

二零一五年十一月五日舉行的城市規劃委員會
第 1098 次會議記錄

出席者

發展局常任秘書長(規劃及地政) 主席
黃偉綸先生

陸觀豪先生

黃仕進教授

何培斌教授

劉智鵬博士

梁宏正先生

邱榮光博士

鄒桂昌教授

霍偉棟博士

何立基先生

黃令衡先生

黎慧雯女士

林光祺先生

邱浩波先生

雷賢達先生

袁家達先生

簡兆麟先生

潘永祥博士

環境保護署首席環境保護主任(策略評估)
楊維德先生

地政總署副署長(一般事務)
林潤棠先生(上午)

地政總署署長
甯漢豪女士(下午)

民政事務總署總工程師(工程)
關偉昌先生

運輸及房屋局首席助理秘書長(運輸)
王明慧女士

規劃署署長
凌嘉勤先生

規劃署副署長／地區
李啓榮先生

秘書

因事缺席

黃遠輝先生

許智文教授

劉文君女士

李律仁先生

馬詠璋女士

陳祖楹女士

張孝威先生

符展成先生

劉興達先生

李美辰女士

梁慶豐先生

陳福祥先生

楊偉誠先生

列席者

規劃署助理署長／委員會

龍小玉女士

總城市規劃師／城市規劃委員會

顧建康先生

高級城市規劃師／城市規劃委員會

黎惠儀女士(上午)

丁雪儀女士(下午)

西貢及離島區

議程項目 1

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

考慮有關《蒲台群島分區計劃大綱草圖編號 S/I-PTI/1》的申述和意見

(城市規劃委員會文件第 10017 號)

[會議以廣東話進行。]

1. 主席表示，城市規劃委員會(下稱「城規會」)已給予申述人和提意見人合理時間的通知，邀請他們出席聆聽會，但除了已出席或表示會出席聆聽會的申述人和提意見人外，其他的不是表示不出席，就是沒有回覆。由於已給予申述人和提意見人合理時間的通知，委員同意在其他申述人和提意見人缺席的情況下進行聆聽會。

2. 主席表示，城規會同意分兩組聆聽有關《蒲台群島分區計劃大綱草圖編號 S/I-PTI/1》的申述和意見。待兩組的答問環節結束後，城規會才會就有關申述和意見進行商議。

第 1 組的聆聽會

申述編號 R7 至 R10 及編號 C1202 至 C1319 的 118 份意見書

簡介和提問部分

3. 以下政府的代表及申述人／提意見人或他們的代表此時獲邀到席上：

- | | |
|-------|------------------------------------|
| 鍾文傑先生 | — 規劃署西貢及離島規劃專員 |
| 蕭爾年先生 | — 規劃署高級城市規劃師／離島 1 |
| 何秉皓先生 | — 漁農自然護理署(下稱「漁護署」)
高級自然護理主任(南區) |
| 袁輝明先生 | — 漁護署自然護理主任(科學價值) |

R 9 – 浩和投資有限公司

林麗君女士]	
楊詠新先生]	
鄭心怡女士]	
李翠玲女士]	
林寶燕女士]	
林廣良先生]	申述人的代表
梁志偉先生]	
郭漢佳先生]	
芮揚中先生]	
關寶珍女士]	

R 10 / C 1 2 0 3 – Splendid Resources Inc.及 Sky Pacific Ltd.

郭利高先生]	
龐婉宜女士]	申述人 / 提意見人的代表
麥志揚先生]	

C 1 2 4 0 – 吳詩齡

C 1 2 6 0 – 李國新

C 1 2 7 4 – 李金珍

吳詩齡 — 提意見人的代表

C 1 2 5 1 – 劉淑薇

C 1 2 5 9 – 劉淑儀

C 1 2 6 4 – 劉金蓮

邱明珠 — 提意見人的代表

4. 主席表示歡迎上述各人到席，並解釋聆聽會的程序。他表示，為確保會議能有效率地進行，每名申述人 / 提意見人或他們的代表會獲分配 10 分鐘時間作口頭陳述。申述人 / 提意見人在會議前已獲通知此項安排。在申述人 / 提意見人及他們的代表獲分配的時間完結前兩分鐘及完結的那刻，會有計時器提醒他們。主席繼而請規劃署的代表向委員簡介申述的內容。

5. 高級城市規劃師 / 離島(1)蕭爾年先生借助投影片簡介詳載於城規會文件第 10017 號(下稱「文件」)的內容，要點如下：

背景

- (a) 二零一五年二月二十七日，城市規劃委員會(下稱「城規會」)根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示《蒲台群島分區計劃大綱草圖編號 S/I-PTI/1》(下稱「草圖」)，以供公眾查閱，最終共收到 813 份申述書及 1 462 份對申述的意見書(下稱「意見書」)；
- (b) 二零一五年九月二十五日，城規會決定把所有申述書和意見書分為兩組，考慮其內容：
- (i) 第 1 組：這組有四份申述書(R7 至 R10)，由一名離島區議員(R7)、兩名土地擁有人(R9 及 R10)及一名個別人士(R8)提交；另有 118 份意見書(C1202 至 C1319)，由兩名土地擁有人及個別人士提交。全部都表示反對草圖；
- (ii) 第 2 組：這組有 809 份申述書，其中五份來自環保組織(R4)及個別人士(R1 至 R3 及 R5)，表示支持草圖，另有 804 份來自環保／關注組織(R6 及 R11 至 R17)和個別人士(R18 至 R813)，表示反對草圖。另有 1 344 份意見書，來自環保／關注組織(C1 至 C4)和個別人士(C5 至 C1201 及 C1320 至 C1462)，表示反對草圖；

第 1 組申述書的主要理據

- (c) 第 1 組申述書的主要理據撮述於文件第 2.3(a)至 (h)段，重點如下：

反對蒲台群島分區計劃大綱草圖所劃設的保育地帶

- (i) 劃設擬議的保育地帶，會局限蒲台當地日後的發展，以及扼殺當地旅遊業發展的機會；

- (ii) 劃設「海岸保護區」地帶，對當地人的生計和旅遊業的發展會造成負面影響；以及
- (iii) 建議劃設保育地帶，會剝奪私人土地的發展權，有違《基本法》第六及第一百零五條；

建議在蒲台發展靈灰安置所／紀念花園

- (iv) 發展紀念花園與周圍的環境配合，不會造成無法克服的負面影響；
- (v) 發展紀念花園可滿足骨灰龕位的迫切需求，並可改善當地人的生計；以及
- (vi) 所發展的紀念花園是現有用途，應予容忍；

其他

- (vii) 「鄉村式發展」地帶不足以應付發展小型屋宇的需求；
- (viii) 進行填土／挖土工程需要申請規劃許可，會妨礙提供基礎設施；
- (ix) 墓地的範圍沒有在草圖上清楚劃出；以及
- (x) 當局擬備草圖時，漠視村民的需要，違反了條例所訂明的城規會使命；

申述人的建議

- (d) 第 1 組申述人的主要建議撮述於文件第 2.3(i)至(n)段，分別是擴大「鄉村式發展」地帶的範圍、把 R9 的私人地段改劃為「其他指定用途」註明「紀念花園連靈灰安置所」地帶及把 R10 的私人地段改劃為「其他指定用途」註明「靈灰安置所」地帶、取消草圖上的「海岸保護區」地帶、收回劃作保育地帶的土地或就此作出補償、預留土地發展度

假住宿設施，以及預留土地闢設政府、機構及社區設施；

對申述的意見

- (e) 第 1 組有 118 份意見書(C1202 至 C1319)，均表示支持 R9 及 R10 有關反對把其私人地段劃為「自然保育區」地帶的申述，亦支持他們有關把其土地改劃作發展紀念花園的建議。他們的主要理據是有關的發展與四周的自然環境協調，可改善當地村民的生活，亦有助解決香港靈灰安置所短缺的問題；

申述地點及周邊地區

- (f) 蒲台群島由一羣島嶼組成，主要包括蒲台、墨洲、螺洲、宋崗及橫瀾島。該區有鄉郊自然環境，具重要科學和保育價值；
- (g) R9 及 R10 所指的地點位於蒲台西南面的灣仔，該處由西北面一條通往蒲台公眾碼頭的行人徑可達。該處現時有植被覆蓋，但 R10 所指的地點地上仍見混凝土板痕跡；
- (h) 涉及「鄉村式發展」地帶的申述地點位於蒲台村內的那部分，北面是有植被的山坡，西南面是大灣，東南面有一條河。地帶內有一些一至兩層高的平房，主要建於行人徑沿路及大灣的北岸；

對申述和建議的回應

- (i) 對第 1 組申述的理據和申述人的建議的回應詳載於文件第 6.17 至 6.22 段、第 6.30 至 6.32 段，以及第 6.35 至 6.44 段，撮述如下：

反對在蒲台劃設保育地帶、建議收回劃作保育地帶的土地／就此作出補償以及取消「海岸保護區」地帶

- (i) 蒲台有各種生態及科學價值高的自然景觀；

- (ii) 劃設「自然保育區」地帶、「海岸保護區」地帶及「綠化地帶」，是考慮到蒲台的景貌及其鄉郊自然特色；
- (iii) 草圖劃設「自然保育區」地帶，不會剝奪土地擁有人的土地使用權，亦不違反《基本法》第六及第一百零五條；
- (iv) 劃設「海岸保護區」地帶，並不影響按《海岸公園及海岸保護區規例》(第 476A 章)執法；以及
- (v) 現時政府並沒收回私人土地作自然保育用途的政策；

建議在蒲台發展靈灰安置所／紀念花園和建議劃為「其他指定用途」地帶

- (vi) 若進行擬議的發展，很可能要大規模清除植被，對「自然保育區」地帶內的生境造成負面影響；
- (vii) 並無證據證明蒲台有任何「靈灰安置所」用途屬現有用途；
- (viii) 即使有關的紀念花園發展項目確是「現有用途」，也不一定表示其符合有關的法例及政府的規定；以及
- (ix) 若有關發展項目已參加由食物環境衛生署(下稱「食環署」)推出的通報計劃，就假定該發展項目會獲批「草案前靈灰安置所」資格，未免言之過早；以及

其他

- (x) 小型屋宇發展的需求和擴大「鄉村式發展」地帶範圍的建議；

- 小型屋宇需求數字僅是劃設「鄉村式發展」地帶時其中一項考慮因素；
 - 當局採用了逐步增加的方式劃設「鄉村式發展」地帶作小型屋宇發展，目的是盡量減少對蒲台的自然環境和有限的基礎設施所造成的負面影響；
 - 南丫島南部已預留足夠土地發展小型屋宇，應付南丫島的申請；
 - 建議用來擴展「鄉村式發展」地帶的地方完全在「鄉村範圍」外，但興建小型屋宇的土地一般應局限在「鄉村範圍」內；以及
 - 蒲台目前並無尚未處理的小型屋宇申請，而據二零一五年的預測，該區未來 10 年的小型屋宇需求量为 20 幢。該區現時有 0.25 公頃的土地可供使用，能應付 50% 的需求；
- (xi) 關注對填土／挖土的規劃管制及預留土地關設政府、機構及社區設施：
- 由政府部門統籌而提供的基礎設施和政府、機構及社區設施一般是經常准許的，但填土／挖土的工程、及在「自然保育區」地帶及「海岸保護區」地帶進行涉及填塘和河道改道工程則除外；以及
 - 是否需要及應在何時提供基礎設施和政府、機構及社區設施，須視乎人口、設施數量的標準及資源是否許可而定，也要與相關的政府部門商討；

[梁宏正先生此時到席。]

(xii) 有關擴大大灣碼頭附近墓地範圍的建議，對該處的樹木和景觀可能會有不良影響；

(xiii) 擬備草圖的程序不公：

- 在制訂草圖期間，規劃署曾諮詢離島區議會、南丫島南段鄉事委員會及蒲台當地的居民，他們的意見已適當地加入草圖；以及
- 根據條例，制訂圖則的法定程序本身已屬公眾諮詢程序；

(xiv) 建議預留土地發展度假住宿設施：

- 「自然保育區」地帶的《註釋》大致參照《法定圖則註釋總表》，以提供彈性，使地帶內可提供與附近地區協調的不同設施，供市民使用；以及
- 對周邊地區可能有影響的用途（例如「度假營」）均列於《註釋》第二欄，必須向城規會提出規劃申請才可發展；

規劃署的意見

(j) 規劃署不支持 R7 至 R10 的申述，並認為不應順應這些申述修訂草圖。

6. 主席繼而請申述人／提意見人及他們的代表闡述其申述／意見的內容。

R9 – 浩和投資有限公司

7. 鄺心怡女士表示，他們的陳述可能需時略多於 10 分鐘，故要求延長獲分配的陳述時間。

8. 鄭女士在席上展示一套實體模型，用以講解蒲台的特色和 R9 所指地點一帶現時的景貌。

9. 林寶燕女士借助投影片，從土地用途規劃的角度作出陳述，要點如下：

- (a) 雖然文件第 6.5 段提到蒲台既有盧氏小樹蛙，也是蝴蝶的集中地，品種更有六十多個，但沒有證據顯示這些品種有於 R9 所指的地點出沒；
- (b) R9 所指的地點未見有文件第 6.6 段描述的植被遭清除和遺有混凝土板的情況；
- (c) 雖然文件第 6.18 段提到，漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)支持草圖劃設「自然保育區」地帶，但漁護署署長並沒有針對有關地點進行調查／給予意見；
- (d) 由於相關的政府部門並沒有對擬議的發展提出負面意見，文件第 6.30 段指進行擬議的發展，很可能要大規模清除植被，會對「自然保育區」地帶內的生境造成負面影響，此結論並不公平。有關地點一直是前往現有墓地的通道，其保育價值很低，也不曾出現大規模清除植被的情況，部分原因是該地點沒有茂密的植被，因此不屬「先破壞，後建設」的個案。擬議的用途與現有的墳墓配合。制訂擬議的計劃前，已進行交通、視覺和土力等各方面的評估；
- (e) 蒲台有差不多 97% 的地方劃為「自然保育區」地帶，但宋崗和螺洲則劃為「綠化地帶」。她質疑蒲台何以值得予以施加較嚴格的管制，以及在科學的重要性和保育價值方面，與螺洲和宋崗有何不同之處；
- (f) 蒲台島現時只有九名居民，周末到來的遊客約有 500 至 700 人。由於民居和人們的活動集中於大灣

附近，範圍很小，因此擬議的發展應不會影響居民和訪客；

- (g) 蒲台有來往香港仔／赤柱的渡輪服務，但只在星期二、四、六和日營運，星期六和日的班次較為頻密。倘若擬議的紀念花園／靈灰安置所發展項目得以落實，渡輪服務營辦商便支持加密班次的建議。從渡輪碼頭步行往有關地點只需兩分鐘；
- (h) 擬作紀念花園／靈灰安置所的地點一帶都是墳墓和骨灰甕，不會與現有的用途格格不入；以及
- (i) R9 所指的地點並不適合劃為「自然保育區」地帶，因為該處有 19 517 平方呎的屋地和 8 732 平方呎的第三級農地，而且距離渡輪碼頭僅約 100 米，由碼頭經一條現有的行人徑可達。該處亦有一條主要行人徑通往南面現有的墳墓。該行人徑常有村民和訪客使用，而且已平整和清除植物，沒有任何特別類型的生境，因此保育價值有限。

10. 郭漢佳先生借助投影片，從生態的角度作出陳述，要點如下：

- (a) 他們曾於九月和十月進行調查，正屬雀鳥物種較豐富的秋季遷徙季節；
- (b) 調查的位置涵蓋 R9 所指的地點和該地點一帶的主要雀鳥棲息地，包括灌木林、樹林、鄉村和河口。該地點和附近的參考點所錄得的雀鳥品種都是在灌木林出沒的典型品種，論鳥類種類之多和數量，均較附近一帶的地方低；以及
- (c) R9 所指的地點只佔蒲台的很小地方，並不具特殊生態價值，而且該處鄰近現有的鄉村和碼頭，旁邊現時又有一條通往附近墳墓的行人徑，故已受到干擾。由於該處的生境經常受到人為的干擾，故並無必要劃為「自然保育區」地帶。

11. 主席應鄭女士的要求，同意可多給 5 分鐘的陳述時間。
12. 梁志偉先生借助投影片，從運輸及交通的角度作出陳述，要點如下：
 - (a) 他們曾於二零一五年四個節日(包括蒲台島太平清醮、清明節、清明節後首個周日和天后誕)進行訪客人數調查，以確定渡輪服務的使用率，發現來回程乘客量最高的日子是清明節，每小時雙向高峰值有 963 人次；
 - (b) 擬設的靈灰安置所有大約 5 000 個骨灰龕位／骨灰甕。經參考其他地區現有靈灰安置所的訪客人數後，估計進入及離開擬設的靈灰安置所的訪客人數，每小時分別會有大約 260 人次和 255 人次。此預測數字顯示，來回程總訪客量最高為每小時 1 478 至 1 500 人次；
 - (c) 公眾碼頭與有關地點相距約 180 米，所在的高度相差約為 13 米。現有行人通道的闊度介乎 1.5 至 2.8 米，所達到的服務水平為 A 或 B，較政府接受的 C 服務水平為高。因此，這條現有通道應該足以應付行人的需求；以及
 - (d) 渡輪服務可應付預期的 1 478 至 1 500 人次乘客量，而這個數字已包括所有前往該島的訪客。渡輪班次在節日可加密至每 15 至 30 分鐘一班，以應付日後增加的需求。交通影響評估的結果顯示，擬設的靈灰安置所不會對蒲台的交通造成負面影響。
13. 鄭女士借助投影片，從建築設計的角度作出陳述，要點如下：
 - (a) 有關地點只有部分地方會用來發展靈灰安置所，而且該部分地方已鋪平。其餘的地方大部分都是陡峭的山坡，會預留作蝴蝶公園。行人出入會沿用現有的行人徑；

- (b) 擬議發展項目最高的構築物約為兩米高，因此對視覺的影響應該不大。此外，進行切削及回填工程的範圍會盡量小；
- (c) 擬議發展項目的設計乃參照位於斯德哥爾摩森林墓園的世界遺產；
- (d) 申述人並沒有「先破壞，後建設」。他尊重大自然，而且關愛先人。建議的設計便是把擬議的發展項目與有關地點現時的天然特色融合。有關建議將會為未來維護綠色生態環境，該處也不會容許焚燒香燭冥鏹；
- (e) 離島區議員關注蒲台的居住環境，因為島上缺乏自來水和電力供應，而且欠缺公共設施。他們對當局把私人土地納入保育地帶的做法有所保留，認為這樣會對發展造成限制。他們亦認為應改善蒲台的基建和社區設施；
- (f) 擁有世界地質公園美譽的東平洲就是一個教訓，證明劃設保育地帶並不會改善當地居民的生活環境；以及
- (g) 繼續把有關地點劃為「自然保育區」地帶，對蒲台當地居民的生活不會有任何好處。

R10/C1203 – Splendid Resources Inc.及 Sky Pacific Limited

14. 龐婉宜女士借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) R10 的私人地段位於蒲台分區計劃大綱圖所劃設的「自然保育區」地帶內。該區現時有墓地、墳墓及骨灰甕，其中包括 R10 的土地。因此，紀念花園是與該區配合的用途；

有關地點現有用途的背景

- (b) 在有關地點施工前，R10 曾向規劃署查詢 蒲台群島是否有任何發展管制，當時規劃署表示有關地點沒有法定的規劃管制。地政總署方面亦沒有表示地契是否准許闢設擬議的紀念花園。R10 於是開始在其地段鋪設 2 850 塊石板，之後發展審批地區圖才公布；
- (c) 二零一二年二月十九日，有新聞報道指蒲台群島變成千墓島後，多個政府部門隨即到有關地點視察，但無一採取執法行動，只有地政總署發出通知，要求停止有關地點的工程。該名為「Oasis」的靈灰安置所發展項目在二零一二年三月二日蒲台群島首份發展審批地區圖公布前已存在 12 天；
- (d) 由於蒲台缺乏基本設施、交通設施及就業機會，現時島上只有少數村民居住。蒲台沒有必須的服務，島上又沒有任何發展可以創造就業機會和足以要提供更多基礎設施配合，所以居民生活艱苦；
- (e) 有關地點可由私人土地和政府土地上的遠足徑前往。在《骨灰安置所條例草案》於二零一四年六月十六日頒布後，食環署曾兩度視察「Oasis」的骨灰龕位及點算其數目，並於二零一四年八月八日把發展列為「草案前骨灰安置所」；
- (f) 申述人建議把有關地點由「自然保育區」地帶改劃為「其他指定用途」註明「靈灰安置所」地帶，理由如下：
 - (i) 蒲台許多地方都有墳墓及骨灰甕，其中包括 R10 的土地。墳墓及骨灰甕的用途與地下骨灰龕位無異，都是作紀念先人之用，後者對視覺的影響比墳墓更少；
 - (ii) 地下骨灰龕位只有 2 850 個。根據另一靈灰安置所的估計，在清明節和重陽節前後兩

周，有關發展項目的訪客總數約為 6 555 人次。渡輪租賃公司已同意作出配合，應付需求；

- (iii) 只要事先安排，現有渡輪服務營辦商所提供的服務應足以應付每天逾 1 500 人次的訪客；
- (iv) 有關用途與附近環境完全協調。申述人願意與環保組織緊密合作，為候鳥種植多些樹木，以及改善蒲台的遠足及遊客設施；
- (v) 闢設紀念花園，可紓解本港骨灰龕位短缺的問題，亦可把這類設施的另一種建築設計引入香港。不單村民可享用更佳的設施及得到更多就業機會，遠足人士亦可繼續享受寧靜的環境，而雀鳥亦會不斷復來；
- (vi) 該靈灰安置所在發展審批地區圖公布前已存在，屬「現有用途」。城規會有責任利便土地擁有人行使其權利，在合情、合理和合法的情況下能使用該土地；以及
- (vii) 有關地段獲批集體政府租契，除了興建建築物外，可作任何其他用途，這點在 *Melhado* 一案 (*Attorney General vs Melhado Investment Ltd*) 中已獲確認。

15. 龐婉宜女士借助一段短片，說明蒲台群島現時的情況，包括墓地、有關地點的位置及附近一帶的地方。她作出總結，表示闢設該 2 850 個地下骨灰龕位是紓解骨灰龕位需求的最佳解決方法。

C1240 – 吳詩齡

C1260 – 李國新

C1274 – 李金珍

16. 吳詩齡女士代表李國新及李金珍作出陳述，要點如下：

- (a) 李國新是在蒲台土生土長，出生以來一直居於島上。島上缺乏基本設施，由於沒有海底或架空電纜，只能用發電機供電。電力供應不穩定，因此不能同時使用多個電器。島上也沒有食水供應，他需要拿着水桶來回一條又長又崎嶇的小路前往大灣三個細大的大膠桶取水，然後返回灣仔居所。他只能從事收入微薄的工作，如修補、清潔、除草等。若政府批准在蒲台發展，他盼望能夠找到收入較高的工作，改善家庭生活環境；以及
- (b) 李金珍是李國新的太太，婚後十年來一直居於蒲台。她是家庭主婦，島上水電供應不穩定，令她日常生活極不容易。由於只有一個小雪櫃，食物難以保存。渡輪服務亦有限，一旦錯過了船期，便須在別處留宿。若蒲台能夠發展，有了電力供應，她就可以為家人選購更多不同種類的食物。

C1251－劉淑薇

C1259－劉淑儀

C1264－劉金蓮

17. 邱明珠女士代表劉淑薇、劉淑儀及劉金蓮作出陳述，要點如下：

- (a) 劉氏三姊妹在蒲台經營一家士多。由於島上沒有自來水供應，她們須利用水桶盛水，而且只能用很少水來清洗和煮食。此外，電力供應不穩定，令士多經營困難。礙於只能依賴有限的渡輪服務出入，她們無法大量採購物品，以應付遊客所需。由於有缺水情況，遊客會懷疑他們的食物安全。此外，島上的公廁沒有沖水系統，使用時極為不便；以及
- (b) 蒲台的居民面對種種限制和困難，曾要求政府為該區提供水電。他們對發展蒲台視為樂事，因為會令遊客和生意額增加。他們會進一步要求政府考慮鋪設排污系統，令廁所可裝設沖廁系統。

18. 申述人／提意見人或他們的代表陳述完畢，主席於是請委員提問。

建議在 R9 的土地發展靈灰安置所

19. 一名委員表示，根據 R9 的申述書中的圖 6A，有關地點有一半會保持現狀。這名委員詢問擬議的靈灰安置所發展項目日後是否有計劃擴建，以及會否豎設圍牆。鄭心怡女士借助投影片作出回應，表示該部分地方會預留作蝴蝶公園之用，而由於該處主要是陡坡，所以不適宜用作發展靈灰安置所。該處除了現有的植被會保留，供遊客和遠足人士觀賞蝴蝶外，亦建議種植更多樹木，為雀鳥和蝴蝶提供棲息處和食糧。根據目前的設計，該處不會豎設圍牆。

R10 的書面查詢

20. 一名委員問到有關的書面查詢。麥志揚先生回應說，R10 曾於二零一一年以書面形式向規劃署及地政總署查詢有關地點的發展限制，兩署的回覆都沒有提及不准許發展紀念花園。直至二零一二年二月，事件經傳媒報道後，才引起公眾和政府部門的關注。鍾文傑先生表示，規劃署於二零一一年十月回覆 R10 時，蒲台群島尚未納入任何法定圖則，因此，當時 R10 的發展建議涉及的地點確是沒有法定規劃管制。

「現有用途」

21. 對於委員提出有關「現有用途」的問題，鍾先生表示，二零一一年年底，R10 的土地據報有涉及清除植被並鋪設混凝土板的活動。為防止出現雜亂無章和未受規管的發展，影響蒲台群島的鄉郊自然特色，城規會為蒲台群島擬備了一份發展審批地區圖，並於二零一二年三月二日公布。在擬備發展審批地區圖期間，規劃署曾調查該區是否有用途屬現有用途，當時只發現有關地點鋪設了混凝土板，未見有靈灰安置所用途。根據條例，就某發展審批地區圖而言，「現有用途」是指緊接該發展審批地區草圖的公告在憲報刊登前已存在的建築物用途或土地用途。「現有用途」的舉證責任在於聲稱享有「現有用途」權利的人。

22. 麥先生表示，在二零一二年三月二日發展審批地區圖首次公布前，R10 的私人地段已鋪設了 1 158 塊混凝土板。當地政總署於二零一二年二月發出通知後，他們已停止該處的發展工程，而自發展審批地區圖公布後，他們亦再沒有進行任何進一步的發展工程。二零一四年六月十八日，食環署進行實地視察，發現混凝土板下面有些灰末。不過，目前沒有科學測試能證明那些實際上是哪類灰末。他又說，雖然城規會有發出城市規劃委員會規劃指引編號 24C，說明市區及新市鎮地區的現有用途的定義，但該指引並非法定文件。任何聲稱是現有用途的用途，都必須符合條例的規定，才算是現有用途，即緊接發展審批地區草圖的公告在憲報刊登前已存在的建築物用途或土地用途。他表示那些地下骨灰龕位仍未售出或租出。那些混凝土板上目前亦沒有常見於現有靈灰安置所發展項目在碑上刻上的標記。

23. 鍾先生說，分區計劃大綱圖於二零一五年公布，而食環署則是於二零一四年發展審批地區圖仍有效時進行實地視察。R10 的土地所在之處在發展審批地區圖上劃為「未指定用途」地帶，而在該地帶內，「靈灰安置所」是必須向城規會申請規劃許可的用途。正如文件第 6.32 段所述，在《私營骨灰安置所條例草案》(下稱「條例草案」)通過成為法例後，政府會成立「私營骨灰安置所發牌委員會」作為發牌當局。當局在二零一四年六月十八日推出通報計劃，收集私營靈灰安置所的營運資料，而 R10 已參加該通報計劃。有關地點是否屬「草案前骨灰安置所」，會由發牌當局根據收集得來的資料及可能需要的進一步資料來決定。因此，R10 的土地的發展項目會否獲給予「草案前骨灰安置所」的資格，現時無法肯定。

24. 鄺女士確認擬議在 R9 的土地發展的靈灰安置所項目尚未落實。

地契方面

25. 地契方面，鍾先生表示 R9 的私人土地主要是屋地(約佔三分之二)，最大樓面面積約為 1 800 平方米，而餘下三分之一則是農地。R10 的私人土地大部分是沒有建屋權的農地。

26. 麥先生表示，R10 的紀念花園會設地下骨灰龕位(朝天碑)，無須豎建構築物。那些地下骨灰龕位會編排得很寬敞，周圍亦不會豎設圍牆。

交通方面

27. 一些委員問到交通影響評估及渡輪載客量。梁志偉先生回應說，R9 所作的交通影響評估只包括現有及已規劃的發展。由於預料日後不會擴建擬議的靈灰安置所，所以只計算擬設於 R9 的土地上的靈灰安置所的 5 000 個骨灰龕位所帶來的額外乘客人次。渡輪服務的班次應可加密至每 30 分鐘一班，甚或每 15 分鐘一班。現有渡輪服務營辦商的船隊有不同大小的船隻，據實地調查所見，該營辦商現時使用的是有 300 至 400 個座位的船，因此應有餘力載運擬議靈灰安置所發展項目所帶來的新增乘客。鄭女士補充說，擬議靈灰安置所的經營者已得到現有渡輪服務營辦商同意，待 R9 的土地的擬議發展項目落實進行，會加密渡輪服務的班次。

28. 當被問到運輸署對交通影響評估的意見，鍾先生表示，運輸署指出在現行的安排下，正式調配往來蒲台的渡輪(街渡)共有兩艘，最高載客量分別為 186 人及 141 人。渡輪服務營辦商如有意調派其他船隻提供現有的渡輪服務，必須向運輸署申請許可。運輸署認為交通影響評估所假設的乘客人次、服務水平評級，以及最高載客量為 432 人，都沒有根據。因此，交通影響評估不能證明擬議的發展項目對交通的影響可以接受。

29. 一名委員問到該靈灰安置所的經營者會否提供私人渡輪服務。麥先生回應說，由於經營靈灰安置所是一盤利潤不差的生意，所以他們現階段不排除這個可能性。一名委員看到規劃署播放的投影片所示的一張照片，表示關注碼頭的渡輪雙行停泊的情況，以及乘客需要經過另一艘船才可登上渡輪的問題。麥先生回應說，渡輪只是在等候時才雙行停泊，並不會這樣讓乘客登船。

建議的「其他指定用途」說明「靈灰安置所」地帶

30. 一名委員詢問擬議的「其他指定用途」說明「靈灰安置所」地帶的發展管制和設計上的限制。鍾先生回應說，兩名申

述人都未有提交任何具體資料，詳述擬議的「其他指定用途」地帶的發展管制，供城規會考慮。不過，根據一些現行的分區計劃大綱圖的做法，當局可規定在「其他指定用途」說明「靈灰安置所」地帶內發展靈灰安置所用途必須向城規會申請規劃許可，以確保有關發展受到適當的管制和監管，而規劃許可亦可附加條件，訂明相關政府部門的規定。

許可墓地

31. 一名委員提出現有墓地的問題。鍾先生以實物投影機上蒲台兩片許可墓地的位置圖作說明，表示該兩片許可墓地是供該區原居村民及漁民安葬先人之用，但他並無任何資料關於該兩片由民政事務總署離島民政事務專員管理的現有許可墓地的容量。就他所知，村民須向相關的民政事務處申請土葬證明書(葬紙)，才可在該兩片許可墓地範圍內進行殯葬活動。民政事務處簽發土葬證明書前，會核實要安葬的先人的原居村民身分。他沒有收費(如有者)的資料。在該兩片許可墓地範圍外的那些墳墓，大多在政府土地上。

其他方面

32. 一名委員表示蒲台沒有自來水供應，擔心擬議的紀念花園及靈灰安置所發展項目的火警風險。麥先生回應說，R10的土地範圍內不准焚燒香燭冥鏹。由於那些地下骨灰龕位排列寬敞，之間留有充裕的空間讓訪客在靈骨安置所內往來行走，所以可容易管理該處的活動和應付緊急情況。鄭女士說，R9的土地將不設化寶爐，而且他們會在日後的租約或銷售合約上訂明該處不准焚燒香燭冥鏹。該處亦會設有小型管理處，由具有經營靈灰安置所經驗的專業人士管理，這樣更可為當地村民提供就業機會。

33. 規劃署署長凌嘉勤先生表示蒲台現有的公共設施不足，故詢問發展擬議的靈灰安置所後，如何改善區內的公共設施及居住環境。他又詢問申述人曾否聯絡公用事業設施公司，問明是否確會安排改善蒲台的公用事業設施。麥先生回應說，公用事業機構一般不會為私人項目提供服務。不過，在二零一五年年初，R10曾提出可以在水電供應方面向村民提供支援和資助。此外，他們亦曾在村內張貼告示，詢問村民需要哪類設

施。麥先生續說，R10 有意設立管理基金，用作維修保養和營運該靈灰安置所。他們亦樂意動用部分管理基金，資助蒲台當地基礎設施的建設，以及居民的一般福利項目。鄺女士補充說，他們會就 R9 的土地的擬議發展項目設立兩個基金，一個用來營運擬議的靈灰安置所發展項目，一個則作慈善用途。

34. 關於排污及排水問題，鄺女士用投影片展示現有的屋宇構築物的排水渠，指這些排水渠把未經處理的廢水直接排入大海。芮揚中先生補充說，擬設於 R9 的土地的靈灰安置所會設有化糞池。

35. 由於第 1 組的申述人／提意見人或他們的代表陳述完畢，而委員亦再沒有問題要提出，主席表示第 1 組的聆聽程序已經完成，城規會將會在這組申述人、提意見人及他們的代表離席後就有關的申述和意見進行商議，稍後會把決定通知他們。主席多謝他們和規劃署的代表出席聆聽會。他們全部於此時離席。

[會議小休 5 分鐘。]

[邱榮光博士此時離席。]

第 2 組聆聽會

申述編號 R1 至 R6 及 R11 至 R813 及意見編號 C1 至 C1201 及 C1320 至 C1462

36. 以下政府的代表及申述人／提意見人或他們的代表此時獲邀到席上：

- | | | |
|-------|---|------------------|
| 鍾文傑先生 | — | 規劃署西貢及離島規劃專員 |
| 蕭爾年先生 | — | 規劃署高級城市規劃師／離島(1) |
| 何秉皓先生 | — | 漁護署高級自然護理主任(南區) |
| 袁輝明先生 | — | 漁護署自然護理主任(科學價值) |

R 1 – 江彩萍女士

江彩萍女士 — 申述人

R 4 – 香港地貌岩石保育協會

蔡慕貞女士 — 申述人的代表

R 6 – 蒲台島村公所工作關注組

羅成先生]	
梁俊文先生]	
陳照祥先生]	
黎澤燊先生]	
郭儀珠女士]	
張木水先生]	申述人的代表
郭雁影女士]	
張偉明先生]	
梁健偉先生]	
劉少明先生]	
黃喜仔]	
梁金勝]	

R 11 – 長春社

C 373 – Ng Hei Man

梁德明先生 — 申述人／提意見人的代表

R 12 – 香港野生雀鳥保育關注組

R 13 / C 1 – 香港觀鳥會

R 40 – Fung Po Yee

R 192 – Cecilia Kwan

R 196 – Winnie Ching

R 208 – 胡小姐

R 291 – 楊莉琪

R 351 – YW Chung

R 439 – 陶靄茵

R 618 – Calie Tsang

R 664 – Sonny Chan

R 710 – Mak Hei Man

R 739 – 李鍾海

R 762 – Candy Lo

C 4 8 4 – Chan Kang Ming

C 5 4 9 – 陳穎珊

C 9 2 7 – 胡小姐

C 1 1 8 0 – Lee Ka Lam

香港觀鳥會 — 申述人／提意見人的代表
(由余日東先生、Geoff
Welch 先生及胡明川女
士代表)

R 1 5 / C 2 – 世界自然基金會香港分會

陳頌鳴先生 — 申述人／提意見人的代表

R 1 6 – 嘉道理農場暨植物園公司

聶衍銘先生 — 申述人的代表

R 1 7 – 環保觸覺

何家寶女士 — 申述人的代表

R 1 8 – Ruy Barretto

Ruy Barretto — 申述人

C 3 9 1 – 梁鳳燕

C 1 3 2 9 – Leung Ming Yiu

C 1 3 3 0 – Leung Choi Ha

C 1 4 4 3 – Leung Mei Ting

梁鳳燕女士 — 提意見人的代表

C 7 3 3 – 鄒美玲

鄒美玲女士 — 提意見人

C 1 1 9 1 – 鄧漢棠

鄧漢棠先生 — 提意見人

C 1 3 2 0 – 各界關注骨灰龕法案大聯盟

謝世傑 — 提意見人的代表

37. 主席表示歡迎上述各人到席，並解釋聆聽會的程序。他表示，為確保會議能有效率地進行，每名申述人／提意見人或

他們的代表會獲分配 10 分鐘時間作口頭陳述。申述人／提意見人在會議前已獲通知此項安排。在申述人／提意見人及他們的代表獲分配的時間完結前兩分鐘及完結的那刻，會有計時器提醒他們。主席繼而請規劃署的代表向委員簡介申述的內容。

38. 高級城市規劃師／離島(1)蕭爾年先生借助投影片簡介詳載於文件的內容，要點如下：

背景

- (a) 二零一五年二月二十七日，城規會根據條例第 5 條展示《蒲台群島分區計劃大綱草圖編號 S/I-PTI/1》(下稱「草圖」)，以供公眾查閱，最終共收到 813 份申述書及 1 462 份對申述的意見書(下稱「意見書」)；
- (b) 二零一五年九月二十五日，城規會決定把所有申述書和意見書分為兩組，考慮其內容：
 - (i) 第 1 組：這組有四份申述書(R7 至 R10)，由一名離島區議員(R7)、兩名土地擁有人(R9 及 R10)及一名個別人士(R8)提交；另有 118 份意見書(C1202 至 C1319)，由兩名土地擁有人及個別人士提交。全部都表示反對草圖；
 - (ii) 第 2 組：這組有 809 份申述書，其中五份來自環保組織(R4)及個別人士(R1 至 R3 及 R5)，表示支持草圖，另有 804 份來自環保／關注組織(R6 及 R11 至 R17)和個別人士(R18 至 R813)，表示反對草圖。這組另有 1 344 份意見書，來自環保／關注組織(C1 至 C4)和個別人士(C5 至 C1201 及 C1320 至 C1462)，表示反對草圖；

第 2 組申述書的主要理據

- (c) 這組申述書的主要理據撮述於文件第 2.4(a) 至 (1) 段，重點如下：

蒲台的生態及保育價值

- (i) 蒲台的成齡樹林是候鳥重要的遷徙中途站及庇護所；
- (ii) 蒲台育有多個香港獨有／瀕危的自然而生的物種；以及
- (iii) 規劃署混淆、曲解並掩蓋了與大灣保育價值相關的資料；

在「自然保育區」地帶內發展教育及康樂設施

- (iv) 發展教育及康樂設施，可能要砍掉樹木，會威脅蒲台這個候鳥重要的食糧補給站；以及
- (v) 准許發展這類設施，並不符合「自然保育區」地帶旨在通過嚴格的規劃管制以作保育的規劃意向；

「住宅(丁類)」地帶的範圍及在蒲台發展住宅

- (vi) 大灣是保育价值的核心所在，把該處劃為「住宅(丁類)」地帶並不合理；
- (vii) 在「住宅(丁類)」地帶發展住宅，會對候鳥造成威脅，尤其是進行涉及現有屋宇的重建或加建／改動／修改的發展，因為進行有關發展無須向城規會申請規劃許可，亦無須進行生態影響評估；
- (viii) 相對於該處現有構築物的覆蓋範圍，「住宅(丁類)」地帶的面積未免太大；

- (ix) 准許在「住宅(丁類)」地帶的範圍內發展新住宅，對於這樣具保育價值的地方而言，並不恰當；以及
- (x) 向城規會申請在「自然保育區」地帶重建屋宇或會獲得批准，因此，根本不必劃設「住宅(丁類)」地帶；

「鄉村式發展」地帶的範圍

- (xi) 「鄉村式發展」地帶侵佔了成齡樹林，該樹林的生境對候鳥十分重要。此地帶也侵佔了山谷，當中有易受影響的水體；
- (xii) 蒲台村沒有村代表，令人懷疑該村的小型屋宇需求數字如何估算出來；以及
- (xiii) 小型屋宇需求數字估算過高，會吸引來自南丫島南部的申請，結果出現更多小型屋宇發展，加重蒲台的負荷；

其他

- (xiv) 草圖沒有特別的機制，對候鳥所依存的林地作出保護；
- (xv) 昂裝的墓地位置偏僻，村民絕少使用，因此並無需要把該處大片土地劃作殯葬活動之用；以及
- (xvi) 草圖對現有的墓地予以容忍，會鼓勵在其他將會納入發展審批地區圖的地區內進行「先破壞，後建設」；

申述人的建議

- (d) 申述人的主要建議撮述於文件第 2.4 (m) 至 (x) 段，重點如下：

有關「自然保育區」地帶的建議

- (i) 刪除草圖有關在「自然保育區」地帶發展附設夜宿設施的教育／康樂設施的所有陳述；

有關「住宅(丁類)」地帶的建議

- (ii) 把整個「住宅(丁類)」地帶或該地帶內有林地覆蓋的部分改劃為「自然保育區」地帶；
- (iii) 把「住宅(丁類)」地帶的範圍局限在現有構築物所在的地方；
- (iv) 把「住宅(丁類)」地帶改設於其他有較少成齡樹／生態較不易受影響的地方；以及
- (v) 修訂「住宅(丁類)」地帶的《註釋》，把「屋宇(只限重建；現有屋宇的加建、改動及／或修改)」用途從第一欄移至第二欄，以及刪除「住宅(丁類)」地帶第二欄的所有用途，只准重建現有構築物；

有關「鄉村式發展」地帶的建議

- (vi) 縮減「鄉村式發展」地帶的面積，以避開此地帶北邊長有成齡樹及東北面河道所在的地方；
- (vii) 修訂「鄉村式發展」地帶的《註釋》，把「屋宇(只限新界豁免管制屋宇)」用途從第一欄移至第二欄，以及刪除第二欄的所有用途；以及
- (viii) 把整個「鄉村式發展」地帶改劃為「自然保育區」地帶；

其他建議

- (ix) 把灣仔一帶的地方、蒲台的「住宅(丁類)」地帶，又或蒲台或蒲台群島整體指定為「具特殊科學價值地點」；
- (x) 把蒲台／蒲台群島指定為郊野公園；
- (xi) 在草圖的《註釋》加入管制伐樹活動的條文；
- (xii) 刪除「綠化地帶」第二欄中的「靈灰安置所」、「屋宇」及「新界豁免管制屋宇」用途；
- (xiii) 擴大大灣碼頭附近的「綠化地帶」，以及縮小昂裝的「綠化地帶」；以及
- (xiv) 擴大「鄉村式發展」地帶；

對申述的意見

- (e) 第 2 組有 1 344 份意見書(C1 至 C1201 及 C1320 至 C1462)，表示支持環保／關注組織表示反對的申述及建議，以及反對申述人 R9 及 R10 有關把申述地點改劃作發展紀念花園和靈灰安置所的建議。當中 C1 至 C4 及 C1320 至 C1461 更反對 R9 及 R10 有關把申述地點改劃作發展靈灰安置所的建議，認為這樣會破壞蒲台的自然環境及候鳥的生境；

申述地點及周邊地區

- (f) 蒲台群島由一羣島嶼組成，主要包括蒲台、墨洲、螺洲、宋崗及橫瀾島。該區有鄉郊自然環境，又具重要科學和保育價值；

- (g) 涉及「住宅(丁類)」地帶的申述地點位於渡輪碼頭西面，主要建有一些一至兩層高的臨時構築物。這些構築物大部分都有人居住，有部分則已成頽垣；
- (h) 涉及「鄉村式發展」地帶的申述地點位於大灣西南面，建有一些一至兩層高的平房；以及
- (i) R9 及 R10 所指的地點位於蒲台西南面的灣仔，該處由西北面一條通往蒲台公眾碼頭的行人徑可達。該處現時有植被覆蓋，但 R10 所指的地點地上仍見混凝土板痕跡。

[小休後，簡兆麟先生此時返回席上。]

對申述及建議的回應

- (j) 對第 2 組申述的理據和申述人的建議的回應詳載於文件第 6.17、6.22 至 6.29 及 6.33 至 6.43 段，撮述如下：

蒲台的生態、保育及文物價值

- (i) 規劃署在制訂草圖期間，除了生態及科學價值高的生境外，也有考慮景觀特色、區內地形、土地特點、持份者的觀點和相關部門的意見；
- (ii) 草圖的整體規劃意向是保育生態價值高的地方，劃設「自然保育區」地帶、「海岸保護區」地帶及「綠化地帶」，充分反映了此意向；以及
- (iii) 漁護署署長支持劃設「自然保育區」地帶，並對劃設「海岸保護區」地帶及「綠化地帶」沒有異議；

關注在「自然保育區」地帶內發展教育及康樂設施的問題以及有關「自然保育區」地帶的建議

- (iv) 「自然保育區」地帶的《註釋》大致參照《法定圖則註釋總表》，以提供彈性，使地帶內可提供與附近地區協調的不同設施，供市民使用；以及
- (v) 對周邊地區可能有負面影響的用途(如「度假營」)均列於《註釋》的第二欄，必須向城規會提出規劃申請才可發展；

「住宅(丁類)」地帶的範圍及有關「住宅(丁類)」地帶的建議

- (vi) 劃定「住宅(丁類)」地帶的界線時，已考慮各方面的因素，包括土地類別、保育該區生態價值、現有住用構築物／寮屋的位置及土地特點；
- (vii) 漁護署和環保署對「住宅(丁類)」地帶的界線都沒有異議；
- (viii) 「住宅(丁類)」地帶的《註釋》大致參照《法定圖則註釋總表》；以及
- (ix) 在(丁類)」地帶發展新屋宇，須向城規會提出規劃申請，城規會將會視乎提出申請時的規劃情況，按每宗申請的個別情況作出考慮；

「鄉村式發展」地帶的範圍及有關「鄉村式發展」地帶的建議

- (x) 小型屋宇需求數字僅是劃設「鄉村式發展」地帶時其中一項考慮因素；

- (xi) 為盡量減少對自然環境所造成的負面影響，也考慮到蒲台的基礎設施有限，當局採用了逐步增加的方式劃設「鄉村式發展」地帶作小型屋宇發展；
- (xii) 考慮公眾人士和政府部門在制訂草圖的階段所提出的意見後，當局已把蒲台村北面的成齡樹林剔出「鄉村式發展」地帶的範圍；
- (xiii) 在現行土地政策下，南丫島南部的原居民必須在蒲台獲得私人土地，才可在該區興建小型屋宇；
- (xiv) 南丫島南部已預留足夠土地發展小型屋宇；
- (xv) 修訂「鄉村式發展」地帶的《註釋》的建議並不恰當，因為「鄉村式發展」地帶的《註釋》大致參照《法定圖則註釋總表》；
- (xvi) 對周邊地區可能有負面影響的用途均列於《註釋》的第二欄，必須向城規會提出規劃申請才可發展；以及
- (xvii) 地政總署現時有機制規管小型屋宇的發展；

其他建議

- (xviii) 把蒲台群島指定為「具特殊科學價值地點」及／或郊野公園：
 - 草圖劃設了各個保育地帶，已清楚反映要保育蒲台群島的規劃意向；
 - 把蒲台群島指定為「具特殊科學價值地點」有待詳細研究；以及

- 把某地方指定為郊野公園的工作是由郊野公園及海岸公園管理局總監負責，不由城規會管轄；

(xix) 欠缺保護成齡樹林和管制伐樹活動的機制：

- 科學及生態價值高的成齡樹林已劃為「自然保育區」地帶，以作保育；
- 現時有機制管制伐樹活動：
 - 政府土地：發展局技術通告(工務)第 10/2013 號「樹木保育」；
 - 私人土地：地契條款及地政處作業備考第 7/2007 號「申請保護及遷移樹木以進行私人工程項目的建築發展」；以及
- 城規會審批規劃申請時，可在規劃許可加入與保育樹木相關的附帶條件；

(xx) 「綠化地帶」內的墓地及有關「綠化地帶」的建議：

- 在許可墓地範圍內進行的殯葬活動由民政事務總署離島民政專員管理；
- 若發現有違例發展，規劃署必會根據條例按情況採取執管行動；以及
- 「綠化地帶」的《註釋》大致參照《法定圖則註釋總表》，以提供彈性，使地帶內可提供與附近地區協調的不同設施，供市民使用；

規劃署的意見

- (k) 規劃署備悉 R1 至 R5 表示支持的意見，但不支持 R1 至 R5 餘下部分的意見以及 R6 及 R11 至 R813 的申述，並認為不應順應這些申述修訂草圖。

R1 – 江彩萍女士

39. 江彩萍女士作出陳述，要點如下：

- (a) 她反對在蒲台發展紀念花園。雖然她不是蒲台居民，但其祖父是在蒲台蒲台；
- (b) 她大概在三年前得悉有關蒲台發展紀念花園的建議。如果有關建議獲得批准，蒲台便會成為「千墓島」；
- (c) 蒲台具旅遊業發展潛力，島上滿布奇石，例如棺材石、靈龜上山石、居住的漁民。每年的天后誕和年終酬神，她和家人都會到僧人石、佛手岩及響螺石等，極具地質價值，其吸引力可媲美台灣和澳洲的著名岩石。蒲台旅遊業發展的唯一限制，就是欠缺水電供應；
- (d) 她結識香港觀鳥會的朋友後，得知有很多雀鳥會飛到蒲台。香港樓宇密集，可供候鳥停留的地方應予保留；以及
- (e) 她要求城規會不要支持有關的紀念花園發展項目。

R4 – 地貌岩石保育協會

40. 蔡慕貞女士借助投影片作出陳述，要點如下：

極具美學價值的珍貴天然地質遺產

- (a) 蒲台是最佳的戶外地質教室，小小的一個島就可以看到各種形貌的受入侵花崗岩，以及極具美學價值的地貌；
- (b) 蒲台不僅在本港和國際上有價值，也是進行生態及地質保育、教育和持續發展的最佳地方；
- (c) 香港的深成花崗岩已有 1 億 4 000 萬年之久，構成典型獨特的花崗岩地貌。若然不把該區納入分區計劃大綱圖，就會有人在該區非法破壞，肆意挖掘，造成生態及地質災難；
- (d) 要發展蒲台，可有多個選擇：
- 發展旅遊業，讓遊客觀賞當地的天然生態及地貌，又或發展靈灰安置所／紀念花園，再加人口密集的鄉村民居；
 - 由當地社區經營可持續發展的生態遊／地質遊生意，又或純粹發展清明節和重陽節的生意；以及
 - 讓蒲台保持其獨特的天然風貌，又或進行香港其他地區常見的市區發展；

[劉智鵬博士此時離席。]

- (e) 協會支持草圖，認為草圖有全面保護具有極高和獨特生態、地質、地貌、歷史和文化價值的蒲台群島。他們亦支持現時所劃設的「自然保育區」地帶，但認為此地帶的範圍應擴大至所有成齡樹林／林地，因為這些成齡樹林／林地是雀鳥的主要棲息地，而且這樣做也不會對未來的發展及拓展旅遊業的機會構成限制。他們建議把「住宅(丁類)」地帶改劃為「自然保育區」地帶，因為「自然保育區」地帶內也准許重建現有屋宇；

- (f) 協會強烈反對把「自然保育區」地帶改劃作發展紀念花園及靈灰安置所，認為這項發展涉及濫用「現有用途」的權利，屬「先破壞，後發展」的情況；
- (g) 「鄉村式發展」地帶不應擴大至灣仔地區。現時擬議的「鄉村式發展」地帶及「住宅(丁類)」地帶會為附近地區帶來更多人為干擾，而來自這兩個地帶的污水徑流亦會造成水質污染，影響公眾健康；
- (h) 香港沒有其他地方如蒲台群島那樣，小小的一個島兼具極高的生態、地質及文化價值，所以協會建議把蒲台群島指定為郊野公園；以及
- (i) 拓展生態遊和地質遊是最好的發展方向，可讓當地社區及其他持份者進行保育和促進當地的可持續經濟發展，不會只有一小撮的地產發展商才得益。

R 6 – 蒲台島村公所工作關注組

41. 蒲台村公所主席梁俊文生表示，作為蒲台原居村民，他反對擬議的靈灰安置所／紀念花園發展項目。在蒲台鋪設混凝土板，會影響該區旅遊業的發展。

42. 陳照祥先生是蒲台原居村民，他希望就更改 R 9 及 R 10 的土地的用途表達他的感想。該兩塊土地原先建議用作度假屋，村民亦獲告知擬議發展計劃的設計／布局。他們一直期待發展建議能落實，但最近有關建議卻改為發展先人靈灰安置所。新的建議不能接受，他反對發展擬議的靈灰安置所。

43. 黎澤燊先生是蒲台原居村民，他表示支持草圖，但反對發展靈灰安置所的建議。

44. 郭儀珠女士表示，她曾居於蒲台多年，後因子女的教育問題而遷離。七十年代初，蒲台沒有多少香港人認識，她樂見越來越多人認識蒲台，到來的遊客亦不少。區內人士曾舉行會議，很多居民不接受發展靈灰安置所的建議。雖然靈灰安置所的發展商提出資助蒲台設置水電供應設施，但她認為提供基本

設施應是政府的責任。她要求政府把大灣村酒樓開始至碼頭的行人徑優化為無障礙通道，以備緊急時使用。

45. 羅成先生表示，擬議的靈灰安置所發展項目會破壞其家園的天然環境。他們不會因為發展商提出為他們提供公共設施，便捨棄自己的家園。成立蒲台關注組的目的是要支持草圖及劃設「自然保育區」地帶，以及反對發展靈灰安置所。

R11 – 長春社

C373 – Ng Hei Man

46. 梁德明先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 蒲台島的自然環境獨特，極少受到人為干擾，是東亞－澳大拉西亞飛行航道的候鳥棲息和覓食地，曾錄得 328 個雀鳥品種，故有必要像其他雀鳥出沒熱點(例如米埔特別地區、大埔滘特別地區及塱原自然生態公園)那樣，加強規劃管制；
- (b) 這個生態寶庫亦發現有獨有的盧氏小樹蛙，這種蛙在《國際自然保護聯盟瀕危物種紅色名錄》中列為「瀕危」物種；另外還有一些罕見的植物品種，包括列為國家二級保護野生植物的水蕨。此外，蒲台與螺洲之間的海域也有各種軟珊瑚、柳珊瑚和黑珊瑚。二零零一年的「新界西南發展策略檢討」報告已初步確定蒲台群島有潛力指定為郊野公園；
- (c) 「住宅(丁類)」地帶鄰近碼頭，所以一向是觀鳥熱點。另外，此地帶內散布着高達 10 至 12 米的成齡大樹，包括細葉榕，而「鄉村式發展」地帶部分地方亦有成齡樹林覆蓋。由於大部分林地都不在私人地段範圍內，因此無須把相關地區劃為「鄉村式發展」地帶。蒲台的航攝照片顯示，這些成齡樹林已生長逾 40 年；
- (d) 長青社極關注具重要生態價值的成齡樹林被劃入擬議的「鄉村式發展」地帶及「住宅(丁類)」地帶這個問題。根據二零零七年的蒲台雀鳥遷徙初步研

究，風水樹及灌木林生境的雀鳥品種數目是灌木叢和草地生境所錄得的雙倍(前者錄得 119 種，後者則錄得 55 種)；

[此時，何立基先生暫時離席，梁宏正先生離席。]

- (e) 規劃署考慮草圖時，曾建議對「鄉村式發展」地帶的界線作合理調整，把之稍向南移，剔出地帶內有斜坡及成齡樹的地方，以反映該區重要的生態價值(城規會文件第 9845 號第 4.1(b)段)。由於小型屋宇需求數字僅是劃設「鄉村式發展」地帶界線時其中一項考慮因素，長春社建議把「鄉村式發展」地帶內有成齡樹覆蓋的地方剔出，把之改劃為「自然保育區」地帶。根據慣例，小型屋宇需求預測數字是由有關的村代表提供。不過，蒲台村多年來一直沒有村代表，據城規會文件第 9800 號所述，目前的預測數字乃由南丫島南段鄉事委員會向地政總署提供。長春社質疑為何南丫島南段鄉事委員會可以代表蒲台村預測小型屋宇需求量。這個預測數字會影響「鄉村式發展」地帶的面積，而且沒有理由把如此多政府土地納入「鄉村式發展」地帶；
- (f) 《蒲台群島分區計劃大綱圖》的《說明書》第 9.1.2 段指出，「住宅(丁類)」地區「主要建有一些一至兩層高的臨時構築物。這些構築物在多年前興建，大部分都有人居住，有部分則已成頽垣」，但沒有提及該處也有大量成齡樹和果樹；
- (g) 根據規劃署在二零一四年制訂的規劃報告，南丫島南段鄉事委員會曾要求把「鄉村式發展」地帶擴展至大灣，並要求容許發展度假屋，以改善當地居民的生活。當局遂按要求把碼頭附近的地方改劃為「住宅(丁類)」地帶，並准許在該處重建小型屋宇，即使該處並非在「鄉村範圍」內亦然。蒲台並無水電供應，又沒有沖廁設施，發展豪宅、小型屋宇及度假屋會令問題惡化；

- (h) 由於「分層住宅」及「度假屋」屬「住宅(丁類)」地帶的第二欄用途，必須取得城規會的規劃許可才能發展，可能會令人以為日後獲批准的發展已受規劃管制，便不會對生態造成負面影響。可是，「屋宇(只限重建；現有屋宇的加建、改動及／或修改)」屬經常准許的第一欄用途。為了方便發展，難免要修剪和砍伐樹木，使林地受到影響；
- (i) 「住宅(丁類)」地帶及「自然保育區」地帶的規劃意向不同。「住宅(丁類)」地帶的規劃意向是要發展，而非保護樹木。此地帶內的土地大部分都是政府土地，只有四小幅屬私人地段。政府有責任為公眾利益採取行動，避免生態受到任何潛在影響，因此建議把「屋宇(只限重建；現有屋宇的加建、改動及／或修改)」用途移至第二欄，使發展和保育兩方面取得平衡；以及
- (j) 此外，為加強保育雀鳥的環境，並推廣觀鳥活動，以及達致長遠的可持續發展，把蒲台指定為郊野公園，對當地居民、廣大市民和大自然都有利，是三贏方案。

R 12－香港野生雀鳥保育關注組

R 13／C 1－香港觀鳥會

R 40－Fung Po Yee

R 192－Cecilia Kwan

R 196－Winnie Ching

R 208－胡小姐

R 291－楊莉琪

R 351－YW Chung

R 439－陶靄茵

R 618－Calie Tsang

R 664－Sonny Chan

R 710－Mak Hei Man

R 739－李鍾海

R 762－Candy Lo

C 410－鄭家榮

C 484－Chan Kang Ming

C 549—陳穎珊

C 927—胡小姐

C 1180—Lee Ka Lam

47. Geoff Welch 先生借助投影片簡介蒲台的重要性和獨特之處，要點如下：

- (a) 蒲台是香港發現有遷徙陸禽和海鳥的主要地點，就如米埔有水鳥和濱鳥，大埔滘有林鳥一樣。每年，數以百萬計的陸禽由東亞北部的繁殖地遷徙至南部的度冬地。候鳥可能連續飛行 300 公里，然後休息／覓食三天，再繼續遷徙旅程。候鳥通常沿海岸線飛行，利用自然景物指引其遷徙路線；
- (b) 二零一零年某天，蒲台在兩小時內就錄得約 1 440 隻赤腹鷹。二零零七年秋季，蒲台發現一隻有環誌標記的硫磺鷗(收錄在《國際自然保護聯盟瀕危物種紅色名錄》內)，該硫磺鷗來自日本，飛行了逾 3 000 公里至香港；
- (c) 蒲台有多種雀鳥，曾錄得的品種達 328 個，佔香港所有雀鳥品種六成多。這些品種與國際鳥盟的香港重要雀鳥及生物多樣化地區(例如米埔、大埔滘、城門和大帽山地區)所錄得的品種相若。如按區計算，蒲台錄得的雀鳥品種是全港最多；
- (d) 二零零五至一五年間，在香港首次錄得的稀有品種中，有 20 個在蒲台發現，多於米埔和大埔滘所錄得品種的總和。根據《環境影響評估條例》所採用的評估方法，蒲台至少有 140 個雀鳥品種具重要的保育價值，而根據《瀕危野生動植物種國際貿易公約》及訂於波恩的《保護野生動物遷徙物種公約》的附錄，則至少有 172 個品種具重要的保育價值。當中八個品種在《國際自然保護聯盟瀕危物種紅色名錄》內列為「易危」類別、五個為「近危」類別、一個為「瀕危」類別。國際鳥盟曾發信表示認同蒲台的科學價值和國際上的重要性；

- (e) 蒲台的遷徙陸禽主要在大灣村、空置學校、碼頭和鄰近南部半島及巫氏古宅一帶發現，這些地方有風水樹和果樹。大部分雀鳥先抵達昂裝，然後穿過灌木林至長有大樹的中部地區，該處毗鄰大灣和灣仔，是最佳的覓食地。因此，應保護該處，使雀鳥的降落點與覓食地之間的生態連繫得以保持，不應把該處劃為「住宅(丁類)」地帶作發展之用；
- (f) 蒲台的位置和生境均屬獨一無二，吸引了不少候鳥到此。蒲台是香港東南端一個島嶼，位置遠及南中國海。島上的樹木有昆蟲和果實，是候鳥在遷徙過程中休息和補給的理想生境。如伐掉蒲台的樹木，雀鳥數量和品種會減少，蒲台亦不再是獨一無二；以及
- (g) 蒲台值得當局予以最高程度的保護，尤以鄉村和渡輪碼頭一帶的高樹為然。擬發展靈灰安置所的地方以前是稻田，有一條季節性河流，該處每年都發生水浸。即使在地面鋪上混凝土板，水浸仍可能會發生。

48. 胡明川女士借助投影片簡介蒲台的生物多樣性，要點如下：

- (a) 除雀鳥外，蒲台還有兩棲類動物和爬行類動物，當中至少有三種具重要保育價值，即盧氏小樹蛙(全球瀕危物種)、蟒蛇(全球易危物種及國際極度瀕危物種)及半葉趾虎(區域內受關注的物種)；
- (b) 蒲台哺乳類動物和昆蟲的多樣性，尚待進行詳細調查和文獻研究結果才能確定。蒲台錄得 92 種蝴蝶，包括極稀有的咖灰蝶。蒲台經常可以看到海洋哺乳類動物，例如江豚，即使是座頭鯨，二零零九年亦曾錄得；
- (c) 橫瀾島和螺洲有繁殖燕鷗的生境，而蒲台群島一帶的水域亦是繁殖燕鷗重要的覓食地；

(d) 蒲台群島的生態價值高，有多個具保育價值的物種，亦有全球瀕危的物種黃胸鵝；以及

(e) 除生態價值外，蒲台還有地質、景觀、文化、康樂及教育等多方面的價值。

[會議於下午十二時五十五分休會午膳。]

49. 會議於下午二時十五分恢復進行。

50. 下列委員和秘書出席了下午的會議。

黃偉綸先生

主席

陸觀豪先生

黃仕進教授

邱榮光博士

霍偉棟博士

何立基先生

黃令衡先生

黎慧雯女士

林光祺先生

雷賢達先生

袁家達先生

簡兆麟先生

潘永祥博士

環境保護署首席環境保護主任(策略評估)

楊維德先生

地政總署署長

甯漢豪女士

民政事務總署總工程師(工程)
關偉昌先生

規劃署署長
凌嘉勤先生

西貢及離島區

議程項目 1(續)

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

考慮有關《蒲台群島分區計劃大綱草圖編號 S/I-PTI/1》的申述和意見

(城市規劃委員會文件第 10017 號)

[此議項以廣東話和英文進行。]

第 2 組(續)

申述編號 R1 至 R6 及 R11 至 R813

意見編號 C1 至 C1201 及 C1320 至 C1462

簡介和提問部分

51. 下列政府的代表、申述人、提意見人和他們的代表此時獲邀到席上。

- | | | |
|-------|---|-----------------|
| 鍾文傑先生 | — | 規劃署西貢及離島規劃專員 |
| 蕭爾年先生 | — | 規劃署高級城市規劃師／離島 1 |
| 何秉皓先生 | — | 漁護署高級自然護理主任(南區) |
| 袁輝明先生 | — | 漁護署自然護理主任(科學價值) |

R6 – 蒲台島村公所工作關注組

- | | | |
|-------|---|--------|
| 羅成先生 |] | |
| 黎澤燊先生 |] | |
| 郭雁影女士 |] | |
| 梁健偉先生 |] | |
| 劉少明先生 |] | 申述人的代表 |
| 郭儀珠女士 |] | |
| 黃喜仔先生 |] | |
| 梁金勝先生 |] | |

R 11 / C 373 – 長春社

梁德明先生 — 申述人的代表

R 12 – 香港野生雀鳥保育關注組

R 13 / C 1 – 香港觀鳥會

R 40 – Fung Po Yee

R 192 – Cecilia Kwan

R 196 – Winnie Ching

R 208 – 胡小姐

R 291 – 楊莉琪

R 351 – Y.W. Chung

R 439 – 陶靄茵

R 618 – Calie Tsang

R 664 – Sonny Chan

R 710 – Mak Hei Man

R 739 – 李鍾海

R 762 – Candy Lo

C 410 – 鄭家榮

C 484 – Chan Kang Ming

C 549 – 陳穎珊

C 927 – 胡小姐

C 1180 – Lee Ka Lam

香港觀鳥會 — 申述人和提意見人，以及
(由余日東先生、申述人和提意見人的代表
Geoff Welch先生，
及胡明川女士代表)

R 15 / C 2 – 世界自然基金會香港分會

陳頌鳴先生 — 申述人和提意見人的代表

R 16 – 嘉道理農場暨植物園公司

聶衍銘先生 — 申述人的代表

R 17 – 環保觸覺

何嘉寶小姐 — 申述人的代表

R 18 – Ruy Barretto

Ruy Barretto — 申述人

C 391 – 梁鳳燕

C 1329 – Leung Ming Yiu

C 1330 – Leung Choi Ha

C 1443 – Leung Mei Ting

梁鳳燕女士 — 提意見人和提意見人的代表

C 1191 – 鄧漢棠

鄧漢棠先生 — 提意見人

C 1320 – 各界關注骨灰龕法案大聯盟

謝世傑先生 — 提意見人的代表

52. 主席表示歡迎上述各人到席，並請申述人、提意見人及他們的代表闡述其申述及意見的內容。

R 12 – 香港野生雀鳥保育關注組

R 13 / C 1 – 香港觀鳥會

R 40 – Fung Po Yee

R 192 – Cecilia Kwan

R 196 – Winnie Ching

R 208 – 胡小姐

R 219 – 楊莉琪

R 351 – Y.W. Chung

R 439 – 陶靄茵

R 618 – Calie Tsang

R 664 – Sonny Chan

R 710 – Mak Hei Man

R 739 – 李鍾海

R 762 – Candy Lo

C 410 – 鄭家榮

C 484 – Chan Kang Ming

C 542 – 陳穎珊

C 927 – 胡小姐

C 1180 – Lee Ka Lam

(續)

53. 胡明川女士借助投影片繼續作出陳述，要點如下：

生態及保育價值

- (a) 香港觀鳥會支持蒲台群島分區計劃大綱圖的整體規劃意向，即保育蒲台群島(該區)具有高生態價值的地方、保護該區獨特的景貌，以及保持該區的鄉郊自然特色。該區主要包括蒲台、墨洲、螺洲、宋崗和橫瀾島；
- (b) 香港觀鳥會喜見分區計劃大綱圖的《說明書》清楚說明各點，其中包括該區具重要科學和保育價值，在香港是獨一無二的，以及大灣和灣仔沿海一帶滿布沿海林地植物，包括本土成齡大樹，是適合候鳥棲息的重要生態資源；
- (c) 為保護蒲台的所有成齡樹木和林地，應在分區計劃大綱圖的《註釋》加入「*如未取得城市規劃委員會的許可，不得砍伐私人及政府土地上的樹木*」的條文，這樣會有助確保蒲台的生態價值不會受到其他發展所影響；

「住宅(丁類)」地帶與該區不協調的問題

- (d) 現時在「住宅(丁類)」地帶內的成齡樹，樹齡由 10 年至超過 40 年不等，加上毗鄰的「海岸保護區」地帶和「自然保育區」地帶內的其他成齡樹，合成一片連綿不斷的天然林地，是候鳥的重要覓食和棲息地。把蒲台村東南面的地方(下稱「有關地點」)劃為「住宅(丁類)」地帶，做法並不恰當；

[何立基先生此時返回席上。]

- (e) 根據分區計劃大綱圖的《註釋》，「住宅(丁類)」地帶有兩個規劃意向，其一是「改善鄉郊地區現有的臨時構築物」，其二是「作低層、低密度的住宅發展」。由於可以透過申請規劃許可，在「自然保育區」地帶內建屋，以應付改善現有屋宇的需要)，以及在「鄉村式發展」地帶內發展度假屋，因此無須把有關地點劃為「住宅(丁類)」地帶。此外，低

層、低密度的住宅發展與有關地區生態價值高的自然環境並不相配。城規會不應讓人產生錯誤的期望，以為可以把具有重要生態價值的地方發展為住宅區。把有關地點劃為「住宅(丁類)」地帶，與蒲台生態易受影響的生境不相配。應把之改劃為「自然保育區」地帶；

- (f) 有關地點具有十分重要的保育價值，「保育」應是其唯一的規劃意向。當局根本不必劃設「住宅(丁類)」地帶，應把有關地點改劃為「自然保育區」地帶才是；

「自然保育區」地帶內可能發展的康樂設施會造成負面影響

- (g) 《說明書》內提及大灣公眾碼頭附近一帶有潛力發展設有夜宿設施的教育及康樂設施，但這類設施並不符合「自然保育區」地帶的規劃意向，因為根據推定，此地帶不宜進行發展。那些設施並非有需要進行以助保育，也不是絕對基於公眾利益而必須進行的基礎設施項目，因此不應鼓勵在「自然保育區」地帶內發展度假屋；
- (h) 香港觀鳥會擔心容許在「自然保育區」地帶內發展度假屋，會使地帶內生境的質素下降，嚴重影響候鳥的重要停棲地；
- (i) 她促請城規會刪除分區計劃大綱圖的《註釋》中有關在「自然保育區」地帶內可以發展設有夜宿設施的康樂項目的所有條文／說明，以免給人錯誤的印象，以為城規會鼓勵和支持這類對蒲台生態造成負面影響的發展；

對其他申述的意見

- (i) *發展旅遊業的潛力受制於保育地帶*
- (j) 她不能認同其他申述人的觀點指現時所劃設的保育地帶會限制日後的發展和拓展旅遊業的機會。蒲台位置偏遠，所以其獨特的天然景觀和地質特色才得

以保存。根據 TripAdvisor 對蒲台的評論，該島的天然和未遭破壞的景觀和環境很吸引遊客；

- (k) 蒲台與長洲和南丫島不同，該處沒有大規模的發展，而且遊客人數有限，所以數十年來環境無損，天然和獨特之處得以保持；
- (l) 蒲台的保育地帶可以保存該處現有的天然環境，延續其獨特的景觀和生態資源，留給下一代享受；

(ii) 擴大「鄉村式發展」地帶

- (m) 她反對其他申述人提出把「鄉村式發展」地帶擴大至灣仔地區的建議，因為在現有「鄉村式發展」地帶旁邊和灣仔地區的成齡樹和林地，都是候鳥依存的重要生態資源；

(iii) 發展靈灰安置所

- (n) 有兩個發展商提出把「自然保育區」地帶改劃為「其他指定用途」註明「紀念花園連靈灰安置所」地帶和「其他指定用途」註明「靈灰安置所」地帶。這些發展與蒲台清幽的鄉郊環境、奇偉的地貌及天然純淨的環境格格不入；
- (o) 建議發展的靈灰安置所涉及燃燒香燭冥鏹，這樣會有發生火警的風險，危及天然生境，令候鳥受到極大干擾，因為大部分候鳥都在清明節和重陽節飛來蒲台；
- (p) 即使沒有引致山火，該兩個共設有 7 850 個骨灰龕位的靈灰安置所也會吸引大量訪客來到蒲台，令島上生境所受到的人為干擾大增；
- (q) 她展示一些在二零一二年或更早年份拍攝的照片，證明在蒲台鋪設混凝土板時砍伐了大量樹木和清除了很多植物，使灌木叢和季節性濕地受到破壞，很多物種(包括雀鳥和樹蛙)的重要棲息地因而流失；

- (r) 她支持規劃署在文件第 6.30 和 6.31 段所詳述有關其反對發展擬議靈灰安置所的立場；

建議

- (s) 蒲台具有重要的生態和科學價值，而且有稀有或特殊的動植物物種，還有具地質、生態或植物學／生物學價值的地方，所以應劃為「具特殊科學價值地點」地帶。劃作此地帶後，可以向城規會申請發展一些康樂設施，例如「郊野學習／教育／遊客中心」和「自然教育徑」，或會獲批准。因此，把蒲台劃作「具特殊科學價值地點」地帶，應可以平衡蒲台的保育、教育和康樂需要；
- (t) 最終應把蒲台群島指定為郊野公園，這樣，漁護署便可經常巡查和加以管理，對該區受保護的生境作出更好的保護。屆時，該區的教育和康樂設施也可由漁護署營辦和管理。對於蒲台群島這樣一個生態易受影響的地方而言，這樣應更勝於把該區劃作「具特殊科學價值地點」地帶，因為在保育、教育和康樂三方面會有更佳的平衡。雖然把該區指定為郊野公園不屬城規會的職權範圍，但她促請城規會表態支持這項建議；

結論

- (u) 個別人士和環保組織在他們的申述書中都表示認同蒲台群島具有重要的生態和地質價值，更有超過 7 000 人(包括當地村民)參與一項網上請願行動，表示反對這份分區計劃大綱草圖，並促請當局對蒲台群島作出更好的保護。另外，**Birdlife International** 也認同蒲台具有很高的保育和科學價值。由此可見，當局有必要對蒲台群島作出足夠的保護，才符合公眾利益，不論是當地還是區域層面亦然；
- (v) 現在這份涵蓋蒲台群島的分區計劃大綱圖與其他郊野公園「不包括的土地」或其他鄉郊地區的法定圖則不同。蒲台群島有鄉郊自然環境，又具重要科學和保育價值，在香港是獨一無二的。該區的土生成齡樹和林地是生態熱點，為候鳥提供可媲美米埔自

然護理區的重要棲息地。此外，長遠來說，該區是進行關於雀鳥遷徙科學研究的最重要地點；以及

- (w) 香港觀鳥會懇請城規會注意一點，不論在當地還是區域層面而言，該區都具有很高的保育和科學價值。另請城規會接納現有的申述，把「住宅(丁類)」地帶改劃為「自然保育區」地帶，並按上文(c)及(i)段所述，修訂分區計劃大綱圖的《註釋》，以及支持把蒲台改劃為「具特殊科學價值地點」地帶並最終把該區指定為郊野公園的建議。

R15 / C2 – 世界自然基金會香港分會

54. 陳頌鳴先生借助投影片作出陳述，要點如下：

蒲台的重要生態價值

- (a) 蒲台是香港候鳥的重要棲息地和食糧補給站。香港觀鳥會先前進行過調查，證明蒲台有此重要性，調查結果已在會上清楚陳述；
- (b) 蒲台亦是多種具保育價值的兩棲類動物及爬蟲類動物(包括盧氏小樹蛙)的棲息地；
- (c) 盧氏小樹蛙是香港獨有的物種，在《國際自然保護聯盟瀕危物種紅色名錄》中列為全球「瀕危」物種，亦受香港法例保護。土生盧氏小樹蛙只在赤鱗角、大嶼山、南丫和蒲台找到。根據劉惠寧博士進行有關盧氏小樹蛙的研究，蒲台那些樹蛙的基因與另外三個地方的樹蛙基因不同。為免那些樹蛙絕種，重要的是要維持此物種的基因多樣性，因為基因越多樣化，此物種適應環境轉變的能力越強。蒲台是盧氏小樹蛙的重要棲息地，應好好保護；
- (d) 香港觀鳥會的調查顯示，蒲台的盧氏小樹蛙大多在「住宅(丁類)」地帶附近出沒；
- (e) 蒲台群島四周的水域也具有重要生態價值。蒲台四周錄得 28 種軟珊瑚，品種之多，在 100 個調查過

的地點中排列第十。因此，蒲台是軟珊瑚生長的熱點；

- (f) 蒲台水域亦是江豚的生長地，特別是豐水期。江豚也是國際自然保護聯盟所列的「瀕危」物種；
- (g) 基於以上所述，當局應好好保護蒲台，不應容許該處有任何發展，以免對該處易受影響的生境和物種造成生態影響；

[甯漢豪女士此時到席。]

「住宅(丁類)」地帶的問題

- (h) 根據夾附於城規會文件第 9800 號有關蒲台群島的規劃報告，把有關土地劃為「住宅(丁類)」地帶的理據，是要提供彈性，以改善現有的住用構築物和發展小型屋宇／住宅／度假屋。不過，大部分劃為「住宅(丁類)」地帶的土地都是在「鄉村範圍」外，而且該區並沒有排污、排水及供水系統，能否發展小型屋宇或其他低層、低密度的住宅項目，令人懷疑。因此，並無需要把有關地點劃為「住宅(丁類)」地帶；
- (i) 「住宅(丁類)」地帶內高高的成齡樹為候鳥提供棲息地，具有重要的生態價值。倘批准在「住宅(丁類)」地帶進行發展，候鳥及盧氏小樹蛙易受影響的生境便會受到影響。此外，日後發展住宅項目，海上交通活動定會增加，對江豚會造成干擾；
- (j) 該區現時沒有污水渠，當局亦未有計劃為該區鋪設公共污水渠，因此該區的屋宇現時都是各自使用原地而設的化糞池及滲水井系統排污，令人憂慮化糞池一旦失靈，蒲台及附近水域會受污染，而最終亦會殃及易受影響的海洋生境和物種(如軟珊瑚羣落及江豚)；

建議

- (k) 把「住宅(丁類)」地帶改劃為「自然保育區」地帶，防止因發展而對生態造成負面的影響；
- (l) 刪除有關可以發展旅舍／度假營的條文，以保護「自然保育區」的生境完整；以及
- (m) 把易受影響的生境指定為「具特殊科學價值地點」，最終把蒲台群島指定為郊野公園。

R16 – 嘉道理農場暨植物園公司(下稱「嘉道理農場」)

55. 聶衍銘先生借助投影片作出陳述，要點如下：

劃設「住宅(丁類)」地帶是否適合的問題

- (a) 蒲台是南中國海一個公認的候鳥出沒熱點，因為同一水域有很多適合開發的島嶼如萬山及龜山都已被開發，並遭受很大的人為滋擾；
- (b) 蒲台西南岸劃為「住宅(丁類)」地帶的地方是該熱點的核心區，因為島上這部分地方有遮擋，不受香港每年的東北盛行風吹襲，加上該區灣仔有一條河，該河是島上最大的河道系統，為島上樹木及植物提供主要水源，所以島上西南部長了很多成齡樹，形成獨特的景貌和生態；
- (c) 村後有很多成齡大樹，而公眾碼頭一帶也有不少重要的樹。由於往蒲台的渡輪班次不頻密，公眾碼頭附近的地方不會受到太多的人為滋擾；
- (d) 當地村民認為有必要保護蒲台的自然環境，並強烈反對在該區興建靈灰安置所；
- (e) 「住宅(丁類)」地帶內或附近的現有成齡大樹為候鳥提供了重要的庇護所及覓食地。雖然該處或成齡樹下現時有一些避雨亭及構築物，但它們已成為大自然的一部分，並不會對環境造成任何負面影響；

- (f) 把該候鳥出沒熱點的核心區劃為「住宅(丁類)」地帶，並非大眾所願，也非必要，實不是好的規劃。蒲台的水電供應有限，又沒有排污及排水系統，並不適合作「住宅(丁類)」地帶的規劃意向所要發展的低層、低密度住宅或其他設有夜宿設施的康樂設施；
- (g) 嘉道理農場不強烈反對重建或翻建該區現有的構築物，但其實只要取得規劃許可，在「自然保育區」地帶內也可進行此等重建計劃。嘉道理農場認為把該生態易受影響的地方劃為「自然保育區」地帶比「住宅(丁類)」地帶更合適；

「自然保育區」地帶的規劃意向

- (h) 嘉道理農場關注《說明書》第 9.8.4 段的說法，該段提及大灣公眾碼頭一帶或許有潛力發展設有夜宿設施的教育及康樂設施。此類發展違背「自然保育區」地帶是作保育的規劃意向，更與其他分區計劃大綱圖的《說明書》中有關「自然保育區」地帶的說法不一致。既然「郊野學習／教育／遊客中心」及「度假營」這類用途已經列於「自然保育區」地帶《註釋》的第二欄，那就無須在《說明書》第 9.8.4 段特別提及該區具這方面的發展潛力，這樣會令人誤以為當局鼓勵在該核心區進行發展；
- (i) 城規會應知道，大多數到蒲台的遊客是為了欣賞當地的自然環境，他們不會想見到那裏的自然環境遭破壞；
- (j) 文件指出，根據二零一一年人口普查的資料，該區的人口為 50，而規劃人口則為 100。嘉道理農場對此人口數字表示懷疑，因為他在多個團體及當地居民的申述中聽說蒲台的常住人口只有九人。嘉道理農業輔助會在該區成立多年，主要宗旨一直是改善當地人需要的基本設施及生活，而不是鼓勵大規模發展；

- (k) 由於蒲台的水電供應有限，交通又不便，而且沒有排污及排水設施，鼓勵在該區(尤其是該區有很多成齡樹的熱點的核心區)發展住宅及夜宿設施，並不明智。另外，在《說明書》強調在那劃為保育地帶的核心區進行發展可予考慮，亦屬不合理。
- (l) 正如香港觀鳥會記錄所得，蒲台對候鳥有重要的生態價值，當局就該區進行保育規劃時，應充分考慮這點；

總結

- (m) 公眾碼頭一帶是需要保育的核心區，不應劃為「住宅(丁類)」地帶。嘉道理農場促請當局把該「住宅(丁類)」地帶改劃為「自然保育區」地帶，或把其範圍縮小至只涵蓋該處現有的屋宇／構築物。另一做法是改在一個不易受影響而環境問題較少的地方劃設「住宅(丁類)」地帶；以及
- (n) 應刪除分區計劃大綱圖《說明書》第 9.8.4 段中強調「自然保育區」地帶內可考慮作發展的內容。

R17 – 環保觸覺

56. 何嘉寶小姐借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 蒲台劃為「鄉村式發展」地帶和「自然保育區」地帶的地方有很多成齡大樹，保育價值高；
- (b) 蒲台沒有水電供應，也沒有排污、排水或垃圾處理設施，在「鄉村式發展」地帶和「住宅(丁類)」地帶發展新的住宅未必可行；
- (c) 常有不少觀鳥者或遠足人士到來島上享受天然純淨的環境。新的住宅與島上現有的鄉郊環境不協調，只會破壞那裏的天然美景；
- (d) 區內發現的那些混凝土板對環境造成負面影響，成為島上礙眼之物。當局不應鼓勵發展商以「先破

壞，後建設」的手法進行發展，或把這類發展規範化，因為這樣可能會為其他鄉郊地區立下不良先例。因此，環保觸覺反對在島上發展靈灰安置所；

- (e) 為好好保護該區的生態環境，建議刪除《註釋》中「鄉村式發展」地帶和「住宅(丁類)」地帶第二欄的所有用途，只准許在該區重建現有屋宇；以及
- (f) 雖然把該區指定為郊野公園不屬城規會的職權範圍，但環保觸覺仍建議最終應把蒲台群島或分區計劃大綱圖上劃為「自然保育區」地帶的地方指定為郊野公園。

R18 – Ruy Barretto

57. 因應 Ruy Barretto 的要求，席上向各委員分發一份收錄了他對文件所作回應的申述書。

58. Ruy Barretto 作出陳述，要點如下：

劃設「住宅(丁類)」地帶並不恰當

- (a) 當地村民不想要任何新的發展，包括在蒲台大灣公眾碼頭附近興建度假屋。新發展項目所產生的污水對易受影響的生態環境會有嚴重的負面影響；
- (b) 他支持香港觀鳥會、嘉道理農場、長春社、香港地貌岩石保育協會和環保觸覺所陳述的意見，認為蒲台明顯符合可指定為「具特殊科學價值地點」和郊野公園的準則；
- (c) 他已觀鳥五十多年，蒲台對候鳥具重要生態價值，是區域內的重要資產。大灣一帶是候鳥出沒熱點的核心區，把之劃為「住宅(丁類)」地帶，既不合常理，亦與廣大市民和政府部門提出的證據和意見相悖。該核心區應予保育和好好保護，不作發展；
- (d) 中國是《生物多樣性公約》(下稱「公約」)的締約國，有義務遵守公約的條款和原則，故香港亦然。

可是，當局沒有充分考慮香港須履行的主要國家和國際義務，保護候鳥出沒的核心區。劃設「住宅(丁類)」地帶形同鼓勵人損害環境，實不應把該核心區劃為此地帶；

- (e) 在乾旱小島上的主要河溪旁邊興建房屋，會對環境造成嚴重的負面影響，不符可持續發展的原則。在主要河溪附近一帶發展設有化糞池設施的房屋，在技術上亦不可行；
- (f) 當局未有進行技術評估，從土力、生態、景觀和視覺，以及排污和水質保護等各方面證明在「住宅(丁類)」地帶興建住宅是可行的；
- (g) 規劃署於二零一四年十二月擬備的蒲台羣島規劃報告，是訂定分區計劃大綱圖的整體規劃意向的根據，但該份報告未有夾附在文件內。該份規劃報告所載的資料、分區計劃大綱圖的《說明書》以及各環保組織提出的專家證據都證明有需要把碼頭附近的地方劃為保育地帶。漁護署亦曾表示，生態價值高的地方須整體保存；
- (h) 政府在二十多年前已建議把該區指定為郊野公園，但規劃署目前就碼頭附近一帶的土地用途提出的建議，與過往一直循着蒲台終會指定為郊野公園這個方向而作出的規劃完全不同。當局必須盡可能保護該核心區長一些時間，直至把蒲台指定為郊野公園為止，這點十分重要；

發展度假屋

- (i) 當地村民根本不想區內有度假村，作此發展亦不符合公眾利益，因為市民對這種可供夜宿的康樂設施並沒有需求；
- (j) 根據《說明書》，劃為「自然保育區」地帶的地方生態資源和生物物種豐富，把之劃作此地帶，是希望能通過嚴格的規劃管制，保護和保存這些資源和物種。不過，當局並無加入特定的條款，以確保會

實施嚴格而有效的規劃管制。眾所周知，砍除植物通常不會被檢控，因此，只採用常規的《註釋》不足以有效地保護該區的生態；

- (k) 鼓勵在「自然保育區」地帶進行發展這種做法完全不合常理，既違背劃設此地帶以作保育的規劃意向，亦與公約的條款和原則有所抵觸；

所作規劃不合常理

- (l) 文件沒有提供真確的證據證明有需要在碼頭附近發展新的住宅或興建度假屋。「在規劃法中，需要本身和證明有需要的證據是關乎公眾利益存在與否的關鍵」(*Haddon-Cave I in R, Cherkley Campaign Ltd, 2013 EWHC 2582 二零一三年八月二十二日*)。提出證據以證明有需要，是規劃法的基本要求，但規劃署卻沒有這樣的證據；

- (m) 該區的規劃不合常理，政府既認同蒲台有獨特的重要保育價值，卻又提出與之相矛盾的土地用途建議。規劃做得不好，是因為當局規劃該區時，沒有顧及證據和公眾利益；以及

- (n) 蒲台是必須特別保護的地方，故促請城規會根據證據和常識，作出正確判斷。

59. 席上此時傳閱由 Ruy Barretto 呈上的一份規劃署擬備的蒲台羣島規劃報告，供委員參考。

C391 – 梁鳳燕

C1329 – Leung Ming Yiu

C1330 – Leung Choi Ha

C1443 – Leung Mei Ting

60. 梁鳳燕女士作出陳述，要點如下：

- (a) 她是蒲台居民；

- (b) 蒲台 2 000 至 3 000 名村民中，除少數人外，全部都強烈反對在蒲台發展靈灰安置所；
- (c) 二零一五年八月四日，靈灰安置所的發展商與蒲台的村民會面，當時村民一致反對發展靈灰安置所；
- (d) 發展局局長先前曾說，政府從未使用「自然保育區」地帶或「綠化地帶」內任何生態易受影響的地方作商業用途。當局不應支持在保育價值高的地方發展這類不受歡迎的靈灰安置所用途；以及
- (e) 雖然發展商與地政總署之間正因為蒲台的靈灰安置所發展而有法律爭議，但當局仍容許發展商申請把有關地點登記為現有的靈灰安置所。她關注政府是否與發展商勾結。

C1320 – 各界關注骨灰龕法案大聯盟

61. 謝世傑先生作出陳述，要點如下：

在蒲台發展靈灰安置所

- (a) 當地村民喜見蒲台因環境獨特且生態和保育價值高而成為著名景點；
- (b) 雖然蒲台大部分的原居村民為了工作已遷居香港其他地區，但他們對蒲台島仍有深厚感情，平日、假日或有慶典／儀式舉行的日子都經常回去；
- (c) 在蒲台發展靈灰安置所，會完全改變區內的發展模式，使發展被少數私人發展商所壟斷，對該區日後的發展造成負面影響；

聲稱的「現有用途」

- (d) 蒲台那疑作靈灰安置所的大型發展項目是在二零一二年二月首次被發現，是「先破壞，後建設」的發展項目。該靈灰安置所／紀念花園的發展商(R10)於上午會議作出陳述時，試圖說服城規會相信該發展項目是條例所指的「現有用途」；

- (e) 根據南丫島南段鄉事委員會二零一二年四月二十三日的會議記錄，該鄉事委員會主席曾澄清有關土地被發展商收購，當中所有現有植被都被清除，以進行一些實地勘察，之後鋪上混凝土板，防止植物再生。該鄉事委員會主席清楚指出該處的發展項目並非疑作的靈灰安置所。因此，R10 指該靈灰安置所屬「現有用途」的說法並不成立；
- (f) 他和其他人曾於二零一二年二月及二零一四年六月進行實地視察，發現該處的混凝土板只是鬆鬆地附在泥地上，地底亦不見有用以存放骨灰甕／骨灰的墓穴。因此，發展商指該處是現有靈灰安置所的說法並不真確；
- (g) 發展商於上午的會議作出陳述時表示，食環署曾於二零一四年六月二十八日到該處視察，確認該處是靈灰安置所，但他指出，發展商的資料與事實不符，因為《私營骨灰安置所條例草案》於二零一四年六月頒布後，靈灰安置所的經營者如要申請把其靈灰安置所登記為現有靈灰安置所，必須申報其靈灰安置所內骨灰龕位的總數，然後食環署便會作實地視察，核實有關資料。雖然發展商聲稱在食環署進行視察前，該處已存放了骨灰，但據悉發展商仍未能確證該處所存放的是人的骨灰。即使可以證實在二零一四年六月食環署實地視察時，該處存放着人的骨灰，亦無證據證明該處的靈灰安置所用途在二零一二年三月首份發展審批地區圖公布前已存在；
- (h) 關於《私營骨灰安置所條例草案》所訂的豁免準則，他想澄清，只有在一九九零年之前已經營的靈灰安置所，才有可能獲豁免登記，而聲稱設於該處的靈灰安置所並不合資格獲此豁免；

對發展商(R10)的其他理據的意見

- (i) 關於 R10 所指該處的靈灰安置所用途與附近其他新建墳墓並非格格不入，他表示自從當局於一九七七年為原居村民及當地漁民劃設了兩片許可墓地後，

便只能在該兩片許可墓地內進行殯葬活動及建造新墳，而且要向民政事務總署提出申請。根據現行政策，在該兩片許可墓地範圍外不得建造新墳；

- (j) R10 辯稱該私人靈灰安置所有助紓解本港對靈灰安置所設施的龐大需求，關於此點，根據食物及衛生局(下稱「食衛局」)的資料，當局會在六區增設公眾靈灰安置所，在未來三年及十年分別提供超過 200 000 及 450 000 個骨灰龕位，應付全港需求。此外，食衛局亦正積極與各區區議會商討，力求在其他地區發展更多公眾靈灰安置所。因此，私人靈灰安置所的需求可能會漸減；

針對靈灰安置所的執法行動

- (k) 根據地契，R10 的土地屬農地，把該處用作靈灰安置所存放骨灰，是違反地契條款。在大埔水茫田及大嶼山地塘仔的其他地方亦有同類未經批准而在農地發展的靈灰安置所，這些地方都因為涉及違反地契條款而被地政總署重收。究竟地政總署是否基於其他特別考慮因素而沒有對該處採取類似的執法行動，令人關注；
- (l) 有一宗涉及葵涌弘道堂靈灰安置所用途的案件最近於二零一五年十月在高等法院進行聆訊。聆訊中，高等法院法官大致認為一般人都會認為存放於骨灰龕位的灰末應屬人的骨灰。他希望高等法院很快會作出裁決，因為判詞對多間在此期間一直營運的違例靈灰安置所影響深遠，有助澄清各點疑問，解決爭議，為購買了私人靈灰安置所骨灰龕位的人提供更佳保障；
- (m) 他強烈反對發展商以「先破壞，後建設」的手法來製造他們在該處發展靈灰安置所的理據。他亦擔心該處的靈灰安置所用途會對該區獨特的生態環境造成負面影響。他認同其他環保組織的看法，認為應把蒲台群島指定為郊野公園，這樣才可以更全面地規劃、管理及保育該區，令該區的高生態和保育價值保持下去；

劃設「住宅(丁類)」地帶

- (n) 據他們在蒲台實地視察所見，現時劃為「住宅(丁類)」地帶的地方經常有不少人來觀鳥，因為那裏是雀鳥重要的覓食及棲息地；
- (o) 雖然申請如獲批准，就可在私人屋地重建現有構築物，但當局仍劃設規劃意向是作低層、低密度住宅發展的「住宅(丁類)」地帶，這樣可能會產生鼓勵作用，令區內出現更多新發展，嚴重損及該區的生態價值；以及
- (p) 由於政府原先的規劃意向是把蒲台指定為郊野公園，故促請城規會實施更嚴格的發展管制，確保長遠能實現原本的規劃意向。

62. 委員備悉先前表示打算作口頭陳述的鄧漢棠先生(C1191)已經離席。

63. 申述人、提意見人或他們的代表陳述完畢，主席於是請委員提問。

劃設「住宅(丁類)」地帶的理據

64. 一名委員問及「住宅(丁類)」地帶內現有構築物的狀況。西貢及離島規劃專員鍾文傑先生在回應時借助投影片，展示一些摘自文件的圖 H-4d 的地盤照片，指出地帶內大部分現有構築物都只有一層，且殘破失修。根據地政總署的記錄，在「住宅(丁類)」地帶的中部和南部，有數個具有建屋權的私人地段，另有數幢根據政府土地牌照准許作住宅用途的臨時構築物，散布在此地帶的北面和東北面邊界。

65. 一名委員詢問，若要在「住宅(丁類)」地帶內的政府土地發展新的住宅，是否亦須向城規會申請規劃許可，以及申述人所提及的成齡樹是位於政府土地還是私人土地。鍾先生表示，根據「住宅(丁類)」地帶的《註釋》，在此地帶重建屋宇是經常准許的。至於發展新的住宅或以住用構築物取代其他臨時構築物，則不論這類發展是在政府土地還是私人土地上進行，也須取得城規會的規劃許可。這項規定是要確保新發展的

住宅不會對附近地區造成負面影響。另外，他表示「住宅(丁類)」地帶內的成齡樹主要位於政府土地上。

66. 對於申述人表示大灣一帶有許多雀鳥品種，擔心其高的生態價值會受影響，規劃署署長凌嘉勤先生表示，有關地點由於交通較便利，因此民居和自然環境相鄰的情況已存在多年。他請西貢及離島規劃專員闡述幾項事宜，包括在分區計劃大綱圖上劃設「住宅(丁類)」地帶的理據；如何劃定此地帶的界線；以及在此地帶重建屋宇的條文。

67. 一名委員亦詢問為何把現時持有政府土地牌照的土地劃為「住宅(丁類)」地帶，以及在分區計劃大綱圖上其他用途地帶是否亦有條文可重建／翻建持牌構築物。

68. 鍾先生對上述問題作出回應，要點如下：

- (a) 在分區計劃大綱草圖刊憲前，規劃署曾徵詢離島區議會、當地居民及其他持份者對草圖的土地用途建議的意見。其中私人土地擁有人及當地居民擔心其發展／重建權會受影響。規劃署在二零一五年二月城規會進一步考慮分區計劃大綱草圖時，已把他們的意見連同其他持份者的意見提交城規會考慮；
- (b) 劃設「住宅(丁類)」地帶，旨在反映有關土地現有的特點，包括該處有一些具有建屋權的私人地段，也建有一些一至兩層高的臨時構築物。雖然「住宅(丁類)」地帶內有樹木和植被，但該處並非天然生境，而且已受到民居和相關活動所干擾；
- (c) 「住宅(丁類)」地帶的界線，是依據土地類別、該處的生態價值和現有的地理特徵(例如現有行人徑及現有住用構築物／寮屋的位置)等多項因素而劃的。此地帶的規劃意向，主要是透過把現有的臨時構築物重建作永久建築物，以改善該處現有的臨時構築物。不過，該處的私人地段的發展權亦應得到尊重。鑑於有需要保護鄉郊環境，加上該處亦缺乏公用事業及基礎設施，故規定若在該處發展新的住

宅，必須向城規會申請規劃許可，以確保有關發展不會對附近地區造成負面影響；以及

- (d) 根據「住宅(丁類)」地帶的《註釋》所述，現有臨時構築物或現有建築物的改善或重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最大建築面積超過 37.2 平方米及最高建築物高度超過兩層(6 米)，或超過現有建築物的建築面積及高度。至於其他低層及低密度的住宅發展項目，最高地積比率限為 0.4 倍，最高建築物高度限為三層，但這類發展須向城規會提出申請，可能會獲得批准。此發展密度屬偏低，與該處的鄉郊環境亦非不協調。

69. 一名委員提到文件第 6.9 及 6.13 段，該兩段分別訂明該區的整體規劃意向主要是為達到保育目的，而「住宅(丁類)」地帶的規劃意向則主要是透過重建以改善現有的臨時住用構築物。這名委員詢問，既然如此，為何設立「住宅(丁類)」地帶的目的亦是要作低層、低密度的住宅發展。

70. 對此，鍾先生澄清說，設立「住宅(丁類)」地帶的目的，主要是改善現有的臨時構築物。由於該處有一些具有建屋權的私人地段，因此建議把該處劃為「住宅(丁類)」地帶，以示尊重這些私人地段的發展權。此地帶雖然可作低層、低密度的住宅發展，但這類發展的最高發展密度不得超過《註釋》所訂明的限制，並須向城規會提出申請。

71. 一名委員詢問「住宅(丁類)」地帶內的私人地段是否已發展，另一名委員則問及該處未發展的私人地段所佔百分比。鍾先生回應說，「住宅(丁類)」地帶內有四幅舊批屋地。這四幅屋地內有一些構築物，但這些構築物未必完全在屋地範圍內。

72. 一名委員詢問，「住宅(丁類)」地帶內的私人土地是否由原居村民擁有。鍾先生回應說，他手頭上沒有相關地點的業權記錄。不過，根據相關的地契條款，「住宅(丁類)」地帶內的私人土地屬屋地，並非作小型屋宇發展之用。「住宅(丁類)」地帶內的土地，大部分位於蒲台村的「鄉村範圍」外。原

居村民興建小型屋宇的事宜，由地政總署按現行的小型屋宇政策處理。

73. 同一名委員進一步查詢「住宅(丁類)」地帶附近那些私人地段的土地類別。鍾先生以一幅顯示申述地點及周邊地區的圖則作說明，指出 R10 的申述地點內的私人土地為農地，其西鄰的地方(即 R9 的申述地點)及西北面較遠處的地方(即香港中華基督教青年會(下稱「基督教青年會」)擬發展度假屋的地方)則是屋地和農地。至於「住宅(丁類)」地帶內的土地，有數幅是屋地，一些則是有政府土地牌照的土地。

74. 另一名委員問到「住宅(丁類)」地帶內現有構築物的數目和狀況，以及長遠而言當局有否計劃提供公用事業設施，以便在此地帶發展住宅。

75. 鍾先生回應說，「住宅(丁類)」地帶內現時有約 10 幢住用構築物。根據實地視察所見，蒲台平日只有少數人居住，到了周末，公眾碼頭附近則有數間士多營業。相關的政府部門並無計劃在該處闢設公用事業或基礎設施。日後若要在蒲台進行住宅發展，有關的發展商必須在規劃申請階段向城規會證明在該處進行住宅發展是可行的。

76. 一名委員表示據其所知，若某地方現時有臨時構築物，規劃署通常會把有關地方劃為「住宅(丁類)」地帶，藉此鼓勵透過重建作永久建築物，改善這些臨時構築物。這名委員向西貢及離島規劃專員詢問，現在把相關地點劃為「住宅(丁類)」地帶，是否按此慣常做法而行。

77. 鍾先生答是，同時重申，由於有關地點有一些臨時構築物，把該處劃為「住宅(丁類)」地帶，做法恰當，因為設立此地帶的目的，主要是透過重建作永久建築物，以改善現有的臨時構築物。他續稱，規劃署在擬備分區計劃大綱草圖時，已諮詢當地居民，他們提出其重建／翻建持牌構築物的權利不應受到影響。規劃署已於二零一五年二月城規會進一步考慮分區計劃大綱草圖時，向其匯報上述意見。鍾先生指出，如果把有關地點劃為「自然保育區」地帶，但若該處沒有構築物，就不符合有關重建臨時住用構築物的條文規定。

「自然保育區」地帶內發展度假屋

78. 凌先生要求西貢及離島規劃專員解釋為何在《說明書》有關「自然保育區」地帶的部分加入一段說明大灣公眾碼頭附近的地方或具有發展附設夜宿設施的教育和康樂設施的潛力。

79. 關於在「自然保育區」地帶內闢設康樂設施，例如夜宿設施，另一名委員詢問是否有此需求，以及此等設施的落實機制為何。

80. 鍾先生對上述問題作出回應，要點如下：

(a) 在規劃署擬備分區計劃大綱草圖期間，基督教青年會提交了建議書，提出在現有公眾碼頭東南面一處地方發展度假營。規劃署在二零一四年十二月底城規會初步考慮分區計劃大綱草圖時，把該建議書提交城規會考慮；以及

(b) 為釋放蒲台發展教育和康樂設施的潛力，或可在公眾碼頭附近一處地方發展低層、低密度的度假屋，因為該處交通較方便。不過，要作此發展，仍須解決環境、生態、交通、基建、排污和排水等方面的技術問題。因此，《說明書》才有此說法，目的在於反映上述情況。此外，把「度假營」用途列於「自然保育區」地帶的土地用途表第二欄，做法與城規會之前通過的《法定圖則註釋總表》一致。

81. 一名委員詢問席上的當地居民是否支持在該區發展度假營。

82. R6 的其中一名代表郭儀珠女士回應說，她在蒲台居住了四十多年。數年前，她聞說灣仔附近的山坡售予人發展度假屋，但她不知買賣雙方是誰。與當地其他村民一樣，她也歡迎在蒲台發展度假屋，因為這樣有助提升該島的旅遊發展潛力，使之更受歡迎。對於有關地點現時用作發展靈灰安置所，而非原先建議的度假屋，當地村民深感不滿。

當地居民對蒲台的發展需要的意見

83. 一名委員詢問，當地居民對於當局劃設「住宅(丁類)」地帶以便該區能發展住宅這一做法有何意見。

84. 梁鳳燕女士(C391)回應說，該區並無水電供應等公用事業設施，發展潛力甚低。現時，政府負責向當地居民供應食水，費用為每季 15 000 元，而島上的電費則由當地居民攤分。如果要納稅人和當地居民補貼該區其他新發展項目的水電費用，做法不公。

85. 凌先生詢問，當地居民是否覺得有需要重建公眾碼頭附近現有的構築物。羅成先生(R5)回應說，公眾碼頭以北的「鄉村式發展」地帶內的大部分構築物是原居村民的祖屋，大多破舊不堪。他不清楚原居村民是否想重建該等屋宇。作為當地居民，他樂見島上有一些如度假屋的發展，因為有助增添島的朝氣。

86. 另一名委員表示，劃設「住宅(丁類)」地帶，是為了讓現有的臨時構築物可以重建，以及可以透過向城規會提出申請，在有關地點進行其他低層、低密度的住宅發展。這名委員詢問，當地居民是否歡迎在該區進行這種低層、低密度的住宅發展。羅先生回應說，對於該區是否有任何新的發展，當地居民並沒有很大意見。他們關注的主要是保育現有環境的問題。因此，他們強烈反對在蒲台發展靈灰安置所。區內有一些原居村民的祖屋，所以政府應容許重建或翻建該等現有屋宇，不應對這類發展施加不必要的限制。

關於在「住宅(丁類)」地帶及「自然保育區」地帶發展／重建屋宇的條文

87. 凌先生請西貢及離島規劃專員進一步解釋，倘若把現時劃為「住宅(丁類)」地帶的地方改劃為「自然保育區」地帶，會否影響現時屋地的發展權和那些現有的臨時構築物的重建權。鍾先生表示，根據「自然保育區」地帶的《註釋》，只要申請地點現時有住用構築物，便可向城規會申請重建屋宇，。除此之外，並沒有其他條文容許在「自然保育區」地帶內發展新的住宅。

88. 一名委員詢問，當地居民對於把有關地點由「住宅(丁類)」地帶改劃為「自然保育區」地帶的意見。羅先生回應說，他關注的問題是「自然保育區」地帶內是否容許重建祖屋。鍾先生解釋說，在「住宅(丁類)」地帶內的土地重建屋宇是經常准許的。不過，倘重建涉及的地點劃為「自然保育區」地帶，則須向城規會申請規劃許可，而若該地點現時沒有構築物，就不會獲批准進行重建。

89. 一名委員詢問，當地村民既然不反對重建現有的住用構築物，只是擔心新的發展可能會破壞該區現時的环境，倘若可以透過規劃申請機制，解決他們擔心新的發展會帶來負面影響這一問題，他們會否反對在那些屋地發展新的住宅。

90. 郭女士回應說，當地村民更關心的是大灣一帶現有的構築物的重建權。她想起多年前一次不好的經歷，指當年有當地村民的屋宇在火警中被毀，但當他們申請原地重建被毀屋宇時，政府卻規定他們遵守諸多規則和規例。因此，她擔心村民重建現有構築物會否受到影響。羅先生補充說，當地村民與大力反對有關地點劃為「住宅(丁類)」地帶的環保組織不同，他們就該處劃為哪個地帶並無立場，而對於應否容許在該處進行新的發展，也沒有很大的意見。他重申，當地村民關心的主要是要避免有人在蒲台發展靈灰安置所。

91. 一名委員詢問出席會議的當地村民是否「住宅(丁類)」地帶內的私人地段的擁有人或該處的持牌構築物的佔用人。羅先生答稱不是，並表示所有出席會議的當地村民均來自大灣附近的「鄉村式發展」地帶。他們在會議上表達的意見不能代表「住宅(丁類)」地帶內的居民的意見。

疑是靈灰安置所的發展項目

92. 一名委員詢問，發展商目前在農地發展疑是靈灰安置所的項目，又或在該處鋪設混凝土板，是否屬違例發展或「先破壞，後建設」的發展，以及當局有否採取執管行動對付。鍾先生回應說，根據記錄，那些混凝土板在涵蓋蒲台群島的發展審批地區草圖於二零一二年首次刊憲前已在蒲台存在。除非該處現有的用途有任何實質改變，否則該處鋪有混凝土板，並不屬違例發展。規劃事務監督目前沒有在蒲台採取任何執管行動。

93. 一名委員詢問有沒有任何資料關於該現時疑用作發展靈灰安置所的地點的賣地記錄。鍾先生回應說，根據地契，有關的私人地段乃批租作農業用途，但他沒有那些私人地段的買賣資料。

94. 一名委員詢問，如果在該處鋪設混凝土板不算是違例發展，那麼，把該處改作靈灰安置所用途，會否構成違例發展。鍾先生回應說，由於該些混凝土板在該區首份發展審批地區草圖刊憲前已經存在，故此用途不算是違例發展。不過，倘該處改作靈灰安置所用途，就會構成違例發展，規劃事務監督會按需要進行調查及採取執管行動。

95. 這名委員表示，既然 R10 的代表聲稱該處存放了骨灰，故認為這正是有力證據，證明該處非法用作靈灰安置所，遂問當局會否對該靈灰安置所發展項目採取執管行動。鍾先生回答說，當局備悉 R10 在會議上陳述的理據，規劃事務監督會按需要採取適當的執管行動。主席說，該處是否違例發展靈灰安置所用途，須有實質證據才能確定。

其他

96. 一名委員詢問有何理據要把「住宅(丁類)」地帶以東一塊長方形土地劃為「綠化地帶」。鍾先生回應說，把該處劃為「綠化地帶」，旨在反映位於蒲台該處的許可墓地的範圍。規劃署曾諮詢漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)，對方不反對作此規劃。

97. 由於委員再沒有問題要提出，主席表示第 2 組的聆聽程序已經完成，他多謝申述人、提意見人、他們的代表和政府部門的代表出席會議，並表示城規會將會在他們離席後就有關的申述進行商議，稍後會把決定通知申述人。他們全部於此時離席。

[會議小休 5 分鐘。]

商議部分

98. 委員得悉霍偉棟博士及甯漢豪女士只出席了下午的會議，在聆聽第 1 組的申述及數名第 2 組申述人作口頭陳述期間都不在場。經商議後，委員同意霍博士及甯女士應在商議有關申述時離席。

99. 委員亦備悉邱榮光博士及何立基先生在申述人於上午的會議作出陳述期間曾暫時離席，但委員經商議後，同意邱博士及何先生可留在席上，因為他們只離席一段短時間，而其間申述人或他們的代表所提出的理據與他們的申述書或其他申述人所提出的類似，而且其中有些理據亦已在答問環節中複述。

[霍偉棟博士及甯漢豪女士此時離席。]

100. 主席得悉申述人在第 1 組申述的聆聽會上提出他們關注的事項主要是關於擬議的靈灰安置所／紀念花園發展項目及「現有用途」的問題，而申述人在第 2 組申述的聆聽會所提出的事項則關乎把有關地點劃為「住宅(丁類)」地帶是否恰當的問題。他請委員審議有關申述及意見時考慮書面及口頭陳述的內容。

在蒲台發展靈灰安置所的建議

101. 凌嘉勤先生應主席的要求講述「現有用途」的問題，內容包括以下各點：

- (a) R10 提供了一些資料支持其論據，指有關土地在該區首份發展審批地區圖憲刊前已用作靈灰安置所，因此該靈灰安置所用途應算是「現有用途」；
- (b) 條例有清晰界定「現有用途」為何。根據條例，就某發展審批地區而言，「現有用途」是指緊接該發展審批地區的草圖的公告在憲報刊登前已存在的建築物用途或土地用途。根據法定圖則的《註釋》說明頁所述，任何「現有用途」，若由展開以來一直持續進行，則即使不符合圖則的規定，也無須更正；

- (c) 某項發展是否屬「現有用途」是一項事實，如果對於聲稱某一用途為「現有用途」有爭議，應由法院根據證人宣誓後所提出的證據來判斷；
- (d) 雖然 R10 提供了一些資料，以證明其指有關的靈灰安置所屬「現有用途」的說法，但城規會審閱有關資料時，應考慮該等資料是否充分，足以要更改該區的規劃意向。分區計劃大綱圖只是粗略地規劃各土地用途地帶，個別地帶可能會包含一些與該地帶的規劃用途不符的現有用途，這情況在鄉郊地區並不罕見；以及
- (e) 擴展「現有用途」，可能構成違例發展，規劃事務監督會就此採取執管行動。

102. 一名委員詢問在規劃制度下，是否准許在農地發展靈灰安置所。凌先生回應說，某項發展能否被視為「現有用途」，乃取決於首份發展審批地區圖公布時有關土地實際的用途，不論相關私人土地的地契條款為何，也無關宏旨。

103. 委員備悉載於文件第 6.30 至 6.32 段規劃署對有關申述的回應，並同意沒有證據／資料證明蒲台現時有任何屬「現有用途」的靈灰安置所／紀念花園用途，亦沒有足夠資料證明擬議發展不會對周圍的環境造成負面影響。

劃設「住宅(丁類)」地帶的問題

104. 為了向委員概述「住宅(丁類)」地帶及「自然保育區」地帶的規劃意向和土地用途表，秘書在實物投影機上展示該兩個地帶的《註釋》，向委員簡介以下事項：

- (a) 規劃署把一些現時建有臨時住用構築物的地方劃為「住宅(丁類)」地帶，以改善這些現有的臨時構築物，從而優化居住環境，這做法並不罕見。「住宅(丁類)」地帶的規劃意向，主要是透過把現有的臨時構築物重建作永久建築物，以改善鄉郊地區現有的臨時構築物。設立此地帶的目的，亦是要作低

層、低密度的住宅發展，但這類發展須取得城規會的規劃許可；

- (b) 根據「住宅(丁類)」地帶的土地用途表，「屋宇(只限重建；現有屋宇的加建、改動及／或修改)」屬第一欄經常准許的用途，而其他住宅用途，例如「分層住宅」及「屋宇(未另有列明者)」，則須向城規會提出申請，可能會獲得批准。前一類用途訂有發展參數限制，最大建築面積限為 37.2 平方米，最高建築物高度限為兩層，或不得超過現有建築物的建築面積及高度；至於後一類發展，最高地積比率限為 0.4 倍，最高建築物高度限為三層；以及
- (c) 根據「自然保育區」地帶的《註釋》，「屋宇(只限重建)」屬第二欄用途，須取得城規會的規劃許可。《註釋》並無條文訂明可在「自然保育區」地帶發展新的住宅。此外，任何現有屋宇的重建，包括改動及／或修改，不得引致整個重建計劃超過在有關發展審批地區草圖的公告在憲報首次刊登該日已經存在的屋宇的地積比率、上蓋面積和高度。

105. 為使委員更了解現有「住宅(丁類)」地帶內的土地類別，秘書在實物投影機上展示經放大、摘自文件的圖 H-2b 的圖則，當中顯示包含屋地及建有持政府土地牌照的構築物的私人土地的分布情況和位置，供委員參考。

106. 委員就有關地點是否適宜劃作「住宅(丁類)」地帶及其他改劃方案，進行了長時間討論。

方案一：由「住宅(丁類)」地帶改劃為「自然保育區」地帶

107. 雖然在「住宅(丁類)」地帶發展新的住宅，可能會獲得批准，但蒲台現時缺乏基本的公用事業及基礎設施，一名委員因此認為，把有關地點改劃為「自然保育區」地帶會較為合適。待該處日後建有公用事業及基礎設施，可考慮把該處改劃為其他合適的地帶，以便可以發展住宅。

108. 一名委員支持把有關地點由「住宅(丁類)」地帶改劃為「自然保育區」地帶，因為這樣與該區的整體規劃意向(即保育具有高生態價值的地方)一致。這名委員從部分申述人得悉，「住宅(丁類)」地帶涵蓋的成齡樹林是蒲台重要的候鳥棲息地，極具生態價值，故認為把有關地點劃為「自然保育區」地帶，會較為合適。雖然應尊重現有屋宇或住用構築物的重建權，但若要保育這個具有高生態價值的地方，便不應鼓勵在該處發展新的住宅。

109. 考慮到文件或部分申述人在其陳述中提及蒲台具有高生態價值，另一名委員亦同意有關地點應改劃為「自然保育區」地帶。雖然應尊重私人地段的建屋權，但應以主張保育的整體規劃意向為首要。按目前的建議將整個有關地點劃為「住宅(丁類)」地帶，並不恰當，可能會產生鼓勵作用，使該處出現更多新的住宅發展。另一方面，當局或可考慮只把該處的屋地劃為「住宅(丁類)」地帶，為其日後發展／重建提供更大彈性。

110. 考慮到該處只有少數居民和數幢住用構築物，而且當地居民在答問環節中已清楚表明對有關地點劃作哪個用途地帶並沒有很大意見，一名委員認為，既然「自然保育區」地帶有條文規定可申請重建現有的屋宇或住用構築物，加上有關地點對發展新住宅的需求不大，故把有關地點劃為「自然保育區」地帶，應足以應付當地居民的重建需求。況且，環保／關注組織也強烈反對把有關地點劃為「住宅(丁類)」地帶。

111. 一名委員認為，上述有關只把具有建屋權的土地劃為「住宅(丁類)」地帶的建議，既尊重私人土地擁有人的發展權，而且可讓村民按需要改善現有構築物，實不失為理想的做法。

112. 上文第 109 段所述那名提出這另一建議的委員闡述其建議，表示可把現有的「住宅(丁類)」地帶的範圍調整至只涵蓋具有建屋權及持有政府土地牌照可作住宅用途的土地。在此修訂建議公布後，當地居民有權提交進一步申述，城規會考慮進一步申述時，會聆聽他們的意見。

113. 另一名委員則有不同意見，認為應只把四個具有建屋權的私人地段劃為「住宅(丁類)」地帶。持有政府土地牌照的其

他現有構築物若要進行重建，也不應容許其發展密度提高至與其他私人屋地相若的水平。

114. 一名委員關注那些持有政府土地牌照但所建的原有構築物已不復存在的土地，認為若按照「自然保育區」地帶的規定，這些土地將不獲准進行重建。秘書回應說，在「自然保育區」地帶內，「屋宇(只限重建)」屬第二欄用途，須申請城規會的規劃許可，而申請時須出示證據證明申請的用途涉及重建屋宇。除了上述法定規劃要求，若要重建持有政府土地牌照的構築物，亦須取得地政總署的許可，該署會根據現行的政策及指引就個別個案作出考慮。秘書扼要重述西貢及離島規劃專員所簡介的背景資料，表示規劃署在擬備分區計劃大綱草圖期間，曾徵詢區內人士對土地用途建議的意見。雖然土地擁有人沒有就分區計劃大綱草圖提交任何申述，但地區人士表達了他們希望其發展權得到尊重的訴求。

115. 另一名委員建議把現有「住宅(丁類)」地帶的範圍調整至只涵蓋四個私人地段及毗連的地方，以為這些私人地段上的現有構築物於進行重建時提供更大彈性。至於持有政府土地牌照的構築物，鑑於這些構築物重建後的發展密度，不得超過現有的發展密度，故可考慮把其所在的土地改劃為「自然保育區」地帶或「綠化地帶」。

116. 一名委員表示，由於劃為「住宅(丁類)」地帶的地方具有高生態價值，因此應對這些地方現有的構築物的翻建或重建施加更嚴格的管制，避免對現有環境(亦即候鳥重要的棲息地)造成負面影響。為表示尊重私人地段的發展權，較適當的做法應是把四個具有建屋權的私人地段劃為「住宅(丁類)」地帶，以盡量限制該處日後發展的規模。

117. 另一名委員認為，有關把現有「住宅(丁類)」地帶的範圍縮減至只涵蓋四個私人地段及其毗連的土地的建議最為可取。修改有關地點的用途地帶，或可在環保組織和地段擁有人分別主張的保育和發展之間取得平衡。此外，持有政府土地牌照的臨時構築物的重建權，到了持牌人去世時便會失效，而且這些構築物的翻建須受更嚴格的規定所規管(例如須使用相同的臨時物料)，因此並無有力的理據要把這些持有政府土地牌照的臨時構築物所在的土地劃為「住宅(丁類)」地帶。

118. 秘書在回應主席的查詢時表示，為用途地帶劃界時，視乎適用與否，可參考土地特點、景物的保育價值、地段界線和有關土地上的構築物的覆蓋範圍。

方案二：繼續劃作原來的「住宅(丁類)」地帶

119. 一名委員指出，雖然出席會議的當地居民並沒有屬意有關地點應劃作哪個用途地帶，但他們都並非「住宅(丁類)」地帶內土地的擁有人／居民，故不應把他們的意見當作受影響的土地擁有人／持牌構築物的佔用人的意見。這名委員認為，有關地點應繼續劃作「住宅(丁類)」地帶。

120. 凌先生表示，鄉郊地區的分區計劃大綱圖的土地用途地帶規劃方針應貫徹一致，這點十分重要。把涵蓋具有建屋權的私人地段及／或建有持有土地牌照的臨時構築物的地方劃為「住宅(丁類)」地帶，以示尊重這些地方的發展／重建權，是規劃署的一貫做法。基於有關地點的土地特點，以及該處建有民居，若按建議把該處由「住宅(丁類)」地帶改劃為「自然保育區」地帶，會偏離此慣常做法。以十四鄉分區計劃大綱圖劃設用途地帶的經驗為例，區內一個較大的「自然保育區」地帶中有兩幅屋地其後都改劃為「鄉村式發展」地帶，以反映該兩幅屋地的建屋權。由於各持份者的意見不同，作為折衷辦法，可考慮把有關地點其中適合的部分劃為「綠化地帶」，或會較劃為「住宅(丁類)」地帶更能有效保護現有的自然環境。

121. 一名委員認同凌先生的意見，認為城規會對於分區計劃大綱圖各土地用途地帶的規劃方針貫徹一致，是十分重要的。由於西貢及離島規劃專員確認把有關地點劃為「住宅(丁類)」地帶，既符合改善該處現有的臨時構築物的規劃意向，亦與一貫做法相符，故此繼續把該處劃為現在的「住宅(丁類)」地帶是恰當的做法。這名委員續稱，當地居民表明他們所關心的主要是確保現有屋宇的重建權得到尊重，對在該處發展新的住宅沒有很大的反對意見，因為這類發展須取得城規會的規劃許可，以確保不會對環境造成負面影響。

122. 同一名委員表示，「住宅(丁類)」地帶內受影響的土地擁有人不作出申述，是可以理解的，因為分區計劃大綱圖已劃設此用途地帶，解決了他們關注的問題。這名委員重申，把有

關地點劃為「住宅(丁類)」地帶，做法恰當，因為可提供更大彈性，讓該處現有的構築物可以改動及加建。相反，若進行大規模的改劃，把整個「住宅(丁類)」地帶改劃為「自然保育區」地帶，或把特定的土地範圍／構築物所在的地方劃為「住宅(丁類)」地帶，當現有構築物進行重建時，其設計、布局和編排都會受到過度限制。從文件中的地盤照片所見，現有構築物所在土地的景貌，與其毗連的地方相似。有見及此，這名委員認為，把屋地及其附近地區分別劃為不同的用途地帶，難有充分理據支持。若按建議把有關地點由「住宅(丁類)」地帶改劃為其他地帶，當地居民可能會指規劃署劃設「住宅(丁類)」地帶的方針，與其他分區計劃大綱圖的不一致，因而質疑這項修訂。

123. 凌先生表示，該「住宅(丁類)」地帶位於公眾碼頭附近，現時有一些建於多年前的構築物，而在該「住宅(丁類)」地帶東鄰的「政府、機構或社區」地帶，原先亦有一所學校，可見民居在該處已存在多年，原有的自然環境已受干擾。因此，城規會要判斷該處應劃作哪個用途地帶，必須考慮該處過往和現有的土地用途。

124. 一名委員詢問，除了那些私人地段及持有政府土地牌照的土地外，「住宅(丁類)」地帶內現時有沒有其他發展。秘書回應說，該處亦有一些建於政府土地上的臨時構築物。

125. 同一名委員再問，市民如非土地擁有人，是否也可申請在「住宅(丁類)」地帶內建屋。秘書解釋，一般而言，任何人都可以向城規會提交規劃申請，在非其擁有的土地進行發展，但申請人須按規定取得擁有人的同意／向擁有人發給通知。不過，若申請人並非申請地點的土地擁有人，即使獲城規會批給所需的規劃許可，亦不保證申請人可落實獲批准的發展建議。

126. 另一名委員認為，若把有關地點改劃為「自然保育區」地帶，會有違原本的規劃意向，即透過把現有的臨時構築物重建作永久建築物，以改善該處的整體環境。現有的「住宅(丁類)」地帶，可為現有構築物日後進行重建時的設計和布局，提供更大彈性。至於可否把新的構築物發展至分區計劃大綱圖所訂明的最高發展密度，要視乎其他相關的政府部門(如地政總署或屋宇署)是否批准。

方案三：把「住宅(丁類)」地帶改劃為「綠化地帶」

127. 為方便委員進行討論，秘書在實物投影機上展示「綠化地帶」的《註釋》，並指出屋宇發展屬此地帶的第二欄用途，須取得城規會的規劃許可。相對於「自然保育區」地帶的土地用途表只容許重建屋宇，及須取得規劃許可，「綠化地帶」為屋宇發展提供的彈性則較大，因為在此地帶內可以申請重建現有屋宇及興建新的屋宇，可能會獲城規會批准。

128. 一名委員認為，由於有規劃申請機制，故把有關地點劃為「住宅(丁類)」地帶，應足以管制該處新的住宅發展。據悉出席會議的當地居民在「住宅(丁類)」地帶並無既得利益，故他們對應否准許在該地帶內進行新的住宅發展沒有很大意見。另據悉 R7 要求擴大「鄉村式發展」地帶的範圍，以應付發展小型屋宇的需求，並獲得 463 名村民支持。由於把有關地點劃為「住宅(丁類)」地帶，市民可能會因為此地帶是住宅地帶而誤以為政府鼓勵在該處發展新的住宅，故當局值得探討是否可以把有關地點改劃為屬於保育地帶的「綠化地帶」。這或許可以兼顧到環保組織關注的保育問題和當地居民對新的住宅發展的關注，使兩方面得到平衡。

129. 凌先生表示，有關地點鄰近公眾碼頭，交通較便利，把該處劃為「綠化地帶」，較把之劃為「自然保育區」地帶，彈性較大，可切合該處日後的發展需要。

130. 一名委員問及「綠化地帶」的《註釋》就屋宇發展訂明的規定。秘書在實物投影機展示「綠化地帶」的《註釋》，然後解釋，根據分區計劃大綱圖的《註釋》說明頁所述，在此地帶翻建新界豁免管制屋宇及以新界豁免管制屋宇取代現有住用建築物，是經常准許的，而不屬上述情況的屋宇發展則須取得城規會的規劃許可。城規會將會按每宗申請的個別情況作出考慮。

131. 另一名委員認為，雖然該區的整體規劃意向主要是保育該區具有高生態價值的地方，但為表示尊重土地擁有人的發展權，實應採取平衡的做法。由於靈灰安置所用途列於「綠化地帶」的《註釋》第二欄，為免引起人們不必要的揣測，以為政

府偏袒靈灰安置所發展商，或許不宜把有關地點改劃為「綠化地帶」。

132. 鑑於委員的意見紛紜，主席在委員同意下，請委員以舉手方式，就應否保留現時分區計劃大綱草圖上所示的原有「住宅(丁類)」地帶，或應否參照以上討論的其他替代方案縮減「住宅(丁類)」地帶的範圍，表明他們的意見。結果，較多委員同意縮減原有「住宅(丁類)」地帶的範圍。委員接着就縮小了的「住宅(丁類)」地帶的經修訂範圍繼續進行討論。

「住宅(丁類)」地帶的經修訂範圍

133. 一名委員認為，城規會劃定法定圖則上各個用途地帶時，通常會依據多項規劃因素，包括規劃意向、區內的保育價值和現有土地用途特徵等，而土地業權只是過程中考慮的其中一項因素。為審慎起見，在劃定「住宅(丁類)」地帶的經修訂範圍時，應盡可能依循此既定做法。此外，亦須確保建議改劃為「自然保育區」地帶的地方具有較高的生態價值。

[陸觀豪先生此時離席。]

134. 凌先生表示，「住宅(丁類)」地帶現時的範圍，大致依據現有的景物而劃，即現有行人徑的走線及兩幢現有持牌構築物的界線。可考慮修改現有「住宅(丁類)」地帶北面的界線，以遷就一些景物所在的位置，例如北面和南面通往毗連「政府、機構或社區」地帶的樓梯，但須先收集更多有關該等景物和成齡大樹所在位置的資料。經調整的「住宅(丁類)」地帶的擬議範圍，應提交城規會作進一步審議。

135. 與會者備悉，由於有關地點被視為具有高生態價值，而「住宅(丁類)」地帶內一些具有建屋權的私人地段的發展和重建權亦應得到尊重，把原有「住宅(丁類)」地帶內部分地方改劃為合適的保育地帶，應已經可以平衡各持份者的不同需要。

136. 凌先生表示，用途地帶的範圍，一般應按現有的土地用途模式或土地上的景物而非單單依據私人地段的界線而劃。以位於原有「住宅(丁類)」地帶南部的私人土地為例，該土地被作為「住宅(丁類)」地帶南面分界的現有一條行人徑一分為

二，以致該地段的北部和南部分別劃為「住宅(丁類)」地帶和「自然保育區」地帶。

137. 與會者大致同意縮減原有「住宅(丁類)」地帶的範圍，稍後才劃定剔出「住宅(丁類)」地帶的地方應劃作哪個合適的用途地帶，過程中會適當地考慮該處的景物、樹木和植被的保育價值、與周邊土地用途是否協調及該處的規劃意向。

138. 秘書告知委員，順應部分申述而建議對分區計劃大綱圖作出的修訂，將會按照法定程序公布，以供公眾查閱，並讓公眾作出進一步申述。分區計劃大綱圖的有關修訂建議會提交城規會，待其同意後，便會根據條例刊憲。委員表示同意。

其他意見

139. 一名委員表示，考慮到該區的整體規劃意向主要是保育具有高生態價值的地方，故提議可考慮探討應否對「住宅(丁類)」地帶的規劃意向，其中包括可作低層、低密度的住宅發展，作出適當修訂。

140. 主席表示，目前建議的「住宅(丁類)」地帶的規劃意向，與《法定圖則註釋總表》所列的一致。這名委員所提出有關修訂「住宅(丁類)」地帶規劃意向的意見，可待日後就該註釋總表進行全面檢討時作進一步考慮。

141. 委員繼而審閱文件第 6 段所載有關規劃署對以下各方面的回應：

第 1 組和第 2 組的申述

「綠化地帶」內的墓地及有關「綠化地帶」的建議

142. 一名委員表示不支持擴大墓地範圍的建議。其他委員同意。

143. 委員備悉文件第 6.25 至 6.27 段所載有關規劃署對申述的回應，有關的回應是，如果按建議把墓地的範圍擴大，對附

近一帶的生態和景觀可能會有不良影響；以及「綠化地帶」的《註釋》大致參照《法定圖則註釋總表》。

「鄉村式發展」地帶的範圍及有關「鄉村式發展」地帶的建議

144. 委員備悉文件第 6.35 至 6.42 段所載有關規劃署對申述的回應，有關的回應是，「鄉村式發展」地帶的範圍是考慮過「鄉村範圍」內土地的狀況、現有村落、區內地形、土地特點及相關部門的意見而劃的；小型屋宇預測需求數字僅是其中一項考慮因素；當局採用了逐步增加的方式劃設「鄉村式發展」地帶；建議用來擴大「鄉村式發展」地帶的地方在「鄉村範圍」外；以及「鄉村式發展」地帶的《註釋》大致參照《法定圖則註釋總表》。

在「自然保育區」地帶內發展教育／康樂設施的問題

145. 一名委員表示，雖然在規劃署擬備草圖期間，基督教青年會曾提交建議書，提出在該區發展度假屋作教育或康樂用途，但夜宿設施並非必要，而且對附近一帶可能會有不良影響。因此，沒有充分理據要支持在該區發展度假屋。

146. 委員備悉文件第 6.22 至 6.23 段所載有關規劃署對申述的回應。由於「自然保育區」地帶的《註釋》大致參照《法定圖則註釋總表》，包含如「度假營」等可提出規劃申請予城規會考慮的用途，而城規會亦會按每宗申請的個別情況作出考慮，委員認為這樣的管制已經足夠。

第 1 組申述

反對在蒲台劃設保育地帶

147. 一名委員認為，分區計劃大綱圖所示的保育地帶，其規劃恰當，並同意規劃署的建議，不會順應第 1 組申述的內容修訂分區計劃大綱圖。

148. 委員備悉文件第 6.18 至 6.21 段所載有關規劃署對申述的回應，有關的回應是，劃設保育地帶時已考慮該區的生態及科學價值、景觀特色、區內地形、土地特點、持份者的觀點和

相關部門的意見，各保育地帶的規劃恰當；私人發展權不會完全被剝奪，因為地帶內可作「經常准許的用途」及須取得規劃許可才可進行的用途。

第 2 組申述

把蒲台群島指定為「具特殊科學價值地點」及／或郊野公園

149. 委員備悉文件第 6.24 段所載有關規劃署對申述的回應，有關的回應是，把蒲台指定為「具特殊科學價值地點」的建議有待詳細研究，但草圖劃設了各個保育地帶，已清楚反映要保育此區的規劃意向；以及把蒲台群島指定為郊野公園／海岸公園，不由城規會管轄。

欠缺保護成齡樹林和管制伐樹活動的機制

150. 委員備悉文件第 6.28 段所載有關規劃署對申述的回應，有關的回應是，當局已把具高科學及生態價值的成齡樹林劃為「自然保育區」地帶，以作保育；以及現時有適用於不同情況的機制，管制涉及政府土地和私人土地的伐樹活動。

151. 委員大致同意文件第 6 段已就申述和意見的理據作出充分回應。除了上文第 137 段所述有關順應表示反對的申述書的部分內容而建議對「住宅(丁類)」地帶的範圍作出修訂外，委員認為無須順應其餘申述書的內容修訂分區計劃大綱圖。

152. 經商議後，城規會備悉申述編號 R1(部分)、R2(部分)、R3(部分)、R4(部分)及 R5(部分)表示支持的意見。

153. 經商議後，城規會決定接納申述編號 R3(部分)、R4(部分)、R11 至 R16、R18 至 R38、R41、R42、R44 至 R647、R649 至 R707、R709 至 R721、R727 及 R757 至 R789 的部分內容，並認為應順應這些申述的部分內容修訂草圖。

154. 經商議後，委員決定不接納申述編號 R1(部分)、R2(部分)、R3(部分)、R4(部分)、R5(部分)、R11 至 R16、R18 至 R38、R41、R42、R44 至 R647、R649 至 R707、R709

至 R721、R727 及 R757 至 R789 的餘下部分內容，以及申述編號 R6 至 R10、R17、R39、R40、R43、R648、R708、R722 至 R726、R728 至 R756 及 R790 至 R813 的內容，並認為不應順應這些申述的內容修訂草圖，理由是：

- 「(a) 這份分區計劃大綱草圖(下稱「草圖」)的整體規劃意向及所劃設的「自然保育區」地帶、「海岸保護區」地帶和「綠化地帶」，已充分反映該區生態及科學價值高的生境、景觀特色、區內地形、土地特點、持份者的觀點和相關政府部門的意見(R1 至 R6 及 R11 至 R813)；
- (b) 劃設「自然保育區」地帶、「海岸保護區」地帶及「綠化地帶」，是要充分反映該區的規劃意向是保育各種生態及科學價值高而值得保育的自然景物(R7 至 R10)；
- (c) 現時政府並沒收回私人土地作自然保育用途的政策。有關的私人土地擁用人的發展權不會完全被剝奪，因為有關土地可作「經常准許的用途」，以及只要取得規劃許可就可進行的其他用途。草圖無論如何都不會影響土地擁有人轉移或轉讓其土地權益的權利。草圖劃設「自然保育區」地帶，不會違反《基本法》第六及第一百零五條(R7 至 R10)；
- (d) 草圖上的「海岸保護區」並不會按《海岸公園及海岸保護區規例》(第 476A 章)執法(R7 及 R8)；
- (e) 「自然保育區」地帶的《註釋》大致參照《法定圖則註釋總表》，包含如「度假營」等可提出規劃申請予城市規劃委員會(下稱「城規會」)考慮的用途，以提供彈性，使地帶內可提供與附近地區協調的不同設施，供市民使用／享用。城規會會視乎提出申請時的規劃情況，按每宗申請的個別情況作出考慮(R8、R13、R15、R16、R18、R19、R45、R55、R60、R62 至 R287、R289 至 R501、R503 至 R589、R591 至 R625、R648、R663 至

R706、R722 至 R724、R726 至 R729、R751、R755 及 R756)；

- (f) 把蒲台指定為「具特殊科學價值地點」的建議有待詳細研究，但草圖劃設了各個保育地帶，已清楚反映要保育此區的規劃意向。根據《郊野公園條例》(第 208 章)及《海岸公園條例》(第 476 章)，把某地方指定為郊野公園／海岸公園的工作是由郊野公園及海岸公園管理局總監負責，不由城規會管轄(R3、R4、R11 至 R14、R17 至 R19、R40、R43、R45、R55、R59、R61、R62、R71 至 R74、R77、R80 至 R317、R319 至 R352、R354 至 R621、R623 至 R676、R678 至 R686、R695 至 R720、R725、R727、R729 至 R734、R738 至 R750、R752 至 R756、R759 至 R764 及 R790 至 R796)；
- (g) 對於在許可墓地範圍內外進行的殯葬活動，已有適當的管制，因為在許可墓地範圍內進行殯葬活動(包括建造新墳)在草圖下一般可予容忍，而此類活動另由民政事務總署離島民政專員負責管理。至於其他在這些許可墓地範圍外的「墓地」用途，亦必須向城規會申請規劃許可(如情況適用)(R6、R7、R14 及 R808)；
- (h) 如果按建議把在大灣碼頭附近的墓地範圍擴大，對附近一帶的生態和景觀可能會有不良影響。現時亦沒有足夠理據和評估支持該建議(R6)；
- (i) 「綠化地帶」的《註釋》大致參照《法定圖則註釋總表》，包含一些可提出規劃申請予城規會考慮的用途。這可提供彈性，使地帶內可提供與附近地區協調的不同設施，供市民使用／享用。城規會將會視乎提出申請時的規劃情況，按每宗申請的個別情況作出考慮(R14)；
- (j) 科學及生態價值高的成齡樹林已劃為「自然保育區」地帶，以作保育。此外，現時有機制管制伐樹

活動，例如涉及政府土地的有發展局技術通告(工務)第 10/2013 號「樹木保育」，而私人土地方面，則有地政處作業備考第 7/2007 號「申請保護及遷移樹木以進行私人工程項目的建築發展」，亦可視乎需要在地契加入相關條款(R13 及 R18)；

- (k) 沒有足夠資料可證明建議發展的靈灰安置所／紀念花園對環境、視覺、景觀、交通、治安及基礎設施方面不會有負面影響。擬議的發展有何好處及影響，現時實在無法確定(R9 及 R10)；
- (l) 目前並無證據或資料證明蒲台有任何「靈灰安置所」／「紀念花園」用途屬「現有用途」。即使所指的「靈灰安置所」及／或「紀念花園」用途根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)確是「現有用途」，也不一定表示其符合有關的法例及政府的規定，包括有關的地契條款的規定(R10)；
- (m) 基於靈灰安置所發展項目已加入《私營骨灰安置所條例草案》下的通報計劃就假定該發展項目會在日後的發牌制度下合資格申請豁免，未免言之過早(R10)；
- (n) 「住宅(丁類)」地帶的規劃意向，主要是透過把現有的臨時構築物重建作永久建築物，以改善鄉郊地區現有的臨時構築物。在劃定「住宅(丁類)」地帶的界線時，已考慮土地類別、景觀及生態價值、該區現有住用構築物／寮屋的位置及土地特點。該地帶的《註釋》大致參照《法定圖則註釋總表》，包含一些可提出規劃申請予城規會考慮的用途，以提供彈性，使地帶內可興建新屋宇及／或提供與附近地區協調的不同設施，供市民使用／享用。城規會將會視乎提出申請時的規劃情況，按每宗申請的個別情況作出考慮(R1 至 R4、R11 至 R38、R41、R42、R44 至 R647、R649 至 R707、R709 至 R721、R727 及 R757 至 R789)；

- (o) 「鄉村式發展」地帶的規劃意向，是就現有的認可鄉村和適宜作鄉村擴展的土地劃定界線。「鄉村式發展」地帶的範圍是考慮過「鄉村範圍」內土地的狀況、現有村落、區內地形及土地特點而劃的。小型屋宇預測需求數字僅是劃設「鄉村式發展」地帶時其中一項考慮因素。當局採用了逐步增加的方式劃設「鄉村式發展」地帶作小型屋宇發展，目的是把小型屋宇發展局限在合適的地點(R1、R2、R6至R8、R11、R12、R14、R16至R19、R39、R40、R52、R54、R55、R57至R244、R246至R342、R344至R558、R560至R623、R625至R637、R639至R645、R648、R649、R677、R700、R727至R737及R757至R789)；
- (p) 「鄉村式發展」地帶的《註釋》包括第一欄和第二欄的用途，大致參照《法定圖則註釋總表》，以充分反映此地帶的規劃意向，並提供彈性，使地帶內可提供與附近地區協調的不同設施，供市民使用／享用。對周邊地區可能有負面影響的用途均列於第二欄，必須向城規會提出規劃申請才可發展。城規會將會視乎提出申請時的規劃情況，按每宗申請的個別情況作出考慮(R6至R8、R11、R12、R14、R16至R19、R39、R40、R52、R54、R55、R57至R244、R246至R342、R344至R558、R560至R623、R625至R637、R639至R645、R648、R649、R677、R700、R727至R737及R757至R789)；
- (q) 根據地政總署負責執行的現行小型屋宇政策，興建小型屋宇的土地都局限在「鄉村範圍」內。南丫島南部的原居民代表必須獲得合適的私人土地，才可申請在蒲台興建小型屋宇，而且擬議的小型屋宇必須建於申請所涉地段的範圍內。另外，南丫島南部已預留足夠土地發展小型屋宇(R6至R8、R11、R12、R14、R16至R19、R39、R40、R52、R54、R55、R57至R244、R246至R342、R344至R558、R560至R623、R625至

R 637、R 639 至 R 645、R 648、R 649、R 677、
R 700、R 727 至 R 737 及 R 757 至 R 789)；

- (r) 究竟是否需要及應在何時在該區提供基礎設施和政府、機構及社區設施，視乎人口、設施數量的標準及資源是否許可而定，也要與相關的政府部門商討。雖然由政府部門統籌而提供的基礎設施和政府、機構及社區設施一般是草圖經常准許的，但在「自然保育區」地帶及「海岸保護區」地帶進行涉及填土／填塘、挖土及河道改道的工程，則須向城規會申請規劃許可，城規會將會按每宗申請的個別情況作出考慮(R 7 及 R 8)；以及
- (s) 在制訂草圖期間，規劃署曾諮詢離島區議會、南丫島南段鄉事委員會及蒲台當地的居民。此外，制訂圖則的法定程序包括展示草圖供公眾查閱、讓公眾提交申述書及意見書，以及聆聽收到的申述及意見。根據條例，這個程序本身已屬公眾諮詢程序(R 7 及 R 10)。」

議程項目 2

[公開會議]

其他事項

[此議項以廣東話進行。]

155. 餘無別事，會議於下午六時結束。