

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會
二零二三年七月二十八日上午九時舉行的
第 723 次會議記錄

出席者

規劃署署長
葉子季先生

主席

馮英偉先生

副主席

余烽立先生

蔡德昇先生

劉竟成先生

羅淑君女士

余偉業先生

陳振光教授

馬錦華先生

徐詠璇女士

運輸署助理署長(市區)

鄒炳基先生

民政事務總署總工程師(工程)

區英傑先生

環境保護署首席環境保護主任(總區南)

吳沅清女士

地政總署助理署長／區域 1
孔翠雲女士

規劃署副署長／地區
任雅薇女士

秘書

因事缺席

黃幸怡女士

黃煥忠教授

呂守信先生

列席者

總城市規劃師／城市規劃委員會
盧玉敏女士

城市規劃師／城市規劃委員會
裘天澤先生

議程項目1

通過都會規劃小組委員會二零二三年七月十四日第 722 次會議
記錄草擬本

[公開會議]

1. 都會規劃小組委員會二零二三年七月十四日第 722 次會議記錄草擬本無須修訂，獲得通過。

議程項目2

續議事項

[公開會議]

2. 秘書報告並無續議事項。

九龍區

議程項目3

第 12A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

Y/K10/5 申請修訂《馬頭角分區計劃大綱草圖編號S/K10/29》，修訂位於九龍九龍城亞皆老街222號一幅「政府、機構或社區」用地的建築物高度限制，由5層改為主水平基準上80米
(都會規劃小組委員會文件第Y/K10/5B號)

簡介和提問部分

3. 下列規劃署的代表及申請人的代表此時獲邀到席上：

規劃署

黎萬寬女士 一 九龍規劃專員
顏梅珍女士 一 城市規劃師／九龍

申請人的代表

播道醫院 一 連達鵬博士
一 何永業工程師
一 徐兆恒醫生
一 林雲峯先生

城市規劃顧問有限公司 一 黃凱棋女士

OZZO Technology 一 潘振寧先生
(Hong Kong) Limited

4. 主席歡迎各人出席會議，並解釋會議的程序。他繼而請規劃署的代表向委員簡介這宗申請的背景。

5. 城市規劃師／九龍顏梅珍女士借助投影片，按文件詳載的內容，向委員簡介這宗申請的背景、申請地點的改劃建議、政府部門和公眾的意見，以及規劃考慮因素和評估。規劃署不反對這宗申請。

6. 主席繼而請申請人的代表闡述這宗申請。申請人的代表連達鵬博士、何永業工程師、徐兆恒醫生及黃凱棋女士借助投影片作出陳述，要點如下：

背景

- (a) 播道醫院於一九五零年代以醫療中心的形式創立，其使命是透過提供「全人醫治」的優質及可負擔的醫療服務，傳揚福音；
- (b) 申請地點內的現有醫院建築物於一九六五年建成，服務九龍城區逾半世紀；
- (c) 播道醫院是一間持牌、自負盈虧及非牟利的私家醫院，致力提供專業的家庭醫學服務，著重提供基層、預防性、持續及「全人醫治」的護理。播道醫院每年服務約七至八萬名病人，當中 90% 為門診病人；

進行擬議重建項目的理據

- (d) 擬議重建項目會增加病床和手術室的數目及門診的服務量，符合政府加強醫療服務及提供更多醫療選項的政策措施。醫務衛生局已就擬議重建項目給予政策上的支持；
- (e) 現有的醫院大樓受制於多項限制，包括樓面空間有限、服務地點分散，以及沒有足夠的基礎設施配套（例如電力供應）可供裝設最新的醫療設備。擬議重建項目是克服這些限制的最佳方案；
- (f) 擬議重建項目有助把硬件提升到 2019 冠狀病毒病疫情後的更高感染控制標準，加上將會落實智慧醫院措施（例如引入遙距診證及遙距監察科技），因此將會改善所提供的醫療服務；

- (g) 擬議重建項目會改善醫院與服務弱勢社羣(例如需要進行牙科手術的弱智人士)的其他非政府機構之間的合作；

初步發展計劃及擬議修訂

- (h) 把申請地點的建築物高度限制由 5 層放寬至主水平基準上 80 米的建議，與附近住宅地帶的建築物高度限制相協調。此外，周邊一帶有兩個現有的住宅發展項目(即嘉豪軒和懿薈)，所涉的建築物高度超過主水平基準上 100 米；
- (i) 初步計劃建議多項規劃及設計優點，包括把整幢建築物從亞皆老街後移 6 米、把有關樓宇由平台水平以上從富寧街後移 6 米、在面向亞皆老街的一方設置全天候簷篷和闢設花圃，以及在富寧街和福祥街的交界處設置供流通之用的斜角，目的是改善行人流通、街景美化及視覺滲透度；
- (j) 在邊陲地方栽種植物、進行天台綠化及垂直綠化，使整體綠化覆蓋率將至少達 20%；以及

未來路向

- (k) 倘小組委員會批准這宗申請，醫院便會落實推展擬議重建項目的籌款計劃及契約修訂程序。

7. 規劃署的代表和申請人的代表簡介完畢後，主席邀請委員提問。

土地事宜

8. 副主席提出以下問題：

- (a) 申請人與申請地點「現時的土地擁有人」之間有什麼關係；以及

(b) 有見於申請地點的土地契約將會在二零三八年屆滿，申請人在提出重建建議時有沒有考慮到有關因素。

9. 申請人的代表何永業工程師作出回應，要點如下：

(a) 播道醫院與香港基督教播道會聯會(申請地點「現時的土地擁有人」)由同一個主辦機構創立。申請人已就這宗申請取得「現時的土地擁有人」的同意。在日後的修訂契約階段，會考慮把申請地點的擁有權轉讓予播道醫院；以及

(b) 申請人知悉，在擬議重建項目預計於二零二八年完工後不久，申請地點的土地契約將於二零三八年屆滿。因此，申請人會在小組委員會同意這宗申請後盡快着手就延長契約一事與地政總署聯絡。

播道醫院的醫療服務

10. 一些委員提出以下問題：

(a) 播道醫院的定位是什麼，以及為弱勢社羣提供什麼特定的醫療服務或如何定價；

(b) 在擬議重建項目完成後，播道醫院的預計服務容量是多少；

(c) 播道醫院有否與其他醫院合作，為大眾提供醫療服務；

(d) 播道醫院與為智障人士提供牙科服務的非政府機構合作，當中詳情如何；以及

(e) 在擬議重建工程施工期間，有何臨時安排提供醫療服務。

11. 申請人的代表徐兆恒醫生作出回應，要點如下：

- (a) 播道醫院致力提供可負擔的門診服務和短期住院服務(平均約 1.5 天至 2 天)。為支援弱勢社羣，播道醫院向年長的病人提供折扣(例如門診服務和藥物有 10% 折扣)，亦為由醫院管理局(下稱「醫管局」)轉介的病人提供折扣(例如放射治療服務有 40% 至 50% 折扣)。播道醫院亦按政府的規定，為多項醫療服務提供套餐式收費；
- (b) 與目前每年七萬至八萬名病人的服務容量比較，擬議重建項目會增加醫院病床、手術室和內窺鏡室數目，亦會延長門診診所的應診時間，預計播道醫院的服務容量將會倍增；
- (c) 在私營醫療行業，個別醫生會按其專業判斷向病人提出治療建議及尋求與合適的私營醫院合作。經擬議重建提升服務水平後(例如新增加護病房)，播道醫院可提供更多治療選項供私家醫生選擇。在公私營合作計劃下，播道醫院在 2019 冠狀病毒病疫症期間與醫管局合作，預留 15% 的醫院病床接收來自公立醫院的轉院病人；
- (d) 播道醫院是全港唯一與一個專門為智障人士提供牙科服務的非政府機構合作的私營醫院。播道醫院提供手術室、麻醉服務和深切治療，以便進行牙科手術；以及
- (e) 播道醫院會物色其他合適的地點，在擬議重建項目施工期間繼續提供大部分服務。隨着醫療記錄數碼化，預期在施工期間，門診服務可遷移至其他地點而不會中斷。播道醫院亦會考慮設立日間手術的臨時中心。

對周邊地區可能產生的影響

12. 主席和一些委員提出以下問題：

- (a) 鑑於公眾關注施工期間可能產生的景觀和噪音影響、學生的安全，以及日後醫療廢物的處理，擬議重建項目有否計劃採取任何緩解措施；以及
- (b) 在擬議重建項目的規劃和建造過程中會如何讓鄰近社區參與有關事務。

13. 何永業工程師和申請人的代表林雲峯先生作出回應，要點如下：

- (a) 會研究採用先進的建築方法(例如組裝合成建築法)以減少施工期間對周圍環境造成的滋擾。初步計劃建議透過提供後移、斜角和美化環境措施來改善鄰近社區。申請人會在詳細設計階段探討能否引入更多綠化及視覺通透設計，以作進一步改善。醫院的醫療廢物將會由專責承辦商處理，不會使用附近的公用垃圾車車位；以及
- (b) 雖然鄰近社區並無提出強烈反對，但申請人日後會透過定期會議及通訊，與附近學校和住宅發展(如豪華閣)緊密聯繫。

初步計劃

14. 有委員詢問初步計劃有否建議提供任何全天候設施，以方便病人步行或乘搭公共交通工具前往醫院。申請人的代表林雲峯先生回應表示，初步計劃建議沿面向亞皆老街的建築物後移範圍設置 4 米闊全天候簷篷，供訪客和市民遮蔭避雨。申請人會在詳細設計階段研究如何改善行人環境，特別是在沿富寧街臨街的一面。

建築物高度限制和發展密度

15. 有委員問及申請地點及其周邊地區建築物高度限制的背景，九龍規劃專員黎萬寬女士借助一些投影片回應表示，由於該區在前啟德機場搬遷前受機場障礙物高度管制所限，因此申請地點附近的大部分現有建築物的高度均約為主水平基準上 40 米。自二零零八年起，該區根據馬頭角分區計劃大綱圖(下稱

「分區計劃大綱圖」)實施建築物高度限制。在住宅地帶方面，在亞皆老街沿途／以北地方實施的建築物高度限制為主水平基準上 80 米，而南面較遠地方實施的建築物高度限制則為較高的主水平基準上 100 米，從而在區內形成梯級式建築物高度輪廓。在「政府、機構或社區」用地方面，實施建築物高度限制主要是為反映用地內現有建築物的高度(就申請地點而言即 5 層)。根據分區計劃大綱圖的《註釋》，城市規劃委員會(下稱「城規會」)或會按個別情況考慮略為放寬「政府、機構或社區」地帶的建築物高度限制。主席補充說，在二零零八年實施建築物高度限制是為推展規劃署所進行的全面建築物高度檢討，以顧及在前啟德機場搬遷後放寬機場障礙物高度管制。

16. 一名委員注意到市民對醫療服務的需求殷切，而且申請地點附近現有／已規劃多個高樓發展項目，故詢問申請人會否考慮為申請地點的擬議重建項目爭取採用更高的建築物高度(例如高達主水平基準上 100 米)。申請人的代表何永業工程師回應表示，申請人可就擬議重建項目研究採用更高的建築物高度，以增加樓面面積供醫療服務之用，惟須視乎規劃署的意見而定。九龍規劃專員黎萬寬女士表示，申請人日後可考慮向城規會提交申請，以提高建築物高度限制所訂高度。然而，任何發展建議應與周邊環境協調，並得到相關技術評估支持。在目前申請中，相關技術評估乃基於建築物高度訂於主水平基準上 80 米的初步計劃進行。主席補充，倘若申請獲小組委員會同意，並反映在分區計劃大綱圖上，申請人日後可循既定機制(包括根據《城市規劃條例》第 16 條提交略為放寬限制的申請及根據第 12A 條提交改劃用途地帶申請)申請提高建築物高度限制所訂高度。由於目前並無相關技術評估支持提高建築物高度限制所訂高度，因此要小組委員會審議偏離目前申請下擬議主水平基準上 80 米的建築物高度限制，現在尚未合時。

17. 由於申請人的代表再無提出進一步意見，而委員亦沒有提出進一步問題，主席告知申請人的代表這宗申請的聆聽程序已經完成，小組委員會會在他們離席後就這宗申請進行商議，稍後會把小組委員會的決定通知申請人。主席多謝規劃署和申請人的代表出席會議。他們此時離席。

[劉竟成先生在進行答問部分期間離席。]

商議部分

18. 主席表示，「醫院」用途屬「政府、機構或社區」地帶下經常准許的用途，而目前申請是建議把申請地點的建築物高度限制由 5 層放寬至主水平基準上 80 米。醫務衛生局局長原則上支持申請，有關部門亦對擬議重建項目沒有負面意見。倘若小組委員會同意這宗改劃用途地帶申請，對分區計劃大綱圖作出的擬議修訂將於刊憲前提交小組委員會審議，而法定制訂圖則程序將按照《城市規劃條例》進行。

19. 一名委員提出可能有空間再提高申請地點建築物高度限制所訂高度，主席就此表示，申請地點的建築物高度限制經修訂後，倘若申請人日後決定為擬議重建項目爭取提高建築物高度限制所訂高度，可提交略為放寬限制的申請或改劃用途地帶申請，連同相關技術評估，供小組委員會考慮。

20. 委員普遍認為可同意申請，理由是播道醫院一直提供醫療服務，特別顧及弱勢社羣需要，對社會作出貢獻。如擬議重建計劃得以落實，並放寬建築物高度限制，屬有效善用寶貴的土地資源之舉，更可應付社會對醫療服務的殷切需求。一名支持申請的委員表示，播道醫院可考慮與其他醫院加強合作，為病人提供多元化和精進的醫療服務，同時配合播道醫院的長遠運作。

21. 經商議後，小組委員會決定同意這宗申請。建議對馬頭角分區計劃大綱圖作出的修訂會提交小組委員會考慮，經小組委員會同意後，便會根據《城市規劃條例》的規定在憲報上刊登。

[余烽立先生此時到席。]

[九龍規劃專員黎萬寬女士和城市規劃師／九龍王秀賢女士此時獲邀到席上。]

議程項目4

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K9/281 擬在劃為「休憩用地」地帶的九龍紅磡建灣街的
休憩用地闢設公用事業設施裝置(旱季截流器)
(都會規劃小組委員會文件第A/K9/281A號)

22. 秘書報告，申請地點位於紅磡。蔡德昇先生已就此議項申報利益，因為他在紅磡擁有一項物業。由於蔡德昇先生所擁有的物業並非直接望向申請地點，小組委員會同意他可留在席上。

簡介和提問部分

23. 城市規劃師／九龍王秀賢女士借助投影片，按文件詳載的內容，向委員簡介這宗申請的背景、擬議發展、政府部門及公眾意見，以及規劃考慮因素及評估。規劃署不反對這宗申請。

24. 部分委員提出以下問題：

- (a) 鑑於旱季截流器有部分設施將建於申請地點的地面以上，變成已規劃休憩用地的一部分，就此日後的休憩用地能否符合有關公眾休憩用地上蓋面積及建築物高度的相關指引；
- (b) 為何這項建於地面以上的旱季截流器設施的尺寸及覆蓋範圍，比近期批准的一宗申請(編號A/H8/437)中擬在維多利亞公園內闢設的旱季截流器細小；
- (c) 為何這項建於地面以上的旱季截流器設施採用可移動的盆栽作為環境美化設施；以及
- (d) 申請地點內為美化環境而栽種的植物由誰負責護理。

25. 九龍規劃專員黎萬寬女士借助一些投影片作出回應，要點如下：

- (a) 這項建於地面以上的旱季截流器設施的覆蓋範圍細小，因此日後的休憩用地仍能符合《香港規劃標準與準則》有關上蓋面積的指引(即地區休憩用地的上限為 10%)。這項低矮的旱季截流器設施的建築物高度為一層(實際高度介乎 1.5 米至 4.35 米)，與日後的休憩用地互相協調；
- (b) 擬在維多利亞公園內闢設的旱季截流器的所有設施均位於同一地點，而這宗申請的擬議旱季截流器的過濾站則設於申請地點以外(即申請地點西北面的「政府、機構或社區」地帶內)，只有截流閘及機電室會設於申請地點內。因此，建於申請地點(位於日後的休憩用地內)地面以上的旱季截流器設施的尺寸及覆蓋範圍便可盡量縮小；
- (c) 鑑於截流閘大部分構件均須能夠打開，以便渠務署日後進行例行檢查及維修保養，故建議採用可移動的盆栽作為截流閘的環境美化設施，為這些工作提供彈性。渠務署和康樂及文化事務署(下稱「康文署」)將會擬備有關環境美化設施的詳細設計，務求在切實可行範圍內盡量使擬議旱季截流器設施能與日後的休憩用地融和配合；以及
- (d) 擬議旱季截流器設施將會由渠務署負責維修保養，而日後休憩用地(包括申請地點)為美化環境栽種的植物則由康文署負責維修保養。

商議部分

26. 主席表示，由於擬議發展有助改善維多利亞港沿岸的水質，因此從水質管理的角度而言，環境及生態局支持該項發展。相關政府部門對擬議發展沒有負面意見。雖然擬議發展會佔用已規劃休憩用地的一小部分，但地面上的旱季截流設施的規模及覆蓋範圍相對較小，而且擬議旱季截流器也可紓緩紅磡海濱的污染及臭味問題，令社區受惠。

27. 委員普遍支持進行擬議發展，並認為有關建議可在改善水質的公眾利益及休憩用地日後的使用者的利益之間取得適當平衡。申請人亦展示出已盡力減低擬議發展對日後的休憩用地造成的影響。一名支持這宗申請的委員表示，相關各政府部門應在詳細設計階段研究進一步改善擬議發展，務求令地面上的旱季截流設施在視覺及暢達度方面，能夠與日後的休憩用地更為融合。主席表示，規劃署會視乎情況，向相關各政府部門轉達委員所提出的關注，以供考慮。

28. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。有關規劃許可有效期至二零二七年七月二十八日止；除非在該日期前，所批准的發展已展開或有關許可已續期，否則有關許可會於該日期後停止生效。規劃許可須附加下列條件：

「提交並落實消防裝置及滅火水源建議，而有關建議及落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求。」

29. 小組委員會亦同意告知申請人，留意文件附錄 III 所載的指引性質的條款。

[主席多謝九龍規劃專員黎萬寬女士及城市規劃師／九龍王秀賢女士出席會議，解答委員的提問。她們於此時離席。]

議程項目5

其他事項

30. 餘無別事，會議於上午十時二十五分結束。