

附件 B：H9 - 灣仔街市「主體保育」的建議方案

1. 目的

- 1.1 本文件向委員介紹市區重建局(下稱「市建局」)的灣仔街市「主體保育」建議方案的具體內容。

2. 背景

- 2.1 自 1990 年以來，古物諮詢委員會(下稱「委員會」)曾多次討論灣仔街市的保育事宜。委員會於 1990 年將灣仔街市大樓評級為三級歷史建築。翌年，委員會經深入討論後認為該街市大樓沒有重要的歷史價值，但表示在進行拆卸前應盡量存留一些街市大樓有用的物料／組件。因應公眾對保育灣仔街市的關注，委員會於 2000 年認為假如不能整體保留街市大樓，應考慮盡量保留其外牆。2004 年 3 月，委員會再次討論有關保育灣仔街市的問題。其後，委員會曾致函予發展商，促請他們慎重考慮由香港建築師學會倡議的街市保育建議。
- 2.2 灣仔街市位於灣仔，屬前土地發展公司(下稱「前土發公司」)宣佈的灣仔道/太原街(H9)重建計劃(下稱「H9 項目」)的一部分。2001 年，市建局從前土發公司接手推展這個項目。該項目涵蓋三個地盤，即地盤 A，地盤 B 及地盤 C (見附錄 I)。
- 2.3 前土發公司於 1995 年正式推行 H9 項目，包括建議拆卸灣仔街市作重建發展，並於 1996 年 9 月獲當時的港督會同行政局批准。
- 2.4 同年，前土發公司與華人置業控股有限公司屬下的 Messrs. Dollars Union Limited (下稱「發展商」)達成合作發展協議，透過單一的批地形式(包括地盤 A、B 及 C)推展 H9 項目。
- 2.5 根據城市規劃委員會(下稱「城規會」)於 1999 年批准的發展方案，地盤 C 將興建一幢辦公大樓，其後於 2004 年 9 月，獲城規會批准的修訂總綱發展藍圖，把地盤 C 的辦公大樓改作住宅用途。另外，發展商已就更改地盤 C 的土地用途向政府繳付地價。
- 2.6 地盤 A 及 B 的重建發展已竣工，住宅單位現時正在市場發售。位處地盤 A 的新建街市已於 2007 年初交予食物環境衛

生署管轄，藉以重置太原街(南)及交加街(東)的小販，以及安置灣仔街市大樓的小販。

- 2.7 根據行政長官 2007- 08 年度的《施政報告》，太原街(南)及交加街(東)的小販攤檔將於原址保留，因此，該兩段街道將沒有車輛穿過。屆時，途經太原街及交加街而駛入灣仔道及皇后大道東的車輛流量將大大減少。

3. 項目現時進展

- 3.1 為回應社區對保育歷史建築文物的關注，以及政府於 2007 年 10 月公佈的新文物保育政策，市建局與發展商根據下列準則，討論了多個保育灣仔街市大樓的方案：

- a) 各方須履行的合約責任以及法律權責；
- b) 各個建議方案的技術及結構層面的可行性；
- c) 各方的財務安排及成本效益；以及
- d) 市建局須根據《市區重建局條例》以及《市區重建策略》而履行的責任，尤其是須以審慎和盡其應盡的努力處理其財政。

- 3.2 在得到發展商原則上的同意下，市建局建議這個「主體保育」計劃，在現時的街市大樓上加蓋一幢住宅大樓。而街市大樓的外牆及其重要部分如主要出入口，弧狀的簷篷，裝飾線條以及大樓前方結構部分將會予以保留(見附錄 II)。擬保育的街市大樓部分將會依照城規會批准的方案作商業用途。

- 3.3 由於原址保留太原街(南)以及交加街(東)的小販攤檔，令駛經該處的車輛流量減少，因此，現不需要於灣仔道及皇后大道東交界處進行原先計劃的道路擴闊工程。

4. 「主體保育」方案

- 4.1 灣仔街市大樓的原有建築風格屬於「簡約現代風格(或國際風格)」，是「裝飾派藝術」後期所萌生的建築特色。該類建築風格的主要特色是建築物多以弧形的外牆為主，並配以一些很長的簷篷和簡約的裝飾。這種建築風格反映了二十世紀初期建築設計模式上的劇變。現時建議的灣仔街市「主體保育」方案的主要設計概念是於原址保存街市大樓重要的建築元素如外牆以及相關的結構組件。本港已有不少採納類似保育模式的實例，例如西營盤社區綜合大樓(融合了前高街精神病院的外牆)和尖沙咀半島酒店(舊翼後方加蓋一幢新

翼)。另外，海外亦有很多成功的例子作為借鏡，包括：紐約的 Hearst Tower、悉尼的 Potico Scots Church、澳門的 Banco Nacional Ultramarino，以及三藩市 Sansome Street 1 號和 Montgomery Street 456 號。以上的例子皆是在歷史建築保留部分之上進行新發展。現時建議的灣仔街市「主體保育」方案並不違反國際古蹟及遺址組織(International Council on Monuments and Sites)的重要約章所倡議的原則，如巴拉憲章及威尼斯憲章。

4.2 在街市大樓上方的新建住宅將模仿街市大樓原有的建築風格，以令新建的住宅大樓和街市大樓在視覺和設計上相互融合，設計元素/概念包括：

- 對稱的建築形態；
- 平滑的外牆面配以簡約的裝飾；
- 堅實且呈弧狀的外牆角；
- 著重平面上的組合；
- 色調以白或淺灰為主，以仿倣二十世紀初期流行的「簡約現代風格或國際風格」；以及
- 窗戶上設置一些看起來較薄的橫檔。

4.3 由於現時建議保留街市大樓的主體結構部分，預計能保存更多原有的建築特色(例如外牆及簷篷)，有關具體情況須視乎詳細的結構評估而定。

4.4 建議的灣仔街市「主體保育」方案不僅符合各方的合約責任，並且在文物保育和發展之間取得恰到好處的平衡，藉此可達至一個「雙贏」的局面。另外，這方案是一個糅合新舊建築的例子，並且尊重街市大樓的歷史和建築價值。經保存的街市大樓部分不但可凸顯灣仔舊區的歷史特色，與其他現存的歷史建築互相輝映；而且更是政府和市建局推行以地區為本發展及活化灣仔舊區策略中重要的一部分。

5. 下一步的工作

5.1 市建局經修訂的總綱發展藍圖有以下的特點：

- 建議的「主體保育」方案已回應社區對保育方面的關注，並與行政長官於 2007 - 08 年度《施政報告》中宣布全力推動文物保育工作的政策方向吻合；
- 這個方案是一個具創意的保育方案，平衡了多方面的因

素，包括尊重私人發展權利、捍衛合約精神，回應社區訴求，推動文物保育及技術可行性等等。更重要的是街市大樓毗連灣仔道和皇后大道東的主外牆以及有關結構部分得以保存，以彰顯灣仔街市大樓的建築特色；

- 藉此機會強化灣仔街市大樓以及建議住宅大樓在視覺上和設計上的融合；
- 由於太原街(南)和交加街(東)現有的小販攤檔可於原址保留，源自地盤 A 及 B 的發展的車輛很少需要行經灣仔道，令灣仔道的路面毋需擴闊，因此提供了保留灣仔街市大樓的主外牆及相關主體結構的契機；以及
- 基於保育街市大樓主體結構的需要，擬議泊車位將會減少。

5.2 現諮詢委員會的意見，稍後市建局將會呈交經修訂的總綱發展藍圖(見附錄 I)予城規會審批。公眾也可根據《城市規劃條例》，提交意見。

發展局/市區重建局
二〇〇八年四月