

## 牛棚後方用地 文物影響評估

### 背景

為發揮地方上的積極性，行政長官在 2013 年的施政報告中宣布推行社區重點項目計劃。政府為每區預留一次過 1 億元撥款，以推行一至兩個社區重點項目。區議會必須信納這些項目可切合地區需要，並能在地區有可預見並具持續性的效益。此項目已於 2013 年 1 月 24 日的九龍城區議會特別會議倡議及同意推行。

2. 此項目地點是位於九龍土瓜灣新山道與東九龍走廊交界的牛棚後方主要部份。佔地約 6,033 平方米，新建部份建築面積約 230 平方米。自 1950 至 80 年代牛棚後方用作牛棚的擴充部份，直至 1999 年前馬頭角牲畜檢疫站停止運作為止。牛棚前方於 2001 年改用為藝術村。

3. 牛棚於 1908 年 11 月落成的時候，後方部份還未納入原本設計當中。在這片後方內的牲口棚於不同年代建成。最早期的 PB630-PB632 (紅磚柱區) 牲口棚以紅磚柱作為結構，於 1956 年落成。另一位置以混凝土柱作為結構的牲口棚 PB623-PB628 (混凝土柱區)，於 1965 年落成。在 PB630-PB632 (紅磚柱區) 附近的兩個牲口棚 PB828-PB829 (混凝土牲口棚) 於 1980 年代落成。自 1999 年起，後方的建築物陸續倒塌或被移除，所有牲口棚的屋頂已經不存在，只剩下整體佈局、牲口棚的柱及餵飼槽依然存在。現時牛棚後方經已關閉，並長滿樹木，這也是現在後方其中一個主要特徵。

4. 此項目地點與牛棚前方部份、馬頭角垃圾站及已關閉的工廠，於 2009 年被古物諮詢委員會整體評為二級文物地點。

5. 圖一詳細顯示此項目的位置。

### 文化價值聲明

6. 項目地點的文物價值如下：

i) 歷史價值

自二次世界大戰後隨着人口的增加，市場對食物需求因而增加。後方自 1950 及 60 年代起，發展為牛棚的擴充部份。自長沙灣屠房於 1969 年啟用後，整個牛棚改用為牛隻檢疫及買賣中心，直至 1999 年關閉。牛棚前方部份於 2001 年改建為藝術村。牛棚是本港碩果僅存的戰前牛隻屠房。

#### ii) 建築價值

牛棚後方的牲口棚，只是簡單及基本的建築物。1956 年建成的牲口棚是以紅磚作柱，木桁架配以波浪型的石綿瓦屋頂，四周沒有圍封(圖二)。而 1965 年建成的是以混凝土作柱，木桁架配以波浪型的石綿瓦屋頂，四周沒有圍封(圖三)。最後一種是建於 1986 年，以混凝土牆作為結構(圖四)。現時所有牲口棚的屋頂都不存在。

#### iii) 社會價值

牛棚與周邊的戰前戰後工業發展有直接關係。周邊的居民與牛棚及區內相關行業有緊密連繫。雖然牛棚及其後方部份於 1999 年關閉，但周邊的居民依然記得牛棚曾經作為牲畜屠宰及檢疫中心。牛棚前方部份於 2001 年改用為藝術村，而後方部份則被關閉至今。牛棚改用為藝術村，為社區更新扮演了一個重要角色。

#### iv) 原真性及稀有度

此項目是整個牛棚文物地點的其中一個組成部份，它參與了整個牛棚發展歷史。牛棚是本港碩果僅存的戰前屠房。牛棚包括其後方的整體佈局，反映了過去牛棚的運作。後方的剩餘結構及過去多年所生長的植物，成為了牛棚後方的一大特色。它反映出大自然的力量比起為滿足人類需要的建造環境更大。

### 文物影響評估

7. 按照發展局技術通告(工務)第06/2009號及古物古蹟辦事處的文物影響評估指引，工程倡議人進行了一個文物影響評估，研究建議發展項目對有關牛棚作為二級文物地點的影響，以避免或盡量減少建議工程帶來的不利影響，繼而對不能避免的不利影響建議緩解措施，並為有關文物項目提出改善建議。

## 保育牛棚後方部份文化價值的保育原則

8. 為保育牛棚後方部份，制訂及執行所需緩解措施的建議保育原則如下：

i) 歷史構件

須盡量原址保存別具特色的元素，例如：

- PB630-PB632(紅磚柱區), PB623-PB628(混凝土柱區) 及 PB828-PB829(混凝土牲口棚) 的整體佈局。
- 歷史構件例如一些位於 PB630-PB632 (紅磚柱區) 現存的紅磚柱及餵飼槽，飲水池及水井。

ii) 減少新加建築

新訪客中心的體積會盡量小以及設置於不顯眼和不影響整體佈局的地點。設計與歷史構件兼容而可分辨新舊。

iii) 紀錄及監督

改建工程開始前，將為建築物進行測繪及拍照紀錄。工程期間將進行監督。改建工程完成後，提供繪圖紀錄。

iv) 詮釋

為加強公眾欣賞此文化遺產項目，將會有展示區，展示這地點的歷史及文物。

v) 優化建議

此項保育項目會改善現時與牛棚藝術村的連繫，以及公眾從不同方向進入的可達性。這個活化文物項目，可以提升公眾對文物保育的注意，及為當地社區提供社會利益。

## 主要設計方案

9. 此項目的目標是把未有用途的牛棚後方轉化，為九龍城區的公眾，提供更多公共空間及康樂設施，以及協助推動藝術及文化給當地社區，其中休憩場地、園景、文娛用途的草地、戶外空間及其他輔助設施 (包括洗手間、育嬰室、急救室及公園辦公室)。建築署作為工務工程代理人，負責執行此項目。

## 保育工程

### 10. 主要的保育工程如下：

#### PB630 to PB632 (紅磚柱區)

PB630 至 PB632 會用作休憩場地，令公眾可以欣賞牲口棚的歷史元素。現有的紅磚柱及餵飼槽會原址保留及修復。為確保訪客安全，現存的紅磚柱會以新的鋼架加以穩固。以升高的木地台，安放在凹凸不平的地上，以便訪客在牲口棚之間活動(圖八)。

#### PB623 to PB628(混凝土柱區)

部份 PB 623 會改建為避雨亭。PB624 至 PB626 的餵飼槽將被移除，以構成一個園景公共空間。部份 PB627 及 PB628 的餵飼槽將被移除，以提供足夠的空間作通道及林蔭休息之用。狀況不佳加上文物價值低的獨立混凝土柱，因安全理由會被移除。

#### PB828 & PB829 (混凝土牲口棚)

現存的混凝土牲口棚及餵飼槽將會原址保留，用作戶外空間，展示公園藝術裝置(圖九)。

#### 牛棚輔助設施遺址

牛棚的輔助設施，例如飲水池及水井會原址保留，並會進行更深入的研究以確定如何復修(圖十)。

狀況不佳加上文物價值低的水箱及泵房，會被移除以保公眾安全，空間將用作無障礙通道。

#### 舊豬欄遺址

在項目範圍內有一小部份舊豬欄的遺址。會按舊豬欄的原本佈局安放花槽、休憩座椅及屏風圍欄作為詮釋。新加無障礙通道，以改善通道連接(圖十一)。

#### 新輔助設施

在對整體佈局影響最少的東南角，建造一個公園新入口、貨物起卸區及訪客中心。因應運作所需的所有新輔助設施，皆集中於訪客中心，以減少地點內的新增工程(圖十二)。

## 影響及緩解措施

11. 對項目地點及以外的牛棚其餘部份，在不同保育工程階段所造成的潛在影響，評估及確認如下：

### 潛在視覺影響：

- i) 建議的公共空間處於牛棚其餘部份旁邊，任何於項目地點的新建設，皆有可能造成潛在視覺影響。

### 緩解措施：

- ii) 項目地點之內不會有體積巨大的新建築物。唯一的新輔助設施 - 訪客中心會以最小的體積，放置在對整體佈局影響最少的位置，及以半埋沉的方式，將視覺影響減至最低。

### 施工期間潛在影響：

- i) 基於建築工程與牛棚其餘部份靠近，在拆卸、開挖、地基及上蓋工程等不同階段的保育工程，會引致潛在震動、塵土及廢料，對牛棚其餘部份造成潛在影響。

### 緩解措施：

- ii) 建築工程的震動/沉降/傾斜限度，會依照古物古蹟辦事處建議執行，並按要求執行相應監察制度。
- iii) 建築工程期間，不會使用撞擊式打樁，以減少震動。沿著面向牛棚其餘部份的工地，設置挖掘與側向承托系統，以減少鄰近建築物及地面沉降。

12. 在項目地點範圍內，因保育工程而造成不可避免的潛在影響，建議在不同地區有以下的緩解措施：

- i) 在 PB630 至 PB632 (紅磚柱區) 的新鋼結構及木地台會以兼容設計，兩者都可以還原。
- ii) 在 PB623 (混凝土柱區) 避雨亭的新柱會放置在舊柱的原來位置，以反映牲口棚的布局。部份餵飼槽及混凝土矮牆會原址保留，作為詮釋用途。
- iii) 在 PB624 (混凝土柱區) 地面圖案鋪砌會參照之前的柱及餵飼槽安放，部份餵飼槽及混凝土矮牆會原址保留，以詮釋原本布局。新的特色座椅及混凝土矮牆構件，會參照之前的餵飼槽而設計。
- iv) PB625 及 PB626 (混凝土柱區) 地面圖案鋪砌會參照之前的柱及餵

- 飼槽安放，以詮釋原本布局。
- v) PB627 (混凝土柱區) 部份餵飼槽及紅磚矮牆會被保留。新的特色座椅及磚牆構件，會參照之前的餵飼槽而設計。
  - vi) PB628 (混凝土柱區) 大部份餵飼槽及紅磚矮牆會被保留。在 PB628 的柱被移除後，在相同位置種植補償樹，以詮釋牲口棚的布局(圖七)。
  - vii) 新訪客中心會是小體積及置於不顯眼及沒有歷史重要性的地方。因應運作所需的所有新輔助設施，皆集中於訪客中心，以減少地點內的新增工程。
  - viii) 所有新輔助設施例如坡道、新入口，都以兼容設計，以及用以改善項目地點與周邊的連繫，以協助公眾欣賞牛棚為目的。

## 結論

13. 評估報告結論認為對牛棚地點的總體潛在影響，所建議的緩解措施是可接受及切實可行的。設計建議將可盡量減少對牛棚地點所帶來的潛在影響和利及普羅大眾。建議的牛棚後方活化計劃在技術上是可行的，而且符合文物保育的要求。



建築署

二〇一五年九月

---



圖一. 項目場地圖

-  項目範圍
-  牛棚整體範圍 (文物地點)



圖二. PB630-PB632 (紅磚柱區)



圖三. PB623-PB628 (混凝土柱區)

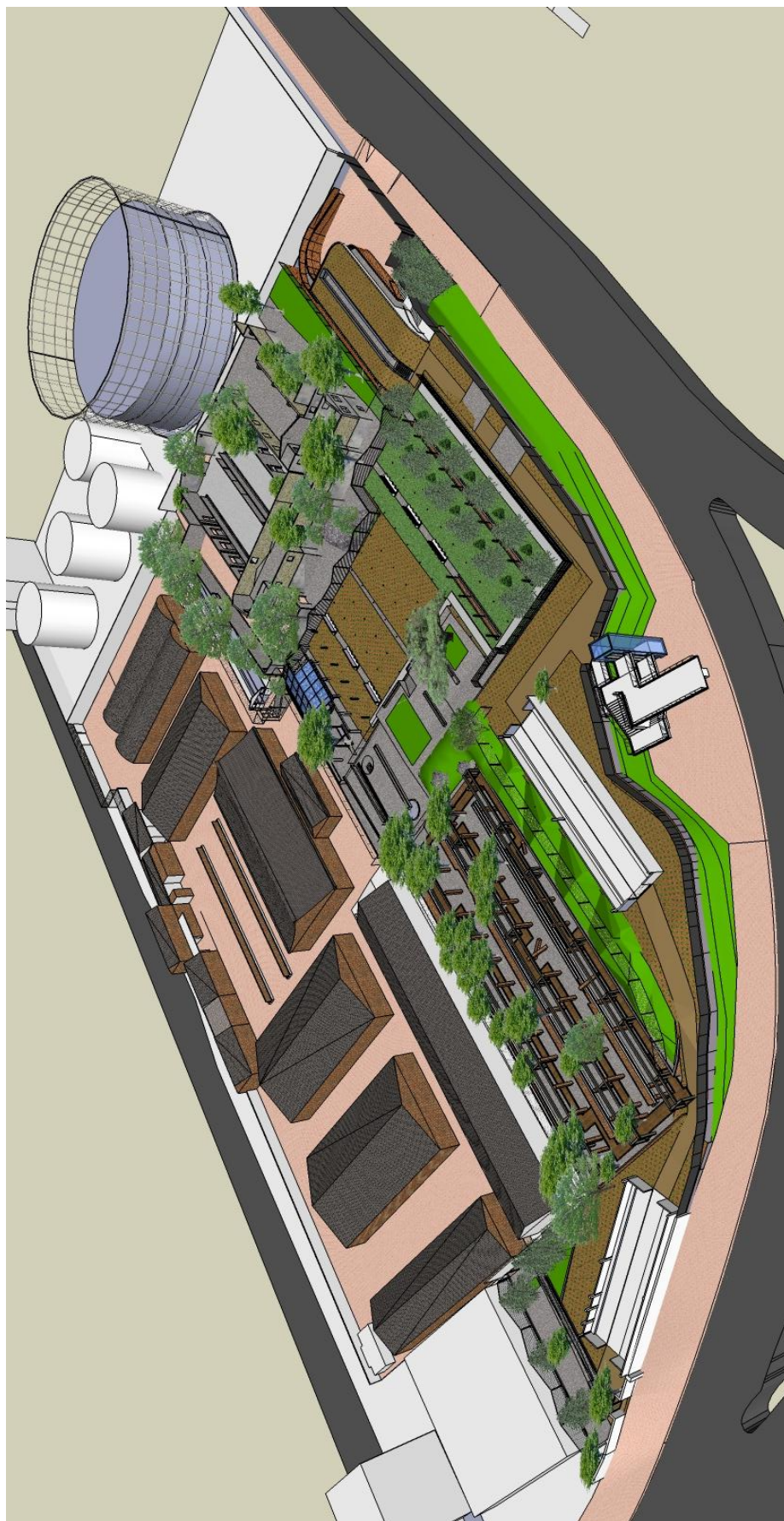


圖四. 現存的 PB829 (混凝土牲口棚)





圖五. 總平面圖



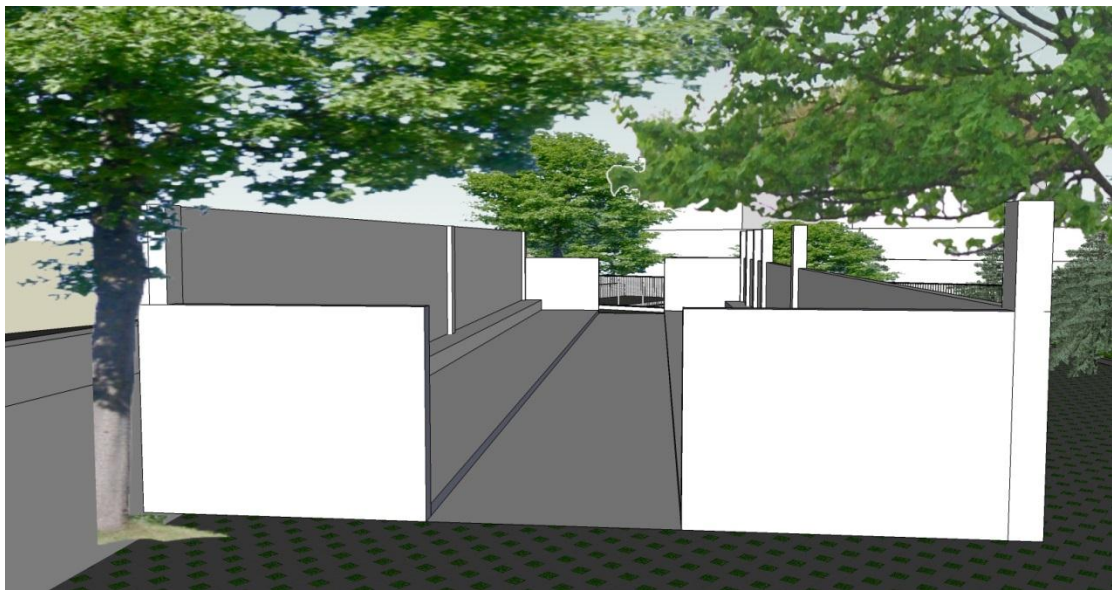
圖六. 鳥瞰圖



圖七. 現存的 PB623 to PB628 (混凝土柱區) 和設計方案



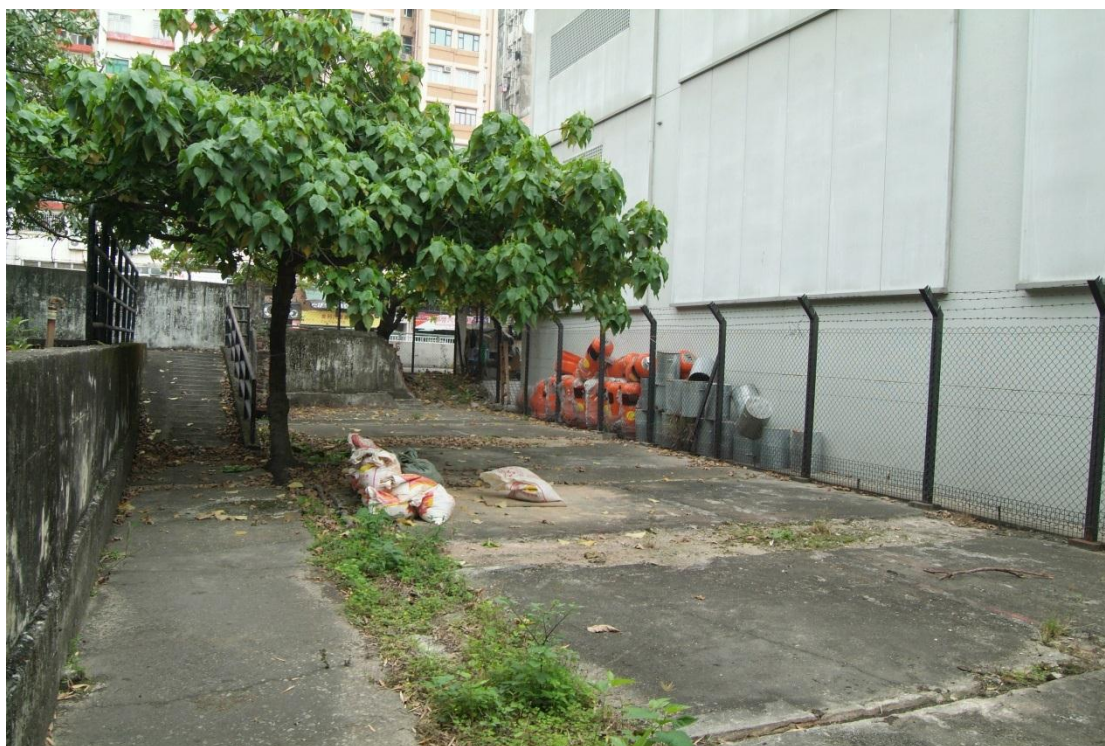
圖八. 現存的 PB630 to PB632 (紅磚柱區) 和設計方案



圖九. 現存的 PB828 to PB829 (混凝土牲口棚) 和設計方案



圖十. 現存的飲水池及水井和設計方案



圖十一. 現存的舊豬欄遺址和設計方案



圖十二.新訪客中心原址現況和設計方案