

立法會福利事務委員會  
殘疾人士及長者住宿及社區照顧服務小組委員會

預留土地／處所用作社會福利設施（包括  
殘疾人士及長者院舍照顧服務設施）及  
在市區重建局項目內提供社會福利設施的規劃常規

目的

本文件告知委員現時預留土地／處所作福利設施（包括殘疾人士及長者院舍照顧服務設施）的規劃常規及現時市區重建局（市建局）項目內提供的社會福利設施。

規劃常規

2. 《香港規劃標準與準則》提供基本土地用途指引，確保在規劃過程中，政府可預留足夠土地以配合社會和經濟發展，及提供合適的公眾設施，以滿足市民大眾的需要。因此，在規劃土地／處所作福利設施（包括殘疾人士和長者設施）方面，《香港規劃標準與準則》提供一個基礎（包括人口特性及地理因素）來評估這些設施的需求。現時的規劃過程，有助確保在分區計劃大綱圖上有足夠的用地劃作「政府、機構或社區」用途，及預留適當的處所提供這些設施。但這些設施的確實供應，取決於政策的先後緩急及資源的配合。

3. 社會福利設施可設於獨立、興建作此特定用途的樓宇或設於多用途發展項目內。社會福利署（社署）是提供社會福利設施（包括殘疾人士和長者院舍照顧服務設施）的倡議部門，而社署亦可要求使用這些「政府、機構或社區」用地及處所。

4. 當遇有大型發展項目，包括市建局的重建項目時，政府亦會有空間要求在這些項目中提供社會福利設施。這些大型發展項目在分區計劃大綱圖上通常劃作「綜合發展區」地帶。規劃署會為這些「綜合發展區」用地擬備規劃大綱，為製備總綱發展藍圖提供指引。就此，規劃署會採納社署及／或勞工及福利局的意見，以便將有關提供社會福利設施的規定加入規劃大綱，當中包括社會福利設施的類別、規模和選址。規劃大綱須提交城規會核准，而核准的規劃大綱會為有關用地的發展提供指引。

5. 根據《城市規劃條例》（第 131 章），在「綜合發展區」用地上進行任何發展，必須向城規會取得規劃許可。申請人（通常為該土地的業權人或已獲業權人授權的代理人）在提交規劃申請時，須以總綱發展藍圖方式向城規會提交。申請人亦須根據核准規劃大綱內的規定，擬備該總綱發展藍圖。在這階段，規劃署會就申請人提交的總綱發展藍圖諮詢各部門／政策局的意見，社署／勞工及福利局亦會就建議發展項目內擬議的社會福利設施向城規會提供更詳盡的意見。社署／勞工及福利局的意見聯同其他部門／政策局的意見，會一併提交城規會以考慮有關的規劃許可申請。在私人發展項目

內提供福利設施須根據整體「私人發展項目內提供公眾設施」的政策<sup>1</sup>，及獲得申請人的同意（通常為該土地的業權人）或設施是根據規劃許可中附帶條件而訂定。

### 在市建局項目內提供或計劃提供社會福利設施

6. 由於市建局的公營機構角色以及其改善舊區環境的使命，相對私人發展的項目，在該局重建項目內納入福利設施較為普遍。前土地發展公司（土發公司）及市建局已根據上文闡釋的規劃常規，在其重建項目內，已預留／繼續預留處所設置社會福利設施。在下述 13 個項目中，市建局已提供或正規劃有關的社會福利設施，並在一些項目中提供地方予社會企業使用。這 13 個項目包括 H1（皇后街）項目、K13（荃灣市中心）項目、H15（利東街／麥加力哥街）項目、H20（第一街／第二街）項目、K3（櫻桃街）項目、K22（欽州街／福榮街）項目、K25（保安道／懷惠道）項目、K31（洋松街／松樹街）項目、SSP/1/001-002（荔枝角道／桂林街及醫局街）項目、和 SSP/1/003-005（海壇街／桂林街及北河街）項目。詳情載於附件。

---

<sup>1</sup> 「私人發展項目內提供公眾設施」的政策已於 2008 年 4 月、2008 年 12 月、2009 年 5 月及 2010 年 1 月在立法會發展事務委員會中討論。簡單來說，如果政府認為有需要在未來私人發展中提供某些公眾設施（例如福利設施），可透過在賣地條件中作出規定。在私人發展項目內提供公眾設施亦可透過在須向城規會申請規劃許可的私人發展／重建發展項目中提出。政府可建議項目應包括某些公眾設施；或發展商本身可在其規劃申請書中建議提供這些設施。城規會在批准規劃申請時，可把上述要求列為規劃條件；而地政總署在可行的情況下，可把這些規劃條件列入契約條件。這類在私人發展項目內提供的公眾設施可以在項目內或項目範圍以外提供。這些公眾設施在竣工後通常會移交政府營運和管理。

7. 除 K31 和 SSP/1/001 及 002，其他所有項目內的社會福利設施均是規劃署在項目早期的規劃過程中，因應社署／勞工及福利局的要求而提供／計劃提供的。在 K31 和 SSP/1/001 及 002 中，市建局主動提供地方予社會企業使用，是爲了回應在有關項目的規劃階段和物業收購階段作諮詢時收集的公眾意見。市建局現時仍未就該 3 個項目內預留作社會企業用途的地方邀約機構申請。

發展局  
規劃署  
市區重建局

二零一零年四月

在市建局項目內提供或計劃提供社會福利設施

	項目	政府、機構或社區設施的總樓面面積 (平方米)	政府、機構或社區設施: 福利設施或其他設施	備註
1.	H1 皇后街 (帝后華庭)	5 254	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 單身人士宿舍</li> <li>• 護理安老院</li> <li>• 日間幼兒園</li> <li>• 老人中心</li> <li>• 中度弱智人士宿舍* (總樓面面積為 1 394 平方米)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 政府、機構或社區設施是按規劃大綱要求</li> <li>• 市建局以收回成本基礎興建設施並在竣工後把設施交回政府</li> <li>• 項目已完成</li> </ul>
2.	K13 荃灣市中心 (萬景峯)	3 080	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 中度弱智人士宿舍* (總樓面面積為 527 平方米)</li> <li>• 老人社區中心</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 政府、機構或社區設施是按規劃大綱要求</li> <li>• 市建局以收回成本基礎興建設施並在竣工後把設施交回政府</li> <li>• 項目已完成</li> </ul>

	項目	政府、機構或社區設施的總樓面面積 (平方米)	政府、機構或社區設施: 福利設施或其他設施	備註
3.	H15 利東街／麥加力歌街	2 706	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 安老院</li> <li>• 社區服務支援中心</li> <li>• 市建局已預留 968 平方米的非往用總樓面面積用作社會企業用途<sup>#</sup></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 政府、機構或社區設施是按規劃大綱要求</li> <li>• 市建局以收回成本基礎興建設施並在竣工後把設施交回政府</li> <li>• 市建局主動提出預留空間予社會企業</li> <li>• 項目現正進行</li> </ul>
4.	H20 第一街／第二街 (縉城峰)	1 849	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 安老院</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 政府、機構或社區設施是按規劃大綱要求</li> <li>• 市建局以收回成本基礎興建設施並在竣工後把設施交回政府</li> <li>• 項目已完成</li> </ul>

	項目	政府、機構或社區設施的總樓面面積 (平方米)	政府、機構或社區設施: 福利設施或其他設施	備註
5.	K3 櫻桃街 (海桃灣)	1 849	<ul style="list-style-type: none"> <li>安老院</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>政府、機構或社區設施是按規劃大綱要求</li> <li>市建局以收回成本基礎興建設施並在竣工後把設施交回政府</li> <li>項目已完成</li> </ul>
6.	K22 元州街／福榮街	2 200	<ul style="list-style-type: none"> <li>安老院</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>市建局與香港房屋協會（房協）簽訂協議備忘錄，項目由房協發展</li> <li>項目的規劃參數包括提供政府、機構或社區設施</li> <li>房協以收回成本基礎興建設施並在竣工後把設施交回政府</li> <li>項目現正進行</li> </ul>

	項目	政府、機構或社區設施的總樓面面積(平方米)	政府、機構或社區設施: 福利設施或其他設施	備註
7.	K25 保安道／懷惠道	2 577	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 安老院</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 市建局與房協簽訂協議備忘錄，項目由房協發展</li> <li>• 項目的規劃參數包括提供政府、機構或社區設施</li> <li>• 房協以收回成本基礎興建設施並在竣工後把設施交回政府</li> <li>• 項目現正進行</li> </ul>
8.	K31 洋松街／松樹街 (形品·星寓)	沒有	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 市建局已預留 1 000 平方米的非往用總樓面面積用作社會企業用途<sup>#</sup></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 市建局主動提出預留空間予社會企業</li> <li>• 市建局興建並將這些設施租予非政府機構營運</li> <li>• 項目現正進行</li> </ul>



	項目	政府、機構或社區設施的總樓面面積(平方米)	政府、機構或社區設施:福利設施或其他設施	備註
9.	SSP/1/001&002 荔枝角道／桂林街及醫局街	沒有	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 市建局已預留 382 平方米的非往用總樓面面積用作社會企業用途<sup>#</sup></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 市建局主動提出預留空間予社會企業</li> <li>● 市建局興建並將這些設施租予非政府機構營運</li> <li>● 項目現正進行</li> </ul>
10.	SSP/1/003-005 海壇街／桂林街及北河街	2 200	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 特殊幼兒中心暨早期教育及訓練中心</li> <li>● 老人日間護理中心</li> <li>● 鄰社老人中心</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 政府、機構或社區設施是按規劃大綱要求</li> <li>● 市建局以收回成本基礎興建設施並在竣工後把設施交回政府</li> <li>● 項目現正進行</li> </ul>

註釋：就規劃大綱內要求的社會福利設施，市建局在設施興建完成後會交回政府。市建局不會參與隨後的程序包括物色營運者等。

# - 市建局因應在項目規劃階段和物業收購階段所收集的地區意見，預留空間作社會企業用途

\* - 設施提供予殘疾人士使用