

銅鑼灣大坑書館街 12 號活化項目 文物影響評估

背景

在第四期「活化歷史建築夥伴計劃」中，發展局局長於 2015 年原則上批准大坑坊眾福利會將銅鑼灣大坑書館街 12 號活化為「大坑火龍文化館」（位置圖載於圖一）。

2. 書館街 12 號樓高三層，除後方的天井位置外，建築物覆蓋整個地段。現有的建築物是於 1949 年重建於已存在的戰前建築物上，名為「孔聖義學」。重建後建築物由不同辦學和教育團體用作學校或教育用途。於 2010 年後建築物一直空置，並於 2010 年 12 月 21 日被古物諮詢委員會評為三級歷史建築。書館街 12 號被活化作為「大坑火龍文化館」，在地面層將介紹「大坑火龍」的歷史、起源、火龍扎作的工藝和典故，一樓和二樓餐廳提供具地方色彩的佳餚，尤其是客家菜以保存傳統客家風俗文化與火龍之關係（用地概觀照片載於圖二）。

3. 文化價值的聲明

一) 歷史價值

- (i) 建築物是於 1949 年原址重建取代戰前已存在的「孔聖義學」。在晚清時期創立的「孔聖義學」是第一所由著名華人社區領袖劉鑄伯先生（1867 至 1922 年）領導的「香港孔聖會」所舉辦的義學。學校是由當地居民捐助成立。

不幸地校舍在日佔時期（1941 至 1945 年）遭受嚴重破壞。大戰結束後，該校得到大坑坊眾福利會捐助，原址重建。

被譽為“中國球王”的李惠堂先生（1905 至 1979 年）時任大坑坊眾福利的首腦亦參與學校的重建工作。

- (ii) 學校重建典禮於 1949 年舉行，由華人企業家和慈善家胡文虎先生（1882 至 1954 年）主持。胡先生居住在大坑的虎豹別墅，亦是當時大坑坊眾福利會的榮譽總理。建築物見證這些往昔名人與大坑的密切關係。

- (iii) 書館街 12 號自晚清時期至今超越一個世紀都是用作提供教育用途，亦見證教育制度在香港的演變。今天建築物前的「書館街」能使人懷緬大坑與在 20 世紀成立「孔聖義學」的歷史聯繫。

二) 建築特色

- (i) 建築物的正立面設計採納非常嚴格的幾何圖案，大門位處於中央，單扇窗戶和雙扇窗戶的組合在外觀上塑造節奏感，約在一樓位置高度有批盪裝飾凸線。側立面的唯一裝飾亦是對稱的設計。平屋頂設備、正立面中央部分稍為向後退入以特顯立面分為三開間設計、牆上之批盪裝飾凸線和鐵窗等都是重建時當代香港的主流建築風格「裝飾藝術」(Art Deco) 的特徵。
- (ii) 建築物充分展示香港在大戰結束後在資源緊絀情況下的設計，用最少的「裝飾藝術」(Art Deco) 特徵達致當代的建築風格。室內房間相當簡樸，沒有注重任何建築細節。簡而言之，根據現代主義 (modernism) 建築的特色，這座建築物是講求實用 (utilitarian) 和注重功能 (functional)。

三) 社會價值

- (i) 學校與大坑社區有密切關係。香港早期貧苦大眾鮮有接受正規教育的機會。在 20 世紀成立的「孔聖義學」造福大坑坊眾。
- (ii) 大坑附近之街道皆以政府之官員命名，但在建築物前的街道則命名為「書館街」，這顯示該學校在鄰里的重要意義。
- (iii) 在晚清成立的學校與 1949 年學校的重建都是大坑社區的重要事件。成立與重建的資金都是由街坊捐獻，善長名單都刻在三塊鑲嵌在地面層主房間牆上的石碑上 (日期為 1909 年和 1949 年)。

文物影響評估報告

- 4. 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，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，以避免改建過程對歷史建築物產生不良的影響。文物影響評估研究已完成，並呈交予古蹟辦。

甲、 項目計劃

5. 根據大坑坊眾福利會提交的綜合項目計劃建議書，書館街 12 號將活化為「大坑火龍文化館」展示香港四個被列入第三批國家級非物質文化遺產名錄其中之一的「大坑火龍」。建議活化工作及計劃詳情如下：

- 一) 地面層作為「大坑火龍」展示廳。展覽將包括火龍的起源和歷史，火龍製作和相關故事，及「大坑舞火龍」的遊行路線（景觀建議工程地面層平面圖載於圖三）。
- 二) 大坑火龍與客家風俗有關，所以一樓和二樓的特色餐廳會提供客家菜譜以保存客家的傳統特色（景觀建議工程一樓和二樓平面圖載於圖四和五）。
- 三) 天台用作悠閒用途，「大坑舞火龍」時用作觀賞台（景觀建議工程屋頂平面圖載於圖六）。

乙、 保育原則

6. 參照文物影響評估報告中提供的保育原則所制定的保育計劃和歷史建築詮釋建議如下：

一) 建築物的用途

書館街 12 號的新用途須與原有用途相容，不應該損害歷史建築的形象，並應避免對歷史建築作出不必要的干預。

二) 保存建築構件

按最少干預的原則保存書館街 12 號及其建築特色的原真性，並應需要原址保留及修復原來的建築特色元素（CDEs）。例如：

- (i) 「長方形盒形」的建築外形，但在二樓外牆整體向後退入形成貫通全層三面立面的開放式走廊；
- (ii) 正立面三開間設計，有格柵裝飾的單扇窗戶和雙扇窗戶組合在外觀上塑造節奏感，窗戶和大門頂的簷篷，約在一樓位置高度的批盪裝飾凸線，和二樓護欄牆（parapet wall）中央部分的鐵格柵欄河；
- (iii) 側立面（面向布朗街）和後立面（面向第一巷）有格柵裝飾的雙扇鐵窗和窗戶頂的簷篷，部分後立面向後退入在一樓以上騰出天井空間；
- (iv) 側立面（面向布朗街）二樓護欄牆外目測到前學校的中文名稱的痕跡，部分中文字已被油漆覆蓋；
- (v) 鑄鐵雨水水管和在頂部之鑄鐵雨水斗，和陶料雨水水管和在頂部之陶料雨水斗；
- (vi) 室內由地面層至天台之樓梯和樓梯實心扶欄（balustrade）；
- (vii) 地面層雙掩木門和門頂氣窗；及
- (viii) 四塊紀念於晚清成立的「孔聖義學」和 1949 年重建學校的石碑，一塊鑲嵌在地面層大門外，其他三塊在地面層主房間牆上。

三) 環境佈局

- (i) 建築物的佈局應予以尊重和保留；及
- (ii) 新建築構件的設計，應既可與現有的建築相容，又能明確區分，而且不應影響遊客欣賞原建築物。

四) 文件記錄

在進行保育工程之前及完成改建之後，須進行測繪及拍照記錄。

五) 詮釋

- (i) 地面層「大坑火龍」展示廳將展覽書館街 12 號的歷史和建築特色，及「大坑火龍」的非物質文化價值；及
- (ii) 計劃以導賞、工作坊以及活動形式，給訪客介紹和親身體驗「大坑舞火龍」節慶遊行和周邊的歷史建築物。

丙、 主要設計方案

7. 為配合建議用途，該活化計劃的主要工程如下：

一) 整體設計

計劃旨在改建及活化書館街 12 號成為「大坑火龍文化館」包括「大坑火龍」展示廳和提供具地方色彩的佳餚餐廳。

二) 保育及改建書館街 12 號為「大坑火龍文化館」的工程

(i) 室外

- 除了以下的改建工程，建築物的立面不會有任何改裝動；
 - 在後立面（面向第一巷）天井位加建升降機，升降機塔的外牆有「大坑火龍」的圖樣，此裝置將需要拆除現有一層高的圍牆和在天井位的廁所。將位於一樓和二樓樓梯外牆上的鐵窗開口擴大成為門洞以連接每層升降機大堂。升降機塔將會採用鋼結構，外牆覆蓋有根據「光龍」形勢小孔的鋁板，連接主樓升降機大堂立面是清玻璃幕牆；
 - 在新加的升降機塔頂加裝用不銹鋼枝和光纖所造的仿舞火龍時引領火龍的龍珠；
 - 在建築物正立面（面向書館街）牆上裝上「大坑火龍文化館」的中英文字名稱和標誌及「1949」建築物重建的年份；
 - 將側立面（面向布朗街）和後立面（面向第一巷）的鋁窗修復為匹配現時有格柵裝飾的雙扇鐵窗；

- 將二樓外牆原有已封的門口位重開和現有的鋁造法式門（French windows）修復為匹配重光後重建時流行的建築風格和物料的落地玻璃門；及
- 在側立面（面向布朗街）和後立面（面向第一巷）地面層加裝水錶櫃、消防入水制等。

(ii) 室內

- 除了以下的改建工程，室內的佈局及間隔將會大致上得到保留：
 - 室內加建由地面層至二樓的樓梯；
 - 在一樓和二樓加設用防火材料建造之廚房，在二層地台樓板打鑿槽洞以加裝聯繫兩層廚房之小型傳菜升降機；及
 - 重新設計地面層廁所佈局。
- 除保留地面層主房間木地板外，重新粉飾室內飾面，以配合新用途。

(iii) 保留以供應歷史詮釋之用的建築構件

- 正立面三開間設計，如單扇窗戶和雙扇窗戶的組合，窗戶和大門頂的簷篷，約在一樓地台高度的批盪裝飾凸線，和二樓護欄牆中央部分的鐵格柵欄河；
- 側立面（面向布朗街）和後立面（面向第一巷）有格柵裝飾的雙扇鐵窗和窗戶頂的簷篷；
- 側立面（面向布朗街）二樓護欄牆外目測到前學校的中文名稱的痕跡，施工時剷除漆油後將確認中文名字，學校名稱原字將保留和部分揭示；
- 鑄鐵雨水水管和在頂部之鑄鐵雨水斗；
- 室內由地面層至天台之樓梯和樓梯實心扶欄；

- 地面層雙掩木門和門頂氣窗；及
 - 四塊紀念於晚清成立的「孔聖義學」和 1949 年重建學校的石碑，一塊鑲嵌在地面層大門外，其他三塊在地面層主房間牆上。
- (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
- 在後立面（面向第一巷）的天井位置增加由地面層至天台之無障礙電梯；
 - 考慮了現有建築物的承載力後，用「Ytong 板」重建天台樓板；
 - 在現樓梯加裝扶手和在護欄牆（parapet wall）加裝防護欄（barrier），及在每層加防火門廊（protected lobby），以符合無障礙通道的設計規定、火警逃生途徑守則和防護欄的要求；
 - 在室內加建由地面層至二樓之樓梯以符合火警逃生途徑守則的要求，加建室內樓梯須要在一樓和二樓打鑿部分地台樓板；
 - 在一樓和二樓每層都加開門洞和擴闊現有門洞，以符合無障礙通道的設計規定和火警逃生途徑守則；
 - 將側立面（面向布朗街）和後立面（面向第一巷）的部分鐵窗窗格改為抽空或排氣百葉；
 - 為樓板和樑加裝符合耐火結構要求的材料；
 - 為部分鐵窗加裝符合耐火結構要求的防火玻璃；
 - 拆卸天台在後期加建的廚房，原位建造一間機電泵房；
 - 安裝消防設施和供水系統；及
 - 安裝空調系統。

丁、 改建工程的緩解措施

8. 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：

- 一) 建議的升降機塔將佔據後立面（面向第一巷）的天井位置，以至於不會喧賓奪主地影響建築物的主要外貌。升降機塔的外觀將與建築物相兼形但又能明確區分。
- 二) 後立面（面向第一巷）天井位置的部分外牆連同鐵門窗將會成為升降機塔，窗戶因須符合耐火結構要求所以將會加裝防火玻璃，防火玻璃將安裝在鐵窗的內側，對原來的鐵窗外觀不會造成影響。
- 三) 在二樓開放式走廊和天台矮牆頂部扶手更換欄杆（railing）的款式將會以簡潔為主，但又能與現建築構件明確區分。
- 四) 在將鐵窗部份窗格和二樓開放式走廊法式門頂部通風窗改為抽空或排氣百葉，這些鐵窗和法式門的改裝工程將會選擇在側立面（面向布朗街）和後立面（面向第一巷）一些較不顯眼的位置，而鐵百葉會安裝在格柵裝飾之後方，設計與原窗風格和顏色協調，以低減視覺影響。
- 五) 水錶、消防入水制將設置在側立面（面向布朗街）和後立面（面向第一巷）一些較不顯眼的位置，窗戶下方的外牆將拆卸以騰出位置放置這些新設施。
- 六) 側立面（面向布朗街）二樓護欄牆外目測到前學校的中文名稱的痕跡，施工時剷除覆蓋漆油後將確認中文名字，學校名稱原字將保留和部分揭示，亦加裝詮釋原學校名稱與建築物之關係。
- 七) 天台樓板使用「Ytong 板」重建以減少對建築物結構和外觀上的影響，主要承托樓板之工字鋼樑將會安裝在原有混凝土樑的位置。
- 八) 空調室外機組將會安裝在天台近第一巷的位置，但機組仍較護欄牆（parapet wall）高，所以四邊將圍上屏風，使機組不會被看見，屏風設計將會使用簡潔的鋁質百頁而又能與現構件明確區分。
- 九) 建議消防水箱的容量將盡小，以減少對建築物的不良利影響，所以只提

供一個 2 立方米供應消防喉轆 (hose reel) 系統的消防水箱。我們將向消防處申請豁免供應消防花灑系統的消防水箱，以直接由供水系供應消防花灑替代。

- 十) 在改建工程進行前，將為原來的書館街 12 號進行測繪和攝影記錄。改建工程完成後的記錄圖則會在完工後呈交予古物古蹟辦事處。
- 十一) 在工程招標文件中加入施工時須要保護建築特色元素 (CDEs) 的條款。在改建工程進行期間將會進行定期監測，並制定保護措施以防止工程對具有重要性的建築特色元素造成損害。
- 十二) 在改建工程期間及未來營運時的相關翻新和保養工程應遵循文物影響評估報告中定下的原則。

結論

9. 評估報告認為，只要採取上述建議緩解措施，建議工程所造成的影響仍在可接受及可管理的範圍。大坑火龍文化館有限公司確保所有的文物保育工程均會嚴格按照古物古蹟辦事處批准的文物影響評估報告進行。

大坑火龍文化館有限公司

二零一七年六月



圖一：位置圖



正立面和側立面
(從書館街與布朗街街角望向建築物)



正立面
(從近書館街與中華倫街街角望向建築物)

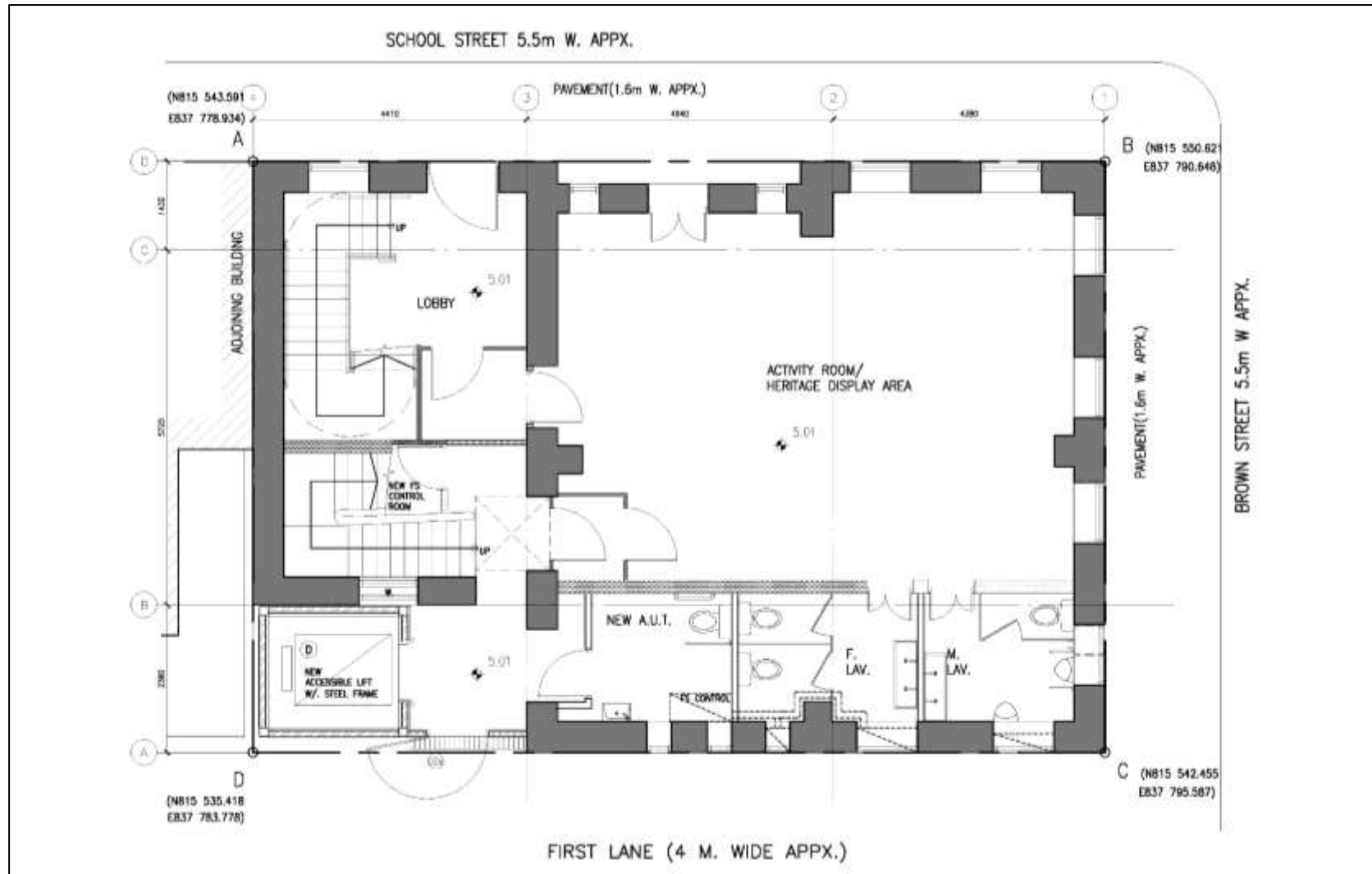


側立面和後立面
(從布朗街與第一巷街角望向建築物)

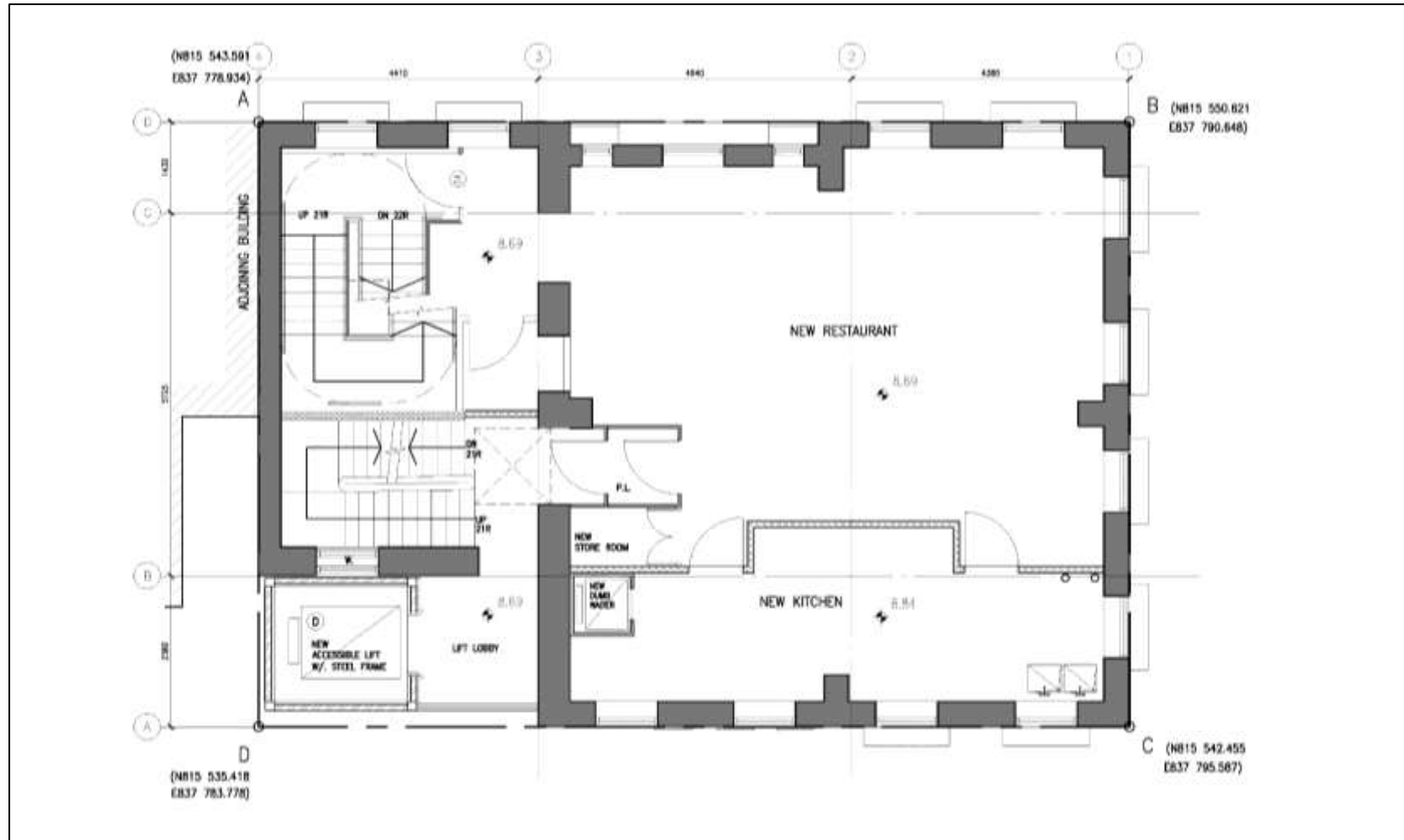


後立面和側立面 (連接鄰接建築物立面)
(從第一巷望向建築物)

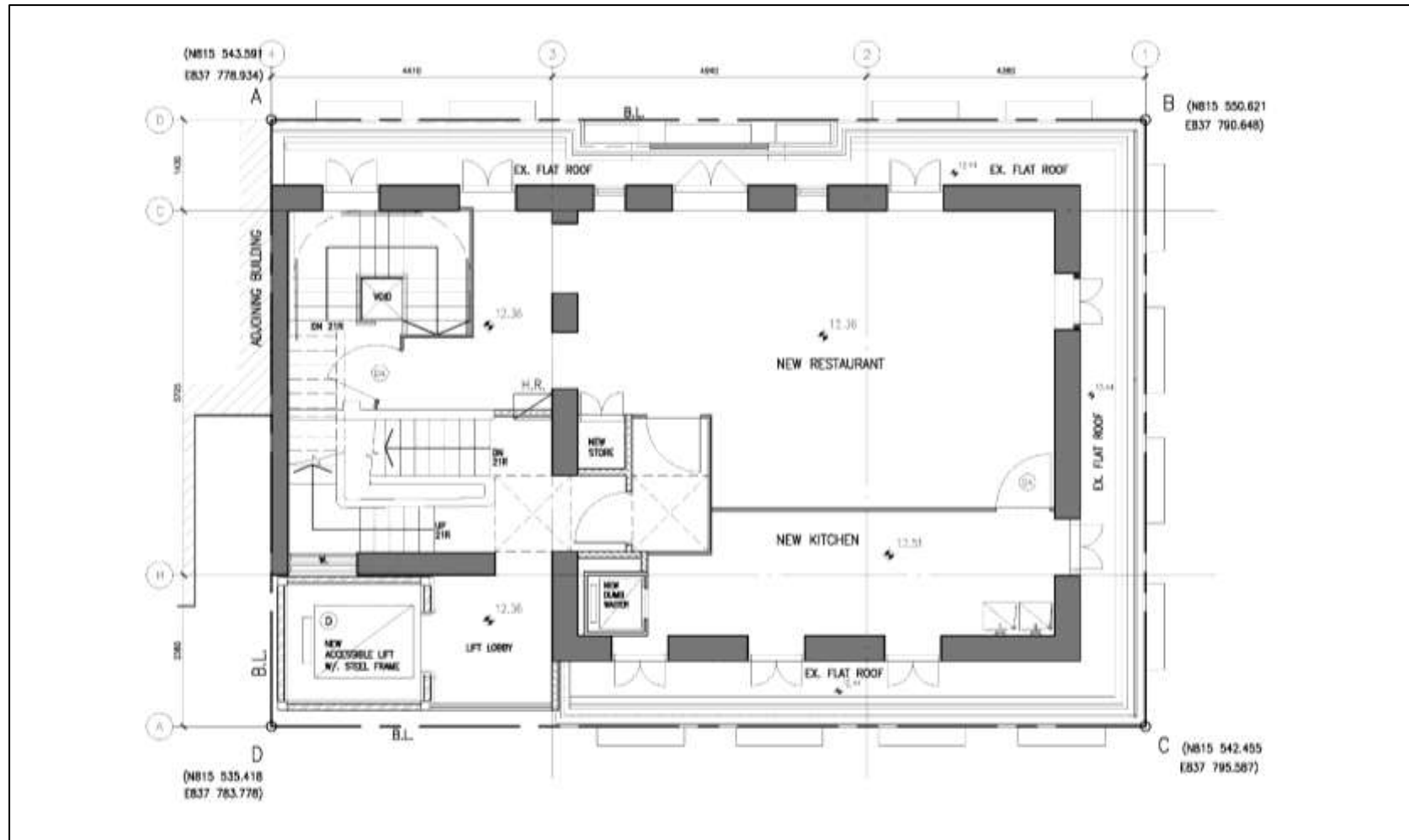
圖二：用地概觀照片



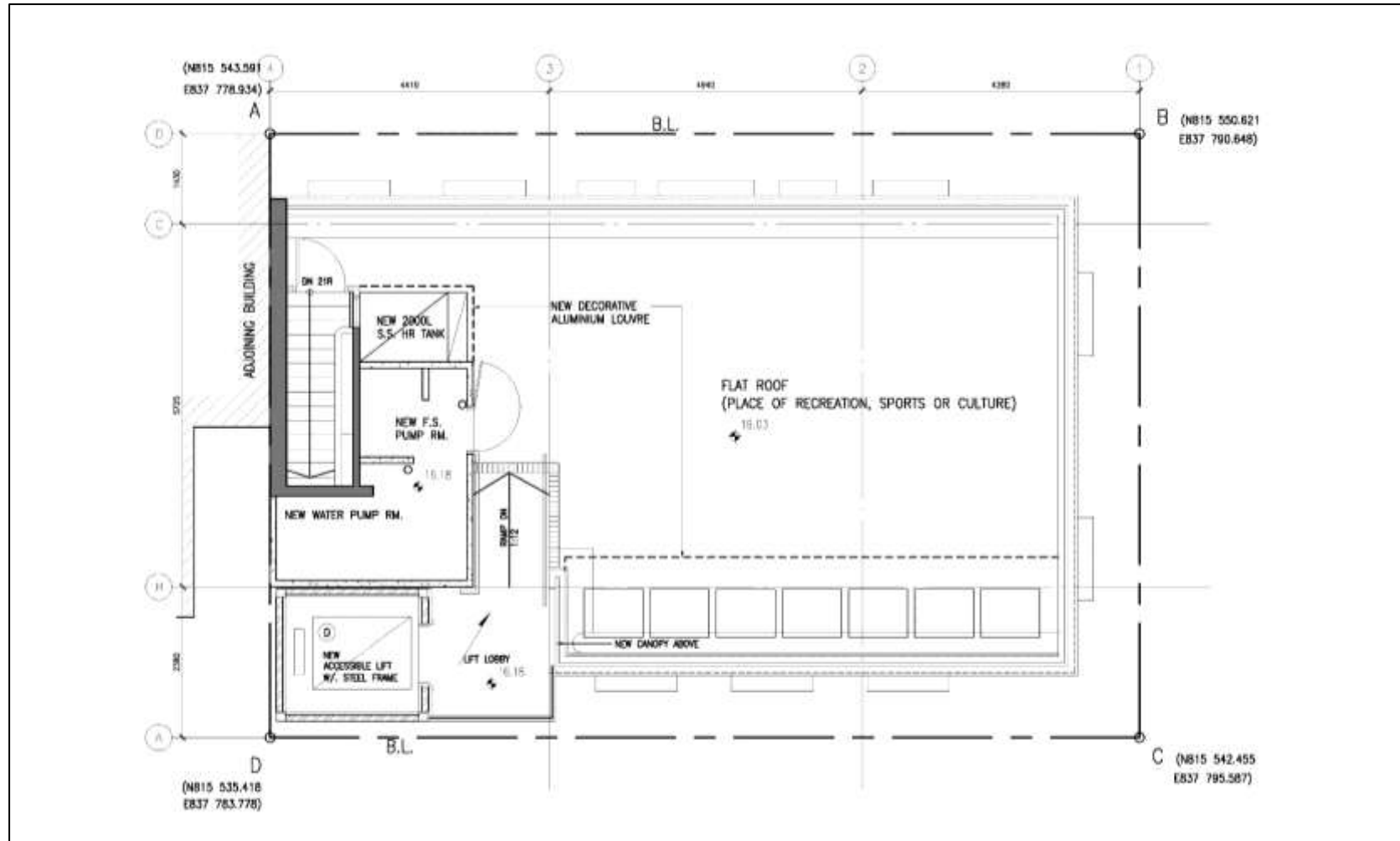
圖三：景觀建議工程地面層平面圖



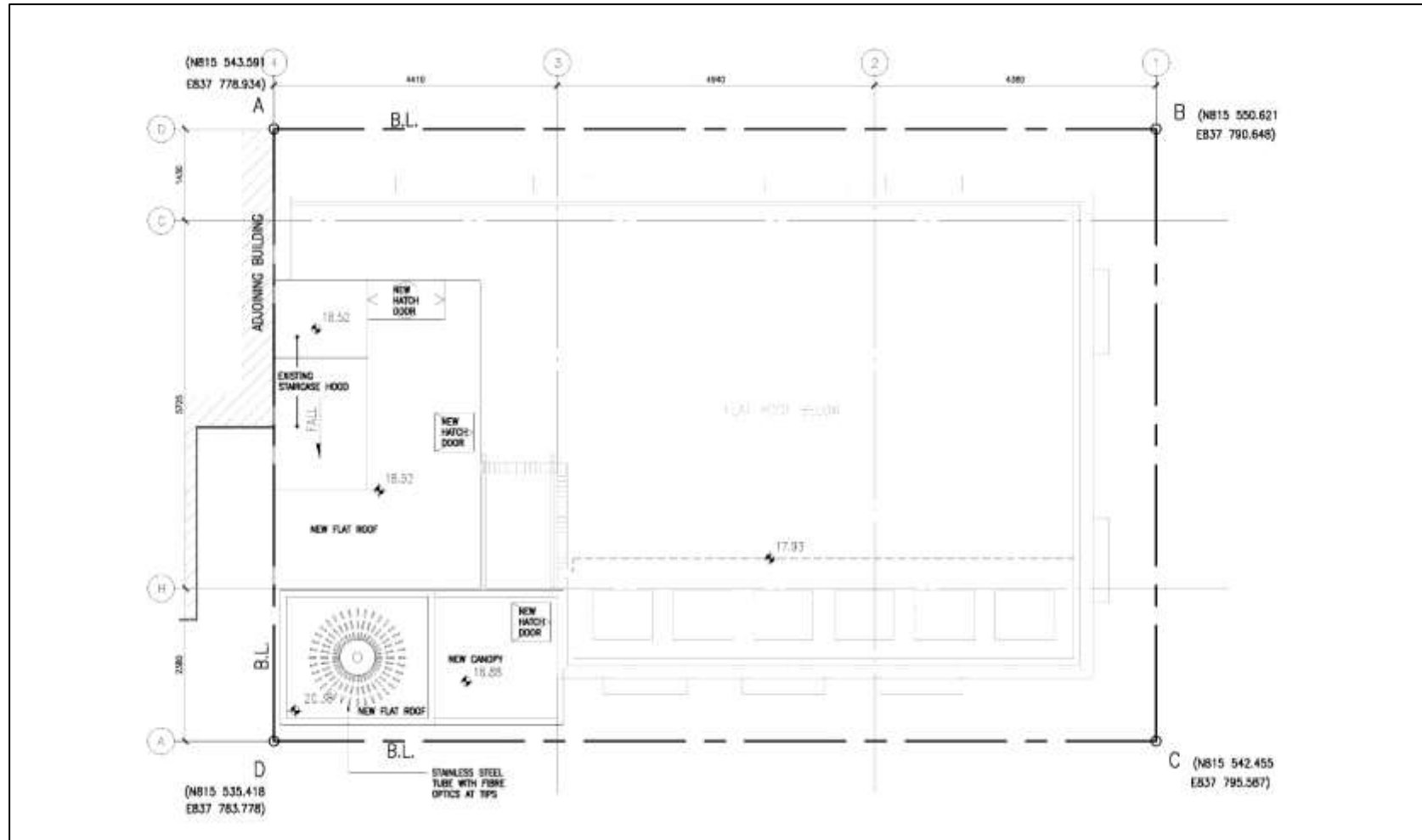
圖四：景觀建議工程一樓平面圖



圖五：景觀建議工程二樓平面圖



圖六：景觀建議工程天台平面圖



圖七：景觀建議工程上層天台平面圖



圖八：由書館街與布朗街街角望向建築物之透視圖



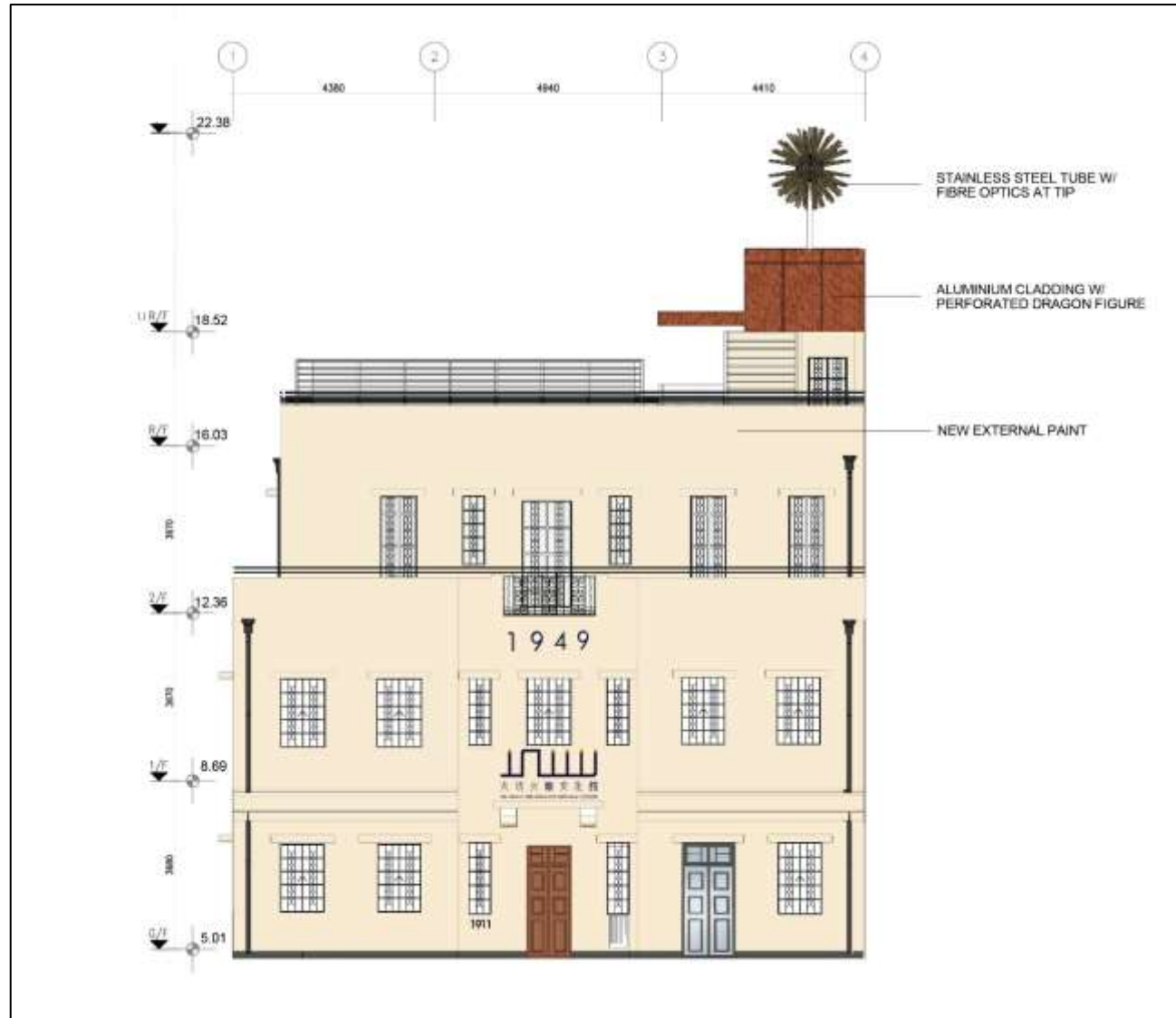
圖九：由書館街望向建築物之透視圖



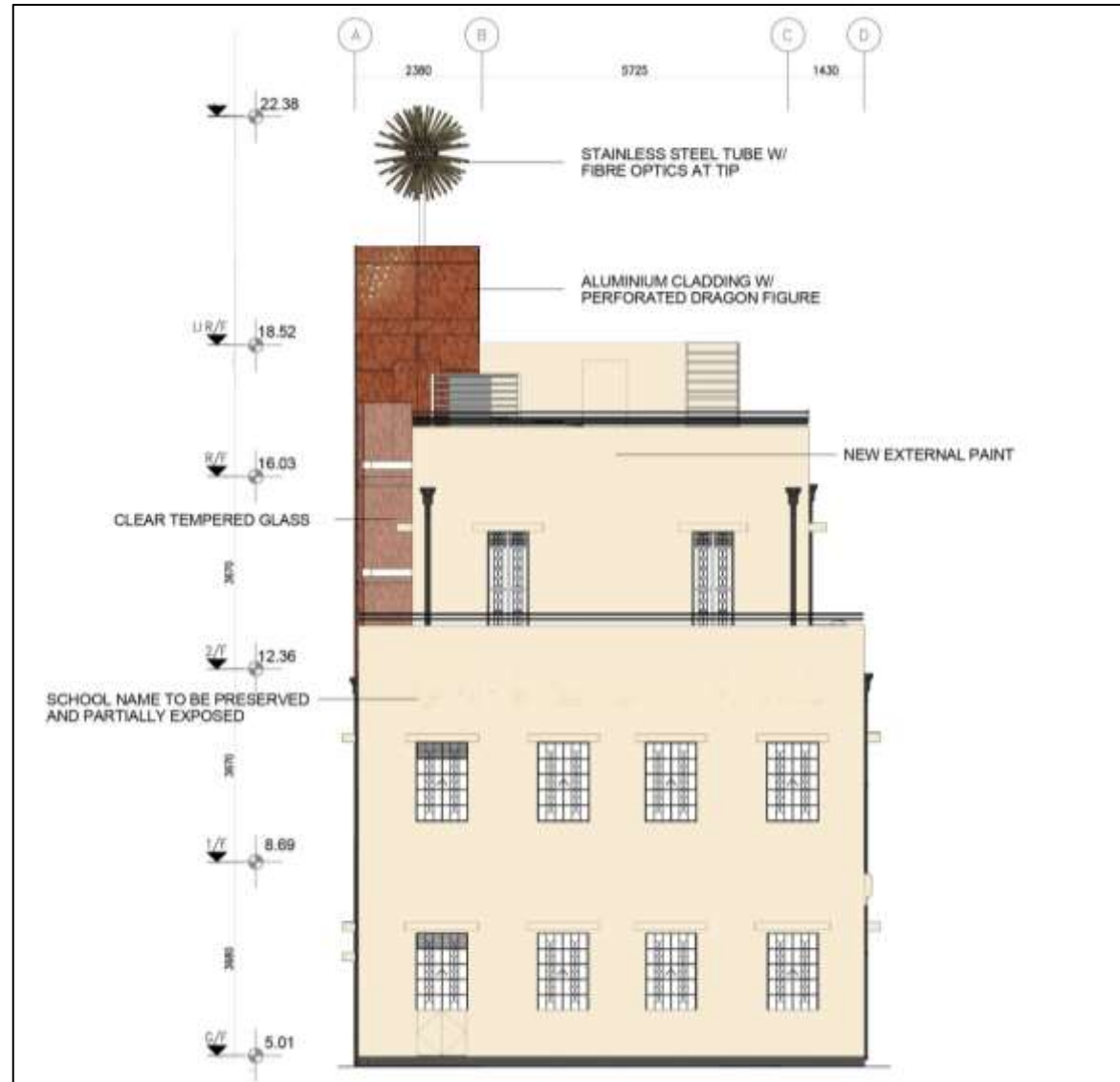
圖十：由布朗街與第一巷街角望向建築物之透視圖



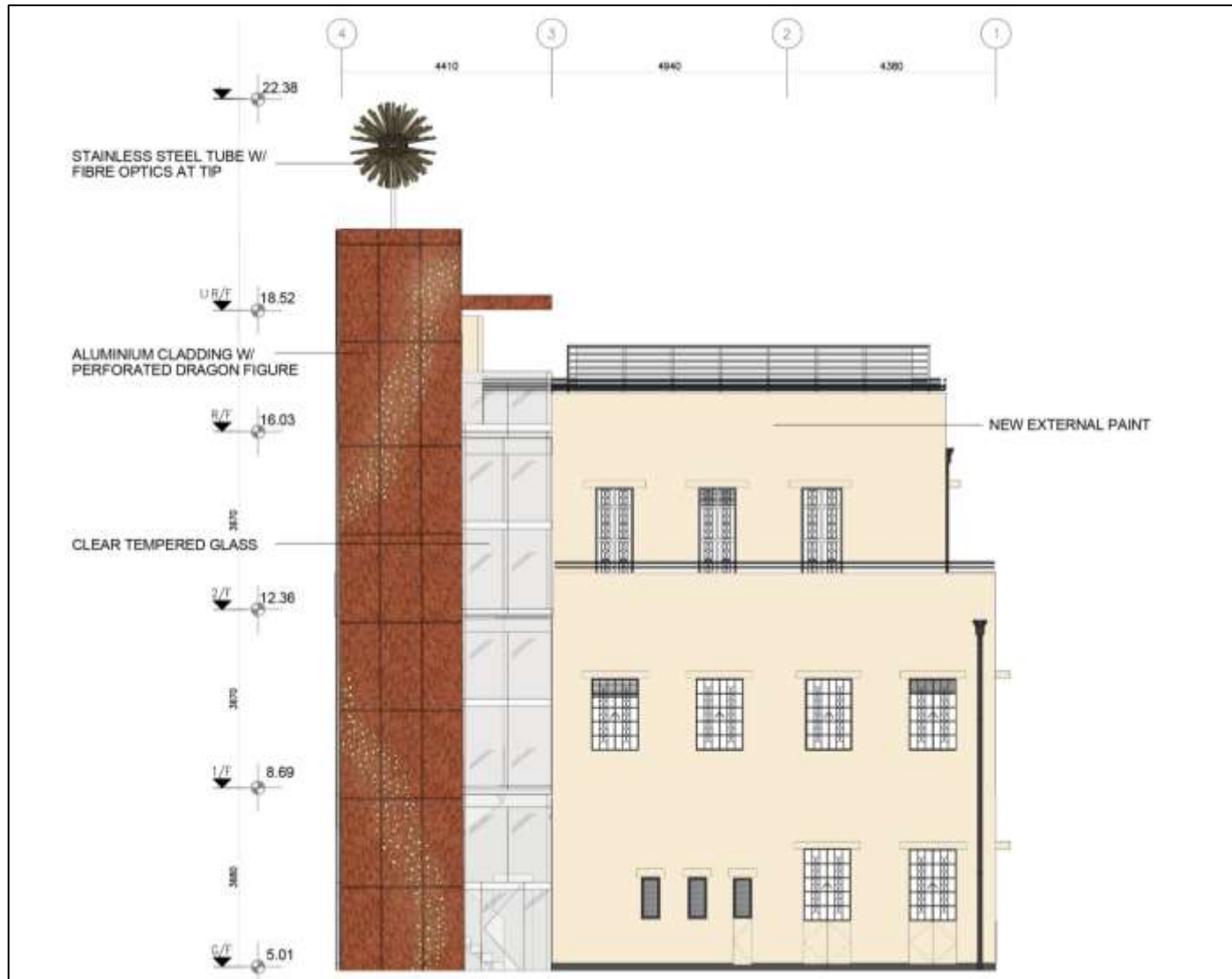
圖十一：由第一巷街角望向建築物之透視圖



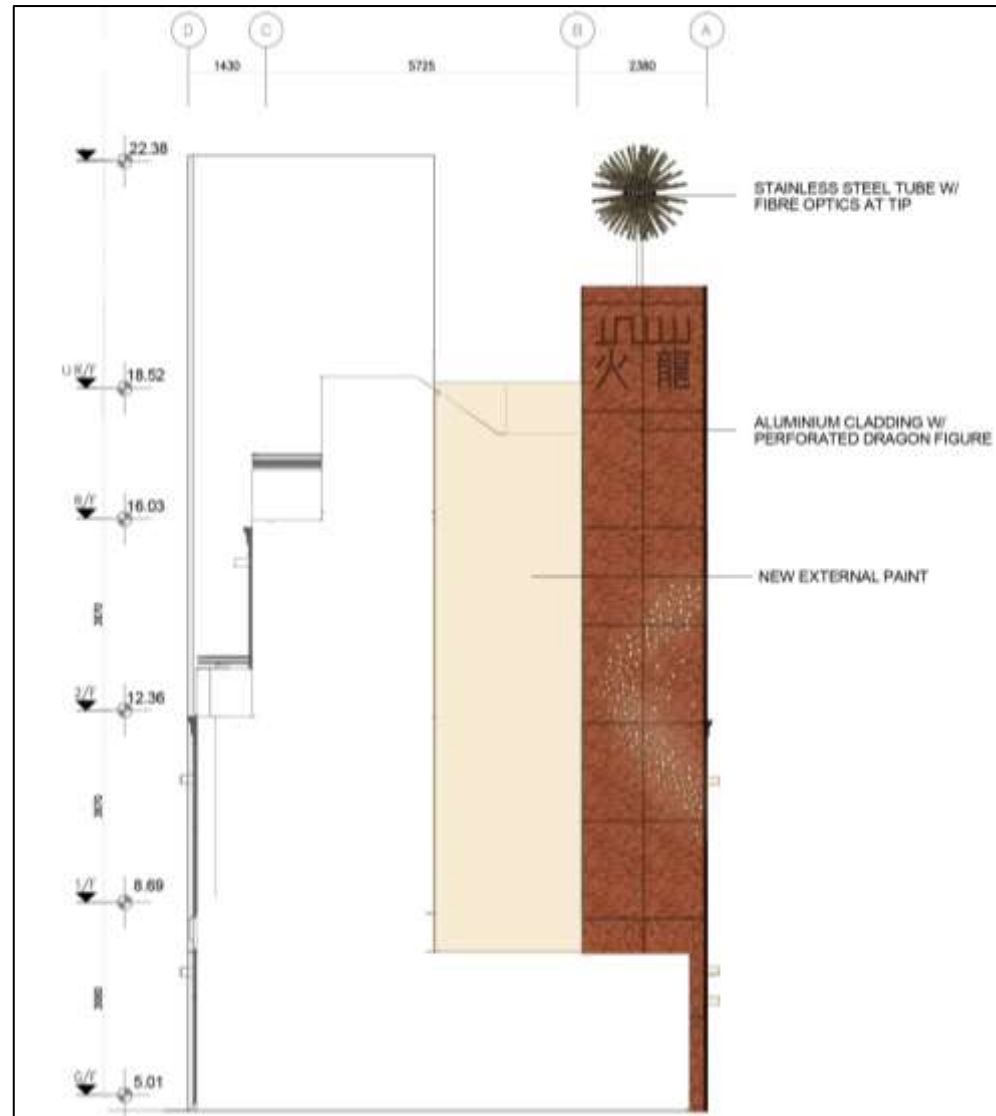
圖十二：正立面（面向書館街）



圖十三：側立面（面向書館布朗街）



圖十四：後立面（面向第一巷）



圖十五：側立面（連接鄰接建築物立面）