」原本作為香港仔郊野公園緩衝地帶的功能，並削弱</p>	<p>(ii) 對理由 B-1(b)所作的回應亦相關。</p> <p>(iii) 規劃指引編號 10 訂明考慮是否批准根據該條例第 16 條提出在「綠化地帶」進行發展的申請時須依循的主要規劃準則，但有關準則並不適用於分區計劃大綱圖的修訂。對理由 B-1(b)及(c)所作的回應亦相關。</p> <p>(iv) 對理由 B-1(c)及 B-3(a)至(g)所作的回應亦相關。</p>

申述編號 (TPB/R/S/H14/12-)	申述人	申述事項	對申述作出的回應
		<p>山頂及香港仔區的森林生境的完整性和連貫性，以及降低毗連林地的生境質素，對該區造成不可逆轉的生態影響。</p>	
		<p>C-2 不符合政府的文物保護政策</p> <p>(a) 申述地點的地價遠遠超出 Carrick 用地的地價。所提出的換地方案並非「等價的交換」。(R6)</p> <p>(b) 有關用地是滿佈植被的天然斜坡，位於香港仔郊野公園的邊緣，具中至高度生態價值，不應用作替代發展用地，以換取保留 Carrick 大宅。文物保護和環境保育不應二取其一，政府應定出一個雙贏方案。(R6)</p>	<p>對理由 B-2 所作的回應亦相關。</p>
		<p>C-3 沒有充分考慮改劃用途地帶</p> <p>(a) 申述地點的住宅發展項目在多個技術層面上均會造成負面影響。此等改劃用途地帶未能在土地用</p>	<p>對理由 B-3(a)至(g)所作的回應亦相關。</p>

<p>申述編號 (TPB/R/S/H14/12-)</p>	<p>申述人</p>	<p>申述事項</p>	<p>對申述作出的回應</p>
		<p>途、視覺、景觀、文物保存、環境及生態保育、康樂價值、公眾利益及私有產權之間取得平衡。擬議住宅發展項目在技術上並不可行，亦會對區內重要的黑鳶棲息地造成負面影響。</p> <p>(b) 在申述地點興建擬議住宅發展項目，將涉及大規模斜坡鞏固及結構工程，會對該區的生態、環境、交通、道路安全及噪音，以及對附近居民及行人造成負面影響。(R6)</p>	
		<p><i>C-4 立下不良先例</i></p> <p>擬議修訂會為區內其他住宅發展方案／涉及私人擁有的一級歷史建築的其他發展方案立下不良先例，令「綠化地帶」及郊野公園進一步被侵佔，導致自然環境的整體質素下降。</p>	<p>對理由 B-6 所作的回應亦相關。</p>

申述編號 (TPB/R/S/H14/12-)	申述人	申述事項	對申述作出的回應
2 至 4 及 11	<p>陳家洛 (前立法會議員 (二零一二年至二 零一六年))(R2)</p> <p>黃宏泰 (灣仔區區議員) (R3)</p> <p>陳浩濂 (中西區區議員) (R4)</p> <p>陳淑莊議員 (立法會議員) (R11)</p>	<p><u>D. 反對修訂項目 A</u></p> <p>申述提出的反對理由撮述如下：</p> <p><i>D-1 不符合「綠化地帶」用地的規劃意向</i></p> <p>將「綠化地帶」用地的一部分改劃作住宅發展，會影響該「綠化地帶」原本作為香港仔郊野公園緩衝地帶的功能，並削弱山頂及香港仔區的森林生境的完整性和連貫性，以及降低毗連林地的生境質素，對該區造成不可逆轉的生態影響。(R2)</p>	<p>對理由 B-1(c)及 B-3(a)至(g)所作的回應亦相關。</p>
		<p><i>D-2 不符合政府的文物保護政策</i></p> <p>(a) 所涉地點是滿佈植被的天然斜坡，位於香港仔郊野公園的邊緣，具中至高度生態價值，不應用作替代發展用地，以換取保留 Carrick 大宅。文物保育和環境保護不應二取其一，政府應想出一</p>	<p>(i) 對理由 B-2(a)至(d)所作的回應亦相關。</p>

申述編號 (TPB/R/S/H14/12-)	申述人	申述事項	對申述作出的回應
		<p>個雙贏方案。</p> <p>(b) 不應將先前景賢里的換地安排視為先例，以作為批准有關改劃用途地帶的支持理據，因為相對於景賢里，Carrick 大宅的歷史價值較低。況且，在景賢里個案中，用作換地的用地只是一個人造斜坡，不會對該區的景觀、天然綠化環境和視覺質素造成重大的負面影響。(R2 及 R3)</p>	<p>(ii) 對理由 B-2(e)所作的回應亦相關。</p>
		<p>D-3 沒有充分考慮改劃用途地帶</p> <p>(a) 申述地點的住宅發展項目在多個技術層面上均會造成負面影響。此等改劃用途地帶未能在土地用途、視覺、景觀、文物保存、環境及生態保育、康樂價值、公眾利益及私有產權之間取得平衡。擬議住宅發展項目在技術上並不可行，並會對區內重要的黑鳶棲</p>	<p>對理由 B-3(a)至(g)所作的回應亦相關。</p>

申述編號 (TPB/R/S/H14/12-)	申述人	申述事項	對申述作出的回應
		<p>息地造成負面影響。</p> <p>(b) 在申述地點興建擬議住宅發展項目，將涉及大規模斜坡鞏固及結構工程，會對該區的生態、環境、交通、道路安全及噪音，以及對附近居民及行人造成負面影響。(R3)</p> <p>(c) 改劃用途地帶並無凌駕性的發展需要。申述地點的擬議住宅發展項目未能讓公眾享用及受惠。把申述地點改劃作豪宅項目而非可負擔的公共房屋，既違背公眾利益，亦無公共規劃增益。</p> <p>(d) 漁護署及規劃署從綠化地帶的緩衝功能、景觀及保護樹木的角度而言，對改劃地帶有所保留。所提供的美化環境評估不足，未能說明其真正的影響。</p>	

申述編號 (TPB/R/S/H14/12-)	申述人	申述事項	對申述作出的回應
		<p>D-4 選擇性地考慮意見</p> <p>相關政府部門、區議會及公眾的意見被忽略或未獲充分考慮。(R2 及 R3)</p>	<p>對理由 B-4(a)所作的回應亦相關。</p>
		<p>D-5 立下不良先例</p> <p>擬議修訂會為區內其他住宅發展方案／涉及私人擁有的一級歷史建築的其他發展方案立下不良先例，令「綠化地帶」及郊野公園進一步被侵佔，導致自然環境的整體質素下降。</p>	<p>對理由 B-6(a)所作的回應亦相關。</p>
		<p>D-6 在換地談判過程中缺乏透明度及公眾參與</p> <p>換地兼改劃用途地帶只可惠及擁有人。政府與擁有人將私下就申述地點的地價進行商議，但政府沒有為該塊重要用地進行公開競投或招標。(R3)</p>	<p>對理由 B-7(a)及(b)所作的回應亦相關。</p>

申述編號 (TPB/R/S/H14/12-)	申述人	申述事項	對申述作出的回應
<p>19 至 1479 及 1481 至 1497、 1499 至 1634</p>	<p>中西區關注組(R19) 1613 個別人士，所作的申述以標準格式 A 提交(申述人名單載於附錄 A)</p>	<p><u>E. 反對修訂項目 A</u> 標準格式 A 涵蓋九項申述理由。個別申述人會在申述內選出理由，另會提出額外意見(如有)。該九項申述理由列述如下；而該九項申述理由以外的意見則撮述於後：</p>	
		<p>(a) 擬議「綠化地帶」用地是作為保護香港仔郊野公園免受城市侵佔的一個真正緩衝區。</p>	<p>對理由 B-1(c)所作作的回應亦相關。</p>
		<p>(b) 改劃用途地帶的建議違反政府有關改變「綠化地帶」用途的政策。</p>	<p>對理由 B-1(a)及(b)所作回應亦相關。</p>
		<p>(c) 改劃用途地帶的建議違反文物保育政策，因為有關建議破壞申述地點的文物布局。</p>	<p>對理由 B-2(a)至(d)所作回應亦相關。</p>
		<p>(d) 保存和保育不應二取其一，我們應定出一個雙贏方案。</p>	<p>對理由 B-2(a)至(d)所作的回應亦相關。</p>
<p>(e) 在現行法定評估架構下，相關政</p>	<p>對理由 B-2(a)至(d)所作的回應亦相</p>		

申述編號 (TPB/R/S/H14/12-)	申述人	申述事項	對申述作出的回應
		府部門並不了解香港仔郊野公園及山頂區 Carrick 大宅的文物布局在文化方面的意義。	關。
		(f) 停止優待發展商，不要屈服於拆毀 Carrick 大宅的威脅。	對理由 B-5(c)所作的回應亦相關。
		(g) 政府與擁有人進行談判的整個過程缺乏公眾透明度。	對理由 B-7(a)所作的回應亦相關。
		(h) 改劃用途地帶的建議涉及移除植被，但不包括保護文物建築，因此對本地市民來說是個雙輸方案。	對理由 B-5(a)及(b)所作的回應亦相關。
		(i) 改劃用途地帶的建議完全漠視其他政府部門及公眾較早前提出的反對意見。	對理由 B-4 所作的回應亦相關。
		其他意見： <u>環境方面的關注</u> (i) 在甘道出沒的豪豬羣，牠們可能	對理由 B-3(a)至(g)所作的回應亦相

<p>申述編號 (TPB/R/S/H14/12-)</p>	<p>申述人</p>	<p>申述事項</p>	<p>對申述作出的回應</p>
		<p>會受到影響。(R33)</p> <p>(ii) 擬議住宅發展會破壞我們的自然環境，包括郊野公園、「綠化地帶」、野生動物等，並影響該區的宜居程度(R41、42、52至56、61、72、122、141、164、248、250、275、304、327、407、413、441、455、456、457、459、629、717、806、905、906、910、911、1095、1096、1099、1102、1112、1119、1121、1205、1267、1307、1310、1314、1315、1316、1318、1320至1322、1325至1327、1329、1383、1386至1388)</p>	<p>關。</p>
		<p><u>用地是否適合</u></p> <p>(i) 申述地點鄰近「綠化地帶」，目前並無其他替代用地可供發展商選擇。(R60)</p>	<p>對理由 B-1(a)所作的回應亦相關。</p>

<p>申述編號 (TPB/R/S/H14/12-)</p>	<p>申述人</p>	<p>申述事項</p>	<p>對申述作出的回應</p>
		<p>(ii) 沒有理據支持在申述地點上進行擬議住宅發展。(R75)</p> <p>(iii) 應優先考慮使用棕地作擬議住宅發展。(R501)</p> <p>(iv) 使用鄰近停車場用地／其他地方作擬議住宅發展。(R1101 及 1118)</p>	
		<p><u>換地事宜</u></p> <p>(i) 換地並不是「等價的交換」。(R75)</p>	<p>對理由 B-2(a)至(d)所作的回應亦相關。</p>
		<p><u>技術方面的關注</u></p> <p>(i) 擬議住宅發展會影響區內環境、交通及生態。(R108)</p> <p>(ii) 預計會帶來進一步交通問題。(R300)</p> <p>(iii) 建築工程會影響甘道 24 號及區</p>	<p>對理由 B-3(a)至(f)所作的回應亦相關。</p>

申述編號 (TPB/R/S/H14/12-)	申述人	申述事項	對申述作出的回應
		<p>內道路。(R810)</p> <p>(iv) 建築工程會為區內帶來交通及環境問題，影響該處的居民。 (R891 及 R630)</p> <p>(v) 或會引致水土流失。(R1308)</p>	
1635 至 1640	六名個別人士，所作的申述以標準格式 B 提交(申述人名單載於附錄 A)	<p><u>F. 反對修訂項目 A</u></p> <p>標準格式 B 涵蓋兩項申述理由。部分申述人亦提出了額外意見。該兩項申述理由列述如下；而額外意見則撮述於後：</p> <p>(a) 城規會提出的改劃土地用途影響深遠，除了違反自然生態保育的原則外，還立下危險先例。</p> <p>(b) 倘發展商在有關處所展開建築工程，肯定會影響整個地區的環境保育，以及令綠化空間顯著減少。施工期間，肯定會為甘道附</p>	<p>(i) 對理由 B-1(b)及 B-6 所作的回應亦相關。</p> <p>(ii) 對理由 B-3(a)至(g)所作的回應亦相關。</p>

<p>申述編號 (TPB/R/S/H14/12-)</p>	<p>申述人</p>	<p>申述事項</p>	<p>對申述作出的回應</p>
		<p>近帶來嚴重的交通擠塞及噪音滋擾，以及其他問題。</p>	
		<p>其他意見：</p> <p>(a) 由於換地有利地產商，讓發展商以景觀及文物價值欠奉的 Carrick 大宅換取擁有無敵景觀的申述地點，做法有欠公允，並可能出現串通勾結的情況。(R1638)</p> <p>(b) 改劃「綠化地帶」應惠及整個社區，而不是單一發展商。(R1639)</p>	<p>對理由 B-1(a)、B-2(a)至(d)及 B-5(c)所作的回應亦相關。</p> <p>對理由 B-1(a)及 B-5(c)所作的回應亦相關。</p>

意見書

意見書編號 (TPB/R/S/H14/12-C)	提意見人	意見摘要	對意見書的回應
1	Juli May Limited	<p><i>支持修訂項目 A</i></p> <p><u>表示支持的理由：</u></p> <p>(a) 改劃土地用途有助進行換地，以便永久保留 Carrick 大宅，供公眾欣賞和使用。這是有關各方根據既定的「等價的交換」原則，經過三年討論和評估的結果。非原址的換地是合適的規劃機制，既是文物保育的關鍵，又可尊重私有產權。</p> <p>(b) 在可行的範圍內，已遵行城規會規劃指引編號 10 有關擬在「綠化地帶」用地進行發展而提出的規劃申請的指引。城規會已根據其指引審慎評估所提出的建議，並認為建議可以接受，足以支持改劃土地用途這個方案。有關建議最能在文物保育與環境保護之間取得平衡，並可滿足不同持份</p>	備悉。

意見書編號 (TPB/R/S/H14/12-C)	提意見人	意見摘要	對意見書的回應
		<p>者互有牴觸的意見。</p> <p>(c) 城規會已探討區內所有可行的替代地點和保育方案(包括由 R10 建議的方案)，認為有關地點和方案在技術上均不可行，或不為土地擁有人所接受，而城規會曾拒絕類似的申請。在 Carrick 大宅附近沒有棕地可作替代用地。</p> <p>(d) 擬議的單幢屋宇發展項目經過精心設計，並採用了較 Carrick 用地更嚴格的發展參數，包括較低的建築物高度、滿佈植被的地下和屋頂，因此不會破壞 Carrick 大宅的文物布局，對環境的影響亦減至最少。</p> <p>(e) 其後的換地申請(包括地價評估)由政府根據現行的換地政策處理。由於地政總署尚未就地價的差價作出評估，批評有關遷置並非「等價的交換」，是言之過早。在完成換地程序後，Carrick</p>	

意見書編號 (TPB/R/S/H14/12-C)	提意見人	意見摘要	對意見書的回應
		<p>大宅會以原有狀況移交政府。</p> <p>(f) 改劃土地用途的建議已完成所有法定程序，包括公眾諮詢。城規會在審批第 12A 條的改劃用途地帶申請時，已討論和考慮政府部門和公眾提出的所有意見，並已聽取了關注小組就其他替代用地方案作出的陳述。</p> <p>(g) 建議不會削弱山頂及香港仔區的生境的完整性和連貫性，以及降低毗連林地的生境質素。除在申述地點找到白桂木的樹苗及在申述地點外找到八棵同一品種的樹木外，申述地點並無其他稀有品種。該八棵樹木會予以保留，作為該屋宇工程的一部分，而樹苗則會移植至毗鄰林地的一個新位置。根據黑鳶數目的檢討，認為建議不會對馬己仙峽道的黑鳶棲歇地帶來影響。</p> <p>(h) 擬議計劃不會損害該區「綠化地</p>	

意見書編號 (TPB/R/S/H14/12-C)	提意見人	意見摘要	對意見書的回應
		<p>帶」用地作為現有發展與香港仔郊野公園之間的緩衝區功能，因為申述用地規模相對較小，位處嘉樂園的「視覺陰影」下，而嘉樂園已嚴重侵佔「綠化地帶」用地，將所涉用地與「綠化地帶」的主要部分隔開。</p> <p>(i) 以香港仔郊野公園的緩衝區而言，沿香港仔水塘道的現有樹木會予以保留，遮擋擬建屋宇。</p> <p>(j) 對該區的生境影響不大。樹木補償會以 1 比 1 方式進行，形成景觀緩衝區的一部分。</p> <p>(k) 所進行的視覺影響評估顯示，擬議項目的大部分地方都難以從外觀看得到。</p> <p>(l) 所有相關的生態、環境和景觀研究已呈交城規會考慮，城規會並無收到政府部門進一步的負面意見。由於擬議住宅發展的規模極</p>	

意見書編號 (TPB/R/S/H14/12-C)	提意見人	意見摘要	對意見書的回應
		<p>小，只有兩個泊車位，所以不會進行交通影響評估。</p> <p>(m) 由於涉及政府政策和程序，公眾就政府與土地擁有人之間的談判過程，以及沒有就該用地進行公開競投及招標所提出的關注事宜，就此方面沒有意見。</p> <p>(n) 擬議的「住宅(丙類)6」用地旨在保存 Carrick 大宅，把「住宅(丙類)6」用地恢復為「綠化地帶」用地，會失去保留 Carrick 大宅的機會。</p> <p>(o) 為保留文物建築進行非原址的換地有先例可援。</p>	

意見書編號 (TPB/R/S/H14/12-C)	提意見人	意見摘要	對意見書的回應
2	陳浩濂(中西區區議員)	<p>(a) 關注把綠化地帶改為住宅用途，因為港島綠化空間有限，政府不應輕易進一步剝奪公眾的綠化地帶。</p> <p>(b) 政府有責任尋求解決方法，既可保障擁有人產權又可保存環境及歷史建築。</p>	<p>(i) 對理由 B-1(a)及 B-1(b)所作的回應亦相關。</p> <p>(ii) 對理由 B-2(a)至(d)所作的回應亦相關。</p>
3	Ruy Barretto	<p>(a) 屋宇發展的建議沒有顯著改善；假若不嚴重破壞環境(尤其是植被和景觀)，建議便無法進行。</p> <p>(b) 建議乃屬劣質規劃，且沒有規劃增益，並會立下壞先例。</p> <p>(c) 建議會損害文物及自然價值，因為舊宅的歷史環境會受到嚴重破壞，而且無法得到緩解。</p> <p>(d) Carrick 用地前面的擬議屋宇發展和砍伐草木，與歷史環境(包括香港仔郊野公園水務工程系統)</p>	<p>(i) 對理由 B-2(a)至(d)及 B-3(a)至(g)所作的回應亦相關。</p>

意見書編號 (TPB/R/S/H14/12-C)	提意見人	意見摘要	對意見書的回應
		<p>不相協調。</p> <p>(e) 支持 R10，因為提供的補充資料顯示本申述的替代發展方案技術上可行，並可避免改劃用途地帶建議中擬議發展計劃所造成的破壞。補充資料亦揭示擬議發展計劃會如何破壞區內文化、文物、生態、景觀及康樂價值，並提出不會導致此等損失的解決方法。</p>	<p>(ii) 對 R10 的建議附件的獨立評估載於附件 IX。</p>
4	Leo A. Barretto	<p>(a) 城規會及政府不應漠視 1 600 多個反對改劃用途地帶建議提出的意見。</p> <p>(b) 發展商相信他們可影響政府官員和城規會等相關人士，因此無須理會公眾輿論，或就擬議計劃作重大修改，以正視公眾的關注。</p>	<p>(i) 對理由 B-4 所作的回應亦相關。</p> <p>(ii) 小組委員會同意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</p>

意見書編號 (TPB/R/S/H14/12-C)	提意見人	意見摘要	對意見書的回應
		<p>(c) 關於政府部門提出的問題，尤其是針對香港仔郊野公園的動植物所造成的傷害，發展商所作出的回應充滿謬誤。難以在斜坡進行屋宇發展，施工時亦不可能保存及保護植被。</p> <p>(d) R10 的回應相對比較完整，已正視城規會提出的所有意見及關注，並以技術和創意方法回應該等意見及關注，儘管詳盡程度未及發展商，但有關事宜下一階段才需要闡述。</p> <p>(e) R10 以歷史建築、構築物和地方的相關協議，闡釋「布局」的重要性。兩個替代發展方案已(針對城規會的意見)作出大幅修訂，因此值得城規會認真考慮。</p>	<p>益和尊重私人發展權等相關考慮因素之間取得平衡。</p> <p>(iii) 對理由 B-3(a)至(g)所作的回應亦相關。</p> <p>(iv) 對 R10 的建議所作的獨立評估載於附件 IX。</p> <p>(v) 對 R10 的建議所作的獨立評估載於附件 IX。</p>

意見書編號 (TPB/R/S/H14/12-C)	提意見人	意見摘要	對意見書的回應
5	Fredo Cheung	<p>(a) 改劃「綠化地帶」用地等同破壞香港仔山谷和山頂區歷史文化景觀的歷史結構，並破壞綠化地帶用地的價值和功能，該綠化地帶用地是避免市區發展侵佔香港仔郊野公園的緩衝區。</p> <p>(b) R1 不理解 Carrick 大宅的文化意義及文物布局／背景，而 R10 提出的意見充分表明擬議房屋發展會破壞 Carrick 大宅及其文物背景的環境關係。</p> <p>(c) 改劃用途地帶的建議違反國際公認的文物保育原則，例如二零一三年的《巴拉憲章》，古物古蹟辦事處和古物諮詢委員會引用該憲章作文物評估的其中一項標準。</p> <p>(d) 文物和天然資源對我們的子孫後代同樣重要，應給予同等重視，而不應有優次之分，或犧牲其他</p>	<p>(i) 對理由 B-2(a)至(d)所作的回應亦相關。</p> <p>(ii) 對理由 B-2(a)至(d)所作的回應亦相關。</p> <p>(iii) 對理由 B-2(a)至(d)所作的回應亦相關。</p> <p>(iv) 小組委員會同意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</p>

意見書編號 (TPB/R/S/H14/12-C)	提意見人	意見摘要	對意見書的回應
		<p>資源以保留一種資源。</p> <p>(e) 政府應把握機會，將有關綠化地帶和香港仔郊野公園變為香港首個文化景觀，以促進本港旅遊業。</p>	<p>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取得平衡。</p>
6	Gordon Ma	<p>(a) 擬議屋宇發展會改變數以千計香港市民喜愛和享用的郊野公園環境。</p> <p>(b) 興建擬議屋宇發展，會影響屬本港獨有黑鳶在附近的築巢地。</p>	<p>(i) 對理由 B-3(a)至(f)所作的回應亦相關。</p> <p>(ii) 對理由 B-3(g)所作的回應亦相關。</p>
7	Vincent W.S.Lo	<p>(a) 反對 R1，因違背文物保育政策下保存歷史建築的基本方針。</p> <p>(b) 在把有關的「綠化地帶」用地交換作發展的同時，卻沒有把 Carrick 用地改劃為「保育歷史建築物」地帶。除非 Carrick 大宅是法定古蹟，否則不應這樣換</p>	<p>(i) 對理由 B-2(a)至(d)所作的回應亦相關。</p> <p>(ii) 對理由 B-2(a)至(d)及 B-5(a)所作的回應亦相關。</p>

意見書編號 (TPB/R/S/H14/12-C)	提意見人	意見摘要	對意見書的回應
		<p>地。</p> <p>(c) 支持 R10 的建議，因為 R10 提出了一個雙贏方案，既可保存歷史建築，又不會侵佔毗連香港仔郊野公園綠化地帶用地。其建議符合政府所提倡並指明是較可取的文物保育模式。</p>	<p>(iii) 就 R10 的建議所作的獨立評估載於附件 IX。</p>
8	Leong Mo-ling	<p>(a) 反對 R1，因為該項申述違反保存歷史建築的基本方針。Carrick 大宅的保育價值甚具爭議。</p> <p>(b) 支持 R10 的建議，因為既可保存歷史建築，又不會侵佔綠化地帶，是理想的解決方案。</p>	<p>(i) 對理由 B-2(a)至(d)所作的回應亦相關。</p> <p>(ii) 就 R10 的建議所作的獨立評估載於附件 IX。</p>
9 至 14	提意見人名單載於附錄 B	<p>(a) 反對 R1，因為擬議綠化地帶用地是真正的緩衝區，以免市區範圍侵佔香港仔郊野公園。</p> <p>(b) 有關的屋宇發展建議，違背政府涉及轉換綠化地帶用地及文物保</p>	<p>(i) 對理由 B-1(c)所作的回應亦相關。</p> <p>(ii) 對理由 B-1(a)、B-2(a)至(d)及 B-3(a)至(f)所作的回應亦相</p>

意見書編號 (TPB/R/S/H14/12-C)	提意見人	意見摘要	對意見書的回應
		<p>育的政策，因為有關建議會破壞 Carrick 大宅的文物環境，亦把綠化地帶用地拱手讓予私人發展商，但有關用地卻是作為郊野公園緩衝區的公共資源。這會令郊野公園的環境受到破壞。</p> <p>(c) 綠化地帶的土地有其自身價值，按照推定，應予以保育。</p> <p>(d) 同意 R10，因為提出了雙贏方案，可保存文物古蹟及具生態價值的用地。</p> <p>(e) 不應為了讓私人物業擁有人取得更多土地而令公眾蒙受損失。</p>	<p>關。</p> <p>(iii) 對理由 B-1(b)所作的回應亦相關。</p> <p>(iv) 就 R10 的建議所作的獨立評估載於附件 IX。</p> <p>(v) 對理由 B-2(a)至(d)所作的回應亦相關。</p>
15-28	提意見人名單載於附錄 B	<p>(a) 反對 R1,支持 R10。</p> <p>(b) 為了香港及市民的福祉，促請城規會重新考慮有關修訂。</p>	<p>(i) 備悉。</p> <p>(ii) 小組委員會同意，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</p>

意見書編號 (TPB/R/S/H14/12-C)	提意見人	意見摘要	對意見書的回應
			<p>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取得平衡。</p>
<p>29、30、33 及 36</p>	<p>美港聯盟， Melanie Moore, Nicholas Mawdsley, Esther Chin</p>	<p>(a) 反對 R1，因為擬議綠化地帶用地是真正的緩衝區，以免市區範圍侵佔香港仔郊野公園。</p> <p>(b) 有關的屋宇發展建議，違背政府涉及轉換綠化地帶用地及文物保育的政策，因為有關建議會破壞 Carrick 大宅的文物環境，亦把綠化地帶用地拱手讓予私人發展商，但有關用地卻是作為郊野公園緩衝區的公共資源。這會令郊野公園的環境受到破壞。</p> <p>(c) 同意 R10，而擬議綠化地帶應予保留。景賢里先前的換地安排基本上是錯誤的，不應用作支持批</p>	<p>(i) 對理由 B-1(a)及 (c)及 B-3(a)至(g)所作的回應亦相關。</p> <p>(ii) 就 R10 的建議所作的獨立評估載於附件 IX。</p>

意見書編號 (TPB/R/S/H14/12-C)	提意見人	意見摘要	對意見書的回應
		<p>准改劃地帶建議的先例。</p> <p>(d) 在綠化地帶進行擬議屋宇發展，會侵佔具歷史意義的寶雲道遠足徑及香港仔郊野公園的邊緣，對所有使用者而言亦礙眼。</p>	<p>(iii) 對理由 B-1(c)及 B-3(a)至(g)所作的回應亦相關。</p>
31	Ng Chun Wing	<p>(a) 反對 R1。</p> <p>(b) 支持 R2 至 R1640，理由如下：</p> <p>(1) 改劃用途地帶的建議不符合政府發展綠化地帶土地的政策。</p> <p>(2) 修訂項目 A 所涉的綠化地帶用地草木茂生，並非荒廢或已平整的土地，只應在極為特殊的情況下才考慮發展該土地。</p> <p>(3) 擬議屋宇發展項目會影響文</p>	<p>(i) 備悉。</p> <p>(ii) 對理由 B-1(b)所作的回應亦相關。</p> <p>(iii) 對理由 B-1(a)所作的回應亦相關。</p> <p>(iv) 對理由 B-2(a)至(d)所作的回應</p>

意見書編號 (TPB/R/S/H14/12-C)	提意見人	意見摘要	對意見書的回應
		<p>物環境，而且阻擋從 Carrick 大宅望向香港仔郊野公園的景觀。</p> <p>(4) 持份者及公眾未有參與換地過程。</p> <p>(5) 有關建議會為區內其他一級歷史建築的擁有人的發展建議立下不良先例，令「綠化地帶」及郊野公園進一步被侵佔，破壞自然環境。</p>	<p>亦相關。</p> <p>(v) 對理由 B-7 所作的回應亦相關。</p> <p>(vi) 對理由 B-6 所作的回應亦相關。</p>
32	世界自然(香港)基金會	<p>(a) 反對 R1。</p> <p>(b) 應保存所涉的綠化地帶用地。該用地明確界定香港仔郊野公園與其西面和北面的「住宅(丙類)2」地帶範圍的界限。</p> <p>(c) 既然已有其他建議的方案，不值得為進行發展而犧牲所涉的綠化地帶用地，以換取保護 Carrick</p>	<p>(i) 備悉</p> <p>(ii) 對理由 B-1(a)至(c)所作的回應亦相關。</p>

意見書編號 (TPB/R/S/H14/12-C)	提意見人	意見摘要	對意見書的回應
		<p>大宅。</p> <p>(d) 擬議屋宇發展會削弱山頂及香港仔區的森林生境的完整性和連貫性。</p> <p>(e) 興建屋宇的建議相當可能會影響該區的黑鳶和白桂木稀有樹木品種。</p> <p>(f) 改劃建議會為區內其他住宅發展建議立下不良先例，令「綠化地帶」進一步被侵佔，削弱其緩衝功能，導致該區自然環境的整體質素及景觀價值下降。</p>	<p>(iii) 對理由 B-3(a)至(g)所作的回應亦相關。</p> <p>(iv) 對理由 B-6 所作的回應亦相關。</p>
34	Steven Pyle	<p>(a) 反對換地建議。</p> <p>(b) 在綠化地帶興建屋宇的建議會損害響毗鄰郊野公園的視覺景象。</p>	<p>(i) 備悉。</p> <p>(ii) 對理由 B-3(a)至(g)所作的回應亦相關。</p>
35	Paul Tsang	(a) 反對 R1。	(i) 備悉。

意見書編號 (TPB/R/S/H14/12-C)	提意見人	意見摘要	對意見書的回應
		(b) 從來都不應利用綠化地帶。	(ii) 對理由 B-1(b)所作的回應亦相關。
37	Cornelia Fung JP	(a) 反對修訂項目 A 及換地建議。 (b) Carrick 大宅沒有歷史或建築價值，以這幢屋宇交換綠化地帶的用地只會令發展商得益。其他意見已提出具說服力的論據，說明為何不應進行任何換地的安排。	(i) 備悉 (ii) 對理由 B-2(a)至(d)所作的回應亦相關。
38	Catherine Rust	反對換地，因為不僅會損害綠化地帶的生態價值、令樹木枯死，破壞生境，還會影響郊野公園的景觀，以及為日後的換地申請立下危險先例。	對理由 B-3(a)至(g)及 D-6 所作的回應亦相關。
39	Miss Price	(a) 反對改劃用途地帶的要求。 (b) 綠化地帶應予以保護而非作建設之用。換地建議會破壞郊野公園的和平及寧靜環境。保護綠化地帶符合公眾利益，應較發展商的	(i) 備悉。 (ii) 對理由 B-1(b)所作的回應亦相關。

意見書編號 (TPB/R/S/H14/12-C)	提意見人	意見摘要	對意見書的回應
		<p>利益及貪婪，予以優先考慮。</p> <p>(c) 倘發展商不願意保留 Carrick 大宅，就應售予其他會保存及欣賞大宅的人士。發展商有充裕機會在別處謀取利益。</p>	<p>(iii) 對理由 B-2(a)至(d)所作的回應亦相關。</p>
40	Mary Mulvihill	<p>(a) 反對 R1</p> <p>(b) 改劃用途地帶的建議廣受公眾關注，但並沒有得到支持。</p> <p>(c) 城規會為了支持現任行政長官的政策，通常會忽視公眾意見。</p> <p>(d) 有關建議並沒有提供房屋土地令社會受惠的優點，城規會委員應只按有關建議的情況作出判斷。</p> <p>(e) 有關建議不符合綠化地帶的規劃意向。擬議房屋發展會對熱門的康樂地區造成負面影響。</p>	<p>(i) 備悉</p> <p>(ii) 對理由(ii)至 C15-28 所作的回應亦相關。</p> <p>(iii) 對理由 B-1(b)所作的回應亦相關。</p>

意見書編號 (TPB/R/S/H14/12-C)	提意見人	意見摘要	對意見書的回應
		(f) 批准有關建議會立下不良先例，致城規會慣常拒絕很多擬在綠化地帶進行住宅發展的其他申請的決定，受到挑戰。	(iv) 對理由 B-6 所作的回應亦相關。

有關《山頂區分區計劃大綱草圖編號S/H14/12》
的申述人名單

申述人編號 (TPB/R/S/H14/12-R)	申述人名稱 Name of 'Representer'
1	Juli May Limited
2	陳家洛 (前立法會議員 2012-2016) Chan Ka Lok Kenneth (Past Legislative Council Member 2012-2016)
3	黃宏泰 (灣仔區區議員) Wong Wang Tai (Wan Chai District Council Member)
4	陳浩濂 (中西區區議員) Joseph Chan (Central & Western District Council Member)
5	世界自然基金會 World Wide Fund for Nature Hong Kong
6	香港觀鳥會 Hong Kong Bird Watching Society
7	嘉道理農場暨植物園 Kadoorie Farm and Botanic Garden
8	創建香港 Designing Hong Kong

申述人編號 (TPB/R/S/H14/12-R)	申述人名稱 Name of 'Representer'
9	美港聯盟 Alliance for a Beautiful Hong Kong
10	香港仔郊野公園關注組 Aberdeen Country Park Concern Group
11	陳淑莊 (立法會議員) Tanya Chan (Legislative Council Member)
12	Mary Mulvihill
13	Ruy Barretto
14	Leo Barretto
15	Yuen Ka Sin
16	Brian Li
17	Zhou Cheung
18	Myles Winter
19	中西區關注組 Central & Western Concern Group
20	Fredo Cheung
21	Joseph K. Yao
22	Ming Yick
23	Lisa Po

申述人編號 (TPB/R/S/H14/12-R)	申述人名稱 Name of 'Representer'
24	Michael Arnold
25	Tang Wai Ching
26	Daniel Lee
27	Cheung Wun
28	Noreen Sousa
29	Catarina Correa
30	Susan Lee
31	Paul Tseung
32	Joseph Pang
33	Mary Gadams
34	Chan Lau Shok Yue Christina
35	Chan Pak Yung Pat
36	Tony Yip
37	GFY Ma
38	Robert Lau
39	Nand Wadhvani
40	Poch
41	Elvira Garcia
42	Ten Ten Cabigas
43	Anthony Correa

附件 A

有關《山頂區分區計劃大綱草圖編號S/H14/12》
的申述人名單

申述人編號 (TPB/R/S/H14/12-R)	申述人名稱 Name of 'Representer'
44	Andrew Broomhead
45	Karen Hu
46	Stanley Leung
47	Lee Yi Yan
48	Kot Ho Lim
49	Jody Poon
50	Wilson Lee
51	Karmen Wu
52	Lourdes Chan
53	Nelly Shum
54	Alastair Wu
55	Sofia Wu
56	Lucian Wu
57	Cristi Lee
58	A Gaw
59	Chen Ming Yu
60	Poon Lai King
61	Jeff Hovden
62	Howard Lee
63	Johnny
64	Eric Wong

申述人編號 (TPB/R/S/H14/12-R)	申述人名稱 Name of 'Representer'
65	Gloria
66	Andy Chui Man Chun
67	Thomas Lee
68	Pang Yuen
69	Joyee Chan
70	Ryan Kwok
71	Emily Kwok
72	Mrs Tang
73	Chong Sing Miu
74	Kwok Kwan Leong
75	Alasdair Morrison
76	Sandy Hui
77	Gary Fok
78	Stanley Cheng
79	Ko Yiu Hang
80	Cheung Chi Yeung
81	SK Shum
82	Crystal Wong
83	Simon Damodaran
84	Angel Kong
85	Alvin Sham

申述人編號 (TPB/R/S/H14/12-R)	申述人名稱 Name of 'Representer'
86	Choi King Fung
87	Chiu Chung Wah
88	Lai Kin Kwok
89	鄭駿濠 (Cheng Chun Ho)
90	Grace Leung
91	Keung Siu Chung
92	Michael Leung
93	Wilson Chan
94	Ting Chun Wai
95	Huen Kwok Chung
96	Lai Chung Wai
97	方穎珊
98	Cheung Po Kwan
99	Carman Tong
100	Sara Lee
101	Terrance Yeung
102	Amanda Lee
103	Josephine
104	黃先生
105	Mok Ka Sin
106	Tang Pak Chun

有關《山頂區分區計劃大綱草圖編號S/H14/12》
的申述人名單

申述人編號 (TPB/R/S/H14/12-R)	申述人名稱 Name of 'Representer'
107	Wong Ho Yin
108	楊竣光
109	Yeung Hung Yau
110	Leung Cheuk Kit
111	Lau Cheuk Lam
112	Au Chik Man
113	Wong Hui Yin
114	Heinz Rust
115	Mr Cristiano
116	Mrs Chim
117	WS Lam
118	Marianne Lee
119	Jonathan
120	Jeffrey
121	Nicholas Snaith
122	Tony Man
123	Mr Kwok
124	Andrew Tai Cheung Wong
125	Margaret Kutt
126	John Williamson
127	Yolanda Choy

申述人編號 (TPB/R/S/H14/12-R)	申述人名稱 Name of 'Representer'
128	Oscar Wong
129	Ms Kuo
130	Kevin Kent Caldwell
131	Wan Pui King Winnie
132	Geoffery Lee
133	Tansy Lau
134	Samson Yip
135	Disney Tang
136	Nicholas Donne
137	Colin Tait
138	Gary Chan
139	Michael K Sandberg
140	A. Bartroli
141	Kiko Leung
142	Reto Raimann
143	Amanda Yau
144	Li Wang Yan
145	Wilfred Wong
146	Yung Tsz Shan
147	Vanessa Wan Sze Louie
148	Fifi Tsai

申述人編號 (TPB/R/S/H14/12-R)	申述人名稱 Name of 'Representer'
149	Joey
150	B.C. Pickerell
151	Chung Pui
152	Phoebe Mok
153	Alex Lam
154	Wong Ka Yi
155	Cheung Man Lai Lorraine
156	Hung Wai Man
157	Joanna Fung
158	Julianna Shum
159	I-Ping Soong
160	Lam Wai Yi
161	Chris Tsao
162	Chris Wong
163	Ewa Slabik Yang
164	Justine Kwok
165	Yam Chi Fung
166	Samson Cho
167	Keith Ng
168	Sum Kin Tung
169	Mandy Wong

有關《山頂區分區計劃大綱草圖編號S/H14/12》
的申述人名單

申述人編號 (TPB/R/S/H14/12-R)	申述人名稱 Name of 'Representer'
170	Miss Wong
171	Stephen Li
172	L.Y. Wong
173	Wong Kei Fu
174	鄭俊熙
175	Lucienne Cheng
176	Chan Chun Nga
177	Louiza Chu
178	Jin Kai Nicholas Tsao
179	Winnie Wong
180	Angela Leung
181	Hitomi Lo
182	Victoria Au
183	Christina Wong
184	Charmaine Wong
185	梁立邦
186	Leong Mo Wan
187	Chan Man Ching
188	Ho Sin Ling
189	Vivien Tse
190	Luk Kit Yee

申述人編號 (TPB/R/S/H14/12-R)	申述人名稱 Name of 'Representer'
191	Wong Po Ching
192	J.C. Kong
193	Jeremy Hobbins
194	Abbie Ip
195	Ms Basto
196	Kit Yeung
197	Mok Siu Ming
198	Mr Ho
199	Lee Chun Ming
200	Leu Ann
201	Tong Wai hung
202	Lam Po King
203	Caroline To
204	Lee Mei Nar
205	Law Hang Sum
206	Edith Yeung
207	Mr Chen
208	Edith Wei
209	Man Chung Keung
210	Cheung Ma Kam
211	Lee I.

申述人編號 (TPB/R/S/H14/12-R)	申述人名稱 Name of 'Representer'
212	Julius Shek
213	Ng Kwok Shun
214	Ma Fiona
215	Pang Hok On
216	Mrs Shih
217	Richard Lai
218	Cheung Shee Chee Jeffrey
219	Wong Man Ying Michelle
220	Jennifer Ma
221	Vincent W.S. Lo
222	Leong Mo-ling
223	Naomi Molson
224	Leong Ka Tai
225	Henry Poon
226	梁家鏘
227	Mary Leong
228	梁立櫚
229	Chui Tak Yiu
230	Lap Yan Leung
231	Chow Suk Sheung
232	Yvonne Lee

有關《山頂區分區計劃大綱草圖編號S/H14/12》
的申述人名單

申述人編號 (TPB/R/S/H14/12-R)	申述人名稱 Name of 'Representer'
233	Alex Cheung
234	Yik Wai Yuen
235	J. Ma
236	Viva Mowah Leong
237	Maureen Leong
238	Ksatria Setiawan
239	梁子峻
240	Hung Tung Kit Francis
241	Guy d'Auriol
242	James R. Olivier
243	Grace Chang
269	Fiona Lee
270	Chen Meng Hua
271	Teresa Young
272	Kwong Wing Kap
273	姓名不詳 Name Illegible
274	朱耆發
275	招鏡光
276	Mary Chiang
277	Davina Lam
278	Wong Pui Hang

申述人編號 (TPB/R/S/H14/12-R)	申述人名稱 Name of 'Representer'
279	Grace Cho
280	Louisa Paul
281	Jane Lam
282	K Fung
283	Helen Kwong
284	Jess Tang
285	Kenneth Oh
286	Aaron Chan
287	Janice Ma
288	Jessica Chloe Chen
289	B.W.H. Stoneman
290	R.P. Stoneman
291	Dilys Tam
292	Eugene Tsiang
293	Mo Tak Stephanie Hung
294	Lydia Siu
295	Robert Nicholson
296	Farra Chan
297	Frankie Kwok
298	Ms Wong
299	Dannis Chow

申述人編號 (TPB/R/S/H14/12-R)	申述人名稱 Name of 'Representer'
300	Wong Yuen San
301	Eliza Wong
302	Kam Lung
303	M. Chan
304	Amy To See Ming
305	Lau Yiu Cho
306	Hedges Leung
307	Howard Palmes
308	Peter Keeping
309	Camay Chan
310	Choi Ling Na
311	Lydia Koo
312	Mr Carl
313	V. Hon
314	Cheung Sze Man Stella
315	O. Crockett
316	Mr Jamieson
317	Chan Chee Ming
318	C. Lui
319	Chan Mei Lan
320	Shiu Nga Yim

有關《山頂區分區計劃大綱草圖編號S/H14/12》
的申述人名單

申述人編號 (TPB/R/S/H14/12-R)	申述人名稱 Name of 'Representer'
321	Tsang Cheung Ying
322	Teresa Young
323	Pierre Au
324	Douglas Fergusson
325	Yvonne Ma
326	May Leung
327	Elena C Tarlit
328	Stanley Yang
329	Kwok Wai Ming
330	Luk Kit Ling
331	Liu Wan
332	Chan Siu Keung
333	Patricia Yee
334	Gloria Leung
335	Margaret Leung
336	Lai Yin Lun
337	Hung Chow
338	Nelson Ng
339	Li Yan Yan
340	Edward Tse
341	Janice Wong

申述人編號 (TPB/R/S/H14/12-R)	申述人名稱 Name of 'Representer'
342	Isabel Winter
343	Chan Pik Yan
344	Hung Hoi Kwan Alma
345	Crystal Leung Sum Mui
346	Wong Siu Ling
347	Leung Muk Tsee
348	Diana Wong
349	Charis Yip
350	Chan Yan Yan
351	Chu Po Ming Ronny
352	Bonita Chan
353	Lauren To
354	Donald Knapp
355	Mary-Louise Miers
356	Chan Kwok Hung
357	Louise McCann
358	王暉
359	Sophia Duehring
360	Catriona Rogers
361	Joan Roger
362	Vulcan Lee

申述人編號 (TPB/R/S/H14/12-R)	申述人名稱 Name of 'Representer'
363	Hubert Cheng
364	Pratty Ho
365	Lee Ching Ching
366	Yeung Wai Tim
367	N.W. Jim
368	Mr Jim
369	Bridget Chan
370	Trisha Tran
371	Jacqueline
372	Mr Lauffs
373	Leung Mui Fong
374	Mandy Hollingshead
375	Bella Nightingale
376	Zach Wong
377	David Yeo
378	Vincent Connor
379	Miyoko Kasashima
380	Evellen Jackson
381	Mr Tadd
382	Rita Wong
383	Janet Wertli

有關《山頂區分區計劃大綱草圖編號S/H14/12》
的申述人名單

申述人編號 (TPB/R/S/H14/12-R)	申述人名稱 Name of 'Representer'
384	Tse Cho Ming
385	Leung Siu Mui
386	Roger Dea
387	Tse Cho Lum
388	Jonie Cho Suen Tse
389	Tse Cho Yung
390	Ng Wing Yan
391	Ying Szeto
392	Tse Cho Yin
393	Edward Nightingale
394	姓名不詳 Name Illegible
395	Mr Simpson
396	Ms Simpson
397	Kelly Diaz
398	Trott Sarah Helen
399	Grisel Hester
400	Jia Pan
401	Kevin Tse
402	Mrs Otten
403	Koni Tenedora
404	David Ngai

申述人編號 (TPB/R/S/H14/12-R)	申述人名稱 Name of 'Representer'
405	T.W. Chow
406	Mr Sam
407	Andrew Pickford
408	Bih-Fei Popper
409	Roxanne Ismail
410	Andy Wu
411	Kwong Kin Luen
412	Pan Ying Hsun
413	Helen Ng
414	Miranda Lam
415	Elsa Rameau
416	John Ryan
417	Wendy Liu
418	Yuen Chi Yan
419	Hans Joachim Pasche
420	Mrs Pand
421	Monica Wai
422	Jane Abercrombie
423	Eugenia Hardy
424	Steve Fennelly
425	Callum Macrobert

申述人編號 (TPB/R/S/H14/12-R)	申述人名稱 Name of 'Representer'
426	June Li
427	John Miers
428	Jim Francis
429	Mrs Edwards
430	Mrs Day
431	Sebastian Sheehan
432	Louise Garnaut
433	Rowland Burley
434	Jonathan Wong
435	Sam Wong
436	Shiu Wai Fan
437	Mrs Lau
438	Susie Lee Yip
439	Liza Lee
440	Yeung Ming Wai
441	Lian-Hee Wee
442	Mrs Leonard
443	Mrs Nicole
444	Marianne Moore
445	Nerida Rigg
446	Mrs Andrew

有關《山頂區分區計劃大綱草圖編號S/H14/12》
的申述人名單

申述人編號 (TPB/R/S/H14/12-R)	申述人名稱 Name of 'Representer'
447	Rachael Grafton
448	Emily Lewis
449	Mark Finnie
450	Mrs Perkins
451	Eileen Pfeifer
452	姓名不詳 Name Illegible
453	Anita Klaus-Froehle
454	Carolyn Woulfe
455	Tsang Yuet Lan Dora
456	Yannick Anam
457	Ansgar Anam
458	Claire Price
459	Zac Anam
460	Simon Anam
461	Katja Anam Wollann
462	Mio Debnam
463	Doreen Jaeger-Soong
464	Alexis Kwong
465	Tse Cho Tseung
466	Nag Kam Wing
467	Heidi Au

申述人編號 (TPB/R/S/H14/12-R)	申述人名稱 Name of 'Representer'
468	Andrew Swan
469	Emerson Wang
470	Vaughn Woods
471	Claire Law
472	Simon Clowes
473	Lisa Clowes
474	Catherine LaJeunesse
475	Kyoko Ito
476	Hilary Schwartz
477	Victoria Moore
478	Miss Mackenzie
479	Swati Barve
480	John Lee
481	Kathy Sim
482	Cerys Jenkins
483	Huw Jenkins
484	Glyn Jenkins
485	Alisha Macpherson
486	Tinja Wright
487	Suki Lui
488	Sanderson Louise

申述人編號 (TPB/R/S/H14/12-R)	申述人名稱 Name of 'Representer'
489	Ada Loi
490	Tim Harrison
491	Jane Mao
492	Katherine Nichols
493	Keiko Hargraves
494	Nigel Davis
495	Susan Tsang
496	Pamela Allen
497	Michael Sellers
498	Antony Keenan
499	Joanna Perry
500	Alicia de Courcy Hughes
501	Kathryn Davies
502	Jacqueline E Furniss
503	Paul Skipworth
504	Ms Fung
505	Bridget Randolph
506	Ms Mueller
507	Elizabeth Isler
508	Chung Wai Yee
509	St. John Flaherty

有關《山頂區分區計劃大綱草圖編號S/H14/12》
的申述人名單

申述人編號 (TPB/R/S/H14/12-R)	申述人名稱 Name of 'Representer'
510	Lam Siu Wai
511	Jacobus Groot
512	Anil Melvani
513	Mrs Harrison
514	Philippa Osborn
515	Vivian Chan
516	Mrs Viola
517	N.P. Moynihan
518	Edmond Yuen
519	Catherine Logue
520	Laura Weeks
521	Kelyne Combalot
522	Mathis Combalot
523	Laurent Combalot
524	Maureen Ong
525	Jonathan Timms
526	Liz Sullivan
527	Jesse Swan
528	William F Case
529	Kate Bothwell
530	Alison D Taylor

申述人編號 (TPB/R/S/H14/12-R)	申述人名稱 Name of 'Representer'
531	Mrs Clark
532	Daniel Vaughan
533	Emma Matthew
534	Gabriela Simmons
535	Tamsin Churchouse
536	廖偉業
537	Steven Pyle
538	L Rodwell
539	Annabelle Bond
540	Antonia Antoniou
541	Nicholas Antoniou
542	S.K. Shum
543	Jojo Jackson
544	Mildred Van Beelen
545	Ling Long
546	Chris Gray
547	Ben Gadams
548	Hanyi Magnusson
549	John Brunner
550	Emma Brunner
551	Laura Leese

申述人編號 (TPB/R/S/H14/12-R)	申述人名稱 Name of 'Representer'
552	Kirsten Zaki
553	Gemma Ferguson
554	Nick Kearns
555	Mr Luke
556	Rae Lin
557	Ashley Kung
558	Nicholas Kung
559	Robert Smith
560	Lorain Chan
561	Milton Kung
562	Henry Ingrouille
563	Alex Moran
564	Mark Rawson
565	Kevin Roy
566	Mrs Jenny
567	Alexandra Dennig Snaith
568	Cheng Kai Yin
569	Mark Blick
570	David Grosse
571	Lam Tat Shing
572	Philippe Schwarz

有關《山頂區分區計劃大綱草圖編號S/H14/12》
的申述人名單

申述人編號 (TPB/R/S/H14/12-R)	申述人名稱 Name of 'Representer'
573	Yvonne Chan
574	Hui Ka Chuen Kenneth
575	Mrs David
576	Lau Kam Wing
577	Christopher Bernard Wilcock
578	Nick Ferguson
579	Mrs Keyes
580	Mrs Goethals
581	Barbara Thole
582	Mrs Williams
583	Christy Powell
584	Andrew Taylor
585	Cheung Kashing
586	Nicholas Mawdsley
587	Tom Leung
588	John Carroll
589	Terence Tsai
590	Kwong Siu Lun
591	Pan Tam
592	Kathy Lau
593	Tim Storey

申述人編號 (TPB/R/S/H14/12-R)	申述人名稱 Name of 'Representer'
594	Karen Griffiths
595	Michael Thorneman
596	Stephanie Chung
597	Mark Cox
598	Christian Kielland
599	Graham Boyd
600	Geoff Blyth
601	Sanjay Sakhrani
602	Ivan Chan
603	Edward Ho
604	Joanna Mak
605	Michael Braendle
606	Fu See Cheuk
607	Tse Lui
608	Daniel Zigal
609	Simon Leung
610	Sean Moran
611	Lydia Kan
612	Wong Tak Lun
613	Schorr
614	Siu Kai Chee

申述人編號 (TPB/R/S/H14/12-R)	申述人名稱 Name of 'Representer'
615	Ming
616	Claire Breen Melwani
617	Carol Chiu
618	Rodney Rutherford
619	Janice Rutherford
620	姓名不詳 Name Illegible
621	Ng Wai Hung
622	Eddie Lee
623	Andrew Lam
624	C.L. Law
625	Tsang Mei Mei
626	Polly Lam
627	Graham Lau
628	Alice Wong
629	Joyce Tang
630	Peggy Yu
631	Vimla Iuk
632	Natalie Lau
633	Lau Tin Wing
634	Kathine Lau
635	Ricky Lau

有關《山頂區分區計劃大綱草圖編號S/H14/12》
的申述人名單

申述人編號 (TPB/R/S/H14/12-R)	申述人名稱 Name of 'Representer'
636	Lau Ting Sing
637	Lau Yeung May
638	Ms. Lim
639	Patricia Leung
640	David Yeung
641	Patrick Yeung
642	Wiley O'yang
643	Vivian Chan
644	Robert Rogers
645	Margaret Lau
646	Leung Shuk Fan
647	Joanne Chan
648	Paul Harris
649	Beatrice Remy
650	Laurie Lemmlie-Leung
651	Guy d'Auriol
652	Fung Ho San
653	Chu Wai Luen
654	Tina Cheng
655	Pun Siu Chun
656	Sebastian Lembke

申述人編號 (TPB/R/S/H14/12-R)	申述人名稱 Name of 'Representer'
657	Li Wing Lau
658	J. Cuiting-Lam
659	Jan Klappstein
660	Shaline Gnanalingam
661	Barbara Rust
662	Mary Ann Nevin
663	Thomas Michael Nevin
664	Cruzanne Macalister
665	Erin Mulligan
666	T. Don
667	Tom Raggett
668	George Ma
669	Stefania Malpighi
670	Nicholas Debnam
671	Marc Barda
672	Steven Saunders
673	Tim Hallworth
674	Richard Ward
675	Jan Henderson
676	Richard Johnston
677	Genevieve Moore

申述人編號 (TPB/R/S/H14/12-R)	申述人名稱 Name of 'Representer'
678	Evelyn Moore
679	Melanie Moore
680	Betty Lee
681	John Moore
682	Wong Lai Ming
683	John Medeiros
684	George W H Cautherley
685	Norman Ho
686	Sanjay Gupta
687	Ming Chen
688	Nandini Hawley
689	Wolfgang Nicol
690	Marcey Cascone
691	Kim Waltz
692	Patrick O'Donnell
693	Margaret Ding
694	Lee Kwok Kuen
695	Michael Corbin
696	Mark Sakaeda
697	Alison Chow
698	Ken Lee

有關《山頂區分區計劃大綱草圖編號S/H14/12》
的申述人名單

申述人編號 (TPB/R/S/H14/12-R)	申述人名稱 Name of 'Representer'
699	Waiman Leung
700	Margaret Leung
701	Wan Shuk Yee
702	Lucia Tait Tolani
703	Mrs Gearing
704	Alexandra Hanratty
705	Robert Llyod
706	H.J. Isler
707	Fred Au
708	Frances Wong
709	John B. de Bruin
710	Ms Tiffany
711	Dagmar Hartley
712	Tse Kwok Shing
713	Kwan Kwok Wing
714	姓名不詳 Name Illegible
715	Richard Morris
716	Sarah Lunn
717	Colin Robson
718	Nadja Niesner
719	Joanna Eades

申述人編號 (TPB/R/S/H14/12-R)	申述人名稱 Name of 'Representer'
720	M. Field
721	Petra Niesner
722	Julian de Jonquieres
723	Kathleen F. Cook
724	Sara M. Houghton
725	Ian Cusack
726	Mark Fromm
727	Jill Taylor
728	Mr Manchester
729	Heather Jablonowski
730	Fred Bopp
731	鄭凱瑜
732	嚴卓衡
733	Richard Ho
734	Lo Hui Shan
735	Natasha Hirt
736	Frederic Lichtenstein
737	Jade Musa
738	Jennifer Lee
739	M.L. Ho
740	Kevin Lee

申述人編號 (TPB/R/S/H14/12-R)	申述人名稱 Name of 'Representer'
741	Dodo Li
742	Daniel Chang
743	Alice Ho
744	Lok Wong
745	Lina Li
746	Seward Chu
747	K.W. Lau
748	Stephanie Wong
749	Ramona Ho
750	Darwin Yan
751	Peter Basmajian
752	Sing Chan
753	陳菊華 Chan Kuk Wah
754	Ho Ching Yan Constance
755	Karah Howard
756	Kan Hon Kin
757	Mark Sy
758	Stephanie Sy
759	Karla Sy
760	Woo Wing Fai James
761	Francis Kwan

有關《山頂區分區計劃大綱草圖編號S/H14/12》
的申述人名單

申述人編號 (TPB/R/S/H14/12-R)	申述人名稱 Name of 'Representer'
762	Chow Wai Man Pattie
763	Robert Hinchcliffe
764	Errol Bibangco
765	Corazon Delim
766	Mok Yat Koon
767	Alan Crawley
768	Jon Russell
769	Zhang Yu
770	Chu Tit To
771	Cheung Ka Ho
772	Stephen Alley
773	John Leung
774	Chitnam Chua
775	Mary Jane Canoy
776	David Friedlary
777	Michael Yahng
778	Edward Dee Sy
779	Lillian Toong Tak Yee
780	Roger King
781	郭志雄
782	Brenda Koo

申述人編號 (TPB/R/S/H14/12-R)	申述人名稱 Name of 'Representer'
783	Charlotte Bliss
784	Karin Malmstrom
785	Lynn D. Grebstad
786	Chow Kin Leung
787	John Li
788	Chan Lai Ying
789	Cheung Wai Sum
790	Richard Tinlin
791	El Ghali El Amrani
792	William Sirett
793	Marilou Guillermo
794	Jason Wong
795	Sunny Hung
796	Terry Luk
797	Edward Chan
798	Pun Man Chun Matthew
799	Timothy Beardson
800	Clair Beardson
801	Andrew Town
802	Linda Chow
803	Edward Chow

申述人編號 (TPB/R/S/H14/12-R)	申述人名稱 Name of 'Representer'
804	Bertina Yuen
805	D.S. Vou Eldek
806	Nicole Schwartz
807	Zoe O'Reilly
808	John K.H. Li
809	M. Rami Hane Ali
810	Yvette Yan Yi Li
811	Michael Li
812	Leax Rattes
813	Mona Ootulong Wright
814	Ken Cheng
815	Cheung Chi Ho
816	Hui Kit Hong Stanley
817	Chan Kar Wah
818	Fong Chi Ho
819	Chan Yiu Chung
820	Ip Hoi Nei
821	Amy Lo
822	Li Sai Sai
823	Emma Searle
824	Kan Man Kim

有關《山頂區分區計劃大綱草圖編號S/H14/12》
的申述人名單

申述人編號 (TPB/R/S/H14/12-R)	申述人名稱 Name of 'Representer'
825	Ma Yin Ping
826	Derrick Lui
827	Amanda Luk
828	Linda Liu
829	Andy Wong
830	Andrew Wong
831	Alex Wong
832	Raymond Chung
833	C.H. Wong
834	Maureen Wong
835	David Wong
836	Wong Tin Yan
837	Stephen Wai Pui Yu
838	Vivian Chu
839	Jess To
840	Jason Martin
841	Tsang Shing Yan
842	Peggy Lau
843	Sam Tse
844	Lau Ying
845	Romelyn Alavrin

申述人編號 (TPB/R/S/H14/12-R)	申述人名稱 Name of 'Representer'
846	Abbie Cheng
847	Cheng Masami Antonia
848	Rita Duyag
849	Marties Leguiab
850	Kano Kwan
851	Puspan Gurung
852	Wong Hin Wing
853	Limbu Chanara
854	Joanne Ho
855	Ho Wing Nor
856	Liann Lee
857	Lee Siu Fai
858	Licky Lo
859	Ling Mak
860	Stephen Lee
861	Steve Loeb
862	Huen Kai
863	Wendy Lee
864	Nick Lee
865	Pamela Cheng
866	David Stannad

申述人編號 (TPB/R/S/H14/12-R)	申述人名稱 Name of 'Representer'
867	Edward Taylor
868	Paula Lord
869	Ruth Chao
870	Rina Icar
871	Katie Lau
872	Hugo Li
873	Ada Wong
874	Alice Lam
875	Patti Wong
876	Lily Li
877	Jonathan Siu
878	Marie
879	Jessica Siu
880	Linda Cheng
881	Karen Cheung
882	Edmund Li
883	Joanna Tang
884	Louie Ng
885	Justine Thomas
886	Ashley Yeung
887	Millie Chung

有關《山頂區分區計劃大綱草圖編號S/H14/12》
的申述人名單

申述人編號 (TPB/R/S/H14/12-R)	申述人名稱 Name of 'Representer'
888	Wilma Grande
889	Joan Carpio
890	Marieta Pontejos
891	Lydia Kan
892	Dyesebel Tonel
893	Materesa Surmion
894	Cherilyn Lacara
895	Swing Chan
896	Daffy Li
897	Li Ka Man
898	Tubon Joretina
899	Fiona Pui Man Louey
900	Christine Lui
901	Saet Seanlaor
902	Dongao Yan
903	Andrew Ward
904	Linda Kong
905	Jessie Gao
906	Cheryl Li
907	Mandy Wong
908	Yoshifami Morita

申述人編號 (TPB/R/S/H14/12-R)	申述人名稱 Name of 'Representer'
909	Hitesh Gumnani
910	Greenhee Jo
911	Eunseok So
912	Michael Brian Cheng
913	Maricar Sanchez
914	Konard Lee
915	Aliway G. Quebral
916	Samantha Barbara Yih
917	Amy Lam
918	Kate Maria
919	Nicole Chan
920	Marcelie S. Siapno
921	Wendy Ng
922	Erminda Prado
923	方閩
924	Fang Liu
925	Joycell I Fanstajo
926	Elaine An Yee Ho
927	Liza Cheung
928	Cheng Fung Lung
929	Lillian Azar

申述人編號 (TPB/R/S/H14/12-R)	申述人名稱 Name of 'Representer'
930	Lau Siu Mei Mimmi
931	Miss Lestari
932	Chu Yuen Tat
933	Alicia P. Fulgenw
934	Josephine O. Trevelis
935	Tang Yan Yan
936	Jacqueline P. Gugino
937	Yau Yiu Chung
938	Yip Weng Fei
939	Luis Luk
940	Gillian Tso
941	Kris Lau
942	Samuel Lau
943	Rainnie Cheng
944	Mathew Ho
945	Kelvin Pong
946	Yau Chun Yip
947	Pamela Chan
948	Tang Sai Chuen
949	Andy To
950	Sze Shun Kit

有關《山頂區分區計劃大綱草圖編號S/H14/12》
的申述人名單

申述人編號 (TPB/R/S/H14/12-R)	申述人名稱 Name of 'Representer'
951	Li Yat Ming
952	Ngan Sze Chun
953	Mandy Chiu
954	Lau Tsz Fung
955	Jason Li
956	Karen Leung
957	Hung Man Ki
958	Dicky Lau
959	Yip Chi Ki
960	Wong Chi Hung
961	Wong Sau Fan
962	J.S. Kup
963	Lau Hiu Tung
964	Dave Lee
965	Lam Kam Wing
966	Carly Man
967	Twinnie Lau
968	Warren Ko
969	Aman Man
970	Fanny Choy
971	Andy Wong

申述人編號 (TPB/R/S/H14/12-R)	申述人名稱 Name of 'Representer'
972	Clara Chau
973	Kong Wai Ying
974	Polly Lai Yee Yeung
975	Jeoy Li
976	Effy Yeung
977	George Uy-Tioco
978	Ronnie Yung
979	Yung Wai Ming
980	Ho Mei Ling
981	Yeung Chi Hung
982	Petrina Ting Lin
983	Mark Wallace
984	Richard Tite
985	Chris Howse
986	Michael Hitch
987	Arthie Ferguson
988	Lee Seng Hui
989	Skye Wong
990	Arthur Dew
991	Archie Soomes
992	Alice K. Keswick

申述人編號 (TPB/R/S/H14/12-R)	申述人名稱 Name of 'Representer'
993	Archie Keswick
994	Andrew Ferguson
995	Polly Cheng
996	Kenneth To
997	Au Yeung Nga Yan
998	Amy To
999	Kitty To
1000	Victor Lai
1001	Susan Ang
1002	Daniel Lam
1003	Simon Wong
1004	Florence Leung
1005	Terence Chan
1006	Charles Chiang
1007	Cecilia To
1008	G. Lee
1009	David Ho
1010	Colin Hong Lin Cho
1011	Winnie Leung
1012	Alan Yeung Shu Kan
1013	Tom Stopford Sackville

有關《山頂區分區計劃大綱草圖編號S/H14/12》
的申述人名單

申述人編號 (TPB/R/S/H14/12-R)	申述人名稱 Name of 'Representer'
1014	Charlotte Stopford Sackville
1015	Yip Chui Wan
1016	David Cheng
1017	Lam Lai Kee
1018	Winnie Leung
1019	Genevieve Chan
1020	Kelvin Chan
1021	Alex Wong
1022	Tang Lap Yan
1023	Tse Ka Ho
1024	Ho Pui Lin
1025	Linda Phu
1026	Chan Pik Ha
1027	Chan Chi
1028	Lo Ka Man
1029	Tsang Wai Yan
1030	Tsang Wai Shan
1031	Ko Sou Fan
1032	Chiu Yat Sun
1033	Cheng Ho Yan
1034	Connie Cheng

申述人編號 (TPB/R/S/H14/12-R)	申述人名稱 Name of 'Representer'
1035	Ma Siu Chun
1036	Allen Torrenu
1037	Marble Chan
1038	Sophia Gaspar
1039	Su Lee
1040	Robert Go
1041	Kendy Koo
1042	Charmaine Li
1043	Mabel Li
1044	Brian Marohni
1045	Gerhand Radtke
1046	Siem Leung
1047	Bonie Symonde
1048	Judy Tse
1049	Susan Ang
1050	Tony Yip
1051	Hestor Yip
1052	Simon Yip
1053	Winston Tam
1054	Margret Wang
1055	Alex Chow

申述人編號 (TPB/R/S/H14/12-R)	申述人名稱 Name of 'Representer'
1056	Alexander Chow
1057	Arthur Lui
1058	Ivy Schlagater
1059	Dorothy Law
1060	Alex Leung
1061	May Leung
1062	Andrew Leung
1063	Angelina Lui
1064	Anna Wu
1065	Donald Choi
1066	So Yik Yan Tracy
1067	Kwan Kin Hung
1068	Janet Choi
1069	Yip Lai Yin
1070	Lilian Chou
1071	Peter Lau
1072	Sherman Tang
1073	Christina Tse
1074	Blue Larm
1075	Joyce Leung
1076	Gazel Rondero

有關《山頂區分區計劃大綱草圖編號S/H14/12》
的申述人名單

申述人編號 (TPB/R/S/H14/12-R)	申述人名稱 Name of 'Representer'
1077	Tse Sau Ling
1078	S. Hollis
1079	Sue Tyson
1080	B. Tyson
1081	Peter Tyson
1082	Lindsay Pickles
1083	Andy Pickles
1084	Mischa Kong
1085	Michael Delaney
1086	Lesley Lewis
1087	Tim Ngai
1088	Lam Siu Fong
1089	Connie Heng
1090	Slavicky Stuart
1091	Pinky Tse
1092	Ray Mak
1093	Ryan Lee
1094	Robert Cheung
1095	Nathalie Bramouille
1096	Sun Yuan Hua
1097	Pearl Chau

申述人編號 (TPB/R/S/H14/12-R)	申述人名稱 Name of 'Representer'
1098	Helen Real
1099	Darren Hau
1100	Au Ka Hung
1101	Ng Yin
1102	Chris Tang
1103	Ronald Lai
1104	Fok Kwai Ming
1105	Chew Ming Joo
1106	Frank Riehm
1107	姓名不詳 Name Illegible
1108	Peter Faulkner
1109	Sunny Chin
1110	Alison Hung
1111	Ming Ho
1112	Simon Lee
1113	K.T. Tse
1114	Des Moore
1115	Chris Williams
1116	姓名不詳 Name Illegible
1117	Tom Liu
1118	Roger Ho

申述人編號 (TPB/R/S/H14/12-R)	申述人名稱 Name of 'Representer'
1119	Charles Ng
1120	Paray Annie
1121	Thomas Albrecht
1122	Wendy Chung
1123	Au Man Kit
1124	Winnie Chiu
1125	Kwok Kutin
1126	Rosanna Tsoi
1127	Julian Tyson
1128	Azah Zakir
1129	Florence Lee
1130	Karen Lo
1131	Laura Jukes
1132	Yeung Yin Choi
1133	Tang Tat Ming
1134	Lau Bik Ha
1135	Mona Chiang
1136	Charlotte Poch
1137	Jacques Poch
1138	Karen Chai
1139	Fabrice Poch

有關《山頂區分區計劃大綱草圖編號S/H14/12》
的申述人名單

申述人編號 (TPB/R/S/H14/12-R)	申述人名稱 Name of 'Representer'
1140	Brenda Bartozome
1141	Wilmer Bartozome
1142	Perla Sipalay
1143	Remedios Jaramillo
1144	Eva Ecraela
1145	Cleofe Palaganas
1146	Mediza Herreka
1147	Choy Hok Keung
1148	Santosh Gurung
1149	Thapa Gyanu Ram
1150	Louis Lee
1151	Chan Suen Yin
1152	Bhushan Subba
1153	Hermne Basay
1154	Susan Niacaspac
1155	Catherine Noe
1156	Eleoita V. Catanghal
1157	Jocelyn M. Jacinto
1158	Myra Lumba
1159	Vevian Samson
1160	Jenny Nicdao

申述人編號 (TPB/R/S/H14/12-R)	申述人名稱 Name of 'Representer'
1161	Leilani Oliveros
1162	Leny Pamugas
1163	Jean Salvador
1164	Azucena Gumban
1165	Jeanielyn Banai
1166	Maria Valma Melicor
1167	Jose Mangubat
1168	Banaag Sevela
1169	Annaliza Balbido
1170	Jade Pepito
1171	Ivan Lee
1172	Fatima Arroro
1173	Betu
1174	Charita Hisoler
1175	Artemia Villacruz
1176	Emelyn Amdego
1177	Nancy Llave
1178	Gemma Veniegas
1179	Susana Lagumbayan
1180	Nancy Flaviano
1181	Andrea Perez

申述人編號 (TPB/R/S/H14/12-R)	申述人名稱 Name of 'Representer'
1182	Edgar Sarmiento
1183	Merlyn Padua
1184	Adelaide Vergano
1185	Merly Bacang
1186	Jocelyn Tap
1187	Mary Cris Haban
1188	Emma Fabrigas
1189	Edgaw Sarmiento
1190	Cora Santos Camaclang
1191	Josefina Sevilla
1192	Bebe Verallo
1193	Neo Medallion
1194	Lau Mei Ting
1195	Audrey Teoh
1196	Bettina Liu
1197	Li Hiu Ching
1198	Eric Lam
1199	Terri Fung
1200	Dora Tang
1201	Fergus Fung
1202	Louis Fung

有關《山頂區分區計劃大綱草圖編號S/H14/12》
的申述人名單

申述人編號 (TPB/R/S/H14/12-R)	申述人名稱 Name of 'Representer'
1203	Marc Geddes
1204	Andrea Lee
1205	Jessica S. O. Tang
1206	Cissy Cheng
1207	Ally Chan
1208	Christy Cho
1209	Jean Ho
1210	Wong Siu Yin
1211	Heidi Chan
1212	Lam Yuk Fu Melissa
1213	Cheung Pak Yan Amy
1214	Helen Mok
1215	Gigi Yang
1216	Justin Matthew Miller
1217	Veronia Kwok
1218	Lee Pak Sum Aidan
1219	Tsui Pan Ho Dennis
1220	Tse Danyl Wang Chak
1221	Lam Ethan Wai Hon
1222	Chan Wai Sun
1223	Lui Ngai Jing

申述人編號 (TPB/R/S/H14/12-R)	申述人名稱 Name of 'Representer'
1224	Cherry Lee
1225	So Hon Leung
1226	Shirley Lee
1227	Kylie Chan
1228	Ting Man Shan
1229	Chan Pui Man
1230	Annabel Cheung
1231	Thomas Lo
1232	Ian Chu
1233	Takara Hebe Leung
1234	Tsang Ho Tim
1235	Yau Yee Foon
1236	Wong Tak Chi
1237	Rita Chow
1238	Sze Ka Kit
1239	Cheung Lai Kit
1240	Philip Harlow
1241	Sit Wing Suen
1242	Helen Ng
1243	Bill Tsang
1244	Ng Yuen Fu

申述人編號 (TPB/R/S/H14/12-R)	申述人名稱 Name of 'Representer'
1245	Arthur Cheng
1246	Dilys Cheung
1247	Lee Chow Wah 李就華
1248	Stephen Lau
1249	Agnes Lee
1250	Kam Li
1251	Edward Wong
1252	Leslie Chan
1253	Lam Tat Chung Paul
1254	Chu Siu Mon Andren
1255	Ho Yue Yung Joseph
1256	Edwin Chan
1257	Chloe Lee
1258	Edward Chan
1259	Michael Yip
1260	Ashley Pak Ling Yeung
1261	Philip Kwan
1262	Tse Lok Tung
1263	Priscilla Frank
1264	Alex Fong
1265	Cho Wing Hung

有關《山頂區分區計劃大綱草圖編號S/H14/12》
的申述人名單

申述人編號 (TPB/R/S/H14/12-R)	申述人名稱 Name of 'Representer'
1266	Heidi Wong
1267	Andrea Kan
1268	Thomas Kan
1269	Theodore Wang
1270	Albert Wong
1271	Alistair Wong
1272	Phil Allington
1273	David Ward
1274	John Walsh
1275	Ellen Leung
1276	Mark Evans
1277	Owen Turnbull
1278	Katherine Lyons
1279	Sharon Matthews
1280	Charles Lam
1281	Neil Juggins
1282	Ewart Cox
1283	Josieline Agcaoili
1284	Michael Hall
1285	Jonathan Pyne
1286	Ka Kee Pyne

申述人編號 (TPB/R/S/H14/12-R)	申述人名稱 Name of 'Representer'
1287	Linda Hall
1288	David Lamb
1289	Stephen Vine
1290	Eleanor Cherry
1291	Andrew Scholar
1292	Devina Dumo
1293	Adranna Wong
1294	Katiun Consulta
1295	Cecilia Duruin
1296	Mely Mendioro
1297	Rowena Sharon Del Rosario
1298	Imelda Ibea
1299	Clarita Villanueua
1300	Jane Robinson
1301	Andreas Kung
1302	Nicola Wepener
1303	Arnita Calang
1304	Mary Daliling
1305	Dionisia Gregorio
1306	Denise Lo
1307	Bella Petalver

申述人編號 (TPB/R/S/H14/12-R)	申述人名稱 Name of 'Representer'
1308	Leonora Latong
1309	Celjoy Calibayan
1310	Jalel Sanolino
1311	Sabarillo Michelle
1312	Narciso Mae
1313	Malana Lea
1314	Chaffy Samar
1315	Andrea Melayo
1316	Elvira Calusa
1317	Comelli Li
1318	Jovie De Leon
1319	Angelica Reyes
1320	Cheryl Acuna
1321	Marefe De Guzman
1322	Myrna Talledo
1323	Lydia Ma
1324	Irene Layos
1325	Rashel Cristobal
1326	Lori Calulo
1327	Ghera Aloine
1328	Marilou Sabado

有關《山頂區分區計劃大綱草圖編號S/H14/12》
的申述人名單

申述人編號 (TPB/R/S/H14/12-R)	申述人名稱 Name of 'Representer'
1329	Roselyne Miguel
1330	Werlen Romano
1331	Hoka Wong
1332	Cheung Suet Fai
1333	Wong Ka Wing
1334	Shogo Sung
1335	Kohki Sung
1336	Kanae Sung
1337	Pauline Chan
1338	Robert Scott Carnachan
1339	Chau Yuk Yin
1340	Cai Yi Yan
1341	Cai Zhi Ting
1342	William Broomhead
1343	Satoko Okuda
1344	Lisa Li
1345	Sumika Braibant
1346	Michael Gildea
1347	Vaughn Woods
1348	Linsey MacDonald
1349	Yan Sabberton

申述人編號 (TPB/R/S/H14/12-R)	申述人名稱 Name of 'Representer'
1350	Susan Berras
1351	May Petines
1352	Melanie Garia
1353	Jocelyn Abig
1354	Aliza Marie Dalatico
1355	Angelita Villon
1356	Evelyn Lee
1357	Joana Rose Abig
1358	Cheryl Batang
1359	Amy Taguba
1360	Cheng Chin Kin
1361	Eric So
1362	Mike Fung
1363	Salina Fung
1364	C.W. Wong
1365	Sara Tse
1366	Mike Allan
1367	Saturnina Cowbong
1368	Gem Mata
1369	Sheryll Ulit
1370	Barry Tse

申述人編號 (TPB/R/S/H14/12-R)	申述人名稱 Name of 'Representer'
1371	Phoebe Agbayani
1372	Yeung King Ho
1373	Ho Sin Yee
1374	Match Sze
1375	Li Fung
1376	Lee Tsun Yin
1377	Thai MacDonald
1378	Ian Chan
1379	Michele Chung
1380	Li Kwok Chin
1381	Wong Mei Fung
1382	Jenifer Mak
1383	Helen Jecson
1384	Pheena Lugao
1385	Shirley Calusa
1386	Ruby Fubica
1387	Hazel De Leon
1388	Eden Atiwag
1389	Ailyn Matutino
1390	Stanley Ramsay
1391	Cecila Boseley

有關《山頂區分區計劃大綱草圖編號S/H14/12》
的申述人名單

申述人編號 (TPB/R/S/H14/12-R)	申述人名稱 Name of 'Representer'
1392	Wong Wai Chun
1393	鄭小玲
1394	林熙
1395	黃紹光
1396	李順林
1397	Cheung
1398	Yau Sau Yuk
1399	Leung Wan Yin
1400	Elizabeth Clark
1401	Christine Messiter
1402	Christopher Chen
1403	Clarie Valles
1404	Modiano Camille
1405	Lisa Siu
1406	Mohamed Atmani
1407	K. L. Tam
1408	Raymond Lai
1409	Lai Yat Ming
1410	Lau Su
1411	Tabitha Boseley
1412	Richard Boseley

申述人編號 (TPB/R/S/H14/12-R)	申述人名稱 Name of 'Representer'
1413	Joyce Chan
1414	Hui Yuk Wah
1415	So Man Chun Robin
1416	David Yeo
1417	Mohan Rajasooria
1418	Richard Ward
1419	Vincent Mak
1420	Huang Zichen
1421	Mr. Yeung
1422	Jance Ip
1423	Chanwne Li
1424	Felix Lee
1425	Damian Walsh
1426	Ross Milward
1427	Bryan Yeung
1428	Jeanae Lai
1429	Catherine Chan
1430	Stuart Hawker
1431	Reynald Rivera
1432	Peter Cheng
1433	Evelyn Alexandra Howe

申述人編號 (TPB/R/S/H14/12-R)	申述人名稱 Name of 'Representer'
1434	All Abrera
1435	Necitzasb Castos
1436	Tony Cheung
1437	Cookie Leung
1438	Sandy Wylie
1439	Jan Hughes
1440	Eric Kon
1441	Theric Kon
1442	Wong Ching Lam
1443	Jonny Wong
1444	Marco Wong
1445	Cynthia Leong
1446	Clement Cheung
1447	Heidi Tang
1448	Fanny Wong
1449	Derek Wong
1450	Alex Lo
1451	Karen Leung
1452	Qi Cai
1453	Chen Ying
1454	Ho Mei Ling

有關《山頂區分區計劃大綱草圖編號S/H14/12》
的申述人名單

申述人編號 (TPB/R/S/H14/12-R)	申述人名稱 Name of 'Representer'
1455	Yung Yuen Tung Emily
1456	Ho Mei Yan
1457	Tsang Chi Hang
1458	Tsang Wai Man
1459	呂志仁
1460	Tim Tsoi
1461	催懷恩
1462	Kwan Mun Wa
1463	鄭劍平
1464	林巧英
1465	鄭天玉
1466	Geoffrey Wong
1467	Emily Cheng
1468	Lau Hop Kwai
1469	Lai Wai Tai
1470	Pinky Lau
1471	Jeannie Lam
1472	Joey Ho
1473	Eric Ho
1474	Chris Wu
1475	Tang Sai Kit

申述人編號 (TPB/R/S/H14/12-R)	申述人名稱 Name of 'Representer'
1476	Katrina Kam
1477	Vincent Chung
1478	Shana Wong
1479	Gordan Liu
1480	(Invalid)
1481	Queenie Lee
1482	Kan Lee
1483	Chiu Shing Tsun
1484	Lam Pei Yee
1485	Lam Thiz Cheong
1486	Lam Pei Wen
1487	Chiu Ieong Lai
1488	Au Sau Ling
1489	Caroline Li
1490	Kam Kin Wei
1491	Chan Lik Chun
1492	Chung Man Kit
1493	Au Sau Chun
1494	Chiu Ieong Fai
1495	Ko Wan Yi
1496	Lam Siu Wo

申述人編號 (TPB/R/S/H14/12-R)	申述人名稱 Name of 'Representer'
1497	Joyce Wong
1498	(Invalid)
1499	Kaye Yip
1500	Chang Kit Ching
1501	Deborah Royce
1502	Ed Taylor
1503	Oliver Taylor
1504	Cheryl Fender
1505	Linda Hon
1506	Irene Cheh
1507	Nelson Ngai
1508	Corina Chen
1509	Lena Ma
1510	Lam Lee Ho
1511	Michelle Chiu
1512	Christina Chan
1513	Chen Pak Yung
1514	Margaret Lam
1515	Gloria Wong
1516	John Cheh
1517	Trudy Ho

有關《山頂區分區計劃大綱草圖編號S/H14/12》
的申述人名單

申述人編號 (TPB/R/S/H14/12-R)	申述人名稱 Name of 'Representer'
1518	Rita Chan
1519	Ratna Summah
1520	Susan Chan
1521	Ivy Chan
1522	Patricia Cheng
1523	Angel Ho
1524	Sandra Pang
1525	Hetty Lai
1526	Portia Ng
1527	Lau Shok Yue
1528	Leon Chan
1529	Ng Pui Han
1530	Helena Kwan
1531	姓名不詳 Name Illegible
1532	Eena Tarlit
1533	Florida Utana
1534	姓名不詳 Name Illegible
1535	Maribel Galapon
1536	Ehmie Villapando
1537	Lilibeth Ducusin
1538	Jiji S. Carriagi Cariaca

申述人編號 (TPB/R/S/H14/12-R)	申述人名稱 Name of 'Representer'
1539	Melisa Millos
1540	Mylyn Malabonga
1541	Rull Belen
1542	Cherry Quinto
1543	Ryzi Marie Bacanto
1544	Geraldine Aguinaldo
1545	Cristina Villena
1546	Jenilyn Valdel
1547	Sally Romeno Driza
1548	Annaliza Cresco
1549	Jueda Alab
1550	Rrimitiva Gallegc
1551	Mee Savino
1552	Ronaldo Santos
1553	Randeza Marie Villaflor
1554	Gemma B. Galutera
1555	Ofelia Paraligur
1556	Rowena Cabrera
1557	Gliceria Ballesteros
1558	Felix De Conzman
1559	Jessaly Doraja

申述人編號 (TPB/R/S/H14/12-R)	申述人名稱 Name of 'Representer'
1560	Raquel Malingan
1561	Joy Lanuzo
1562	Cecilia Fuigillan
1563	Carina Siniguian
1564	Cristina Barsabal
1565	Dalyjean Abogado
1566	Rinel Hernandez
1567	Judith Bilog
1568	Mary Ann Martinez
1569	Jocelyn Godinez
1570	Ruena Pasilliao
1571	Magdalena Guerrero
1572	Dona De Guzman
1573	Chailene Gage Bangarl
1574	Angeliza Boo
1575	Rose Ann Villanueva
1576	Reynanse Abucat
1577	Jennifer Francisco
1578	Jovita Felix
1579	Evelyn Bunnao
1580	Dona Buella

有關《山頂區分區計劃大綱草圖編號S/H14/12》
的申述人名單

申述人編號 (TPB/R/S/H14/12-R)	申述人名稱 Name of 'Representer'
1581	Jemelie Gellangarin
1582	Romeo Tarlit
1583	Amor Diaz
1584	Cynthia Chan
1585	Renamor Diaz
1586	Julie Ann Madayag
1587	Allan Dominguez
1588	Marjorie Cabanilla
1589	Emmanuel Deles
1590	Sharen Paz
1591	Eva Estabillo
1592	Rzane Rumbaua
1593	Nezzar Rumbaua
1594	Melody To
1595	Maria Luisa Nava
1596	Mary Jane Basilio
1597	Ronaida Dela Cerna
1598	Laurie Yip
1599	Toni Abigail Baitung
1600	Gina Bagsingit
1601	Rachel Lagdamen

申述人編號 (TPB/R/S/H14/12-R)	申述人名稱 Name of 'Representer'
1602	Berlyn Pedregosa
1603	Elisa Aganon
1604	Marissa Plantado
1605	Joebe Domopoy
1606	Glycel Braca
1607	Sinag Hidalyon
1608	Gemma Ducusin
1609	Posemarie Jouenal
1610	Ma Teresa Triae
1611	Nely Castillo
1612	Florence Transfiguracion
1613	Leuiene Trias
1614	Melissa Macarubbo
1615	Lorena Simon
1616	Fung
1617	Rosebelyn Baua Lasoza
1618	Fiona Pascua
1619	Ivy Jaranilla
1620	Nora Certiz
1621	Wilmar Bernabliz
1622	Irene Carlos

申述人編號 (TPB/R/S/H14/12-R)	申述人名稱 Name of 'Representer'
1623	Cheryl Mano
1624	Sandra Wong
1625	Kristine Marie Ramos
1626	Leonora Gausva
1627	Anhona Li
1628	Myleen Bautista
1629	Marlyn Fernandez
1630	Lea Valencia
1631	Jeffrey Seward
1632	Elly Rabilas
1633	Saniata Santos
1634	Lawrence Chan
1635	Liang Shuk Tak
1636	T.L. Yang
1637	Li Woo Mo Ying Judy
1638	Abbie Li
1639	Trevor Yang
1640	Edward Chow

有關《山頂區分區計劃大綱草圖編號 S/H14/12》
的提意見人名單

「提意見人」編號. (TPB/R/S/H14/12-C)	「提意見人」名稱 Name of 'Commenter'	「提意見人」編號. (TPB/R/S/H14/12-C)	「提意見人」名稱 Name of 'Commenter'
1	Juli May Limited	21	Myles Winter
2	陳浩濂 (中西區區議員) Joseph Chan (Central & Western District Council Member)	22	Abigail Winter
3	Ruy Barretto SC	23	Mary Kathleen Gadams
4	Leo A. Barretto	24	Allister George Morrison
5	Fredo Cheung	25	Alexandra Morrison
6	Gordon Ma	26	Judy Yim
7	Vincent W.S. Lo	27	Michael Lau
8	Leong Mo-ling	28	Howard Lee
9	Mr. Kot	29	美港聯盟 Alliance for a Beautiful Hong Kong
10	John Moore	30	Melanie Moore
11	Evelyn Moore	31	Ng Chun Wing
12	Genevieve Moore	32	世界自然 (香港) 基金會 World Wide Fund For Nature Hong Kong
13	Markus Shaw	33	Nicholas Mawdsley
14	Sarah Tian	34	Steven Pyle
15	Cristi Lee	35	Paul Tsang
16	Alastair Wu	36	Esther Chin
17	Sofia Wu	37	Cornelia Fung JP
18	Grace Leung	38	Catherine Rust
19	Isabel Winter	39	Miss Price
20	Richard Winter	40	Mary Mulvihill

就申述人提交的建議作出的評估
編號 TPB/R/S/H14/12-R10

R10，即香港仔郊野公園關注組(關注組)就修訂項目 A 項提交申述，以反對該修訂項目。關注組認為申述用地不適合作住宅發展，故建議另外兩項改劃建議(方案 1 及 2)，藉以把申述用地由「住宅(丙類)6」改回「綠化地帶」，但卻不影響位於甘道 23 號(Carrick 用地)的 Carrick 大宅的保育。關注組的意見書分列兩項方案的各項計劃(附件 VIII)。兩項方案展示不需要用申述用地與 Carrick 用地(圖 1)進行換地。該組的申述理據已在主文件撮述，而申述概要／意見及回應則載於附件 VII。以下各段集中論述兩個方案。

R10 申述的背景

2. **R10** 亦是申請編號 Y/H14/5 的條例第 12A 條的申請人。該申請提出兩項反建議，就 Carrick 大宅業主(亦即 **R1**)提出的另一申請，編號 Y/H14/4 作出回應。該兩項建議如下：

- (a) 方案 1—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，以方便原址保育 Carrick 大宅，同時准許擁有人在同一地盤內，在旁興建總樓宇面積與 Carrick 大宅相同的另一座屋宇，包括連開敞式停車間在內的最高建築物高度限為四層；以及。
- (b) 方案 2—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，只作保育用途，以及把北面用地(即在 Carrick 大宅以北一塊面積相同的政府土地)由「綠化地帶」改劃為「住宅(丙類)2」，地積比率最高為 0.5 及包括連開敞式停車間在內的最高建築物高度限為四層，作為代替 Carrick 大宅的地點。轄下的都會規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)

3. 城市規劃委員會(下稱「城規會」)轄下的都會規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)在 2015 年 11 月 6 日的會議上審議該兩宗申請，在評估可選取的三個方案(兩個由 **R10** 及一個由擁有人提出)的優劣點後一般認為：

- (a) 從土地用途規劃角度適宜保育屬一級歷史建築物的 Carrick 大宅；
- (b) 從土地用途角度，由於業主會採取減低影響的緩解措施，在申述用地發展屋宇的建議可予接受；
- (c) 擁有人的建議是可取的方案，可平衡各項考慮因素，包括土地用途、視野、景觀、文物保育、公眾利益及尊重私人發展權利；以及
- (d) 申述用地改劃為「住宅(丙類)6」地帶，地積比率最高為 0.5 及包括連開敞式停車間在內的最高建築物高度限為兩層及主水平基準 260 米。

另一方面，申請編號 Y/H14/5 被拒絕，主要基於以下技術理由：

(a) 方案 1

- (i) 申請人未能證明位於同一用地內的擬議發展不會影響其內的一級歷史建築物的結構穩定性；
- (ii) 申請人未能證明位於同一用地內的擬議發展不會遮擋歷史建築物其中一立面及不會破壞歷史建築物的布局及環境，從而有損其文物價值；
- (iii) 申請人未能證明擬議發展不會有顯著的技術影響；以及
- (iv) 由於申請人未能證明擬議方案 1 的技術可行性及影響，故考慮把 Carrick 用地作「其他指定用途」註明「歷史建築物保存及住宅發展」的建議的時機未成熟。

(b) 方案 2

- (i) 申請人未能證明對北面用地現有樹木的影響不會是不可接受的；
- (ii) 申請人未能證明北面用地的擬議發展不會在技術上造成重大的負面影響；以及

- (iii) 由於申請人未能證明擬議方案 2 的技術可行性及影響，現考慮擬把北面用地由「綠化地帶」改劃為「住宅(丙類)2」地帶，又或擬把 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，是言之過早。

兩項替代方案的進一步資料及修訂

4. 依據早前根據條例第 12A 條呈交的申請編號：Y/H14/5 的替代方案，該兩項修訂替代方案是由 **R10** 提出，並列出理據及樹木調查和生態，以及土力及結構工程、建築圖則及圖片及文物評估的附加技術性資料，同時亦提供於申述用地內擬議發展及替代方案中擬議發展的比較資料。

5. 方案 1 的詳情及理據／技術結果現概述如下：

5.1 建議(繪圖 IX-1 至 IX-10)

- (i) 保留申述地點的「綠化地帶」；
- (ii) 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，而任何現有建築物的拆卸、加建、改動及／或修改(由政府統籌或落實的修復工程及經常准許用途所附屬和直接有關的輕微改動及／或修改工程除外)，均須根據條例第 16 條向城規會申請規劃許可；
- (iii) 最大總樓面面積限為 Carrick 大宅現有的總樓面面積，再加上 549.98 平方米，以補償失去的總樓面面積；而最高建築物高度連開敞式停車間限為四層；
- (iv) 在分區計劃大綱圖的《註釋》加入一項後移規定，訂明在主水平基準上 252 米以上的發展須與 Carrick 大宅後移 10 米，以避免阻擋大宅北面外牆；以及
- (v) 根據概略擬議發展計劃，Carrick 大宅旁的擬議發展是一座新的四層屋宇。

5.2 理據及技術結果

Carrick 大宅的結構穩定性不受其後的建築物影響

- (i) 如採用適當的建築設備及方法，不會引致不理想的地面搖動。此外，Carrick 用地的底土狀況良好，預料不會有不利地質問題。由於該重建受《建築物條例》規管，有關發展商必須呈交建築圖則及相關文件供屋宇署審核。所有建造工程必須遵從相關建築物規例及受屋宇署監管。
- (ii) 此外，由於土地擁有人尚要履行鄰接 Carrick 用地的危險斜坡修葺令，故無法避免在 Carrick 用地毗鄰進行涉及挖掘或鑽探的建造工程。

處理對遮擋北面外牆的關注的新建築物設計

- (iii) Carrick 大宅位於主水平基準 254.2 米的高架平台上。位於主水平基準 248 米的擬議新四層建築物在主水平基準 252 米上後移最少 10 米可避免遮擋北面的外牆。建議把該項管制包括在擬議「其他指定用途」註明「歷史建築物保存及住宅發展」地帶的《註釋》內。

不會破壞 Carrick 大宅的布局及環境的新建築物設計

- (iv) Carrick 大宅的位置最接近南面地段的邊界，其重要的原有布局是可俯瞰香港仔郊野公園的景色，以及其南面的外廊是該歷史建築物的主要特色。由於如原有 1901 地段圖則所示，Carrick 用地後面早已有一些構築物，故在該用地的北部加建一座新建築物不會破壞該歷史建築的布局及環境，但卻可保存與香港仔郊野公園有關的重要布局。

沒有太多樹本受到影響

- (v) 呈交的樹木調查顯示受新建築物影響的活樹數目少於 17 棵，沒有一棵受法律保護。

在建造及運作期間不會有潛在的環境影響

- (vi) 在建造階段，所有建造活動須受相關條例及規例規管，例如《噪音管制條例》、《空氣污染管制(建造發展)規例》及《廢物處置條例》等。由於新建築物的規模細小及位於平穩的土地上，預計不會出現不可克服的困難。
- (vii) 在運作階段，由於該歷史建築物及新建築物兩者均作住宅用途，預計在此階段不會有環境影響問題。這與申述地點的斜坡情況大大不同。

無不利排水影響

- (viii) 鑑於新建築物的細覆蓋範圍，從建築物屋頂收集的雨水會流往與雨水管連接的最近管道。故此預計該單幢屋宇發展不會有顯著的排水影響。

無不利排污影響

- (ix) 該新建築物只會容納一住戶，故預計所產生的污水不多，並會與最近的公共污水渠連接。

建造期的交通不是問題

- (x) 發展商須與運輸署聯絡，以處理交通問題。應避免在繁忙時間把建築機械及物料運往地盤。鑑於新建築物的細覆蓋範圍，預計不會出現不可克服的困難及不會干擾沿甘道的交通。這與申述地點的建造活動不大相同，該活動會對甘道最窄的路段造成大混亂及出現安全問題。

方案 1 的其他規劃理據

- (xi) 其他規劃理據包括不須作出換地安排、可為業主提供保存 Carrick 大宅的經濟誘因，香港仔郊野公園的「綠化地帶」緩衝區可得以保留而不會影響政府土地上的樹木及植被、對鄰近環境造成最少影響，而 Carrick 大宅的文物價值亦遠遜於景賢里及何東花園。

6. 方案 2 的詳情及理據／技術結果現概述如下：

6.1 建議(繪圖 IX-11 至 IX-17)

- (i) 保留申述地點的「綠化地帶」；
- (ii) 把 Carrick 用地改劃為「其他指定用途」註明「歷史建築物保存」地帶，而任何現有建築物的拆卸、加建、改動及／或修改(由政府統籌或落實的修復工程及經常准許用途所附屬和直接有關的輕微改動及／或修改工程除外)，均須根據條例第 16 條向城規會申請規劃許可；
- (iii) 把北面用地由「綠化地帶」改劃為「住宅(丙類)2」及包括連開敞式停車間在內的最高建築物高度限為四層。這地盤被認為是申述地點的擬議換地的適當代替方案；以及
- (iv) 根據概略擬議發展計劃，擬議發展涉及一幢三層高屋宇，並設於較為接近甘道露天公眾停車場的盡頭路，以避開用地上的大部分樹木。與申請編號 Y/H14/5 的原有方案比較，北面用地的邊界已加以修訂，以顧及對土力及保存樹木的關注(圖 H-7)。

6.2 理據及技術結果

修訂地盤邊界以處理對土力及保存樹木的關注

- (i) 已修訂北面用地的邊界，以處理對土力及保存樹木的關注。樹木調查顯示大部分樹木遠離甘道露天停車場的盡頭路。三層高屋宇的擬議概念發展計劃較近盡頭路，以避開用地上的大部分樹木。呈交的合成照片顯示擬議新發展對附近地區的景觀不會構成不良影響。

受影響的樹木

- (ii) 估計在呈交的樹木調查中只有 19 棵樹受到影響，並無瀕危物種會受擬議發展影響。共有 12 棵樹會因擬議發展而消失，另外四棵須予修剪及三棵小樹須予移植。

土力考慮因素

- (iii) 呈交的土力可行性報告列出根據《建築物條例》的呈交及監察系統的一系列程序，而擬議發展必須獲得屋宇署批准才可動工興建。從土力角度來看，北面用地在技術可行性方面可作擬議屋宇發展。
- (iv) 由於北面用地位於山谷底，故須為地盤進行天然山坡災害研究。如挑選此地盤，這應由發展商在稍後階段進行。

在建造及運作期間不會有潛在的環境影響

- (v) 在建造階段，預計不會有與上文方案 1 第 (b)(vi) and (vii) 段情況下的類似不可克服的困難。至於運作階段，新建築物是作住宅用途及不會有環境影響問題。

其他技術問題不是受關注的問題

- (vi) 其他技術問題，包括上文方案 1 所述的排水影響、污水影響、建築交通影響及 Carrick 用地的相關考慮因素，亦適用於北面用地。在北面用地興建擬議屋宇不會有任何不可克服的影響。與申述用地不同，沿甘道的交通、居民及公園使用者不會受到干擾。

方案 2 的其他規劃理據

- (vii) 其他規劃考慮因素包括如有理據換地，北面用地適合與 Carrick 用地「等價的交換」、Carrick 用地由一植被斜坡分隔，不會受到影響，以及與申述地點比較，北面用地是一個可接受的權衡取捨方案。

7. 相關政府政策局及部門的意見

曾諮詢下述相關政府部門對兩個方案的意見及其他資料，包括經修訂及額外的技術資料現概述如下：

土地行政

7.1 地政總署地政專員／港島東的意見：

方案 1

- (a) 建議影響 RBL 731(即 Carrick 用地)。該地盤根據政府租契持有，當中載有以下條件：
- (i) 地盤面積 1 099.96 平方米；
 - (ii) 一座設有車房及與主座分隔並有全部附屬建築物的不多過兩層的私人住宅；
 - (iii) 作私人住宅用途及不准作分層發展；
 - (iv) 建築物設計、形式、布局及高度的條款；
 - (v) 非厭惡性行業條款；以及
 - (vi) 在契約圖上綠色政府土地有通行權；
- (b) RBL 731 的土地查冊顯示該地段根據《建築物條例》須履行 2012 年 2 月 10 日的危險斜坡修葺令 DH0016/HK/12C(修葺令)，在土地註冊處登記的備忘錄編號為 12022901650065；
- (c) 建議在樓層限制、屋宇數目及車輛通道等方面與 R.B.L. 731(Carrick 用地)的租契有出入。如城規會同意方案 1 下的 R10 改劃建議，而分區計劃大綱圖的擬議修訂如能成功通過城市規劃的慣常程序，以及 R.B.L. 731 的地段業權人願意進行申請人(他不是地段業權人)概述的建議，地段業權人須向地政總署申請修訂契約；
- (d) 接到該申請時，地政總署會按照常規政策修訂契約。倘申請獲得批准，申請人須遵行地政總署可能施加的條款及條件，包括繳付地價或費用；

方案 2

- (e) 北面用地是未批租／未撥用的政府土地。但是，土地類別圖顯示該用地上設有一垃圾收集站；
- (f) 如城規會同意 R10 下方案 2 的改劃建議，而分區計劃大綱圖的擬議修訂如能成功通過城市規劃的慣常程

序，以及 R.B.L. 731 的地段業權人願意進行申請人（他不是地段業權人）概述的建議，地段業權人須向地政總署申請換地；

- (g) 接到該申請時，地政總署會按照常規政策處理換地及清除上文(e)段所述的垃圾收集站。倘申請獲得批准，申請人須遵行地政總署可能施加的條款及條件，包括繳付地價或費用；
- (h) 根據擬議換地，交回政府的土地(R.B.L.731)應無任何責任負擔，包括但不局限於遵守修葺令；
- (i) 應認定負責涵蓋 R.B.L. 731 上建築物的撥用政府用地的相關政府部門，該用地會在根據擬議換地獲批新地段時同時交回政府；以及
- (j) 關於受擬議發展影響的現有樹木，申請人應遵守地政處作業備考編號 7/2007 所所述的規定。

文物保存方面

7.2 發展局文物保育專員辦事處及康樂及文化事務署古物古蹟辦事處的意見：

方案 1

- (a) 擁有人已考慮在「在現有用地上歷史建築物旁加建一幢新建築物」的方案，基本上這亦與方案 1 相若。這方案被認為並不可取，因為建議在 Carrick 用地興建的新建築物會破壞文物用地的氛圍(包括遮擋 Carrick 大宅其中一外牆)及威脅歷史建築物的結構安全，特別是這方案會遮擋北面的外牆，而通往歷史建築物的主要入口是位於該處。這會令北面外牆將來的保養工程出現困難。更重要的是擁有人不接此方案。
- (b) 關注結構穩定性問題，預料須為新建築物地下層在 Carrick 大宅附近進行大規劃挖掘工程，即關注組呈交的附件 VIII 插圖 8 顯示須在距離 Carrick 大宅少於 10 米處進行地下層的挖掘工程，將對 Carrick 大宅構成結構性的負面影響。儘管如此，在沒有新建築物的地基

設計詳情的情況下，我們無法在文物保育方面提供實質意見。

方案 2

- (c) 擁有人已考慮 Carrick 用地北面的替代用地(在 Carrick 用地及北面用地之間)，認為該用地會嚴重影響景觀及現有林木，同時基於不同水平，亦難於與甘道的污水管接駁。所需的通道亦會減少公共停車場的面積。更重要的是業主不接此方案。

交通方面

7.3 運輸署署長的意見：

- (a) 原則上不反對該兩個替代方案；
- (b) 從交通工程角度，對方案 1 及方案 2 並無負面意見。由於方案 1 及方案 2 只在用地上興建一座單幢屋宇，只會產生／引致最有限的車程及在正常情況下毋須為單幢屋宇進行交通影響評估；
- (c) 不過，如同意建議，項目倡議者應在建築工程開始前，在稍後批地及／或提交建築圖則階段間，呈交方案 1 或方案 2 連同附近地區其他已知項目在建造階段預料會產生／引致的建築交通影響評估，情況須令他滿意；
- (d) 基於方案 1 下的 Carrick 用地的擬議保育兼住宅發展，發展商須擴闊沿著 Carrick 用地前的一段甘道的雙程路路面至 5.5 米及 1.5 米的行人路；以及
- (e) Carrick 用地上的文物建築物的未來營運人須在營運階段開始前，為文物建築物的擬議用途呈交交通影響評估。

環境方面

7.4 環境保護署署長的意見：

- (a) 留意到方案 1 或方案 2 的擬議發展規模細小。此外，甘道現有污水收集網絡的容量足夠。有鑑於此，預料擬議發展不會引致負面環境影響。故此，他對兩個方案無負面意見；以及
- (b) 此外，不管兩個方案的任何建築建議，為減低所引致的環境滋擾，建議項目倡議者應在施工期間實施相關污染管制措施，以及遵守相關污染管制條例，包括《噪音管制條例》、《空氣污染管制條例》、《水污染管制條例》及《廢物處理條例》等。

城市設計及景觀方面

7.5 建築署總建築師／管理統籌分處 2 的意見：

- (a) 方案 1 及方案 2 的截面及視覺影像原則上可予接受。不過，將來的進一步申請必須提供更詳細的布局設計及視覺評估；以及
- (b) 北面用地的擬議新屋宇對目前的綠化土地的影響較少，但該用地較不開揚。無論如何，首要是取得業主的同意，才能實施方案 1 或方案 2。

7.6 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見：

Carrick 大宅是一級歷史建築物，在兩個方案下均得以保存。參考《香港規劃標準與準則》的城市設計指引第 6.2(6)段，兩個方案的整體意向是保存該歷史建築物，這從城市設計方面廣受支持。在兩個計劃下，新建築物的高度不會高過四層，這在規模及高度方面與附近的現有發展並非不協調。預料對附近地區不會有顯著負面影響。

景觀及樹木保存方面

7.7 漁農自然護理署署長的意見：

由於方案 1 下在原址加建一座新建築物會對四周的自然環境帶來最少影響，從自然保育角度較可取。

7.8 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見：

- (a) 所呈交的樹木調查報告(報告)(**附件 VIII** 附錄 D)是從生態角度編寫。不過，報告並無呈交例如大小、健康狀況、市容美化及形態等樹木資料；
- (b) 報告並無包括個別樹木的圖片，故不能証實報告所載資料的準確性；
- (c) 報告已包括申述地點旁的樹木及作出影響評估。不過，當中並無包括 Carrick 用地及北面用地四周的樹木及無進行評估；以及
- (d) 關於以上各點，應提供更多理據，以支持「長遠來說，極有可能失去所有(在申述地點內的) 143 棵樹」的說法，由於根據申請編號 Y/H14/4，上述其中一些樹位於申述用地外。此外，亦須對 Carrick 用地及北面用地四周的現有樹木作出評估，以便作出比較。

土力方面

7.9 土木工程拓展署土力工程處處長的意見：

- (a) 備悉所呈交的初步土力可行性報告(Preliminary Geotechnical Feasibility Report(可行性報告)(**附件 VIII** 附錄 B)的內容有些不足。倡議者需要在將來呈交的文件包括根據土力規劃檢討報告(Geotechnical Planning Review Report)所規定的主要內容；
- (b) 倡議者亦應呈交所有土力特點的簡述文件，包括擬議發展會構成影響或會被受影響的天然地貌及評估該等

地貌的穩定性，以及如有需要，建議及進行穩定性及／或緩解工程；

- (c) 參考可行性報告插圖 6，北面用地(方案 2)位於可從天然斜坡俯瞰的山谷(東南面除外)及符合須進行天然山坡災害研究的預警規定。建議修訂插圖 6 所載的天然山坡災害研究的範圍，以符合土力工程處的規定。如有需要，須為北面用地的將來發展進行天然山坡災害研究，以評估危險的程度及提供合適的危險緩解措施，作為發展的一部分。此外，亦進一步得知有一有多條支流的天然排水道直接流經北面用地。應徵詢渠務署及相關部門在此方面的意見。以及。
- (d) 正如上文所述，R10 的土力意見書有不足之處，土力工程處認為須提供進一步資料，以證明方案 1 及方案 2 的土力可行性。

排水方面

7.10 渠務署總工程師／香港及離島的意見：

從排水服務方面原則上就兩個方案不予反對，條件是發展商／地段業權人須呈交詳細的排水影響評估，以證明接駁擬議建築物至公共雨水渠的排水渠有足夠容量排放用地的雨水，不會因擬議用途而對下游的公共雨水渠造成負面影響，情況須令渠務署署長滿意。如須提升下游的公共雨水渠，發展商／地段業權人須自費設計及進行建造工程，情況須令渠務署署長滿意。

8. 規劃考慮因素及評估

- 8.1 **R10** 呈交申述，反對相關修訂項目 A 項，以兩個修訂替代方案支持保存 Carrick 大宅，並連同額外技術資料，以證明申述地點不適合作住宅發展及可回復為「綠化地帶」，而不會影響文物保育，因有替代方案。
- 8.2 修訂的方案 1 涉及一座建在 Carrick 用地上，在 Carrick 大宅旁的四層高新屋宇，面積為 549.98 平方米(與 Carrick 大宅相同)。與申請編號 Y/H14/5 的原本的方案 1 比較，樓層數目

增加了一層及 Carrick 大宅在水平基準 252 米之上再後移最少 10 米，以避免遮擋北面的外牆。經修訂的方案 2 涉及一座建在北面用地上的三層高新屋宇。與原本方案比較，它的用地邊界已稍作修訂，以顧及對土力及保存樹木的關注（圖 H-7）。

8.3 在經修訂項目下的擬議住宅發展是低層及低密度發展，與原本方案的發展類似，與附近的低至中度發展群及綠色環境並非不協調。

8.4 呈交的 R10 申述對申請編號 Y/H14/5 的原本方案的一些技術關注事項已作出處理。在此方面，運輸署、環保署、漁護署及地政總署對 R10 的建議並無提出反對／負面意見。不過，所作的建議在以下技術方面仍有未令人滿意之處：

(a) 文物保育專員辦事處及康樂及文化事務署古物古蹟辦事處認為方案 1 不可取，因為建議在 Carrick 用地興建的新屋宇會破壞文物用地的氛圍（包括遮擋 Carrick 大宅其中一個外牆）及威脅歷史建築物的結構安全。在缺乏新建築物的詳細地基設計的情況下，他們不能在文物保育方面提出實質意見；

(b) 土力工程處認為 R10 的土力意見書未有足夠資料以證明兩個方案 1 及方案 2 的土力可行性；以及

(c) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見是樹本調查報告不理想，即所提供關於 Carrick 大宅及北面用地旁現有樹本的資料不足夠，故不能証實其準確性。此外，亦須對 Carrick 用地及北面用地四周的現有樹木作出評估，以便作出比較。

8.5 由於兩個方案的技術可行性尚未滿意地証實，現慮 R10 下的 Carrick 用地及北面用地的改劃建議，是言之過早。兩個替代方案的實施亦可能受其他問題影響，例如遷移方案 2 的垃圾收集站。

8.6 R10 設法證明申述用地不適合作住宅發展。不過，意見書中並無足夠資料支持該說法，或證明有規劃情況轉變以影響申述地點是否適宜作住宅發展。反之，在顧及所有相關因素包

括技術可行性、環境影響及對較大「綠化地帶」的完整性及功能的潛在影響後，申述用地適合作住宅發展的問題已由小組委員會作出適當考慮及同意。

- 8.7 **R10** 亦設法證明其兩個替代方案比申述地點上的建議更為可取，從而申述用地不需要進行擬議換地及可回復為「綠化地帶」。不過，申述用地由「綠化地帶」改劃為「住宅(丙類)6」地帶是 Carrick 大宅的擬議換地的可取的方案，因它在各相關考慮因素，包括土地用途、視覺、景觀、文物保育、公眾利益又尊重私人發展權利之間取得平衡。在沒有改變文物保存及規劃情況下，並不足以支持把申述地點回復為「綠化地帶」。

規劃署

2017年1月