

芳園書室活化成為
「芳園書室: 創學芳園」的
文物影響評估

背景

在第六期「活化歷史建築伙伴計劃」(活化計劃)中，發展局局長於2022年6月原則上批准香港基督少年軍將位於新界馬灣(位置圖見圖一)的芳園書室(「芳園書室」)活化為「芳園書室: 創學芳園」(創學芳園)。

2. 芳園書室是一座建於1920年代至1930年代兩層高的學校。2010年8月，古物諮詢委員會將其評為三級歷史建築。此計畫為第一期活化計劃中的建築之一，並於2013年活化為旅遊及教育中心暨馬灣水陸居民博物館。該用地自2017年停運起由政府接管。該用地包括一幢兩層高的建築(三級歷史建築)、拱形閘口(三級歷史建築)、前庭、矮圍牆、升降機塔*、外部逃生樓梯*及廁所連配套設施*(在上次活化期間興建)。

3. 是次活化方案將由以下部分組成: A) 展覽及學習區(地下); B) 學習區(一樓); C) 辦公區(一樓); 和D) 取代現有而新設立的逃生樓梯及廁所連配套設施。(請參閱圖2至7)

重要文化意義聲明

一) 歷史價值

4. 芳園書室建於1920年代及1930年代，是馬灣島上唯一尚存的戰前學校，建校目的是為田寮村村民、島上居民以及來自附近離島的孩子提供基礎教育服務。其豐富的歷史背景與陳氏家族的發展息息相關，亦與馬灣的整體歷史緊密相連。

5. 芳園書室對馬灣乃至整個大嶼山地區於20世紀的教育發展，發揮了至關重要的作用。此外，它也是新界私塾轉型成現代鄉村學校的典範，有助我們理解香港的教育發展歷史。

二) 建築價值

6. 芳園書室建築風格獨特，糅合了中西建築元素，同時展現了傳統建築走向現代建築的演變過程。雖然其建築形式和佈局主要參照島上的傳統中式村屋，但結構上融入了西方建築元素，例如主立面上的半圓形的楣飾、以及帶有幾何圖案的露台扶欄等。
7. 這種混合式的建築設計和構造，與其他「僑鄉建築」例子有不少相似之處：除了在設計上融和中西風格，亦將當地的中國民間建築材料，如瓦、木、石、土，與西方的現代建築材料如鋼筋混凝土混合使用。這種傳統與現代建築元素的融會貫通，見證了這段時期鄉郊建築的轉變，亦為二戰前香港建築設計與技術現代化進程的範例之一。

三) 社會價值

8. 芳園書室扮演著重要的角色，從過去到現在通過其建築物與前庭作為提供教育的場所，促進了居民之間的社交聯繫。它與教育和馬灣的社區歷史聯繫可以追溯到 20 世紀初，擁有源遠流長的社會意義。這聯繫對於田寮村村民而言是不可或缺的，芳園書室作為社區和教育活動的中心，也是他們集體回憶的一部分。
9. 於2000年代，由於馬灣的發展，大部分的田寮村村民移居到田寮新村的新建村屋。許多芳園書室的前學生至今仍居住在田寮新村。根據一名曾經就讀芳園書室的村民憶述，在芳園書室學習和玩耍的經歷，是離散各地的田寮村村民僅存的集體回憶和連繫之一。此外，老一輩的村民仍常常回憶起在芳園書室和馬灣的童年生活。

文物影響評估

10. 按照發展局技術通告（工務）第 1/2022 號，我們已為該項目進行文物影響評估，目的為該項目擬備保育管理方案及評估工程計劃的擬議範圍及設計對文物所產生的影響。有關的文物影響評估是根據古物古蹟辦事處(古蹟辦)在活化計劃的芳園書室資料冊中提出的保育指引擬備的。報告制定緩解措施以避免活化過程對該歷史建築物產生不良的影響，並概述未來詮釋、保養及管理策略等。

甲、項目計劃

11. 根據香港基督少年軍創學芳園有限公司提交的綜合項目計劃書，芳園書室將活化為「芳園書室：創學芳園」，提供展覽、體驗式工作坊、STEM學習課程、免費導賞、公眾參觀開放日和特別導賞等服務。建議的活化工作及計劃詳情如下：
- 一) 於大樓底層設立文物詮釋區。展示田寮村及馬灣地區的豐富歷史，傳達歷史建築的重要文化意義、田寮村的傳統客家民生、馬灣的歷史以及過往和今次活化工程的過程。
 - 二) 於地面和一樓設立學習區，提供 STEM學習課程和工作坊。
 - 三) 於一樓設有行政辦公室，以支援歷史建築的運作和管理。
 - 四) 拆除現有的逃生樓梯及廁所連配套設施，並以設計更優化及較矮的樓梯及廁所連配套設施代替。逃生樓梯、廁所連配套設施將被整合。相比現有的逃生樓梯，新設計和歷史建築之間的距離更闊。新樓梯亦可作休憩之用，以鼓勵當地社區人士、遊客和學生於前庭聚集及進行活動。
 - 五) 定期舉辦導賞活動，以加深大眾對其文化價值的認識。香港基督少年軍亦會籌辦及提供馬灣歷史、文化及生態之旅。

乙、保育原則

12. 參照文物影響評估中提供芳園書室的保育原則所制定的保育計劃及詮釋建議如下：
- 一) 建築物的新用途
 - i) 建築原來的用途是一所學校。芳園書室的新用途應與其原有用途相容。擬使用的用途應盡可能保留歷史建築的現有佈局，以避免任何不必要的干預。

ii) 擬使用的新用途也應與歷史建築的結構承載能力相容。

二) 建築構件

- i) 芳園書室的「建築特色元素」（「CDE」）應受到最低程度的干預，以保留其特徵和文物價值。這些「建築特色元素」應盡量保留，以保持歷史建築的建築價值。
- ii) 進行文物保育工程時，應遵循「修復優先於更換」的原則，盡量保留和修復「建築特色元素」，以保留歷史建築的建築特點。具有重要性的「建築特色元素」包括：

環境佈局

- 場地、空間佈局與建築形式的完整性；以及
- 拱形開口、矮圍牆、前庭的開放空間。

室外

- 正面立面，包括屋頂半圓形的楣飾和護牆，以及陽台及其支撐結構、由幾何圖案構成的扶欄、經修復的主入口門和原有的花崗岩門檻、經修復的露台門、經修復的木窗和防盜鐵柵；
- 平屋頂、屋頂半圓形的楣飾和護牆，包括突出的輪廓、灰塑浮雕裝飾、灰塑字體「芳園書室」（學校名稱），以及經修復的中式斜屋頂及其結構；以及
- 石砌山牆、窗戶和後出口門上方的簷、經修復的陶瓷水渠外殼、後門的開口及門楣。

室內

- 每層兩個由磚牆分隔，開放式的空間佈局；
- 附飾線的混凝土梁；

- 附飾線的混凝土柱和磚隔牆及其原有開口；
- 原有的內部混凝土樓梯及其護欄；以及
- 牆壁上給窗扇預留的凹位。

三) 加建和改建

- i) 新建部分的設計應與現有歷史建築相容，同時又應予以區分。新建部份應採用可逆轉的設計，即是將來如需要拆除新建部份，亦不會對現有建築結構造成任何不必要的損壞。
- ii) 任何取代現有構築物（在上次活化時添加的構築物）的新建築的設計應盡量保持小巧，同時亦應平衡未來用戶的使用需求，並應與原有的歷史建築保持視覺和建築上的區分。
- iii) 新建部份在結構上應盡可能遠離現有結構或與現有結構分離，以建立視覺上的區分並盡量減少對歷史建築的視覺影響。
- iv) 在可行的情況下，避免對建築物的「建築特色元素」進行任何干預，以保障該處的歷史和重要文化意義。
- v) 應仔細設計屋宇設備系統，盡量減少對「建築特色元素」的任何潛在不利影響。

四) 環境與景觀

保留芳園書室前庭的開放空間。未來對該空間的任何修改或改善工程都應尊重該地周圍現有的自然景觀。

五) 詮釋

提供詮釋並向公眾解釋和宣揚歷史建築的文化價值。建築物內的指定區域應保留用於展示、導賞和其他形式的詮釋，以提升參觀人士對於歷史建築的興趣，並加深他們對歷史建築的文物價值的了解。

六) 記錄

在工程開始前，將進行測繪和攝影記錄，以妥善記錄歷史建築。所有研究、調查結果、實體模型均應妥善存檔。芳園書室的改造過程應記錄在案，以供記錄和詮釋之用。

七) 管理與維護

制定詳細的維護和管理計劃，以確保歷史建築在運作期間得到妥善使用和保護。該計劃應保障建築文物的良好狀態，並符合保育原則和最佳做法。

丙、主要設計方案

13. 活化計劃的主要建議工程如下：

一) 整體佈局設計

- i) 項目擬翻身和活化現有的芳園書室為創學芳園，設立學習區、展覽區和辦公區。
- ii) 逃生樓梯、洗手間和泵房將會綜合而成一個新的構築物，取代現有的逃生樓梯和廁所連配套設施。它的高度將比現有的廁所連配套設施較低，並且距離歷史建築更遠，使望向北立面的視線更加開闊，讓參觀人士可以更容易欣賞北立面。
- iii) 現有消防水箱及廁所水水箱將遷往矮圍牆的外側。而拱形閘口和低矮的邊界牆將被重新粉刷。前庭的新景觀設計將保持現有的開放性。

二) 保育及改建工程

i) 室外

除以下工程，歷史建築的立面及屋頂不會作重大改動：

- 清潔、修葺及重新粉刷建築物外牆及圍牆；

- 清潔、修葺及重新粉刷屋頂及其結構；
- 清潔、修理和重新粉刷經修復的主入口門、經修復的露台門、經修復的木窗和格柵；和
- 拆除並重新安裝北立面和西立面的防火玻璃，將他們由外牆移至木窗和防盜鐵柵之間的空間，以更清楚地呈現外牆的原貌，減低對歷外觀視覺影響。

ii) 室內

內部佈局和設置將保留，擬進行以下工程：

- 修理並重新粉刷內牆、天花、樑柱；
- 更換新的防火逃生門；
- 在內部側壁上安裝新的可操作牆板，在磚隔牆上安裝新的置物架；和
- 重新佈置屋宇設備（例如：空調機組和管道、消防安全系統組件、電氣管道和接線盒等），以提供更整齊的外觀並最大限度地減少對屋頂下側的視覺干擾。

iii) 保留以供歷史詮釋之用的建築構件

以下建築構件將予以保留及以導賞形式詮釋：

- 矮圍牆和拱形開口；
- 正面立面，包括屋頂半圓形的楣飾和護牆、露台及其支撐結構、帶有幾何圖案的扶欄、經修復的正門和原有的花崗岩門檻、經修復的露台門以及經修復的木窗和格柵；
- 屋頂半圓形的楣飾和護牆，包括突出的花線、灰塑浮雕裝飾以及灰塑字體「芳園書室」（學校名稱）；

- 側立面，包括窗簷；
 - 原有的內部樓梯和扶欄；
 - 經修復的瓦片屋頂和木結構；
 - 北立面山牆外露的花崗岩石的內牆飾面；
 - 所有的飾線，以及為窗扇預留的內牆凹位；和
 - 用地和室內的整體空間佈局。
- iv) 除上述工程外，有關遵守《建築物條例》（第 123 章）法定要求或其他現代規定的改善工程：
- 是次活化工程將沿用上次活化計劃的消防工程學報告所建議的措施。現有的消防裝置，包括消防喉轆系統、灑水系統、手動火警警報器、視覺火警警報器、緊急照明及出口標誌，將按照法例要求保留或更換；以及
 - 後立面現有的升降機塔將被保留、維護及繼續使用。

丁、改建工程的緩解措施

14. 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) 關於新逃生樓梯、泵房及廁所連配套設施如下：
- i) 新構築物將最大程度遠離現有的歷史建築，以盡量減少視覺影響，令北立面和前庭更加開闊。
 - ii) 採用低調的設計，以避免蓋過芳園書室主要的外觀。新構築物的高度將低於現有的廁所，以減少對歷史建築的視覺干擾。其結構會採用輕量而且獨立承重的設計，不會影響芳園書室的結構穩定性。

- iii) 盡量保持小巧，以免對歷史建築構成干擾。
 - iv) 採用灰色油漆外牆，配以鋼材和金屬網建成的扶欄，令其更容易與歷史建築區分。
- 二) 新的玻璃纖維水箱將安裝在擋土牆和矮圍牆之間。四周將種植樹木，並以屏風遮蔽水箱。
 - 三) 前庭的新設計會保留現有樹木。新增的景觀元素不會阻礙前立面。
 - 四) 小心拆除窗戶外側現有的防火玻璃，以盡量減少對外牆泥灰和花崗岩石塊/磚塊的損壞。經修復的木窗會被暫時拆除，妥善進行記錄和保護。在木窗和防盜鐵柵之間的空間安裝好新的防火玻璃後，將重新安裝木窗。
 - 五) 原有的露台扶欄高度並不符合現行法例規定。是次活化將會沿用目前「管理措施」的做法。一般訪客和使用者可以透過露台門窗的玻璃欣賞露台的建築和空間，但進入露台的門口將會上鎖，以免構成危險。
 - 六) 原有建築佈局及空間組織將會被保留。展覽設置在地下，以免超出現有的結構承載能力。
 - 七) 新的室內設計元素，包括逃生門、地板飾面、新的可移動面板和儲物架的設計，應採用最簡約和低調的設計，使其容易和歷史建築區分，不會喧賓奪主。
 - 八) 新的可移動面板和儲物架的安裝應小心設計，不會遮擋飾線和牆壁上為窗扇預留的內牆凹位，以供參觀者欣賞。團隊正在研究擴闊山牆上花崗岩石塊的展露部分，以求更好地詮釋歷史建築的設計和結構。
 - 九) 屋宇設備和管線將被重新安排和佈線，以盡量減少對「建築特色元素」的視覺干擾。在技術上可行的前提下，盡量翻用現有牆壁上的開口。系統佈線將盡量以尺寸小巧的線槽包覆，佈置在不顯眼的位置並整齊地排列，以盡量減少對屋頂木結構和飾線等歷史元素的干擾和視覺影響。

- 十) 施工工程開始前將進行測繪和攝影記錄，以記錄建築的現況。工程完成後將準備一套竣工圖紙並呈交予古蹟辦。
- 十一) 「建築特色元素」的保護措施將納入建築工程合約文件中，並在施工期間由現場監工定期進行監督。
- 十二) 建築物在興建及日後營運期間所進行的任何裝修、改建及保養工程，均須遵循文物影響評估所載的原則，並按需要諮詢相關政策局／部門。

結論

15. 文物影響評估結論認為，透過採取上述建議緩解措施，擬於芳園書室進行的活化工程對文物所造成的影響仍在可接受及可管理的範圍。香港基督少年軍創學芳園有限公司將確保所有的文物保育工程均嚴格遵守古蹟辦批准的文物影響評估報告內的規定進行。

香港基督少年軍創學芳園有限公司

二零二四年三月

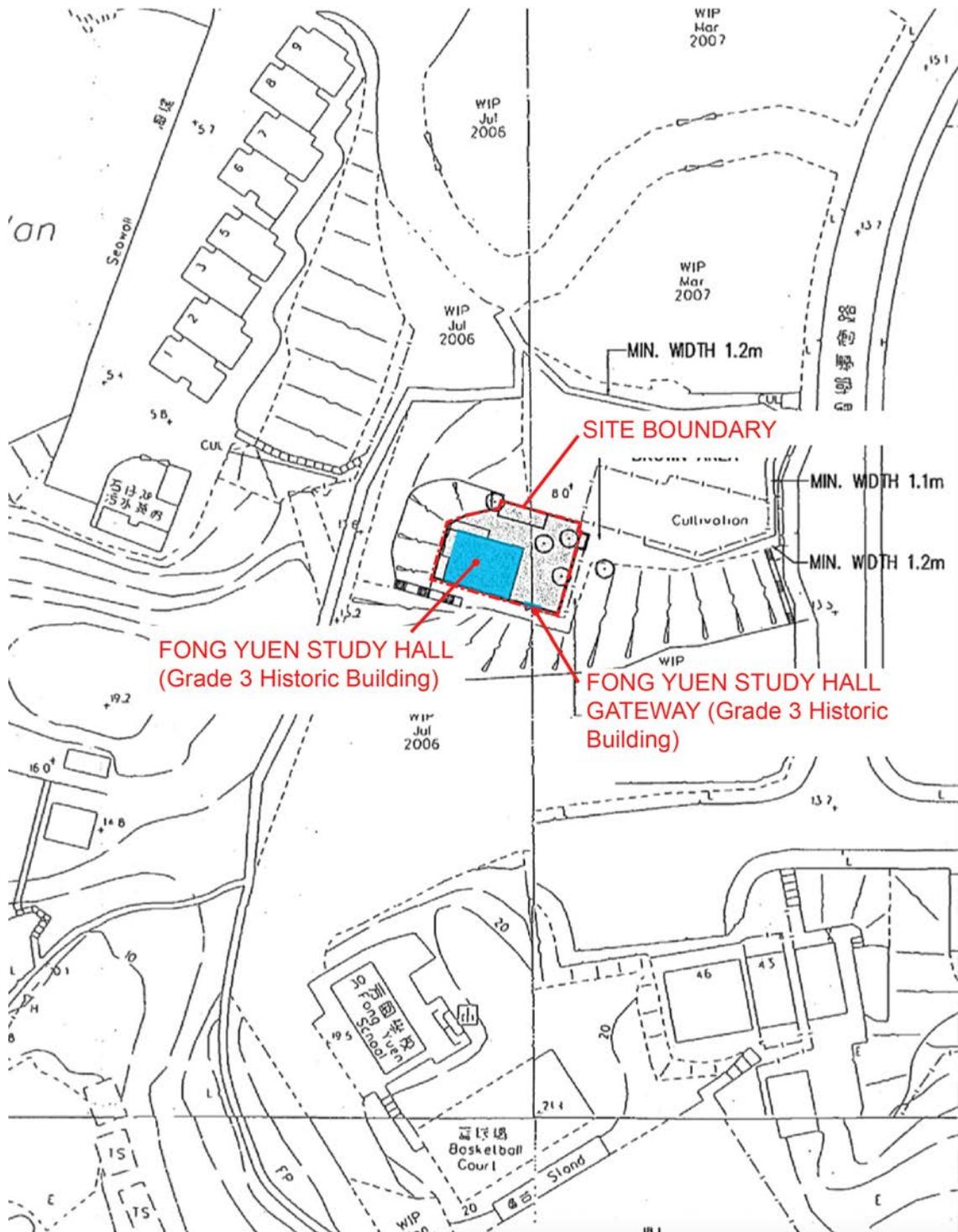


圖1: 位置圖 (非按比例)



圖2: 芳園書室的概觀照片



圖3: 芳園書室的東立面



圖4: 現有的新增廁所連配套設施 (2013年活化計劃)



圖5: 現有的新增逃生樓梯 (2013年活化計劃)



圖6: 芳園書室的南立面



圖7: 芳園書室的西立面

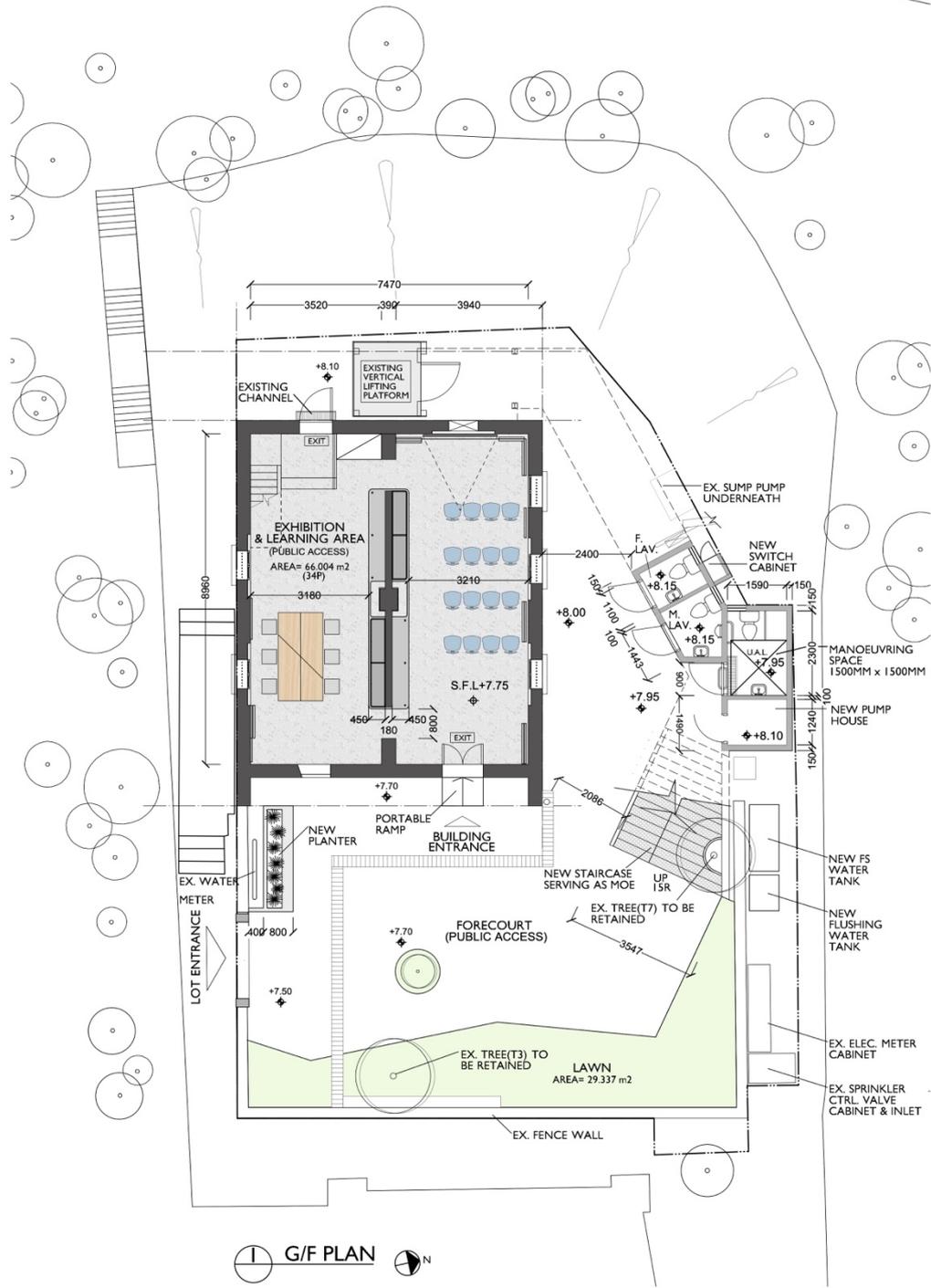
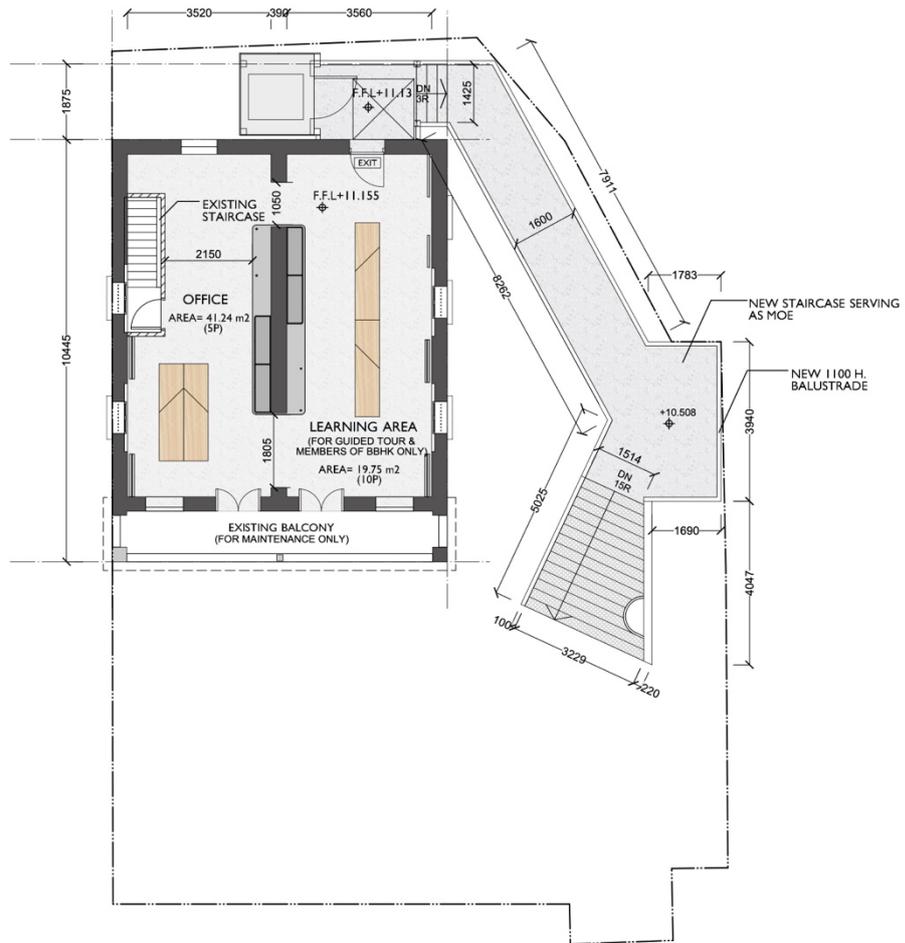
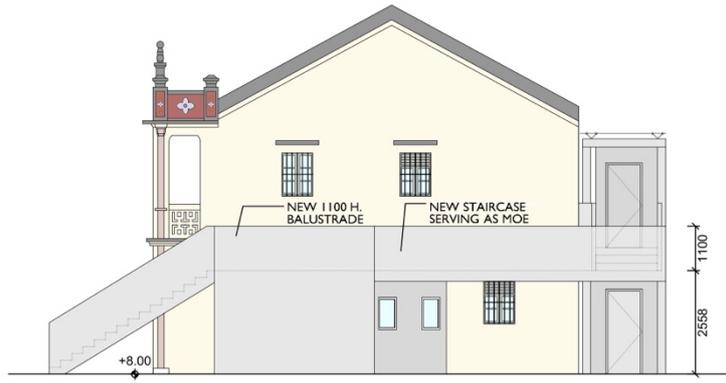


圖 8: 創學芳園 - 地下平面圖

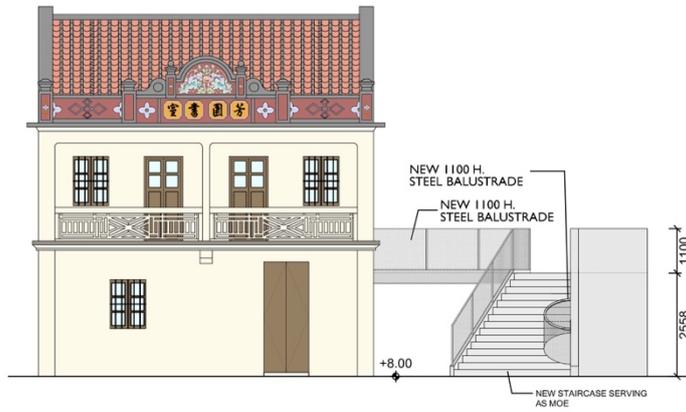


② 1/F PLAN 

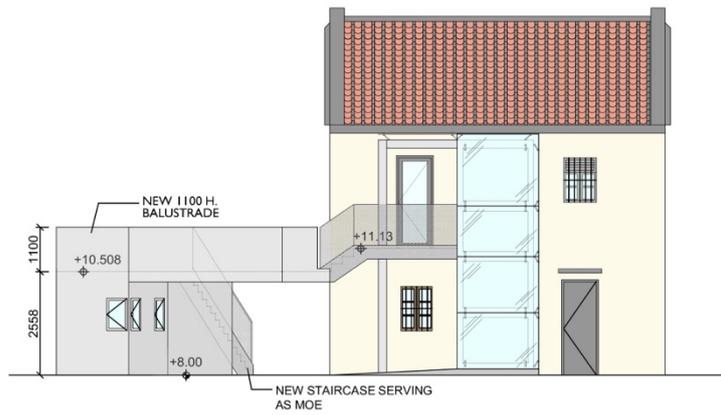
圖 9: 創學芳園 - 一樓平面圖



3 NORTH ELEVATION



4 FRONT ELEVATION



5 REAR ELEVATION

圖 10. 創學芳園 - 北立面、正立面及後立面圖



現有陽台護欄的高度不符合現行法定要求，將會沿用目前的「管理辦法」。

前庭的新設計將保留現有的樹木，額外的景觀元素將不會阻礙歷史建築的前立面。

新樓梯、泵房和廁所連配套設施將盡可能遠離歷史建築，並採用低調的設計，以免影響芳園書室的外觀。

圖 11. 項目整體概覽的構想圖



圖 12. 項目正面的構想圖

新的玻璃纖維水箱將安裝在擋土牆和矮圍牆之間。周圍將種植樹木，並以屏風遮擋



圖13. 新樓梯及廁所連配套設施（底圖）與現有的樓梯和廁所連配套設施（紅色區域）的比較

新的室內設計元素，包括逃生門、地板飾面、新的可移動牆板和儲物架的設計，應採用最簡約和低調的設計，使其容易和歷史建築區分，不會喧賓奪主。

經修復的木窗會暫時拆除，妥善記錄和保護，並在木窗和防盜鐵柵之間安裝防火玻璃後重新安裝。



圖 14. 地下室內空間的構想圖

地下將設置展覽，不會改變原有建築佈局及空間組織結構，亦不會超過芳園書室現有結構承重能力。

新的面板和儲物架的安裝將經過精心設計，不會遮擋「建築特色元素」。

屋宇設備和管線將重新佈置和佈線，以盡量減少對「建築特色元素」的視覺干擾。



圖15. 一樓室內空間的構想圖