

二零一九年五月十日舉行的城市規劃委員會
第 1200 次會議記錄

出席者

發展局常任秘書長(規劃及地政) 主席
甯漢豪女士

黃仕進教授 副主席

黃令衡先生

何立基先生

邱浩波先生

陳福祥博士

雷賢達先生

楊偉誠博士

袁家達先生

簡兆麟先生

潘永祥博士

張國傑先生

馮英偉先生

侯智恒博士

黎庭康先生

李國祥醫生

廖凌康先生

廖迪生教授

伍穎梅女士

黃幸怡女士

余烽立先生

郭烈東先生

劉竟成先生

羅淑君女士

梁家永先生

伍灼宜教授

黃煥忠教授

余偉業先生

環境保護署副署長(1)

區偉光先生

地政總署助理署長／區域 1

黃善永先生

民政事務總署總工程師(工程)

關偉昌先生

運輸署助理署長(市區)

羅慶新先生

規劃署署長
李啟榮先生

規劃署副署長／地區
胡潔貞女士

秘書

因事缺席

張孝威先生

符展成先生

何安誠先生

蔡德昇先生

吳芷茵博士

列席者

規劃署助理署長／委員會
龍小玉女士

總城市規劃師／城市規劃委員會
袁承業先生

高級城市規劃師／城市規劃委員會
張芝明女士

議程項目 1

[公開會議]

通過二零一九年四月二十六日第 1199 次會議記錄

[此議項以廣東話進行。]

1. 第 1199 次會議記錄無須修訂，獲得通過。

議程項目 2

續議事項

- (i) 接獲關於一宗就《大埔分區計劃大綱圖編號 S/TP/25》向城市規劃委員會提出民事申索的上訴許可申請的判決
[公開會議][此議項以廣東話進行。]

2. 秘書報告，原告人汪裕祖先生就城市規劃委員會把《大埔分區計劃大綱草圖編號 S/TP/25》上大埔干坑大埔道 4770 號的一幅用地由「綠化地帶」改劃為「住宅(丙類)8」地帶一事，向城規會提出民事申索。以下委員已就此議項申報利益：

- | | |
|-------|-----------------|
| 張孝威先生 | － 在寶鄉街擁有一個單位 |
| 楊偉誠博士 | － 其公司在安慈路擁有一個單位 |
| 劉竟成先生 | － 在大埔馬窩路擁有一個物業 |

3. 委員備悉張孝威先生因事未能出席會議，而楊偉誠博士則尚未到席。委員同意，由本議項只是報告關於一宗上訴許可申請的判決，劉竟成先生可留在席上。

4. 秘書表示，正如二零一八年十二月十四日向委員報告時所述，區域法院在二零一八年十一月十九日駁回有關的民事申索，其後原告人在二零一八年十一月三十日申請上訴許可。區域法院就上訴許可申請考慮過雙方陳詞後，在二零一九年四月二十九日頒下判詞駁回有關申請。

5. 秘書表示，法院認為原告人沒有法律權利提出有關的民事申索，該申索屬濫用法律程序，原告人應該在適當時候提出司法覆核申請。法院在判詞中總結，指有關的上訴申請沒有合理勝算，而且不存在需要上訴法庭考慮的公義問題。法院亦命令原告人須向城市規劃委員會支付關於這上訴申請的訟費。

(ii) [機密項目][閉門會議]

6. 此議項以機密文件形式記錄。

(iii) 發還分區計劃大綱核准圖
[公開會議][此議項以廣東話進行。]

7. 秘書報告，行政長官會同行政會議於二零一九年四月三十日，根據《城市規劃條例》第 12(1)(b)(ii)條，把《中區分區計劃大綱圖編號 S/H4/16》發還城市規劃委員會以作出修訂。發還有關的分區計劃大綱圖一事於二零一九年五月十日在憲報公布。

港島區

議程項目 3

[公開會議(只限簡介和提問部分)]

建議修訂《中區分區計劃大綱核准圖編號 S/H4/16》
(城市規劃委員會文件第 10536 號)

[此議項以廣東話進行。]

簡介和提問部分

8. 下列規劃署的代表和發展局文物保育專員辦事處的代表獲邀到席上：

顧建康先生 — 規劃署港島規劃專員

何盛田先生 — 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

李祖兒女士 — 發展局助理秘書長 (文物保育)

9. 主席請規劃署的代表向委員簡介文件的內容。

10. 規劃署高級城市規劃師／港島何盛田先生借助投影片及三維模擬飛行片段，並按城市規劃委員會文件第 10536 號(下稱「文件」)詳載的內容，向委員簡介建議修訂。內容包括相關背景、香港聖公會「寓保育於發展」計劃(下稱「香港聖公會計劃」)、把位於中環下亞厘畢道 1 號的香港聖公會建築群(下稱「用地」)由「政府、機構或社區」地帶改劃為「政府、機構或社區(1)」地帶的建議、擬議建築物高度限制，以及就視覺、文物保育、交通和空氣流通角度以及香港聖公會計劃(已達後期規劃階段)可能造成的影響這幾方面，對不同建築物高度限制的方案作出評估。

[廖凌康先生、黃幸怡女士、黎庭康先生及伍穎梅女士在規劃署的代表陳述期間到席。]

11. 主席表示，正如文件第 4.20 段所述，在制定方案 1 及方案 2 時，有充分理據支持把用地南部的建築物高度限制訂為主水平基準上 80 米，以盡量減低對道路對面的香港動植物公園造成的視覺影響。至於用地北部的建築物高度限制，則有兩個方案(方案 1：採用較高的限制，即主水平基準上 135 米；方案 2：採用較低的限制，即主水平基準上 120 米)，供城規會考慮。城規會在了解兩個方案的影響後，也可考慮把北部的建築物高度限制改為訂在主水平基準上 120 米與 135 米之間。

制訂有關建築物高度限制的方案

12. 一些委員提出以下問題：

- (a) 他們備悉用地北部的兩個建築物高度限制方案已顧及用地內現有建築物的高度輪廓、附近用地的情況及周邊地區現時的建築物高度限制，遂詢問這兩個方案究竟有何分別；

- (b) 有關用地南部的建築物高度限制訂為主水平基準上 80 米，而其梯級狀的建築物高度輪廓與朝上亞厘畢道遞減的建築物高度限制剛好相反。該用地南部採用較低的建築物高度限制的原因為何；以及
- (c) 有否就不同的建築物高度限制方案進行敏感度測試，以評估對香港聖公會擬議醫院的運作所造成的影響。

13. 規劃署港島規劃專員顧建康先生作出回應，要點如下：

- (a) 為進行擬議醫院發展計劃，有關用地北部的建築物高度限制建議訂為主水平基準上 135 米，這與《西營盤及上環分區計劃大綱草圖編號 S/H3/32》對周邊地區訂明的建築物高度限制(介乎主水平基準上 120 米至 150 米)相若。另一方面，把建築物高度限制訂為主水平基準上 120 米的建議，可把雲咸街一帶的現有建築物高度限制的範圍伸延至涵蓋上述分區計劃大綱圖上已連拿利以西的地方；
- (b) 把南部的建築物高度限制訂為主水平基準上 80 米，目的是要留有緩衝地帶，以及盡量減低對上亞厘畢道對面的香港動植物公園造成的視覺影響；以及
- (c) 在評估建築物高度限制的方案時，主要是從視覺、文物保育及空氣流通這幾方面進行。現時沒有就不同的建築物高度限制方案進行敏感度測試，以評估不同的高度限制對擬議醫院的運作所造成的影響。待城規會就合適的建築物高度限制作出決定後，項目倡議人可審視有關限制對擬議醫院的運作所造成的影響，並可視乎情況修改建築物的設計。

醫院病床數目的最低要求

14. 一名委員詢問食物及衛生局(下稱「食衛局」)就醫院病床數目所訂立的最低要求，以及是否需要為用地北部訂定主水平基準上 135 米的建築物高度限制以符合有關要求。文物保育專員任浩晨先生回應說，食衛局把醫院病床數目的最低要求訂

為 274 張。根據香港聖公會計劃，擬議醫院的建築物高度如訂為約主水平基準上 134.8 米，可提供 293 張病床。考慮到醫院的標準樓底高度約為 4.5 米一層，如採用主水平基準上 120 米的建築物高度限制，擬議醫院會少四層，樓面總面積亦會隨之減少約 5 600 平方米，相等於減少 114 張病床(約佔擬議病床總數 40%)。此外，他借助位置圖解說，由於須保存四幢歷史建築及其歷史氛圍，該用地可供用作發展醫院的地方有限。

香港聖公會計劃

15. 主席及一些委員就香港聖公會計劃的詳情，提出以下問題：

- (a) 擬建醫院會否從下亞厘畢道後移，以及設於用地內的休憩用地會否開放予公眾使用；
- (b) 用地內的歷史建築的評級為何；如何保存其歷史氛圍，以及有否考慮對香港禮賓府的影響；
- (c) 有否就用地內已空置多年的 Alford House 和 Ridley House 擬定任何重建計劃；
- (d) 現時香港聖公會福利協會所佔用的地方的建議用途為何，以及該處可否用作設置停車場；
- (e) 擬議發展會否設有地下停車場，以及能否把醫院的一些設施遷移至地下樓層及已評級的建築物內；
- (f) 舊聖公會基恩小學(下稱「基恩小學」)會否用作擬議醫院發展項目的一部分；以及鑑於基恩小學有部分地方會被覆蓋，這安排對擬議醫院發展的整體建築物高度會否有任何影響；以及
- (g) 擬議醫院將提供的服務，以及有關的醫院發展項目會否獲得任何政府撥款。

16. 文物保育專員任浩晨先生作出回應，要點如下：

- (a) 擬議發展不會從下亞厘畢道後移，而擬議醫院的車輛出入口將設於下亞厘畢道。香港聖公會計劃顯示，公眾可隨時自由進出設於用地內的休憩用地；
- (b) 在用地內的 11 幢現有建築物中，有四幢為已評級的建築物，包括屬一級歷史建築的會督府、聖保羅堂和教堂禮賓樓，以及屬二級歷史建築的基恩小學。根據該計劃，香港聖公會將會保存並活化該四幢位於用地內的已評級歷史建築，藉以提供所需空間作香港聖公會的宗教及社區服務用途。為保存該等歷史建築的氛圍，當局會限制擬議醫院的佔地範圍，使之與該等歷史建築保持一定距離。當局已告知香港聖公會，須考慮擬議醫院對四周發展(包括與擬議醫院相距一段距離的香港禮賓府)造成的影響；
- (c) **Alford House** 和 **Ridley House** 會進行翻新，並會預留給擬議醫院的人員使用和作香港聖公會其他宗教服務用途；
- (d) 鑑於用地面積細小，現時香港聖公會福利協會所在的地方會於重建後進行綠化，以保存會督府和聖保羅堂的氛圍。此外，考慮到己連拿利一帶的交通情況，擬議醫院的車輛出入口將設於下亞厘畢道，與香港聖公會福利協會所在的地方並不相近；
- (e) 擬議醫院將設置三層地下停車場，提供約 90 個泊車位。香港聖公會沒有提及能否把醫院的一些設施遷移至地下樓層。不過，在考慮於地底進行進一步的發展前，應考慮該四幢已評級歷史建築的結構是否穩固。此外，該等位於用地內的已評級建築物現時仍在使用中，因此，所有醫院設施宜置於新建大樓內；
- (f) 擬議醫院會覆蓋基恩小學部分地方，但後者不會作醫院用途。關於基恩小學上蓋擬議醫院的部分，其高度不足主水平基準上 135 米，不會對醫院整體的建築物高度造成影響；以及

- (g) 擬議醫院將設有 12 間手術室，為中環及鄰近地區的病人和醫生提供所需的醫院設施。擬議醫院不會設有急症室，因此可減低因緊急車輛出入而產生的交通量。擬議醫院的發展費用全數由香港聖公會承擔。

17. 港島規劃專員顧建康先生回應一名委員的提問時解釋，當局沒有把香港禮賓府指定為公眾觀景點，因為該處大部分時間不對外開放。因此，沒有提供從香港禮賓府眺望角度的合成照片。

18. 一名委員問及會否有其他發展限制，以規限擬議發展的體積。港島規劃專員顧建康先生表示，由於須保留該四幢歷史建築，故擬議醫院發展的覆蓋範圍會受到限制。規劃署署長李啟榮先生補充，擬議醫院發展項目的體積會受《建築物條例》規管。

19. 一些委員質疑是否有需要在該區闢設一間新醫院，以及詢問政府有否就全港的醫院發展制定計劃。港島規劃專員顧建康先生回應指，根據《香港規劃標準與準則》的規定，長遠而言，中西區缺乏 847 張病床。此外，食衛局已就擬議醫院給予政策上的支持。

20. 主席表示，香港聖公會在二零一三年起提出於該用地發展非牟利私人醫院的建議。項目倡議人在這幾年間諮詢了中西區區議會及不同政府部門，以處理他們對技術方面的關注。項目倡議人亦於二零一八年六月諮詢古物諮詢委員會(下稱「古諮會」)。不過，如文件所詳載，城規會在考慮一宗根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)提出的第 12A 條申請時，認為有需要在分區計劃大綱圖加入適當的發展限制，以確保在該規劃制度下，任何涉及用地的重建建議，均會充分顧及城市設計方面的事宜。因此，對分區計劃大綱圖作出擬議修訂時，應聚焦討論所加入的建築物高度限制是否合適，而並非討論應否在該用地興建新醫院，因為無論如何醫院屬於劃為「政府、機構或社區」地帶用地的准許用途。

21. 主席備悉，香港聖公會計劃已進入相當後期的規劃階段。主席請文物保育專員解釋，倘分區計劃大綱圖的擬議修訂

沒有對該用地施加建築物高度限制，香港聖公會還須完成哪些餘下程序。主席表示，不論香港聖公會計劃的發展背景為何，由城規會考慮擬議修訂，是合適的做法。

22. 文物保育專員任浩晨先生解釋，即使沒有加入建築物高度限制，地政總署仍會繼續完成考慮由香港聖公會所提出的地契修訂，而政府亦會就擬議醫院發展徵求行政長官會同行政會議的批准。

交通影響

23. 一名委員詢問，由於沒有就分區計劃大綱圖上該用地的擬議建築物高度限制進行交通影響評估，可如何處理區內對於交通影響的關注。港島規劃專員顧建康先生回應說，由於該用地的土地用途地帶沒有改變，故未有進行交通影響評估。醫院及宗教機構用途屬「政府、機構或社區」地帶的經常准許用途。無論如何，項目倡議人須先提交各項技術評估，包括交通影響評估及緩解措施(如有的話)，而有關評估和措施須符合運輸署的要求，方可進行契約修訂及在該用地進行「寓保育於發展」計劃。當局會提出足夠保障措施，確保擬議發展不會對周邊地區造成負面的交通影響。

24. 另一面委員詢問，有沒有關於將會產生交通流量方面的數字。文物保育專員任浩晨先生表示，由於醫院不會設有急症室，預期交通流量不會大幅增加。儘管如此，項目倡議人就履行有關規定一直與運輸署聯絡，當中包括闢設泊車位，以符合《香港規劃標準與準則》的要求。

25. 鑑於用地將會提供約 90 個泊車位，一名委員詢問，闢設泊車位是否香港聖公會必須符合的一項要求。港島規劃專員顧建康先生表示，《香港規劃標準與準則》就闢設泊車位提供指引，這並非一項強制規定，而泊車設施的供應須符合運輸署的要求。

[黃令衡先生、楊偉誠博士及余烽立先生於答問期間到席。]

商議部分

26. 大部分委員(15名發言的委員)支持方案1(即北面限為主水平基準上135米，南面限為主水平基準上80米)。他們認為將用地北部的建築物高度限制訂為主水平基準上135米的建議，與周邊的建築物高度輪廓並非不相協調，而其視覺影響與另一建築物高度限制(主水平基準上120米)沒有太大差別。訂定更高的建築物高度限制，有助充分利用發展潛力及善用土地。由於擬議醫院發展已進入相當後期的階段，如加入更嚴格的建築物高度限制，香港聖公會或須重新考慮有關設計，繼而進一步延後落實擬議發展的時間。加入更嚴格的建築物高度限制亦會令病床供應數目減少，或會令香港聖公會無法達到食衛局所訂明的最低對病床的要求。用地本身是設置醫院的適合選址，既方便中環的病人和醫生，亦可解決該區病床短缺的問題。就文物保育而言，香港聖公會亦已盡力保留用地內全部四幢已評級歷史建築。一名委員認為，香港聖公會或須在法定公眾查閱期內就擬議醫院發展提交進一步資料。另一名委員認為，用地內的公眾休憩用地應向公眾開放，並應作出更完善的行人連接規劃。

27. 一些委員(發言的七名委員)支持方案2(即北面限為主水平基準上120米，南面限為主水平基準上80米)。他們認為應採用較低的建築物高度限制，而香港聖公會可於法定公眾查閱期內提交進一步資料，向城規會說明准予其採用較寬鬆的建築物高度限制的理據，以供城規會考慮。他們質疑，該區對新私家醫院的迫切需要，是否足以支持該私院採用更寬鬆的建築物高度限制。

28. 兩名委員對方案1或2均不表支持。就在該用地興建一所新私家醫院的需要及香港聖公會計劃的成熟度而言，他們認為兩者均欠缺理據支持，做法過於寬鬆。擬議發展會嚴重影響該用地及其周邊地方的歷史氛圍。城規會應謹慎檢視該用地的建築物高度限制是否合適，並應考慮加入其他規管參數，而非依照香港聖公會計劃施加建築物高度限制。委員補充說，現時的文物保育方式過於零碎，應從更廣闊的層面處理。一名委員特別質疑，為何沒有考慮對香港禮賓府造成的視覺影響及對其氛圍可能造成的負面影響。

29. 規劃署署長李啟榮先生表示，在考慮改劃用途地帶的第 12A 條申請時，委員認為現時文物保育專員辦事處、古物古蹟辦事處和古諮會在文物保育方面的監管機制妥當，故無須由城規會對文物保育方面進行審查。不過，城規會認為從城市設計角度來看，計劃可能會造成影響。因此，城規會要求規劃署考慮對分區計劃大綱圖作出適當修訂，以確保該用地日後的重建計劃均會充分照顧城市設計方面的事宜。李先生回應委員提問時表示，倘不對分區計劃大綱圖加入建築物高度限制，日後用地發展的建築物高度可能會高於現時就擬議醫院提出的主水平基準上 135 米的建議。

30. 主席就委員的討論作出總結。他表示大部分委員認為應以方案 1 作為修訂中區分區計劃大綱圖的基礎。持分者可在法定公眾查閱期內提交申述。城規會將根據條例的規定考慮接獲的申述。

31. 經商議後，城規會：

- (a) 決定應以方案 1 作為修訂中區分區計劃大綱圖的基礎；
- (b) 同意對《中區分區計劃大綱核准圖編號 S/H4/16》作出的擬議修訂，並同意《中區分區計劃大綱草圖編號 S/H4/16A》(文件附件 IIa 的方案 1)(展示時將重新編號為 S/H4/17)及其《註釋》(文件附件 III)適宜根據條例第 5 條公開展示；以及
- (c) 採納《中區分區計劃大綱草圖編號 S/H4/16A》經修訂的《說明書》(文件附件 IV)，以說明城規會就各土地用途地帶訂定的規劃意向和目的；並同意及經修訂的《說明書》適宜連同分區計劃大綱圖一併公布。

32. 委員備悉一貫的做法，是城規會秘書處會先詳細檢視分區計劃大綱草圖(包括《註釋》和《說明書》)，如有需要會作出輕微修訂，然後才根據條例公布草圖。任何重要的修訂都須提交城規會考慮。

33. 主席多謝政府的代表出席會議。他們此時離席。

[伍穎梅女士、何立基先生及吳芷茵博士此時離席。]

程序事項

議程項目 4

[公開會議]

根據《城市規劃條例》第 8 條

將《市區重建局皇后大道西／賢居里發展計劃草圖編號 S/H3/URA3/1A》呈交行政長官會同行政會議核准

(城市規劃委員會文件第 10538 號)

[此議項以廣東話進行。]

34. 秘書報告，這份發展計劃草圖所涉地點位於西營盤和上環地區(H3)，由市區重建局(下稱「市建局」)提交。基督教家庭服務中心受市區更新基金委託成立社區服務隊，為受發展計劃影響的居民和商戶提供協助和意見。以下委員已就此議項申報利益，因為他們在西營盤和上環地區擁有物業；及／或與市建局、基督教家庭服務中心及／或 Mary Mulvihill 女士(R13/C3)有聯繫／業務往來：

- | | |
|----------------------|------------------------------------------------------|
| 李啟榮先生
(以規劃署署長的身分) | — 為市建局董事會非執行董事
和市建局規劃、拓展及文物
保護委員會成員 |
| 黃令衡先生 | — 為市建局上訴委員團副主席 |
| 張孝威先生 | — 為市建局規劃、拓展及文物
保護委員會前增選委員。其
配偶在皇后大道西擁有一個
單位 |
| 符展成先生 | — 為市建局市區更新基金董事
會董事，目前與長江企業控
股有限公司就市建局卑利 |

- 街／嘉咸街發展計劃有業務往來
- 邱浩波先生 — 為市建局灣仔分區諮詢委員會前成員
- 簡兆麟先生 — 曾為市建局董事會非執行董事和市建局市區更新基金董事會董事
- 潘永祥博士 — 為市建局董事會非執行董事；市建局土地、安置及補償委員會和規劃、拓展及文物保護委員會的成員；以及市建局市區更新基金董事會董事
- 張國傑先生] 公司目前不時以合約形式與
黎庭康先生] 市建局、基督教家庭服務中心和 Mary Mulvihill 女士 (R13/C3) 有業務往來
- 馮英偉先生 — 為市建局市區更新基金董事會董事
- 何安達先生 — 目前與市建局有業務往來
- 廖凌康先生 — 為市建局灣仔分區諮詢委員會前成員。其先前任職的公司目前與市建局有業務往來。其公司在皇后大中擁有一個寫字樓單位
- 郭烈東先生 — 為基督教家庭服務中心總幹事
- 劉竟成先生 — 為香港房屋協會前總監(物業發展及市場事務)。該協會現

正與市建局就房屋發展事宜進行商討

- 羅淑君女士
- 為市建局市區更新基金董事會董事
- 余偉業先生
- 為市建局市區更新基金董事會董事，以及要有光(社會地產)有限公司董事兼行政總裁。該公司是市建局在上環的多個住宅單位特許營運機構

35. 委員備悉，張孝威先生、符展成先生和何安誠先生因事未能出席會議。由於此議項屬程序性質，委員同意上述已申報利益的委員可留在席上。

36. 秘書簡介城市規劃委員會文件第 10538 號(下稱「文件」)。二零一八年九月二十一日，城市規劃委員會(下稱「城規會」)根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示《市區重建局皇后大道西／賢居里發展計劃草圖編號 S/H3/URA3/1》，以供公眾查閱。城規會共收到 13 份申述和 3 份意見。城規會於二零一九年三月二十九日根據條例第 6B(1)條考慮有關的申述和意見後，根據條例第 6B(8)條，決定不建議順應申述的內容修訂發展計劃草圖。由於考慮申述的程序已完成，發展計劃草圖可呈交行政長官會同行政會議核准。

37. 經商議後，城規會：

- (a) 同意《市區重建局皇后大道西／賢居里發展計劃草圖編號 S/H3/URA3/1A》及其《註釋》(分別載於文件附件 I 和附件 II)適宜根據條例第 8 條呈交行政長官會同行政會議核准；
- (b) 通過《市區重建局皇后大道西／賢居里發展計劃草圖編號 S/H3/URA3/1A》的最新《說明書》(載於文件附件 III)，以說明城規會就發展計劃草圖各土

地用途地帶所訂定的規劃意向和目標，並以城規會的名義發出該《說明書》；以及

- (c) 同意最新的《說明書》適宜連同發展計劃草圖一併呈交行政長官會同行政會議。

議程項目 5

[閉門會議]

38. 此議項以機密形式記錄。

議程項目 6

[閉門會議]

39. 此議項以機密形式記錄。

議程項目 7

[閉門會議]

40. 此議項以機密形式記錄。

議程項目 8

其他事項

[此議項以廣東話進行。]

41. 這次會議是秘書胡潔貞女士出席的最後一次會議。委員向她致謝，感謝她多年來致力擔任城市規劃委員會秘書。

42. 如無別事，會議於下午十二時五分結束。