

荷李活道前已婚警察宿舍用地改造為標誌性創意中心的 文物影響評估

背景

1. 同心教育文化慈善基金會有限公司（「同心基金」）的建議計劃為香港創造一個新的創意產業及設計地標，是眾建議書中最能夠達到本計劃的目的，以推動文物保育、將該址改造為標誌性的創意中心並為鄰近一帶提供綠化空間。該項建議集中於設計界別，並與多項創意產業相關，為設計師及創意企業提供一個可展示產品及零售的平台。該項目將會提供創意產業工作室、一個室內多用途活動禮堂、休憩用地、創意產業的資訊中心、駐場藝術家的宿舍、一個展示前中央書院的歷史文物以及地基遺跡的地底展示廳、綠化空間及其他商業配套，例如餐飲設施等，從而推動創意產業及推行商業策略，以改造該址成為一個標誌性地標。
2. 建築署將會在工務計劃下進行所選定建議的活化工程。

文化價值宣言

3. 前已婚警察宿舍位於鴨巴甸街35號，由四條街道所圍繞，分別為荷李活道、鴨巴甸街、士丹頓街及城隍街。該址前身為前中央書院，其原址位於歌賦街，後來因擴充校舍而遷到荷李活道現址。該校於1889年遷到該址時改名為維多利亞書院，後來於1894年改名為皇仁書院，直至於1950年被拆卸為止。其後皇仁書院搬遷至銅鑼灣現址。位於荷李活道的校舍於二次大戰期間受到嚴重破壞，因此隨後被拆卸，以讓該址興建現時的已婚警察宿舍，而宿舍則於1951年落成。該址主要包括了以毛石擋土牆組成的四個臺階及三幢建築，分別為A座及B座宿舍、及一幢康樂中心（其後為少年警訊會所樓）。三幢建築均以鋼筋混凝土建成，當中A座及B座宿舍分別樓高8層及7層，而少年警訊會所樓則樓高2層。前已婚警察宿舍的三幢建築物於2010年11月被評為三級歷史建築；另外，經過2007年的考古調查後，其前中央書院遺址亦被列為香港具考古研究價值的地點之一。

甲. 環境價值

4. 自19世紀中葉起，上環及中環西部為華人聚居地。該文物地點正與上環及中環西部的早期發展有著密切的關係。1843年，華人在該具文物價值的地段上興建了一幢城隍廟，以供奉城隍；及後於1852年，該址興建了五十幢房屋，名為Rangel's Estate。隨後於1918年，在該址被用作前中央書院時，於其東南隅興建了一個地下公共廁所¹。該址鄰近的建築文物包括文武廟、廣福祠、中區警署建築群、中環街市、東華醫院等等，該址的變遷連同這些鄰近的建築文物，能夠反映出早期上環及中環西部華人社區的發展。

乙. 歷史及社會價值

5. 該址原是前中央書院的校址，中央書院原於1862年創辦於歌賦街，其後於1889年遷到現址。該校是香港第一間由政府興辦，為普羅大眾提供中小學西式教育的學校，在香港公眾教育發展上開展了新的階段。前中央書院位於地面及地底的遺跡仍可於該址內找到，這些遺跡對於理解這幢香港第一間由政府興辦的學校之歷史及校舍設計均是非常重要的。

6. 位於已婚警察宿舍地段的前中央書院校舍被拆卸後，取而代之是於1951年在該址竣工的已婚警察宿舍。當時大量中國難民湧入，造成1950至60年代香港社會不安，因而令本地華籍警務人員的需求隨之而大增，故此其福利亦需要作出改善。該宿舍是香港首間為包括華人的員佐級警務人員興建的已婚宿舍，標誌著戰後警務人員福利上的革新，以回應本港社會環境的轉變。因此這三幢歷史建築物的興建富有一定的本地歷史和社會價值。

丙. 建築及美學價值

7. 該已婚警察宿舍由工務局建築署設計依四個臺階的佈局興建。兩幢長方形宿舍建於第二號臺階，當中有一個露天的庭院，而康樂中心（少年警訊會所樓）則建於第四號臺階。宿舍及少年警訊會所樓則以前中央書院時期遺留下來的室外的石級連接及毛石擋土牆包圍。

¹ 此地下公共廁所現時並無評級。此乃一公眾建議的新項目，以讓古諮會考慮是否給予評級。

8. 在建築上，這三幢建築物均為在1950年代常見的戰後現代風格的好例子。兩幢宿舍提供了140個一房及28個由兩房結合而成的單位，分佈於宿舍的每層，而每層亦設有配套設施。一幢兩層高的康樂中心亦於同時期建成，該康樂中心經過部份改動後，於1974年改為少年警訊會所樓。在外觀上，這兩幢長方形建築具備了現代風格的典型特色，包括鬆過漆油的牆壁、平頂、金屬框架的窗、圓形窗及在每一層樓層均可找到的長型橫向露台。而康樂中心亦具備這些建築特色，包括鬆過漆油的牆壁、平頂、金屬框架的窗，以及位於一樓的懸臂露台和位於正門上方的屋簷。

9. 這三幢建築物是當時採用功能和實用主義手法設計政府建築物的好例子。雖然在美學上並不特別可觀，但採同一風格和建於同一時期的員佐級警務人員已婚警察宿舍僅餘下少量。儘管經歷過不少改動，但是其原來的面貌仍得以保留。它簡單實用的外型 and 佈局亦仍大致上得以保留。作為1950年代員佐級警務人員已婚警察宿舍的代表，其一定程度的建築文物價值。。

文物影響評估

根據發展局技術通告（工務科）第6/2009號及古物古蹟辦事處（古蹟辦）關於對文物影響評估的說明，古蹟辦要求提交文物影響評估報告，以審視建議的改建工程對該歷史建築及地下遺跡的影響程度，如不良影響難以避免，則按照邀請提交建議書內之活化計劃資源手冊上列明由古蹟辦編寫的保育指引策劃對應的緩解影響措施。



建議中的「原創坊」面向荷李活道的立面

甲. 保育荷李活道前已婚警察宿舍文化價值的保育原則

就保育荷李活道前已婚警察宿舍的緩解措施、保養策略及對於其詮釋手法等建議的保育原則如下：

1. 建築設計應盡量保持原來建築的特色及面貌，並對現存建築物的立面作出有限度的改動。別具特色的元素均需要予以保留或復修，例如：
 - a) 前中央書院四個臺階周邊的建築構件，包括毛石擋土牆、花崗石蓋頂石、帶有修琢的隅石、花崗石柱身及底座、梯級及幾段花崗石梯級應予以保留。
 - b) 前中央書院的前入口應予以復修。

2. 在活化該址時，因提供足夠設施而加建的新構築物之設計必須較為低調，能與現存的建築新舊並融，並容易區別出來。這些新的改動將會以可還原的手法進行、或減低對於立面構成的視覺影響。針對這些加建／改建工程的對應緩解措施將於以下段落「丙」闡明。
3. 現存的建築物、前中央書院的地面遺址及地下公共廁所均會以測繪圖及相片進行紀錄。對於荷李活道前已婚警察宿舍的改建及加建工程亦會被紀錄下來。這些測量及紀錄將會透過文字紀錄、存檔，並交給將來的用戶或專業人員作參考之用。
4. 將來會依照文物影響評估內所訂明的原則進行常規監察及維修。

乙. 主要設計建議

1. 現存建築物的活化及改善工程

三幢現存的建築物包括A座、B座及少年警訊會所樓將會被保育，活化及進行改善工程以作新的用途，並符合現時所需的安全標準及要求。位於宿舍地下及1樓原來的單位將會改裝成為商店及藝廊，而2樓及以上樓層則會作為創意產業的工作室、辦公室及其他配套設施，包括六個駐場藝術家的宿舍。而現時的少年警訊會所樓則會改作餐廳用途。

2. 加設地下遺跡展示廳

於庭院地底將會加設一個展示前中央書院的地基遺跡以及有關該址的歷史發展之地下遺跡展示廳。此為適切的建議位置以在可行範圍下盡力展示最多的前中央書院地下遺跡，並在對其最低程序的影響下以供公眾觀賞。

3. 為建立創意產業地標而提供的新設施

a. I-Cube的建造

一幢兩層高用作舉辦公共活動的禮堂，名為“I-Cube”，將會建於A座及B座之間的庭院上空，於2樓連接兩幢宿舍。其頂層（即4樓）將會建有一個公共天台花園供用戶及公眾享用。

b. 將B座宿舍的頂層改建為一個高樓底的天台餐廳

B座宿舍的頂層將會改建為一個高樓底的天台餐廳，並附設閣樓，令該空間更有可能舉辦更多類型的活動。當中的改動包括改建及加建室內結構／間隔牆及保留建築的立面。將來新的天台餐廳將會興建在保存下來的立面之內，並置於立面的後方，旨在保留立面的完整性及減低額外加於建築物上的新增荷載。

c. 於庭院上空加建天幕

於A座及B座之間的庭院上方，即6樓的位置加建一個能供公眾享用的全天候室外場地。

4. 為配合公眾使用該址的強化工程

a. 加建室外升降機樓

於B座前方面向荷李活道的位置將會加建一座室外升降機樓，以連接第四號臺階的建築物及低層運動場。

b. 興建電力變壓房／花灑水缸／消防水缸

於地盤東南隅、士丹頓街及鴨巴甸街交界的位置將會興建一幢新樓房，以容納電力變壓房、花灑水缸及消防水缸。此有助避免因加設重型輔助設施而需於被保育的建築物內增加荷載。

c. 將地下公共廁所的其中一個入口蓋平

為沿鴨巴甸街提供行人通道至該址，其中一個地下公共廁所的入口將會蓋平。而位於士丹頓街的另一個入口則會被保留及復修（詳情請參閱「丙」第4點 c.）。

丙. 針對改建工程的對應緩解措施

就一些範圍內的改建工程，有可能構成無可避免的影響，因此我們基於上述的保育原則策劃了下列的緩解影響措施：

1. 現存建築物的活化及改善工程

- a. 將於現存三幢建築物內新加建設施，包括樓梯、殘疾人士升降台、載客升降機、行人天橋以及玻璃天幕等等，其承托設施的新構件將盡量縮小，以免凌駕原來建築物的室內以及其主要立面的面貌。

2. 加設地下遺跡展示廳

- a. 考慮有需要提供一個有較大展示空間的展示廳，以展示多樣的地基遺跡。(例如3、6、8、9、10、11號地基及一些紅磚結構)。故建議採納現時有230平方米的地下遺跡展示廳設計。
- b. 興建地下展示廳可能會對地基遺跡造成影響，因此建議依據將會提交予古蹟辦審批的行動計劃，在建築工程開始前進行考古調查，以確保那些受影響及未曾挖掘並有考古價值的範圍能得以妥善保存。
- c. 在建造地底展示廳的通道時有可能影響到三個規模小而零散的地基遺跡，但是，由於其中兩個受影響的遺跡規模比較細小且仍能保持完整(地基9號)。而另外的遺跡(即3號地基的北面部份)已在之前該址發展時遭到嚴重破壞。因此，其影響是可以接受的。
- d. 我們會盡量收集並妥善保存受影響的遺跡，以便日後如有需要時可重置；並將附近可能受到間接影響的遺跡妥善保護後才把新物料置於其上。
- e. 在受影響的遺跡位置，將於施工前、施工中及施工後進行完整紀錄(包括攝影和錄像紀錄)，以作將來復修之用。

3. 為建立創意產業地標而提供的新設施

a. I-Cube的建造

- “I-Cube”的承托結構將會就其可行性盡量置於I-Cube兩旁，務求讓庭院中央成為一個無柱空間。而“I-Cube”將會是一個結構上獨立的建築，以免影響現存建築物的結構穩定性。

- “I-Cube” 將會建於遠離鴨巴甸街入口的位置，並盡量靠近第三號臺階，以減低對現存建築物的視覺影響。
- 就對於地底遺址而言，“I-Cube” 的樁帽及繫樑將會置於第二號及第三號臺階。除了建議樁帽TTA4及TTA7外，其他樁帽的位置均無發現地底遺址，故預料繫樑的位置應不會對地底遺址構成影響。
- 儘管如此，古蹟處在2007年於樁帽TTA4及TTA7分別發現了花崗石板及第十二號地基。是項工程的興建之潛在影響有可能需要關注，但基於古蹟處的建議，我們會在施工期間配合進行詳細的考古監察，以確保紀錄正確並保存受影響位於TT4的花崗石板。我們亦會確保工程的準確度，以保證樁帽TTA7的位置能避開第12號地基。故此，其影響性是可以接受的。

b. 將B座宿舍的頂層改建為一個高樓底的天台餐廳

- 現存面對荷李活道以及庭院的頂層正立面將會原則上保留，以維持建築物外觀的完整，及保留其立面橫向的線條以及其虛與實的特色。
- 新的天台餐廳將會建於保存下來的立面之內，並將置於保存的立面後方，同時採用玻璃外牆，使其外觀有別於現存的建築物，以避免仿倣原來建築的面貌和風格，以適當地反映該址的歷史作將來的詮釋。而玻璃外牆將會採用輕盈的建築物料，以減低對現存建築物的結構影響。

c. 於庭院上空加建天幕

- 天幕將以玻璃建成，讓自然光可滲透到天幕下，同時亦不會影響公眾欣賞建築物的立面。
- 加固的細部以及新建的天幕將盡可能採用輕盈的建築物料，避免過大的建築構件加建在現存建築物的立面上。

4. 為配合公眾使用該址的強化工程

a. 加建室外升降機樓

- 升降機樓以及其地基將會置於遠離現存歷史構築物，包括擋土牆以及一段花崗岩石級的位置。
- b. 興建一幢樓房以放置電力變壓房／花灑水缸／消防水缸
- 新建樓房將會是獨立的建築，並會以一個可還原的手法加建，而新建的樓房將來可以在一個不會損害到地下公共廁所磚牆的情況下拆除。
 - 盡量利用地下公共廁所現存的磚牆洞口，用作鋪設新設施的管道。而歷史構築物將會被移除及適當地保存，以作將來復修之用。
 - 在受影響的範圍附近展示工程前的照片記錄，以展示在建築工程開始前地下公共廁所紅磚牆的正面，讓公眾欣賞其原來的面貌。
- c. 將地下公共廁所的其中一個入口蓋平
- 於施工前、施工中及施工後在受影響的位置進行詳細的攝影及繪圖測量紀錄，以紀錄的手法保存位於鴨巴甸街受影響之入口的矮牆。
 - 基於公眾安全理由，位於鴨巴甸街入口的矮牆需要移除，其構件將會被回收及適當地保存，如須要可作將來復修之用。而位於士丹頓街的另一個入口則將會原址保留、維修和修復。

總結而言，綜合此文物影響評估的觀察，上述的建議符合該計劃的起初目的：在活化該址成為創意產業地標而提供足夠設施的情況下，同時亦能妥善地保存三幢現存的歷史建築物以及位於該址的前中央書院遺跡。

建築署

二〇一一年三月