

## 中區警署建築群第四座的復修方案建議

[本文件譯自英文文件 *PROPOSED RECOVERY WORK FOR BLOCK 4 AT THE CENTRAL POLICE STATION COMPOUND*。中英文版本如有歧義，以英文版本為準。]

### 1. 目的

本文件向古物諮詢委員會（古諮會）簡介中區警署建築群的已婚督察宿舍（第四座）於 2016 年 5 月 29 日部分倒塌後的復修方案建議。我們於 2016 年 9 月 8 日向古諮會提交了文件（Board Paper AAB/33/2015-16），列出八個初步復修方案，本文件是以該文件為基礎制訂的。

本文件闡述了我們自去年向古諮會提交文件以來的工作，對八個初步方案進行分析，並簡述我們考慮方案的方法，最後從初步方案中選出三個復修方案供古諮會討論。我們歡迎古諮會就這些復修方案提供意見。

### 2. 背景

中區警署建築群包括三個法定古蹟，即前中區警署、中央裁判司署和域多利監獄，合計十六幢歷史建築物，第四座為其中之一。建築群始建於 1840 年代，第四座及不少其它建築物經歷了多次結構擴建、拆卸及重建，大部分建築物（包括第四座）的狀況為甚差或極差，需要進行大量工程以延續其可用壽命。中區警署建築群活化計劃的宗旨，就是要修繕這些建築物，使它們符合現代標準，可讓公眾安全使用，達致將已關閉的政府物業開放予公眾使用的目的。

在去年向古諮會提交的文件中，我們已介紹第四座的歷史及重要性；按《中區警署保育管理計劃》<sup>1</sup>制訂的第四座修繕方針；第四座的修繕工程計劃、已完成

---

<sup>1</sup> 香港舊中區警署及域多利監獄保育管理計劃 2008 年 6 月，由 Purcell Miller Tritton LLP 製作

的工程及部分倒塌事件發生時尚待進行的工程；事件後的即時善後工作；及就事件成立的獨立檢討小組的職責等。我們歡迎委員參考上述文件。

### 3. 現況

#### 3A. 建築物狀況

2016年5月29日第四座部分倒塌，建築物約百分之十五受損。現存的部分已即時進行臨時支撐穩固工程，同時亦安裝了感應器以測量建築物的結構有否移位。到目前為止，定期監測工作顯示沒有異常。我們也在現場小心地回收材料，並且妥善記錄和貯放這些物料，當中只有一小部分適合再用，而且均為裝飾元件，它們包括石材、細木工構件、和露台的金屬構件等。

#### 3B. 獨立檢討小組

香港賽馬會(馬會)委任的獨立檢討小組(檢討小組)已於2016年11月3日發表檢討結果。檢討小組認為導致建築物部分倒塌的三項最可能原因包括：西邊窗台托臂出現沉降，北面牆挖掘小孔工程，及大樓內局部較弱的磚石結構與在磚柱開挖小孔的綜合效應。

#### 3C. 屋宇署

屋宇署是負責樓宇安全的法定監管機構，並於2017年5月31日發表的調查報告中指出，最有可能造成倒塌的原因是在進行一樓陽台木樓板鞏固工程時，為安裝鋼構件而於磚柱和磚牆挖掘多個小孔所致。

#### 3D. 結構鞏固的必要

獨立檢討小組的檢討結果和屋宇署的調查報告有助我們從多角度考慮復修方案。這項研究工作包括審視工程事宜(消防和結構安全)和審視其他法定要求(符合

消防和結構安全以外的規定)。這項研究有助重新檢視第四座的復修方向，同時亦顯示有必要對第四座進行大範圍的結構鞏固工程，以確保第四座現存部分的安全。結構鞏固工程將會對第四座的內部間隔有顯著影響，並會涉及各個復修方案(拆卸第四座現存部分的方案除外)。我們已就第四座現存部分所需進行的結構鞏固工程諮詢了相關政府部門，而部門並沒有對這些工程表示反對。

#### 4. 復修方案

在早前提交的文件中列出了的八個初步方案，標示為 A 至 H 項，在此覆述如下，並附上小標題，以便理解方案的內容。

- A. 修復：在可行的情況下，使用回收物料或傳統物料修復樓宇倒塌部分，並將第四座活化再用。
- B. 重建：拆卸部分的第四座以提高安全系數，使用現代物料修復樓宇倒塌部分，並將第四座活化再用。
- C. 調適：拆卸部分的第四座以提高安全系數，加建現代建築，連接樓宇其餘部分，和將兩者活化再用。
- D. 保存：將第四座的倒塌部分改建為庭院，保留樓宇其餘部分，以活化再用。
- E. 保留外觀：重建外牆，將第四座保留為建築物遺蹟，而內部不會作任何用途。
- F. 保留外觀及內部間隔：保留外牆和樓宇內部間隔，將樓宇保留為建築遺蹟，而內部不會作任何用途。
- G. 拆卸重建：拆卸樓宇其餘部分，並按第四座原來面貌和佈局在原址重建該樓宇，以活化再用。

H. 完全拆卸：拆卸第四座其餘部分，並將原址改建為一個開放式庭院。

## 5. 評估復修方案

我們按三項因素評估復修方案：

- (1) 工程可行性 ( Engineering Feasibility )：復修方案對第四座、整個中區警署建築群、以至公眾是否安全；
- (2) 文物價值 ( Heritage Value )：復修方案對第四座的文物價值帶來甚麼程度的影響；
- (3) 關聯價值 ( Contextual Value )：復修方案是否符合中區警署建築群活化計劃的宗旨。

### 考慮因素一：工程可行性

在 2016 年 9 月 8 日古物諮詢委員會的匯報中，我們肯定了公眾安全是首要考量，而各項復修方案是否可以實際執行，則取決於工程的可行性，因此在評估復修方案時，判別工程是否可行是先決條件。

復修方案 A (修復) 提出在可行的情況下，使用回收物料或傳統物料並以傳統方法修復樓宇倒塌部分，但根據本文件的第三 A 節 (Section 3A)，只有少量物料可以回收再用，而且均為裝飾元件。此外，單靠傳統物料和方法，並不足以鞏固樓宇的結構，而需使用大量現代物料 ( 即鋼材和混凝土 )，才可符合現行建築物條例和安全標準。由於方案 A 不能安全地修復第四座，所以並不適用。

評估結果：不建議採用復修方案 A (修復)

## 考慮因素二：文物價值

鑑於第四座部分倒塌事件已在一定程度上減損該建築物的文物價值，我們參考國際文物保育範例，評估餘下各方案對第四座文物價值的影響。

復修方案 G (拆卸重建) 和 H (完全拆卸) 需拆卸第四座現存部分，而這個方法會完全移除樓宇的文物價值。按本文件第三 D 節 (Section 3D)，鞏固樓宇結構是確保第四座現存部分安全的可行辦法，因此完全拆卸是沒有必要的做法。

評估結果：不建議採用復修方案 G (拆卸重建) 和 H (完全拆卸)

## 考慮因素三：關聯價值

根據本文件第二節，中區警署建築群活化計劃的宗旨是修復、活化和再用歷史建築物，而按《中區警署保育管理計劃》，活化計劃的原則是「保育一幢樓宇的最佳方法是使用該樓宇」，按此我們對餘下五個復修方案的關聯價值 (換言之對活化計劃的整體影響) 予以評估。

復修方案 E (保留外觀) 和 F (保留外觀及內部間隔) 均透過進行最低程度的修繕工作確保第四座安全，目的是修復第四座的外觀。

然而在這兩個方案下，第四座不會進行結構鞏固工程以提高安全系數，因此樓宇內部不宜再用，只能用作遠觀的紀念性建築物，這並不符合計劃的活化再用原則，長遠而言未能達致建築群的可持續發展。

評估結果：不建議採用復修方案 E (保留外觀) 和 F (保留外觀及內部間隔)。

從以上評估所見，在八個復修方案當中，有五個方案未能顧及工程的可行性、文物價值和關聯價值，因此不建議採用。餘下三個方案包括方案 B (重建)、方案 C (調適) 和方案 D (保存) 則同時符合工程的可行性，文物價值和關聯價值三項因素，所以建議古諮會詳加考慮。

## 6. 建議採用的復修方案

三個建議採用的復修方案均須為第四座進行大幅結構鞏固工程，以確保建築物可被安全再用。這三個方案均符合國際文物保育範例。它們是截然不同但均為可被採納的修復方法。

### 復修方案 B (重建)

這個方案旨在透過使用現代物料重建損毀部分以恢復第四座的原來外觀。第四座恢復原來外觀後，從遠觀難以分辨新與舊部分，因此難以觀察部分倒塌和重建的痕跡。進行重建工程時，必須移除建築物的大約百分之八以興建地基，而倒塌部分和移除部分將會按原來外觀重建。儘管部分回收物料可用於非結構部分，重建工程主要利用新建築物料 (即鋼材和混凝土)。這個方案可保留第四座原有面積、間隔，及可按原計劃用作低密度活動場所 (供非牟利機構使用和商店)。

### 復修方案 C (調適)

這個方案旨在透過加入現代建築元素以清晰地區分建築物的原來部分和重建部分，從而明顯地述說第四座部分倒塌和復修。進行重建工程時，必須移除建築物的大約百分之八以興建地基。運用現代建築元素重建第四座，便於進行大規模的結構鞏固工程，亦為內部間隔帶來更大靈活性，而不會影響樓宇的原有佔地面積。此方案可容許建築物用作較高密度的活動，例如作為訪客中心和展覽場地。這個方案符合計劃的活化再用原則，也配合建築群的整體特質，長遠而言也能達致可持續發展。

## 復修方案 D (保存)

這個方案旨在確保第四座現存部分安全，保留和呈現損毀的部分以述說部分倒塌的歷史。第四座餘下部分將按原計劃用作低密度活動場所 (供非牟利機構使用和商店)，而倒塌部分的位置則闢為庭院。

我們已就上述復修方案和評估諮詢了相關政府部門。

## 7. 總結

中區警署建築群活化計劃旨在將文物古蹟活化再用，是一項重要的保育計劃。第四座是中區警署建築群內的重要歷史建築物，過去曾進行過多次改建工程，而且狀況甚差。第四座的部分倒塌令該歷史建築物損失了約百分之十五面積，令人惋惜。至今為止，評估工作顯示第四座現存部分可進行結構性鞏固工程，而且應進行結構性鞏固工程。至於重建第四座損毀部分，則要在保存建築物以至整個建築群的文物價值，和可持續性和實用性之間求取平衡。經評核後的三個復修方案各有其值得考慮和可取之處。

香港賽馬會致力推展中區警署建築群活化計劃。儘管這些復修方案會影響活化項目完成的時間和成本，但這兩項因素不會被視為最終採用哪個復修方案的關鍵因素。

我們歡迎古諮會委員就上述建議採用的復修方案提出意見。

香港賽馬會

二零一七年九月

---