

前北九龍裁判法院活化成為「北九·將來」的 文物影響評估

背景

發展局於 2022 年 12 月公布，在第六期「活化歷史建築伙伴計劃」（「活化計劃」）中，香港善導會（善導會）獲選將前北九龍裁判法院活化成為「北九·將來」（一所普及司法教育中心），以延續裁判法院的司法精神和傳統。善導會成立了一間特設公司，名為「北九將來有限公司」，負責推展此項目，並其後委聘文物保育顧問就該活化項目進行文物影響評估。

2. 活化項目用地（下稱「用地」）位於九龍深水埗大埔道 292 號（位置圖載於圖一）。用地包括七層高的裁判法院大樓以及南北面用作車輛出入口和停車場的兩個露天前庭。南面露天前庭內設有一幢兩層高的臨時構築物（前身為辦公室）、臨時存放處、空調系統冷卻塔，以及設有貯水箱的消防與花灑泵房和水缸。

3. 前北九龍裁判法院建於 1960 年。大樓自 1960 年啟用至 2005 年期間，一直為全港最繁忙的裁判法院之一，其高層亦為其他政府部門提供辦公空間。2009 年，在第一期「活化計劃」中，該裁判法院被活化成為薩凡納藝術設計（香港）大學（或譯為：薩凡納藝術設計學院（香港））。前北九龍裁判法院於 2009 年 12 月獲古物諮詢委員會（古諮會）評定為二級歷史建築。

文化重要性聲明

A. 歷史價值

4. 前北九龍裁判法院具有顯著的歷史價值，因其在 1960 年至 2005 年期間，曾是處理九龍區刑事案件的主要裁判法院之一。該裁判法院建於戰後人口急增時期及石硤尾大火後，每日的案件量極高，見證了本地司法制度的演變及深水埗城市的發展。

5. 四十多年間，前北九龍裁判法院見證了多項重大的法律及社會里程碑，包括於 2000 年率先推行「中文法庭試驗計劃」。該裁判法院雖於 2005 年關閉，但它至今仍是香港法律體系演變以及深水埗蓬勃城市轉變中不可或缺的歷史遺產。

B. 建築價值

6. 前北九龍裁判法院具有極高的建築價值，是戰後時期市政建築的罕有且傑出的範例，由巴馬丹拿建築師事務採用簡約古典風格設計。其對稱的立面上的特色包括正中的雙簷篷、簡化的「巨柱式」支柱以及窄長形窗戶，強調了建築物的垂直感與機關權威。原有的外部元素，包括一對對稱的大樓梯、裝飾鐵製扶欄以及歷史悠久的銅字，均展示出 20 世紀中期細緻的工藝。

7. 前北九龍裁判法院內部亦保留了原有的特色，如洞石飾面、木門以及帶有鳶尾花圖案的樓梯扶欄。設計創新的中央光井將自然光引入中央樓梯及走廊空間。

8. 此外，大樓獨特的空間布局體現了 20 世紀中期的司法建築設計。其特色在於為公眾、裁判官和被告人設有獨立的通道，以維持司法制度的威嚴和效率。

C. 社會價值

9. 近半個世紀以來，前北九龍裁判法院作為審理九龍人口稠密地區刑事案件的主要場所，在社會價值方面擔當了重要的角色。法院每日處理大量涉及本地居民的案件，在維護社區法治與秩序方面發揮了不可或缺的作用，使這座歷史建築及其功能深深植根於深水埗的社區。

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，以擬備保育建議方案，並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在「活化計劃」的資料冊中所提出的保育指引擬備。報告制定緩解措施以減少活化過程對該歷史建築產生的不良影響，並概述未來詮釋、保養及管理策略。

A. 項目計劃

11. 根據善導會提交的綜合項目計劃書，前北九龍裁判法院將活化為「北九·將來」。本項目包括改動及加建工程以強化主要功能區域，並確保其符合現代需求。擬議的核心功能包括文物詮釋及司法教育、多功能與展覽空間、現代教育及培訓設施、休閒、生活品味及餐飲空間，以及改善無障礙暢達性與屋宇裝備。

12. 項目活化後將提供下列設施：

(a) 兩個露天前庭

(i) 露天空間：設有電動車充電設施的車位、休閒座椅、寵物友善設施，以及消防花灑水缸及泵房；

(b) 主樓

- (i) 地下低層：通往地下的升降平台及其大堂，以及升級現有的機房；
- (ii) 地下：通往地下低層的升降平台及其大堂，中央大堂及樓梯、復原通往二樓的裁判官樓梯、通往二樓的被告人樓梯、通往五樓的升降機及其大堂、保存和復原的羈留室、羈留室走廊、商店、咖啡廳、餐廳連廚房、育嬰室、廁所、接待區，以及其他輔助空間和機房；
- (iii) 一樓：中央大堂及樓梯、演講廳 A、B 及 C、廁所，以及其他輔助空間和機房；
- (iv) 二樓：中央大堂及樓梯、獲保存的第一法庭、復修的第二法庭（虛擬法庭）、演講廳 D、廁所，以及其他輔助空間和機房；
- (v) 三樓：復修的裁判官辦公室、控制室、第二法庭觀眾區（上層部分）、更衣室、廁所，以及其他輔助空間和機房；
- (vi) 四樓：多用途室、會議室、附屬辦公室、茶水間、連接五樓新樓板開口的梯級和平台、廁所以及其他輔助空間和機房；
- (vii) 五樓：演講廳、連接四樓新樓板開口的梯級和平台、通往屋頂層的延伸樓梯、廁所，以及其他輔助空間和機房；及

- (viii) 屋頂層：梯屋、升降機緩衝和裝設太陽能光伏板的空間。

B. 保育原則

13. 有關前北九龍裁判法院的復原、修復、保育及詮釋的保育政策與指引如下：

(a) 新用途

- (i) 擬議的新用途應與其歷史功能保持相容。未來任何的內部改動或重新規劃，均應僅限於符合運作需要或法定要求而進行，且須採用可還原的設計，並不得對歷史建築具重要價值的地方造成不良影響。
- (ii) 擬議的新用途應與該歷史建築的結構承載力保持相容。

(b) 建築構件

- (i) 前北九龍裁判法院的建築特色元素應受到最低限度的干預，以保存其特徵和文物價值，並應盡可能予以保留，以維持該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。已識別的具高度重要性的建築特色元素，應予以原位保存，並盡可能進行修復。具高度重要性的建築特色元素主要包括：

- 整體布局與用地環境

- 地勢較高的歷史布局、設於南北兩面的露天前庭，以及位於路面層的一對對稱的大樓梯。
- 室外
 - 面向大埔道的西面立面，包括其對稱設計、窄長形窗戶、裝飾瓷磚、露台、正門入口銅門、一對對稱的大樓梯及裝飾鐵製扶欄、石碑，以及現存中英文名稱的橫向及直向銅字（“北九龍裁判法院”及“NORTH KOWLOON MAGISTRACY”）。
- 室內
 - 整體空間組織及建築結構；
 - 由地下至二樓的中央樓梯、入口大堂及中央大堂，包括其裝飾鐵製扶欄以及洞石牆身飾面；
 - 中央光井連二樓天花底部的玻璃磚固定天窗；
 - 獲保存的第一法庭連原有護牆木板飾面及隔音板；
 - 獲保存的 6 號羈留室、舊警車車房及其走廊；及
 - 被告人樓梯及裁判官樓梯。

(c) 改動及加建工程

- (i) 所有改動及加建工程應採用最低限度干預和可逆性最大的原則。
- (ii) 所有新建工程在物理和視覺上，均應與原有的建築構件兼容但有所區別。

- (iii) 所有復原和修復工程均應以歷史證據為依據，且不應削弱歷史建築構件的原真性。
- (iv) 任何需要在外部進行的改動及加建工程，應在盡可能遠離大樓立面的位置和重要性較低的區域進行。新工程引入的任何新建築體量的設計應尊重歷史建築，與其兼容但有所區別。
- (v) 新加建的屋宇裝備系統不應危及歷史建築的文化重要性。

(d) 布局與景觀

- (i) 保留前北九龍裁判法院兩側露天前庭的環境布局。未來的任何改動或改善工程，均應尊重現有的景觀，並維持露天前庭的空間與開揚感，且須在視覺上與該歷史建築保持和諧。

(e) 詮釋

- (i) 應利用具歷史意義的空間（包括獲保存的法庭、羈留室及公眾大堂）進行文物詮釋，並結合有關建築物過往用途的口述歷史和導賞團。詮釋策略將採用「全幢大樓一體化方案」，以建立一座「活態司法博物館」。透過在不同樓層的歷史文物和口述歷史（包括實物展示、二維碼，以及由前法院職員口述歷史製成的紀錄片），旨在創造互動的博物館體驗。各個樓層擬議的文物詮釋內容如下：

- 地下
 - 入口大堂：詳細介紹裁判法院歷史、建築特色及「北九·將來」願景的簡介展覽。
 - 舊羈留室走廊及羈留室：作為導賞區，利用修復後的羈留室及多媒體展示，以解說法律程序和被拘留者的經歷。
- 一樓
 - 中央大堂：設有常設展品，以介紹更多關於裁判法院的背景資料及「北九·將來」正在推行的各項計劃。
- 二樓
 - 中央大堂：設有專題展覽空間，專門展示香港司法歷史整體演變。
 - 獲保存的第一法庭：完整保存 1960 年代的法庭，用於「沉浸式劇場」，讓訪客參與角色扮演並重演歷史法庭案件。
 - 第二法庭：復原的空間，利用擴增實境／虛擬實境科技與智能手機，以舉辦模擬審訊並重現歷史法庭場景。
- 三樓
 - 復原的裁判官辦公室：利用口述歷史重構該辦公室以展示法律歷史、司法制度及裁判官的日常工作。
 - 走廊展廊：經修復後的陽台，為訪客提供居高臨下的視角，以觀看下方法庭的空間。

(f) 文件記錄

- (i) 應建立文件記錄機制。在工程動工前，須進行製圖和攝影測量，以全面妥善記錄該歷史建築。所有研究、調查結果、狀況勘察及實體模型測試結果，均應妥善歸檔保存。前北九龍裁判法院的活化過程亦須記錄在案，以供記錄和詮釋之用。在日後營運期間進行的任何維修工程均應妥善記錄。所有上述記錄應以適當的方式和媒介保存。

(g) 管理與維護

- (i) 制定詳細的管理和維護手冊，以確保前北九龍裁判法院在營運期間獲得妥善使用與保存。該手冊應確保前北九龍裁判法院維持良好狀況，並符合保育原則。

C. 主要設計方案

14. 活化計劃的主要擬議工程如下：

(a) 整體用地規劃

- (i) 本項目旨在翻新並活化再用該歷史建築，以發揮多元的社區及教育功能。相關空間將轉型為多方位平台，用以容納文物詮釋區、普及司法教育中心、體驗工作坊、培訓及練習室、休閒交流區、駐留藝術家工作室，以及高級餐廳；
- (ii) 建造一部新的升降平台，在西面立面的休憩空間設有出入口，用以連接大埔道與地下；
- (iii) 重新鋪設大樓前方的休憩空間，增設無障礙通道的觸覺引路帶系統。南面及北面露天前庭將透過新的景觀設計進行優化，增設電動車充電設施，並在停車場內劃設新

的泊車位標記，在維持其空間與開揚感的同時，推廣環保交通；及

- (iv) 在拆除現有臨時貯存貨櫃後，將於現有消防及花灑泵房旁安裝一個新的花灑水缸。

(b) 該用地活化為「北九·將來」的保育與改動及加建工程

(i) 建築物外部

對歷史建築立面擬進行的工程基本上為維修及復原。除下列各項外，立面不會進行任何重大工程：

- 為配合必要的屋宇裝備升級，大樓後方東立面的部分現有窗戶將在原有的開口範圍內改為百葉窗。同時，針對後期加裝且不再使用的百葉窗，將復原 1960 年金屬窗設計，重現歷史外觀，並將安裝新的大樓外牆照明；
- 清潔外牆立面，按相配的物料修復受損牆面，以保育大樓立面。保留、清潔及保育石碑及其現存的銅字，以重現大樓的歷史外觀；
- 修復歷史金屬構件，包括鋼窗、格柵、金屬條、大門、法式門和欄杆，並塗上與現有飾面相配的防腐塗層；
- 清潔主入口的銅門，塗上保護蠟以保護其歷史外觀。修復木門的受損部分，塗上與現有外觀相配的保護塗層；及
- 清潔並局部修復現有的花崗岩構件，以保留其原來的紋理和結構穩定性，並按相配的瓷磚更換及修復外牆上損壞的裝飾釉面磚，以重現其歷史外觀。

(ii) 建築物內部

前北九龍裁判法院的以下內部配置將予以保留或復原，而內部特色元素將根據歷史記錄進行修復：

- 原樣保留獲保存的第一法庭；
- 復原羈留室，並保留及保育被告人樓梯（地下至二樓）、警車車房及舊羈留室走廊；
- 重用回收的飾面及原有大門組件，復原地下入口大堂原有 1960 年代的對稱空間布局，同時於部分將復原的區域安裝一個現代 LED 屏幕；
- 復原已被拆除的部分裁判官樓梯（地下至二樓）以恢復 1960 年代的原有動線，將現有的現代欄杆更換為更接近原有欄杆的設計，並透過重新配置內部隔牆來復原一間裁判官辦公室；
- 將第二法庭復原及翻新為現代法庭布局，修改內部間隔並在三樓增設一個能夠眺望法庭空間的露台。將復原第三及第四法庭原有的空間劃分及挑高空間，並將其改為演講廳 D，將部分現有牆壁修改為玻璃嵌板及活動隔音牆，讓空間使用更具彈性。三樓將為上述三個法庭增設新的控制室；
- 修改各層曾經被大幅改動的內部間隔，以設置咖啡廳、高級餐廳及廚房、育嬰室、廁所、接待區、設有活動隔音牆的演講廳、打通實心走廊牆壁的展覽空間、培訓室、練習室、附屬辦公室、其他輔助空間以及機房；
- 在大樓內靠東側安裝一部新的升降機，該升降機不會改變現有的地基結構。屋頂層的升降機

緩衝將盡量縮小，令從地面觀看的主要視線得以保存。在二樓牆壁將開闢一個新的出入口以通往升降機，並將受影響的洞石範圍減至最低；及

- 藉新開闢一個與大樓對稱格局相呼應的樓板開口、梯級和平台，增強四樓與五樓之間的空間及視覺連接，從而提供一個面向中央光井的新座椅區。

(iii) 保留或復原用作文物詮釋的特色元素

以下的特色元素將予以保留或復原，並透過導賞服務以及數碼/印刷展示進行詮釋，包括：

- 所有立面上的建築特色元素，以及南面和北面開放式露天前庭；
- 一般建築及動線元素：
 - 地下至二樓的中央樓梯、入口大堂及中央大堂、附有鳶尾花圖案的原裝鐵製裝飾扶欄、洞石牆面飾面，以及天花飾面線腳；及
 - 原裝中央光井，以及位於二樓天花的玻璃磚固定天窗。
- 與法庭相關的元素：
 - 獲保存的第一法庭，包括原裝護牆木板飾面、家具、拼花木地板及吸音板；及
 - 原裝實心木鑲板門及銅字門牌。
- 與裁判官相關的元素：
 - 經復原的裁判官辦公室；及
 - 保留原有飾面及復原欄杆的裁判官樓梯。
- 與被告人相關的元素：

- 羈留室、警車車房及羈留室走廊；及
- 保留原有飾面的被告人樓梯。

(iv) 除上文討論的項目外，為符合《建築物條例》法定要求或其他現代規定的提升工程

- 安裝一部從大埔道進入的新升降平台及觸覺引路帶系統，以滿足無障礙通道的要求；
- 在不同位置安裝新的防火捲閘及防火門以符合防火分區的要求，在一樓中央樓梯開口四周加設與現有飾面相配的實心外包裝飾防煙屏障，在二樓中庭與三樓中央光井天間提供防火玻璃間隔，在排氣扇外罩內安裝防火板以符合消防安全要求，並拆除後期加建的天台採光天窗；
- 參考先前獲批的管理模式，就使用對稱大樓梯向建築事務監督申請豁免；
- 將現有樓梯 ST-3 從五樓延伸至屋頂層，並修改一樓樓梯的底部部分以配合新布局所需的空間；及
- 修復並重新使用主入口簷篷上現有的防墮裝置系統。

D. 活化工程之緩解措施

15. 在改建工程無法避免影響的區域，應根據上述保育原則實施下列緩解措施：

- (a) 露天空間新鋪砌的路面及無障礙通道的觸覺引路帶系統在設計上將保持低調，在確保視覺上協調的同時，與 1960 年代的歷史外部環境和現有地板保持可識別性。新升降平台及其

通道將利用現有的開口，以確保西面立面不受影響，並在改動地下樓板時採取充分的預防措施，確保相鄰結構的結構穩定性不受影響。

- (b) 新的外牆照明應細心設計，採用隱蔽且小巧的新導管走線，利用現有的開口，並使用可完全還原的方法安裝所有固定裝置、支架和線槽。
- (c) 改動第二法庭的間牆，以及將第三及第四法庭改建為演講廳 D 時，應細心設計並使用可還原的牆板，且不得損害建築的結構穩定性。設計應尊重並展現挑高空間、天花飾面線腳及鋼窗等主要建築特色，並應保留沿牆壁頂部邊緣的裝飾線腳，配以詮釋資料以介紹原有設計。第三及第四法庭的空間分隔將透過活動隔音牆及玻璃隔斷來維持。新設備將安裝在新的桁架上，以盡量減少對天花板原有裝飾線腳的視覺影響，以便進行文物詮釋。
- (d) 新加裝的升降機將建於大樓內靠東側、重要性相對較低的區域，並採用最小巧的加固結構以盡量減少視覺影響。升降機緩衝的高度將盡可能保持最低。應盡量減少為升降機而開闢的牆壁開口範圍（開口位置的洞石飾面之前很可能曾被改動），並小心保護及謹慎拆卸相鄰完好的洞石面板，以供日後復原之用。
- (e) 新樓板開口、梯級和平台的建造應經過周詳的設計，使必要的結構加固保持小巧隱蔽，同時採用在視覺上與相鄰飾面協調但可區分的物料。在施工開始前應全面記錄現有樓板的狀況。
- (f) 新防煙屏障的實心間板，其飾面將以可還原的方式建造，並與現有構件的設計相匹配。中央光井及排氣扇外罩內的新防火屏障將僅包含必要的結構構件，令其視覺上保持小巧。透過實施充分的預防措施，避免影響現有的玻璃磚樓板。

- (g) 通往屋頂層的新樓梯延伸部分應經過周詳的設計，採用小巧、輕量化的單坡屋頂，並配以低調、柔和的色調，令從地面觀看的主要視線得以保存。
- (h) 不同空間的新假天花將安裝在適當的高度，隱藏上方的屋宇裝備，其設計應要讓訪客能夠欣賞高處的歷史裝飾線腳。
- (i) 屋宇裝備的升級將進行周詳及全面的設計，透過重用現有的開口、將管線安裝在最小的線槽內，並確保不會在外牆立面上開鑿新開口，以盡量減少對歷史建築構件的損害。

結論

16. 本文物影響評估得出結論，認為只要採取上述建議緩解措施，擬議於前北九龍裁判法院所進行的活化工程所造成的影響仍在可接受及可管理的範圍內。北九將來有限公司將確保所有的文物保育工程均嚴格遵守經古諮會審批的文物影響評估內的規定進行。

北九將來有限公司
二零二六年九月

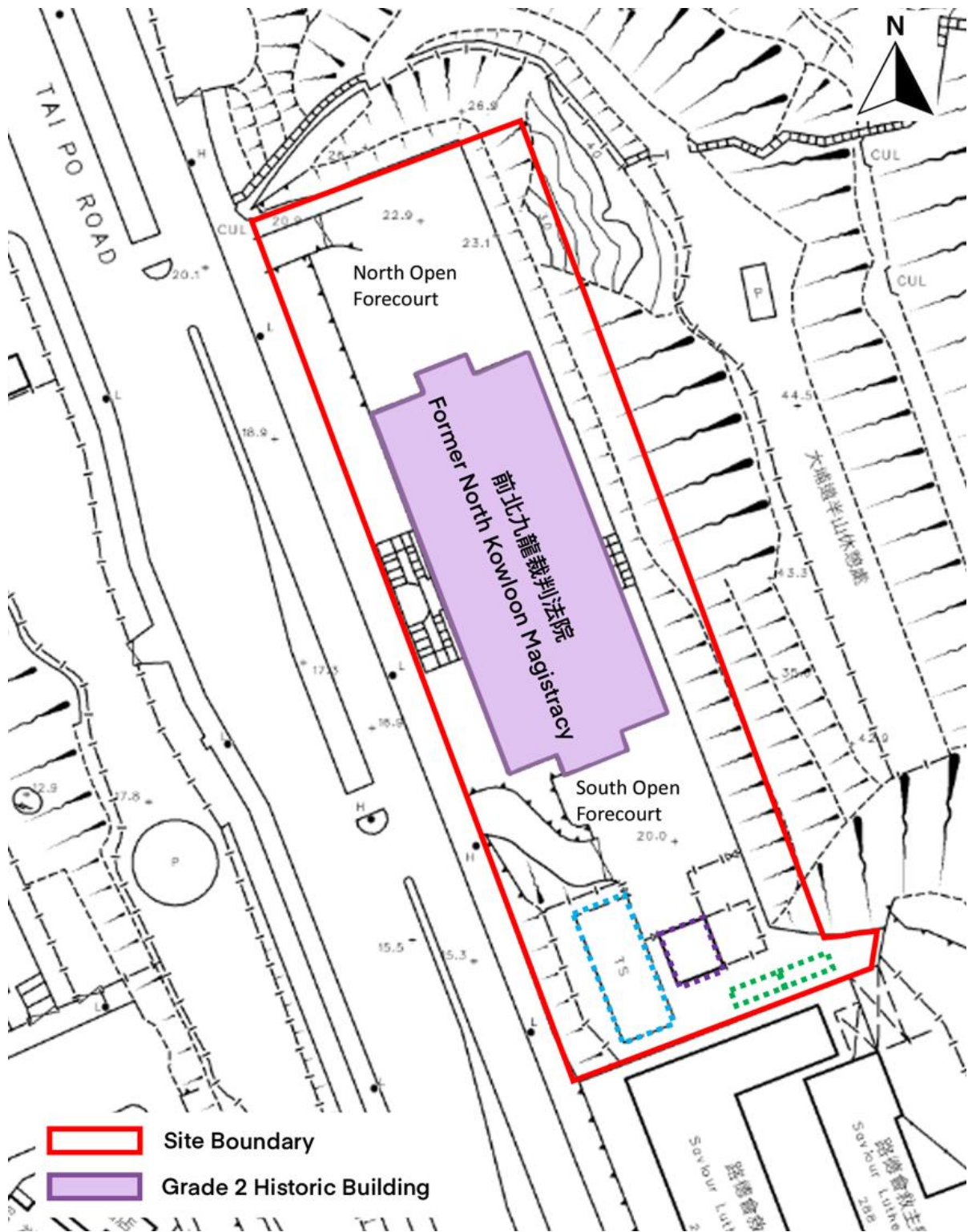


圖 1. 項目地盤平面圖

藍綠色虛線：臨時構築物（兩層高臨時建築物）

紫色虛線：消防及花灑泵房及水缸

綠色虛線：臨時存放處（貨櫃）



圖 2. 前北九龍裁判法院整體鳥瞰圖（正面）



圖 3. 前北九龍裁判法院整體鳥瞰圖（背面）



圖 4. 前北九龍裁判法院西面立面



圖 5. 前北九龍裁判法院中央樓梯（地下）



圖 6. 獲保存的第一法庭（二樓）

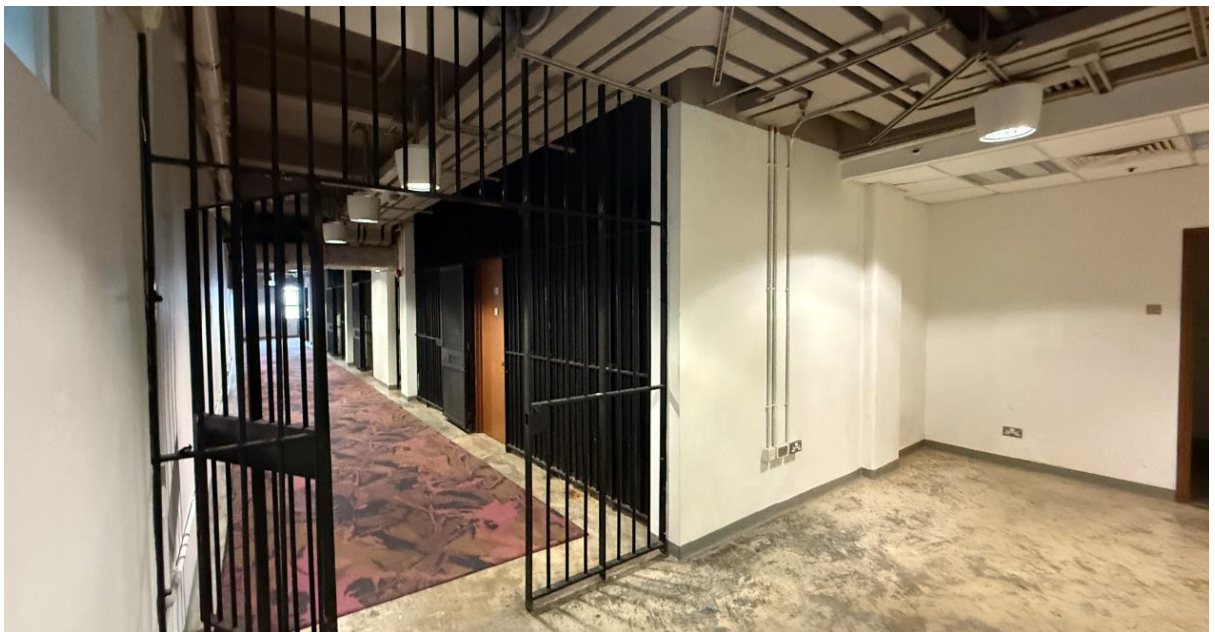


圖 7. 舊羈留室走廊及羈留室

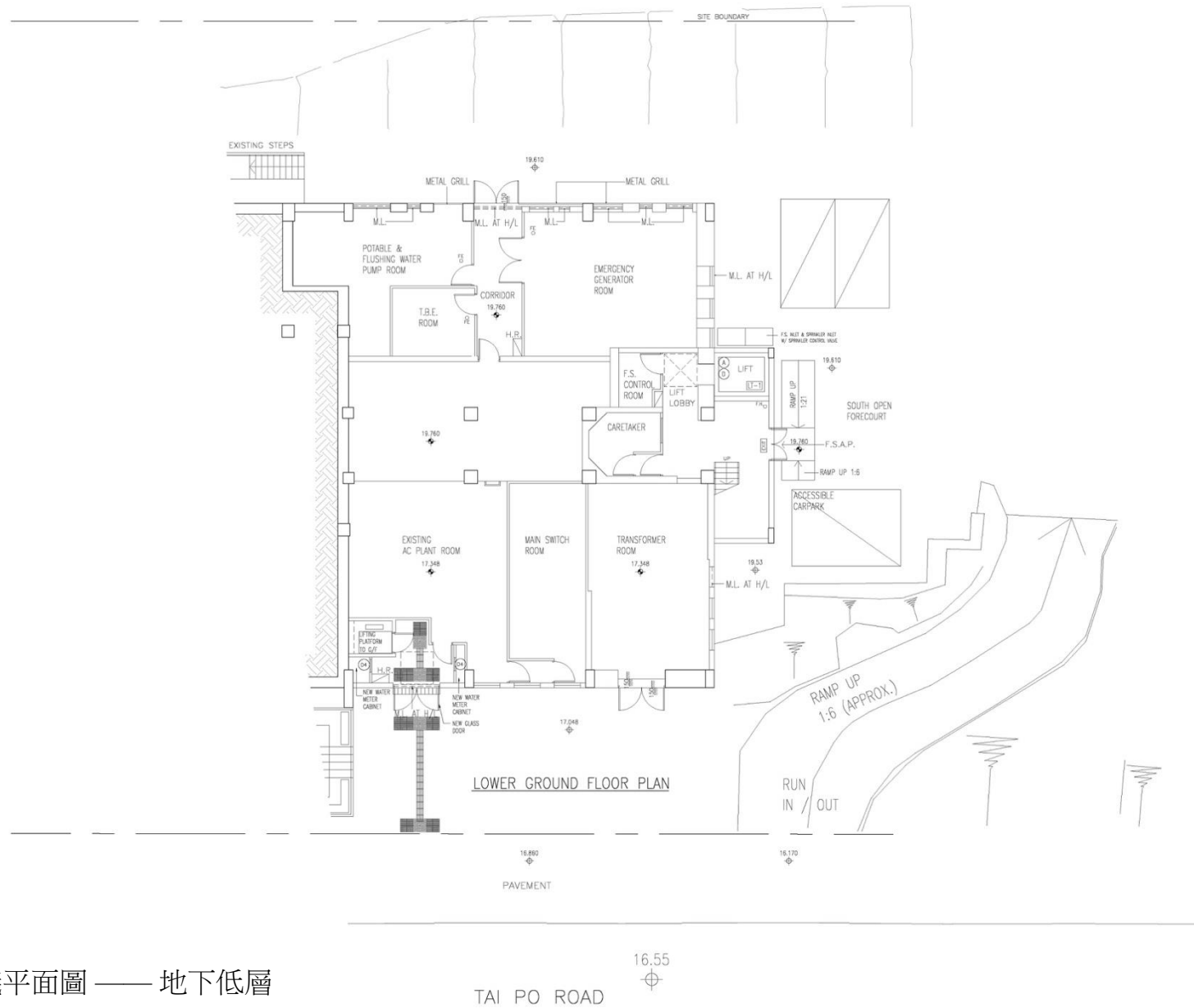


圖 8. 擬議平面圖——地下低層

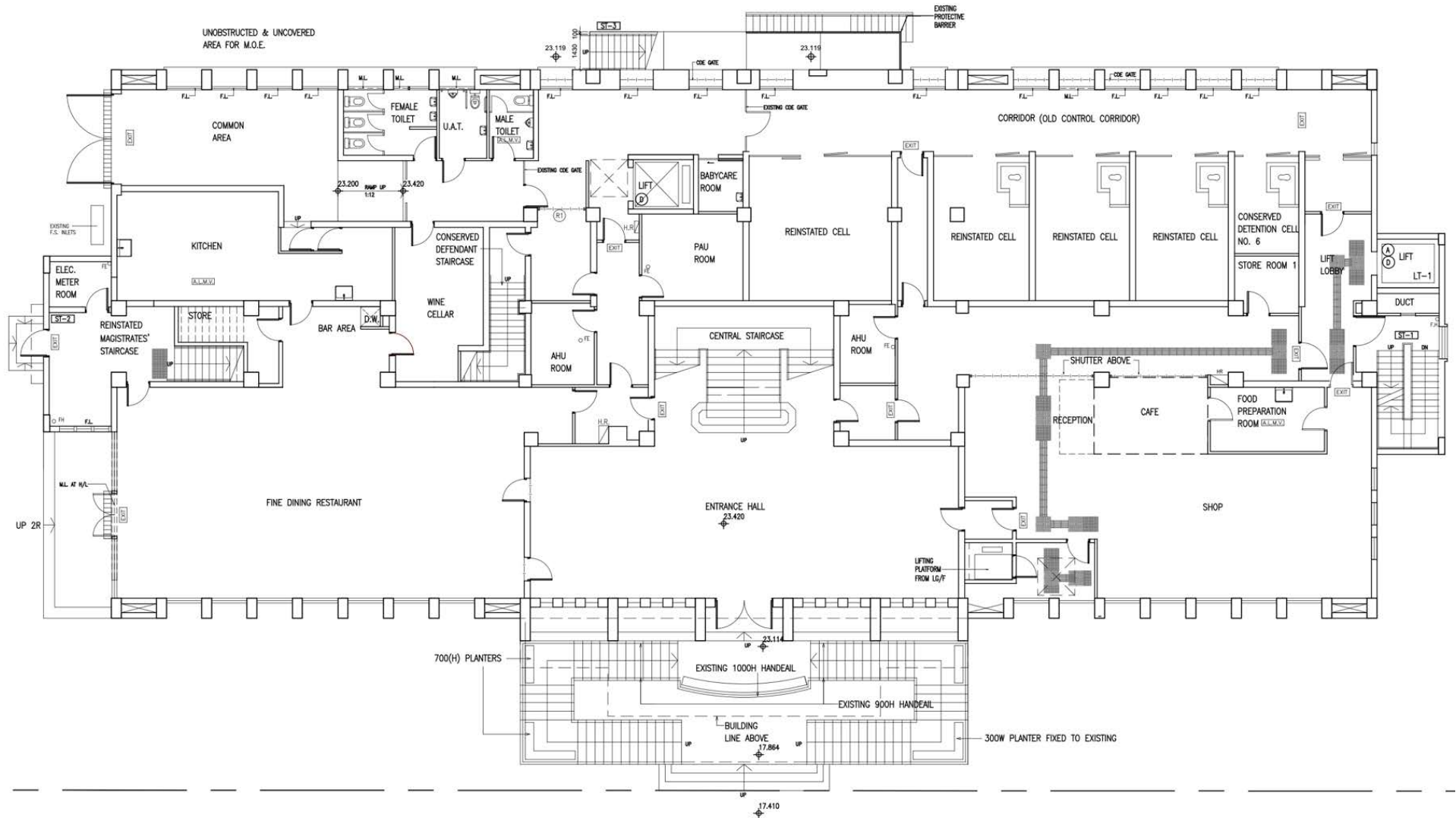


圖 9. 擬議平面圖 —— 地下



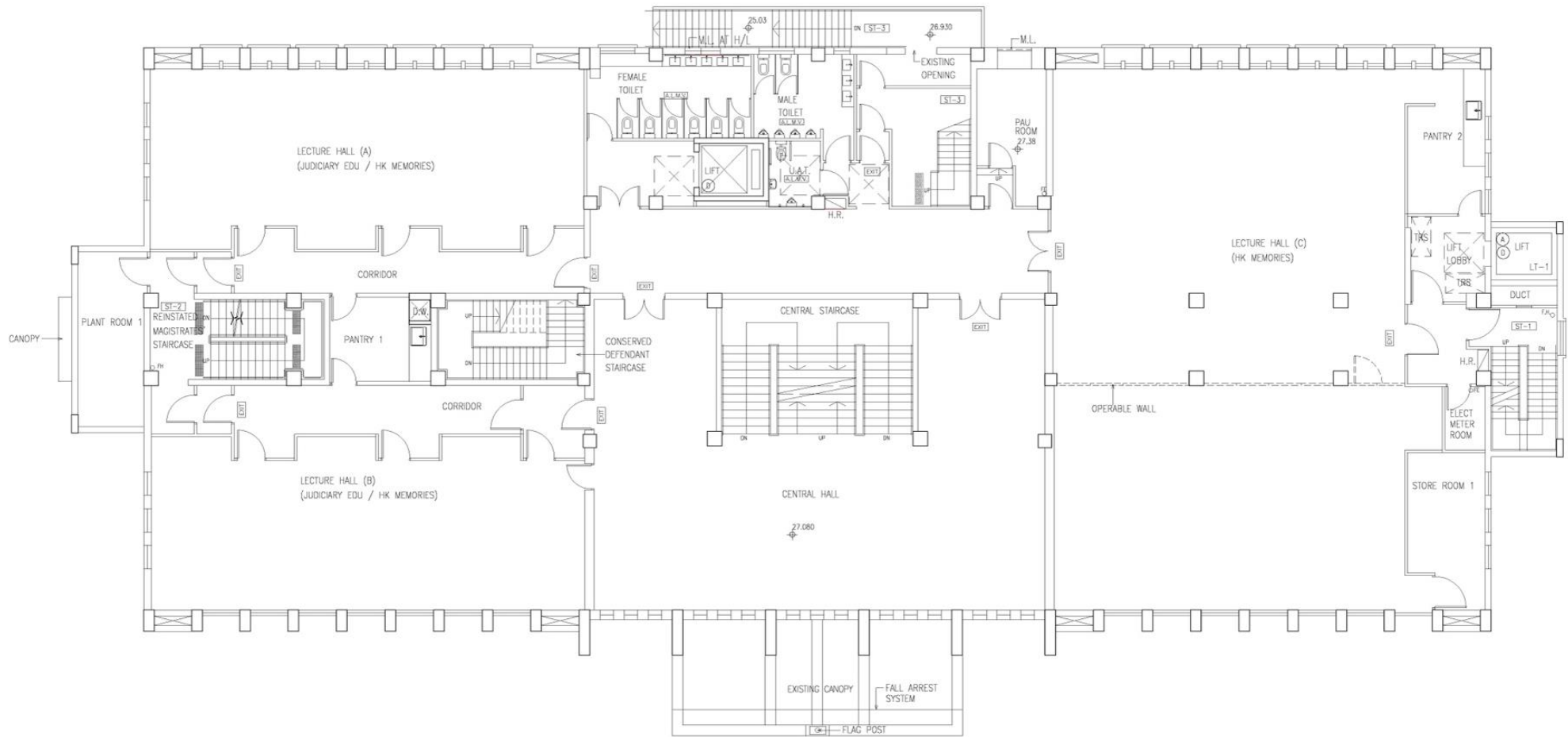


圖 10. 擬議平面圖 —— 一樓



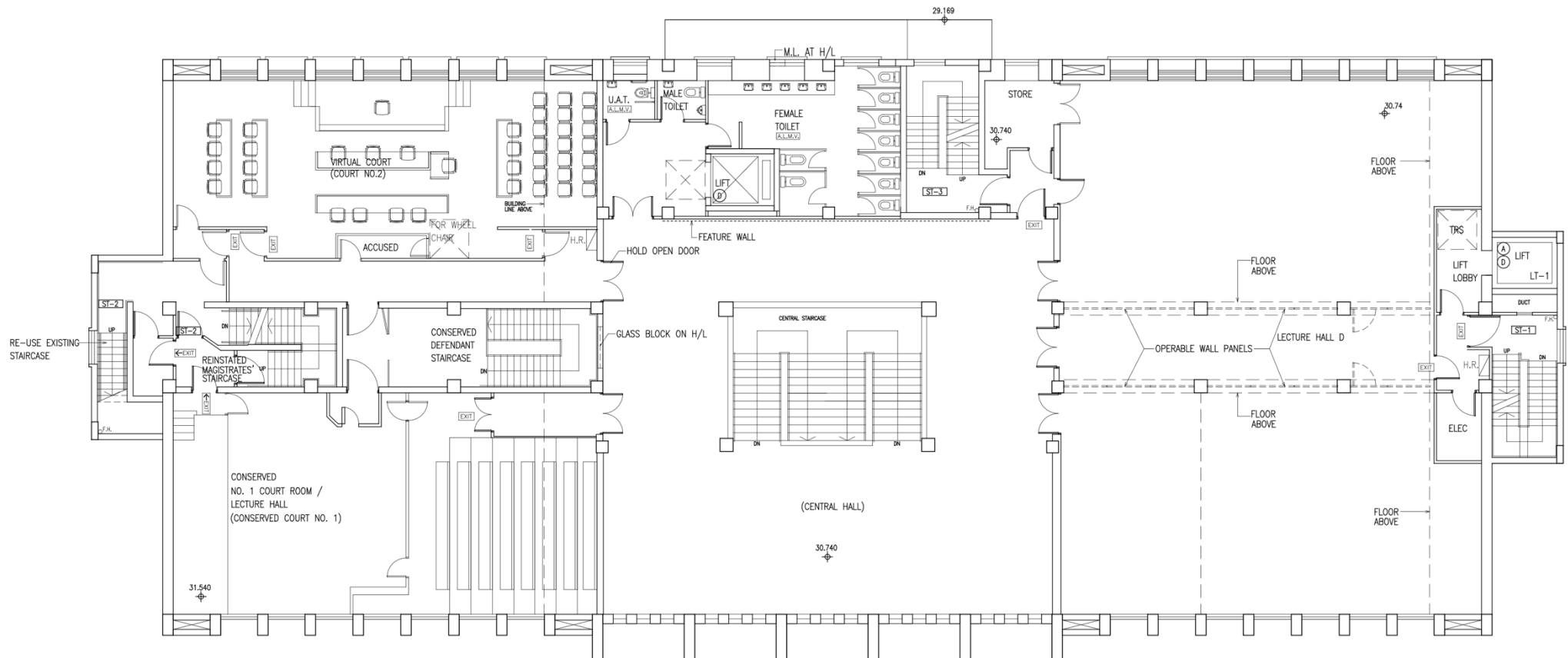


圖 11. 擬議平面圖 —— 二樓

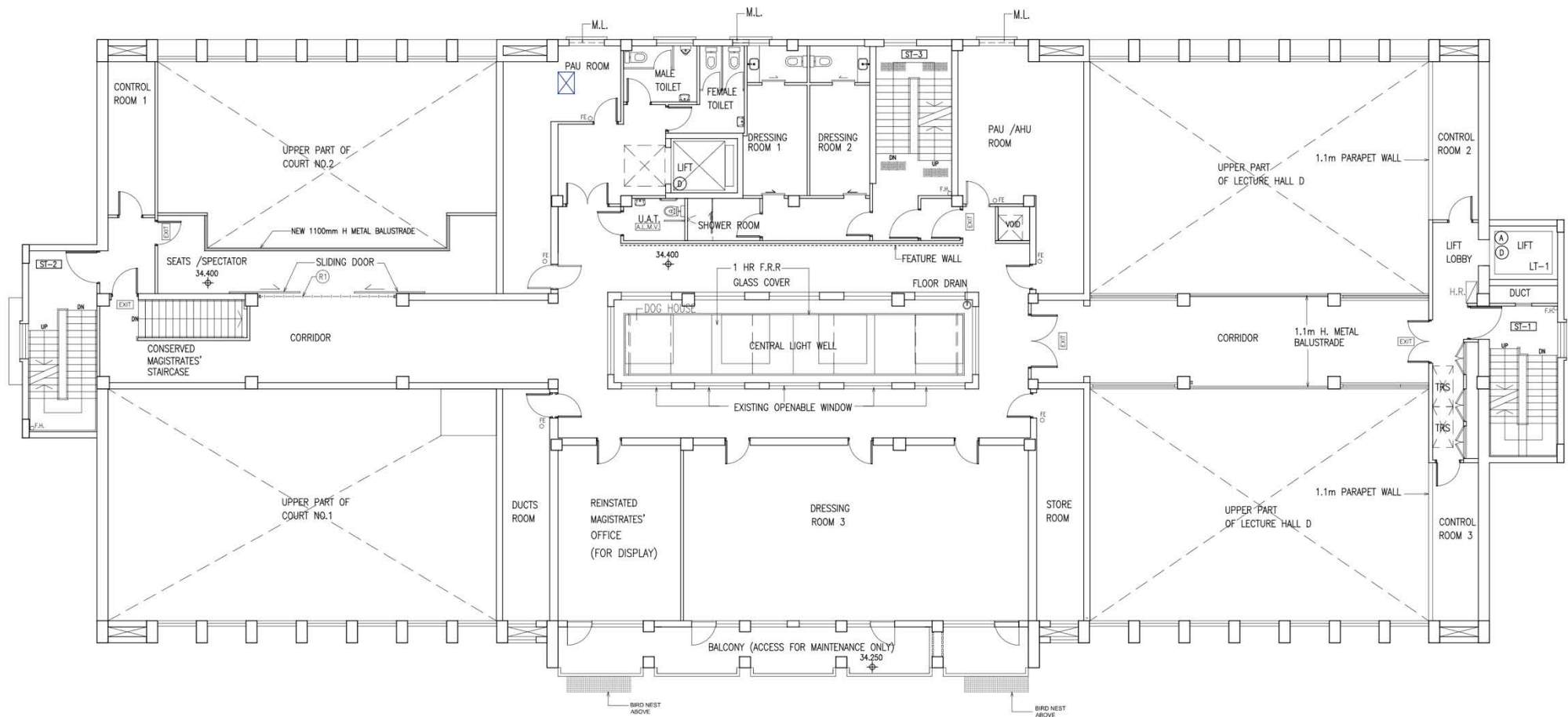


圖 12. 擬議平面圖 —— 三樓

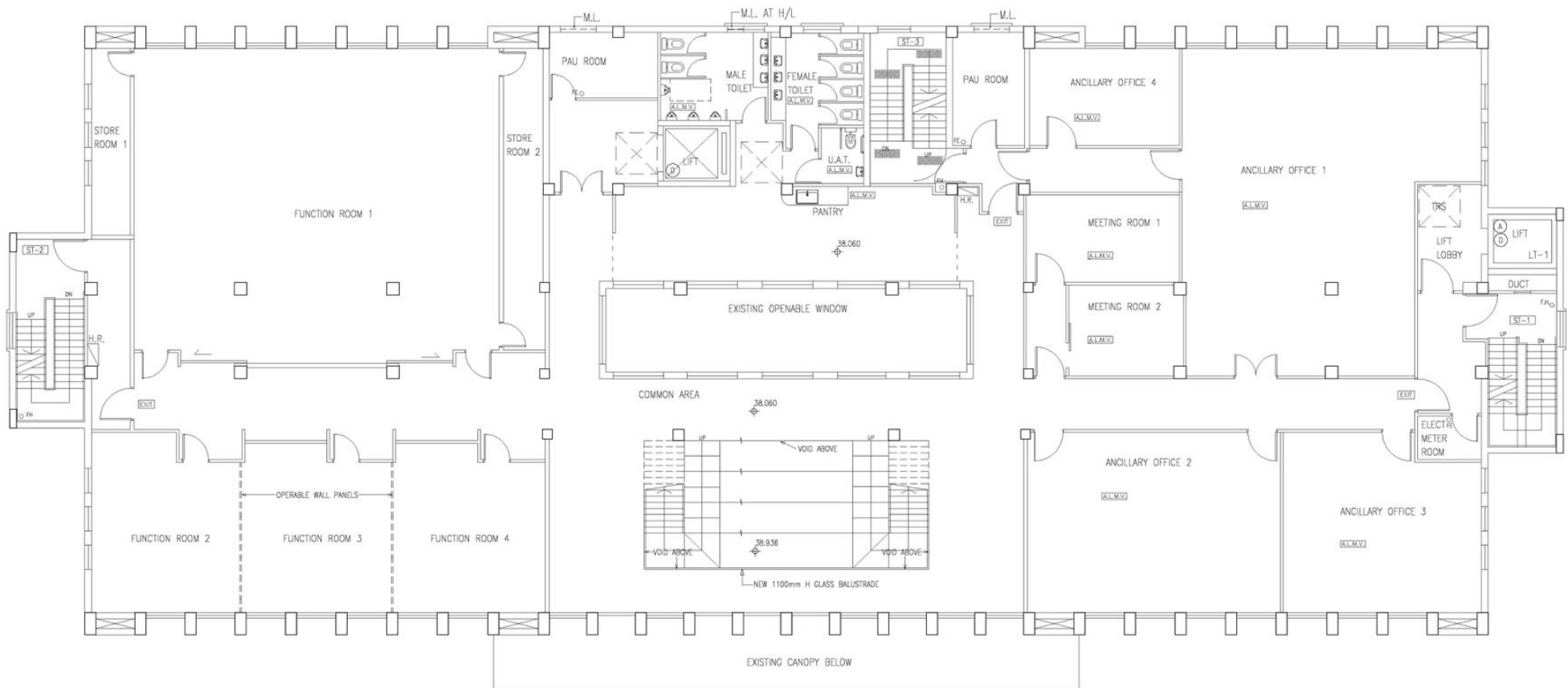


圖 13. 擬議平面圖 —— 四樓

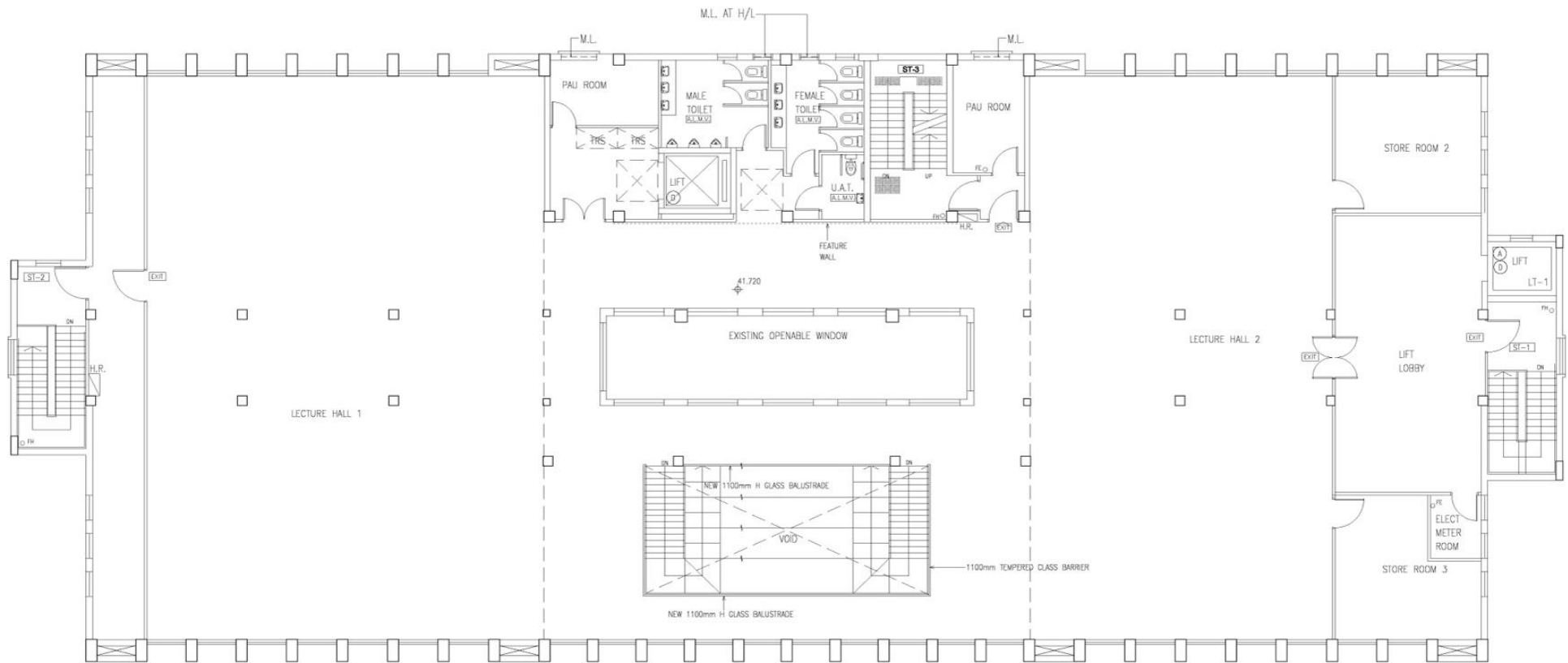


圖 14. 擬議平面圖——五樓







圖 16. 地下舊羈留室走廊之設計效果圖



圖 17. 地下至二樓剖面之設計效果圖



圖 18. 二樓中央大堂之設計效果圖

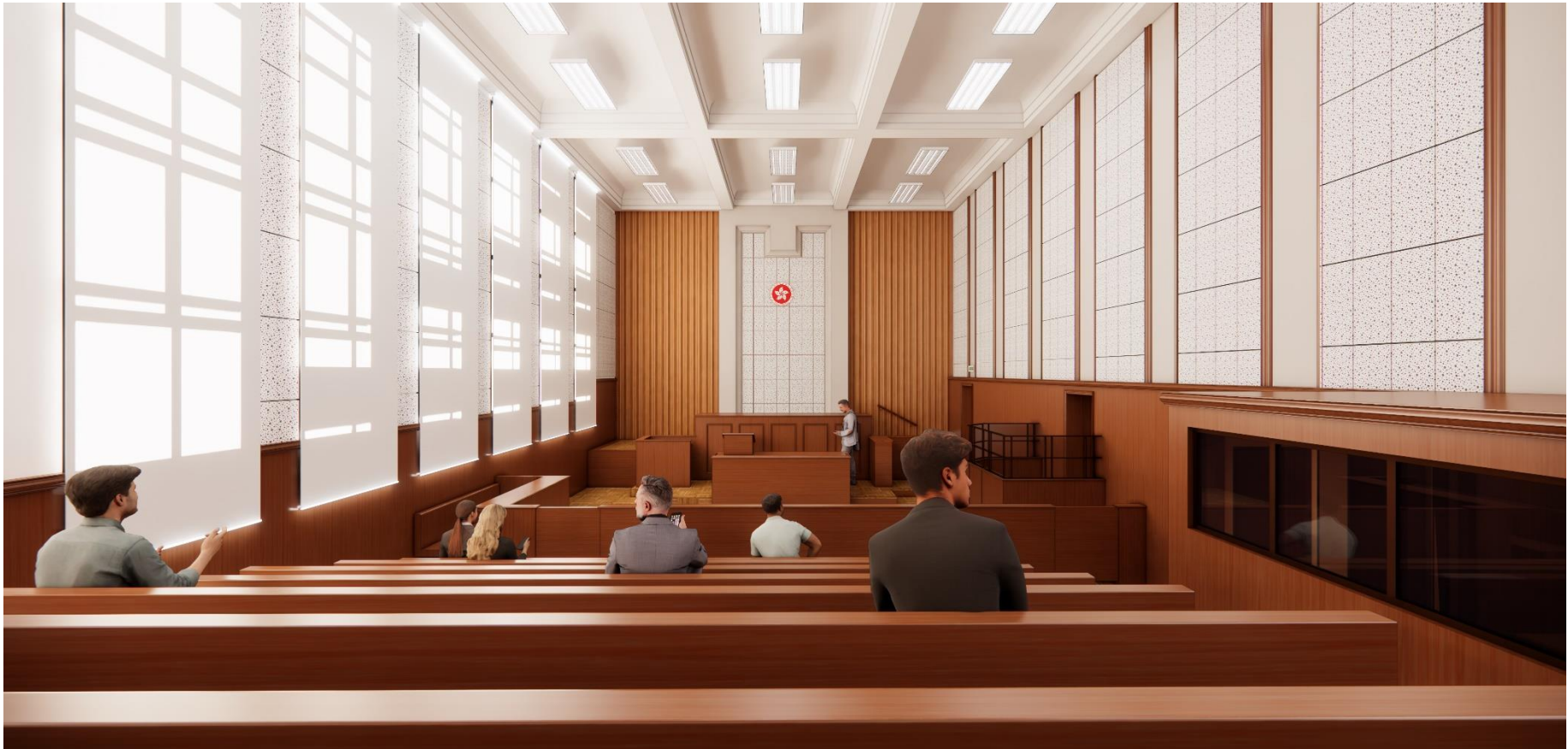


圖 19. 獲保存的第一法庭之設計效果圖



圖 20. 演講廳 D（分間模式）之設計效果圖



圖 21. 演講廳 D（研討會模式）之設計效果圖



圖 22. 四樓樓板開口及新梯級之設計效果圖



圖 23. 四樓練習室之設計效果圖



圖 24. 三樓經復修的裁判官辦公室之設計效果圖