

常設事項—堅摩大綱草圖 OZP S/H1/20 實施

就草圖內位於加多近街臨時花園傍將來是一個 GIC 的地方，高度制定為 40mPD，即約 10 至 13 層的大樓。本議辦在 2020 年 8 至 10 月期間在區內進行了電話及網上有關區內設施的問卷調查，包括此 GIC 地的用途應該如何。約 80% 收訪市民贊成建一個社區綜合大樓，詳細研究的調查結果記錄在**附件**。

動議

- (1) 要求政府將堅摩大綱草圖 OZP S/H1/20 內在加多近街臨時花園西面毗鄰的「政府、社區及團體」(GIC) 用地興建社區綜合大樓。根據當區區議員在 2020 年下半年所做的社區設施研究和民意調查，並且按香港規劃標準與準則的分析，堅摩區缺乏相關老人及兒童服務等設施，要求在興建的社區綜合大樓按三大主題提供 8 個主要設施：

- 《年齡友善設施》： (1) 綜合兒童及青少年服務中心、
(2) 幼兒中心 (Child Care Center)、
(3) 日間長者中心及康樂設施
- 《康健設施》： (4) 室內運動場、
(5) 政府門診服務、
(6) 圖書館、
(7) 自修室
- 《環保設施》： (8) 環保回收及教育中心；

- (2) 同時建議政府興建此社區綜合大樓時，按四大原則設計進行：
- ◆ 以綠化為主題配合附近加多近街公園及將來的海濱公園的環境
 - ◆ 除了室內設施，亦提供室外空間(例如在地下公共空間有青少年表演場地、長幼共融活動空間等)，增加市民通往該區各公共空間的通達性
 - ◆ 盡量協調士美菲路市政大樓及此社區綜合大樓所提供的設施，達至協同效應，使各樣設施可以擴大其規模使用
 - ◆ 設計過程讓居民能參與，共建合適社區使用的綜合大樓

動議人：黃健菁 和議人：彭家浩

文件提交人：黃健菁

2020 年 12 月 21 日

毗鄰加多近街臨時花園之 政府、機構或社區用地 (GIC) 用途建議書

黃健菁
中西區區議會議員 (堅摩)

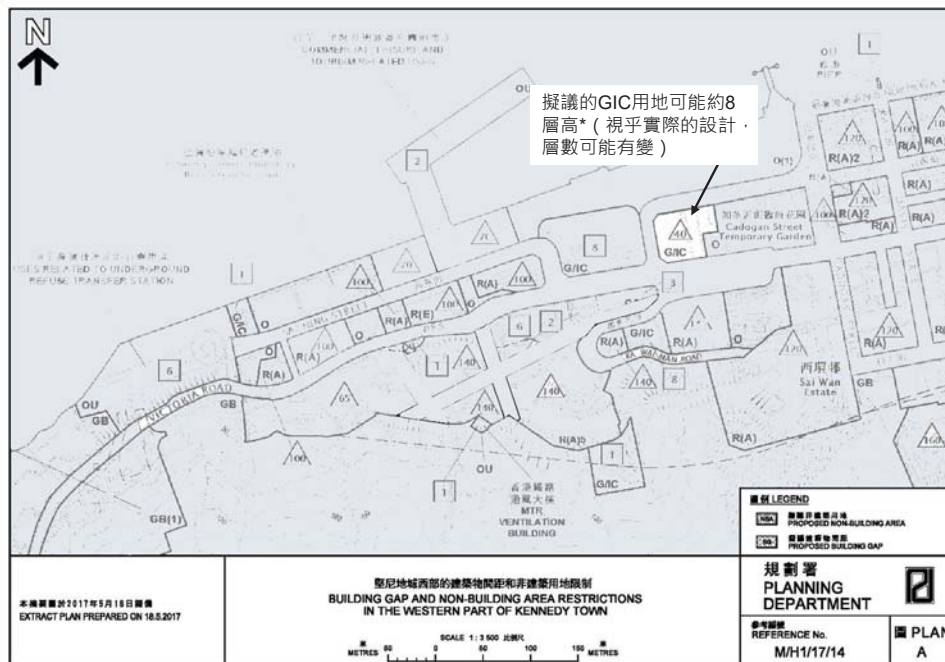
2020年12月

我們進行了堅摩區社區設施研究

- 於2020年8至10月期間，黃健菁區議員辦事處對堅摩區內的社區設施改善需求進行研究，包括：室外和室內設施、公共空間、社區綜合大樓、長者及兒童 / 青少年設施。
- 我們就本地區的人口統計、經濟特徵、現有設施概況，與HKPSG (即香港規劃標準及準則) 比較，進行基線分析，了解本區狀況與標準的差距。
- 我們透過訪談及線上問卷，對堅摩區一共81位，就不同的年齡層，即15歲以上至60歲以上的居民組別進行調查*，以得知不同年齡層希望改善社區設施的關鍵需求。
- 本文件的側重點是向公眾分享研究對擬議中位於加多近街臨時花園西側的『政府、機構或社區』(GIC) 用地 (該土地是由城規會於2017年劃為GIC用地) 所得的主要結果。
- 我們建議政府於上述的GIC用地，興建一個全新社區綜合大樓，提供**年齡友善、康文與保健及環保的設施**，當中包含體育館、環保回收站、政府普通科門診、圖書館、自修室、幼兒中心、兒童及青少年綜合服務中心、長者日間護理中心，以滿足居民所提出的需求。

* 年齡層的分布：15-30歲 (21%) · 31-45 歲 (41%) · 46-59 歲 (26%) · 60+ 歲 (12%) ；低於60歲的組別都有被訪者有照顧長者或幼童的經驗和了解他們的需要

擬議的『政府、機構或社區』(GIC)用地處於域多利道，並位於加多近街臨時花園西側，其高度限制為主水平基準線上40米

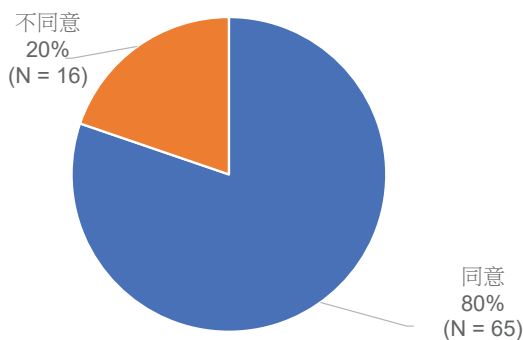


* 假設水平線上有5米才到地下，地下那層的高度約5.5米，然後每樓層則約3.5米來估算

3

受訪者中，約80%同意於擬議的GIC用地上興建社區綜合大樓

你同意在擬議的GIC用地上建立社區綜合大樓嗎？



總受訪居民數目：81人

居民意見：有關社區綜合大樓的設計原則

- 「...多用途的社區綜合大樓配以綠化設計，與附近綠色的公園形成美學及協同效應...」
- 「...讓居民能享受室內休閒活動（如閱讀、學習、運動等）和戶外活動（如青年表演空間、連接海濱長廊及公園的通道等），提供合適長、中、青、幼使用的設施，以及環保設施...」
- 「...因為士美菲路市政大樓現時設施規模較小，盡量協調士美菲路市政大樓及這新社區綜合大樓所建議的設施，達至協同效應，避免太多重複，好讓各設施能擴大其規模使用...」

4

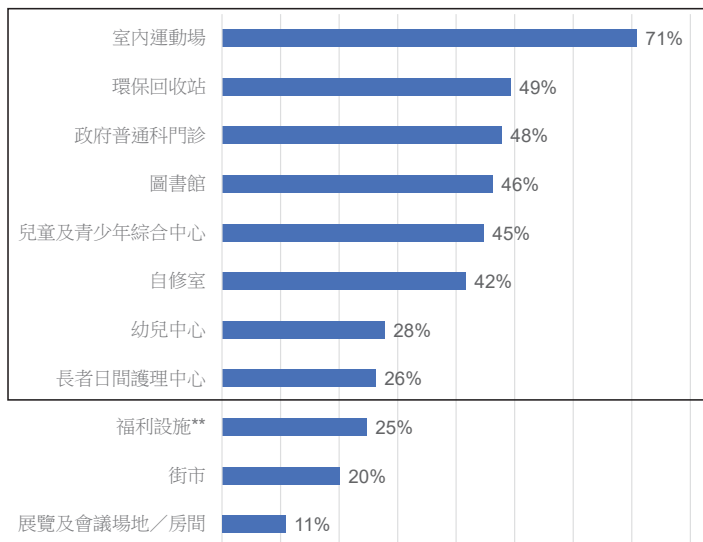
就居民的反饋意見，此社區綜合大樓需要年齡友善及環保設施，並涵括8項主要功能。

擬建社區綜合大樓的設施統計表*

65位受訪者 (佔總受訪人數80%)

居民對設施投票的百分比

優先考慮事項



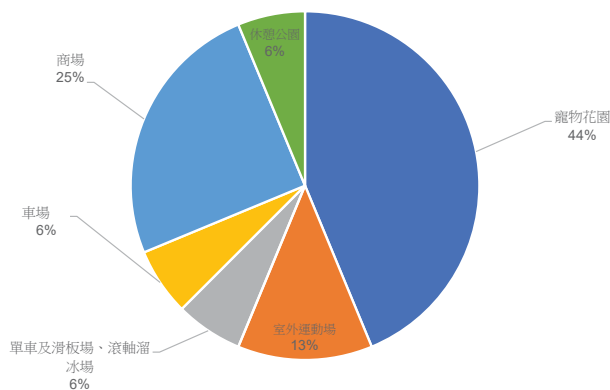
- 規模可以大過士美菲路的體育館；例如提供羽毛球場、保齡球場及滾軸溜冰場等
- 設立一個固定位置以收集回收物品；擴展回收箱類型（不僅僅是三色回收箱，還有舊衣回收等）；進行環保教育，並盡其可能共享可重複使用的物資
- 提供多元服務，以縮短等候時間；考慮取替域多利道的賽馬會診所，並於該診所的原有位置改劃成其他用途；提供長者保健服務，並安裝無障礙設施方便傷殘人士
- 設立較大型的圖書館（如石塘咀市政大樓圖書館的規模）以展示書籍，並於內裏設立長者及兒童書區
- 包括室內、外空間，供兒童學習及作為遊樂場、歷奇遊戲，及供年青人用作表演（如音樂、街頭表演及跳舞）等地方
- 自修室座位需比現有的士美菲路市政大樓多；安裝便利的設備，如充電插座，亦可把房間劃分為不同區域，如單人座位及會議室等
- 根據HKPSG（香港規劃標準及準則），堅摩區有幼兒中心配額不足的問題（至少需要100個名額，而現今的托兒所大多不在堅摩區）
- 無論是地區長者社區中心（DECC），抑或長者鄰舍中心（NEC），都不在堅摩區內；根據HKPSG並考慮交通距離，希望可於堅摩區內設有DECC及NEC各一間；中心可為長者提供學習、資訊及休閒的地方；亦可作為長者及青少年的教室
- 可以租場用來做研討會(seminar), 學習班, 會議

*如低於10%的回覆答案不在此表顯示
**福利設施指關顧長者及兒童的設施

5

不贊成興建社區綜合大樓的居民，主要希望擁有能達至「人寵共融」的公園和運動場，與加多近街公園聯合擴展公共空間/休憩用地

不贊成用作社區綜合大樓的居民，對GIC用地的建議



受訪人數：共16位受訪者
(佔總受訪人數20%)

由圖表所帶出的重點訊息：

- 把「寵物公園」、「休憩公園」及「室外運動場」整合，可得出不選擇社區綜合大樓的居民，實際上是希望有更多休憩用地及人寵共融的設施
- 「寵物公園」可以自然地成為加多近街臨時花園的擴展區域
- 關於商場的建議，有居民提出可參照位於太古的太古城商場，可提供商業、零售及娛樂服務
- 有些居民建議用作多用途的公共空間區域，如：
 - 具有圖書館、商店和公園的公共空間（類似中山紀念公園）
 - 具有娛樂設施、餐廳和購物中心的公共空間（類似希慎廣場）

6

根據香港規劃標準及準則(HKPSG) ，堅摩區有多項社區設施未達標準，需要盡快改善

社區的需求	規劃標準的指引	短缺情況
長者鄰舍中心 (Neighbour Elderly Center – NEC)	區內有15000-20000人口應有1個長者鄰舍中心	<ul style="list-style-type: none"> 堅摩區現已超過17000人 現有的長者地區中心(DECC)及長者鄰舍中心(NEC)都位於堅摩區以外的地方，有些更遠在石塘咀 需要在堅摩區內加設相關設施
幼兒中心 (Child Care Center)	區內有25000人口應有100位幼兒中心的服務名額	<ul style="list-style-type: none"> 堅摩區現已超過17000人 堅摩區在規劃大綱圖中的發展，因新建的公屋及私樓將可增加近10000人 區內欠缺幼兒中心，需要加設服務名額
休憩用地	供應標準是每 100000 人最少 20 公頃，即每人 2 平方米	<ul style="list-style-type: none"> 現在休憩用地（地區+ 鄰舍）只有每人 0.83平方米 將來在S/H1/20規劃大綱圖，新增人口和保留加多近街公園的情況下，亦只有每人 0.953平方米，仍然低於標準50%

政府需考慮的方案：

1. 如何在短中長期提供區內的幼兒/兒童及長者服務設施，滿足區內現況的需要，人口老化及未來因新建的公屋和私樓帶來的人口增長對設施的需求？
2. 區內休憩空間低於標準，綠化空間和寵物公園短缺，雖然將來有海濱公園，但仍不足，所以能否在這GIC用地的設計上也能提供公共空間和綠化環境，使該地能與加多近街公園及將來有海濱公園連成一片產生，協同效應？

7

對政府的建議

因為以下兩點，我們建議政府於擬議的GIC用地上，設立社區綜合大樓：

- 根據公眾參與在內的研究，大多數居民喜愛社區綜合大樓，這能更滿足他們的需求，並解決一些現有社區設施的不足之處
- 根據HKPSG（香港規劃標準及準則）的初步評估，堅摩區缺少長者及兒童設施。而因為地理位置及交通均便利緣故，地區長者社區中心（DECC）、鄰里長者中心（NEC）、幼兒中心（CCC）都適合設立在此建築物之中。

我們建議按三大主題，於新的社區綜合大樓配備下列設施：

1) 年齡友善

- 兒童及青少年綜合服務中心
- 幼兒中心
- 長者日間護理中心

2) 康文與保健

- 室內運動場
- 政府普通科門診
- 圖書館
- 自修室

3) 環境保護

- 回收及環保教育站

同時建議政府興建此社區綜合大樓時，按四大原則設計進行：

- 以綠化為主題配合附近加多近街公園及將來的海濱公園的環境
- 除了室內設施，亦提供室外空間（例如在地下公共空間有青少年表演場地、休憩及長幼共融活動空間等），增加市民通往該區各公共空間/公園的通達性，使該用地能與加多近街公園連成一片，供更多的公共空間給居民使用
- 盡量協調士美菲路市政大樓及此社區綜合大樓所提供的設施，達至協同效應，使各樣設施可以擴大其規模使用
- 綜合大樓及設施設計過程可讓居民能參與，共建合適社區使用的綜合大樓

8