

活化歷史建築伙伴計劃

前粉嶺裁判法院

資料冊



目錄

- I. 引言**
- II. 歷史背景及建築特點**
 - 2.1 歷史背景³
 - 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 具體保育規定
- VII. 城市規劃事宜**
- VIII. 土地及樹木保育事宜**
 - 8.1 土地事宜³
 - 8.2 樹木事宜

IX. 斜坡維修

X. 符合可行用途的技術規格

- 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 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 樹木位置圖及評估表

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規格。

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，以供申請機構考慮：

- (a) 在進行主要改建及加建工程和重要的用途改變時，應將歷史建築妥善提升至符合現行《建築物條例》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；
- (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研究。
- 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測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；特別是第4.7部分「初步結構評估」中所載的資料，僅屬粗略估計。
- 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： 發展局文物保育專員辦事處
轉交活化計劃秘書處
香港中環花園道美利大廈21樓
(2011年10月7日至2011年12月19日適用)
或
香港添馬添美道2號政府總部西翼19樓³
(2011年12月20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

政府於1960年興建前粉嶺裁判法院，以處理新界北區的案件，建築物並於1961年9月啓用。整幢建築樓高兩層，位於馬會道的當眼位置。

自1898年新界被租借後至戰前的一段時間，新界的理民官根據《新界條例》獲授權主理當地的小額錢債法庭和田土法庭。在新界北區（包括元朗和大埔），理民官經常在屏山和大埔充當警察裁判官的角色，去處理輕微的案件。而其他所有涉及嚴重控罪的案件，則由九龍裁判法院審理。事實上，新界鄉村、宗族及家庭的糾紛，以前大多是由地方長老調解。這或多或少解釋了戰前時期新界地區遲遲未需要有法院大樓的原因。

為應付新界的增長和發展，1950年代後期的行政政策旨在把理民官先前履行的職務轉移及融匯至各專業部門，以劃一市區及新界的管治架構。1961年，政府制訂新法例，把最高法院和地方法院的民事司法管轄權擴大至新界地區。理民官的司法職能正式移交至地方法院。前粉嶺裁判法院是第一個在新界興建的裁判法院，於1961年啓用，為北區提供服務。

及後，前粉嶺裁判法院漸不足以應付法庭的運作需要。在1996年，該法院服務地區的人口已增至516 500人左右，與1960年的人口比較，增幅接近三倍。為應付市民對法庭服務日益增加的需求，當局於1983年及大約1997年在大樓旁加建建築物，增設兩個法庭、支援法庭的辦事處和當值律師辦公室，作為暫時解決問題的方法。另有兩幢裁判法院亦分別在沙田和屯門興建，以應付在1980年代日益繁重的工作量。

然而，前粉嶺裁判法院仍缺乏必要的輔助設施，如公眾證人室、公眾諮詢室、記者和律師專用的設施，以及供殘疾人士使用的設施，而公眾等

候處也沒有裝置中央空氣調節系統。此外，拘留室亦沒有足夠的會見室讓訴訟人與他們的法律代表討論案情。因此，確有需要興建一幢更寬敞的新法院大樓。自新的粉嶺法院大樓於2002年落成後，前粉嶺裁判法院便隨即關閉，並一直空置。自此之後，前粉嶺裁判法院曾多次以短期租約形式出租以拍攝電影，包括於2003年拍攝的《無間道II》。

在本港的司法架構下，所有刑事訴訟均自裁判法院展開，因此裁判法院是最低級的法院，負責審理多種可公訴罪行和簡易程序罪行。無牌擺賣、交通違例事項和亂拋垃圾等輕微罪行，亦是在裁判法院由特委裁判官審理。裁判法院可判處的最高刑罰為監禁兩年和罰款十萬元，雖然在特別的情況下，裁判官可判處最高三年監禁刑期和罰款五百萬元。較嚴重的案件將交由具有更高司法管轄權的法院審理，例如區域法院或原訟法庭。

2.2 建築特點

該址共有五幢建築物，即在1960年興建的前粉嶺裁判法院、在1983年興建位於西北面的副法院大樓、在大約1997年興建位於西面的當值律師辦公室，以及位於西面可能是粉嶺裁判法院後期擴建部份的兩幢設有屋宇裝備設施的小型建築物。

前粉嶺裁判法院大樓是當時典型的公共建築。由於該法院與位於深水埗大埔道的北九龍裁判法院屬同年興建，兩個裁判法院的建築風格十分相似。正面外牆主要有雙層簷篷的外伸結構及多層高的窄長型窗戶，展現出簡單化的新古典建築風格，以象徵法院莊嚴的本質。側面外牆亦有充滿新古典建築特色的樑托和門框。內部建築方面，中庭大堂由中央天井引入光線，還附有一條連裝飾鐵製扶欄的樓梯，直達上層的法庭。然而，前粉嶺裁判法院的建築規模較小，大樓只有兩層高，而內部則只有兩個法庭，並選用當時較為經濟的裝修物料，例如水磨石磚、馬賽克瓷磚、人造石磚及塗漆。

除前粉嶺裁判法院外，其餘四幢附加建築物的建築價值較低。

III. 用地資料

3.1 位置

前粉嶺裁判法院用地位於新界粉嶺馬會道 302 號。位置圖載於**附錄 I**。

3.2 用地界線

前粉嶺裁判法院用地座落於政府土地上，用地界線圖載於**附錄 II**。

3.3 用地面積

此活化項目用地（包括前粉嶺裁判法院）的面積約為4,131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14.6米至15.6米。

用地的資料摘要載於**附錄 IV**。

IV. 建築物資料

4.1 建築物

用地範圍內的建築物包括前粉嶺裁判法院以及下列關連建築物：

- 副法院大樓；
- 當值律師辦公室；以及
- 兩幢安放屋宇裝備設施的小型建築物

前粉嶺裁判法院建於 1960 年，有兩個主樓層包括設於上層的兩個法庭。屋頂層則設有冷氣機房及平屋頂。單層高的副法院大樓於 1983 年為應付不斷增加的需求而興建，以提供額外多兩個法庭。當值律師辦公室則是於大約 1997 年興建的單層高建築物。它與其他的建築物分開，設有辦公室和面談室。

自粉嶺法院大樓於 2002 年落成後，前粉嶺裁判法院便停止運作及空置，並偶爾以短期租約形式租出，供電影拍攝之用。

前粉嶺裁判法院及其他關連建築物的建築圖則包括用地平面圖、樓層平面圖、立面圖及剖面圖，載於**附錄 V**。這些圖則是根據粗略實地量度現有建築物而繪製而成的，有待進一步核證。建築圖則的 AutoCAD 格式電子版本已載於一隻附於申請資料中的唯讀光碟內。

顯示前粉嶺裁判法院及其他關連建築物外觀及內部的照片，載於**附錄 VI**。

4.2 歷史評級

古物諮詢委員會（古諮會）於 2010 年將前粉嶺裁判法院列為三級歷史建築。

「三級歷史建築」的定義是「具若干價值，並宜於以某種形式予以保存的建築物；如保存並不可行則可以考慮其他方法」。

4.3 用途分配表

(a) 前粉嶺裁判法院

樓層	用途	大約樓面面積 (平方米)
地下	入口大堂 囚室 警官辦公室 繳費處	730
1樓	法庭 法官室 辦公室	800

(b) 副法院大樓

樓層	用途	大約樓面面積 (平方米)
地下	法庭(兩個) 法官室 辦公室 公眾等候區域	350

(c) 當值律師辦公室

樓層	用途	大約樓面面積 (平方米)
地下	辦公室和面談室	100

4.4 建築用料

(a) 前粉嶺裁判法院

建築用料	屋頂	鋼筋混凝土
	牆壁	主要為磚牆 局部牆身用鋼筋混凝土結構
	柱	鋼筋混凝土
	地板	鋼筋混凝土樑板建築 所有地下地板均由混凝土建成
	樓梯	鋼筋混凝土
裝飾	外部	粗糙人造石米鋪面 (表面油漆是後加的) 東立面底部為花崗岩
	內部	<u>牆身</u> ： 泥水批盪及髹上白色油漆 護牆板及人造石米磚塊 法庭為木牆板 <u>地板</u> ： 公眾流通空間為洗水石米鋪面 法庭為木地板

(b) 副法院大樓

建築用料	屋頂	鋼筋混凝土
	牆壁	鋼筋混凝土
	地板	鋼筋混凝土
	樓梯	不適用
裝飾	外部	泥水批盪及髹上白色油漆
	內部	<u>牆身</u> ： 泥水批盪及髹上白色油漆 <u>地板</u> ： 公眾流通空間為磁磚鋪面 法庭為木地板

(c) 當值律師辦公室

建築用料	屋頂	鍍鋅軟鋼瓦楞板和椽子建在鍍鋅軟鋼桁架上
	牆壁	磚牆
	地板	鋼筋混凝土
	樓梯	不適用
裝飾	外部	泥水批盪及髹上白色油漆
	內部	<u>牆身</u> ： 泥水批盪及髹上白色油漆 <u>地板</u> ： 磁磚

4.5 內部通道

4.5.1 一般說明

(a) 前粉嶺裁判法院

法官、被告及公眾使用不同的樓梯。法官的樓梯從地下樓層連接到設於一樓的法官辦公室，並延續至天台。地下的囚室由獨立的樓梯連接到個別法庭。沿中軸線而建的公眾大樓梯連接地下的入口大堂及高層的公眾大堂。

(b) 副法院大樓

此幢單層建築物有不同的通道讓法官，被告及公眾使用。天台則以貓梯連接。

(c) 當值律師辦公室

此幢單層建築物有直接的通道入口。³

4.5.2 暢通無阻的通道

(a) 前粉嶺裁判法院

建於法院東立面大門旁的現有斜路並不符合現行有關暢通無阻通道的標準。並沒有暢通無阻的通道從地下樓層前往一樓及天台層。

(b) 副法院大樓

由於室內外有高度差異，故沒有暢通無阻的通道。並沒有為殘疾人士提供的斜路。

(c) 當值律師辦公室

由於室內外有高度差異，故沒有暢通無阻的通道。並沒有為殘疾人士提供的斜路。

4.6 主要改建及加建工程

(a) 前粉嶺裁判法院

於地下興建的法庭及設有櫃台的餐飲室於1979年完成。所有天台的屋頂翻新工程於1984年進行。建於東立面的混凝土斜路亦為後加建造物。

(b) 副法院大樓

副法院大樓是新的建築物，它於1983年為前粉嶺裁判法院提供額外多兩個法庭而興建。自完工以後沒有進行主要的改建及加建工程。

(c) 當值律師辦公室

當值律師辦公室是新的建築物，它於大約1997年為當值律師提供辦公室和面談室而興建。自完工以後沒有進行主要的改建及加建工程。

4.7 結構評估

建築署於2009年委聘顧問，為前粉嶺裁判法院用地內的建築物進行結構勘測。申請機構可向文物保育專員辦事處索取結構勘測報告全文的唯讀光碟，以作參考，亦可於文物保育網頁(<http://www.heritage.gov.hk>)下載有關報告。

任何因改變建築物用途而增加的外加荷載，均需由註冊結構工程師以勘察及化驗進行全面的評估。

4.8 屋宇裝備及公用設施

前粉嶺裁判法院及其關連建築物的現有屋宇裝備和公用設施表列如下：

屋宇裝備及公用設施	現有設備
機械、通風和空調系統裝置	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 大部分空調和通風系統均被拆去。 ▪ 保留於建築物內的風扇，風槽等因太舊或破爛而不能再用。
消防裝置	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 有一個容量為兩立方米的消防水缸設於當值律師辦公室後的消防泵房的上蓋。 ▪ 所有消防水缸均被拆去。 ▪ 灑水系統並未安裝於前粉嶺裁判法院、副法院大樓及當值律師辦公室。 ▪ 建築物內未見自動火警警報器、手動火警鐘、亮燈警報器、出口標誌、緊急照明及消防控制臺。 ▪ 一般而言，所有消防裝置已被切斷及拆去。 ▪ 於面向沙頭角公路－龍躍頭段的入口處有一條直徑為800微米的現有食用水管，但其位於用地之外。成功的申請機構可向水務署申請接駁消防供水。
升降機	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 前粉嶺裁判法院、副法院大樓及當值律師辦公室內並未設有升降機。
煤氣裝置	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 前粉嶺裁判法院、副法院大樓及當值律師辦公室內未見接駁煤氣供應。 ▪ 成功的申請機構可向煤氣供應商申請由沿沙頭角公路－龍躍頭段的煤氣喉提供煤氣。 ▪ 供給旁邊的政府員工宿舍A座及B座（位置見附錄II）的煤氣管設於項目用地之內。未來可能需要進行煤氣管分拆改道工程。

供電	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 現有一間電力變壓房設置於前粉嶺裁判法院的地下，但其供電已被中斷。 ▪ 大部分室內的開關已經破爛或已被拆除。 ▪ 位於前粉嶺裁判法院一樓的一號和二號法庭可找到懸吊式光管燈具。但所有接駁的電線均被切斷。 ▪ 根據中華電力公司的紀錄，供應毗鄰用地上政府員工宿舍A座及B座用電的電線鋪設於當值律師辦公室的地下。未來可能需要進行電線分拆改道工程或將其停用。 ▪ 現有電力變壓房的大小和設備未必能符合中電現時要求。成功的申請機構或需為供電的安排與中電作進一步磋商。
水管及排水裝置	<p><u>甲. 排水及污水裝置</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 建築物頂層的地面水以雨水管收集，並排入地段內的沙井。但大部分排水管已嚴重破爛。 ▪ 園林範圍內的地面水以地面排水渠收集，並排入地段內的沙井。 ▪ 由地段內沙井收集的地面水會排放到雨水終端沙井，然後再排入沙頭角公路的政府雨水渠。 ▪ 建築物的污水先由地段內的污水沙井收集，接連至污水終端沙井，再排到政府總污水管。 ▪ 雨水和污水終端沙井均設置於面向沙頭角公路－龍躍頭段的入口處。 ▪ 終端沙井用作收集由前粉嶺裁判法院、副法院大樓、當值律師辦公室以及用地

	<p>旁邊的政府員工宿舍A座及B座所排放出的雨水及污水。將來可能需要把項目用地和政府員工宿舍的排水／污水系統分開並進行改道。</p> <p><u>乙. 水管裝置</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 所有水錶的接駁已被切斷。 ▪ 大部分供水管已嚴重破爛。 ▪ 沖廁水水缸設置於前粉嶺裁判法院和副法院大樓的屋頂上。 ▪ 面向沙頭角公路－龍躍頭段的入口處有一條直徑為800微米的現有食用水管，但其位於用地範圍以外。成功的申請機構需要向水務署申請／接駁新食用水管。 ▪ 水務署指出未有鹹水供應予該址。成功的申請機構可向水務署申請，接駁食用水作臨時沖廁之用。
<p>固定的電訊網絡</p>	<p>電訊盈科和和記環球電訊指出於上址附近已配備電訊系統網絡。成功的申請機構可向電訊盈科或和記環球電訊申請電話和寬頻服務。</p>

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D部第(2)節所需的資料，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。

申請機構日後須自費為該址進行保養工作，包括現有的裁判法院大樓、副法院大樓、當值律師辦公室和兩幢小型建築物、休憩用地、用地內的樹木和相關屋宇裝備設施，惟歷史建築的結構維修費用則除外，有關費用會由政府負責。

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

前粉嶺裁判法院位於粉嶺中心地帶並被政府建築物、商業大廈及住宅包圍。粉嶺警署和粉嶺消防局就位於沙頭角公路—龍躍頭段的另一邊。

除此之外，從前粉嶺裁判法院步行約15分鐘便可到達粉嶺港鐵站。用地旁邊的停車場及空地上將擬建一所新界北跨區社區文化中心。顯示毗鄰環境的圖則載於**附錄VIII**。

5.2 前往途徑

前粉嶺裁判法院的前往途徑圖則載於**附錄IX**。

5.2.1 車輛通道

離沙頭角公路—龍躍頭段車輛通道不足10米處，有一棵編號LCSD N/20的古樹名木，其樹冠闊度約為21米，橫跨第5.2.1段所述的車輛通道上方。為保護該棵古樹名木，重型及車身較高的車輛不准使用該車輛通道進出項目用地。

車輛可經由馬會道(附錄I的位置圖中，P和Q之間的R、U和V之間的W)及沙頭角公路—龍躍頭段(X和Y之間的Z)的車輛通道進入前粉嶺裁判法院，它們均為雙程路。用地內有一條車輛通道可到達每一所建築物的正立面。運輸署初步對保留用地現時所有的車輛出入口通道表示不反對。

或須在這活化項目的用地範圍內保留通往毗連政府土地的非專用通行權，惟一切以地政總署的進一步通知為準。

5.2.2 緊急車輛通道

用地內並無設有符合《消防和救援進出途徑守則》第VI部份所規定的緊急車輛通道。

5.2.3 上落客貨區

現時用地內並沒有設置上落客貨區。

項目日後應按《香港規劃標準與準則》的規定提供上落客貨設施。

5.2.4 停車處

用地內並沒有設置停車處。

項目日後應按《香港規劃標準與準則》的規定提供停車設施。

5.2.5 行人通道

行人可由馬會道及沙頭角公路－龍躍頭段的行人路進入前粉嶺裁判法院用地。從前粉嶺裁判法院步行約15分鐘，便可到達粉嶺港鐵站。前粉嶺裁判法院旁邊的行人隧道連接馬會道的兩邊，用地的北面邊界設有巴士站。

5.2.6 車輛通道（用地內）

用地範圍內的所有建築物均有車輛通道前往。

5.2.7 垃圾收集站

現時在馬會道的車輛入口旁設有垃圾收集站。

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的建築真確性與符合現行《建築物條例》及關連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) 在進行主要改建及加建工程和重要的用途改變時，應將歷史建築妥善提升至符合現行《建築物條例》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；以及
- (b) 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物古蹟辦事處（古蹟辦）批

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。

准。然而，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，成功申請機構務必須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。

可能進行的建築工程	保育指引
a) 逃生通道	任何涉及對門道、梯級等進行改動或加建的改善工程，均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，以保存建築的歷史特色。
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，均須顧及建築物和周圍環境的歷史完整性，特別是建築物的立面。
e) 樓面、門、牆和梯的耐火結構	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，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，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造成「不可還原」的情況。

h) 水管和衛生裝置	如發現具「歷史特色的裝置」，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，並按需要進行翻修工程；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 各幢歷史建築的狀況都是獨有的，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，應先得到古蹟辦批准。

6.1.5 因修復工程會無可避免地對該歷史建築構成影響，故此成功申請機構必須提交「文物影響評估」以供古蹟辦認可及呈交古諮會作進一步諮詢。

6.1.6 應從發展局的《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，委聘一名專門承建商（下稱維修及修復專門承建商），作為總承建商或自選分包商進行修復工程。該名維修及修復專門承建商須負責進行**附錄X**載列的「須予保存的建築特色」的維修及修復工程。倘若該名維修及修復專門承建商只獲委聘為進行文物保育工程的自選分包商，則成功的申請機構須根據工程的預算造價，另行從發展局的《認可公共工程承建商名冊》上合適的類別委聘總承建商（名單見<http://www.devb-wb.gov.hk/>）。負責所有建造工程的總承建商，亦須名列在建築事務監督根據《建築物條例》（第123章）備存的有關承建商名冊上。修復工程的所有其他自選分包商，均須從發

展局的《認可公共工程物料供應商及專門承造商名冊》上的合適類別中委聘。有關修復工程須達至古蹟辦滿意的水平。

6.2 具體保育規定

- 6.2.1 本活化項目用地範圍內共有五幢建築物，即前粉嶺裁判法院、位於大樓西北面的副法院大樓、位於大樓西面的當值律師辦公室，以及兩幢設有屋宇裝備設施的小型建築物。這些建築物各有不同的文化意義，因此需要採取不同的保育方法。
- 6.2.2 前粉嶺裁判法院建於1960年，為裁判官在新界提供一個正式及莊嚴的辦公地方，後於2002年空置。前粉嶺裁判法院是首個設於新界的裁判法院，建築設計雖然簡單，但卻具有很深的文化意義。裁判法院樓高兩層，是當時典型的公共建築，外觀具有新古典建築風格特色，因此保育規定較為嚴格。內部布局方面，裁判法院內按職能劃分為不同區域，分別供市民、裁判官／職員，以及警務人員／囚犯使用，而各區均有獨立的進出通道和樓梯。為方便活化再利用該建築物，這些樓梯可作改動，以配合日後的人流分佈。內部地方亦可重新間格以配合用途需要，但建築物的部分地方，例如其中一個法庭及囚室則須保留。
- 6.2.3 當值律師辦公室及兩幢設有屋宇裝備設施的小型建築物是在後期才加建，以擴大法院的辦公地方；副法院大樓則於1983年落成，以增加法庭用地。由於這些建築物的歷史或建築價值較低，保育規定可較具彈性。
- 6.2.4 原建築物多年來曾進行若干從文物保育角度來看是不適當的改動或加建工程，現建議在可能情況下拆除這些改建物或加建物，並且修復及還原建築物物料，使其建築風貌得以恢復，以期全面展

現建築物的文化意義。有關保育處理的規定和建議分別載於**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「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**載列對歷史建築的若干「建議處理方法」，應在切實可行的範圍內實施這些建議。

VII. 城市規劃事宜

前粉嶺裁判法院用地位於粉嶺／上水分區計劃大綱圖編號S/FSS/15中被劃為「政府、機構或社區」地帶之內，該大綱圖已於2011年6月30日刊憲。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。相關的《圖則》及「政府、機構或社區」的《註釋》載於**附錄XIII**。

「政府、機構或社區」地帶的規劃意向主要為提供與政府、機構或社區有關的設施，以滿足本地區及／或更廣泛的地區，區域以至全港的居民所需。它亦旨在提供用地予直接有關或支持政府的工程，或提供社會福利的機構，以滿足社區的需要及其他機構性建設。

「政府、機構或社區」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，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發展計劃圖的區劃方式。

在提交申請之前，申請機構可先向新界沙田上和峯路1號沙田政府合署13樓的沙田、大埔及北區規劃處（電話：2158 6271或 2158 6240）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。

VIII. 土地及樹木保育事宜

8.1 土地事宜

用地座落於政府土地上，有關用地界線圖載於**附錄II**。

地政總署會擬備一套工程條款以及就該址活化再利用的土地配置圖。

申請機構須留意工程條款所定的限制／條件，特別是以下事項：

(a) 道路和停車處

用地內須提供地方作泊車／上落客貨之用，以配合運作需要，並須符合運輸署署長的要求。

(b) 高度限制

用地內任何已興建或將會興建的建築物或構築物，均不得高於前裁判法院大樓的現有高度或可能獲地政專員批准的高度。

(c) 新的建築工程

任何在用地內擬議興建的新建築物／構築物或現有建築物及構築物的加建物，均須先取得地政專員及古蹟辦的同意，方可在該址展開工程。

(d) 圍欄

在用地移交申請機構後，申請機構須以項目的資金，為用地提供足夠的圍欄、保安措施或保安人員，並須全部符合地政專員的要求。

(e) 豎設指示牌

在移交用地後，申請機構須以項目的資金，在用地內豎設一塊指示牌。

8.2 樹木事宜

用地範圍內並無康樂及文化事務署《古樹名木冊》所載的樹木。

項目用地旁邊的沙頭角公路－龍躍頭段有兩棵古樹名木，而第4.8段提及的煤氣、食水和雨水管亦位於沙頭角公路－龍躍頭段。若項目用地因接駁這些共用設施而須在古樹名木的樹木保護範圍內進行工程，必須先取得康樂及文化事務署的批准和同意。

根據2009年進行的實地視察，用地範圍內已調查的66棵樹木都繫有樹木編號，分別是T21-74、T84-85、T169-177及T236。評估表描述了這些樹木的生長狀態及保留價值。樹木位置圖及評估表載於**附錄XIV**。

一般而言，活化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條件例如移植樹木、補償種植或重植樹木等。

成功申請機構須負責活化項目範圍內的園藝及樹木保養，並應盡力保留用地內現有的樹木，將施工期間對樹木的影響減至最低。若有樹木難免會受到影響，成功申請機構須根據技術通告ETWB TC(W) No.3/2006的規定，聘用獲認可人士，事先向有關當局提交樹木砍伐／移植建議，以供有關當局提出意見。

IX. 斜坡維修

該用地範圍並無斜坡，故無須進行斜坡維修工作。

X. 符合可行用途的技術規格

10.1 可予考慮的用途

此活化項目用地可作活化再用的用途包括：

- (a) 藝術、文化及創意產業
- (b) 郊野學習、教育或遊客資訊中心
- (c) 展覽或會議廳

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。歡迎申請機構就前粉嶺裁判法院最適合的可行用途提出建議。申請機構須確定有關用途的技術可行性，包括擬議用途的結構足夠性。

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：

規定	備註
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。如因保育規定未能進行有關改動，而又未能符合《火警逃生途徑守則》的規定，尤其是在設計特別或大型及綜合建築物，或在現有建築物進行改建及加建工程時，消防工程學方法可提供較靈活的替代方法。
耐火結構	現有的建築構件需要就耐火結構的要求進行評估。有可能需要進行有關的改善工程。
消防和救援進出途徑	如用地未能提供緊急車輛通道或所建造的緊急車輛通道未能達到法定要求，則可能需要提供補償的措施。

暢通無阻的通道及設施	可能需要提供各項暢通無阻的通道及設施，如斜路、暢通易達升降機、升降平台、暢通易達水廁間等。
防止高空墮下的設施	為滿足現行規定，現有的欄杆或護欄可能需要進行改善工程。
結構足夠性	現有建築物需進行結構評估以確保其建築構件符合穩定性。視乎結構評估結果及擬議的用途，或需進行加固工程。
消防裝置的規定	需要安裝主要的消防裝置及設備如自動花灑系統、消防水龍頭及火警偵察系統等。
自然光線或通風效果	或須為不足之處採取補償措施。
衛生設備	或須加裝廁所設備以符合現行的規定。

- (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。申請機構須注意在擬備建議書時，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

古蹟辦原則上不反對第10.1段舉例的全部用途。

(b) 規劃

上文第10.1段所舉例的用途，藝術、文化及創意產業（作為一種康體文娛場地）、郊野學習中心、教育或遊客資訊中心和展覽或會議廳，是屬於「政府、機構或社區」地帶備註內第1欄之下經常准許的用途。

(c) 緊急車輛通道

用地內需要設有緊急車輛通道。此通道須符合由屋宇署發出的《消防和救援進出途徑守則》第VI部的規定。如用地內因地方限制而未能提供此緊急車輛通道，則或需增加上述守則第VI部第28段所述的其他加強消防安全措施。

(d) 發牌工作

(i) 若將前粉嶺裁判法院用作教育中心，成功申請機構須核實建議的運作模式是否屬《教育條例》所界定的學校。若是，成功申請機構須向教育局常任秘書長提出學校註冊的申請。有關註冊程序的資料及表格可從教育局網頁(<http://www.edb.gov.hk>)下載。

(ii) 若將前粉嶺裁判法院用作展覽場地，而成功申請機構有意經營：

- 下述任何一項或多於一項的展覽包括圖畫展覽、攝影展覽、書刊展覽、手稿展覽或其他文件或事物展覽；
- 運動展覽；
- 電影放映或激光投影放映；或
- 音樂會、歌劇、芭蕾舞、舞台表演或其他音樂、戲劇或劇場方面的娛樂

便須向食物環境衛生署（食環署）申領牌照。有關申領公眾娛樂場所牌照（戲院及劇院除外）及相關事宜的詳情，申請機構可瀏覽食環署網頁。

(e) 結構限制

可行用途須達到的承重能力列載於下表。有關下表中未提及的其他活化再用的可行特定用途須達到的承重能力，申請機構可參閱《建築物（建造）規例》。

前粉嶺裁判法院可作活化再用的用途	所須承重能力 (千帕斯卡)	《建築物（建造）規例》類別編號	《建築物（建造）規例》註明的用途
(i) 藝術、文化或創意產業的機構或中心	5.0	5	公眾大堂及休息室 或藝術館
(ii) 郊野學習中心	5.0	5	公眾大堂及休息室
(iii) 教育中心	3.0	3	學校及學院
(iv) 遊客資訊中心	5.0	5	公眾大堂及休息室
(v) 展覽或會議廳	5.0	5	公眾大堂及休息室

有關建築物各樓層的容許外加荷載詳情，我們建議申請機構參考由建築署擬備的結構勘測報告。若建築物活化用途的外加荷載超過建築物的荷載能力，我們則建議須根據現有法定要求進行進一步的結構評估，以研究提升樓面外加荷載的可能性，以及其對建築物結構穩定性的影響。

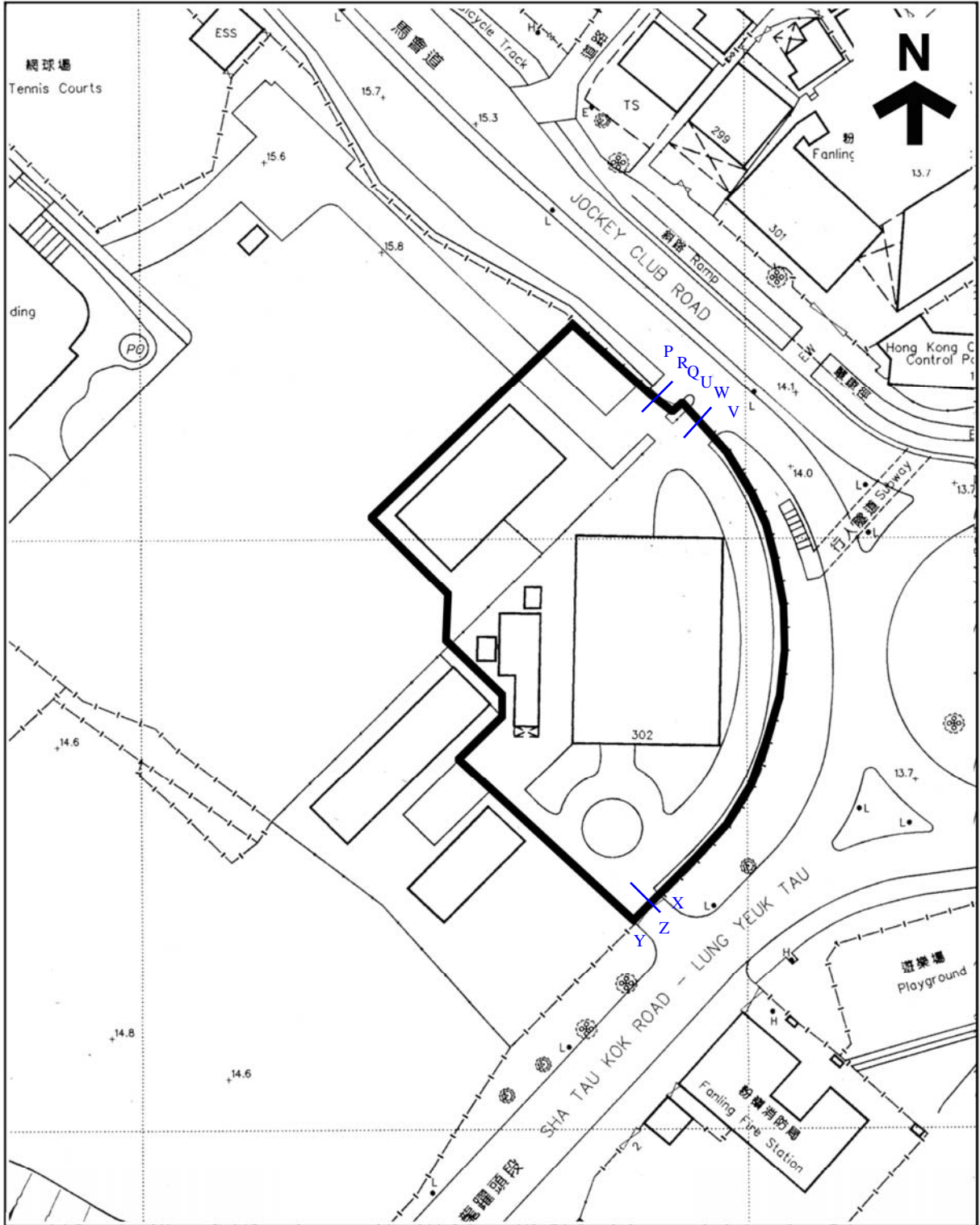
我們建議無論作任何建議用途，都應對建築物地下、上層及天台的結構進行評估。

申請機構須留意在前粉嶺裁判法院旁邊有一行人隧道，大型的地基建造工程有可能影響該行人隧道。

申請機構亦須留意用地內建築物旁邊的樹木，特別需要考慮它們的根部對建築物地基的影響。

附錄I

位置圖



 用地

根據3-SW-12B號測量圖繪製

日期: 03/08/2011

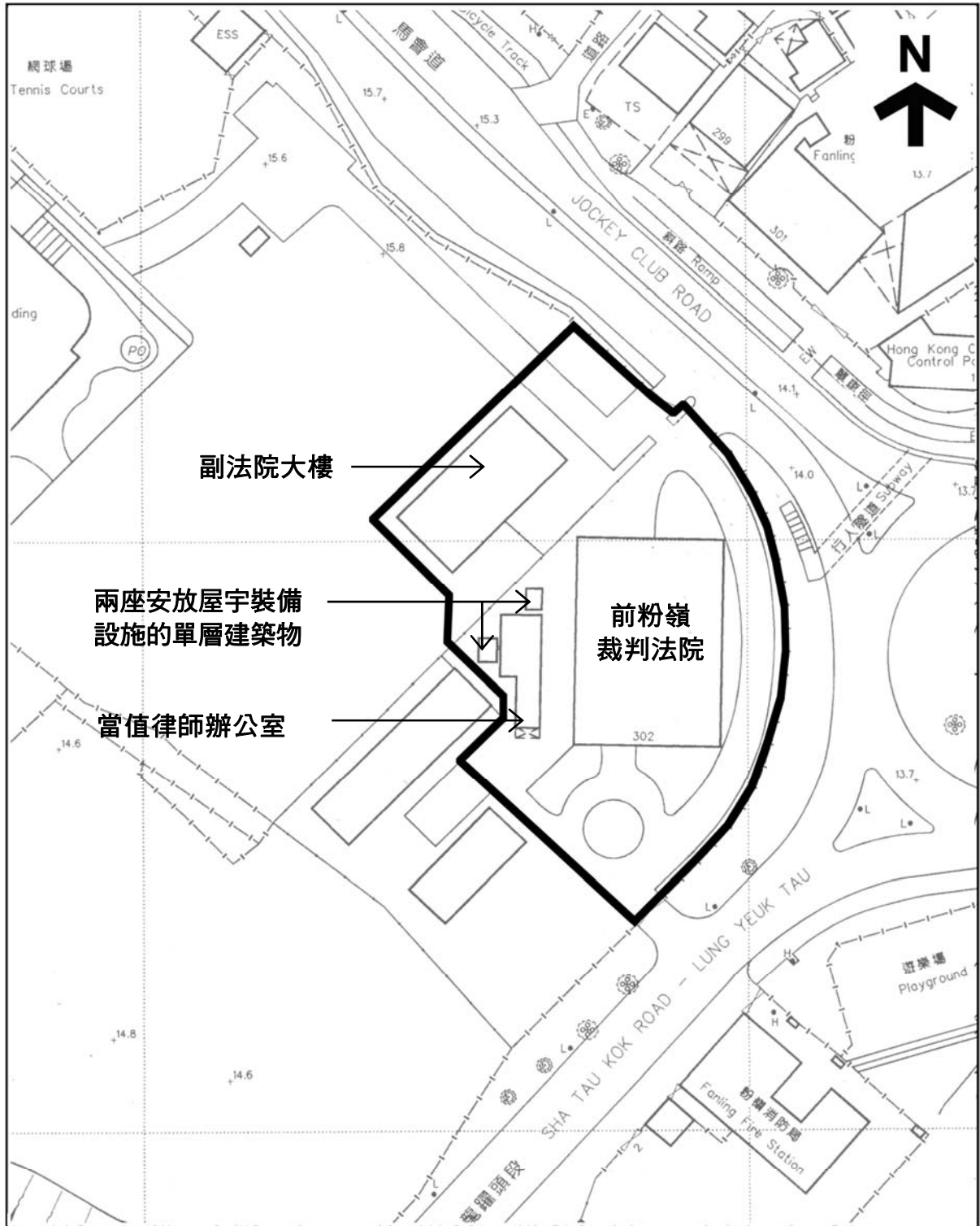
前粉嶺裁判法院


新界粉嶺
馬會道302號

圖則編號:

附錄I
位置圖
1:1000

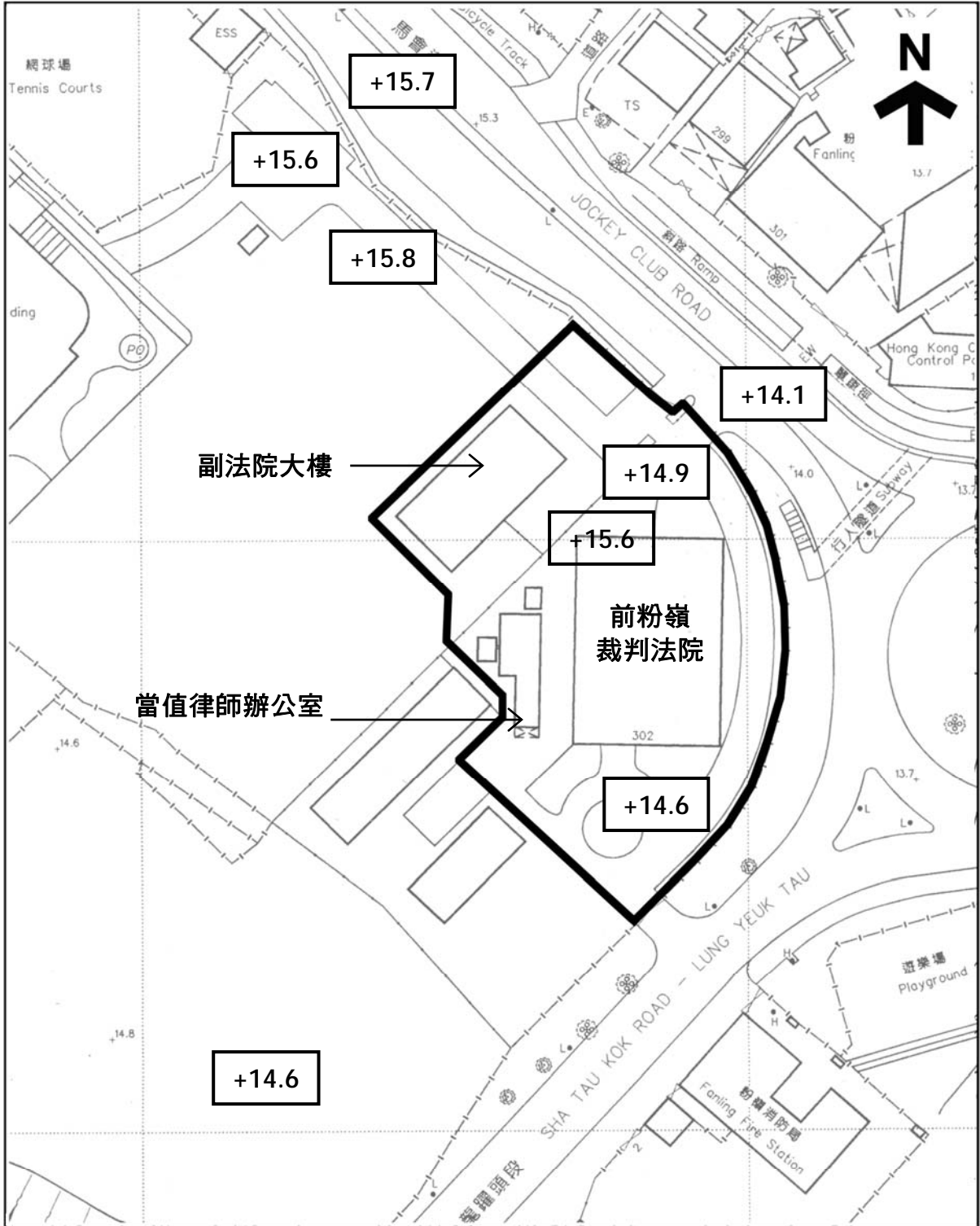
附錄II
用地界線圖



<p> 用地</p> <p>根據3-SW-12B號測量圖繪製</p> <p>日期: 03/08/2011</p>	<p>前粉嶺裁判法院</p> <p>新界粉嶺 馬會道302號</p>	<p>圖則編號:</p> <p>附錄II</p> <p>用地界線圖</p> <p>1:1000</p>
---	--	--

附錄III

基準線水平圖則



<p>用地</p> <p>根據3-SW-12B號測量圖繪製</p> <p>日期: <u>03/08/2011</u></p>	<p>前粉嶺裁判法院</p> <p>新界粉嶺</p> <p>馬會道302號</p>	<p>圖則編號:</p> <p>附錄III</p> <p>基準線水平圖則</p> <p>1:1000</p>
---	---	---

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	前粉嶺裁判法院及附屬建築物
地址	新界粉嶺馬會道302號
用地面積	約4,131平方米
主要基準水平	大約介乎主水平基準以上14.6米至15.6米
分區的准許用途	政府、機構和社區

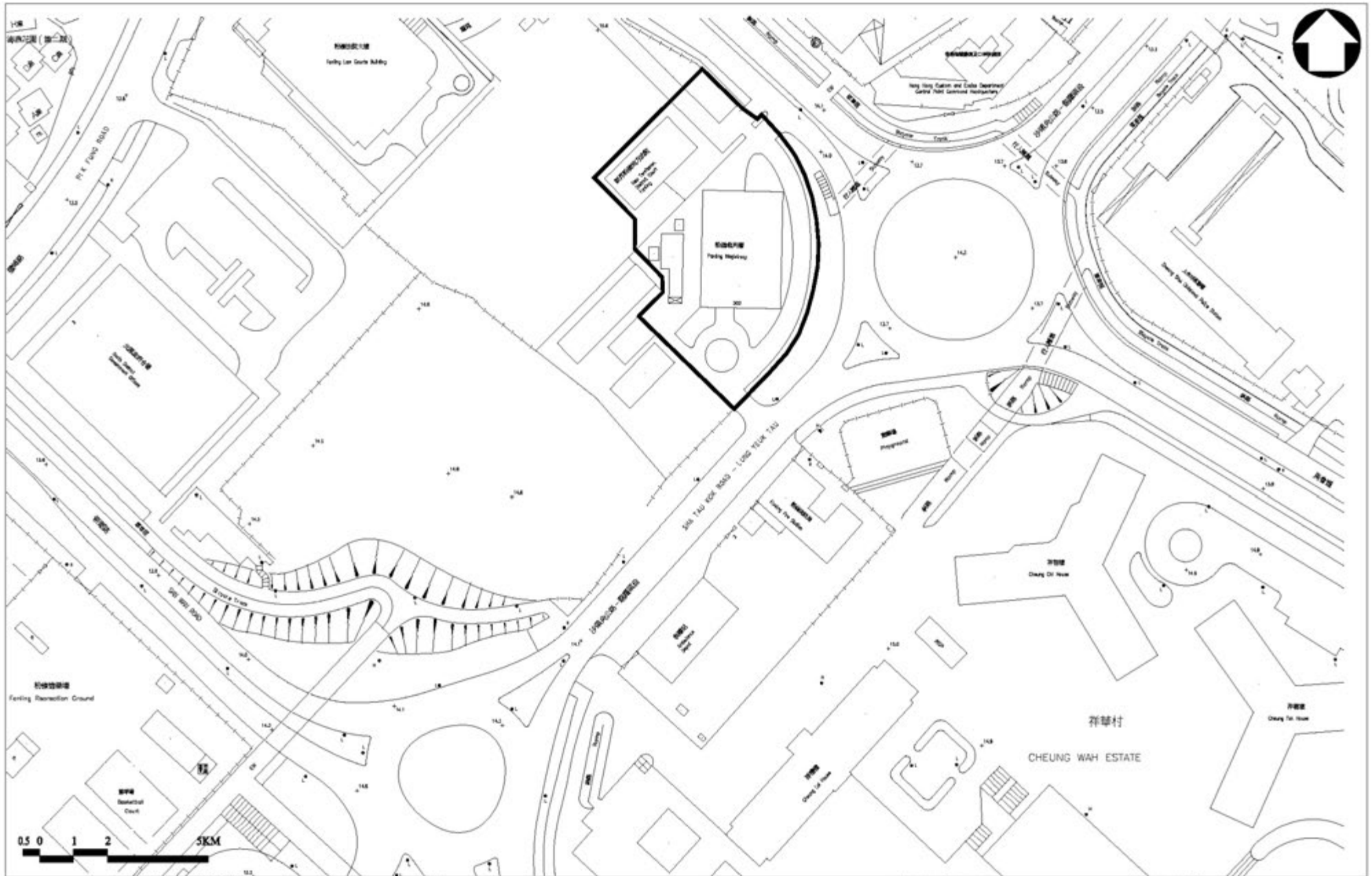
該建築物的資料摘要載列如下：

建築物名稱	用地由以下建築物組成： (i) 前粉嶺裁判法院 (ii) 副法院大樓 (iii) 當值律師辦公室 (iv) 兩座安放屋宇裝備設施的單層建築物	
落成年份	建築物名稱:	落成年份:
	前粉嶺裁判法院	1960
	副法院大樓	1983
	當值律師辦公室	約1997
總樓面面積	約1,980平方米包括以下： (i) 前粉嶺裁判法院約為1530平方米； (ii) 副法院大樓約為350平方米； (iii) 當值律師辦公室約為100平方米。 兩座安放屋宇裝備設施的單層建築物的面積並不計算在總樓面面積之內。	
歷史評級	前粉嶺裁判法院：三級歷史建築 副法院大樓：未評級 當值律師辦公室：未評級	
原本用途	原本用途：裁判法院 最近用途：空置並以短期租約形式租出，供電影拍攝之用	

用途分配表	<p><u>前粉嶺裁判法院</u>：</p> <p>地下 - 入口大堂、囚室、警官辦公室及繳費處</p> <p>一樓 - 法庭、法官室、辦公室及公眾大堂</p> <p>天台 - 冷氣機機房</p> <p><u>副法院大樓</u>：</p> <p>地下 - 法庭、法官室、辦公室及公眾大堂</p> <p><u>當值律師辦公室</u>：</p> <p>地下 - 律師辦公室及面談室</p>
建築物料	<p><u>前粉嶺裁判法院</u>：</p> <p>鋼筋混凝土樑板建築、鋼筋混凝土樓梯、鋼筋混凝土地下樓板、鋼筋混凝土柱、磚及鋼筋混凝土牆壁和鋼筋混凝土屋頂；</p> <p><u>副法院大樓</u>：</p> <p>鋼筋混凝土樑板建築和鋼筋混凝土結構牆壁，鋼筋混凝土屋頂；</p> <p><u>當值律師辦公室</u>：</p> <p>磚牆和鍍鋅軟鋼瓦楞板和椽子建在鍍鋅軟鋼桁架上。</p>
內部通道	<p><u>前粉嶺裁判法院</u>：</p> <p>法官專用樓梯從地下連接到法官辦公室；</p> <p>被告用的樓梯由地下的囚室連接到一樓的法庭；</p> <p>公眾樓梯由地下公眾大堂連接到一樓；</p> <p><u>副法院大樓</u>：</p> <p>單層：直接通道到達所有房間；</p> <p><u>當值律師辦公室</u>：</p> <p>單層：直接通道到達所有房間。</p>

附錄V
建築圖則

建築圖則	
圖則編號	圖則名稱
FM-01	用地平面圖
FM-02	前粉嶺裁判法院地下平面圖
FM-03	前粉嶺裁判法院一樓平面圖
FM-04	前粉嶺裁判法院天台平面圖
FM-05	前粉嶺裁判法院東立面圖
FM-06	前粉嶺裁判法院南立面圖
FM-07	前粉嶺裁判法院北立面圖
FM-08	前粉嶺裁判法院剖面圖
FM-09	副法院大樓地下平面圖
FM-10	副法院大樓正立面圖及剖面圖
FM-11	當值律師辦公室地下平面圖、立面圖及剖面圖



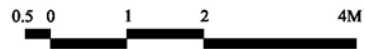
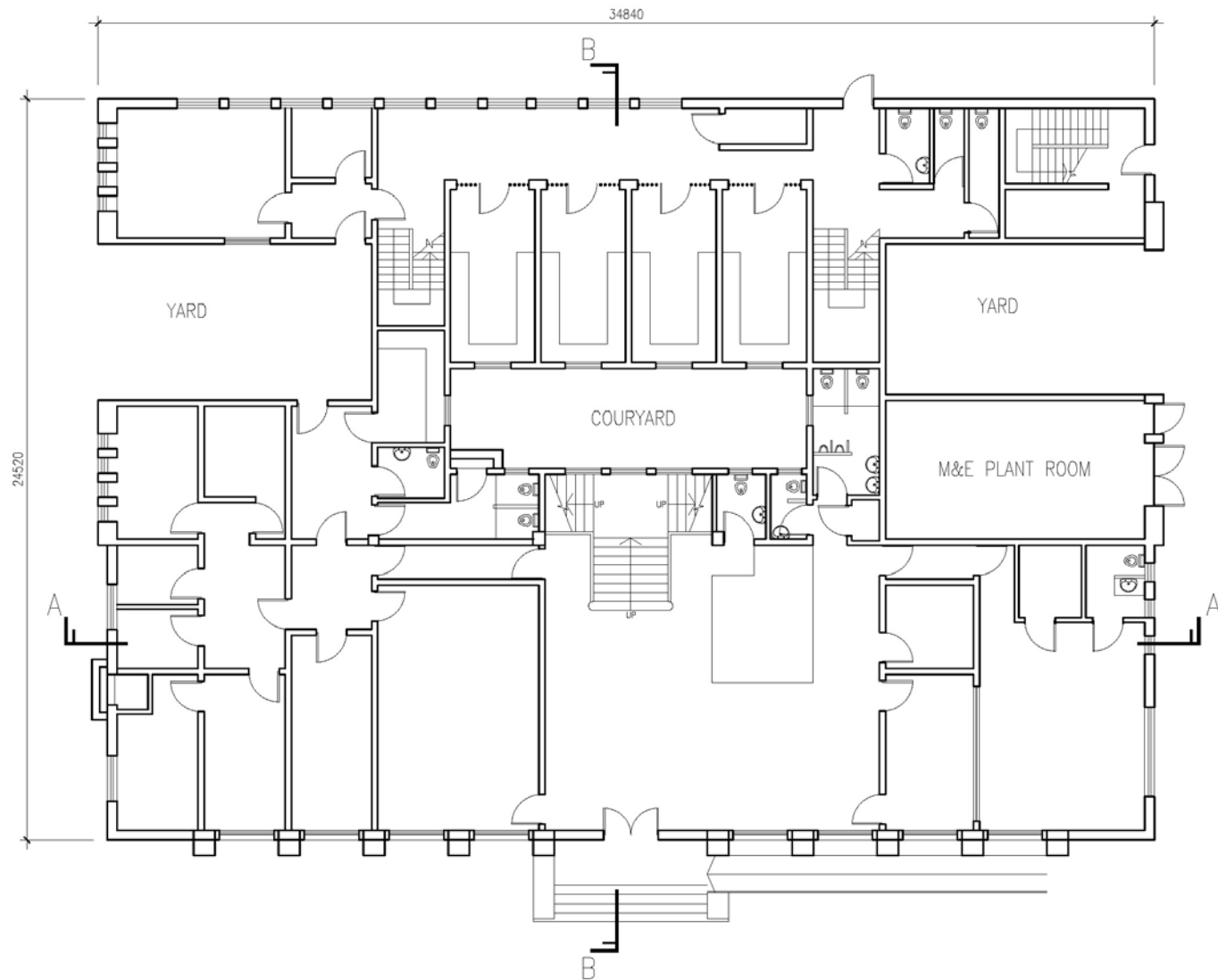
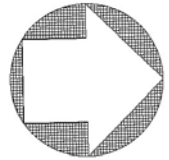

PRODUCED BY:
ACO
 Architectural Conservation Office
 DATE OF PRODUCTION : 15/12/2007

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:
Former Fanling Magistracy 302 Jockey Club Road, Fanling, New Territories

DRAWING TITLE:
SITE PLAN
SCALE:
1 : 1000

DRAWING NO.:
FM-01



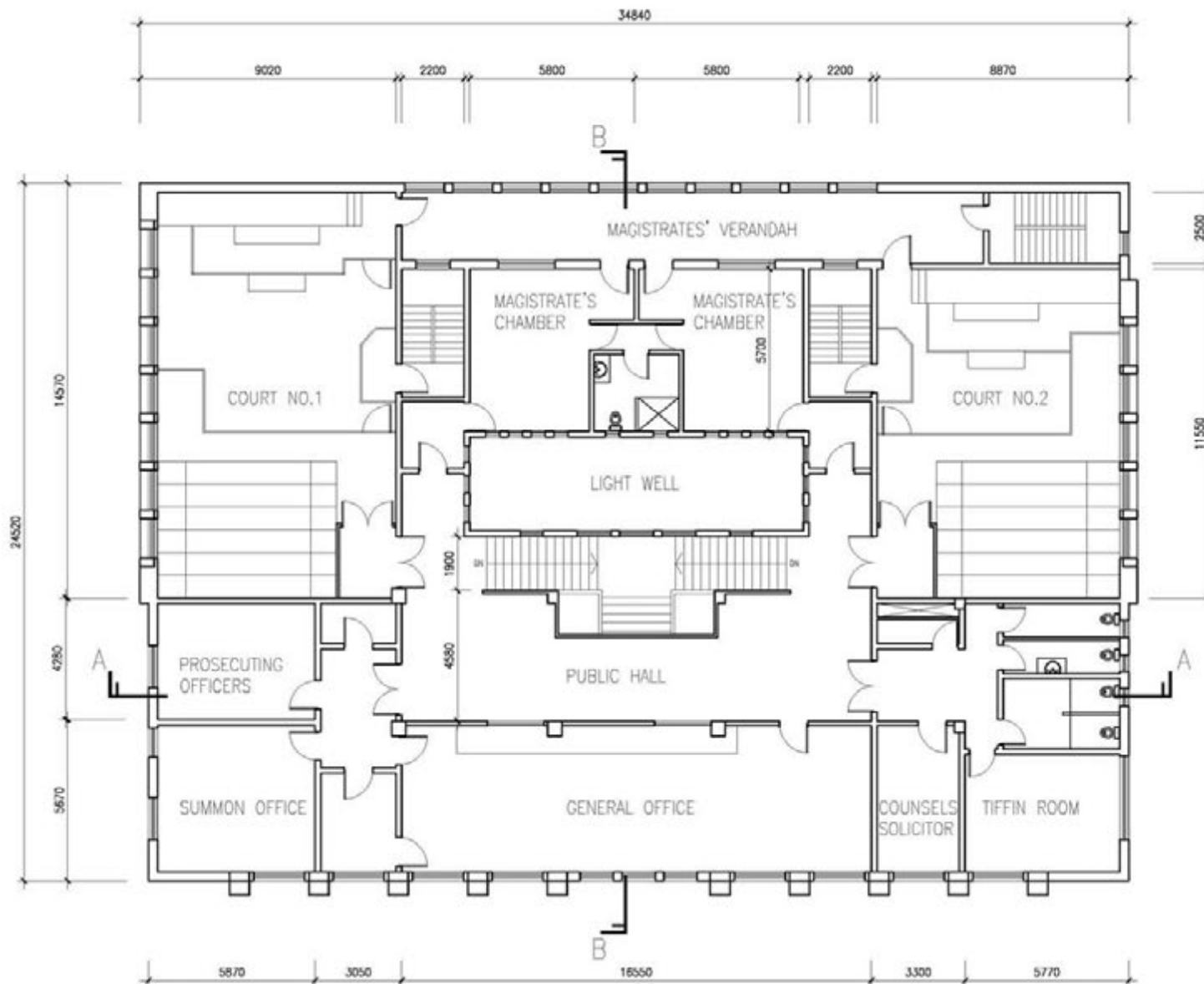
PRODUCED BY:
ACO
Architectural Conservation Office
DATE OF PRODUCTION : 15/12/2007

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:
**Former Fanling Magistracy 302 Jockey Club Road,
Fanling, New Territories**

DRAWING TITLE:
**GROUND FLOOR PLAN OF FORMER
FANLING MAGISTRACY**
SCALE:
1 : 150

DRAWING NO.:
FM-02



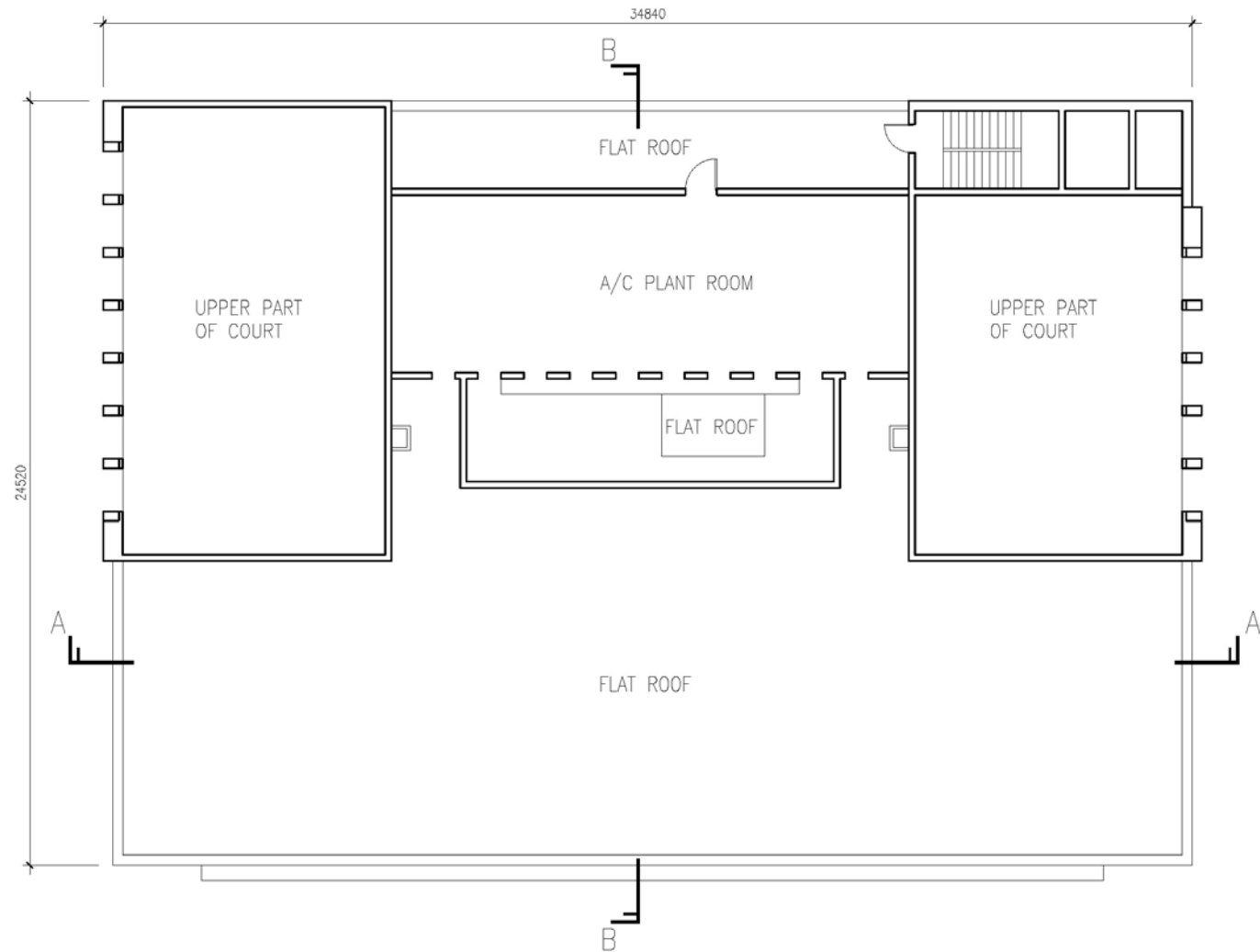
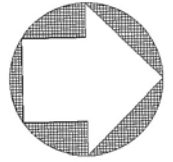
PRODUCED BY:
ACO
Architectural Conservation Office
DATE OF PRODUCTION : 15/05/2009

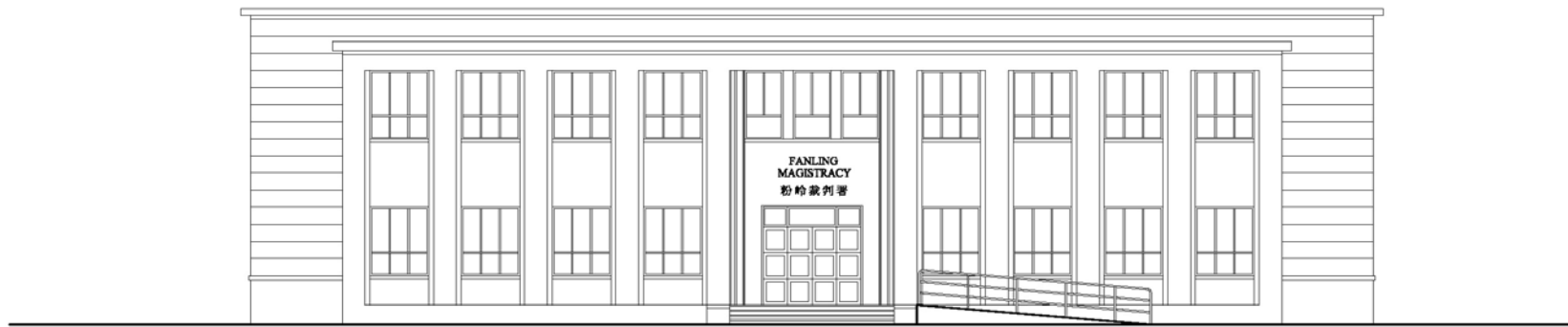
NOTES:
The drawings should not be
continued as the exact site
situation. The drawings should
be verified on site for actual
dimension, area and layout by
authorized land surveyor.
All dimensions are in millimetres.

PROJECT:
**Former Fanling Magistracy 302 Jockey Club Road,
Fanling, New Territories**

DRAWING TITLE:
**FIRST FLOOR PLAN OF FORMER
FANLING MAGISTRACY**
SCALE:
1 : 150 (A3)

DRAWING NO.:
FM-03







SOUTH ELEVATION



PRODUCED BY:
ACO
 Architectural Conservation Office
 DATE OF PRODUCTION : 15/09/2009

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.
 All dimensions are in millimetres.

PROJECT:
 Former Fanling Magistracy 302 Jockey Club Road,
 Fanling, New Territories



DRAWING TITLE:
 SOUTH ELEVATION OF FORMER
 FANLING MAGISTRACY
 SCALE:
 1 : 150 (A3)

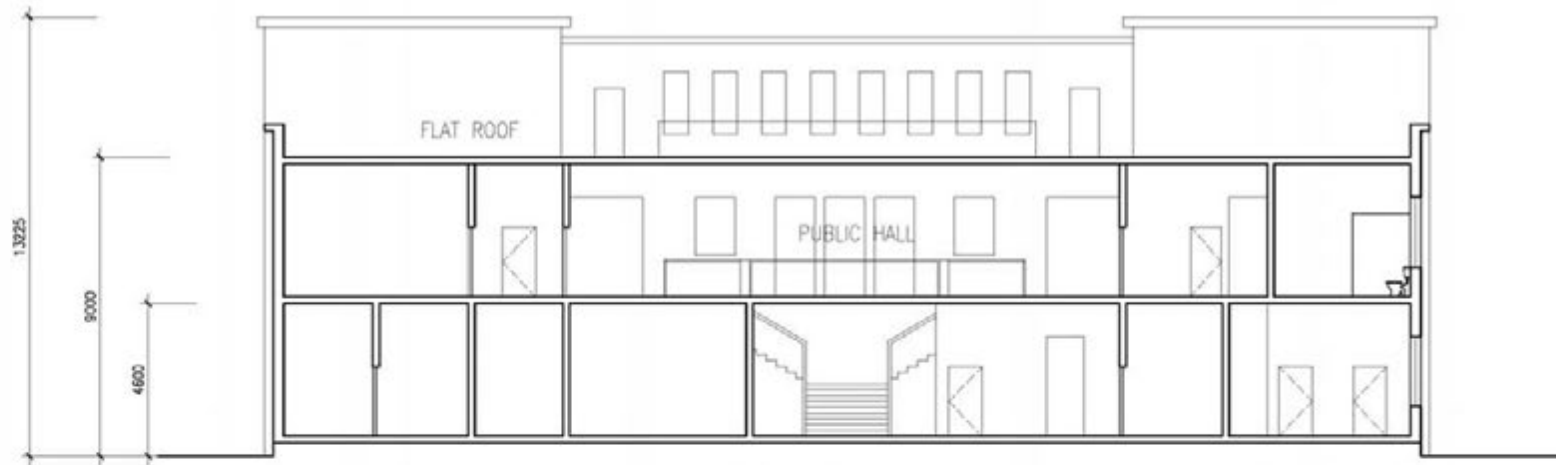
DRAWING NO.:
 FM-06



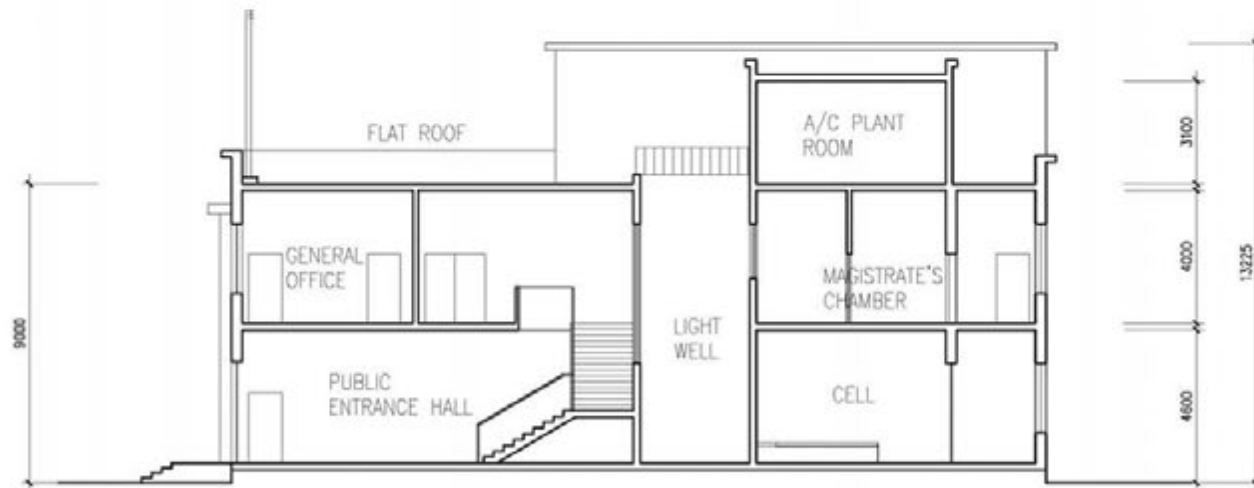
NORTH ELEVATION



 ARCHITECTURAL SERVICES DEPARTMENT	PRODUCED BY:  Architectural Conservation Office DATE OF PRODUCTION : 15/05/2009	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. All dimensions are in millimetres.	PROJECT: Former Fanling Magistracy 302 Jockey Club Road, Fanling, New Territories	DRAWING TITLE: NORTH ELEVATION OF FORMER FANLING MAGISTRACY SCALE: 1 : 150 (A3)	DRAWING NO.: FM-07
--	---	--	---	---	-----------------------



SECTION A-A



SECTION B-B



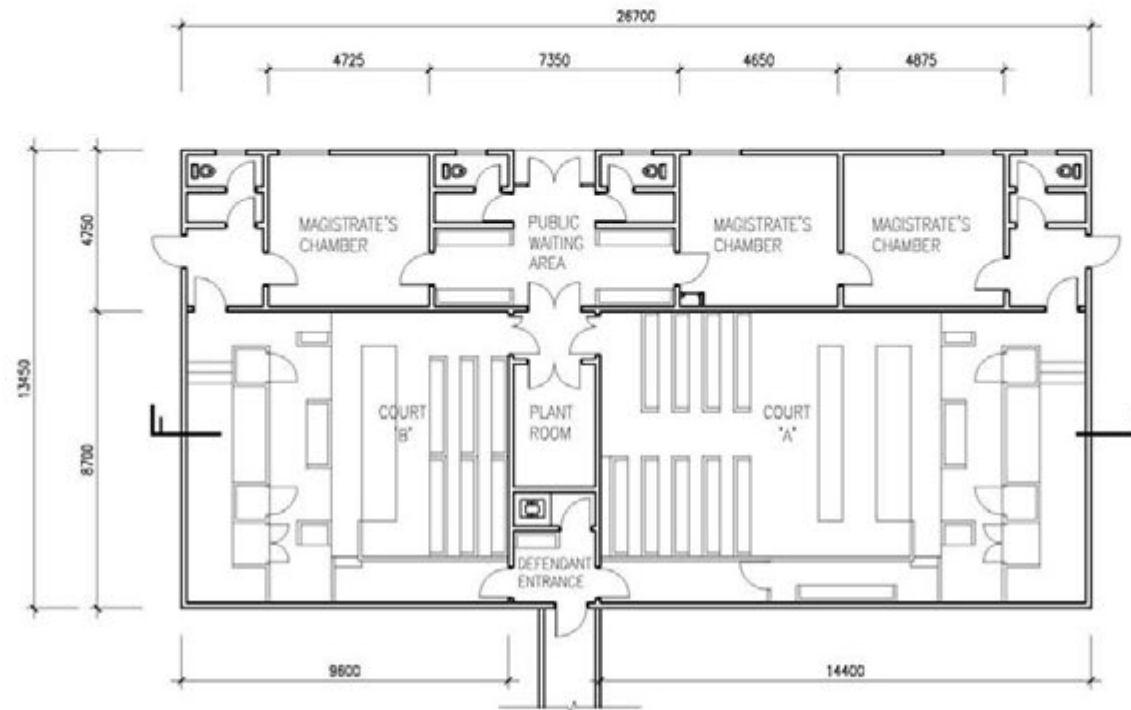
PRODUCED BY:
ACO
 Architectural Conservation Office
 DATE OF PRODUCTION : 15/05/2009

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.
 All dimensions are in millimetres.

PROJECT:
Former Fanling Magistracy 302 Jockey Club Road, Fanling, New Territories

DRAWING TITLE:
SECTION OF FORMER FANLING MAGISTRACY
 SCALE:
1 : 150 (A3)

DRAWING NO.:
FM-08



GROUND FLOOR PLAN



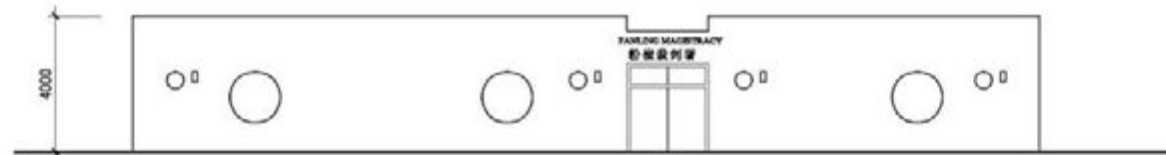
PRODUCED BY:
ACO
Architectural Conservation Office
DATE OF PRODUCTION : 15/05/2008

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.
All dimensions are in millimetres.

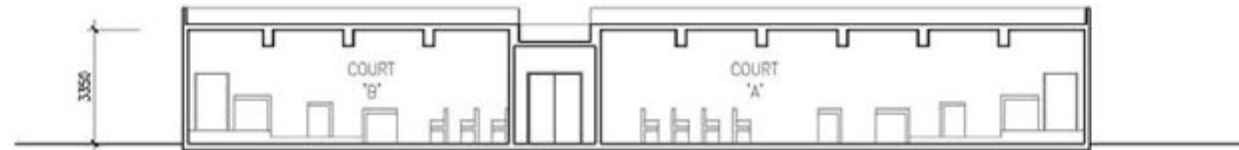
PROJECT:
Former Fanling Magistracy 302 Jockey Club Road,
Fanling, New Territories

DRAWING TITLE:
GROUND FLOOR PLAN OF ANNEX
COURT BUILDING
SCALE:
1 : 150 (A3)

DRAWING NO.:
FM-09



ELEVATION



SECTION



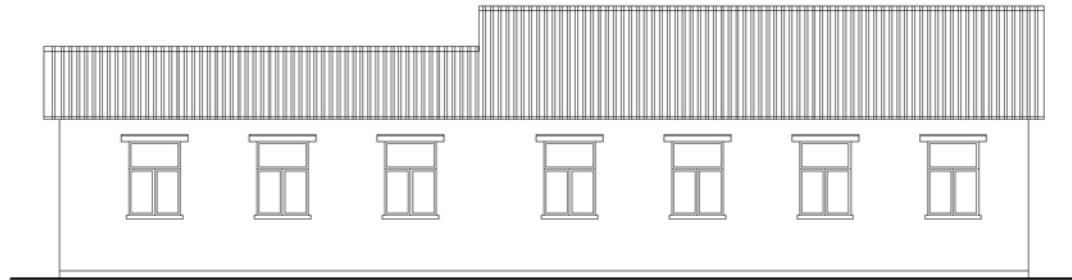
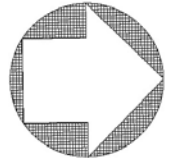
PRODUCED BY:
ACO
 Architectural Conservation Office
 DATE OF PRODUCTION : 15/05/2009

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.
 All dimensions are in millimetres.

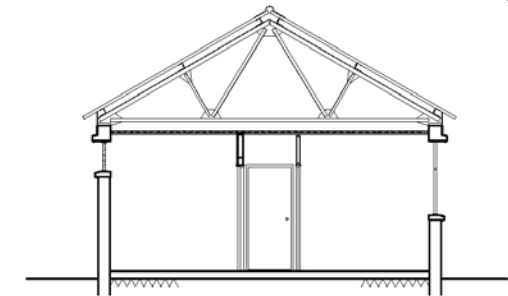
PROJECT:
 Former Fanling Magistracy 302 Jockey Club Road,
 Fanling, New Territories

DRAWING TITLE:
 ELEVATION AND SECTION OF ANNEX
 COURT BUILDING
 SCALE:
 1 : 150 (A3)

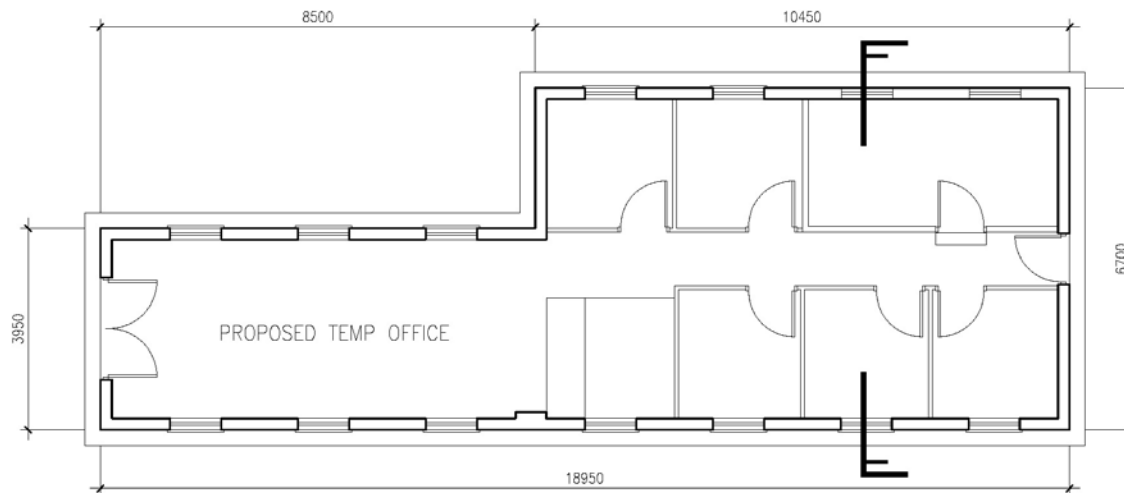
DRAWING NO.:
 FM-10



ELEVATION



SECTION



PLAN



附錄VI

用地及建築物照片

1. 用地



沙頭角公路－龍躍頭段車輛通道入口大閘

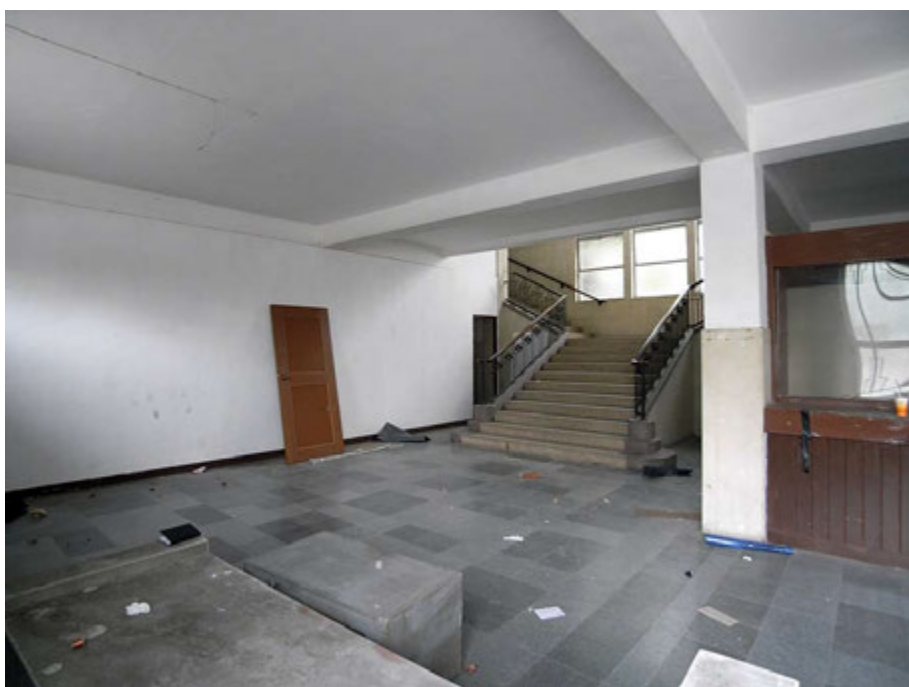
2. 前粉嶺裁判法院



前粉嶺裁判法院東立面



前粉嶺裁判法院北立面



前粉嶺裁判法院地下入口大堂



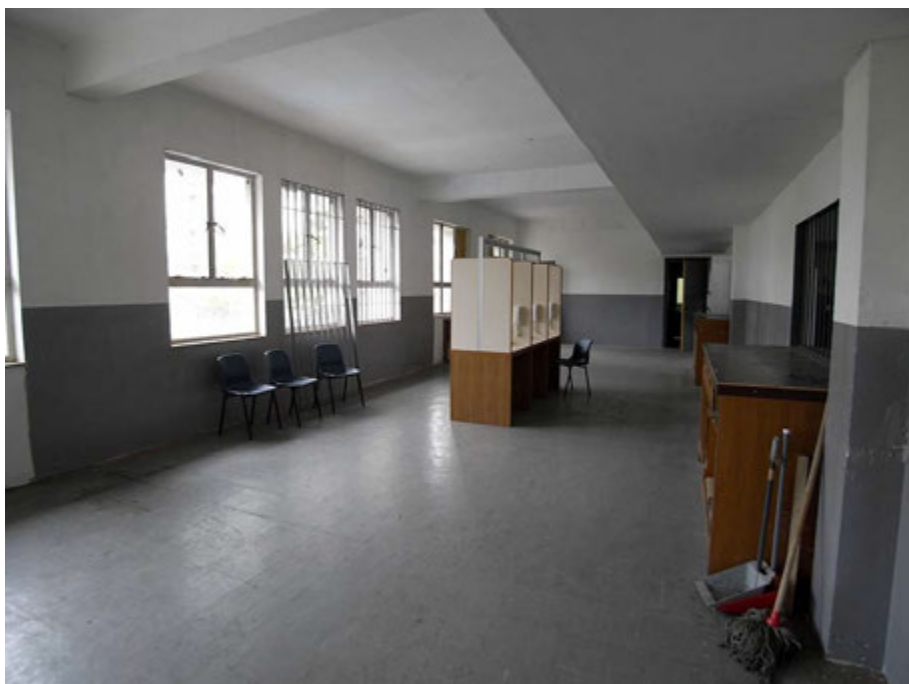
前粉嶺裁判法院上層的公眾大堂



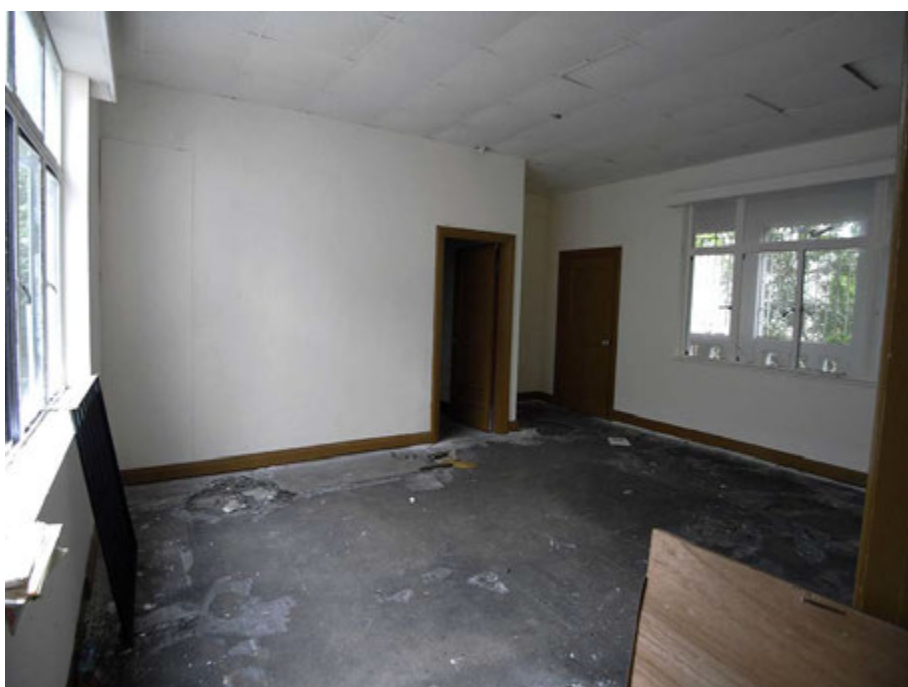
前粉嶺裁判法院一號法庭



前粉嶺裁判法院二號法庭



前粉嶺裁判法院上層辦公室



前粉嶺裁判法院上層法官室



前粉嶺裁判法院的天台

3. 副法院大樓



副法院大樓主立面



副法院大樓側立面和從馬會道進入的車輛通道

4. 當值律師辦公室



當值律師辦公室的入口



其中一座安放機電設備及水缸的單層建築物，位於當值律師辦公室的旁邊

附錄VII

經常性開支

(A) 電費

可行用途 ⁽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⁾
展覽或 會議廳	1,980	80%	1,584	1043	458,957	443,856	辦公室
郊野學習、 教育或遊客 資訊中心				532	234,099	226,419	專上學院

註：

- 上表假設辦公時間配合一般營運模式。例如，展覽或會議廳、郊野學習、教育或遊客資訊中心營運9小時等。
- 有關的“能源消耗量指標”見http://www.emsd.gov.hk/emsd/chi/pee/ecib_indicators.shtml。
- ³1兆焦耳x 0.2778 = 1千瓦小時
- 九龍區的電費以中華電力有限公司（中電）收取的電費為基礎。
中電：首5 000單位收費0.858元及其後每單位收費0.849元。燃料價條款調整收費為每單位收費0.118元

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電費及實際消耗量而定。

(B) 水費及排污費

可行用途 ⁽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
展覽或會議廳	1,980	80%	1,584	475	5,700
郊野學習、教育或 遊客資訊中心					

註：

- 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：
展覽或會議廳、郊野學習、教育或遊客資訊中心 = 辦公室³
- 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

可行用途	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)
展覽或 會議廳	1,980	4,131	1,392,000	69,600	41,760	111,360
郊野學習、 教育或 遊客資訊中心						


註：

- (1) 上述應課差餉租值是根據可行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。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。

附錄VIII

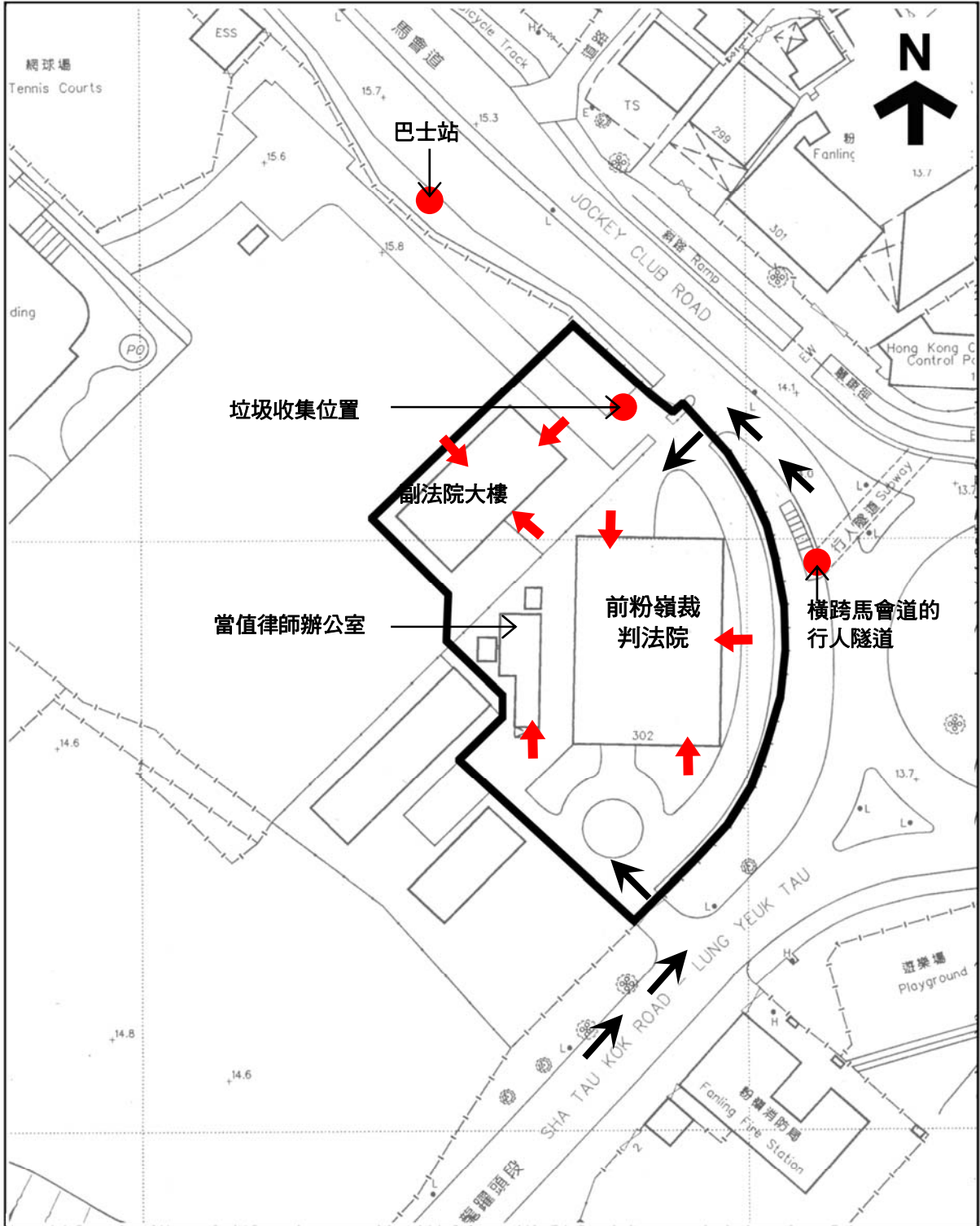
顯示毗鄰環境的圖則






<p>  用地 根據3-SW-A號測量圖繪製 日期: 03/08/2011 </p>	<p> 前粉嶺裁判法院 新界粉嶺 馬會道302號 </p>	<p> 圖則編號: 附錄VIII 顯示毗鄰環境的圖則 1:5000 </p>
---	---	---

附錄IX

前往途徑圖則



<p>  用地  車輛通道  建築物入口 日期: 03/08/2011 </p>	<p> 前粉嶺裁判法院 新界粉嶺 馬會道302號 </p>	<p> 圖則編號: 附錄IX 前往途徑圖則 1:1000 </p>
--	---	--

附錄X

須予保存的建築特色列表

前粉嶺裁判法院 須予保存的建築特色

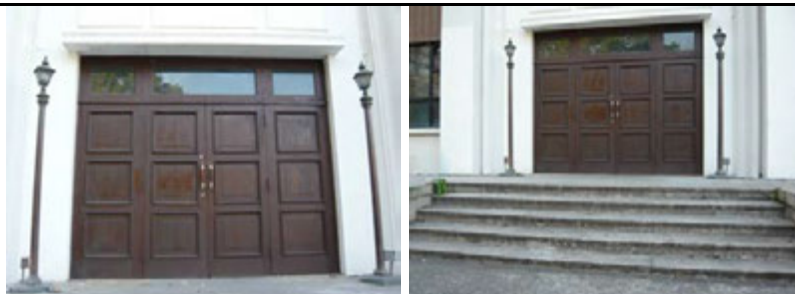
I. 前粉嶺裁判法院大樓

A) 外部（面向馬會道的東立面）

1.1) 布局對稱的正面外牆，包括中央的外伸窗台、外伸簷篷，以及兩側的槽紋拉毛粉飾和花崗石基座；中央外伸窗台連兩側各四個兩層高長型窗戶、瓷磚飾面護板、中央入口，以及簡單化的屬新古典建築的支柱和深屋簷



1.2) 公眾正門入口連模製門框緣及門前的花崗石級



1.3) 正門入口的簷壁(法院名稱的中英文字樣已被拆除)



1.4) 前面入口的裝飾照明裝置



B) 外部 (北立面)

1.5) 三開間的外牆連以束帶分隔的槽紋拉毛粉飾牆壁飾面和花崗石基座；從一樓（即法庭位置）外伸的結構，包括五個兩層高的長型窗戶連深屋簷，以及古典風格的裝飾和樑托裝飾



1.6) 側面入口木門連門框緣及門楣板、門楣的裝飾照明裝置，以及花崗石門檻和門口梯級



1.7) 規則地分佈的窗口連金屬框窗戶、外伸的窗台板，以及窗後金屬格柵



C) 外部 (南立面)

1.8) 兩開間的外牆連以束帶分隔的槽紋拉毛粉飾和花崗石基座；一樓 (即法庭位置) 外伸的結構，包括七個兩層高的長型窗戶、深屋簷、古典風格裝飾和樑托



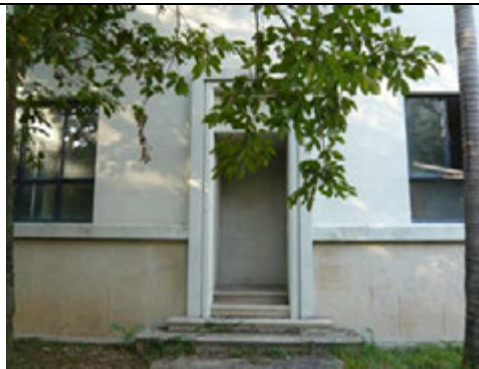
1.9) 地下車房連金屬閘門及閘口緣飾



1.10) 規則地分佈的窗口連金屬框窗戶、外伸的窗台板，以及窗後鐵枝



1.11) 側面入口連門框緣、門楣板及門口花崗石級



D) 外部（西面外牆）

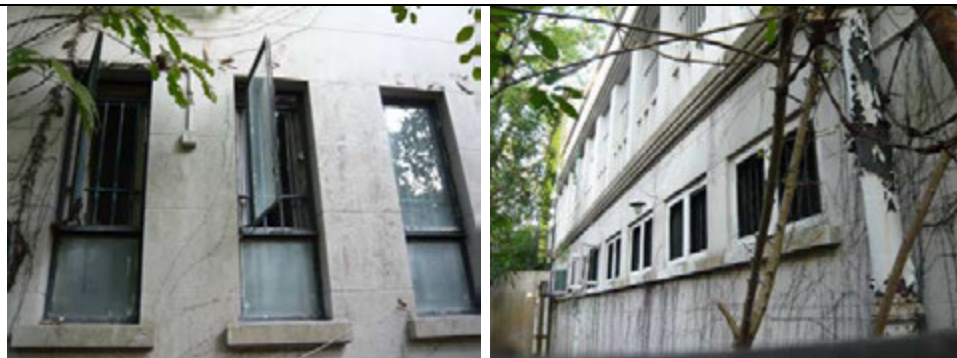
1.12) 槽紋拉毛粉飾外牆連束帶



1.13) 裝飾照明裝置



1.14) 規則地分佈的窗口連金屬框窗戶、外伸的窗台板，以及窗後鐵枝／鐵絲網

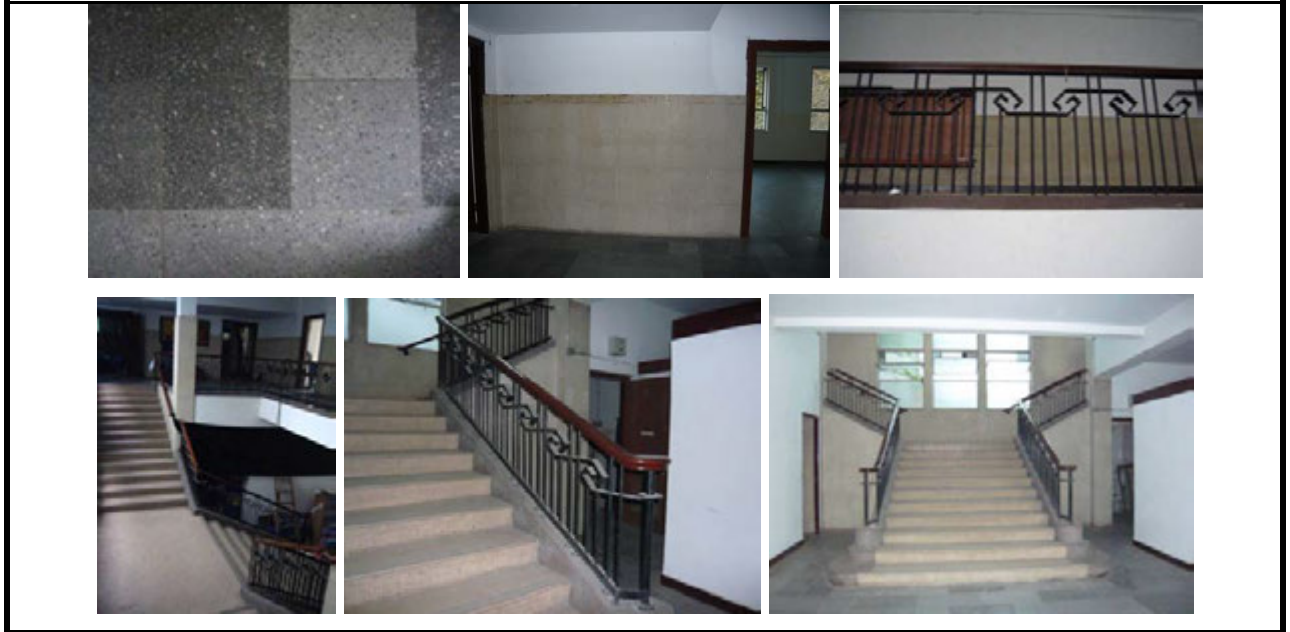


1.15) 一樓半露天走廊的特色女兒牆



E) 內部

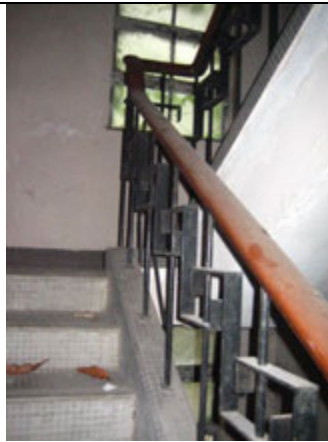
1.16) 地下及一樓中庭連不規則圖案的人造石磚地面終飾、水磨石磚牆壁飾面、中央樓梯、裝飾金屬扶欄，以及圖案木欄杆



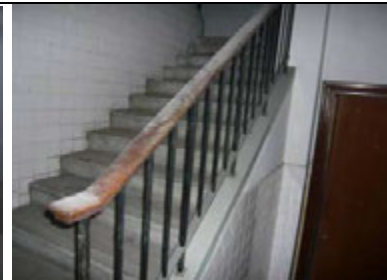
1.17) 其中一間拘留室連混凝土長椅、氣窗連金屬格柵和鐵絲網，以及金屬閘門



1.18) 由地下通往天台的裁判官專用樓梯、裝飾金屬扶攔，以及木欄杆



1.19) 其中一個主要法庭連原有裝置，包括木地板及梯級、木椅、書記席、裁判官席、高台、犯人欄、保安橫欄、鐵閘、大堂、門、框、牆板、模製天花板，以及由拘留室通往法庭的樓梯



F) 天台

1.20) 金屬旗桿



1.21) 天井連至中庭的長型窗戶



II. 毗鄰環境

2.1) 面向馬會道的簡單裝飾鐵欄



2.2) 照明裝置連花崗石面基柱



2.3) 成齡樹



附錄XI

建築特色處理規定列表

前粉嶺裁判法院 建築特色的規定處理方法

I. 前粉嶺裁判法院大樓


A) 外部

建築特色	規定處理方法
a) 正門入口的簷壁(法院名稱的中英文字樣已被拆除)	簷壁須原位保存。在司法機構的同意下，須復修已拆除的法院中英文字樣。不反對修復後在其上加設新的名牌，但有關工程必須以可還原方式進行。
	

建築特色	規定處理方法
b) 外牆	所有花崗石／拉毛粉飾均須清潔，惟不得使用腐蝕性的化學清潔劑。抹去瓷磚護板上的塗漆，隨後按需要修葺瓷磚。不得在正面外牆加建任何外伸的構築物，例如簷篷、遮光板或窗口式冷氣機等。
	


建築特色	規定處理方法
c) 裝飾照明裝置	按需要修葺和擦亮終飾。
	

建築特色	規定處理方法
d) 正門及側面入口連花崗石門檻和梯級	按需要修葺木門。正門入口的鐵器並非原有，應換上古蹟辦批准的合適替代物，並須配合大小和風格。修葺花崗石門檻，並用鬃毛刷或尼龍刷以清水清洗。
	

建築特色	規定處理方法
e) 規則地分佈的窗口連金屬框窗戶及窗後金屬格柵	拆除窗口式冷氣機和抽氣扇，並按需要重新裝上窗戶。剝蝕了的金屬窗框須以相同的物料更換。不得改動窗口的大小。如非得到古蹟辦批准，地下所有金屬格柵均須保留。
	

建築特色	規定處理方法
f) 車房入口閘門	按需要為金屬閘門清潔、修葺、重新油漆和進行鏽蝕防護處理。拆除多餘的屋宇裝備裝置，並把管道和電線改為在屋內鋪設。
	

B) 內部

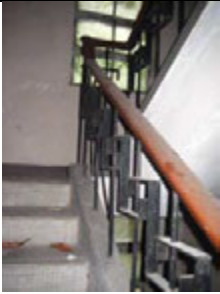
建築特色	規定處理方法
a) 水磨石牆磚及不規則鋪砌圖案的人造石地磚	以清水清洗。不得以腐蝕性的化學清潔劑清洗。
	

建築特色	規定處理方法
b) 樓梯及中庭連裝飾鐵扶欄及圖案木欄杆	木欄杆可按需要磨砂和擦亮，不得遮蓋或上色。裝飾鐵扶欄可按需要去鏽、再進行鏽蝕防護處理和重新油漆。可為扶欄進行改善工程以符合現行標準，但方法須經古蹟辦審批。
	

建築特色	規定處理方法
c) 拘留室連混凝土長椅、氣窗連金屬格柵和鐵絲網，以及金屬閘門	為保育目的須至少保留一個拘留室，包括鐵柵及鐵閘、氣窗連金屬橫欄和鐵絲網，以及混凝土長椅。
	

建築特色	規定處理方法
d) 法庭及由囚室通往法庭的囚犯專用樓梯	如有需要，可拆去所有法庭內的裝置和設備，修復牆壁和地面的終飾。然而，為文物保育目的，須至少保留一個位於一樓的主要法庭連裝置和設備，包括長椅、梯級、椅子、時鐘、入口大堂、牆板和天花板，以及囚犯專用樓梯。須保留所有主要法庭樓高兩層的特色，不得在整個樓層上面加建樓層（可興建閣樓，但須經古蹟辦審批）。



建築特色	規定處理方法
e) 裁判官專用樓梯連裝飾金屬扶欄及圖案木欄杆	按需要進行改善工程以符合現行標準。可改動欄杆及扶欄，但須經古蹟辦審批。
	

建築特色	規定處理方法
f) 家具（布告板、入牆櫃、間格、櫃檯、桌子及架子等）	除了將會保留的法庭內的家具，拆除和移走其餘的家具，並修復牆身。
	

建築特色	規定處理方法
g) 指示牌／標誌	拆除指示牌／標誌，並按需要交還有關政府部門。修復牆身。



建築特色	規定處理方法
h) 內部間格	除了將會保留的法庭、囚室和樓梯的間格外，可改動和拆除其餘的間格，但須經註冊結構工程師核實。
	

建築特色	規定處理方法
i) 多餘的樓梯、保安格柵、橫欄及鐵閘等	多餘的樓梯、保安欄柵、鐵閘等於古蹟辦批准後可予以移除（通往法庭的除外）。為符合法定要求，改動或延長現有樓梯的工程也可於古蹟辦批准後進行。
	

建築特色	規定處理方法
j) 天花	拆除垂吊式天花板，以檢查是否需要就滲漏問題作修葺。 如有需要，不反對重新安裝房間的假天花。
	

建築特色	規定處理方法
k) 多餘的電線和管道、照明裝置，以及天花橫欄等	拆除多餘的屋宇裝備裝置，並按需要和規定重鋪電線。
	

建築特色	規定處理方法
l) 洗手間	如沒有實際用途，可拆除廁格的間格、裝置和水管，修復牆身和地面，並封閉排水口。
	

C) 天台

建築特色	規定處理方法
a) 金屬旗桿	以合適的清潔劑處理，並進行修葺。不得安裝指示牌或其他構築物，以免遮蓋旗桿和基座。
	

建築特色	規定處理方法
b) 天井	不得遮蓋天井。拆除多餘的管道，並把外露的機電管道改爲在屋內鋪設。拆除後期在窗口加建的金屬簷篷。不反對拆除後期在天井加建的構築物。
	

II. 當值律師辦公室

建築特色	規定處理方法
a) 後期加建的當值律師辦事處，以及兩幢放置屋宇裝備設施的小型建築物	構築物妨礙大眾欣賞法院大樓的外牆，除非得到古蹟辦批准，否則必須拆除。



III. 毗鄰環境

建築特色	規定處理方法
a) 面向馬會道的簡單裝飾鐵欄	按需要去鏽、清潔、進行鏽蝕防護處理和修葺。
	

建築特色	規定處理方法
b) 馬會道入口的照明裝置連花崗石面基柱	所有花崗石均須用鬃毛刷或尼龍刷以清水清洗。不得以腐蝕性的化學清潔劑清洗。按需要修葺照明裝置和擦亮終飾。
	

建築特色	規定處理方法
c) 成齡樹	進行園林勘察，除非有充分理據並得到園藝專家的支持，否則不得砍伐任何被認定為有價值的成齡樹。
	

附錄XII

建築特色處理建議列表

前粉嶺裁判法院

建築特色的建議處理方法

I. 前粉嶺裁判法院大樓

A) 外部

建築特色	建議處理方法
a) 南立面已封閉的原 有側面入口	建議還原已封閉南面入口的門口及通道，形式可參考北邊側面入口的裁判官專用入口。
	

B) 內部

建築特色	建議處理方法
a) 囚室	建議盡量保留及再利用所有囚室（包括鐵柵及鐵閘、以及內部裝置）。
	

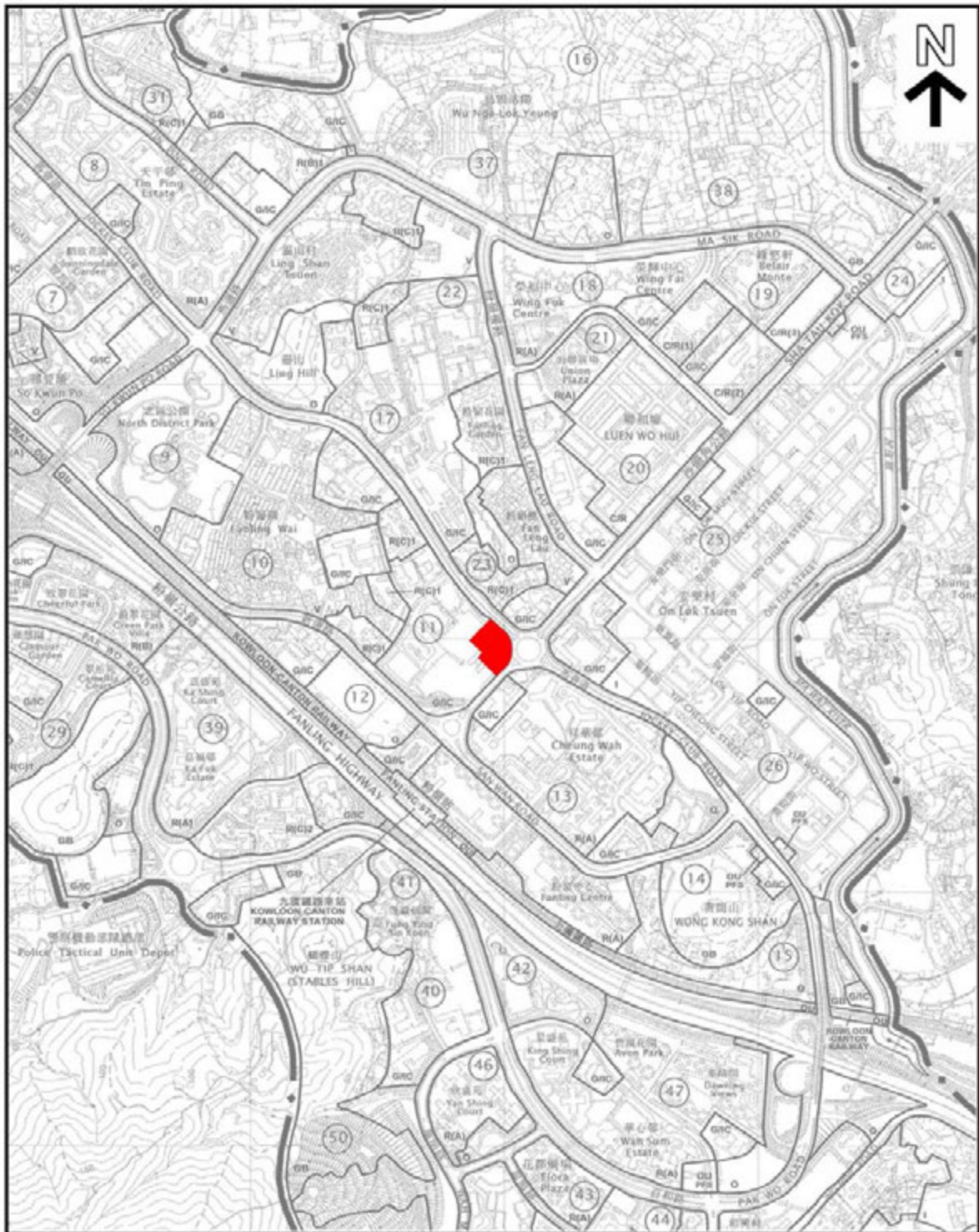
建築特色	建議處理方法
b) 法庭	建議盡量保留及再利用所有法庭（包括所有內部裝置及設備）。
	


II. 副法院大樓

建築特色	建議處理方法
a) 副法院大樓	並無特別的保育指引，但鑑於其建築的狀況良好，因此建議再利用作合適用途。
	

附錄XIII

分區計劃大綱圖



<p> THE SITE</p> <p>EXTRACT PLAN PREPARED ON 30.06.11 BASED ON OUTLINE ZONING PLAN No. S/FSS/15 EXHIBITED ON 30.06.11</p>	<p align="center">FORMER FANLING MAGISTRACY 302 JOCKEY CLUB ROAD, FANLING NEW TERRORIES</p> <p align="center">SCALE 1:10 000</p> <p align="center">METRES 200 0 200 400 METRES</p>	<p>DRAWING NO : APPENDIX XIII OUTLINE ZONING PLAN 1 : 10 000</p>
---	---	--

政府、機構或社區

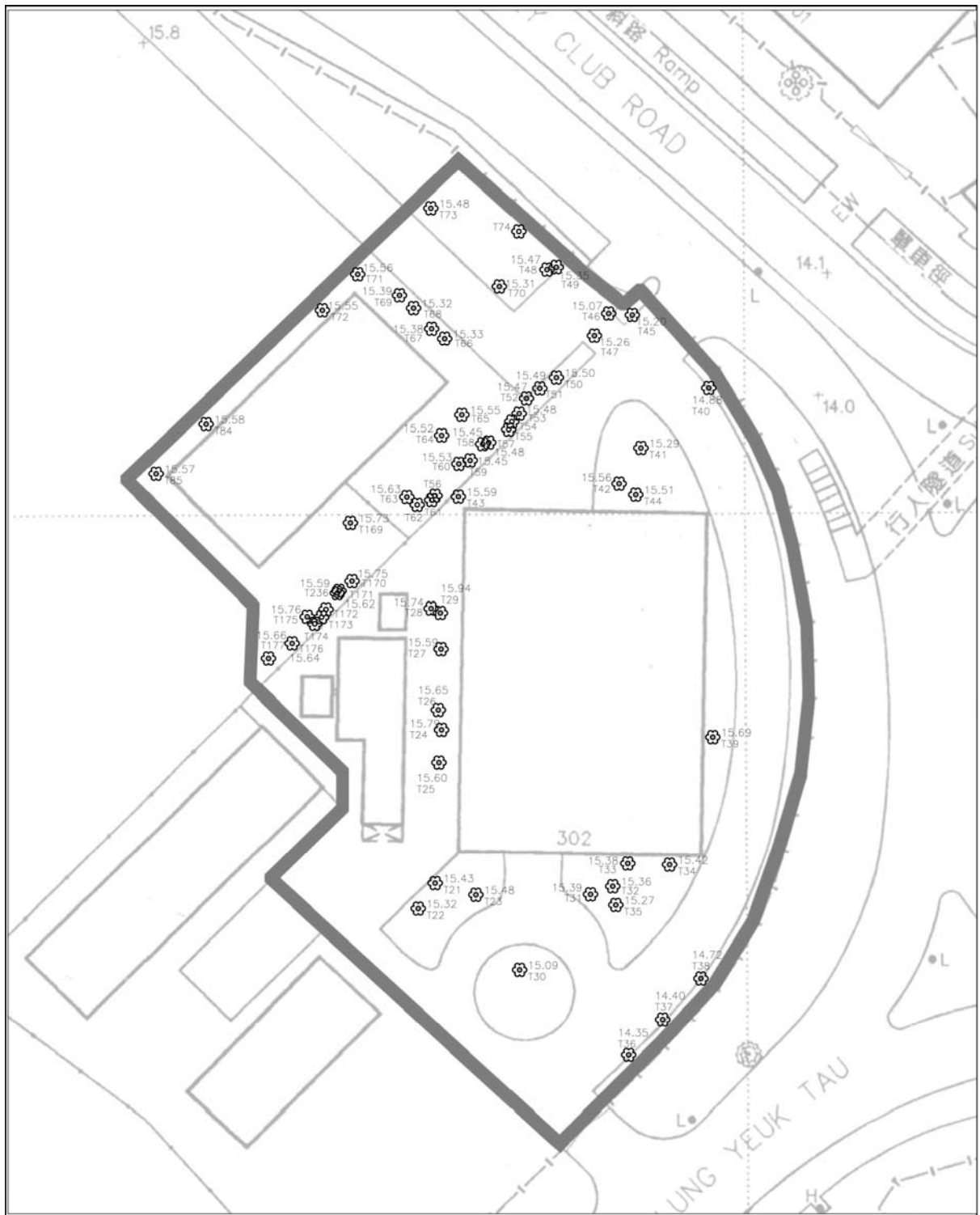
第一欄 經常准許的用途	第二欄 須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途
救護站 動物檢疫中心(只限設於政府建築物) 播音室、電視製作室及／或電影製作室 食肆(只限食堂、熟食中心) 教育機構 展覽或會議廳 郊野學習／教育／遊客中心 政府垃圾收集站 政府用途(未另有列明者) 醫院 機構用途(未另有列明者) 圖書館 街市 康體文娛場所 政府診所 公廁設施 公共車輛總站或車站 公用事業設施裝置 公眾停車場(貨櫃車除外) 可循環再造物料回收中心 宗教機構 研究所、設計及發展中心 鄉事委員會會所／鄉公所 學校 配水庫 社會福利設施 訓練中心 批發行業	動物寄養所 動物檢疫中心(未另有列明者) 靈灰安置所 懲教機構 火葬場 駕駛學校 食肆(未另有列明者) 分層樓宇 殯儀設施 直升機升降坪 度假營 酒店 屋宇 場外投注站 辦公室 加油站 娛樂場所 私人會所 雷達、電訊微波轉發站、電視及／或廣播電台發射塔裝置 垃圾處理裝置(只限垃圾轉運站) 住宿機構 污水處理／隔篩廠 商店及服務行業 私人發展計劃的公用設施裝置 動物園

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是提供政府、機構或社區設施，以配合當地居民及／或該地區、區域，以至全港的需要；以及是供應土地予政府，提供社區所需社會服務的機構和其他機構，以供用於與其工作直接有關或互相配合的用途。

附錄XIV

樹木位置圖及評估表



--	--	--

Tree no.	Botanical Name	Chinese Name	Girth (m)	Height (m)	Spread (m)	Health Condition Good (G) / Medium (M) / Poor (P)	Tree Form Good (G) / Medium (M) / Poor (P)	Amenity Value High (H) / Medium (M) / Low (L)	Survival Rate After Transplanting High (H) / Medium (M) / Low (L)	Remarks
21	Bauhinia variegata	羊蹄甲	1.20	9	7	M	M	M	L	
22	Bauhinia variegata	羊蹄甲	1.50	8	7	M	M	M	L	
23	Acacia confusa	台灣相思	1.80	10	10	M	M	M	L	
24	Michelia alba	白蘭	1.50	11	10	M	M	M	L	
25	Ficus hispida	對葉榕	0.40	4	3	M	M	L	L	
26	Caryota ochlandra	魚尾葵	0.35	6	1	P	P	L	L	
27	Dimocarpus langan	龍眼	0.60	4	4	M	M	L	L	
28	Caryota ochlandra	魚尾葵	0.30	6	1	P	P	L	L	
29	Michelia alba	白蘭	1.80	11	6	M	M	M	L	
30	Ficus microcarpa	細葉榕	0.30	3	3	M	M	M	M	
31	Delonix regia	鳳凰木	1.20	8	12	G	G	H	L	
32	Ficus virens var. sublancoolata	大葉榕	1.00	8	7	M	M	M	M	
33	Archontophoenix alexandrae	假檳榔	0.40	5	1	M	M	M	M	
34	Archontophoenix alexandrae	假檳榔	0.50	6	1	M	M	M	M	
35	Dimocarpus langan	龍眼	0.35	3	2	M	M	L	L	
36	Macaranga tanarius	血桐	0.45	3	4	M	M	L	L	
37	Delonix regia	鳳凰木	1.50	5	6	G	G	H	L	
38	Ficus microcarpa	細葉榕	0.45	4	3	M	M	M	M	
39	Araucaria cuminghamii	青氏南洋杉	1.40	12	6	M	M	M	L	
40	Bauhinia variegata	羊蹄甲	0.90	8	5	M	M	M	L	
41	Lagerstroemia indica	大葉紫薇	0.45	5	3	M	M	M	M	
42	Macaranga tanarius	血桐	0.90	9	7	M	M	M	L	
43	Litchi chinensis	荔枝	0.45	6	3	M	M	M	L	
44	Dimocarpus langan	龍眼	0.30	3	1	M	M	M	L	
45	Acacia confusa	台灣相思	0.90	9	6	M	M	M	L	
46	Eucalyptus robuster	大葉桉	0.85	8	1	M	M	M	L	
47	Acacia confusa	台灣相思	1.50	9	9	M	M	M	L	
48	Bauhinia variegata	羊蹄甲	0.35	5	4	M	M	M	L	
49	Acacia confusa	台灣相思	1.80	9	9	M	M	M	L	
50	Acacia confusa	台灣相思	1.00	9	5	M	M	M	L	
51	Acacia confusa	台灣相思	0.70	9	5	M	M	M	L	

附錄XIV：用地界線內樹木的評估表（第1頁）

Tree no.	Botanical Name	Chinese Name	Girth (m)	Height (m)	Spread (m)	Health Condition Good (G) / Medium (M) / Poor (P)	Tree Form Good (G) / Medium (M) / Poor (P)	Amenity Value High (H) / Medium (M) / Low (L)	Survival Rate After Transplanting High (H) / Medium (M) / Low (L)	Remarks
52	Eucalyptus citriodora	檸檬桉	1.20	9	5	M	M	M	L	
53	Acacia confusa	台灣相思	0.40	3	2	P	P	L	L	
54	Acacia confusa	台灣相思	0.85	5	4	P	P	L	L	
55	Acacia confusa	台灣相思	0.80	9	8	M	M	M	L	
56	Acacia confusa	台灣相思	0.95	12	9	P	P	L	L	
57	Acacia confusa	台灣相思	0.90	9	7	M	M	M	L	
58	Koelreuteria formosana	台灣欒樹	0.70	9	5	M	M	M	L	
59	Acacia confusa	台灣相思	0.90	8	5	M	M	M	L	
60	Eucalyptus citriodora	檸檬桉	1.50	10	5	M	M	M	L	
61	Acacia confusa	台灣相思	1.30	12	9	M	M	M	L	
62	Eucalyptus citriodora	檸檬桉	1.50	11	6	M	M	M	L	
63	Microcos paniculata	布渣菜	0.40	4	3	M	M	M	L	
64	Acacia confusa	台灣相思	0.90	8	6	M	M	M	L	
65	Acacia confusa	台灣相思	1.50	10	7	M	M	M	L	
66	Acacia confusa	台灣相思	1.20	9	5	M	M	M	L	
67	Acacia confusa	台灣相思	1.20	9	10	M	M	M	L	
68	Acacia confusa	台灣相思	0.70	9	6	P	P	L	L	
69	Acacia confusa	台灣相思	1.80	10	12	M	M	M	L	
70	Syzygium jambos	蒲桃	0.90	5	5	M	M	M	L	
71	Bauhinia variegata	羊蹄甲	1.00	9	7	M	M	M	L	
72	Delonix regia	鳳凰木	1.00	9	7	M	M	M	L	
73	Eucalyptus citriodora	大葉桉	1.50	10	8	G	G	M	L	
74	Celtis sinensis	朴樹	0.30	6	4	M	M	M	L	
84	Acacia confusa	台灣相思	0.80	8	3	-	-	-	-	Dead/Vined
85	Acacia confusa	台灣相思	1.00	8	7	M	M	M	L	
169	Delonix regia	鳳凰木	1.00	10	11	M	M	M	L	
170	Acacia confusa	台灣相思	1.20	10	7	M	M	M	L	
171	Acacia confusa	台灣相思	0.63	9	8	P	P	L	L	
172	Acacia confusa	台灣相思	1.05	8	5	M	M	M	L	
173	Acacia confusa	台灣相思	0.80	5	4	P	P	L	L	
174	Acacia confusa	台灣相思	1.00	9	6	M	M	M	L	
175	Koelreuteria formosana	台灣欒樹	1.30	10	6	M	M	H	L	
176	Acacia confusa	台灣相思	1.50	11	11	M	M	M	L	
177	Delonix regia	鳳凰木	0.80	10	7	M	M	M	L	
236	Acacia confusa	台灣相思	0.80	5	5	P	P	L	L	

附錄XIV：用地界線內樹木的評估表（第2頁）