

二零一六至二零一九年度中西區區議會 第十六次會議

「保育中環」各項目的最新進展

中區警署建築群

政府以合作伙伴形式，聯同香港賽馬會(下稱「馬會」)推展中區警署建築群活化項目，包括新建築物的建築工程、歷史建築物的復修工程、建築群內的基建工程，以及建築群周邊的道路改善工程。建築群活化後以「大館」—古蹟及藝術館營運。

2. 「大館」會分階段開放，首階段十一幢歷史建築物及兩幢新建築物已於 2018 年 5 月 29 日開放予公眾；另外四幢歷史建築物現正進行內部裝修，將於稍後逐步開放。至於部分倒塌的第四座，馬會於 2018 年 9 月 6 日向古物諮詢委員會(下稱「古諮會」)詳述其復修方案，馬會提交給古諮會的文件分別在古諮會及「大館」的網站公佈(詳見 附件)。古諮會同意復修方案的整體方向，而個別委員亦就設計細節提出意見。

3. 「大館」由開幕至 8 月下旬，共提供了四項歷史文物及藝術展覽，和 179 場表演藝術節目、與歷史文物及藝術相關的活動及工作坊、以及歷史故事空間。餐飲及零售商店陸續開始營業，部分商戶定期舉辦文化藝術活動，例如生態盆景工作坊和活陶展覽及工作坊等。「大館」在新季度(9 月至 11 月)除繼續舉辦工作坊、導賞團，及新一輪歷史文物及當代藝術展覽外，表演藝術方面會以舞蹈為主題，在「大館」不同角落舉辦一系列現場舞蹈表演。

荷李活道前已婚警察宿舍

4. 由政府與同心教育文化慈善基金會及其伙伴機構推展的「元創方」項目，把位於荷李活道前已婚警察宿舍活化為標誌性創意中心。自 2014 年 4 月啓用至今，元創方舉辦了一連串

活動，包括近期的「廿三感」、「賽馬會－我們是步隊計劃」、「海報化－波蘭藝術海報展」及「玩創夏令營」。根據元創方的統計，由開幕至 2018 年 8 月底，訪客人次超過 1422 萬。

香港聖公會中環建築群

5. 2011 年 6 月，行政長官會同行政會議批准修訂香港聖公會位於下亞厘畢道建築群(下稱「中環地段」)的土地契約，以及就其另一幅位於畢拉山金文泰道的地段進行原址換地，徵收象徵式地價，以落實就中環地段全部四幢歷史建築的保育方案。根據香港聖公會寓保育於發展的方案，中環地段內全部四幢歷史建築¹將被保存，而其餘現有建築物將被新建築物取代，以提供所需空間予香港聖公會的宗教及社區服務。

6. 近年香港聖公會經檢討中環地段的方案後，決定在該地段發展一間非牟利私營醫院，提供公營醫院以外的醫療服務。香港聖公會已於 2017 年 1 月 19 日向中西區區議會闡述該修訂方案的詳情，並於 2018 年 3 月 8 日會議的討論文件中提供醫院範圍內車輛上落客及泊位設計的示意圖。政府已要求香港聖公會在擬定有關計劃時考慮區議會的建議。香港聖公會現正敲定修訂方案的細節，並評估修訂方案對交通、視覺、空氣流通、歷史建築的文物價值等方面的影響。

7. 香港聖公會於 2018 年 6 月 21 日主動地就項目諮詢古諮會意見。委員普遍支持香港聖公會在中環地段發展一間非牟利私營醫院，個別委員亦就醫院的設計及對四幢歷史建築的保育方案提出建議。香港聖公會在敲定細節時會考慮古諮會的意見。另外，城市規劃委員會於 2018 年 8 月 10 日的會議上拒絕了一項包括香港聖公會中環地段在內的改劃申請。然而，委員對香港聖公會的重建計劃在城市設計方面表示關注，並邀請規劃署考慮合適地修訂相關的分區計劃大綱圖。

¹ 中環地段內有四幢歷史建築，分別為會督府(一級歷史建築)、聖保羅堂(一級歷史建築)、教堂禮賓樓(又稱馬丁樓，一級歷史建築)和舊聖公會基恩小學(原為聖保羅書院南翼，二級歷史建築)。

前法國外方傳道會大樓

8. 終審法院於 2015 年 9 月由前法國外方傳道會大樓(下稱「傳道會大樓」)遷往位於中環昃臣道 8 號的舊最高法院大樓。律政司已接收傳道會大樓，並會在完成所需翻新工程後，在大樓內提供地方予法律服務和爭議解決機構使用。這安排符合 2013 年至 2017 年《施政報告》與及 2014 年度《政府財政預算案演辭》中所載述的政府政策，即利便合適的國際法律機構及本地的法律相關機構在香港開辦或發展服務。這項計劃亦使傳道會大樓及前中區政府合署形成一個「法律樞紐」，與傳道會大樓這幢法定古蹟的地位和歷史背景相稱。律政司已於 2016 年 3 月 10 日向區議會簡介工程的詳情，翻新工程已於 2018 年 1 月展開，目標是於 2020 年年中完成。

中環街市

9. 政府於 2017 年 3 月 29 日公布，行政長官會同行政會議原則上同意將中環街市用地，以私人協約方式批予市區重建局(下稱「市建局」)，為期二十一年，以便市建局保育和活化中環街市大樓。政府亦批予市建局一份為期五年的短期租約，以便市建局展開工程。現有零售舖位於 2017 年 9 月底騰空後，市建局已於 2017 年 10 月中開展此活化工程，爭取早日完成項目供市民享用。

前中區政府合署

10. 繼公眾諮詢後，政府於 2012 年 12 月宣布：
- (a) 連同中座及東座，重用西座作律政司的辦公室，讓律政司所有科別可遷入前中區政府合署；以及
 - (b) 在西座提供地方予法律相關組織，以便這些組織發展服務，並締造良好環境，吸引更多國際法律機構及爭議解決機構來港設立辦事處。

11. 中座及東座的翻新工程已完成，而律政司部分辦公室已於 2015 年第三季遷入。至於西座所需進行的工程，古諮會在 2015 年 3 月討論並同意這項目的文物影響評估報告。律政司在 2015 年 5 月諮詢區議會，區議員對計劃原則上並無反對。翻新工程已於 2016 年 10 月展開，預計於 2019 年第一季度完成。

12. 雖然西座主要是為律政司及法律相關組織提供辦公空間，但亦有惠及市民的設施和安排，當中包括：

- (a) 在西座增建一部獨立的載客升降機，為公眾(包括殘疾人士)提供設施，以便利市民從皇后大道中地面前往七樓的公眾休憩用地；
- (b) 修葺西座七樓原有部分地方，以提供一條向公眾開放的文物走廊，連接新增建到達七樓的公用載客升降機；走廊會展示有關舊政府總部具文物價值的物品，以供公眾詮釋參觀；
- (c) 位於西座和中座之間的空地，將由發展局策劃及統籌闢設為公眾休憩用地，項目完成後將交由康樂及文化事務署管理。有關用地一方面保存該地方的歷史價值及提供優美的綠化環境以供市民休憩之用，另一方面亦方便市民可經該休憩用地往來炮台里與下亞厘畢道之間的地方。公眾休憩用地會全日 24 小時開放；
- (d) 舊政府總部的中座、東座及西座均是一級歷史建築，而傳道會大樓則屬法定古蹟。律政司會根據有關文物影響評估報告的建議，並諮詢古物古蹟辦事處意見，在不影響部門及有關法律相關組織日常運作的前提下，在一些預定日子向公眾開放及展陳部分指定地方，讓公眾對舊政府總部及傳道會大樓的歷史及相關保育項目有更全面的了解，及欣賞有關歷史文物。

13. 此外，為使公眾使用上述設施時更為便利，律政司已與有關政府部門研究，計劃在西座七樓有蓋廣場提供一個小型

食物供應設施，為公眾休憩用地的遊人提供簡單的飲品和食物，讓遊人可在有蓋廣場或公眾休憩用地設置的座椅享用。另外，律政司亦縮減了西座七樓的辦公空間，藉以擴闊向公眾開放的文物走廊，以讓公眾有更寬闊的往來通道及欣賞在該處展示具文物價值的物品的空間。

美利大廈

14. 把美利大廈改建為酒店的工程經已完成，酒店已於2017年12月開幕。

中環新海濱

15. 根據《中環新海濱城市設計研究》的建議，中環新海濱的一號用地(即毗連中環四號至六號碼頭的綜合發展區用地)和二號用地(即國際金融中心二期以北的商業用地)，將打造成獨特的文娛樞紐和多元化用途區，並發展為層數少的建築物作展覽、零售、娛樂、文娛及社區之用。一號和二號用地的一部分在現階段仍須進行與中環灣仔繞道相關的工程。發展局會進一步與社會各界，包括海濱事務委員會和中西區區議會，商討長遠發展一、二號用地的最佳路向。

發展局

2018年9月

中區警署建築群 第四座復修建議

目的

本文件旨在向古物諮詢委員會（「古諮會」）委員簡介於 2016 年 5 月 29 日部分倒塌的中區警署建築群已婚督察宿舍（「第四座」）的復修建議。本文件是繼 2016 年 9 月 8 日向古諮會提交的八個第四座復修初步建議（古諮會文件 AAB / 33 / 2015-16）及 2017 年 9 月 7 日呈交的三個第四座復修備選方案（古諮會文件 AAB / 15 / 2017-18）後再向古諮會提交的文件。

經參考古諮會委員的意見，本文件敘述了三個復修備選方案的詳情，並描述了復修建議的主要考慮因素和特色。我們誠邀古諮會就建議復修方案提供意見。

背景

中區警署建築群由三組法定古蹟組成（即前中區警署、中央裁判司署和域多利監獄）；當中共有 16 座歷史建築，而第四座是其中之一。中區警署建築群始建於 1840 年代，期間曾進行過許多改建、擴建、拆除和重建。中區警署建築群活化計劃的目的，是將過往重門深鎖的政府建築群對外開放給公眾使用，而計劃的一項關鍵工作是活化這些建築物以符合現代標準，讓公眾可以安全使用。活化後，大部分場地已於 2018 年 5 月向公眾開放；而第四座則已圍封並以金屬支架支撐，以確保安全。

對復修方案的評估

如先前提交的文件所述，2016 年 9 月我們列出了八個第四座復修初步方案作為討論的起點，當中涵蓋了一系列的可行方法。這些方案是：（A）修復；（B）重建；（C）調適；（D）保存；（E）保留外觀；（F）保留外觀及內部間隔；（G）拆卸重建；和（H）完全拆卸。我們其後按以下三項因素評估這些復修方案：

1. 工程可行性：復修方案對第四座、整個中區警署建築群、以至公眾是否安全；
2. 文物價值：復修方案對第四座的歷史建築構件帶來甚麼程度的影響；及
3. 關聯價值：復修方案是否符合中區警署建築群活化計劃的宗旨。

經評估後，八個初步方案中有三個方案均符合上述三項評估因素，可備選作進一步考慮。這三個備選方案複述如下：

方案 B：重建 - 利用現代物料重建倒塌部分，並將建築物活化再用。此方案預期需要進行大規模結構鞏固工程，並會保留原有面積及原來內部間隔，及按原有計劃用作低密度活動場所(供非牟利機構使用和商店)。

方案 C：調適 - 運用現代建築設計元素重建倒塌部分，並進行相關的內部更改，將建築物活化再用。此方案預期同樣需要進行大規模鞏固工程，會為內部間隔帶來更大靈活性；在不影響樓宇原有佔地面積的同時，允許建築物容納高人流的公眾活動（例如訪客中心和展覽空間）。

方案 D：保存 - 保存建築物，並保留現存部分作活化再用。此方案將按原計劃用作低人流活動場所(供非牟利機構使用和商店)，而倒塌部分的位置將闢為庭院。

誠然，上述三個備選方案在保存文物價值、可持續性和實用性方面有不同比重，但它們都是可接受的復修方法。

項目團隊在評估備選方案時與政府部門緊密聯繫，即文物保育專員辦事處、屋宇署及古物古蹟辦事處。我們亦參考了獨立檢討小組的檢討結果，和監管部門對部分倒塌事故原因進行的法定調查結果。

古諮會在2017年9月的會議上對備選方案進行討論時，部分委員表示支持方案 B（重建），原因包括建築物修復後與原貌相近，好讓配合餘下部分的外觀；第四座的位置較易見到其外觀，因此宜修復成原貌；不宜再有新建築物。一些支持此方案的委員指出，縱然與結構相關的重建部分須使用現代物料，結構以外的部分應盡量使用倒塌後回收的物料。部分委員支持方案 C（調適），原因包括該方案將為第四座的結構帶來更大彈性，從而容許更靈活的活化再用，並鼓勵更多市民使用，及提高可持續性，日後維修保養的費用亦會較低；在所採用的現代建築設計能配合樓宇其餘部分，而又能在與原有結構易於區分的情況下，第四座可以作為公眾教育的案例，說明保育歷史建築物的互動過程及困難所在；為年輕建築師提供設計新建築的機會。一些原則上傾向支持方案C的委員表示，對該方案是否可接受很大程度視乎最終提交的現代設計方案而定。部分委員明確表示，方案D（保存）並不可取，原因第四座的部分倒塌事件與重要歷史事件無關，亦無紀念價值。主席歸納各項意見，表示委員普遍認為方案B及C可以接受，支持方案D者則較少。主席亦提醒，個別文物保育界中的人士可能會視把第四座修復成倒塌之前原貌的方案B為造假¹。

古諮會委員對三個備選方案的意見與賽馬會文物保育有限公司諮詢委員會、文物工作小組和藝術工作小組成員，以至中西區區議會議員所發表的意見大致相符。

¹ 古物諮詢委員會; 古諮會會議紀錄文件 AAB/4/2017-18

項目團隊參考意見後，開始進一步研究，冀制訂一個合適的復修方案。本文件的下一節將描述方案 B 及 C 的主要特色，並按一系列主要考慮因素對這兩個方案作出適當的比較。在比較過程中，我們將闡述建議方案的主要特色。由於方案 D 在古諮會會議上獲得較少支持，因此不在本文件考慮之列。

建議設計的主要考慮因素

以下為建議設計的主要考慮因素：

- (A) 鞏固結構和建築物改善工程：現存部分和新建部分的結構鞏固程度，和工程是否有助將建築物活化再用；
- (B) 外觀：新建部分是否與現存部分和建築群其他部分協調，但又不曾看似「假古蹟」；及
- (C) 建築物的未來用途：復修後的建築物能為公眾提供更少或更多的價值。

A. 鞏固結構和建築物改善工程

安全是復修計劃的首要考慮因素。如 2017 年 9 月向古諮會提交的文件所述，方案 B 和 C 均需使用鋼鐵和鋼筋混凝土鞏固現存部分的結構，讓公眾能夠安全使用復修後的建築物。方案 B 和 C 均需移除現存部分約百分之八，以便提升建造安全和提供矩型間隔，讓設計在建築學及結構上更具效率。

對方案 B 而言，第四座在復修後的室內佈局將與原來的安排基本一致（除了在發生部分倒塌事件之前經監管當局批准為符合現代標準而進行的改建計劃）。值得注意的是，部分改建計劃因倒塌事件而失效並須作出調整。與方案 B 相比，方案 C 因須進行結構改善工程，因而較方案 B 有更高接待公眾的能力。

這些改善工程包括：

- a) 重新配置服務設施和升降機至建築物中央，令行人流通情況更合理化，讓訪客來往各樓層和室內各處更為方便；
- b) 將公共廁所遷移至樓宇的周邊位置，以善用空間；及
- c) 早年曾為增加宿舍面積而用磚牆圍封現存部分的遊廊；未來這些磚牆會移除，將以玻璃窗罩取代磚牆；這些玻璃窗罩能作為保護屏障，以符合現代屋宇安全法規，從而大副減少改造欄杆結構的需要，保留了建築物的歷史特色。

上述改善工程可最大程度地將建築物的空間向公眾開放，有助可持續地善用第四座。

如上次提交的文件所述，目前在現場或在場外存放的回收物料數量有限。儘管回收物料難以符合結構工程的安全要求，但我們正在制訂計劃，將這些物料用於非結構性或裝飾性的建築部分。視乎工程可行性，樓梯現存部分的花崗岩石塊可在第四座的新樓梯上重用；現有的木地板托樑可用來重鋪第四座的地板面板；視乎政府的防火要求，現存的木構件可盡量於新樓梯重用；從第四座和建築群內其他地方回收的花崗岩石塊可用作第四座底層和室外鋪裝。其中一個室外鋪裝的例子是在第四座主入口外建造一個梯形坡道，為訪客提供休憩位置並改善無障礙通道。

B. 外觀

方案 B 建議使用現代物料重建第四座倒塌部分。如上所述，這方案可能引起復修後的建築物是否「假古蹟」的關注。方案 C 建議運用現代建築元素重建倒塌部分，讓公眾容易辨別因部分倒塌事件而新建的部分。這一方案的主要考慮因素，是尊重建築群的歷史，因此新建部分應與現存部分和建築群相匹配，同時兩者的分別又能清晰可辨。故此，一個明顯地現代化、且與原來外觀截然不同的外觀設計並不合適。

在建議設計中，為確保持第四座現存部分與新建部分盡最大程度兼容，建築物所在的平台將保持不變。中式瓦頂將從現存部分延伸至新建部分，以便清晰展現新舊結構為同一棟建築。新建部分的門窗將沿用現存部分門窗的分佈格局。新建部分將與現存部分採用相似的建築物料，同樣為砌磚外牆。在部分倒塌事件後暫時拆除及存放的裝飾性金屬陽台是第四座一個關鍵特徵，我們建議重新安裝該兩個陽台，並會鞏固其結構以確保安全。

同時，建議設計將進行可見但適度的調整，以區分新建部分和現存部分。新建部分的外牆雖由磚塊砌成，但磚塊的顏色比現存部分略淺，而磚塊將以一定角度定向，以便清楚展現兩個結構建造於不同時期。面向檢閱廣場、多年前遭到破壞的二樓陽台，將使用新物料進行重建，以提高建築的通透度，並提高將來用途的彈性。這些調整不但有助區分新舊部分，亦同時強調兩者的聯繫。

新建部分的外牆很大程度參考了現存部分，包括具分層節奏的拱門、欄杆、窗戶、百葉窗和陽台等定義特徵元素。這些部分均經過細緻研究，在兼顧實際功能的同時以現代手法表達在新外牆上。

附圖 1 為建議設計的構想圖，附圖 2 為建築群連第四座復修後的構想圖。

C. 建築物的未來用途

正如 2017 年 9 月 7 日提交古諮會的文件所述，方案 B 和 C 均需要鞏固現存部分的結構。方案 B 保留原有面積及原來內部間隔，只能按原計劃用作辦公室和商店等低密度活動場所。相對而言，在不影響樓宇的原有佔地面積的情況下，因方案 C 須進行大幅鞏固結構而為內部間隔帶來更大靈活性，因此方案 C 允許建築物容納例如訪客中心和展覽空間這類公眾活動。

位處要地的第四座俯瞰檢閱廣場，並經砵甸乍斜路與荷李活道相連，是舉辦公眾活動的理想地點。第四座不但方便公眾出入，而在重要的歷史建築物內舉辦公眾活動更別具象徵意義。

在建議設計中，大館的訪客中心將由營房大樓現址遷往第四座新建部分的底層。將來從砵甸乍斜路（主要和熱門入口之一）進入建築群的訪客可以更直接地前往訪客中心獲取建築群及節目資訊和尋求協助。

新的空間間隔能夠使用第四座現存部分的底層，容納現址於營房大樓的「探索大館故事」歷史故事空間。該歷史故事空間與相鄰的訪客中心一起，將成為訪客了解大館豐富的文物意義和建築群發展的主要場所。新建部分的一樓和二樓將用作展覽空間、文化和公眾用途，方便社區參與。現存部分的一樓和二樓則用作這些展覽和表演場地的後勤支援空間。

過去兩年來，藝術、文物和文化界所提出的意見均支持上述主張。文化團體一般希望見到大館會為更多團體及公眾提供更多展覽和活動空間。與最初將第四座用作商店或辦公室的計劃相比較，這項建議能讓更多團體和受眾得益。賽馬會文物保育有限公司將繼續與文化界聯繫，在設計過程中吸納他們的觀點，並在用於支援公眾用途及節目的前提下適當地調整用途。

總結

雖然第四座部分倒塌事故影響了這幢歷史建築物的文物價值，但這不幸事件也提供了機會，讓我們探討如何在古蹟建築群中妥善復修受損毀的歷史建築物。事實上，它讓我們檢視了各種復修受損歷史建築的方法，研究應該採用甚麼原則及這些原則的相對重要性，並找出最合適的解決方案。在這方面，第四座復修方案的研究可能為香港提供了有關保育和活化的寶貴經驗。

過去兩年探索復修方案的過程中，我們根據工程可行性、文物價值和關聯價值，廣泛研究了可能的復修方案，並從中列出了三個可接受的方案。在結構安全為大前提下，我們再根據可能的未來用途，對社區的潛在裨益以及與建築群的視覺兼容性，進一步研究了這些備選方案。

雖然方案 B 和 C 都是可接受的復修方案，並可延長第四座的使用壽命，但各有優點和缺點。本文件所簡介的建議設計，是方案 B 和 C 兩者整合而成的混合方案。這個建議有助鞏固建築物結構，提供重新配置的靈活性，使位於建築群顯著位置的第四座能夠提供中等規模、配合建築群的文化氣氛、適合公共活動的場地，讓廣大受眾得益。建議方案的新建部分與現存部分有機地連接，但外觀仍然可以適度地辨別，從而建設一個無論在功能上和建築上皆相連的整體。此外，建議方案將避免了因複製倒塌部分而被視為「假古蹟」的情況，和因而對建築群文物價值產生的不良影響。相反，建議方案在尊重和兼顧建築群歷史背景的基礎上，以適度的當代手法展現新外牆。這個方案透過視覺手法講述部分倒塌的故事，並說明保育和復修計劃面對的挑戰。

香港賽馬會謹此呈上本文件作為復修第四座的建議方案。馬會致力完成中區警署建築群活化計劃，並將繼續投放資金和帶領第四座的復修工作。

我們懇請古諮會委員就第四座的建議復修方案提供意見。

香港賽馬會
2018年9月



附圖 1：建議設計的構想圖



附圖 2：建築群連第四座復修後的構想圖