

## 屯門第 39 區顯發里擬議公營房屋發展項目 文物影響評估

### 背景

1. 香港房屋委員會（房委會）將一幅位於顯發里第 39 區的土地（項目用地）發展成公營房屋項目。該項目用地現時為空置土地，原為三層高的培愛學校舊址，現已由建築署拆卸以用作公營房屋發展。擬議公營房屋發展項目暫定於二零二四年完成。
2. 擬議公營房屋發展項目是一座 37 層高的住宅，建於兩層高的平台之上。平台設有停車場，社會福利設施和物業管理辦事處。該地盤將會平整成兩個位於主水平基準以上 5.65 米和 11.7 米的地台。建築物的高度限制為主水平基準以上 125 米，是受到屯門分區計劃大綱核准圖編號 S/TM/35 中的規定。
3. 新界屯門青山公路顯發里陶窯（陶窯）在二零一四年被古物諮詢委員會（古諮會）確認為三級歷史建築。而陶窯位於項目用地的 50 米範圍內。

### 文物影響評估

4. 房委會進行了一項文物影響評估，而該程序是按照發展局的技術通告（工務）第 6/2009 號中的文物影響評估機制進行，以評估擬議公營房屋發展項目對陶窯的影響，並製定監測和緩解措施以避免或減低對三級歷史建築結構的影響。**圖一**詳細顯示了擬議公營房屋發展項目範圍和陶窯評級範圍的用地平面圖。

#### A 文化價值聲明

5. 陶窯是自一九四零年代以來屯門製造業工業化的實證，它在建築材料和陶瓷產品的生產中扮演了重要的角色。
6. 陶窯成為了生產藝術品和交流陶藝構想的陶藝基地，在香港的藝術界中扮演了重要的角色。
7. 陶窯沿山坡根據石灣龍窯的形式而建造，落成時曾被視為香港最大的陶窯。它可能是現時香港唯一完整的陶窯。

## B 設計考慮和緩解措施

8. 土木工程拓展署進行了「發展屯門中房屋用地的初步檢討 – 可行性研究」(技術評估報告)，支持了將屯門分區計劃大綱核准圖編號 S/TM/33 中相關的屯門中用地改劃作擬議公營房屋發展項目的擬議修訂。根據土木工程拓展署這份技術評估報告的研究結果，擬議公營房屋發展項目並無任何無法克服的技術問題。

9. 擬議公營房屋發展項目主要結構距離陶窰最近約 30 米。根據土木工程拓展署準備的技術評估報告和房委會進行的文物影響評估(此文物影響評估)，擬議公營房屋發展項目在施工階段和運營階段未有預計對陶窰有潛在的直接影響。(圖二及圖三)

10. 除了大約 30 米的距離外，項目將採用大口徑鑽孔樁代替撞擊式樁種以減少工程帶來的震盪和沉降，藉此減低對陶窰的影響。根據古蹟辦的建議，將在擬議公營房屋發展項目的施工階段提供監控措施，以確保陶窰結構不受影響。

11. 擬議公營房屋發展的設計和緩解措施

- a. 位於主水平基準以上 11.7 米的平台被定為陶窰的綠化緩衝區，此部份將不會興建住宅樓宇。(圖四)
- b. 優化住宅樓宇的排列和整體佈局，以保持項目用地有妥善的通風，為附近的住宅發展項目和陶窰提供通風廊。
- c. 在項目用地的基礎工程開始之前，將會進行陶窰的攝影測量記錄。
- d. 房委會將在擬議公營房屋發展項目施工過程中，適時諮詢古蹟辦。

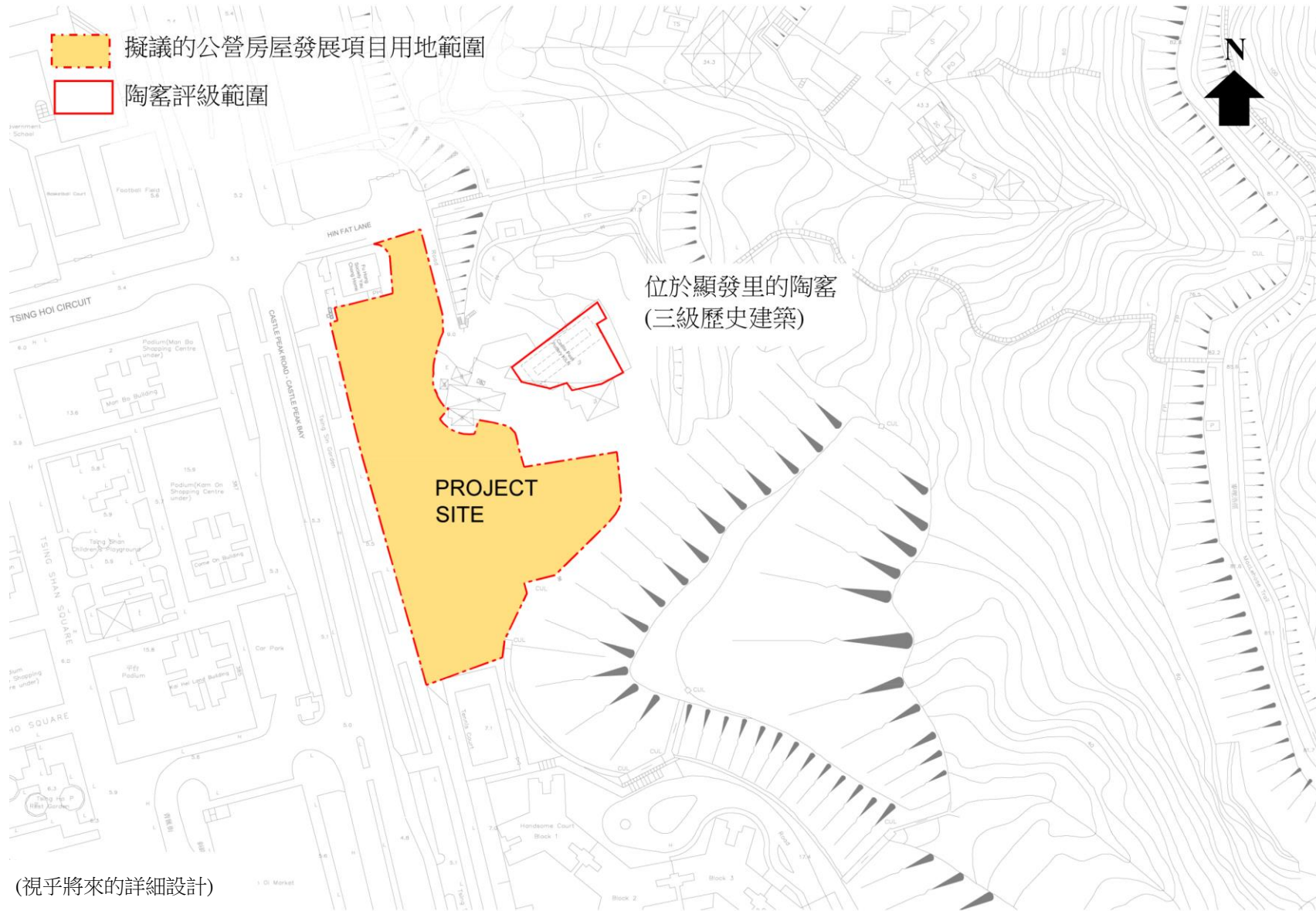
## 結論

12. 評估報告結論認為，從文物保護的角度而言，擬議公營房屋發展項目對陶窰的影響是可以接受的。在擬議的緩解和監測措施進行下，施工階段所產生的影響並不顯著。

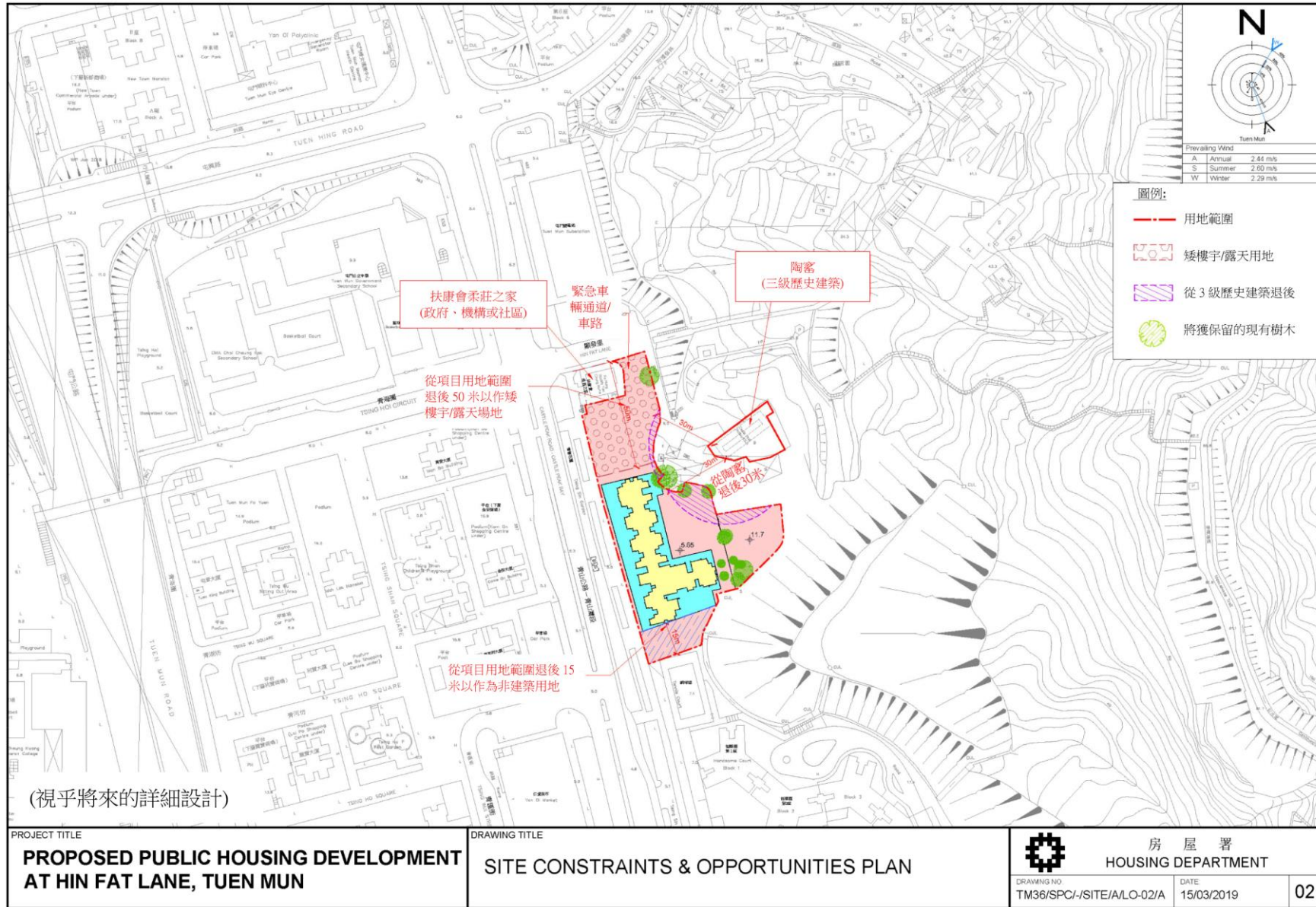
香港房屋委員會

二零一九年十二月

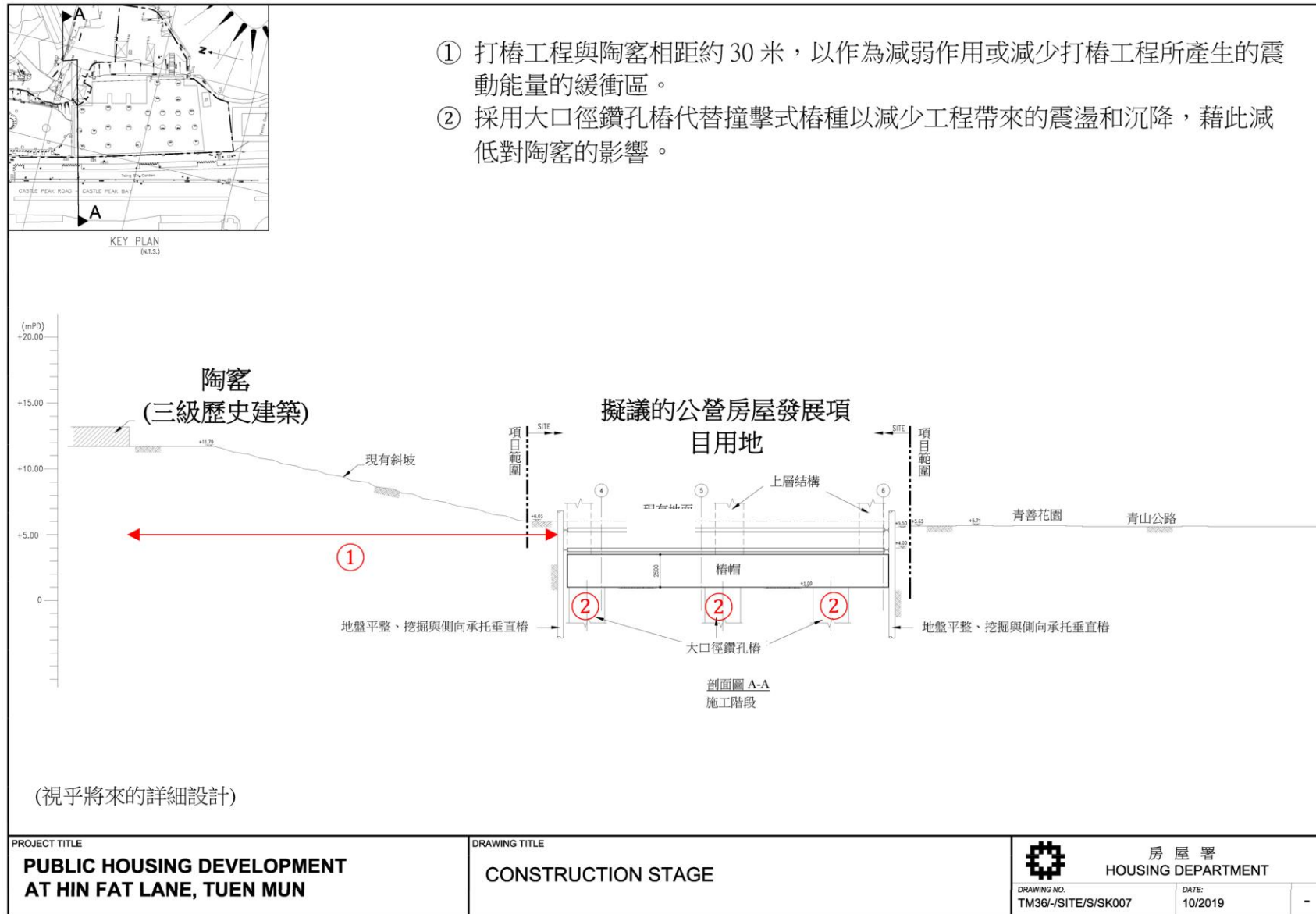
---



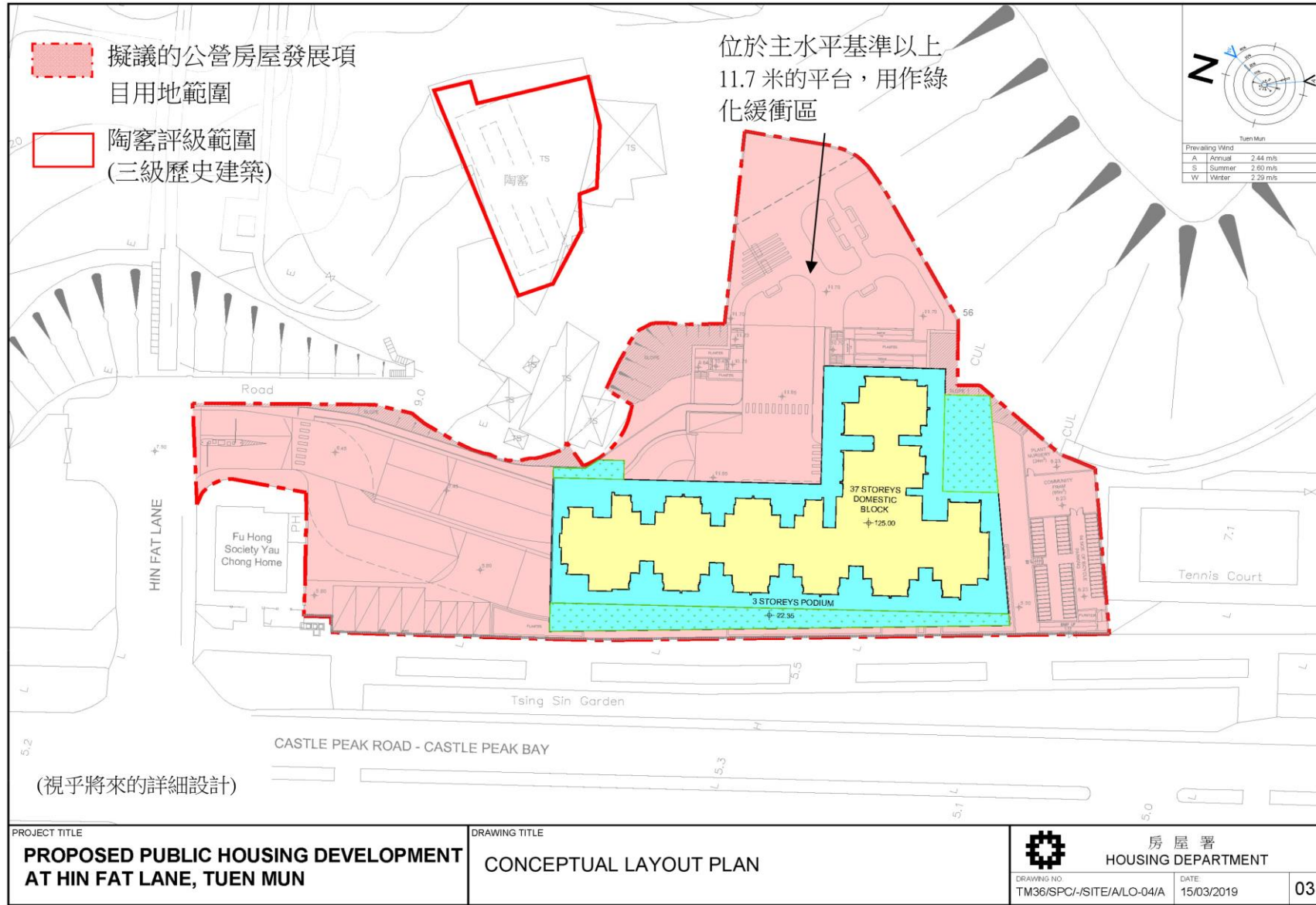
圖一. 顯示擬議公營房屋發展項目範圍和陶窑評級範圍的用地平面圖(非按比例)



圖二. 顯示擬議的公營房屋發展項目與陶窑及周邊地界的距離用地平面圖(非按比例)



圖三. 展示基礎建設工程與陶窯關係的項目用地剖面圖(非按比例)



圖四. 擬議的公營房屋發展項目概念規劃平面圖(非按比例)