

必列啫士街街市活化項目

文物影響評估

背景

第 3 批活化歷史建築夥伴計劃（活化計劃）於 2011 年推出。發展局局長在 2013 年原則上批准新聞教育基金香港有限公司（新聞教育基金）將必列啫士街街市活化成為香港新聞博覽館（新聞博覽館）的建議書。新聞教育基金將向政府申請撥款，資助有關工程費用。預計活化必列啫士街街市成為以新聞為主題的教育及旅遊中心，這項計劃財政上可自給自足。新聞博覽館將透過提供互動多媒體科技設施及過去一百五十年對歷史事件的新聞報導，向參觀者展現香港如何由一條小漁村發展成為今日的國際金融中心，同時亦會向市民及遊客展示多元文化，包括資訊自由流通、新聞言論自由、法治、公平公正的制度、廉潔等是香港成功的基石。

2. 必列啫士街街市建於 1953 年，當時上環大規模重新發展，人口增加，市政局為應付需求而在上址興建室內濕貨市場。

3. 追溯更早期的歷史，此地點亦跟孫中山先生的生平有聯繫。必列啫士街街市現址的部分地方原為美國公理會佈道所（現稱中華基督教會公理堂）舊址。在十九世紀八十年代，年輕的孫中山先生曾在佈道所居住，並就讀於歌賦街附近的中央書院。孫中山先生就在這段時期開始接觸部分西方思想並產生改革中國的理念。

4. 必列啫士街街市樓高三層，有地面層，一樓及二樓。值得注意的是二樓比其他樓層面積小，（90 平方米，而非其他樓層的 430 平方米，並呈長方形狀），並只有一幅牆跟街市建築物的外牆相連，從必列啫士街往上看，是看不見二樓的。此外，該建築物的一樓設有兒童遊樂場。古物諮詢委員會將必列啫士街街市評為三級歷史建築。

文物影響評估

5. 按照發展局技術通告（工務）No.6/2009，古物古蹟辦事處（古蹟辦）認為有需要為該項目擬備文物影響評估。而有關的一系列文物

影響評估須根據古蹟辦在歷史建築資料手冊中提出的「保育指引」擬備，概述建議項目及設計，並制定措施以減低項目對該歷史建築的影響。對必列啫士街街市用地的文物影響評估工作已經完成，而報告已提交古蹟辦。文物影響評估報告的要點概述如下：

甲. 項目計劃

6. 根據新聞教育基金提交的項目綜合計劃書，該用地將會活化為一所教育及旅遊中心。新聞博覽館將會有一系列的展覽空間、體驗工作坊、書局、多用途室及員工辦公室。原有的垃圾收集站會被拆除，令城皇街的梯級以及通往半山的景觀得以還原，亦可重新展露此座具國際現代主義建築物之側立面。一部分的城皇街梯級平臺會美化，以配合該用地的環境。後巷位置會安裝一部升降機，以提供無障礙通道，連接永利街。

7. 新聞博覽館將為青少年提供傳媒教育，向他們展示香港傳媒發展歷史及現今傳媒的運作。除了為當地社區團體、非政府組織、長者及弱勢社群提供參觀博覽館的活動外，香港新聞博覽館亦會與旅行社及其他區內的歷史建築營運者合作，為本地及外地遊客安排參觀及提供中西區社區導賞服務。

8. 專題展覽會透過昔日的報導、口述歷史、舊時刊物及多媒體展示，介紹香港的發展歷史及香港傳媒發展過程，當中亦包括孫中山先生與必列啫士街街市前身美國公理會佈道所的歷史。新聞博覽館亦將會邀請資深傳媒人主講關於新聞傳媒歷史及發展。

乙. 保育原則

9. 根據文物影響評估，有需要為必列啫士街街市作以下保育措施：

一) 建築物用途

必列啫士街街市的新用途，應該與其原有用途互相協調，即新用途不應改變街市的外貌，並要避免所有不必要的改動。

二) 歷史建築詮釋

保留的重要構件應該詮釋原有用途，並輔以說明，以便訪客理解它們的意義。

三) 保存建築構件

- i.) 一系列的建築特色元素(Character Defining Elements)已被識別，並詳列在報告中。需保存的建築特色元素包括：

室外

- 建築物的整體形態，包括二樓的員工宿舍；
- 面向必列啫士街的前（北）立面；
- 前（北）和後（南）立面流線型窗戶；
- 主入口，及與之相連的上海批盪終飾、多光源大型窗戶、中英文原有標記及突出的屋簷；及
- 二樓員工宿舍窗戶的金屬窗框。

室內

- 主樓梯及相關聯的扶欄矮牆、扶手及圓柱；
- 連接一樓到二樓的副樓梯；
- 部分原市場攤檔；
- 部分顯示原用途的文字圖案；及
- 開放式的地下層及一樓內部設計。

四) 環境佈局

- i.) 保護街市的外貌特徵，以及減輕對附近歷史建築¹的影響，項目對建築物外部的改動已減至最少。所有現存的窗戶及原金屬窗框將會復修及原址保留。除了因應無障礙通道及逃生途徑的要求而安裝的升降機及其相關設置及通道設施外，不會有其他對建築物外貌的主要改動。升降機設於後巷，以減少對建築物視覺影響。其他會構成視覺影響的設備則為新裝的冷氣供應系統及消防系統裝置。

¹ 附近歷史建築包括荷李活道前已婚警察宿舍、中區警署建築群、文武廟，及香港中華基督教青年會（中央會所）

丙. 主要設計方案

10. 為配合建議用途，該活化計劃的主要工程如下：

一) 整體設計

- i.) 計劃意在改建及活化必列啫士街街市成為一所教育及旅遊中心。現有的垃圾收集站將會拆除，而城皇街的梯級將會還原；及
- ii.) 除為符合法例及運作要求而安裝的升降機及其相關設置及通道設施外，街市外貌將會保留。

二) 保育及改建必列者士街街市為展示及教育設施的工程

i.) 室外

- 外牆及門窗將不會改動，除了以下項目：(i) 在東立面加建一道新門戶，門戶的部分視線會被城皇街的梯級遮蔽。(ii) 為符合無障礙通道規定，提供升降機及相關新增部份，(iii) 為符合逃生途徑規定，會於員工宿舍二樓加設新通道至永利街；
- 現存的原金屬窗框將會原址保留，並按需要進行復修；
- 為減低視覺影響，會在內牆面前（北），和後（南）立面的窗戶加裝玻璃；
- 維修受損的批盪外牆，並重塗外牆；及
- 垃圾收集站將會拆卸，而城皇街的梯級將會復修。

ii.) 室內

- 除保留的建築元素外，內部空間將會改建，並加設新裝置以配合新用途；
- 新增內部間隔將會是可還原的，亦不會對歷史建築結構造成損害；及
- 新增建築設備盡可能鋪設在建築物內部。

iii.) 保留以供歷史詮釋之用的建築構件

- 部分地下層及一樓的市場攤檔。
- 主樓梯及副樓梯，連同上海批盪終飾及扶手（副樓梯的扶手需要更換以符合法例要求）。
- 在家禽屠宰室內的灶及煙囪。
- 在可行情況下保留原中英文標誌。

iv.) 為符合建築物條例的法定要求或其他現代要求的改善工程

- 連接各層的無障礙升降機；
- 地下層無障礙出入口；
- 消防系統裝置，連同屋頂水缸；
- 位於建築物後巷之冷氣、照明及電力系統關聯配置裝置；
- 更新現存連接建築物與永利街之橋樑；
- 在地下層及一樓窗戶後面安裝玻璃；及
- 在二樓員工宿舍安裝逃生樓梯，以符合逃生途徑規定。

丁. 改建工程的緩解措施

11. 對於無法避免受改建工程而影響的地方，以下為根據上述所訂立的保育原則而制定的緩解措施：

- i.) 連接各層的無障礙升降機將裝置在建築物的背部以減低對外觀的視覺影響，並會以可相容、但與舊建築不一樣的物料來建造。
- ii.) 地下層新增的無障礙出入口在建築物的東立面，面對城皇街而靠近主出入口，以減低對外觀的視覺影響，亦可方便傷健使用者。
- iii.) 挑選部分原攤檔將會原址保留以供詮釋用。

- iv.) 挑選部分顯示原用途的文字圖案將會保留並輔以適當的詮釋。只有一個同類形標誌，而該標誌於計劃中要拆除的時候，此等標誌將先會被記錄。
- v.) 原員工宿舍的木門會按需要進行復修，保留作日後使用。
- vi.) 上海批盪終飾在可行的情況下將會保留，主要包括主出入口，主樓梯欄杆及牆裙。如此等物料被拆除，該等位置將會以先作繪圖及照片記錄。
- vii.) 屋宇設備會裝置在建築物的天台及背部，以減低對外觀的視覺影響。
- viii.) 建築物的繪圖及照片測量工作經已初步完成，而改建工程完成後，亦會製作一套繪圖及照片以作記錄。
- ix.) 保護建築特色元素的措施，將包括在建築合約中，並會在施工期間委派地盤監管人員進行定期監察。
- ix.) 所有在此建築物的活化工程中的更新，改動及維修工程及其將來的營運，都應依從此評估內所列的原則進行。

未來路向

12. 新聞教育基金將確保所有歷史保育工程都會嚴格遵守此古蹟辦所批准的文物影響評估進行。