《岩洞總綱圖》–《註釋》

策略性岩洞區第 12 號–青衣南

本《註釋》闡述策略性岩洞區第 12 號–青衣南(下稱「該岩洞區」)的特點、主要發展機遇和限制。本《註釋》列出具潛力而適合在該岩洞區發展的土地用途，但項目倡議人仍可提出理據在岩洞發展其他可行的土地用途。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：	《青衣分區計劃大綱核准圖編號 S/TY/28》
面積：	112.8 公頃
該岩洞區內的最高標高：	主水平基準以上 334 米
該岩洞區內的最低標高：	主水平基準以上 3 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南灣和南灣角。該岩洞區的北面是細山，東面是春花落，而南面和西面是面向馬灣海峽的海岸地帶。

該岩洞區的地勢普遍陡峭，最高點約在主水平基準以上 334 米。該岩洞區的西部是青衣南消防局，而南部是青衣南食水配水庫及前化學工程設施。

在該岩洞區以西沿青衣西岸，有油庫、船塢及與貨櫃有關的用途等工業經營集中發展。在該岩洞區以南沿青衣南岸，亦有油庫、化學廢物處理及與貨櫃有關的用途等工業經營集中發展。在該岩洞區以東的地方，主要用作發展與貨櫃有關的用途。在該岩洞區以北，是青衣的住宅區，有多個中至高層住宅發展項目及數條村落，包括長青邨(該岩洞區東北面約 1 050 米)、藍澄灣及美景花園(均在該岩洞區東北面約 900 米)。

在該岩洞區附近，有多項主要政府、機構或社區設施，包括青衣東食水配水庫(該岩洞區東北面約 1 100 米)、青衣基本污水處理廠(該岩洞區東北面約 1 200 米)、香港專業教育學院(青衣分校)(該岩洞區東北面約 650 米)及環境保護署轄下的化學廢物處理中心(該岩洞區東南面約 200 米)，支援青衣以至全港的發展。

通道

該岩洞區可經青衣西路、青強街、青南街和青衣路從西面及南面邊緣進入。區域連接道方面，可經由附近的長青公路及青沙公路前往。

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 2.2 公里。

土地用途地帶

根據《青衣分區計劃大綱核准圖編號 S/TY/28》，該岩洞區的大部分範圍劃為「綠化地帶」，在東南面、西南面及西北面有一些分散的部分劃為「政府、機構或社區」地帶及「工業」地帶。至於該岩洞區四周的土地用途地帶，西北面、西南面及東南面劃為「工業」地帶及「其他指明用途」註明「與貨櫃有關的用途」，東北面劃為「綠化地帶」及「具特殊科學價值地點」。

有關分區計劃大綱圖上最新的土地用途地帶詳情，請參閱城市規劃委員會網站(http://www.tpb.gov.hk)。

在該岩洞區的範圍內並無現有或計劃發展的岩洞設施。

4. 策略性岩洞區特點概要

4.1 界線

該岩洞區的東北面界線止於南灣隧道和青衣南具特殊科學價值地點；西面界線止於青衣西路和青強街；而南面界線止於青衣路和私人地段，包括天廚(青衣)工業中心及斯泰隆(香港)有限公司青衣廠。

4.2 地質

該岩洞區南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；北部的是粗火山灰晶屑凝灰岩，屬鹽田仔組。該岩洞區的岩石類型適合作岩洞發

展。該岩洞區及其周邊地方發現有若干地質結構，例如斷層和岩牆。從該岩洞區開挖所得的細顆粒花崗岩和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地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

該岩洞區鄰近青衣現有的工業區。基於該岩洞區附近設有多條主要公路連接香港其他地區，交通方便，因此有潛力支援這些地區的發展。

青衣的西岸和南岸位於該岩洞區的西面及南面，已發展為不同工業用途的樞紐，包括船塢、油庫、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。青衣的優越地理位置和完善道路網有利本港這類重要工業(包括油庫和與貨櫃有關的用途)的發展。該岩洞區可提供新的空間支援這些工業的潛在發展，例如把現有的油庫及／或與貨櫃有關的用途的設施遷入岩洞及／或於岩洞內擴建。

該岩洞區的北面是青衣的主要住宅區，包括中層至高層建築的住宅發展(例如長青邨)及區內數條鄉村，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)。如需更多土地發展住宅，該岩洞區將可提供所需的岩洞空間，例如把部分合適的基礎設施(例如配水庫)遷入岩洞，以騰出地面土地作其他有效益的用途(例如發展住宅及／或社區設施)。這亦可更有效地運用青衣的土地資源，同時保留南灣和南灣角的自然地貌作為工業區和住宅區之間的天然屏障。

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(有關橋樑的位置請參閱策略性岩洞區第 13 號參考繪圖)；以及經昂船洲大橋前往昂船洲和西九龍地區。可以充分利用這個獨特的優勢，開發需要便利運輸基建設施以服務大範圍地區的土地用途，例如維修站。

該岩洞區與擬議的青衣至大嶼山連接路的走線可能會重疊。在發展該岩洞區時應一併考慮擬議的道路和交通網絡。

一如第 3 節所述，該岩洞區與《青衣分區計劃大綱核准圖編號 S/TY/28》的「綠化地帶」重疊。根據大綱核准圖的《說明書》，劃設該「綠化地帶」的目的是為了保護現有的山脊脈，這些山脈把青衣島南面及西面的貯油庫和東北面的住宅樓宇隔開。潛在危險設施土地使用規劃和管制協調委員會在 1988 年把該「綠化地帶」內主水平基準上 150 米的地方劃為「禁止採泥區」，禁止採泥和改變地貌。旦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。如擬議的土地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

青衣南具特殊科學價值的地點在該岩洞區的北面界線。該岩洞區與五個位於青衣西岸和南岸的具有潛在危險的裝置(下稱「潛在危險裝置」)的諮詢區重疊，五個潛在危險裝置分別是埃克森美孚香港有限公司 (青衣油庫東及西)、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及青衣油庫。在項目的規劃階段須進行定量風險評估。爆破評估報告須考慮鄰近的油庫。該岩洞區西面和南面界線附近設有油庫和化學廢物處理中心等工業設施，可能會造成土地污染，日後在該處附近進行岩洞發展或需作進一步研究。另外，該岩洞區內有一些天然水道和河道接近潛在入口位置。

在制訂岩洞發展建議時，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岩洞發展的環境限制。項目倡議人在籌劃每項岩洞發展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減緩措施。

4.5 交通

該岩洞區可從其西面及南面邊緣經青衣西路、青強街、青南街和青衣路前往。亦可經附近的長青公路及青沙公路連接其他區域。日後興建橫跨該岩洞區的擬議青衣至大嶼山連接路時，或會提供額外通道通往該岩洞區。

青衣路的交通容量可能會過飽和，因此岩洞發展的項目倡議人須作進一步詳細的交通評估。項目倡議人亦須評估岩洞發展項目與擬議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

擬議青衣至大嶼山連接路的行車隧道穿越該岩洞區南部。有一條行車隧道(南灣隧道)距離該岩洞區北面界線50米。由於高度水平不同和有橫向距離，這些隧道不會對該岩洞區內的岩洞發展構成任何無法克服的限制。

此外，合約編號第CE 17/2011 (GE)號在該岩洞區的西部指出一個具潛力石礦場地點，但有待進一步研究。項目倡議人應充分考慮最新的研究結果。

5. 具潛力的土地用途

具潛力在該岩洞區發展的土地用途如下：

土地用途	說明
工業	青衣是多種工業用途的樞紐，包括集中在該岩洞區的西面和南面發展的船塢、油庫、化學廢物處理和與貨櫃有關的用途，這些用途都需要直接的海路通道和大面積的土地。因此該岩洞區有潛力發展合適的土地用途，例如把與工業有關的用途遷入岩洞及／或於岩洞內擴展，以配合工業活動的潛在擴展。 該岩洞區的潛在入口位置面向現有工業區，與現有住宅區有一段距離，令該岩洞區適合用作此土地用途。
維修站	該岩洞區位於市區邊緣，設有龐大的道路網，可經多條主要公路(例如青朗公路、長青公路及青嶼幹線) 輕易前往，因此有潛力發展需要便利交通基建以服務大範圍地區的合適土地用途(例如維修站)。 該岩洞區的潛在入口位置與現有住宅區有一段距離，令該岩洞區適合用作此土地用途。

大型油庫	基於上述「工業」用途的相同理由，該岩洞區面向現有工業區，有潛力發展合適的土地用途，以配合對香港十分重要的工業活動的潛在擴展，例如把現有油庫遷入岩洞及／或於岩洞內擴建。 由於運送原料及／或製成品一般需要海路運輸，如考慮把現有油庫遷入岩洞及／或於岩洞內擴建，應保留海路通道。 由於大部分潛在入口位置面向油庫並與現有住宅區有一段距離，令該岩洞區與此土地用途更為協調。如要在日後的岩洞發展項目落實此具潛力的土地用途，就必須作進一步技術評估。
配水庫	青衣有多個住宅發展(例如美景花園、藍澄灣和長青邨等)，位處市區，又備有完善的基建系統，因此有潛力作進一步發展。該岩洞區有潛力發展合適的土地用途， 把部分合適的基礎設施(例如配水庫)遷入岩洞，以配合這些住宅區的潛在擴展。 該岩洞區附近現時設有配水庫，可以考慮把這些設施遷入岩洞，以騰出地面土地作其他有效益的用途(例如住宅發展及／或社區設施)。

貯存庫／ 貨倉 貨櫃貯存	基於上述「工業」用途的相同理由，並考慮到該岩洞區容易接達多條主要公路(例如青沙公路和長青公路)，交通便利，因此亦有潛力發展合適的土地用途，以配合對香港十分重要的工業活動的潛在擴展，例如發展貯存庫／貨倉用途，以及把現有與貨櫃有關的用途遷入岩洞及／或於岩洞內擴建。 該岩洞區的部分潛在入口位置面向現有工業區(包括與貨櫃有關的用途)，並與現有住宅區有一段距離，令該岩洞區與該等土地用途互相配合。

註： 為落實上述具潛力的土地用途，或須先修訂分區計劃大綱圖／取得規劃許可。

6. 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青強街進入，亦可經南面的青南街和青衣路進入。

青衣路、青衣西路及青強街上的潛在入口位於行車道旁的斜坡上。通往青南街對開的青衣南食水配水庫的通道目前是限制使用道路，只適合低車流量的岩洞用途；或須進行擴濶和改善工程，以支援中至高程度車流量的岩洞用途。

該岩洞區的潛在入口位於削切斜坡上，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。

項目倡議人應就擬議岩洞發展入口的具體位置作進一步的研究。

7. 結論

該岩洞區為善用岩洞作適當土地用途帶來機遇，可協助本地廠家安置工業設施(例如用於工業、倉庫／貨倉、貨櫃貯存和油庫)，以促進本地工業發展；也有潛力設置維修站，以善用

其策略位置和完善的交通網絡；也可使用例如在岩洞內安置配水庫等方式，服務青衣的住宅社區。岩洞發展的項目倡議人應仔細考慮附近現有和擬議的住宅發展、工業發展、環境限制、岩洞發展項目的通道設施，以及該岩洞區附近的五個潛在危險裝置諮詢區，盡量減少工程的協調配合問題，並帶來更大的協同效應及機遇。

8. 備註

《岩洞總綱圖》及所有附帶文件並不豁免岩洞發展項目倡議人遵從相關的法定和規劃程序。本《註釋》內所示的資料，包括具潛力的土地用途及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》《說明書》內有關「實施」的章節。

A3

827500 828000 828500 829000 829500 830000

823000 822500 822000 821500 821000

N

SCVA11

SCVA13

SCVA12

100 200 300

長青公路

青衣

細山

春花落

南灣

南灣角

青衣東食水配水庫

長青邨

美景花園

青衣基本污水處理廠

藍澄灣

香港專業教育學院(青衣分校)

九號貨櫃碼頭

蜆殼公司的石油氣庫
及青衣油庫

擬建車輛驗車中心

雪佛龍香港
有限公司青衣油庫

青衣西路

南灣隧道

青衣南具特殊
科學價值地點

青衣南消防局

擬建之青衣至大嶼山連接路

前化學工程設施

青衣南食水配水庫

青興路

青衣路

斯泰隆(香港)
有限公司青衣廠

天廚(青衣)工業中心

環境保護署
化學廢物處理中心

青沙公路

昂船洲大橋

埃克森美孚香港有限公司
青衣油庫(東)

中石化香港油庫

埃克森美孚香港有限公司
青衣油庫(西)

圖例

- 策略性岩洞區
- 潛在入口位置所在範圍
- 擬建主要道路
- 行車隧道
- 渠務署隧道
- 明渠 / 海
- 私人地段
- 潛在危險裝置
- 潛在危險裝置諮詢區
- 具特殊科學價值地點

比例尺 1:10,000

0 100 200 300 400 500

米

策略性岩洞區第 12 號 - 青衣南 參考繪圖

土木工程拓展署
規劃署

日期: 2017年11月
版本: 1

SCVA 12