

立法會民政事務委員會
文物保護小組委員會

衙前圍村項目

文物保護小組委員會在 2007 年 7 月 18 日就市區重建局（市建局）的衙前圍村（K1）項目作出討論。因應議員的要求，本文件就 K1 項目提供以下資料：

- (a) 衙前圍村項目的保育計劃；
- (b) 有關衙前圍村的歷史報告；以及
- (c) 就徵求衙前圍村的主要業權人的同意，進行挖掘工程以確定衙前圍村地下是否存有任何歷史遺蹟的討論結果。

2. 市建局的 K1 項目保育計劃載於附件 A。

3. 就上文第 1 段 (b) 及 (c) 項，古物古蹟辦事處就衙前圍村的歷史背景擬備的報告載於附件 B。此外，古物古蹟辦事處曾去信衙前圍村的主要業權人，要求准予在村內進行考古調查。其後，該業權人與古物古蹟辦事處在 2007 年 8 月 16 日開會。會上，該業權人的代表拒絕古物古蹟辦事處於現階段在其擁有的地段進行考古調查的要求，認為擬議調查可稍後待所有現有建築物清拆後及村民遷出後才進行。

4. 議員在會中曾表示爲了改善村民現時惡劣的居住環境，應盡早向村民給予補償。政府與市建局均明白議員的期望，我們正慎重考慮相關事宜，並會在稍後匯報進度。

發展局
2007 年 9 月

市區重建局衙前圍村項目 (K1)

本文件旨在向各委員提供，自市區重建局（下稱「市建局」）在 2007 年 7 月 18 日向小組委員會匯報後，衙前圍村項目（K1）（下稱「此項目」）的最新情況。

背景

2. 此項目為前土地發展公司於 1998 年宣布的 25 個項目之一。在接手項目時，市建局同意會優先處理這些項目。現時，市建局計劃在 2007/08 年度開展此項目。
3. 衙前圍村是市區僅存的圍村，但三分之二村屋已被清拆（圖 1）。現存建築物均破落殘舊，加上缺乏適當衛生設施及存在不少僭建物，村民的生活環境十分惡劣。
4. 古物諮詢委員會（下稱「古諮會」）曾於 1994 年 12 月討論衙前圍村項目，並表示不反對重建衙前圍村。其後古諮會亦分別於 1999 及 2000 年再次確認此決定。
5. 黃大仙區議會於 2005 年 11 月要求市建局盡快重建衙前圍村，並同時適當地保存三項文物－即門樓、「慶有餘」牌匾及天后宮。古諮會在 2006 年 3 月獲告知此項安排，並無表示反對。
6. 現在，村內近七成的業權已為單一主要業權人所擁有。該名主要業權人已取得核准建築圖則，可將所擁有的地段發展作住宅用途。該名業權人亦已取得大部分這些地段的空置管有權。

保育策略

7. 雖然圍村原貌已不復存在，但市建局會盡最大努力，盡力保育剩餘遺蹟和再創造圍村風貌，市建局因而決定採用「保育為主題」作為此項目的設計主題。
8. 為了回應社會上對保育的關注，市建局在 2006 年年初委託了由聯合國教育科學文化組織保育專家小組成員、馬來西亞籍世界著名保育專家 Laurence Loh 先生帶領的保育顧問小組，制訂此項目的保育策略及發展大綱。
9. 保育方案建議採用「保育為本，新舊交融」的方式將保育元素融合至新建築中。根據保育顧問的提議，除了已同意保留的三項文物外，中軸線、街巷的佈局及沿中軸線八間仍然保留有完整歷史建築元素的村屋亦會因應結構情況予以保留（圖 2）。
10. 市建局建議在中軸線及兩旁興建一個保育公園，展示上述的歷史元素及其他從地底發掘到的遺蹟。透過具特色的景觀及園林設計，重新塑造圍村原有風貌，展現圍村的歷史及文化（圖 3 及 4）。
11. 保育方案目的是：
 - (i) 保育剩餘遺蹟和重新塑造圍村風貌；
 - (ii) 保存圍村原有佈局；
 - (iii) 保存天后宮、門樓、「慶有餘」牌匾、中軸線、街巷佈局及中軸線兩旁的舊村屋；
 - (iv) 在可行的情況下，保留原有樹木及透過垂直綠化建立綠化緩衝區；及
 - (v) 保存從地底發掘到的遺蹟（如有的話）。

最新設計方案

12. 為跟進保育研究的建議，及將「保育為本，新舊交融」概念轉化為整體建築及園景設計，市建局亦在 2007 年 2 月委託了由香港中文大學建築系教授和建築設計及研究有限公司總監林雲峰教授，帶領建築及園林設計顧問小組，深化項目的建築設計。

13. 為配合在圍村中軸線兩旁興建保育公園，現建議住宅發展將會沿南北兩面地界邊緣分佈。兩旁相距約 40 米寬闊的露天空間留作保育公園之用。為了改善空氣流通及舒緩視覺上的觀感，在兩旁兩座住宅樓宇之間，亦會沿和中軸線成直角的次軸線分隔開（圖 5）。

14. 為了符合規劃署為保留由啓德朝向獅子山的觀景廊而最新建議的主水平基準上 100 和 120 米建築樓宇高度限制，住宅樓宇的高度將會由 28 層，由西向東以梯級式遞減至 20 層，從而提供一個多層次的空中輪廓線外，亦可為站在東面圍村入口及啓德明渠的遊人增強向保育公園方向感。這樣的住宅樓宇高度亦和鄰近的東頭（二）邨樓高 26 層的耀東樓及樓高 27 層彩東樓大致協調。為了美化高層景觀，住宅樓宇亦會提供空中花園及垂直綠化。而四座住宅樓宇的電梯大堂將建在昔日圍牆的四角附近，替圍村歷史及佈局注入一個全新的演繹。

15. 為了減低對保育公園的影響，除了升降機及公用設施槽等支撐樓宇的結構外，住宅樓宇的主要部分將會被升高至約離地面 15 米。這個淨空高度亦能加強行人路面的空氣流通，以及舒緩圍村地面視覺上的觀感（圖 6）。另外，雖然此項目可以發展的最高非住用樓面地積比率為 1.5 倍，但項目只會提供 0.2 至 0.5 倍地積比率的非住用樓面。這些非住用樓面主要位於活化再使用的村屋及能與村內環境融和的小

型建築物。這樣的設計不但沒有違背圍村原有佈局，而且能減低對未來保育公園的影響。

16. 市建局正在和該名主要業權人商討此項目發展的合作方式及最新的設計方案。

公眾諮詢的近況

17. 在 2007 年 9 月 14 日，市建局向衙前圍村村代表及村民簡介擬議保育方案。村代表及村民均歡迎方案，並再次重申要求市建局盡快開展此項目，以改善他們惡劣的居住環境。

18. 市建局亦於 2007 年 9 月 27 日向黃大仙區議會簡介保育方案及匯報此項目的最新進度。

未來路向


19. 考慮到公眾對此項目保育元素的訴求及各個設計限制，市建局深信這個「保育為主題」的發展概念是最能平衡各方面的可行方案。

20. 市建局會參考相關人士，特別是村民、黃大仙區議會及該名主要業權人的意見，盡快落實保育策略及設計方案。與此同時，市建局會繼續和受影響的居民保持緊密聯繫，確保有需要的居民能得到合適的幫助。

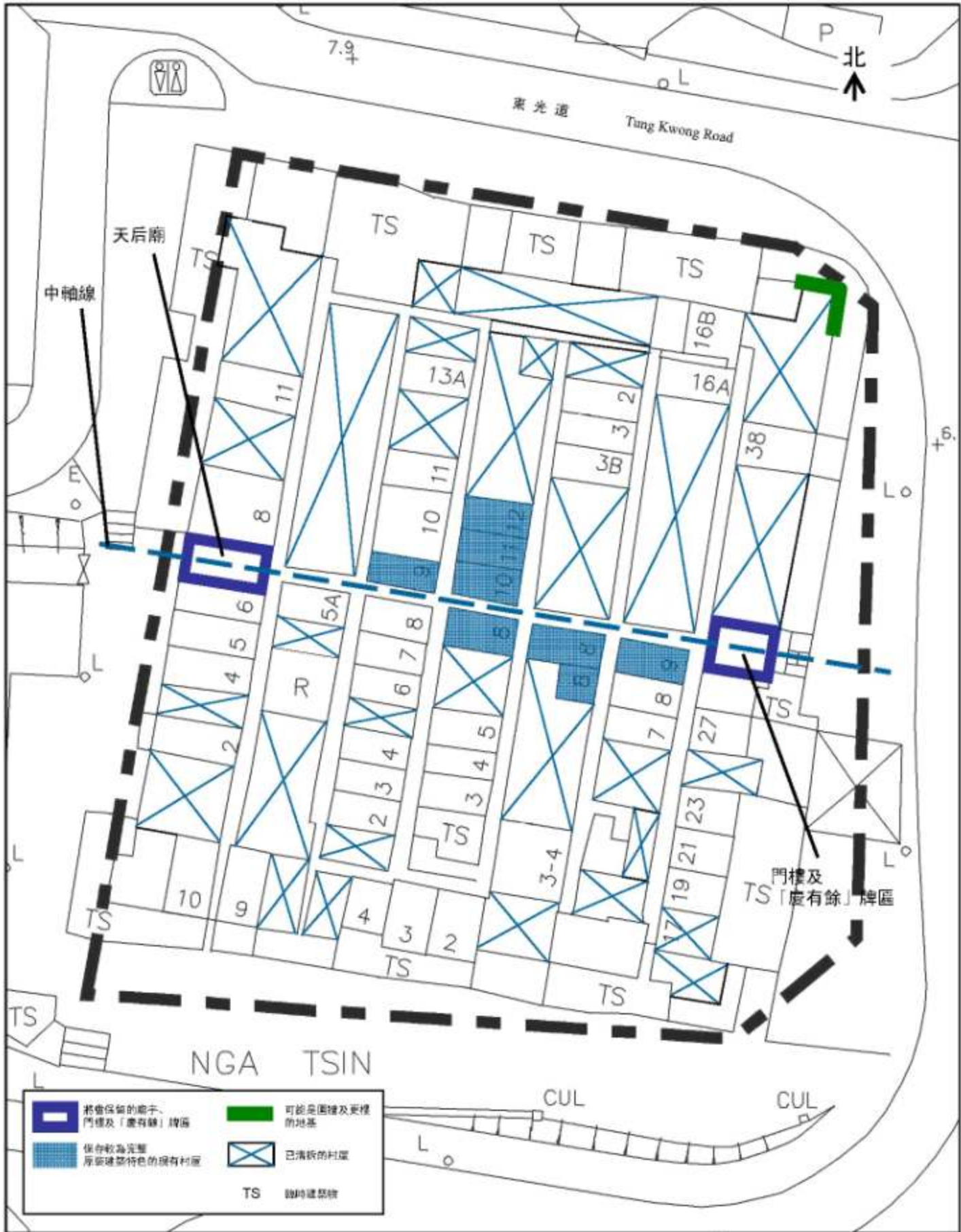
市區重建局

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

北
↑

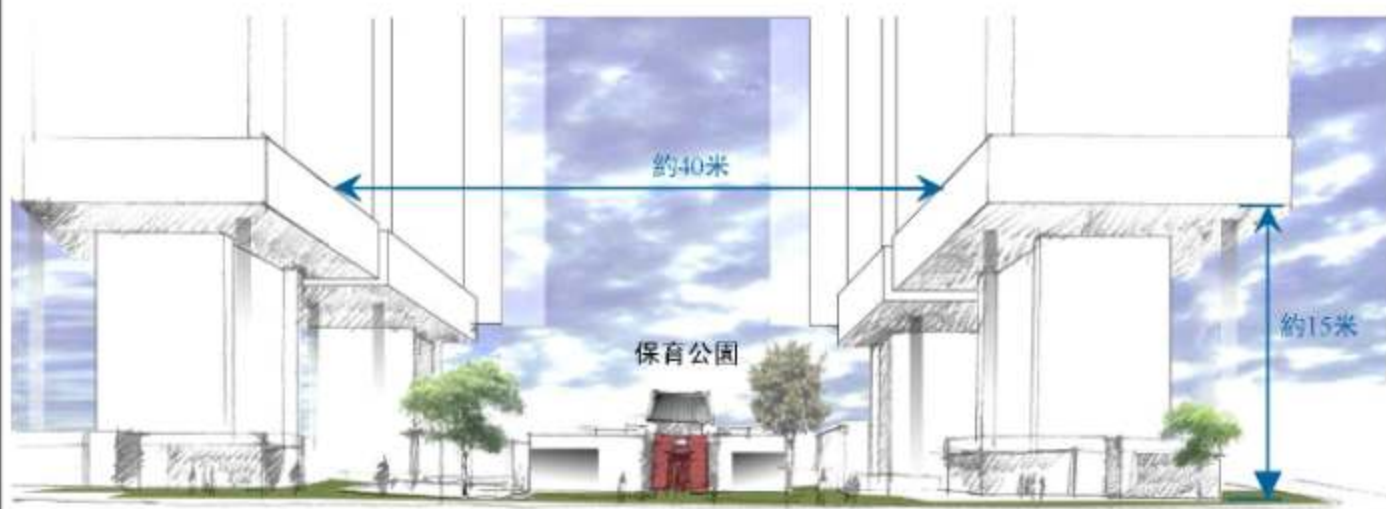
次軸線

中軸線



擬議樓宇佈局

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

衙前圍村的歷史簡介

衙前圍村，又名「慶有餘村」，相信由吳、陳、李三氏族於十四世紀中葉興建。

2. 清康熙年間，清政府約於 1662 年至 1669 年厲行遷海令，強迫沿海居民遷徙內陸。受到遷海令的影響，加上寇盜的侵擾，村民遂廢置圍村。¹遷海令撤銷後，吳、陳、李三氏族於十八世紀遷回現址，重建「衙前圍村」。²該村曾建有圍牆、更樓、吊橋和護城河，以保衛家園，抵禦海盜。

3. 當時，衙前圍與鄰近的沙埔、打鼓嶺、石鼓壟、隔坑、大礮、衙前墾、馬頭涌及馬頭圍等村落，組成「七約」聯盟，防範盜賊的侵擾。³衙前圍自始居於領導地位，但目前除了衙前圍村外，「七約」其他村落已被清拆。⁴

4. 衙前圍村參照中國傳統圍村的形制而建成，呈正方形，四角建有更樓，正門東向。正門前臨廣場，圍村四周有護城河環繞，一道吊橋橫跨河上。⁵廟宇位於圍村中軸線末端，門樓則坐落於第一排村屋中央，面向東光道，作為正門入口。圍村內七排村屋由六條小巷加以分隔。

5. 目前，衙前圍村內約有六成的村屋已經拆卸，餘下的村屋則經過多次改動，殘破不堪。此外，圍牆、四角更樓和吊橋已被拆卸，護城河則被填平，只有圍村的形制仍然保存下來。圍村現存三項具歷史價值的文物，包括天后宮（始建於十八世紀）⁶、門樓和刻上「慶有餘」三字的門樓石額。

6. 關於天后宮，它於1763年、1937年、1948年、1976年及1985年經歷多次修葺，已非原貌。⁷

¹ 蕭國健〈九龍城衙前圍村〉，香港：九龍城衙前圍鄉委會，2001年。

² 同註1。

³ 同註1。

⁴ 同註1。

⁵ 同註1。

⁶ 同註1。

⁷ 同註1。

7. 現時，衙前圍村村民仍會慶祝傳統中國節日，包括太平清醮和天后誕。⁸昔日，「七約」各村落每逢十年便會合辦一次太平清醮。⁹首次太平清醮於1726年舉行。¹⁰最近一次則由衙前圍村村民於2006年舉辦。此外，村民於廟內供奉天后，作為守護神祇。

康樂及文化事務署
古物古蹟辦事處
二零零七年九月

參考書目

1. 蕭國健，〈九龍城衙前圍村〉，香港：九龍城衙前圍鄉委會，2001年。
2. 游子安（編），《黃大仙風物志》，香港：黃大仙區議會，2003年。
3. 趙雨樂、鍾寶賢（編），《香港地區史研究之一：九龍城》，香港：三聯書店，2001年。
4. Hase, P.H., "Beside the Yamen: Nga Tsin Wai Village," *Journal of the Hong Kong Branch of the Royal Asiatic Society*, vol.39, 2001, p. 1-82.

⁸ 黃大仙民政事務處資料。

⁹ 蕭國健〈九龍城衙前圍村〉，香港：九龍城衙前圍鄉委會，2001年。

¹⁰ 游子安（編）《黃大仙風物志》，香港：黃大仙區議會，2003年，頁127。