

本《註釋》闡述策略性岩洞區第 28 號 - 大上托(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。

Map of the Kowloon and New Territories area showing strategic rock cave areas. The map includes labels for various locations such as Ma On Shan, Ma Tei Shan, and various islands. A legend on the left identifies symbols for strategic rock cave areas, cave facilities, and natural conservation areas. A scale bar at the bottom right indicates distances in kilometers.

Legend:

- 策略性岩洞區 (Strategic Rock Cave Area)
- 岩洞設施 (設計中/建造中) (Cave Facility (Design/Construction))
- 現有岩洞設施 (Existing Cave Facility)
- 主要自然保育區 (Major Natural Conservation Area)
 - 海岸保護區 (Coastal Protection Area)
 - 自然保育區, 地質公園, 濕地保育公園 (Natural Conservation Area, Geological Park, Wetland Conservation Park)
 - 海洋保護區, 禁區, 具特殊科學價值地點 (Marine Protection Area, Prohibited Area, Site of Special Scientific Interest)
- 郊野公園及特別地區 (Country Park and Special Area)

2. 策略性岩洞區詳情

分區計劃大綱圖¹： 《觀塘北部分區計劃大綱圖》
《井欄樹分區計劃大綱圖》
《將軍澳分區計劃大綱核准圖》
面積： 90.7 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 160 米

3. 地區環境

位置

該岩洞區位於東九龍的大上托。該岩洞區的東北面是井欄樹，東南面是馬游塘，西南面是秀茂坪和牛頭角，西面是佐敦谷，而西北面是飛鵝山。

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。該岩洞區西南面約有一半範圍與安達臣道石礦場重疊。安達臣道石礦場已在 2017 年中停止運作。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。安達臣道食水配水庫和安達臣道二號食水配水庫分別位於該岩洞區西北及東南角落。另外，該岩洞區亦緊鄰日後安達臣道石礦場發展項目中的石礦公園內的擬議人工蓄洪湖。

除了安達臣道石礦場將來的發展項目，該岩洞區的四周是多個低至高密度的住宅社區。該岩洞區東北面是井欄樹的住宅區，有低層住宅發展及村落，包括龍窩村和炭山(均在該岩洞區東北界線附近)。該岩洞區東南面是馬游塘區內的村落。該岩洞區西南面是秀茂坪及牛頭角的主要住宅區，有多個高層的大型公共房屋發展項目，包括秀茂坪邨(該岩洞區西南面約 600 米)、牛頭角邨(該岩洞區西南面約 2.1 公里)(關於牛頭角邨的位置，請參閱策略性岩洞區第 27 號的參考繪圖)、安達邨和安泰邨(該岩洞區西南面約 300 米)。該岩洞區西面及西北面是

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/>)。

佐敦谷和飛鵝山，也有低至高層的住宅發展，包括順緻苑(該岩洞區西北面約 150 米)和飛鵝花園(該岩洞區北面約 150 米)。

這些主要住宅區備有多項主要政府、機構或社區設施作配套，包括秀茂坪海水配水庫(該岩洞區南面約 250 米)、順利邨體育館(該岩洞區西北面約 400 米)，以及基督教聯合醫院(該岩洞區西南面約 900 米)。

通道

該岩洞區可經清水灣道、安愉道和寶琳路，分別從北面、西南面及東南面邊緣進入。區域連接道方面，可經由附近的主要道路網，例如將軍澳道、將軍澳隧道、清水灣道和觀塘道前往該區。

雖然港鐵觀塘綫服務東九龍，但鐵路服務不能覆蓋該岩洞區及觀塘其他位置較高的地方。由土木工程拓展署負責在安達臣道石礦場發展項目內興建的行人接駁設施，以便利區內居民往返安達臣道石礦場發展計劃區、秀茂坪、觀塘市中心和港鐵觀塘站(該岩洞區西南面約 2 公里)，已將完工。港鐵牛頭角站亦位於該岩洞區西南約 2 公里。旨在連接東九龍山區的擬議東九龍智慧綠色集體運輸系統(有待研究)位於該岩洞區南面和西面。

現有 / 擬建的岩洞設施

在該岩洞區的範圍內並無現有的岩洞設施。因應合約編號 CE 54/2021(GE)「安達臣道石礦場用地聯用岩洞發展 - 遷置工務中央試驗所及興建政府檔案處歷史檔案中心」而進行的工程已於 2023 年 7 月展開。

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清水灣道、私人地段及多條村落，包括龍窩村和炭山；南面界線止於私人地段及寶琳路；東面界線止於水務署的蠔涌／將軍澳隧道；西面界線止於安秀路、安達臣道、上述研究劃定的安達臣道石礦

場發展項目的擬議發展範圍及一些私人地段。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細至中顆粒花崗岩及中顆粒花崗岩，屬畢拿山花崗岩；東部的是粗火山灰晶屑凝灰岩，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、航攝地質線和岩牆。從該岩洞區開挖所得的細至中顆粒花崗岩及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

該岩洞區四周有多個東九龍的高密度市區發展，包括秀茂坪、牛頭角、安達邨和安泰邨及擬議的安達臣道石礦場發展項目和寶琳路。此外，在該岩洞區內，有擬議安達臣道石礦場發展項目的岩洞發展。雖然該岩洞區現時沒有鐵路服務覆蓋，但附近將會有擬議的東九龍智慧綠色集體運輸系統的三個車站。該岩洞區可經主要道路網(例如將軍澳道、將軍澳隧道、清水灣道及觀塘道)連接香港其他地區。

住宅區包括有佐敦谷及秀茂坪的高層住宅發展(例如順緻苑、秀茂坪邨、安達邨和安泰邨及擬議發展的安達臣道石礦場)和位於井欄樹及馬游塘的一些鄉村(例如龍窩村及馬游塘)，設有多項政府、機構或社區配套設施(例如運動場、配水庫、醫院及學校等)。擬議的安達臣道石礦場發展項目，其部分範圍與該岩洞區重疊，將成為一個設有

多項商業用途和政府、機構或社區設施作配套的新住宅社區。

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及擬議的住宅發展(例如秀茂坪邨、安達邨、安泰邨、龍窩村、炭山、井欄樹的小桃源村、馬游塘的村落及安達臣道石礦場發展項目的住宅發展)。該岩洞區的東北部與大上托的自然保育區重疊。清水灣道部分潛在入口位置坐落在有成熟植被的山坡上。在該岩洞區內及鄰近有林地和水道。另外，馬鞍山郊野公園及李氏家祠(三級歷史建築)分別位於該岩洞區西北及東南。在該岩洞區北面即清水灣道對面有一個傳統認可殯葬區。

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

該岩洞區可分別從其北面、西南面及東南面邊緣經清水灣道、安愉道及寶琳路前往。區內道路的交通量備受區內人士(包括觀塘區議員)關注。項目倡議人制定發展計劃時應考慮此因素。

由於清水灣道與位於彩虹的快速公路網連繫，因此該岩洞區北面的潛在入口可從主要道路網直達。該岩洞區可否經該岩洞區西南面安達臣道石礦場發展項目的安愉道前往，則視乎其日後的發展及提供的通道而定。經寶琳路的入口接近經連德道的快速公路進入點，可與香港其他地區連接，甚為方便。

項目倡議人在考慮涉及岩洞選項的發展計劃時需要評估該岩洞區的發展對附近道路網絡的交通影響，如有必要

應該實行交通改善措施以確保交通基礎設施可以應對發展項目所產生的額外車流量。

4.6 岩洞發展的其他主要問題／限制

水務署的蠔涌至將軍澳隧道在該岩洞區東面約 50 米。將軍澳隧道行車隧道在該岩洞區東南面約 300 米。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。

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。

該岩洞區可經北面的清水灣道、南面的寶琳路，或從西南面循安達臣道從安達臣道石礦場的現有削坡進入。

清水灣道是雙程分隔車道，而寶琳路是三線車道，兩條車道應可支援多種程度車流量的岩洞用途，但仍需要進行詳細的交通影響評估和工程設計。該岩洞區亦可從安達臣道石礦場的現有礦場斜坡，經安愉道直接進入，可建造多個入口。該岩洞區的發展可與安達臣道石礦場相整合，盡量減少工程與擬議的安達臣道石礦場發展項目的協調配合問題，並為將來的發展帶來更大的協同效應。

清水灣道及寶琳路的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。該岩洞區西面的潛在入口位置範圍位於安達臣道石礦場的現有削坡上，沒有潛在的天然山坡災害影響著該潛在入口位置。

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

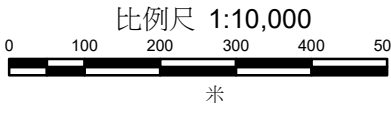
《岩洞總綱圖》及所有附帶文件並不豁免岩洞項目倡議人遵從相關的法定程序。本《註釋》內所示的資料，包括潛在入口位置範圍只應作為參考。在制訂發展建議時，項目倡議人應就工程計劃的每個階段進行所需的相關研究及評估。有關詳情請參閱《岩洞總綱圖》的《說明書》內有關「實施」的章節。



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
- 水務署隧道
- 河道 / 明渠
- 已評級歷史建築
- 私人地段
- 墓地
- 自然保育區
- 郊野公園

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28號 - 大上托 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 28