

二零二零年八月二十八日舉行的城市規劃委員會  
第 1229 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

黃令衡先生 副主席

馮英偉先生

廖凌康先生

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

侯智恒博士

何安誠先生

黎庭康先生

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

吳芷茵博士

黃煥忠教授

余偉業先生

陳振光博士

倫婉霞博士

謝祥興先生

黃天祥博士

黃元山先生

運輸及房屋局

首席助理秘書長(運輸)3

林兆康先生

民政事務總署總工程師(工程)

謝俊達先生

環境保護署助理署長(環境評估)

曾世榮先生

地政總署助理署長(區域 1)  
黃善永先生

規劃署署長  
李啟榮先生

規劃署副署長／地區  
龍小玉女士

秘書

**因事缺席**

李國祥醫生

蔡德昇先生

**列席者**

規劃署助理署長／委員會  
任雅薇女士

總城市規劃師／城市規劃委員會  
靳嘉燕女士

高級城市規劃師／城市規劃委員會  
何尉紅女士

## 開會詞

1. 主席表示，是次會議會安排以視像會議形式進行。

## 議程項目1

[公開會議]

### 通過二零二零年八月十四日第 1228 次會議記錄

[此議項以廣東話進行。]

2. 二零二零年八月十四日第 1228 次會議記錄草擬本已於二零二零年八月二十七日送交委員，並在席上呈閱。如委員於二零二零年八月三十一日或之前沒有提出修訂建議，該會議記錄將獲得通過。

[會後備註：會議記錄無須修訂，於二零二零年八月三十一日獲得通過。]

## 議程項目2

### 續議事項

[此議項以廣東話進行。]

#### (i) 接獲的新城市規劃上訴個案

城市規劃上訴個案編號：2020 年第 4 號

在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗錦上路上村第 114 約地段第 1216 號餘段(部分)、第 1217 號 B 分段(部分)及第 1217 號 A 分段(部分)地下闢設臨時動物寄養所及犬隻訓練設施(為期三年)

---

[公開會議]

3. 秘書報告，上訴委員團(城市規劃)在二零二零年八月七日收到一份上訴通知書，就城市規劃委員會(下稱「城規會」)在二零二零年五月二十二日經覆核後拒絕一宗申請(編號 A/YL-SK/273)的決定提出上訴。該宗申請擬在元朗錦上路上村第 114 約地段第 1216 號餘段(部分)、第 1217 號 B 分段(部

分)及第 1217 號 A 分段(部分)地下闢設臨時動物寄養所及犬隻訓練設施，為期三年。申請地點於石崗分區計劃大綱圖上劃為「鄉村式發展」地帶。

4. 該宗申請被城規會拒絕的理由如下：

- (a) 申請的發展不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向。此地帶的規劃意向，主要是反映現有的認可鄉村和其他鄉村的範圍，以及提供合適土地以作鄉村擴展和重置受政府計劃影響的村屋。地帶內的土地，主要預算供原居村民興建小型屋宇之用。申請書內沒有提出有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 申請涉及的發展與周邊饒富鄉郊特色的鄉村環境並不協調，申請地點附近有住用民居／構築物群，而申請人未能證明這宗申請的發展不會對附近地區的環境造成不良影響；以及
- (c) 倘批准這宗申請，會為「鄉村式發展」地帶內的同類申請立下不良先例。倘同類申請獲得批准，累積影響所及，會導致該區的整體鄉郊環境質素下降。

5. 這宗上訴個案的聆訊日期仍有待確定，秘書會如常代表城規會處理這宗上訴。

(ii) 接獲的新城市規劃上訴個案

城市規劃上訴個案編號：2020 年第 5 號

擬在劃為「綠化地帶」及「鄉村式發展」地帶的大埔南華莆第 9 約地段第 981 號 D 分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)

---

[公開會議]

6. 秘書報告，上訴委員團(城市規劃)在二零二零年八月六日收到一份上訴通知書，就城市規劃委員會(下稱「城規會」)在二零二零年五月二十二日經覆核後拒絕一宗申請(編號 A/NE-KLH/562)的決定提出上訴。該宗申請擬在大埔南華莆第

9 約地段第 981 號 D 分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)。申請地點位於九龍坑分區計劃大綱圖上的「綠化地帶」及「鄉村式發展」地帶。

7. 該宗申請被城規會拒絕的理由如下：

(a) 擬議發展不符合「綠化地帶」的規劃意向。此地帶的規劃意向主要是利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂場地。根據一般推定，此地帶內不宜進行發展。申請書內並無提出有力的規劃理據，以支持偏離該規劃意向；以及

(b) 南華莆的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供使用。該地帶內的土地主要預算供興建小型屋宇之用。為使發展模式較具條理，而在土地運用及基礎設施和服務的提供方面較具經濟效益，把擬議小型屋宇發展集中在「鄉村式發展」地帶內，會較為恰當。

8. 這宗上訴個案的聆訊日期仍有待確定，秘書會如常代表城規會處理這宗上訴。

(iii) 上訴個案最新統計數字  
[公開會議]

9. 秘書報告，截至二零二零年八月二十八日，上訴委員團(城市規劃)尚未聆訊的個案共有 17 宗；有待裁決的上訴個案則沒有。上訴個案的統計數字詳列如下：

得直	36 宗
駁回	163 宗
放棄／撤回／無效	203 宗
尚未聆訊	17 宗
有待裁決	0 宗
總數	419 宗

[黎庭康先生和余烽立先生此時到席。]

(iv) [機密項目][閉門會議]

10. 此議項以機密文件形式記錄。

[楊偉誠博士此時到席。]

## 港島區

### 議程項目3

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

考慮就《中區分區計劃大綱草圖編號 S/H4/17》的建議修訂(即考慮就該圖提出的申述和意見後建議作出的修訂)提出的進一步申述編號 F1 至 F45 和 F50 至 F70  
(城市規劃委員會文件第 10665 號)

---

[此議項以廣東話及英語進行。]

### 程序事項

11. 主席扼要重述，城市規劃委員會(下稱「城規會」)於二零一九年五月二十四日根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示《中區分區計劃大綱草圖編號 S/H4/17》(下稱「分區計劃大綱草圖」)，以供公眾查閱。城規會在展示期內收到 33 份申述及 22 份意見。香港聖公會基金是其中一名申述人(R31)。城規會於二零一九年十二月六日根據條例第 6B(1)條考慮有關申述及意見後，備悉 R33 的意見，並決定局部接納 30 份申述(R1 至 R30)，(i)把「政府、機構或社區(1)」地帶北面部分的建築物高度限制由主水平基準上 135 米修訂為主水平基準上 80 米，以及(ii)修訂分區計劃大綱圖對「政府、機構或社區」地帶的《註釋》，要求在「政府、機構或社區(1)」地帶的土地範圍內(即香港聖公會建築羣，下稱「進一步申述地點」)，任何新發展或現有建築物的重建，必須根據條例第 16 條向城規會申請規劃許可(下稱「第 16 條規定」)。城規會決定不接納 R31、R32，以及 R1 至 R30 的餘下部分。二零二零年一月十日，城規會考慮分區計劃大綱草圖建議修訂的字眼，並同意公布建議修訂，供公眾查閱。

12. 二零二零年三月十三日，城規會根據條例第 6C(2)條，展示分區計劃大綱草圖的建議修訂，以供公眾查閱。城規會在展示期內收到 70 份進一步申述，其中 1 份來自香港聖公會基金(F1)。香港聖公會基金亦就城規會二零一九年十二月六日及二零二零年一月十日的決定提出司法覆核。二零二零年五月二十二日，城規會根據條例第 6D(1)條決定 F46 至 F49 無效，因由原先的提意見人提交，而有關的申述已獲城規會局部接納，因此應視為不曾作出。

13. 主席表示，城規會於二零二零年八月二十一日公布城規會文件編號第 10665 號(下稱「文件」)後，收到幾封來自分區計劃大綱草圖原申述人／提意見人的信件／電郵。他們質疑香港聖公會基金作為申述人(R31)，是否有權根據條例第 6D(1)條提交進一步申述(F1)，以及香港聖公會基金提交載有司法覆核文件的申述，可否視為 F1 申述的一部分。他們認為 F1 應視為不曾作出(F46 至 F49 亦然)，而部分人亦要求城規會收回該文件，並將會議延後。

14. 主席表示，城規會已尋求法律意見，確定處理進一步申述的既定做法符合條例第 6D(1)條。她請委員留意，條例第 6D(1)條訂明「任何人(但如該等建議修訂是在考慮該人作出的任何申述或提出的任何意見後根據第 6B(8)條建議的，則該人除外)可就該等建議修訂向規劃委員會作出進一步申述」。法律意見指，倘申述人及相關提意見人的申述及相關意見獲城規會接納／局部接納並提出建議修訂(即 R1 至 R30 的情況)，則不可提交進一步申述。儘管如此，根據條例第 6F(3)條，他們仍會以原申述人／提意見人的身分獲邀出席考慮進一步申述的聆聽會議。另一方面，任何人(包括其申述及相關意見未獲城規會接納的申述人及相關提意見人，即包括是次聆聽會議的 R31)均可就建議修訂向城規會提交進一步申述。由於香港聖公會基金(R31)在分區計劃大綱草圖建議修訂的展示期內提交進一步申述，故香港聖公會基金獲邀以 F1 的身分出席聆聽會。

15. 規劃署署長李啟榮先生補充，香港聖公會基金就城規會的決定申請司法覆核時，亦就他們是否有權提交進一步申述表示疑問。有關事宜會交由法庭按司法覆核程序處理。法庭批准香港聖公會基金申請司法覆核，但駁回香港聖公會基金就暫緩

城規會的決定或押後城規會考慮進一步申述所提出的申請。城規會應按照條例的規定繼續考慮進一步申述。

16. 副主席表示，雖然對於條例的相關條文有不同詮釋，但城規會已在較早前的會議上，按照既定做法以及參考法律意見後，就所收到的進一步申述是否有效一事作出決定，故無須在是次會議上和與會者進一步討論如何詮釋條例第 6D(1)條。

17. 委員備悉，根據既定做法，城規會沒有拒絕香港聖公會基金根據條例第 6D(1)條就分區計劃大綱草圖的建議修訂提交進一步申述。城規會曾就處理分區計劃大綱草圖的進一步申述徵詢法律意見，而有關意見亦支持城規會的做法。委員同意，香港聖公會基金在司法覆核中就其是否有權提交進一步申述所提出的任何質疑，應交由法庭按司法覆核程序處理。主席會向出席隨後聆聽會議的進一步申述人、申述人及提意見人清楚闡明，聆聽會不會討論對條例相關條文的詮釋及相關程序事宜。城規會將考慮進一步申述，並決定是否根據條例第 6F(8)條，按有關的建議修訂或根據其認為適當的方式再作更改的建議修訂，修訂有關分區計劃大綱草圖。

#### 簡介和提問部分

18. 秘書報告，下列委員已就此議項申報利益，因為他們在區內擁有物業，與李宗德博士(F2)、陳維智博士(F6)、香港外國記者會(R3)、Mary Mulvihill (R29 及 C4)、城市規劃顧問有限公司(下稱「城規顧問公司」)、廖宜康國際有限公司(下稱「廖宜康公司」)、杜立基規劃顧問有限公司(下稱「杜立基顧問公司」)，以及楊道禮先生(F1 及 R31 的代表)認識或有關聯／業務往來：

李國祥醫生	—	其物業可直接望向進一步申述地點
蔡德昇先生	—	為李宗德博士的近親
黃幸怡女士	—	本身認識陳維智博士

- |       |   |   |
|-------|---|---|
| 張國傑先生 | — | 與廖宜康公司有業務往來、其公司與香港外國記者會及城規顧問公司有業務往來，以及不時以合約形式聘請 Mary Mulvihill 女士 |
| 黎庭康先生 | — | 其前公司與香港外國記者會、城規顧問公司和廖宜康公司有業務往來，以及不時以合約形式聘請 Mary Mulvihill 女士      |
| 何安誠先生 | — | 其公司與城規顧問公司有業務往來   |
| 劉竟成先生 | — | 為香港房屋協會（下稱「房協」）前僱員。房協與杜立基顧問公司有業務往來                                |
| 伍灼宜教授 | — | 本身認識楊道禮先生   |

19. 委員備悉，李國祥醫生及蔡德昇先生因事未能出席會議。由於黃幸怡女士、張國傑先生、黎庭康先生、何安誠先生、劉竟成先生和伍灼宜教授並沒有參與進一步申述人／申述人／提意見人所提交的進一步申述／申述／意見，委員同意他們可留在席上。

20. 主席表示已向進一步申述人、申述人和提意見人發出通知，邀請他們出席聆聽會議，但他們當中除已到席或表明會出席聆聽會議的人士外，其他人士不是表示不會出席聆聽會，就是沒有回覆。由於已給予進一步申述人、申述人和提意見人合理時間的通知，委員同意在這些人士缺席的情況下聆聽進一步申述。

21. 以下的政府代表、進一步申述人、申述人、提意見人和他們的代表獲邀到席上：

### 政府的代表

#### *規劃署*

顧建康先生 — 港島規劃專員

唐家敏女士 — 高級城市規劃師／港島 4

#### *發展局*

任浩晨先生 — 文物保育專員

李祖兒女士 — 助理秘書長(文物保育)3

### 進一步申述人、申述人、提意見人和他們的代表

#### F1 — 香港聖公會基金

##### *胡百全律師事務所 —*

鄧澍焙先生 ] 進一步申述人的代表

杜立基先生 ]

陸迎霜女士 ]

#### F2 — 李宗德博士

葉翠虹女士 — 進一步申述人的代表

#### F3 — 區志偉

區志偉先生 — 進一步申述人

#### F6 — 陳維智醫生

#### F10 — 何學工醫生

#### F12 — 高立忻醫生

#### F14 — 林紫芬醫生

#### F16 — 李俊輝醫生

#### F18 — 李常威教授

#### F25 — 薛穎雄醫生

F27 – 楊曉茵

F30 – 郭寶賢醫生

郭寶賢醫生

— 進一步申述人及進一步申述人的代表

F7 – 張仁宇醫生

F8 – 周中武醫生

F15 – 劉健芬

F21 – 譚一翔醫生

F22 – 鄧秀碩醫生

F23 – 杜紫菲

F28 – 司徒達燕醫生

F29 – 蘇格倫醫生

霍文遜醫生

— 進一步申述人的代表

F31 – 張啟昕

張啟昕女士

— 進一步申述人

F36 – Wing Hei Emily Cheng

R4 / C2 – 陳淑莊

R5 / C3 – 李綽晞

R1 – 政府山關注組

中西區關注組

李禮賢先生

] 進一步申述人、申述

黃愛珠女士

] 人及提意見人的代表

John Stuart Batten 先生

] ]

羅雅寧女士

] ]

F52 – 李寶珠

R2 / C1 – 基恩小學校友會關注組

R15 – 梁達遜

R14 / C20 – 麥衍成

C21 – 方偉祺

方偉祺先生

— 提意見人，以及進一步申述人、申述人及提意見人的代表

R3 – 香港外國記者會

Saugy, Didier Gilbert 先生 ] 申述人的代表  
John Stuart Batten 先生 ]

R25 / C17 – 華昌大廈業主立案法團

Peter John Perowne 先生 – 申述人及提意見人的代表

R27 – 伍凱欣

伍凱欣女士 – 申述人

R28 – 鄭麗琮

鄭麗琮女士 – 申述人

R29 / C4 – Mary Mulvihill

Mary Mulvihill 女士 – 申述人及提意見人

C5 – 羅雅寧

羅雅寧女士 – 提意見人  
李禮賢先生 – 提意見人的代表

C7 – 布祿華

布祿華先生 – 提意見人

C15 – 許智峯

許智峯議員 – 提意見人

C18 – Midgley, Jonathan Nicholas

Midgley, Jonathan Nicholas 先生 – 提意見人

22. 主席歡迎各人到席。主席表示，城規會在二零二零年八月二十一日發出文件後，收到原申述人／提意見人就分區計劃大綱草圖發出的幾封信件／電郵。他們質疑香港聖公會基金作為申述人之一(R31)是否有權根據條例第 6D(1)條提交進一步申述(F1)，以及香港聖公會基金提交的文件(當中包括其司法覆核文件)是否可視為 F1 申述的一部分。主席表示早前已尋求法律意見，並確認城規會處理進一步申述所採取的一貫做法符合

條例第 6D(1)條的規定。根據條例的相關條文，若申述人和相關提意見人的申述和相關意見及建議修訂獲城規會接納／局部接納，有關申述人和相關提意見人將不得作出進一步申述。另一方面，若任何人(包括申述人和相關提意見人)的申述和相關意見及建議修訂不獲城規會接納，則可就有關建議修訂向城規會作出進一步申述。城規會已按此既定做法處理香港聖公會基金提交的進一步申述。城規會已同意條例相關條文的詮釋以及相關的程序事宜不會在是次聆聽會中討論，並會根據條例的相關條文和慣常做法聆聽進一步申述。

23. 一名進一步申述人的代表李禮賢先生以及數名申述人和提意見人要求就上述事宜發表意見。主席表示，城規會已按既定做法就所收到的進一步申述是否有效作出決定。進一步討論此事既不恰當，亦無必要。

24. 主席繼而扼要解釋聆聽會議的程序。她表示會請規劃署的代表向委員簡介進一步申述，然後會邀請進一步申述人或他們的代表作出口頭陳述，接着由申述人／提意見人或他們的代表作出口頭陳述。為確保聆聽會能有效率地進行，每名進一步申述人、申述人、提意見人或其代表會獲分配 10 分鐘時間作出口頭陳述。在進一步申述人、申述人、提意見人或他們的代表獲分配的時間完結前兩分鐘及完結之時，會有計時器提醒他們。當所有出席聆聽會的進一步申述人、申述人、提意見人或他們的代表完成口頭陳述後，便會進行答問部分。委員可直接向政府的代表、進一步申述人、申述人、提意見人及他們的代表提問。答問部分結束後，主席會請政府的代表、進一步申述人、申述人、提意見人或他們的代表離席。城規會在他們離席後商議進一步申述，稍後會把城規會的決定通知進一步申述人、申述人及提意見人。

25. 主席繼而邀請規劃署的代表向委員簡介進一步申述。

26. 高級城市規劃師／港島 4 唐家敏女士借助投影片，向委員簡介進一步申述，包括修訂項目的背景、進一步申述人提出的理由／意見／建議、規劃評估，以及規劃署對有關進一步申述的看法。詳情載於文件。

[黃元山先生在規劃署進行簡介期間到席。]

27. 主席其後請進一步申述人、申述人、提意見人和他們的代表闡述其進一步申述、申述和意見。

### F1—香港聖公會基金

28. 鄧澍焙先生請求主席准許他呈交一些供委員參考的文件，包括表格 86、杜立基先生就司法覆核申請所作的非宗教式誓詞、香港聖公會基金與胡百全律師事務所及城規會之間的書信往來、法院就暫時擱置進一步申述的程序所作的決定，以及杜立基先生將作陳述的投影片。主席說不能接受在聆聽會期間呈交進一步資料，但城規會委員會聆聽他們的口頭陳述。

29. 鄧澍焙先生接着作出陳述，要點如下：

- (a) 他備悉城規會就香港聖公會基金提出進一步申述的身分所作的決定，並會以 R31 或 F1 的身分作出以下陳述；
- (b) 雖然二零一九年五月二十四日刊憲的分區計劃大綱草圖是當局在充分考慮相關政府部門的意見和公眾利益後擬備的，但對分區計劃大綱草圖所作的兩項建議修訂僅在城規會二零一九年十二月六日會議上才提出，並沒有經過審慎充足的準備。有關建議修訂與規劃署在該次會議文件第 10599 號所提出的建議分別很大；
- (c) 香港聖公會基金提出司法覆核申請，旨在保護教會和公眾的利益，把香港聖公會建築羣用於切合公眾利益的合適用途上，確保對分區計劃大綱圖所作的修訂符合保育和規劃的目標；
- (d) 建議修訂在二零二零年三月十三日根據條例第 6C(2) 條在憲報刊登。城規會按程序處理進一步申述時，沒有給予公眾充分的機會提供意見，尤其是城規會只給予三個星期的時間讓公眾提交進一步申述，而原申述人亦不得提交進一步申述。有見及此，香港聖公會基金要求暫停制訂圖則的程序，以進行進一步的諮詢和研調。此外，F1 在聆聽會上獲

分配的 10 分鐘陳述時間不足，香港聖公會基金無法在限時內處理建議的複雜問題。城規會不應在本次聆聽會議上倉猝作出決定；

- (e) 城規會在進行進一步申述的聆聽會議前，應考慮政府山關注組的資格問題。香港聖公會基金曾數度致函城規會，質疑政府山關注組的資格，並表明當局應裁定政府山關注組(R1)所提出的申述為無效。因此，城規會為順應 R1 的部分申述而提出的建議修訂已超越法定權限，故應終止進一步申述的聆聽會；
- (f) 香港聖公會基金主要要求城規會押後是次聆聽會議，以及擱置對分區計劃大綱草圖所作的建議修訂；
- (g) 不過，倘城規會堅持在是次聆聽會議上就建議修訂作出最後決定，香港聖公會基金準備接納替代方案，以免「寓保育於發展」項目(香港聖公會基金的方案)一再推遲：
  - (i) 把「政府、機構或社區(1)」地帶北面部分的建築物高度限制恢復至主水平基準上 135 米或主水平基準上 120 米；以及
  - (ii) 把「政府、機構或社區」地帶《註釋》的「備註」修訂為「在指定為「政府、機構或社區(1)」的前港中醫院的所在土地範圍內，任何新醫院發展或現有建築物重建的設計及布局，都必須根據《城市規劃條例》第 16 條取得城市規劃委員會的規劃許可」；以及
- (h) 由於城規會和公眾對在前港中醫院所在位置進行發展的關注主要與建築物的設計及布局有關，加上相關政府部門已審議經修訂的建築物高度限制(主水平基準上 135 米／主水平基準上 120 米)，而城規會亦認為有關高度限制與周邊用途互相協調，香港聖

公會基金才提出替代方案。低於主水平基準上 135 米／主水平基準上 120 米的建築物高度限制，會影響擬議醫院發展的可行性。此外，第 16 條的規定應僅適用和限於前港中醫院的所在位置的發展，香港聖公會建築羣的其他部分應不受新規定的影響。經修訂的第 16 條規定應只適用於經還原的建築物高度限制(主水平基準上 135 米／主水平基準上 120 米)。

30. 杜立基先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 進一步申述地點在首份中區分區計劃大綱圖上已被劃為「政府、機構或社區」地帶。有關做法符合條例的規定，即草圖可預留供政府、機構或社區使用的土地。根據《法定圖則註釋總表》，「政府、機構或社區」地帶已列明一系列無須向城規會申請規劃許可的經常准許的用途；
- (b) 香港聖公會基金極度關注城規會二零二零年三月十三日就分區計劃大綱草圖公布的兩項建議修訂。當局提出修訂「政府、機構或社區」地帶《註釋》的「備註」，訂明在指定為「政府、機構或社區(1)」的土地範圍內，任何新發展或重建現有建築物，必須根據條例第 16 條向城規會申請許可。關於當局提出的這項修訂，他們尤其關注。施加第 16 條規定的目的並不清晰。一方面，城規會在二零一九年十二月二十七日向 R31 發出載有其決定的信件中提到，香港聖公會可探討醫院以外的用途(例如診所)。此舉似乎是為了控制「政府、機構或社區(1)」用地的未來用途。另一方面，分區計劃大綱草圖的《說明書》訂明，訂立第 16 條規定的目的是確保該用地的任何新發展及／或重建在城市設計方面與用地內的歷史建築物和周邊地區互相協調；
- (c) 即使施加第 16 條規定的目的是為了控制進一步申述地點的城市設計，但該目的並沒有反映在建議對「政府、機構或社區」地帶《註釋》所作的修訂中。此外，《說明書》並不是圖則的一部分，故有

關修訂無須刊憲。他憂慮第 16 條規定的真正目的將會隨時間被削弱。倘日後現有建築物在用途上有任何轉變，即使是作宗教機構用途，也須提交城規會審議，以取得其規劃許可；

- (d) 文件第 4.3.4(e)段引用了例子，說明第 16 條規定並非不尋常，但該等例子不能與進一步申述地點的情況相提並論。應注意的是，在該等例子中，只有一塊用地保留作「政府、機構或社區」地帶，其餘的均已改劃作「其他指定用途」地帶。具體而言，例子(i)的美利大廈用地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「其他指定用途」註明「具有建築優點的建築物保存作酒店用途」地帶，以便把現有建築物改裝作酒店用途。該用地的擁有權亦有變。例子(ii)的中環街市用地已進行改劃，以便把現有建築物活化作商業、文化及／或社區用途。此外，當局會物色新的營辦商。例子(iii)的用地是為人熟悉的個案。例子(iv)及(v)的用地已進行活化，並交由新的營辦商發展新用途。例子(vi)的用地涉及私人擁有的物業，有一部分已發展作住宅用途，而有關的第 16 條規定只適用於建有歷史建築物的其餘部分。例子(vii)的用地是一宗第 12A 條申請的申請地點。該用地的一半範圍(沒有歷史建築物)改劃作住宅地帶，另一半則保留作「政府、機構或社區」地帶，並藉施加第 16 條的規定，確保用地內該部分的現有歷史建築物得到保育，並對該處的任何新發展／重建項目進行管制；
- (e) 在文件引用的七個例子中，沒有一個與香港聖公會基金的「寓保育於發展」項目相似。香港聖公會基金是進一步申述地點的唯一私人擁有人，而該用地過往曾作政府、機構及社區用途，而現時和將來亦會繼續作此用途。由於進一步申述地點不會改作商業或住宅用途，他質疑是否有需要修訂分區計劃大綱草圖中「政府、機構或社區」地帶的《註釋》，在指定為「政府、機構或社區(1)」的土地範圍施加第 16 條規定。有關修訂會令該用地的未來用途增添變數；

- (f) 保存香港聖公會建築羣的歷史建築乃「保育中環」措施其中一個活化項目。目前的「寓保育於發展」項目是與政府商討長達十多年後才提出的方案。施加第 16 條申請的規定會大大限制了進一步申述地點日後的用途，但有關規定並不屬於香港聖公會基金與政府商討的方案範圍，亦偏離了城規會在二零一九年五月出於城市設計的考慮而施加建築物高度限制的原意。城規會建議的修訂或會令香港聖公會基金要從頭開始重訂方案，而有關問題亦要經法律程序來解決；以及
- (g) 若委員打算讓香港聖公會基金的方案在進一步改良後繼續推展，則香港聖公會基金願意接納鄧澍培先生在上文提出的替代方案。須留意的是，把進一步申述地點北面部分的建築物高度限制回復至主水平基準上 135 米／120 米的建議，是建基於規劃署在二零一九年五月提出的兩個方案（見城規會文件第 10536 號）。香港聖公會基金願意因應委員所作考慮，接受主水平基準上 120 米這個較低的建築物高度限制，並同意進一步修改第 16 條申請規定的字眼，即「在指定為「政府、機構或社區(1)」的前港中醫院所在土地範圍內，任何新醫院發展或現有建築物重建的設計及布局，都必須根據《城市規劃條例》第 16 條取得城市規劃委員會的規劃許可」，以免香港聖公會基金的方案一拖再拖。

## F2 — 李宗德博士

31. 葉翠虹女士作出陳述，要點如下：

- (a) 李宗德博士反對建議修訂，即把分區計劃大綱草圖上「政府、機構或社區(1)」地帶北面部分的建築物高度限制由主水平基準上 135 米降低至主水平基準上 80 米，認為此舉實際上使香港聖公會基金的方案無法在進一步申述地點落實；
- (b) 政府在進行「文物建築保護政策檢討」期間向立法會承諾，保育私人擁有的歷史建築時會尊重私人產

權，亦會向物業業權人提供合適的經濟誘因，以換取他們同意保育和活化在他們用地內的歷史建築；

- (c) 香港公共醫療服務一直長期供不應求，有關方案能為普羅大眾提供優質非牟利而且負擔得來的醫療服務，從而紓緩全港病牀緊絀的情況；
- (d) 擬建的醫院需要有充足的樓面空間才可運作，但在保育四幢具有重要歷史價值的建築物後，進一步申述地點內可用作發展的地方甚為有限；
- (e) 鑑於全港皆出現土地短缺情況，城規會有責任確保黃金地段可地盡其用。與此同時，亦必須在宜居程度／綠化／可持續發展與提供足夠的政府、機構或社區設施和基建之間取得平衡，為香港謀求最大福祉；
- (f) 根據古物諮詢委員會(下稱「古諮會」)二零一八年六月舉行第 182 次會議的會議記錄，古諮會整體上支持在有關用地發展非牟利私家醫院。城規會應考慮古諮會的看法；
- (g) 中西區私家醫院的使用率低，並非源於需求不足，而是資源錯配的結果；以及
- (h) 擬建的醫院會增加往返進一步申述地點的行人和車輛流量，香港聖公會基金將就此進行詳細的交通影響評估。在未進行這類交通影響評估前，不應對進一步申述地點施加嚴苛的發展管制，阻礙為市民大眾提供醫療服務。

### F3 — 區志偉

32. 區志偉先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 香港聖公會基金的「寓保育於發展」方案是與政府(包括文物保育專員和規劃署)達成的協議，是各方經過長達十年以上的討論／磋商所取得的成果。他

得悉城規會於去年十二月的聆聽會議上突然改變主意，降低申請地點的建築物高度限制及施加規劃申請的規定。他對此感到失望；

- (b) 雖然他同意保留歷史建築物／構築物屬社區一般福利的一部分，但他認為城規會並沒有有系統地擬備分區計劃大綱草圖；
- (c) 城規會在二零一九年五月決定把進一步申述地點北面部分的建築物高度限制定於較高的主水平基準上 135 米。然而，城規會在二零一九年十二月只因為僅僅一名申述人(R1)提出的負面申述，便決定把建築物高度限制減至主水平基準上 80 米，以及施加一項規定，要求須就在進一步申述地點進行的發展取得規劃許可。此決定前所未有，亦缺乏系統性。把建築物高度限制訂為主水平基準上 80 米，不但欠缺理據基礎，亦沒有徵詢香港聖公會基金的意見。特別須提出一點，R1 所繪製並於城規會二零一九年十二月的會議上展示的图片相當粗糙，也沒有任何建築設計元素，實屬最壞情況。作出這項決定背後所作的假設是，香港聖公會基金將採用最差的設計，但並未給予香港聖公會基金公平機會作出回應。此做法對香港聖公會基金有欠公允，亦立下非常不良的先例；
- (d) 規劃署於文件第 4.3.4(e)段所引述的七個例子，在規模和性質方面均不能與進一步申述地點相比，因為這些用地大部分由政府擁有及劃為「其他指定用途」地帶，而進一步申述地點則由私人擁有及劃為「政府、機構或社區(1)」地帶；
- (e) 除了教堂外，香港聖公會基金在香港亦營辦約 60 間小學、30 間中學和多項社區設施，包括前港中醫院。香港聖公會基金希望透過提供綜合的非牟利醫療設施，提升所提供的服務。雖然有些申述人質疑擬建的醫院是否真正非牟利，但這些推測並非規劃考慮因素；以及

- (f) 他要求城規會以公正合理的態度考慮這宗個案，並檢討把建築物高度限制訂為主水平基準上 80 米，以及要求須在進一步申述地點進行的發展／重建取得規劃許可的做法。他認為此事一直爭拗不斷，對任何一方均無好處。他不希望此事須訴諸法庭方能解決，因為對教堂和公眾資源均會造成損害。

F6—陳維智醫生

F10—何學工醫生

F12—高立忻醫生

F14—林紫芬醫生

F16—李俊輝醫生

F18—李常威教授

F25—薛穎雄醫生

F27—楊曉茵

F30—郭寶賢醫生

33. 郭寶賢醫生作出陳述，要點如下：

- (a) 他是香港私人執業專科醫生協會主席，曾服務於前港中醫院，亦即香港聖公會基金擬於原址重建的醫院；
- (b) 前港中醫院是一間小型醫院，病牀少於 100 張。由於該院空間和病牀數目有限，因此院內只可進行小手術。如醫院規模可擴大至設置約 300 張病牀，便可提供更廣泛的服務，包括提供深切治療部和手術室。該院日後可提供醫療服務的規模和類別，實取決於建築物高度限制；
- (c) 香港對醫療服務的需求殷切，而公私營醫院病牀數目的比例是 9：1，嚴重失衡。根據醫院管理局(下稱「醫管局」)在二零一九年十月的最新統計數字，在港島西輪候外科手術的時間為 84 周，輪候骨科手術的時間為 116 周，而輪候內科治療的時間則為 157 周，可見醫療服務嚴重不足，難以滿足殷切的需求；

- (d) 雖然醫管局已推行八個公私營協作計劃，把正在公立醫院輪候進行的手術外判給私家醫院，但由於出現冠狀病毒疫情，尚待進行的手術數量依然不斷積壓；
- (e) 現時香港有 14 間私家醫院提供約 4 000 張病牀。私家醫院的優點是沒有地域或服務限制；以及
- (f) 中區是香港傳統的醫療服務集中地。現時中區有 849 間診所，並有 1 399 名醫生在區內執業。私家醫生／診所需要私家醫院為他們所施行的手術提供支援，私家醫院遇有緊急情況亦需要私家醫生處理。前港中醫院所在地點鄰近繁忙擁擠的中區，信步可達，是私營醫療界別最方便的地點。

[楊偉誠博士此時離席。]

F7—張仁宇醫生

F8—周中武醫生

F15—劉健芬

F21—譚一翔醫生

F22—鄧秀碩醫生

F23—杜紫菲

F28—司徒達燕醫生

F29—蘇格倫醫生

34. 霍文遜醫生作出陳述，要點如下：

- (a) 他已行醫 38 年，當中 24 年是在中區私人執業。他現任澳門科技大學醫學院院長及其附屬科大醫院的總監；
- (b) 霍醫生對香港聖公會基金的建議所知甚詳。香港聖公會基金在過去 150 多年致力服務香港，包括提供教育及醫療服務。前港中醫院是香港最多市民負擔得起的私家醫院，已服務香港的中層／基層市民超過 60 年。港中醫院一貫的使命是提供市民負擔得起的私營醫護服務，為供不應求的公共醫療服務彌

補不足。擬建的新醫院會繼承此使命，為在中西區居民及在區內工作的人士提供有關健康教育、疾病預防及康復的外展服務，包括在午膳及工餘時間提供醫學講座、開辦專業持續醫學課程，以及舉辦慈善社區活動；

- (c) 在過去 20 年，由於港中醫院、那打素醫院和贊育醫院相繼停辦，而瑪麗醫院又因重建而須削減服務，因此中西區的醫院病牀數目急劇減少。此外，冠狀病毒疫情導致非必要的醫療服務暫停，亦促使公私營醫療界別加強合作。然而，普羅大眾無法負擔大部分私家醫院的費用，即使本身有醫療保險保障的市民亦然；
- (d) 很多在中區執業的醫生都表示堅決支持擬議的新醫院，因為他們相信一所具有良好水平的醫院會對他們在診所提供的服務大有幫助，且能相輔相成；
- (e) 醫管局支持香港聖公會基金在進一步申述用地興建一間最少設有 270 張病牀的新醫院。城規會現時所施加的建築物高度限制(即主水平基準上 80 米)，會使擬議病牀數目減半，並導致無法在進一步申述用地建成一間符合此法定標準的醫院；
- (f) 在擬建新醫院的籌劃階段，香港聖公會基金已有考慮如何把對交通造成的滋擾降至最低，包括把車輛出入口設於通往花園道的上亞厘畢道及下亞厘畢道，以避免車輛駛入中區最擠塞的路段，以及闢設行人自動扶梯和利用現有隧道，以盡量減少車輛進出進一步申述用地；以及
- (g) 他認為關顧香港市民的健康至關重要，可凌駕任何其他其他的考慮因素。

### F31—張啟昕

35. 張啟昕作出陳述，要點如下：

- (a) 她是中西區區議會議員；
- (b) 雖然香港聖公會基金的建議得到前幾屆中西區區議會議員支持，但現屆大部分區議員均反對該建議；
- (c) 中西區區議會曾多次在會議上討論香港聖公會建築羣重建項目，但從會議記錄所見，大部分會議都沒有香港聖公會基金的代表出席。二零二零年一月十六日中西區區議會一致通過保育主教山(即進一步申述地點)的動議，並要求評估進一步申述地點內個別建築物的歷史評級，以及全面評估香港聖公會建築羣的歷史評級。香港聖公會基金最終於二零二零年三月出席了中西區區議會的會議，但卻以涉及司法覆核為由，拒絕透露有關建議的任何細節；
- (d) 香港聖公會基金建議闢設的大型反光幕牆，與四周環境完全不協調。在舊山頂道的嘉諾撒醫院仍有剩餘牀位的情況下，為進一步申述地點進行文物保育應比提供醫療設施重要；以及
- (e) 雖然對中區的醫生而言，選擇地點方便且信步可達的私家醫院或會較為理想，但亦不應因此而犧牲了進一步申述地點的文物價值。

F 36 — Wing Hei Emily Cheng

R 4 / C 2 — 陳淑莊

R 5 / C 3 — 李綽晞

R 1 — 政府山關注組

36. 李禮賢先生借助實物投影機作出陳述，要點如下：

- (a) R 1 早在二零一八年便提交了第 12A 條改劃申請，建議對進一步申述地點施加建築物高度限制。城規會拒絕了申請，但採納該宗第 12A 條申請的一些建議，最終城規會於二零一九年五月同意對進一步申述地點施加建築物高度限制；

- (b) 城規會並非同意 R1 的所有要求，但考慮到 R1 在二零一九年十二月的申述階段向城規會就文物、社區和技術方面提出的所有關注後，便作出了合乎邏輯的決定，把進一步申述地點北面部分的建築物高度限制由主水平基準上 135 米降低至 80 米。這項決定經過深思熟慮，他要求城規會不要更改決定；
- (c) 他促請城規會無須按文件第 6.2 段所述，檢討主水平基準上 80 米這項建築物高度限制，因為在進一步申述的聆聽會議上並無提出任何資料，顯示進行有關檢討是有必要或恰當的；
- (d) 雖然香港聖公會基金出席了考慮申述的會議和今日的進一步申述聆聽會議，但在回答城規會就有關重建建議可能造成的影響所作出的簡單提問時，香港聖公會基金卻連平面圖、電腦合成照片、土力評估及交通影響評估報告等亦未能提供。就分區計劃大綱草圖所作的擬議修訂，已為香港聖公會基金進行擬議重建項目提供了依據。香港聖公會基金應提交能顧及城規會和社區所提意見的申請，而在進一步申述地點興建醫院不一定是最有利的用途；以及
- (e) 由於「政府、機構或社區」地帶的《註釋》訂明可略為放寬建築物高度限制，故香港聖公會基金的發展權不會被剝奪。

37. 羅雅寧女士作出陳述，要點如下：

- (a) 城規會於二零一九年十二月以一整天時間聆聽申述，並在顧及種種考慮因素(包括有關用地內的歷史建築物的文物／文化價值、視覺影響、區內的交通擠塞情況和土力問題)後作出了非常明智合理的決定。社會大眾均支持城規會對分區計劃大綱草圖所作的建議修訂。把進一步申述地點的建築物高度限制收緊至現有建築物的高度水平，與城規會處理「保育中環」計劃其他項目(例如中環街市、大館及元創方)的做法一致；

- (b) 進一步申述地點位於香港的舊城區，匯集不少法定古蹟及歷史建築物。這個具重大歷史價值的地區應予保留；
- (c) 對於香港聖公會基金指當局應為文物保育提供足夠誘因，她不同意此說法，因為政府一直有撥款資助古物及古蹟進行修葺及翻新工程。根據記錄，聖約翰座堂曾獲與文物相關的信託撥款，以進行保育工程，包括翻新及修復聖約翰座堂的頂部。她相信進一步申述地點內的歷史建築物會符合申請該類資助的資格。另外，她對於香港聖公會基金沒有經費作文物保育，卻可出資向城規會提出司法覆核，感到匪夷所思。雖然大部分非政府機構均透過籌款來支持其實踐使命，但香港聖公會基金卻試圖藉興建醫院來賺取保育文物的經費，對此，她感到非常詫異；
- (d) 在進一步申述地點興建大型醫院，以及進行大規模挖土工程以興建地庫泊車設施，或會影響擬保留的建築物的結構穩定性，令保育工作更加困難。批准該方案所造成的破壞將不可逆轉；
- (e) 香港聖公會基金的方案並非如 F3 所指是一項已達成的協議。正如一般協議，在敲定前涉事各方均可重新作出考慮；
- (f) 一些進一步申述人強調，中西區區議會和古諮會大致支持香港聖公會基金的方案。然而，中西區區議會和古諮會對方案的規模和對交通及視覺的影響所提出的關注却被淡化；
- (g) 香港為低收入階層提供的醫療服務短缺，因此，公立醫院的輪候病人數目眾多。興建新私家醫院在目前或將來均無助紓緩這類服務的不足。在中區興建新醫院甚至可能會搶走公立醫院系統的主要醫療資源(尤其是醫生和護士)；

- (h) 此外，附近的嘉諾撒醫院的使用率在過去數年一直維持在 30% 左右，因此，她認為沒有理由支持在中區另建新醫院；以及
- (i) R1 要求城規會不要因香港聖公會基金提出司法覆核而受到威嚇，應維持其在二零一九年十二月所作的決定。

[簡兆麟先生在羅雅寧女士作出陳述期間到席。]

[余烽立先生此時離席。]

38. Gilbert John Batten 先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他與羅雅寧女士於 13 年前共同創立關注組，曾多次向城規會表達意見；
- (b) 香港聖公會基金當年獲批進一步申述地點的土地，是因為香港聖公會是英國的國教。其選址經殖民地政府悉心挑選，坐落於當時的輔政司署及總督官邸總督府所在的「政府山」毗鄰；
- (c) 香港聖公會基金一直以來為香港提供多項社會服務，但興建私家醫院並不屬社會服務。倘該基金建議在進一步申述地點發展造福香港的社會服務，關注組的取態或會有所不同；以及
- (d) 城規會代表的是廣大社會的利益，而非個別界別的利益。他要求城規會維持其把建築物高度限制定為主水平基準上 80 米的決定，並就進一步申請地點施加提交規劃申請的規定。

F52 — 李寶珠

R2 / C1 — 基恩小學校友會關注組

R15 — 梁達遜

R14 / C20 — 麥衍成

C21 — 方偉祺

39. 方偉祺先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 他是基恩小學校友會關注組的代表。基恩小學校友會關注組在二零一九年七月成立，會員 90 人，包括該校校友和教師、基督徒、前港中醫院的持份者及地區人士；
- (b) 進一步申述地點很有歷史價值，毗鄰其他歷史建築；
- (c) 香港聖公會基金至今仍未就其方案提交所需的任何技術評估，包括保育建議方案、交通影響評估、環境影響評估、視覺影響評估及土力評估，以說服城規會或公眾接納其方案；
- (d) 香港聖公會基金聲稱擬建的醫院屬非牟利性質，為市民提供他們負擔得來的醫療服務，但香港聖公會基金一直沒有公布收費水平。香港聖公會基金向相關持份者(例如基恩小學校友、中西區區議會及地區人士)所作的諮詢不足；以及
- (e) 基恩小學校友會關注組在城規會二零一九年十二月申述聆聽會舉行後，曾去信古諮會，要求：
  - (i) 評定前港中醫院大樓的歷史評級；
  - (ii) 修訂基恩小學的歷史評級，將之列為一級歷史建築；
  - (iii) 修訂基恩小學、香港聖公會明華神學院及聖公會幼稚園的歷史評級，將之列為一級歷史建築羣；以及
  - (iv) 把會督府列為法定古蹟。

40. 麥衍成先生以預錄短片作出簡介，要點如下：

- (a) 他在前港中醫院出生，畢業於基恩小學，現為城市規劃師及建築保育師；
- (b) 根據屋宇署的百樓圖網，前港中醫院在一九四八年由過元熙建築師建造。過先生是中國第一代建築師，而前港中醫院很可能是過先生在香港的最後一

項建築作品，也是本港僅存包浩斯風格的中等高度建築物。香港現存另外三座包浩斯風格的低矮建築物，均獲評級為歷史建築。可惜前港中醫院並未能像該三座建築物一樣獲評級；

- (c) 前港中醫院並非如部分人士所指，只是一間墮胎醫院，也有不少嬰兒在該院出生，包括其多名家庭成員；
- (d) 有市民建議翻新前港中醫院大樓，以作診所、檢疫設施及冠狀病毒檢測中心用途。政府以技術理由拒絕該等建議，但基恩小學校友會關注組卻認為有關說法欠缺說服力；以及
- (e) 對於香港聖公會基金在冠狀病毒疫情期間提出司法覆核，基恩小學校友會關注組感到失望。

### R 3 — 香港外國記者會

41. **Didier Gilbert Saugy** 先生表示，他是香港外國記者會的總經理，希望轉達香港外國記者會對分區計劃大綱草圖的擬議修訂表示支持的意見。**John Stuart Batten** 先生表示，他是香港外國記者會的會員，該會會員普遍關注進一步申述地點高聳的發展項目可能會對外國記者會會址(舊牛奶公司倉庫)造成交通影響和俯視效果。

### R 25 / C 17 — 華昌大廈業主立案法團

42. **Peter John Perowne** 先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他是華昌大廈業主立案法團主席，代表該大廈百多名居民提出意見。華昌大廈俯瞰進一步申述地點；
- (b) 主教山多年來一直是香港人所珍而重之的，在該處作出任何發展都會對主教山造成破壞；
- (c) 進一步申述地點空間有限，不宜用作發展大型醫院。有關發展會破壞該處優雅的低矮建築物；

- (d) 己連拿利在繁忙時段已出現交通擠塞，在進一步申述地點進行發展，會令擠塞問題惡化；以及
- (e) 要求城規會不要更改二零一九年十二月六日所作的決定。

### R 27 — 伍凱欣

43. 伍凱欣女士作出陳述，要點如下：

- (a) 她是中西區區議會議員；
- (b) 雖然進一步申述地點周圍都是高樓大廈，但進一步申述地點內的發展應與用地範圍內的低矮建築物相互協調；
- (c) 不少人認為大館的活化保育項目甚為成功，但她並不同意。她認為新建的藝術中心破壞了該地方的本質；
- (d) 雖然香港的醫療服務供應短缺，但隨着瑪麗醫院於二零二四年完成重建，是否需要在進一步申述地點興建大型醫院，值得商榷；
- (e) 中西區區議會曾要求香港聖公會基金就有關建議提供更多資料，包括交通及視覺影響評估，但不果；
- (f) 主教山非常獨特，值得保育。中西區區議會一致同意應提高主教山的整體歷史評級。為此，中西區區議會將自行為中西區(包括主教山)進行文物保育研究；以及
- (g) 進一步申述地點的絕對建築物高度上限應為主水平基準上 80 米。進一步申述地點內的任何發展，均不應超過前港中醫院的建築物高度。

[林兆康先生此時離席。]

R 28 — 鄭麗琼

44. 鄭麗琼女士作出陳述，要點如下：

- (a) 她是中西區區議會的主席；
- (b) 她曾於香港聖公會基金開辦的小學就讀；
- (c) 當政府在二零零六年宣布「保育中環」的措施時，她感到十分高興。自此以後，「保育中環」便成為中西區區議會會議議程的常設討論項目。發展項目一個接着一個，中區的文物建築得以活化，並開放予公眾享用；
- (d) 儘管上幾屆中西區區議會均支持香港聖公會基金的方案，但現屆中西區區議會反對該方案，因為其規模過大，而非建議的醫院用途；
- (e) 主教山是香港歷史的重要「序章」。對於主教山內的重要歷史建築因為空置多年而變得殘破不堪，她感到十分難過。在這個重要的文物地點內興建一幢龐大的建築物會破壞香港過往 160 多年的歷史；
- (f) 進一步申述地點的重建項目自二零零六年起已拖延 14 年。多年前，香港聖公會基金曾就有關方案聯絡中西區區議會，解釋擬建醫院的重要性(包括有需要符合現存《私營醫療機構條例》)。她獲悉有關建議提出使用主教山下一條通往中建大廈的現有隧道，讓醫生可步行至擬建的醫院進行緊急手術，感到十分震驚。她認為應把隧道開放予公眾欣賞，而非用作只限醫生使用的通道；
- (g) 她認為無需為興建新的醫院而拆卸前港中醫院大樓。港中醫院可予翻新，以服務市民。港中醫院建於一九四八年，同年有其他重要的歷史建築如前必列啫士街街市(現為香港新聞博覽館)及元創方等相繼落成。就此，中西區區議會會要求古物諮詢委員會為港中醫院作歷史評級；以及

- (h) 進一步申述地點附近的道路非常擠塞，但香港聖公會基金並無就方案提供交通影響評估。

#### C7—布祿華

45. 布祿華先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他在進一步申述地點附近的都爹利街工作逾二十年，並在跑馬地山上(養和醫院附近)居住超過三十年，感受到在住宅區內建有大型醫院的負面影響。因此，他促請城規會不要被說服，絕不能重蹈覆轍；
- (b) 他已研究過 F1 提交的進一步申述書，而作為一名大律師，他認為如果把條例第 6B(8)條和第 6D(1)條這兩條條文一併理解，香港聖公會確實可以提交進一步申述。儘管如此，F1 提交的進一步申述涉及香港聖公會針對城規會所提出的司法覆核，當中並無提出任何有關分區計劃大綱草圖擬議修訂的資料。縱然 F1 是有效的進一步申述，但其申述內容與城規會是次的討論焦點並不相關；以及
- (c) 條例第 3 條規定城規會須肩負起承擔有系統地擬備草圖的責任，以促進社區的衛生、安全、便利及一般福利。城規會這項權力，不會受進一步申述地點在 150 年前或二零一一年的准許用途約束。他分析了城規會於二零一九年十二月六日就考慮有關分區計劃大綱草圖的申述和意見所作的決定，並從會議記錄第 106 至 122 段中得悉城規會如何得出擬議修訂的決定。他認為城規會的決定十分明智，必須維持。

46. 會議於下午一時休會午膳。

[而潘永祥博士此時離席。]

47. 會議於下午二時恢復進行。

48. 下列委員和秘書出席了恢復進行的會議：

發展局常任秘書長  
(規劃及地政)  
甯漢豪女士

主席

黃令衡先生

副主席

馮英偉先生

廖凌康先生

袁家達先生

簡兆麟先生

張國傑先生

侯智恒博士

何安誠先生

黎庭康先生

廖迪生教授

伍穎梅女士

黃幸怡女士

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

吳芷茵博士

黃煥忠教授

余偉業先生

陳振光博士

倫婉霞博士

謝祥興先生

黃天祥先生

黃元山先生

民政事務總署總工程師(工程)

謝俊達先生

環境保護署助理署長(環境評估)

曾世榮先生

地政總署助理署長(區域 1)

黃善永先生

規劃署署長

李啟榮先生

**議程項目3(續)**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

考慮就《中區分區計劃大綱草圖編號 S/H4/17》的建議修訂  
(即考慮就該圖提出的申述和意見後建議作出的修訂)  
提出的進一步申述編號 F1 至 F45 和 F50 至 F70  
(城市規劃委員會文件第 10665 號)

---

[此議項以廣東話及英語進行。]

簡介和提問部分(續)

49. 以下的政府代表、進一步申述人、申述人、提意見人和他們的代表獲邀到席：

**政府代表**

*規劃署*

顧建康先生 — 港島規劃專員

唐家敏女士 — 高級城市規劃師／港島 4

*發展局*

任浩晨先生 — 文物保育專員

李祖兒女士 — 助理秘書長(文物保育)3

**進一步申述人、申述人、提意見人和他們的代表**

F1—香港聖公會基金

*胡百全律師事務所—*

鄧澍培先生 ] 進一步申述人的代表

杜立基先生 ]

陸迎霜女士 ]

F36 — Wing Hei Emily Cheng

R4 / C2 — 陳淑莊

R5 / C3 — 李綽晞

R1 — 政府山關注組

中西區關注組

李禮賢先生 ] 進一步申述人、申述  
黃愛珠女士 ] 人及提意見人的代表  
羅雅寧女士 ]

F52 — 李寶珠

R2 / C1 — 基恩小學校友會關注組

R15 — 梁達遜

R14/C20 — 麥衍成

C21 — 方偉祺

方偉祺先生 — 提意見人，以及進一  
步申述人、申述人及  
提意見人的代表

R25 / C17 — 華昌大廈業主立案法團

Peter John Perowne 先生 — 申述人及提意見人的  
代表

R29 / C4 — Mary Mulvihill

Mary Mulvihill 女士 — 申述人及提意見人

C5 — 羅雅寧

羅雅寧女士 — 提意見人  
李禮賢先生 — 提意見人的代表

C15 — 許智峯

許智峯議員 — 提意見人

C18 — Midgley, Jonathan Nicholas

Midgley, Jonathan Nicholas 先生 — 提意見人

50. 主席歡迎各進一步申述人、申述人及提意見人繼續出席就分區計劃大綱草圖的進一步申述所舉行之聆聽會議。

R 29 / C 4 — Mary Mulvihill

51. Mary Mulvihill 女士借助實物投影機作出陳述，要點如下：

- (a) 香港聖公會基金已停止在進一步申述地點提供醫療和教育服務一段時間，而進一步申述地點內有多幢的建築物已經丟空。港中醫院於二零一二年關閉後一直空置。該建築物本來可在爆發冠狀病毒疫情期間作檢疫或檢測設施。會督府未有按契約作會督寓所用途，反而用作辦公室。政府明顯未有履行其監督進一步申述地點用途的職責，以確保進一步申述地點的用途符合契約的規定；
- (b) 中區有眾多社區設施(日間護理中心和地區健康中心)均出現短缺，但進一步申述地點並沒有用作提供任何一項社區設施。香港聖公會基金沒有把進一步申述地點用作惠及公眾的用途。教會只是希望利用進一步申述地點提供只有富裕和知名人士才負擔得起私家醫院的醫療服務，藉此圖利。雖然公眾對擬議的醫院用途沒有爭議，但她對擬建醫院的規模和私家性質表示關注。此外，香港聖公會基金沒有提供詳盡資料，而且方案亦欠缺透明度；另外，該基金亦不能保證擬建的私家醫院的服務的收費會一如其所聲稱屬可以負擔的；
- (c) 港島區已有多間私家醫院，但規劃署指出港島區預計欠缺約 400 張病床。她懷疑規劃署指病床不足，只是為了配合私家醫院的發展。由於不少私家醫院的主要服務對象都是內地人，她認為在口岸附近興建新私家醫院更為合理；
- (d) 提交申述／簽署表示支持香港聖公會基金興建醫院建議的醫療專業人員，大部分均與尚至醫療集團有關。她懷疑尚至醫療集團在基金提出的方案中有利益關係，她認為應作出披露；

- (e) 香港聖公會基金沒有提交交通影響評估，以回應擬議醫院所產生的交通問題；以及
- (f) 她促請城規會維持在二零一九年十二月所作的建議修訂，讓公眾有權參與進一步申述地點的決定。進一步申述地點在 150 年前已批給教會，目的是為了造福社羣，該用地應繼續發揮此作用。

## C5 — 羅雅寧

52. 羅雅寧女士作出陳述，要點如下：

- (a) 在二零一九年五月的城規會會議上，委員在考慮《中區分區計劃大綱核准圖編號 S/H4/16》的修訂項目時，似乎只可以在規劃署提出的兩個建築物高度限制方案(分別為主水平基準上 120 米及主水平基準上 135 米)中二選其一，但有部分委員認為該兩個方案均不合適。在提交申述的階段，討論較為開放，所有持份者均有機會向城規會表達意見，而城規會在二零一九年十二月的會議上根據所得資料作出決定；
- (b) 雖然如此，在過程中交通方面的問題被忽略，而政府沒有提出任何措施解決該區現有的交通擠塞問題。規劃署在文件第 6.2 段提到，「基於用地的規劃歷史，以及施加第 16 條申請的規定已可確保擬議發展在城市設計方面能與進一步申述地點及其周邊地區的歷史建築物互相協調，城規會可考慮是否可以檢討此建築物高度限制」。她對此感到驚訝，並質疑規劃署提出這個說法的基礎為何，以及自舉行申述聆聽會議後，當局進行了哪些評估，或者規劃情況是否有變以支持有關說法。城規會在去年十二月作出了非常明智的決定，因此應維持有關決定；
- (c) 擬議醫院獲得的所謂醫生支持，均是來自中區的同一間醫療團體。中區並非真正需要醫療服務的地區；以及

- (d) 政府山及主教山是香港舊城的重要部分，應予保留。

C15—許智峯

53. 許智峯先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他以立法會議員及中西區區議員的身分提出意見。此外，主教山位於其所屬區議會選區的覆蓋範圍；
- (b) 中西區區議會在過去十年一直對香港聖公會基金的計劃表示關注。特別是現屆中西區區議會，他們在二零二零年五月二十八日的會議上一致通過動議，支持城規會決定在進一步申述地點施加主水平基準上 80 米的建築物高度限制，反對香港聖公會基金提出司法覆核申請，並促請政府因應主教山的歷史價值審視其保育計劃，以及把該用地開放給公眾使用。中西區區議會對擬議醫院規模過大，以及所引致的交通影響表示關注，而城規會決定施加的建築物高度限制釋除了他們的疑慮；
- (c) 中西區區議會尊重私人產權，亦不反對擬議的醫院用途。中西區區議會關注擬議發展的規模，以及司法覆核會拖慢使用該塊土地的時間。他諮詢過當區人士，但當中沒有人提出強烈意願，希望在中區的私家醫院接受醫療治療；
- (d) 在聆聽過程中，香港聖公會基金只關注建築物高度限制的問題，但不太關心公眾的需要或文物保育事宜；以及
- (e) 進一步申述地點並非一幅普通的私人土地，而是被劃為「政府、機構或社區(1)」地帶，故包含公眾元素，而市民期望該用地可作惠及社區的用途。城規會應維持其在上次申述聆聽會議上的決定。

C18 — Midgley, Jonathan Nicholas

54. Midgley, Jonathan Nicholas 先生作出陳述，要點如下：

- (a) 為了香港的福祉，城規會須作出正確的決定，並應尊重其在二零一九年十二月所作的決定；
- (b) 由於香港大部分私家醫院的使用率不足，沒有需要在中區提供更多私家醫院病牀。香港聖公會基金的方案亦有交通和空氣流通的問題，而且進一步申述地點的面積實在太細，不適合興建建議規模的醫院；以及
- (c) 對於香港聖公會基金決定以採取法律行動的方式來威逼城規會，他感到失望。

55. 規劃署的代表、進一步申述人、申述人、提意見人及他們的代表陳述完畢，會議進入答問部分。主席解釋，委員將會提問，而主席會請進一步申述人、申述人、提意見人、他們的代表及／或政府部門的代表回答。與會者不應把答問部分視為向城規會直接提問或各方彼此盤問的場合。

56. 主席表示，是次聆聽會議的目的，是考慮城規會於二零一九年十二月六日根據條例第 6B(1)條考慮有關該分區計劃大綱草圖的申述及意見後所建議作出的兩項修訂的進一步申述。建議修訂包括(i)把有關的「政府、機構或社區(1)」地帶北面部分的建築物高度限制由主水平基準上 135 米修訂為主水平基準上 80 米，以及(ii)修訂分區計劃大綱草圖的《註釋》，要求在「政府、機構或社區(1)」地帶的土地範圍內，任何新發展或現有建築物的重建，必須根據條例第 16 條向城規會申請規劃許可。因此，是次會議的討論焦點應放在對分區計劃大綱草圖的兩項擬議修訂，而非「政府、機構或社區(1)」用地的未來用途上。主席繼而請委員提問。

### 訂定建築物高度限制

57. 委員提出以下問題：

- (a) 對進一步申述地點施加建築物高度限制的背景為何；
- (b) 城規會在二零一九年五月十日和二零一九年十二月六日舉行的會議中，對擬議建築物高度限制作出修訂，有關修訂的背景為何；
- (c) 城規會於二零一九年十月五日提出對申述地點的北面部分施加主水平基準上 135 米的建築物高度限制的其中一個考慮因素，即聖公會的方案已屆籌備階段後期這項因素，在城規會於二零一九年十二月六日考慮有關申述和意見時是否仍然適用；以及
- (d) 城規會在二零一九年十二月六日的會議後，就分區計劃大綱草圖所作的擬議修訂，是否一如 F3 所指，存在著制圖程序的系統性問題。

58. 港島規劃專員顧建康先生借助一些投影片，作出以下回應：

- (a) 二零一八年八月十日，城規會考慮一宗由政府山關注組提交的第 12A 條申請(編號 Y/H4/12)。申請人建議把香港聖公會建築羣及另外一些用地，由「政府、機構或社區」地帶改劃為「其他指定用途」註明「文物專區」地帶或「政府、機構或社區(1)」地帶，並訂明地帶內的建築物高度。城規會雖然不同意該宗申請，但委員當時普遍對香港聖公會基金的方案中，有關進一步申述地點的城市設計問題表示關注，並認為有需要施加某種形式的規劃管制。因此，城規會決定要求規劃署考慮對有關的分區計劃大綱圖作出適當的修訂，以確保任何涉及香港聖公會建築羣的重建建議均會根據規劃制度充分考慮城市設計方面的事宜；

- (b) 《中區分區計劃大綱核准圖編號 S/H4/16》有關建築物高度限制的建議修訂在二零一九年五月十日提交城規會審議。有關建議提出，把進一步申述地點北面部分的建築物高度限制訂為主水平基準上 120 米和主水平基準上 135 米兩個方案，以及把進一步申述地點南面部分的建築物高度限制訂為主水平基準上 80 米。城規會把進一步申述地點北面部分的建築物高度限制訂為主水平基準上 135 米，作為修訂中區分區計劃大綱圖的基礎，並邀請公眾提出申述／意見。二零一九年五月二十四日，分區計劃大綱草圖根據條例第 5 條展示，以供公眾查閱。二零一九年十二月六日，城規會在考慮有關申述及意見後，決定局部接納 30 份申述，建議把進一步申述地點北面部分的建築物高度限制由主水平基準上 135 米修訂為主水平基準上 80 米，並修訂分區計劃大綱圖上「政府、機構或社區」地帶的《註釋》，在劃為「政府、機構或社區(1)」的土地範圍內加入第 16 條規定。二零二零年三月十三日，城規會展示分區計劃大綱草圖的建議修訂，以供公眾查閱及提出進一步申述；
- (c) 城規會在二零一九年五月十日所作的決定，是因為了解到香港聖公會基金與相關政府決策局及部門一直商討的擬議醫院發展項目已屆籌備階段後期。若當局實施更嚴格的建築物高度限制，或會令香港聖公會基金須檢討其方案的設計，繼而進一步推遲落實擬議的發展項目。不過，如城規會二零一九年十二月六日的會議記錄所載，城規會考慮香港聖公會基金的書面申述和口頭陳述後，認為香港聖公會基金並沒有提供足夠資料(包括設計方案及技術評估報告)，證明擬議發展已屆籌備階段後期，以及在視覺上確實與周邊環境互相協調，並且在技術上可行。在聽取申述人／提意見人的意見及考慮進一步申述地點的歷史價值後，城規會得出了上述兩項分區計劃大綱草圖的建議修訂；以及
- (d) 為修訂中區分區計劃大綱圖而作出的整個制訂圖則過程，一直按照條例所載的規定進行。根據二零一

九年十二月六日的會議記錄，城規會就分區計劃大綱草圖提出建議修訂前已考慮多方面因素，包括進一步申述地點現時的建築物高度輪廓、周邊用地的情況、周邊地區現時實施的建築物高度限制、對文物保育的影響、建築物高度限制帶來的視覺影響、公眾對保存該區歷史氛圍的強烈要求，以及分別在保存文物與尊重私人產權和保育與發展之間取得平衡等因素。由於整個過程均符合條例的規定，亦有按照城規會既定做法進行，因此他不同意 F3 所指制訂圖則的過程缺乏系統性。

59. 一名委員留意到規劃署在文件中特別提出，關於把進一步申述地點北面部分的建築物高度限制訂為主水平基準上 80 米一事，城規會或可考慮是否有空間作出檢討。有見及此，這名委員請港島規劃專員解釋背後的理據。港島規劃專員顧建康先生借助投影片，解釋下列各點：

- (a) 二零一一年，行政長官會同行政會議批准香港聖公會建築羣的契約修訂，以促成香港聖公會基金的「寓保育於發展」項目。當時的方案並非關乎醫院發展，四幢已評級歷史建築會全部原址保存，其他現有建築物則會由新建築物取代，建築物高度分別為北面部分的主水平基準上 108 米和南面部分的主水平基準上 103 米，讓香港聖公會基金有地方提供宗教及社區服務，並開設一間醫療中心；
- (b) 二零一九年五月十日，城規會考慮對中區分區計劃大綱核准圖所作的修訂，在進一步申述地點施加建築物高度限制。當時，城規會起初接納北面部分的建築物高度限制可高於南面部分的建築物高度限制；以及
- (c) 二零一九年十二月六日，城規會舉行會議後對分區計劃大綱草圖提出建議修訂，其中一項就是施加第 16 條規定。根據有關規定，城規會通過規劃申請機制，有機會考慮重建項目在城市設計方面是否可接受。

60. 一名委員詢問，在進一步申述地點南北面兩部分之間劃界以施加建築物高度限制的理據何在。顧建康先生回應說，有關界線是因應香港聖公會基金的建議和根據進一步申述地點的天然斜坡而劃定的。主席補充說，根據城規會在二零一九年五月十日所作的討論，建議把南面部分的建築物高度限制定為較低的主水平基準上 80 米，是為了留有緩衝地帶，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。至於北面部分，委員認為把建築物高度限制定為較高的主水平基準上 135 米，與周邊地區的建築物高度限制相若，可提出建議再作諮詢。其後，城規會在二零一九年十二月六日考慮過申述和意見後，建議修訂了北面部分的建築物高度限制，把整幅用地的建築物高度限制均訂為主水平基準上 80 米。

#### *第 16 條申請的規定*

61. 一些委員詢問，若施加第 16 條規定，香港聖公會基金有何關注。F1 的代表杜立基先生回應說，第 16 條規定適用於在「政府、機構或社區(1)」地帶進行的任何新發展或現有建築物的重建計劃。他認為，由於所有用途(包括第一欄用途)均須取得規劃許可，施加第 16 條規定根本是徹底改變「政府、機構或社區」地帶的架構和規定，使該「政府、機構或社區(1)」地帶不再是名副其實的「政府、機構或社區」地帶。對原本屬經常准許的用途實施更嚴格的限制，會立下不良先例，可能會對進一步申述地點日後的用途造成意想不到的制肘。雖然當局強調在處理第 16 條申請時，只會審議城市設計方面的問題，但分區計劃大綱圖上「政府、機構或社區(1)」地帶的《註釋》並未反映此一意向。他懷疑日後城規會審議有關建議時，是否會有如今天所允諾般只限於城市設計方面的問題。若城規會所關注的問題關乎擬議醫院發展的設計和影響，以及與應付公眾對這些方面的關注有關，香港聖公會基金樂意就醫院發展提交第 16 條申請，供城規會考慮。不過，有關規定應只限適用於醫院用途和前港中醫院所在地點。

62. 由於香港聖公會基金在這次會議上首度介紹建議的替代方案，主席請 F1 的代表澄清 F1 建議對第 16 條規定所作修訂的用意，尤其是「在指定為「政府、機構或社區(1)」的前港中醫院所在土地範圍內」一句意指為何。F1 的代表杜立基先生解釋說，這一句的意思是把有關規定只限適用於醫院用途和前港

中醫院所在地點。雖然擬議醫院發展項目的覆蓋範圍可能會較前港中醫院的為大，但只要擬議發展項目的核心範圍與前港中醫院的覆蓋範圍重疊，第 16 條規定即會適用。因此，替代方案既可回應城規會對擬建醫院在城市設計方面的關注，同時亦避免了對進一步申述地點其他部分造成不必要的限制。

63. 一些委員就城規會施加第 16 條規定的目的提出問題，港島規劃專員顧建康先生回應說，第 16 條的規定並不是為了管制進一步申述地點日後的用途。分區計劃大綱圖《說明書》已清楚說明，該項規定旨在確保該幅用地上的任何新發展及／或重建項目，在城市設計方面能與用地內及其周邊地區的歷史建築物互相協調。有關規定適用於整幅用地，因為進一步申述地點的南北面兩部分都有可能受到擬議發展／重建項目影響。主席補充說，第 16 條規定適用於「政府、機構或社區(1)」地帶內涉及任何准許用途的擬議發展／重建項目，但城規會只會就城市設計方面作出審議。不同地帶內的其他用地亦已施加類似的規定。

64. 港島規劃專員顧建康先生在回應一名委員的提問時澄清，根據第 16 條的規定，申請人須就涉及「政府、機構或社區(1)」地帶內的任何用途(包括獲准許的第一欄用途)的發展／重建，提交規劃申請以供城規會考慮，但有關的審議會集中在城市設計方面的事宜。若只施加建築物高度限制，則只要擬議發展／重建項目符合建築物高度限制，申請人將無需就第一欄用途的發展／重建申請規劃許可。

65. 一名委員問李禮賢先生(進一步申述人代表、數名申述人代表和數名提意見人代表)對於香港聖公會基金就第 16 條規定所提的替代方案有何意見。李禮賢先生回應說，香港聖公會基金的擬議醫院發展項目所涵蓋的範圍，遠遠大於前港中醫院的覆蓋範圍，或會對整個用地的其他現有建築物及氛圍造成重大影響。鑑於香港聖公會基金並未就擬議醫院發展提供詳細的設計及評估，因此城規會所建議的第 16 條規定有助城規會在得悉更多關於該項建議的詳情後，對實際的影響進行評估。香港聖公會基金所提出的替代方案只涵蓋部分進一步申述用地，無助評估對於整個用地的環境設施造成的影響，以及擬議發展與受影響建築物(尤其是已評級歷史建築)的關係。他進一步指出，

行政長官會同行政會議所核准的「寓保育於發展」項目，並不包括醫院用途，亦非香港聖公會基金現時所倡議的建議。

#### 關於類似第 16 條規定的例子

66. 由於 F1 和 F3 指文件第 4.3.4(e)段所提出的七個例子並不合適，一名委員問及該等例子與這項申請是否相關。港島規劃專員顧建康先生回應說，該等例子旨在對香港聖公會基金指施加第 16 條規定實際上是把用途地帶轉為「綜合發展區」地帶作出回應。須留意的是，施加第 16 條申請的規定，對於情況特殊(例如具有歷史價值)的用地來說，並非不尋常。這項規定亦曾施加於由政府及私人擁有的用地。

67. 進一步申述人代表、數名申述人代表和數名提意見人代表李禮賢先生在回應一名委員的提問時表示，類似的第 16 條規定曾應用於土地拍賣中的用地，包括位於洗衣街和加路連山道的用地。第 16 條規定適用於相關用地各個地帶的所有第一欄用途，旨在使日後的發展具備良好的城市設計，尤其是在仍未有日後設計詳情的情況下。此外，若擬議發展與周邊環境互相協調，則城規會便有彈性可透過略為放寬建築物高度限制，容許擬議發展有較高的建築物高度。

68. F1 的代表杜立基先生在回應一名委員的提問時表示，規劃署所引用的大部分例子現時均非劃為「政府、機構或社區」地帶。在該等例子中，現有建築物內的用途已改，而有關用地亦重新規劃作新的用途，並移交予不同的營運者。目前的個案與文件所引用的例子和土地拍賣中的用地不同，因為進一步申述用地的業權不會改變，以及擬議用途只限於政府、機構或社區用途。

69. 主席詢問港島規劃專員，伯特利神學院的「政府、機構或社區(12)」地帶的第一欄用途(即文件第 4.3.4(e)段的例子(vii))是否須遵從類似的第 16 條規定。顧建康先生回應說，伯特利神學院用地涉及一宗第 12A 條申請，要求改劃用地的一半範圍作住宅用途，並保留另一半作神學院相關用途。該神學院仍在使用中，並新建了一幢擴建樓宇，情況與目前這宗個案相似。杜立基先生對港島規劃專員的闡述提出反對。他表示，由於原有伯特利神學院用地的一半範圍已被分割出來，並改劃作

住宅用途，因此並非整幅用地都保留作「政府、機構或社區」地帶。主席解釋說，她只是詢問有否就伯特利神學院的「政府、機構或社區(12)」地帶內的所有第一欄用途施加第 16 條規定。顧建康先生借助實物投影機回應說，根據「政府、機構或社區(12)」地帶的土地用途表，在第一欄內有多項用途，以及第 16 條規定適用於該用途地帶的所有第一欄用途。

「寓保育於發展」項目

70. 委員就香港聖公會基金的建議背景向政府代表提出以下問題：

- (a) 香港聖公會基金與政府雙方是否如 F3 所指稱，已就「寓保育於發展」項目「達成協議」；
- (b) 在制訂香港聖公會建築羣的保育方案時，如何考慮個別歷史建築物與整個地點的氛圍之間的關係；以及
- (c) 現時的建議如何在香港聖公會建築羣的保育和發展之間取得平衡。

71. 文物保育專員任浩晨先生利用實物投影機所展示的一幅圖則，作出以下回應：

- (a) 政府在二零零九至一零年施政報告中宣布「保育中環」措施，提出八個項目，目的是保育中區的重要文化、歷史及建築特色，當中包括香港聖公會建築羣。其後，香港聖公會基金提出「寓保育於發展」項目建議，以便與政府磋商。二零一一年，行政長官會同行政會議批准了相關土地契約修訂，以促成該項目。根據建議，香港聖公會將保存香港聖公會建築羣內全部四幢評級歷史建築，分別為獲評為一級歷史建築的會督府、聖保羅堂和教堂禮賓樓，以及獲評為二級歷史建築的舊聖公會基恩小學。其他現有建築物則會由新建築物取代(建築物高度分別為用地北面部分的主水平基準上 108 米和南面部分的主水平基準上 103 米)，讓香港聖公會有地方提供

宗教及社區服務和開設一間醫療中心。香港聖公會建築羣所在處劃為「政府、機構或社區」地帶，當時的分區計劃大綱圖並沒有訂明有關發展參數的限制。二零一三年，香港聖公會基金重新考慮該項目後，決定在用地的北部範圍內興建一間非牟利私家醫院。自二零一三年以來，香港聖公會基金一直就其方案與中西區區議會交換意見，並於二零一八年六月就其方案諮詢古諮會，方案獲古諮會大致支持。食物及衛生局確認政策上支持在擬建醫院提供最少 274 張病牀。在修訂中區分區計劃大綱圖以加入建築物高度限制前，香港聖公會基金已就修訂土地契約提出申請，以促成該項醫院發展計劃。因此，在分區計劃大綱圖施加建築物高度限制前，香港聖公會基金與政府相關政策局及部門雙方已就擬議醫院發展計劃的發展參數進行相當詳細的討論。文物保育專員辦事處亦認為，擬建醫院的覆蓋範圍已予減少，以盡量減低對附近已評級歷史建築的負面影響。倘規劃制度沒有訂明限制，擬議醫院發展項目可在申請人向行政長官會同行政會議提交土地契約修訂申請，並取得行政長官會同行政會議批准後展開；

- (b) 在制訂香港聖公會建築羣的保育方案時，已考慮個別建築物的文物價值和整個地點的氛圍。在香港聖公會建築羣內 11 幢現有建築物中，全部四幢已評級歷史建築會原址保留。根據香港聖公會基金的建議，三幢一級歷史建築將會全面保留，而舊聖公會基恩小學則只會保留外牆，因為其內部曾於二零零七年進行了大規模改動。為了保育已評級歷史建築，新醫院大樓基本上只可在前港中醫院的原址上興建。雖然擬建醫院所需的覆蓋範圍較大，但申請人已把覆蓋範圍盡量減少，以便在多幢已評級歷史建築之間保持適當的緩衝距離。此外，擬建醫院的覆蓋範圍不會與舊聖公會基恩小學的重疊，因為醫院會構建於有關歷史建築的上方。南面部分三幢未獲歷史評級的現有建築物亦會保留；以及

- (c) 對於如何在保育和發展之間取得平衡，並不能一概而論。當局會因應每個「寓保育於發展」建議的個別情況作出考慮。鑑於香港聖公會建築羣用地的限制，在保留全部四幢已評級歷史建築後，餘下可進行發展的空間實在有限。雖然可用以興建醫院的空間有限，但香港聖公會基金仍竭力減低對該等已評級歷史建築的影響。香港聖公會基金亦須在修訂土地契約階段，提交一份保育建議方案予古諮會考慮，方案會列出有關文物保育的一般指引，並提出緩解措施，以盡量減少對文物造成的負面影響。

72. 行政長官會同行政會議在二零一一年批准聖公會建築羣的建築物高度限制訂為主水平基準上 108 米及主水平基準上 103 米。一名委員詢問這些限制有否經過法定規劃程序審理。另一名委員詢問，倘分區計劃大綱圖並無建築物高度限制，香港聖公會基金是否便可進行擬議醫院發展而無須向城規會申請規劃許可。港島規劃專員顧建康先生回應時表示，在中區分區計劃大綱核准圖就有關施加建築物高度限制的修訂在二零一九年五月二十四日刊憲之前，香港聖公會建築羣用地並無建築物高度管制。倘香港聖公會基金在分區計劃大綱圖施加建築物高度限制之前，就已展開獲行政長官會同行政會議批准的這個發展項目，便無須向城規會徵求規劃許可。

73. 一些委員問及，在中區分區計劃大綱圖作出擬議修訂之前和之後的土地行政規管及規劃機制事宜，以及香港聖公會基金推行擬議發展項目的權利。主席回應時表示，香港聖公會基金雖然在分區計劃大綱圖施加建築物高度限制前，可進行這項獲行政長官會同行政會議在二零一一年批准進行的項目，無須申請規劃許可，但仍須處理其他發展程序及獲得不同機關的批准。行政長官會同行政會議在二零一一年批准契約修訂的主要條款，是就香港聖公會基金較早前的發展計劃而訂立，而香港聖公會基金已根據已修訂的發展計劃提交另一項申請，以修訂契約。不過，該項修訂發展計劃尚未獲行政長官會同行政會議批准。對香港聖公會建築羣作出規劃管制的建議，最初是因一宗由城規會於二零一八年八月十日考慮的第 12A 條申請而起。城規會儘管不同意該宗申請，仍要求規劃署考慮對分區計劃大綱圖作適當修訂，以確保香港聖公會建築羣任何重建方案的都市設計問題均會根據規劃機制獲適當考慮。倘香港聖公會基金

在分區計劃大綱草圖於二零一九年五月二十四日展示之前已進行重建，採用獲行政長官會同行政會議批准的建築物高度，對分區計劃大綱圖施加的建築物高度限制便不適用於這個重建項目。任浩晨先生補充說，行政長官會同行政會議在二零一一年批准的契約只為「寓保育於發展」的項目提供一個廣泛的框架，項目的用途可包括教堂、宗教設施、非牟利社區及醫療服務，以及開放予公眾使用的廣場。申請地點北面和南面部分獲准興建兩幢新建築物，建築物高度分別為主水平基準上 108 米及主水平基準上 103 米。除了修改契約，香港聖公會基金在進行有關項目前，仍須處理其他程序。

74. 委員向 F1 提出下列問題：

- (a) 因應前港中醫院的建築物高度為主水平基準上 60.3 米，香港聖公會基金有沒有檢討，採用主水平基準上 80 米的最新建築物高度限制進行擬議醫院發展是否可行，以及將可提供的病床數目為何；
- (b) 因應 F1 準備接納進一步申述地點北面部分的建築物高度限制為主水平基準上 135 米或主水平基準上 120 米，就發展可行性及設施的供應而言，兩個建築物高度限制有何分別；以及
- (c) 擬議醫院發展項目的狀況如何。具體來說，香港聖公會基金是否已準備好進行這個項目。

75. F1 的代表鄧澍培先生在回答提問前，申明他們在會議上的口頭陳述，是基於法庭日後判定他們有權就二零二零年三月十三日刊憲的分區計劃大綱草圖擬議修訂作進一步申述而作出的。

76. F1 的代表杜立基先生作出陳述，要點如下：

- (a) 香港聖公會基金的設計團隊一直以來都是基於較高的建築物高度來進行擬議醫院的設計。由於醫院發展的可行性取決於一籃子的考慮因素(包括設計參數、營運模式和業務計劃)，整個項目須從初步階段重新展開研究，才能確定把建築物高度限制訂於主

水平基準上 80 米的方案是否可行。故此，現時無法簡單回答委員的提問；

- (b) 若建築物高度限制被下調，香港聖公會基金便須重新檢討擬議醫院將可提供設施的規模和類型。鑑於先前曾有建議提出把建築物高度限制訂為主水平基準上 120 米，而這個高度與設計團隊採用的建築物高度較接近，他們較有把握根據主水平基準上 120 米的建築物高度限制設計出一個規模較細的醫院。然而，若要採用主水平基準上 80 米的建築物高度限制，整個方案(包括申請地點的用途)或須推倒重來。一名進一步申述人的代表和一些申述人及提意見人建議當局施加較低的建築物高度限制(即主水平基準上 80 米)，並提議利用略為放寬建築物高度限制的機制處理增加擬議發展的建築物高度的事宜。雖然這項建議可令建築物高度限制有一定彈性，但要依賴可略為放寬限制的條款來為擬議發展訂出適當的建築物高度，以容納計劃在主水平基準上 120 米的建築物高度限制下所建議關設的所有設施，即使並非絕無可能，亦會相當困難；以及
- (c) 設計團隊已就建築物高度為主水平基準上 135 米的擬議醫院發展備妥一套全面的示意圖。雖然他們須提交更多屬於不同範疇的詳細技術圖則(包括結構支撐、機電裝置和排水設施等方面)，但所擬備的示意圖已達到規劃階段的相關要求。

77. 一名委員問到，把建築物高度限制訂為主水平基準上 80 米，會否對香港聖公會基金就進一步申述地點提出的發展方案的可行性造成重大影響。文物保育專員任浩晨先生回應說，歡迎香港聖公會基金就主水平基準上 80 米的建築物高度限制提交新的建議，以作進一步討論。然而，任何經修訂的建議不得影響該四幢已評級歷史建築的保育。

#### *保育事宜*

78. 一些委員提出以下問題：

- (a) 古諮會會否考慮應申述人／提意見人的要求，為前港中醫院進行評級，把其列為已獲評級的歷史建築；以及
- (b) 現時是否有任何限制禁止拆卸聖公會建築羣內的已評級歷史建築。

79. 文物保育專員任浩晨先生作出以下回應：

- (a) 古諮會收到有關重新檢視聖公會建築羣內現有建築物評級的要求，包括把會督府指定為法定古蹟，以及把舊聖公會基恩小學的歷史建築評級由二級提高至一級。然而，由於古諮會已完成為 1 444 幢建築進行全面評級，而這些建築已包括上述建築物，按照既定做法，除非收到證明屬實的新資料，否則古諮會不會重新評估這些建築物。古諮會秘書處分別於二零二零年二月和四月回覆相關人士；以及
- (b) 聖公會建築羣的契約規定，倘現有建築物要進行拆卸，須先得到行政長官會同行政會議批准。

80. 一名委員問到香港聖公會基金有否提出重建萊利樓和愛福樓(位於聖公會建築羣南面部分)的建議。F1 的代表杜立基先生回應說，據他所知，聖公會建築羣南面部分未有任何重建計劃。香港聖公會基金不會提出「政府、機構或社區(1)」地帶第一欄用途以外的其他用途建議。

#### 私人產權

81. 一名委員留意到香港聖公會基金在所提交的文件中提到，分區計劃大綱草圖擬議修訂所施加的限制不相稱地侵犯了香港聖公會的產權，故要求香港聖公會基金闡釋這個說法。F1 的代表鄧澍焙先生回應說，分區計劃大綱草圖擬議修訂所施加的建築物高度限制太過嚴苛，加上新增的第 16 條申請規定，會影響前港中醫院這幢未獲評級的私人擁有建築。

其他

82. 委員提出以下問題：

- (a) 港島規劃專員對 F1 提交的申述有沒有其他看法；  
以及
- (b) 倘城規會在是次會議上決定修改擬議建築物高度限制(主水平基準上 80 米)，須經過哪些程序。

83. 港島規劃專員顧建康先生作出以下回應：

- (a) F1 的申述載有法律文件，而涉及土地用途規劃事宜的主要進一步申述理由及規劃署的回應則載於文件內；以及
- (b) 城規會會決定是否按建議修訂或根據其在會議上認為適當的方式再作更改的建議修訂修改分區計劃大綱草圖。有關修訂會成為草圖的一部分，而城規會會根據條例第 6H 條公布有關修訂，以供公眾查閱。分區計劃大綱草圖連同列出城規會所作修訂的附表，以及列出申述、意見及進一步申述的附表會呈交行政長官會同行政會議核准。

84. 由於委員再無發表進一步要點，主席感謝政府代表和進一步申述人、申述人、提意見人及他們的代表出席會議。城規會將舉行閉門會議商議進一步申述，並於適當時候通知進一步申述人、申述人及提意見人城規會的決定。政府代表和進一步申述人、申述人、提意見人及他們的代表此時離席。

#### 商議部分

85. 秘書報告，伍灼宜教授作出利益申報，因為他與歐志偉先生(F3)有關連。歐志偉先生是香港鄉郊基金的項目總監，而伍灼宜教授是該基金的董事。由於伍灼宜教授並無參與 F3 提交的申述，委員同意他可留在席上。

86. 主席扼要重述簡介和提問部分討論的要點。她提醒委員，城規會在二零一九年十二月六日考慮申述和意見後就分區計劃大綱草圖提出的兩項建議修訂，即(i)將進一步申述地點北面部分的建築物高度限制由主水平基準上 135 米修訂為主水平基準上 80 米；以及(ii)修訂分區計劃大綱圖對「政府、機構或社區」地帶的《註釋》，以對「政府、機構或社區(1)」地帶的土地範圍施加第 16 條規定。委員在考慮進一步申述後應聚焦討論這兩項建議修訂是否恰當。香港聖公會基金提交了替代方案，提出(i)將進一步申述地點北面部分的建築物高度限制再次修訂為主水平基準上 135 米或 120 米；以及(ii)修訂第 16 條規定，把該項規定的適用範圍收窄至只限於醫院用途及前港中醫院所在位置。主席重述城規會文件第 10665 號所載的規劃署意見。鑑於香港聖公會基金和政府已就「寓保育於發展」項目討論多時，加上行政長官會同行政會議曾核准將建築物高度訂為主水平基準上 103 米及 108 米的建議，而城規會初步願意考慮北面部分的建築物高度限制高於南面部分的建築物高度限制，以及城規會可透過施加第 16 條規定考慮進一步申述用地重建項目的城市設計，委員可在顧及進一步申述人、申述人及提意見人提供的資料和意見後，考慮是否如文件所指，認為有空間檢討進一步申述用地北面部分主水平基準上 80 米的建築物高度限制。此外，城規會的原意是要審視整幅進一步申述用地的城市設計。委員在顧及城規會的目的後，可考慮是否接受香港聖公會基金提出修改第 16 條規定的建議。

87. 規劃署署長李啟榮先生向委員簡介處理進一步申述的程序。他解釋指，城規會在二零一九年十二月六日決定對分區計劃大綱草圖作出的建議修訂尚未生效，目前分區計劃大綱圖上對進一步申述地點北面部分和南面部分的法定建築物高度限制分別為主水平基準上 135 米及主水平基準上 80 米。城規會在聽取進一步申述後，可根據條例第 6F(8)條，決定是否按兩項建議修訂，或根據其認為適當的方式再作更改的建議修訂，修訂有關分區計劃大綱草圖。換言之，城規會可(i)確定；(ii)廢除；或(iii)修改兩項建議修訂。城規會在會議上作出決定後，建議修訂或再作更改的建議修訂會成為對進一步申述地點的法定限制，並成為分區計劃大綱草圖的一部分。城規會會根據條例第 6H 條公布該等修訂，供公眾查閱。分區計劃大綱草圖連同列出城規會所作修訂的附表，以及列出申述、意見及進一步申述的附表會呈交行政長官會同行政會議核准。

### 建築物高度限制

88. 委員備悉，以下與進一步申述地點有關的建築物高度數字曾作討論：

- (a) 二零一一年，行政長官會同行政會議批准有關在進一步申述地點進行擬議「寓保育於發展」項目的契約修訂。根據有關修訂，新建築物的建築物高度訂為主水平基準上 103(南面部分)和主水平基準上 108 米(北面部分)；
- (b) 規劃署提出供城規會於二零一九年五月十日考慮的建築物高度限制，包括(i)進一步申述地點南面部分的建築物高度限制訂為主水平基準上 80 米，以保留緩衝區，盡量減少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(ii)把進一步申述地點北面部分的建築物高度限制分別訂為主水平基準上 120 米和主水平基準上 135 米的兩個方案。把建築物高度限制訂為主水平基準上 135 米，與周邊地區的建築物高度限制相若，而且可讓香港聖公會基金的醫院項目方案按計劃進行。至於把建築物高度限制訂為主水平基準上 120 米，是把現時適用於雲咸街一帶的建築物高度限制伸展至己連拿利以西的地方；
- (c) 二零一九年五月十日，城規會採納進一步申述地點的建築物高度限制為主水平基準上 80 米(南面部分)和主水平基準上 135 米(北面部分)，作為修訂中區分區計劃大綱圖的基礎，以便刊憲供公眾查閱；以及
- (d) 二零一九年十二月六日，城規會考慮過有關申述和意見後，並參考進一步申述地點現有樓宇的最高建築物高度，建議把進一步申述地點北面部分的建築物高度限制，由主水平基準上 135 米修訂為主水平基準上 80 米。

89. 委員備悉，一些進一步申述人質疑城規會有否根據條例以有系統的方式擬備圖則。有意見指城規會並非以前後一致的方式審慎作出決定，以及制訂圖則過程沒有系統。尤其是在城規會於二零一九年五月十日決定採納較高的建築物高度限制(即把進一步申述地點北面部分的建築物高度限制訂為主水平基準上 135 米而不是主水平基準上 120 米)後，在二零一九年十二月六日建議修訂分區計劃大綱草圖，把北面部分的建築物高度限制由主水平基準上 135 米降低至主水平基準上 80 米，有意見認為城規會行事前後不一致。對此質疑，委員普遍同意有必要澄清以下各點，以釐清事實，維護城規會的誠信：

- (a) 在二零一九年五月十日的城規會會議上，城規會審議中區分區計劃大綱核准圖的建議修訂，規劃署就進一步申述地點北面部分的建築物高度限制提出兩個方案(即主水平基準上 120 米和主水平基準上 135 米)。會上委員質疑得出有關建築物高度限制的理據，並就進一步申述地點的適當建築物高度限制進行了詳細討論。委員亦察悉，根據條例的規定，把進一步申述地點的建築物高度限制納入中區分區計劃大綱圖的修訂項目，屬法定諮詢過程的一部分，以邀請相關持份者就此提出申述／意見。因此，即使一些委員認為兩項擬議的建築物高度限制(北面部分)對進一步申述地點來說仍屬過高，但城規會同意可以兩個方案的其中一個作為諮詢的基礎，而城規會在根據條例第 6B 條考慮申述和意見後，將有機會就分區計劃大綱草圖提出修訂；
- (b) 在二零一九年五月十日的城規會會議上，城規會採納建築物高度限制為主水平基準上 135 米，主要是考慮到把進一步申述地點北面部分的建築物高度限制訂為主水平基準上 135 米，與周邊的建築物高度輪廓並非不相協調；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；而且由於擬議醫院發展已進入相當後期的籌備階段，如加入更嚴格的建築物高度限制，香港聖公會基金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；

- (c) 二零一九年十二月六日，城規會根據條例第 6B(1) 條就所收到對有關建議修訂作出的申述及意見，舉行聆聽會議。城規會考慮香港聖公會基金的書面申述和口頭陳述後，認為香港聖公會基金並沒有提供足夠資料(包括設計方案及技術評估報告)，證明擬議發展已屆籌備階段後期，以及在視覺上確實與周邊環境互相協調和在技術上可行。在聽取申述人／提意見人提出的意見，以及考慮到進一步申述地點的歷史價值後，城規會認為把進一步申述地點北面部分的建築物高度限制訂為主水平基準上 80 米，實屬恰當。城規會是根據條例第 6B(8) 條作出有關決定；以及
- (d) 在考慮過申述人／提意見人提出的意見後，城規會委員就進一步申述地點北面部分的建築物高度限制是否合適的問題，進行了詳細討論。委員有合理理由考慮為進一步申述地點訂定合適的建築物高度限制。因此，有關城規會二零一九年五月十日和二零一九年十二月六日的決定前後不一，以及在制訂圖則過程中出現系統問題的指稱，毫無根據。

90. 數名委員認為進一步申述地點北面部分主水平基準上 80 米的建築物高度限制或有檢討空間，並提出以下意見：

- (a) 香港聖公會基金與政府已就「寓保育於發展」方案討論多時。行政長官會同行政會議在二零一一年批准契約修訂，容許進一步申述地點北面部分的新建築物的高度可達主水平基準上 108 米。把北面部分的建築物高度限為主水平基準上 108 米，實屬恰當，因為這高度已顧及行政長官會同行政會議先前核准的准許建築物高度；
- (b) 城規會當初接納在進一步申述地點採用梯級式建築物高度限制，因為該高度限制與周邊地區現有的建築物高度限制相若。倘把進一步申述地點北面部分的建築物高度限制降低至主水平基準上 80 米，其高度便與南面部分的建築物高度限制相同，導致進

一步申述地點內建築物的高度輪廓變得單一，毫無變化；

- (c) 規劃署於二零一九年五月十日就進一步申述地點北面部分的建築物高度限制提出了兩個方案，供城規會考慮，分別為主水平基準上 120 米及 135 米。該兩個方案已顧及了周邊地區建築物的高度輪廓。香港聖公會基金建議把進一步申述地點北面部分的建築物高度限制還原至該兩個高度並非毫無理據支持；以及
- (d) 香港聖公會基金已經作出一些妥協，就建議修訂提出另一折衷方案，以回應城規會的關注。過往有些保育個案(例如何東花園和擬在山頂經營的文物酒店)未能成事，根據這些個案的經驗，倘施加過於嚴苛的限制，可能會令私人土地擁有人不願進行「寓保育於發展」項目。

91. 不過，有較多委員則認為把進一步申述地點北面部分的建築物高度限為主水平基準上 80 米的建議，實屬恰當，並提出以下意見：

- (a) 進一步申述地點位於黃金地段，屬於中區具重要歷史和文化價值的文物區的一部分，東南鄰為香港禮賓府。由於「政府、機構或社區(1)」地帶下還有其他准許的用途，所以不應根據某特定用途(即本個案的擬議醫院發展)為進一步申述地點釐定適當的建築物高度限制，反而應把焦點放於進一步申述地點及周邊地區的歷史和文化氛圍。至於該用地上的政府、機構及社區設施是否醫院，並非考慮進一步申述地點的合適建築物高度限制的關鍵所在；
- (b) 鑑於進一步申述地點具歷史價值，不應根據周邊地區的商業及／或住宅發展來釐定出建築物高度限制，因為涉及的用地環境不同。為了保存該區的氛圍，應參考毗鄰的香港禮賓府及進一步申述地點的現有歷史建築。考慮到香港聖公會建築羣現有最高建築物(即萊利樓)的高度為主水平基準上 78.2

米，把擬議建築物高度限為主水平基準上 80 米，與進一步申述地點及周邊的歷史背景互相協調；

- (c) 城規會於二零一九年十二月六日在仔細考慮有關申述和意見，以及進行詳細討論後，才建議把進一步申述地點北面部分的建築物高度限為主水平基準上 80 米。城規會只會在有足夠資料(例如設計方案)以確認擬議發展與周邊地區互相協調的情況下，才會進一步修訂建築物高度限制，尤其是放寬建築物高度限制。就分區計劃大綱草圖提出的建議修訂乃城規會經過審慎考慮後才決定的，如在沒有充分理據下進一步作出修訂，便會影響城規會的公信力；
- (d) 香港聖公會基金並無在是次會議中提供相關的資料，以回應城規會所關注的問題。特別是有關把建築物高度限制修訂為主水平基準上 135 米或主水平基準上 120 米的建議，香港聖公會基金並沒有提供進一步的理據或支持有關建議的文件(例如設計方案或技術評估報告)，以證明建築物高度為何至少須為主水平基準上 135 米或主水平基準上 120 米。香港聖公會基金亦沒有提供任何詳情解釋為何擬議醫院發展的建築物高度限制訂為主水平基準上 80 米會不可行。此外，香港聖公會基金提交的申述主要聚焦於程序事宜，並無詳細闡釋及回應公眾關注的城市設計和保育問題；
- (e) 雖然文件強調進一步申述地點北面部分的建築物高度限制(主水平基準上 80 米)有空間可予檢討，但所提出的理據未具充分說服力，以否定把建築物高度限制訂為主水平基準上 80 米的考慮因素。具體而言，香港聖公會基金在行政長官會同行政會議於二零一一年核准該「寓保育於發展」項目後，確實遲遲未有推展該項目。在此情況下，城規會應無責任從寬處理已計劃進行的項目。況且，城規會於二零一九年五月十日就進一步申述地點採用梯級式建築物高度限制所作的決定亦非最終定案；

- (f) 由於支持建議高度的相關資料(例如設計方案及相關的視覺影響評估)一概欠奉，城規會無從考慮北面部分的建築物高度限制若訂為主水平基準上 80 米會如何引致無法克服的困難，以及為何建築物高度至少須為主水平基準上 120 米或主水平基準上 135 米，香港聖公會基金才可善用該用地。具體而言，香港聖公會基金的方案(載於 F1 的書面申述及口頭陳述)並非已屆籌備階段後期；以及
- (g) 倘城規會有機會透過規劃申請機制考慮重建項目在城市設計方面是否可接受，而擬議發展與附近環境亦互相協調的話，城規會便可有彈性准許擬議發展項目透過申請略為放寬建築物高度限制來提高建築物高度。

92. 關於(g)點，主席提醒委員，根據法庭先前作出的裁決，城規會為一幅用地釐定適當的建築物高度限制時，不得依賴略為放寬限制的條款。倘城規會認為某建築物高度限制合適，便應施加該建築物高度限制，以達致規劃目的，無須借助略為放寬限制的機制。

### *第 16 條的規定*

93. 委員同意城規會根據第 16 條的規定進行審議的範圍，主要關乎擬議發展或重建項目的城市設計方面，而非進一步申述地點所在的「政府、機構或社區(1)」地帶日後的准許用途。委員普遍認為應保留第 16 條的規定，理由如下：

- (a) 鑑於進一步申述地點具有獨特歷史背景和特色，純粹靠訂定建築物高度限制來管制發展未必足以解決委員關注的城市設計問題，例如擬議發展項目／重建項目體積不小，遮擋景觀，並會影響區內歷史和文化氛圍。因此，第 16 條的規定應適用於整個「政府、機構或社區(1)」地帶的任何發展／重建項目。香港聖公會基金提出的另一建議，把有關規定局限於醫院用途和前港中醫院所在的範圍。由於醫院用途只不過是「政府、機構或社區(1)」地帶內其中一個准許的用途，接納該方案並不合邏輯；

- (b) 分區計劃大綱草圖的《說明書》訂明，第 16 條的規定並非旨在管制進一步申述地點內的用途，而是要確保該用地的任何新發展及／或重建在城市設計方面與用地內的歷史建築物和周邊地區互相協調。城規會主要關注的是城市設計問題，這一點已夠清晰；以及
- (c) 施加第 16 條申請的規定，對於情況特殊(例如具有歷史價值)的用地來說，並非不尋常。其他涉及政府及私人土地的用地亦有施加類似的規定。

### 私人產權

94. 一名委員表示，雖然城規會在對分區計劃大綱草圖作出建議修訂時，已顧及香港聖公會基金的產權，但不應以私人產權作為藉口以阻止對用地施加合理的限制，否則當局便無法對私人物業施加規劃管制。另一名委員表示，根據法庭對其他司法覆核案件的判決，城規會可在有合理理由和規劃理據下，對私人物業施加與規劃相關的限制，但前提是有關限制須符合相稱性原則。委員大致認為，城規會在考慮 F1 的申述時，已就各方考慮因素取得所需的平衡。

95. 主席總結說，委員大致認為，由於進一步申述地點位於具有歷史和文化價值的黃金地段，因此應維持對分區計劃大綱草圖所作的兩項建議修訂。把進一步申述地點北面部分的建築物高度限制訂為主水平基準上 80 米，已參考進一步申述地點現有的最高建築物及其東南鄰的香港禮賓府的建築物高度，因此實屬恰當。當局施加第 16 條的規定，並非為了控制該用地應作哪些「政府、機構或社區(1)」地帶准許的用途，而是為了確保在進一步申述地點的新發展及／或重建項目在城市設計方面能與該用地及其周邊地區的歷史建築物互相協調。該意向已在分區計劃大綱圖的《說明書》中清楚述明，並在今天的進一步申述聆聽會議一再確認。委員大致認為，城規會在考慮進一步申述時，已在香港聖公會基金的產權，以及公眾在文物保育方面的整體利益及關注之間取得平衡。

96. 委員大致認為，文件詳載的部門回應以及政府代表在會上作出的陳述和回應，已回應進一步申述提出的其他理由和建議。

97. 經商議後，城規會備悉進一步申述編號 F31 至 F45 表示支持的意見。城規會亦決定不接納進一步申述編號 F1 至 F30 及 F50 至 F70，並認為應按建議修訂對該分區計劃大綱草圖作出修訂，理由如下：

- (a) 文物保育的範疇涵蓋保留建築物／構築物，以保存社區的文化及傳統，而文物保育可視為一項規劃考慮因素或規劃目的，根據《城市規劃條例》屬城市規劃委員會(下稱「城規會」)的職權範圍(F1)；
- (b) 把進一步申述地點北面部分的建築物高度限制訂為主水平基準上 80 米的建議實屬恰當，因為城規會已考慮所有相關因素，包括該用地現有的最高建築物的高度；進一步申述用地位於中區的黃金地段，是重要的歷史和文化區的一部分；對文物保育的影響；公眾對保存該區歷史氛圍的強烈要求；以及在保存文物與發展之間取得平衡和尊重私人產權等因素(F1 至 F30)；
- (c) 要求須就任何新發展或現有建築物的重建向城規會取得規劃許可，以及須提交相關的技術評估以支持其方案的規定，對於具有歷史價值的用地及因具有其他特色而須施加此規定的用地而言，並非不尋常。對於進一步申述地點，此規定是要確保擬議發展在城市設計方面能與進一步申述地點及其周邊地區的歷史建築物互相協調，而不是要審核分區計劃大綱圖上「政府、機構或社區(1)」地帶的建築物高度限制是否可接受，或是控制該用地應作哪些「政府、機構或社區(1)」地帶准許的用途。把第 16 條的規定局限於醫院用途及前港中醫院所處的地方，並不能達到該規劃意向(F1、F3、F4 至 F30 及 F50 至 F52)；

- (d) 位處該用地的政府、機構及社區設施是否醫院，並不是為進一步申述地點劃設合適建築物高度限制的關鍵所在。雖然在有關「政府、機構或社區(1)」地帶內，「醫院」用途是經常准許的用途，該「政府、機構或社區(1)」地帶下還有其他准許的用途(F2至F30及F53至F70)；以及
- (e) 由於港中醫院屬私人物業，因此香港聖公會基金可自行決定是否落實把港中醫院活化再利用的建議(F50至F52)。

98. 委員亦同意，該分區計劃大綱草圖(按建議修訂作出修訂)及其相關《註釋》和最新《說明書》適宜根據條例第8條呈交行政長官會同行政會議。

99. 城規會亦備悉，根據條例第6H條，分區計劃大綱圖須於其後作為包括有關修訂的圖則而理解。城規會須將有關修訂供公眾查閱，直至行政長官會同行政會議根據條例第9條就該分區計劃大綱草圖作出決定為止。

[廖凌康先生、黎庭康先生、黃天祥先生及黃元山先生此時離席。]

#### **議程項目4**

[公開會議]

要求延期覆核規劃申請編號 A/H6/89(第一次延期)

擬在劃為「商業(1)」地帶及顯示為「道路」地方的香港銅鑼灣告示打道281號作「辦公室」、「食肆」和「商店及服務行業」用途(城市規劃委員會文件第10666號)

---

[此議項以廣東話進行。]

100. 秘書報告，申請地點位於銅鑼灣。這宗申請由 Excelsior Hotel (BVI) Limited(下稱「怡東酒店」)提交，而怡和集團公司(下稱「怡和集團」)及香港置地有限公司(下稱「置地公司」)乃怡東酒店的相關聯公司。弘達交通顧問有限公司(下稱「弘達公司」)和呂元祥建築師事務所(香港)有限公司(下稱「呂元祥

公司」)是申請人委聘的其中兩家顧問公司。下列委員已就此議項申報利益：

- 馮英偉先生 — 為怡和集團的前僱員
- 何安誠先生 — 目前與置地公司、弘達公司及呂元祥公司有業務往來
- 張國傑先生 — 其公司與怡和集團、置地公司、弘達公司及呂元祥公司有業務往來
- 黎庭康先生 — 其前公司與怡和集團、置地公司、弘達公司及呂元祥公司有業務往來
- 黃幸怡女士 — 為美心集團公司(怡和集團附屬公司)的前僱員

101. 小組委員會備悉，黎庭康先生已離席。由於何安誠先生涉及直接利益，以及馮英偉先生先前曾參與這宗申請的工程項目，委員同意他們可留在席上，但不應參與討論。由於黃幸怡女士和張國傑先生沒有參與這宗申請，委員同意他們可留在席上。

102. 秘書報告，有鑑於新型冠狀病毒疫情的最新發展，城規會一些會議已改期。由於有關中區分區計劃大綱草圖的申述和意見進行的聆聽會(屬積壓個案之一)改在今天的會議舉行，預計城規會沒有足夠時間可以考慮這宗覆核申請。規劃署要求城規會押後審議這宗覆核個案。

103. 委員備悉，根據有關「延期對根據《城市規劃條例》提出的申述、意見、進一步申述及申請作出決定」的城市規劃委員會規劃指引(下稱「規劃指引編號 33」)，城規會可在特殊情況下及／或基於該會認為適合的合理理由，把審議有關項目的會議押後至另一個日期舉行。

104. 經商議後，城規會決定按規劃署的要求，把審議這宗覆核申請的會議日期押後。一俟城規會秘書處重新編定會議日期，這宗申請便會再次提交城規會考慮。

## 屯門及元朗西區

### 議程項目5

[公開會議]

要求延期覆核規劃申請編號 A/YL-LFS/356(第一次延期)  
擬在劃為「住宅(丙類)」地帶的元朗流浮山第 129 約  
地段第 2150 號闢設臨時電動汽車充電站及私家車停車場  
連附屬辦公室及收費處(為期三年)  
(城市規劃委員會文件第 10668 號)

---

[此議項以廣東話進行。]

105. 秘書報告，有鑑於新型冠狀病毒疫情的最新發展，城規會一些會議已改期。就有關中區分區計劃大綱草圖的申述和意見進行的聆聽會(屬積壓個案之一)，改在今天的會議舉行。預計城規會沒有足夠時間可以考慮這宗覆核申請。規劃署要求城規會押後審議這宗覆核個案。

106. 委員備悉，根據有關「延期對根據《城市規劃條例》提出的申述、意見、進一步申述及申請作出決定」的城市規劃委員會規劃指引(下稱「規劃指引編號 33」)，城規會可在特殊情況下及／或基於該會認為適合的合理理由，把審議有關項目的會議押後至另一個日期舉行。

107. 經商議後，城規會決定按規劃署的要求，把審議這宗覆核申請的會議日期押後。一俟城規會秘書處重新編定會議日期，這宗申請便會再次提交城規會考慮。

### 議程項目6

[公開會議]

要求延期覆核規劃申請編號 A/TM/530(第二次延期)  
在劃為「政府、機構或社區」地帶的屯門虎地屯富路  
屯安里第 132 約地段第 2011 號(部分)作靈灰安置所用途  
(城市規劃委員會文件第 10669 號)

---

[此議項以廣東話進行]

108. 秘書報告，這宗申請涉及作靈灰安置所用途。下列委員已就此議項申報利益：

- 黃令衡先生      —   為私營骨灰安置所上訴委員會成員；
  
- 張國傑先生      —   其公司為私營骨灰安置所發牌委員會的法律顧問；以及
  
- 黎庭康先生      —   為私營骨灰安置所上訴委員會前成員，以及其前公司為私營骨灰安置所發牌委員會的法律顧問。

109. 委員備悉，黎庭康先生已離席。由於黃令衡先生和張國傑先生所涉利益間接，委員同意他們可留在席上。

110. 秘書向委員簡介，申請人的代表於二零二零年七月二十九日致函城規會秘書，要求城規會延期兩個月才就這宗覆核申請作出決定，讓申請人有時間回應公眾關注，並就極樂寺的背景和靈灰安置所的營運提供更多資料。這是申請人第二次就這宗覆核申請要求延期。

111. 委員備悉，申請人要求延期的理據符合有關「延期對根據《城市規劃條例》提出的申述、意見、進一步申述及申請作出決定」的城市規劃委員會規劃指引(下稱「規劃指引編號33」)所載的延期準則，即申請人需要更多時間準備進一步資料，以支持這宗覆核申請；申請人並非要求把日期無限期押後；以及延期不會影響其他相關各方的利益。

112. 經商議後，城規會決定按申請人的要求，延期就這宗覆核申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。城規會亦同意，這宗覆核申請須在收到申請人的進一步資料當日起計三個月內提交城規會考慮。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗覆核申請可於較早的會議上提交城規會考慮。城規會亦同意告知申請人，城規會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料。由於這是第二次延期，而城規會已給其合共四個月時間準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

議程項目7

[公開會議]

其他事項

[此議項以廣東話進行。]

113. 餘無別事，會議於下午六時四十五分結束。