

TOWN PLANNING BOARD

城市規劃委員會文件第11060號

供城市規劃委員會於2026年5月15日考慮

《馬頭角分區計劃大綱草圖編號S/K10/31》

考慮申述編號TPB/R/S/K10/31 - R1至R5

《馬頭角分區計劃大綱草圖編號 S/K10/31》
考慮申述編號 TPB/R/S/K10/31-R1 至 R5

申述事項(修訂項目)	申述人 (編號 TPB/R/S/K10/31-)
<p>就圖則作出的修訂(圖 H-1)</p> <p>項目 A 把位於亞皆老街 222 號，涵蓋播道醫院的「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。</p>	<p>總數：5</p> <p>支持項目 A(總數：4) R1：播道醫院 R2：寶血兒童村 R3：郭予宏 (啟德分區委員會委員) R4：樂健醫療中心</p> <p>反對項目 A(總數：1) R5：個別人士</p>

註：申述人名單載於**附件 III**。申述書的軟複本已藉電子方式送交城市規劃委員會(下稱「城規會」)委員。這些申述亦已上載至城規會網站 https://www.tpb.gov.hk/tc/plan_making/S_K10_31.html，以及存放於規劃署位於北角及沙田的規劃資料查詢處，以供公眾查閱。全套硬複本存放於城規會秘書處，以供委員查閱。

1. 引言

1.1 2025 年 12 月 24 日，《馬頭角分區計劃大綱草圖編號 S/K10/31》(下稱「該圖則」)(**附件 I**)連同《註釋》及《說明書》^[1]根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示，以供公眾查閱。對該圖則所作的各項修訂載於**附件 II**的修訂項目附表，而修訂項目所涉地點的位置則在**圖 H-1**上顯示。

1.2 在為期兩個月的公眾展示期內，城規會收到 5 份有效申述。2026 年 3 月 20 日，城規會同意把所有申述合為一組，一併以集體形式考慮。

^[1]《註釋》及《說明書》載於城規會網站：

https://www.tpb.gov.hk/tc/plan_making/S_K10_31.html。

- 1.3 本文件旨在提供資料，以便城規會考慮有關申述。申述人的名單載於附件 III。城規會已根據條例第 6B(3)條，邀請申述人出席會議。

2. 背景

修訂項目 A—把位於亞皆老街 222 號，涵蓋播道醫院的「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

- 2.1 為落實城規會轄下都會規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)於 2025 年 7 月 4 日同意第 12A 條規劃申請編號 Y/K10/6 的決定^[2]，位於亞皆老街 222 號，涵蓋播道醫院的「政府、機構或社區」用地(項目 A 用地)(**圖 H-2**)的建築物高度限制，已由 5 層修訂為主水平基準上 114 米，以便進行擬議的醫院重建 (**繪圖 H-1**)。小組委員會的會議記錄摘錄載於附件 IV。

就該圖則的《註釋》及《說明書》作出的修訂

「政府、機構或社區」地帶

- 2.2 因應上述修訂項目，分區計劃大綱圖上「政府、機構或社區」地帶的《說明書》已作出相應修訂，加入項目 A 用地的建築物高度限制主水平基準上 114 米，並納入申請人建議的設計措施，包括在毗鄰亞皆老街的地段界線的地方劃設一幅 6 米闊的非建築用地；在毗鄰富寧街的平台層以上(主水平基準上 39 米)的地方設置 6 米闊的建築物後移；以及為減輕對亞皆老街 218 至 220 號的發展項目(即用地西南面旁邊的豪華閣)造成的視覺影響，在西南面的地盤界線內設置最少 0.65 米的建築物後移，以在兩幅用地的發展項目之間留有約 4.45 米的建築物間距(**繪圖 H-2** 及 **圖 H-2**)。

^[2] 小組委員會文件第 Y/K10/6 號連附件載於城規會網站
https://www.tpb.gov.hk/tc/meetings/MPC/Agenda/768_mpc_agenda.html。

技術修訂

- 2.3 為符合最新的《法定圖則註釋總表》(下稱「《註釋總表》」)，下列技術修訂會納入分區計劃大綱圖的《註釋》內：
- (a) 修訂「住宅(戊類)」地帶《註釋》內附表 I 的第二欄用途內的「公用事業設施裝置(未另有列明者)」為「公用事業設施裝置」，以及在附表 II 內加入有關危險品的註腳；
 - (b) 對「政府、機構或社區」地帶的規劃意向作出編輯修訂；
 - (c) 修訂「其他指定用途」註明「體育及康樂會所」地帶《註釋》的第二欄用途內的「商店及服務行業(未另有列明者)」為「商店及服務行業」；以及
 - (d) 修訂「綜合發展區」、「住宅(戊類)」及「政府、機構或社區」地帶《註釋》的「研究所、設計及發展中心」為「研究、設計及發展中心」。

圖則

- 2.4 2025 年 12 月 5 日，城規會轄下的小組委員會同意對《馬頭角分區計劃大綱核准圖編號 S/K10/30》(先前的分區計劃大綱圖)所作的擬議修訂適宜根據條例第 5 條展示，以供公眾查閱。相關的小組委員會文件第 11/25 號可於城規會網頁^[3]查閱，而上述小組委員會的會議記錄摘錄則載於**附件 V**。其後，《馬頭角分區計劃大綱草圖編號 S/K10/31》於 2025 年 12 月 24 日在憲報刊登。

^[3] 小組委員會文件第11/25號及其附件載於城規會網站：

https://www.tpb.gov.hk/tc/meetings/MPC/Agenda/778_mpc_agenda.html。

3. 地區諮詢

在圖則的法定展示期內，九龍城區議會議員獲通知，公眾人士可就有關修訂向城規會秘書提交申述。城規會沒有收到由九龍城區議會議員提交的申述。

4. 申述用地及其周邊地區

項目 A 用地(圖 H-1 至 H-4)

4.1 項目 A 用地(約 1 463 平方米)位於緊連亞皆老街與富寧街的轉角處(圖 H-1)，其所在位置在太子道西及馬頭涌道一帶的住宅發展羣之內，而該處的建築物高度主要大約介乎主水平基準上 24 米至主水平基準上 80 米不等，除了緊鄰申述用地西北面在亞皆老街另一邊的兩棟建築物高度分別約為主水平基準上 103 米及主水平基準上 129 米的住宅高樓(即嘉豪軒和懿薈)。有關用地附近一帶以住宅及政府、機構或社區用途為主，包括緊鄰申述用地西南面的私人住宅樓宇豪華閣、兩個正獲研究重建的公共屋邨及一些學校和醫院。有關用地目前由播道醫院佔用，該醫院為一間建於 1960 年代、樓高 5 層的非牟利私家醫院，現有高度為主水平基準上 26.058 米。

4.2 根據申請編號 Y/K10/6，申請人建議修訂建築物高度限制，由 5 層改為主水平基準上 114 米，以便原址重建播道醫院。根據就申請提交的初步發展計劃(繪圖 H-1 及 H-2)，擬議重建項目涉及一幢樓高 22 層的建築物，其下設有兩層地庫，建築物高度為主水平基準上 114 米，並會採用第 2.2 段所述的擬議設計措施。在重建項目完成後，該醫院將提供 104 張住院病床、4 間加護病房、30 張日間病床／躺椅及 6 個日間化療名額。

4.3 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、機構或社區設施，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。

5. 申述

5.1 申述事項

5.1.1 在為期兩個月的展示期內，城規會收到 5 份有效的申述。一份申述(**R1**)由申請編號 Y/K10/6 的申請人(即播道醫院)提交，當中夾附了多間大學、機構及個別人士表示支持的信件。其餘 4 份申述由寶血兒童村(**R2**)、一名啟德分區委員會委員(**R3**)、樂健醫療中心(**R4**)及一名個別人士(**R5**)提交。

5.1.2 **R1** 至 **R4**^[4]支持項目 A，而 **R5** 則反對項目 A。申述提出的主要理由，以及規劃署在諮詢相關決策局／部門後所作的回應，概述於下文第 5.2 至 5.3 段。

5.2 表示支持的申述

項目 A

主要意見	申述編號
(1) 申述用地面積細小，而且被三條街道包圍。受空間所限，醫院必要的配套設施已須設於該用地範圍之外，對醫院運作並不理想。院方建議闢設兩層地庫，而進行進一步挖土工程並非可持續發展的方案，只有垂直擴展才是提升服務能力的唯一可行策略。	R1
(2) 項目 A 符合政府維持私家醫院的醫療服務供應及效率的政策，而且可讓醫院配合其用地限制進行擴建。	R1
(3) 該醫院會繼續配合社區需要提供服務，並遵從「政府、機構或社區」地帶的規劃意向，而擬議建築物高度亦會與周邊地區的建築物高度限	R1

^[4] **R3**表示支持，但沒有述明具體理由。

<p>制互相協調。院方亦已提出緩解措施，處理因建築物高度增加而可能造成的視覺影響(繪圖 H-2)。</p>	
<p>(4) 擬議重建非牟利醫院可增加病床數目及擴展服務，以配合因人口高齡化及九龍城區日後發展帶來的人口增長而增加的醫療需求。</p>	<p>R 1 至 R 2 及 R 4</p>
<p>(5) 現有醫院已建成超過 60 年，因此擬議重建實屬必要，以改善該醫院的運作情況。有需要增加建築物高度，以容納符合現行標準及配備嶄新科技的現代化醫療基礎設施，以及允許採用組裝合成建築法的可能，提高地盤效率。</p>	<p>R 1 至 R 2 及 R 4</p>
<p>(6) 擬議重建項目有助紓緩對輔助醫療設施及公共醫療服務的需求。</p>	<p>R 1 及 R 4</p>
<p>(7) 重建後的醫院能為社區教育及專業醫療訓練創造機會，挽留專業人才。</p>	<p>R 1 至 R 2</p>
<p>(8) 項目 A 在技術上不會造成負面影響，而已諮詢的政府部門亦沒有負面意見或原則上不表反對。</p>	<p>R 1</p>
<p>(9) 播道醫院已諮詢相關持份者，包括豪華閣業主立案法團、香港房屋協會(下稱「房協」)^[5]及九龍城區議會，對擬議重建項目普遍表示支持和理解。申請人已建議採用與周圍環境相配合的設計措施，以應付與豪華閣鄰接而可能造成的影響。</p>	<p>R 1</p>

^[5] 房協屋邨真善美村位於申述用地以東富寧街的另一邊。

回應

(a) 備悉表示支持的意見。

5.3 表示反對的申述

項目 A

5.3.1 規劃意向

主要意見	申述編號
<p>(1) 如擬在劃為「政府、機構或社區」地帶的用地進行發展，擬議發展的大部分地方必須用於「政府、機構或社區」用途及其他公共用途，包括公眾休憩用地。否則該醫院(私家醫院)只應通過改劃土地用途為商業或商貿地帶進行發展，正如位於筲箕灣、牟利的養和醫院發展項目的情況一樣。</p> <p>(2) 雖然大部分私家醫院自稱非牟利，但關於他們實際上為社區提供的公共服務卻欠缺透明度。私家醫院為非牟利機構的定性，通常與教會有關連，因此大眾並不會對其背後的動機有所懷疑。這些醫院可能單以牟利的醫療中心模式經營，利用稅務豁免，偏離「政府、機構或社區」地帶的規劃意向，而非名副其實提供醫療服務。因此，這些醫院的收支情況必須對社區及納稅人保持公開透明。</p> <p>(3) 增加的病床數目(僅為雙倍)顯示申請人有意於申述用地經營商業醫療中心，並無誠意作非牟利用途，可能使原本旨在為真正惠及社區的服</p>	<p>R 5</p>

務而設的優惠批地遭到濫用。	
回應	
<p>關於(1)至(3)：</p> <p>(a) 項目 A 旨在修訂涵蓋播道醫院的「政府、機構或社區」地帶的建築物高度限制。分區計劃大綱圖上「政府、機構或社區」地帶的規劃意向，主要是提供政府、機構或社區設施，以配合當地居民及／或該地區、區域，以至全港的需要。「醫院」用途屬「政府、機構或社區」地帶的經常准許用途。項目 A 之所以在有關的「政府、機構或社區」地帶增加建築物高度，是為了方便原址重建播道醫院，以提供更多符合標準的醫療設施、需要更高樓底高度的儀器、擴展臨床服務，以及允許採用組裝合成建築法的可能。由於播道醫院表示原則上接納最低要求(例如服務範圍、服務標準等)，以便在香港雙軌醫療制度下為公眾提供更多選擇和可負擔的高質素私營醫院服務，因此醫務衛生局已原則上對播道醫院的擬議醫院重建項目給予政策支持。擬議發展符合「政府、機構或社區」地帶的規劃意向。</p> <p>(b) 至於筲箕灣養和東區醫療中心的個案，該宗申請於 2014 年提出，旨在把在「其他指定用途」註明「商貿」地帶範圍內的一幅用地改劃為「政府、機構或社區」地帶，用作發展專科醫院。城規會認為把有關用地改劃為「其他指定用途」註明「商貿(1)」地帶較為恰當，以在土地用途上為醫院發展和相容的商貿用途提供彈性，同時維持有關地區的規劃意向。另一方面，項目 A 用地的目的，是在現有「政府、機構或社區」地帶內重建醫院。</p>	

5.3.2 發展密度及建築物高度

主要理由	申述編號
(1) 政府、機構或社區發展應在高樓林立的高密度環境中作為歇息空間。該區有很多正在進行的發展項目，使政府、機構或社區設施提供的紓緩變得	R 5

<p>不可或缺，對位於路口的用地來說尤以為甚。擬議建築物高度限制與亞皆老街沿路的其他地帶相同，會造成屏風效應，既不利於透光，亦對視覺和通風造成影響。</p> <p>(2) 有關建議不僅涉及提高建築物高度限制，亦涉及增加地積比率及上蓋面積。建築物高度限制及地積比率有所提高，並沒有令病床數目按比例增加，而且日間病床不應計算在內。</p>	
回應	
<p>關於(1)及(2)：</p> <p>(a) 擬議修訂旨在落實已獲批准的第 12A 條申請編號 Y/K10/6，修訂涵蓋有關醫院用地的「政府、機構或社區」地帶的建築物高度限制，以更善用該幅面積較小的用地，並藉此機會加強提供醫療服務及提升其服務質素，從而配合有關需求。根據在申請編號 Y/K10/6 中提交的建議，醫院在重建後可提供 144 張病床，包括 104 張住院病床、4 間加護病房、30 張日間病床／躺椅及 6 個日間化療名額。如第 5.3.1 段的回應所述，醫務衛生局原則上已對播道醫院的擬議醫院重建項目給予政策上的支持。</p> <p>(b) 申請人亦已進行多項評估，以支持申請編號 Y/K10/6。根據已提交的視覺影響評估(小組委員會文件第 Y/K10/6 號附錄 Ia)，包括載於繪圖 H-3 至 H-5 的合成照片，擬議重建項目不大可能對周邊城市景致的視覺特色造成嚴重負面影響。如第 2.2 段所詳述，申請人提出的設計措施包括非建築用地及建築物後移(繪圖 H-2)，並已納入《說明書》內，以減輕可能在視覺及鄰接方面造成的影響。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境在考慮有關設計措施後，從城市設計及視覺的角度而言，對擬議修訂沒有負面意見。至於「屏風效應」，由於申述用地面積較小，而且並非位於任何已確定的通風廊／風道的範圍內，加上如《說明書》所訂</p>	

明，申述用地三邊將設有建築物後移範圍，因此預計不會對空氣流通造成嚴重影響。此外，建築物間距及與發展項目的可持續性有關的方面，均須符合《建築物(規劃)規例》及《可持續建築設計指引》的規定。

5.3.3 其他技術方面

主要理由	申述編號
<p>(1) 擬議發展連增設的設施會導致交通流量及路邊上落客貨活動增加，可能加重對行人流量造成的影響，但在已獲批准的申請編號 Y/K10/6 中建議的泊車位數目，與先前的申請(編號 Y/K10/5)相比並沒有增加。</p> <p>(2) 位於 3 樓的平台花園對公眾毫無益處。</p> <p>(3) 建築物從豪華閣後移的距離不足，對毗鄰住宅大廈構成火災風險。</p>	R5
回應	
<p>關於(1)：</p> <p>(a) 根據在申請編號 Y/K10/6 中提交的建議，發展將設有 46 個泊車位^[6]及 4 個上落客貨車位。在重建後，富寧街通往醫院的現有車輛通道會遷往福祥街，以改善交通流量，而出入口可設置警報系統，以加強行人安全。交通影響評估(小組委員會文件第 Y/K10/6 號附錄 Ia)確認，擬議發展不會對周邊的道路交通及行人流量造成負面影響，而且擬議提供的內部泊車位數目符合《香港規劃標準與準則》的規定。運輸署署長對交通影響評估及擬議內部運輸設施沒有負面意見。</p>	

^[6] 該 46 個泊車位包括 39 個私家車位、5 個電單車位、一個救護車位(共用作上落客貨車位)及一個靈車位；4 個上落客貨車位包括重型貨車、救護車、的士/私家車及垃圾車車位各一。

關於(2)：

- (b) 根據在申請編號 Y/K10/6 中提交的建議，平台花園擬設於 8 樓，並設有座位及景觀美化措施，供員工及病人使用。此項措施能透過令建築物的邊緣變得柔和，及為周邊地區增添視覺特色，從而改善城市景觀。

關於(3)：

- (c) 消防處處長表示，建築物的設計和建造受《建築物條例》規管。在收到正式提交的建築圖則後，便會制訂詳細的消防安全規定。

6. 政府部門傳閱文件

6.1 規劃署曾諮詢以下政府決策局／部門，他們的回應(如有的話)已適當地收錄在上文：

- (a) 醫務衛生局局長；
- (b) 地政總署九龍西地政專員；
- (c) 運輸署署長；
- (d) 屋宇署總屋宇測量師／九龍；
- (e) 消防處處長；
- (f) 建築署總建築師／3；
- (g) 警務處處長；
- (h) 路政署總工程師／九龍；
- (i) 環境保護署署長；
- (j) 渠務署總工程師／九龍及新界南；
- (k) 水務署總工程師／建設；
- (l) 機電工程署署長；
- (m) 土木工程拓展署(下稱「土拓署」)東拓展處處長；
- (n) 土拓署土力工程處處長；
- (o) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境；以及
- (p) 民政事務總署九龍城民政事務專員。

7. 規劃署的意見

7.1 備悉 **R1 至 R4** 對項目 A 表示支持的意見。

7.2 根據上文第 5.3 段的評估，規劃署不支持 R5，並認為不應順應有關申述而修訂圖則，理由如下：

項目 A

- (a) 項目 A 旨在落實城規會對一宗已獲同意的第 12A 條申請所作的決定，以便重建現有的播道醫院。擬議重建項目符合「政府、機構或社區」地帶的規劃意向。經修訂的建築物高度限制能更善用面積相對較小的「政府、機構或社區」用地，並藉此機會加強提供醫療服務及提升其服務質素，以配合現時和日後的服務需求；以及
- (b) 申請人已進行多項技術評估，確定在落實重建計劃的擬議緩解和設計措施後，擬議重建項目不會造成負面影響。此外，相關政府部門均在視覺、交通、景觀及消防安全方面，對土地用途地帶的修訂沒有負面意見。有關對建築物高度限制作出的相關修訂亦屬恰當。

8. 請求作出決定

8.1 請城規會在審議各項申述時，同時考慮在聆聽會上提出的論點，然後決定建議／不建議順應／局部順應申述而修訂圖則。

8.2 倘城規會決定無須順應申述而修訂圖則，請委員同意，該圖則連同其《註釋》及《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。

9. 附件

- 附件 I 《馬頭角分區計劃大綱草圖編號 S/K10/31》(縮圖)
- 附件 II 《馬頭角分區計劃大綱核准圖編號 S/K10/30》的

	修訂項目附表
附件 III	申述人名單
附件 IV	2025 年 7 月 4 日小組委員會討論第 12A 條申請 編號 Y/K10/6 的會議記錄摘錄
附件 V	2025 年 12 月 5 日小組委員會的會議記錄摘錄
繪圖 H-1	第 12A 條申請編號 Y/K10/6 的截視圖
繪圖 H-2	第 12A 條申請編號 Y/K10/6 的示意設計特色
繪圖 H-3 至 H-5	第 12A 條申請編號 Y/K10/6 的合成照片
圖 H-1	位置圖
圖 H-2	平面圖
圖 H-3	航攝照片
圖 H-4	實地照片

規劃署

2026 年 5 月