

二零一八年八月十日舉行的城市規劃委員會  
第 1182 次會議記錄

---

出席者

發展局常任秘書長  
(規劃及地政)  
甯漢豪女士

主席

黃仕進教授

副主席

黃令衡先生

何立基先生

陳福祥博士

楊偉誠博士

袁家達先生

簡兆麟先生

潘永祥博士

張國傑先生

馮英偉先生

侯智恒博士

黎庭康先生

廖迪生教授

伍穎梅女士

余烽立先生

蔡德昇先生

郭烈東先生

劉竟成先生

羅淑君女士

梁家永先生

伍灼宜教授

黃煥忠教授

地政總署署長

陳佩儀女士

規劃署署長

李啟榮先生

環境保護署副署長(1)

黃傳輝先生

民政事務總署總工程師(工程)

關偉昌先生

運輸署總工程師／港島

胡建國先生

規劃署副署長／地區

胡潔貞女士

秘書

**因事缺席**

張孝威先生

符展成先生

邱浩波先生

雷賢達先生

何安誠先生

李國祥醫生

廖凌康先生

黃幸怡女士

吳芷茵博士

余偉業先生

**列席者**

規劃署助理署長／委員會

龍小玉女士

總城市規劃師／城市規劃委員會

靳嘉燕女士

高級城市規劃師／城市規劃委員會

喬宗賢先生

## 議程項目 1

### 通過二零一八年七月二十七日第 1180 次會議記錄

[公開會議] [此議項以廣東話進行。]

1. 第 1180 次會議記錄草擬本已於二零一八年八月十日送交各委員，並已在席上呈閱。如委員於二零一八年八月十三日或之前沒有提出修訂建議，該會議記錄將無須修訂，獲得通過。

[會後備註：第 1180 次會議記錄於二零一八年八月十三日獲得通過，無須修訂。]

## 議程項目 2

[續議事項]

就城市規劃委員會及行政長官會同行政會議對《啟德分區計劃大綱草圖編號 S/K22/5》作出的決定新近接獲的司法覆核申請

(HCAL 1565/2018)

[公開會議][此議項以廣東話進行]

### 申報利益

2. 秘書報告，《啟德分區計劃大綱草圖編號 S/K22/5》主要涉及善用前機場用地的北停機坪及跑道範圍的住宅／商業用地的發展潛力；改劃合適的用地作住宅、商業、政府、機構或社區及休憩用地用途；以及收納該區最新的發展建議。擬議修訂包括把多幅用地改劃以便由香港房屋委員會（下稱「房委會」）的執行機關房屋署進行擬議的公營房屋發展。啟德發展檢討研究（下稱「檢討研究」）的顧問包括艾奕康有限公司（下稱「艾奕康公司」）、雅邦規劃設計有限公司（下稱「雅邦公司」）及利安顧問有限公司（下稱「利安公司」）。其中一個修訂項目涉及由職業訓練局（下稱「職訓局」）進行的擬議校舍發展，該校舍部分目前由建造業議會佔用。下列委員已就此議項申報利益，因為與房委會、檢討研究的顧問公司、申述人和提意見人或其代表（包括嘉里危險品倉（九龍灣）有限公司（R11）的母公司嘉里集團及其代表盧緯綸建築規劃有限公司（下稱「盧緯綸公

司」)；Goodwell-Fortune Property Services Limited(C309)的母公司長江和記實業有限公司(下稱「長實公司」)；香港大學沙灣徑欖球會(C152)；Mary Mulvihill女士(C260及C433)；香港水上運動議會(R3)及香港欖球總會(R13)的代表領賢規劃顧問有限公司(下稱「領賢公司」)、香港遊艇會(其副會長為一名提意見人(C3))、職訓局(R1/C263)及其顧問，及／或奧雅納工程顧問(下稱「奧雅納公司」)及建造業議會相識／有連繫／業務往來：

- |                                   |   |
|-----------------------------------|---|
| 李啟榮先生<br>(以規劃署署長的身分)              | — 為房委會轄下策劃小組委員會及建築小組委員會委員   |
| 陳佩儀女士<br>(以地政總署署長的身分)             | — 為房委會委員  |
| 關偉昌先生<br>(以民政事務總署<br>總工程師(工程)的身分) | — 為民政事務總署署長的代表，而民政事務總署署長為房委會轄下策劃小組委員會及資助房屋小組委員會的委員；以及本人過往在職訓局的成員學院從事教學工作                            |
| 黃仕進教授<br>(副主席)                    | — 為艾奕康公司的顧問；香港大學的僱員；為職訓局成員學院的香港高等教育科技學院的兼任教授，但該委任屬榮譽和禮節性質；為建造業議會的成員及建造業議會處理反對事宜委員會召集人；目前與奧雅納公司有業務往來 |
| 黃令衡先生                             | — 為香港遊艇會的會員   |
| 張孝威先生                             | — 為建造業議會零碳天地主席及建造業議會前執行總監   |

- 符展成先生
- 目前與長實公司、艾奕康公司、雅邦公司、領賢公司、職訓局及奧雅納公司有業務往來，過往與房委會有業務往來；以及為建造業議會的成員
- 潘永祥博士
- 其配偶為房屋署僱員，但不涉及規劃工作，也是嘉里集團的前僱員；以及過往在職訓局的成員學院從事教學工作
- 張國傑先生
- 其公司目前與長實公司、嘉里集團、房委會、利安公司、奧雅納公司及香港大學有業務往來，以及不時以合約形式聘請 Mary Mulvihill 女士
- 馮英偉先生
- 為香港大學商學院會計顧問委員會主席，及職訓局會計業訓練委員會前委員
- 侯智恒博士
- 其機構目前與房委會及艾奕康公司有業務往來，以及是香港大學的僱員
- 何安誠先生
- 目前與房委會有業務往來及過往與艾奕康公司有業務往來；其公司目前與雅邦公司有業務往來；以及是建造業議會建造業創新及科技應用中心董事會主席
- 黎庭康先生
- 其公司目前與長實公司、嘉里集團、房委會、利安公司、奧雅納公司及香港大學

有業務往來，以及不時以合約形式聘請 Mary Mulvihill 女士；以及過往在職訓局的成員學院從事教學工作

- |               |  |
|---------------|--|
| 廖凌康先生         | — 過往與房委會、長實公司及盧緯綸公司有業務往來；以及過往在職訓局的成員學院從事教學工作                                     |
| 伍穎梅女士         | — 職訓局前理事會成員  |
| 余烽立先生         | — 過往與房委會、艾奕康公司及雅邦公司有業務往來；身任董事的公司目前與職訓局有業務往來，以及為建造業議會轄下建造業工人註冊委員會委員；過往與奧雅納公司有業務往來 |
| 劉竟成先生         | — 為香港房屋協會的總監(物業發展及市場事務)，該協會現正與房屋署商討房屋發展事宜  |
| 余偉業先生         | — 其公司目前與盧緯綸公司有業務往來   |
| 胡潔貞女士<br>(秘書) | — 為香港遊艇會會員；其配偶為巴馬丹拿建築及工程師有限公司的董事，該公司是職訓局的顧問，但沒有參與有關項目                            |

3. 委員備悉，張孝威先生、符展成先生、何安誠先生、廖凌康先生及余偉業先生因事未能出席會議，而黎庭康先生、伍穎梅女士及余烽立先生尚未到席。由於此議項是報告新近接獲的一宗司法覆核申請，其他委員及秘書可留在席上。

4. 秘書報告，在二零一八年八月七日，Tam Ka Tsun 先生(申請人)就城市規劃委員會(下稱「城規會」)根據城市規劃條例(下稱「條例」)第 8 條在二零一八年五月十日作出呈交啟德分區計劃大綱草圖的決定；以及行政長官會同行政會議在二零一八年五月十五日核准啟德分區計劃大綱圖的決定，提出司法覆核申請(高院憲法及行政訴訟 2018 年第 1565 號)。城規會在會前已把相關的申請通知書(表格 86)分發給各委員。

5. 申請人是麗港城的一名居民以及有關《啟德分區計劃大綱草圖編號 S/K22/5》的一名申述人(R602 及 R11075)及提意見人(C322)。城規會及行政長官會同行政會議稱為指認答辯人，而職訓局被稱為指認有利害關係的一方。法庭尚未給予司法覆核許可。

#### 司法覆核的理由

6. 申請人提出以下五個司法覆核理由：

- (a) 城規會在法律觀點上犯錯，未能(i)適當地顧及適用於茶果嶺海濱的規劃政策(ii)根據海港規劃政策運用其法定責任和權力，劃設茶果嶺海濱範圍的土地用途，以及(iii)顧及重要的考慮因素，包括《保護海港條例》第 3(1)條；
- (b) 未能作出正確提問及採取合理步驟了解所有相關資料；
- (c) 就規劃休憩用地是否有減少的問題，在事實上犯錯；
- (d) 從公法觀點角度，城規會的決定屬濫用權力及不合理；以及
- (e) 行政長官會同行政會議的決定也有上述的錯誤及／或失責污點。



### 尋求濟助

7. 申請人藉司法覆核申請向法庭尋求的濟助包括：
- (a) 法庭頒布命令推翻城規會及行政長官會同行政會議的決定及／或涉及茶果嶺海濱的決定的有關部分；以及
  - (b) 法庭頒布命令把決定發還行政長官會同行政會議及／或城規會重新考慮。
8. 與會者備悉新的司法覆核申請，而秘書會代表城規會處理該宗司法覆核申請，並徵詢律政司的意見。

[簡兆麟先生、伍穎梅女士及余烽立先生此時到席。]

## 屯門及元朗西區

### 議程項目 3

覆核申請編號 A/YL-TT/421

擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗大棠路

第 116 約地段第 4891 號餘段(部分)、第 4892 號餘段(部分)、

第 4893 號(部分)及第 4894 號和毗連政府土地

經營臨時商店及服務行業(建築測量顧問工程事務所)(為期三年)

(城市規劃委員會文件第 10458 號)

---

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

[會議以廣東話進行。]

### 簡介和提問部分

9. 下列規劃署的代表和申請人獲邀出席會議：

吳育民先生

— 規劃署屯門及元朗西規劃專員

曾翊婷女士 — 規劃署城市規劃師／元朗西 1

林燊德先生 — 申請人

10. 主席歡迎上述人士出席會議，並解釋覆核聆聽的程序，然後邀請屯門及元朗西規劃專員向委員簡介這宗覆核申請。

11. 屯門及元朗西規劃專員吳育民先生借助投影片，按城市規劃委員會文件第 10458 號(下稱「文件」)詳載的內容，向委員簡介這宗覆核申請的背景，包括城市規劃委員會(下稱「城規會」)轄下的鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)就申請所作考慮、政府部門和公眾的意見，以及規劃考慮因素和評估。

12. 主席繼而邀請申請人闡述其覆核申請。

13. 林燊德先生作出以下陳述：

- (a) 沿大棠路的申請地點在多年前是一塊棄置土地，存在水浸和衛生問題，對鄰近地區造成滋擾。先前的規劃申請旨在改善申請地點的狀況；
- (b) 倘這宗規劃申請獲得批准，他會遵循政府部門的規定及履行所有的規劃許可附帶條件，包括作出泊車安排及提供車輛出入口通道。因此，擬議發展不會對交通造成負面影響；
- (c) 他已經重新提交美化環境建議，並會根據政府部門的規定種植樹木並設置花槽，以便在該處締造草木茂密的效果，提供心曠神怡的景觀；
- (d) 先前就同一用地向申請編號 A/YL-TT/289、302 及 327 批予申請人的規劃許可雖因未有履行規劃許可附帶條件而被撤銷，但他已圓滿履行有關申請編號 A/YL-TT/418 的全部有時限規劃許可附帶條件，而該宗申請的地點與目前這宗申請的地點相鄰。因此，他有經驗和信心可履行城規會就目前這宗申請或會施加的規劃許可附帶條件；

- (e) 他提交這宗申請，旨在對一羣創業開設建築測量顧問工程公司的年輕人作出鼓勵；以及
- (f) 他質疑一份不支持其申請的匿名意見書是否可信。他亦指出，有一份意見書是以他朋友的名義提交的，但這位朋友已否認曾提交該份意見書。至於餘下的提意見人，則似乎並非居住在他的鄉村。

[楊偉誠先生和黎庭康先生於此時到席。]

14. 屯門及元朗西規劃專員及申請人簡介完畢後，主席邀請委員提問。

*履行規劃許可附帶條件*

15. 一些委員提出下述問題：

- (a) 申請編號 A/YL-TT/327 在二零一五年十二月二十二日獲城市規劃上訴委員會(下稱「上訴委員會」)准許，相關的規劃許可附帶條件的履行期限為何；
- (b) 有哪些規劃許可附帶條件尚未履行；以及
- (c) 申請編號 A/YL-TT/302 的規劃許可附帶條件履行期限已被定為較短，何以需時 18 個月才能撤銷這宗申請。

16. 屯門及元朗西規劃專員吳育民先生作出回應，要點如下：

- (a) 申請編號 A/YL-TT/327 獲上訴委員會准許，為期 12 個月。有關規劃許可附帶條件要求申請人須分別在批給規劃許可之日(即二零一五年十二月二十二日)起計的三個月及六個月內，提交及落實相關建議；
- (b) 申請編號 A/YL-TT/289 在二零一一年八月十九日獲小組委員會在有條件的情況下批准，為期三年，

後來在二零一二年二月十九日被撤銷，原因是申請人未能履行規劃許可附帶條件，就出入口通道、美化環境及保護樹木、排水及消防裝置提交建議。其後的申請(編號 A/YL-TT/302)於二零一二年四月二十日獲小組委員會在有條件的情況下批准，為期三年。不過，鑑於先前的規劃許可被撤銷，因此設定較短的規劃許可附帶條件履行期限，以監察申請人履行有關條件的進度。儘管申請人已在指定期限內，履行有關須提交並落實消防裝置建議的規劃許可附帶條件，但該規劃許可其後在二零一三年十月二十日被撤回，原因是申請人未能履行其他規劃許可附帶條件，提交並落實有關泊車安排、出入口通道、美化環境及保護樹木，以及排水等建議。申請編號 A/YL-TT/327 於二零一五年十二月二十二日獲上訴委員會在有條件的情況下准許，為期 12 個月。可是，該規劃許可其後於二零一六年三月二十二日被撤回，原因是申請人未能履行規劃許可附帶條件，提交並落實有關泊車安排、出入口通道、美化環境及保護樹木，以及排水及消防裝置等建議；以及

- (c) 申請編號 A/YL-TT/302 的規劃許可附帶條件履行期限被設定為較短，規定申請人須分別在批給規劃許可之日(即二零一二年四月二十日)起計的三個月及六個月內，提交及落實相關建議。可是，申請人後來五度申請延遲履行規劃許可附帶條件的期限至 18 個月，以致有關規劃許可最終要到二零一三年十月二十日才能撤銷。

17. 一名委員問及規劃署對美化環境建議有何規定。吳育民先生回答說，申請人須提交保護樹木及美化環境建議，當中包括多項資料，例如現有樹木的狀況及種植時間表，展示擬於申請地點栽種的每種植物的品種、大小、相距空間和數量。亦告知申請人必須為所有新栽種的樹木提供最少 1 米(闊)x1 米(長)x1.2 米(深)的土壤；所有樹木須沿邊界栽種於地面，並大致相隔四至五米，以便為申請地點提供合理的屏障。

18. 一名委員問及申請人履行該等規劃許可附帶條件時遇到什麼困難。林燊德先生在回應時指出，要圓滿履行該等規劃許可附帶條件，涉及不同的政府部門。此外，為擬訂有關出入口通道的安排，亦須花很長時間以獲取相關公用事業機構同意。

#### *擬議計劃*

19. 主席和一些委員提出下列問題：

- (a) 擬議辦公室的預計職員人數；
- (b) 申請地點是否有需要按照建議設置 19 個泊車位，因為留意到擬議停車場的布局根本不可行，部分泊車位會被旁邊停泊的車輛阻擋；
- (c) 申請人有否因應政府部門的意見修改擬議計劃；以及
- (d) 申請人有否提交美化環境建議。

20. 林燊德先生作出回應，要點如下：

- (a) 預計擬議辦公室會有約七至八個職員。擬議的 19 個泊車位是用以應付他們的運作需要；
- (b) 倘這宗申請獲批准，泊車安排(包括泊車位數量及安排)可按相關政府部門的意見調整；以及
- (c) 他已在擬議美化環境圖上標示花槽的位置，並建議保存申請地點的現有木棉樹，相關資料已載於文件內。

21. 另一名委員詢問有關這宗申請的匿名意見，吳育民先生在回應時解釋，城規會依照既定程序公布這宗申請，讓公眾提出意見。任何公眾人士都可就這宗申請提出意見。城規會在考慮有關意見時，提意見人姓名並非重要資料。

22. 由於委員沒有進一步提問，主席表示覆核聆聽程序已經完成。城規會會在申請人離席後進一步商議有關的覆核申請。主席多謝規劃署的代表和申請人出席會議。他們於此時離席。

### 商議部分

23. 主席表示，小組委員會基於文件第 1.2 段所列的兩項理由拒絕這宗申請。她請委員考慮是否有任何理由修改小組委員會的決定。

24. 一名委員認為，雖然過去曾向同一名申請人就申請地點作同類商店及服務行業用途批給規劃許可，但這些規劃許可全部因為申請人未能履行規劃許可附帶條件而被撤回。如現時這宗申請獲批，申請人能否履行規劃許可附帶條件實在成疑。

25. 有些委員認為，申請人沒有表現出曾付出真正努力，就政府部門的意見作出應對，尤其在泊車安排和美化景觀建議方面。關於這方面，一名委員問及，當局有否在申請階段要求申請人須解決所有技術問題。規劃署署長李啟榮先生在回應時表示，部分技術問題可在履行規劃許可附帶條件的過程中得以解決，但申請人有多次未能履行規劃許可附帶條件的前科。

26. 規劃署署長李啟榮先生補充有關的背景資料，上訴委員會於二零一五年十二月二十二日批准先前申請編號 A/YL-TT/327 時，主要考慮因素包括上訴人已接納所有建議的條件並承諾會予以履行；以及當時上訴人看似會補救有關事宜並履行所施加的規劃許可附帶條件。因此，有關申請在有條件的情況下獲批給 12 個月的規劃許可。不過，規劃許可其後於二零一六年三月二十二日被撤回，原因是申請人未能履行規劃許可附帶條件。其後，申請人於二零一六年就城規會對申請編號 A/YL-TT/357 所作的決定提出上訴。二零一七年八月二十五日，該宗就城規會對申請編號 A/YL-TT/357 所作決定的上訴亦被駁回，原因是上訴委員會無法相信，倘在有條件的情況下准許這宗上訴，上訴人會在合理的期間內履行相關的規劃許可附帶條件；而且如准許上訴會立下不良先例，令其他申請人認為，即使申請因未能履行規劃許可附帶條件而被撤回，他們仍然可以繼續提出規劃許可申請。准許這類申請等同於無限期延長規劃許可附帶條件的履行期限。

27. 有些委員關注到，准許這類申請等同於無限期延長規劃許可附帶條件的履行期限，並因而會使法定規劃管制機制被濫用和失效。

28. 一名委員問到，如申請被拒絕，當局會否對申請地點的現有用途採取強制執行規劃管制(執管)行動。規劃署署長李啟榮先生在回應時表示，一般來說，如在調查違例發展時掌握充分證據，便會對這些違例發展採取執管行動。

29. 一名委員就一項與這宗申請有關的匿名意見作出查詢。秘書在回應時提到城市規劃委員會規劃指引編號 30B《公布修訂圖則申請、規劃許可申請及覆核申請以及就各類申請提交意見》的規定，指出提供個人資料(包括姓名等)，目的僅為方便城規會及有關政府部門與其聯絡，以處理有關申請。一項意見最重要的資料包括申請內與意見相關的特定事宜，而非提意見人的姓名。

30. 若干委員對容許提意見人就規劃申請匿名提出意見的現行做法，各有不同見解。主席表示這是城規會的現行做法，如有需要，可就此做法另作檢討。

31. 經商議後，城規會決定拒絕這宗覆核申請，理由如下：

- 「(a) 申請人未能證明有關發展不會對附近地區的交通和景觀造成負面影響；以及
- (b) 城規會／上訴委員會先前就申請編號 A/YL-TT/289、302 及 327 向申請人批給的規劃許可被撤回，原因是申請人未能履行規劃許可附帶條件。在申請人多次未能履行規劃許可附帶條件的情況下批准這宗申請，會為其他同類申請立下不良先例，令法定規劃管制機制失效。」

## 西貢及離島區

### 議程項目 4

要求延期覆核規劃申請編號 A/SK-PK/240  
擬在劃為「綠化地帶」的西貢北港第 222 約  
地段第 470 號 B 分段餘段  
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)  
(城市規劃委員會文件第 10459 號)

---

[公開會議] [會議以廣東話進行。]

32. 城規會備悉，申請人的代表在二零一八年七月二十六日要求城規會延期兩個月才考慮這宗覆核申請，讓申請人有更多時間諮詢相關的政府部門。這是申請人首次就這宗覆核申請要求延期。

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

### 議程項目 5

要求延期覆核規劃申請編號 A/SK-PK/241  
擬在劃為「綠化地帶」的西貢北港第 222 約  
地段第 470 號 B 分段第 3 小分段  
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)  
(城市規劃委員會文件第 10459 號)

---

[公開會議] [會議以廣東話進行。]



34. 城規會備悉，申請人的代表在二零一八年七月二十六日要求城規會延期兩個月才考慮這宗覆核申請，讓申請人有更多時間諮詢相關的政府部門。這是申請人首次就這宗覆核申請要求延期。

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

## 港島區

### 議程項目 6

第 12A 條申請編號 Y/H4/12

申請修訂《中區分區計劃大綱核准圖編號 S/H4/16》，把位於香港中環香港聖公會建築羣、香港禮賓府、前中區政府合署(中座及東座現為律政中心)、前法國外方傳道會大樓、聖約翰座堂及炮台里的申請地點由「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  
(城市規劃委員會文件第 10460 號)

---

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

[會議以廣東話及英語進行。]

### 申報利益

36. 秘書報告，申請人政府山關注組，是由多個本地及環保團體組成，包括長春社及 Mary Mulvihill 女士。領賢規劃顧問有限公司(下稱「領賢公司」)是申請人的代表。以下委員已就此議項申報利益：



## 申請人的代表

政府山關注組－(下稱「關注組」)

羅雅寧女士	]	申請人的代表
Mary Mulvihill 女士	]	
John Batten 先生	]	
領賢公司		
Ian Brownlee 先生	]	申請人的代表
陳慕然女士	]	

40. 主席歡迎各人到席，並解釋聆聽會的程序。她繼而邀請規劃署港島規劃專員向委員簡介這宗改劃用途地帶申請。

41. 港島規劃專員何盛田先生借助投影片並按城規會文件第10460號(下稱「文件」)詳載的內容向委員簡介申請人的建議、政府部門與公眾的意見，以及規劃考慮因素和評估。

42. 主席繼而邀請申請人的代表闡述這宗改劃用途地帶申請。

43. Ian Brownlee 先生借助投影片陳述以下各點：

- (a) 關注組曾就「保育中環」措施提供意見，而有關意見均以公眾利益為依歸，不涉及任何個人利益。這些意見，促成了多個保育項目，包括中區警署建築羣(下稱「大館」)、荷李活道前已婚警察宿舍、中環街市及前中區政府合署西座的保育計劃；
- (b) 申請地點為前殖民地政治與宗教中心。基於其特殊的歷史背景，該地點雖然位處市區核心，周圍高樓林立，但是本身卻是一個樓宇低矮、發展密度低的特別地段；
- (c) 根據《香港規劃標準與準則》，當局應透過區劃恰當的土地用途地帶，保護和保存具歷史價值的建築物，然而，《中區分區計劃大綱圖》並沒有對建築物高度施加管制，以保護歷史建築。關注組對此表示失望；以及

- (d) 這宗申請由香港聖公會建築羣擬議的重建計劃引發。關注組所關注的是，由於擬議的用途在該「政府、機構或社區」地帶屬經常准許的用途，所以不論是現時或先前的重建計劃，均無須取得城規會許可，而該地帶亦沒有建築物高度的限制。

44. 羅雅寧女士借助投影片陳述以下各點：

- (a) 關注組在保存香港文物方面的努力，獲得國際認可；
- (b) 關注組資源有限，提交改劃土地用途地帶申請，對該組來說是重要的一步；
- (c) 申請地點由政府 and 香港聖公會擁有，數十年來沒有甚麼改變，是很完整的一個文物區。因此，應把申請地點與在該處的已評級歷史建築一併保存，務求保持整體環境的完整性；
- (d) 根據聖公會的重建計劃，會有數幢具文物價值的現有建築物被拆卸，而且會有大量樹木被砍伐；
- (e) 擬議的私營醫院不會像所聲稱的一樣屬非牟利性質，而該醫院大樓體積龐大，會遮擋毗鄰的低矮聖保羅堂和會督府，顯得格格不入；
- (f) 區內道路狹窄，交通非常擠塞，實在無法支持規模龐大的重建計劃；
- (g) 中西區區議會及古物諮詢委員會(下稱「古諮會」)並非如文件所述支持聖公會的建議；
- (h) 聖公會亦拒絕向中西區區議會提交交通影響評估；以及
- (i) 根據聖公會建築羣地段的契約，醫院用途屬准許的用途，而文物保育辦事處給予政策上的支持，意味着聖公會這項重建建議不會受到任何管制。因此，

城規會有必要介入，並應要求有關申請地點的任何建議均須取得規劃許可。

45. 陳慕然女士借助投影片陳述以下各點：

- (a) 把申請地點劃為「政府、機構或社區」地帶，不足以反映其重要的歷史價值。應修訂有關的規劃意向，清楚說明有需要「保存歷史構築物及與其歷史相關的環境和景觀，使保育區得以完整無缺」；
- (b) 古物古蹟辦事處(下稱「古蹟辦」)採用的現有保存機制，無法保護歷史建築不受周圍的發展／重建項目影響。城規會的管制實有需要，可與古蹟辦的管制互補；
- (c) 擬議《註釋》所訂明的限制，依循現時有已評級歷史建築在內的「其他指定用途」地帶的限制，目的是要就建築物的外觀施加管制，避免該區的市容風貌和特色受到破壞。至於建築物內部的維修保養工程，則無意作出干預；
- (d) 為公眾利益，應整體保育歷史建築羣以及相關的景觀區，而不是單獨保存個別的歷史建築。為發展一幢大樓而拆卸聖公會建築羣內的建築物，會對這個有重要歷史價值的地區造成無法逆轉的破壞性影響；
- (e) 分區計劃大綱圖沒有為申請地點訂定建築物高度限制及規劃管制，意味着項目倡議者日後發展該區時可以繞過公眾諮詢的程序及適當的城市規劃管制。關於聖公會的重建建議，古諮會及中西區區議會對建築物高度、發展密度、設計及交通等各方面均表示關注；
- (f) 聖公會重建建議的規模並不配合主教山(即聖公會建築羣)的環境；

- (g) 香港島沒有病床不足的情況，也沒有逼切需要在聖公會建築羣興建一間私營醫院；
- (h) 城規會或可考慮為下亞厘畢道及上亞厘畢道沿路的建築物訂定建築物高度限制；前者為主水平基準以上約 55 米，後者則為主水平基準以上約 80 米。城規會亦可接納改劃用途地帶建議的部分內容，透過調整申請地點的界線，把香港禮賓府等建築物剔出申請地點範圍，因為現行機制已為這些建築物提供足夠的保護。另外，城規會亦可提出反建議，訂定適合的建築物高度限制；以及
- (i) 倘城規會同意擬議的改劃用途地帶申請，圖則修訂程序便會展開，讓公眾有機會提出他們的意見。

46. Mary Mulvihill 女士借助實物投影機陳述以下要點：

- (a) 聖公會提出的重建建議與油街的重建計劃有明顯的差別，因為油街重建計劃保存了一幢二級歷史建築，而聖公會的計劃卻建議拆卸屬二級歷史建築的舊聖公會基恩小學，只保留其外部立面；
- (b) 政府應收回未被使用的處所，並將處所分配給其他組織；以及
- (c) 聖公會這項重建建議所造成的交通影響是主要的關注事項，但對此運輸署一直沒有表示。

[黎庭康先生於此時離席。]

47. John Batten 先生陳述以下各點：

- (a) 關注組關心香港，是本着真誠的善意；以及
- (b) 他以移除前域多利監獄(現時屬大館的一部分)的帶刺鐵絲網為例，重申保育文物地點整體環境的重要，不應單獨保育個別的歷史建築。否則，文物地點的精髓便無法保留。

[會議小休 5 分鐘。]

48. 規劃署港島規劃專員及申請人的代表簡介完畢，主席遂請委員提問。

#### *交通及其他技術評估*

49. 一些委員指出，主教山附近的道路已相當擠塞。他們詢問，區內道路網的交通容量是否足以應付擬建醫院日後所產生的額外交通流量。

50. 港島規劃專員何盛田先生回應說，聖公會正就擬建醫院的發展計劃進行技術研究(包括交通影響評估)，目前尚未提交研究報告。就擬議醫院作出決定之前，相關的政府部門，包括運輸署，會審視聖公會提交的技术研究報告。

51. 文物保育專員任浩晨先生補充說，一直以來，當局均有定期向中西區區議會簡報聖公會這項重建建議的進展情況，包括各項初步發展參數。二零一八年三月，中西區區議會亦獲提供有關交通安排的資料，例如車輛上落客區及出入口的安排。相關部門亦已要求聖公會進行一系列的技術研究，例如交通影響評估、視覺影響評估及空氣流通評估，並提交保育管理計劃。這些技術研究的結果必須符合相關政府部門的要求，當局才會把聖公會的重建建議提交行政長官會同行政會議考慮。

52. 一名委員就文物影響評估的範圍提問。文物保育專員任浩晨先生回應說，保育管理計劃必須評估擬議的醫院大樓對聖公會建築羣內四幢已評級歷史建築(全部均會保存)的影響，包括新大樓會否過於接近歷史建築，妨礙市民欣賞歷史建築的外貌；新建築物與歷史建築是否互相協調；以及對歷史建築氛圍造成的影響等。屋宇署會在申請人提交建築圖則階段審視新建築物的建造方法，確保附近建築物的結構安全不會受到負面影響。

53. 羅雅寧女士指稱，保育管理計劃是由聖公會聘請的顧問進行，他們會依照聖公會的指示做，而沒有城規會監察，保育管理計劃亦會得到政府官員庇護，確保順利通過。她以佑寧堂

的個案為例，指出若容許聖公會進行契約修訂而建築圖則獲得批准，一切已經太遲。

54. 文物保育專員任浩晨先生在回應羅女士對古蹟辦人員專業操守的指控時指出，就像處理其他寓保育於發展的項目一樣，古蹟辦人員會以專業、勤懇的態度審視聖公會就重建建議提交的保育管理計劃，倘認為保育管理計劃的結果不可接受，便不會支持契約修訂申請。政府不會在此事上庇護聖公會或任何機構／團體。

#### *申請地點的界線*

55. 一些委員察悉申請人主要關注的其實是聖公會建築羣地段的重建計劃，他們質疑這宗申請背後是否有充分的理據或有這個需要改劃如此大範圍的用地，當中包括那些已受保護的法定古蹟和屬政府擁有的歷史建築。一名委員詢問，申請人提交這宗改劃土地用途地帶申請，是否等同要求城規會負責主理文物保育事宜。

56. Ian Brownlee 先生回應時重申，城規會可選擇批准申請的全部或部分內容。他指出，申請地點內有些建築物並不受現行文物保育機制保護。申請人並非反對重建，而是關注重建計劃的規模表示關注。

57. 羅雅寧女士補充說，香港的保育政策備受批評，因為政策只着重保存個別歷史建築，忽略了保存歷史建築周圍的景緻及氛圍，以營造一個完整而和諧的環境。她以澳門及國際間的保育經驗為例，認為有需要在歷史建築周圍劃設緩衝地帶。主教山和政府山是整個舊城區的核心，值得保存。這是一個最佳機會，透過改劃整個地區的土地用途地帶來保育香港舊城區不可或缺的部分。

#### *對聖公會這項寓保育於發展的建議的規管*

58. 一名委員詢問，就聖公會二零一一年提出及現時提出的重建方案，城規會有怎樣的參與。港島規劃專員何盛田先生回應說，行政長官會同行政會議於二零一一年核准聖公會建築羣地段的契約修訂，以進行擬議的寓保育於發展項目。根據二零



一一年的方案，聖公會將保存聖公會建築羣中四幢已評級歷史建築，並重建其他未獲評級的建築物，以提供空間讓聖公會發展宗教及社區服務，並闢設一間醫療中心。該中心的建築圖則其後亦獲得批准。二零一三年，聖公會檢討該方案後，決定興建一間非牟利私營醫院，以代替醫療中心。鑑於聖公會建築羣地段屬「政府、機構或社區」地帶，而兩個方案的用途在該地帶均屬經常准許的用途，因此聖公會無須向城規會申請規劃許可。

59. John Batten 先生表示，目前聖公會可以在聖公會建築羣地段隨意進行重建，因為該地段的契約沒有任何限制，而行政長官會同行政會議亦已於二零一一年批准契約修訂，以發展二零一一年方案。羅雅寧女士辯說，據地政總署表示，為開展二零一一年方案而獲批准的契約修訂，仍未完成。她表示，二零一一年方案涉及在上亞厘畢道興建一幢 11 層的住宅樓宇、在聖公會建築羣地段興建一幢 18 層的宗教及社區服務中心暨醫療中心，以及把部分總樓面面積轉移至畢拉山，在該處興建一幢 12 層的樓宇。可是，畢拉山的發展項目遭到當區人士反對，聖公會遂把總樓面面積全部放回聖公會建築羣地段，改為興建目前方案建議的 25 層高醫院大樓。過程全部黑箱作業，沒有進行公眾諮詢。這也是關注組必須向城規會求助的原因。

[張國傑先生於此時離席。]

#### *轉移地積比率*

60. 港島規劃專員何盛田先生在回應一名委員有關轉移地積比率的提問時澄清，聖公會建築羣地段及畢拉山用地均屬「政府、機構或社區」地帶，沒有地積比率的限制，故此不存在申請人所指的轉移地積比率。按照《建築物(規劃)規例》的規定，該兩個用地的非住用地積比率最高為 15 倍。根據二零一一年方案，聖公會建議把聖公會建築羣內的一間幼稚園及香港聖公會明華神學院搬遷至畢拉山用地，以騰出足夠空間來提供更多社區服務。

61. 文物保育專員任浩晨先生補充說，聖公會現時的重建方案早於二零一三年已公布，而當時畢拉山發展項目仍在推展。直到二零一五／一六年度，聖公會考慮當區人士的意見後，決

定修訂建議，只在畢拉山重建一間幼稚園。因此，指中環地段現時的重建方案是為了彌補畢拉山發展項目失去的總樓面面積，這個說法並不正確。

### *保育中環與聖公會建築羣重建計劃*

62. 文物保育專員任浩晨先生回應一名委員關於政府「保育中環」措施的提問，要點如下：

- (a) 《二零零九至一零年施政報告》公布的「保育中環」政策措施，共有八個項目，而聖公會建築羣寓保育於發展的項目是其中一項。聖公會原先的寓保育於發展建議是在二零一一年獲行政長官會同行政會議批准。當局每兩個月就這些項目的進展情況向中西區區議會作出滙報；
- (b) 鑑於雅麗氏何妙齡那打素醫院已遷往其他地區，加上中西區人口不斷增加，聖公會在二零一三年檢討二零一一年方案，其後決定興建一間非牟利的私營醫院；
- (c) 二零一五年，聖公會向中西區區議會提供更多有關擬議醫院的發展參數資料，包括說明擬議醫院的非牟利性質，以及指出醫院必須達到經濟規模效益，方能有效率地運作，令收費得以降低；
- (d) 二零一七年，聖公會進一步向中西區區議會滙報，說明擬議的醫院是一幢 25 層的建築物，當中包括三層地庫，並會按照《香港規劃標準與準則》的要求，提供約 90 個泊車位；以及醫院將不設急症服務。擬議的醫院主要提供非緊急的手術服務，可以配合在中環執業的眾多私家醫生的需要。順帶提及，雖然香港島有六間私營醫院，但是九龍的醫院病床數目卻較港島的為多。雖然香港島整體的醫院病床足夠有餘，但是中西區的醫院病床卻不足；
- (e) 二零一八年，雖然有關的交通影響評估尚未完成，聖公會仍向中西區區議會提供了有關交通安排的資

料，例如擬議醫院車輛上落客區及出入口的位置等；

- (f) 古蹟辦除要求聖公會進行多項技術評估外，亦要求聖公會就保存聖公會建築羣內歷史建築及其氛圍提交保育管理計劃；
- (g) 聖公會承諾會保存聖公會建築羣內全部四幢歷史建築，包括三幢一級歷史建築及一幢二級歷史建築的外部立面。該幢二級歷史建築是舊聖公會基恩小學，其內部已進行現代化改裝。此外，聖公會將保存三幢未獲評級的建築物，並拆卸餘下四幢建築物；
- (h) 聖公會指出，保育這些歷史建築，會令可作重建用途的覆蓋範圍減少。從運作角度而言，實不可能把擬議的醫院分散於數幢建築物，並把病人從一幢建築物轉移到另一幢建築物。因此，聖公會建議興建一幢 25 層高的新醫院大樓；以及
- (i) 雖然如此，聖公會仍會因應技術評估的結果，微調擬議醫院的設計。

63. 一些委員詢問，聖公會建築羣內是否有法定古蹟，以及聖公會可否拆卸建築羣內全數共 11 幢建築物。文物保育專員任浩晨先生回應說，聖公會建築羣內沒有法定古蹟。為歷史建築評級只屬行政措施，因此聖公會理論上可以拆卸主教山全數共 11 幢建築物。不過，聖公會重建計劃的意向是要保存該四幢已評級歷史建築，為此，擬議醫院大樓的覆蓋範圍會受到限制。他以甘道 23 號的個案為例，並向委員確保，倘該些已評級歷史建築受到重建的威脅，政府部門之間有一個十分有效的通報機制，而文物保育辦事處亦會迅速採取行動，聯絡已評級歷史建築的業主。

64. 主席及一些委員詢問，在文物保育方面，當局處理私人土地／物業的做法與處理政府土地／物業的做法有何分別。文物保育專員任浩晨先生承認，就政府擁有和私人擁有的歷史物業，在處理上確有分別。政府希望透過保育政府擁有的文物地

點，為保育文物樹立一個好榜樣，而任何新的建設工程項目，倘對具有歷史／考古價值的建築物／地點有影響，均須進行文物影響評估。另一方面，政府有需要尊重私有產權，不能剝奪土地擁有人合理發展其土地的權利。倘已評級歷史建築屬私人擁有，政府與業主磋商保育安排時，會提供一些經濟誘因，例如放寬地積比率、總樓面面積及／或建築物高度的限制。過往也有一些獲城規會批准的成功例子，例如屬三級歷史建築的長洲戲院。他強調有需要在文物保育與尊重私有業權之間取得平衡，這已在二零零七年頒布的文物保育政策內訂明，而且應有足夠彈性和誘因，讓業主保存其已評級歷史建築。一名委員認為聖公會或非普通的土地擁有人，並詢問，如果聖公會建築羣地段是以優惠地價批租，聖公會享有的待遇應否與其他私人物業擁有人相同。

65. John Batten 先生認為，要修訂聖公會建築羣地段的契約，須獲行政長官會同行政會議批准，實際上已為地段上的建築物提供保護。不過，他認為聖公會建築羣太重要，不宜由行政長官會同行政會議單獨決定。

66. 港島規劃專員何盛田先生在回應委員的提問時表示，有關契約的使用者條款只就地段內建築物的准許用途訂明限制。契約一般不會就拆卸地段上現有建築物訂明任何規管條文。主席補充說，契約一般不會訂明擁有人必須善用土地，而擁有人是可以拆卸建築物但不原址重建。雖然如此，拆卸建築物／構築物前須獲得屋宇署批准，而正如文物保育專員之前所提述，政府會趁機聯絡擁有人，冀能達成一個寓保育於發展的方案。地政總署署長陳佩儀女士表示，像聖公會建築羣地段這類舊契約，一般是在建築物完工後才草擬／簽定的，因此契約會具體訂明每幢建築物的用途。一塊用地上的建築物在契約有效期內重建，屬合理的預料，而契約通常不會有任何限制，但擁有人須事先取得政府書面同意方可進行拆卸／重建。

67. 規劃署署長李啟榮先生詢問，就非牟利私營醫院發展計劃而作出的契約修訂須於何時完成。文物保育專員任浩晨先生回應說，聖公會是在二零一三年首次公布其修訂建議，至今已經五年，因此契約修訂工作已進入後期階段。

## 公眾諮詢

68. 主席跟進規劃署署長的提問，詢問聖公會在二零一三年首次公布修訂建議，為何申請人過了四年才遞交這宗改劃用途地帶申請。羅雅寧女士回應時聲稱，聖公會的重建建議在二零一三年只是非正式公布，直到二零一七年才就此正式諮詢中西區區議會。她也是透過一位有連繫的中西區區議員才得悉聖公會這個建議。聖公會僅在二零一七年一月出席了中西區區議會的會議，其他進度報告一直由文物保育辦事處向中西區區議會滙報。John Batten 先生補充說，由於關注組不知悉聖公會提出的重建建議的實質內容，故此無法就建議作出評論。關注組曾致函聖公會，要求提供有關詳情，卻遭聖公會拒絕。羅雅寧女士表示，關注組用了太長時間等候聖公會的回應。

69. 主席及委員就聖公會這宗契約修訂申請所進行的公眾諮詢提問。文物保育專員任浩晨先生作出回應，強調關於聖公會的重建建議，一直以來均有向中西區區議會進行公眾諮詢，亦有透過民政事務總署進行公眾諮詢，作為契約修訂過程的一部分。

70. Ian Brownlee 先生指稱，根據他的經驗，地政總署／民政事務總署在諮詢時收到的意見，通常都被漠視，而政府部門對技術評估進行的內部審查又有不足之處。他曾經要求參與地政總署一些契約修訂個案，卻遭地政總署拒絕，該署聲稱有關修訂屬政府與相關土地擁有人之間的私人土地事宜。相反，在法定規劃制度下，無論是對發展建議技術方面的審查、發展的形式以至公眾諮詢工作，都更為公開、有系統及可靠。羅雅寧女士補充說，這項重建建議非常重要，把相關的公眾諮詢交由地政總署以行政安排的方式處理，作為契約修訂過程的一部分，這是非常危險的做法。

71. 文物保育專員任浩晨先生指出，中西區區議會的會議是向市民開放的公開會議，而討論「保育中環」措施時亦特別舉行公開會議。所有市民，包括關注組，均可以就「保育中環」措施發表意見。以羅女士為例，她也經常在中西區區議會上發言，就「保育中環」措施提供意見。他進一步指出，地政總署／民政事務總署收到的意見，已轉交聖公會以作回應。最後，此事項須交由行政長官會同行政會議作出決定，包括評定

地價。他指出，雖然並沒有關於聖公會必須就聖公會建築羣的重建建議諮詢古諮會的法定規定，但聖公會已主動於二零一八年六月作出諮詢。古諮會會議的相關記錄仍有待通過，不過，古諮會主席在相關會議後的記者會上曾表示，雖然古諮會個別委員曾就擬議醫院大樓的設計提出意見，但是古諮會原則上支持該建築羣重建建議。聖公會保持開放的態度，倘有需要，亦願意優化設計，以及進一步諮詢古諮會。古諮會的會議亦屬公開會議，而古諮會亦歡迎公眾人士在會前提交意見書。事實上，據悉申請人在上述會議舉行前亦有向古諮會提交意見書。

72. 羅雅寧女士指出，多名中西區區議員曾就聖公會的重建建議提出一些關注事項。她曾出席相關的中西區區議會會議，但只獲得三分鐘發表意見的時間。她亦認為古諮會主席扭曲了大會的意見。據她出席古諮會上述會議時所察覺，有多名委員並不支持聖公會的重建建議。

[余烽立先生於此時離席。]

#### *「政府、機構或社區」地帶的建築物高度管制*

73. 一些委員詢問，「政府、機構或社區」地帶不設建築物高度限制是否常見的事，以及要求為某一地點訂定建築物高度限制是否屬於第 12A 條申請的範圍。港島規劃專員何盛田先生表示，根據《城市規劃條例》，任何人均可提交第 12A 條申請，要求為某塊用地訂定建築物高度限制。一般而言，在制定建築物高度限制的具體建議前，必須進行全面的檢討及相關的研究，包括空氣流通評估，正如範圍涵蓋中環毗連地區的《上環及西營盤分區計劃大綱圖》的情況。至於「政府、機構或社區」地帶內的用地，一般會根據用地的指定用途以樓層數目表達建築物高度的限制。自二零一零年起，已有多份分區計劃大綱圖施加了建築物高度限制。不過，自二零一二年起，政府的首要任務是提供房屋用地，以應付社會對房屋的逼切需求。關於在中區分區計劃大綱圖擬定建築物高度限制一事，當局目前並未有時間表。

74. 由於委員沒有進一步的提問，主席表示這宗申請的聆聽程序已經完成。城規會會在申請人離席後進一步商議這宗申

請。主席多謝政府的代表及申請人的代表出席會議。他們於此時離席。

[會議小休 5 分鐘。]

### 商議部分

75. 主席請規劃署署長李啟榮先生向委員簡述這宗申請倘獲批准或拒絕，其後有什麼跟進程序，以及對正在推展的項目／建議(特別是聖公會的重建建議)的影響。

76. 規劃署署長李啟榮先生向會議提供以下各點：

- (a) 第 12A 條申請沒有覆核的機制，城規會的決定是最終的決定；
- (b) 城規會可接納申請人建議修訂事項的全部或部分內容，或對內容作出城規會認為恰當的修訂，又或拒絕這宗申請；
- (c) 倘城規會同意修訂土地用途地帶，規劃署會把修訂事項納入分區計劃大綱圖再提交城規會考慮，然後在憲報刊登；
- (d) 鑑於《中區分區計劃大綱圖》是核准圖則，故須獲行政長官會同行政會議同意，把大綱圖的修訂事項發還城規會再作修訂；
- (e) 倘城規會批准分區計劃大綱圖的擬議修訂，該大綱圖將公布讓公眾查閱，為期兩個月，並須在公布期結束及申述聆聽程序完成後九個月內提交行政長官會同行政會議核准；以及
- (f) 在土地用途地帶修訂公布前，該地點仍屬「政府、機構或社區」地帶。

77. 主席補充說，鑑於有關地段在分區計劃大綱圖修訂前仍屬「政府、機構或社區」地帶，因此，聖公會理論上是可以立

即展開其重建建議而不必經城規會審議。不過，聖公會仍須就重建建議提交修改契約的申請。

### 文物保育的發展管制

78. 一些委員詢問，現時透過文物保育辦事處／古蹟辦／古諮會執行的文物保育機制，能否有效處理申請人所關注的文物保育事宜。主席指出，文物保育建議必須符合政府的文物保育政策。規劃署署長李啟榮先生補充說，正如文物保育專員所指出，現行的文物保育機制會確保在已評級的歷史建築附近進行的新發展／重建項目會適當地顧及其周圍的環境。就這宗個案而言，雖然無法禁止聖公會建築羣以外的地方(例如沿己連拿利一帶的地方)進行發展，但是聖公會建築羣的氛圍會是其中一項考慮因素。

79. 鑑於香港的發展規管制度不乏雙重管制的例子，一些委員認為現時透過文物保育辦事處、古蹟辦及古諮會實施的機制已足以處理文物保育的事宜，城規會或無必要就文物保育事宜進行審議或作出干預；特別是政府擁有的法定古蹟及已評級歷史建築，若假定政府不會或無力保存這些歷史建築周圍的氛圍，實不合理。委員備悉申請人主要關注的是聖公會提出的重建建議。

80. 一些委員指出，香港對發展項目有多重管制，委員應對相關部門審議這項重建建議的行政機制有合理的信任。一名委員補充說，契約條款及《建築物條例》均對發展訂有規管，而當局審核聖公會的技術評估時亦有可遵循的既定程序與標準。該名委員認為應尊重現有的行政機制，包括由行政長官會同行政會議考慮聖公會地契修訂申請的安排。

81. 地政總署署長陳佩儀女士補充了一些背景資料，指出契約修訂(特別是透過賣地方式批出的用地)通常是無須經行政長官會同行政會議批准。主席表示，由於聖公會建築羣地段是以私人協約並以優惠土地補價批出土地的方式直接批予聖公會，因此，要修訂契約，必須獲得行政長官會同行政會議批准。

82. 鑑於根據申請人的建議，任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，其建築物



高度均不得超逾現有建築物的高度，一些委員認為這樣的限制，對土地擁有人(即聖公會)來說非常嚴苛。對分區計劃大綱圖作出擬議修訂，實際上意味着城規會承擔起文物保育辦事處就有關地段進行的文物保育職責，又或負責監督文物保育辦事處的工作。從管治角度，實有需要明確劃分職權。

83. 一名委員認為，從規劃的角度而言，沒有充分理據支持把申請地點劃為擬議的「其他指定用途」註明「文物專區」地帶，因為用地內只有三幢法定古蹟，而其他建築物的設計與建築特色亦各異，加上已評級歷史建築分散於該廣大地盤的不同位置。委員普遍同意現時的「政府、機構或社區」地帶能夠恰當反映申請地點現時及已規劃的用途。

#### *城規會在文物保育擔當的角色及有關文物保育的發展管制*

84. 一名委員指出，倘沒有人提出這宗第 12A 條申請，城規會便不會知悉聖公會這項寓保育於發展的建議。雖然他認為應提供機會，讓城規會從城市設計角度就這項寓保育於發展的建議給予意見，但他懷疑除批准這宗改劃土地用途地帶申請外是否還有其他選擇的可行途徑。

85. 另一名委員認為，城規會過往亦曾審議其他涉及文物保育的建議，例如位於屯門 *龐篤* 的個案。一名委員建議，規劃署應與古蹟辦／古諮會合作，就聖公會這項寓保育於發展的建議提供規劃方面的意見，而不是由城規會插手干預文物保育的事宜。

#### *私人業權*

86. 一名委員認為，非政府機構聲稱享有的私有業權，一般應較真正的私人土地擁有人的為少。另一名委員表示同意。主席澄清，私有業權只是審議土地用途地帶修訂時其中一項考慮因素，而城規會一直以來也會在適合的情況下，把私人土地規劃作各類公眾用途。城規會會充分考慮修訂土地用途地帶建議背後的理據及規劃考慮因素。

87. 一名委員引述大浪西灣事件，認為城規會採取迅速的行動回應市民的訴求，亦屬合理的事。另一名委員雖然同意申請

人有關保育文物應同時考慮歷史建築周圍的氛圍的論點，但是認為純粹為了保存聖公會建築羣內的歷史建築而禁止或限制該地段進行發展，並不合理。為了保存私人擁有的歷史建築而不顧及私人業權，並不符合現行的文物保育政策。一名委員指出，這宗第 12A 條申請侵犯了聖公會可享有的私人業權，而這一點在希慎案件中亦曾提及。保護歷史建築並非城規會的基本職能。

### *公眾諮詢*

88. 一名委員認同申請人的意見，認為規劃申請制度下的法定公眾諮詢程序較行政諮詢程序為佳。另一名委員提醒各委員，雖然行政諮詢程序的透明度不及規劃申請制度下的法定諮詢程序，但這可能不是城規會作出干預的合理理由。

89. 一些委員認為，聖公會是聲譽良好、可以充分信任的宗教組織，多年以來一直為其信徒以至社會提供不少非牟利服務。一名委員指出，如果聖公會是一個不負責任的組織，便早已把地段上全部已評級歷史建築拆卸。

90. 一名委員提議，文物保育辦事處應向聖公會或者亦應向行政長官會同行政會議傳達信息，在敲定聖公會建築羣地段內的擬議醫院方案時，應考慮申請人提出的意見。

### *興建私營醫院的需要*

91. 一名委員表示，雖然非牟利私營醫院不一定提供收費低廉的服務，但是確有需要提供更多私營醫療服務。另一名委員指出，不少私營醫院發展項目所得的利潤，會用來資助醫院所屬非政府機構提供的社區服務。不過，鑑於香港島的醫院病床供應過剩，這名委員認為應把醫院興建在最有需要的地區，例如屯門。

92. 主席提醒說，有關地段在分區計劃大綱圖上屬「政府、機構或社區」地帶，而「醫院」屬該地帶准許的用途。委員或應聚焦於重建項目擬議的規模及其與周圍歷史建築的互相協調，考慮城規會是否須要就此作出審議。

## 城市設計

93. 一名委員表示，文物保育可以分為兩個流派，一派主張「糅合歷史建築與新建築」，另一派則主張「純粹保育」。新加坡和北歐國家普遍採用前者的方法，而香港半島酒店便是這個流派的經典例子。

94. 一些委員認為，聖公會建議興建的醫院大樓體積過於龐大，應交由城規會從城市設計的角度審議。撇開文物保育這個已另設審核機制並由古諮會及古蹟辦把關的議題，聖公會現時建議興建的大樓，其高度過高而令人關注，城規會實有責任確保有良好的城市設計，特別是須考慮政府山和主教山的氛圍。擬議的大樓有 25 層，與周圍環境並不配合。為保存主教山用地，或有需要訂定建築物高度或總樓面面積的限制，雖然有關限制不必如申請人在這宗申請建議的那樣嚴苛。

95. 委員普遍認為，申請人未能提供充分的理由／依據或任何數據／技術評估，以支持為申請地點施加擬議的建築物高度限制。在缺乏研究／檢討支持的情況下，城規會不能任意為主教山地段施加建築物高度限制。一些委員支持拒絕這宗申請，但認為城規會或有需要考慮對整個地區的建築物高度進行檢討。

96. 規劃署署長李啟榮先生指出，在制訂分區計劃大綱圖建築物高度限制的具體建議前，必須進行全面的檢討，而檢討工作需時。自二零一零年起，已有多份分區計劃大綱圖施加了建築物高度限制。不過，政府當前要優先處理的是進行土地用途檢討，以增加房屋用地的供應，應付社會的逼切需求。

97. 一名委員指出，城市設計是重要的規劃關注事項，與古蹟辦／古諮會的文物保育職權範圍亦沒有重疊。鑑於聖公會這項寓保育於發展的建議，是政府山及主教山地區在可預見的將來唯一的發展建議，而當局在考慮聖公會的重建建議時顯然未獲提供規劃方面的意見，因此城規會就建議提供所需的規劃意見，亦屬合理。不過，提供的意見不一定局限於為建築物設定高度限制。其他委員普遍支持這個意見。

98. 主席就審議作出總結：

- (a) 雖然申請地點涵蓋較大範圍，委員認為主要的關注是聖公會就主教山提出的重建建議，因此沒有需要就政府擁有的政府山及申請地點的其餘部分施加管制。委員普遍不同意申請人對處理私人擁有物業的文物保育事宜所建議的嚴厲方法，而這個方法亦不符合政府的保育政策；以及
- (b) 委員雖然不同意這宗第 12A 條申請，但普遍對聖公會重建建議的城市設計方面表示關注，並認為有需要施加某種形式的規劃管制。

99. 規劃署署長李啟榮先生指出，委員關注的是，就城市設計角度而言，聖公會這項寓保育於發展的建議是否與周圍的發展互相協調。針對委員在這方面的關注，當局可修訂分區計劃大綱圖，訂明在聖公會建築群地段內進行的新發展／重建必須取得規劃許可，這樣聖公會的擬議重建計劃便須提交城規會審議。

100. 一名委員就有關程序提問。規劃署署長李啟榮先生回應說，規劃署會根據既定程序，把有關分區計劃大綱圖的上述修訂建議提交城規會審議。倘獲委員同意，中區分區計劃大綱草圖會在憲報刊登，並供公眾查閱，為期兩個月。

101. 經商議後，城規會決定不同意這宗申請，理由如下：

- 「(a) 現時的『政府、機構或社區』地帶能夠恰當地反映申請地點現時及已規劃的用途；
- (b) 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
- (c) 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有的歷史建築。」

[侯智恒博士、余烽立先生、郭烈東先生、劉竟成先生及黃煥忠教授在商議部分進行期間離席。]

102. 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，以確保在主教山範圍內的任何重建建議所涉及的城市設計事宜，均須提交城規會審議。有關分區計劃大綱圖的擬議修訂會提交城規會考慮，獲批准後將根據《城市規劃條例》的規定刊登憲報，以供市民查閱。

### 程序事項

#### 議程項目 7

##### 其他事項

[公開會議][此議項以廣東話進行。]

103. 餘無別事，會議於下午四時十分結束。