

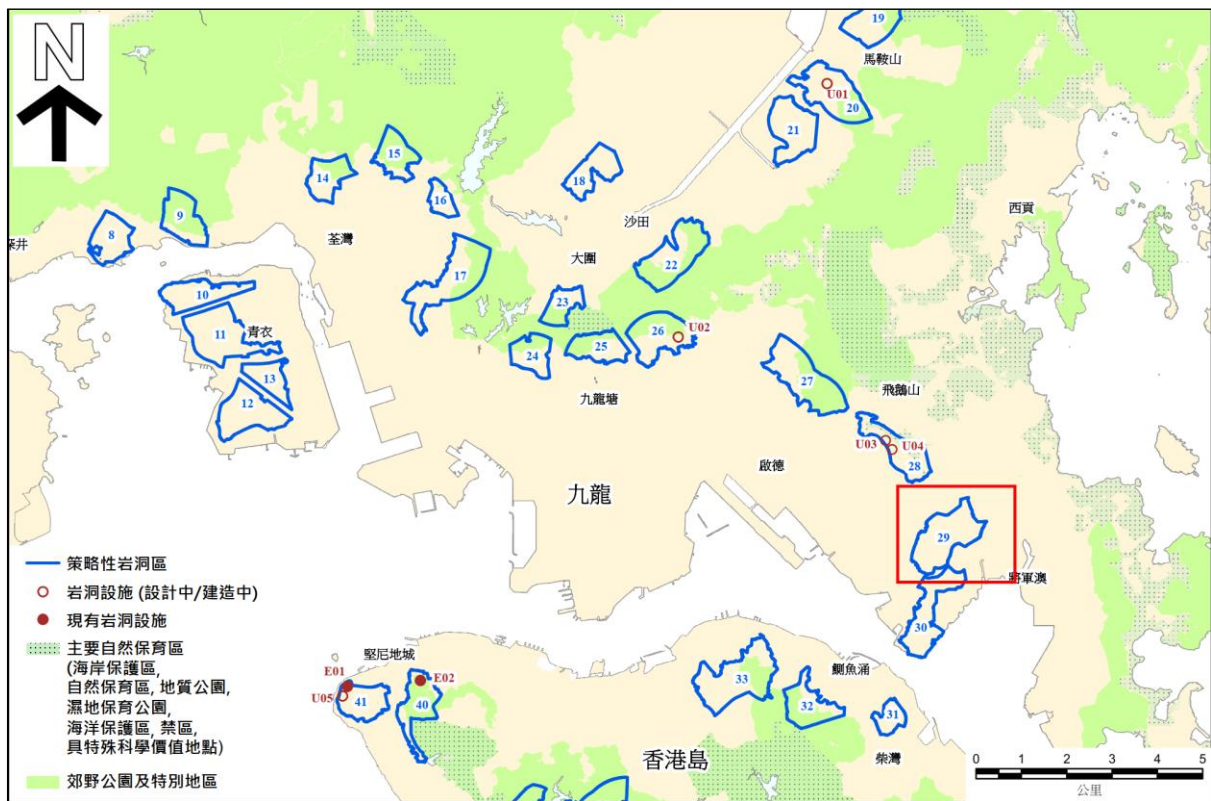
## 《岩洞總綱圖》－《註釋》

### 策略性岩洞區第 29 號－五桂山

本《註釋》闡述策略性岩洞區第 29 號－五桂山(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<sup>1</sup>： 《將軍澳分區計劃大綱圖》  
《觀塘南部分區計劃大綱圖》  
面積： 135.6 公頃  
該岩洞區內的最高標高： 主水平基準以上 304 米  
該岩洞區內的最低標高： 主水平基準以上 4 米

## 3. 地區環境

### 位置

該岩洞區位於將軍澳新市鎮西面，在新界的東南面。該岩洞區覆蓋五桂山及茅湖山的範圍。該岩洞區東面是將軍澳市中心，東南面是調景嶺，西南面是油塘和藍田，而西北面是秀茂坪和馬游塘。

該岩洞區的地勢普遍陡峭，最高點約在主水平基準以上 304 米。茅湖山觀測台(一級歷史建築)和前調景嶺警署位於該岩洞區內。

在該岩洞區四周有多個主要住宅發展區。該岩洞區東面是將軍澳市中心，主要有高層的住宅發展，包括尚德邨(該岩洞區東面約 150 米)和將軍澳中心(該岩洞區東面約 300 米)。該岩洞區東南面是調景嶺，有高層住宅發展，包括健明邨(在該岩洞區東南界線)和善明邨(該岩洞區東南面約 150 米)。該岩洞區西南面是藍田，為主要住宅區，有高密度的住宅發展，例如廣田邨(在該岩洞區西南界線)和康雅苑(該岩洞區西南面約 250 米)。該岩洞區西北面是秀茂坪，為另一個主要住宅區，主要有高層公共房屋發展，包括秀茂坪邨、安達邨(均在該岩洞區西北面約 1 100 米)及安泰邨(該岩洞區西北面約 2.2 公里，在參考繪圖範圍以外)。另外，在該岩洞區西北的馬游塘，主要有一些村落。

---

<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/>)。

這些住宅區設有多項主要政府、機構或社區配套設施，包括靈實醫院(該岩洞區東北面約 150 米)、將軍澳體育館和將軍澳游泳池(該岩洞區東北面約 750 米)、調景嶺體育館(該岩洞區東南面約 300 米)，以及多個配水庫，例如將軍澳西下食水配水庫(該岩洞區北面約 100 米)。

#### 通道

該岩洞區可從東南面邊緣經寶順路、景嶺路和翠嶺路；亦可從北面邊緣經寶琳路。區域連接道方面，可經附近的將軍澳道和將軍澳隧道前往。

港鐵觀塘綫及將軍澳綫服務該岩洞區的鄰近地區。最接近的港鐵站包括將軍澳站(將軍澳綫；在該岩洞區東面約 450 米)、調景嶺站(將軍澳綫及觀塘綫的轉綫車站；該岩洞區東南面約 400 米)和藍田站(觀塘綫；該岩洞區西面約 700 米)。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)位於該岩洞區的西面。

#### 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**

該岩洞區的北面界線止於認可殯葬區、私人地段、茅湖仔村及寶琳路；南面界線依山谷地勢、翠嶺路、景嶺路及調景嶺食水配水庫而釐定；東面界線止於寶順路、景嶺路及靈實醫院；西面界線止於藍田公園、私人地段、包括廣田邨的住宅發展及已關閉的馬游塘(中)堆填區。

#### **4.2 地質**

該岩洞區北部和中部的基岩地質主要是粗火山灰晶屑凝灰岩，屬摩星嶺組；南部的是細顆粒花崗岩，屬畢拿山花崗岩。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、航攝地質線和石英脈。從該岩洞區開挖所得的細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高密度的市區發展，包括將軍澳、調景嶺、藍田、油塘及秀茂坪。擬議的東九龍智慧綠色集體運輸系統(有待研究)坐落於該岩洞區的西面。

上文所述位於該岩洞區四周的高層住宅發展(例如尚德邨、健明邨、廣田邨及秀茂坪邨)和一些村落(例如茅湖仔村及馬游塘)，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)。

位於該岩洞區東面的將軍澳新市鎮是主要發展區，有住宅區及商業和工業相關用途。特別一提的是，將軍澳創新園(前身為將軍澳工業邨)(該岩洞區東南約 3 公里)已發展了多個數據中心羣組，為金融、雲端及寄存行業提供服務。當局在將軍澳創新園發展的數據技術中心已於 2021 開幕。

#### 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(例如健明邨、尚德邨、廣田邨、德田邨、彩明苑、馬游塘的鄉村及茅湖仔村)及學校(例如匯知中學、香港華人基督教聯會真道書院、香海正覺蓮社佛教正覺中學及天主教聖安德肋小學)。茅湖山觀測台(一級歷史建築)位於該岩洞區的東部。該岩洞區有天然或人工改道的水道。該岩洞區附近亦有認可殯葬區。馬游塘(中)堆填區毗連該岩洞區的西北界線，而該岩洞區的西北部分與該堆填區的諮詢區重疊。在項目的規劃階段和

工程展開前須進行風險評估，以評定是否有潛在的堆填氣體。該岩洞區內亦有林地。

項目倡議人須根據《環境影響評估條例》及其他相關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邊緣經寶順路、景嶺路及翠嶺路前往；亦可從其北面邊緣經寶琳路接達。該岩洞區可經附近的將軍澳道及將軍澳隧道(該岩洞區以北)連接香港其他地區。

可經寶琳路前往該岩洞區北面的入口，而該入口距離該岩洞區西面連德道最接近的快速公路進入點約 3 公里。

#### **4.6 岩洞發展的其他主要問題／限制**

渠務署淨化海港計劃第一期隧道穿越該岩洞區南面邊緣。將軍澳-藍田隧道行車隧道亦穿越該岩洞區的南端。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。

### **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。

該岩洞區可經東南面的寶順路、景嶺路及翠嶺路和北面的寶琳路進入。各潛在入口均位於行車道旁的斜坡上，可在這些潛在入口位置建設多個入口。翠嶺路及景嶺路是附近住宅發展的主要交通路線。有些位於翠嶺路及景嶺路的潛在入口鄰近該處的屋苑。項目倡議人為岩洞發展規劃擬議用途時，須顧及有關情況，盡量減少對區內居民或會造成的交通及環境影響。

這些潛在入口位置範圍都是在削坡上，上方均是天然山坡，附近或有潛在的天然山坡災害，項目倡議人應進一步研究。

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。

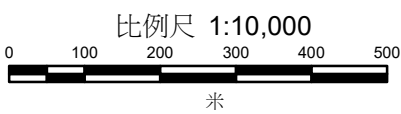




圖例

- 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
- 水務署隧道
- 海
- 已評級歷史建築
- 私人地段
- 墓地

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29號 - 五桂山 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 29