



瑪利諾古蹟活化教育及服務中心

工程項目簡介

2025 年 10 月 27 日

文件編號: C230834W-07A

提交至:
環境保護署
香港灣仔軒尼詩道 130 號修頓中心 27 樓

編製者:
諾和工程
電話: (852) 2690-9881
傳真: (852) 2690-9798
地址: 新界火炭坳背灣街 14-24 號金豪工業大廈 2 期 7 樓 L 室
電郵: info@novox.com.hk

工程項目名稱:	瑪利諾古蹟活化教育及服務中心				
文件編號:	C230834W-07				
修訂	發行日期	說明	作者	檢查者	批准者
A	27.10.2025	第一期	FY	EN	BW

核准者:



王錦新

MSc, CEng, MIOA,
MHKIQEP, MHKIOA, AFCHKRI, MHKIEIA

免責聲明：

- 本報告由諾和工程根據最佳知識和合理技能編寫及提交。本報告包含本公司的條款、細則以及與客戶的協議。
- 本公司對於任何超出項目範圍的事項，對客戶及其他各方不承擔任何責任。
- 本報告對客戶為保密，本公司對任何知曉本報告或其任何部分的第三方不承擔任何性質的責任。任何此類方均自行承擔依賴本報告的風險。

目錄

1	基本資料	1
1.1	工程項目名稱.....	1
1.2	工程項目目的和性質.....	1
1.3	工程項目倡議人名稱.....	1
1.4	工程項目地點.....	2
1.5	瑪利諾修院大樓的歷史.....	4
1.6	工程項目簡介涵蓋的指定工程項目的數量及種類.....	4
1.7	聯絡人資料.....	5
2	規劃及實施計劃概要.....	6
2.1	負責的機構單位.....	6
2.2	擬議工程.....	6
2.3	修建方法.....	25
2.4	實施計劃.....	25
3	周圍環境的主要元素.....	26
3.1	周圍環境的主要元素.....	26
3.2	敏感受體.....	26
3.3	其他同時進行的項目.....	33
4	可能造成的環境影響.....	34
4.1	文化遺產.....	34
4.2	噪音.....	38
4.3	空氣質素.....	39
4.4	水質.....	40
4.5	廢物管理.....	41
4.6	生態影響.....	44
4.7	景觀及視覺影響.....	45
5	擬納入設計的環保措施.....	46
5.1	減少對環境造成影響的緩解措施.....	46
5.2	文化遺產.....	46
5.3	噪音.....	47
5.4	空氣質素.....	48
5.5	水質.....	48
5.6	廢物管理.....	49
5.7	生態.....	50
5.8	景觀及視覺.....	51
5.9	環境監察及審核要求.....	51

5.10	根據相關條例/指引提交的文件.....	52
5.11	其他環境影響.....	52
5.12	項目諮詢.....	53
6	使用以往經批准的環境影響評估報告.....	54
7	結論	56
	附錄 A 工程項目的工地圖則及平面圖.....	57
	附錄 B 別具特色的元素.....	62
	附錄 C 詳細文化遺產影響評估及緩解措施.....	63
	附錄 D 建築噪音影響評估計算.....	64
	附錄 E 施工期間之緩解措施摘要	65
	附錄 F 拆建材料估算	74

1 基本資料

1.1 工程項目名稱

瑪利諾古蹟活化教育及服務中心

1.2 工程項目目的和性質

瑪利諾修院學校基金有限公司（「基金有限公司」）計劃將修院大樓改建為能夠為小學和中學部學生提供高質量、創新、可持續且足夠彈性的空間，幫助他們追求知識和卓越的表現，特別是在提升他們在藝術、音樂、演講和表演技巧方面的創造力和原創思維，以及在美學和文化欣賞方面，這些都是21世紀全面教育的必要條件。修院大樓作為學校園區的一部分，擁有豐富的歷史，是建築文物的優秀範例，應該被用作為實現上述目標的獨特典範，同時作為文化遺產的展示。

同時，基金有限公司也計劃在允許和可行的情況下，向公眾開放修院大樓供他們使用，以促進公眾對文物、文化和藝術的欣賞。

本項目的目標是尊重修院大樓作為法定古蹟，確保活化項目的實施能夠增強和保護修院大樓的「別具特色的元素」，並符合有關國際/本地標準、守則和章程，確保對這法定古蹟的保護。同時，本項目應充分釋放修院大樓作為藝術、文化和建築文物的潛力，為瑪利諾修院學校帶來最大的益處。

1.3 工程項目倡議人名稱

瑪利諾修院學校基金有限公司

1.4 工程項目地點

修院大樓位於九龍塘窩打老道130號。修院大樓是一座兩層樓的建築，位於界限街和何東道的轉角處。

本項目位於已核准的九龍塘「分區計劃大綱圖」編號S/K18/21的「政府、機構或社區」地帶。

本項目的位置及周邊環境如圖1.1所示，而修院大樓的照片分別顯示在圖1.2和圖1.3中。

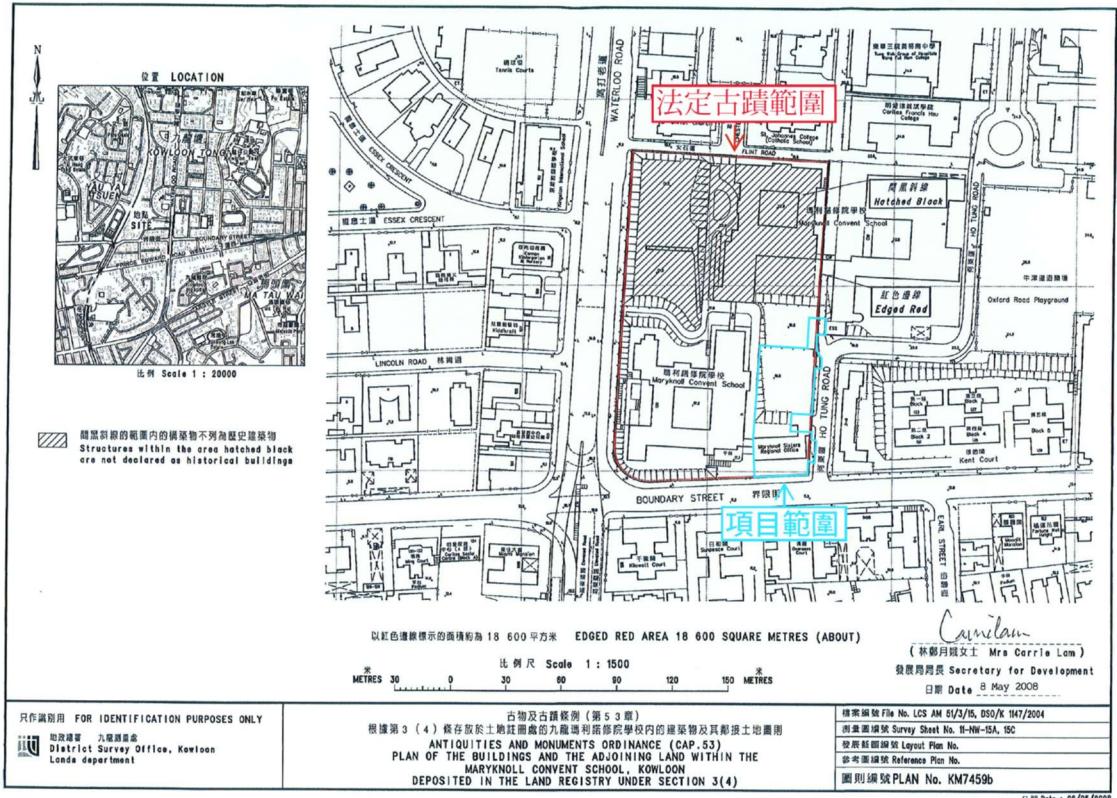


圖1.1 修院大樓項目範圍及法定古蹟範圍



圖1.2 瑪利諾修院大樓的外觀（何東道立面）



圖1.3 瑪利諾修院大樓的外觀（界限街立面）

1.5 瑪利諾修院大樓的歷史

瑪利諾修院學校小學部的大部分校園，包括整個修院大樓，均建於1937年，並於2008年根據《古物及古蹟條例》（第53章）被列為法定古蹟。

修院大樓擁有豐富而獨特的歷史，曾用作以下用途¹：

- 1937年至1971年期間（戰爭期間除外），作為工業部門經營製造業，為弱勢女性提供培訓和就業機會；
- 作為急救中心的一部分，接待在日本佔領香港前受傷的平民和英國士兵；以及在第二次世界大戰期間，與學校大樓一同被強行徵用的日本軍事醫院的一部分；
- 自1960年代起作為修女們為弱勢兒童提供英語及其他科目輔導班的教學空間；和
- 1972年至2019年期間，作為瑪利諾修女的宿舍。

1.6 工程項目簡介涵蓋的指定工程項目的數量及種類

擬議工程的施工範圍在法定古蹟內，如圖1.1所示，因此屬《環境影響評估條例》(第 499 章)附表2第I部第Q.1項所界定的指定工程項目，“所有涉及土木工事及其他建築工程，而該等項目部分或全部位於現有的文化遺產地點。”

本工程項目簡介旨在就本工程項目的建造及營辦申請《環境影響評估條例》第 5(11) 條的准許，直接申請環境許可證。

¹ 摘自文件“MCS Foundation’s application to HKJC, The Adaptive Re-Use of a Declared Monument Building (the Convent Building) as a Service, Heritage and Education Centre”

1.7 聯絡人資料

本項目的聯絡人如下：

Charis Mok

項目經理

瑪利諾修院學校基金有限公司

電郵：mcsconvent@gmail.com

電話：+852 9666 5887

2 規劃及實施計劃概要

2.1 負責的機構單位

瑪利諾修院學校基金有限公司是本項目的倡議人。本項目得到香港賽馬會慈善信託的支持。胡周黃建築設計（國際）有限公司是瑪利諾修院學校基金有限公司的工程協調人，負責項目各階段的管理。

本項工程將由發展局認可維修及修復有歷史性樓宇的專門承造商名冊中的承建商（「承建商」）負責。此外，承建商須負責執行緩解措施，以減少工程項目對環境造成的影響。

2.2 擬議工程

現有建築已不再用作工業部門和後期的宿舍用途，自2019年底以來一直處於空置狀態。考慮到其作為文化遺產、教育和服務中心的擬議用途，以及公眾可及性的增加，現有建築必然會發生變化；這些變化可能包括一些結構性的改動。為了遵守最新的法定要求並配合擬議的新用途，本項目將進行保護工程、最低限度維修工作以及按需要採取符合建築規範及最低限度建築設施的改動。倡議設施包括：

1. 設立文物保護中心，舉辦主題展覽以提升對文物和保育的認識、欣賞和教育；
2. 通過將英語學習與文物實地保護和欣賞結合，提供語言學習體驗；
3. 特別為居住在劔房中的弱勢家庭女學生提供課後溫習小組服務；和
4. 提供和/或安置女童軍單位，以培養社會和領導技能、跨代和諧及跨社會文化的包容性。

為了促進擬議新用途建築的實施和未來營運，一系列建築工程的改動和增建已確立，包括但不限於：

- 在北面花園建造一座高度、寬度和長度分別約為3.9米、1.9米和12.7米的新連接橋（約30平方米）並設置一根金屬結構柱，以提供無障礙通道（BFA）和逃生路線（MoE）至瑪利諾修院大樓的一樓。
- 在北面花園和籃球場之間的現有斜坡進行挖掘工程，以建造一個高度約為3.5米的新地下結構（約94平方米）來容納機房和屋宇設備，包括（i）灌溉水箱，（ii）沖洗泵房，（iii）消防水箱，（iv）沖洗水箱和（v）消防泵房，以滿足法定要求和營運需求。
- 對北面花園和南面花園進行景觀改善工程。
- 擴寬北立面地下層的現有門口；拆除後來添加的含石棉的簷篷結構；並在北面入口外安裝新的坡道，以滿足逃生路徑（MoE）要求並提供無障礙通道（BFA）。
- 拆除一樓現有窗戶下方的磚牆，以形成新的門口，以提供逃生路線（MoE）和無障礙通道（BFA）至擬議的連接橋。
- 通過改建現有圍牆，從何東道形成新的入口，並安裝新的木平台和新門。
- 拆除沿何東道的部分現有鐵絲網圍欄，以建造一個附加的逃生路線（MoE）出入口，配備新的金屬門，並修整受影響的區域及回收花崗岩。用新鐵絲網圍欄和金屬門更換在籃球場和北面花園之間的鐵絲網圍欄，以提供逃生路線（MoE），並修復受影響區域。
- 建築內部重新劃分和翻新工程。

其他擬議工程的本質為修復和維護，旨在改善建築的整體狀況。所有的修復工作將以與現有歷

史建築相似的方式進行。

擬議工程的主要項目詳情見第2.2.1至2.2.8節，具體位置在附錄A中標示。擬議工程的完整清單見表4.2和附錄C。

由於瑪利諾修院大樓位於法定古蹟範圍內，所有擬議的工程及相關的施工方法綱領將根據《古物及古蹟條例》（第53章）第6條下的許可要求和程序執行，在現場工程開始之前提交給古物古蹟辦事處（AMO）批准。

在進行擬議工程時，被鑑定的「別具特色的元素」將會適當地以最少干預形式保存、修補或修復（視情況而定），並以最小的干預進行處理。這些元素可能包括空間、建築細節、景觀元素或任何其他個別特徵。根據《巴拉憲章》²、《中國文物古蹟保護準則》³、“Informed Conservation”, (2001) K. Clark 以及 “The Conservation Plan” (7th Edition 2013), J.S Kerr. 和其他英國機構（包括英格蘭歷史遺產保護局）提供的指南，文化價值的水平根據歷史和建築價值分為六個級別，分別為極高、高、中、低、中性和負面，具體見表2.1。

表2.1: 文物價值的定義

文物價值		定義
正面	極高	當個別空間或元素被評估為對該地點的整體價值有極高貢獻時。這些空間、元素或構件展現出高程度的完整性和質量，儘管可能會有輕微的改動或退化。這一類別還包括在設計和構件上具有非常高質量的空間，儘管某些構件在過去是以相似的方式進行修復的。
	高	當個別空間或元素被評估為對該地點的整體價值有高等貢獻時。這些空間、元素或構件原本具有相當的質量，但可能經歷了相當大的改動或調整，導致其呈現不完整或模糊。這一類別還包括在設計和構件上具有中等質量的空間、元素或構件，但展現出高程度的完整性。
	中	當個別空間或元素被評估為對該地點的整體價值有中等貢獻時。這些空間、元素或構件原本具有一定的質量，可能已經經歷了改動或退化。此外，還可能包括相對新建的元素，這些元素的價值評估較為困難。此類別還包括經過廣泛改變或調整的任何品質的原始空間、元素或構件。
	低	當個別空間或元素被評估為對該地點的整體價值有輕微貢獻時，尤其是與其他特徵相比較時。這些空間、元素或構件原本具有較小質量，並可能已經經歷了改動或退化。此類別還包括經過廣泛改變或調整的任何品質的原始空間、元素或構件，以至只有殘餘部分得到保存（導致完整性和展示質量較低）。
中性	中性	當個別空間或元素被評估為與該地點的整體價值關係不重要時。這些空間、元素或構件被評估為幾乎沒有或缺乏價值。
負面	負面	當個別空間或元素對其他重要區域、元素或構件產生負面影響或遮擋，從而削弱了對文化價值的欣賞。

註：具有正面價值的元素被視為「別具特色的元素」（CDEs），而具有中性和負面價值的元素則不被視為「別具特色的元素」（CDEs）。

涉及與歷史和建築價值相關文化價值的擬建工程細節項目載於附錄C。

² 《巴拉憲章》(2013)。(國際古蹟遺址理事會澳洲分會保護具文化意義地方的憲章)

³ 《中國文物古蹟保護準則》(2015)。(國際古蹟遺址理事會中國分會)

2.2.1 擬建新連接橋

描述：在北面花園建造一座新連接橋並設置一根金屬結構柱，以提供無障礙通道（BFA）和逃生路線（MoE）至瑪利諾修院大樓的一樓。

擬建位置：見圖2.1和附錄A

擬建設計：見圖2.2至圖2.4

受影響的「別具特色的元素」/元素：S-02、S-04至S-06、E-07、E-08、E-10 及 E-20（見附錄B）

受影響的「別具特色的元素」/元素的文物價值：中性至極高（見附錄C《第8.4.3節》）

影響：採取緩解措施後，影響為可接受（見附錄C《第8.4.3節》）

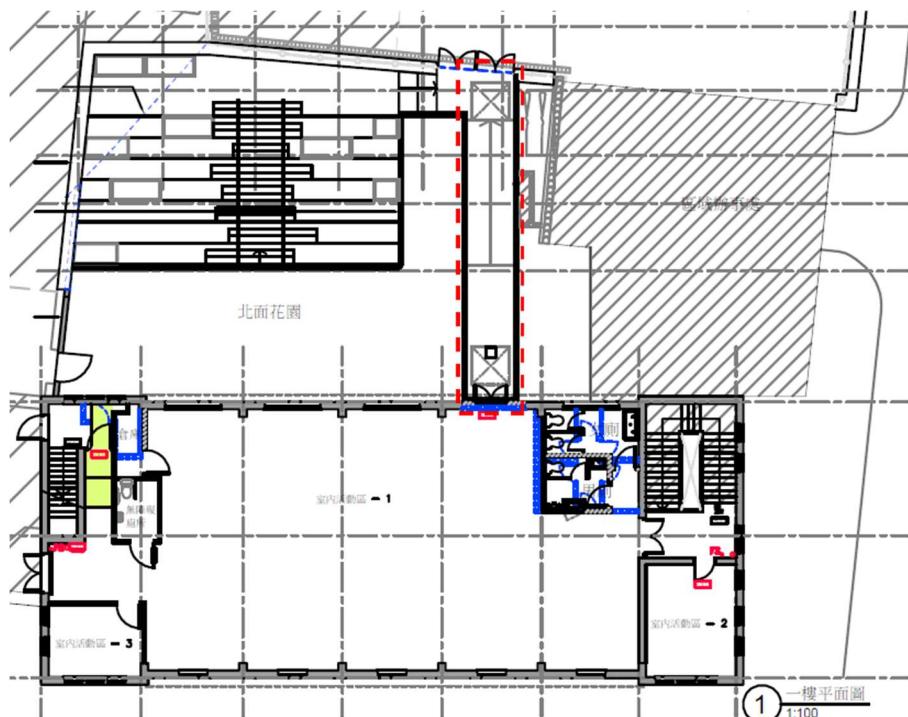


圖2.1 新連接橋的位置（紅色虛線）

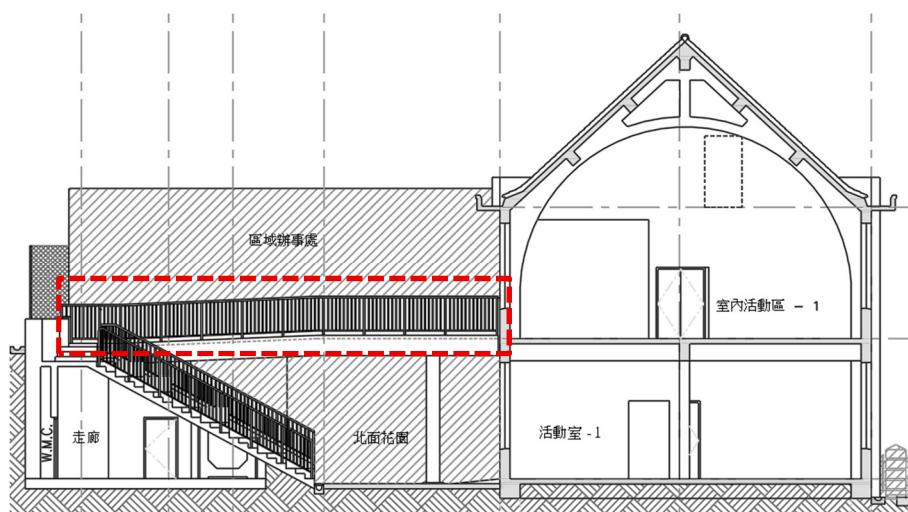


圖2.2 新連接橋的剖面圖（紅色虛線）



圖2.3 顯示現有北面花園位置的照片



圖2.4 北面花園新連接橋構想圖

2.2.2 擬建新地下結構

描述：在北面花園和籃球場之間的現有斜坡進行挖掘工程，建設新的地下結構，以容納機房和屋宇設備，這可能需要部分拆除北面花園現有的西側圍牆。

擬建位置：見圖2.5和附錄A

擬建設計：見圖2.5至圖2.7

受影響的「別具特色的元素」/元素：S-02（場地環境）、S-02（坡道地貌）、S-04（井結構）、S-04（水泵及其他設備）、S-06、S-07（北面花園圍牆）及 S-08（見附錄B）

受影響的「別具特色的元素」/元素的文物價值：中性至極高（見附錄C《第8.4.4節》）

影響：採取緩解措施後，影響為可接受（見附錄C《第8.4.4節》）

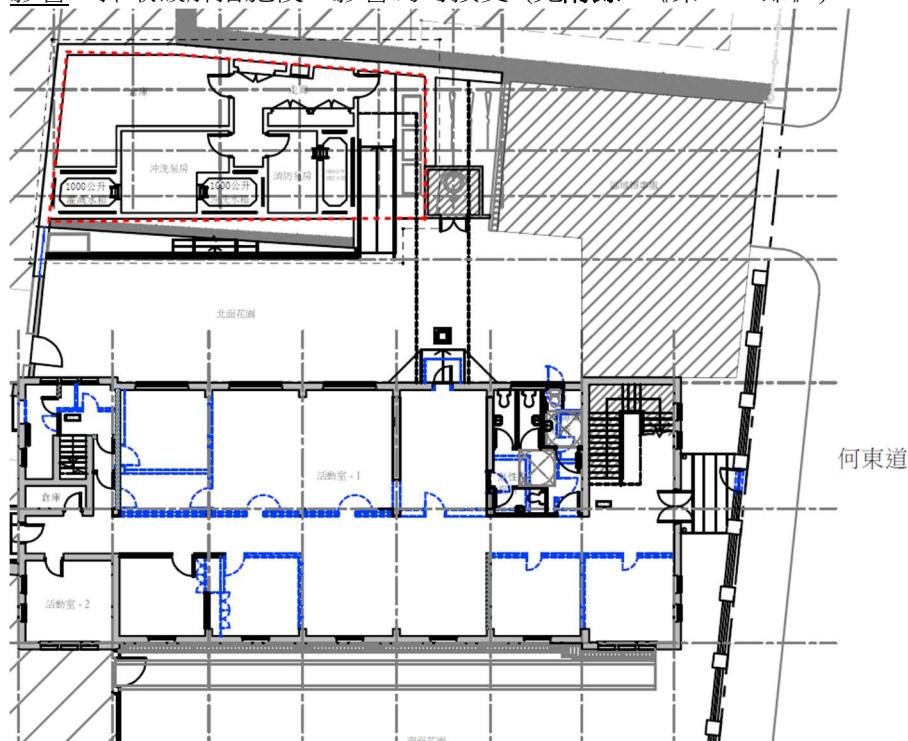


圖2.5 擬建新地下結構的位置（紅色虛線）

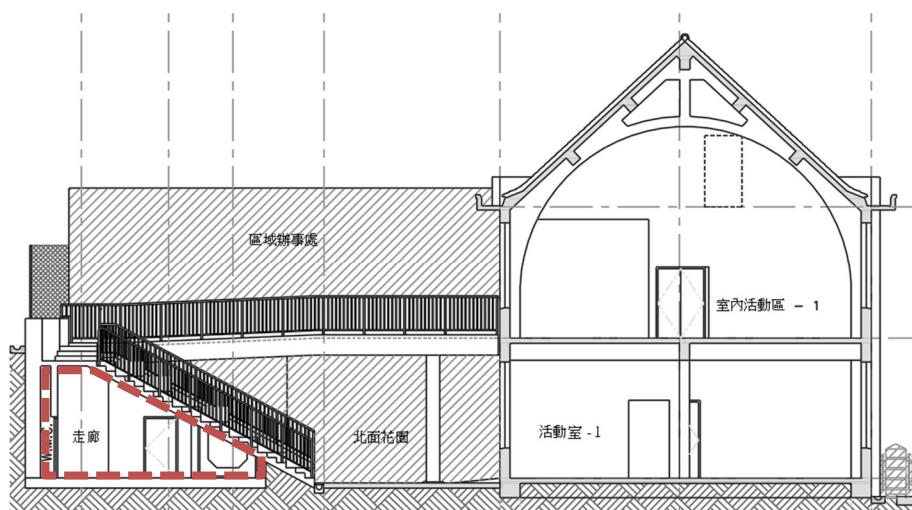


圖2.6 擬建新地下結構的剖面圖（紅色虛線）



圖2.7 受影響現有圍牆的範圍（紅色虛線）

2.2.3 園境改善

描述：北面花園和南面花園的園境改善工程。

擬建位置：見圖2.8和附錄A

擬建設計：見圖2.8、圖2.10至圖2.12

受影響的「別具特色的元素」/元素：S-02（場地環境）、S-02（坡道地貌）、S-05、S-06、E-05及E-07（見附錄B）

受影響的「別具特色的元素」/元素的文物價值：低至極高（見附錄C《第8.4.5節》）

影響：採取緩解措施後，影響為可接受（見附錄C《第8.4.5節》）

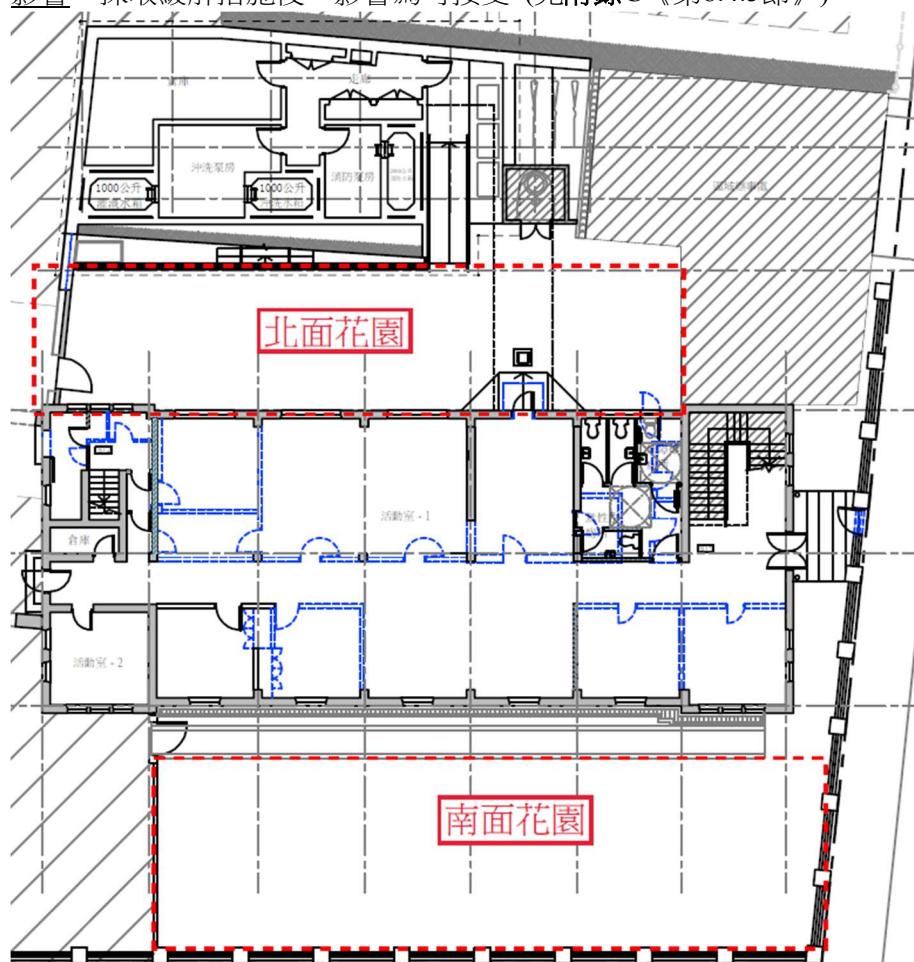


圖2.8 北面花園和南面花園的位置（紅色虛線）



圖2.9 北面花園現狀



圖2.10 北面花園構想圖

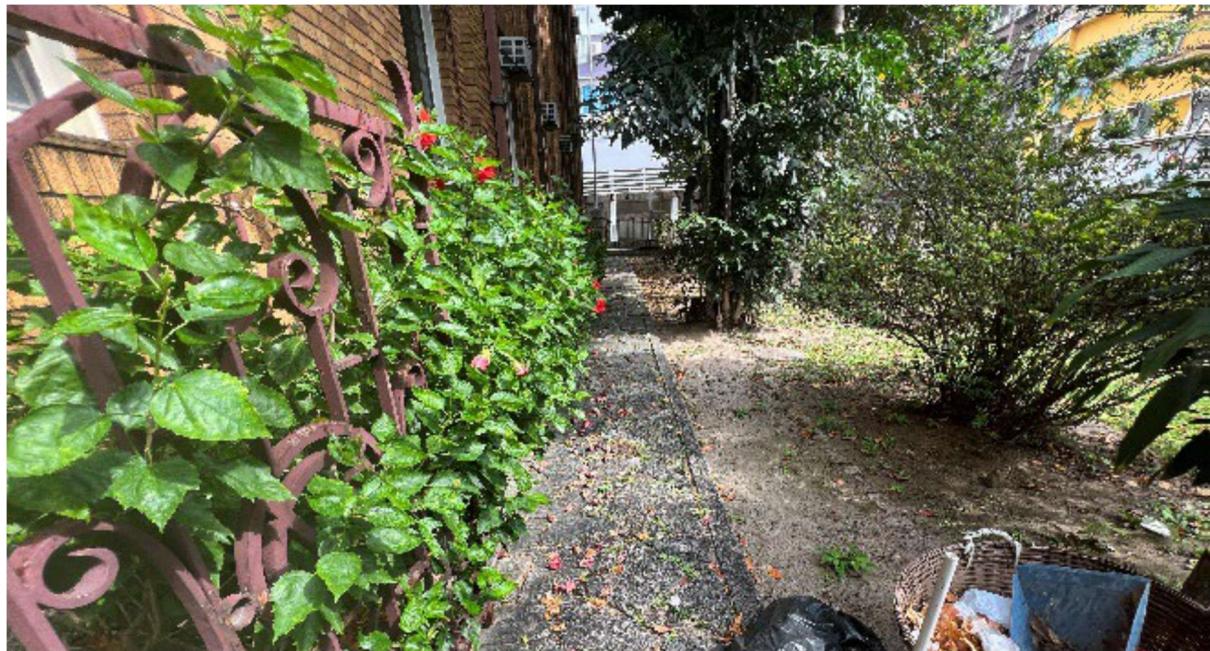


圖2.11 南面花園現狀



圖2.12 南面花園構想圖

2.2.4 北立面地下層改建工程

描述：擴寬北立面地下層的現有門口；拆除後來添加的含石棉的簷篷結構；並在北面入口外安裝新的坡道，以滿足逃生路徑（MoE）要求並提供無障礙通道（BFA）。

擬建位置：見圖2.13和附錄A

擬建設計：見圖2.14和圖2.15

受影響的「別具特色的元素」/元素：E-07、E-10、E-17（北面入口）、E-17（花崗岩台階）、E-18、E-20 及 I-01（見附錄B）

受影響的「別具特色的元素」/元素的文物價值：中性至極高（見附錄C《第8.4.6節》）

影響：採取緩解措施後，影響為可接受（見附錄C《第8.4.6節》）

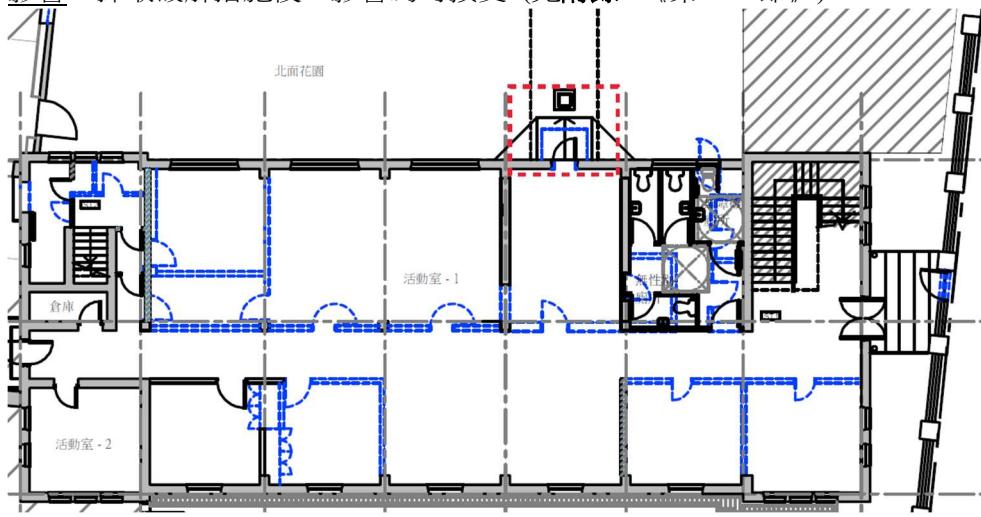


圖2.13 改建工程的位置（紅色虛線）



圖2.14 擬建新門設計



圖2.15 擬議擴寬門口的範圍（紅色虛線）

2.2.5 擬建連接橋的新門口

描述：拆除一樓現有窗戶下方的磚牆，以形成新的門口，以提供逃生路線（MoE）和無障礙通道（BFA）至擬建的新連接橋。

擬建位置：見圖2.16和附錄A

擬建設計：見圖2.17和圖2.18

受影響的「別具特色的元素」/元素：E-07、E-08、E-10、E-20、I-02 及 I-13（見附錄B）

受影響的「別具特色的元素」/元素的文物價值：中性至極高（見附錄C《第8.4.7節》）

影響：採取緩解措施後，影響為可接受（見附錄C《第8.4.7節》）

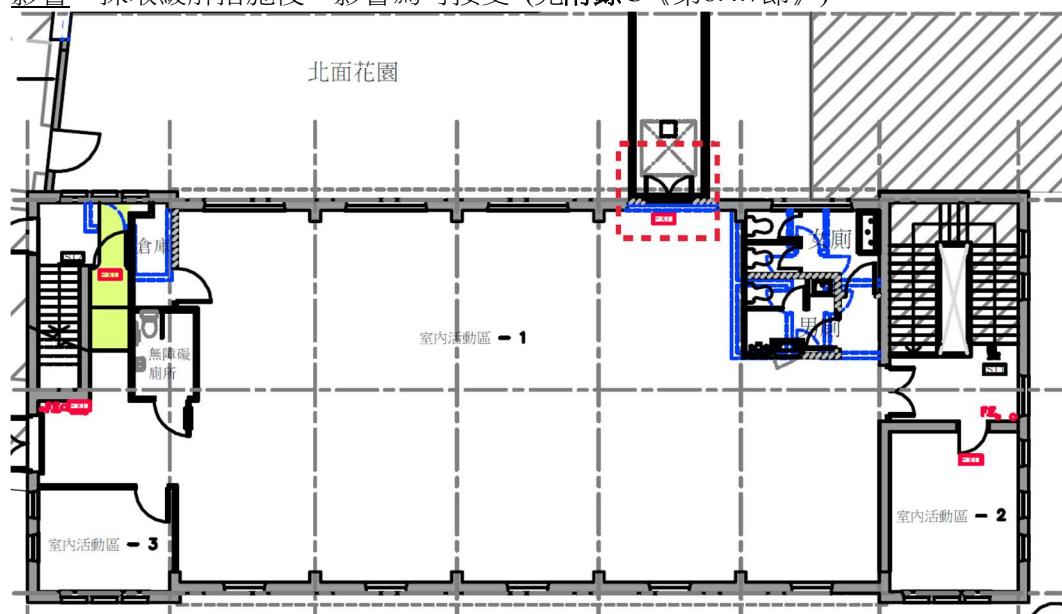


圖2.16 擬建一樓新門口的位置（紅色虛線）



圖2.17 受影響窗戶的現狀（藍色虛線）

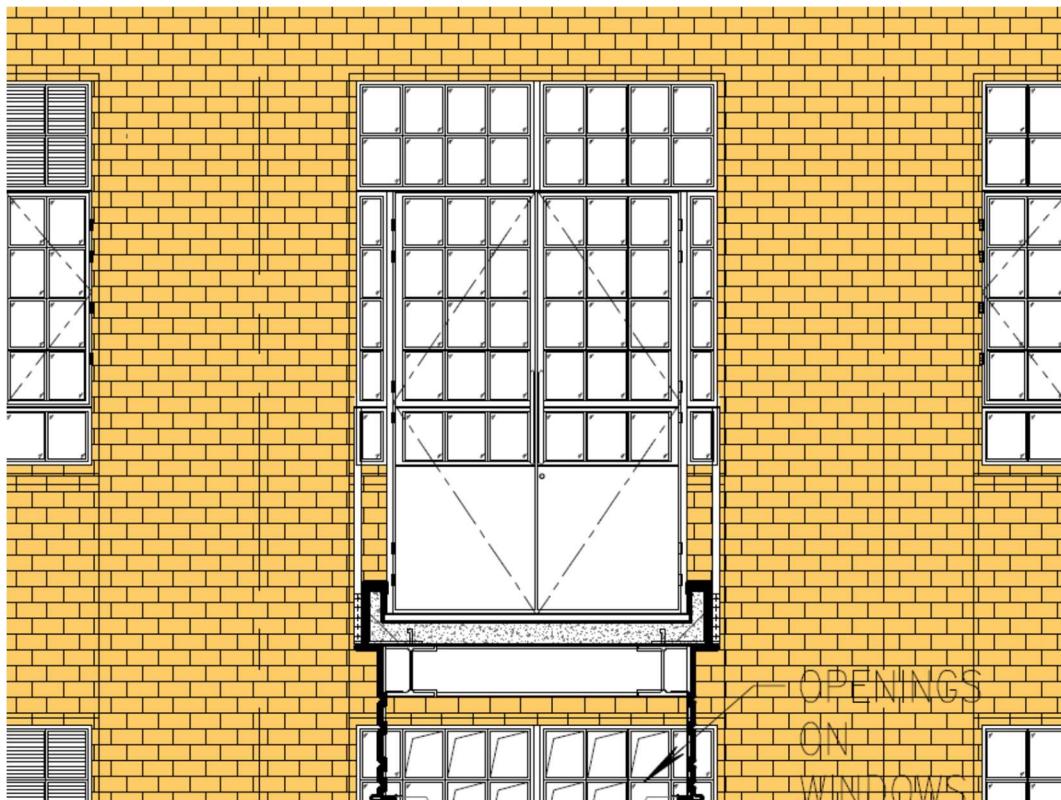


圖2.18 新門的擬建設計

2.2.6 何東道新入口

描述：通過改建現有圍牆，從何東道形成新的入口，並安裝新的木平台和新門。

擬建位置：見圖2.19和附錄A

擬建設計：見圖2.20和圖2.21

受影響的「別具特色的元素」/元素：S-03、E-04、E-13、E-14、I-01 及 I-16（見附錄B）

受影響的「別具特色的元素」/元素的文物價值：中性至極高（見附錄C《第8.4.8節》）

影響：採取緩解措施後，影響為可接受（見附錄C《第8.4.8節》）

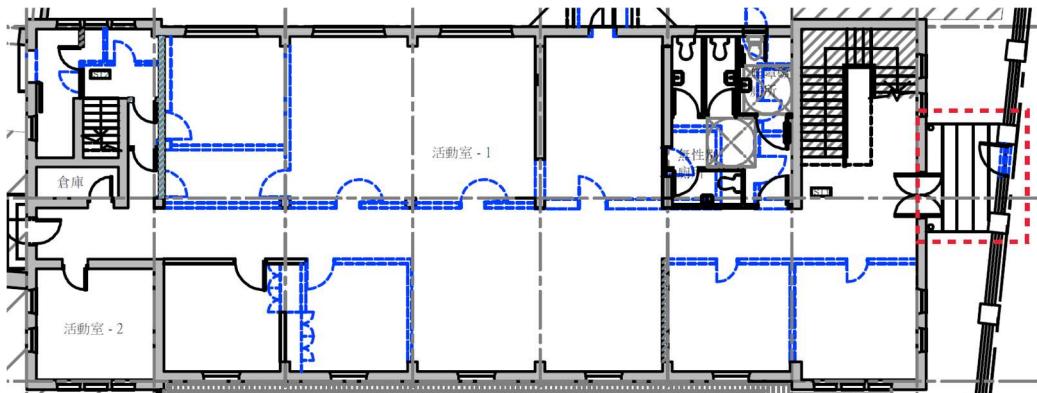


圖2.19 受影響圍牆的位置（紅色虛線）

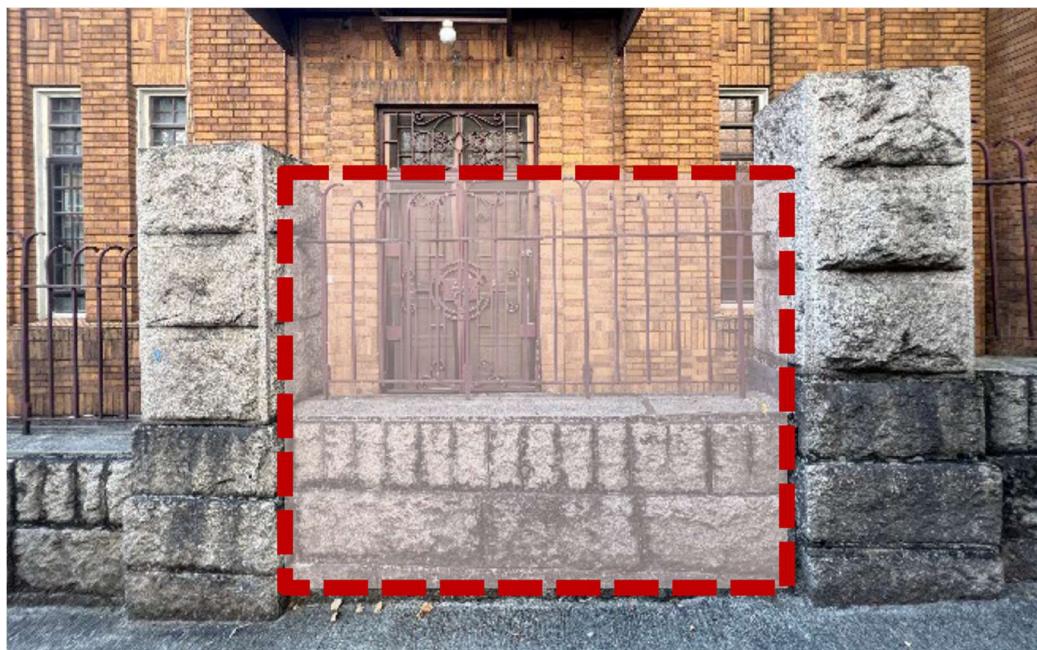


圖2.20 受影響圍牆的範圍（紅色虛線）

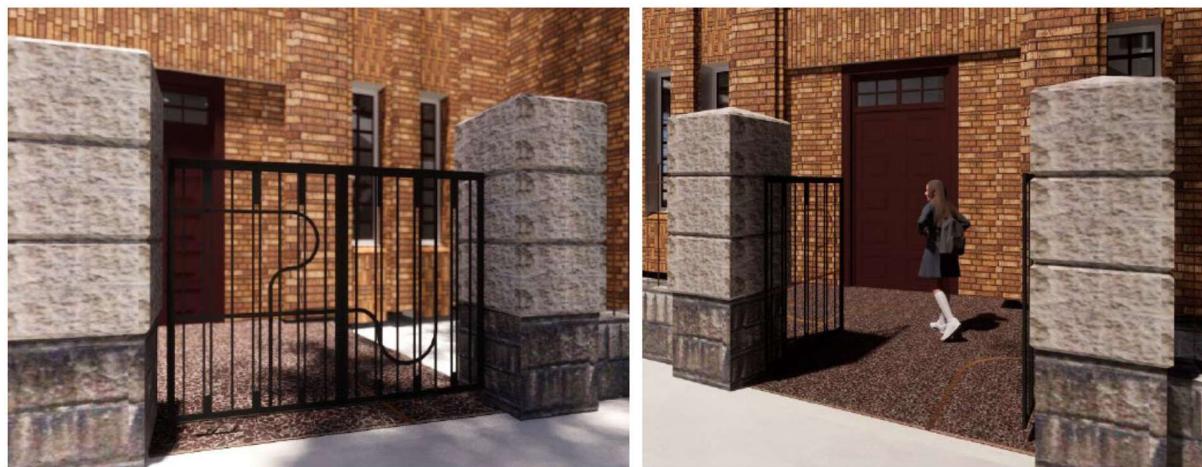


圖2.21 新入口構想圖

2.2.7 現有鐵絲網圍欄改建工程

描述：拆除沿何東道的部分現有鐵絲網圍欄（紅色虛線），以建造一個附加的逃生路線（MoE）出入口，配備新的金屬門，並修整受影響的區域及回收花崗岩。用新鐵絲網圍欄和金屬門更換在籃球場和北面花園之間的鐵絲網圍欄（橘色虛線），以提供逃生路線（MoE），並修復受影響區域。

擬建位置：見圖2.22和附錄A

擬建設計：見圖2.23和圖2.24

受影響的「別具特色的元素」/元素：S-03及S-08（見附錄B）

受影響的「別具特色的元素」/元素的文物價值：中性至極高（見附錄C《第8.4.9節》）

影響：採取緩解措施後，影響為可接受（見附錄C《第8.4.9節》）

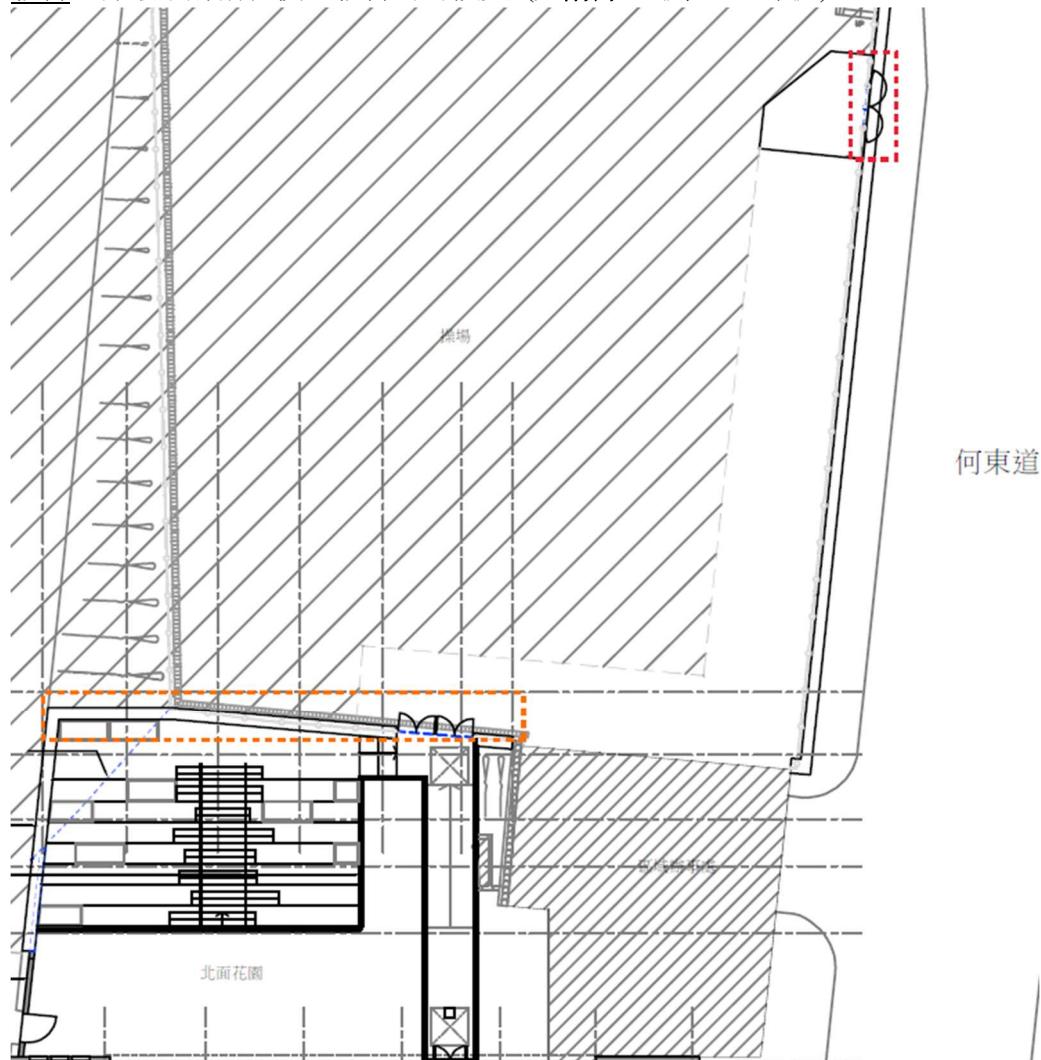


圖2.22 現有鐵絲網圍欄受影響的位置（橘色虛線和紅色虛線）

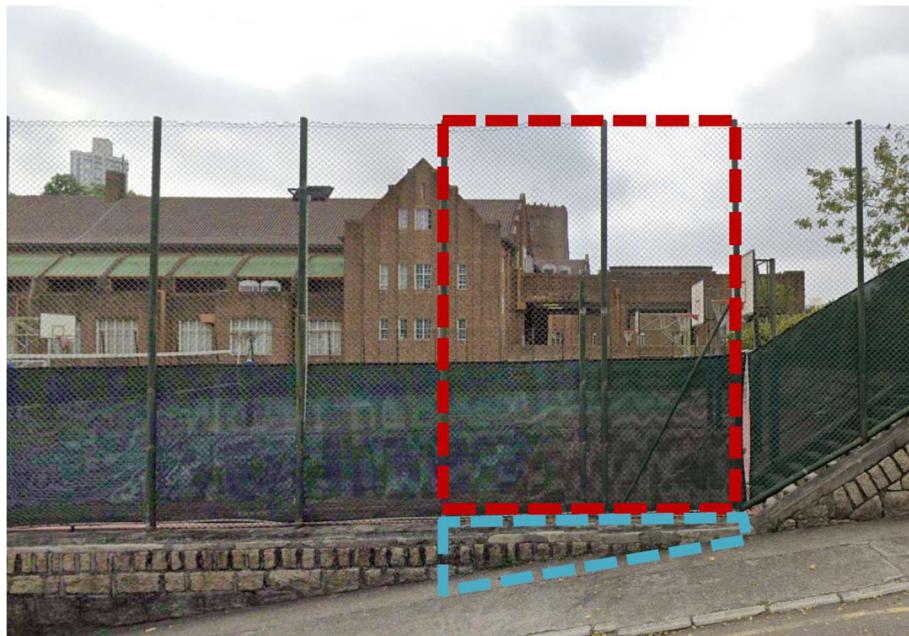


圖2.23 沿何東道受影響鐵絲網圍欄（紅色虛線）和花崗岩（藍色虛線）的範圍



圖2.24 籃球場與北面花園之間受影響鐵絲網圍欄的更換範圍（橘色虛線）

2.2.8 建築內部重新劃分和翻新工程

描述：重新劃分及翻新地下和一樓，拆除部分及修改非結構性牆壁，並建造新牆。

擬建位置：見圖2.25、圖2.26和附錄A

擬建設計：見圖2.25至圖2.28

受影響的「別具特色的元素」/元素：E-17、I-01 至 I-05、I-08 至 I-13、I-16、I-17、I-19、I-20、I-24 及 I-25（見附錄B）

受影響的「別具特色的元素」/元素的文物價值：中性至極高（見附錄C《第8.4.13節》至《第8.4.18節》）

影響：正面/採取緩解措施後，影響為可接受（見附錄C《第8.4.13節》至《第8.4.18節》）

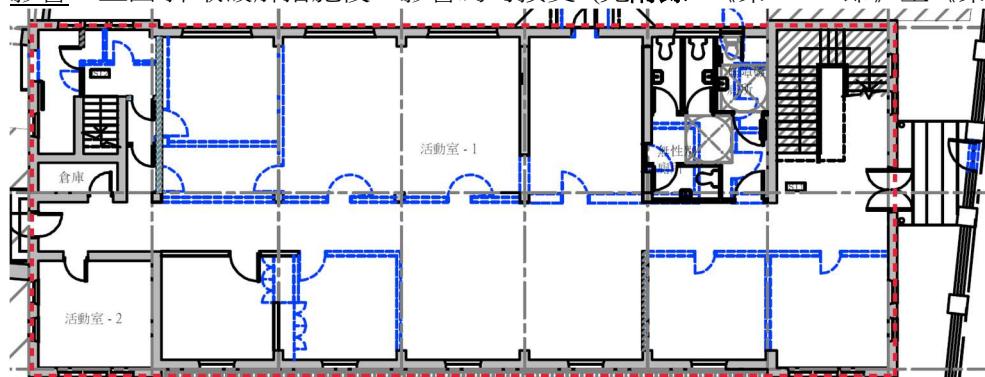


圖2.25 擬建地下重新劃分及翻新工程位置（紅色虛線）

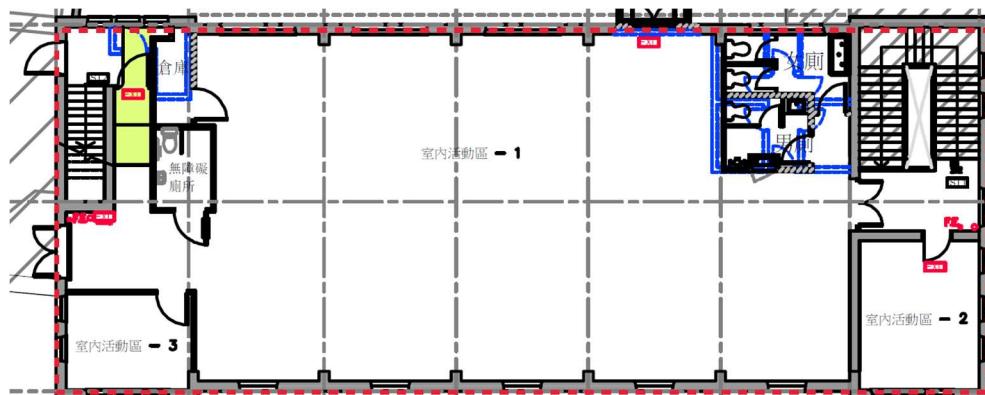


圖2.26 擬建一樓重新劃分及翻新工程位置（紅色虛線）



圖2.27 擬建地下空間構想圖



圖2.28 擬建一樓空間構想圖

2.3 修建方法

由於擬建工程涉及法定古蹟，施工期間的所有階段均需特別小心處理。為免損毀現有建築物的構件，工程將採用特別設計的臨時措施（例如搭棚）。擬建工程將經過仔細規劃，以盡量減少對法定古蹟造成任何不良影響。為盡量減低於施工階段對附近環境造成的不良影響，一般環境減緩措施將根據香港建造商會發布的公共工程建築工地環保手冊實施，並儘可能遵循保護原則，這在本工程項目簡介的第5節中有所說明。

2.4 實施計劃

暫定的實施計劃顯示在表2.2中。項目預計將於2025年第4季度開始施工，並於2027年第4季度完成。

表2.2: 暫定的實施計劃

工程項目階段	時間表 / 暫定時間表
聘請顧問	2023年第2季度至2024年第2季度
項目設計	2024年第2季度至2024年第4季度
招標準備工作和進行招標	2024年第4季度至2025年第1季度
批出標書	2025年第2季度至2025年第2季度
施工期	2025年第4季度至2027年第2季度
驗收期	2027年第1季度至2027年第2季度
營運期	由2027年第3季度至第4季度開始

3 周圍環境的主要元素

3.1 周圍環境的主要元素

項目地點位於發展完善的城市區域，周圍有建築物和繁忙的交通道路（如界限街、窩打老道、窩打老道天橋）。項目距離主要交通道路窩打老道和窩打老道天橋約85米。項目南面為界限街而東面為何東道。該環境為一個交通繁忙且車輛流量很高的地點。

項目位於瑪利諾修院學校的東南角落，西側為瑪利諾修院學校的小學教學樓，北側為籃球場，東南側則面對對面的住宅，包括何東道2-8號和「僑園」。

3.2 敏感受體

空氣質素

空氣質素評估的研究區域如圖3.1所示涵蓋了距離項目地點邊界500米的範圍。研究區域內識別的代表性空氣敏感受體（ASRs）列於表3.1中，並於圖3.2中標示。

表3.1: 代表性空氣敏感受體

空氣敏感受體號碼	描述	用途	現有/計劃	與工地範圍的距離(米)	評估高度(米)
ASR1	瑪利諾修院學校（中學部）	教育	現有	3.5	1.5 – 15.25
ASR2	瑪利諾修院學校（小學部舊翼）	教育	現有	5	1.5 – 12.5
ASR3	瑪利諾修院學校（小學部新翼）	教育	現有	21.3	1.5 – 16.25
ASR4	何東道2-8號	住宅	現有	13.5	1.5 – 26.25
ASR5	僑園	住宅	現有	18.5	1.5 – 9.75
ASR6	日和閣	住宅	現有	29.5	1.5 – 34.5

註：

- (i) 假設每層樓高為2.75米。
- (ii) 建築資訊參考自地政總署提供的Open3Dhk。

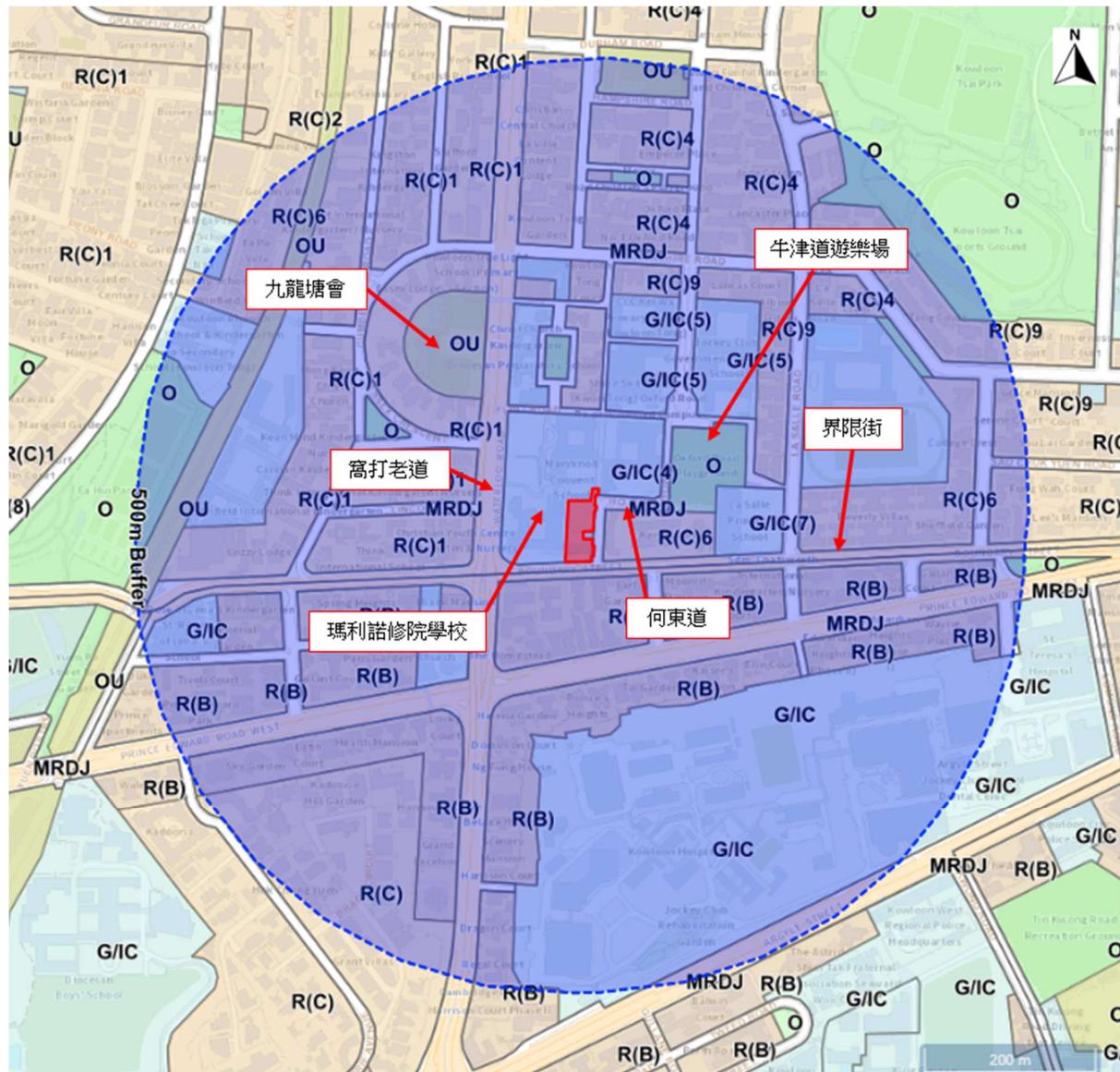


圖3.1 500米空氣質素影響評估區域

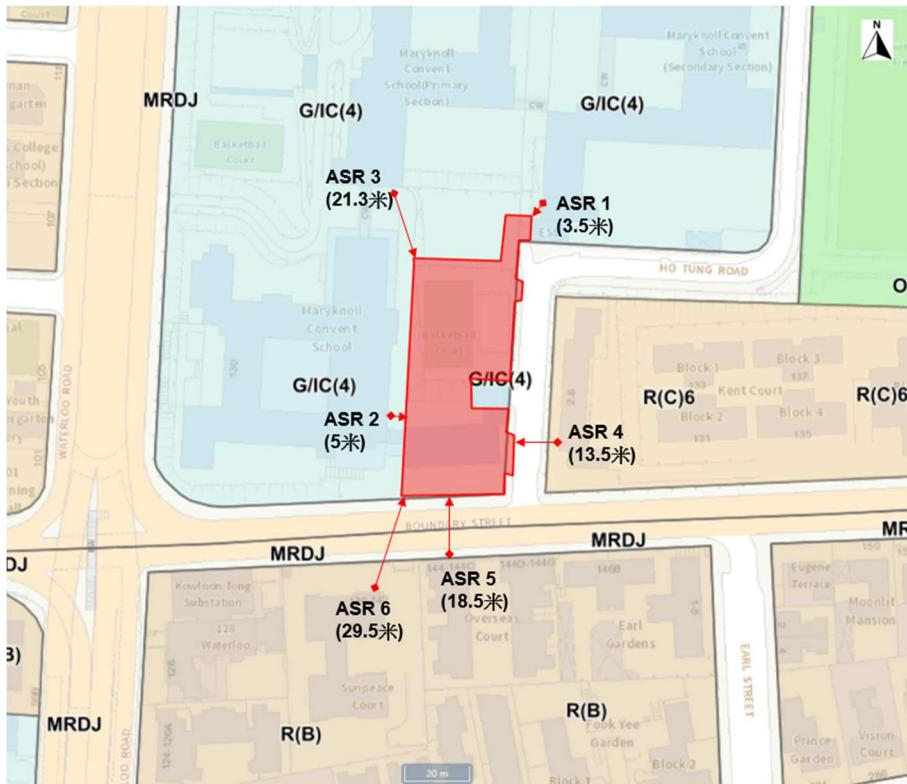


圖3.2 空氣敏感感受體（ASRs）的位置

噪音

噪音評估的研究區域如圖3.3所示涵蓋了距離項目地點邊界300米的範圍。研究區域內識別的代表性噪音敏感感受體（NSRs）列於表3.2中，並於圖3.4中展示。

表3.2: 代表性噪音敏感感受體

噪音敏感感受體號碼	描述	用途	現有/計劃	與工地範圍的距離（米）
NSR1	瑪利諾修院學校（中學部）	教育	現有	3.5
NSR2	瑪利諾修院學校（小學部舊翼）	教育	現有	5
NSR3	瑪利諾修院學校（小學部新翼）	教育	現有	21.3
NSR4	何東道2-8號	住宅	現有	13.5
NSR5	僑園	住宅	現有	18.5
NSR6	日和閣	住宅	現有	29.5

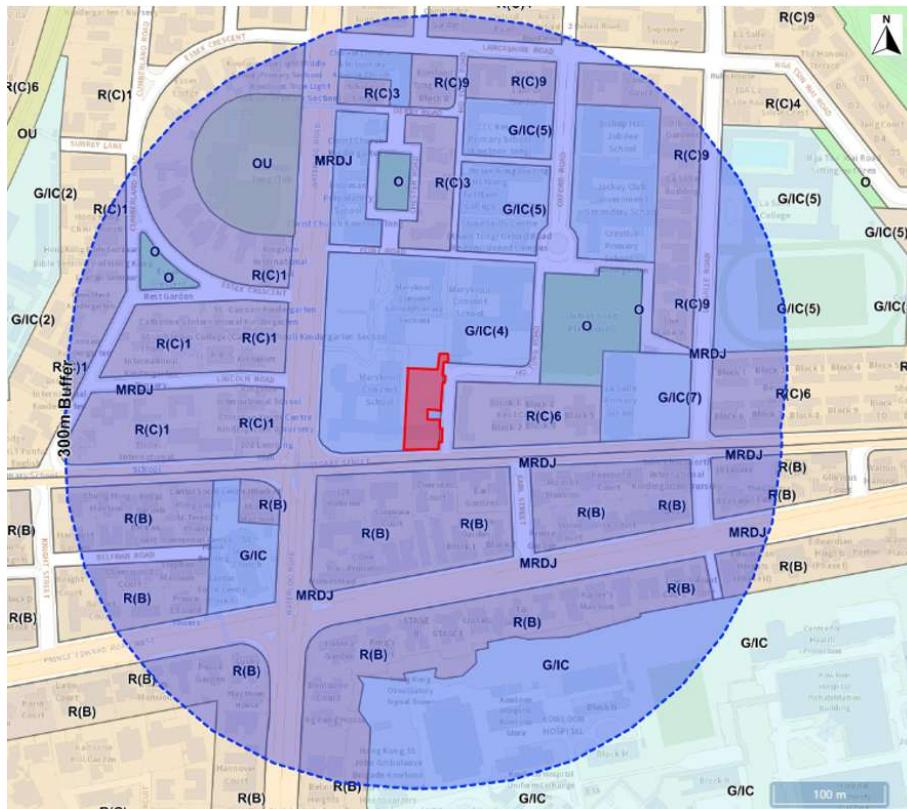


圖3.3 300米噪音影響評估區域

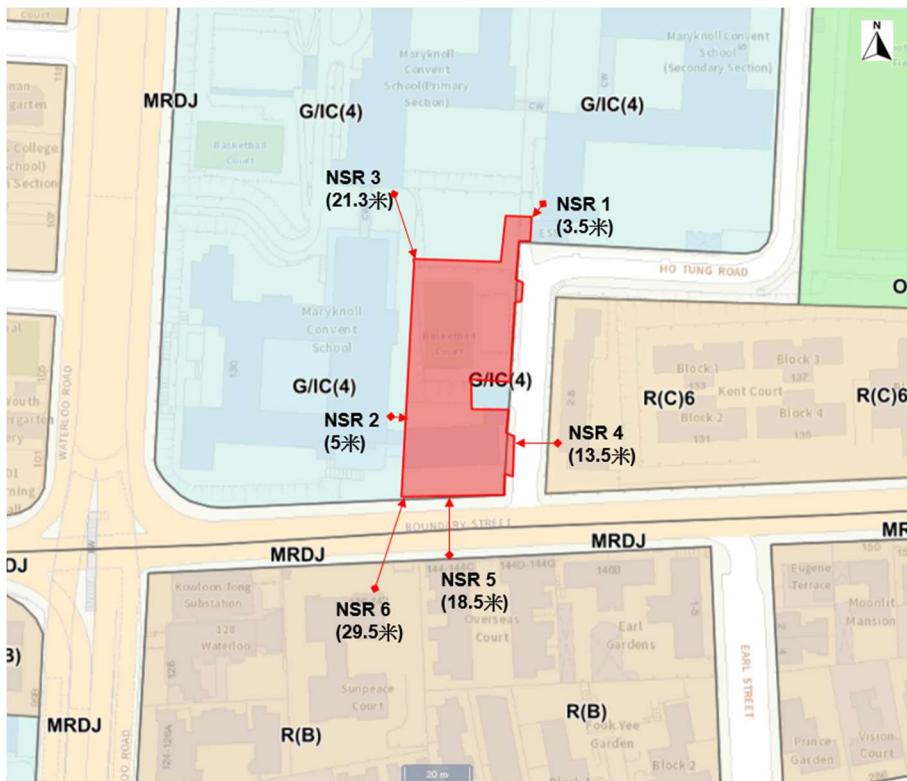


圖3.4 噪音敏感感受體（NSRs）的位置

文化遺產

項目位於瑪利諾修院學校的範圍內。如**圖3.5**所示，該校是一個被列為法定古蹟的地方。如**圖3.5**（綠色虛線）所示，研究區域定義為距離項目地點邊界150米的範圍。在研究區域內，未識別出其他法定古蹟（除了瑪利諾修院學校範圍的其餘部分）或在古物諮詢委員會公佈名單中列出的已評級歷史建築。最接近的已評級歷史建築有聖德肋撒堂（一級歷史建築）和聖公會基督堂（三級歷史建築），均距離項目地點邊界超過150米。

根據古物古蹟辦事處提供的資料，未在研究區域內識別出任何具考古研究價值的地點。九龍寨城遺址，包括位於遺址內的法定古蹟九龍寨城南門遺蹟為最接近的具考古研究價值的地點，距項目地點邊界超過1公里。因此，考古緩解措施對於項目而言未有需要。作為預防措施，申請人在施工過程中一旦發現根據《古物及古蹟條例》（第53章）所定義的任何古物或假定古物時，需立即通知古物古蹟辦事處。

基於項目有可能對法定古蹟產生直接和間接的影響，因此需要對其影響進行徹底評估。

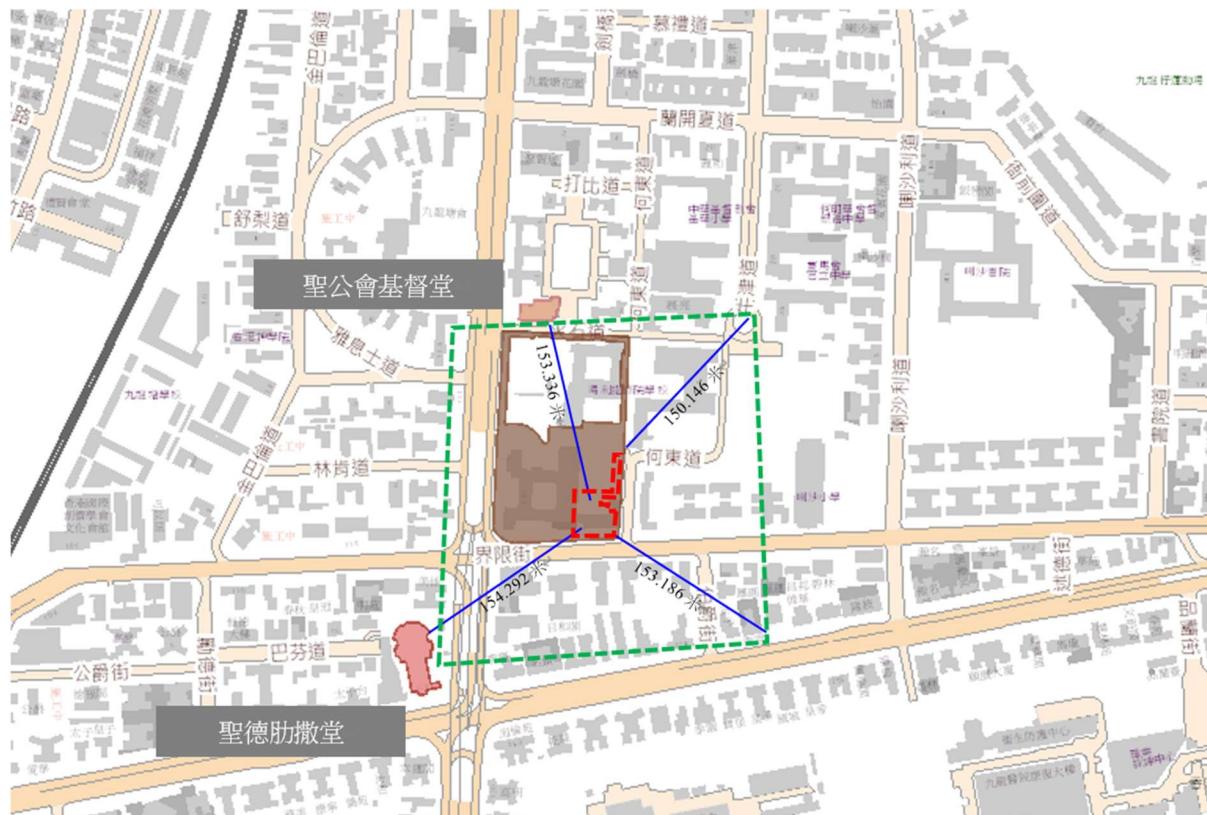


圖3.5 項目地點範圍（紅色虛線）、距離項目地點150米的研究區域（綠色虛線）、法定古蹟邊界（棕色陰影）

景觀及視覺影響

本項目遵循《環境影響評估程序的技術備忘錄》（EIAO-TM）及《環評條例指引》第8/2023號的景觀及視覺影響評估要求。

項目地點位於發展完善的都市區，周圍環繞著建築物和繁忙的交通道路。在研究區域內未識別出任何古樹名木冊所記錄的珍貴樹木（OVT）、潛在珍貴樹木或受關注的樹木（TPI）。

如圖3.6所示，主要視覺資源（VRs）包括瑪利諾修院學校以及何東道和界限街沿路的植被。識別出的視覺資源的照片在圖3.7中顯示。

表3.3列出了可能受到項目影響的主要公眾觀景點。

表3.3: 主要公眾觀景點

號碼	描述	公眾觀景點類型	觀景時長（短/中/長）
主要公眾觀景點(VPs) (見圖3.6 及 圖3.8)			
VP1	何東道	路人	短
VP2	界限街	路人	短



圖3.6 主要視覺資源 (VRs) 及 主要公眾觀景點 (VPs)



瑪利諾修院學校



界限街沿線的植被



何東道沿線的植被

圖3.7 視覺資源(VRs)的照片



何東道沿線的植被



圖3.8 代表性公眾觀景點（VPs）的照片

3.3 其他同時進行的項目

根據項目的暫定實施計劃，附近沒有任何現有、已承諾或計劃將會同時進行的項目。

4 可能造成的環境影響

4.1 文化遺產

施工階段

本項目將特別關注和注意維護修院建築的文物價值；因此，所有建築工程將由專業承建商以謹慎且熟練的方式進行，並將接受項目倡導人和文化遺產顧問的高水平監督，以確保工程達到最高標準及構件完全符合要求。在研究區域內（**圖3.5**）未發現對建築文物有不可接受或未確定的影響。

在施工期間預計對建築會有影響，但承建商將採取預防措施以確保修院建築的保存。對後期改建或加建部分的拆除將特別謹慎，將使用手持工具和設備將震動減到最小。

已進行研究以確定項目地點邊界150米範圍內是否存在任何具有文化意義的歷史建築或結構。根據調查結果，項目地點150米範圍內沒有其他法定古蹟或古物諮詢委員會公佈名單中列出的已評級歷史建築。最接近的已評級歷史建築有聖德肋撒堂（一級歷史建築）和聖公會基督堂（三級歷史建築），均距離項目地點邊界超過150米。

在考慮受影響元素的文物價值及相應的緩解措施後，對被評估元素的影響程度分為以下五個級別：

表4.1: 影響程度的定義

影響程度	定義
正面影響	若擬議工程能提升對文物古蹟的保護，該影響屬正面。
可接受的影響	若經評估後顯示並沒有對文物古蹟有任何顯著影響。
採取緩解措施後，影響為可接受	若對文物古蹟有某些不利的影響，但可透過採取特定的措施而在很大程度上得以消除、減低或抵消。
不可接受的影響	若對文物古蹟有太多的不利影響，並不能得以緩解。
不明的影響	若對文物古蹟很有可能有顯著的不利影響，但經過研究後並未能夠確定其影響的範圍，或是否能得以緩解，並需要就該項目再進行深入的研究。

詳細的影響評估和緩解措施見**附錄C**，並總結在下方的表4.2中。

表4.2: 受影響的「別具特色的元素」/元素及整體影響級別的總結

參考編號	擬建工程	受影響的「別具特色的元素」/元素 ⁽ⁱ⁾	整體影響級別
主要工程（外部）			
第2.2.1節及附錄C第8.4.3節	在北面花園建造一座新連接橋並設置一根金屬結構柱，以提供無障礙通道（BFA）和逃生路線（MoE）至瑪利諾修院大樓的一樓。	S-02、S-04至S-06、E-07、E-08、E-10 及 E-20	採取緩解措施後，影響為可接受
第2.2.2節及附錄C第8.4.4節	在北面花園和籃球場之間的現有斜坡進行挖掘工程，建設新的地下結構，以容納機房和屋宇設備，這可能需要部分拆除北面花園現有的西側圍牆。	S-02、S-04 及 S-06 至 S-08	採取緩解措施後，影響為可接受
第2.2.3節及附錄C第8.4.5節	北面花園和南面花園的園境改善工程。	S-02、S-05、S-06、E-05 及 E-07	採取緩解措施後，影響為可接受
第2.2.4節及附錄C第8.4.6節	擴寬北立面地下層的現有門口；拆除後來添加的含石棉的簷篷結構；並在北面入口外安裝新的坡道，以滿足逃生路徑（MoE）要求並提供無障礙通道（BFA）。	E-07、E-10、E-17、E-18、E-20 及 I-01	採取緩解措施後，影響為可接受
第2.2.5節及附錄C第8.4.7節	拆除一樓現有窗戶下方的磚牆，以形成新的門口，以提供逃生路線（MoE）和無障礙通道（BFA）至擬建的新連接橋。	E-07、E-08、E-10、E-20、I-02 及 I-13	採取緩解措施後，影響為可接受
第2.2.6節及附錄C第8.4.8節	通過改建現有圍牆，從何東道形成新的入口，並安裝新的木平台和新門。	S-03、E-04、E-13、E-14、I-01 及 I-16	採取緩解措施後，影響為可接受
第2.2.7節及附錄C第8.4.9節	拆除沿何東道的部分現有鐵絲網圍欄，以建造一個附加的逃生路線（MoE）出入口，配備新的金屬門，並修整受影響的區域及回收花崗岩。用新鐵絲網圍欄和金屬門更換在籃球場和北面花園之間的鐵絲網圍欄，以提供逃生路線（MoE），並修復受影響區域。	S-03 及 S-08	採取緩解措施後，影響為可接受
主要工程（室內）			
第2.2.8節及附錄 C 第 8.4.13 節	參照1937年室內建築平面圖，重新劃分地下的佈局，拆除1970年代增建的隔牆。拆除部分廚房內後期增設的馬賽克牆面和地面裝飾。	I-01、I-04、I-05、I-08 至 I-13、I-16、I-17、I-19、I-20、I-24 及 I-25	採取緩解措施後，影響為可接受

第2.2.8節及附錄 C 第 8.4.14 節	拆除地下層現有非結構性的磚牆，並重建部分為較薄的牆，以便建造新廁所，並提供一個無障礙廁格。將北立面地下層的現有鋁門更換為新的固定鋼板，作為新鋼窗系統的一部分。	E-17、I-01、I-04、I-08、I-09、I-11 及 I-12	採取緩解措施後，影響為可接受
第2.2.8節及附錄 C 第 8.4.15 節	保留地下層的一部分空間，並將現有牆體改為玻璃牆板，用以展示建築作為宿舍的歷史。	I-05、I-08 至 I-10 及 I-13	正面
第2.2.8節及附錄 C 第 8.4.16 節	局部改動現有非結構牆，安裝新門楣以形成門洞。拆除現有非結構牆，以符合逃生路線 (MoE) 要求。	I-01、I-04 (僅限地面)、I-09 至 I-13 及 I-24	採取緩解措施後，影響為可接受
第2.2.8節及附錄 C 第 8.4.17 節	拆除一樓剩餘的1970年代現代隔牆，並建造新的無障礙廁所、儲藏室和室內活動區 -3。保留現有樓梯，並以輕質混凝土修改西側樓梯 ST2 的現有地面高度，填充方式是可逆轉的。	I-02、I-04 (僅限一樓)、I-05、I-09、I-10、I-13 及 I-19	採取緩解措施後，影響為可接受
第2.2.8節及附錄 C 第 8.4.18 節	翻新一樓現有洗手間，拆除1970年代興隔間牆，並新建牆體。於一樓洗手間天花板新建混凝土板或金屬平台(附維修豎梯)，下方設置新假天花板，上方用以承載建築設備及舞台器材。修改現有非結構牆體，以配合新建混凝土板或安裝金屬平台之工程。	I-02 至 I-05 及 I-19	採取緩解措施後，影響為可接受

維修及保養工程

附錄C第8.4.1 節	建築外部的維修和保養工作。	S-01 至 S-05 及 E-01 至 E-19	正面
附錄C第8.4.2 節	對現有斜尖屋頂與山牆之間的排水溝和翼牆進行改善工程。	E-01 至 E-03	可接受
附 錄 C 第 8.4.10節	將現有的現代鋁窗更換為鋼窗，並移除現有的鋁製防蟲網和格柵。	E-04 至 E-08、E-20 及 E-21	正面
附 錄 C 第 8.4.11節	建築內部的維修和保養工作。	I-03、I-04、I-06 至 I-09、I-12、I-14、I-16 及 I-21 至 I-26	正面
附 錄 C 第	建築內部的改善和修復工程。	I-04、I-06、I-08、I-10、I-13、I-14	採取緩解措施後，影響為可接受

8.4.12節		(馬賽克地磚) 及 I-26(已修改的框緣)	受
附 錄 C 第 8.4.19節	改善現有的西側樓梯 ST2，以符合其作為逃生通道 (MoE) 樓梯的法定要求。	I-01、I-02、I-15 至 I-19 及 I-22	採取緩解措施後，影響為可接受
附 錄 C 第 8.4.20節	建築設備升級與安裝工程，包括於設有假天花板及垂直隔屏之牆面開鑿新開口。	全部	採取緩解措施後，影響為可接受
附 錄 C 第 8.4.21節	在一樓進行樓板穿孔以佈置建築設備，同時安裝新的建築裝飾構件以隱藏建築設備。將在一樓安裝以隔音面板裝飾成櫃子的地面上式空調機組。	I-04、I-06、I-08、I-10 及 I-13	採取緩解措施後，影響為可接受
附 錄 C 第 8.4.22節	在新更換的鋼窗楣窗處安裝金屬百葉窗，以便於新鮮空氣於南立面進入及在北立面排氣，並於室內側連接風管系統，該系統將隱藏於新建置假天花板內。	E-05、E-07、E-20 及 I-04	採取緩解措施後，影響為可接受
附 錄 C 第 8.4.23節	在面向何東道的建築外部安裝新的標誌牌。	S-03、S-06 及 E-04	採取緩解措施後，影響為可接受

註：

(i) 「別具特色的元素」/元素的詳細描述請參閱**附錄B**。

關於瑪利諾修院學校位於法定古蹟範圍內的另一部分，經評估第2.2節及附錄C所述的擬議工程後，其對文物遺產的影響被視為輕微。然而，本工程實施的結構監測建議書，亦須涵蓋鄰近施工及挖掘區域的其他毗連建築物與構建體，包括修院大樓東北側的區域辦事處。結構監測建議書的具體細節應遵循本工程項目簡介第5.2節所載建議。

營運階段

在營運階段，所進行的活動主要涉及展覽用途及其他相關目的。預期這些活動不會對該地點現存的文物造成任何不利影響。

4.2 噪音

施工階段

在施工階段，運送建築材料至工地現場的車輛，以及機動設備和手持式手動工具可能產生噪音影響。施工工程主要分為室內工程和外部工程，如下所述：

室內工程

最鄰近的噪音敏感受體為瑪利諾修院學校（小學部舊翼），距離象徵性聲源位置⁴約11.3公尺。施工方法必須謹慎選擇，以確保工程不會對現有的修院大樓和鄰近建築物造成不利影響。施工噪音可能會於操作機動設備和手持式手動工具時產生，但此類工程將主要在現有建築物內進行。

外部工程

在施工期間，將使用機動設備（PME）（見附錄D）在建築物外進行表4.2中提及的工程施工。機動設備的使用可能會對附近的噪音敏感受體造成噪音滋擾。

根據《環評技術備忘錄》附件5的規定，日間建築噪音標準條件列於表4.3中。

表4.3: 建築噪音的標準準則

用途	噪音標準, Leq (30 分鐘) 分貝(A)
- 所有住用處所 - 臨時住所 - 旅舍 - 療養院，以及 - 安老院	75
- 公眾崇拜場所 - 法院，以及 - 醫院及診所	70
- 教育機構(包括幼稚園及託兒所)	70 65 (考試期間)

最近的噪音敏感受體—瑪利諾修院學校（小學部舊翼）的建築噪音評估標準值建議為正常運作時70分貝(A)，考試期間時65分貝(A)。施工期間未經緩解的預計噪音聲級可見於表4.4中，

⁴ 根據《管制建築工程噪音（撞擊式打樁除外）技術備忘錄》

而根據《環境影響評估條例》中的《環境影響評估程序的技術備忘錄》進行的詳細噪音影響評估則載於**附錄D**。結果表示，如果不採取緩解措施，工程對瑪利諾修院學校（小學部舊翼）造成的噪音將不符合相關標準。

表4.4: 預計施工噪音聲級 (在沒有緩解措施下)

最鄰近的噪音敏感受體	預計噪音聲級 (在沒有緩解措施下)，分貝 (A)	評估標準，分貝 (A)
瑪利諾修院學校（小學部舊翼）	69-93	70/65 (考試期間)

為減少施工噪音對噪音敏感受體的影響，建議採用隔音屏障、機動設備分組以及選用較低聲功率級的機動設備。詳細的噪音影響評估載於**附錄D**，最鄰近的噪音敏感受體的緩解噪音聲級則列於**表4.5**。

表4.5: 預計施工噪音聲級 (實施緩解措施的情況下)

最鄰近的噪音敏感受體	預計噪音聲級 (實施緩解措施下)，分貝 (A)	評估標準，分貝 (A)
瑪利諾修院學校（小學部舊翼）	59-70	70
	56-65	65 (考試期間)

施工噪音被視為一種暫時性影響，可透過實施適當措施將其降低至可接受水平，從而有效減輕其影響。

營運階段

在營運階段，修院大樓內的活動與香港其他慣常的文化、辦公室及機構用途相若。新的機房（包括沖洗泵和消防泵等屋宇設備）將位於封閉的地下結構內，因此預期不會產生顯著噪音。

4.3 空氣質素

施工階段

在擬議的建造工程期間，飄散的塵埃將成為影響空氣質素的主要潛在來源。由於現有牆壁拆除及磚牆修補工程將採用手持式動力工具或手持式人工工具進行，預期產生的塵埃排放問題將極為輕微。至於其他施工項目（包括新建連接橋工程），將於整個施工期間實施**附錄E**所述之適當塵埃控制措施及完善工地管理，並將相關規範納入工程規格書。

在項目施工期間，現場使用的卡車將排放氣態污染物（即二氧化氮與二氧化硫）。然而，鑑於項目規模相對較小且每日使用卡車數量有限，預期施工期間卡車排放的二氧化氮與二氧化硫量極微，故不被視為需重點關注的空氣污染物。

現場使用柴油引擎亦可能產生其他氣態污染物，例如二氧化氮、二氧化硫、一氧化碳及煙霧。非道路移動機械的排放物受《空氣污染管制（非道路移動機械）（排放）規例》所規管。為符合《空氣污染管制（燃料限制）規例》要求，將使用硫含量不超過重量百分比0.001%的燃料以減少二氧化硫排放。此外，在可行情況下將盡量避免使用獲豁免標籤的非道路移動機械（根據《空氣污染管制（非道路移動機械）規例》）。相關設備將妥善維護以減少排放。此外，採用電動非道路移動機械應不會產生顯著煙霧及氣態排放物。施工階段將盡可能提供現場電力供應，避免使用柴油發電機及機械設備。鑑於非道路移動機械影響輕微，施工期間的主要空氣污染物

將來自建築活動產生的懸浮粒子。

由於項目在維修保養工程期間不會使用任何會排放有毒空氣污染物的化學品，因此預期施工階段不會產生揮發性有機化合物（VOCs）的影響。

營運階段

修院大樓的使用方式符合香港常見的文化、辦公及機構用途慣例，涵蓋日常辦公及公眾參觀活動。擬議發展項目不會產生煙囪排放。基於上述運作性質，預期該建築物不會產生顯著塵埃或氣體排放。

4.4 水質

施工階段

潛在的水質影響可能源自暴雨期間未受控的地表徑流，以及外露土木工事（即北面花園現有斜坡的開挖）與存料堆。然而，鑑於施工範圍有限、屬局部性且工期短暫，並在妥善實施第5.5節所述的工地作業規範與控制措施，以及**附錄E**的情況下，預期施工階段不會因非點源地表徑流造成水質惡化。

沖洗磚牆、支柱及地板時，使用清潔劑與清水溶液可能產生廢水。此類廢水危害程度不超過一般家庭廢水；然排放前將進行過濾，以去除可能堵塞排水管的廢棄物碎片。預計每日廢水產生量不超過100公升。工地所有污水排放均須遵守《水污染管制條例》的管制。此外，工地周邊並無任何水源會因本工程而受到影響或損害。

工地人員將產生污水排放物，其特徵為高生化需氧量（BOD）、高氨含量及高大腸桿菌數。臨時污水可透過臨時污水處理設施（如流動化學廁所）妥善處理。鑑於污水不會直接排入雨水渠及任何內陸水域，且將使用並妥善維護臨時衛生設施，工地產生的污水不太可能對水質造成顯著影響。

營運階段

工程項目在營運階段產生的地表徑流，將由排水系統收集並透過重力作用排入公共排水設施。鑑於工程範圍有限且屬局部性質，加上將設置完善的排水系統並定期維護，預期營運階段不會因非點源地表徑流對水質造成不良影響。

未來員工及訪客產生的生活污水將是項目場地的主要排放物。由於活化教育及服務中心預期員工人數有限（約5名員工），訪客人數亦有限（正常使用時約20名訪客，特殊活動時最多120名訪客），因此營運階段預期不會對水質造成負面影響。由於擬議活化建築的使用者主要為現有瑪利諾修院學校的教職員與學生，訪客人數有限，故認定瑪利諾修院學校整體人口不會出現淨增長。本項目詳細排水設計將遵循《水污染管制條例》，預期不會對水質造成負面影響。

在營運階段，將定期清潔水箱及抽水設施，以防止系統內積聚污垢、鏽蝕及其他雜質。由於清潔工程於地下進行，且廢水將透過污水系統妥善排放至公共污水處理設施，預期清潔用水不會對水質造成不良影響。

4.5 廢物管理

施工階段

拆建物料

在施工期間，建築及拆卸物料（拆建物料）主要來自現有斜坡的翻新、修復、結構工程及挖掘作業。施工階段產生的拆建物料總量將取決於所採用的施工方法及工地作業方式。

由於詳細設計尚未備妥，拆建物料數量乃根據以下兩項資料估算：(i) 最新工程資訊，以及 (ii) 近期性質及規模相近的項目（即建築樓面面積相近的項目）。根據近期規模相近項目所產生的拆建物料量，估計總拆建物料量約為 2,128.52 立方米。預計將產生 2,052.48 立方米的惰性拆建物料，其中 (i) 來自翻新、修復及結構工程，(ii) 來自斜坡挖掘工程，分別為 1,162.36 立方米及 890.12 立方米。其中約 680 立方米 (33%) 的惰性拆建物料將於工地北面花園的鋼筋混凝土結構竣工後回填，而 1,372.48 立方米 (67%) 的惰性拆建物料將運往公眾填料接收設施以供再用。施工階段將產生 76.04 立方公尺非惰性廢棄物，約佔總拆建物料的 4%。惰性廢棄物應優先現場再利用，僅在無法利用時才考慮場外使用，且無論現場再利用或運往公共填料接收設施前，均須進行分類處理。非惰性建築廢料（如金屬、牆面灰泥、舊家具、舊屋宇裝備）應盡可能循環再利用和回收。無法回收或再利用的非惰性拆建物料（或稱拆建廢料）應送往堆填區處置。由於本工程預計產生的拆建物料遠低於 50,000 立方米，故無需制定《拆建物料管理計劃》。

由於施工階段不擬移除或修剪任何樹木，場地清理工程僅會產生有限量的園藝廢棄物。為提升廢棄物回收率，應考慮現場再利用及回收樹枝、落葉及草屑等園藝廢棄物。因此，本工程產生的園藝廢棄物不會造成顯著影響。

參照第2.3節所述《工程建築工地環保手冊》中有關建築及拆卸廢料管理的緩解措施，本工程將實施廢物管理計劃、設定廢料減量目標、建立廢料減量方案、安排工地分類及再用措施、妥善處置廢料及落實良好管理措施。因此，廢料產生及處置不會造成顯著影響。詳細緩解措施載於第5.6節及附錄E。

含石棉材料(ACM)

項目地點的結構和建築物可能包含含石棉材料。項目倡議人已聘請註冊石棉顧問，根據《空氣污染管制條例》（第311章）第69條進行石棉調查，以確認是否存在任何含石棉材料 (ACM)。根據2023年11月15日在瑪利諾修院學校的修院大樓進行的石棉調查結果，確認在地面廚房外僅有約2平方米的波紋石棉水泥板雨篷。註冊石棉專業人員應根據《空氣污染管制條例》(APCO)（第311章）和《石棉管制工作守則》準備一份石棉消滅計劃 (AAP)，並提交環保署 (EPD) 以獲得批准。隨後，根據批准的 AAP，註冊石棉專業人員將在項目拆除工程開始前移除含石棉材料。註冊石棉專業人員需嚴格遵循經批准的 AAP 中給出的預防和正確移除程序，並遵循APCO 及《石棉管制工作守則》。所有收集和運輸含石棉廢物到場外設施進行處置的收集者必須獲得環保署的許可。法律要求所有含石棉廢物必須在指定或獲許可的設施處置。在香港，處置含石棉廢物的唯一方法是將其安全填埋於堆填區。項目倡議人還應向環境保護署書面通知石棉清除工作開始的日期，通知日期不得少於 28 天。

化學廢物

在施工機械和車輛的維護和使用過程中，將產生少量的化學廢物，例如油脂、溶劑和燃料。預計在整個施工階段，化學廢物將約為 10 升，具體數量將根據承建商的實際工作安排而定。所生成的化學廢物將在廢物管理計劃 (WMP) 中進行量化，作為承建商在隨後施工階段所編制的環境管理計劃 (EMP) 的一部分。項目產生的化學廢物將由持牌的廢物收集商收集，並運送到持

牌的化學廢物處理設施進行處置（即青衣的化學廢物處理中心（CWTC））。承建商將根據《廢物處置（化學廢物）（一般）規例》適當地向環境保護署（EPD）註冊為化學廢物產生者。根據《廢物處置（化學廢物）（一般）規例》和《包裝、標識及存放化學廢物的工作守則》中所述的要求，制定適當的化學廢物儲存、處理、運輸和處置安排，預期不會對環境造成不良影響或其他危害。

一般垃圾

施工現場有工人和工地辦公室，將產生各類一般垃圾，主要包括食品廢物、鋁罐、廢紙等。此階段尚未確定工人數量，但預計在施工階段平均會有約20名工作人員在場，參考香港類似規模的項目。根據每人每天產生0.65公斤的廢物估算，預計一般垃圾的數量將為每天13公斤。

施工現場產生的一般垃圾將存放在封閉的垃圾箱中，並由垃圾收集者每日收集。通過適當的清潔措施和垃圾收集安排，預期不會因一般垃圾的儲存、處理、運輸和處置而造成不良的環境影響（包括空氣和氣味、噪音、水質）。

在拆除和施工過程中產生的各類廢物的細目顯示在**表4.6**中。運輸路線可能會根據交通狀況進行調整。儘管如此，採取適當的措施（例如使用有水密容器和封蓋的卡車）後，預期在運輸過程中不會對環境造成不良影響。

表4.6: 拆建過程中將產生的廢物細目

廢物類型	建議處理/處置方法	估計數量	暫定運輸路線 ^(iv)
惰性拆建物料	現場再用	680立方米 ⁽ⁱ⁾	-
	送往公共填料接收設施 (即將軍澳第137區) ⁽ⁱⁱ⁾	1372.48立方米	經界限街、觀塘繞道、將藍公路、跨灣連接路、環保大道（每日最多1程） ^(vi)
非惰性拆建物料	<ul style="list-style-type: none"> • 場外回收 • 現場再用和回收園林廢物 • 送往堆填區處置（即新界東南堆填區）⁽ⁱⁱⁱ⁾ 	共計: 76.04立方米 ^(v)	經界限街、觀塘繞道、將藍公路、跨灣連接路、環保大道（每日最多1程） ^(vi)
一般垃圾	<ul style="list-style-type: none"> • 場外回收 • 送往堆填區處置（即新界東北堆填區） 	13公斤/天	經窩打老道天橋、獅子山隧道公路、沙田路、吐露港公路、粉嶺公路、香園圍公路、禾徑山路（每日最多1程） ^(vi)
化學廢物	由持牌的化學廢物收集商收集，並送往化學廢物處理中心(CWTC)處置。	整個施工階段約 10 公升 ^(vii)	經界限街、太子道西、連翔道、青葵公路、葵青路、青衣路（當需要時處置）
含石棉材料 (ACM)	由持牌的化學廢物收集商收集，並以安全掩埋方式送往堆填區（即新界西堆填區）處置。	約2平方米	經界限街、太子道西、荔枝角道、界限街、大角咀道、聚魚道、深旺道、海輝道、連翔道、青葵公路、長青隧道及公路、汀九橋、屯門公路、皇珠路、龍富路、龍門路、龍鼓灘路、稔灣路（當需要時處置）

註：

- (i) 根據工程師於2025年3月21日的通知，約680立方米的惰性拆建物料將在現場再用。
- (ii) 惰性拆建物料的最終處置地點需根據發展局工務技術通告No.6/2010，經填料委員會指定。
- (iii) 非惰性拆建物料在指定堆填區的處置需與環境保護署相關部門達成協議。
- (iv) 詳細的運輸路線將由交通顧問在項目的後期提供。
- (v) 非惰性拆建物料的重用和回收數量取決於承建商的施工安排。
- (vi) 假設每輛卡車的容量為7立方米，惰性拆建物料的體脹系數為1.7，非惰性拆建物料的體脹系數為1，一般垃圾的體密度為311.73公斤/立方米，每月工作25天，且在施工階段垃圾產生均勻分佈。
- (vii) 產生的化學廢物量應在廢物管理計劃 (WMP) 中量化，作為承建商在後續施工階段編制的環境管理計劃 (EMP) 的一部分。

營運階段

在營運階段產生的廢物主要來自典型展覽和教育活動，例如廢紙和一般垃圾。由於預計未來的工作人員（約5名員工）和訪客（正常使用時20名訪客，特殊活動時最多120名訪客）在活化教育及服務中心的人數有限，因此營運階段產生的廢紙和一般垃圾的數量預計會很少。營運階段不預計會產生化學廢物。因此，項目產生的廢物影響是很少的。為了促進回收，應採用包含紙類、金屬、塑料和玻璃的四箱垃圾箱回收系統，並配備一般垃圾箱。這些垃圾箱應放置在顯眼的位置，以促進源頭的垃圾分類。所有可回收材料應由回收商收集。

根據2023年的《香港固體廢物監察報告》，商業及工業廢物的人均棄置率和回收率分別為0.55公斤/人/天和46%。棄置率的百分比可以從已知的回收率計算得出（即 $100\%-46\%=54\%$ ），而人均產生率可以反向計算（即 $0.55/54\%=1.02$ 公斤/人/天）。因此，人均回收率可以計算得出（即 $1.02*46\%=0.47$ 公斤/人/天）。

營運階段一般垃圾數量的估算如以下的表4.7到表4.9所示。

表4.7：營運階段一般垃圾每日產生量的估算

營運類型	使用類型	使用人數	人均產生量 (公斤/人/天)	估計數量 (公斤/天)
正常時期		25		25.5
高峰期	工商業廢物	125	1.02 ⁽ⁱ⁾	127.5

註：

- (i) 人均產生率從2023年的《香港固體廢物監察報告》中已知的人均棄置率和回收率反向計算得出。

表4.8：營運階段一般垃圾每日棄置率的估算

營運類型	使用類型	使用人數	人均棄置率 (公斤/人/天)	估計棄置率 (公斤/天)
正常時期		25		13.75
高峰期	工商業廢物	125	0.55 ⁽ⁱ⁾	68.75

註：

- (i) 捎置率參考2023年的《香港固體廢物監察報告》的圖表2.7。

表4.9：營運階段一般垃圾每日回收率的估算

營運類型	使用類型	使用人數	人均回收率 (公斤/人/天)	估計回收率 (公斤/天)
正常時期		25		11.75
高峰期	工商業廢物	125	0.47 ⁽ⁱ⁾	58.75

Note:

- (ii) 回收率參考2023年的《香港固體廢物監察報告》的圖表3.2。

4.6 生態影響

項目地點位於一個發展完善的城市區域，周圍有建築物和繁忙的交通道路。根據《環境影響評估程序的技術備忘錄》，該地點既不被歸類為具重要保育價值的地點，也不包含具重要保育價值的物種，因此預期工程不會引致不良的生態影響。

4.7 景觀及視覺影響

施工階段

作為一個歷史地點，計劃中的項目周圍有一些成熟的樹木。為了更全面地了解該地點周邊的植被和景觀，進行了一次樹木調查。根據樹木調查，識別出11種樹木，白蘭和黃椰子是現有樹木的優勢物種。未發現古樹名木冊所記錄的珍貴樹木（OVT）、受關注的樹木（TPI）或石牆樹。項目周圍發現了3棵受香港法例第96章《林區及郊區條例》保護的白蘭。香港周邊地區普遍存在不同種類的樹木。評估區域內沒有其他稀有和珍貴樹木或危險樹木。所有11棵樹均建議保留。不建議砍伐或修剪樹木，以減少樹木造成的風險和不便，並維持或改善樹木的健康和結構。

為了配合建築材料的運載以及施工階段的圍板和棚架工程，將容許對現有樹木進行每年不多於25%的樹冠修剪或移除生長於較低位置的樹枝，而其主要分枝和主幹都將會受適當的保留和保護。樹木的修剪幅度較低，亦不會涉及砍伐樹木或工地平整工程。因此，景觀影響將為輕微。

營運階段

修院大樓的修復工程將使用與現有建築相匹配的材料、設計和顏色。北面和南面花園將被保留。將進行景觀改良，以提高這些空間的舒適度和可用性。新連接橋和新機房（包括建築設備）將以與地點內法定古蹟及其周邊建築景觀相協調且相容的方式設計。加上所擬議的修復工程性質為小規模，因此不會對擬議發展產生顯著的不良景觀和視覺影響。

新連接橋及相關符合法規要求的改建及加建工程規模較小，對周邊建築景觀不會造成不良視覺影響，因此不需要提交視覺影響評估（VIA）。

5 擬納入設計的環保措施

5.1 減少對環境造成影響的緩解措施

正如上述章節中描述，項目產生的噪音、空氣、廢物管理和水質影響屬輕微。同時，將根據最新版本的《建築合約的污染控制條款建議》採取標準緩解措施，以進一步減少環境影響。

5.2 文化遺產

施工階段

根據《古物及古蹟條例》（第53章）第6(1)條的規定，項目地點內進行的工程將遵循古物事務監督、即發展局局長批給的必要許可證。施工方法將謹慎選擇，以防止對現有的歷史建築和結構造成不良影響。這種謹慎的考量旨在在施工過程中保護和保存該地點的歷史意義。

擬建結構工程

- 進行結構評估，以驗證結構構件的細節和狀況以及建築的結構性能，以確保歷史建築的結構完整性。如發現任何缺陷或損壞跡象，將在工程開始前提交修復工作提案以供批准。
- 在施工開始前，將安裝臨時結構支撐，包括挖掘和側向支撐工程（ELS）及保護措施，以保障歷史建築的安全。
- 項目結構工程師將制定結構監測建議書（包括計劃和預防措施（如有必要）），以監測工程所產生的任何結構影響，並經古物古蹟辦事處(AMO)同意。在任何工程開始前，將分享詳細信息，包括檢查點的位置和預警-警報-行動級別（3A級別）。
- 應進行施工前和施工後的狀況調查，以記錄受影響的「別具特色的元素」（CDEs）的狀況，並將調查報告提交給古物古蹟辦事處（AMO）存檔。

記錄調查

- 在任何工程開始前，將對瑪利諾修院大樓的整個建築外部和內部（包括「別具特色的元素」（CDEs））進行三維激光掃描。掃描將捕捉建築細節，達到一定的準確性和細節水平。三維激光掃描將提供建築當前狀態的詳細文檔，包括外部和內部元素。
- 在拆除工程開始之前，將向古物古蹟辦事處(AMO)提交點雲資料檔案以及相關證明圖紙，包括平面圖、立面圖、剖面圖和典型細節圖。
- 在項目完成時，將準備竣工圖。
- 應準備一套彩色照片記錄，展示施工現場/受影響區域在工程開始前、施工過程中和施工後的情況，並在工程完成後兩週內提交給古物古蹟辦事處（AMO）。照片應與古蹟的相應平面圖或立面圖進行相互參照。

擬議修復、改建和新工程

- 修復與改建工程應包含現有建築構件的保留措施，並在可行且適當的情況下予以再

利用：保留以供未來可能使用之部分，應標示合適位置，優先選擇於該處所範圍內。

對歷史建築構件的干擾

- 一般來說，對歷史建築構件的干擾應保持在絕對最小限度，並根據需要進行，且在技術上可行的範圍內。
- 建築及其「別具特色的元素」的文物價值應始終受到重視，特別是在施工期間，這意味著確保對保留元素在工程期間的保護得到充分實施和維護。
- 如對法定古蹟造成任何損壞，必須立即暫停擬議的工程，直到得到古物古蹟辦事處（AMO）對補救措施的核准，且應執行經批准的修訂工程達至古物古蹟辦事處（AMO）的滿意程度。
- 在施工階段將實施預防性和保護性措施，以保護「別具特色的元素」免受損壞。
- 在任何前期備置工程或整個施工階段期間將進行定期現場監測。
- 擬建的連接橋應具有可辨識性，但同時應與原有建築結構相容並協調。

營運階段

未來的環境許可證持有人、承建商和營運商應嚴格遵守《古物及古蹟條例》（第53章）。

項目完成後應編制管理及保養計劃（MMP），以促進建築在未來營運階段的維護。MMP應包括竣工資訊以及根據不同建築元素的文物價值和對老化和風化的脆弱性而製定的檢查制度和維護週期的建議。

在營運階段還應編制遺產詮釋建議書。根據文化遺產詮釋設計師及最新的設計，將採用以下主題和方法：

「展覽將從1920年代瑪利諾修女從美國來到香港的歷程，追溯她們早期的創立，以及其後在教育、醫療和社區服務方面的發展歷程。此外，展覽也將探討修院大樓的建築意義與修復過程。展覽將運用不同的詮釋方式，包括實體展覽、數位展板、解說板、多媒體和互動裝置等，傳達訊息。」

5.3 噪音

施工階段

為盡量減少潛在的施工噪音，制定工程方法時應引入適當安排。應建立一套噪音緩解管理系統，以確保所有機器和設備經定期保養、從源頭杜絕噪音產生，以及盡量根據最佳合理作業手法使用適當的減音裝置。將透過實施這些措施，盡力減輕和控制施工噪音，確保符合噪音管制條例。

承建商應依照附錄E中所述實施良好的現場實務。例如，建議定期維護機械設備並使用低噪音設備作為施工階段的適當噪音控制措施，以盡量減少潛在的噪音影響。

建造工程不可於晚上7時至早上7時、星期日及公眾假期進行；因此工程項目不會在限制時段內產生任何噪音。

營運階段

活化教育及服務中心的營運所產生的交通噪音影響被認為是輕微的。此外，因為該建築將配備中央空調，並不依賴開窗通風，因此周圍噪音對建築的影響被認為是輕微的。因此，無需在這方面採取緩解措施。

5.4 空氣質素

施工階段

由於翻新和修復工程只會產生少量塵埃，預期不會出現重大影響的空氣污染。此外，將嚴格遵守《空氣污染管制(建造工程塵埃)規例》、《空氣污染管制(非道路移動機械)(排放)規例》、《空氣污染管制(燃料限制)規例》和《空氣污染管制(煙霧)規例》和對空氣污染進行監測。將根據附錄E所述採取以下減緩措施和良好的工地管理：

- 在拆除屋頂或牆面材料時，應避免碎料自由落下。應使用籃子或類似容器將這些材料從屋頂運送到地面，以便進行妥善處理。
- 在拆除現有地面終飾時，應定期用清水潤濕地面，以避免塵埃擴散。
- 在運走碎料之前，應用清水噴濕以保持其潮濕。此外，對於使用手持電動工具進行任何鑽孔、切割或其他小規模拆卸作業的表面，將持續噴水。
- 在儘可能的情況下，應避免在附近學校的上課時間進行產生塵埃的施工活動（例如，場地清理、挖掘作業）。

營運階段

如第4.3節所述，營運階段的活動主要涉及正常的辦公工作及公眾參觀。考慮到這些運作的性質，預期建築物不會產生任何顯著的塵埃或氣體排放，因此不認為需要採取減緩措施。

5.5 水質

施工階段

在施工階段，應持續實施專業守則 2/24 《建築工地的排水渠》中概述的操作慣例，以最小化地表徑流和沖蝕的機會。根據《水污染管制條例》（WPCO），應持續執行水質指標（WQOs）和《技術備忘錄：排放入排水及排污系統、內陸及海岸水域的流出物的標準》（TM-DSS），以確保所有施工徑流區域得到良好控制，將水質影響減到最低：

- 應設置除沙/泥設施，如沙泥收集器和集泥池，以從徑流和從溝渠抽出的雨水中去除沙泥，以符合《水污染管制條例》（WPCO）下《技術備忘錄：排放入排水及排污系統、內陸及海岸水域的流出物的標準》（TM-DSS）的要求。應在現場設置土堤或沙包防護屏障，以妥善引導雨水流向這些除沙/泥設施。
- 所有排水設施及沖蝕和沉積控制設施應定期檢查和維護，以確保其在任何時候，特別是在暴雨期間的正常和有效運作。應在每場暴雨開始時及之後定期清除沉積的沙泥，以確保這些設施始終正常運作。
- 所有車輛和設備在離開施工現場之前應進行清潔，以確保不會將泥土、泥漿、碎料等物

質遺留在施工區域之外。

- 露天的施工材料或施工廢料存料堆應在暴雨期間用防水布或相類的布料覆蓋。
- 應實施良好的操作慣例，以清除施工現場的垃圾和雜物。建議定期每日清理施工現場。

廢水會在清潔磚牆、支柱和地面以及進行小規模磚砌修補時產生。這些廢水會在排入排水系統之前進行過濾。在施工過程中，將根據環保署的專業守則 2/24計劃和實施控制措施，以減少現場排放和地表徑流。承建商將提供適當的現場處理措施，並需向環保署申請並獲得根據《水污染管制條例》（WPCO）發出的排放牌照。

營運階段

項目的詳細排水設計將遵循環保署專業守則1/23中概述的指引。由於擬議活化建築的使用者主要是現有瑪利諾修院學校的教職員和學生，訪客人數有限，因此認為瑪利諾修院學校的總人口不會有淨增長。所有產生的污水將通過適當的接駁收集並引導至公共污水系統。這種方法旨在最小化營運階段可能對水質造成的影響，並確保符合《技術備忘錄：排放入排水及排污系統、內陸及海岸水域的流出物的標準》（TM-DSS）中規定的要求。

5.6 廢物管理

施工階段

為了有效管理項目產生的廢物，將實施香港建造商會發布的公共工程建築工地環保手冊中建議的一系列減緩措施和良好操作慣例。本節及**附錄E**中討論了相關的減緩措施。

拆建物料

如第4.5節所述，拆建廢物管理的減緩措施（即實施廢物管理計劃、設立廢物減少目標、建立廢物減少方案、安排現場分類、妥善處置廢物、良好的環保管理等）詳述如下：

- 應根據認可人士及註冊結構工程師作業備考（ADV-19）編製廢物管理計劃（WMP），並提交給工程師批准。承建商應確保日常現場作業符合批准的WMP。
- 承建商應盡量減少其工作產生的廢物。應通過改變或改善設計和操作慣例、謹慎規劃以及良好的現場管理以達到避免和最小化廢物產生的目的。
- 將優先進行現場對拆建物料的分類和重用，以最小化廢物產生和現場臨時堆放。在惡劣天氣（例如大雨或颱風）期間，堆料區和拆建材料將完全覆蓋不透水的遮蓋物，並在上方和三側進行遮蔽。
- 承建商應採取良好的環保管理，例如在棄置前進行廢物分類。除了在現場設置堆料和分類區域外，還需有效收集建築材料、建築廢物、化學廢物和一般垃圾，以防止材料和廢物被風吹散、沖入或滲透到附近水域，或造成氣味困擾及蟲害問題。廢物儲存區應保持良好管理，並定期清理。
- 此外，將建立運載記錄制度，以追蹤廢物的外運，確保其妥善處置。運載記錄制度應作為承建商需遵循的合約要求之一，參考政府的技術通告TCW No. 6/2010。所有在現場運送惰性和非惰性拆建物料的自卸車，包括公眾填料接收設施、堆填區等，將配備全球定位系統（GPS）或等效系統，以便承建商追蹤和監控其行駛路線和停車位置，以禁止非法傾倒和填埋材料。由GPS或等效系統收集的數據將被妥善記錄，以便檢查和分析在現

場運作的自卸車的行駛路線和停車位置。

應考慮現場再利用及回收樹枝、落葉及草屑等園藝廢棄物，以提高北面花園和南面花園的廢物回收率。

化學廢物

承建商需向環境保護署（EPD）登記為化學廢物生產者，並遵循《廢物處置(化學廢物)(一般)規例》和《包裝、標籤及存放化學廢物的工作守則》中規定的要求進行化學廢物的處置。在施工階段產生的化學廢物如不按照《廢物處置(化學廢物)(一般)規例》中的規定妥善儲存和處置，可能會對環境、健康及安全造成危害。應使用與化學廢物相容的高品質容器，且不相容的化學品應分開儲存。每個化學廢物容器上應根據《廢物處置(化學廢物)(一般)規例》附表2中的指示，牢固地附上適當的標籤。應根據《包裝、標籤及存放化學廢物的工作守則》第4節提供適合的臨時化學廢物儲存區域。已登記的化學廢物生產者（即承建商）將聘請持牌化學廢物收集商，定期將化學廢物運送至環保署持牌的化學廢物處理設施（例如青衣的化學廢物處理中心）。

所有化學廢物，包括油脂、廢溶劑和普通家庭清潔劑，將按照《廢物處置條例》及其附屬的《廢物處置(化學廢物)(一般)規例》進行處理、儲存和處置。

含石棉材料(ACM)

含石棉材料將根據《廢物處置條例》及其附屬的《廢物處置(化學廢物)(一般)規例》進行處置。含石棉材料應根據環境保護署發出的《處理、運送及處置石棉廢物的工作守則》在環境保護署指定的堆填區處置。如第4.5節所述，註冊石棉顧問應根據《空氣污染管制條例》（第311章）和《石棉管制工作守則》編製石棉消滅計劃（AAP），並提交EPD批准。含石棉材料隨後將由註冊的石棉專業人士根據批准的AAP於項目拆除工程開始前進行清除。註冊的石棉專業人士必須嚴格遵循批准的AAP中所列的預防措施和正確的清除程序，並遵循《空氣污染管制條例》和《石棉管制工作守則》。所有收集並運輸含石棉材料廢物至外部設施進行處置的收集商必須持有環境保護署的許可證。法律要求所有含石棉廢物必須在指定或持牌的設施處置。在香港，處置含石棉廢物的唯一有效方法是將其安全填埋於堆填區。項目倡議人還應向環境保護署書面通知石棉清除工作開始的日期，通知日期不得少於28天。

一般垃圾

本項目應實施妥善的廢物管理措施，以符合《廢物處置條例》。減緩措施包括將一般垃圾從拆建物料及危險廢物區分，並處置於有蓋垃圾桶或壓縮裝置中；聘用合規格的持牌收集商，每日收集和處置一般廢物，提供足夠的垃圾桶和回收桶，並定期清理垃圾以維持良好的環境衛生；以及在運輸和處置垃圾方面採取良好操作慣例。此外，還應推行紙張、玻璃和塑料瓶的回收操作慣例。

營運階段

標準的廢物管理操作慣例將被認真執行，以最小化廢物產生並最大化物料的回收和再用。在整個項目過程中，所有產生的廢物將嚴格按照《廢物處置條例》中規定的指引和法規進行處理和處置。通過遵循這些做法，項目旨在最小化廢物產生相關的環境影響，同時確保遵守相關廢物管理法規。

5.7 生態

在施工階段不預期有生態影響，因此無需採取減輕措施。

5.8 景觀及視覺

施工階段

所有識別出的樹木均建議保留。不建議砍伐或修剪任何樹木，以減少樹木造成的風險和不便，並維護或改善樹木的健康和結構。

營運階段

將進行建築和景觀工程，以改善和提升整體景觀。修院大樓的修復工程將使用與現有建築相匹配的材料、設計和顏色。北面和南面花園將被保留。將進行景觀改良，以提高這些空間的舒適度和可用性。新連接橋和新機房（包括建築設備）將以與地點內法定古蹟及其周邊建築景觀相協調且相容的方式設計。加上所擬議的修復工程性質為小規模，因此不會對擬議發展產生不良景觀和視覺影響。

5.9 環境監察及審核要求

在項目施工開始之前，將聘請一名獨立環境查核人（IEC）。該獨立環境查核人必須擁有至少7年的環境監察及/或環境管理經驗，並且必須與承建商保持獨立。獨立環境查核人將對整體環境表現進行審核，包括所有環境減緩措施的實施及環境許可證所要求的其他提交文件。在施工階段，獨立環境查核人將每月進行現場環境審核，以確保建議的減緩措施得到妥善實施。

項目建築師將負責擬議監測程序的監測作業：

- 確保項目保育層面的品質以最高可行標準執行；
- 確保環境品質的整體方面符合項目要求；
- 監督承建商以確保完全遵守工程項目簡介中的要求；
- 在需要採取行動時指導承建商，以減輕或防止任何影響；以及
- 有效且迅速地處理任何關於項目環境方面的投訴。

5.10 根據相關條例/指引提交的文件

為確保項目符合相關條例和指引的完整性，需準備的文件清單如下表5.1所示。

表5.1: 根據相關條例及指引提交的呈件清單

提交文件	工程項目簡介章節	審查方	機制
石棉消減計劃	4.5及5.6	環境保護署	環境保護署:《空氣污染管制條例》(第311章)及石棉管制工作守則
環境管理計劃	4.5及5.6	項目工程師	環境保護署:政府的技術通告ETWB TCW No. 19/2005
廢物管理計劃	4.5及5.6	項目工程師	屋宇署:認可人士及註冊結構工程師作業備考(ADV-19)《拆建廢料》
結構監測建議書	4.1及5.2	屋宇署及古物古蹟辦事處	屋宇署:第123章《建築物條例》
記錄測量之點雲數據檔案及相關圖面	5.2	項目倡議人及古物古蹟辦事處	由項目倡議人管理並與古物古蹟辦事處達成協議。
管理及保養計劃	5.2	項目倡議人	由項目倡議人管理。
遺產詮釋建議書	5.2	項目倡議人	由項目倡議人管理。

5.11 其他環境影響

環境影響可能涉及的程度、分佈範圍及持續時間，以及進一步影響概述如下：

影響	效果	程度及持續時間	分佈	估計持續時間
文化遺產	提高古蹟作為服務、文物和教育中心的功能	正面影響並增加長遠價值	只在工程項目範圍內	長期
噪音	拆卸、建築和清除工作引致噪音滋擾	輕微且短暫性	只在工程項目範圍內	2025年第四季至2027年第二季度
空氣質素	來自拆卸和建築工程的塵埃	輕微且短暫性	只在工程項目範圍內	
廢物管理	處理和棄置建築物料及含石棉材料	輕微且短暫性	只在工程項目範圍內	
水質	過濾廢水後排放至水渠	輕微且短暫性	只在工程項目範圍內	
交通	施工車輛往返工地	輕微及非經常性	何東道	
景觀及視覺影響	搭建臨時圍板及棚架	輕微且短暫性	只在工程項目範圍內	

修院大樓的營運將遵循項目倡議人依據相關條例、規例及標準所擬備的《營運和維修保養手冊》。預期不會產生進一步影響。

5.12 項目諮詢

瑪利諾修院學校基金有限公司（「瑪利諾基金有限公司」）已向香港賽馬會慈善信託基金申請撥款，以活化列為法定古蹟的修院大樓，並將其改建為服務、文物及教育中心（「教育及服務中心」），為社區提供服務。該申請於2023年12月29日提交，並於2024年6月26日獲批撥款以支持本項目。

6 使用以往經批准的環境影響評估報告

在編製本工程項目簡介時參考了以下已獲批准的直接申請環境許可證項目：

《環境影響評估條例》附表 2 第 Q.1 項的 14 個就法定古蹟獲批直接申請環境許可證項目可作為參考：

1. **改建前法國外方傳道會大樓供法律相關組織作辦公地方及相關用途**。該工程項目簡介於2016年4月21日提交（PP-535/2016）。該工程項目旨在翻新及改善建築物以符合法律相關組織及相關用途的需要，在不影響保育原則下，優化大樓以符合現行法例規定，並將建築物修復至1919年法國傳道會時代的樣貌。有關研究得出的結論是對環境的影響極輕微。於2016年5月獲授環境許可證（EP-518/2016）。
2. **擬建元洲仔大王爺神廟辦事處新界大埔元洲仔**。該工程項目簡介於2011年9月21日提交（PP-451/2011）。該工程項目關於在文化遺產範圍內構建一座2層高的建築物。該工程項目的選址是大王爺廟旁邊，擬建作管理處辦公室與鄉事委員會辦公室。有關研究得出的結論是對環境的影響很少。於2011年12月獲授環境許可證（EP-431/2011）。
3. **新界元朗屏山仁敦岡書室修復工程**。該工程項目簡介於2010年9月3日提交（PP-422/2010）。該工程項目涉及維修、更換及重建屋頂部結構、鋪地、及木料裝飾。項目亦包括改善排水，及提升電力系統。該研究的結論是，不會對環境造成長期不良影響。環境許可證分別於2011年9月14日（EP-420/2010）發出。該項目涉及相似的法定古蹟維修及修復工程。
4. **新界沙頭角蓮麻坑村葉定仕故居修復工程**。該工程項目簡介於2010年8月13日提交（PP-420/2010）。該項目涉及於葉定仕故居進行修復工程，包括重新建造屋頂，以及室內外裝修。該研究所得出的結論是，不會對環境造成長期不良影響。於2010年9月29日獲授環境許可證（EP-400/2010）。該項目涉及相似的法定古蹟的維修及修復工程。
5. **新界元朗廈村鄧氏宗祠及其鄰接建築物修復工程**。該工程項目簡介於2009年7月7日提交（PP-393/2009）。該項目涉及拆卸石屎和金屬結構；維修、更換或修復屋頂結構、木作及裝飾、門窗；及改善排水系統。該研究所得出的結論是，不會對環境造成長期不良影響。於2009年8月28日獲授環境許可證（EP-373/2009）。該項目涉及相似的法定古蹟的維修及修復工程。
6. **尖沙咀前九龍英童學校庭院有蓋行人道修建工程**。該工程項目簡介於2008年8月21日提交（PP-365/2008）。該項目涉及在前九龍英童學校的庭院修建有蓋行人道及拆卸現存擴建建築外部的獨立木隔板及支柱。該研究所得出的結論是，程不會對環境造成長期不良影響。於2008年10月23日獲授環境許可證（EP-318/2008）。該項目涉及相似的對法定古蹟的設施的改善工程。
7. **新界元朗八鄉上村植桂書室修復工程**。該工程項目簡介於2007年10月3日提交（PP-330/2007）。該項目涉及拆卸破損的屋頂結構；拆卸石屎結構；修補牆身；及安裝照明系統。該研究所得出的結論是，不會對環境造成長期不良影響。於2008年3月獲授環境許可證（EP-305/2008）。該項目涉及相似的法定古蹟的維修及修復工程。

8. **粉嶺龍躍頭天后宮大型維修工程**。該工程項目簡介於2005年2月3日提交(PP-240/2005)。該項目涉及重建粉嶺龍躍頭天后宮的屋頂、修飾廟宇內外部，並進行其他相關的小型維修及復修工作。該研究所得出的結論是，不會對環境造成長期不良影響。於2005年4月26日獲授環境許可證 (EP-214/2005)。該項目涉及相似的法定古蹟修復工程。
9. **九龍寨城公園衙門保養工程**。該工程項目簡介於2005年1月13日提交 (PP-237/2005)。該項目涉及更換九龍寨城公園衙門內遭白蟻蛀蝕的木樑和木柱、清洗及維修衙門外部磚牆、粉飾衙門內外，並進行其他小型修葺工作。該研究所得出的結論是，不會對環境造成長期不良影響。於2005年6月獲授環境許可證 (EP-221/2005)。該項目涉及相似的就法定古蹟的維修工程。
10. **粉嶺龍躍頭松嶺鄧公祠維修工程**。該工程項目簡介於2004年7月28日提交(PP-224/2004)。該項目重建松嶺鄧公祠屋頂，修飾祠堂內外部，並進行其他小型維修及復修工作。該研究所得出的結論是，不會對環境造成長期不良影響。於2004年10月獲授環境許可證 (EP-199/2004)。該項目涉及相似的對法定古蹟的維修工程。
11. **屏山鄧氏宗祠維修工程**。該工程項目簡介於 2004年6月9日提交 (PP-217/2004)。該項
目主要工程包括重建鄧氏宗祠的屋頂、重鋪地台、修飾宗祠的內外部，並進行其他的小型維修及復修工程。該研究所得出的結論是，不會對環境造成長期不良影響。於2004年8月獲授環境許可證 (EP-193/2004)。該項目涉及相似的法定古蹟的維修及修復工程。
12. **李鄭屋漢墓加設架拉式帳篷**。該工程項目簡介於2003年12月2日提交 (PP-205/2003)。該項目涉及於李鄭屋漢墓上加設及運作新的擋雨帳篷。該研究所得出的結論是，對環境造成的影响輕微。於2004年2月5日獲授環境許可證 (EP-185/2004)。該項目涉及相似的對法定古蹟的設施進行的改善工程。
13. **於地段編號 KIL11161 前水警總部之發展計劃**。該工程項目簡介於2003年11月28日提
交 (PP-204/2003)。該項目涉及在現有的文化遺產地點內(全部或部分)進行土木工事及
建造工程，以發展文化遺產旅遊設施。該研究所得出的結論是，對環境造成的影响輕微。
於2004年2月9日獲授環境許可證 (EP-184/2004)。該項目涉及相似的對法定古蹟的設施
進行的改善工程。
14. **銅鑼灣天后古廟維修工程**。該工程項目簡介於2003年9月25日提交 (PP-200/2003)。該
項目涉及重建銅鑼灣天后古廟的屋頂及加固其主要的牆壁。該研究所得出的結論是，不
會對環境造成長期不良影響。於2003年12月18日獲授環境許可證 (EP-180/2003)。該項
目涉及相似的法定古蹟的維修及修復工程。

7 結論

項目倡議人旨在活化、修復及復原瑪利諾修院學校。擬議工程將由經核准的專業承建商進行。項目倡議人須監督工程，以確保建築物的歷史價值及建築特色得以完整保留。

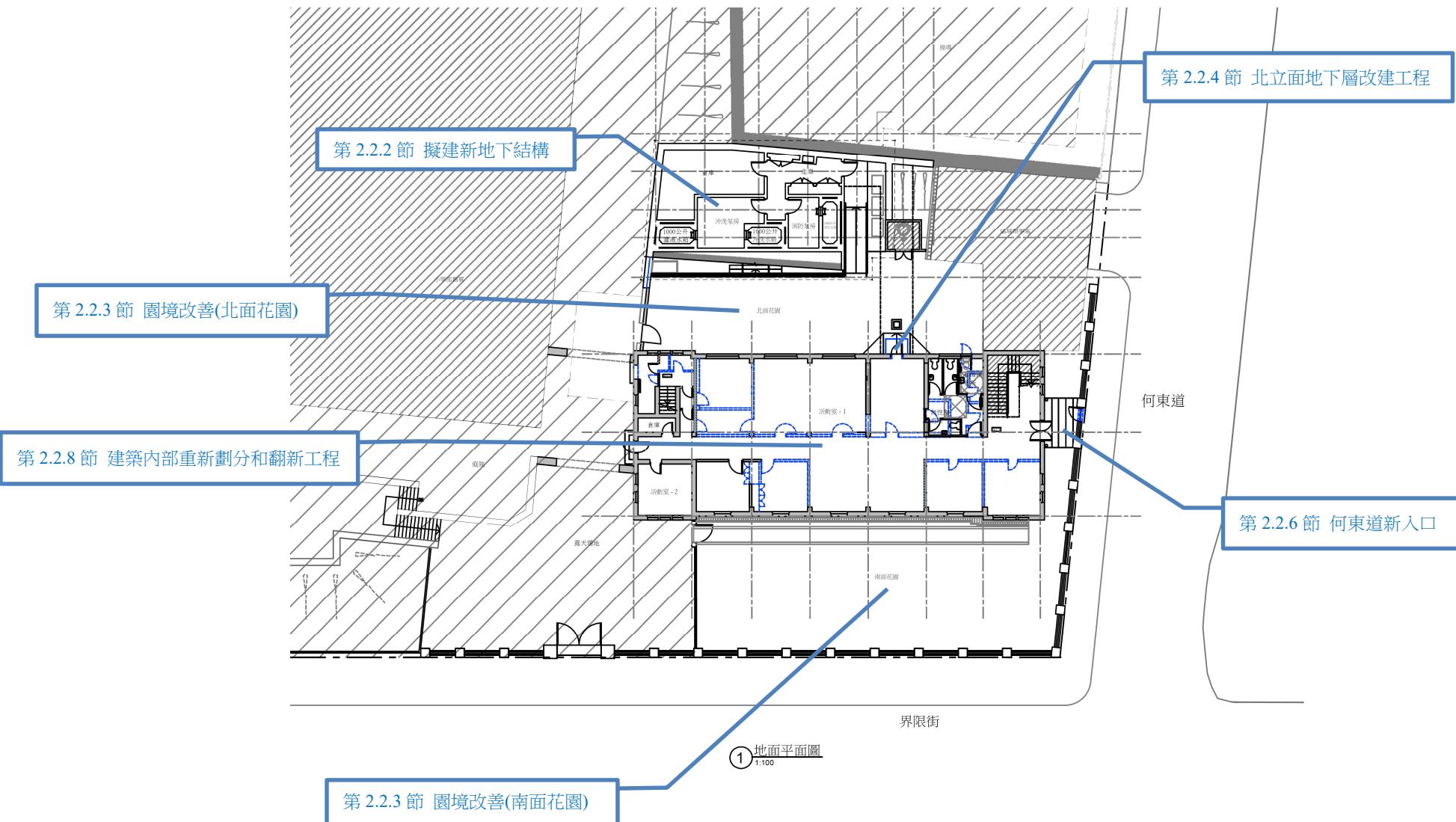
施工期間對文化遺產、噪音、空氣質素、水質、廢物管理、生態影響及景觀視覺影響將會很低。在實施適當緩解措施後，預期不會產生不良影響（施工期間的緩解措施摘要詳見附錄 E）。

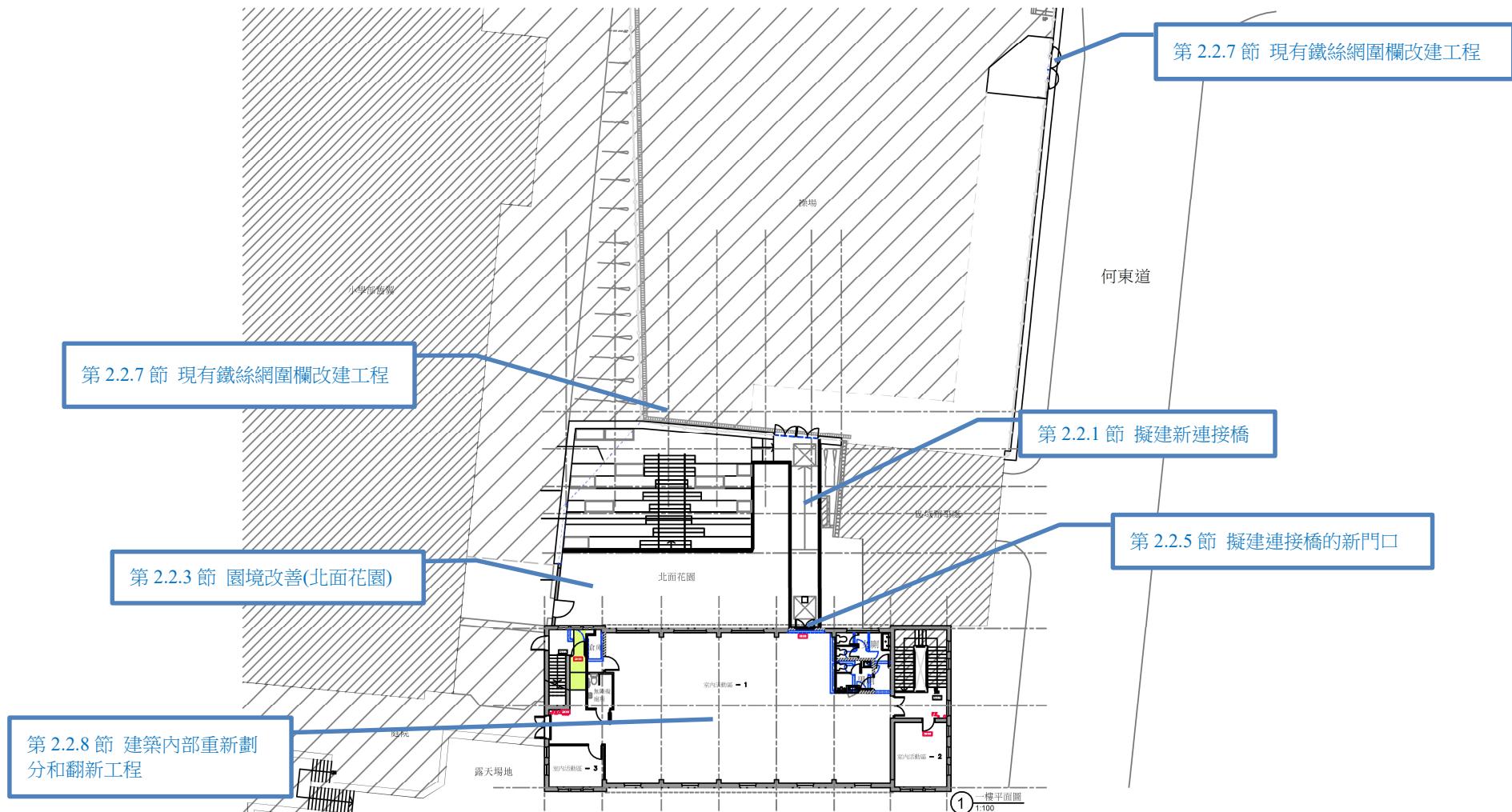
承建商將嚴格遵守古物事務監督按《古物及古蹟條例》（第 53 章）第 6 條所發出的許可證所規定要求。

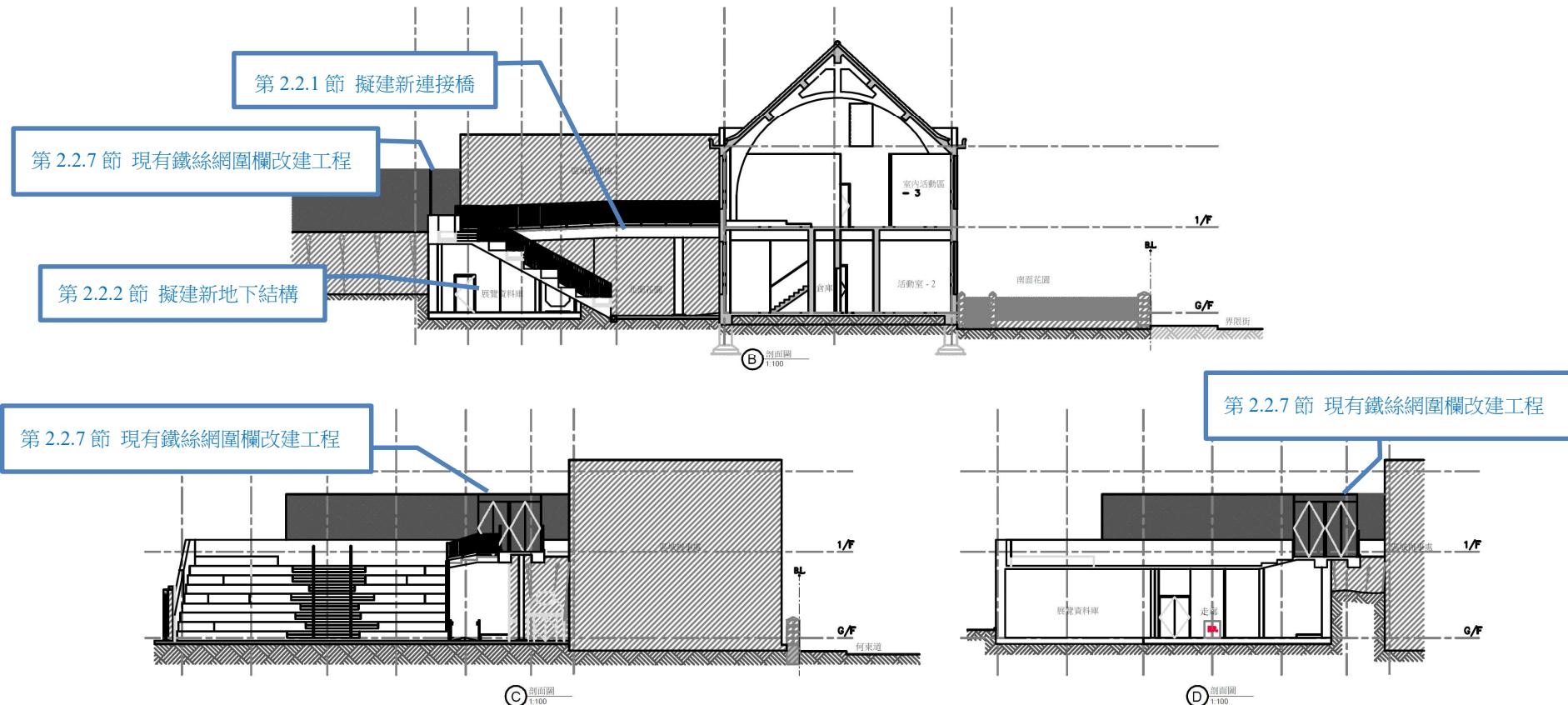
本項目旨在活化修院大樓至良好維護狀態，使其能透過提供優質文化、教育及社區服務回饋社會。

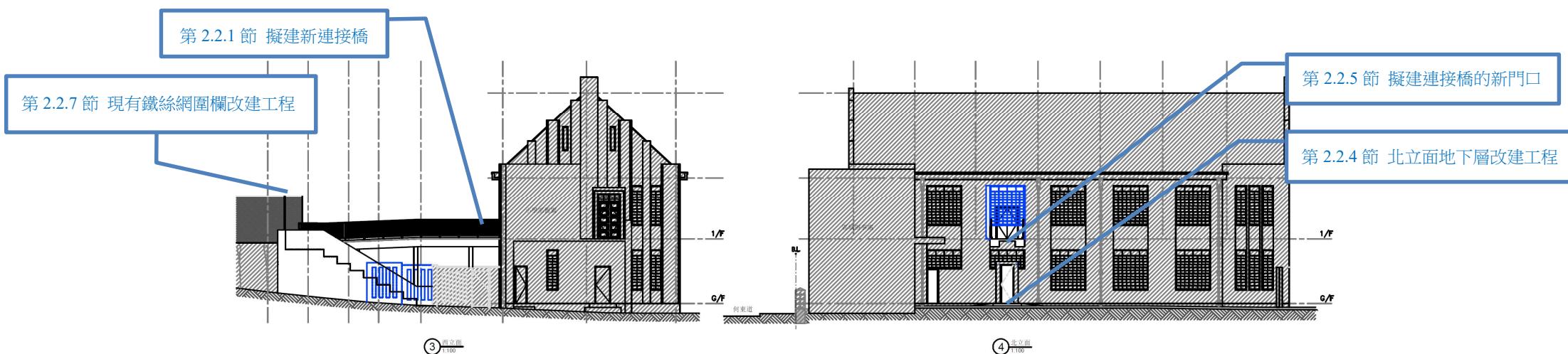
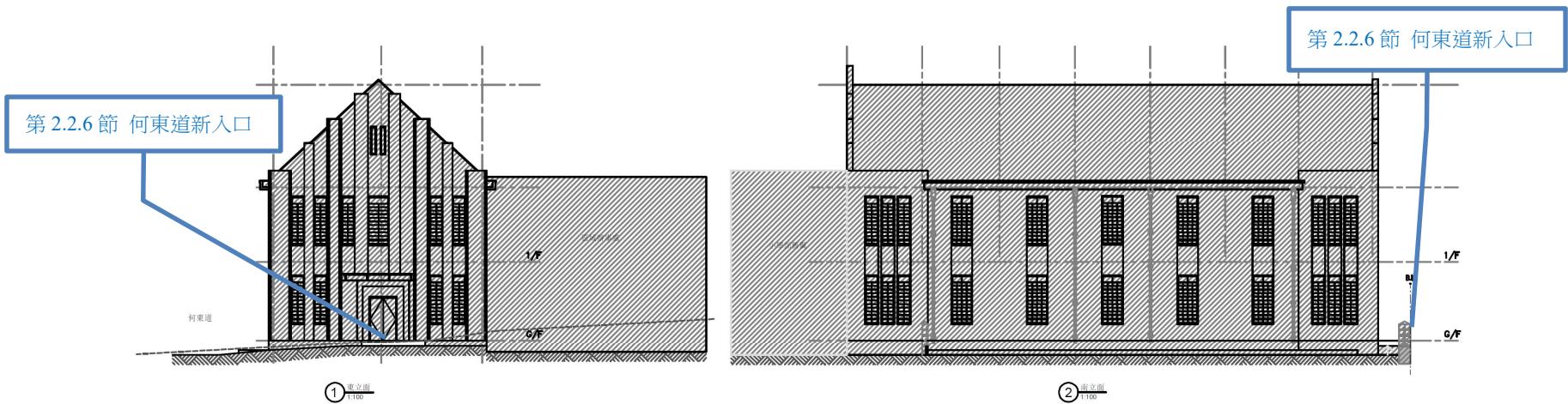
附錄 A

工程項目的工地圖則及平面圖



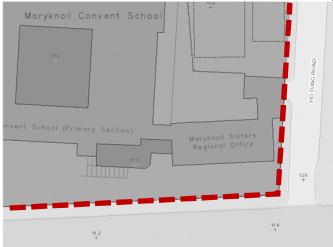


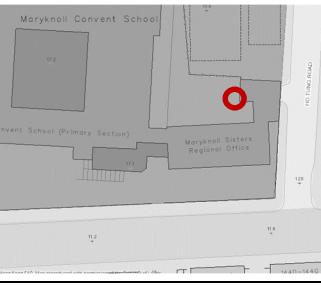
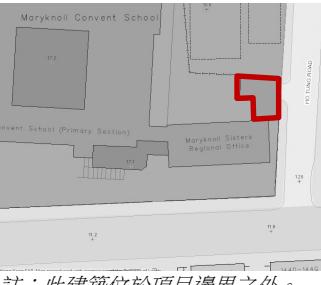




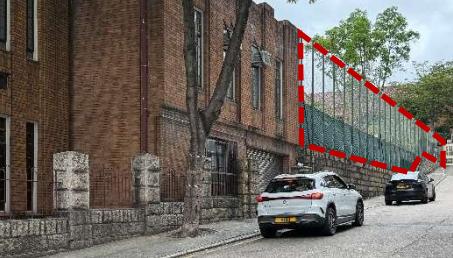
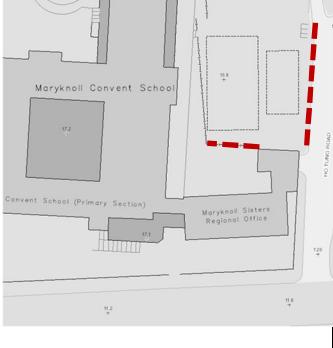
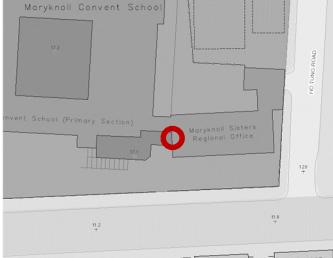
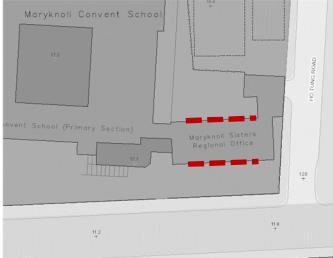
附錄 B

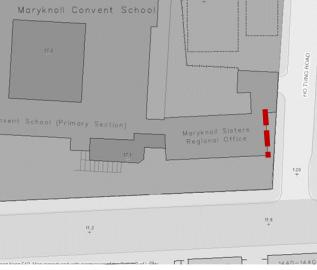
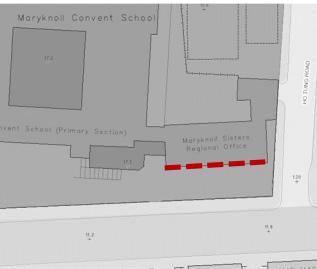
別具特色的元素

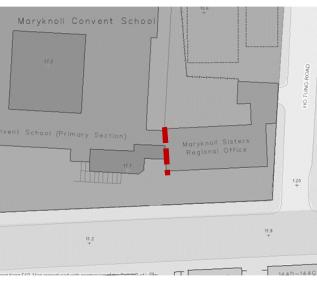
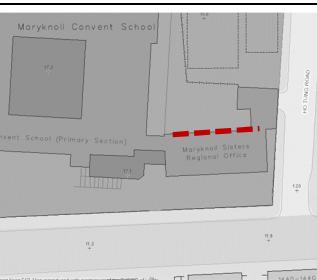
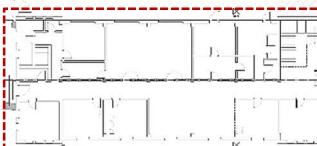
編號	描述（附照片參考）	文物價值	位置圖
場地及環境			
S-01	修院大樓是主樓的延伸，並在一樓設有連接的橋樑 	極高	
評估：修院大樓為學校園區原始設計的一部分，曾用作工業部門的延伸部分，主要功能是容納服裝部、刺繡部、長袍部和教會布草供應部。			
S-02	場地環境：北側和南側有花園 北側花園內現有的坡地特徵 	極高 低	
評估：南側和北側的開放空間是原始設計的一部分。儘管曾經進行了輕微改動，這些空間仍然保留為開放的景觀。除了 S-04 中描述的水井結構，現有的坡地僅作為擋土結構，沒有特別的特徵。			
S-03	由花崗岩柱和鐵藝圍欄構成的邊界牆 	極高	
評估：邊界牆可能為其原始設計，無論在設計、工藝和材料方面均具備一定的質量。與院內歷史建築的建築設計相比，邊界牆呈現出更簡單和實用的設計。它展現了高度的完整性。			

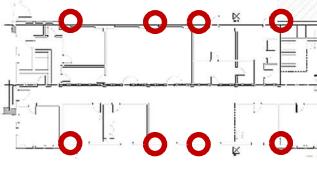
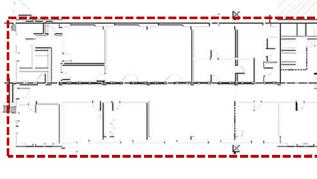
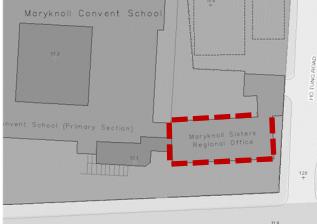
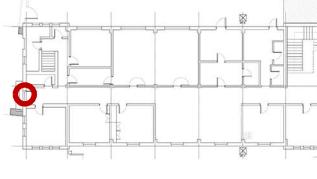
編號	描述（附照片參考）	文物價值	位置圖
S-04	北面花園的水井結構 • 水泵及其他設備 	中 中性	
評估：根據記錄，水井結構建於1950年代，但現有的水泵和設備為後期添加或更換的。			
S-05	花崗岩鋪面	高	 註：北面花園內花崗岩鋪面的範圍尚待核實。
評估：花崗岩鋪面很可能為原始設計。通過拆除後期添加的批盪以調查北面花園的鋪面，核實其範圍。			
S-06	區域辦事處	中	 註：此建築位於項目邊界之外。
評估：此 L 形建築是 1950 年代修院大樓的後期擴建，採用了與大樓類似的設計語言和飾面。			
S-07	北面花園的圍牆	低	
評估：由於1949年的航拍照片 ¹ 中並未顯示圍牆的存在，圍牆很可能為後期添加的。確實的建造日期不明，但可能是在1970年代。當時該建築被改建為宿舍，建造圍牆可提供更好的隱私。			

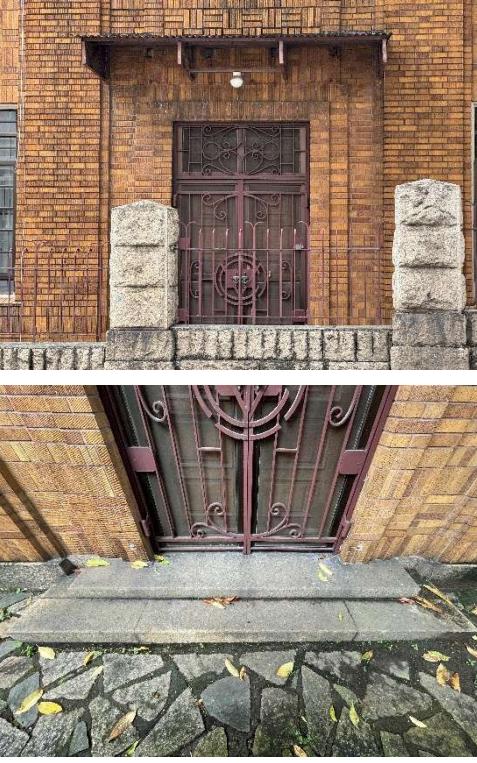
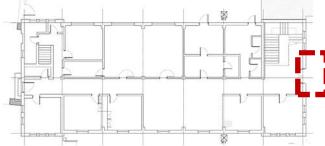
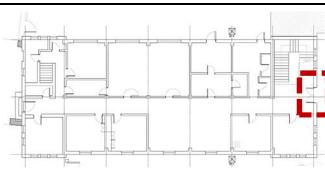
¹ 參閱Revival Heritage Consultants Limited提供的‘Historical and Architectural Appraisal for the Convent Building’，第30頁

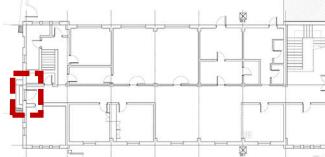
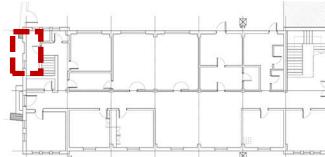
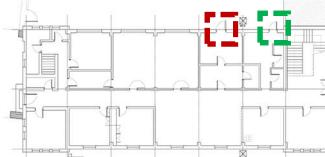
編號	描述（附照片參考）	文物價值	位置圖
S-08	何東路沿路及籃球場與北面花園之間的鐵絲網圍欄  	中性	
評估：現有的鐵絲網圍欄為現代材質，沒有文物價值。			
外部			
E-01	帶有傾斜輪廓並覆蓋著琉璃瓦的山牆屋頂 	極高	
評估：山牆屋頂和琉璃瓦為原始設計，對該地點的建築和美學價值有著重要貢獻。			
E-02	西側山牆屋頂的煙囪 	高	
評估：該煙囪為原始設計，對該地點的建築和美學價值有著重要貢獻。			
E-03	花崗岩簷槽 	高	
評估：該花崗岩簷槽為原始設計，對該地點的建築和美學價值有著重要貢獻。			

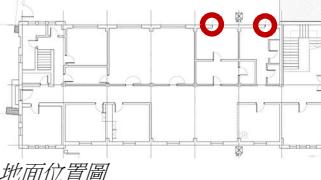
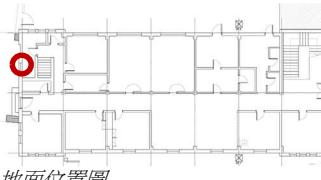
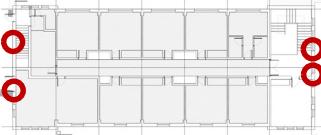
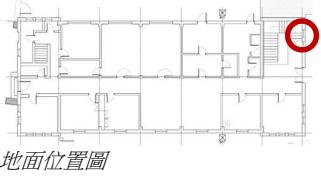
編號	描述（附照片參考）	文物價值	位置圖
E-04	<p>東立面（山牆末端）：</p> <ul style="list-style-type: none"> • 對稱設計 • 地面入口門 • 高而窄的窗戶開口 • 頂部有階梯狀輪廓的垂直條紋  	<p>極高 極高 高 高 高</p>	
<p>評估：東立面被視為主要建築立面之一，對該地點的建築和美學價值有著重要貢獻。歷史構件顯示出高度完整性及高質量。</p>			
E-05	<p>南立面：</p> <ul style="list-style-type: none"> • 對稱設計，西端和東端略微突出 • 西端和東端有高而窄的窗戶開口 • 其餘部分的窗戶開口為常規尺寸 	<p>極高 極高 高 高</p>	
<p>評估：南立面被視為建築的主要立面之一，對該地點的建築和美學價值有著重要貢獻。歷史構件顯示出高度的完整性和高質量。</p>			

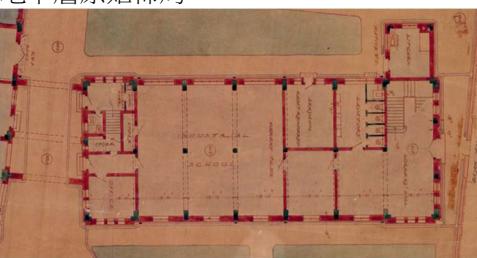
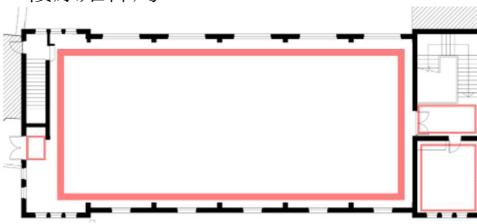
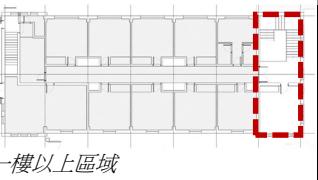
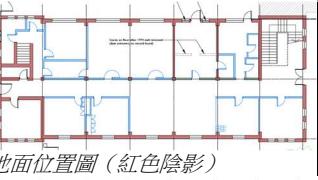
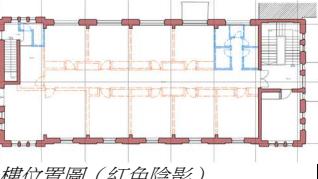
編號	描述（附照片參考）	文物價值	位置圖
E-06	<p>西立面（山牆屋頂端）：</p> <ul style="list-style-type: none"> 整體建築設計 一樓設有通往主樓的門（另見 I-16） 高而窄的窗戶開口 頂部有階梯狀輪廓的垂直條紋 	<p>極高 極高 高 高 高</p>	
<p>評估：西立面被視為建築的主要立面之一(包括連接歇腳亭與主樓的一樓的設計)。西立面對該地點的建築和美學價值有著重要貢獻。這些歷史構件顯示出高度的完整性和高質量。</p>			
E-07	<p>北立面：</p> <ul style="list-style-type: none"> 略微突出的西端 所有立面中最大的窗戶開口 經過修改的東端 	<p>高 高 高 中</p>	
<p>評估：北立面被視為次要立面，具有後勤出入口，對該地點的建築和美學價值有著重要貢獻。這些歷史構件顯示出相對較高的完整性和質量，東端和北入口經歷過一些過去的改動。</p>			
E-08	<p>窗戶開口具有以下特徵：</p> <ul style="list-style-type: none"> 抹灰窗框包圍 瓷磚外部窗台 	<p>高 中 高</p>	
<p>評估：窗戶開口和外部瓷磚窗台很可能為原始設計，而抹灰的窗框包圍則可能經過修改，與後期更換的鋁合金窗戶有關。</p>			

編號	描述（附照片參考）	文物價值	位置圖
E-09	鑄鐵雨水設備，包括帶有魚鱗圖案的雨水管和水斗 	高	
評估：現有的鑄鐵雨水設備很可能為原始設計，且完整性較高。			
E-10	外牆瓷磚呈現凹槽紋理，顏色從淡黃色到棕色不等，並以各種圖案鋪設 	極高	
評估：現有的外牆瓷磚為原始材料，對建築和美學價值有著重要貢獻，且完整性較高。			
E-11	花崗岩基座 	極高	
評估：花崗岩基座為原始材料，且完整性較高。			
E-12	古老燈具 	高	
評估：該燈具可能為原始設計。			

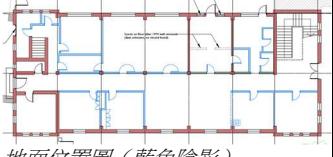
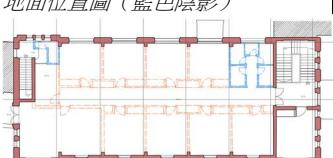
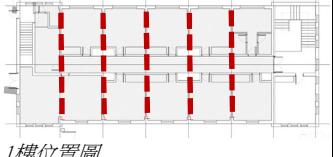
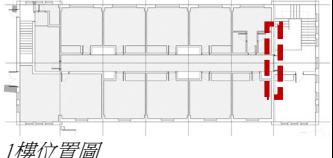
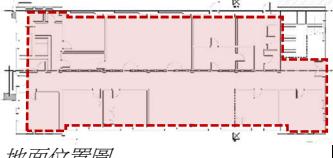
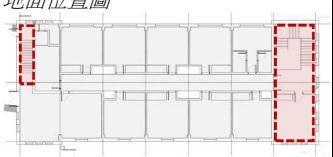
編號	描述（附照片參考）	文物價值	位置圖
E-13	<p>東側入口：</p> <ul style="list-style-type: none"> 雙扇木質面板門，配有楣窗 裝飾性金屬閘 防蚊網 花崗岩台階 	<p>高 高 高 中性 高</p>	
評估：東側入口，包括雙扇木質面板門、頂窗、裝飾性金屬閘和花崗岩台階，均為原始設計。防蚊網則為現代新增設施。			
E-14	東側入口上方後期新增的金屬雨篷	中性	
評估：金屬雨篷很可能是該建築後期添加的，為建築入口提供了防風防雨。			

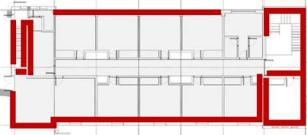
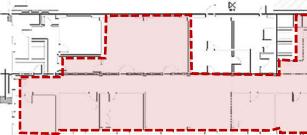
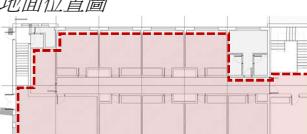
編號	描述（附照片參考）	文物價值	位置圖
E-15	<p>西側入口：</p> <ul style="list-style-type: none"> • 配有信箱的木質面板門 • 裝飾性金屬閘 • 防蚊網 • 花崗岩台階 	<p>高 高 高 中性 高</p>	
	<p>評估：西側入口，包括配有信箱的木質面板門、裝飾性金屬閘和花崗岩台階，均為原始設計。防蚊網則為現代新增設施。</p>		
E-16	<p>配有花崗岩台階的木質面板門出口（目前已被內部封鎖）</p> 	高	
	<p>評估：木質面板門和花崗岩台階均為原始設計。</p>		
E-17	<p>北側入口：</p> <ul style="list-style-type: none"> • 出口門和洗手間門（現代更換） • 洗手間門的牆面開口 • 金屬雨篷（現代新增設施） • 花崗岩台階 	<p>中 中性 中 負面 高</p>	
	<p>評估：現有的北側入口（紅色虛線）在1970年代進行了改建。現有的木門及金屬雨篷為後期更換及添加的。鋁製洗手間門（綠色虛線）也為後期更換的。花崗岩台階為原始材料。</p>		

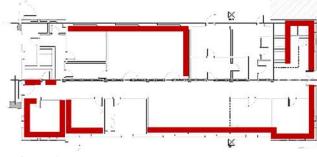
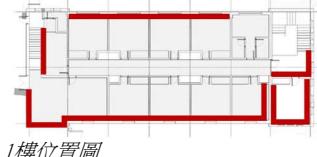
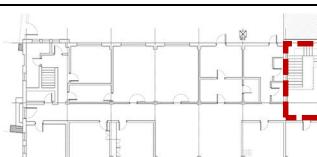
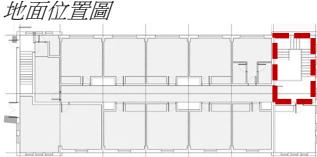
編號	描述（附照片參考）	文物價值	位置圖
E-18	歷史悠久的門掛鉤 	中	 地平面位置圖
評估：這個門掛鉤可能是與已消失的舊門相關的原始設計。			
E-19	鋼窗 (包括五金配件) 	高	 地平面位置圖  1樓位置圖 (高層)
評估：這些是存留的原始鋼窗。玻璃分隔和窗戶五金配件的選擇相信是原真的。			
E-20	鋁窗(包括透明玻璃及五金配件)、鋁格柵及防蟲網 	中性	除E-19及E-21中標記窗戶以外的所有非鋼製窗戶。
評估：鋁窗（包括格柵和防蟲網）可能是在1970年代或更後期對原始鋼窗的現代替換。註：未找到相關記錄。			
E-21	鋁窗(包括黃色紋理玻璃及五金配件) 	低	 地平面位置圖
評估：黃色紋理玻璃的制造日期為未知。它可能是過去重用的歷史材料。註：未找到相關記錄。			

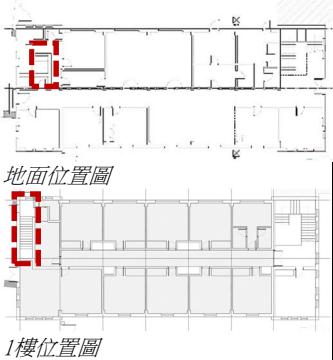
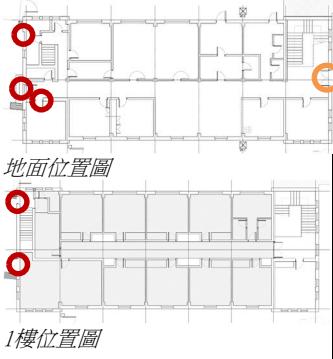
編號	描述（附照片參考）	文物價值	位置圖
室內			
I-01	<p>地下層原始佈局</p>  <p>來源: 瑪利諾檔案館, 約 1930 年代</p>	高	不適用
評估：工業部門的原始佈局具有重要歷史意義。			
I-02	<p>一樓原始佈局</p>  <p>刪減的原始一樓平面圖。來源: HAA².</p>	高	不適用
評估：工業部門的原始佈局具有重要歷史意義。			
I-03	<p>閣樓</p> 	極高	 <p>一樓以上區域</p>
評估：閣樓是原始設計的一部分，具有重要歷史意義。			
I-04	<p>原1937年鋼筋混凝土框架結構 (包括塊磚填充牆)，牆身表面為灰泥油漆</p> 	極高	 <p>地面位置圖 (紅色陰影)</p>  <p>1樓位置圖 (紅色陰影)</p>
評估：此結構元素為原始設計，且保持高度完整。			

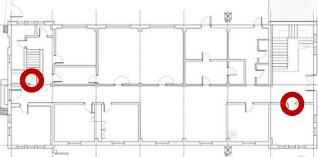
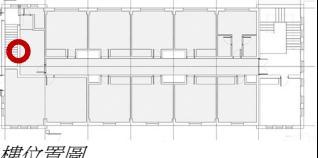
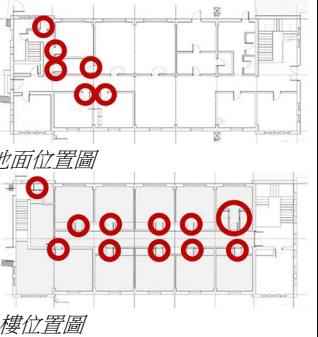
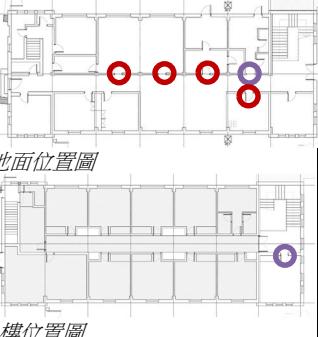
² 參閱Revival Heritage Consultants Limited提供的 'Historical and Architectural Appraisal for the Convent Building'

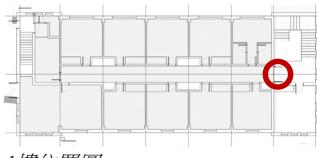
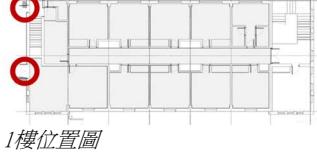
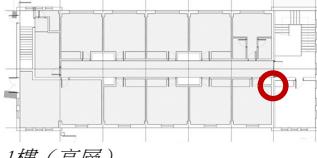
編號	描述（附照片參考）	文物價值	位置圖
I-05	於1974年改建工程時安裝的隔牆 	低	 地平面位置圖（藍色陰影）  1樓位置圖（藍色陰影）
	評估：隔牆（藍線）是1970年代後期增建的，當時該建築轉變為修女宿舍。內部被劃分為臥室、休息室和不同的功能房間。註：虛線橙色標示的隔牆已被拆除。		
I-06	一樓灰泥油漆天花板 (包括外露的鋼筋混凝土屋架) 	極高	 1樓位置圖
	評估：屋架為原始設計，保持高度完整，對空間的建築和美學價值貢獻重大。		
I-07	鍛鐵裝飾格柵 	高	 1樓位置圖
	評估：這些鍛鐵格柵可能是建築在作為工業部門運作時的原始設計。		
I-08	灰泥天花板 (包括凹圓簷口裝飾) 	中	 地平面位置圖  1樓位置圖
	評估：這灰泥凹圓房檐輪廓簡單，很可能是歷史設計。然而，它也出現在1970年的隔牆上。因此，其文物價值被評定為「中」。如果有更多證據顯示其為原始構件，價值應提升至「高」。		

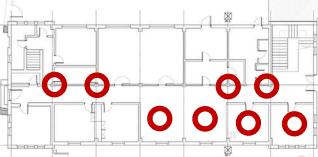
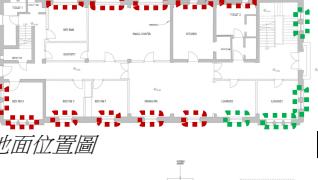
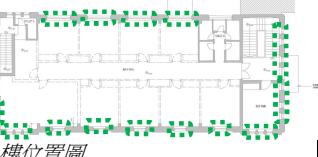
編號	描述（附照片參考）	文物價值	位置圖
I-09	灰泥油漆牆裙	中	 地面位置圖  1樓位置圖
	<p>評估：牆裙出現在原始牆面上。然而，牆裙的表面是油漆水泥抹灰，不同與上部牆面油漆石灰灰泥的處理。現有的牆裙可能與1970年代的翻修工程有關。如果有進一步證據支持其為原始構件，文物價值水平應提升至「高」。</p>		
I-10	水泥地磚 <small>註：目前顯示的範圍基於現場觀察。實際範圍需在去除現代地面飾面後進一步驗證。</small>	高	 地面位置圖  1樓位置圖
	<p>評估：這些壓入式水泥地磚為1930年代建造時的原始飾面。這些地磚對建築內部設計的整體文物價值有著重要貢獻。</p>		
I-11	馬賽克牆磚	低	 地面位置圖
	<p>評估：這些馬賽克牆磚可能是1970年代房間改建為食品儲藏室和廚房時的後期改動部分。</p>		
I-12	馬賽克地磚	低	 地面位置圖
	<p>評估：這些馬賽克牆磚可能是1970年代房間改建為食品儲藏室和廚房時的後期改動部分。</p>		

編號	描述（附照片參考）	文物價值	位置圖
I-13	<p>水泥磚牆腳（目前被油漆覆蓋）</p>  <p>（試驗區域顯示去除油漆後的外觀）</p> 	高	 <p>地面位置圖</p>  <p>1樓位置圖</p>
	評估：這些水泥磚是原始的牆腳飾面。		
I-14	<p>主樓梯，包括：</p> <ul style="list-style-type: none"> • 地面和一樓的門廳 • 木質扶手金屬欄杆 • 馬賽克地磚 • 現代梯級邊緣磚 • 內凹牆面裝飾線 • 東北角的樑托（見藍色虛線框內） 	極高 極高 極高 高 低 中 極高	 <p>地面位置圖</p>  <p>1樓位置圖</p>

編號	描述（附照片參考）	文物價值	位置圖
	 <p>評估：這座主樓梯很可能是原始設計，並在設計和材料上展現出高度的完整性和品質。現有的梯級邊緣磚可能是1970年代改建時的現代改動。北面的牆身上有一內凹牆面裝飾線，其原始用途或功能尚不清楚。</p>		
I-15	<p>西側（次要）樓梯</p> <ul style="list-style-type: none"> 現代扶手  <p>評估：西側樓梯是次要樓梯。該結構相信是原始的設計，估計在1970年代大樓進行改動時，新增現代扶手和對台階進行飾面處理。</p>	<p>中 中性</p>	 <p>地平面位置圖 1樓位置圖</p>
I-16	<p>歷史悠久的凸面鑲板木製門，帶有楣窗 (如適用，配以黃色紋理或透明玻璃) 和模壓門框</p>  <p>評估：這些門很可能是原始構件，並且具有高度的完整性。</p>	<p>高</p>	 <p>地平面位置圖 1樓位置圖</p> <p>● 附透明玻璃楣窗的門 ○ 附黃色紋理玻璃楣窗的門</p>

編號	描述（附照片參考）	文物價值	位置圖
I-17	橫檔風格的木製門 	低	 地面位置圖
評估：這些木製門可能是在後期改動中添加的。			
I-18	通往儲藏室的木門，帶透明板窗 (位於ST2半層平台) 	中	 1樓位置圖
評估：這扇木製門可能是在後期改動中添加的。			
I-19	平面木門，為1974年改建工程的一部分 	中性	 地面位置圖 1樓位置圖
評估：這些門是現代設計，與1970年代翻新時形成的房間佈局相關。			
I-20	凸面鑲板木製門，用以分隔的房間 	中	 地面位置圖 1樓位置圖

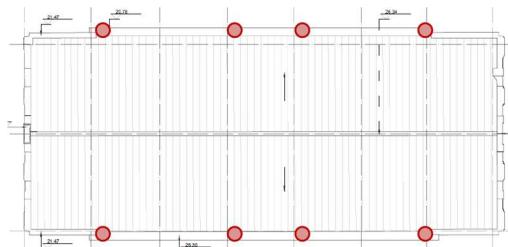
編號	描述（附照片參考）	文物價值	位置圖
	評估：所有6扇木製面板門（以紅色和紫色標示）設計相同，但配有現代門把手。其中以紅色標示的門與1970年代翻新時形成的房間佈局相關。兩扇紫色標示的門可能是1970年代翻新時的替換品。與I-16相比，這些門被認為具有「中」的文物價值。		
I-21	歷史悠久的雙扇鑲板木製門（包括楣窗、模壓框緣及裝飾性金屬格柵） 	高	 1樓位置圖
評估：這些很門可能是原始構件，保持了較高的完整性。			
I-22	摺疊鋼門 	中性	 1樓位置圖
評估：這些摺疊鋼門可能為後期改動安裝，以增強主樓的安全。			
I-23	歷史悠久的雙扇木製面板門（包括通往閣樓的金屬柵欄門和下方的金屬條） 	高	 1樓 (高層)
評估：這扇門、門閘和金屬條很可能是原始構件，保持了較高的完整性。			
I-24	前教堂的聖龕 	高	 地面位置圖
評估：聖龕是在工業學校的房間轉變為教堂時安裝的，它象徵著建築物的用途轉變。			

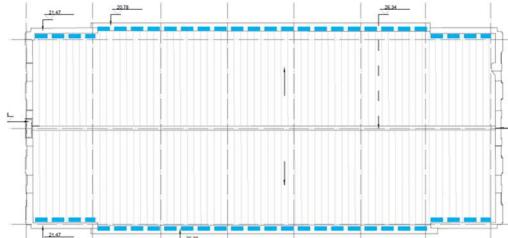
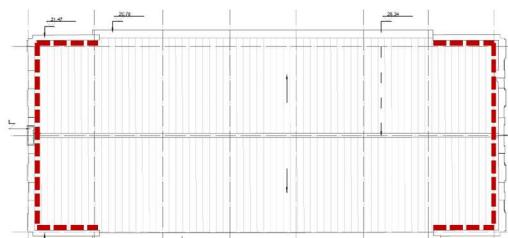
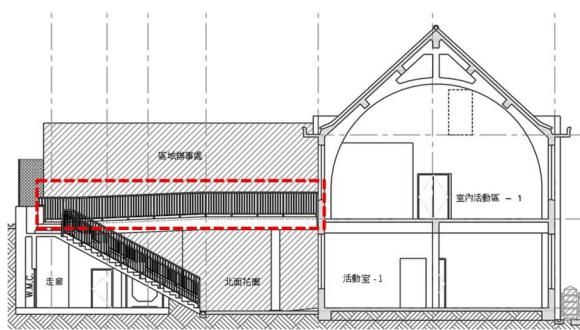
編號	描述（附照片參考）	文物價值	位置圖
I-25	室內燈具   	中	 地面位置圖
評估：這些室內燈具是具備歷史元素的設計，但其實際安裝日期尚不清楚。燈具的設計和材料使用具有一定品質。			
I-26	內部窗戶框緣，包括： • 批盪裝飾花線和窗台（紅虛線） • 已修改的窗框和瓷磚飾面窗台（綠虛線）   	高 高 中性	 地面位置圖  1樓位置圖
評估：這窗框包括批盪裝飾花線和窗台很可能為原始設計，而於1970年代後期，部分窗框及窗台被修改為瓷磚飾面窗台。			

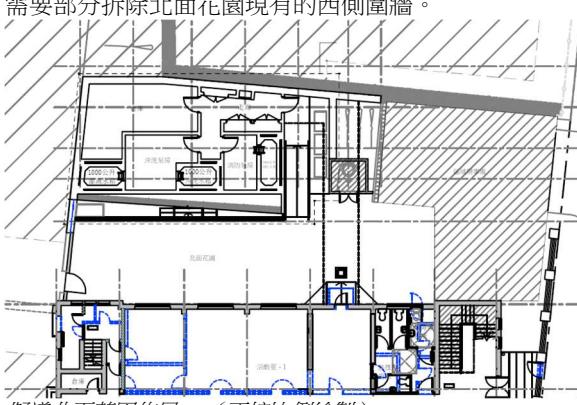
附錄 C

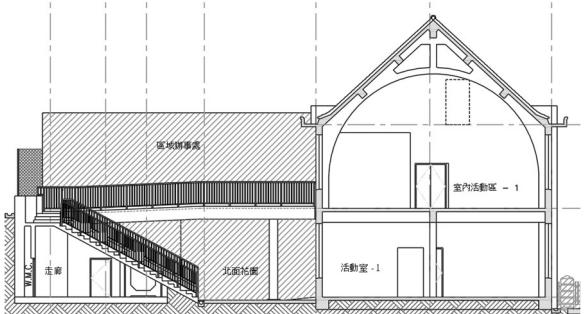
詳細文化遺產影響評估及緩解措施

8.4 影響評估

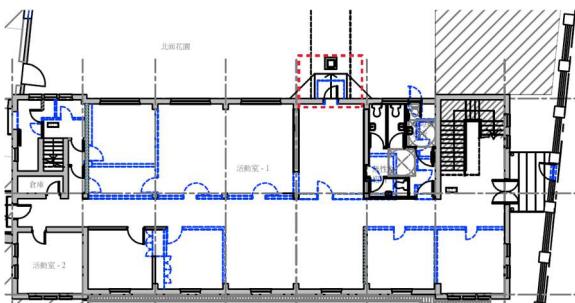
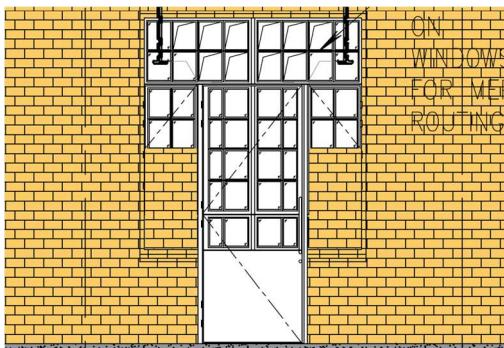
8.4.1	擬議工程描述	受影響的「別具特色的元素」/元素		文物價值
		S-01 至 S-03、E-01、E-04、E-05、E-06、E-10、E-11	S-05、E-02 至 E-03、E-07 至 E-09、E-12、E-13、E-15、E-16、E-19	
	<p>建築外部的維修和保養工作，內容包括：</p> <ol style="list-style-type: none"> 修復屋頂防水層，小心保存現有屋頂瓦片，更新防水系統，並使用保存的和新匹配的屋頂瓦片重新鋪設屋頂，以糾正滲水現象； 蒸汽清洗建築各立面，包括磚面和花崗岩，以去除任何污漬和植物； 修復建築立面上任何脫落或損壞的瓦磚（以敲鎚勘察確認範圍），可通過灌漿和/或更換為新匹配的瓷磚進行修復； 清潔、修復和重新裝修具歷史的金屬構件，例如保存下來的鋼窗、裝飾金屬大門和鐵製圍欄護欄； 清潔、修復和重新裝修現有的雨水排放設施，包括管道、支架等； 清潔和修復現有的花崗岩圍牆、基座和台階； 修復和重新裝修東立面現有的金屬雨篷； 保留、修復和裝修北面花園的井結構； 保留、修復和裝修具歷史的燈具； 拆除西面和東面入口大門上後期加建的防蚊網，並修飾受影響的範圍； 根據現有樣式修復和裝修歷史木門； 保留並清潔具歷史木門的掛鉤；以及 清潔、修復並修整北面花園西側圍牆的保留部分。 	S-04、E-17、E-18 E-14		極高 高 中 中性
理由與論證				
<ul style="list-style-type: none"> 保護歷史元素免受損壞或劣化，並保持其良好狀態。 確保建築物能抵禦風雨入侵，並處理滲水問題。 				
緩解措施				
<ul style="list-style-type: none"> 修復和維護工作應以與現有歷史建築相似的方式進行。 應採用非磨損性清潔方法，以避免潛在損壞。 在可行的情況下，應盡量減少對歷史元素的干預。 在進行全面修復及清潔工作之前，應先準備現場試驗和樣板，並需經古物古蹟辦事處同意。 以油漆分析來確定鋼窗和雨水管的原始色彩方案，並經古物古蹟辦事處同意。 				
整體影響				
正面				
8.4.2	擬議工程描述	受影響的「別具特色的元素」/元素		文物價值
		E-01 E-02 E-03		
	<p>對現有斜尖屋頂與山牆之間的排水溝和翼牆進行改善工程，內容包括：</p> <ol style="list-style-type: none"> 在北立面和南立面的現有排水口（紅圈）及排水溝（藍虛線）上安裝葉片保護網；以及 		E-01 E-02 E-03	極高 高 高
理由與論證				
<ul style="list-style-type: none"> 確保建築物能抵禦風雨入侵，並解決任何滲水問題。 減少定期維護所需的頻率和成本。 葉片保護網和金屬板藏於不顯眼的位置，從地面向上觀察時大部分會被遮擋。 				
緩解措施				
<ul style="list-style-type: none"> 在可行的情況下，應盡量減少對歷史元素的干預。 在全面安裝工程之前，應先於現場試樣，並經古物古蹟辦事處同意。 				

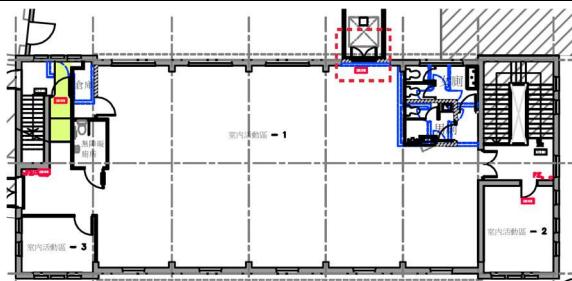
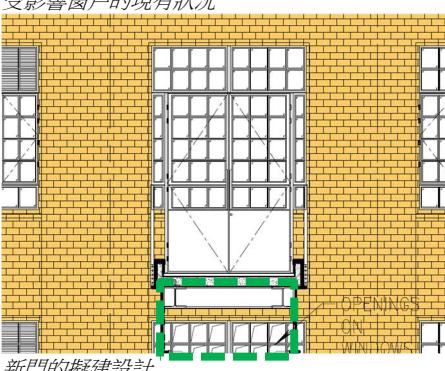
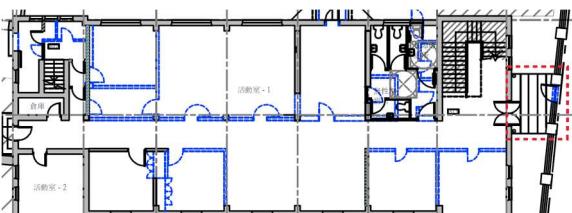
	 <p>2. 在護牆和山牆的接合處安裝階梯式金屬板（紅虛線）。</p>   <p>參考照片。來源：英國國家房屋建築委員會。</p>	<ul style="list-style-type: none"> 任何受防水工程影響的瓦磚應盡可能回收再利用。新替換的瓦磚應在尺寸、顏色和質感上與現有瓦磚匹配。 在可行的情況下，應避免直接固定在瓦磚或花崗岩上。固定在砂漿接縫上通常為可接受的。 <p>整體影響</p> <p>可接受</p>
8.4.3	<p>擬議工程描述</p> <p>在北面花園建造一座新連接橋並設置一根金屬結構柱，以提供無障礙通道（BFA）和逃生路線（MoE）至瑪利諾修院大樓的一樓。</p> 	<p>受影響的「別具特色的元素」/元素</p> <p>S-02 S-04 及 S-06 S-05、E-07 及 E-08 E-10 E-20</p> <p>文物價值</p> <p>極高 中 高 極高 中性</p> <p>理由與論證</p> <ul style="list-style-type: none"> 作為符合法規的逃生路徑，並為建築物提供無障礙進入通道。 避免對現有主樓梯進行潛在升級改造。 對於辦公室（1950 年代後期增建）將不會有實質影響，而對鄰近建築的視覺影響為可以接受。 <p>緩解措施</p> <ul style="list-style-type: none"> 連接橋不應加強現有修院建築和辦公室的結構負荷。 連接橋應盡可能輕盈，體量應盡量減少。 擬建的橋樑應具有可辨識性，但設計應與周圍建築的外觀相匹配，以避免引起視覺衝突。

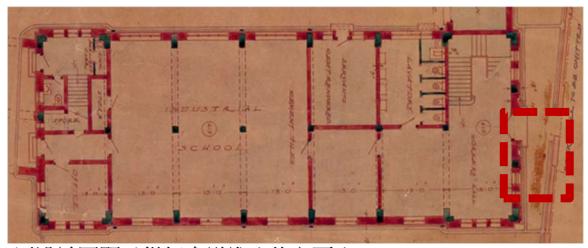
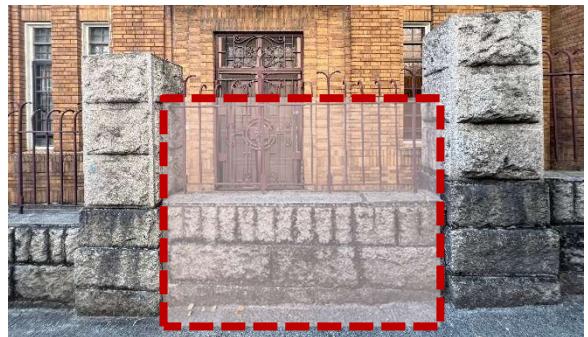
	 <p>北面花園新連接橋構想圖</p>	<ul style="list-style-type: none"> 橋樁的位置應盡可能遠離建築，以減少對現有修院建築地基及任何歷史花崗岩鋪面（如有發現）的潛在結構影響或干擾，並需進行必要的調查和現場驗證工作。 橋樑可用於連接機房和修院大樓之間的屋宇設備系統。 結構監測系統需獲得屋宇署的批准，以監測施工過程中對保留建築/結構的潛在影響。 除了安裝施工接縫外，應避免固定任何錨栓於現有修院建築。 在挖掘工程進行前，應驗證舊花崗岩鋪面的範圍。 在挖掘工程過程中，如發現 1962 年地圖上所示的舊井結構及其他具歷史價值的地下設施，應向古物古蹟辦事處報告。如有發現，應盡量避免對任何地下結構或設施造成損壞。 										
	 <p>升降平台選項構想圖</p>	<p>整體影響</p> <p>採取緩解措施後，影響為可接受</p>										
8.4.4	<p>擬議工程描述</p> <p>在北面花園和籃球場之間的現有斜坡進行挖掘工程，建設新的地下結構，以容納機房和屋宇設備，這可能需要部分拆除北面花園現有的西側圍牆。</p>  <p>擬議北面花園佈局。（不按比例繪製）</p>	<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="878 1242 1224 1309">受影響的「別具特色的元素」/元素</th> <th data-bbox="1224 1242 1406 1309">文物價值</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="878 1309 1224 1551">S-02（場地環境） S-02（坡道地貌）及 S-07（北面花園圍牆） S-04（井結構）及 S-06 S-04（水泵及其他設備）及 S-08</td> <td data-bbox="1224 1309 1406 1551">極高 低 中 中性</td> </tr> <tr> <td colspan="2" data-bbox="878 1551 1406 1574">理由與論證</td> </tr> <tr> <td colspan="2" data-bbox="878 1574 1406 1933"> <ul style="list-style-type: none"> 為符合法定要求和運營需要，新增地下消防喉輪貯水箱、消防泵房、沖洗泵房及其他空間。 階梯形狀的設計可支持北面花園以作活動空間。 新結構的體積和形式與現有坡度相似，因此不會產生不利的視覺影響。 西側的現有圍牆可能是在建築轉為宿舍時後期增建的，以提高隱私度。 按現場調查，在可行的情況下應考慮保留整幅圍牆。 </td> </tr> <tr> <td colspan="2" data-bbox="878 1933 1406 2023">緩解措施</td> </tr> </tbody> </table>	受影響的「別具特色的元素」/元素	文物價值	S-02（場地環境） S-02（坡道地貌）及 S-07（北面花園圍牆） S-04（井結構）及 S-06 S-04（水泵及其他設備）及 S-08	極高 低 中 中性	理由與論證		<ul style="list-style-type: none"> 為符合法定要求和運營需要，新增地下消防喉輪貯水箱、消防泵房、沖洗泵房及其他空間。 階梯形狀的設計可支持北面花園以作活動空間。 新結構的體積和形式與現有坡度相似，因此不會產生不利的視覺影響。 西側的現有圍牆可能是在建築轉為宿舍時後期增建的，以提高隱私度。 按現場調查，在可行的情況下應考慮保留整幅圍牆。 		緩解措施	
受影響的「別具特色的元素」/元素	文物價值											
S-02（場地環境） S-02（坡道地貌）及 S-07（北面花園圍牆） S-04（井結構）及 S-06 S-04（水泵及其他設備）及 S-08	極高 低 中 中性											
理由與論證												
<ul style="list-style-type: none"> 為符合法定要求和運營需要，新增地下消防喉輪貯水箱、消防泵房、沖洗泵房及其他空間。 階梯形狀的設計可支持北面花園以作活動空間。 新結構的體積和形式與現有坡度相似，因此不會產生不利的視覺影響。 西側的現有圍牆可能是在建築轉為宿舍時後期增建的，以提高隱私度。 按現場調查，在可行的情況下應考慮保留整幅圍牆。 												
緩解措施												

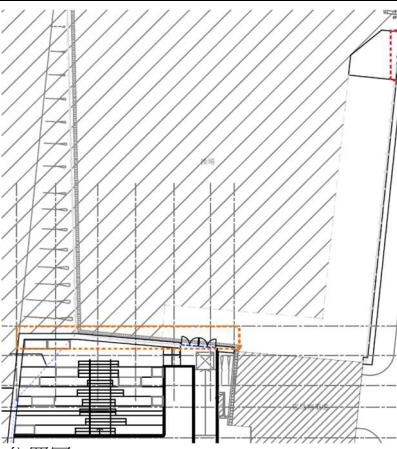
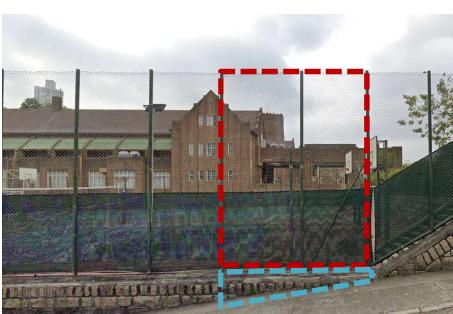
8.4.5 擬議工程描述	 擬建新地下結構的剖面圖 (不按比例繪製)	<ul style="list-style-type: none"> 獲得屋宇署對結構監測系統的批准，該系統將監測施工過程中對相鄰保留建築/結構（包括區域辦公室）的潛在影響。 現有的井結構應保持原位，並於整體詮釋展覽計劃中介紹水井的設計。 在挖掘之前應驗證舊花崗岩鋪面的範圍。 在挖掘過程中，如發現 1962 年地圖上所示的舊井結構及其他具歷史價值的地下設施，應向古物古蹟辦事處報告。如有發現，應盡量避免對任何地下結構或設施造成損壞。 北面花園的新結構應具有可辨識性，但設計應與周圍建築的外觀相匹配，以避免視覺衝突。新結構的整體外觀應呈階梯形狀，以模仿現有坡度。 在開始挖掘工作之前，應準備西側現有圍牆的攝影和製圖紀錄。其餘不受影響的部分應原位保留，進行紀錄、清理、修復和修整。 	
	 北面花園現狀	整體影響 採取緩解措施後，影響為可接受	
	 井結構的現有狀況		
	 現有受影響圍牆的範圍 (紅色虛線)		
		受影響的「別具特色的元素」/元素	文物價值
	北面花園和南面花園的園境改善工程，內容包括： 1. 拆除後來添加的批盪地面，以恢復並展示北面花園中原始的花崗岩鋪面（如有發現）； 2. 清潔、修復並重新填縫/修補所有花崗岩鋪面；及 3. 安裝新的硬質景觀和非硬質景觀，包括戶外設備和花崗岩鋪面。	S-02 (場地環境) S-02 (坡道地貌) S-06 E-05 S-05、E-07	極高 低 中 極高 高
	理由與論證		
	<ul style="list-style-type: none"> 充分運用現有的戶外空間，以配合未來的建築計劃。 		

	 <p>北面花園構想圖</p>  <p>南面花園構想圖，保留和展示現有花崗岩鋪面</p>  <p>南面花園的現狀（包括外露的花崗岩）</p>  <p>北面花園的現狀</p>	<ul style="list-style-type: none"> 改善修院大樓周圍的現有景觀設計、美學和環境條件。 由於花崗岩鋪面和接縫之間明顯高度差異，帶來潛在的安全隱患，因此擬議重新填縫或修補花崗岩鋪面。 <h4>緩解措施</h4> <ul style="list-style-type: none"> 南面花園中外露的花崗岩鋪面應予以保留。 核實北面花園中的歷史花崗岩鋪面的範圍（目前被批濕覆蓋），並考慮在可行的情況下將其恢復並展示。 所有花崗岩鋪面應使用非磨損性的方法進行清潔。 南面花園中健康的樹木（未登記）應盡可能保留。如需砍伐樹木，應準備並提交砍伐建議。 擬議的花園設計，包括新的戶外設備設計和鋪面（包括新的花崗岩瓷磚和木質蓋板），應可具有可辨識性，但與周圍建築的外觀相匹配，以避免產生視覺衝突。 新的填縫/修補應採用粗糙的表面處理，並略低於花崗岩鋪面表面。 <h4>整體影響</h4> <p>採取緩解措施後，影響為可接受</p>						
8.4.6	<h4>擬議工程描述</h4> <p>擴寬北立面地下層的現有門口（約 750 x 2000 毫米），以提供足夠的淨闊度（最小 850 毫米），以滿足逃生途徑（MoE）以及建築設備進入建築內部的通道的法定要求。</p> <p>拆除後來添加的含石棉的簷篷結構，並安裝新鋼窗。新機電管道和風管可經新鋼窗上部由北面花園連接至建築物內部。</p>	<table border="1"> <thead> <tr> <th>受影響的「別具特色的元素」/元素</th> <th>文物價值</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>E-07 E-10 E-17（北面入口） E-17（花崗岩台階） E-18 E-20 I-01</td> <td>高 極高 中 高 中 中性 高</td> </tr> <tr> <td colspan="2">理由與論證</td> </tr> </tbody> </table>	受影響的「別具特色的元素」/元素	文物價值	E-07 E-10 E-17（北面入口） E-17（花崗岩台階） E-18 E-20 I-01	高 極高 中 高 中 中性 高	理由與論證	
受影響的「別具特色的元素」/元素	文物價值							
E-07 E-10 E-17（北面入口） E-17（花崗岩台階） E-18 E-20 I-01	高 極高 中 高 中 中性 高							
理由與論證								

8.4.7	<p>於北面入口外安裝新的坡道，以解決外部和內部之間的現有高度差，並提供無障礙通道。</p>  <p>擬議地下位置圖</p>  <p>擬建新門設計（包括用作機電管道佈置的楣窗）</p>  <p>擬議擴寬門口的範圍（紅色虛線）</p>  <p>高層窗戶的現況</p>	<ul style="list-style-type: none"> 滿足法定要求。 受影響的門口位於地下，最初是建築物的後勤用地，其文物價值較低。 受影響的窗戶是後來更換的，使用了鋁型材。木門也是現代的替換品。 現有的簷篷是後來添加的，沒有文物價值。含石棉的屋頂可能對未來的使用者造成健康和安全風險。 	
		<p>緩解措施</p> <ul style="list-style-type: none"> 以三維掃描與攝影紀錄為受影響區域製作文獻檔案。 現有受影響的牆磚和磚塊應在可行的情況下回收，並用於其他地方的修復。 應考慮保留和重用地下現有窗戶五金系統的可行性，以套用於新的鋼窗。該五金系統已經過修改以符合後期替換鋁窗的規格。 應遵循最新的法定程序和要求來拆除含石棉的簷篷。 新鋼門的設計應具辨識性，但設計需與建築整體風格協調，避免產生衝突。 修復現有相鄰的鑄鐵雨水管和掛鉤，並原址保留。 安裝無障礙通道坡道應是可逆轉的。現有的花崗岩鋪面（如發現）應原址保留。如有需要，安裝坡道時應避免固定在花崗岩鋪面上，可以在花崗岩鋪面之間的寬接縫上進行固定。 	
		<p>整體影響</p> <p>採取緩解措施後，影響為可接受</p>	
	<p>擬議工程描述</p> <p>拆除現有一樓窗戶下方的磚牆，以形成一個新的門口（約 1500 毫米寬），以提供逃生路線（MoE）和無障礙通道（BFA）至擬建的新連接橋。</p>	<p>受影響的「別具特色的元素」/元素</p> <p>E-07 E-08 E-10 E-20 I-02 I-13</p>	<p>文物價值</p> <p>高 高 極高 中性 高 高</p>

	 <p>擬建一樓平面圖</p>  <p>受影響窗戶的現有狀況</p>  <p>新門的擬建設計</p>	<p>理由與論證</p> <ul style="list-style-type: none"> 提供逃生路線（MoE）和無障礙通道（BFA）至擬建的新連接橋。 受影響窗戶（藍色虛線）是後期更換的，其型材是鋁制的。 受影響窗戶的磚牆是非結構性的牆體。 <p>緩解措施</p> <ul style="list-style-type: none"> 以三維掃描與攝影紀錄為受影響區域製作文獻檔案。 在可行的情況下，回收現有的外牆瓷磚、磚塊和牆腳磚塊，並於其他地方進行修復。 新鋼門的設計應具辨識性，但設計需與建築整體風格協調，避免產生衝突。 橋下的結構區域（綠色虛線）將用於放置建築設備，以減少橋的體積並改善視覺外觀。 <p>整體影響</p> <p>採取緩解措施後，影響為可接受</p>												
	<p>8.4.8 擬議工程描述</p> <p>通過改建現有圍牆，從何東道形成新的入口，並安裝新的木平台和新門。</p>  <p>擬議地下位置圖</p>	<p>受影響的「別具特色的元素」/元素</p> <table border="1"> <tr> <td>S-03</td> <td>極高</td> </tr> <tr> <td>E-04</td> <td>極高</td> </tr> <tr> <td>E-13</td> <td>高</td> </tr> <tr> <td>E-14</td> <td>中性</td> </tr> <tr> <td>I-01</td> <td>高</td> </tr> <tr> <td>I-16</td> <td>高</td> </tr> </table> <p>理由與論證</p> <ul style="list-style-type: none"> 為緩解現有安全和保安問題，於何東道設立一個新入口，以便管理公眾進出建築。 為符合法定要求，為建築物提供逃生路線（MoE）和無障礙通道（BFA）。 按照原始設計重用建築的主要入口，並提升公眾的來訪體驗。 <p>緩解措施</p> <ul style="list-style-type: none"> 在可行的情況下，回收受影響的圍牆花崗岩塊以便重用。 	S-03	極高	E-04	極高	E-13	高	E-14	中性	I-01	高	I-16	高
	S-03	極高												
	E-04	極高												
E-13	高													
E-14	中性													
I-01	高													
I-16	高													

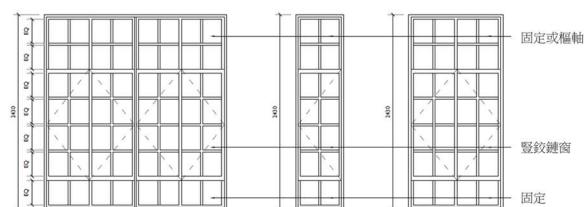
	 <p>原設計圖顯示從何東道進入的主要入口</p>  <p>受影響圍牆的範圍（紅色虛線）</p>  <p>新入口構想圖</p>  <p>現有的花崗岩台階和鋪面</p>	<ul style="list-style-type: none"> 以製圖測量與攝影紀錄為受影響區域製作文獻檔案。 修復現有的入口門，包括金屬大門，並原址保留。 回收受影響的鐵圍欄構件，並用於修復其他位置發現的損壞。 為解決標高差距，部分戶外地面將被覆蓋，鋪設方式是可逆轉的。現有的花崗岩台階應原址保留，應避免將面板固定安裝在花崗岩台階上。如有需要，可將面板固定在花崗岩鋪面之間的寬接縫上。 新大門的設計應具辨識性，但設計需與建築整體風格協調，避免產生衝突。 應在實際可行的情況下，重用現有固定點的位置以安裝新大門。新固定點應設置在現有的砂漿接縫上，以避免損壞花崗岩。 <p>整體影響</p> <p>採取緩解措施後，影響為可接受</p>
8.4.9	<p>擬議工程描述</p> <p>拆除沿何東道的部分現有鐵絲網圍欄（紅色虛線），以建造一個附加的逃生路線（MoE）出入口，配備新的金屬門，並修整受影響的區域及回收花崗岩。</p> <p>用新鐵絲網圍欄和金屬門更換在籃球場和北面花園之間的鐵絲網圍欄（橘色虛線），以提供逃生路線（MoE），並修復受影響區域。</p>	<p>受影響的「別具特色的元素」/元素</p> <p>S-03 S-08</p> <p>文物價值</p> <p>極高 中性</p> <p>理由與論證</p> <ul style="list-style-type: none"> 提供符合法規的逃生路線（MoE） 以新連接橋為一樓提供無障礙通道（BFA） 現有鐵絲網圍欄是現代構件，無文物價值 新大門用以符合安全和運營需求 <p>緩解措施</p> <ul style="list-style-type: none"> 以製圖測量與攝影紀錄為受影響區域製作文獻檔案。 回收受影響的圍牆花崗岩，並在可行的情況下重用。

	 <p>位置圖</p>  <p>沿何東道受影響鐵絲網圍欄（紅色虛線）和花崗岩（藍色虛線）的範圍</p>  <p>籃球場與北面花園之間受影響鐵絲網圍欄的更換範圍（橘色虛線）</p>	<ul style="list-style-type: none"> 新大門的設計應具辨識性，但設計需與建築整體風格協調，避免產生衝突。 通過移除花崗岩來形成開口，過程中應避免切割花崗岩，盡量減少對花崗岩石牆造成干擾。
		整體影響
		採取緩解措施後，影響為可接受
		8.4.10
擬議工程描述 <p>將現有的現代鋁窗更換為鋼窗，並移除現有的鋁製防蟲網和格柵。</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;">    </div> <p>左圖：瑪利諾修院學校其他位置的現有鋼製窗戶和門 中圖：現有鋁製窗戶</p>	受影響的「別具特色的元素」/元素 <p>E-04 至 E-06 E-07 及 E-08 E-20 E-21</p>	文物價值 <p>極高 高 中性 低</p>
理由與論證	<ul style="list-style-type: none"> 現有鋁窗包括鋁製防蟲網和格柵是 1970 年代安裝的現代替換品 在西和東立面上仍然存留的原始鋼窗 由於修院大樓與瑪利諾修院學校園區同一時期建造的，因此估計大樓的窗戶設計與學校園區相似，然而目前的鋁窗設計是參考歷史設計。 除了兩扇帶有黃色紋理玻璃的窗戶之外，其他窗戶均需要雙層玻璃以改善隔熱和隔音功能，以配合擬議的新用途。 	

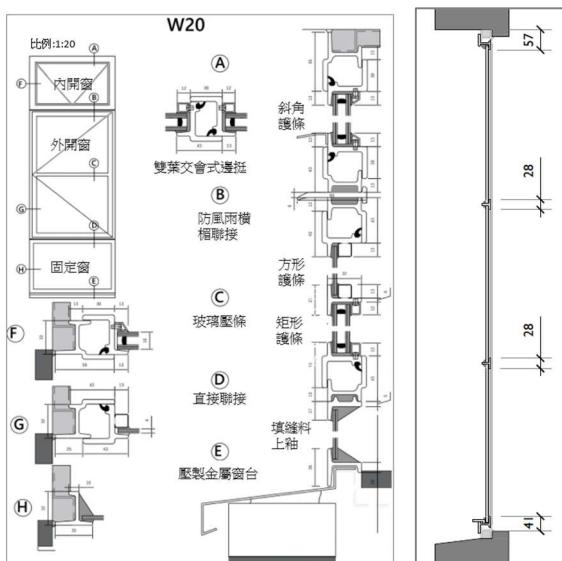
右圖：原始設計的歷史照片



左圖：地下東立面兩扇窗戶上的彩色紋理玻璃（外部視點）
右圖：地下東立面兩扇窗戶上的彩色紋理玻璃（內部視點）



新鋼窗的設計意圖是將玻璃壓條的配置與瑪利諾修院學校其他地方現有的鋼窗相匹配。



(左) 新型鋼製窗的典型剖面圖。來源：Steel Window Association¹

(右) 修院大樓內鋼製窗的剖面圖

- 使用防水密封劑或玻璃壓條，以增強整體表現、玻璃安全，並降低維護成本。

緩解措施

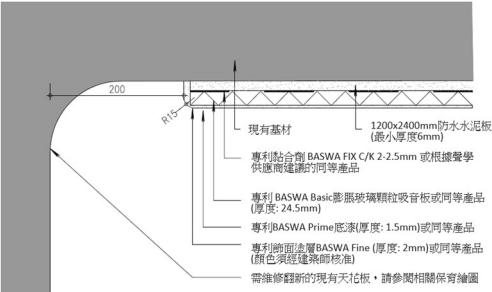
- 新窗戶設計（包括玻璃條的配置和新窗戶五金的選擇），應盡可能遵循修院大樓和學校園區中現存鋼窗的設計。
- 在更換工程中，應修復受影響的歷史構件。
- 防水密封劑或玻璃壓條應為斜角輪廓，以模仿原設計中的填縫料應用。
- 更換地面東立面上的兩扇窗戶為鋼窗，並保留有色紋理玻璃。如可行，應回收並重用現有的玻璃。新更換的玻璃應盡可能與現有玻璃匹配。

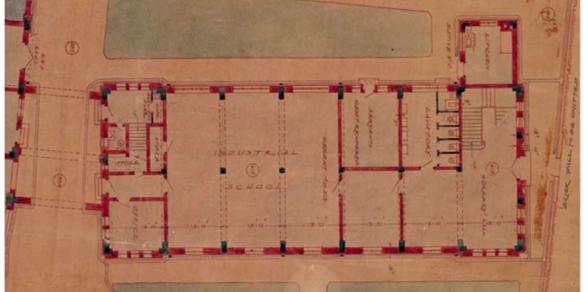
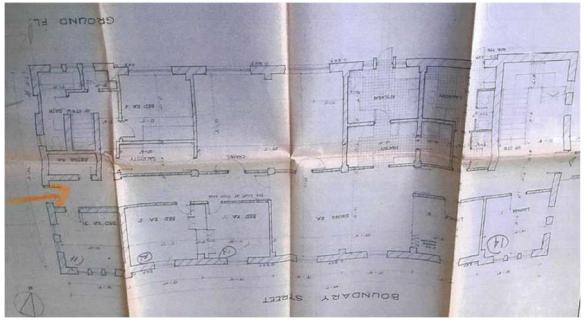
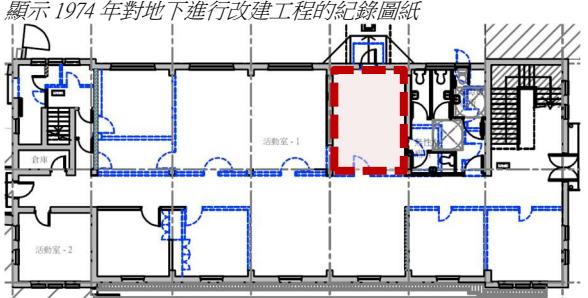
整體影響

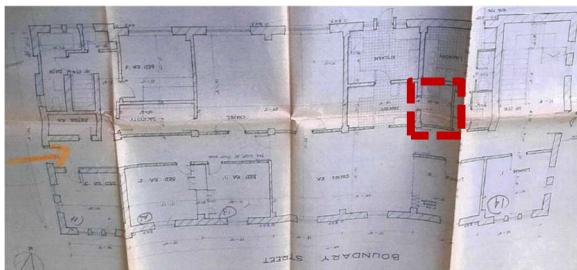
正面

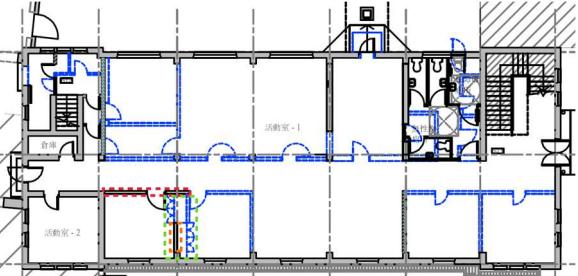
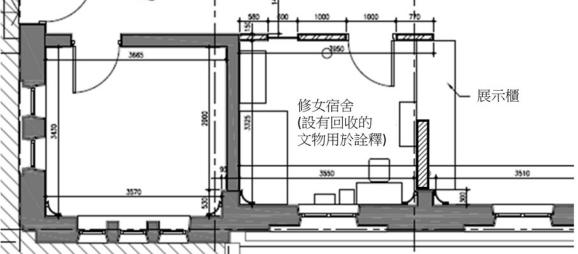
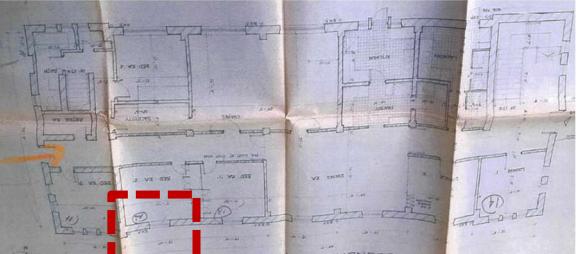
8.4.11	擬議工程描述	受影響的「別具特色的元素」/元素	文物價值
	<p>建築內部的維修和保養工作，內容包括：</p> <ol style="list-style-type: none"> 修復及重新裝飾內部的牆裙、牆壁及天花板； 拆除有破損的批盪後，修復混凝土結構； 修復及重新裝飾木工元素（即木門、楣窗（包括現有玻璃）和扶手）； 	<p>I-03、I-04、I-06、I-14 I-07、I-16、I-21、I-23、I-24 I-08、I-09、I-25 I-26 I-22 I-12</p>	<p>極高 高 中 高 中性 低</p>

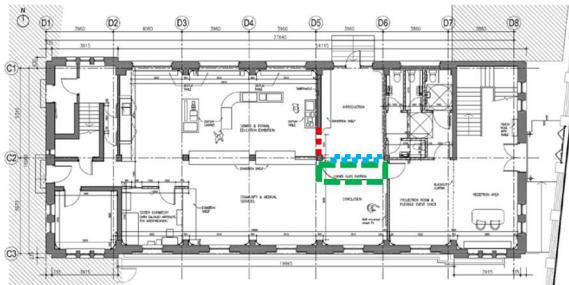
¹ <https://steel-window-association.co.uk/wp-content/uploads/2024/10/Fact-sheet-w20-15.8.pdf>

	<ol style="list-style-type: none"> 4. 清潔、修復及重新裝飾主樓梯（ST1）現有的金屬欄杆； 5. 清潔及修復主樓梯（ST1）現有的馬賽克地板及梯級邊緣磚； 6. 修復及重新裝飾現存窗戶框緣的裝飾花線； 7. 修復及重新裝飾通往閣樓的裝飾金屬格柵； 8. 保留未受新工程影響的檐楣，修復及重新裝飾以匹配現有輪廓； 9. 拆除後來增設的摺疊鋼門，並修復受影響的表面； 10. 保存及修復聖龕； 11. 拆除及回收歷史燈具，並在可行的情況下重新使用；及 12. 保留部分廚房的馬賽克地磚（CDE I-12）及修復地磚。 		
理由與論證			
<ul style="list-style-type: none"> • 保護歷史構件免受損壞，並保持其良好狀態。 • 確保建築物能抵禦風雨入侵，並解決任何滲水問題。 • 現有燈具若不進行重大改造，則無法滿足現時法定要求。照明度亦不足夠未來使用要求。 			
緩解措施			
<ul style="list-style-type: none"> • 修復和維護工作應以與現有歷史建築相似的方式進行。 • 盡可能減少對歷史構件的干擾。 • 在進行全面修復及清潔工作之前，應先準備現場試驗和樣板，並需經古物古蹟辦事處（AMO）同意。 • 如果這些燈具無法重新使用，應考慮回收並將其納入未來的詮釋設計中。回收燈具後，修復受影響的表面。 • 對於無法重新使用的燈具，儲存起來以供未來使用。 			
整體影響			
正面			
8.4.12	擬議工程描述 <p>進行建築物內部之改善及修復工程，內容包括：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 於地下層及一樓天花板安裝吸音石膏板（房檐、橫樑及桁架除外）；  <p>典型剖面圖展示吸音石膏板的結構及與房檐之間的距離</p> <ol style="list-style-type: none"> 2. 於窗戶安裝隔音窗簾以滿足隔音要求； 3. 清潔並修復水泥及馬賽克地磚（主樓梯處 CDE I-14 區域），採用新型透氣透明瓷磚密封劑作為保護塗層； 4. 去除水泥磚牆腳上現有塗料，以揭露原始外觀，並視乎需要進行修補或更換； 5. 拆除後期加裝的瓷磚飾面與批濕裝飾花線，以回復原始窗戶框緣飾條的樣式； 6. 安裝新型燈具，設計需與建築內部整體風格協調。 	受影響的「別具特色的元素」/元素	文物價值
		I-04、I-06	極高
		I-08	中
		I-10、I-13	高
		I-14（馬賽克地磚）	高
		I-26（已修改的框緣）	中性
理由與論證			
<ul style="list-style-type: none"> • 滿足隔音要求，避免對毗鄰建築造成干擾。 • 去除後期添加的塗層，揭露水泥磚牆腳的原始外觀。 • 為水泥磚地面提升防護與防滑度。 			
緩解措施			
<ul style="list-style-type: none"> • 應盡可能減少對歷史建築構件的干擾。 • 吸音石膏板應安裝於混凝土基底與新石灰批濕內牆之間，避免影響外觀。因基底可能不平整，或需加裝水泥板。施工前須將細節提交古物古蹟辦事處（AMO）審批。 • 透明密封劑不得改變瓷磚的外觀。 • 正式施工前須進行現場試驗及樣板製作，並需經古物古蹟辦事處（AMO）同意。 • 擬採用的吸音石膏板施工範圍不得破壞現有拱形天花房檐。 • 安裝方法應盡可能是可逆轉的。 			
整體影響			
採取緩解措施後，影響為可接受			

8.4.13	擬議工程描述	受影響的「別具特色的元素」/元素	文物價值
<p>參照 1937 年室內建築平面圖，重新劃分地下的佈局，拆除 1970 年代增建的隔牆。</p> <p>拆除部分廚房內後期增設的馬賽克牆面和地面裝飾。</p>	 <p>1937 年的原始設計圖顯示地下佈局</p>	I-01、I-10、I-13、I-16 I-04 I-05、I-11、I-12、I-17、I-20 I-08、I-09、I-25 I-19 I-24	高 極高 低 中 中性 高
理由與論證			
<ul style="list-style-type: none"> 移除後期增設的隔間，以呈現修道院建築的清晰整體樣貌。 揭露原始建築設計，包含空間佈局與關鍵特色，例如水泥地磚與紋理。 現存馬賽克牆面與地磚可能為近期更換，或與 1974 年改建工程相關。 			
緩解措施			
<ul style="list-style-type: none"> 新牆的安裝應是可逆轉的。 新增構件之表面處理應具辨識性，但設計需與建築整體風格協調，避免產生衝突。 以三維掃描與攝影紀錄方式為受影響區域製作文獻檔案，並考慮以歷史詮釋解說建築物過往曾作為宿舍用途。 盡可能降低對現有歷史建築構件的物理影響。 回收後期加裝的木門，並進行升級再造。 修復受影響範圍內的批盪牆裙及地面終飾。 在可行情況下，應考慮原位保留地下廚房內部的馬賽克牆面及地磚。回收部分馬賽克磚塊，並將其融入未來的詮釋與展覽設計中。 妥善回收受影響的照明裝置（CDE I-25），並在可行情況下重複使用。 充分保護相鄰的「別具特色的元素」，包括天花板的批盪、房檐及聖龕。 拆除隔牆時，同時修補受影響的牆面（包括牆裙）。若拆除隔牆後仍保留原始水泥地磚，保存並修復該地磚。另可考慮保留「牆面疤痕」作為歷史詮釋措施之一，以標示後期曾經增建隔牆。 			
 <p>顯示 1974 年對地下進行改建工程的紀錄圖紙</p>  <p>擬議地面層平面圖。拆除範圍以藍色虛線標示，地面層廚房的馬賽克牆面與地磚以紅色虛線標示。新增牆體以電藍色網格線呈現。</p>			
 <p>現有地板磁磚圖案與 1937 年設計佈局保持一致。</p>			
整體影響			
<p>採取緩解措施後，影響為可接受</p>			

8.4.14	擬議工程描述	受影響的「別具特色的元素」/元素	文物價值
	<p>拆除地下層現有非結構性的磚牆，並重建部分為較薄的牆，以便建造新廁所，並提供一個無障礙廁格。</p> <p>將北立面地下層的現有鋁門更換為新的固定鋼板，作為新鋼窗系統的一部分。</p>	E-17 I-01 I-04 I-11 及 I-12 I-08、I-09	中 高 極高 低 中
	<p>理由與論證</p> <ul style="list-style-type: none"> 提供配備無障礙設施的新廁所，以符合法定最低配置與尺寸要求。 升級現有廁所設施以符合最新標準。 研究保留現有牆體的可行性後，結論指出因場地限制，只有位於地下的現有牆體(橘色虛線標示)能保留。 現存的馬賽克牆面與地面瓷磚，可能是近期更換的，或與 1974 年的改建工程有關。 受損牆體的文物價值較低，原屬後勤區域（房間稱為「傭工房」）。根據 1974 年紀錄平面圖，該房間稱為「廚房」與「食品儲藏室」。 現存位於地下的門洞(沿橘色虛線標示的牆體)，為 1970 年代改建工程的一部分。 北立面現有門洞可能是原始結構，但鋁製廁所門是後期更換的。 <p>牆體現況，其中現有門洞（紅色虛線）需進行填補。</p>  <p>1974 年改建紀錄圖顯示地下增建了一間新房間（紅色虛線），並開鑿出新的門洞。</p>  <p>現有鋁製廁所門（綠色虛線）將被替換為新型固定鋼板，作為新鋼製窗戶系統的一部分。</p> 	<p>緩解措施</p> <ul style="list-style-type: none"> 以三維掃描與攝影紀錄方式，為受影響區域製作文獻檔案。 新牆體朝向廁所外部空間應與現有牆體對齊。 考慮保存馬賽克牆面與地面瓷磚，並納入未來的詮釋與展覽規劃中。 新增構件應具辨識性，但設計需與建築整體風格協調，避免產生衝突。 修復位於地下的現有門洞(沿橘色虛線標示的牆體)，需與現有磚面匹配。 保留北立面現有開口，保存並修復外部花線與牆面瓦磚。新鋼板的安裝應是可逆轉的。 <p>整體影響</p> <p>採取緩解措施後，影響為可接受</p>	

8.4.15	擬議工程描述	受影響的「別具特色的元素」/元素	文物價值
	<p>保留地下層的一部分空間，並將現有牆體改為玻璃牆板，用以展示建築作為宿舍的歷史。</p> 	I-05 I-08 I-09 I-10 I-13	低 中 中 高 高
理由與論證			
<ul style="list-style-type: none"> 提供詮釋空間以呈現建築物曾經作為宿舍的近期歷史。 依據 1974 年紀錄圖，選定原標示為臥室的空間作為展示區域。 擬建的新玻璃牆板將提升從走廊到室內的視覺連結。 			
緩解措施			
<ul style="list-style-type: none"> 現有木門、臥室傢俱及文物應予以保留，並於詮釋設計中重新運用。 修復並原位保留室內現有「別具特色的元素」（拱形房檐（I-08）、塗漆牆裙（I-9）、水泥地磚（I-10）及瓷磚牆腳（I-13））。 若無法實體保留現有衣樹，應考慮以攝影紀錄並納入詮釋設計。 安裝新橫楣於擬議玻璃牆板上，修復並原址保留牆體其餘部分。 			
整體影響			
正面			
	 <p>擬議「修女宿舍」的設計圖，設計方案尚待審批。</p>  <p>地下紀錄圖顯示 1974 年對名為「BED RM 2」房間（紅色虛線標示）的改動。</p>		
8.4.16	擬議工程描述	受影響的「別具特色的元素」/元素	文物價值
	<p>局部改動現有非結構牆，安裝新門楣以形成門洞（約 1500 毫米x2500 毫米，見紅色虛線）。</p> <p>拆除現有非結構牆（藍色虛線），以符合逃生路線（MoE）要求。</p>	I-01 I-04（僅限 G/F） I-09 I-10、I-13、I-24 I-11、I-12	高 極高 中 高 低
理由與論證			
<ul style="list-style-type: none"> 符合逃生路線（MoE）要求。 提供多功能用途的開放空間。 因應營運需求與通道要求，利用可移動屏風或簾幕（參見綠色虛線）分隔空間，此對未來營運的長期永續性至關重要。 			



擬議的地下平面圖，附帶擬議室內設計方案，包含可移動屏或簾幕（見綠色虛線），具體設計尚待進一步發展。擬議的門洞開口處以紅色虛線標示。



受影響牆體現況，上圖以紅色虛線標示擬開設門洞位置。



現存聖龕將原址保留。

- 現有馬賽克牆面與地磚可能為近期更換，或與1974年改建工程相關。

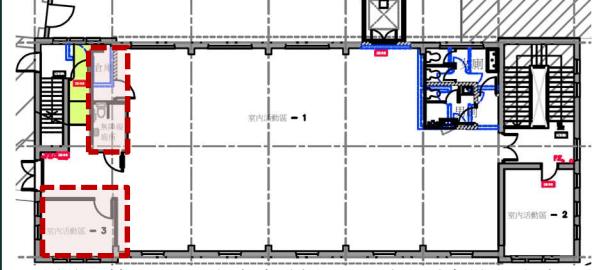
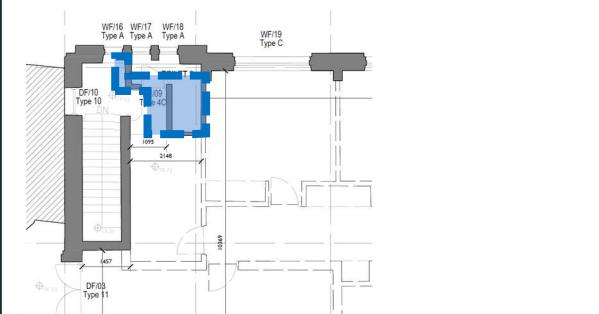
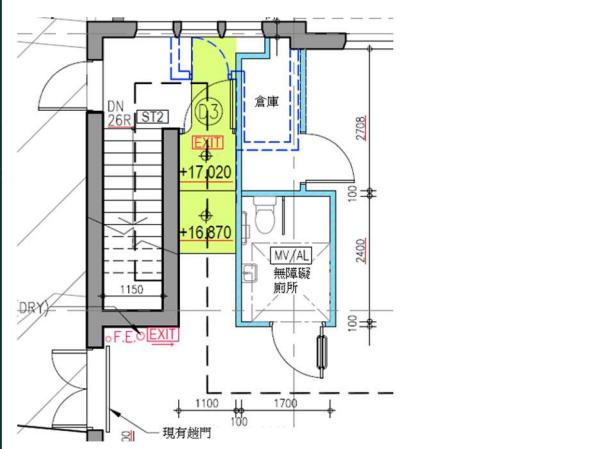
緩解措施

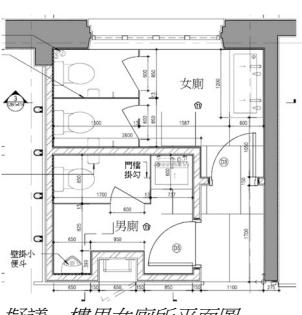
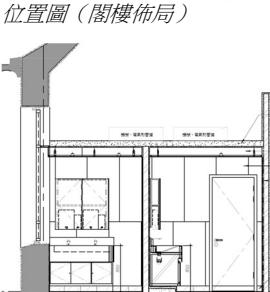
- 以三維掃描與攝影紀錄方式，為受影響區域製作文獻檔案。
- 新楣梁設計應具辨識性，且與原建築風格協調，以彰顯其為新建的開口。
- 回收受損瓷磚牆腳，並用於修繕其他區域的牆腳。
- 應考慮回收受損磚塊、馬賽克牆面及地磚，並將其納入未來的詮釋與展覽規劃。如馬賽克牆面及地磚將被新建的櫃體遮蔽，亦應在可行情況下原址保留。
- 原址保留現有聖龕，並納入未來詮釋規劃。
- 原址保留相鄰房間的水泥地磚。開挖施工期間須採取防護措施，避免造成任何損壞。
- 應考慮在新開口處揭露建築材料與細節，使未來訪客得以欣賞並理解原始建築資訊。

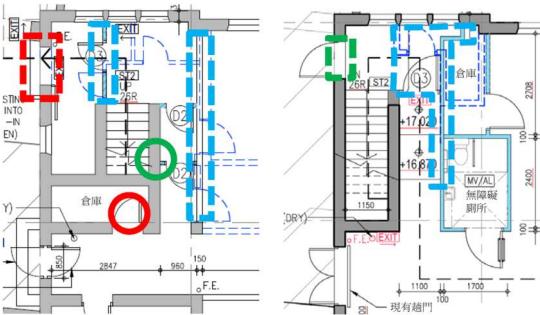
整體影響

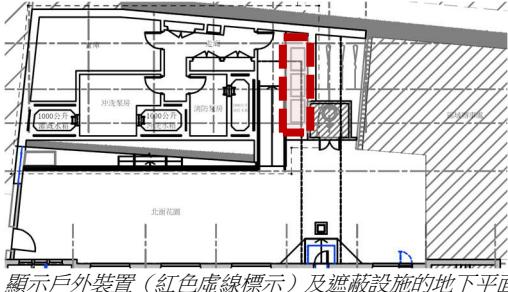
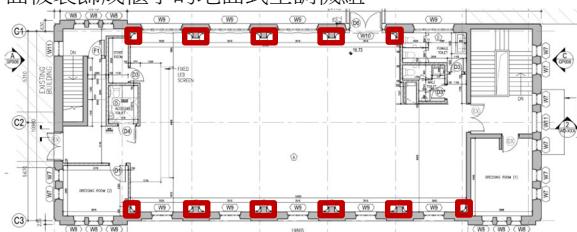
採取緩解措施後，影響為可接受

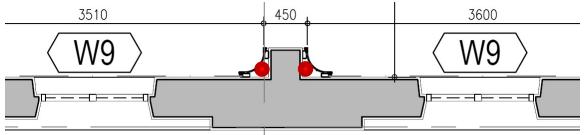
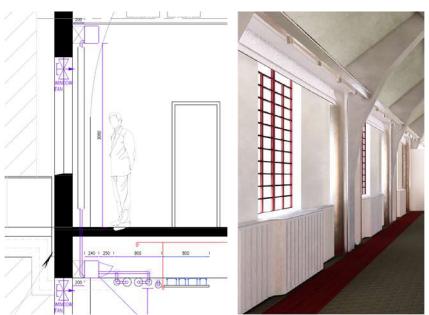
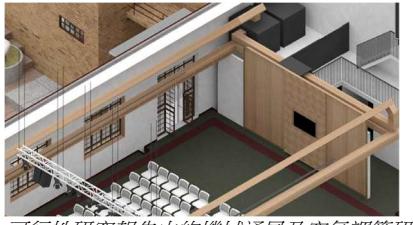
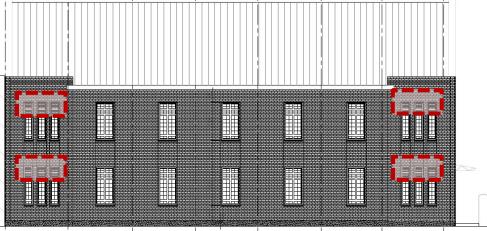
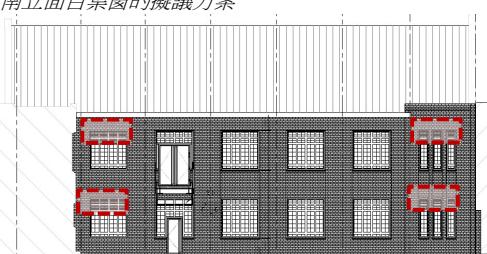
8.4.17	擬議工程描述	受影響的「別具特色的元素」/元素	文物價值
		I-02 I-04（僅限1/F） I-05 I-09 I-10, I-13 I-19	高 極高 低 中 高 中性
	<p>拆除一樓剩餘的1970年代現代隔牆，並建造新的無障礙廁所、儲藏室和室內活動區 - 3。</p> <p>保留現有樓梯，並以輕質混凝土修改西側樓梯ST2的現有地面高度，填充方式是可逆轉的。</p>		
理由與論證			
<ul style="list-style-type: none"> 增設無障礙廁所以符合法規要求。 規劃後台空間以滿足營運需求，確保建築物長期運作的永續性。 			
緩解措施			
<ul style="list-style-type: none"> 以三維掃描與攝影紀錄方式為受影響區域製作文獻檔案。 			

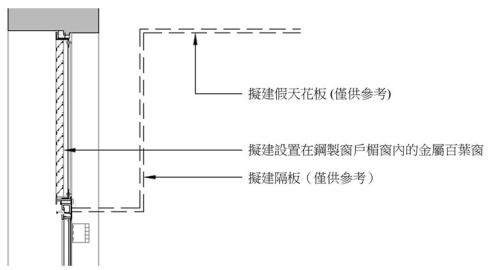
	<p>一樓保留的後期增建隔間（藍色）。已拆除的隔間以橘色虛線標示。</p>  <p>擬議的一樓平面圖，紅色虛線標示部分為新建無障礙洗手間、儲藏室及室內活動區-3的施工區域。</p>  <p>現有一樓部分平面圖，標示需拆除之 1970 年代隔牆位置（藍色虛線）。</p>  <p>擬議的一樓平面圖，顯示對現有階梯的改動及以輕質混凝土填充區域（綠色區域）。</p> 	<ul style="list-style-type: none"> 新建牆體的定位應遵循原始窗戶配置，即緊貼窗戶間的牆柱，以避免遮擋窗戶。 在房間內新建牆體與假天花板時，應避免遮擋窗戶，且不得妨礙觀賞室內活動區-1 的屋頂桁架結構。 盡可能原址保留任何受影響的現有水泥地磚。如有必要，應修復水泥地磚。 新建牆體應採用輕質材料，安裝是可逆轉的。 廁所的體量應盡量縮小，以減少對一樓大堂的視覺影響。 新牆面的設計飾面應具辨識性，但需與現有設計協調，避免產生衝突。 回收受影響後期安裝的木門，進行升級再造。 拆除隔牆後，應修補受影響的批盪牆面（包括牆裙），使其與相鄰飾面保持一致。另可保留「牆面疤痕」作為歷史詮釋措施，以標示後期曾經增建隔牆。 當隔牆被拆除但原始水泥地磚仍存在時，應予以保留並修復。同時應考慮保留拆除隔牆的痕跡，作為歷史詮釋措施，以標示後期增建隔牆的存在。 對現有階梯的改造工程，應以保留原有階梯結構並以輕質混凝土填充，且須確保施工是可逆轉的，並須設置分離層以避免損壞現有地磚及保留牆體。 新填充的地面飾面應具有辨識性，但設計需與建築的建築風格及空間特質相協調，避免產生衝突。 	
		<h3>整體影響</h3>	
		<p>採取緩解措施後，影響為可接受</p>	
8.4.18	<h3>擬議工程描述</h3> <p>翻新一樓現有洗手間，拆除 1970 年代興隔間牆，並新建牆體。於一樓洗手間天花板新建混凝土板或金屬平台（附維修豎梯），下方設置新假天花板，上方用以承載建築設備及舞台器材。</p> <p>修改現有非結構牆體，以配合新建混凝土板或安裝金屬平台之工程。</p>	<h3>受影響的「別具特色的元素」/元素</h3>	<h3>文物價值</h3>
		<p>I-02 I-03、I-04 I-05 I-19</p>	<p>高 極高 低 中性</p>
		<h3>理由與論證</h3> <ul style="list-style-type: none"> 升級現有廁所設施以符合最新標準。 現有廁所建於 1970 年代改建工程期間，採用現代化瓷磚鋪設地板及牆面裝飾。 將分組配置建築設備，以盡量減少對一樓大廳整體空間的影響。 	

 <p>擬議的一樓平面圖</p>  <p>擬議一樓男女廁所平面圖</p>  <p>位置圖 (閣樓佈局)</p>  <p>擬建一樓廁所示意圖。混凝土板／金屬平台之顯示僅為製圖之用。</p>		<ul style="list-style-type: none"> 安置舞台設備。 <h3>緩解措施</h3> <ul style="list-style-type: none"> 新建混凝土板或金屬平台的工程，不得對現有修院建築造成任何不利的結構影響。在進一步進行工地勘測及結構評估後，若混凝土板工程需進行結構加固，則應採用金屬平台作為替代方案。 現有毗鄰歷史木門（「別具特色的元素」I-21 及 I-23）應予修復並原址保留，不得在物理或視覺上造成阻礙。 擬建結構體（即新建牆體與金屬平台／混凝土板）應具備可辨識性，但須以協調方式設計，避免破壞建築物的建築與空間特質。安裝方法應是可逆式的。 以三維掃描與攝影紀錄方式為受影響區域製作文獻檔案。 新牆體應採用輕質材料建造，其表面處理設計需具備辨識性，同時以協調的方式進行規劃，避免與現有建築體產生衝突。 擬議的平板結構將設置於楣窗高度，該結構將被第 8.4.22 項所擬議的金屬百葉窗所遮蔽。該平板結構末端及下方假天花與窗戶保持一定距離，以減少從室內外觀賞時對窗戶的視覺衝擊。 <h3>整體影響</h3> <p>採取緩解措施後，影響為可接受</p>	
8.4.19	擬議工程描述	受影響的「別具特色的元素」/元素	文物價值
	<p>改善現有的西側樓梯 ST2，以符合其作為逃生通道 (MoE) 樓梯的法定要求，並包括提供：</p> <ul style="list-style-type: none"> 於橫樑處設置醒目的對比色警示標誌，標示低點淨空區域。 樓梯踏板前緣將貼上對比色膠帶，以警示使用者並提醒注意踏步安全。採用防滑且堅固的踏板表面。 樓梯兩側現有的扶手將予以保留並重新使用，以符合法規要求。 	<p>I-01、I-02 & I-16 I-15 I-17、I-18 I-19、I-22</p>	<p>高 中 低 中性</p>
理由與論證			
		<ul style="list-style-type: none"> 提供符合建築物規例的通道，以連接一樓至地下。 現存的 ST2 具有中等文物價值，遠低於具有極高文物價值的主階梯 ST1。 	

	<ul style="list-style-type: none"> 根據核准的建築圖則，設置足夠的出口指示牌、方向指示牌及導向圖，引導使用者前往最終出口。 將安裝緊急照明設備。 於活動期間，沿逃生路線設置的門戶將保持隨時可開啟的狀態。 樓梯間將以新的防火隔間牆及門（藍色虛線）區隔。 一樓現有的木門（綠色虛線）將原址保留，但需加裝新牆體填充物以達到指定防火等級，以滿足法規要求及隔音需求。摺疊鋼門將予以拆除。 保留現有木門於半層平台處（綠色圓圈標示），並施作防火塗料處理。 保留並修復地面現有木門（紅色圓圈標示處）  <p>擬議 ST2 地下 (左) 及一樓 (右) 平面圖</p>  <p>位於地面 (左) 及一樓 (右) 的現有木門</p>	<ul style="list-style-type: none"> 建議的出口路線將重新啟用位於地下層具歷史的次要大堂，該區域目前處於封閉且閒置狀態。 由於防火玻璃填充材料隔音性能較差，且安裝時需更多機械固定件，故不建議用於一樓門洞。 	
緩解措施			
<ul style="list-style-type: none"> 以三維掃描與攝影紀錄方式為受影響區域製作文獻檔案。 新建牆體應參照原始窗戶配置，即緊貼窗戶間的牆柱，以避免遮擋窗戶。 修復並須原址保留位於地下現有的木門（紅色虛線），於一樓舉辦超過 30 人活動時保持開啟狀態，同時須調整其開啟方向。 新牆體與警示標誌，安裝應是可逆的。 新增設的防火隔間牆及金屬門設計應具辨識性，但須以協調的方式進行規劃，避免與現有建築體產生衝突。防火隔間牆的填充須避免影響既有構件（如現有木門），並在可行情況下考慮採用嵌入式材質。 現有半層平台處之木門（「別具特色的元素」I-18，綠色圓圈標示處）應原址保留，並施以防火塗料處理，惟須經屋宇署批准。 須採用與現有歷史建築相似的方式修復並原址保留現有位於地下的木門（「別具特色的元素」I-17，紅色圓圈標示處）。 回收再利用任何受影響的後期增設木門。 			
整體影響			
採取緩解措施後，影響為可接受			
8.4.20	擬議工程描述 <p>建築設備升級與安裝工程，包括於設有假天花板及垂直隔屏之牆面開鑿新開口：</p> <ul style="list-style-type: none"> 保留並升級現有水井供水系統設備，以配合現行衛生設備的供水需求。 繼續採用直接接駁政府街喉的方式供應飲用水。 維持現有電力供應的配置，但將升級位於中學的變壓器室的設置以滿足運作需求。 變冷媒流量空調系統結合窗扇通風設計，旨在簡化空調系統結構，並最大限度降低對現有修院建築的視覺影響。 	受影響的「別具特色的元素」/元素 全部	文物價值 各種
理由與論證			
<ul style="list-style-type: none"> 翻新建築物設施系統，以滿足運作需求及符合法定要求。 建築物內部管線佈局的整體設計概念，已審慎考量以下事項： <ol style="list-style-type: none"> 盡量減少對「別具特色的元素」的潛在影響，包括物理影響與視覺影響。 在可行情況下，繼續使用現有佈局並進行必要的升級。 應將外部建築設備集中於新連接橋樑底板處的新機房內進行分組與運行（第8.4.7項）。 			

	 <p>顯示戶外裝置（紅色虛線標示）及遮蔽設施的地下平面圖</p> <ul style="list-style-type: none"> • 消防裝置安裝須符合現行法定要求，以滿足最低法定標準。具體細節須經屋宇署及消防處批准。 • 將採用整合式線性系統，配備新型照明裝置及建築內部設備管線佈局（如管道、電纜等），以整體化方案最大限度降低視覺干擾，並減少假天花需求範圍。  <p>擬建地下空間構想圖</p>  <p>擬建一樓空間構想圖</p>	<p>4. 新建築設備將設置於南北牆的頂板下緣地 面，管道或電纜沿南北方向佈設。</p> <p>5. 由於建築設備的常規水平佈局將對極為重 要的屋頂桁架及一樓空間產生重大影響， 故採用替代方案，在特定位置穿過一樓樓 板進行佈線。詳情請參閱下文第8.4.21 項。</p> <p>緩解措施</p> <ul style="list-style-type: none"> • 主要建築設備及機房均設置於現有修院建築外的北面花園新建結構中，以最大限度減少對既有建築結構的物理性影響。 • 新增建築設施須經審慎設計，避免影響建築物的「別具特色的元素」及其整體內外觀。該設施將於地下層窗洞上方以假天花板遮蔽，並於一樓以裝飾性垂直屏風隱藏。新增假天花板將不影響現有窗戶。 • 一樓現有的屋頂桁架及相關立柱應盡可能保 持外露，以便參觀者能更充分欣賞此構件的特 色。 • 保留的拱形天花板房檐應予修復及重新裝飾。 • 應整合並妥善規劃設施，以尊重其所在的空間 品質。原則上，所有設施將設置於較不顯眼的 位置，以最大限度降低物理與視覺上的干擾。 • 保留建築物的結構完整性。除非絕對必要且經 駐場工程師評估後，否則不得對結構體進行鑽 孔取樣。禁止在牆體上開鑿。 • 應盡可能利用現有開口，以減少所需新增開口 的數量。 • 任何外露的主要建築設施均須設置新型遮蔽裝 置，以減輕視覺影響；整合式遮蔽裝置的位置 與範圍不得妨礙公眾欣賞窗戶、屋頂桁架及相 關立柱。 • 若因安裝建築設備而在非承重牆上需開設牆 洞，應盡量減少其數量與尺寸。施工後須將受 影響之牆面修復完好。 <p>整體影響</p> <p>採取緩解措施後，影響為可接受</p>
8.4.21	<p>擬議工程描述</p> <p>在一樓進行樓板穿孔以佈置建築設備，同時安裝新的建築裝飾構件以隱藏建築設備。將在一樓安裝以隔音面板裝飾成櫃子的地面上式空調機組。</p>  <p>擬議樓板鑽孔位置</p>	<p>受影響的「別具特色的元 素」/元素</p> <p>I-04、I-06 I-08 I-10、I-13</p> <p>文物價值</p> <p>極高 中 高</p> <p>理由與論證</p> <ul style="list-style-type: none"> • 須確保擬議建築設備在配合大樓活化方案（特 別是一樓空間）時，能達到技術性能要求。 • 於地下天花板佈置設備管線（相較於一樓天 花板區域（I-06）的文物價值較低），可降低潛 在的視覺負面影響。 • 落地式空調機組將方便未來維護作業。 • 減少一樓高層建築設施的體積。 <p>緩解措施</p>

 <p>典型位置平面圖（紅色圓圈標示）顯示了用於隱藏建築設備的新構件</p>  <p>示意圖（左）與構想圖</p> <p>替代方案（不建議採用） 已考慮將風管系統設置於一樓高處（沿東西牆壁方向）的替代方案。然而此方案將對訪客／使用者欣賞一樓天花板設計造成視覺干擾，該設計以外露屋頂桁架為特色，具有極高的建築價值。</p>  <p>可行性研究報告中的機械通風及空氣調節研究</p>		<ul style="list-style-type: none"> 應以透過三維掃描與攝影紀錄方式為受影響區域製作文獻檔案。 應避免對建築物造成任何不利的結構性影響。 一樓受影響地磚及牆腳磚應盡可能回收，並用於其他區域的修復工程。 樓板穿孔尺寸須配合現有建築特色（即地下天花板的拱形房檐，以及一樓的瓷磚地面）。 應盡可能將拱形房檐的受損範圍降至最低，並在已識別的穿透處的周邊進行必要的修補作業。 建築設備所需的樓板穿透/開口數量與尺寸應嚴格限制至絕對最低限度，並以實際需求為準。 新櫃體不應阻擋窗戶。 應盡量縮小新增建築構件的尺寸，以確保屋頂桁架的相關樑柱仍能清晰可見。 <p>整體影響</p> <p>採取緩解措施後，影響為可接受</p>
8.4.22	<p>擬議工程描述</p> <p>在新更換的鋼窗楣窗處安裝金屬百葉窗，以便於新鮮空氣於南立面進入及在北立面排氣，並於室內側連接風管系統，該系統將隱藏於新建置假天花板內。（參見上文第 8.4.20 項）。</p>  <p>南立面百葉窗的擬議方案</p>  <p>北立面百葉窗的配置方案</p>	<p>受影響的「別具特色的元素」/元素</p> <p>E-05 E-07 E-20 I-04</p> <p>文物價值</p> <p>極高 高 中性 極高</p> <p>理由與論證</p> <ul style="list-style-type: none"> 須確保擬議建築設備能滿足建築物擬議用途所需之技術性能要求。 受影響的窗戶將更換為新型鋼製窗戶，以取代現有的鋁製窗戶。 予以拆除所有現有窗式空調機組，以提升建築結構完整性及其整體外部觀感。 <p>緩解措施</p> <ul style="list-style-type: none"> 百葉窗的數量與尺寸應盡量減少。 百葉窗尺寸應符合窗戶配置，以避免造成不良的視覺影響。 百葉窗的外觀應採用相配的顏色，以盡量減少任何潛在的不良視覺影響。 百葉窗詳情須於製造及安裝前提交予古物古蹟辦事處（AMO）審批。

	 <p>顯示大館一扇鋼製窗戶楣窗上方百葉窗的參考照片。</p>  <p>新更換鋼窗之設計意圖：於楣窗嵌入金屬百葉，並示意後方新假天花板與隔板之配置。</p>	<ul style="list-style-type: none"> 若需為機電管道開鑿牆體開口，應盡量減少其數量與尺寸。受影響之牆體應於施工後進行修復。 	
		整體影響	
		採取緩解措施後，影響為可接受	
8.4.23	擬議工程描述 在面向何東道的建築外部安裝新的標誌牌。  <p>朝向界限街與何東道現有建築立面的景觀</p>	受影響的「別具特色的元素」/元素	
		S-03 S-06 E-04	文物價值 極高 中 極高
		理由與論證	
		<ul style="list-style-type: none"> 設置外部建築物名稱標誌牌至關重要，此舉將有助於未來對公眾開放時提供導向指引。 由於修院大樓的未來用途將獨立於學校運作管理，若於顯眼位置設置尺寸適宜的新大樓名稱標誌牌，可避免對學校運作造成不必要的干擾。 	
		緩解措施	
<ul style="list-style-type: none"> 新設置的標誌牌應具備辨識性，但設計需與環境協調，避免與法定古蹟產生衝突。標誌牌的設置位置、設計樣式及固定細節，須於安裝前獲得古物古蹟辦事處（AMO）核准。 應避免在建築物外牆上安裝標誌牌。 可考慮在新建構件上設置建築標誌牌，例如何東道的新入口大門。 標誌牌亦可採用獨立式設計，於南面花園內獨立豎立。若對增設獨立式基座的結構安全性存有疑慮，固定方式應是可逆轉的，將標誌牌夾持於圍欄邊界處的現有花崗岩基座上。 			
整體影響			
採取緩解措施後，影響為可接受			

附錄 D

建築噪音影響評估計算

瑪利諾古蹟活化教育及服務中心
附錄 D 建築噪音影響評估計算

詳細計算建築噪音影響評估（未緩解情況）

最近的噪音敏感感受體：NSR2 - 瑪利諾修院學校（小學部舊翼）

標準：日間 / 晚間（0700-1900）：70分貝(A)

未經分組	瑪利諾修院學校（小學部舊翼）	ID	聲功率級·分貝(A)	使用率	聲功率級（合計）·分貝(A)	距離·米	距離修正系數	屏障修正系數	外牆反射修正系數	建築噪音·分貝(A)	2025												2026															
											6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10											
鋼筋彎曲機及切割機(電動)	CNP021	90	100%	90	11	29	0	3	64	0	0	0	0	0	0	0	1	64	1	64	1	64	1	64	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
破碎機,手提,重量<=10公斤	CNP023	108	100%	108	11	29	0	3	82	0	0	0	0	1	82	1	82	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
混凝土攪拌車	CNP044	109	100%	109	11	29	0	3	83	0	0	0	0	0	0	0	0	1	83	1	83	1	83	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
混凝土泵,固定	CNP047	109	100%	109	11	29	0	3	83	0	0	0	0	0	0	0	0	1	83	1	83	1	83	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
混凝土震動機,手提	CNP170	113	100%	113	11	29	0	3	87	0	0	0	0	0	0	0	0	1	87	1	87	1	87	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
鑽,手提撞擊式(電動)	CNP064	103	100%	103	11	29	0	3	77	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	77	1	77	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
鑽,手提型(電動)	CNP065	98	100%	98	11	29	0	3	72	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	72	1	72	1	72	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
磨機,手提型(電動)	CNP065	98	100%	98	11	29	0	3	72	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	72	1	72	1	72	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
挖土機,履帶式	CNP081	112	100%	112	11	29	0	3	86	0	0	0	0	0	0	0	0	1	86	1	86	1	86	1	86	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
貨車	CNP141	112	100%	112	11	29	0	3	86	0	0	0	0	0	0	0	0	1	86	1	86	1	86	1	86	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
機動夯土機(汽油)	CNP169	108	100%	108	11	29	0	3	82	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
抽氣扇(電動)	CPME-003	95	100%	95	11	29	0	3	69	1	69	1	69	1	69	1	69	1	69	1	69	1	69	1	69	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
潛水泵(電動)	CNP283	85	100%	85	11	29	0	3	59	0	0	0	0	0	0	0	0	1	59	1	59	1	59	1	59	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
未緩解噪音影響,分貝(A)												68.96	68.96	68.96	82.17	89.79	89.01	92.32	92.32	92.70	92.74	86.70	86.70	86.70	87.90	87.84	86.13	86.13	86.13	86.13	86.13	86.13	86.13	86.13	86.13	86.13	86.13	86.13

最近的噪音敏感感受體：NSR2 - 瑪利諾修院學校（小學部舊翼）

標準：日間 / 晚間（0700-1900）：65分貝(A) (考試期間)

未經分組	瑪利諾修院學校（小學部舊翼）	ID	聲功率級·分貝(A)	使用率	聲功率級（合計）·分貝(A)	距離·米	距離修正系數	屏障修正系數	外牆反射修正系數	建築噪音·分貝(A)	2025												2026																
											6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10												
鋼筋彎曲機及切割機(電動)	CNP021	90	100%	90	11	29	0	3	64	0	0	0	0	0	0	0	0	1	64	1	64	1	64	1	64	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
破碎機,手提,重量<=10公斤	CNP023	108	100%	108	11	29	0	3	82	0	0	0	0	1	82	1	82	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
混凝土攪拌車	CNP044	109	100%	109	11	29	0	3	83	0	0	0	0	0	0	0	0	1	83	1	83	1	83	0	0	0	0	0	1	83	1	83	0	0	0				
混凝土泵,固定	CNP047	109	100%	109	11	29	0	3	83	0	0	0	0	0	0	0	0	1	83	1	83	1	83	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
混凝土震動機,手提	CNP170	113	100%	113	11	29	0	3	87	0	0	0	0	0	0	0	0	1	87	1	87	1	87	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
鑽,手提撞擊式(電動)	CNP064	103	100%	103	11	29	0	3	77	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	77	1	77	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
鑽,手提型(電動)	CNP065	98	100%	98	11	29	0	3	72	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	72	1	72	1	72	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
磨機,手提型(電動)	CNP065	98	100%	98	11	29	0	3	72	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	72	1	72	1	72	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
挖土機,履帶式	CNP081	112	100%	112	11	29	0	3	86	0	0	0	0	0	0	0	0	1	86	1	86	1	86	1	86	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
貨車	CNP141	112	100%	112	11	29	0	3	86	0	0	0	0	0	0	0	0	1	86	1	86	1	86	1	86	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
機動夯土機(汽油)	CNP169	108	100%	108	11	29	0	3	82	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
抽氣扇(電動)	CPME-003	95	100%	95	11	29	0	3	69	1	69	1	69	1	69	1	69	1	69	1	69	1	69	1	69	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
潛水泵(電動)	CNP283	85	100%	85	11	29	0	3	59	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	59	1	59	1	59	1	59	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
未緩解噪音影響,分貝(A)												68.96	68.96	68.96	82.17	89.79	89.01	92.32	92.32	92.70	92.74	86.70	86.70	86.70	87.90	87.84	86.13	86.13	86.13	86.13	86.13	86.13	86.13	86.13	86.13	86.13	86.13	86.13	

備註：

[1] 為了計算每個建築活動的聲壓級別，已應用距離衰減校正。距離衰減是通過使用以下公式來確定的：

$$\text{衰減校正分貝 (A)} = 10 \log [2\pi (D^2)]$$

其中 D 為機動設備與噪音敏感感受體的距離 (米)

[2] 以下假設也被應用：

(i) 在預測的噪音水平中添加了+3dB(A)的外牆校正，以考慮每個已識別代表性噪音敏感感受體的外牆效應；

(ii) 特定建築活動所需的所有機動設備項目定位於工作前端的概念源位置，其中該活動將根據《管制建築工程噪音（撞擊式打樁除外）技術備忘錄》執行；並

(iii) 作為最壞情況的假設，本報告對最接近噪音源位置的學校建築物外牆進行了噪音影響評估。

[3] ID為'CPME#'的較寧靜機動設備的聲功率級來源於其他常用的機動設備的聲功率級:https://www.epd.gov.hk/epd/sites/default/files/epd/english/application_for_licences/files/OtherSWLs_eng.pdf

[4] 噪音影響評估依據暫定的實施計劃進行。

詳細計算建築噪音影響評估（已緩解情

最近的噪音敏感受體：NSR2 - 瑪利諾修院亭

分組1

瑪利諾修院學校（小學部舊翼） ID

分組2 2025 2026

挖土機、推土功率100T(附腳踏機械頭及標識)	CPME-023	101	50%	98	11	29	10	3	62	0	0	0	0	1	62	1	62	1	62	0	0	0	0	0	0	
貨車、5.5噸/車廂總長度2.5M	CPME-069	105	80%	104	11	29	10	3	68	0	0	0	0	0	1	68	1	68	1	68	0	0	0	0	0	0

體・手握振式(運動) CNP064 103 100% 103 11 29 10 3 67 0

※各機種の仕様は、機種によって異なります。
※各機種の仕様は、機種によって異なります。

[1] 為了計算每個建築活動的聲壓級別，已應用距離衰減校正。距離衰減是通過使用以下公式來確定的：

- [4] ID為“CPME#”的較寧靜機動設備的聲功率級來
- [5] 如建造工程於建築物範圍內進行，並完全被環
- [6] 當進行窗戶／門更換工程時，將為相關機動

詳細計算建築噪音影響評估（已緩解情況）

最近的噪音敏感受體：NSR2 - 瑪利諾修院學校（小學部舊翼）
標準：日間 / 夜間（0700-1900）：65分貝(A)(考試期間)

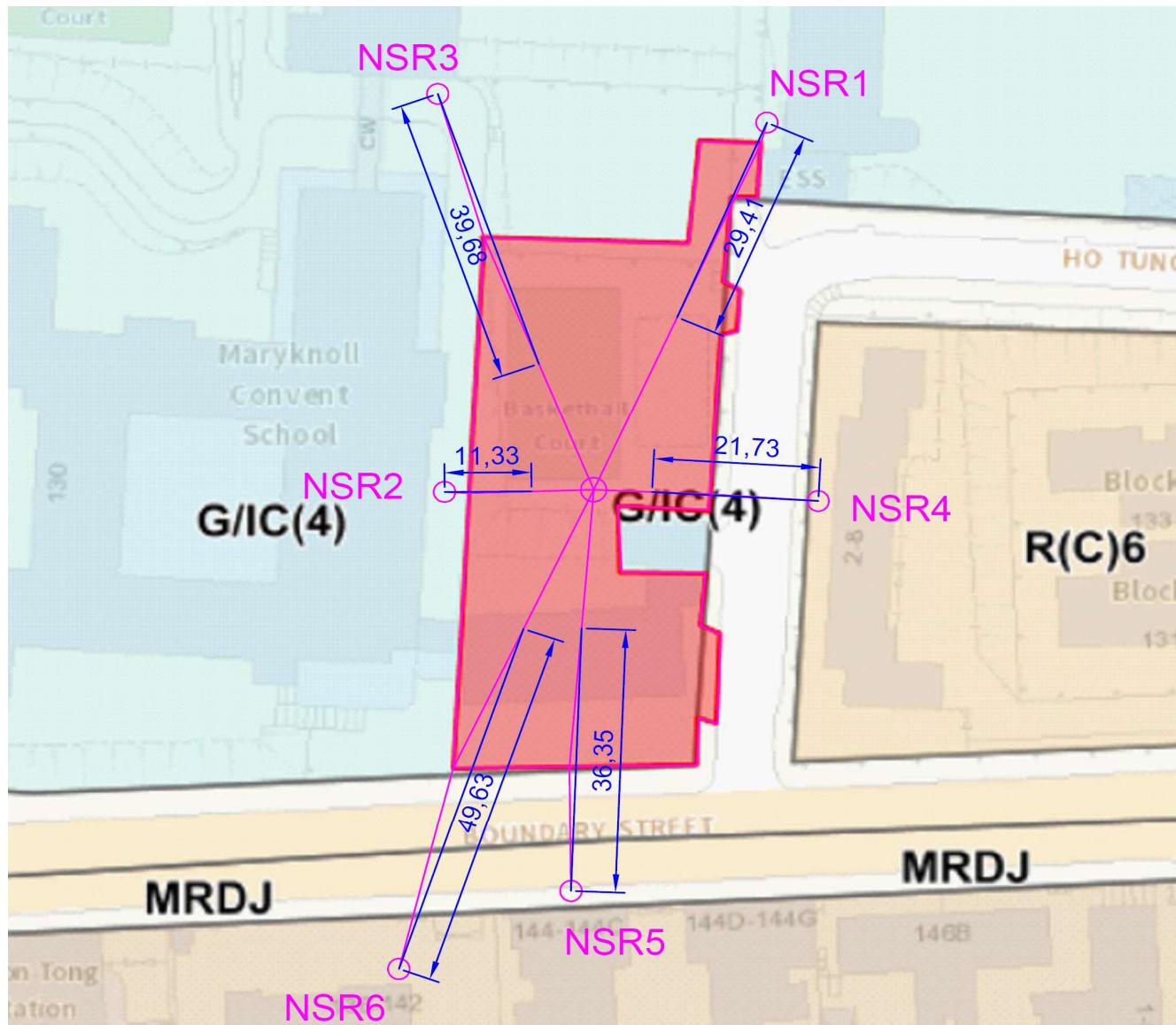
分組1	ID	聲功率級 (分貝(A))	使用率	聲功級 (合計) 分貝(A)	距離 · 米	距離修正系數	距離修正系數	外牆反射修正系數	建築噪音 · 分貝(A)	2025						2026															
										6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6									
瑪利諾修院學校（小學部舊翼）	CNP021	90	100%	90	11	29	10	3	54	0	0	0	0	0	0	1	54	1	54	1	54	0	0								
鋼筋彎曲機及切割機(電動)	CNP023	108	100%	108	11	29	10	3	72	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0								
混凝土攪拌車，車輛總重<=30噸，攪拌筒每分鐘轉速<=10	CPME-019	103	100%	103	11	29	10	3	67	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0								
混凝土泵，固定	BS D636	106	100%	106	11	29	10	3	70	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0								
混凝土震動機，手提	CPME-040	102	100%	102	11	29	10	3	66	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0								
鑽，手提撞擊式(電動)	CNP064	103	30%	98	11	29	10	3	62	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0								
鑽，手提型(電動)	CNP065	98	85%	97	11	29	10	3	61	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0								
磨機，手提型(電動)	CNP065	98	85%	97	11	29	10	3	61	0	0	0	0	0	0	0	1	61	1	61	1	61	1								
挖土機，額定功率<100千瓦 (附優質機動設備標籤)	CPME-023	101	100%	101	11	29	10	3	65	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0								
貨車，5.5噸·車輛總重<=38噸	CPME-069	105	30%	100	11	29	10	3	64	0	0	0	0	0	1	64	1	64	0	0	0	0	0								
機動夯土機(汽油)	CNP169	108	100%	108	11	29	10	3	72	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0								
抽氣扇(電動)	CPME-003	95	100%	95	11	29	10	3	59	1	59	1	59	1	59	1	59	1	59	1	59	1	59								
潛水泵(電動)	CNP283	85	100%	85	11	29	0	3	59	0	0	0	0	0	0	0	1	59	1	59	1	59	1	59							
已緩解噪音影響，分貝(A)										58.96	58.96	58.96	58.96	64.98	64.99	64.99	64.99	64.99	64.99	64.99	64.99	64.98	64.98	64.98	64.98	64.98	63.26	61.25	61.25		
分組2	ID	聲功率級 (分貝(A))	使用率	聲功級 (合計) 分貝(A)	距離 · 米	距離修正系數	距離修正系數	外牆反射修正系數	建築噪音 · 分貝(A)	2025						2026															
										6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10					
瑪利諾修院學校（小學部舊翼）	CNP021	90	100%	90	11	29	10	3	54	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
破碎機，手提，重量<=10公斤	CNP023	108	100%	108	11	29	10	3	72	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
混凝土攪拌車，車輛總重<30噸，攪拌筒每分鐘轉速<=10	CPME-019	103	100%	103	11	29	10	3	67	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
混凝土泵，固定	BS D636	106	100%	106	11	29	10	3	70	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
混凝土震動機，手提	CPME-040	102	100%	102	11	29	10	3	66	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
鑽，手提撞擊式(電動)	CNP064	103	100%	103	11	29	10	3	67	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
鑽，手提型(電動)	CNP065	98	100%	98	11	29	10	3	62	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
磨機，手提型(電動)	CNP065	98	100%	98	11	29	10	3	62	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
挖土機，額定功率<100千瓦 (附優質機動設備標籤)	CPME-023	101	50%	98	11	29	10	3	62	0	0	0	0	0	0	0	1	62	1	62	1	62	1	62	1	62	1	62			
貨車，5.5噸·車輛總重<=38噸	CPME-069	105	100%	105	11	29	10	3	69	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
機動夯土機(汽油)	CNP169	108	100%	108	11	29	10	3	72	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
抽氣扇(電動)	CPME-003	95	100%	95	11	29	10	3	59	1	59	1	59	1	59	1	59	1	59	1	59	1	59	1	59	1	59	1	59		
潛水泵(電動)	CNP283	85	100%	85	11	29	0	3	59	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
已緩解噪音影響，分貝(A)										58.96	58.96	58.96	58.96	63.71	63.71	64.97	64.97	64.97	64.97	64.97	64.97	64.97	64.97	64.97	64.97	64.97	64.97	64.97	64.97	61.96	61.96
分組3	ID	聲功率級 (分貝(A))	使用率	聲功級 (合計) 分貝(A)	距離 · 米	距離修正系數	距離修正系數	外牆反射修正系數	建築噪音 · 分貝(A)	2025						2026															
										6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10					
瑪利諾修院學校（小學部舊翼）	CNP021	90	100%	90	11	29	10	3	54	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
破碎機，手提，重量<=10公斤	CNP023	108	100%	108	11	29	10	3	72	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
混凝土攪拌車，車輛總重<30噸，攪拌筒每分鐘轉速<=10	CPME-019	103	100%	103	11	29	10	3	67	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
混凝土泵，固定	BS D636	106	100%	106	11	29	10	3	70	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
混凝土震動機，手提	CPME-040	102	100%	102	11	29	10	3	66	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
鑽，手提撞擊式(電動)	CNP064	103	100%	103	11	29	10	3	67	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
鑽，手提型(電動)	CNP065	98	100%	98	11	29	10	3	62	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
磨機，手提型(電動)	CNP065	98	100%	98	11	29	10	3	62	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
挖土機，額定功率<100千瓦 (附優質機動設備標籤)	CPME-023	101	100%	101	11	29	10	3	65	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
貨車，5.5噸·車輛總重<=38噸	CPME-069	105	30%	100	11	29	10	3	64	0	0	0	0	0	0	1	64	1	64	1	64	1	64	1	64	1	64	1	64		
機動夯土機(汽油)	CNP169	108	100%	108	11	29	10	3	72	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
抽氣扇(電動)	CPME-003	95	50%	92	11	29	10	3	56	1	56	1	56	1	56	1	56	1	56	1	56	1	56	1	56	1	56	1	56		
潛水泵(電動)	CNP283	85	50%	82	11	29	0	3	56	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
已緩解噪音影響，分貝(A)										55.95	55.95	55.95	55.95	64.40	64.40	64.98	64.98	64.98	64.98	64.98	64.98	64.98	64.98	64.98	64.98	64.98	64.98	64.98	63.73	63.73	

備註：

- [1] 為了計算每個建築活動的聲壓級別，已應用距離衰減校正。距離衰減是通過使用以下公式來確定的：

$$\text{衰減校正分貝 (A)} = 10 \log [2\pi (D^2)]$$
- 其中 D 為機動設備與噪音敏感受體的距離 (米)
- [2] 以下假設也被應用子：
 - (i) 在預測的噪音水平中添加了+3dB(A)的外牆校正，以考慮每個已識別代表性噪音敏感受體的外牆效應；
 - (ii) 特定建築活動所需的所有機動設備項目定位於工作前端的概念源位置，其中該活動將根據《管製建築工程噪音（撞擊式打樁除外）技術備忘錄》執行；並
 - (iii) 作為最壞情況的假設，本報告對最接近噪音源位置的學校建築物外牆進行

噪音敏感受體與象徵性聲源位置的距離



附錄 E

施工期間之緩解措施摘要

可能涉及的環境影響	緩解措施	執行者	本工程項目簡介的相關章節
文化遺產	<p>一般緩解措施：</p> <ul style="list-style-type: none"> - 進行結構評估，以驗證結構構件的細節和狀況，以及建築的結構性能，以確保歷史建築的結構完整性。如發現任何缺陷或損壞跡象，將在工程開始前提交修復工作提案以供批准。 - 在施工開始前，安裝臨時結構支撐，包括挖掘和側向支撐工程（ELS）及保護措施，以保障歷史建築的安全。 - 制定結構監測建議書（包括計劃和預防措施（如有必要）），以監測工程所產生的任何結構影響，並經古物古蹟辦事處(AMO)同意。在任何工程開始前，分享詳細信息，包括檢查點的位置和預警-警報-行動級別（3A級別）。 - 進行施工前和施工後的狀況調查，以記錄受影響的「別具特色的元素」（CDEs）的狀況，並將調查報告提交給古物古蹟辦事處(AMO)存檔。 - 在任何工程開始前，對瑪利諾修院大樓的整個建築外部和內部（包括「別具特色的元素」（CDEs））進行三維激光掃描。掃描將捕捉建築細節，達到一定的準確性和細節水平。三維激光掃描將提供建築當前狀態的詳細文檔，包括外部和內部元素。 - 在拆除工程開始之前，向古物古蹟辦事處(AMO)提交點雲資料檔案以及相關證明圖紙，包括平面圖、立面圖、剖面圖和典型細節圖。 - 在項目完成時，準備竣工圖。 - 準備一套彩色照片記錄，展示施工現場/受影響區域在工程開始前、施工過程中和施工後的情況，並在工程完成後兩週內提交給古物古蹟辦事處(AMO)。照片應與古蹟的相應平面圖或立面圖進行相互參照。 - 修復與改建工程應包含現有建築構件的保留措施，並在可行且適當的情況下予以再利用；保留以供未來可能使用之部分，應標示合適位 	承建商	5.2

可能涉及的環境影響	緩解措施	執行者	本工程項目簡介的相關章節
	<p>置，優先選擇於該處所範圍內。</p> <ul style="list-style-type: none"> - 對歷史建築構件的干擾應保持在絕對最小限度，並根據需要進行，且在技術上可行的範圍內。 - 建築及其「別具特色的元素」的文物價值應始終受到重視，特別是在施工期間，這意味著確保對保留元素在工程期間的保護得到充分實施和維護。 - 如對法定古蹟造成任何損壞，必須立即暫停擬議的工程，直到得到古物古蹟辦事處（AMO）對補救措施的核准，且應執行經批准的修訂工程達至古物古蹟辦事處（AMO）的滿意程度。 - 在施工階段實施預防性和保護性措施，以保護「別具特色的元素」免受損壞。 - 在任何前期備置工程或整個施工階段期間進行定期現場監測。 - 擬建的連接橋應具有可辨識性，但同時應與原有建築結構相容並協調。 - 項目完成後應編制管理及保養計劃（MMP），以促進建築在未來營運階段的維護。 - 在營運階段還應編制遺產詮釋建議書。 		
施工噪音	<p>常用噪音緩解措施：</p> <ul style="list-style-type: none"> - 使用低噪音和產生較低聲功率級的機動設備。 - 使用臨時隔音屏障。 - 盡量安排發出噪音的設備遠離噪音敏感感受體。 - 訂定相關的建築工程合同條款。 - 建造工程不可於星期一至星期六下午7時至早上7時、星期日及公眾假期進行。 <p>一般良好工地作業守則：</p> <ul style="list-style-type: none"> - 於工地內只使用保養良好的設備，並作定期維修。 - 建築設備應使用減音或減音器，並需妥善維修。 	承建商	5.3

可能涉及的環境影響	緩解措施	執行者	本工程項目簡介的相關章節
	<ul style="list-style-type: none"> - 移動設備應盡量放置於遠離噪音敏感感受體的位置。 - 當間歇使用機動設備時，於不同使用期間之間應關閉該設備或調節至最低水平。 - 如機動設備會於某一方向發出較強的噪音，在可能的情況下，把它放置於遠離噪音敏感感受體的方向。 - 在可行的情況下，須有效地運用堆存的物料和其他建築物作為屏障，以阻隔工地內建築活動所產生的噪音。 - 妥善協調會產生噪音的建築活動的時間表和地點，以減低施工時累積的噪音影響。 - 參照環境影響評估條例進行建築噪音影響評估的準備工作(GN 9/2023)，在可行情況下，將採用較低噪音的施工方法 / 設備(例如電動破碎機、液壓破碎機、非爆炸性化學膨脹劑(無聲破碎劑)及 / 或使用低噪音鋸類設備(如可降低噪音的鑽石鋸片))，取代傳統設備(例如大型建築物拆除時使用挖掘機搭載的破碎機等)。 - 參照《減少建築活動發出的噪音》(ProPECC PN1/24)，將透過在建築合約中納入特定規範，落實採用及部署較低噪音的施工方法與設備； - 工程合約須採用環境保護署的《建議的污染控制條款》，以確保承建商妥善實施噪音緩解措施，並盡量減少潛在的施工噪音影響。 		
建造工程塵埃	<p>須按《空氣污染管制(建造工程塵埃)規例》、《空氣污染管制(非道路移動機械)(排放)規例》及《空氣污染管制(燃料限制)規例》的規定實施適當的減塵措施，並實施良好的工地管理，詳情如下：</p> <p>減塵措施：</p>	承建商	5.4

可能涉及的環境影響	緩解措施	執行者	本工程項目簡介的相關章節
	<ul style="list-style-type: none"> - 在拆除屋頂或牆面材料時，避免碎料自由落下。使用籃子或類似容器將這些材料從屋頂運送到地面，以便進行妥善處理。 - 在拆除現有地面終飾時，定期用清水潤濕地面，以避免塵埃擴散。 - 在運走碎料之前，用清水噴濕以保持其潮濕。此外，對於使用手持電動工具進行任何鑽孔、切割或其他小規模拆卸作業的表面，將持續噴水。 - 在儘可能的情況下，避免在附近學校的上課時間進行產生塵埃的施工活動（例如，場地清理、挖掘作業）。 <p>良好的現場管理：</p> <ul style="list-style-type: none"> - 在易生塵埃作業區域進行易生塵埃工作前、工作期間及工作結束後，應盡可能立即進行灑水或噴灑抑塵化學劑； - 所有易生塵埃物料在裝卸或轉運作業前，應立即進行灑水或噴灑抑塵化學劑； - 卡車運輸過程中，物料堆積高度不得超過側板與尾板高度，並應在運輸前進行濕潤處理或覆蓋； - 工地出口處應設置車輪清洗裝置。車輛駛離工地前，應盡可能清洗車身及車輪，清除附著之塵埃物料； - 易生塵埃物料之臨時堆放處須以不透水布完全覆蓋，或持續灑水保持表面濕潤； - 超過20袋之水泥、乾粉煤灰及易生塵埃建築材料堆放處，須以不透水布完全覆蓋，並於頂部及三側設置遮蔽； - 所有外露區域須持續保持濕潤，以最大限度減少塵埃排放。. 		

可能涉及的環境影響	緩解措施	執行者	本工程項目簡介的相關章節
廢氣排放	<p>機動設備排放標準與要求：</p> <ul style="list-style-type: none"> - 須遵守商業及工業製程中對許可燃料種類及其硫含量之法定管制； - 應及時申請臨時電力供應，目標為施工前完成必要電纜鋪設工程，避免現場使用柴油發電機； - 施工現場僅允許使用經核准之非道路移動機械； - 選用高燃燒效率型柴油發電機以減少黑煙產生； - 使用燃油添加劑提升燃燒效率； - 定期維護與檢查現場施工設備，防止黑煙排放； <p>機動設備燃料管控：</p> <ul style="list-style-type: none"> - 所有施工機械必須使用超低硫柴油（ULSD）（定義為硫含量不超過重量百分比0.001%之柴油燃料）； <p>最小化非道路移動機械廢氣排放：</p> <ul style="list-style-type: none"> - 施工機械設備應接駁主電源供電，避免使用柴油發電機及柴油動力設備； - 禁止使用豁免類非道路移動機械。 	承建商	5.4
廢物管理	<p>就減少廢物產生、處理和棄置廢物，實施良好廢物管理計劃及措施：</p> <p>一般：</p> <ul style="list-style-type: none"> - 制定並實施全面的廢物管理計劃，包含適當的減緩措施，以避免、減少、再利用及回收廢物。 <p>拆建物料減緩措施：</p> <ul style="list-style-type: none"> - 承建商應盡量減少其工作產生的廢物。應通過改變或改善設計和操作慣例、謹慎規劃以及良好的現場管理以達到避免和最小化廢物產生的目的。 	承建商	5.6

可能涉及的環境影響	緩解措施	執行者	本工程項目簡介的相關章節
	<ul style="list-style-type: none"> - 進行現場對拆建物料的分類、再利用及回收。 - 在惡劣天氣（例如大雨或颱風）期間，堆料區和拆建材料將完全覆蓋不透水的遮蓋物，並在上方和三側進行遮蔽。 - 採取良好的環境管理措施，例如在廢物棄置前進行分類、有效收集物料與廢物，以及妥善維護廢物儲存區。 - 建立運載記錄制度，以追蹤廢物的外運。 - 配備全球定位系統（GPS）或等效系統，以便承建商追蹤和監控其行駛路線和停車位置。 - 考慮現場再利用及回收樹枝、落葉及草屑等園藝廢棄物，以提高北面花園和南面花園的廢物回收率。 <p>化學廢物</p> <ul style="list-style-type: none"> - 承建商需向環境保護署（EPD）登記為化學廢物生產者，並遵循《廢物處置(化學廢物)(一般)規例》和《包裝、標籤及存放化學廢物的工作守則》中規定的要求進行化學廢物的處置。 - 應使用與化學廢物相容的高品質容器，且不相容的化學品應分開儲存。 - 每個化學廢物容器上應根據《廢物處置(化學廢物)(一般)規例》附表2中的指示，牢固地附上適當的標籤。 - 應根據《包裝、標籤及存放化學廢物的工作守則》第4節提供適合的臨時化學廢物儲存區域。 - 已登記的化學廢物生產者（即承建商）將聘請持牌化學廢物收集商，定期將化學廢物運送至環保署持牌的化學廢物處理設施（例如青衣的化學廢物處理中心）。 - 所有化學廢物，將按照《廢物處置條例》及其附屬的《廢物處置(化學廢物)(一般)規例》進行處理、儲存和處置。 <p>含石棉材料(ACM)</p>		

可能涉及的環境影響	緩解措施	執行者	本工程項目簡介的相關章節
	<ul style="list-style-type: none"> - 註冊石棉顧問應根據《空氣污染管制條例》(第311 章) 和《石棉管制工作守則》編製石棉消減計劃 (AAP) · 並提交環境保護署批准。 - 含石棉材料隨後將由註冊的石棉專業人士根據批准的AAP於項目拆除工程開始前進行清除。 - 所有收集並將含石棉廢物運往場外設施處置的收集商 · 均須獲環境保護署發牌。法例規定所有含石棉廢物必須在指定或持牌設施處置。在香港 · 處置含石棉廢物的唯一有效方法是將其安全填埋於堆填區。 - 項目倡議人還應向環境保護署書面通知石棉清除工作開始的日期 · 通知日期不得少於28天。 <p>一般垃圾</p> <ul style="list-style-type: none"> - 依照《廢物處置條例》管理、儲存及處置一般廢物。 - 將一般垃圾從拆建物料及危險廢物區分 · 並處置於有蓋垃圾桶或壓縮裝置中。 - 聘用合規格的持牌收集商 · 每日收集和處置一般廢物。 - 提供足夠的垃圾桶和回收桶 · 並定期清理垃圾以維持良好的環境衛生。 - 運輸和處置垃圾方面採取良好操作慣例。 - 推行紙張、玻璃和塑料瓶的回收操作慣例。 		
水質	<p>實施專業守則 2/24 《建築工地的排水渠》中概述的操作慣例：</p> <ul style="list-style-type: none"> - 安裝除沙/淤泥設施 · 防止大量的沙/淤泥進入徑流。 - 檢查和保養所有排水設施及沖蝕和沉積物控制設施。 - 所有車輛及機動設備在離開施工工地之前須進行清洗。 	承建商	5.5

可能涉及的環境影響	緩解措施	執行者	本工程項目簡介的相關章節
	<ul style="list-style-type: none"> - 在暴雨期間，應以防水布或類似布料覆蓋露天堆存的建築材料或建築廢物。 - 採用良好的工地作業守則，清除工地的廢物及垃圾，以防止進入公共下水道或排水溝。 - 使用臨時衛生設施。 		
景觀及視覺影響	<p>景觀影響：</p> <ul style="list-style-type: none"> - 施工期內將監測和檢查景觀資源。 - 為樹木提供適當保護措施。 <p>視覺影響：</p> <ul style="list-style-type: none"> - 可使用裝飾用途的圍板和棚架以減輕覺影響。 	承建商	5.8

附錄 F 拆建材料估算

瑪利諾古蹟活化教育及服務中心

附錄F1 暫似工程的拆建物料數量估算（挖掘物料除外）

號碼	項目名稱	工務計劃號碼	建築樓面面積（平方米）	拆建材料數量（噸）		每平方米建築樓面面積的拆建材料數量（噸/平方米）	來源/備註
				慣性	非慣性		
1	活化計劃 - 活化-點和市場為點和市場 - 城鄉生活館	36QW	865	1223	19	1.41	0.02 [1]
2	活化計劃 - 活化何東夫人醫局為何東夫人醫局 - 生態研習中心	28QW	691	710	40	1.03	0.06 [2]
平均數				1.22	0.04		[3]

來源/備註:

[1] <https://www.lgeco.gov.hk/hr/20-21/english/cf/lmc/c/papers/p021-28c.pdf>

[2] <https://www.lgeco.gov.hk/hr/17-18/english/cf/lmc/c/papers/p021-10c.pdf>

[3] 為呈現整體概況，採用每平方米建築樓面面積的平均慣性/非慣性建築廢棄物數量作為後續數量預測的依據。

[4] 豈於兩項參考項目的挖掘工程規模小；且參考項目的整體工程範圍與項目性質均與擬議項目相近。故此，該等項目被視為可作為擬議項目的參考依據。

附錄F2 拆建工程的拆建物料數量估算（挖掘物料除外）

號碼	項目名稱	建築樓面面積（平方米）[1]	每平方米建築樓面面積的拆建材料平均數量（噸/平方米）		拆建材料數量（噸）		拆建材料數量（立方米）	
			慣性（挖掘物料除外）	非慣性	慣性（挖掘物料除外）	非慣性	慣性（挖掘物料除外）[2][3]	非慣性[4]
1	瑪利諾古蹟活化教育及服務中心	1714.00	1.22	0.04	2092.25	68.43	1162.36	76.04

備註:

[1] 建築樓面面積於 2025 年 3 月 13 日由建築師提供。

[2] 假設土壤密度為 1.8 吨/立方米。

[3] 為保守估算方法，假設所有慣性拆建材料都是土壤。

[4] 假設非慣性拆建材料的密度為 0.9 吨/立方米。

[5] 上述估量數量將於詳細設計階段取得進一步地質調查資料時進行檢討。

參考:

[a] <https://www.epd.gov.hk/da/register/english/permit/epn4772015/documents/epm/201512hy/201103.htm#Appendix%20W%20Figure/Appendix%20W%20waste%20flow%20table.pdf>

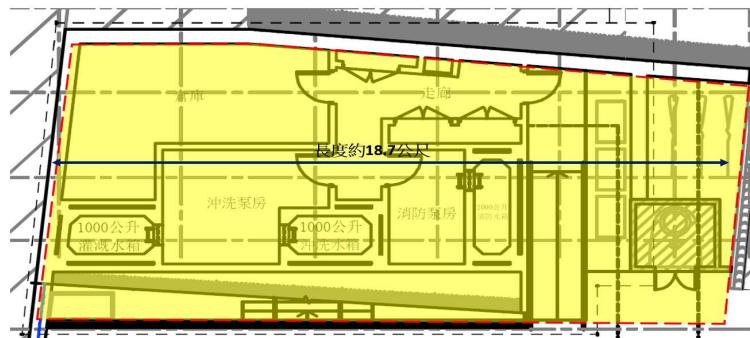
[b] <https://www.epd.gov.hk/da/register/english/permit/epn4772016/documents/epm/202010.htm#appAmp%20W%20WET.pdf>

[c] https://www.epd.gov.hk/da/register/report/eisreport/jeia_1722000/pdf/Section%20W%20Waste%20Management/Section%20W%20error.pdf

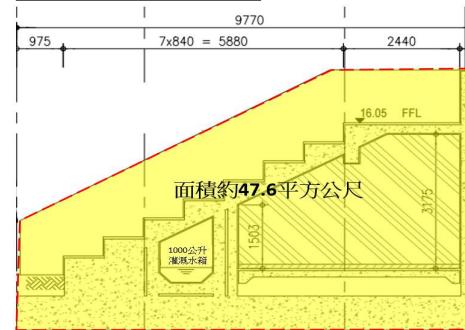
附錄F3 暫議項目的拆建材料數量估算（挖掘材料）

根據工程最新設計，北面花園現有斜坡僅需進行少量挖掘工程，以建造新機房及屋宇設備。現有斜坡的挖掘範圍如下：

北面花園現有坡道擬議挖掘區域平面圖



北面花園現有坡道擬議挖掘區域垂直平面圖



號碼	項目名稱	現有斜坡長度（公尺）	現有斜坡橫斷面面積（平方公里）	拆建材料數量（立方米）	
				慣性（挖掘物料）	非慣性
1	瑪利諾古蹟活化教育及服務中心	18.7	47.6	890.12	

備註:

[1] 由於斜坡形狀不均勻，開挖面積的估算採用斜坡最大長度乘以橫截面積的保守估算方法。

附錄F4 暫議項目拆建材料數量估算摘要

號碼	項目名稱	拆建材料數量（立方米）				拆建材料數量總數（立方米）
		現場再利用[1]	運送至公眾填土區	總數	非慣性[3]	
1	瑪利諾古蹟活化教育及服務中心	680.00	1372.48	2052.48	76.04	2128.52
		33%	67%			

備註:

[1] 根據工程師於2025年3月21日所告知，北面花園的鋼筋混凝土結構完工後，將回填680立方公尺慣性建築材料。

[2] 上述估量數量將於詳細設計階段取得進一步地質調查資料時進行檢討。