

為展開油麻地戲院第二期工程 而重置上海街垃圾收集站及露宿者服務單位的安排

目的

本文件旨在就油麻地戲院毗鄰的上海街垃圾收集站及露宿者服務單位的重置安排，徵詢議員的意見。

背景

2. 立法會轄下財務委員會的工務小組委員會於2009年初的會議上，同意撥款進行改建油麻地戲院及紅磚屋成為戲曲活動中心〔其後正式命名為「油麻地戲院」〕，有委員同時要求政府研究擴建油麻地戲院及遷移毗鄰位於窩打老道及上海街交界的公廁¹、垃圾收集站及露宿者服務單位的可行性，為落成後的戲曲活動中心所在地區締造較佳文化氣氛及改善其附近環境。

3. 因應工務小組委員會的要求，民政事務局、食物環境衛生署、社會福利署、建築署及相關部門經詳細選址及進行可行性研究後，建議在油麻地巧翔街重置上海街垃圾收集站及露宿者服務單位²，待重置工程完成後，舊址的建築物將會拆卸，以便騰出空間進行油麻地戲院第二期工程³。當局就上述重置工程建議曾進行公眾諮詢，先後於2011年2月10日、5月5日、8月25日，以及2012年7月26日，諮詢油尖旺區議會社區建設委員會(委員會)。委員會支持建議，並要求盡快推行。

¹ 由於現址附近並沒有合適地點可作重置公廁之用，為照顧公眾及油麻地果欄使用者的需要，現正計劃於油麻地戲院第二期工程內原址重置公廁。

² 露宿者服務單位包括：露宿者綜合服務隊辦事處及露宿者臨時收容中心。單位提供的服務包括外展探訪、輔導及小組活動、就業輔導、起居照顧、緊急援助金、轉介其他支援服務，以及70個供露宿者留宿的宿位。

³ 油麻地戲院第二期工程計劃為戲院提供輔助／擴建設施，例如後台擴展區、排練室、貯存空間，擴大戲院大堂，並會重置公廁。

4. 其後，當局將在油麻地巧翔街重置上海街垃圾收集站及露宿者服務單位（以下簡稱「重置工程」）的建議⁴提交立法會民政事務委員會2013年4月15日的會議，尋求該委員會支持當局向立法會轄下財務委員會申請撥款進行重置工程（項目的工地平面圖及剖面圖載於附件1）。然而，建議的重置工程不獲該委員會支持，委員會並通過下述動議：

“本會促請政府在重建油麻地戲院和重置露宿者之家及垃圾站的過程，要尊重露宿者的尊嚴並以人爲本，將垃圾站與露宿者之家分隔開於不同地段，並方便露宿者出入。”

重置上海街垃圾收集站及露宿者服務單位的方案

5. 民政事務委員會委員在上述會議上提出了一些重置方案，要求政府當局考慮，有關的意見大致可歸納如下：

方案一：在巧翔街重置上海街垃圾收集站，另覓地點暫時安置露宿者服務單位，並在油麻地戲院第二期工程內原址重置露宿者服務單位

方案二：在巧翔街地點以外再覓多一個新地點，以重置上海街垃圾收集站及露宿者服務單位於兩個不同地點

方案三：在巧翔街建設兩座獨立的建築物以分別重置上海街垃圾收集站及露宿者服務單位

6. 政府有關部門因應立法會民政事務委員會的意見，審慎研究了上述三個方案的可行性，結果如下：

可行性

(A) 方案一

7. 按照這方案，上海街垃圾收集站會重置在巧翔街，而露宿者服務單位則須在現址建築物拆卸工程開展前，先行遷往別處繼續

4 重置工程範圍包括：在油麻地巧翔街興建垃圾收集站及露宿者服務單位，以及拆卸現有上海街垃圾收集站、露宿者服務單位及公廁的建築物。

為區內提供服務，直至油麻地戲院第二期工程完成後，在上海街原址重置。這方案是否可行，取決於區內有沒有地方在上述期間暫時安置露宿者服務單位，以及將露宿者服務單位納入油麻地戲院第二期範圍內在技術上是否可行。

8. 經有關部門詳細考慮後，認為這方案並不可行，原因如下：

- i. 油尖旺民政事務處向規劃署及地政總署查詢區內有否合適的用地。規劃署及地政總署的資料顯示，在可見的將來區內並無合適的用地可讓露宿者服務單位於上述兩項工程進行期間暫時繼續營運。當局曾考慮的選址及其具體情況列於**附件2**。
- ii. 根據社會福利署的資料，位於上海街兩個露宿者服務單位的營辦機構在區內沒有空置地方可作暫時安置上海街露宿者服務單位的用途，區內亦無其他綜合露宿者服務隊。而鄰近地域由同一機構營辦的深水埗露宿者之家的使用率亦已達飽和。
- iii. 若將露宿者服務單位重置並納入油麻地戲院第二期發展，由於地盤面積有限，前者的配套設施（包括升降機、樓梯、大堂入口、通道空間等）須佔用地盤中央部分，這樣將嚴重影響油麻地戲院第二期項目的基本設施（包括擬擴建的戲院大堂、後台設施及連接通道等），因此技術上並不可行。此外，由於地盤發展須遵從規劃署的高度限制（不超於六層），露宿者服務單位只能於靠近窩打老道一方重置，這樣將會嚴重遮擋油麻地戲院的原來風貌，有違古物古蹟辦事處的保育建議。

(B) 方案二

9. 這方案是否可行，取決於區內有沒有其他新地點可供永久重置露宿者服務單位。有關部門曾考慮附件2的選址，基於該等地點的具體情況，這方案亦並不可行。

(C) 方案三

10. 建築署曾就食物環境衛生署、社會福利署及提供露宿者服務的營辦機構對設計上的需求，草擬不同的建築設計藍圖，以期將上海街垃圾收集站及露宿者服務單位分拆為兩座建築物重置於巧翔街的工程範圍內。經審慎研究後，建築署認為由於巧翔街工程範圍面積有限，若要重置垃圾收集站及露宿者服務單位於兩座建築物，則無法在該範圍內配置符合相關建築物安全法定要求的火警逃生途徑及消防和緊急車輛通道等。因此以巧翔街佔地僅約999平方米而言，這方案並不可行。

改良方案三：擴闊巧翔街選址

11. 上述三個方案中，第一及第二個方案因沒有合適新地點而並不可行。至於第三個方案，其核心問題是地盤面積不夠大，以滿足法例上對兩座建築物安全方面的要求。因此，若能擴大地盤面積，而又沒有其他技術上的問題，或許該為一個可行方案。儘管巧翔街地盤周邊並無空置土地，鑒於地盤南面是路政署的工地，其上並無永久建築物，因此有關部門向路政署提出撥出其部分地方以納入重置工程地盤的可行性。該署於本年7月中與有關持分者商討後，同意將毗鄰巧翔街選址以南一段約410平方米的用地撥出，令重置垃圾收集站及露宿者服務單位的選址由原來的999平方米，擴闊至大約1,409平方米。此改良方案的目標，是要在這面積大約1,409平方米的土地上，將垃圾收集站及露宿者服務單位設法分配於兩座獨立結構的大樓上。

12. 建築署就這幅可擴闊至 1,409 平方米的巧翔街用地，正在草擬重置該兩項設施的建築物工地平面圖(見附件 3)。經初步研究，建築署認為，雖然地盤面積有所擴大，但由於要將原有設施分拆於兩座大樓，要符合各項設施在功能及法例上的最低面積要求，兩座大樓只能緊貼而建。儘管如此，有關部門日後在外牆設計及選料上將作出適當的考慮及配搭，並盡量突顯新建築物由兩座大樓所組成。以上初步研究及構思必須待進行更詳細的技術研究，並得到有關部門的批核，才能確定工程的可行性。

建議

13. 由於方案一、二並不可行(見上文第7至9段)，現建議就第11及12段所述的改良方案三(即在擴大的巧翔街選址重置上海街垃圾收集站及露宿者服務單位於新建築物上)進行更詳細的工程可行性研究。在確定工程可行性後，會再進行詳細的工程設計及擬備招標文件。其後，當局會按既定程序及機制申請撥款。如撥款建議獲得通過，招標程序將會展開。當建築/拆卸工程完成後，上海街垃圾收集站及露宿者服務單位的原址便可騰出空間，進行油麻地戲院第二期工程。

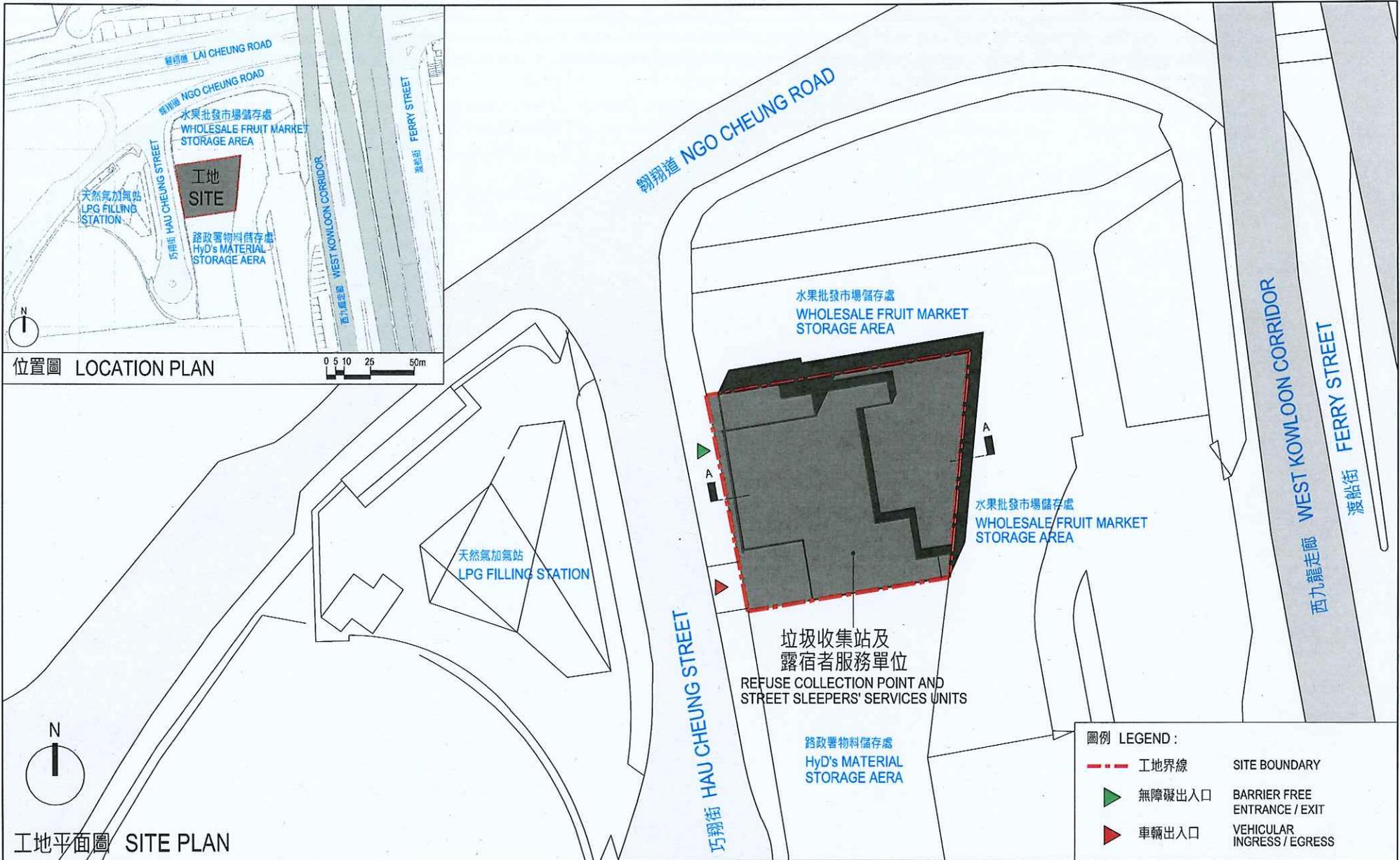
14. 不過，倘若經詳細的工程可行性研究後，發現改良方案三在技術上並不可行，則政府當局爲了發展油麻地戲院第二期，只能以原方案再次提交立法會重新考慮重置工程。

徵詢意見

15. 現就第13及第14段的建議，徵詢油尖旺區議會的意見，以便盡快籌備上述重置工程，以及向立法會民政事務委員會匯報有關進度。

民政事務局
食物環境衛生署
社會福利署
康樂及文化事務署

2013年8月



位置圖 LOCATION PLAN

工地平面圖 SITE PLAN

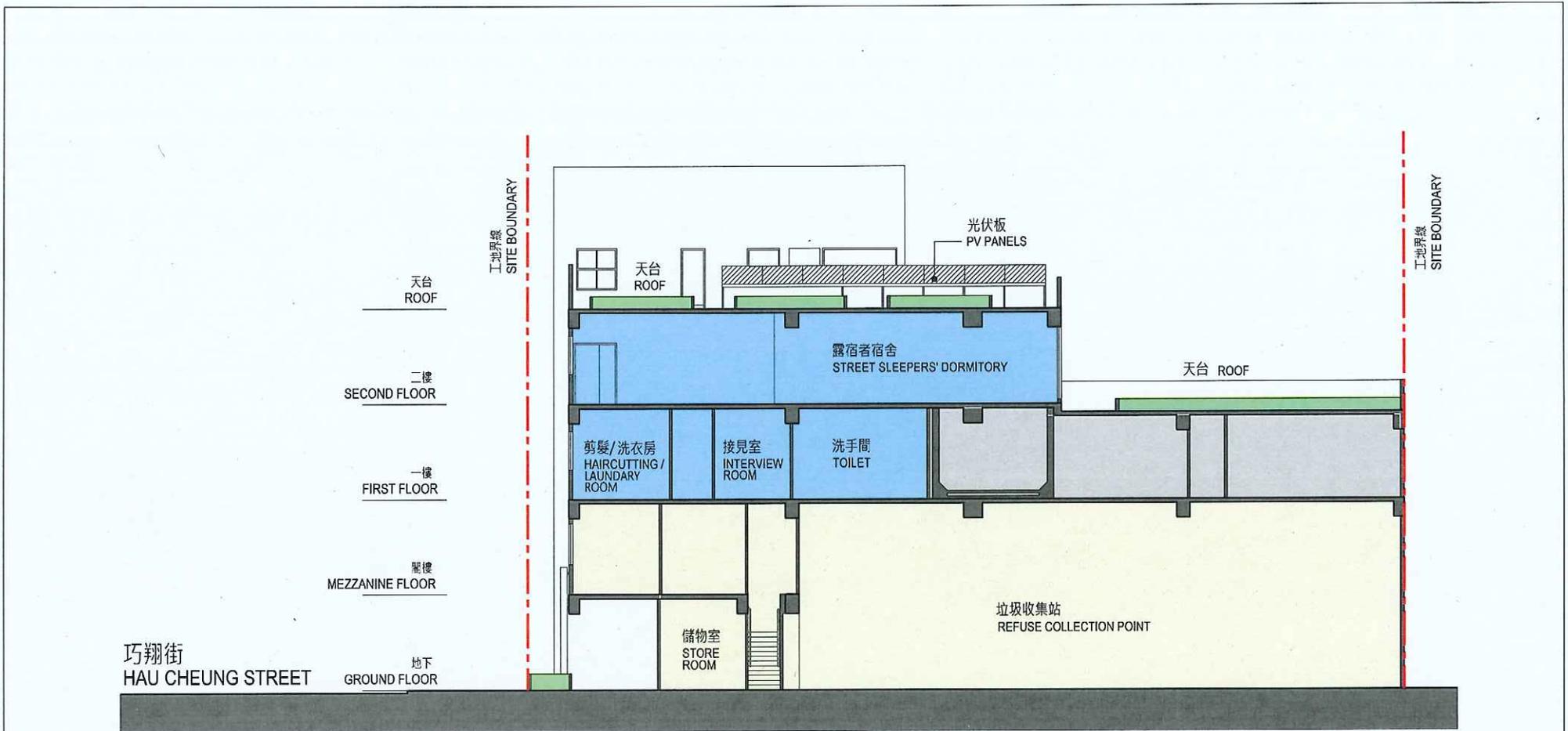
183GK
 為展開油麻地戲院第二期發展而在油麻地巧翔街重置上海街垃圾收集站及露宿者服務單位的工程
 REPROVISIONING OF SHANGHAI STREET REFUSE COLLECTION POINT AND STREET SLEEPERS' SERVICES UNITS
 TO THE SITE AT HAU CHEUNG STREET, YAU MA TEI FOR THE PHASE II DEVELOPMENT OF THE YAU MA TEI THEATRE PROJECT

- 圖例 LEGEND :
- 工地界線 SITE BOUNDARY
 - ▲ 無障礙出入口 BARRIER FREE ENTRANCE / EXIT
 - ▲ 車輛出入口 VEHICULAR INGRESS / EGRESS

0 2 4 10 20m



建築署
ARCHITECTURAL SERVICES DEPARTMENT



剖面圖 "A-A" SECTION "A-A"

183GK
 為展開油麻地戲院第二期發展而在油麻地巧翔街重置上海街垃圾收集站及露宿者服務單位的工程
 REPROVISIONING OF SHANGHAI STREET REFUSE COLLECTION POINT AND STREET SLEEPERS' SERVICES UNITS
 TO THE SITE AT HAU CHEUNG STREET, YAU MA TEI FOR THE PHASE II DEVELOPMENT OF THE YAU MA TEI THEATRE PROJECT

圖例 LEGEND :

	垃圾收集站	REFUSE COLLECTION POINT
	露宿者服務單位	STREET SLEEPERS' SERVICES UNITS
	綠化範圍	LANDSCAPE AREA
	機電設施	BUILDING SERVICES
	光伏板	PV PANELS

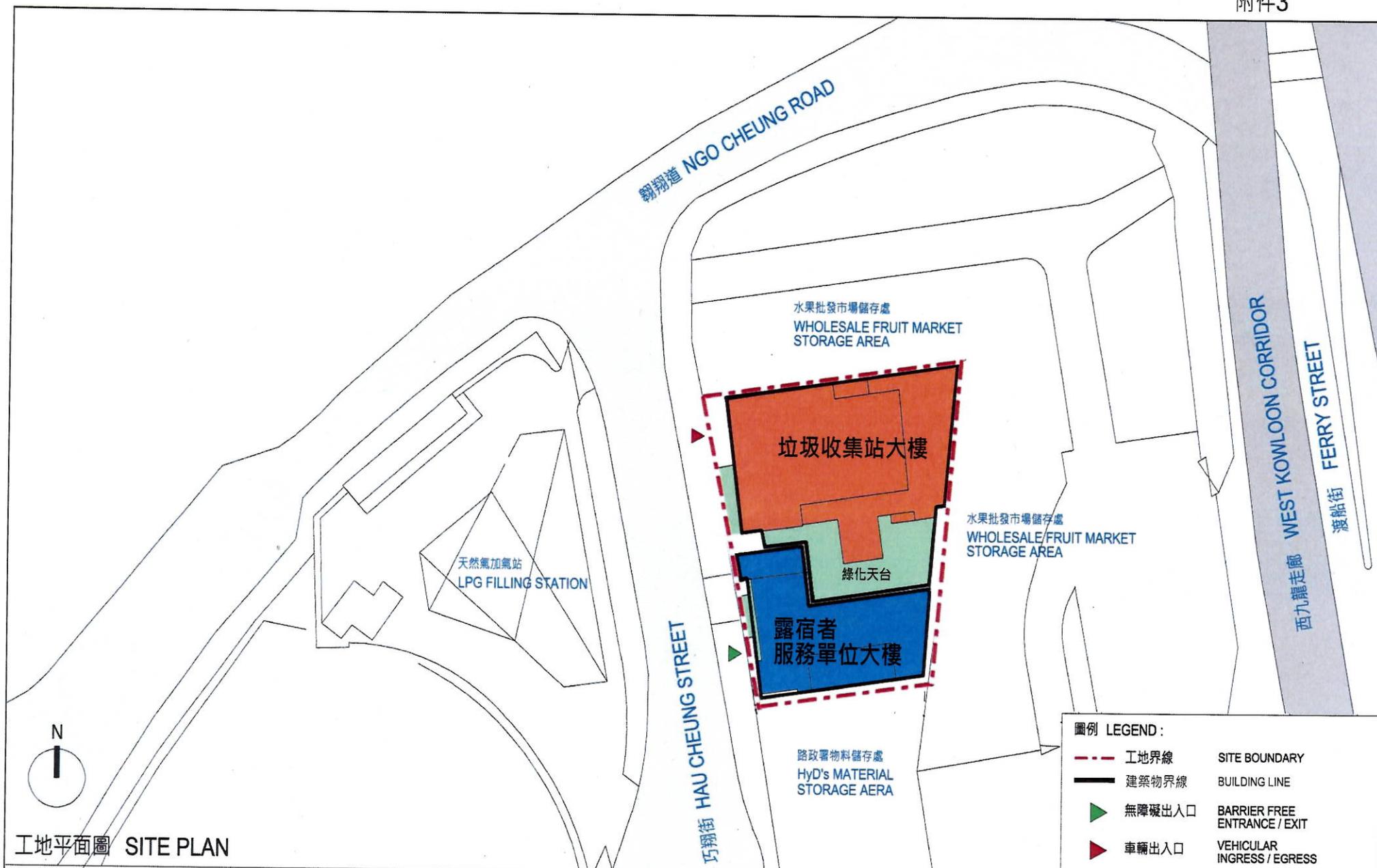


曾考慮作為露宿者服務單位的選址

為方便露宿者服務單位向區內的露宿人士繼續提供服務，我們於油尖旺區內尋找可讓露宿者服務單位繼續營運的用地。然而，資料顯示並無合適的用地。曾考慮的選址及其具體情況載於下表。

	選址	考慮
已有其他發展用途		
1	渡船街行車天橋底空地(窩打老道與碧街之間)	將發展成寵物公園
2	渡船街行車天橋底空地(石龍街與東莞街之間)	區議會已決議在社區重點項目下於該處興建活動場所
3	友翔道空地	已預留於2015年作為中九龍幹線工程用地
4	文昌街空地	已預留於2015年作為廣深港高鐵工程用地
5	前旺角街市	已納入2013/14賣地計劃
6	中間道多層停車場地下後座 (現為廉政公署倉庫)	已納入2013/14賣地計劃

	選址	考慮
地點面積太小		
7	砵蘭街67-91號 (地政總署管理的物業／無家者協會短期宿舍)	單位面積由47平方米起至94平方米 未有空置單位，現正有四間機構輪候租用
8	梁顯利油麻地社區中心地下活動室	面積46.8平方米
9	吳松街84-86號	面積197平方米
10	炮台街公廁	面積126平方米
無法使用		
11	連翔道空地 (DLOKW005)	地點被公路包圍，無法提供行車及行人過路設施



工地平面圖 SITE PLAN

183GK
 為展開油麻地戲院第二期發展而在油麻地巧翔街重置上海街垃圾收集站及露宿者服務單位的工程
 REPROVISIONING OF SHANGHAI STREET REFUSE COLLECTION POINT AND STREET SLEEPERS' SERVICES UNITS
 TO THE SITE AT HAU CHEUNG STREET, YAU MA TEI FOR THE PHASE II DEVELOPMENT OF THE YAU MA TEI THEATRE PROJECT