

將軍澳第 67 區的聯用綜合大樓（附設街市）

目的

本文件旨在向西貢區議會匯報擬於將軍澳第 67 區興建聯用綜合大樓（附設街市）（下稱「聯用大樓」）的計劃進展。

背景

2. 根據《將軍澳分區計劃大綱核准圖編號 S/TKO/26》，將軍澳第 67 區規劃為「政府、機構或社區」用地。政府擬於該區位於寶邑路與唐賢街交界的用地的指定範圍內興建一幢聯用大樓（位置圖見 附件一），提供公眾街市、醫療及健康設施、社會福利設施、公共教育設施、政府辦公室及公眾停車場等，以滿足區內居民需求。¹

3. 我們曾於 2020 年 5 月 5 日及 19 日就擬建聯用大樓的選址、設施及初步設計分別諮詢西貢區議會（SKDC(M)文件第 85/20 號）及其當時轄下的房屋及規劃發展委員會（SKDC(HPDC)文件第 65/20 號），議員普遍支持有關建議。我們亦已於 2023 年 8 月 22 日向將軍澳（南）分區委員會簡介本項目。

工作進展

4. 經考慮區議會及相關地區人士和持份者意見，我們已大致完成聯用大樓的前期規劃及技術可行性評估，項目的「設

¹ 此項目為財政司司長於 2020 至 21 年度《財政預算案》中宣布推展六個「一地多用」項目的其中一個。

計及建造」工程合約已於 2023 年 3 月進行招標，預計在 2023 年 9 月中大致完成合約的審批工作。

設計概念

5. 根據當前設計，擬建聯用大樓佔地約 6 000 平方米，將會興建一幢樓高約十三層及有兩層地庫的大樓²，其設計方案重點如下：

- (a) 通過建築設計，使大樓的外觀與周邊社區環境融合；
- (b) 工程將配合周邊行人天橋規劃，在街市樓層（即 1 樓和 2 樓）預留連接設施，接駁行人天橋至毗鄰屋苑，方便公眾人士前往聯用大樓；
- (c) 在地面提供單車泊位，方便區內居民生活；
- (d) 在大樓正門外，設有蓋上落客區，方便公眾人士；
- (e) 大樓內不同樓層設育嬰室，方便需要照顧幼兒的市民；
- (f) 融入環保及健康元素，包括在屋頂裝設太陽能板、在各層安裝附設用戶感應器的節能照明系統，以及提供樓梯連接各層，鼓勵市民及職員透過行樓梯多做運動；
- (g) 為提升環境衛生水平，大樓採用減低病毒傳播風險的設計，包括選用抗菌建築材料，於載客升降機使用非接觸式升降機按鈕技術；及
- (h) 辦公室採用現代化及開放式設計，方便靈活調配空間。

6. 聯用綜合大樓主要設施包括：

擬建樓層 ³	擬建設施
地庫 2 樓	(a) <u>公眾停車場及附屬泊車位</u> 提供 101 個公眾泊車及 34 個政府泊車位。公眾停車場包括 75 個私家車及 26 個電單車泊車位。所有私家車及電單車車位均配置電動車充電設施。
地庫 1 樓	(b) <u>輔助設施</u>

² 根據《將軍澳分區計劃大綱核准圖編號S/TKO/26》，將軍澳第67區地盤發展的最高建築物高度（包括地庫樓層）不得超過75米。

³ 須視乎最終設計而定。

	包括 11 個政府泊車位、貨物起卸區、街市貨物暫存空間及供聯用大樓使用的垃圾收集站。貨物起卸區將設有 10 個貨車泊位（包括 8 個街市專用的貨車泊位）、2 個垃圾收集車泊位及 4 部貨運升降機。日後所有貨車將會在貨物起卸區內上落貨，並會有適當的貨運管理措施及交通安排，以加快上落貨的流程和縮短所需時間，避免對鄰近交通造成影響。
地下至 2 樓 （共 3 層）	(c) <u>公眾街市</u> 聯用大樓的選址位於多個鄰近屋苑的步行範圍之內，並毗鄰港鐵將軍澳站及公共交通交匯處，方便易達。食物環境衛生署（食環署）轄下新公眾街市的服務範圍將不限於附近的居民，而是經由這個交通樞紐出入的市民。 公眾街市是市民購買新鮮糧食的主要徑途之一，應保持清潔和整齊，但不必過分高檔。設有空調的街市佔地 3 層，提供約 140 個攤檔，包括 71 個大型攤檔⁴，60 個小型攤檔⁵、2 個活家禽攤檔和 10 個熟食攤檔。各層均採用新式設計，包括以矮牆設計的攤檔，以及提供寬闊的通道，提升街市的暢通易達及舒適度。 街市會加入「地方營造」（place-making）元素，例如中庭位置將設有多用途空間供舉辦各式街市推廣和節慶活動，以及在街市 1 樓和 2 樓設有綠化平台。 為提升環境衛生水平，街市採用一系列減低病毒傳播風險的設計⁶。街市佈局會考慮行業分

⁴ 大型攤檔主要售賣肉類、鮮魚、各類水產和燒味／滷味等。

⁵ 小型攤檔主要售賣蔬果、食物類乾／濕貨和非食物類用品等。

⁶ 包括選用抗菌建築材料（如抗菌門把手及光催化塗料）；在洗手間安裝自動門、感應式水龍頭及自動沖水系統；採用先進空氣淨化系統以消除異味、細菌及氣態污染物；熟食攤檔引入廢氣油脂和異味處理（UV-C）設備；在扶手電梯安裝自動消毒裝置等。

	流，以及在適當地方分隔及安裝隔網以減低鼠患風險。 街市會設有一間有空調的獨立儲存室，以暫存在清晨時份送達街市的豬隻屠體。此外，街市會設有環保及回收設施，例如以冷壓方式處理回收棄置發泡膠箱的房間、環保回收點，以及不同種類的自助回收機等。街市亦會適當地應用創新科技，包括智能檢測排水系統和綜合樓宇管理系統，以提升街市管理工作的效能。
3 樓	(d) <u>社會福利設施</u> 社會福利署擬於該項目內設置不同類別的福利設施，以滿足市民對福利服務的殷切需求。 <i>(i) 長者鄰舍中心</i> 長者鄰舍中心是在鄰舍層面為區內長者及護老者提供一系列支援服務，包括健康教育、教育及發展性活動、外展及社區網絡工作、義工發展、輔導服務、認知障礙症教育及支援活動、護老者支援服務、發布社區資訊及轉介服務，社交及康樂活動、以及偶到服務等。中心亦為隱蔽及需要照顧的長者提供外展服務，鼓勵及協助他們建立社交生活，並為有需要的長者提供轉介及支援服務。此外，長者鄰舍中心亦會配合長者地區中心的工作，共同推動社會大眾建立一個關懷長者的社區。 <i>(ii) 長者日間護理中心（60 個服務名額）</i> 長者日間護理中心提供以中心為本的社區照顧服務，為區內 60 歲或以上，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）於日間提供照顧服務、復康運動和社交活動，旨在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。 (iii) 殘疾人士地區支援中心 殘疾人士地區支援中心採取以地區為本的策略，為居住在社區中的殘疾人士、其家人和照顧者提供一站式服務和支援。中心透過提供一系列的支援服務，強化居住在社區中的殘疾人士的家居及社區生活技能，協助他們融入社區。中心並為殘疾人士的家人／照顧者提供訓練及支援，提升他們照顧殘疾人士的能力，紓緩他們的壓力。 (iv) 家長／親屬資源中心 家長／親屬資源中心主要為殘疾人士的家長及親屬／照顧者提供社區支援，讓有需要的家長及親屬／照顧者在中心職員的協助下認識如何照顧有殘疾或成長困難的家屬，交流經驗及互相支持。 (v) 到校學前康復服務辦事處（100 個服務名額） 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參與服務的幼稚園／幼稚園暨幼兒中心就讀的 6 歲以下有特殊需要兒童提供到校訓練服務，內容包括為幼兒提供到校的個別／小組訓練和中心訓練，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。 (vi) 展能中心（50 個服務名額） 展能中心為無法從職業訓練中受惠或未能參與庇護工場工作的 15 歲或以上的嚴重智障人士提
--	---

	供服務，包括日間照顧、日常生活和簡單工作技能的訓練。
部份 6 樓、 7 樓、部份 8 樓及 9 樓	(e) 醫療及健康設施 (i) 捐血站 香港紅十字會輸血服務中心致力推動無償自願捐血，是本港唯一供應血液予全港醫院的機構。將軍澳捐血站由香港紅十字會輸血服務中心營運，為區內市民提供舒適便捷的捐血服務，預期每天服務約 60 至 80 位市民。除了血液收集外，捐血站亦會不時舉辦與捐血教育活動或健康講座，提升大眾捐血意識。 (ii) 西貢地區康健中心 地區康健中心將為市民大眾提供以地區為本的基層醫療健康服務，包括預防護理、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。 在規劃和發展基層醫療健康服務時，我們會考慮一系列因素，包括基層醫療健康服務提供模式、各區的人口結構及分布等，按需要計劃預留用地設置基層醫療服務設施。其中，除了位處將軍澳聯用綜合大樓的主中心外，我們亦計劃要求營運者於西貢不同地區設立附屬中心，並透過外展服務、流動車等，以便利和鼓勵更多居民使用地區康健中心的服務。西貢地區康健中心將提供一個具多個服務渠道及服務點的網絡，主動聯繫社區內不同的組織，接觸不同群組，充分發揮其在以地區為本的社區醫療健康系統中的角色。 (iii) 兒童體能智力測驗中心 市民對兒童體能智力測驗服務的需求日增，為應付轉介個案數目日增的情況，衛生署建議在

	聯用大樓內設立一間兒童體能智力測驗中心。該兒童體能智力測驗中心為在成長發展過程上出現問題的 12 歲以下兒童，提供全面的體能智力測驗評估服務和診斷、制訂康復計劃、向這些兒童及其家人提供暫時支援、提供覆診評估，以及進行公眾健康教育活動。完成評估後，兒童體能智力測驗中心會根據個別兒童的需要，制訂跟進計劃。兒童會獲轉介至其他適當的服務提供者，以接受訓練及教育支援。 (iv) <i>母嬰健康院</i> 衛生署轄下家庭健康服務為初生至五歲的嬰幼兒及六十四歲或以下的婦女提供全面的促進健康和預防疾病服務。嬰幼兒方面，母嬰健康院推行幼兒健康及發展綜合計劃，以促進兒童的全人健康，包括生理、認知、情緒和社交方面的發展。綜合計劃的核心項目有親職教育、免疫接種和健康及發展監察。另外，母嬰健康院為六十四歲或以下的婦女推行全面的促進健康和預防疾病的綜合計劃。該婦女健康綜合計劃涵蓋三個主要範疇，分別是性與生育健康（包括產前及產後護理、子宮頸普查及家庭計劃等）、心理健康和人際關係，以及生理健康和健康生活模式。 (v) <i>皮膚科診所</i> 現時，衛生署在全港有九間提供皮膚科服務的診所，服務供不應求。為提升服務質量，衛生署建議在聯用大樓內設立皮膚科診所。皮膚科診所將治理皮膚疾病。我們預期設立新的皮膚科診所後，將有助舒緩容鳳書皮膚科診所的輪候情況。
4 樓、5 樓 、 部 份 6 樓、部份 8	(f) <u>公共教育設施（消防處社區應急準備體驗學習中心）</u>

樓及 10 樓以上樓層	消防處社區應急準備體驗學習中心將設有模擬不同場景的實體體驗學習設置及其他教育展品，向市民灌輸全方位的應急準備意識，提升他們面對危難或突發事故時的應變能力，進一步加強消防處傳遞社區安全信息及教育推廣工作。主題包括災害應變、反恐準備、消防安全和社區生命支援。 (g) 政府辦公室 相關樓層將用作食環署、衛生署、社會福利署、消防處，及勞工處的辦公室，當中部分辦公室將提供公眾服務，例如食環署公眾骨灰龕位編配辦事處。
-------------	--

7. 聯用大樓的平面圖則及構想圖載於 附件二。

施工期間的緩解措施

8. 施工期間，建築署會監督承建商實施適當緩解措施，確保符合既定標準和準則，以減低對周邊環境的短期影響。這些措施包括在進行高噪音的建築工程時使用消音器或減音器，豎設臨時隔音板或隔音屏障；經常清洗工地和在工地灑水，並設置車輪清洗設施，盡量減少塵土飛揚的情況；以及採用「裝配式設計」和「組裝合成」建築法，減省現場施工工序，並減少對環境的影響。

下一步工作

9. 我們計劃在 2023 年第四季向立法會申請撥款，並在獲得撥款後隨即開展建造工程。視乎實際進展，項目預計最快於 2028 年完工。聯用大樓完工後，各部門會按照不同設施的實際需要，進行各類測試、委聘服務營辦機構等程序，為設施的啟用作最後準備。

徵詢意見

10. 請議員備悉聯用大樓計劃的最新進展。我們會在推展項目期間繼續與持份者保持溝通，爭取有關工程計劃順利落實，讓市民盡早受惠。

環境及生態局
醫務衛生局
食物環境衛生署
衛生署
社會福利署
運輸署
消防處
勞工處
建築署

2023 年 8 月

附件一：位置圖

附件二：規劃概念方案