

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

引言

在 2008 年 7 月 15 日的會議上，行政會議建議，行政長官指令政府應以簽訂（一份或多份）協議的形式，與香港賽馬會（馬會）訂立伙伴合作關係，以便在下列規範的基礎上，推展保育和活化中區警署建築群項目：

- (A) 該項目的目標是同時達到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；
- (B) 為反映該址的歷史價值，並訂立可持續的新用途，除其他設施以外，該項目應在建築群內設立一所法治博物館，以及多項藝術及文化設施，包括規模不大的演奏廳、黑盒劇場、藝廊／演講廳、藝廊／展覽場地和附屬設施，但不會設置瞭望台；
- (C) 鑑於現有建築物的空間限制、保育建議方案所提出的建議，以及訂立新而可持續的用途的目標，該址範圍內須興建一幢新的建築物，以容納上述設施；
- (D) 相較早前的建議，新建築物的高度和大小，將會因應市民的關注，以及公眾參與工作蒐集所得的意見，予以適當下調，但我們亦應藉此機會，在香港興建一幢別具特色的建築物，令香港能與一些擁有著名現代建築的海外和內地城市看齊；

(E) 中區警署建築群範圍內的歷史遺址及建築物的修復、保育和發展，均須遵從古物事務監督所訂的規定，而有關計劃亦必須通過相關的法定程序；以及

(F) 該址及建築物將會交由馬會使用，但並非批給馬會擁有。馬會負責所有翻新、改建及新建工程，並自費承包整套工程，包括管理、營運和維修保養中區警署建築群，並將之以禮物形式餽贈香港市民。

理據

A

2. 2007年10月10日發表的2007-08年度施政報告宣布，政府原則上接受馬會活化中區警署建築群的計劃（現有平面圖載於附件 A），其後馬會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些價值。有見及此，馬會已委聘 Purcell Miller Tritton (PMT) 這家著名英國保育建築師事務所，對建築群進行全面研究，並擬備保育建議方案。發展局在考慮市民於為期六個月的公眾參與工作所提出的意見，以及該方案的建議後，便與馬會討論如何推展該項目。

公眾參與工作

3. 公眾參與工作為期六個月，由2007年10月11日至2008年4月10日舉行。在上述期間，馬會與團體、個人及市民舉行了總共56次會議，以收集他們的意見。與會各方包括：

(a) 古物諮詢委員會（古諮會），以及立法會民政事務委員會轄下的文物保護小組委員會；

(b) 中西區區議會（亦有安排對建議有興趣的區議員，前往香港賽馬博物館參觀相關的展覽）；

(c) 中西區居民及關注團體（亦有安排對建議有興趣的居民，前往香港賽馬博物館參觀相關的展覽）；

(d) 多位個別人士，包括立法會議員；

- (e) 在2008年1月19日及2月23日為市民舉行了四場公眾諮詢大會；
- (f) 專業學會，包括香港建築師學會、香港測量師學會，以及香港大學、香港中文大學和香港理工大學的建築及設計學系的學生；
- (g) 藝術及文化界，包括香港藝術發展局的委員，以及香港藝術行政人員協會的成員；
- (h) 旅遊業界，包括旅遊業策略小組和多個業界組織；
- (i) 商會團體，包括香港總商會和澳洲商會；
- (j) 文物保育團體，包括香港大眾遺產傳承、長春社和思網絡；
- (k) 年青專業組織，包括三十會、香港青年政策研究所和公共專業聯盟；
- (l) 蘭桂坊及蘇豪的商戶代表；以及
- (m) 曾於中區警署及監獄組群工作的退休警務人員和懲教人員。

4. 2007年12月至2008年5月初，馬會在香港賽馬博物館舉行展覽，並於香港大會堂、香港文化中心和沙田大會堂舉行巡迴展覽，參觀人數超逾19 000人次。此外，馬會為本地及國際新聞傳媒安排了多次訪問和簡介會。馬會特別設立一個載有建議詳情的網站，讓公眾發表意見和提出建議。在公眾諮詢期間，網站共錄得瀏覽頁次112 857次。

B

5. 2008年5月中，馬會向政府提交公眾諮詢報告（**附件 B**），內容要點如下：

- (a) 普遍支持馬會着手保育和活化建築群，因為這個重要文物地點不應荒廢；
- (b) 大體上有共識支持以建議的非牟利模式保存和活化建築群，供市民享用；

- (c) 普遍欣賞馬會願意承擔這個重大的文物項目，作為禮物饋贈香港市民。中西區區議會更通過動議，原則上支持政府盡快以馬會建議的資助營運模式落實該項目，以防建築群荒廢；
- (d) 市民普遍支持活化計劃，以保育方式保存並反映建築群的歷史價值，同時加入新設施，例如法治博物館、演藝場地，以及別具特色的商店和食肆。此舉會使建築群成為可供家庭、訪客和遊客享用的旅遊點；
- (e) 藝術及文化界大力支持在建築群內提供建議的藝術設施和表演場地，與西九文化區的發展互相配合；
- (f) 建議容納多項表現及藝術場地的新建築物，以及建築物的高度和設計，都引起廣泛討論，而且意見頗為分歧。一些意見歡迎相關的概念設計，但其他意見則指新建築物喧賓奪主，與周圍環境並不協調。很多意見認為瞭望台並無實際需要，而新建築物便是因為需附設瞭望台而要有這樣的高度。反對興建新建築物的意見主要來自鄰近的居民，他們擔心新建築物會阻擋他們的視野，並會侵犯他們的私隱。他們亦關注新建築物的玻璃會產生眩光和反光。一些居民認為，新建築物頂部參差不齊的形狀不利風水；以及
- (g) 雖然目前計劃嚴禁車輛進出該址（緊急及服務車輛除外），但仍有意見認為活化後的建築群可能會令區內原已十分繁忙的交通更加擠擁。有人認為，活化後的建築群可能會進一步增加區內的行人流量，尤其是會加重半山自動扶梯的負荷。

6. 馬會承諾在審定該項目的詳細設計時考慮所有意見。馬會向政府提交該報告時作結指，該項目已進入重要階段，他們期待政府釐訂未來方向。

保育建議方案

7. 在公眾參與工作進行期間，為回應市民對建築群歷史及建築價值的關注，馬會於 2008 年 1 月委聘英國保育建築師事務所 PMT，對建築群的歷史進行研究，並擬備保育建議方案。PMT 是英國現時頂尖的保育建築師事務所之一，曾經承辦大英博物館和牛津大學等著名歷史古蹟的保育工作。保育建議方案載於附件 C內的一隻光碟，內容要點扼述如下：

一般意見及建議

- (a) 良好保育工作往往是管理古蹟的改動，並決定對古蹟造成最少破壞的處理方法。該方案認同該址須興建新的建築物。該址的任何重新發展或新建築物，均應顧及該址的歷史價值；
- (b) 該址最大的風險是未能發掘可持續發展的新用途。該方案的建議並非阻止改動，而是管理改動，使該址的歷史及文化價值得以保持；
- (c) 完全保存該址作為香港法治歷史的古蹟／博物館的做法並不妥當。當前的挑戰是如何發掘新的用途，並把這些用途融入現有建築物的結構，而無損該址及相關建築物的價值；
- (d) 該方案認同該址有些地方及建築物須作出重大改動，這是保障長遠的未來而須付出的代價；
- (e) 建築物可能需要作出改動，以符合消防規例、提供新的機電服務、迎合個別租戶的保安要求，以及地盡其用。該方案提到該址如要有長遠的未來，便要作出上述一切改動；雖然如此，這些改動必須加以管理，確保該址的價值得以傳承；以及
- (f) 該址四周高樓大廈林立。既然如此，該址不會再受附近重新發展影響，因為“這已是既成事實”。

對於一些特色項目的意見

- (g) 圍牆是該址的一大特色。這項特色與該址的通道都要兼顧。這方面亦應與新的公共及商業用途配合；
- (h) 兩個露天廣場是重要地方，場內種植的樹木同樣珍貴。任何發展建議均應注意該處闊落質樸的特色；以及
- (i) F倉雖然建築價值不高，但卻具有若干社會價值，所以應保留建築物的外形，並修葺損毀的地方，以及拆除明顯的現代附加物。

未來路向

8. 公眾對馬會建議的反應普遍正面，我們感到鼓舞，相信已有足夠公

眾支持，讓我們與馬會合作推展建議。在主要持份者中，立法會民政事務委員會轄下的文物保護小組委員會和中西區區議會支持建議，但表示當局須考慮降低新建築物的高度，並就“竹棚”設計再作諮詢，因上述兩項均引起附近居民關注。鑑於這個位處中區核心的重要建築群已閒置數年，繼續延遲處置只會令結構耗損，因此有呼籲要加快進行該項目。

9. 政府因此已確認接受馬會的建議，並將根據一套發展規範將與馬會訂立伙伴合作關係以推展中區警署建築群項目。這套發展規範載於下文。

推展該項目的指導規範

該項目的目標

10. 該項目的目標是同時達到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。保育建議方案指出保存全址作為法治博物館不大合乎經濟原則，而且亦不會特別受訪客歡迎。該址的未來關鍵在於發掘可持續的新用途以便融入該址，同時保存該址的整體價值和完整，並盡量減少破壞個別建築物。建築群若能如此，當能成為文物保育典範。

該項目擬提供的設施

11. 任何文物保育項目必須令訪客重視古蹟的歷史價值；在公眾參與期間，市民大都支持在建築群內設立某類博物館，以反映前使用者（即裁判司署、警署及監獄）的歷史。此外，亦有構思提出把半山區的警隊博物館遷往建築群，並於該址展出懲教署等其他紀律部隊的展品。為令該址訪客聯想到前使用者，我們支持馬會的建議，在建築群的活化計劃提供法治博物館。不過，該博物館的確實規模及範圍，尤其是建築群會否容納警隊博物館（由半山區甘道現址遷往該址，妥為重置），則須待馬會與各持份者再行討論，並須視乎有否地方可供使用。因應中西區區議會的要求，以及得到警方原則上同意，我們建議在該址設立警察服務中心，取代在附近商業樓宇運作的中心。

12. 市民大都支持把藝術及文化元素注入活化計劃。旅遊業界認為，建議計劃包括文化場地、多用途空間、餐飲設施、專賣店、藝廊等，會使該址成為充滿活力的旅遊點，既受本地市民歡迎，旅客亦樂於遊覽。香港藝術發展局亦大力支持建議，並表示“在香港金融中心設立具文化藝

術特色及設施的建築組群，可為香港帶來嶄新形象”。由於這些藝術／文化設施對活化計劃至關重要，並需新建空間，我們建議提供這些設施應成為推展該項目的一項指導規範。為縮減新建築物的大小，馬會已減少藝術／文化設施的種類，刪除兩間小型戲院和瞭望台。馬會已建議在建築群內提供以下藝術／文化設施：

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

新建築物的設計

13. 由於新建築物的高度和設計是爭論重點，因此有需要為馬會訂立指引，以便修改設計。我們會建議馬會適度縮減新建築物的高度和大小，以回應在公眾參與工作所收集的關注意見。刪除瞭望台和縮減藝術／文化設施的規模，應會使本地居民更加放心，而修訂設計會更為人接受。

14. 我們知悉馬會會與建築師赫佐格和德默隆公司合作推展該項目，他們了解到有需要接受保育建議方案和本地居民的意見修改早前設計。委聘國際知名的建築師，會把該項目提升至世界級數，使香港可以媲美其他擁有當代建築傑出成就的城市。馬會會正式委聘赫佐格和德默隆公司修改概念設計。如該項目着手進行詳細設計並落實工作，赫佐格和德默隆公司會邀請本地建築師參與，因而促進本地與國際的建築設計和文物保育專業人士之間互相合作和技術轉移。

15. 修復、保育及發展建築群的歷史建築物，須符合古物事務監督所訂的規定。他們亦應注重三份有關文物保育的國際文獻（計有《威尼斯憲章》、《布拉憲章》及《中國文物古蹟保護準則》）所載的準則。由於建築群是法定古蹟，古物事務監督須信納相關工程符合保育規定，才會發出《古物及古蹟條例》第 6 條所訂的許可證。為要符合保存重要歷史古蹟整體價值的目的，此舉是有必要的。

法定要求

16. 西營盤及上環分區計劃大綱草圖（分區計劃大綱草圖）把建築群劃為“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。分區計劃大綱草圖的註釋訂明，任何新發展均須經城規會按《城市規劃條例》第 16 條給予規劃許可。在該址範圍內，任何不符合“其他

指定用途”地帶註釋規定的建議用途，亦要經城規會按《城市規劃條例》第 16 條給予規劃許可。在徵求城規會給予許可前，應先從文物保育角度諮詢古諮會。此外，根據《環境影響評估條例》，在文化古蹟進行涉及建築工程的項目，均屬於必須申請環境許可證的指定工程項目。鑑於一些市民對交通的關注，亦需進行交通影響評估。我們與馬會合作推展該項目時，預計需要 12 個月完成所有法定程序，期間公眾會有機會對新建築物的修訂概念設計提出意見。

架構安排

17. 馬會計劃以滘西洲高爾夫球場為藍本，規劃建築群的發展模式和管理架構。簡單來說，該址及其建築物會交予而非批予馬會使用，並由馬會負責進行所有翻新、改建及新造工程。馬會亦會透過一間有限公司營運、管理和保養建築群。該公司會在賽馬會慈善信託基金督導下營運，亦會向一個由文物保育專家和社會人士組成的諮詢委員會徵詢意見。馬會會承擔建設及營運費用，並把這個全包項目作為禮物饋贈香港市民。馬會不會要求取得建築群的命名權。

財務安排

18. 建設費用方面，馬會會撥款支付該項目的全部費用（估計約為 18 億元）。至於經常費用，由於馬會預料建築群運作在最初數年無法在財政上自給自足，因此早前同意撥款支付營運初期的經常虧損（估計三年）。馬會現已進一步同意撥款支付所有營運虧損，直至建築群在財政上能自給自足為止。

19. 馬會亦同意把日後從建築群所得的任何盈餘，投入本港的文物保育工作，例如支持日後或會成立的法定文物信託基金。盈餘不會撥歸賽馬會慈善信託基金。

落實項目

20. 政府會與馬會合作推展該項目，包括進行各項法定程序。在該項目落實階段，我們會成立一個由政府 and 馬會代表組成的項目督導委員會，負責監督落實過程，並解決其間出現的問題。

21. 在該項目取得法定許可進行後，政府會與馬會簽訂（一份或多份）協議，界定政府與馬會之間的關係，從而落實該項目。舉例來說，政府會與馬會簽訂諒解備忘錄，以界定雙方在該項目落實階段的合作模式。

在該項目完成後，政府會與馬會簽訂相關處所的租約（但不會把該址批予馬會），開列馬會營運該址的條款和條件。政府會向馬會收取象徵式租金。

22. 一俟建造工程完竣，活化後的建築群便會由一家有限公司管理，而該公司會在賽馬會慈善信託基金督導下營運。該公司會由董事局管理，成員為賽馬會慈善信託基金的信託人。馬會會成立一個諮詢委員會，對活化後的建築群的營運工作提供意見。該委員會的成員包括馬會、政府和公眾的代表，亦會包括區議會的代表。

建議的影響

23. 建議符合《基本法》，包括有關人權的條文，而且對生產力沒有影響。建議對財政和公務員、經濟、環境、規劃和可持續發展的影響，詳情載於附件 D。

D

公眾諮詢

24. 馬會已完成為期六個月的公眾參與工作。公眾諮詢報告已在 2008 年 5 月中提交政府，並向公眾發表。我們在建議未來路向時已考慮公眾提出的意見。

25. 該項目在落實前須進行多項法定程序，包括《城市規劃條例》和《環境影響評估條例》所規定的程序。其間，公眾會有機會再提出意見。

背景

26. 建築群由三組建築物組成，即中區警署、前中央裁判司署及域多利監獄。建築群在 1995 年根據《古物及古蹟條例》（第 53 章）列為法定古蹟。經檢討該建築群的文物保育指引後，古諮會在 2004 年建議，把位於上層平台的 F 倉等多個建築物列為非歷史建築物。

27. 自十九世紀中葉至第二次世界大戰爆發期間，中區警署一直是本港執法機關的總部。該建築群內歷史最悠久的建築物，是建於 1864 年的營房大樓。

28. 中央裁判司署在 1913 年起動工興建，直至 1914 年竣工。該址前

身原為相信於 1847 年興建的另一裁判司署，但其後被拆卸重建成為中央裁判司署。中央裁判司署於 1979 年關閉。

29. 域多利監獄於 1841 年落成，是第一所以耐久物料建造的建築物。建築群的大部分建築物在第二次世界大戰期間被炸毀。該監獄經修葺後於 1946 年重開。

30. 自 2004 年 12 月以來，我們一直容許社區組織申請使用建築群，以舉行公眾活動。我們亦已調撥資源為建築群的歷史建築物進行必要的維修保養工作。

查詢

31. 有關本文件的查詢，請致電 2848 2104 與發展局文物保育專員陳積志先生聯絡。

發展局

2008 年 7 月

立法會參考資料摘要附件

保育和活化中區警署建築群：

香港賽馬會的建議

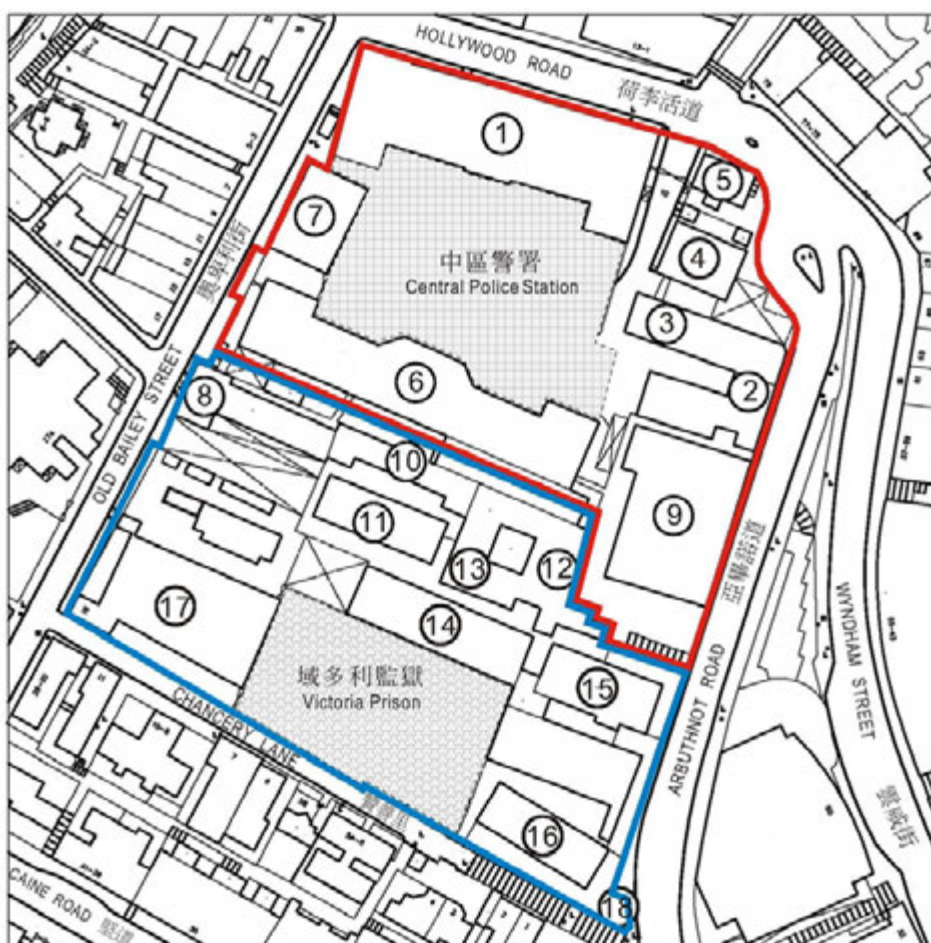
附件 A 現有中區警署建築群平面圖

附件 B 公眾諮詢報告

附件 C 保育建議方案

附件 D 香港賽馬會建議方案的影響

現有中區警署建築群平面圖



中區警署

1. 總部大樓
2. A 座
3. B 座
4. C 座
5. D 座
6. 營房大樓
7. 馬廄
8. 衛生樓
9. 前中央裁判司署

域多利監獄

10. A 倉
11. B 倉
12. C 倉 (東翼)
13. C 倉 (西翼)
14. D 倉 (西翼)
15. D 倉 (東翼)
16. E 倉
17. F 倉
18. 更樓 (紫荊樓)



下層平台



上層平台



露天廣場

活化及保育中區警署建築群：
香港賽馬會的建議方案

公眾諮詢報告
2007年10月11日至2008年4月10日³



香港賽馬會
The Hong Kong Jockey Club

2008年5月

1. 引言

- 1.1 香港賽馬會（「馬會」）在三年多前，有鑑於香港市民對古蹟保育問題的興趣和關注，因此便開始研擬相關的題目。期間政府曾考慮拍賣中區警署建築群（「建築群」）的土地，馬會遂決定就承擔建築群的保育及活化工作，進行研究。

馬會希望提交一份具有詳細資料的建議書，讓公眾可以根據資料，就此議題進行有建設性的討論。因此，馬會在多個界別的專家協助下，在過去兩年展開了前期的準備工作。有關的工作以成立一個諮詢委員會為序，成員包括兩位前古物諮詢委員會的主席、建築師和歷史學家；繼而更逐步召集成為一個專家顧問團隊，包括設計建築師、工程師、物業顧問、測量師和保育建築師，一起構思建議方案，旨在涵蓋下列主要範圍：

- 透過這個結合保育和活化概念的項目，為香港的古蹟保育工作創立嶄新詮釋；
- 為不同年齡、不同背景的香港市民和旅客，闢建一個上佳好去處；
- 除建議歷史建築群加入商業化部份之外，另注入藝術及文化元素；
- 為普羅大眾提供公共空間；
- 為項目提供基本建設資金，並在開始投入營運的最初數年，承擔所有虧損，直至計劃能達至收支平衡為止；
- 由計劃的構思至落實階段，提供專業的建築、營運和管理支援；
- 尊重古物古蹟辦事處的守則和國際保育慣例的規定；
- 為未來可能成立的古蹟保育基金奠定基礎；及
- 為香港在國際古蹟保育界中定位。

馬會乃是基於以上背景，擬定保育和活化中區警署建築群的建議方案呈交政府。

- 1.2 馬會的建議方案於2007年4月完成，並呈交予香港特別行政區（「特區」）政府。特區行政長官於2007年10月10日發表的施政報告中，闡述了其對古蹟保育的觀點，並表示政府原則上批准馬會的建議方案。翌日，馬會公佈建議方案詳情，並隨即展開為期六個月的公眾諮詢及參與活動，旨在引發公眾人士就建議方案進行討論。

- 1.3 本報告概述了馬會於2007年10月11日至2008年4月10日的六個月期間，透過公眾諮詢及公眾參與活動，收集公眾對有關建議方案的意見。馬會十分感謝在是次活動中，提供意見的人士、機構及組織。本報告由馬會編撰，呈予政府認可有關計劃。

2. 公眾諮詢及參與

- 2.1 繼政府於2007年10月10日作出有關的宣佈，馬會隨即展開了為期六個月的全面公眾諮詢及公眾參與活動工作，向各持份者、傳媒及公眾人士，介紹是項建議方案的理念及詳情。為此，馬會於2007年10月11日至2008年4月10月期間，安排了多次會議及簡報會，收集各界人士的意見。馬會除了為本地和海外傳媒安排了訪問和簡介會之外，也為市民和團體舉辦了56次會議ⁱ，介紹建議方案的內容，其中包括：

- (i) 古物諮詢委員會和立法會民政事務委員會轄下的文物保護小組委員會；
- (ii) 中西區區議會，包括安排對建議方案有興趣的區議員，前往香港賽馬博物館參觀相關的展覽；
- (iii) 中西區居民及關注組織，包括安排對建議方案有興趣的居民，前往香港賽馬博物館參觀相關的展覽；
- (iv) 多位立法會議員；
- (v) 公眾人士，包括於2008年1月19日及2月23日兩天，為公眾人士舉行了四場公眾諮詢大會ⁱⁱ；
- (vi) 專業學會及學術界，包括香港建築師學會、香港測量師學會，以及香港大學、香港中文大學和香港理工大學的建築及設計學系的師生；
- (vii) 藝術文化界，包括香港藝術發展局的委員及香港藝術行政人員協會的成員；
- (viii) 旅遊業界，包括旅遊業策略小組和多個業界組織；

- (ix) 商會團體，包括香港總商會和澳洲商會；
- (x) 古蹟保育團體，包括香港大眾遺產傳承、長春社和思網絡；
- (xi) 年青專業組織，包括三十會、香港青年政策研究所和公共專業聯盟；
- (xii) 蘭桂坊及蘇豪的餐飲業及商戶代表；以及
- (xiii) 曾於中區警署和監獄組群工作的退休警務人員和懲教人員。

2.2 於2007年12月至2008年5月初，在香港賽馬博物館舉行展覽，並於香港大會堂、香港文化中心和沙田大會堂，舉行巡迴展覽，共有超過19,000人次ⁱⁱⁱ參觀。

2.3 特別設立一個載有建議方案詳情的網站(www.centralpolicestation.org.hk)，讓公眾給予意見及提出建議。期間，網站共錄得瀏覽頁次112,857次。

3. 公眾諮詢的反應

3.1 馬會在公眾諮詢及參與期間，共接獲567份來自社會不同界別的書面意見^{iv}，包括通過問卷收到的305份意見，以及直接致函馬會的信件和電郵共262封。

3.2 提交書面意見者包括公眾人士、評論員、環境及保育關注團體、專業學會、政黨、專業組織及當區居民。

3.3 中西區區議會於2008年3月6日曾就項目進行討論，並通過下列動議：

- a) 「中西區區議會要求政府就『活化再用中區警署建築群』必須以全面保育中區警署古蹟群所有法定古蹟建築物為原則，包括保留域多利監獄的F倉。」

- b) 「本會原則上支持政府盡快落實以馬會建議的資助營運模式，活化中區警署古蹟群，避免因建築群長期被棄置而導致結構出現永久性損耗。」
- c) 「本會要求就中區警署古蹟群的竹棚設計方案諮詢區內居民意見，及政府需降低新建築物的高度至附近居民可接受水平。」

3.4 各界透過書面意見、多個簡介會和傳媒訪問的途徑，就建議方案涉及的多項內容，提出意見。以下章節是該等觀點的摘要：

3.4.1 為香港的古蹟保育工作創立嶄新詮釋

3.4.1.1 支持馬會負責籌劃工作

有意見指，馬會作為一個非牟利機構，較私人發展商更適合負責此項目，以免古蹟發展流於過度商業化。馬會擬於中區警署建築群的營運初期，承擔一切虧損，更被視為有助項目長遠達至自負盈虧。

立法會民政事務委員會轄下的文物保護小組委員會討論過建議方案後，主席總結時指出委員是「一面倒支持」馬會的建議方案，但要求馬會考慮委員在會上提出的意見和建議。

香港建築師學會「對馬會表示讚賞，因為馬會願意承擔既要保育、活化再用和營運具高度歷史價值的中區警署建築群的工作，亦同時讓這建築群繼續為公眾所擁有」。香港測量師學會則透過意見書表示，「本會全體委員非常支持馬會的建議方案」。

部份人士認為，馬會的建議方案可作為香港日後古蹟保育的典範，更可能最終發展成一個古蹟保育基金，用於保育和活化香港其他古蹟項目之上。

然而，亦有意見稱政府應該考慮其他機構提出的不同方案，另亦有人士關注，非政府組織應否承擔如此龐大規模及高難度的項目，並認為有關項目應由政府負責。

3.4.1.2 即時採取行動保育建築群

把歷史建築進行活化再用的構思獲得公眾好評，因為此舉可確保有關建築得以持續保護和維修，避免荒廢。此外，有意見指出，許多公共項目爭拗時間過長，進度一再拖延，已引起社會不少迴響，故倡議加快是項活化計劃的進程。亦有建議指，應讓各界人士有更多的時間進行討論，方下定論。

3.4.2 設計及用途

3.4.2.1 旅遊景點

旅遊業界認為，活化計劃完成後，建築群將成為香港的重要旅遊景點。業界人士相信，建議中的新建築物內可容納文化場地、多用途空間、餐飲設施和瞭望台，可應付現時對會議、展覽及獎勵旅遊場地的急切需求。

旅遊業策略小組表示支持計劃，並「希望能盡快予以落實」。小組指出，「為古蹟保育計劃注入嶄新元素，將有助活化中區警署建築群，符合社會的期望」，並認為計劃亦可作為「香港發展文物旅遊的平台」。

此外，旅遊界亦表示，政府應將活化後的建築群與附近古蹟和文物徑結合，發展成為一個旅遊景點。亦有意見稱，可將該地段包裝為香港的「舊城區」（如許多歐洲城市一般），以吸引旅客參觀。

個別非旅遊界人士則建議，可仿倣美國波士頓把一幢監獄和警局分別改造為五星級的Liberty Hotel 和 Jurys Boston Hotel 的做法，將中區警署建築群的部份設施，例如前監獄，發展為酒店或青年旅舍。

亦有人列舉韓國首爾仁寺洞地區為例，指其古董店、特色商舖、藝廊和其他商業活動，可帶動生機和活力氣氛，成功吸引當地和海外旅客參觀，香港應予以參考。

3.4.2.2 交通／人流導向（行人天橋、延伸半山自動扶梯）

區內商戶尤其鄰近餐飲設施的經營者，對於在蘭桂坊與荷里活道以南（SoHo）之間修建行人通道的建議，普遍表示歡迎，並指「把蘭桂坊與荷里活道以南（SoHo）聯繫起來，無論對居民及旅客均有莫大裨益，能進一步推動休閒活動的多元化發展，並鞏固香港作為亞洲頂級城市的地位」。這些商戶亦相信，經活化的建築群將帶旺人流，促進附近地區的商業活動，並最終利好香港整體經濟發展。

各界就嚴禁車輛（服務車輛除外）進出建築群的建議，普遍持正面態度。一位古物諮詢委員會委員認為，由中環步行前往建築群「可以接受，因為可沿途體驗該區特色」。另一方面，旅遊業界人士則建議設立上落客專區，以便旅遊巴士接載旅客往返。另亦有建議為長者、殘障人士和學童，加設特別上、落客專區。

儘管根據目前的建議方案，車輛嚴禁進出建築群，然而仍有意見認為活化後的建築群，可能令本已十分繁忙的區內交通，更趨擠擁。此外，亦有人士關注，活化後的建築群會將當地，特別是半山自動扶梯的人流，進一步增加。有人認為，已使用多年的半山自動扶梯，必須進行改善工程，以應付預期不斷增加的用量。

3.4.2.3 環境問題

有意見稱，建議方案將引發交通、光污染、噪音及空氣流通等不利的環境影響；因此，建議政府進行審批之前，應先進行環境影響評估。亦有人士對於古蹟是否需要符合節能原則（例如在可行情況下採用太陽能），以及在夜間不應不必要地使用強光照明系統，表示關注。

3.4.2.4 古蹟再用

香港建築師學會表示：「支持建議方案提出把中區警署建築群改建為多用途的藝術／文化／文物中心，並開放予公眾人士和旅客參觀，藉以成功保存其肌理和提升其價值」。英國文化協會總監在其意見書中表示：「本人在英國的經驗引證，重塑一個地區的最佳方法，是確保歷史空間得以活用」。香港大眾遺產傳承亦支持建議方案，但提出活化再用建築群之工作，必須建基於一個保育管理計劃。

有相反意見指，整個建築群不應被活化，而應簡單地保存原貌，以維持當地恬靜的環境；部份人士則相信，如果以保存「古董」般的手法維持該建築群的原貌，最終有興趣參觀的人士，將寥寥可數，此況實屬可惜。有人士列舉經過精心復修、並加設各項展品的甘棠第（即孫中山紀念館）為例，以及經保育和以特色商店作為活化的西港城為例，引證這種活化模式對增添歷史建築吸引力的效果有限，因此負責保育和活化中區警署建築群的機構，必須引以為鑑。此外，有觀點稱，鑑於域多利監獄具有重要的歷史價值，所以應該保持原貌。亦有人表示，可接受是項活化建議，但前提是必須維持其特有的風貌，避免出現過度商業化的發展。

有人士指出，任何活化中區警署建築群的方案，必須符合國際慣例，例如《威尼斯約章》和《中國文物古蹟保護準則》。

就如何保育建築群內的歷史建築，各界提出了不同的建議，其中有意見指所有現存的建築物，包括域多利監獄的F倉，無論是否屬於法定古蹟，均應予以保留。

3.4.2.5 藝術及文化設施

藝術、文化及演藝界非常支持於建議中的新建築物內，提供藝術及文化場地設施。香港藝術發展局於

2008年3月31日的會議上，就建議方案進行討論，其結論為：

- a) 「該『計劃』示範保育與文化之精彩結合，對文化界、社區及下一代帶來重要啓示之餘，亦成爲其他活化計劃之重要參考」；
- b) 「在香港金融中心設立具文化藝術特色及設施的建築組群，可爲香港帶來嶄新形象」；及
- c) 「該『計劃』重視本地藝術家培育，鼓勵新進發展，令人鼓舞」。

香港管弦樂團行政總裁表示，「建築群集合表演空間、藝術電影院和展覽場地於一身，有潛力締造成爲全港首個誘發無限創意的空間」。

藝術、文化及演藝界均強烈要求，香港急需可以舉辦中、小型活動的場地，因目前使用此類設施往往需提前一年預訂。有人指出，能容納大約300人的中、小型場地，是本地演藝人士的理想選擇，因爲大型場地（相對的租金更高）將提高小型表演團體達至收支平衡的難度。有建議指，應設置更小型表演場地（100-200個座位），因同類的場地如鄰近的藝穗會，甚受歡迎。而一位本地音樂家則指出，前中區裁判署的法庭，是理想的室樂表演場地。其他建議包括，在建築群內設立一個戶外劇場及傳統中國戲曲的表演場地。

就馬會建議於中區警署建築群引入藝術及文化設施，作爲活化計劃的一部份，一般認爲，該等設施應互相配合，而並非重疊西九龍文娛藝術區所扮演的角色。

建築群除了爲演藝活動提供所需場地外，亦有人建議爲年青及非主流藝術家提供展覽場地，一如土瓜灣的牛棚藝術村。

另一建議是善用狹小的監房，作爲獨立音樂練習室，又或爲藝術家提供租金廉宜的工作室。有意見指，建

築群內藝術設施的設計，應具彈性和符合多功能用途，以切合各種藝術形式的不同需要。

此外，有人認為，擬於建築群設立的藝術文化設施，與毗鄰眾多的藝廊及古董店互相輝映，將令中區成爲一個具備藝術文化功能的消閒樞紐。同時，還有人稱若建築群缺少了藝術及文化設施，活化後的中區警署只會變爲一個提供餐飲和零售的地方，與香港其他大型購物商場無異。

部份中西區居民認為，該區已有不少的藝術及文化設施，無需在中區警署建築群加添這些設施。

3.4.2.6 零售及餐飲設施

普遍意見認為，建議方案須確保項目得以自負盈虧，因此，有必要融入餐飲及零售等商業元素。然而，有人提出活化的古蹟不應過度商業化，或者僅爲開設高檔而昂貴的餐飲及零售設施。就馬會建議通過實施租賃策略，爲中、小型商店或餐飲設施，而非名牌連鎖店或連鎖快餐店，提供租金優惠，普遍得到社會各界的支持。

3.4.2.7 博物館和建築群的歷史

馬會建議於建築群內設立一間以法治爲主題的博物館，獲得普遍支持。馬會將與警隊、司法機構及懲教署合作，於該博物館展示本港法治的發展歷程。

此外，亦有人士要求，將部份財務資源用於研究及紀錄該建築群的歷史，例如關於1911年辛亥革命時期，被監禁於域多利監獄的名人故事。另有意見稱，應公開邀請與該建築群相關的人士，讓他們親述該古蹟的歷史，以作存錄。

曾於建築群工作的退休人士建議，馬會和政府應搜尋那條傳聞多年連接監獄和裁判署的地下通道，相信該地道已因不同改建工程而被埋沒或隱藏。

3.4.2.8 合家歡的好去處

在該古蹟關地作為公眾綠化地帶，以供公眾享用的建議，普遍受到歡迎。然而，有人則關注如何確保建築群的公共空間，不會被某些組群佔用。有人引用政府管理各類公共空間的做法為例，提出建築群將來的管理，應簡化各類規定，以確保各界人士均可在沒有過多限制的情況下，享用各項設施。有建議指，馬會在設計公眾綠化空間時，可參考全球最大的室內公園之一——加拿大卡城的 **Devonian Gardens**，園內花卉和樹木林立，並以瀑布和湖泊作為點綴。

3.4.2.9 建築群的其他用途

眾多具建設性的建議包括，在建築群設置舉辦婚禮、慶祝活動、企業會議的場地，以及藝術工作室、古董店、古書店、建築師事務所及錄音室等。有人告誡指，必須規定場地租用者將其活動的餐飲規模減至最少。

此外，有區內人士要求將建築群的某部份，列作「政府、機構及社區」用途。亦有建議將社區中心或公共圖書館、活動室等公共設施，引入活化後的中區警署建築群，讓市民免費進入。亦有人要求在建築群內重設報案中心（或警民關係中心）。

3.4.2.10 新建築物及其高度

有公眾人士支持馬會建議於建築群內興建新建築物，亦有其他人士，大部份是鄰近居民，表示反對。

支持一方的觀點認為新建築物可與歷史建築互相輝映，而新舊元素並不一定互相抵觸；以龐比度中心為例，它成為了豎立於巴黎舊區內一棟非常現代化的建築物，有關支持觀點可見於下述一項意見：「一系列懸於半空的公共空間，把這個城市的過去、現在和未來緊扣起來，較龐比度中心的設計更教人振奮。計劃讓市民在地平面體驗歷史建築群，在中層角度體驗建

築群與香港的聯繫，並在高層角度思索這個城市的未來」。亦有人形容建議中的概念是「融合香港珍貴文物和現代建築的傑作」，亦是「卓越的設計，以建築反映當代美學及科技，而不是仿倣古舊或傳統」。經活化的建築群將「引起其他城市的注視」，而「新建築物乃是具有前瞻性的大型項目，能進一步推動香港成為重要的文化中心」。

至於對興建新建築物或對其高度有所保留的意見則指新建築物喧賓奪主，與古蹟不協調。有部份人士認為附設瞭望台的新建築物並無實際需要，並會令已開發過度的地區，增添密度。亦有意見指新建築物的興建可能涉及深層挖掘，以及大量地基工程，或會影響歷史建築的穩固性；另一方面，亦可能對城市空間結構、社區和環境，以至道路交通和行人流量、雨水和污水排放構成影響。有部份人士認為由於藝術及文化設施可建於地底，或域多利監獄的F倉，或用以取代F倉的建築物內（若然最終決定拆卸F倉），因此不需要興建新建築物。

事實上，反對興建新建築物的意見主要來自鄰近的居民，他們擔心新建築物會阻擋他們的視野，亦侵犯在附近樓宇工作或生活人士的私隱。日間，新建築物外牆玻璃會有強烈反光，晚間的照明則會構成光污染。贊善里的居民則擔心新建築物會阻擋日照及空氣流通。有居民建議新建築物應移到下層庭園位置，甚或轉移到其他地點興建，例如荷李活道的前已婚警員宿舍或中環新填海區。亦有居民指新建築物頂部參差不齊的形狀不利風水。

馬會除了收集到上述意見之外，一位中西區區議員亦組織和向馬會呈交了107份內容相同的信函，就新建築物提出類似的關注。另外，幾位中西區區議員亦收集到1,415個簽名，反對興建新建築物，基於這是一個「單一方案」，為市民提供有限的選擇；新建築物與歷史建築並不協調，會阻擋鄰近民居的景觀和影響空氣流通、在日間會構成強光、在晚間構成光污染，而出席晚間表演的觀眾，則會對區內造成噪音。他們

亦相信，建築物頂部的設計，會對區內風水構成不良的影響。

此外，鄰近十二幢物業^v的業主立案法團，亦有呈交反對信。

3.4.2.11 瞭望台

有意見稱，瞭望台將為區內居民及旅客呈現一道亮麗的景觀。亦有意見稱，香港現有許多瞭望台或公共高台，均建於私人樓宇內，並不允許外人進入。因此，建立公共瞭望台的建議應該受到支持，並應免費開放。但其他意見則稱，在中區警署建築群興建瞭望台並無需要。

3.4.3 建設資金及營運現金流的持續性

有人士質疑，由非政府機構如馬會悉數承擔項目的營運資金，包括歷史建築物的維修成本，是否恰當。建築群對香港歷史別具意義，政府或應資助其復修工程及未來的維修項目。

有人建議，把興建新建築物涉及的建設資金，用於其他慈善項目或歷史建築的長遠修繕工作，更為可取。

3.4.4 建築師的篩選／公開比賽

公眾人士對馬會就中區警署建築群項目，聘請海外建築師參與設計，持有不同意見。一些人士認為，委任世界知名建築師赫佐格和德默隆將可提升該項目至世界級水平。然而，另有人認為，應該舉辦公開設計比賽，並邀請本地及海外設計師參加。

3.4.5 政府審批程序

許多社會人士認為，政府審核馬會的建議方案，以及最終授予原則上批准的程序，應增加透明度。

有人士批評政府原則上接納馬會的建議方案前，並未有諮詢公眾意見，而馬會在過去兩年間，就建築群進行的研究，亦未有向外公佈。有人士推測，假如政府在兩年前宣佈，邀請非政

府機構提交此項目的構思，現在可能有更多的方案讓市民選擇。

3.4.6 其他

- 馬會不要求取得建築群命名權的決定，獲得正面評價。
- 有建議稱，政府在執行建築物條例時，應對中區警署等歷史古蹟，予以彈性處理。
- 有意見指建築群未來的管理應具透明度，能回應市民的要求，並由專業人士和相關的專家組成。
- 有物業代理認為，經活化的建築群將令鄰近物業增值。

3.5 問卷調查

馬會透過在展覽和有關網站發放的問卷進行了意見調查，作為公眾諮詢活動的一部份。馬會共收回644份有效的問卷；大部份被訪者（83%）同意建築群乃珍貴的歷史遺址，必須予以縝密的活化和再用，成為香港具活力、不可或缺的一部份。有79%的被訪者相信，建築群應成為適合一家大小和旅客參觀的好去處。74%的被訪者認為，在不涉及主要改動的基礎上，建築群應得到縝密的活化再用。被訪者對新建築物的意見紛紜，過半（52%）被訪者認為有需要興建新建築物以容納中型的文化設施，而新建築物應該為現存的歷史建築，注入現代的元素。調查的詳情載列於附錄四。

4. 展望未來

為期六個月的公眾諮詢及參與活動，相當有建設性。公眾人士支持馬會為中區警署建築群進行保育和活化，因這個重要的古蹟遺址，不應被荒廢。馬會建議方案中，提出設置藝術及文化設施，以免建築群過度商業化的發展，亦獲得認同。但對於新建築物的設計，以及當中的表演和文化設施卻意見迥異。馬會將會詳細參考所有意見以訂定最終方案。

有不少人士關注計劃的「軟件」部份，包括建築群的歷史、其文物和建築價值，以及如何保育這些項目的相關研究。馬會已於2008年1月，委託英國的古蹟保育建築師，就建築群進行全面性的研究，有關報告將於稍後公佈。

馬會藉此謹向在過去六個月期間，曾就計劃內容以各種形式提交意見的社會人士，再次致謝。有關計劃現進入另一重要階段，馬會將向政府呈交建議方案，以供進一步考慮及釐訂未來方向。

香港賽馬會
2008年5月

附錄

- 一 中區警署建築群活化保育建議方案
- 二 正式會議記錄
- 三 書面意見
- 四 意見調查—統計結果及問卷

ⁱ 會議／簡介會概覽

場數	日期	會議／簡介會
1.	2007年10月16日	為專欄作家舉行簡介會
2.	2007年10月17日	與李鵬飛先生會晤
3.	2007年10月25日	與蘭桂坊控股有限公司主席盛智文博士會晤
4.	2007年10月25日	與思匯政策研究所行政總裁陸恭蕙女士會晤
5.	2007年10月26日	與荷里活道以南 (SoHo) 餐飲業及商戶代表會晤
6.	2007年10月29日	與立法會郭家麒議員會晤
7.	2007年10月29日	參加政府為中西區代表舉辦的諮詢論壇
8.	2007年10月30日	與進念二十面體創作總監胡恩威先生會晤
9.	2007年11月6日	與立法會劉慧卿議員會晤
10.	2007年11月7日	與立法會蔡素玉議員會晤
11.	2007年11月7日	與立法會涂謹申議員會晤
12.	2007年11月9日	與香港大學建築系建築文物保護課程創辦人龍炳頤教授會晤
13.	2007年11月12日	與立法會劉秀成議員會晤
14.	2007年11月12日	與香港大眾遺產傳承的代表會晤
15.	2007年11月13日	與公民黨成員會晤
16.	2007年11月13日	立法會民政事務委員會轄下的文物保護小組委員會會議 (有關會議紀錄請參考附錄二)
17.	2007年11月15日	與藝穗會總監謝俊興先生及該會代表會晤
18.	2007年11月19日	為香港建築師學會的成員進行簡介
19.	2007年11月20日	為古物諮詢委員會的成員進行簡介 (有關會議紀錄請參考附錄二)
20.	2007年11月28日	為公共專業聯盟的成員進行簡介
21.	2007年12月4日	為香港大學建築系的師生進行簡介
22.	2007年12月11日	為城市規劃委員會的成員進行簡介
23.	2007年12月12日	於設計營商周作簡報
24.	2007年12月21日	與思網絡成員會晤及進行訪問
25.	2007年12月27日	與行政會議及立法會陳智思議員會晤
26.	2008年1月3日	為三十會的成員進行簡介
27.	2008年1月8日	為長春社的管理人員進行簡介
28.	2008年1月10日	為香港中文大學建築學系的師生進行簡介
29.	2008年1月14日	於香港專業進修學校舉辦的城市可持續發展國際會議中作簡報
30.	2008年1月17日	為旅遊事務署轄下的旅遊業策略小組成員進行簡介 (有關會議紀錄請參考附錄二)
31.	2008年1月17日	為香港青年政策研究所的成員進行簡介
32.	2008年1月19日	於香港中央圖書館舉行公眾諮詢大會
33.	2008年1月22日	為自由黨成員進行簡介
34.	2008年1月22日	為香港理工大學設計學院的師生進行簡介
35.	2008年1月25日	為香港總商會的成員進行簡介
36.	2008年1月28日	為民主黨的成員進行簡介
37.	2008年2月12日	與中西區區議會文志華議員會晤
38.	2008年2月12日	為香港測量師學會的成員進行簡介

39.	2008年2月15日	與中西區區議會主席陳特楚議員和副主席陳捷貴議員會晤
40.	2008年2月16日	於美國建築師學會香港分會舉辦的Heritage Charrette設計工作坊作簡報
41.	2008年2月18日	在香港藝術發展局為藝術及文化界人士進行簡介
42.	2008年2月19日	為香港藝術行政人員協會的成員進行簡介
43.	2008年2月20日	與中西區區議會張翼雄議員和李志恆議員會晤
44.	2008年2月23日	於香港大會堂舉行公眾諮詢大會
45.	2008年2月25日	安排中西區區議會和中環及半山分區委員會的成員，到香港賽馬博物館參觀展覽
46.	2008年3月5日	與香港酒店業協會執行總幹事呂尚懷先生進行簡介
47.	2008年3月5日	為物業顧問公司萊坊的員工進行簡介
48.	2008年3月6日	中西區區議會會議（有關會議紀錄請參考附錄二）
49.	2008年3月7日	為退休的警務和懲教人員進行簡介
50.	2008年3月12日	參加政府為中西區居民舉辦的論壇
51.	2008年3月15日	安排中西區居民到香港賽馬博物館參觀展覽（由中西區區議會鄭麗琼議員舉辦）
52.	2008年3月26日	為旅遊業組織（香港註冊導遊協會、香港旅行社協會和香港專業導遊總會）的代表進行簡介
53.	2008年3月27日	與堅道43-45號添寶閣業主立案法團代表李仰能先生會晤
54.	2008年3月31日	為香港藝術發展局的委員進行簡介
55.	2008年4月3日	安排香港旅遊發展局的成員到香港賽馬博物館參觀展覽
56.	2008年4月10日	為澳洲商會的成員進行簡介

ii 公眾諮詢大會出席情況：

	日期	地點	時間	出席人數
1.	2008年1月19日	香港中央圖書館	11am-1pm	14
2.			3pm-5pm	18
3.	2008年2月23日	香港大會堂	11am-1pm	15
4.			3pm-5pm	29
總人數:				76

iii 參觀展覽人次：

日期	地點	參觀人次
2007年12月11日至2008年5月4日	香港賽馬博物館	15,667
2008年2月16至26日	香港大會堂	1,621
2008年2月19至28日	香港文化中心	2,087
2008年3月15至27日	沙田大會堂	348
總人次:		19,723

iv 書面意見：（詳見附錄三）

種類/來源	團體	個別人士	小計
信件/電郵	31	231	262
問卷上的其他意見	--	305	305
總計:			567

v 包括位於堅道的七幢樓宇（恆龍閣、添寶閣、利堅大廈、堅信大廈、寶苑、格蘭大廈和堅道31號奮興會）；贊善里的兩幢樓宇（贊善里11號的住宅樓宇和東源樓）；羅便臣道的兩幢樓宇（嘉兆臺和羅便臣花園大廈F座）和己連拿利的一幢樓宇（園林大廈）。

保育建議方案

請參閱夾附光碟內的文件檔(英文版)，
內容要點已在文件中扼述。

香港賽馬會建議方案的影響

對財政和公務員的影響

賽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，價值估計為 18 億元。政府無須投入資本基金。至於日後的管理和維修保養，賽馬會將成立一間有限公司，負責督導經活化的中區警署建築群的日常運作，並撥款應付經常虧損，直至建築群他日能夠自給自足。在建造和營運期間，當局會與賽馬會保持緊密聯繫，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，不會對政府的財政及公務員造成影響。

對經濟的影響

2. 賽馬會的建議方案將可吸引更多遊人，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. 賽馬會的建議方案屬《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。賽馬會須遵守《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. 交通流量和人流及高峰效應（特別是當觀眾在差不多同一時間進入或離開表演場地時）是重要的實際關注。為了盡量減少對交通的影響，賽馬會曾就此進行初步交通影響評估，建議一些可行措施，例如把大部分表演安排在繁忙時間以後進行，並禁止在中區警署建築群內停泊車輛（服務及緊急車輛除外）。賽馬會預期，由於在中區警署建築

群的合理步行距離內設有港鐵站及其他公共交通設施，故大部分遊客均會利用公共交通工具或步行進出中區警署建築群。賽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. 由於賽馬會的建議方案涉及新建發展項目（即新的建築物），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. 要推行這個建議，難免會對環境造成影響。可持續發展評估已找出可能影響環境的問題，例如建造階段的噪音影響，以及營運階段所產生的污水、廢物和視覺影響。在進行相關環境研究時，會更深入研究這些影響。最終建議方案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。新建築物的高度和大小，將會因應市民的關注，予以適當下調，而在視覺上與歷史建築群保持和諧協調，亦非常重要。

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，擬議的重新發展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歷史及文物景點的可持續保護，作出貢獻。

— 完 —