

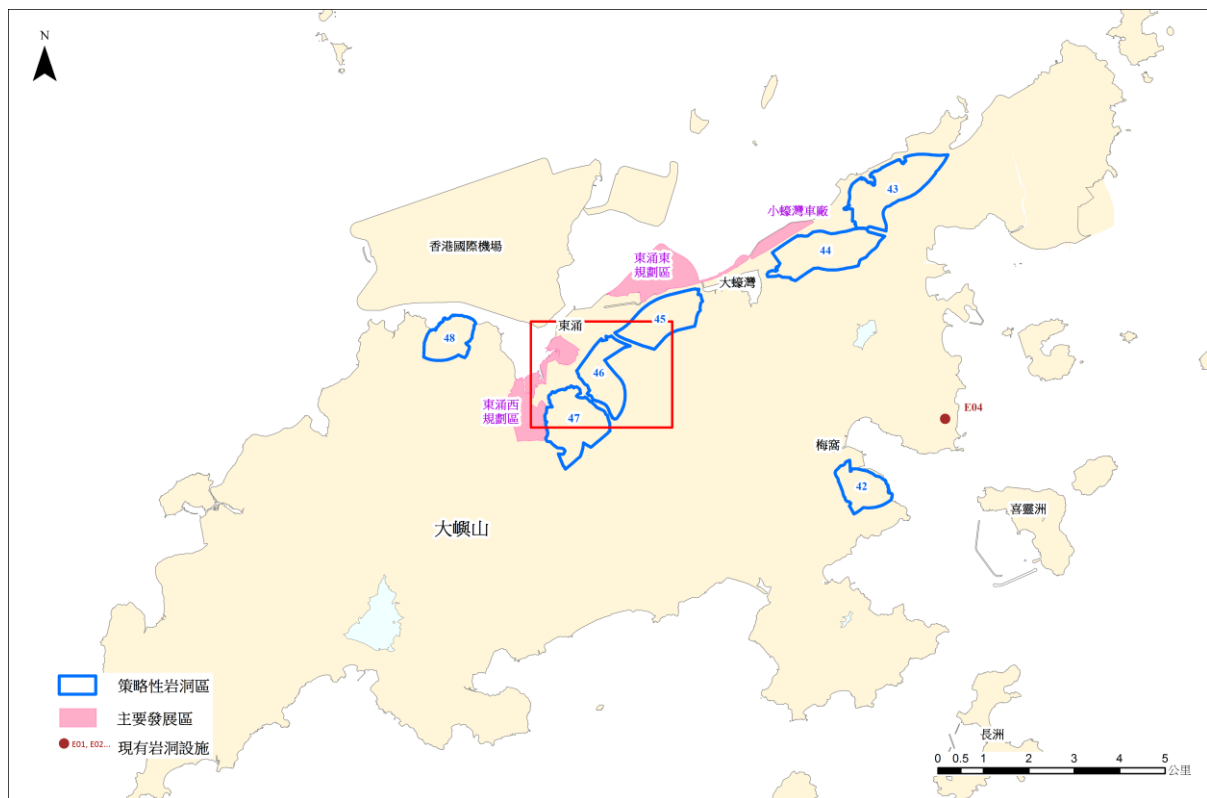
《岩洞總綱圖》 - 《註釋》

策略性岩洞區第 46 號 - 東涌南

本《註釋》闡述策略性岩洞區第 46 號 - 東涌南(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：	《東涌市中心分區計劃大綱核准圖編號 S/I-TCTC/22》
面積：	106.6 公頃
該岩洞區內的最高標高：	主水平基準以上 429 米
該岩洞區內的最低標高：	主水平基準以上 7 米

3. 地區環境

位置

該岩洞區位於大嶼山北部，覆蓋東涌以南泊刀切的山坡範圍。該岩洞區東面和南面是北大嶼郊野公園(擴建部分)，北面和西北面是東涌新市鎮，北面較遠處是香港國際機場、港珠澳大橋及香港口岸設施。

該岩洞區的地勢普遍陡峭，最高點約在主水平基準以上 429 米。該岩洞區的大部分範圍與北大嶼郊野公園(擴建部分)重疊。該岩洞區北面和西北面是東涌新市鎮，主要有高層住宅發展，包括映灣園(該岩洞區北面約 300 米)、海堤灣畔(該岩洞區北面約 550 米)、裕東苑(該岩洞區北面約 100 米)和逸東邨(該岩洞區西面約 250 米)。此外，該岩洞區毗鄰多條村落，包括馬灣新村、山廈(壩尾)村和赤鱸角新村(均在該岩洞區西面界線)。該區有多項主要政府、機構或社區設施，包括東涌市政大樓(該岩洞區北面約 350 米)和北大嶼山醫院(該岩洞區西面約 150 米)，支援東涌新市鎮的發展。

根據「東涌新市鎮擴展研究」，擬發展東涌東部和東涌西部以擴展東涌新市鎮，使其成為設有社區及商業設施的獨特社區。東涌東部擴展區位於該岩洞區東北面，可容納總人口約為 118 900 人；東涌西部擴展區位於該岩洞區以西，可容納總人口約為 25 500 人。預計擴展地區的首批居民最快可於 2023 年入伙。此外有數個發展項目，包括東涌新市鎮擴展項目下建造污水泵喉工程和港珠澳大橋項目下翔東路的重定路線工程，將於東涌區內進行。

通道

該岩洞區可經翔東路、裕東路和東涌道從北面及西面的邊緣進入。區域連接道及跨境連接方面，可經由鄰近的北大嶼山公路、屯門至赤鱗角連接路(興建中)和港珠澳大橋(興建中)前往。

港鐵機場快線及東涌線在該岩洞區北面沿北大嶼山公路行走。最接近該岩洞區的港鐵站是東涌線的東涌站，在該岩洞區西北面約 450 米。根據「東涌新市鎮擴展研究」，擬興建東涌東站(該岩洞區東北面約 1.3 公里)和東涌西站(該岩洞區西面約 700 米)，支援這些擴展區日後的發展。

土地用途地帶

根據《東涌市中心分區計劃大綱核准圖編號 S/I-TCTC/22》，該岩洞區西北部和西部劃為「綠化地帶」，西部有部分範圍劃為「自然保育區」地帶。該岩洞區餘下的部分指定為北大嶼郊野公園(擴建部分)。至於四周的土地用途地帶，北面和西面劃為「綠化地帶」、「自然保育區」地帶、「政府、機構或社區」地帶、「鄉村式發展」地帶、「住宅(甲類)」地帶和「其他指定用途」註明「污水抽水站」地帶，其餘地方不受任何法定圖則涵蓋。

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依山谷地勢、翔東路及佛教青年康樂營而釐定；東面界線止於泊刀屻及婆髻山具特殊科學價值地點，並劃定在距離潛在入口位置 800 米；西面界線依裕東路、山谷地勢、私人地段及鄉村(包括馬灣新村

及山廈(壩尾)村)而釐定；南面界線止於黃龍坑的私人地段。

4.2 地質

該岩洞區的基岩地質主要是流紋熔岩及凝灰岩，屬大嶼山火山岩羣。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，例如斷層及航攝地質線。從該岩洞區開挖所得的岩石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 9 號(東涌)。

4.3 規劃

該岩洞區接近東涌新市鎮、香港國際機場及香港口岸(興建中)的現有市區發展，亦鄰近擬議的東涌新市鎮擴展區。由於該岩洞區有主要公路及鐵路連接香港其他地區及經邊境連接內地，因此有潛力支援這些地區的發展。

發展局於二零一七年六月三日公布的《可持續大嶼藍圖》¹ 提出北大嶼山走廊，作為經濟及房屋的策略性發展。北大嶼山走廊的主要項目包括已計劃的香港國際機場三跑系統、機場島北商業區、香港口岸人工島上蓋發展、東涌新市鎮擴展及小蠔灣發展。隨着東涌西部擴展區的發展，建議增設東涌西港鐵站。

該岩洞區北面及西面分別是東涌新市鎮及其擴展區的主要現有及擬議住宅發展區，包括高層住宅發展(例如映灣園、裕東苑、逸東邨及東涌西部擴展區的擬議發展)，設有多項政府、機構或社區設施(例如市政大廈、醫院、學校、配水庫等)。該岩洞區有潛力支援這些地區未來的發展，以帶來更大的協同效應，例如在岩洞關設社區及康

¹ 有關《可持續大嶼藍圖》的詳情可參閱可持續大嶼藍圖的網頁 (<http://www.lantau.gov.hk/tc/>)。

樂設施(例如文化／表演場地、康樂中心／體育中心及／或康樂綜合大樓)或基礎設施(例如配水庫)。這可更有效地運用東涌新市鎮的土地資源，同時保留北大嶼郊野公園(擴建部分)的自然景觀作為此地區城市發展的自然背景。

該岩洞區處於策略性位置，接近香港國際機場、香港口岸及東涌新市鎮，有主幹道連接，包括北大嶼山公路、屯門至赤鱸角連接路(興建中)及港珠澳大橋(興建中)，有利地區及跨境連繫。《可持續大嶼藍圖》亦提出加強大嶼山北岸主幹道的連接性。可善用完善的交通基建，例如設置貨倉(如迷你倉)或研究／測試實驗所，支援香港口岸的高增值商業及物流發展，同時促進北大嶼山的整體發展。

4.4 環境

在該岩洞區內發展岩洞或會對附近的住宅區(例如裕東苑、馬灣新村、山廈(壩尾)村及赤鱸角新村和在 27 區及 39 區興建中的公營房屋發展)、學校(例如保良局馬錦明夫人章馥仙中學及香港教育工作者聯會黃楚標中學)和北大嶼山醫院造成環境影響。該岩洞區與北大嶼郊野公園(擴建部分)重疊，其山坡地區有天然草木和集水區。位於該岩洞區東面是泊刀坳及婆髻山具特殊科學價值地點。位於該岩洞區西面及南面是黃龍坑具重要生態價值河溪。該岩洞區西南部、黃龍坑旁發現有稀有蝴蝶物種，具有自然保育價值。位於該岩洞區附近有馬灣涌具考古研究價值地點、虎地灣窰(遷移至東涌)具考古研究價值地點、沙嘴頭具考古研究價值地點、東涌棋盤石刻(具考古研究價值地點)及二級歷史建築東涌天后宮位。另外，兩個法定古蹟東涌炮台及東涌小炮台分別位於該岩洞區西面及西北面。該岩洞區有天然或人工改道的水道。

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

該岩洞區可從其北面及西面邊緣，經翔東路、裕東路及東涌道前往，亦可經鄰近的北大嶼山公路和興建中的屯門至赤鱸角連接路及港珠澳大橋連接其他區域及跨境地區。

該岩洞區鄰近連接赤鱸角及香港其他主要地區的北大嶼山公路。該岩洞區可取道其北面邊緣的東涌東交匯處連接該公路。該岩洞區亦接近香港國際機場，距離約 3 公里。

4.6 岩洞發展的其他主要問題／限制

水務署的東涌隧道在該岩洞區南面約 100 米。東涌線鐵路隧道在該岩洞區北面約 400 米。由於這些隧道遠離該岩洞區界線，因此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
文化／表演場地 康樂中心／體育中心 康樂綜合大樓	該岩洞區位處的地區人口龐大，鄰近東涌多個現有及擬議主要住宅發展(例如映灣園及東涌新市鎮擴展區的擬議發展)，有潛力在岩洞提供額外的社區及康樂配套設施(例如文化／表演場地、康樂中心／體育中心及／或康樂綜合大樓)，以配合這些地區日後的發展及擴展，從而應付因人口增加而不斷上升的需求。該岩洞區的潛在入口位置鄰近現有及擬議住宅發展和鐵路站(在該岩洞區西北面約 450 米的東涌站和在該岩洞區西面約 700 米的擬議東涌西站)，區內居民和公眾前往亦便捷，令該岩洞區具更大潛力關設這些設施。
研究／測試實驗室	該岩洞區位置優越，鄰近香港國際機場、香港口岸及東涌新市鎮，亦有大型運輸基建設施支援，可連接其他區域及跨境地區。該岩洞區具有利條件設置研究／測試實驗室等設施，以配合該區的高增值研究和開發、商業及物流發展。 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。
配水庫	東涌有多個住宅發展(例如裕東苑及逸東邨)，並擬進行擴展(即東涌東及東涌西的擬議發展)，因此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，以配合東涌及其擴展區日後的發展。

貨倉	該岩洞區鄰近東涌現有及擬議主要住宅發展(例如映灣園、裕東苑及東涌東部及西部的擬議發展)，亦接近鐵路站(在該岩洞區西北面約 450 米的東涌站和在該岩洞區西面約 700 米的擬議東涌西站)，交通便利，公眾容易到達，因此有潛力提供空間闢設貨倉用途(例如迷你倉)，以配合這些地區的住宅發展及應付當區的需求。貨倉型設施也可支援香港口岸的高增值商業及物流發展，同時促進北大嶼山的整體發展。
----	---

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翔東路、西北面的裕東路或東涌道東端的迴旋處，或西南面的黃龍坑道對面的天然斜坡進入。

翔東路及裕東路的潛在入口位於行車道旁的斜坡上，可根據擬議的岩洞用途，建造適當車輛進出口通道或優先通行管制路口以連接該岩洞區。翔東路的潛在入口或會因路面有弧度令視線受阻而受到局限，這方面須作進一步研究。裕東路是雙程分隔車道，只容單向轉彎。若要改變這情況，必須進行大規模道路改建工程，但有關工程必須先作詳細交通影響評估及工程設計。

東涌道末端的潛在入口位置範圍(連東涌第 27 區旁的迴旋處)須建造優先通行管制路口，以應付中至高車流量的岩洞用途。根據《東涌市中心分區計劃大綱草圖編號 S/I-TCTC/21》，東涌第 27 區規劃作公營房屋發展。項目倡議人應考慮該用地的最新發展，包括交通情況，並就岩洞發展項目的擬議岩洞用途進行所需的交通影響評估。

黃龍坑道對面天然斜坡起點上的潛在入口位置範圍目前沒有道路網絡連繫。若建造新道路，或會對旁邊的黃龍坑具重要生態價值的河溪及其周邊的自然保育區造成負面環境影響，

因此，有關通道應只限於作為該岩洞區岩洞發展的緊急行人出口。由於黃龍坑具重要生態價值河溪、北大嶼郊野公園(擴建部分)、區內的鄉村及自然保育區位於附近，故須妥善評估及盡量減少任何潛在的環境影響。

這些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。

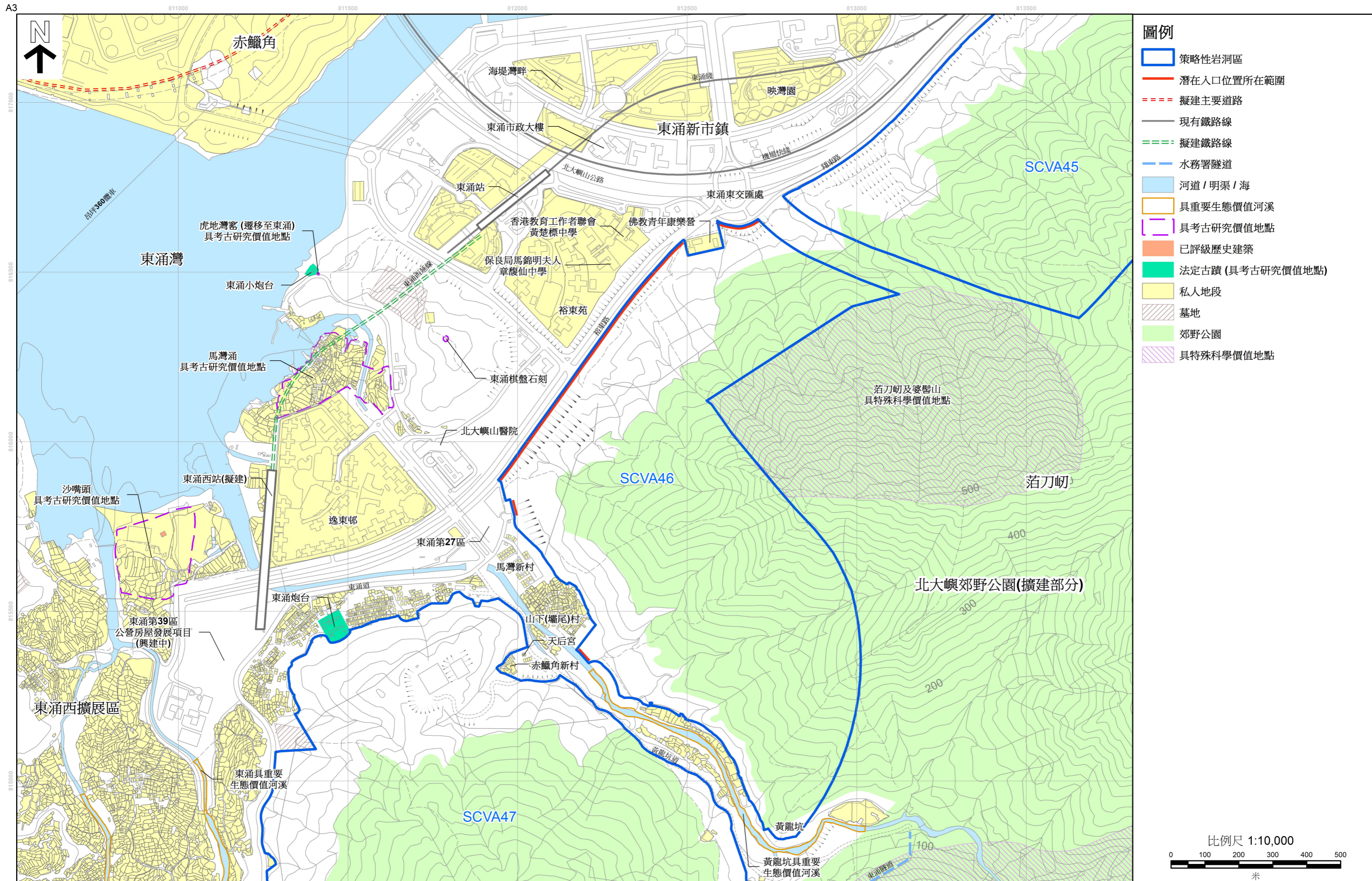
項目倡議人應就擬議岩洞發展入口的具體位置作進一步的研究。

7. 結論

該岩洞區為善用岩洞作適當土地用途帶來機遇，以服務鄰近現有及擬議的住宅區(例如配水庫、文化／表演場地、康樂中心／體育中心及／或康樂場地)。該岩洞區具潛力安置一些能善用其策略位置及完善交通的岩洞用途，以支援北大嶼山的發展(例如研究／測試實驗所及／或貨倉)。岩洞發展的項目倡議人應仔細考慮附近現有／已規劃及擬議的住宅發展、易受環境影響的地方及東涌新市鎮擴展的擬議發展，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**
- 策略性岩河區
 - 潛在入口位置所在範圍
 - 擬建主要道路
 - 現有鐵路線
 - 擬建鐵路線
 - 水務署隧道
 - 河道 / 明渠 / 海
 - 具重要生態價值河溪
 - 具考古研究價值地點
 - 已評級歷史建築
 - 法定古蹟 (具考古研究價值地點)
 - 私人地段
 - 墓地
 - 郊野公園
 - 具特殊科學價值地點



策略性岩河區第 46 號 - 東涌南 參考繪圖

土木工程拓展署
規劃署
日期: 2017年11月
版本: 1



SCVA 46