

二零二三年二月十日舉行的城市規劃委員會  
第 1288 次會議記錄

---

出席者

發展局常任秘書長(規劃及地政) 主席  
何珮玲女士

馮英偉先生

廖凌康先生

黃幸怡女士

余烽立先生

劉竟成先生

羅淑君女士

伍灼宜教授

黃煥忠教授

余偉業先生

陳振光教授

黃天祥博士

張李佳蕙女士

呂守信先生

馬錦華先生

徐詠璇女士

黃傑龍先生

運輸署總工程師／交通工程(九龍)

王志恒先生

民政事務總署總工程師(工程)

區英傑先生

環境保護署助理署長(環境評估)

曾世榮先生

地政總署署長

黎志華先生

規劃署署長

鍾文傑先生

規劃署副署長／地區

葉子季先生

秘書

**因事缺席**

黃令衡先生

副主席

候智恒博士

伍穎梅女士

蔡德昇先生

梁家永先生

倫婉霞博士

何鉅業先生

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  
鄭韻瑩女士(上午)  
盧玉敏女士(下午)

高級城市規劃師／城市規劃委員會  
梁美玲女士(上午)  
李佳足女士(下午)

## 開會詞

### 議程項目1

[公開會議]

#### 通過二零二三年一月二十日第 1287 次會議記錄

[此議項以廣東話進行。]

1. 二零二三年一月二十日第 1287 次會議記錄草擬本已在二零二三年二月九日送交委員。如委員於二零二三年二月十三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：會議記錄在納入一名委員就第 39(e)段建議的修訂後，於二零二三年二月十六日獲得通過。]

### 議程項目2

[公開會議]

#### 續議事項

[此議項以廣東話進行。]

2. 秘書報告並無續議事項。

## 港島區

### 議程項目3

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

有關考慮《薄扶林分區計劃大綱草圖編號 S/H10/20》的申述和意見

(城市規劃委員會文件第 10880 號)

---

[此議項以英語及廣東話進行。]

3. 秘書報告，《薄扶林分區計劃大綱草圖編號 S/H10/20》(下稱「分區計劃大綱圖」)旨在落實兩宗位於薄扶林並已獲同意的第 12A 條申請(編號 Y/H10/13 及 Y/H10/14)。香港大學(下稱「港大」)為申請編號 Y/H10/13 的申請人，而黃志明建築工程師有限公司(下稱「黃志明公司」)則為另一宗申請(編號 Y/H10/14)的其中一家顧問公司。港大、港大醫學院轄下的數個部門／中心／學系和其他與港大有關的組織(包括港大醫學院校友會、港大醫學會及港大安全事務處)(**R1 至 R26 及 C1**)、港怡醫院(**R28**)，以及香港數碼港管理有限公司(下稱「數碼港公司」)(**R30**)已提交申述／意見。以下委員已就此議項申報利益：

- |                |   |                         |
|----------------|---|-------------------------|
| 黃令衡先生<br>(副主席) | — | 為 R564 的親戚；             |
| 侯智恒博士          | — | 為港大首席講師；以及其配偶為港大首席講師；   |
| 余烽立先生          | — | 目前與黃志明公司有業務往來；          |
| 黃天祥博士          | — | 為港大客座教授；以及目前與港怡醫院有業務往來； |
| 馮英偉先生          | — | 為港大商學院會計顧問委員會主席；        |
| 徐詠璇女士          | — | 為港大社會工作及社會行政學系院士和港大前僱員； |

- |       |   |   |
|-------|---|---|
| 陳振光教授 | — | 為港大名譽副教授；   |
| 伍灼宜教授 | — | 為港大客席教授；  |
| 羅淑君女士 | — | 為港大客席副教授；   |
| 倫婉霞博士 | — | 為港大其中一個課程的校外考核人員；   |
| 黃幸怡女士 | — | 為數碼港公司行政總裁的朋友；  |
| 呂守信先生 | — | 為一間公司董事，該公司在薄扶林擁有單位和泊車位，與配偶在薄扶林共同擁有一個單位，以及其配偶在薄扶林擁有一個泊車位； |
| 廖凌康先生 | — | 與配偶在薄扶林共同擁有兩個單位；以及  |
| 黃煥忠教授 | — | 有近親居於薄扶林。   |

4. 委員備悉，黃令衡先生和侯智恒博士因事未能出席會議。委員同意，由於黃天祥博士、余烽立先生和黃幸怡女士沒有參與分區計劃大綱圖的修訂項目，以及／或提交相關申述，因此他們在稍後到達時應獲許參與會議。委員亦同意，由於陳振光教授、伍灼宜教授、倫婉霞博士、馮英偉先生、羅淑君女士和徐詠璇女士所涉利益間接；以及廖凌康先生、黃煥忠教授的親戚和呂守信先生、呂守信先生的配偶和呂守信先生擔任董事的公司所擁有的相關物業並非直接望向修訂所涉用地，因此他們可留在席上。

#### 簡介和提問部分

5. 主席表示已向申述人和提意見人發出通知，邀請他們出席聆聽會，但他們當中除已到席或表明會出席聆聽會的人士外，其他人士不是表示不會出席聆聽會，就是沒有回覆。由於

城規會已給予申述人和提意見人合理通知，委員同意在這些人士缺席的情況下聆聽申述和意見。

6. 以下政府的代表、申述人、提意見人和他們的代表此時獲邀到席上：

### 政府的代表

#### *規劃署*

周文康先生 — 港島規劃專員

黃少薇女士 — 高級城市規劃師／港島

#### *醫務衛生局(下稱「醫衛局」)*

關如璧女士 — 醫衛局副秘書長 3

馮品聰先生 — 醫衛局首席助理秘書長 3

### 申述人、提意見人和他們的代表

#### R 24—香港大學醫學院校友會

徐錫漢醫生 — 申述人的代表

#### R 40—香港病人權益協會

彭鴻昌先生 — 申述人的代表

#### R 44—長期病患者關注醫療改革聯席

陳偉傑先生 — 申述人的代表

#### R 51—梁智鴻

梁智鴻醫生 — 申述人

#### R 133／C2—鄧凱兒

#### R 636—陳應城

陳應城教授 — 申述人、申述人和提意見人的代表

R 352—黃田鎮

R 381—謝偉財

R 549 / C 6—郭鈺榆

- 黃田鎮醫生 — 申述人  
謝偉財教授 — 申述人  
郭鈺榆女士 — 申述人和提意見人

R 382 / C 5—程可儀

R 493—袁國勇

- 袁國勇教授 — 申述人、申述人和提意見人的代表

R 396—梁嘉傑

C 4—周安兒

- 梁嘉傑教授 — 申述人、提意見人的代表

R 505—陳瑋琪

- 陳瑋琪女士 — 申述人

R 525—陸智修

R 540—劉澤星

C 1—香港大學

- 劉澤星教授 — 申述人、提意見人的代表  
施偉賢先生 — 提意見人的代表

R 746—黃譚智媛

- 黃譚智媛醫生 — 申述人

R 761—杜啟峻

R 883 / C 7—吳淑慧

- 杜啟峻醫生 — 申述人  
吳淑慧女士 — 申述人和提意見人  
李唯德先生 — 申述人和提意見人的代表

R 1352 / C 8—何崇鈞

- 何崇鈞先生 — 申述人和提意見人  
歐海健先生 — 申述人和提意見人的代表



R 1496 / C9—盧當傑

- 盧當傑先生 — 申述人和提意見人  
Paul Hunt博士 — 申述人和提意見人的代表

R 1523—林雲峯

C3—蕭海鈴

- 林雲峯先生 — 申述人、提意見人的代表

R 1593 / C10—梁毓裕

- 王天鳳女士 — 申述人和提意見人的代表

R 1755 / C11—Chau Ka Yu

- 曾芷沛女士 — 申述人、提意見人的代表

R 1771—徐志剛

C13—豪峰業主立案法團

- 徐志剛先生 — 申述人、提意見人的代表

R 1785 / C12—豪峰二期業主立案法團

R 1919—梁碧釗

- 梁碧釗女士 — 申述人、申述人和提意見人的代表

R 1802—Yvonne McMahon

R 1944 / C19—司馬文

- 司馬文先生 — 申述人、提意見人，以及申述人的代表

R 1925 / C21—心光盲人院暨學校有限公司

C20—連嘉維

C22—黃力懿

C23—梁嘉琪

C24—涂淑怡

領賢規劃顧問有限公司

- 李禮賢先生 ] 申述人和提意見人的代表  
袁晰翹女士 ]

- 郁德芬博士 — 申述人／提意見人  
(R 1925 / C21)的代表

涂淑怡女士

— 提意見人

R 1943 / C 18 — Mary Mulvihill

Mary Mulvihill女士

— 申述人和提意見人

7. 主席歡迎各人到席，並扼要解釋聆聽會的程序。她表示會請規劃署的代表向委員簡介申述和意見的內容，然後請申述人、提意見人和他們的代表作口頭陳述。為確保會議能有效率地進行，每名申述人、提意見人或其代表將獲分配 10 分鐘時間作口頭陳述。在申述人、提意見人或他們的代表獲分配的時間完結前兩分鐘和完結的一刻，會有計時器提醒他們。當有關的申述人、提意見人和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或申述人、提意見人和他們的代表提問。答問部分結束後，主席會請政府的代表、申述人、提意見人和他們的代表離席。城市規劃委員會(下稱「城規會」)會在他們離席後商議有關的申述和意見，並於稍後把城規會的決定通知申述人和提意見人。

8. 主席請規劃署的代表向委員簡介申述和意見的內容。

9. 高級城市規劃師／港島黃少薇女士借助投影片，向委員簡介申述和意見的內容，包括分區計劃大綱草圖的背景、申述人及提意見人所提出的理由／看法／建議、規劃評估，以及規劃署對申述及意見的看法。有關詳情載於城規會文件第 10880 號(下稱「文件」)。有關修訂包括：

- (a) 項目 A — 把位於沙宣道 3 號以東的一幅土地由「綠化地帶」改劃為「政府、機構或社區(1)」地帶，並把最高建築物高度限制為主水平基準上 164 米，以供附近的港大醫學院校園擴建擬議的教學大樓。此修訂旨在落實已獲城規會都會規劃小組委員會於二零二一年十一月二十六日就有關同意第 12A 條申請(編號 Y/H10/13)所作的決定；以及

- (b) 項目 B— 把目前由心光盲人院暨學校(下稱「心光」)佔用的一幅土地(位於薄扶林道 131 號)由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(丙類)7」地帶，以供擬議住宅發展，並把最高地積比率限為 1.9 倍，最高建築物高度限制限為主水平基準上 151 米。申請人在作出第 16 條規劃申請時須呈交發展藍圖，連同技術評估(即《註釋》所載的空氣質素、交通噪音和排污影響)，以供城規會審批。此修訂旨在落實已獲城規會都會規劃小組委員會於二零二二年五月六日就有關同意第 12A 條申請(編號 Y/H10/14)所作的決定。

[黃天祥博士及黃幸怡女士在規劃署作簡介時到席。]

10. 主席其後請申述人、提意見人和他們的代表闡述其申述／意見。

#### R51—梁智鴻

11. 梁智鴻醫生(本身是醫生、港大醫學院校友、醫院管理局(下稱「醫管局」)前主席及港大校務委員會前主席)作出陳述，要點如下：

- (a) 他支持項目 A，並促請盡快建成擬議教學大樓；
- (b) 香港的醫療專業人手嚴重不足，因此有急切需要培訓更多醫生、護士和其他醫療專業人手。此外，只有借助研究工作及在科研上取得進展，醫療服務才得以進步。港大醫學院一直是研究醫療衛生的先驅，亦經常在醫學方面有新發現，要保持醫學院的前列地位，實有需要提升其教學與研究能力。要達到此目的，港大醫學院需要更多空間配合其不斷增加的教育及研究需要；以及

- (c) 項目 A 用地是擴建港大醫學院的一個合理選擇，可與在沙宣道的港大醫學院現有設施發揮協同效應，而且與瑪麗醫院的距離只有數分鐘步程，方便學生到醫院接受培訓。

#### R40—香港病人權益協會

12. 彭鴻昌先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他支持項目 A；
- (b) 社區組織協會(R45)及聯盟組織(包括 R40、老人權益聯盟(R37)和婦女健康關注組(R42))亦提交了表示支持項目 A 的申述；
- (c) 香港醫生人手一直嚴重短缺，香港的人均醫生比例亦反映了這個情況。過往，每 1 000 名人口約有 1.8 名醫生。由二零零九年開始，當醫科學生開始由當時每屆 250 名增加至近期每屆 590 名時，這個比例已稍有改善。目前，每 1 000 名人口有 2 名醫生。儘管如此，這個比例仍然落後於很多其他已發展國家；
- (d) 雖然在兩個 10 年醫院發展計劃下，未來 10 至 20 年會提供 15 000 張病床，但未能確定日後的醫生供應量能否應付不斷增加的設施和對醫療服務的需求，因此有迫切需要培訓更多醫生；
- (e) 基於以上理由，香港的醫學院需要擴建。就港大醫學院而言，雖然醫科學生的總人數過去 20 年由約 1 300 人急升至逾 3 500 人(即增幅多於 1.5 倍)，但用作醫療培訓的空間卻維持不變。新建的教學大樓會為醫科學生提供更佳的設施和環境；
- (f) 瑪麗醫院(即港大醫學院的旗艦培訓醫院)及港大醫學院校園應集中在一起，以便利學生和教職員就臨床工作方面作緊密交流。因此，把擬議港大醫學院校園擴建部分設於項目 A 用地內，做法合理；以及

- (g) 擬議發展項目將設置生產醫藥產品的實驗室，有助於嚴重疾病及早作出診斷和治療。

[余烽立先生在 R40 陳述期間到席。]

#### R44—長期病患者關注醫療改革聯席

13. 陳偉傑先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他支持項目 A；
- (b) 香港沒有嵌合抗原受體 T 細胞(CAR-T)療法，他認識一名血癌病人需要在內地接受這項治療，為病人及其照顧者造成極大不便。若能於短期內把這項先進的療法引入香港，會更為理想；
- (c) 港大醫學院目前的醫學教學設施不足。港大醫學院的新校園可提供先進的設施(包括香港首個幹細胞實驗室)。這些新設施將有助促進醫學進步，惠及香港的病人；以及
- (d) 港大醫學院會符合國際安全標準，不會有任何風險問題。

#### R24—香港大學醫學院校友會

14. 徐錫漢醫生(香港大學醫學院校友會主席兼瑪麗醫院副醫院行政總監)作出陳述，要點如下：

- (a) 他支持項目 A；
- (b) 近年在公營部門工作的醫療專業人員人數顯著減少，部分人轉投私營部門，部分人離開香港；
- (c) 由於預計未來 20 年，65 歲以上的人口會增加一倍，香港醫生人手短缺的問題將會惡化。為解決此問題，香港兩間醫學院於二零二二／二三年的收生人數各增加至 295 人，過去 20 年的醫科學生人數

由 1 300 人增加至 3 500 人。位於項目 A 用地的港大醫學院新校園(包括臨床技能實驗室)可提供理想的教學環境；以及

- (d) 瑪麗醫院是港大醫學院的旗艦培訓醫院，此設施已運作超過 80 年，缺乏空間開設更多臨床教學課堂。位於項目 A 用地的擬議港大醫學院新校園鄰近瑪麗醫院和沙宣道一帶的其他教學地點，方便學生頻繁地前往醫院出席臨床教學課堂，以及提供空間在課堂後交流經驗。

#### R 746—黃譚智媛

15. 黃譚智媛醫生是港大醫學院校友、港大前教職員、瑪麗醫院前行政總監、醫管局前行政總裁和香港地球之友慈善有限公司前主席。

16. 她表示，為應對氣候變化，達致淨零碳建築環境應是未來的最佳方向。除了推行綠色建築外，通過與社會不同界別合作種植更多樹木有助維持全球碳匯穩固。由漁農自然護理署(下稱「漁護署」)舉辦的植林優化計劃，旨在提高植林區的可持續性，地球之友一直通過其「酷森林」活動，協助推廣漁護署的計劃。港大醫學院和一些校友會一直支持「酷森林」活動，為對進行發展項目作出補償，所種植的樹木數目多於被砍伐樹木的數目。

#### R 1352 / C 8—何崇鈞

17. 明愛胡振中中學校長歐海健先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他支持項目 A；
- (b) 雖然學校十分接近項目 A 用地，而且受擬議擴建計劃的影響最大，但港大一直與學校保持良好溝通；
- (c) 現時，很多該校的師生均由薄扶林道瑪麗醫院附近的沙宣道斜路，往下行到位於羅富國徑的校舍。日後，他們將可受惠於薄扶林道和羅富國徑之間的擬

議行人通道，經由港大醫學院的擬議發展項目返校；以及

- (d) 至於有關指港大醫學院的設施或會有氣體洩漏的問題，他相信港大醫學院將會非常負責任，其設施亦會符合十分高的安全標準。此外，過去沒有氣體洩漏的記錄。

R1593 / C10 — 梁毓裕

18. 全球華人乳癌組織聯盟大會主席王天鳳女士作出陳述，要點如下：

- (a) 她支持項目 A；以及
- (b) 過去 30 年間，癌症病人的數目已增加三倍，而較年輕(例如四十來歲)的癌症病人數目亦有所上升。當局有需要進行科研，以便根據實證和實驗結果，制訂更有效的預防措施及為病人研發治療方法。醫學研究實驗室應設於醫院附近，方便患上不同疾病的病人可隨時接受臨床試驗。

R1771 — 徐志剛

C13 — 豪峰業主立案法團

19. 豪峰業主立案法團主席徐志剛先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他支持在香港發展醫療事業，但反對項目 A；
- (b) 表示支持的申述均來自與港大醫學院有關的團體，故構成利益衝突。即使收到大量表示支持的意見，亦毫無意義。在第 12A 條階段共收到約 900 份反對意見，而這些意見主要來自薄扶林的居民；
- (c) 港大醫學院在項目 A 用地進行的擴建計劃自二零二一年(約兩年前)起對外公佈以來，至今只諮詢了區內居民兩次，而諮詢環節太短，不足以進行問答部

分。儘管業主立案法團多番要求，但港大醫學院仍未有安排更多會議，以便更了解區內居民的關注；

- (d) 項目 A 涉及把一幅土地由「綠化地帶」改劃為「政府、機構或社區(1)」地帶，而項目 B 涉及把一幅土地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(丙類)7」地帶。從業外人士的角度看，有關的改劃建議並不合乎邏輯，因為政府可收購項目 B 用地(原本劃為「政府、機構或社區」地帶)進行港大醫學院的擴建計劃，而把心光遷到另一地方；
- (e) 當局在分區計劃大綱圖上把項目 B 用地的建築物高度限制訂為主水平基準上 151 米，即與該用地現有校舍的建築物高度限制相若。同樣，應就項目 A 用地施加相同的建築物高度限制，即主水平基準上 151 米，而非現時所訂的主水平基準上 164 米。根據港大醫學院的方案，項目 A 用地的建築物會興建在斜坡上的建築物外露支柱之上，以盡可能保護更多生長在該處的樹木。不過，倘擬議發展興建至主水平基準上 164 米，便會對薄扶林道沿途的區內居民帶來負面的視覺影響。為減低上述影響，司馬文先生(R1944 / C19)提出把整個平台及建築物降低，但維持相同的發展規模。居民曾要求與港大醫學院會面，討論上述方案，但港大醫學院並無作出回應；
- (f) 港大醫學院應提供有關招生目標及倘未能達到該目標有何後備方案的資料。考慮到廣東省的醫科院校供應充足、近期香港移民人數上升，以及政府近期容許非本地培訓醫生在本港執業的政策等因素，港大醫學院或未必能夠達到招生目標。由於擬議港大醫學院擴建項目是由政府資助，因此該院應對納稅人負責；
- (g) 區內居民先前已物色七幅替代用地供港大醫學院考慮，包括玫瑰邨、重建該院位於沙宣道現有已過時且未獲充分利用的設施、毗鄰華人基督教墳場的土地、域多利道下方劃為「綠化地帶」的政府土地



等。該些替代用地全部均位於瑪麗醫院 15 分鐘的步程範圍內。儘管二零二一年的《施政報告》已提及會預留一幅面積較大的「綠化地帶」用地予港大作擴建之用，但港大醫學院仍選擇在面積較小的項目 A 用地上擴建其設施，但並無提出令人信服的解釋。此外，在項目 A 用地的斜坡上進行發展不但困難重重，而且費用高昂；

- (h) 由於建築物平台上的擬議公眾休憩用地底下設有生物安全第三級實驗室，因此區內居民不太可能會前往該處；
- (i) 雖然項目 B 用地的發展規模遠較項目 A 用地的發展規模為小，但心光須就項目 B 用地的發展項目在作出規劃申請時提交一份發展藍圖，以及就空氣質素、交通噪音及排污等方面的影響作出評估，以供城規會考慮。鑑於港大醫學院擬在項目 A 用地進行的擴建亦會造成負面影響(例如沿沙宣道的現有港大醫學院設施排放帶有臭味的廢氣、實驗室廢物的處理、附近的道路網絡出現交通擠塞等)，因此須提交發展藍圖及各項影響評估的規定亦應同樣適用於項目 A。此外，有關發展必須符合相關政府部門的要求，並獲城規會批准，方可進行；
- (j) 薄扶林道近瑪麗醫院路口現時有交通擠塞問題，建築工程所帶來的交通影響亦未妥為評估，港大醫學院應就此提交相關技術評估；
- (k) 根據港大醫學院的方案，B 座天台上設有氣體裝置。由於夏季吹西南風時，豪峰位處 B 座的順風帶，因此海風會把 B 座排放的氣體帶到附近的住宅發展項目。上述的氣體裝置應朝向域多利道及沙宣道，並盡量遠離薄扶林道一帶的發展；
- (l) 港大醫學院在回應有關研究實驗室可能出現洩漏的憂慮時表示，港大的研究實驗室並無出現過重大事故。不過，徐先生卻在互聯網上發現有關港大在二

零一四年、二零二零年及二零二二年發生氣體洩漏事故的資料；

- (m) 擬議發展的生物安全第三級實驗室不分晝夜都燈火通明，因而會對附近居民造成光污染。港大醫學院在文件第 5.3.1(m)段所提出的擬議緩解措施力道不足；以及
- (n) 由於區內居民的憂慮仍未釋除，他們要求：
  - (i) 城規會重新考慮項目 A 用地的擬議發展，並要求港大醫學院提交各項技術評估，以提供理據支持其方案；以及
  - (ii) 港大醫學院需與區內居民緊密聯繫，並在施工前爭取他們對擬議發展的支持。

R1785 / C12—豪峰二期業主立案法團

R1919—梁碧釗

20. 豪峰二期業主立案法團代表梁碧釗女士作出陳述，要點如下：

- (a) 她支持港大醫學院關建新設施，但對項目 A 用地的擬議發展表示關注；
- (b) 分區計劃大綱圖的《說明書》訂明，建築物高度由西北部的水平基準上 164 米下降至東南部的水平基準上 123 米。然而，《說明書》並無述明水平基準上 164 米部分的涵蓋範圍，亦沒提及有否把天台構築物(約 4 至 5 米高)計入建築物高度。另有意見擔心建築物的高度會在提交建築圖則階段有所增加；
- (c) 目前，港大醫學院在沙宣道兩旁的現有設施經常排放白煙。由於豪峰二期位於海風的順風帶，而且鄰近項目 A 用地(僅約 29 米外)，因此擬議發展項目所產生的任何排放物(例如臭氣、輻射物質等)都會

隨風吹向豪峰二期。為避免這類影響，必須修訂《說明書》，訂明在項目 A 用地進行的發展項目的最高建築物高度須限為主水平基準上 148 米(西北部所訂的主水平基準上 164 米除外)，而且不容許於日後放寬建築物高度；

- (d) 根據二零二一年十一月二十六日都會規劃小組委員會第 684 次會議(為考慮相關的第 12 條申請而舉行)的記錄，自二零二零年年初以來，申請人進行了多輪諮詢。不過，區內居民直至二零二一年六月三日雙方首次會面時，才看到由申請人所展示的港大醫學院提出的方案，他們無法提早向港大醫學院轉達意見。港大醫學院在第二次與區內居民會面時向他們所展示的發展計劃，亦欠缺細節；
- (e) 應在擬議發展項目面向鄰近住宅樓宇的建築物外牆進行最大幅度的綠化，以增添視覺趣味，亦可盡量減少眩光及光污染；
- (f) 正如豪峰業主立案法團主席(R1771)所解釋，應把擬議發展項目整個平台及建築物再往下沉，以減低對區內薄扶林道一帶的居民帶來的視覺影響；以及
- (g) 邀請城規會繼續監察該項目，以確定先前提交予城規會的發展方案會於其後階段落實，同時確保港大醫學院會舉行更多會議，讓區內居民得知項目的進展情況；

R1802 — Yvonne McMahon

R1944 / C19 — 司馬文

21. 司馬文先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 由於現時未能確定港大醫學院就項目 A 用地所提的方案在以下方面是否可行，他請城規會藉由要求港大就項目 A 提交總綱發展藍圖，對之作出管制：

(i) 當局在二零二二年五月六日都會規劃小組委員會第 694 次會議上，就涉及項目 B 用地的第 12A 條申請(編號 Y/H10/14)作出考慮。有委員在會議上表示，當小組委員會日後考慮申請或分區計劃大綱圖的修訂時，應獲告知在附近地區是否有任何已規劃的發展。就此而言，城規會應留意，該區現正進行一些規模龐大的發展，包括：

- 瑪麗醫院重建項目；
- 港大醫學院在項目 A 用地的擴建項目；
- 在位於項目 A 用地和碧瑤灣之間，面積較大的「綠化地帶」用地(4 公頃)興建港大深科技研發大樓；
- 港鐵南港島線(西段)瑪麗醫院站；
- 鋼綫灣山谷的潛在發展；以及
- 港大醫學院沿沙宣道一帶的重建項目等；

(ii) 他難以理解，為何項目 A 和 B 彼此相鄰，但當局並沒有就規模較大的發展項目(即項目 A)施加須提交總綱發展藍圖的規定，但卻就規模較小的發展項目(即項目 B)施加有關規定；

(iii) 有關岩土工程規劃檢討報告顯示，項目 A 用地在土力方面受嚴重限制(該報告夾附於都會規劃小組委員會文件第 Y/H10/13A 號，以供小組委員會在二零二一年十一月二十六日的會議上考慮)。可是，當局並沒有作出進一步研究以解決以下問題：

- 人命後果類別或會因擬議發展而有所改變；
- 擬議發展項目被附近的建築物包圍；
- 申述用地位於渠務保留地帶內；
- 申述用地內有兩條天然明渠；
- 南港島線(西段)或會駛經申述用地；

- 須進行挖掘和使用側向支撐系統，以興建地基和地庫構築物；
  - 基岩僅位處地面數米之下，顯示表層泥土和泥土上的植被會輕易沖走；以及
- (iv) 根據港大醫學院的方案，預期長於建築物下斜坡上的樹木將存活下去。本港有許多例子顯示，在有外露支柱的構築物下的植物／樹木不能存活。有見及此，平台和建築物應往下沉，以消除地底死位，並降低整體建築物高度；以及
- (b) 由於當局有就項目 B 用地和數碼港擴建項目施加須提交總綱發展藍圖的規定，項目 A 用地的港大醫學院擬議發展項目亦應加入同樣規定。

R1925 / C21 – 心光盲人院暨學校

C20 – 連嘉維

C22 – 黃力懿

C23 – 梁嘉琪

C24 – 涂淑怡

22. 心光的代表李禮賢先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 搬遷心光已花費很多時間。關於項目 B 用地的第一份改劃建議在二零零九年獲考慮，而改劃用途地帶需時 13 年才在二零二二年獲得同意；

*根據《分區計劃大綱圖》就項目 A 提交總綱發展藍圖訂明規定*

- (b) 關於項目 A 用地，建議在「政府、機構或社區 (1)」地帶的《註釋》，施加須於作出第 16 條規劃申請時提交總綱發展藍圖的規定。此舉能讓城規會保留落實港大醫學院擬議發展的控制權，確保港大醫學院會遵守《說明書》內列明的要求，以及把都市規劃小組委員會委員所提關注事項和建議按情況

納入其中。委員在二零二一年十一月二十六日進行的第 684 次都市規劃小組委員會會議上提出的建議包括：

- (i) 關注概念計劃會否按計劃進行興建工程；
- (ii) 建議提升擬進行的園景美化工程的質與量，使之與次生樹林現時所保留的植被更為融合，並更妥善地保留該地區的「綠化帶」特色；以及
- (iii) 建議檢討擬議的發展密度，重新考慮擬議緊急車輛通道的必要性，以及改善行人連接和過路處。

隨後在「政府、機構或社區(1)」地帶訂明的管制措施不足以有效回應上述委員的關注事項；

(c) 港大醫學院在委員會文件(第 6.3.1 段)指出：

- (i) 項目 A 用地的擬議港大醫學院擴建計劃是由政府全數資助，並獲醫務衛生局(醫衛局)和教育局全力支持，有關計劃已於二零二一年五月呈交衛生事務委員會及教育事務委員會，並將提請立法會批准撥款。政府有完善的機制確保該項目是可行、合乎經濟原則，以及符合所有相關要求；以及
- (ii) 相關限制已納入《說明書》，例如提供公共休憩用地、梯級式建築物高度概念等。

(d) 為回應港大醫學院所提出的上述要點，城規會應注意：

- (i) 上述機構無一能夠確保擬議發展不會對社區造成滋擾。城規會是唯一能夠就這些滋擾施加法定條文並作出監管的機構；以及
- (ii) 《說明書》並非一項法定管制，而港大醫學院有權不予理會；

根據《分區計劃大綱圖》就項目 A 應有關 32 米的非建築用地訂明限制

- (e) 在港大醫學院對項目 A 用地提出的方案中，心光用地的邊界有一幅闊 32 米的非建築用地。然而，《分區計劃大綱圖》沒有訂明該幅非建築用地，亦沒有機制確保最終能提供該幅闊 32 米的非建築用地。城規會應在《分區計劃大綱圖》訂明，從心光用地邊界闢設最少闊 32 米的非建築用地；
- (f) 上述闊 32 米的非建築用地可作為緩衝區，隔開港大醫學院擬議校園，為現有視障學生和將來項目 B 用地的住戶提供一個健康舒適的生活及學習環境。該非建築用地亦能保存薄扶林道的公共景觀；
- (g) 關於項目 B 用地的發展時間表，目標訂於二零二三年第一至第三季度敲定批出東涌搬遷用地，於二零二七年落成東涌用地的新校舍，並於二零二八年為東涌用地取得佔用許可證和相關牌照後完成搬遷。至於項目 A 用地的發展時間表方面，預計將於二零二三年年尾展開建築工程，以趕及於二零二七年竣工。因此，心光的視障學生在搬遷到東涌用地之前，會在數年間受項目 A 用地的工程所影響，因此有必要提供該闊 32 米的非建築用地作為緩衝區，減輕負面影響。

#### 建築物高度限制

- (h) 分區計劃大綱圖的《說明書》第 5.2 段載列：「至於薄扶林道與置富道交界處以北的一段薄扶林道近海的一邊，當局預算把樓宇高度盡量保持在薄扶林道路面水平之下，以保存優美的景觀和該區的整體特色」。因此，項目 B 用地的建築物高度限制為主水平基準上 151 米(即該處現有建築物的建築物高度)，但項目 A 用地的建築物高度限制為主水平基準上 164 米，並不符合《說明書》的規定；

*把須就項目 B 用地提交發展藍圖的規定從分區計劃大綱圖刪除*

- (i) 應刪除須就項目 B 用地提交發展藍圖的規定。施加這項規定是為了回應環保署署長的關注，因為環保署署長認為，現時缺乏機制確保日後的住宅發展項目會就空氣質素、交通噪音及排污影響方面落實合適的緩解措施；
- (j) 在第 12A 條申請階段，所有已提交的技術評估均顯示擬議發展項目不會帶來負面影響。申請人已建議多項緩解措施，以符合在空氣質素及交通噪音方面的相關環保規定。已提交的排污影響評估亦顯示沒有對排污造成負面影響，而環保署署長和渠務署對這宗申請及該排污影響評估均沒有提出負面意見；
- (k) 雖然港大醫學院和心光均承諾提供緩解措施以符合《香港規劃標準與準則》的規定，但城規會只對項目 B 用地施加須在作出第 16 條規劃申請時提交發展藍圖的規定；
- (l) 港大醫學院和心光提交的排污影響評估均顯示，相關發展項目不會帶來負面影響，但環保署署長只關注項目 B 用地缺乏監管機制。由於項目 B 用地是一幅細小、狹長及有限制的用地，分區計劃大綱圖已為其制訂足夠的管制(例如把最高地積比率訂為 1.9 倍和最高建築物高度訂為主水平基準上 151 米)，因此發展項目可偏離已獲批的第 12A 條申請方案及擬議緩解措施(包括從薄扶林道後移)的空間將有限；
- (m) 基於以上各項，建議作出以下修訂：

項目 A

- (i) 在《註釋》施加須於作出第 16 條規劃申請時提交總綱發展藍圖的規定；或



- (ii) 在分區計劃大綱圖施加須從項目 B 用地邊界關設最少闊 32 米的非建築用地的規定；以及

項目 B

- (i) 把須就「住宅(丙類)7」地帶提交發展藍圖的規定刪除；或
- (ii) 把須提交發展藍圖的規定從「住宅(丙類)7」地帶的「備註」刪除，並對《說明書》中的「住宅(丙類)7」地帶作出修訂，使申請人只須提交發展藍圖予環保署署長審批。

23. 心光院長郁德芬博士借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 她支持項目 B；
- (b) 現有心光校舍於 60 多年前興建，以切合當時使用者的需要。時至今日，約有 70% 的視障學生有中度至嚴重智障及／或肢體傷殘而需要使用輪椅，但現有處所未能照顧到此等有多重殘障的使用者的需要。鑑於視障人士的特點不斷轉變，而且心光將提供更多元化的協助，因此，心光急需提升和擴充現有設施和服務。然而，受現有用地所限，只有在面積更大的發展項目中才能進行急需的改善工作；以及
- (c) 位於東涌用地的新處所將為有不同殘障程度的多個年齡組別(包括兒童、青少年及長者)的使用者提供設施和服務。校舍是否能順利遷置，取決於就項目 B 所作的修訂是否能獲得批准。由於項目 B 用地日後的重建及其所造成的相關影響已於第 12A 條申請階段妥為處理，因此當局應加快隨後的重建審批流程。

24. 涂淑怡女士借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 建築工程會改變步行環境，例如行人通道會臨時改道、會使用沒有聲響警報的交通管制裝置、重型車輛交通流量有所增加、行人路面變得高低不平。學校職員和視障學生將難以適應此等突如其來的轉變。為保障他們的安全，有關方面須預先知會心光有關轉變，讓校方可為學生和職員作出適當的安排和提供指引；以及
- (b) 心光的視障人士來自不同年齡組別(包括兒童及長者)，部分有多重殘障或健康狀況欠佳，而大部分均在項目 B 用地居住。他們對噪音滋擾十分敏感，並且容易受到空氣污染物的影響，因此實有必要採取減低噪音的措施，以盡量減低噪音水平和減少空氣污染物。

[陳振光教授此時暫時離席。]

[會議小休 15 分鐘。]

R 1943 / C 18 — Mary Mulvihill

25. Mary Mulvihill 女士作出陳述，要點如下：

- (a) 她反對項目 A；
- (b) 政府已在全港各區改劃為數不少的「綠化地帶」用地。為求取得平衡，政府應保留面積相對較小的項目 A 用地作「綠化地帶」，以及項目 B 用地作「政府、機構或社區」地帶；
- (c) 政府應介入並協助心光物色新用地，以供重置向視障和殘疾人士提供的服務。這樣項目 B 用地便可用作其他政府、機構及社區用途；
- (d) 較早前在二零零九年六月十九日，都會規劃小組委員會委員考慮了關於心光在項目 B 用地進行重建的第 12A 條申請，並對該事宜不表反對，因為當時南區並無出現「政府、機構或社區」土地短缺的情

況。然而，港大醫學院現表示該區沒有足夠的「政府、機構或社區」土地供其擴建校園。城規會應重新考慮該區是否有足夠的「政府、機構或社區」土地，以及應否改劃項目 B 用地作住宅用途。港大醫學院的校園可在項目 B 用地連同毗連的一些「綠化地帶」範圍進行擴建，從而保護項目 A 用地的自然環境(即現有的 800 多棵樹木、水道和成熟的生態系統等)。項目 B 用地位處與項目 A 用地相似的優越位置，能與瑪麗醫院和港大醫學院的現有校園互相配合，發揮協同效應；

- (e) 鑑於涉及利用小動物進行實驗的研究實驗室為厭惡設施，而且與有害生物物質相關的問題尚未處理，有關研究化驗室不應設於民居附近。港大醫學院應在接近邊境範圍內關設任何新的研究及教育設施，藉此讓香港更好地融入大灣區；
- (f) 項目 A 用地內的擬議公眾休憩用地未能惠及社區，因為其位置不便，又面向交通繁忙的薄扶林道，而且用地選址鄰近日後的實驗室設施；
- (g) 由於港大醫學院沒有提出任何詳細的建築設計，她支持須就項目 A 提交總綱發展藍圖的規定；
- (h) 只增加約 150 名醫護學生(只有 60 名為醫生，其餘為護士和牙醫)。港大醫學院現時未盡其用的處所可容納新增的學生。此外，護士和牙醫學生有相應的學院，該等學院有空間容納他們；
- (i) 瑪麗醫院的大規模重建及其他區內已規劃項目會沿薄扶林道造成屏風效應。項目 A 用地是唯一可作為調節和緩衝的地方，因此應維持現狀，不進行發展；
- (j) 在項目 A 用地砍伐多棵樹木而不進行補償種植的做法不可接受，而且有違減碳政策；以及

- (k) 若把項目 B 用地重建作住宅用途，項目 A 用地便應保留其現有綠化地帶的功能。

R525—陸智修

R540—劉澤星

C1—港大

26. 港大醫學院院長劉澤星教授借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 他支持項目 A；
- (b) 過去 20 年(即由 2002/03 年度至 2021/22 年度)，港大醫學院的師生人數由約 3 000 人增至 8 600 人(增幅超過雙倍)，本科生收生人數由四個課程所取錄的 273 人增至七個課程所取錄的 633 人。然而，港大醫學院的樓面面積只增加了 55%(由 43 700 平方米增至 66 500 平方米)，因此亟須擴建樓面面積，以改善其教學和科研設施；
- (c) 正如都會規劃小組委員會在二零二一年舉行的第 684 次會議，以及再於這次的城規會會議中所作的承諾，在該份已獲准的第 12A 條申請方案中提出的良好設計元素會予以落實，當中包括採用梯級式建築物高度設計，以及從項目 B 用地界線闢設闊 32 米的非建築用地；
- (d) 港大醫學院會繼續與區內居民保持聯繫，並適當地處理他們提出的關注事項；
- (e) 有些意見認為，擬在項目 A 用地闢建的港大醫學院校園不會設置教學大樓，其內只有研究實驗室而已。關於這點，應注意醫學研究的重要性不僅是要找出能挽救生命的療法，而且還要推動醫學進步，以造福整個社會。海外的醫學科研經驗證明，不少突破性的醫學發現往往是源自大學實驗室；以及

- (f) 近年醫管局正面對執業醫生嚴重流失的問題，每年分別有 8% 的醫生和 10% 的輔助醫療人員流失。鑑於相關空缺需要一段時間才可填補，故應加快在項目 A 用地進行港大醫學院擴建計劃。

[馬錦華先生在 R540 作出陳述期間暫時離席。]

R133 / C2—鄧凱兒

R636—陳應城

27. 港大醫學院發展及基建總監陳應城教授借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 他支持項目 A；

*地區諮詢*

- (b) 港大醫學院曾分別於二零二一年年中及二零二二年底舉行諮詢會，每次約兩至三小時，另外亦曾多次諮詢南區區議會、相關的南區區議員和立法會議員。港大醫學院會繼續與區內居民和不同持份者保持聯繫；

*最新方案*

- (c) 港大醫學院承諾會按第 12A 條申請方案，從項目 B 用地界線闊設闊 32 米的非建築用地，務求盡量減少對心光造成的影響；
- (d) 為盡量減低視覺方面的影響，B 座的建築物高度(即主水平基準上 148 米)會低於豪峰及豪峰二期的第一層住宅樓層的高度(即主水平基準上 153 米)，而 A 座的建築物高度則會由 12A 條申請方案建議的主水平基準上 164 米降低至最新方案所建議的主水平基準上 161 米，並會闊設錯落有致的園景平台，使之與豪峰及豪峰二期相距較遠；

- (e) 有兩條天然水道橫跨項目 A 用地。為盡量減低對生態的影響，位於闊 32 米的非建築用地內鄰近項目 B 用地的一條天然水道將會完整保留，同時亦會確保盡量減輕對另一條位於建築物大樓下的天然水道(下稱「後述水道」)所造成的干擾。在 A 座與 B 座兩幢建築物之間是露天廣場，讓大樓下的後述水道和草木茂密的斜坡得以保留。此外，根據最新方案，連接羅富國徑(主水平基準上 93 米)的汽車斜道結構的覆蓋範圍已縮減，其位置亦會從後述水道進一步向後移，以盡量減少對水道的影響。由於斜坡向西，斜坡上的植被(包括平台下面的植被)可於下午時分受到陽光照射；
- (f) 補償種植方面，每砍伐一棵樹，便會補種 1.13 棵樹；
- (g) 至於建議把平台及建築物再往下沉，以減低在薄扶林道水平受到的視覺侵擾，此舉會把地下的空間進一步壓縮，對樹木造成更大影響；以及
- (h) 港大醫學院承諾會落實於會議上展示的最新方案中提及的良好設計元素(包括採用遞降的建築物高度輪廓、恰當的建築物設計及闢設闊 32 米的非建築用地等)。多個政府部門會繼續審視及監察該項計劃的落實情況。

R1523—林雲峯

C3—蕭海鈴

28. 港大醫學院擬議發展的認可建築師林雲峯先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 他支持項目 A；
- (b) 港大醫學院的擬議發展預計於二零二八年開始運作，所提供的新設施將成為港大醫學院的重要一環，當中包括教學與學習設施、實驗室、研究設施、演講廳(約佔總樓面空間 74%)、辦公室及附屬

設施。在已獲批准的第 12A 條申請方案下的發展參數會在發展過程中落實並加以改良，顧及區內居民和城規會的意見。港大醫學院至今收到來自區內居民和小組委員會的意見如下：

(i) 二零二一年十一月二十六日舉行的都會規劃小組委員會第 684 次會議：

- 應向市民及持份者作出解釋；
- 改善與瑪麗醫院的連接；
- 按第 12A 條申請方案興建有關項目；
- 重新考慮是否有需要興建擬議的緊急車輛通道接駁 A 座及 B 座；
- 平衡其他考慮因素之餘，亦在設計上提供更多彈性；
- 加強綠化；

(ii) 二零二二年十二月十六日舉行的諮詢會議及其他會議：

- 提供更多階梯式綠化範圍；
- 保育大自然；
- 須與周邊地區相協調；
- 盡量把視覺影響減至最少；
- 降低建築物高度；
- 避免在日間造成眩光／在晚間亮燈；
- 改善人流；
- 考慮車流；以及
- 考慮健康、安全及可能排出的廢氣；

#### 最新方案

(c) 第 12A 條申請方案已按照上述意見加以改善，而最新方案包括以下各方面的改進：

(i) 面向豪峰及豪峰二期的建築物外牆將會闢設更多梯級式園景平台，並在天台加強綠化；

- (ii) A 座的建築物高度會由主水平基準上 164 米降低至主水平基準上 161 米，而 B 座的建築物高度會維持在主水平基準上 148 米，即低於豪峰最低一層的住宅樓層；
  - (iii) 天台的構築物只有梯屋；
  - (iv) 在薄扶林道的水平(主水平基準上 138 米)和沙宣道的水平(主水平基準上 123 米)設置平台層，以供行人使用；
  - (v) 從域多利道(主水平基準上 70 米)進入擬議發展的行人可使用升降機直達設於薄扶林道水平(主水平基準上 138 米)的平台，而無需按第 12A 條申請方案轉乘另一升降機；
  - (vi) 瑪麗醫院和項目 A 用地之間的行人通道將穿過位於沙宣道 3 號的港大醫學院發展項目；
  - (vii) 維修車輛將不再按第 12A 條申請方案經羅富國徑(主水平基準上 93 米)進入，而將經沙宣道(主水平基準上 123 米)進入，以免對羅富國徑兩旁的居民造成滋擾。此舉亦可減少從羅富國徑引出的汽車斜道結構的體積，並盡量減少對長有植被的斜坡和天然河道造成滋擾；
  - (viii) 為免在日間造成眩光及減輕光污染，已減少窗口的數目，而實驗室內的燈光亦不會全日 24 小時一直亮着；
  - (ix) 從用地 B 邊界起闢設的 32 米闊非建築用地將得以保留；以及
  - (x) 所進行的挖土工程將不會挖到基岩以下，以降低建築成本及減低建築工程造成的噪音滋擾；
- (d) 申述人提出把平台和建築物大樓進一步下沉，建議並不理想，因為涉及的挖土工程會深入至基岩，不但價錢更高昂，而且會加劇建築噪音造成的滋擾；以及
- (e) 第 12A 條申請方案已經過周全考慮，其仔細程度與總綱發展藍圖的計劃相若，而在會上陳述的最新方案亦然。港大醫學院的擬議發展是工務計劃，及後



的階段須得到各政府部門審批。二零二三年一月，相關的建築圖則已提交建築事務監督作查詢處理。二零二三年底，該項目將呈交立法會以申請撥款。屆時，立法會及市民均會審議該項目。及後，該項目須按非常緊迫的發展時間表進行，即在二零二四年展開工程及在二零二八年落成。考慮到上述時間表，有關計劃在現階段未能作出重大改動，但可視乎情況納入公眾意見，加以改良。

R 396—梁嘉傑

C 4—周安兒

29. 港大醫學院副院長(教學)梁嘉傑教授借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 他支持項目 A；
- (b) 港大醫學院的教職員經常需要到瑪麗醫院進行臨床實習，而瑪麗醫院的醫管局醫生亦會到港大醫學院進行講學。把港大醫學院校園設於鄰近瑪麗醫院，可使港大醫學院的教職員、醫管局醫生、學生及病人之間保持緊密聯繫，並會減少醫生在醫院工作所受到的影響；以及
- (c) 推算醫生的人手短缺會由二零二二年的數百人擴大至二零三零年約 1 000 人。雖然醫科學生的取錄人數近年已有所上升，但把港大醫學院校園相應擴建以增加教學能力一事至今仍未落實。進一步延後校園擴建的時間表會使解決人手短缺方面更困難。

R 382 / C 5—程可儀

R 493—袁國勇

30. 港大醫學院教授袁國勇教授借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 他支持項目 A；

- (b) 過去三年在對抗 2019 冠狀病毒病疫症期間，醫療專業人手和醫院空間長期不足已是不爭的事實。要留住本地人才和吸引海外專家，應向醫療專業人手和醫學研究界別提供更多培訓、研究及支援設施；
- (c) 疫症可隨時隨地在世界任何一個地方出現。香港應掌握有關新疾病的資訊，時刻為下一個疫症作好準備。科研成果可及時警剔世界有關任何新出現的傳染病，以及提防任何相關潛在威脅。要達到以上目標，便須具備足夠並達到國際標準的研究設施；
- (d) 要有效對抗新疾病，香港應及早作好準備，預防任何可廣泛傳播的傳染病。港大醫學院對於在早期發現新傳染病、研發疫苗，以及就各項防疫措施向政府給予專家意見方面，一直貢獻良多。在沒有實驗室設施，尤其是設於港大醫學院全港獨有的第三級物理性防護實驗室，以上種種均不可能做到。不過，港大醫學院一直面對研究設施嚴重不足的問題，亦發覺難以留住本地人才，更遑論要吸引海外的高端人才；以及
- (e) 隨着香港人口的預期壽命延長，以及為下一個疫症來臨前作出準備，港大醫學院應迅速配置足夠的教學設施作醫學教育，以及設置更多達國際標準的研究實驗室，以建立更穩固的科研根基。

R 352—黃田鎮

R 381—謝偉財

R 549 / C 6—郭鈺榆

31. 港大醫學院助理院長(專業發展)黃田鎮博士借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 他支持項目 A；以及
- (b) 對於醫療服務現今面對的挑戰，醫生須裝備自己，涉獵不同的技術，並使用新科技，例如臨床模擬實驗室、擴增實境／虛擬實境的教學設施等。不過，

港大醫學院現時的設施使用率過高。例如同一日在一個教學地點須進行多個教學課程，通常涉及在課堂之間裝置及移走重型設備，未能有效運用空間，缺乏效益，而學生自行練習的空間也很少。

32. 港大醫學院助理院長(起動平台)謝偉財教授借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 他支持項目 A；
- (b) 嵌合抗原受體 T 細胞(CAR-T)療法屬細胞治療的一種，能幫助血癌病人，但價格高昂，而且由收集細胞組織到發展成療法的過程需時數星期，倘預備工作在海外進行，則需時更久。這項治療必須在符合生產質量管理規範的實驗室(下稱「規範實驗室」)進行，而有關人員需把細胞組織由醫院來回運送往規範實驗室。現時港大醫學院內有一所規範實驗室，但因面積細小，空間有限。計劃在港大醫學院擬議校園內關設的實驗室，不但面積較大，位置亦十分接近瑪麗醫院，令治療的運作過程更為快捷，成本亦更低，惠及更多病人；以及
- (c) 擬議規範實驗室能提供地方，培訓醫療專業人員。

R761—杜啟峻

R883／C7—吳淑慧

33. 港大醫學院臨床副教授杜啟峻博士借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 他支持項目 A；
- (b) 培訓新的醫生需投入大量資金、人手和土地資源。多年來，儘管港大醫學院的醫科生人數有所上升，但瑪麗醫院和港大醫學院內作教學和研究用途的空間並沒有相應增加；

- (c) 培訓新的醫生其中一項要素，是教師與學生之間的緊密互動。由於空間不足，現時師生在瑪麗醫院完成臨床培訓課程後，只能到醫院以外的地方(例如附近位於沙宣道的港大醫學院設施)進行臨床培訓後討論；以及
- (d) 研究和醫療兩者可謂密不可分。舉例而言，港大曾於約七年前為三維打印骨頭的技術籌集資金。由於港大醫學院內並沒有足夠空間，該三維打印機遂於兩年後放置到瑪麗醫院一個非常細小的房間內。自此，有關技術的應用擴展到醫管局轄下其他醫院。醫學院在研發新療法上，往往擔當著領導和先驅者的角色，而這項工作需要充足和符合標準的實驗室支持。

34. 港大醫學院醫科學生李唯德先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 他支持項目 A；
- (b) 港大醫學院醫科畢業生人數將會從二零二二年的 235 人增加至二零二八年的 295 人，為擴建港大醫學院校園提供有力的理據。由於空間不足，過百名學生須擠在同一間課室上課，而臨床訓練課程結束後，也經常沒有合適場地進行臨床培訓後討論；
- (c) 醫科和護理科學生需要經常前往瑪麗醫院進行實習訓練，而校園更接近瑪麗醫院能方便教師和學生參加實習課程；以及
- (d) 除了課室講課外，在實驗室進行醫學研究屬於醫療訓練中同樣重要的一環。為跟上日新月異的醫療科技和醫學挑戰，實驗室設備的數量和水平均必須增加和改良。

R1496 / C9 — 盧當傑

35. 港大安全事務處處長 Paul Hunt 博士借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 他支持項目 A；
- (b) 根據港大安全事務處記錄，自七十年代起，港大實驗室未曾發生過任何會對實驗室以外的周邊地區造成影響的重大事故。一名申述人提及實驗室事故，例如一宗發生於二零二二年十二月的事件或曾影響在該實驗室工作的人，但鮮有對實驗室之外的地方造成影響。話雖如此，實驗室洩漏依然極為罕見。從安全方面的角度而言，港大在樓宇設計及運作方面一直採取負責任的態度，記錄良好；
- (c) 港大實驗室的設計旨在進行小規模教學和研究之用，其中不含大型工業生產或作為化學或疫苗生產設施的功能，因此對周邊地區的人所構成的威脅微乎其微；
- (d) 正與港大醫學院合作設計新實驗室的公司在國際間享譽盛名，在設計類似化學實驗室和專門密封設施（例如墨爾本大學多爾蒂研究所、越南巴斯德研究院等）方面有豐富經驗。港大醫學院實驗室在正式啟用前，會由國際監管機構作出嚴謹的檢查和批出許可；
- (e) 化學安全方面，主要是透過設計出符合國際抽氣標準的實驗室達致安全目標。主要設計原理是採用強力抽氣系統即時稀釋廢氣中的空氣污染物，直至污染物不再有害為止。因此，一些申述人早前就洩漏和風向提出的疑問根本與此無關。更重要的是，港大樓宇管理系統會持續監察該等通風措施的正常運作；以及
- (f) 生物安全方面，港大自二零零五年起，在安全運作第三級生物安全實驗室方面記錄良好。港大沒有依

賴單一系統維持安全，而是採用混合了結構、機械和程序的安全措施。主要設計原理是要確保實驗室在正常運作的情況下完全不會釋放任何物質；緊急情況發生時，有害物質應以負壓設計困在實驗室內，再以強力空氣過濾系統將其清除；以及定期監察所有關鍵安全系統。

36. 由於規劃署的代表、申述人、提意見人及其代表陳述完畢，主席表示將休會午膳，並會於下午的會議進入答問部分。

[會議於下午十二時五十分休會午膳。]

37. 會議於下午二時恢復進行。

38. 下列委員和秘書出席了下午的會議：

發展局常任秘書長(規劃及地政) 主席  
何珮玲女士

馮英偉先生

廖凌康先生

黃幸怡女士

余烽立先生

劉竟成先生

羅淑君女士

伍灼宜教授

黃煥忠教授

余偉業先生

陳振光教授

黃天祥博士

張李佳蕙女士

呂守信先生

馬錦華先生

徐詠璇女士

黃傑龍先生

運輸署總工程師／交通工程(九龍)

王志恒先生

民政事務總署總工程師(工程)

區英傑先生

環境保護署助理署長(環境評估)

曾世榮先生

地政總署署長

黎志華先生

規劃署署長

鍾文傑先生

規劃署副署長／地區

葉子季先生

秘書



## 港島區

### 議程項目 3

[公開會議(只限簡介和提問部分)]

有關考慮《薄扶林分區計劃大綱草圖編號 S/H10/20》的申述和意見

(城市規劃委員會文件第 10880 號)

---

[此議項以廣東話、英語及普通話進行。]

39. 政府代表、申述人、提意見人和他們的代表獲邀到席上。主席表示，政府代表、申述人、提意見人及／或他們的代表已於早上陳述完畢。在進行答問部分前，她邀請醫務衛生局(下稱「醫衛局」)副秘書長關如璧女士向委員簡介政府的醫療衛生政策，以及醫衛局對港大有關興建教學大樓以擴建港大醫學院校園的計劃(下稱「該計劃」)的看法。

[陳振光教授在主席進行開會詞期間返回席上。]

40. 醫衛局副秘書長關如璧女士說，由於人口老化及其他相關因素，預計本港對醫療服務的需求會將會與日俱增。因此，醫療專業的人手(如醫生及護士)充足，對應付社會需求相當重要。由於本地培訓的醫療專業人員一直以來都是香港醫療系統的骨幹，因此有迫切需要增加醫療專業培訓容量，並盡快改善相關的教學設施。二零一八年的《施政報告》宣布，政府已預留約 200 億元予三間大學，以增加相關醫療培訓容量，從而應付醫護相關學科的學生在學習及研究上的需要。在二零二二至二三財政年度政府財政預算案中，政府已預留約 100 億元的額外撥款，為大學提供更完備的配套，提升其容量及能力，以進一步推動香港在生命健康科技的發展。醫衛局全力支持該計劃，並期待城規會同意改劃申請及其後獲立法會批准撥款，讓計劃得以盡早落實。醫衛局的目標是在二零二三年第四季向立法會的工務小組委員會和財務委員會呈交該計劃，以申請撥款批准。港大在上午的會議中提出了經修訂的設計(包括把最高建築物高度下降至不超過主水平基準上 161 米，以及提供有質素且開放的公共休憩用地和多層式行人通道，以惠及公眾等)。港大向城規會就推展該計劃作出的承諾，會在向立法會提交的相關公開文件中充分反映。港大承諾按照在會議上提及的方式落

實該計劃，而醫衛局和相關政府部門會擔當把關者的角色，確保計劃在獲得立法會批准後按港大的公開承諾推展。

[黃傑龍先生此時到席。]

41. 主席接着請委員提問。委員可直接向政府的代表、申述人、提意見人或他們的代表提問。

生物安全三級實驗室(下稱「PC3 實驗室」)

42. 兩名委員提出以下問題：

- (a) 在設置 PC3 實驗室時，在選址／位置要求上是否有任何國際標準／規定(如與住宅發展之間的緩衝距離)；以及
- (b) 除了安全管理措施外，港大是否有任何預防／設計措施，確保 PC3 實驗室不會對附近的住宅發展在氣體排放、環境滋擾及光污染問題方面造成不良影響。

43. 港大 Paul Hunt 博士(R1496／C9 的代表)借助一些投影片作出回應，要點如下：

- (a) 在設置 PC3 實驗室時，在選址／位置要求上並無國際標準／規定。把 PC3 實驗室設置在市區住宅發展／其他主要發展附近的做法十分普遍。有鑑於 PC3 實驗室是按國際設計及安全標準設置的專用設施，其位置是否接近住宅發展並非主要考慮因素；以及
- (b) PC3 實驗室除了在大樓內會全面密封，港大亦會採取多重的安全管理措施(例如所有氣體在排出實驗室前，均會以高效能空氣微粒子過濾網進行過濾；密切監察實驗室內壓力梯度；以及若發生緊急氣體泄漏事故，有關設施會自動關閉等)，確保不會對周邊發展在氣體排放／泄漏方面造成負面影響。

44. 港大林雲峯先生(R1523, 也是 C3 的代表)借助一份設計透視圖補充說, 在設計上, 該計劃不會有很多大型窗戶, 而數量有限的窗戶亦不會面向住宅發展, 大部分並會時刻關閉。附近發展項目(如豪峰及豪峰二期)的居民只會看到建築物外牆的垂直綠化或已作園景美化的天台/平台。若實驗室需排放氣體, 所有氣體會在排出實驗室前妥為過濾。此外, 排放廢氣的出口只會設於遠離附近住宅發展的建築物南面外牆。因此, 預計擬議 PC3 實驗室不會對周邊發展造成環境或光污染。

#### 建築物高度

45. 兩名委員提出以下問題：

- (a) 知悉港大已致力進一步優化設計布局, 將 A 座的建築物高度降低至主水平基準上 161 米, 故詢問港大是否已承諾採納主水平基準上 161 米的建築物高度；
- (b) 主水平基準上 161 米的建築物高度具體是指什麼水平, 以及是否有天台構築物, 若有, 該類構築物的用途和高度為何；以及
- (c) 如港大承諾採納主水平基準上 161 米的建築物高度, 已註明最高建築物高度為主水平基準上 164 米的分區計劃大綱圖《說明書》應如何詮釋。

46. 港大的林雲峯先生(R1523, 也是 C3 的代表)借助一些投影片作出陳述, 要點如下：

- (a) 為釋除附近居民對擬議建築物高度的憂慮, 港大已盡力優化布局設計, 進一步將最高建築物高度從主水平基準上 164 米(第 12A 條申請階段)降低至目前擬議的主水平基準上 161 米。港大已承諾採納主水平基準上 161 米作為擬議發展的最高建築物高度；以及
- (b) 根據最新方案, 主水平基準上 161 米的建築物高度計至天台水平, 天台構築物是梯屋, 而非排氣口。

梯屋的高度通常約為三米。在詳細設計階段，或須在天台設置必要的機電設施和水缸，但其體積會盡量細小。將 B 座的擬議建築物高度訂為主水平基準上 148 米，是考慮到豪峰及豪峰二期的第一層住宅樓層高度(即主水平基準上 153 米)。即使加上約三米高的天台構築物，B 座的整體建築物高度亦只會約為主水平基準上 151 米，仍低於豪峰及豪峰二期的第一層住宅樓層高度。港大已就 A 座(主水平基準上 161 米)和 B 座(主水平基準上 148 米)的擬議建築物高度，向屋宇署提交建築圖則查詢。

47. 關於分區計劃大綱圖《說明書》，規劃署港島規劃專員周文康先生表示，《說明書》是一份指引性質文件，旨在協助大眾了解分區計劃大綱圖的內容。如醫衛局和港大所述，港大已答應履行其承諾，包括將 A 座的最高建築物高度訂為主水平基準上 161 米，並會在提交予立法會的文件中適當反映已納入各項承諾修訂的最新方案，供立法會、醫衛局和相關政府部門審核。

#### 綠化、美化環境及生態方面

48. 一些委員提出以下問題：

- (a) 上蓋綠化面積的詳情，以及是否有空間增加上蓋綠化面積；
- (b) 關於擬在有外露支柱的構築物下的斜坡上闢設的綠化範圍，以及建築物外牆上的垂直綠化，請提供詳情；
- (c) 關於有外露支柱的構築物下的綠化範圍及建築物外牆上的垂直綠化，長遠而言，是否須支付高昂的維修費用，才可令這些植物茁壯生長。此外，有沒有任何成功例子，證明在有外露支柱的構築物下並且在斜坡上的植物可持續生長；
- (d) 擬採用的綠化方針是生命親和設計(例如城市林務式)還是環境美化設計；以及

- (e) 該計劃將採用的碳中和元素(例如淨零碳排放和以植樹作為碳匯)的詳情，以及如何才可達到碳中和。

49. 港大施偉賢先生(C1 的代表)和港大林雲峯先生(R1523，也是C3 的代表)借助投影片作出回應，要點如下：

- (a) 該計劃會符合《可持續建築設計指引》的規定(即綠化比率最少為 20%)，並會額外提供園景／綠化範圍及垂直綠化。因此，綠化比率的總和必定會高於 20%。此外，當局會保留一定數目的現有樹木，並以 1：1.13 的比例補種樹木，以增加項目 A 用地的樹木數目；
- (b) 現時，項目 A 用地有兩條水道流經及長有常見植物品種的天然生境。為盡量減少對項目 A 用地的現況造成滋擾，建築物會透過結構核心從斜坡升高，從而保存有外露支柱的構築物下的綠化範圍。擬議發展的入口廣場會提供一個直徑為 40 米的庭院，市民可在該處欣賞建築物下方的綠化範圍和水道。該用地原本是難以前往的山坡，滿布凌亂植被，與之相比，按上文所述進行發展是一項規劃增益，亦證明了可在發展和保留植物之間取得平衡。此外，在進行垂直綠化時，會考慮種植合適品種的攀緣植物；
- (c) 由於在有外露支柱的構築物下的綠化範圍及建築物外牆均大致朝向太陽，因此受到天然光照射，有助植物茁壯成長。此外，該處會種植合適的植物品種及採用合適的灌溉系統。港大具備過往經驗，例如在發展百周年校園時，曾在斜坡上進行發展。當時，港大在施工期間盡量減少對環境造成滋擾，而港大亦會繼續就此盡最大努力；
- (d) 港大採取把建設環境融入大自然的處理方法。舉例說，擬議發展的入口設於薄扶林道，沿路會保留／種植多行樹木。入口廣場會闢設一個直徑為 40 米的庭院，供市民欣賞建築物以下的綠化範圍和水道。此外，亦會在不同水平提供面積不一的小型綠

化空間／休憩用地，以及提供階梯式綠化／平台和垂直綠化；以及

- (e) 港大及其餘七所大學的共同目標，是在二零五零年或之前達至碳中和。就新發展項目(包括該計劃)而言，港大以獲得綠建環評的白金級認證為目標。現有的建築物／新發展項目已一直／將會採取淨零發電、節約能源、綠化設計元素、減廢等措施。

50. 兩名委員建議，可考慮在有外露支柱的構築物下的綠化範圍，安裝人工照明／採用更具創意的設計／生物多樣性主題。港大林雲峯先生(R1523，也是 C3 的代表)回應委員的建議時，表示歡迎有關想法，並會在詳細設計階段進一步改良及改善綠化範圍的設計。

#### 視覺影響

51. 兩名委員提出以下問題：

- (a) 考慮港大的擬議發展時，有否規定須考慮私人享有的景觀／有權享有的景觀所受到的影響；以及
- (b) 有沒有電腦合成照片／透視圖能顯示豪峰居民看到的景觀。

52. 規劃署港島規劃專員周文康先生在回應時表示，考慮港大的擬議發展時，所提交的視覺影響評估評估了公眾景觀者從主要策略性地點和熱門觀景點觀看景物時所受到的視覺影響，但沒有規定須在視覺影響評估中評估私人享有的景觀。項目 A 用地和項目 B 用地的申請人已在各自的第 12A 條申請中提交視覺影響評估，而規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對該兩份視覺影響評估沒有負面意見，並預期不會有明顯視覺影響。

53. 關於豪峰居民看到的景觀的提問，港大林雲峯先生(R1523，也是 C3 的代表)借助一些投影片上的透視圖作出回應時表示，B 座的布局已考慮過豪峰向海一面的直接景觀，而 B 座的擬議建築物高度(即主水平基準上 148 米)在設計時已考慮過豪峰和豪峰二期第一層住宅的高度水平(即主水平基準上

153 米)。雖然 A 座的擬議建築物高度為主水平基準上 161 米，或會稍微阻擋豪峰二期低層住戶的部分景觀，但港大尊重住戶關於視覺影響的關注，並以提供更多階梯式綠化平台和加入更圓滑的建築物邊角的方式，讓建築物在視覺上更具美感，藉此改善建築物設計和布局。

### *行人通道*

54. 一名委員詢問，有否評估擬議發展所帶來的額外人流，以及提出了甚麼行人設施的建議。港大林雲峯先生(R1523，也是 C3 的代表)回應時表示，項目 A 用地位於薄扶林道(主水平基準上 138 米)和域多利道(主水平基準上 70 米)／羅富國徑(主水平基準上 93 米)之間，其中的高度水平有巨大差異。項目 A 用地與周邊地區的行人通道會透過提供橫向和縱向通道而有所改善，包括從域多利道和羅富國徑連接薄扶林道的升降機塔、穿過位於地下和三樓的公共休憩用地通往沙宣道(主水平基準上 123 米)和薄扶林道(主水平基準以上 138 米)的多層通道，以及位於四樓連接沙宣道 3 號港大教學大樓(主水平基準上 144 米)的連接橋，而該處現時已設有通往瑪麗醫院的行人天橋。

### *提交總綱發展藍圖供城規會批核的要求*

55. 兩名委員提出以下問題：

- (a) 為何要求就項目 B 用地提交總綱發展藍圖而項目 A 則不需要；以及
- (b) 在甚麼情況下須提供總綱發展藍圖供城規會批核。

56. 規劃署港島規劃專員周文康先生作出回應，要點如下：

- (a) 項目 B 涉及一宗把項目 B 用地改劃為「住宅(丙類)7」用地的第 12A 條申請。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)在考慮有關的第 12A 條申請時表示，只有在有機制確保申請人採用合適的設計和適當的措施以處理空氣質素和交通噪音問題(即根據《香港規劃標準與準則》的要求，從薄扶林道關設

20 米闊的緩衝區)的前提下，才會支持此改劃建議。由於規管項目 B 用地的契約全無限制，無須因在有關用地進行擬議住宅發展而修訂契約，因此當局需另立機制，確保日後的發展商會落實經政府部門同意的設計和緩解措施。有鑑於此，儘管城規會同意有關的第 12A 條申請，但要求申請人須根據第 16 條規劃申請提交布局設計圖和環境評估報告，以處理環保署署長對環境方面的關注，從而令擬議住宅發展項目會根據已核准的布局設計圖興建。另外，項目 A 涉及一宗把項目 A 用地改劃為「政府、機構或社區(1)」用地的第 12A 條申請。項目 A 用地位於政府土地上，而港大擬在有關用地進行的發展會受地政總署擬備的土地文書規管。根據有關文書，當局可加入具體要求，作為具約束力的條件。舉例而言，環保署署長在考慮有關的第 12A 條申請時，留意到申請人擬在項目 A 用地設置煤氣熱水爐，環保署便會在日後的土地文件加入須提交空氣質素影響評估的要求，以規管該計劃展開時會符合相關要求。當局對項目 A 和項目 B 的處理手法並無差別；以及

- (b) 申請人是否須提交總綱發展藍圖，主要取決於申請地點的用途地帶、相關政府部門是否對有關申請有任何要求，以及是否有法定機制規管擬議發展。舉例而言，在一般情況下，若申請人擬在位於「住宅(甲類)」用地的申請地點進行住宅發展，則無需提交總綱發展藍圖，理由是有關發展計劃受現有機制規管。至於其他類別的發展，若相關政府部門對擬議發展有所顧慮(例如空氣質素和噪音問題)，而有關問題不受契約或其他機制規管，則申請人或須提交總綱發展藍圖供城規會審批。

57. 港大的林雲峯先生(為 R1523，也是 C3 的代表)補充說，項目 A 用地作學術用途，並設有中央空調系統，不會如住宅用途般受到交通噪音滋擾，因此毋須如住宅用途般進行詳細評估。事實上，所有政府部門的意見已在第 12A 條申請階段獲得處理，而有關的政府部門對項目 A 用地的改劃建議並沒有負面意見。至於發展參數(例如最高建築物高度訂為主水平基準上



161 米)和其他要求(例如與毗鄰用地之間須劃設建築物間距)，則如先前在會上所述，已納入最新方案內，並會適當地反映在提交予立法會的文件，而立法會、醫衛局和相關政府部門亦會就計劃作進一步審核。

58. 關於契約管制的相關事宜，一名委員詢問，除了發展參數和提交技術評估的要求外，指引性質的意見(例如開放校舍供公眾使用)可否納入契約條件內。規劃署港島規劃專員周文康先生在回應時表示，指引性質的意見一般不會納入契約內，而相關要求會在適當情況下由現有機制規管。

### *技術層面*

59. 兩名委員提出以下問題：

- (a) 是否有需要進行詳細技術評估，以支持分區計劃大綱圖的修訂；
- (b) 若在稍後階段才發現意料之外的技術問題(例如土力問題)，令港大承諾對發展計劃所作的最新修訂未能落實，導致無法發揮其規劃和設計優點，受影響的持分者是否仍有渠道表達他們的意見，或會否獲知會／諮詢；以及
- (c) 是否有需要在規劃階段提交詳細的土力報告，以確定該計劃在土力方面可行。

60. 規劃署港島規劃專員周文康先生作出回應，要點如下：

- (a) 目前就分區計劃大綱圖所作的修訂，旨在落實兩宗先前獲城規會轄下都會規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)同意的第 12A 條申請。項目 A 用地和項目 B 用地的申請人已分別在第 12A 條申請的階段提交相關的技術評估，以支持其改劃建議。獲諮詢的相關政府部門表示對該等評估沒有負面意見，或是不反對改劃建議；

- (b) 政府的專家部門會詳細審視該計劃，確保該計劃在技術層面(包括土力方面)切實可行；以及
- (c) 申請人在第 12A 條申請階段已就項目 A 用地提交岩土工程規劃檢討報告。從土力角度而言，土木工程拓展署土力工程處處長不反對有關改劃建議，並認為挖掘工程不會影響斜坡穩定性及附近範圍。

61. 主席補充，若遇到意料之外的土力問題，令該計劃未能付諸實行，或使計劃需作出重大修改，政府會發揮其作用，例如醫衛局會妥為諮詢／知會受影響的持份者。

62. 港大的林雲峯先生(R1523，也是 C3 的代表)補充，港大已就項目 A 用地的地質狀況，包括岩石的種類和岩層的深度進行案頭研究，並確認，由於擬議挖掘工程不會觸及基岩層，因此斜坡穩定性不會受影響。

#### *心光盲人院暨學校(下稱「心光」)關注事項及施工期間的緩解措施*

63. 部分委員關注擬議發展項目在施工期間對心光的視障學童所帶來的影響，並詢問港大會採取的緩解措施詳情。當中兩名委員亦請心光的代表闡述心光有何關注事宜，以及施工期間需要什麼特別協助。

64. 港大林雲峯先生(R1523，也是 C3 的代表)及港大施偉賢先生(C1 的代表)表示，擬議發展項目與心光(即項目 B 用地)之間會有 32 米的緩衝距離。施工期間，港大會採用較寧靜的建築設備和施工方法，並會採取噪音緩解措施和塵埃控制措施。有關工程會使用預製組件，以盡量減省在工地進行的建築工程。就行人安全事宜而言，他發現心光大部分學生／職員都會行經薄扶林道。因此，他建議把建築工程貨車的進出口設於沙宣道和域多利道，以盡量降低安全風險。為了向行人提供一個更加舒適的環境，可考慮於施工期間在工地四周豎立綠色圍板。港大會繼續與心光和附近的受影響持份者保持良好溝通和定期聯繫，並會預早通知心光和受影響持份者施工日期，亦可因應特定上課日子作出特別安排。

65. 郁德芬博士(R1925 / C21 的代表)表示，他們希望港大可以告知他們該計劃的最新進度，並在進行任何建築工程、封路和搬遷巴士站前預早告知學校，因為視障學童 / 學校職員需額外時間熟習乘車路線。此外，由於該校的學生對聲音(例如打樁工程的噪音)非常敏感，因此他們希望港大能使用先進的低噪音建築設備和施工方法。儘管他們知悉，港大的擬議發展項目與心光用地之間會有闊 32 米的緩衝區，不過，他們仍希望緩衝區內可提供更多綠化空間，因為綠化而開揚的天然環境有助培養學童的感知與周邊環境統合，對視障學童 / 學校職員而言都至關重要。

66. 心光的代表李禮賢先生(R1925 / C21、C20、C22、C23 及 C24 的代表)重申他在早上的會議所提的觀點，並指港大就有關第 12A 條申請所擬備的概念方案旨在支持改劃申請，不應將之理解為該概念方案已獲城規會批准，以及該概念方案可予以落實。擬議發展項目對心光的影響屬未知之數，因此，要求申請人提交總綱發展藍圖以供城規會核准的規定，亦應適用於項目 A 用地。心光的關注事項仍未得到妥善處理。

#### *諮詢持份者*

67. 一名委員注意到豪峰的代表聲稱他們未獲妥善諮詢，遂詢問港大會如何改善諮詢過程，以加強與受影響持份者的合作。港大的劉澤星教授(R540，也是 R525 / C1 的代表)及港大的陳應城教授(R636、R133 / C2 的代表)回應說，港大一直十分關心持份者的意見，並致力與受影響的持份者繼續溝通。港大承諾會定期聯繫 / 諮詢受影響的持份者，並會出版通訊，讓受影響的持份者掌握該計劃的最新進度。港大的林雲峯先生(R1523，也是 C3 的代表)補充說，他們曾在二零二二年十二月十六日與受影響的持份者舉辦一場諮詢會，收集所得的意見有助他們修訂 / 改善布局設計。

68. 兩名委員詢問徐志剛先生(R1771，也是 C13 的代表)(豪峰的業主立案法團)及司馬文先生(R1944 / C19，也是 R1802 的代表)，在聆聽過港大解釋為何需要進行該計劃、對布局設計所作的進一步改善 / 修訂、進一步降低建築物高度、所進行的諮詢，以及日後會加強溝通的承諾等之後，他們的關

注及憂慮是否已釋除，他們又是否對工程項目感到滿意。如否，他們的關注／疑慮是什麼。

69. 司馬文先生(R1944／C19，也是 R1802 的代表)作出回應及重申他在上午會議中所表達的意見，並表示無人可保證港大的方案可以實現，因為該方案只是一份設計透視圖。有關用地的地形陡峭，而且地質狀況複雜，發展在技術上受到限制，但港大並無提供詳細資料，以確定該計劃在土力方面屬於可行。此外，由於港大無須向城規會提交總綱發展藍圖以供審批，因此並無機制確保經修訂的概念計劃會妥為落實。

70. 豪峰的業主立案法團代表徐志剛先生(R1771，也是 C13 的代表)作出回應及重申他在上午會議中所表達的意見，並詢問項目 A 用地是否唯一一個適合設立 PC3 實驗室的地點。他亦提出多項關注，主要是關於空氣質素(如海風會把實驗室排放的污染物直接吹向附近的居民)、行人安全(如視障人士及長者均會使用沙宣道／域多利道，但日後的建築工程車輛或會駛經這兩條道路)等事宜。至於諮詢方面的事宜，徐先生表示，區內的居民對諮詢安排感到不滿，因為港大只給予極短時間通知他們何時會舉行諮詢會，而且舉行諮詢會的日期及地點亦是由港大所決定。此外，他們也未獲港大通知布局設計有所改動，而是在會上才得悉經修訂的布局設計。

#### *港大醫學院將來在附近的計劃*

71. 兩名委員就港大醫學院將來在沙宣道的計劃作出提問，並詢問港大有沒有任何計劃發展心光旁邊的「綠化地帶」用地。港大陳應城教授(R636，也是 R133／C2 的代表)回應時表示，該計劃分為短期以及中至長期的部分。中期計劃包括這計劃，即將於二零二七年竣工的學生宿舍和模擬實驗室，而長期計劃之一包括把沙宣道 7 號的舊建築物重建成為教學及研究大樓。港大劉澤星教授(R540，也是 R525／C1 的代表)和港大施偉賢先生(C1 的代表)補充，關於使用心光西面的「綠化地帶」用地作為港大其他計劃之用的討論仍然處於非常初步的階段，目前未能提供太多資料。無論如何，該建議涉及一個獨立的長期計劃。

[馬錦華先生在答問部分期間到席，而呂守信先生則在此期間離席。]

72. 由於委員再無提問，主席表示簡介和答問部分的聆聽程序已經完成。城規會將進一步閉門商議有關的申述和意見，稍後會把決定通知申述人和提意見人。主席多謝申述人、提意見人、他們的代表和政府的代表出席會議。他們此時離席。

[廖凌康先生此時離席。]

### 商議部分

73. 主席建議沒有參與上午整場會議，或大部分上午會議的委員不要參與修訂分區計劃大綱圖的討論。委員備悉相關建議。

74. 主席隨後扼述，項目 A 和項目 B 均旨在推展早前經小組委員會同意的兩份第 12A 條申請，要點如下：

- (a) 關於項目 A 用地，港大在會上展示他們的最新方案，其中加入了針對受影響持份者的關注事項而作出的修訂，包括把擬議最高建築物高度從主水平基準上 164 米降低至主水平基準上 161 米；建議透過提供綠化天台／平台、階梯式綠化／平台，以及垂直綠化等方式改善綠化情況；調整建築物布局／朝向；以及與心光保持闊 32 米的緩衝區等；
- (b) 有關對項目 B 用地施加須在第 16 條規劃申請時提交發展藍圖的規定，須注意項目 B 用地是一塊私人土地，所涵蓋的契約幾乎全無限制，而且無需就擬議住宅發展項目修訂契約。換句話說，政府不能在契約施加管制，確保項目 B 用地日後的發展商會落實合適的設計及緩解措施，以回應有關在空氣質素及交通噪音方面對環境的影響。按規劃制度在提出第 16 條規劃申請時提交發展藍圖，被認為是一個可行的機制，以確保項目 B 用地日後的發展商會履行相關規定；

- (c) 對於有委員關注如何確保港大會落實在會議上所建議的最新方案，主席表示，今天的會議是公開聆聽會，而港大所作的承諾亦會記錄在會議記錄內供公眾查閱。此外，項目 A 用地是一塊政府土地，將批予港大作擬議發展，而相關的規定亦會適當地納入土地文件內，以監管日後的發展。再者，港大的擬議發展項目是公共工程項目，須立法會批准撥款。港大作出的承諾會充分反映在相關的立法會撥款申請書內，立法會亦會負責把關，仔細審查該計劃，而醫衛局及相關政府部門會密切監察計劃，確保計劃會按照所承諾的設計進行；以及
- (d) 有關港大與受影響持份者的溝通，醫衛局作為該計劃的政策局，會監督計劃及港大與受影響持份者之間的溝通。相信港大尚有空間進一步改善與受影響持份者之間的磋商。就此，港大的高級管理層已公開承諾會加強與持份者(包括鄰近居民及心光)溝通。

75. 雖然委員大致上對修訂項目(包括項目 A 及 B 的土地用途和發展參數)和分區計劃大綱圖的相關《註釋》表示支持或不表反對，但他們就項目 A 提出了以下意見及建議：

#### *在項目 A 用地進行港大擬議發展項目的需要*

- (a) 委員同意有確切需要在項目 A 用地進行該計劃。申請地點適合進行計劃，因為申請地點位置優越，鄰近瑪麗醫院(港大醫學院的旗艦教學醫院)，與現時的港大醫學院校園只有一段短步行路程，因此可與瑪麗醫院和港大醫學院校園發揮協同效應。鑑於香港醫療服務的需求不斷上升，而且服務亦日趨複雜，故有必要適時落實該計劃；

#### *初步發展方案*

- (b) 在考慮有關第 12A 條申請時，港大提出的最新方案已回應了委員的關注。擬議發展參數(包括發展密度及建築物高度)屬合適，亦與周邊發展互相協調；

- (c) 香港發展密度高，如要保護私人享有的景觀而又不窒礙發展，是不切實際的。因此，委員欣賞港大已盡力回應受影響持份者就潛在景觀影響方面的關注，並進一步改善概念方案，包括降低擬建建築物高度、闢設綠化天台／平台及梯級式綠化地帶／平台等，以增加綠化範圍；
- (d) 倘相關的規定能適當地納入土地文件內，港大並不需要提交總綱發展藍圖供城規會審批；

*提供綠化設施、休憩用地及行人通道*

- (e) 在設計上，該計劃會提供優質的公共休憩用地及優化的行人通道，惠及社區；
- (f) 項目 A 用地現時是一個難以前往的斜坡，滿布凌亂植被。該計劃會採用數個主要結構核心支撐建築物外露支柱，而保育／優化底下斜坡的綠化區及河道，不僅能保留原來的「綠化地帶」的綠化特色，亦能證明發展與保育兩者之間可取得平衡；
- (g) 委員表示欣賞港大提供優化的綠化設施的設計概念(包括但不限在建築物外露支柱底下闢設綠化區及在建築物外牆進行垂直綠化)，但質疑該些在設計透視圖展示的設計概念可如何實現，以及項目 A 用地具有原來的「綠化地帶」的綠化特色，港大如何能夠完全保育該用地；
- (h) 應透過制訂全面和綜合的綠化策略(包括但不限於選擇合適的植物品種、採取適當的管理及保養方法等)，建設可持續發展的綠化環境，例如使生長在建築物外露支柱底下綠化區的植被能夠健康生長，以及在建築物外牆進行垂直綠化。此外，應加入生命親和設計；
- (i) 20% 的綠化比率只是一個基本要求。港大仍有機會進一步增加綠化設施的供應，以達致最少 30% 甚至更高的的綠化比率；

- (j) 應視乎情況在土地文件中適當地轉譯並加入有關建設可持續發展的綠化環境／生命親和設計／把發展融入環境的相關要求；
- (k) 現時只有一條行人天橋連接項目 A 用地及瑪麗醫院，而且亦只得兩層作公共休憩用地。應改善行人連接及提供更多公共休憩用地；

#### 諮詢

- (l) 委員備悉，在早期的規劃階段，港大應該可以加強與區內人士的溝通。此外，在該計劃施工階段期間，港大亦需充分處理心光的疑慮；
- (m) 港大應加倍小心釋除心光視障學生的疑慮，尤其是關於行人安全及建築噪音的疑慮。在施工期間，港大應採取適當的緩解措施，例如使用先進且更為寧靜的建築器材及方法(如靜力壓樁)。如有需要，港大亦應向心光提供特別協助；以及
- (n) 應加強與受影響持份者所進行的諮詢／聯繫。港大或可考慮主動成立港大、豪峰、豪峰二期及心光之間的聯絡小組，並定期舉行會議，讓這些持份者掌握該計劃的最新進度，以便攜手合作進一步改善有關的發展計劃。

76. 至於從土地行政角度而言，對該計劃有何發展管制，地政總署署長黎志華先生解釋，在擬備有關土地文件時，地政總署會納入基本條款及條件(如用地邊界、用途及發展密度等)的草擬本，並會將之送交相關決策局／部門傳閱，以供他們提出意見或加入適當的特別條件。若相關決策局／部門有其他要求，而該等要求屬清晰和切實可行，便可將之列作土地文件內的特別條件，而相關決策局／部門則會列名為審批機關，負責審批和監察申請的情況及／或承批人有否根據該等要求落實計劃。

77. 規劃署署長鍾文傑先生表示，儘管申請人無須就項目 A 提交總綱發展藍圖，但應把委員所關注的兩個範疇的闡述納入



分區計劃大綱圖的《說明書》內。該兩個範疇包括在擬議發展項目與心光之間闢設闊 32 米的緩衝區，以及該計劃應採用與環境相容的綜合設計。委員表示同意。

### 總結

78. 主席表示，如最新方案所顯示，港大致力完善計劃的布局 and 設計，委員普遍對此表示欣賞，但認為港大可就以下方面進一步優化該計劃：

- (a) 提供更多綠化空間，而非僅達 20% 的綠化比率，並以建設可持續發展的綠化環境為目標。當局可考慮在相關土地文件適當地加入須提交園境設計總圖的規定；
- (b) 考慮闢設更多公共休憩用地，以及改善行人連接；以及
- (c) 儘管當局大致上已回應豪峰居民的憂慮，但仍未妥為解決心光所提出的關注，尤其是施工期間採取的緩解措施。建議港大在考慮今日會議上所收集的意見後，進一步改良該計劃的設計和布局，並把已改良的布局連同更加具體的建議納入立法會撥款申請文件，以供立法會和公眾審閱。

79. 主席總結表示，委員普遍支持分區計劃大綱圖的修訂，並同意無須順應表示反對的申述而修訂分區計劃大綱草圖，以及城市規劃委員會文件第 10880 號詳載的政府部門回應及政府代表在會議上所作的陳述及回應，已對有關的申述和意見所提出的所有理由和建議作出回應。

80. 經商議後，城規會備悉 **R1 至 R1770、R1901、R1925(部分)、R1927 至 R1942** 表示支持的意見，以及 **R1785(部分)至 R1900(部分)、R1902、R1903(部分)至 R1921(部分)、R1922 至 R1924、R1944、R1945(部分)及 R1946(部分)** 所提供的意見。城規會決定不接納 **R1771 至 R1784、R1785(部分)至 R1900(部分)、R1903(部分)至 R1921(部分)、R1925(部分)、R1926、R1943、R1945(部**

分)及 **R1946(部分)**，並同意不應順應申述而修訂該分區計劃大綱草圖，理由如下：

項目 A

- 「(a) 把有關用地由「綠化地帶」改劃為「政府、機構或社區(1)」地帶，並把擬議教學大樓的最高建築物高度訂為主水平基準上 164 米，做法恰當。此外，亦沒有必要施加其他限制或要求申請人提交總綱發展藍圖，以供城規會考慮。已獲同意的第 12A 條申請的初步方案所載的相關技術評估已確認，擬議發展項目對發展密度、交通、景觀、生態、視覺、空氣流通、土力、環境、排水和供水方面不會造成無法克服的影響(**R1771 至 R1784、R1785(部分)至 R1900(部分)、R1903(部分)至 R1921(部分)、R1925(部分)、R1926、R1943、R1945(部分)及 R1946(部分)**)；以及

項目 B

- (b) 把有關用地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(丙類)7」地帶，以進行擬議住宅發展項目，做法恰當。由於涵蓋有關用地的契約幾乎全無限制，因此有必要要求申請人提交發展藍圖連同環境評估報告(以監測空氣質素和交通噪音)及排污影響評估供城規會考慮，藉此確保能就擬議住宅發展項目妥善落實合適的設計和緩解措施(**R1925(部分)及 R1926(部分)**)。」

81. 城規會亦同意修訂《薄扶林分區計劃大綱草圖編號 S/H10/20》的《說明書》。有關修訂如下：

該分區計劃大綱圖的《說明書》第 7.6.4 段

- 「預留一幅位於沙宣道 3 號以東的「政府、機構或社區(1)」用地作港大醫學院校園的擴建，其總樓面面積不多於 43 000 平方米。在該用地內的發展，最高建築物高度限為主水平基準上 164 米。在考慮該區的地形和特點

後，有關發展項目內的多幢相連建築物會採用梯級式建築物高度輪廓，建築物高度由西北部的水平基準上 164 米下降至東南部的水平基準上 123 米。**發展項目與毗鄰的「住宅(丙類)7」地帶應有最少闊 32 米的後移距離。**此外，項目亦會提供多層式的行人通道連接薄扶林道、域多利道及羅富國徑，以及面積不少於 4 000 平方米的公共休憩用地供公眾享用。**擬議發展項目亦應採用與環境相融的綜合設計，以綠化及美化擬議發展項目的環境。」**

82. 委員亦同意，分區計劃大綱草圖連同其《註釋》和已更新的《說明書》，適合根據《城市規劃條例》第 8 條呈交行政長官會同行政會議核准。

[會議小休五分鐘。鍾文傑先生、黎志華先生、馮英偉先生、余烽立先生、余偉業先生、馬錦華先生、黃傑龍先生及黃天祥博士於小休期間離席。]

## 九龍區

### 議程項目4

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

提交根據《市區重建局條例》第 25 條擬備的《市區重建局明倫街／馬頭角道發展計劃草圖編號 S/K22/URA1/A》和《市區重建局土瓜灣道／馬頭角道發展計劃草圖編號 S/K22/URA2/A》  
(城市規劃委員會文件第 10881 號)

---

[此議項以廣東話進行。]

83. 秘書報告，城市規劃委員會文件第 10881 號(下稱「文件」)涉及兩份由市區重建局(下稱「市建局」)提交的發展計劃圖(即《市區重建局明倫街／馬頭角道發展計劃草圖編號 S/K22/URA1/A》和《市區重建局土瓜灣道／馬頭角道發展計劃草圖編號 S/K22/URA2/A》)。該兩份圖則所涉位置在馬頭角／九龍城。以下委員已就此議項申報利益：

- |                       |   |  |
|-----------------------|---|--|
| 鍾文傑先生<br>(以規劃署署長的身分)  | — | 為市建局董事會的非執行董事及其委員會的委員；   |
| 黎志華先生<br>(以地政總署署長的身分) | — | 為市建局董事會的非執行董事及其委員會的委員；   |
| 馬錦華先生                 | — | 為市建局土地、安置及補償委員會成員、市區更新基金董事會成員，以及香港房屋協會(下稱「房協」)監事會委員。房協目前與市建局就房屋發展事宜進行商討； |
| 黃天祥博士                 | — | 目前與市建局有業務往來，而其公司在馬頭角擁有四項物業，以及其女兒在九龍城擁有一項物業；                              |

- 黃令衡先生 — 為市建局上訴委員團前副主席；
- 呂守信先生 — 為市建局的前執行董事；
- 余偉業先生 — 為市區更新基金董事會成員及「要有光」(社會地產)有限公司董事及行政總裁，該公司是市建局上環多個住宅單位的特許營運機構；
- 馮英偉先生 — 為市區更新基金董事會前成員；
- 羅淑君女士 — 為市區更新基金董事會前成員和房協委員，而房協目前與市建局就房屋發展事宜進行商討；
- 劉竟成先生 — 為房協成員，而房協目前與市建局就房屋發展事宜進行商討；
- 黃傑龍先生 — 為房協成員和前僱員，而房協目前與市建局就房屋發展事宜進行商討；以及
- 伍穎梅女士 — 其公司在在馬頭角擁有兩項物業。

84. 委員備悉，黃令衡先生和伍穎梅女士因事未能出席會議，而鍾文傑先生、黎志華先生、馬錦華先生、呂守信先生、余偉業先生、馮英偉先生、黃傑龍先生和黃天祥博士則已離席。委員同意，由於劉竟成先生和羅淑君女士沒有參與這兩份發展計劃圖的事宜，他們可留在席上。

## 簡介和提問部分

85. 以下規劃署和市建局的代表此時獲邀到席上：

### 規劃署的代表

- |       |              |
|-------|--------------|
| 黎萬寬女士 | — 九龍規劃專員     |
| 陳凱恩女士 | — 高級城市規劃師／九龍 |
| 梁樂施女士 | — 城市規劃師／九龍   |

### 市建局的代表

- |       |        |
|-------|--------|
| 區俊豪先生 | — 總監   |
| 關以輝先生 | — 總經理  |
| 李懿婷女士 | — 高級經理 |

86. 主席歡迎各人到席，並解釋會議的程序。她繼而請規劃署和市建局的代表向委員簡介文件的內容。

## 發展計劃草圖

87. 高級城市規劃師／九龍陳凱恩女士借助投影片，向委員講述市建局已根據《市區重建局條例》(下稱「條例」)第25(5)條向城規會提交兩份發展計劃草圖〔即《明倫街／馬頭角道發展計劃草圖編號 S / K22 / URA1 / A》(亦稱「KC-018 項目」)和《土瓜灣道／馬頭角道發展計劃草圖編號 S / K22 / URA2 / A》(亦稱「KC-019 項目」)〕，以供考慮。她繼而向委員簡介文件詳載的發展計劃草圖，包括其背景、兩個發展計劃用地(即用地 KC-018 和用地 KC-019，或統稱「該等用地」)的現時狀況和周邊環境，以及這兩份發展計劃草圖建議劃設的土地用途地帶和發展參數。

88. 市建局關以輝先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 市建局於二零二二年十月為兩個位於土瓜灣／馬頭角的發展計劃(即 KC-018 和 KC-019 項目)展開法定規劃程序，整項重建計劃包括用地 KC-018 和用地 KC-019。用地 KC-018(亦稱「五街」)涵蓋的範圍內絕大部分是破舊失修的住宅樓宇，而用地

KC-019 則有兩幢舊工業樓宇(即新寶工商中心第一期和第二期)；

- (b) 市建局在落實兩個發展計劃時將採取「規劃主導，地區為本」的市區更新模式，並實現二零一一年《市區重建策略》訂明的多個目標，包括(i)重整及重新規劃有關的市區範圍；(ii)設計更有效和更環保的地區性交通及道路網絡；(iii)確保有關市區範圍內的土地用途能互相配合；(iv)將破舊失修的樓宇重建為新式樓宇；(v)提供更多休憩用地和社區／福利設施；以及(vi)以園林景觀和城市設計美化市容；
- (c) 市建局對兩項發展計劃的規劃願景與策略包括(i)推動設計完善的海濱發展項目，協助政府達致建造世界級海濱長廊的願景；(ii)提升土瓜灣／馬頭角舊區和啟德發展區的連接；以及(iii)重整及重新規劃現有交通及行人網路，提升該區的易行度和連接性；
- (d) 市建局目前在推展發展計劃時所面對的挑戰為(i)位於「五街」範圍內的現有海濱休憩處的闊度只有大約 2.5 米，相對狹窄，環境亦欠佳；(ii)現有海濱範圍的部分地方被圍封，無法進入；(iii)海濱一帶有車輛在路旁停放，阻礙行人前往海濱；(iv)馬頭角道目前的道路交通繁忙，加上經常出現路旁停放車輛的情況，導致步行環境惡劣；(v)土瓜灣道主要是一條六線行車道，只有用地 KC-018 和用地 KC-019 西面邊界旁的一段是四線行車道，該路段亦是有待土瓜灣道擴闊工程完成的僅餘路段；
- (e) 除了履行啟德分區計劃大綱圖(下稱「分區計劃大綱圖」)所訂定的規定外(即沿兩幅用地的東面邊界闢設一條 20 米闊的海濱長廊、沿每幅用地的南面邊界闢設 10 米闊的非建築用地，在前臨海濱長廊的範圍闢設兩層高的零售帶，以及指定沿兩幅用地西面邊界的範圍作道路用途)，市建局的規劃建議亦旨在為社區帶來更多規劃增益。該局建議把沿用地

KC-019 南面邊界的 10 米闊非建築用地重新設計及重新規劃，融合其毗鄰的土地，從而在整個重建範圍的中央打造一個地面露天海濱廣場(闊度最少為 25 米)。這個海濱廣場將有園景設計、休憩處、零售商店和食肆，不但可加強東西向的連接性，亦可讓海濱範圍更加興旺；

- (f) 關於擬議發展參數，兩個發展計劃皆會採用總地積比率 7.5 倍(住用地積比率 6.5 倍，非住用地積比率 1 倍)。KC-018 項目會供應約 1 280 個中小型單位、約 10 500 平方米的非住用總樓面面積作商業／零售用途，以及 1 000 平方米的總樓面面積作政府、機構及社區用途。KC-019 項目會供應約 950 個中小型單位、約 7 820 平方米的非住用總樓面面積作商業／零售用途，以及 500 平方米的總樓面面積作政府、機構及社區用途；
- (g) 綠化設施供應方面，地面和整個重建項目的多個樓層將會有不少於 30% 的範圍提供綠化設施。此外，擬議的 20 米寬海濱長廊會與毗鄰的已規劃海濱長廊連接，其設計會與土木工程拓展署就啟德發展區內啟德共融通道網絡(行人單車共融)所建議的設計一致；以及
- (h) 市建局分別於二零二二年十月十八日和二十七日諮詢海濱事務委員會轄下啟德海濱發展專責小組和九龍城區議會。啟德海濱發展專責小組成員和九龍城區議員普遍歡迎重建建議。

89. 規劃署高級城市規劃師／九龍陳凱恩女士借助投影片，按文件第 11 段詳載的內容，繼續向委員簡介兩份發展計劃草圖的規劃評估。規劃署不反對這兩份發展計劃草圖。

90. 由於規劃署及市建局的代表陳述完畢，會議進入答問部分。主席提醒委員，根據《城市規劃委員會規劃指引編號 29B》，城規會將會在會議舉行後把有關發展計劃草圖的決定保密三至四個星期，直至發展計劃草圖展示以供公眾查閱後才予以宣布。委員在會議公開部分提問時務請小心謹慎，避免無



意間向公眾透露其對這兩份草圖界線所持的意見。她繼而請委員提問。

### 發展參數

91. 一名委員查詢有關用地南面的住宅項目翔龍灣的住用地積比率和非住用地積比率是多少，以及發展計劃採用 6.5 倍的住用地積比率及 1 倍的非住用地積比率是基於什麼理據，並質疑既然有關用地位於市區，為何不採用較高的地積比率。

92. 九龍規劃專員黎萬寬女士回應說，翔龍灣的住用地積比率和非住用地積比率分別為 7.5 倍及 1 倍。至於有關用地，其建議的住用地積比率和非住用地積比率分別為 6.5 倍及 1 倍。有關用地的擬議住用地積比率已適當地由原先的「綜合發展區」地帶所訂的 5 倍增加至 6.5 倍，以充分發揮用地的發展潛力。擬議的 6.5 倍住用地積比率符合《香港規劃標準與準則》就主要市區內的新發展區所訂的建築物密度指引，亦能配合房協計劃在有關用地北鄰興建的專用安置屋邨及啟德發展區內其他住宅項目的建築物密度。市建局總監區俊豪先生補充說，市建局對提高有關用地的地積比率表示歡迎，但在有關海濱區的發展密度和建築物高度輪廓兩者之間必須取得平衡。如進一步提高有關用地的地積比率，最終的建築物高度未必能配合四周建築物的梯級式高度輪廓，即高度由南面(例如翔龍灣，高度為主水平基準上 176 米)向北面(例如房協計劃興建的專用安置屋邨，高度為主水平基準上 100 米)遞減。另一方面，若增加地積比率但仍保留主水平基準上 120 米的建築物高度，會導致出現體積較為龐大的建築物，或會因而造成視覺影響，特別是從腹地可看到的海濱景致。

### 海濱廣場、海濱長廊和通道連接

93. 一些委員提出以下問題：

- (a) 擬議海濱廣場面向海濱長廊的入口狹窄，此設計會否局限從腹地眺望海濱所看到的景觀或影響開揚的視野，以及能否令海濱廣場和海濱長廊兩者以更佳的方式融合，使之成為更大的公眾公園；

- (b) 倘該兩個發展計劃各自由不同發展商推展，如何能使涉及兩個發展計劃的海濱廣場能實現融合的設計概念；
- (c) 海濱廣場的管理和維修保養責任會否轉嫁給有關用地日後發展項目的個別業主；
- (d) 有關用地與「十三街」和西面的牛棚將如何連接起來；
- (e) 海濱廣場／海濱長廊會否採用寵物共享的設計，以及會否闢設避雨亭／有蓋行人通道；以及
- (f) 如何把有關用地的海濱長廊和區內其他海濱長廊連接起來，以及該海濱長廊最多可伸延多遠。

94. 市建局區俊豪先生和關以輝先生作出陳述，要點如下：

- (a) 海濱廣場不單單是通往海濱長廊的公眾通道。市建局一直研究可否擴闊面向海濱長廊的入口位置，使海濱的公共地方更加融為一體，並提供更廣闊的維港景致。不過，考慮到擬在海濱廣場／海濱長廊沿途闢設的零售帶，當局有必要取得平衡，因為闢設更大的入口位置可能無可避免令劃為零售帶的面積減少。市建局將在詳細設計階段進一步改良海濱廣場的設計，到時亦會考慮委員的建議；
- (b) 市建局及發展商會簽訂發展協議書，讓市建局可審視及監管海濱廣場的設計和發展，以確保可達致統一且融合的設計；
- (c) 市建局會和地政總署合作，以確保日後在有關用地進行發展項目所涉的日後契約及公契訂明，海濱廣場的管理及維修保養責任將指明屬於發展項目的公用部分，而不是住宅的個別業主；
- (d) 「十三街」地區是當時市區更新地區諮詢平台建議優先重建的地區之一，但至今仍未有落實時間表。

為連接有關用地和土瓜灣內陸地區較大範圍的鄰近區域，市建局曾探討在日後設有六條行車線的土瓜灣道之上興建一條行人天橋，以連接用地 KC-019 和「十三街」地區，並在用地 KC-019 日後進行的發展項目的平台層預留入口，以作相關用途。此外，擬議的海濱廣場落成後，廣場與土瓜灣內陸地區之間的連接將會有所改善；以及

- (e) 當局會採取共融設計，使海濱廣場／海濱長廊不只是寵物有善的地方，其設計亦適合不同年齡和階層的人士。此外，除了提供防雨設施，當局亦會在詳細設計階段進行氣候應變研究，以斷定會有什麼與氣候有關的風險，並採納合適的設計元素，例如合適的海堤設計以求在出現海浪沖蝕和沿岸水浸時能發揮保護作用。

95. 關於海濱長廊的連接和延展，規劃署九龍規劃專員黎萬寬女士借助投影片說，有關用地的海濱長廊將與北／東北面啟德發展區內已規劃的海濱長廊連接，構成馬頭角和茶果嶺之間連貫海濱長廊的一部分。該海濱長廊可以進一步延伸至南面的海心公園、紅磡、尖沙咀及西九龍。雖然翔龍灣所在之處沒有海濱長廊，但政府的願景是盡量把海濱地區的各部分連接起來，並把海濱地區開放予公眾使用。

### 社會影響

96. 一名委員察悉，市建局提交的社會影響評估中提到，有關用地內有為數不少的單身長者居住，因此詢問市建局除了派出社區服務隊外，還會為受影響長者提交什麼協助。該名委員亦詢問，這些長者是否符合資格申請「樓換樓計劃」，以及兩份發展計劃圖有否顧及跨代共居的情況。

97. 市建局關以輝先生借助投影片回應說，根據市建局進行的凍結調查，在受影響的長者住戶當中，80 個住戶為單身長者，而 31 個住戶為長者二人家庭。與其他市區更新項目的數字比較，上述數字相對較高。市建局明白受影響住戶(尤其是獨居長者／長者二人家庭)很可能會對更新項目感到疑慮。除了派出市區重建社區服務隊外，市建局亦已實施「夥伴同行計劃」，

即由市建局員工組成一支特別團隊，探訪受影響住戶及解釋政策的細節，以助居民了解重建項目的時間表和進度，以及補償和遷置安排等。市建局會為有特殊需要的受影響住戶提供特別照顧和針對性的講解。關於「樓換樓計劃」，應留意的是，此計劃只適用於住宅自住業主(即有關住宅單位的業主是居於該單位)，而不適用於租戶。市建局區俊豪先生補充說，市建局仍在研究跨代共居的概念。如情況合適，會在日後的市區更新項目中採納有關概念。

98. 由於委員再無提問，主席多謝規劃署的代表和市建局的代表出席會議。他們於此時離席。

[黃幸怡女士在答問部分進行期間離席。]

99. 商議部分以機密文件形式記錄。

#### **議程項目5**

[公開會議][此議項以廣東話進行。]

#### **其他事項**

100. 餘無別事，會議於下午六時十五分結束。