

## 《岩洞總綱圖》 - 《註釋》

### 策略性岩洞區第 28 號 - 大上托

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、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：	《觀塘(北)分區計劃大綱核准圖 編號 S/K14N/15》 《井欄樹分區計劃大綱核准圖編 號 S/SK-TLS/8》 《將軍澳分區計劃大綱草圖編號 S/TKO/25》
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

該岩洞區位於大上托，而大上托位於東九龍。該岩洞區東北面是井欄樹，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 7 月停止運作。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、機構及社區及休憩用地的配套用途。當局現正進行「安達臣道石礦場用地發展」研究。該研究的目的是，是根據《觀塘(北部)分區計劃大綱核准圖編號 S/K14N/15》所建議的安達臣道石礦場用地土地用途，提供土地及相關的基礎設施。第一期工程合約已於 2016 年年底展開。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，該岩洞區亦緊鄰安達臣道石礦場日後石礦公園內的擬議人工蓄洪湖。

除了安達臣道石礦場的未來發展，該岩洞區的四周是多個低層面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，有多個高層建築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)，以及正在進行的安達臣道發展項目(該岩洞區西南面約 300 米)。該處現正興建公共房屋，預期可容納 48 000 人口，而首批居民已於 2016 年 6 月入伙。該岩洞區西面及西北面是佐敦谷和飛鵝山，也有低至高層住宅發展，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)。香港政府檔案處轄下的香港歷史檔案大樓在該岩洞區西南面約 1.4 公里(位於觀塘翠屏道，在參考繪圖的涵蓋範圍以外)，為當區居民和公眾人士提供查詢及查閱香港歷史檔案的服務。

### 通道

該岩洞區可經清水灣道、安達臣道石礦場發展內的通道和寶琳路，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。

雖然港鐵觀塘線服務東九龍，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。土木工程拓展署建議在安達臣道石礦場發展項目內興建行人接駁設施，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)。港鐵牛頭角站亦位於該岩洞區西南約 2 公里。根據《鐵路發展策略 2014》，擬議的東九龍線會闢設三個車站，分別是寶達站、秀茂坪站和順天站，位於該岩洞區南面和西面(有待研究)。

### 土地用途地帶

該岩洞區跨越數份分區計劃大綱圖，包括《觀塘(北)分區計劃大綱核准圖編號 S/K14N/15》、《井欄樹分區計劃大綱核准

圖編號 S/SK-TLS/8》和《將軍澳分區計劃大綱草圖編號 S/TKO/25》。根據井欄樹分區計劃大綱核准圖，該岩洞區北部的大部分範圍劃為「自然保育區」。根據觀塘(北)分區計劃大綱核准圖，該岩洞區南部的大部分範圍(即基本上是目前安達臣道石礦場的一部分)劃為「綠化地帶」、「休憩用地」地帶、「其他指定用途」註明「配水庫」地帶和「其他指定用途」註明「商業發展及垂直運輸設施」地帶。根據將軍澳分區計劃大綱草圖，該岩洞區東南部劃為「綠化地帶」。至於該岩洞區四周的土地用途地帶，主要劃為「綠化地帶」、「政府、機構或社區」地帶、「住宅(甲類)」地帶、「住宅(乙類)」地帶、「商業」地帶及「其他指定用途」地帶。

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的岩洞設施。不過，應留意安達臣道石礦場的擬議發展(部分範圍在該岩洞區界線內)包含多個岩洞計劃，包括一個石礦場博物館和設於該岩洞區的岩洞內的兩個商業發展地點。安達臣道石礦場發展項目包括房屋發展，設有商業、「政府、機構或社區」及休憩用地的多項配套用途。有關發展項目的詳情，可參閱《觀塘(北)分區計劃大綱核准圖編號 S/K14N/15》。

## 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、私人地段及多條鄉村，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。岩石類型適合作岩洞發展。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、興建中的安達臣道發展計劃及擬議發展的安達臣道石礦場和寶琳路。此外，在該岩洞區內，有擬議的安達臣道石礦場的岩洞發展。雖然該岩洞區現時沒有鐵路服務覆蓋，但附近將會有三個擬議的東九龍線車站。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，有潛力支援這些地區的發展。

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、興建中的安達臣道發展計劃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、機構或社區設施(例如運動場、配水庫、醫院及學校等)。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(有待評估)，例如把一些「不受歡迎」類別的設施(例如廢物轉運站)遷入岩洞，減少對社區的影響，亦可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)。由於該岩洞區可經主要道路網連接至香港其他地區，交通四通八達，該岩洞區的設施或可提供區域性服務，覆蓋廣泛地區。

安達臣道石礦場的擬議發展有一部分與該岩洞區重疊。擬議發展的新住宅區將可容納 25 000 人口，設有多種商業、政府、機構或社區設施。另外有建議利用岩洞空間作各種用途，包括設於岩洞內的石礦場博物館和商業發展(例如零售)。區內將提供及／或優化車輛道路系統、行人連接和公共交通設施以支援此擬議發展。因此該岩洞區有很大潛力可與此項擬議發展整合，帶來更大的協同效應，例如提供社區設施(例如文娛中心、文化／表演場地及康樂綜合大樓)及商業用(例如零售、食品及飲品或倉庫，包括迷你倉)。項目倡議人應考慮上述相關研究的結果及擬議發展的實行進度。

安達臣道石礦場的擬議發展和擬議的東九龍線會使該岩洞區的交通更便利。該岩洞區也有潛力支持需要良好交通，公眾容易到達的用途，例如提供所需的岩洞空間，把香港政府檔案處的香港歷史檔案大樓的歷史檔案設施遷入岩洞及／或在岩洞內進行擴建，為當區以至全港市民提供持續的檔案查閱服務。

#### 4.4 環境

在該岩洞區內發展岩洞或會對附近現有及擬議的住宅發展(例如秀茂坪邨、安達臣道興建中的房屋發展、龍窩村、炭山、井欄樹的小桃源村、馬游塘的鄉村及安達臣道石礦場發展計劃的住宅發展)造成環境影響。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，馬鞍山郊野公園及三級歷史建築李氏宗祠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墓地。

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(例如《郊野公園條例》)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

該岩洞區可分別從其北面、西南面及東南面邊緣經清水灣道、安達臣道石礦場的通道及寶琳路前往。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。

由於主要道路網與附近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位置範圍可經清水灣道從主要道路網直達。該岩洞區可否經該岩洞區西南面安達臣道石礦場的通道前往，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。

#### 4.6 岩洞發展的其他主要問題／限制

水務署的濠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，這些隧道不會對岩洞發展構成任何無法克服的限制。

## 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
檔案庫	<p>該岩洞區可透過鄰近的主要道路網(例如將軍澳道、將軍澳隧道、清水灣道及觀塘道)方便地與香港其他地區連接。安達臣道石礦場擬議發展所包含連接港鐵觀塘站(位於該岩洞區西南面約 2 公里)的行人接駁設施及擬議東九龍線新建的鐵路站(位於該岩洞區以西及以南)，將進一步加強交通的連繫。因此，該岩洞區有潛力發展需要便利交通而公眾前往亦便捷的合適土地用途，例如檔案庫。</p> <p>香港政府檔案處的香港歷史檔案大樓在該岩洞區西南面約 1.4 公里(位於觀塘翠屏道)，為當區居民及市民提供查詢及查閱香港歷史檔案的服務。該岩洞區有潛力提供所需的空間，把香港歷史檔案大樓的檔案庫及相關設施遷入岩洞及／或在岩洞內擴建，持續為市民提供歷史檔案查閱服務。</p>
<p>文娛中心</p> <p>文化／表演場地</p> <p>康樂綜合大樓</p>	<p>該岩洞區鄰近東九龍多個現有／擬議主要住宅區(包括秀茂坪、牛頭角、進行中的安達臣道公屋發展計劃及安達臣道石礦場的擬議發展項目)。安達臣道石礦場的擬議發展項目包括興建一個新住宅區連配套設施，包括商業用途和政府、機構或社區設施。另外有建議使用岩洞空間作公眾用途，包括石礦場博物館和商業發展(例如零售)。公眾亦可通過連接港鐵站的行人網絡及擬議東九龍線日後的鐵路站容易地前往該岩洞區。</p> <p>該岩洞區極具潛力支援這些現有／擬議發展，透過提供社區配套設施(例如文娛中心、文化／表演場地及康樂綜合大樓)及與安達臣道石礦場的擬議發展融合，會帶來更大的協同效應，令社區更加受惠。</p>



<p>廢物轉運站</p>	<p>該岩洞區的位置優越，可服務更大的區域人口，亦備有完善的道路網連接東九龍多個主要住宅區(包括秀茂坪、牛頭角及進行中的安達臣道公屋發展計劃)。該岩洞區透過把部分合適的「不受歡迎」類別的設施(例如廢物轉運站)遷入岩洞及／或在岩洞擴建，具潛力支援這些地區的潛在擴展，亦可把這些設對社區的滋擾減至最少。</p> <p>該岩洞區的部分潛在入口位置範圍與現有／擬議住宅區有一段距離，令該岩洞區與此土地用途互相協調。</p>
<p>零售 飲食 貨倉</p>	<p>基於上述「文娛中心」用途的相同理由，該岩洞區亦有潛力在岩洞提供商業用途，例如零售、飲食或貨倉(包括迷你倉)，以滿足現有／已規劃社區日益增加的需求。</p>

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切斜坡進入。

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。該岩洞區亦可從安達臣道石礦場的現有礦場斜坡直接進入，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斜坡，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切斜坡上，沒有潛在的天然山坡災害。

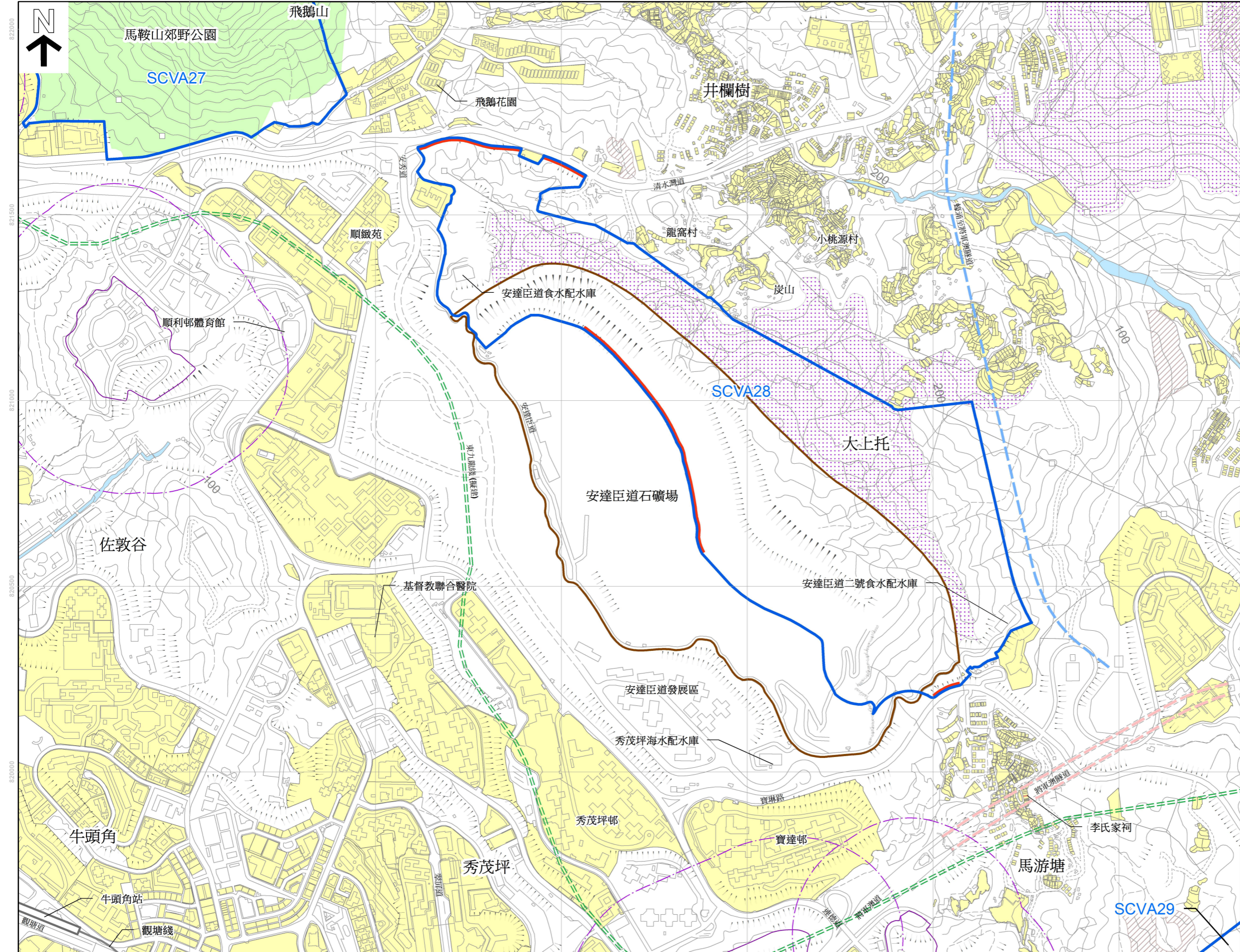
項目倡議人應就擬議岩洞發展入口的具體位置作進一步的研究。

## 7. 結論

該岩洞區為善用岩洞作適當土地用途帶來機遇，以服務鄰近人口眾多的區域(例如廢物轉運站)；長遠而言可與安達臣道石礦場的擬議發展相整合(例如提供社區及商業用途，包括文娛中心，文化／表演場地、康樂綜合大樓、零售、飲食、附設迷你倉的相關倉庫)。該岩洞區亦有潛力安置檔案館類別設施，以善用其便利的交通以服務市民。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、易受環境影響的地方、岩洞發展項目的通道設施及安達臣道石礦場擬議發展的最近進展，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。

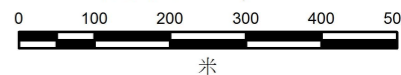


### 圖例

- 策略性岩洞區
- 潛在入口位置所在範圍
- 石礦場
- 現有鐵路線
- 擬建鐵路線
- 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
- 已關閉堆填區
- 已關閉堆填區諮詢區
- 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》。

比例尺 1:10,000



## 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: 2017年11月  
 版本: 1



SCVA 28