

資料文件

立法會
民政事務委員會
文物保護小組委員會

灣仔道/太原街項目(H9)
及
衙前圍村項目(K1)

本文件旨在提供下列兩個市區重建局（市建局）項目的背景資料及最新情況：

- (a) 灣仔道/太原街項目(H9)；及
- (b) 衙前圍村項目(K1)。

灣仔道/太原街項目(H9)

背景

2. 市建局在 2001 年成立時，從前土地發展公司（前土發公司）接手已在進行中的灣仔道/太原街項目(H9)。當時該項目已經取得所需的規劃審批，並且與私人發展商簽訂了合作協議，以重建該項目。該項目包括甲、乙、丙三個地盤，有關位置見附件 I。

3. 灣仔街市建於 1937 年。古物諮詢委員會（古諮會）在 1990 年將它評為三級歷史建築物。歷史建築及結構小組委員會及古諮會在 1991 年認為灣仔街市並不具備重大歷史意義，但必須盡力在拆卸前保留該建築物有用的部分。

4. 前土發公司於 1991 年建議重建灣仔道/太原街的三個地盤。該重建計劃包括搬遷現時的街市至一個具備現代化設施的建築物內，以及清拆地盤丙內的灣仔街市。

5. 前土發公司於 1994 年 12 月向城市規劃委員會(城規會)呈交此項目的發展計劃圖。該發展計劃圖於 1996 年 9 月獲得當時的港督會同行政局核准。

6. 就有關街市由地盤丙搬遷至地盤甲的安排在 1995 年至 2002 年期間曾諮詢灣仔區議會。該項目的總綱發展藍圖也曾諮詢灣仔區議會。至今，灣仔區議會沒有就上述兩項安排提出反對意見。

7. 前土發公司於 1996 年 3 月與 Dollar Union Ltd.(發展商)簽訂發展協議，落實此重建項目。

8. 2003 年 6 月，政府根據已批准的總綱發展藍圖批出土地契約。

9. 城規會於 2004 年 2 月批准修訂總綱發展藍圖，在下列條件下容許地盤丙的用途，由原先的辦公室改為住宅：

「在拆卸灣仔街市前，為地盤丙的發展製訂可促進現時灣仔街市集體記憶的設計，以及提交灣仔街市重建過程的圖片紀錄，並預留足夠時間予古物古蹟辦事處在灣仔街市搜集物料作保存。以上安排必須滿足康樂及文化事務署或城規會的要求。」

發展商於 2006 年 9 月就地盤丙由辦公室改作住宅用途與政府簽訂土地契約修訂書。

10. 其後，香港建築師學會去信古諮會，要求保留灣仔街市。古諮會在 2004 年 9 月舉行會議商討此事，古諮會認為沒有成員建議宣布灣仔街市為古蹟。不過，許多委員支持去信發展商，要求發展商因應社會訴求，在可行方法下保留灣仔街市。古諮會主席其後就此致函發展商。

現時情況

11. 發展商已經完成地盤甲及地盤乙的建築工程，並於最近展開單位銷售工作，樓盤命名為「尙翹峰」。售樓書清楚列明地盤丙將發展成爲一幢住宅大樓。

12. 發展商已經取得重建灣仔街市爲住宅樓宇的所須規劃審批。當灣仔街市的攤檔搬遷後，發展商可根據其選擇的時間按照已批核的總綱發展藍圖重建地盤丙。

13. 法律上，市建局有責任履行前土發公司與發展商於 1996 年簽訂的合作發展協議，重建地盤甲、乙及丙。

14. 市建局並不知悉發展商擬就地盤丙現時的重建計劃作出任何變動。

衙前圍村項目(K1)

背景資料及現時情況

15. 衙前圍村位於黃大仙區，該項目是前土發公司於 1998 年宣布的 25 個項目之一。市建局接手這些項目時同意作出優先處理。現時，市建局計劃在 2007/08 年度開展該項目。

16. 古諮會於 1994 年 12 月曾視察衙前圍村，確定該村並無保育價值，並對重建不表示反對。其後，在 1999 年 10 月，古諮會再次確定其在 1994 年就衙前圍村所作的決定，並只要求前土發公司在原址保留最有歷史價值的村屋。

17. 黃大仙區議會於 2005 年 11 月要求市建局盡快重建衙前圍村，以改善居民的生活環境，惟必須保留村民及區議員建議保留的三項文物，包括廟宇、門樓及門樓上的石匾。古諮會其後於 2006 年 3 月獲告知此項安排，該會並無表示反對。

18. 雖然衙前圍村是市區現存唯一的圍村，但該村的圍牆（圍村的特色）和全村約三分之二的村屋已被拆卸。現時，該村遺留下來的建築物已十分殘破。由於缺乏適當的衛生設施，加上違例搭建物不斷增加，居民的生活條件非常惡劣。

19. 村內共有 127 間村屋，其中 68 間已被大業主及其他人士拆卸，現僅存 59 間。村內原有 102 住戶，39 戶已遷出，只有 63 戶還在村內居住。村屋的現時情況見附件 II的地圖。

20. 市建局希望可以開展該重建項目，同時保育三項指定文物並承諾訂定一個保育與發展並重的設計。然而，村內大部分的業權由一名大業主擁有，其餘則由村民或政府持有。大業主極希望重建該地盤，以行使其現有業權，為其投資取得利潤。由於該名大業主擁有大部分業權，故市建局必須與其商討雙方同意的方案，確保該項目得以順利推行。

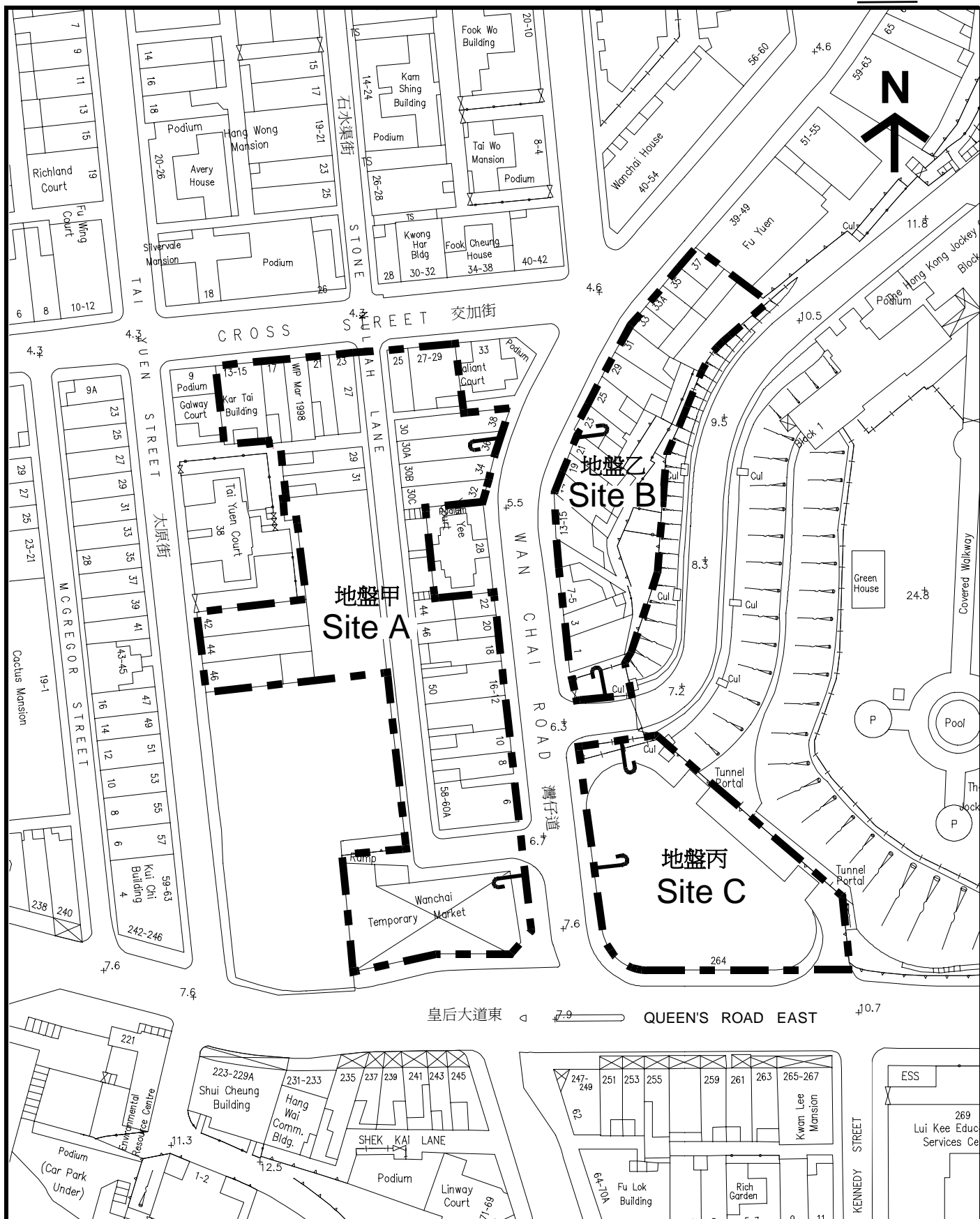
21. 個別小業主均希望項目可以盡快推行，以便改善他們的惡劣居住環境。由於市建局尚未與大業主就未來的重建達成協議，故現階段未能進行收購。然而，市建局職員現正與居民保持定期接觸，透過其社區服務隊，以及在政府部門的協助下，為居民提供市建局能力所及的實際協助。

22. 為了推展該項目，市建局在 2006 年 1 月聘請了保育顧問小組以進行保育研究及製定保育計劃。該顧問小組包括一位國際知名的保育專家以及本地的保育建築師。保育顧問建議採用「設計融會保育」的方式，將保育原素融合於新的建築之中，達致和諧的效果。顧問正製備有關的保育計劃，除保育三項指定的文物外（即前述的廟宇、門樓和石匾），並盡量保留更多圍村環境，以及提供額外的休憩用地。

23. 為了令這個保育及發展並重的重建項目更臻完善，市建局還會考慮多個外在因素，當中包括須根據啓德分區計劃大綱圖的要求，保留啓德都會公園遠眺至獅子山的區域觀景廊。

市建局會盡快完成此保育暨發展項目的建議，並竭力與大業主達成協議。與此同時，市建局會繼續與受影響居民保持緊密聯繫。

市區重建局
2007年7月



Legend :

■ ■ ■ Site Boundary 地盤範圍

市區重建局太原街/灣仔道(H9)項目
URA PROJECT H9
TAI YUEN STREET / WAN CHAI ROAD

比例 Scale 1 : 1000

0 50m 米

位置圖
Site Plan

日期 Date: 6 - 7 - 2007

