



沙田區議會
文化、體育及社區發展委員會

於火炭山尾街興建社區設施聯用綜合大樓

目的

本文件旨在就於火炭山尾街擬建的聯用綜合大樓的初步設施組合徵詢沙田區議會轄下文化、體育及社區發展委員會(下稱“文體會”)的意見。

背景

2. 按《行政長官 2018 年施政綱領》，當局會加強在政府用地落實“一地多用”發展模式，透過整合及提供更多“政府、機構或社區”設施，藉此滿足社區對公共服務的需求，同時善用有限的土地資源。財政司司長於二零一九至二零財政年度《政府財政預算案》中宣布預留約二百二十億元推展首批“一地多用”項目。火炭社區設施聯用綜合大樓為首批發展項目之一。

3. 因應附近居民對社區服務的需求以及鄰近的房屋發展計劃，政府建議於火炭山尾街穗輝工廠大廈對面用地(下稱“本項目用地”)興建聯用綜合大樓，提供多項醫療、社會福利、康樂及體育等的社區設施。

項目概況

4. 本項目原計劃只涉及山尾街與穗禾路交界毗鄰火炭(西)熟食市場，現時為山尾街遊樂場及臨時公眾收費停車場，並預留作室內運動中心的用地(下稱“原建議用地”)，面積約為 3 100 平方米。我們曾於二零一九年八月出席文體會會議與委員就這項目交換意見。因應文體會所表達的意見，我們聯同相關部門審視擴大項目的

範圍及於項目下提供更多社區設施的可能性，以期更全面回應火炭區居民對“政府、機構或社區”設施的殷切需求。

5. 經全面檢視山尾街一帶的政府土地使用狀況，當局建議更全面地整合現有的設施，提高土地使用效率。現建議：

- (一) 由本來建議於“原建議用地”發展聯用綜合大樓，改為以“本項目用地”為選址。“本項目用地”現為火炭(東)熟食市場及廁所、山尾街籃球場、山尾街休憩處、露天巴士總站及山尾街公廁，面積約為 6 000 平方米，比“原建議用地”為大，可容納更多樓面面積及增設社區設施；及
- (二) 要發展“本項目用地”須處理該用地內現時運作的巴士總站的臨時重置問題。“原建議用地”，加上其東北面的火炭(西)熟食市場及廁所，面積共約 4 700 平方米，可作為“本項目用地”工程期間的臨時巴士總站，提供過渡安排。此用地亦為區內提供額外土地資源，可作為有利於社區的發展。我們會檢視該用地的發展潛力，適時諮詢地區意見。

有關“本項目用地”及“原建議用地”的位置圖，請參閱附件。

初步設施組合建議

6. 經考慮委員的意見及諮詢相關部門後，我們初步擬建的聯用綜合大樓樓高約十多層，主要用作康樂、文化、醫療健康、社會福利及教育設施、政府辦公室及公眾停車場等。擬議設施分佈如下：

擬建樓層	擬建設施
地下	<ul style="list-style-type: none">● 重置現有巴士總站及山尾街公廁● 多用途家庭及更生服務中心
中及低樓層	<ul style="list-style-type: none">● 社區會堂● 幼稚園● 社會福利設施，包括：日間幼兒中心、到校學前康復服務、綜合青少年服務中心、長者鄰舍中心、長者日間護理中心、安老院舍暨長者日間護

	<p>理單位、綜合職業康復服務中心、中度弱智人士宿舍、嚴重肢體傷殘人士宿舍及體弱長者家居照顧服務</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 醫療健康設施，包括：地區康健中心、皮膚科診所，以及重置中醫診所暨教研中心、長者健康中心、母嬰健康院、學生健康服務中心及健康評估中心
高樓層	<ul style="list-style-type: none"> ● 小型圖書館(附設學生自修室) ● 少年警訊會所 ● 政府辦公室 ● 體育館，主要設施包括：多用途主場館、多用途副場館、體操訓練場、健身室、多用途活動室、舞蹈室、乒乓球室及兒童遊戲室
地庫	政府及公眾停車場

7. 上述的大樓高度及擬議設施為初步構思，日後或可能會作出調整或修訂。

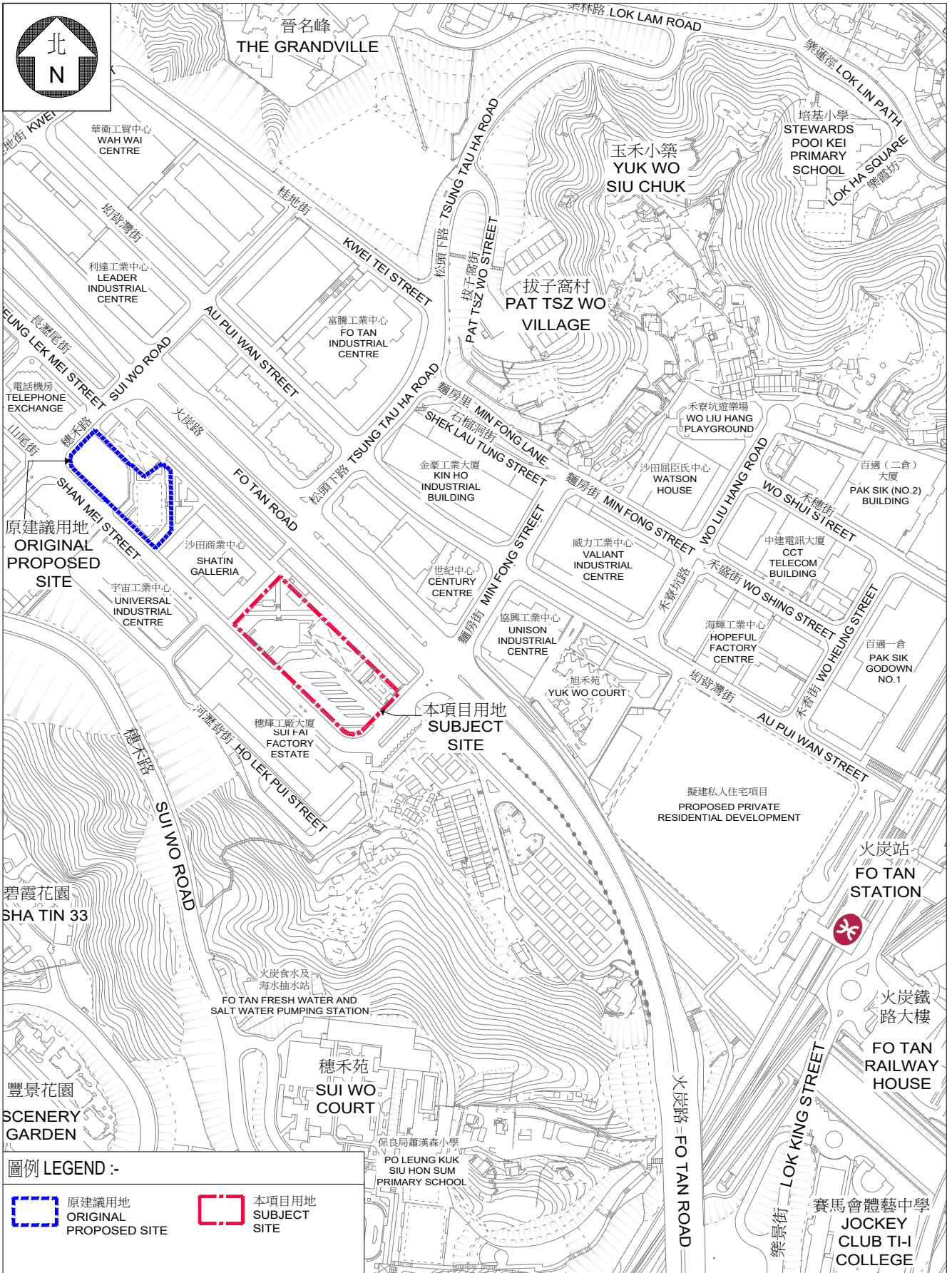
落實安排

8. 在完成初步設施組合後，我們會爭取在明年開展有關改劃土地用途(即將項目用地由“工業”改劃為“政府、機構或社區”用途)的準備工作，以便向城市規劃委員會提出修訂分區計劃大綱圖。我們亦會在開展法定規劃程序後盡快開展大樓的可行性評估及詳細設計工作，並適時向立法會申請工程撥款，以展開建造工程。過程中我們會繼續適時諮詢地區和相關持份者意見。

徵詢意見

9. 歡迎各委員就上述聯用綜合大樓工程項目擬議設施提出意見，以便當局繼續跟進及推展工程項目。

政府產業署
二零二一年十月



圖則名稱： 項目位置圖
DRAWING TITLE: LOCATION PLAN

比例： 1:4000
SCALE:

項目名稱： 火炭山尾街聯用綜合大樓
PROJECT TITLE: JOINT USER COMPLEX AT SHAN MEI STREET, FO TAN