

通識教育高中教材

今日香港

活化香港的歷史建築

[教師筆記]

主辦機構



香港建築師學會
The Hong Kong Institute of Architects

贊助機構



CREATEHK

研究團隊



THE UNIVERSITY OF HONG KONG 香港大學
faculty of architecture 建築學院
Community Project Workshop 社區項目工作坊

目錄

前言

教案	i
----------	---

第一課：活化香港的歷史建築

1.1 活化歷史建築伙伴計劃	03
1.2 保育私人建築物	04

總結、專題要點及延伸閱讀	06
--------------------	----

課堂活動：角色扮演	07
-----------------	----

免責聲明

香港特別行政區政府創意香港僅為本項目提供資助，除此之外並無參與項目。在本刊物／活動內（或由項目小組成員）表達的任何意見、研究成果、結論或建議，均不代表香港特別行政區政府的觀點。

© 2012 香港建築師學會

專題 10

活化香港的歷史建築

重點學習範疇

通識教育：單元二：今日香港

- 主題一：生活素質
- 主題二：法治和社會政治參與
- 主題三：身份與身份認同

跨課程元素

視覺藝術：

- 視覺藝術評賞

設計與應用科技：

- 範疇三 價值與影響

相關學習範疇

通識教育：單元六：能源科技與環境

- 主題二：環境與可持續發展

課程目標

- 透過案例，評估保育建築物的較佳方法
- 通過活動，明白各界對保育的不同觀點與思考

課程大綱

課節	內容
第一課 活化香港的歷史建築	<ul style="list-style-type: none"> • 1.1 介紹活化歷史建築伙伴計劃 • 1.2 討論活化的實例
課堂活動：角色扮演	<ul style="list-style-type: none"> • 以角色扮演形式，探討各界對保育的不同關注 • 綜合學生提出的觀點，為課題作總結
此專題與專題04「實地考察：三棟屋 - 中式圍村文化」、專題08「保育和活化歷史建築」和專題09「香港保育政策」相關。	

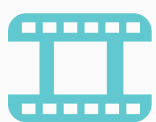


第一課 活化香港的歷史建築



第一課

活化香港的歷史建築



[媒體角]

香港電台電視節目《古蹟再生》：
林鄭月娥談活化歷史建築計劃 (3:39)
<http://app3.rthk.org.hk/creativearchive/list.php?type=3&id=217>

為保存和善用歷史建築物，以及推廣公眾參與保育歷史建築，香港政府推出**活化歷史建築伙伴計劃**，鼓勵非牟利團體活化利用政府擁有的建築物。

非牟利團體獲邀以社企形式提交申請，使用這些建築物提供服務或經營生意。



▲ 石硤尾北九龍裁判法院現已變為美國薩凡納藝術設計學院。



[討論]

- 1 你對非牟利團體活化利用政府的歷史建築物有何看法？
- 2 由非牟利團體經營是否較私營機構經營更好？為甚麼？
- 3 非牟利團體營運大型歷史建築會遇到甚麼挑戰？

參考觀點

- 1 保存歷史建築，並將之妥善地創新應用是很好的做法，而且將歷史建築轉化成社會企業對公眾來說更有意義。
- 2 是，非牟利團體不會因賺取利潤而破壞文物，因而它可以被完好保存。非牟利團體在再利用上會較私營機構帶來更大社會價值，私營機構往往只會將建築物轉變為商店和餐廳等商業用途。然而，他們的營運資金較非牟利團體充裕，能為文物進行更好的日常維護。
- 3 非牟利團體未必有足夠資金營運項目，以及維護面積較大的歷史建築。

[討論]

- 4 政府會如何為非牟利團體提供幫助與協調呢？這些幫助足夠嗎？
- 5 你認為深水埗適合發展成香港其中一個創意中心嗎？

參考觀點

- 4 政府支持非牟利團體的措施包括，不設上限的重修和再發展古蹟補貼、免租三至六年，及補貼日常營運開支。
- 5 同意：深水埗擁有很多歷史建築，包括雷生春和北九龍裁判法院。這地區更是各種市場和家庭工業的集中地。這些都可以發展或重新包裝成文化遺產和創意區。
不同意：深水埗的人口主要為新移民和老人，學校、公共房屋等基本設施應為更首要的發展項目。

1.1 活化歷史建築伙伴計劃

請搜集以下歷史建築的活化計劃資料，找出它們如何被改造成新用途。學生可參考文物保育專員辦事處網頁(<http://www.heritage.gov.hk/tc/rhbt/about.htm>)。

活化歷史建築伙伴計劃	
例子	
1 歷史價值： 原有用途： 擬定用途： 好處：	 <p>雷生春</p>
2 歷史價值： 原有用途： 擬定用途： 好處：	 <p>舊大澳警署</p>

1.2 保育私人建築物



對於私人建築物的保育，政府採用不同方法。

1. 私人建築物的保育策略會因應不同案而有所區別。在宣布一幢建築物成為法定古蹟前，政府通常會先尋求業主同意。
2. 政府可以通過購買業權、轉移可建樓面面積，及與業主換地等方法來保存建築物。



媒體角

「復見景賢里」（22分鐘）

http://www.heritage.gov.hk/tc/gallery/av_detail.htm?subject=1

教學提示

景賢里是保育與發展構成衝突的案例，它突顯香港保育政策的短處。

教學提示

景賢里的古代建築特色可與中環的現代商業高樓比較，詳情可參閱藝術專題09「實地考察：中環 - 不同時期的建築形體」。

1 為何景賢里對香港有重要性？為何我們應該保存這幢私人建築？

參考觀點

文化：建築物曾出現於幾部香港經典電影內

歷史：它的前業主是香港商界重要人物

建築：傳統中國建築元素結合現代西式建造方法和物料，是中式建築過渡至現代風格的重要例子

技術：重新發現失傳的建造技術；創新地使用鋼筋混凝土和西方建造技術，混合中式建築語言

罕見性：香港罕見的中國式大宅

教學提示

關於更多中國的建築特色，可參閱藝術專題02「中國書畫與建築」；至於建築物的價值，可細閱科學專題01「建築力學 - 歷史回顧」。

2 在景賢里歷史價值的前題下，你認為2007年於政府介入前，它被局部拆卸的原因是甚麼？

參考觀點

業主的經濟利益。業主希望將土地用於住宅發展，以賺取利潤。

3 修復景賢里的挑戰是甚麼？

參考觀點

儘管景賢里的主要結構沒有受損，但屋頂的瓦片、石製部件和裝飾物都被拆去。由於其中一些物料和製造技術已在香港失傳，修復隊伍要前往廣東和福建尋找合適材料和工匠。修復過程中，更需要為本地工匠提供傳統技術的培訓。修復隊伍也需要進行大量測試和實驗，以確保如水磨石等物料的質量。

4 政府對保育景賢里採取了甚麼策略？

參考觀點

發展局於2007年緊急地將景賢里列為暫定古蹟，一年後宣布為法定古蹟。政府以毗連且面積相同的土地與業主交換景賢里。

5 你會建議如何保育這幢建築物呢？

參考觀點

可能方法：

- 保存、日常保養、修復、再利用
- 公眾教育導賞團
- 開放日
- 改造成博物館、訪客中心、機構辦公室或旅館等（需注意，某些方法對景賢里更具介入性）

教學提示

該如何保留具特色的建築物，可參考藝術專題10「設計作業：公共藝術」。

總結

1. 為了歷史建築物和區域的保存、活化及可持續發展，香港政府推出了**活化歷史建築伙伴計劃**。

專題要點

保育
活化
持份者
法定古蹟
歷史建築
歷史建築評級
活化歷史建築伙伴計劃

延伸閱讀

1. 文物保育專員辦事處《香港歷史文物 — 保育·活化》網站
<http://www.heritage.gov.hk>
2. 康樂及文化事務署《古物古蹟辦事處》網站
<http://www.amo.gov.hk/b5/main.php>
3. 康樂及文化事務署《文物修復辦事處》網站
<http://www.lcsd.gov.hk/CE/Museum/Conservation/index.htm>
4. 國際古蹟遺址理事會(Australia ICOMOS)《布拉憲章》，維多利亞州：Australia ICOMOS 1999。
http://australia.icomos.org/wp-content/uploads/BURRA_CHARTER.pdf
5. 傅朝卿 譯《布拉憲章》，台灣文化部文化資產局 2010。
<http://www.gnci.org.hk/liberalstudies/the-burra-charter.html>
6. 梁勇《通古識港—遍遊古蹟 認識香港》，香港：和平圖書有限公司 2011。
7. 胡恩威《香港風格》，香港：CUP Publishing Ltd. 2005。
8. 香港建築師學會《香港建築導引》，香港：Pace Publishing Ltd 1998。
9. 陳伊敏、巧詩、邱汎瑜〈封面故事（十一）：前水警總部，前車可鑑〉，《明報周刊》，第2261期，2012年3月。
<http://www2.mingpaoweekly.com/contents/?id=18140&page=1>
10. South China Morning Post. “Error Nets HK\$1.5b Bonus for Developer.” SCMP.com., 23 Nov. 2010.
<http://topics.scmp.com/news/hk-news-watch/article/Error-nets-HK15b-bonus-for-developer>.
11. Stubbs, John H., and Emily Gunzburger. Makas. *Architectural Conservation in Europe and the Americas: National Experiences and Practice*. Hoboken, NJ: John Wiley & Sons, 2011.

主辦機構



香港建築師學會
The Hong Kong Institute of Architects

贊助機構



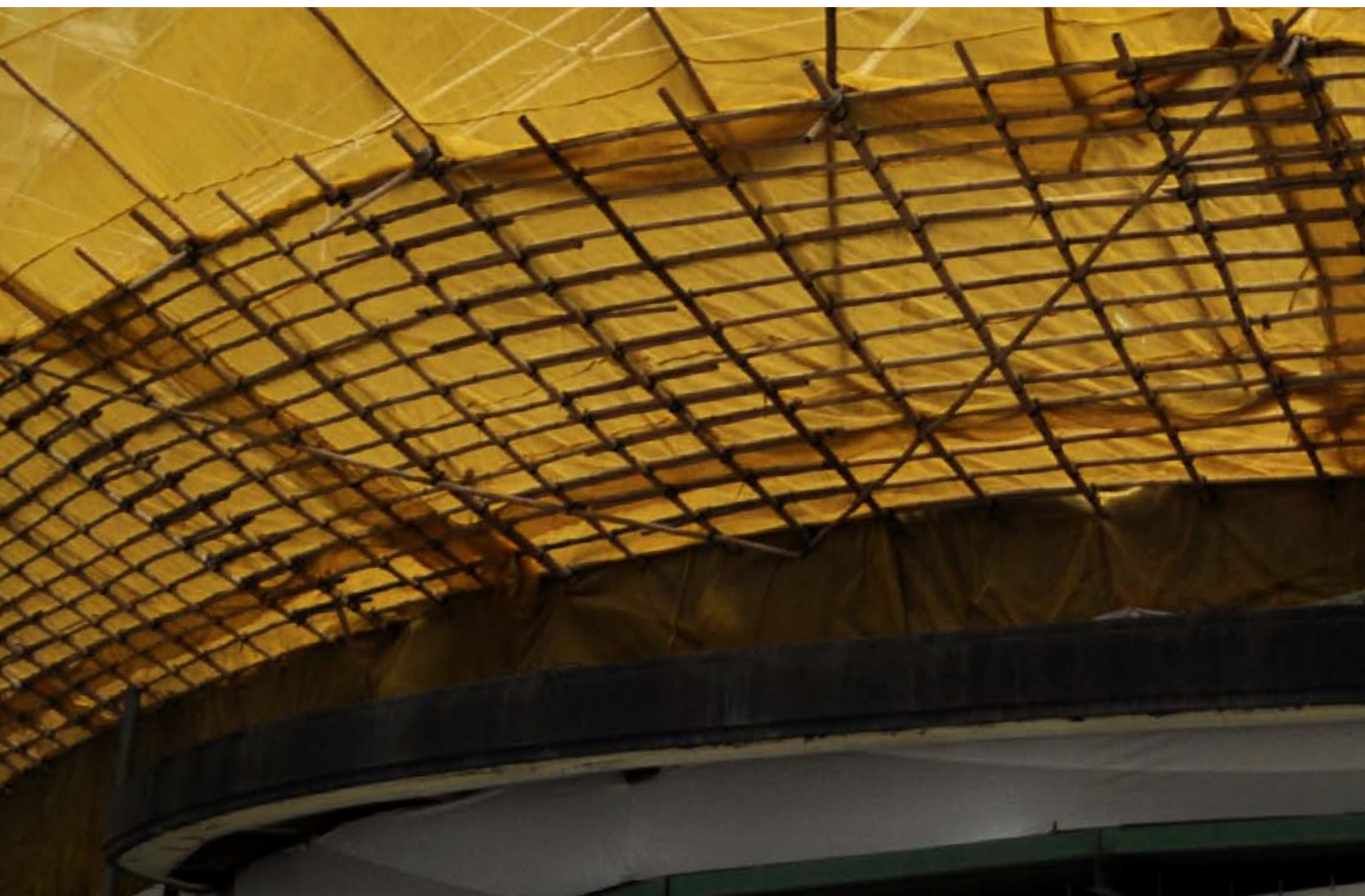
研究團隊



THE UNIVERSITY OF HONG KONG 香港大學
faculty of architecture 建築學院
Community Project Workshop 社區項目工作坊



課堂活動 角色扮演



課堂活動：角色扮演

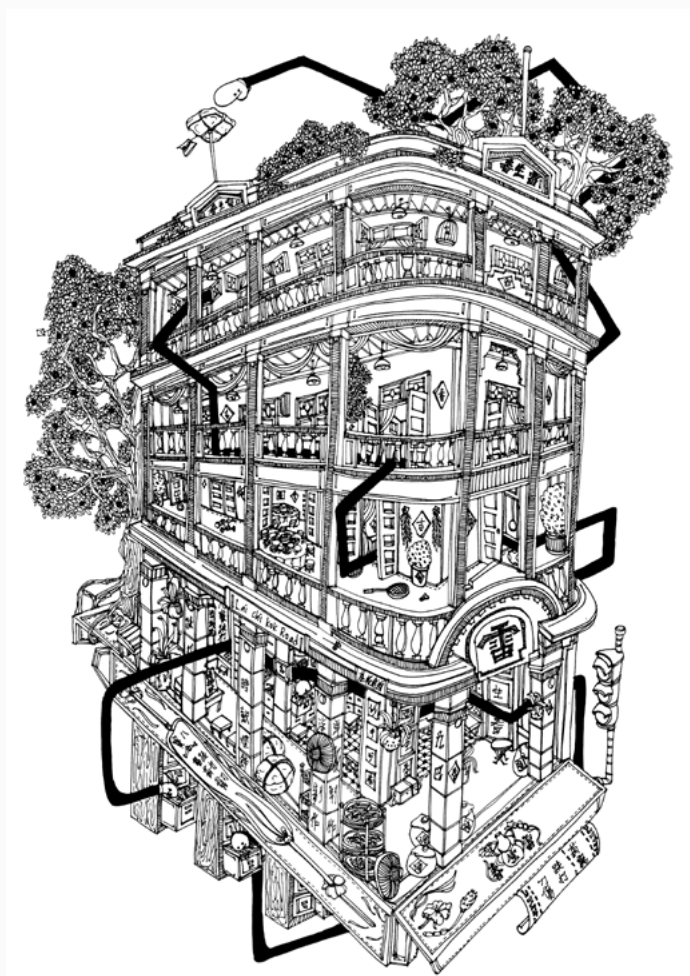
建議流程

課前學生需要準備：

- 找出一幢鄰近且將會重建的建築物（由全班學生決定）
- 為所選建築物進行基本資料搜集
- 每名學生都將扮演一個角色
- 腦力激盪 —— 集體討論

角色扮演流程（只供參考）：

- 大廈租客、住客和商人的生活開始改變
- 發展計劃公佈
- 不同角色表達意見，有人反對，另一些人支持並認為重建可活化社區（多角度思考）
- 古物諮詢委員會開會討論應否保育建築物（評級）
- 保育團體及居民向建築師尋求意見，並提出其他發展途徑（例如使用五個保育方法的其中之一）
- 發展局局長、發展商和不同人士商議最終解決方案



1. 找出重建對象

全班學生找出鄰近一幢面臨拆卸重建威脅的歷史建築或舊建築物，同時搜集以下資料：

所選建築物的相片

由學生完成

建築物名稱：

地點：

建造年份：

現時用途：

將來擬定用途：

你從周圍的環境中還注意到甚麼？

這裡的交通是否已很繁忙？
 鄰近建築物的外觀如何？
 所選建築物與周圍環境構成了怎樣的聯繫？
 附近有綠化空間嗎？
 區內有甚麼特別之處嗎？

由學生完成

2. 選擇你的角色！

每名學生將扮演下列其中一個角色：

業主（4-5人）

業主關心物業的市場價值，以及他們為保養及維修建築物所需投入的金錢。

住客（8-10人）

住客關心租金會否上漲，以及日常生活是否會受到干擾。

發展商（3-5人）

發展商希望探討建築物的最高市場價值，關心如何將商業價值最大化，同時也著重社區的整體市場評估，以估算投資附近社區的潛在回報。

鄰近大廈住客（5-7人）

鄰近大廈住客關心住在該區的生活質素和成本，希望花費最低成本，享受不同類型的商品和設施。

保育人士（5-8人）

對保育人士來說，建築物的歷史、社會、文化及美學價值都至為重要。他們希望盡量保留及將建築物回復至最初狀態，從而展示其社會重要性。

發展局局長（古物事務監督）（1人）

發展局局長（古物事務監督）是最終宣佈法定古蹟的人。他（或她）會收集持份者的意見，以平衡經濟、社會與建築歷史的利益。

古物諮詢委員會成員（5人）

古物諮詢委員會成員為來自多個相關領域的專家，向發展局局長（古物事務監督）提出意見，亦提供可行的保育方案。

建築師（2人）

建築師除了要提供創新及實際的保育方案外，同時要負責管理及實施保育的項目。

本地市民（5-8人）

市民關心保育項目的資金來源，亦有興趣參觀這些可能將被評定為古跡的建築物，了解它們背後的故事。

*其他角色，包括警察、示威者、立法會或區議會議員、新聞記者等，可按劇情加入。

教學提示

教師可按劇情和討論內容，選擇四至六個最合適的角色。

我的簡介

姓名
年齡
職業

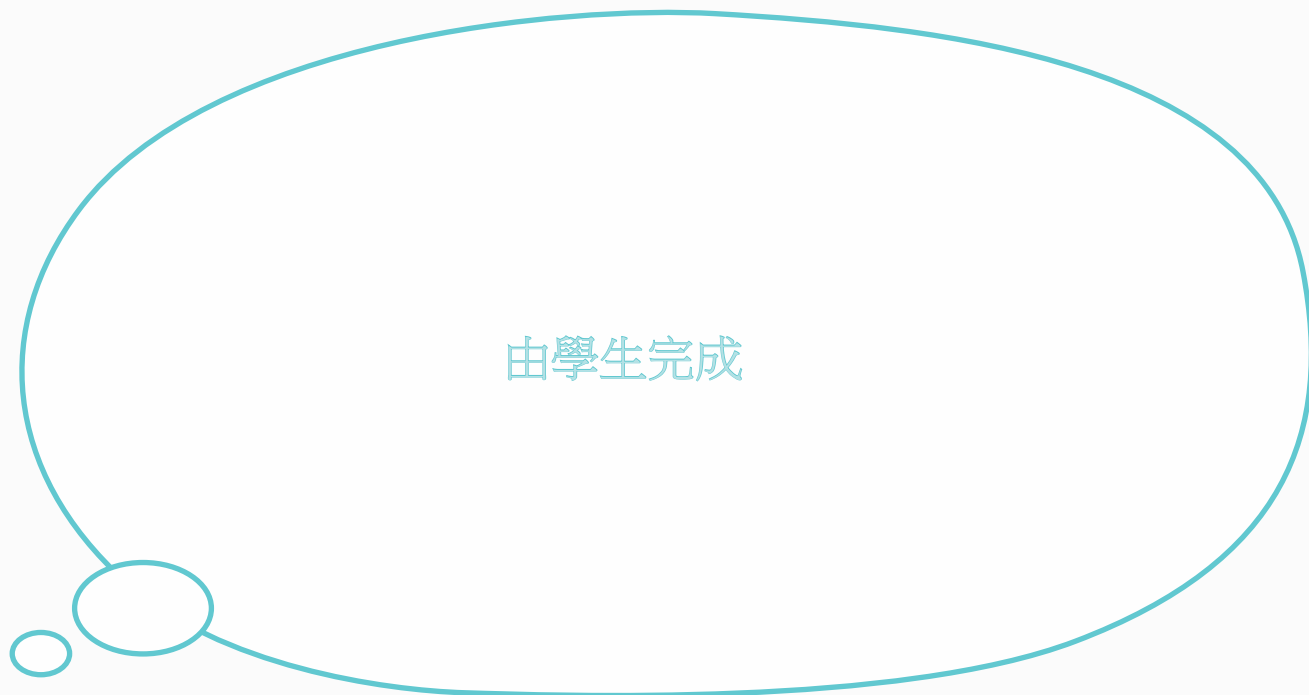
由學生完成

我與建築物的關係：_____

首要考慮：_____

3. 腦力激盪 — 集體討論...

每位學生也應代入其角色，思考並寫下他們所關注的事情和建議：



4. 為歷史建築物評級

角色扮演中，代表古物諮詢委員會的學生將決定是否把所選的建築物評級。

如果你是古物諮詢委員會成員，你會如何為建築物評級？

	*1=最低分 5=最高分					備註
歷史價值	1	2	3	4	5	
建築價值	1	2	3	4	5	
罕有程度	1	2	3	4	5	
組合價值	1	2	3	4	5	
保持原貌程度	1	2	3	4	5	
社會價值和地區價值	1	2	3	4	5	
評級（1, 2, 3或沒有）						

5. 未來的景象

怎樣才能善用建築物呢？怎樣才能可持續地發展和保育它們呢？請畫出你的願景，並附上適當解釋。