

二零一九年十二月六日舉行的城市規劃委員會  
第 1214 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

張孝威先生

符展成先生

何立基先生

邱浩波先生

陳福祥博士

雷賢達先生

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

李國祥醫生

廖凌康先生

廖迪生教授

伍穎梅女士

黃幸怡女士

余烽立先生

郭烈東先生

劉竟成先生

羅淑君女士

伍灼宜教授

吳芷茵博士

黃煥忠教授

余偉業先生

運輸及房屋局首席助理秘書長(運輸 3)

林兆康先生

民政事務總署總工程師(工程)

區英傑先生

環境保護署副署長(1)

區偉光先生

地政總署助理署長(區域 1)  
黃善永先生

規劃署署長  
李啟榮先生

規劃署副署長／地區  
龍小玉女士

秘書

### 因事缺席

黃令衡先生

何安誠先生

蔡德昇先生

梁家永先生

### 列席者

規劃署助理署長／委員會  
任雅薇女士

總城市規劃師／城市規劃委員會  
袁承業先生(上午)  
靳嘉燕女士(下午)

高級城市規劃師／城市規劃委員會  
何尉紅女士(上午)  
陳雪盈女士(下午)

## 議程項目 1

[公開會議]

### 通過二零一九年十一月二十二日第 1213 次會議的會議記錄

[此議項以廣東話進行。]

1. 於二零一九年十一月二十二日舉行的第 1213 次會議的會議記錄草擬本已於二零一九年十二月五日送交委員，並在席上呈閱。如委員於二零一九年十二月九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：該會議記錄無須修訂，於二零一九年十二月九日獲得通過。]

## 議程項目 2

[公開會議]

### 續議事項

[此議項以廣東話進行。]

2. 秘書報告，沒有續議事項。

## 荃灣及西九龍區

## 議程項目 3

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

考慮有關《青衣分區計劃大綱草圖編號 S/TY/29》的  
申述和意見  
(城市規劃委員會文件第 10598 號)

---

[此議項以廣東話和英語進行。]

3. 秘書報告，以下委員已就此議項申報利益，因為他們與提交了一份申述和一份意見(R2及C1)的Mary Mulvihill女士有關連：

黎庭康先生 ] 他們的公司不時以合約形式聘請  
張國傑先生 ] Mary Mulvihill女士。

4. 由於黎庭康先生及張國傑先生不涉及與該用地有關的事宜，委員同意他們可留在席上。

#### 簡介和提問部分

5. 主席表示已向申述人和提意見人發出通知，邀請他們出席聆聽會，但除R2/C1到席外，R1沒有回覆。由於已給予R1合理時間的通知，委員同意在R1缺席的情況下就有關申述和意見進行聆聽會。

6. 下列政府的代表及申述人／提意見人獲邀到席上：

#### 政府的代表

##### *規劃署*

張華安先生 — 荃灣及西九龍規劃專員

陳宗恩先生 — 高級城市規劃師／葵青

##### *運輸及房屋局*

甄美玲女士 — 首席助理秘書長(運輸)10

陳桂湫女士 — 高級城市規劃師(運輸)港口航運物流

#### 申述人和提意見人

##### R2/C1 - Mary Mulvihill

Mary Mulvihill女士 — 申述人和提意見人

7. 主席表示歡迎各人出席聆聽會，並簡單解釋聆聽會的程序。她表示，規劃署的代表會獲邀向委員簡介各項申述和意見

的內容。申述人／提意見人其後會獲邀作口頭陳述。為確保會議能有效率地進行，申述人／提意見人會獲分配 20 分鐘時間作口頭陳述。在申述人／提意見人獲分配的時間完結前兩分鐘和完結的那刻，會有計時器作出提醒。在到席的申述人／提意見人完成口頭陳述後，會有答問部分。委員可直接向政府的代表及申述人／提意見人發問。答問部分結束後，主席會請政府的代表及申述人／提意見人離席。城市規劃委員會(下稱「城規會」)會在他們離席後商議各項申述和意見，並於稍後把城規會的決定通知申述人和提意見人。

8. 主席繼而請規劃署的代表向委員簡介各項申述和意見的內容。

9. 高級城市規劃師／葵青陳宗恩先生借助投影片，向委員簡介各項申述和意見的內容，包括修訂的背景、申述人和提意見人所提出的理由／觀點／建議、規劃評估及規劃署對有關申述和意見的回應。有關詳情載於城市規劃委員會文件第 10598 號(下稱「文件」)。

[林兆康先生、伍穎梅女士及吳芷茵博士在高級城市規劃師／葵青簡介期間到席。]

10. 主席繼而請申述人／提意見人闡述其申述和意見的內容。

#### R2 / C1 - Mary Mulvihill

11. Mary Mulvihill 女士就有關《青衣分區計劃大綱草圖編號 S/TY/29》(下稱「圖則」)的申述／意見作出口頭陳述前，對城規會在喚醒本地年輕人政治意識方面所發揮的作用表達了意見。她認為當中有不少對政治漠不關心的年輕人，為了爭取自己社區的利益而來到城規會。他們眼見政府如何操控城規會的工作，同時亦知悉城規會從不否決政府提出的建議。即使政府所提出的建議遭否決，政府仍會用「旁門左道」，推翻有關決定。由於部分年輕人已當選為區議員，預料他們日後會參與更多城規會的事務。

12. Mary Mulvihill 女士借助規劃署的代表在簡介時使用的投影片和實物投影機作出陳述，要點如下：

- (a) 政府並無就該用地提出其他用途建議。鑑於石鼓洲設有焚化設施，該用地可作為廢物處理的中途站，待完成廢物分類及分離可回收廢物後，把剩餘廢物經船隻運往石鼓洲；
- (b) 由於中國內地拒絕接收多類可回收廢物，為解決本地的垃圾問題，實有迫切需要就設置廢物回收設施物色用地。在該用地闢設廢物回收設施，與毗連的環境保護署(下稱「環保署」)化學廢物處理設施相協調；
- (c) 政府須預留合適用地重置部分厭惡設施，從而在市區騰出土地以作住宅和商業發展。雖然該用地可提供所需空間，但政府部門之間很少甚至沒有為此作出商議和協作；
- (d) 雖然轉運業對本港經濟甚為重要，但仍面對一定市場壓力。鑑於美國訂立了《香港人權及民主法案》以及中美貿易戰的關係，香港貨物轉運量將會有所萎縮。此外，南沙及深圳的港口向貿易商和付運人提供優惠，吸引他們轉用南沙及深圳的港口，對本港的轉運業務構成威脅；
- (e) 由於海上運輸會導致嚴重污染，減少海上運輸有助減少空氣污染物的排放，對本港和華南一帶的環境均有好處；以及
- (f) 自一九九二年起，遠在石鼓洲焚化爐計劃構思之前，有關內港海灣(包括該用地)已在《青衣分區計劃大綱圖編號 S/TY/9》劃為「其他指定用途」註明「海上設施有關用途」地帶。多年來，當局一直沒有提出新的想法。考慮到香港當前面對的問題(尤其是環境問題)，城規會應以嶄新思維，做一些普遍惠及香港、中國內地和社羣的事情。

[余烽立先生及黃幸怡女士在申述人／提意見人作出陳述期間到席。]

13. 由於政府代表和申述人／提意見人陳述完畢，會議進入答問部分。主席解釋委員可提問，而主席會邀請政府代表或申述人／提意見人回答。答問部分不應視為出席者直接向城規會提問或有關各方互相盤問的場合。主席繼而邀請委員提問。

#### *該用地的其他用途*

14. 一些委員向政府代表提出以下問題：

- (a) 該用地的面積；
- (b) 該用地是否適合作廢物回收設施用途；
- (c) 把該用地用作與貨櫃有關用途的好處，以及如何可以利用該用地提高貨物轉運的效率；
- (d) 是否有需要利用該用地來配合石鼓洲擬建的廢物處理設施；以及
- (e) 石鼓洲是否有處理廢物的分類設施。

15. 荃灣及西九龍規劃專員張華安先生借助電腦投影片作出回應，要點如下：

- (a) 修訂項目 A 用地面積約 1.88 公頃；
- (b) 申述人／提意見人在是次會議上才提出有關在該用地闢設廢物回收設施的替代方案，以致無法在會議前就有關方案諮詢相關政府部門，亦沒有足夠資料供委員審議有關方案；
- (c) 建議把該用地用作與貨櫃有關用途時，已考慮該用地的以下特色和位置上的優勢：



- (i) 位處海傍，對於倚靠海上交通的用途(例如駁船停泊處及與貨櫃有關用途)十分重要；
- (ii) 鄰近九號貨櫃碼頭(南)，四周主要是與貨櫃相關用途及物流用途，包括貨櫃碼頭、物流中心、貨物裝卸／貨櫃存放場及主要供貨櫃車使用的臨時停車場。因此，從土地用途協調方面來看，該用地適合用作與貨櫃相關的用途；
- (iii) 該用地東鄰劃為「其他指定用途」註明「與貨櫃有關用途」地帶的空地將用作闢建另一貨櫃存放場。把該用地與毗鄰的存放場全面合併，將可發揮協同效應，配合九號貨櫃碼頭(南)的運作；以及
- (iv) 經河運卸下的貨櫃可由場內貨櫃拖架經毗鄰存放場直接從該用地運送至九號貨櫃碼頭(或相反方向)，而無須駛經該用地外的道路，因此有助減少貨櫃車流和減低環境污染。

16. 運輸及房屋局首席助理秘書長(運輸)10 甄美玲女士補充說，為配合運作上的需要，把港口後勤用地及駁船停泊處設於葵涌貨櫃碼頭旁邊是最佳做法。該用地鄰近空置的存放場及九號貨櫃碼頭(南)，為往來九號貨櫃碼頭(南)的貨櫃運輸提供快捷的直達途徑，提升香港口岸的貨物處理量及運作效率。此外，由於貨櫃車每次只能運送一個貨櫃，使用可同時運送百多個貨櫃的駁船代替貨櫃車，更具經濟效益，亦更環保。

17. 環境保護署副署長(1)區偉光先生作出陳述，要點如下：

- (a) 石鼓洲附近將會興建一座綜合廢物管理設施，以處理都市固體廢物。該設施會採用先進焚化技術，每天可處理 3 000 噸廢物。機械分類設施屬綜合廢物管理設施的一部分，每天可為最多達 200 公噸的固體廢物分類，而綜合廢物管理設施的剩餘廢物會得到適當處理。由於石鼓洲附近的綜合廢物管理設施

屬於綜合設施，所有相關設施(包括分類設施)均會設於場內，故無須在葵青區另覓土地；以及

- (b) 政府發表的香港資源循環藍圖，闡述了有關香港固體廢物管理的整全策略、具體目標、政策措施和行動時間表。至於回收設施，主要設於地區層面(例如「綠在區區」)，以協助社區收集各類回收物料。政府亦設立了有機資源回收中心，將廚餘轉化為生物氣。政府在不同層面所設置的各類廢物管理設施，彼此互相補足，從而達至有效管理廢物的目標。

18. 一名委員詢問申述人／提意見人為何提出把廢物回收設施作為該用地的其他用途。Mary Mulvihill 女士回應說，面對貿易戰的影響，以及來自珠江三角洲地區附近港口的競爭，香港的貨物轉運量日漸減少，她質疑是否有需要增加與貨櫃有關用途的土地。此外，四個貨櫃碼頭營辦商已組成聯盟，除可提高運作效率外，還可達到釋放一些土地作其他用途的最終目標。因此，沒有理由預留更多土地作擴建港口之用。雖然轉運量增加有助推動本港經濟，但長遠而言，會造成更多環境問題。考慮到環境急速變差，加上公眾的環保意識不斷提高，城規會應考慮其他不同的用途。擬議的廢物回收設施與環保署毗鄰用地的用途不但互相協調，還可產生協同效應，十分適合設於該用地內。該用地所屬的用途地帶早在大約 30 年前已經劃定，有需要與時並進。城規會的委員應對擬議的土地用途地帶提出質詢，不應對政府的建議唯唯諾諾，淪為政府的橡皮圖章，從而確保城規會的決定會以社會及我們下一代的最佳利益為依歸。

#### *對於與貨櫃有關用途的土地需求*

19. 主席及一些委員向政府的代表提出以下問題：

- (a) 香港港口的競爭優勢為何；
- (b) 香港港口可如何與珠江三角洲的港口合作；
- (c) 有沒有任何研究支持保留有關用地作與貨櫃有關用途，有否就此進行諮詢；以及

- (d) 該用地是否只會撥給一個貨櫃碼頭營辦商營運，以及如何可避免碼頭的營運被壟斷。

20. 運輸及房屋局首席助理秘書長(運輸)10 甄美玲女士作出回應，要點如下：

- (a) 面對珠江三角洲地區鄰近港口的激烈競爭，香港已轉型為一個轉運樞紐，轉運量的比率持續上升。二零一八年，經香港港口轉運的貨櫃量佔總貨櫃吞吐量約 60%，遠高於珠江三角洲鄰近港口的數字。此外，越來越多的貨物轉運量集中在葵青貨櫃碼頭處理；
- (b) 珠江三角洲其他主要港口(例如南沙)的核心業務與直接貨物運輸有關。處理轉運貨物是香港港口的一大優勢，因為香港港口的班輪服務覆蓋多個目的地，班次頻密，而且效率高。香港港口是世界著名的「補時港口」之一，船舶停泊香港港口可追回先前在貨運途中延誤的時間。要有效率地處理轉運貨物，就必須要有足夠的港口設施，因此最理想的做法是繼續加強香港港口處理貨物轉運的能力和效率；
- (c) 運房局就葵青區港口後勤用地的用途進行檢討，研究如何提高土地運用效率，從而更有效地支援貨櫃碼頭的運作。運房局於二零一五年六月公布檢討提出的建議，並諮詢了相關持份者，包括貨櫃碼頭營辦商、葵青區議會，以及立法會經濟發展事務委員會。面對珠江三角洲鄰近港口的競爭，加上轉運貨物主要集中在葵青貨櫃碼頭處理，實有必要改善葵青貨櫃碼頭的基礎設施容量，包括駁船泊位和相關貨櫃存放區，以滿足碼頭的運營需求，並增強碼頭處理內河貨櫃運輸的競爭力；以及
- (d) 當局建議通過私人協約的方式將有關用地批給九號貨櫃碼頭(南)。葵青貨櫃碼頭由五個營辦商負責運營，迄今尚未發現有壟斷的情況。近日有四個貨櫃碼頭營辦商宣布組成聯盟，以簡化運作。由於青衣

缺乏駁船泊位，因此需要改劃該用地，以提高葵青貨櫃碼頭處理貨物的能力和效率。至於即將成立的聯盟，當局相信營辦商會恪守《競爭條例》。

21. 對於 Mary Mulvihill 女士在開始陳述時對城規會的運作作出具冒犯性兼且毫無根據的指控，一名委員深表遺憾，並要求將此記錄在案。主席補充說，由於 Mulvihill 女士多番對城規會作出無理指控，她必須澄清以下要點，並將之記錄在案：

- (a) 城規會是根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)成立的法定組織，有責任謹慎地履行其職責。要求申述人／提意見人／進一步申述人提供他們全名及香港身份證首四個字母數字字符的安排，是為了確保申述人／提意見人／進一步申述人並非使用假身份，並確保有權出席聆聽會及向城規會陳詞的人確實是提交申述／意見／進一步申述的人或其授權代表。對於城規會在處理申述／意見／進一步申述時作出操控的指控毫無事實根據；
- (b) 對於城規會是否會批准所有由政府提出的建議，只要翻查城規會過往的會議記錄便可得知。沒有必要就這個問題上作出爭辯；
- (c) 關於城規會會用「旁門左道」以確保政府的建議獲得通過的指控，毫無根據。須留意的是，除機密項目及商議部分外，城規會所有會議都是公開進行的，會議記錄亦可供公眾查閱。倘申述人／提意見人／進一步申述人對城規會的決定感到不滿，他們如認為合適，可提出司法覆核；以及
- (d) 出席某個特定聆聽會的申述人／提意見人／進一步申述人不是很多，並不等於他們的出席權被城規會剝奪。就今日的聆聽會為例，城規會只收到兩份申述及一份意見，而 Mary Mulvihill 女士作為其中一名申述人及提意見人就出席了這次會議。

22. Mary Mulvihill 女士表示，她要求城規會公布過去三年所作的決定，以說明城規會的決定有多少次偏離規劃署的建議。她

記得這情況只出現過一次(即考慮沙田分區計劃大綱圖時)，當時城規會作出反對規劃署建議的決定。不過，當局後來用「旁門左道」，請香港社區組織協會帶同多對母子出席進一步申述的聆聽會，意圖操控聆聽過程。

23. 主席表示，Mary Mulvihill 女士三番四次提出指控，表示香港社區組織協會出席二零一八年有關沙田分區計劃大綱圖擬議修訂的聆聽會是受政府指使，因此她有責任作出嚴正澄清，以避免有人歪曲事實。應留意的是，所有人／團體均有權利根據條例提出申述／意見／進一步申述。倘因香港社區組織協會或任何其他申述人發表支持政府建議的意見，就指他們被政府操控，是十分不公道的。同樣地，倘因 Mary Mulvihill 女士主動提出反對政府建議的言論，就指她被某些勢力所操控，這說法亦有欠公道。

24. 一名委員表示，城規會不應涉及政治。Mary Mulvihill 女士在開始陳述時發表政治意見，並作出侮辱城規會的言論，對此深表遺憾。

25. 由於委員再無發表進一步意見，主席感謝政府代表和申述人／提意見人出席會議。城規會將舉行閉門會議商議有關申述／意見，並於適當時候通知申述人／提意見人城規會的決定。政府代表和申述人／提意見人此時離席。

[楊偉誠博士此時到席。他獲提醒不應參與商議部分。]

#### 商議部分

26. 一名委員表示，一幅用地可以有其他不同用途，這次考慮的關鍵在於擬議用途能否帶來規劃增益。建議把該用地改劃作貨櫃相關用途，有助處理駁船泊位及貨櫃存放配套用地不足的問題，以配合轉運活動所需，並可整合貨櫃相關用地，以提升處理貨物的效率。改劃建議可產生協同效應，提高葵青貨櫃碼頭的競爭力。至於申述人／提意見人對環境污染提出的關注，透過整合該用地、毗連存放場及九號貨櫃碼頭，貨物可從駁船泊位直接運往九號貨櫃碼頭，無須途徑公共道路，從而減少貨櫃車的車流和減低相關的環境滋擾。

27. 另一名委員分享其看法，表示該用地面積細小，未必適合設置廢物回收設施。此外，由於廢物回收的營運主要倚靠陸路運輸，所以預計擬議廢物回收設施會帶來負面的交通影響。該名委員認為，香港面對珠江三角洲一帶鄰近港口的激烈競爭，發展港口轉運是推動香港港口發展的可行方向。由於有需要為轉運活動提供更多駁船泊位，該用地應用作貨櫃相關用途，而非用作設置廢物回收設施。

28. 一名委員表示，善用葵青區港口後勤用地的建議已在業界討論多時，惟該區缺乏港口後勤用地的問題一直未能得到解決。香港港口的貨櫃吞吐量雖然有所下降，但仍名列世界排名第七位，成績驕人。香港的港口設施集中在葵青區，在轉運方面比深圳港口較有優勢。此外，以內河運輸的方式運載貨櫃，比起以貨櫃車運輸的方式更為符合成本效益，亦較環保。因此，臨海土地對港口後勤用途非常重要。該名委員支持改劃該用地作與貨櫃相關用途的建議。

29. 委員普遍同意考慮到該用地的特色、土地用途的協調，以及環境因素，該用地適合改劃作與貨櫃相關用途，與其他貨櫃存放用地合併後，可產生協同效應，提升葵青貨櫃碼頭的運作效率。由於該用地對香港港口的轉運業務和競爭力有重要的貢獻，應優先改劃該用地作與貨櫃相關用途，而非作任何其他用途。

30. 委員亦同意沒有理據支持城規會應順應負面申述而修訂分區計劃大綱草圖；文件所載的政府部門回應，以及政府代表於會議上作出的陳述及回應，已回應了申述和意見提出的主要理由和建議。

31. 經進一步商議後，城規會備悉 R1 表示支持的意見，並決定不接納 R2，認為不應順應申述而修訂分區計劃大綱草圖，理由如下：

- 「(a) 把該用地改劃為「其他指定用途」註明「與貨櫃有關用途」地帶，以作永久駁船停泊用途，同時提供貨櫃存放配套設施和其他附屬設施。這項措施屬於香港港口發展綜合及策略規劃的一部分，旨在透過善用港口後勤用地，加強香港的港口吞吐量和貨物



司有業務往來；

- 伍灼宜教授 — 本身認識楊道禮先生；以及
- 何安誠先生 — 其公司過往與城市規劃公司有業務往來。

33. 李國祥醫生報稱其持有物業直接望向申述地點。由於他涉及直接利益，委員同意應請他暫時離席。委員亦備悉何安誠先生因事未能出席會議。由於黎庭康先生、張國傑先生及伍灼宜教授並無參與涉及此申述地點的事宜，因此委員同意他們可留在席上。

[李國祥醫生此時離席。]

#### 簡介和提問部分

34. 主席表示，已給予申述人和提意見人通知，邀請他們出席聆聽會，但他們當中除已到席或表明會出席聆聽會的人士外，其他人士不是表示不會出席聆聽會，就是沒有回覆。由於已給予申述人和提意見人合理時間的通知，委員同意在這些人士缺席的情況下聆聽有關申述和意見。

35. 以下政府的代表、申述人、提意見人及他們的代表此時獲邀到席上：

#### **政府的代表**

##### *規劃署*

顧建康先生 — 港島規劃專員

何盛田先生 — 高級城市規劃師／港島 4

##### *發展局*

任浩晨先生 — 文物保育專員

李祖兒女士 — 助理秘書長（文物保育）3

##### *運輸署*



張國輝先生 — 高級工程師/南區及山頂

**申述人、提意見人和他們的代表**

R 1 – 政府山關注組

R 4/C 2 – 陳淑莊

R 5/C 3 – 李綽晞

C 20 – 麥衍成

李禮賢先生 ] 申述人及提意見人的代表  
John Batten 先生 ]  
張朝敦先生 ]  
陳慕然女士 ]  
羅雅寧女士 — 提意見人，以及申述人及提意見人的代表

R 2 – 基恩小學校友會關注組

R 14 – 麥衍成

R 15 – 梁達遜

R 16 – 羅偉豪

C 21 – 方偉祺

麥衍成先生 ] 申述人，以及申述人及提意見人  
羅偉豪先生 ] 的代表

R 3 – 香港外國記者會

Didier Gilbert Saugy 先生 ] 申述人的代表

鍾慧珊女士 ]

John Christopher Slaughter ]  
先生

R 25/C 17 – 華昌大廈業主立案法團

C 7 – Brewer, John Robert

C 18 – Midgley, Jonathan Nicholas

Midgley, Jonathan Nicholas — 提意見人，以及申述人及提意見  
先生 人的代表

Jon Resnick 先生 — 申述人及提意見人的代表

R 27 – 伍凱欣

C 12 – 莫德華

伍凱欣女士 – 申述人及提意見人的代表

R 28 – 中西區區議員鄭麗琼

C 11 – 莫艾琳

鄭麗琼女士 – 申述人及提意見人的代表

R 29 / C 4 – Mary Mulvihill

C 16 – 尖沙咀居民關注組

Mary Mulvihill 女士 – 申述人及提意見人，以及提意見人的代表

R 31 – 香港聖公會基金(下稱「香港聖公會」)

香港聖公會 –

管浩鳴牧師 ] 申述人的代表

吳子豪先生 ]

李子林先生 ]

城市規劃顧問有限公司 –

曾思蒂女士 ]

何倩凝女士 ]

廖宜康國際有限公司 –

廖宜康先生 ]

楊道禮建築師事務所有限公司 –

楊道禮先生 ]

楊書朗先生 ]

R 32 – 浦炳榮

浦炳榮先生 – 申述人

C 5 – 羅雅寧

羅雅寧女士 – 提意見人

C 10 – 莫艾琳

吳兆康先生 – 提意見人的代表

C13 – 莫蘭妮

葉錦龍先生 — 提意見人的代表

C14 – Roger Leslie Christian Emmerton

黃健菁女士 — 提意見人的代表

C15 – 許智峯

許智峯議員 — 提意見人

C19 – 謝俊興

謝俊興先生 — 提意見人

36. 主席表示，兩封來自申述人／提意見人(R4/C2)及中西區區議會部分議員／候任議員的信函已於會上呈閱。

37. 主席歡迎各人出席聆聽會，並簡單解釋聆聽會的程序。她表示，規劃署的代表會獲邀向委員簡介各項申述和意見的內容。申述人、提意見人或他們的代表其後會獲邀作口頭陳述。為確保會議能有效率地進行，每名申述人、提意見人或他們的代表會獲分配 10 分鐘時間作口頭陳述。在申述人、提意見人或他們的代表獲分配的時間完結前兩分鐘和完結的那刻，會有計時器提醒他們。所有到席的申述人、提意見人或他們的代表完成口頭陳述後，會有答問部分。委員可直接向政府的代表、申述人、提意見人或他們的代表發問。答問部分結束後，主席會請政府的代表、申述人、提意見人或他們的代表離席。城市規劃委員會(下稱「城規會」)會在他們離席後商議各項申述和意見，並於稍後把城規會的決定通知申述人和提意見人。

38. 主席繼而請規劃署的代表向委員簡介各項申述和意見的內容。

39. 規劃署高級城市規劃師／港島 4 何盛田先生借助投影片，向委員簡介各項申述和意見的內容，包括修訂的背景、申述人和提意見人所提出的理由／觀點／建議、規劃評估及規劃署對有關申述和意見的意見。有關詳情載於城市規劃委員會文件第 10599 號(下稱「文件」)。

40. 主席繼而請申述人、提意見人及他們的代表就他們的申述和意見作出陳述。

R 1—政府山關注組

R 4/C 2—陳淑莊

R 5/C 3—李綽晞

C 20—麥衍成

41. Ian Brownlee 先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 政府山關注組(下稱「關注組」)是由多個致力加強公眾意識，以保存文物古蹟地點(包括大館、元創方、中環街市及前中區政府合署)的團體組成。關注組在保育前中區政府合署的工作方面，獲得國際認可；
- (b) 社會上具備專業知識的有識之士為數眾多，而區議會亦代表了區內人士的綜合意見，惟當局和城規會一般都漠視他們的意見。有鑑於社會近日發生的衝突和區議會選舉的結果，行政長官已承諾會革新政府的施政作風和聆聽市民的訴求。城規會是香港少有可以進行公眾諮詢的法定機構，故應帶頭讓公眾參與其決策過程；
- (c) 申述地點的「寓保育於發展」方案已提出多時。香港聖公會曾計劃透過重建中環用地(即申述地點)，把該用地的一些現有用途和原先須在重建計劃中提供的額外空間搬遷至畢拉山用地。可是，畢拉山的擬議發展遭到當區居民反對，香港聖公會遂把原先擬於中環用地關設的醫療中心改為私營醫院。香港聖公會表示，這個構思已得到當時的政務司司長(即現時的行政長官)首肯；
- (d) 關注組於二零一八年就加強保育申述地點而提交的第 12A 條申請未獲城規會同意。不過，城規會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。儘管如

此，規劃署除了提出兩個擬似特別為擬議醫院發展而設的建築物高度限制方案外，並沒有向城規會提出有效的管制機制。據悉，城規會一些委員曾就擬議醫院發展所涉及的城市設計問題表示關注；

- (e) 擬議醫院過高，與四周環境不相協調，其位置非常接近香港禮賓府和多幢歷史建築物。此外，在「政府、機構或社區」地帶內進行高聳的發展，有違「政府、機構或社區」用地一般會規劃作歇息地方的做法。如擬議發展的建築物高度達主水平基準上 135 米，不但會破壞申述地點的特色，亦會對該區的市容造成極其負面的視覺影響；
- (f) 主水平基準上 135 米的建築物高度限制除適用於醫院用地外，亦適用於申述地點內的整個低層平台。由於香港聖公會有意重建所有未獲歷史評級的建築物，因此，整個低層平台的重建高度可能會達到主水平基準上 135 米；
- (g) 重建建議會導致過度砍伐樹木，令申述地點上的綠洲隨之而消失。此外，儘管交通是一項須予考慮的重要問題，惟倡議人並沒有進行交通影響評估。由於沒有就交通影響進行評估，現時批准開展醫院發展，實為過早；
- (h) 中西區區議會就擬議發展提出的意見只以附件形式納入文件，被當局淡化處理。雖然中西區區議員對擬議發展的意見紛紜，惟主流意見顯示，他們不支持有關建議。除香港聖公會本身和一名個別人士外，該建議未獲市民支持；

[雷賢達先生此時到席。]

- (i) 申述地點的契約訂有非常嚴格的限制。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，必須得到行政長官批准。倡議人亦須就擬建醫院超出前港中醫院的覆蓋範圍申請修訂契

約。有鑑於此，城規會無須為便利擬議醫院發展而在壓力下同意主水平基準上 135 米的建築物高度限制。把建築物高度限為主水平基準上 80 米，不會對私人產權造成負面影響；

- (j) 香港聖公會承認建議的醫院方案進取，亦承認基於申述地點的實際狀況和土力情況，地盤平整工程和醫院發展均面對重重困難。由於離醫院發展的開展階段還早，加上尚未進行技術評估以確定有關的發展是否可行，城規會現時容許把申述地點北部的建築物高度限制訂為主水平基準上 135 米，實為過早；以及
- (k) 興建醫院不應是申述地點唯一的發展選項。如用作其他「政府、機構或社區」用途，可更有效地實現文物保育的目標，亦更符合社區需要。

42. John Batten 先生借助投影片和實物投影機作出陳述，要點如下：

- (a) 中西區關注組已經成立十年，一向以來積極參與區內的文物保育工作。城規會施加建築物高度限制，藉以保育重要文物古蹟地點(例如大館、元創方及中環街市)的做法值得肯定。關注組提交的第 12A 條申請旨在就申述地點制訂同類管制；
- (b) 雖然應盡可能保留申述地點的現有歷史建築物，但同意須讓重建有足夠的靈活性，惟建築物高度限制必須訂為主水平基準上 80 米，以及擬議發展項目應局限於前港中醫院的覆蓋範圍內；
- (c) 關注組曾進行一項視覺分析，用以說明擬議醫院發展項目所造成的視覺影響。在香港聖公會建築羣四周一些觀景點拍攝而成的電腦合成照片顯示，擬議發展會令歷史建築物顯得矮小，而與離前港中醫院僅 50 米的香港禮賓府相比，擬議發展則顯得極為龐大，在視覺上對申述地點和周邊地方會造成無法逆轉的負面影響，尤其是從前美利大廈天台可欣賞

到的半山區景致，其所呈現的梯級式建築物高度輪廓，亦會受到破壞；

- (d) 文件指如實施更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醫院。這個論點並無充分理據支持，而且與城規會的決定並不相關。城規會的關注重點應為如何適當利用申述地點，以及須施加哪些適當限制。香港廣大市民的利益應獲優先考慮；以及
- (e) 由於中西區區議員較為熟悉該區情況，並且是區內居民的代表，當局應尊重他們就城市規劃事宜提出的意見。須留意的是，中西區區議員和當地社區大都反對擬議的醫院發展。我們促請城規會聽取公眾意見，拒絕把申請地點北部的建築物高度限制訂為主水平基準上 135 米。

43. 羅雅寧女士借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 由多項文物建築物組成的主教山是香港重要的歷史和文化區。若沒有充分評估對主教山造成的影響，便批准把建築物高度限制訂為主水平基準上 135 米，從而促成在申述地點北部進行重建，是有欠理性的規劃做法；
- (b) 城規會二零一九年五月十日的會議上，當局只提供兩個建築物高度限制方案供委員考慮。雖然香港聖公會沒有提供詳細的發展計劃，但城規會仍被催促作出決定，理由是擬議醫院發展已屆籌備階段後期。須留意一點，香港聖公会的代表曾於本年七月向中西區區議會表示未有詳細的發展建議。此外，即使某項建議已屆籌備階段後期，並不表示有關方案有充分理據獲得批准；
- (c) 她質疑政府是否被施壓，即使中西區區議會和市民表示反對，仍堅持為擬議醫院發展度身訂做建築物高度限制，以便進行該發展項目。在二零二零年展開的「保育中環」計劃中，香港聖公會最初建議在

前港中醫院用地興建一幢約 10 層高的社區服務中心，並建議把部分額外空間需求轉移至畢拉山用地。香港聖公會管浩鳴牧師在《南華早報》去年的一個專訪中表示，他在二零一三年曾與當時的政務司司長私下討論，政務司司長建議他探討是否可在申述地點進行醫院發展。鑑於附近的嘉諾撒醫院病牀佔用率低於平均值，實在沒有迫切需要在區內闢設另一間新的私家醫院；

- (d) 二零一零年，香港聖公會曾探討把堅道附近位於香港聖公會建築羣內兩幢現有建築物重建作住宅用途的可行性。香港聖公會亦有意把整幅用地重建作更有利可圖的用途。由此可見，這就是為何相關的現有建築物本可為區內社區提供服務，但卻被丟空近 10 年的原因；以及
- (e) 14 名現任的民選中西區區議員曾聯署一封呈請書，敦促香港聖公會和發展局擱置該項擬議私家醫院發展項目。城規會應考慮就申述地點北部採用更嚴格的建築物高度限制(主水平基準上 80 米)，這將與中環舊有市中心的歷史氛圍更為協調。

44. 張朝敦先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 有意見指由於申述地點的土地用途地帶並無改變，因此在考慮合適的建築物高度限制時無須參考交通影響評估，這個說法並不合理。須留意的是，把建築物高度限制訂於某個水平，代表發展密度會達某一特定程度。此外，把建築物高度限制訂為主水平基準上 135 米的目的，是為了充分發揮申述地點的發展潛力和地盡其用，顯然是想增加發展密度；
- (b) 與前港中醫院相比，擬議醫院將提供更為全面的醫療服務，而病牀數目(按食物及衛生局的規定最少須為 274 張)則是前港中醫院(約有 80 張病牀)的三倍。因此，興建醫院會對交通造成重大影響。根據城規會有關第 12A 條申請的須知，倘申請涉及任何



可能產生交通影響的用途或發展，則須進行交通影響評估；

- (c) 就視覺影響所作分析較為主觀，而交通影響評估則可提供更為客觀和較科學的評估，以決定適合申述地點的建築物高度限制。然而，據悉香港聖公會仍在進行有關的交通影響評估，因此城規會手上的資料根本不足以就申述地點的特定建築物高度限制作出決定；
- (d) 雖然在修訂契約時需要進行技術評估，但只依賴運輸署一個政府部門來審核交通影響評估是不適當的。倘若如此，在日後的所有其他申請中，只要當局認為視覺影響並非無法克服，則申請人無需再進行技術評估了；
- (e) 由於沒有科學理據可以為申述地點訂定合適的建築物高度限制，把建築物高度限制訂為主水平基準上 135 米，僅能反映香港聖公會所提交的建議，以及避免進一步延誤落實擬議發展。城規會是否已履行其職能，令人存疑，因為城規會並未就該區的未來發展提出任何願景。城規會亦應考慮一旦香港聖公會改變主意，不繼續進行擬議醫院發展時的情況；
- (f) 由香港禮賓府的鳥瞰圖可見，高度為主水平基準上 135 米的擬議醫院發展會對香港禮賓府的周邊環境造成負面影響；
- (g) 申述地點附近有嚴重的交通問題，例如行人徑狹窄、斜坡陡峭，以及缺乏直接的車輛通道。此外，申述地點內沒有足夠的空間給車輛迴轉和停泊；以及
- (h) 根據立法會發展事務委員會二零一四年的一份文件，該「寓保育於發展」方案的原意是為了妥善保存申述地點的四幢歷史建築物。然而，擬建的醫院的建築物高度達主水平基準上 135 米，與該宗旨背道而馳。

45. 陳慕然女士借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 對於港島區需要額外的醫院病牀的說法，令人存疑。根據《香港規劃標準與準則》的要求，目前港島區有 1 731 張病牀過剩。根據立法會審核二零一九至二零二零年度開支預算的資料，在二零一七年，本港私家醫院平均病牀住用率為 58.5%，意味着有 41.5% 病牀過剩。嘉諾撒醫院是最接近申述地點的醫院，其平均病牀住用率只有 39% (有 61% 病牀過剩)。應留意的是，隨着位於黃竹坑的港怡醫院在二零一八年啟用後，過剩的醫院病牀數目會增加；
- (b) 城市規劃委員會文件第 10536 號(正文及附件 V)提及，中區目前大約缺少 60 張醫院病牀，而該區醫院病牀短缺的問題，可由屬於同一醫院聯網的南區的過剩醫院病牀填補；
- (c) 若縮減擬建醫院的規模並不可行，香港聖公會可重新考慮其他規模較小但屬「政府、機構或社區」地帶第一欄准許的「政府、機構或社區」用途，例如地區健康中心、地區福利設施及安老設施。由於該等設施可設於專為該等用途而設的處所內，與申述地點的環境更為配合，又能滿足社會需要；
- (d) 目前有兩個順應申述而對分區計劃大綱圖作出修訂的方案：
  - (i) 方案 1：把主教山和政府山改劃為「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，並對有關的用地施加特定的建築物高度限制；
  - (ii) 方案 2：對整個申述地點施加主水平基準上 80 米的建築物高度限制；把擬議發展的上蓋面積限制在前港中醫院的覆蓋範圍內；以及規定必須與歷史建築物距離 10 米或保持現有距離(兩者中以較少者為準)；

- (e) 擬議發展管制已充分尊重私人產權，並容許重建項目具有一定的靈活性。主水平基準上 80 米的建築物高度限制已為重建提供約 20 米的靈活性。訂定上蓋面積限制的目的，在於確保體積合適的建築物，同時保存園景區；以及
- (f) 香港聖公會的重建方案離落實推行仍有漫漫長路，因此城規會無須急於作出決定。城規會在作出決定前，應充分考慮公眾人士和中西區區議會提供的意見。

R 2 – 基恩小學校友會關注組

R 14 – 麥衍成

R 15 – 梁達遜

R 16 – 羅偉豪

C 21 – 方偉祺

46. 麥衍成先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 他是基恩小學校友會關注組的發言人。基恩小學校友會關注組在二零一九年七月成立，會員 60 人，包括校友和教師。他在前港中醫院出生，畢業於基恩小學和香港大學建築保育學部，現為城市規劃師；
- (b) 討論的核心不是在於申述地點的建築物高度限制是否合適，而是「寓保育於發展」方案是否合法合理。有關方案非但沒有尊重歷史背景，反而建議拆卸目前在申述地點內的數幢建築物；
- (c) 若擬建醫院的建築物體積過大，會督府和聖保羅堂會被矮化，情況就像「紅磚屋」(舊水務署抽水站)被位於窩打老道 8 號的高樓大廈遮擋一樣，極不理想；
- (d) 申述人建議把擬建醫院的發展面積限制在前港中醫院的用地範圍，並把建築物高度限制降低至現時明華神學院的高度。此外，舊聖公會基恩小學、明華

神學院和聖公會幼稚園可改建為聖公會宗教和文化博物館和神學青年旅舍，以推廣宗教教育及文化。前港中醫院可改建為地區健康中心，以服務草根階層；

- (e) 香港聖公會負責人的操守備受質疑。香港聖公會指擬建的私家醫院屬非牟利性質，能惠及社會，這是否屬實存在疑問。根據一項私家醫院與公立醫院的比較，私家醫院的收費比公立醫院高很多。此外，據知私家醫院即使賺取豐厚利潤，也不須納稅。因此，有合理理由相信香港聖公會希望從私家醫院的發展中賺取巨額盈利；
- (f) 以往的多宗個案顯示，個別宗教機構一直與地產發展商合作，把「政府、機構或社區」用地改作住宅用途，以賺取可觀利潤，當中的例子包括佑寧堂和聖公會聖基道兒童院用地的住宅發展。另一近期的例子是擬把沙田神召會的香港聖經研習中心重建作住宅用途，但該項建議被城規會拒絕；
- (g) 香港聖公會提交的保育建議方案並不專業，強差人意，原因是香港聖公會只會保留舊聖公會基恩小學這座二級歷史建築物的外牆；
- (h) 擬議的醫院發展項目本身有嚴重的技術問題，包括土力、環境、交通和視覺方面的問題，而香港聖公會並未就這些問題提交可行的技術評估；
- (i) 擬議醫院發展項目的諮詢不足。香港聖公會一名負責人曾向他表示不會諮詢教友，因為他們並非這個項目的持份者。此外，有關方面亦沒有妥為諮詢中西區區議會及區內居民；
- (j) 現代文物保育着重全面保育文物古蹟地點的建築物、氛圍及文化。有關例子包括保育薄扶林村和灣仔藍屋。前港中醫院採用了包浩斯建築形式，與灣仔及中環街市的建築形式相似，應予保存。此外，未被評級的建築物不等於沒有保育價值。舉例說，

前美利大廈及元創坊都是值得保存的地方。因此，有關保育主教山一事，應參照保育政府山的做法，全面保育整個範圍。政府亦應考慮收回具有重要文物價值的私人土地，以求更妥善地保育這些地方；

- (k) 他提出五項要求，包括：(i)香港聖公會撤回興建私家醫院的建議；(ii)成立獨立調查委員會，調查有關濫用城市規劃機制，將「政府、機構或社區」用地改為其他用途以謀取暴利的個案；(iii)將具歷史價值的地點歸還給香港市民；(iv)改革過時的古蹟文物保育政策；以及(v)申請將主教山及政府山列入世界文化遺產。

[何立基先生此時離席。]

### R 3—香港外國記者會

47. John Christopher Slaughter 先生提出要點如下：

- (a) 他代表香港外國記者會的董事會及會員發言。香港外國記者會自一九八二年起佔用舊牛奶公司倉庫部分範圍。該倉庫為一級歷史建築物，位於下亞厘畢道主教山對面；
- (b) 雖然外國記者會只是該幢建築物的租戶，但仍投放了大量資源維修保養該建築物。他們積極投入社會事務，經常舉辦不同講座，對該區有強烈的歸屬感；以及
- (c) 促請城規會不要批准主教山的「寓保育於發展」項目，因為有關項目會對周邊地區的文物古蹟、特色及環境帶來長遠和非常負面的影響。

### R 25 / C 17—華昌大廈業主立案法團

C 7—Brewer, John Robert

C 18—Midgley, Jonathan Nicholas

48. Midgley, Jonathan Nicholas 先生借助實物投影機提出要點如下：

- (a) 他質疑為何教會(即香港聖公會)作為宗教機構會建議興建私家醫院，而且選址還是具有歷史價值的地方。似乎教會並非以造福社會為宗旨，而是希望透過發展私家醫院來獲取豐厚利潤；
- (b) 教會有很多物業和土地儲備，長久以來透過物業發展賺取龐大的利潤。教會的慈善機構身分成疑，其稅務問題亦有待終審法院作出判決；
- (c) 興建私家醫院的需要成疑，因為嘉諾撒醫院距離申述地點只有 900 米(步行約九分鐘)。此外，嘉諾撒醫院的平均病牀佔用率一直下跌，二零一七年的病牀佔用率只有 39%。直至目前為止，沒有相關人士提供資料證明有需要在該用地興建私家醫院；
- (d) 該區交通嚴重擠塞，而擬議醫院發展所增加的交通流量會令現有問題進一步惡化。此外，施工期間太長會對周邊環境帶來負面影響；
- (e) 雖然反對擬議醫院發展，但歡迎教會採用原來的建議，即在現有建築物內闢設診所；以及
- (f) 促請城規會不要因為任何壓力而批准興建擬議私家醫院，並請城規會果斷行事，尋找解決方法，令這樣具有重要歷史意義的地方不至遭受破壞。

[廖凌康先生此時離席。]

R27—伍凱欣

C12—莫德華

49. 伍凱欣女士作出陳述，要點如下：

- (a) 在最近的中西區區議會會議上，曾討論有關香港聖公會的「寓保育於發展」方案，全體區議員從不同

角度反對這個方案。例如，並無交通影響評估報告可證明擬議發展不會對區內交通造成負面影響，以及擬議發展所造成的視覺影響令人難以接受；

- (b) 區內居民對保育問題的意識逐漸提高，這從居民要求全面保存政府山一事中可見一斑。由於中區是全港最早有人定居和發展的地區，具有獨特歷史意義，而且擁有大量文物古蹟地點，因此為顧及我們的後代，實應更妥善保存此區；
- (c) 新一屆的中西區區議會建議，把整個地區予以保存，成為歷史專區，其中政府山及主教山將成為這個歷史專區的重要元素。倘城規會批准擬議的醫院發展項目，會對這個歷史專區造成不可逆轉的破壞；以及
- (d) 中西區區議會不反對在該區提供醫療服務。倘香港聖公會希望繼續把這個想法付諸實行，應修訂「寓保育於發展」方案，並應充分諮詢區內居民。

R28—中西區區議員鄭麗琼

C11—莫艾琳

50. 鄭麗琼女士作出陳述，要點如下：

- (a) 她畢業於香港聖公會轄下的小學，而她的子女亦於聖公會基恩小學畢業；
- (b) 「保育中環」是中西區區議會會議的常設議程項目。在二零一二至二零一五年和二零一六至二零一九年兩屆的區議會，每屆均為此舉行超過 20 次會議，但香港聖公会的代表一共只出席過三次會議，向區議員簡介申述地點的「寓保育於發展」方案。此外，香港聖公會並無向中西區區議會提供詳細資料，包括任何技術評估，以供討論和考慮；
- (c) 雖然文件曾提及中西區區議會已獲諮詢，但須留意的是，提議醫院項目並未在中西區區議會作全面商

議，亦未得到區議會同意。14名現任民選中西區區議員已提交呈請書，要求香港聖公會及發展局擱置擬議醫院項目。鑑於「寓保育於發展」方案會在新一屆的中西區區議會內討論，故城規會不應在此時批准有關計劃；

- (d) 擬議發展規模龐大，而且鄰近香港禮賓府，預料擬議發展項目在落成後，會令香港禮賓府顯得較為矮小。情況有如建於羅便臣道的嘉兆臺把香港嘉諾撒仁愛女修會教堂完全遮擋；
- (e) 根據她先前保育甘棠第以設立孫中山紀念館的經驗，採用由下而上的方式對保留文物古蹟地點甚為重要。鑑於中區文物建築物的重要性，她將竭力保護每項建築物；
- (f) 由皇后像廣場至香港動植物公園，以及由花園道至雲咸街一帶所涵蓋的範圍，是整個香港舊城區的核心，具保存價值。不論擬議醫院發展項目建築形式如何，如准許把建築物高度限制訂為主水平基準上135米，會對舊城區的核心造成嚴重破壞；以及
- (g) 較為理想的方案是保留前港中醫院，並將之改裝成診所，為區內居民提供服務。此外，應加以善用橫跨申述地點地下的多條隧道，以減少來往申述地點的交通流量。

51. 會議於下午十二時五十分休會午膳。

[潘永祥博士、伍穎梅女士、余烽立先生及林兆康先生此時離席。]



52. 會議於二零一九年十二月六日下午二時恢復進行。

53. 下列委員和秘書出席了恢復進行的會議：

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

張孝威先生

符展成先生

邱浩波先生

陳福祥博士

雷賢達先生

楊偉誠博士

袁家達先生

簡兆麟先生

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

黃幸怡女士

郭烈東先生

劉竟成先生

羅淑君女士

伍灼宜教授

吳芷茵博士

黃煥忠教授

余偉業先生

民政事務總署總工程師(工程)  
區英傑先生

環境保護署副署長(1)  
區偉光先生

地政總署助理署長(區域 1)  
黃善永先生

規劃署署長  
李啟榮先生

**議程項目 4(續)**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

考慮有關《中區分區計劃大綱草圖編號 S/H4/17》的  
申述和意見

(城市規劃委員會文件第 10599 號)

---

[會議以英語及廣東話進行。]

**簡介和提問部分(續)**

54. 以下的政府代表、申述人、提意見人和他們的代表獲邀  
到席上：

**政府的代表**

**規劃署**

顧建康先生 — 港島規劃專員

何盛田先生 — 高級城市規劃師／港島 4

**發展局**

任浩晨先生 — 文物保育專員

李祖兒女士 — 助理秘書長(文物保育)3

**運輸署**

張國輝先生 — 高級工程師/南區及山頂

**申述人、提意見人和他們的代表**

R 1 – 政府山關注組

R 4/C 2 – 陳淑莊

R 5/C 3 – 李綽晞

C 20 – 麥衍成

李禮賢先生 ] 申述人及提意見人的代表

陳慕然女士 ]

羅雅寧女士 — 提意見人，以及申述人及提意見

人的代表

R 2 – 基恩小學校友會關注組

R 14 – 麥衍成

R 15 – 梁達遜

R 16 – 羅偉豪

C 21 – 方偉祺

麥衍成先生 – 申述人，以及申述人及提意見人的代表

R 29 / C 4 – Mary Mulvihill

C 16 – 尖沙咀居民關注組

Mary Mulvihill 女士 – 申述人，以及提意見人及提意見人的代表

R 31 – 香港聖公會基金(下稱「香港聖公會」)

香港聖公會 –

管浩鳴牧師 ] 申述人的代表

吳子豪先生 ]

李子林先生 ]

城市規劃顧問有限公司 –

曾思蒂女士 ]

何倩凝女士 ]

廖宜康國際有限公司 –

廖宜康先生 ]

楊道禮建築師事務所有限公司 –

楊書朗先生 ]

R 32 – 浦炳榮

浦炳榮先生 – 申述人

C 5 – 羅雅寧

C 14 – Roger Leslie Christian Emmerton

羅雅寧女士 – 提意見人及提意見人的代表

C 13 – 莫蘭妮

葉錦龍先生 提意見人的代表

C15 – 許智峯

許智峯議員

提意見人

C19 – 謝俊興

謝俊興先生

提意見人

55. 主席歡迎各申述人及提意見人繼續出席就有關《中區分區計劃大綱草圖編號 S/H4/17》(下稱「分區計劃大綱草圖」)的申述和意見所舉行之聆聽會，並鼓勵他們留在席上參與答問部分。

R29/C4 – Mary Mulvihill

C16 – 尖沙咀居民關注組

56. Mary Mulvihill 女士借助實物投影機作出陳述，要點如下：

- (a) 根據有關《中區分區計劃大綱核准圖編號 S/H4/16》擬議修訂的城市規劃委員會文件第 10536 號，該區的醫院病牀短缺 59.5 張，但是根據有關考慮《中區分區計劃大綱草圖編號 S/H4/17》申述及意見的城市規劃委員會文件第 10599 號(下稱「文件」)，醫院病牀短缺 801 張，而該數字是以中西區為計算基礎。當局為了支持香港聖公會的醫院發展方案，人為操控了有關數字；
- (b) 申述地點內的歷史建築物已空置多年。由於這是中區唯一一幅可容納額外設施的「政府、機構或社區」用地，該地點應用作提供社區服務，除服務中區居民外，還應包括在中區工作的人。香港聖公會提出的私家醫院方案似乎並非為廣大市民而設的；
- (c) 香港聖公會指擬建私家醫院會為普羅大眾提供可負擔的病牀。不過，數字顯示，在二零一八至一九年度的冬季服務高峰期間，從公立醫院轉介至私家醫院的病人數目僅為 16 人。擬議私家醫院會否為廣大市民提供服務，令人存疑；

- (d) 根據文件附件所載的政府、機構或社區設施列表，中西區的長者服務缺乏。建議在申述地點設立一間地區康健中心(類似葵青地區康健中心)，或者一間為體弱病人而設的療養院；
- (e) 在香港的總人口中，只有 10% 會使用私家醫院服務。據計算所得，中區嘉諾撒醫院所提供的 175 張病牀足以為該區人口提供服務。此外，依照中西區、灣仔區、東區及南區的規劃人口計算，這些地區有 392 張剩餘病牀。因此，沒有理據支持在中區開設另一間私家醫院；
- (f) 與之相反，新界缺乏私家醫院。由於新界人口急速增長，新的私家醫院可設於新界，應付所需。此外，倘新的私家醫院設於機場或港珠澳大橋附近，將有助推動醫療旅遊，同時亦可為新界居民創造就業機會，縮減車程；以及
- (g) 申述地點建有多座歷史建築物(例如會督府)，屬本港的地標。礙於申述地點的地下情況不詳，如開展挖掘工程，部分建築物可能會因而倒塌。申述地點的有形文物價值應與周圍環境一併保留。

### R 31 — 香港聖公會

57. 管浩鳴牧師、廖宜康先生、曾思蒂女士及楊書朗先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 香港聖公會在過去 170 年一直為香港有需要人士提供教育、社區及醫療服務。前港中醫院為草根階層提供可負擔的醫療服務。香港聖公會非常珍惜申述地點現存的歷史建築物，例如會督府。會督府以往曾是主教的居所，所以過往不會對外開放。但是，根據發展方案，這些歷史建築物會在活化後對外開放；
- (b) 擬議發展是一間非牟利醫院，三分之一的醫院病牀將會預留給使用可負擔的醫療套餐計劃的病人。擬

議醫院位於中區，方便集中在該區的私家醫生於擬建醫院為有需要人士提供義診服務；

- (c) 將會為擬議私家醫院成立一個基金。醫院的盈利(如有的話)會用於補助申述地點現存歷史建築物的保育工作，以及為草根階層提供基本醫療護理服務。目前，香港聖公會已向政府提出發展方案，建議將前聖基道兒童院的建築改建成長者家居護理中心。雖然部分申述人質疑香港聖公會會藉這些重建項目獲利，但是香港聖公會作為一個宗教性質的非牟利組織，相信他們所提出的項目可造福社羣；
- (d) 擬建醫院項目已定期在中西區區議會討論。倘區議會作出正式邀請，香港聖公會願意出席有關會議。與此項目相關的技術評估正在擬備中。待當局確定申述地點的發展限制後，該等技術評估便可作出定稿；
- (e) 教堂禮賓樓原本並不屬於已評級歷史建築物，但教會自發提出將該建築保留下來，最後教堂禮賓樓被評為一級歷史建築物。目前的項目不單是為了保育歷史建築物，亦是為了在申述地點提供公共空間，讓市民使用；
- (f) 由於申述地點受到實際環境所限，施加建築物高度限制會對醫院發展造成莫大的挑戰。位於東京的丸之內大廈便是一個好例子，說明歷史建築物非但可以與新的高樓大廈結合，還可設有公共休憩用地。同樣地，擬建醫院不會破壞該地區的氛圍，同時讓香港聖公會有機會打造一個揉合歷史保育與公共空間的頂級地區；
- (g) 擬建醫院大樓限在一個細小的覆蓋範圍內，提供一間醫院最基本的病牀數目，同時亦會採用懸臂式設計，以增加實用率。醫院的樓底高度與現有其他醫院的樓底高度相若。至於闢設地下停車場的土力問題，香港聖公會曾參考一些過往計劃的資料，但有

需要進行進一步的土力工程勘探，以確定發展方案的詳情；

- (h) 香港聖公會建議把香港聖公會建築羣北部和南部的建築物高度限制分別由主水平基準上 135 米放寬至主水平基準上 150 米，以及由主水平基準上 80 米放寬至主水平基準上 100 米，此舉可讓建築設計更為靈活，尤其是當不能於北部挖掘三層地庫，以及面對不得加大覆蓋範圍的限制。申述地點的南部有兩幢未獲歷史建築物評級的建築物，即上亞厘畢道的愛福樓及萊利樓。這兩幢建築物在現階段沒有任何重建計劃。若這兩幢建築物將來重建為日間護理中心或安老院舍，採用主水平基準上 100 米這個較為寬鬆的建築物高度限制，可讓設計更靈活，以符合現代建築的要求；以及
- (i) 香港聖公會提出這個計劃有兩大目標，即文物保育和興建一所提供最少 274 張病牀的醫院，以應付社會所需。希望城規會珍惜香港聖公會所付出的努力，以及繼續在申述地點服務社區的使命。

### R32 – 浦炳榮

58. 浦炳榮先生作出陳述，要點如下：

- (a) 申述地點原本沒有任何建築物高度限制。由於香港聖公會計劃在申述地點進行重建，興建一所非牟利醫院，而不是作住宅或其他牟利發展用途，因此不應在申述地點施加建築物高度限制。城規會在考慮其計劃時，應審視有關計劃的適切性、社會效益，以及是否能滿足社會需要；
- (b) 由於擬建的私家醫院將屬一項自負盈虧的項目，發展的規模和設施須符合某些基本門檻。若在申述地點施加建築物高度限制，醫院日後為回應社區需要而進行擴建時會受到局限；



- (c) 部分人士反對在申述地點進行擬議的私家醫院發展，但對在申述地點興建一所公立醫院則表示支持。從土地用途規劃的角度來看，醫院屬公立或私家性質，不應是問題；以及
- (d) 作為一所非牟利醫院，這項目所得盈利(如有的話)會用於香港聖公會所提供的其他服務上。

### C13 – 莫蘭妮

59. 葉錦龍先生作出陳述，要點如下：

- (i) 他是中西區區議會候任議員，曾任二零一六至一七年度中西區區議會交通及運輸委員會增選委員；
- (j) 他強烈反對香港聖公會的計劃。有關項目已在中西區區議會會議席上討論二十多次。當中，香港聖公會只出席了兩至三次會議，而且沒有按中西區區議會的要求提供具體資料或數據。他認為城規會只應在所有相關資料齊備時才就建議作出決定；
- (k) 香港聖公會聲稱有關計劃的目的，是興建一所非牟利醫院。不過，所賺取的利潤是否會按照香港聖公會「非以役人，乃役於人」的宗旨使用，令人存疑；
- (l) 參考南華早報二零一八年七月二十六日的報道，主水平基準上 135 米的建築物高度限制看來是專為香港聖公會而設的。申述地點本身具歷史價值，城規會應重視在不同公眾諮詢工作中所收集到的公眾意見；
- (m) 由於醫護人員短缺，南區的醫院病牀超過半數未被使用。此外，港島區的私家醫院超過六所，但新界區的私家醫院數目卻少得多。新建的私家醫院是否應設於港島中區，實在值得商榷；以及

- (n) 香港聖公會提出的私家醫院項目，不能與申述人在申述中所陳述的東京丸之內大廈相提並論，原因是沒有新的發展項目建於丸之內文物建築物之上。另外，「寓保育於發展」的概念已過時。委員應考慮保育整個具歷史意義的地區，而並非只單單保育個別建築區段。

#### C 5—羅雅寧

#### C 14—Roger Leslie Christian Emmerton

60. 羅雅寧女士作出陳述，要點如下：

- (a) 香港聖公會建議在地標性用地上興建高聳的醫院實屬荒謬。以大館為例，該處曾有一些歷史建築物(例如第四座)因興建新建築物而受到破壞。眾所周知，這幅地形傾斜的用地有土力問題(包括水土流失)，而且用地下面建有防空隧道，但卻沒有就擬議用途進行土力評估。以市區重建局在永利街一個樓高 30 層的重建項目為例，該項目的土力評估顯示，進行挖土工程或會引致土地下陷或沉降。考慮到土力問題和該區唐樓羣的歷史價值，項目倡議人最終同意撤回有關建議；
- (b) 城規會在決定是否將香港聖公會建築羣北部的建築物高度限制訂為主水平基準上 135 米前，應先要求香港聖公會擬備相關報告(包括土力評估報告)以支持其建議；
- (c) 14 名現任及候任中西區區議員已聯署反對於申述地點進行擬議醫院項目，並要求香港聖公會撤回有關計劃；以及
- (d) 她促請城規會不要接納香港聖公會提出進一步放寬建築物高度限制的申述。城規會接納她們的申述會較為恰當，即把建築物高度限制由主水平基準上 135 米改為主水平基準上 80 米，以保存整個歷史地區。

61. 規劃署的代表、申述人、提意見人及他們的代表已完成陳述，會議進入答問部分。主席解釋，委員將會提問，而主席會請申述人、提意見人、他們的代表及／或政府的代表回答。不應把答問部分視為與會者向城規會直接提問或各方彼此盤問的場合。

62. 主席邀請港島規劃專員進一步闡述對分區計劃大綱圖的修訂，而這些修訂應是這次聆聽會討論的重點。她亦請港島規劃專員解釋對申述地點施加的建築物高度限制是否適用於申述地點的所有發展，抑或只適用於有關醫院發展。

63. 規劃署港島規劃專員顧建康先生回應指，中區分區計劃大綱草圖於二零一九年五月二十四日展示，涉及兩項修訂，即對香港聖公會建築羣用地的北部和南部分別施加主水平基準上 135 米和 80 米的建築物高度限制。香港聖公會建築羣用地劃為「政府、機構或社區」的土地用途地帶維持不變。換言之，用地北部任何新發展的建築物高度不得超出主水平基準上 135 米，南部的發展則不得超出主水平基準上 80 米。他請委員留意，「醫院」是「政府、機構或社區」地帶內的第一欄用途，屬於經常准許的用途。

64. 主席多謝港島規劃專員作出解釋，並請委員提問。

65. 主席備悉許智峯議員(C15)及謝俊興先生(C19)於答問部分進行期間到席。由於他們出席了上午部分的會議，但仍未作出口頭陳述，主席邀請他們作出陳述，有關內容撮述如下：

#### C19—謝俊興

66. 謝俊興先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他是藝穗會的總監及創辦人，過去 30 年一直在香港聖公會建築羣對面的地方工作。他曾使用港中醫院的服務，並憶述該醫院因為醫療人員不足及香港聖公會索取昂貴的租金而無法繼續運作；
- (b) 主水平基準上 135 米高的醫院所造成的屏風效應會對藝穗會造成負面的視覺及空氣流通影響；

- (c) 過往曾有一宗關於西洋會所的訴訟案件，因為未有事先進行土力測量的原因，最終不能發展一個原已規劃的地庫停車場。在沒有提前進行土力評估的情況下，於香港聖公會建築羣規劃一幢 25 層建築物（包括三層地庫）的做法不切實際；以及
- (d) 相對於興建一間大型醫院，在申述地點關設一間診所服務市民大眾會較為合適。

### C15—許智峯

67. 許智峯議員作出陳述，要點如下：

- (a) 擬議醫院不僅會為中區居民提供服務，更會服務全港居民，因此會加重該區的交通負荷。中西區區議會曾要求香港聖公會就此項目提交交通影響評估，但在過往的區議會會議中，香港聖公會只提供了一幅平面圖，展示擬在有關用地興建樓高 22 層的建築物；
- (b) 在中區興建私家醫院並不恰當，因為存在很多變數和風險。沒有理據支持擬議發展；
- (c) 在二零一九年十一月當選的 15 名中西區區議員中，有 14 名反對香港聖公會的建議；
- (d) 規劃署於二零一九年五月就申述地點北部的建築物高度限制提出了兩個方案，供城規會考慮，分別為主水平基準上 120 米或 135 米，但沒有解釋這兩個方案背後的理念為何。主水平基準上 135 米的建築物高度限制似乎是為香港聖公會的項目度身訂做；
- (e) 香港聖公會擬設 293 張病牀的私家醫院項目，似乎是一宗為了取得減免地價優惠而進行的交易；以及
- (f) 規劃署表示擬議發展不會造成負面的視覺影響。不過，所選定的觀景點（例如山頂）與申述地點相距甚

遠。沒有理據支持批准把建築物高度限制訂為主水平基準上 135 米。

68. 答問部分於兩名提意見人作出陳述後恢復進行。

#### 技術評估

69. 委員提出下列問題：

- (a) 在決定修訂分區計劃大綱圖以施加建築物高度限制時，是否必定要進行技術評估；以及有否就把申述地點建築物高度限制訂為主水平基準上 135 米和 80 米進行任何技術評估；
- (b) 城規會是否可以要求香港聖公會就擬議醫院發展提交技術評估，尤其是在土力、通風和交通方面；以及
- (c) 香港聖公會會否向城規會提交技術評估報告，因為該會表示已掌握一些初步評估結果。

70. 港島規劃專員顧建康先生表示，目前對中區分區計劃大綱草圖所作的修訂只涉及施加建築物高度限制。有關方面已進行視覺評估，讓城規會委員了解申述地點的擬議發展項目與附近環境之間的三維關係。由於有關修訂不涉及改變土地用途地帶，因此沒有進行其他技術評估。

71. 文物保育專員任浩晨先生補充說，香港聖公會須就醫院用途向地政總署申請修訂契約。屆時，香港聖公會將須提交各項必需的技術評估報告(如有的話)，而有關的評估結果必須符合各相關政府部門的要求。在此情況下，項目倡議人應就擬議發展的所有部分(包括醫院及其他宗教機構用途)，提交全面的交通影響評估報告，以供審核。香港聖公會亦已委聘文物古蹟顧問制訂保育建議方案。在修訂契約階段，當有相關的技術評估結果時，會進一步諮詢中西區區議會。有關契約修訂將須得到行政長官會同行政會議批准。

72. R31 的代表管浩鳴牧師和曾思蒂女士表示已展開多項初步技術評估。不過，由於當局或會對申述地點施加新的發展限制(包括在分區計劃大綱圖上加入建築物高度限制)，該些評估仍在進行中，尚未完成。香港聖公會屬非牟利機構，而且擬發展的是一家醫院而並非物業發展項目。香港聖公會沒有資源就不同發展限制的方案進行技術評估。分區計劃大綱圖對申述地點所施加的發展限制一經確定後，相關評估亦會相應作出最後定稿，香港聖公會會向相關政府部門提交評估結果，以供考慮。

73. 關於提交技術評估報告方面的規定，C13 的代表葉錦龍先生指出，有關略為放寬西區已婚警察宿舍的建築物高度限制的第 16 條規劃申請，申請人已提交多份技術評估報告，包括交通影響評估和初步環境檢討。同樣地，香港聖公會也應向城規會提交技術評估報告，以提供理據支持擬建醫院的建築物高度。

74. 主席繼而詢問，所引述的第 16 條申請是否適用於分區計劃大綱圖目前的修訂。規劃署署長李啟榮先生解釋，略為放寬西區已婚警察宿舍的建築物高度限制涉及一幅第 16 條申請的用地，當局是根據該項計劃的個別情況作出考慮。目前的修訂涉及在分區計劃大綱圖上施加建築物高度限制，而申述地點先前沒有建築物高度限制，因此兩者的情況不盡相同，而且涉及《城市規劃條例》(下稱「條例」)下的不同程序。目前對分區計劃大綱圖所作的修訂並不涉及改變土地用途，亦非與任何指定的發展計劃有關。

#### *土力方面*

75. 一名委員詢問，香港聖公會有否就申述地點的擬議醫院用途進行土力評估。

76. R31 的代表曾思蒂女士回應說，按照一般做法，土力評估只會在詳細設計階段才進行。R31 的代表管浩鳴牧師補充說，香港聖公會已進行一些土力方面的初步評估。不過，香港聖公會仍未提交這些評估結果，須經全面的土力評估中再作核實。倘申述地點的建築物高度限制得到確認，香港聖公會隨即會進行全面的評估。倘若，初步評估顯示興建三層的地庫有問

題，香港聖公會希望提出把申述地點北部的建築物高度限制放寬至主水平基準上 150 米的申請。

### 交通方面

77. 關於擬建的醫院的交通安排／影響，委員提出以下問題：

- (a) 申述地點內的泊車安排和所設的上落客貨車位是否足以避免車輛排隊至公共道路；
- (b) 會否對該區的交通造成任何影響／問題；以及
- (c) 在估計該建議所造成的交通影響時，所採用的人口（包括員工和病人）數字為何。

78. 曾思蒂女士(R31 的代表)補充說，香港聖公會已進行初步的交通影響評估。評估結果顯示，實施有關交通措施後，周邊道路有足夠容量應付醫院帶來的車流。現時申述地點外道路的雙行泊車問題可透過執法解決。

79. 文物保育專員任浩晨先生借助實物投影機向委員展示一幅圖，闡釋申述地點內救護車與其他車輛的上落區安排。他重申，發展局提交予中西區區議會二零一八年三月會議討論的文件(為公開文件)已夾附該圖。城規會在二零一九年五月討論該建議對《中區分區計劃大綱核准圖編號 S/H4/16》作出的修訂時，規劃署亦有向城規會提供上述資料，以供參考。該圖顯示，申述地點內設有迴轉空間，讓車輛駛落靠近下亞厘畢道的地庫停車場。申述地點內設有多個上落客貨車位，包括三個供救護車使用的泊車位和兩個供的士／私家車使用的泊車位。至於交通措施，香港聖公會建議離開的車輛只可右轉，由下亞厘畢道駛往花園道。車輛出入口將設於下亞厘畢道(即申述地點的東面界線)，而主要行人出入口則擬設於己連拿利，以分隔車流和人流。

80. 至於會否對該區的交通造成任何影響／問題方面，運輸署高級工程師／南區及山頂張國輝先生回應時表示，香港聖公會一直有與運輸署商討這方面問題，並向運輸署提供了初步交

通影響評估結果。評估結果顯示，車輛將主要經由下亞厘畢道、紅棉路和花園道進出擬建的醫院，該等道路有足夠容量應付擬建的醫院所產生的車流。堅道、己連拿利、雪廠街和雲咸街現時的交通擠塞情況是因違例泊車所致，運輸署正與警方緊密合作，致力解決有關問題。不過，出入該醫院的車輛大多不會途經該等交通擠塞的道路。

81. 關於委員問及進行初步評估時估計醫院所產生的交通流量的問題，高級工程師／南區及山頂張國輝先生回應說，香港聖公會參考了香港島一個有相應比例病牀和門診服務的類似私家醫院發展項目。估計的數字已計及由醫院員工所產生的行車架次。上述評估方法可以接受。

82. 一名委員詢問有關的城市規劃委員會文件有沒有夾附文物保育專員展示的那幅申述地點內交通安排示意圖。該委員亦質疑這項資料是否可在會議席上提出。港島規劃專員顧建康先生回應說，有關的城市規劃委員會文件沒有夾附那幅圖，但正如文物保育專員所述，中西區區議會文件載列了那幅圖。Mary Mulvihill女士(R29／C4及C16的代表)質疑委員提出有關交通影響的問題是否應由發展局的代表(文物保育專員)回答。Ian Brwonlee先生(R1、R4、R5、C2、C3和C20的代表)反對發展局和運輸署的代表在會上提出新的交通資料。他指政府在會上首次公開香港聖公會的初步交通影響評估結果，這對申述人不公。主席不同意申述人提出的上述反對意見，並解釋發展局的文物保育專員及其屬下團隊負責統籌這個「寓保育於發展」項目，而政府人員在會上提出有關資料是為了回應委員的提問。此外，申述人／提意見人和政府代表均可提供資料、闡釋評估內容，以及回應委員的提問。委員會根據有關資料，自行作出判斷。

#### 視覺方面

83. 一些委員提出以下問題：

- (a) 進行視覺評核時，為何沒有評估從申述地點北面、西北面和東北面眺望的情況，以及是否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」來選定觀景點及進行評估；以及

- (b) 鑑於一些申述人指藝穗會和蘭桂坊亦屬熱門旅遊點，該兩處地方是否也應選為觀景點。

84. 港島規劃專員顧建康先生回應如下：

- (a) 一如城市規劃委員會文件第 10536 號所解釋，該項視覺評核根據城市規劃委員會規劃指引編號 41 的要求，選定了 8 個觀景點取景製成電腦合成照片，以顯示擬議發展在不同水平的建築物高度限制下所造成的視覺影響。當中包括兩個策略性觀景點(分別為山頂和啟德發展區海濱長廊)和 6 個區內觀景點(公眾容易到達的主要行人樞紐／受歡迎的地點／歇息地點)。由於申述地點北面、西北面和東北面高樓大廈林立，以致無法從該等地方看到申述地點，因此沒有挑選該些地方為觀景點；以及
- (b) 藝穗會位處於一級歷史建築物內，可以是一個區內觀景點，在該處取景製成電腦合成照片。不過，觀景點如與擬議發展距離太近，則對於評估擬議發展的視覺影響來說，未必是一個具代表性的地點。蘭桂坊雖然是著名的遊客區，但位於聖公會建築羣下方，不能從該處看到擬議發展。

#### 土地事宜／發展權

85. 委員提出以下問題：

- (a) 香港聖公會建築羣的土地契約是否訂有任何建築物高度限制及其他特定限制；以及
- (b) 對申述地點施加建築物高度限制會否剝奪土地擁有者的發展權。

86. 港島規劃專員顧建康先生回應說，申述地點由香港聖公會基金根據政府租契持有。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；限制改建、加建、拆卸或重建的條款；以及樹木保護條款。租契規定，倘事前得到總督(現為行政長官)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。該等資料由地政總署提供，並已載於城市規劃委員會文件第 10536 號。主席補充說，關於布局和高度的條款是上一代契約的標準條款，與分區計劃大綱圖施加的法定建築物高度限制不同。在契約中訂定關於布局和高度的條款，讓政府可考慮與布局和高度相關的事宜，但契約並沒有訂明高度上限或其他規範。須取得行政長官會同行政會議批准才能進行契約修訂的規定屬於一項行政措施，而分區計劃大綱圖施加的建築物高度限制則屬於一項法定要求，兩者有所不同。

87. 管浩明牧師(R31 的代表)表示，契約除了有一幅圖標示當時的建築物及它們的用途外，基本上沒有訂明任何明確的發展限制。

88. 關於發展權問題，港島規劃專員顧建康先生解釋，法庭就希慎一案的裁決(即希慎興業有限公司及另七人對城市規劃委員會(終院民事上訴 2015 年第 21 號))認為，城規會可在有合理理由和規劃理據下，對私人物業施加與規劃相關的限制。如施加的限制在法律上受到挑戰，則會由法庭裁定有關限制是否符合相稱性原則。顧先生進一步表示，城規會在申述地點施加建築物高度限制之前，已充分考慮有關情況。申述地點涉及先前政府山關注組提交的一宗改劃申請。城規會知悉香港聖公會有計劃重新發展申述地點，於是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。為回應城規會的要求，規劃署就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。二零一九年五月十日，城規會考慮城市規劃委員會文件第 10536 號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。二零一九年五月二十四日，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》。擬議建築物高度限制可滿足香港聖公會的重建計劃在建築物高度方面的需要。因此，擬議建築物高度限制相當合理，而且符合法庭就希慎一案所作的裁決。

### 保育事項

89. 委員就保育事宜提出以下問題：

- (a) 擬議發展是否符合中區的整體保育策略；
- (b) 如何界定及保存香港聖公會建築羣的歷史氛圍；
- (c) 如何保留舊聖公會基恩小學的歷史價值；以及
- (d) 政府會否為保存香港聖公會建築羣內的歷史建築物提供資助。

90. 文物保育專員任浩晨先生回應如下：

- (a) 二零零九年，政府宣佈「保育中環」措施(包含八個具創意的項目)，以保存中環重要的文化、歷史及建築特色，包括荷李活道前已婚警察宿舍(現為元創方)、中區警署建築羣(大館)、前中區政府合署、中環街市、中環新海濱、前法國外方傳道會大樓、美利大廈及香港聖公會建築羣；
- (b) 鑑於香港聖公會建築羣內各建築物的特色和狀況各異，純粹為了保持建築羣的歷史氛圍而保存所有建築物(不論其是否歷史建築物)及禁止任何新發展，實屬不切實際。以大館為例，大館由 16 幢歷史建

築物及兩幢全新大樓組成，所有歷史建築物以建築羣形式集體保存。根據香港聖公會的方案，香港聖公會建築羣內 11 幢建築中，四幢已評級的歷史建築物會原址保存，而其他一些現有的建築，則會由新的建築物取代，讓香港聖公會有地方提供宗教及社區服務和開設一間私家醫院。為保存氛圍，新的發展項目應顧及該處的歷史建築物；

- (c) 屬二級歷史建築物的舊基恩小學校舍將會保存，全部外牆都會保留，只會按需要在其內部稍作改動。須注意的是，在二零零七年，該建築物的內部曾作大型改動；以及
- (d) 獲評為歷史建築物及已宣告為古蹟的私人物業的維修保養工作，主要由物業的擁有人負責。古物古蹟辦事處及文物保育專員辦事處會向擁有人提供關於文物保育方面的意見。

91. 管浩鳴牧師(R31 的代表)補充說，由於規定須保留四棟歷史建築物，擬建的醫院的覆蓋範圍受到局限，新的建築物亦難以進一步後移。

92. 對於一名申述人／提意見人提及關於大館第四座的問題，文物保育專員任浩晨先生回應時表示，大館第四座是以灰磚配中式瓦頂建成，建築風格／方法與香港聖公會建築羣現有的建築物不同。第四座倒塌並不是附近新建築物的挖掘工程引致，也許是因其本身保育工程不當而造成。任先生亦表示，發展局一直有參與每兩個月一次的中西區區議會會議，匯報「保育中環」項目的進展情況。發展局會繼續向中西區區議會匯報「保育中環」項目(包括香港聖公會建築羣)的最新發展。

*香港聖公會的「寓保育於發展」方案*

93. 委員提出下列問題：

- (a) 萊利樓和愛福樓是否用作住宅；以及

- (b) 為何香港聖公會只在重建項目完成後才開放該些歷史建築物供公眾遊覽。

94. 管浩鳴牧師(R31 的代表)作出回應，重點如下：

- (a) 萊利樓和愛福樓以前是住宅樓房。香港聖公會打算把這兩棟建築樓房重建或活化作相同住宅用途；以及
- (b) 會督府先前是會督的住所，不向公眾開放。倘「寓保育於發展」方案得以落實，會督府會開放予公眾遊覽。聖保羅堂一向開放，是讓公眾禮拜的教堂。

### 建築物高度

95. 委員提出下列問題：

- (a) 建築物高度限制如何影響香港聖公會建議日後的發展，以及香港聖公會要求把申述地點北面和南面部分的建築物高度限制分別放寬至主水平基準上 150 米和 100 米的理據為何；以及
- (b) 一些申述人要求把整個申述地點的建築物高度限制收緊至主水平基準上 80 米的理據為何。

96. 管浩鳴牧師(R31 的代表)回答說，香港聖公會建議把北面部分的建築物高度限制放寬至主水平基準上 150 米，是要讓現時擬建總樓高 25 層的醫院(包括三層地庫)在設計上具靈活性。倘申述地點的挖掘工作不可行，地庫各層的樓面空間便須移上地面，因此需要較高的建築物高度，以容納擬議樓高 25 層的醫院。關於南面部分，同樣地，把建築物高度限制訂為主水平基準上 100 米，可讓萊利樓和愛福樓重建項目在設計上具靈活性，以符合住宅樓宇的最新建築規定。

97. Ian Brownlee 先生(R1、R4、R5、C2、C3 和 C20 的代表)解釋說，參考南面部分的主水平基準上 80 米的建築物高度限制及申述地點內現有建築物的高度(介乎主水平基準上 51 米至主水平基準上 78.2 米之間)，把北面部分的建築物高度限制

同樣訂為主水平基準上 80 米，實屬恰當。此舉讓現有非歷史建築物在重建後高度可增加 20 米，俾使「政府、機構或社區」用地內的所有許可使用途在設計上具充分的靈活性。羅雅寧女士 (C5) 補充說，所有「保育中環」項目的建築物高度也不超過主水平基準上 80 米。較合適的做法，是維持該區的建築物高度限制不變，以保存歷史氛圍，而擬議的建築物高度限制應與周邊環境相協調。

### *病牀及政策支持的問題*

98. 委員提出下列問題：

- (a) 為何分別提供以分區計劃大綱圖界線為基礎和以中西區區議會界線為基礎的病牀數字；
- (b) 以什麼方法釐定對醫院病牀的需求；
- (c) 中西區私家醫院的病牀佔用率為何；
- (d) 食物及衛生局(下稱「食衛局」)基於什麼原因對香港聖公會的私家醫院項目給予政策上的支持；以及
- (e) 區內人士既已提出反對，香港聖公會是否有計劃另行覓地興建醫院及／或在申述地點提供其他讓公眾受惠的設施，以代替興建私家醫院。

99. 港島規劃專員顧建康先生回應如下：

- (a) 城市規劃委員會文件第 10536 號載列的政府、機構或社區設施一覽表所述的數字，是以分區計劃大綱圖所涵蓋地區內現有的醫院病牀數目及該區的規劃人口為依據。為了回應一些申述人對中西區整體的政府、機構或社區設施的關注，文件載列的政府、機構或社區設施一覽表，是以中西區為本。該兩組數字可讓委員更清晰了解該區的政府、機構或社區設施的供應情況；

- (b) 醫院管理局(下稱「醫管局」)按醫院聯網為基礎為香港市民提供公營醫療服務。香港島的醫院聯網包括港島東聯網及港島西聯網。醫管局所提供的數據只顯示每個聯網的病牀數目，並沒有提供聯網的服務人口所需的病牀數目。《香港規劃標準與準則》訂明，醫院病牀的供應標準是每 1 000 人設 5.5 張病牀。中西區現有的病牀數目與該標準相比，缺少約 800 張病牀。若把中西區和南區的病牀供應量與需求量合併，則有約 1 000 張病牀過剩。然而，食衛局表示，私家醫院的服務對象為全港市民，不受其地理位置所局限；
- (c) 至於中西區私家醫院的病牀使用率，食衛局所提供的最新資料(由二零一六年至二零一七年)與一些申述人所展示的資料相符(即約 60%)；以及
- (d) 香港面對人口老齡化的挑戰，公眾對醫療服務的需求日益增加。為求長遠減輕公共醫療體系的負擔，政府的政策旨在促進私家醫院的發展，服務香港社會，以推動香港雙軌醫療制度的健康發展。為了配合此政策，食衛局會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。目前擬建的醫院必須提供最少 274 張病牀，這是香港聖公會與食衛局於二零一三年議定的最低要求之一。食衛局在這議定最低要求的前提下，確認在政策上支持這項興建醫院計劃。

100. 管浩鳴牧師(R31的代表)回應如下：

- (a) 香港聖公會的土庫儲備中沒有其他土地適合興建醫院。醫院或許是不受歡迎設施，設於任何地點都可能遭人反對。該幅前港中醫院用地，應適合繼續用作提供醫院服務。該處位置優越，在中環港鐵站的步程範圍之內。醫生現今主要雲集在中區及尖沙咀區，他們可輕易到達擬建的醫院；以及
- (b) 多年以來，香港聖公會一直就活化聖公會建築羣一事與政府磋商。香港聖公會原本建議在該用地進行

較小規模的發展，興建多種社區設施，但該項目其後因種種理由而擱置。現時的方案旨在為社會提供收費相宜的醫療服務，並保育原址的歷史建築物供公眾欣賞。這項目會為社會帶來裨益。

101. 管浩鳴牧師(R31 的代表)就一名申述人指控香港聖公會迫使港中醫院結業一事作出回應。他澄清，港中醫院輕率任意地為人進行墮胎手術，違反了教會的信仰理念。他亦指出，另一名申述人聲稱擬建的醫院提供 293 張病牀以換取土地補價優惠，這指控乃屬失實。香港聖公會一直追求興建一間自負盈虧的非牟利私家醫院。病牀的數目與土地補價並無關連。

#### *地區諮詢*

102. 一名委員留意到 R1 的陳述指城市規劃委員會文件淡化了中西區區議會所提供的意見，遂請當局澄清此事。港島規劃專員顧建康先生回應說，文件第 3 段載述，規劃署在二零一九年七月四日就建議對分區計劃大綱圖作出的修訂諮詢中西區區議會。相關的會議記錄載於文件附件 IV。中西區區議員對建議修訂意見紛紜，未能就該區議會是同意還是反對分區計劃大綱圖的修訂作出結論。此外，文件第 4.3 段載述，中西區區議會提交了其二零一九年七月四日會議的會議記錄，以作為申述。

103. 一些申述人表示，香港聖公會並無出席或只出席了數次中西區區議會會議，以簡介其醫院發展計劃。管浩鳴牧師(R31 的代表)澄清，他若收到中西區區議會的正式邀請，必定會出席其會議。

#### *程序事宜*

104. 一名委員問及，倘若城規會認為把香港聖公會建築羣的建築物高度限制訂為主水平基準上 135 米的建議並不合適，那麼未來路向將會如何。港島規劃專員顧建康先生回應說，城規會若認為把申述地點的建築物高度限制訂為主水平基準上 135 米之外的其他高度會更為合適，可建議修訂有關的分區計劃大綱圖。對分區計劃大綱圖所作的進一步修訂，將予以公布，為期三星期，讓公眾提出進一步申述。如收到進一步申述，城規會將舉行聆聽會，考慮這些進一步申述。一俟城規會作出最終



決定，規劃署便會把有關的分區計劃大綱草圖呈交行政長官會同行政會議核准。

105. 鑑於委員再沒有提問，主席表示答問部分已經完成。她感謝政府代表，以及申述人、提意見人及他們的代表出席會議。城規會將進行閉門會議，商議有關申述和意見，稍後會把其決定通知申述人和提意見人。政府代表，以及申述人、提意見人及他們的代表此時離席。

[區英傑先生，以及簡兆麟先生和陳福祥博士在答問部分期間離席。]

### 商議部分

106. 委員憶述，對申述地點施加建築物高度限制的建議，是在一宗由政府山關注組提交的第 12A 條申請中首次提出。城規會雖然不同意該宗申請，但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。其後，規劃署就申述地點擬備兩個建築物高度限制方案，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，與周邊地區的建築物高度限制相若，並讓香港聖公會的「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。二零一九年五月十日，城規會考慮這兩個建築物高度限制方案，決定以方案 1 作為修訂中區分區計劃大綱圖及徵詢公眾意見的基礎，並同意建議的修訂適宜根據條例第 5 條供公眾查閱。

107. 主席表示，城規會的討論焦點不應在於申述地點的擬議用途，因為該處的「政府、機構或社區」地帶規劃和准許的用途並無改變，建議的修訂與土地用途根本無關。委員反而應集中討論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。關於先前討論過

申述地點的各種建築物高度(建議修訂已列載者除外)，委員備悉：

- (a) 雖然有關的分區計劃大綱草圖大致上不設建築物高度限制，但西營盤及上環分區計劃大綱圖把申述地點以西己連拿利對面的地方的建築物高度限為主水平基準上 120 米及 150 米；
- (b) 行政長官會同行政會議在二零一一年批准申述地點擬議「寓保育於發展」方案的契約修訂，新建築物的高度限為主水平基準上 103 米及 108 米；
- (c) 把申述地點南部的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(即萊利樓的高度為主水平基準上 78.2 米)；以及
- (d) 前港中醫院現時的建築物高度為主水平基準上 60.3 米。

#### *建築物高度限制及發展管制機制*

108. 主席表示，兩名在答問部分期間離席的委員請秘書向與會者轉述他們的意見。秘書表示，一名委員支持城規會先前作出的決定，即把申述地點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，原因是申述人／提意見人沒有提供新的資料和意見，以支持偏離先前的決定，以及有需要維持城規會的獨立性，並在私人業權和公眾利益之間取得平衡。規劃署署長李啟榮先生亦轉述另一名委員支持把申述地點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。

109. 主席繼而請委員就修訂項目發表意見。

110. 委員普遍認為應再探討有關把申述地點北面部分的建築物高度限為主水平基準上 135 米的建議，原因如下：

- (a) 申述地點的建築物高度限制建議只作為修訂中區分區計劃大綱圖和徵詢公眾意見的基礎。建議的修訂

已予公布，供公眾查閱，作為條例下法定諮詢過程的一部分。委員聽取申述人／提意見人的意見後，重新考慮申述地點的建築物高度限制是否適當，做法合情合理；

- (b) 多名申述人／提意見人關注擬議發展會對周邊地區造成不良的視覺及交通影響。不過，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)，確認擬議發展在視覺上與周邊環境互相協調和在技術上可行，以及支持其提出把申述地點北面部分和南面部分的建築物高度限制分別放寬至主水平基準上 150 米和 100 米的建議。香港聖公會未有提交詳細的發展方案，故暫時不宜容許申述地點北面部分的建築物高度達主水平基準上 135 米；
- (c) 由於是針對某塊用地施加建築物高度限制，而不是對整個地區的各個土地用途地帶施加建築物高度限制，因此必須提供用地上發展項目的具體設計方案，顯示其設計已顧及地盤情況，並能與周邊地區互相配合，以便城規會訂定申述地點的合適建築物高度限制。此外，擬議發展對視覺及空氣流通造成的影響會視乎多項因素而定，例如大樓的布局設計、建築形式、開揚和綠化環境及風道。因此，香港聖公會應提交發展項目的設計方案，這不但有助為申述地點釐定最理想的建築物高度限制，還可回應社會人士的關注，締造雙贏局面；
- (d) 申述地點位於黃金地段，屬於中區具重要歷史和文化價值的文物區的一部分。充分考慮到公眾強烈要求保存該區的歷史氛圍，如把建築物高度限為主水平基準上 135 米，會令人覺得發展項目的體積與申述地點及周邊地區的歷史背景不相協調。鑑於申述地點具有獨特歷史背景和特色，純粹靠訂定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，例如擬議發展項目體積不小，遮擋景觀，並會影響區內歷史和文化氛圍。特別是擬議發展應盡量避免對附近的禮賓府造成任何不良影響；

- (e) 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，城規會的既定做法是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。城規會應對申述地點的擬議發展項目採取相同的做法。為了對申述地點的新發展和重建建議實施更完善的規劃管制，以盡量減低可能對周邊地區歷史建築物造成的負面影響，城規會應要求香港聖公會通過規劃申請機制呈交發展方案，確保城規會能審議其發展建議；
- (f) 把申述地點北面部分的建築物高度限為主水平基準上 135 米的建議主要是為了利便興建醫院，以盡量發揮土地發展潛力，善用土地，同時保育位於申述地點的已評級歷史建築物。不過，附近醫院的空置率高，令人懷疑是否有需要興建該醫院。此外，申述地點存在土力問題，令人懷疑有關發展在技術上是否可行；
- (g) 擬建的醫院體積龐大，在該處未必是適當的用途。先不論視覺影響，該醫院發展計劃在技術上是否可行(包括土力和交通方面)，以及中西區對醫院病牀的需求，都令人存疑。對於准許作多種不同用途的「政府、機構或社區」用地，醫院用途不應是唯一的「寓保育於發展」方案。香港聖公會可探討其他可為社會大眾提供服務的方案，例如自閉症兒童診所或低矮的商業設施。因此，暫時不宜把申述地點的建築物高度限制與該醫院發展計劃捆綁在一起；以及
- (h) 「寓保育於發展」項目成功的關鍵在於通過公眾參與，爭取區內人士的支持。不過，看來有關項目仍未取得中西區區議會的支持。委員促請香港聖公會在制訂「寓保育於發展」方案時，積極讓區內人士參與，爭取他們的支持。

111. 主席表示，關於規定項目倡議人必須提交發展方案供城規會考慮的問題，香港聖公會實難以在城規會仍未指示申述地點准許的建築物高度的情況下制訂具體的方案。為了方便香港

聖公會進行建築物設計，城規會或可考慮施加合適的建築物高度限制作為基線，同時提供足夠彈性，倘香港聖公會能提出創新的「寓保育於發展」方案，則城規會可放寬限制。

112. 一名委員認為，把建築物高度限為主水平基準上 103 米至主水平基準上 108 米實屬恰當，因為這高度已顧及行政長官會同行政會議先前核准的准許建築物高度。然而，另一名委員認為，沒有清晰的理據支持把申述地點的建築物高度限為主水平基準上 103 米至主水平基準上 108 米。一名委員建議不施加任何建築物高度限制。就此，城規會察悉此舉意味着沒有任何建築物高度管制，故決定不依循其建議。部分委員則認為，在欠缺具體發展方案的情況下，即使把申述地點北面部分的建築物高度限為主水平基準上 80 米(修訂項目 A1)未必是最理想，但也可以接受，因為這已參考申述地點現有建築物的最高高度。

113. 鑑於理想的發展密度取決於香港聖公會將會提交的發展方案，主席詢問分區計劃大綱圖是否應給予彈性，讓申述地點的發展項目在設計上可彈性地融入一些優點。規劃署署長李啟榮先生回應說，一般而言，訂有發展限制的土地用途地帶均附有「可略為放寬限制」條款，容許申請人根據條例第 16 條申請略為放寬地積比率／建築物高度限制。城規會會按照發展或重建建議的個別情況考慮有關申請。城規會會根據建議的實際情況和程度來考慮何謂略為放寬。根據先前處理的同類個案，城規會認為約 20% 的增幅屬可以接受。如欲給予更大彈性，或可考慮加入「可放寬限制」條款，而不是「可略為放寬限制」條款，例如西南九龍分區計劃大綱圖上的「綜合發展區(1)」地帶和半山區西部分區計劃大綱圖上的「住宅(丙類)7」地帶均訂有「可放寬限制」條款。

114. 有些委員認為可以彈性處理，只要申請人提交具備設計優點或規劃增益的詳細發展方案，城規會便會考慮批准放寬建築物高度限制。他們亦認為，大部分附有發展限制的土地用途地帶均訂有「可略為放寬限制」這項標準條款，這條款足以讓申述地點的新發展或重建計劃具備一定彈性。不過，一名委員認為，即使是標準的「可略為放寬限制」條款也不應施加於申述地點上。

「寓保育於發展」方案

115. 一名委員詢問，為何看來該「寓保育於發展」方案把重點放於重建方面，會拆卸一些現有建築物，而新建築物與申述地點內其他現有的歷史建築物未必互相協調。由於主教山的建築羣與位於周邊地區的其他歷史建築物形成了中區最後的完整舊城區核心，因此整個地區都值得全面保存，這方面可參考英國保存中世紀村莊的做法。擬議發展必須與整個地區的歷史氛圍互相協調，申述地點的重建計劃才會獲得批准。

116. 一些委員同意，主教山和周邊地區具重要歷史價值，以及必須避免該重建計劃對香港禮賓府造成負面影響。他們認為，透過規劃制度來規管發展本身未必是保育文物的最佳機制。既然香港聖公會亦認同主教山的歷史價值，政府應考慮採取能保護主教山的更可行措施，例如增加撥款，以及探討更多保育方案。

117. 主席總結說，委員大致認為，由於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，因此適宜把整幅用地的建築物高度限制訂為主水平基準上 80 米，以及加入「可略為放寬限制」這標準條款。為保護申述地點及其周邊地區的歷史氛圍，委員同意，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，以確保擬議發展與申述地點的歷史氛圍互相協調，以及不會對周邊地區造成負面影響。

118. 委員大致認為，文件詳載的部門回應以及政府代表在會上作出的陳述和回應，已回應申述和意見提出的其他理由和建議。

119. 經商議後，城規會備悉申述編號 R33 的意見。

120. 城規會亦決定局部接納申述編號 R1 至 R30 的意見，並認為應局部順應該等申述而修訂該圖，把申述地點北部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，以及基於上文第 110 段所載的原因，修訂「政府、機構或社區(1)」地帶的《註釋》。現建議在「政府、機構或社區(1)」地帶的《註釋》的「備註」加入以下段落：

「在指定為「政府、機構或社區(1)」的土地範圍內，任何新發展或現有建築物的重建，都必須根據《城市規劃條例》第 16 條取得城市規劃委員會的規劃許可。」

121. 城規會亦同意修訂該圖《說明書》中有關「政府、機構或社區(1)」地帶的部分，訂明申述地點的任何新發展或現有建築物的重建，都必須根據條例第 16 條取得城規會的規劃許可，以確保申述地點內的任何新發展及／或重建在城市設計方面都能與申述地點內和申述地點附近的歷史建築物互相協調。城規會將根據條例第 6C(2)條公布經修訂的分區計劃大綱圖，讓公眾提出進一步申述，為期三星期。城規會會根據條例的規定，考慮進一步申述(如有)。

122. 除上文第 120 至 121 段所述的決定外，城規會決定不接納申述編號 R31 和 R32，以及申述編號 R1 至 R30 的餘下部分，並認為不應順應這些申述而修訂該圖，理由如下：

- 「(a) 把申述地點的建築物高度限為主水平基準上 80 米，實屬恰當，因為這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、對文物保育的影響，以及建築物高度限制帶來的視覺影響；
- (b) 香港聖公會會妥善保存申述地點內的四幢歷史建築物，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得以保存。把申述地點的擬議建築物高度限制訂為主水平基準上 80 米，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；
- (c) 須就任何新發展或現有建築物的重建向城市規劃委員會申請規劃許可。申請人須在申請書中夾附所有必需的技術評估報告(包括交通影響評估報告)，以支持其「寓保育於發展」方案；

### 申述人的建議

- (d) 有申述人建議把申述地點的建築物高度限制修訂為現有建築物／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物，因此城規會並不支持**(R1、R2、R4、R6 至 R24、R26 及 R28)**；
- (e) 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
- (f) 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**(R1、R4、R6 至 R24 及 R28)**。

[符展成先生、邱浩波先生、雷賢達先生、張國傑先生、馮英偉先生、黎庭康先生、郭烈東先生、余偉業先生和區偉光先生、楊偉誠博士、侯智恒博士、吳芷茵博士、廖迪生教授、黃幸怡女士及伍灼宜教授此時離席。]

### 粉嶺、上水及元朗東區

#### 議程項目 5

[公開會議(簡介和提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/FLN/19

擬略為放寬劃為「住宅(乙類)」地帶的粉嶺馬適路粉嶺上水市地段第 262 號的最高地積比率及建築物高度限制，以作准許的住宅發展(城市規劃委員會文件第 10602 號)

---

[此議項以英語及廣東話進行]



123. 秘書報告，這宗申請由祺星有限公司提交。該公司為恒基兆業地產有限公司(下稱「恒基公司」)的附屬公司。以下委員已就此議項申報利益：

- |                |   |  |
|----------------|---|--|
| 黃仕進教授<br>(副主席) | ] | 目前為香港大學僱員，而該                                 |
| 侯智恒博士          | ] | 大學先前曾接受恒基公司主<br>席家人的捐款                       |
| 符展成先生          | — | 目前與恒基公司有業務往來                                 |
| 袁家達先生          | — | 目前為香港藝術中心監督團<br>成員，該中心先前曾接受恒<br>基公司的一名執行董事捐款 |
| 張國傑先生          | ] | 其公司目前與恒基公司和香                                 |
| 黎庭康先生          | ] | 港中華煤氣有限公司(恒基公<br>司的附屬公司)有業務往來                |
| 李國祥醫生          | — | 目前為香港理工大學的副主<br>席，該大學先前曾接受恒基<br>公司的贊助        |
| 廖凌康先生          | ] | 過往與恒基公司有業務往來                                 |
| 余烽立先生          | ] |  |

124. 委員備悉，符展成先生、張國傑先生、黎庭康先生、廖凌康先生、余烽立先生、李國祥醫生和侯智恒博士已離席。由於黃仕俊教授沒有參與這宗申請，而袁家達先生在這宗申請不涉及任何直接利益，故委員同意他們可留在席上。

#### 簡介和提問部分

125. 以下規劃署的代表及申請人的代表此時獲邀到席上：

#### **政府的代表**

- |       |   |                      |
|-------|---|----------------------|
| 劉寶儀女士 | — | 規劃署粉嶺、上水及元朗東<br>規劃專員 |
|-------|---|----------------------|



- (d) 關於略為放寬建築物高度限制的建議，城規會須根據有關分區計劃大綱圖內「住宅(乙類)」地帶的法定《註釋》，按個別情況作出考慮。這與有關圖則的非法定《說明書》中所述，為具規劃和設計優點的住宅發展提供誘因這一點略為不同。城規會的法定職責是考慮個別情況，而非根據非法定的做法斟酌規劃和設計優點。
- (e) 個別情況包括該地點和申請本身的特質，涵蓋更廣泛的因素。城規會應該考慮其內在條件，而非外在條件；
- (f) 至於怎樣才算個別情況，《城市規劃條例》、《城規會規劃指引》或有關圖則的《說明書》所載的規劃準則都沒有說明相關的法定定義。由於沒有法定定義，在考慮該宗申請是否具規劃和設計優點時，應參考新界區內其他有關略為放寬建築物高度限制以作住宅發展的規劃申請；
- (g) 二零一九年十一月一日，小組委員會批准編號 A/TM/547 的申請。該宗申請提出將建築物高度限制略為放寬 3 米，以加入多項設計要求，並盡量善用單位組合，從而增加 30 個公營房屋單位。這宗屯門申請個案在要求放寬建築物高度限制的幅度和相關情況均與現時這宗申請相似，但小組委員會在考慮其規劃和設計優點時卻採用不一樣標準，以致作出不同決定；
- (h) 在這宗申請的商議部分，小組委員會委員認為有關申請須證明當中的建議能帶來規劃增益，惠及普羅大眾。可是，城規會應該知道，規劃增益應與尋求放寬的建築物高度限制成正比。這宗關申請只要求把建築物高度限制放寬 2.75 米及 3.5 米；
- (i) 申請地點的工程已處於後期階段，相關的地基工程和打樁工程已經完成，而上蓋工程亦即將展開。由於申請地點的工程一直進行中，在加入可惠及公眾的工程方面，實際上限制不少。類似的建築限制已

載於就編號 A/TM/547 的申請所擬的小組委員會文件，但唯小組委員會在考慮該宗申請時，並沒有評估類似的建築限制；

- (j) 小組委員會在考慮這宗申請時，並沒有充分考慮到另一項限制，就是施工時間甚為緊迫。按照土地契約中的建築規約，有關單位須於二零二三年年底前可供入伙；
- (k) 位於申請地點的住宅發展的建築圖則已獲批准，具規劃及設計優點，包括開發面對馬適路的中心地方，讓公眾能欣賞更佳的街景。此外，亦可藉此消除土木工程拓展署在一項有關粉嶺北新發展區的調查中指該發展計劃的樓宇布局會造成的屏風效應。其次，擬議放寬樓底高度所帶來的環境效益，可直接惠及將來 4 450 個住戶。第三，與粉嶺北新發展區研究所作的估算相比，此項發展計劃可以提供更多房屋單位；
- (l) 闢設公共高架行人道能惠及普羅大眾，因為行人道會成為粉嶺新發展區未來策略性行人網絡的重要連接路。該高架行人道是由申請人在二零一四年換地過程中主動提出的惠及公眾項目，並已納入成為契約規定；以及
- (m) 總括而言，小組委員會並未完全明白，個別地點會因設計、結構和時間安排上的限制，影響加入額外規劃和設計優點的可能。其次，審批這宗申請時，並沒有參考批准這類略為放寬限制申請時所依據的規劃和設計優點。第三，這宗申請可帶來環境效益，且能夠讓更多市民置業。最後，申請人要闢設的公共高架行人道可惠及普羅大眾，但小組委員會很大程度上忽視這一點。

130. 規劃署的代表和申請人的代表陳述完畢，主席請委員提問。

### 個別情況及規劃增益

131. 主席提出以下的問題：

- (a) 從文件第 6.1 段留意到，規劃署的評估認為有關建議不會在視覺上造成重大的負面影響，而且與四周環境亦非不相協調，這是否可視為對這宗申請從優考慮的因素，以及在考慮略為放寬建築物高度限制的申請時需要有哪一種規劃增益？以及
- (b) 過去有否具規劃增益且規模相若的略為放寬建築物高度限制先前申請獲批？

132. 規劃署粉嶺、上水及元朗東規劃專員劉寶儀女士在回應時表示，根據近年就略為放寬建築物高度限制獲批給規劃許可的先前申請資料，由於考慮到發展計劃所展示的公眾增益，一般會給予從優考慮。公眾增益包括增加房屋供應、調整建築物布局以改善視覺或通風、從鄰近發展項目後移以改善地面環境、提供社區設施及／或其他公共設施，例如公眾停車場等。至於略為放寬建築物高度限制的申請，當局亦會從寬考慮，以應付用地環境限制，從而符合准許的發展密度。申請人的代表引用的屯門個案(申請編號 A/TM/547)是獲得批准的同類申請例子。該個案申請把建築物高度限制由主水平基準以上 140 米略為放寬至 143 米(增加約 2%)，以增建 30 個公營房屋單位。申請人提交了技術評估以證明建議可行。公眾增益(增加公營房屋供應)及用地環境限制(包括提供非建築用地及渠務專用範圍)均屬小組委員會考慮的因素。

133. 申請人的代表 **Phil Black** 先生重申，城規會在考慮這宗申請時，亦應把屯門個案中的用地環境及設計限制因素列為考慮因素之一。這宗申請的個別情況應予考慮，例如建築物高度微增、沒有造成重大的負面視覺影響，以及政府部門沒有負面意見。

## 高架行人道

134. 主席和一名委員提出以下問題：

- (a) 提供有蓋高架行人道是契約訂立的規定，還是項目倡議人在賣地後提出的措施？以及
- (b) 高架行人道與申請擬議增加樓底高度有何關係性？

135. 規劃署粉嶺、上水及元朗東規劃專員劉寶儀女士作出回應，要點如下：

- (a) 發展項目的契約規定須提供高架行人道，但未有列明上蓋規格。上蓋是相關政府部門其後要求加設的。由於根據《建築物條例》，有蓋行人道的闊度 6 米中只有 2 米會豁免計算入總樓面面積內，申請人提交申請(編號 A/FLN/17)，要求略為放寬地積比率限制。小組委員會於二零一九年五月十七日批准申請。該宗申請並無包括略為放寬建築物高度限制；以及
- (b) 提供高架行人道與這宗申請放寬建築物高度限制以配合擬議增加樓底高度的要求無關。

## 其他

136. 申請人的代表 **Phil Black** 先生在回應一名委員的提問時表示，由於建造工程即將開始，倘城規會拒絕這宗申請，申請人會落實一般建築圖則核准的樓底高度 2.975 米的方案。他進一步指出，倘在略為放寬建築物高度限制不獲批的情況下採用 3.15 米的擬議樓底高度，每幢樓宇便須各刪減一層住宅樓層，導致減少 100 個單位。

137. 由於委員再無提問，主席表示這宗覆核申請的聆聽程序已經完成。城規會會就這宗覆核申請作進一步商議，並會在稍後把決定通知申請人。主席多謝規劃署的代表和申請人的代表出席會議。他們各人於此時離席。

## 商議部分

138. 主席表示，從規劃評估得知，建議並無負面影響，而關注的要點是公眾增益是否批准略為放寬建築物高度限制的先決條件。應主席邀請，規劃署署長李啟榮先生指出，可以參考最近對根據活化一九八七年之前興建的工廈的政策措施提出略為放寬地積比率限制及／或建築物高度限制的申請所作的評估。如有關申請所提出的擬議發展與周圍環境協調，而且技術上合理，城規會一般會同意可支持略為放寬地積比率，但會要求申請人提供發展建議的在規劃及設計上的優點或公眾增益，以證明略為放寬建築物高度限制合理。部分分區計劃大綱圖《說明書》內所載有關考慮略為放寬有關規定申請的相關準則，包括是否符合以下條件：把面積較小的土地合併，使城市設計更臻完善和改善區內環境；容納《建築物條例》中批出額外地積比率；提供更好的街景／質素良好的地面公眾城市空間；建築物之間保持距離，以加強空氣流通和擴闊視野；透過建築設計以應付特定用地環境限制；保護樹木；以及作出具創意的建築設計。

139. 委員備悉，應按個別情況考慮每宗略為放寬建築物高度限制的申請。他們普遍認為，除非建議有合理理由，否則不應批准略為放寬建築物高度限制。有蓋公眾行人道的設計優點，在略為放寬地積比率的申請中已作考慮，而有關申請已獲批准。在這宗申請中，並無展示有關略為放寬建築物高度限制在規劃及設計上的優點或公眾增益。增加樓底高度對大部分公眾人士來說並非規劃增益。因此，並無理據令城規會偏離既定做法。現時的做法是，申請人須證明略為放寬建築物高度限制的建議具規劃及設計上的優點，並須考慮其他因素，包括建議不會造成負面影響。

140. 經商議後，城規會決定駁回這宗覆核申請，理由如下：

「申請人未能證明略為放寬建築物高度限制以作擬議住宅發展的建議具備規劃和設計上的優點。」

## 沙田、大埔及北區

### 議程項目 6 及 7

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/NE-TT/9

擬在劃為「綠化地帶」的大埔高塘第 289 約的政府土地  
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)

覆核規劃申請編號 A/NE-TT/10

擬在劃為「綠化地帶」的大埔高塘第 289 約的政府土地  
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)

(城規會文件第 10607 號)

---

[此議項以廣東話進行。]

### 簡介和提問部分

141. 委員備悉這兩宗申請均由同一代表處理，所申請的用途相同，性質相若，而且兩個申請地點互為毗鄰，因此同意可一併考慮這兩宗申請。

142. 以下規劃署的代表此時獲邀到席上：

朱霞芬女士           － 規劃署沙田、大埔及北區規劃專員

143. 主席歡迎上述人士出席會議，並通知委員申請人表示不會出席會議。她繼而請規劃署的代表向委員簡介這兩宗覆核申請。

144. 規劃署沙田、大埔及北區規劃專員朱霞芬女士借助投影片，按城市規劃委員會文件第 10607 號(下稱「文件」)詳載的內容，向委員簡介這兩宗覆核申請的背景，包括城市規劃委員會(下稱「城規會」)轄下鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)對這兩宗申請所作的考慮、政府部門及公眾人士的意見，以及規劃考慮因素及評估。



145. 規劃署沙田、大埔及北區規劃專員陳述完畢，主席遂請委員提問。

146. 鑑於委員沒有提出問題，主席表示這兩宗覆核申請的聆聽程序已經完成。城規會將進一步商議這兩宗覆核申請。主席感謝規劃署沙田、大埔及北區規劃專員出席會議。規劃署沙田、大埔及北區規劃專員朱霞芬女士於此時離席。

#### 商議部分

147. 委員備悉，自小組委員會考慮這兩宗申請以來，規劃情況並無重大改變。委員普遍認為沒有理由推翻小組委員會的決定，因此應基於相同理由，駁回這兩宗覆核申請。

148. 經商議後，城規會決定駁回這兩宗覆核申請，理由如下：

- 「(a) 擬議發展不符合「綠化地帶」的規劃意向。「綠化地帶」的規劃意向主要是利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂場地。根據一般推定，此地帶內不宜進行發展。申請書內並無提出有力的規劃理據，以支持偏離「綠化地帶」的規劃意向；
- (b) 擬議發展不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，因為擬議發展會對周邊地區的景觀造成不良影響；
- (c) 擬議發展不符合有關「擬在『綠化地帶』進行發展而按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引編號 10，因為擬議發展會影響現有的自然景觀，；以及
- (d) 批准這兩宗申請會為區內的同類申請立不良先例。倘這類申請均獲得批准，累積影響所及，會對該區的自然環境及景觀特色造成不良影響。」

## 議程項目 8

[公開會議]

要求延期覆核規劃申請編號 A/H6/87(第二次延期)

擬在劃為「綠化地帶」、「住宅(甲類)1」地帶、「住宅(乙類)」地帶及顯示為「道路」地方的香港大坑道 4 至 4C 號(部分)及毗連政府土地作「分層住宅」用途(連接住宅發展的行車通道及行人通道系統)

(城市規劃委員會文件第 10601 號)

---

[此議項以廣東話進行。]

149. 秘書報告，下列委員已就此議項申報利益，因為他們在銅鑼灣區擁有物業；以及／或與擔任申請人顧問的杜立基規劃顧問有限公司(下稱「杜立基公司」)有業務往來：

李國祥醫生           — 與配偶於大坑道共同擁有一個單位

黃幸怡女士           — 於大坑道擁有一個自住單位

劉竟成先生           — 香港房屋協會前僱員，而該會目前與杜立基公司有業務往來

150. 委員備悉，李國祥醫生和黃幸怡女士已離席。鑑於劉竟成先生所涉利益間接，委員同意劉先生可留在席上。

151. 秘書向委員簡介，申請人的代表於二零一九年十一月十四日致函城規會秘書，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準備進一步資料以回應政府部門的意見。這是申請人第二次就這宗申請要求延期。自上次延期後，申請人提交了進一步資料(包括經修改的繪圖)，以回應政府部門的意見。

152. 根據城市規劃委員會規劃指引編號 33「延期對根據《城市規劃條例》提出的申述、意見及進一步申述及申請作出決定」(規劃指引編號 33)，規劃署不反對延期考慮這宗申請。秘

書補充，同一申請人曾於二零一六年和二零一七年就相同地點兩度提交同類申請。首宗申請兩度延期，第二宗申請則四度延期。該兩宗申請其後均予撤回。申請人於二零一八年六月就目前這宗申請申請規劃許可。在第 16 條申請階段，申請人已申請延期一次，並七度提交進一步資料，以回應政府部門的意見。城規會收到超過 9 200 份公眾意見。在第 17 條覆核階段，申請人第二次要求延期，並三度提交進一步資料。城規會至今接獲逾 2 200 份公眾意見。

153. 委員備悉，要求延期的理據符合規劃指引編號 33 所訂明的延期準則，因為申請人需要更多時間準備進一步資料以回應政府部門的意見，而且並非無限期押後決定，以及延期不會影響其他相關各方的利益。不過，委員察悉過往申請人已獲給予不少時間回應政府部門的意見，以及城規會就這宗申請收到大量公眾意見，因此，委員認為不會接受再延期考慮這宗申請。

154. 經商議後，城規會同意延期就這宗覆核申請作出決定。這宗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。城規會亦同意，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，這宗申請可於較早的會議上提交城規會考慮。鑑於這宗申請的背景，城規會同意告知申請人，城規會已給其合共四個月時間準備所要提交的進一步資料，所以這是最後一次延期，以後不會批准再延期。

## 程序事項

### 議程項目 9

[公開會議]

有關考慮《黃泥涌分區計劃大綱草圖編號 S/H7/20》的申述和意見的資料文件及聆聽會安排  
(城市規劃委員會文件第 10606 號)

---

[此議項以廣東話進行。]

155. 秘書報告，有關建議修訂涉及黃泥涌區內的用地，而艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)是負責建議修訂的顧問。以下委員已就此議項申報利益，因為他們在黃泥涌區擁有物業，以及／或與艾奕康公司及／或提交了申述和意見(R34/C105)的 Mary Mulvihill 女士有關聯／業務往來：

- |                |   |   |
|----------------|---|---|
| 甯漢豪女士<br>(主席)  | — | 與配偶在跑馬地樂活道共同擁有一個單位及泊車位  |
| 黃仕進教授<br>(副主席) | — | 其本人目前與艾奕康公司有業務往來，並為艾奕康公司的交通顧問／工程顧問；                                 |
| 符展成先生          | ] |   |
| 侯智恒博士          | ] | 目前與艾奕康公司有業務往來   |
| 何安誠先生          | ] |   |
| 張國傑先生          | — | 其公司過往與艾奕康公司有業務往來，並不時以合約形式聘請 Mary Mulvihill 女士。另外，與配偶在銅鑼灣禮頓山共同擁有一個單位 |
| 余烽立先生          | — | 過往與艾奕康公司有業務往來   |
| 羅淑君女士          | — | 與配偶在跑馬地雲地利道共同擁有一個單位   |

156. 由於此議項屬程序事項，委員同意上述已申報利益的委員可留在席上。委員備悉，符展成先生、何安誠先生、張國傑先生、余烽立先生及侯智恒博士均已離席。

157. 秘書簡介城市規劃委員會文件第 10601 號的內容。二零一九年六月十四日，《黃泥涌分區計劃大綱草圖編號 S/H7/20》根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示，以供公眾查閱。有關修訂主要涉及把位於該地點北面及東面面向禮頓道的一塊土地，由「其他指定用途」註明「體育及康樂會」地帶及「政府、機構或社區」地帶改劃為「商業(2)」

地帶，以及把最高建築物高度由 2 層及 3 層修訂為主水平基準上 135 米，以及把位於該地點南面的一塊土地，由「政府、機構或社區」地帶改劃為「政府、機構或社區(2)」地帶，以及把建築物高度由 3 層修訂為主水平基準上 135 米。

158. 在為期兩個月的展示期內，城市規劃委員會(下稱「城規會」)共收到 930 份申述，當中 321 份的申述人身分資料有遺漏或不全。考慮到這是根據城市規劃委員會規劃指引編號 29B(下稱「規劃指引編號 29B」)修訂後的「有關提交申述、意見和進一步申述的規定」而進行修訂的首批大綱圖，城規會同意在收到申述人身分資料存疑或有遺漏的申述時，容許有關申述人有進一步機會提交所需資料，亦同意倘申述人未能或拒絕提供有關身分證明，其申述會被視為不曾作出。二零一九年八月六日，秘書處向 321 名有關人士發信，但只有 25 名申述人提交所需資料。至於餘下的 296 份申述人身分資料存疑或有遺漏的申述，由於城規會沒有收到回應，根據條例第 6(2)(b)條及第 6(3)(b)條，這些申述均屬無效，被視為不曾作出。其後，有 5 份申述(即 R402、R407、R425、R426 及 R482)被發現為重複。結果，共有 629 份為有效申述。

159. 城規會在二零一九年九月六日公布該些有效申述，供公眾提出意見，為期三星期。在公布期的首三個星期內，城規會收到 118 份對申述提出的意見，當中，4 份被發現為重複，105 份是根據經修訂的規劃指引編號 29B 而提交，其餘 9 份的申述人身分資料有遺漏／不全。二零一九年十月二日，秘書處向 9 名有關人士發信，但沒有收到回應。就此情況，根據條例第 6A(2)條及第 6A(3)(b)條，這些申述視作無效。因此，共有 105 份為有效意見。

160. 由於申述和意見的性質相似，因此建議把有關申述和意見合為一組進行聆聽，由城規會一併考慮。

161. 為確保聆聽有效率地進行，每名申述人及提意見人在聆聽部分中最多會獲分配 10 分鐘的陳述時間。現暫定於二零二零年二月由城規會全體委員考慮有關的申述和意見。

162. 經商議後，城規會備悉 296 份申述及 9 份意見因所須提供的身分資料有遺漏／不全而視作無效，並同意：

- (a) 有效申述／意見應一併由城規會本身以集體形式考慮；以及
- (b) 每名申述人／提意見人將獲分配 10 分鐘的陳述時間。

## **議程項目 10**

[公開會議]

### **其他事項**

163. 餘無別事，會議於晚上九時二十分結束。