

衙前圍道／賈炳達道發展計劃 (KC-017)
九龍城賈炳達道聯用大樓擬建設施

目的

本文件旨在就市區重建局(下稱「市建局」)於衙前圍道／賈炳達道發展計劃(KC-017)內北面地盤的聯用大樓的擬建設施，徵詢九龍城區議會(下稱「區議會」)的意見。

背景

2. 在有限的土地資源下，政府積極在政府用地推動落實「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，務求達致地盡其用及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. 市建局在KC-017計劃採用「一地多用」發展模式。計劃內的北面地盤(即賈炳達道公園部分地方)將會由現時的「休憩用地」改劃作「政府、機構或社區」用地，並以「一地多用」多層發展模式興建一棟新的聯用大樓，易地重置目前位於侯王道及衙前塱道之間的社區設施(即九龍城市政大廈、九龍城獅子會健康院及李基紀念醫局)。擬建的聯用大樓將提供不少於44,000平方米樓面面積的社區設施，即現時的3倍，為提升現有設施水平及增加新的社區設施創造條件。

4. 就整個KC-017計劃及易地重置九龍城市政大廈及毗鄰社區設施的背景資料及詳情，市建局已分別於2022年2月(區議會文件第09/22號)及2022年6月(區議會文件第13/22號)向區議會介紹有關資料及徵詢意見，並得到議員支持有關發展計劃。KC-017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，以及在行政長官會同行政會議批准及刊憲有關圖則後，才可落實進行重建。至於擬建聯用大樓的工程時間表，則須待立法會批准撥款後才可落實。

聯用大樓的擬建設施

5. 擬建的聯用大樓佔地約6,600平方米，相關位置圖載於附件。初步

建議聯用大樓的樓高不超過主水平基準100米¹，主要用作市政、文康、醫療、福利和其他社區設施，以及政府辦公室，並另設地庫停車場，供政府部門作附屬泊車之用。建議的樓層數目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
地下至二樓及部分地庫	<ul style="list-style-type: none"> • 市政設施，包括： <ul style="list-style-type: none"> ➢ 重置九龍城街市、熟食市場 ➢ 重置公廁 ➢ 地方營造設施 ➢ 公共花園（連接活化後的賈炳達道公園）
三樓及以上	<ul style="list-style-type: none"> • 文康設施，包括： <ul style="list-style-type: none"> ➢ 重置九龍城公共圖書館(附設學生自修室設施) ➢ 重置九龍城體育館，主要設施包括：多用途主場館、多用途活動室、舞蹈室、乒乓球室、健身室、兒童遊戲室及其他輔助設施 • 醫療設施，包括： <ul style="list-style-type: none"> ➢ 重置李基紀念醫局 ➢ 重置九龍城獅子會學生健康服務中心及健康評估中心 ➢ 重置九龍城長者健康中心 ➢ 重置九龍城及黃大仙長者健康外展分隊 ➢ 油尖旺長者健康外展分隊 • 福利設施，包括： <ul style="list-style-type: none"> ➢ 綜合青少年服務中心 ➢ 日間社區康復中心 ➢ 安老院舍外展專業服務隊 ➢ 保護家庭及兒童服務課(九龍城及油尖旺) ➢ 區域監護事務處(九龍) • 其他社區設施，包括： <ul style="list-style-type: none"> ➢ 社區會堂

¹ 根據《市區重建局衙前圍道／賈炳達道發展計劃草圖編號 S/K10/URA3/1》，擬建聯用大樓地盤的發展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。

	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 九龍城區少年警訊會所 • 政府辦公室，包括： <ul style="list-style-type: none"> ➤ 職業醫學組(九龍)(勞工處) ➤ 發還產假薪酬科 (勞工處) ➤ 職工會登記局(勞工處) ➤ 九龍城區環境衛生辦事處(食物環境衛生署(下稱「食環署」)) ➤ 滲水投訴調查聯合辦事處(九龍區聯合辦公室)(屋宇署／食環署) ➤ 環境衛生部、食物安全中心和街市特別職務科轄下辦事處(食環署)
地庫	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 停泊處/上落客貨區 ➤ 停車場，供政府部門作附屬泊車之用

落實安排

6. 政府將委託市建局興建聯用大樓，大樓內所有擬建的設施將於大樓落成後交回政府管理及運作。由於KC-017計劃仍在城規會審議階段，因此上述擬建的設施及其用途只為初步構思，日後有可能會作出相應調整或修訂。待完成相關前期工作，包括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

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

發展局
政府產業署
市區重建局
醫務衛生局
衛生署
食物環境衛生署
香港警務處
九龍城民政事務處
勞工處

康樂及文化事務署
社會福利署
醫院管理局

2023年1月

附件：擬建賈炳達道聯用大樓位置圖