

活化歷史建築伙伴計劃

芳園書室

資料冊



目錄

I. 引言

II. 歷史背景及建築特點

- 2.1 歷史背景
- 2.2 建築特點

III. 用地資料

- 3.1 位置
- 3.2 用地界線
- 3.3 用地面積
- 3.4 主要基準線水平

IV. 建築物資料

- 4.1 建築物
- 4.2 歷史評級
- 4.3 用途分配表
- 4.4 建築用料
- 4.5 內部通道
- 4.6 主要改建及加建工程
- 4.7 結構評估
- 4.8 屋宇裝備及公用設施

V. 周圍環境及前往途徑

- 5.1 毗鄰環境
- 5.2 前往途徑

VI. 保育指引

- 6.1 一般保育方法
- 6.2 特定保育規定

VII. 城市規劃事宜

VIII. 土地及樹木保育事宜

- 8.1 土地事宜
- 8.2 樹木事宜

IX. 斜坡維修

X. 符合可行用途的技術考慮及資料

- 10.1 可予考慮的用途
- 10.2 技術方面的考慮
- 10.3 可行用途的進一步資料

附錄

附錄 I	位置圖
附錄 II	用地界線圖
附錄 III	基準線水平圖則
附錄 IV	用地及建築物資料摘要
附錄 V	建築圖則
附錄 VI	建築物照片
附錄 VII	顯示毗鄰環境的圖則
附錄 VIII	前往途徑圖則
附錄 IX	須予保存的建築特色列表
附錄 X	建築特色處理規定列表
附錄 XI	建築特色處理建議列表
附錄 XII	分區計劃大綱圖
附錄 XIII	斜坡及擋土牆

I. 引言

1.1 本資料冊為申請機構提供資料，以便就活化歷史建築伙伴計劃（活化計劃）擬備建議書。本資料冊所提供的資料包括：

- 第 II 部分 歷史背景及建築特點；
- 第 III 部分 用地資料；
- 第 IV 部分 建築物資料；
- 第 V 部分 周圍環境及前往途徑；
- 第 VI 部分 保育指引；
- 第 VII 部分 城市規劃事宜；
- 第 VIII 部分 土地及樹木保育事宜；
- 第 IX 部分 斜坡的維修工作；以及
- 第 X 部分 符合可行用途的技術考慮及資料。

1.2 在擬備建議書時，申請機構應特別致力：

- (a) 彰顯建築物的歷史價值；
- (b) 遵從保育指引；以及
- (c) 在保持建築物的原有建築真確性及遵從現行法定樓宇管制規定之間謀取平衡。

我們明白(c)項的工作頗為複雜，現提出下列建議，以便申請機構考慮：

- (a) 如用地的情況容許，而又有費用合理的技術上可行解決方法，則建議書應致力提出進行恰當的修建工程，以遵從樓宇管制的規定，但建築物的主要歷史特色必須予以保留；以及
- (b) 應盡量保存歷史建築的外牆，如須進行加建或改建工程，亦應在有關建築物的後方或其他較不顯眼處進行。

1.3 我們已根據所得資料，就每幢建築物提出數個似乎可行的建議用途。不過，有關用途的技術可行性仍有待申請機構進一步審核。

- 1.4 我們希望提供的資料有用，但在建議書定稿之前，各申請機構還須自行核證有關資料；特別是第 4.7 部分「結構評估」中所載的資料，僅屬粗略估計。
- 1.5 活化計劃秘書處會提供一站式服務，以協助申請機構，並在有需要時，轉介他們到有關部門。申請機構可透過下列途徑，與活化計劃秘書處聯絡：

地址：香港中環美利大廈 21 樓
活化歷史建築伙伴計劃秘書處

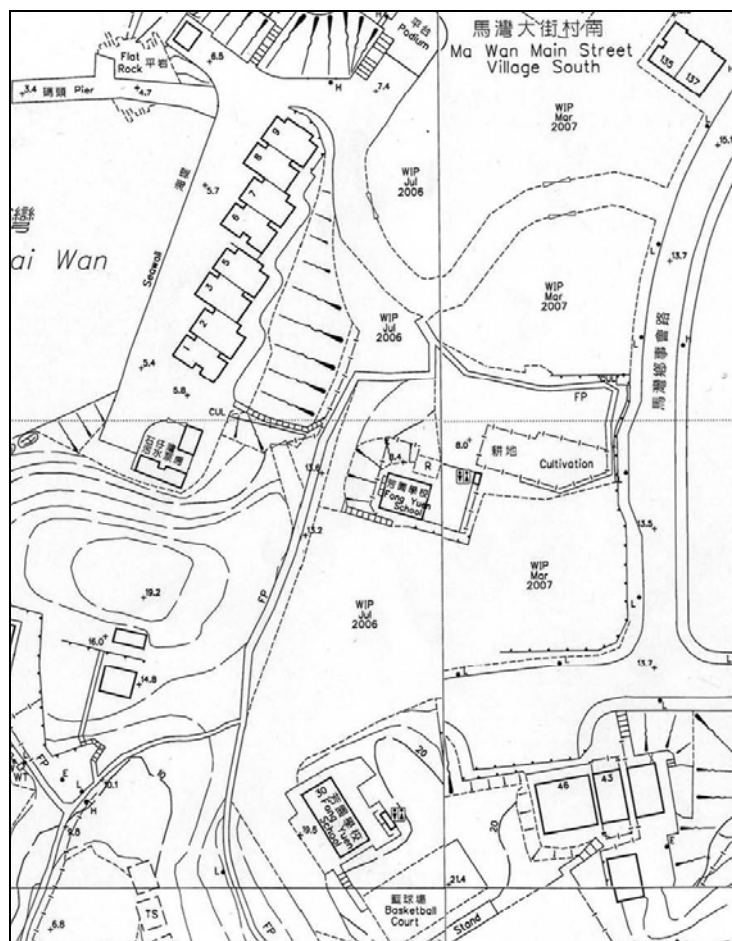
電郵：rhb_enquiry@devb.gov.hk

電話：2848 6230

傳真：3167 2665

II. 歷史背景及建築特點

2.1 歷史背景



芳園書室位置圖

芳園書室地址：荃灣馬灣田寮村

芳園書室位於馬灣的田寮，而馬灣是香港大嶼山與青衣島之間的一個島。於 18 世紀，陳氏宗族由青衣移居至田寮，聚居而成田寮村。書室的業權曾引起爭議。據說，馬灣大部分土地由陳氏宗族擁有。除了農田外，陳氏宗族亦擁有馬灣街上的物業，以及在海灣和碇泊處的小型商業中心。根據本地歷史學家 James Hayes 的研究，村內私塾的擁有人居於馬灣，亦在馬灣擁有土地。因此，我們相信書室可能由其中一名地主所建，用作小型私塾教導馬灣的孩子。

1997年前，馬灣與其他地方並無陸路交通連接。在1963至2003年期間，馬灣只有渡輪服務連接青龍頭。由於交通不便，學生難於到島外上學，而芳園書室是馬灣唯一的學校，故此對村民來說實是不能或缺。

早期芳園書室採用傳統教學方法。一般來說，學生可在學校上學三至四年，學習閱讀和書寫的基本知識，然後離校務農維生。1913年，當局為新界的學校和教師進行普查。普查指出新界存在許多教育方面的問題。結果，政府開始為多間舊式的私營學校每年提供津貼。於1918年，馬灣的學校成為津貼學校。

芳園書室在1920至30年代建於「陳氏書齋」原址，建築具西式風格，並改稱為「芳園書室」，意思為學習的好地方。日佔時期，日軍曾短暫進駐書室，故此書室停止教學，戰後書室重開。

第二次大戰後，許多村民在鄉村社區積極辦學。為應付馬灣不繼增加的學生人數，村民於60年代在芳園書室西面興建一所新的鄉村學校，名為馬灣公立芳園學校。舊校別稱為大芳園，而新校則稱為小芳園。自此，這兩所學校為馬灣的教育作出了重大的貢獻，直到2003年9月兩所學校均停辦。

馬灣於2002年展開重建，政府收回田寮村的土地包括芳園書室，及後並進行用地清理。馬灣公立芳園學校獲得在原址保留，並改建為馬灣公園的展覽館，芳園書室亦得以保留，但不被納入馬灣公園發展計劃之中。書室是島上唯一仍存在的戰前學校，見證馬灣舊日的教育發展，以及新界的書室演變成為鄉村新式學校之過程。

2.2 建築特點

書室為一座兩層高的長方型建築，糅合中西建築風格。建築物仿照當時市區十分盛行的唐樓建築。書室前庭及花園由矮磚圍牆所包圍，並建有一道與書室具同樣建築風格的拱門。

III. 用地資料

3.1 位置

芳園書室位於荃灣馬灣的田寮村，位置圖載於**附錄 I**。

3.2 用地界線

芳園書室位於政府土地上。用地界線圖載於**附錄 II**。

3.3 用地面積

芳園書室用地的面積約為 240 平方米。

3.4 主要基準線水平

如**附錄 III**所示，該用地的主要基準線水平大約介乎主水平基準以上 8.0 米至 8.4 米。

用地的資料摘要載於**附錄 IV**。

IV. 建築物資料

4.1 建築物

用地上有樓高兩層的芳園書室、一幢中式的一室村屋、一個被矮牆包圍的前庭，以及在前庭東北角的一個廁所。

據說該中式一室村屋以前是附屬書室的廚房，但現在已呈破舊，屋頂幾乎完全倒塌，內部則混亂不堪，只長有野生植物和餘下屋頂的碎片。

書室的建築圖則包括用地圖則、樓層平面圖、立視圖及截面圖，載於**附錄V**。

顯示芳園書室整體外觀及內部布局的照片，載於**附錄VI**。

4.2 歷史評級

該建築物尚未評級。

4.3 用途分配表

	用途	大約樓面面積
地下	課室及職員室	內部：70平方米
1樓	電腦室及課室	內部：62平方米 露台：8平方米
屋頂	斜尖屋頂：不可到達 屋頂平台：停用	不適用 不適用

4.4 建築用料

建築用料			終飾	
天台	牆壁	樓層	外部	內部
芳園書室				
金屬屋頂由金屬支架支撐	以花崗岩磚建成的人字牆，間隔牆及支柱可能以混凝土建造	未詳	泥水批盪及油漆	牆身：泥水批盪及油漆 地下地面的終飾：缸磚 1樓終飾：乙烯基地板
中式一室村屋				
瓷磚由木椽及桁樑支承	灰色磚	未詳	無終飾	無終飾
屋外廁所				
金屬屋頂	混凝土	未詳	泥水批盪及油漆	泥水批盪及油漆

4.5 內部通道

4.5.1 一般說明

芳園書室有兩道樓梯。屋內的樓梯由混凝土建造，連接地下及 1 樓，屋外後面另有樓梯連接地下及 1 樓。

書室前面的屋頂平台只可以豎梯到達。

4.5.2 暢通無阻的通道

地下並沒有暢通無阻的通道連接 1 樓。

4.6 主要改建及加建工程

屋頂原先以瓷筒瓦建造，以木椽及桁樑支承，但於 1998 年改爲以金屬支架支承的金屬屋頂。

4.7 結構評估

4.7.1 結構

建築物估計爲鋼筋混凝土樑柱結構，並有石磚牆，但仍須作進一步勘測才能確定。書室樓高兩層（地下及 1 樓），

兩層面積相若。該址 3 支支柱似乎是由石塊建成，但須作進一步勘測才能確定。書室兩旁有兩幅由石塊建成的牆壁。支柱和牆壁均支撐垂直荷載。1 樓的樓板及橫樑看似是以混凝土建成的。這些結構元素須進行鑽取土芯測試或鑿開檢查，予以核實。

該處豎設了一些鋼桁架及鋼桁樑支撐屋頂。原先的屋頂估計已予更換，並曾進行鞏固工程。

建築物內的樓梯並無痕跡顯示曾進行改建，但樓梯的欄杆曾經改裝。

4.7.2 評估

要活化再用該建築物，可考慮拆卸支柱之間的現有牆壁，相信此舉在結構上是可行的，但成功申請機構須確定有關拆卸工作是否可行。

該建築物包括懸臂式露台大致上情況良好，只須對一些裂縫作輕微修葺便可。支柱附近亦有若干垂直和縱向的裂縫。鋼支架情況良好。

建築物內的樓梯情況良好，若不施加特別荷載，則應仍可使用。

4.7.3 載荷評估

建築物建於 1920 至 1930 年間，其設計相信是沿用倫敦市議會(LCC) – 1915 的設計。LCC 1915 訂明，住宅大廈若不多於兩層，在同一時間住用時，樓面負荷量為每平方呎 70 磅 (= 3.35 千帕斯卡)。

根據目視檢查的結果和鑑於書室的樓齡，可能須對原來的設計荷載應用 30% 的折減系數。因此，建築物 1 樓的載重預計為 2.3 千帕斯卡。

4.7.4 建議

我們建議進行進一步實地勘測或一些可行的實驗室試驗，以斷定建築物現時的情況、不同部分（包括地板、露台、樓梯和屋頂）的可容許負載，以及其他重要結構資料，以便活化再用書室。

4.8 屋宇裝備及公用設施

	規定
機械、通風和空調系統裝置	<ul style="list-style-type: none">■ 建築物內並未見空調和通風系統。■ 未見抽氣扇／掛牆扇。
消防裝置	<ul style="list-style-type: none">■ 建築物內未見濕式消防系統（即消防龍頭／喉轆及灑水系統）。■ 建築物內未見手動火警鐘、亮燈警報器或自動火警警報器。■ 1樓裝有出口標誌。
供電	<ul style="list-style-type: none">■ 地下裝有 100A 三相供電連漏電斷路器及中華電力的電錶。■ 沒有發電機組或緊急供電。
升降機	<ul style="list-style-type: none">■ 建築物並未設有升降機或電梯。
水管及排水裝置	<ul style="list-style-type: none">■ 在地下入口閘旁裝有直徑 25 毫米的食水管，但供水已截斷和水錶已拆去。■ 建築物內未有沖廁水供應。■ 該用地的地面水以雨水管收集，並排入附近公用排水道／暗渠。■ 地段內並未見污水管，亦未見污水末端沙井。
煤氣裝置	<ul style="list-style-type: none">■ 未見建築物接駁煤氣供應。

書室的資料概要載於**附錄 IV**。

V. 周圍環境及前往途徑

5.1 毗鄰環境

芳園書室位於低窪地區，四周被擋土牆及斜坡圍繞。

書室北面是位於私家地段第 262SBRP 號的一個新界豁免管制屋宇發展項目。這地段目前正被圍封，暫作耕種之用。

書室南面有一個斜坡，以及一個預留作興建鄉村遷徙屋用途的平台。顯示該址毗鄰環境的圖則，載於**附錄 VII**。

5.2 前往途徑

該址的前往途徑圖則載於**附錄 VIII**。

5.2.1 車輛通道

車輛無法直達該址。

5.2.2 緊急車輛通道

建築物沒有緊急車輛通道。

5.2.3 上落客貨區

該址未設有上落客貨區。

5.2.4 停車處

該址未設有停車場。

5.2.5 行人通道

芳園書室有兩條行人通道，從主水平基準以上約 13.0 米的街道水平通往主水平基準以上約 8.0 米的主要入口，詳情如下：

- 由馬灣鄉事會路，穿過一條數個建築地盤之間的臨時通道和一條長150米、寬900毫米的混凝土行人徑；以及

- 由芳園路經芳園學校、一個籃球場、一個足球場，以及一條長320米、寬900毫米的混凝土行人徑。這條行人徑將會受到芳園書室南面的新發展項目阻擋。

5.2.6 暢通無阻的通道（該址）

通往書室行人徑兩端的高度相差5米。行人徑某些位置的斜度大於1比12，故須進行改建工程才可供傷殘人士使用。

5.2.7 垃圾收集站

該址未設有垃圾收集站。

VI. 保育指引

6.1 一般保育方法

- 6.1.1 現建議所有申請機構在擬訂修復工程建議書時，應充分顧及《威尼斯憲章》（國際古蹟遺址理事會）、《布拉憲章》（澳洲國際古蹟遺址理事會）和《中國文物古蹟保護準則》（中國國際古蹟遺址理事會）內所確立的文物保育國際原則。
- 6.1.2 我們明白，要在保持這些歷史建築物的建築真確性與符合現行《建築物條例》的法定要求之間取得平衡，是一個複雜的問題。關於這點，我們建議：
- (a) 只要場地許可，並且在技術上有可行的解決方法，則有關計劃應通過適當的改裝工程，盡力符合法定要求，但建築物的主要歷史特色必須予以保存；以及
 - (b) 應盡量保存歷史建築的外牆，如須進行加建或改建工程，亦應在有關建築物的後方或其他較不顯眼處進行。除非是本保育指引所容許的，否則整體上不應改動建築物的原有外牆，也不得對外牆作出干擾，即不得對有關處所進行任何大型的外部加建或改建工程。重新粉飾外牆時，只限使用與建築物年份和特色協調的顏色，而且所使用的塗料必須是可還原的¹。所有固定的指示標誌應與建築物外牆的年份和特色配合，並且在安裝前須先得到古蹟辦批准。不過，屬暫時性質的指示標誌（例如橫額、展板等）的種類／設計不受限制，惟數量不能過多。
- 6.1.3 關於為符合建築方面的法定要求而進行的修復工程，現提供以下一般指引供成功申請機構參考。不過，不得視以下指引為已經盡列所有規定，成功申請機構務必就他們的建議書參閱有關主管當局（包括屋宇署、消防處、渠務署等）的所有規定。

¹ 「可還原」指一項行動或工序可於日後取消或移除，而不會對歷史地點或歷史建築物（視乎情況而定）造成實質的傷害、損失、破壞或改變。

可能進行的建築工程	保育指引
a) 逃生通道	任何建議為門道、梯級等進行的改善工程，必須事先得到古蹟辦批准。
b) 緊急車輛通道	緊急車輛通道應與周圍環境融合，以保存景觀和野生生物的生境。
c) 天然光線和通風	除非得到古蹟辦批准，否則不准改建或加大任何原有的窗戶，也不准加設任何新的窗口。
d) 暢通無阻的通道	任何擬為傷殘人士進行的通道改善工程，必須顧及建築物和周圍環境的歷史完整性，特別是建築物的外型。
e) 樓面、門、牆和樓梯的耐火結構	任何擬為符合現行規定而需要進行的改善工程，必須顧及有關構件的歷史完整性和所用物料，有關構件很可能須原址保留。
f) 樓面負荷量	任何擬為符合「改變用途」規定而需要進行的改善工程，必須顧及有關樓面的歷史完整性和所用物料。應徵詢註冊結構工程師的意見。
g) 屋宇設備	任何擬對電力供應、空氣調節和消防裝置進行的改善工程，均應確保工程不會對歷史建築物造成「不可還原」的情況。
h) 水管和衛生裝置	沒有任何現有裝置被認為具「歷史特色」，故此這些裝置可按需要再用、替換或增加數量。
i) 污水渠、排水系統和廢物處置設施	應檢查所有將會留用的排水設施，並按需要進行翻修工程；應確定現有系統的容量，以及核准廢物處置方式是否合乎需要，可按需要進行改善工程。

- 6.1.4 各幢歷史建築物的狀況都是獨有的，故此各幢歷史建築物在進行修復工程時所遇到的問題，應按個別情況處理。如因有關的活化再利用建議引致須遵守某些法定要求，而結果未能遵從本保育指引所列的保育規定，應向古蹟辦尋求批准。
- 6.1.5 各項需要進行的建築工程，均須由發展局工務科提供的維修及修復有歷史性樓宇專門承造商名冊內所載列的專門承造商進行，並須達到古蹟辦滿意的程度。（有關聘用上述專門承造商的詳細資料，請參閱「活化歷史建築伙伴計劃申請指引」第 6.1 段。）

6.2 具體保育規定

- 6.2.1 芳園書室為一座長方形建築物，樓高兩層，約於 1920 至 30 年代落成，是馬灣島現存唯一的戰前學校。這個歷史遺址的組成部分還包括書室前面矮牆環繞的花園、一座小型廁所，以及原磚砌學校廚房殘破的遺迹。現時該址只有兩道樓梯，分別位於內部和外部。書室必須予以保存，但可按功能上的需要加以改動。我們不反對在有需要時把殘破的以磚建造的廚房清拆。
- 6.2.2 芳園書室是一座簡單的建築物，並沒有優美的建築特色，但仍包含了多項別具風格的元素（見**附錄 IX**），這些元素必須原址保存，並按需要保養維修。
- 6.2.3 原建築物多年來曾進行若干不適當的改動和增建工程，現建議在可能情況下拆除這些改建物和加建物，並且修葺建築物，使其建築風貌得以恢復，以期全面展現建築群內所有歷史建築物的文化意義。有關保育處理的規定和建議見**附錄 X 和 XI**。
- 6.2.4 應盡一切努力，實施保育指引**附錄 X** 載列的所有「處理規定」，假如未能遵從「處理規定」辦理，應向古蹟辦提供理由，以供考慮。保育指引**附錄 XI** 載列對歷史建築物的若干「處理建議」，應在切實可行的範圍內實施這些建議。

VII.城市規劃事宜

芳園書室位於馬灣分區計劃大綱圖編號S/I-MWI/12 中劃為「鄉村式發展」的地帶。整套分區計劃大綱圖，包括《圖則》、《註釋》及《說明書》，可從城市規劃委員會（城規會）的網站（網址：<http://www.info.gov.hk/tpb/>）下載。分區計劃大綱圖的相關摘要，以及「鄉村式發展」地帶的《註釋》，載於**附錄 XII**。

「鄉村式發展」地帶的規劃意向，主要是提供土地，以興建小型屋宇。那些可滿足村民需要，並能支援鄉村發展的經選定商業及社區用途，屬經常准許的用途。其他商業、社區及康樂用途，則須向城市規劃委員會申請，才可能獲批准。

「鄉村式發展」地帶的《註釋》（**附錄 XII**）載列經常准許的用途或發展（「第 1 欄」用途），以及須向城規會申請批准的用途或發展（「第 2 欄」用途）。如欲申請進行第 2 欄所載的用途，必須根據《城市規劃條例》第 16 條向城規會作出申請。倘若申請機構提出的擬議用途不屬第 1 欄或第 2 欄所載的類別，則申請機構須根據《城市規劃條例》第 12A 條向城規會申請，要求城規會考慮修訂分區計劃大綱圖的區劃方式。

在提交申請前，申請機構可先向新界荃灣西樓角路 38 號荃灣政府合署 27 樓，荃灣及西九龍規劃處（電話：2417 6261）查詢。

城規會在收到根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請後，一概會在兩個月內予以考慮。城規會或會拒絕或批准有關申請，並且有可能附加或不附加條件。城規會就申請作出的決定，會在有關會議的記錄獲得通過後（一般為會議後兩星期），通知申請人。

VIII. 土地及樹木保育事宜

8.1 土地事宜

該用地的界線圖載於**附錄 II**。成功申請機構須在獲批租用的整段時間內，自費開闢、維修和保養沿馬灣鄉事會路的行人通道（載於**附錄 II**），而且須在所有方面均達到地政專員或其他適當主管當局的要求。

地政總署會就活化該址，擬備一套工程條款及撥地圖則。

8.2 樹木事宜

用地之內並無名列康樂及文化事務署的《古樹名木冊》的樹木。然而，芳園書室前庭有幾棵樹木，其中一棵的樹幹直徑超過 150 毫米。

一般而言，發展項目不得干擾有關用地或鄰近地方生長的樹木，除非事先得到地政專員或適當主管當局給予書面許可，而有關當局在給予許可時，可施加其認為合適的移植樹木、補償種植或重植樹木的條件。

IX. 斜坡維修

根據地政總署的資料，芳園書室正後方有一斜坡及擋土牆，編號 10NE-A/C6，而該斜坡及擋土牆再分為兩個分段，編號為 10NE-A/C6(1)及 10NE-A/C6(2)。有關斜坡及擋土牆目前由政府及私人[#]負責維修。這些斜坡及擋土牆的更詳盡資料摘錄於下表：

斜坡編號：	10NE-A/C6	10NE-A/C6
斜坡分段編號：	1	2
地點：	位於馬灣地段第220號增批部分及毗連的政府土地內	位於馬灣地段第220號增批部分及毗連的政府土地內
負責地段／負責方：	地政總署	馬灣地段第220號增批部分
維修代理人：	地政總署	不適用
斜坡維修責任類別：	聯合（政府及私人）	

[#] 政府會在活化歷史建築伙伴計劃之下，負責斜坡編號 10NE-A/C6 分段編號 2 的斜坡維修工作。

上述斜坡及擋土牆的位置圖，載於**附錄 XIII**。

成功申請機構須讓政府到達有關斜坡及擋土牆，以便進行所需的斜坡維修工程。倘若申請機構就活化再用該址所提出的建議，會對現存斜坡及擋土牆構成影響，則申請機構須按其建議書，進行所需的斜坡鞏固工程。

X. 符合可行用途的技術考慮及資料

10.1 可予考慮的用途

這幢建築物可作活化再用的用途包括：

- (a) 小型圖書館；
- (b) 教育機構；
- (c) 自修室；以及
- (d) 社區用地。

根據我們所得的資料，上述建議用途似乎可行。不過，有關用途的技術可行性仍須作進一步研究。歡迎申請機構就該建築物最適宜的可行用途提出建議。

10.2 技術方面的考慮

須顧及技術的考慮包括：

- (a) 符合《建築物條例》的規定，這些規定包括但不限於：
 - 走火途徑；
 - 耐火結構；
 - 消防和救援進出途徑；
 - 暢通無阻的通道及設施；
 - 防止高空墮下的設施；
 - 結構足夠性；以及
 - 消防裝置的規定。
- (b) 符合發牌規定（在營運上須獲發牌的用途）；
- (c) 符合規劃要求〔分區計劃大綱圖《註釋》第 1 欄的建議用途之外的用途均須獲得城規會批准〕；以及
- (d) 符合本資料冊第 VI 部的保育指引；

上文所述並非全部的技術考慮因素，或尚有遺漏。申請機構須注意，如建議作上述用途以外的用途，則或須考慮其他技術方面的情況。

10.3 可行用途的進一步資料

為方便闡釋，我們已就上文第 10.1 段所述用途進行初步研究。下文列出的資料或對申請機構有用。

(a) 文物保育

古物古蹟辦事處原則上不反對第 10.1 段舉例的全部用途。

(b) 規劃

關於上文第 10.1 段所舉例的用途，小型圖書館、教育機構及自修室是建築物地下經常准許的用途。如 1 樓作同樣的用途，則屬分區計劃大綱圖《註釋》第 2 欄之下，須向城規會申請批准。地下及 1 樓同作社區用地（相當可能會是一種社會福利設施），屬分區計劃大綱圖《註釋》第 2 欄之下，須向城規會申請批准。不過，請注意，擬議用途的性質，必須待城規會取得有關建議詳情後，才可予以確定。

(c) 消防規定

建築物並未設有緊急車輛通道，但可透過供應符合消防處規定及聯繫消防通訊中心的直線電話，來彌補書室未設有緊急車輛通道的情況。

(d) 發牌工作

若建築物用作教育機構，成功申請機構或許須按所提供的課程性質，根據《專上學院條例》或《教育條例》註冊。教育局的網站載有根據《教育條例》為新學校註冊的指引。

(e) 結構限制

可行用途須達到的承重能力如下：

(i)	小型圖書館	5.0 千帕斯卡
(ii)	教育機構	3.0 千帕斯卡
(iii)	自修室	3.0 千帕斯卡
(iv)	社區用地	5.0 千帕斯卡

根據第 4.7 段所述建築物的預計承重能力（2.3 千帕斯卡），若建築物改建作上述舉例的用途，便須進行鞏固結構工程。

附錄 I
位置圖



Not to Scale

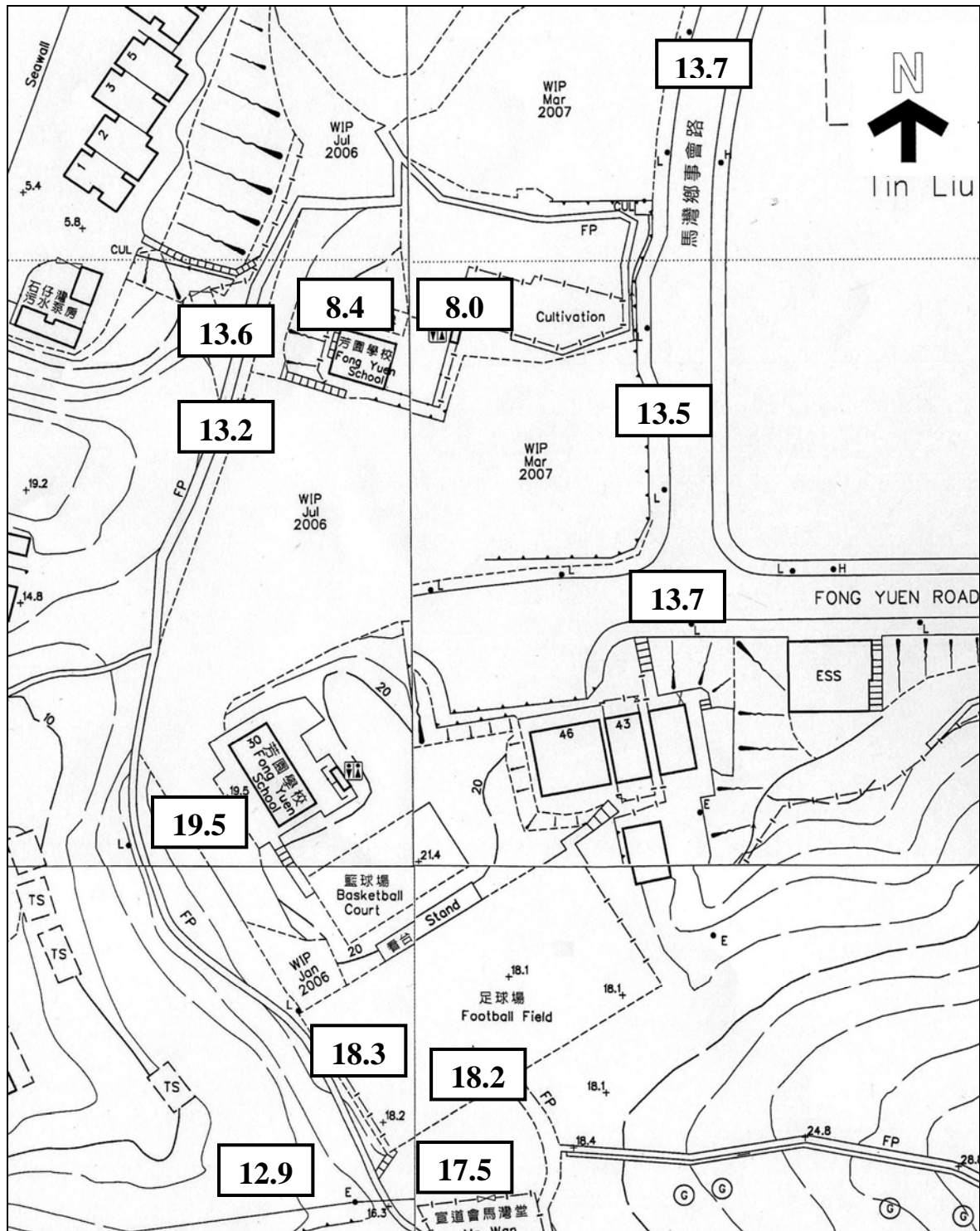
不按比例

附錄 II

用地界線圖

附錄 III

基準線水平圖則



*高度單位為米，按低於平均海平面1.2米的主水平基準計算。

*Heights are given in metres above Principal Datum which is 1.2 metre below Mean Sea Level.

附錄 IV

用地及建築物資料摘要

該用地的資料摘要載列如下：

建築物名稱	芳園書室
地址	荃灣馬灣田寮村
用地面積	約240平方米
主要基準水平	介乎主水平基準以上約8.0米至8.4米
分區的准許用途	鄉村式發展

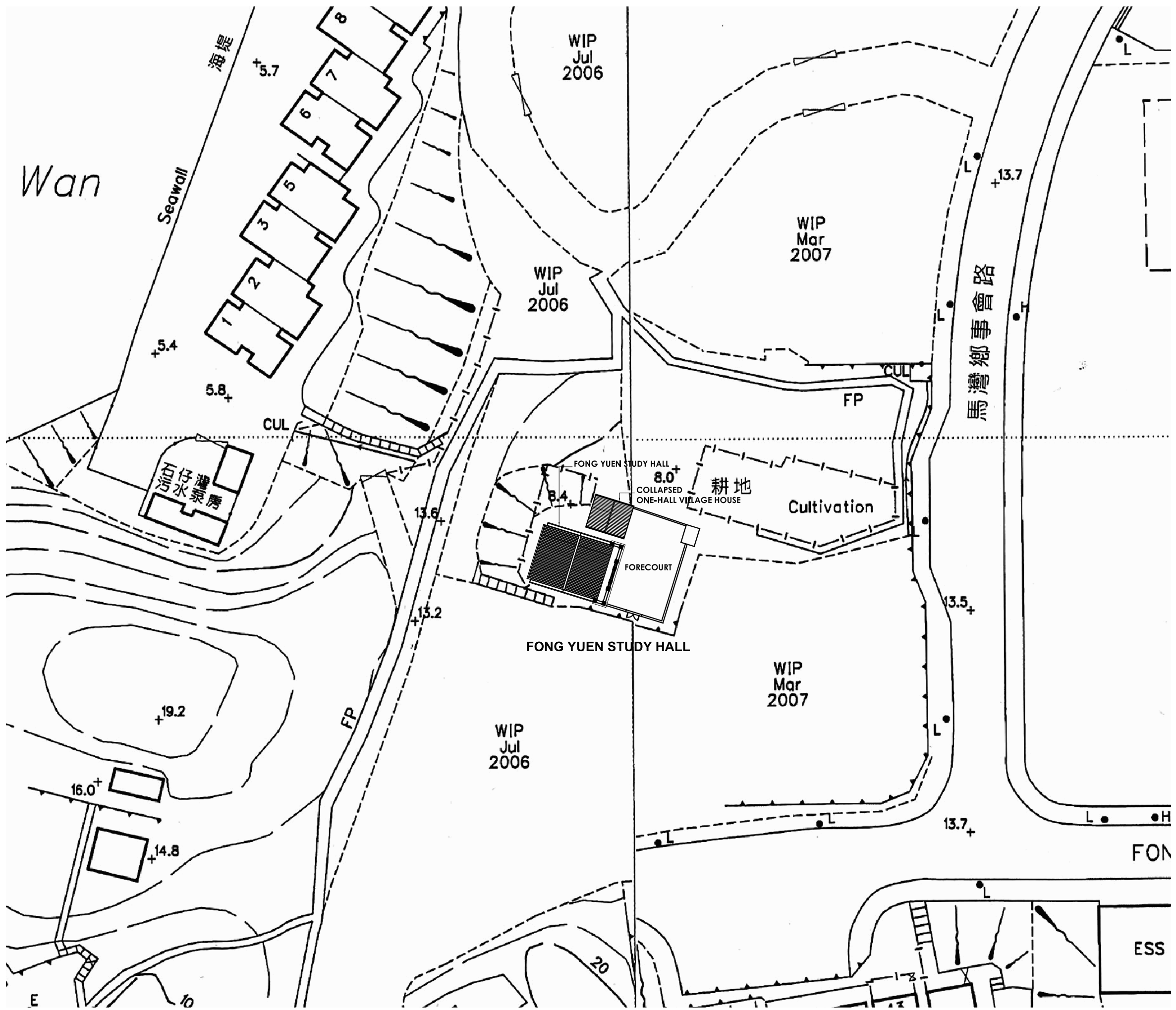
該建築物的資料摘要載列如下：

幢數	1幢2層高建築物
落成年份	1920 - 1930年
總樓面面積	約140平方米
歷史評級	尙未評級
原本用途	書室
最近用途	小學，至2003年停止使用
用途分配表	地下 - 課室及職員室 1樓 - 電腦室及課室 屋頂 - 不可到達及沒有使用
建築物料	屋頂 - 以金屬桁架支承的金屬屋頂 牆身 - 人字牆 地板 - 地下為缸磚，1樓為乙烯基地板
內部通道	內部的樓梯及外面樓梯（在後園）分別連接地下及1樓。

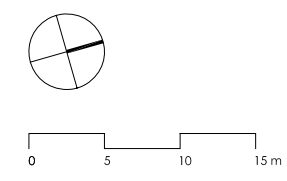
附錄 V

建築圖則

圖則編號	圖則名稱
FYS-P-00	用地圖則
FYS-P-01	地下平面圖（連前庭）
FYS-P-02	地下平面圖（不連前庭）
FYS-P-03	1樓平面圖
FYS-P-04	屋頂平面圖（不連前庭）
FYS-P-05	屋頂平面圖（連前庭）
FYS-E-01	前面立視圖
FYS-E-02	側面立視圖
FYS-S-01	A-A'截面圖

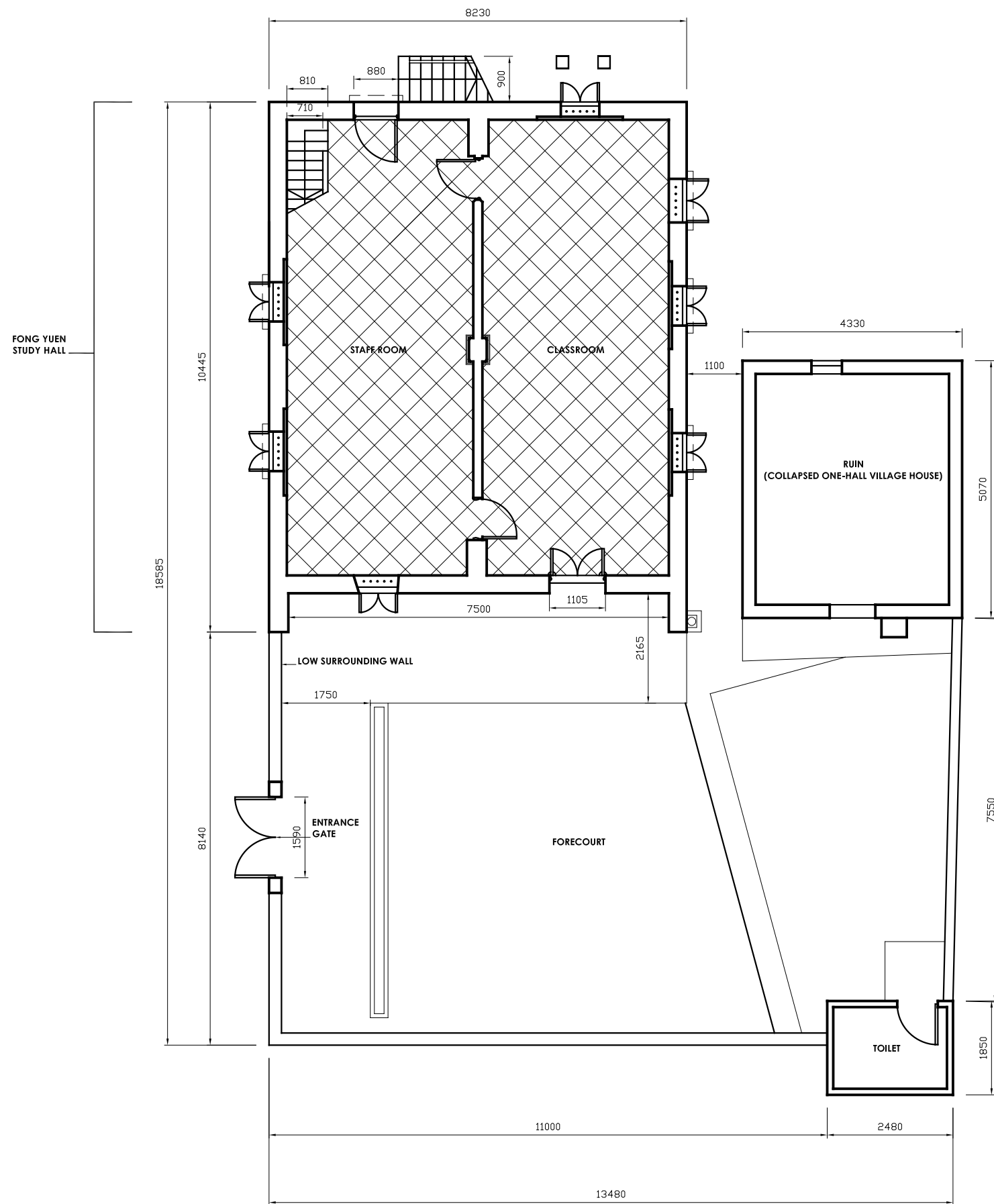


SITE PLAN

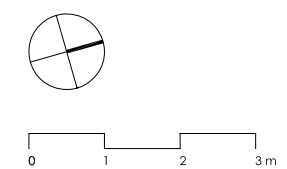


* SITE PLAN BASED ON SURVEY PLAN NO.104NE-1B AND 2A PROVIDED BY LANDS DEPARTMENT, HONG KONG SAR GOVERNMENT.
 * ALL DIMENSIONS TO BE VERIFIED ON SITE. DO NOT TAKE MEASUREMENTS DIRECTLY FROM THIS DRAWING.
 * ALL DIMENSIONS SHOWN ARE IN MILLIMETERS.
 * NOTIFY THE HONG KONG SAR GOVERNMENT IMMEDIATELY IN TERMS OF ANY DISCREPANCY FOUND HEREIN.

ARCHITECTURAL SERVICES DEPARTMENT	
project	CARTOGRAPHIC SURVEY OF FONG YUEN STUDY HALL MA WAN
drawing title	SITE PLAN
scale	1 : 500 (A3)
drawing no	FYS-P-00
date	28 JAN 2008
submitted by	



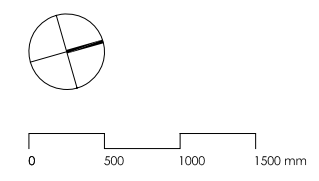
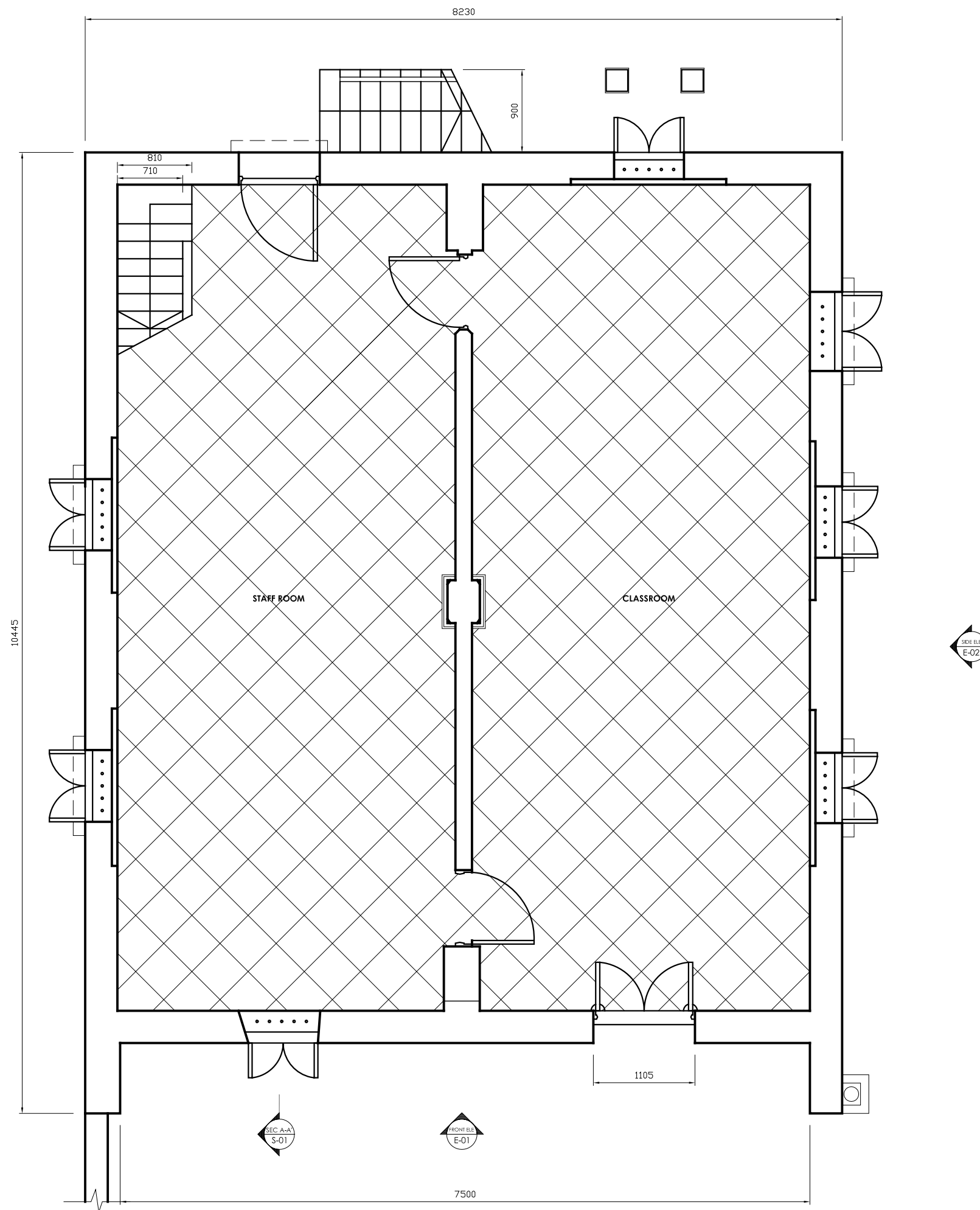
GROUND FLOOR PLAN WITH FORECOURT



* ALL DIMENSIONS TO BE VERIFIED ON SITE.
DO NOT TAKE MEASUREMENTS DIRECTLY FROM THIS DRAWING.
* ALL DIMENSIONS SHOWN ARE IN MILLIMETERS.
* NOTIFY THE HONG KONG SAR GOVERNMENT IMMEDIATELY IN TERMS OF ANY DISCREPANCY FOUND HEREIN.

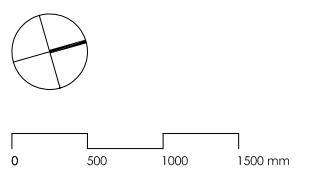
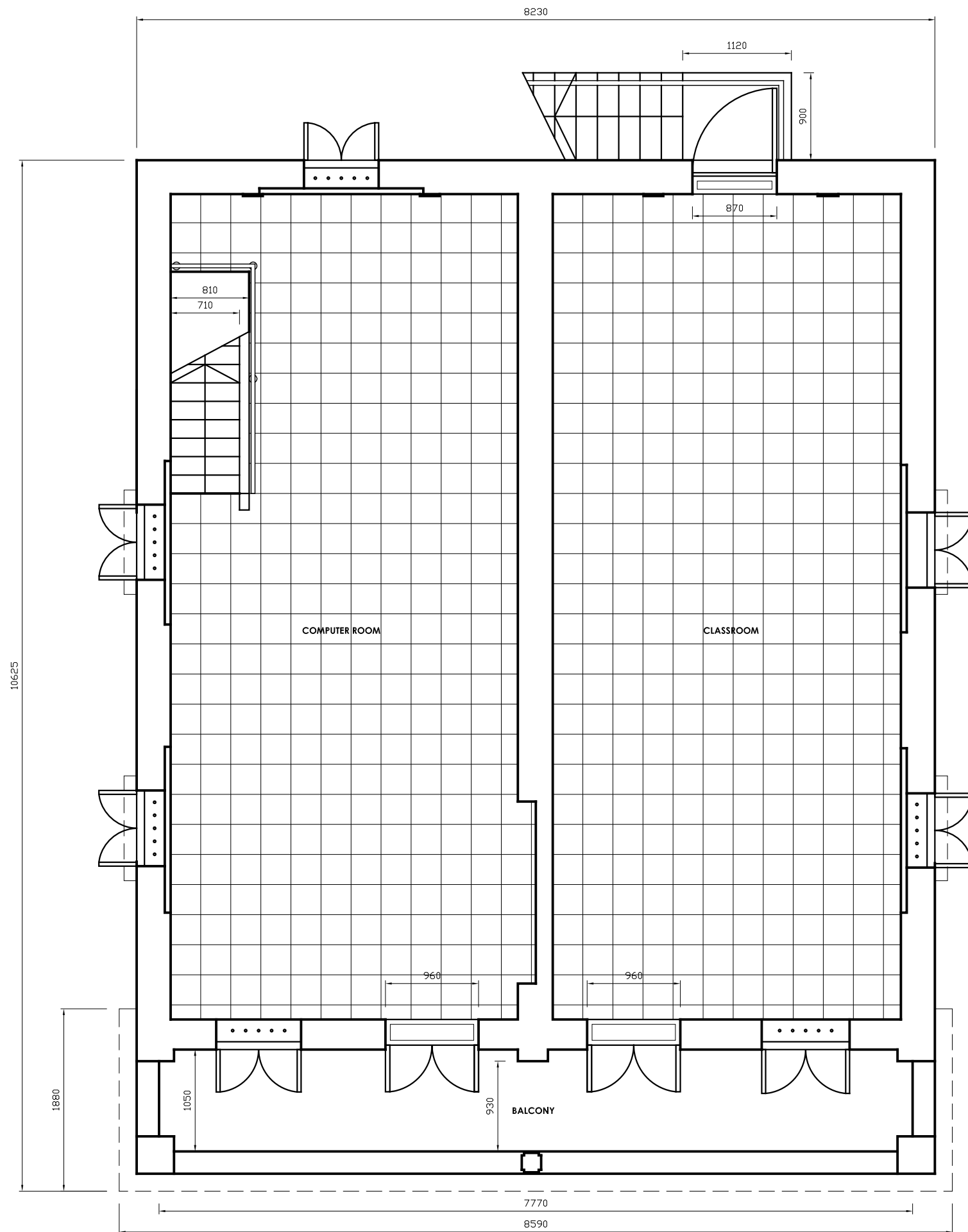
	ARCHITECTURAL SERVICES DEPARTMENT
project	CARTOGRAPHIC SURVEY OF FONG YUEN STUDY HALL MA WAN
drawing title	GROUND FLOOR PLAN WITH FORECOURT
scale	1 : 100 (A3)
drawing no	FYS-P-01
date	28 JAN 2008
submitted by	

GROUND FLOOR PLAN WITHOUT FORECOURT



* ALL DIMENSIONS TO BE VERIFIED ON SITE.
DO NOT TAKE MEASUREMENTS DIRECTLY FROM THIS DRAWING.
* ALL DIMENSIONS SHOWN ARE IN MILLIMETERS.
* NOTIFY THE HONG KONG SAR GOVERNMENT IMMEDIATELY IN TERMS OF ANY DISCREPANCY FOUND HEREIN.

	ARCHITECTURAL SERVICES DEPARTMENT
project	CARTOGRAPHIC SURVEY OF FONG YUEN STUDY HALL MA WAN
drawing title	GROUND FLOOR PLAN WITHOUT FORECOURT
scale	1 : 50 (A3)
drawing no	FYS-P-02
date	28 JAN 2008
submitted by	



* ALL DIMENSIONS TO BE VERIFIED ON SITE.
DO NOT TAKE MEASUREMENTS DIRECTLY FROM THIS DRAWING.

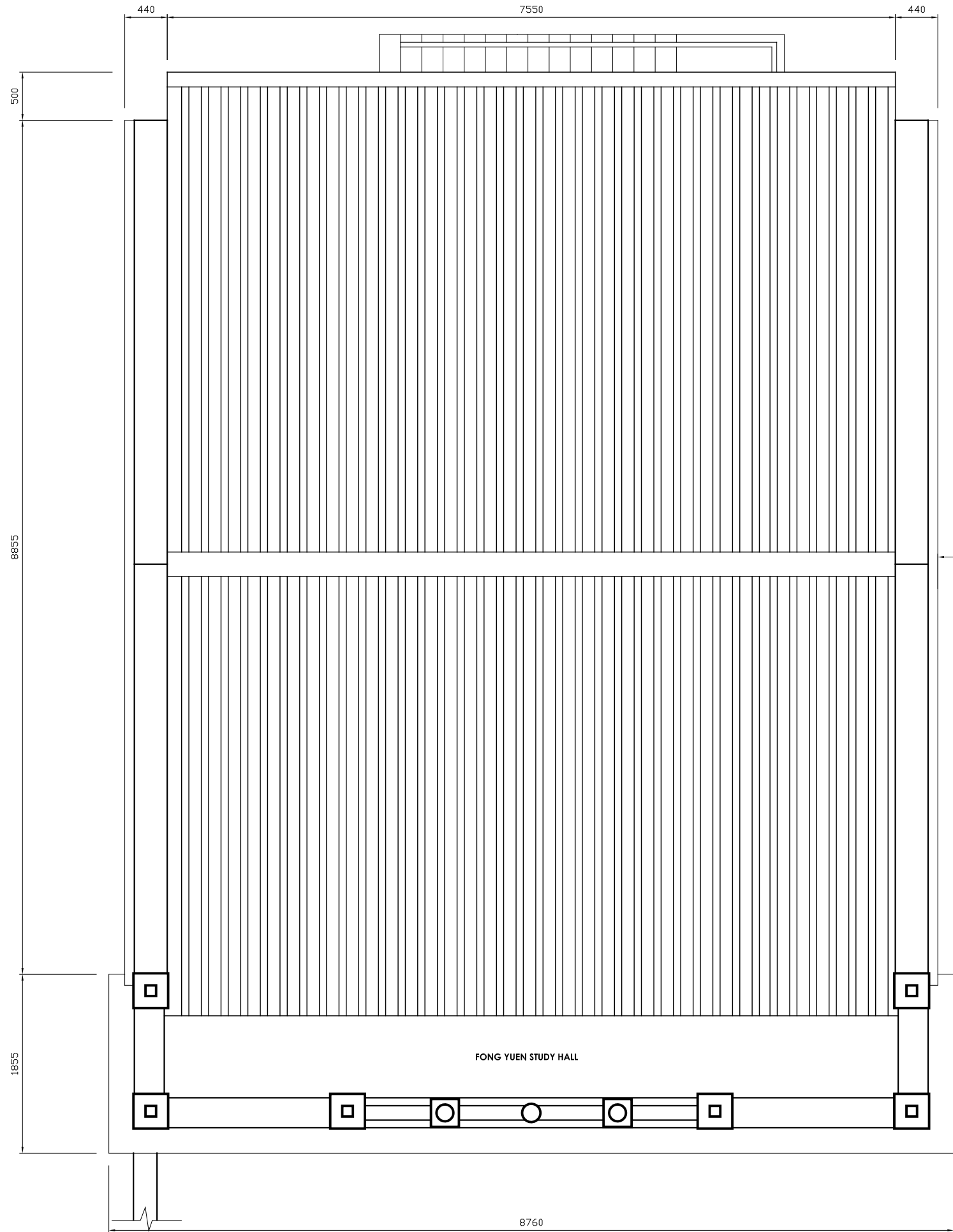
* ALL DIMENSIONS SHOWN ARE IN MILLIMETERS.

* NOTIFY THE HONG KONG SAR GOVERNMENT IMMEDIATELY IN TERMS OF ANY DISCREPANCY FOUND HEREIN.

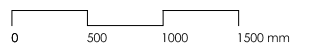
FIRST FLOOR PLAN



	ARCHITECTURAL SERVICES DEPARTMENT
project	CARTOGRAPHIC SURVEY OF FONG YUEN STUDY HALL MA WAN
drawing title	FIRST FLOOR PLAN
scale	1 : 50 (A3)
drawing no	FYS-P-03
date	28 JAN 2008
submitted by	



ROOF PLAN WITHOUT FORECOURT



* ALL DIMENSIONS TO BE VERIFIED ON SITE.
DO NOT TAKE MEASUREMENTS DIRECTLY FROM THIS DRAWING.
* ALL DIMENSIONS SHOWN ARE IN MILLIMETERS.
* NOTIFY THE HONG KONG SAR GOVERNMENT IMMEDIATELY IN TERMS OF ANY DISCREPANCY FOUND HEREIN.



project
CARTOGRAPHIC SURVEY OF FONG YUEN STUDY HALL MA WAN

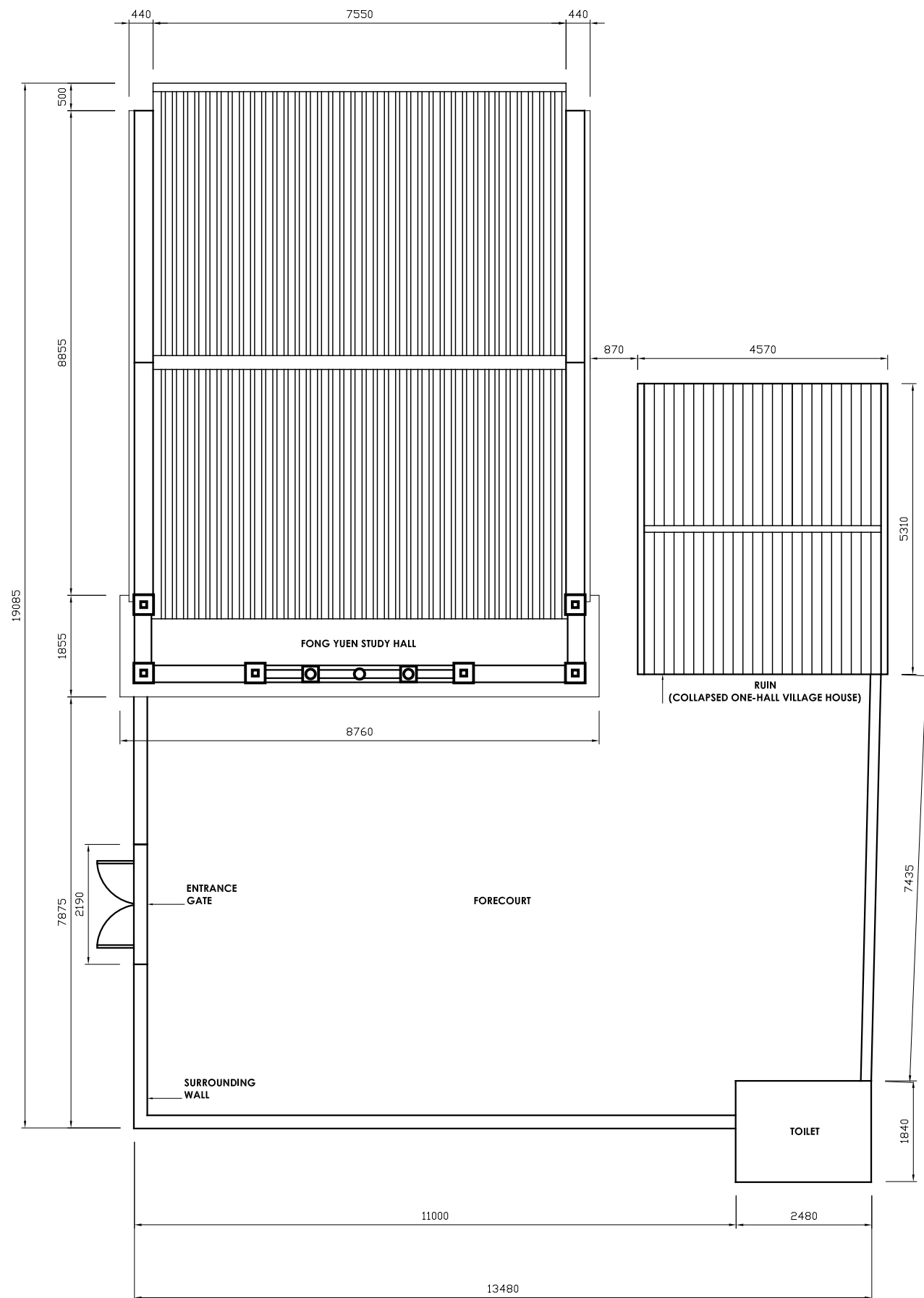
drawing title
ROOF PLAN WITHOUT FORECOURT

scale
1 : 50 (A3)

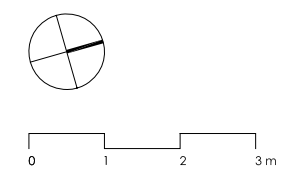
drawing no
FYS-P-04

date
28 JAN 2008




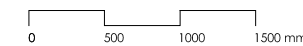
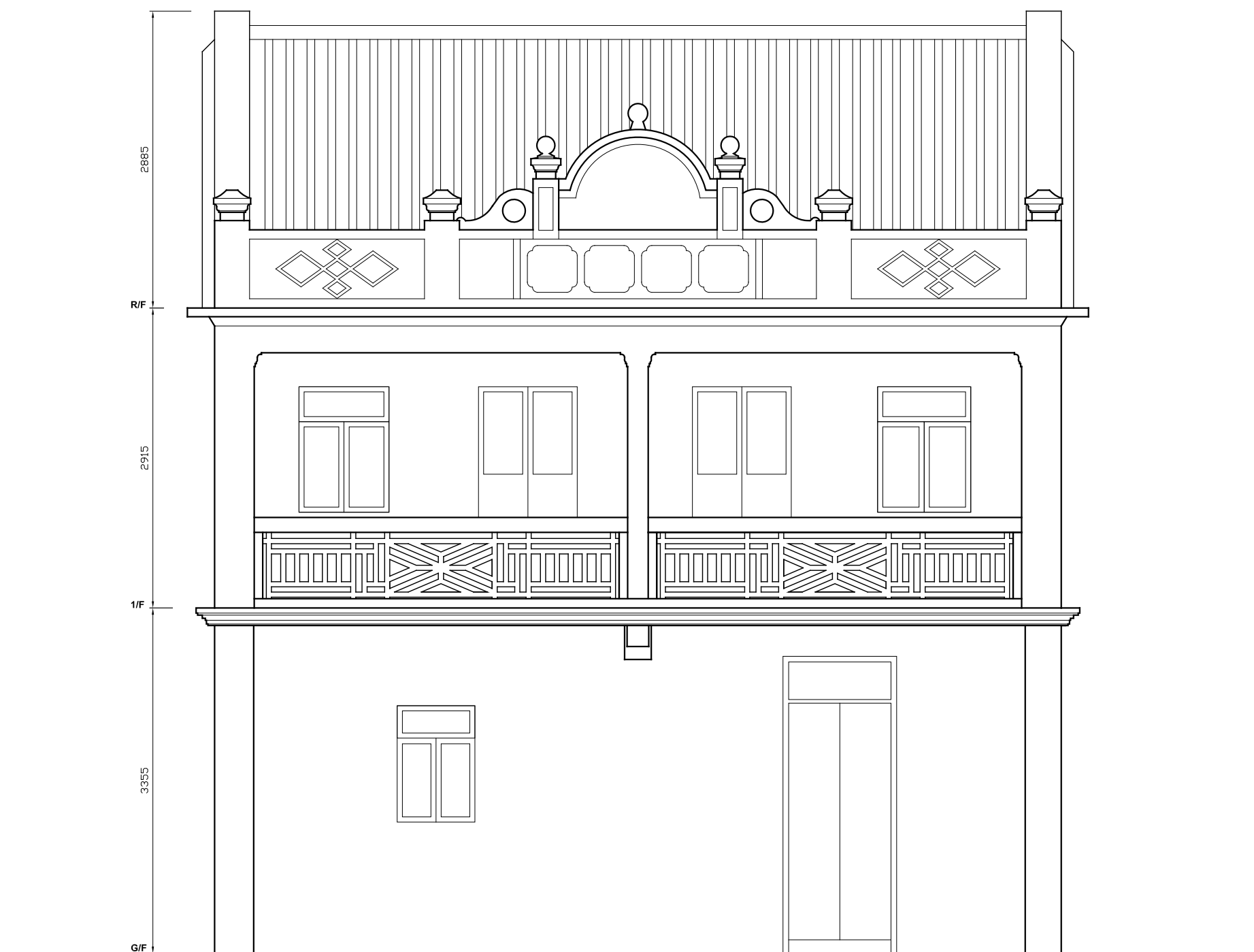


ROOF PLAN WITH FORECOURT



* ALL DIMENSIONS TO BE VERIFIED ON SITE.
DO NOT TAKE MEASUREMENTS DIRECTLY FROM THIS DRAWING.
* ALL DIMENSIONS SHOWN ARE IN MILLIMETERS.
* NOTIFY THE HONG KONG SAR GOVERNMENT IMMEDIATELY IN TERMS OF ANY DISCREPANCY FOUND HEREIN.

	ARCHITECTURAL SERVICES DEPARTMENT
project	CARTOGRAPHIC SURVEY OF FONG YUEN STUDY HALL MA WAN
drawing title	ROOF PLAN WITH FORECOURT
scale	1 : 100 (A3)
drawing no	FYS-P-05
date	28 JAN 2008
submitted by	



* ALL DIMENSIONS TO BE VERIFIED ON SITE.
DO NOT TAKE MEASUREMENTS DIRECTLY FROM THIS DRAWING.
* ALL DIMENSIONS SHOWN ARE IN MILLIMETERS.
* NOTIFY THE HONG KONG SAR GOVERNMENT IMMEDIATELY IN TERMS OF ANY DISCREPANCY FOUND HEREIN.

FRONT ELEVATION

ARCHITECTURAL SERVICES DEPARTMENT

project
CARTOGRAPHIC SURVEY OF FONG YUEN STUDY HALL
MA WAN

drawing title
FRONT ELEVATION

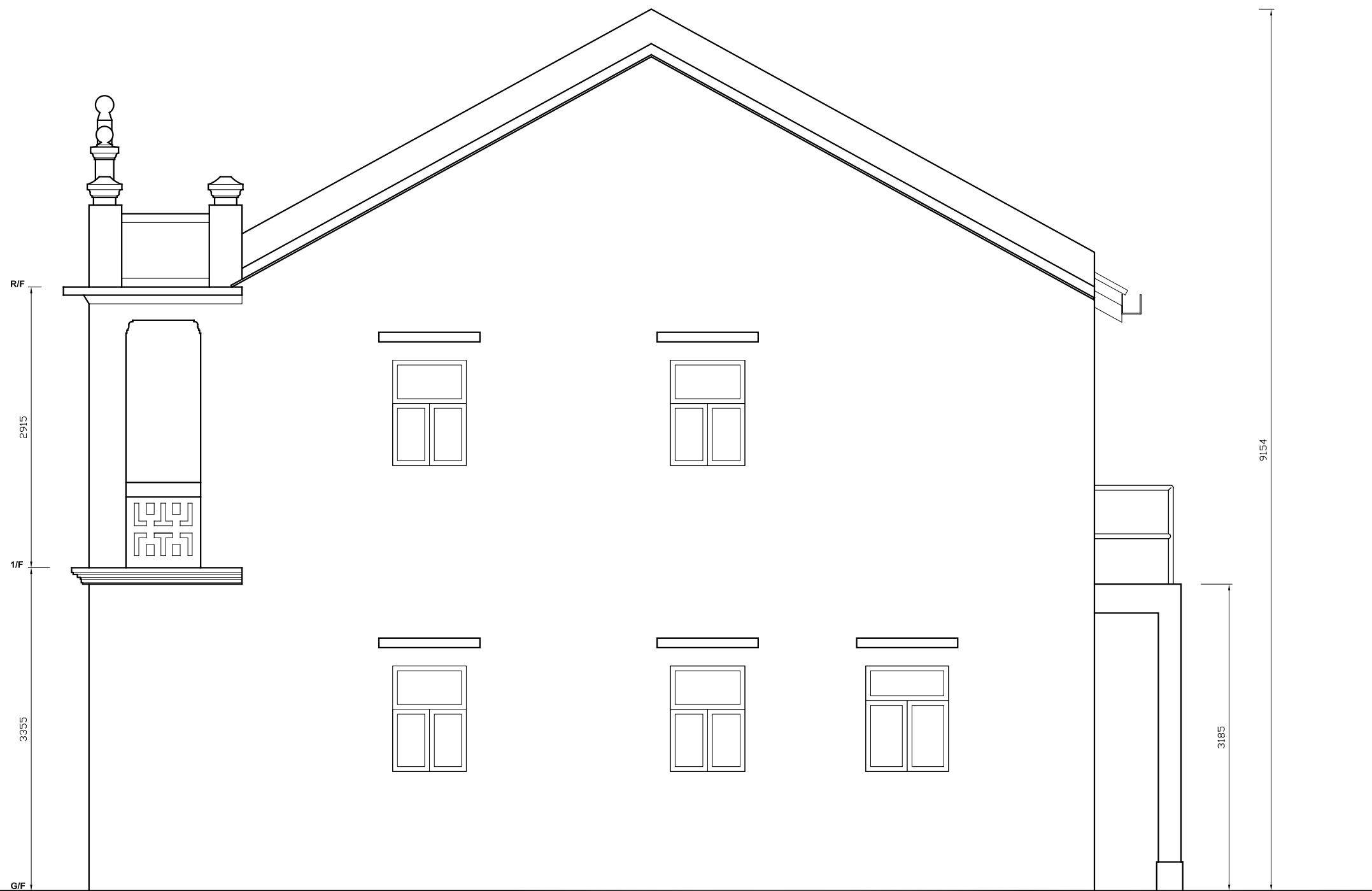
scale
1 : 50 (A3)

drawing no
FYS-E-01

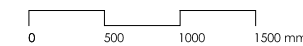
date
28 JAN 2008

submitted by


歷史建築研究組
Chinese Architectural Heritage Unit
ARCHITECTURE . CUHK



SIDE ELEVATION

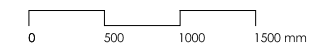


* ALL DIMENSIONS TO BE VERIFIED ON SITE.
DO NOT TAKE MEASUREMENTS DIRECTLY FROM THIS DRAWING.
* ALL DIMENSIONS SHOWN ARE IN MILLIMETERS.
* NOTIFY THE HONG KONG SAR GOVERNMENT IMMEDIATELY IN TERMS OF ANY DISCREPANCY FOUND HEREIN.


 ARCHITECTURAL SERVICES DEPARTMENT	
project	CARTOGRAPHIC SURVEY OF FONG YUEN STUDY HALL MA WAN
drawing title	SIDE ELEVATION
scale	1 : 50 (A3)
drawing no	FYS-E-02
date	28 JAN 2008
submitted by	



SECTION A-A'



* ALL DIMENSIONS TO BE VERIFIED ON SITE.
DO NOT TAKE MEASUREMENTS DIRECTLY FROM THIS DRAWING.
* ALL DIMENSIONS SHOWN ARE IN MILLIMETERS.
* NOTIFY THE HONG KONG SAR GOVERNMENT IMMEDIATELY IN TERMS OF ANY DISCREPANCY FOUND HEREIN.

 ARCHITECTURAL SERVICES DEPARTMENT	
project	CARTOGRAPHIC SURVEY OF FONG YUEN STUDY HALL MA WAN
drawing title	SECTION A-A'
scale	1 : 50 (A3)
drawing no	FYS-S-01
date	28 JAN 2008
submitted by	

附錄 VI

建築物照片



芳園書室整體外觀



前面立視圖



前庭入口



一室村屋



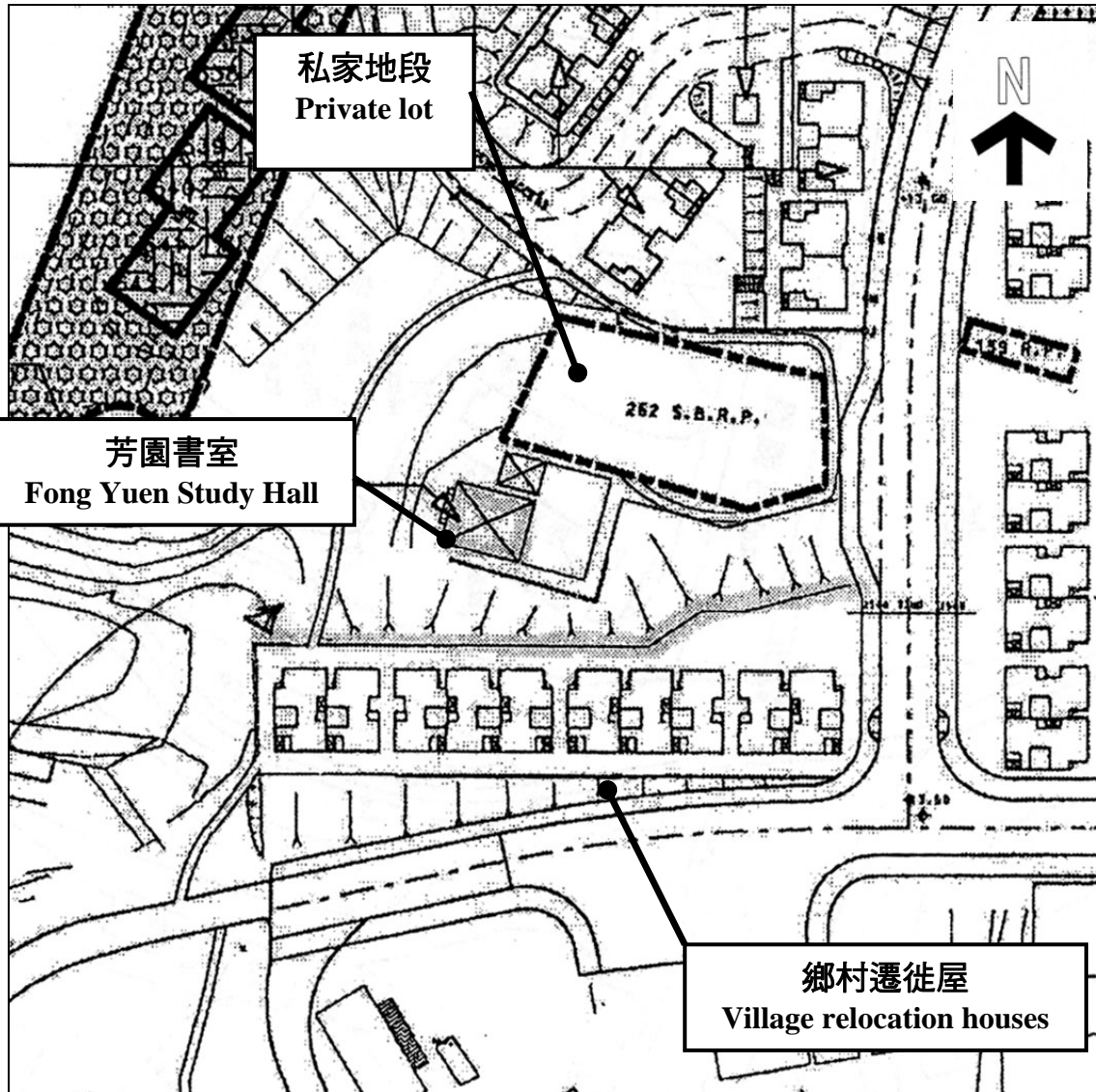
地下內部布局



1樓外廊

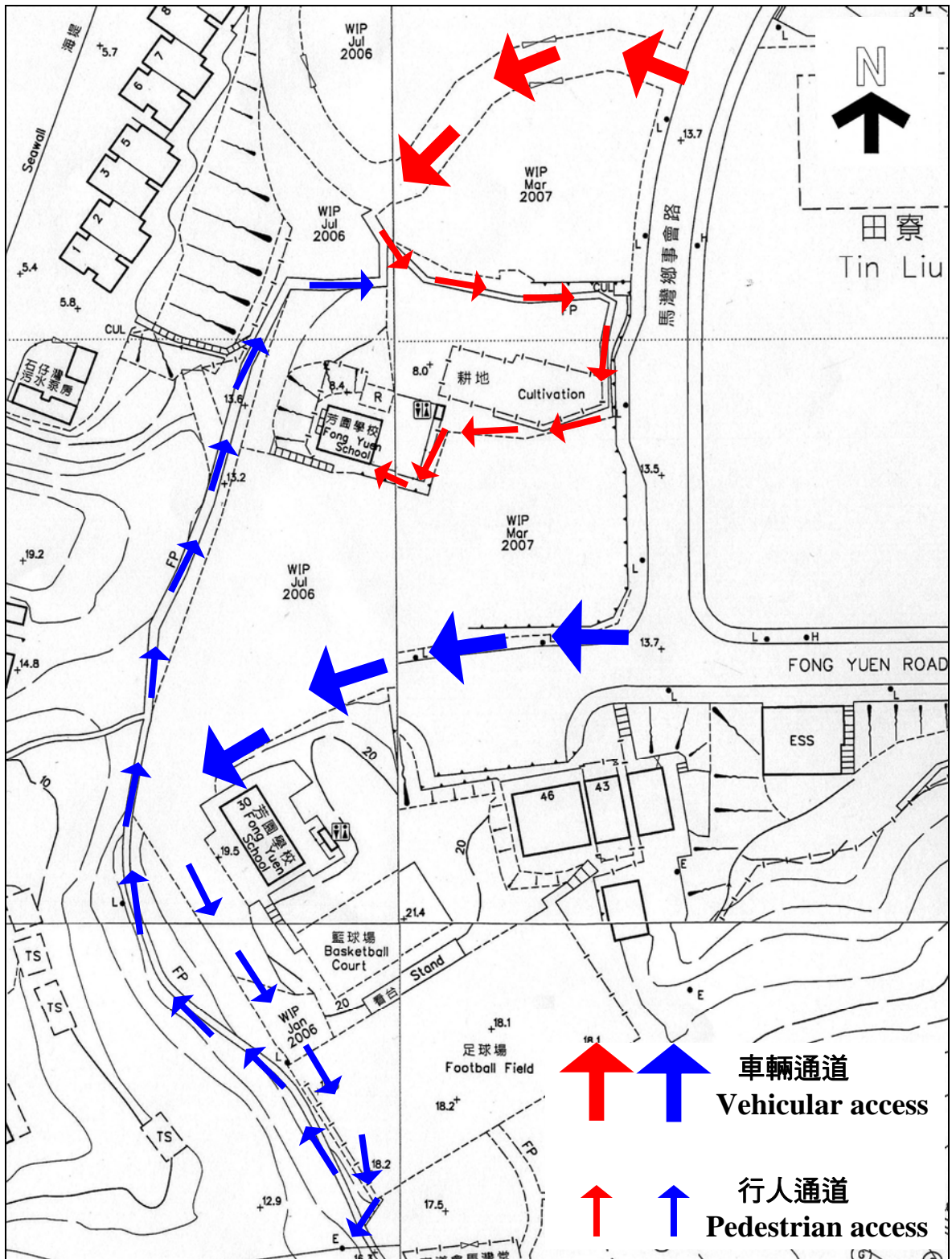
附錄 VII

顯示毗鄰環境的圖則



附錄 VIII

前往途徑圖則



附錄 IX

須予保存的建築特色列表

芳園書室
須予保存的建築特色

1. 外部

1.1) 構成花園側門的裝飾拱門（金屬閘門並無歷史價值）



1.2) 環繞花園的矮圍牆



1.3) 書室前面的花園



2. 外牆

2.1) 經批盪和髹漆的石牆



2.2) 金字屋頂和長方形的建築物外形



2.3) 正面外牆頂部的三角楣飾的形狀和外形



2.4) 門窗包括披水飾 (門窗並非原有)



2.5) 花崗石門檻



2.6) 正面外牆一樓的開敞式露台，包括支柱、幾何設計的欄杆、地板下的模壓斗拱



2.7) 正面外牆的裝飾護牆，包括三角楣飾、柱子、球狀頂飾、模塑及中文字樣



2.8) 山牆和牆壁的蓋頂與出緣線



3. 內部

3.1) 經批盪和鬆漆的牆壁



3.2) 底層房間的柱樑連



3.3) 底層往一樓的鋼筋混凝土直樓梯（為符合現行標準而進行的改善工程或會獲得批准）



3.4) 牆壁的凹進處，即窗扉所在位置



附錄 X

建築特色處理規定列表

芳園書室
建築特色的處理規定

1. 外部

建築特色	處理規定
a) 界線圍欄	環繞該址的鐵網圍欄並不美觀，應換上經適當設計的新保安圍欄。
	

建築特色	處理規定
b) 邊界牆	環繞花園的矮邊界牆須予修葺並重新髹漆，以配合現況。
	

建築特色	處理規定
c) 鋪砌面	破裂的混凝土鋪砌面應予修葺，以配合現況。
	

建築特色	處理規定
d) 洗滌盆	附於邊界牆的洗滌盆和水管裝置應予拆除和清理。
	


建築特色	處理規定
e) 花園	前面的花園是書室不可分割的一部分，應以美觀為原則予以修復和維修。
	

2. 外牆和屋頂

建築特色	處理規定
a) 外牆	外牆的植物、蟻巢等應予清除，並進行牆壁表面準備工作。牆壁應予清掃，並重新髹上可還原的塗料體系；不可使用永久塗層體系。
	

建築特色	處理規定
b) 前露台	前露台的欄杆、柱樑和地板的拱腹出現裂縫和混凝土剝落，這些部分應予修葺；進行準備工作並髹上油漆。不可把露台圍封。
	

建築特色	處理規定
c) 窗戶	拆除所有空調機罩。不可遮擋窗戶，也不得裝置窗口式空調機。
	

建築特色	處理規定
d) 門	門並非原有的，故可予更換。但花崗石門檻應予保存，不應髹漆。
	

建築特色	處理規定
e) 信箱	拆除前門廊的舊木信箱，牆壁表面應予清理和修復。
	

建築特色	處理規定
f) 不必要的電線	截斷和清除不必要的電線，並修復牆壁表面。
	

建築特色	處理規定
g) 金字屋頂	金字屋頂雖非原有，但不得改動其外形。
	

建築特色	處理規定
h) 平屋頂	露台上方的平屋頂應鋪上新的特製防水膜。
	

建築特色	處理規定
i) 平屋頂的裝飾護牆	修葺任何剝落的批盪；模塑和特色應予修復並重新髹漆。
	

建築特色	處理規定
j) 三角楣飾	清潔和修葺三角楣飾的灰泥浮雕。不可裝置會遮蓋三角楣飾的指示牌。
	

建築特色	處理規定
k) 外樓梯	外樓梯應予檢查和改善，以符合現行的安全和建築物標準。
	

3. 內部

建築特色	處理規定
a) 不必要的電線、導管、槽管、電掣箱、配電箱、照明裝置、吊扇等	拆除和清理不必要的屋宇裝備，按需要重裝電線，並修復牆壁表面。
	

建築特色	處理規定
b) 牆壁	修葺剝落的批盪、孔洞、裂縫，以及為牆壁重新髹漆。上層中間間隔牆的前部分可能是後期加建的，可予拆除，但須視乎結構工程師的意見。
	

建築特色	處理規定
c) 樓梯	樓梯或須予以改善，以符合消防安全標準。應向古蹟辦遞交有關的建議書，以供審批。另一個方法是把樓梯隔開，停止使用。
	

建築特色	處理規定
d) 平面門	內平面門應予修葺／更換，並髹上與現牆身配合的油漆。
	

附錄 XI

建築特色處理建議列表

芳園書室
建築特色的處理建議

1. 外部

建築特色	處理建議
a) 入口閘門	入口閘門並非原有，建議換上經適當設計的新閘門。
	

建築特色	處理建議
b) 附屬廚房	為安全起見，建議把附屬廚房拆除（拆除工程產生的瓦礫應予清理），或按需要修復。
	

建築特色	處理建議
c) 附屬廁所	附屬廁所看來並非歷史建築，但由於其狀況良好，建議保留並用作機房或類似用途。切勿干擾前庭廁所旁的大樹。
	

2. 建築物

建築特色	處理建議
a) 一樓的假天花和照明裝置	如在功能上沒有需要，建議予以拆除，使屋頂的金字外形能夠外露。
	

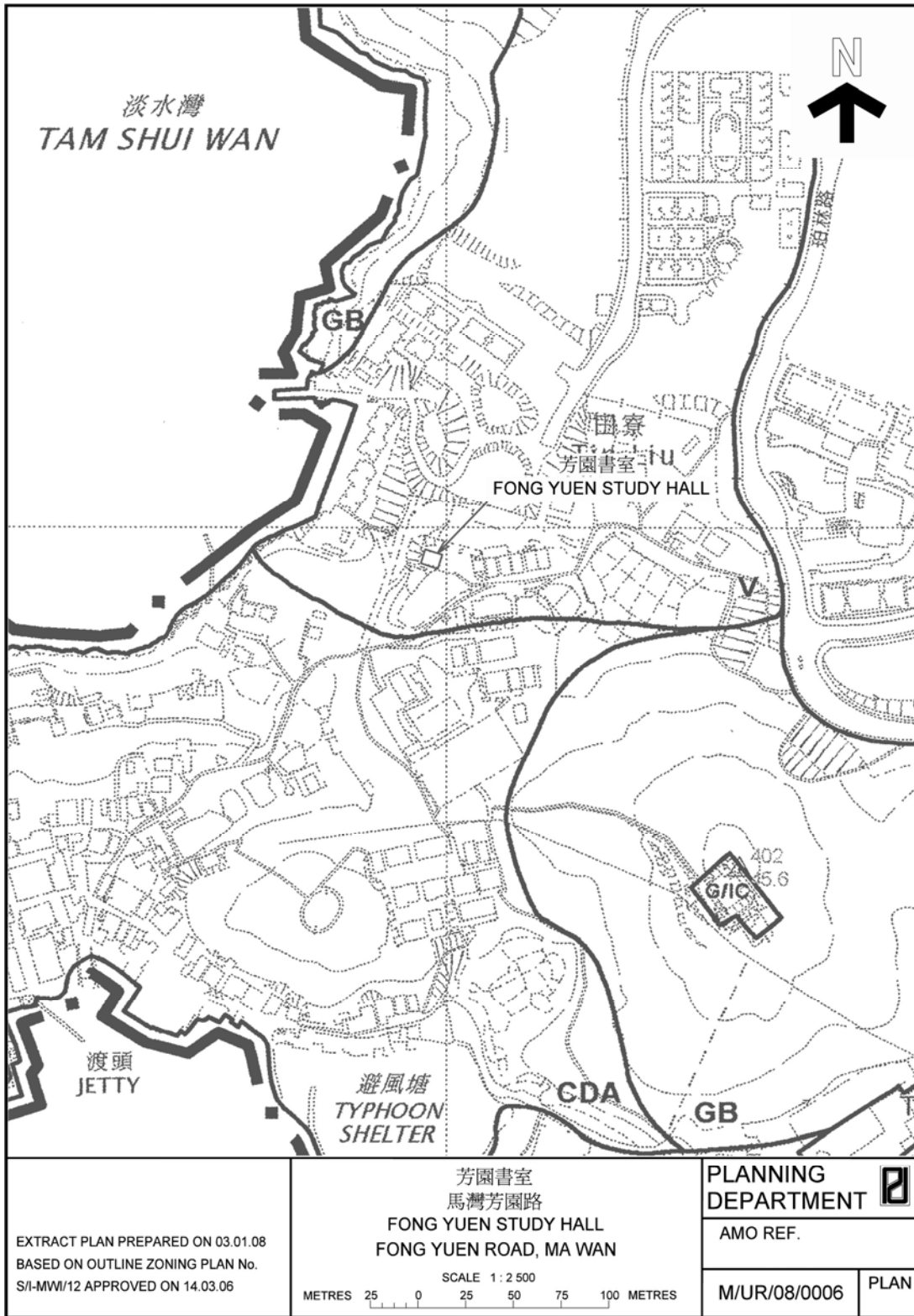
建築特色	處理建議
b) 地板	沒有特別規定，建議重鋪。
	

建築特色	處理建議
c) 門（包括露台的門）	鋁門並非原有，建議換上那時代的傳統風格木門。
	

建築特色	處理建議
d) 窗戶	建議把所有鋁窗換成木框窗。防盜柵欄可保留，如功能上沒有需要也可拆除。
	

附錄 XII

分區計劃大綱圖



Outline zoning plan of north Ma Wan area

鄉村式發展

第一欄 經常准許的用途	第二欄 須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途
農業用途 分層樓宇(只限供漁民居住的分層樓宇*) 政府用途(只限報案中心、郵政局) 屋宇(只限新界豁免管制屋宇) 農地住用構築物 公眾停車場(只限單車) 宗教機構(只限宗祠、廟宇) 鄉事委員會會所／鄉公所	食肆 政府垃圾收集站 政府用途(未另有列明者)# 屋宇(未另有列明者) 機構用途(未另有列明者)# 街市 碼頭 康體文娛場所 政府診所 公廁設施 公共車輛總站或車站 公用事業設施裝置# 公眾停車場(未另有列明者，但貨櫃車除外) 宗教機構(未另有列明者)# 住宿機構 學校# 商店及服務行業 社會福利設施# 私人發展計劃的公用設施裝置

除以上所列，在新界豁免管制屋宇的地面一層，或供漁民居住的分層樓宇的地面一層，經常准許的用途包括：

食肆
圖書館
學校
商店及服務行業

* 「供漁民居住的分層樓宇」指為遷置受島上發展計劃影響的馬灣漁村而興建的分層樓宇。

(請看下頁)

鄉村式發展(續)

規劃意向

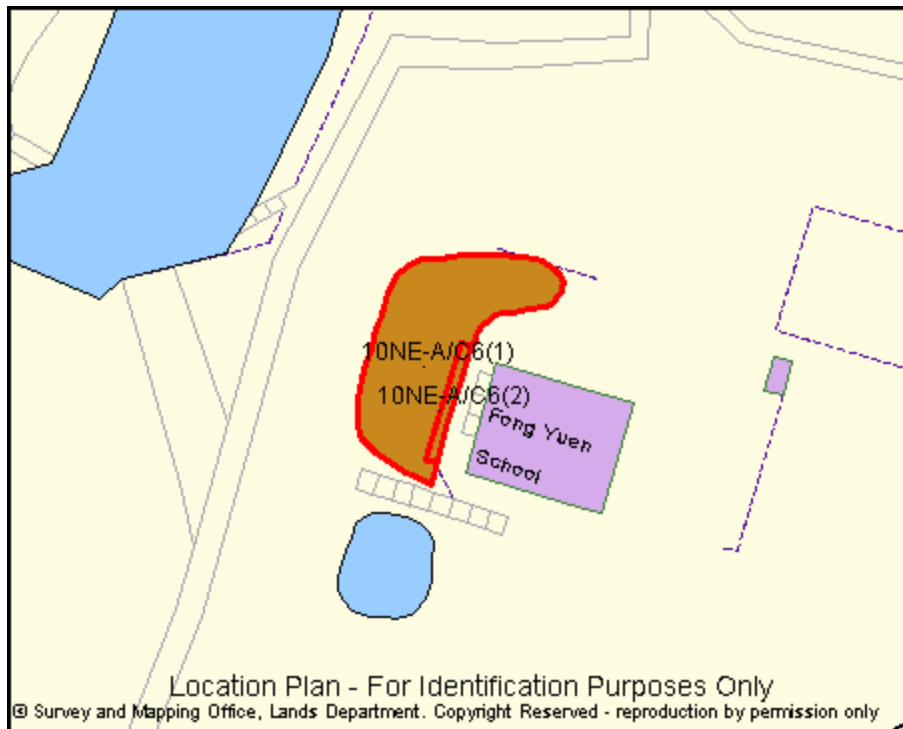
此地帶的規劃意向，主要是提供土地以遷置受烏灣的發展計劃影響的現有村屋、漁村和寮屋，以及提供土地供島上的原居村民興建小型屋宇。在新界豁免管制屋宇和供漁民居住的分層樓宇的地面一層，有多項配合村民需要和鄉村發展的商業和社區用途列為經常准許的用途。其他商業、社區和康樂用途，如向城市規劃委員會申請許可，或會獲得批准。

備註

- (a) 任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建(發展或重建作註有#的用途除外)，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高建築物高度超過三層(8.23 米)，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。
- (b) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮略為放寬上文(a)段所述的建築物高度限制。

附錄 XIII

斜坡及擋土牆



斜坡第 10NE-A/C6 號位置圖

Location plan of slope 10NE-A/C6.