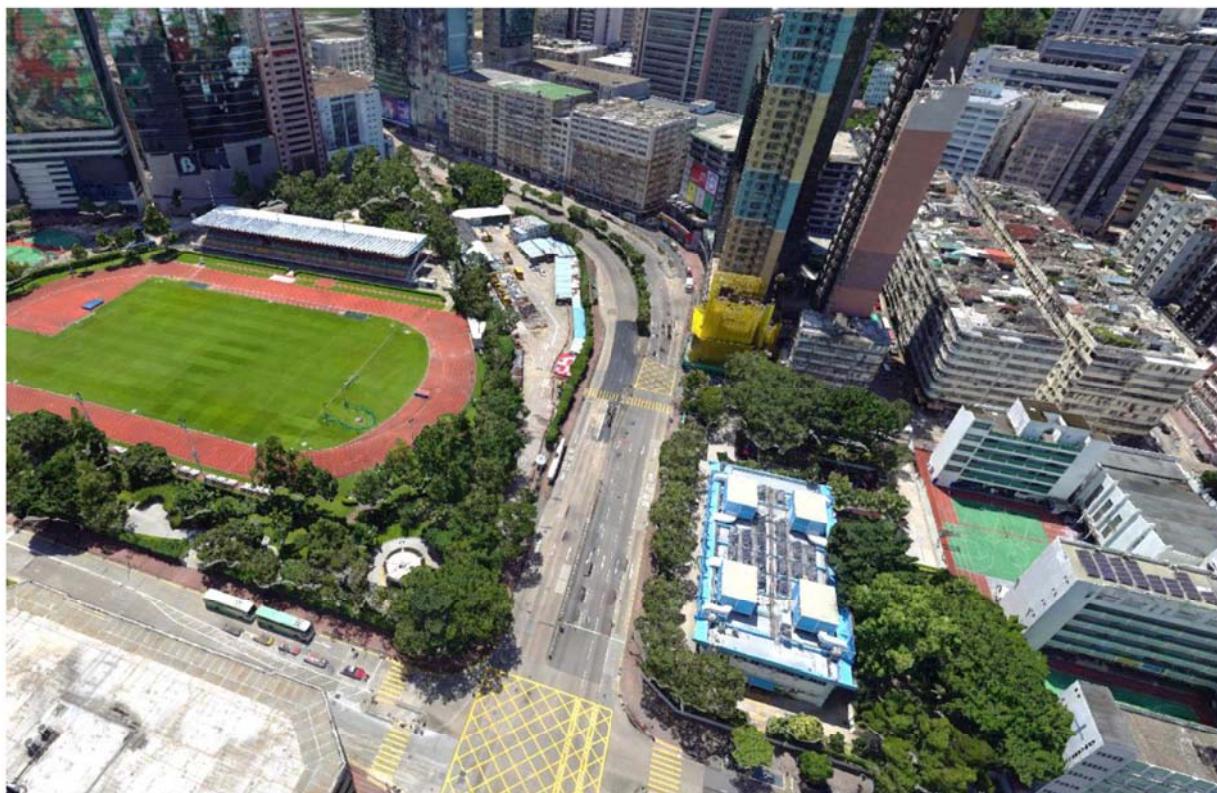




昌華街/長沙灣道

發展計劃 (SSP-018)



第二階段社會影響評估

2021年11月

目錄

頁

1. 引言	1
2. 背景	2
3. 整體規劃	4
4. 人口及住戶特點	4
5. 社會經濟特點	4
6. 住屋意願	5
7. 就業狀況及工作地點	5
8. 就業和經濟影響	5
9. 社區網絡	5
10. 受影響的康樂設施	5
11. 子女的教育需要	6
12. 有特殊需要的社群	6
13. 商舖的影響	6
14. 所需的紓緩措施	6

1. 引言

- 1.1 政府於 2011 年 2 月公布的《市區重建策略》規定市區重建局（市建局）須為建議的重建項目進行社會影響評估研究。市建局將「在政府憲報公布建議重建項目前，進行第一階段社會影響評估」及「在政府憲報公布建議項目後，進行第二階段社會影響評估」。本評估為昌華街/長沙灣道發展計劃（發展計劃）的第二階段社會影響評估。
- 1.2 市建局於 2021 年 9 月 24 日刊憲，根據《市區重建局條例》第 25 條的規定，以發展計劃形式開展昌華街/長沙灣道發展計劃 (SSP-018) (該計劃)。該計劃的第一階段社會影響評估已於 2021 年 9 月 30 日起供公眾參閱。
- 1.3 第二階段社會影響評估報告是以 2019 年 9 月 24 日所進行的凍結人口調查所收集的實際數據而撰寫。按照《市區重建策略》第 37 段，第二階段社會影響評估包括以下主要元素：
- (a) 受建議計劃影響的居民人口特點；
 - (b) 受影響居民的社會經濟特點；
 - (c) 受影響租戶的安置需要；
 - (d) 受影響商戶的搬遷需要；
 - (e) 受影響業主和租戶的住屋意願；
 - (f) 受影響業主和租戶的就業狀況；
 - (g) 受影響業主和租戶的工作地點；
 - (h) 受影響業主和租戶的社區網絡；
 - (i) 受影響家庭子女的教育需要；
 - (j) 長者的特殊需要；
 - (k) 弱能人士的特殊需要；
 - (l) 單親家庭的特殊需要，尤其是有年幼子女的單親家庭的特殊需要；
 - (m) 建議計劃對社區的潛在影響所進行的詳細評估；以及
 - (n) 所需紓緩措施的詳細評估。
- 1.4 救世軍獲「市區更新基金」委任為本發展計劃的市區重建社區服務隊（社區服務隊），其職責是為受計劃影響的居民及商業營運者提供協助及意見。市建局將於分析社會影響評估期間，把發現有需要或要求協助的個案轉介予社區服務隊跟進。

2. 背景

- 2.1 該計劃(SSP-018) 位於深水埗區內，包括長沙灣道兩旁的地盤 A 及地盤 B (圖 2.1)。該計劃地盤 A 的界線東南面毗連興華街，西南面毗連長沙灣道，西北面毗連昌華街及東北面毗連長沙灣天主教英文中學，包括康樂及文化事務署（康文署）轄下的長沙灣體育館及花園。視乎詳細測量及設計，地盤 A 用作計算地盤發展潛力的地盤面積約為 5,197 平方米。
- 2.2 該計劃地盤 B 界線的北面毗連長沙灣道，西面毗連長沙灣徑及東南面毗連深水埗運動場。視乎詳細測量及設計，地盤面積約為 13,857 平方米，現為康文署轄下的長沙灣徑休憩處及部份的深水埗運動場，以及路政署的臨時工程倉庫。

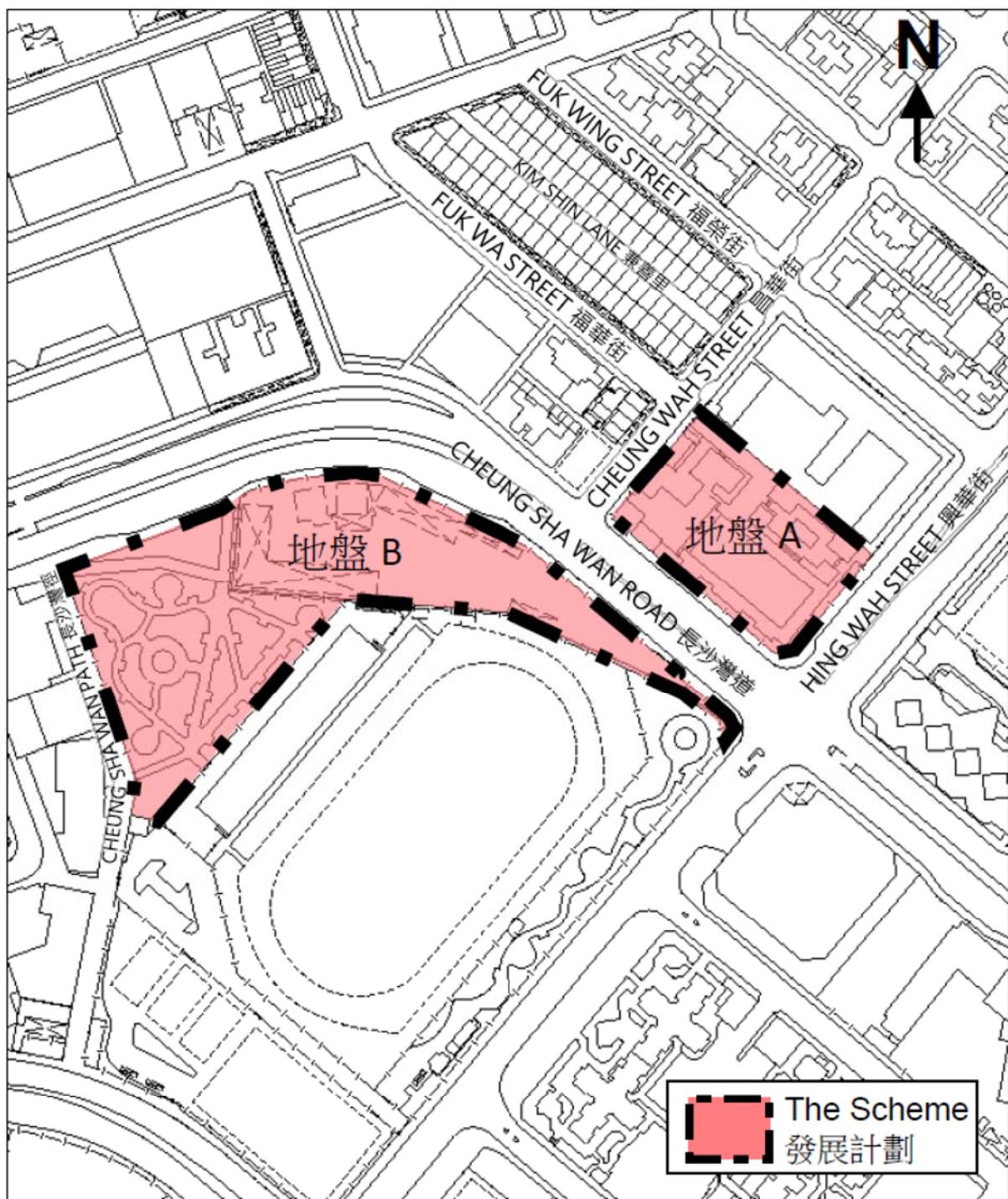


圖 2.1 位置圖

3. 整體規劃

- 3.1 鄰近該計劃，位於兼善里／福華街 (SSP-017) 合共 90 幢樓齡超過 60 年的樓宇，均沒有升降機設施，對重建有殷切需求。唯現時 SSP-017 的地積比已高至 8.12，剩餘地積比只有 0.88，欠缺重建誘因。有不少單位亦已被分間成多個劏房出租。SSP-017 雖已具備所有重建的訴求，但重建潛力很低，因此需要以整區作規劃考慮一併處理。
- 3.2 市建局以「規劃主導」的模式，近年制定部分的深水埗區為深水埗行動區 (SSPA1)，貫徹以全面的規劃方式進行市區更新工作。昌華街／長沙灣道發展計劃（該計劃）(SSP-018) 包括沿長沙灣道兩旁的地盤 A 及地盤 B 的政府用地（見圖 2.1），將與 SSP-017 一併納入重建，藉著重整現有土地用途，為社區帶來更大的規劃裨益。SSP-018 地盤 A 內擬議的住宅用途亦為 SSP-017 的重建帶來契機。由於 SSP-017 符合現時的規劃用途，將根據《市區重建局條例》第 26 條實施，因此 SSP-017 並不構成該計劃的一部分，並設有另一份第二階段社會影響評估。
- 3.3 除了為 SSP-017 的重建帶來契機，該計劃藉著重整及重新規劃現有土地，優化土地用途並為社區帶來更大的規劃裨益。該計劃地盤 A 範圍在現時的《長沙灣分區計劃大綱核准圖編號 S/K5/37》上劃為「政府、機構或社區」地帶及「休憩用地」地帶，而地盤 B 則劃為「政府、機構或社區」地帶、「休憩用地」地帶及顯示為「道路」。該計劃將無須透過長沙灣道改道，亦可實現已規劃的土地用途，並提供更多政府、機構或社區設施。重建後的地盤 A 亦能地盡其用，提供約 830 個住宅單位。
- 3.4 現時公眾並不能進入位於地盤 B 路政署的臨時工程倉庫，該臨時工程倉庫隔絕了地盤 A 及地盤 B 內公共空間的連接及行人網絡。藉此重建的機會，該計劃將提供一體化的公共空間，包括於地盤 B 提供不少於 9,645 平方米的公共空間、於地盤 A 提供不少於 750 平方米的公共空間，以及於 SSP-017 提供不少於 750 平方米的休憩空間。全天候的地面及高架行人網絡將連接不同的政府、機構或社區設施和公共空間，連同於南面的深水埗運動場融合成一個社區康樂設施集中點，以供公眾享用。重建後的公共空間面積亦將不少於現時的公共空間面積。

4. 人口及住戶特點

- 4.1 根據凍結人口調查，該計劃範圍內並沒有住戶。因此，有關計劃範圍內人口及住戶特點的分析並不適用。

5. 社會經濟特點

- 5.1 如上文第 4.1 段所述，該計劃範圍內並沒有住戶。因此，有關受影響居民的社會經濟特

點的分析並不適用。

6. 住屋意願

6.1 如上文第 4.1 段所述，該計劃範圍內並沒有住戶。因此，有關受影響業主和租戶的住屋意願，以及受影響租戶的安置需要的分析並不適用。

7. 就業狀況及工作地點

7.1 如上文第 4.1 段所述，該計劃範圍內並沒有住戶。因此，有關受影響業主和租戶的就業狀況的工作地點的分析並不適用。

8. 就業和經濟影響

8.1 如上文第 4.1 段所述，該計劃範圍內並沒有住戶。因此，有關重建對受影響業主和租戶的就業及經濟狀況預期影響的分析並不適用。

9. 社區網絡

9.1 如上文第 4.1 段所述，該計劃範圍內並沒有住戶。因此，有關重建對受影響業主和租戶的社區網絡的預期影響的分析並不適用。

10. 受影響的康樂設施

10.1 如上文第 2.1-2.2 段所述，該計劃將重建位於地盤 A 內的長沙灣體育館。現時長沙灣體育館由康文署管理，為公眾提供一些基本的康樂設施及定期舉行康體活動和訓練課程。長沙灣體育館設有一個可提供一個排球場或轉為一個非標準五人籃球場或轉為四個羽毛球場的多用途主場，其中一個羽毛球場在平日亦可轉為兩個乒乓球場之用。惟長沙灣體育館建於 1976 年，所提供的設施未能達至現行標準。

10.2 現時的公共空間，包括地盤 A 內毗連長沙灣體育館的花園，地盤 B 內的長沙灣徑休憩處和部分的深水埗運動場，所提供的設施及服務將會受擬議的重建工程影響。

10.3 如上文第 3.4 段所述，該計劃將沿長沙灣道於地盤 B 提供不少於 9,645 平方米的公共空

間，並於地盤 A 提供不少於 750 平方米的公共空間。該計劃將加強公共空間的連接性，重整後兩個地盤合共的公共空間面積亦將不少於現時約 10,382 平方米的公共空間面積。

11. 子女的教育需要

11.1 如上文第 4.1 段所述，該計劃範圍內並沒有住戶。因此，有關重建對受影響家庭子女的教育需要的分析並不適用。

12. 有特殊需要的社群

12.1 根據凍結人口調查，該計劃範圍內並沒有特殊需要的社群。因此，有關計劃範圍內的長者、弱能人士、單親家庭及少數族裔的需要的分析並不適用。

12.2 該計劃將提供將新的政府、機構或社區設施，包括相關政府部門擬議的社會福利及地區康健設施，以配合地區對相關設施的需求，預期亦能惠及居住於該區有特殊需要的社群的需要。

13. 商舖的影響

13.1 根據凍結人口調查，該計劃範圍內並沒有商舖。根據在 2021 年 9 月從土地註冊處取得的資料顯示，該計劃範圍內有一個業權，為現時中華電力有限公司的變電站。當該計劃獲得行政長官會同行政會議批准後，市建局會根據當時收購及補償政策作出收購建議。

14. 所需的紓緩措施

14.1 如上文第 10.1-10.2 段所述，現時位於地盤 A 內毗連長沙灣體育館及毗連花園、地盤 B 內的長沙灣徑休憩處，和部分的深水埗運動場所提供的康樂設施及服務，將會受擬議的重建工程影響。

14.2 根據現時的規劃，市建局打算把地盤 A 的長沙灣體育館重置至地盤 B，期間盡量維持令公眾能享用設施。市建局將會於地盤及時張貼告示以及悉心安排，盡可能減少因工程所造成的不便。

14.3 現時位於地盤 B 的路政署臨時工程倉庫的營運亦將受影響。根據地政總署的資料，該臨時政府撥地(GLA-TNK 1723)撥予路政署作為臨時工程倉庫之用，為期至 2023 年 3 月。市建局將於該計劃核准後，進一步與相關政府部門商討相關安排。

地區及社區裨益

- 14.4 該計劃希望藉著重整及重新規劃現有土地，優化土地用途為社區帶來更大的規劃裨益。現時位於地盤 A 的長沙灣體育館建於 1976 年，將會重置至地盤 B 並透過提升至現有的設計標準。地盤 B 重建後將提供比現時長沙灣徑休憩處及毗連花園更大的公共空間，以及全新的政府、機構或社區設施。透過整體規劃，期望將新的政府、機構或社區設施綜合大樓、擬議的公共空間，以及鄰近的深水埗運動場，融合成一個社區康樂設施集中點，將規劃裨益擴展到該計劃以外的周邊社區，以惠及更多居民。
- 14.5 為配合地區對社會福利及地區康健設施的需求，該計劃建議提供不少於 38,000 平方米的非住宅樓面面積作政府、機構或社區設施用途，當中包括重置後的長沙灣體育館，為現時政府、機構或社區設施樓面面積的 33 倍。有關建議亦切合政府現行提倡「一地多用」的政策。
- 14.6 藉此整體規劃的機會，該計劃建議提供行人天橋橫跨長沙灣道及昌華街，以連接兩個重建項目(SSP-017 及 SSP-018) 內的休憩空間，以加強擬議社區設施的連接性。全天候的地面上架行人網絡不單連接不同的政府、機構或社區設施和公共空間，亦能加強深水埗區一帶的連接性。
- 14.7 作為整體市區更新模式，該計劃亦希望為該計劃範圍以外的地方帶來活化更新的機遇。在地盤 A 興建的地下停車場長遠有助提供機遇，在鄰近一些策略性的地點騰出路邊泊車位，以擴闊行人路。該計劃範圍以外的活化項目有助進一步加強昌華街的暢達性，加強北面「中年」樓宇群及重建後南面的社區康樂設施集中點的連接，惠及鄰近社區。市建局將與康文署在細部設計階段時檢討，以活化方式進一步改善地盤 B 內的公共空間和現時深水埗運動場的連接性。然而有關工程須視乎相關政府部門的意見/許可而定。
- 14.8 如上文第 3.1-3.4 段所述，該計劃與 SSP-017 一併納入重建，藉著重整現有土地用途，為社區帶來更大的規劃裨益。該計劃將能順利體現現時於分區計劃大綱圖所制定的規劃用途，提供更多政府、機構或社區設施，以及一體化的公共空間供公眾享用。該計劃地盤 A 內擬議的住宅用途亦為 SSP-017 的重建帶來契機。

社區服務隊

- 14.9 「市區更新基金」根據《市區重建策略》成立，負責聘請社區服務隊，藉以向受市建局重建項目影響的居民及商舖營運者提供協助。社區服務隊直接向「市區更新基金」的董事會匯報。

簡報會

- 14.10 為減低疫情擴散的風險，市建局於 2021 年 9 月 29 日透過網上視像平台直播，以互動形式為該發展計劃及鄰近重建項目 SSP-017 的持份者及公眾人士舉行了兩場簡報會，並收

集意見。網上簡報會的收看次數約為 570（2021 年 9 月 29 日網上視像平台直播）及 3,040（截止 2021 年 10 月 26 日，包括直播和重溫）人次。此外，市建局於 2021 年 10 月 5 日及 6 日為預先登記出席的持份者舉行了六場實體簡報會，合共有約 357 人出席。

熱線及查詢服務

- 14.11 市建局亦為該計劃內的居民提供熱線及查詢服務。在 2021 年 9 月 24 日至 11 月 4 日期間，市建局共收到約 4 個查詢。有關查詢的內容包括計劃資料、進度、時間表及市區重建的規劃程序。
- 14.12 市建局及社區服務隊將透過不同政府部門及服務提供者，向區內有需要人士提供必須的服務及實際的支援，以確保他們在面對因重建而產生的各類社會及生活問題時得到適時協助。

現行的收購、補償及安置政策

- 14.13 就上文第 13.1 段所述，該計劃內的一個業權收購及賠償安排將按市建局既定的物業收購政策。該計劃的收購、賠償及安置政策將會根據該計劃作出收購建議時既定的物業收購政策。市建局將不時對收購、安置及特惠津貼發放準則的有關政策作出檢討。

市區重建局

2021 年 11 月