

# 靠背壟道 / 浙江街 發展計劃 (CBS-2:KC)



## 第一階段社會影響評估

2020年5月

## 目錄

頁次

1. 引言 .....	1
2. 發展計劃背景 .....	2
3. 歷史背景及地區特色 .....	7
4. 人口及社會經濟特徵 .....	11
5. 房屋及環境狀況 .....	16
6. 文化和地區特色，及當區商業活動特色 .....	18
7. 康樂、休憩、社區及福利設施 .....	19
8. 潛在社會影響的初步評估及紓緩措施 .....	25
9. 總結 .....	28

## 圖目錄

圖 2.1	位置圖
圖 2.2	鄰近計劃的其他市建局項目
圖 3.1	土瓜灣具歷史背景及地區特色的地方
圖 4.1	九龍城區馬頭角選區 (G03)、樂民選區 (G04) 及第 241 號小規劃統計區界線
圖 4.2	計劃位處之街段位置 (小合併組 24117、24121、24123、24124、24125 及大合併組 24117、24118L、24123L)
圖 7.1	計劃 500 米半徑範圍內的政府、機構或社區設施及公眾休憩用地

## 表目錄

表 3.1	該計劃內合作社的業權狀況
表 4.1	一人住戶、兩人住戶及三人或以上住戶的分佈
表 4.2	工作人口及 65 歲或以上的長者數目的百分比分佈
表 7.1	計劃 500 米半徑範圍內之社會福利設施

## 1. 引言

- 1.1 行政長官於 2018 及 2019 年《施政報告》中，宣佈邀請市區重建局 (市建局) 物色一至兩個適合作高密度發展的公務員建屋合作社 (合作社) 地段作為重建試點，並研究按照市建局沿用的推展項目方式，重建該些合作社地段。靠背壟道 / 浙江街發展計劃 (該計劃) 旨在落實《施政報告》的目標，透過充分利用合作社地段的發展潛力，以增加房屋供應。應《施政報告》的要求，該計劃若獲得批准，會預留部分土地興建公營房屋。
- 1.2 按照政府於 2011 年 2 月公布的《市區重建策略》規定，市建局會為建議的重建項目進行社會影響評估研究，形式為「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」。
- 1.3 《市區重建策略》亦指出「諮詢平台 (即市區更新地區諮詢平台) 在建議重建為優先方案前，會盡早開始進行社會影響評估。市建局在執行任何特定重建項目前，會更新由諮詢平台完成的社會影響評估的結果」。由於九龍城市區更新地區諮詢平台 (諮詢平台) 的社會影響評估早期報告並不包括該計劃位處的範圍，因此並沒有社會影響評估早期報告可作更新。
- 1.4 根據《市區重建策略》，市建局在項目公布前進行的第一階段社會影響評估須包括以下主要元素：-
- 建議項目範圍的人口特點；
  - 該區的社會經濟特點；
  - 該區的居住環境；
  - 該區經濟活動的特點，包括小商舖及街頭攤檔等；
  - 該區內人口擠迫程度；
  - 該區設有的康樂、社區和福利設施；
  - 該區的歷史背景；
  - 區內的文化和地方特色；
  - 就建議項目對社區的潛在影響所進行的初步評估；以及
  - 所需舒緩措施的初步評估。
- 1.5 在項目公布後進行的第二階段社會影響評估，會採用於項目開展時進行的凍結人口調查所收集的實際數據。《市區重建策略》規定，當市建局根據《市區重建局條例》第 25 條提交發展計劃時，應向城市規劃委員會提交第一及第二階段社會影響評估的報告，市建局亦應把該報告公開予公眾參閱。

## 2. 發展計劃背景

- 2.1 該計劃位於九龍城區，地盤界線大概東面毗連一列位於馬頭圍道的樓宇，南面毗連浙江街，西面毗連靠背壟道，北面毗連落山道 (圖 2.1)。該計劃整個佔地約 16,473 平方米 (須視乎地盤測量而定)，涉及 28 個合作社計劃下的 30 個合作社地段 (即其中 3 個地段由 1 個合作社所發展)：美善同道 59 至 77、99 至 117、123 至 133 號 (單數)、美善同道 82 至 128 號 (雙數)、靠背壟道 153 至 175、181 至 189 號 (單數)、江蘇街 1 至 3、7 至 9 號 (單數)、江蘇街 4 至 14 號 (雙數) 及浙江街 52 至 58、52A 至 58A 號 (雙數)、部分美善同道及江蘇街、政府土地上的小巷及周邊的部分公眾行人路，形成一個相對完整的高密度住宅發展地段。視乎細部設計，該計劃用作計算地盤發展潛力的地盤淨面積約 15,475 平方米 (須視乎地盤測量而定)。
- 2.2 依據 2018 年《施政報告》第 53 及 54 段中所列出適合重建合作社樓宇的特點，該計劃被選為其中一個試點項目。選擇該計劃是結合了多個考慮因素，包括位於市區的高密度發展地段 (即規劃大綱圖內屬住宅 (甲類) 用途)、所涵蓋的合作社數目、鄰近現有公共屋邨的配套及社區設施、樓齡以及現有的發展密度等。

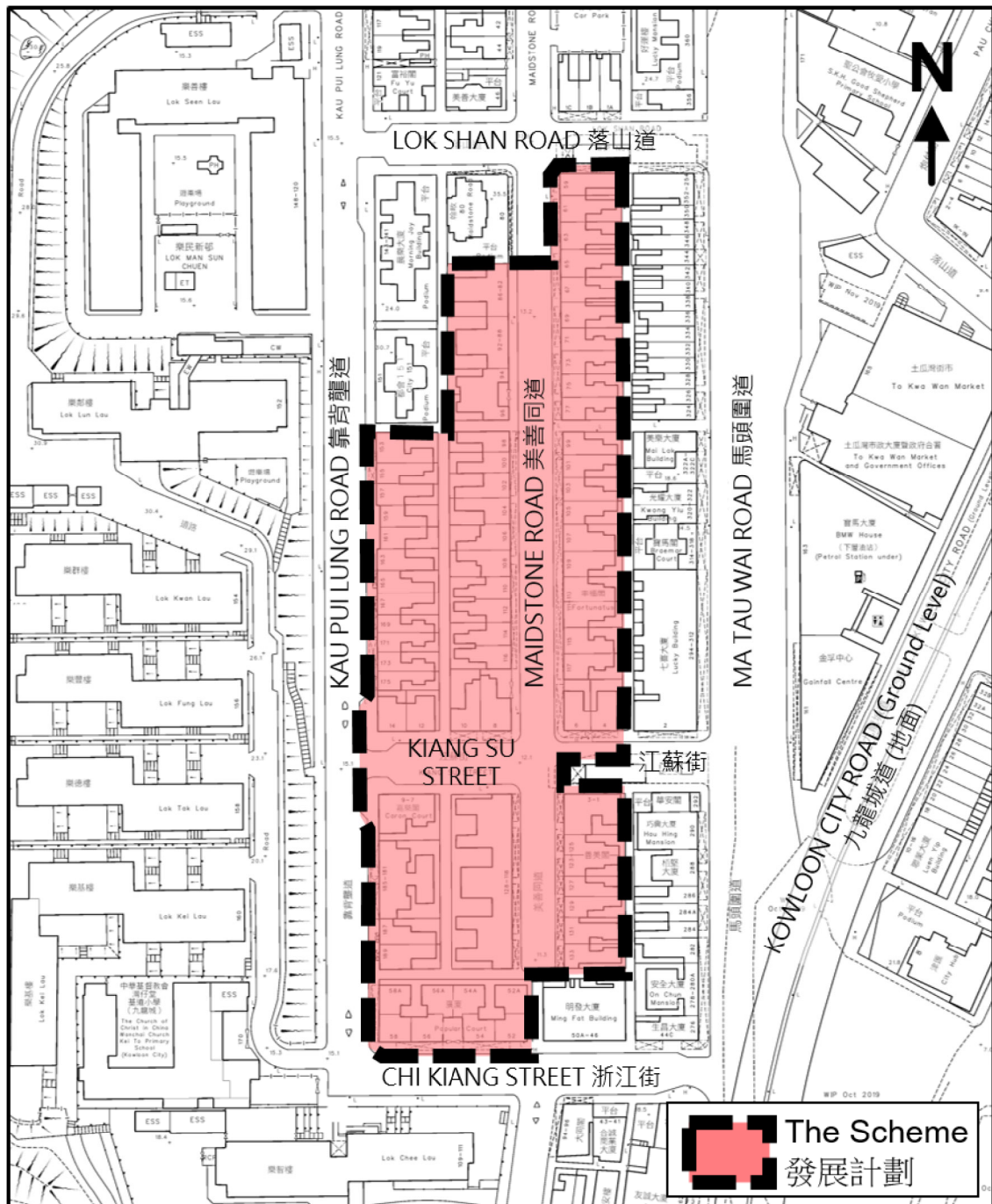


圖 2.1 位置圖

**規劃意向**

2.3 根據 2011 年的《市區重建策略》，當中第 5 段列出了整體市區更新模式的主要目標。除上述第 1.1 段的目標外，該計劃在整體規劃及設計上，亦考慮了以下目標作為重要指導方向：

- 重整及重新規劃有關的市區範圍；
- 在有關市區範圍內設計更有效和更環保的地區性交通及道路網絡；

- 確保有關市區範圍內的土地用途能互相配合；以及
- 以具吸引力的園林景觀和城市設計美化市容。

2.4 為達到上述第 1.1 段所述《施政報告》中建議的合作社地段重建計劃及《市區重建策略》的目標，該計劃希望藉著重建機會以改善該區整體環境，該計劃提出以下規劃意向：-

- i. 該計劃由市建局和運輸及房屋局所指定的代理按相同的規劃策略分別發展私人及公營房屋的部分。北面部分將會由市建局發展（下稱為市建局地盤），而南面部分將會興建公營房屋（下稱為公營房屋地盤）。
- ii. 為了更完善的規劃和增加房屋供應，部分美善同道及江蘇街會納入地積比率的計算，該計劃擬議的總樓面面積約為 134,495 平方米。市建局地盤及公營房屋地盤擬議的最高住宅樓面面積分別約為 77,063 平方米和 45,200 平方米，而後者住用部分的地積比率超過九龍區傳統的 7.5 倍限制，並已取得發展局的同意及相關政策支持，符合《施政報告》中增加房屋供應的意向。該計劃的住宅單位供應將約是現時數量（根據於 2020 年 1 月查閱的核准一般建築圖則）的 5 倍，由現時約 460 個住宅單位增至約 2,500 個。
- iii. 建議建立地面及地下行人網絡，以優化整個行人環境的连接性。為創造無車環境，該計劃包括了美善同道及江蘇街的一部分，用作興建步行街 / 廣場。該計劃亦將提供一條地下購物街，並於地下貫通港鐵沙田至中環綫（沙中綫）日後啟用的土瓜灣站位於落山道和江蘇街的兩個出入口。透過整合現時後巷成為步行街的一部分，可進一步強化該計劃以南的連繫。
- iv. 按照以人為本的城市設計概念，該計劃將改善行人暢達性和步行體驗，並透過地方營造為社區注入活力：-
  - 甲) 為了提供開揚景致，將分別沿美善同道和江蘇街設兩條景觀廊，並悉心設計建築物體積以降低上蓋面積。就此，建築高度由主水平基準以上 120 米略為提升至 140 米，然而建議的建築高度在規劃大綱圖中仍與對面樂民新村的建築高度限制相容。藉由建築物體積的優化及所提供的景觀廊，有助創造兩條分別為南北向和東西向的通風廊道，提供舒適的行人環境和活動空間；
  - 乙) 該計劃將提供一個包括有蓋及無遮蓋空間的步行街 / 廣場，並設有園景裝置及種植花木、商業 / 零售用途、活動空間及休憩處予公眾享用。研究透過園境設計、樹木種植和垂直綠化等設計，改善行人環境及地方營造；以及

- 丙) 市建局地盤將會於地庫提供約 140 個公眾泊車位，這不但補償現有美善同道、江蘇街和靠背壟道的路旁泊車位，亦同時提供更多公眾停車設施。移除路旁泊車位亦可提供機會優化周邊步行環境，進一步改善行人暢達性。
- v. 該計劃將預留不少於 2,150 平方米的總樓面面積作政府、機構或社區設施，以滿足社區需要。此外，亦會提供不少於 400 平方米的休憩空間，於合理時間供公眾使用，為社區提供更多美化空間。

### **鄰近計劃的其他市建局項目**

- 2.5 該計劃鄰近多個正在進行的市建局項目 (圖 2.2)，該計劃東面為市建局浙江街 / 下鄉道發展項目 (TKW/1/001) 及九龍城道 / 上鄉道發展項目 (KC-007)，並已分別於 2008 年 2 月 29 日及 2011 年 11 月 25 日開展。TKW/1/001 已於 2017 年 5 月 27 日獲發佔用許可證，而 KC-007 現正進行施工，預計將於 2020/21 年落成。
- 2.6 該計劃東南面為市建局以小區發展模式發展的多個重建項目 (KC-009 至 KC-014 及 DL-8:KC)，這個建築群區能使市建局進行更廣泛的重整及重新規劃，以改善居住環境及提供機會重新設計更優質的步行環境。

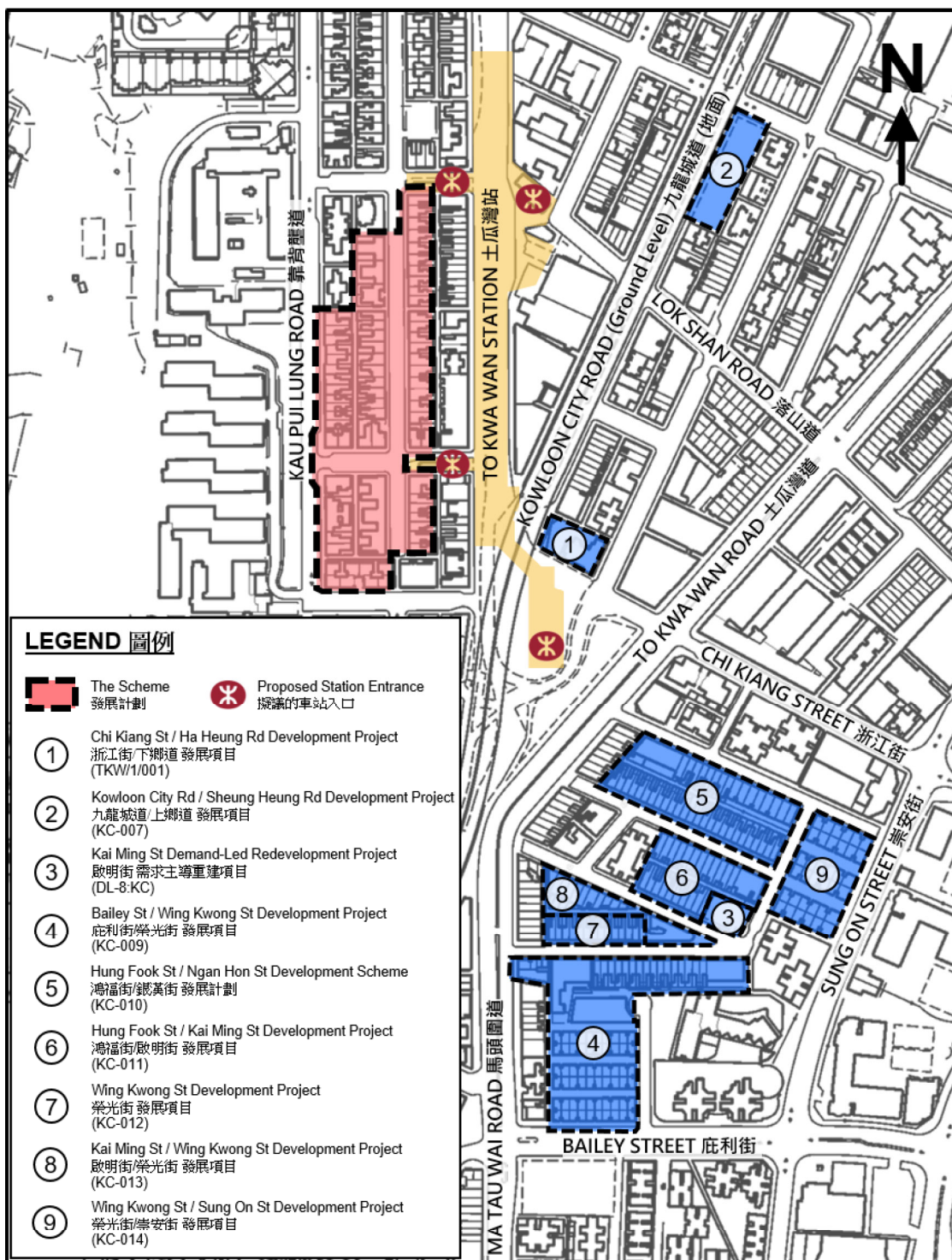


圖 2.2 鄰近計劃的其他市建局項目



### 3. 歷史背景及地區特色

- 3.1 「土瓜灣」名字的由來有兩種不同的說法。其中一個認為是由於這個海灣種有大量蕃薯（「土瓜」）。另一個說法認為是由於面向土瓜灣的海心島（位於海中心）形狀像一個「土瓜」。
- 3.2 土瓜灣在 1864 年之前乃一海灣相連一片沙灘及泥灘，而馬坑涌則是當時大致沿今天的馬坑涌道位置由腹地流出海灣的唯一主要溪流。馬頭角（意即碼頭盡處）位於土瓜灣的北面，而馬頭角可能是繼附近九龍寨城的一長長渡頭出現後才被命名。
- 3.3 當時馬頭角向北的岸邊有一個由 8 至 11 間農舍組成的小村落，它們亦同稱馬頭角。自 18 世紀中，位於馬頭角及土瓜灣的石礦場開始運作。當時其中一個礦場位於山腳，名叫「新山」（意即新的礦山）。新山道的名稱相信正是取名自此石礦及當時附近的石匠聚居地。
- 3.4 當時位於馬頭角以南有一列建於土瓜灣岸邊的鄉村，它們同稱為土瓜灣村。在 1873 年時，此一主要靠農耕及琢石工作為主的鄉村相信是位於紅磡及土瓜灣一帶最大的鄉村，有超過 400 人聚居。

#### 填海

- 3.5 歷史地圖紀錄顯示，該計劃的所在地可能位於 1890 年代時的海岸線附近。自 1890 年代至 1960 年代間，政府在馬頭角灣、土瓜灣及紅磡一帶進行了多次填海工程以增加沿海土地予增長的人口。

#### 公務員建屋合作社計劃

- 3.6 公務員建屋合作社計劃是由公務員事務局管理的一種公務員房屋福利。此項計劃是在 1952 年推行，讓政府當局以優惠土地補價批出土地，令合資格的公務員可透過成立合作社興建住宅樓宇。合作社根據《合作社條例》(第 33 章) 成立，負責樓宇管理及維修。自 1980 年代中期以來，再沒有發展合作社地段。位於土瓜灣一帶特別是沿美善同道及靠背壟道，有不少於 1960 年代在合作社計劃下發展的樓宇。
- 3.7 根據地契的轉讓限制，合作社樓宇單位的業主不得轉讓、抵押、出租、放棄管有或以其他方式處置他們的物業，或就上述目的簽訂任何協議。在法定業權已轉移給合作社單位業主後，有關業主可隨時就撤銷地契的轉讓限制提出申請，以及補地價。根據土地註冊處 2020 年 1 月的資料紀錄，該計劃內約有 68% (28 個當中有 19 個) 的合作社已經解散。在已解散合作社中，只有 10% 合作社單位 (292 個當中有 29 個) 已補地價及撤銷地契的轉讓限制。該計劃內並沒有明顯的大型收購活動

或主要持份者。表 3.1 顯示該計劃內合作社的業權狀況。

表 3.1 該計劃內合作社的業權狀況

		單位數目*	合作社數目	百分比 (約)
已解散合作社		292	19	68%
- 補地價及地契轉讓限制的狀況	已補地價及撤銷	29	-	10%
	尚未補地價及撤銷	263	-	90%
尚未解散合作社		170	9	32%
總計		462	28	100%

\*根據於 2020 年 1 月查閱的核准一般建築圖則

### 海心公園及天后古廟

- 3.8 海心島原為一小島，後因填海與九龍半島接連。島上的龍母廟在 1964 年被搬到下鄉道 49 號的天后古廟內供奉，而海心島則改建為海心公園，並置有魚尾石巨巖作地標。天后古廟已被古物諮詢委員會評為三級歷史建築。

### 北帝廟

- 3.9 北帝廟原先位於現時青洲街及馬頭圍道交界的一個小山丘上。根據香爐上的記載，該廟於 1876 年建成。但由於城市發展，該廟於 1930 年代被清拆並遷到現時位置。該廟於 2005 年進行過一次大翻新。

### 高山劇場

- 3.10 高山劇場於 1983 年 3 月落成啟用，是粵劇演出的熱門場所，原為半露天式劇場，設有 3,000 個座位。因其設計經常受到惡劣天氣及噪音影響，而於 1996 年 10 月重新開放，設有室內座位 1,031 個。高山劇場於 2008 至 2009 年度進行擴建工程，新翼設有 600 個座位、活動及排演室等。新翼於 2014 年 10 月開幕。

### 馬頭角牲畜檢疫站 (又稱牛棚)

- 3.11 這個建於 1908 年的牲畜檢疫站位於馬頭角道。由於要興建九廣鐵路，故檢疫站由當時的紅磡搬至馬頭角。此紅磚建築乃現時本港唯一尚存有百年歷史的同類西式

建築。疫站已停止運作，並已被政府改為藝術村，名叫牛棚藝術村。有關建築已被古物諮詢委員會評為二級歷史建築。

### **馬頭角煤氣廠**

- 3.12 馬頭角煤氣廠建於 1930 年代，已為市民提供煤氣服務多達 80 年，廠房的東面部分已重建為住宅（翔龍灣），而廠房的西面部分仍在運作中。憑著其巨大圓柱形的煤氣鼓和獨特的工廠設施，馬頭角煤氣廠現已成為昔日香港工業發展的象徵。

### **其他**

- 3.13 鄰近該計劃亦有其他具歷史背景及地區特色的地方（參考圖 3.1）。

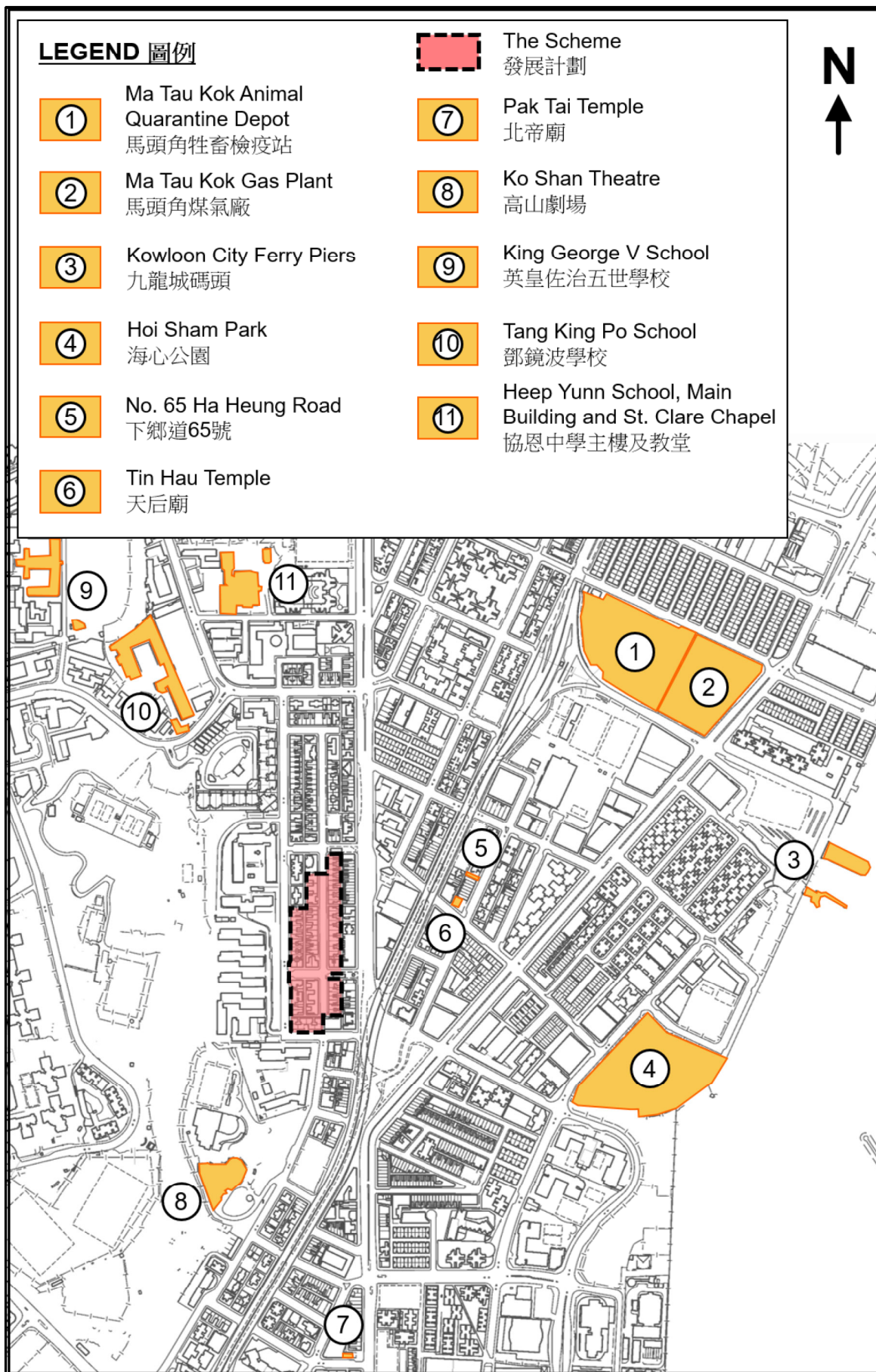


圖 3.1 土瓜灣具歷史背景及地區特色的地方

#### 4. 人口及社會經濟特徵

- 4.1 該計劃內人口和社會經濟特徵之評估，採用了 2016 年中期人口統計數據的資料；而有關居住單位的評估，是根據核准一般建築圖則及於現場非滋擾性的觀察所得。由於可供用作進行此第一階段社會影響評估的各種資料，是一般概括性及非滋擾性的調查背景資料，本報告所作出的評估應只作參考用途。
- 4.2 政府統計處網頁提供了 2016 年中期人口統計數據，資料劃分為區議會選區、小規劃統計區及其街段 - 大合併組、小合併組的統計數據。
- 4.3 該計劃位於九龍城區議會馬頭角選區 (G03)、樂民選區 (G04) 及第 241 號小規劃統計區 (圖 4.1)。
- 4.4 該計劃位於小規劃統計區小合併組 24117、24121、24123、24124、24125 及大合併組 24117、24118L、24123L (圖 4.2)。大合併組 24117、24118L 範圍包括其他非合作社計劃的私人樓宇，當中有樓齡相對較輕的建築物，分別是建於 2003 年的都會 151 (靠背壟道 151 號)、建於 2019 年的翰畋 (美善同道 78 至 80 號 (雙數)) 及建於 2002 年的樂意居 (馬頭圍道 418 號) 和一幢住宅樓宇 (馬頭圍道 356 號)。相信這些非合作社計劃的私人樓宇內的住宅居民的社會經濟特徵與該計劃內居住在較舊的合作社樓宇的居民會有差別。

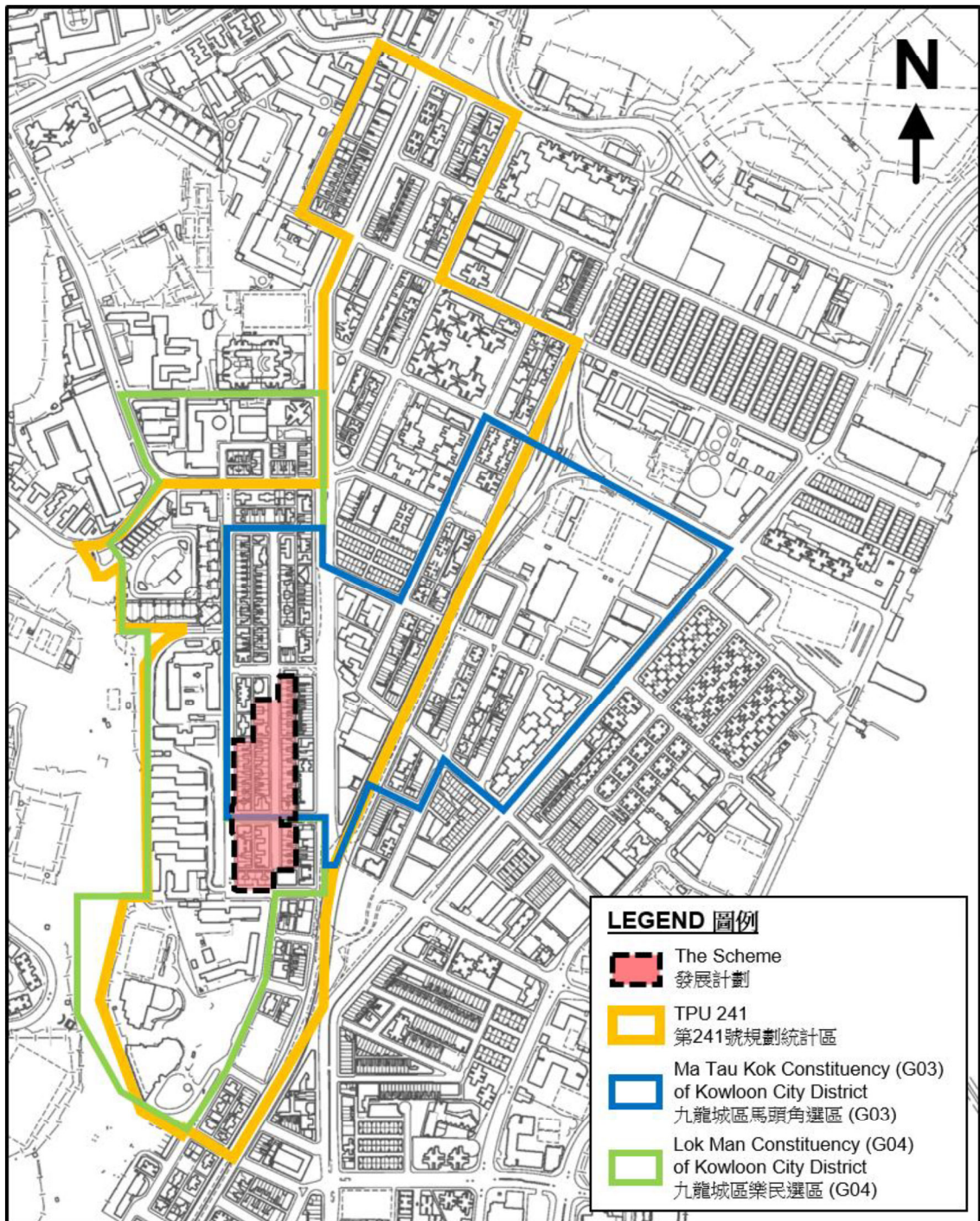


圖 4.1 九龍城區馬頭角選區 (G03)、樂民選區 (G04) 及第 241 號小規劃統計區界線

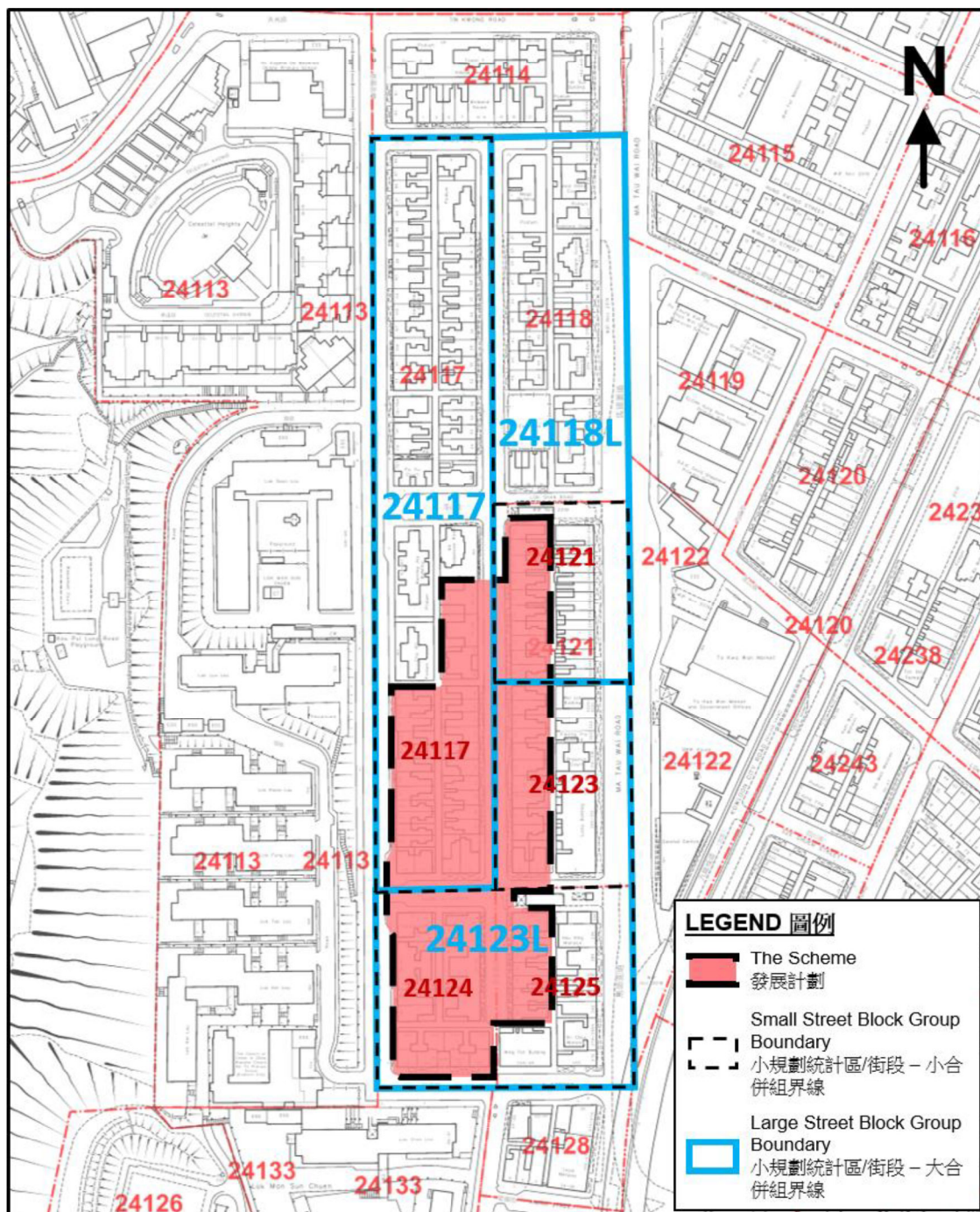


圖 4.2 計劃位處之街段位置 (小合併組 24117、24121、24123、24124、24125 及大合併組 24117、24118L、24123L)

### 九龍城區的房屋及人口特徵概覽

- 4.5 根據 2016 中期人口統計結果顯示，九龍城區約有 418,732 人口。就當區的家庭月入方面，家庭月入中位數為 \$25,550，這個數字與全港的家庭月入中位數 (\$25,000) 相約。

- 4.6 根據 2016 中期人口統計結果顯示，九龍城區內大部分的住宅樓宇為私人樓宇（佔約 73%），當中亦包括一些合作社樓宇；只有約 26%的住宅樓宇是公共租住房屋（公屋）/ 資助房屋。餘下約 1%為其他類型房屋。由於區內樓宇大多建於 1950 至 1960 年代，有相當數目的私人樓宇缺乏適當維修及管理。除私人樓宇外，鄰近該計劃亦有公屋，為香港房屋協會（房協）興建的樂民新村，建於 1970 年代，並位於樂民選區（G04）。

### 住戶結構

- 4.7 根據核准一般建築圖則，該計劃內有 462 個住宅單位。根據 2016 年中期人口統計結果，九龍城區的同屋共住戶數約 1.0，而是次第一階段社會影響評估按第 3.7 段提及的地契的轉讓限制及該計劃內合作社的業權狀況，亦會假設住戶大部分為自住業主（即一個單位內平均只有一個住戶），因此估計總數為 462 個住戶。實際住宅單位數目或會因部分單位或被分間（劏房）與核准一般建築圖則不同。住宅單位的性質和細節將於凍結人口調查結果以作核實。
- 4.8 按 2016 中期人口統計資料中的小規劃統計區 / 街段 - 大合併組的資料，一人住戶佔 23%，兩人住戶佔 33%，三人或以上住戶佔 44%。有關資料顯示該計劃內的一人住戶比例及兩人住戶比例均高於全港的相關水平，而三人或以上住戶比例則低於全港的相關水平（表 4.1）。

表 4.1 一人住戶、兩人住戶及三人或以上住戶的分佈

	一人住戶	兩人住戶	三人或以上住戶
大合併組 24117、24118L 及 24123L	23%	33%	44%
全港	18%	27%	55%

- 4.9 根據 2016 中期人口統計結果，並參考主要為合作社樓宇的大合併組 24117、24118L 範圍，該計劃內的住戶平均人數估計為 2.6 人，略低於九龍城區及全港的住戶平均人數（同為 2.8 人）。該計劃內的住戶平均人數，相信反映了合作社樓宇普遍有較大的單位和沒有分間單位（劏房）之情況。住戶平均人數將盡可能於進行第二階段社會影響評估時進一步確定。

### 人口

- 4.10 據先前第 4.9 段所述，若以該計劃內的 462 個住戶數目，並以住戶平均人數估計為 2.6 人計算，該計劃內估計的居住人口約有 1,200 人。這些估計將會於進行第二階段社會影響評估時盡可能核實。



- 4.11 表 4.2 比較了大合併組 24117、24118L 及 24123L、馬頭角選區 (G03)、樂民選區 (G04)、九龍城區及全港的工作人口及 65 歲或以上的長者數目的百分比。該計劃實施時會特別注意長者及其需要。

表 4.2 工作人口及 65 歲或以上的長者數目的百分比分佈

	工作人口的百分比	65 歲或以上的長者數目的百分比
大合併組 24117、24118L 及 24123L	49%	20%
馬頭角選區 (G03)	47%	24%
樂民選區 (G04)	51%	19%
九龍城區	52%	15%
全港	51%	16%

- 4.12 按第 3.7 段提及，該計劃內只有 29 個單位已補地價及撤銷地契的轉讓限制，可以作出租用途，因此可以假定該計劃內租戶的數目非常有限。
- 4.13 由於合作社地段的批地限制與其他私人土地不同，而統計數據亦包括了其他在該計劃附近位於小規劃統計區 / 街段 - 大合併組及區議會選區內的樓宇，加上該計劃為試點項目並沒有過往的參考數據，因此以最新的可用數據為基礎所分析的結果，未必全部反映該計劃內人口的社會經濟特徵。
- 4.14 在該計劃開展後進行的第二階段社會影響評估，將會對該計劃內的人口及社會經濟特徵的相關資料，有更清晰及準確的詳述。

## 5. 房屋及環境狀況

### 樓齡、樓宇狀況及居住環境

- 5.1 該計劃內樓宇樓高 5 至 6 層，並於 1959 至 1970 年間落成 (即所有樓宇為樓齡 50 年以上)。根據核准一般建築圖則，所有樓宇均沒有電梯或其他無障礙設施，宜居性較差。根據市建局 2020 年 5 月進行的樓宇狀況勘察結果顯示，該計劃內大部分樓宇呈「維修及保養尚可」的狀況。
- 5.2 根據土地註冊處 2020 年 1 月的資料紀錄，該計劃內有 9 幢樓宇由相關合作社持有 (即尚未解散的合作社)，包括美善同道 71 至 77 號 (單數)、美善同道 98 至 100、106 至 116、118 至 128 號 (雙數)、靠背壟道 165 至 167、181 至 185 號 (單數)、江蘇街 4 至 6 號 (雙數) 及浙江街 52 至 58、52A 至 58A 號 (雙數)。其他樓宇均屬分散業權。根據香港土地註冊處「業主立案法團索引」(2020 年 4 月 17 日) 及民政事務總署 - 大廈管理「香港私人大廈電腦資料庫」(2020 年 4 月 17 日) 的資料，該計劃內所有已解散合作社均有業主立案法團，而尚未解散的合作社則沒有業主立案法團作樓宇管理。
- 5.3 根據屋宇署及土地註冊處 2020 年 1 月的資料紀錄，該計劃內部分樓宇有未獲遵從的維修命令。在該計劃內，有五幢樓宇完成了樓宇更新大行動 (OBB) 計劃 (第一類別) 的復修工程 (即美善同道 99 至 105、123 至 125 號 (單數) 及靠背壟道 157 至 163、165 至 167、169 至 175 號 (單數))；有一幢樓宇完成了樓宇復修貸款計劃 (BRLS) 的復修工程 (即美善同道 59 至 65 號 (單數))；另外亦有五幢樓宇完成了樓宇復修綜合支援計劃 (IBRAS) 中的公用地方維修資助 (CAS) 計劃於公用地方進行的復修工程 (即美善同道 118 至 128 號 (雙數)、靠背壟道 157 至 163、165 至 167、169 至 175 號 (單數) 及江蘇街 8 至 10 號 (雙數))。這些維修支援計劃主要支援樓宇公用地方的維修工程 (例如修葺重大裂縫、石屎剝落等)。私人單位內的復修並不包括在內。根據市建局在樓宇復修的經驗，即使已完成該類維修工程的樓宇，亦需要每 5 至 6 年進行一次全面性的樓宇復修，才能避免樓宇狀況惡化至失修狀況。

### 現時用途

- 5.4 根據 2020 年 5 月非滋擾性的現場觀察，該計劃內所有樓宇均用作住宅用途，並沒有發現商舖。根據核准一般建築圖則，江蘇街 7 至 9 號 (單數) 及美善同道 118 至 128 號 (雙數) 的樓宇地面層為非住宅用途，兩者分別用作有蓋兒童遊樂場及停車場。有關單位的詳細用途將盡可能於凍結人口調查時進一步確定及紀錄於第二階段社會影響評估報告內。

### **鄰近的規劃發展**

- 5.5 該計劃位於港鐵沙中綫土瓜灣站附近，該站預計將於 2021 年投入營運。港鐵沙中綫土瓜灣站的其中兩個緊鄰該計劃的出入口，分別位於落山道和江蘇街。

### **現有的行人網絡**

- 5.6 馬頭圍道設有大部分公共交通服務設施，是該區的主要道路，因此該計劃內的人流主要為東西方向，集中往來馬頭圍道。此東西方向人流經由落山道、江蘇街、浙江街及兩條公眾小巷往來馬頭圍道，於靠背壟道及美善同道中斷。此外，隨著港鐵沙中綫土瓜灣站的啟用，預計往來該站和該計劃以西的住宅區的人流會增加。
- 5.7 目前，南北向的人流集中於該計劃外設有不少地舖的馬頭圍道。由於該計劃內的美善同道是掘頭路且沒有地舖，因此該路主要用作合作社計劃下發展的樓宇的居民通道，故較為寧靜及人流較低。

### **環境情況**

- 5.8 該計劃周邊的樓宇主要為住宅和政府、機構或社區設施，包括學校及土瓜灣市政大廈暨政府合署，而周邊樓宇的地舖大部分是用作零售及服務行業。根據 2020 年 5 月的現場觀察，沒有明顯環境衛生問題。

## 6. 文化和地區特色，及當區商業活動特色

- 6.1 位於馬頭圍道西面，沿靠背壟道、美善同道及高山道一帶以住宅為主，其中包括一些合作社樓宇，而靠背壟道以西及浙江街以南主要為公屋樂民新村。毗鄰該計劃西北面有三幢住宅，其中兩幢為較新及現代化的私人住宅，分別是都會 151 (靠背壟道 151 號) 及翰畋 (美善同道 78 至 80 號 (雙數))。
- 6.2 該計劃附近有各種的地舖及政府、機構或社區設施，在東面較遠處有一些工業大廈。大部分地舖均用作零售及服務行業，其中家具零售店舖集中在馬頭圍道及漆咸道北的兩旁。除商舖外，該計劃 500 米半徑範圍內的主要政府、機構或社區設施有土瓜灣市政大廈暨政府合署及不少教育設施，包括小學及中學。
- 6.3 如前文第 5.4 段所述，該計劃內所有合作社地段之樓宇均用作住宅用途。就 2020 年 5 月現場觀察所得，該計劃內沒有發現商舖。在該計劃開展後進行的凍結人口調查，將會核實有關樓宇單位的詳細用途，所有相關調查亦會紀錄於第二階段社會影響評估報告內。

## 7. 康樂、休憩、社區及福利設施

- 7.1 圖 7.1 顯示在該計劃 500 米半徑範圍內的政府、機構或社區設施，及公眾休憩用地的位置。該計劃附近有不少公眾休憩用地，距離最近的為位於該計劃西南面的高山道公園，以及西北面的靠背壟道遊樂場。
- 7.2 該計劃 500 米半徑範圍內的主要政府、機構或社區設施包括土瓜灣市政大廈暨政府合署，亦有不少教育設施，包括小學和中學。
- 7.3 在該計劃附近的社會福利設施及服務 (參考表 7.1)，包括家庭及兒童福利服務、社會保障服務、安老服務、康復及醫務社會服務、違法者服務及青少年服務。
- 7.4 鑑於區內已有多元化的社會服務、教育、康樂、休憩等設施，加上該計劃將預留不少於 2,150 平方米的總樓面面積作政府、機構或社區設施，相信可以滿足重建後新增人口的需要。
- 7.5 對於該計劃內的現有居民，部分在重置後可能需要尋找他們所需要的政府、機構或社區設施，第二階段社會影響評估報告將會詳細探討。

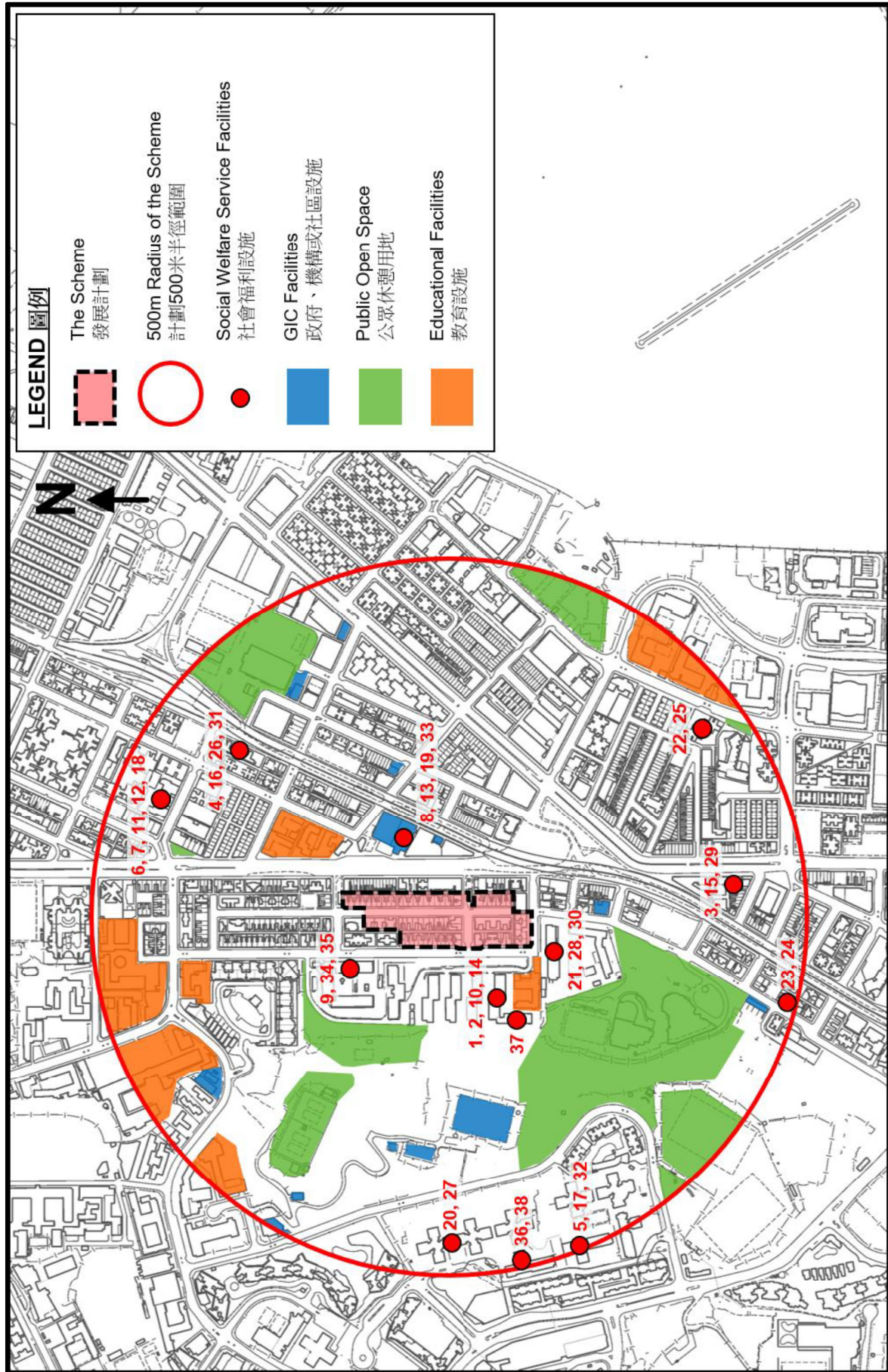


圖 7.1 計劃 500 米半徑範圍內的政府、機構或社區設施及公眾休憩用地

表 7.1 計劃 500 米半徑範圍內之社會福利設施

中心名稱	營運機構名稱	地址
A. 家庭及兒童福利服務		
<u>機構為本加強院舍專業人員支援服務</u>		
1.	院舍專業輔導支援服務 東華三院	九龍土瓜灣靠背壟道 160 號 樂民新村 B 座(樂基樓)地下
<u>緊急 / 短期兒童之家照顧服務</u>		
2.	緊急 / 短期兒童之家 東華三院	九龍土瓜灣靠背壟道 160 號 樂民新村 B 座(樂基樓)地下
<u>幼兒中心延長時間服務</u>		
3.	保良局陳黎惠蓮幼稚園 暨幼兒園 保良局	九龍九龍城馬頭圍道 188-194 號康年閣地下 1 樓及 2 樓
4.	畚色園主辦可愛幼兒園 畚色園	九龍九龍城九龍城道 55 至 61 號同興花園地下 1A, 1B, 2A 及 2B 舖
5.	何文田循道衛理楊震幼 兒學校 循道衛理楊震社會服務處	九龍何文田何文田邨靜文樓 地下
<u>家務指導</u>		
6.	啓德綜合家庭服務中心 社會福利署	九龍土瓜灣馬坑涌道 5 號 B- 5 號 F 中華商場 2 樓 3 號室
7.	馬頭圍綜合家庭服務中 心 社會福利署	九龍土瓜灣馬坑涌道 5 號 B- 5 號 F 中華商場 2 樓 3 號室
8.	土瓜灣綜合家庭服務中 心 社會福利署	九龍馬頭圍道 165 號土瓜灣 政府合署 9 字樓 903 室
<u>家庭生活教育</u>		
9.	九龍城區家庭生活教育 組 香港小童群益會	九龍土瓜灣樂民新村 G 座地 下
<u>寄養服務</u>		
10.	寄養服務 東華三院	九龍土瓜灣靠背壟道 160 號 樂民新村 B 座(樂基樓)地下
<u>綜合家庭服務中心</u>		
11.	啓德綜合家庭服務中心 社會福利署	九龍土瓜灣馬坑涌道 5 號 B- 5 號 F 中華商場 2 樓 3 號室
12.	馬頭圍綜合家庭服務中 心 社會福利署	九龍土瓜灣馬坑涌道 5 號 B- 5 號 F 中華商場 2 樓 3 號室

中心名稱		營運機構名稱	地址
13.	土瓜灣綜合家庭服務中心	社會福利署	九龍馬頭圍道 165 號土瓜灣政府合署 9 字樓 903 室
<u>鄰里支援幼兒照顧計劃</u>			
14.	社區保姆 - 鄰里支援幼兒照顧計劃(九龍城)	東華三院	九龍土瓜灣靠背壟道 160 號樂民新村 B 座(樂基樓)地下
<u>幼兒暫託服務</u>			
15.	保良局陳黎惠蓮幼稚園暨幼兒園	保良局	九龍九龍城馬頭圍道 188-194 號康年閣地下 1 樓及 2 樓
16.	嗶色園主辦可愛幼兒園	嗶色園	九龍九龍城九龍城道 55 至 61 號同興花園地下 1A, 1B, 2A 及 2B 舖
17.	何文田循道衛理楊震幼兒學校	循道衛理楊震社會服務處	九龍何文田何文田邨靜文樓地下
B. 社會保障			
<u>社會保障服務</u>			
18.	九龍城社會保障辦事處	社會福利署	九龍土瓜灣馬坑涌道 5 號 B 至 5 號 F 中華商場 2 樓 2 室
19.	土瓜灣社會保障辦事處	社會福利署	九龍九龍城馬頭圍道 165 號土瓜灣政府合署 7 樓
C. 安老服務			
<u>合約院舍</u>			
20.	保良局壬午年耆樂居	保良局	九龍何文田邨采文樓及綺文樓地下及 1 字樓
<u>長者地區中心</u>			
21.	香港聖公會樂民郭鳳軒綜合服務中心	香港聖公會福利協會有限公司	九龍土瓜灣高山道 111 號樂民新村 H 座地下
<u>綜合家居照顧服務</u>			
22.	香港聖公會鶴園綜合家居照顧服務隊	香港聖公會福利協會有限公司	九龍紅磡榮光街 52 號榮輝大廈地下 8 號
23.	香港聖公會樂民郭鳳軒綜合服務中心 - 綜合家居照顧服務隊	香港聖公會福利協會有限公司	九龍土瓜灣高山道 10 號得利閣地下 2 及 4-5 號
24.	香港聖公會樂民綜合家居照顧服務隊	香港聖公會福利協會有限公司	九龍土瓜灣高山道 10 號得利閣地下 2 及 4-5 號



中心名稱	營運機構名稱	地址	
<u>長者鄰舍中心</u>			
25.	陳守仁長者鄰舍中心	鐘聲慈善社	九龍紅磡榮光街 52 號榮輝大廈商場地下 9-13 及 27 號
26.	九龍城活齡中心	香港家庭福利會	九龍土瓜灣九龍城道 55-61 號同興花園 2 座 1 樓
<u>暫託服務</u>			
27.	保良局壬午年耆樂居	保良局	九龍何文田邨采文樓及綺文樓地下及 1 字樓
<u>長者支援服務隊(設於長者地區中心)</u>			
28.	香港聖公會樂民郭鳳軒綜合服務中心	香港聖公會福利協會有限公司	九龍土瓜灣高山道 111 號樂民新村 H 座地下
D. 康復及醫務社會服務			
<u>幼稚園暨幼兒中心兼收弱能兒童計劃</u>			
29.	保良局陳黎惠蓮幼稚園暨幼兒園	保良局	九龍九龍城馬頭圍道 188-194 號康年閣地下 1 樓及 2 樓
30.	救世軍樂民幼兒學校	救世軍	九龍土瓜灣高山道 111 號樂民新村樂智樓 H 座 2 樓
31.	嗶色園主辦可愛幼兒園	嗶色園	九龍九龍城九龍城道 55 至 61 號同興花園地下 1A, 1B, 2A 及 2B 舖
32.	何文田循道衛理楊震幼兒學校	循道衛理楊震社會服務處	九龍何文田何文田邨靜文樓地下
E. 違法者服務			
<u>感化及社會服務令辦事處</u>			
33.	九龍城感化及社會服務令辦事處 (分處)	社會福利署	九龍九龍城馬頭圍道 165 號土瓜灣政府合署 11 樓
F. 青少年服務			
<u>課餘託管津助計劃</u>			
34.	樂民兒童及家庭綜合活動中心	香港小童群益會	九龍土瓜灣樂民新村 G 座地下
<u>兒童中心暨閱覽室</u>			
35.	樂民兒童及家庭綜合活動中心	香港小童群益會	九龍土瓜灣樂民新村 G 座地下

中心名稱	營運機構名稱	地址
<i>提供青少年深宵外展服務的綜合青少年服務中心</i>		
36. 何文田青少年綜合發展中心	循道衛理楊震社會服務處	九龍何文田何文田邨恬文樓地下
<i>學校社會工作服務</i>		
37. 學校社會工作部	香港基督少年軍	九龍土瓜灣樂民新村 A 座地下
38. 學校社會工作服務	循道衛理楊震社會服務處	九龍何文田何文田邨恬文樓地下

(來源：社會福利署網頁：本區服務概覽：(九龍城) 社會福利署管理或撥款的福利服務單位 2020 年 4 月 17 日資料)

## 8. 潛在社會影響的初步評估及紓緩措施

### *潛在社會影響*

- 8.1 按之前 4.10 段所述，該計劃內估計約有 462 個住戶，及約 1,200 人受影響。該計劃內沒有發現商舖。有關受影響住戶的數目和情況將於第二階段社會影響評估報告內進一步確定。
- 8.2 重建可以給予重整及重新規劃有關的市區範圍的機會，改善該計劃內和更大範圍的行人暢達性和連接性。由於合作社樓宇並沒有電梯或其他無障礙設施，透過遷至設有現代化設施的樓宇單位，可改善受影響住戶特別是長者的居住環境。透過充分利用合作社地段的發展潛力以增加房屋供應，並預留部分土地興建公營房屋，將會對整個社會和期待更多房屋供應的市民帶來社會裨益。
- 8.3 若落實執行，該計劃內的佔用人無可避免會受到影響。一般而言，該計劃內最易受影響的是長者、殘疾人士、單親家庭、低收入住戶，及非常依賴現有社區網絡(包括接受鄰近朋友 / 親屬的援助 / 照顧)的人士。當該計劃落實進行時，現有居民將要遷往別處重建其社區網絡。
- 8.4 在凍結人口調查及社會影響評估期間，可能會發現單身長者住戶、長者夫婦或家庭成員中有殘疾人士(如有)憂慮重建影響工作、生計及社區網絡等方面的個案。一支由「市區更新基金」所委託的社區服務隊會為該計劃內受影響而需要協助的人士提供適當的協助。社區服務隊是向「市區更新基金」董事會匯報，運作完全獨立。

### *紓緩措施及既定的補償及安置政策*

- 8.5 當該計劃實施時，受該計劃影響的業主會按照現行市建局既定的政策獲得補償，而受影響的住宅租戶，將會獲得安置或特惠津貼。受新型冠狀病毒疫情影響，為避免人群聚集，市建局會向受影響人士提供預先錄製的項目簡介影片以取代過往舉辦的公眾簡報會。該影片將講解該計劃的內容，包括該計劃的規劃程序、該計劃若得到批准實施後的市建局物業收購及遷置安排，以及協助解散合作社安排。有關影片可以透過掃描市建局發出的公告或信件上的二維碼或網頁連結瀏覽。一支市建局內部的「夥伴同行」探訪團隊將拜訪受影響人士，跟進補償安排及提供其他協助。
- 8.6 如有受影響的人士不清楚市建局的補償及安置政策或將來安排，社區服務隊會在市建局的全力協助下澄清他們的疑慮。

- 8.7 在處理受影響人士生活上的各類問題時，社區服務隊除了提供輔導外，還會利用各種社區資源，與政府部門緊密聯絡，及與市建局合作以解決居民的問題，減少他們焦慮。社區服務隊會向有需要的人士在搬遷後提供協助，例如認識新社區的鄰舍、居住環境及本區設施等。
- 8.8 社會福利署及其他社區服務機構，亦將會為弱勢社群（包括長者、殘疾人士及單親家庭）提供援助，例如提供暫託兒童服務、家居服務等。至於低收入住戶，若乎合資格的話，市建局可與香港房屋委員會或房協，為他們作出特別安排，編配入住公屋。此外，在可行的情況下，基於體恤的考慮，弱勢社群可會獲得安置。

### **現有措施**

- 8.9 該計劃是根據《市區重建局條例》公布，因此將按照市建局沿用的收購、補償及安置政策。市建局會向受影響的自住業主提出物業的市值交吉價，加上一筆特惠津貼（即自置居所津貼），作為收購價。合作社社員需向政府補地價以撤銷地契的轉讓限制及出售其物業法定業權予市建局。自置居所津貼的計算，是指被收購單位市值與假設重置單位價值的差額。假設重置單位為同一地區內與收回單位面積相若的七年樓齡單位，並將假定位於質素與收回樓宇可資比較的假設樓宇內，在特點及交通方便程度方面屬類似地區。假設重置單位位於假設樓宇中層，座向一般（即並非向南或向西，無海景）。
- 8.10 市建局會在該計劃原址或同區或其他適當地盤提供「樓換樓」選擇（提供作「樓換樓」選擇的地盤是受制於在提供「樓換樓」選擇時，該市建局地盤是用作「樓換樓」計劃及已得到授權 / 批准進行），作為給住宅自住業主的現金補償及特惠金以外的選擇。由於這是一項額外的選擇，市建局向自住業主提供的現金補償及特惠金金額，不會因業主選擇是否將這金額或其一部分用於參與「樓換樓」安排而有所改變。
- 8.11 依據 2018 年《施政報告》第 54 段，安置屋邨的構思可以幫助處理重建公務員合作社項目時的遷置問題。受重建項目影響的合資格前合作社社員自住業主，可選擇購買日後由房協在市區興建和管理的專用安置屋邨的資助出售單位，作為另一個重置居所的選擇，有關建議將會由政府安排，唯選擇購買安置屋邨就不能選擇第 8.10 段提及的「樓換樓」安排。
- 8.12 該計劃的收購、補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。政策在市建局網頁詳細列出，並會在該計劃展開收購時向受影響人士闡述。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。

- 8.13 在凍結人口調查後所進行的第二階段社會影響評估將會進一步評估該計劃對受影響人士所造成的影響，並會建議相關的紓緩措施。有關評估或可更詳細關注該計劃內一些受影響人士的心理壓力與憂慮。在一些特殊情況下，亦會採取適當的特別措施。

## 9. 總結

- 9.1 當區居民及周邊的鄰里無可避免地會因擬議的重建計劃，而有不同程度的得失。在該計劃內的受影響人士會因個別的情況而受到重建計劃不同程度的影響。由於合作社樓宇並沒有電梯或其他無障礙設施，一些居民特別是長者期望遷至設有現代化設施的樓宇單位，可能會歡迎透過金錢補償或安置（如適用）而改善他們的居住環境，但其他的受影響人士則可能不願受到打擾，只想維持現狀。第二階段的社會影響評估，將會詳細評估該計劃對受影響人士所產生的不同程度的影響。
- 9.2 這份第一階段社會影響評估報告，只能概述在該計劃內的整體情況。報告內的各種假設，將會根據凍結人口調查的資料於進行第二階段社會影響評估時再盡可能作核實。該計劃受影響人士的需求，亦會在進行第二階段社會影響評估時作出分析，並建議合適的安排，以減低該計劃內主要的負面社會影響（如有）。
- 9.3 為達到《施政報告》中建議的合作社地段重建計劃及《市區重建策略》的目標，該計劃希望藉著重建機會以改善該區整體環境，該計劃提出以下規劃意向：
- i. 北面部分將會由市建局發展（市建局地盤），而南面部分將會興建公營房屋（公營房屋地盤）。
  - ii. 為了更完善的規劃和增加房屋供應，部分美善同道及江蘇街會納入地積比率的計算。該計劃的住宅單位供應將約是現時數量（根據核准一般建築圖則）的5倍，由現時約460個住宅單位增至約2,500個。
  - iii. 建議建立地面及地下行人網絡，以優化整個行人環境的連接性。為創造無車環境，該計劃包括了美善同道及江蘇街的一部分，用作興建步行街 / 廣場。該計劃亦將提供一條地下購物街，並於地下貫通港鐵沙中綫日後啟用的土瓜灣站。透過整合現時後巷成為步行街的一部分，可進一步強化該計劃以南的連繫。
  - iv. 按照以人為本的城市設計概念，該計劃將改善行人暢達性和步行體驗，並透過地方營造為社區注入活力。為了提供開揚景致，將分別沿美善同道和江蘇街設兩條景觀廊，並悉心設計建築物體積以降低上蓋面積。藉由建築物體積的優化及所提供的景觀廊，有助創造兩條分別為南北向和東西向的通風廊道。研究透過園境設計、樹木種植和垂直綠化等設計，改善行人環境及地方營造。
  - v. 市建局地盤將會於地庫提供約140個公眾泊車位，這不但補償現有的路旁泊車位，亦同時提供更多公眾停車設施。移除路旁泊車位亦可提供機會優化周邊步行環境，進一步改善行人暢達性。

vi. 該計劃將提供政府、機構或社區設施，以滿足社區需要。此外，亦會提供休憩空間，於合理時間供公眾使用，為社區提供更多美化空間。

9.4 市建局希望透過積極回應《施政報告》，並透過以上規劃意向，以協調的重整及規劃重建工作，使該區的步行及街區環境將得到改善，讓居民受益。

市區重建局

2020年5月