

## 保育歷史建築

本作業備考就促進歷史建築<sup>1</sup>的活化再用和改動及加建工程，以及“寓保育於發展”（改動及加建方案）提供指引。

### 古蹟及暫定古蹟

2. 根據《古物及古蹟條例》（第 53 章），政府會在憲報公告有關法定古蹟或暫定古蹟的地點。該條例第 6 條訂明，如沒有古物事務監督（即發展局局長）發出的許可證，任何人士均不得在古蹟或暫定古蹟進行任何工程。如沒有獲得該許可證，建築事務監督可根據《建築物條例》（第 123 章）第 16(1)(d) 條拒絕批准涉及古蹟或暫定古蹟所提交的建築圖則。

3. 法定古蹟及暫定古蹟的最新名單載於康樂及文化事務署古物古蹟辦事處（古蹟辦）網頁（<http://www.amo.gov.hk>）。

### 歷史建築

4. 古物諮詢委員會（古諮會）根據行政指引及下列評級定義評估歷史建築（古蹟除外）：

- (a) 一級歷史建築：具特別重要價值而可能的話須盡一切努力予以保存的建築物；
- (b) 二級歷史建築：具特別價值而須有選擇性地予以保存的建築物；及
- (c) 三級歷史建築：具若干價值，並宜於以某種形式予以保存的建築物；如保存並不可行則可以考慮其他方法。

5. 已獲評級的歷史建築雖然不受第 53 章的法定保護，但保育私人歷史建築應予鼓勵。屋宇署在接獲有關涉及歷史建築的改動及加建或拆卸方案，會按中央處理建築圖則的制度及既定的內部監察機制，將圖則轉介發展局的文物保育專員辦事處及古蹟辦。文物保育專員辦事處及古蹟辦或會聯絡認可人士或業主，以探討可行的保育方案。

<sup>1</sup> 就本作業備考而言，歷史建築指《古物及古蹟條例》定義下的法定古蹟或暫定古蹟、獲古物諮詢委員會確認評級或建議評級的歷史建築或構築物。

6. 已評級歷史建築的最新名單載於古蹟辦及古諮會網頁。

### 務實做法

7. 歷史建築擁有獨特的特色元素，反映其文物價值，而特色元素亦因應每幢歷史建築的不同而各有差異。因此，當建築工程涉及歷史建築時，應盡早與古蹟辦聯絡，以確定有關建築物及構築物的文物價值包括其特色元素。成功保育歷史建築取決於適當平衡保育需要、現有建築物的限制、選擇合適的活化再用用途、改動及加建工程範圍和幅度，以及重建的規模和性質。

8. 在處理改動及加建方案時，屋宇署會因應建築物原有設計的限制和保育歷史建築的需要，採取務實的做法考慮有關對建築物規例作出變通或豁免的申請。如能證明以效能為本的替代設計可達至同等的安全和衛生標準，有關設計仍可獲接納。例如，若為符合有關特定用途所訂定的外加荷載標準而須進行規模龐大的鞏固工程，因而影響歷史建築的文物價值，認可人士可依從《恆載及外加荷載作業守則 2011 年》第 4.2 節的指引，考慮採取以效能為本的方法，釐定有關樓面及構築物的設計外加荷載。

9. 屋宇署已公布《2012 年文物歷史建築的活化再用和改動及加建工程實用手冊》（《實用手冊》），並上載於屋宇署網頁 ([www.bd.gov.hk](http://www.bd.gov.hk))。對於為遵從現行的樓宇安全及衛生規定而常遇到的問題，《實用手冊》提供了解決這些問題的指引。《實用手冊》第 5 章亦載有關於結構安全、消防安全、防護欄障、暢通無阻通道和提供衛生設備等的替代設計範例。屋宇署會因應每宗個案的情況及所提供的理據，考慮並可能有條件或無條件接納該等替代方案。為方便屋宇署處理申請，附錄 A 的清單詳細列出一些在申請變通或豁免時應呈交的所需理據及資料。

## 呈交圖則及查詢

10. 屋宇署拓展部的文物建築小組專責處理審批有關歷史建築的改動及加建方案的申請，並為文物保育專員辦事處的「活化歷史建築伙伴計劃」提供技術支援。該小組亦會根據《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》ADM-19 公布的呈交圖則前的查詢機制，處理有關文物保育及符合建築物規例的查詢事宜。

建築事務監督許少偉

檔 號：BD GR/1-130/1/0

本作業備考前稱《認可人士及註冊結構工程師作業備考》175

初 版：1995年1月

上 次 修 訂 版：2009年5月

本 修 訂 版：2016年1月(助理署長/拓展 1 及  
助理署長/拓展 2)(一般修訂)

## 保育歷史建築

### 申請對有關法定要求作出變通或豁免 的所需理據和資料清單

認可人士可參考以下列表，以便他們因應保育歷史建築而根據《建築物條例》第42條申請一些常見的變通或豁免遵從相關法定要求，或申請採用替代設計方案（包括《2012年文物歷史建築的活化再用和改動及加建工程實用手冊》（《實用手冊》）所列範例）時，向建築事務監督提供所需的理據和資料。

鑑於每宗個案情況不同(例如為符合相關規定所遇到的困難、在全面評估時建築物不符合規定事項的多寡、確定建築物的特色元素等)，除下述資料外，屋宇署或會按個別情況要求提供其他理據。

示例

- 在呈交圖則中標明
- 另行遞交

表 A：《建築物條例》及有關條例明確規定的項目清單

1.	<p>《建築物條例》第31(1)條 – 保存<b>伸出街道上方的</b>外廊/露台</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> 伸出物與行人路/街道的高度距離，伸出物、行人路及車路闊度等關鍵尺寸</li> <li><input type="checkbox"/> 獲保留的外廊/露台的面積(有關面積須計算入總樓面面積中)</li> <li><input type="radio"/> 古物古蹟辦事處(古蹟辦)從保育角度支持該方案的信件</li> </ul>
2.	<p>《建築物(管理)規例》第29(1A)條 – 被納入為發展局「活化歷史建築伙伴計劃」項目而申請豁免繳付<b>圖則處理的訂明費用</b>(《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》APP-55已涵蓋涉及公益用途的發展計劃的豁免繳費申請)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="radio"/> 發展局發出的支持文件(例如委任信)</li> </ul>

3.	<p>《建築物（建造）規例》第8(2)(b)、8(2)(c)及8(3)條 – 現存<b>防護欄障</b>，其高度少於1 100毫米但不少於900毫米、縫隙稍寬於100毫米或防護欄障底部的實心圍邊少於150毫米，且防護欄障所在的處所不是供小童或長者使用</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> 現存設計的詳情、建築物料及位置</li> <li><input type="checkbox"/> 外廊或露台須符合有關《實用手冊》第5.30(d)及5.30(e)節的規定及提供所需的補償措施</li> <li><input type="checkbox"/> 樓梯須符合有關《實用手冊》第5.30(f)節的規定及提供所需的補償措施</li> <li><input type="radio"/> 管理計劃<sup>1</sup>及業主的有關承諾書</li> <li><input type="radio"/> 古蹟辦從保育角度支持該方案的信件</li> <li><input type="radio"/> 現存防護欄障的相片</li> </ul>
4.	<p>《建築物（建造）規例》第17(1)條 – 現存樓層的結構強度不足以承受《建築物（建造）規例》表1所載指明用途訂明的<b>最小外加荷載</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> 用於釐定該樓層的設計外加荷載的相關樓面布局及其詳細資料，包括所有固定附着物（如間隔牆、傢俱、欄杆、設備及機械裝置等）的位置、物料及尺寸</li> <li><input type="radio"/> 就該樓層供擬作用途而可能產生的最大外施荷載的評估。在評估時須考慮人群聚集、堆放設備、展品及傢俱、貯存物料等各種可能情況。有關詳情，可參考《恆載及外加荷載作業守則2011年》（《2011年荷載守則》）第4.2節及《實用手冊》第5.8節。</li> <li><input type="radio"/> 該樓層供擬作用途的結構可行性評估及有關現存結構構件的狀況</li> <li><input type="radio"/> 詳細列明控制人數的有效管理措施<sup>2</sup>的管理計劃<sup>1</sup>（如適用）及業主的有關承諾書</li> <li><input type="radio"/> 古蹟辦從保育角度支持該方案的信件</li> <li><input type="radio"/> 現存樓層或構築物的相片</li> </ul>
5.	<p>《建築物（建造）規例》第17(3)條 – 現存防護欄障的結構強度不足以承受<b>最小水平外加荷載</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> 現存防護欄障包括其支承構築物的結構詳情、建築物料種類及強度，以及其位置</li> <li><input type="radio"/> 建議方案的結構可行性評估及有關現存結構構件的狀況</li> <li><input type="radio"/> 釐定人流類別的理據。可採用以效能為本的方法作釐定現存防護欄障的設計外加荷載，以活化再用歷史建築。這種設計方法須有可靠及有</li> </ul>

<sup>1</sup> 管理計劃應按《實用手冊》附錄 III 擬定

<sup>2</sup> 建築事務監督接受根據《2011年建築物消防安全守則》表 B1 註 3 的實際點算方法去確定樓宇可容納人數。須提交佔用人數的實際計算及有效管理措施詳情作審議。

	<p>效的管理措施的配合，而該措施須確保歷史建築的指定區域在預期內不會發生人群過度聚集的情況，所以在核證現存防護欄障的結構強度時，可採用《建築物（建造）規例》表3所載認為合適類別的相關荷載強度。有關詳情，可參考《2011年荷載守則》第4.2節。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 管理計劃<sup>1</sup>（如適用）及業主的有關承諾書</li> <li>○ 古蹟辦從保育角度支持該方案的信件</li> <li>○ 現存防護欄障的相片</li> </ul>
6.	<p>《建築物（規劃）規例》第3A條 - 現存<b>窗口底部或開口底部</b>距離樓面少於1100毫米</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>□ 現存開口高度距離樓面不少於900毫米</li> <li>□ 符合有關《實用手冊》第5.30(e)節的規定及提供所需的補償措施</li> <li>○ 管理計劃<sup>1</sup>及業主的有關承諾書</li> <li>○ 古蹟辦從保育角度支持該方案的信件</li> <li>○ 現存窗口的相片</li> </ul>
7.	<p>《建築物（規劃）規例》第30、31及32條 - 未能為用作居住用途的房間和廚房提供足夠的<b>天然照明與通風</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>□ 符合《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》APP-130的規定</li> </ul>
8.	<p>《建築物（規劃）規例》第41D條 - 未能提供<b>緊急車輛通道</b>或緊急車輛通道有不足之處</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>□ 按《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》APP-136擬定的緊急車輛通道的詳圖</li> <li>○ 根據《2011年建築物消防安全守則》的消防安全評估報告作為理據</li> <li>○ 建議增強的消防安全措施，以彌補緊急車輛通道的不足之處</li> </ul>
9.	<p>《建築物（衛生設備標準、水管裝置、排水工程及廁所）規例》第39條 - 現存天台沒有提供<b>簷溝和雨水管</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>□ 雨水由現存天台排放到擬發展範圍內的排水系統</li> <li>○ 為提供該等設施所遇到的困難及不會造成任何滋擾的理據</li> <li>○ 古蹟辦從保育角度支持該方案的信件</li> </ul>

表B：規例及相關守則規定的項目清單

1.	<p>《建築物（建造）規例》第9A條及《2011年升降機及自動梯建築工程守則》 - <b>升降機底坑、升降機機房、升降機槽及升降機機廂的尺寸與守則內的要求不同</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 註冊升降機承建商或註冊升降機工程師簽發的信件確認： <ul style="list-style-type: none"> <li>- 擬建升降機槽及機房可容納升降機及升降機裝置</li> <li>- 將來可安全和沒有困難地在擬建升降機槽及機房進行保養、維修、重大改動、更換、檢驗和測試升降機及升降機裝置</li> <li>- 升降機裝置完全符合根據《升降機及自動梯（安全）條例》(第327章)發出的《升降機及自動梯設計及建造實務守則》的規定</li> </ul> </li> </ul>
2.	<p>《建築物（建造）規例》第90條、《建築物（規劃）規例》第41(1)和41A條以及《2011年建築物消防安全守則》 - 現存以<b>木料建造的規定樓梯</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> 符合有關《實用手冊》第5.20節的規定及提供所需的補償措施</li> <li>○ 管理計劃<sup>1</sup>及業主的有關承諾書</li> <li>○ 古蹟辦從保育角度支持該方案的信件</li> <li>○ 現存樓梯的相片</li> </ul>
3.	<p>《建築物（建造）規例》第90條及《2011年建築物消防安全守則》 - 保留現存<b>木料建造的屋頂</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> 符合有關《實用手冊》第5.22節的規定及提供所需的補償措施</li> <li>○ 管理計劃<sup>1</sup>及業主的有關承諾書</li> <li>○ 古蹟辦從保育角度支持該方案的信件</li> <li>○ 現存木造屋頂的相片</li> </ul>
4.	<p>《建築物（規劃）規例》第41(1)條及《2011年建築物消防安全守則》 - 現存<b>不足1 050毫米闊的規定樓梯</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> 當需要多於一條的規定樓梯，其中一條樓梯能符合《2011年建築物消防安全守則》的規定，則另外一條樓梯的闊度可不少於860毫米</li> <li><input type="checkbox"/> 符合有關《實用手冊》第5.13(b)節的規定及提供所需的補償措施</li> <li>○ 詳細列明控制人數的有效管理措施<sup>2</sup>的管理計劃<sup>1</sup>及業主的有關承諾書</li> <li>○ 古蹟辦從保育角度支持該方案的信件</li> <li>○ 現存樓梯的相片</li> </ul>

5.	<p>《建築物（規劃）規例》第39和41(1)條以及《2011年建築物消防安全守則》 - 現存的規定 <b>樓梯有轉角梯級，且其豎板及級面不符合《2011年建築物消防安全守則》的規定</b></p> <p><input type="checkbox"/> 符合有關《實用手冊》第5.14(b)節的規定及提供所需的補償措施</p> <p><input type="radio"/> 管理計劃<sup>1</sup>及業主的有關承諾書</p> <p><input type="radio"/> 古蹟辦從保育角度支持該方案的信件</p> <p><input type="radio"/> 現存樓梯的相片</p>
6.	<p>《建築物（規劃）規例》第39和41(1)條以及《2011年建築物消防安全守則》 - 現存的規定樓梯的 <b>梯級超過16級，但不多於18級</b></p> <p><input type="checkbox"/> 符合有關《實用手冊》第5.15節的規定及提供所需的補償措施</p> <p><input type="radio"/> 管理計劃<sup>1</sup>及業主的有關承諾書</p> <p><input type="radio"/> 古蹟辦從保育角度支持該方案的信件</p> <p><input type="radio"/> 現存樓梯的相片</p>
7.	<p>《建築物（規劃）規例》第41(1)條及《2011年建築物消防安全守則》 - 現存通往上層的規定 <b>樓梯一直伸延至地庫</b>，而所在的處所不是供小童或長者使用</p> <p><input type="checkbox"/> 符合有關《實用手冊》第5.17(b)節的規定及提供所需的補償措施</p> <p><input type="radio"/> 管理計劃<sup>1</sup>及業主的有關承諾書</p> <p><input type="radio"/> 古蹟辦從保育角度支持該方案的信件</p> <p><input type="radio"/> 現存樓梯的相片</p>