

舊鯉魚門軍營第三座 文物影響評估

背景

根據現行安排，一旦發現傳染病有爆發的風險，政府便會因應疫情及當時的需要使用鯉魚門公園作為臨時檢疫中心。

1. 目前，鯉魚門公園(該公園)由康樂及文化事務署(康文署)管理，該公園並非專用的檢疫設施，一般情況下會開放給公眾人士租用。園內營舍單位的公用廁所和淋浴設施於一般情況下均可共用；惟一旦被徵用作為指定檢疫中心後，由於防疫需要，營內的公用廁所和淋浴設施均不能供其他營地使用者使用。因此，縱使被檢疫人士的數目可能不多，但整個度假營地亦因防疫的原因而不能對公眾開放。在 2013 年和 2014 年，麥理浩夫人度假村在當局證實香港出現人類感染甲型禽流感（H7N9）個案後被徵用為臨時檢疫中心，最高峰時期亦只收納了不超過 20 名無病徵的被檢疫人士，因而有部分公眾認為關閉整個營地的做法未能有效運用資源。
2. 食物及衛生局除了考慮改善度假村的營舍單位外，亦曾研究將康文署轄下個別度假村完全重建，以切合檢疫用途。然而，對比其他方案，重建涉及的工程對度假村日常運作造成更長久的干擾，涉及的費用亦更為高昂。此外，有部分度假村亦因村內有個別用地問題，不宜進行大規模重建。
3. 最後，當局選定改建鯉魚門公園第三座作為專用檢疫設施。第三座是一棟三層高的單幢建築物(俯視圖載於圖 1)，坐落在該公園內相對僻靜的地方(位置圖載於圖 2)。古物諮詢委員會(古諮會)已於二零零九年確認第三座為二級歷史建築。
4. 當局建議的工程會改變第三座的用途，由現時的貯存用途改為營舍，在一般情況下由康文署管理；一旦發現傳染病有爆發的風險，則改作臨時檢疫中心，並由衛生署統籌及啟動其運作。

文化價值的聲明

5. 這項目用地具重要文化價值，理由如下：

i) 歷史價值

舊鯉魚門軍營是英軍在香港最早設置的防禦工事之一。軍營在一八九〇至一九三九年間陸續落成，主要用作英軍辦公室及已婚人員宿舍。至一九八五年，由英軍交還香港政府後，改建為鯉魚門公園。

第三座在一九三九年落成，其後歷經連串歷史和軍事事務，從防禦軍工用地成為戰場，最終改建為康樂場地。這段滄桑歲月在第三座留下不少痕跡，並融入為我們記憶中的香港歷史。

ii) 建築價值

第三座所坐落的平台依山而建，從該大樓前方經多道樓梯拾級而下，直達營內道路。該大樓是典型的軍營大樓，外型非常長，沿前立面和後立面均有開放式外廊。該大樓高三層，內部以橫牆間隔為相鄰營房，洗浴設施(淋浴間和廁所)則設於該大樓兩端。該大樓所展現的「國際現代主義」建築風格，在上世紀三十代進入全盛期。該大樓以鋼筋混凝土為建造材料，並採用樑柱、地台及橫牆的組合結構。

該大樓的正面設有開放式遊廊，各個開敞式空間均有伸出樓外的懸臂式圓角禦風簷篷保護。

通往外廊的營房設有鋼框門窗。在平屋頂上，朝向大樓正面一方的矮牆呈梯級狀。整幢大樓以淡乳白色為主，與禦風簷篷的深綠色飾邊形成鮮明對比。

在軍營建築中，呈「國際現代主義」建築風格的甚為罕見。由於展現同樣建築風格的第二座已經拆卸，第三座可能是同類建築的僅存碩果。由於該大樓似未進行重大改建，並保留原來真貌，所以甚具歷史建築價值。

iii) 情境價值

在昔日，第三座作為軍營大樓的社會價值不高，但藉建議工程改建為鯉魚門公園的營舍後，其社會價值將大增，另作為軍營的一部分，該大樓亦同時兼具地區價值和羣組價值。

鯉魚門公園用地內現有合共 11 幢(包括第三座)已評級的歷史建築及 3 幢法定古蹟，合組成具重大文物價值的歷史建築群(見圖 3)。

文物影響評估

6. 工程倡議人已根據發展局的技術通告(工務)第 06/2009 號和古物古蹟辦事處(古蹟辦)的《文物影響評估指引》進行文物影響評估，以審視建議工程對第三座的影響；如所造成的不利影響無法避免，亦制定緩解措施。

保育第三座文化價值的保育原則

7. 為保育該大樓，應按下列建議保育原則制訂和執行所需的緩解措施：

i) 建築構件

- a. 按最少干預原則保存該大樓及其建築特色的真實性，並應盡量原址保留及修復原來建築的別具特色元素(CDEs)(見圖 4)。
- b. 對原有建築構件所作的改動，應只限於切合新用途的需要，所作改動應盡量減至最少，而且不得損害該建築物的結構完整性。

- c. 工程對文物構件所造成的實質損害和視覺影響應盡量減至最低。至於新元素的設計，應既可與現有的建築構件兼容，又能明確區分，而且可以還原，以免對該大樓造成不必要損害。
- d. 對第三座外部進行的必須增建和改建工程，應盡量減至最少，並在比較不顯眼的地點施工。

ii) 屋宇裝備及氛圍

- a. 新的增建和改建工程的設計，包括在物料、顏色和質感等方面的設計，應與原來建築物兼容，而且不應對該大樓造成視覺影響。
- b. 新機器和設備不得影響該歷史建築的結構穩固性，並應在偏離屋頂周邊的較不顯眼位置安裝，以盡量減輕對該建築物和周邊地方的視覺影響。
- c. 新的管道／導管／線槽應安裝在較不顯眼位置，以盡量減輕對主外牆造成的視覺影響。

iii) 紀錄及監督

- a. 在進行保育工程之前，須由資深測量師／保育專家按古蹟辦的規定為建築物進行測繪及拍照記錄。並把一套記錄交予建築署和古蹟辦存檔。
- b. 在改建期間或完工後進行的裝修及保養工程，應按照文物影響評估報告所訂原則／指引／管理計劃施工，並在保育專業人士嚴謹督導下施工，以及記錄備案。

iv) 詮釋

通過適當詮釋，有關營舍和專用檢疫設施將有助宣揚鯉魚門公園的歷史價值和意義。對專用檢疫設施的詮釋，應重點闡述該設施與鯉魚門軍營之間的聯繫，包括軍營的演變歷史和英軍進駐後在營內進行的活動。

在該大樓地面層開放予公眾的部分地方，將會展示複印照片，題材涵蓋鯉魚門軍營的歷史、其建築風格的背景，以及第三座的保育和活化再利用過程。

至於第三座一樓三人房內的舊壁爐和其他文物，將會原址保留，以詮釋昔日的日常生活情境。

主要設計方案

8. 為保育及活化再利用而制訂的主要建議工程臚列如下：-

- i) 修復及活化再利用第三座作為專用檢疫設施
 - a. 修復並活化再利用第三座，作為合乎最新建築標準及規定的專用檢疫設施。
 - a. 盡可能保存及修復文物建築的構件，包括建築形態、門窗佈局、呈梯級狀的屋頂矮牆、禦風簷篷、外廊、煙囪管、樓梯、扶手及壁爐等。
 - c. 移除一樓後方外廊兩端的現有鍋爐房，以重現／修復原有的開放式外廊(見圖 8)。
 - d. 增建或移除內部非承重牆，以加入新的內部空間用途。
 - e. 加厚地面層前方外廊和一、二樓前方外廊兩端的地台，使與兩端房間的室內地面高度齊平，成為無障礙通道；另加建新斜道，以解決外廊兩端與其他部分的高度差異。
 - f. 在現有矮牆後面增設保護屏障，以符合現行法規。
 - g. 增建外部斜道及樓梯，以連接前方的營內道路和平台，並符合《設計手冊：暢通無阻的通道 2012》所載的法定要求(見圖 5)。

- ii) 消防安全設備和屋宇裝備系統的改善工程
 - a. 增建樓梯以符合現行標準。
 - b. 在該大樓兩端增建消防員和殘疾人士升降機，供消防員使用、符合無障礙通道規定及方便運作。
 - c. 安裝消防裝置及設備，以提升該大樓的防火安全。
 - d. 將各樓層兩端的廁所改建為屋宇裝備房。
 - e. 在較不顯眼的露天地點興建戶外附屬構築物，以安置水泵及水缸(見圖 5)。

配合改建工程的緩解措施

9. 當改建工程所產生的影響無法避免時，按前述的保育指引實施下列緩解措施：

- i) 修復及活化再利用第三座作為專用檢疫設施
 - a. 在原址保留及修復現有壁爐，並把現時以夾板封堵的壁爐解封，以便資深工人在保育人士指導下檢查壁爐狀況(見圖 4)。
 - b. 局部封閉地面層外廊的兩端，以安置新機器及設備。有關更改應可還原，而且不得對現有矮牆造成負面影響(見圖 7)。
 - c. 在不更改定位的前提下更改門窗用途(把門改作窗或把窗改為門)。把現有門戶改作窗戶使用時，不應更改其孔口，並須參照兩截門設計。至於不宜活化再利用的門、窗孔口，應予保留並鎖上，不宜填封。

- d. 施工前，應以照片和記錄繪圖方式把建築物的現有佈局、終飾及建築細節記錄並存檔，以備日後可能進行修復工程之用。

ii) 消防安全設施及屋宇裝備系統的改善工程

- a. 建議的新升降機及樓梯的設計將與原來建築物的結構兼容。
- b. 空氣調節系統的戶外機組將安裝在第三座後方的外廊，以盡量減輕所造成的視覺影響。
- c. 善用機電房的現有窗戶，避免開設新孔口。機電房窗戶的新百葉窗應採用兼容設計。
- d. 為免影響其別具特色元素及外貌，屋宇裝備將經審慎設計並盡量放置在新附屬建築物內；盡量善用現有的屋宇裝備孔口；以及把水電管道及機器設於不顯眼位置。

10. 有關第三座建議工程的圖則及插圖載於 **圖 5 至 18**。

結論

11. 評估報告認為，只要採取上述建議緩解措施，把現有第三座大樓改建為營舍兼檢疫設施的建議工程所造成的影響仍在可接受及可管理的範圍。設計方案不僅會盡量減輕可能對該大樓造成的影響，還有助宣揚及保留鯉魚門公園本身的歷史價值及意義。建議修復工程在技術上可行，從文物保育角度而言亦可接受。

建築署

二零一六年九月



圖 1：第三座外觀

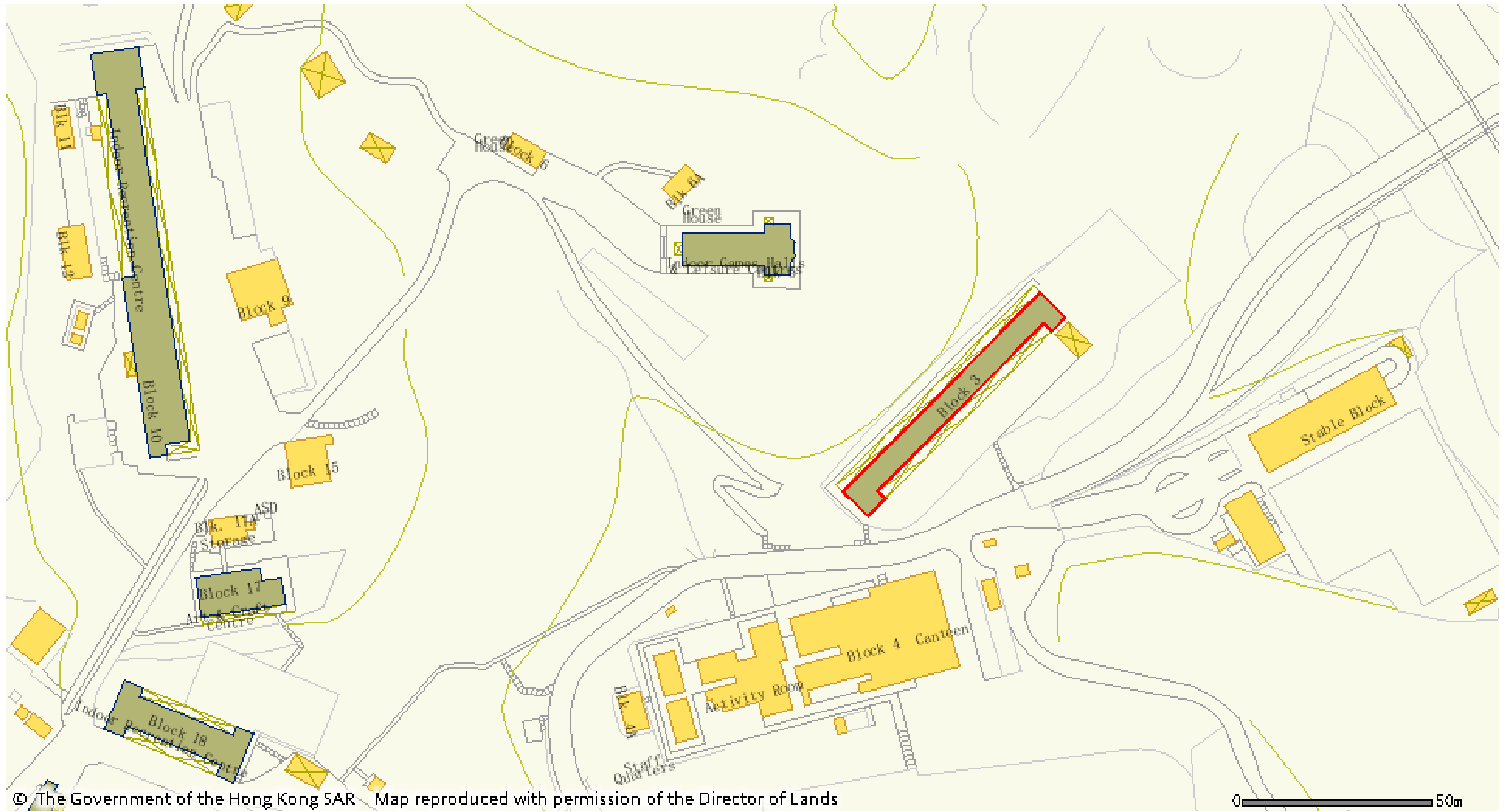


圖 2：鯉魚門公園第三座位置圖



圖 3：鯉魚門公園內所有評級建築位置圖

建築	建造年份	評定級別 (評級年份)	原用途	現用途
第 2 座	1939	N/A	士兵宿舍	於 1992 年拆毀
第 3 座	1939	2 級 (2009)	士兵宿舍	電影資料館倉庫
第 5 座	1920s-1930s	2 級 (2009)	小教堂及駐軍大廳	禮堂
第 7 座	1890-1910	1 級 (2009) 法定古蹟 (2016)	陸軍校級軍官宿舍、廚房	咖啡閣
第 10 座	1900-1909	1 級 (2009) 法定古蹟 (2016)	士兵宿舍、餐廳、廚房及公共廁所	康樂館
第 17 座	1890-1895	2 級 (2009)	士官餐廳及公共廁所	美術手工藝中心，倉庫
第 18 座	1890-1895	1 級 (2009)	士兵宿舍、學校、辦公室及倉庫	室內康樂中心
第 20 座	1890-1895	1 級 (2009)	澡堂及廚房	娛樂中心
第 21 座	1890-1895	1 級 (2009)	士兵宿舍	公園辦事處
第 25 座	1884-1890	1 級 (2009) 法定古蹟 (2016)	軍官食堂及宿舍	團體營舍
第 30 座	1936	1 級 (2009)	已婚士兵宿舍	家庭營舍
第 31 座	1907	1 級 (2009)	已婚士兵宿舍	家庭營舍
第 32 座	1909	1 級 (2009)	已婚士兵宿舍	家庭營舍
第 33 座	1938	2 級 (2009)	已婚士兵宿舍	職員宿舍
第 34 座	1936	2 級 (2009)	已婚士兵宿舍	家庭營舍



遞進式金字塔形女兒牆-雕刻著建造年份（1939）



開揚的外廊



鐵門



鐵窗



雨篷



煙囪



壁爐



圖 4：重要的建築特色元素

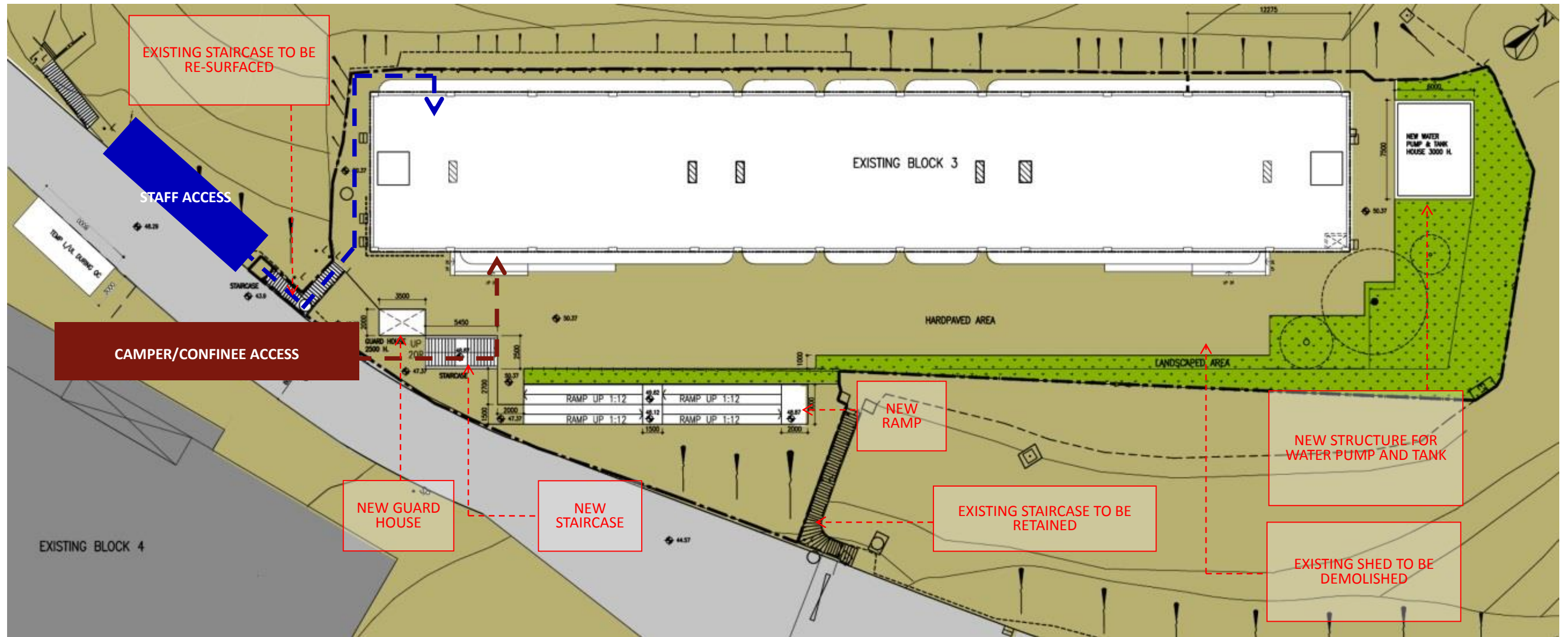


圖 5：擬建工程的總平面圖

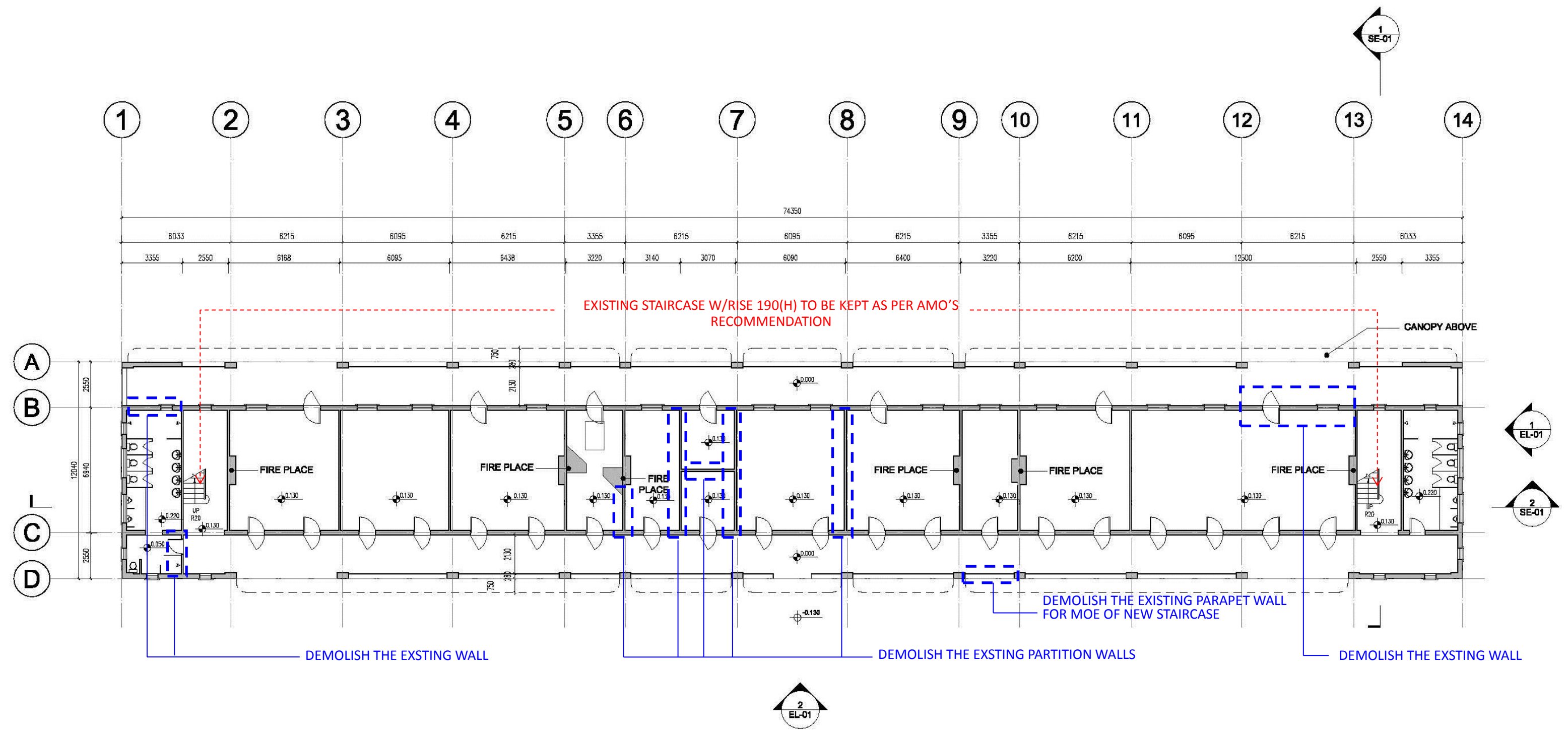
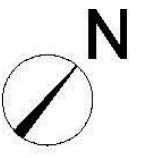


圖 6: 地面層現況平面圖

 DEMOLITION WORKS

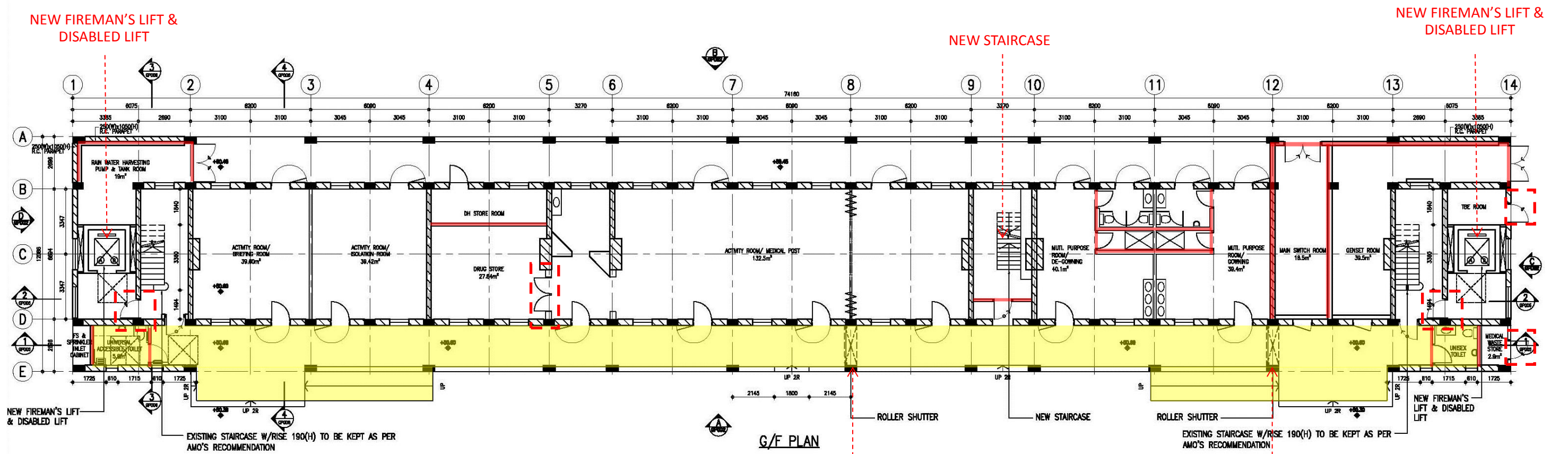


圖 7: 地面層建議工程的平面圖

- NEW WALLS
- - - NEW DOOR OPENING
- FILL UP WITH LIGHT WEIGHT CONCRETE FOR BFA PURPOSE

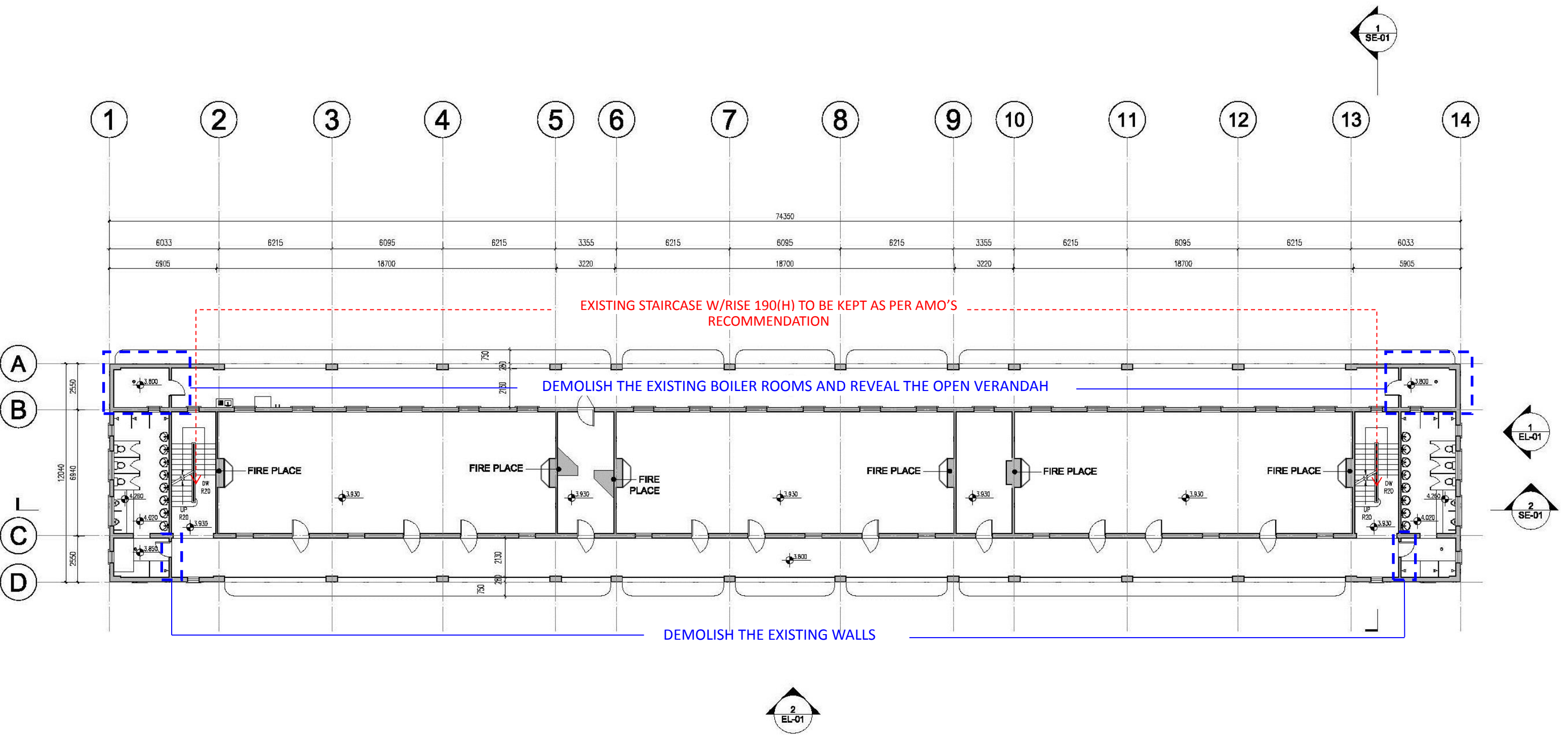
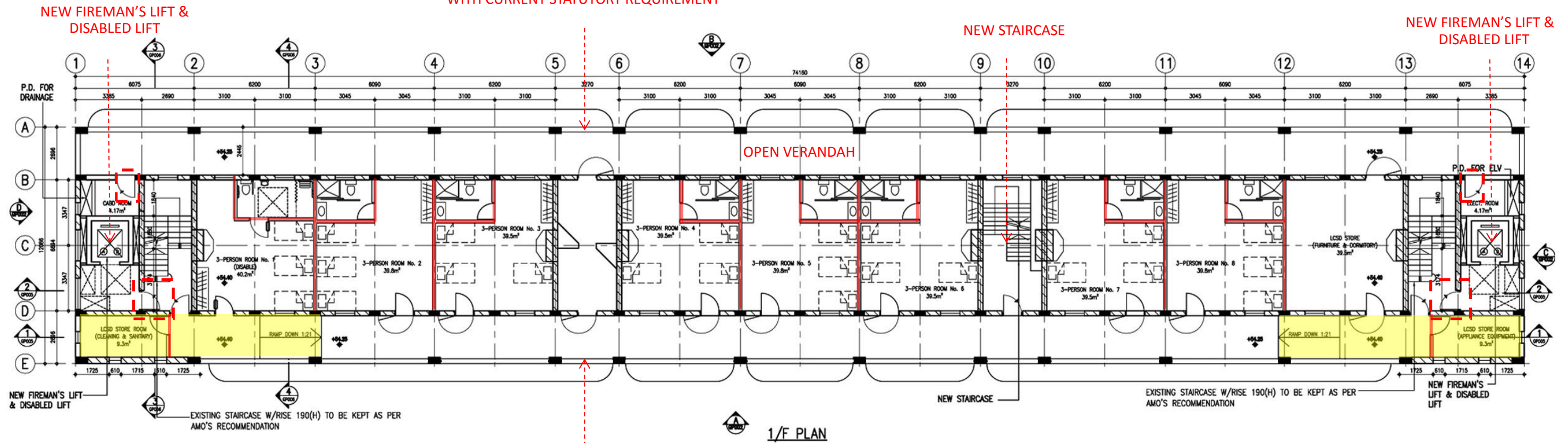


圖 8: 一樓現況平面圖

DEMOLITION WORKS

PROTECTIVE BARRIER TO BE ADDED BEHIND THE EXISTING PARAPET WALL TO COMPLY WITH CURRENT STATUTORY REQUIREMENT



PROTECTIVE BARRIER TO BE ADDED BEHIND THE EXISTING PARAPET WALL TO COMPLY WITH CURRENT STATUTORY REQUIREMENT

- NEW WALLS
- - - NEW DOOR OPENING
- FILL UP WITH LIGHT WEIGHT CONCRETE FOR BFA PURPOSE

圖 9: 一樓建議工程的平面圖

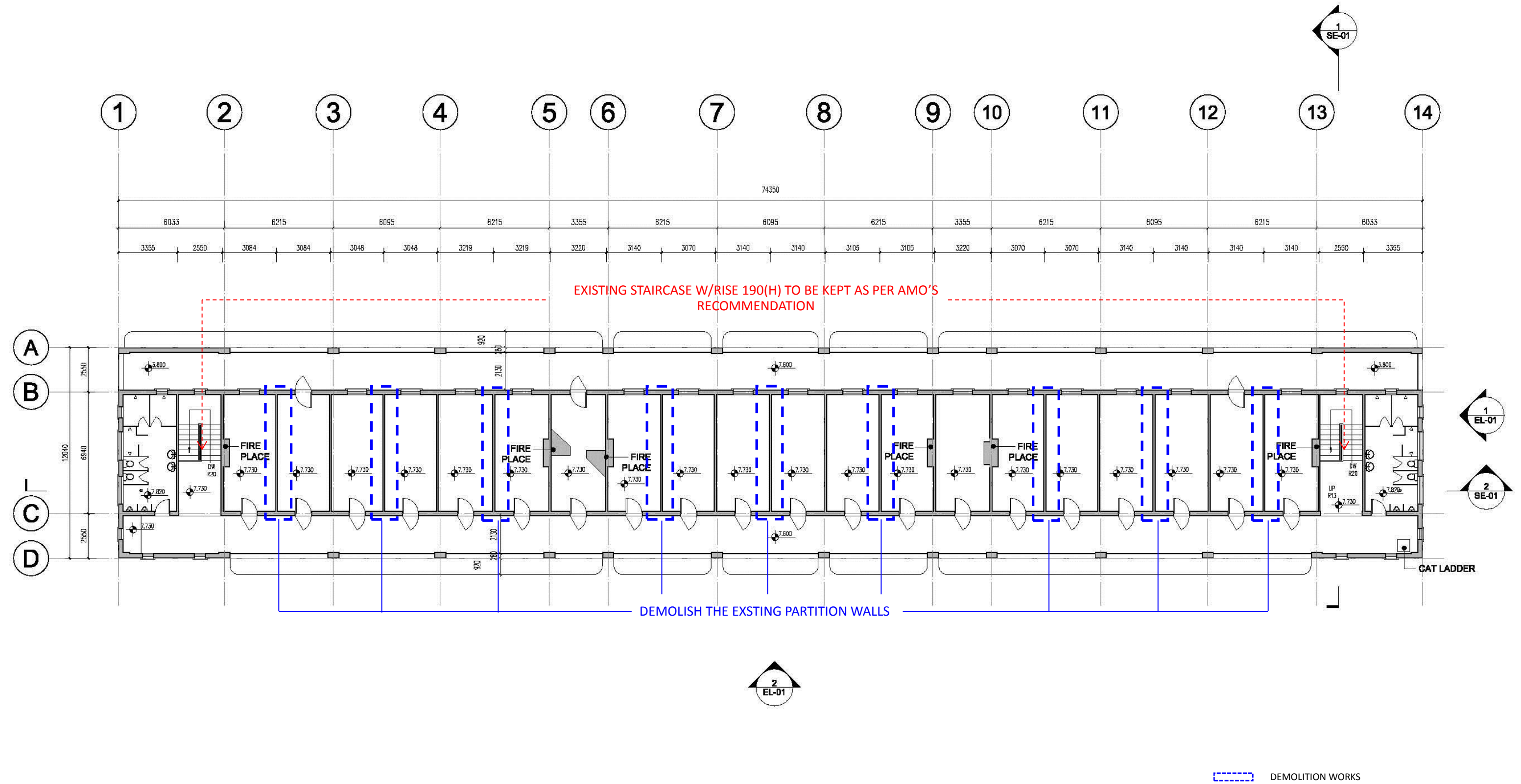


圖 10: 二樓現況平面圖

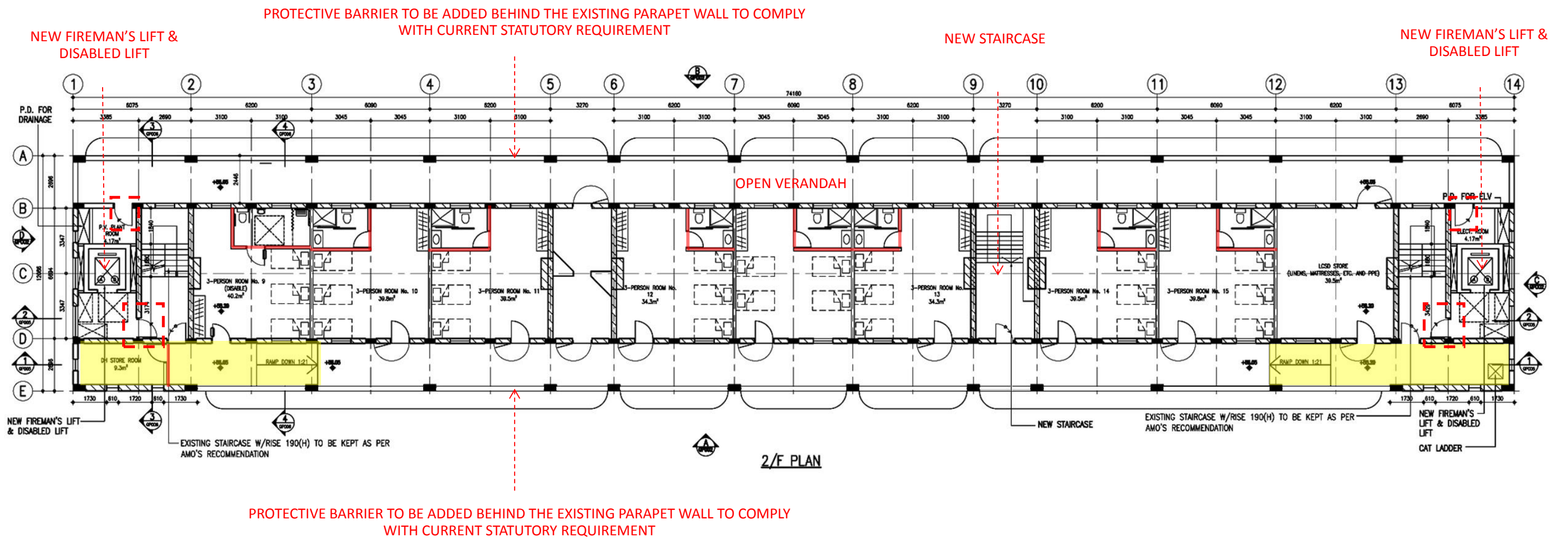


圖 11: 二樓建議工程的平面圖

- NEW WALLS
- - - NEW DOOR OPENING
- FILL UP WITH LIGHT WEIGHT CONCRETE FOR BFA PURPOSE

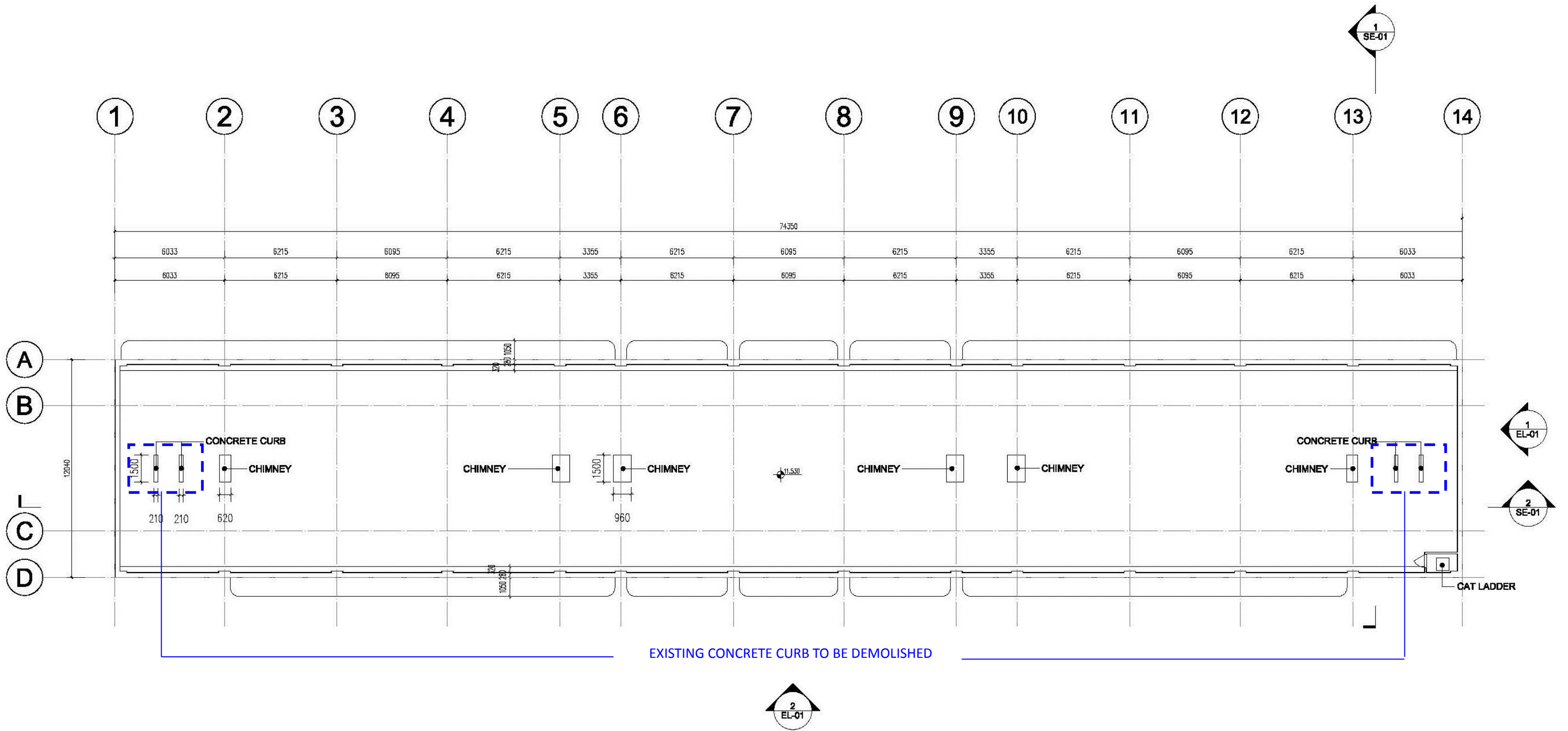


圖 12: 屋頂現況平面圖

DEMOLITION WORKS

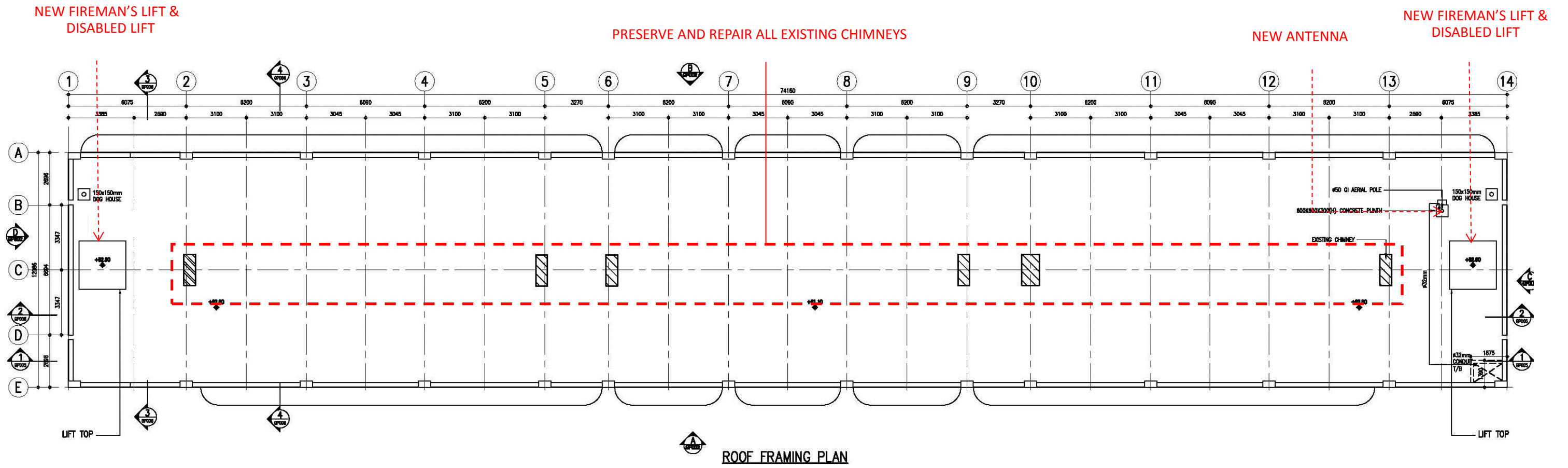


圖 13: 屋頂擬建工程的平面圖

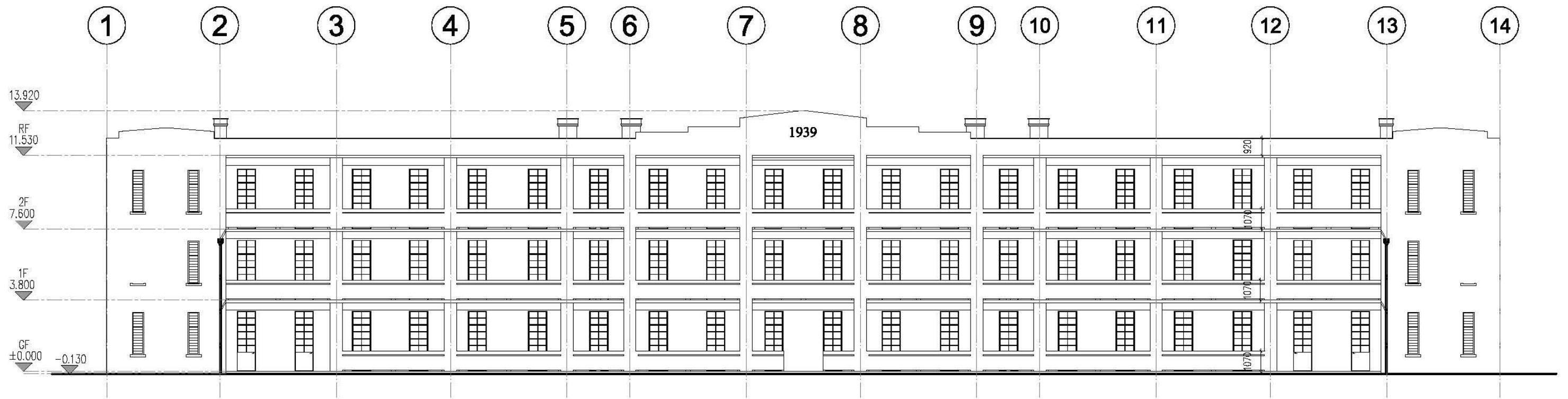
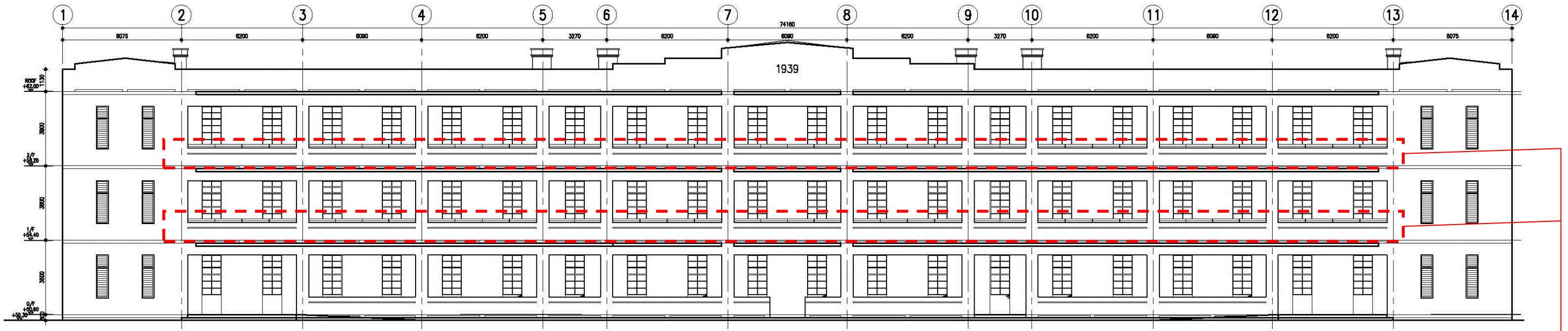
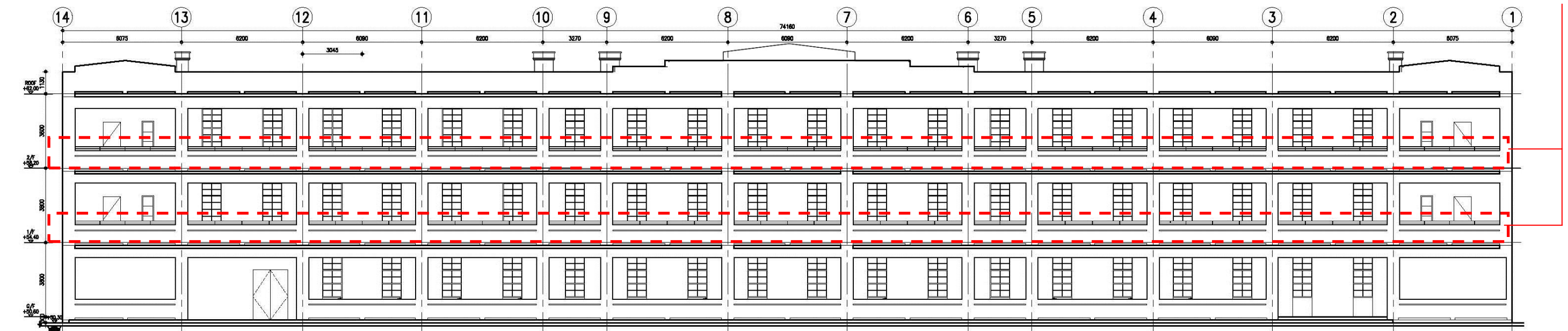


圖 14: 建築現在的正立面



VIEW A (FRONT ELEVATION)

PROTECTIVE BARRIER TO BE ADDED BEHIND THE EXISTING PARAPET WALL TO COMPLY WITH CURRENT STATUTORY REQUIREMENT



VIEW B (REAR ELEVATION)

圖 15: 建築擬建的正立面和背立面

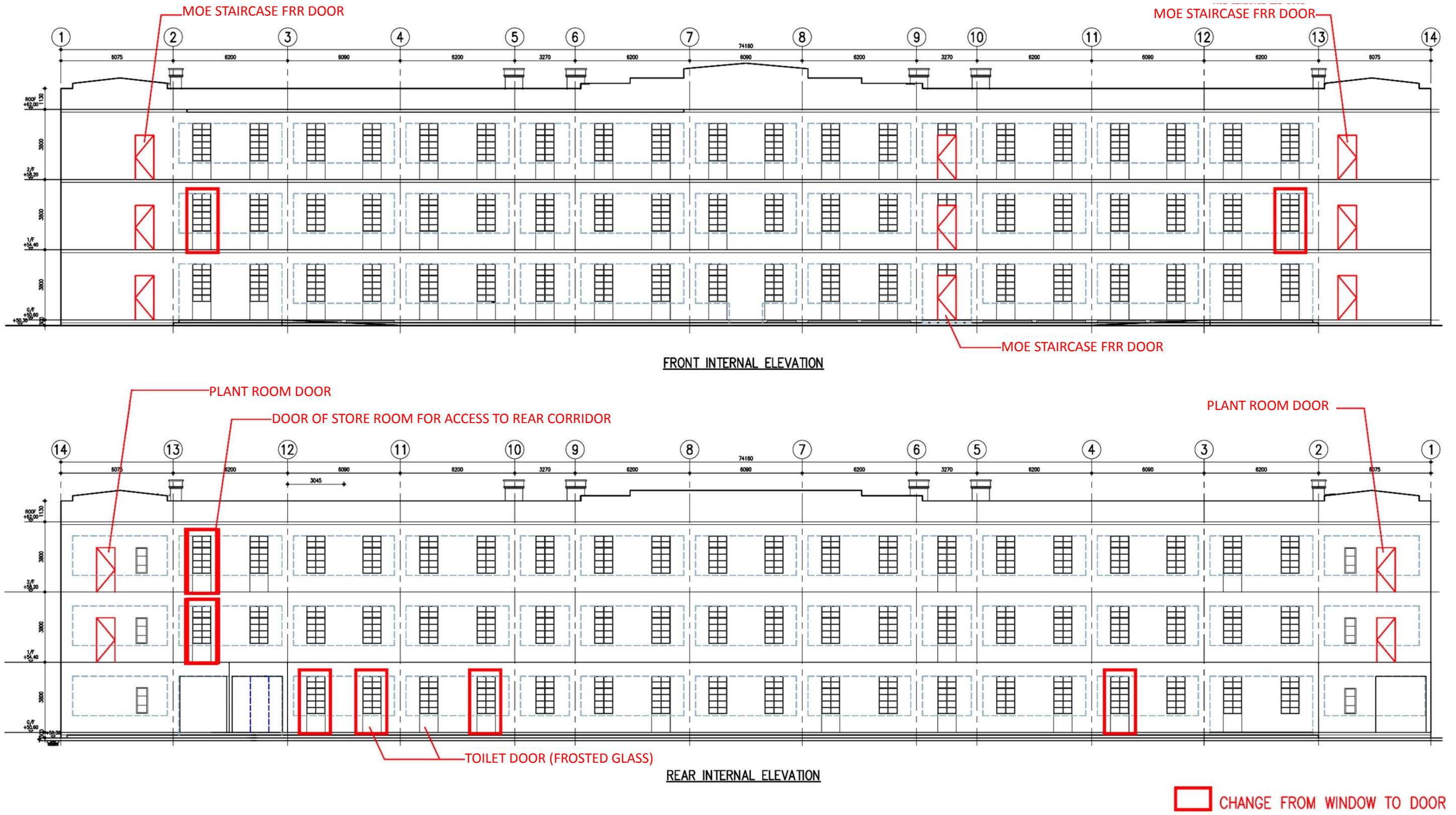


圖 16: 表示門窗洞變動的內部立面圖解

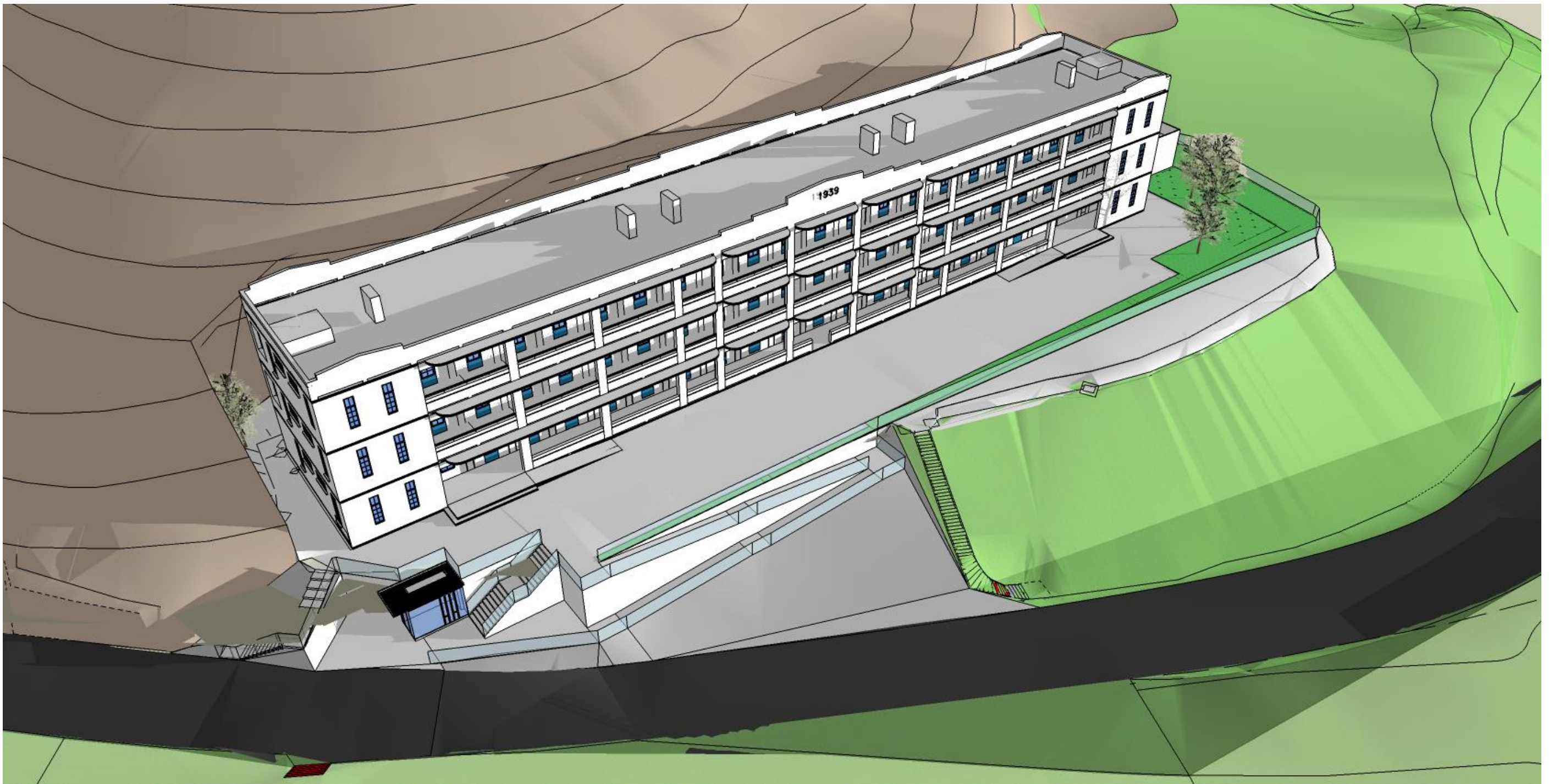


圖 17: 第三座擬建工程的效果圖 1



圖 18: 第三座擬建工程的效果圖 2