



沙田區議會

大圍村南道聯用綜合大樓

目的

本文件旨在就有關大圍村南道聯用綜合大樓及公營房屋發展計劃的修訂方案，告知沙田區議會(區議會)最新進展及諮詢議員的意見。

背景

2. 二零一八至一九年度《財政預算案》第 171 段提出，政府會預留 80 億元增加地區設施，由民政事務局統籌，並與相關政策局和部門跟進，以回應 18 區對地區設施的訴求。這筆預留款項預期可為每區落實一個項目，款項將視乎各工程項目所需的預算而定。就沙田區而言，相關項目是於大圍興建一座聯用綜合大樓。

3. 一如其他工務工程，沙田民政事務處(民政處)於項目推行初期協調各相關政策局和部門推展項目，並已於二零一八年四月二十四日就有關項目的初步擬議設施諮詢當時區議會轄下地區設施管理委員會。委員對落實興建項目表示歡迎及支持。

4. 為善用土地資源及配合政府「一地多用」的發展原則，在探討可行性後，民政處聯同房屋署於二零二二年五月十七日就有關發展諮詢當時區議會轄下發展、房屋及環境衛生委員會。

5. 因應當時政府最新的建築總樓面面積計算方法及其他設計考慮，有關項目的擬議發展的參數作出相應調整。有關發展計劃細節，則會視乎詳細規劃及設計而定。

擬議工地

6. 項目選址位於大圍村南道，現時為大圍遊樂場。該選址在《沙田分區計劃大綱草圖編號 S/ST/37》上劃為「住宅(甲類)」地帶。根據圖則的《註釋》，除公眾停車場外，擬發展計劃屬經常准許的用途，就擬建的公眾停車場，相關部門將根據《城市規劃條例》(第 131 章)第 16 條向城市規劃委員會提出申請。有關發展計劃的位置圖，請參閱附件一。

擬建社區設施

7. 聯用綜合大樓內擬建的社區設施跟二零二二年五月十七日諮詢時的方案不變，包括有：

- (A) 小型圖書館，主要設施包括：
 - (i) 成人圖書館
 - (ii) 兒童圖書館
 - (iii) 報刊閱覽部
 - (iv) 推廣活動室
 - (v) 學生自修室
 - (vi) 圖書館自助設施，如領取預約資料的自助服務機/櫃、多功能自助服務機、自助借書機及還書箱等

- (B) 普通科門診診所，主要設施包括：
 - (i) 診症室
 - (ii) 藥房

- (C) 會議室及綜合用途室
 - (i) 綜合用途室
 - (ii) 辦事處連儲物室

- (D) 民政處大圍分處
 - (i) 大圍分處辦公室
 - (ii) 民政諮詢服務櫃檯

- (E) 綜合家庭服務中心
 - (i) 辦公室
 - (ii) 活動室
 - (iii) 面談室、電腦資源角和遊戲角
- (F) 社會保障辦事處
 - (i) 辦公室
 - (ii) 接待處和面談室
- (G) 幼兒中心
- (H) 長者鄰舍中心
- (I) 公眾停車場及社區設施附屬泊車位

擬建公營房屋發展計劃

8. 經調整後，擬建公營房屋發展計劃的單位數量會由原來約 400 個增加至約 500 個，樓宇高度由原來約 41 層增加至約 44 層(初步涉及住宅樓層、住戶停車場及避火層)。有關設施(例如：停車設施及康樂設施等)亦因應單位數目的變動而作出調整。最新的發展參數概述如下：

土地用途	住宅(甲類)
地盤面積	約 0.37 公頃
地積比率	根據《建築物(規劃)規例》(第 123F 章)的最高住用地積比率為九倍及最高非住用地積比率 15 倍以綜合用途建築物計算程式計算
樓宇數目及高度	一座約 44 層高的聯用綜合大樓及住宅大樓(包括大堂、平台花園及避火層)
單位數量	約 500 個
預計人口	約 1 300 人
康樂設施	綠化休憩設施、兒童遊樂場
停車設施	參照《香港規劃標準與準則》，提供泊車位
其他設施	屋邨/屋苑管理設施
備註：以上資料及有關附件只供參考，發展計劃的細節尚待詳細規劃及設計。	

9. 有關發展計劃的概念平面圖及概念剖面圖，請參閱附件二及附件三。

技術評估

10. 香港房屋委員會(房委會)已就最新的發展計劃及單位數量更新了交通影響評估。初步評估結果顯示與二零二一年時進行的交通影響評估的結果大致相同，只要採取適當的道路改善措施，修改後的發展計劃不會對附近的道路網絡造成不可接受的影響。

11. 此外，房委會亦已就最新的擬建發展計劃對環境影響技術評估進行了更新。根據初步環境影響評估，擬建發展計劃並沒有不可接受的影響。而擬建公營房屋發展項目在適度混合採用建築鱗片、減音露台，以及合適的樓宇座向和布局等措施下，能夠符合有關噪音的準則及法例要求。至於空氣質素方面，樓宇與道路之間會有適當間距，以減低汽車廢氣對住宅單位的影響，並符合《香港規劃標準與準則》的要求。

預計發展時間表

12. 按現時的发展計劃時間表，上述發展計劃的工程預計最快於二零二五年展開，期望於二零三二年完工。

諮詢意見

13. 歡迎各議員就上述發展計劃提出意見。

沙田民政事務處及房屋署
二零二四年三月