

《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、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(南)分區計劃大綱草圖 編號 S/K14S/21》 《將軍澳分區計劃大綱草圖編 號 S/TKO/25》
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。一級歷史建築茅湖山觀測台和前調景嶺警署位於該岩洞區內。根據西貢區議會在 2013 年建議的計劃，該兩個構築物屬於將軍澳文物行山徑及歷史風物資料館計劃的一部分。相關行山徑及資料館現正由西貢區議會興建。

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(該岩洞區西北面約 1 100 米)，以及興建中的安達臣道的公共房屋發展計劃(該岩洞區西北面約 1 100 米)。該發展項目預期可容納 48 000 人口，而首批居民已於 2016 年 6 月入伙。另外，在該岩洞區西北的馬游塘，主要有一些村落。

這些住宅區備有多項主要政府、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

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

港鐵觀塘線及將軍澳線服務該岩洞區的鄰近地區。最接近的港鐵站包括將軍澳站(將軍澳線，在該岩洞區東面約 450 米)、調景嶺站(將軍澳線及觀塘線的轉線車站，該岩洞區東南面約 400 米)和藍田站(觀塘線，該岩洞區西面約 700 米)。

土地用途地帶

根據《將軍澳分區計劃大綱草圖編號 S/TKO/25》，該岩洞區的大部分範圍劃為「綠化地帶」，其西北界線的小部分範圍屬《觀塘(南)分區計劃大綱草圖編號 S/K14S/21》，被劃為「休憩用地」地帶和「綠化地帶」。至於四周的土地用途地帶，包括北面、南面及西南面劃為「綠化地帶」，東北面劃為「鄉村式發展」地帶，東北面及東南面劃為「政府、機構或社區」地帶，東面及西南面劃為「住宅(甲類)」地帶，以及西面劃為「休憩用地」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

該岩洞區的北面界線止於墓地、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、私人地段及住宅發展(包括廣田邨)、已關閉的馬游塘(中)堆填區及劃定在距離潛在入口位置 800 米。

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。這些都是區內主要住宅區，該岩洞區有潛力支援這些地區的發展。四周地區有主要道路網和鐵路連接香港其他地區。

上文所述在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)和一些鄉村(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)。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，例如把部分合適的社區設施(例如康樂中心／體育中心)設置在岩洞，

及／或把基礎設施(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區內的土地資源，同時保留五桂山及茅湖山的自然景觀作為附近住宅區的自然背景。

由於該岩洞區緊鄰多個主要的住宅區和鐵路站，也有潛力支持需要良好交通、當區居民及公眾容易到達的用途，例如零售設施(例如大型零售商場、特賣商場等)、食品及飲品和倉庫(例如迷你倉)。發展這些土地用途能滿足區內以至全港的需求。

將軍澳新市鎮位於該岩洞區東面，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，內有 11 個使用中的數據中心，為金融、雲端及寄存行業提供服務。當局亦有計劃在將軍澳工業邨發展數據技術中心¹。因此，該岩洞區有潛力提供額外的空間，在岩洞中設置更多數據中心和相關設施，以支持該行業未來的擴展，這與政府推動香港成為數據中心樞紐的政策目標一致。此外，亦可以考慮發展其他相關用途，如研究／測試實驗所，以支援該區的高增值研究及開發／測試發展。

4.4 環境

在該岩洞區內發展岩洞或會對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)造成環境影響。一級歷史建築茅湖山觀測台位於該岩洞區的東部。該岩洞區有天然或人工改道的水道。該岩洞區附近亦有墓地。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。

1 有關擬議的數據技術中心的詳情，請參閱創新及科技局在 2016 年 5 月備擬的財務委員會討論文件編號 FCR(2016-17)31(2016 年 5 月 27 日討論)。

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（在該岩洞區以北）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。擬建的藍田隧道行車隧道亦會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岩洞發展構成任何無法克服的限制。

除了上文提及西貢區議會建議闢設的將軍澳文物行山徑及歷史風物資料館項目外，有關五桂山房屋發展的工程技術可行性研究(合約編號第 CE61/2014(CE)號)已完成。項目倡議人須充分考慮這些項目的最新進展/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
數據中心	將軍澳工業邨建有多個數據中心，有 11 個數據中心正在運作，目前亦有建議興建數據技術中心。該岩洞區有潛力提供所需空間，供在岩洞設置數據中心和相關設施，以支援有關產業的發展。這與政府推動香港成為數據中心樞紐的政策一致。
研究／測試實驗室	<p>類似上述「數據中心」用途的理由，該岩洞區有潛力設置研究／測試實驗室，以支援該區的高增值研究和發展／測試發展。</p> <p>開設研究／測試實驗室與政府在《2010／11 年度施政報告》中提出推動六項優勢產業(即教育、醫療、檢測及認證、創新科技、環保、文化及創意產業)的發展一致。</p>
康樂中心／體育中心	<p>該岩洞區鄰近將軍澳、調景嶺、藍田、油塘及秀茂坪多個現有主要住宅區，靠近人口眾多的服務範圍，有潛力提供額外的社區配套設施(例如康樂中心／體育中心)，以配合這些地區的潛在擴展，從而應付因人口增加而不斷上升的需求。</p> <p>該岩洞區的潛在入口位置範圍鄰近現有住宅發展(例如健明邨及彩明苑)及將軍澳區的鐵路站，區內居民容易前往，令該岩洞區具更大潛力闢設該等設施。</p>
零售／飲食	<p>該岩洞區鄰近現有主要住宅區(包括將軍澳、調景嶺、藍田、油塘及秀茂坪)及鐵路站，例如距離該岩洞區約 400 米的港鐵調景嶺站。</p> <p>該岩洞區靠近人口眾多的服務範圍，區內居民使用現有交通工具前往該岩洞區亦便捷，因此在該岩洞區興建大型零售商場提供零售／飲食服務，例如特賣場暨康樂活動，有助紓緩鄰近社區日益增加的需求。</p>

配水庫	<p>如上文所述，該岩洞區鄰近現有主要住宅區，加上將軍澳有多個住宅發展，位處市區，又備有完善的基建系統，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，以配合附近住宅區的潛在擴展。</p> <p>該岩洞區附近現時建有配水庫，可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，並與未來的發展融合。</p>
貨倉	<p>該岩洞區鄰近現有大型住宅區，交通便利，有潛力發展相關的土地用途，例如迷你倉，以配合這些地區的住宅發展，並應付當區以至全港的需要。</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。

該岩洞區可經東南面的寶順路、景嶺路及翠嶺路或北面的寶琳路進入。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接近該處的屋苑。項目倡議人為岩洞發展項目規劃擬議岩洞用途時，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切斜坡上，上方均是天然斜坡，附近或有潛在的天然山坡災害，項目倡議人應進一步研究。

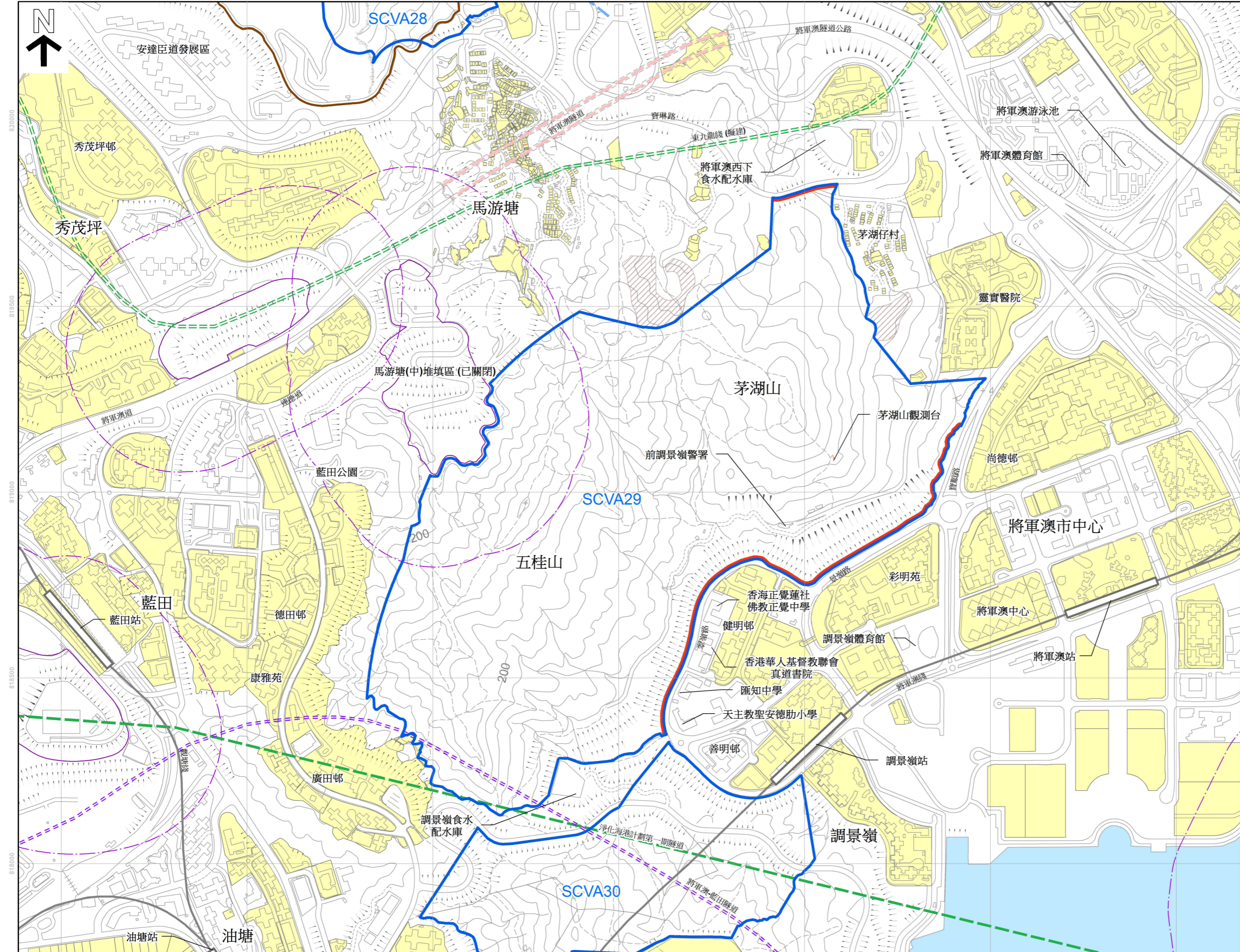
項目倡議人應就擬議岩洞發展入口的具體位置作進一步的研究。

7. 結論

該岩洞區為善用岩洞作適當土地用途帶來機遇，以服務鄰近住宅社區(例如康樂中心／體育中心及配水庫)，也可善用其地理優勢及便利的交通，用以安置切合當區以至全港需要的岩洞用途(例如零售／飲食及貨倉)。此外，該岩洞區也有潛力促進將軍澳發展數據中心(例如安置數據中心和相關設施)，以及支援香港的策略性高增值研究和開發／測試相關工業發展的增長(例如安置研究／測試實驗室)。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及岩洞發展項目的通道設施，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

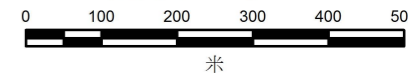
《岩洞總綱圖》及所有附帶文件並不豁免岩洞發展項目倡議人遵從相關的法定和規劃程序。本《註釋》內所示的資料，包括具潛力的土地用途及潛在入口位置範圍只應作為參考。在制訂發展建議時，項目倡議人應就工程計劃的每個階段進行所需的相關研究及評估。有關詳情請參閱《岩洞總綱圖》《說明書》內有關「實施」的章節。



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
- 擬建主要道路
- 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
- 已關閉堆填區
- 已關閉堆填區諮詢區

比例尺 1:10,000



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: 2017年11月
版本: 1



SCVA 29