

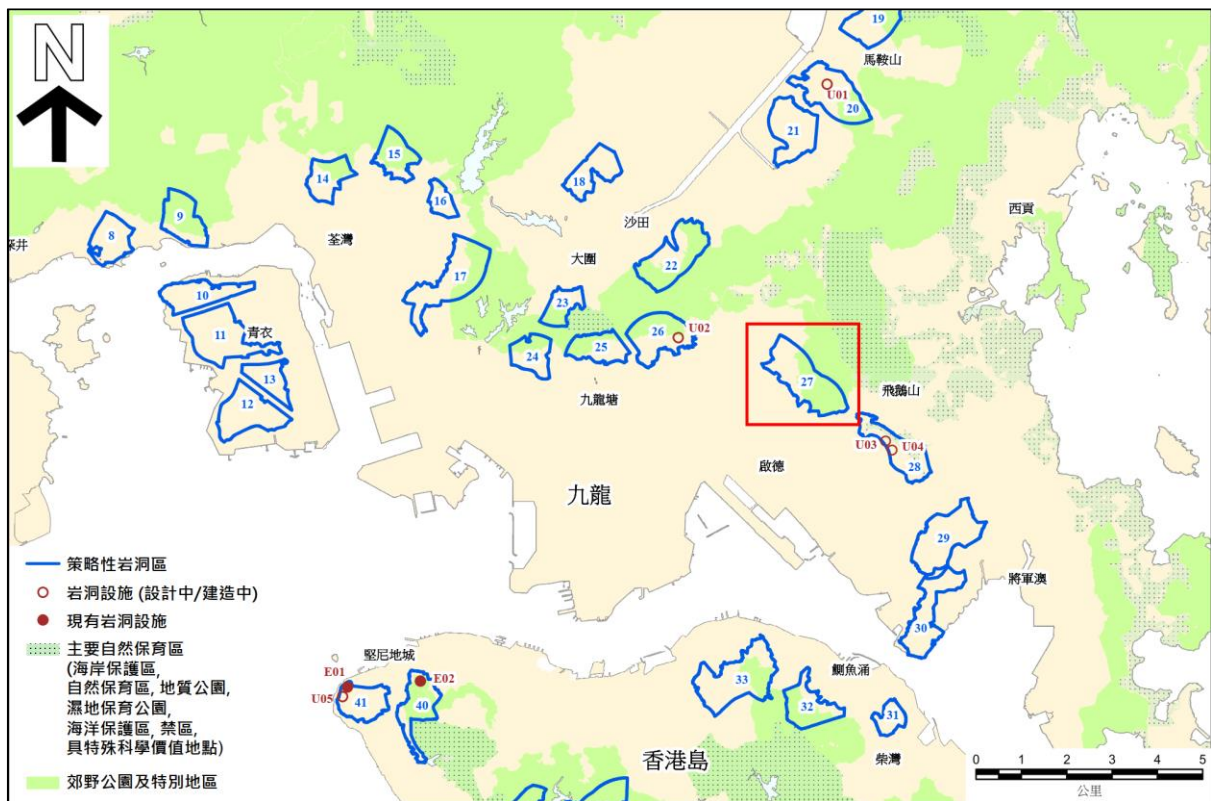
《岩洞總綱圖》 - 《註釋》

策略性岩洞區第 27 號 - 飛鵝山

本《註釋》闡述策略性岩洞區第 27 號 - 飛鵝山(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 ¹ ：	《牛池灣分區計劃大綱圖》 《井欄樹分區計劃大綱圖》
面積：	146.4 公頃
該岩洞區內的最高標高：	主水平基準以上 602 米
該岩洞區內的最低標高：	主水平基準以上 62 米

3. 地區環境

位置

該岩洞區位於東九龍的飛鵝山。該岩洞區東北面是馬鞍山郊野公園，東南面是飛鵝山和佐敦谷，西南面是牛池灣和黃大仙，而西北面是慈雲山和獅子山郊野公園。

該岩洞區的地勢普遍陡峭，最高點約在主水平基準以上 602 米。該岩洞區東部約有一半範圍與馬鞍山郊野公園重疊。該岩洞區東南面是佐敦谷和飛鵝山，主要有低至高層的住宅發展，包括順緻苑(該岩洞區東南面約 200 米)、順利邨(該岩洞區東南面約 400 米)和飛鵝花園(該岩洞區東面約 500 米)。安達臣道石礦場毗鄰佐敦谷以東，已在 2017 年停止採石。在 2014 年完成的「安達臣道石礦場未來土地用途規劃研究 - 可行性研究」建議把石礦場用地用作房屋發展，並設有商業、政府、機構或社區及休憩用地的配套用途。

該岩洞區西南面是牛池灣和黃大仙，是主要的住宅區，有高層的住宅發展，包括彩輝邨(在該岩洞區西南界線)、峻弦(在該岩洞區西南界線)和黃大仙上邨(該岩洞區西面約 1 600 米)。該岩洞區西北面是慈雲山，是區內另一個主要住宅區，有多個大型高層的公共房屋發展項目，包括竹園北邨(該岩洞區西面約 1 400 米)和鳳德邨(該岩洞區西面約 650 米)。

¹ 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/>)。

這些主要住宅區有多項主要政府、機構或社區設施支援這些主要住宅區的發展，包括多個配水庫，例如彩雲道食水及海水配水庫(該岩洞區南面約 550 米)、牛池灣食水配水庫(該岩洞區西南面約 300 米)和鑽石山二號食水配水庫(該岩洞區西面約 200 米)。該岩洞區附近有多項骨灰龕相關設施，例如鑽石山金塔墳場、鑽石山火葬場和鑽石山靈灰安置所(均在該岩洞區西北界線)。

通道

該岩洞區可經飛鵝山道和豐盛街，從東南及西面邊緣進入。區域連接道方面，可經由附近的新清水灣道、龍翔道和大老山隧道前往。

港鐵觀塘綫及屯馬綫服務黃大仙和牛池灣區。最接近的港鐵站包括彩虹站(觀塘綫，在該岩洞區西南面約 700 米)，以及鑽石山站(觀塘綫及屯馬綫的轉綫車站，在該岩洞區西南面約 800 米)。區內設有小巴及巴士路線，提供連接港鐵站與區內現有住宅發展的服務。

根據行政長官 2023 年施政報告及 2023 年公布的《香港主要運輸基建發展藍圖》，擬議的東九龍智慧綠色集體運輸系統位於該岩洞區的南面(有待研究)。

現有 / 擬建的岩洞設施

在該岩洞區的範圍內並無現有或擬建的岩洞設施。

4. 策略性岩洞區特點概要

4.1 界線

該岩洞區的西北面界線止於鑽石山金塔墳場及鑽石山火葬場；東南面界線止於私人地段及清水灣道；西南面界線止於扎山道、豐盛街、住宅發展，包括海港花園、曉暉花園、峻弦和彩輝邨及政府、機構或社區設施，包括德望學校、明愛培立中心、豐盛街紀律部隊宿舍和牛池灣公園。位於該岩洞區的個別私人地段已從該岩洞區的

範圍內剔除。項目倡議人應向地政總署查詢最新的土地類別資料。有關策略性岩洞區界線劃定的準則，請參閱《岩洞總綱圖》的《說明書》。

4.2 地質

該岩洞區西部的基岩地質主要是中顆粒花崗岩，屬九龍花崗岩；東部的是粗火山灰晶屑凝灰岩及凝灰質砂岩，屬摩星嶺組。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，例如斷層和航攝地質線。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

該岩洞區接近佐敦谷、牛池灣、黃大仙及慈雲山現有的市區發展。

該岩洞區東南面、西南面和西北面是佐敦谷、牛池灣、黃大仙及慈雲山的主要住宅發展區，包括低至高層的住宅發展(例如飛鵝花園、順緻苑、彩輝邨及竹園北邨)，設有多項政府、機構或社區設施(例如學校、體育中心、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現有的住宅發展(例如富山邨、瓊山苑、曉暉花園、溫莎堡、青雲閣、飛鵝山道五號、彩輝邨、豐盛街紀律部隊宿舍、峻弦和海港花園)、一些學校(例如明愛培立學校及德望學校)和機構(例如明愛培立中心)。該岩洞區有林地和滿佈灌木的山坡，並與馬鞍山郊野公園重疊。該岩洞區的東北面是蠔涌谷具特殊科學價值地點。古物古蹟辦

事處確認了一個政府歷史遺址，即位於賈士拔道（近德望學校）的新九龍界石，位於該岩洞區的東南部。該岩洞區的西南部分與已關閉的牛池灣堆填區諮詢區重疊。在項目的規劃階段和工程展開前須進行風險評估，以評定是否有堆填氣體從已關閉的堆填區排出。該岩洞區有天然或人工改道的水道。飛鵝山轉播站位於該岩洞區東面界線，項目倡議人在其附近考慮岩洞選項或需進一步研究該轉播站對土地可能造成的污染。

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。項目倡議人在考慮岩洞選項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

該岩洞區可分別從其東南面及西面邊緣經飛鵝山道及豐盛街（均是雙線通道）前往，亦可經附近的新清水灣道、龍翔道及大老山隧道連接其他區域。

潛在入口位置範圍位處豐盛街南段及飛鵝山道對開牛池灣公園附近的通道，並位於主要道路網內，位置適中，可直接連接新清水灣道，亦可通過牛池灣的主幹路連接觀塘道、觀塘繞道及龍翔道。由於扎山道是單程路，除非擴闊此道路，否則會大大限制在此處建造入口的可行性。豐盛街北段的潛在入口位置範圍可容易經斧山道從主幹路接達。

交通問題一直備受黃大仙區居民關注，特別是豐盛街附近的居民。例如，新清水灣道與龍翔道交界處經常出現擠塞情況。現時豐盛街（北段）的車輛重量限制為 23 公噸。在清明節和重陽節期間有大批市民前往鄰近墳場掃墓，對附近道路造成嚴重擠塞，這一點亦值得留意。項目倡議人需要評估該岩洞區的發展對附近道路網絡的交通影響，實行交通改善措施以確保交通基礎設施可以應對因岩洞選項所產生的額外的車流量。

4.6 岩洞發展的其他主要問題／限制

渠務署的吐露港污水輸送計劃隧道位於該岩洞區西面約 500 米。大老山隧道行車隧道在該岩洞區西面約 200 米。由於遠離該岩洞區界線，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。

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。

該岩洞區可經西面界線的豐盛街、南面界線豐盛街對開的牛池灣公園附近的通道，或東南面界線的飛鵝山道進入。

豐盛街北段及飛鵝山道的潛在入口位置範圍在行車道旁的斜坡上，可根據擬議岩洞用途建造車輛進出口通道或優先通行管制路口以連接岩洞入口。飛鵝山道的潛在入口位置應須進行道路擴闊工程。此潛在入口也接近行山徑及馬鞍山郊野公園。項目倡議人應作進一步研究，以確定是否有其他合適的入口。若要為飛鵝山道的潛在入口建造通道，須盡量減少對公眾的滋擾。在飛鵝山道建造岩洞入口及相關工程(例如斜坡工程或道路擴闊工程)的選址應盡可能遠離馬鞍山郊野公園，以減低對郊野公園或會造成的生態、景觀和遊樂影響，以及對郊野公園使用者的滋擾。

現時通向豐盛街對開通道上的潛在入口位置範圍的通道，是通往牛池灣公園停車場的單線車道，只適合低車流量的岩洞用途。有關道路及與其連接的道路須予適當擴闊以容納雙程行車，以支援車輛頻繁進出岩洞設施的中至高車流量的岩洞用途。項目倡議人發展此潛在入口時應進行所需的評估。

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
- 電纜隧道 / 輸氣隧道
- 行車隧道
- 渠務署隧道
- 河道 / 明渠
- 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
- 墓地
- 自然保育區
- 郊野公園
- 已荒廢隧道
- 具特殊科學價值地點

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27號 - 飛鵝山 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 27