

活化侯王廟新村 31-35 號石屋的 文物影響評估

目的

本文件旨在向委員闡述石屋的背景及保育管理方案。

背景

在第二期「活化歷史建築夥伴計劃」中，發展局局長於2010年原則上批准永光鄰舍關懷服務隊有限公司將位於侯王廟新村31-35號的石屋保育和再利用為「石屋家園」。

2. 石屋於 1940 年代建成，為工人階層所住的住宅。石屋於 2010 年 5 月獲評為三級歷史建築物。石屋將被保育並活化，以提供如主題餐廳、文物探知中心、旅遊資訊中心、教育／訪客中心和園景花園等設施。

文物影響評估／保育管理方案

3. 按照發展局的技術通告（工務）第 6/2009 號關於文物影響評估的機制及古物古蹟辦事處（古蹟辦）關於「活化歷史建築夥伴計劃」對文物影響評估的指引，有關的文物影響評估報告需按照其在活化計劃資源手冊內列明古蹟辦的保育指引，以撰寫保育管理方案為目標，當中包括設計緩解措施、概述未來詮釋、保養及管理策略等，以避免改建過程中，對歷史建築物產生不良影響。文物影響評估研究已完成，而保育管理方案亦已呈交予古蹟辦。

4. 根據保育管理方案，有關緩解、詮釋、保養及管理策略的保育原則，摘錄如下：

(a) 對改變用途的管理 -

- (i) 在石屋的 32 號單位設立的文物探知中心，將會展示舊傢俱、歷史照片及其他藏品，以重現昔日居民的生活情況。
- (ii) 石屋將設立一主題餐廳，務求透過一個休閒的形式提供欣賞石屋的機會。

- (iii) 教育／訪客中心將會舉辦一些與本地文化及歷史環境、休閒興趣和藝術等有關的教育課程。
- (iv) 旅遊資訊中心將提供九龍城及其他地區的歷史文物導賞團，同時於中心內展示有關這些具文化及歷史價值的景點的資訊。

(b) 建築物的建材 -

- (i) 建築設計以保持石屋的真實性及其建築特色，並以盡量減少對現有建築物造成影響為原則。需盡量修復及保存別具特色的元素，當中重要的元素包括：
 - 室外的元素，包括砌石牆、以筒瓦及板瓦鋪設的中式金字屋頂、中式木門連木鎖和花崗石承窩、及木製窗戶等。
 - 室內的元素，例如木樓梯、木板鋪地、木托樑、屋頂的木椽及桁樑等。
 - 石屋四周的元素，如屋前空地。
- (ii) 加建的設施須以對現有建築物構件達致最少干預為原則，盡量設於較不當眼的位置以減少對原來的建築物帶來視覺影響。加建部份的設計應與現有的建築物可相互兼融、確保能與歷史建築容易分辨，並以可還原為原則以避免對歷史建築造成不必要的損害，例如：
 - 將會興建一幢新建築物並設有教育／訪客中心，以提供一個能提升及豐富石屋文化價值的機會，同時能避免於現存的歷史建築內進行大型改建的工程。因改變用途而新增的機電工程設備將會裝置於新建築物內，以減低對石屋的影響。
 - 新建的建築物將會採用一個可與石屋兼融的體積，與石屋保持一定距離，並採用綠化牆，以減低對歷史建築構件造成的視覺影響。
 - 於石屋後方將加設一行人通道及平台，提供無障礙通道及逃生通道，以避免對石屋前空地造成視覺影響。同時，行人通道及平台的結構將會完全獨立於石屋，以增加其可復原性及減低對歷史建築的影響。

- (c) 屋宇設備 -
- (i) 屋宇設備管道將集中一起進入建築物內，以減少將會在砌石牆開設的洞口；並盡量使用砌石牆現有的洞口，減少開設新洞口。
 - (ii) 新增的機電設備亦會安裝在另一幢位於該址西面的新建建築物內以減輕對石屋配置與新用途相關的新機電設備的壓力。該新建建築物的選址亦考慮到以保持屋前空地的開放性及減低對石屋的視覺影響。
- (d) 記錄及監察 -
- (i) 於工程進行前、工程進行中及工程完成後進行測繪記錄及攝影記錄以記錄建築物之現狀及改建後的狀況。
 - (ii) 在工程進行前及工程進行中將會訂立維修及保養管理計劃以管理及紀錄活化過程；並在工程完成後及運作期間設立定期監察及保養。

未來路向

5. 古蹟辦已詳閱保育管理方案並提出意見。保育管理方案將就有關的意見及是次古物諮詢委員會會議上收集的意見一併考慮及修改，並再呈予古蹟辦及古物諮詢委員會委員考慮。

永光鄰舍關懷服務隊有限公司

二〇一一年六月
