

古物諮詢委員會  
委員備忘錄

中環下亞里畢道 2 號舊牛奶公司倉庫南座  
藝穗會的文物影響評估

**目的**

本文件旨在向古物諮詢委員會（古諮會）委員闡述就設於舊牛奶公司倉庫南座的藝穗會進行的文物影響評估研究的初步結果。

**文物影響評估機制**

2. 藝穗會的營運者香港藝穗節有限公司（該公司）獲香港賽馬會慈善信託基金資助，為藝穗會進行擬議的翻新工程（擬議翻新工程），詳情載於下文第 5 至 6 段。雖然此項工程並非政府基本工程項目，但鑑於該幢由政府擁有的歷史建築物具有文物價值，該公司按康樂及文化事務署古物古蹟辦事處（古蹟辦）的提議，主動進行文物影響評估研究。

**背景**

**建築群**

3. 舊牛奶公司倉庫（倉庫）於一八九二年興建，當時是一個中央倉庫，負責分銷從薄扶林牛奶有限公司運來的牛奶。原來的倉庫當時只有南座一幢建築物，但隨着業務不斷擴展，倉庫先後於一九一三、一九一七及一九二五年進行擴建工程，當中包括新建的北座。

4. 在一九七〇年代以前，牛奶有限公司的總部一直設於倉庫。香港外國記者會自一九八二年起進駐北座，而該公司則自一九八四年起與政府產業署簽訂租約，租用南座作為其會址。在二〇〇九年十二月十八日的會議上，古諮會將整個倉庫（包括北座、南座以及擴建部分）評定為一級歷史建築。

## 翻新工程

5. 該公司建議進行的翻新工程，包括為確保建築物符合法例所訂安全規定而進行的工程，以及為更充分利用建築物可用空間而進行的改建工程，有關工程分別於下文第 6 及第 7 段加以闡釋。擬議翻新工程圖則的縮印本載於**附件 A**，以供委員參閱。有關工程的範圍詳載於**附件 B**。

6. 由於藝穗會用作會社用途，因此必須持有由民政事務總署牌照事務處簽發的會社牌照。牌照事務處按照慣常的發牌規定，在簽發合格證明書予該公司時施加了若干項條件，以確保建築物符合法例所訂安全規定。該等條件包括提供走火通道、把已封的窗戶打開、拆除安裝在外牆的空氣調節機組，以及提供消防灑水系統等。因此，該公司建議進行有關工程，以期作出改善符合法例所訂安全規定。

7. 該公司亦建議進行改建工程，以便更充分利用建築物的空間。有關工程包括將現時的藝穗會畫廊改建為劇院，將天台改建為附設餐飲設施的天台花園，並進行相應的改建及結構鞏固工程，包括拆除支柱，以及在一樓和天台的現有磚牆加建鋼樑等。

## 政府部門的評估

8. 鑑於建築物具有文物價值並得到社會認同，文物保育專員辦事處和古蹟辦的人員曾實地與該公司的代表會面，討論保育該幢重要的歷史建築的重要性。古蹟辦、文物保育專員辦事處和民政事務局的人員其後再多次與該公司及其委聘的顧問公司進行磋商，確保在為保持建築物作為城中著名藝術中心的地位而進行擬議工程的同時，工程的各個部分均會適當地顧及保護這幢一級歷史建築。考慮到加強樓宇安全這項非常重要的目的，古蹟辦信納上文第 5 段所解釋的為符合規定而須進行的工程可以接受。然而，古蹟辦關注到，擬議的改建工程或會對具歷史價值的建築構件造成無法還原的干擾，所以應制訂其他方案。古蹟辦已建議該公司檢討擬議改建工程的範圍，以期把對該歷史建築的結構造成的干擾減至最低，同時制訂適當的緩解措施。在民政事務局、文物保育專員辦事處和古蹟辦的支持下，該公司清楚明白需要為建築物進行文物保育的工作，並已主動進行文物影響評估，以評估擬議工程可能對建築物造成的任何影響，以及提出支持擬議工程的理據。

9. 另外，該公司的獲授權人士已於二〇〇九年六月向屋宇署提交建築圖則。從《建築物條例》所載的建築物安全要求的角度而言，有關圖則令人滿意，屋宇署其後於二〇〇九年九月批准有關圖則。

10. 除了向屋宇署提交法定圖則外，該公司亦已按照租約條款的規定，向政府產業署署長和古蹟辦申請進行擬議的翻新工程。鑑於上文所述關於擬議翻新工程所構成的影響，特別是改建工程的影響，政府產業署署長已於二〇〇九年十一月拒絕有關申請。

### **文物影響評估研究**

11. 應古蹟辦的要求，加上考慮到該幢一級歷史建築的文物價值，該公司委聘了顧問公司（KCL, FiSEC Limited 和文物顧問所）進行文物影響評估研究，以審視擬議工程會否影響該幢歷史建築物，假如無何避免地會構成影響，則制訂緩解措施。

12. 有關的初步研究報告已提交予古蹟辦審閱，古蹟辦隨後已就報告所載的結果提出意見。研究報告要點列載於**附件 B**，研究報告全文和古蹟辦就研究報告所提出的詳細意見載於隨附光碟，以供古諮會委員參閱。

13. 整體來說，根據顧問公司的評估結果，為符合規定而須進行的工程和改建工程都只會對該幢歷史建築物構成輕微的影響，而擬議工程被認為是為藝穗會提供足夠設施以應付旗下服務所需的理想解決方法。

14. 古蹟辦亦已審閱由該公司所委聘的顧問公司提交的文物影響評估報告。古蹟辦就研究報告提出的意見已載於上文第 8 段，詳情見**附件 C**。

15. 我們現向委員簡介初步研究報告的結果，並請委員發表意見。該公司會因應委員提出的意見，修訂翻新計劃和文物影響評估研究報告的內容，然後如委員認為有需要，再提交古諮會審議通過。

### **徵詢意見**

16. 現請委員就文物影響評估研究初步報告所載的結果提出意見和建議。

康樂及文化事務署  
古物古蹟辦事處  
二〇一〇年四月

檔號：LCS AM 22/3