

活化歷史建築伙伴計劃

必列啫士街街市

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 初步結構評估
 - 4.8 屋宇裝備及公用設施
 - 4.9 經常性開支
- 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

XI. 項目的特別規定

11.1 保育及活化

11.2 蒐集所得的公眾意見

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(A) 建築圖則

附錄 V(B) 屋宇裝備圖則

附錄 VI 用地及建築物照片

附錄 VII 經常性開支

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 分區計劃大綱圖

附錄 XIV 土地分配圖

附錄 XV 斜坡特點(護土牆)

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 土地事宜；
- 第 IX 部分 斜坡維修；
- 第 X 部分 符合可行用途的技術規格；以及
- 第 XI 部分 本項目的特別規定。

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) 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，以供申請機構考慮：

- (I) 在進行主要改建及加建工程和用途改變時，應將歷史建築妥善提升至符合現行《建築物條例》（第 123 章）的樓宇安全及衛生水平。建築物可予選擇的用途，或會受保存重要建築特色〔載於**附錄 X**〕的需要、場地限制或過高的修建費用而有所局限；
- (II) 應盡量保存歷史建築物可彰顯其歷史重要性及有特色的建築部分，如須進行加建或改建工程，亦應在較不顯眼的位置進行。

1.3 我們已列出活化重用這用地及建築物時須考慮的技術規格。任何建議的用途須考慮這些技術規格。

- 1.4 本資料冊〔包括建築圖則〕闡述的尺寸、面積及水平，只供參考之用。在進行詳細設計前，申請機構應安排認可的專家對建築物進行製圖量及對該址進行地形測量，以核實尺寸、面積和基準線水平。
- 1.5 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。
- 1.6 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： 香港添馬添美道 2 號
 政府總部西翼 19 樓
 發展局文物保育專員辦事處
 [文物保育專員辦事處將搬遷至新政府總部，上述地址由
 2012 年 1 月 3 日起適用]

電郵： rhb_enquiry@devb.gov.hk
電話： 2848 6230
傳真： 2127 4090

II. 歷史背景及建築特點

2.1 歷史背景

必列啫士街街市位於中環必列者士街 2 號，二次大戰後由當時的市政局興建，以取代在日佔時期遭受破壞的舊街市，以及應付當時人口增加的需求。街市於 1953 年興建及啓用，地下設有 26 個檔位，售賣魚類及家禽，一樓則設有 33 個檔位，主要售賣牛肉、豬肉、生果及蔬菜，是二次大戰後本港市區首個這類型的街市。1969 年，一樓部分地方改建為有蓋遊樂場，並加建兩條連接橋接駁至永利街。近 60 年來，必列啫士街街市一直為市民大眾服務，是區內居民回憶的一部分。

必列啫士街街市的一部分為美國公理會佈道所（現稱中華基督教會公理堂）舊址，孫中山先生亦曾於該處居住和受洗。佈道所由美籍傳教士喜嘉理牧師於 1883 年創立；同年，孫中山先生在該教會受洗，獲賜號「日新」，其後改為「逸仙」。孫中山先生於 1884 至 86 年就讀中央書院期間，亦曾在佈道所三樓居住。教會其後於 1901 年遷往必列者士街 68 號。

2.2 建築特點

必列啫士街街市樓高三層，是一幢以鋼筋混凝土構架興建的建築物，設計以實用為主，屬國際現代主義建築風格。這種建築風格一般認為源於 1920 年代德國的包浩斯藝術學院，而其主要特色亦能在此街市找到，包括建築物設計布局不對稱，整幢建築物為一大立方體，牆身平滑簡樸，通常髹上白漆，全無任何模塑或裝飾，採用平屋頂設計，並在立面裝有鋼框大玻璃幕牆，以及長形流線型窗戶。建築物以鋼筋混凝土支柱及樓板建成，並以大小混凝土支柱架起無樑板地台和天台樓板。由於內部間隔並非結構的一部分，因此可靈活設計，在有需要的地方自由加建間隔。

街市正面面向必列者士街，正門入口設於左面，向內凹入。設計布局並不對稱。正門旁邊飾有上海批盪鑲板，上面刻有坑紋，模仿磚石建築。鑲板上方築有大型窗格，為室內樓梯引入陽光。街市正面其餘部分為素色抹灰牆，牆上有兩排流線型窗戶，上面伸出橫向混凝土突簷。街市背面和側面在設計上與正面相似。頂層設有細小的房間，曾為管理員和雜役提供宿處。房間現時用作街市的休息室和行政辦公室。

在室內布局方面，地下一層劃分為多個開敞式檔位，以白色瓷磚鋪面的間隔分開，檔位之間設有通道。牆壁上面的部分、橫樑及天花均髹上白漆。建築物一角近正門的位置設有樓梯，通往一樓。在東立面上，則有一個入口及連接橋以接駁街市的一樓及城皇街。該樓層的餘下部分則用作有蓋遊樂場，並以兩條連接橋接駁至永利街。

III. 用地資料

3.1 位置

必列啫士街街市位於香港中環必列者士街 2 號。垃圾收集站位於必列者士街與城皇街交界。兩條分別位於必列啫士街街市和永利街之間，以及必列啫士街街市和垃圾收集站之間的巷道和連接橋，均被納入用地界線內。位置圖載於附錄 I。

3.2 用地界線

建議用地界線圖載於附錄 II。

3.3 用地面積

用地面積約為 640 平方米。

3.4 主要基準線水平

該用地的主要基準線水平大約為主水平基準以上約 47.5 米。詳情載於附錄 III。

用地的資料摘要載於附錄 IV。

IV. 建築物資料

4.1 建築物

此用地由以下建築物及土地組成：

- 必列啫士街街市
- 垃圾收集站
- 兩條位於未撥用的政府土地上的巷道(包括三條連接橋)

必列啫士街街市建於 1953 年，是專為街市用途而建的建築物，原址為美國公理會福音堂。1883 年孫中山先生在此接受洗禮。此建築物以國際風格設計，其地下用作街市用途，一樓街市大部分已改建為有蓋遊樂場而其餘部分仍作街市用途。一樓的樓梯可通往二樓曾稱作「頂房」的辦公室。二樓外牆有一豎梯通往天台。

垃圾收集站建於 1987 年，是專為垃圾收集站用途而建的單層建築物。它沿城皇街建造，部分原有的樓梯街因垃圾收集站而被清拆。

必列啫士街街市與永利街及與垃圾收集站之間的巷道和連接橋，亦屬建議用地範圍內。編號11SW-A/R92的護土牆和編號11SW-A/R91的部份護土牆亦位於建議用地範圍內。

有關建築物的資料摘要載於**附錄 IV**。

必列啫士街街市及垃圾收集站的建築圖則包括用地平面圖、樓層平面圖、立面圖及剖面圖已載於**附錄 V(A)**。這些圖則是根據粗略實地量度現有建築物而繪製而成的。在申請資料冊內的光碟已載有由 AutoCAD 繪制的圖則，作為申請資料的一部份供有興趣申請的機構。

顯示必列啫士街街市、垃圾收集站和附近範圍的照片，載於**附錄 VI**。

4.2 歷史評級

必列啫士街街市在 2011 年 9 月 2 日的古物諮詢委員會(古諮會)會議中，被古諮會列為三級歷史建築。垃圾收集站則沒有歷史建築評級。

4.3 用途分配表

(a) 必列啫士街街市

| 樓層 | 現時用途 | 大約樓面面積 (平方米) |
|----|------------------------|-----------------|
| 地下 | 街市連檔位 儲物室及廁所 電掣房 | 430 |
| 一樓 | 街市連檔位 | 155 |
| | 有蓋遊樂場及廁所 | 275 |
| 二樓 | 休息室 辦公室 小廚房及廁所 | 90 |

(b) 垃圾收集站

| 樓層 | 現時用途 | 大約樓面面積 (平方米) |
|----|-------|-----------------|
| 地下 | 垃圾收集站 | 45 |

4.4 建築用料

(a) 必列啫士街街市

| 建築用料 | | |
|------|------|-------------|
| | 天台 | 鋼筋混凝土 |
| | 牆壁 | 鋼筋混凝土及磚牆 |
| | 柱 | 鋼筋混凝土 |
| | 地下地台 | 鋼筋混凝土 |
| | 一樓地台 | 鋼筋混凝土(樑及樓板) |

| | | |
|----|--|--|
| | 樓梯 | 鋼筋混凝土 |
| 裝飾 | 外部 | 泥水批盪及油漆 必列者士街的主入口旁的飾面為粗糙上海批盪 |
| | 內部 – 地下 | |
| | 街市及廁所 | <u>牆身：</u> 1900 毫米以上泥水批盪及髹上白色油漆 1900 毫米以下瓷磚 <u>地台：</u> 防滑地磚 <u>天花：</u> 泥水批盪及髹上白色油漆 <u>檔位間格：</u> 瓷磚 |
| | 儲物房及電掣房 | <u>牆身：</u> 泥水批盪及髹上白色油漆 <u>地台：</u> 地磚 <u>天花：</u> 泥水批盪及髹上白色油漆 |
| | 樓梯 (地下至一樓) | <u>地台：</u> 粗糙人造石米鋪面 <u>扶手：</u> 水磨人造石米 |
| | 內部：一樓 | |
| 街市 | <u>牆身：</u> 1900 毫米以上泥水批盪及髹上白色油漆 1900 毫米以下：水磨人造石米 | |

| | | |
|-----------|--------------|--|
| 裝飾 (續) | | <u>地台：</u> 水泥地台 <u>天花：</u> 泥水批盪及髹上白色油漆 <u>檔攤間格：</u> 水磨人造石米 |
| | 有蓋遊樂場 | <u>牆身：</u> 泥水批盪及髹上白色油漆 (地台至 2.5 米高) ；以上牆身為磚面髹白色油漆 <u>地台：</u> 水泥地台 (水泥混入色料) <u>天花：</u> 泥水批盪及髹上白色油漆 |
| | 廁所 | <u>牆身：</u> 瓷磚 <u>地台：</u> 防滑地磚 <u>天花：</u> 泥水批盪及髹上白色油漆 |
| | 內部：二樓 | |
| | 樓梯、走廊、小廚房及廁所 | <u>牆身：</u> 泥水批盪及髹上白色油漆 護牆板: 水泥批盪 <u>地台：</u> 水泥地台 <u>天花：</u> 泥水批盪及髹上白色油漆 |
| | 休息室及辦公室 | <u>牆身：</u> 泥水批盪及髹上白色油漆 <u>地台：</u> 膠地板 <u>天花：</u> |

| | | |
|-----------|---------|---|
| 裝飾 (續) | | 泥水批盪及髹上白色油漆 |
| | 辦公室內的廁所 | <u>牆身：</u> 瓷磚 <u>地台：</u> 地磚 <u>天花：</u> 泥水批盪及髹上白色油漆 |

(b) 垃圾收集站

| | | |
|------|------|--|
| 建築用料 | 天台 | 鋼筋混凝土 |
| | 牆壁及柱 | 鋼筋混凝土 |
| | 地台 | 鋼筋混凝土樓板 |
| 裝飾 | 外部 | 紙皮石 |
| | 內部 | <u>牆身：</u> 白瓷磚 <u>地台：</u> 水泥地台 <u>天花：</u> 泥水批盪及髹上白色油漆 |

(c) 連接橋 (用地界線之外)

| | | |
|------|--------------|-----------|
| 建築用料 | 連接橋 | 鋼筋混凝土 |
| | 支撐結構 | 鋼材 |
| 裝飾 | 向外表面 | 泥水批盪及髹上油漆 |
| | 向內表面及扶手 面 | 人造石米 |
| | 地台 | 人造石米 |

4.5 內部通道

4.5.1 一般說明

(a) 必列啫士街街市

必列啫士街街市有兩個由必列者士街地下進入的前方入口。必列啫士街街市南面毗連永利街的巷道有一後方入口。靠近垃圾收集站的入口為主入口。地下至一樓有一條寬闊的主樓梯。一樓至二樓亦有一條室內樓梯。一樓街市可經由城皇街一條連接橋直達，而一樓有蓋遊樂場則可經由永利街兩條連接橋直達。

(b) 垃圾收集站

此幢單層建築物有直接由必列者士街地下進入的通道入口。

4.5.2 無障礙的通道

(a) 必列啫士街街市

由於室內外有水平高度差別，故現在沒有無障礙的通道。有一條不合乎標準的斜道建於地下主入口前。街市內沒有提供可到達各層的無障礙通道。

(b) 垃圾收集站

由必列者士街有一條不合乎現時無障礙通道標準的斜道到達。

4.6 主要改建及加建工程

必列啫士街街市的主要改建及加建工程在 1969 年進行。當時，一樓街市的部分位置改建為有蓋遊樂場及廁所，並建有兩條連接橋作為入口通道，連接永利街。此有蓋遊樂場亦曾於 1987 年進行維修。

街市大樓（不包括西面的外牆）於 2010 年進行石屎剝落的維修工程，並於 2011 年初完成。

4.7 初步結構評估

4.7.1 結構簡介

(a) 必列啫士街街市

建築署保存著地下、一樓、二樓及天台的框架結構記錄，顯示了鋼筋混凝土的細節、樑、板、柱、樓梯和地腳。這些圖則由於 1952 年籌劃。1946 年至 1955 年所建的樓宇，它們多根據 1935 年《建築物條例》要求而參照 1915 年《倫敦郡議會附例》。因此，必列啫士街街市相信亦是參照 1915 年《倫敦郡議會附例》而設計的。

此樓高三層建築為樑柱框架結構，地下樓板相信是建於地面的，申請人須於稍後核實。在一樓的地台及天花底有作為排水渠道用途的下陷地帶，此細節沒有記錄於結構圖紙上。磚、梁、柱、樓梯和底座的施工採用鋼筋混凝土作為材料。雖然圖紙並無指定鋼筋加固的種類，相信用於建築中的為軟鋼。具體等級和組成，報告列出如下：

| 結構原素 | 配合比* |
|------------|-------------------|
| 樓板,橫樑,牆,樓梯 | 配合比 Mix B (1:2:4) |
| 地腳 | 配合比 Mix A (1:2:4) |

註釋: *這些資料從結構記錄圖中取得

此建築由 32 枚地基支撐，樑及板則由 35 枚不同大小鋼筋混凝土柱支撐。兩條樓梯由鋼筋混凝土興建。一組連接地下及一樓，另一組則連接一樓及二樓。

(b) 垃圾收集站

垃圾收集站是個一層高的平頂鋼筋混凝土建築物，建於 1987 年。相信為現代的結構，樑及牆均與地腳連接。垃圾收集站的東南面為城皇街。

(c) 三條連接橋

建築署保存了顯示兩條連接必列啫士街街市和永利街連接橋的鋼筋混凝土細節的圖則。此圖則製作於 1969 年。此兩條橋橫跨必列啫士街街市和永利街現有的護土牆，均由兩組鋼筋混凝土樑支撐。結構圖則只顯示兩條連接橋所使用的為甲級混凝土。

至於連接必列啫士街街市一樓和城皇街的連接橋，則沒有記錄，亦沒有建築完成的日期。它由兩組鋼筋混凝土樑支撐。

後來這三條連接橋的底部以鋼框架支撐，這些鋼框架相信是結構性的加固物。鋼框架呈交叉狀，由角鐵及鐵槽建成，直接座於地上，相信沒有地基。這三條連接橋底部的鋼框架並沒有建築圖則記錄。

4.7.2 初步評估

我們沒有於籌劃此資料冊的過程中對建築物進行開啓、取心或實驗室測試。有關的測試將於活化計劃較後的階段進行，以查證此建築物的情況。此評估純粹基於目視檢查的觀察所得。此評估純粹基於目視檢查及記錄圖則的觀察所得。

根據肉眼觀察，必列啫士街街市地下及一樓的地板飾面上有一些細微裂紋。在有蓋遊樂場地板上的裂縫則需要進一步研究。地台飾面的重量也需要進行檢查，因為這些裂縫出現在樓板局部下陷的地方附近。街市地下西端的兩組樓梯的裂縫，則相信由附近的建築物過去的施工所引起。申請人應進一步研究這些裂縫的起因。地下及一樓樓梯間的

欄杆出現細小的裂縫，這些局部地方需要進行進一步的檢查。樑及柱表面狀態良好並得到良好的保護。建議日常保護和監測這些結構物。

垃圾收集站的牆身亦有細微裂紋，可能由收縮引致。需要把飾面打開才能決定這些裂紋的屬性。

三條連接橋於護土牆的接合處及欄杆有移位的情況。其他有關各方已安裝移位監測記號予以監測。移位的原因相信由膨脹和收縮所引起。雖然沒有裂紋，但連接橋結構荷載是否足夠須進一步核實。橋下面鋼框架的保護塗層有腐蝕的情況。根據觀察，有些底板固定於現有的明渠之上，並沒有直接接觸地面，需要進行觀察。

4.7.3 荷載評估

結構的圖則上沒有有關指定外加荷載的記錄。

由於風荷載可能影響估計荷載能力，故在建議新用途時，必須對此作出考慮及評估。

有關風力對現存建築物的影響，申請機構應注意在《認可人士及註冊結構工程師作業備考》APP-117第4段(a)所說明的要求。文中指出，如改建及加建工程涉及下列情況：

- i) 主要抗風力牆或框架被部分或全部移除，並導致剛度減少 5 %或以上，或
- ii) 樓宇尺寸擴大，並導致樓宇的受風面積增加 10 %或以上把主要抗風牆主要部份或全部移除

建築物結構對風力的承載能力，應根據目前的風力守則進行檢查。這表示，如改建及加建工程屬上述以外的其他情況，應按當年設計時的風力守則進行結構承載能力的檢查。

估計荷載能力會根據原有的用途、建築物的年齡、現行風力影響的評估(香港風力效應作業守則 2004)及主要結構部分在圖則上的載力計算。以上各因素而對結構造成的負面影響，已反映於估計荷載能力之內。

必列啫士街街市

必列啫士街街市於 1950 年代興建。按照 1915 年《倫敦郡議會附例》（可能是當時採用的），用作零售商店，教堂和學校，閱覽室的樓板的設計荷載能力為每平方尺 112 磅，相當於 5.36 千帕斯卡。

必列啫士街街市各位置的估計荷載能力（外加荷載）表列如下：

| 項目 | 位置 | 估計荷載能力（外加荷載）* |
|----|----------|---------------|
| 1 | 地下 | 5 千帕斯卡 |
| 2 | 一樓 | 0.5 千帕斯卡 |
| 3 | 二樓 | 0.5 千帕斯卡 |
| 4 | 天台（不可到達） | 0.25 千帕斯卡 |

* 已考慮香港風力效應作業守則 2004

垃圾收集站

垃圾收集站建於 1987 年，是根據 1976 年《建築物(建造)規例》而設計的。

垃圾收集站各位置的估計荷載能力（外加荷載）表列如下：

| 項目 | 位置 | 估計荷載能力（外加荷載）* |
|----|----------|---------------|
| 1 | 地下 | 5 千帕斯卡 |
| 2 | 天台（不可到達） | 0.5 千帕斯卡 |

* 已考慮香港風力效應作業守則 2004

連接橋

位於永利街的兩條連接橋建於 1969 年，估計是根據 1956 年《建築物(建造)規例》而設計的。1956 年《建築物(建造)規例》訂明，鋼筋混凝土須按照 1938 年《倫敦郡議會附例》、1952 年《倫敦郡議會附例》或其後的修訂而設計及建造。

三條連接橋的估計荷載能力（外加荷載）表列如下：

| 項目 | 位置 | 估計荷載能力（外加荷載）* |
|----|-----|---------------|
| 1 | 連接橋 | 1.6 千帕斯卡 |

* 已考慮香港風力效應作業守則 2004

申請人應就以上的估計荷載能力（外加荷載）作進一步調查及對建築物的材料進行充足的測試。

以下列舉根據 1990 年《建築物(建造)規例》，樓面用途及相對的最小外加荷載(介乎 2.0 千帕斯卡至 5.0 千帕斯卡)，以供參考。

| 類別編號 | 用途 | 最小外加荷載 〔千帕斯卡〕 |
|------|---|------------------|
| 1 | 下述地方的樓面 — 集體寢室； 醫院病房、睡房、洗手間； 旅館及汽車旅館私人客廳、睡房、洗手間 | 2.0 |
| 2 | 下述地方的樓面 — 住用建築物； 醫院診室； 醫院手術室及 X 光室〔設備待定，但不少於〕； 幼兒中心及幼稚園 | 2.5 |
| 3 | 下述地方的樓面 — 學院及學校課室、講室； 學院及學校實驗室〔設備待定，但不少於〕； 作一般用途的辦公室； 沒有藏書的閱覽室； 不能用作集會用途的康樂場地、桌球室、保齡球場； 沒有中央動力機械亦沒有貯存物品的輕型工作室 | 3.0 |
| 4 | 下述地方的樓面 — *設有固定座位的集會場地； 銀行大堂； 禮拜堂、教堂及舉行崇拜的地方〔設有固定座位者〕； 並非在住用建築物內的廚房及洗衣房〔設備待定，但不少於〕 *設有固定座位指相當可能不會有移走座位和將 | 4.0 |

| 類別編號 | 用途 | 最小外加荷載 〔千帕斯卡〕 |
|------|---|------------------|
| | 空間用作其他用途的情況出現 | |
| 5 | 下述地方的樓面 — 藝術館； 設有固定座位的集會場地； 舞廳； 百貨公司、超級市場及陳列和售賣商品的店舖； 建築物之間的行人天橋、行人路、平台、廣場及用作供行人往來的地方； 大看台； 健身室；旅館及汽車旅館酒吧、門廳、休息室、公眾房間、餐廳； 有藏書的圖書館〔不包括圖書館書庫〕； 供貯存物品和一般存檔用的辦公室； 公眾大堂及休息室； 食肆、夜總會、食堂、快餐店及須支承群眾荷載的餐廳； 劇院及戲院 | 5.0 |

4.7.4 建議

由於這些結構於數十年前建造，申請人必須進行全面的現場和實驗室試驗，以確認已興建及現有的結構構件的性能符合建議的用途。

在審查結構的荷載能力時，申請人還應考慮必列啫士街街市的地下一樓之間的欄杆的要求。

若要保留連接橋，則必須改善鋼框架固定在地面的細節部分。

4.7.5 結論

由於在準備此評估報告期間沒有進行任何測試和損害裝飾表面，此初步結構評估報告不可當作對建築物的表現的全面及完整的檢討。此初步結構評估報告只可作參考之用。

基於對所有建築物的目視檢查，其整體結構狀況屬於良好。建議對建築物外殼及內部的缺陷進行修復的工程。根據初步荷載評估，所有建築物均能承載表列於 4.7.3 的估計荷載，總結如下：

| 建築物 | | | | | 評估基準 |
|---------|-----|-----|-----|------|------|
| | 地下 | 一樓 | 二樓 | 天台 | |
| 必列啫士街街市 | 5 | 0.5 | 0.5 | 0.25 | 1* |
| 垃圾收集站 | 5 | N/A | N/A | 0.5 | 2** |
| 連接橋 | 1.6 | | | | 3*** |

備註：

- 1* - 1915 年《倫敦郡議會附例》，《香港風力效應作業守則 2004》，建築圖則及建築物的建造年份
- 2** - 1976 年《建築物（建造）規例》，香港風力效應作業守則 2004，建築圖則及建築物的建造年份
- 3*** - 1956 年《建築物（建造）規例》，香港風力效應作業守則 2004，建築圖則及建築物的建造年份

4.7.6 拆除垃圾收集站的初步結構研究

於必列啫士街街市及垃圾收集站之間並沒有結構性的連接物，拆除垃圾收集站是可行的；但因它接近位於城皇街的連接橋及沿城皇街興建的樓梯，其拆卸須謹慎進行。當考慮拆除垃圾收集站時，需要就保留城皇街的地面進行研究。亦有可能需要興建圍板及進行臨時的行人改道。為保留城皇街的地面，支撐式結構如大體積混凝土護土牆或排樁牆必須興建。

若於城皇街之下興建大體積混凝土擋牆，它可能會於施工時佔據一定的工作空間,但成本相對較低。

排樁牆的興建將對城皇街的干擾減至最少。然而，建築成本將會更高。

4.8 屋宇裝備及公用設施

必列啫士街街市及垃圾收集站現有屋宇裝備和公用設施表列如下：

4.8.1 必列啫士街街市：

| 屋宇裝備 及公用設施 | 現有裝備 |
|---------------------|--|
| A. 升降機 | 建築物內並未設有升降機。 |
| B. 機械、通風和 空調系統裝置 | <ol style="list-style-type: none"> 1. 街市及有蓋遊樂場內並未設有空調系統。唯一窗口冷氣機安裝在二樓的辦公室。 2. 街市範圍內則安裝了天花旋轉式風扇。 3. 所有廁所均安裝了窗口式抽氣扇。 |
| C. 煤氣裝置 | <ol style="list-style-type: none"> 1. 建築內並未設有煤氣管道。 2. 一條直徑 200 毫米的煤氣喉位於必列者士街及城皇街。未來使用者可向煤氣公司申請接駁。 |
| D. 食水供應 | <ol style="list-style-type: none"> 1. 一條直徑 50 毫米的食水供應管道連接了必列者士街的水錶。 2. 建築內所有用水設備及街市檔位的供水皆經過水錶以直徑 50 毫米銅管連接政府食水供應處。 3. 用地內沒有食水缸。 4. 二樓的廁所淋浴間安裝了電熱水器。 5. 一條直徑 250 毫米的食水供應管位於必列者士街及城皇街。食水水壓為 200 千帕斯卡。 |

| 屋宇裝備 及公用設施 | 現有裝備 |
|---------------|--|
| E. 沖廁水供應 | <ol style="list-style-type: none"> 1. 沒有政府接駁的沖廁水供應。 2. 一條直徑 50 毫米的沖廁水供應管道由食水供應管分拆出來。然後沖廁水直接傳送到高層天台上 250 升的鹹水缸。 3. 沖廁水靠地心吸力由天台水缸傳送到各衛生設備。然而接駁天台水缸的沖廁水管道已被切斷。各衛生設備直接由食水管道供應。 4. 以上的沖廁水接駁安排有異於一般喉管作業方法。未來使用者應向水務署申請合適的自來鹹水或臨時淡水接駁，並按需要重駁/提升其沖廁系統以符合乎水務署的要求。 5. 一條直徑 250 毫米的食水供應管位於必列者士街及城皇街，食水水壓為 200 千帕斯卡。鹹水供應管道位於必列者士街，鹹水水壓為 150 千帕斯卡。 |
| F. 排水裝置 | <ol style="list-style-type: none"> 1. 天台表面的去水由雨水渠收集並排放至建築物周圍的公共地面渠道。由肉眼觀察大部分雨水渠的狀態良好。用地內沒有雨水終端沙井。未來使用者需要向渠務處或建築署申請接駁雨水渠至政府雨水渠。 2. 建築物的污水渠由現有的排水管收集,並排放到用地內現有的地下污水沙井。污水終端沙井設在街市地下必列者士街的正門。污水終端沙井顯示於圖號 ME-1。有關連接終端沙井至政府渠道的詳情，請參閱屋宇設備調查報告內圖號 110-111 (渠務系統)。 |
| G. 電訊網絡 | <ol style="list-style-type: none"> 1. 街市地下必列者士街的入口設有電訊盈科電話線。一個電話配電板安裝在建築物外牆高處。 2. 電訊盈科、香港寬頻、和記環球電訊、有線寬頻等電訊網絡皆在用地附近找到。 |

| 屋宇裝備 及公用設施 | 現有裝備 |
|---------------|--|
| H. 消防裝置 | <ol style="list-style-type: none"> 1. 用地內沒有安裝用水式消防系統（消防栓/喉轆及自動噴水滅火系統） 2. 用地內沒有安裝手動式火災警報，視覺火災警報及自動消防警報系統。 3. 一條直徑 250 毫米的食水供應管位於必列者士街及城皇街，食水水壓為 200 千帕斯卡。未來使用者可向水務署申請接駁消防系統至食水供應管。消防供水為 200 千帕斯卡水壓的雙端設計。 |
| I. 供電裝置 | <ol style="list-style-type: none"> 1. 此建築物由香港電燈的低電壓電纜供電，此電纜以一個 400A 配備保險絲的三相供電位(於 200A 配備保險絲)與地下的電掣房連接。 2. 此建築物已安裝了一個 200A 三相銅制”M” 母線室。200A TPN 分支為三個 63A TPN 供電處，其中 1 號及 2 號 63A TPN 為街市內的檔位供電。3 號 63A TPN 則為街市公共空間、一樓有蓋遊樂場及二樓行政辦公室供電。檔位的電錶則安裝於電掣房內。 3. 電掣房內設有個香港電燈電錶，分別量度 3 個地方：公共空間，休息室及行政辦公室的耗電量。電掣房內亦裝有量度檔位耗電量的電錶。 4. 量度有蓋遊樂場照明系統的電錶(MCB board M3R1)安裝於一樓通往二樓的樓梯旁。雖然隔離 M3R1 的開關制額定電壓為 100A SPN，保護電路板 M3R1 MCB 其實為 40A SPN。該遊樂場照明系統也由一個安裝在上述樓梯的定時器控制。 5. 整個建築物均安裝了一般的照明和電力裝置，該等裝備運作良好。 6. 地下電掣房內安裝了一個自設電池的緊急電燈。建築物內並沒設有發電機及其他緊急供電系統。 |
| J. 其他 | 在地下有一個廢棄的井孔和燃油儲存器/燃油泵室。 |

4.8.2 垃圾收集站:

| 屋宇裝備 及公用設施 | 現有裝備 |
|---------------------|---|
| A. 升降機 | 建築物內並未設有升降機。 |
| B. 機械、通風和 空調系統裝置 | <ol style="list-style-type: none">1. 建築物內並未設有空調系統。2. 天花安裝了兩把抽氣扇。3. 垃圾收集站牆上安裝了一把旋轉式風扇。 |
| C. 煤氣裝置 | <ol style="list-style-type: none">1. 建築內並未設有煤氣管道。2. 一條直徑 200 毫米的煤氣喉位於必列者士街及城皇街。如有需要，未來使用者可向煤氣公司申請接駁。 |
| D. 沖廁水供應 | <ol style="list-style-type: none">1. 因沒有衛生設備，建築內並無沖廁水供應。2. 一條直徑 250 毫米、水壓為 150 千帕斯卡的鹹水供應管道位於必列者士街，未來使用者或需要向水務處申請接駁沖廁水供應。 |
| E. 清潔用水供應 | <ol style="list-style-type: none">1. 用地內並沒有食水供應。2. 一條直徑 20 毫米的清潔用水供應管連接到政府食水供應處。3. 清潔用水直接傳送到天台上 250 升的清潔用水水缸。一條直徑 15 毫米的清潔用水錶安裝於前門右方。4. 清潔用水靠重力由天台水缸傳送到垃圾收集站內的水龍頭。5. 一條直徑 250 毫米的食水供應管位於必列者士街及城皇街，食水水壓為 200 千帕斯卡。 |
| F. 排水裝置 | <ol style="list-style-type: none">1. 屋頂表面的去水由雨水渠收集並排放至建築物內的雨水終端沙井。 |

| 屋宇裝備 及公用設施 | 現有裝備 |
|---------------|---|
| | <ol style="list-style-type: none"> 2. 垃圾收集站內的表面去水由 U 型去水渠收集並排放至建築物內的污水終端沙井。 3. 終端沙井的位置顯示於 ME-5 圖。有關連接終端沙井至政府渠道的詳情，請參閱屋宇設備調查報告內圖號 110-111 (渠務系統)。 |
| G. 消防裝置 | <ol style="list-style-type: none"> 1. 用地內沒有安裝用水式消防系統（消防栓/喉轆）。 2. 建築物內沒有安裝手動式火災警報，視覺火災警報及自動消防警報系統。 3. 一條直徑 250 毫米的食水供應管位於必列者士街及城皇街，食水水壓為 200 千帕斯卡。未來使用者可向水務署申請接駁消防系統至食水供應管。消防供水為 200 千帕斯卡水壓的雙端設計。 |
| H. 供電裝置 | <ol style="list-style-type: none"> 1. 垃圾收集站內的供電由一個連接配備保險絲的 60A SPN 的 400A 三相的電掣提供。 2. 電掣及有關的電錶、配電箱等均安置於垃圾收集站盡頭的電錶櫃內。 3. 建築物內均安裝了一般的照明和插座。 4. 建築物內沒有發電機或緊急的電力供應。 |
| I. 電訊網絡 | <ol style="list-style-type: none"> 1. 建築物內並未設有電訊網絡。 2. 電訊盈科、香港寬頻、和記環球電訊、有線寬頻等電訊網絡皆在用地附近找到。 |

4.9 經常性開支

為方便申請機構預計營運開支和填寫申請表第 III 章第(2)節 D 部所需的資料，我們在附錄 VII 載列我們所估計有關歷史建築的部分常見經常項目的開支，包括電費、水費及排污費、差餉和地租。請注意，估計的開支是按可能用途和有關假設而計算，只供參考之用。我們建議申請機構就其建議及特定的營運要求，自行作出所需調整。

V. 周圍環境及前往途徑

5.1 毗鄰環境

必列者士街街市及垃圾收集站位於永利街一帶，靠近中環高密度混合用途的蘇豪區。地區內有特色的建築物及地點包括永利街的唐樓，、荷李活道前已婚警察宿舍，、中區警署建築群，、文武廟和香港中華基督教青年會(中央會所)。

顯示毗鄰環境的圖則載於附錄 VIII。

5.2 前往途徑

前往途徑圖則載於附錄 IX。

5.2.1 車輛通道

車輛可沿必列者士街直接到達必列者士街街市及垃圾收集站。

5.2.2 緊急車輛通道

必列者士街可作為通往必列者士街街市及垃圾收集站，而又符合《消防和救援進出途徑守則》第 VI 部分所規定的緊急車輛通道。

5.2.3 上落客貨區

用地內並沒有設置上落客貨區，然而必列者士街卻有提供給食物及環境衛生署車輛的上落客貨區。申請人將來如擬使用該食物及環境衛生署車輛的上落客貨區，須向運輸署提交每日上落客貨需求的細節及於舉行大型活動時最多的旅客人數，以便運輸署作出考慮。

5.2.4 停車處

用地內並沒有設置停車處。必列者士街設有公共泊車位置。

5.2.5 行人通道

(a) 必列啫士街街市

行人可從必列者士街、街市後巷、或由城皇街及永利街的三條連接橋到達必列啫士街街市。

(b) 垃圾收集站

行人可從必列者士街直接進入垃圾收集站。

5.2.6 暢通無阻的通道(用地)

車輛可沿必列者士街直接到達必列啫士街街市。

5.2.7 垃圾收集站

用地內有一所垃圾收集站。

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的建築真確性與符合現行《建築物條例》（第 123 章）的法定要求之間取得平衡，是一項複雜的問題。關於這點，我們建議：

- (a) 在進行主要改建和加建工程，以及改變現有用途時，應將歷史建築妥善提升至符合現時新建築物的安全與健康標準安全與健康標準安全水平。建築物可予選擇的用途，或會受保存重要建築特色（請參閱**附錄 X**）的需要、場地限制或過高的修建費用而有所局限；以及
- (b) 除違例搭建物（如有的話）外，應盡力保存歷史建築物的外牆。如需進行加建和改建工程，亦應在有關建築物的後方或其他不顯眼處進行。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，只限使用應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，並且在安裝前須得到古物古蹟辦事處（古蹟辦）批准。

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。

6.1.3 關於為符合建築方面的法定要求而進行的修葺工程，現提供以下一般指引供申請機構參考。不過，不得視以下指引為已經盡列所有規定，獲選機構必須因應他們的建議書參閱有關當局（包括屋宇署、消防處、渠務署等）的所有規定。

| 可能進行的建築工程 | 保育指引 |
|-------------------|---|
| a) 逃生通道 | 任何涉及門道、梯級等的建議改善工程，必須事先得到古蹟辦批准。 |
| b) 緊急車輛通道 | 緊急車輛通道應與四周環境融合，以保存建築物的歷史特色。 |
| c) 天然光線和通風 | 除非已得到古蹟辦批准，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 | 任何擬為殘疾人士進行的通道改善工程，均須顧及建築物及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，均須顧及有關構件的歷史完整性和所用物料，而有關構件很可能須原位保留。 |
| f) 樓面負荷量 | 任何擬為符合「更改用途」規定而需要進行的改善工程，均須顧及有關樓面的歷史完整性和所用物料。應就建議的改善工程徵詢註冊結構工程師的意見。 |
| g) 屋宇裝備 | 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。 |

| 可能進行的建築工程 | 保育指引 |
|--------------------|---|
| h) 水管和衛生裝置 | 如發現具「歷史價值的裝置」必須予以保留，但現代的裝置，則可按需要再用、替換或增加數量。 |
| i) 污水渠、排水系統和廢物處置設施 | 應檢查所有將會保留的排水設施，並按需要進行檢修工程；應確定現有系統的處理能力，以及已核准的廢物處置方式是否合乎需要，並按需要進行改善工程。 |

6.1.4 每幢歷史建築物的狀況都是獨有的，故此各幢歷史建築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，應先得到古蹟辦批准。

6.1.5 由於翻新工程無可避免會對歷史建築造成影響，獲選機構必須向古蹟辦提交文物影響評估（HIA）以獲得認可，並進一步徵詢古物諮詢委員會。

6.1.6 發展局的《認可公共工程物料供應商及專門承造商名冊》上「維修及修復有歷史性樓宇」類別所載列的專門承造商（下稱維修及修復專門承建商），可作為修復工程的總承建商或內部分包商。維修及修復專門承建商應負責修葺和修復**附錄X**所載列的「須予保存的建築特色」。如維修及修復專門承建商只獲聘擔任內部分包商以進行有關文物保育的工程，獲選機構應根據工程的預計費用(請參閱<http://www.devb.gov.hk>)，從發展局的《認可公共工程承建商名冊》內載列的相關類別中委聘總承建商以負責進行其他工程。負責進行所有建築工程的總承建商，必須根據《建築物條例》(第 123 章) 名列於建築事務監督備存的相關承建商名冊中。成功申請機構亦須從發展局的《認可公共工

程物料供應商及專門承造商名冊》中相關類別委聘負責翻新工程的所有內部分包商。

6.2 具體保育規定

- 6.2.1 必列啫士街街市樓高兩層，設計以實用為主，屬國際現代主義建築風格，其簡約實用的設計配合街市的用途。由於城市發展關係，這種風格的建築物已日益罕見。因此，所有外牆應大致上保持原貌。在活化再利用計劃下，外牆的處理應該尊重設計原意，不應破壞簡約實用的面貌。
- 6.2.2 近 60 年來，必列啫士街街市一直為市民大眾服務，而區內居民亦對街市建立了濃厚的情感，故其作為本土街市的社會價值尤其重要，並須加以詮釋並向公眾介紹。現存室內設施的美學價值即使不高，卻體現了街市的歷史，其中一些應予保留，以作詮釋用途（已載列於**附錄 X**）。
- 6.2.3 必列啫士街街市的部分歷史價值在於其與美國公理會佈道所（現稱中華基督教會公理堂）的歷史關聯。孫中山先生在 1883 年於該處受洗，並在 1884 至 86 年就讀歌賦街中央書院期間居於該處。孫中山先生年青時期曾踏足必列者士街、士丹頓街、城皇街和歌賦街。因此，有關方面應在建築物內設置詮釋區，解說該址由美國公理會佈道所演變成必列啫士街街市的歷史，包括其作為教堂時與孫中山先生的關係及對基督教作出貢獻的歷史價值，以及後來作為街市與市民大眾聯繫的社會價值。
- 6.2.4 現時，垃圾收集站遮擋了必列者士街通往半山城皇街的景觀和必列啫士街街市的側面。城皇街須在拆卸必列者士街旁的垃圾收集站後恢復原狀。

- 6.2.5 多項別具特色的元素必須原位保存，並按需要保養維修。這些元素載列於**附錄 X**。為符合保育目的而訂定的規定處理方法和建議處理方法，分別載列於**附錄 XI** 和 **XII**。
- 6.2.6 應盡一切努力，實施保育指引**附錄 XI** 載列的所有「規定處理方法」。假如未能遵從「規定處理方法」辦理，應向古蹟辦提出理由，以供考慮。保育指引**附錄 XII** 載列的「建議處理方法」，應在切實可行的範圍內實施。

VII. 城市規劃事宜

根據西營盤及上環分區計劃大綱草圖編號 S/H3/26，必列啫士街街市用地被劃為「其他指定用途」註明「歷史地點保存作文化及康樂用途」地帶。整套分區計劃大綱圖包括《圖則》、《註釋》、《用途列表》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。相關的「分區計劃大綱草圖」的《註釋》載於**附錄 XIII**。

「其他指定用途」地帶的規劃意向，是保存和活化現有的必列啫士街街市用地作文化及康樂用途，並作配套的商店及服務行業用途。以下規劃管制適用於此地帶：

- (i) 任何新發展必須根據《城市規劃條例》第 131 章第 16 條向城市規劃委員會(城規會)取得許可，但現有建築物的改動及／或修改，以及用作設置經常准許用途的附屬和直接有關設施的新構築物除外；
- (ii) 該用地的建築物高度限制為三層，以反映現有建築物高度。城規會如接獲略為放寬建築物高度限制的申請，可按每宗申請的個別情況予以考慮；以及
- (iii) 此外，在進行任何發展時，必須參考古物古蹟辦事處《保育指引》內的文物保育原則。

「其他指定用途」地帶的《註釋》〔**附錄 XIII**〕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，申請機構或須根據《城市規劃條

例》第 12A 條向城規會申請，要求城規會考慮修訂發展計劃圖的區劃方式。

在提交申請之前，申請機構可先向香港北角渣華道 333 號北角政府合署 14 樓港島規劃署(電話: 2231 4957) 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〕，以書面形式通知申請人。規劃申請表格及申請須知可於城規會網頁下載或到城規會秘書處索取。

為保留永利街和城皇街現有的街景，並防止在這街道興建任何建築，分區計劃大綱圖編號 S/H3/26 上，已把永利街和城皇街及接連的主要街道包括士丹頓街、鴨巴甸街及必列者士街列為「道路」。位於城皇街的垃圾收集站亦在分區計劃大綱圖上被納入列為「道路」的範圍。城皇街須在清拆必列者士街街市旁現有的垃圾收集站後進行修葺。

VIII. 土地事宜

必列啫士街街市現時的用地是根據編號 GLA-HK 290 撥予市政總署(即現時的食物及環境衛生署)。必列啫士街街市的土地分配圖已載於**附錄 XIV**。

垃圾收集站現時的用地是跟據編號 GLA-HK 619 撥予市政總署(即現時的食物及環境衛生署)。必列啫士街街市的土地分配圖已載於**附錄 XIV**。

擬議用地亦包括必列啫士街街市與垃圾收集站之間未撥用的巷道，以及必列啫士街街市與永利街之間未有分撥用的巷道。

擬議用地界線圖載於**附錄 II**。此用地是必列啫士街街市、垃圾收集站、連接橋以及未有分配用途的巷道合併而成。相關的土地分配圖已載於**附錄 XIV**。

IX. 斜坡維修

編號11SW-A/R92的護土牆和編號11SW-A/R91的部份護土牆位於建議用地範圍內。

但根據地政總署的斜坡維修責任信息系統(SIMAR)所示，此用地附近有兩幅斜坡(護土牆)：

斜坡 1:

| 斜坡編號 | 地點 | | 維修單位 |
|------------|-------|-----|------|
| 11SW-A/R91 | 毗連永利街 | 路政署 | 路政署 |

斜坡 2:

| 斜坡編號 | 地點 | | 維修單位 |
|------------|---------------------------|-----|------|
| 11SW-A/R92 | 沿永利街及城皇街垃圾站延伸，在必列啫士街街市的後面 | 路政署 | 路政署 |

斜坡維修責任信息系統所示的斜坡資料已載於附錄 XV。

X. 符合可行用途的技術規格

10.1 可予考慮的用途

附錄 XIII 列出在必列啫士街街市經常准許的用途，以及向城市規劃委員會提出申請而可能獲准的用途。

個別個案的技術可行性仍須作進一步研究。歡迎申請機構就建築物最合適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 —

現有的樓梯、大堂及出入口安排可能需要作出改動，以符合屋宇署、消防署及牌照當局的現行安全及衛生標準及要求。鑑於保育規定對改善工程的規模有所限制，故此或可考慮改為採用消防工程方式，以找出方法以符合現行安全規定。如街市後巷用作走火途徑，現在用作支撐連接橋的鋼架必須清拆。現時必列啫士街街市及城皇街之間的巷道並不符合現行走火途徑的標準。

如街市日後被建議用作《公眾娛樂場所規例》(第 172 章)下的公眾娛樂場所，申請機構須注意《建築物(規劃)規例》第 VIA 部，以及列於《1996 年提供火警逃生途徑守則》第三部的有關規定。

- 耐火結構 —
現有的建築構件需要就耐火結構的要求進行勘查並需要進行有關的改善工程。
- 暢通無阻的通道及設施 —
需要提供各項暢通無阻的通道及設施，如斜道、升降機、升降平台、暢通易達水廁間等。
- 防止高空墮下的設施—
為滿足現行規例，現有的欄杆或矮牆可能需要進行改善工程。
- 結構評估—
註冊結構工程師必須就建築物的建議用途進行結構勘查，以確保建築物及其地基的穩定性，並可能需要根據不同的發現和使用的建議進行加固工程。
- 消防裝置的規定—
主要消防裝置和設備，如自動噴水滅火系統，消防喉轆系統和火災探測系統是必須的。
- 衛生設備—
需要安裝額外的廁所設施，包括男女兩用無阻的廁所，以符合現行規定。沖廁及排水系統亦需要進行改善工程及必須建造污水終端沙井，以符合現行規定。

(b) 符合發牌規定〔在營運上須獲發牌的用途〕；

(c) 符合保育指引〔詳見本資料冊第 VI 部〕；以及

(d) 符合城市規劃事宜〔詳見本資料冊第 VII 部〕。

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。

XI. 項目的特別規定

必列啫士街街市是一幢三級歷史建築。

鑒於此項目的獨特性和公眾及相關持份者的意見，我們已為活化必列啫士街街市在這節制定特別規定。申請機構須在備擬建議書時考慮此部份的特別要求，並在其申請中解釋這些特別要求如何體現在其建議書中。

11.1 保育及活化

必列啫士街街市無論位置和歷史俱十分獨特。行政長官在二零零九至二零一零年施政報告中公布「保育中環」政策措施，當中包括八個項目，而必列啫士街街市則位於這八個項目所在地的西南端，與永利街和荷李活道只隔咫尺。

近六十年來，必列啫士街街市一直為市民大眾服務，現已成為區內居民回憶的一部分。必列啫士街街市為美國公理會佈道所（現稱中華基督教會公理堂）舊址，孫中山先生於 1883 年在該處受洗，並於 1884 至 1886 年在歌賦街中央書院就讀期間居於該處。年輕時的孫中山先生曾在荷李活道以及必列啫士街、士丹頓街、城皇街和歌賦街留下不少足跡。

必列啫士街街市鄰近貫通中環（特別是中區警署建築群）和上環（前稱水坑口的荷李活道公園），位置正好是在八個「保育中環」項目所在地的心臟地帶，毗鄰為蘇豪區。荷李活道是香港成為殖民地後首條興建的道路，早年便已發展成為中區一個遠近聞名、充滿活力的城市核心，格調高雅的設計公司、藝廊和古董店林立，當中不乏專營優質、創意及時尚產品的店舖。此外，荷李活道亦有不少歷史地點和文物建築，當中某些歷史遺蹟更屬孫中山史蹟徑的一部分。

荷李活道前已婚警察宿舍和中區警署建築群是「保育中環」措施下八個項目中的其中兩個，而必列啫士街街市則剛好在荷李活道前已婚警察宿舍旁邊，鄰近中區警署建築群。這兩幢建築物均會活化再用，前者用作標誌性創意中心，後者則是一個文物與藝術及康樂設施地帶。

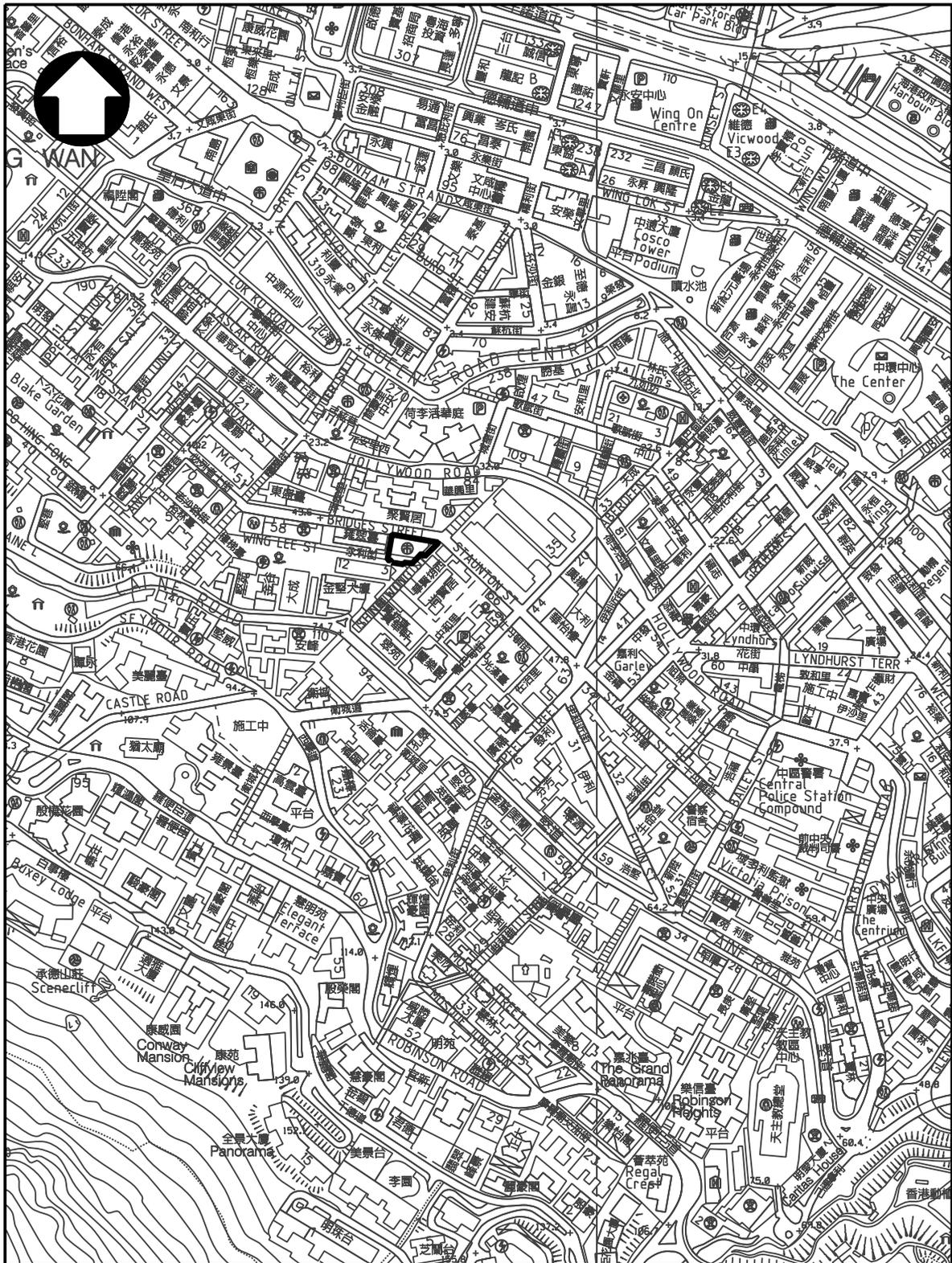
必列啫士街街市亦毗鄰永利街的唐樓。該條街道已有90多年歷史，具有一定的歷史價值，街上的唐樓亦可能是本港建於台階上而尚存的少數唐樓。根據最新的規劃，永利街一帶應會保留現有的特色和氛圍。

「保育中環」項目現正處於實施及籌劃階段，當局保育和活化必列啫士街街市的決定，旨在善用這個「保育中環」項目群集的地區，並與永利街的保育工作建立協同效應。鑑於必列啫士街街市地點獨特，加上要達至「點、線、面」的協同效應，政府希望其活化建議會與推廣「保育中環」項目及中區具歷史和文化特色的地點有關，例如將必列啫士街街市活化為資訊中心或資源中心，負責提供附近文物地點和活化項目的資訊。

11.2 蒐集所得的公眾意見

文物保育專員辦事處與中西區區議會及中西區民政事務處合作，於2011年6月中為必列啫士街街市舉辦公眾參與日，讓市民了解必列啫士街街市的歷史及欣賞其建築特色，並蒐集公眾對活化項目的意見。開放日蒐集所得的市民意見摘要載於發展局的文物保育網頁 http://www.heritage.gov.hk/en/bsm/opendays_index.htm。我們建議申請機構應了解公眾意見的要點。

附錄 I
位置圖



用地

根據11-SW-A 及 11-SW-B號測量圖繪製

日期: 18/08/2010

必列啫士街街市

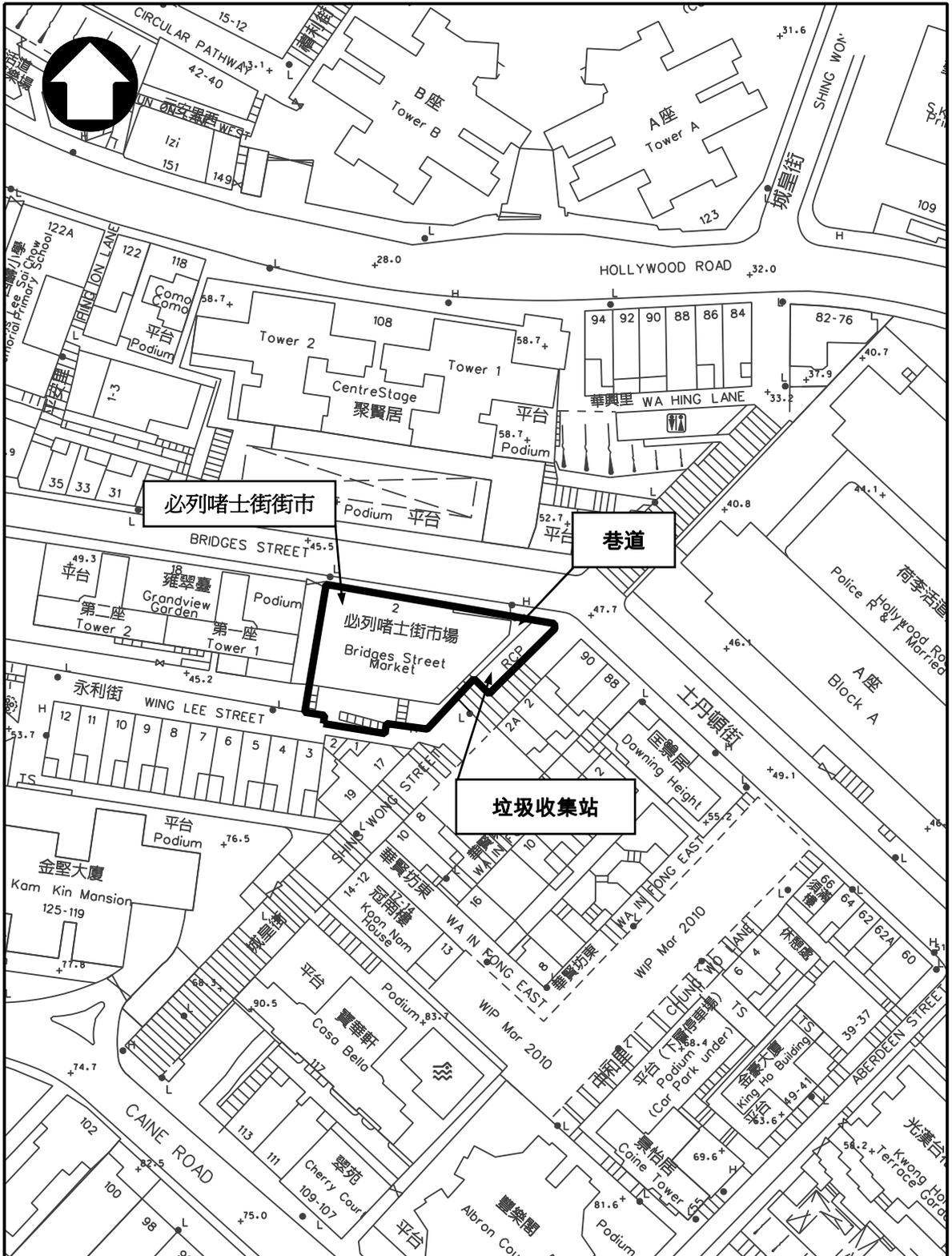
香港中環必列者士街二號

圖則編號:

附錄 I
位置圖

1:5000 (A4)

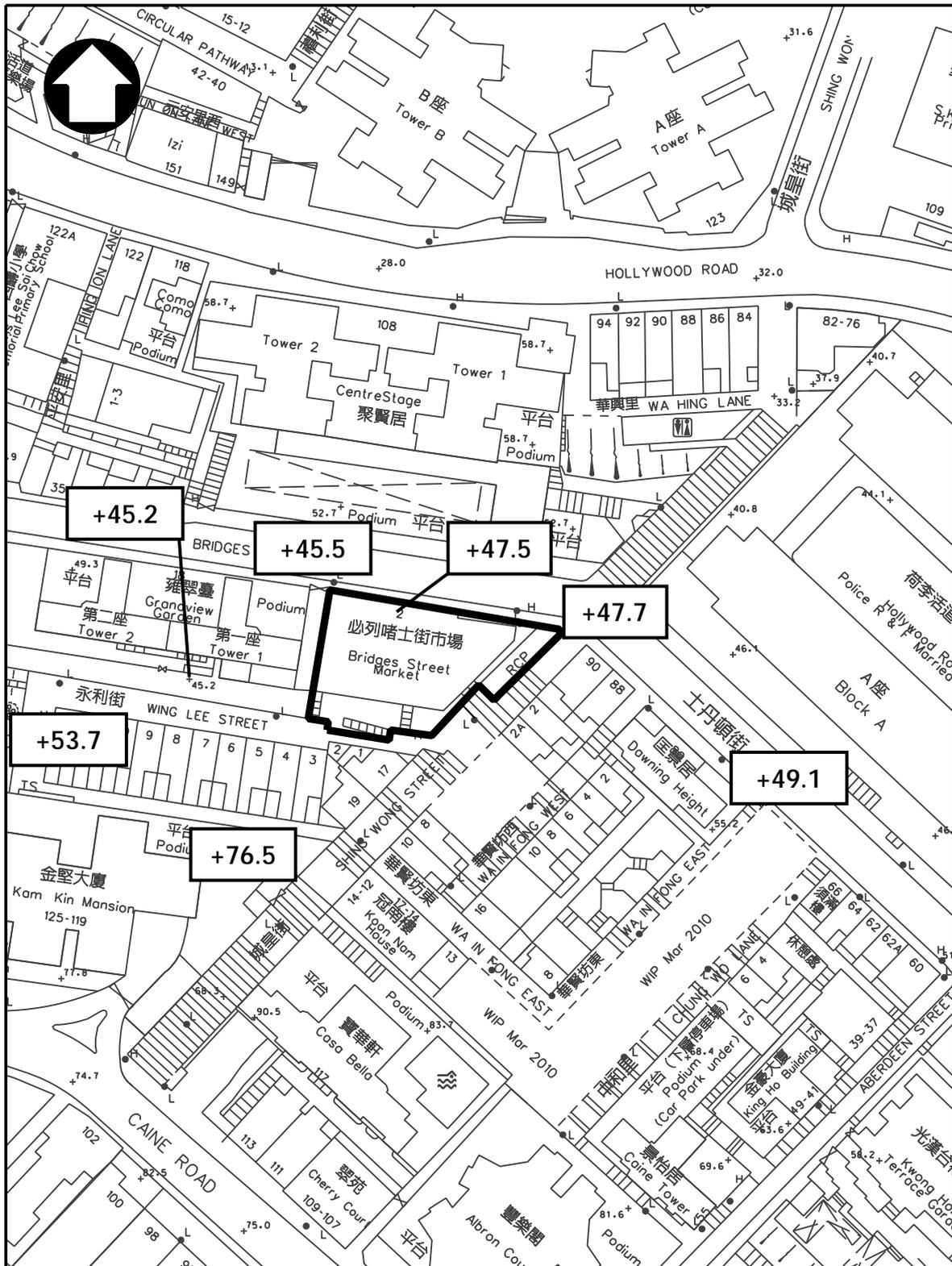
附錄 II
用地界線圖



必列者士街街市
 香港中環必列者士街二號

圖則編號:
 附錄 II
 用地界線圖
 1:1000 (A4)

附錄 III
基準線水平圖則



用地

根據No. 11-SW-8C號測量圖繪製

日期: 21/01/2011

必列啫士街市

香港中環必列者士街二號

圖則編號:

附錄 III
基準線水平圖則
1:1000 (A4)

附錄 IV

用地及建築物資料摘要

該建築物的資料摘要載列如下：

| | |
|---------|--|
| 建築物名稱 | 必列啫士街街市、垃圾收集站、三條連接橋、一條位於該兩座建築物之間(在未撥用的政府土地)的巷道，以及另一條位於必列者士街和永利街之間(在未撥用的政府土地)的巷道。 |
| 地址 | 香港中環必列者士街 2 號 |
| 用地面積 | 約 640 平方米 |
| 主要基準水平 | 介乎主水平基準以上約 47.5 米 |
| 分區的准許用途 | 根據 2011 年 7 月 8 日刊憲的西營盤及上環分區計劃大綱草圖編號 S/H3/26，定為「其他指定用途」註明「歷史地點保存作文化及康樂用途」。垃圾收集站位於「其他指定用途」以外顯示為「道路」的範圍。 |

該建築物的資料摘要載列如下：

| | |
|-------|--|
| 建築物名稱 | 必列啫士街街市 |
| 落成年份 | 1953 |
| 總樓面面積 | 約 950 平方米 |
| 歷史評級 | 三級 |
| 原本用途 | 原本用途：街市 最近用途：街市及一樓其中部分為有蓋遊樂場 |
| 用途分配表 | 地下 - 街市、廁所、儲物室、電錶房 一樓 - 街市及連廁所的有蓋遊樂場 二樓 - 辦公室、休息室、廁所及小廚房 |

垃圾收集站：

| | |
|-------|--------------------------|
| 建築物名稱 | 垃圾收集站 |
| 落成年份 | 1987 |
| 總樓面面積 | 約 45 平方米 |
| 歷史評級 | 並未被評級 |
| 原本用途 | 原本用途：垃圾收集站 最近用途：垃圾收集站 |
| 用途分配表 | 垃圾收集站 |

附錄 V(A)

建築圖則

| 建築圖則 | |
|--------|----------------|
| 圖則編號 | 圖則名稱 |
| BSM-01 | 用地平面圖 |
| BSM-02 | 必列啫士街街市地下平面圖 |
| BSM-03 | 必列啫士街街市一樓平面圖 |
| BSM-04 | 必列啫士街街市二樓平面圖 |
| BSM-05 | 必列啫士街街市天台平面圖 |
| BSM-06 | 必列啫士街街市北立面圖 |
| BSM-07 | 必列啫士街街市南立面圖 |
| BSM-08 | 必列啫士街街市剖面圖 1-1 |
| BSM-09 | 必列啫士街街市剖面圖 2-2 |
| BSM-10 | 必列啫士街街市剖面圖 3-3 |
| BSM-11 | 垃圾收集站平面圖 |
| BSM-12 | 垃圾收集站立面圖及剖面圖 |

List of Architectural Drawings
For Bridges Street Market
No.2 Bridges Street, Central, Hong Kong

Date: 8th June 2011

| Drawing No. | Drawing Title |
|--------------------|--|
| BSM-01 | Site Plan |
| BSM-02 | Ground Floor Plan of Bridges Street Market |
| BSM-03 | First Floor Plan of Bridges Street Market |
| BSM-04 | Second Floor Plan of Bridges Street Market |
| BSM-05 | Upper Roof Plan of Bridges Street Market |
| BSM-06 | North Elevation of Bridges Street Market |
| BSM-07 | South Elevation of Bridges Street Market |
| BSM-08 | Section 1-1 of Bridges Street Market |
| BSM-09 | Section 2-2 of Bridges Street Market |
| BSM-10 | Section 3-3 of Bridges Street Market |
| BSM-11 | Plans of RCP |
| BSM-12 | Elevations and Sections of RCP |



PRODUCED BY:
ACO
 Architectural Conservation Office
 DATE OF PRODUCTION : 31/01/2011

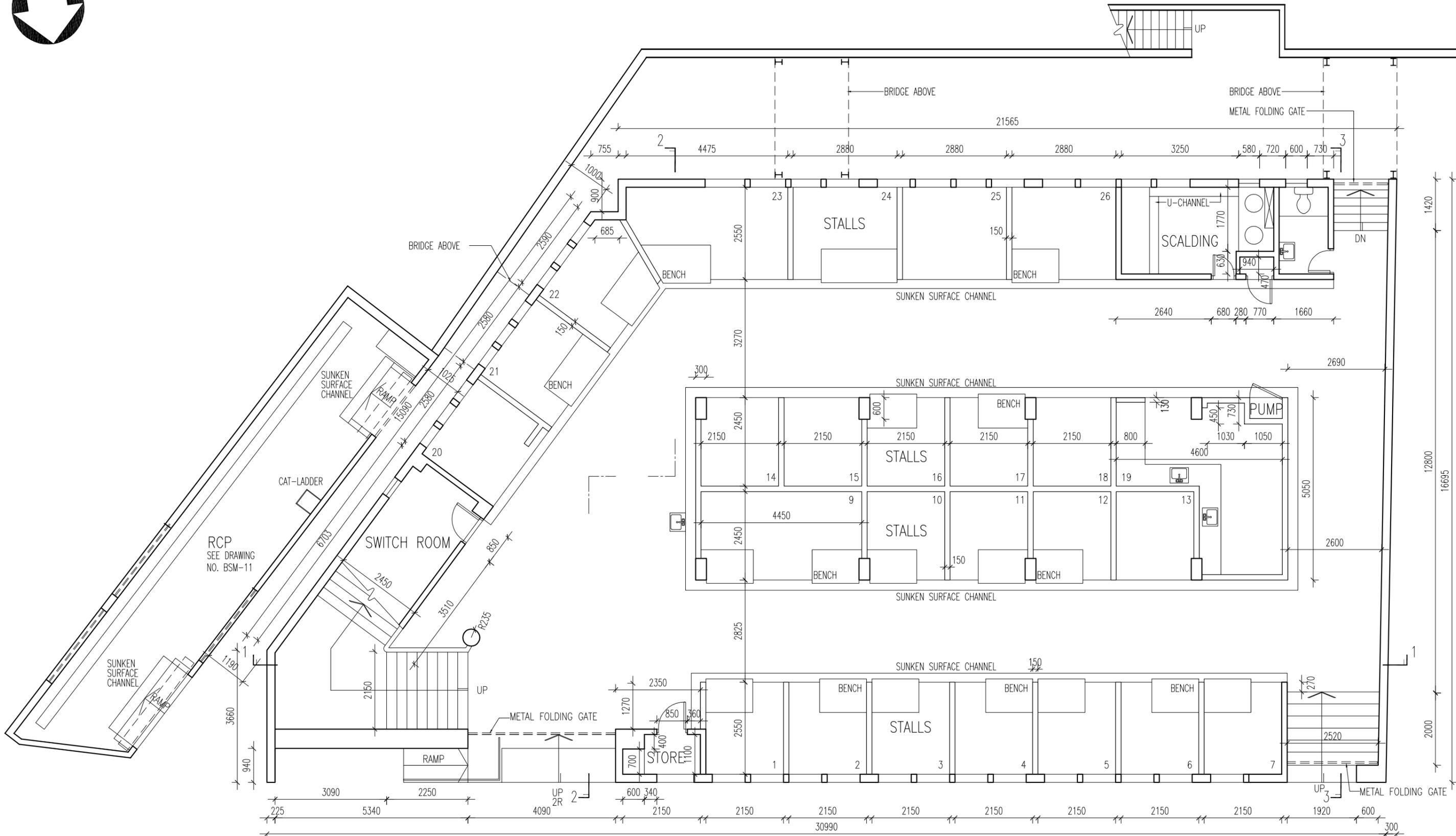
NOTES:
 The drawings should not be construed as the exact site situation. The drawings should be verified on site for actual dimension, area and layout by authorized land surveyor.

PROJECT:
BRIDGES STREET MARKET, NO. 2 BRIDGES STREET, CENTRAL, HONG KONG

DRAWING TITLE:
SITE PLAN
 SCALE:
1 : 1000 (A3)

DRAWING NO.:
BSM-01





ARCHITECTURAL SERVICES DEPARTMENT

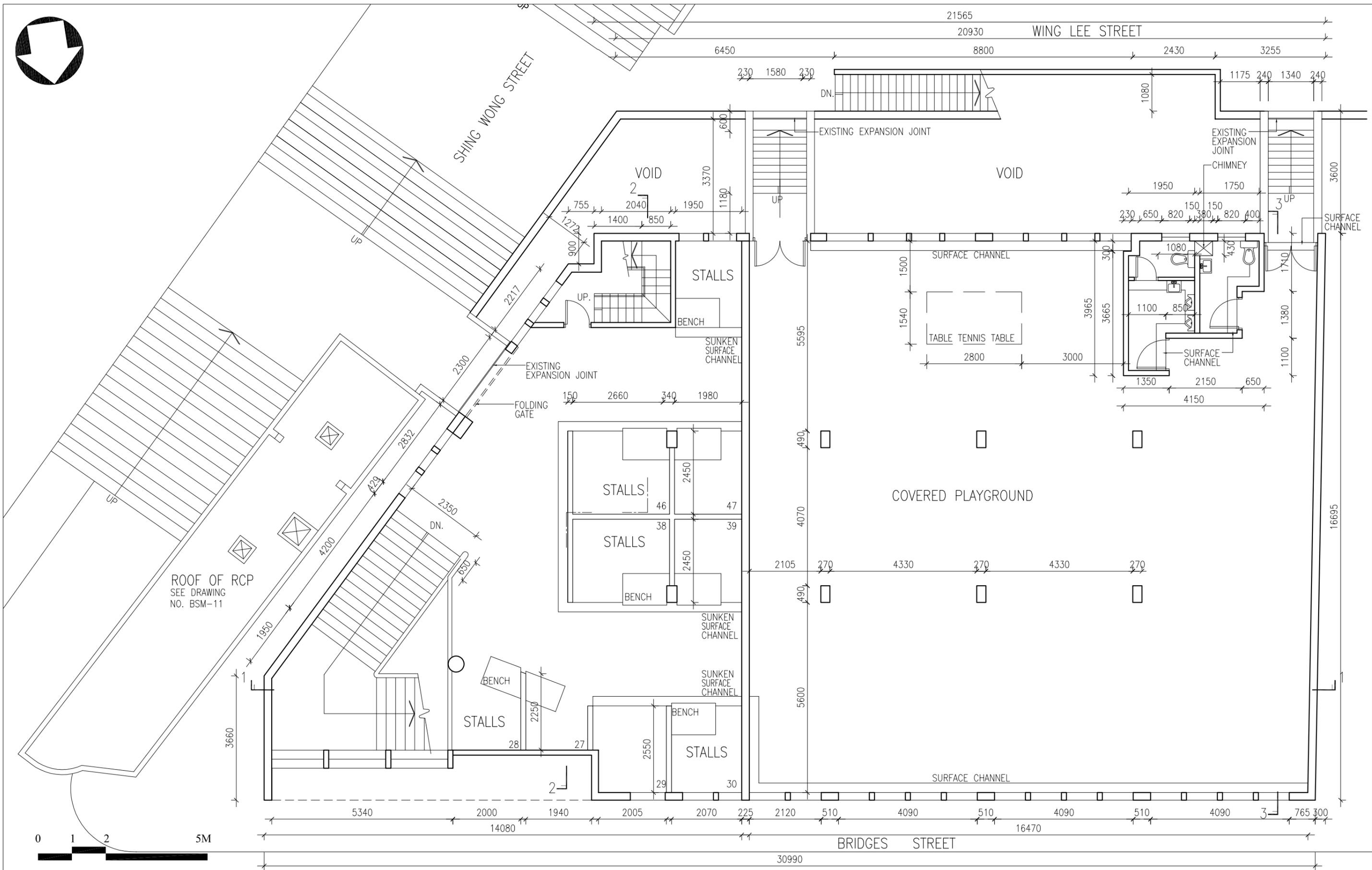
PRODUCED BY:
ACO
 Architectural Conservation Office
 DATE OF PRODUCTION : 31/01/2011

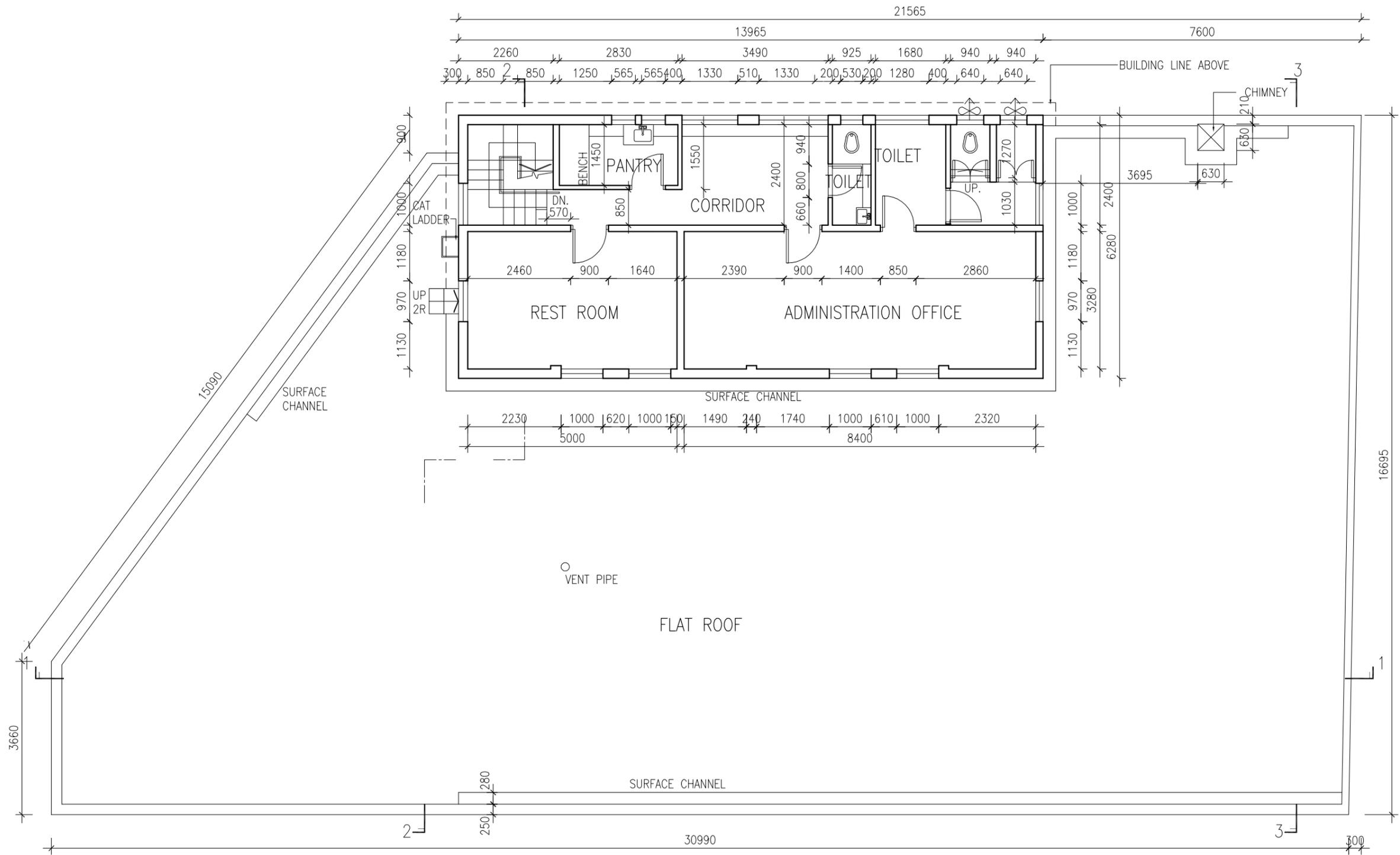
NOTES:
 The drawingS Should not be construed as the exact Site Situation. The drawingS Should be verified on Site for actual dimension, area and layout by authorized land Surveyor.

PROJECT:
BRIDGES STREET MARKET, NO. 2 BRIDGES STREET, CENTRAL, HONG KONG

DRAWING TITLE:
GROUND FLOOR PLAN OF BRIDGES STREET MARKET
 SCALE:
 1 : 100 (A3)

DRAWING NO.:
BSM-02





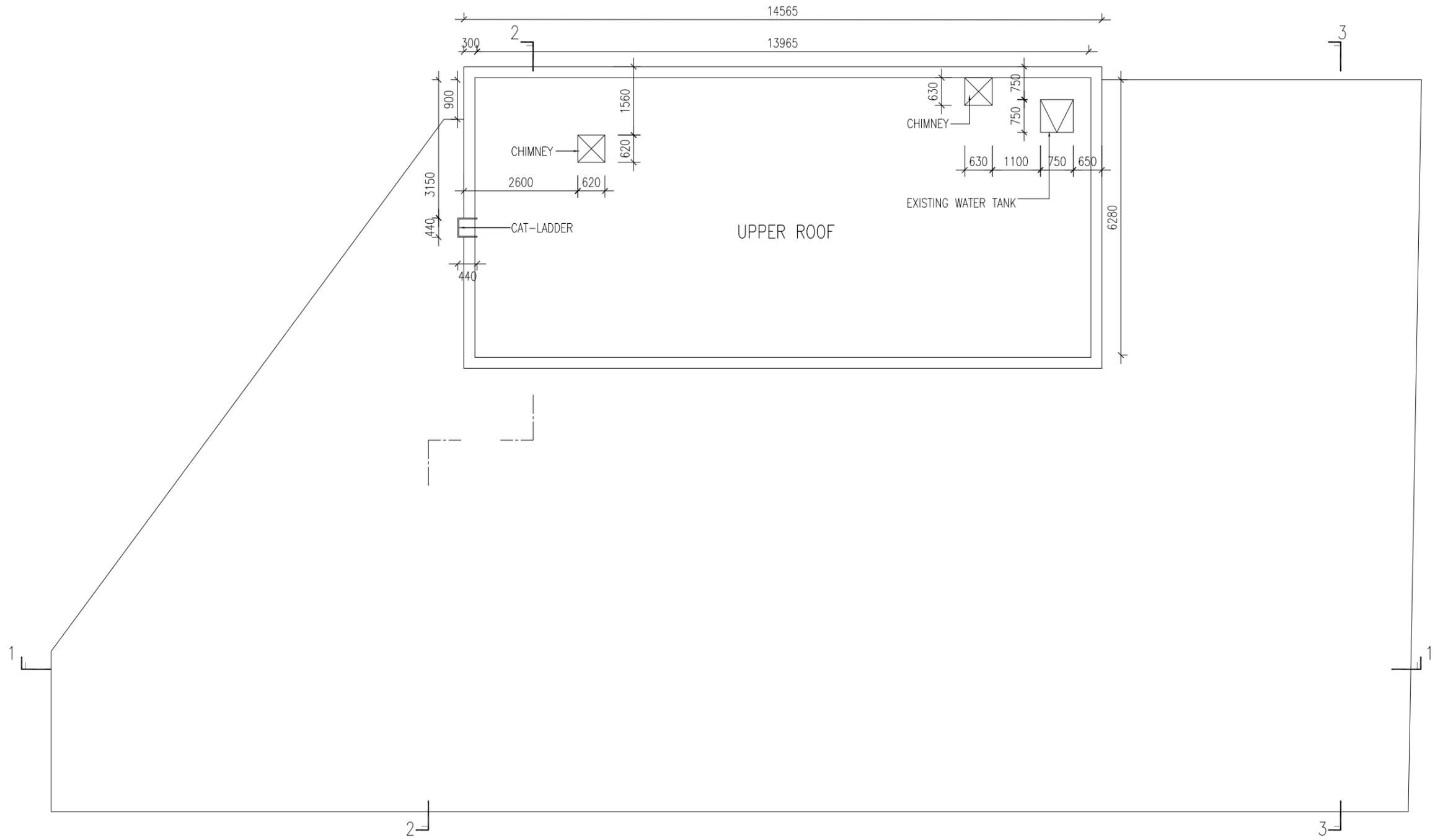
PRODUCED BY:
ACO
 Architectural Conservation Office
 DATE OF PRODUCTION : 31/01/2011

NOTES:
 The drawings should not be construed as the exact site situation. The drawings should be verified on site for actual dimension, area and layout by authorized land surveyor.

PROJECT:
BRIDGES STREET MARKET, NO. 2 BRIDGES STREET, CENTRAL, HONG KONG

DRAWING TITLE:
SECOND FLOOR PLAN OF BRIDGES STREET MARKET
 SCALE:
 1 : 100 (A3)

DRAWING NO.:
BSM-04





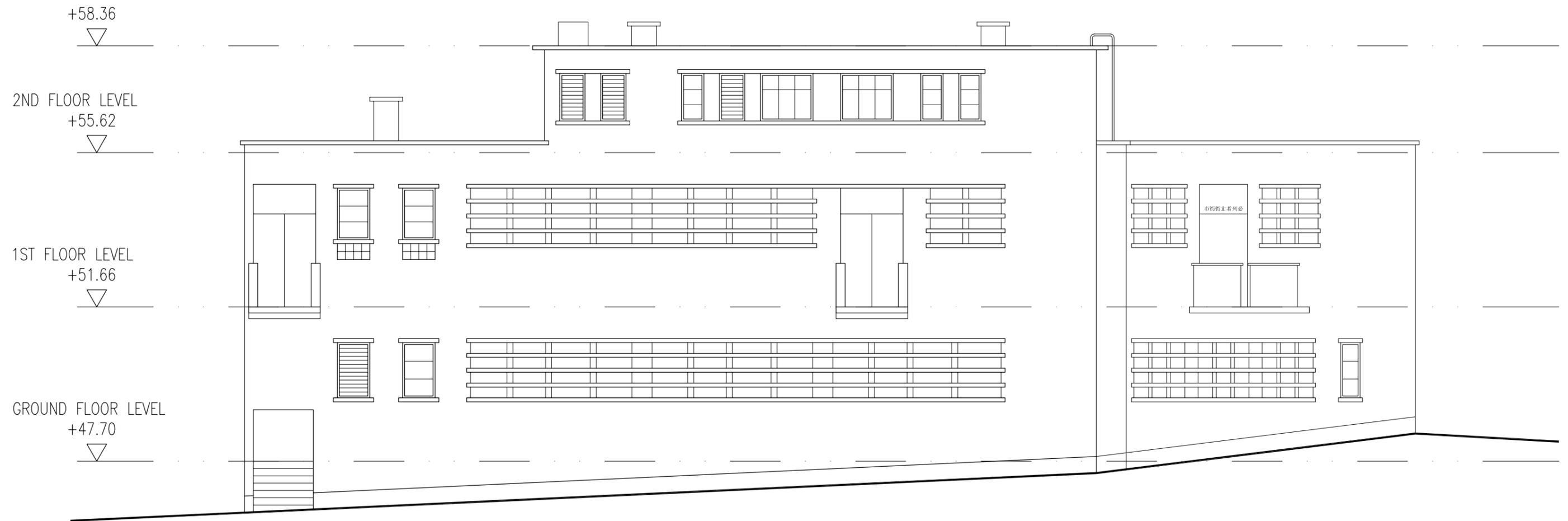
PRODUCED BY:
ACO
 Architectural Conservation Office
 DATE OF PRODUCTION : 31/01/2011

NOTES:
 The drawings should not be construed as the exact site situation. The drawings should be verified on site for actual dimension, area and layout by authorized land surveyor.

PROJECT:
BRIDGES STREET MARKET, NO. 2 BRIDGES STREET, CENTRAL, HONG KONG

DRAWING TITLE:
 NORTH ELEVATION OF BRIDGES STREET MARKET
 SCALE:
 1 : 100 (A3)

DRAWING NO.:
BSM-06



ARCHITECTURAL SERVICES DEPARTMENT

PRODUCED BY:

ACO

Architectural Conservation Office

DATE OF PRODUCTION : 31/01/2011

NOTES:

The drawings should not be construed as the exact site situation. The drawings should be verified on site for actual dimension, area and layout by authorized land surveyor.

PROJECT:

BRIDGES STREET MARKET, NO. 2 BRIDGES STREET, CENTRAL, HONG KONG

DRAWING TITLE:

SOUTH ELEVATION OF BRIDGES STREET MARKET

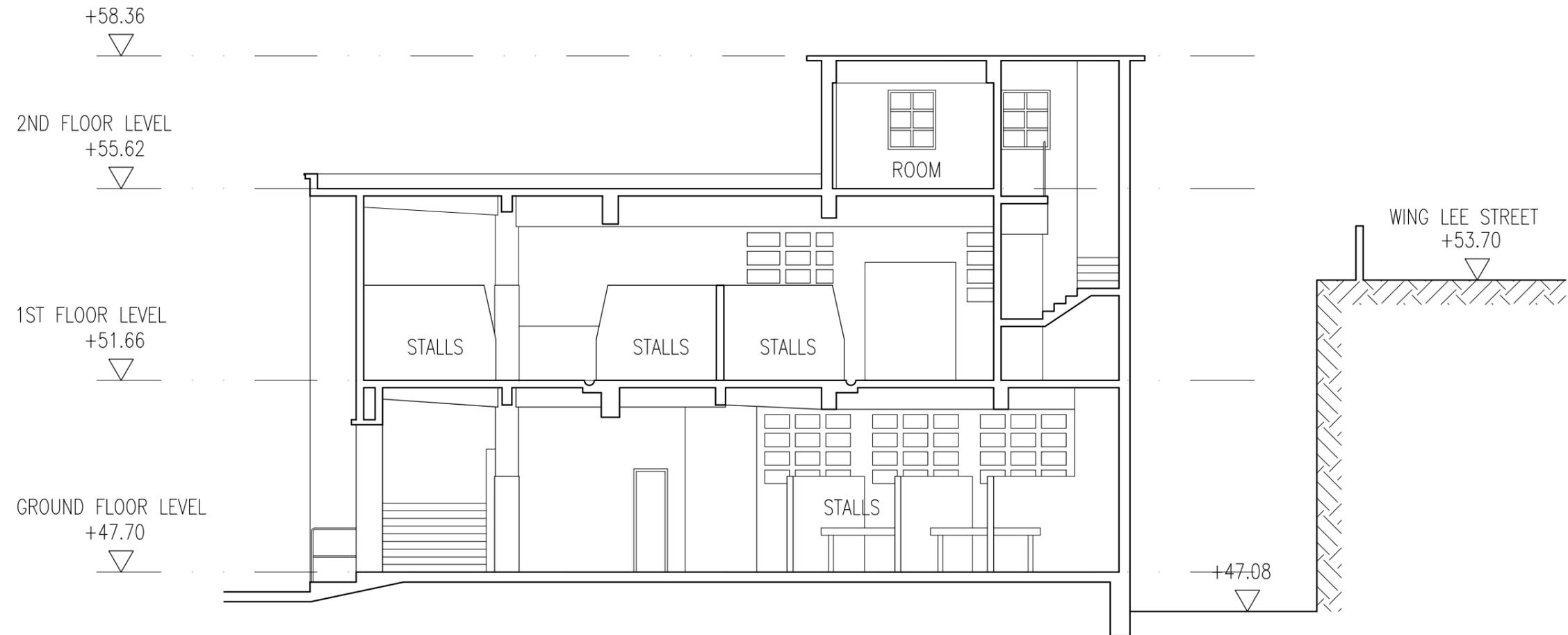
SCALE:

1 : 100 (A3)

DRAWING NO.:

BSM-07





PRODUCED BY:
ACO
 Architectural Conservation Office
 DATE OF PRODUCTION : 31/01/2011

NOTES:
 The drawings should not be construed as the exact site situation. The drawings should be verified on site for actual dimension, area and layout by authorized land surveyor.

PROJECT:
BRIDGES STREET MARKET, NO. 2 BRIDGES STREET, CENTRAL, HONG KONG

DRAWING TITLE:
 SECTION 2-2 OF BRIDGES STREET MARKET
 SCALE:
 1 : 100 (A3)

DRAWING NO.:
BSM-09



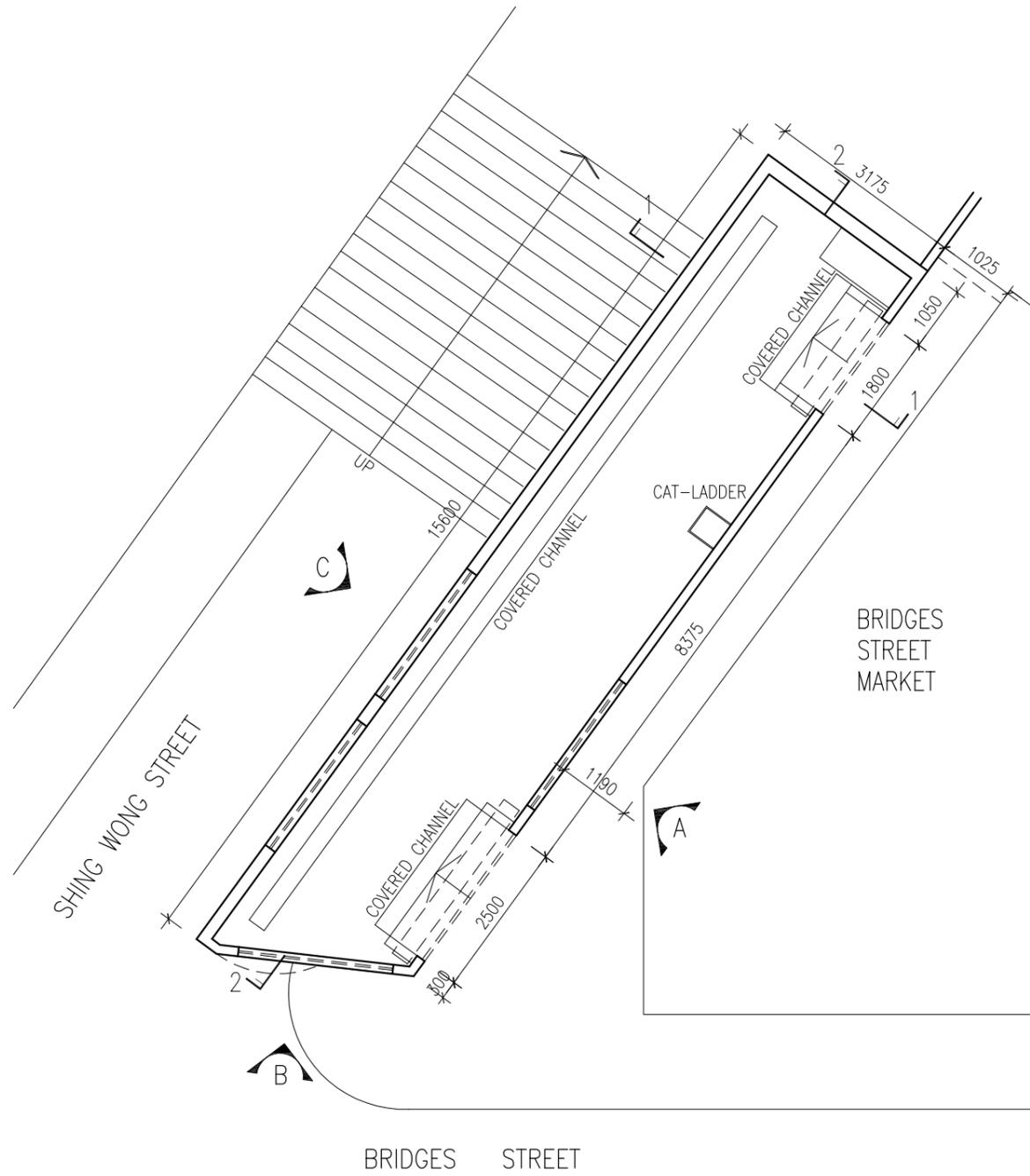
PRODUCED BY:
ACO
 Architectural Conservation Office
 DATE OF PRODUCTION : 31/01/2011

NOTES:
 The drawings should not be construed as the exact site situation. The drawings should be verified on site for actual dimension, area and layout by authorized land surveyor.

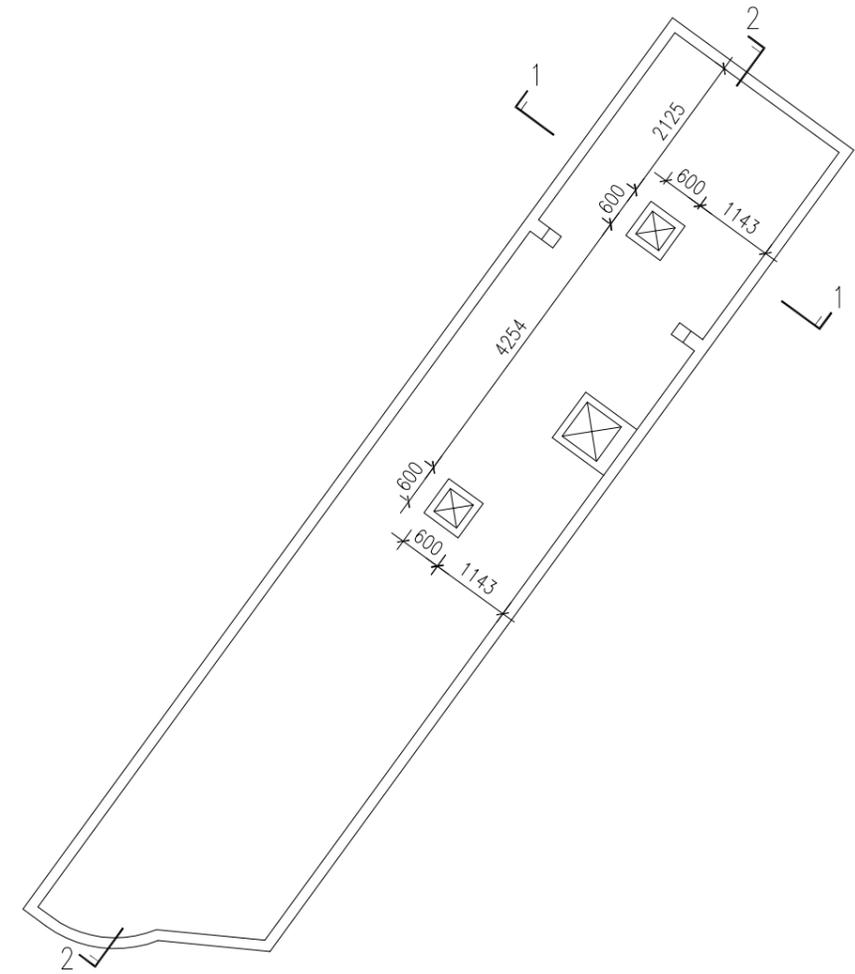
PROJECT:
 BRIDGES STREET MARKET, NO. 2 BRIDGES STREET,
 CENTRAL, HONG KONG

DRAWING TITLE:
 SECTION 3-3 OF BRIDGES STREET MARKET
SCALE:
 1 : 100 (A3)

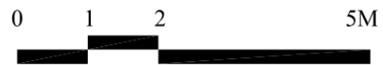
DRAWING NO.:
 BSM-10



GROUND FLOOR PLAN OF RCP



ROOF PLAN OF RCP



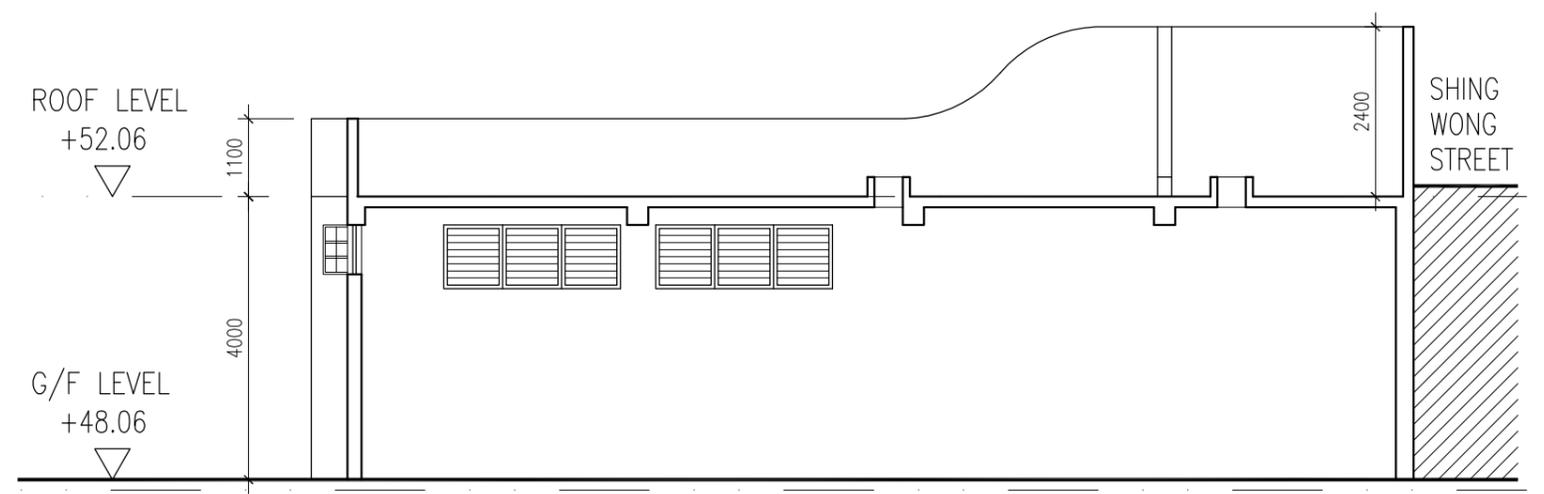
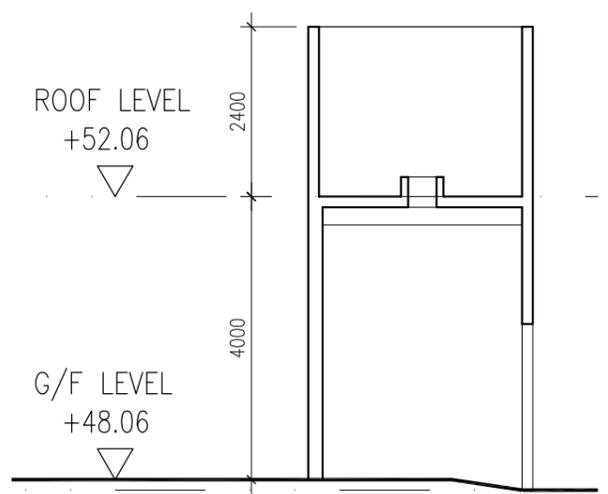
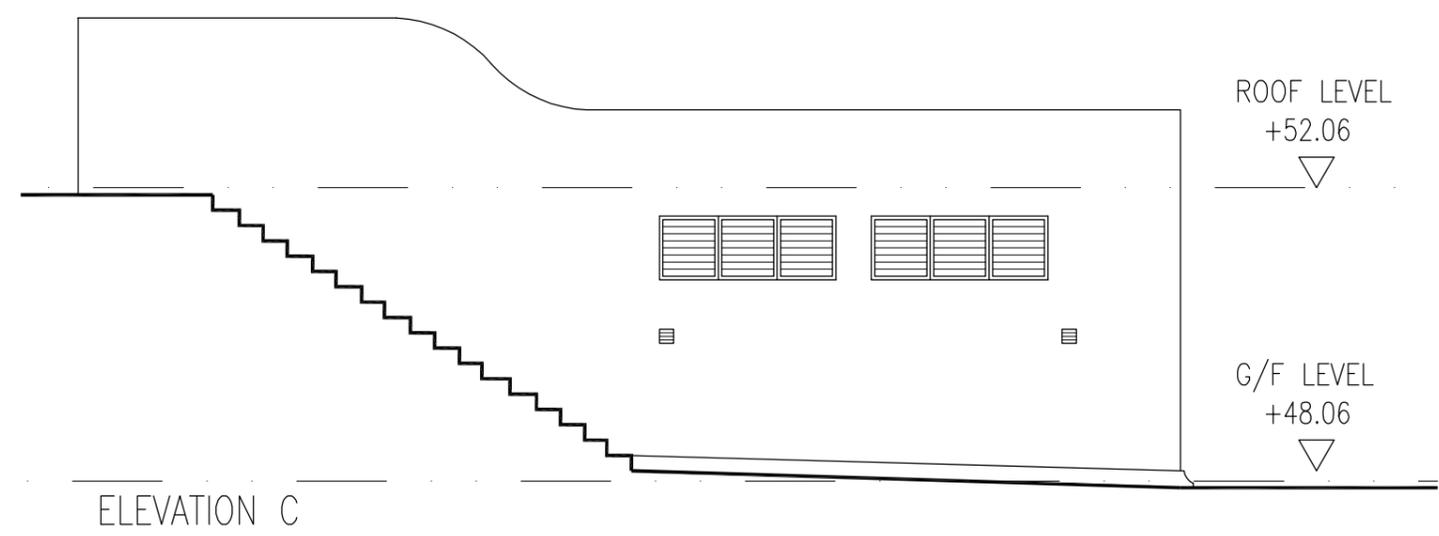
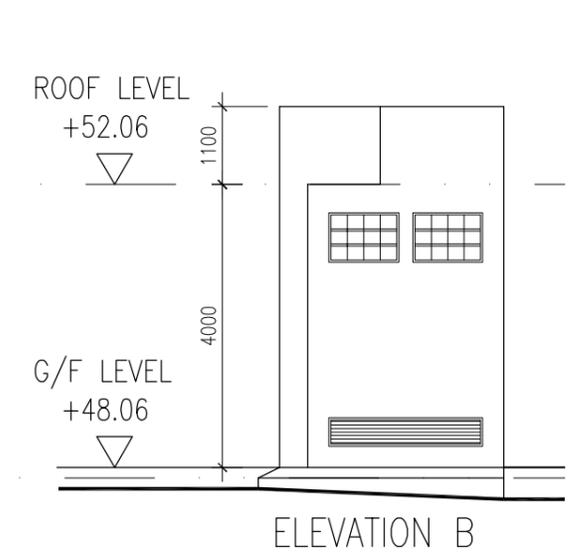
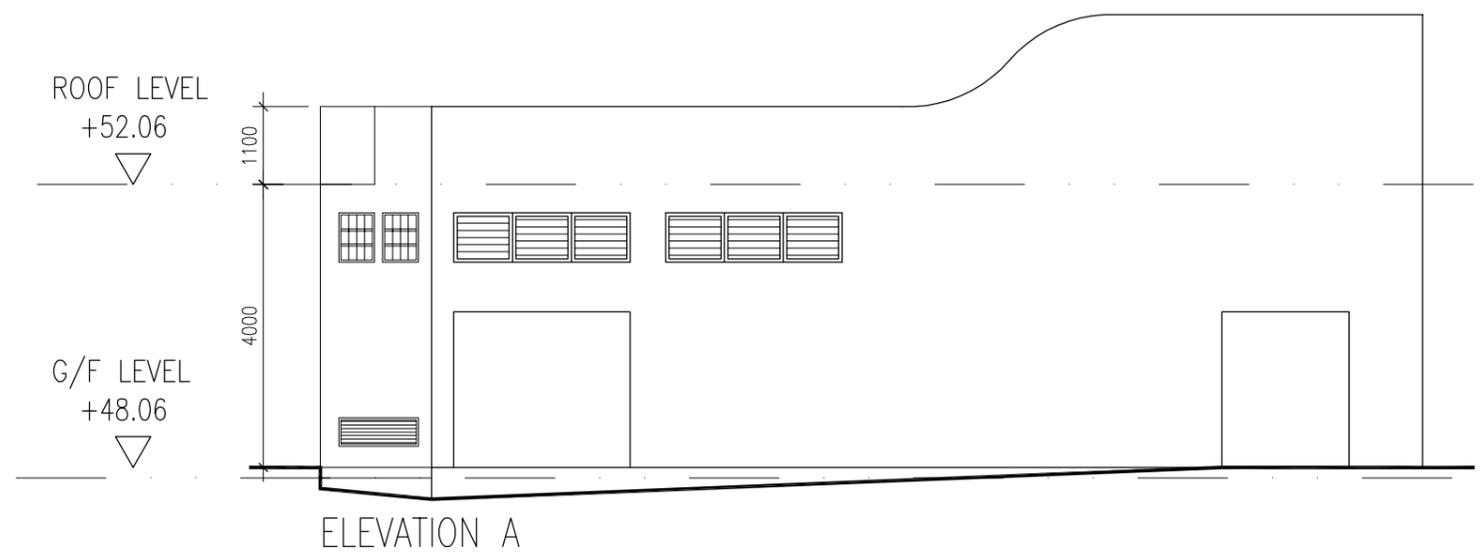
PRODUCED BY:
ACO
 Architectural Conservation Office
 DATE OF PRODUCTION : 31/01/2011

NOTES:
 The drawings should not be construed as the exact site situation. The drawings should be verified on site for actual dimension, area and layout by authorized land surveyor.

PROJECT:
BRIDGES STREET MARKET, NO. 2 BRIDGES STREET, CENTRAL, HONG KONG

DRAWING TITLE:
 PLANS OF RCP
 SCALE:
 1 : 100 (A3)

DRAWING NO.:
BSM-11



附錄 V(B)

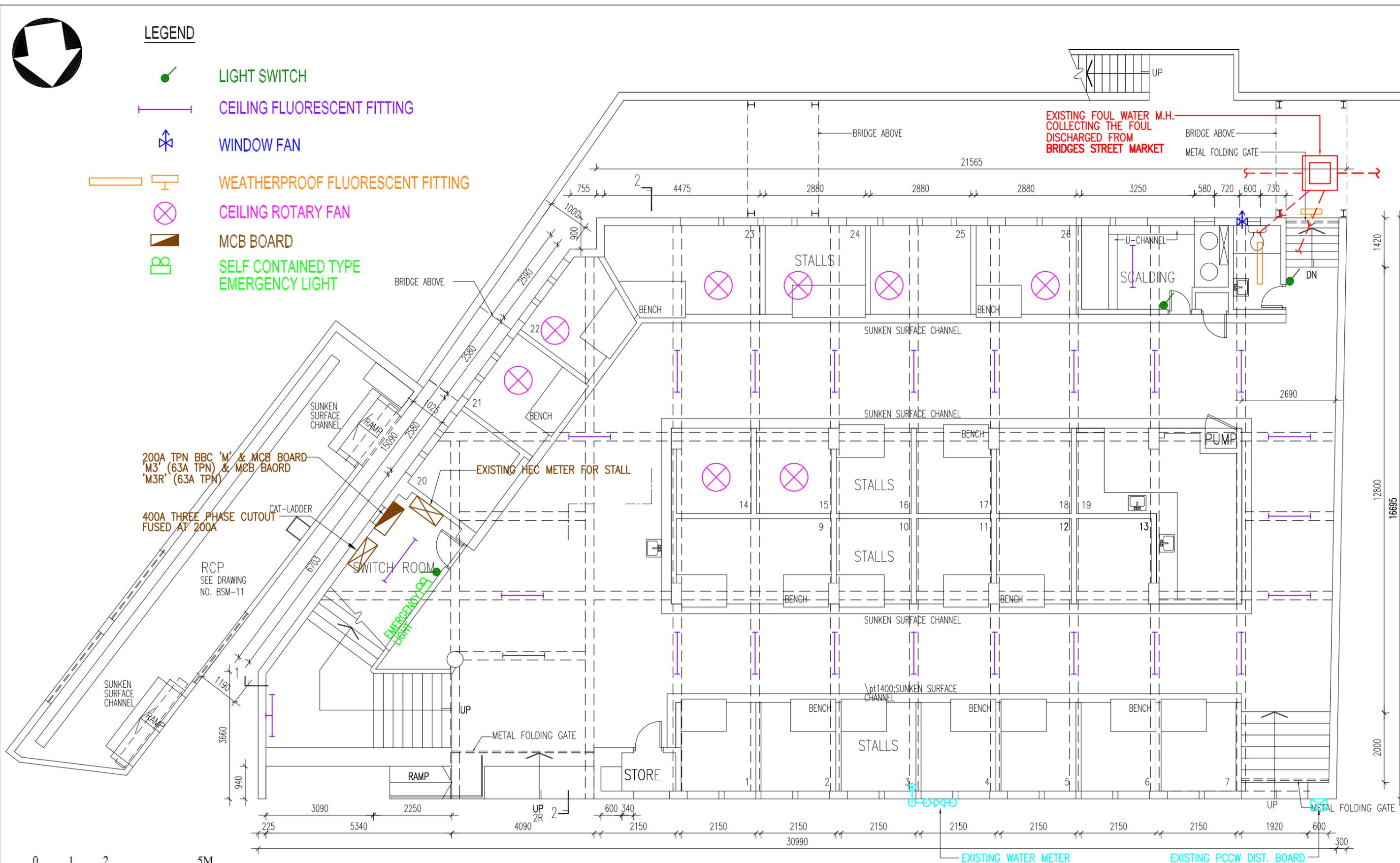
屋宇設備圖則

| 屋宇設備圖則 | |
|---------------|----------------------------|
| 圖則編號 | 圖則名稱 |
| ME-1 | 必列啫士街街市地下平面圖 現有的屋宇設備分佈圖 |
| ME-2 | 必列啫士街街市一樓平面圖 現有的屋宇設備分佈圖 |
| ME-3 | 必列啫士街街市二樓平面圖 現有的屋宇設備分佈圖 |
| ME-4 | 必列啫士街街市天台平面圖 現有的屋宇設備分佈圖 |
| ME-5 | 垃圾收集站平面圖 現有的屋宇設備分佈圖 |



LEGEND

-  LIGHT SWITCH
-  CEILING FLUORESCENT FITTING
-  WINDOW FAN
-  WEATHERPROOF FLUORESCENT FITTING
-  CEILING ROTARY FAN
-  MCB BOARD
-  SELF CONTAINED TYPE EMERGENCY LIGHT



PRODUCED BY:

ACO

Architectural Conservation Office

DATE OF PRODUCTION : 31/01/2011

NOTES:

The drawingS Should not be construed as the exact Site Situation. The drawingS Should be verified on Site for actual dimension, area and layout by authorized land Surveyor.

PROJECT:

BRIDGES STREET MARKET, NO. 2 BRIDGES STREET, CENTRAL, HONG KONG

DRAWING TITLE:

GROUND FLOOR PLAN OF BRIDGES STREET MARKET
EXISTING BUILDING SERVICES LAYOUT

SCALE:

1 : 100 (A3)

DRAWING NO.:

ME-1

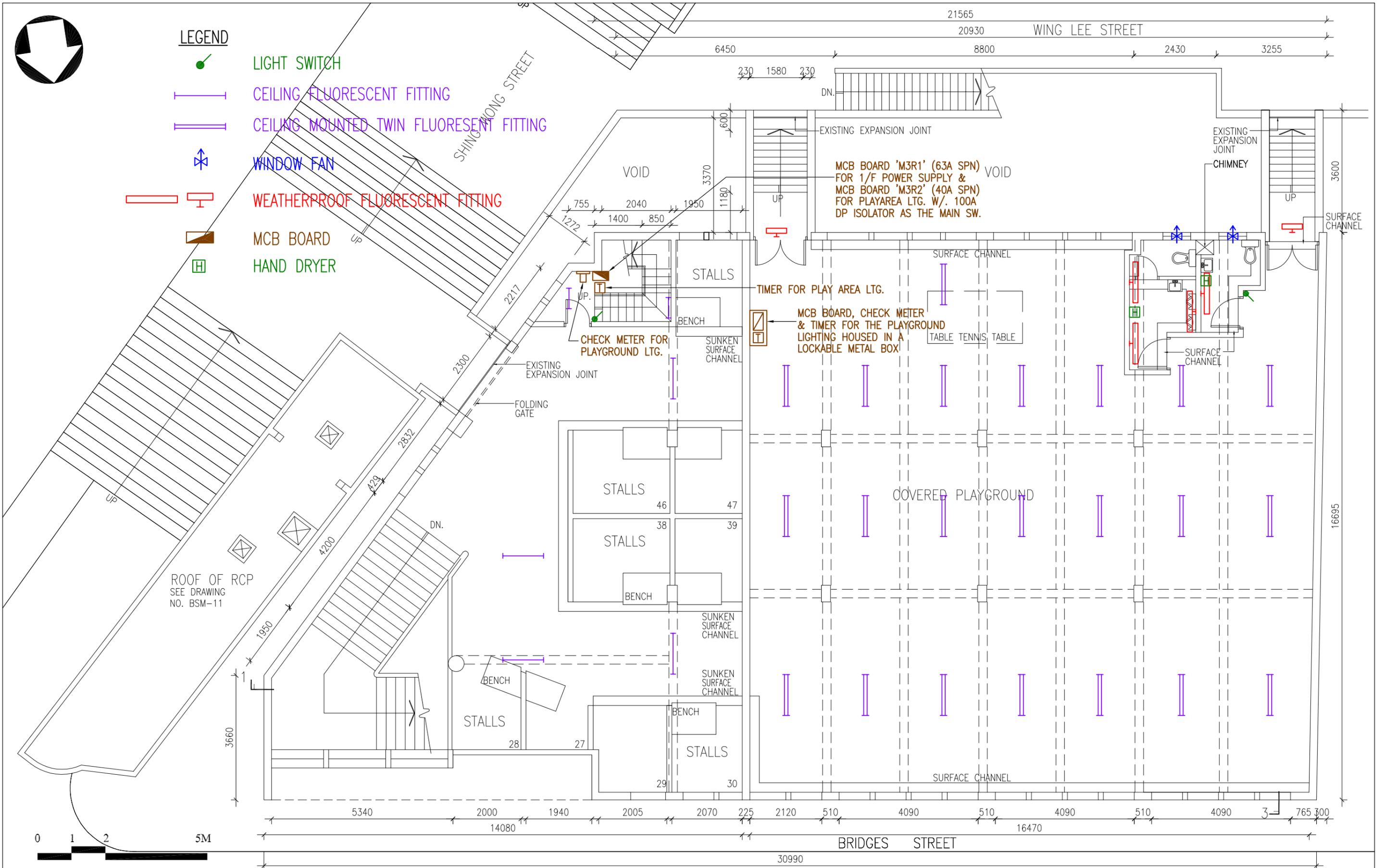


ARCHITECTURAL SERVICES DEPARTMENT



LEGEND

-  LIGHT SWITCH
-  CEILING FLUORESCENT FITTING
-  CEILING MOUNTED TWIN FLUORESCENT FITTING
-  WINDOW FAN
-  WEATHERPROOF FLUORESCENT FITTING
-  MCB BOARD
-  HAND DRYER



PRODUCED BY:
ACO
 Architectural Conservation Office
 DATE OF PRODUCTION : 31/01/2011

NOTES:
 The drawings should not be construed as the exact site situation. The drawings should be verified on site for actual dimension, area and layout by authorized land surveyor.

PROJECT:
BRIDGES STREET MARKET, NO. 2 BRIDGES STREET, CENTRAL, HONG KONG

DRAWING TITLE:
 FIRST FLOOR PLAN OF BRIDGES STREET MARKET EXISTING B.S. INSTALLATION LAYOUT

SCALE:
 1 : 100 (A3)

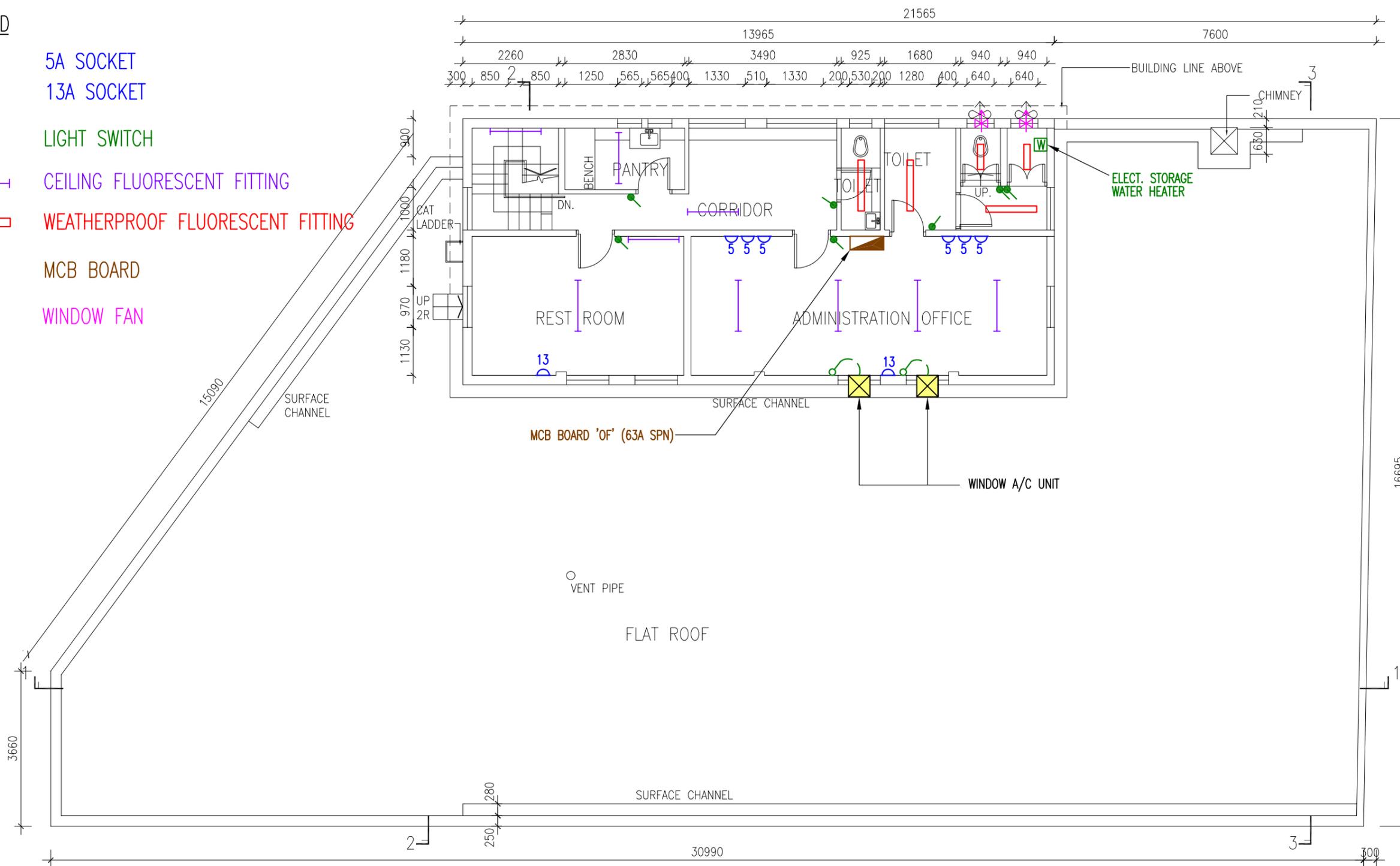
DRAWING NO.:

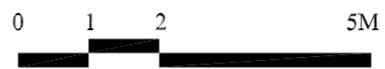
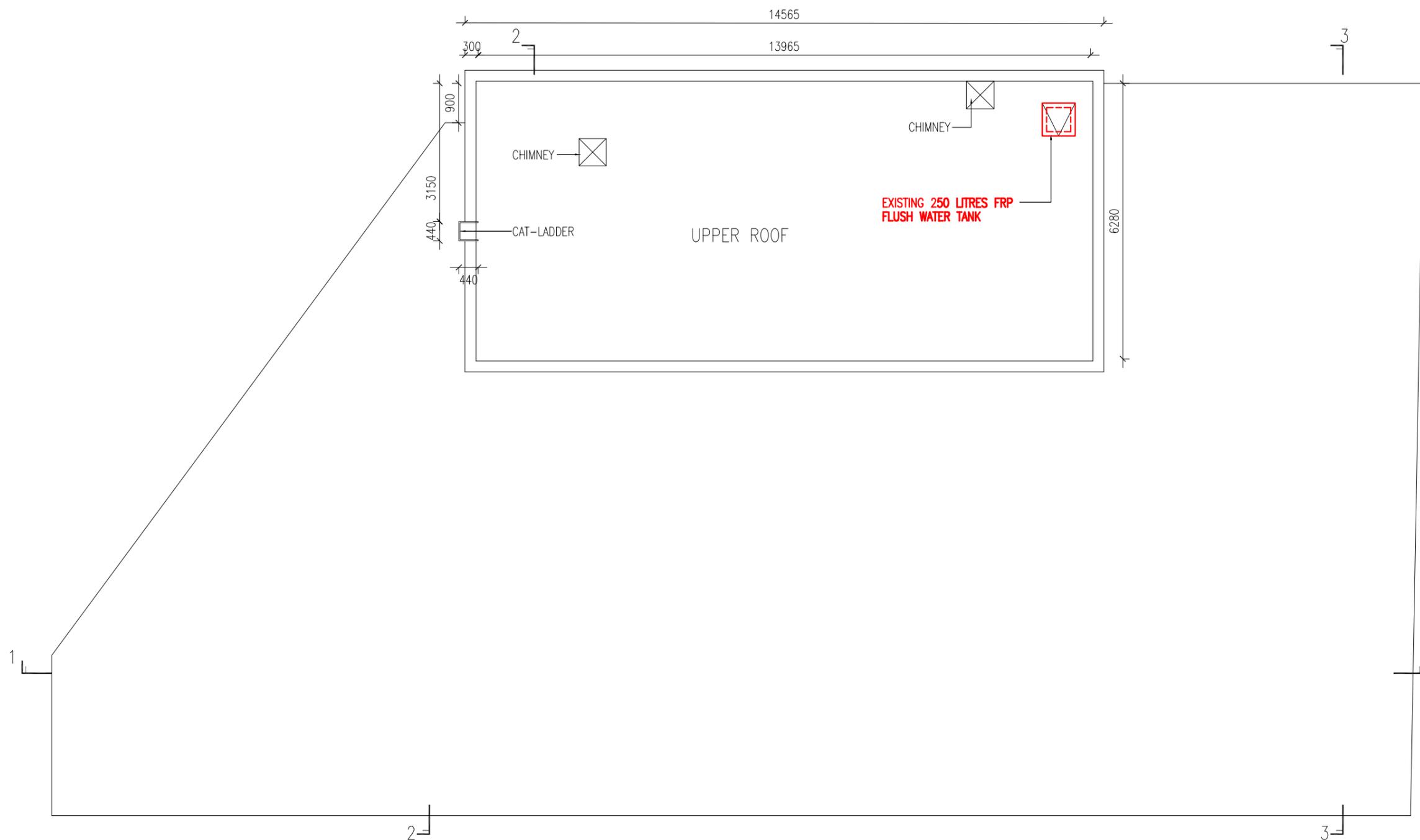
ME-2



LEGEND

-  5A SOCKET
-  13A SOCKET
-  LIGHT SWITCH
-  CEILING FLUORESCENT FITTING
-  WEATHERPROOF FLUORESCENT FITTING
-  MCB BOARD
-  WINDOW FAN

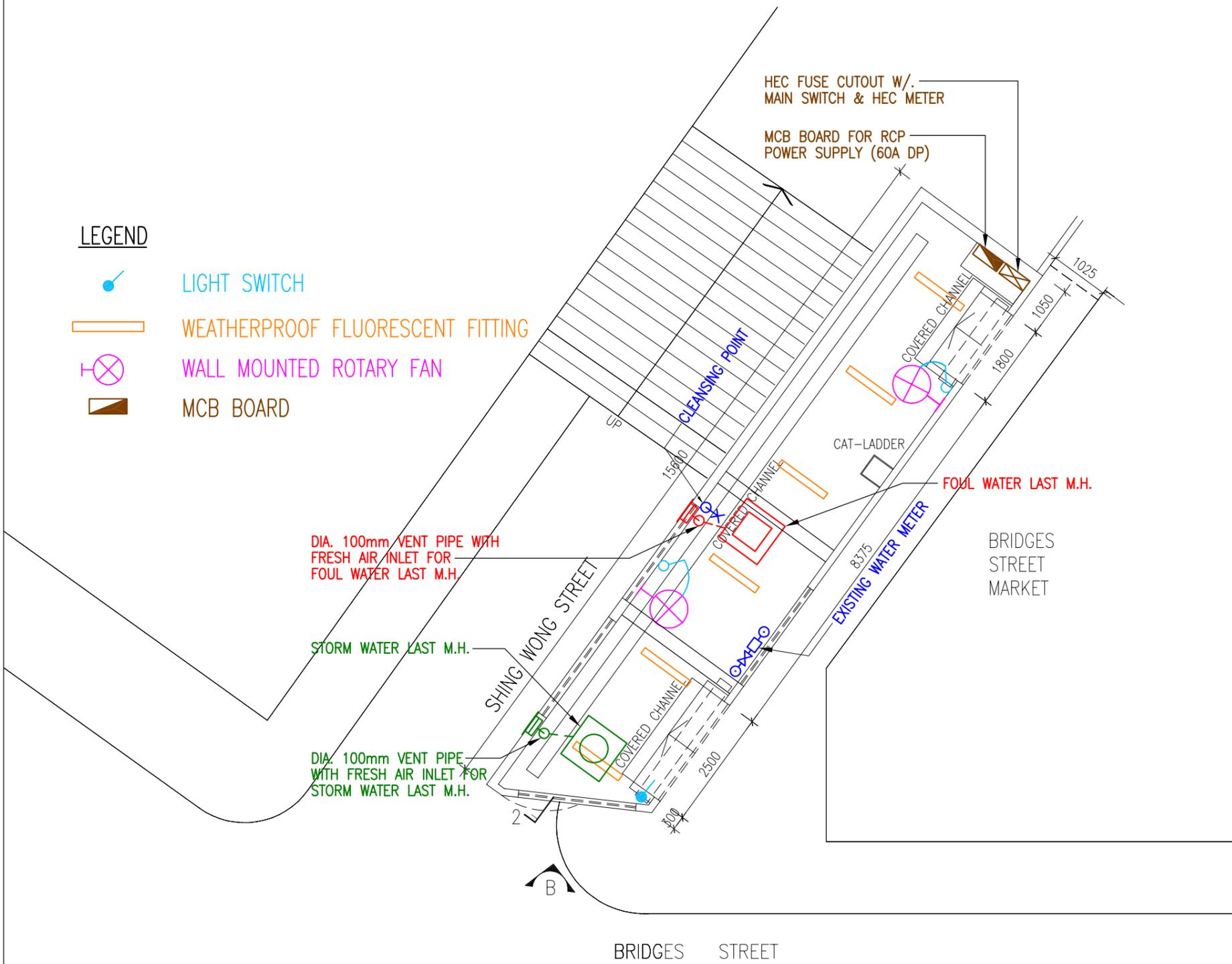




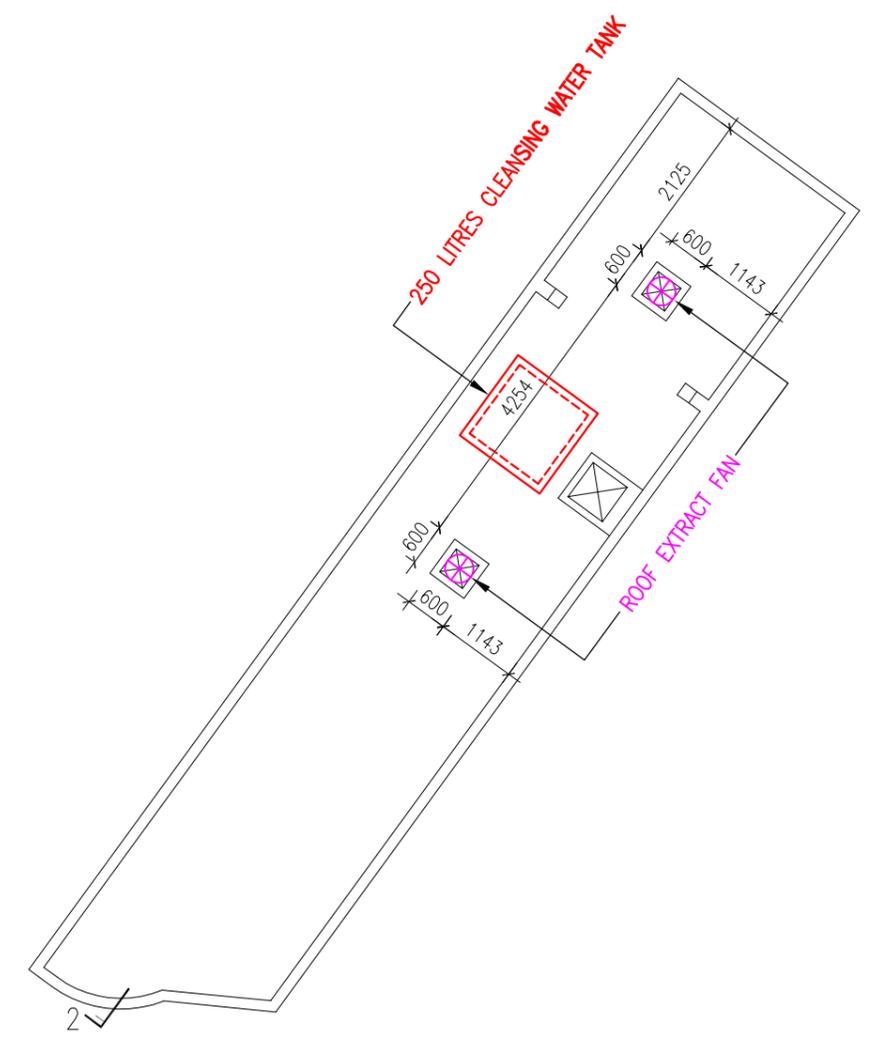


LEGEND

-  LIGHT SWITCH
-  WEATHERPROOF FLUORESCENT FITTING
-  WALL MOUNTED ROTARY FAN
-  MCB BOARD



GROUND FLOOR PLAN OF RCP



ROOF PLAN OF RCP



PRODUCED BY:
ACO
Architectural Conservation Office
DATE OF PRODUCTION : 31/01/2011

NOTES:
The drawings should not be construed as the exact site situation. The drawings should be verified on site for actual dimension, area and layout by authorized land surveyor.

PROJECT:
BRIDGES STREET MARKET, NO. 2 BRIDGES STREET, CENTRAL, HONG KONG

DRAWING TITLE:
PLAN OF RCP
EXISTING BUILDING SERVICES LAYOUT

SCALE:
1 : 100 (A3)

DRAWING NO.:

ME-5

附錄 VI

用地及建築物照片

1. 用地



1.1 必列者士街望向必列啫士街街市及垃圾收集站

2. 必列啫士街街市



2.1 必列者士街望向必列啫士街街市



2.2 必列者士街望向必列啫士街街市



2.3 城皇街望向必列啫士街街市一樓入口



2.4 由永利街望向後面立面



2.5 連接永利街及有蓋遊樂場的連接橋



2.6 必列啫士街街市地下



2.7 必列啫士街街市主樓梯



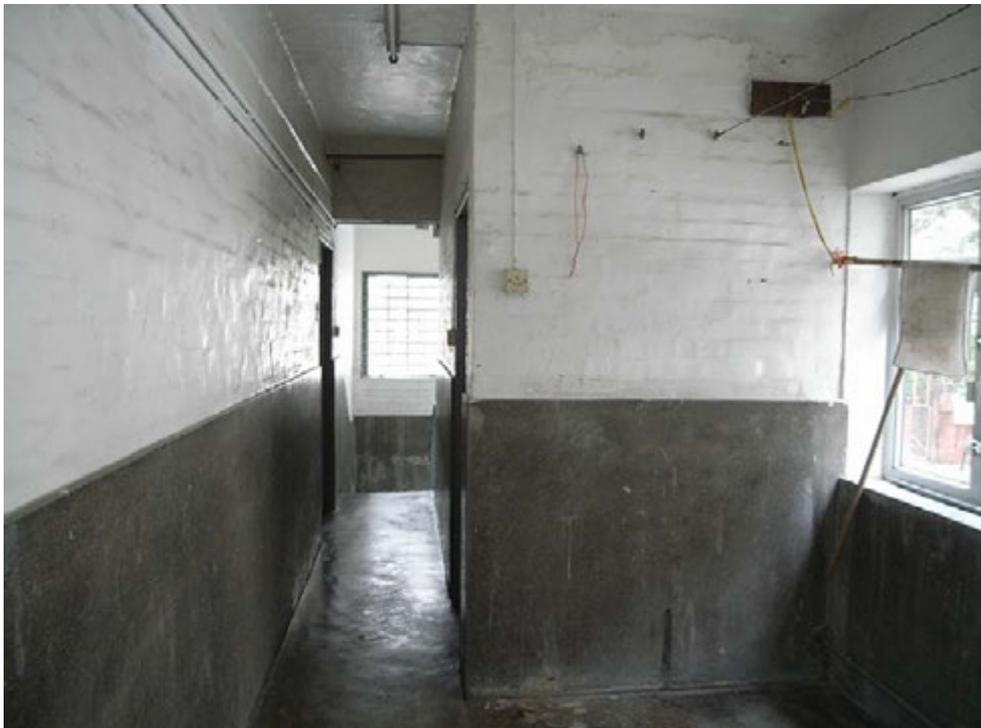
2.8 必列啫士街街市一樓街市部分



2.9 必列啫士街街市一樓有蓋遊樂場內部



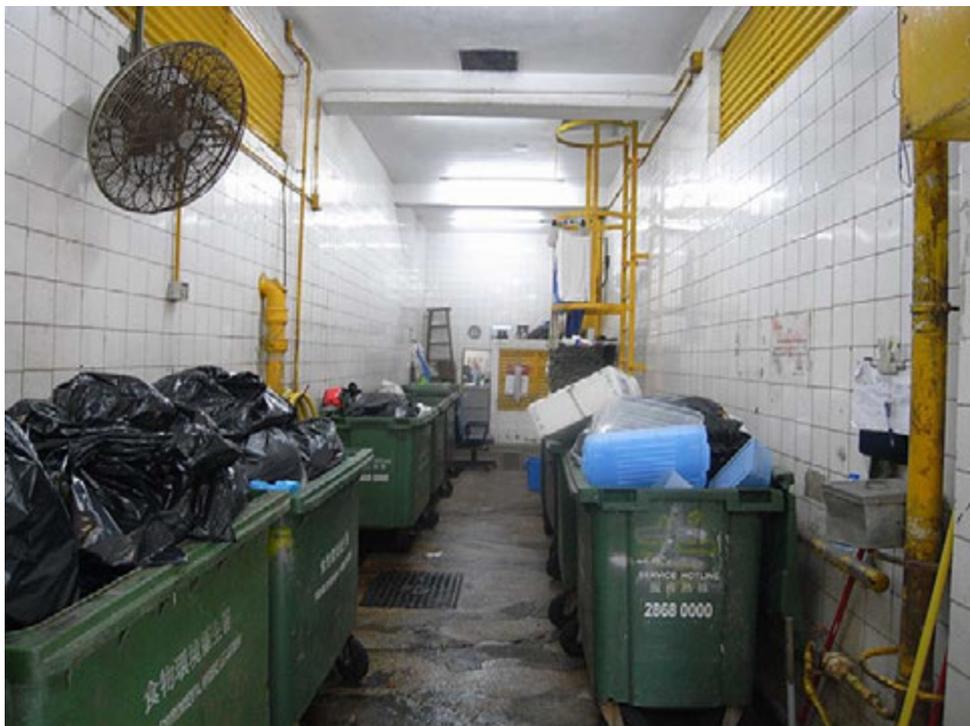
2.10 必列啫士街街市一樓有蓋遊樂場內部



2.11 必列啫士街街市二樓



2.12 垃圾收集站



2.13 垃圾收集站內部

附錄 VII
經常性開支

(A) 電費

| 可能用途 ⁽¹⁾ | 總樓面面積 (平方米) (a) | 淨面積／ 總面積比 率 (b) | 室內樓面 面積 (平方米) (c)=(a)x(b) | 能源 消耗量指標 ⁽²⁾ (兆焦耳／ 平方米／年) (d) | 每年 能源消耗量 (千瓦小時／年) ⁽³⁾ (e)=(c)x(d)x0.2778 | 預算 每年電費 (元) ⁽⁴⁾ | 能源消耗量 是以機電工程署 網站內的下列用 途分類為基礎 ⁽²⁾ |
|---------------------|-----------------------|--------------------------|------------------------------------|--|--|----------------------------------|--|
| 展覽及 會議設施 | 950 | 90% | 855 | 1,043 | 247,732 | 330,828 | 辦公室 |
| 資訊中心 | | | | 532 | 126,360 | 168,675 | 專上學院 |

註：

- (1) 上表假設辦公時間配合一般營運模式。例如，展覽或會議設施、資訊中心營運 9 小時、文娛及文化設施營運 12 小時等。
- (2) 有關的“能源消耗量指標”見 http://www.emsd.gov.hk/emsd/chi/pee/ecib_indicators.shtml。
- (3) 1 兆焦耳 x 0.2778 = 1 千瓦小時
- (4) 港島區的電費以香港電燈有限公司（港燈）收取的用電價目為基礎。

港燈： 首 1,500 單位收費 0.939 元及其後每單位收費 1.034 元。燃料價條款調整收費為每單位收費 0.302 元

1 單位 = 1 千瓦小時。

預算每年電費只供提出申請時作成本預算用途。實際收費須按當時的用電價目及實際需求和消耗量而定。

(B) 水費及排污費

| 可能用途 ⁽¹⁾ | 總樓面 面積 (平方 米) (a) | 淨面積 ／ 總面積 比率 (b) | 室內樓面 面積 (平方 米) (c)=(a)x(b) | 預算每月水費及排 污費(元) (d) = (c) x \$0.3 | 預算每年水費及排污費 (元) ⁽²⁾ (e) = (d) x 12 |
|---------------------|-------------------------------|------------------------------|--|--|--|
| 展覽及會議設施 | 950 | 90% | 855 | 257 | 3,084 |
| 資訊中心 | | | | | |

註：

- (1) 根據政府產業署發表的標準辦公地方費用表，政府擁有的辦公室的預算每月水費及排污費為每平方米 0.3 元。
按照上述預算，假設下列地方的每平方米用水量如下：
展覽或會議設施、資訊中心 = 辦公室
文娛及文化設施 = 辦公室 x 2
- (2) 預算水費及排污費只供提出申請時作成本預算用途。申請機構可按情況參考其他資料來源。實際收費須按當時的收費及實際消耗量而定。

(C) 差餉及地租

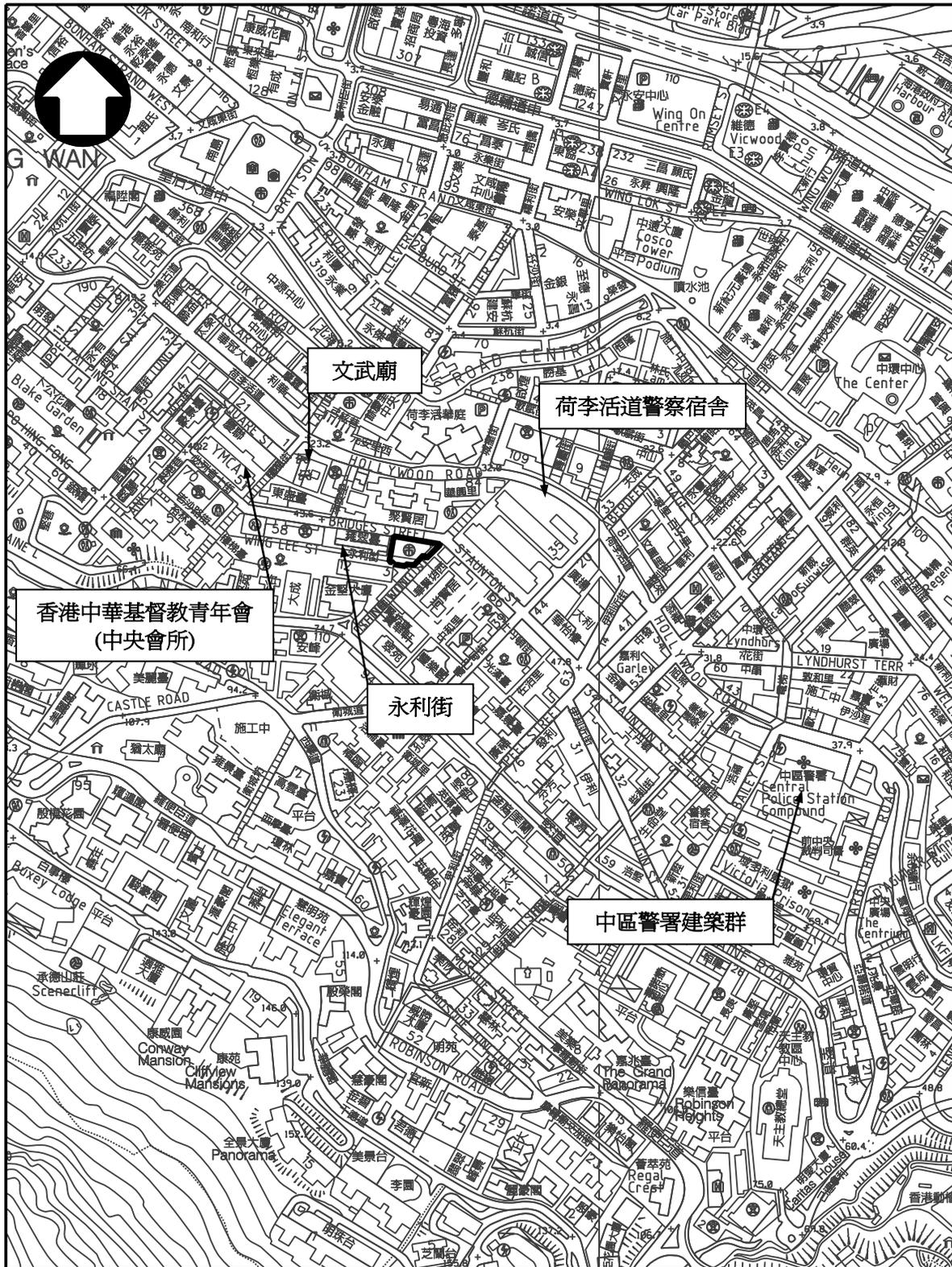
| 可能用途 | 總樓面面積 (平方米) | 用地面積 (平方米) | 應課差餉租值 ⁽¹⁾ (元) (a) | 差餉／每年 (元) (b) = (a) x 5% | 地租／每年 (元) (c) = (a) x 3% | 差餉及地租／ 每年(元) (d) = (b) + (c) |
|---------|----------------|---------------|----------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|------------------------------------|
| 展覽及會議設施 | 950 | 640 | 1,344,000 | 67,200 | 40,320 | 107,520 |
| 資訊中心 | | | | | | |

註：

- (1) 上述應課差餉租值是根據可能用途而作出的粗略估計，並供提出申請時作預算成本用途。
應課差餉租值會視乎差餉物業估價署每年所定的重估價值。
應課差餉租值的實際評估會視乎每幢歷史建築的實際用途、營運模式、翻新工程的規模、實際樓面面積等。

附錄 VIII

顯示毗鄰環境的圖則



□ 用地

根據No. 11-SW-A AND 11-SW-B 號
測量圖繪製
日期: 18/08/2010

必列啫士街街市

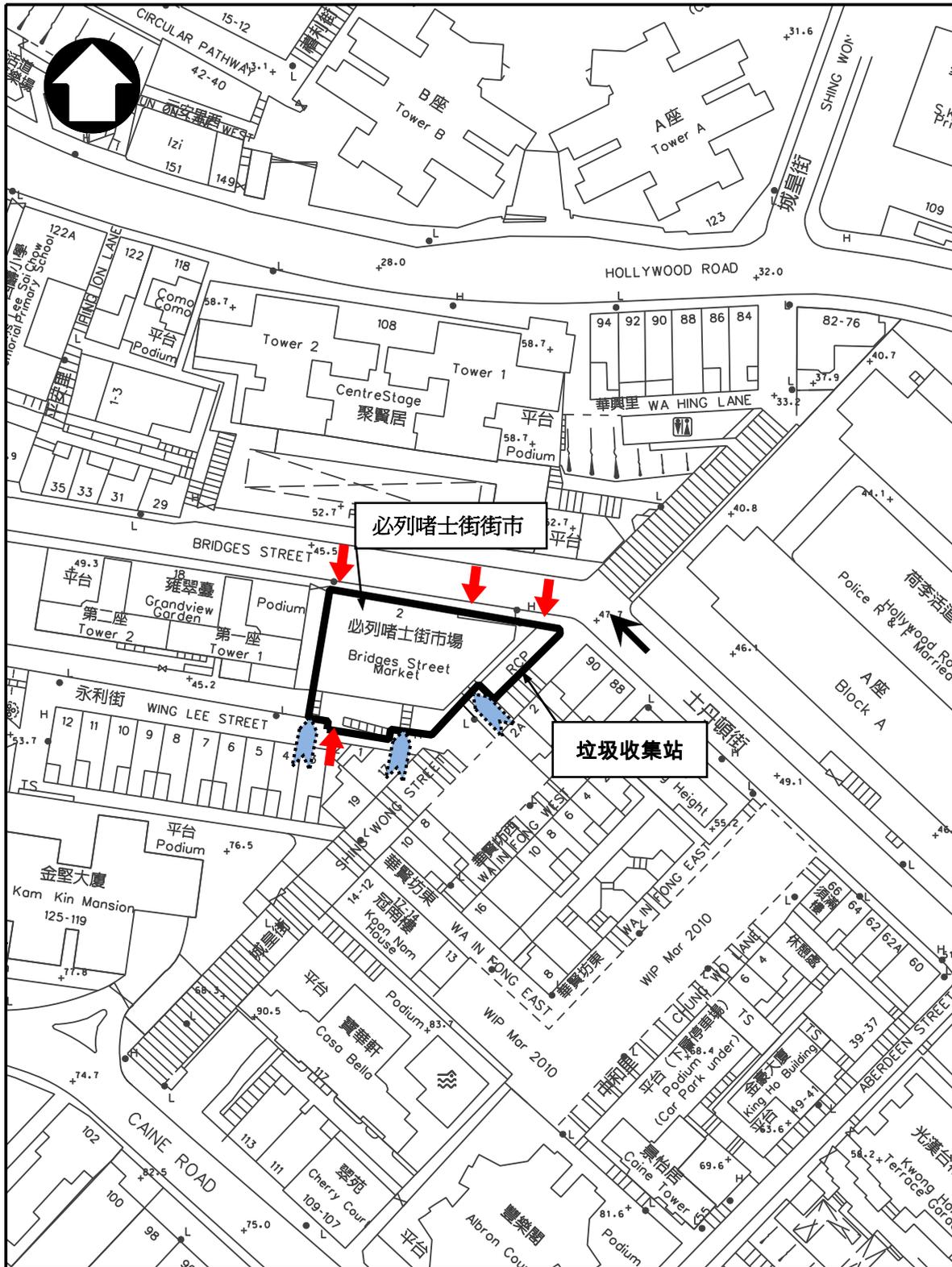
香港中環必列者士街二號

圖則編號:

附錄 VII
顯示毗鄰環境的圖則
1:5000 (A4)

附錄 IX

前往途徑圖則



-  用地
-  行車通道
-  行人通道
-  用地界線以外連接橋之行人通道

必列啫士街街市

香港中環必列者士街二號

圖則編號:

附錄 VIII

前往途徑圖則

1:1000 (A4)

附錄 X

須予保存的建築特色一覽表

必列啫士街街市 須予保存的建築特色

1. 外部：北面外牆（面向必列者士街）

1.1) 外牆不對稱的設計布局，連素色抹灰牆、刻有坑紋的上海批盪鑲板、正門和側門，以及流線型窗戶和大型窗格。



1.2) 地下正門。



1.3) 正門左邊刻有坑紋、模仿磚石建築的上海批盪鑲板，連上面“BRIDGES STREET MARKET”及「必列啫士街市場」的舊式中、英文字樣。



1.4) 以混凝土格柵及鋼絲網玻璃建造而成，為室內樓梯引入陽光的大型窗格。



1.5) 位於地下及一樓，裝有混凝土格柵及鐵杆的兩排流線型窗戶。



1.6) 位於地下的側門。



2. 外部：東面外牆（面向城皇街）

2.1) 外牆不對稱的設計布局由素色抹灰牆、裝有金屬閘的入口和流線型窗戶組成。



2.2) 側門外建有連接橋接駁城皇街，門框飾以板條，門上方有「必列者士街市場」的舊式中文字樣。



2.3) 裝有鋼筋混凝土格柵和鐵製橫杆的流線型窗戶。



3. 外部：南面外牆（面向永利街）

3.1) 設計布局並不對稱的外牆有三層樓之高，平屋頂上員工宿舍的背面亦成爲外牆布局的一部分。素色抹灰牆突顯了裝有鋼筋混凝土格柵和鐵杆的流線型窗戶；突出的平屋頂成了員工宿舍和二樓的簷篷。兩個入口均以連接橋接駁至永利街。



3.2) 裝有鋼筋混凝土格柵和鐵製橫杆的流線型窗戶。



3.3) 兩個入口以連接橋接駁至永利街。



3.4) 建築物和員工宿舍的平屋頂。



3.5) 位於天台的員工宿舍，包括附有橫向窗檐和窗台板的窗戶。



3.6) 建築物和員工宿舍屋頂的煙囪。



3.7) 鑄鐵雨水管、廢水管和水落斗。



4. 內部

4.1) 地下的開敞式檔位以瓷磚鋪面，連間隔牆、混凝土工作台和四周的溝渠。



4.2) 家禽屠宰房內的爐具和煙囪。



4.3) 混凝土圓柱連上海批盪牆裙。



4.4) 樓梯、樓梯平台、扶欄矮牆，以及地下至一樓的鋼製管狀扶手。



4.5) 內部牆壁的上部批盪牆裙。



4.6) 一樓的開敞式檔位，連混凝土工作台和上海批盪護壁。



4.7) 內部經油漆的磚牆。



4.8) 員工宿舍的工作台和煙囪。



4.9) 印於牆上的傳統模版字。



附錄 XI

建築特色規定處理方法一覽表

必列啫士街街市 建築特色的規定處理方法

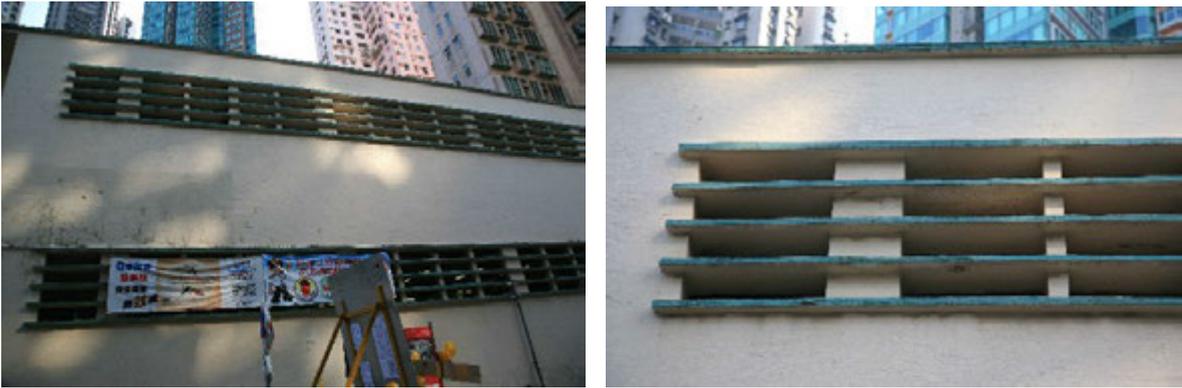
1. 外部：北面外牆（面向必列者士街）

| 建築特色 | 規定處理方法 |
|---|---|
| a) 外牆不對稱的設計布局 | 外牆應大致保存完好。不得在正面外牆裝設任何突出的構築物，例如簷篷、外加的突簷或窗口式冷氣機。除非得到古物古蹟辦事處（古蹟辦）批准，否則不得增設新的開口。按需要修葺素色抹灰牆。在外牆裝設新標誌牌或可獲得批准，但不得蓋過外牆現有的設計特色，而有關建議亦須提交古蹟辦審批。 |
|  | |

| 建築特色 | 規定處理方法 |
|--|--|
| b) 地下正門 | 除非得到古蹟辦批准，否則不得改動門道的大小。不反對保留現有的無障礙斜路通道。為符合現行的樓宇標準而加設裝置或可獲得批准，惟須經古蹟辦審批。不反對移除食物環境衛生署標誌牌和「必列啫士街街市」的新式字樣。 |
|  | |

| 建築特色 | 規定處理方法 |
|--|--|
| <p>c) 刻有坑紋、模仿磚石建築的上海批盪鑲板，連上面“BRIDGES STREET MARKET”及「必列啫士街市場」的舊式中、英文字樣</p> | <p>不應遮蓋刻有坑紋的上海批盪鑲板。按需要以合適的方法修葺和清潔。鑲板上面的舊式字樣應原位保存，以供公眾欣賞。如有損壞或遺失，須依據現存字樣的外進行復修。</p> |
|  <p>The left photograph shows the exterior wall of the building with the signage 'BRIDGES STREET MARKET' and '必列啫士街市場'. The right photograph is a close-up of the raised characters 'STREET' and '必列啫士' on the textured surface.</p> | |

| 建築特色 | 規定處理方法 |
|--|---|
| <p>d) 以混凝土格柵及鋼絲網玻璃建造而成，為室內樓梯引入陽光的大型窗格</p> | <p>不應改動大型窗格，亦不得遮蓋此建築特色。因運作需要而在內部以透明物料封上窗戶或可獲得批准，惟須經古蹟辦審批。</p> |
|  <p>The left photograph shows a concrete grid structure above a window with the signage 'BRIDGES STREET MARKET' and '必列啫士街市場'. The right photograph shows the interior view of the window, which is made of wire mesh glass.</p> | |

| 建築特色 | 規定處理方法 |
|--|---|
| e) 位於地下及一樓，裝有混凝土格柵及鐵杆的兩排流線型窗戶 | 不應改動流線型窗戶和混凝土格柵的式樣，亦不得遮蓋此建築特色。因運作需要而在內部以透明物料封上窗戶或可獲得批准，惟須經古蹟辦審批。有需要時須修葺已風化剝落的混凝土突簷。 |
|  | |

| 建築特色 | 規定處理方法 |
|--|---|
| f) 位於地下的側門 | 除非得到古蹟辦批准，否則不得改動門道的大小。為符合現行的樓宇標準而加設裝置或可獲得批准，惟須經古蹟辦審批。 |
|  | |

2. 外部：東面外牆（面向城皇街）

| 建築特色 | 規定處理方法 |
|---|--|
| a) 外牆不對稱的設計布局 | 外牆的建築特色應大致保存完好。不得在外牆裝設任何突出的構築物，例如簷篷、外加的突簷或窗口式冷氣機。按需要修葺素色抹灰牆。為符合現行的屋宇裝備或通道設施標準而進行外牆改建工程或可獲得批准，惟須經古蹟辦審批。 |
|  | |

| 建築特色 | 規定處理方法 |
|--|---|
| b) 側門門框飾以板條，門上方有「必列者士街市場」的舊式中文字樣 | 不得改動門道的大小或門框的板條。側門上方的舊式字樣應原位保存，以供公眾欣賞。為符合現行的樓宇標準而在入口加設裝置或可獲得批准，惟須經古蹟辦審批。檢查連接橋的結構狀況，並按需要進行加固和修葺工程。 |
|  | |

| 建築特色 | 規定處理方法 |
|--|---|
| c) 裝有混凝土格柵和鐵製橫杆的流線型窗戶 | 不應改動流線型窗戶和混凝土格柵的式樣，亦不得遮蓋此建築特色。因運作需要而在內部以透明物料封上窗戶或可獲得批准，惟須經古蹟辦審批。有需要時須修葺已風化剝落的混凝土突簷。 |
|  | |

3. 外部：南面外牆（面向永利街）及西面外牆

| 建築特色 | 規定處理方法 |
|---|--|
| a) 外牆不對稱的設計布局 | 外牆的建築特色應大致保存完好。不得在外牆裝設任何突出的構築物，例如簷篷、外加的突簷或窗口式冷氣機。按需要修葺素色抹灰牆。為符合現行的屋宇裝備或通道設施標準而進行外牆改建工程或可獲得批准，惟須經古蹟辦審批。 |
|  | |

| 建築特色 | 規定處理方法 |
|--|---|
| b) 裝有混凝土格柵和鐵製橫杆的流線型窗戶 | 不應改動流線型窗戶和混凝土格柵的式樣，亦不得遮蓋此建築特色。因運作需要而在內部以透明物料封上窗戶或可獲得批准，惟須經古蹟辦審批。有需要時須修葺已風化剝落的混凝土突簷。 |
|  | |

| 建築特色 | 規定處理方法 |
|---|---|
| c) 兩個入口以連接橋接駁至永利街 | 不應封上這些入口。檢查連接橋的結構狀況，並按需要進行加固和修葺工程。為符合現行的樓宇標準而對連接橋、入口的大小作出改動，以及在入口加設裝置或可獲得批准，惟須經古蹟辦審批。 |
|  | |

| 建築特色 | 規定處理方法 |
|--|--|
| d) 建築物和員工宿舍的平屋頂 | 不應改動這些平屋頂的建築形式。為符合建議用途的現行標準而安裝屋宇裝備或其他設施或可獲得批准，但不得對建築物的外觀構成影響。如須進行任何結構加固工程，應按照註冊結構工程師的意見進行。 |
|  | |

| 建築特色 | 規定處理方法 |
|---|--|
| e) 位於天台的員工宿舍，包括附有突出的橫向窗檐和窗台板的窗戶 | 位於天台的員工宿舍應原位保存。為配合運作需要而在員工宿舍加建構築物或可獲得批准，惟須經古蹟辦審批；如須加固天台樓板，應按照註冊結構工程師的意見進行，但不得改動員工宿舍的外殼。除非得到古蹟辦批准，否則不得改動窗口及突出的橫向窗檐和窗台板。更換窗框不設限制，新窗戶的款式並無特定要求。建議選用配合現有設計的鍍鋅軟鋼窗框。 |
|  | |

| 建築特色 | 規定處理方法 |
|--|---------------|
| f) 建築物和員工宿舍屋頂的煙囪 | 應原位保存，並按需要修葺。 |
|  | |

| 建築特色 | 規定處理方法 |
|---|---|
| g) 鑄鐵雨水管、廢水管和水落斗 | 具歷史價值的鑄鐵雨水管、廢水管和水落斗應原位保存，並按需要修葺。如可行的話，應回復其原有功能。 |
|  | |

| 建築特色 | 規定處理方法 |
|--|---|
| h) 西面外牆 | 沒有特定的要求。新開口或可獲得批准，惟須經古蹟辦審批及應按照註冊結構工程師的意見進行。 |
|  | |

4. 內部

| 建築特色 | 規定處理方法 |
|---|------------------------------------|
| a) 地下的開敞式檔位以瓷磚鋪面，連間隔牆、混凝土工作台和四周的溝渠 | 地下應至少保存一個擁有現存飾面和建築特色的開敞式檔位，以作詮釋用途。 |
|  | |

| 建築特色 | 規定處理方法 |
|---|---------------------|
| b) 家禽屠宰房內的爐具和煙囪 | 應原位保存並按需要修葺，以作詮釋用途。 |
|  | |

| 建築特色 | 規定處理方法 |
|--|---|
| c) 混凝土圓柱連上海批盪牆裙 | 不得覆蓋支柱以遮蔽其圓形柱身。上海批盪應予保存，並按需要修葺，但不得遮蓋。柱身所採用的雙色調（上面為白色油漆，下面為灰色上海批盪牆裙）應原位保存。 |
|  | |

| 建築特色 | 規定處理方法 |
|---|--|
| d) 樓梯、樓梯平台、扶欄矮牆，以及地下至一樓的鋼製管狀扶手 | 樓梯、樓梯平台、扶欄矮牆和鋼製管狀扶手應原位保存。按需要修葺樓梯終飾。為符合現行標準而進行的改善工程或可獲得批准，惟須經古蹟辦審批。 |
|  | |

| 建築特色 | 規定處理方法 |
|--|--------------------------------|
| e) 內部牆壁的上海批盪牆裙 | 應原位保存，並按需要修葺。除非得到古蹟辦批准，否則不得遮蓋。 |
|  | |

| 建築特色 | 規定處理方法 |
|--|-----------------------------------|
| f) 一樓的開敞式檔位，連混凝土工作台和上海批盪牆壁 | 一樓至少保存一個擁有現存飾面和建築特色的開敞式檔位，以作詮釋用途。 |
|  | |

| 建築特色 | 規定處理方法 |
|--|---|
| g) 內部經油漆的磚牆 | 按需要以合適的物料修葺磚造物和批盪受損部分。在改動員工宿舍內部間隔方面，並沒有任何限制，惟須按照註冊結構工程師的意見進行。 |
|  | |

| 建築特色 | 規定處理方法 |
|--|--------------------------------------|
| h) 員工宿舍的工作台和煙囪 | 應原位保存，並按需要修葺。不反對將其遮蓋，但所採取的方法必須是可還原的。 |
|  | |

| 建築特色 | 規定處理方法 |
|--|--|
| i) 鬆於牆上的模版字 | 這些模版字應展示給公眾欣賞，並須採取措施加以保護，以免其進一步褪色，但所採取的措施必須是可還原的，而且不會嚴重損害上海批盪飾面。 |
|  | |

| 建築特色 | 規定處理方法 |
|--|---|
| j) 一樓有蓋遊樂場，可由永利街直達 | 對遊樂場的設施無特別規定，但應提供詮釋工具，說明在街市中關設室內遊樂場的用途。 |
|  | |

5. 周圍環境

| 建築特色 | 規定處理方法 |
|---|---|
| a) 垃圾收集站 | 垃圾收集站遮擋了通往半山城皇街的樓梯景觀，亦遮擋了必列者士街街市的東面外牆。城皇街須在拆卸必列者士街旁的垃圾收集站後恢復原狀。在該處加建建議用途所需的通道設施或可獲得批准，惟不得對城皇街和建築物東面外牆的景觀構成影響，而有關設計亦須經古蹟辦審批。 |
|  | |

附錄 XII

建築特色建議處理方法一覽表

必列啫士街街市
建築特色的建議處理方法

1. 外部

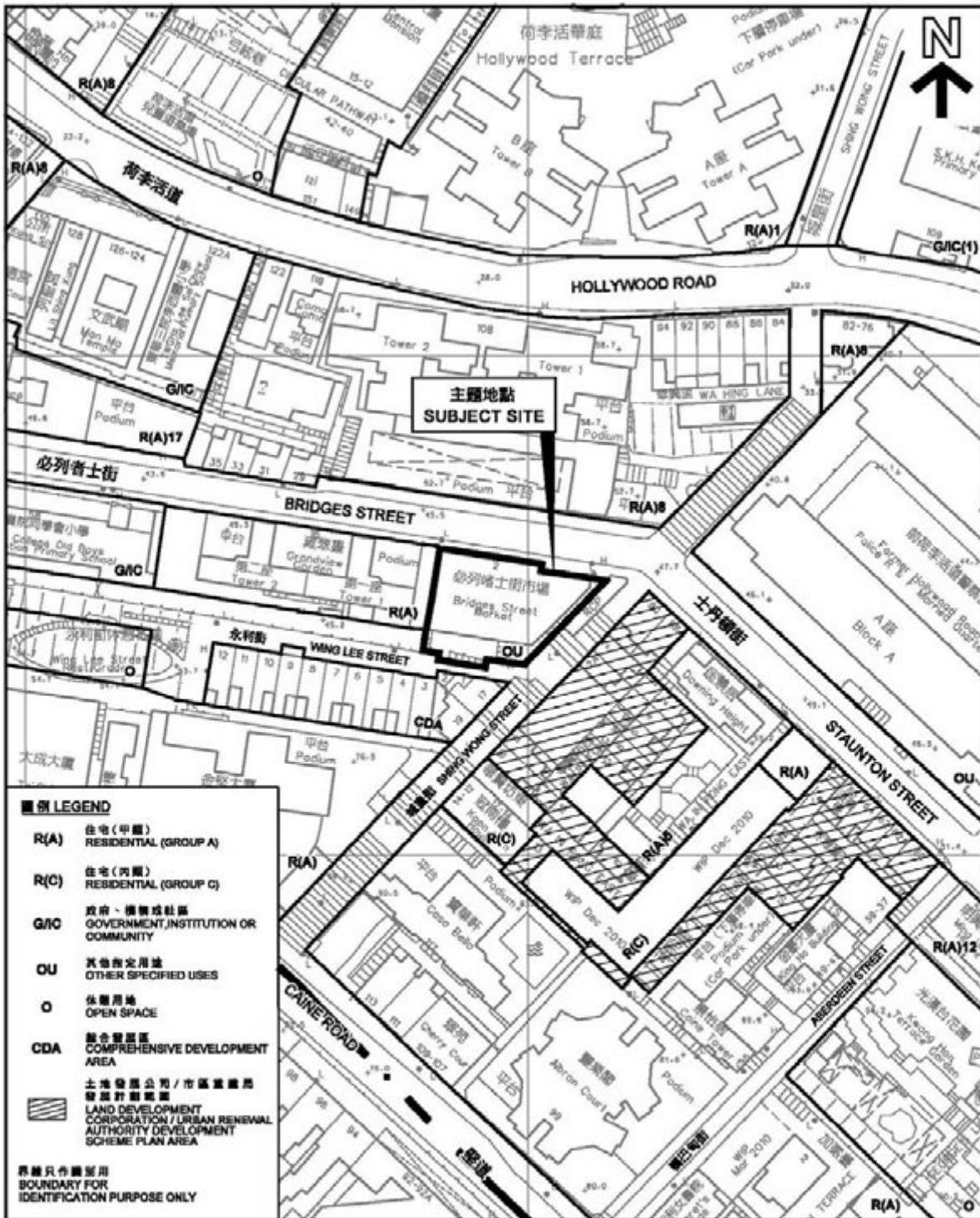
| 建築特色 | 建議處理方法 |
|--|----------------------------|
| a) 所有外牆 | 建議保留現存的色調，以配合建築物簡約實用的外牆設計。 |
|  The table contains four photographs of the building's exterior. The top-left photo shows a corner view of a white building with a dark entrance and a balcony with a metal railing. The top-right photo is a close-up of a dark doorway with a white frame and a small sign above it. The bottom-left photo shows a side view of the building with a balcony and a window with a dark frame. The bottom-right photo shows a narrow alleyway between buildings, with a white wall on the right and a dark doorway at the end. | |

2. 內部

| 建築特色 | 建議處理方法 |
|--|---------------------------|
| a) 地下和一樓的開敞式檔位 | 建議在切實可行的範圍內保留和再利用該等開敞式檔位。 |
|  | |

附錄 XIII

分區計劃大綱圖



圖例 LEGEND

- R(A) 住宅 (甲類)
RESIDENTIAL (GROUP A)
- R(C) 住宅 (丙類)
RESIDENTIAL (GROUP C)
- G/C 政府、機構或社區
GOVERNMENT, INSTITUTION OR COMMUNITY
- OU 其他指定用途
OTHER SPECIFIED USES
- O 休憩用地
OPEN SPACE
- CDA 綜合發展區
COMPREHENSIVE DEVELOPMENT AREA
- 土地發展公司/市區發展局發展計劃範圍
LAND DEVELOPMENT CORPORATION / URBAN RENOVATION AUTHORITY DEVELOPMENT SCHEME PLAN AREA

界線只作識別用
BOUNDARY FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY

平面圖 SITE PLAN

必列嘑士街市場
BRIDGES STREET MARKET

規劃署
PLANNING DEPARTMENT



本圖係根據於2011年7月8日製備。
所根據的資料為測量圖則號 11-SW-8C
EXTRACT PLAN PREPARED ON 8.7.2011
BASED ON SURVEY SHEET No.11-SW-8C



參考編號
REFERENCE No.
M/H3/11/76

圖 PLAN
2

其他指定用途(續)

| 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 |
|----------------|--|
|----------------|--|

只適用於「歷史地點保存作文化及康樂用途」

| | |
|--|--|
| 創意產業 教育／遊客中心 展覽或會議廳 政府用途 康體文娛場所 研究所、設計及發展中心 商店及服務行業(汽車陳列室除外) 訓練中心 | 食肆 教育機構 機構用途(未另有列明者) 圖書館 辦公室(未另有列明者) 娛樂場所 宗教機構 學校 |
|--|--|

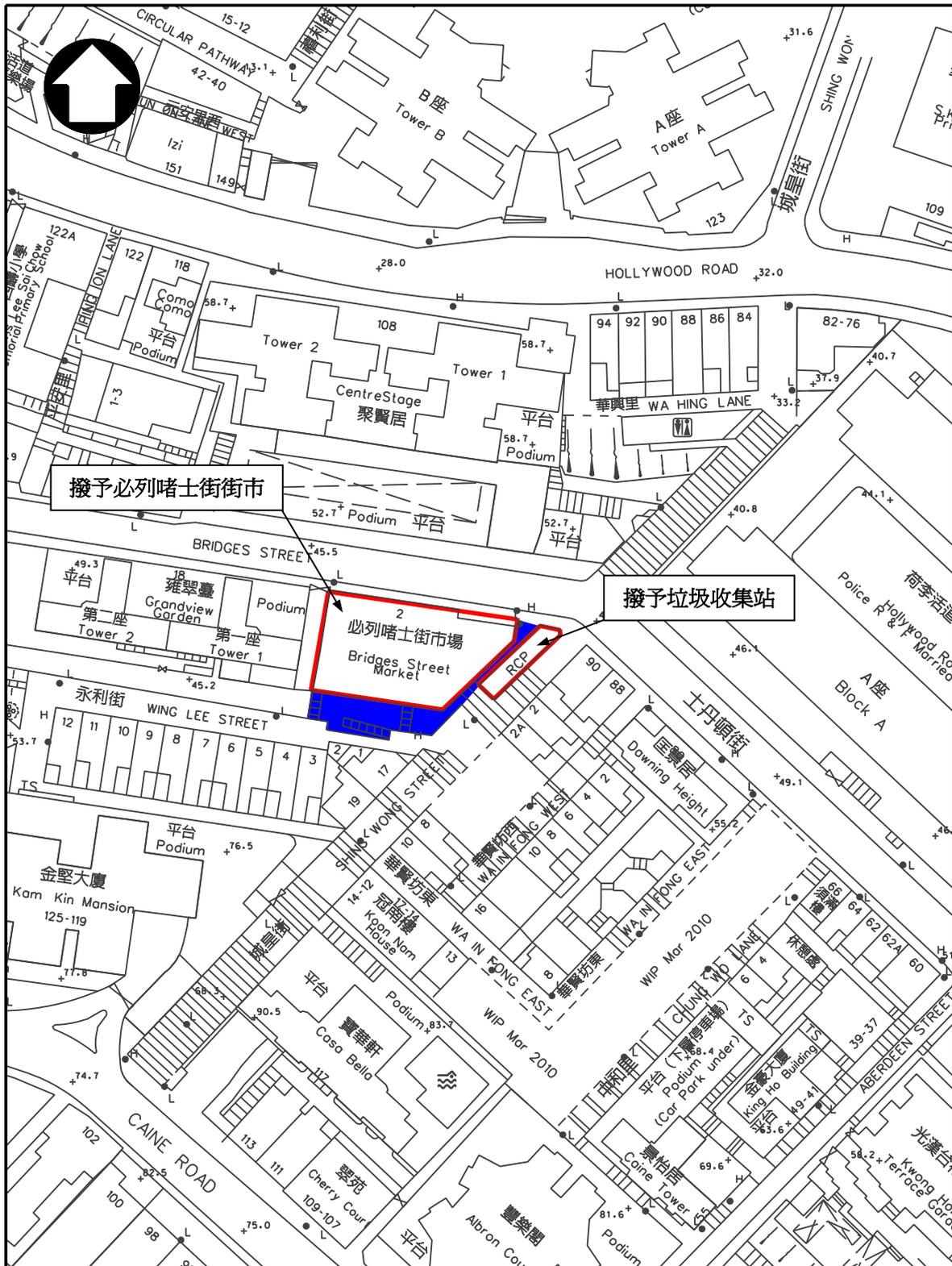
規劃意向

此地帶的規劃意向，是保存和活化現有的必列嗜士街街市用地作文化及康樂用途，並作配套的商店及服務行業用途。

備註

- (1) 任何新發展必須根據《城市規劃條例》第 16 條向城市規劃委員會取得許可。現有建築物的改動及／或修改，以及用作設置經常准許用途的附屬和直接有關設施的新構築物除外。
- (2) 任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，不得引致整個發展計劃的最高建築物高度(以樓層數目計算)超過圖則上所指定的限制，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。
- (3) 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，可按個別發展計劃的情況，考慮略為放寬上文第(2)段所述的建築物高度限制。

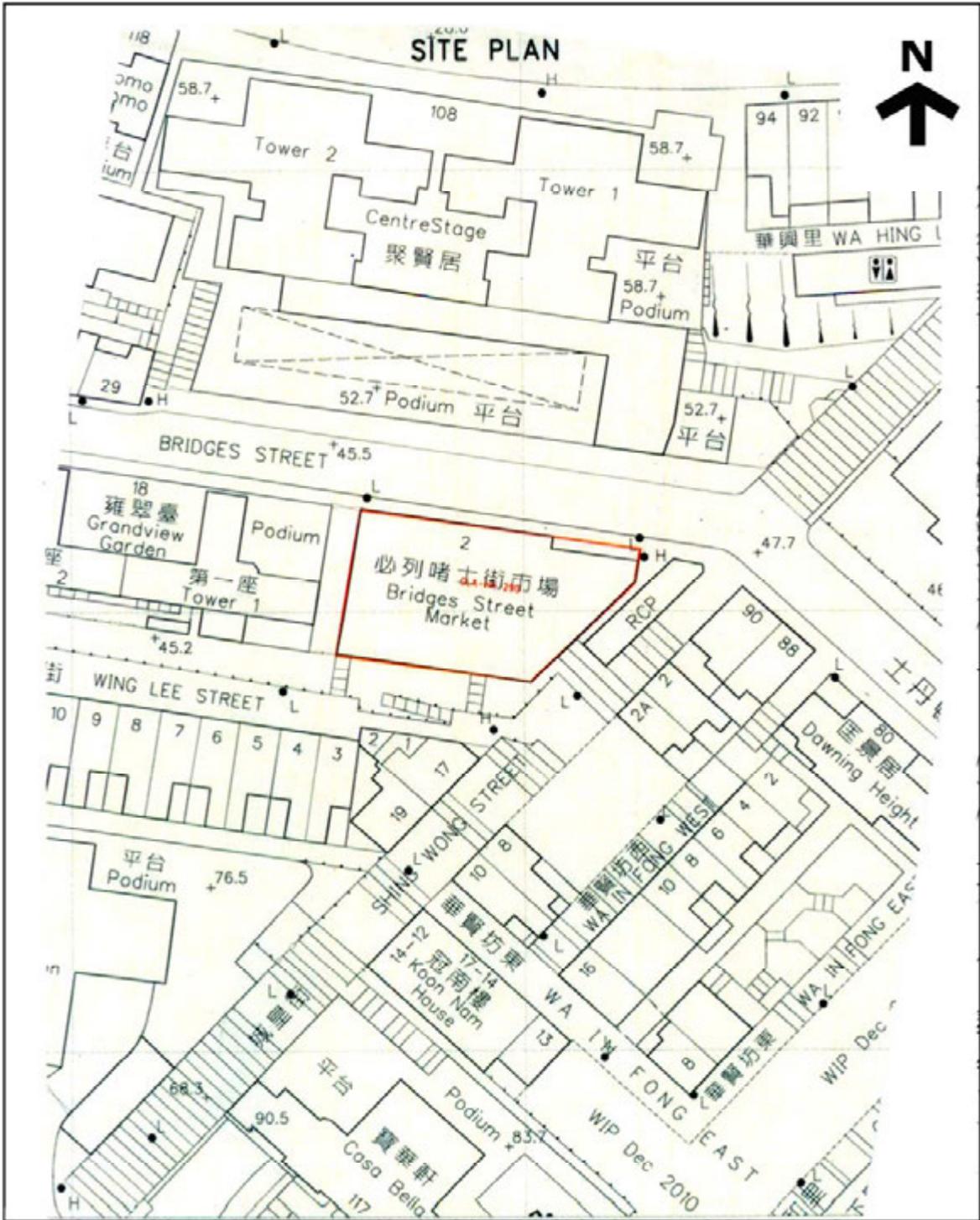
附錄 XIV
土地分配圖



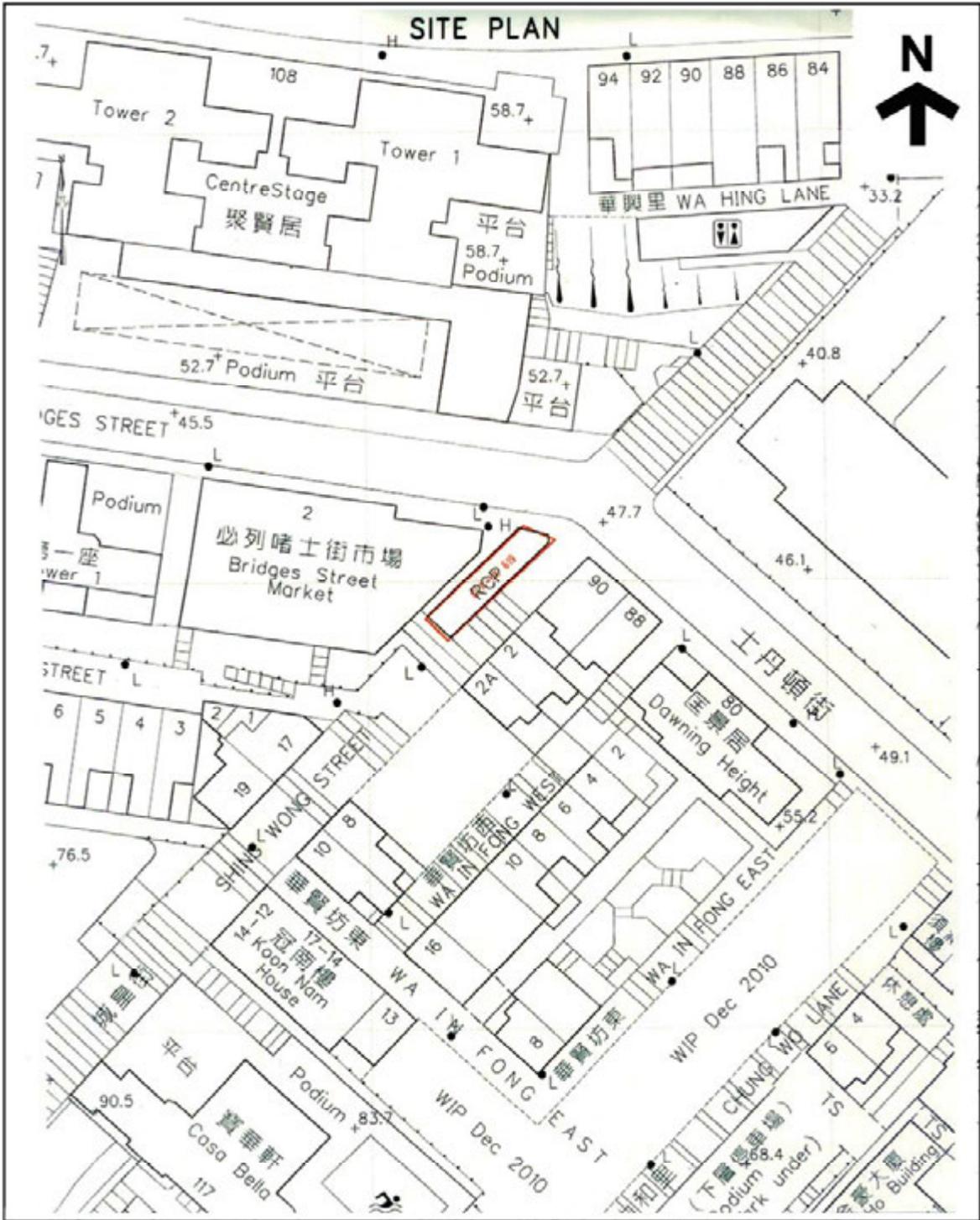
- 用地
- 分配用地
- 未撥用用地

必列者士街街市
香港中環必列者士街二號

圖則編號:
附錄 XIV
土地分配圖 - 總體
(不按比例)



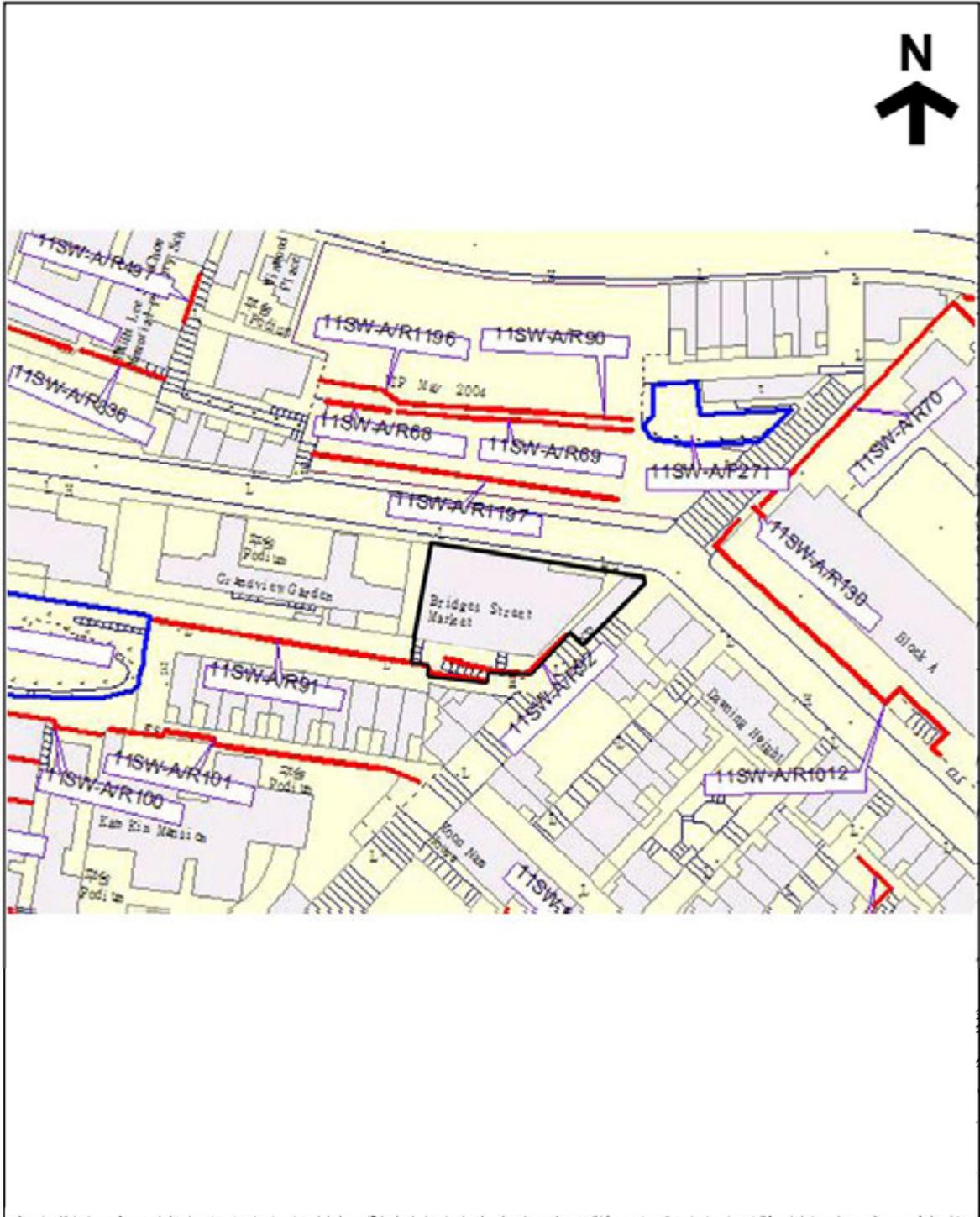
| | | |
|--|------------------------|--|
|  標誌為必列者士街街市之分配地 | 必列者士街街市 香港中環必列者士街二號 | 圖則編號: 附錄 XIV 土地分配圖 - 必列者士街街市 (不按比例) |
|--|------------------------|--|



| | | |
|---|--------------------------------|--|
|  <p>標誌為垃圾收集站之分配地</p> | <p>必列啫士街街市 香港中環必列者士街二號</p> | <p>圖則編號: 附錄 XIV 土地分配圖 - 垃圾收集站 (不按比例)</p> |
|---|--------------------------------|--|

附錄 XV

斜坡(護土牆)



| | | |
|--|---|---|
| <p>  用地 根據11-SW-A號測量圖繪製 日期: 18/08/2010 </p> | <p> 必列啫士街街市 香港中環必列者士街二號 </p> | <p> 圖則編號: 附錄 XV 斜坡 (不按比例) </p> |
|--|---|---|

斜坡報告

本圖只作識別斜坡用途



斜坡編號

11SW-A/R91

IASMP01002 系統性鑑辦本港斜坡維修責任紀錄冊 16/06/2011 02:40 PM

| 斜坡編號 | 斜坡分段編號 | 地點 | 負責地段/負責方 | 維修代理人 | 斜坡圖則* | 備註 |
|------------|--------|-------|----------|-------|--------|------------------------------------|
| 11SW-A/R91 | | 毗連永利街 | 路政署 | 路政署 | 一如附圖所示 | 如欲查詢有關此斜坡/斜坡分段的維修疑問，請直接與有關維修代理人聯絡。 |

- 完 -

* 附註：(i) 附帶之斜坡圖則只作識別斜坡用。
(ii) 本紀錄冊內所載列之斜坡，可能沒有在附帶之斜坡圖則上顯示。

根據11-SW-A號測量圖繪製

日期: 18/08/2010

必列者士街市場
香港中環必列者士街二號

圖則編號:

附錄 XV
斜坡1
(不按比例)

斜坡報告

本圖只作識別斜坡用途

斜坡位置圖



斜坡編號

11SW-A/R92

IASMP01002

系統性鑑辨本港斜坡維修責任紀錄冊

16/06/2011 02:49 PM

| 斜坡編號 | 斜坡分段編號 | 地點 | 負責地段/負責方 | 維修代理人 | 斜坡圖則* | 備註 |
|------------|--------|---------------------------|----------|-------|--------|------------------------------------|
| 11SW-A/R92 | | 沿永利街及城皇街垃圾站延伸，在必列者士街市場的背面 | 路政署 | 路政署 | 一如附圖所示 | 如欲查詢有關此斜坡/斜坡分段的維修疑問，請直接與有關維修代理人聯絡。 |

- 完 -

* 附註：(i) 附帶之斜坡圖則只作識別斜坡用途。

(ii) 本紀錄冊內所載列之斜坡，可能沒有在附帶之斜坡圖則上顯示。

必列者士街街市

香港中環必列者士街二號

圖則編號：

附錄 XV
斜坡2
(不按比例)

根據11-SW-A號測量圖繪製
日期：18/08/2010