

TOWN PLANNING BOARD

城市規劃委員會文件第 11076 號

供城市規劃委員會於 2026 年 10 月 2 日考慮

《慈雲山、鑽石山及新蒲崗分區計劃大綱草圖編號
S/K11/32》

考慮申述編號 TPB/R/S/K11/32 – R1

《慈雲山、鑽石山及新蒲崗分區計劃大綱草圖編號 S/K11/32》
考慮申述編號 TPB/R/S/K11/32-R1

申述事項	申述人 (編號 TPB/R/S/K11/32-)
<u>就該圖則作出的修訂項目(圖 H-1)</u> <u>項目 A1</u> 把毗鄰彩虹道的一幅用地由「休憩用地」地帶及「政府、機構或社區」地帶改劃為「休憩用地(1)」地帶，並刪除建築物高度限制。 <u>項目 A2</u> 把毗鄰雙喜街的一幅用地由「休憩用地」地帶及「政府、機構或社區」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶，並刪除建築物高度限制。 <u>就該圖則的《註釋》作出的修訂項目</u> (a) 對《註釋》的說明頁第(7)(a)段作出修訂，即在該圖則涵蓋範圍內的土地上，但在個別地帶《註釋》第二欄所載的用途或發展除外的經常准許的用途或發展，加入小型無人機起降設施的提供、保養或修葺工程。 (c) 在「其他指定用途」註明「商貿」地帶《註釋》內附表 I 的第一欄用途內加入「政府用途(未另有列明者)」，並相應刪除第一欄用途內的「政府用途(只限報案中心、郵政局)」及第二欄用途內的「政府用途(未另有列明者)」。	總數：1 <u>反對項目 A1 及 A2，以及就《註釋》作出的修訂項目(a)及(c)</u> R1：個別人士

註：申述人的姓名已上載至城規會網站 https://www.tpb.gov.hk/tc/plan_making/S_K11_32/S_K11_32_index_of_representations_eng_chi.pdf。申述書的軟複本已藉電子方式送交城市規劃委員會(下稱「城規會」)委員。有關申述亦已上載至城規會網站 https://www.tpb.gov.hk/tc/plan_making/S_K11_32.html，以及存放於規劃署位於北角及沙田的規劃資料查詢處，以供公眾查閱。硬複本存放於城規會秘書處，以供委員查閱。

1. 引言

- 1.1 2026 年 5 月 15 日，《慈雲山、鑽石山及新蒲崗分區計劃大綱草圖編號 S/K11/32》(下稱「該圖則」)(附件 I)連同《註釋》及《說明書》^[1]根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示，以供公眾查閱。各項修訂載於附件 II 的修訂項目附表，而修訂項目所涉地點的位置則在圖 H-1 上顯示。
- 1.2 在為期兩個月的展示期內，城規會收到一份有效申述。2026 年 8 月 21 日，城規會同意考慮該份申述。
- 1.3 本文件旨在提供資料，以便城規會考慮該份申述。申述人的姓名已上載至城規會網站^[2]。城規會已根據條例第 6B(3) 條，邀請申述人出席會議。

2. 背景

修訂項目 A1 及 A2—就彩虹道遊樂場重建項目改劃土地用途地帶

- 2.1 現有的彩虹道遊樂場、體育館(包括彩虹道街市)及羽毛球中心(統稱「彩虹道遊樂場」)於 1985 年至 1988 年間啓用。彩虹道街市於 2022 年關閉後，發展局起動九龍東辦事處就彩虹道遊樂場重建計劃展開研究，旨在改善康體設施並結合其他用途，從而更有效善用土地資源、滿足社會需求，以及翻新現有休憩用地。經考慮相關政府決策局／部門的意見後，起動九龍東辦事處建議按「一地多用」原則重新發展彩虹道遊樂場。現有的康體設施將按最新標準重置、優化和提升，而新的體育、福利、醫療、社區及公眾停車設施將整合於擬議重建項目中(圖 H-1 至 H-2)。
- 2.2 為配合擬議重建項目，先前的分區計劃大綱圖中彩虹道遊樂場內的「政府、機構或社區」地帶已重整界線。彩虹道遊樂場已由「政府、機構或社區」地帶(建築物高度限制為 4 層)及「休憩用地」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶(不設建築物高度限制)及「休憩用地(1)」地帶。

¹ 《註釋》及《說明書》載於城規會網站：https://www.tpb.gov.hk/tc/plan_making/S_K11_32.html。

² 申述人的姓名已上載至城規會網站 https://www.tpb.gov.hk/tc/plan_making/S_K11_32/S_K11_32_index_of_representations_eng_chi.pdf。

就分區計劃大綱圖的《註釋》及《說明書》作出的修訂

2.3 已就分區計劃大綱圖的《註釋》作出以下修訂：

《註釋》的說明頁

- (a) 為促進低空經濟發展，已對《註釋》的說明頁第(7)(a)段作出修訂，即在該圖則涵蓋範圍內的土地上，但在個別地帶《註釋》第二欄所載的用途或發展除外，加入小型無人機起降設施的提供、保養或修葺工程。

擬議重建項目位於彩虹道遊樂場用地(「休憩用地」地帶)

- (b) 在《註釋》的第一欄用途內加入「康體文娛場所(只限在指定為「休憩用地(1)」的土地範圍內)」及「公眾停車場(貨櫃車除外)(只限在指定為「休憩用地(1)」的土地範圍內)」的用途名稱。在《註釋》的第二欄用途內的「康體文娛場所」及「公眾停車場(貨櫃車除外)」加入「(未另有列明者)」的「備註」。

「其他指定用途」註明「商貿」地帶

- (c) 藉此機會使分區計劃大綱圖「其他指定用途」註明「商貿」地帶《註釋》內的兩份附表(即適用於露天發展或適用於工業樓宇或工業－辦公室樓宇以外的建築物的附表 I，以及適用於工業樓宇或工業－辦公室樓宇的附表 II)對「政府用途(未另有列明者)」的管制一致。「其他指定用途」註明「商貿」地帶《註釋》內附表 I 的「政府用途(未另有列明者)」已由第二欄用途移至第一欄用途，並已相應刪除第一欄用途內的「政府用途(只限報案中心、郵政局)」，使有關管制與附表 II 目前的管制相同。

技術修訂

- (d) 把「綜合發展區」、「政府、機構或社區」及「其他指定用途」註明「商貿」地帶《註釋》的「研究所、設計及發展中心」修訂為「研究、設計及發展中心」。

- 2.4 當局已修訂分區計劃大綱圖的《說明書》，將上文所述的建議修訂納入考慮。當局亦藉此機會，更新各土地用途地帶的一般資料，以反映分區計劃大綱圖的最新狀況和規劃情況。

該圖則

- 2.5 2026 年 4 月 17 日，城規會轄下的小組委員會同意，對《慈雲山、鑽石山及新蒲崗分區計劃大綱核准圖編號 S/K11/31》(先前的分區計劃大綱圖)所作出的各項擬議修訂適宜根據條例第 5 條供公眾查閱。相關的小組委員會文件第 2/26 號和上述小組委員會的會議記錄已上載至城規會網站^[3]。其後，《慈雲山、鑽石山及新蒲崗分區計劃大綱草圖編號 S/K11/32》於 2026 年 5 月 15 日在憲報刊登。

3. 地區諮詢

在該圖則的法定展示期內，黃大仙區議會議員獲通知，公眾人士可就有關修訂向城規會秘書提交申述。城規會沒有收到由黃大仙區議會議員提交的申述。

4. 申述用地及其周邊地區

- 4.1 申述用地涉及項目 A1 及項目 A2(面積約 4 公頃)，地勢相對平坦，其東北部有一座天然山丘(圖 H-1 至 H-4c)。申述用地現時設有於 1988 年落成的彩虹道遊樂場。申述用地為地區休憩用地，涵蓋一幢單層羽毛球中心和一幢樓高四層並設有街市和體育館的政府、機構及社區綜合大樓。該地區休憩用地和體育及康樂設施目前仍在使用中，而前彩虹道街市因使用率低，已於 2022 年關閉。
- 4.2 項目 A1 及項目 A2 用地的周邊地區是混合型社區，東北面及東南面為新蒲崗商貿區，西南面、西面及北面為房屋和政府、機構及社區發展。項目 A1 及項目 A2 用地鄰接整條雙喜街，該街道可通往新蒲崗商貿區的主要街道。項目 A1 及項目 A2 用地與黃大仙的屋邨之間隔着主要幹道彩虹道。港鐵鑽石

^[3] 小組委員會文件第 2/26 號和上述小組委員會會議的會議記錄已分別上載於城規會網站：https://www.tpb.gov.hk/tc/meetings/MPC/Agenda/786_mpc_agenda.html 和 https://www.tpb.gov.hk/en/meetings/MPC/Minutes/m786mpc_e.pdf。

山站為最接近兩幅用地的鐵路站，相距約 200 米。用地周邊的發展有(i)住宅發展，如新蒲崗大廈、黃大仙下邨及現崇山(最高建築物高度限制為主水平基準上 80 米至 140 米)；(ii)政府、機構及社區發展，如香港考試及評核局和黃大仙區總部及黃大仙警署(最高建築物高度限制分別為主水平基準上 75 米及九層)；以及(iii)新蒲崗商貿區的商業、辦公室及工業發展(最高建築物高度限制為主水平基準上 120 米)(圖 H-5)。

- 4.3 項目 A1 及項目 A2 用地在分區計劃大綱圖上分別劃為「休憩用地(1)」地帶(約 3.38 公頃)及「政府、機構或社區」地帶(約 0.62 公頃)。項目 A1 用地擬重建為新的地區休憩用地，而項目 A2 用地則擬重建為政府、機構及社區綜合大樓。此外，亦會闢設一個橫跨項目 A1 及項目 A2 用地的半沉降式公眾停車場。重建建議的詳細發展參數撮述如下，而擬議設施布局則載於繪圖 H-1 及 H-2 的示意布局圖和截視圖。

用地面積	約 4 公頃 - 約 3.38 公頃(劃為「休憩用地(1)」地帶的項目 A1 用地) - 約 0.62 公頃(劃為「政府、機構或社區」地帶的項目 A2 用地)
建築物高度	- 擬議室內體育設施大樓：一層高(位於項目 A1 用地) - 擬議政府、機構及社區綜合大樓：九層高(位於項目 A2 用地)
項目 A1 用地內的 擬議設施 ^{[d][e]}	體育及康樂設施 <u>設有戶外設施的擬議地區休憩用地</u> - 兩個五人足球場暨手球場 - 兩個籃球場／排球場 - 一個沙灘排球場暨沙灘手球場 - 緩跑徑 - 兒童遊樂場 - 健體場地 - 有蓋休憩處 - 園景美化區 <u>擬議室內體育設施大樓</u> - 一個室內五人足球場暨手球場^[a] - 三個設於天台的網球場

項目 A2 用地內的 擬議設施^{[d][e]}	體育及康樂設施 - 一個室內體育館，包括以下設施： • 一個多用途主場^[b] • 一個多用途活動室 • 一個健身室 • 一個兒童遊樂室 • 一個乒乓球室 • 一個舞蹈室^[a] - 一個設於天台的滾軸曲棍球場 福利設施^[a] - 綜合家居照顧服務隊 - 設有 60 個名額的長者日間護理中心 - 設有 100 個名額的幼兒中心 - 長者鄰舍中心 - 重置位於寶光商業中心的新蒲崗社會保障辦事處 醫療設施^[a] - 重置位於啟鑽商場的黃大仙地區康健中心 社區設施^[a] - 重置位於新蒲崗廣場的新蒲崗公共圖書館
橫跨項目 A1 及 項目 A2 用地的 擬議泊車設施^[a]	- 半沉降式公眾停車場，可為重型／中型／輕型貨車、旅遊巴士、小巴、私家車及電單車提供約 300 個泊車位^[c]
落實時間表	- 如獲撥款資源，落實時間表將會在建築署委聘進行的顧問研究中制訂 - 項目團隊就重建建議制訂分期落實安排時，會與康文署保持緊密聯繫，以期在各階段維持足夠的設施供應

備註：

[a] 擬在項目 A1 或項目 A2 用地新增的設施

[b] 可用作兩個籃球場、兩個排球場或八個羽毛球場

[c] 泊車位的實際供應情況須得到相關政府決策局／部門的同意，並會在詳細設計階段再作檢視

- [d] 城規會轄下的小組委員會對提供全天候公眾通道事宜表示關注。為提升項目 A1 及項目 A2 用地內的行人連接及舒適程度，起動九龍東辦事處會在詳細設計階段研究為公園內通往新政府、機構及社區綜合大樓的主要通道提供遮蔭／上蓋
- [e] 對於城規會轄下小組委員會建議在重建加入並呈現彩虹道遊樂場的歷史元素，起動九龍東辦事處回應表示，會在詳細設計階段研究建議的可行性

4.4 規劃意向

上述用地所涉土地用途地帶的規劃意向如下：

- (a) 項目 A1 所涉「休憩用地(1)」地帶作為「休憩用地」地帶支區的規劃意向，主要是提供戶外公共空間作各種動態及／或靜態康樂用途，以配合當地居民和其他市民的需要；以及
- (b) 項目 A2 所涉「政府、機構或社區」地帶的規劃意向，主要是提供政府、機構及社區設施，以配合當地居民及／或該地區、區域，以至全港的需要；亦是供應土地予政府、提供社區所需社會服務的機構和其他機構，以供用於與其工作直接有關或互相配合的用途。

5. 申述

5.1 申述事項

- 5.1.1 在為期兩個月的展示期內，城規會收到一份有效申述。該份申述(**R1**)由一名個別人士提交。
- 5.1.2 **R1** 反對項目 A1 及 A2 和就《註釋》所作出的修訂(a)及(c)。申述所提出的主要理由／意見，以及規劃署在諮詢相關政府決策局／部門後的回應，概述於下文第 5.2 段。

5.2 表示反對的申述／負面意見

項目 A1 及 A2

- 5.2.1. 體育、康樂、泊車和政府、機構及社區設施的供應

主要理由／意見

- (1) 重建建議僅涉及重置現有社區設施，增益有限。體育設施和兒童設施的規模及數目均有淨減少的情況。重建項目不會提供新設施，例如兒童單車徑。此外，沒有關於長者運動設施供應的資料。
- (2) 重建建議的主要目的是闢設泊車位。
- (3) 改劃文件並無提供資料說明區內的政府、機構及社區設施供應。根據 2022 年的資料，幼兒及長者設施不足，但重建項目並無清楚交代將如何解決設施短缺問題。

回應

關於(1)及(2)：

- (a) 為盡量善用土地並配合社會需要，起動九龍東辦事處的重建建議按「一地多用」原則，提供多種體育、康樂、福利、文化、社區及泊車設施，供市民一站式使用。
- (b) 按照起動九龍東辦事處的建議，將會提供新的體育／康樂設施，包括兩個羽毛球場(除現時提供的六個羽毛球場外)、一個室內五人足球場暨手球場，以及一個舞蹈室。現有的體育及康樂設施會按照最新標準優化及提升，例如獲保留的滾軸曲棍球場將會擴大，並增設緩衝區，以符合最新的比賽標準。一些現有設施亦會合併，而整體樓面面積會維持不變或有所增加。舉例來說，現有的兩個兒童遊戲室(總面積約150平方米)擬合併並擴建成一個面積不少於400平方米的兒童遊戲室，另增設獨立的兒童洗手間。此外，亦會設置戶外健身設施，包括長者健身設施。
- (c) 申述用地目前並無福利設施，而起動九龍東辦事處建議在重建項目設置新的福利設施，例如一間設有60個名額的長者日間護理中心、一間設有100個名額的幼兒中心，以及一間長者鄰舍中心。至於重置的設施，

服務亦將作出改善。舉例來說，擬議公共圖書館比現時位於新蒲崗的圖書館更大，環境更佳，館藏將更齊全，亦設有更多空間，可供舉辦展覽和閱讀活動，並提供自助服務設施、電腦和座位，供公眾使用。

- (d) 為落實「一地多用」原則和應付區內商業車輛的泊車需求，起動九龍東辦事處在重建建議提出闢設一個公眾停車場，藉此優化目前雙喜街沿路的交通安排。雙喜街是雙線單程行車路，而其中一條行車線用作設有收費錶的路旁停車位。相關政府決策局／部門(包括起動九龍東辦事處及運輸署)會緊密合作，從整體考量並檢視雙喜街及周邊路段現時的交通、泊車及上落客貨安排，藉此善用擬議公眾停車場。

關於(3)：

- (e) 就黃大仙區議會地區而言，根據《香港規劃標準與準則》(附件III)及有關政府決策局／部門的評估，除了部分福利設施及醫院病床外，按人口闢設的現有和已規劃的社區設施，大致上足以應付區內整體人口的需求。
- (f) 重建建議並不涉及人口變動，因此不會影響福利及醫療設施的需求。相反，重建建議將在政府、機構及社區綜合大樓內增設上文第4.3段所列的福利設施。提供的設施將可應付區內對兒童及長者服務的需求。政府會繼續採取多管齊下的方式，透過長、中及短期策略，物色合適的用地或處所，以提供更多需求殷切的福利服務。
- (g) 相關政府決策局／部門會審慎規劃／檢討有關設施的供應。無論如何，規劃署將繼續與相關政府決策局／部門聯繫，待有機會時，於日後的發展／重建項目內闢設政府、機構及社區設施。

5.2.2. 建築物高度限制

主要理由／意見	
(1)	在沒有充分理由的情況下刪除建築物高度限制，會令發展項目的高度不斷增加，並會在公園造成屏風效應。與另一個位於九龍城賈炳達道的重建項目相類似，擬議設施最終會建於休憩用地上。因此，當局應訂明建築物高度限制，以管制擬議政府、機構及社區綜合大樓和室內體育設施大樓的發展密度。
(2)	地區休憩用地可用於建築的面積不得多於 10%，而任何發展均必須符合該地帶的康樂用途。
回應	
關於(1)至(2)：	
(a)	項目A1及A2旨在把現有「政府、機構或社區」地帶重整成一幅正方形的用地。此舉有助善用及提升新的政府、機構及社區綜合大樓和新的休憩用地的設計效益。而與申述用地有關的休憩用地用途和政府、機構或社區用途的規劃意向並無改變。
(b)	當局已刪除反映現有政府、機構及社區綜合大樓高度的四層建築物高度限制。為配合「一地多用」的措施，政府、機構及社區綜合大樓和室內體育設施大樓的擬議建築物高度分別為九層和一層，旨在取得平衡，一方面滿足相關政府決策局／部門和黃大仙區議會的要求，依照最新標準提供設施種類和數量，並同時顧及重建項目可能對空氣流通和視覺所造成的影響。為使該擬議綜合大樓和休憩用地在詳細設計階段具備發展彈性，當局並無施加建築物高度限制。倘重建項目所提供的政府設施和建築物的高度有任何重大更改，概受既定機制規管，當中包括項目倡議人會按需要徵詢黃大仙區議會及其他相關持份者的意見。
(c)	根據起動九龍東辦事處所提交的視覺評估，擬議重建項目大致上與現有城市景致和周邊地區特徵融合。政府、機構及社區綜合大樓與室內體育設施大樓之間將留有最少15米闊的建築物間距，以減輕從公眾觀景點所見景觀的視覺影響。當局會在詳細設計階段考慮採

取其他緩解措施，包括盡量增加綠化覆蓋範圍，以及選用適當的建築物顏色和外牆設計。在空氣流通方面，按照所提交的空氣流通專家評估結論，只要在重建建議中加入設計措施，包括預留建築物間距，以及將建築物從彩虹道後移，預計重建項目不會對周邊行人風環境的空氣流通造成重大負面影響。基於上述各點，改劃建議從土地用途和地盡其用的角度而言實屬恰當。從視覺和空氣流通的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對重建建議沒有負面意見。

- (d) 按照示意布局圖，擬議單層室內體育設施大樓所佔面積少於「休憩用地(1)」地帶面積的10%，設有一個室內五人足球場暨手球場和三個天台網球場。因此，就善用土地而言，該大樓的規模並非不可接受。在詳細設計階段，設計會參考休憩用地的地盤詳情，包括《香港規劃標準與準則》所訂明的建築物上蓋面積。

5.2.3. 移除樹木

主要理由／意見
(1) 將砍伐的樹木數量龐大。再者，移除樹木會導致遮蔭和樹木覆蓋範圍減少，康樂設施與街道之間亦會失去緩衝區。
(2) 新建築物將建於現時已有建築物的範圍，因此沒有必要移除超過 200 棵樹木。當局應治理或替換樹木，而非砍伐樹木。

回應
關於(1)及(2)：
(a) 起動九龍東辦事處的重建建議涉及翻新現有休憩用地和體育館，當中會盡可能保留現有樹木。布局方面，擬議的政府、機構及社區綜合大樓、室內體育設施大樓、室外球場及公眾停車場將位於申述用地南部，集中在現有建築物和室外球場的覆蓋範圍內，藉以減少可能對該休憩用地內現有樹木造成的負面影響，尤其

是因挖土工程而造成的影響。

- (b) 按照起動九龍東辦事處所提交的景觀影響評估，有66棵樹木(包括四棵具特別價值的樹木和八棵成齡樹)將在用地範圍內保留，有83棵最適宜移植的樹木將移植至申述用地範圍內。餘下的234棵樹木大都屬結構和健康狀況欠佳，同時無可避免會受擬議重建項目影響。當局會根據發展局技術通告(工務)第4/2020號的規定，按數量計以最少一比一的比例補償種值樹木，在用地範圍內外分別補償種值62棵和172棵樹，但須待相關政府決策局／部門在詳細設計階段檢視而定。起動九龍東辦事處指出，從樹木健康及安全角度而言，現時的樹木密度並不理想。重建建議中的擬議樹木密度遠低於現況，是按照了最新標準提供足夠生長空間，為樹木健康及穩定性營造最佳環境。
- (c) 擬議重建項目將提供合共不少於30%的綠化覆蓋率，當中不少於15%設於地面，以符合發展局技術通告(工務)第3/2012號所載規定。按照初步樹木補償建議和參考上文(a)項，樹木及美化環境設施擬集中於北部經翻新的休憩用地。此外，經翻新的休憩用地南部將種植灌木並有美化環境設施。擬議政府、機構及社區綜合大樓將設置多層園景平台，以豐富休憩用地的整體布局。這些設計將營造怡人環境，供公眾享用。從景觀角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對擬議重建項目沒有負面意見。
- (d) 此外，擬議的樹木補償建議(繪圖H-10)屬初步性質，並會作出調整，包括在後期階段待詳細設計完成後釐定實際的樹木補償比例。在詳細設計階段，亦會審慎考慮是否重新檢視雙喜街沿路的現有樹木安排。根據發展局技術通告(工務)第4/2020號的規定，須擬備一份詳細的樹木保育和移除建議(當中包括補償植樹計劃書詳情)，而該建議須獲得樹木工程審查小組批准。

5.2.4. 就《註釋》作出的修訂項目(a)及(c)

主要理由／意見
(1) 容許提供小型無人機起降設施會帶來噪音污染及危險，亦會令公眾休憩用地商業化。 (2) 在「其他指定用途」註明「商貿」地帶附表 I 的第一欄用途內加入「政府用途(未另有列明者)」會容許不受社區歡迎的「政府用途」運作。
回應
關於(1)： (a) 對分區計劃大綱圖《註釋》的說明頁作出修訂，旨在方便在分區計劃大綱圖的界線範圍內(另有訂明除外)提供小型無人機起降設施，以及對設施進行保養或修葺工程，從而配合政府推動低空經濟發展的政策。 (b) 為配合小型無人機的應用及發展，並同時保障航空及公眾安全，《小型無人機令》(第448G章)以風險為本的方式，規管不論是休閒或商業用途的小型無人機操作。為確保航空安全不受損害，凡提交民航處以落實「小型無人機起降設施」發展的申請，均須按照既定程序進行小型無人機操作安全評估。除《小型無人機令》外，小型無人機操作亦須遵守香港其他法例所訂明的所有其他法律或規管要求，並在必要時遵從任何其他政府決策局／部門、規管機構、土地擁有人或其他持份者所訂明的相關規定及／或指引，以確保小型無人機時刻安全操作。 關於(2)： (c) 「政府用途」是指直接用於或支援政府行政的用途，或指提供政府服務及設施，而有關服務及設施是供公眾使用和為公眾利益而設的。政府設施的供應受既定機制規管，並須受審核及符合最新標準。

- (d) 有關修訂旨在使分區計劃大綱圖「其他指定用途」註明「商貿」地帶《註釋》中兩個附表(即附表I及附表II)就「政府用途(未另有列明者)」的規管一致。有關修訂與最近為便利惠及公眾的發展而採取的精簡措施一致。

6. 諮詢政府部門

6.1 規劃署曾諮詢以下政府決策局／部門，他們的意見(如有的話)已適當地收錄在上文各段：

- (a) 發展局局長；
- (b) 發展局執行秘書(古物古蹟)；
- (c) 發展局起動九龍東專員；
- (d) 教育局局長；
- (e) 醫務衛生局局長；
- (f) 土木工程拓展署東拓展處處長；
- (g) 建築署總建築師／3；
- (h) 渠務署總工程師／九龍及新界南
- (i) 水務署總工程師／建設；
- (j) 路政署總工程師／九龍；
- (k) 屋宇署總屋宇測量師／九龍；
- (l) 警務處處長；
- (m) 運輸署署長；
- (n) 地政總署九龍東地政專員；
- (o) 環境保護署署長；
- (p) 食物環境衛生署署長；
- (q) 漁農自然護理署署長；
- (r) 機電工程署署長；
- (s) 房屋署署長；
- (t) 康樂及文化事務署署長；
- (u) 消防處處長；
- (v) 社會福利署署長；
- (w) 民政事務總署黃大仙民政事務專員；
- (x) 政府產業署署長；
- (y) 土木工程拓展署土力工程處處長；
- (z) 民航處處長；以及
- (aa) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境。

7. 規劃署的意見

根據上文第 5.2 段的評估，規劃署不支持 R1，並認為不應順應有關申述而修訂該圖則，理由如下：

項目 A1 及 A2

- (a) 項目 A1 及 A2 旨在把現有「政府、機構或社區」地帶重整成一幅正方形的用地。此舉有助於善用及提升新的政府、機構及社區綜合大樓和新的休憩用地的設計效益。因此，申述用地的休憩用地用途和政府、機構或社區用途的規劃意向並無改變。重建項目會提升現有的體育及康樂設施，以達到最新標準。重建項目在重置現有的文化及醫療設施的同時，亦會新增體育、康樂、福利及公眾停車設施，以滿足各類社會需求。為使擬議的政府、機構及社區綜合大樓和休憩用地在詳細設計階段具備發展彈性，當局不會施加建築物高度限制。倘重建建議有任何重大更改，概受既定機制規管，並須經過審核；
- (b) 擬議重建項目與周邊地區並非不相協調。相關技術評估涵蓋景觀(包括樹木保育)和視覺等多個範疇，而各項結果均顯示，預計擬議重建項目不會對周邊地區造成無法克服的技術問題。經諮詢的相關政府決策局／部門均對建議不表反對或沒有負面意見。對分區計劃大綱圖上申述用地所劃定的土地用途地帶和所施加的相關發展限制均屬適當；

就小型無人機起降設施對《註釋》的說明頁作出的修訂

- (c) 在分區計劃大綱圖《註釋》的說明頁加入小型無人機起降設施的提供、保養或修葺工程，旨在促進低空經濟發展。任何有關上述用途的建議均受香港其他法例所規管，並須遵從相關政府決策局／部門及規管機構所訂明的相關規定及指引；以及

就「其他指定用途」註明「商貿」地帶對《註釋》作出的修訂

- (d) 有關修訂旨在使分區計劃大綱圖「其他指定用途」註明「商貿」地帶《註釋》中兩個附表就「政府用途(未另有列明者)」的規管一致，並且符合精簡措施的做法。政府設施的供應均依循既定政府程序處理。

8. 請求作出決定

- 8.1 請城規會在審議各項申述時，同時考慮在聆聽會上提出的論點，然後決定建議／不建議順應／局部順應申述而修訂該圖則。
- 8.2 倘城規會決定無須順應申述而修訂該圖則，請委員同意，該圖則連同其《註釋》及《說明書》適合根據條例第 8 條，呈交行政長官會同行政會議核准。

9. 附件

附件 I	《慈雲山、鑽石山及新蒲崗分區計劃大綱草圖編號 S/K11/32》(縮圖)
附件 II	《慈雲山、鑽石山及新蒲崗分區計劃大綱核准圖編號 S/K11/31》的修訂項目附表
附件 III	黃大仙區議會地區的主要社區設施和休憩用地供應
繪圖 H-1	重建建議的示意布局圖
繪圖 H-2	重建建議的示意截視圖
繪圖 H-3	視覺評估採用的觀景點
繪圖 H-4 至 9	重建建議的電腦合成照片
繪圖 H-10	重建建議的示意性樹木補償建議
圖 H-1	位置圖
圖 H-2	平面圖
圖 H-3	航攝照片
圖 H-4 a 至 4 c	實地照片
圖 H-5	建築物高度圖

規劃署

2026 年 10 月