

TOWN PLANNING BOARD

城市規劃委員會文件第 10243 號
供城市規劃委員會二零一七年一月二十五日考慮

《山頂區分區計劃大綱草圖編號 S/H14/12》
考慮申述編號 TPB/R/S/H14/12-R1 至 R1479、R1481 至 R1497
及 R1499 至 R1640
及意見編號 TPB/R/S/H14/12-C1 至 C40

《山頂區分區計劃大綱草圖編號 S/H14/12》

考慮申述編號 TPB/R/S/H14/12-R1 至 R1479、R1481 至 R1497 及 R1499 至 R1640，以及意見編號 TPB/R/S/H14/12-C1 至 C40

| 申述事項 | 申述人 (編號 TPB/R/S/H14/12-) | 提意見人 (編號 TPB/R/S/H14/12-) |
|---------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>修訂項目 A- 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</p> | <p>總數：1 638</p> <p>支持(1) R1：Juli May Limited</p> <p>反對(1 637) R2：陳家洛 (前立法會議員(二零一二年至二零一六年))</p> <p>R3：黃宏泰 (灣仔區區議員)</p> <p>R4：陳浩濂 (中西區區議員)</p> <p>R5：世界自然(香港)基金會</p> <p>R6：香港觀鳥會</p> <p>R7：嘉道理農場暨植物園</p> <p>R8：創建香港</p> <p>R9：美港聯盟</p> <p>R10：香港仔郊野公園關注組</p> | <p>總數：40</p> <p>關乎 R2 至 R1479、R1481 至 R1497 及 R1499 至 R1640 C1：Juli May Limited</p> <p>支持 R4 C2：陳浩濂 (中西區區議員)</p> <p>支持 R10，反對 R1 C29：美港聯盟</p> <p>反對 R1 C32：世界自然(香港)基金會</p> <p>支持 R10，反對 R1 C3 至 C28、C30、C31、C33 及 C36 ：個別人士</p> <p>反對 R1 C34、C35、C37 至 C40 ：個別人士</p> |

| 申述事項 | 申述人 (編號 TPB/R/S/H14/12-) | 提意見人 (編號 TPB/R/S/H14/12-) |
|------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|
| | <p>R11：陳淑莊議員 (立法會議員)</p> <p>R19：中西區關注組</p> <p>R12 至 R18 ：7 名個別人士(申述人名單載於附件 VII 附錄 A)</p> <p>R20 至 R1479、R1481 至 R1497 及 R1499 至 R1634 ：1 613 名個別人士，所作的申述以標準格式 A 提交(申述人名單載於附件 VII 附錄 A)</p> <p>R1635 至 R1640 ：6 名個別人士，所作的申述以標準格式 B 提交(申述人名單載於附件 VII 附錄 A)</p> | |

備註：包含各申述人及提意見人的書面陳述的光碟夾附於附件 X[只提供予城市規劃委員會(下稱「城規會」)委員]。載有各申述人及提意見人的名單亦載於附件 VII 附錄 A 及 B，以及城規會網站 http://www.info.gov.hk/tpb/tc/plan_making/S_H14_12.html。全套申述人及提意見人的書面陳述亦備存於城規會秘書處，供委員查閱。

1. 引言

1.1 二零一六年四月二十九日，《山頂區分區計劃大綱草圖編號 S/H14/12》(下稱「分區計劃大綱圖」)(附件 I)根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示，以供公眾查閱。有關修訂列於附件 II 的修訂項目附表，而當局亦藉此機會更新

分區計劃大綱圖的《註釋》及《說明書》，以反映最新的規劃情況。主要修訂如下：

項目 A - 把甘道 23 號對面的一幅土地(下稱「申述地點」)由「綠化地帶」改劃為「住宅(丙類)6」地帶，最高地積比率為 0.5 倍，而最高建築物高度為兩層(包括開敞式停車間)，且不得超過主水平基準上 260 米。

1.2 在為期兩個月的展示期內，城規會共收到 1 638 份申述¹。二零一六年八月五日，城規會公布有關申述，為期三星期，讓公眾提出意見。其後，城規會收到 40 份意見書，全部關乎修訂項目 A 的申述。

1.3 二零一六年十月二十四日，城規會同意把各項申述及意見悉數納為一組，一併作出考慮。本文件旨在向城規會提供資料，以便考慮各項申述及意見。城規會已按照條例第 6B(3) 條，邀請各申述人及提意見人出席會議。

2. 背景

2.1 位於甘道 23 號的 Carrick 大宅屬一級歷史建築。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物。Carrick 大宅建於一八八七年，二零一一年獲評定為一級歷史建築。康樂及文化事務署(下稱「康文署」)轄下的古物古蹟辦事處(下稱「古蹟辦」)提供有關 Carrick 大宅的歷史建築評估(摘錄自都會規劃小組委員會文件第 Y/H14/4A 號)及 Carrick 大宅的實地照片，夾附於附件 III 及圖 H-9 至 12。

2.2 修訂項目 A 旨在跟進城規會轄下的都會規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)的決定，部分同意根據條例第 12A 條提出的改劃用途地帶申請編號 Y/H14/4，讓甘道 23 號的土地擁有人(下稱「擁有人」)(亦即 R1)進行非原址換地建議，即把甘道 23 號(Carrick 用地)交還政府作保存 Carrick 大宅，以換取發展申述地點為一幢樓高兩層的屋宇。

¹ R1480 及 R1498 向城規會秘書處確認，他們並沒有就《山頂區分區計劃大綱草圖編號 S/H14/12》提交任何申述，因此，這兩份申述應視作無效。

2.3 申述地點是一幅政府土地，位於植物茂生的山坡上，面積約為 1 100 平方米(圖 H4 至 H6)。在上述申請，擁有人建議把該用地由「綠化地帶」改劃為「住宅(丙類)6」地帶，並把最高地積比率訂為 0.51 倍，以及最高建築物高度訂為兩層(連開敞式停車間)，且不得超過主水平基準上 260 米。擁有人就申請編號 Y/H14/4 提交的概略擬議發展計劃摘錄於附件 IV，以供參考。另一宗由香港仔郊野公園關注組(下稱「關注組」)(亦即 R10)提交的第 12A 條申請編號 Y/H14/5，因應擁有人的申請提出兩項反建議²：包括原址保存連發展的方案，以及涉及 Carrick 用地以北一幅植物茂生並劃為「綠化地帶」的政府土地(下稱「北面用地」)(圖 H-7、H-8 及 H-13)的非原址換地方案。小組委員會在二零一五年十一月六日會議上曾考慮該兩宗申請。

2.4 小組委員會就該兩宗申請進行全面商議，在評估全部三個方案的利弊後，大致上同意：

- (i) 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；
- (ii) 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
- (iii) 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。

² 該兩項反建議由關注組提出，包括：

- (i) 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，以便原址保存 Carrick 大宅，並讓擁有人同一用地內原址旁興建一幢屋宇，而總樓面面積與 Carrick 大宅相同，以及其最高建築物高度為四層(連開敞式停車間)；以及
- (ii) 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，僅作文物保育用途，以及把北面用地由「綠化地帶」改劃為「住宅(丙類)2」地帶，以作為 Carrick 用地的替代用地。該地帶的最高地積比率限為 0.5 倍，最高建築物高度限為四層(連開敞式停車間)。

因此，小組委員會部分同意申請編號 Y/H14/4，把申述地點改劃為「住宅(丙類)6」地帶，並把最高地積比率訂為 0.5 倍，而非土地擁有人建議的 0.51 倍；以及把最高建築物高度訂為兩層(連開敞式停車間)，且不得超過主水平基準上 260 米，以配合四周的發展，並顧及該區的整體視覺質素。申請編號 Y/H14/5 被拒絕，主要是基於技術理由³。小組委員會二零一五年十一月六日會議的會議記錄摘錄載於**附件 V**，以供參考。

2.5 二零一六年四月八日，小組委員會同意《山頂區分區計劃大綱核准圖編號 S/H14/11》的擬議修訂。有關修訂主要是推展小組委員會就申請編號 Y/H14/4 所作的決定及分區計劃大綱圖《註釋》的一些其他技術修訂。有關草圖於二零一六年四月二十九日根據條例第 5 條展示，以供公眾查閱。相關的小組委員會文件第 4/16 號和小組委員會會議的會議記錄，備存於城規會秘書處以供委員查閱，並上載至城規會網站。

3. 諮詢灣仔區議會

3.1 分區計劃大綱草圖在二零一六年四月二十九日公布後，城規會在二零一六年五月十七日諮詢灣仔區議會。灣仔區議會的議員普遍不支持改劃用途地帶的建議，理由是建議的換地並不是「等價的交換」；讓擁有人透過換地取得可俯瞰無敵海景的優越用地，並且從中得益，做法有欠公允；建議會對周邊地區的交通、環境、生態、視覺及景觀造成負面影響，尤以香港仔郊野公園為甚；使用公帑為私人住宅發展項目擴闊道路的安排實屬不當；改劃用途地帶的申請亦會立下不良先

³ 第 12A 條申請編號 Y/H14/5 被拒的理由包括：

- (i) 方案 1 - 未能證明同一用地內的擬議發展不會影響該一級歷史建築的結構穩定性，並且不會破壞該歷史建築的景致及環境，連帶其文物價值，也不會在技術上造成重大的負面影響；以及由於申請人未能證明擬議方案 1 的技術可行性及影響，現考慮把 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，是言之過早。
- (ii) 方案 2 - 未能證明對北面用地現有樹木不會造成不可接受的影響；不會在技術上造成重大的負面影響；以及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。

例。此外，有區議員關注到 Carrick 大宅日後如何活化再用；對 Carrick 大宅及其周邊地區的整體歷史氛圍所造成的負面影響；擁有人及政府未有適當考慮公眾意見；以及質疑文物保育政策。灣仔區議會二零一六年五月十七日的會議記錄摘錄載於附件 VI(只有中文本)。

3.2 在分區計劃大綱圖兩個月的展示期內，灣仔區議會的議員就分區計劃大綱草圖提交申述，有關申述載於下文第 4 段。

4. 申述

4.1 申述事項

4.1.1 城規會合共收到 1 638 份申述，當中有一份申述(R1)表示支持，其餘 1 637 份(R2 至 R1479、R1481 至 R1497、以及 R1499 至 R1640)反對修訂項目 A。表示支持的申述由 Juli May Limited(R1)，即 Carrick 大宅所涉用地的擁有人提交。表示反對的申述分別由立法會議員(陳淑莊議員)(R11)、前立法會議員(二零一二年至二零一六年度)(陳家洛先生)(R2)、灣仔區議員(黃宏泰先生)(R3)、中西區區議員(陳浩濂先生)(R4)、世界自然(香港)基金會(R5)、香港觀鳥會(R6)、嘉道理農場暨植物園(R7)、創建香港(R8)、美港聯盟(R9)、香港仔郊野公園關注組(R10)、中西區關注組(R19)及公眾人士提交。申述摘要及規劃署在諮詢政府部門後所作的回應載於附件 VII。

4.2 表示支持的申述

表示支持的申述(R1)所提出的主要理據撮述如下：

4.2.1 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 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。

4.2.2 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。

4.2.3 擬議的「住宅(丙類)6」地帶是落實換地計劃的規劃工具，因此應予以支持。

4.3 表示反對的申述

表示反對的申述(**R2 至 R1479、R1481 至 R1497 及 R1499 至 R1640**)的主要理由撮述如下：

不符合「綠化地帶」用地的規劃意向

- 4.3.1 修訂項目 A 不符合政府改劃「綠化地帶」用地作發展的政策，修訂項目 A 的申述地點並非沒有植被、已荒廢或已平整。**(R6、R10、R13、R15、R18、R19 至 R1479、R1481 至 R1497 及 R1499 至 R1634)**
- 4.3.2 把申述地點由「綠化地帶」用地改劃為「住宅(丙類)6」地帶以作住宅發展的決定，並非基於特殊情況而作出，因為當局尚未全面探討保留 Carrick 大宅的其他可行方法，或在沒有充分理由的情況下拒絕其他可行方案。有關方面並無清楚提供選擇申述地點的理據。**(R6、R8、R10、R12、R13、R18、R69、R691 及 R1101)**
- 4.3.3 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。**(R6 至 R8、R10、R18、R42、R52 至 R54、R327、R695、R905 至 R906、R910、R1112、R1311、R1318、R1326、R1383 及 R1386 至 R1388)**
- 4.3.4 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。**(R2、R5、R6、**

R8 至 R14、R16 至 R17、R19 至 R1479、R1481 至 R1497 及 R1499 至 R1634)

不符合政府的文物保護政策

- 4.3.5 申述地點的地價遠遠超出 Carrick 用地的地價。交換該兩塊用地的建議，不符合政府的文物保護政策。根據有關政策，非原址的換地應按「等價的交換」的基礎進行。**(R6、R8、R10、R13、R14、R18 至 R1479、R1481 至 R1497 及 R1499 至 R1634)**
- 4.3.6 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，不應用作交換，以換取保留 Carrick 大宅。關於 Carrick 用地的等價換地，應在低生態價值的住宅地帶進行，而申述地點應保留作綠化緩衝區。有些申述人認為需保留歷史建築，但對於以天然斜坡作換地則有所保留。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。由於無法證明 Carrick 大宅有任何「特殊價值」，因此沒有充分的理由解釋建議的換地方案。**(R2 至 R4、R6 至 R8、R10、R11、R13、R14、R17 至 R1479、R1481 至 R1497 及 R1499 至 R1634)**
- 4.3.7 Carrick 大宅的文物布局和氛圍會因申述地點的擬議住宅發展而被破壞，尤其是其四周的景觀會受到負面影響，而大宅望向香港仔郊野公園的視野也會受阻。**(R9、R10、R18 及 R20)**擬議的發展亦有違國際認可的文物保護原則，例如二零一三年的《巴拉憲章》。**(R10)**
- 4.3.8 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 大宅的歷史價值遠遜於景賢里。Carrick 大宅有別於景賢里，只是一座古舊的歷史建築，不為公眾所熟悉。況且，在景賢里個案中，用作換地的用地只是一個人造斜坡，預計不會對該區的景觀、天然綠化環境和視覺質素造成重大的負面影響。**(R2、R3 及 R8)**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)**

沒有為改劃用途地帶作充分考慮

技術方面

- 4.3.9 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。一些申述人認為擬議住宅發展在技術上並不可行，亦會破壞 Carrick 大宅與香港仔水塘系統的水資源之間的連繫。一些申述人擔心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。(R2、R4 至 R6、R8、R10 至 R14、R16、R33、R41、R61、R72、R141、R293、R501、R629、R688、R700、R717、R911、R1300、R1307、R1308、R1310、R1313、R1314、R1320、R1322、R1324、R1325 及 R1639)
- 4.3.10 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境及漁農自然護理署(下稱「漁護署」)從綠化地帶的緩衝功能、景觀及保護樹木而言，對改劃地帶有所保留。相關擁有人提供的美化環境評估不足，未能說明對景觀及現有樹木的真正影響。(R2、R8、R11、R13、R18 至 R1479、R1481 至 R1497 及 R1499 至 R1634)
- 4.3.11 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，會對生態、環境、交通、道路安全及噪音造成負面影響。(R3、R6、R10、R16、R630、R891 及 R1635 至 R1640)R16 要求當局，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。
- 4.3.12 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發展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。(R3、R4、R6、R8、R12 至 R15、R18 至 R1479、R1481 至 R1497 及 R1499 至 R1634)

4.3.13 當局尚未評估申述地點的擬議住宅發展項目可能會對香港仔郊野公園的交通、環境及生態造成何等影響。亦有意見關注到，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 (**R8、R10、R12、R55、R108、R300、R661、R806、R810 及 R1267**) **R12** 認為，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。

選擇性地考慮意見

4.3.14 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、R3、R8、R11、R13、R18 至 R1479、R1481 至 R1497 及 R1499 至 R1634**)

在保育 Carrick 大宅方面的規劃管制不足

4.3.15 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 大宅，減低大宅被拆的威脅。 (**R13、R14、R18 至 R1479、R1481 至 R1497 及 R1499 至 R1634**)

4.3.16 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。有意見認為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物。 (**R10 及 R56**)

4.3.17 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。Carrick 大宅的商業用途會危害該區的住宅特色。 (**R8**)

立下不良先例

4.3.18 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。(R2、R3、R5、R7、R8、R13、R18、R579、R633、R651、R667及R1635至R1640)

在換地談判過程中缺乏透明度及公眾參與

4.3.19 換地所涉及的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、R9、R19至R1479、R1481至R1497、R1499至R1634及R1638)

4.3.20 換地程序沒有積極令持份者和市民大眾參與。(R9、R60及R251)

申述人的建議

4.4 申述人的建議如下：

4.4.1 **R10**(即香港仔郊野公園關注組)提交兩個替代方案(連同理據、樹木調查和生態、土力及結構工程的補充技術資料、建築圖則及圖像、一份文物評估及在申述地點的擬議房屋發展與兩個替代方案的比較(載於附件IX的圖H-7及H-8和繪圖IX-1至IX-17))，以證明申述地點不適宜用作住宅發展，並可恢復為「綠化地帶」，而不會影響 Carrick 大宅的保育，原因是有替代方案。兩個替代方案主要根據申請編號 Y/H14/5 先前所提交的方案 1 及方案 2 而訂定。兩個替代方案撮述如下：

(a) 方案 1

(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；以及
- (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。

(b) 方案 2

- (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；以及
- (iii) 改劃北面用地(即北面一塊面積相等的政府土地，該處設有一個垃圾收集站)，由「綠化地帶」改劃為「住宅(丙類)2」地帶，最高地積比率訂為 0.5 倍，而最高建築物高度訂為四層(連開敞式停車間)。這塊用地適宜作為擬議換地的替代地點。對照第 12A 條申請編號 Y/H14/5 提出的方案 2，此方案已修訂北面用地的界線，以回應關於土力工程及樹木保育的關注(圖 H-7 及 H-13)。擬

議建築物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。

4.4.2 有些申述人建議，把 Carrick 用地改劃作文物保育和／或把 Carrick 大宅由一級歷史建築升格為法定古蹟，以避免大宅遭拆卸，並確保大宅得以保存。(R13 和 R18)

4.4.3 所有申述人(R1 除外)建議保留申述地點為「綠化地帶」。

5. 對申述的意見(C1 至 C40)

在所收到的 40 份對申述的意見書當中，一份意見書(C1)表示支持修訂項目，其餘 39 份意見書(C2 至 C40)均表示反對。表示支持的意見書由 Juli May Limited(C1)提交，其餘 39 份表示反對的意見書分別由中西區區議員(陳浩濂先生)(C2)、美港聯盟(C29)、世界自然基金會香港分會(C32)和公眾人士提交。他們普遍支持 R10 而反對 R1，反對理由與表示反對的申述所提的理由相若。意見摘要和規劃署在諮詢相關政府部門後所作的回應載於附件 VII。

6. 規劃考慮因素及評估

6.1 申述地點及周邊地區(圖 H-1、H-2 及 H-7，圖 H-3 及 H-8 的航攝照片，圖 H-4 至 H-6 的實地照片)

申述地點

6.1.1 申述地點屬於政府土地，位於陡斜的山坡上，該處草木茂生，亦長有土生樹木。申述地點部分範圍有一些護土構築物建於地政總署負責維修保養的地物登記編號 11SW-D/C1759 內。

周邊地方

6.1.2 申述地點西面及西北面主要是甘道一帶的低至中層住宅發展項目。

- 6.1.3 北面橫越甘道是 Carrick 用地，北面較遠處是一個長有天然植物並劃為「綠化地帶」的斜坡。
- 6.1.4 東面是一個長有植被並劃為「綠化地帶」的斜坡，東面較遠處是甘道兒童遊樂場、警察博物館及灣仔峽公園。
- 6.1.5 南面越過香港仔水塘道為一大片面積廣闊且長有植被的斜坡，屬香港仔郊野公園範圍內。

6.2 規劃意向

- 6.2.1 「住宅(丙類)」地帶的規劃意向，主要是作低層、低密度的住宅發展。此地帶內的發展須受地積比率和建築物高度方面的限制，目的在於確保區內道路系統不會負荷過重、保存山頂區內現存的特色和風貌、維持廣闊視野及保持山頂山脊線不受遮擋。
- 6.2.2 「綠化地帶」的規劃意向，主要是保育已建設地區／市區邊緣地區內的現有天然環境、防止市區式發展滲入這些地區，以及提供更多靜態康樂地點。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。

6.3 對申述理由作出的回應

一般事宜

- 6.3.1 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。然而，小組委員會並不接受擁有人建議為所涉的「住宅(丙類)6」地帶訂定 0.51 倍的地積比率限制，改而採納 0.5 倍的地積比率限制，以便與申述地點附近的「住宅(丙類)2」用地的地積比率限制一致。

表示支持的申述

6.3.2 備悉 **R1**(即擁有人)就修訂項目 A 表示支持的意見。

表示反對的申述

不符合「綠化地帶」的規劃意向

6.3.3 正如上文第 6.3.1 段所述，修訂項目 A 旨在落實小組委員會就相關的第 12A 條申請(編號 Y/H14/4)所作的決定。小組委員會在作出決定時，已充分考慮所有相關因素，例如技術可行性、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潛在影響等。

6.3.4 雖然部分申述人關注改劃用途地帶的建議會對申述地點原先作為市區發展與香港仔郊野公園之間的緩衝區功能造成負面影響，但仍有一塊狹長的「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。

6.3.5 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。

不符合政府的文物保育政策

文物保育政策及慣例

- 6.3.6 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。
- 6.3.7 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。
- 6.3.8 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」）。

在 Carrick 大宅的個案中應用文物保育政策及慣例

- 6.3.9 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 6.3.8 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建築物。

- 6.3.10 當局在制定合適的經濟誘因時，已考慮第 6.3.7 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－「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。

Carrick 的文物價值

- 6.3.11 Carrick 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景致)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。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。

發展參數及地價

6.3.12 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。

6.3.13 鑑於上文所述，改劃用途地帶建議符合政府的文物保育政策。

沒有為改劃用途地帶作充分考慮

技術方面

6.3.14 為支持第 12A 條申請編號 Y/H14/4，擁有人已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。

- 6.3.15 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，提交建築工程車輛的交通影響評估。
- 6.3.16 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；如上文第 6.3.4 段所述，擁有人已建議採取緩解措施，把該等影響減至最少。
- 6.3.17 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。此外，申述地點不屬於郊野公園範圍，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。
- 6.3.18 關於有些申述人對區內發現的黑鳶表示關注，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。
- 6.3.19 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。
- 6.3.20 位於申述地點的擬議住宅發展須受分區計劃大綱圖限制，即最高地積比率訂為 0.5 倍，最高建築物高度訂為兩層(連開敞式停車間)和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。

選擇性地考慮意見

6.3.21 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。

在保育 Carrick 大宅方面的規劃管制不足

6.3.22 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。

6.3.23 部分申述人建議通過改劃 Carrick 用地作保存用途，減低 Carrick 被拆卸的發展威脅。然而，由於擁有人已獲批一般建築圖則及取得拆卸許可，在徵得建築事務監督同意展開工程，擁有人有權隨時着手進行拆卸 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⁴，則作別論。

6.3.24 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

⁴ 有關的行政措施載於規劃署專業人士作業備考第 3/2001 期「審批不符合規劃的發展計劃的核准建築圖則的修訂」。

的角度考慮每個方案的個別情況，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。

- 6.3.25 有聲稱指城規會犯了法律上的錯誤，批准改劃用途地
帶申請編號 Y/H14/4，卻未有為歷史建築提供保護。
關於這一點，應該留意的是，該宗申請是小組委員會
按條例的相關規定作出考慮，而對分區計劃大綱圖的
相應修訂亦是按照條例的規定進行。至於另一宗提出
兩個反建議的申請編號 Y/H14/5，小組委員會亦在同
一會議上一併就該宗申請作出考慮。正如上文第 6.3.1
段所述，小組委員會委員普遍同意 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
地帶的建議是可取的方案。

立下不良先例

- 6.3.26 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。

在換地談判過程中缺乏透明度及公眾參與

- 6.3.27 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。

對申述人建議的回應

兩個保育方案(R10)

- 6.3.28 涉及 **R10** 的建議的規劃評估及考慮因素載於附件 **IX**。概括而言，該份申述尚未證明申述地點不適宜作住宅發展，亦未能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。無論如何，小組委員會已適切考慮並同意申述地點適宜作住宅發展，並已顧及所有相關因素，包括技術上的可行性、環境影響及對較大範圍「綠化地帶」的完整性及功能造成的潛在影響等。
- 6.3.29 至於 **R10** 所建議的兩個替代方案，雖然該份申述已解決一些相關政府部門在處理申請編號 Y/H14/5 時所提出的技術事宜，但仍一些關注事宜尚未獲妥善解決，包括方案 1 對 Carrick 大宅的結構穩定及其整體歷史價值所造成的負面影響；兩個方案的岩土工程可行性；以及兩個方案對發展用地內及周圍的現有樹木可能造成的影響。
- 6.3.30 落實替代方案或會受到其他事宜影響，例如方案 2 的重置垃圾收集站事宜。
- 6.3.31 鑑於上述回應，加上規劃情況無變，當局認為沒有充分理據按照該兩個方案所建議，把申述地點恢復為「綠化地帶」，而在現階段考慮改劃 Carrick 用地及／或北面用地的用途地帶，乃言之過早。

把 Carrick 大宅由一級歷史建築升格為法定古蹟(R13 及 R18)

- 6.3.32 古諮會同意，根據現行做法，將所有具特別重要文物價值的一級歷史建築列入備用名單，供古物事務監督考慮根據《古物及古蹟條例》宣布為古蹟。倘具特別文物價值的歷史建築面臨拆卸威脅，文物保育專員辦事處／古蹟辦亦已準備考慮根據上述條例把該等建築宣布為暫定古蹟。

把申述地點保留作「綠化地帶」(所有申述人，R1 除外)

- 6.3.33 上文第 6.3.1 至 6.3.31 段的回應與此相關。

6.4 對提出意見的理由所作的回應

提出意見的理由與申述理由相若，上文第 6.3 段對申述的回應與此相關。

7. 諮詢

當局已徵詢下列政府各局／部門的意見，有關意見已適當地納入上文各段：

- (a) 發展局文物保育專員辦事處；
- (b) 地政總署港島東地政專員；
- (c) 運輸署署長；
- (d) 警務處處長；
- (e) 環境保護署署長；
- (f) 屋宇署署長；
- (g) 建築署署長；
- (h) 民航處處長；
- (i) 通訊事務總監；
- (j) 康樂及文化事務署署長；
- (k) 康樂及文化事務署古物古蹟辦事處；
- (l) 機電工程署署長；
- (m) 渠務署署長；
- (n) 水務署總工程師／建設；
- (o) 消防處處長；
- (p) 食物環境衛生署署長；
- (q) 漁農自然護理署署長；
- (r) 路政署總工程師／港島；
- (s) 路政署鐵路拓展處總工程師／鐵路拓展；
- (t) 土木工程拓展署港島及離島拓展處處長；
- (u) 土木工程拓展署土力工程處處長；
- (v) 旅遊事務專員；
- (w) 民政事務總署灣仔民政事務專員；
- (x) 民政事務總署中西區民政事務專員；以及
- (y) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境。

8. 規劃署的意見

規劃署備悉申述編號 1 表示支持的意見。根據載於上文第 6 段的評估，規劃署不支持申述編號 2 至 1479、1481 至 1497 及 1499 至 1640，並認為圖則不應修訂以順應申述，理由如下：

- (a) 為保留屬一級歷史建築的 Carrick 大宅，把申述地點由「綠化地帶」改劃為「住宅(丙類)6」地帶，從土地使用規劃的角度而言，屬可取的方案，原因是這方案在土地使用、視覺、景觀、文物保育、公眾利益和尊重私人發展權等相關考慮因素之間取得平衡；
- (b) 改劃申述地點的用途地帶是為保留 Carrick 大宅而進行擬議換地程序的第一步；當政府決定 Carrick 大宅的日後用途後，便會考慮劃定其用途地帶；
- (c) 改劃申述地點的用途地帶，不會立下不良先例，因為把「綠化地帶」改劃為其他用途地帶，必須具有非常有力的規劃理據支持。城規會會根據每宗申請的個別情況作出考慮；以及
- (d) 申述地點的擬議住宅發展並非不能接受，因為預計不會存在無法克服的技術問題，並且在詳細設計階段，亦可根據相關法例、政府租契條件及其他政府規定，通過實施適當的緩解措施以盡量減少可能造成的影響。

9. 請求作出決定

請城規會考慮有關申述及意見，並決定建議／不建議對圖則作出任何修訂，以順應申述／申述的部分內容。

附件

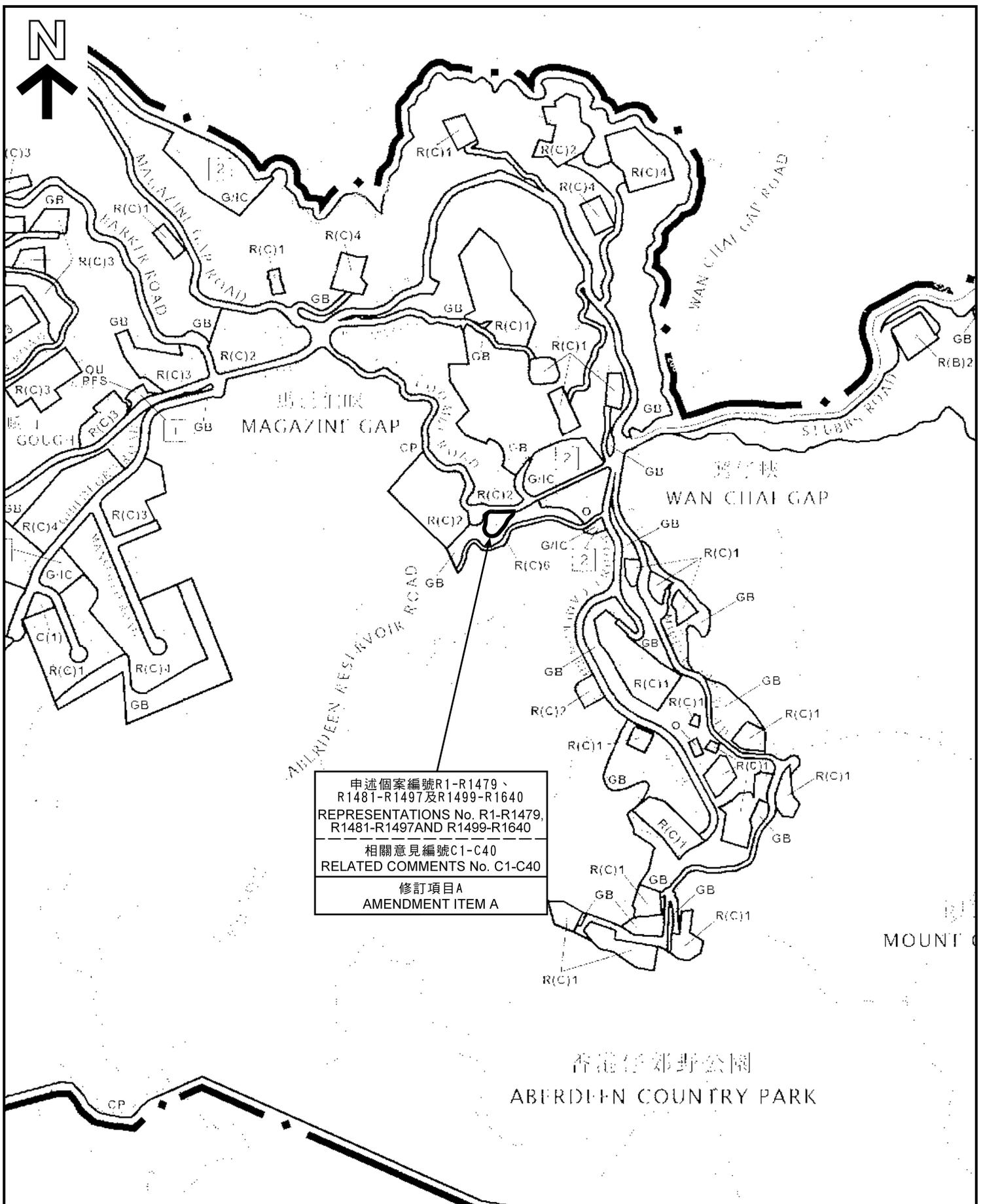
- 附件 I 《山頂區分區計劃大綱草圖編號 S/H14/12》(縮印本)
- 附件 II 《山頂區分區計劃大綱草圖編號 S/H14/12》的修訂項目附表
- 附件 III 有關 Carrick 大宅的歷史建築評估
(小組委員會文件第 Y/H14/4A 號摘錄)
- 附件 IV 申請編號 Y/H14/4 中提出的概略擬議發展計劃
- 附件 V 小組委員會二零一五年十一月六日舉行的會議記

錄摘錄

- 附件 VI 灣仔區議會二零一六年五月十七日舉行的會議記錄摘錄
- 附件 VII 申述及意見和規劃署所作回應的摘要
附件 A - 申述人名單
附件 B - 提意見人名單
- 附件 VIII **R10** 提交的申述[只提供給城規會委員]
- 附件 IX 就 **R10** 提交的建議的評估
- 附件 X 包含所有申述及意見的光碟[只提供給城規會委員]
- 圖 H-1 申述地點的位置圖
- 圖 H-2 申述地點的平面圖
- 圖 H-3 申述地點的航攝照片
- 圖 H-4 至 H-6 申述地點的實地照片
- 圖 H-7 有關用地的平面圖
- 圖 H-8 有關用地的航攝照片
- 圖 H-9 至 H-12 Carrick 用地的實地照片
- 圖 H-13 北面用地的實地照片

規劃署

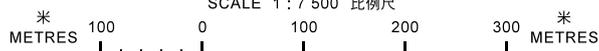
二零一七年一月



上述個案編號R1-R1479、
 R1481-R1497及R1499-R1640
 REPRESENTATIONS No. R1-R1479,
 R1481-R1497 AND R1499-R1640
 相關意見編號C1-C40
 RELATED COMMENTS No. C1-C40
 修訂項目A
 AMENDMENT ITEM A

位置圖 LOCATION PLAN

就山頂區分區計劃大綱草圖編號 S/H14/12
 提出的申述個案編號R1-R1479、R1481-R1497及R1499-R1640，
 以及相關意見編號C1-C40作出考慮
 CONSIDERATION OF REPRESENTATIONS
 No. R1-R1479, R1481-R1497 AND R1499-R1640 AND
 RELATED COMMENTS No. C1-C40 TO THE DRAFT
 THE PEAK AREA OUTLINE ZONING PLAN No. S/H14/12
 SCALE 1 : 7 500 比例尺



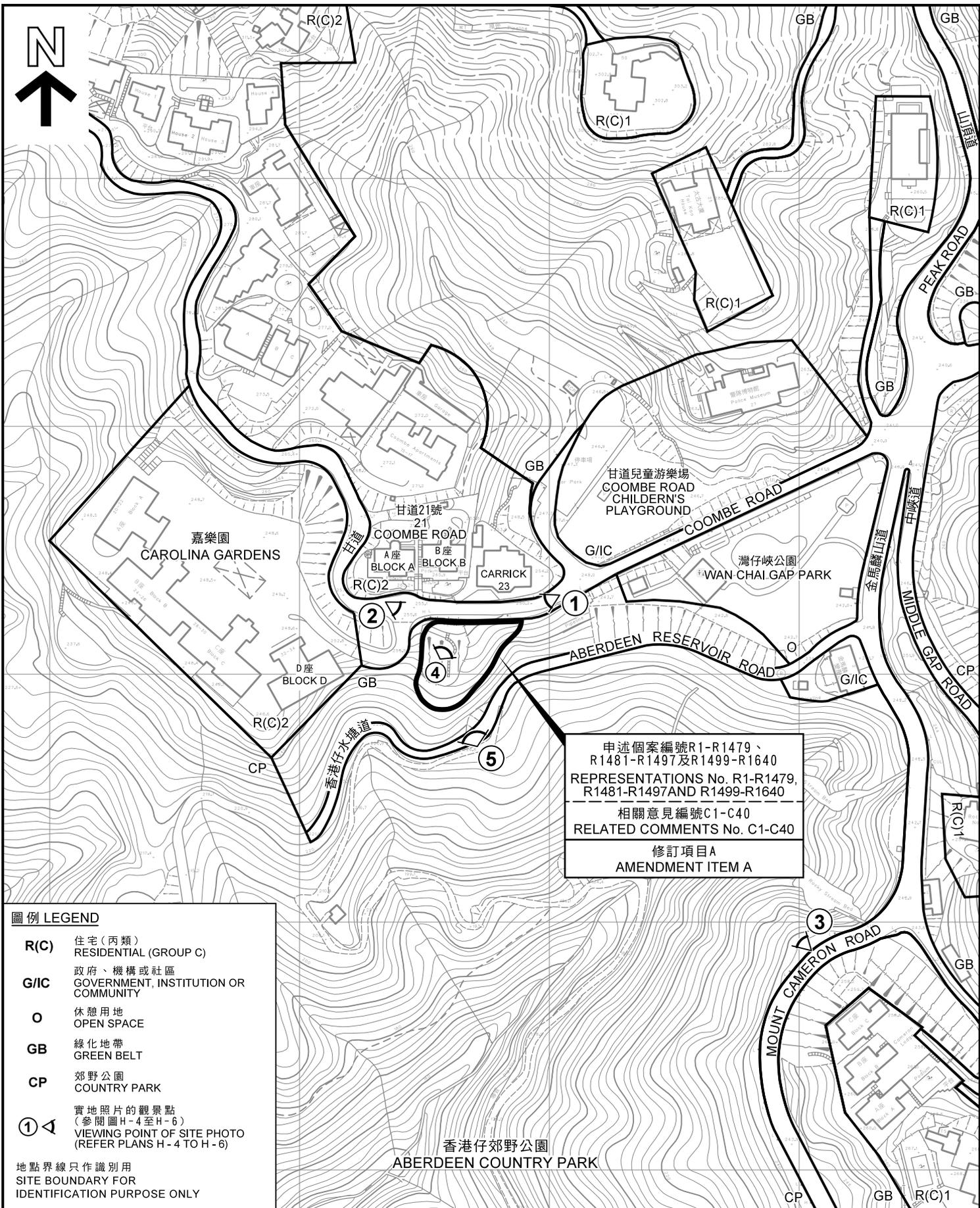
本摘要圖於2017年1月13日擬備，
 所根據的資料為於2016年4月29日
 展示的分區計劃大綱圖編號S/H14/12
 EXTRACT PLAN PREPARED ON 13.1.2017
 BASED ON OUTLINE ZONING PLAN
 No. S/H14/12 EXHIBITED ON 29.4.2016

規劃署
 PLANNING
 DEPARTMENT



參考編號
 REFERENCE No.
 R/S/H14/12

圖 PLAN
 H - 1



申述個案編號R1-R1479、
R1481-R1497及R1499-R1640
REPRESENTATIONS No. R1-R1479,
R1481-R1497 AND R1499-R1640

相關意見編號C1-C40
RELATED COMMENTS No. C1-C40

修訂項目A
AMENDMENT ITEM A

圖例 LEGEND

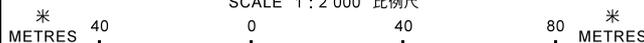
- R(C)** 住宅(丙類)
RESIDENTIAL (GROUP C)
- G/I/C** 政府、機構或社區
GOVERNMENT, INSTITUTION OR
COMMUNITY
- O** 休憩用地
OPEN SPACE
- GB** 綠化地帶
GREEN BELT
- CP** 郊野公園
COUNTRY PARK
- ①** 實地照片的觀景點
(參閱圖H-4至H-6)
VIEWING POINT OF SITE PHOTO
(REFER PLANS H-4 TO H-6)

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

香港仔郊野公園
ABERDEEN COUNTRY PARK

平面圖 SITE PLAN

就山頂區分區計劃大綱草圖編號 S/H14/12
提出的申述個案編號R1-R1479、R1481-R1497及R1499-R1640，
以及相關意見編號C1-C40作出考慮
CONSIDERATION OF REPRESENTATIONS
No. R1-R1479, R1481-R1497 AND R1499-R1640 AND
RELATED COMMENTS No. C1-C40 TO THE DRAFT
THE PEAK AREA OUTLINE ZONING PLAN No. S/H14/12
SCALE 1:2 000 比例尺



規劃署
**PLANNING
DEPARTMENT**



參考編號
REFERENCE No.
R/S/H14/12

圖 PLAN
H - 2



申述個案編號R1-R1479、
R1481-R1497及R1499-R1640
REPRESENTATIONS No. R1-R1479,
R1481-R1497 AND R1499-R1640

相關意見編號C1-C40
RELATED COMMENTS No. C1-C40

修訂項目A
AMENDMENT ITEM A

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

本摘要圖於2017年1月13日擬備，所根據的資料為地政總署於2016年1月1日拍得的航攝照片編號CS62443
EXTRACT PLAN PREPARED ON 13.1.2017
BASED ON AERIAL PHOTO No. CS62443
TAKEN ON 1.1.2016 BY
LANDS DEPARTMENT

航攝照片 AERIAL PHOTO

就山頂區分區計劃大綱草圖編號 S/H14/12
提出的申述個案編號R1-R1479、R1481-R1497及R1499-R1640，
以及相關意見編號C1-C40作出考慮
CONSIDERATION OF REPRESENTATIONS
No. R1-R1479, R1481-R1497 AND R1499-R1640 AND
RELATED COMMENTS No. C1-C40 TO THE DRAFT
THE PEAK AREA OUTLINE ZONING PLAN No. S/H14/12

規劃署
PLANNING
DEPARTMENT



參考編號
REFERENCE No.
R/S/H14/12

圖 PLAN
H - 3



申述個案編號R1-R1479、
 R1481-R1497及R1499-R1640
 REPRESENTATIONS No. R1-R1479,
 R1481-R1497 AND R1499-R1640
 相關意見編號C1-C40
 RELATED COMMENTS No. C1-C40
 修訂項目A
 AMENDMENT ITEM A



申述個案編號R1-R1479、
 R1481-R1497及R1499-R1640
 REPRESENTATIONS No. R1-R1479,
 R1481-R1497 AND R1499-R1640
 相關意見編號C1-C40
 RELATED COMMENTS No. C1-C40
 修訂項目A
 AMENDMENT ITEM A

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

實地照片 SITE PHOTOS

就山頂區分區計劃大綱草圖編號 S/H14/12
 提出的申述個案編號R1-R1479、R1481-R1497及R1499-R1640，
 以及相關意見編號C1-C40作出考慮
 CONSIDERATION OF REPRESENTATIONS
 No. R1-R1479, R1481-R1497 AND R1499-R1640 AND
 RELATED COMMENTS No. C1-C40 TO THE DRAFT
 THE PEAK AREA OUTLINE ZONING PLAN No. S/H14/12

規劃署
 PLANNING
 DEPARTMENT



參考編號
 REFERENCE No.
 R/S/H14/12

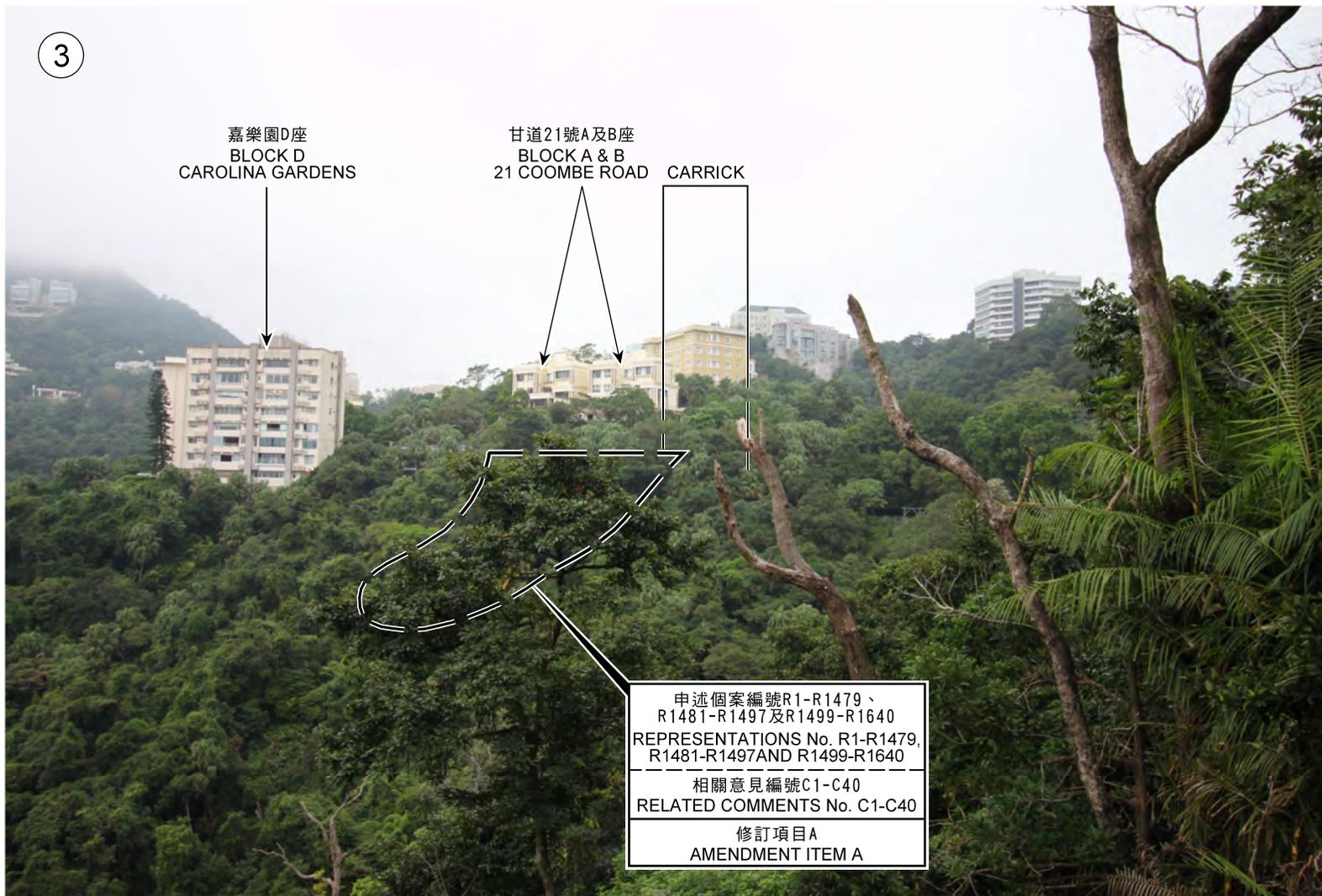
圖 PLAN
 H - 4

本圖於2017年1月13日擬備，所根據的
 資料為攝於2016年11月21日的實地照片
 EXTRACT PLAN PREPARED ON 13.1.2017
 BASED ON SITE PHOTOS TAKEN ON
 21.11.2016

3

嘉樂園D座
BLOCK D
CAROLINA GARDENS

甘道21號A及B座
BLOCK A & B
21 COOMBE ROAD CARRICK



申述個案編號R1-R1479、
R1481-R1497及R1499-R1640
REPRESENTATIONS No. R1-R1479,
R1481-R1497 AND R1499-R1640

相關意見編號C1-C40
RELATED COMMENTS No. C1-C40

修訂項目A
AMENDMENT ITEM A

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

實地照片 SITE PHOTO

就山頂區分區計劃大綱草圖編號 S/H14/12
提出的申述個案編號R1-R1479、R1481-R1497及R1499-R1640，
以及相關意見編號C1-C40作出考慮

CONSIDERATION OF REPRESENTATIONS
No. R1-R1479, R1481-R1497 AND R1499-R1640 AND
RELATED COMMENTS No. C1-C40 TO THE DRAFT
THE PEAK AREA OUTLINE ZONING PLAN No. S/H14/12

本圖於2017年1月13日擬備，所根據的
資料為攝於2016年11月21日的實地照片
EXTRACT PLAN PREPARED ON 13.1.2017
BASED ON SITE PHOTO TAKEN ON 21.11.2016

規劃署
PLANNING
DEPARTMENT



參考編號
REFERENCE No.
R/S/H14/12

圖 PLAN

H - 5



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

實地照片 SITE PHOTOS

就山頂區分區計劃大綱草圖編號 S/H14/12
提出的申述個案編號R1-R1479、R1481-R1497及R1499-R1640，
以及相關意見編號C1-C40作出考慮

CONSIDERATION OF REPRESENTATIONS
No. R1-R1479, R1481-R1497 AND R1499-R1640 AND
RELATED COMMENTS No. C1-C40 TO THE DRAFT
THE PEAK AREA OUTLINE ZONING PLAN No. S/H14/12

本圖於2017年1月13日擬備，所根據的
資料為攝於2016年11月21日的實地照片
EXTRACT PLAN PREPARED ON 13.1.2017
BASED ON SITE PHOTOS TAKEN ON 21.11.2016

規劃署
PLANNING
DEPARTMENT

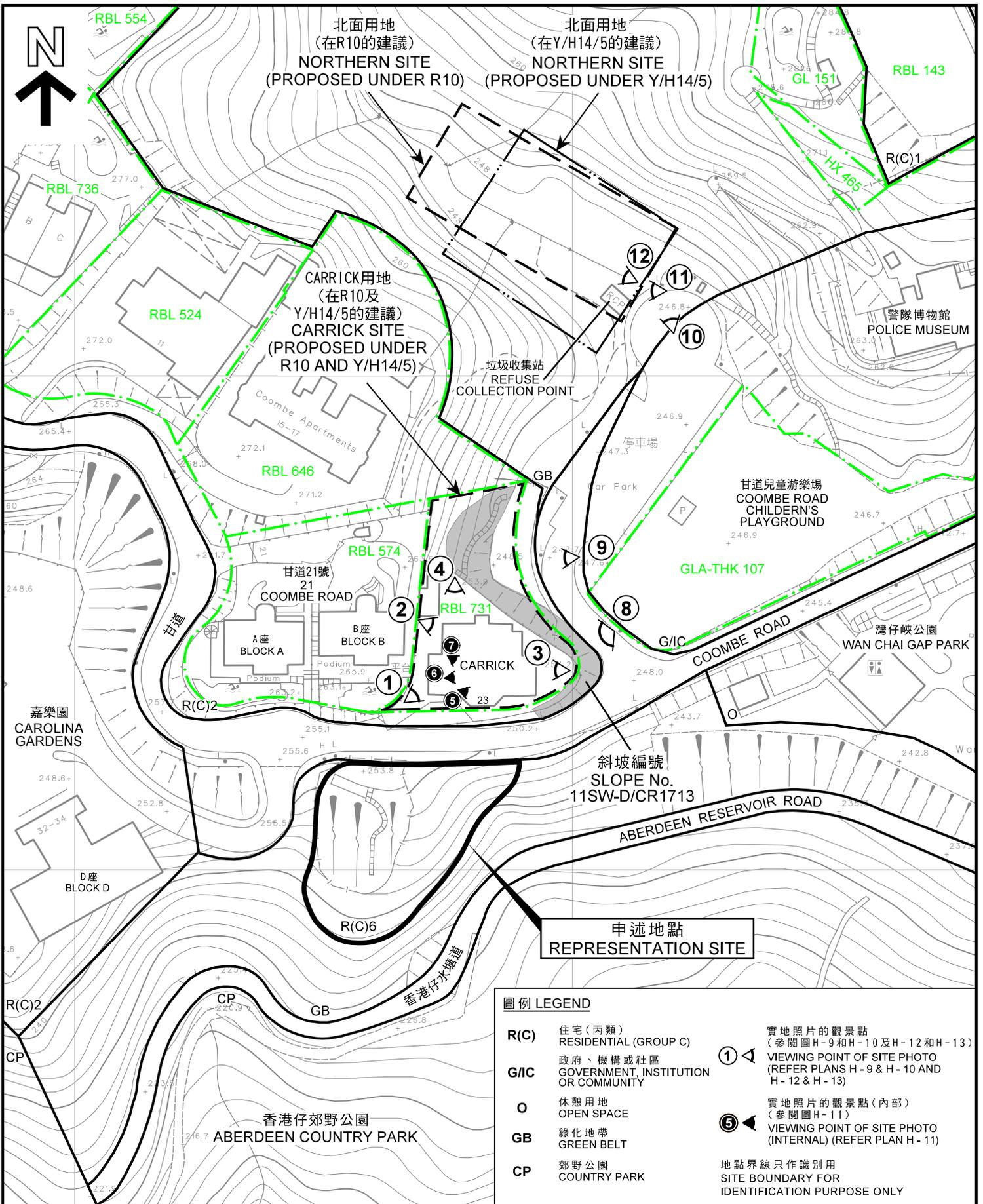


參考編號
REFERENCE No.

R/S/H14/12

圖 PLAN

H - 6



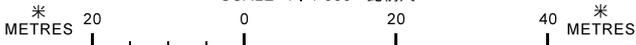
申述地點
REPRESENTATION SITE

圖例 LEGEND

- R(C) 住宅 (丙類) RESIDENTIAL (GROUP C)
 - G/C 政府、機構或社區 GOVERNMENT, INSTITUTION OR COMMUNITY
 - O 休憩用地 OPEN SPACE
 - GB 綠化地帶 GREEN BELT
 - CP 郊野公園 COUNTRY PARK
- ① 實地照片的觀景點 (參閱圖H-9和H-10及H-12和H-13) VIEWING POINT OF SITE PHOTO (REFER PLANS H-9 & H-10 AND H-12 & H-13)
 - ⑤ 實地照片的觀景點 (內部) (參閱圖H-11) VIEWING POINT OF SITE PHOTO (INTERNAL) (REFER PLAN H-11)
- 地點界線只作識別用
SITE BOUNDARY FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY

平面圖 SITE PLAN

就山頂區分區計劃大綱草圖編號 S/H14/12 提出的申述個案編號R1-R1479、R1481-R1497及R1499-R1640，以及相關意見編號C1-C40作出考慮
CONSIDERATION OF REPRESENTATIONS No. R1-R1479, R1481-R1497 AND R1499-R1640 AND RELATED COMMENTS No. C1-C40 TO THE DRAFT THE PEAK AREA OUTLINE ZONING PLAN No. S/H14/12
SCALE 1 : 1 000 比例尺



規劃署
PLANNING DEPARTMENT



參考編號
REFERENCE No.
R/S/H14/12

圖 PLAN
H - 7

本摘要圖於2017年1月13日擬備，所根據的資料為測量圖編號 11-SW-19B
EXTRACT PLAN PREPARED ON 13.1.2017 BASED ON SURVEY SHEET No. 11-SW-19B



北面用地
(在R10的建議)
NORTHERN SITE
(PROPOSED UNDER R10)

北面用地
(在Y/H14/5的建議)
NORTHERN SITE
(PROPOSED UNDER Y/H14/5)

垃圾收集站
REFUSE
COLLECTION POINT

警隊博物館
POLICE MUSEUM

甘道兒童遊樂場
COOMBE ROAD
CHILDREN'S
PLAYGROUND

甘道21號
21 COOMBE ROAD
A座 B座
BLOCK A BLOCK B

CARRICK

23

COOMBE ROAD

灣仔峽公園
WAN CHAI GAP PARK

嘉樂園
CAROLINA GARDENS

D座
BLOCK D

ABERDEEN RESERVOIR ROAD

CARRICK用地
(在R10及Y/H14/5的建議)
CARRICK SITE
(PROPOSED UNDER
R10 AND Y/H14/5)

申述地點
REPRESENTATION SITE

香港仔水塘道

香港仔郊野公園
ABERDEEN COUNTRY PARK

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

航攝照片 AERIAL PHOTO

就山頂區分區計劃大綱草圖編號 S/H14/12
提出的申述個案編號R1-R1479、R1481-R1497及R1499-R1640，
以及相關意見編號C1-C40作出考慮

CONSIDERATION OF REPRESENTATIONS
No. R1-R1479, R1481-R1497 AND R1499-R1640 AND
RELATED COMMENTS No. C1-C40 TO THE DRAFT
THE PEAK AREA OUTLINE ZONING PLAN No. S/H14/12

規劃署
PLANNING
DEPARTMENT



參考編號
REFERENCE No.

R/S/H14/12

圖 PLAN

H - 8

本摘要圖於2017年1月13日擬備，所根據的
資料為地政總署於2016年1月1日拍得的
航攝照片編號CS62443

EXTRACT PLAN PREPARED ON 13.1.2017
BASED ON AERIAL PHOTO No. CS62443
TAKEN ON 1.1.2016 BY
LANDS DEPARTMENT



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

本圖於2017年1月13日擬備，所根據的資料為攝於2015年10月20日的實地照片
EXTRACT PLAN PREPARED ON 13.1.2017
BASED ON SITE PHOTOS TAKEN ON
20.10.2015

CARRICK的實地照片
SITE PHOTOS OF CARRICK

就山頂區分區計劃大綱草圖編號 S/H14/12
提出的申述個案編號R1-R1479、R1481-R1497及R1499-R1640，
以及相關意見編號C1-C40作出考慮
CONSIDERATION OF REPRESENTATIONS
No. R1-R1479, R1481-R1497 AND R1499-R1640 AND
RELATED COMMENTS No. C1-C40 TO THE DRAFT
THE PEAK AREA OUTLINE ZONING PLAN No. S/H14/12

規劃署
PLANNING
DEPARTMENT



參考編號
REFERENCE No.
R/S/H14/12

圖 PLAN
H - 9



本圖於2017年1月13日擬備，所根據的資料為攝於2015年10月20日的實地照片
EXTRACT PLAN PREPARED ON 13.1.2017
BASED ON SITE PHOTOS TAKEN ON
20.10.2015

CARRICK的實地照片
SITE PHOTOS OF CARRICK

就山頂區分區計劃大綱草圖編號 S/H14/12
提出的申述個案編號R1-R1479、R1481-R1497及R1499-R1640，
以及相關意見編號C1-C40作出考慮
CONSIDERATION OF REPRESENTATIONS
No. R1-R1479, R1481-R1497 AND R1499-R1640 AND
RELATED COMMENTS No. C1-C40 TO THE DRAFT
THE PEAK AREA OUTLINE ZONING PLAN No. S/H14/12

規 劃 署
PLANNING
DEPARTMENT



參考編號
REFERENCE No.
R/S/H14/12

圖 PLAN
H - 10



一樓 1/F



地下 G/F



地下 G/F

CARRICK內部景觀（地下及一樓）
INTERNAL VIEW OF CARRICK (G/F & 1/F)

CARRICK的實地照片
SITE PHOTOS OF CARRICK

就山頂區分區計劃大綱草圖編號 S/H14/12
提出的申述個案編號R1-R1479、R1481-R1497及R1499-R1640，
以及相關意見編號C1-C40作出考慮
CONSIDERATION OF REPRESENTATIONS
No. R1-R1479, R1481-R1497 AND R1499-R1640 AND
RELATED COMMENTS No. C1-C40 TO THE DRAFT
THE PEAK AREA OUTLINE ZONING PLAN No. S/H14/12

本圖於2017年1月13日擬備，所根據的
資料為攝於2015年10月20日的實地照片
EXTRACT PLAN PREPARED ON 13.1.2017
BASED ON SITE PHOTOS TAKEN ON
20.10.2015

規劃署
PLANNING
DEPARTMENT



參考編號
REFERENCE No.

R/S/H14/12

圖 PLAN

H - 11



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

本圖於2017年1月13日擬備，所根據的資料為攝於2017年1月11日的實地照片
EXTRACT PLAN PREPARED ON 13.1.2017
BASED ON SITE PHOTOS TAKEN ON 11.1.2017

CARRICK的實地照片
SITE PHOTOS OF CARRICK

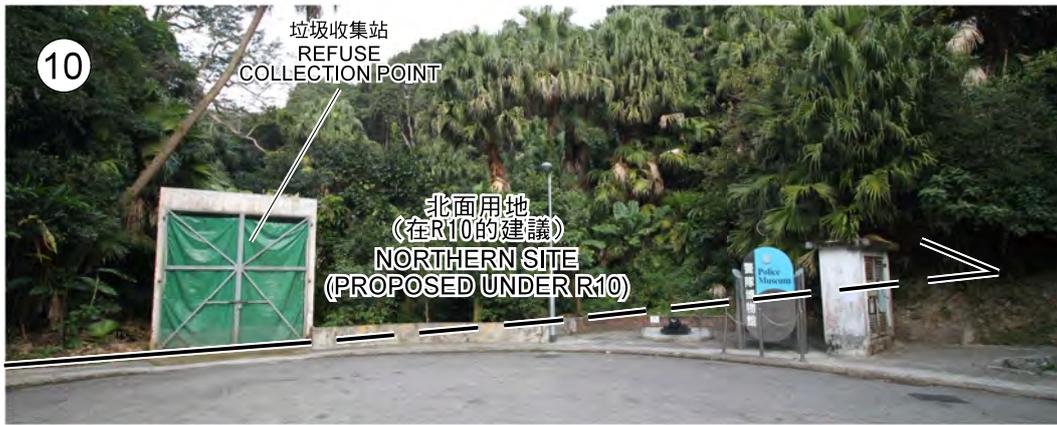
就山頂區分區計劃大綱草圖編號 S/H14/12 提出的申述個案編號R1-R1479、R1481-R1497及R1499-R1640，以及相關意見編號C1-C40作出考慮
CONSIDERATION OF REPRESENTATIONS
No. R1-R1479, R1481-R1497 AND R1499-R1640 AND RELATED COMMENTS No. C1-C40 TO THE DRAFT THE PEAK AREA OUTLINE ZONING PLAN No. S/H14/12

規劃署
PLANNING
DEPARTMENT



參考編號
REFERENCE No.
R/S/H14/12

圖 PLAN
H - 12



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

本圖於2017年1月13日擬備，所根據的資料為攝於2017年1月11日的實地照片
EXTRACT PLAN PREPARED ON 13.1.2017
BASED ON SITE PHOTOS TAKEN ON 11.1.2017

北面用地的實地照片
SITE PHOTOS OF NORTHERN SITE

就山頂區分區計劃大綱草圖編號 S/H14/12 提出的申述個案編號R1-R1479、R1481-R1497及R1499-R1640，以及相關意見編號C1-C40作出考慮
CONSIDERATION OF REPRESENTATIONS
No. R1-R1479, R1481-R1497 AND R1499-R1640 AND RELATED COMMENTS No. C1-C40 TO THE DRAFT THE PEAK AREA OUTLINE ZONING PLAN No. S/H14/12

規劃署
PLANNING
DEPARTMENT



參考編號
REFERENCE No.
R/S/H14/12

圖 PLAN
H - 13