

市區重建局衙前圍村項目進度報告

主旨

1. 黃大仙區議會曾於 2005 年 11 月 8 日的會議上討論市區重建局衙前圍村項目（圖 1）的未來發展。本文件旨在匯報此項目的最新進度。

背景

2. 此項目是前土地發展公司遺留下來的 25 個項目之一。市區重建局計劃於 2007/08 年度開展此項目。
3. 儘管衙前圍村是市區僅存的圍村，圍牆以及約三分之二村屋已被清拆。現存的建築物破落殘舊，加上違例建築和僭建物及缺乏適當的衛生設施，生活環境十分差。
4. 在 2005 年的會議上，黃大仙區議會支持市區重建局盡快開展此項目，並要求適當地保存天后宮、門樓、「慶有餘」牌匾以及其他在重建過程中發現具價值的古物古蹟。
5. 村內近七成的業權已被單一發展商收購，任何定案皆需要和該發展商協商，以便項目順利進行。
6. 市區重建局決定將此項目訂定為「保育為主題」，以尊重衙前圍村的歷史價值。

歷史價值

7. 除已清拆的圍牆及村屋外，村外的圍村河亦已被填平。而現存的村屋亦已經殘破不堪，由於曾被大幅度改建，大部分村屋的原裝建築特色已盪然無存。現存的遺跡只有少於百分之十二為原歷史遺留下來。
8. 古物諮詢委員會曾於 1994 年 12 月討論衙前圍村項目，並表示不反對衙前圍村重建項目，並建議發現的遺物應再用

或修復，亦應妥善保存完整的測量圖和相片記錄。其後，古物諮詢委員會亦分別於 1999、2000 及 2006 年再次確認此決定。

9. 正如上述所言，黃大仙區議會在 2005 年的會議上亦要求適當地保存天后宮、門樓及「慶有餘」牌匾。

保育研究

10. 為確保區議會的決議得而落實，市區重建局委託了由聯合國教科文組織保育專家小組成員，馬來西亞籍世界著名保育專家 Mr. Laurence Loh 帶領的保育小組進行研究，制訂保育與發展並重的方案。

11. 保育小組曾多次進行實地考察及調查，以了解村內古物的狀況。另外，在鄉村委員會的同意下，小組亦在村內公眾地方進行初步的雷達掃描，探測地底狀況。結果顯示，村的東面地界可能遺留有瞭望塔地基遺跡，而村內八間老屋子則仍然比較完整和值得保留，調查及掃描詳細結果請參考圖 2。
12. 保育小組認為大部分村屋已被清拆或改建，而天后宮及門樓亦曾大幅度改裝，圍村的歷史精髓及完整性已被永久性破壞，不能修補。以現存圍村情況來看，把它回復成為舊貌一般似乎意義不大。相反，圍村過去的歷史和城市演變的過程更為值得保留。
13. 保育分為實體和虛體兩方面，實體有天后宮、門樓、「慶有餘」牌匾等。虛體為以建築設計營造圍村風格和氣氛。因而顧問建議，除了天后宮、門樓、「慶有餘」牌匾外，亦將會保留村內由天后宮至門樓中軸線的狹長景色，以及村屋間的巷里風貌。為保存中軸線景色，在技術情況許可下，中軸線兩旁部分的村屋會被保存、翻新及還原至原有風貌，並可用作社區設施、展覽、商店等合適用途。
14. 保育小組建議採用「保育為本，新舊交融」的方式，將保育原素融合新的建築之中，達致和諧的效果。

15. 總括來說，此項目的保育方案將會是：
- 雖然圍村原貌已支離破碎，但市區重建局會盡最大努力，保育全部現存遺蹟和再創造圍村面貌；
 - 保留圍村風貌和原有氣氛；
 - 復修「慶有餘」牌匾，門樓及天后宮；
 - 高層住宅儘量向後及兩面地界邊緣分佈；
 - 保留原有樹木及種植不同類型的花草（包括垂直綠化）；
 - 在可行的情況下，保留探明的地底遺跡；及
 - 保留天后廟，門樓，「慶有餘」牌匾，原有村內街巷，中軸線和中軸線兩旁的老房子。

建築設計研究

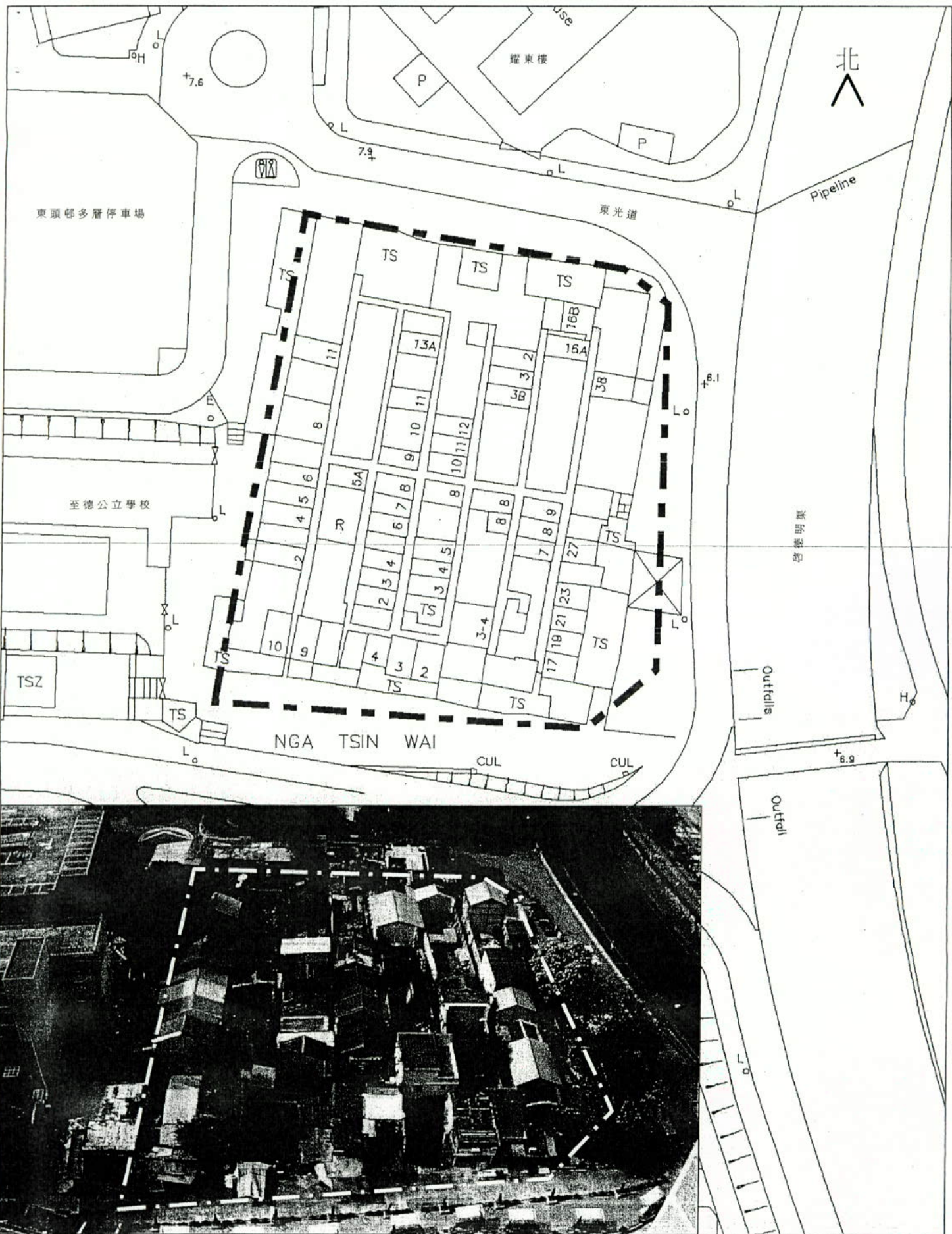
16. 為跟進保育研究的建議，市區重建局亦委託了由建築設計研究有限公司總監，中文大學建築系林雲峰教授帶領的建築及園林設計專家小組深化項目的建築設計。
17. 保育設計方面，設計小組根據保育研究的結論，在項目的中央建議興建保育公園。公園內將有保留下來的天后宮、門樓、「慶有餘」牌匾、已翻新的村屋及其他保留下來的古物。透過這些古物及其他特色園景設計，衙前圍村的文化、歷史及風貌將會得到展示於這個有圍村形態的主題公園（圖 3 及 4）。
18. 另外，設計小組亦建議將整幢住宅樓宇抽高至離地約 15 米高。而住宅樓宇亦會盡量貼近項目界線邊緣，使在沒有任何建築物覆蓋下，保育公園能佔有不少於六成的地盤面積（圖 5）。
19. 上述兩項設計原則，除了能改善通風及採光外，最重要是可以保存大部分的圍村風貌，並提供寬敞的空間用作綠化及園林設計，以及減低住宅樓宇對保育公園視覺及結構的影響。
20. 住宅樓宇方面，因應啟德分區計劃大綱圖建議保留擬議啟德都會公園遠眺獅子山的區域觀景廊，項目樓宇高度將不


會超越主水平基準上約 120 米，而樓宇亦會儘量採用梯級式設計，減低對附近環境的影響。

未來方針

21. 在 9 月 14 日，市區重建局向衙前圍村村民簡介保育方案。村民對這個能夠保留圍村風貌的方案都表示歡迎，並希望項目能盡快開展。
22. 市區重建局會盡快完成項目的設計，並會繼續和單一發展商商討，希望能盡快開展項目。市區重建局亦會繼續和村民及受影響的居民保持緊密的聯繫，使對居民生活影響減至最低。

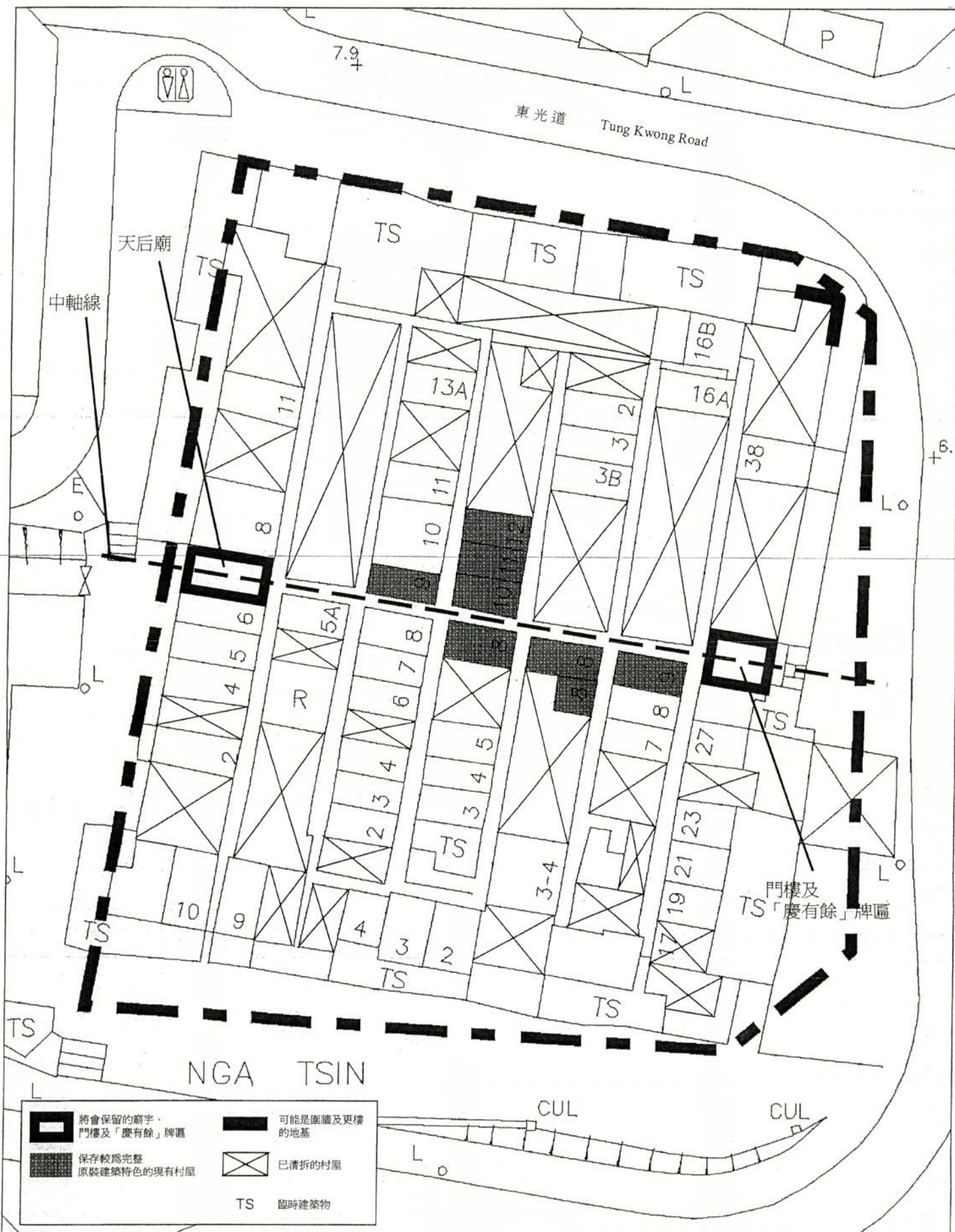
市區重建局
2007 年 9 月



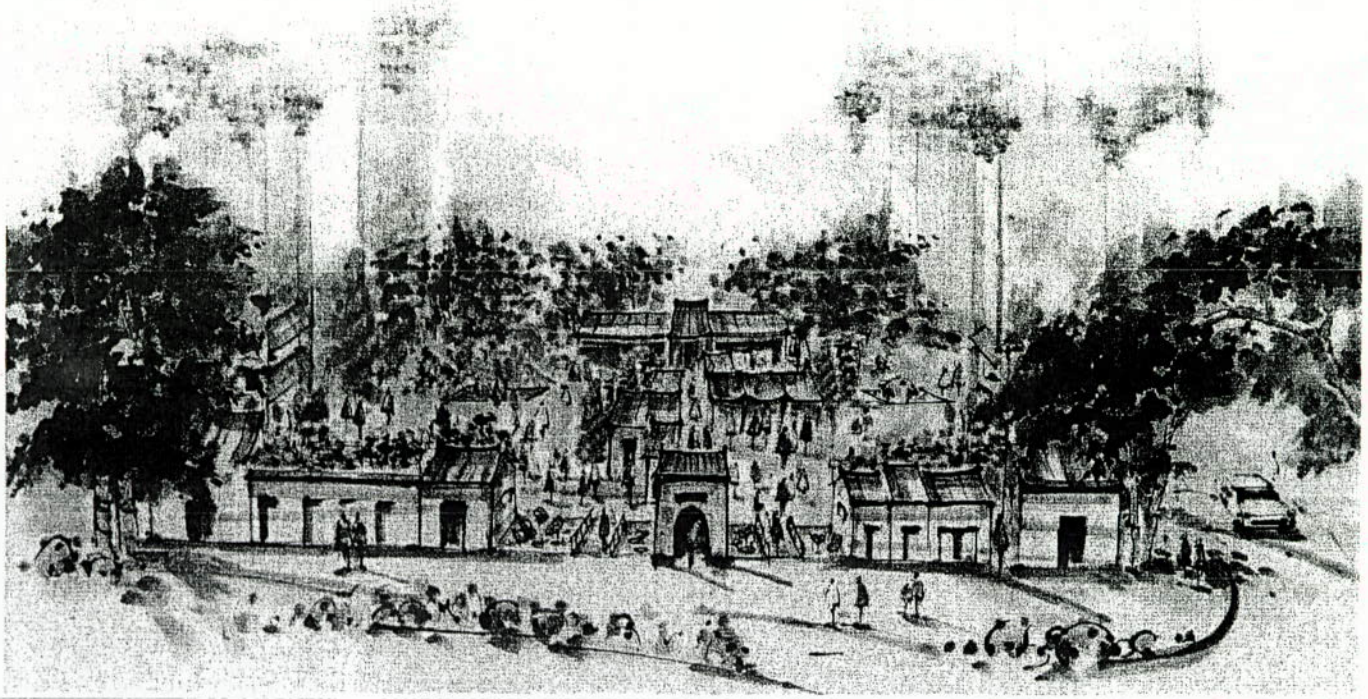
 項目地界

位置圖及地盤照片
市區重建局衙前圍村項目





調查及掃描結果
市區重建局衙前圍村項目



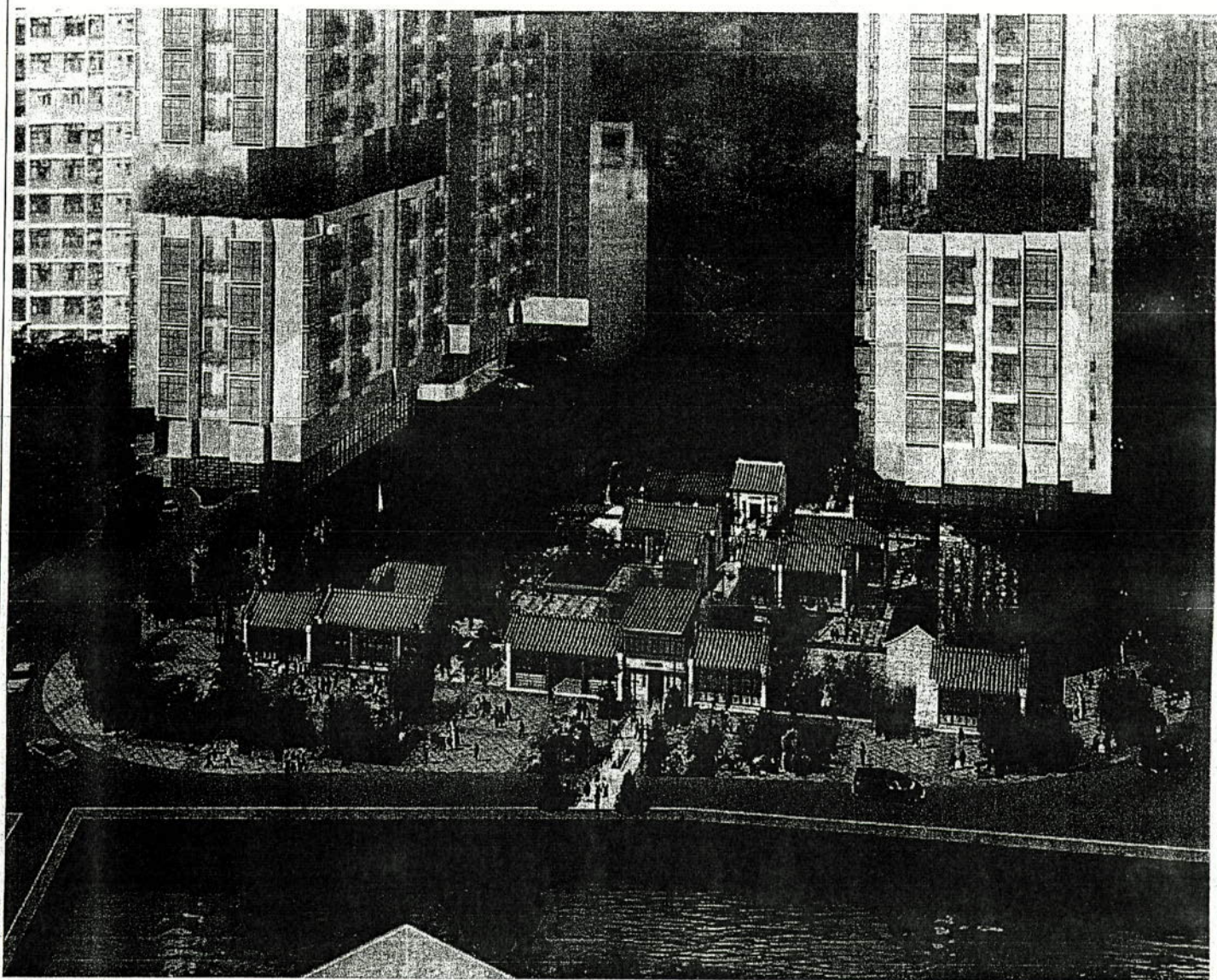
從東面鳥瞰保育公園全景



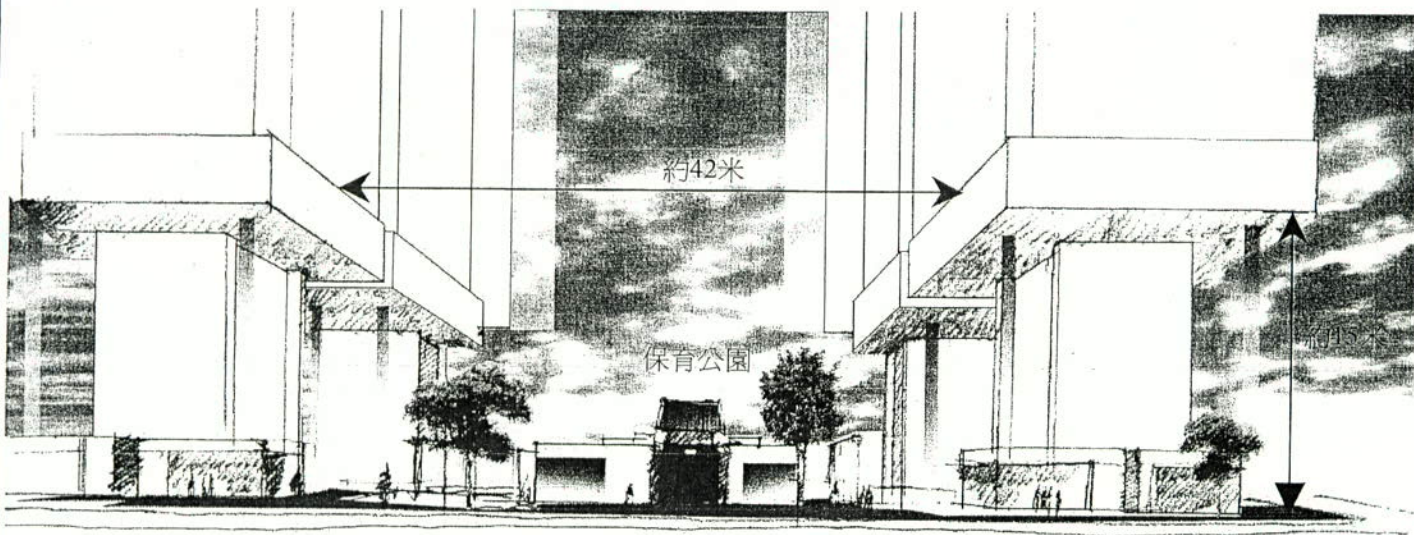
保育公園天后宮前園

畫家筆下的衙前圍村保育公園

市區重建局衙前圍村項目

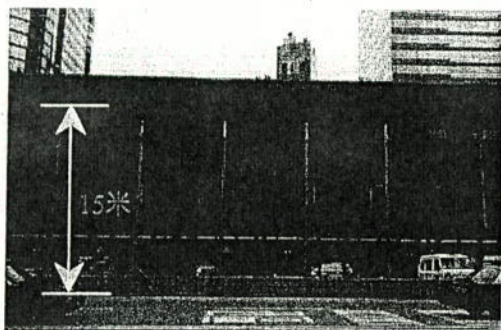


畫家筆下的衙前圍村保育公園
市區重建局衙前圍村項目

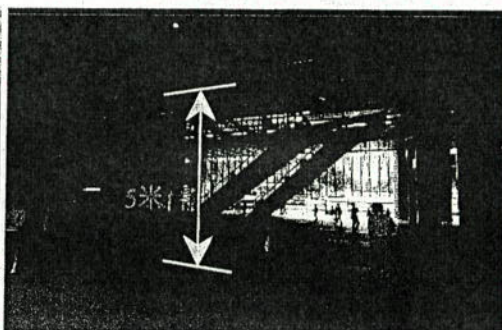


保育公園淨空高度及樓宇之間的距離

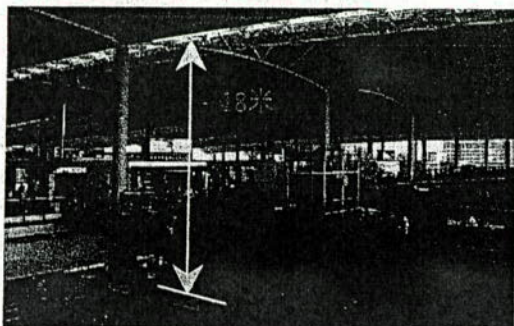
淨空高度的本地例子



機鐵香港站大堂



匯豐銀行總行地下大堂



香港國際機場大堂



東鐵紅磡站大堂