

古物諮詢委員會
委員備忘錄

**2012 年文物歷史建築的活化再用和改動及加建工程如何符合
《建築物條例》的樓宇安全和衛生規定實用手冊**

目的

本文件旨在介紹屋宇署公布的「2012 年文物歷史建築的活化再用和改動及加建工程實用手冊」(下稱「實用手冊」)，以供委員參閱。

背景

2. 《建築物條例》、其附屬規例以及其他相關法例，為香港所有私人建築物和建築工程的規管提供了法律規範。《建築物條例》旨在規管私人建築物及建築工程的規劃、設計及建造，並為此就結構及消防安全等方面訂定建築設計及建造標準，以確保建築物符合最低限度的安全和衛生規定。

3. 由於文物歷史建築的建造年代久遠，其設計、建造和配備設施一般不能符合現代要求，也達不到現行的樓宇安全和衛生標準。原則上，在新標準生效前建造的樓宇，均無須進行優化工程以符合在該樓宇建造後始實施的新標準¹。然而，若這些樓宇涉及更改用途或需要進行改動及加建工程，則樓宇中受影響的部分須進行改善工程以符合現行標準。例如：新用途需要有更大的承重能力，則可能須為結構進行加固；或現有的通道樓梯若未能符

¹ 有關《消防安全（商業處所）條例》（第 502 章）及《消防安全（建築物）條例》（第 572 章）可能要求若干已落成樓宇提升其建築結構和消防裝置的消防安全規定除外。

合規定或新用途的消防安全標準，則須要提供新通道樓梯。

4. 屋宇署理解對文物歷史建築特徵元素的保育需要，所以在審批文物歷史建築活化再用或改動及加建工程的建築圖則時會採取務實的做法。若個別方案的具體情況顯示其替代設計，雖然偏離有關訂明的規定，但仍可能夠達致同等的安全和衛生標準，該替代設計仍可獲接受。

實用手冊的目標

5. 實用手冊旨在提供設計指引，以直截了當的實用解決方案及替代方法，使在文物歷史建築進行的工程能符合《建築物條例》有關樓宇安全和衛生的規定。實用手冊為業內人士或業主就策劃及設計有關文物歷史建築活化再用或改動及加建工程，提供有用的參考資料。

實用解決方案

6. 由於每座文物歷史建築各有其獨特的歷史文化意義，而可體現文物價值的特徵元素也因個別情況有所不同，若要成功保育文物歷史建築，必須適當地平衡保育的程度、建議中活化再用的用途類別，及有意進行改動及加建工程的範圍。

7. 對於為遵從現行的樓宇安全及衛生規定而常遇到的問題，實用手冊提供了解決問題的指引。實用手冊亦載有關於結構安全、消防安全、防護欄障、暢通無阻通道、衛生設備等的替代設計範例。由於每宗個案均須因應其具體情況加以考慮，而且每項建築特徵的文物價值各有不同，實用手冊所述的替代設計範例並不能當作通例使用。設計師宜先與康樂及文化事務署轄下古物古蹟辦事處（古蹟辦）商討，全面了解有關的保育規定，始行採用實用手冊中的範例。

8. 實用手冊的暫行本於二〇〇九年六月公布。根據早前委聘

顧問研究所得的建議，屋宇署在徵詢古蹟辦、消防處及建築署的意見後，對手冊內容作出了修訂。顧問在進行研究時，也分析了英國、美國、加拿大、澳洲、中國、新加坡、日本和德國等八個國家的有關法例和規定，並且參考了當地成功的活化再用項目。

未來路向

9. 為協助私營機構參與文物保育，屋宇署已於二〇〇八年成立專責的文物建築小組，負責審批所有根據《建築物條例》而提交的文物歷史建築活化再用和改動及加建工程的建築和結構圖則的申請。

10. 此外，屋宇署將成立「有關文物歷史建築符合《建築物條例》的樓宇安全和衛生規定技術委員會」(下稱「技術委員會」)；成員包括消防工程專家和建築文物保護師，以及相關政府部門、建築專業學會、學術機構、殘疾人士組織等的代表。技術委員會可提供一個平台，讓相關人士交流意見和經驗，並探討在保育文物歷史建築的同時，如何符合《建築物條例》有關樓宇安全和衛生的規定。技術委員會亦會收集和考慮實用手冊使用方面的意見，並因應所得意見建議應採取的適當措施。

徵詢意見

11. 請委員備悉實用手冊現已公布，以便文物歷史建築活化再用和改動及加建工程的規劃和設計工作能符合《建築物條例》有關樓宇安全和衛生的規定。

屋宇署

二〇一二年六月