

**市區重建局昌華街/長沙灣道發展計劃 (SSP-018)
深水埗長沙灣道聯用大樓工程項目擬建設施**

目的

本文件旨在就市區重建局(下稱「市建局」)於昌華街/長沙灣道發展計劃(SSP-018)內地盤B的聯用大樓工程項目的擬建設施，徵詢深水埗區議會(下稱「區議會」)的意見。

背景

2. 在有限的土地資源下，政府的其中一項地盡其用的措施就是推動在政府用地落實「一地多用」的多層發展模式，透過整合及提供更多「政府、機構或社區」設施，滿足社區對公共服務的需求。就此，市建局在「規劃主導」、「小區為本」的方針下，在近年的重建項目內亦加入「一地多用」的發展元素，將未被充分利用的政府用地納入市建局的重建項目，並以「地區為本」的方法進行市區重建，以增加規劃裨益。

3. 昌華街/長沙灣道的發展計劃(SSP-018)是市建局實行上述安排的其中一個發展計劃，於2021年9月開展，旨在透過重建及重新規劃現有土地，以優化土地用途，並為社區帶來更大的規劃裨益。發展計劃包括將現時位於發展計劃內地盤A的長沙灣體育館重置於地盤B內由市建局參與興建的擬議聯用大樓內(下稱「聯用大樓」)，同時提升康樂設施的規格及設計至現今標準。此外，項目完成後將會提供比現時更多的政府、機構或社區設施及公共空間，藉以將規劃裨益擴展至周邊社區。聯用大樓項目並會根據《行政長官2018年施政報告 – 施政綱領》內所述的「一地多用」多層發展模式推行。有關整個發展計劃的背景資料及詳情曾於2021年11月徵詢區議會，請參閱區議會文件119/21號。有關發展計劃的規劃程序現正進行中，市建局須待城市規劃委員會(下稱「城規會」)完成審議及在行政長官會同行政會議批准及刊憲後，才可落實並進行發展計劃。

工程計劃範圍

4. 擬建的聯用大樓連同大樓的行車通道佔地約5 000平方米，相關

位置圖載於附件。初步建議聯用大樓的樓高約十八層¹，主要用作體育、康樂、醫療及福利設施，並另設兩層地庫停車場，供政府部門作附屬泊車之用。建議的樓層數目、大樓高度及設施分佈須視乎最終設計而定。根據政府及市建局初步計劃及配合地區對社區設施的需求，擬建的設施主要包括：

擬建樓層	擬建設施 ²
13 樓以上 (合共約 4 層)	<ul style="list-style-type: none"> ● 體育館，主要設施包括： <ul style="list-style-type: none"> (i) 一個多用途主場館³； (ii) 摺合式活動看台； (iii) 一間健身室； (iv) 兩間多用途活動室（可合併為一個大型多用途活動室）； (v) 一間乒乓球室； (vi) 一間兒童遊戲室；及 (vii) 其他輔助設施。 ● 深水埗區康樂事務辦事處 ● 空中花園
7 至 12 樓 (合共 6 層)	<p>醫療設施，包括：</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) 深水埗地區康健中心（為市民大眾包括可能有潛在健康風險的高危人士和慢性病患者提供基層醫療健康服務，包括健康教育及推廣、健康風險評估、慢性病篩查及管理，以及社區復康等）；及 (ii) 社區健康中心（提供醫生診症、跨專業醫療護理服務及病人賦能服務等）。
1 至 6 樓 (合共 6 層)	<p>福利設施，主要包括：</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) 長者日間護理中心（60 個服務名額）； (ii) 中度弱智人士宿舍（50 個宿位）； (iii) 綜合職業康復服務中心（80 個服務名額）； (iv) 弱智人士輔助宿舍（30 個宿位）；

¹ 根據《市區重建局昌華街/長沙灣道發展計劃草圖編號 S/K5/URA3/1》，擬建聯用大樓地盤發展的最高建築物高度不得超過主水平基準 100 米。

² 擬建設施須視乎最終設計而定。

³ 可用作兩個籃球場或兩個排球場或八個羽毛球場或一個射箭場或兩個投球場或一個手球場或一個五人足球場或其他體育活動。

	(v) 嚴重弱智人士宿舍 (50 個宿位)； (vi) 展能中心 (50 個服務名額)； (vii) 幼兒中心 (100 個服務名額)； (viii) 長者地區中心分處； (ix) 市區單身人士宿舍 (40 個宿位)； (x) 嚴重殘疾人士護理院 (50 個服務名額)； (xi) 重置長沙灣綜合家庭服務中心； (xii) 重置荔枝角社會保障辦事處；及 (xiii) 重置深水埗區福利辦事處。
地下及兩層地庫	地下停泊處/上落客貨區及兩層地庫停車場，供政府部門作附屬泊車之用。

落實安排

5. 政府將委託市建局興建聯用大樓，完成後交由政府管理及運作。由於聯用大樓的發展計劃仍在籌劃及城規會審議階段，因此上述用途和設施為初步構思，日後有可能會作出調整或修訂。待完成相關前期工作，包括具體規劃、技術性評估及詳細設計後，我們會適時向立法會財務委員會申請撥款，以展開建造工程。我們亦會在過程中繼續適時諮詢區議會、地區人士和相關持份者的意見。

徵詢意見

6. 歡迎各議員就上述聯用大樓項目擬建設施提供意見，以便當局繼續跟進及推展工程項目。

發展局

政府產業署

市區重建局

醫務衛生局

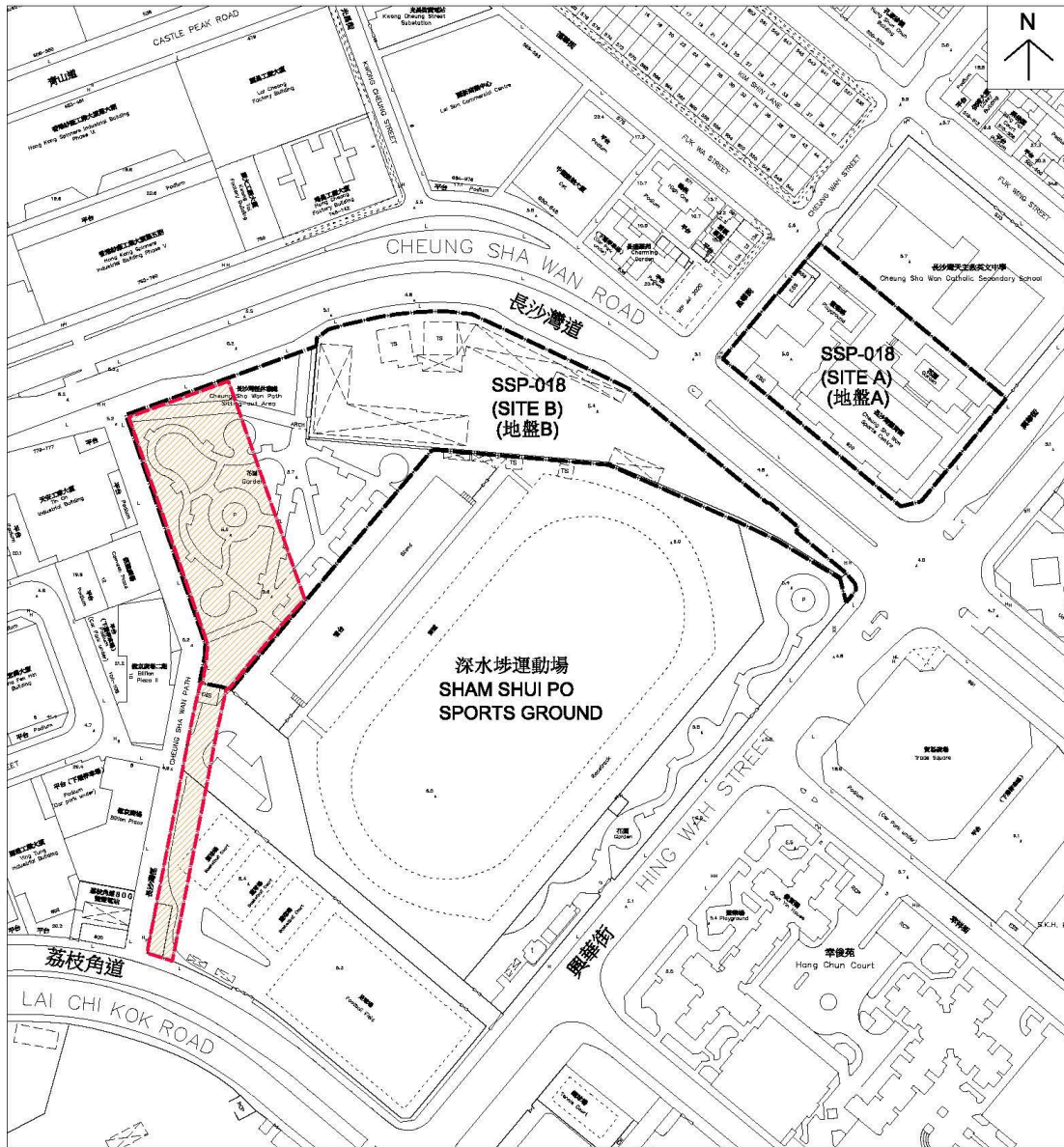
康樂及文化事務署

社會福利署

醫院管理局

2022年9月

附件：擬建的長沙灣道聯用大樓位置圖



<p>圖例 LEGEND:-</p> <p> 擬建工地界線 PROPOSED SITE BOUNDARY</p> <p> 發展前劃界線 SSP-018 SCHEME BOUNDARY</p>	<p>項目名稱: 長沙灣道聯用大樓</p> <p>PROJECT TITLE: JOINT-USER COMPLEX AT CHEUNG SHA WAN ROAD SSP-018 (SITE B)</p>
<p>圖則名稱: 工地位置圖</p> <p>DRAWING TITLE: SITE LOCATION PLAN</p>	
<p>比例 SCALE: 1:2000</p>	