

城市規劃委員會文件第 10665 號
供城市規劃委員會於 2020 年 8 月 28 日考慮

考慮就《中區分區計劃大綱草圖
編號 S/H4/17》的進一步申述編號
F1 至 F45 及 F50 至 F70
(關於考慮《中區分區計劃大綱草圖編號 S/H4/17》
的申述及意見後建議對該圖作出的修訂)

**考慮《中區分區計劃大綱草圖編號 S/H4/17》
的進一步申述編號 F1 至 F45 及 F50 至 F70
(關於考慮該分區計劃大綱草圖的
申述及意見後建議對該草圖作出的修訂)**

進一步申述的內容	進一步申述人 (編號 TPB/R/S/H4/17-)
項目 A 把位於下亞厘畢道香港聖公會建築羣的「政府、機構或社區(1)」地帶北面部分所訂明的建築物高度限制由主水平基準上 135 米修訂為主水平基準上 80 米。 就分區計劃大綱圖《註釋》作出的修訂項目 修訂「政府、機構或社區」地帶「註釋」的「備註」以加入條文，要求在「政府、機構或社區(1)」的土地範圍內，任何新發展或重建現有建築物，必須根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 16 條向城市規劃委員會(下稱「城規會」)申請許可。	總數：66 反對(30) F1：香港聖公會基金 (下稱「香港聖公會」) F2 至 F30：個別人士 支持(15) F31：中西區區議員張啟昕 F32：中西區區議員葉錦龍 F33：中西區區議員梁晃維 F34 至 F45：個別人士 提供意見(21) F50 至 F70：個別人士

註：所有進一步申述人的名單載於**附件 III**。進一步申述的電子複本已以電子方式送交城規會委員，並已上載至城規會網站 https://www.info.gov.hk/tpb/tc/whats_new/Website_S_H4_17.html，以供公眾查閱。整套進一步申述的印本存放於城規會秘書處，以供委員查閱；另備存於規劃署位於北角和沙田的規劃資料查詢處，以供公眾查閱。

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》根據條例第 5 條展示，以供公眾查閱。修訂項目主要涉及把位於下亞厘畢道的香港聖公會建築羣由「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。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，為期 3 個星期，讓公眾提出意見。城規會共接獲 22 份有效的意見。

1.2 城規會於 2019 年 12 月 6 日根據條例第 6B(1)條考慮有關申述及意見後，決定局部接納 30 份申述(**R1 至 R30**)，建議把「政府、機構或社區(1)」地帶北面部分的建築物高度限制由主水平基準上 135 米修訂為主水平基準上 80 米(**修訂項目 A**)，並修訂分區計劃大綱圖的《註釋》，要求在「政府、機構或社區(1)」地帶的土地範圍內(即香港聖公會建築羣，下稱「進一步申述地點」(**圖 FH-1**))，任何新發展或現有建築物的重建，必須根據條例第 16 條向城規會申請規劃許可。有關的城市規劃委員會文件第 10599 號及城規會會議的記錄存放在城規會秘書處以供委員查閱，同時亦載於城規會網站¹。2020 年 1 月 10 日，城規會考慮並同意建議修訂的字眼，亦同意建議修訂適宜根據條例第 6C(2)條公布，讓公眾提出進一步申述。

1.3 2020 年 3 月 13 日，城規會根據條例第 6C(2)條，展示分區計劃大綱草圖編號 S/H4/17 的建議修訂，以供公眾查閱。建議修訂項目附表、修訂圖則編號 R/S/H4/17-A1 及對分區計劃大綱草圖的《註釋》和《說明書》所作的建議修訂的副本載於**附件 I**。在截至 2020 年 4 月 3 日止為期 3 個星期的展示期內，城規會共收到 70 份進一步申述，其中 1 份來自香港聖公會(即 **F1**)。香港聖公會亦於 2020 年 3 月 26 日就建議修訂提出司法覆核，詳情載於下文第 2.9 段。

1.4 在 70 份進一步申述中，4 份申述(**F46 至 F49**)由原先的提意見人提交。他們當時對申述提出的意見獲城規會局部接納。2020 年 5 月 22 日，城規會根據條例第 6D(1)條決定 **F46 至**

¹ 城市規劃委員會文件第 10599 號及城規會會議的記錄可在城規會網站查閱，分別載於 https://www.info.gov.hk/tpb/tc/whats_new/Website_S_H4_17.html 及 https://www.info.gov.hk/tpb/en/meetings/TPB/Minutes/m1214tpb_e.pdf。

F49 無效，應視為不曾作出²。城規會亦決定把餘下 66 份有效的進一步申述(即 **F1** 至 **F45** 及 **F50** 至 **F70**)歸為一組，一併以集體形式進行聆聽，原因是這些進一步申述全部關乎建議修訂項目。

1.5 本文件旨在向城規會提供資料，以便考慮有效的進一步申述。該些進一步申述連同規劃署經諮詢相關政府部門後作出的回應的摘要，載於**附件 II**。進一步申述地點的位置顯示於**圖 FH-1**。

1.6 城規會已按照條例第 6F(3)條，邀請曾提出申述／意見的原申述人／提意見人(城規會因應他們的申述／意見提出建議的修訂)和進一步申述人(即 **F1** 至 **F45** 及 **F50** 至 **F70**)出席會議。

2. 背景

香港聖公會的「寓保育於發展」方案

2.1 行政長官在 2009 至 10 施政報告中宣布「保育中環」措施，提出 8 個活化項目，當中包括在香港聖公會建築羣(即進一步申述地點)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香港聖公會建築羣的契約修訂，以促成該項目。根據建議，香港聖公會將保存香港聖公會建築羣內全部 4 幢歷史建築，分別為位於香港聖公會建築羣北面部分的會督府(一級歷史建築)和舊聖公會基恩小學(二級歷史建築)，以及位於香港聖公會建築羣南面部分的聖保羅堂(一級歷史建築)和教堂禮賓樓(一級歷史建築)(**圖 FH-2b**)。其他現有建築物則會由新建築物取代(建築物高度分別為北面部分的主水平基準上 108 米和南面部分的主水平基準上 103 米)，讓香港聖公會有地方提供宗教及社區服務和開設一間醫療中心。

2.2 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

² 根據條例第6D(1)條，任何人(但如建議修訂是在考慮該人作出的任何申述或提出的任何意見後作出的，則該人除外)可就建議修訂向城規會作出進一步申述。

慮該項目後，決定在進一步申述地點的北部範圍內興建一間非牟利的私家醫院(下稱「香港聖公會的方案」)，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。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，總樓面面積約為 46 659 平方米，可提供 293 張病牀。為了保育歷史建築，新醫院大樓基本上只可在港中醫院的原址上興建。3 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，香港聖公會只會因應需要對其內部作有限度及適當的改動，並同意日後開放目前不向公眾開放的聖公會建築羣。據文物保育專員辦事處和古物古蹟辦事處(下稱「古蹟辦」)表示，從文物保育的角度而言，香港聖公會處理該 4 幢已評級歷史建築的方法與它們的文物價值相符。

- 2.3 自 2013 年以來，香港聖公會一直就最新方案與中西區區議會交換意見。中西區區議員普遍支持興建非牟利私家醫院的建議，有一些議員則對新建築物的設計和交通安排提出意見。2018 年 6 月，香港聖公會就其方案諮詢古物諮詢委員會(下稱「古諮會」)。古諮會大致支持方案。有個別委員對醫院設計和 4 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 274 張病牀(這會影響所需的總樓面面積))，食衛局確認政策上支持這項興建擬建醫院計劃。鑑於發展方案已屆籌備階段後期，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和技術評估，並計劃在完成土地契約修訂後進行有關發展。

由政府山關注組提交的第 12A 條申請

- 2.4 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香港聖公會建築羣及另外一些用地(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，或限制在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³。據申請人所述，第 12A 條申請的主要目的是保護該區的歷史價值。

2.5 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方面的問題。城規會委員認為，現時透過古諮會進行文物保育的機制妥當，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。城規會商議後，決定不同意這宗申請。

2.6 委員雖然不同意第 12A 條申請，但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。因此，城規會決定要求規劃署考慮對有關的分區計劃大綱圖作出適當的修訂，以確保任何涉及香港聖公會建築羣的重建建議均會根據規劃制度充分顧及城市設計方面的事宜。

《中區分區計劃大綱核准圖編號 S/H4/16》的修訂

2.7 為跟進城規會的決定，規劃署為香港聖公會建築羣擬備兩個建築物高度限制方案。有關的方案已顧及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、香港聖公會提出的方案、建築物高度限制對文物保育和視覺的影響，以及委員對香港聖公會建築羣的重建方案所涉及的城市設計問題的關注。該兩個方案包括把香港聖公會建築羣北面部分和南面部分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)，以及把該建築羣北面部分和南面部分的建築物高度限制分別訂為主水平基準上 120 米和主水平基準上 80 米(方案 2)。兩個方案均擬將

³ 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，申請人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。

建築羣南面部分的擬議建築物高度限制訂為主水平基準上 80 米，意在反映該處現有建築物的最高高度，並保持這段上亞厘畢道目前的建築物高度輪廊，以兼顧四周環境和公眾在對面的香港動植物公園所看到的開揚景觀。方案 1 擬將香港聖公會建築羣北面部分的擬議醫院發展的建築物高度限制訂為主水平基準上 135 米，與周邊地區的建築物高度限制(由主水平基準上 120 米至主水平基準上 150 米不等)相近。由於香港聖公會的方案已屆籌備階段後期，方案 1 讓香港聖公會的醫院發展可按計劃進行，以便盡早落實擬議發展，為社區提供亟需的醫療服務，亦可讓當局在規劃制度下按照訂明的建築物高度限制進行把關。至於方案 2，把建築羣北面部分的建築物高度限制訂為主水平基準上 120 米，是把現時在西營盤及上環分區計劃大綱圖上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。有關限制亦符合香港聖公會建築羣北面及東北面雪廠街一帶的現有建築物高度。

- 2.8 2019 年 5 月 10 日，城規會考慮城市規劃委員會文件第 10536 號⁴所載的兩個建築物高度限制方案，經商議後決定以方案 1 作為修訂中區分區計劃大綱圖的基礎。2019 年 5 月 24 日，城規會展示載有相關修訂的中區分區計劃大綱草圖，以供公眾查閱，詳情載於上文第 1.1 段。

司法覆核

- 2.9 城規會於 2019 年 12 月 6 日決定局部順應部分申述，就分區計劃大綱草圖提出建議修訂，並於 2020 年 1 月 10 日確定公布建議修訂的字眼，讓公眾提出進一步申述。2020 年 3 月 26 日，香港聖公會就城規會的有關決定(上文第 1.2 段)提出司法覆核。法庭於 2020 年 4 月 1 日批出司法覆核申請許可，但於 2020 年 4 月 16 日駁回香港聖公會提出要求城規會暫時擱置兩個上述決定或擱置考慮進一步申述的申請。司法覆核的實質聆訊日期尚未確認。

⁴ 城市規劃委員會文件第 10536 號載於城規會網站 (https://www.info.gov.hk/tpb/en/papers/TPB/1200-tpb_10536.pdf)。

3. 進一步申述地點及周邊地區

3.1 進一步申述地點及周邊地區(圖 FH-1 至 FH-4b)

3.1.1 進一步申述地點位於香港聖公會建築羣，涵蓋建築羣的整個部分。其北面／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。進一步申述地點地形傾斜，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。

3.1.2 進一步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 FH-2b)如下：

北面部分

- (a) 會督府(一級)(主水平基準上 51.6 米)；
- (b) 舊聖公會基恩小學(二級)(主水平基準上 51 米)；
- (c) 港中醫院(主水平基準上 60.3 米)；
- (d) 香港聖公會福利協會(主水平基準上 52.3 米)；
- (e) 香港聖公會明華神學院(主水平基準上 60.2 米)；
- 以及
- (f) 聖公會幼稚園(主水平基準上 59.6 米)；

南面部分

- (g) 聖保羅堂(一級)(主水平基準上 54.9 米)；
- (h) 教堂禮賓樓(又稱馬田氏樓)(一級)(主水平基準上 71.3 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)。

3.1.3 進一步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 FH-2a 可見，毗連進一步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。進一步申述地點北鄰的地方在中區分區計劃

大綱圖上主要劃為「商業」地帶，以中等至高聳的商業發展項目為主(建築物高度約主水平基準上 40 至 144 米)，不設建築物高度限制。位於北面較遠處的商業發展項目的建築物高度更高。

3.2 規劃意向

「政府、機構或社區」地帶的規劃意向，主要是提供政府、機構及社區設施，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。

4. 進一步申述

4.1 進一步申述所涉事項

- 4.1.1 城規會共收到 66 份有效進一步申述，涉及擬議修訂項目 A 及／或分區計劃大綱圖《註釋》的相關修訂，當中有 15 份表示支持(**F31 至 F45**)，有 30 份表示反對(**F1 至 F30**)，另有 21 份提供意見(**F50 至 F70**)。
- 4.1.2 在 15 份表示支持的進一步申述中，3 份(**F31 至 F33**)由中西區區議員提交，其餘 12 份(**F34 至 F45**)則由個別人士提交。全部表示支持的進一步申述都以內容劃一的函件形式提交。
- 4.1.3 在 30 份表示反對的進一步申述中，**F1** 由香港聖公會提交，其餘的(**F2 至 F30**)則由個別人士提交。有 27 份(**F4 至 F30**)由個別人士提交表示反對的進一步申述，全以內容劃一的函件形式提交。
- 4.1.4 全部 21 份提供意見的進一步申述(**F50 至 F70**)均由個別人士提交，當中 18 份(**F53 至 F70**)以內容劃一的函件形式提交。

4.1.5 進一步申述的主要理由及建議，以及規劃署經諮詢相關政府部門後所作的回應，載於**附件 II**，並在以下第4.2至4.3段撮述。

4.2 主要理由及對表示支持的進一步申述所作的回應

F31至F45表示支持擬議修訂項目A及分區計劃大綱圖《註釋》的相關修訂，但沒有提供任何理由。城規會備悉**F31至F45**表示支持的意見。

4.3 表示反對的進一步申述及提供意見的進一步申述的主要理由／建議，以及規劃署所作的回應

4.3.1 **F1至F30**是表示反對擬議修訂的進一步申述，而**F50至F70**則就擬議修訂提供意見。

4.3.2 **F1**不同意城規會根據條例第6B(8)條對**F1**是否有權提交進一步申述所作的詮釋，但表示若**F1**有權提交進一步申述，其就城規會2019年12月6日及2020年1月10日的決定所提出的司法覆核理由(載於送達城規會及規劃署署長的相關司法覆核文件⁵內)，應視為其進一步申述。一如上文第2.9段所述，**F1**就其進一步申述權力一事提出挑戰，儘管**F1**所提出的挑戰會由法院按司法覆核程序處理，但香港聖公會無論是以進一步申述人(**F1**)的身分，抑或是其聲稱以原申述人的身分(**R31**)，均有權根據條例出席聆聽會。

4.3.3 **F1**就城規會2019年12月6日及2020年1月10日的決定提出的指控所涉及的法律事宜會按司法覆核程序另行處理，至於**F1**涉及土地用途規劃事宜的主要進一步申述理由、**F2至F30**及**F50至F70**提出的主要進一步申述理由，以及規劃署所作的回應，撮述如下。

⁵ 對申請司法覆核的許可的申請的通知書(第53號命令第3(2)條規則)[表格86]、宗教式誓章及非宗教式誓詞均夾附於**F1**內，並已上載至城規會網站 https://www.info.gov.hk/tpb/tc/whats_new/Website_S_H4_17.html，以供公眾查閱。

4.3.4 不合法—為指明目的以外的事宜行使權力

主要理由	進一步申述
(1) 城規會在 2019 年 12 月 6 日所作的決定超越法定權限，因為城規會是單純基於文物保育方面的考慮作出有關決定，此舉亦超出了條例賦予城規會的制訂圖則權力。 (2) 城規會根據條例第 6B(8) 條對「政府、機構或社區(1)」地帶作出的建議修訂(有關要求項目倡議人必須提出第 16 條申請的規定)，並不在申述人所提建議的範圍之內。	F 1 F 1
回應	
(a) 關於上文第(1)項，須留意的是，城規會的權力及職能是透過有系統地擬備圖則，以促進社區的衛生、安全、便利及一般福利。保留具歷史價值的建築物／構築物以保存社區的文化傳統，屬條例詳題及第 3(1)條所述的「社區的一般福利」的一部分。 (b) 在制訂圖則的過程中，城規會的職責是為土地劃設合適的土地用途地帶及訂定恰當的發展限制，該職責亦適用於具有歷史價值的地點。城規會可顧及這些地點周邊的地方及考慮城市設計的角度，以締造適合的環境布局，以促進保育工作、改善歷史建築物的環境，以及通過切合環境的設計使歷史建築物與四周發展融合。 (c) 關於上文第(2)項，根據條例第 6B(8)條，城規會須決定是否建議「按申述所建議的方式，或是按城規會認為會順應該申述的其他方式」修訂有關的草圖。因此，城規會建議作出的修訂，範圍並不限於其接獲的申述所提的建議，還可以包括	

城規會認為可回應申述所提關注的其他修訂。

- (d) 在 2019 年 12 月 6 日的會議上，許多申述人及提意見人均關注香港聖公會方案所提出的建築物體積及覆蓋範圍，他們認為方案所提出的建築物體積及覆蓋範圍會與進一步申述地點及其周邊地區的歷史特色不相協調，有損其歷史特色。一些申述人建議收緊建築物高度限制及／或對建築物體積施加管制，又或把有關發展項目局限於前港中醫院的覆蓋範圍內。特別值得一提的是，一名申述人(R1)提出的其中一項建議是，任何建築物的拆卸，或加建、改動及／或修改，必須根據條例第 16 條取得許可。城規會考慮申述人及提意見人的關注，以及從更廣闊的層面考慮城市設計方面的事宜後同意，進一步申述地點位於黃金地段，亦是重要的歷史和文化區的一部分。香港聖公會須透過第 16 條申請機制，就任何新發展或現有建築物的重建提交發展方案，以確保擬議發展在城市設計方面能與進一步申述地點及其周邊地區的歷史建築物互相協調。
- (e) 其實，施加第 16 條申請的規定，對於情況特殊(例如具有歷史價值)的用地來說，並非不尋常。這類涵蓋政府及私人土地的用地例子包括：
- (i) 美利大廈(劃為「其他指定用途」註明「具有建築優點的建築物保存作酒店用途」地帶)－任何新發展或現有建築物的拆卸，必須取得規劃許可；
 - (ii) 中環街市(劃為「其他指定用途」註明「具歷史和建築價值的建築物保存作商業、文化及／或社區用途」地帶)－任何新發展，或在現有建築物的大型加建、改動及／或修改或拆卸現有建築物的外牆和主要的建築特色，必須取得規劃許可；
 - (iii) 大館(劃為「其他指定用途」註明「歷史地點保存作文化、康樂及商業用途」地帶)－在有關用地進行任何新發展，必須取得規劃許可；

- (iv) 香港新聞博覽館(劃為「其他指定用途」註明「歷史地點保存作文化及康樂用途」地帶)—在有關用地進行任何新發展，必須取得規劃許可；
- (v) 元創方(劃為「其他指定用途」註明「文物地點作創意產業及有關用途」地帶)—在有關用地進行任何新發展或重建，必須取得規劃許可；
- (vi) 位於羅便臣道 80 號的倫敦會樓和位於羅便臣道 70 號的猶太教莉亞堂(分別劃為「其他指定用途」註明「住宅發展並保存歷史建築 1」及「其他指定用途」註明「住宅發展並保存歷史建築 2」地帶)—任何現有歷史建築物的拆卸、加建、改動及／或修改(輕微改動及／或修改工程不在此限)，必須取得規劃許可；以及
- (vii) 位於嘉林邊道 45 至 47 號的伯特利神學院(劃為「政府、機構或社區(12)」地帶)—任何在歷史建築物的大型加建、改動及／或修改(輕微改動及／或修改工程除外)，以及任何新發展或在其他建築物的重建，必須取得規劃許可。

施加第 16 條申請的規定讓城規會可審議有關發展計劃，從而處理規劃方面的關注。在合理可據的情況下，這項規定亦適用於涉及私人土地的用地。

4.3.5 所作決定自相抵觸／屬韋恩斯伯里式不合理

主要理由	進一步申述
(1) 城規會把進一步申述地點北面部分的建築物高度限制訂為主水平基準上 80 米的決定屬於韋恩斯伯里式不合理，因為有關決定缺乏理據基礎，加上規劃情況不曾有任何相關或重大的改變，故這決定與城規會較早前的立場不一	F 1

致。	
回應	
(a) 應留意，進一步申述地點的「寓保育於發展」方案的城規會問題，一直是城規會的主要關注。城規會在 2019 年 5 月 10 日把進一步申述地點北面部分的建築物高度限制訂為主水平基準上 135 米，作為修訂中區分區計劃大綱圖的基礎，並邀請持份者提出申述／意見。城規會的決定，是基於香港聖公會的方案已屆籌備階段後期、將該用地北面部分的建築物高度限制訂為主水平基準上 135 米與周邊的建築物高度輪廓並非不協調，以及所造成的視覺影響與另一個已探討的方案(將建築物高度限制訂為主水平基準上 120 米)並沒有顯著差別。然而，在 2019 年 12 月 6 日的會議上，城規會考慮香港聖公會的書面申述和口頭陳述後，認為香港聖公會並沒有提供足夠資料(包括設計方案及技術評估報告)，證明擬議發展已屆籌備階段後期，以及在視覺上確實與周邊環境互相協調和在技術上可行。城規會認為委員有合理的理由，重新考慮進一步申述地點北面部分的建築物高度限制是否合適。在聽取申述人／提意見人提出的意見後，城規會認為香港聖公會未有提交詳細的發展方案，故暫時不宜容許把進一步申述地點北面部分的建築物高度訂為主水平基準上 135 米。此外，在充分考慮公眾強烈要求保存該區的歷史氛圍，以及相關的規劃考慮因素(包括在規劃框架下的文物保育問題)後，城規會認為如把建築物高度限為主水平基準上 135 米，發展項目的體積與進一步申述地點及周邊地區的歷史風貌不相協調。 (b) 正如上文第 2.1 段所提及，為配合香港聖公會於 2011 年首次提出的「寓保育於發展」項目方案，政府接納把進一步申述地點的建築物高度分別訂為主水平基準上 108 米(北面部分)和主水平基準上 103 米(南面部分)。倘香港聖公會當時推展重建，制訂了以該等建築物高度為基礎的建築圖則，並在城規會於 2019 年 5 月 24 日展示	

現時這份分區計劃大綱草圖之前獲得政府批准有關建築圖則，則最新的建築物高度限制(主水平基準上 80 米)便不會適用於該重建項目。雖然城規會在 2019 年 12 月 6 日的會議上認為北面部分的最高建築物高度為主水平基準上 135 米屬於偏高(請參閱上文第 4.3.5 段的回應(a))，但是否必須將高度降低至主水平基準上 80 米，則或有檢討的空間。這是考慮到多項因素和事實，包括重建項目的歷史，尤其是政府曾接納香港聖公會 2011 年的「寓保育於發展」項目將用地北面部分的建築物高度訂為主水平基準上 108 米；城規會在 2019 年 5 月 10 日進行討論時，初步接納北面部分的建築物高度限制可高於南面部分的擬議建築物高度限制(主水平基準上 80 米)；以及透過施加有關第 16 條申請的規定(如該規定獲接納)，城規會已有機會考慮新發展或重建項目的城市設計是否可接納。此外，文物保育專員辦事處和古蹟辦亦指出，若當局實施更嚴格的建築物高度限制(即把整個進一步申述地點的建築物高度訂為主水平基準上 80 米，而不僅是南面部分)，或會令香港聖公會須檢討其方案的設計，繼而進一步推遲落實香港聖公會的方案。嚴苛的建築物高度限制不但會令擬建的醫院可提供的病牀數目減少，同時亦無法為社會提供亟需的醫療服務。此外，從文物保育的角度而言，文物保育專員辦事處和古蹟辦認為香港聖公會的方案已獲得古諮會大致上的支持。

4.3.6 違反「坦姆賽德」責任

主要理由	進一步申述
(1) 城規會沒有清楚交代為何所提出的第 16 條申請規定適用於香港聖公會建築羣。這項規定變相是把有關地點的用途地帶改為「綜合發展區」。	F 1

回應

- (a) 在 2019 年 12 月 6 日的申述聆聽會上，有意見表示關注香港聖公會的建議可能造成的影響，但香港聖公會並沒有提供足夠資料，確認其擬議發展在視覺上與周邊環境互相協調和在技術上可行。正如上文第 4.3.4 段的回應(e)所提及，施加第 16 條申請的規定，對於具有歷史價值的用地及因其他考慮而須施加此規定的用地來說，並非不尋常。施加第 16 條申請的規定讓城規會可進一步審議個別發展計劃，並考慮相關評估是否已充分處理規劃方面的關注。在 **R1** 提出的方案中，亦有就進一步申述地點的拆卸或加建及改建工程提出施加類似第 16 條規定的建議。
- (b) 一般而言，把土地劃為「綜合發展區」地帶是為達到某些目的，例如促進市區重建，重整土地用途／充分善用土地，讓用地有機會合併，以及／或通過綜合的規劃和發展／設計，確保區內有更完善的規劃安排和社區設施。「綜合發展區」地帶內的項目倡議人必須向城規會提交總綱發展藍圖，讓城規會可藉此實施規劃管制，審核發展組合，以及發展的規模、設計和布局，從而確保項目做到綜合規劃，而且技術上可接受。另一方面，對進一步申述地點施加第 16 條申請的規定，則是要確保擬議發展在城市設計方面能與進一步申述地點及其周邊地區的歷史建築物互相協調。因此，**F1** 指稱施加第 16 條申請的規定等同把進一步申述地點視作「綜合發展區」地帶處理的說法並無事實根據。
- (c) 此外，對進一步申述地點施加第 16 條申請的規定，重點並不在於審核「政府、機構或社區(1)」地帶的建築物高度限制是否可接受，而是在該建築物高度限制下，考慮擬議發展項目的布局／城市設計。

4.3.7 沒有作出相稱性分析

主要理由	進一步申述
(1) 建議修訂所施加的限制不相稱，侵犯了香港聖公會的產權。	F 1
回應	
(a) 正如上文第 2.7 段所述，規劃署就改劃香港聖公會建築羣擬備兩個建築物高度限制方案時，已完全知悉香港聖公會的產權，並已致力在申請人的產權、整體公眾利益及關注之間取得平衡。在 2019 年 5 月 10 日的會議上，城規會已作出平衡，並採用了規劃署建議的方案 1 作為修訂中區分區計劃大綱圖的基礎。 (b) 進一步申述地點位處黃金地段，亦是重要的歷史和文化區的一部分。城規會已考慮多方面因素(包括地區規劃框架、進一步申述地點獨有的文物價值、該區的整體歷史氛圍、城市設計方面的影響等)，才對進一步申述地點北面部分施加合適的建築物高度限制。在 2019 年 12 月 6 日的會議上，城規會清楚知道進一步申述地點的土地契約條款、該土地契約下香港聖公會的發展權，以及香港聖公會的發展方案。城規會在會上亦詢問香港聖公會(即 R31)及其他申述人，建築物高度限制或保育方面的關注等事項將如何影響香港聖公會的方案。城規會就建議修訂作出決定時，顯然已顧及香港聖公會的產權，並已就各方考慮因素取得所需的平衡。特別值得一提的是，城規會已拒絕接納一些由其他申述人⁶(R1、R2、R4、R6	

⁶ **R1**、**R4**、**R6**至**R24**及**R28**提出多項建議，包括把進一步申述地點連同附近一帶的其他歷史古蹟一併改劃為「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，並加入與進一步申述地點的現有建築物高度相若的建築物高度限制。**R1**進一步建議修訂分區計劃大綱圖的《註釋》，訂明建築物的任何拆卸，或加建、改建及／或修改工程(倘輕微改動及／或修改是分區計劃大綱圖《註釋》說明頁經常准許的，則不在此限)，均須取得規劃許可，並須符合以下限制：(i) 只准許略為增加現有建築物的高度；(ii) 歷史建築須與新發展／重建項目有適當距離；以及(iii) 新發展／重建項目須以進一步申述地點現有建築物的上蓋面積為限。**R2**建議把發展面積限制在前港中醫院和其北面的一幅土地的發展面積，並以明華神學院的建築物高度(即主水平基準上60.2米)作為該用地的建築物高度限制。**R26**建議維持進一步申述地點現有建築物的高度和體積。

至 **R24**、**R26** 及 **R28**)提出較為進取或嚴格的建議，原因是該等建議會不相稱地影響香港聖公會的私人產權。

- (c) 正如上文第 4.3.5 段的回應(b)所提及，考慮到進一步申述地點的規劃歷史，以及施加第 16 條申請的規定已可讓城規會考慮擬議發展項目在城市設計方面的問題，城規會或許有空間可檢討是否要把進一步申述地點北面部分的建築物高度限制訂得低至主水平基準上 80 米。

4.3.8 違反自然公正／剝奪公平的陳詞機會

主要理由	進一步申述
(1) 香港聖公會並不知悉第 16 條規定的可能性或相關做法，因而被剝奪了就有關事宜作出申述或根據條例第 6D 條作出進一步申述的機會。	F1
回應	
(a) 須注意的是， R1 在其就進一步申述地點進行拆卸或加建及改建工程提出的建議中，亦提及類似第 16 條的規定。香港聖公會有權就上述申述提交意見，但該會沒有選擇這樣做。	
(b) 正如上文第 4.3.2 段所述，香港聖公會無論是以 F1 的身分，抑或是其聲稱以原申述人的身分(即 R31)，均已獲邀出席進一步聆聽會，向城規會表達其意見，並有機會在會上重點闡述其認為重要的看法。因此，有關香港聖公會被剝奪陳詞機會的指稱，毫無根據。	

4.3.9 訂定嚴格的建築物高度限制和有需要提交第 16 條規劃申請

主要理由／建議	進一步申述
(1) 把建築物高度限制由主水平基準上 135 米修訂為主水平基準上 80 米的建議，等同要終止擬議的醫院發展項目。	F 2
(2) 沒有充分理由支持把進一步申述地點北面部分的建築物高度限制由主水平基準上 135 米降低至主水平基準上 80 米。	F 3
(3) 應進行相關的技術評估(例如交通影響評估或地區性綜合建築物高度檢討)，以提供充分理由支持在進一步申述地點訂定更嚴格的發展限制。	F 2 及 F 3
(4) 要求就香港聖公會建築羣的擬議醫院發展提交第 16 條規劃申請的建議修訂，已偏離對分區計劃大綱圖原來修訂(即訂定建築物高度限制)的性質。	F 3
回應	
(a) 關於上文第(1)至(3)項，城規會考慮了相關因素，包括進一步申述地點現有建築物的高度輪廓、周邊用地的情況、周邊地區現時實施的建築物高度限制、對文物保育的影響、建築物高度限制對視覺的影響、公眾對保存該區歷史氛圍的強烈要求，以及分別在保存文物與尊重私人產權和保育與發展之間取得平衡等因素。另請參閱上文第 4.3.5 段的回應(a)和(b)，以及第 4.3.6 段的回應(a)和(c)。	
(b) 關於上文第(4)項，鑑於進一步申述地點屬於中區具有重要歷史和文化價值的文物區的一部分，具	

有獨特歷史背景和特色，城規會認為單靠訂定進一步申述地點的建築物高度限制來管制發展未必足以解決委員關注的城市設計問題(例如擬議發展項目的建築物體積不小，遮擋景觀)，並會影響進一步申述地點的歷史和文化氛圍。此外，對於備受關注的用地或可能會對周邊地區造成負面影響的用地，城規會會按既定做法，要求項目倡議人通過規劃申請機制，提交詳細的發展計劃供城規會審議。因此，城規會經商議後，同意就進一步申述地點訂明，香港聖公會須透過規劃申請機制，就任何新發展或現有建築物的重建，提交發展方案供城規會考慮，以確保擬議發展在城市設計方面能與進一步申述地點及其周邊地區的歷史建築物互相協調。另請參閱上文第 4.3.4 段的回應(c)至(e)。

4.3.10 在發展需要與文物保育之間取得平衡

主要理由	進一步申述
(1) 根據政府的文物保育政策，在尊重私有產權的大前提下，須提供經濟誘因，以鼓勵土地擁有人保存私人擁有的歷史建築。鑑於用地有多項限制，香港聖公會的方案已在發展需要和文物保育之間取得平衡。	F 2
回應	
(a) 根據現行的文物保育政策，文物保育專員辦事處和古蹟辦表示，政府認為有需要向私人業主提供經濟誘因，以鼓勵和協助他們保存其歷史建築。在落實這項政策時，政府力求在保存歷史建築與尊重私有產權之間取得平衡。為達至上述政策方針，政府將會按個別情況考慮提供哪些必需的經濟誘因。	
(b) 根據香港聖公會的最新建議，位於進一步申述地	

點內的 4 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。至於進一步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。從文物保育的角度而言，香港聖公會處理該 4 幢已評級歷史建築的方法與它們的文物價值相符。文物保育專員辦事處和古蹟辦亦同意，進一步申述地點與更廣闊層面的周邊地方的歷史聯繫已予保存。

- (c) 文物保育專員辦事處和古蹟辦同意，須尊重由私人擁有的已評級歷史建築的業主產權，並向私人業主提供合適的經濟誘因，以鼓勵他們透過「寓保育於發展」的方式保存其歷史建築。為此，必須為發展項目提供一定的彈性，以支持私人業主保存歷史建築。
- (d) 從規劃角度而言，把進一步申述地點擬劃為「政府、機構或社區(1)」地帶，為其制訂合適的建築物高度限制，以及規定須就用地內的新發展或重建項目提交第 16 條申請，並沒有抹煞採用「寓保育於發展」方案的可能，仍有機會達成一個設計方案，既可在文物保育與發展需要之間取得平衡，亦能回應城規會對城市設計方面的關注。相對來說，把建築物高度限制訂為主水平基準上 135 米，或可讓設計更有彈性，從而提供更多經濟誘因，達到文物保育的政策目標。問題在於能否在提供足夠誘因以促進文物保育，與預設適當的建築物高度限制(主水平基準上 80 米、主水平基準上 135 米或其他適當的高度)以解決城市設計問題之間，取得恰當的平衡。另請參閱上文第 4.3.4 段的回應(e)，以及第 4.3.5 段的回應(a)和(b)。

4.3.11 對私家醫院的需求殷切

主要理由／建議	進一步申述
(1) 社會對可以負擔的優質私家醫院服務需求殷切。透過公私營醫療服務	F2 至 F30

相互配合，紓緩公共醫療服務的壓力。 (2) 在進一步申述地點興建擬議醫院，可惠及中西區的居民。 (3) 擬議醫院發展為「政府、機構或社區」地帶的合法用途。有關發展只是在進一步申述地點內重置已關閉的港中醫院。 (4) 建議提供 290 張病牀，規模合理。 (5) 建議應繼續把「醫院」用途列為「政府、機構或社區(1)」地帶經常准許的用途，且無須就有關醫院的發展提交第 16 條規劃申請，而進一步申述地點北面部分的建築物高度限制應維持在主水平基準上 135 米。 (6) 中西區的病牀供應不足。	F 3 至 F 30 F 3 F 4 至 F 30 F 4 至 F 30 F 53 至 F 70
回應 (a) 關於上文(1)至(6)涉及在進一步申述地點發展私家醫院的需求方面，位處該用地的政府、機構及社區設施是否醫院，並不是為進一步申述地點劃設合適建築物高度限制的關鍵所在。雖然在有關「政府、機構或社區(1)」地帶內，「醫院」用途是經常准許的用途，該「政府、機構或社區(1)」地帶下還有其他准許的用途。至於把建築物高度限制維持於主水平基準上 135 米，以及取消須提交第 16 條申請規定的建議，請參閱上文第 4.3.5 段的回應(a)和(b)，以及第 4.3.9 段的回應(a)和(b)。因此不支持上文(5)所述的進一步申述的建議。	

4.3.12 活化再利用港中醫院

主要理由	進一步申述
(1) 進一步申述地點的主要發展，對進一步申述地點及周邊地區的肌理、氛圍和歷史價值，會造成無法逆轉的負面影響。城規會在考慮港中醫院活化再利用的項目時，須顧及其背後的歷史價值和建築價值。	F50 至 F52
回應	
(a) 根據擬議修訂，香港聖公會須就任何新發展或現有建築物的重建，透過規劃申請機制，向城規會提交發展計劃，以確保擬議發展在城市設計方面能與進一步申述地點及其周邊地區的歷史建築物互相協調。香港聖公會亦須在修訂土地契約階段，提交一份保育建議方案，列出有關文物保育的一般指引，並提出緩解措施，以盡量減少對文物造成的負面影響。	
(b) 關於活化再利用港中醫院的建議，由於該建築物為私人物業，既非法定古蹟，亦不是已評級歷史建築，香港聖公會可自行考慮是否推展這項建議。	

5. 諮詢政府部門

規劃署曾諮詢以下政府部門，他們的意見已適當收錄在第 4 段及附件 II：

- (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) 發展局古蹟辦執行秘書；
- (e) 運輸署署長；
- (f) 路政署總工程師／港島；
- (g) 地政總署地政專員／港島西及南；
- (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。

6. 規劃署的意見

6.1 備悉 **F31 至 F45** 表示支持的意見。

6.2 根據上文第 4 段的評估，城規會是考慮多方面的相關因素後，才把進一步申述地點北面部分的建築物高度限制訂為主水平基準上 80 米。然而，基於用地的規劃歷史，以及施加第 16 條申請的規定已可確保擬議發展在城市設計方面能與進一步申述地點及其周邊地區的歷史建築物互相協調，城規會可考慮是否可以檢討此建築物高度限制。城規會可考慮是否可以局部接納 **F1 至 F3** 的意見，把進一步申述地點北面部分的建築物高度限制由主水平基準上 80 米放寬至適當的水平。就此，請參閱上文第 4.3.5 段回應(b)的考慮因素。

6.3 規劃署不支持 **F1 至 F3** 的餘下意見及 **F4 至 F30** 和 **F50 至 F70**，並認為不應按擬議修訂對該分區計劃大綱草圖作出修訂，理由如下：

- (a) 文物保育的範疇涵蓋保留建築物／構築物，以保存社區的文化及傳統，而文物保育可視為一項規劃考慮因素或規劃目的，根據條例屬城規會的職權範圍(**F1**)；
- (b) 要求須就任何新發展或現有建築物的重建向城規會取得規劃許可，以及須提交所有必需的技術評估以支持其方案的規定，對於具有歷史價值的用地及因其他考慮而須施加此規定的用地而言，並非不尋常。對於進一步申述地點，此規定是要確保擬議發展在城市設計方面能與進一步申述地點及其周邊地區的歷史建築物互相協調，而不是要審核分區計劃大綱圖上「政府、機構或社區(1)」地帶的建築物高度限制是否可接受(**F1、F3 及 F50 至 F52**)；
- (c) 位處該用地的政府、機構及社區設施是否醫院，並不是為進一步申述地點劃設合適建築物高度限制的關鍵所在。雖然在有關「政府、機構或社區(1)」地帶內，「醫院」用途是經常准許的用途，該「政府、機構或社區(1)」地帶下還有其他准許的用途。(**F2 至 F30 及 F53 至 F70**)；以及

- (d) 由於港中醫院屬私人物業，因此香港聖公會可自行決定是否落實把港中醫院活化再利用的建議(F50至F52)。

7. 請求作出決定

- 7.1 請城規會審議進一步申述時，亦考慮在聆聽會議上提出的論點，然後決定是否按擬議修訂或進一步聆聽會議上再作更改的擬議修訂，修訂該分區計劃大綱草圖。
- 7.2 請委員同意，該分區計劃大綱草圖(按擬議修訂或按再作更改的擬議修訂而修訂)，連同其《註釋》及已更新的《說明書》適合根據條例第8條，呈交行政長官會同行政會議核准。

8. 下一步工作

- 8.1 倘城規會決定按擬議修訂或按再作更改的擬議修訂而修訂該分區計劃大綱草圖，該等修訂會成為《中區分區計劃大綱草圖編號 S/H4/17》的一部分。根據條例第6H條，分區計劃大綱圖須於其後作為包括該等修訂的圖則而理解。該等修訂會供公眾查閱，直至行政長官會同行政會議根據條例第9條就該分區計劃大綱草圖作出決定為止。
- 8.2 行政方面，當局會把城規會的決定通知建築事務監督和相關的政府部門，並會向他們提供該等修訂的文本。

9. 附件

圖 FH-1	進一步申述地點的位置圖
圖 FH-2 a 及 2 b	進一步申述地點的地盤平面圖
圖 FH-3	進一步申述地點的航攝照片
圖 FH-4 a 及 4 b	進一步申述地點的實地照片

附件 I	分區計劃大綱草圖的擬議修訂項目附表、修訂圖則及對《註釋》和《說明書》所作的擬議修訂
------	---

附件 II

有效的進一步申述及規劃署回應的摘要

附件 III

進一步申述人的名單

規劃署

2020 年 8 月