

TOWN PLANNING BOARD

城市規劃委員會文件第 10706 號
供城市規劃委員會於 2021 年 1 月 15 日考慮

《赤柱分區計劃大綱草圖編號 S/H19/13》

考慮申述編號 TPB/R/S/H19/13-1 至 10
及意見編號 TPB/R/S/H19/13-C1 至 C10

《赤柱分區計劃大綱草圖編號 S/H19/13》
考慮申述編號 TPB/R/S/H19/13-1 至 10
及意見編號 TPB/R/S/H19/13-C1 至 C10

申述事項 (修訂項目)	申述人 (編號 TPB/R/S/H19/13-)	提意見人 (編號 TPB/R/S/H19/13-)
<u>項目 A</u> 把瑪利諾神父宿舍用地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「其他指定用途」註明「住宅發展並保存歷史建築物」地帶，並訂明建築物高度限制。 <u>項目 B1</u> 把一幅位於赤柱馬坑公園東北部的土地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「休憩用地」地帶。 <u>項目 B2</u> 把卜公碼頭的東部納入規劃區，並劃為「其他指定用途」註明「碼頭」地帶。 <u>項目 B3</u> 把卜公碼頭以西劃作「其他指定用途」註明「碼頭」地帶的海面範圍從大綱圖中剔除。	總數：10 <u>支持項目 A 並提供意見 (9)</u> R1 至 R8：個別人士 R9：New Season Global Limited(瑪利諾神父宿舍用地的擁有人) <u>反對項目 A 並支持項目 B1 至 B3(1)</u> R10：個別人士	總數：10 <u>支持 R9(8)</u> C1 至 C8：個別人士(即 R1 至 R8) <u>提供意見(1)</u> C9：個別人士 <u>支持 R10(1)</u> C10：個別人士(即 R10)

註：所有申述人和提意見人的名單載於**附件 IV**。申述書和意見書的軟複本已藉電子方式送交城市規劃委員會委員。這些申述和意見亦已上載至城市規劃委員會網站 https://www.info.gov.hk/tpb/tc/whats_new/Website_S_H19_13.html，以及存放於規劃署位於北角及沙田的規劃資料查詢處，以供公眾查閱。全套硬複本存放於城市規劃委員會秘書處，以供委員查閱。

1. 引言

1.1 2020 年 6 月 5 日，《赤柱分區計劃大綱草圖編號 S/H19/13》(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。納入分區計劃大綱圖的修訂項目載於**附件 II** 的修訂項目附表，而修訂項目涉及地點的位置則在**圖 H-1** 上顯示。

1.2 在為期兩個月的展示期內，城市規劃委員會(下稱「城規會」)共收到 10 份有效的申述。2020 年 8 月 18 日，城規會公布有關申述，讓公眾提出意見。在公布期首三個星期內，城規會共收到 10 份有效的意見。

1.3 2020 年 10 月 30 日，城規會同意把所有申述及意見歸納為一組，由城規會集體考慮。本文件旨在向城規會提供資料，以便城規會考慮各項申述及意見。城規會已根據條例第 6B(3)條，邀請申述人和提意見人出席會議。

2. 背景

改劃申請

2.1 瑪利諾神父宿舍用地坐落於《赤柱分區計劃大綱核准圖編號 S/H19/12》上劃為「政府、機構或社區」地帶的範圍內(**圖 2**)。2018 年 7 月 11 日，有關用地的擁有人提交第 12A 條申請(編號 Y/H19/1)，申請把該用地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(丙類)2」地帶或「其他指定用途」註明「住宅發展並保存歷史建築物」地帶，以進行擬議的寓保育於發展項目。在「住宅(丙類)」地帶選項(**附件 VIa**)，「屋宇」和「分層住宅」為經常准許的用途。申請地點分為兩個支區；支區 A 為瑪利諾神父宿舍和東面的斜坡，以及支區 B 為剩餘的申請地點，並設有梯級式高度(分別為主水平基準上

64 米和主水平基準上 75 米)的管制和 3 層另加一層開敞式停車間。在「其他指定用途」註明「住宅發展並保存歷史建築物」地帶選項(附件 **VIb**)，屋宇和分層住宅用途為第二欄用途，須先向城規會申請規劃許可。除此以外，一級歷史建築瑪利諾神父宿舍將作原址保存。任何瑪利諾神父宿舍的加建、改動及／或修改(附屬於經常准許的用途及與其直接有關的輕微改動及／或修改工程不在此限)，均須向城規會取得規劃許可。申請人亦於 2019 年 1 月 4 日的會議上呈交一份經修改的擬議「其他指定用途」註明「住宅發展並保存歷史建築物」地帶的註釋(附件 **VIc**)。

- 2.2 根據申請人提交的概念發展方案(附件 **VII**)，擬議發展涉及活化再用瑪利諾神父宿舍，包括在宿舍東面加建 3 層高的擴建部分，在中庭庭園底下興建全新的地下停車場，以及在南面平台興建兩幢 3 層高的屋宇，這兩幢屋宇下會設有一層地下停車場。擬議住宅發展的地積比率為 0.75 倍，建築物高度為 3 層住宅樓層連一層敞開式停車間，而上蓋面積為 30%。
- 2.3 2019 年 1 月 4 日，城規會轄下都會規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)考慮上述改劃申請，並決定局部同意把有關用地改劃為「其他指定用途」註明「住宅發展並保存歷史建築物」地帶，以進行擬議的寓保育於發展項目。
- 2.4 相關的都會規劃小組委員會文件第 Y/H19/1 號載於城規會網頁 https://www.info.gov.hk/tpb/en/papers/MPC/HK/Y-H19-1/Y_H19_1_paper.pdf，而上述小組委員會會議的會議記錄則載於 https://www.info.gov.hk/tpb/en/meetings/MPC/Minutes/m619mpc_e.pdf。

對分區計劃大綱圖作出的擬議修訂

- 2.5 對分區計劃大綱圖作出的擬議修訂(附件 **II**)涉及，除其他外，把申述用地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「其他指定用途」註明「住宅發展並保存歷史建築物」地帶，目的是方便落實擬議的寓保育於發展項目。有關擬議修訂已於 2020 年 5 月 15 日提交小組委員會考慮。相關修訂已考慮由申請人提出的第 12A 條申請和委員的意見(分別如第 2.1 和 2.3 段所述)。關於申述用地的擬議修訂，在「其他指定用途」註明「住宅發展並保存歷史建築物」地帶內的住宅發展項目，

必須向城規會取得規劃許可。至於其他第一欄及第二欄的用途，大致會遵循現有「政府、機構或社區」地帶的規定。

《註釋》的「備註」(1)訂明，任何新發展、或瑪利諾神父宿舍的拆卸、加建、改動及／或修改(附屬於經常准許的用途及與其直接有關的輕微改動及／或修改工程不在此限)或重建，必須向城規會取得規劃許可，以提供足夠的規劃管制，以原址保存瑪利諾神父宿舍。此外，申述用地的最高地積比率限為 0.75 倍，上蓋面積限為 30%，並須符合梯級式高度(分別為主水平基準上 64 米和主水平基準上 75 米)的管制，從而保存公眾觀賞瑪利諾神父宿舍南面及西面外牆的景觀。除此以外，分區計劃大綱圖上亦訂明可略為放寬建築物地積比率/最大上蓋面積/高度限制的條款。

2.6 在討論期間，一些委員認為應適當地修訂分區計劃大綱圖的《說明書》，以便更清楚地反映委員先前提出的意見。有關意見包括需要保存公眾觀賞瑪利諾神父宿舍外牆的景觀，以及為公眾提供前往申述用地通道的規定，讓公眾欣賞這幢歷史建築。小組委員會在考慮所有相關的規劃考慮因素後，同意有關擬議修訂適宜根據條例第 5 條展示，並同意採納經修訂的《說明書》，但《說明書》須加入經小組委員會同意的進一步修訂。分區計劃大綱圖其後重新編號為 S/H19/13，並在 2020 年 6 月 5 日刊憲。

2.7 相關的小組委員會文件第 1/20 號載於城規會網頁https://www.info.gov.hk/tpb/en/papers/MPC/648-mpc_1-20.pdf，而上述小組委員會會議的會議記錄則載於https://www.info.gov.hk/tpb/en/meetings/MPC/Minutes/m648mpc_e.pdf。

3. 諮詢南區區議會

2020 年 5 月 21 日，規劃署就分區計劃大綱圖的擬議修訂諮詢南區區議會轄下的經濟、發展及規劃事務委員會(下稱「事務委員會」)。事務委員會的委員關注瑪利諾神父宿舍會否發展為豪宅單位，因而破壞該建築的重要歷史意義。他們亦要求開放位於申述用地的歷史建築，供公眾參觀。事務委員會 2020 年 5 月 21 日的會議記錄，記述了規劃署就事務委員會的關注所作出的回應。相關會議記錄的摘要載於附件 III。

4. 申述用地及周邊地區

4.1 申述用地(圖 H-1)及周邊地區

申述用地 A(「其他指定用途」註明「住宅發展並保存歷史建築物」地帶內的瑪利諾神父宿舍用地)(圖 H-2 及 H-3)

4.1.1 申述用地 A(約 7 718 平方米)位於山上平台，可俯瞰赤柱區內發展，用地四周主要是「住宅(丙類)」地帶的低矮住宅羣。該用地現建有瑪利諾神父宿舍，該宿舍建於 1935 年，是瑪利諾神父會(Maryknoll Fathers and Brothers)的總部，用作進行華人傳教工作。瑪利諾神父宿舍屬一級歷史建築，目前空置。從赤柱海濱長廊、卜公碼頭，赤柱廣場，赤柱馬坑公園和赤柱觀音廟等公眾瞭望點可望見該用地。該用地可由赤柱村道經一條通往赤柱山莊的現有通路前往。

4.1.2 申述用地 A 受鄉郊建屋地段第 333 號賣地條件第 3114 號規管。有關賣地條件對使用者、總樓面面積、上蓋面積和建築物高度不設限制。1974 年，瑪利諾神父會把鄉郊建屋地段第 333 號的部分土地出售作私人住宅發展，該部分土地其後註冊為鄉郊建屋地段第 333 號 A 分段。雙方簽訂轉讓契約，訂明鄉郊建屋地段第 333 號餘段不會興建超過 3 幢屋宇，而鄉郊建屋地段第 333 號 A 分段則可興建其餘的 7 幢屋宇。此外，雙方亦同意鄉郊建屋地段第 333 號餘段使用者可繼續享有由主路穿過鄉郊建屋地段第 333 號 A 分段的通行權。其後，鄉郊建屋地段第 333 號 A 分段的擁有人申請修訂契約，並刪除原有租契下的房屋編號限制，該地段現時名為赤柱山莊。

申述用地 B1(劃為「休憩用地」地帶的赤柱馬坑公園東北部)(圖 H-8 及 H-9)

4.1.3 申述用地 B1(約 2 419 平方米)是美利樓西北面的一幅未指定用途的「政府、機構或社區」土地，現已發展為赤柱馬坑公園的一部分。該用地現由房屋委員會負責管理。

申述用地 B2(劃為「其他指定用途」註明「碼頭」地帶的卜公碼頭的東部)(圖 H-8 及 H-9)

4.1.4 申述用地 B2(約 171 平方米)是一幅政府土地，現為卜公碼頭。該用地現由運輸署負責管理。

申述用地 B3(卜公碼頭以西的海面範圍)(圖 H-8 及 H-9)

4.1.5 申述用地 B3(約 490 平方米)屬海面範圍，從分區計劃大綱圖上剔除。

4.2 規劃意向

4.2.1 與上述申述用地相關的各個地帶的規劃意向如下：

- (a) 「其他指定用途」註明「住宅發展並保存歷史建築物」地帶的規劃意向，主要是透過寓保育於發展的項目，原址保存瑪利諾神父宿舍的歷史建築。
- (b) 「休憩用地」地帶的規劃意向，主要是提供戶外空間作各種動態及／或靜態康樂用途，以配合當地居民和其他市民的需要。
- (c) 「其他指定用途」註明「碼頭」地帶的規劃意向，是指定土地供設置停泊觀光及遊樂船隻的新碼頭，以進一步發揮赤柱在旅遊業方面的潛質。

5. 申述和就申述提出的意見

5.1 申述事項

5.1.1 城規會共收到 10 份有效的申述。**R1** 至 **R9** 是表示支持的申述，**R10** 是表示反對的申述。**R1** 至 **R8** 由個別人士提交，**R9** 由申述用地 A 的擁有人(即第 12A 條申請編號 Y/H19/1 的申請人)提交。這些申述均支持項目 A，但 **R9** 亦對分區計劃大綱圖的圖則、《註釋》和《說明書》提出建議修訂。**R10** 由一名個別人士提交，表示反對項目 A，但支持項目 B1 至 B3。

5.1.2 申述提出的主要理由及建議和規劃署在諮詢相關政府決策局／部門後的回應載於**附件 V**，並概述於下文第 5.2 至 5.4 段。

5.2 表示支持的申述所提出的主要理由／建議及規劃署的回應

5.2.1 改劃瑪利諾神父宿舍用地(項目 A)

規劃許可的法定要求

主要理由／建議	申述
(1) 支持改劃瑪利諾神父宿舍，以保留赤柱的特色或保育該幢歷史建築。	R 1 至 R 8
(2) 原則上支持改劃建議。	R 9
(3) 分區計劃大綱圖的《註釋》備註(1)載有法定要求，訂明申述用地 A 的任何新發展、或瑪利諾神父宿舍的拆卸、加建、改動及／或修改或重建，必須先取得城規會的規劃許可。應從《註釋》備註(1)刪除有關規定並刪去《說明書》內的相應字眼，因為此項規定會影響擁有人產權。除非擁有人在失去產權後會獲得合理賠償，否則應保留修改或拆卸該建築物的權利。	R 9
回應	
(a) 關於上文(1)及(2)，備悉表示支持的意見。	
(b) 關於上文(3)，在分區計劃大綱圖劃設「其他指定用途」註明「住宅發展並保存歷史建築物」地帶，旨在落實小組委員會於 2019 年 1 月 4 日就第 12A 條申請編號 Y/H19/1 所作的決定。分區計劃大綱圖的《註釋》備註(1)所訂明的法定要求及《說明書》內的相應字眼，是為了提供足夠的規劃管制，以原址保存瑪利諾神父宿舍。是次修訂大致符合申述用地 A 的擁有人(即 R 9)在第 12A 條申請中提出的註釋(附件 VI)。事	

實上，對於任何新發展、或歷史建築物的拆卸或修改，在分區計劃大綱圖上就其他與保育歷史建築有關的「其他指定用途」地帶加入提交第 16 條申請的規定，做法並不罕見。提交第 16 條申請的規定讓城規會有權審議發展計劃，從而處理相關的規劃問題，包括原址保存歷史建築。

- (c) 刪除備註(1)的相關條文，難免會令當局失去有效的機制以推展原址保留瑪利諾神父宿舍，亦無法監察擬議寓保育於發展項目的落實情況。因此，從文物保育政策的角度而言，文物保育專員及古物古蹟辦事處不支持 **R9** 的建議，並表示應保留分區計劃大綱圖的《備註》和《說明書》內的相應字眼，以確保瑪利諾神父宿舍得以原址保留。
- (d) 考慮到上述因素，當局已平衡擁有人重建申述用地 A 的產權和保存瑪利諾神父宿舍的需要。因此，不支持 **R9** 提出刪除須就任何新發展、或瑪利諾神父宿舍的拆卸、加建、改動及／或修改或重建向城規會取得規劃許可的法定要求。

建築物高度限制

主要理由／建議	申述
(4) 建議把瑪利諾神父宿舍西面地方的建築物高度限制由主水平基準上 64 米放寬至 75 米(繪圖 H-1a)，理由如下： (i) 把建築物高度限制訂為主水平基準上 64 米的範圍，會對落實瑪利諾神父宿舍的活化再利用造成不必要的限制。為了以最理想的方法保育瑪利諾神父宿舍，當局應容許新發展在設計方面更具彈性。鑑於用地的潛在限制，根據現時的建築物高度限制，未必能	R9

達至擬議的總樓面面積；以及 (ii) R9 所提交的概念平面圖及合成照片(繪圖 H-1b 至 H-1e)，在瑪利諾神父宿舍西面進行的發展不一定會阻擋公眾觀賞瑪利諾神父宿舍西面外牆的景觀。當局可以在分區計劃大綱圖的《說明書》中訂明，不應對公眾觀賞瑪利諾神父宿舍西面外牆的景觀構成嚴重阻礙的意向。城規會可在第 16 條申請階段，確保申請符合此意向，因此，申述人認為把建築物高度限制訂為主水平基準上 64 米屬過嚴及沒有必要的。	
回應	
(e) 申述用地 A 的支區是當局在參考由該用地擁有人就第 12A 條申請編號 Y/H19/1 提交的申請書(附件 VI)而劃定的。施加梯級式高度管制(即把建築物高度限為主水平基準上 64 米及 75 米)，是要保留公眾觀賞瑪利諾神父宿舍南面和西南面外牆的景觀。 (f) R9 所提交的概念平面圖及合成照片(繪圖 H-1b 至 H-1e)顯示瑪利諾神父宿舍西面一幢兩層高的擴建物，其高度為主水平基準上 71.4 米，與第 12A 條申請中所提交的概念發展方案並不一致(附件 VII 和圖 H-4)。與 R9 的主張，即不會對公眾觀賞瑪利諾神父宿舍西面外牆的景觀構成嚴重阻礙的情況恰恰相反，規劃署從瑪利諾神父宿舍用地西南面附近的 3 個公眾觀景點(即赤柱馬坑公園、觀音廟及春磡角道已規劃的休憩用地)(圖 H-5 至 H-7)，評估把建築物高度放寬至主水平基準上 75 米的建議所造成的視覺影響。根據規劃署所擬備的合成照片，在瑪利諾神父宿舍西面進行主水平基準上 75 米的發展，會阻擋公眾觀賞瑪利諾神父宿舍西面外牆的景觀。 (g) 關於 R9 提到的潛在用地限制或在文物保育方面的創	

新設計，分區計劃大綱圖上已訂明可略為放寬建築物高度限制的條款，務求在設計上提供彈性。此外，**R9** 的申請書沒有充分資料，說明用地的實際限制及所採用的創新設計，以支持擬議放寬瑪利諾神父宿舍西面地方的建築物高度限制。在分區計劃大綱圖現時所施加的限制下，**R9** 所提交的概念平面圖仍可透過第 16 條申請提交給城規會考慮。

- (h) 基於以上情況，**R9** 提出把瑪利諾神父宿舍西面地方的建築物高度限制由主水平基準上 64 米放寬至 75 米的建議缺乏理據支持。

為公眾提供通道

主要理由／建議	申述
(6) 分區計劃大綱圖的《說明書》(第 7.6.5 段)訂明應為公眾提供合理的通道前往瑪利諾神父宿舍，讓公眾欣賞這幢歷史建築。申述人提出應刪去這項要求，理由是有關通道須穿過毗鄰的物業，涉及通行權問題，而這亦非由申述用地 A 的擁有人所能全權控制。瑪利諾神父宿舍一向沒有對公眾開放。法律上無法保證能為公眾提供前往瑪利諾神父宿舍的通道。	R9
回應	
(i) 「其他指定用途」註明「住宅發展並保存歷史建築物」地帶的規劃意向，主要是透過寓保育於發展的項目，原址保存瑪利諾神父宿舍的歷史建築。《說明書》不屬於分區計劃大綱圖的一部分，旨在闡述城規會擬備分區計劃大綱圖時就各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目的。	
(j) 如第 2.3 及 2.6 段所述，小組委員會在 2019 年 1 月 4 日考慮第 12A 條申請編號 Y/H19/1 及在 2020 年 5 月 15 日考慮分區計劃大綱圖的建議修訂時，曾進行	

多項商議，並認為為了方便公眾欣賞該歷史建築，讓公眾能夠通往申述用地 A(即瑪利諾神父宿舍)至為重要，而這項要求應在分區計劃大綱圖的《說明書》內清楚反映。文物保育專員認為《說明書》要求申請人為公眾提供合理的通道前往該幢歷史建築，符合申請人提出該宗已獲批准的第 12A 條申請時的原意，故不應刪去。如在提供公眾通道或其他可行的替代方案上有任何困難，申請人可在第 16 條規劃申請階段，在規劃方案中提出，以供城規會考慮。

- (k) 鑑於上述理由，**R9** 提出刪去分區計劃大綱圖《說明書》中「應為公眾提供合理的通道前往瑪利諾神父宿舍，讓公眾欣賞這幢歷史建築」這項要求的建議，並無必要。

5.2.2 對分區計劃大綱圖作出一些技術修訂，以反映赤柱完成發展後的情況(項目 B1 至 B3)

主要理由／建議	申述
(2) 支持修訂項目 B1 至 B3。	R10
回應	
(c) 備悉表示支持的意見。	

5.3 表示反對的申述所提出的主要理由／建議及規劃署的回應

5.3.1 改劃瑪利諾神父宿舍用地(項目 A)

主要理由／建議	申述
(1) 赤柱區內的社區照顧服務設施、安老院舍和幼兒中心供應短缺。由於未能滿足必要的社區需求，因此不支持改劃住宅區內「政府、機構或社區」用地的建議。	R10
回應	

- (a) 在「其他指定用途」註明「住宅發展並保存歷史建築物」地帶內，「社會福利設施」例如社區照顧服務設施、安老院舍和幼兒中心等用途是經常准許的用途。不過，申述用地 A 為私人擁有，故是否把有關用地作「政府、機構或社區」用途屬土地擁有人的決定。
- (b) 赤柱區現有及計劃提供的主要「政府、機構及社區」設施(附件 VIII)，與《香港規劃標準與準則》的規定相比，發現該區尚欠 62 個社區照顧服務設施名額、100 個安老院舍名額和 64 個幼兒中心名額。社會福利署已採取多管齊下的方法，尋找合適處所闢設社會福利設施，包括幼兒中心和長者設施。

5.4 對申述的意見

有 10 份對申述的有效意見由個別人士提交。C1 至 C8 支持 R9，但沒有說明理由，而 C9 則支持 R1 至 R9。C10 重述其對赤柱區社區照顧設施供應的關注。C1 至 C8 及 C10 本身亦是申述人(即分別為 R1 至 R8 及 R10)。提出這些意見的主要理由及規劃署在諮詢相關政府決策局／部門後的回應載於附件 V。

意見的主要理由	意見
(1) 支持 R9 及其方案。	C1 至 C8
(2) 該區沒有足夠的私人房屋土地。當局應放寬地積比率限制，以解決土地短缺問題。	C9
(3) 重述對赤柱區社區照顧服務不足的關注。	C10
回應	
(a) 備悉 C1 至 C8 表示支持的意見。	
(b) 關於(2)，申述用地 A 的地積比率限制恰當，理由是該地積比率限制大致符合該分區計劃大綱圖上周邊「住宅(丙類)」地帶的地積比率，亦與申述用地 A 擁	

有人於 2019 年 1 月 4 日獲小組委員會批准的第 12 A 條申請編號 Y/H19/1 內所提出的方案一致。

- (c) **C10** 提出意見的理由與負面申述 **R10** 所提的理由大致相若。上文第 5.3.1 段所載對有關負面申述的回應亦適用。

6. 諮詢政府部門

6.1 規劃署曾諮詢以下政府決策局／部門，他們的意見已適當收錄在上文及**附件 V**：

- (a) 文物保育專員和古物古蹟辦事處；
- (b) 房屋署署長；
- (c) 運輸署署長；
- (d) 路政署總工程師／港島；
- (e) 環境保護署署長；
- (f) 食物環境衛生署署長；
- (g) 社會福利署署長；
- (h) 漁農自然護理署署長；
- (i) 康樂及文化事務署署長；
- (j) 警務處處長；
- (k) 屋宇署總屋宇測量師／港島西；
- (l) 地政總署地政專員／港島西及南；
- (m) 土木工程拓展署港島及離島拓展處處長；
- (n) 土木工程拓展署總工程師／專責事務(工程)；
- (o) 渠務署總工程師／香港及離島；
- (p) 水務署總工程師／建設；
- (q) 民政事務總署南區民政事務專員；以及
- (r) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境。

7. 規劃署的意見

7.1 備悉 **R1** 至 **R8**、**R9**(部分)及 **R10**(部分)表示支持的意見。

7.2 根據上文第 4 及 5 段的評估，規劃署不支持 R9 及 R10 就申述用地 A 提出的餘下意見，並認為不應順應有關申述而修訂分區計劃大綱圖，理由如下：

- (a) 「其他指定用途」註明「住宅發展並保存歷史建築物」地帶的《註釋》實屬恰當，可確保通過適當的規劃管制，原址保存瑪利諾神父宿舍。當局已平衡擁有人在重建項目的產權和保存瑪利諾神父宿舍的需要。因此，**R9** 提出刪除《註釋》的「備註」(1)訂明，任何新發展、或瑪利諾神父宿舍的拆卸、加建、改動及／或修改或重建，須向城規會取得規劃許可的法定要求並無理據支持。
- (b) 施加梯級式高度管制(即把建築物高度限為主水平基準上 64 米及 75 米)，是要保留公眾觀賞瑪利諾神父宿舍南面和西南面外牆的景觀。基於可能出現的用地限制，以及為了採用創新設計，分區計劃大綱圖上已訂明可略為放寬建築物高度限制的條款，務求在設計上提供彈性。因此，**R9** 提出放寬建築物高度限制的建議並無理據支持。
- (c) 「其他指定用途」註明「住宅發展並保存歷史建築物」地帶的規劃意向，主要是透過寓保育於發展的項目，原址保存瑪利諾神父宿舍的歷史建築。分區計劃大綱圖的《說明書》不屬於分區計劃大綱圖的一部分，旨在反映城規會所訂定的規劃意向和目的。如在提供公眾通道上有任何困難，可在第 16 條規劃申請階段處理。因此，並無需要如 **R9** 所建議修訂《說明書》。
- (d) 在「其他指定用途」註明「住宅發展並保存歷史建築物」地帶內，「社會福利設施」用途是經常准許的用途。因申述用地 A 為私人擁有，故是否把有關用地作社會福利設施屬土地擁有人的決定(**R10**)。

8. 請求作出決定

- 8.1 請城規會在審議各項申述和意見時，亦考慮在聆聽會上提出的論點，然後決定建議／不建議順應／局部順應申述而修訂赤柱分區計劃大綱草圖。
- 8.2 倘城規會決定無須順應有關申述而修訂赤柱分區計劃大綱草圖，請委員同意，該分區計劃大綱圖連同其《註釋》及已更新的《說明書》適合根據條例第 8 條，呈交行政長官會同行政會議核准。

9. 附件

附件 I	《赤柱分區計劃大綱草圖編號 S/H19/13》 (縮圖)
附件 II	《赤柱分區計劃大綱核准圖編號 S/H19/12》的修訂項目附表
附件 III	2020 年 5 月 21 日南區區議會經濟、發展及規劃事務委員會會議記錄(摘錄)
附件 IV	有關《赤柱分區計劃大綱草圖編號 S/H19/13》的申述人(R1 至 R10)和提意見人(C1 至 C10)名單
附件 V	申述和意見及回應摘要
附件 VIA	第 12A 條申請(編號 Y/H19/1)的申請人建議的「住宅(丙類)」地帶選項改劃方案
附件 VIB	第 12A 條申請(編號 Y/H19/1)的申請人建議的「其他指定用途」註明「住宅發展並保存歷史建築物」選項改劃方案
附件 VIC	第 12A 條申請(編號 Y/H19/1)的申請人於 2019 年 1 月 4 日會議上提交的經修改的擬議「其他指定用途」註明「住宅發展並保存歷史建築物」地帶的註釋
附件 VII	第 12A 條申請(編號 Y/H19/1)的申請人提交的概念發展方案及合成照片
附件 VIII	赤柱區的休憩用地和主要社區設施的供應
繪圖 H-1a	R9 提交的放寬建築物高度限制建議
繪圖 H-1b 至 H-1e	R9 提交的概念平面圖及合成照片

圖 H-1	申述和意見所涉用地的位置圖
圖 H-2 及 H-3	修訂項目 A 的地盤平面圖及航攝照片
圖 H-4	第 12A 條申請(編號 Y/H19/1)的概念發展 方案及 R9 提交的概念平面圖的比較
圖 H-5 至 H-7	根據 R9 建議放寬的建築物高度限制而製作的 合成照片
圖 H-8 及 H-9	修訂項目 B1 至 B3 的地盤平面圖及航攝照 片

規劃署

二零二一年一月