

《慈雲山、鑽石山及新蒲崗分區計劃大綱核准圖編號 S/K11/31》
的擬議修訂項目

目的

本文件旨在向黃大仙區議會簡介(一)有關彩虹道遊樂場與體育館重建計劃和(二)擬議修訂《慈雲山、鑽石山及新蒲崗分區計劃大綱核准圖編號《S/K11/31》(下稱「大綱圖」)的建議(修訂項目的位置見圖 1 至 3)。

(一) 擬議彩虹道遊樂場與體育館重建計劃

背景

2. 對於彩虹道遊樂場與體育館所在用地的整體規劃，發展局起動九龍東辦事處(下稱辦事處)連同相關政府部門，包括康樂及文化事務署、規劃署和建築署等完成了有關的技術可行性研究，目標是以「一地多用」原則重建成為一個綜合發展社區，既善用土地資源，同時滿足社會需要。

擬議重建方案(圖 4 至 5)

3. 現有的彩虹道遊樂場與體育館位於新蒲崗區，佔地約 4 公頃，於 1985 年至 1988 年間啟用。彩虹道遊樂場與體育館用地目前在大綱圖上分別劃作「休憩用地」及「政府、機構和社區」地帶¹。

4. 考慮到以上兩幅用地的整體規劃意向、地區對各樣體育康樂和社區設施的需求、與周圍環境尤其是地區休憩用地的兼容性，以及相關政策局及部門的意見後，辦事處制定了重建方案，建議盡可能保留遊樂場休憩用地的範圍並加以優化，並會在設計上考慮不同持分者的需要，以提升休憩用地的吸引力和共融性。至於彩虹道體育館部分，

¹ 設有建築物高度上限四層的限制

經考慮相關政策局及政府部門的意見後，建議以「一地多用」原則，重新興建一幢政府綜合大樓，以重置和提升現有的康體設施，並提供地區康健中心²、福利設施及公眾停車場。此外，在擬建政府綜合大樓重置和擴充現有的新蒲崗公共圖書館³，優化其服務和設施。重建後的設施見附件一。

5. 辦事處已就擬議重建方案進行相關的初步技術評估及諮詢相關部門，預期有關重建不會對附近地區的交通、環境、排水、供水、視覺、景觀及空氣流通等方面帶來無法克服的技術問題。關於重建方案的細節將在下一階段的詳細設計工作中確定，並適時諮詢區議會。

(二) 擬議修訂大綱圖的建議

6. 現時上述用地的地帶界線主要根據現有彩虹道體育館和室內羽毛球館範圍而制訂。為推展上述擬議重建方案，我們建議調整現時的「政府、機構和社區」及「休憩用地」地帶界線，以便根據最新的建築標準及新增和重置的設施要求，以「一地多用」原則規劃及設計政府綜合大樓，達到土地的最高使用效率。

(a) **修訂項目 A1** – 擬議由「休憩用地」及「政府、機構和社區」地帶(設建築物高度限制為四層)改劃為「休憩用地(1)」地帶。同時加入「康體文娛場所」及「公眾停車場(貨櫃車除外)」用途為經常准許的第一欄用途，以配合在休憩用地內擬建室內體育設施及新增公眾停車場。

(b) **修訂項目 A2** – 擬議由「休憩用地」地帶及「政府、機構和社區」地帶(設建築物高度限制為四層)改劃為「政府、機構和社區」地帶(不設建築物高度限制)，以配合擬建的政府綜合大樓。

² 現設在鑽石山啟鑽苑租用物業的黃大仙地區康健中心的服務將會適當地重置於擬建的政府綜合大樓內。

³ 現有的新蒲崗公共圖書館位於崇齡街新蒲崗廣場三樓，由1997年開始營運。

7. 此外，是次修訂大綱圖亦會調整土地用途表內「其他指定用途」註明「商貿」地帶(「商貿」地帶)的附件一，把「政府用途(未另有列明者)」及「社會福利設施(涉及住宿照顧者除外)」用途由第二欄用途轉為經常准許的第一欄用途，同時刪除在第一欄用途下的「政府用途(只限報案中心、郵政局)」。上述修改將為座落於「商貿」地帶的露天發展，及工業樓宇或工業-辦公室樓宇以外建築物的使用提供更大彈性，以回應社會對相關設施的需求。大綱圖的說明書亦會因應上述擬議修訂進行修改。

8. 有關擬議修訂項目及議員的意見，將稍後一併提交城市規劃委員會(下稱「城規會」)轄下都會規劃小組委員會考慮。如城規會同意有關建議修訂項目，城規會將根據《城市規劃條例》第5條展示已採納有關修訂項目的分區計劃大綱草圖供公眾查閱，為期兩個月。屆時當局會向區議會提交有關修訂項目的資料文件，倘若各位委員就有關修訂有意見的話，可以向城規會作出書面申述。

總結

9. 請議員備悉上述擬議彩虹道遊樂場與體育館重建計劃和擬議修訂大綱圖的建議。

- 附件一 擬議重建彩虹道遊樂場與體育館重建後設施一覽
- 圖1 大綱圖圖則所顯示的擬議修訂項目
 - 圖2 擬議修訂項目的平面圖
 - 圖3 擬議修訂項目的航攝圖片
 - 圖4 擬議彩虹道遊樂場與體育館重建計劃平面圖
 - 圖5 擬議彩虹道遊樂場與體育館重建計劃剖面圖

起動九龍東辦事處

規劃署

2026年3月

擬議彩虹道遊樂場與體育館重建計劃
重建後設施一覽

- (a) 重置及提升現有體育設施標準：包括室內多用途主場、羽毛球場、多用途活動室、兒童遊戲室、乒乓球室、舞蹈室、健身室等；
- (b) 重置及改善戶外休憩用地：包括室外五人足球場(可兼用為手球場)、籃球場兼排球場、沙灘排球場(可兼用為沙灘手球場)、戶外網球場、戶外滾軸曲棍球場、緩跑徑、兒童遊樂用地、太極及伸展活動用地等、部份戶外球場亦可兼容「新興體育運動」活動，包括閃避球、健球、匹克球及巧固球、讓市民體驗箇中樂趣；
- (c) 新增一個室內五人足球場(可兼用為手球場)；
- (d) 在「一地多用」原則下，加設：
 - (i) 地區康健中心，以重置現有的黃大仙地區康健中心；
 - (ii) 福利設施：
 - 綜合家居照顧服務隊
 - 長者日間護理中心
 - 長者鄰舍中心
 - 幼兒中心
 - 社會保障辦事處
 - (iii) 公共圖書館，以重置現有的新蒲崗公共圖書館；及
 - (iv) 公眾停車場。



圖例 NOTATION

ZONES	地帶
COMPREHENSIVE DEVELOPMENT AREA	綜合發展區
RESIDENTIAL (GROUP A)	住宅 (甲類)
RESIDENTIAL (GROUP B)	住宅 (乙類)
GOVERNMENT, INSTITUTION OR COMMUNITY	政府、機構或社區
OPEN SPACE	綠地
OTHER SPECIFIED USES	其他指定用途
GREEN BELT	綠化地帶
COMMUNICATIONS	交通
RAILWAY AND SECTION (UNDERGROUND)	鐵路及車站 (地下)
MAJOR ROAD AND JUNCTION	主要道路及路口
ELEVATED ROAD	高架道路
MISCELLANEOUS	其他
BOUNDARY OF PLANNING SCHEME	規劃區界線
BUILDING HEIGHT CONTROL ZONE BOUNDARY	建築物高度管制區界線
PLANNING SCHEME HEIGHT (AS SETTED ABOVE PRINCIPAL DATUM)	劃定高度限制 (以基本平面為基準)
PLANNING SCHEME HEIGHT (NUMBER OF STOREYS)	劃定高度限制 (樓層數目)
REBUILDING AREA	重建區

土地用途及面積一覽表 SCHEDULE OF USES AND AREAS

USES	總面積 TOTAL AREA (公頃)	佔總面積百分比 PERCENTAGE (%)	附註
COMPREHENSIVE DEVELOPMENT AREA	7.18	2.21	綜合發展區
RESIDENTIAL (GROUP A)	190.96	59.24	住宅 (甲類)
RESIDENTIAL (GROUP B)	8.63	2.68	住宅 (乙類)
GOVERNMENT, INSTITUTION OR COMMUNITY	45.28	14.04	政府、機構或社區
OPEN SPACE	28.37	8.84	綠地
OTHER SPECIFIED USES	13.82	4.25	其他指定用途
GREEN BELT	25.45	7.87	綠化地帶
MAJOR ROAD ETC.	52.97	16.58	主要道路等
TOTAL PLANNING SCHEME AREA	326.64	100.00	規劃區總面積

原附的《附錄》屬這份圖則的一部分。
 隨此修訂並加添城市規劃條例第 5 條顯示。
 THE ATTACHED NOTES ALSO FORM PART OF THIS PLAN
 AND HAVE BEEN AMENDED FOR EXHIBITION UNDER
 SECTION 5 OF THE TOWN PLANNING ORDINANCE

核准圖則 5/K11/31 的修訂
 AMENDMENTS TO APPROVED PLAN No. 5/K11/31

AMENDMENT EXHIBITED UNDER SECTION 5 OF THE TOWN PLANNING ORDINANCE

AMENDMENT ITEM A1

AMENDMENT ITEM A2

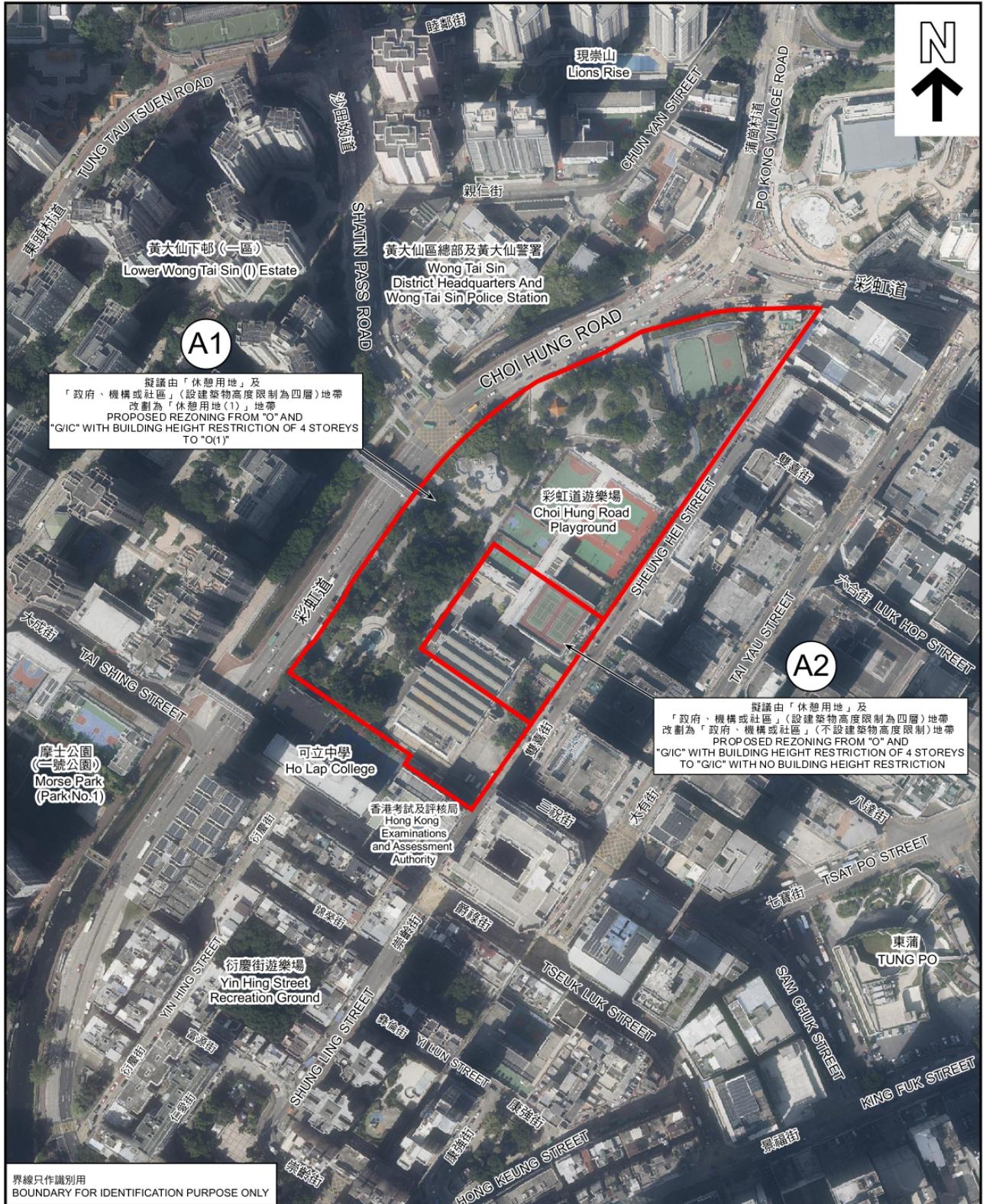
(參閱附表)
 (SEE ATTACHED SCHEDULE)

香港城市規劃委員會依據城市規劃條例擬備的慈雲山、鑽石山及新蒲崗 (九龍規劃區第 11 區) 分區計劃大綱圖
TOWN PLANNING ORDINANCE, HONG KONG TOWN PLANNING BOARD
KOWLOON PLANNING AREA No. 11 - TSZE WAN SHAN, DIAMOND HILL & SAN PO KONG - OUTLINE ZONING PLAN

SCALE 1:50,000

由香港城市規劃委員會編製
 PREPARED BY THE PLANNING DEPARTMENT UNDER
 THE DIRECTION OF THE TOWN PLANNING BOARD

圖則編號
 PLAN No. S/K11/31A



擬議由「休憩用地」及「政府、機構或社區」（設建築物高度限制為四層）地帶改劃為「休憩用地(1)」地帶
 PROPOSED REZONING FROM "O" AND "G1C" WITH BUILDING HEIGHT RESTRICTION OF 4 STOREYS TO "O(1)"

擬議由「休憩用地」及「政府、機構或社區」（設建築物高度限制為四層）地帶改劃為「政府、機構或社區」（不設建築物高度限制）地帶
 PROPOSED REZONING FROM "O" AND "G1C" WITH BUILDING HEIGHT RESTRICTION OF 4 STOREYS TO "G1C" WITH NO BUILDING HEIGHT RESTRICTION

界線只作識別用
 BOUNDARY FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY

本圖於2026年2月13日擬備，
 所根據的資料為地政總署於2024年11月8日
 拍得的航攝照片編號E242298C
 PLAN PREPARED ON 13.2.2026
 BASED ON AERIAL PHOTO No.
 E242298C TAKEN ON 8.11.2024
 BY LANDS DEPARTMENT

航攝照片 AERIAL PHOTO

慈雲山、鑽石山及新蒲崗分區計劃大綱核准圖
 編號 S/K 11/31 的擬議修訂
 (A 1 及 A 2 項)
 PROPOSED AMENDMENTS TO THE APPROVED
 TSZ WAN SHAN, DIAMOND HILL & SAN PO KONG
 OUTLINE ZONING PLAN No. S/K11/31
 (ITEMS A1 AND A2)



規劃署
 Planning Department

參考編號
 REFERENCE No.
 M/K11/26/17

圖 PLAN
 3

發展方案屬指示性質，謹供參考



圖例:

- 工地界線
- 擬議用途地帶界線
- 車輛出入口
地面落客區及上落客貨區
- 車輛出入口
地下停車場
- 擬建連接天橋
(有待詳細設計)

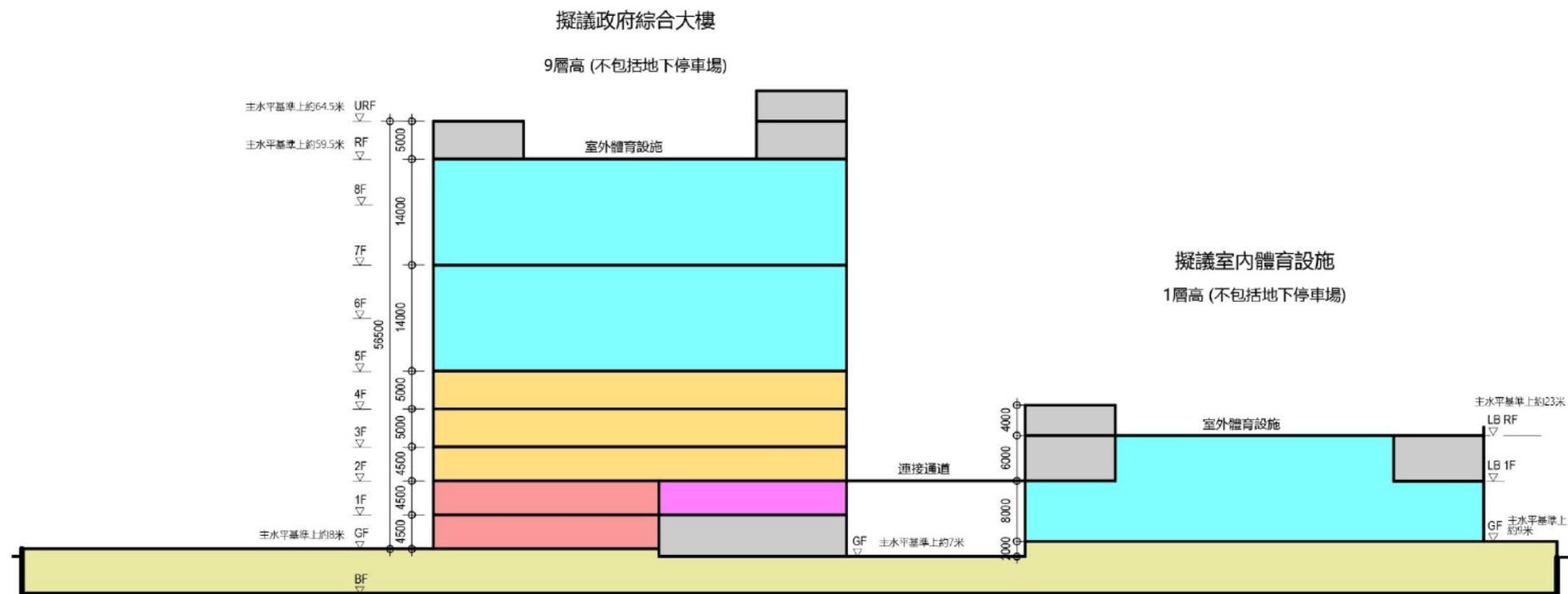


擬議彩虹道遊樂場與體育館重建計劃平面圖

圖 4

不按比例

發展方案屬指示性質，謹供參考



圖例:

- 圖書館
- 福利設施
- 地區康健中心
- 公眾停車場
- 室內體育設施
- 機房

起 *energizing* 動 Kowloon East Office
九龍東辦事處

擬議彩虹道遊樂場與體育館重建計劃剖面圖

圖 5

不按比例