

現代城市文化遺產 保護的再利用問題

皮蒙薩特安*

眾所周知，歷史建築物的改造再利用能夠幫助它們延長壽命，以避免其遭受被遺棄的厄運。通過把這些建築物中已經過時的功用按照人們現實需求進行改造，也使這些建築能夠得到保護。但是並不是所有歷史建築物都需要通過改造再利用的方式來延長壽命。至少有兩種建築是不適合改造再利用的：其中一種是宗教建築，尤其是那些座落在古老鄉村或城鎮的建築，如澳門的媽閣廟。這座廟宇是澳門最重要的古蹟之一，它的名字與澳門外文名稱的來歷有關⁽¹⁾，因此有更深文化和歷史意義。在這個例子中，媽閣廟可以繼續發揮它的宗教和傳統節日慶典之地的功效，所以沒有必要賦予它新的功能。

另一種是保持原貌價值很高的歷史建築物。“原貌”的內容很複雜，包括設計、材料、人工以及環境等。最近，文化遺產在社會文化層面上的“原貌”問題也被列入挑選世界文化遺產地要考慮的因素。⁽²⁾在改造再利用計劃中，新用途可能會改變建築物原來的面貌，它的真實性就會降低。對此，更重要的是修復而不是改造再利用。

除了宗教建築物和需要保持原貌的建築物以外，對歷史建築物實施改造再利用可以使它們保持活力。改造利用對保護歷史建築物至少有三個好處。它能使建築物“輪迴”，以便獲得當代經濟價值。⁽³⁾能夠給歷史建築補充經濟價值對於倡導保護古建築的人來說是很好的理由，因為祇強調它們的藝術和歷史價值對於決策者來說是遠遠不夠的。對歷史建築物的改造利用不但能使它們免於被拆除，而且還博得節儉人的歡心。由於現存建築物的存在，就沒有必要花錢搞新建築，保護古建築的主要動力在於可以省去新建的開支。⁽⁴⁾在很多情況下，新的經濟行為，如開設小型旅館、飯店或零售店，可以帶來收入，用來支付修復歷史建築物的費用。在有些情形下，新的行為（如用做博物館或圖書館）帶來的收入不能彌補修復和維修歷史建築的費用，但可以收到不可或缺的社會效益。

此外，環境保護主義者會支持對歷史建築進行改造再利用的想法。由於不需要新建，就不需要開發用於建築材料的自然資源。這樣對歷史建築物的改造再利用還促進了環境保護。⁽⁵⁾

作為保護工程，改造利用雖然看上去在對建築物的保護、經濟和環境上都有利，但是在它對文化的衝擊問題上經常引起爭論。改造再利用所面對的是多變的經濟行為，無疑會對一些居民的生活方式以及來訪者和使用者產生影響。在保護亞洲城市的過程中，實施改造再利用方法要考慮到三個問題：1）新用途要合適；2）法定限制的因素；3）外來人口的影響。

* Yongtanit Pimonsathean, 泰國曼谷King Mongkut科技學院建築系城市及地區規劃專業助理教授。本文為作者出席2002年9月10-13日在澳門舉行的“城市文化遺產之保護：澳門視野”國際會議上的講演稿（中譯本）。

合適的新用途

關於如何使用古老的建築有很多提議。海菲爾德（Highfield）⁽⁶⁾列舉出這些建築物可以用做零售貿易、辦公場所、工業基地（輕工業和重工業均可）、倉庫、旅館、居住住宅或宿舍、宗教或社會活動場所、福利院（尤其為老年人）、健康中心、博物館、劇院和迪斯科舞廳。姚門斯（Yaomans）在為利物浦⁽⁷⁾改造再利用計劃的建議中舉出三種用途，居住住宅、商業活動場所和住宅、工商業混合使用場所。蒂艾斯德爾⁽⁸⁾（Tiesdell）指出新用途應該與這三類活動有關，即：文化旅遊、住房和工商業。

當考慮到經濟回報問題時，對古建築的新的合理使用可以分為兩類：積極使用和消極使用。積極使用意味新的使用行為可以帶來可觀的收入，用來彌補改造再利用後對建築物的修復和維護。例如，把它們用做旅館、飯店、零售店和商場。與積極使用不同的是，消極使用不會帶來可觀的收入來彌補建築物修繕和維護的費用，但可以帶來社會效益，例如用做博物館、圖書館、福利院、畫廊或其他社會活動場所。不管新的用途是甚麼，最重要的方面之一就是分析新行為的要求，至少要從兩個相關因素來分析。第一，代替歷史建築和環境過時條件的必要性。過多的荒蕪區域、無人使用的建築和樓層標誌著內城的衰退。⁽⁹⁾這可以與人口不斷減少聯繫起來。⁽¹⁰⁾在這種情況下給古老建築引入新的作用很難，因為這個地區已經不再具有吸引力。如果管理不善或無人維護，這些歷史建築有可能被一些低收入人群佔據，使環境惡化，財產降值。

為了恢復老城區的吸引力，政府的干預很重要。因此，在分析使用行為中第二個因素是政府的政策。政府在解決內城衰落的問題上往往是給其提供新的基礎設施和公共服務。問題是應該提供甚麼樣的基礎設施和服務。在大多數情況下，政府把歷史區域看成是吸引旅遊者的地方。蒂艾斯德爾⁽¹¹⁾又給急需旅遊開發地區的改造再利用提出兩個需要考慮的問題：1）這個區域被證明在經濟和工業領域衰敗下來，從而導致人口外流；2）該地區應該有旅遊發展的潛力。旅遊發展的潛力部份靠提供公共設施

和鼓勵個體投資來實現。

但是如果政府的決策過份強調旅遊發展，過多地開發空間地帶，在建築物的使用和一些活動的重新安置方面實施刻板的規章制度，這個地區就會改變現存格局，失去它的魅力。這樣，政府就會與當地居民產生摩擦。如桑給巴爾的石城⁽¹²⁾把當地居民擋在決策圈之外，結果在保護工程中導致受益不公平。在曼谷保護區內的曼谷王朝（Rattanakosin）區域，保護委員會祇有具有物理特性的改造總計劃，對幾個現存社區進行重新安置，為空間地帶讓路。在曼谷王朝⁽¹³⁾地區，社區最近出現了要求參加決策和計劃實施的呼聲。不幸的是，現在的保護委員會祇包含了高級學者和精英們，而沒有社區代表的席位。關於這一點，對新用途的分析要靠瞭解旅遊者和當地居民的不同需要而定。⁽¹⁴⁾要認真權衡這兩類人的利益。

法律限制

改造再利用是一個繁雜的過程。考慮到立法管理，改造再利用並不總是可以實現的。現存的規章制度可能會成為障礙，使改造再利用付出高代價或延遲。⁽¹⁵⁾根據土地使用管理條例，在保護區內對土地和建築物的使用比在市區發展區域內對土地和建築的使用會受到更多的限制。這也使給古老建築安排新用途的機會渺茫。在大多數亞洲城市，古老的店房內往往存有居住、商業和家庭作坊同時並存的狀況，使那裡成為獨特的誘人地區。不幸的是，在很多保護計劃試圖消除這些混合體，在修復計劃完成之後，為其注入新的單一活動。這使保護區外表上看去很漂亮，但缺少了本地區真正的根和靈魂。

在個體建築物方面，現代建築標準給老建築的改變帶來了困難。在大多數情況下，現存老建築的結構、材料、通道、樓梯、出入口和防火安全等方面都達不到標準，所以很容易被否定。⁽¹⁶⁾改造再利用就要改變這些建築，使之適合新的空間要求，而且要按照現代建築物的規章辦事。這種行為的花費是十分昂貴的。在曼谷唐人街地區，老店寬度2.5-3.5米，而現代建築的標準最少要4米。因此，改造老建築幾乎成為不可能的事，因為對店鋪進行整體維修似乎是違法的。在保護老建築中，現代規則

的要求不僅昂貴，而且降低了建築物的真實性。建築材料、樓梯、通道以及其他因素的變化將扭曲歷史建築的涵義。建築規則使得改造再利用不能用在所有歷史建築物上。對於意義重大的古建築物來說，盡可能地保持它們原風貌十分重要。

外來人口的影響

不管接受不接受，在大多數改造再利用方案實施過程中，人口湧入是不可避免的。在歷史核心區域迅速變化時，人口湧入是不可避免的。新的人口的到來，尤其是中產階級的到來，帶來了新的活力，導致新的服務及構想的產生。有人爭辯說，新人口的湧入不利於文化的持續性，因為原住民或社區已經和這個地區不再有聯繫。⁽¹⁷⁾

外來人口到來的益處之一是建築物本身使用條件的改善，如外觀、內部空間。但是，在出現不良的保護管理或開發規劃的地區，這種快速發展會損壞該地區的結構，導致其失去真實性和完整性。

最近有關文化遺產保護的工程更多地注意把現存社區保留在歷史勝地。但考慮到改造再利用問題，這個方法很難實施。在改造再利用的過程中，經濟活動起了很大變化，外部環境有了改善，原住民可能住不起了，他們甚至無法忍受現存生活方式和謀生方式的改變。因此，在這個意義上說，改造再利用在外部環境上是成功的，但對社會團體來說卻不盡然。在曼谷保護區內一個被稱為塔天（Tah Tian）的很小的手工作坊區，一個原先的作坊被改造成為一個泰式按摩學校的建築。這裡在改造再利用和修復過程中就沒有替換原住民。這是可能的，因為這裡原住民能夠設法適應環境的改變，知道如何調整自己的商業活動。這對個體建築物是比較容易的，但對擁有多種手工作坊的地區就要複雜得多，也費時得多。

結束語及對澳門這方面問題的看法

在當前城市遺產保護計劃中，實施改造再利用的三個問題解決起來並不容易。由於改造再利用涉及到生氣勃勃的經濟行為，因此，新用途的類型一定要從市場和政治領域進行適當的分析，需要投資基礎設施的公共事業部門和從事實施經濟活動的個

體開發商密切配合，還需要建立激勵機制加速私人投資。但是，建築業的規章限制大量地減少了一些歷史建築物實施改造再利用的機會。現代法規意味狹老建築要進行自我調整來適應當代安全及最低標準的要求。即使得到了古建築通過改造再利用獲得新用途的法律允許，它還面臨狹外來人口湧入的問題。

看來在文化遺產保護中，改造再利用沒有折中方法。我這裡給出三個方法供選擇。第一，自上而下的方法。在此方法中，政府要能夠絕對控制和指導保護區的發展。政府要對原住民提供再安置的地點，要有可行的激勵私人投資的方法。這個方法能夠很快給保護區帶來外觀上的改善，但是它同時也要接受外來人口湧入的衝擊。

第二是從基礎做起的方法。原住民不搬遷，因為要把他們當作整體遺產的一部分。這種方法受到很多社會工作者、非政府組織和原住民的歡迎。但問題是在同一人群仍然住在此處的情況下如何開展新的經濟活動。原住民的社會經濟背景、受教育的情況、經歷和態度或許不適合新的經濟活動。在這方面，對能力的培養和培訓以及開展社區教育可能會使情況好轉，但這要花很長時間。政府可能不會支持這個方法，因為它耗時長，而且開始時也沒有成功的範例。但如果真的成功了，政府贏得的不僅是保護區經濟的活躍，而且發展了人力資源。

最後一個方法是合作。由於自上而下的方法可能會受到來自原住民、非政府組織和一些學者的阻力，而第二種方法又不太好操作，在實施改造再利用的計劃中，協調合作就是第三種選擇。合作的觀念就是受益各方以相互配合、相互支援的方式一起工作。在這個過程中必須瞭解各方的優勢和劣勢，以便充份利用優勢，減少劣勢帶來的低效。⁽¹⁸⁾對於改造再利用計劃來說，對現有的私人投資能力和原住民情況進行瞭解是很有必要的，並要與政府的政策相一致。

對於澳門來說，1999年回歸中國後，在政治、社會結構和經濟基礎方面發生了一系列變化。這些變化給在一些文化財產的改造再利用，尤其是那些被劃分為具有重要價值的建築，如福隆新街。

重新注入東方文華酒店的新經濟活動可以是積極的（如作為飯店或小旅館），也可以是消極的

(如博物館或畫廊)。但是對福隆新街來說，積極的經濟活動更為合適，因為這是一個已經有經濟活動存在的建築群。由於旅遊開發被排除到這個計劃之外，改善該地區環境的提議可能會引起外來人口的湧入。如果政府的政策不是遷移原住民，這些社區的涉入就是不可避免的。因此，甚至在具體改造實施之前，就要進行一系列的對話、開會、討論、和開始對當地居民的能力的培養。

為了歷史建築物的持續性，在澳門文化遺產的保護中，改造再利用是肯定要進行的。實施改造再利用的方式可能會因地而異。自上而下的嚴謹措施可能在以嚴格的修繕為目標的地方實行。合作方式可能會在原住民較多的歷史景點實行。這些綜合方式能夠幫助澳門變成亞洲最有意義的文化遺產地。

【註】

- (1) 摘自澳門文化局的資訊，《堅持特性》(Asserting an Identity) 頁 10。
- (2) 引自伯納德·費爾登和尤卡·約齊勒托著《世界文化遺產名錄管理綱要》(Bernard M. Feilden and Jukka Jokilehto, *Management Guidelines for World Cultural Heritage Sites*) 頁 17。
- (3) 亨利·薩諾夫《有社區參加的設計》(Henry Sanoff, *Designing with Community Participation*, p. 178.)
- (4) 大衛·洛克所著《建築物的改造與修復：再利用建築業——一種新的藝術和科學》，托馬斯·馬庫斯編輯的《建築物的改造與修復：為改變建築物用途的設計》第十一章，Butterworth & Co. 出版，頁 161。(David Rock, "Building Conversion and Rehabilitation: Re-using buildings - a new art and science", Chapter 11 of Thomas A. Marcus (ed.) *Building Conversion and Rehabilitation: Designing for Change in Building Use*. London: Butterworth & Co.,)
- (5) 納撒尼爾著《城市改造中的經濟》(Nathaniel Lichfield, *Economics in Urban Conservation*) 頁 29。
- (6) 見大衛·海菲爾德著：《老建築的修復和再利用》(See David Highfield, *Rehabilitation and Re-use of Old Buildings*.)
- (7) 大衛·姚門斯著《地方政府在遺產改造和再利用中的政治經濟原則：法律與激勵的思考》本文是向 1999 年 5 月 9 日至 17 日在馬來西亞馬六甲的坡農 (Penang) 由聯合國教科文組織召開的有關亞太地區歷史財產的改造再利用的國際會議提交的論文，會議的主題是“遺產的經濟”。
- (8) 斯蒂文·特埃思德爾《使歷史城區賦有活力》(Steven Tiesdell et al., *Revitalizing Historic Urban Quarters*) 頁 69。
- (9) 約翰·沃盛頓和彼得·埃雷所著《改變管理：使廢棄工業建築物有新的工作環境》，托馬斯·馬庫斯編輯的《建築物的改造與修復：為改變建築物用途的設計》第十章，

- Butterworth & Co. 出版，頁 142。(John Worthington & Peter Eley, "The Management of Change: new working environments from obsolete industrial buildings", Chapter 10 in Thomas A. Marcus (ed.) *Building Conversion and Rehabilitation: Designing for Change in Building Use*. London: Butterworth & Co.)
- (10) 例如，當位於曼谷 Sampantawong 區的唐人街 (當地人稱為 Yaowarat) 把大多數廠宅一體的建築物的二層改作倉庫以後，1977 年以來每年的人口就以 2.4% 的速度減少。——作者 2001 年做的調查。
- (11) 斯蒂文·特埃思德爾著《賦於歷史城區活力》(Steven Tiesdell et al., *Revitalizing Historic Urban Quarters*) 頁 69。
- (12) 拉法爾·馬可斯著《保護與社區：桑幾巴爾石城旅遊的矛盾與分歧》，選自《國際聚集地》20 卷，頁 272 (Rafael Marks, "Conservation and Community: The Contradiction and Ambiguities of Tourism in the Stone Town of Zanzibar." *Habitat International*.)
- (13) 亞太社會經濟委員會及曼谷市政，《保持環境持續性的交通與曼谷王朝 (Rattanakosin) 地區發展的綜合策略》頁 29。(Economic and Social Commission for Asia and the Pacific (ESCAP) and Bangkok Metropolitan Administration (BMA), *Traffic and Transportation for Sustainable Environment, Mobility and Access Application of a Comprehensive and Integrated Approach to Policy Development in the Rattanakosin Area of Bangkok*.)
- (14) 溫達·紐延蒂的《Yokyakata 案例研究：歷史公共場所的改造再利用和發展中旅遊的作用》，本文是向 1999 年 5 月 9 日至 17 日在馬來西亞馬六甲的坡農由聯合國教科文組織召開的有關亞太地區歷史財產的改造再利用的國際會議提交的論文，會議的主題是“遺產的經濟”。
- (15) 約翰·沃盛頓和彼得·埃雷所著《改變管理：使廢棄工業建築物有新的工作環境》(John Worthington & Peter Eley, "The Management of Change: new working environments from obsolete industrial buildings".) 頁 142。
- (16) 漢斯·德特勒夫·卡梅埃的《遺產保護與建築計劃規則：如何使傳統建築適應現代規則》。本文是向 1999 年 5 月 9 日至 17 日在馬來西亞馬六甲的坡農由聯合國教科文組織召開的有關亞太地區歷史財產的改造再利用的國際會議提交的論文，會議的主題是“遺產的經濟”。
- (17) 洛斯·金所著《綠色農業與城市設計——曼谷反思》摘自 Nopadon Sahachaisaeree 編輯的《綠色農業：新千年環境的持久性建設》第 4 節，會議記錄編輯頁 112-113。(Ross King, "Green Architecture and Urban Design-A Reflection on Bangkok" Session 4 in Nopadon Sahachaisaeree (ed.) *Green Architecture: The Sustainable Built Environment in the New Millennium Conference Proceedings*. CDAST, KMITL, Bangkok: Amarin Printing.)
- (18) 見拉斯納·瓦拉所著《合作原則：實施聚集地備忘錄的關鍵》的具體內容。《聚集地辯論》1997 年，頁 3。(Rasna Warah, "The Partnership Principle: Key to Implement the Habitat Agenda" *Habitat Debate*, UNCHS 3 (1).)

尚春雁譯