



圖例  
NOTATION

ZONES		地帶
COMMERCIAL	C	商業
COMPREHENSIVE DEVELOPMENT AREA	CDA	綜合發展區
RESIDENTIAL (GROUP A)	R(A)	住宅 (甲類)
RESIDENTIAL (GROUP B)	R(B)	住宅 (乙類)
GOVERNMENT, INSTITUTION OR COMMUNITY	GIC	政府、機構或社區
OPEN SPACE	O	休憩用地
OTHER SPECIFIED USES	OU	其他指定用途
GREEN BELT	GB	綠化地帶
COMMUNICATIONS		交通
RAILWAY AND STATION (UNDERGROUND)		鐵路及車站 (地下)
MAJOR ROAD AND JUNCTION		主要道路及路口
ELEVATED ROAD		高架道路
MISCELLANEOUS		其他
BOUNDARY OF PLANNING SCHEME		規劃範圍界線
BUILDING HEIGHT CONTROL ZONE BOUNDARY		建築物高度管制區界線
MAXIMUM BUILDING HEIGHT (IN METRES ABOVE PRINCIPAL DATUM)		最高建築物高度 (在主水平基準上若干米)

土地用途及面積一覽表  
SCHEDULE OF USES AND AREAS

USES	大約面積及百分率 APPROXIMATE AREA & %		用途
	公頃 HECTARES	% 百分率	
COMMERCIAL	29.44	27.70	商業
COMPREHENSIVE DEVELOPMENT AREA	1.89	1.78	綜合發展區
RESIDENTIAL (GROUP A)	0.22	0.21	住宅 (甲類)
RESIDENTIAL (GROUP B)	0.84	0.79	住宅 (乙類)
GOVERNMENT, INSTITUTION OR COMMUNITY	15.23	14.33	政府、機構或社區
OPEN SPACE	15.36	14.45	休憩用地
OTHER SPECIFIED USES	5.57	5.24	其他指定用途
GREEN BELT	1.26	1.19	綠化地帶
MAJOR ROAD ETC.	36.46	34.31	主要道路等
TOTAL PLANNING SCHEME AREA	106.27	100.00	規劃範圍總面積

夾附的《註釋》屬這份圖則的一部分，  
現經修訂並按照城市規劃條例第 5 條展示。  
THE ATTACHED NOTES ALSO FORM PART OF THIS PLAN  
AND HAVE BEEN AMENDED FOR EXHIBITION UNDER  
SECTION 5 OF THE TOWN PLANNING ORDINANCE

核准圖編號 S/H 4/16 的修訂  
AMENDMENTS TO APPROVED PLAN No. S/H4/16

AMENDMENTS EXHIBITED UNDER SECTION 5 OF THE TOWN PLANNING ORDINANCE	按照城市規劃條例第 5 條 展示的修訂
AMENDMENT ITEM A1	修訂項目 A 1 項
AMENDMENT ITEM A2	修訂項目 A 2 項

(參看附表)  
(SEE ATTACHED SCHEDULE)

2019年5月24日 按照城市規劃條例第5條展示的  
核准圖編號 S/H4/16 的修訂  
AMENDMENTS TO APPROVED PLAN No. S/H4/16 EXHIBITED  
UNDER SECTION 5 OF THE TOWN PLANNING ORDINANCE ON  
24 MAY 2019

Fiona LUNG 龍小玉  
SECRETARY 城市規劃委員會秘書  
TOWN PLANNING BOARD

香港城市規劃委員會依據城市規劃條例擬備的中區(港島規劃區第4區)分區計劃大綱圖  
TOWN PLANNING ORDINANCE, HONG KONG TOWN PLANNING BOARD  
HONG KONG PLANNING AREA No. 4 - CENTRAL DISTRICT - OUTLINE ZONING PLAN



規劃署遵照城市規劃委員會指示擬備  
PREPARED BY THE PLANNING DEPARTMENT UNDER  
THE DIRECTION OF THE TOWN PLANNING BOARD

圖則編號  
PLAN No. S/H4/17

城市規劃委員會根據城市規劃條例(第 131 章)  
對中區分區計劃大綱核准圖編號 S/H4/16  
所作修訂項目附表

---

**I. 就圖則所顯示的事項作出的修訂項目**

- A1 項 — 把位於下亞厘畢道的香港聖公會建築群北面部分由「政府、機構或社區」地帶改劃為「政府、機構或社區(1)」地帶，並訂明建築物高度限制為主水平基準以上 135 米。
- A2 項 — 把位於下亞厘畢道的香港聖公會建築群南面部分由「政府、機構或社區」地帶改劃為「政府、機構或社區(1)」地帶，並訂明建築物高度限制為主水平基準以上 80 米。

**II. 就圖則《註釋》作出的修訂項目**

- (a) 修訂「政府、機構或社區」地帶《註釋》的「備註」，以納入「政府、機構或社區(1)」支區的建築物高度限制和略為放寬的條文。
- (b) 刪除「商業」地帶《註釋》內第一欄用途及「住宅(乙類)」地帶第二欄用途內的「街市」，以及在「住宅(甲類)」及「政府、機構或社區」地帶內的第二欄用途內，把「商店及服務行業」修訂為「商店及服務行業(未另有列明者)」。

城市規劃委員會

2019 年 5 月 24 日

## 2019年5月10日城市規劃委員會會議記錄的摘錄

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。]

Extract of Minutes of C&WDC Meeting dated 4.7.2019

~~意思即指那些需要進行以完成七項優化工程項目的工程。~~

106. 市建局陳志鴻先生回應指現時仍在收取申請表階段，未進行排序。現時約收到 250 份申請，當中約涉及 1 500 部電梯。他表示根據「樓宇更新大行動」及「消防安全改善工程資助計劃」的經驗，大約七成的申請都是申請期最後一個月才收到，故估計本月會收到大量申請。他指出確保升降機安全是業主的責任，機電署亦在 2011 年已大力宣傳「優化升降機指引」，希望業主自發性優化其升降機。政府明白部分業主有困難，特別夥拍市建局，動用政府資源以協助最需要的大廈業主為其升降機進行優化，故以差餉值作為其中一個審核條件。他表示明白過去兩年樓市有向上的波動，故已以兩年前的差餉值作為標準，讓更多樓宇可以參加此計劃。他指出此計劃並非使用整套「招標妥」服務，只使用當中的電子招標平台以招標工程承辦商。他表示明白現時很多項市建局推行的計劃都使用此平台，市建局將改善收標的設施，在不久將來會有所改善。他表示市建局已盡量聯絡不同的承辦商，與其開會及接洽，鼓勵承辦商在電子招標平台登記。他指出現時已有 27 間承辦商登記加入電子招標平台。市建局會繼續努力，希望有更多承辦商加入名冊。他表示與「招標妥」一樣，每次就升降機工程招標時，均會通知所有已登記的承辦商。他相信透過電子招標平台進行招標，可將圍標風險盡量降低。同時市建局亦會成立資料庫，就每次招標作獨立估算，其估算亦會盡量緊貼市場價格。他表示如投標者的報價與估算偏離甚遠，會按獨立估算作依歸以計算資助，以保障公帑的運用。

107. 機電署張嘉裕先生補充指計劃內有兩份標準招標文件，分別用作招聘工程承辦商及工程顧問。市建局會提供免費顧問予申請人，當中包括撰寫標書、估價、標書評估等。如申請人想自行聘請顧問，市建局會向其提供標準工程顧問招標文件，內有相關資歷要求、顧問的工作內容及其所需提交的報告要求等。

108. 陳捷貴議員建意致函市建局，要求放寬申請資格，提高應課差餉租值上限及簡化手續。

109. 副主席表示同意，議會通過致函市建局，要求放寬計劃申請資格，提高應課差餉租值上限及簡化手續。副主席並宣布結束此議題的討論。

**第 8 項：中區分區計劃大綱草圖編號 S/H4/17**  
**(中西區區議會文件第 80/2019 號)**

(下午 7 時 38 分至 8 時 38 分)

110. 副主席歡迎規劃署、中西區關注組、政府山關注組代表出席會議，

並邀請規劃署簡介文件。

111. 規劃署高級城市規劃師/港島 4 何盛田先生表示中區分區計劃大綱草圖(大綱圖)主要修訂項目為有關香港聖公會建築群的地帶改劃及訂明建築物高度限制。他表示於本年 5 月 10 日,城市規劃委員會(城規會)轄下的都會規劃小組委員會同意對大綱圖作出以下修訂:將香港聖公會建築群土地用途由「政府、機構或社區」地帶改劃為「政府、機構或社區(1)」地帶,並訂明建築物高度限制:北面部分為主水平基準以上 135 米、南面部分為主水平基準以上 80 米。北面部分的建築物高度限制為主水平基準以上 135 米,與鄰近的建築物高度限制相若。南面部分的建築物高度限制為主水平基準以上 80 米,主要反映現有建築物的最高建築物高度,即約主水平基準以上約 78 米,並保留現時沿上亞厘畢道一段的建築物高度概況。規劃署曾就修訂項目進行視覺影響評估,發現訂明建築物高度限制後大部份地區的視覺影響為輕微至中等,包括從皇后大道中遠眺屬輕微至中等;從香港壁球中心遠眺屬輕微至中等;從堅道遠眺屬輕微;從都爹利街仰望屬輕微;從香港動植物公園噴水池遠眺屬輕微,而另一處行人徑遠眺則屬中等至明顯;從山頂和啟德郵輪碼頭公園遠眺則屬看不見。

112. 規劃署何盛田先生續指大綱圖亦修訂「政府、機構或社區」地帶《註釋》的「備註»,以納入「政府、機構或社區(1)」支區的建築物高度限制和略為放寬的條文。此外,亦在「商業」、「政府、機構或社區」、「住宅(甲類)」及「住宅(乙類)」地帶的《註釋》作出技術性修改,把「街市」納入「商店及服務行業」的用途內。他表示大綱圖於 5 月 24 日刊憲,為期兩個月,歡迎議員就大綱圖的修訂在 7 月 24 日或以前提出意見。

113. 副主席邀請中西區關注組召集人羅雅寧女士就項目發言。羅雅寧女士指有關修訂非常荒謬,關注組申請高度限制是為保障歷史城區建築、環境及交通不受發展龐大建築物的影響。但城規會於 5 月所提出的高度限制卻似是為香港聖公會度身訂造的高度,所建議的主水平基準以上 135 米等同香港聖公會 25 層醫院加 90 個車位的高度。此大型建築物完全無視該區嚴重的交通擠塞及政府山內低矮一級建築及法定古跡的氛圍,於動植物公園、禮賓府及堅道看去猶如龐然巨物。羅女士亦指城規會會議上城規會主席表示發展計劃已然成熟,她續指當時有城規會委員感到沒有選擇,難於投票支持。羅女士引述出 2013 年南華早報中管浩鳴牧師的報導,表示管牧師與行政長官曾討論有關項目,她認為項目進展急速是其二人的秘密交易,並指政府的管治風格是若行政長官要落實的項目,所有部門機關便要全力推行,不容置疑。她強調該區交通擠塞極為嚴重,政府正推展電子道路收費正是為紓緩交通擠塞,而有關方面亦沒有就項目進行任何交通評估,不應該於該區作如此大型發展。此外,該地段鄰近亦有香港聖公會售出的土地,該處發展商將建的商業大廈亦會涉及 70 個車位,就於同一條道路上所加增車流量的累

積影響，完全沒有進行交通評估。因此，羅女士對此表示十分不滿，認為議員應反對此計劃。

114. 副主席邀請政府山關注組代表 Mr John BATTEN 就項目發言。Mr BATTEN 表示一群關注議題的市民希望城規會考慮他們提交的改劃圖則申請，他指香港聖公會建造醫院的計劃十分隱秘，建築涉及二十五層樓的高度，並位於重要歷史遺蹟旁，他展示該處於 1930 年代景貌的相片，表示這些景物至今沒有大的改變，然而，若加建聖公會擬建的醫院建築物，將會影響該處的環境，他認為規劃署處理項目上帶有操縱性，指城規會本希望聖公會的發展項目能有良好設計以保護該處歷史建築物，但現時所提交的大綱圖卻只是為了配合香港聖公會計劃發展的項目，令人失望及震驚。此外，他指署方沒有就項目進行交通評估，認為是對城規會程序的漠視，因此他表示會向城規會提出意見，亦希望各議員仿效。

115. 主席開放議程討論。

- (a) 甘乃威議員表示他在該區讀書，居住多年，他對聖公會醫院的設計圖感到憤怒，指他不接受在該處豎立如此建築物，將整個環境完全破壞。他表示有意見指不應阻止興建醫院，但他認為在該處興建醫院對社會的幫助只是杯水車薪，卻將該處整體環境破壞。他續指剛才規劃署介紹時展示出從遠處觀看的照片，指訂定的高度限制不會造成太大影響，他認為這沒有說服力，因如只以很遠的角落看過來作標準，影響定必不大，正如倘從月球的位置看過去，一定不會看出任何影響。他並指有關方面沒有進行交通及其他對環境方面的評估便希望議會通過，他呼籲半山區的居民發表意見，認為保皇黨的議員不會提出反對，並希望議會能致函城規會，指他是強烈嚴重反對有關計劃，稱計劃對半山及中西區的影響非常大。
- (b) 鄭麗琼議員表示她對大綱圖建議該處的高度限制與聖公會擬建醫院的高度並無分毫的減少，指當時聖公會管浩鳴牧師曾與議員溝通，提及該處建私家醫院的好處，指需有近三百張病床方可稱為醫院。鄭議員認為該處原有的港中醫院或許只是一個救弱扶貧的診所，未必可稱為醫院，她認為議會希望興建的醫院不是如養和醫院般的醫院，只是希望有一所診所在該處，供中產或稍為可承擔消費的長者取得醫療服務，猶如當年聖公會在香港辦學的宗旨，她指香港有今天有賴當年各宗教團體提供社會服務，令香港成熟，成為國際都市。她表示現時建議興建這棟樓高主水平基準以上 135 米的醫院，然而周邊的建築物卻是丟空沒有人居住。她續指醫院的位置原本設一條地下通道由港督府通去聖公會總部及中環，認為這段歷史憑表彰出來，對能否在其上興建如此大規模的醫院有所保留。她希

望議會的討論能轉交規劃署，並需明言議會強烈反對在該處興建樓高 25 層的醫院，她強調並非反對興建醫院，指可興建較小規模的建築，不一定要興建服務富貴人士的大型醫院。她強調該處是中環核心地方，非常有歷史價值，絕對不容破壞。

- (c) 吳兆康議員指規劃署展示的一幅由堅道及禮賓府望去的相片反映出建議的高度限制下所建成的建築物將嚴重影響動植物公園及堅道一處的景觀，令人一望去便見龐然巨物。此外，他亦認為所建的建築物將會影響通風，而在沒有交通評估的資料下，相信亦會影響交通，指現時該處已是交通繁忙，經常出現交通擠塞的地方，加建的建築物將進一步影響半山區及中環的交通。另外，他認為如此高的建築物亦會破壞歷史氛圍，指禮賓府及主教山整體是低矮，多綠化樹木的建築，屬舊式設計的發展，而聖公會擬建醫院的設計猶如一把刀插入該處的圓形範圍，破壞整個地方的規劃和歷史氛圍，這些因素及對地區的影響導致他反對在該處興建如此龐大的醫院。他並認為是行政長官強推此計劃，指區議會需要為居民及歷史表達意見，反映此設計並不專業。
- (d) 伍凱欣議員指設計圖反映該處多是一級或二級的歷史建築，其範圍景致十分美麗，她指並非反對興建醫院，只是倘若興建如此高聳的建築物，結果會如大館內美術館的設計，令大館的設計變得不倫不類。她指議員不是「橡皮圖章」，需向選民交代，不能在未有足夠資料包括交通評估、空氣環境影響評估資料的情況下，輕率地贊成該處的規劃，指規劃將影響未來數十年的發展。她重申作為議員需對市民負責，所以她反對該計劃。
- (e) 陳捷貴議員表示該處座落四座歷史建築物，包括三座一級歷史建築物及一座二級歷史建築物，當中仍有空間興建另一棟建築物，只是可考慮減低此新建建築物的擬議高度。他支持在該處興建醫院，指醫院是民生所需的服務，原本該處亦是醫院，加上該處鄰近中區專科醫生的辦公室，適合興建醫院，指就建築物的高度仍可有商討研究的空間，但不應反對興建醫院，他個人則十分支持醫院的興建。
- (f) 主席表示他贊成興建醫院，指醫院乃救急扶危的服務，無分貧富均一視同仁以救急扶危為主，而周邊的設施及醫院的高度和設計，則可再作商討。他強調絕對支持在中區興建醫院，而該處與中區只是一線之隔，由中區前往十分方便，他希望有關部門能聽取議會的聲音。
- (g) 楊哲安議員表示他支持加增醫療服務予當區居民，指之前該處曾有

一所醫院，加上人口老化，宏觀興建醫院的方向正確，至於如何保持該地段的面貌，建築物的高度如何不致影響景觀或交通也需要平衡。他並指高的建築物不一定會帶來負面的觀感，高的建築物可加上美化或綠化，亦可加入空間以增強通風，不致造成風阻，設計亦會影響視覺的效果。由於現時未有詳細的設計，只憑高度而言可能予人很高的感覺，但認為需就美化綠化及對交通的影響提供更詳細的資料以作衡量，他舉例指有否專營巴士接載醫院員工已會對交通造成不一樣的影響，而病人的分布亦會影響人流，如政府妥善設計行人道路，或能方便居民步行到醫院而不需交通工具。他重申支持整體方案，只是對細節仍存在憂慮，在未有詳細資料前難以確實表示贊成，希望能提供更多資料以作詳細討論。

- (h) 許智峯議員表示自由黨前任議員曾反對此聖公會擬建醫院計劃，表示沒有交通評估資料，計劃會令交通擠塞惡化，然而現今的自由黨議員卻表示支持有關計劃，站於支持政府的立場。他指他的立場是強烈反對是項規劃申請。他表示就擬建醫院外觀而言，任何一位保育設計師均會覺得其設計在該地段並不與環境匹配，他認為此設計並不可以接受。此外，就交通評估，他表示眾所周知中環的交通已然十分擠塞，政府部署中環實行電子道路收費，也是想減少車流，現時擬議興建龐大的醫院將引來超多的車流，正與政府減少車流的政策背道而馳。他在立法會申訴部中聆聽政府就關注組的指控作回應，他曾提出為何需要興建 25 樓層的醫院，涉及 293 張床位，他指當時政府回應指政府有政策，私家醫院的項目需達某一床位數目的水平才可以獲得政府給予興建機構的地價優惠，這等同向公眾展示此乃地產項目，需要取得政府的地價優惠，從而有利可圖，因此需要興建如此高度的醫院。他詢問計劃應按社會需要為目標，還是按政策優惠為目標。最重要的整個規劃程序是否一個合理並公義的程序，由 2016 提出計劃，2017 年向區議會諮詢遭反對，2018 年修訂計劃平面圖遭反對，2019 年提交這規劃申請，不理從來議會並沒有贊成，只是一味的強推，城規會的規劃小組亦突然同意有關計劃，規劃署似成為聖公會發展項目的顧問，他認為規劃署沒有專業道德。許議員最後詢問規劃署表示規劃小組有此建議，是在哪一次規劃小組會議上提出，當中考慮了什麼因素，有多少人贊成及反對，指他在網上未能搜尋到相關資料。
- (i) 張國鈞議員表示擬建醫院的外觀好壞比較主觀，指在推行自願醫保計劃的政策下，中西區在公立醫院外的醫療服務是否足夠是一個社會的關注，普羅市民亦會認為這是需要解決的問題，稱港島區有多少所私家醫院是眾所明白的事實，指除了前往養和醫院及聖保錄醫院求診外，需要研究如何可解決將來在自願醫保計劃下的醫療需

求。他理解計劃或會對交通及環境造成影響，但指該用地若用作其他社會用途也需考慮這些因素，即使不建設醫院，取代的建設同樣也會對交通及環境造成影響，除非該地段只作空置。因此如何解決這些問題以配合社會公益的政策才是應有的方向，如只是因會引起交通問題及環境問題而不進行項目發展，只會令該地段空置。他認為不能一方面提出香港的居住及醫療需求，另一方面卻不願使用香港的土地去解決，希望能客觀冷靜地處理問題。

- (j) 李志恆議員詢問現時的申請是放寬高度限制至主水平基準以上 135 米，還是收緊，抑或原本該處並沒有高度限制而現時需加設。倘若是收緊至主水平基準以上 135 米，是否較附近的建築物為高，他希望取得這方面的資料。他表示不評論相關高度在主觀上的感覺，但指由於相關地盤面積不大，如不向高發展，難以容納作為醫院所需病床的數目，他表示支持興建醫院以改善香港的醫療服務供應，而醫院能提供較多的病床亦屬好事，不理解為何寧願為景觀而減少病床的數目，認為這不是合理的做法。
- (k) 鄭麗琼議員表示討論文件提及文化遺產，指該地段的文化遺產有二十三項，亦屬聖公會轄下的「政府、機構或社區」地帶，可作興建醫院而不能作商業用途，認為如將高度限制由主水平基準以上 135 米降至前港中醫院或與周遭環境配合的高度，可考慮興建醫院，關鍵在於不能採取現時擬議三角形建築物的設計，既採用玻璃幕牆，又欠缺交通評估及對環境的評估，強調該處是文化古蹟的重要地段，如加建高聳的建築物，從動植物公園望過去將十分不理想。
- (l) 楊學明議員希望了解現時所擬訂的高度限制是否合理，但他個人支持興建醫院以服務大眾，他並指之前曾於會議上提出希望聖公會在建成醫院後，該醫院能為市民提供「套餐價」，稱現時私立醫院均未能為市民提供「套餐價」，聖公會亦曾作此承諾，他認為這是市民需要的服務。至於建築物如何才算美觀或合理，他認為再作討論，但他原則上是認同興建醫院用途。
- (m) 甘乃威議員澄清該處之前是港中醫院，如新建醫院規模近似於港中醫院，他不會反對，他反對的是現時聖公會擬建醫院的規模。他認為不能將是否贊成建醫院與是否贊成建此擬議規模的醫院混為一談，認為不能只看成本效益，將醫院建至很高，而是需要與其環境配合，他並強調這並非美觀與否的問題，而是與整個環境是否配合。另外，他認為亦涉及交通問題，指該處交通已然擠塞，再增加一間設二百多張病床的醫院會令情況更嚴重，他不滿有關機構未能提供交通評估，指在資料不足的情況下卻將公眾諮詢的期限訂於 7 月

24 日，因此他反對有關規劃。

- (n) 楊哲安議員回應許智峯議員指自由黨的議員就計劃改變立場的說法，澄清指根據 2016 年 10 月 20 日區議會會議記載，自由黨陳浩濂議員表示支持香港聖公會中環建築群，既可保留四幢歷史建築，又能提供醫療服務，縱然他亦有關注交通的問題及新醫院的收費。他不希望清楚記錄在案的信息被錯誤表達。

116. 規劃署港島規劃專員顧建康先生回應議員意見，他指該地盤現時並沒有高度限制。他述及修訂項目的背景，指「政府山關注組」曾提交改劃圖則申請，就位於中環下亞厘畢道的香港聖公會建築群及其他用地（包括禮賓府、前政府總部、前法國外方傳道會大樓、聖約翰座堂及炮台里）訂明建築物高度限制，以地盤內現有最高建築物的高度為限，當城規會考慮有關申請時，認為如以地盤內現有建築物的高度作為限制太過嚴苛，故此當時並沒有同意改劃圖則申請，但希望規劃署從城市設計的角度，就大綱圖中聖公會建築群位置研究合適的修訂。規劃署因此應城規會的要求，就那地盤建議適合及可接受的修訂，提交城規會考慮。規劃署作出建議時考慮了不同的因素，包括地盤本身的用途、地形因素（如聖公會建築群地盤本身是一個高低不一的地盤，因此在不同的地方需要因應地勢以訂定不同的高度），規劃署亦參考周邊現有建築物的高度，或現已訂明的高度限制。顧先生理解議員關注此地盤是否適合興建醫院，但指這在是次規劃署提交高度限制的修訂中並非主要的考慮，由於該處屬「政府、機構或社區」地帶，醫院是「第一欄用途」，屬經常准許，故此於該地盤與建醫院並不須向城規會申請規劃許可。他重申指規劃署在訂定高度限制時會參考該地盤的用途，因此在是次的修訂中向城規會建議了兩個高度限制的方案，其中一個是主水平基準以上 135 米，顧先生表示這並非為聖公會度身訂造，只是參考了聖公會「寓保育於發展」計劃內的用途，即興建一所高度為主水平基準以上 135 米的醫院。而另一個規劃署向城規會建議的方案是主水平基準以上 120 米的高度限制，這是參考地盤周邊已連拿利以西所設的高度限制（即主水平基準以上 120 米）。他續指目前香港聖公會建築群地盤並沒有高度限制，而附近已連拿利以西的地段則已訂明主水平基準以上 120 米至 150 米的高度限制，而較北的地段，則因應地勢的緣故，於半山區西部分區計劃大綱圖訂明主水平基準以上 260 米或更高的高度限制。規劃署將建議方案提交城規會，城規會在考慮時亦有關注在該處建醫院帶來的交通問題，以及所訂定的高度會否對保育歷史文化構成影響，這些因素在城規會的會議記錄上也有作出交代，當時文物保育專員曾在會議上就文物保育方面向城規會提供意見，認為就保育的角度，主水平基準以上 135 米的高度已平衡各方面的因素，於發展及保育間取得平衡，因此文物保育專員認為從文物保育的角度並不反對聖公會的發展，城規會亦知悉地盤處於現有的用途地帶可容許興建醫院。由於是次修訂主要就該地盤訂定高度限制，並不需就醫院的用途進行交通評估。他續補充，在城規

會的會議上，規劃署已解釋雖然醫院用途屬「經常許可」，不須向城規會申請許可，但因地契問題，聖公會如要發展醫院便需要修訂地契，而在修訂地契的過程中，聖公會需要向政府證明在該處發展一間有規模的醫院，不會對交通構成重大的影響。至於視覺、通風方面，他解釋視覺影響評估是根據城規會的規劃指引 41 號，選擇視覺影響評估的瞭望點有兩個考慮：第一是根據七個策略性的瞭望點(其一是從太平山頂俯瞰，其二是從啟德郵輪碼頭公園望向香港島)，第二是根據地盤發展的地區中比較多公眾人士前往的地方作為瞭望點，結果顯示倘若從香港動植物公園其中一條比較接近發展地盤的行人徑看過去，對視覺影響是最大及最明顯的。城規會亦曾審視主水平基準以上 120 米的高度和主水平基準以上 135 米的高度兩者的視覺影響，總結出兩者對視覺的影響相約，沒有重大分別，因此在考慮所有因素後，城規會同意以主水平基準以上 135 米作為起點，並透過刊憲諮詢公眾人士意見。城規會在會議上亦提及聖公會可在申述過程中提供更多資料以支持主水平基準以上 135 米是最合適的高度限制。

117. 吳兆康議員詢問有關瞭望點的諮詢是諮詢何人，以及為何不以被極度阻擋景觀及通風、位於己連拿利的多棟高的住宅大廈做瞭望點。他表示若新建的醫院的規模和港中醫院相約，他絕對不會反對，但現時建議醫院的建築過於龐大，認為會對交通造成負荷。他表示在沒有交通評估報告的情況下，很難去支持方案。他認為建設要顧及環境規劃和交通，現在此設計嚴重影響環境和交通。他並指規劃署稱建議的高度限制曾參考附近建築物的高度，但他見附近可參考的建築物只是會督府、聖公會幼稚園、聖公會教區福利協會、聖保羅堂、禮賓府等，他質疑為何參考的是附近的摩天大廈，而非最接近地盤的建築物，他認為此做法很有問題。

118. 許智峯議員引述規劃署指議員提出的憂慮，在城規會會議上已有討論及交代，並表示這屬規劃小組初期的建議，他詢問是在哪一次規劃小組的會議上討論，表示在網上未能取得有關資料，希望能提供會議記錄供參閱。此外，他詢問相關地盤附近在多棟建築物，為何要選主水平基準以上 120 米的建築物作參考。另外，就規劃署表示有關建議並非為聖公會度身訂造，卻表示會參考聖公會計劃推展的項目，他詢問如此考慮是否符合程序，這是否在法律上需要考慮的因素，他認為既然規劃署指只是從城市規劃的角度去考量，是否應撇除該地段計劃的發展，作出獨立的考慮，不應只因聖公會已現存有一規劃發展便以此計劃作考量。

119. 規劃署顧建康先生回應議員意見，他表示有關都會規劃小組委員會會議是在本年 5 月 10 日，會議記錄已上載城規會網頁。就瞭望點的選取，他表示該七個策略性瞭望點的由來，是當年在檢討《香港規劃標準及準則》時，加入了城市設計的章節，此章節曾經過廣泛的諮詢，包括諮詢不同市民、業界及不同的團體，取得共識後訂下此七個策略性瞭望點，納入《香港規劃

標準及準則》之內。此外，他澄清署方對視覺影響的評估是聚焦任何發展對公眾人士的影響，至於住宅的私人景觀，於香港並沒有法律的保障。作為城市規劃師，要保障的是公眾利益，所以署方選擇的瞭望點是最多公眾人士會前往的地方，發展就這些地方視覺的影響才是署方所關注的。另外，有關程序方面，在大綱圖加設高度限制，其中一個考慮是在加設高度限制後對私人土地發展潛力有否影響，倘若有影響，城規會需要有一個明確的規劃原因，才可加予此限制。因此規劃署在研究高度限制時會考慮該地盤的用途，署方知悉聖公會就此地盤有一個項目發展，因應此發展，若訂定高度限制為主水平基準以上 120 米，將會對有關發展構成影響，這在城規會會議上有作出討論，若訂定高度限制為主水平基準以上 135 米，則不會對發展項目構成影響，這是城規會其中一個考慮的因素。就鄰近樓宇高度的參考，他指「政府山關注組」提交改劃圖則申請時，曾建議的高度限制為該聖公會地盤內現存樓宇的高度，這建議在城規會會議上已被視為過份嚴苛而沒有同意，因此規劃署在城市設計的角度會參考一個較闊的範圍，並會考慮周邊發展的建築物高度。

120. 許智峯議員表示根據網上的資料，本年 5 月 10 日並沒有舉行城規會都會規劃小組委員會會議，詢問規劃署所提及的是否指城規會會議。

121. 規劃署顧建康先生更正表示討論有關議題的是本年 5 月 10 日舉行的城規會會議，而不是城規會轄下的都會規劃小組委員會會議。

122. 鄭麗琼議員希望議會致函城規會表達議員就項目的意見。

123. 副主席表示會將此議題的會議記錄擬稿送交城規會以表達各議員就項目的意見，這亦是過往一直的做法。

124. 鄭麗琼議員希望信函能反映議會一致的意見，如反對將高度限制設於某一水平。

125. 副主席表示議會未有就此達成一致的意見，但各議員的意見則透過會議記錄擬稿送交城規會，此乃議會既定的做法。他並表示此乃規劃署提交的項目，與保育中環聖公會項目的議題分開處理。

126. 鄭麗琼議員希望能趕及於公眾諮詢截止前將會議記錄擬稿送交城規會。

127. 副主席表示秘書處將按期限將會議記錄擬稿送交城規會，此外，由於規劃署代表亦有出席是次的區議會會議，相信規劃署代表亦會將此次會議上議員表達的意見在城規會會議上反映。副主席並宣布議題結束。

《中區分區計劃大綱草圖編號 S/H4/17》的申述及意見摘要和規劃署的回應

(1) 申述人(TPB/R/S/H4/17-1 至 33)所提出的理由及建議摘要和有關回應摘錄如下：

申述編號 (TPB/R/S/H4/17-)	申述人	申述事項	對申述作出的回應
1	政府山關注組	<ul style="list-style-type: none"><li>反對修訂項目 A1。</li></ul> <p><u>申述理由：</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>建築物高度限制只是城市設計管制的一種形式，不足以解決城市規劃委員會(下稱「城規會」)委員關注的城市設計問題。應考慮訂定適用於特定地點的其他形式的城市設計管制，例如規定須預留觀景廊或須進行城市設計研究。</li></ul>	<p>(i) 城規會考慮了若干因素，包括建築物高度輪廓、周邊用地的情況、周邊地區現時實施的建築物高度限制、在申述地點進行的「寓保育於發展」項目、對文物保育的影響，以及擬議建築物高度限制對視覺的影響，然後才釐定申述地點的建築物高度限制。把申述地點南部的建築物高度限制設定為較低的主水平基準上 80 米，意在反映該處現有建築物的最高高度(即萊利樓的高度為主水平基準上 78.2 米)，並保持這段上亞厘畢道目前的建築物高度輪廓，以兼顧四周環境和公眾在香港動植物公園所看到的開</p>

申述編號 (TPB/R/S/H4/17-)	申述人	申述事項	對申述作出的回應
			<p>揚景觀。申述地點北部的建築物高度限制則訂為較高的主水平基準上 135 米，因為四周地區的建築物高度限制是由主水平基準上 120 米(己連拿利街區北部的「商業」地帶)至 150 米(街區南部的「住宅(甲類)」地帶)不等。主水平基準上 135 米的高度與四周目前的建築物高度輪廊並非不協調，此高度對視覺的影響與主水平基準上 120 米的建築物高度對視覺的影響差別不大。另外，容許該幅用地的建築物高度達主水平基準上 135 米有助盡量發揮用地的發展潛力，善用土地。</p> <p>(ii) 由於需要保存申述地點內的四幢歷史建築，故可容納擬議醫院大樓的空間有限。從擬議建築物高度限制的電腦合成照片可見，所造成的視覺影響程度極微；但對與該用地距離較近的兩個區內觀景點而言，所產生的視覺影響程</p>

申述編號 (TPB/R/S/H4/17-)	申述人	申述事項	對申述作出的回應
		<ul style="list-style-type: none"><li>• 應實施適當的城市規劃管制，保護文物。香港聖公會把醫院發展項目訂為主水平基準上 135 米，會對文物專區造成不良影響，因為會使申述地點內的四幢歷史建築顯得矮小；使該醫院發展項目在四周的歷史建築(包括舊牛奶公司倉庫和香港禮賓府)中顯得極為龐大；影響香港禮賓府和香港動植物公園一帶的開揚景觀和綠化環境；以及破壞沿都爹利街和下亞厘畢道文物軸線的歷史氛圍。</li></ul>	<p>度則為中等至嚴重。若施加進一步的限制(例如規定須預留觀景廊)，會不利於保存私人擁有的歷史建築，亦會局限申述地點的城市設計研究的範圍。</p> <p>(iii) 現時已有一套法定和行政措施保護法定古蹟和已評級歷史建築。在該等措施之上施加額外管制無助於落實政府的文物保育政策。2018 年 8 月，城規會在考慮有關申述地點及另外一些用地的第 12A 條申請(編號 Y/H4/12)時，同意現時透過文物保育專員辦事處、古物古蹟辦事處(下稱「古蹟辦」)及古物諮詢委員會(下稱「古諮會」)實施有關文物保育的管制機制妥當，城規會並無必要對文物保育事宜進行審查。文物保育專員辦事處和古蹟辦認為，香港聖公會的醫院發展方案已在保育文物與尊重私人產權，以及保育與發展之間取得平衡。</p>

申述編號 (TPB/R/S/H4/17-)	申述人	申述事項	對申述作出的回應
		<ul style="list-style-type: none"> <li data-bbox="824 363 1440 643">• 在考慮分區計劃大綱圖的建議修訂時，沒有足夠資料說明擬議建築物高度限制可能造成的交通和視覺影響，也沒有充足理據和規劃優點支持擬議的建築物高度限制。</li> <li data-bbox="824 898 1440 1407">• 把建築物高度限制訂為主水平基準上 135 米，會導致發展項目體積變得極為龐大。有關的高度限制不應套用於整個低層平台，不但會對香港禮賓府造成負面的視覺影響，亦違背《香港規劃標準與準則》的要求，即城市的輪廓應依天然地形勾劃。把建築物高度限制訂為主水平基準上 135 米，從建築物高度和建築物分隔的層面而言，沒有尊重申述地點</li> </ul>	<p data-bbox="1462 363 2089 834">(iv) 醫院用途是「政府、機構或社區」地帶所經常准許的用途。倘若香港聖公會要推展其「寓保育於發展」方案，便須申請修訂契約。倘若香港聖公會將須提交各項必需的技術評估報告，而有關的評估結果必須符合各相關政府部門的要求。故此，現時有機制確保項目倡議人會妥為處理擬議發展造成的技術問題。</p> <p data-bbox="1462 898 2089 1407">(v) 請參閱上文的回應(i)、(ii)及(iii)。至於對香港禮賓府的視覺影響，從電腦合成照片(圖<b>H-6c</b>)可見，擬議發展項目所產生的視覺影響程度將屬中等。關於《中國文物古蹟保護準則》，文物保育專員辦事處和古蹟辦指出，「關於《中國文物古蹟保護準則》若干重要問題的闡述」第14.4節述明：「對可能降低文物古蹟價值的景觀因素，應當通過</p>

申述編號 (TPB/R/S/H4/17-)	申述人	申述事項	對申述作出的回應
		<p>內的文物特色，導致發展項目違反文物約章，例如國際古蹟遺址理事會中國國家委員會發布的《中國文物古蹟保護準則》。</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• 把建築物高度限制訂為主水平基準上 135 米，實際上是採用了香港聖公會發展計劃中的建築物高度，並非根據任何城市規劃策略來為這易受影響的文物區的發展提供指引。</li><li>• 城規會所建議的兩個建築物高度限制方案，局限了城規會在考慮申述地點最合適建築物高度限制時的選擇。</li></ul>	<p>分析論證個案解決，而不要硬性規定統一的模式。」因此，《中國文物古蹟保護準則》容許有關當局根據個別情況考慮每項發展方案。文物保育專員辦事處和古蹟辦認為，既定文物保育機制／管制措施已能有效地處理香港聖公會的「寓保育於發展」方案。</p> <p>(vi) 請參閱上文的回應(i)、(ii)及(iii)。</p> <p>(vii) 兩個建築物高度限制方案純粹是為城規會提供基礎，以便城規會釐定申述地點的合適建築物高度限制。城規會在 2019 年 5 月 10 日的會議審議該分區計劃大綱圖的建議修訂時，已考慮其他高度方案。</p>

申述編號 (TPB/R/S/H4/17-)	申述人	申述事項	對申述作出的回應
		<ul style="list-style-type: none"><li data-bbox="822 363 1440 639">• 城規會部分委員只同意把建築物高度限制訂為主水平基準上 135 米，以確保地盡其用及尊重香港聖公會的建議。然而，由於有關地點具有重大的文物價值，講求地盡其用並不恰當。</li><li data-bbox="822 703 1440 979">• 在港島區，醫院病牀未見短缺，故香港聖公會在申述地點興建醫院的建議並無迫切需要。儘管有食物及衛生局的政策支持，但不代表申述地點適合發展醫院，亦不能構成醫院病牀數目的基準。</li></ul>	<p data-bbox="1462 363 1921 400">(viii) 請參閱上文的回應(i)。</p> <p data-bbox="1462 703 2089 1415">(ix) 面對人口老齡化的挑戰，公眾對醫療服務的需求日益增加。政府政策是促進私家醫院的進一步發展，服務香港社會，以推動香港雙軌醫療制度的健康發展，並長遠地減輕公共醫療體系的負擔。2019 年 4 月推行的自願醫保計劃將進一步鼓勵公眾使用私營醫療服務。食衛局的政策鼓勵私家醫院有效地利用其土地及提供更多病牀，以滿足社會對醫療服務日益增加的需求。目前擬議醫院必須提供的最少病牀數目（即 274 張病牀）是香港聖公會與</p>

申述編號 (TPB/R/S/H4/17-)	申述人	申述事項	對申述作出的回應
		<ul style="list-style-type: none"> <li>• 不應考慮醫院發展項目，反而應考慮闢設其他政府、機構或社區設施(例如地區康健中心、幼兒中心和各類長者服務設施)，因為這些設施可滿足社區需要，又能更好配合申述地點的保育情況。</li> </ul>	<p>食衛局於 2013 年同意的其中一項最低要求。食衛局在議定的最低要求為前提下，確認在政策上支持這項興建醫院計劃。根據中西區現有及已規劃的醫院病牀資料(附件 VII)，對比《香港規劃標準與準則》的要求，中西區的醫院病牀短缺 801 張。香港聖公會建議落實在申述地點興建非牟利私家醫院的計劃後，中西區醫院病牀亦會增加。另外，申述地點屬「政府、機構或社區」地帶，在此地帶內，醫院是經常准許的用途。</p> <p>(x) 請參閱上文的回應(ix)。中西區內的健康中心和幼兒中心未見短缺，但長者社區照顧服務設施及安老院舍現時供應量短缺。不過，《香港規劃標準與準則》在 2018 年 12 月 28 日重新加入了以人口為基礎的安老服務及設施規劃標準。修訂標準反映會逐步</p>

申述編號 (TPB/R/S/H4/17-)	申述人	申述事項	對申述作出的回應
		<p>申述人的建議：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>把申述地點和其他附近的歷史古蹟地點(包括香港禮賓府、前中區政府合署、前法國外方傳道會大樓及聖約翰座堂)(繪圖 H-2)改劃為「其他指定用途」註明「保留作政府和宗教用途的歷史古蹟」地帶，並加入與申述地點的現有建築物高度相若的建築物高度限制。</li> </ul>	<p>調整安老服務及設施的供應這長遠目標。把有關規劃標準與按現有人口而提供的安老服務及設施作比較，做法未必恰當。長遠而言，規劃署會與社會福利署緊密聯繫，務求物色合適的處所以滿足對長者設施的需要。</p> <p>(xi) 應留意，建議的範圍與第 12A 條申請(申請編號 Y/H4/12)所涉的範圍完全一樣。城規會拒絕了這宗第 12A 條申請，認為申述地點與其他歷史古蹟地點現時劃為「政府、機構或社區」地帶，實屬恰當，能反映這些地點現時的用途和已規劃的用途。</p> <p>(xii) 申述地點北部和南部的建築物高度分別限為主水平基準上 135 米及主水平基準上 80 米，實屬恰當，已考慮所有相關因素，包括申述地點現時的建築物高度輪</p>

申述編號 (TPB/R/S/H4/17-)	申述人	申述事項	對申述作出的回應
		<ul style="list-style-type: none"> <li>• 就修訂項目 A1 訂明建築物高度限為主水平基準上 80 米。</li> </ul>	<p>廓、周邊地區現時實施的建築物高度限制、對文物保育的影響、有關的「寓保育於發展」方案，以及建築物高度限制帶來的視覺影響。</p> <p>(xiii) 城規會在 2018 年 8 月審議關於申述地點及其他一些用地的第 12A 條申請(編號 Y/H4/12)時，同意把申述地點內任何新發展的建築物高度限定為不得超逾現有建築物的高度，對土地擁有人(即香港聖公會)來說非常嚴苛。</p> <p>(xiv) 對申述地點北部實施嚴苛的建築物高度限制會影響香港聖公會的「寓保育於發展」方案，以致無法適時為社區提供健康服務。</p>
2	基恩小學校友會 關注組	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 反對修訂項目 A1。</li> </ul> <p><u>申述理由：</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 前聖公會基恩小學建築羣內所有</li> </ul>	<p>(i) 只有舊聖公會基恩小學屬歷史建</p>

申述編號 (TPB/R/S/H4/17-)	申述人	申述事項	對申述作出的回應
		<p>建築物(即舊聖公會基恩小學校舍、明華神學院及聖公會幼稚園)應予保存，因為它們是基恩小學校友和居民的集體回憶。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 擬建的醫院破壞文化景觀，而且不配合主教山的環境。香港聖公會應提交保育建議方案，而城規會應提供充足的文物保護指引，以管制擬議的發展。</li> <li>• 不同意技術評估可與分區計劃大綱圖的修訂程序分開進行，因為相關發展的密度會影響申述地點的樹木數量，亦會對交通有影響。香港聖公會應把樹木評估報告呈交城規會考慮。</li> </ul>	<p>築，在該建築羣內的其他建築物(即明華神學院及聖公會幼稚園)並非已評級歷史建築。</p> <p>(ii) 香港聖公會的「寓保育於發展」方案已在保育文物與尊重私人產權，以及保育與發展之間取得平衡。香港聖公會的方案亦已獲得古諮會的全面支持。此外，香港聖公會將須在修訂契約階段提交保育建議方案，確保會妥善保育歷史建築及其歷史氛圍。請參閱上文對 <b>R1</b> 的回應(iii)。</p> <p>(iii) 請參閱上文對 <b>R1</b> 的回應(iv)。此外，申述地點的現有契約訂有保護樹木條款，訂明必須保護該用地內現有的樹木。現時政府有指引，包括地政處作業備考第 7/2007 號《申請保護及移除樹木以進行私人工程項目的建築發展》規管移除樹木。根據該作業</p>

申述編號 (TPB/R/S/H4/17-)	申述人	申述事項	對申述作出的回應
		<ul style="list-style-type: none"> <li>• 擬議發展會對交通造成負面影響，因為周邊道路不足以負荷額外的交通量。應公開相關的交通影響評估報告。</li> <li>• 應考慮把現有建築物活化再利用。舊聖公會基恩小學應改建為香港聖公會宗教和文化博物館，而明華神學院及聖公會幼稚園則應改建為神學青年旅舍，以推廣宗教教育及文化。</li> <li>• 明華神學院南面的斜坡應改建為蝴蝶主題花園，而現有遊樂場則應改建為入口廣場。</li> </ul> <p><u>申述人的建議：</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 把發展項目和醫院大樓的覆蓋範圍局限在繪圖 <b>H-3</b> 第 1 點所示</li> </ul>	<p>備考，地政總署負責審核砍樹申請。</p> <p>(iv) 香港聖公會須就擬議發展的所有部分(包括醫院及宗教機構用途)，提交全面的交通影響評估報告，以供當局審核。</p> <p>(v) 備悉。請參閱上文的回應(ii)。在「政府、機構或社區」地帶內，擬議的其他用途是經常准許的用途或須向城規會申請而可能獲准的用途，香港聖公會基金可按其意願開展這些用途。分區計劃大綱圖無須為此作出修訂。</p> <p>(vi) 備悉。請參閱上文的回應(v)。</p> <p>(vii) 請參閱上文對 <b>R1</b> 的回應(xiii)。關於把醫院發展項目局限在前港</p>

申述編號 (TPB/R/S/H4/17-)	申述人	申述事項	對申述作出的回應
		<p>的地方，並規定建築物高度必須與現有明華神學院的高度相同。</p>	<p>中醫院用地和其北面的一塊空地的建議，由於可用的空間有限，這建議會對擬議發展項目造成進一步限制，亦不利於透過「寓保育於發展」的方式保存私人擁有的歷史建築。在這局限下，如該醫院發展計劃要提供相同數目的醫院病牀，建築物高度將須高於主水平基準上 135 米，此舉會對周邊的發展造成更顯著的視覺影響。因此，不支持這建議。</p>
3	香港外國記者會	<ul style="list-style-type: none"><li>• 反對修訂項目 A1。</li></ul> <p><u>申述理由：</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• 擬議的高聳發展會損害政府山的特色及歷史價值。</li><li>• 在申述地點興建醫院會令交通擠塞嚴重惡化，令空轉車輛所引致的空氣污染加劇，以及令行人更難來往該區。</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>(i) 請參閱上文對 <b>R2</b> 的回應(ii)。</li><li>(ii) 請參閱上文對 <b>R1</b> 的回應(iv)。此外，環境保護署署長預期不會因交通擠塞加劇而造成空氣污染。</li></ul>

申述編號 (TPB/R/S/H4/17-)	申述人	申述事項	對申述作出的回應
		<ul style="list-style-type: none"> <li>在申述地點進行拆卸和建造工程會對香港外國記者會的生意、運作和財政收益造成負面影響。</li> </ul>	<p>(iii) 任何發展項目的拆卸和建造工程均須符合《建築物條例》及其他相關法例的規定。這些工程對附近一帶其他建築物的運作和使用造成負面影響的可能性不大。</p>
4 至 24	申述人的姓名，請參閱附件 II	<ul style="list-style-type: none"> <li>反對修訂項目 A1。</li> </ul> <p><u>申述理由：</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>擬議建築物高度限制所准許的發展實在太高及太大，而且會違反文物約章，例如國際古蹟遺址理事會中國國家委員會發布的《中國文物古蹟保護準則》。</li> <li>沒有理據支持有需要在申述地點興建私家醫院。在其他醫療／長者設施或專科診所方面則有較迫切的需求。在申述地點興建的設施規模宜與前港中醫院的規模相似。</li> <li>主水平基準上 135 米的建築物</li> </ul>	<p>(i) 請參閱上文對 <b>R1</b> 的回應(i)和(v)及對 <b>R2</b> 的回應(ii)。</p> <p>(ii) 請參閱上文對 <b>R1</b> 的回應(ix)及(x)。</p> <p>(iii) 請參閱上文對 <b>R1</b> 的回應(v)及對</p>

申述編號 (TPB/R/S/H4/17-)	申述人	申述事項	對申述作出的回應
		<p>高度限制有損香港聖公會建築羣及附近歷史建築物和附近文物區(例如香港禮賓府)的特色。擬議發展沒有採用《香港規劃標準與準則》所建議及附近歷史建築物的梯級式高度輪廓，而且會從申述地點現有的低矮建築物輪廓線中突出，以及沒有依循大館、中環街市及元創方嚴格的建築物高度限制先例。</p> <ul style="list-style-type: none"><li data-bbox="822 847 1440 1074">• 城規會應審慎檢討適當的建築物高度限制，甚至考慮對申述地點加入其他管制參數，而不是施加香港聖公會所建議的建築物高度限制。</li><li data-bbox="822 1137 1440 1364">• 香港聖公會沒有向城規會提供足夠資料及技術評估報告，以便城規會全面考慮對分區計劃大綱圖的修訂。這導致委員無法在掌握充分資料的情況下作出決定。</li></ul>	<p><b>R2</b> 的回應(ii)。關於大館、中環街市和元創方的個案，這些用地由政府擁有，有較嚴格的規定。至於私人擁有的歷史建築，則須根據 2007 年頒布的文物保育政策，在文物保育與私人產權之間取得平衡。正如申述地點的個案，必須讓發展項目具有一定的靈活性，以支持私人業主保存他們擁有的歷史建築。</p> <p>(iv) 請參閱上文對 <b>R1</b> 的回應(i)及(ii)。</p> <p>(v) 請參閱上文對 <b>R1</b> 的回應(iv)。</p>

申述編號 (TPB/R/S/H4/17-)	申述人	申述事項	對申述作出的回應
		<p><u>申述人的建議：</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• 把修訂項目所涉範圍擴大至涵蓋附近其他文物古蹟地點，並把該等地點改劃為「其他指定用途」註明「保留作政府和宗教用途的歷史古蹟」地帶，並加入與申述地點的現有建築物高度相若的建築物高度限制(只限 <b>R4、R6 至 R24</b>)。</li><li>• 就修訂項目 <b>A1</b> 訂明建築物高度限為主水平基準上 80 米。</li></ul>	<p>(vi) 請參閱上文對 <b>R1</b> 的回應(xi)、(xii)及(xiii)。</p> <p>(vii) 請參閱上文對 <b>R1</b> 的回應(xiv)。</p>

申述編號 (TPB/R/S/H4/17-)	申述人	申述事項	對申述作出的回應
25	華昌大廈業主立案法團	<ul style="list-style-type: none"><li>• 反對所有修訂項目。</li></ul> <p>申述理由：</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• 在該處興建醫院實屬不必要，而且會有損該區。</li><li>• 擬議醫院會造成嚴重的交通問題，而且醫院的性質及高度並不恰當。</li><li>• 在該處興建醫院是為了作醫療旅遊用途，屬一宗有利可圖的地產交易，而並非以香港人的福祉為依歸。新界及香港其他離島地區對醫院的需求明顯較大。</li><li>• 在申請地點闢設樓高 25 層的醫院與該處格格不入，互不協調。有關發展亦有欠安全，而且有礙觀瞻。</li><li>• 有人指行政長官曾介入此事，支持教會有關建議，申述人擔心城</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>(i) 請參閱上文對 <b>R2</b> 的回應(ii)。</li><li>(ii) 請參閱上文對 <b>R1</b> 的回應(i)、(ii)及(iv)。</li><li>(iii) 請參閱上文對 <b>R1</b> 的回應(ix)。</li><li>(iv) 請參閱上文的回應(i)。</li><li>(v) 備悉。</li></ul>

申述編號 (TPB/R/S/H4/17-)	申述人	申述事項	對申述作出的回應
		規會會因此受到影響。	
26	尖沙咀居民關注組	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 反對全部修訂項目。</li> </ul> <p><u>申述理由：</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 擬建醫院的地方位於文物徑，擬建的醫院在視覺上與周圍的文物古蹟地點不相協調，會嚴重影響歷史古蹟的環境和氛圍。</li> <li>• 該私家醫院發展計劃實際上是把申述地點私有化。該用地原本是批予教會作提供社區所需的基本服務之用。應優先利用這幅現時未有地盡其用的土地發展社區服務、幼兒園、日間護理及醫療服務設施。</li> <li>• 沒有理據支持在申述地點興建私家醫院，港島區現有的六間私家</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>(i) 請參閱上文對 <b>R1</b> 的回應(i)及(ii)及對 <b>R2</b> 的回應(ii)。</li> <li>(ii) 申述地點屬私人地段。根據香港聖公會的最新建議，所有四幢歷史建築將會由香港聖公會出資妥善保存，然後活化再用。至於申述地點的其餘部分，香港聖公會用於宗教及附屬用途，以及為社區提供非牟利醫療服務。現時申述地點不向公眾開放。香港聖公會同意日後開放申述地點的部分地方給公眾使用。</li> <li>(iii) 請參閱上文對 <b>R1</b> 的回應(ix)。</li> </ul>

申述編號 (TPB/R/S/H4/17-)	申述人	申述事項	對申述作出的回應
		<p>醫院的使用率均未達飽和。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>應保持現有的建築物高度和建築物體積，以維持申述地點現時的開揚和綠化環境。</li> </ul>	<p>(iv) 請參閱上文對 <b>R1</b> 的回應(xiii) 及對 <b>R2</b> 的回應(ii)。</p>
27	伍凱欣	<ul style="list-style-type: none"> <li>反對全部修訂項目。</li> </ul> <p><u>申述理由：</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>不反對發展醫院，但這項發展很可能會對周邊地區的交通造成不良影響，亦會對主教山歷史建築的保育造成不良影響。在未有交通影響評估、環境評估及主教山歷史建築保育方案的情況下，申述人反對分區計劃大綱圖的建議修訂。</li> </ul>	<p>請參閱上文對 <b>R1</b> 的回應(iv)及對 <b>R2</b> 的回應(ii)。</p>
28	中西區區議員 鄭麗琼	<ul style="list-style-type: none"> <li>反對所有修訂項目。</li> </ul> <p><u>申述理由：</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>自 2013 年起，民主黨一直反對該項醫院發展建議，因為該項建</li> </ul>	<p>(i) 請參閱上文對 <b>R1</b> 的回應(iv)。</p>

申述編號 (TPB/R/S/H4/17-)	申述人	申述事項	對申述作出的回應
		<p>議會對中區和半山區的交通造成不良影響，亦會影響空氣流通。</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• 規劃署向城規會提交偏頗的資料(例如以啟德郵輪碼頭作為觀景點的電腦合成照片)，並斷言擬建的醫院不會對視覺和交通造成顯著影響。</li></ul>	<p>(ii) 有關方面已就分區計劃大綱圖的修訂進行視覺評估，並向城規會簡介評估結果，讓城規會委員了解擬議發展項目與附近環境之間的三維關係。該項視覺評估根據城市規劃委員會規劃指引編號41「就規劃申請向城市規劃委員會提交視覺影響評估資料的指引」，選定了合共8個觀景點(觀景點的位置載於圖 H-5)，從兩個策略性觀景點取景的電腦合成照片顯示，擬議發展項目會被中區的商業中心區內密集的高樓所遮擋，從兩個觀景點難以看見該項發展。從其中4個區內觀景點取景的電腦合成照片顯示，擬議發展項目會置身一羣高層商廈中，與商廈大致融合，或被申述地點四周的現有植物所遮擋，所產生的視覺影響程度將屬極微至</p>

申述編號 (TPB/R/S/H4/17-)	申述人	申述事項	對申述作出的回應
		<ul style="list-style-type: none"> <li>• 有關修訂似乎是為香港聖公會的計劃度身訂做，政府偏幫香港聖公會，有利益輸送之嫌。</li> <li>• 在擬議的建築物高度限制下，建築物實在太高及太大。擬議發展違反文物約章，例如國際古蹟遺址理事會中國國家委員會發布的《中國文物古蹟保護準則》。</li> <li>• 沒有理據支持有需要在申述地點興建一間私家醫院，但在其他醫療／長者設施或專科診所方面則有較迫切的需求。在申述地點興建的設施規模宜與前港中醫院的</li> </ul>	<p>中等。從其中兩個區內觀景點取景的電腦合成照片所見，由於這兩個觀景點與該用地距離較近，擬議發展項目會變得更顯眼，故產生的視覺影響程度將為中等至嚴重。請參閱上文對 <b>R1</b> 的回應(i)和(iv)。</p> <p>(iii) 請參閱上文對 <b>R1</b> 的回應(i)。</p> <p>(iv) 請參閱上文對 <b>R1</b> 的回應(i)和(v)及對 <b>R2</b> 的回應(ii)。</p> <p>(v) 請參閱上文對 <b>R1</b> 的回應(ix)和(x)。</p>

申述編號 (TPB/R/S/H4/17-)	申述人	申述事項	對申述作出的回應
		<p>規模相若。</p> <ul style="list-style-type: none"><li data-bbox="824 416 1438 930">• 把建築物高度限制訂為主水平基準上 135 米，有損香港聖公會建築羣及附近文物建築和文物區(例如香港禮賓府)的歷史特色。擬議發展沒有根據《香港規劃標準與準則》的建議配合附近歷史建築的梯級式高度輪廓，從申述地點現有的低矮建築物輪廓線中突出，沒有依循大館、中環街市及元創方嚴格的建築物高度限制先例。</li><li data-bbox="824 994 1438 1222">• 城規會應審慎檢視申述地點的建築物高度限制是否恰當，甚至應考慮加入其他規管參數，而非依照香港聖公會的方案施加建築物高度限制。</li><li data-bbox="824 1286 1438 1415">• 香港聖公會沒有向城規會提供足夠資料及技術評估報告，以便城規會全面考慮對分區計劃大綱圖</li></ul>	<p>(vi) 請參閱上文對 <b>R4 至 24</b> 的回應 (iii)。</p> <p>(vii) 請參閱上文對 <b>R1</b> 的回應(i)和 (ii)。</p> <p>(viii) 請參閱上文對 <b>R1</b> 的回應(iv)。</p>

申述編號 (TPB/R/S/H4/17-)	申述人	申述事項	對申述作出的回應
		<p>的修訂。這樣會妨礙委員作出適當的決定。</p> <p><u>申述人的建議：</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 把修訂項目所涉範圍擴大至涵蓋附近其他文物古蹟地點，並把該等地點改劃為「其他指定用途」註明「保留作政府和宗教用途的歷史古蹟」地帶，並加入與申述地點的現有建築物高度相若的建築物高度限制(只限 <b>R4</b>、<b>R6</b> 至 <b>R24</b>)。</li> <li>• 就修訂項目 <b>A1</b> 訂明建築物高度限為主水平基準上 80 米。</li> </ul>	<p>(ix) 請參閱上文對 <b>R1</b> 的回應(xi)、(xii)及(xiii)。</p> <p>(x) 請參閱上文對 <b>R1</b> 的回應(xiv)。</p>
29	Mary Mulvihill	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 反對所有修訂項目。</li> </ul> <p><u>申述理由：</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 申述地點具有重大的文物及文化價值。該醫院發展項目不但貫穿申述地點的心臟地帶，破壞申述地點內歷史建築的完整，而且與</li> </ul>	<p>(i) 請參閱上文對 <b>R2</b> 的回應(ii)。</p>

申述編號 (TPB/R/S/H4/17-)	申述人	申述事項	對申述作出的回應
		<p>周圍的建築(例如香港禮賓府)不相協調。申述地點的氛圍和環境會受到影響，此情況不可接受。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 在申述地點興建私家醫院，違反了當初批地的精神和意向，實際上是把申述地點私有化。申述地點是該區唯一一幅可在平日及周末為上班人士及家傭提供一般社區服務的「政府、機構或社區」用地。應提供的服務設施包括：日間幼兒中心、護老服務，以及開放給家傭使用的教育及康樂設施。</li> <li>• 港島區現時有 6 間私家醫院，這些醫院的使用率均未達飽和，因此並無理據支持有需要在申述地點興建一間私家醫院。</li> <li>• 政府偏幫香港聖公會，支持其興建醫院。提供予城規會考慮的高度方案，全都未能保留申述地點</li> </ul>	<p>(ii) 申述地點屬私人地段。香港聖公會的「寓保育於發展」方案未能符合申述地點現行契約條件內有關用途限制的規定。為推展建議方案，香港聖公會已向地政總署申請修訂契約。地政總署正處理該申請。請參閱上文對 <b>R1</b> 的回應(x)。</p> <p>(iii) 請參閱上文對 <b>R1</b> 的回應(ix)。</p> <p>(iv) 請參閱上文對 <b>R1</b> 的回應(i)及(ii)。</p>

申述編號 (TPB/R/S/H4/17-)	申述人	申述事項	對申述作出的回應
		<p>的低矮建築氛圍。城規會無須考慮該醫院發展計劃是否已屆籌備階段後期。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 城規會不應擔心較低的建築物高度會否影響醫院按食衛局的要求提供最少 274 張病牀。</li> <li>• 雖然已就香港聖公會在修訂契約後將提供何種性質的社區服務作出討論，但這些社區服務的質和量是否足夠並無保證。</li> <li>• 中西區尚欠 847 張病牀的說法具誤導性，因為醫院服務是以聯網為本。</li> <li>• 有關的發展計劃會造成嚴重的交通問題，但並沒有就交通影響進行評估。</li> <li>• 「政府、機構或社區」用地旨在服務整個社區。在一般市民所需</li> </ul>	<p>(v) 同上。</p> <p>(vi) 備悉。與修訂項目的內容無關。</p> <p>(vii) 請參閱上文對 <b>R1</b> 的回應(ix)。</p> <p>(viii) 請參閱上文對 <b>R2</b> 的回應(iv)。</p> <p>(ix) 備悉。請參閱上文對 <b>R1</b> 的回應(ix)。</p>

申述編號 (TPB/R/S/H4/17-)	申述人	申述事項	對申述作出的回應
		<p>的基本服務嚴重不足的情況下，現時這個計劃只顧及精英階層和商業利益，不能接受。</p>	
30	Chan Ping Yiu Alain	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 反對所有修訂項目。</li> </ul> <p><u>申述理由：</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 擬議的建築物高度過高，令申述地點內的四幢歷史建築顯得矮小，有損該區的特色和歷史價值。</li> <li>• 申述地點面積太小，難以興建大型私家醫院。在申述地點興建與前港中醫院規模相若的專科診所／長者設施，會較為恰當。</li> <li>• 交通狀況會無法持續。</li> </ul>	<p>(i) 請參閱上文對 <b>R2</b> 的回應(ii)。</p> <p>(ii) 備悉。</p> <p>(iii) 請參閱上文對 <b>R2</b> 的回應(iv)。</p>
31	香港聖公會基金	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 反對所有修訂項目。</li> </ul> <p><u>申述理由：</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 香港聖公會的「寓保育於發展」</li> </ul>	<p>(i) 備悉。</p>

申述編號 (TPB/R/S/H4/17-)	申述人	申述事項	對申述作出的回應
		<p>方案旨在回應香港對醫護及醫療服務的迫切需求，並活化再利用申述地點內的已評級文物建築。</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• 分區計劃大綱圖上對該項醫院發展計劃所訂的限制並無顧及或須作出的設計改變、可採用創新設計的機會，以及可在申述地點的歷史建築涵蓋範圍以外的其他部分進行重建的機會。</li><li>• 有關建築物高度限制既限制了香港聖公會根據無限制契約合法使用土地的權利，亦限制了香港聖公會受《基本法》所保障的私人產權。</li></ul>	<p>(ii) 請參閱上文對 <b>R1</b> 的回應(i)。</p> <p>(iii) 請參閱上文對 <b>R29</b> 的回應(ii)。在希慎集團訴城市規劃委員會的司法覆核個案中，終審法院認為，如事實證明城規會所施加的規劃限制侵犯了土地擁有人的產權，則有關的侵犯權利措施(如有)的有效程度須由包含四個步驟的相稱性驗證分析決定，即審視(1)該項侵犯權利措施是否為了達致某合法目的而施行；(2)如是，該項措施是否與達致該合法目的有合理關連；(3)該項措</p>

申述編號 (TPB/R/S/H4/17-)	申述人	申述事項	對申述作出的回應
			<p>施是否沒有超越為達致該合法目的所需的程度；另外，如某項侵犯權利措施已通過首三個步驟的驗證，便應加入第四個步驟，即審視(4)該項措施所獲得的社會利益，與有關個別人士受憲法保護的權利所受到的影響之間，是否已取得合理平衡，尤其須審視追求該等社會利益是否導致該個別人士承受不可接受的嚴苛負擔。終審法院得出結論，假設城市規劃限制不因傳統司法覆核理由而變得無效，則一般而言，只有在法庭信納這些限制顯然缺乏合理基礎的情況下，這些限制才會受到以憲法為依據的覆核影響。</p> <p>(iv) 申述地點北部和南部的建築物高度分別限為主水平基準上 135 米及主水平基準上 80 米，是在考慮一系列因素後而訂定的。這些因素包括申述地點現時的建築</p>

申述編號 (TPB/R/S/H4/17-)	申述人	申述事項	對申述作出的回應
		<ul style="list-style-type: none"> <li data-bbox="822 751 1440 1123">• 為保存文物，香港聖公會已放棄重建整個聖公會建築羣以盡用其發展潛力的權利。這項「寓保育於發展」方案已遵守有關已評級歷史建築的指引。進一步對申述地點施加建築物高度限制，會令發展過程變得複雜，阻礙落實複雜的文物重建項目。</li> <li data-bbox="822 1187 1440 1407">• 興建該私家醫院有助應付全港市民和區內居民對私家醫院設施的需求。這項發展符合政府的政策，即增加醫療服務量以應付不斷增加的服務需求，同時為市民</li> </ul>	<p data-bbox="1559 320 2089 691">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、有關的「寓保育於發展」方案、對文物保育的影響，以及擬議建築物高度限制帶來的視覺影響。就此而言，擬議建築物高度限制已在私人發展權與公眾利益之間取得適度的平衡。</p> <p data-bbox="1462 751 2089 1075">(v) 備悉。城規會在 2018 年 8 月考慮涉及申述地點及另外一些用地的第 12A 條申請（編號 Y/H4/12）時，關注香港聖公會的方案所涉的城市設計問題。在申述地點施加建築物高度限制，是為了解決該些問題。</p> <p data-bbox="1462 1187 1653 1222">(vi) 備悉。</p>

申述編號 (TPB/R/S/H4/17-)	申述人	申述事項	對申述作出的回應
		<p>提供更多選擇。</p> <ul style="list-style-type: none"><li data-bbox="824 411 1438 595">• 雅麗氏何妙齡那打素醫院搬遷及贊育產科醫院終止服務，令該區的醫療服務短缺。這項醫院發展計劃是為了回應此問題。</li><li data-bbox="824 651 1438 978">• 醫院提供 293 張病牀，已較傳統公立／私家醫院(例如聖保祿醫院提供 356 張病牀，瑪麗醫院提供 1 400 張病牀)所提供的病牀數量少。如須進一步減少病牀數量，醫院將被迫提高收費，服務質素亦會受影響。</li><li data-bbox="824 1034 1438 1407">• 這項「寓保育於發展」方案的設計已根據《香港規劃標準與準則》充分考慮城市設計及文物保育原則，把重點放在保護個別和整體的已評級歷史建築。主要醫院大樓盡量遠離歷史建築，大樓有部分將架空於歷史建築之上，讓公眾可看到歷史建築。全部所</li></ul>	<p>(vii) 備悉。</p> <p>(viii) 備悉。</p> <p>(ix) 備悉。</p>

申述編號 (TPB/R/S/H4/17-)	申述人	申述事項	對申述作出的回應
		<p>需的醫院樓面空間設於一幢大樓內，大樓較低層會騰出空間供公眾流通。</p> <ul style="list-style-type: none"><li data-bbox="824 512 1438 834">• 申述地點四周的建築環境已轉變，呈現高樓大廈林立的城市景觀。擬建的醫院位於下亞厘畢道，接近高樓大廈林立的商業中心區。因此，申述地點的建築物高度可進一步增加，而不會影響整體發展的高度輪廓。</li><li data-bbox="824 898 1438 1321">• 由於該醫院發展計劃仍有待進行詳細設計(包括工地勘測)，現時的建築物高度限制未能提供足夠的靈活性，以便可因應各種地盤限制(包括挖掘 3 層地庫在土力和結構方面是否可行，以及沒有空間可增大醫院的覆蓋範圍)，對該「寓保育於發展」方案作出修改。</li><li data-bbox="824 1385 1438 1415">• 對未獲歷史建築評級的愛福樓及</li></ul>	<p>(x) 進一步增加申述地點的建築物高度，會對周邊的發展造成更顯著的視覺影響。</p> <p>(xi) 備悉。請參閱上文對 <b>R1</b> 的回應 (i)及(ii)。</p> <p>(xii) 同上。</p>

申述編號 (TPB/R/S/H4/17-)	申述人	申述事項	對申述作出的回應
		<p>萊利樓施加建築物高度限制，會對這兩幢建築物的重建構成重大限制，此舉實為過早及沒有必要。</p> <p><u>申述人的建議：</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 把申述地點恢復為先前沒有建築物高度限制的「政府、機構或社區」地帶。</li> <li>• 把申述地點北面部分的建築物高度限制訂為主水平基準上 150 米，南面部分的建築物高度限制訂為主水平基準上 100 米。</li> </ul>	<p>(xiii) 請參閱上文的回應(v)和對 <b>R1</b> 的回應(i)及(ii)。</p> <p>(xiv) 放寬建築物高度限制的建議，會對周邊的發展造成更顯著的視覺影響，城規會並不支持。</p>
32	Pao Ping Wing	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 反對所有修訂項目</li> </ul> <p><u>申述理由：</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 反對在申述地點施加建築物高度限制，因為此舉不尊重業主的發展權。</li> <li>• 倘建築物高度限制低於主水平基</li> </ul>	<p>(i) 請參閱上文對 <b>R31</b> 的回應(iii)及(iv)。</p> <p>(ii) 備悉。</p>

申述編號 (TPB/R/S/H4/17-)	申述人	申述事項	對申述作出的回應
		<p>準上 135 米，便會影響醫院可提供的病牀數目，亦會影響這項建議在財政上的可行性。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 由於需要保留四幢歷史建築及它們的氛圍，故可用於醫院發展的實際範圍非常有限。</li> <li>• 香港聖公會一直有諮詢區內人士，而中西區區議會大致支持在區內興建一間非牟利的私家醫院。</li> </ul> <p><u>申述人的建議：</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 把申述地點回復為原先沒有建築物高度限制的「政府、機構或社區」地帶。</li> </ul>	<p>(iii) 備悉。</p> <p>(iv) 備悉。</p> <p>(v) 請參閱上文對 <b>R31</b> 的回應 (xiii)。</p>
33	中西區區議會	中西區區議會提交其 2019 年 7 月 4 日會議的記錄，作為對分區計劃大綱圖的申述。區議員對分區計劃大綱圖的建議修訂意見紛紜，重點如下：	備悉。請參閱上文對 <b>R1</b> 的回應(i)、(ii)、(iii)和(iv)及對 <b>R2</b> 的回應(ii)和(iv)。

申述編號 (TPB/R/S/H4/17-)	申述人	申述事項	對申述作出的回應
		<ul style="list-style-type: none"><li>• 支持興建醫院，但須進一步考慮細節(例如建築物高度和設計)；</li><li>• 把建築物高度限為主水平基準上135米，是為香港聖公會的醫院發展計劃度身訂做；</li><li>• 該發展計劃會破壞該區的歷史特色；</li><li>• 該發展計劃會影響該區的交通。香港聖公會沒有提交交通影響評估報告以支持其計劃；</li><li>• 擬建的醫院的規模應該縮減至與現有港中醫院的建築物高度相若的水平；</li><li>• 不反對興建醫院，惟必須在建築物高度與文物保育之間取得平衡；</li><li>• 該發展計劃會造成顯著的視覺影</li></ul>	

申述編號 (TPB/R/S/H4/17-)	申述人	申述事項	對申述作出的回應
		<p>響；</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 該發展計劃會影響區內空氣流通；以及</li> <li>• 支持興建醫院為區內人士服務。</li> </ul>	

(2) 該 22 份就申述提出的有效意見由一些申述人(R2、R4、R5、R14、R25、R26 及 R29)、兩名立法會議員(C2(即 R4)及 C15)和個別人士提交。提意見人的理由和建議摘要(TPB/R/S/H4/17-C1 至 C22)，以及相關回應摘錄如下：

意見編號 (TPB/R/S/H4/17-)	所關乎的申述／ 修訂項目	意見內容	對意見的回應
C1 (即 R2)	反對 R31	<p>B.1 香港聖公會應提供保育建議方案，闡明如何給擬評級的歷史建築賦予新生命。</p> <p>B.2 除保存建築物的外牆外，香港聖公會亦應保存會督府擴建部分狀況完好的建築物結構和內部設計。</p>	<p>(i) 請參閱上文對 R2 的回應(ii)。</p> <p>(ii) 備悉。同上。</p>

意見編號 (TPB/R/S/H4/17-)	所關乎的申述／ 修訂項目	意見內容	對意見的回應
		<p>B.3 主教山是易受影響的歷史遺址，應把相關文化景觀、歷史和城市構圖完整地保存下來，以加強中西區文物徑各景點的連繫，確保各景點的環境特色一致。</p> <p>B.4 當局沒有考慮基恩小學校友關注組所提及的關注事項和集體回憶。有關的教育建築羣(包括屬二級歷史建築的舊基恩小學)應該保留。</p> <p>B.5 現有建築物狀況完好，應活化再利用。這是最佳的可持續發展方案，可減少建築廢料和污染。</p> <p>B.6 擬議醫院發展項目會破壞整體景觀及歷史氛圍，令文物保育困難重重。</p> <p>B.7 《收回土地條例》容許收回土地作公共用途，政府應收回主教山</p>	<p>(iii) 同上。</p> <p>(iv) 請參閱上文對 <b>R2</b> 的回應(i)。</p> <p>(v) 請參閱上文對 <b>R2</b> 的回應(v)。</p> <p>(vi) 請參閱上文對 <b>R2</b> 的回應(ii)。</p> <p>(vii) 備悉。有關意見不符合現時的文物保育政策。</p>

意見編號 (TPB/R/S/H4/17-)	所關乎的申述／ 修訂項目	意見內容	對意見的回應
		<p>作文物保育用途。</p> <p><b>B.8</b> 香港聖公會應提供環境影響、交通影響和視覺影響的評估報告，以及保育建議方案，以證明其建議已在城市設計、保育和發展之間取得平衡，符合集體利益。香港聖公會亦應為主教山進行全面堪測，確定在土力和結構方面可行，以確保安全。</p> <p><b>B.9</b> 香港聖公會建議的「寓保育於發展」方案將徹底破壞主教山的文化景觀和環境。</p> <p><b>B.10</b> 應向聯合國教育、科學及文化組織(下稱「聯合國教科文組織」)提名把申述地點列為世界遺產，以推廣香港歷史。</p>	<p>(viii) 請參閱上文對 <b>R1</b> 的回應(iv)。</p> <p>(ix) 請參閱上文對 <b>R2</b> 的回應(ii)。</p> <p>(x) 備悉。根據聯合國教科文組織的《世界遺產資源系列手冊》：“世界遺產申報提名”2011年第二版，對於每個提名，被提名業主的參與和支持是重要的。據了解，香港聖公會目前沒有計劃申請提名。</p>

意見編號 (TPB/R/S/H4/17-)	所關乎的申述／ 修訂項目	意見內容	對意見的回應
		<p><b>B.11</b> 該「寓保育於發展」計劃屬私營項目，對於區內未能負擔高昂醫療費用的病者來說，不大可能會因此項目而受惠。</p> <p><b>B.12</b> 香港聖公會應考慮把擬議醫院的規模縮小至社區醫療設施的層面，並活化／翻新現有港中醫院大樓。</p> <p><b>B.13</b> 主教山發展項目不應以毗鄰住宅及商業地帶的建築物高度限制作為參考。</p> <p><b>B.14</b> 香港聖公會應主動向古物諮詢委員會及古物古蹟辦事處提出把愛福樓及萊利樓評為歷史建築，並把這兩座建築活化作社區服務用途，以彰顯它們隱藏了的歷史價值，以及展示香港聖公會為香港的宗教和教育發展作出貢獻的光輝歷史。</p>	<p>(xi) 備悉。擬議醫院的運作詳情與土地用途無關。</p> <p>(xii) 備悉。</p> <p>(xiii) 請參閱上文對 <b>R1</b> 的回應(i)。</p> <p>(xiv) 文物保育專員表示已全面審視了由十一幢建築物（包括愛福樓和萊利樓）組成的香港聖公會建築羣的文物價值。其中四座建築經過評估後已作評級，包括會督府（一級歷史建築）、聖保羅堂（一級歷史建築）、教堂禮賓樓（一級歷史建築）及舊聖公會基恩小學（二級歷史建</p>

意見編號 (TPB/R/S/H4/17-)	所關乎的申述／ 修訂項目	意見內容	對意見的回應
			築)。
C2 (即 R4)	支持 R1	<p>B.15 古蹟羣所在範圍不應有過高的建築物。</p> <p>B.16 同意 R1 的意見，發展項目宜與前港中醫院的規模相若。</p>	<p>(i) 請參閱上文對 R1 的回應(i)及對 R2 的回應(ii)。</p> <p>(ii) 備悉。請參閱上文對 R1 的回應(xiii)及(xiv)。</p>
	反對 R31	<p>B.17 不同意 R31，雖然《古物及古蹟條例》(第 53 章)下的現有機制已為「寓保育於發展」的項目提供指引，但應有其他形式的管制，確保任何發展一般都不會對社區、交通及環境造成負面影響。</p> <p>B.18 城規會就用地的規劃限制作出決定前未有取得全面的資料。</p>	<p>(i) 備悉。請參閱上文對 R1 的回應(iii)及(iv)。</p> <p>(ii) 請參閱上文對 R1 的回應(i)及(iv)。</p>
C3	反對 R31	B.19 申述人 R31 忽略了區內交通狀	(i) 請參閱上文對 R2 的回應(ii)及

意見編號 (TPB/R/S/H4/17-)	所關乎的申述／ 修訂項目	意見內容	對意見的回應
(即 <b>R5</b> )		<p>況及文化古蹟地點的特殊價值。</p> <p><b>B.20</b> 區內私家醫院使用率低，沒有理據支持有需要在申述地點興建一間私家醫院。</p> <p><b>B.21</b> 不同意 <b>R31</b>，雖然《古物及古蹟條例》(第 53 章)下的現有機制已為「寓保育於發展」的項目提供指引，但應有其他形式的管制，確保任何發展一般都不會對社區、交通及環境造成負面影響。</p>	<p>(iv)。</p> <p>(ii) 請參閱上文對 <b>R1</b> 的回應(ix)。</p> <p>(iii) 請參閱上文對 <b>R1</b> 的回應(iii)及(iv)。</p>
<b>C4</b> (即 <b>R29</b> )	反對 <b>R31</b>	<p><b>B.22</b> 擬議私家醫院只服務富人及推動醫療旅遊，而不是為公眾提供醫療服務。</p> <p><b>B.23</b> 港島區醫院病牀過剩。</p> <p><b>B.24</b> 「政府、機構或社區」用地一定要用於發展服務大多數市民的真</p>	<p>(i) 備悉。醫院的營運細節不屬土地用途事宜。</p> <p>(ii) 請參閱上文對 <b>R1</b> 的回應(ix)及(x)。</p> <p>(iii) 備悉。同上。</p>

意見編號 (TPB/R/S/H4/17-)	所關乎的申述／ 修訂項目	意見內容	對意見的回應
		<p>正社區服務。與私家醫院相比，為可出院長者提供醫療服務的地區健康中心，能更有效地紓緩人口老化帶來的壓力。</p> <p><b>B.25</b> 此修訂先例一開，將會陸逐有人申請略為放寬建築物高度限制。</p> <p><b>B.26</b> 香港聖公會聲稱已保留有關歷史建築，這說法只是把討論重點轉移至個別建築物的文物保育，忽略了醫院發展計劃對於整個歷史建築羣的完整所造成的影響。</p> <p><b>B.27</b> 建築物高度達主水平基準上 135 米，加上反光的外牆，與周圍地區不相協調。</p>	<p>(iv) 城規會將按個別情況，考慮每宗略為放寬建築物高度限制的申請。</p> <p>(v) 請參閱上文對 <b>R2</b> 回應(ii)。</p> <p>(vi) 請參閱上文對 <b>R1</b> 的回應(i)。</p>
<b>C5 至 C14</b>	支持 <b>R1</b> (只限 <b>C7</b> 至 <b>C14</b> )	<b>B.28</b> 主教山是重要古蹟，維持現有的建築物高度以保護主教山及解決	(i) 請參閱上文對 <b>R1</b> 的回應(i)、(ii)及(xiii)及對 <b>R2</b> 的回應

意見編號 (TPB/R/S/H4/17-)	所關乎的申述／ 修訂項目	意見內容	對意見的回應
		<p>城規會委員關注的城市設計問題，做法合理。</p> <p><b>B.29</b> 私人產權是否符合相稱性原則，這一點至為重要。申述地點的重要文物建築和歷史氛圍等事項涉及公眾利益，城規會應予以考慮。</p> <p><b>B.30</b> <b>R1</b> 的發展建議並不妨礙申述地點重建。有一個更合適的方案是興建一座低矮的政府、機構或社區大樓，提供與前港中醫院規模相似的地區福利設施。這可減少住院需要，有利於政府制定預算和病人的福祉。</p> <p><b>B.31</b> 區內道路狹窄和嚴重擠塞，無法配合大型建築或大型醫院發展。有迫切需要規定申述地點的重建項目規模必須細小。</p>	<p>(ii)。</p> <p>(ii) 請參閱上文對 <b>R1</b> 的回應(iii)及對 <b>R31</b> 的回應(iii)及(iv)。</p> <p>(iii) 請參閱上文回應(i)。</p> <p>(iv) 請參閱上文對 <b>R1</b> 的回應(iv)及對 <b>R2</b> 的回應(iv)。</p>

意見編號 (TPB/R/S/H4/17-)	所關乎的申述／ 修訂項目	意見內容	對意見的回應
	支持 <b>R1</b> 及 <b>R4</b> (只限 <b>C14</b> )	<b>B.32</b> 申述地點是分區計劃大綱圖上唯一一幅適宜作一般社區服務用途的「政府、機構或社區」用地。在申述地點興建私家醫院，會令該處不再屬於公眾地方。	請參閱上文對 <b>R26</b> 的回應(ii)。
	反對 <b>R31</b>	<p><b>B.33</b> 申述地點不適宜興建任何大型建築物，原因是該處地勢陡斜、通路狹窄，並位於建築低矮的重要文物區內。興建擬議的醫院將破壞主教山的文物和花園布局。</p> <p><b>B.34</b> 沒有向城規會提交資料，闡釋擬議發展項目可能在視覺及交通方面對香港禮賓府或雲咸街造成的影響，以供城規會討論。</p>	<p>(i) 備悉。請參閱上文對 <b>R2</b> 的回應(ii)及(iii)。</p> <p>(ii) 有關方面已就申述地點的建築物高度限制進行視覺評估，並向城規會簡介評估結果，讓城規會委員了解擬議發展項目與附近環境之間的三維關係。該項視覺評估根據城市規劃委員會規劃指引編號 41「就規劃申請向城市規劃委員會提交視覺影響評估資料的指引」，選定了合共 8 個觀景點(觀</p>

意見編號 (TPB/R/S/H4/17-)	所關乎的申述／ 修訂項目	意見內容	對意見的回應
		<p>B.35 城規會委員可作的選擇有限，被迫要接受主水平基準上 135 米的建築物高度限制，因為有關方面聲稱擬議發展項目已屆籌備階段後期。</p> <p>B.36 除擬議醫院外，未有考慮其他政府、機構或社區設施，例如為兒童、長者或殘疾人士提供的社區</p>	<p>景點的位置載於圖 H-5)。若申述地點的建築物高度限為主水平基準上 135 米／主水平基準上 80 米，所產生的視覺影響程度將只為中等至嚴重。就對香港禮賓府的視覺影響而言，已完成的視覺評估結果顯示，擬議發展項目所產生的視覺影響程度將屬中等。至於對雲咸街的視覺影響，其景觀會被現有建築物所遮擋。雲咸街太貼近申述地點，在該處進行視覺評估並無實際意義。</p> <p>(iii) 請參閱上文對 R1 的回應(i)。</p> <p>(iv) 除安老設施和醫院病牀外，中西區的政府、機構或社區設施沒有出現短缺。長遠而言，規劃署會</p>

意見編號 (TPB/R/S/H4/17-)	所關乎的申述／ 修訂項目	意見內容	對意見的回應
		<p>福利設施。在這有低矮歷史建築的「政府、機構或社區」用地上，發展項目的規模宜與前港中醫院的規模相若。</p> <p><b>B.37</b> 申述地點附近已有另一間私家醫院(嘉諾撒醫院)。該醫院使用量尚未飽和，因此沒有必要在附近另建私家醫院。</p> <p><b>B.38</b> 如 <b>R31</b> 所述放寬建築物高度限制，以及考慮雪卿樓、愛福樓和萊利樓的重建潛力，會為申述地點帶來更大的發展壓力。由於申述地點具歷史文物價值，加上該區現時交通擠塞，把整個申述地點的建築物高度限為主水平基準上 80 米，實屬恰當。</p>	<p>與社會福利署緊密聯繫，務求物色合適的處所以滿足對安老設施的需求。請參閱上文對 <b>R1</b> 的回應(xiii)及(xiv)。</p> <p>(v) 請參閱上文對 <b>R1</b> 的回應(ix)。</p> <p>(vi) 請參閱上文對 <b>R1</b> 的回應(i)。</p>

意見編號 (TPB/R/S/H4/17-)	所關乎的申述／ 修訂項目	意見內容	對意見的回應
C15	支持 R28	B.39 有助保育主教山和城市景觀。	備悉。
	支持 R25 至 R30	B.40 申請人未有進行交通影響評估報告和其他技術評估。	請參閱上文對 R1 的回應(iv)及對 R2 的回應(iv)。
C16 (即 R26)	就分區計劃大綱圖 提供意見	B.41 城規會和政府有責任確保現有的「政府、機構或社區」用地是用來提供真正的社區服務。公眾迫切需要地區健康中心。	請參閱上文對 R26 的回應(ii)。
C17 (即 R25)	就分區計劃大綱圖 提供意見	B.42 在申述地點興建大型醫院會大大加劇交通擠塞問題，對附近居民造成負面影響。	(i) 請參閱上文對 R1 的回應(iv)及對 R2 的回應(iv)。
		B.43 在港島中區，醫院病牀並無短缺。	(ii) 請參閱上文對 R1 的回應(ix)。
		B.44 申述地點是文物古蹟地點，建有舊式的低矮建築，應受到重視。	(iii) 備悉。請參閱上文對 R2 的回應(ii)。

意見編號 (TPB/R/S/H4/17-)	所關乎的申述／ 修訂項目	意見內容	對意見的回應
C18	就分區計劃大綱圖 提供意見	<p>B.45 該醫院發展計劃籌備得如何，與分區計劃大綱圖的修訂無關。</p> <p>B.46 興建 25 層高的醫院會使交通擠塞問題加劇。</p> <p>B.47 在中區，醫院病牀並無短缺。</p>	<p>(i) 備悉。請參閱上文對 <b>R1</b> 的回應(i)。</p> <p>(ii) 請參閱上文對 <b>R1</b> 的回應(iv)及對 <b>R2</b> 的回應(iv)。</p> <p>(iii) 請參閱上文對 <b>R1</b> 的回應(ix)。</p>
C19	就分區計劃大綱圖 提供意見	<p>B.48 在申述地點興建大型醫院會大大加劇交通擠塞問題，影響車輛流通。</p> <p>B.49 根據政府最新的報告，該區的私營醫療設施並無短缺。</p> <p>B.50 擬議發展違背行政長官在施政報告中提出的保育政策，亦破壞了熱門旅遊區的景觀。</p>	<p>(i) 請參閱上文對 <b>R1</b> 的回應(iv)及對 <b>R2</b> 的回應(iv)。</p> <p>(ii) 請參閱上文對 <b>R1</b> 的回應(ix)。</p> <p>(iii) 請參閱上文對 <b>R2</b> 的回應(ii)。</p>
C20(即 R14) 至 C22	支持 <b>R2</b>	B.51 應尊重校友對於申述地點現有發展的用途和模式的集體回憶。	(i) 備悉。請參閱上文對 <b>R2</b> 的回應(ii)。

意見編號 (TPB/R/S/H4/17-)	所關乎的申述／ 修訂項目	意見內容	對意見的回應
		<p>B.52 在申述地點進行大型的重建，會破壞該歷史地點和周圍地方的結構和氛圍。</p> <p>B.53 香港聖公會提出的方案不能視為一個「寓保育於發展」項目，因為其方案建議拆毀聖公會福利協會、聖公會幼稚園和聖公會明華神學院，這些建築都是申述地點的特色。</p> <p>B.54 <b>R2</b> 所提議的活化再利用建議(包括周邊用地)十分合理，已證明是管理文物古蹟地點(例如大館和元創方)的好方法。不應只限於政府所擁有的用地上的歷史建築才須活化再利用。香港聖公會作為慈善團體，亦應在申述地點採取活化再利用的做法。縱使契約並無限制，但城規會無須提供誘因，以換取在申述地點引入建</p>	<p>(ii) 同上。</p> <p>(iii) 同上。</p> <p>(iv) 同上。請參閱上文對 <b>R4</b> 至 <b>R24</b> 的回應(iii)。對申述地點施加建築物高度限制，旨在回應城規會在 2018 年 8 月考慮第 12A 條申請(編號 Y/H4/12)時，就香港聖公會的方案提出的城市設計問題。</p>

意見編號 (TPB/R/S/H4/17-)	所關乎的申述／ 修訂項目	意見內容	對意見的回應
		建築物高度限制。	

有關《中區分區計劃大綱草圖編號 S/H4/17》的申述人名單

**List of Representatives in respect of  
Draft Central District Outline Zoning Plan (OZP) No. S/H4/17**

申述編號 Rep. No. (TPB/R/S/H4/17-)	「申述人」名稱 Name of 'Representer'
1	Government Hill Concern Group
2	Kei Yan Primary School Alumni Concern Group
3	The Foreign Correspondents' Club, Hong Kong
4	Chan Tanya
5	Lee Cheuk Hei
6	Stephen Yang BARRY
7	Michelle Ga-Yun Lee
8	Lee Ho Wah, Hoover
9	Martin Allan MERZ
10	Hui Ka Siu Cassio
11	TERRY Edith Buchanan
12	TANG LAI MUI ROSEMARIE
13	Liu Wai Kei Ricky
14	Mak Hin Shing Ian
15	Sam Leung Tat Shun (梁達遜)
16	Gary Law Wai Ho
17	Yvonne Tsai (Tsai Yuen On Yvonne)
18	FONG YUEN WING
19	TANG Ho Yin
20	Kay Mei Ling, BEADMAN
21	Lung Chau Yue Tony
22	Wong Yeuk Ting
23	Lonneke Van Zundert
24	Chan Chi Keung Barry 陳志強
25	The Incorporated Owners of Glenealy Tower
26	TST Residents Concern Gp
27	伍凱欣
28	中西區區議員鄭麗琼
29	Mary Mulvihill
30	Chan Ping Yiu Alain
31	Hong Kong Sheng Kung Hui Foundation
32	Pao Ping Wing
33	Central & Western District Council

有關《中區分區計劃大綱草圖編號 S/H4/17》的提意見人名單

**List of Commenters in respect of  
Draft Central District OZP No. S/H4/17**

意見編號 Comment No. (TPB/R/S/H4/17-C)	「提意見人」名稱 Name of 'Commenter'
1	Kei Yan Alumni Concern Group
2	Tanya Chan
3	Lee Cheuk Hei
4	Mary Mulvihill
5	Law Ngar Ning Katty
6	Christine Lai Jing Wong
7	Brewer, John Robert
8	Sjoerd Aukes Hoekstra
9	Ho Yuen Ping
10	Genevieve James Moore
11	Wilhelmina Evelyn Moore
12	John Douglas Moore
13	Melanie Ann Moore
14	Roger Leslie Christian Emmerton
15	許智峯 Hui Chi Fung
16	TST Residents Concern Group
17	The Incorporated Owners of Glenealy Tower
18	Midgley, Jonathan Nicholas
19	Benny C.H. Chia
20	Mak Hin Shing Ian
21	Ricky Fong
22	Grace Ming Yan Kwong

**Provision of Major GIC Facilities and Open Space in Central and Western District**  
**中西區主要政府、機構或社區設施及休憩用地的供應**

Type of Facilities 設施種類	Hong Kong Planning Standards and Guidelines (HKPSG) 《香港規劃標準與準則》	HKPSG Requirement (based on planned population) 《香港規劃標準與準則》要求 (按規劃人口計算)	Provision 供應		Surplus/ Shortfall (against planned provision) 剩餘/短缺 (按照已計劃的供應計算)
			Existing Provision 現有供應	Planned Provision (including existing provision) 已計劃供應 (包括現有供應)	
Regional Open Space 區域休憩用地	No set standard (ha) 無既定標準 (公頃)	-	0	5.1	-
District Open Space 地區休憩用地	10 ha per 100,000 persons# 每 100,000 人 10 公頃#	26.15 ha 公頃	39.99	43.58	+17.43 ha 公頃
Local Open Space 鄰舍休憩用地	10 ha per 100,000 persons# 每 100,000 人 10 公頃#	26.15 ha 公頃	17.59	20.83	-5.32 ha 公頃
Secondary School 中學	1 whole-day classroom for 40 persons aged 12-17 每 40 人屬於 12-17 歲年齡組別 1 間全日制課室	263 classrooms 課室	335	365	+102 classrooms 課室
Primary School 小學	1 whole-day classroom for 25.5 persons aged 6-11 每 25.5 人屬於 6-11 歲年齡組別 1 間全日制課室	305 classrooms 課室	410	470	+165 classrooms 課室
Kindergarten/ Nursery 幼兒班與幼稚園	34 whole-day classrooms for 1,000 children aged of 3 to under 6 每 1,000 人屬於 3-6 歲年齡組別 34 間全日制課室	85 classrooms 課室	216	222	+137 classrooms 課室
District Police Station 警區警署	1 per 200,000 to 500,000 persons 每 200,000 至 500,000 人 1 間	0	2	2	+2
Divisional Police Station 分區警署	1 per 100,000 to 200,000 persons 每 100,000 至 200,000 人 1 間	1	2	2	+1

Hospital 醫院	5.5 beds per 1,000 persons 每 1,000 人 5.5 張病床	1,612 beds 床位	811	811	-801 beds 床位
Clinic/Health Centre 普通科診療所/ 健康中心	1 per 100,000 persons 每 100,000 人 1 間	3	3	3	0
Magistracy (with 8 courtrooms) 裁判法院 (8 個法庭)	1 per 660,000 persons 每 660,000 人 1 間	0	1	1	+1
Child Care Centre 幼兒中心	To be based on the estimated demand, socio-economic factors, district characteristics and the provision of other child care support services for the area 視乎個別地區的估計需求、社會經濟情況、地區特色，以及所提供的其他幼兒支援服務而定	-	1,660	1,660	-
Integrated Children and Youth Services Centre 綜合青少年服務中心	1 for 12,000 persons aged 6-24 每 12,000 人屬於 6-24 歲年齡組別 1 間	3	4	4	+1
Integrated Family Services Centre 綜合家庭服務中心	1 per 100,000 to 150,000 persons 每 100,000 至 150,000 人 1 間	2	3	3	+1
District Elderly Community Centres 長者地區中心	One in each new development area with a population of around 170,000 or above* 每個人口約為 170,000 人或以上的新發展區設一間*	-	2	2	-
Neighbourhood Elderly Centres 長者鄰舍中心	One in a cluster of new and redeveloped housing areas with a population of 15,000 to 20,000 persons, including both public and private housing* 每個人口為 15,000 人至 20,000 人的新建和重新發展的住宅區(包括公營及私營房屋)設一間*	-	8	8	-

Community Care Services (CCS) facilities^ (including Day Care Centres/Unit for the Elderly and Integrated Home Care Services) 社區照顧服務設施 (包括長者日間護理中心/單位及綜合家居照顧服務)	17.2 subsidised places per 1,000 elderly persons aged 65 or above^* 每 1,000 名年滿 65 歲或以上的長者設 17.2 個資助服務名額^*	1,515	405	405	-1,110
Residential Care Homes for the Elderly 安老院舍	21.3 subsidised beds per 1,000 elderly persons aged 65 or above^* 每 1,000 名 65 歲或以上的長者設 21.3 個資助床位^*	1,877 beds 床位	979	979	-898 beds 床位
Library 圖書館	1 district library for every 200,000 persons 每 200,000 人 1 間	1	3	3	+2
Sports Centre 體育中心	1 per 50,000 to 65,000 persons 每 50,000 至 65,000 人 1 間	4	6	6	+2
Sports Ground/ Sports Complex 運動場館/運動場	1 per 200,000 to 250,000 persons 每 200,000 至 250,000 人 1 個	1	0	0	-1
Swimming Pool Complex 游泳池場館	1 complex per 287,000 persons 每 287,000 人 1 個	1	1	1	0
Post Office 郵局	Accessible within 1.2km 1.2 公里範圍內	-	6	6	-

Note: The planned population of Central and Western District is about 261,455 (2036 estimate). If including transient population, the overall figure is about 293,078.

備註：中西區的規劃人口預計約為 261,455 人(2036 估算)。如包括流動居民在內，規劃人口預計約為 293,078 人。

# The requirements exclude planned population of transients and the provision is based on the information as at September 2019 有關要求不包括流動居民，相關供應的資料截至 2019 年 9 月

^ The planning standard of community care services (CCS) facilities (including both centre-based and home-based) is population-based. There is no rigid distribution between centre-based CCS and home-based CCS stated in the Elderly Services Programme Plan. Nonetheless, in general, 60% of CCS demand will be provided by home-based CCS and the remaining 40% will be provided by centre-based CCS.

社區照顧服務設施(包括中心為本及家居為本)的規劃標準是以人口為基礎。《安老服務計劃方案》對中心為本及家居為本的社區照顧服務的分配沒有硬性的規定。不過，一般來說，家居為本的服務及中心為本的服務分別滿足六成和四成社區照顧服務方面的需求。

\* This is a long-term goal and the actual provision would be subject to the consideration of the SWD in the planning and development process as appropriate.

此乃長遠目標，在規劃和發展過程中，社會福利署會就實際提供的服務作出適當考慮。