

討論文件
2022年5月24日

立法會發展事務委員會

3195GK – 安達臣道石礦場(地盤 G2)聯用大樓

目的

本文件旨在向委員簡介把**3195GK** 號工務計劃項目「安達臣道石礦場(地盤 G2)聯用大樓」(下稱「聯用大樓」)提升為甲級的建議。按付款當日價格計算，估計所需費用約為20億2,500萬元，用以興建聯用大樓，以提供包括體育、康樂、文化及福利等設施。

背景

2. 政府致力加強在政府用地落實「一地多用」的發展模式，整合及提供更多「政府、機構或社區」設施，滿足社區對公共服務的需求，同時善用有限的土地資源。財政司司長於2019至20及2020至21財政年度《政府財政預算案》中宣布預留約220億元，推展一批「一地多用」項目，安達臣道石礦場(地盤 G2)為其中之一。這發展項目涉及多個政策局轄下的部門設施，包括康樂及文化事務署(康文署)、民政事務總署(民政總署)、社會福利署(社署)及運輸署的設施。政府產業署則負責推進「一地多用」的多層發展模式下的工務計劃項目，包括牽頭統籌和協調有關部門的用戶要求。

工程計劃的範圍和性質

3. 擬建的聯用大樓用地(地盤 G2)位於安達臣道石礦場用地發展的中心，介乎南部及北部住宅區之間，面積約8 300平方米。為善用土地，發展項目亦會利用毗鄰社區公園的部分地

下空間(地盤G2a)，以擴大地下公眾停車場的範圍，涉及面積約2 240平方米。工地平面圖及位置圖載於附件一。

4. 根據初步規劃概念，擬建的聯用大樓總建築樓面面積估計約36 500平方米，由兩座建築物組成，分別樓高三層和七層，位於兩層地庫之上(附件二)。擬建的主要設施如下 –

- (a) 一所體育館；
- (b) 一間小型公共圖書館；
- (c) 一個社區會堂；
- (d) 福利設施；
- (e) 一個公眾停車場；以及
- (f) 附屬設施（包括大廈管理辦公室、上落客貨區、公共車輛落客處和附屬停車位等）。

由於這個工程計劃會採用「設計及建造」的方式進行，按投標程序獲選的承建商須遵照政府的規定進行設計和建造工程，大樓的詳細規劃有待獲選的承建商作進一步設計。

理由

5. 安達臣道石礦場發展項目合共有11幅房屋用地，預計在2023年至2026年期間分階段落成，合共提供約10 730個單位，可容納約30 000人居住。擬建的聯用大樓將為上述的新增居住人口，以及附近的公共屋邨(如安達邨和安泰邨)居民(人口約48 800人)提供以下的社區設施及服務。

體育館

6. 現時，與項目地點最接近的體育館為觀塘區曉光街體育館及順利邨體育館。如要從安達臣道石礦場房屋發展項目前

往該兩所體育館，步行需時超過 30 分鐘。該兩所體育館於近年的使用率均超過 80%¹，可見市民對體育設施需求甚殷。

7. 根據《香港規劃標準與準則》，每 50 000 至 65 000 人口應預留一所體育館用地。因應安達臣道石礦場房屋發展項目所帶來的新增人口以及鄰近居民對體育設施的需求，康文署建議在擬建的聯用大樓內新增一所體育館。體育館亦可提供額外場地舉辦更多體育訓練班及比賽，以推廣體育運動。體育館擬設有以下設施 –

- (a) 一個可用作兩個籃球場、兩個排球場、八個羽毛球場、一個手球場或一個五人足球場的多用途主場館；
- (b) 一個設有300個座位的摺合式活動看台；
- (c) 兩間多用途活動室；
- (d) 一間乒乓球室；
- (e) 一間健身室；以及
- (f) 一間兒童遊戲室。

小型公共圖書館

8. 政府除參考《香港規劃標準與準則》的建議，為每 20 萬人設置一間分區圖書館外，亦會在人口較少或遠離現有圖書館設施的地區，設置小型圖書館或流動圖書館服務站。安達臣道石礦場房屋發展項目距離順利邨公共圖書館和秀茂坪公共圖書館均有超過 30 分鐘步程。因應區內人口增長，康文署建議新增一間小型圖書館，以滿足當區及鄰近居民對圖書館服務的需要。小型公共圖書館擬設有以下設施 –

¹ 受 2019 冠狀病毒病疫情影響，曉光街體育館及順利邨體育館在 2020 年及 2021 年部分時間需要關閉，曉光街體育館亦於 2021 年 2 月 11 日開始因用作社區疫苗接種中心而沒有對外開放，因此使用率是以該兩所體育館於 2020 年及 2021 年開放時的數據計算。

- (a) 成人圖書館、兒童圖書館、報刊閱覽室、推廣活動室、學生自修室、書籍介紹/展示區；以及
- (b) 互聯網數碼站、圖書館自助服務設施等。

社區會堂

9. 現時最近的社區會堂，即西貢區的翠林社區會堂、觀塘區的順利社區中心及秀茂坪社區會堂，均距離安達臣道房屋發展項目 30 分鐘以上的步程。為回應日後區內居民及地區團體舉行會議和活動的需求，以及鼓勵他們參與社區建設活動，民政總署建議興建一個標準的社區會堂。社區會堂擬設有以下設施 –

- (a) 一個可容納約450個座位的多用途禮堂連舞台；
- (b) 一個多用途舞台會客室；
- (c) 一個舞台貯物室；
- (d) 男、女化妝間；
- (e) 一個多用途會議室；以及
- (f) 其他附屬設施，包括管理處連貯物室等。

10. 擬議的社區會堂可為區內的學校及地區團體，包括業主立案法團及地區組織等提供活動和小型的表演場地，用以舉辦活動、研討會、工作坊、論壇、綜合表演節目、會議及展覽等。此外，日後若遇到天災、緊急事故及惡劣天氣，擬議的社區會堂也可被徵用作臨時庇護中心，為有需要人士提供臨時棲身之所。

福利設施

11. 政府一直致力以多管齊下的方式，增加福利服務名額，以滿足社會需要。社署已在多個政府項目預留用地，興建不同類別的福利設施，尤其是需求殷切的安老服務及康復服務設施。社署建議在擬建的聯用大樓內提供一系列的福利設施。

社署已把擬提供的福利設施，納入「獎券基金福利設施項目的年度匯報」，並已於 2022 年 4 月 4 日向立法會福利事務委員會作出匯報。各福利設施的詳情如下。

長者日間護理中心(40 個服務名額)

12. 該中心將提供以中心為本的社區照顧服務，為西貢區內 60 歲或以上，以及經「安老服務統一評估機制」評估為適合接受社區照顧服務或院舍照顧服務的體弱長者(包括患有認知障礙症的長者)提供包括日間照顧服務、復康運動和社交活動，協助他們保持最佳活動能力，改善生活質素和在熟悉的社區安老。此外，長者日間護理中心亦為護老者提供各類支援和協助。

安老院舍(100 個宿位)暨長者日間護理單位(30 個服務名額)

13. 鑑於社會人口老化及對資助安老住宿照顧服務的需求殷切，社署一直致力增加資助安老宿位的供應，包括設立新的合約院舍以切合地區需要。擬議的合約院舍將提供 100 個安老宿位，為 65 歲或以上，以及經「安老服務統一評估機制」評估為有院舍住宿照顧服務需要的長者，提供住宿照顧、膳食、起居照顧、基本醫療和護理及社會支援服務。

14. 附設於安老院舍的長者日間護理單位將提供 30 個以中心為本的長者社區照顧服務名額，為西貢區內 60 歲或以上，以及經「安老服務統一評估機制」評估後建議適合接受社區照顧服務或院舍照顧服務的體弱長者(包括患有認知障礙症的長者)提供包括日間照顧服務、復康運動和社交活動，協助他們保持最佳活動能力，改善生活質素和在熟悉的社區安老。此外，長者日間護理單位亦能為護老者提供各類支援和協助。

綜合青少年服務中心

15. 綜合青少年服務中心採用全人和社區模式，以滿足特定服務地區內 6 至 24 歲的兒童及青年各方面的需要。透過靈活調配人手及其他資源，以及採用不同的服務模式／方法，綜合青少年服務中心可提供指導及輔導、支援活動、發展和社交活動以及社區參與活動。根據《香港規劃標準與準則》，每 12 000 名屬於 6 至 24 歲年齡組別的兒童／青年應設一間綜合青

少年服務中心。因應安達臣道石礦場房屋發展項目所帶來的人口增長，社署建議設立一所綜合青少年服務中心，以滿足當區及鄰近居民對青少年服務的需要。

綜合家庭服務中心

16. 為加強區內的家庭支援服務，綜合家庭服務中心可為區內有需要的人士提供一系列的預防、支援和補救性質的服務。服務包括家庭生活教育、親子活動、諮詢服務、外展服務、支援／互助小組、輔導及轉介服務等。

精神健康綜合社區中心分處

17. 精神健康綜合社區中心分處旨在為服務區域內居住／就讀中學的精神復元人士、懷疑有精神健康問題的人士或他們的家屬／照顧者提供由預防以至危機管理的一站式、地區為本的社區精神健康支援服務。綜合社區中心提供的服務包括個案輔導、外展服務、日間訓練、治療及支援小組、社交及康樂活動、朋輩支援、臨床心理服務、個案轉介和公眾教育等。

到校學前康復服務辦事處(100個服務名額)

18. 到校學前康復服務由非政府機構統籌的跨專業服務團隊為在參與服務的幼稚園／幼稚園暨幼兒中心就讀的六歲以下輕度殘疾幼兒提供，包括為幼兒提供到校的個別／小組康復訓練和設有康復設施的中心訓練，為教師及幼兒工作員提供到校專業諮詢服務和示範、講座／工作坊／研討會，以及為家長／照顧者提供講座／工作坊／研討會。現時西貢區共有 48 間幼稚園／幼稚園暨幼兒中心參與此項服務。擬議的到校學前康復服務辦事處，可為區內的殘疾幼兒及家長／照顧者提供所需的支援和服務。

特殊幼兒中心(60 個服務名額)

19. 該中心將主要為西貢區內年齡介乎兩歲至六歲未開始接受小學教育，以及經評估為有中度至嚴重殘疾的幼兒提供全日的特別訓練和照顧，以協助他們成長和發展，為小學教育作好準備。

早期教育及訓練中心(60 個服務名額)

20. 早期教育及訓練中心主要為初生至兩歲經評估為有不同程度殘疾的幼兒提供康復訓練，並特別著重幼兒家庭的照顧和訓練角色，以達到早期介入的目的。年齡介乎兩歲至六歲未開始接受小學教育的輕度殘疾幼兒，在有需要的情況下亦可使用服務，以提升他們的發展能力。

市區單身人士宿舍(40 個宿位)

21. 社署一直關注露宿者的福利服務需要，協力支援露宿人士。市區單身人士宿舍旨在為露宿者、床位住客及無家可歸者，特別是年長、弱能或健康欠佳的人士，提供短期住宿服務，並透過提供輔導及指引，鼓勵露宿者自力更生，以便他們物色長遠的居所。截至 2022 年 1 月，社署資助非政府機構營辦的三隊露宿者綜合服務隊及相關服務單位曾接觸的露宿者人數為 1 583 人，相比 2020 年同期的 1 361 人，升幅達 16.3%。為回應社會需求，社署計劃設立一所市區單身人士宿舍，以加強支援服務。

公眾停車場

22. 根據運輸署的評估，擬建聯用大樓附近約有 200 個公眾泊車位需求。運輸署建議在擬建聯用大樓內興建一個地下公眾停車場。為了地盡其用，公眾停車場將延伸至毗鄰社區公園的部分地下空間。擬議的公眾停車場預計可提供約 200 個泊車位供不同種類車輛使用(包括貨車、旅遊巴士、小巴、私家車及電單車)。

對財政的影響

23. 按付款當日價格計算，我們估計擬議工程計劃的建設費用約為 20 億 2,500 萬元。

公眾諮詢

24. 我們已就擬建聯用大樓的初步設施組合於 2020 年 3 月 17 日及 5 月 7 日分別諮詢西貢區議會轄下房屋及規劃發展委員會和觀塘區議會轄下房屋、規劃及地政事務委員會。委員不持異議。其後，我們亦進一步於 2021 年 11 月 23 日及 2022 年 2 月 25 日分別向西貢區議會轄下房屋、規劃及環境委員會和觀塘區議會轄下房屋、規劃、地政、發展及重建委員會簡介擬建聯用大樓的規劃概念。

未來路向

25. 我們計劃在諮詢發展事務委員會及工務小組委員會後，向財務委員會申請批准把 **3195GK** 號工程計劃提升為甲級。獲批撥款後，當局會開展聯用大樓相關的基礎建設工程及前期工程，例如接駁地盤 G2 的道路、排水、污水及供水系統工程等，隨後開展建築工程。建築工程預計需時約四年半完成。

徵詢意見

26. 請委員就擬議工程計劃發表意見。

發展局
財經事務及庫務局
政府產業署
2022 年 5 月



