

活化歷史建築伙伴計劃

# 舊大澳警署

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	評級界線圖
附錄 VIII	顯示毗鄰環境的圖則
附錄 IX	前往途徑圖則
附錄 X	須予保存的建築特色列表
附錄 XI	建築特色處理規定列表
附錄 XII	建築特色處理建議列表
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 斜坡維修；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

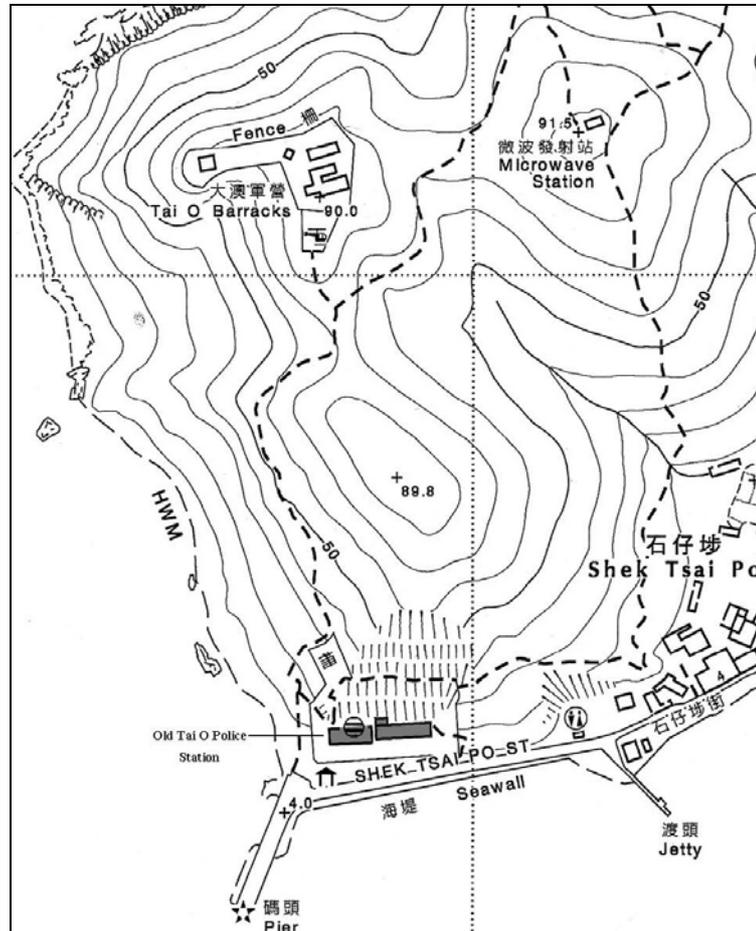
電郵：[rhb\\_enquiry@devb.gov.hk](mailto:rhb_enquiry@devb.gov.hk)

電話：2848 6230

傳真：3167 2665

## II. 歷史背景及建築特點

### 2.1 歷史背景



舊大澳警署位置圖

舊大澳警署地址：大嶼山大澳石仔埗街。

舊大澳警署位於大澳渡輪碼頭旁的小丘上。於警署落成之前，大澳在 1899 年 5 月 18 日開始，以一間中式房子作為臨時警署，稱為衙門。到了 1902 年，當局在現址興建了一座永久警署，以加強大嶼山的警力。大澳警署在 1988 年獲評定為三級歷史建築。

在 1997 年以前，舊大澳警署的警員隸屬水警管轄。他們主要負責保障大澳村民的治安，並會以舢舨在大澳社區巡邏。所有進出大澳的貨物，均須向海關申報，旅客在大澳碼頭上岸，亦須先行接受警方查問。

1903年，派駐大澳警署的警務人員有15人。即使在1950年代初期，大澳警署亦只有14名警員、1名翻譯員及1名助理在警署內工作。當時的階級分野清晰明顯，歐洲籍人員一般會出任較高級職位，印度籍人員會負責在街上巡邏，而中國籍人員則負責文書工作。

大澳村民長期遭受盜賊滋擾。1925年3月25日，大澳村發生了一宗粗暴的劫案。大約60名強盜洗劫了35間房屋和商店。在強盜離開後，村民才可通知警方。據一些老村民說，舊大澳警署當時亦已被強盜侵佔。

舊大澳警署在1996年改為巡邏警崗，大部分警員都被調配到龍田邨報案中心工作。舊大澳警署最終在1996年12月關閉。

根據1903年的政府憲報，當時的舊大澳警署由兩座建築物組成，即主樓及附屬建築。主樓樓高兩層，曾設有1間落案室、兩個囚室、警員宿舍、3個浴室及1個貯物室。另外，獨立的附屬建築有部分兩層高，部分則只得一層；附屬建築與主樓之間建有一條有蓋天橋。根據記載，附屬建築設有廚房、乾衣室、貯物室、供印度籍人員使用的浴室、傳譯員房間，以及工人宿舍和廁所。

1952年，警務處處長建議擴建舊大澳警署，以解決過於擁擠及衛生欠佳的情況。當局曾在1957年引入一項重建部分舊大澳警署的計劃，建議清拆附屬建築，騰出空間興建一幢3層高的構築物，以提供生活及康樂設施。此外，亦在1961年有另一項建議，內容是興建一座兩層高的建築物，在內裝設洗燙設施、現代化浴室、廚房及沖水廁所。最終的設計是清拆附屬建築只得一層的部分，並興建一座一層高的增建部分，以連接兩層高的附屬建築。增建的營房宿舍在1961至62年落成。在新營房落成之前，舊大澳警署並沒有接駁水管，須以人力利用船隻把水運到警署。

## 2.2 建築特點

舊大澳警署由兩座獨立建築組成，是當時的一座具有典型「殖民地風格」的警署，大樓的中式方筒瓦頂，飛簷及拱頂陽台，整體上展示出意大利文藝復興的色彩。

### **III. 用地資料**

#### **3.1 位置**

舊大埔警署位於緊連石仔埗街的山坡高處，位置圖載於**附錄 I**。

#### **3.2 用地界線**

用地界線圖載於**附錄 II**。

#### **3.3 用地面積**

用地面積約為 980 平方米。

#### **3.4 主要基準線水平**

該用地的主要基準線水平約為主水平基準以上17.2米。該用地周圍的主要基準線水平載於**附錄 III**。

用地的資料摘要載於**附錄 IV**。

## IV. 建築物資料

### 4.1 建築物

舊大澳警署主要由 3 部分組成：一座兩層高的主樓、一座兩層高的附屬建築及其後增建的一座 1 層高樓房。該兩層高的附屬建築及增建的 1 層高樓房連接為一座，並由一條位於 1 樓的有蓋橋樑接駁至主樓。這 3 部分均為長形建築，在用地上以東西走向排列。

在附屬建築後方有兩座獨立的建築物，另有兩座危險品倉庫座落在主樓後面的斜坡。

主樓主要為辦公室，而附屬建築和增建部分則為洗衣房、飯堂等輔助設施。

主樓和 2 層高附屬建築的典型空間安排分為兩層：陽台在前，所有房間在後。增建部分的房間並排為一列。

主樓前面有一個炮台、一支柱杆及一個水池。

舊大澳警署的建築圖則包括顯示主樓及附屬建築等位置的建築物圖則、樓層平面圖、主要立視圖及截面圖，載於**附錄 V**。

顯示舊大澳警署整體外觀及內部布局的照片，載於**附錄 VI**。

### 4.2 歷史評級

舊大澳警署已獲古物諮詢委員會評為三級歷史建築。三級歷史建築的定義，是指建築物「具若干價值，但還未足以獲考慮列為古蹟的建築物。這些建築物將予記錄在案，以備日後揀選。」評級界線圖載於**附錄 VII**。

### 4.3 用途分配表

建築物的用途分配表及各層樓面面積摘錄於下表：

	用途	大約樓面面積
	<b>主樓</b>	
地下	辦公室、囚室、貯物室及樓梯	205平方米
1樓	辦公室、浴室、休息室及瞭望塔	206平方米
	瞭望塔	5平方米
	<b>附屬建築</b>	
地下	貯物室及洗衣房	52平方米
1樓	證物室及浴室	52平方米
	<b>增建部分</b>	
地下	飯堂、簡報室、警員夜更當值室、廁所、廚房及辦公室	241平方米
天台	天台平台	189平方米
	瞭望塔	5平方米
	<b>其他</b>	
	後面兩座獨立的樓房 — 電機房、貯物室	22平方米
	座落在主樓後面斜坡的危險品倉庫	~3平方米
	<b>樓面總面積</b> (不連天台平台及瞭望塔)	781平方米

## 4.4 建築用料

建築用料		
天台	牆壁	地板
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 主樓及附屬建築 - 在木椽及桁樑上有中式板瓦及瓦筒</li> <li>▪ 增建部分 - 鋼筋混凝土及混凝土地板磚</li> <li>▪ 獨立的建築物 - 混凝土</li> <li>▪ 瞭望塔 - 混凝土</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 主樓 - 磚牆</li> <li>▪ 附屬建築及增建部分 - 混凝土</li> <li>▪ 獨立的建築物 - 混凝土</li> <li>▪ 瞭望塔 - 混凝土</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 主樓 - 混凝土地板</li> <li>▪ 附屬建築及增建部分 - 混凝土</li> <li>▪ 獨立的建築物 - 混凝土</li> <li>▪ 瞭望塔 - 混凝土</li> </ul>
終飾		
外部	內部	
<p>已批盪的牆身髹上白色油漆</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 一般為已批盪的牆身並髹上乳膠漆，但主樓囚室的牆壁及內部天台人字牆並未有批盪。</li> <li>▪ 主樓地下的囚室及附屬建築地下的洗衣房牆壁均為灰色水磨石終飾。</li> <li>▪ 地板終飾主要為乙烯基地板及瓷地磚。主樓1樓則為木地板。</li> </ul>	

## 4.5 內部通道

### 4.5.1 一般說明

主樓及附屬建築兩者由一道位於1樓的有蓋橋樑貫通。

主樓及附屬建築的房間，主要可經前面的陽台和有蓋行人道到達。增建部分的房間，可沿前面外牆的有蓋行人道到達。

主樓後面有一道混凝土樓梯通往1樓。在主樓及附屬建築之間有另一道混凝土樓梯可通往1樓的有蓋橋樑，而這條

橋樑可同時通往主樓及附屬建築的1樓。主樓中間部分有一道木樓梯連接地下及1樓。

主樓地下及1樓的部分房間，可經由兩房之間的門互相連接。

#### **4.5.2 暢通無阻的通道**

由石仔埗街通往該址的現有斜路太陡斜，不符合暢通無阻的通道所規定的標準。

主樓位於加高的地上，可經一段樓梯到達其地下。附屬建築亦建於加高的平台上。建築物並沒有暢通無阻的通道可以入內。

主樓及附屬建築內亦無升降機。

#### **4.6 主要改建及加建工程**

- 1918年以鋼筋水泥重建主樓的上層
- 1933年建造主樓和附屬建築之間的混凝土樓梯
- 1961至62年建造增建部分

## 4.7 結構評估

### 4.7.1 結構

舊大澳警署由兩個部分組成：主樓及附屬建築。根據目視檢查，主樓的結構系統為以磚建造的支柱和牆壁支撐鋼筋混凝土橫樑及樓板。雖然1樓的樓板終飾為木，但樓板似乎是鋼筋混凝土建造。附屬建築為兩層高的樓房，結構系統包括鋼筋混凝土支柱支撐橫樑及樓板。建築物屋頂是以木桁架支承。

### 4.7.2 評估

主樓：根據目視檢查，每層的牆壁及支柱均有一些輕微裂縫及幾道嚴重的裂縫（0.5米 – 2米長）。目視檢查並未發現有混凝土剝落情況。結構樓板、橫樑及磚柱的狀況合理。我們建議須立即對嚴重的裂縫進行修葺。

附屬建築：由於部分天台已倒塌，因此不能到達某些地方。我們對建築物結構的評估，是根據可到達部分的情況而作出的。目視檢查可見地下的牆壁有幾道嚴重的裂縫（0.5米 – 1.5米長）。地下有一個位置的混凝土剝落已經修葺。結構樓板、橫樑及磚柱的狀況合理。我們建議須立即對天台進行修葺。

我們建議在修葺天台後，重新評估建築物的狀況。

### 4.7.3 載荷評估

建築物在1902年建造。其設計相信是沿用倫敦市議會(LCC) – 1915的設計。LCC 1915訂明，辦公室的樓面負荷量為每平方呎100磅(= 4.78千帕斯卡)。

根據目視檢查的結果和建築物的樓齡，可能須對原來的設計載荷應用30%的折減系數。因此，每層的載重預計為3.3千帕斯卡。

#### 4.7.4 建議

成功申請機構應進行進一步的實地勘測及一些實驗室試驗，以斷定建築物現時的情況、樓層的可容許負載，以及其他重要結構資料，以便活化再用該建築物。

#### 4.8 屋宇裝備及公用設施

舊大澳警署現有的屋宇裝備及公用設施載列如下：

屋宇裝備	現有設施
機械、通風和空調系統裝置	<ul style="list-style-type: none"><li>■ 部分房間裝有窗口式冷氣機。如要再用這些冷氣機，便須進一步測試其性能。</li></ul>
消防裝置	<ul style="list-style-type: none"><li>■ 建築物內未見濕式消防系統（即消防龍頭／喉轆及灑水系統）。</li><li>■ 建築物內未見手動火警鐘、亮燈警報器或自動火警警報器。</li></ul>
供電	<ul style="list-style-type: none"><li>■ 地下內部樓梯旁裝有 100A 三相供電連漏電斷路器及中華電力的電錶。</li><li>■ 裝有一個 25 千伏安的發電機組為建築物提供緊急電力。</li></ul>
升降機	<ul style="list-style-type: none"><li>■ 建築物並未設有升降機或電梯。</li></ul>
水管及排水裝置	<ul style="list-style-type: none"><li>■ 裝有直徑 25 毫米的食水管及水錶，為建築物供應食水。</li><li>■ 現有一口鑽井作沖廁用途。井水以輸送泵輸送至天台的水箱。沖廁水藉引力分配到衛生設備。</li><li>■ 該址的地面水以雨水管及明渠收集，並排入附近的公共排水道／暗渠。</li><li>■ 未見該址有污水末端沙井。</li></ul>
煤氣裝置	<ul style="list-style-type: none"><li>■ 未見建築物接駁煤氣供應。</li></ul>

建築物的資料概要載於**附錄 IV**。

## **V. 周圍環境及前往途徑**

### **5.1 毗鄰環境**

該址主要被斜坡及擋土牆圍繞。有關該等斜坡及擋土牆的詳情，請參閱本資料冊第 IX 部。

該址前面及建築物後面，亦為斜坡上的樹木圍繞。顯示該址毗鄰環境的圖則，載於**附錄 VIII**。

舊大澳警署附近有村屋、教堂、學校、醫務所及大澳消防局。

### **5.2 前往途徑**

#### **5.2.1 車輛通道**

車輛通道只通往石仔埗街（須得到運輸署批准）。該址前面在石仔埗街街尾有一個碼頭。該址的前往途徑圖則載於**附錄 IX**。

#### **5.2.2 緊急車輛通道**

舊大澳警署沒有緊急車輛通道。

#### **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**

石仔埗街街尾有一條斜路通往舊大澳警署主樓西北面的大閘。除該斜路外，石仔埗街有樓梯通往附屬建築的東端。

#### **5.2.6 暢通無阻的通道（該址）**

並無符合標準的暢通無阻的通道通往舊大澳警署。

#### **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。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<sup>1</sup>。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。

---

<sup>1</sup> 「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 舊大澳警署位於大嶼山大澳石仔埗街，由兩座兩層高的建築物組成，分別為主樓和外屋。警署獲古物諮詢委員會評定為三級歷史建築。
- 6.2.2 舊大澳警署於一九〇二年落成，用以在這個位處大嶼山一隅的地方駐警，維持治安。警署自二〇〇二年起空置。整個建築群由兩座獨立的建築物組成，分別是兩層高的主樓，以及部分為兩層高、部分為一層高的外屋。主樓被認為是當時典型「殖民風格」警署的範例，因此施加於主樓的保育規定較為嚴格。外屋曾在一九六〇年代重建，歷史價值相對較低，在保育處理方面可以較為靈活。
- 6.2.3 舊大澳警署的主樓有一些美觀的建築特色，主樓以外的地方也有多項別具風格的元素（見**附錄 X**），都必須原址保存，並按需要保養維修。
- 6.2.4 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，使其建築風格得以恢復，以期全面展現警署建築群各座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 XI** 和 **XII**。
- 6.2.5 應盡一切努力，實施保育指引**附錄 XI** 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 XII** 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**

舊大澳警署位處大澳，而大澳並不列入任何法定城市圖則之內。  
舊大澳警署的所有建議用途，均無須尋求城市規劃委員會批准。

## **VIII. 土地及樹木保育事宜**

### **8.1 土地事宜**

該用地目前位於政府土地。有關用地界線圖載於**附錄 II**。

地政總署會就活化再用舊大澳警署，擬備一套工程條款及撥地圖則。除非現行斜路及樓梯得到其他方面負責保養，否則成功申請機構必須在獲批租用的整段時間內，自費鋪築、維修和保養由石仔埗街通往該用地的現行斜路及樓梯，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。

### **8.2 樹木事宜**

舊大澳警署範圍內並無名列康樂及文化事務署的《古樹名木冊》的樹木。

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

舊大澳警署周圍有8個登記斜坡，當中7個由建築署負責維修，剩餘一個鄰接該用地東面的斜坡及擋土牆（即斜坡編號第9SW-C/CR19號，斜坡分段編號1及2號），則由地政總署負責維修。

這些斜坡及擋土牆的更詳盡資料摘錄於下表。有關位置圖，載於附錄XIII。

### 斜坡及擋土牆 1：舊大澳警署西面的斜坡及擋土牆

斜坡編號：	9SW-C/F3
地點：	毗連大澳警署
負責地段／負責方：	香港警務處
維修代理人：	建築署
斜坡維修責任類別：	政府

### 斜坡及擋土牆 2：舊大澳警署西南面的斜坡及擋土牆

斜坡編號：	9SW-C/C15
地點：	位於警署西南面
負責地段／負責方：	香港警務處
維修代理人：	建築署
斜坡維修責任類別：	政府

### 斜坡及擋土牆 3：主樓前面的斜坡及擋土牆

斜坡編號：	9SW-C/F5
地點：	毗連大澳警署
負責地段／負責方：	香港警務處
維修代理人：	建築署
斜坡維修責任類別：	政府

**斜坡及擋土牆 4：石仔埗街北面、主樓前面的斜坡及擋土牆**

斜坡編號：	9SW-C/CR13
地點：	毗連警署，在石仔埗街的北面
負責地段／負責方：	香港警務處
維修代理人：	建築署
斜坡維修責任類別：	政府

**斜坡及擋土牆 5：石仔埗街北面、附屬建築前面的斜坡及擋土牆**

斜坡編號：	9SW-C/CR14
地點：	毗連警察宿舍
負責地段／負責方：	香港警務處
維修代理人：	建築署
斜坡維修責任類別：	政府

**斜坡及擋土牆 6：附屬建築前面的斜坡及擋土牆**

斜坡編號：	9SW-C/F6
地點：	毗連大澳警署及宿舍
負責地段／負責方：	香港警務處
維修代理人：	建築署
斜坡維修責任類別：	政府

**斜坡及擋土牆 7：附屬建築東面的斜坡及擋土牆**

斜坡編號：	9SW-C/CR19	9SW-C/CR19
斜坡分段編號：	1	2
地點：	毗連石仔埗街，在警署的東面	毗連石仔埗街，在警署的東面
負責地段／負責方：	地政總署	香港警務處
維修代理人：	地政總署	地政總署
斜坡維修責任類別：	政府	政府

### 斜坡及擋土牆 8：舊大澳警署後面的斜坡及擋土牆

斜坡編號：	9SW-C/C6
地點：	在大澳警署及宿舍的後面
負責地段／負責方：	香港警務處
維修代理人：	建築署
斜坡維修責任類別：	政府

上述的斜坡及擋土牆由政府負責維修。然而，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) 精品酒店；
- (b) 茶座／博物館；以及
- (c) 生態環保旅遊。

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**

須顧及技術方面的考慮包括：

- (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市規劃委員會批准〕；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**

由於大澳並未納入任何法定城市圖則之內，故上文第 10.1 段舉例的全部用途，均不受任何法定規管。

**(c) 消防規定**

該建築物目前並無提供緊急車輛通道。不過，可透過供應符合消防處規定的快速感應型消防花灑頭及聯繫消防通訊中心的直線電話作為彌補。

**(d) 暢通無阻的通道**

目前，由於由石仔埗街通往該址入口的唯一斜路斜度過高，並不適合傷殘人士使用，故此傷殘人士到訪該址可能會有困難。

**(e) 發牌工作**

(i) 若建築物用作精品酒店，成功申請機構須核實建議的運作模式是否屬《旅館業條例》所界定的旅館。若是，成功申請機構須向政務總署牌照事務處申領牌照。

(ii) 若建築物用作茶座，而成功申請機構有意經營涉及出售膳食或非瓶裝的不含酒精飲品（涼茶除外），供在其處所內進食或飲用的食物業，便須向食物環境衛生署申領牌照。有關申領菜館牌照及相關事宜的詳情，請瀏覽食物環境衛生署網頁。

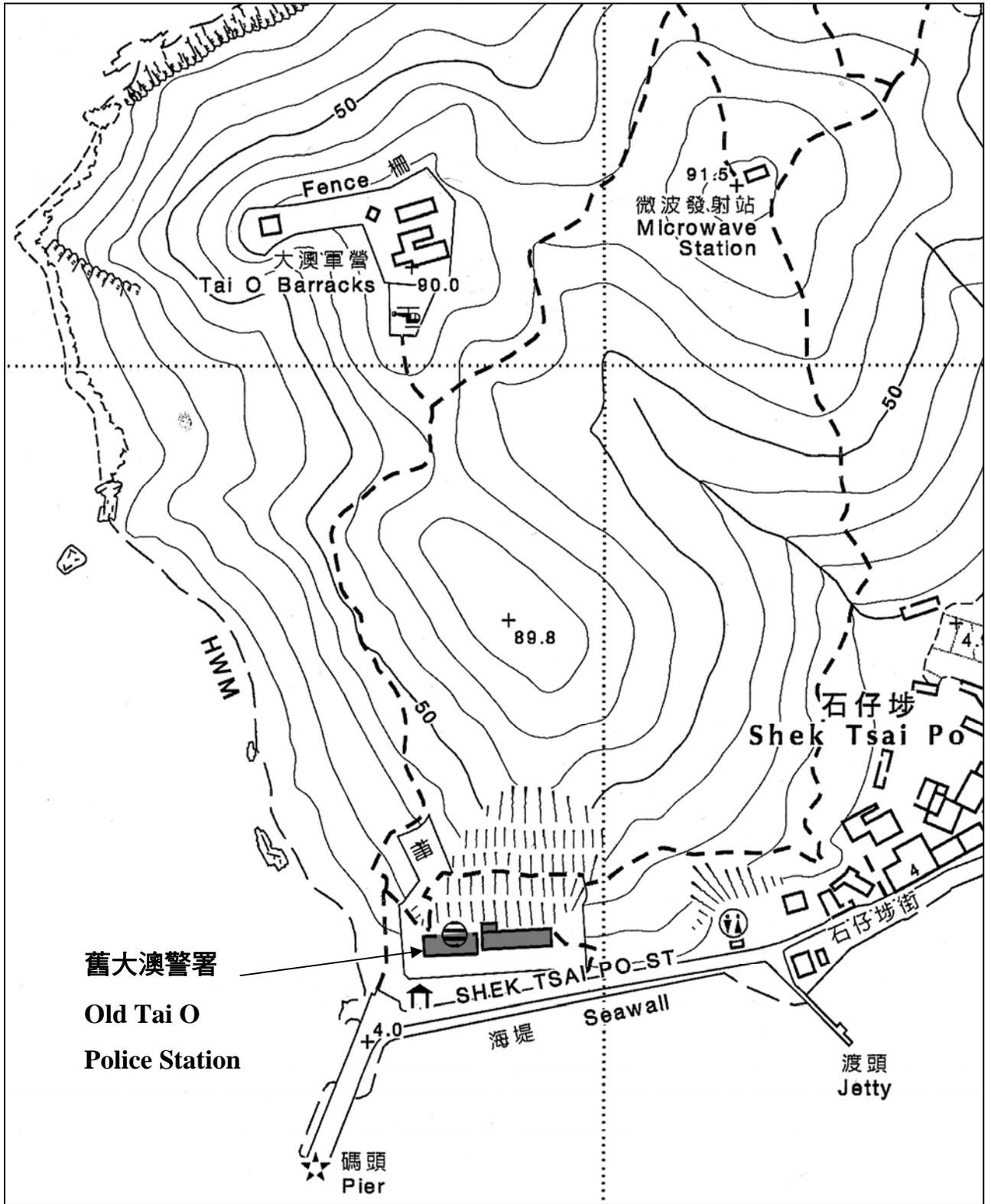
**(f) 結構限制**

可行用途須達到的承重能力如下：

- (i) 精品酒店            2.0 千帕斯卡
- (ii) 茶座／博物館      5.0 千帕斯卡
- (iii) 生態環保旅遊    3.0 千帕斯卡

根據第 4.7 段所述建築物的預計承重能力（3.3 千帕斯卡），若建築物改建作茶座／博物館，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



主樓  
 Main Building

附屬建築及後來增建部分  
 Outhouse and later extension

用地界線  
 Site Boundary

Not to Scale  
 不按比例

## 附錄 III

### 基準線水平圖則



## 附錄 IV

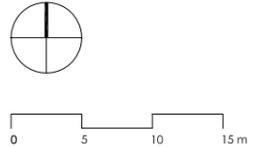
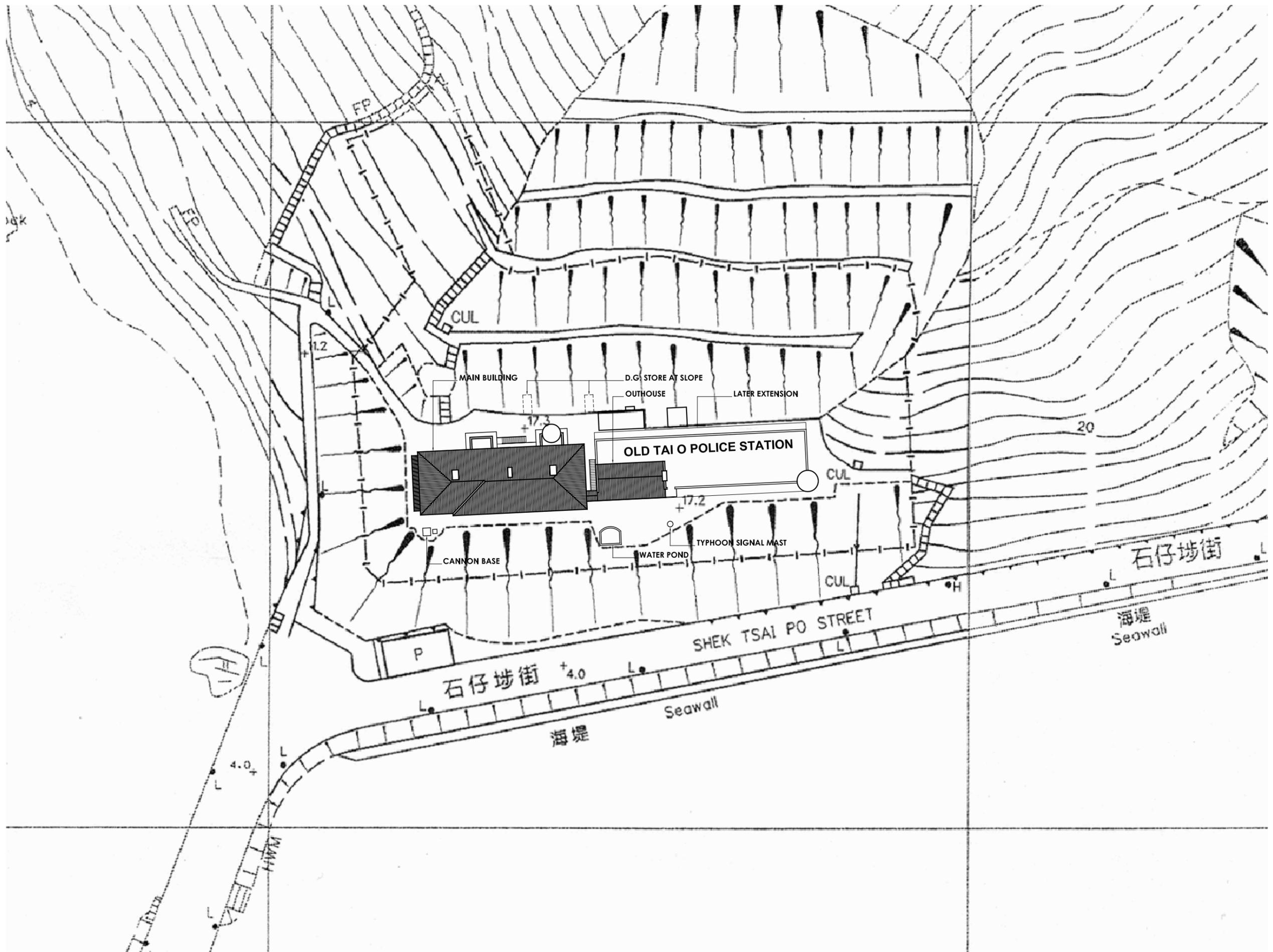
### 用地及建築物資料摘要



## 附錄 V

### 建築圖則

圖則編號	圖則名稱
TOP-P-00	建築物圖則
TOP-P-01	地下平面圖
TOP-P-02	1樓平面圖
TOP-P-03	屋頂平面圖
TOP-E-01	前面立視圖，包括附屬建築及增建部分
TOP-E-02	前面立視圖，不包括增建部分
TOP-S-01	A-A'截面圖及 B-B'截面圖



\* SITE PLAN BASED ON SURVEY PLAN NO. B-SM-22B AND 23A (1:1000) PROVIDED BY LANDS DEPARTMENT, HONG KONG SAR GOVERNMENT.

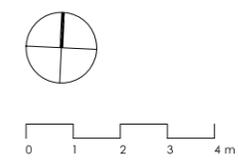
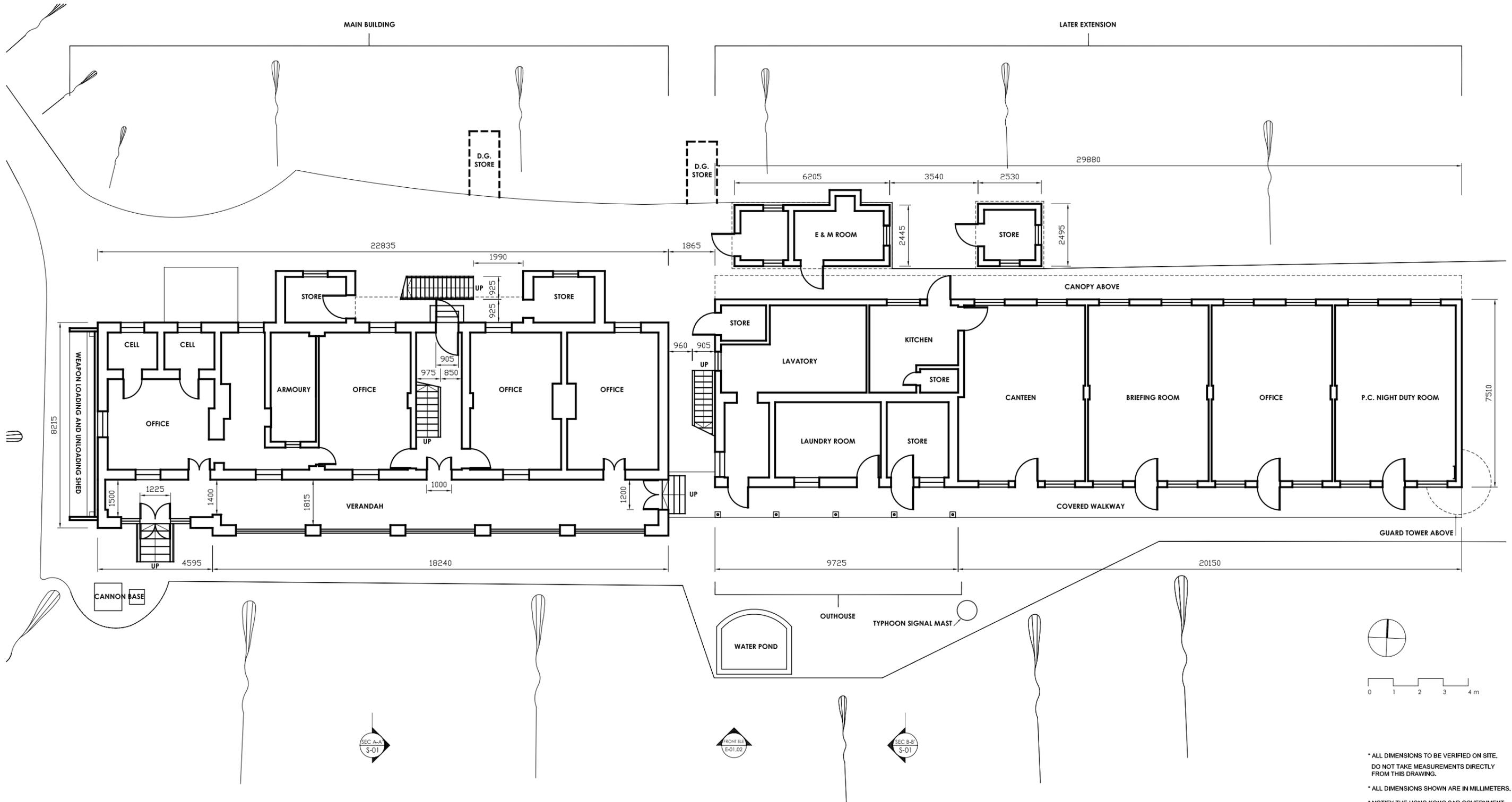
\* ALL DIMENSIONS TO BE VERIFIED ON SITE. DO NOT TAKE MEASUREMENTS DIRECTLY FROM THIS DRAWING.

\* 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 OLD TAI O POLICE STATION TAI O
drawing title	SITE PLAN
scale	1:500 (A3)
drawing no	TOP-P-00
date	28 JAN 2008
submitted by	

SITE PLAN



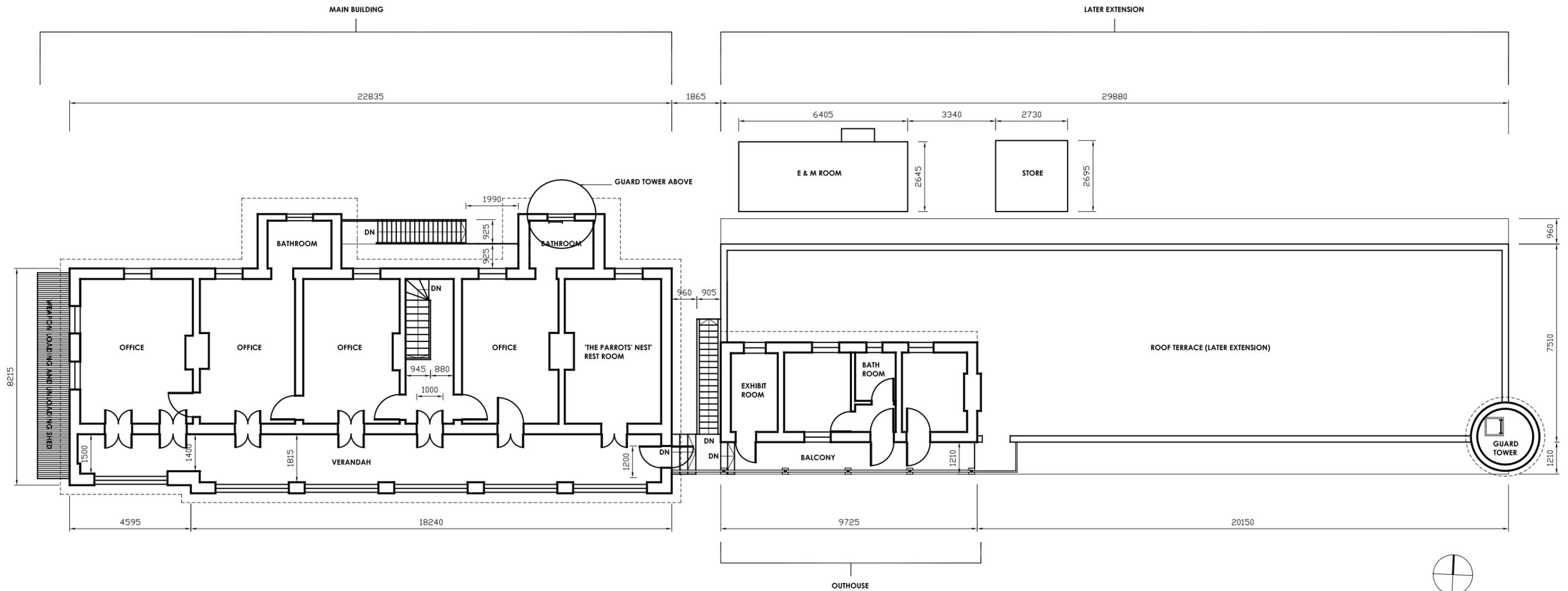
\* ALL DIMENSIONS TO BE VERIFIED ON SITE.  
DO NOT TAKE MEASUREMENTS DIRECTLY FROM THIS DRAWING.

\* ALL DIMENSIONS SHOWN ARE IN MILLIMETERS.

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

 <b>ARCHITECTURAL SERVICES DEPARTMENT</b>	
project	CARTOGRAPHIC SURVEY OF OLD TAI O POLICE STATION TAI O
drawing title	GROUND FLOOR PLAN
scale	1 : 150 (A3)
drawing no	TOP-P-01
date	28 JAN 2008
submitted by	

**GROUND FLOOR PLAN**



**FIRST FLOOR PLAN**

\* 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 OLD TAI O POLICE STATION TAI O

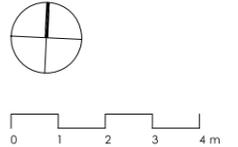
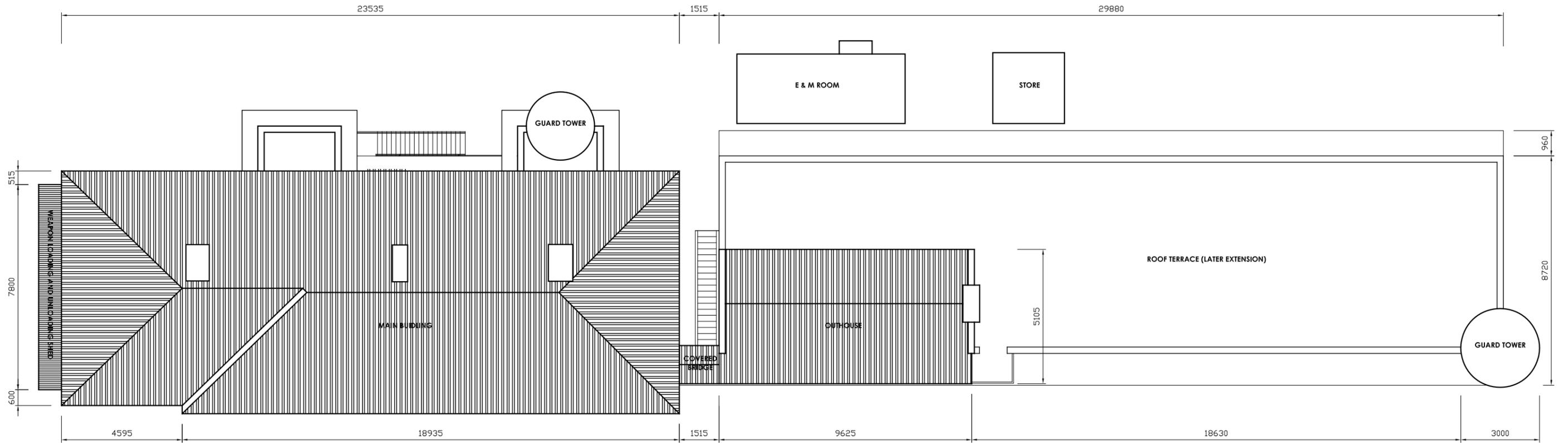
drawing title  
FIRST FLOOR PLAN

scale  
1 : 150 (A3)

drawing no  
TOP-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.

**ARCHITECTURAL SERVICES DEPARTMENT**

project  
CARTOGRAPHIC SURVEY OF OLD TAI O POLICE STATION TAI O

drawing title  
ROOF PLAN

scale  
1 : 150 (A3)

drawing no  
TOP-P-03

date  
28 JAN 2008

submitted by



**ROOF PLAN**



FRONT ELEVATION WITH OUTHOUSE AND LATER EXTENSION

\* 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 OLD TAI O POLICE STATION  
TAI O

drawing title  
FRONT ELEVATION WITH OUTHOUSE AND LATER EXTENSION

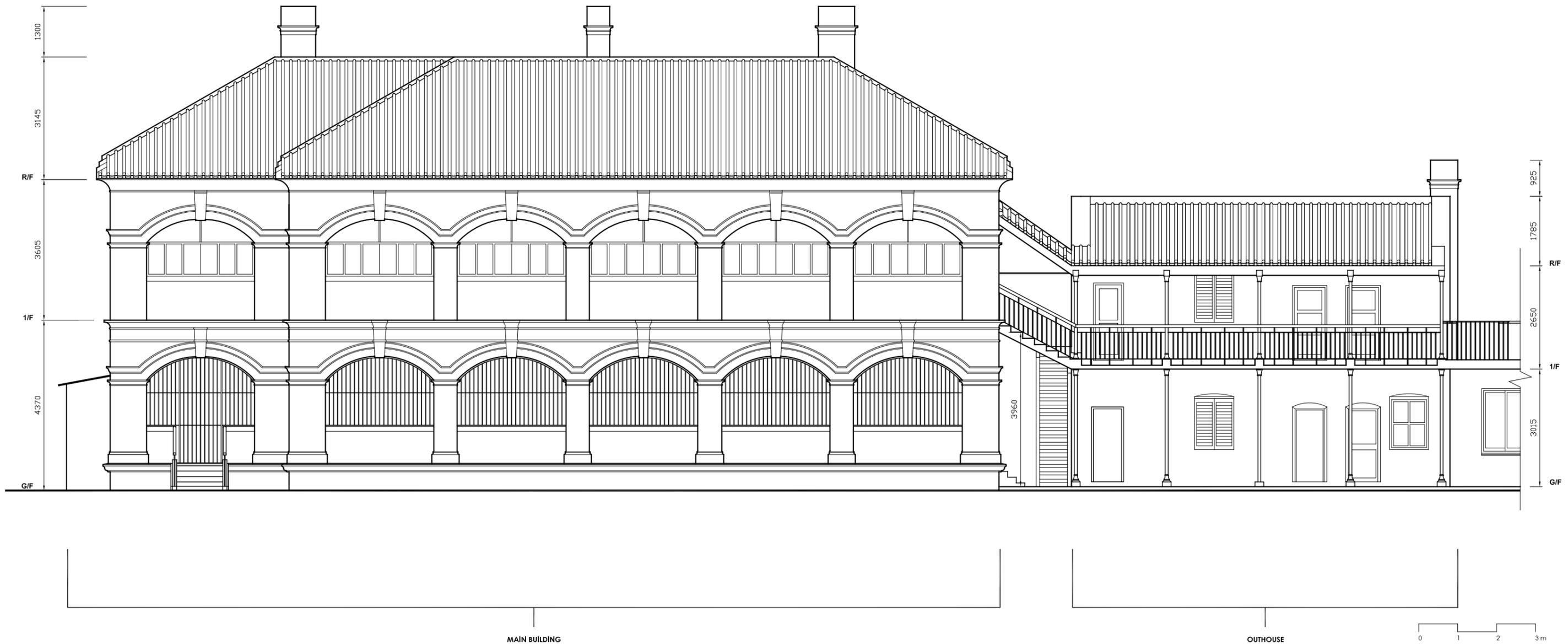
scale  
1 : 150 (A3)

drawing no  
TOP-E-01

date  
28 JAN 2008

submitted by

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



**FRONT ELEVATION WITHOUT LATER EXTENSION**

\* 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 OLD TAI O POLICE STATION TAI O

drawing title  
FRONT ELEVATION WITHOUT LATER EXTENSION

scale  
1 : 100 (A3)

drawing no  
TOP-E-02

date  
28 JAN 2008

submit by

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



SECTION A-A'



SECTION B-B'



\* 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.

 <b>ARCHITECTURAL SERVICES DEPARTMENT</b>	
project	CARTOGRAPHIC SURVEY OF OLD TAI O POLICE STATION TAI O
drawing title	SECTION A-A' & SECTION B-B'
scale	1 : 100 (A3)
drawing no	TOP-S-01
date	28 JAN 2008
submitted by	

## 附錄 VI

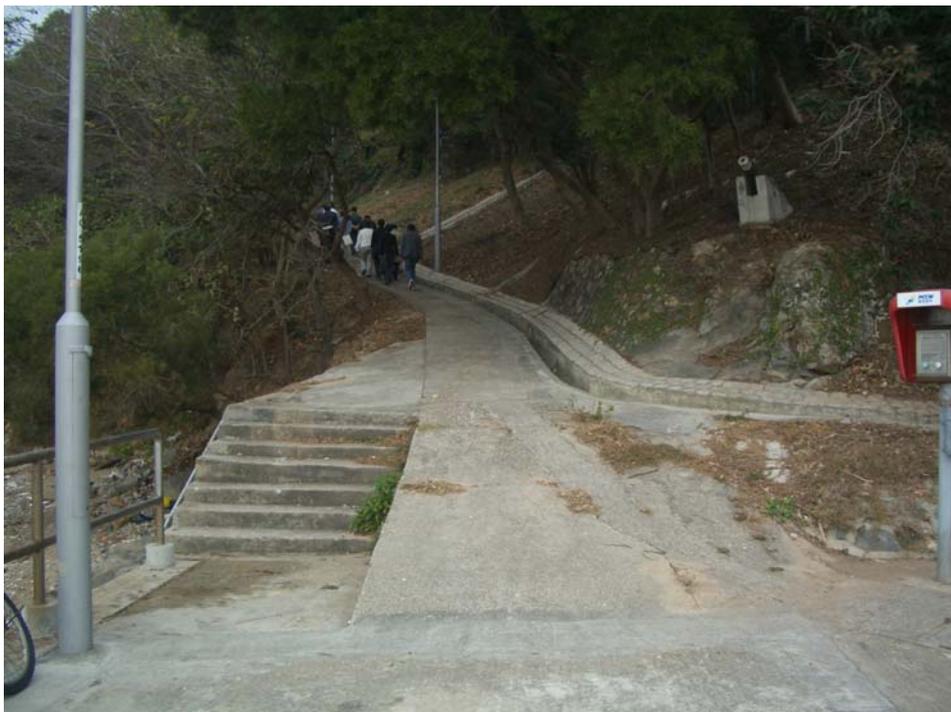
### 建築物照片



主樓和附屬建築的立視圖



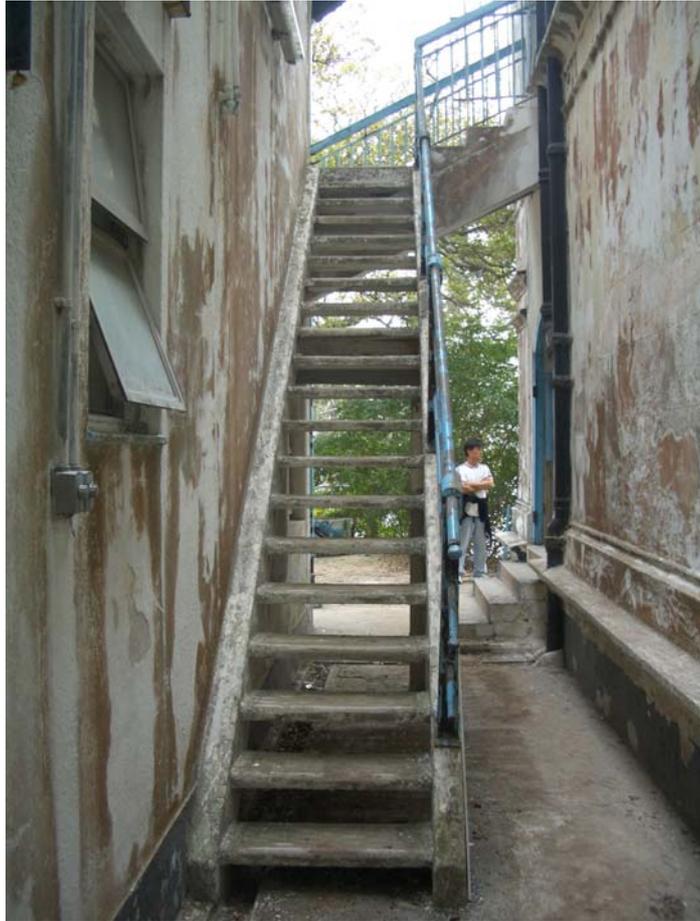
主樓後面立視圖



由石仔埗街通往大澳警署的斜路



主樓旁行人徑



主樓與附屬建築之間的樓外樓梯



主樓地下的外廊



主樓 1 樓的外廊



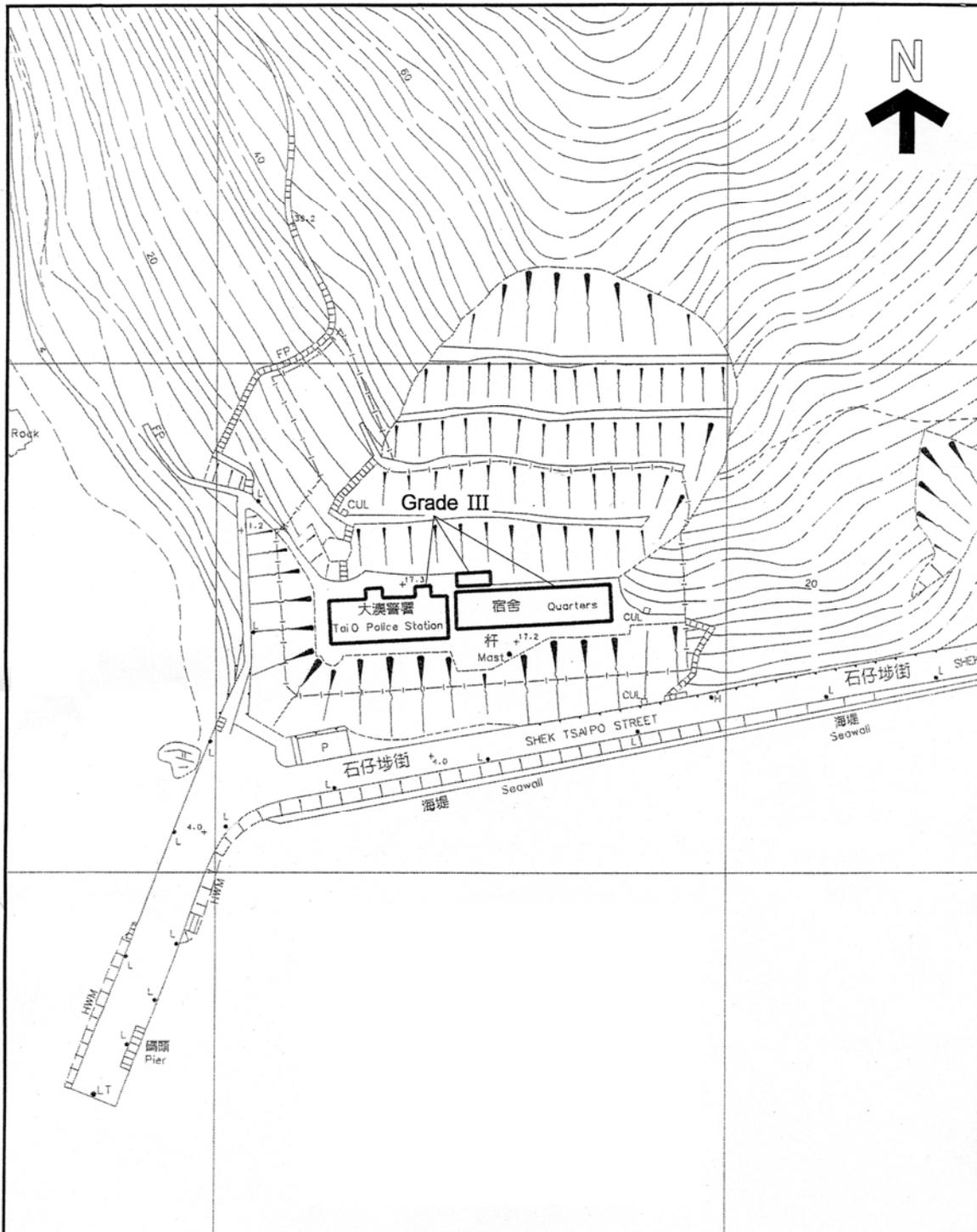
附屬建築地下的外廊



房間的布局

## 附錄 VII

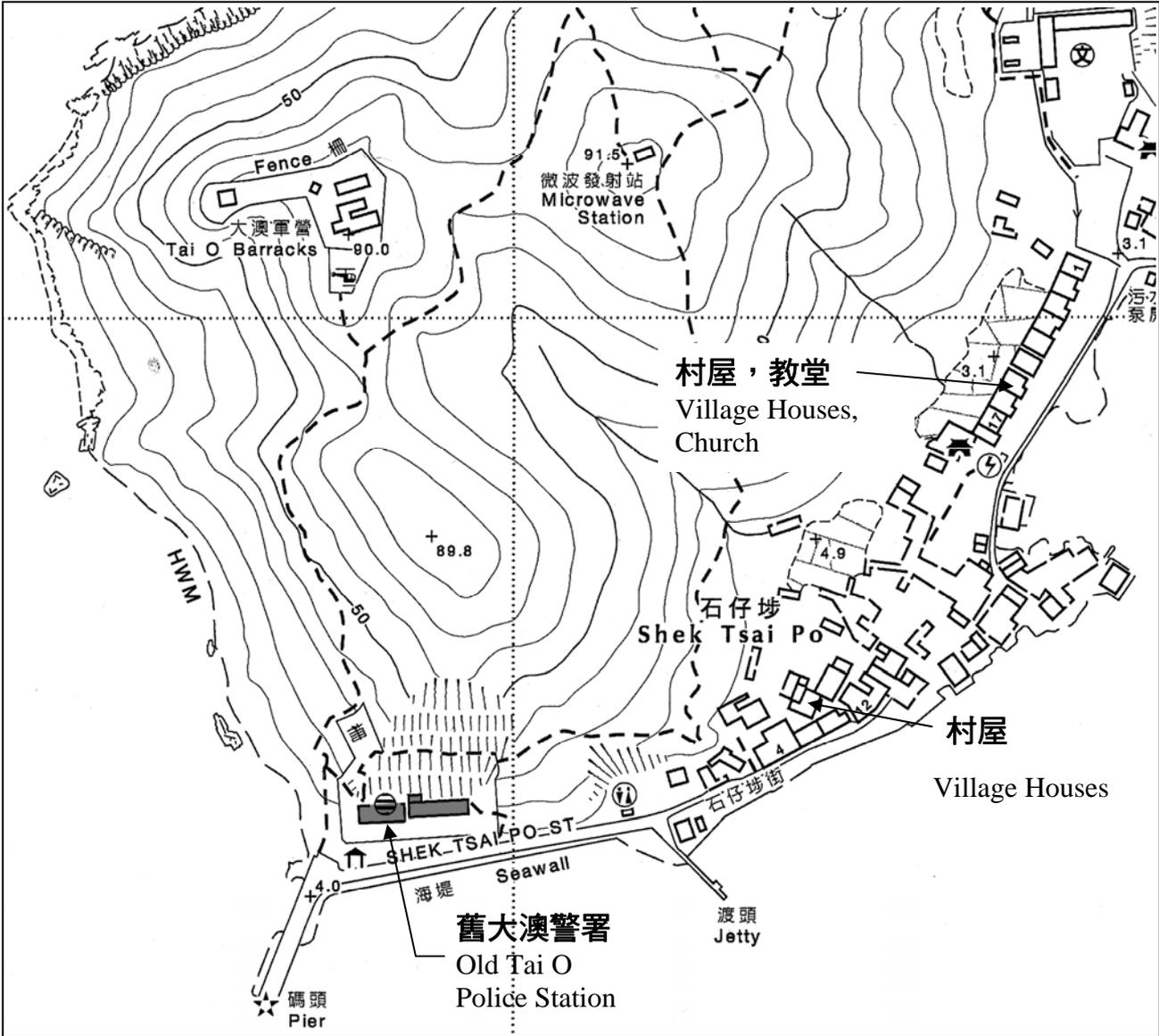
### 評級界線圖



<p>  評級界線            EXTRACT PLAN PREPARED ON 25.10.07            BASED ON SURVEY SHEET Nos.            9-SW-22B &amp; 23A         </p>	<p>           舊大澳警署：大嶼山大澳石仔埗街            OLD TAI O POLICE STATION            SHEK TSAI PO STREET, TAI O,            LANTAU         </p> <p>           SCALE 1:1 000            METRES 0 20 40 METRES         </p>	<p>           PLANNING DEPARTMENT             AMO REF. AM87-0378            M/UR/07/1196 PLAN 9         </p>
--	---	---

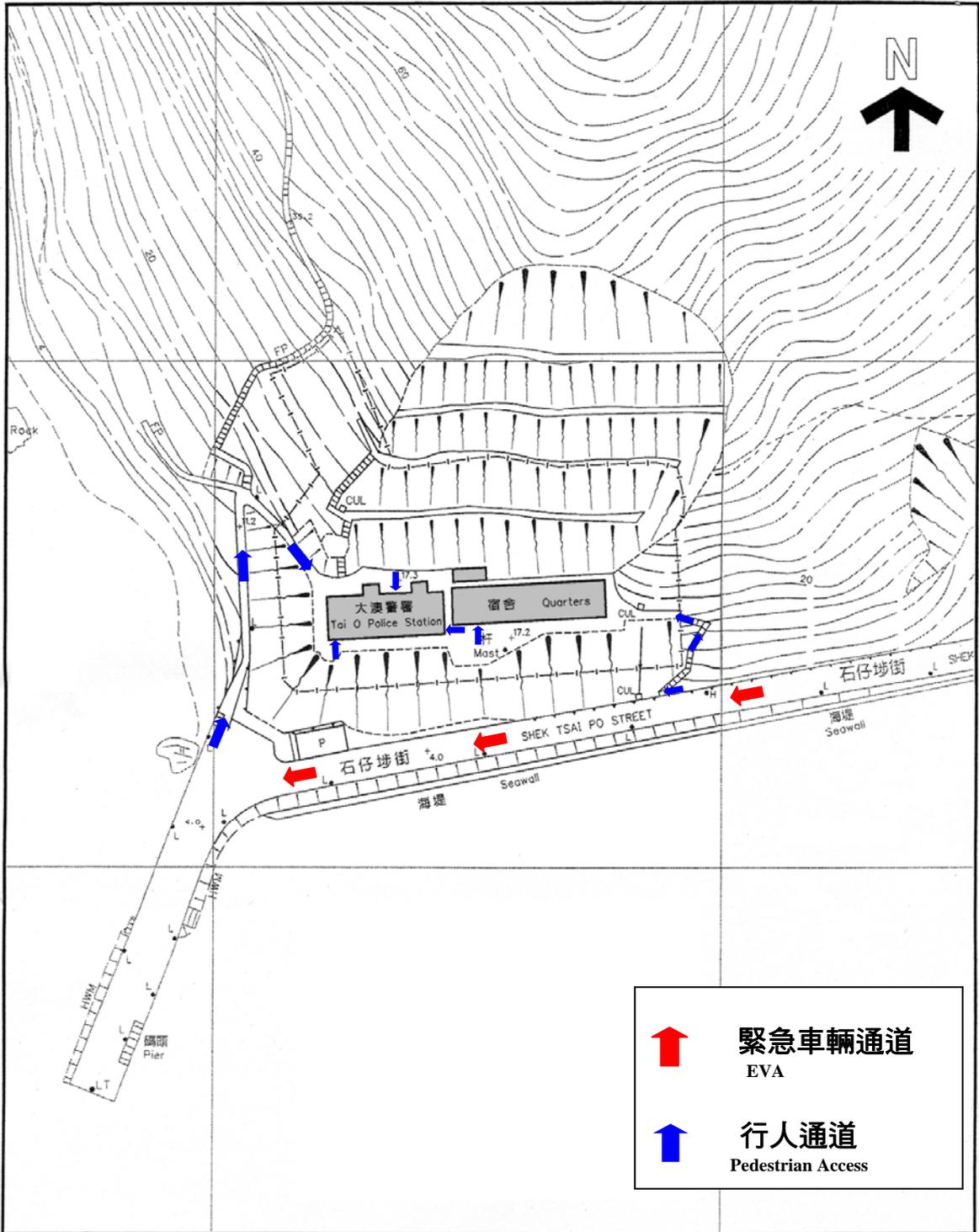
## 附錄 VIII

### 顯示毗鄰環境的圖則



## 附錄 IX

### 前往途徑圖則



## 附錄 X

### 須予保存的建築特色

## 舊大澳警署 須予保存的建築特色

### 1.外部範圍

#### 1.1) 舊混凝土大砲托架（四個）



#### 1.2) 建築物西南角的舊探照燈和底座



#### 1.3) 裝設在混凝土座的旗桿支座牽索鐵環



1.4) 建築物後面的危險物品貯存倉



1.5) 建築物後面的混凝土梯級和集水坑



1.6) 地面引水槽和渠閘



1.7) 小徑和梯級



1.8) 位於主樓西北角的地下水箱



2.主樓——外牆

2.1) 抹灰和上漆牆壁



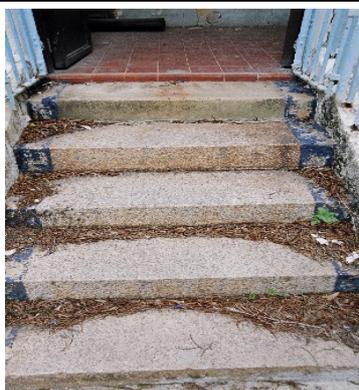
2.2) 拱廊、框緣、拱頂石、窗台、飾線、簷板等



2.3) 生鐵雨水落管和雨水斗



2.4) 入口的花崗石梯級和扶欄



2.5) 原有的木製豎鉸鏈窗和固定百葉窗，部分設有鋼遮窗板



2.6) 貯物室和後門的原木門



2.7) 通往外屋的连接橋和梯級



### 3.主樓——內部

3.1) 底層房間的抹灰和上漆牆壁與天花



3.2) 底層房間原有的木製豎鉸鏈窗、防盜鐵柵和鋼遮窗板



3.3) 二樓遊廊入口的落地窗和固定百葉窗



3.4) 辦公室的原木格板門



3.5) 二樓房間之間的木框落地窗和百葉門



3.6) 門窗上的弧形拱頂飾線



3.7) 兩個在主樓內的囚室



3.8) 底層槍房和樓梯下的鐵閘與欄柵間格



3.9) 底層落案室和後門的鋼門



3.10) 所有壁爐



3.11) 通往二樓的木樓梯和扶欄，以及牆上以鉸鏈接合的保安護欄（或須按現行的結構安全標準作出改動）



3.12) 二樓所有房間的木板地板和天花，連牆上無花紋的水泥牆腳線



3.13) 二樓房間的抹灰和上漆牆壁，連模製木掛畫軌道與灰泥天花凹圓線



#### 4. 主樓——天台

4.1) 中式瓦片、木椽條和桁條



4.2) 建築物東北角浴室之上的角樓，包括內裡的豎梯



4.3) 所有煙囪



5.外屋——外牆

5.1) 抹灰和上漆牆壁



5.2) 二樓的外廊、生鐵支柱和欄杆



5.3) 外屋前後現代增建的懸臂式簷篷



5.4) 建築物東南角的角樓，包括內裡的豎梯



6.外屋——天台

6.1) 中式瓦片、木椽條和桁條



## 附錄 XI

### 建築特色處理規定列表

## 舊大澳警署 建築特色的處理規定

### 1. 外部範圍

建築特色	處理規定
a) 建築物前沿斜坡頂部建造的鐵鏈和支柱圍欄	改善鐵鏈以符合現行的安全標準，並重新裝設支柱之間缺失了的鐵鏈。
	

建築特色	處理規定
b) 圍欄、安全欄杆和閘門	改善圍欄、安全欄杆和閘門，以符合現行的安全標準。
	

建築特色	處理規定
c) 建築物後面的危險物品貯存倉	清理垃圾；修復牆壁和砂漿批盪；修理／更換倉門。
	

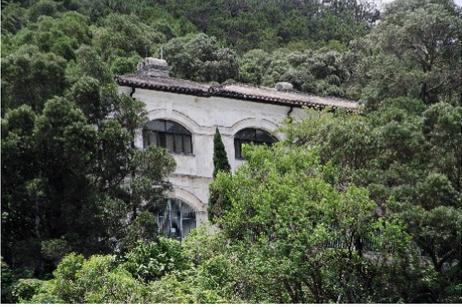
建築特色	處理規定
d) 建築物末端的槍械裝卸屋棚	清拆和移走木棚，並修復牆壁。
	

建築特色	處理規定
e) 大砲底座和旗桿支座	不得移走或覆蓋大砲底座，也不得移走或拆毀旗桿支座
	

建築特色	處理規定
f) 連接兩座建築物的有蓋行人道	不得拆除連接兩座建築物的有蓋行人道。
	

2. 主樓——外部

建築特色	處理規定
a) 中式瓦片屋頂	進行清潔和修葺，不得改變屋頂的原有外觀。
	

建築特色	處理規定
b) 煙囪	進行清潔和修葺，不得移走或破壞煙囪，也不得改變煙囪的外觀。
	

3. 主樓——外牆

建築特色	處理規定
a) 在二樓浴室之間的後走火橋	由於浴室的門已被封上，因此，不反對在有需要時拆除走火橋。假如把被封上的浴室門復原，則應修理／修復走火橋，以及修理／修復走火橋的木橋面和金屬欄杆，以符合現行的安全標準。
	

建築特色	處理規定
b) 抹灰和上漆牆壁	抹灰牆壁須擦洗乾淨，並以可還原的塗料體系重新油漆；不准使用永久性的塗層體系。除非得到古蹟辦批准，否則不得改變外牆的飾面顏色。不得安裝任何從外牆伸出的構築物，例如簷篷、加建的突簷等。
	

建築特色	處理規定
c) 外牆多餘的電線和導管	截斷和移走舊電線和導管，清理妥當，並修復牆壁表面。
	

建築特色	處理規定
d) 標誌牌	拆除並交回不再使用的標誌牌，以及修復牆壁。
	

建築特色	處理規定
e) 遊廊原有的拱形窗口	窗口可以用玻璃片密封。不得改變窗口的大小；此外，只准用玻璃等透明物料密封窗口。
	

建築特色	處理規定
f) 門窗的弧形拱頂	不得填實或改變門窗的弧形拱頂外觀。
	

建築特色	處理規定
g) 原有的木框門窗和遮窗板	使用與原物協調的設計和物料，修復或重建任何損壞了的門窗和遮窗板。保留門窗上的飾線。浴室原本被封上了的門可以按照原有的開口復原。移走冷氣機，並修復受到干擾的窗框。如需要安裝新的空氣調節機組，應在不顯眼的位置安裝，或使用分體式設計。
<div style="display: flex; justify-content: space-around;">   </div>	

建築特色	處理規定
h) 後牆窗戶的金屬板	不得移走或破壞金屬板（例如不得改變金屬板的大小，或在其上開洞等）。
	

#### 4. 主樓——內部

建築特色	處理規定
a) 舊壁爐	舊壁爐須以相同的物料小心修復；不得覆蓋或圍封壁爐。
	

建築特色	處理規定
b) 門窗	小心修復舊格板門窗，並重新油漆；原有的五金裝置按需要添加潤滑油、調校、進行檢修和修理。保留模製窗台和門上的飾線。如難以修復，不反對作出更換，但應使用傳統風格的替換品，並與其他門窗配合。
	

建築特色	處理規定
c) 天花和地板	小心修復木板天花，並重新油漆。修復舊木板地板，並進行打蠟。不得把地板覆蓋或上色。底層所有紅色缸磚地板應以非腐蝕性清潔劑擦洗乾淨。
 <p>The image block contains two photographs. The left photograph shows a wooden floor in a room with a doorway in the background. The floor appears worn and dusty. The right photograph shows a ceiling with significant peeling and damage to the white plaster, revealing the underlying structure.</p>	

建築特色	處理規定
d) 多餘的電線、導管、燈光裝置、吊扇等	截斷和移走舊的屋宇裝備裝置；視情況需要，重新鋪設電線。
 <p>The image block contains a photograph of a staircase with a red carpet. A red arrow points to a wall-mounted electrical device or switch on the right side of the staircase, which is the subject of the repair specification.</p>	

建築特色	處理規定
e) 花灑和廁格	假如無需使用，拆除間格、移走設備、配件和水管裝置，修復牆壁和地板，並覆蓋排水渠。
	

建築特色	處理規定
f) 廚房和洗衣房	假如無需使用，移走設備、配件和水管裝置，修復牆壁和地板，並覆蓋排水渠。
	

建築特色	處理規定
g) 底層的兩個囚室	不得拆毀兩個囚室之間的牆壁，也不得在其上開洞。
	

建築特色	處理規定
h) 底層花崗石門檻原有的天然顏色和紋理	不得覆蓋花崗石門檻或在其上油漆。
	

建築特色	處理規定
i) 木桁架系統和桁條	修理損毀了的木構件，並安裝防治白蟻裝置。在木製屋頂安裝防治白蟻系統。
	

建築特色	處理規定
j) 結構系統，包括結構牆、橫樑和支柱	不得改動結構系統，包括結構牆、橫樑和支柱。非結構間格可以拆走或在其上開洞，以配合日後用途。
	

5. 外屋——外部

建築特色	處理規定
a) 抹灰和上漆牆壁	抹灰牆壁須擦洗乾淨，並以可還原的塗料體系重新油漆；不准使用永久性的塗層體系。除非得到古蹟辦批准，否則不得改變外牆的飾面顏色。不得安裝任何從外牆伸出的構築物，例如簷篷、加建的突簷等。
	

建築特色	處理規定
b) 西面的室外樓梯	進行檢查和改善，以符合現行的消防安全標準。
	

建築特色	處理規定
c) 窗戶安裝的空氣調節機組	不得在正面外牆安裝冷氣機。如需要安裝新的空氣調節機組，應在不顯眼的位置安裝，或使用分體式設計。
	

建築特色	處理規定
d) 天台平台	收拾乾淨和進行保養維修，不得圍封或加建樓層。
	

## 6. 外屋——內部

建築特色	處理規定
a) 內牆	非承重牆可以拆除，惟必須徵詢註冊結構工程師的意見。
	

## 附錄 XII

### 建築特色處理建議列表

## 舊大澳警署 建築特色的處理建議

### 2. 主樓

建築特色	處理建議
a) 遊廊的拱形窗口	建議重開於後期圍封的窗口，以展現建築物的原貌。
	

### 2. 外屋

建築特色	處理建議
a) 門窗	除了格板木窗和其固定百葉窗外，所有其他現有的門和鋁窗都沒有歷史價值，建議以傳統風格的木門和木窗代替，主樓的門窗可作參考。
	

建築特色	處理建議
a) 地板	徹底清潔缸磚地板，以砂漿批盪的地板沒有保育規定。建議重鋪地板。
	

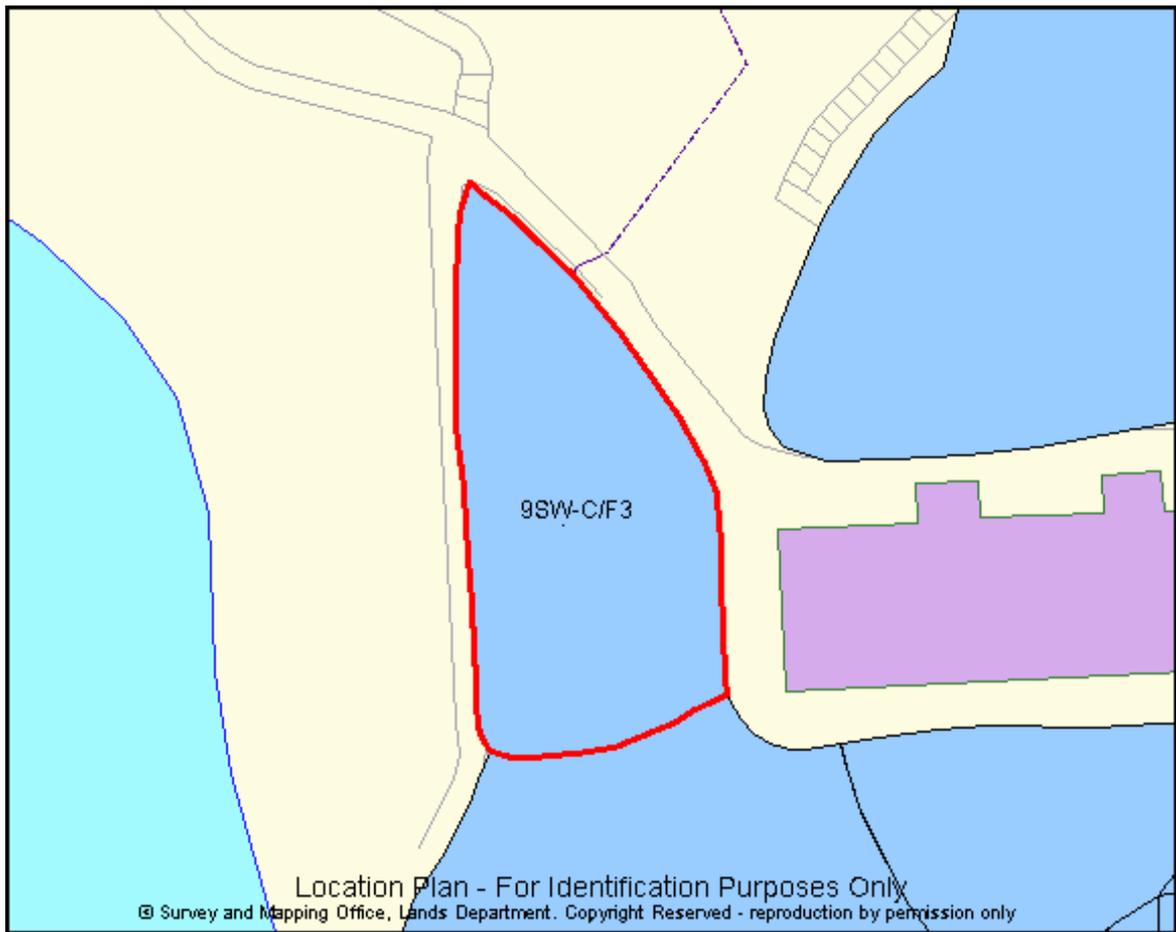
## 附錄 XIII

### 斜坡及擋土牆



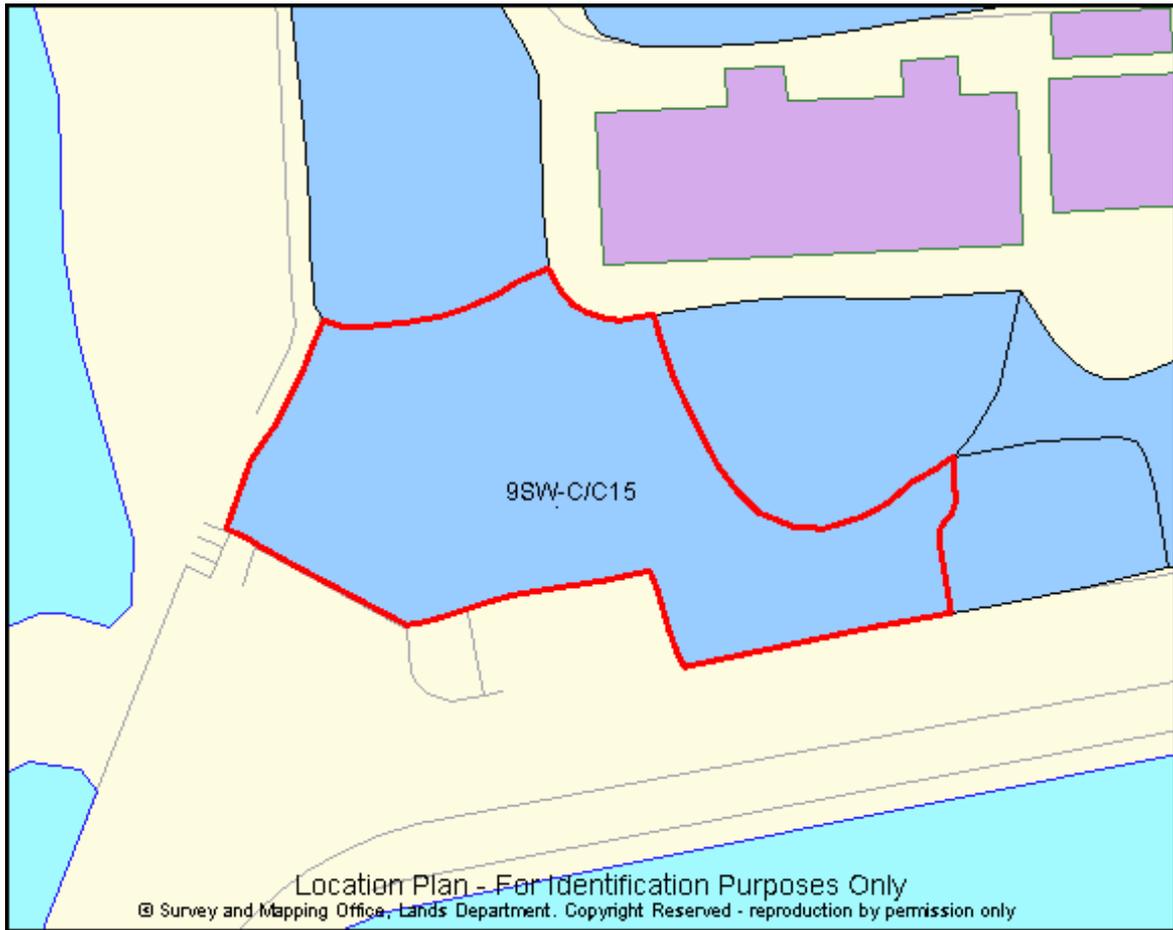
顯示舊大澳警署周圍所有斜坡的用地地圖

Site map showing all the slopes around Old Tai O Police Station.



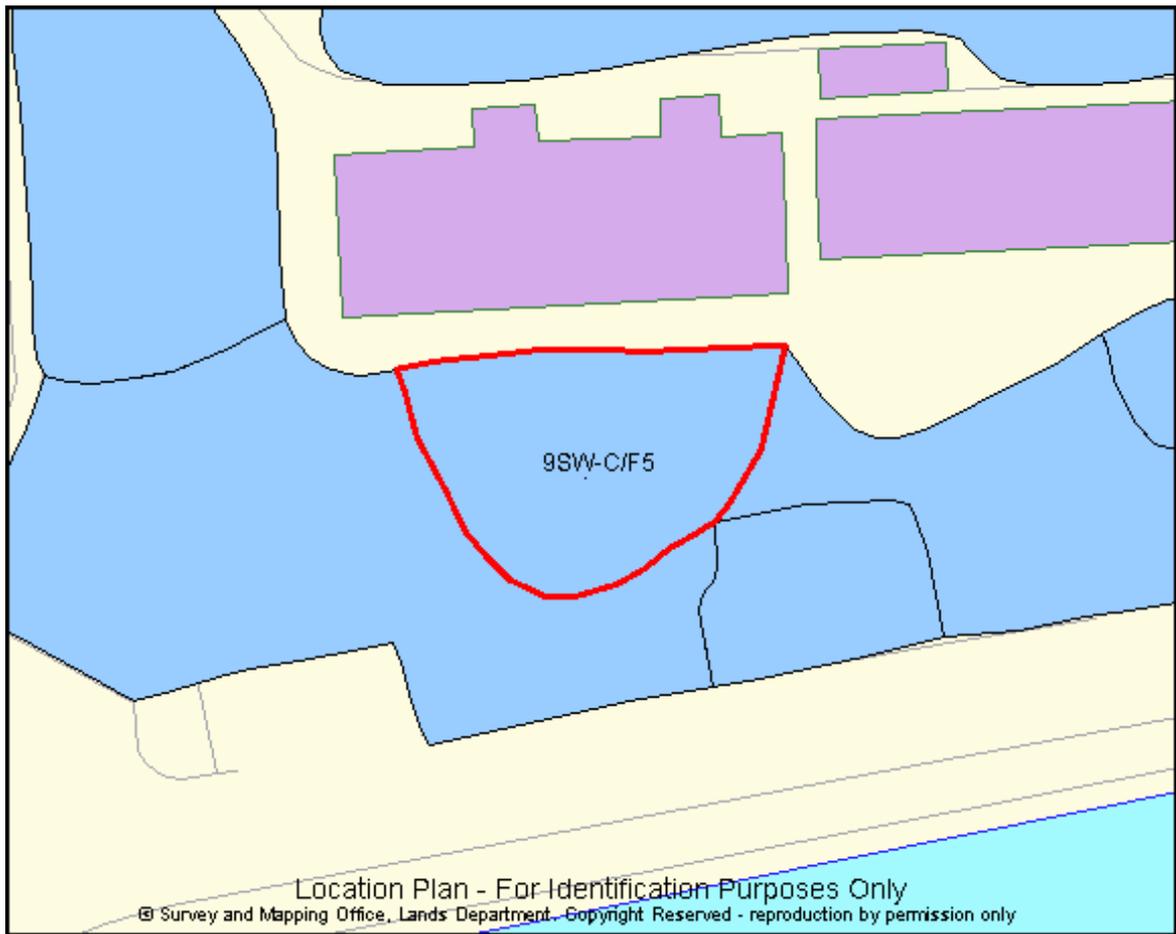
**斜坡第 9SW-C/F3 號位置圖**

**Location plan of slope 9SW-C/F3**



斜坡第 9SW-C/C15 號位置圖

Location plan of slope 9SW-C/C15



**斜坡第 9SW-C/F5 號位置圖**

**Location plan of slope 9SW-C/F5**



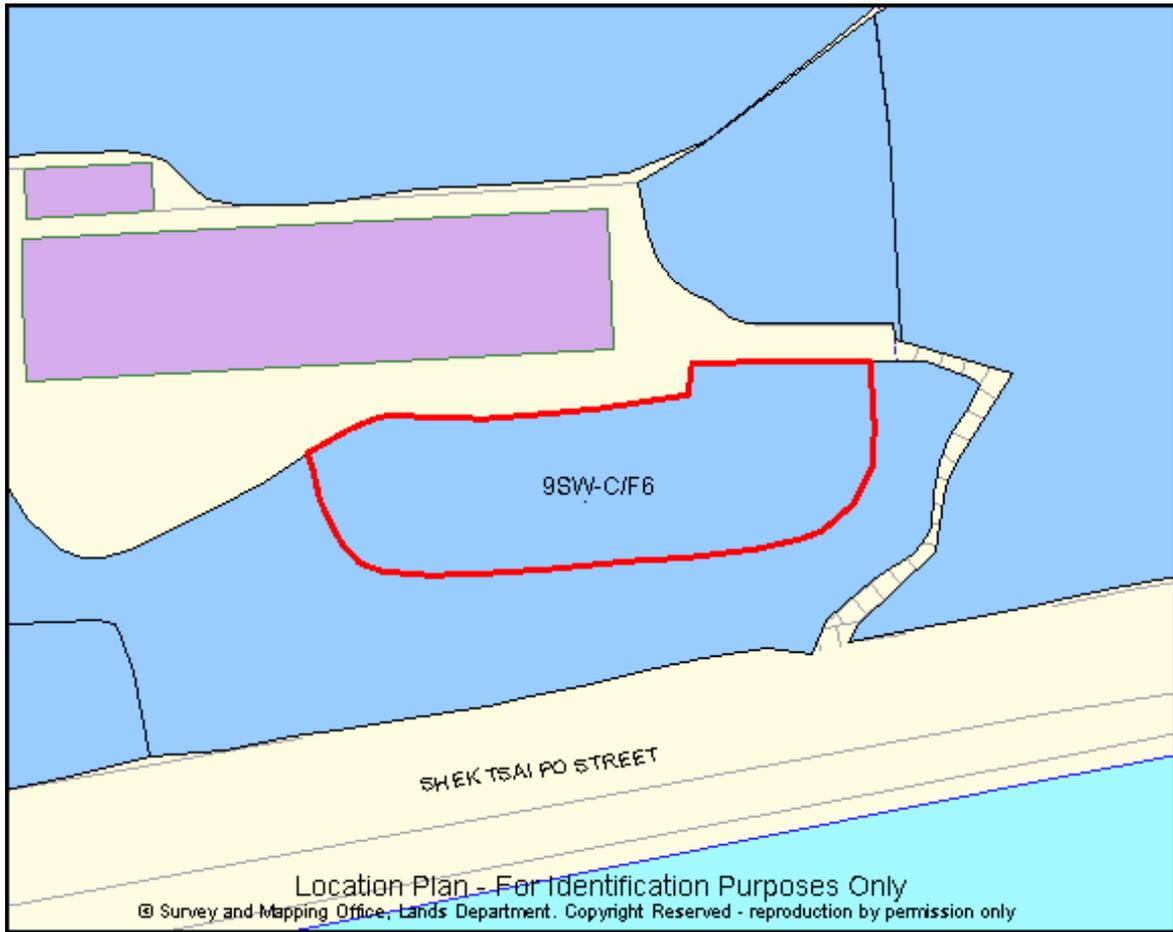
斜坡第 9SW-C/CR13 號位置圖

Location plan of slope 9SW-C/CR13



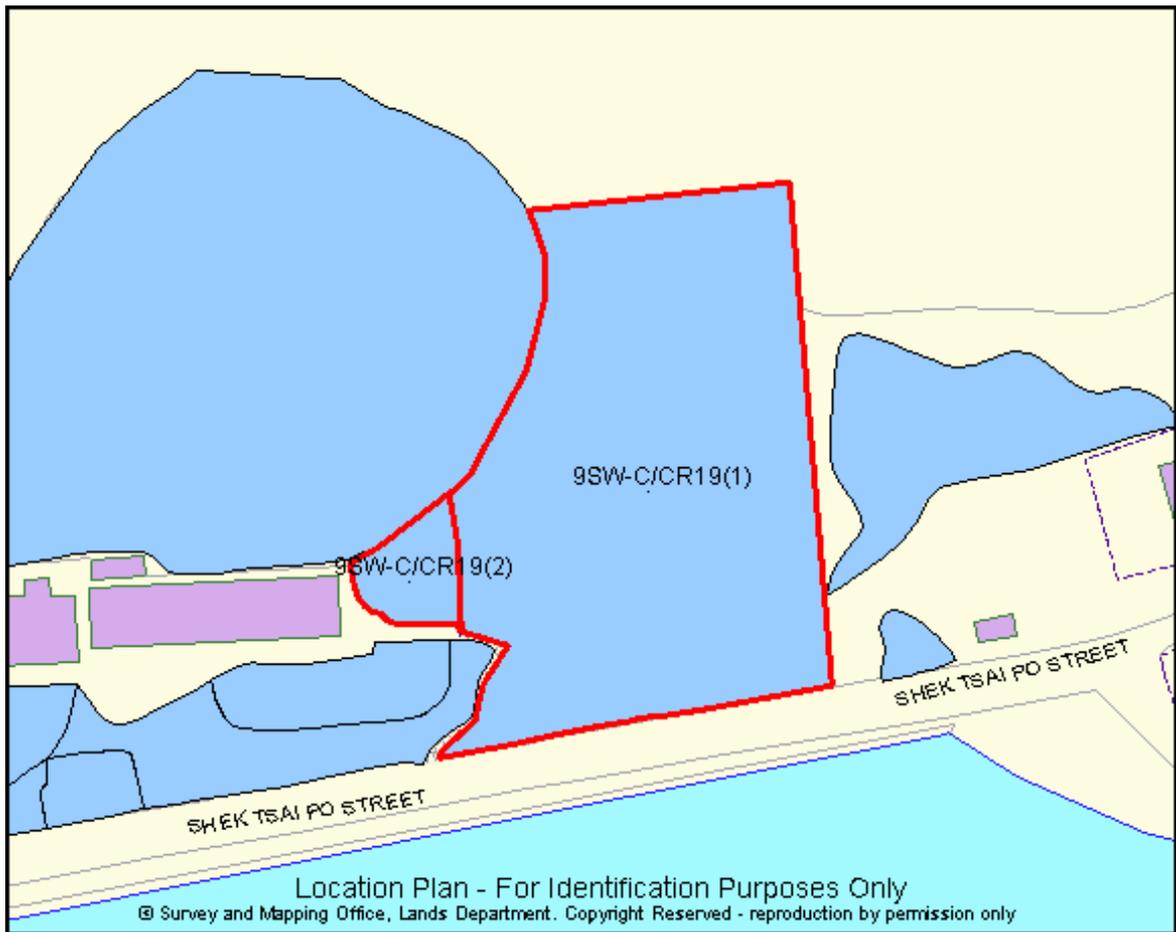
斜坡第 9SW-C/CR14 號位置圖

Location plan of slope 9SW-C/CR14



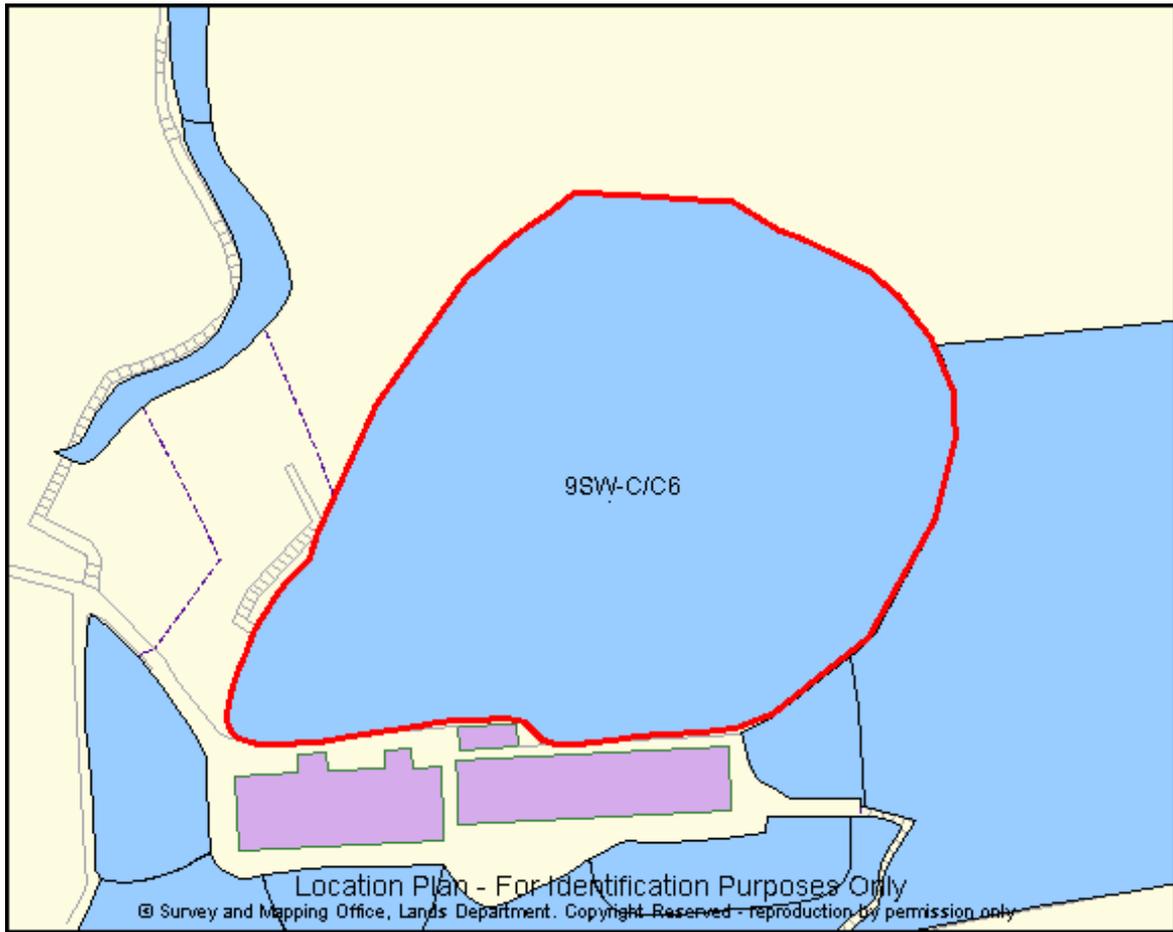
斜坡第 9SW-C/F6 號位置圖

Location plan of slope 9SW-C/F6



斜坡第 9SW-C/CR19 號位置圖

Location plan of slope 9SW-C/CR19



斜坡第 9SW-C/C6 號位置圖

Location plan of slope 9SW-C/C6