

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會  
二零二一年十月二十九日上午九時舉行的  
第 682 次會議記錄

---

出席者

規劃署署長  
鍾文傑先生

主席

馮英偉先生

副主席

楊偉誠博士

潘永祥博士

何安誠先生

黎庭康先生

廖迪生教授

黃幸怡女士

余烽立先生

劉竟成先生

伍灼宜教授

黃煥忠教授

陳振光博士

謝祥興先生

運輸署助理署長(市區)

何廣鏗先生

民政事務總署總工程師(工程)

區英傑先生

環境保護署首席環境保護主任(市區評估)

張展華博士

地政總署助理署長(區域 1)

張家樂先生

規劃署副署長／地區

葉子季先生

秘書

### 因事缺席

蔡德昇先生

羅淑君女士

### 列席者

規劃署助理署長／委員會

任雅薇女士

總城市規劃師／城市規劃委員會

鄭韻瑩女士

城市規劃師／城市規劃委員會

殷詠妍女士

## 開會詞

1. 主席表示，是次會議會安排以視像會議的形式進行。

## 議程項目1

通過都會規劃小組委員會二零二一年十月十五日第 681 次會議  
記錄草擬本

[公開會議]

2. 都會規劃小組委員會二零二一年十月十五日第 681 次會議記錄草擬本無須修訂，獲得通過。

## 議程項目2

續議事項

[公開會議]

3. 秘書報告並無續議事項。

## 荃灣及西九龍區

[高級城市規劃師／荃灣及西九龍繆志汶先生此時獲邀到席上。]

## 議程項目3

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K1/261 為批給在劃為「政府、機構或社區」地帶的九龍尖沙咀  
柯士甸道 8 號香港童軍中心地庫(部分)及地下(部分)  
經營臨時食肆(餐廳)的規劃許可續期兩年  
(都會規劃小組委員會文件 A/K1/261 號)

---

4. 秘書報告，申請地點位於尖沙咀。蔡德昇先生已就此議項申報利益，因為其配偶是一間公司的董事，而該公司在尖沙咀擁有物業。小組委員會備悉，蔡德昇先生因事未能出席會議。

#### 簡介和提問部分

5. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍繆志汶先生借助投影片，按文件詳載的內容，向委員簡介這宗申請的背景、申請的用途、政府部門和公眾的意見，以及規劃考慮因素和評估。規劃署不支持這宗申請。

6. 副主席及一些委員提出以下問題：

- (a) 小組委員會批准該申請處所的第一次規劃申請時，主要的考慮因素為何；
- (b) 留意到早前兩宗擬在申請處所作相同用途的申請(編號 A/K1/255 和 A/K1/259)均由香港童軍總會提交，但現時這宗申請卻是由餐廳經營者提交。香港童軍總會是否同意這宗申請，或有否就這宗申請提出意見；
- (c) 申請人聲稱現時的餐廳過往一直向長者提供廉價飲食服務，申請人有否就此提供資料說明；
- (d) 香港童軍中心內有其他處所作食肆用途；
- (e) 位於申請處所的餐廳有否設於 UG 層的酒廊及宴會廳提供餐飲服務；
- (f) 留意到申請處所沒有自然光線／通風，對於日後在該處闢設政府、機構及社區設施有何影響；
- (g) 在上次獲批申請(編號 A/K1/259)的申請過程中，社署有否建議作任何適當的政府、機構及社區用途；

- (h) 如果把申請處所作其他政府、機構及社區用途或根據核准建築圖則恢復為童軍食堂用途，是否需要申請規劃許可及／或修訂契約；以及
- (i) 由非政府機構提供政府、機構及社區設施有何手續。

7. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍繆志汶先生作出回應，要點如下：

- (a) 根據核准建築圖則和一九九三年發出的入伙紙，申請處所的用途是童軍食堂。由一九九六年起，申請處所一直作餐廳用途。第一份規劃申請（編號 A/K1/255）於二零一六年提交。小組委員會就申請編號 A/K1/255 的酒樓用途批給為期三年的臨時規劃許可，而非所要求的六年，以便檢討在申請處所設置其他政府、機構及社區用途的可能性；
- (b) 香港童軍總會作為申請處所的擁有人，已同意申請人提交這宗續期申請。香港童軍總會在公布期內沒有提出任何意見；
- (c) 申請人沒有提供資料說明有否向長者提供飲食服務優惠及如何提供；
- (d) 香港童軍中心內還附設其他食肆，包括位於 UG 層的酒店酒廊和宴會廳、8 樓的童軍會所餐飲設施及 13 樓的員工食堂；
- (e) 酒店酒廊和宴會廳的餐飲服務均由賓館的經營者提供；
- (f) 社署知悉申請處所沒有自然光線／通風，但設有空調系統。社署認為申請處所適合提供兩項政府、機構及社區服務，即體弱長者家居照顧服務及日間社區康復中心，作為為外展隊提供後勤服務的辦公室。另外，也可以在申請處所舉行復康工作坊。至

於申請處所能否容納這些服務或其他類型的政府、機構及社區設施，則須經香港童軍總會同意；

- (g) 在上次獲批申請的申請過程中，社署沒有表示申請處所適合作指定的政府、機構及社區設施；
- (h) 如果申請處所作政府、機構及社區用途，或有關「政府、機構或社區」地帶的《註釋》中第一欄的社會福利設施用途，童軍食堂可視為香港童軍中心的附屬設施，無須就該用途申請規劃許可。將申請處所用作童軍食堂或與童軍相關的活動不會違反批租條件；以及
- (i) 非政府機構必須就擬闢設的政府、機構及社區設施向社署提出申請。其後，社署會與相關政府部門和各方協調，以協助非政府機構物色合適的地點／處所。

[余烽立先生和楊偉誠博士在問答部分進行期間到席。]

#### 商議部分

8. 小組委員會備悉，童軍總會總部原先設於覺士道摩士大廈，其後於一九九四年遷往上述建築物。雖然位於九龍內地段第 10973 號的有關地段是以象徵式租金批予童軍總會，但童軍總會是自資承擔有關建築物的建造費用。賓館這項可帶來收入的用途是租契所容許的。除租契所准許的用途外，任何其他用途均須取得地政總署批出的豁免書。

9. 一名委員表示，雖然不支持這宗申請，但商業用途可資助童軍中心／童軍總會的運作，而就此方面而言，童軍總會有別於私人發展商。倘小組委員會拒絕這宗申請，童軍總會大有可能會把申請處所用作其他與童軍相關的設施，而非社署建議的政府、機構及社區設施。

10. 委員了解這宗申請的背景後，普遍不支持為有關規劃許可續期，理由如下：

- (a) 「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／或該地區的需要。童軍總會應設法在申請處所提供更多社區服務，以助解決尖沙咀區政府、機構及社區設施不足的問題；
- (b) 委員在考慮批准上一次的第 16 條申請及其後的第 17 條覆核申請時對有關申請予以從寬考慮，只因顧及申請人在探討合適的政府、機構及社區用途和把申請處所改作政府、機構及社區用途方面所需的籌備時間，以及商界因冠狀病毒疫情爆發而面對極大的經營困難。有關情況已有所改變，由於疫情最近已穩定下來，加上社署已就申請處所建議合適的政府、機構及社區設施，因此不應支持這宗申請；
- (c) 該區有許多食肆或適合作此用途的處所。申請人聲稱該餐廳可為長者提供廉價的餐飲服務，此點並非相關的規劃考慮因素。因此，並無理據支持應繼續讓該餐廳佔用申請處所；以及
- (d) 小組委員會或城市規劃委員會(下稱「城規會」)就先前的申請批給許可時，已多次提示童軍總會探討有關在申請處所設置其他政府、機構及社區用途一事，但多年來一直未見童軍總會作出任何努力以回應小組委員會或城規會的關注。童軍總會已獲給予充分時間檢討把申請處所作政府、機構及社區用途一事。

[環境保護署首席環境保護主任(市區評估)張展華博士在進行商議部分期間到席。]

11. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由是：

「申請人未能證明沒有政府、機構及社區用途適合設於申請處所內。倘按建議繼續把位於「政府、機構或社區」地帶內的申請處所作「食肆(餐廳)」用途，會妨礙提供政府、機構及社區設施，以配合當地居民及／或該地區的需要。」

[主席感謝高級城市規劃師／荃灣及西九龍繆志汶先生出席會議，解答委員的提問。他於此時離席。]

#### 議程項目4

##### 第16條申請

[公開會議]

A/K5/836 擬略為放寬劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶及顯示為「道路」的地方的九龍長沙灣荔枝角道822號和毗連政府土地的地積比率及建築物高度限制，以作准許的辦公室、商店及服務行業和食肆用途，以及興建擬議行人天橋  
(都會規劃小組委員會文件第A/K5/836A號)

---

12. 秘書報告，奧雅納工程顧問(下稱「奧雅納公司」)為擔任申請人顧問的其中一間公司。下列委員已就此議項申報利益：

- 何安誠先生 — 目前與奧雅納公司有業務往來；
- 余烽立先生 — 目前與奧雅納公司有業務往來；以及
- 黎庭康先生 — 其前公司奧雅納公司有業務往來。

13. 小組委員會備悉，申請人已要求延期考慮這宗申請。由於何安誠先生、余烽立先生及黎庭康先生沒有參與此項申請，故小組委員會同意他們可留在席上。

14. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二一年十月二十一日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有更多時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人第二次就這宗申請要求延期。自上一次延期後，申請人已提交進一步資料，回應政府部門的意見。

15. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內

提交小組委員會考慮。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料。由於這是第二次延期，而小組委員會已給其合共四個月時間準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

## 議程項目 5

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/KC/478 擬略為放寬劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的新界葵涌藍田街 7 至 13 號的地積比率限制，以作准許的非污染工業用途(不包括涉及使用／貯存危險品的工業經營)  
(都會規劃小組委員會文件第 A/KC/478 號)

---

16. 秘書報告，容亨達工程師事務所(下稱「容亨達公司」)和永利行測量師有限公司(下稱「永利行」)是擔任申請人顧問的其中兩間公司。以下委員已就此議項申報利益：

馮英偉先生  
(副主席)

潘永祥博士

黃幸怡女士

} 與永利行的董事總經理相識；以及

黎庭康先生 — 其前公司與永利行有業務往來。

17. 小組委員會備悉，申請人要求延期考慮這宗申請。由於潘永祥博士、馮英偉先生、黎庭康先生和黃幸怡女士沒有參與這宗申請，故小組委員會同意他們可留在席上。

18. 小組委員會備悉，申請人的代表在二零二一年十月十二日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有更多時間準備

進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

19. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

## 港島區

### 議程項目 6

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

S/H19/14 擬修訂《赤柱分區計劃大綱核准圖編號 S/H19/14》  
(都會規劃小組委員會文件第 7/21 號)

---

20. 秘書報告，建議的修訂涉及赤柱一幅私人房屋用地，路政署已就該幅用地進行一項交通影響評估。澳昱冠(香港)有限公司(下稱「澳昱冠公司」)是參與該項評估的其中一家顧問公司。以下委員已就此議項申報利益：

潘永祥博士 一 其近親在赤柱居住；以及

黎庭康先生 一 其前公司與澳昱冠公司有業務往來。

21. 由於潘永祥博士近親的居所非直接望向擬議修訂項目所涉的用地，而黎庭康先生並無參與擬議修訂項目，小組委員會同意他們可留在席上。

### 簡介和提問部分

22. 下列規劃署的代表此時獲邀到席上：

顧建康先生 — 港島規劃專員

曾永強先生 — 高級城市規劃師／港島

23. 主席邀請規劃署的代表向委員簡介擬議修訂項目。

24. 高級城市規劃師／港島曾永強先生借助投影片，按文件詳載的內容，向委員簡介此議項的背景；擬把一幅位於環角道面積為 2.42 公頃的用地(下稱「該用地」)由「綠化地帶」改劃為「住宅(乙類)」地帶，並訂明最大總樓面面積和建築物高度限制；技術考慮因素；在該區提供政府、機構及社區設施；進行諮詢的過程；以及政府部門的意見。

25. 規劃署的代表簡介完畢後，主席請委員提問。

26. 副主席及一些委員提出以下問題：

- (a) 赤柱一帶的政府、機構及社區設施供應情況為何，以及修訂項目所涉的擬議房屋發展可否容納其他政府、機構及社區用途；
- (b) 有否顧及繁忙時間及週末的交通問題；
- (c) 居民從擬議房屋發展步行往返赤柱廣場的暢達程度為何；
- (d) 有關「綠化地帶」的背景為何；
- (e) 據悉該用地被劃為「綠化地帶」，主要為植被斜坡，選取該用地作住宅發展的考慮因素為何；
- (f) 據悉該用地位於斜坡上，地勢由西面的主水平基準上約 65 米下降至東南面的主水平基準上約 35 米，而要落實擬議房屋發展，便必須進行地盤平整工程，可能會影響到大量樹木。樹木保育及補償植樹建議為何；

- (g) 該處的稀有／受保護樹木及大樹(以胸徑計算)屬於甚麼品種，以及這些樹木會否保留；
- (h) 南區區議會建議重置馬坑監獄以作房屋發展，建議是否可行；以及
- (i) 文件圖 3 顯示該用地的界線呈不規則形狀，為該用地劃界時的考慮因素為何。

27. 港島規劃專員顧建康先生作出回應，要點如下：

- (a) 儘管該區的政府、機構及社區設施大致足夠，但仍尚欠 111 個安老院舍宿位、74 個社區照顧服務設施名額及 71 個幼兒中心名額。然而，若把擬議房屋發展須容納有 150 個宿位的安老院舍計算在內，屆時將有 39 個剩餘宿位。社會福利署(下稱「社署」)表示，南區幼兒中心的使用率約為 50%，足以應付對這類設施的潛在需求。社署經考慮多項因素(例如土地用途是否協調及社區的需求)後，認為在該用地闢設安老院舍，做法合適；
- (b) 該用地位於環角道，兩個主要路口為赤柱峽道／春磡角道交界及佳美道／赤柱村道交界。根據交通影響評估，主要路口的容車量足以應付平日及週末繁忙時間的車流量。委員可留意，雖然擬議房屋發展的發展密度高於赤柱一帶的低密度住宅發展，但仍較市區的高密度發展低。因此，擬議房屋發展不會對交通造成無法接受的影響；
- (c) 日後的居民可橫過環角道或沿環角道步行經馬坑邨往返赤柱廣場；
- (d) 該用地及馬坑邨位置(馬坑寮屋區舊址)先前被劃為「綠化地帶」。在八十年代，當局把在該用地東北面由馬坑寮屋區佔用的土地改劃為「綜合發展區」地帶，以便興建馬坑邨，安置寮屋居民。該「綜合發展區」地帶其後改劃為「住宅(甲類)3」地帶；

- (e) 「綠化地帶」用地檢討(下稱「『綠化地帶』檢討」)分為兩個階段，第一階段主要檢視一些已平整、荒廢或沒有植被，但具潛力作住宅發展的「綠化地帶」土地。第二階段則主要檢視位於已建設地區邊緣、鄰近現時市區和新市鎮的「綠化地帶」。如「綠化地帶」土地有植被但緩衝作用和保育價值相對較低，而且毗鄰現有運輸及基建設施，當局便會檢視是否可作房屋發展。該用地屬於第二階段的「綠化地帶」檢討中選定的用地。該用地十分接近現有房屋發展及基建設施，而且用地內的大部分樹木屬於常見品種，並未列入古樹名木冊，有四棵樹木則屬稀有／受保護品種，另有三棵大樹(以胸徑計算)。當局認為該用地的緩衝作用和保育價值較低，適合作住宅發展；
- (f) 根據土木工程拓展署的初步評估，在該用地內於主水平基準上 40 米設置平台，在技術上可行。運輸署提出的擬議出入口亦是設於主水平基準上約 40 米。根據賣地前進行的樹木調查，該用地內有 1 442 棵樹，包括 159 棵枯樹。當局會在賣地條件訂明合適的美化環境及樹木保育條款，以便盡量保留現有樹木，並將砍伐所造成的影響減至最低。日後的發展商須根據發展局技術通告(工務)第 4/2020 號及有關私人項目的地政處作業備考第 2/2020 號，落實樹木保育和補償植樹建議，以及其他必要的緩解措施。根據地政處作業備考第 2/2020 號，必須以不低於 1:1 的比例(按數量計算)，種植樹木以作補償。如無法在場內進行補償種植，則須證明困難之處，並建議採取其他方案，例如在該用地以外的地方進行補償種植。日後的發展商須在詳細的設計階段提交補償植樹建議，而有關建議須獲地政總署批核；
- (g) 在 1 442 棵樹中，有四棵屬稀有／受保護品種(白桂木)，並有三棵是大樹(細葉榕)，分別位於該用地西部及北部。由於運輸署表示在該用地東北部的現有斜坡須向後移，以改善北面擬議出入口的視野，故其中一棵靠近環角路的大樹很可能受到影響。根

據地政處作業備考第 2/2020 號，日後的發展商必須在可行的情況下盡量在原址保留現有樹木。如需移除樹木，則必須提交充分理據，以供地政總署考慮；

- (h) 政府一直以多管齊下的方式增加房屋用地供應，倘馬坑監獄用地可釋放作其他用途，長遠而言將檢視能否重置監獄以作房屋發展。不過，現時沒有重置監獄的計劃；以及
- (i) 關於南面界線，漁農自然護理署表示，南面的天然河溪不應納入該用地範圍，而且該用地與天然河溪之間應保持足夠距離作為緩衝區，以免對河溪造成任何影響。西面界線方面，由於西北面有陡峭斜坡的範圍不適宜發展，故剔除在有關用地以外。

#### 商議部分

28. 經商議後，小組委員會決定：

- (a) 同意赤柱分區計劃大綱核准圖的建議修訂，以及文件附件 II 的《赤柱分區計劃大綱草圖編號 S/H19/14A》(展示時會重新編號為 S/H19/15)及附件 III 的該圖《註釋》適宜根據《城市規劃條例》第 5 條展示；以及
- (b) 採用文件附件 IV 所載《赤柱分區計劃大綱草圖編號 S/H19/14A》經修訂的《說明書》，以說明城規會就該圖上各土地用途地帶所訂的規劃意向和目標，而經修訂的《說明書》會連同該分區計劃大綱圖一併公布。

29. 委員備悉，作為一貫做法，在根據條例公布分區計劃大綱草圖前，城規會秘書處會詳細檢視草圖，包括其《註釋》和《說明書》。如有需要，會作輕微修改。如有重大修訂，會提交城規會考慮。

[主席多謝港島規劃專員顧建康先生出席會議，解答委員的提問。他於此時離席。]

[黎庭康先生於此時離席。]

## 議程項目 7

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H19/83 擬在劃為「海岸保護區」地帶的香港春坎角鄉郊建屋地段第 1158 號附近的兩幅政府土地關設公用事業設施裝置(海底電纜和接地設施)  
(都會規劃小組委員會文件第 A/H19/83 號)

---

30. 秘書報告，雅邦規劃設計有限公司(下稱「雅邦公司」)為擔任申請人顧問的其中一家公司。何安誠先生已就此議項申報利益，因為他目前與雅邦公司有業務往來。由於何安誠先生沒有參與這宗申請，小組委員會同意他可留在席上。

### 簡介和提問部分

31. 高級城市規劃師／港島曾永強先生借助投影片，按文件詳載的內容，向委員簡介這宗申請的背景、擬議用途、政府部門及公眾意見，以及規劃考慮因素及評估。規劃署不反對這宗申請。

32. 部分委員提出以下問題：

- (a) 根據申請人提交的合成照片(文件繪圖 A-5)，待發展完成後，在南面石灘會看到擬議電纜接地管道。申請人會否採取任何緩解措施／美化環境措施減低對景觀造成的影響；
- (b) 公眾可否前往申請地點；
- (c) 沙石灘的海底電纜與北面較遠處位於鄉郊建屋地段第 1154 號的現有電纜登陸站之間的連接電纜的走線如何；以及該處的裝置與擬議發展有何分別；

- (d) 除了位於鄉郊建屋地段第 1154 號的現有電纜登陸站及第 1158 號已規劃的項目外（即這宗申請所涉的公用事業設施裝置），春坎角電訊港是否還有其他已計劃興建的電纜登陸站需要在同一「海岸保護區」地帶關設類似的公用事業設施裝置；
- (e) 為盡量減少對環境造成滋擾，把這類公用事業設施裝置限制在同一地區內關設較為恰當。有鑑於此，擬議電纜和接地設施可否設於沙石灘現有電纜附近，然後再駁回申請地點內的電纜登陸站；以及
- (f) 據悉鄉郊建屋地段第 1154 號的電纜登陸站只有一組纜管，為何擬議發展要關設兩組纜管。

33. 高級城市規劃師／港島曾永強先生作出回應，要點如下：

- (a) 根據文件繪圖 A-3，有關建議涉及春坎角電訊港兩幅分開的狹長土地、公用事業設施裝置(包括兩個石灘沙井)、相關的 3x3 地面接地纜管(直徑為 150 毫米)及陸上地底電訊電纜，以便把海上的海底電纜接駁到申請人在鄉郊建屋地段第 1158 號將會關設的電纜登陸站。擬議發展大部分會被植物遮蔽，不大可能對周邊造成重大景觀影響。倘小組委員會批准這宗申請，申請人仍須向地政總署申請在申請地點興建公用事業設施裝置，以供該署審核。地政總署或會施加合適的條款，規定申請人須採取額外的緩解措施，以盡量減低有關裝置對景觀造成的影響；
- (b) 申請地點遠離公用道路，亦沒有行人路可以直達。此外，由於地面裝置僅涉及石灘沙井及電纜接地管道，預計不會對公眾安全造成不良影響；
- (c) 根據申請人所提供的資料，位於鄉郊建屋地段第 1154 號的電纜登陸站是春坎角唯一一個現有的國際海底電纜登陸站，該登陸站幾乎全被現有的海底電纜佔用。至於有關裝置的設計，連接鄉郊建屋地段第 1154 號的電纜登陸站為一個關設在沙石灘沿

岸的平地的標準沙井，由於地形傾斜的緣故，擬議發展的石灘沙井會涉及部分位於地面的混凝土構築物。而建議在斜坡上建造的外露管道及支撐架與鄉郊建屋地段第 1154 號電纜登陸站現有纜管的大致相同。有別於由單一營辦商營運的傳統「單一傳送者」電纜登陸設施，擬議發展屬「中性傳送者」電纜登陸設施，可供不同的營辦商使用。此舉不但可避免基礎設施被壟斷，亦可讓不同的海底電纜投資者使用相同的登陸設施；

- (d) 春坎角現時沒有其他電纜登陸站。根據二零一九年的《施政報告》，政府提出設立春坎角電訊港的措施，目的是在香港發展一個對外電訊設施的樞紐，提升整體容量。政府計劃在春坎角電訊港物色合適的地段，以增建對外電訊設施，但確實地點和發展時間表現時尚未決定；
- (e) 沙石灘的電纜接地管道和現有的電纜登陸站的容量已幾乎接近飽和。倘申請人在沙石灘興建擬議電纜接地管道，便須興建較長的管道，以便把海底電纜連接至鄉郊建屋地段第 1158 號的電纜登陸站，而此舉無可避免會令建築成本增加及／或帶來技術問題；以及
- (f) 申請人認為，這宗申請提出在兩幅分開的狹長土地建造纜管的設計是必要的，以容納跨亞洲及跨太平洋／北亞海底電纜登陸香港的不同走線。倘其中一組纜管發生故障，這種設計也可作為後備應變方案，確保服務的可靠性。除此之外，該設計亦可令技術問題減少，避免連接到纜管的海底電纜出現重疊的情況，確保服務的安全性和完整性。現時手上並無資料解釋為何鄉郊建屋地段第 1154 號現有的電纜登陸站不須採用這種設計。

34. 環保署首席環境保護主任(市區評估)張展華博士回應主席的提問時表示，只涉及陸上裝置的擬議發展不太可能會構成《環境影響評估條例》的指定工程項目。不過，由於春坎角的海岸線劃為「海岸保護區」地帶，倘日後在申請地點範圍外連

接至擬議發展的離岸海底電纜涉及挖泥作業，，或會構成《環境影響評估條例》的指定工程項目。在此情況下，海底電纜鋪設工程的施工和運作或須取得環境許可證。

35. 有委員詢問當局會否統籌在春坎角電訊港闢設電訊設施的工作。地政總署助理署長(區域 1)張家樂先生作出回應時表示，為配合政府推動電訊發展的措施，地政總署已向兩家衛星營辦商批出短期租約，讓他們在春坎角電訊港提供電訊設施。此外，地政總署正與通訊事務管理局辦公室(下稱「通訊辦」)緊密合作，在春坎角電訊港推出合適的地段，以供業界建設對外電訊設施。為免服務被壟斷，有關的土地文件會加入一項條件，訂明倘通訊辦認為有此必要，服務營辦商便須與其他服務提供者共用設施。

[楊偉誠博士此時離席。]

#### 商議部分

36. 主席表示，雖然申請地點劃為「海岸保護區」地帶，但該地帶的規劃意向指出，絕對基於公眾利益而必須進行的基礎設施項目，可能會獲得批准。

37. 一名委員雖然表示支持這宗申請，但他關注位於天然岩岸上的地面裝置會在視覺上造成影響，並認為申請人應採取緩解措施，務求令該裝置與有關「海岸保護區」地帶的天然海岸環境在視覺上更加協調。另一名委員表示認同，並指有關當局應提供更多資料，以說明春坎角電訊港內其他已計劃進行的發展，以及當局將如何為闢設這些電訊設施作出協調。這些資料可提供宏觀的角度，以便小組委員會日後考慮同類申請。一名委員亦表示應在闢設同類設施方面加強協調，以盡量減少涉及有關「海岸保護區」地帶內不同地方的同類申請。

38. 主席作出總結，表示委員普遍認為可批准這宗申請。部分委員關注擬議發展項目可能會對視覺造成影響。關於這一點，主席表示文件附錄 V 已載有一項指引性質的條款，要求申請人在有關裝置周圍種植更多美化景觀的植物以加強屏障效果，供申請人考慮。此外，有委員認為通訊辦應加強協調有關監督春坎角電訊港內電訊設施發展的工作，以促進設施共用，

把影響降至最低。主席提議應把這項意見向通訊辦轉達，以供通訊辦考慮。與會者對此表示同意。

39. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可的有效期至二零二五年十月二十九日止；除非在該日期前，所批准的發展已展開或這項許可已續期，否則這項許可會於該日期後停止生效。

40. 小組委員會亦同意告知申請人，留意文件附錄 V 所載的指引性質的條款。

[主席感謝高級城市規劃師／港島曾永強先生出席會議，解答委員的提問。他此時離席。]

## 九龍區

### 議程項目 8

#### 第 16 條申請

[公開會議]

A/K12/42 擬在劃為「綜合發展區」地帶的九龍牛池灣清水灣道35號作分層樓宇、商店及服務行業、食肆、學校(幼稚園)、社會福利設施(安老院舍)及公眾停車場(輕型貨車)用途  
(都會規劃小組委員會文件第A/K12/42B號)

---

30. 秘書報告，奧雅納工程顧問(下稱「奧雅納公司」)、創智建築師有限公司(下稱「創智公司」)和弘達交通顧問有限公司(下稱「弘達公司」)為擔任申請人顧問的其中三間公司。以下委員已就此議項申報利益：

何安誠先生 一 目前與奧雅納公司和弘達公司有業務往來；

