

市區重建局衙前圍村發展項目進展報告

主旨

1. 黃大仙區議會曾於 2010 年 11 月 9 日的會議上討論衙前圍村發展項目的設計及樓宇高度。本文件旨在報告項目的最新進展及設計的相關事宜。
2. 由於土地收回條例關注收地是否基於公眾用途，故此地政總署提交的土地收回報告並不涉及項目設計及高限，市建局於 2010 年 9 月 21 日的區議會會議上討論土地收回時也沒有報告項目的高度調整。
3. 市建局知悉區議會已於 2010 年 11 月 17 日向城規會提交申述，表達對分區計劃大綱圖內建議的高度調整及有關市建局沒有適時向區議會報告最新項目進展的意見。就此，市建局於較早前亦去信回覆城規會，以便城規會能更深入了解整個規劃過程（包括與規劃署磋商及研究高限）。同時亦於 2010 年 12 月 1 日回覆黃大仙區議會主席 11 月 22 日致本局的來函，詳細解釋有關修改高度的原因。市建局現特以本報告及來次會議向區議會詳細解釋項目的規劃概念及交待進展，並就設計高度的改變未有適時向區議會交待，表示歉意。

背景資料

4. 市建局於 2007 年 9 月 27 日曾聯同建築顧問一同向區議員介紹建議的初步設計概念及保育方案（當時並未有法定圖則設定的高度限制），市建局其後繼續與政府研究及磋商地盤的高度限制。最後市建局與規劃署經電腦模擬的詳細研究後，一同擬定出地盤具體的高度限制由主水平基準以上 100 米至 134 米（包括將平台基坐提高 15 米，擴闊將來保育公園的視野空間及通風效果），而並非一刀切以主水平基準以上 120 米為高限，詳情如下：
 - 與規劃署商討的過程中，發現如要保留能遠眺獅子山山脊線的觀景廊，特別是由於景觀點的選取需由維港對岸改為啓德的觀景廊內，市建局原有設計構思將要作出調整。
 - 基於政府的詳細研究及市建局與政府之間就高限調整的不斷磋商，最後政府同意在地盤南面應有一個更為明顯的梯級式樓宇設計，故此南面住宅樓宇的西面部分被考慮提高至不超過主水平基準上 134 米；而南面樓宇的其餘部分被限制為主水平基準上 100 米；為能確保有效保留山脊線，北面樓宇被限制於水平基準上 106 米，原因是此兩部分的高限對山脊線的觀景廊構成較大影響（兩部分均低於在區議會報告的主水平基準上 120 米亦有助

提供更明顯的樓宇梯級式發展外觀)。

- 根據政府的研究顯示，西面部分的新建議高限即主水平基準 134 米（雖高於 2007 年於區議會上報告）將不會對觀景廊有不良影響。主要原因是以政府提出的觀景點眺望，樓宇高度與較近距離的東頭邨第九期重建高度大致相若。

基於上述原因，雖然當時由規劃署擬備加入高限的分區計劃大綱圖尚未公佈，但市建局最後同意將該以保護山脊線為依據的高限作為日後設計的原則及發展規限。

5. 於 2008 年 1 月 15 日的區議會會議上，市建局亦曾就該項目於 07 年 10 月正式啓動後的進度作簡報。會議上市建局代表曾提及項目將會根據地政總署及規劃署的整體規劃要求設計項目，嚴格遵守區域性觀景廊，獅子山山脊線等要求，樓層高度亦不會影響區域景觀。現時採取的方案乃經過市建局與政府不斷磋商，並顧及了以上提及的設計原則。
6. 在確定主要的發展參數後，市建局根據最後得到政府認同的高限分佈結果，與當時的主要業權持有人簽定發展同意書，避免該業權持有人分別在多個分散地盤上進行興建單幢式樓宇，影響衙前圍村發展項目的完整特色；及積極向其他業權持有人進行收購。本局希望藉簽定發展同意書能使發展項目更具完整性，亦能貫徹向區議會所介紹的設計概念及保育方案。在此前提下，本局與當時的主要業權持有人簽訂一份具法律約束力的發展同意書。亦由於此，合約雙方均有責任履行發展同意書的內容，包括根據政府認同的高度分佈發展項目，以達致最後簽定的發展參數。從上述可見，高限調整及擬議樓宇高度是以保護獅子山的山脊景觀為原則，並同時能提供更佳的发展外觀。
7. 規劃署於 2010 年 9 月 17 日將橫頭磡及東頭分區計劃大綱圖（草圖）刊憲及開始接受申述程序，修訂項目包括衙前圍村發展項目的建議高度限制。分區計劃大綱圖（草圖）夾附的註釋亦有提及本項目內建議的高限的理由。

規劃概念

8. 為配合未來發展項目內的保育公園設計並減少住宅大樓對公園的視覺影響，項目內將在此大前提下不設大型商業/零售設施，亦不會盡用非住宅部份地積比率（即 1.5 倍），以抽高 15 米並增加地面通透性；而南北面樓宇之間將盡量保留約 40 米距離以提供空間予中央部份作為保育公園。另外，樓宇將配合梯

級式設計，除了改善整體外觀外，亦確保了望向獅子山山脊線的觀景廊不受阻擋。基於以上各種特別考慮，若南面樓宇的高限由大綱圖內建議的主水平基準上 134 米降至 120 米，項目的樓宇設計將受到進一步限制，最終會影響到由地面抽高約 15 米及(或)南北樓宇間距約 40 米的觀念及其應有效果。

9. 總括而言，現時政府擬議於分區計劃大綱圖內加入的高度限制乃基於政府與本局就保護山脊線觀景深入研究的成果，高限的調整將不會損害本局於 2007 年 9 月於區議會上提出的初步概念及保育方式的重要原則及設計重點（包括如下）：
- 擬議的保育方案提議保留天后宮、門樓、「慶有餘」牌匾及位於中軸線兩旁的八間現有村屋。
 - 南北面樓宇之間保留約 40 米距離以減少對保育公園的影響。
 - 住宅樓宇（貼近南北項目界線）抽高至離地約 15 米以改善通風採光及視覺通透感。
 - 為配合梯級式設計，擬議樓宇高度將以保護獅子山的山脊線景觀為原則；南面樓宇仍會採用梯級式設計，以減低視覺上對附近環境的影響。
 - 高限調整亦不會增加地積比率。基於此項目根據橫頭磡及東頭分區計劃大綱圖劃為住宅（甲）類，總地積比率將保持在 9 倍，而住宅部份仍為 7.5 倍。

最新進展

10. 土地收回程序在區議會不反對下正被跟進。一經行政會議通過，重建工程將會儘快開展。預計整個土地收回程序將於約 2011 年中前完成。
11. 隨後，市建局尚需與地政總署磋商以落實發展項目的地契條款。與此同時，市建局及其合作發展商計劃儘快聘請建築顧問深化項目的詳細設計（包括樓宇及保育公園），設計時會根據以上提及的重要設計原則及擬定的發展參數，以確保項目於重建後能夠為本區居民提供更好的城市設計及落實計劃項目時提出的各項優點。項目的開展將可以大大改善舊區老化、居住環境及治安種種情況。本局預計於半年後會有較詳細的設計方案及進展，屆時將會於區議會再作匯報。