

二零零零年十二月七日
資料文件

**跟進兩個前市政局尚在籌劃階段的
基本工程計劃小組委員會**

愛秩序灣市政大廈及將軍澳綜合大樓

目的

本文件旨在向委員提供有關擬建愛秩序灣市政大廈及將軍澳綜合大樓工程計劃的補充資料。

背景

2. 在二零零零年十一月十日小組委員會會議席上，我們向委員匯報就30項涉及環境衛生設施的基本工程計劃諮詢區議會的結果，以及告知委員我們就這些計劃的日後發展所作的建議。

3. 在匯報的30項計劃中，有10項涉及環境衛生和康樂文化設施的計劃，包括愛秩序灣市政大廈及將軍澳綜合大樓。食物環境衛生署和康樂及文化事務署已就是否需要把轄下有關設施納入這些計劃進行檢討。經考慮區內現有設施的分布和使用率、有關區議會的意見、該區人口增長情況及從市場角度考慮的營運效益(就街市設施而言)等因素後，我們認為：

(a) 愛秩序灣市政大廈計劃的發展規模應予修訂，修訂設施包括一個街市和一個公廁而不設康樂中心；以及

(b) 就將軍澳綜合大樓計劃而言，目前並無理據支持在區內興建一個街市和一個體育館。

4. 關於上文(a)項，委員要求我們提供背景資料，解釋當局決定取消在愛秩序灣市政大廈計劃興建康樂中心的原因。

5. 關於上文(b)項，委員雖然同意工程計劃無須包括街市，但對於不會興建康樂設施的建議有保留。委員並要求提交有關這項計劃的詳細報告。

補充資料

6. 我們就愛秩序灣市政大廈及將軍澳綜合大樓計劃的詳細評估報告分別載於**附錄 A**和**附錄 B**。

民政事務局
二零零零年十二月

愛秩序灣市政大廈

背景

這項計劃是一項前臨時市政局(臨市局)的工程，計劃的原先目的是興建愛秩序灣市政大廈，以遷置筲箕灣望隆街、金華街及大德街的持牌街頭小販。臨市局於一九九七年十二月考慮這項計劃的發展規模時，為了能善用該地盤，因此決定增建康樂中心和分區圖書館等設施。建議的設施明細表於一九九七年十二月十九日獲臨市局通過(會議文件第 CAP/114/97 號(19.12.1997)，見 **附件 1**)。

2. 當時，西灣河室內運動場已經啟用，同時西灣河填海區也有一間新的室內運動中心正在興建，而兩者與工程地盤相距甚近。有關設施的位置圖載於 **附件 2**。

檢討擬建設施

3. 康樂及文化事務署於二零零零年一月一日成立時，這項計劃仍處於籌劃階段。經檢討這項計劃的擬建文化及康樂設施後，我們認為有需要闢建一間新分區圖書館以加強為區內居民提供的文化服務，但對於愛秩序灣需要興建一間新康樂中心這一點則有保留：

(a) 根據臨市局會議文件第 CAP/114/97 號(19.12.97)，興建愛秩序灣市政大廈的主要目的，是要遷置筲箕灣的持牌街頭小販，以期改善區內環境。在市政大廈計劃下增設其他設施(包括一間康樂中心)，純粹是為了能善用地盤。我們並無紀錄顯示，臨市局在通過市政大廈計劃時，曾考慮到附近設有同類室內康樂設施這一點；

(b) 西灣河及愛秩序灣合共約有人口 68 000 人，到二零零四年愛秩序灣的住宅屋苑全部入伙後，該區人口將增至 86 400 人^(註)。根據《香港規劃標準與準則》的建議，人口為 24 999 人、25 000 人至 49 999 人或 50 000 人至 65 000 人的地區，應分別闢建 A

(註) 資料來源：一九九四年至二零零四年按小規劃統計區概括房屋類別作出的臨時人口推算。

型、B 型或 C 型體育館。目前，西灣河已有一個 B 型室內運動場(西灣河室內運動場)，而在未來一至兩個月，附近亦會有一間運動中心(大致相等於一個 C 型體育館)落成啟用。即使該區於二零零四年全面發展後，區內的室內運動場供應亦已足夠。新運動中心設有一個主場、一個室內草地滾球場、三間高爾夫球練習室、一間乒乓球室、一間健身室，一間舞蹈室、一間兒童遊樂室、一間多用途活動室及一間咖啡座；以及

- (c) 在如此有限的服務範圍內闢建三個室內運動場或同類設施，並不符合有效運用公共資源的原則。為使有關設施得以更平均分佈，我們認為在其他急需有關設施的地區(例如小西灣)闢建新的室內體育設施更能善用資源。

日後發展

4. 有關工程地盤現時主要劃作住宅發展，只有地下及平台兩層預留作闢建政府設施(公共運輸及街市)之用。我們已申請在愛秩序灣附近的鯉景灣一個共用地盤發展計劃中闢建一間新圖書館。我們亦正籌劃在小西灣市政大廈計劃內闢建一間室內運動中心。

會議文件 MST/52/97(19.11.97)
LIB/52/97(25.11.97)
CUL/132/97(26.11.97)
PH/62/97(3.12.97)
REC/118/97(10.12.97)
ADM/61/97(15.12.97)
CAP/114/97(19.12.97)

議事備忘錄

致：街市及販商事務委員會
圖書館委員會
文化委員會
公眾衛生委員會
康樂委員會
政務委員會及
建設工程委員會

049CX——愛秩序灣填海區的市政大廈
(發展規模及設施明細表)

目的

這份文件有兩個目的：一

- (a) 請委員通過筲箕灣愛秩序灣填海區興建市政大廈的擬議發展規模、設施明細表及概念設計圖則，詳見下文第 3 及第 4 段；及
- (b) 請委員就發展計劃的兩個方案及財政承擔提出意見，詳見下文第 8 至第 10 段。

背景

2. 署方一向希望在筲箕灣尋覓 1 個適宜興建局方新街市的地點，以遷置筲箕灣舊區望隆街、金華街及大德街的持牌街頭小販，從而改善該區的環境及提高附近現有的筲箕灣街市的經營能力。規劃署於 1996 年 1 月在愛秩序灣填海區物色到 3 處地點。然而，署方認為只有一處位於租住公屋 / 居者有其屋用地南端的土地，才適合和有利經營 1 個新街市。在諮詢過各有關部門後，政府的規劃及土地發展委員會於 1996 年 5 月決定，該幅佔地約 5,700 平方米的擬議土地應由局方及運輸署合作發展，工程包括一座市政大廈及一個設於該大廈地下，並由政府撥款興建的公共交通總站。為善用該地盤，署方亦建議除街市設施外，應提供其他市政設施，以滿足附近居民的需要。有關位置圖見附錄 I。

擬議發展規模及設施明細表

3. 署方建議在該地盤興建一座內有下列設施的市政大廈：—

- (a) 設有 135 個檔位的空調街市(包括 15 個魚檔、8 個肉檔、8 個家禽檔、1 個雪櫃、1 個報紙亭及 102 個小型檔位)及街市附屬設施；
- (b) 一個空調的康樂中心，內有保齡球場、10 條線的射箭場、1 個設有 18 個洞及有園景設計的小型哥爾夫球場及 6 個設有圍網的哥爾夫球發球練習場的室內哥爾夫球中心、攀牆活動室、體操 / 健身室、舞蹈、乒乓球等活動用的多用途活動室、兒童遊樂室、咖啡閣及餐廳；
- (c) 分區圖書館，內有成人及兒童圖書館、學生自修室、視聽資料及多媒體資料室、報刊閱覽處及推廣活動室；
- (d) 音樂中心，內有 1 個供樂團 / 樂隊 / 合唱團每周排練的排練室及 7 個供樂器訓練班用的練習室；
- (e) 供街市及市民使用，亦供該大廈地下公共交通總站的乘客使用的公廁；
- (f) 音樂事務處總部、東區小販事務隊辦事處及資訊科技中心辦事處(分別取代灣仔政府大樓、筲箕灣街市及愛群閣的現有辦事處)；及
- (g) 貨物起卸處、供工作上使用的泊車位及為使用該大廈設施的市民提供的約 30 個泊車位。

概念設計圖則

4. 在進行初步可行性研究後，建築署已為該市政大廈擬備概念設計，有關的樓面平面圖見附錄 II，該大廈共設 8 層和一個地庫停車場。下列具體情況可供參考：—

- (a) 地庫將設置一個有 37 個私家車泊車位的停車場(30 個泊車位供市民使用，而 7 個則預留供工作上使用)、16 個供工作上使用的貨車 / 客貨車用貨物起卸處、4 個供街市使用的貨物起卸處及一個該大廈的垃圾房。署方曾考慮過興建兩層地庫以增設約 75 個泊車位，然而，建築署表示這樣將需要額外建築費用約 7,000 萬元(包括 16% 間接費用)及額外建築時間兩個半月。有鑑於此及考慮到附近提供的公共交通工具，署方認為只宜興建一層地庫。

- (b) 位於地下的公共交通總站的概念設計，是按照包括路政署及運輸署等有關政府部門的標準而擬定。有關的設計圖則及車輛通道大致上已被該等部門接納。若有修訂，也會是輕微及會於詳細設計階段時才進行。
- (c) 街市將設於 1 樓，即公共交通總站上面，並以行人通道連接鄰近該址北面的屋邨商場。路政署亦將興建一條行人天橋及一個隧道系統，以連接該層市政大廈及毗鄰的私人機構參建的屋屋和筲箕灣地鐵站，以方便行人往來。此外，並會設置電梯、樓梯及 3 部升降機(傷殘人士亦可使用)，以供行人上落地下公共交通總站及 1 樓。
- (d) 此外，亦會在 1 樓的便利位置設置 1 個公廁，為街市及市民提供 24 小時服務。公廁的設計會符合局方現行標準，並將於稍後提交改善公廁服務工作小組審核。
- (e) 分區圖書館及學生自修室將設於 2 樓。資訊科技中心及小販事務隊的辦事處則設於 3 樓。顧慮到小販事務隊使用無線電控制室時有可能會干擾到資訊科技中心的運作，署方及建築署會就這點作進一步研究，然後才確定設置資訊科技中心及小販事務隊辦事處的位置。此外，音樂中心及音樂事務處總部將設於 4 樓，而康樂中心則設於 5 樓至 7 樓。
- (f) 市政大廈的 2 樓至 7 樓每層均另有為其他設施而設的廁所(包括供傷殘人士使用者)。廁所的設計亦會符合局方現行標準，並於稍後提交改善公廁服務工作小組審批。

諮詢

5. 署方曾於 1997 年 9 月 4 日東區臨時區議會轄下環境改善委員會會議上就這項計劃的擬議發展規模諮詢該委員會。該會表示支持這項建議。

6. 署方亦曾於 1997 年 9 月 22 日臨時市政局轄下街市事務小組會議上諮詢該事務小組。小組通過擬建街市的初步發展規模及街市內擬設的檔位數目。署方會與受影響的小販保持密切聯繫，以確保可順利實施遷置安排。

城市規劃委員會的批准

7. 該址在筲箕灣分區計劃大綱草圖編號第 S/H9/6 號內被劃作「住宅用地(甲類)」。規劃署已通知署方毋須就擬議發展的臨時市政局設施向城市規劃委員會申請許可，但位於該址的公共交通總站發展計劃則須取得城市規劃委員會的批准。署方稍後將聯同運輸署按照城市規劃條例第 16 條提交申請，以尋求規劃方面所需的批准。

發展計劃方案

8. 倘局方通過擬議的發展規模、設施明細表及概念設計圖則，建築署便會聘請建築顧問負責發展計劃的設計。署方預期可於 1998 年底提交設計圖則及費用預算，若局方批准，工程便可於 1999 年中展開。為配合預計於 2000/01 年開始遷入這填海區的人口，建築署可增撥額外資源，以便盡早完成該計劃。有鑑於此，署方現請委員就下述兩個建築方案之中應採取那一個方案發表意見：—

方案 A

此方案為分兩期進行工程，在公共交通總站落成啓用後才開始該大廈其餘部分的工程。運輸署要求及早完成公共交通總站，以避免巴士總站設在街上的危險。建築署預計可在約 16 個半月內，即 2000 年底前完成打樁工程及地庫和公共交通總站的建造工程，該署亦預計市政大廈其餘部分，包括街市，將可在另外 17 個月內，即約於 2002 年中完成。

方案 B

此方案為分三期進行工程，務求盡可能配合為遷入填海區的人口提供街市設施。與方案 A 一樣，將先行完成公共交通總站工程。接着，署方將把市政大廈其餘部分的建築工程分兩期進行，目標是在第一期完成街市工程。建築署表示，街市工程可提前於 2001 年中/年底完成，即公共交通總站落成後約 9 個月。但是，此方案將使市政大廈其餘部分(即 2 樓至 7 樓)延遲 3 個月才可完成(即 2002 年中/年底)，並需額外費用 3,450 萬元。需要額外施工時間及費用的原因如下：—

(a) 市政大廈其餘部分的建築工程仍進行時，需要為街市提供臨時安全設施；

(b) 分期完成所需的臨時及額外建造工程及屋宇設備工程；及

- (c) 由於建築工序受阻及施工期延長而付予承建商的額外間接成本。

署方意見

9. 與方案 A 比較，方案 B 的完成時間只能提前約 8 個月，相當有限。然而，這卻會使其餘設施延遲 3 個月完成，而且在興建較高樓層時，無可避免會對街市顧客造成不便。署方認為方案 B 需花費額外 3,450 萬元並不值得，尤其是考慮到愛秩序灣填海區的居民可在過渡期內使用現時金華街附近的街市設施、筲箕灣街市及西灣河街市。署方因此建議採納方案 A。

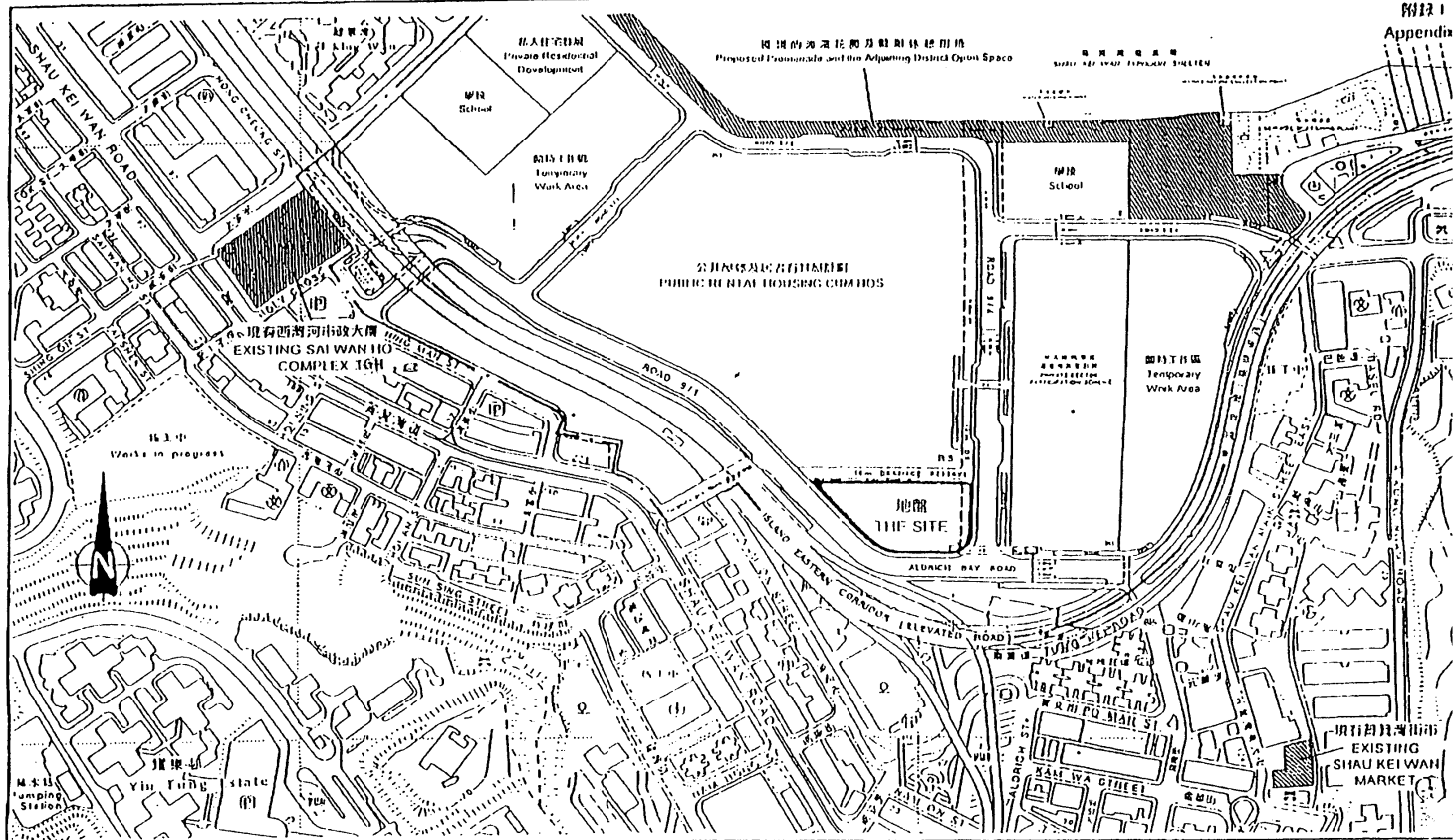
財政承擔

10. 建築署表示，在上述方案 A 下，這項工程的估計成本概算為 4 億 3,150 萬元(包括 16%間接費用)，但不包括公共交通總站的建築費用，因該等費用將由政府撥款資助。如果局方決定採納分三期進行工程的方案 B，將需要額外費用約 3,450 萬元(增幅約 8%)，亦即需要總工程費用 4 億 6,600 萬元(包括 16%間接費用)。署方將擬備完整預算連分項細目，並於 1998 年底委員考慮設計圖則時提交，屆時，署方亦將建議局方應根據當時的財政狀況，決定展開工程的時間安排。

11. 拓展署表示，公共交通總站的撥款將納入愛秩序灣填海區的道路工程範圍內，該項工程現時列為工務計劃乙級工程，並將於 1998 年二升格為甲級工程。


臨時市政局辦事處
1997 年 11 月 17 日

編號：USDP 049CX



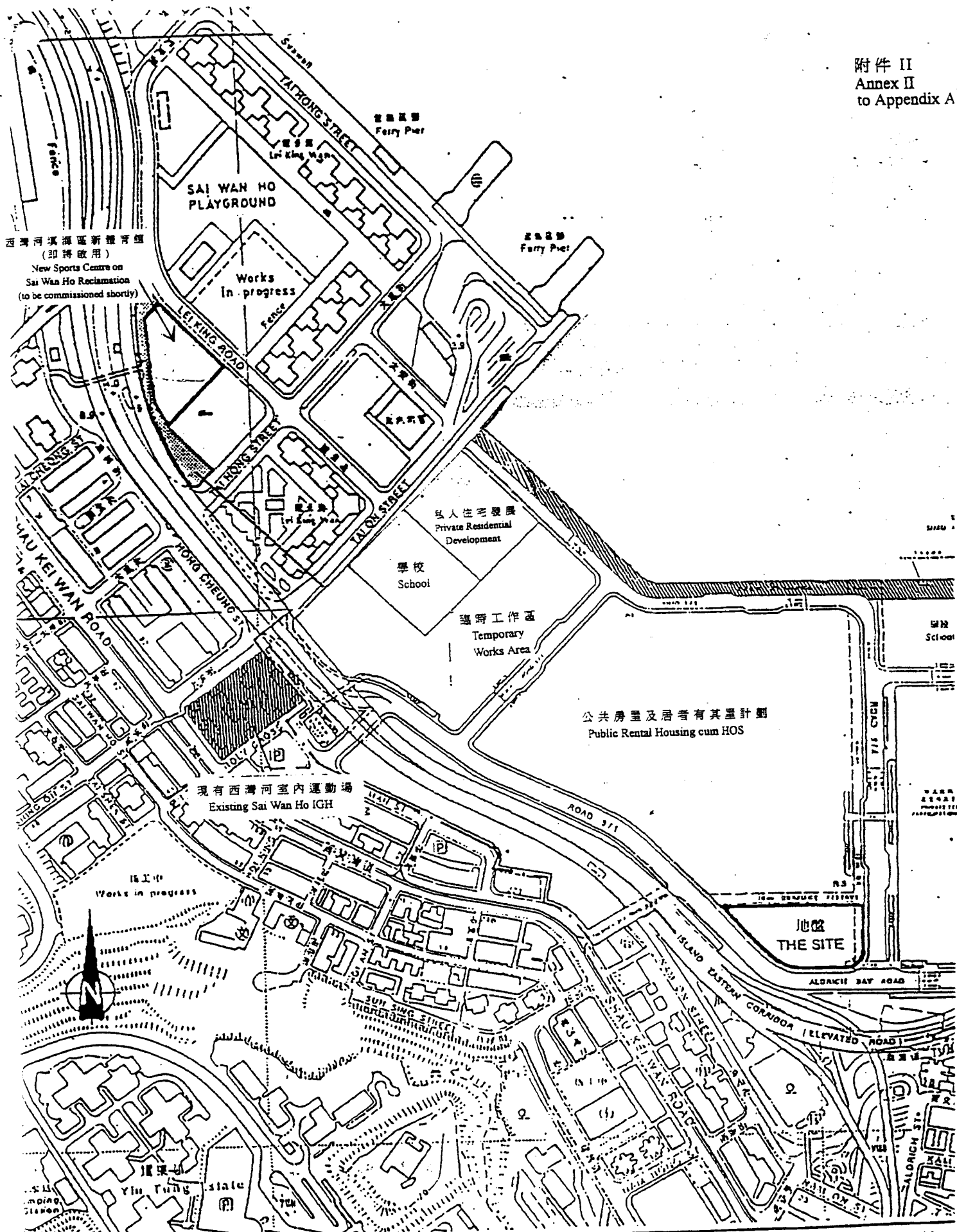
圖則編號 PLAN No	USDP 3993a
比例 SCALE	1:500
日期 DATE	1 6 99

位置圖
LOCATION PLAN
049CX - 葵秩序灣填海區的市政大廈
UC COMPLEX ALDRICH BAY RECLAMATION AREA



市政總署規劃及發展分行
PLANNING & DEVELOPMENT DIVISION
URBAN SERVICES DEPARTMENT

本圖計劃圖則由
BASE EXTRACTED FROM 1/119/A13



圖則編號
PLAN No. USDP 3993a

比例
SCALE

日期
DATE 1.6.99

位置圖
愛秩序灣市政大廈(地盤)、西灣河室內運動場、
及西灣河填海區新體育館
Location Plan showing Aldrich Bay Complex, Sai Wan Ho IGH,
and New Sports Centre on Sai Wan Ho Reclamation

將軍澳綜合大樓

位置

將軍澳第 44 區預留興建綜合大樓的工程地盤位於培成路與 L35 道路交界，位置圖見 *附件*。

提供的設施

2. 擬建綜合大樓的設施包括：

(a) 一個設有 173 個攤檔的空調街市；以及

(b) 一間體育館，其中包括一個多用途主場、一間健身室、三間活動／舞蹈室和一間兒童遊樂室。

評估

現有設施的提供、使用率和服務範圍

3. 目前將軍澳有兩間體育館，分別為位於寶林邨的寶林體育館和翠林邨的翠林體育館。

4. 寶林體育館的服務範圍包括寶林邨、英明苑、欣明苑、慧安園、新都城和附近的住宅樓宇。在一九九九至二零零零年度，該體育館繁忙時間的平均使用率約為 82%，非繁忙時間則為 71%。

5. 翠林體育館的服務範圍包括翠林邨、景明苑、康盛花園和附近的住宅樓宇。在一九九九至二零零零年度，該體育館繁忙時間的平均使用率約為 69%，非繁忙時間則為 61%。

新增設施

6. 將軍澳第 24 區現正興建第三間體育館。該體育館預計於二零零一年年中落成啟用。

7. 新體育館設有一個可用作兩個籃球場(或八個羽毛球場或兩個排球場或一個手球場)的多用途主場、三個壁球場、一間健身室、一間活動／舞蹈室及其他附屬設施。

8. 新體育館的服務範圍包括景林邨、頌明苑、厚德邨、安寧花園和坑口一帶的屋苑。

籌劃中的設施

9. 目前，我們正考慮在將軍澳第 45 區進行另一項康樂發展工程。這項工程包括興建一個市鎮公園、一個運動場和一間體育館(位置圖見 **附件**)，這項康樂發展工程地盤鄰近第 44 區。第 45 區的發展工程可為整個將軍澳區提供多元化的康樂設施，我們會按照工務計劃的既定程序展開有關的籌劃工作。

當局的意見

10. 經檢討將軍澳的整體情況後，我們認為在第 44 區興建體育館 並不符合有效運用公共資源的原則。儘管如此，我們仍會定期監察將軍澳康體設施的供應，以達到為居民提供多元化設施的目標。

