

《岩洞總綱圖》

《說明書》

引言

- (1) 本《說明書》旨在提供《岩洞總綱圖》的主要資料。該圖是在「岩洞發展長遠策略－可行性研究」(下稱「岩洞策略性研究」)中擬備的。
- (2) 《岩洞總綱圖》是一項規劃工具，提供概括的策略性規劃大綱，以指導並促進全港岩洞發展。《岩洞總綱圖》勾劃出多個適合發展多用途岩洞以配合未來發展所需的地區(下稱「策略性岩洞區」)。《岩洞總綱圖》旨在提供這些地區的重要資料，協助項目倡議人物識合適的岩洞用地作有關的發展。《岩洞總綱圖》不是一份法定圖則，也不是有序開發策略性岩洞區的藍圖，而是一份有關岩洞發展的使用者指引。如計劃在策略性岩洞區開發岩洞，應考慮個別發展項目的需要，包括其規模和位置，並為項目進行詳細的技術可行性研究及評估其效益。
- (3) 《岩洞總綱圖》隨附每個策略性岩洞區的《註釋》，並有參考繪圖展示策略性岩洞區的空間環境資料。《註釋》概述具潛力而適合在該岩洞區發展的土地用途及潛在岩洞入口位置範圍。《註釋》亦闡明劃定每個策略性岩洞區界線的理據，以及主要的發展機遇和限制。
- (4) 《註釋》中列出具潛力的土地用途是參考《香港規劃標準與準則》內有關具潛力在岩洞發展的土地用途而訂立的。

背景

- (5) 香港土地資源珍貴，有迫切需要增加土地供應以維持社會與經濟發展。陡峭的地勢與其地質狀況一方面令城市發展面臨挑戰，另一方面卻為發展帶來機遇。陡峭的地勢令香港缺乏大面積可供發展的平地，城市發展因而集中在地勢平緩的山麓地帶，並擴展至海岸及填海土地。然而，陡峭山嶺之下便是厚實而堅硬的火成岩(即花崗岩及火山岩)，若位處市區邊緣便甚為適合發展岩洞。岩洞發展可以在傳統土地發展模式(例如大規模填海及明挖削土的土地開拓)之外提供額外土地，配合城市

發展之餘亦可應對社會在景觀、生態及地質保育方面日益增加的期望與要求。

- (6) 在九十年代中期，政府為應付社區需要和解決區內合適用地不足的問題，將多個公共設施設置於岩洞內。這些設施包括港島西廢物轉運站、赤柱污水處理廠及狗虱灣政府爆炸品倉庫。在 2009 年，香港大學利用岩洞重置西區海水配水庫以釋出土地發展百周年校園。這些工程足以證明岩洞方案可以是一個合乎成本效益的選擇，並能在安全、環境及保安方面帶來額外效益。《岩洞總綱圖》標示了這些現有岩洞設施的位置。
- (7) 土木工程拓展署於 2010 年 3 月展開了「善用香港地下空間－可行性研究」（下稱「岩洞可行性研究」），以推行發展局在《二零零九至一零年施政綱領》提出的新措施，展開策略性規劃及技術研究，推廣善用岩洞以促進香港的可持續發展。
- (8) 岩洞可行性研究的一項重要成果，是制訂了一幅全港性的岩洞發展適合性地圖，從地質角度概括展示適合作岩洞發展的地區，總面積約佔全港土地的 64%。該地圖為在岩洞策略性研究中劃定策略性岩洞區提供了基礎。本《說明書》的圖 A 顯示策略性岩洞區在岩洞發展適合性地圖上的位置。請參考下文第 (23) 至 (25) 段有關「地質適合性」的內容。
- (9) 岩洞可行性研究在 2011 年 3 月完成，建議在政策上提供指導，透過發出技術通告的行政規定方式訂明政府部門須在工程計劃的早期規劃階段考慮岩洞發展方案；訂立框架鼓勵私人機構參與岩洞發展；以及制定遷移政府設施往岩洞的策略，以逐漸釋出地面土地作其他有效益的用途。
- (10) 行政長官《二零一一至一二年施政報告》提及「發展及積存土地政策」，重點提出利用岩洞重置現有公共設施的潛力，作為開拓香港土地資源的主要創新措施之一。行政長官在《二零一三年施政報告》進一步提出，岩洞是長遠土地供應的可行來源，並強調有需要進行岩洞發展的長遠策略研究，以擬備《岩洞總綱圖》。岩洞策略性研究已在 2012 年年底展開，研究範圍包括制訂一個長遠策略建議以籌劃和落實岩洞發展的構思。

岩洞發展的效益

- (11) 有規劃地開發岩洞能為香港的可持續土地發展策略帶來顯著的效益。岩洞發展提供的土地，特別是在市區附近的，是珍貴的土地資源，亦有助解決一些土地用途互不協調的問題。岩洞發展的效益有下列各項：
- a. 把合適的現有政府設施遷入岩洞，釋出地面土地；
 - b. 於岩洞內闢設新設施，減少佔用地面土地；
 - c. 預留珍貴的岩洞空間，供未來發展及擴展岩洞設施；
 - d. 把「不受歡迎」類別的設施設置在岩洞內，減少對社區的影響；以及
 - e. 提供其他無形效益，例如移走社區內不相協調的土地用途。

《岩洞總綱圖》的目的

- (12) 制定岩洞發展的長遠策略，特別是編制一份《岩洞總綱圖》，可奠定一個整體發展模式的基礎，從而發揮岩洞的發展潛力，推動成立一套優化土地供應及增加土地儲備以應付未來發展的可持續方法，以及從策略角度為推行本港岩洞發展提供系統性指引。私人機構參與亦應是岩洞發展的重點，原因是岩洞所提供的穩定和安全環境有利於發展不同種類的私人機構設施，例如貨倉／物流及數據中心。《岩洞總綱圖》將會提供在考慮利用岩洞設置設施時所需的基本資料。

- (13) 《岩洞總綱圖》的目標包括：

- a. 推動全港性岩洞發展－劃定策略性岩洞區，以便在本港更廣泛推行岩洞發展。進一步資料可參閱下文第(14)至(18)段「策略性岩洞區」及第(19)至(48)段有關「劃定策略性岩洞區的準則」的部份；

- b. 公布資料－公開並發布策略性岩洞區的資料，讓政府部門及私營機構物識合適的岩洞用地作發展之用。進一步資料可參閱下文第(49)至(51)段有關《註釋》的部份；以及
- c. 善用策略性岩洞區－在不影響有利發展和使用地面土地的前提下，以切實可行的實施機制，管理策略性岩洞區內的岩洞及其他淺層地底發展，以優化土地資源的運用。進一步資料可參閱下文第(52)至(61)段。

策略性岩洞區

(14) 策略性岩洞區是指一個交通方便易達而又適合作多用途發展的岩洞地區，而當中可容納多項設施以應付發展所需。這地區必須有足夠寬大的空間，位處市區邊緣，並有基礎設施網絡的配套。以下是在識別策略性岩洞區時所考慮了的甄選準則：

- a. 合適的環境－有關地區必須有適合發展岩洞的地形與地質；
- b. 交通方便易達－有關地區應位處市區邊緣，可藉興建小型通道輕易地連接到附近現有或將會興建的道路設施網絡；
- c. 能容納多項設施－有關地區必須有足夠的空間及入口位置，以發展多個岩洞設施；以及
- d. 應付發展需求－有關地區可以利用岩洞應付附近社區的發展需求，例如遷置現有政府設施、市區發展(例如提供新設施配合新發展區或支援現有市區／新市鎮的擴展／改善)或私人機構的需求。

下文第(19)至(48)段會進一步闡述劃定策略性岩洞區的準則。

(15) 《岩洞總綱圖》劃定了 48 個策略性岩洞區，11 個位於香港島、5 個位於九龍、25 個位於新界及 7 個位於大嶼山，面積合共約 4 600 公頃。各個策略性岩洞區的面積大約由 30 公頃至 200 公頃不等。超過 30 公頃的策略性岩洞區應足夠發展多個岩洞設施，而策略性岩洞區最大的面積則個別受制於相關的消防安全訂明規定(見第(47)至(48)段)。有部分策略性岩洞區彼此十分接近，但由於中間存在某些地形結構(例如深谷)、地

質結構(例如主要斷層)或基礎設施(例如行車隧道)，因此無法合併為較大的策略性岩洞區。

- (16) 策略性岩洞區的總面積並不代表實質可發展的岩洞空間，因為發展岩洞須預留地方作特定用途，例如用作分隔設施的緩衝區、支撐岩洞的間隔石柱和連接入口和其他通道的隧道。在扣除這些預留空間後，估計最大的可用面積約為 1 200 至 1 800 公頃之間。即使面積有所扣減(約 60%至 75%之間)，實際上仍可在不同標高位置發展分層岩洞或於單一岩洞內發展多層設施(例如挪威的國立檔案館及瑞典的國家圖書館)去增加可用面積。
- (17) 迄今識別的策略性岩洞區只代表這些地區在地質考慮及目前規劃角度下具有發展岩洞的策略性價值。適合作岩洞發展的地區並不只限於策略性岩洞區，因為仍有其他未能符合上文第(14)段策略性岩洞區甄選準則的合適地點，例如相對面積較細小的山邊(只能容納單一項設施)或難以前往的偏遠地區。
- (18) 在其他研究中，政府亦探討在多個地點以岩洞容納新的基礎設施，以配合一些發展區，例如新界北。由於這些地點不符合策略性岩洞區的甄選準則，它們均在《岩洞總綱圖》標示為「規劃中的岩洞」，以作參考。至於正在研究中的政府岩洞工程項目，例如搬遷沙田污水處理廠，則在《岩洞總綱圖》標為「勘测中的岩洞」。

劃定策略性岩洞區的準則

- (19) 在決定《岩洞總綱圖》上策略性岩洞區的位置、界線、潛在入口位置範圍及具潛力的土地用途時，已考慮了多個因素，包括地形、地質合適度、土地類別、土地用途規劃、基礎設施配套、環境限制及消防安全規定等。

地形

- (20) 策略性岩洞區須位於山勢陡峭及石層淺的山區，因為這些地形條件有利岩洞發展。山勢陡峭可以縮短入口隧道的長度，從而減少建造入口的工程範圍。石層淺則可提供充足的岩石覆蓋層，以支撐大型岩洞發展。舉例說，北角的寶馬山山勢便是適合作岩洞發展的地形。類似地形也見於石礦場用地，例如安達

臣道石礦場。該處岩石外露，而且石礦場的採掘面亦可提供便利的地點作建造入口之用。

- (21) 潛在入口位置範圍最好是接近陡峭山坡及／或附近有足夠空間用作存放物料和在有需要時興建地面的配套設施。典型的地面配套設施包括通風井及行政大樓。
- (22) 劃定策略性岩洞區時，必須一併考慮地形狀況和地質合適度。**圖 B** 展示策略性岩洞區在香港地勢圖上所處的位置，可見所有策略性岩洞區普遍坐落於地勢多山的範圍。

地質合適度

- (23) 香港約有 80% 的地面土地由堅硬的火成岩(即花崗岩及火山岩)構成，為興建岩洞設施提供良機。位於市區邊緣的山坡位置便利，尤其適合作岩洞發展。
- (24) 岩洞發展適合性地圖是岩洞可行性研究的其中一項成果，用於輔助劃定每個策略性岩洞區的界線(見**圖 A**)。總括而言，香港大約有 64% 土地具潛力而適合作岩洞發展，亦即較易在這些地區發展岩洞。策略性岩洞區在地質及空間環境特性上，均具備發展岩洞的合適條件，例如石質堅固的陡峭山坡。
- (25) 策略性岩洞區不包括堆填區地層及《建築物條例》下的附表所列地區，因為在這些地區發展岩洞所需面對的土力問題相當多。策略性岩洞區亦要避開一些有礙建造岩洞的地質結構，例如大型斷層及基岩地質為沉積岩或變質岩的位置，因為這兩類岩石的石質較不適合作岩洞發展。

土地類別

- (26) 一般來說，在制訂《岩洞總綱圖》時，策略性岩洞區內基本上不包括發展地帶(例如：住宅地帶、鄉村式發展地帶)、私人地段及墓地。策略性岩洞區只會納入政府土地而避免涉及私人地段，以便日後岩洞的發展。然而，這些政府土地將來可能會被改劃並出售作私人發展。為保障策略性岩洞區的完整性，政府會在賣地條款加入相關的要求(見第(52)至(61)段有關「實施」的部份)。

- (27) 由於岩洞總綱圖的比例小，一些位處山坡中央的小型私人地段或會置身在策略性岩洞區。策略性岩洞區並不包括這些小型私人地段，並且已在參考繪圖中清楚顯示。這些私人地段實質上不會對策略性岩洞區的發展潛力構成限制，反之亦然。

土地用途規劃

- (28) 在識別每個策略性岩洞區的具潛力土地用途時，已考慮附近的土地用途及空間環境狀況。
- (29) 部分市區及新市鎮缺乏可供擴展的地面空間，在其附近劃定一些策略性岩洞區將有助解決問題。策略性岩洞區可以提供空間遷置現有及／或容納新增的政府機構或社區設施(例如配水庫)，以應付社區內日益殷切的需求。在商業／工業發展密集的地區，建議土地用途已包括一些可支援毗鄰現有及已規劃經濟活動的岩洞用地，例如貯存／貨倉設施及數據中心。至於部分相對偏遠及／或位置獨立的策略性岩洞區，則適合設置一些高風險或「不受歡迎」的設施。
- (30) 在決定策略性岩洞位置時，我們亦已考慮是否接近主要發展區，並趁機會以較全面綜合的方式，增加這些主要發展區的可用土地。《岩洞總綱圖》顯示了「主要發展區」，包括已劃作規劃及發展的地區，例如元朗南房屋用地研究、洪水橋新發展區研究及東涌新市鎮擴展研究涵蓋的地區。
- (31) 策略性岩洞區並不位於水塘或軍事用地範圍，雖然這些地區在地質方面可能非常適合作岩洞發展。
- (32) 透過諮詢私人機構，社會對岩洞發展的需求亦得以確立。諮詢針對了解在地理位置上，不同土地用途對岩洞發展的需求趨勢，包括貨倉／物流設施、數據中心、靈灰安置所、停車場、巴士廠、零售設施／商場、油庫、葡萄酒貯存、電力支站、研究／物料實驗室及地下採石場。在識別策略性岩洞及其具潛力發展的土地用途時已考慮這些資料。
- (33) 在訂立策略性岩洞區的具潛力發展土地用途時亦已參考了《香港規劃標準與準則》。該指引概括載列具潛力在岩洞發展的土地用途。**附錄 I** 列出具潛力在岩洞發展的土地用途。

配套基礎設施

- (34) 在決定策略性岩洞的位置及具潛力發展的土地用途時，其中一項主要考慮因素，是與現有及已規劃的主要基礎設施的連繫程度。部分土地用途需要臨近一些運輸容量大的現有及已規劃主要基礎設施(例如公路及鐵路) 才會有發展潛力。劃定策略性岩洞區的界線亦有考慮到這些基礎設施的位置。
- (35) 在協助識別具潛力發展的土地用途時亦已一併審視毗鄰該區的道路交通網絡預計容量以及基礎設施配套。只有當附近的基礎設施仍有足夠剩餘容量的情況下，才會考慮那些通常會產生較大交通流量的土地用途(例如貨倉)。若有需要提升現有的基礎設施以配合某些類別的土地用途，相關《註釋》內亦會有清楚說明。
- (36) 在識別某些需要方便員工及／或一般公眾人士往來的具潛力發展的土地用途時，除了考慮是否接近現有道路網絡外，亦已考慮其是否接近港鐵站及其他公共交通工具。
- (37) 現有及已規劃的地底基礎設施，例如隧道，亦是劃定策略性岩洞區界線的考慮因素。策略性岩洞區的界線須與現有及已規劃而標高相若的地底基礎設施有足夠的距離，作為一個緩衝區，減少對這些基礎設施的潛在影響。至於標高不同而且有足夠緩衝距離的隧道，則不會加以規避，因為它們不會對未來的策略性岩洞區發展構成無法克服的限制。若策略性岩洞區內有該類地底基礎設施，相關策略性岩洞區的《註釋》已列明所需注意的配合事項。

環境限制

- (38) 環境問題一直是制訂《岩洞總綱圖》的重要考慮因素。在決定每個策略性岩洞區的界線時，已考慮了一系列的環境因素，而主要保育區便是研究與環境及古蹟相關因素時的基礎。這包括但不限於保育區、海岸保護區、文化遺產地點及具特殊科學價值地點等。在選擇潛在入口位置所在範圍時，已盡量避免侵入郊野公園及特別地區(下稱「郊野公園」)、保育區、珍貴林地、水道和其他生態重要地區，以及自然環境的敏感部分，以免這些地區的環境、生態及景觀受到不良影響。

- (39) 根據岩洞發展適合性地圖，香港約有 64% 的土地適合作岩洞發展。這些土地中大約有 55% 是位於受法定保護的郊野公園範圍內，在該處進行發展必須諮詢和取得郊野公園及海岸公園管理局總監的同意，而在合適情況下，總監可要求進一步諮詢郊野公園及海岸公園委員會或其郊野公園委員會。由於比例偏高，無可避免地有大部分的策略性岩洞區均在某程度上侵入了郊野公園範圍內（見圖 A）。整體而言，策略性岩洞區總面積約有 40%（即 1 800 公頃）是位於郊野公園範圍內，佔郊野公園總面積約 4%。
- (40) 建造岩洞是一項成熟的技術，包括岩石開掘、岩土支撐和防水工程，以及實施環境影響緩解措施。現時郊野公園之內已興建了不少地下基礎設施，例如獅子山隧道、大老山隧道及大欖隧道等行車隧道，以及多條鐵路隧道、輸水隧道、排水隧道及電纜隧道。在郊野公園範圍內有超過 160 公里長的地下基礎設施。鑑於建造隧道及岩洞的工程作業相若，這些例子反映若有關發展符合法定要求，並且實施了適當的工程措施去緩解潛在的環境影響，在郊野公園之內發展岩洞應是可以接受的。
- (41) 無論岩洞發展是在策略性岩洞區之內或之外，《岩洞總綱圖》並不會豁免任何岩洞發展項目在法例上的要求。推行岩洞發展項目時必須遵守所有相關的法定要求，例如根據《環境影響評估條例》申請批核環境影響評估報告及環境許可證等。如需要在郊野公園範圍內發展岩洞，項目倡議人必須諮詢和取得郊野公園及海岸公園管理局總監的同意，而在合適情況下，總監可要求進一步諮詢郊野公園及海岸公園委員會或其郊野公園委員會。所有項目都必須就郊野公園範圍內發展岩洞提出理據。
- (42) 岩洞發展屬環評條例下的指定工程項目。岩洞發展工程項目的環境可接受程度、其潛在環境影響，包括岩洞發展及其相關設施在施工及運作期間所產生的累計性環境影響，以及所需的環境緩解措施或補償方案，須根據環評條例的規定在環評內按個別工程項目的情況予以確定。
- (43) 每個策略性岩洞區的相關環境限制已於其《註釋》內列明（詳情請參閱下文第(49)至(51)段有關《註釋》部分）。舉例來說，由於岩洞項目在施工及運作期間皆有可能對附近易受噪音／空氣污染影響的地方、生態易受破壞的地區及視覺敏感受體產生不良影響，因此在揀選潛在入口位置時應小心衡量。此外，項目倡議人亦應盡可能嘗試在主要保育區及郊野公園之外

設置岩洞項目的地面配套設施(例如通風井及行政大樓)。若果無法避免侵入郊野公園範圍，項目倡議人須要證明於郊野公園範圍內建造地面配套設施的必要性，就要求向有關當局尋求批准，並落實執行適當的環境緩解措施。

- (44) 策略性岩洞區的《註釋》會列明區內或其附近的已評級歷史建築及法定古蹟，因為這些建築物有可能對岩洞發展構成限制。項目倡議人必須遵守所有適用於岩洞工程的文物保育法定要求，並在有需要時諮詢康樂及文化事務署轄下的古物古蹟辦事處。
- (45) 在岩洞策略性研究下進行的策略性環境評估，為《岩洞總綱圖》提供了環境資料。該策略性環評從策略角度審視與岩洞發展相關的環境事宜，包括岩洞發展可能引致的潛在環境影響、建議的環境設計及緩解措施，以及提出一套可供將來個別岩洞項目在進行環評時參考的岩洞發展環境指引。
- (46) 岩洞設計方案內有關用地及設施的環境保護措施詳情，以及任何其他進一步環境的影響，都需要根據環境影響評估條例於環評研究中審視。項目倡議人通常須訂立及進行環境監察及審核計劃，以確保符合環境許可證所列出的條件，評估建議緩解措施的成效，以及確定是否再有需要採取額外的緩解措施或補救行動。若岩洞發展項目是在那些易受影響的地方(例如郊野公園)附近進行，應在情況許可下考慮實行施工後的監察計劃，包括生態、景觀和地下水監測，以便與工程開展前的環境基線資料作比對。經驗的累積和監測數據會有助建立一個科學基礎去提升有關岩洞發展對長期生態水文影響的認知。此外，岩洞項目發展在合適情況下亦可包括生態補償和優化計劃。

消防安全規定

- (47) 按照建築事務監督及消防處於 1994 年聯合出版的《岩洞的消防安全設計指南》，岩洞內水平逃生路線的總長度不應過長。該指南內所指明的岩洞用途應可根據指南的規定消防安全要求，採納最長不超過 750 米的逃生路線設計。其他不包括在該指南的用途或逃生路線有需要超過 750 米的設計方案，則需要符合 2011 年的《建築物消防安全守則》A 部第二章所指明的效能表現要求。

- (48) 倘若策略性岩洞區的界線並無受到其他因素所規限(例如地形、地質合適性、土地類別及環境限制)，劃定距離潛在入口位置最多 800 米(即 750 米加 50 米緩衝區)的位置作為界線是一個合適做法。這樣劃定界線的岩洞發展區面積大小較合理，而當中的設施一般可採用傳統的消防工程及疏散方法進行設計。然而，岩洞發展並不一定受限制於這個界線，不過相關的設施須要根據 2011 年的《建築物消防安全守則》G 部所指明的消防工程方法採用特別的消防安全設計及裝置。

《註釋》

- (49) 《註釋》載列每個策略性岩洞區的特點及限制。當中包括地質、規劃、環境及交通等考慮，以及岩洞發展的其他主要問題或限制。它亦指出合適的潛在土地用途及各潛在入口位置所在範圍。此外，《註釋》亦簡介策略性岩洞區的地理環境，以及闡明策略性岩洞區的界線如何劃定。
- (50) 《註釋》隨附參考繪圖，提供每個策略性岩洞區的空間環境資料。
- (51) 《註釋》所列的潛在土地用途是透過審視上文第(28)至(33)段有關土地用途規劃一節所述的各個範疇而建議的。

實施

- (52) 策略性岩洞區是珍貴的土地資源，應以謹慎的態度去管理這一項長遠土地供應的來源。透過整合策略性岩洞區內的其他地面(如土地平整工程)和淺層地底(如隧道)發展項目，策略性岩洞區的岩洞發展將可發揮協同效應，包括充分善用可供發展的岩洞空間及產生規模效益。
- (53) 《岩洞總綱圖》提供策略性規劃大綱，引領和促進全港的岩洞發展。在進行規劃及工程研究、擬備／修訂規劃圖則及進行地面、淺層地底及岩洞發展管制時，應一併參考《岩洞總綱圖》和《香港規劃標準與準則》。當有機會時，亦應適當考慮搬遷現有的設施，及／或把新設施安置於岩洞內，以便釋出地面用地作其他較有價值用途，減少佔用地面土地，以及遷移不相容的土地用途。

- (54) 規劃及土地發展委員會轄下岩洞發展小組委員會會負責審核在策略性岩洞區內(或只有部份涉及策略性岩洞區的)新發展建議。這審核機制旨在盡力善用策略性岩洞區以利於香港整體的發展，故必須審慎處理所有會影響策略性岩洞區岩洞發展潛力的項目建議。岩洞發展小組委員會在審核時會採用下列的基本原則：
- a. 充分善用策略性岩洞區；
 - b. 在保障策略性岩洞區岩洞發展潛力的同時，讓有效益的地面及淺層地底發展項目進行；以及
 - c. 儘可能促進在策略性岩洞區內的岩洞項目和其他地面及淺層地底項目的綜合發展，帶來協同效應。
- (55) 發展局工務技術通告第 8/2017 號訂明《岩洞總綱圖》的審核機制。岩洞發展小組委員會將會審核那些位於(或只有部分涉及)策略性岩洞區範圍內的新政府發展項目或賣地/土地轉讓建議(包括更改地契和換地)，當中包括地面、淺層地底及岩洞發展項目建議，並會就如何善用策略性岩洞區提出合適的建議。
- (56) 使用上文第(49)至(51)段所述的《註釋》有助制訂初期階段的岩洞發展建議，並提供有關策略性岩洞區特點的資料概要，包括參考繪圖，以顯示每個策略性岩洞區的潛在發展機會及限制。
- (57) 《岩洞總綱圖》旨在為岩洞發展提供系統性指引，當中載列的策略性岩洞區並不代表全港適合作岩洞發展的地方。就岩洞發展建議來說，不論涉及的岩洞發展是否在策略性岩洞區內，均應按每宗個案情況進行詳細的規劃、工程可行性研究及評估，例如環境影響評估及交通影響評估。《岩洞總綱圖》亦不限制私人土地擁有人研究其土地以及策略性岩洞區以外的其他土地有關岩洞發展的潛力。
- (58) 在項目推行階段，岩洞發展項目的倡議人應遵從相關的法定及行政程序／規定。所提交的規劃申請書或分區計劃大綱圖修訂申請，將由城市規劃委員會按個別情況評估。在有需要時，倡議人將須符合其他相關的法定要求，例如根據《環境影響評估條例》申請批核環境影響評估報告及環境許可證、取得郊野公

園及海岸公園管理局總監的同意，以及符合任何特定的土地契約條款。

(59) 有鑑於環境及發展需要不斷轉變，當局將定期檢討和更新《岩洞總綱圖》。

(60) 《岩洞總綱圖》、《說明書》及隨附的《註釋》均載於土木工程拓展署網站 (<http://www.cedd.gov.hk/tc/cavern/index.html>) 和規劃署網站 (http://www.pland.gov.hk/pland_tc/info_serv/cmp/index.html)。

(61) 如有查詢，請與土木工程拓展署轄下土力工程處或規劃署聯絡：

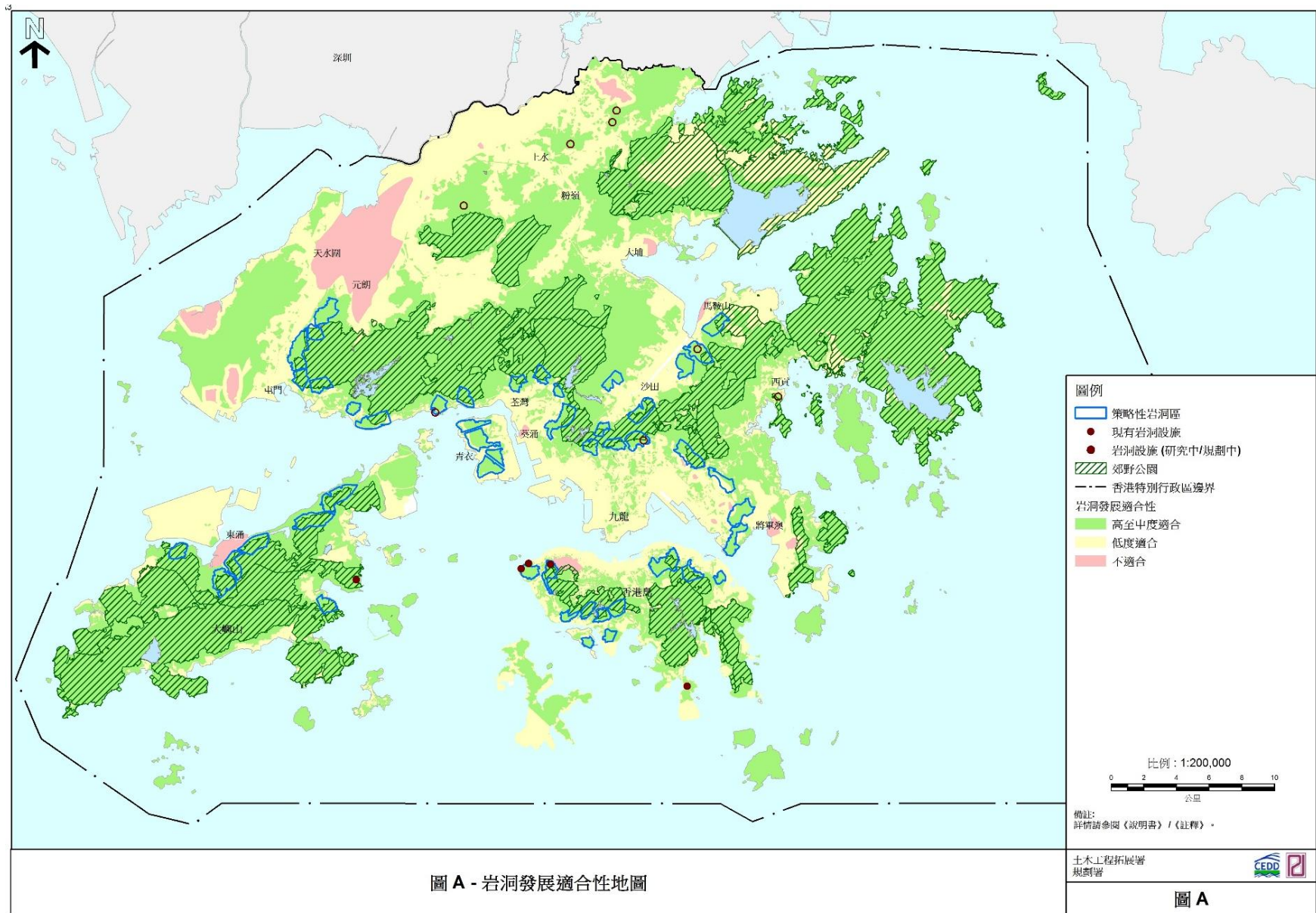
香港
九龍何文田
公主道 101 號土木工程拓展署大樓 11 樓
土木工程拓展署
土力工程處
規劃部

香港
渣華道 333 號北角政府合署 17 樓
規劃署
專業事務組

具潛力在岩洞發展的土地用途

	土地用途類別
1.	商業 食品及飲品 食品／葡萄酒貯存 零售
2.	工業 貨櫃貯存 數據中心 工業 大型石油氣庫 大型油庫 研究／測試實驗所 貯物／貨倉
3.	政府／機構／社區或其他指定用途 檔案館 文娛中心 靈灰安置所／多層式陵墓／殮房 文化／表演場地 爆炸品倉／炸藥倉 焚化爐 室內遊戲／運動館 室內游泳池／綜合場館 維修站 康樂綜合大樓 廢物轉運設施 配水庫 污水／食水處理設施 屠房 運輸連接路及網絡 地下採石場 停車場 車庫(包括巴士) 批發市場
4.	公用事業設施 電力站 公用事業設施裝置

註：應按照每宗個案情況，就安全、運作、環境、技術及財務等範圍諮詢相關政策局/政府部門，評估潛在的土地用途是否適合作岩洞發展。



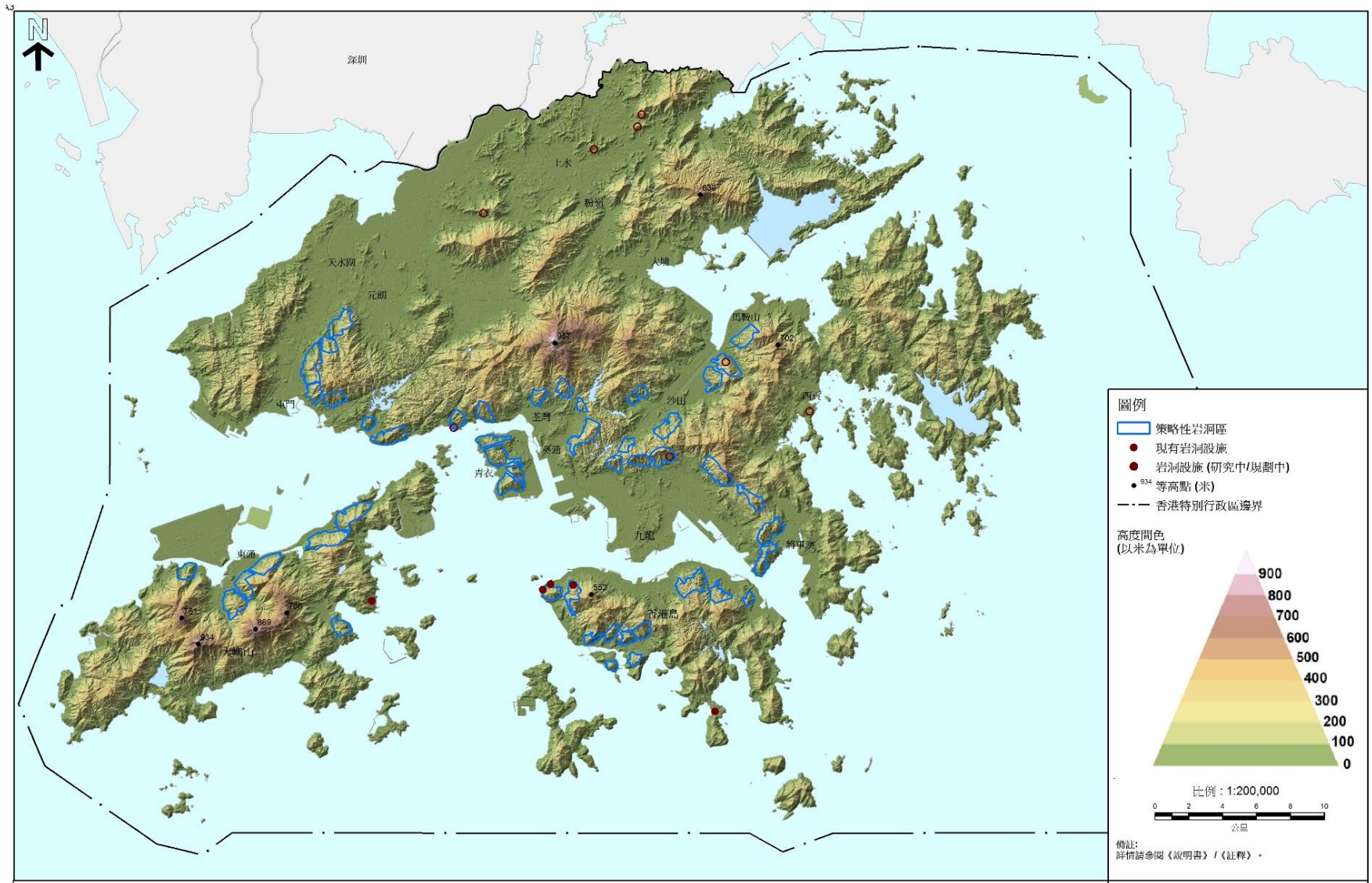


圖 B - 地勢圖