

立法會參考資料摘要

局部撤銷薄扶林發展限制 以便落實“寓保育於發展”方案 保存香港薄扶林道128號Jessville大宅

引言

在二零零九年九月二十二日的會議上，行政會議**建議**，行政長官**指令**局部撤銷薄扶林發展限制，讓地政總署可以考慮業主的修訂契約申請，以便落實香港薄扶林道 128 號鄉郊建屋地段第 324 號(見附件 A 圖則加上藍邊部分)內私人擁有的歷史建築物(“大宅”)(慣稱“Jessville”)的“寓保育於發展”方案。

理據

文物價值評估

2. 大宅約建於一九三一年，屬私人住宅，稱為“Jessville”，以譚雅士先生的妻子譚杜佩珍的英文名字(Jessie)命名。大宅具有意大利文藝復興時期的建築風格，同時糅合裝飾派的藝術特色，總樓面面積約1 300平方米(照片見附件B)。古物諮詢委員會按照該會的行政評級制度，把大宅評為三級。

保存大宅的努力

3. 過去數年，大宅一直受拆卸的威脅。根據行政長官會同行政會議於二零零七年九月二十五日通過，並由行政長官於二零零七至零八年施政報告內宣布的新文物保育政策，政府認同有需要提供經濟誘因，以鼓勵私人業主保存所擁有的歷史建築。在落實上述政策時，我們的目的是在保育歷史建築與尊重私人業權兩者之間取得平衡。我們更注意到，鑑於每宗個案的情況各不相

同，為達至上述政策方針所需的經濟誘因，須按每宗個案的個別情況考慮。位於香港司徒拔道 45 號的景賢里(在二零零八年七月十一日列為法定古蹟)，是根據上述政策以經濟誘因協助保育私有歷史建築的首宗個案，在二零零八年十二月二日獲行政長官會同行政會議批准非原址換地。

4. 除法定古蹟外，當局亦會致力保存私有文物建築，包括運用經濟誘因，而所提供的經濟誘因理應與建築的文物價值相稱。雖然我們訂定政策的原意並不是要保存所有三級歷史建築(其定義為“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”)，但當局認為非常值得在切實可行的範圍內鼓勵及協助私人業主保存這些建築。

5. 大宅用地面積約為6 440平方米，在薄扶林分區計劃大綱核准圖第S/H10/15號劃為“住宅(丙類)”地帶。根據分區計劃大綱圖，“住宅(丙類)”地帶的許可地積比率由0.6倍至最高3倍不等(視乎作住宅用途的層數而定)，每個等級的地積比率會有相應的許可上蓋面積。由於大宅的總樓面面積只有約1 300平方米，相關的許可發展密度並未充分利用。儘管如此，該幅土地現有的契約規定，該處限建一幢歐洲式屋宇，而建築物高度不得超逾35呎。該處如重新發展至法定分區計劃大綱圖許可的發展密度上限，則唯一限制是現正生效的薄扶林發展限制，這項行政限制適用於需要修訂契約的個案。

6. 發展局與業主經過數輪長時間磋商後，業主最後建議以“寓保育於發展”計劃在原址保留大宅(因此無需換取政府土地)，新發展項目的地積比率為2.1倍(加上Jessville這幢歷史建築物的總樓面面積(地積比率約0.2倍))。根據上述建議，業主會興建兩幢住宅大樓，各有21層及17層住宅樓層，較高的一幢會在主水平基準面以上246.85米(按絕對值計為74.85米)，合共提供72個住宅單位(總樓面面積約為13 524平方米)。Jessville這幢歷史建築物會完全保留作私人住宅單位的住客會所，並會有限度向公眾開放(每月開放一次，需要預約，參觀人數最多50人；屆時該建築物最多一半範圍，另加建築物外圍會開放)。

城市規劃程序

7. 大宅現時的上蓋面積約為 11%。根據薄扶林分區計劃大綱核准圖，若在“住宅(丙類)”地帶興建超過 20 層的建築物，最高

准許上蓋面積為 15%。換言之，擬議方案的 2.1 倍地積比率，不會超過分區計劃大綱圖許可的比率，但擬議的“寓保育於發展”方案的上蓋面積，則會超過分區計劃大綱圖所訂的 15% 比率。因此，業主根據《城市規劃條例》(第 131 章)第 16 條，向城市規劃委員會(城規會)申請把上蓋面積限制略為放寬至 26.17%。業主就規劃申請提交的擬議發展圖則載於附件 C。二零零九年六月五日，城規會轄下的都會規劃小組委員會(小組委員會)批准上述申請，但附加多項條件，主要條件如下：

- (a) Jessville 應至少每周向公眾開放一日；
- (b) 就住宅大樓與歷史建築物在設計方面是否協調提交一份視覺協調評估，而有關情況必須符合文物保育專員或城規會的要求；
- (c) 就保留歷史建築 Jessville 提交並落實詳細的保育計劃，而有關情況必須符合康樂及文化事務署署長或城規會的要求；以及
- (d) 提交並落實保護樹木建議和經修訂的園境設計總圖連季度樹木監察報告，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

8. 由於業主沒有根據《城市規劃條例》第 17(1)條對小組委員會就批准條件的決定申請覆核，城市規劃程序已正式完成。

修訂契約程序

9. 為落實“寓保育於發展”的建議，業主最近已向地政總署申請修訂契約，以消除多項限制，包括下列主要限制：

- (a) 限建一幢歐洲式屋宇；
- (b) 建築物高度不得超過 35 呎；以及
- (c) 擴闊通道，經擴闊的通道會涉及政府土地。

10. 相關地點位於薄扶林發展限制區。現時在行政上對該區的發展項目施加限制目的為防止該區交通量增加，以免區內的交通擠塞情況加劇。這項限制必須局部撤銷，地政總署才能夠處理相關申請。

11. 業主委聘顧問進行交通影響評估，結果顯示該建議(擬建的住宅單位最多 72 個)產生的交通量較低，而且薄扶林道及附近六個路口的容車量足以應付新增的交通量。運輸署已接納該項交通影響評估，但條件是業主須擴闊通道及提供停車位至該署滿意為止。運輸署和運輸及房屋局從交通角度考慮，對局部撤銷薄扶林發展限制以進行“寓保育於發展”方案的建議，並無異議。

12. 局部撤銷薄扶林發展限制批准後，地政總署會繼續處理相關的修訂契約申請，包括按照既定政策和慣例，評估業主就修訂契約建議應繳付的十足市值土地補價。該署會在契約訂定條件，保護大宅免遭拆卸。

其他方案

13. 政府的文物保育政策訂有政策聲明，要求當局必須顧及尊重私有產權、對政府財政的影響等因素，訂定最適切的方式，保存歷史建築物。換言之，為保護歷史建築物免遭拆卸而提供的經濟誘因，其程度應與建築物的文物價值和市民為保護該建築物須付出的代價相稱。鑑於 Jessville 的文物價值相對較低，我們認為沒有充分理由支持換地(無論如何這個案有別於景賢里的情況，因為該處附近並無合適土地可以交換)、轉移發展權(據知業主沒有其他用地可接受發展權轉移)或現金補償等方案。現建議的誘因，形式是撤銷發展限制(即薄扶林發展限制)，而擬議“寓保育於發展”計劃的規模較法定分區計劃大綱圖准許的規模為小。假如我們不支持這個方案，業主很可能會拆卸大宅，縱使由於薄扶林發展限制，業主未必能透過修訂契約，按理想的發展密度重新發展該幅用地。

建議的影響

14. 建議符合《基本法》，包括有關人權的條文。建議對公務員、經濟和生產力沒有影響。

15. 財政影響方面，局部撤銷薄扶林發展限制的建議不會令政府有額外開支。當局會就修訂契約建議，向業主收取十足市值土地補價和行政費。

16. 局部撤銷薄扶林發展限制不會對環境造成重大影響。在現址界線內的擬議新發展項目會涉及移植和砍伐若干樹木。業主會在該址進行補償植樹。

17. 至於對可持續發展的影響，該建議可保存歷史建築 Jessville，有助保護香港多姿多采的歷史及建築資產。不過，各持份者的關注和意見不同，特別是視覺和交通影響方面，應審慎處理。

公眾諮詢

18. 二零零八年一月二十五日，主管當局就有意撤回宣布大宅為暫定古蹟一事諮詢古諮會，古諮會一致贊成。古諮會按照該會的行政評級制度，把大宅評為三級。

19. 立法會小組委員會審議撤回宣布大宅為暫定古蹟的憲報公告(即撤回公告)時，一些委員促請政府考慮保存大宅的方法。

20. 根據《城市規劃條例》第16條提出的申請，在法定公眾查閱期內收到四份意見，主要基於視覺、交通及環境理由反對建議的發展；一份意見關注交通方面的影響，以及可能對環境構成滋擾。二零零九年六月五日，城規會轄下的小組委員已充分考慮這些意見。

21. 南區區議會地區發展及環境事務委員會已把向城規會提交的申請納入規劃及工程事宜進展報告，作為定期討論事項。委員對建議並無提出意見。

22. 鑑於需要局部撤銷薄扶林發展限制，以便落實大宅“寓保育於發展”的方案，發展局在二零零九年六月二十五日南區區議會會議上，向區議員講述 Jessville 大宅的最新發展計劃，以及為落實該計劃而需要撤銷薄扶林發展限制。南區區議會得悉有關安排，並無異議。此外，在二零零九年七月二十八日立法會發展事務委員會會議上，我們提交有關文物事宜的進度報告時，向議

員講述這宗個案，議員並無異議。

宣傳安排

23. 有關局部撤銷薄扶林發展限制，以及藉“寓保育於發展”計劃保存大宅的議定安排，我們將會發出新聞稿並會安排發言人解答傳媒及公眾的查詢。

背景

大宅的歷史背景

24. 大宅為私人住宅，大約建於一九三一年，以譚雅士先生的妻子譚杜佩珍的英文名字(Jessie)命名，稱為“Jessville”。譚雅士先生於一九二九年購入該用地，並於隨後數年興建該大宅。譚雅士為大律師，是一九三零至一九六零年代香港的顯赫社會人物。他在一九四七年獲委任為裁判官。此外，他分別在一九三六年和一九三七年擔任保良局董事會主席及香港扶輪社社長，並於一九三九至一九四一年間擔任立法局非官守議員。他熱心公益，善寧會譚雅士杜佩珍安家社便是以他和妻子的名字命名的慈善機構。

查詢

25. 如對本參考資料摘要有所查詢，請致電 2848 2104 與發展局文物保育專員陳積志先生聯絡。

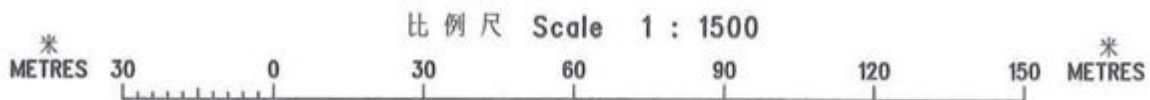
發展局

二零零九年九月

鄉郊建屋地段第324號之位置圖

附件A Annex A

LOCATION PLAN OF RURAL BUILDING LOT No.324



位置 LOCATION



比例 Scale 1 : 20000

只作識別用 FOR IDENTIFICATION PURPOSES ONLY

地政總署 港島西及南區地政處
District Lands Office, Hong Kong West and South
Lands Department

圖則由港島測量處繪製
Plan Prepared by District Survey Office, Hong Kong

檔案編號 File No.

測量圖編號 Survey Sheet No. 11-SW-17A

發展藍圖編號 Layout Plan No.

參考圖編號 Reference Plan No.

圖則編號 PLAN No. HKM8613

日期 Date : 01/06/2009

歷史建築的相片





業主根據規劃申請提交擬議發展計劃的圖則

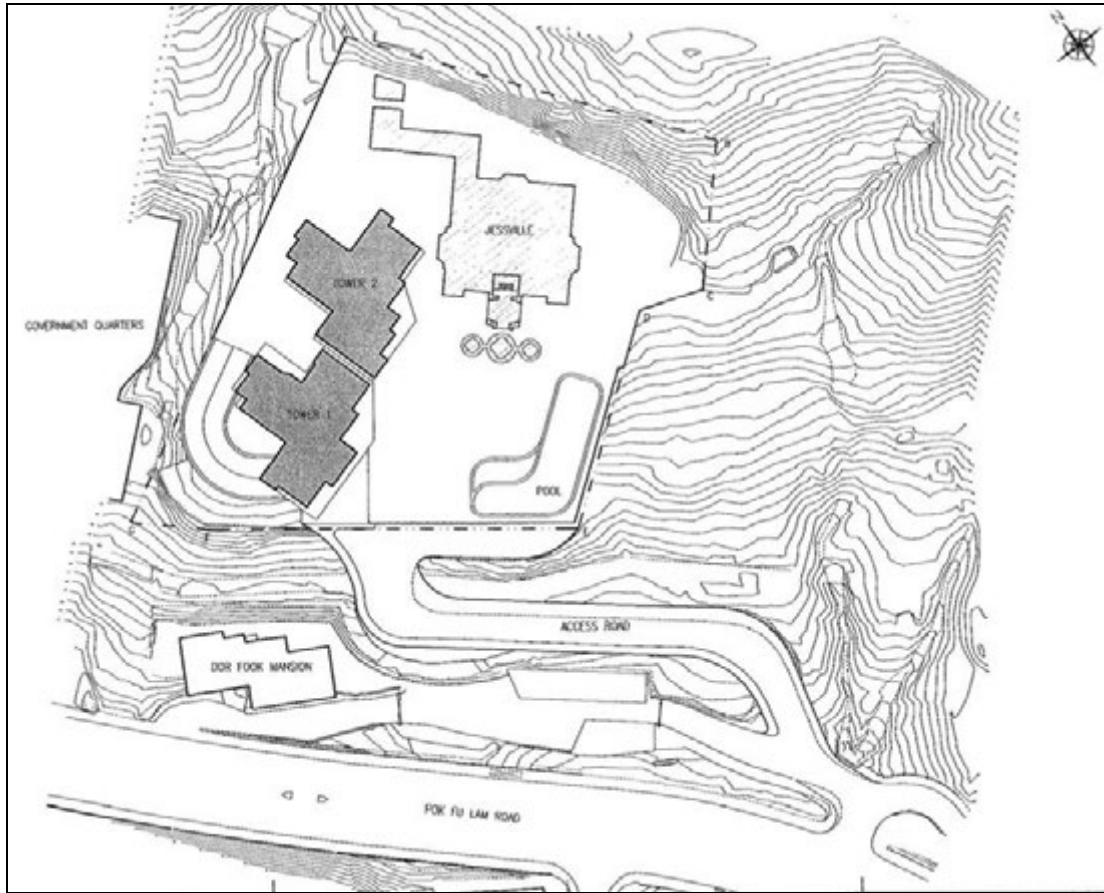
(A) 園境設計總圖



附註：

- (1) 流水梯台花園
- (2) 冥想花園
- (3) 正門庭院
- (4) 游泳池
- (5) 大草坪
- (6) 園境緩衝區設施
- (7) 平台邊緣的園境

(B) 總綱發展藍圖



(C) 該址的切面圖

