

## 善用發祥街與英華街交界長沙灣污水泵房剩餘用地興建渠務署大樓

### 諮詢文件

#### 目的

本文件旨在就我們於現有發祥街與英華街交界長沙灣污水泵房(長沙灣泵房)用地興建渠務署大樓的計劃，徵詢深水埗區議會議員的意見。

#### 背景

2. 政府的政策是在可行情況下，把沒有地域限制的政府辦公室遷離高價值地區(包括核心商業區)，以便更有效地運用土地資源。同時，行政長官在2017年的施政報告中提出，將灣仔北香港會議展覽中心(會展中心)毗鄰的三座政府大樓拆卸重建，連結成為可互相通達的會展新翼。

#### 建議

3. 為配合上述地盡其用的政策，並紓緩目前政府自置辦公室短缺的情況，我們建議善用現有長沙灣泵房的剩餘用地興建渠務署大樓，以用作重置位於灣仔稅務大樓的渠務署總部、其它物業的渠務署各分部、及部分現正租用私人物業的渠務署辦公室，從而騰空會展中心毗鄰三座政府大樓的用地作會展及商業發展之用。

4. 此外，擬建的大樓亦將會用作重置社會福利署中央個案記錄貯存室，為該署提供自置的辦公室和檔案儲存地方，及減低政府租金開支。

5. 擬建大樓佔地約1 740平方米，屬現時長沙灣泵房用地西側之部分，請參閱附件一的位置圖。

#### 工程計劃的範圍

6. 有關現有長沙灣泵房用地在《西南九龍分區計劃大綱草圖編號

S/K20/30》上劃為「政府、機構或社區」地帶，沒有訂明建築物高度限制。經徵詢規劃署及其他相關政府部門的意見後，我們建議善用現有長沙灣泵房地界的剩餘空間，興建一幢樓高與毗鄰幾幅發展用地之樓宇高度限制相若(即約主水平基準上100米)的渠務署大樓。擬建大樓總淨作業樓面面積約18 500平方米，當中約14 000平方米將用作重置位於灣仔稅務大樓的渠務署總部及其他物業的各分部辦公室，其餘約4 500平方米淨作業樓面面積將會重置社會福利署的中央個案記錄貯存室。擬建大樓的實際樓宇高度、層數和樓面面積須視乎最終設計而定。

## **實施計劃**

7. 我們計劃最早可於2019年向立法會財務委員會申請撥款，以開展大樓的設計及建造工程。若立法會通過有關撥款，工程將於同年展開，並預期於2023年完成。

## **環境和交通**

8. 大樓將盡量採用各種節能設施，包括太陽能板等，並在地面和其他適當的位置提供綠化設施（包括垂直綠化），美化環境。我們亦會借興建大樓這個契機，改善長沙灣泵房的除味設施，進一步改善環境。

9. 建築署會就大樓外牆設計標準，訂明必須使用高效能、低反光和高透光度的玻璃，以減低鏡面反光效應，避免造成光污染影響周邊建築物和居民。大樓和附近屋苑、學校之間會保持適當距離，並預留適當的通風和採光通道。建築署亦會聘用顧問在設計階段進行土地勘測以研究不同的地基設計，然後定出合適而又能緩解噪音、減低環境影響，以及合乎成本效益和施工期需要的地基設計。

10. 在施工期間，承建商需嚴格遵守工程合約條款，妥善處理噪音、塵埃和污水等問題，包括經常清洗工地和在工地灑水、設置車輪清洗設施、使用適當的減音裝置、豎設隔音板等，以確保工程符合既定的環保標準。工程車輛會使用現有發祥街西/通州街出入口出入工地，以減低對附近居民和學生的影響。由於現有的長沙灣泵房在擬建大樓施工期間及落成啓用後仍會維持運作，擬建大樓在設計及施工安排上將會充份顧及泵房的運作需要，作出適當的分隔。

11. 此外，建築署正進行交通影響評估，並與運輸署商討，密切關注區內的交通情況，以配合擬建大樓落成後可能產生變化的交通需求。

未來大樓主要會用作渠務署辦公室，並無提供全港性或大規模的前線服務，而車位主要供部門日常運作時使用，故此我們預計擬建大樓不會帶來大量的區外人流或車流。我們會檢討區內和毗鄰地區的交通情況，包括交通流量（人流車流）、公共交通服務、交通設施和各持分者的關注等。如有需要，我們會採取合適的措施，例如實施合宜的交通工程、調整公共交通服務等，以照顧地區因大樓落成在交通需求上的改變，並會適時就具體建議再諮詢區議會。

## **大樓員工用膳**

12. 至於有關大樓啟用後，員工在午飯時間出外用膳可能對當區食肆構成壓力，我們已考慮下述情況以作出適當分流安排，避免在繁忙時間對大樓鄰近食肆造成負荷，包括：

- (i) 資料顯示，在大樓附近的公共屋邨商場內，以及在800米半徑範圍的物業內共有約90間不同種類的食肆。南昌地鐵站亦會有新商場投入服務，相信屆時會有更多食肆可供員工選擇；
- (ii) 渠務署會實施分段用膳時間，減少同一時間出外用膳員工的數目；以及
- (iii) 一些員工會到其他地區用膳，又或會自備午膳。

## **就業機會**

13. 據初步估計，因進行興建大樓工程而開設的工作職位約有600個（包括510個工人職位和90個專業或技術人員職位）。

## **工程監察**

14. 我們與相關部門會密切監察施工情況，並會與區議會、鄰近屋邨和學校保持緊密聯絡，工程承辦商亦會與區議員、居民組織和學校成立小組，安排專職人員全期與小組聯絡協調，監察工程並在施工運作上作出配合，以確保工程對鄰近環境的影響減至最低。

## 徵詢意見

15. 請區議會同意上文第3至5段所述興建渠務署大樓的計劃及就我們的計劃提供意見。

附件一：渠務署大樓位置圖

渠務署

二零一八年一月