

灣仔區議會
甘道 23 號大宅的寓保育於發展擬議方案

目的

本文件就有關甘道 23 號大宅的寓保育於發展擬議方案徵詢議員的意見。

文物保育政策聲明

2. 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。

行政評級制度

3. 古物諮詢委員會（古諮會）參考獨立評審小組就個別歷史建築物作出的文物價值評估及在公眾諮詢期接獲市民及相關建築物的業主的意見及補充資料後，把個別歷史建築評定為一級、二級及三級¹。對本港的歷史建築作出評級，旨在提供客觀的基礎，以釐定其文物價值及保育需要。此評級制度屬行政性質，不會為歷史建築提供法定保護。

4. 此外，被評為一級的歷史建築會被視作為列入「備用名單」的具高度價值的歷史建築，供古物事務監督（即發展局局長）根據《古物及古蹟條例》（《條例》）（香港法例第 53 章）考慮應否宣布為古蹟，使建築物受法定保護。《條例》第 8 條為古蹟的業主或合

¹ 在評級制度下：

- 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；
- 二級歷史建築為具特別價值而須有選擇性地予以保存的建築物；及
- 三級歷史建築為具若干價值，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。

法佔用人提供機制，就其因以下各項而蒙受或相當可能蒙受的經濟損失索償：

- (a) 古物事務監督或其授權的指定人士行使《條例》第 5(1)條所指明的權力²；或
- (b) 被拒絕批給許可證或在許可證上附加任何條件。

保育私人歷史建築的政策

5. 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適當的平衡。政府確認在尊重私有產權的大前提下，我們有需要為擁有歷史建築的私人業主提供適合的經濟誘因，以鼓勵或換取他們保育其歷史建築。由於每宗個案的情況各有不同，為達至上述政策方針所需的經濟誘因將會按每宗個案的個別情況考慮。換地是其中一種經濟誘因。政府過往曾在以下個案與古蹟 / 歷史建築的業主商討以有關古蹟 / 歷史建築附近發展參數（如地段和建築樓面面積）相若的綠化地帶與業主換地，以保育該古蹟 / 歷史建築；在換地安排下，業主要按既定政策為換地支付十足市值地價：

(a) 景賢里

行政長官會同行政會議於 2008 年通過政府與景賢里的業主進行非原址換地，以保育該幢歷史建築作活化再用。在該換地安排下，景賢里的業主把景賢里全址交予政府，而政府則把毗鄰一幅面積相若的綠化地帶撥予業主，以供發展新住宅。

(b) 何東花園

政府曾向何東花園的業主提出換地建議，以保育何東花園重要的部分。擬用作換地的地段由三幅地段組合而成，一幅是原屬於何東花園用作網球場和停車間的地段；另外兩幅是屬於何東花園附近的綠化地帶。根據換地方案，我們提議將原來何東花園的發展參數適用於擬用作換地的地段。但很可惜

² 《條例》第(1)條訂明 -

“在符合本條的規定下，主管當局及其以書面授權的任何指定人士，為施行本條例—

- (a) 可於任何合理時間進入及視察任何暫定古蹟或古蹟；
- (b) 可在事先獲行政長官批准下，於任何合理時間—
 - (i) 設欄圍繞、修葺、維修、保存或修復任何暫定古蹟或古蹟；
 - (ii) 在任何暫定古蹟或古蹟內挖掘或搜尋古代遺物，並將任何至今始被發現的古代遺物移走。”

我們未能與業主達成共識。

甘道 23 號大宅的寓保育於發展擬議方案

文物價值

6. 位於甘道 23 號的大宅建於 1887 年，屬私人物業。該建築物屬於山頂區其中一棟歷史最悠久的現存歐式洋房。大宅的首任業主為法蘭些士先生 (Mr John Joseph Francis)。法蘭些士先生在香港的公共事務上有顯赫的成就。於 1878 年，當時的港督軒尼詩爵士 (Sir John Pope Hennessy) 委任包括法蘭些士先生的四人委員會調查拐帶妹仔 (即賣身為無薪酬的家庭傭工的華人女士) 問題。該委員會建議成立組織保護婦女及女童，促成其後保良局的成立。1894 年香港爆發鼠疫，法蘭些士先生獲委任為潔淨局抗疫委員會主席。根據紀錄，甘道 23 號的大宅是法蘭些士先生曾居住而唯一未被拆卸的建築物。甘道 23 號大宅被古物諮詢委員會評為一級歷史建築，即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。不過，由於欠缺法定保障機制，業主並無法定責任保存有關建築物。大宅的照片載於附件甲。

寓保育於發展擬議方案

7. 甘道 23 號大宅過往曾受拆卸的威脅。後來發展局與業主磋商，探討各種不同的寓保育於發展方案，而業主最終認為換地是唯一可以接受的方案，並提出放棄甘道 23 號的地段 (原有地段) 並交予政府，以換取甘道 23 號對面的政府土地 (擬換地段)。

8. 根據業主建議的方案，業主將放棄原有地段並交予政府，以換取原地段對面面積相同的擬換地段，並按原有地段的發展參數在擬換地段發展住宅。根據山頂區分區計劃大綱圖 (編號：S/H14/11)，原有地段的用途屬「住宅(丙類)2」地帶，而擬換地段則屬「綠化地帶」。業主正向城市規劃委員會申請把擬換地段由「綠化地帶」改劃為「住宅(丙類)2」地帶，而原有地段則由「住宅(丙類)2」地帶改劃為「其他指定用途」註明「歷史建築物保存作文化、社區及商業用途」地帶。業主所建議的方案詳情載於附件乙。

9. 發展局從文物保育角度原則上支持透過提供適合的經濟誘因 (例如以發展參數相若的地段換地) 保育甘道 23 號的大宅。在與甘

道 23 號的業主商討換地方案時，我們沿用了以往一貫的原則(如以有關古蹟 / 歷史建築附近發展參數相若的綠化地帶與業主換地，以及要求業主支付十足市值地價)。如果換地方案得以落實，政府將就甘道 23 號大宅的未來用途諮詢議員的意見。

徵詢意見

10. 請議員就上述擬議方案提供意見。

發展局

2014 年 2 月

香港山頂甘道23號
No. 23 Coombe Road, The Peak, H.K.

N164



香港山頂甘道23號
No. 23 Coombe Road, The Peak, H.K.

N164



申請摘要

- E1. 是項改劃用途地帶的建議由 Juli May Limited（申請人）向城市規劃委員會（城規會）申請批准把位於甘道 23 號的評級歷史建築物的所在地段（原有地段）改劃作保育用途，同時把對面一幅位於「綠化地帶」面積相同的地段（擬換地段）改劃作住宅發展。這個計劃將可確保該幢位於甘道 23 號已達 126 年歷史的罕有歐式大宅可最少的干預下原址保留，便利公眾欣賞。
- E2. 如城規會同意是項改劃用途地帶申請，原有地段將會改劃作「其他指定用途」註明「歷史建築物保存作文化、社區及商業用途」，並交還政府。另一方面，擬換地段將改劃為「住宅（丙類）2」，讓申請人興建一幢住宅。該擬換地段的發展參數將與原有地段的發展參數一樣，即是根據山頂區分區計劃核准圖編號 S/H14/11 內「住宅（丙類）2」地盤，可容許最高發展地積比率 0.5 倍或現有建築物的地積比率，建築物高度連開敞式停車間在內最高可建四層，有關發展不用向城規會提交規劃申請。
- E3. 是項改劃用途地帶的建議，源於申請人與政府共同探討保育甘道 23 號歷史建築物的方案。擬換地段的面積與原有地段的面積相同。
- E4. 申請人已很細心調整了擬換地段的邊界，避免砍伐在「綠化地帶」內的珍貴或瀕危樹木。此外，地段東面和南面的樹木較多和茂密，將不會納入擬換地段的範圍內。擬換地段內的單幢住宅發展採用多層次綠化設計概念，營造多個園林緩衝區，亦可淡化建築物的邊界硬線條，以及令建築物與周邊林地的交替更和諧。此外，申請人亦會綠化用作支撐大宅平台的支柱，以減低視覺影響。
- E5. 擬換地段的界線和住屋的設計，整體大致上已符合城規會規劃指引編號 10 - 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。該發展亦符合交通、環境和其他基建設施的要求和標準。
- E6. 基於上述理由，申請人請求城規會積極考慮是項改劃用途地帶的建議。

根據分區計劃大綱圖 可容許發展參數	原有地段(現時屬「住宅(丙類)2」)	擬換地段(建議改劃為「住宅(丙類)2」用途	在擬換地段的發展計劃
地盤面積	1,099.96 平方米	1,099.96 平方米	1,099.96 平方米
最高可容許地積比率	0.5 倍或現有建築物的地積比率，兩者中以數目較大者為準	0.5 倍或甘道 23 號現有建築物的地積比率，兩者中以數目較大者為準	0.5 倍
最高可容許總樓面面積	549.98 平方米或現有建築物的總樓面面積，兩者中以數目較大者為準	549.98 平方米或甘道 23 號現有建築物的總樓面面積，兩者中以數目較大者為準	549.98 平方米
最高可容許樓宇高度	連開敞式停車間在內最高可建 4 層	連開敞式停車間在內最高可建 4 層	2 層 8.75 米
地盤覆蓋率	---	---	約 35%
建築物幢數	---	---	1
單位數目	---	---	1
私家車車位數目	---	---	2
住戶休憩用地面積	每人不少於 1 平方米，以符合香港規劃標準及準則	每人不少於 1 平方米，以符合香港規劃標準及準則	每人不少於 1 平方米，以符合香港規劃標準及準則
綠化比率	---	---	約 34.67%
補償樹木比率	---	---	0.68:1 以樹木數目計算 0.37:1 以樹木圓周計算

表一：根據分區計劃大綱圖可容許的發展參數

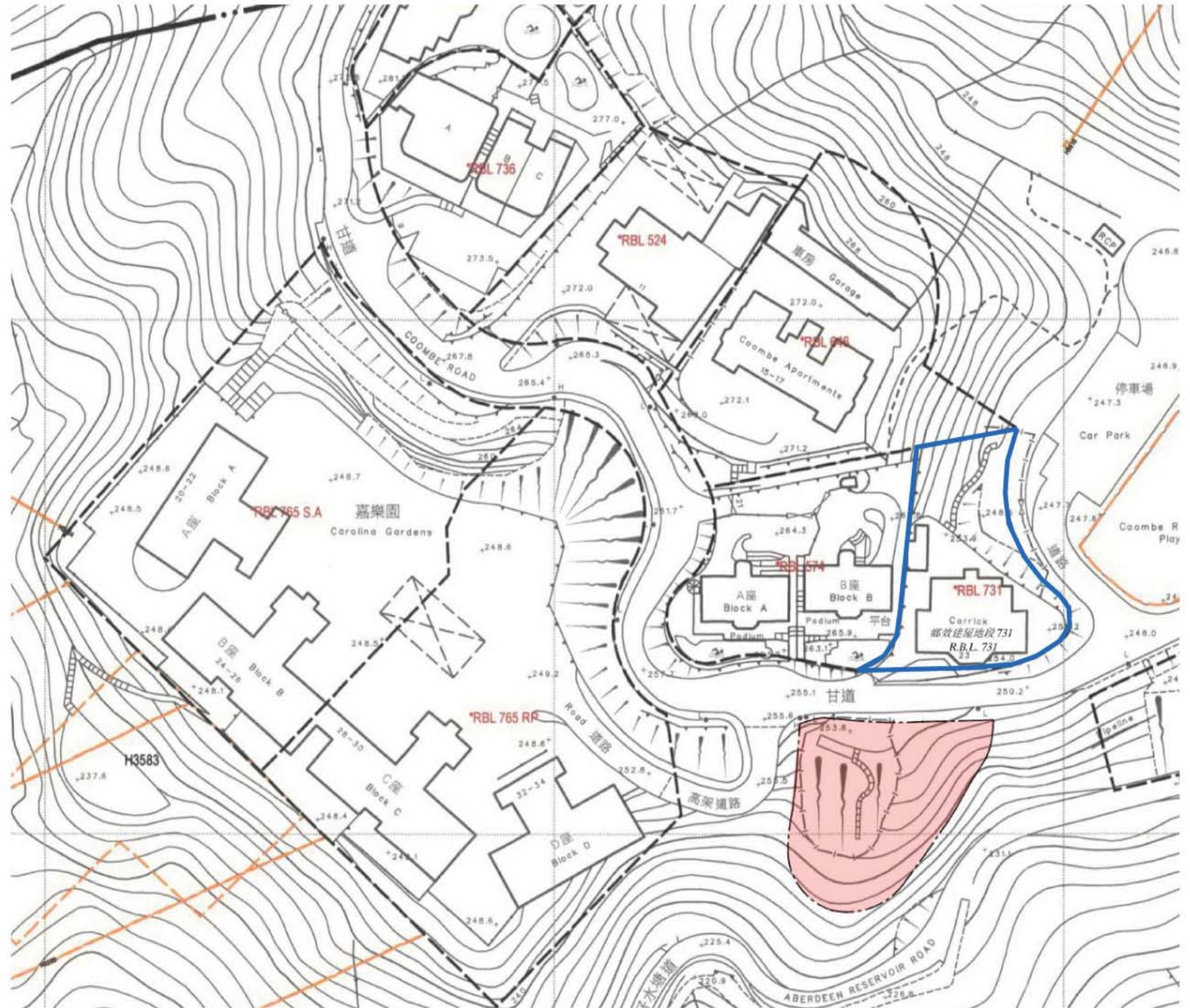
	於 2010 年獲建築事務監督批准在原有地段的發展計劃	在擬換地段的發展計劃
地盤面積	1,099.96 平方米	1,099.96 平方米
擬議地積比率	0.5 倍	0.5 倍
擬議總樓面面積	549.98 平方米	549.98 平方米
擬議建築物高度	2 層 9.09 米 1 (地下及一樓)	2 層 8.75 米 (地下及一樓)
地盤覆蓋率	35%	~35%
私家車車位數目	2	2
住戶休憩用地	232.26 平方米	不少於 232.26 平方米
綠化比率	不少於 20%	約 34.67%

表二：在擬換地段發展計劃的發展參數與於 2010 年獲建築事務監督批准在於原有地段的發展計劃相若。

位置
LOCATION



比例 SCALE 1:10000

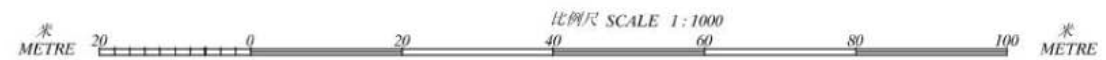


原有地段以藍色邊線標示的面積約為11840平方呎或1099.96平方米

擬換地段以粉紅色標示的面積約為1,099.96平方米

ORIGINAL SITE EDGED BLUE AREA 11840 SQUARE FEET OR 1099.96 SQUARE METRES (ABOUT)

PROPOSED SITE FOR EXCHANGE COLOURED PINK AREA 1099.96 SQUARE METRES (ABOUT)



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

DWG. NO. : SK - ANNEX A
DATE : 2014

建議換地

Proposed plan for Land exchange



Coombe Road
甘道

+ 250.90

1

+ 250.90

2

+ 250.90

+ 259.65

5

+ 259.65

6

+ 250.00

3

+ 250.45

+ 255.45

+ 250.90

4

+ 250.90

+ 248.50

1. Driveway Bridge
車道
2. Arrival courtyard
到達庭院
3. Woodland walk
林地漫步
4. Poolside Terrace
池畔平台
5. Function Area
活動區
6. BBQ Area
燒烤區
7. Shady Seat
樹蔭休息區

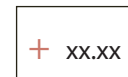
Aberdeen Reservoir Road
香港仔水塘道

LEGEND

圖例



Application site boundary
申請地盤邊界



Typical levels
標高



Existing tree planting
現有樹木



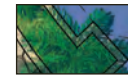
Transplanted palm
移植棕櫚樹



Proposed feature tree planting
建議種植特色樹



Proposed tree planting
建議種植樹



Proposed palm planting
建議種植棕櫚樹



Shrub Planting
灌木種植



Lawn area
草坪種植



Timber Decking
木材地板平台



Natural Stone Paving
天然石材路面



Driveway paving
車道路面



Swimming Pool
游泳池



Water Feature
水景

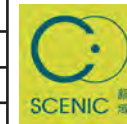


FIGURE TITLE

Linked Heritage Conservation Rezoning Proposal, No. 23Coombe Road, The Peak
Part 2: The Substitute Site for Single House Development

Landscape Master Plan – Combined Plan 園景設計總圖 - 綜合平面圖

SCALE	N.T.S.	DATE	October 2013
CHECKED	JBC	DRAWN	JEC
FIGURE NO.	Figure 4.1		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@studioscenic.com