

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/K10/6 申請修訂《馬頭角分區計劃大綱核准圖編號S/K10/30》，把劃為「政府、機構或社區」地帶的九龍九龍城亞皆老街222號播道醫院的建築物高度限制，由5層修訂為主水平基準上114米(都會規劃小組委員會文件第Y/K10/6號)

簡介和提問部分

7. 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	—	九龍規劃專員
區宇欣女士	—	高級城市規劃師／九龍
黎瑋晴女士	—	城市規劃師／九龍

申請人的代表

播道醫院—申請人

何永業先生
連達鵬博士
徐兆恒醫生

城市規劃顧問有限公司

黃凱棋女士

建築設計及研究所有限公司

林雲峯先生
鍾逸昇先生

8. 主席歡迎各人出席會議，並解釋會議的程序。為確保會議順利及有效率地進行，申請人的陳述時限為 15 分鐘。他繼而請規劃署的代表向委員簡介這宗申請的背景。

9. 高級城市規劃師／九龍區宇欣女士借助投影片，按文件詳載的內容，向委員簡介這宗申請的背景；改劃申請地點以修訂位於「政府、機構或社區」地帶的建築物高度限制，由 5 層修訂為主水平基準上 114 米，以便重建播道醫院(下稱「醫院」)的建議；政府部門的意見；以及規劃考慮因素和評估。規劃署不反對這宗申請。

[黃幸怡女士和蔡德昇先生在規劃署的代表陳述期間到席。]

10. 主席繼而請申請人的代表闡述這宗申請。申請人的代表何永業先生、連達鵬博士、徐兆恒醫生和林雲峯先生借助投影片作出陳述，要點如下：

背景

- (a) 醫院在一九六五年建於申請地點，由中國基督教播道會設立。醫院已服務九龍城區的社區約 60 年，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) 醫院是一間自負盈虧的非牟利私家醫院，致力提供專業的家庭醫學服務。其收入主要用作醫院的營運和發展，以及提升醫療和臨床服務的質素；

進行擬議重建項目的理據

- (c) 擬議重建項目會增加手術室和病牀的數目及門診的服務量，能夠優化醫院提供的服務，符合政府為應對人口高齡化，以及慢性疾病越趨普及所帶來的挑戰而推出的政策。醫務衛生局已就擬議重建項目給予政策支持；
- (d) 現有的醫院大樓面對多項限制，包括樓面空間有限、服務地點分散多處、服務地點及輪候區擠迫，

以及沒有足夠的基礎設施配套(例如安裝最新醫療儀器所需的供電及樓底高度)。擬議重建項目是克服這些限制的方案，透過優化醫院服務，滿足社會對優質醫療服務的需求上升，提供更多有關疾病預防及基層醫療的服務，以及推廣可持續的醫療制度(例如關於腫瘤科、慢性疾病、退化疾病及精神病科)，實踐醫院的使命。醫院重建後，將提升感染管制措施，從而改善病人的醫療環境，有利落實智慧醫院措施(例如應用人工智能)，為病人提供更佳的醫療服務(包括收費具透明度及提供套餐式收費)，以及擴大與非政府機構合作的範圍，向弱勢社羣提供服務；

初步發展計劃

- (e) 初步發展計劃擬修訂申請地點的建築物高度限制，由 5 層增加至主水平基準上 114 米，包括 22 層高大樓連 2 層地庫，可以容納更多醫療儀器、臨牀服務和專業醫療訓練設施及為供電而設的基本機電工程設施；
- (f) 初步發展計劃建議多項規劃及設計優點，包括把整棟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、把建築物從西南面用地界線後移最少 0.65 米、配合周邊的建築物外牆設計(包括在面向申請地點西南方豪華閣的外牆加入綠色圖案壁飾)、在 6 樓露台邊緣栽種植物及進行垂直綠化、在較低的平台樓層的外牆採用玻璃／牆壁式的混合設計，以及在富寧街／福祥街交界處設置供流通之用的斜角，目的是改善行人流通、美化街景、加強通風及視覺滲透度；

社區參與

- (g) 醫院已就改劃申請諮詢相關持份者，包括毗鄰的住宅發展(豪華閣)、香港房屋協會(下稱「房協」)、九龍城區議會及若干大學，他們對目前這宗申請不表反對或沒有負面意見；以及

未來路向

- (h) 重建項目完成後，醫院將會在經重建的大樓繼續履行其使命及家庭醫學方針，提供綜合全面的預防性護理，即「一站式護理」。此方針主要旨在滿足因人口高齡化增多的慢性疾病個案(例如癌症及精神病)的患者及其照顧者的需要。

11. 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。

初步發展計劃

12. 一些委員提出以下問題：

- (a) 擬議把建築物從西南面用地界線後移 0.65 米的理由為何，以及醫院八樓面向富寧街方向的平台後移 6 米的距離可否設於向豪華閣的方向，以增加兩幢建築物之間的距離；
- (b) 重建項目有沒有任何設計措施可令當區社區受惠；以及
- (c) 倘醫院每日 24 小時營運，會否提供職員住宿設施。

13. 申請人的代表林雲峯先生和徐兆恒醫生借助一些投影片作出回應，要點如下：

- (a) 與先前申請編號 Y/K10/5(下稱「先前申請」)比較，申請人在考慮到用地限制後，在現時這宗申請的初步發展計劃中，建議把建築物從毗鄰豪華閣的西南面用地界線後移 0.65 米，從而使豪華閣與醫院之間保持更寬闊的距離。由於豪華閣的建築物從其用地界線後移，與醫院的距離由 4 米至 7 米不等，而豪華閣面向醫院的一面只有一些窗戶，加上擬議的綠色圖案壁飾，這些擬議措施會盡量減少潛

在的鄰接問題。從富寧街後移旨在加強街景美化，並已考慮到附近真善美村已規劃的重建計劃；

- (b) 醫院低層外牆會採用透明設計，作為病人、照顧者和訪客的等候區及座位區。此外，申請人已與房協聯繫，商討有關進出口安排和醫院的建築工程，以盡量減少對社區(包括真善美村及其重建計劃)的影響；以及
- (c) 由於政府正檢討公營醫療服務費用的改革，預期更多病人會選擇使用私家醫院服務。為提升對社區提供的服務，醫院會每日 24 小時營運，並會為醫護人員提供值班室。

14. 主席補充說，如文件的圖 Z-5 所示，豪華閣的建築物高度為主水平基準上 46 米，而先前申請獲批准的建築物高度則為主水平基準上 80 米，已經高於豪華閣的建築物高度。從圖則看來，豪華閣的大部分窗戶均面向亞皆老街和福祥街。與先前申請比較，額外的建築物高度與醫院大樓於較高樓層的配置未必會對豪華閣造成重大影響。

擬議的建築物高度限制

15. 兩名委員提出以下問題：

- (a) 醫院的使用者可否前往天台範圍，以及設訂擬議建築物高度限制時是否已考慮這點；以及
- (b) 與先前申請比較，現時這宗申請提出進一步放寬建築物高度限制的理由為何，以及日後會否再有額外放寬建築物高度限制的申請。

16. 申請人的代表何永業先生和林雲峯先生借助一些投影片作出回應，要點如下：

- (a) 醫院的設計及擬議建築物高度限制已把設置機電設施和其他天台構築物，以及日後支持低空經濟的潛

力納入考慮。由於天台會設置機電設施，只有醫院職員方可前往天台；以及

- (b) 先前申請的擬議建築物高度限制為主水平基準上80米，屬較為保守的決定，主要是考慮到周邊住宅發展的建築物高度限制普遍為主水平基準上80米。因此，導致醫院的設計只能容納必要的服務／設施，而部分服務須設於醫院範圍外。在二零二三年的小組委員會會議上，一名委員就先前申請詢問醫院會否考慮為擬議重建項目爭取更高的建築物高度。項目倡議人遂就此進行了全面檢討，嚴格評估技術可行性及如何進一步更善用土地。為符合最新的要求而提供更優質的醫療設施及服務，例如增加病床和手術室數目及擴大房間面積(例如更大的手術室)，配套設施(例如機電設施、升降機及泊車位)自然亦會相應增加。為滿足醫院的營運需要，申請人已就升降機的需求量進行分析。結果顯示，進一步增加建築物高度(即超過目前擬議的建築物高度在主水平基準上114米)必須增設更多升降機，以應付人流及服務醫院的不同區域，而這將會佔用各樓層本可用作設置醫療設施／服務的地方。另外，亦須為使用者提供額外的泊車位。目前計劃的擬議建築物高度是能改善醫院服務並滿足相關要求的最佳設計，例如特別在疫情之後對手術室和病房的設計及空間方面的要求。申請人認為無須申請進一步放寬建築物高度限制(即超過主水平基準上114米)。

公眾參與

17. 一名委員詢問申請人曾否就面向豪華閣的擬議綠色圖案壁飾諮詢豪華閣居民的意見。申請人的代表何永業先生和林雲峯先生借助一些投影片作出回應，要點如下：

- (a) 申請人已就目前這宗申請的初步發展計劃諮詢豪華閣居民的意見，包括該面向其大廈的擬議綠色圖案壁飾，而他們不反對這宗申請。醫院在制訂設計方案時已考慮過他們的意見，包括在醫院面向豪華閣的一方栽種植物；以及

- (b) 申請人已就醫院的重建項目接觸其他持份者，包括附近的學校、房協及香港浸會大學、香港都會大學和香港理工大學的相關學院，並諮詢其意見。

其他

18. 兩名委員提出以下問題：

- (a) 醫院的醫療服務收費如何；
- (b) 醫院過去五年的財務狀況，以及會如何使用所得利潤；以及
- (c) 重建的資金來源。

19. 申請人的代表徐兆恒醫生和何永業先生作出回應，要點如下：

- (a) 醫院家庭醫生服務的診金為285元，不包括藥物費用；專科醫生的診金約600元。合資格病人(例如65歲或以上長者及與醫院有關連的非政府機構成員)可享折扣；
- (b) 過去十年，醫院曾有數年錄得虧損，尤以疫情期間為甚。醫院所有收益(包括捐款)均悉數再投資在醫院，以支持醫院的營運和服務；以及
- (c) 重建項目的初步估計造價約30億港元，資金主要來自捐款及籌款活動，院方亦會考慮銀行貸款，視乎銀行評估業務模式可持續情況的結果而定。倘若目前這宗改劃申請獲城市規劃委員會同意，醫院將著手展開財務安排。

20. 一名委員詢問擬議重建項目是否需要補地價，九龍規劃專員黎萬寬女士回應時表示，根據地政總署的意見，擬議重建項目須進行契約修訂，申請人須為此補地價。然而，鑑於申請人為非牟利私家醫院，並且得到醫務衛生局在政策上給予支持，或可獲豁免補地價，或繳付象徵式地價，視乎契約修訂階

段的審議結果而定。申請人的代表何永業先生補充說，作為非牟利私家醫院，要補地價將對醫院構成財政負擔。擬議重建項目需依靠捐款及籌款籌集資金。

21. 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。主席多謝規劃署的代表和申請人的代表出席會議。他們此時離席。

商議部分

22. 主席扼要重述小組委員會於二零二三年同意先前申請，其擬議建築物高度限制為主水平基準上 80 米。目前這宗申請旨在進一步將建築物高度限制修訂為主水平基準上 114 米。委員可集中考慮進一步修訂建築物高度限制的理據、對周邊環境造成的任何負面影響，以及擬議重建項目的規劃和設計優點。

23. 委員普遍支持這宗申請，因為有關建議的理由充分，不會造成無法克服的負面影響，而且重建計劃有其設計優點，可惠及社區。委員欣悉申請人積極與社區聯繫，特別就重建計劃和設計措施諮詢豪華閣居民，諮詢事項包括從毗鄰豪華閣的西南面用地界線後移，並加入綠色圖案壁飾，以盡量減少與豪華閣鄰接的範圍。一些委員表示，重建項目已加入將醫院發展為「智慧醫院」的元素，申請人提供費用相對較相宜的醫療服務，與公營醫療服務界別互相補足，以應付需求，社區因而受惠，惟他們亦認同重建項目可能在財務安排上面臨挑戰。

24. 經商議後，小組委員會決定同意這宗申請。對馬頭角分區計劃大綱圖作出的相關擬議修訂連同經修訂的《註釋》和《說明書》會先提交小組委員會考慮，並在取得同意後根據《城市規劃條例》在憲報公布。