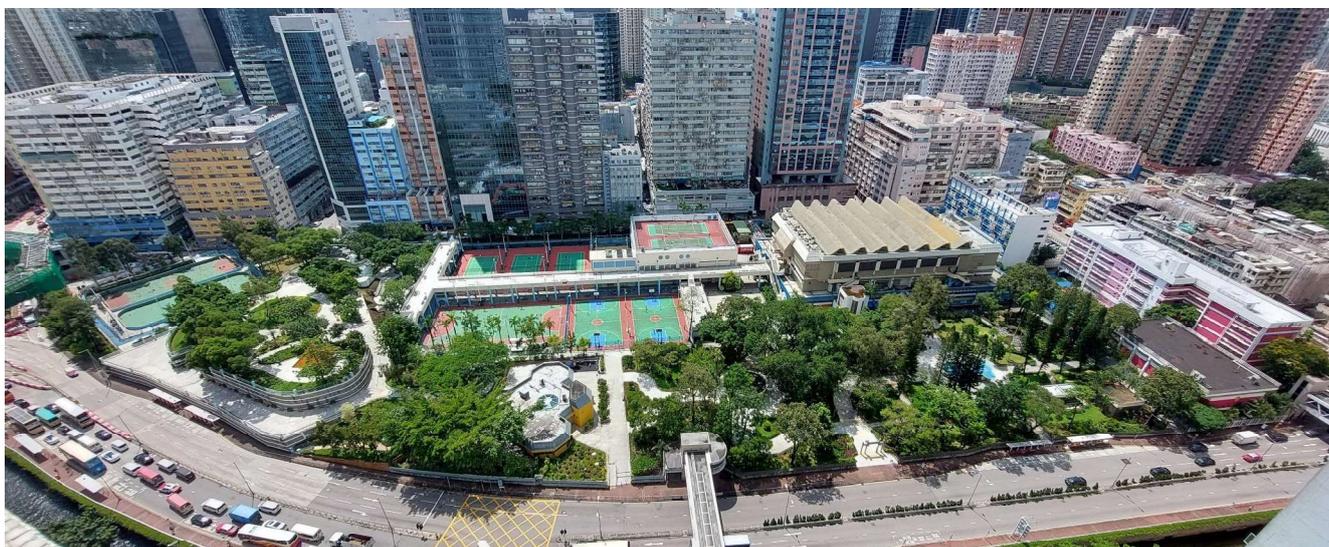


《慈雲山、鑽石山及新蒲崗分區計劃大綱核准圖 編號 S/K11/31》的擬議修訂項目



規劃署
Planning Department



黃大仙區議會
Wong Tai Sin District Council

2026年3月3日

1

內容

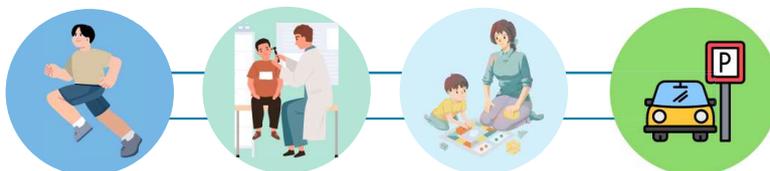
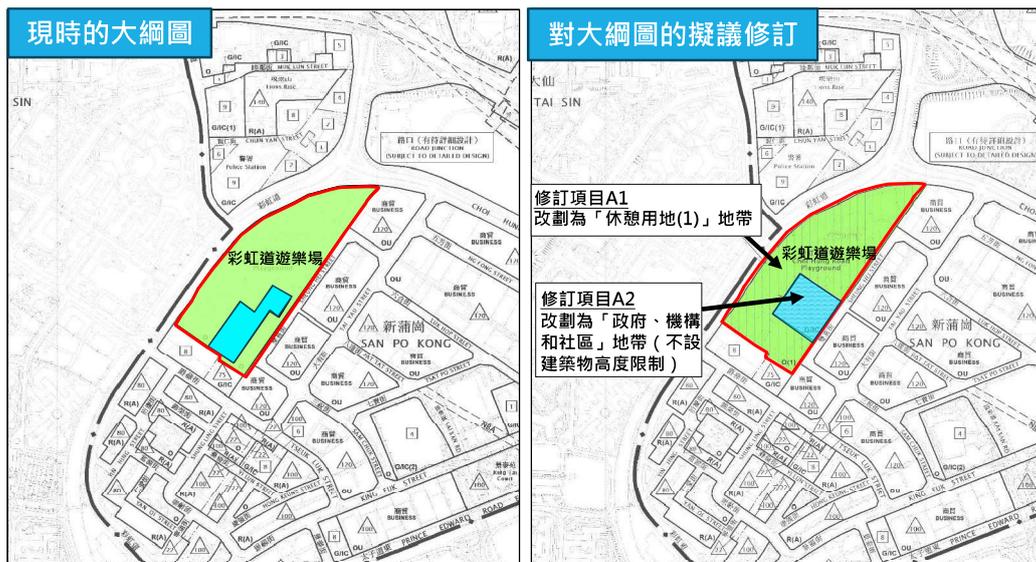
1. 對大綱圖的擬議修訂項目 (一)
擬議彩虹道遊樂場與體育館重建計劃
2. 介紹重建方案
3. 對大綱圖的擬議修訂項目 (二)
建議調整土地用途表「商貿」地帶附表 I

2

對大綱圖的擬議修訂項目 (一)

1 擬議彩虹道遊樂場與體育館重建計劃 (修訂項目A1及A2)

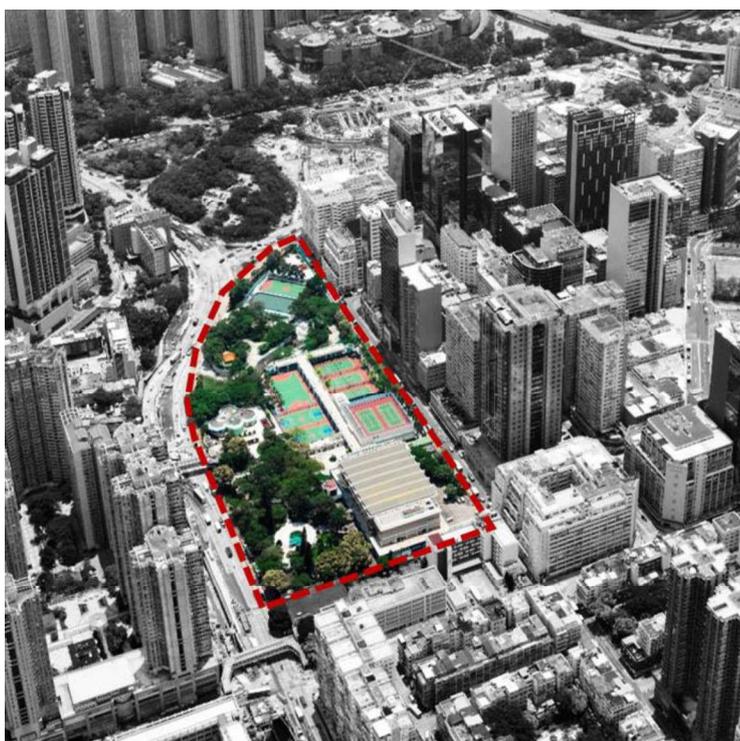
- 起動九龍東辦事處提出
- 以「一地多用」原則重新規劃約四公頃政府用地
- 優化、重置及提升康體設施
- 提供新的社區設施



康體及社區設施

擬議重建彩虹道遊樂場與體育館 (包括前彩虹道街市)

- 發展局起動九龍東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對於彩虹道遊樂場和彩虹道體育館 (包括前彩虹道街市) 所在用地的整體規劃的技術可行性研究
- 以「一地多用」原則將該地盤重建成為一個綜合社區發展，既可善用土地資源，亦能同時滿足社會需要。



擬議重建方案

- 改善戶外休憩用地、提升現有體育設施標準
- 亦會按「一地多用」原則興建一幢政府綜合大樓容納優化的康樂體育設施及新增的地區康健中心、社會福利設施、公眾停車場及重置和擴充現有的新蒲崗公共圖書館



5

重建後設施一覽(康體設施)

室內康體設施	戶外休憩用地
室內多用途主場	室外五人足球場(可兼用為手球場)
羽毛球場	籃球場兼排球場
室內五人足球場(可兼用為手球場) (新增)	沙灘排球場(可兼用為沙灘手球場)
多用途活動室	戶外網球場
兒童遊戲室	戶外滾軸曲棍球場
乒乓球室	緩跑徑
舞蹈室	兒童遊樂用地
健身室	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」)

6

重建後設施一覽(社區設施)

在「一地多用」原則下，加設：

(i) 地區康健中心
(重置現時位於啟鑽苑的黃大仙地區康健中心)

(ii) 福利設施

- 綜合家居照顧服務
- 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 (重置現有的新蒲崗公共圖書館)

(iv) 公眾停車場

7

現時用途地帶的考慮



- 現時的用途地帶界線主要根據現有彩虹道體育館(包括前彩虹道街市)和室內羽毛球館範圍制訂

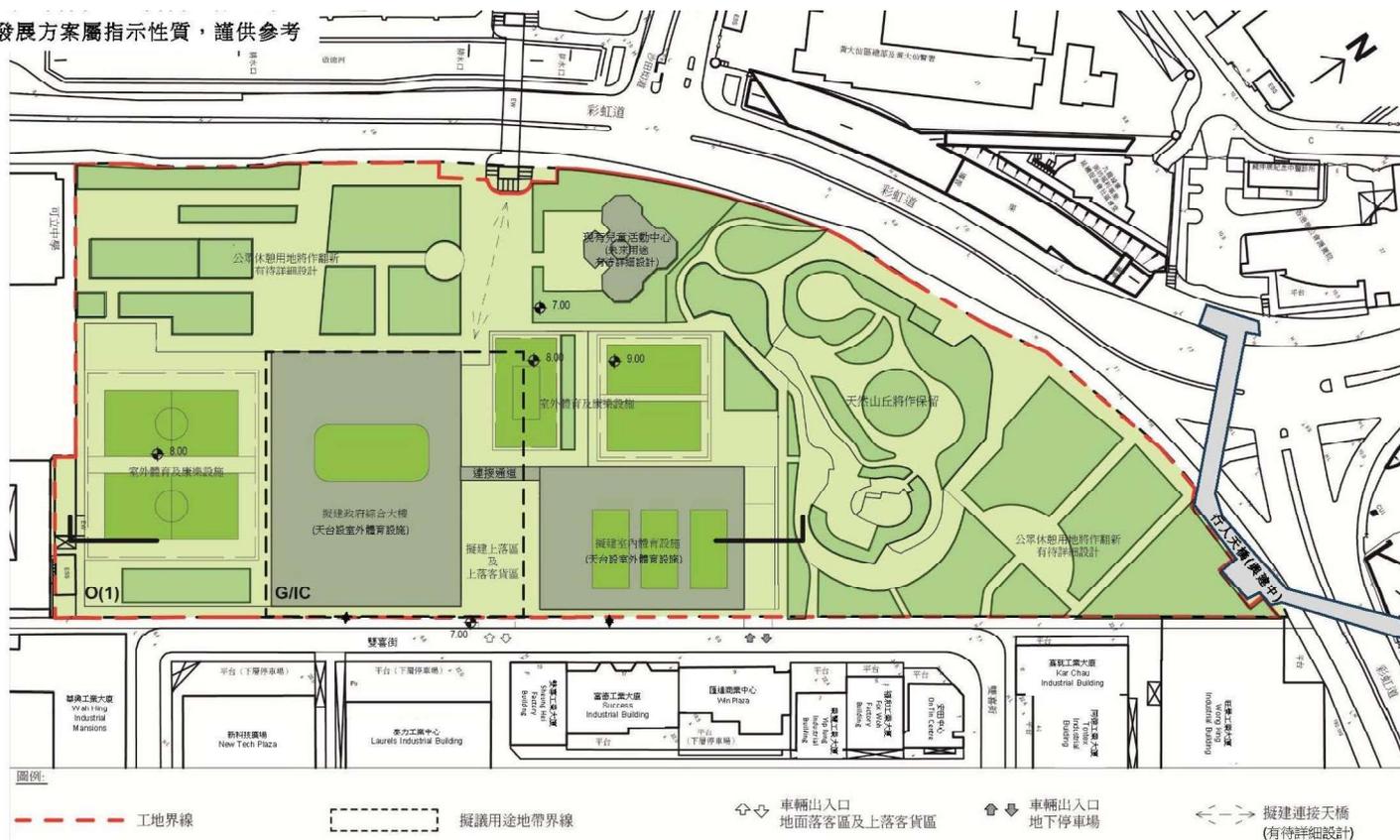


- 建議調整現時的「政府、機構和社區」及「休憩用地」地帶界線，並根據最新的建築標準重新設計及規劃設施，達到土地的最高使用效率
- 整體規劃意向不變

8

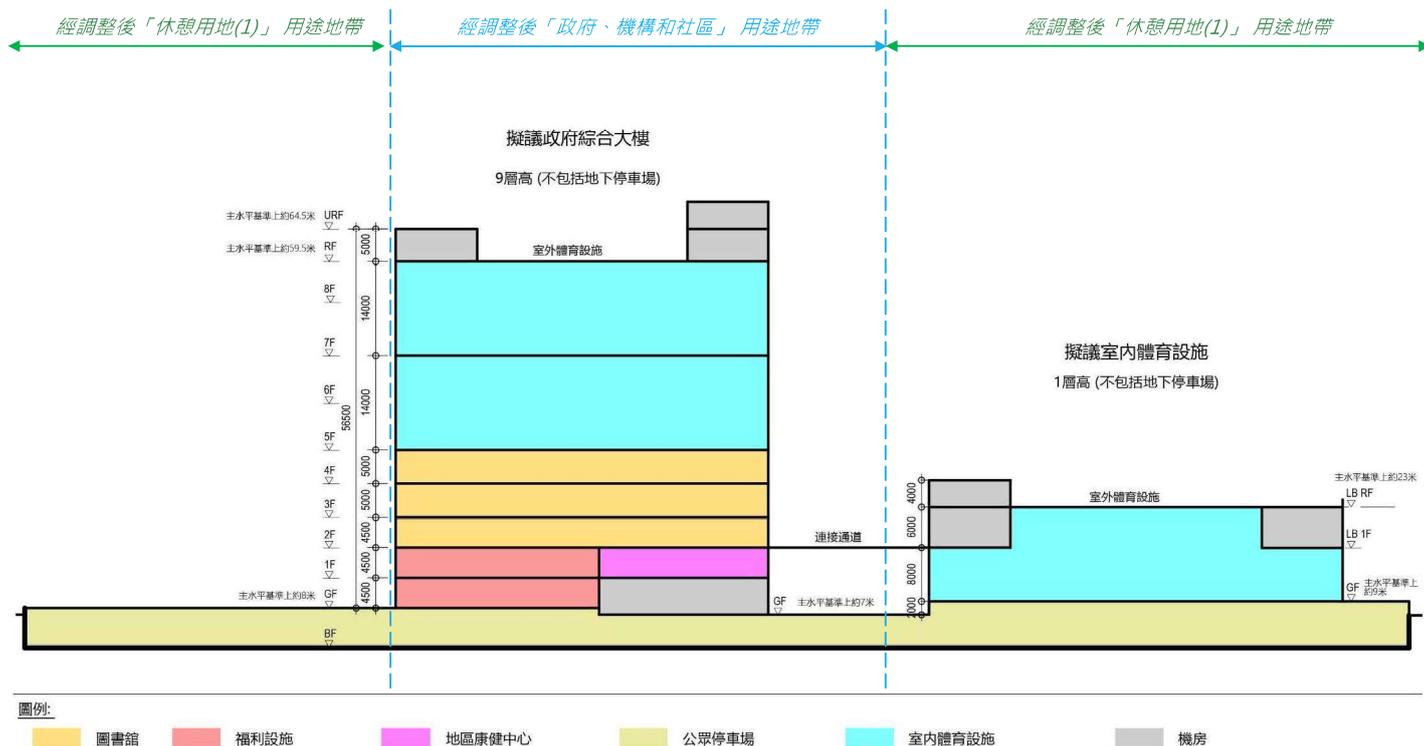
指示性重建方案 – 平面圖

發展方案屬指示性質，謹供參考



指示性重建方案 – 剖面圖

發展方案屬指示性質，謹供參考



指示性重建方案

根據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。

重建方案的詳細設計將在下一階段確定。

未來路向

- 在完成改劃程序後，政府會在相關資源分配工作申請通過後，進行多項小規模勘測工作
- 政府會在合適時機就項目提交基本工程資源分配工作申請，其後將會進行招標以及向財委會申請撥款
- 重建計劃預計會在全新建成的四美街體育館啓用後，才開始重建工程，以維持區內康體設施的供應

對大綱圖的擬議修訂項目 (二)

2 建議調整土地用途表「商貿」地帶附表 I

- 新增經常准許用途
- 為非工業/工辦建築物的使用提供更大彈性



S/K11/31

其他指定用途	
第一欄	第二欄
經常准許的用途	須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途
只適用於「商貿」	
附表 I：適用於露天發展或適用於工業樓宇或工業-辦公室樓宇 ^② 以外的建築物	
救護站 商營浴室／按摩院 食肆 教育機構 展覽或會議廳 政府用途(未另有列明者) 資訊科技及電訊業 機構用途(未另有列明者) 圖書館 非污染工業用途(不包括涉及使用／貯存危險品的工業經營) 場外投注站 辦公室 娛樂場所 康體文娛場所 私人會所 政府診所 公廁設施 公共車輛總站或車站 公用事業設施裝置 公眾停車場(貨櫃車除外) 雷達、電訊微波轉發站、電視及／或廣播電台發射塔裝置 可循環再造物料回收中心 宗教機構 研究所、設計及發展中心 學校(不包括特別設計的獨立校舍及幼稚園) 商店及服務行業 訓練中心 私人發展計劃的公用設施裝置 社會福利設施(涉及住宿照顧者除外)	播音室、電視製作室及／或電影製作室 貨物裝卸及貨運設施 政府垃圾收集站 酒店 香港鐵路通風塔及／或高出路面的其他構築物(入口除外) 非污染工業用途(未另有列明者) 加油站 學校(未另有列明者) 社會福利設施(涉及住宿照顧者除外) 貨倉(危險品倉庫除外) 批發行業
(請看下頁)	

歡迎各議員提問及發表意見