

立法會民政事務委員會
文物保護小組委員會
灣仔道／太原街項目
灣仔街市主體保育計劃

目的

本文件的目的是向委員介紹市區重建局(下稱「市建局」)的灣仔道／太原街項目內有關灣仔街市(下稱「街市」)主體保育計劃的建議。

背景

街市大樓

2. 灣仔街市大樓的建築風格屬於「簡約現代風格」，是「裝飾派藝術」後期所萌生的建築特色。該類建築風格的主要特色是建築物多以弧形的外牆為主，並配以一些很長的簷篷和簡約的裝飾。這種建築風格反映了二十世紀初期建築設計模式上的轉變。

3. 古物諮詢委員會(下稱「古諮會」)於 1990 年將街市大樓評級為三級歷史建築，街市大樓屬前土地發展公司(下稱「前土發公司」)宣佈的灣仔道／太原街重建項目的一部分。2001 年，市建局從前土發公司接手推展這個項目。該項目涵蓋三個獨立的重建地盤，即地盤 A，地盤 B 及地盤 C (見附件 I)。

4. 前土發公司於 1995 年 5 月向城市規劃委員會(下稱「城規會」)提交項目的發展計劃圖，當中包括建議拆卸街市作重建發展，計劃圖於 1996 年 9 月獲當時的港督會同行政局批准。

5. 同年，前土發公司與華人置業控股有限公司屬下的 Messrs. Dollars Union Limited (下稱「發展商」)達成合作發展協議，透過單一的批地形式(包括地盤 A、B 及 C)推展有關項目。

6. 根據城規會於 1999 年批准的發展方案，街市(地盤 C)將興

建一幢辦公大樓，其後於 2004 年 9 月，獲城規會批准的修訂總綱發展藍圖，把地盤 C 的辦公大樓改作住宅用途。另外，發展商已就更改地盤 C 的土地用途向政府繳付地價。

7. 地盤 A 及 B 的重建發展已竣工，住宅單位現時正在市場發售。位處地盤 A 的新建街市已於 2007 年初交予食物環境衛生署管轄，藉以重置太原街(南)及交加街(東)的小販，以及安置街市大樓的小販。

8. 根據行政長官 2007 - 08 年度的《施政報告》，太原街(南)及交加街(東)的小販攤檔將於原址保留。因此，途經太原街及交加街而駛入灣仔道及皇后大道東的車輛流量將大大減少，故現時無須按原先的規劃要求移後地盤 C，以擴闊灣仔道和皇后大道東的路口，因而提供了保留街市大樓主外牆及相關主體結構的契機。

早前所作討論

9. 早在 1990 年，保存街市大樓這個議題已經展開討論。古諮會於 1990 年將街市大樓評級為三級歷史建築。1991 年，古諮會認同街市大樓沒有重要的歷史價值，但表示在進行拆卸前應盡量存留一些街市大樓有用的物料／組件。2000 年，古諮會回應公眾對保育街市的關注，同意假如不能整體保留街市大樓，應考慮盡量保留其外牆。其後，古諮會主席因應一封香港建築師學會的來函，於 2004 年 9 月致函發展商，促請他採取一切可行辦法保存街市大樓。

10. 我們已於 2007 年 7 月 11 日向委員簡介市建局在推行灣仔道／太原街重建項目(包括街市大樓)方面的合約責任(見事務委員會文件 CB(2) 2417/06-07(01)號)。委員察悉該重建項目所面對的限制並通過一項動議，促請政府與市建局「盡一切能力與發展商重新商討，以達至原址保育的目的」。2008 年 1 月，我們透過事務委員會文件 CB(2) 700/07-08(01)號告知委員多項灣仔舊區文物保育措施的進展情況，當中包括市建局已與發展商進行磋商，在原則上達成協議，以研究能否採用主體保育形式來保存街市大樓。

主體保育計劃

11. 為回應市民和委員對保育街市大樓的訴求，以及政府於

2007年10月公佈的新文物保育政策，市建局與發展商根據下列準則，討論了多個保育方案：

- (a) 各方須履行的合約責任以及法律權責；
- (b) 各個建議方案的技術及結構層面的可行性；
- (c) 各方的財務安排及成本效益；以及
- (d) 市建局須根據《市區重建局條例》以及《市區重建策略》而履行的責任，尤其是須以審慎和盡其應盡的努力處理其財政。

12. 在得到發展商原則上的同意下，市建局建議這個主體保育計劃，在現時的街市大樓上加蓋一幢住宅大樓。街市大樓具特色的主要組件，包括外牆、主要出入口、弧狀的簷篷、裝飾線條，以及部分大樓前方結構將會予以保留(見附件 II)，但須視乎進行詳盡結構勘察後所得的結果而定。擬保育的街市大樓部分將會依照批准的方案主要作商業用途。

13. 在街市大樓上方的新建住宅設計將考慮街市大樓原有的建築風格，以令新建的住宅大樓和街市大樓在視覺和設計上相互融合，設計元素／概念包括：

- (a) 對稱的建築形態；
- (b) 平滑外牆面配以簡約裝飾；
- (c) 堅實且呈弧狀的外牆角；
- (d) 著重平面上的組合；
- (e) 色調以白或淺灰為主，以仿倣二十世紀初期流行的「簡約現代風格」；以及
- (f) 窗戶上設置一些看起來較薄的橫檔。

基於保育街市大樓主體結構的需要，擬議泊車位將會減少。

14. 本港和海外已有不少採納類似保育模式的成功實例可供借鏡。本港的例子包括：西營盤社區綜合大樓(融合了前高街精神病院的外牆)和尖沙咀半島酒店(舊翼後方加蓋一幢新翼)。至於海外的例子則包括：紐約的 Hearst Tower、悉尼的 Potico Scots Church、澳門的 Banco Nacional Ultramarino，以及三藩市 Sansome Street 1 號和 Montgomery Street 456 號。以上的例子皆是在歷史建築保留部分之上進行新發展。現時建議的街市大樓主體保育方案並不違反國際古蹟及遺址組織(International Council on Monuments and Sites)的重要約章所倡議的原則，如巴拉憲章及威尼斯憲章。

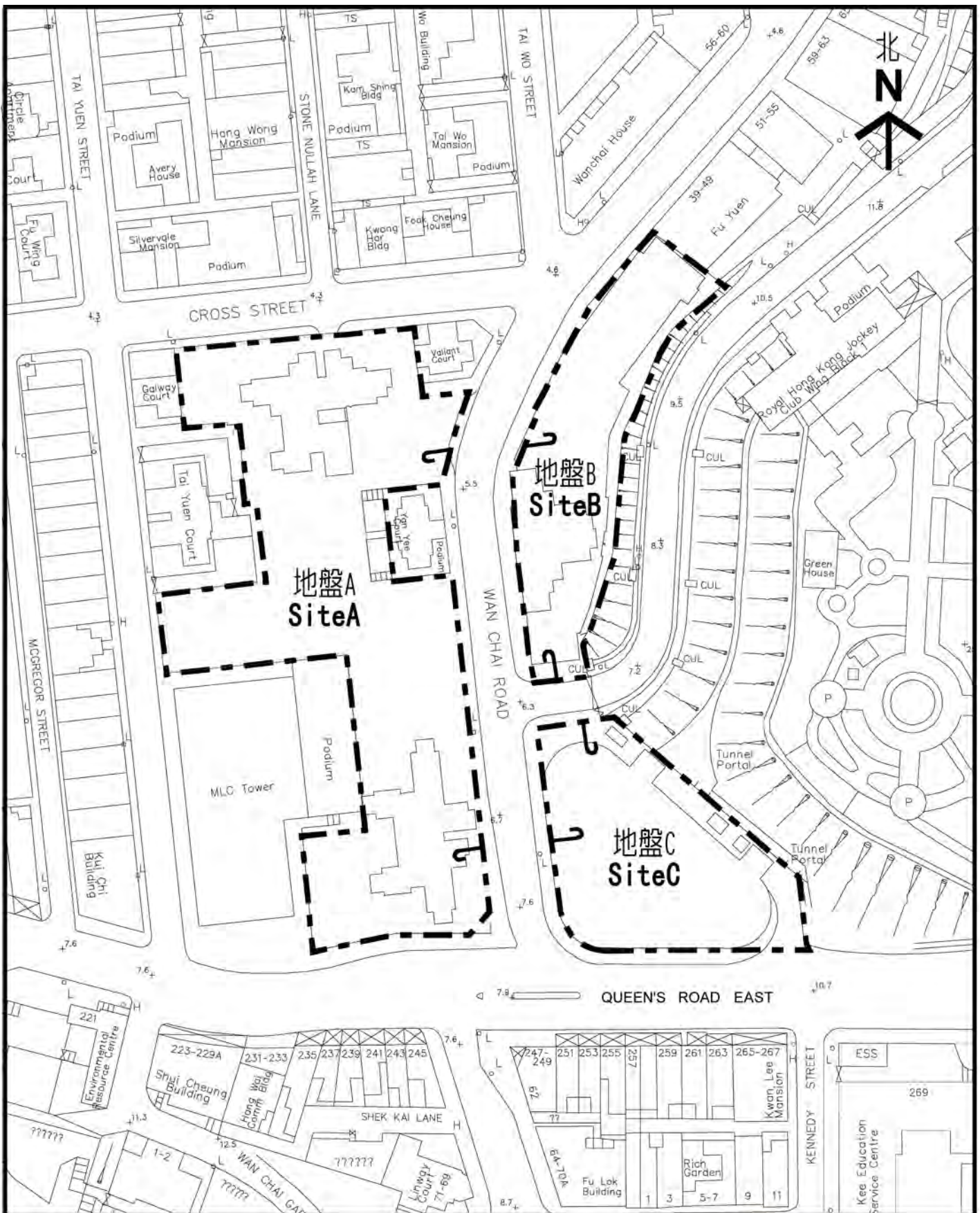
15. 建議的街市大樓主體保育計劃不僅符合各方的合約責任，並且在文物保育和發展之間取得恰到好處的平衡，藉此可達至一個多贏的局面。另外，這方案是一個糅合新舊建築的例子，並且尊重街市大樓的歷史和建築價值。經保存的街市大樓部分與其他現存的歷史建築互相輝映，不但可凸顯灣仔舊區的歷史特色，更是政府和市建局推行以地區為本發展及活化灣仔舊區策略中重要的一部分。

最新進展情況

16. 古諮會已於 2008 年 4 月 16 日討論街市大樓的主體保育計劃。我們亦已於 2008 年 4 月 17 日的簡介會上向灣仔區議員簡介這個主體保育計劃。古諮會成員與灣仔區議員對政府、市建局與發展商所作的努力表示支持，並大致上認同主體保育計劃能恰當地平衡文物保育與發展的需要。

17. 市建局已於 2008 年 4 月 25 日呈交經修訂的總綱發展藍圖(見附件 III)予城規會審批，按《城市規劃條例》內訂明的法定規劃程序，現正邀請公眾就有關的藍圖提出意見。

發展局／市區重建局
2008 年 5 月



圖例:

Legend:

- 地盤範圍
- Site Boundary

市建局灣仔道/太源街H9項目

URA Wan Chai Road / Tai Yuen Street Project H9



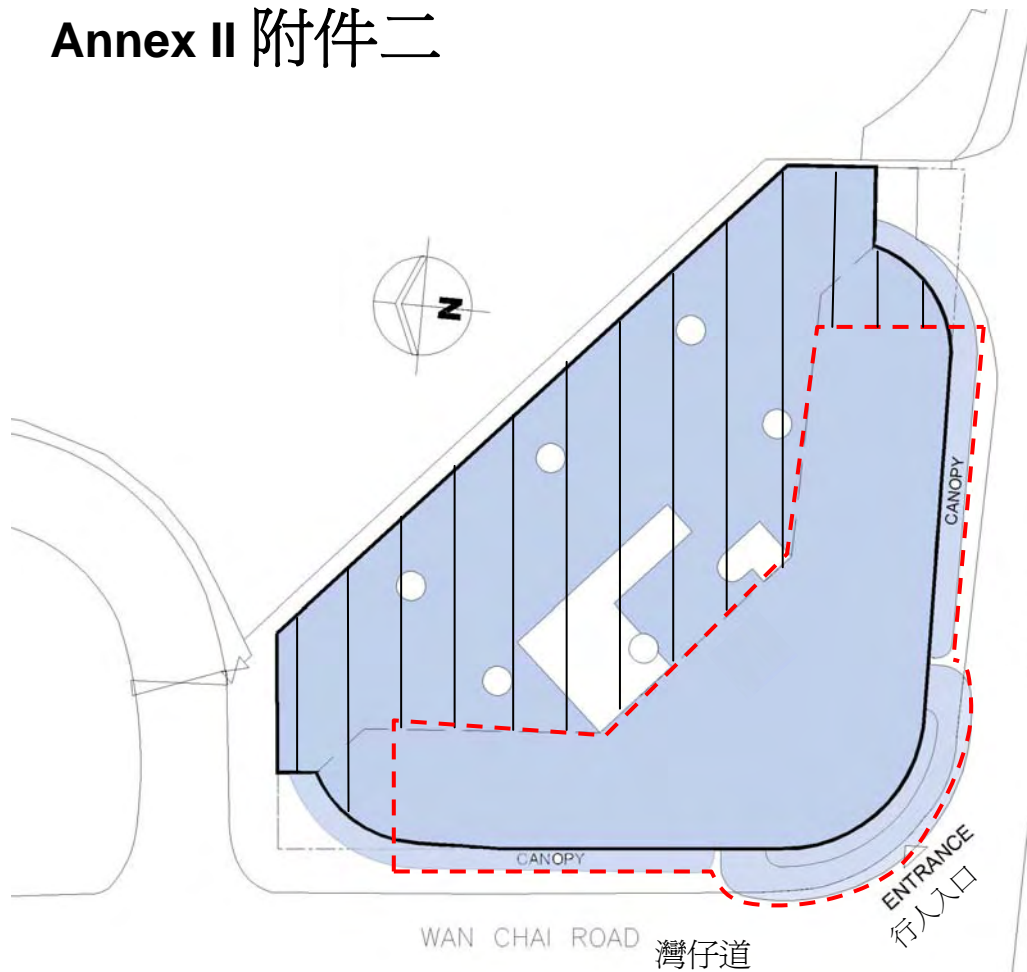
Annex I 附件一

Scale 1 : 1000

Date: 29 - 4 - 2008

Annex II 附件二

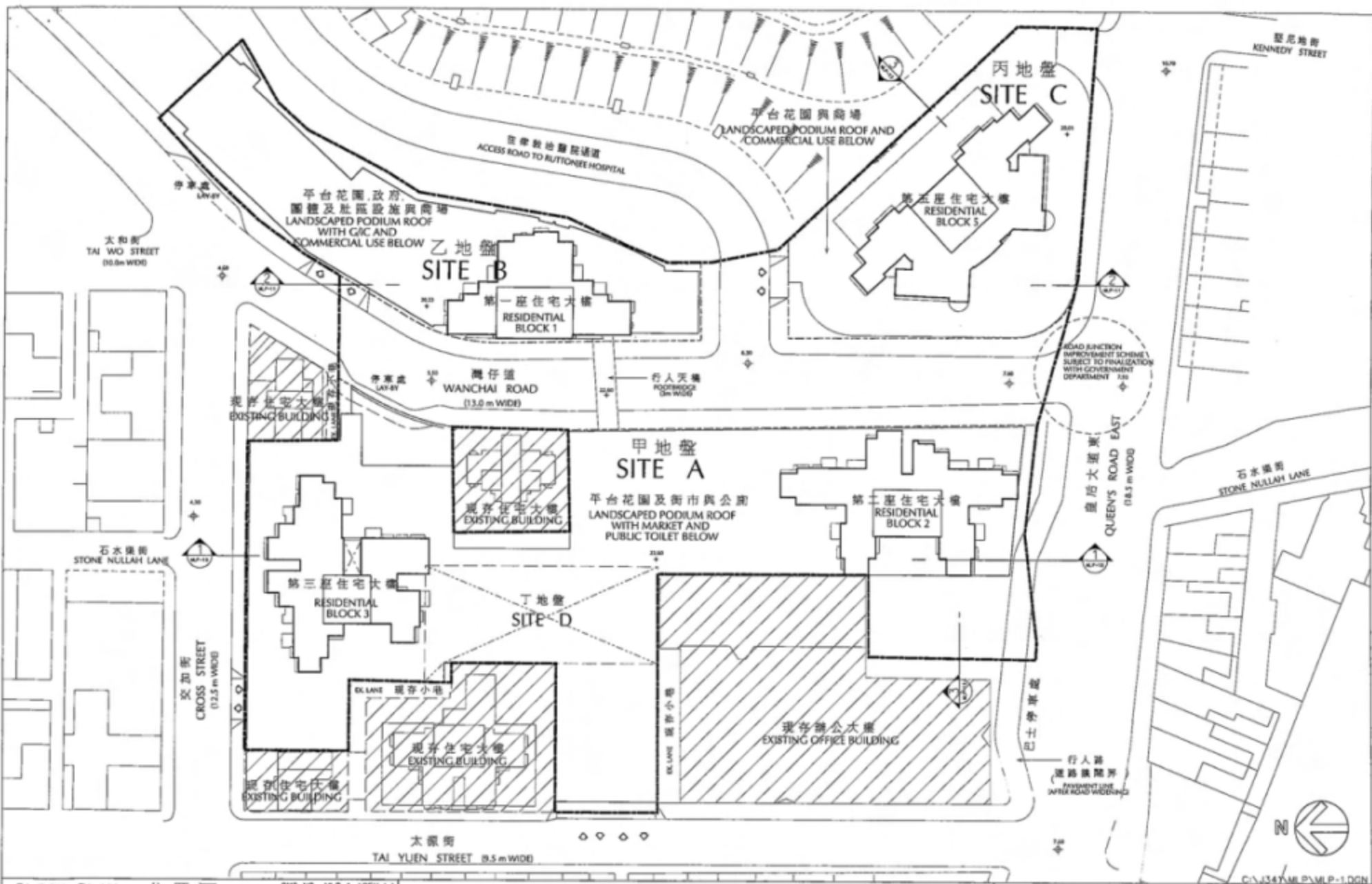
“Core Elements Preservation” Scheme of the Wan Chai Market 灣仔街市大樓：“主體保育”



-  Redevelopment portion
重建部分
-  Core elements preservation scheme of the
Wan Chai Market
灣仔街市'主體保育'部分



Annex III 附件三



BLOCK PLAN 位置圖

DWG NO. MLP-1 (REV.1)
SCALE 1 : 500

LEGEND:

- CDL BOUNDARY 綜合發展計劃範圍
- SITE BOUNDARY 地段界線
- COMMERCIAL, RESIDENTIAL & G/C BUILDINGS, ALL BLOCKINGS & BUILDING STRUCTURES SUBJECT TO DETAILED BUILDING DESIGN. 商業、住宅、政府、康樂及社區設施所有樓宇及結構均須按照詳細之建築設計

MASTER LAYOUT PLAN FOR URA SCHEME AT
WANCHAI ROAD/TAI YUEN STREET (I.L.8953) WAN CHAI, HONG KONG
市區重建局於灣仔道 / 太源街總綱發展藍圖
PLAN NO. H9/MLP4A

I hereby certify, as required under S. 44(3) of the Town Planning Ordinance, that this Master Layout Plan was approved by the Town Planning Board on 20/01/2010.

Signed: _____
Chairman, Town Planning Board 渠務規劃委員會主席