

2015年5月11日
討論文件

立法會福利事務委員會

在公共租住房屋發展項目提供社會福利設施

目的

本文件闡述現時在公共租住房屋（公屋）發展項目中提供福利設施的安排。

背景

2. 鑑於社會對福利服務的需求，社會福利署（社署）一直透過不同方法物色合適的地方，以應付現時全港和各區對福利服務的持續需要。就此，社署一直與有關政府部門保持密切溝通，探討可否在新房屋發展項目及重建項目（包括新公屋發展項目等）中預留合適用地和處所供設置福利設施。社署亦一直致力物色可供使用的處所（包括公共屋邨內的處所），以改建作福利用途。

3. 就公屋處所而言，社署一直與房屋署（房署）保持緊密合作，探討可否在新公屋發展項目設置福利設施，及將現時在公屋內合適的空置非住宅處所改建作福利用途。下文第4至8段詳述細節安排。

在新公屋發展項目提供福利設施

4. 根據現行機制，規劃署或房署會就具潛質作公屋發展的新發展區或用地，與相關部門（包括社署）商議，及諮詢區議會的意見，從而在有關公屋項目中，除出租住宅單位外，就社區設施（包括康樂、教育、福利設施等）的供應作出規劃。在這個安排下，社署可在初步規劃階段整體地研究在發展項目內提供合適的福利設施。一般來說，社署會考慮區內的需要、福利服務的整體需求、不同福利設施的樓面面積要求、公屋用地的位置及其交通便利程度，以及規劃署或房署就用地限制及發展

參數和局限所提出的意見（包括環境因素，例如噪音和空氣質素），以訂定適宜的福利設施建議，回應因公屋發展項目所帶來的服務需求，並照顧社會整體的需要。房署在考慮是否在新公屋發展項目內設置擬議的福利設施時，所考慮的因素包括個別用地的限制、設置所需設施的可行性及適切性、不同社區設施的需求、所涉及設施的撥款安排、相關的條例、規則與規例（例如《城市規劃條例》、《建築物（規劃）規例》及作業備考）。房署與社署在這方面的協作可讓發展用地得以地盡其用，以回應社會對公屋及不同社區設施的需求。

5. 若擬設的福利設施被初步評估為可行，有關建議將納入相關公屋發展項目的規劃大綱內。房署在考慮擬議福利設施在某發展項目內的確實位置時，會考慮個別用地的情況、設計及運作要求等相關因素。一般來說，為方便出入，福利設施會設於住宅大廈地下、低層或平台，或與其他設施（例如幼稚園、停車場和零售設施）共用的附屬設施大樓內，以加強這些設施與社區的共融。至於涉及較多福利設施的公屋發展項目，將部分或全部擬議的福利設施設置於一座專用福利大樓內，會讓使用者能夠易於到達，及方便他們使用有關設施。

公屋屋邨內非住宅處所／空間的改建

6. 社署一直與房署保持聯繫，研究將公屋內合適的空置非住宅處所改作福利用途的可行性。在房署的協助下，社署已在公屋內物色各類空置的非住宅處所（包括曾經用作學校、幼稚園、停車場等的處所），並將這些處所改建以提供或重置福利設施。公屋內非住宅處所是否能夠改建取決於多項因素，包括：區內居民是否支持改變有關處所的用途；擬議福利設施與同一公屋用地的其他獲准用途是否相配；以及其他技術考慮，例如相關條例及規例的規定（特別是受相關發牌條例規管的用途）、無障礙通道規定及加設消防裝置的要求。因此，公屋內空置的非住宅處所並非全部都適宜作設置福利設施之用。

7. 除公屋內空置的非住宅處所外，社署亦一直與房署聯繫，物色位於公屋住宅大廈地下的合適空置空間，以改建為福利處所。但是，大部分的空置空間最初的設計是為了維持屋邨的良好通風，一些則用作為區內居民提供康樂設施。此外，將空置空間改建作福利用途要視乎相關技術限制的評估（例如改建這些空置空間作其他用途是否恰當、有關公屋就最高總樓面面積的限制等），以及在諮詢期間所收到區內居民的意見。除卻上述考慮因素外，由於這些空置空間的面積相對較小，並散布於公屋內的不同位置，因此這些空置空間通常會考慮用作設置服務的分部或附近中心設施（例如長者中心、綜合家庭服務中心或綜合青少年服務中心）的擴展部分，而大多不適宜改建作提供一般需要較大樓面面積並涉及較嚴謹的發牌規定的福利設施之用，例如安老院舍及殘疾人士院舍。

8. 由於部分福利服務（特別是安老院舍及殘疾人士院舍）的輪候人數眾多，最近有建議將公屋內的租住單位改建作該等院舍照顧的福利設施。除了相關的土地用途限制、建築物高度、淨空高度、走廊闊度、走火通道、升降機設施、泊車位等考慮及地區意見（包括相關持份者及公屋居民的意見）外，推行此建議亦會減少公屋出租單位的數目，對需求亦很緊張的公共房屋供應帶來負面影響。

未來路向

9. 社署會繼續致力與相關部門探討在新房屋發展及重建項目等預留用地或處所作福利用途，並與規劃署及房署保持聯繫，以期在新公屋發展項目內提供適切的福利設施，同時亦會研究將公屋內合適的空置處所、地方或用地改建作提供福利設施的可能性。社署亦會繼續與房署研究盡量於住宅大廈的地下或低層設置福利設施。房署會根據社署的要求，在發展潛力及用地限制許可的情況下，在公屋發展項目內提供福利設施，而社署會就有關設施確定撥款安排。

徵詢意見

10. 請委員備悉上述有關在公屋發展項目提供福利設施的現行安排。

社會福利署

房屋署

2015年5月