

## 機密文件

(文件已於二零一零年九月十七日解密)

都會規劃小組委員會  
二零一零年八月二十七日舉行的  
第 425 次會議記錄

[九龍規劃專員余賜堅先生、高級城市規劃師／九龍杜錦蕙女士及空氣流通評估顧問王穎娜女士此時獲邀出席會議。]

### 議程項目 7

[閉門會議]

《橫頭磡及東頭分區計劃大綱核准圖編號 S/K8/19》的建議修訂  
(都會規劃小組委員會文件第 18/10 號)

1. 秘書匯報說，《橫頭磡及東頭分區計劃大綱核准圖編號 S/K8/19》的擬議修訂涉及市區重建局(下稱「市建局」)一塊重建用地、香港房屋委員會(下稱「房委會」)發展的公共房屋、居者有其屋(下稱「居屋」)和私人機構參建居屋計劃用地，以及香港房屋協會(下稱「房協」)的發展項目(即啓德花園)。以下委員就此議項申報利益：

梁焯輝先生 } 市建局非執行董事、房委會轄下策劃小組委員會和建築小組委員會委員及房協監事會委員；  
以規劃署署長身分

李偉民先生 - 市建局前非執行董事(任期於二零零八年十一月三十日屆滿)；

陳旭明先生 } 自置居所津貼上訴委員會成員；

陳曼琪女士	}
林惠霞女士 以地政總署助理 署長身分	- 地政總署署長(市建局非 執行董事和房協監事會委 員)的助理；
曾裕彤先生 以民政事務總署 助理署長身分	- 民政事務總署署長(市建 局非執行董事和房委會轄 下策劃小組委員會和資助 房屋小組委員會委員)的 助理；以及
鄭鴻亮先生 以運輸署總工程師 身分	- 運輸及房屋局局長(房委 會轄下策劃小組委員會主 席)的助理和運輸及房屋 局常任秘書長(運輸)(房 協監事會委員)的助理。

2. 小組委員會亦備悉陳曼琪女士是黃大仙區議員，已就此議項申報利益。

3. 秘書表示，就關乎制訂圖則的議項而言，城規會的做法是委員在申報利益後便可留席。陳曼琪女士、李偉民先生、陳旭明先生和曾裕彤先生已就未能出席會議致歉。小組委員會同意其他已申報利益的委員可以留席。

#### 簡介和提問部分

4. 九龍規劃專員余賜堅先生和高級城市規劃師／九龍杜錦蕙女士借助模型、投影片和三維模擬飛行鳥瞰圖，簡介該分區計劃大綱圖的擬議修訂和該區的概況，並陳述以下要點：

#### 作出修訂的目的

(a) 該分區計劃大綱圖的擬議修訂主要有三個目的。首先，當局為多個發展地帶(包括「住宅(甲類)」、「商業」、「政府、機構或社區」、「其他指定用途」註明「墳場」及「其他指定用途」註明「加油站」地帶)訂定建築物高度限制。第二，在各用途地

帶指定非建築用地和建築物間距。第三，提出改劃用途地帶的建議以反映現有情況、規劃意向和已規劃的基礎設施；

#### 該區的概況

- (b) 橫頭磡及東頭區(下稱「該區」)東面是慈雲山、鑽石山及新蒲崗區，西面是九龍塘。該區南面是馬頭角區和啓德發展區。這些地區的分區計劃大綱圖已收納建築物高度限制；
- (c) 該區的現有建築物高度輪廓順着天然地形訂定。該區位於獅子山山麓(地盤水平約為主水平基準上 100 米)，地勢漸次向東面(地盤水平由主水平基準上 5.6 米至 8 米)和向東南面(地盤水平約為主水平基準上 6 米)下降，以連接慈雲山、鑽石山及新蒲崗區和西面毗連九龍塘區的綠化山丘(地盤水平約為主水平基準上 33 米)；
- (d) 該區的大部分範圍已經發展，主要土地用途是住宅用途，主要包括公共屋邨、居屋和私人機構參建居屋計劃屋苑。該區可分為三個支區：東頭住宅區、黃大仙住宅區和橫頭磡住宅及商業區；

#### 東頭住宅支區

- (e) 在三個支區中，東頭受到較大的發展壓力。該支區主要建有屬於中層公屋發展的東頭(二)邨(大部分低於 20 層)，樓齡少於 30 年。該支區建有少量樓齡逾 30 年的舊式住宅發展，包括美東邨、東頭(一)邨和杏林街的私人住宅大廈(即聯合大樓和金國大廈)。該支區兩個最近落成的住宅發展項目為豪門和東頭平房區西面(美仁樓)，建築物高度超過主水平基準上 140 米。兩塊擬議公屋重建用地亦位於此支區內，分別是現正施工的東頭邨第九期(擬議建築物高度為主水平基準上 90 米至 115 米(29 至 38 層))和東頭平房區東面重建項目(擬議建築物高度為主水平基準上 120 米(35 層))；

#### 黃大仙住宅支區

- (f) 黃大仙支區已經發展，主要是公屋發展(黃大仙下邨)和房協項目(啓德花園)。這些房屋發展樓齡少於 30 年，建築物高度由主水平基準上約 80 米至 124 米；

#### 橫頭磡住宅及商業支區

- (g) 橫頭磡支區採納梯級狀建築物高度輪廓，高度由鳳舞街向西上升，以及由杏林街向北上升至山麓區。此支區的建築物主要是高層公共和私人住宅發展，樓高超過 20 層，少數達 38 至 40 層。這些發展的樓齡一般而言少於 30 年，包括公屋(橫頭磡邨和樂富邨)、居屋發展項目(包括富強苑、天馬苑等)和私人機構參建居屋計劃發展項目(翠竹花園)；
- (h) 現時高度為主水平基準上 51.7 米的樂富中心是劃為「商業」地帶的商業樞紐，位於樂富港鐵站南鄰；

#### 衙前圍村

- (i) 衙前圍村為一古老市鎮，面積為 4,637 平方米，構築物高度為一至兩層，沿啓德明渠的東頭支區東面部份，在分區計劃大綱圖上劃作「住宅(甲類)」地帶。衙前圍村是市建局重建項目 K1，根據市建局的資料，正進行收購業權和拆卸已空置的物業；
- (j) 該區有數塊大型休憩用地，這些休憩用地由北至南伸延，包括獅子山公園、馬仔坑遊樂場、摩士公園、樂富遊樂場和石鼓壟道遊樂場，該區南面亦與九龍寨城公園毗連，使該區的空氣質素良佳；

#### 地區特質

- (k) 獅子山是重要的天然景致，為該區締造獨特的環境。「城市設計指引研究」確定該區主要位於兩個瞭望點的視線範圍內，即鰂魚涌公園瞭望點和上環瞭望點。該區眺望獅子山的三條區內觀景廊，分別

是摩士公園的露天劇場、九龍塘的樂富食水配水庫和啓德的擬議休憩用地；

- (l) 啓德明渠是區內觀景廊和通風廊。該明渠的改善工程現正由渠務署進行，啓德明渠會改建為已建設地區的市區綠化觀景廊，使啓德河由啓德南部伸延；
- (m) 侯王廟和衙前圍村是該區兩個重要的建築文物。侯王廟是一級歷史建築，而衙前圍是古舊的市區村落，已納入市建局市區重建計劃；

#### 整體建築物高度概念

- (n) 當局所制訂的建築物高度限制，已適當顧及多項城市設計原則，包括保存獅子山的山脊線、配合天然地形和現有建築物高度輪廓、保存視覺調劑和歇息空間、與區內特色互相協調、保存作為主要通風廊和綠化河道的啓德明渠，以及尊重歷史文化遺產；
- (o) 建築物高度檢討已適當顧及空氣流通評估的結果和建議。根據空氣流通評估，該區並無重點關注範圍。現有休憩用地分布平均和互相連繫，並作為「空間」。現有道路與綠化區和休憩用地構成重要的風道。這些道路應改劃為「道路」用地。建議劃設九塊非建築用地和一道建築物間距，並建議在重建時落實劃設兩塊非建築用地；
- (p) 考慮到地區特質和城市設計原則，該區主要發展地帶採納的建築物高度級別，順着天然地形構成梯級狀的高度輪廓，而「政府、機構或社區」及「其他指定用途」地帶的建築物高度級別則主要反映現有和已規劃發展項目的高度。建議訂定八個建築物高度級別，由主水平基準上 60 米至 180 米。擬議建築物高度級別由啓德明渠露天段旁和九龍寨城公園的主水平基準上 60 米和 80 米上升至摩士公園一帶（包括黃大仙支區）的主水平基準上 100 米，並逐級上升至鄰近九龍塘的山丘旁的主水平基準上 120 米，繼而上升至獅子山山麓區的主水平基準上 140 米至 180 米；

- (q) 各支區內的「住宅(甲類)」及「商業」地帶的建築物高度建議詳情載於文件圖 12；

#### 東頭住宅支區

- (r) 這個支區主要建有中層至高層的住宅大廈。考慮到地形、地盤水平、區內觀景廊和區內特色，以及使建築物高度銜接暢順，逐級下降至附件地區(包括新蒲崗商貿區、九龍寨城公園和馬頭角區)，建議這個支區的住宅發展項目的建築物高度為主水平基準上 60 米至 120 米；

- (i) 建議美東邨的最高建築物高度為主水平基準上 60 米和 80 米，以配合日後重建。為與南鄰的九龍寨城公園和其歷史遺蹟互相協調，建議有關用地東部和西部的建築物高度限制分別為主水平基準上 60 米和 80 米(文件圖 14E)；

- (ii) 建議東頭邨的最高建築物高度為主水平基準上 80 米和 100 米。建議啓德明渠露天段西面的屋邨為主水平基準上 80 米，高度向西漸次上升至主水平基準上 100 米，以配合新蒲崗啓德明渠另一邊的發展項目的主水平基準上 80 米的建築物高度限制；

- (iii) 建議正在施工的東頭邨第九期重建項目的最高建築物高度為主水平基準上 100 米和 120 米。最高建築物高度由主水平基準上 120 米向東下降至 100 米，以保存由啓德觀景廊眺望獅子山山脊線的部分景觀，以及反映重建項目的高度；以及

- (iv) 至於東頭平方區東面已承諾重建項目、東頭平方區西面最近落成的重建項目(美仁樓)和杏林街的舊式私人住宅區，建議最高建築物高度為主水平基準上 120 米，私人住宅發展項目豪門的最高建築物高度則為主水平基準上 140 米。此高度級別已考慮地盤水平，並配合毗鄰的馬

頭角區中層「住宅(甲類)2」地帶發展項目(最高建築物高度限制為主水平基準上 80 米)。

#### 黃大仙住宅支區

- (s) 此支區建有黃大仙下邨的高層公屋和房協發展項目啓德花園。在考慮現有建築物高度輪廓後，建議該兩個住宅發展項目的最高建築物高度為主水平基準上 100 米；

#### 橫頭磡住宅及商業支區

- (t) 此支區主要是高層公共和私人住宅發展項目連購物設施。考慮到現有建築物高度輪廓、天然地形和區內觀景廊，建議此支區的「商業」地帶的最高建築物高度為主水平基準上 60 米，住宅發展項目的最高建築物高度級別由主水平基準上 80 米至 180 米，詳情如下：

- (i) 建議此支區「商業」地帶內的樂富中心的最高建築物高度為主水平基準上 60 米，以反映已建成的發展項目；
- (ii) 建議樂富邨北部(宏順樓和宏達樓)的最高建築物高度為主水平基準上 80 米，以便高度由樂富中心逐級上升；
- (iii) 建議該區南部和中部(主要為龍翔道以南)的住宅發展項目的最高建築物高度級別為主水平基準上 100 米至 120 米，包括公屋發展橫頭磡邨和樂富邨，以及居屋發展項目康強苑、德強苑和富強苑。建議採用這些高度級別，主要旨在保存該區現有高度輪廓，以締造由南面漸次上升的梯級狀高度輪廓；以及
- (iv) 竹園道和龍翔道獅子山山麓附近的住宅用地的最高建築物高度級別訂為主水平基準上 140 米至 180 米，包括嘉強苑、天馬苑、天宏苑及翠竹花園，主要是順着獅子山山麓區的斜坡地形，並顧及現有地區已發展完成的高度輪廓。

翠竹花園的最高建築物高度級別為主水平基準上 160 米及 180 米，以保存由摩士公園觀景廊眺望的獅子山山脊線背景。

東頭區衙前圍重建計劃(市建局項目 K1)

- (u) 根據獲政府同意的市建局二零零七年重建計劃，現有門樓連「慶有餘」牌匾、天后廟和沿該村中軸線的八間房子會於原址保留，並興建保育公園。為保留從啓德觀景廊眺望的獅子山山脊線，建議該用地內的住宅發展項目採納梯級狀建築物高度輪廓，南面大樓由西至東的建築物高度由主水平基準上 134 米至 100 米(至主天台)，北面大樓的建築物高度限制為主水平基準上 106 米(至主天台)。有關計劃的擬議整體總樓面面積約為 37 097 平方米，提供 580 個分層單位、2 319 平方米的商用總樓面面積，以及 1 400 平方米的休憩用地。為反映獲同意的設計，而該設計已顧及保留從啓德觀景廊眺望的獅子山山脊線的需要和該計劃的保育元素，當局制訂了特定的最高建築物高度限制，包括該用地中部現有房子為主水平基準上 15 米、北部住宅大廈為主水平基準上 106 米，而南面住宅大廈為主水平基準上 100 米／134 米(文件圖 12)；

「政府、機構或社區」及「其他指定用途」地帶的擬議建築物高度

- (v) 現有「政府、機構或社區」用地大部分是低層中密度發展，為稠密的已建設區提供歇息空間和視覺調劑。建議為該區全部 45 塊「政府、機構或社區」用地(包括 10 塊作社區用途、18 塊作教育用途、12 塊作政府用途和五塊作公用設施／其他用途)和四塊「其他指定用途」用地制訂建築物高度限制，此舉主要旨在反映該區的現有和已規劃的發展項目。低矮的發展(高度通常不超過 13 層)一般會以樓層數目(不包括地庫樓層)列明建築物高度限制，以容許在設計上更有彈性。較高的發展(高度通常超過 13 層)的建築物高度限制以米為單位從主水平基準起計算，這是為了提供明確和清晰的規劃意向。

「政府、機構或社區」及「其他指定用途」地帶的建築物高度建議的詳情載於文件圖 13 和附錄 IV；

- (w) 建議東頭區東利道的九龍城浸信會遷置地點的最高建築物高度限制為主水平基準上 64 米；
- (x) 建議把「其他指定用途」註明「加油站」地帶的建築物高度限制訂為一層，以反映太子道東三個現有的一層加油站。建議「其他指定用途」註明「墳場」地帶的建築物高度限制為三層、四層和六層，以反映該用地的現有和已承諾興建建築物。此外，建議墳場南面界線的建築物高度限制訂為兩層，以容許日後可靈活增加骨灰龕用途的密度。墳場的餘下範圍的最高建築物高度為一層；

#### 非建築用地和建築物間距

(y) 該區空氣流通評估已建議一些改善措施，以加強現有風道網絡，使該區空氣更為流通。根據空氣流通評估研究的結果，建議在東頭區指定以下共九塊非建築用地(其中大部分為現有公用／內部道路)和一道建築物間距(文件圖 12)：

- (i) 天馬苑西部現為景觀美化地方／籃球場的一個細小範圍(佔地約 2 100 平方米)指定為非建築用地，使西北面的獅子山配水庫所在的「休憩用地」地帶與龍翔道和橫頭磡邨地區的「休憩用地」之間的空氣更為流通；
- (ii) 在橫頭磡邨內，屬於屋邨道路的橫頭磡北道和富裕街、露天停車場和一幅細小狹長斜坡指定為非建築用地，以便把現有道路網絡的風道連接起來；
- (iii) 毗連富強街的橫頭磡賽馬會診所所在的「政府、機構或社區」用地南隅的一小部分土地，現時並無興建任何構築物，建議指定為非建築用地，把橫頭磡南道的風道向西伸延至聯合道和樂富公園；

- (iv) 在橫頭磡邨內，屬於屋邨道路的富茂街指定為闊 12 米的非建築用地，把橫頭磡東道的風道連接東面的鳳舞街和摩士公園，使屋邨內的公共交通交匯處產生東西向的對流風；
- (v) 黃大仙下邨的現有內部道路指定為闊 12 米的非建築用地，使正德街的風道伸延至啓德明渠和彩虹道遊樂場，把風有效地引入新蒲崗；
- (vi) 在「住宅(甲類)」、「休憩用地」和「政府、機構或社區」地帶啓德明渠西面指定闊 10 米的非建築用地，以改善區內的風環境。該用地主要是緊急車輛通道、東光道、路面和休憩用地／景觀美化地方，有一個細小範圍侵入了啓德花園、東頭(二)邨、聖公會基德小學和李求恩紀念中學的界線。啓德明渠連同非建築用地和彩虹道整個路面將構成該區闊 30 至 50 米的主要通風廊；
- (vii) 同樣地，在「休憩用地」和「政府、機構或社區」地帶啓德明渠東面(包括育群街和侵入了樂善堂王仲銘中學和天主教伍華小學界線的一個細小範圍)指定闊 10 米的非建築用地，以改善區內的風環境；
- (viii) 在東頭邨所在的「住宅(甲類)」地帶內，東隆道與樂善道交界處佔地約 700 平方米現為休憩處和電力支站的細小範圍指定為非建築用地，把風道由東隆道連接至石鼓壟道遊樂場；
- (ix) 在東頭(東)平房區南面界線「住宅(甲類)」地帶內指定闊 12 米至 38 米的非建築用地，該用地會闢設園景平台和擋土斜坡，把風道由東正道貫通墳場連接至聯合道；以及
- (x) 在東頭(二)邨所在的「住宅(甲類)」地帶和至德公立學校所在的「政府、機構或社區」地帶內，低矮多層停車場大廈東面一塊闊七米的狹

長土地劃為南北向的建築物間距，最高建築物高度限制為主水平基準上 17 米(即停車場大廈的現有高度)，把北面東發道和南面東隆道的氣流連接起來。

#### 改劃用途地帶的建議

(z) 提出各項改劃用途地帶的建議(圖 25A 至 32C)，主要旨在反映現有政府、機構或社區和休憩用地用途，以及建議把公共屋邨的現有內部道路指定為非建築用地，現撮述如下：

- (i) 橫頭磡邨、黃大仙下邨及東頭邨內現有公用道路由「住宅(甲類)」地帶改劃為顯示為「道路」的地方，以反映發展完成後的情況和確保風道暢通無阻；
- (ii) 東頭村道一塊現時建有電力支站並在分區計劃大綱圖上劃為「住宅(甲類)」地帶的用地建議由「住宅(甲類)」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶，以反映發展完成後的情況；
- (iii) 杏林街一塊用作現有休憩處並在分區計劃大綱圖上顯示為「道路」的用地建議改劃為「休憩用地」地帶，以反映現時情況；
- (iv) 樂善道一塊用作現有休憩處並在分區計劃大綱圖上劃為「政府、機構或社區」地帶的用地建議改劃為「休憩用地」地帶，以反映現時情況；
- (v) 為改善行人環境，把東頭區與啓德連接起來，現有石鼓壟道遊樂場和太子道東的部分範圍分別由「休憩用地」地帶和顯示為「道路」的地方改劃為「其他指定用途」註明「園景美化高架行人道」地帶，以配合啓德分區計劃大綱圖和慈雲山、鑽石山及新蒲崗分區計劃大綱圖所顯示的擬議弧形行人天橋現時的用途地帶；以及

- (vi) 東頭第 22 座南鄰一塊現時為天主教溥仁小學並在分區計劃大綱圖上劃為「住宅(甲類)」地帶的用地建議由「住宅(甲類)」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶，以反映現時情況。

啓德明渠(文件圖 33A 至 E)

- (a a) 在啓德明渠－彩虹道段重建及改善工程計劃下，沙田坳道與大成街之間的明渠段會加設上蓋。加設上蓋部分會關設休憩處、美化市容地帶、特色雕塑、露天廣場連樹木、綠化走廊和作消閒用途的行人道。為反映該計劃的預定用途，明渠的加設上蓋部分將由「政府、機構或社區」地帶改劃為「休憩用地(1)」地帶；
- (b b) 渠務署現正就東光道與太子道東之間一段啓德明渠的改善工程進行勘察。由於明渠此段將為露天，原有的「政府、機構或社區」地帶劃分(用意是加設明渠上蓋以消滅環境問題和擴闊道路)已不再適合。同時，渠務署、土木工程拓展署和規劃署將就啓德河修復和活化計劃進行公眾參與活動，以期就河道的設計和融入附近發展事宜蒐集公眾意見。因此，建議把明渠露天段由「政府、機構或社區」地帶改劃為「未決定用途」地帶，以待公眾參與活動完成和明渠及毗連土地日後用途的檢討得出結果；以及
- (c c) 長遠的規劃意向是活化明渠以關設主要綠化河道，在兩旁進行合適的土地用途(如黃大仙區的河畔走廊)和使之成為南面啓德河的一部分。當局亦會藉機探討把文物／文化景點(包括南面的龍津石橋遺蹟、九龍寨城公園、衙前圍村歷史遺蹟和北面的黃大仙民俗文化區、前大磡村和南蓮園池)連接起來的可行性。

5. 余賜堅先生在回應委員的問題時說，豪門第一期的現有建築物高度為主水平基準上 144.4 米，第二期則為主水平基準上 170 米，而該用地的擬議建築物高度限制為主水平基準上 140 米。該用地重建時可建至現有建築物高度，因為該用地並

非位於海旁或主要風道，而且現有建築物不會阻擋山脊線下20%不受建築物遮擋地帶的景觀。

[陸觀豪先生此時離席。]

6. 一名委員詢問該區如何與啓德發展連接。余先生解釋說，目前有數個橫跨太子道東的現有和擬議連接設施，以行人天橋、行人隧道和地下購物街的形式把啓德與附近地區(包括該區)連接起來。秘書補充說，在考慮啓德發展的連接設施時，先前曾有建議把太子道東向下沉降，該建議後來因在建築階段會引致的嚴重交通影響和所涉的社會成本而被放棄。

7. 同一名委員詢問沙田坳道與大成街之間的一段啓德明渠為何必須加設上蓋。余先生回答說，建議在此段明渠加設上蓋，是由於交通問題和為回應黃大仙區議會的要求。他表示加設上蓋的範圍會關設景觀美化地方和休憩處連水景設施。啓德明渠將成為旅遊景點以配合其他旅遊點，例如附近的龍津石橋遺蹟、衙前圍村保育公園、黃大仙廟和志蓮淨苑。

8. 余先生因應一名委員的要求，展示在啓德明渠地面攝製的三維飛行鳥瞰圖。同一名委員表示當公眾行經啓德明渠時，所眺望的獅子山景觀應確保不受遮擋，這點十分重要。不過，這名委員留意到在明渠某處眺望，部分獅子山會受衙前圍村重建計劃所遮擋。這名委員表示，加強發展項目在地面的開揚度，使空氣更為流通和融入啓德明渠的設計，這點亦很重要。余先生回答說，根據所建議的建築物高度限制，沿幾乎整段啓德明渠眺望獅子山的公眾景觀不會受阻，只有部分地點的景觀較受限制。當局已就衙前圍村重建計劃考慮各個建築物高度方案，而且由於有需要保存該用地中部的文物元素作為不可興建住宅大廈的保育公園，擬議建築物高度已是保育與發展之間的折衷方案。同一名委員進一步建議地面設計應反映衙前圍作為圍村的特色，方法是模擬街道模式或標示圍村的界線。秘書表示分區計劃大綱圖的《說明書》已訂明該用地會採納梯級狀高度輪廓，以保留從啓德觀景廊眺望的獅子山山脊線。如委員認為有需要，秘書表示可向市建局轉達改善開揚度和把圍村原先特色加入整體發展設計的建議，以供考慮。這個建議亦可納入《說明書》，為該用地的設計提供指引。委員均表同意。

[鄧淑明博士此時到達參加會議。]

9. 另一名委員詢問為何建議把衙前圍村重建計劃用地的建築物高度限制訂為主水平基準上 134 米，超過附近地區主水平基準上 100 米的建築物高度限制。這名委員詢問用地不同大樓的建築物高度限制可否更為平均，以免出現過高的大樓。余先生在回應時表示，如放寬較矮大樓的建築物高度，眺望獅子山的景觀將會受阻。北面大樓主水平基準上 106 米和南面大樓主水平基準上 100 米及 134 米的建築物高度限制已在保育和發展需要之間取得平衡，並已適當顧及保留獅子山山脊線。此外，空氣流通評估已顯示擬議建築物高度限制和地面空氣流通可以接受。

10. 一名委員詢問，啓德明渠兩旁的非建築用地可否指定為其他用途地帶(如「休憩用地」地帶)，以便有地方落實關設連貫的行人專用區。余先生在回應時表示已考慮這個方案，但由於部分非建築用地侵入私人土地，除非政府預備收回所涉土地，否則不宜改劃為「休憩用地」地帶。劃設非建築用地，旨在確保這些範圍不會興建構築物。關設美化市容及景觀美化地方在所有用途地帶(包括指定為非建築用地的範圍)均屬經常准許的用途。秘書補充說部分明渠改劃為「未決定用途」地帶，至於該範圍可否作休憩用地用途，將視乎相關政府部門進行的公眾參與活動的結果而定。

11. 一名委員詢問，沙田至中環線(下稱「沙中線」)會否影響該區，以及是否必須改劃用途地帶。余先生回應說，或須在馬仔坑遊樂場興建通風大樓，而所佔用的休憩用地面積須予填補。秘書補充說，根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 13A 條，根據《鐵路條例》(第 519 章)批准的任何方案，須當作根據條例獲得核准，或須要相應地改劃用途地帶。至於沙中線，當局將在計劃刊登憲報後邀請路政署向委員作出簡介。

12. 關於文件圖 14E，一名委員詢問可否降低美東邨主水平基準上 60 米的建築物高度，以保留由九龍寨城公園中軸線向西北眺望的景觀。余先生回答說，美東邨現時建築物高度為主水平基準上 49 米至 55 米(8 至 12 層)，樓齡達 26 至 35 年，甚有潛力進行重建。擬議建築物高度限制已適度提高。九龍寨城公園的樹木會遮擋擬議重建項目的一部分。擬議建築物高度已

在景觀影響考慮因素與房屋署的建屋目標之間取得平衡。秘書表示，電腦合成照片所示的建築物覆蓋範圍僅供參考，房屋署尚未有確實建議。委員所關注的問題可向房屋署轉達，以便在重建美東邨時，於詳細設計時考慮。委員表示同意。

### 商議部分

13. 經進一步商議後，小組委員會決定：

- (a) 同意《橫頭磡及東頭分區計劃大綱核准圖編號 S/K 8/19》的擬議修訂；並且同意載於文件附錄 I 的《橫頭磡及東頭分區計劃大綱草圖編號 S/K 8/19 A》(刊憲後將重新編號為 S/K 8/20) 及載於文件附錄 II 的圖則《註釋》適宜根據《城市規劃條例》第 5 條展示，以供公眾查閱；
- (b) 採納文件附錄 III 的《說明書》修訂本，是述明城市規劃委員會(下稱「城規會」)為分區計劃大綱圖上各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目的，並會以城規會的名義發出；以及
- (c) 同意《說明書》修訂本適宜連同分區計劃大綱圖及其《註釋》一併展示。

[主席多謝九龍規劃專員余賜堅先生、高級城市規劃師／九龍杜錦蕙女士及空氣流通評估顧問王穎娜女士出席會議解答委員的問題。他們此時離席。]