

《中區分區計劃大綱草圖編號 S/H4/17》  
 考慮申述編號 TPB/R/S/H4/17-1 至 33 及  
 意見編號 TPB/R/S/H4/17-C1 至 C22

申述事項	申述人 (編號 TPB/R/S/H4/17-)	提意見人 (編號 TPB/R/S/H4/17-)
<p><b>修訂項目 A1 –</b></p> <p>把位於下亞厘畢道的香港聖公會建築羣北面部分由「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</p> <p><b>修訂項目 A2 –</b></p> <p>把位於下亞厘畢道的香港聖公會建築羣南面部分由「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</p>	<p>總數：33</p> <p><b><u>反對(32)</u></b></p> <p><b><u>反對項目 A1(24)</u></b></p> <p><b>R1</b>：政府山關注組</p> <p><b>R2</b>：基恩小學校友會關注組</p> <p><b>R3</b>：香港外國記者會</p> <p><b>R4</b>：立法會議員陳淑莊</p> <p><b>R5 至 R24(20)</b>：個別人士</p> <p><b><u>所有項目(8)</u></b></p> <p><b>R25</b>：華昌大廈業主立案法團</p> <p><b>R26</b>：尖沙咀居民關注組</p> <p><b>R27</b>：中西區區議員伍凱欣</p> <p><b>R28</b>：中西區區議員鄭麗琼</p> <p><b>R31</b>：香港聖公會基金</p> <p><b>R29、R30 及 R32</b>：個別人士</p> <p><b><u>提供意見(1)</u></b></p> <p><b>R33</b>：中西區區議會</p>	<p>總數：22</p> <p><b><u>反對 R31(5)</u></b></p> <p><b>C1</b>：基恩小學校友會關注組</p> <p><b>C3 至 C6</b>：個別人士</p> <p><b><u>反對 R31 及</u></b> <b><u>支持 R1(8)</u></b></p> <p><b>C2</b>：立法會議員陳淑莊</p> <p><b>C6 至 C13(7)</b>：個別人士</p> <p><b><u>反對 R31 及</u></b> <b><u>支持 R1 及 R4(1)</u></b></p> <p><b>C14</b>：個別人士</p> <p><b><u>支持 R25 至 R30(1)</u></b></p> <p><b>C15</b>：立法會議員許智峯</p> <p><b><u>提供意見(4)</u></b></p> <p><b>C16</b>：尖沙咀居民關注組</p> <p><b>C17</b>：華昌大廈業主立案法團</p> <p><b>C18 至 C19</b>：個別人士</p> <p><b><u>支持 R2(3)</u></b></p> <p><b>C20 至 C22</b>：個別人士</p>

註：所有申述人和提意見人的名單載於**附件 V(b)**。申述書和意見書的軟複本已藉電子方式(**附件 VI**)送交城市規劃委員會(下稱「城規會」)委員(只提供予城規會委員)。這些申述和意見亦已上載至城規會網站 [https://www.info.gov.hk/tpb/tc/plan\\_making/S\\_H4\\_17.html](https://www.info.gov.hk/tpb/tc/plan_making/S_H4_17.html)，以及存放於規劃署位於北角及沙田的規劃資料查詢處，以供公眾查閱。全套硬複本存放於城規會秘書處，以供委員查閱。

## 1. 引言

1.1 2019 年 5 月 24 日，《中區分區計劃大綱草圖編號 S/H4/17》(**附件 I**)根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示，以供公眾查閱。分區計劃大綱草圖的修訂項目主要涉及把香港聖公會建築羣所在地(下稱「申述地點」)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(北面部分)和主水平基準以上 80 米(南面部分)。此外，「政府、機構或社區」地帶的《註釋》亦作出了修訂，列明適用於「政府、機構或社區(1)」地帶的限制，以及訂明可略為放寬有關限制的條文。分區計劃大綱草圖的修訂項目載於**附件 II**的修訂項目附表，申述地點的位置則在**圖 H-1**上顯示。

1.2 在為期兩個月的展示期內，城規會共收到 33 份有效的申述。2019 年 9 月 6 日，城規會公布收到的申述，讓公眾提出意見。在公布期的首 3 個星期內，城規會共接獲 22 份有效的意見。

1.3 2019 年 10 月 25 日，城規會決定該等申述及意見由城規會以集體形式考慮。本文件旨在向城規會提供資料，以便考慮各項申述及意見。城規會已根據條例第 6B(3)條，邀請申述人和提意見人出席會議。

## 2. 背景

### *文物保育政策*

2.1 政府在 2007 年頒布政策聲明，致力「以適切及可持續的方式，因應實際情況對歷史和文物建築及地點加以保護、保存和活化更新，讓我們這一代和子孫後代均可受惠共享。在落實這項政策時，應充分顧及關乎公眾利益的發展需要、尊重

私有產權、財政考慮、跨界別合作，以及持份者和社會大眾的積極參與」。

- 2.2 政府實施歷史建築的評級制度，為釐定香港歷史建築的文物價值及保育需要提供客觀基礎。有關評級制度不會影響歷史建築的業權、使用權、管理權和發展權。按照定義，一級歷史建築為具特別重要價值而可能的話須盡一切努力予以保存的建築物；二級歷史建築為具特別價值而須有選擇性地予以保存的建築；三級歷史建築為具若干價值，並宜於以某種形式予以保存的建築物；如保存並不可行，則可以考慮其他方法。
- 2.3 為監察拆卸或改建法定古蹟、暫定古蹟、已獲評級或建議評級歷史建築的計劃，政府設有內部監察機制，有助文物保育專員辦事處和古物古蹟辦事處(下稱「古蹟辦」)及時聯絡有關業主作出跟進，與他們一同探討保育方案。對於涉及歷史建築的私人項目，在適當情況下，項目倡議人須擬備一份保育建議方案，列出保育有關地點內的歷史建築的指引，並提出緩解措施，以盡量減少可能對文物造成的負面影響。有關保育建議方案須交由古蹟辦審批。雖然沒有規定保育建議方案須載列新發展項目的最新詳細設計，但項目倡議人應遵照獲批准的保育建議方案所列出的指引及措施來擬備新發展項目的詳細設計，然後將詳細設計呈交有關當局(例如屋宇署)審批。有關當局會就建築圖則諮詢相關部門(包括古蹟辦)，各部門會確保項目倡議人嚴格遵守並落實其保育建議方案。
- 2.4 根據上文第 2.1 段所載的現行文物保育政策，以及在尊重私人產權的大前提下，政府的現有機制已能充分管制、監察及保護私人擁有的歷史建築。

#### 香港聖公會的「寓保育於發展」方案

- 2.5 行政長官在 2009-10 施政報告中宣布「保育中環」措施，提出八個活化項目，當中包括在申述地點進行一個「寓保育於發展」項目。2011 年，行政長官會同行政會議批准申述地點的契約修訂，以促成該項目。根據建議，香港聖公會將保存申述地點內全部四幢歷史建築，分別為會督府(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(二級歷史建築)。至於其他現有建築物,則會由新建築物取代(建築物高度分別為主水平基準上103米和主水平基準上108米),讓香港聖公會有地方提供宗教及社區服務和開設一間醫療中心。

2.6 鑑於近年有一間公立醫院(即雅麗氏何妙齡那打素醫院)遷至另一區,加上中西區發展帶來人口增長,香港聖公會重新考慮該項目,決定在申述地點興建一間非牟利的私家醫院,以為社會(尤其是中西區的居民)提供公立醫療服務以外的其他醫療服務選擇。在申述地點所屬的「政府、機構或社區」地帶內,醫院發展是經常准許的用途,無須向城規會申請規劃許可。擬建的醫院樓高25層(包括3層地庫),建築物高度達主水平基準上134.8米,總樓面面積為46 659平方米。鑑於需要保存歷史建築,新醫院大樓基本上只能在前港中醫院的原址上興建。根據香港聖公會的最新建議,位於申述地點的四幢已評級歷史建築將會由香港聖公會出資妥善保存,活化再利用後向公眾開放。至於申述地點的其餘部分,香港聖公會會用於為社區提供非牟利醫療服務。三幢一級歷史建築將會全面保留,而舊聖公會基恩小學的外牆亦會保留,只會因應需要對其內部作有限度及適當的改動。此外,香港聖公會同意日後開放申述地點(目前不向公眾開放)。據文物保育專員辦事處和古蹟辦表示,從文物保育的角度而言,處理四幢已評級歷史建築的方法與它們的文物價值相符。

2.7 自2013年以來,香港聖公會一直就最新建議與中西區區議會交換意見。中西區區議員普遍支持在申述地點興建一間非牟利私家醫院的建議,有一些議員對新建築物的設計和交通安排提出意見。2018年6月,香港聖公會亦就其建議諮詢古物諮詢委員會(下稱「古諮會」)。古諮會大致支持建議,有個別成員對醫院設計和四幢歷史建築的保育計劃提供意見。此外,在香港聖公會接納食物及衛生局(下稱「食衛局」)訂明的最低要求下(其中包括醫院必須最少提供指定數目的病牀(這會影響所需的總樓面面積)),食衛局確認在政策上支持這項興建醫院計劃。由於發展項目已屆籌備階段後期,加上社會對醫療服務的需求甚殷,香港聖公會現正敲定醫院的詳細設計。香港聖公會現正應政府部門的要求,評估擬議發展項目在交通、視覺及空氣流通方面對周邊地區造成的影響。此

外，香港聖公會已聘請文物保育顧問制訂保育建議方案。香港聖公會在完成土地契約修訂後便會進行有關發展。

### *由政府山關注組提交的第 12A 條申請*

- 2.8 2018 年 8 月 10 日，城規會考慮一宗由政府山關注組提交的第 12A 條申請(編號 Y/H4/12)。申請人建議把位於中區的申述地點及另外一些用地(包括香港禮賓府、前中區政府合署、前法國外方傳道會大樓、聖約翰座堂及炮台里所在地)，由「政府、機構或社區」地帶改劃為「其他指定用途」註明「文物專區」地帶或「政府、機構或社區(1)」地帶，並訂明地帶內的建築物高度限為多少樓層或主水平基準上多少米，或限制地帶內發展的任何建築物高度不得超逾現有建築物的高度<sup>1</sup>。
- 2.9 城規會委員詳細討論了多個事項，包括現時為保育文物而推行的發展管制機制、城規會在文物保育方面擔當的角色、香港聖公會可享有的私人產權、香港聖公會就其「寓保育於發展」方案進行的公眾諮詢、對私家醫院的需求，以及香港聖公會的方案涉及的城市設計問題。城規會委員認為，現時古諮會在文物保育方面的機制妥當，或無須由城規會對文物保育事宜作出審查或干預。委員亦普遍不同意政府山關注組的建議，即限制申請地點內任何新發展的建築物高度不得超逾現有建築物的高度。他們認為，為了保存私人擁有的歷史建築而罔顧私人產權，並不符合政府的文物保育政策。不過，委員普遍對香港聖公會的方案所涉的城市設計問題表示關注，並認為有需要施加某種形式的規劃管制。
- 2.10 城規會商議後，決定不同意這宗申請，理由是現時的「政府、機構或社區」地帶能夠恰當地反映有關地點現時及已規劃的用途；沒有充分的理由／依據足以支持施加擬議的建築物高度限制；以及改劃土地用途地帶會令現有歷史建築所需進行的保養及修葺工程受到不必要的延誤，亦不利於政府在文物保育政策下，推動以「寓保育於發展」方式保育私人擁

---

<sup>1</sup> 根據該第 12A 條申請，建議在「其他指定用途」註明「文物專區」地帶內的建築物高度不得超逾現有建築物的高度。至於「政府、機構或社區(1)」地帶，建議訂明地帶內的建築物高度限為主水平基準上多少米或多少樓層，或限制地帶內發展的任何建築物高度不得超逾現有建築物的高度。

有的歷史建築。然而，城規會亦決定要求規劃署考慮對有關的分區計劃大綱圖作出適當的修訂，以確保任何涉及申述地點的重建建議均會根據規劃制度充分顧及城市設計方面的事宜。

2.11 為跟進城規會的決定，規劃署就改劃申述地點擬備兩個建築物高度限制方案，當中顧及了用地內建築物的高度輪廓、周邊用地的情況、周邊地區現時的建築物高度限制、香港聖公會提出興建一間非牟利私家醫院的「寓保育於發展」方案、建築物高度限制對文物保育和視覺的影響，以及委員對有關地點的重建建議所涉及的城市設計問題表達的關注。該兩個方案包括把用地北部和南部的建築物高度限制分別訂為主水平基準上 135 米和主水平基準上 80 米(方案 1)，以及把用地北部和南部的建築物高度限制分別訂為主水平基準上 120 米和主水平基準上 80 米(方案 2)。方案 1 把建築物高度限制訂為主水平基準上 135 米，讓香港聖公會的「寓保育於發展」方案可按計劃進行；而方案 2 把建築物高度限制訂為主水平基準上 120 米，則是把現時適用於雲咸街一帶的建築物高度限制伸展至己連拿利以西的地方。

2.12 2019 年 5 月 10 日，城規會考慮城規會文件第 10536 號(請參閱城規會網站 <https://www.info.gov.hk/tpb/en/papers/HK/S-H4-16A/TPB Paper No. 10536 Main Paper.pdf>)所載的兩個建築物高度限制方案。城規會商議後，決定以方案 1 作為修訂中區分區計劃大綱圖的基礎，並同意建議的修訂適宜根據條例第 5 條供公眾查閱。相關城規會會議的會議記錄載於**附件 III**。2019 年 5 月 24 日，城規會根據條例第 5 條展示《中區分區計劃大綱草圖編號 S/H4/17》。

### 3. 公眾諮詢

規劃署在 2019 年 7 月 4 日就分區計劃大綱圖所作的修訂諮詢中西區區議會。概括而言，中西區區議員對分區計劃大綱圖的建議修訂意見紛紜，有些區議員表示支持，有些則對劃分用途地帶的修訂提出關注。他們提出的主要關注重點包括：申述地點的歷史面貌會受到不良影響；擬議醫院發展會對交通、空氣流通及視覺造成不良影響；以及把用地北部和南部的建築物高度限制分別訂為主水平基準上 135 米和主水平基準上 80 米，是否恰當和有理據支持。規劃署

的代表在會議席上回應了中西區區議員的問題。有關的會議記錄載於附件 IV。中西區區議會亦把該會議記錄提交予城規會，作為對分區計劃大綱圖的申述(R33)。

## 4. 申述

### 4.1 申述內容

4.1.1 當局共收到 33 份有效申述，當中 24 份(R1 至 R24)表示只反對項目 A1；8 份(R25 至 R32)表示反對項目 A1 和 A2(其中 R25 至 R30 所持的理由僅針對項目 A1)；一份(R33)就修訂項目提供意見。在 32 份表示反對的申述中，19 份是以內容劃一的信件／電郵提交(R6 至 R24)。

4.1.2 表示反對的申述分別由關注團體(R1、R2 及 R26)、一名立法會議員(R4)、中西區區議員(R27 及 R28)、申述地點的業主(R31)、周邊建築物的業主和租戶(R3 及 R25)以及個別人士(R5 至 R24、R29、R30 及 R32)提交。提供意見的申述由中西區區議會提交(R33)。

4.1.3 該等申述的摘要和規劃署在諮詢相關政府部門後的回應載於附件 V(a)。

### 4.2 表示反對的申述所持的主要理由

4.2.1 在表示反對的申述中有明顯差異的意見。這些申述所持的理由概述於下。

#### *建築物高度限制*

4.2.2 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(R1)。分區計劃大綱圖的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，支持其興建醫院，有利益輸送之嫌(R28 及 R29)。高度達主水平基準上 135 米的建築物實在太高及太大(繪圖

**H-1**)。擬議發展沒有配合附近歷史建築的梯級式高度輪廓或《香港規劃標準與準則》所建議與天然地形配合的輪廓，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(**R1**、**R4** 至 **R24**)。

- 4.2.3 另一方面，**R31** 及 **R32** 認為，在申述地點施加建築物高度限制有違私人發展權。訂定申述地點的建築物高度限制時，應考慮「寓保育於發展」方案面對的複雜實際情況，讓方案有足夠的靈活性可以作出修改。分區計劃大綱圖上的建築物高度限制過苛，建築物難以有創新的設計。施加建築物高度限制局限了醫院大樓的層數，醫院可提供的病牀數量及服務容量將受到影響。**R31** 亦認為，對未獲歷史建築評級的愛福樓及萊利樓(在申述地點的南面部分)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。

#### 文物保育

- 4.2.4 擬議發展項目的建築物高度及體積會與申述地點及整個文物區的歷史特色不相協調，有損歷史特色。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》(**R1** 至 **R26** 及 **R28** 至 **R30**)。前聖公會基恩小學建築羣內所有建築物(即舊聖公會基恩小學、明華神學院及聖公會幼稚園)應予保存。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，以管制擬在文物古蹟地點進行的發展(**R2**)。
- 4.2.5 相反，**R31** 認為，《古物及古蹟條例》下的現有機制已為「寓保育於發展」的項目提供足夠的指引，不應根據《城市規劃條例》施加進一步法定管制。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。

## 城市設計及園境

- 4.2.6 未有充分處理有關建築物高度限制的潛在影響。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(**R26**)。把建築物高度限制訂為主水平基準上 135 米，與周圍建築(包括香港禮賓府)不相協調。
- 4.2.7 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(**R1**、**R4** 至 **R24**)。
- 4.2.8 擬議發展的密度會影響申述地點需要砍伐的樹木數量。香港聖公會應提交樹木評估予城規會考慮(**R2**)。
- 4.2.9 然而，**R31** 認為，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。

## 對私家醫院和其他政府、機構或社區設施的需求

- 4.2.10 在港島區，醫院病牀或私營醫療設施未見短缺，但在其他醫療／安老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若(**R1**、**R4** 至 **R26** 及 **R28** 至 **R30**)。儘管有食衛局的政策支持，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(**R1**)。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(**R29**)。
- 4.2.11 另一方面，**R31** 認為，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，同時為市民提供更多選擇。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。

#### *技術評估不足*

- 4.2.12 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(**R1**、**R4**至**R24**)。擬議醫院將會阻礙車輛和行人往來申述地點及其附近地方，而且沒有關於擬議發展的交通影響評估報告(**R2**、**R3**、**R25**、**R27**、**R29**及**R30**)。擬議發展會加劇空氣污染，但沒有進行環境評估(**R3**及**R27**)。

#### *土地事宜*

- 4.2.13 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。該用地原本是批予教會作提供社區所需的基本服務之用。有關地點應用於提供社區服務、幼兒園、護老服務、教育設施，以及／或於平日及周末分別開放給上班人士及家傭使用的康樂設施(**R26**及**R29**)。
- 4.2.14 相反，**R31**認為，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。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。

#### *其他*

- 4.2.15 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。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

會的方案。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(**R1**)。

4.2.16 香港聖公會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。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(**R2**)。

4.2.17 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(**R3**)。

*表示反對的申述提出的建議*

4.2.18 有關申述提出的建議如下：

- (a) 把修訂項目所涉範圍擴大至涵蓋附近其他文物古蹟地點(**繪圖 H-2**)，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(**R1、R4、R6 至 R24 及 R28**)，或就修訂項目 A1 訂明建築物高度限為主水平基準上 80 米(**R1、R4 至 R24 及 R28**)；
- (b) 把發展項目和醫院大樓的覆蓋範圍局限在**繪圖 H-3** 第 1 點所示的地方，並規定建築物高度必須與現有明華神學院的高度相同(**R2**)；
- (c) 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，配合該處一些本港歷史最悠久的建築(**R26**)；以及
- (d) 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(**R31 及 R32**)；或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(**R31**)。

#### 4.3 提供意見的申述

中西區區議會(**R33**)提交了中西區區議會 2019 年 7 月 4 日會議的會議記錄，以作為對於分區計劃大綱圖的申述。如上文第 3 段所述，中西區區議員對於分區計劃大綱圖的建議修訂意見紛紜，有的支持該醫院發展計劃，有的則關注這項發展會對申述地點的歷史特色、交通、空氣流通和視覺造成影響，以及關注建築物高度限制訂為主水平基準上 135 米／主水平基準上 80 米是否恰當和有理據支持。他們的關注與上文表示反對的申述的主要理由相似。

### 5. 對申述的意見

5.1 22 份有效的意見分別由部分申述人自己(**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，全部都表示反對。這些意見指出的主要理由與表示反對的申述所提出的理由相似。表示反對的意見中提出的其他理由概述如下：

#### *文物保育*

- (a) 對於該教育建築羣(包括屬二級歷史建築的舊基恩小學)的集體回憶或會從中區整體的文化景觀中消失。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。香港聖公會應主動向政府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(**C1**(即 **R2**))；
- (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申述地點的完整所造成的影響(**C4**(即 **R29**))；以及

- (c) 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(C5 至 C14)。

5.2 意見內容摘要和規劃署諮詢相關政府部門後的回應載於附件 V(a)。

## 6. 規劃考慮因素及評估

### 6.1 申述地點及周邊地區(圖 H-1 至 H-4b)

6.1.1 申述地點約 8 714 平方米，北面／東北面是下亞厘畢道和雪廠街，東南面為香港禮賓府，南臨上亞厘畢道和雅賓利道，西靠己連拿利。該處地形傾斜，地盤的最低點靠近下亞厘畢道，高度為主水平基準上 30.5 米，而最高點則靠近上亞厘畢道，高度為主水平基準上 62.5 米。

6.1.2 申述地點由香港聖公會基金根據政府租契(內地段第 7360 號)持有，租賃期由 1850 年 4 月 19 日起計，為期 999 年。租契載有若干規定，包括用途限制條款；關於外部立面設計、布局和高度的條款；限制改動、加建、拆卸或重建的條款；以及樹木保護條款。有關租契規定，倘事前得到行政長官書面同意，可將個別建築物作租契沒有指明的用途，以及可對一幢或多幢建築物進行改建／加建／拆卸／重建。

6.1.3 申述地點內各幢現有建築物的建築物高度和歷史建築評級(圖 H-2b)如下：

- (a) 會督府(一級)(主水平基準上 51.6 米)；
- (b) 聖保羅堂(一級)(主水平基準上 54.9 米)；
- (c) 教堂禮賓樓(又稱馬田氏樓)(一級)(主水平基準上 71.3 米)；
- (d) 舊聖公會基恩小學(二級)(主水平基準上 51 米)；
- (e) 港中醫院(主水平基準上 60.3 米)；
- (f) 香港聖公會福利協會(主水平基準上 52.3 米)；
- (g) 香港聖公會明華神學院(主水平基準上 60.2 米)；

- (h) 香港聖公會幼稚園(主水平基準上 59.6 米)；
- (i) 雪卿樓(主水平基準上 52.7 米)；
- (j) 愛福樓(主水平基準上 71.9 米)；以及
- (k) 萊利樓(主水平基準上 78.2 米)。

6.1.4 申述地點以西己連拿利對面的地方屬《西營盤及上環分區計劃大綱草圖編號 S/H3/33》的範圍，設有建築物高度限制。從圖 H-2 a 可見，毗連申述地點的己連拿利街區的北部屬「商業」地帶，建築物高度限為主水平基準上 120 米，而街區的南部則為「住宅(甲類)」地帶，建築物高度限為主水平基準上 150 米。申請地點以北的地方在中區分區計劃大綱圖上主要劃為「商業」地帶，不設建築物高度限制，以高聳的商業發展項目為主。

## 6.2 規劃意向

此「政府、機構或社區」地帶的規劃意向，主要是提供政府、機構或社區設施，以配合當地居民及／或該地區、區域，以至全港的需要；以及是供應土地予政府、提供社區所需社會服務的機構和其他機構，以供用於與其工作直接有關或互相配合的用途。

## 6.3 對表示反對的申述的理由和建議的回應

### *建築物高度限制*

6.3.1 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、建議在申述地點進行的「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。

6.3.2 正如上文第 2.8 至 2.12 段提到，城規會在 2018 年 8 月審議第 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，對土地擁有人來說非常嚴苛，而且為

了保存私人擁有的歷史建築而罔顧私人產權，並不符合政府的文物保育政策。城規會雖然拒絕了該第 12A 條申請，但決定要求規劃署考慮對有關的分區計劃大綱圖作出適當的修訂。2019 年 5 月 10 日，規劃署就改劃申述地點提交了兩個建築物高度限制方案(即北部和南部的建築物高度限制分別為主水平基準上 135 米／80 米和主水平基準上 120 米／80 米)，供城規會考慮。城規會經商議後，決定採納主水平基準上 135 米／80 米為修訂本分區計劃大綱圖的基準。

- 6.3.3 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(已連拿利街區北部的「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廓並非不協調，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。此外，如實施嚴苛的建築物高度限制，或會令香港聖公會須檢討其方案的設計，以致進一步延遲落實擬議發展。香港聖公會早於 2013 年首次提出有關方案，以期為社區提供亟需的醫療服務。嚴苛的建築物高度限制亦會令擬建的醫院可提供的病牀數目減少，而且更會令香港聖公會無法符合食衛局的要求(即提供最少 274 張病牀)。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。因此，不支持申述人提出把申述地點北部的建築物高度限制修訂為主水平基準上 80 米或現有建築物／明華神學院的高度的建議(**R1、R2、R4 至 R24、R26 及 R28**)。
- 6.3.4 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。

- 6.3.5 **R2** 建議把醫院發展項目局限在繪圖 H-3 第 1 點所示的地方(即前港中醫院用地和其北面的一塊空地)。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。
- 6.3.6 有申述人建議取消申述地點的建築物高度限制(**R31** 及 **R32**)或把申述地點北面部分和南面部分的建築物高度限制分別修訂為主水平基準上 150 米和 100 米(**R31**)。關於這兩項建議，應注意的是，施加建築物高度限制，是為了回應城規會對香港聖公會提出的「寓保育於發展」方案所涉城市設計問題的關注。城規會在考慮上文第 6.3.1 段所述的多項因素後，認為把建築物高度限制訂為主水平基準上 135 米和 80 米是恰當的。此外，**R31** 提出把建築物高度限制訂為主水平基準上 150 米和 100 米的建議，會對周邊發展造成更顯著的視覺影響(請參閱載於圖 H-5、H-6 a 至 H-6 c 的電腦合成照片)。申述人亦沒有提出有力的規劃理據，以支持取消或放寬有關的建築物高度限制。因此，不支持該等建議。

#### 文物保育

- 6.3.7 文物保育政策的目標是在保存歷史建築與尊重私人產權兩者之間取得適當平衡。古蹟辦一直鼓勵私人業主透過「寓保育於發展」的方式，保存他們的歷史建築。為此，必須讓發展項目具有一定的靈活性，以支持私人業主保護歷史建築。
- 6.3.8 正如上文第 2.6 段所述，位於申述地點的四幢已評級歷史建築將會由香港聖公會出資妥善保存，活化再利用

後向公眾開放。申述地點的其餘部分則會用於為社區提供非牟利醫療服務。文物保育專員辦事處和古蹟辦表示，從文物保育的角度而言，香港聖公會建築羣與更廣層面的周邊地方的歷史聯繫已予保存。香港聖公會處理該四幢已評級歷史建築的方法與它們的文物價值相符。此外，香港聖公會現正應政府部門的要求，評估擬議發展項目在交通、視覺和空氣流通方面對周邊地方造成的影響。香港聖公會亦已委聘文物古蹟顧問制訂保育建議方案。文物保育專員辦事處和古蹟辦表示，由於有需要保存申述地點內的四幢歷史建築，可容納擬議醫院大樓的空間有限。倘施加進一步限制(例如規定須預留觀景廊或須進行城市設計研究)，將不利於保存私人擁有的歷史建築。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。

6.3.9 有部分申述(**R1 至 R26 及 R28 至 R30**)關注到擬議發展違反《中國文物古蹟保護準則》。關於這一點，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，上文第 2.1 至 2.4 段所述的既定文物保育機制／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。此外，正如上文第 2.9 段所述，城規會在考慮第 12A 條申請(編號 Y/H4/12)時，備悉現時古諮會在文物保育方面的機制妥當，或無須由城規會對文物保育事宜作出審查或干預。

6.3.10 **R2** 建議前聖公會基恩小學建築羣內所有建築物(即舊聖公會基恩小學、明華神學院及聖公會幼稚園)均應保存。然而，應注意的是，在上述建築羣內，只有舊聖公會基恩小學屬歷史建築，其他建築物(即明華神學院及聖公會幼稚園)均非已評級歷史建築。

- 6.3.11 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。

#### 城市設計及園境

- 6.3.12 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。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。
- 6.3.13 有關方面已就該兩個建築物高度限制方案(即分別把申述地點北部和南部的建築物高度限制訂為主水平基準上 135 米／主水平基準上 80 米和主水平基準上 120 米／主水平基準上 80 米)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中等。從其餘兩個區內觀景點取景的電腦合成照片(圖 H-6 a 及 H-6 b)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。為了回應申述人的關注，視覺評估新增了一個觀景點(圖 H-6 c，從香港禮賓府眺望)。從該觀景點取景的電腦合成照片顯示，若建築物高度限制為主水平基準上 135 米／主水平基準上 80 米，所產生的視覺影響程度將屬中等。
- 6.3.14 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。此外，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。根據該作業備考，地政總署負責審核砍樹申請。

#### *對私家醫院和政府、機構或社區設施的需求*

- 6.3.15 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。
- 6.3.16 至於申述地點是否適合發展醫院，應注意的是，申述地點屬「政府、機構或社區」地帶，而在此地帶內，醫院是經常准許的用途。根據中西區現有及已規劃的主要政府、機構或社區設施的資料(附件 VII)，對比《香港規劃標準與準則》的要求，中西區的醫院設施(801 張病牀)、社區照顧服務設施(1 110 個資助服務名額)和安老院舍設施(898 個資助床位)短缺。
- 6.3.17 南區的醫院屬同一醫院聯網並有剩餘病牀，可填補中西區的不足。與此同時，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。
- 6.3.18 至於社區照顧服務設施及安老院舍的名額／床位現時供應量短缺的問題，須注意的是，《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安老設施的需求。

#### *技術評估不足*

6.3.19 醫院和宗教機構現時均是「政府、機構或社區」地帶所經常准許的用途。由於是次對「政府、機構或社區」地帶所作的修訂旨在施加建築物高度限制，以解決有關的重建方案所涉及的城市設計問題，故沒有就修訂分區計劃大綱圖進行交通及環境方面的技術評估。儘管如此，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。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。運輸署署長亦認為，項目倡議人應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，以供該署審核。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。

6.3.20 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。

#### *土地事宜*

6.3.21 原有契約訂有數項規定，當中包括一項用途限制條款，以及一項限制改建、加建、拆卸或重建的條款。根據契約規定，除契約內就個別建築物指定的用途外，如欲進行其他用途，或對任何一幢或多幢建築物進行改建／加建／拆卸／重建工程，必須事先取得行政長官的書面同意。雖然在前港中醫院大樓，醫院用途是獲准許的用途，但由於擬建的醫院超出前港中醫院大樓的覆蓋範圍，而且擬增設其他用途，如要推展該「寓保育於發展」方案，倡議人便須申請修訂契約。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。

6.3.22 關於 **R31** 所關注的建築物高度限制侵犯私人產權問題，須留意的是，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<sup>2</sup>決定。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。

- 6.3.23 正如第 6.3.1 段所述，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、香港聖公會的「寓保育於發展」方案、對文物保育的影響，以及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。

#### 其他

- 6.3.24 規劃署擬訂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 2019 年 5 月 10 日會議的會議記錄(附件 III)顯示，城規會在審議該分區計劃大綱圖的建議修訂時，已考慮其他方案。
- 6.3.25 對於 R2 所提出有關活化再利用申述地點現有建築物及空間的建議，文物保育專員辦事處表示，香港聖公會的方案已在保育與發展之間取得平衡。此外，由於在「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

---

<sup>2</sup> 該包含四個步驟的相稱性驗證分析審視(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。

途，香港聖公會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。

- 6.3.26 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。
- 6.3.27 **R1、R4、R6 至 R24 及 R28** 建議擴大修訂項目的範圍，以把附近一帶其他文物古蹟地點包括在內，並把這些地點改劃為「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。就此，應留意，他們建議的範圍與第 12A 條申請(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。

#### 6.4 對意見理由的回應

有些意見所提理由與申述所提理由相似。就着這些意見，請參閱上文第 6.3 段所載對表示反對的申述的回應。至於上文第 5.1 段特別提及的額外反對理由，規劃署的回應如下：

- 6.4.1 關於 C1 有提意見人建議對愛福樓和萊利樓進行歷史建築評級的問題，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(二級歷史建築)。
- 6.4.2 關於有提意見人關注發展計劃會對整個申述地點的完整造成影響的問題，請參閱上文第 6.3.8 段所載對表示反對的申述的回應。
- 6.4.3 關於私人產權的相稱性驗證準則，請參閱上文第 6.3.22 段所載對表示反對的申述的回應。

## 7. 諮詢

7.1 規劃署已諮詢下列政府部門，他們的意見已適當地納入上文各段及**附件 V(a)**：

- (a) 發展局局長；
- (b) 食物及衛生局局長；
- (c) 發展局文物保育專員；
- (d) 發展局古物古蹟辦事處執行秘書；
- (e) 運輸署署長；
- (f) 路政署總工程師／港島；
- (g) 地政總署港島西及南區地政專員；
- (h) 環境保護署署長；以及
- (i) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境。

## 8. 規劃署的意見

8.1 備悉 **R33** 對修訂項目 **A1** 及 **A2** 的意見。

8.2 根據上文第 6 段的評估，規劃署不支持申述 **R1 至 R32**，並認為不應順應這些申述而修訂該分區計劃大綱草圖，理由如下：

- (a) 把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，以及建築物高度限制帶來的視覺影響。上述建築物高度限制已在私人發展權與公眾利益之間取得平衡；
- (b) 香港聖公會會妥善保存申述地點內的四幢歷史建築，並且會維持該地點的宗教用途。因此，申述地點與更廣層面的周邊地方的歷史聯繫已予保存。申述地點的建築物高度限制已在保育文物與尊重私人產權，以及保育與發展之間取得適當平衡。現時文物保

育專員辦事處、古蹟辦及古諮會在文物保育管制方面的機制妥當；

- (c) 興建建議的非牟利私家醫院有助填補中西區醫院病牀的不足；以及
- (d) 在修訂契約階段，香港聖公會將須提交所有必需的技術評估報告(包括交通評估報告)，以支持其「寓保育於發展」方案。現時有機制確保香港聖公會會妥為處理其擬議發展造成的技術問題；

#### *申述人的建議*

- (e) 不支持申述人建議把申述地點北部的建築物高度限制修訂為主水平基準上 80 米或現有建築物／明華神學院的高度，或限制該醫院發展項目的覆蓋範圍。這些建議不符合政府的文物保育政策，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 (**R1、R2、R4 至 R24、R26 及 R28**)；
- (f) 沒有有力的規劃理據支持取消申述地點現時的建築物高度限制(**R31 和 R32**)或分別把申述地點北部和南部的建築物高度限制由主水平基準上 135 米和 80 米分別修訂為主水平基準上 150 米和 100 米(**R31**)；以及
- (g) 申述地點與附近其他文物古蹟地點現時劃為「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。

## **9. 請求作出決定**

請城規會考慮各項申述及意見，然後決定建議／不建議順應／局部順應申述而對該分區計劃大綱草圖作出任何修訂。

## 附件

- 附件 I 《中區分區計劃大綱草圖編號 S/H4/17》(縮圖)
- 附件 II 《中區分區計劃大綱草圖編號 S/H4/16》修訂項目附表
- 附件 III 2019年5月10日城規會會議記錄的摘錄
- 附件 IV 2019年7月4日中西區區議會會議記錄的摘錄
- 附件 V(a) 申述及意見的摘要和規劃署的回應
- 附件 V(b) 有關《中區分區計劃大綱草圖編號 S/H4/17》的申述人和提意見人名單
- 附件 VI 所提交的全部申述書和意見書*[只提供予委員]*
- 附件 VII 中西區主要政府、機構或社區設施及休憩用地的供應
- 
- 繪圖 H-1 申述人 R1 提交的從雲咸街攝取的景觀電腦合成照片
- 繪圖 H-2 申述人 R1 提交的改劃建議
- 繪圖 H-3 申述人 R2 提交的建議
- 
- 圖 H-1 位置圖
- 圖 H-2 a 至 2 b 地盤平面圖及現有的建築物高度輪廓
- 圖 H-3 航攝照片
- 圖 H-4 a 至 4 b 實地照片
- 圖 H-5 建議對中環香港聖公會建築羣施加發展限制的觀景點
- 圖 H-6 a 至 6 c 建議對中環香港聖公會建築羣施加發展限制的電腦合成照片

規劃署

2019年12月