

立法會參考資料摘要

保育和活化中區警署建築群

香港賽馬會的修訂設計

引言

在二零一零年七月六日的會議上，行政會議建議，行政長官指令 -

- (a) 政府接納香港賽馬會(馬會)的修訂概念設計，以及下列擬在中區警署建築群(建築群)內提供的設施的相應改動 -
 - (i) 刪除一個演奏廳和一個黑盒劇場及在建築群不同地方加設小規模音樂演奏場地及實驗劇場；
 - (ii) 加設特別設計及改造的藝廊空間和藝術配套設施，以建構成一個中型當代視覺藝術中心；以及
 - (iii) 在整個建築群內廣設詮釋及教育設施，代替一個獨立的法治博物館；以及
- (b) 政府與香港賽馬會慈善信託基金(馬會慈善信託基金)應簽訂諒解備忘錄，訂明雙方在該項目推展及營運階段的合作模式、條款及條件。

2. 根據已被接納的概念設計，馬會的顧問已準備了一個修訂設計。修訂設計已被描述及展示於附件 A 內。

理據

檢討先前建議的建築設計

3. 二零零八年七月十五日，政府宣布與馬會訂立伙伴合作關係，協力推展建築群的保育和活化。其後，馬會一直與其設計顧問及保育建築師⁽¹⁾合作，為該項目制訂符合以下條件的修訂概念設計：尊重建築群的文物價值；顧及市民的意見和關注；符合建築物高度限制⁽²⁾；以及在財政上能夠自給自足。

4. 馬會注意到建築群的四周已形成一個當代藝術地帶，及本港現時缺乏當代藝術方面的設施，有見及此，馬會的願景是在建築群所在地創辦一所國際知名的當代藝術中心，預期這個中型場地內有專業設施，並會舉行各種當代藝術展覽活動。此外，建築群也能為現有小型藝術／文化團體提供可負擔的場地，對這類團體日後的發展和培育來說，可以起重大作用。

5. 公眾意見認為應多花精力研究建築群的歷史、文物及建築價值，以及如何好好保存這個重要的文物地點。有見及此，馬會委聘 **Purcell Miller Tritton** 這家著名的英國保育建築師事務所，對建築群進行全面研究，並擬備詳細的保育建議方案，在地區及香港歷史的背景下定立了對該處及其內的建築物的認識。保育建議方案建議保存重要文物建築的方案及確認拆卸非歷史建築的可能。

6. 馬會考慮了公眾意見和關注，以及保育建議方案所提出的建議，為該項目制訂修訂設計。修訂設計包括新建的奧卑利翼以容納藝廊空間及新建的亞畢諾翼以容納一個多用途場館及中央設備。新建築物將會符合西營盤及上環分區計劃大綱草圖編號 S/H3/24 主水平基準以上 80 米的高度限制。但由於將會在建築群內有新的建築物，所以仍需要根據《城市規劃條例》第 16 條的規定，取得城市規劃委員會的規劃許可。

更改設施

7. 二零零八年七月，馬會原先建議在建築群內設立法治博物館及以下文化藝術設施 -

附註 (1) 馬會已為這項目組成一隊顯赫的顧問團。該團隊包括了本地及海外不同界別的專家，包括設計顧問(Herzog et de Meuron)、保育建築師(Purcell Miller Tritton)、行政建築師(許李嚴建築師事務有限公司)、概念結構工程師、城市規劃師、以及來自環境、可持續性發展、交通管理、樹木管理、歷史詮釋、文化、建築測量、物業租用、工料測量及公關的專門顧問。

(2) 城市規劃委員會不時檢討各分區計劃大綱圖及訂定建築物高度限制，以便可作更妥善的規劃管制；為此在二零一零年五月七日展出了西營盤及上環分區計劃大綱草圖編號 S/H3/24 的修訂，訂定建築群內不同地方的建築物高度不得超過主水平基準以上 60 至 80 米的限制。

- (a) 一個演奏廳(350 個座位)；
- (b) 一個黑盒劇場(350 個座位)；
- (c) 一個藝廊／演講廳；以及
- (d) 一個藝廊／展覽場地。

8. 如上文所述，鑑於新建築物的高度和大小須要更改及考慮了與本地藝術界的討論，馬會將會修訂設於建築群內的文化藝術設施如下 -

- (a) 一個中型當代藝廊；
- (b) 多項藝術配套設施(例如演講廳、資料館、白盒藝廊)；以及
- (c) 一個多用途教育及表演藝術區(約 300 平方米)。

9. 各歷史建築物會提供詮釋空間 (例如警務處處長辦公室、中央裁判司署的囚室和督察宿舍)，藉此表述該址的歷史和背景；這個設計較設立獨立的法治博物館更為可取。

最新的推展時間表和預算

10. 馬會估計，項目獲得城市規劃委員會批准後四年內，可完成建造工程，並承諾相關費用不會超出 18 億港元的項目預算。馬會除修訂設計外，還開始了進行各項影響評估，例如環境影響評估及交通影響評估，並會繼續與古物古蹟辦事處及多個持份者聯絡。

諒解備忘錄

11. 政府跟馬會慈善信託基金將會以一份諒解備忘錄訂明雙方在該項目推展及營運階段的合作模式、條款及條件。馬會慈善信託基金是馬會用作分配及管理馬會慈善捐贈的工具。備忘錄擬稿的要點如下 -

- (a) 由馬會慈善信託基金設立專項公司，負責推行該項目；
- (b) 政府與專項公司簽訂租約，首段租約期為不少於十年，由入住許可証或臨時入住許可証發出日起計；如雙方同意續約，租約期可延續十年。兩段租約期的租金均為象徵式租金；
- (c) 租約期內，馬會慈善信託基金會支付所有活化工程的費用及全數承擔營運虧損，直至建築群的營運在財政上能夠自給自足；
- (d) 馬會慈善信託基金會把建築群營運所得的盈餘用於本港文物保育工作；

- (e) 馬會慈善信託基金會負責申請及取得活化工程所需的批准。在諒解備忘錄生效三年後，如仍有任何主要事項尚未獲得批准，或與須批准的主要事項相關的司法覆核或訴訟仍未了結，馬會慈善信託基金有權退出該項目；以及
- (f) 政府會全力提供行政支持和協助馬會慈善信託基金申請有關批准進行活化工程。為避免不清楚及疑問，這行政支持和協助不會損害有關當局在申請批准的過程中的合法權力。

項目的影響

12. 該項目符合《基本法》，包括有關人權的條文，而且對生產力沒有影響。建議對財政及公務員、經濟、環境、規劃和可持續發展的影響，載於附件 B。

背景

建築群的文物價值

13. 建築群(現有布局平面圖載於附件 C)由三組建築物組成，即中區警署、前中央裁判司署及域多利監獄。一九九五年，該建築群根據《古物及古蹟條例》(第 53 章)列為法定古蹟。二零零四年，古物諮詢委員會建議把該處多個建築物列為非歷史建築，包括位於上層平台的 F 倉。

政府與馬會伙伴合作關係

14. 二零零七年十月十日發表的二零零七至零八年度施政報告宣布，政府原則上接受馬會活化建築群的計劃⁽³⁾。其後，馬會於二零零七年十月到二零零八年四月進行為期六個月的公眾參與工作，透過各種途徑及活動諮詢各持份者。公眾參與工作期間，擬議建築物(容納多個表演和藝術場地)的高度及設計引起公眾熱烈討論，眾說紛紜。有人認同建築物的概念設計，亦有人認為設計過於突兀，與周圍環境不協調。

15. 在二零零八年七月⁽⁴⁾，政府與馬會訂立伙伴合作關係推展該項目，目標是同時保育和活化這個非常重要的文物遺址，並藉此機會展示香港如何以別具創意的方式，把新的和可持續的用途，融合到歷史遺址之中，同時保存該址整體的歷史及建築價值。

附註 (3) 詳情陳述於二零零七年十月立法會參考資料摘要「活化再利用中區警署建築群：香港賽馬會的建議」內。

(4) 詳情陳述於二零零八年七月立法會參考資料摘要「保育和活化中區警署建築群：香港賽馬會的建議」內。

查詢

16. 有關本文件的查詢，請致電 2848 2104 與發展局文物保育專員蔡亮女士聯絡。

發展局

二零一零年十月

立法會參考資料摘要

保育和活化中區警署建築群 香港賽馬會的修訂設計

附件

- 附件 A 保育和活化中區警署建築群項目 - 修訂設計
- 附件 B 香港賽馬會修訂設計的影響
- 附件 C 現有中區警署建築群平面圖

保育和活化中區警署建築群項目 修訂設計

背景

香港當代藝術的需求

香港賽馬會(馬會)明白，當代藝術對香港發展為一個活力充沛的「國際都會」擔當著愈來愈為人認同及重要的角色。我們急需提高對當代藝術的支持，包括需要設立一所獨立的、高質素以及由專業團體負責運作的中型當代藝術場館。

2. 將中區警署建築群(建築群)活化成為當代藝術中心，為我們帶來令人雀躍而又不可多得的發展機遇。建築群位處藝術設施林立的地區，藝穗會以至荷李活道一帶眾多的藝廊和店鋪孕育出形形色色的藝術活動，使位處正中的建築群順理成章地發展成為一個當代藝術中心。此外，世界各地均有利用當代藝術來活化文物遺址的經驗，故此，將建築群劃作當代藝術中心，不但能為這個獨一無二的文物遺址注入新生命，亦可為當代藝術在香港日後的發展提供所需的地方及吸引各界注意的亮點。

修訂設計

當代藝術中心

3. 馬會注意到建築群的四周已形成一個當代藝術地帶，及本港現時缺乏當代藝術方面的設施，有見及此，馬會的願景是在建築群所在地創辦一所國際知名的當代藝術中心，預期這個中型場地內有專業設施，並會舉行各種當代藝術展覽活動。此外，建築群也能為現有小型藝術／文化團體提供可負擔的場地，對這類團體日後的發展和培育來說，可以起重大作用。

4. 鑑於該址大部分的建築物在建築設計方面均有限制，故應在顧及該址

建築完整性的大前提下，研究興建一幢新建築物，又或發揮創意，甚至大幅修葺現有建築物的可行性，以容納一所中型藝術場館。

保育文物的指引和原則

5. 公眾意見認為應多花精力研究建築群的歷史、文物及建築價值，以及如何好好保存這個重要的文物地點。有見及此，馬會委聘 Purcell Miller Tritton 這家著名的英國保育建築師事務所，對建築群進行全面研究，並擬備詳細的保育建議方案，在地區及香港歷史的背景下確立了對該處及其內的建築物的認識。保育建議方案建議保存重要文物建築的方案及確認拆卸非歷史建築的可能。

6. 當局所用的保育方法，是在修復歷史建築的同時，又要兼顧在活化建築物作合適及可行的新用途時，對建築物的影響是當局可予接受的。指導原則是盡可能避免和減少對極重要的建築部位或建築物造成影響，並完全遵守可還原的原則。所用的修葺和翻新方法，基本上是使用原物料和該等建築物特有的建築技術。對現有建築所進行的修葺，將可以翻新建築物，使建築物處於良好狀態，在未來五十年或更長的時間只需進行例行的維修保養便可。

7. 這文物遺址和建築物的保育、翻新和發展，將會遵從古物事務監督所訂立的規定和相關的法定程序。

用作詮釋該址歷史價值的地方

8. 除可以把建築群打造為一個重要且活力充沛的當代藝術中心外，活化方案的重點應放在該址的歷史及其在本港警務、監獄及司法制度發展上所擔當的角色。這項目必須能反映該址的重要性、顯示其與文化的關聯，並能尊重先前使用者、旅客及附近一帶居民的集體回憶。

建築設計

9. 新建築物的結構將會修改至更為簡樸，與本身規模相配，兼且風格獨特。我們認為，這些新建築物將有助加強這項目的主題，增加其深度和層次及與藝術相關的用途。新建築物的設計方案見附頁。

活化再用現有建築物

10. 這項目的目的是使該址大部分建築物能修復至可用的狀況，而餘下部分建築物及其內地方則保留原狀，以助解說該址的建築及歷史特色。根據一般經驗，建築物需要有新的用途，才可確保其得以長遠留存，而例外的情況實屬少見。為此，這些建築物，無可避免需要修葺，才能使其樓宇結構安全和符合現行的建築物規定。

11. 所選定的各類用途(咖啡座、商店、餐廳、教育和詮釋用的地方)，一方面既要確保該址的運作能夠在財政上可持續和具活力，另一方面又可騰出足夠的空間向旅客解說這歷史遺址的價值，使兩者間取得平衡。該址內各幢有歷史價值的大樓均設有解說其歷史的地方，而兩幢囚室大樓原狀將會被保留。

發展局

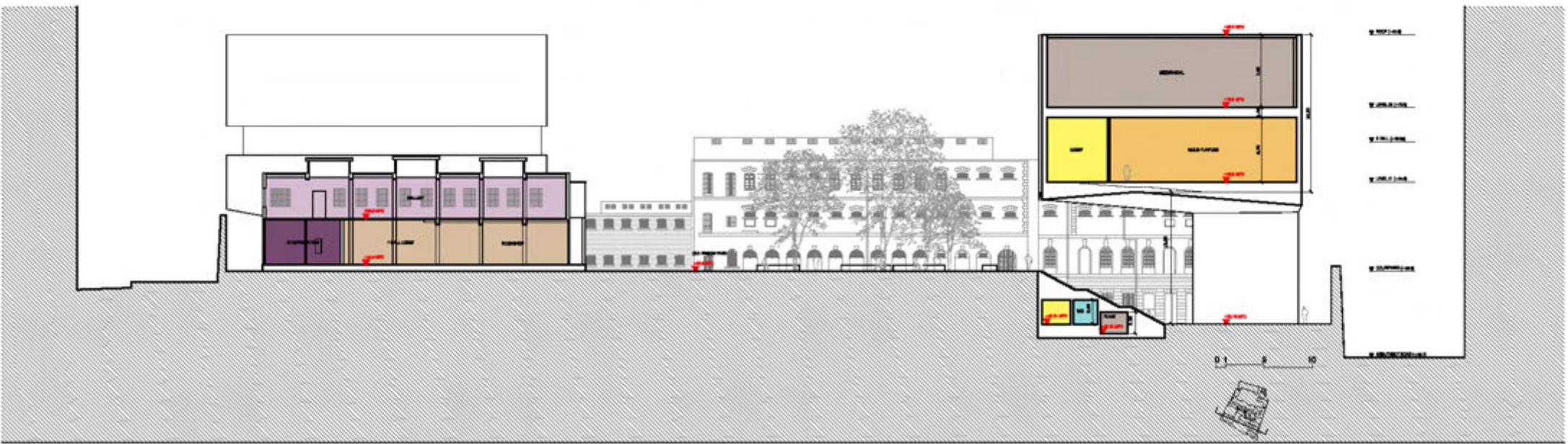
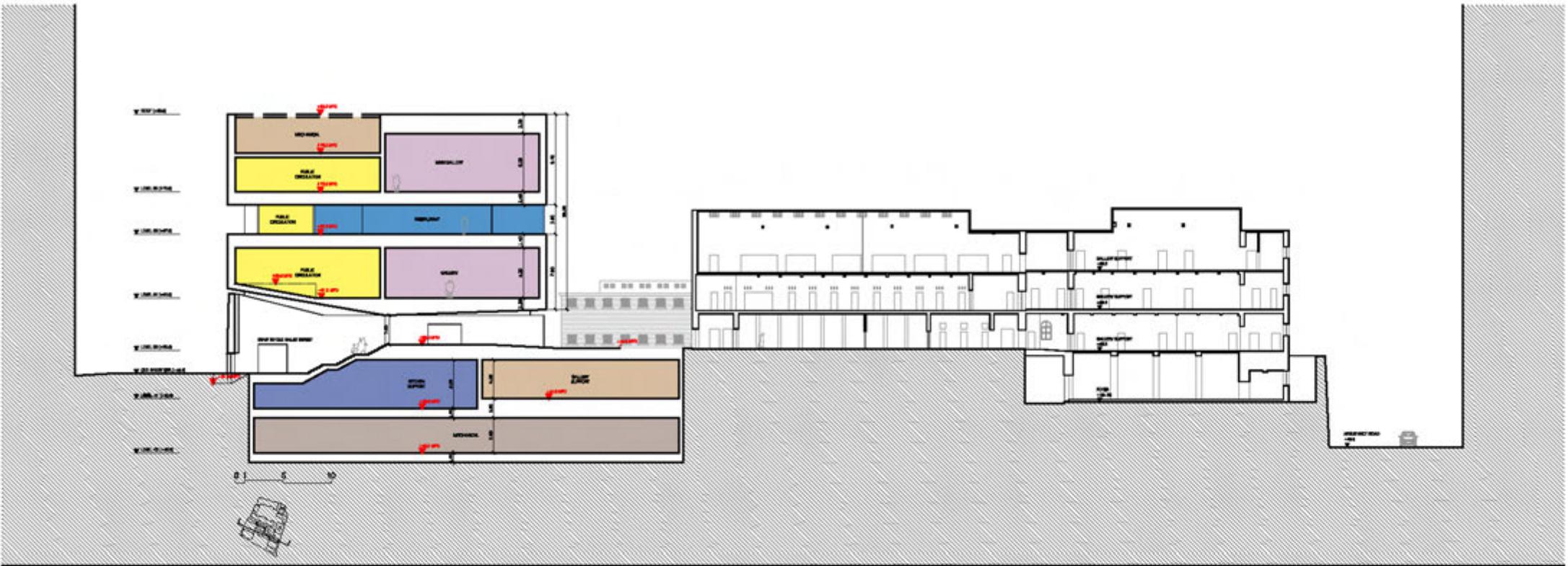
二零一零年十月

亞畢諾翼
ARBUTHNOT WING

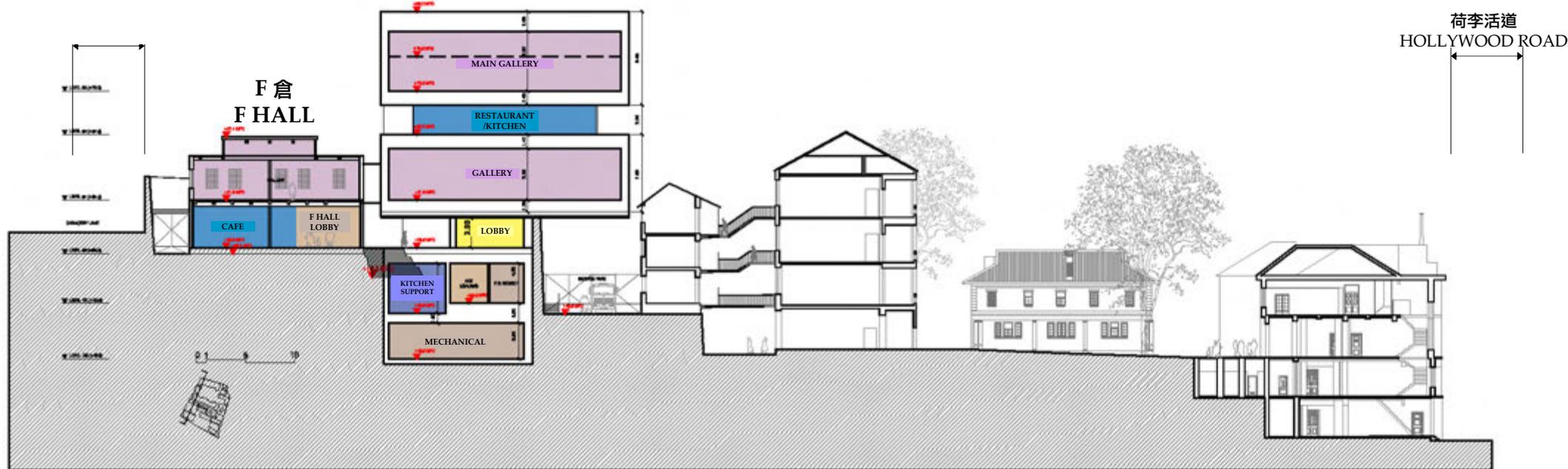
奧卑利翼
OLD BAILEY WING

北面景觀 NORTH VIEW





奧卑利翼
OLD BAILEY WING



亞畢諾翼
ARBUTHNOT WING



香港賽馬會修訂設計的影響

對財政和公務員的影響

香港賽馬會(馬會)將向政府作實物捐贈，形式是作出資本投資，以翻新和發展中區警署建築群(建築群)，價值為 18 億港元內。政府無須投入資本基金。至於日後的管理和維修保養，馬會慈善信託基金將成立一間有限公司，負責督導經活化的建築群的日常運作，並撥款應付經常虧損，直至經活化的建築群他日能夠自給自足。在建造和營運期間，當局會與馬會保持緊密聯繫，確保翻新和建造工程完全符合相關決策局／部門訂定的所有文物保育及環境規定。發展局及其他決策局／部門均會以現有資源應付所須的聯絡及監察工作，不會對政府的財政造成影響。

對經濟的影響

2. 活化後的建築群將可吸引更多遊人，令中環區更加生氣蓬勃，為附近的零售和食肆設施帶來商機，同時亦可增加香港的旅遊景點，特別是文物旅遊景點。

對環境的影響

3. 這項目屬《環境影響評估條例》(《環評條例》)的指定工程項目，必須遵循環境影響評估的法定程序，以決定工程項目的環境可接受性，並須符合《環評條例》和根據條例發出的技術備忘錄的規定，包括就環境事宜諮詢公眾及環境諮詢委員會。根據《環評條例》，有關工程項目必須取得環境許可證，才可予以建造和營運。馬會須遵守《環評條例》的規定，在施工前先行申領環境許可證。

對交通和規劃的影響

4. 與之前的方案比較，這個修訂方案中沒有專用的表演場地，因而不會為附近的交通網絡帶來高峰效應。只需在中區警署建築群內禁止

停泊車輛、提供直接接駁到半山電動扶手電梯及改善附近的行人設施，就可減低對交通的影響。馬會將會進行詳細的交通影響評估，評定最終設計對交通造成的影響是否可以接受。

5. 由於馬會的建議方案涉及新建築物，故必須尋求城市規劃委員會的規劃許可。此外，在該址範圍內的任何擬議用途，倘若不符合西營盤及上環分區計劃大綱草圖的“其他指定用途”註明“歷史地點保存作文化、康樂及商業用途”地帶的《註釋》所述的用途，亦須根據《城市規劃條例》第 16 條的規定，取得規劃許可。

對可持續發展的影響

6. 初步評估顯示，經活化的中區警署建築群將可與附近的景點（包括孫中山紀念館及孫中山史蹟徑、文武廟、蘇豪、蘭桂坊、荷里活道等）產生協同效應，締造一個文物旅遊景點群。該景點群將可令香港的旅遊地方更多元化，豐富旅客的經驗，為附近的零售及食肆設施帶來商機，從而對香港的經濟發展帶來正面效應。此外，該景點群將成為家庭旅客及學生的理想旅遊點，讓他們欣賞我們的歷史和建築遺產，以及香港的文物，並提供一個與民共享的新旅遊區，同時增加市民對該文物旅遊景點的情感依附。

7. 要推行這個項目，難免會對環境造成影響。為回應市民的關注，新建築物的高度和大小已經被適當地減低。可持續發展評估已找出其他可能影響環境的問題，例如建造階段的噪音影響，在建造及營運階段對文化遺產的影響，以及營運階段所產生的污水和廢物影響。在進行相關環境研究時，會更深入研究這些影響。修訂設計只會在評估結果確定有關影響屬可接納水平時，才會予以進行。

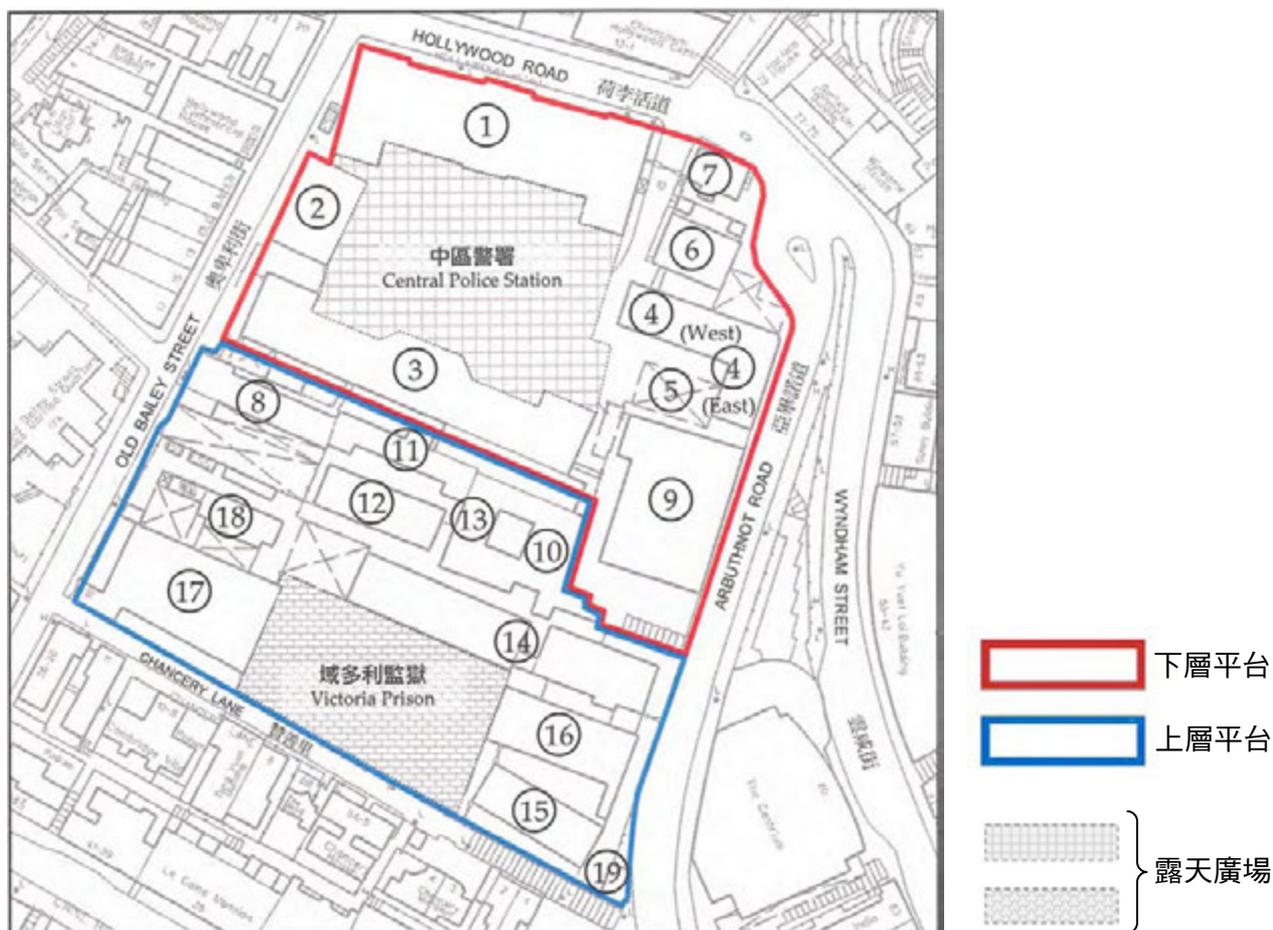
8. 經活化的中區警署建築群將可為藝術和文化團體提供更多文化表演及展覽場地，而且符合可持續發展原則，擴大香港的康樂活動空間，舉辦更多康樂活動。

9. 最後，這項目的活化模式將可作為與非牟利機構合作，活化再用政府擁有的歷史建築物的良好榜樣，並對具有重要價值的本港歷史及文物景點的可持續保護，作出貢獻。

發展局

二零一零年十月

現有中區警署建築群平面圖



中區警署

1. 警察總部大樓
2. 槍房 (又名「馬廐」)
3. 營房大樓
4. (東) 副警司樓 (又名「A座」)
4. (西) 已婚督察宿舍 (又名「B座」)
5. * 車房
6. 已婚警長宿舍 (又名「C座」)
7. 未婚督察宿舍 (又名「D座」)
8. 沐浴樓 (又名「衛生樓」)

中央裁判司署

9. 中央裁判司署 (又名「前中央裁判司署」)

域多利監獄

10. 監獄長樓 (又名「C倉 (東翼)」)
11. A 倉
12. B 倉
13. C 倉 (又名「C倉 (西翼)」)
14. D 倉東翼及西翼
15. E 倉
16. * 洗衣場
17. F 倉
18. * 辦公大樓
19. 紫荊樓 (又名「更樓」)

*: 戰後建築