

二零一六年六月十三日舉行的城市規劃委員會
第 1114 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

黃仕進教授 副主席

符展成先生

何立基先生

黎慧雯女士

林光祺先生

李美辰女士

邱浩波先生

陳福祥博士

楊偉誠先生

袁家達先生

簡兆麟先生

潘永祥博士

馮英偉先生

何安誠先生

黎庭康先生

廖凌康先生

黃幸怡女士

環境保護署副署長
謝展寰先生

地政總署副署長(一般事務)
林潤棠先生

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

規劃署副署長／地區
李啓榮先生

秘書

因事缺席

霍偉棟博士

鄒桂昌教授

張孝威先生

黃令衡先生

劉興達先生

梁慶豐先生

雷賢達先生

張國傑先生

侯智恒博士

葉天祐先生

李國祥醫生

廖迪生教授

伍穎梅女士

余烽立先生

運輸及房屋局首席助理秘書長(運輸)
王明慧女士

列席者

規劃署助理署長／委員會
任雅薇女士

高級城市規劃師／城市規劃委員會
李健成先生

西貢及離島區

議程項目 1

[公開會議]

考慮有關《蒲台群島分區計劃大綱草圖編號 S/I-PTI/1》的進一步申述(關於考慮《蒲台群島分區計劃大綱草圖編號 S/I-PTI/1》的申述及意見後建議對該草圖作出的修訂)(城市規劃委員會文件第 10115 號)

[會議以廣東話及英語進行。]

1. 秘書報告，下列委員就此議項申報利益：

侯智恒博士 — 為長春社(申述人 R11)副主席

黎庭康先生 — 其公司的客戶及檔案中有一些人士的姓名與提意見人或進一步申述人、申述人和提意見人的代表的姓名相同，但他沒有處理該等事務

2. 委員備悉侯智恒博士因事未能出席會議。雖然黎庭康先生的公司處理的某些事項所涉及的人士的姓名與提意見人或進一步申述人、申述人和提意見人的代表的姓名相同，但他沒有處理該等事務，故委員同意他可留在席上。

3. 主席表示，城市規劃委員會(下稱「城規會」)已給予進一步申述人、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進一步申述人、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。由於已給予進一步申述人、申述人和提意見人合理時間的通知，委員同意在其他進一步申述人、申述人和提意見人缺席的情況下進行聆聽會。

簡介和提問部分

4. 以下政府的代表、進一步申述人、申述人、提意見人和他們的代表此時獲邀到席上：

- 譚燕萍女士 — 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
- 呂德成先生 — 規劃署城市規劃師／離島 6
- 張家盛先生 — 漁農自然護理署(下稱「漁護署」)高級自然護理主任(南區)

進一步申述人

F2 – Woo Ming Chuan

R664 – Sonny Chan

R13 及 C1 – 香港觀鳥會

- 余日東先生] 進一步申述人和申述人及提意見人
羅偉仁先生] 的代表
G.Welch 先生]

F154 – 趙善德先生

F155 – 聶衍銘先生

R16 – 嘉道理農場暨植物園公司

- 聶衍銘先生 — 進一步申述人和進一步申述人及申述人的代表

F159 – Ruy Barretto 先生

R18 – Ruy Barretto 先生

- Ruy Barretto 先生 — 進一步申述人和申述人

申述人

R6 – 蒲台島村公所工作關注組

- 羅成先生]
郭儀珠女士] 申述人的代表
黎澤燊先生]

R9 及 C1202 – Great Peace Investment Ltd.

C1229 – Joe Lee

C1240 – 吳詩齡女士

AAJP Consultants Ltd –

| | | |
|-------|---|----------------|
| 鄭心怡女士 |] | |
| 林麗君女士 |] | 提意見人和申述人及提意見人的 |
| 楊詠新先生 |] | 代表 |
| 吳詩齡女士 |] | |
| 李翠玲女士 |] | |

R11 – 長春社

梁德明先生 – 申述人的代表

R15 及 C2 – 世界自然基金會香港分會

陳頌鳴先生 – 申述人及提意見人的代表

5. 主席表示歡迎上述各人到席，並解釋聆聽會的程序。他表示，會首先請規劃署的代表簡介進一步申述的背景，接着會依次序邀請進一步申述人、申述人及提意見人或他們的授權代表作口頭陳述。為確保聆聽會能有效率地進行，進一步申述人、申述人或提意見人每次陳述限時 10 分鐘，在他們獲分配的 10 分鐘完結前兩分鐘，以及在 10 分鐘發言時間完結時，會有計時器提醒他們。口頭陳述完畢後，會有答問環節，委員可直接向與會者發問。

6. 主席繼而邀請高級城市規劃師／離島 1 蕭爾年先生向委員簡介進一步申述的背景。

7. 蕭爾年先生借助投影片，按城規會文件第 10115 號(下稱「文件」)詳載的內容作出簡介，要點如下：

更正

(a) 文件第 2.2 段所載的「F1 至 F135」應為「F1 至 F134」；

簡介

- (b) 二零一五年十一月五日，城規會根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 6B(1)條考慮有關申述及意見後，決定接納 741 份申述書的部分內容，縮減「住宅(丁類)」地帶的面積，把剔出的地方改劃為「海岸保護區」地帶(修訂項目 A1)和「綠化地帶」(修訂項目 A2)；
- (c) 二零一六年一月二十二日，城規會根據條例第 6C(2)條公布建議對草圖作出的修訂，讓公眾提出進一步申述。展示期於三個星期後屆滿，其間共收到 149 份有效的進一步申述書。全部有效的進一步申述書存放於秘書處，以供委員查閱；
- (d) 在有效的進一步申述書中，有 148 份表示支持建議的修訂，1 份表示反對建議的修訂；

進一步申述地點

- (e) 縮減後的「住宅(丁類)」地帶主要涵蓋蒲台村西南面「鄉村範圍」外的私人土地。此地帶現有行人徑連接坡上的地方及蒲台公眾碼頭，現建有一至兩層高的構築物。這些構築物大部分都有人居住，有部分則已成頹垣；
- (f) 縮減後的「住宅(丁類)」地帶內的所有私人地段均有建屋權；

周邊地區

- (g) 建議修訂項目 A1 所涉地方位於縮減後的「住宅(丁類)」地帶的西面，大部分範圍長有成齡樹。建議修訂項目 A2 所涉地方位於縮減後的「住宅(丁類)」地帶的東面，主要是有植被的山坡，並有臨時構築物；

進一步申述

表示支持的進一步申述

- (h) 148 份進一步申述書(F1 至 F134、F154、F155 和 F159 至 F170)是由個別人士提交，支持縮減「住宅(丁類)」地帶的面積，並把剔出的地方改劃為「海岸保護區」地帶和「綠化地帶」。然而，他們亦對建議的修訂表示關注，並提出一些建議。他們的關注事項和建議概述如下：

關注事項

- (i) 「住宅(丁類)」地帶內有一棵大樹(即標示為 T2 的榕樹)，其樹冠與其他成齡樹的樹冠交織，是雀鳥的重要生境；
- (ii) 縮減後的「住宅(丁類)」地帶會令私人土地的擁有人抱有錯誤的期望，以為仍可以透過契約修訂／換地發展有關地方(F2 和 F3)；

建議

擴大保育地帶的範圍

- (iii) 把「自然保育區」地帶／與保育有關的土地用途地帶的範圍擴大至涵蓋 T2 及其樹冠(只限 F1 至 F134、F154、F155 和 F160 至 F166)，以及／或涵蓋「住宅(丁類)」地帶內所有政府土地(只限 F1 至 F134 和 F159 至 F166)；

修訂「住宅(丁類)」地帶的《註釋》

- (iv) 加入一項條款，訂明私人地段上的任何建築或重建工程須受規劃管制；限制建築物最多樓高兩層，且須比樹冠矮，並有措施防止雀鳥撞擊玻璃窗戶(只限 F159)；

- (v) 加入一項條款，訂明在樹冠滴水線範圍內不得進行任何工程(只限 F159)；

與建議修訂項目無關的建議

- (vi) 把蒲台指定為郊野公園(只限 F132 及 F133)；

表示反對的進一步申述

- (i) F171 由南丫島南段鄉事委員會提交，反對建議對草圖作出的修訂，理由概述如下：

對原居村民的小型屋宇發展和殯葬活動造成的影響

- (i) 把原劃為「住宅(丁類)」地帶的地方改劃為「海岸保護區」地帶，會令可發展小型屋宇的土地減少；
- (ii) 改劃為「綠化地帶」的地方很接近原居村民的一片墓地，這會對其殯葬活動造成重大影響；

對進一步申述的理由和進一步申述人提出的關注事項和建議的回應

表示支持的進一步申述

關注事項

- (j) 建議的修訂已適當地顧及自然特徵、樹木和植被的保育價值、與周邊土地用途是否協調、具建屋權的一些私人地段的發展和重建權，以及該區的規劃意向；
- (k) 縮減後的「住宅(丁類)」地帶只有一棵成齡樹，會按現行機制加以保護。舉例說，位於政府土地上的樹木，會按發展局技術通告(工務)第 7/2015 號－

《樹木保育》的規定處理；私人地段上的樹木，則按地政處作業備考第 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》的規定處理，亦可藉地契相關條款加以保護；

- (l) 在「住宅(丁類)」地帶進行新的住宅發展項目及重建項目須獲得規劃許可，以及受相關的地契約束；
- (m) 縮減後的「住宅(丁類)」地帶內的私人土地有 158 平方米，其中 81 平方米的土地具建屋權。該地段有足夠土地，供土地擁有人根據契約所訂的權利進行發展／重建項目，而不會對樹木 T2 造成影響；

建議

擴大保育地帶的範圍

- (n) 現時已有有效的機制管制伐樹活動；
- (o) 地政總署會為政府土地(不論其所屬用途地帶)的天然植物進行不定期保養工作；

修訂「住宅(丁類)」地帶的《註釋》(只限 F159)

- (p) 現時的《註釋》與城規會同意的《法定圖則註釋總表》所訂明的一致；
- (q) 分區計劃大綱圖的《註釋》一般是用來管制土地用途／發展，不宜在《註釋》加入防止雀鳥撞擊玻璃窗戶的條款；

對原居村民的小型屋宇發展和殯葬活動造成的影響(表示反對的進一步申述)

- (r) 根據現行小型屋宇政策，興建小型屋宇的土地都局限在「鄉村範圍」內。擬劃設的「海岸保護區」地帶和「住宅(丁類)」地帶內的土地均在蒲台村的

「鄉村範圍」外。因此，地政總署不會考慮在該兩個地帶內發展小型屋宇的申請；

- (s) 建議劃為「綠化地帶」的地方位於許可墓地範圍外，故不會影響原居村民的殯葬活動；

[何立基先生於此時到席。]

與建議修訂項目無關的建議

- (t) 要把某地方指定為郊野公園，須由郊野公園及海岸公園管理局總監按照既定的原則和準則作出評估；
- (u) 擬備法定圖則涵蓋該地方，不會妨礙日後把該地方指定為郊野公園；

總結

- (v) 在沒有任何有力的規劃理據下，加上規劃情況沒有改變，實沒有必要偏離城規會就該分區計劃大綱圖的建議修訂項目所作的決定；
- (w) 建議修訂項目既可加強保育區內的成齡樹木，同時又尊重私人土地擁有人和村民的發展權，能在這兩方面取得平衡；

規劃署的意見

- (x) 規劃署備悉 F1 至 F134、F154、F155 和 F159 至 F170 支持建議修訂的意見；以及
- (y) 規劃署不支持 F1 至 F134、F154、F155 和 F159 至 F170 的餘下意見及 F171 的反對意見，並認為應按照建議修訂項目修訂草圖。

8. 主席接着請進一步申述人、申述人、提意見人及他們的代表闡述進一步申述的內容。

F2 – Woo Ming Chuan

R 664 – Sonny Chan

R13 及 C1 – 香港觀鳥會

9. 余日東先生及 G. Welch 先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 香港觀鳥會支持把原有「住宅(丁類)」地帶的部分地方改劃為「海岸保護區」地帶(建議修訂項目 A1)和「綠化地帶」(建議修訂項目 A2)，因為有關地方長有成齡樹，這些成齡樹是雀鳥的重要覓食／棲息地；
- (b) 除非把保育地帶的範圍擴大至涵蓋餘下的「住宅(丁類)」地帶以消除可能出現的發展威脅，否則縮減「住宅(丁類)」地帶面積的建議不能保護區內其中一棵最大的樹木；

「住宅(丁類)」地帶的重要生態價值

- (c) 原有的「住宅(丁類)」地帶位於灣仔地區，該區錄得 180 多種雀鳥的蹤跡。在這些雀鳥當中，有部分是新發現的物種及全球瀕危物種。牠們每年都會遷徙到蒲台島。積極保護樹木對保存該些雀鳥的棲息地至為重要。因此，香港觀鳥會支持建議修訂項目 A1 和 A2；
- (d) 根據建議的修訂項目，有關的十棵成齡樹已有九棵納入保育地帶內。雖然如此，仍有一棵成齡樹留在縮減後的「住宅(丁類)」地帶內；
- (e) 餘下的那棵樹(T2)非常高大，樹冠廣闊，長有氣根。樹木 T2 的主樹幹直徑約有 3 米，樹冠與毗鄰「海岸保護區」地帶和「自然保育區」地帶的其他成齡樹的樹冠交織，形成一片連在一起的樹冠層，是候鳥的重要覓食和棲息地；

對樹木 T2 保護不足

- (f) 國際鳥盟指出，每年秋季，數以百萬計的候鳥由北方遷徙到南方，之後又由南方飛返北方，蒲台島正是區內候鳥遷徙路線上的主要地點；
- (g) 城規會文件第 10057 號「考慮有關《蒲台群島分區計劃大綱草圖編號 S/I-PTI/1》的申述和意見後建議對該分區計劃大綱草圖作出的修訂」第 3.3(c)段指出，當局會按現行機制保護樹木 T2。然而，現有機制並不能有效地保護該成齡樹；
- (h) 雖然修訂項目 A1 和 A2 能夠保護原有「住宅(丁類)」地帶內 90% 的樹木，但能夠收到的保護成效只有大約 50%。樹木 T2 所處的細小地方仍留在「住宅(丁類)」地帶內。該地方對候鳥極為重要，不應納入發展地帶內。樹木 T2 高大茂盛，應予保護；
- (i) 雖然樹木 T2 可能有潛質成為一棵古樹名木，但其部分樹身位於私人土地上，這或會不符合編入古樹名木冊的準則；

餘下的「住宅(丁類)」地帶構成的危險

- (j) 餘下的「住宅(丁類)」地帶會令土地擁有人／發展商抱有錯誤的期望，以為可以透過換地發展他們在該地帶內所擁有的土地甚或毗鄰的政府土地；
- (k) 餘下的「住宅(丁類)」地帶亦會令政府決策局／部門誤以為該處是房屋土地供應的潛在來源；

村民的發展權

- (l) 當局應尊重村民的發展權。在餘下的「住宅(丁類)」地帶內，只有北部一座遠離樹木 T2 的屋宇有人居住，其他的屋宇都已荒廢多年。當局固然應尊重真正村民及現有村民的發展權，但不應將「住宅

(丁類)」地帶的其他地方(包括樹木 T2)也劃為發展地帶；

建議

- (m) 他們認為應把保育地帶的範圍擴大至涵蓋縮減後的「住宅(丁類)」地帶內的所有政府土地，以及涵蓋樹木 T2 及其樹冠。此舉既可限制易受影響地區內的土地用途，加強保護重要的成齡樹 T2，同時又尊重村民的重建權；

總結

- (n) 香港觀鳥會請城規會注意，原有的「住宅(丁類)」地帶內的樹木具重要保育價值，因這些樹木可提供適合候鳥覓食／棲息的地方，以及樹木 T2 是區內最大的成齡樹之一，與毗鄰的成齡樹生態相連；以及
- (o) 香港觀鳥會要求城規會把保育地帶的範圍擴大至涵蓋縮減後的「住宅(丁類)」地帶內的所有政府土地，以及涵蓋樹木 T2 及其樹冠。

F154 – 趙善德先生

F155 – 聶衍銘先生

R6 – 嘉道理農場暨植物園公司

10. 聶衍銘先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 嘉道理農場暨植物園公司(下稱「嘉道理農場」)歡迎修訂項目 A1 和 A2，把「住宅(丁類)」地帶一部分地方改劃為「海岸保護區」地帶和「綠化地帶」；
- (b) 不過，有一棵大樹 T2 並未納入保育地帶範圍內。這不免令人懷疑，當局是否已對樹木 T1 至 T11 進行詳細的樹木勘察工作，為在該區劃設用途地帶提供理據。樹木 T2 的大小與彌敦道那些樹相若，城

規會文件第 10057 號既沒有這棵樹的照片，也沒有詳細評估；

- (c) 嘉道理農場委聘獨立顧問進行的樹木勘察評定，樹木 T2 高大而樹幹直徑闊，健康狀況尚好。相比在保育地帶內的其他樹木(例如樹木 T3、T5 至 T8 和 T10)，樹木 T2 較高大，狀況較好，而且是土生樹木，但卻沒有納入修訂項目的範圍加以保護；
- (d) 樹木 T2 位於私人土地上，這不應作為沒有把該樹納入保育地帶內的理由。樹木 T1 也位於具建屋權的私人土地上，但卻納入了「自然保育區」地帶內；
- (e) 縮減後的「住宅(丁類)」地帶只有三個私人地段，該地帶內的其他地方都是政府土地。在關於分區計劃大綱圖的申述聆聽會上，沒有村民表示急切需要「住宅(丁類)」地帶作發展之用；
- (f) 灣仔公眾碼頭四周的現有的構築物主要是臨時構築物或殘破建築。把該處劃為「住宅(丁類)」地帶後，那些構築物或會重建，並且安裝玻璃大窗或幕牆，以求盡覽廣闊的海景，但這些建築會對野生禽鳥的生命構成威脅；
- (g) 二零零六年有報章報道，十八鄉和元朗有玻璃屏障，雖然已安裝防撞裝置，但三年內仍有 50 隻雀鳥意外撞上屏障致死；
- (h) 與較為都市化的十八鄉相比，這個公眾碼頭四周的地方(即「住宅(丁類)」地帶)屬鄉郊格局，這裏的雀鳥會較易撞向玻璃幕牆，當中有些更是稀有物種，死去幾隻也會對全球的數量有很大影響；
- (i) 總括而言，當局應保護樹木 T2，把縮減後的「住宅(丁類)」地帶改劃為「綠化地帶」、「海岸保護區」地帶或「自然保育區」地帶，或把樹木 T2 及其樹冠納入「海岸保護區」地帶或「自然保育區」

地帶內。規劃署回應指有關私人地段應有足夠土地可供發展而不會對這棵樹造成影響的說法毫無根據，因為樹木 T2 的滴水線範圍廣闊，在滴水線範圍內進行任何發展都會對該樹的樹根造成負面影響；以及

- (j) 為保護這棵樹和雀鳥，應在「住宅(丁類)」地帶的《註釋》中加入特別的條文，規管建築物高度和玻璃幕牆的使用。

F 159 – Ruy Barretto

R 18 – Ruy Barretto

11. Ruy Barretto 先生作出陳述，要點大部分收錄於委員在會議上傳閱的摘要內，有關內容如下：

- (a) 他記得，在去年十一月的會議上，大部分城規會委員都支持保護碼頭附近的地方，但結果是沒有跟從大部分委員的意見，而是作出僅縮減「住宅(丁類)」地帶範圍的妥協；
- (b) 他要求城規會不要作出有違政府、非政府組織和私人提出的證據的決定，以免產生漏洞及執行上的困難。蒲台島上並沒有政府辦事處可保障樹木免被砍伐。當局應訂立簡單易行的規則和方案來保護環境，使不會出現「先破壞，後申請」的情況；
- (c) 蒲台在國際上有重要的生態價值，這裏所發生的事備受世界注視，國際鳥盟亦表關注；
- (d) 餘下的「住宅(丁類)」地帶在區域和國際層面上都是重要的鳥類遷徙核心區。縮減「住宅(丁類)」地帶範圍固然有所改善，但仍然與有關證據和保育蒲台的整體規劃意向相矛盾。把核心區劃為發展地帶，並沒有理據支持，而這樣一個鼓勵發展的地帶根本會對環境造成危害；

- (e) 在中國的自然保護區，核心區具有最高保育價值，通常是保護得最好的地方。與國家的保育原則相反，蒲台的核心區卻劃為「住宅(丁類)」地帶。漁農自然護理署署長在二零一四年十二月發表的政府規劃報告中認為，蒲台是對候鳥進行科學研究的最佳地點。大部分候鳥在島上的灣仔和大灣地區發現，這兩處地方是鳥類重要的覓食和棲息地。因此，把核心區劃為「住宅(丁類)」地帶不合邏輯也不合理。雖然大部分城規會委員在二零一五年十一月十五日都表示希望保護核心區，但規劃署的文件卻沒有接納大部分委員的意見；
- (f) 現有機制不足以保護樹木 T2 及其他植被，因此，須劃設恰當的土地用途地帶(例如「海岸保護區」地帶或「自然保育區」地帶)，以及訂明具體的註釋，以保護該區獨有的價值；
- (g) 就政府工程項目頒布的發展局技術通告(工務)第 7/2015 號，並不適用於現時的個案。預計該區不會有政府工程項目；
- (h) 地政處作業備考第 7/2007 號適用於有具體保護樹木條款規管的私人地段。有關的地段屬舊批約地段，地契內並無這類條款。即使地契訂有這些條款，但當局鮮有採取執法行動，可見作業備考成效不彰；
- (i) 只有採取規劃措施，把餘下的「住宅(丁類)」地帶(包括樹木 T2)改劃為「海岸保護區」地帶或「自然保育區」地帶，才是可行的保護方法；
- (j) 另一個方案是，只把沒有樹木的私人地段劃為「住宅(丁類)」地帶。不過，最好的解決方法還是把該區完全劃為「海岸保護區」地帶或「自然保育區」地帶，而現有的建屋權則按個別情況逐一作出決定；

- (k) 有關地段有足夠土地可供發展而不會影響樹木 T2 的說法，並不正確。這棵樹的樹冠遮蓋了該地段的大片土地。這是一棵大樹，有需要在《註釋》中訂明條款，從規劃上加以保護；
- (l) 蒲台島是許多稀有候鳥棲息的鳥嶼。「住宅(丁類)」地帶內發展項目的窗戶處於樹木之間，對高速飛行的雀鳥不免造成危險。城規會若同意劃設會鼓勵重建的「住宅(丁類)」地帶，就有責任減少雀鳥死亡和樹木受到破壞，故應施加具體的附帶條件，限制建築物必須矮於樹冠，並訂定防止雀鳥撞擊窗戶的保護條款，以及劃定以樹冠的滴水線為界的樹木保護帶，從而避免在樹冠滴水線範圍內進行挖土、掘溝、打樁、填土等建造工程；以及
- (m) 根據國際條約《生物多樣性公約》，香港有國際責任妥善進行保育工作。把餘下的「住宅(丁類)」地帶劃為「自然保育區」地帶或「海岸保護區」地帶，使與毗連的地區一樣，實為一個全面的解決方法，一方面可以整體保護該區，另一方面，亦可在城規會的監督和規管下，通過嚴格審慎的規劃，讓個別人士的建屋權得以行使。

12. 所有出席會議並表示希望作口頭陳述的進一步申述人陳述完畢，主席邀請申述人和提意見人作出陳述。

R6 – 蒲台島村公所工作關注組

13. 羅成先生和郭儀珠女士作出陳述，要點如下：

- (a) 雖然蒲台島面積達 369 公頃，但僅有 6 公頃左右的土地劃為「鄉村式發展」地帶。當局應在環境保護和村民建屋權之間作出平衡。倘剔除「住宅(丁類)」地帶，當局必須物色土地讓村民建屋；
- (b) 從前，蒲台島鮮為人知，近年才有較多人來蒲台島，到南角咀遊覽，欣賞風景和野生生物。島上居民雖然歡迎有更多遊人到訪蒲台島，但他們反對在

島上興建擬議的靈灰安置所，因為這樣的發展會把蒲台島變為「死島」；

- (c) 農曆正月十五和天后誕，島上都有節慶活動，已搬離蒲台島的村民，尤其是年輕一代，會回島參加慶祝活動。不過，假如容許擬議的靈灰安置所發展項目落實，會使年輕一代不願回島，這不是島上的父母和該島的値理會所樂見的；以及
- (d) 賽龍舟和搶「花炮」是蒲台島文化遺產的一部分。搶「花炮」更有潛質列為聯合國教育、科學及文化組織(下稱「聯合國教科文組織」)的「非物質文化遺產」。為了讓這些文化遺產可世代相傳，蒲台必須先有土地可供後代在島上興建村屋。因此，應在發展鄉村和保護樹木野鳥之間取得平衡。

R 9 和 C 1 2 0 2 – Great Peace Investment Ltd.

C 1 2 2 9 – Joe Lee

C 1 2 4 0 – 吳詩齡

14. 鄺心怡女士借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 雖然她尊重其他申述人(例如香港觀鳥會)的意見，但由於「住宅(丁類)」地帶內現時有構築物存在，她實在看不到縮減此地帶的範圍有什麼好處；
- (b) 一些離島區議員在二零一四年十二月討論這份蒲台群島分區計劃大綱草圖的會議上，要求在生態保育和發展之間作出平衡。他們認為只有具保育價值的土地才應劃入「自然保育區」地帶，政府在制訂土地用途建議時，亦應顧及區內居民的利益；
- (c) 以平洲為例，二零一五年七月及九月有報章報道，島上的居民並未因為平洲成為香港聯合國教科文組織世界地質公園的一部分而受惠。由於缺乏如食水及電力供應的基礎設施，該島的遊客都不會留宿或在島上的餐廳用膳。因此，平洲居民的生活沒有得到改善，島上的人口已下跌至只有 12 人；以及

- (d) 縮減「住宅(丁類)」地帶面積以保護樹木及雀鳥的做法並無必要。透過提交規劃申請的機制，城規會可按個別情況考慮每宗涉及在「住宅(丁類)」地帶進行發展的申請，以及在適當情況下施加規劃許可附帶條件。這正是城規會文件第 10115 號第 3.10 段所述的，在私人土地擁有人的發展權和保育之間作出平衡。

R11 – 長春社

15. 梁德明先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 長春社支持有關把部分原有的「住宅(丁類)」地帶改劃為「海岸保護區」地帶及「綠化地帶」的建議修訂；
- (b) 對於把樹木 T2 的樹冠剔出保育地帶範圍，該社則表示關注，因為該樹高大，健康狀況尚好，而且接近符合編入古樹名木冊的準則；
- (c) 樹木 T2 所佔土地，與其上有一荒置構築物的私人土地的部分範圍重疊，把樹木 T2 保留在「住宅(丁類)」地帶內，會鼓勵相關土地擁有人或發展商將之砍掉，以進行發展。在該地段進行發展，亦會對環境造成負面影響；
- (d) 現有機制不足以保護該樹。地政處作業備考第 7/2007 號只在訂有保護樹木條款的情況下才能發揮效用。由於該區多個相關地段均屬舊批約地段，地契中沒有訂明相關條款，因此，在該等地段內砍樹不會受到限制；
- (e) 以大蠔和谷埔為例，當局沒有採取行動打擊在該等地區的私人土地清除植物的活動。把有關地區保留作「住宅(丁類)」地帶，會誘使他人仿效在大蠔和谷埔的做法，把植物清除；

- (f) 蒲台島是具高生態價值的的地方，群島上有 328 個雀鳥品種，但與相若地方但被劃為「特別地區」或「自然生態公園」的米埔、塱原及大埔滘相比，該區沒有受到同等程度的保護。新界西南發展策略檢討已把蒲台群島列為具潛質作「郊野公園」的地區，城規會在規劃該區時應已考慮該群島的發展潛質；
- (g) 根據二零零七年進行的初步研究，蒲台風水林內雀鳥品種的數量是灌木林和草地的雀鳥品種的一倍；
- (h) 核心保護區(即蒲台縮減後的「住宅(丁類)」地帶及其鄰近的地方)的成齡樹生態相連，失去該樹並非僅僅失去一棵樹，而是會對該區整體的生態造成相應的累積影響。因此，當局應採取措施，對核心保護區內交織的樹冠所形成的生態加以保護；
- (i) 同意保存蒲台島上的文化遺產。即使把縮減後的「住宅(丁類)」地帶劃為保育地帶，仍有機會透過提交規劃申請的機制進行加建、改動或重建工程，因為在「自然保育區」地帶，「屋宇(只限重建)」屬於第二欄用途，如向城規會提出申請，可能會獲得批准；
- (j) 如能透過劃設適當的保育地帶或郊野公園來保護雀鳥的自然生態環境，便可吸引更多遊客，為蒲台島帶來長遠利益；
- (k) 樹木經砍伐後，需要數十年才能再生；把土地鋪築，幾乎無法將之恢復原貌；
- (l) 有先例顯示可在分區計劃大綱圖的《註釋》加入相關保護條款，例如白沙澳分區計劃大綱圖的「鄉村式發展(1)」地帶的《註釋》及《說明書》訂明，在該地帶內任何現有建築物的拆卸或加建、改動及／或修改，或現有建築物的取代／重建，都須取得城規會的規劃許可，避免令相關歷史建築物的文

物價值及現有鄉村格局的完整性及氛圍受到負面影響；

- (m) 大浪灣是另一例子，即規定如在該區「鄉村式發展」地帶發展新界豁免管制屋宇，須先取得城規會的規劃許可，以確保新建村屋和歷史悠久的屋宇能和諧並存，不會影響現有鄉村格局的完整性；
- (n) 應採取適當措施保護該等為候鳥提供覓食和棲息地的成齡樹；以及
- (o) 將保育地帶伸延至「住宅(丁類)」地帶的其餘部分，以涵蓋樹木 T2 的滴水線範圍，或更佳的做法，是將之改劃為「自然保育區」地帶。

R15 及 C2 – 世界自然基金會香港分會

16. 陳頌鳴先生借助投影片作出陳述，要點如下：

整體觀點

- (a) 世界自然基金會香港分會支持有關把「住宅(丁類)」地帶部分範圍改劃作「海岸保護區」地帶及「綠化地帶」的擬議修訂項目 A1 及 A2。不過，更佳的做法是把縮減後的「住宅(丁類)」地帶內的所有政府土地劃為保育地帶；

生態上的重要性

- (b) 蒲台群島錄得 328 個鳥類品種，佔本港鳥類品種總數 60% 以上；
- (c) 蒲台群島位於候鳥遷徙的路線「東亞－澳大利西亞遷飛區」範圍內，是候鳥一個重要的休息地和食糧補給站；
- (d) 正如長春社所述，蒲台風水林內雀鳥品種的數量是有關灌木林和草地的一倍。生境地圖顯示，蒲台林

地佔地很小，而且集中在「住宅(丁類)」地帶內及其附近地方，因此，該「住宅(丁類)」地帶內的土地對候鳥非常重要；

樹木 T2

- (e) 樹木 T2 保留在縮減後的「住宅(丁類)」地帶內，樹身很高，樹冠覆蓋私人地段內廣闊的地方。在縮減後的「住宅(丁類)」地帶內的成齡樹之中，樹木 T2 是最大的一棵，其闊大的樹冠與附近地區的其他成齡樹交織，為位於其北面的「海岸保護區」地帶及其南面的「自然保育區」地帶形成重要的連繫。由於該樹生長旺盛，樹冠廣闊，失去該樹會對候鳥的覓食和棲息之所造成嚴重影響；

就「住宅(丁類)」地帶提出的關注

- (f) 樹木 T2 有部分位於劃為「住宅(丁類)」地帶的私人地段內。把該樹保留在有關的「住宅(丁類)」地帶，會令土地擁有人抱有錯誤的期望，以為可以透過換地把有關發展擴展至政府土地，而該「住宅(丁類)」地帶未來的發展，可能對樹木 T2 構成威脅；
- (g) 失去樹木 T2 及其樹冠會嚴重影響候鳥的覓食和棲息地，亦會破壞「海岸保護區」地帶與「自然保育區」地帶之間林地的生態連繫；

就規劃署的回應給予的意見

- (h) 發展局技術通告(工務)第 7/2015 號只適用於涉及政府工程項目的樹木工程／樹木保育事宜，因此對位於私人地段上的樹木 T2 並不適用；
- (i) 地政處作業備考第 7/2007 號只適用於其內包含保護樹木條款的地契。由於有關私人地段屬舊批約地段，上述作業備考是否適用實在存疑；

- (j) 由於缺乏現有機制處理相關私人地段內伐樹的問題，因此，為使樹木 T2 免受日後發展影響所提供的保護並不足夠；

建議

- (k) 應採取規劃及土地用途分區措施，以保護樹木 T2；
- (l) 應考慮把保育地帶擴展至包括「住宅(丁類)」地帶內的政府土地，以涵蓋樹木 T2 及其樹冠滴水線範圍。劃設保育地帶可消除發展方面的威脅；以及
- (m) 蒲台島其中一個吸引人的地方在於其生態環境，保護島上的自然生態，有助推動蒲台的生態旅遊及與此相關的經濟活動。

17. 進一步申述人、申述人、提意見人和他們的代表陳述完畢，主席於是請委員提問。

18. 一名委員留意到樹木 T2 所在的私人地段屬舊批約地段，而契約中並無保護樹木的條款，於是詢問是否有辦法保護這棵樹。西貢及離島規劃專員譚燕萍女士回應說，現時有機制保護這棵樹。如要在「住宅(丁類)」地帶內進行新發展，必須取得城規會的規劃許可；如要在該地段進行任何重建工程，必須遵從政府土地契約訂明的規定，以及其他相關的政府規定。

19. 一名委員問當局現時採取了什麼措施保護塋原。梁德明先生回應說，塋原已劃作「其他指定用途」註明「自然生態公園」地帶。由於此地帶的規劃意向是保護及優化現有的濕地生境，一般來說，除非是作保育用途，否則不鼓勵在此地帶進行新的發展。由於當局一般不會容許在此地帶進行發展，這個用途地帶對發展商和違例發展的營運者會起抑制作用。

[廖凌康先生此時離席。]

20. 主席和副主席問及該地區的重建潛力，進行發展是否須取得規劃許可，當局有沒有收到進行重建的申請，以及當局對

重建有什麼限制。譚燕萍女士回應說，那三個位於縮減後的「住宅(丁類)」地帶內的私人舊批約地段都有建屋權。土地擁有人可以在有關的地段內重建其構築物／建築物。由於重建工程在「住宅(丁類)」地帶內屬經常准許的用途，因此無須取得規劃許可。在「住宅(丁類)」地帶內進行的新住宅發展則須取得規劃許可。當局沒有收到在該「住宅(丁類)」地帶內進行的重建計劃。就樹木 T2 所在的地段而言，根據契約，現時的構築物可重建的面積最多約為 80 平方米。重建工程亦受政府的各項管制。重建新界豁免管制屋宇須受《建築物條例(新界適用)條例》規管。至於不屬新界豁免管制屋宇的建築物，則受《建築物條例》規管。此外，根據蒲台群島分區計劃大綱圖的《註釋》，「住宅(丁類)」地帶內的重建工程(新界豁免管制屋宇除外)所涉的最大建築面積限為 37.2 平方米及最高建築物高度為兩層(6 米)，或現有建築物的建築面積及高度，兩者中以數目較大者為準。

21. 一名委員留意到樹木 T2 的樹冠覆蓋私人地段的大幅土地，並詢問在該地段建屋會否傷害該樹。聶衍銘先生回應說，那棵樹的根大致上會擴展到那棵樹的滴水線範圍。施工時使用重型機械會把泥土壓實，影響樹木的生長；如果土地被鋪築，泥土的酸鹼度會改變。這些工程都會對樹木造成負面影響。陳頌鳴先生補充說，重建期間如在樹木的滴水線範圍內進行挖土工程，會傷害樹根。不建議移植像樹木 T2 的大樹。

22. 一名委員問到鄺心怡女士所代表的公司在該「住宅(丁類)」地帶內是否有重建計劃。鄺女士回應說，這並非聆聽會討論的事項，因此她的陳述並無涵蓋這些資料。一名委員留意到樹木 T2 所在的地段屬舊批約地段，契約中並無保護樹木的條款。有關契約或《建築物條例》均沒有禁止砍伐樹木。該委員詢問，如果在該地段內進行重建，樹木 T2 能否存活。譚燕萍女士回應說，即使該地段已劃為保育地帶，如果該地段屬舊契約的土地，縱然不涉及重建，土地擁有人仍可決定把該地段上的那棵樹砍掉。Ruy Barretto 先生澄清說，有關地段屬舊批約地段(蒲台島約地段第 84 號)。該地段的契約內並沒有保護樹木的條款。

23. 委員再無問題要提出，主席表示聆聽程序已經完成。主席多謝政府的代表、進一步申述人、申述人、提意見人及他們

的代表出席會議，並表示城規會會在他們離席後商議有關的進一步申述，並在稍後把城規會的決定通知進一步申述人、申述人和提意見人。政府的代表、進一步申述人、提意見人及他們的代表於此時離席。

[會議小休五分鐘。黎庭康先生和楊偉誠先生於此時離席。]

商議部分

24. 一名委員備悉，聆聽會的主要討論涉及樹木 T2。由於該樹位於私人土地上，故不論該地點的土地用途地帶為何，土地擁有人可決定是否把該樹砍掉。另一方面，進一步申述人、申述人、提意見人或他們的代表，大部分都支持建議修訂項目 A1 及 A2。建議的修訂已作出平衡，因此認為無須再作修訂。

25. 地政總署副署長(一般事務)林潤棠先生表示，如樹木位於私人地段內，而有關地段受沒有保護樹木條款的舊契約規管，則從執行契約的角度而言，政府對伐樹事宜可以做的實在不多。規劃署署長凌嘉勤先生表示，該地區先前涵蓋於發展審批地區圖內，故規劃事務監督對區內的違例發展有執管權力。不過，只是清除植物(包括伐樹)而不涉及挖土或填土工程，則根據《城市規劃條例》並不構成違例發展，規劃事務監督不能就這些活動採取行動。凌先生以大蠔清除植物一事為例，說明即使有關土地被劃為「海岸保護區」地帶，規劃事務監督亦不能就清除植物的活動採取執管行動。

26. 主席備悉，委員應考慮縮減「住宅(丁類)」地帶的面積後，是否已在發展與保育之間作出平衡。基於各種限制，在「住宅(丁類)」地帶的土地上進行新發展和重建，未必會涵蓋有關地點的所有範圍，故現時就進行這些發展會否無可避免砍掉該地點內所有樹木而下定論，或許言之過早。一名委員詢問，土地擁有人可否把有關的私人地段與毗鄰的政府土地交換，以進行重建。主席回應說，此問題純屬猜測，且涉及各方的磋商和協定，不屬城規會的職權範圍。主席亦憶述，在城規會較早前的討論中，有關的私人地段、地段內的荒置房屋和殘破建築，以及毗連的政府土地，已劃為「住宅(丁類)」地帶，藉以改善現有的構築物，優化居住環境，同時把對周邊環境可能造成的負面影響減至最低。

27. 一名委員認為，縮減「住宅(丁類)」地帶的面積後，已能取得平衡。該名委員亦注意到大部分進一步申述人、申述人和提意見人都支持建議修訂。縮減「住宅(丁類)」地帶的面積，做法恰當。秘書回應一名委員的提問說，並沒有資料顯示樹木 T2 所在地段的土地擁有人是否有向城規會作出陳述。不過，在出席聆聽會的人士中，似乎沒有人表示是代表土地擁有人作出陳述。委員大致同意，按建議修訂項目 A1 及 A2 縮減原來「住宅(丁類)」地帶的面積，已在發展與保育之間取得恰當平衡。

28. 委員亦備悉，進一步申述人 F159 同時亦是申述人 R18，因此根據《城市規劃條例》，他以 F159 身分作出的陳述應視為不曾作出，而他以 R18 身分作出的陳述則仍會視作有效。

29. 城規會備悉 F1 至 F134、F154、F155 和 F160 至 F170 表示支持的意見，並決定不接納 F1 至 F134、F154、F155 和 F160 至 F170 的餘下意見及 F171 的反對意見，並認為應按建議修訂項目修訂草圖，理由如下：

- 「(a) 現時管制砍伐樹木的機制能有效地保護樹木；
- (b) 當局按情況因應該處的自然特徵、樹木和植被的保育價值、與周邊土地用途是否協調、相關政府部門的專家意見、相關持份者的意見和該區的規劃意向，修訂「住宅(丁類)」地帶的界線。建議的修訂既可加強保育區內的成齡樹，同時又尊重私人土地擁有人發展權，能在兩方面取得平衡；
- (c) 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。擬劃設的「海岸保護區」地帶和縮減後的「住宅(丁類)」地帶位於蒲台村的「鄉村範圍」外，不會影響原居村民發展小型屋宇；
- (d) 在許可墓地範圍內進行的殯葬活動不會受劃設「綠化地帶」的建議所影響，因為根據草圖，這些活動

一般可予容忍。其他在許可墓地範圍外的「墓地」用途，則須向城規會申請規劃許可；以及

- (e) 根據《郊野公園條例》(第 208 章)，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。擬備法定圖則涵蓋該地方，不會妨礙日後把該地方指定為郊野公園。」

30. 會議於下午四時四十分休會。