

考慮《粉嶺／上水擴展區分區計劃大綱草圖編號 S/FSSE/1》
 的進一步申述編號 TPB/R/S/FSSE/1-F1 至 F1907
 (關於考慮該分區計劃大綱草圖的
 申述及意見後建議對該草圖作出的修訂)

進一步申述的內容	進一步申述人 (編號 TPB/R/S/FSSE/1-)
<p><u>修訂項目 A(項目 A)：</u> 把位於圖則最北端的區域 1 的一塊 用地由「住宅(甲類)」地帶改劃為 「未決定用途」地帶</p> <p>修訂《註釋》說明頁，以納入「未 決定用途」地帶的發展限制條款</p>	<p>總數：1 903</p> <p><u>支持項目 A 及／或修訂《註釋》的說明 頁(23)</u></p> <p>F1 至 F19、F502、F596、F615 及 F961：個別人士</p> <p><u>支持項目 A 及反對修訂《註釋》的說明 頁(5)</u></p> <p>F20 至 F23 及 F501：個別人士</p> <p><u>反對項目 A 及支持修訂《註釋》的說明 頁(3)</u></p> <p>F24、F25 及 F1032：個別人士</p> <p><u>反對項目 A 及／或修訂《註釋》的說明 頁(1 872)</u></p> <p><u>高爾夫球／體育相關組織(2)</u> F26：香港哥爾夫球會 F33：中國香港新興運動協會</p> <p><u>法定團體(1)</u> F27：新界鄉議局</p> <p><u>個別人士或公司(1 869)</u> F28 至 F32：公司 F34 至 F151、F153 至 F179、F183 至 F500、F503 至 F595、F597 至 F614、 F616 至 F960、F962 至 F1031 及 F1033 至 F1907：個別人士</p>

註：所有進一步申述人的名單載於附件 III。進一步申述的軟複本已藉電子方式送交城市規劃委員會(下稱「城規會」)委員，並已上載至城規會網站 https://www.tpb.gov.hk/tc/plan_making/S_FSSE_1.html，以及存放於規劃署位於北角及沙田的規劃資料查詢處，以供公眾查閱。全套硬複本存放於城規會秘書處，以供委員查閱。

1. 引言

- 1.1 2022 年 6 月 30 日，《粉嶺／上水擴展區分區計劃大綱草圖編號 S/FSSE/1》(下稱「分區計劃大綱草圖」)(附件 I)(涵蓋先前由粉嶺高爾夫球場(下稱「粉嶺高球場」)的東部所在地方(下稱「該區」))根據修訂前的《城市規劃條例》(下稱「修訂前的條例」¹)第 5 條展示，以供公眾查閱。
- 1.2 在為期兩個月的展示期內，城規會共收到 6 787 份有效的申述。2022 年 9 月 30 日，城規會公布申述的內容，為期 3 個星期，讓公眾提出意見。在公布期屆滿後，城規會共收到 51 份就申述提出的有效意見。
- 1.3 2023 年 5 月 20 日，行政長官根據修訂前的條例第 8(2)條，核准把分區計劃大綱草圖呈交行政長官會同行政會議核准的法定期限由 2023 年 5 月 30 日延長 6 個月至 2023 年 11 月 30 日。
- 1.4 經考慮申述人／提意見人於 2023 年 6 月 12 日、14 日、19 日、26 日及 29 日舉行的 5 節聆聽會上提出的申述和意見後，城規會在 2023 年 7 月 24 日決定局部接納 78 份申述(**R568**、**R1478**、**R1498**、**R1507**、**R1574**、**R1723**、**R2362**、**R2366**、**R2480**、**R2656**、**R2680**、**R2687**、**R2751**、**R2842**、**R3618** 至 **R3620**、**R4024**、**R4026**、**R4034** 至 **R4036**、**R4057**、**R4058**、**R4065**、**R4078**、**R4096**、**R4097**、**R4105**、**R4107**、**R4112**、**R4124**、**R4130**、**R4131**、**R4135** 至 **R4138**、**R4148** 至 **R4150**、**R4152**、**R4154** 至 **R4156**、**R4164** 至 **R4169**、**R4174** 至 **R4177**、**R4188**、**R4189**、**R4200**、**R4214**、**R4215**、**R5191**、**R5194**、**R5197**、**R5208**、**R5234**、**R5291**、**R5406**、

¹ 修訂前的條例指在緊接2023年9月1日之前有效的《城市規劃條例》。根據現正生效的《城市規劃條例》(下稱「條例」)第29(1)、29(3)及29(4)條，修訂前的條例第6、6A至6H條適用於分區計劃大綱草圖。

R5588、R6069、R6074、R6081、R6386、R6393、R6394、R6424、R6557、R6656 及 R6657)，建議修訂分區計劃大綱草圖，把分區計劃大綱草圖區域 1 的大部分範圍(下稱「用地」)由「住宅(甲類)」地帶改劃為「未決定用途」地帶，並對分區計劃大綱草圖的《註釋》的相應部分作出修訂(下稱「建議修訂」)，並決定不接納其餘的反對申述。城規會同意，把該區餘下部分劃為「其他指定用途」註明「保育暨康樂」地帶的做法合適。委員普遍認為城規會文件第 10902 號所詳載的政府部門回應，以及政府部門代表在聆聽會上所作出的陳述及答覆，已回應了有關申述和意見所提出的理由和建議。城市規劃委員會文件第 10902 號和上述城規會會議記錄已存放於城規會秘書處供委員查閱，並已上載至城規會網頁²。

1.5 2023 年 8 月 4 日，城規會根據修訂前的條例第 6C(2)條，展示分區計劃大綱草圖的建議修訂，以供公眾查閱。整套建議修訂項目附表、修訂圖則編號 R/S/FSSE/1-A1 及分別對分區計劃大綱草圖的《註釋》(包括《註釋》說明頁)和《說明書》所作的建議修訂載於**附件 II**。在截至 2023 年 8 月 25 日止，為期 3 個星期的展示期內，城規會共收到 1 903 份³有效的進一步申述(**F1 至 F151、F153 至 F179 及 F183 至 F1907**)。2023 年 9 月 5 日，城規會藉傳閱的方式同意把所有進一步申述合為一組，一併以集體形式考慮。

1.6 本文件旨在向城規會提供資料，以便城規會考慮進一步申述。進一步申述人的名單和附有規劃署回應的進一步申述的摘要分別載於**附件 III 和附件 IV**。用地顯示於**圖 FH-1**。

1.7 城規會已按照修訂前的條例第 6F(3)條，邀請曾提出申述／意見的原申述人／提意見人(城規會在考慮他們的申述／意見後作出建議修訂)(亦即第 1.4 段所述的 78 份無人就此提出意見

² 城市規劃委員會文件第10902號和相關城規會會議記錄可在城規會網頁查閱，分別載於：
https://www.tpb.gov.hk/tc/meetings/TPB/Agenda/1296_tpb_agenda.html；以及
https://www.tpb.gov.hk/en/meetings/TPB/Minutes/m1296tpb_e6.pdf。

³ 城規會於2023年9月21日藉傳閱的方式，同意經核實後的四份進一步申述(包括**F152 及 F170-F180 至 F172-F182**) 視為不曾作出。

的申述)，以及提出進一步申述的申述人(即 **F1** 至 **F151**、**F153** 至 **F179** 及 **F183** 至 **F1907**)出席會議。

2. 背景

- 2.1 政府於 2019 年年初接納土地供應專責小組的建議，包括局部發展粉嶺高球場作房屋發展用途，尤其是公營房屋。為落實土地供應專責小組的建議，土木工程拓展署(下稱「土拓署」)委託進行《粉嶺高爾夫球場用地局部發展技術研究－可行性研究》(下稱「技術研究」)，當中包括環境影響評估(下稱「環評」)，以確定該區在短至中期最多可供應的住屋單位數量。技術研究涵蓋該區，即粉錦公路以東先前由部分粉嶺高球場使用的 32 公頃土地連設有粉嶺高球場舊場前 1 號至 8 號球洞屬政府土地的地方。根據技術研究所述建議(即用地)，最北端部分佔地 9.5 公頃，內有舊場前首 3 個球洞，建議劃為「住宅(甲類)」地帶作公營房屋發展，以提供 12 000 個單位及興建一所特殊學校；餘下南面部分佔地 21.6 公頃，內有隨後 5 個球洞，建議劃為「其他指定用途」註明「保育暨康樂」地帶。如上文第 1 段詳述，城規會展示劃有上述土地用途地帶的分區計劃大綱草圖，以供公眾查閱。
- 2.2 2022 年 5 月 20 日，技術研究的環評報告根據《環境影響評估條例》展示，以供公眾提出意見。2023 年 5 月 11 日，環境保護署署長(下稱「環保署署長」)考慮公眾意見、環境諮詢委員會的意見及土拓署提供的進一步資料後，批准有關的環評報告，但附帶有一系列的批准條件(下稱「有關決定」)⁴。環評的附帶批准條件要求，土拓署作為項目倡議人須跟進一些可能會改變房屋發展的布局及發展參數(例如地積比率及建築物高度)的事宜。當於 2023 年 11 月底完成條例規定的城市規劃程序後，土拓署將立即展開檢視工作，預計需時約 12 個月。
- 2.3 經考慮有關的申述和意見後，大部分委員於 2023 年 7 月 24 日的商議部分中同意有關的 9.5 公頃土地，即用地，適合作公營房屋發展，所考慮的因素包括(i)用地位於粉嶺／上水新市

⁴ 有關決定可在環境保護署網頁查閱，載於：
<https://www.epd.gov.hk/eia/register/report/conditions/aeiar2822022.pdf>。

鎮邊緣，鄰近上水港鐵站及北區多個公共屋邨，擬議公營房屋發展與周邊地區協調，亦能受惠於現有交通及社區設施；(ii)儘管土拓署須檢視有關的布局設計、建築物高度及發展密度，以遵照有關決定的附帶條件，但擬於用地進行的房屋發展的整體技術評估基本上確定在用地進行擬議房屋發展在整體技術上是可行的；以及(iii)雖然政府於2029年安排入伙的原訂目標會受影響，但擬議公營房屋項目仍為未來10年重要的房屋供應來源。擬議公營房屋發展項目有別於其他項目，當局無須收回私人土地，亦不必安置／補償現時的佔用人，而是在一幅9.5公頃的政府土地上建屋，不涉及收地、清拆或安置問題，仍屬需時較少的選項。

2.4 然而，城規會決定就分區計劃大綱草圖提出建議修訂，局部接納78份申述(就擬議公營房屋發展項目的布局設計及／或視覺方面表達關注)，把用地由「住宅(甲類)」地帶改劃為「未決定用途」地帶。此舉屬權宜安排，讓土拓署及其他相關政府部門得以在此緩衝期內跟進檢視適當的布局和發展參數，以便遵照有關決定訂明的條件。同時，城規會認為把有關區域劃為「其他指定用途」註明「保育暨康樂」地帶的做法合適。城規會於2023年7月24日發出新聞稿，向公眾解釋上述城規會對有關申述和意見的考慮因素及所作決定。

2.5 城規會文件第10902號第2段已載列擬備分區計劃大綱草圖的詳細背景及建議修訂，並說明按照《環境影響評估條例》的處理程序。有關建議修訂的最新情況如下：

有關《環境影響評估條例》的事宜及司法覆核

2.6 2023年7月21日，香港哥爾夫球會就有關決定申請司法覆核。原訟法庭於2023年7月25日批出司法覆核申請許可，實質申請的聆訊排期在2024年5月進行。其間，香港哥爾夫球會亦申請暫緩執行有關決定，等待司法覆核的裁決。原訟法庭於2023年8月24日決定批准暫緩執行有關決定⁵，但表明土拓署可開展檢視工作。有關檢視旨在確定修訂計劃在視覺、景觀、空氣流通、空氣質素、噪音、交通等方面造成的

⁵ 有關原訟法庭批准暫緩執行有關決定的詳情載於：

https://legalref.judiciary.hk/lrs/common/ju/loadPdf.jsp?url=https://legalref.judiciary.hk/doc/judg/word/vetted/other/en/2023/HCAL001258A_2023.doc&mobile=N

影響，實有需要，不僅可為重新向環保署署長提交修訂計劃提供支持，亦為之後向城規會提交的改劃土地用途地帶建議提供證明(即原訟法庭的判詞中所指「豁免」於暫緩執行令的影響)。

- 2.7 儘管原訟法庭判詞的第 108 段認同城規會所處理的改劃事項屬另一法定機制，獨立於司法覆核程序中的各方，第 110 段指出向城規會(及其他人士)釐清概念非常重要，不應假定有關決定是神聖不可違背且不可能被推翻。同時，儘管城規會(及其他人士)得悉該資訊後的取態當然屬其內務，在原訟法庭批准暫緩執行有關決定下，城規會在作出任何決定時如以有關決定是有效正確這一因素作為依據，應小心謹慎。

法定規劃程序

- 2.8 經考慮法律意見後，政府認為暫緩執行令的影響是，在暫緩期間，有關決定不具任何法律效力，但在法律上無阻城規會繼續進行法定規劃程序，包括聆聽進一步申述，並可繼續把分區計劃大綱草圖呈交予行政長官會同行政會議核准。基本上，原訟法庭對暫緩執行令的判決並非旨在推翻有關決定或使環評報告的結果失效，而是暫緩執行有關決定的生效日期，以等待司法覆核的裁決。然而，根據判詞，城規會在作出任何決定時，如以上文第 2.7 段詳述，以有關決定為有效作為依據時應小心審慎。
- 2.9 發展局備悉原訟法庭的判決，並於 2023 年 8 月 24 日發出新聞稿，重申該區將如期於 2023 年 9 月 1 日交還給政府，城規會亦將繼續推進現正進行的法定規劃程序。有關判決於 2023 年 9 月 6 日送交委員傳閱，並於 2023 年 9 月 7 日的城規會會議上匯報。

用地現況

- 2.10 整個粉嶺高球場的上一份契約於 2020 年 8 月屆滿。為預留時間進行技術研究及其後就發展而進行的籌備工作，政府就該區作出為期三年的特別過渡安排，通過短期租約形式訂立租約至 2023 年 8 月 31 日止。2023 年 9 月 1 日，該區已交還給政府，目前交由康樂及文化事務署(下稱「康文署」)負責管理，包括用地，直至該區交付予土拓署開展工程為止，以

待土拓署的檢視及司法覆核程序有結果。由 2023 年 9 月 4 日起，區域 1 已開放予公眾作公園(下稱「公眾公園」)之用，內有多項設施，包括一個寵物共享公園(開放時間為上午 7 時至下午 6 時)、一條步行徑(開放時間為上午 7 時至晚上 9 時)、一個收費公眾停車場、兩個五人硬地足球場(因地面受損和狀況欠佳而正在進行維修保養及翻新工程)。該區的其餘部分將於較後階段逐步開放。

2.11 為方便在粉嶺高球場舉辦兩場國際高爾夫球賽事，即沙特阿美石油高爾夫球團體系列賽和香港高爾夫球公開賽，公眾公園於 2023 年 9 月 11 日至 2023 年 11 月 15 日暫時關閉，連同該區的其餘部分一併以短期租約形式出租予香港哥爾夫球會。在此期間，收費公眾停車場於 2023 年 10 月 2 日至 9 日和 2023 年 11 月 6 日至 13 日賽事舉行期間不會開放給公眾使用。

3. 用地及其周邊地區

3.1 用地及其周邊地區(圖 FH-1 至 FH-2d 及 FH-3 至 FH-4d)

3.1.1 用地是政府土地。總面積約 9.5 公頃，涵蓋位於該區最北端大部分的區域 1。

3.1.2 用地在粉嶺／上水新市鎮西南面，被北面的丙岡路和保健路環繞(圖 FH-2b)，西臨粉錦公路，東南面是丙崗村。該區東面越過丙岡路為公共屋邨(祥龍圍邨和清河邨)和數間學校(東華三院馬錦燦紀念小學、香海正覺蓮社佛教正慧小學和風采中學)，東北面越過保健路為北區醫院及其擴建部分(圖 FH-2b)。用地南面是該區的餘下部分，在分區計劃大綱草圖上劃為「其他指定用途」註明「保育暨康樂」地帶。用地西面是粉嶺高球場。

3.1.3 用地涵蓋先部分前粉嶺高球場舊場所處地方的北部，內有先前舊場的首 3 個球洞、一個收費的露天公眾停車場、數個足球場，以及過去是香港哥爾夫球會高層人員宿舍(圖 FH-2b 及 FH-3 至 FH-4b)的建築。該處目前用作開放予公眾的公園，除上文第 2.11 段所述的短期安排外。用地之上現有的建築物全部樓高 1 至 2 層。

用地內和邊緣散布樹羣，而在用地的中心部分則有一個面積為 0.39 公頃的樹木羣(圖 FH-2a)。過去用作香港哥爾夫球會高層人員宿舍的屋宇是未獲評級的建築物，位於用地北端。此外，在 0.39 公頃的林地附近還有一個清代祖墳(圖 FH-2a)。

3.2 「未決定用途」地帶

3.2.1 「未決定用途」地帶是提供規劃管制措施的臨時地帶，以待建基於土拓署的檢視及司法覆核程序的結果來決定永久發展項目的用途和發展參數。為了確保在過渡期內提供足夠的規劃管制，分區計劃大綱草圖的《註釋》說明頁規定，除一些由政府落實或統籌的公共工程及一些相容的康樂／支援用途外，「未決定用途」地帶內的所有用途或發展必須向城規會申請規劃許可。康樂／支援用途方面，由於用地在過渡期內可能會被康文署作康樂用途，因此一些與該區布局相協調的康樂用途和相關配套設施，包括高爾夫球場、康體文娛場所、公廁設施及公眾停車場(貨櫃車除外)，在「未決定用途」地帶屬經常准許的用途。

4. 進一步申述

4.1 進一步申述所涉事項

4.1.1 在城規會所收到的 1 903 份進一步申述中，23 份由個別人士提交的進一步申述(F1 至 F19、F502、F596、F615 及 F961)表示支持項目 A 及／或《註釋》說明頁的修訂；5 份由個別人士提交的進一步申述(F20 至 F23 及 F501)表示支持項目 A 但反對《註釋》說明頁的修訂；3 份由個別人士提交的進一步申述(F24、F25 及 F1032)表示支持《註釋》說明頁的擬議修訂但反對項目 A；另有 1 872 份進一步申述反對項目 A 及／或《註釋》說明頁的修訂。這 1 872 份進一步申述分別由 2 間體育相關組織(F26(香港哥爾夫球會)及 F33)、新界鄉議局(F27)、5 間公司(F28 至 F32)及多名個別人士(F34 至 F151、F153 至 F179、F183 至 F500、F503 至 F595、F597 至 F614、F616 至 F960、F962 至 F1031 及 F1033 至 F1907)提交。

4.1.2 進一步申述的主要理由和建議及規劃署經諮詢相關政府部門後所作的回應載於附件 IV，並撮述於下文第 4.2 和 4.3 段。

4.2 表達支持意見的進一步申述所提出的主要理由和回應

4.2.1 在城規會所收到的進一步申述中，23 份表示支持，8 份表示支持部分擬議修訂，9 份(F1、F3、F6、F14、F15、F18、F21(部分)、F22(部分)及 F615)支持公營房屋發展，7 份(F9、F10、F13、F20(部分)、F501(部分)、F961 及 F1032(部分))認為用地應保留作高爾夫球場或用作公園，3 份(F8、F25(部分)及 F596)提出關於「未決定用途」地帶的意見，另有 12 份(F2、F4、F5、F7、F11、F12、F16、F17、F19、F23(部分)、F24(部分)及 F502)支持項目 A 及／或修訂《註釋》說明頁而沒有說明理由。主要意見撮述於下文。

4.2.2 土地和房屋發展

主要理由	
(1)	香港有龐大的房屋需求，尤以年輕人為甚。房屋供應量應該增加，以紓緩香港的房屋短缺問題。此外，北區亦有發展需要。
(2)	有關建議可善用土地資源，讓香港社會整體受惠。此外，政府作為業主，有權決定政府土地的用途。
(3)	雖然支持發展房屋，但發展密度可以降低，例如減少樓宇數目，或預留一半用地作保育用途。當局有需要從保育方面進行更多研究。
回應	
(a)	關於(1)及(2)： 備悉表示支持的意見。

(b)	<p>關於(3)：</p> <p>如上文第 2.2 至 2.9 段所述，土拓署會檢視用地內擬議公營房屋發展的布局及主要參數。在完成土拓署的檢視和司法覆核程序後，當局會向城規會提交改劃「未決定用途」用地的適當建議，以供考慮。</p>
-----	---

4.2.3 日後用途

主要理由	
(1)	用地極具歷史和生態價值，因此不應進行發展。有關用地應保留作高爾夫球場／用作公園，以免破壞環境。
(2)	高爾夫球場應予收回，並向公眾開放。
回應	
(a)	<p>關於(1)：</p> <p>關於文物及生態問題，請參閱下文第 4.3.5 及 4.3.6 段的回應。</p>
(b)	<p>關於(2)：</p> <p>如上文第 2.10 段所提及，用地於 2023 年 9 月 1 日交還給政府，並由 2023 年 9 月 4 日起開放予公眾作公園用途，交由康文署管理，直至交付予土拓署開展工程為止，並有待土拓署的檢視及司法覆核程序的結果。</p>

4.2.4 交通

主要理由	
(1)	對北區的交通容量提出關注。

回應	
(a)	關於交通影響，請參閱下文第 4.3.11 段的回應。

4.2.5 其他意見

主要理由	
(1)	應容許香港有更多土地用途選項，以促進各類發展。當局應以精確的方式進行土地用途規劃。
回應	
(a)	備悉表示支持的意見。

4.3 提出反對意見的進一步申述的主要理由和建議，以及規劃署所作的回應

4.3.1 城規會共收到 1 872 份表示反對的進一步申述(**F26 至 F151、F153 至 F179、F183 至 F500、F503 至 F595、F597 至 F614、F616 至 F960、F962 至 F1031 及 F1033 至 F1907**)，以及 8 份表示反對部分修訂的進一步申述(**F20(部分)至 F25(部分)、F501(部分)及 F1032(部分)**)，這些進一步申述就項目 A 及／或修訂《註釋》說明頁的事宜表示反對或提供意見。

4.3.2 應注意目前的建議修訂是關於把用地由「住宅(甲類)」地帶改劃為「未決定用途」地帶，而非住宅用途。有關事宜須城規會決定是否把用地改劃為「未決定用途」地帶。與這點更相關的進一步申訴所提出的理由，即與「未決定用途」地帶的適宜性相關，已陳述於「法定規劃程序和環評狀況」及「擬議「未決定用途」地帶」下。然而，雖然大部分進一步申述的反對理由大部分與在申述階段提出的理由類似，主要反對擬議公營房屋發展，規劃署已於城規會文件第 10902 號中作出回應，而城規會亦已在 2023 年 6 月的 5 節聆聽會及 2023 年 7 月 24 日會議的商議部分中考慮該些理由，所有表示反對的進一步申述提出的主要理由／替代方案撮述於下文各段以使完整。

4.3.3 法定規劃程序和環評狀況

主要理由	
(1)	<p>城規會依據環評報告附帶的批准條件，將用地由「住宅(甲類)」地帶改劃為「未決定用途」地帶。由於現時有關決定受到司法覆核，法庭亦批准暫緩執行有關決定，因此城規會應重新考慮是否繼續進行有關的法定規劃程序。一旦法庭就該宗司法覆核作出裁決，推翻有關決定，城規會依據環評的附帶批准條件所作批准劃設擬議「未決定用途」地帶的決定，將會變得不合法。香港哥爾夫球會(F26)在所提交的進一步申述中夾附了法庭批出暫緩執行令的判決。</p>
回應	
(a)	<p>政府清楚知道原訟法庭已就批出暫緩執行令所作出的判決，有關決定受到挑戰，以及該項決定是否有效須視乎司法覆核的結果，而城規會亦已知悉此事。如上文第 2.6 至 2.9 段所述，暫緩執行令的影響在於有關決定在暫緩期間不具任何法律效力，但判決明確表明土拓署可開展進行檢視。政府在考慮法律意見後，認為在法律上不妨礙城規會繼續進行有關的法定規劃程序，包括聆聽進一步申述，以及繼續把分區計劃大綱草圖呈交行政長官會同行政會議核准。同時，如上文第 2.7 段所述，儘管判決指出城規會在決定改劃過程中，須考慮到該項決定的狀況仍不確定，然而該判決亦表明城規會得悉該資訊後的取態當然屬其內務。</p> <p>即使如上文所述，在考慮進一步申述時，城規會應留意上文第 2.7 段所述的判決觀點，即不應假定有關決定是神聖不可違背且不可能被推翻，而且城規會在作出任何決定時如以有關決定是有效正確這一因素作為依據，應小心謹慎。城規會亦應明白，就有關決定提出的司法覆核申請可能會影響用地的適當長遠用途和所劃設的土地用途地帶。</p> <p>考慮到土拓署須進行檢視(判決明確允許的)及由於仍在進行的司法覆核程序而帶來該項決定狀況的不</p>

	<p>確定性，把用地劃作「未決定用途」地帶實屬恰當。這是因為「未決定用途」地帶屬臨時土地用途地帶，現階段並不影響或反映用地的永久土地用途地帶／發展。此舉可為用地提供適當的規劃管制，並讓土拓署有時間進行判決所明確允許的檢視，而且有空餘把司法覆核的結果納入考慮。這提供彈性去應對由司法覆核結果引致的一系列不同可能的情况。倘法庭最終維持有關決定，視乎環保署署長是否接納土拓署的檢視結果，政府會按照條例將用地由「未決定用途」地帶改劃成合適的住宅用途地帶。因此，當局會考慮土拓署的檢視和司法覆核程序的結果，就用地的永久用途提交改劃建議，並附上所須理據和技術評估作為證明，以供城規會考慮。日後進一步改劃用地土地用途地帶的任何事宜將按照條例規定交由城規會審議及處理，讓公眾有機會提出申述。如果法庭推翻有關決定，政府則不會繼續以有關決定為基礎行事，但須可另外進行檢視／研究，以決定用地的適當用途／土地用途地帶，並將用地由「未決定用途」地帶改劃成建議的土地用途地帶。</p>
--	--

4.3.4 擬議「未決定用途」地帶

主要理由	
(1)	<p>根據《註釋》說明頁的建議修訂，由政府統籌或落實的土力工程、地區小工程、道路工程、排污工程、渠務工程等，以及其他這類公共工程是經常准許的用途。《註釋》說明頁的建議修訂不會妨礙各項發展及用途(包括無須向城規會申請規劃許可的公營房屋發展前期工序)。即使在有關檢視及其後為進行公營房屋發展而改劃土地用途地帶的工作進行前，政府已可立即展開房屋發展。這個做法將會立下不良先例。</p>
(2)	<p>「未決定用途」地帶雖然只屬臨時的地帶劃分，但由於該地帶的整體規劃意向是作公營房屋發展，意味着已得到准許在該處進行公營房屋發展。這樣不但會令城規會的決定受到影響，而且城規會亦必須</p>

	<p>批准其後就興建公營房屋所作出的土地用途地帶修訂。此外，《說明書》的修訂明確述明，「劃設『未決定用途』地帶的目的，是在土拓署完成有關檢視並由環保署署長就日後公營房屋發展在布局、視覺和景觀方面作出相應決定前，提供臨時規劃管制」，因此城規會不能就其後改劃土地用途地帶的修訂考慮任何「布局、視覺和景觀」以外的其他事宜(即無須提交其他關鍵的技術評估(例如交通影響評估)，以確定公營房屋發展在技術上可行)。</p>
(3)	<p>城規會建議對分區計劃大綱圖作出修訂，把一幅用地由「住宅(甲類)」地帶改劃為完全未知且甚少使用的「未決定用途」地帶，是前所未有的做法。</p>
(4)	<p>鑑於擬議的「未決定用途」地帶存在太多不確定因素，用地或會長時間丟空。政府為用地劃設土地用途地帶時，應決定好清晰的規劃意向。</p>
建議	
(i)	<p>由於「未決定用途」地帶無法保護用地，使其無須用作發展，因此應把用地改劃為與區域 2 至 4 一致的「其他指定用途」註明「保育暨康樂」地帶。</p>
(ii)	<p>倘城規會決定，不會如上文(i)所述般把用地改劃為「其他指定用途」註明「保育暨康樂」地帶，則建議修訂《註釋》說明頁關於「未決定用途」地帶的部分，規定除了水道和墳墓、高爾夫球場、公廁設施及公眾停車場(貨櫃車除外)的保養或修葺工程外，所有用途或發展均須向城規會申請規劃許可(附件 V)。此外，對於《說明書》中包含關於用地最終會用作興建公營房屋這項假設的字眼，建議將之全數刪除。同時，建議加入字句說明用地具有極為重要的文物、生態及社會價值，值得永久保護；並應在收到土拓署的修訂建議後，說明有需要擬備保育建議方案，以及城規會有需要進行全面的規劃檢視。</p>

回應	
(a)	<p>關於(1)：</p> <p>《註釋》說明頁中有關容許在「未決定用途」地帶進行一些公共工程的擬議條文，屬於所有分區計劃大綱圖的標準條文，已根據《法定圖則註釋總表》獲城規會批准。該項條文主要旨在配合就支援該區發展的道路及基建設施所進行的小型／地區工程，並非為了配合用地的擬議房屋發展的建築工程。這項條文大致上適用於分區計劃大綱圖的其他土地用途地帶(即「其他指定用途」註明「保育暨康樂」地帶)，而並非只適用於「未決定用途」地帶。正如政府公開承諾，在確定用地的長遠土地用途地帶前，不會進行擬議房屋發展的建築工程。原訟法庭的裁決已備悉並記錄這一點。</p>
(b)	<p>關於(2)、(4)、(i)及(ii)：</p> <p>政府的意向仍然是在用地提供公營房屋，視乎土拓署的檢視和司法覆核程序的結果，以解決迫切的房屋問題。儘管如此，為配合土拓署進行判決明確允許的檢視工作，及由仍在進行的司法覆核程序而帶來該項決定狀況的不確定性，因此正如上文第 4.3.3 段所述，目前把用地改劃為「未決定用途」地帶，實屬恰當。倘法庭最終維持有關決定，並視乎土拓署的檢視結果，便會就改劃用地的土地用途地帶向城規會提交適當的建議，以供考慮。城規會釐定用地日後的土地用途地帶時，會顧及政府進行的相關評估，並會充分尊重司法覆核程序的結果。城規會日後的決定不會受「未決定用途」地帶所影響，城規會亦並非必須批准政府所提交的建議。建議修訂《說明書》的字眼，以反映上述情況(附件 VI)。詳情請參閱上文第 5 段所載的整體評估。</p> <p>「未決定用途」地帶屬用地的臨時用途。城規會在考慮完土拓署的檢視和司法覆核程序的結果後，釐定用地的長遠土地用途。在等待釐定長遠土地用途之際，不宜表明用地「值得永久保護」，也不宜在</p>

	<p>《說明書》訂明須就「未決定用途」地帶擬備保育建議方案的規定。</p> <p>「未決定用途」地帶設有規劃限制，當中要求所有用途及發展，除一些列明的用途牽涉到由政府統籌或落實的公共工程，和一些與該區相容的康樂用途及相關支援設施，包括高爾夫球場、康體文娛場所、公廁設施及公眾停車場(貨櫃車除外)外，須獲規劃許可。由於前者包含准許的公共工程，同時因用地在過渡期內會用作康文署的康樂用途，因此不支持就經常准許用途所提出的擬議改變(即刪減由政府統籌或落實的公共工程和康體文娛場所)。</p>
(c)	<p>關於(3)：</p> <p>多年來，城規會在不同分區計劃大綱圖劃設「未決定用途」地帶的原因，都是因為有關長遠用途及／或發展參數仍有待進一步研究／評估，情況與這宗個案相若。此外，城規會把一幅用地由「住宅(甲類)」地帶改劃為「未決定用途」地帶的做法並非前所未有⁶。</p>

與環評相關的進一步申述所提出的理由

4.3.5 環境、景觀及生態方面

主要理由	
(1)	<p>環評報告錯漏百出，而且並非完全符合研究概要和《環境影響評估條例技術備忘錄》(下稱「技術備忘錄」)的規定。環評的基線調查有不少明顯的錯誤及遺漏事項。評估方法有多個明顯的錯誤、遺漏事項及不足之處，即表示假若基線調查及評估是按照研究概要及技術備忘錄所載的方法正確及客觀地進行，有關評估應可發現更多重大的負面影響。</p>

⁶ 舉例而言，茶果嶺村在2014年由「住宅(甲類)4」地帶改劃為「未決定用途」地帶，屬臨時劃設的地帶，有待就用地的適當用途、發展密度及落實機制等方面作進一步研究。該用地其後在2021年改劃作高密度公營房屋發展。

(2)	具特別價值的樹木只可在未批租的政府土地列為古樹名木。當該區交還給政府後，用地範圍內多棵具特別價值的樹木可能有資格列為古樹名木。由於發展局技術通告(工務)第 5/2020 號列明，禁止砍伐存活的古樹名木，因此該些古樹名木的存在，使公營房屋發展不能在用地進行。
(3)	由土拓署進行的環評並無就滲透能力及地下水流進行定量評估。在區域 2 及 3 內面積約為 5 公頃的地方補種樹木，對生長於區域 4 而且瀕臨絕種的水松所造成的影響未明。當局應採取防患未然的原則。此外，擬議的補種樹木安排會破壞位於區域 2 及 3 的草地和林地，繼而減低生態環境的生物多樣性，以及破壞該區的現有景觀特色。
(4)	粉嶺高球場的景觀獨特，在香港難有其他地方可予替代，但環評卻忽略且未有考慮這點。保護和保存獨特的環境資源，是制訂《環境影響評估條例》的主要目的之一，但環評並未顧及這點。如此獨一無二且難以替代的景觀不應遭到破壞。
(5)	所進行的環評低估了區域 1 的生態價值。為配合擬議公營房屋發展，將會砍伐大量樹木，當中包括有潛質列為古樹名木的樹木。此外，用地是大量野生生物的家園，當中有部分更是瀕臨絕種生物。擬議公營房屋發展對現有動植物而言是一場災難，會令該區的生物多樣性受損。
(6)	樹木保育及補種樹木建議不切實際，而且可能會對景觀造成進一步影響。環評內的樹木保育建議未有考慮實際在土地上生長的樹木。假若如政府在環評所承諾，有潛質列為古樹名木的樹木可予保留的話，房屋布局須作出大幅改動。
(7)	擬議公營房屋發展會對周邊發展的空氣質素、噪音及景觀方面造成負面影響。根據香港具景觀價值地點研究的評級，粉嶺高球場的景觀價值獲得高評級，而該處也是香港的重要景觀。

(8)	根據《環境影響評估條例》，由於擬議房屋發展無須申請環境許可證，因此並無機制確保當局會遵從環評的附帶批准條件。
回應	
(a)	應注意建議修訂是關於把用地由「住宅(甲類)」地帶改劃為「未決定用途」地帶，而非住宅用途。有關事宜須城規會在考慮到最新情況和所收到的公眾意見後，決定是否把用地改劃為「未決定用途」地帶。上述理由是針對環評報告和在用地進行擬議公營房屋發展，已於城規會在先前考慮申述及意見時提出，並已得到回應及考慮。政府對這些事項的詳細回應載於城規會文件第 10902 號及相關的城規會會議記錄(撮述於 附件 VII)。同時，就環評報告有關決定的司法覆核已於 2023 年 7 月 25 日批出許可，而實質申請的聆訊已排期在 2024 年 5 月進行。在現階段把用地改劃為「未決定用途」地帶，以待土拓署完成檢視和司法覆核作出裁定，實屬恰當。日後把用地由「未決定用途」地帶改劃為恰當的土地用途地帶時，會充分地考慮土拓署的檢視和司法覆核的結果。

4.3.6 文物及文化保育方面

主要理由	
(1)	擬議公營房屋發展會使現存具 110 多年歷史的文物消失。如舊場失去該區，將永久殘缺不全。
(2)	古物諮詢委員會(下稱「古諮會」)於 2018 年投票決定，將整個粉嶺高球場視為一個地點來評估其文化和文物價值。就粉嶺高球場所作的文物評級尚在進行中，而環境諮詢委員會的成員曾要求加快為整個粉嶺高球場的文物價值進行評估。擬作公營房屋用途的「未決定用途」地帶會妨礙古諮會就可否把粉嶺高球場或舊場列為古蹟一事作出決定。
(3)	香港沒有政策保育文化景觀的說法實屬錯誤，因為《古物及古蹟條例》第 3(1)條清楚訂明，任何地方

	<p>及地點如因具有歷史、考古或古生物學意義，可宣布該處為古蹟、歷史建築物或考古或古生物地點／構築物。此外，由於該區將會交還給政府，屬未批租政府土地，因此須受政府於 2007 年頒布的一般「文物保育政策」規管，而在等待環評報告所提及的進一步詳細研究有結果及古諮會進行文物評級期間，城規會須至少以臨時方式把該區視為歷史及文物用地加以適當保護、保育及活化。</p>
(4)	<p>粉嶺高球場內的現有墳墓(特別是建於明代及清代的墳墓)將因進行發展而被破壞，風水亦會因而受影響。</p>
回應	
(a)	<p>關於(1)至(3)：</p> <p>上述理由已於城規會在先前考慮申述和意見時提出，並已得到回應和考慮。政府對這些事項的詳細回應載於城規會文件第 10902 號及相關的城規會會議記錄(撮述於附件 VII)。一如上文第 4.3.5(a)所提及，在現階段把用地改劃為「未決定用途」地帶，以待土拓署完成檢視和司法覆核作出裁定，實屬恰當。</p> <p>粉嶺高球場既不是建築物，也不是構築物。由於現時的文物評級制度一般適用於建築物及構築物，因此古物古蹟辦事處須進行更多詳細研究，以探討現時的評估機制及評估準則是否能用於評估粉嶺高球場用地的文物價值，以及可如何進行評估。古物古蹟辦事處正檢視由香港哥爾夫球會提交的資料，以及進行相關研究，而有關研究工作仍在進行中，並沒有具體的進展時間表。儘管如此，已評級的歷史建築(即粉嶺別墅、粉嶺會所及粉嶺高球場小食亭)均位於擬議發展區的範圍外。</p> <p>雖然在評估粉嶺高球場的文物價值方面並沒有具體的時間表，但根據條例規定的城市規劃程序與評級工作屬不同的制度，可獨立進行。</p>

(b)	<p>關於(4)：</p> <p>位於區域 1 的清代祖墳(圖 FH-2a)與擬議公營房屋發展項目的布局有潛在衝突。這祖墳位於該項決定擬議保育的 0.39 公頃林地的附近。土拓署會在其檢視當中檢視該祖墳是否可連同林地一起保育。倘無可避免遷移祖墳，當局會根據現行政策和《土地徵用(管有業權)條例》(第 130 章)訂明的既定程序進行遷移。</p> <p>除了上述位於區域 1 的清代祖墳外，其他位於區域 2 及 3 的祖墳(包括建於明代最古老的祖墳)均在用地範圍以外，並會被保留。</p>
-----	---

4.3.7 視覺方面

主要理由	
(1)	擬議的多層公營房屋發展項目與周邊的鄉郊環境及粉嶺高球場餘下的 140 公頃部分並不協調，最終會在視覺方面造成負面影響。
回應	
(a)	上述理由已於城規會在先前考慮申述和意見時提出，並已得到回應和考慮。政府對這些事項的詳細回應載於城規會文件第 10902 號及相關的城規會會議記錄(撮述於附件 VII)。一如上文第 4.3.5(a)所提及，在現階段把用地改劃為「未決定用途」地帶，以待土拓署完成檢視和司法覆核作出裁定，實屬恰當。

與環評無關的進一步申述所提出的理由

4.3.8 高爾夫球／體育／康樂方面

主要理由	
(1)	粉嶺高球場在國際上具重要價值，亦享有高度評價，有助提升香港作為亞洲國際都會在地區及全球

	<p>的重要性。減少粉嶺高球場的面積會改變其宣傳香港的定位，以及影響香港透過舉辦國際賽事和推廣高爾夫球旅遊在國際舞台上建立的聲譽，與政府「說好香港故事」的政策背道而馳。用地應維持其作為高爾夫球場的現況。</p>
(2)	<p>粉嶺高球場是香港唯一可供主辦大型國際高爾夫球賽(包括但不限於香港高爾夫球公開賽和香港女子高爾夫球公開賽)的場地。舉辦香港高爾夫球公開賽與否並非取決於香港哥爾夫球會，而是由相關的國際高爾夫球協會決定。香港哥爾夫球會致力爭取在香港舉辦更多高爾夫球賽事(包括在2023年3月舉行的國際都會高爾夫球錦標賽、在2023年10月舉行的沙特阿美石油高爾夫球團體系列賽及LIV高爾夫球賽)，這些賽事的規模和投資額均遠超香港高爾夫球公開賽，但現在香港或會錯失舉辦這些國際賽事的機會。事實上，粉嶺高球場一直由香港哥爾夫球會妥善管理，因此高爾夫球場應繼續由香港哥爾夫球會負責管理及維修保養。</p>
(3)	<p>擬議房屋發展會妨礙香港的高爾夫球／體育發展，因為香港代表隊超過80%的訓練是在粉嶺高球場進行。此外，香港的高爾夫球設施不足。減少高爾夫球球洞會影響香港代表隊及其他非會員的訓練。此舉不符合政府的體育發展政策。</p>
(4)	<p>粉嶺高球場不僅是高爾夫球，亦是其他非高爾夫球活動(例如越野跑、足球、攀樹、自然導賞團、夜行等)和慈善活動的主要場地。每年由非會員球手參與的回合總數約為40%，高於政府要求須開放30%的規定。減少粉嶺高球場的面積對社會和慈善團體是一個損失。</p>
(5)	<p>現時舊場會於周末向公眾開放。由於休憩用地／康樂用地(尤其是寵物共享園地)在新界以至全港均屬罕有，因此舊場應予以保留，繼續作為寵物共享的公共康樂場地。</p>

建議	
(i)	用地應維持現況，作高爾夫球場之用。
(ii)	「未決定用途」地帶應予刪除，或以「其他指定用途」註明「保育暨康樂」地帶或其他支持保育的地帶取代。
回應	
(a)	<p>關於(1)至(5)：</p> <p>上述理由已於獲城規會在先前考慮申述和意見時提出，並已得到回應及考慮。政府對這些事項的詳細回應，載於城規會文件第 10902 號及相關的城規會會議記錄(撮述於附件 VII)。一如上文第 4.3.3(a)所提及，在現階段把用地改劃為「未決定用途」地帶，以待土拓署完成檢視和司法覆核作出裁定，實屬恰當。</p>
(b)	<p>關於(i)及(ii)：</p> <p>一如上文第 4.3.3(a)段所提及，把用地劃為「未決定用途」地帶實屬合適。</p> <p>該區屬政府土地，而政府會決定其用途，務求令用途最能切合公眾利益。正如政府曾在不同場合表明，政府無意把該區用作高爾夫球場。該區會以公園形式分階段開放予公眾使用。</p>

4.3.9 房屋及土地供應

主要理由	
(1)	當局選擇粉嶺高球場作為短中期土地供應選項是個錯誤。在最北端部分可以展開工程之前，須進行大量跟進工作(例如進一步的考古調查、土地除污等)。更何況環評的附帶批准條件要求土拓署進行檢視。若有關決定在司法覆核中沒有被法庭推翻，擬議公營房屋恐怕不能在短中期落成。因此，這並非短中期土地供應選項。

(2)	與其推展局部發展粉嶺高球場，當局不如優先考慮其他土地供應選項，包括棕地、交椅洲人工島、空置的政府土地／處所、邊境地區、濕地、郊野公園邊陲地帶、市區重建、填海、空置的工業大廈、綠化地帶、農業用地、大龍實驗農場，以及增加發展密度等。
(3)	因應《北部都會區發展策略》，政府應根據新界北部的整體發展，檢視是否有需要局部發展粉嶺高球場。新界北部應作整體規劃，而當中的粉嶺高球場可作為「優質戶外生態康樂／旅遊空間」，並採取「積極保育」的措施。分區計劃大綱圖未有把《北部都會區發展策略》考慮在內。
(4)	增加公營房屋供應不能解決香港的房屋問題，因為已有足夠的公營房屋供應滿足預計的公營房屋需求。政府反而應該借鏡新加坡在公營房屋市場方面的成功經驗，並透過控制新移民人數限制整體房屋需求。正如政府官員在 2023 年 6 月舉行的城規會聆聽會上所述，政府已覓得足夠土地供應 36 萬個公營房屋單位，有關數字已超過長遠房屋策略所要求的 301 000 個單位的房屋供應目標。特別是，如果法庭沒有推翻有關決定，為了符合環評附帶的批准條件，單位數目在當局進行檢視後勢將減少。政府不應該把粉嶺高球場視為土地儲備，為了短期目標而犧牲長遠利益。
(5)	為平衡房屋需求及保育需要，應減少公營房屋的幢數，並把一半用地劃作公園之用。
(6)	北區近年有很多已規劃的公營房屋發展項目，加上現有的公營房屋發展項目，該區人口密度將會過高。
回應	
(a)	關於(1)、(2)、(4)及(6)： 上述理由已於城規會在先前考慮申述及意見時提出，並已得到回應及考慮。政府對這些事項的詳細

	<p>回應載於城規會文件第 10902 號及相關的城規會會議記錄 (撮述於附件 VII)。一如上文第 4.3.3(a)所提及，在現階段把用地改劃為「未決定用途」地帶，以待土拓署完成檢視和司法覆核作出裁定，實屬恰當。</p>
(b)	<p>關於(3):</p> <p>提供充足的房屋土地亦是《北部都會區發展策略》的一大策略性目標。至於保育目標方面，當局已把該區(約 69%)的南面部分(21.65 公頃)劃為「其他指定用途」註明「保育暨康樂」地帶，以保育現有天然景觀及生態特色。「其他指定用途」註明「保育暨康樂」地帶亦旨在提供空間作與該區的保育意向相容的靜態康樂用途，以服務公眾。因此，這項建議已在發展及保育目標之間取得平衡，亦可配合北部都會區發展策略的發展目標。</p>
(c)	<p>關於(5):</p> <p>根據有關決定附帶的批准條件，土拓署須檢視擬議房屋發展項目的布局。</p>

4.3.10 空氣流通方面

主要理由	
(1)	<p>擬議公營房屋發展項目會引致屏風效應，以及對空氣流通造成負面影響。事實上，粉嶺高球場是已發展地區內罕有的一大片休憩用地，具降溫作用。大範圍的清理地盤工作和砍伐樹木會產生熱島效應，並繼而削弱現有樹羣調節溫度的能力。</p>
回應	
(a)	<p>上述理由已於城規會在先前考慮申述及意見時提出，並已得到回應及考慮。政府對這些事項的詳細回應載於城規會文件第 10902 號和相關的城規會會議記錄(撮述於附件 VII)。一如上文第 4.3.3(a)所提及，在現階段把用地改劃為「未決定用途」地帶，</p>

	<p>以待土拓署完成檢視和司法覆核作出裁定，實屬恰當。</p> <p>土拓署就用地進行檢視時會適當更新／檢視空氣流通專家評估，以配合經修訂的計劃和其後進行的改劃建議。</p>
--	---

4.3.11 交通及運輸方面

主要理由	
(1)	交通及運輸影響評估是根據錯誤的假設而進行，因而低估了基礎交通數據。該項評估亦沒有包括公共運輸交匯處和擬議發展內其他擬議零售和政府、機構或社區設施所產生的車流量。考慮到交通及運輸影響評估中數項遺漏之處，重要路口的容量將不勝負荷。
(2)	公營房屋發展項目會對交通造成負面影響，並會阻塞保健路的入口，因而影響緊急車輛前往北區醫院的通道。此外，由於北區醫院擴建計劃的交通影響評估未有考慮擬議公營房屋發展項目，在緊鄰北區醫院新增 33 000 人口令人擔憂。倘當局推展該公營房屋發展項目，城規會應確保粉錦公路、大頭嶺迴旋處和掃管埔迴旋處的設計流量與容車量比率低於 0.85。再者，為保障北區醫院的正常運作，公營房屋發展項目不應使用保健路作為車輛通道。
(3)	交通配套設施(包括泊車位)不足以支援粉嶺高球場的使用和主辦國際賽事。
(4)	因應《北部都會區發展策略》，有需要為北區進行一個全面的交通檢視，以解決現時交通擠塞問題，以及應付北區的已規劃發展項目所帶來的額外交通流量。
回應	
(a)	上述理由已於城規會在先前考慮申述及意見時提出，並已得到回應及考慮。政府對這些事項的詳細

	<p>回應載於城規會文件第 10902 號及相關的城規會會議記錄(撮述於附件 VII)。一如上文第 4.3.3(a)所提及，在現階段把用地改劃為「未決定用途」地帶，以待土拓署完成檢視和司法覆核作出裁定，實屬恰當。</p> <p>土拓署就用地進行檢視時會適當更新／檢視交通及運輸影響評估，以支持修訂計劃及其後改劃土地用途地帶的建議。</p>
--	--

4.3.12 其他技術方面

主要理由	
(1)	<p>丙崗一直以來都面對嚴重的水浸問題，雨季期間尤甚。擬議的公營房屋將引起更多水浸問題。事實上，環評的批准條件之一，是要求項目倡議人以海綿城市概念發展區域 1，以保持用地的排水表現，避免對地下水位產生負面排水影響，以及盡量減低暴雨期間用地出現的水浸風險，並確定各項所需措施以避免雨水徑流污染四周的鄉郊環境，特別是區域 4 內的重要沼澤林地。</p>
(2)	<p>擬議發展會對岩土工程、排污、供水等帶來負面影響。</p>
回應	
(a)	<p>關於(1)及(2)：</p> <p>上述理由已於城規會在先前考慮申述及意見時提出，並已得到回應及考慮。政府對這些事項的詳細回應載於城規會文件第 10902 號及相關的城規會的會議記錄(撮述於附件 VII)。一如上文第 4.3.3(a)所提及，在現階段把用地改劃為「未決定用途」地帶，以待土拓署完成檢視和司法覆核作出裁定，實屬恰當。</p> <p>土拓署就用地進行檢視時會就上述評估作出更新／檢討，以支持修訂計劃及其後的改劃土地用途地帶</p>

	建議。特別是如何把環評的附帶批准條件所提及的海綿城市概念加以應用這點，會予以考慮。
--	---

4.3.13 政府、機構或社區和配套設施的供應

主要理由	
(1)	政府、機構或社區和配套設施不足以應付額外人口的需要。
回應	
(a)	上述理由已於城規會在先前考慮申述及意見時提出，並已得到回應及考慮。政府對這些事項的詳細回應載於城規會文件第 10902 號及相關的城規會會議記錄（撮述於 附件 VII ）。一如上文第 4.3.3(a)所提及，在現階段把用地改劃為「未決定用途」地帶，以待土拓署完成檢視和司法覆核作出裁定，實屬恰當。

4.3.14 就業職位減少

主要理由	
(1)	粉嶺高球場為附近的村民提供就業機會。近 70%粉嶺高球場職員都是來自附近鄉村和社區。擬議發展會導致減少就業機會。
回應	
(a)	上述理由已於城規會在先前考慮申述及意見時提出，並已得到回應及考慮。政府對這些事項的詳細回應載於城規會文件第 10902 號及相關的城規會會議記錄（撮述於 附件 VII ）。一如上文第 4.3.3(a)所提及，在現階段把用地改劃為「未決定用途」地帶，以待土拓署完成檢視和司法覆核作出裁定，實屬恰當。 粉嶺高球場大部分範圍(共涉及 140 公頃土地及 46 個球洞)不會受影響，並會繼續用作哥爾夫球運動。

	該區的日後用途可提供新的就業機會，包括公營房屋發展(視乎對該決定的司法覆核結果和審視而定)內商業、住宅及社區用途所帶來的職位，以及在「其他指定用途」註明「保育暨康樂」地帶內保養和管理自然景觀、生態特色及靜態康樂用途。
--	--

4.3.15 公眾諮詢

主要理由	
(1)	就擬議發展所作的公眾諮詢不足。當局沒有諮詢受影響人士，包括香港哥爾夫球會會員、香港高爾夫球手，以及對高爾夫球活動和文物保育有興趣的個別人士。
(2)	大部分公眾人士反對擬議公營房屋發展，政府應回應公眾的意見，把該區保留作高爾夫球場。
(3)	該區已交還給政府作公營房屋發展。把用地由「住宅(甲類)」地帶改劃為「未決定用途」地帶的擬議修訂，使上一次的公眾諮詢工作白費，並令正在輪候公營房屋的市民失望。
回應	
(a)	<p>關於(1)及(2)：</p> <p>局部發展的方案與其他土地供應選項都是由土地供應專責小組進行了廣泛的公眾諮詢後而制訂的。</p> <p>當局已妥為遵照法定及行政程序，就分區計劃大綱草圖諮詢公眾。當局在提交分區計劃大綱草圖予城規會考慮之前，已諮詢北區區議會、粉嶺區鄉事委員會和上水區鄉事委員會。此外，展示分區計劃大綱圖供公眾查閱及容許公眾提出申述、意見及進一步申述的規定，屬於《條例》下法定諮詢程序的一部分。雖然接獲大量表示反對的申述，但城規會在作出決定時，已考慮申述人和提意見人所提出和表達的主要理由及意見。</p>

(b)	<p>關於(3)：</p> <p>雖然建議把用地由「住宅(甲類)」地帶改劃為「未決定用途」地帶，但政府的意向仍然是在用地發展公營房屋，視乎土拓署的檢視和司法覆核程序的結果，以解決迫切的房屋問題。當局將適時向城規會提出適當的改劃土地用途地帶建議以供考慮。</p>
-----	--

4.3.16 其他意見

主要理由	
(1)	把區域 2 至 4 改劃為「其他指定用途」註明「保育暨康樂」地帶，會導致高爾夫球場有欠連貫。倘無法推展區域 1 的公營房屋發展，政府實無有力的理由收回該區。
回應	
(a)	經考慮申述及意見後，城規會於 2023 年 7 月 24 日同意把區域 2 至 4 劃為「其他指定用途」註明「保育暨康樂」地帶屬恰當，並決定不接納就該地帶所提出的申述。該「其他指定用途」註明「保育暨康樂」地帶並非供提出進一步申述的擬議修訂的一部分。

5. 整體評估

- 5.1 進一步申述所提出的大部分理由，在城規會先前考慮申述和意見時已提出過，城規會當時已作出回應並予以考慮。至於與暫緩執行有關決定及進行中的司法覆核有關的新理由，暫緩執行的影響是有關決定將沒有一個法律效應，以待司法覆核申請的判決，然而，明確准許土拓署按照判詞中的「豁免」安排開展檢視工作。在考慮進一步申述時，城規會應留意上文第 2.7 段所述的判決觀點，即不應假定有關決定神聖不可違背且不可能被推翻，而且城規會在作出任何決定時如以有關決定是有效正確這一因素作為依據，應小心謹慎。

- 5.2 正如上文第 4.3.3(a)段所解釋，把用地劃作「未決定用途」地帶實屬恰當。「未決定用途」地帶沒有在現階段承諾任何特定長遠土地用途的同時，有待在考慮完土拓署的檢視和司法覆核程序的結果後，把用地改劃成合適的長遠土地用途地帶。「未決定用途」地帶讓土拓署有時間進行檢視，同時留有餘地，讓政府考慮司法覆核的結果。無論是否維持有關決定，「未決定用途」地帶為應對由司法覆核結果引致的一系列不同可能的情況提供了彈性，並正面回應原訟法庭善意提醒城規會不應假定有關決定是神聖不可違背。雖然作為臨時用途地帶，「未決定用途」地帶伴隨了足夠的規劃管制以監管用地內的發展，以免日後土拓署的檢視和司法覆核程序有結果後，長遠用途受到限制。
- 5.3 為反映上述情況，建議對載於**附件 VI**的分區計劃大綱圖《說明書》作出適當修訂(新增部分以**粗體、斜體並以灰色標示**，而刪除則以「**劃掉並以灰色標示**」的形式表達)，以反映該區自 2023 年 9 月 1 日起已歸還政府；清晰說明實際用途和發展參數須待土拓署進行進一步檢視和對有關決定所提出的司法覆核申請有結果；以及最新的規劃意向和規劃情況已予更新。

6. 諮詢政府部門

- 6.1 規劃署曾諮詢以下政府決策局／部門，他們的意見已適當納入上文各段或**附件 IV**。
- (a) 發展局局長；
 - (b) 文化體育及旅遊局局長；
 - (c) 發展局古物古蹟辦事處執行秘書(古物古蹟)；
 - (d) 土木工程拓展署北拓展處處長；
 - (e) 房屋署署長；
 - (f) 漁農自然護理署署長；
 - (g) 環境保護署署長；
 - (h) 地政總署北區地政專員；
 - (i) 運輸署署長；
 - (j) 路政署總工程師／新界東；
 - (k) 渠務署總工程師／新界北；
 - (l) 水務署總工程師／建設；以及
 - (m) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境。

- 6.2 以下決策局／部門對有關申述及意見並無意見：

- (a) 教育局局長；
- (b) 屋宇署總屋宇測量師／新界西；
- (c) 消防處處長；
- (d) 土木工程拓展署土力工程處處長；
- (e) 機電工程署署長；
- (f) 康樂及文化事務署署長；
- (g) 社會福利署署長；
- (h) 民政事務總署北區民政事務專員；
- (i) 政府產業署署長；以及
- (j) 警務處處長。

7. 規劃署的意見

7.1 備悉 **F1** 至 **F19**、**F20(部分)**至 **F25(部分)**、**F501(部分)**、**F502**、**F596**、**F615**、**F961** 及 **F1032(部分)**表示支持的意見。

7.2 基於上文第 4 及 5 段的評估及下列理由，規劃署不支持 **F20(部分)**至 **F25(部分)**、**F26** 至 **F151**、**F153** 至 **F179**、**F183** 至 **F500**、**F501(部分)**、**F503** 至 **F595**、**F597** 至 **F614**、**F616** 至 **F960**、**F962** 至 **F1031**、**F1032(部分)** 及 **F1033** 至 **F1907**，並認為應按建議修訂對分區計劃大綱草圖作出修訂：

- (a) 雖然技術研究的結果顯示區域 1 適宜作公營房屋發展，以應付殷切的房屋需求，但留意到有關決定正面對司法覆核申請。雖然法庭批准暫緩執行有關決定，但明確准許土拓署進行檢視以修訂有關計劃，以及就視覺、景觀、空氣流通、空氣質素、噪音和交通等多方面進行適當評估，以支持修訂計劃，以及為其後向城規會提交的改劃土地用途地帶建議提供證明；
- (b) 雖然政府的意向仍然是在用地提供公營房屋，但當局明白，就有關決定提出的司法覆核申請可能會影響用地的適當長遠用途和所劃設的土地用途地帶。因此，在現階段把用地改劃為屬臨時土地用途地帶的「未決定用途」地帶，以允許土拓署進行檢視工作，和應對由司法覆核結果，無論維持有關決定與否，引致的一系列可能的情況，實屬恰當。在考慮司法覆核申請的

結果及土拓署進行的檢視後，當局會就用地的長遠用途提交改劃建議，並附上所須理據和技術評估作為證明，以供城規會考慮。日後進一步改劃用地土地用途地帶的任何事宜將按照條例規定交由城規會審議及處理，讓公眾有機會提出申述。根據分區計劃大綱圖的《註釋》說明頁，「未決定用途」地帶內的所有發展必須向城規會申請規劃許可，但當中所載列的數個用途除外。《說明書》內的相關段落已予修訂，以反映最新的規劃意向及情況；以及

- (c) 進一步申述的其他理由包括主辦國際高爾夫球賽、空氣流通、交通及運輸、排水、土力、排污、供水及其他技術方面的事宜、政府、機構或社區設施的供應、用地的文物價值、就業機會及公眾諮詢。這些理由大部分與公營房屋發展有關而並非針對「未決定用途」地帶，而且城規會在先前考慮申述及意見時，已考慮這些理由及作出回應。一如上文第(a)及(b)項所載，把用地劃為「未決定用途」地帶的做法合適。

7.3 考慮到上文第5段、進一步申述的理由，以及針對有關決定且仍在進行的司法覆核，建議按照**附件 VI**所載的內容對《說明書》作出修訂，以反映最新的規劃意向及情況。

8. 請求作出決定

8.1 請城規會在審議各項進一步申述時，同時考慮在聆聽會上提出的論點，然後決定是否按建議修訂或按聆聽會上再作更改的建議修訂，修訂分區計劃大綱草圖。

8.2 請城規會同意，分區計劃大綱草圖(按建議修訂或按再作更改的建議修訂而修訂)連同其《註釋》及已更新的《說明書》，適合根據條例第8(1)(a)及29(8)條，呈交行政長官會同行政會議核准。

9. 下一步工作

9.1 倘城規會決定按建議修訂或按再作更改的建議修訂而修訂分區計劃大綱草圖，城規會所作的該等修訂會成為分區計劃大綱草圖編號 S/FSSE/1 的一部分。根據經修訂前的條例第6H

條，分區計劃大綱圖須於其後作為包括該等修訂的圖則而理解。該等修訂會供公眾查閱，直至行政長官會同行政會議根據條例第 9 及 29(8)條就該分區計劃大綱草圖作出決定為止。

9.2 行政方面，當局會把城規會的決定通知建築事務監督和相關的政府部門，並會適當地向他們提供該等修訂的文本。

10. 附件

附件 I	《粉嶺／上水擴展區分區計劃大綱草圖編號 S/FSSE/1》(縮圖)
附件 II	建議修訂項目附表、對《說明書》所作的建議修訂及分區計劃大綱草圖的修訂圖則
附件 III	進一步申述人名單
附件 IV	進一步申述人和規劃署的回應的摘要
附件 V	香港哥爾夫球會(F26)的建議(只提供英文版)
附件 VI	《說明書》的擬議修訂
附件 VII	摘錄自 2023 年 6 月 12、14、19、26 及 29 日城規會會議記錄的詳細政府回應
圖 FH-1	進一步申述所指用地的位置圖
圖 FH-2a	標示各區域範圍及周邊現有土地用途的主要圖則
圖 FH-2b	平面圖
圖 FH-2c	棲息地和具有保育價物種的位置
圖 FH-2d	樹木處理方案的摘要
圖 FH-3	航攝照片
圖 FH-4a	航拍機在區域 1 拍攝的照片
圖 FH-4b 至 H-4d	實地照片
圖 FH-5	現有自然景觀、生境及土地用途
圖 FH-6a 及 FH-6b	路口改善措施
圖 FH-7	周邊現有／已規劃發展項目的地積比率、建築物高度和層數
圖 FH-8	位於區域 1 的擬議發展項目的初步布局
圖 FH-9	概念景觀圖及景觀緩解措施

規劃署

2023 年 10 月