

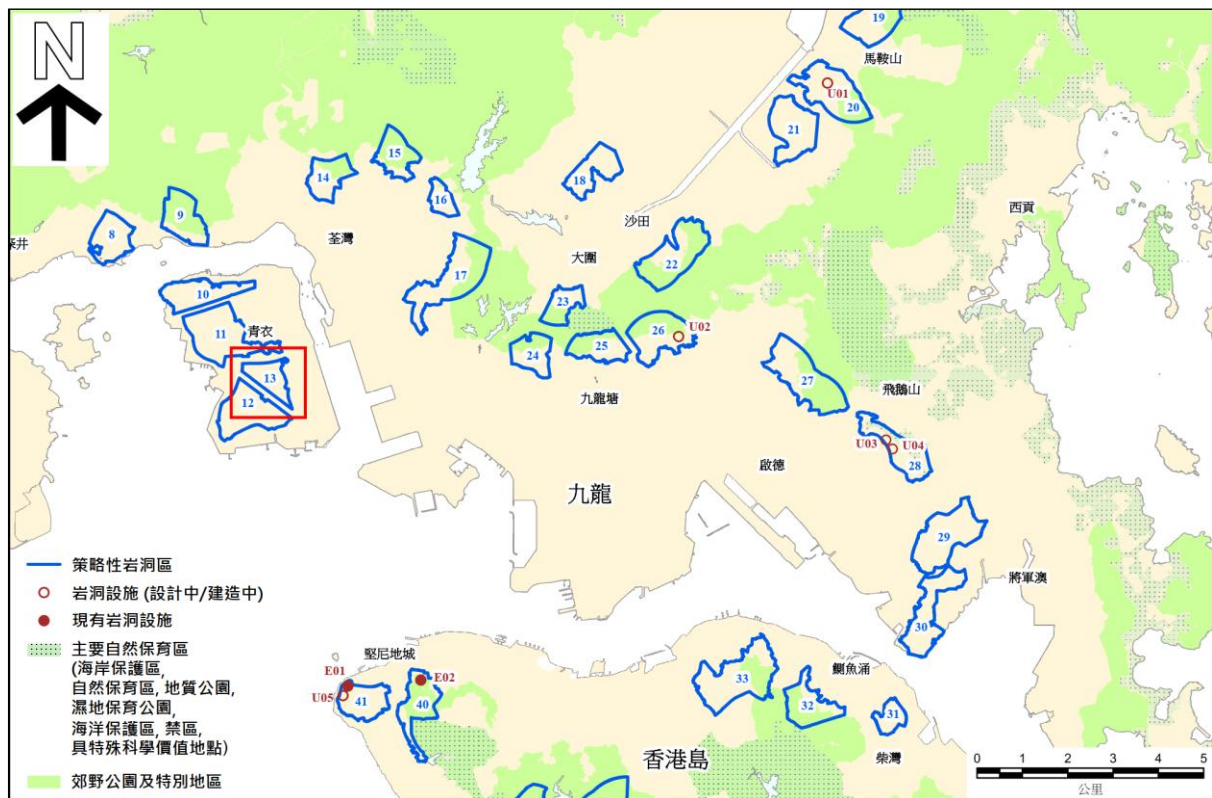
《岩洞總綱圖》－《註釋》

策略性岩洞區第 13 號－青衣中

本《註釋》闡述策略性岩洞區第 13 號－青衣中(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 ：	《青衣分區計劃大綱圖》
面積：	55.2 公頃
該岩洞區內的最高標高：	主水平基準以上 279 米
該岩洞區內的最低標高：	主水平基準以上 12 米

3. 地區環境

位置

該岩洞區在青衣島南部，而青衣島在葵涌和荃灣的西面。該岩洞區的範圍覆蓋細山和春花落。該岩洞區的北面是上高灘，西面是西草灣，南面是南灣，而東面是面向藍巴勒海峽的海岸地帶。

該岩洞區的地勢普遍陡峭，最高點約在主水平基準以上 279 米。在該岩洞區以北及東北面，是青衣的住宅區，有多個中至高層的住宅發展項目及數條村落，包括美景花園和明翹匯（該岩洞區東北界線）、青富苑（該岩洞區東面約 250 米）、藍澄灣（該岩洞區東面約 400 米）、長青邨（該岩洞區東北面約 480 米）、青華苑（該岩洞區北面約 500 米）及青裕新村（該岩洞區北面約 1 200 米）。在該岩洞區以東沿青衣東南岸，有葵涌九號貨櫃碼頭及其他與貨櫃有關的用途等工業經營集中發展。在該岩洞區以南及以西沿青衣南岸及西岸，亦有油庫、船塢、化學廢物處理及與貨櫃有關的用途等工業經營集中發展。

在該岩洞區附近，香港專業教育學院（青衣分校）（下稱「教育學院」）毗鄰該岩洞區的東面界線。該岩洞區亦有其他多項主要政府、機構或社區設施支援青衣的發展，包括青衣東海水配水庫（該岩洞區東北面約 250 米）、青衣東食水配水庫（該岩洞區東北約 200 米）及青衣東二號食水配水庫（該岩洞區東北約 250 米）。

¹ 有關分區計劃大綱圖上最新的土地用途區劃，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>)。

通道

該岩洞區可分別經青衣西路及連接教育學院及細山路的一條通道，從西面及東面邊緣進入。區域連接道方面，可經由附近的長青公路及青葵公路前往。

港鐵機場快線／東涌線經過青衣，而青衣站在該岩洞區北面約 1.5 公里。

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。不過，該岩洞區有機會被選為青衣東配水庫群的搬遷選址。該岩洞區西面的一部分用地或會釋放作房屋和其他發展，包括政府、機構或社區設施。項目倡議人應適當考慮研究的結果。

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長青隧道；東面界線止於青沙公路、教育學院、美景花園和明翹匯；西面界線止於青衣西路；而南面界線止於南灣隧道。

4.2 地質

該岩洞區東部的基岩地質主要是細顆粒花崗岩及中顆粒花崗岩，屬沙田花崗岩；西部的是粗火山灰晶屑凝灰岩，屬鹽田仔組。岩石類型適合岩洞的使用。該岩洞區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。其他開挖所得的岩石可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 10 號(銀鑛灣)。

4.3 規劃

該岩洞區位處青衣現有的住宅區和工業區之間，有多條主要公路連接香港其他地區，交通方便。

該岩洞區的北面和東北面是青衣的主要住宅發展區，包括中至高層建築的住宅發展(例如長青邨、青華苑、美景花園、明翹匯、青富苑和擬建的青康路北公營房屋發展)及區內數條村落(例如青裕新村)，並設有多項政府、機構或社區設施(例如運動場、污水處理廠、配水庫等)。

青衣的東南岸、南岸及西岸分別位於該岩洞區以東面、南面及西面，已發展為不同工業用途的樞紐，包括油庫、船塢、化學廢物處理和與貨櫃有關的用途，這些用途都需要有直接的海上通道和大面積的土地。

該岩洞區坐落在市區邊沿，位置優越，往返香港其他地方的交通便利，包括可經青嶼幹線前往馬灣和大嶼山；經青朗公路前往汀九和新界西北部；經青荃橋前往荃灣(該橋的位置請參閱策略性岩洞區第 11 號參考繪圖)；經長青橋、青衣大橋和葵青橋前往葵涌和九龍；經昂船洲大橋到達昂船洲和西九龍地區(該橋的位置請參閱策略性岩洞區第 12 號參考繪圖)。

潛在危險設施土地使用策劃和管制協調委員會在 1988 年把主水平基準上 150 米的地方劃為「禁止採泥區」，禁止採泥和改變地貌。但凡對低於主水平基準上 150 米的山脊進行任何改動，均須取得有關部門，包括機電工程署氣體標準事務處的同意。如擬議的用途和岩洞入口涉及低於主水平基準上 150 米的山脊改動，項目倡議人須諮詢有關部門。

4.4 環境

在該岩洞區內的潛在岩洞的環境敏感受體是附近現有的住宅區(例如美景花園、明翹匯和青富苑)及教育機構(教育學院)。青衣南具特殊科學價值地點位於該岩洞區南面。此外，該岩洞區靠近現有的埃克森美孚香港有限公司的

油庫(東油庫及西油庫)、中石化香港油庫、雪佛龍香港有限公司青衣油庫及蜆殼公司的石油氣庫。該岩洞區亦靠近包含在合約編號 WQ/216/22(CE)「青衣擬建發展危害評估和交通影響評估」的先進建造業產業大樓。爆破評估報告須考慮鄰近的油庫和擬建政府設施，包括該先進建造業產業大樓。另外，該岩洞區接近潛在入口的位置有一些天然水道和河道。該岩洞區內亦有林地。

在界定和考慮任何可能影響潛在岩洞的潛在環境限制時，須根據《環境影響評估條例》及其他相關條例。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

該岩洞區可從其西面及東面邊緣經青衣西路及連接教育學院及細山路的一條通道前往，亦可經由附近的長青公路及青葵公路連接其他區域。

青衣西路的交通容量可能會過飽和，岩洞項目項目倡議人須作進一步詳細的交通評估。如使用教育學院的通道，需與該學院及相關持份者進一步商議。項目倡議人亦須評估岩洞項目與擬建青衣至大嶼山連接路帶來的綜合交通影響。項目倡議人應就交通影響評估的範疇尋求進一步意見。

4.6 岩洞發展的其他主要問題／限制

該岩洞區附近現時有兩條行車隧道，即距離該岩洞區北面界線 50 米的長青隧道及距離該岩洞區南面界線 50 米的南灣隧道。渠務署的兩條淨化海港計劃第一期隧道距離該岩洞區東北部約 300 米。由於有橫向距離，這些地下設施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。

此外，該岩洞區有可能與青衣至大嶼山連接路的初步走線存在工程間的協調配合問題，該岩洞區的潛在使用前應先確認其走線。

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。

該岩洞區可經西面的青衣西路及西草灣路的一個削坡進入，也可經東面連接細山路的教育學院通道進入。

青衣西路的潛在入口位於行車道南行線旁的斜坡上。西草灣路的一個削坡是一個可用的潛在入口位置。須留意的是，車輛檢驗中心毗鄰該削坡，位置在該岩洞區西面及長青隧道入口南面的西草灣路。項目倡議人在制定涉及岩洞選項的發展計劃時，如須使用該斜坡作潛在入口，便須考慮這點，並須視乎情況諮詢相關政府部門，包括但不限於發展局起動九龍東辦事處和運輸署。

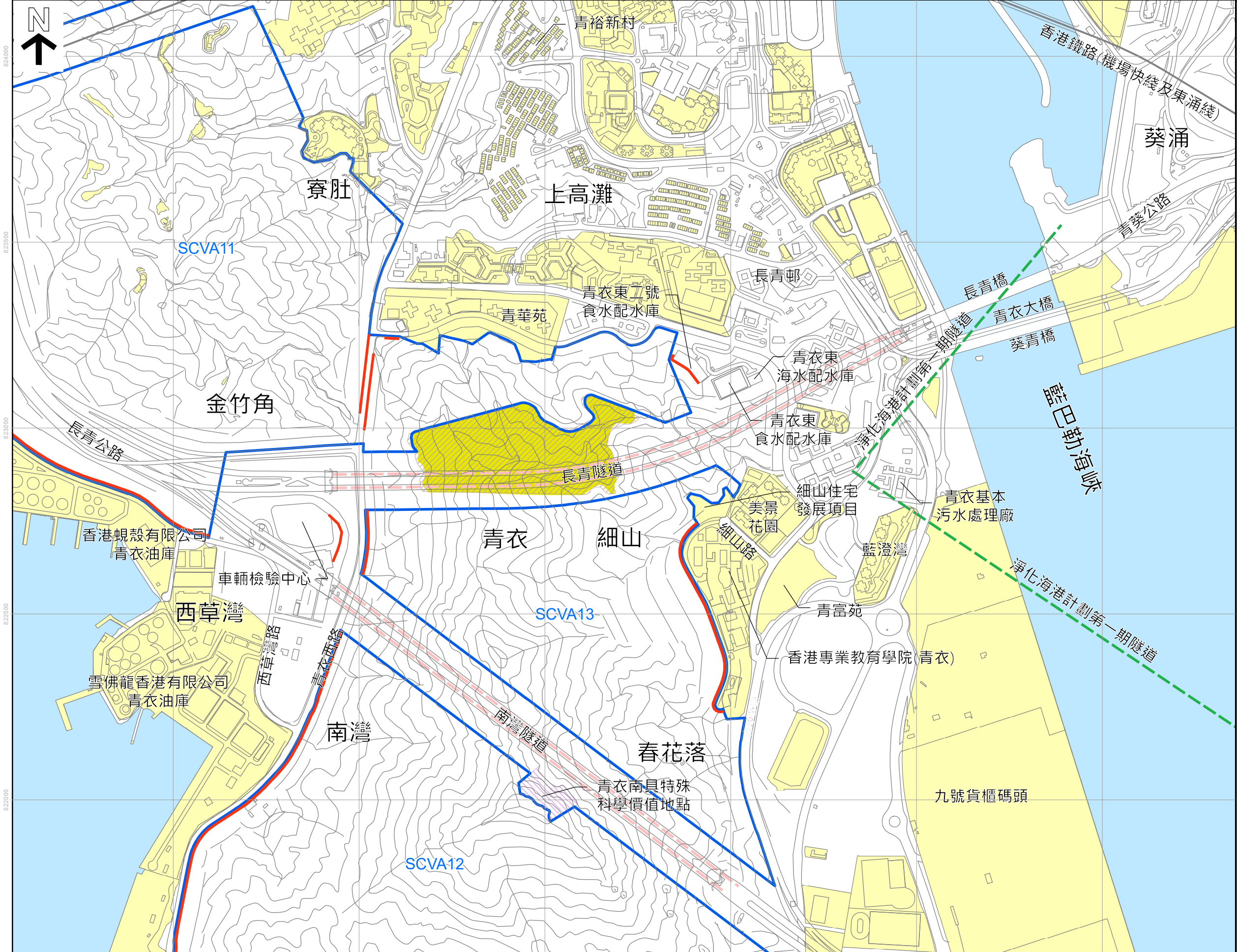
另一個潛在入口位置範圍是在教育學院的通道上。該通道目前是通向細山路的限制使用道路，適合低車流量的土地用途。該通道須進行道路擴闊和改善工程，以支援中至高程度車流量的土地用途。如要使用教育學院的通道，便須與該學院及相關持份者作進一步商議。

該岩洞區的潛在入口位於削坡上，上方是天然山坡，附近或有潛在天然山坡災害，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

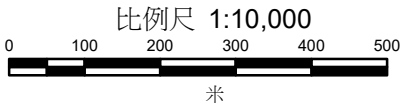
《岩洞總綱圖》及所有附帶文件並不豁免岩洞項目倡議人遵從相關的法定程序。本《註釋》內所示的資料，包括潛在入口位置範圍只應作為參考。在制訂發展建議時，項目倡議人應就工程計劃的每個階段進行所需的相關研究及評估。有關詳情請參閱《岩洞總綱圖》的《說明書》內有關「實施」的章節。



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
- 海
- 私人地段
- 墓地
- 具特殊科學價值地點
- 分區計劃大綱圖上「其他指定用途」註明「限作青衣村民沿用之埋葬地」地帶

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13 號 - 青衣中 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 13