

## 《岩洞總綱圖》 - 《註釋》

### 策略性岩洞區第 25 號 - 筆架山東

本《註釋》闡述策略性岩洞區第 25 號 - 筆架山東(下稱「該岩洞區」)的特點和發展限制。本《註釋》亦標明各潛在岩洞入口位置的範圍。隨附的參考繪圖展示了該岩洞區的空間環境資料。

有關《岩洞總綱圖》的背景和目的，以及策略性岩洞區的定義和界線劃定準則，請參考《岩洞總綱圖》的《說明書》。

#### 1. 位置圖



## 2. 策略性岩洞區詳情

分區計劃大綱圖 <sup>1</sup> ：	《石硤尾分區計劃大綱圖》 《九龍塘分區計劃大綱圖》
面積：	69.7 公頃
該岩洞區內的最高標高：	主水平基準以上 399 米
該岩洞區內的最低標高：	主水平基準以上 95 米

## 3. 地區環境

### 位置

該岩洞區區位於筆架山。筆架山的一部分範圍位於西九龍，另一部分範圍位於獅子山郊野公園。該岩洞區北面是獅子山郊野公園，西面是尖山，西南面是石硤尾，而東南面是九龍塘。

該岩洞區的地勢普遍陡峭，最高點約在主水平基準以上 399 米。該岩洞區約有一半範圍與獅子山郊野公園重疊。該岩洞區西南面是石硤尾，主要是住宅區，有中層發展項目，包括畢架山花園(該岩洞區西南面約 300 米)、帝景峰(該岩洞區西南面約 350 米)、畢架山峰(該岩洞區南面約 400 米)及澤安邨(該岩洞區西南面約 650 米)、澤安道南已規劃的公營房屋發展(該岩洞區西南面約 750 米)及達康路已規劃的學生宿舍發展(該岩洞區南面約 450 米)。在鄰近該岩洞區的東南側，龍翔道的住宅發展項目也在計劃中。在該岩洞區東南面遠處的九龍塘，主要有低至中層的住宅發展，包括畢架山一號(該岩洞區南面約 350 米)、緹外(該岩洞區西面約 200 米)和緹山(該岩洞區西面約 100 米)。另外，在該岩洞區西面龍翔道以北，有一個已規劃的低密度住宅發展項目(位於延坪道)。

在該岩洞區附近，有多項主要政府、機構或社區設施以支援石硤尾、九龍塘以至全港的發展，包括畢架山上食水配水庫(位於該岩洞區南面邊界)、水務署機電工場和豐力樓(為懲教署的中途宿舍，均近該岩洞區南部界線)、筆架山中食水配水庫和

---

<sup>1</sup>有關分區計劃大綱圖上最新的土地用途，請參閱城市規劃委員會法定規劃綜合網站 3 (<https://www.ozp.tpb.gov.hk/>)。

筆架山中海水配水庫(均近該岩洞區南部界線)、獅子山上二號食水主配水庫(該岩洞區東南部界線)、香港浸信會醫院和香港浸會大學(均在該岩洞區東南面約 400 米)、香港城市大學(該岩洞區南面約 750 米)及其邵逸夫創意媒體中心和學生宿舍(均在該岩洞區南面約 400 米)。

### 通道

該岩洞區可經龍翔道及龍欣道，從東南面及南面邊緣進入。區域連接道方面，可經由龍翔道及附近的大埔道前往。

港鐵東鐵綫及觀塘綫服務石硤尾和九龍塘地區。最接近的港鐵站包括九龍塘站(兩綫的轉綫車站，在該岩洞區以南約 800 米)，以及樂富站(觀塘綫；在該岩洞區東南約 1.1 公里)。由於這些港鐵站所處的高度水平與該岩洞區有顯著差別，公眾人士難以使用鐵路前往該岩洞區。

### 現有 / 擬建的岩洞設施

在該岩洞區的範圍內並無現有或或擬建的岩洞設施。

## **4. 策略性岩洞區特點概要**

### **4.1 界線**

該岩洞區的北面界線止於筆架山具特殊科學價值地點；東面界線止於獅子山隧道；南面界線止於龍翔道、龍欣道、筆架山中食水配水庫、筆架山中海水配水庫及獅子山上二號食水主配水庫。

### **4.2 地質**

該岩洞區南部的基岩地質主要是中顆粒花崗岩，屬九龍花崗岩；北部的是粗顆粒花崗岩，屬沙田花崗岩。岩石類型適合岩洞的使用。該岩洞區內及其周邊地方發現有若干地質結構，例如斷層、航攝地質線和岩牆。從該岩洞區開挖所得的中顆粒花崗岩適合再用作建築石料。其他開挖出的岩石則可以用作路基材料和生產瀝青等。

有關該岩洞區的詳細地質資料，可參閱土木工程拓展署轄下土力工程處所出版的 1:20 000 地質圖第 11 號(香港及九龍)。

#### 4.3 規劃

該岩洞區位於石硤尾及九龍塘現有市區發展的邊緣。該岩洞區所處的高度水平與鐵路站不同，公眾人士難以前往。

該岩洞區西南和東南面是石硤尾及九龍塘的主要住宅發展區，包括多個中層住宅發展(例如澤安邨、澤安道南已規劃的公營房屋發展及達康路已規劃的學生宿舍發展、畢架山花園、帝景峰及畢架山峰)和低至中層住宅發展(例如畢架山一號、緹外、緹山及一個在延坪道及龍翔道已規劃的低密度住宅發展區)，設有多項政府、機構或社區設施(例如大學、醫院、配水庫等)。

#### 4.4 環境

在該岩洞區內的潛在岩洞的環境敏感受體包括附近的現有及擬議住宅發展(例如澤安邨、澤安道南已規劃的公營房屋發展及達康路已規劃的學生宿舍發展、畢架山花園、緹外、緹山、帝景峰、畢架山峰、畢架山一號、依利沙伯大廈、富豪閣、蟠龍閣及延坪道及龍翔道附近已規劃的低密度住宅發展區)。該岩洞區有林地和滿佈灌木的山坡，並與獅子山郊野公園重疊。筆架山具特殊科學價值地點毗連該岩洞區北面界線。集水區位於該岩洞區以北。該岩洞區有天然或人工改道的水道。民航處筆架山進場着陸二次監察雷達站及另一個雷達站在該岩洞區西北部，由於有關設施可能會經常使用燃油及化學物，對附近地方可能造成的土地污染應作進一步研究。現時由香港中華煤氣有限公司及水務署用作公用事業隧道的前九廣鐵路筆架山隧道，貫穿該岩洞區南北，是古物古蹟辦事處鑑定的政府文物地點。古物古蹟辦事處確認了兩個政府歷史遺址，分別是位於獅子山上二號食水主配水庫附近的新九龍界石，以及位於筆架山中食水配水庫附近的新九龍界石，這兩個遺址位於該岩洞區的東南

部。該岩洞區的獅子山郊野公園內亦有具保育價值的動物，包括中華穿山甲。

項目倡議人須根據《環境影響評估條例》及其他相關條例(例如《郊野公園條例》)界定和考慮任何可能影響潛在岩洞的環境限制。項目倡議人在籌劃每個項目時須顧及這些潛在的環境限制，並根據《環境影響評估條例》的規定進行環境影響評估，以確定在環境方面是否可以接受、潛在的環境影響及所需的環境影響減緩措施。

#### 4.5 交通

該岩洞區可從其東南面及南面邊緣經由龍翔道及龍欣道分支出來的限制使用道路前往。

龍翔道是市區主幹道，由於潛在入口位置非常接近龍翔道東行車道，可容易地連接至主要道路網及香港其他地區。不過，預計日後龍翔道在繁忙時間的容量將會飽和，使用這些潛在入口位置的潛在項目可能只適合作產生低車流量的用途，或在繁忙時間以外產生中等車流量的用途。

#### 4.6 岩洞發展的其他主要問題／限制

港鐵東鐵綫鐵路隧道及前九廣鐵路筆架山隧道均從南至北貫穿該岩洞區的中央部分。由於高度水平不同，這些隧道不會對該岩洞區內的潛在岩洞的使用構成任何無法克服的限制。

另一條屯馬綫鐵路隧道在該岩洞區東面約 400 米。獅子山隧道行車隧道在該岩洞區東面約 50 米。該岩洞區東南面界線約 200 米獅子山隧道入口旁有一條細小的荒廢防空隧道。由於遠離該岩洞區，這些隧道不會對潛在岩洞的使用構成任何無法克服的限制。

麥理浩徑第五段及戰地遺跡徑(獅子山及馬鞍山)均位於該岩洞區內。項目倡議人在考慮岩洞選項時應顧及有關設施。

## 5. 各潛在入口位置範圍

各潛在入口位置範圍載於參考繪圖。

該岩洞區可經南面邊緣的龍欣道對開的一條支路進入，亦可經東南面邊緣一條通往獅子山上二號食水主配水庫的通道進入。

兩個潛在入口均位於水務署的狹窄及限制使用道路上。現有的通道只能應付低車流量的岩洞用途。兩條道路均須進行大規模的擴闊／改善工程，以支援中至高車流量的岩洞用途，因此須建造雙程車道以通往擬議岩洞設施。項目倡議人應就岩洞項目徵求水務署同意，並須與該署協調。

這些潛在入口上方是天然山坡，附近或有潛在的天然山坡災害，項目倡議人須進一步研究。

項目倡議人應就考慮岩洞選項的發展項目中的擬議岩洞入口的具體位置作進一步的研究。

## 6. 《註釋》的備註

《岩洞總綱圖》及所有附帶文件並不豁免岩洞項目倡議人遵從相關的法定程序。本《註釋》內所示的資料，包括潛在入口位置範圍只應作為參考。在制訂發展建議時，項目倡議人應就工程計劃的每個階段進行所需的相關研究及評估。有關詳情請參閱《岩洞總綱圖》的《說明書》內有關「實施」的章節。

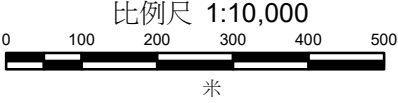




圖例

- 策略性岩洞區
- 潛在入口位置所在範圍
- 現有鐵路線 / 輕鐵線 / 電車線
- 行車隧道
- 渠務署隧道
- 水塘 / 河道
- 具考古研究價值的地點
- 已評級歷史建築
- 法定古蹟 (具考古研究價值的地點)
- 法定古蹟 (歷史建築)
- 由古物古蹟辦事處界定的政府文物地點
- 私人地段
- 郊野公園
- 已荒廢隧道
- 具特殊科學價值地點
- 軍事設施禁區

備註：策略性岩洞區範圍內的私人地段已被剔除。  
• 工程項目倡議人應向地政總署查閱最新的土地類別資料。有關劃定策略性岩洞區的準則，請參閱《岩洞總綱圖》所附的《說明書》。



策略性岩洞區第25 號 - 筆架山東 參考繪圖

土木工程拓展署  
規劃署

日期: 2025年9月  
版本: 第二版



SCVA 25