

油麻地戲院第二期發展 文物影響評估

背景

康樂及文化事務署(康文署)計劃於油麻地戲院(戲院)旁三個現有的公共設施(即上海街垃圾收集站、公共廁所及露宿者服務單位)重置後的空地，發展油麻地戲院第二期(本項目)。本項目將提供新的場地以支持中國傳統表演藝術發展，及推廣這甚具價值的非物質文化遺產。本項目的工程範圍不涉及拆卸及重置上述三個公共設施。

2. 油麻地戲院於一九三零年建成，是現時市區內碩果僅存的二戰前專為放映電影而興建的戲院建築。戲院已於一九九八年停業。圖一顯示本項目所在位置及工程施工範圍。

3. 油麻地戲院是一座長方形的構築物，佔地約十八米乘四十五米。戲院由三部分組成，並從外觀得以識別。戲院前部分的地下是戲院大堂、售票亭和小吃店，閣樓是放映室。戲院的中間部分是觀眾席和熒幕舞台，位於金字屋頂之下。戲院的後方部分是後台，兩旁設有男女廁所。

4. 古物諮詢委員會於二零零九年十二月十八日將油麻地戲院評為二級歷史建築。

文化價值聲明

A. 歷史及社會價值

5. 落成於一九三零年的油麻地戲院，是本港市區唯一現存的二戰前戲院。戲院座落於當時發展蓬勃的西九龍市區中心，建於由一九零四年填海而成的土地上，塑造了部分沿岸新街景。

B. 建築及美學價值

6. 油麻地戲院屬專為放映電影而建的戲院建築，原設有九百八十個座位，其建築設計簡單樸實，反映它是為周邊社區勞動階層提供娛樂的戲院。戲院建築外型簡單，具混合古典和裝飾藝術風格的建築元素和裝飾。外觀最特別的是正立面，展示的古希臘柱式，反映了裝飾藝術影響，幾何形狀的運用、簡潔明快的線條和簡單的裝飾。

文物影響評估

7. 根據發展局技術通告（工務）第 6/2009 號，我們已進行文物影響評估，研究建議本項目工程對油麻地戲院所產生的影響，假如不能避免對戲院造成不良影響，便須制訂緩解措施。

A. 油麻地戲院文化價值的保育原則

8. 為保育油麻地戲院，制訂及執行所需緩解措施的保育原建議則如下：

a) 構築物的結構及物料

- (i) 須盡量保存、修復或重置受影響的東立面上別具特色的元素，並盡量減少造成的影響，包括 —
 - 在東及西立面上固定間距的壁柱；及
 - 在東及西立面的壁柱上方的檐口。
- (ii) 所有新加建的部分應盡量減少對原有結構及外觀的影響。新加的元素應與原來的設計兼容，並與原有的物料有別。

b) 紀錄及監督

- (i) 工程開始前，將為油麻地戲院的外觀進行測繪及拍照記錄。於本項目的工程完成後，將繪圖紀錄提交古物古蹟辦事處；及
- (ii) 於本項目的工程期間及其後所進行的任何翻新及維修工程，必須遵守文物影響評估報告中列明的原則進行，並應妥善記錄存檔。

B. 設計方案重點

9. 本項目的重點工程如下：

a) 項目範疇

- (i) 本項目旨在提供新的場地以支持中國傳統表演藝術發展，及推廣這甚具價值的非物質文化遺產。同時，透過擴展側舞台，入口大堂和彩排設施，克服歷史建築的限制，以提升戲院的運作效率。效果圖及建議圖則載圖二至圖十二；
- (ii) 本項目包括新建大樓(高座及低座)，並以天橋相連；還包括以下設施：
 - 休憩用地 / 露天廣場；

- 側舞台；
- 入口大堂擴建部分；
- 彩排及練習室；
- 附屬設施，包括廁所、咖啡角、辦公室、會議及貴賓室、影音燈光工作坊、儲物室及機房等；
- 油麻地戲院入口大堂更改工程；及
- 食物環境衛生署的公廁設備，男女廁所和暢通易達廁所。

b) 為日後使用者運作需要而進行的改建工程

- 連接現有戲院入口大堂和本項目新建的入口大堂；及
- 連接現有戲院的主舞台和本項目新建的側舞台。

C. 改建工程的緩解措施

10. 對於無法避免受工程影響的地方，根據上述所訂立的保育原則，制訂以下緩解措施：

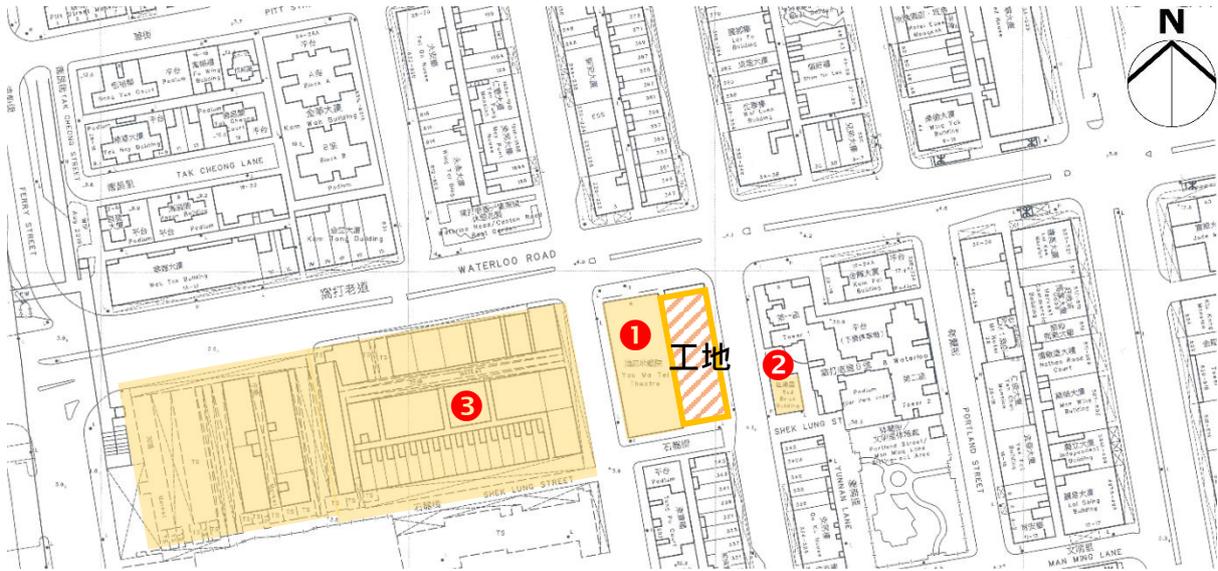
- a) 對戲院進行結構評估以確保工程不影響建築物結構的完整性；
- b) 施工前安裝臨時支架及保護措施，以保護戲院；
- c) 施工前，須跟據已同意的監察建議書，落實對戲院、前抽水站及油麻地果欄結構進行緊密監察；
- d) 在工程期間，特別是進行拆卸和地基工程時，定期檢查戲院、前抽水站及油麻地果欄的狀況；
- e) 本項目的主體部分應盡量遠離戲院的正立面；
- f) 本項目面向窩打老道的立面高度，應低過戲院的古典三角楣飾，以減低視覺影響；
- g) 如技術上許可，應盡量減少對戲院的歷史構件(如麻石牆)的干預；
- h) 本項目的立面設計應與戲院兼容，並與戲院原有的外觀有別；及
- i) 本項目應安裝詮釋展示，介紹周邊歷史建築和環境的文化價值。

結論

11. 文物影響評估結論認為，從保育油麻地戲院、前抽水站及油麻地果欄的角度來說，本項目發展是切實可行的。施工期間配合緩解和監察措施，預期只有微乎其微的影響。同時，本項目可以創造更好的文化氛圍、改善地區環境及提升油麻地戲院的運作。

建築署

二零二零年六月



圖一 位置圖

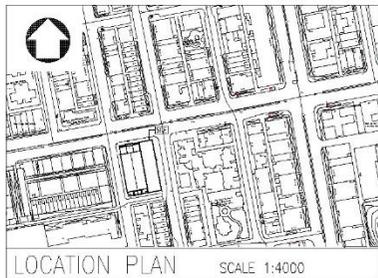
- (1) 油麻地戲院
- (2) 水務署前抽水站
- (3) 油麻地果欄



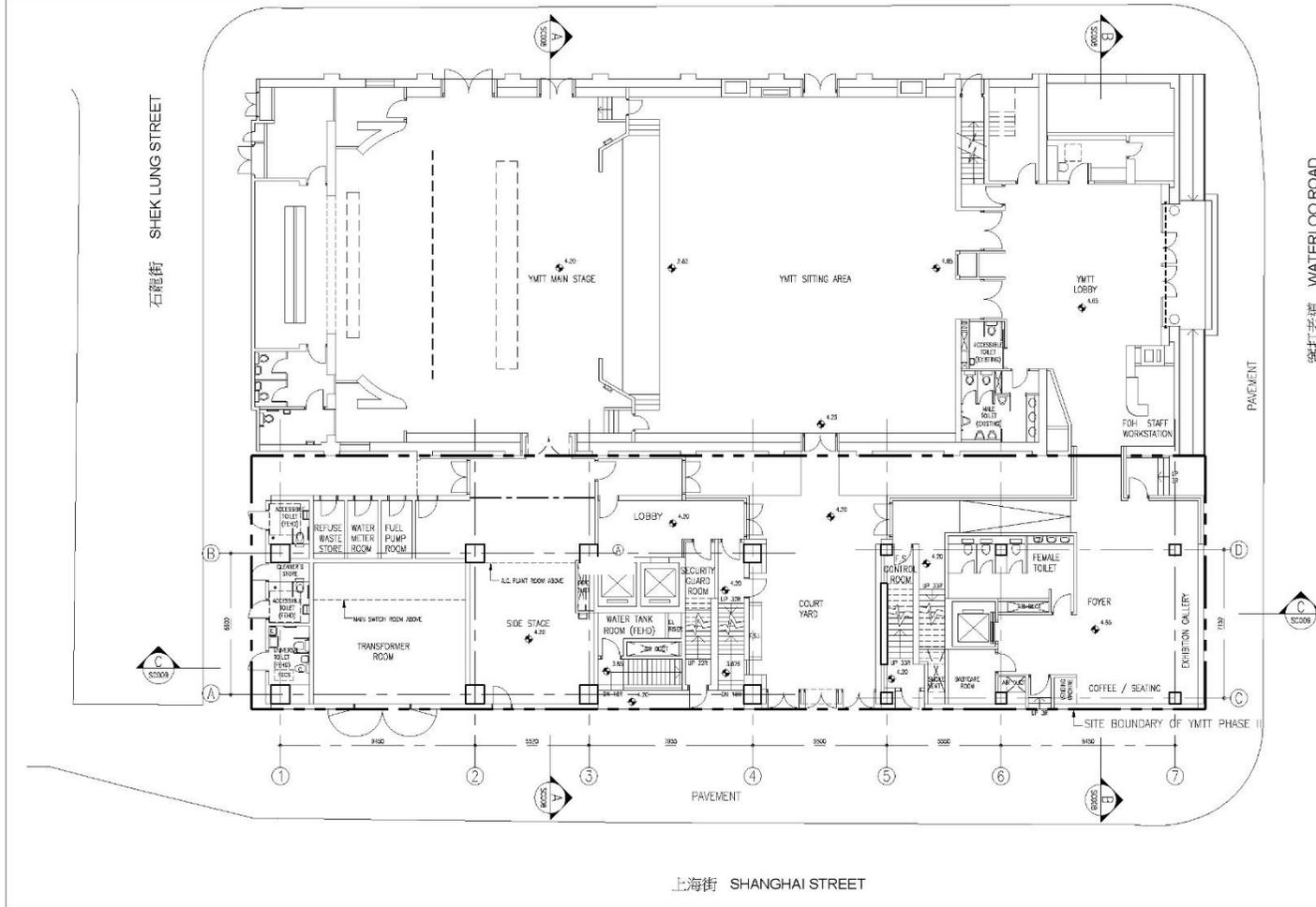
圖二 效果圖，從窩打老道視角



圖三 效果圖，從窩打老道視角



新填地街 RECLAMATION STREET



NOTES

no.	date	description
-----	------	-------------

REVISION

drawn	K.S. TSE	04/2019
-------	----------	---------

checked	W.K. CHAN	04/2019
---------	-----------	---------

approved		
Chief Architect		
Senior Architect		
Project Architect		

contract no.

file no.

project no.

contract
YAU MA TEI THEATRE
PHASE II

drawing title
GROUND FLOOR PLAN

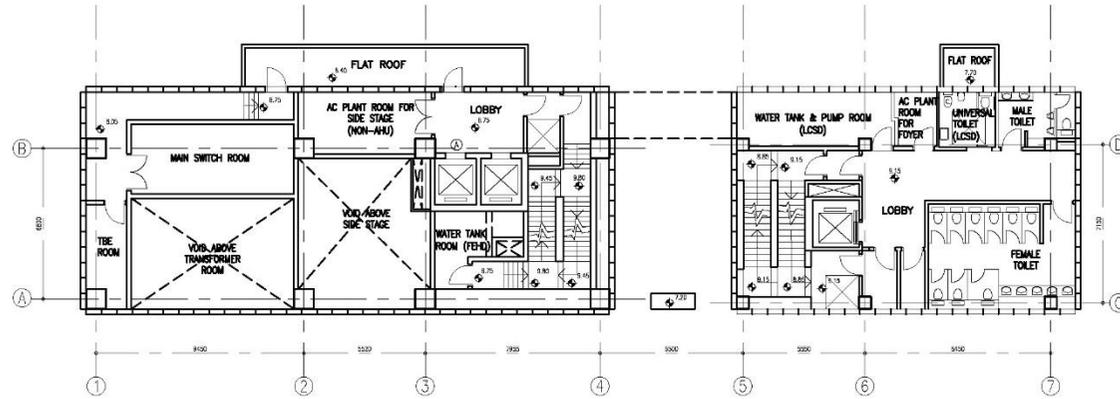
drawing no.	scale
-------------	-------

AB/7916/SC001 1:200

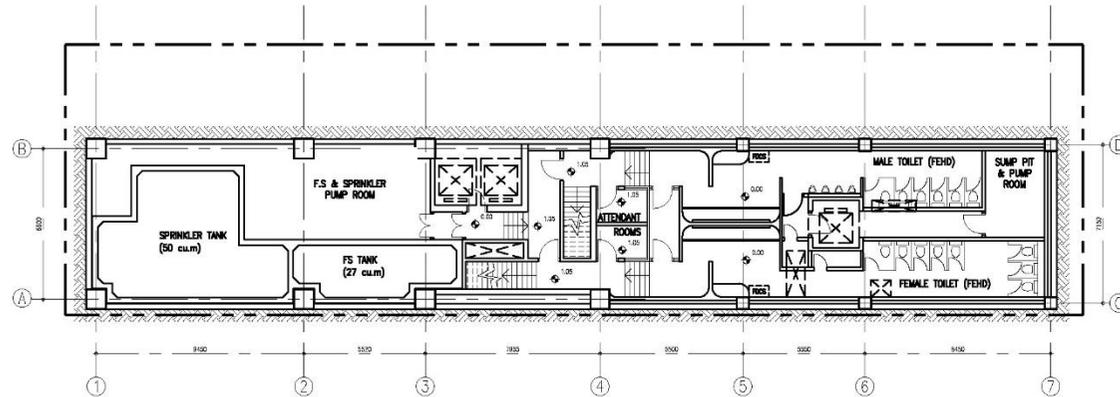
office
ARCHITECTURAL BRANCH



圖四 地下建議圖則



MEZZANINE FLOOR PLAN



BASEMENT PLAN

NOTES

no.	date	description
-----	------	-------------

REVISION

drawn	K.S. TSE	04/2019
-------	----------	---------

checked	W.K. CHAN	04/2019
---------	-----------	---------

approved		
Chief Architect		
Senior Architect		
Project Architect	sgnd	date

contract no.

file no.

project no.

contract
**YAU MA TEI THEATRE
 PHASE II**

drawing title
**BASEMENT PLAN
 MEZZANINE FLOOR PLAN**

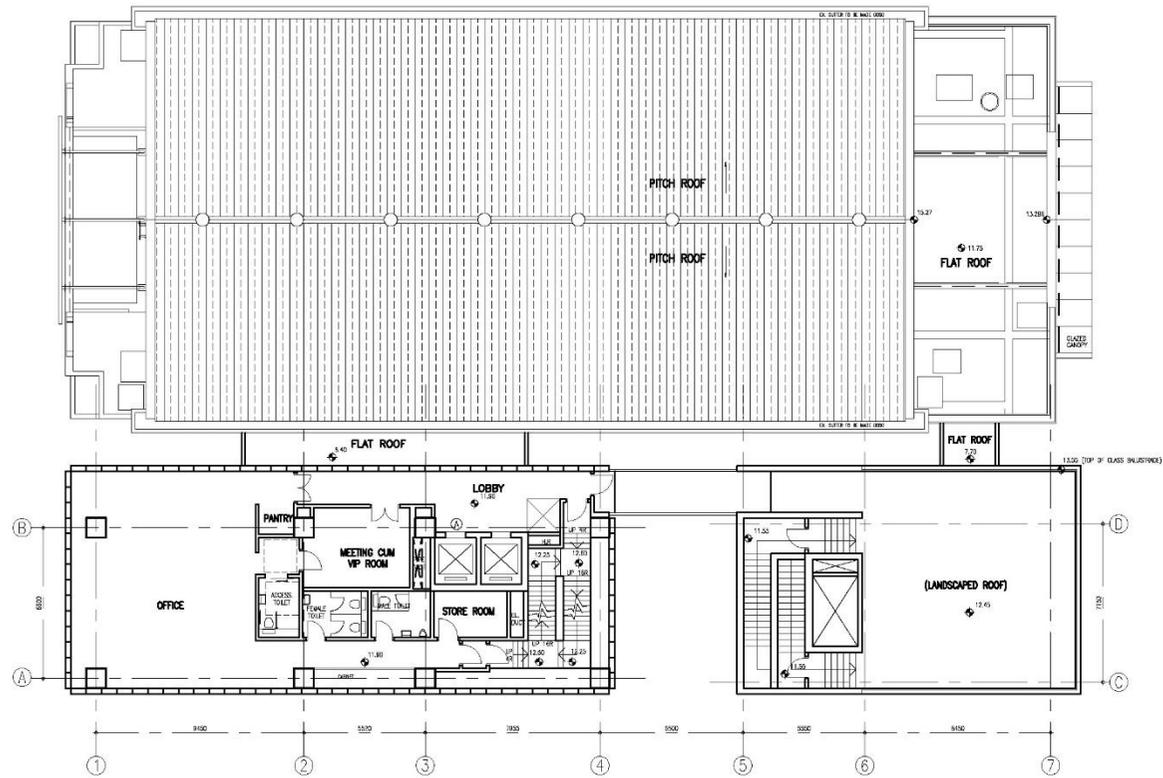
drawing no.	scale
AB/7916/SC002	1:200

office
ARCHITECTURAL BRANCH



**ARCHITECTURAL
 SERVICES
 DEPARTMENT**

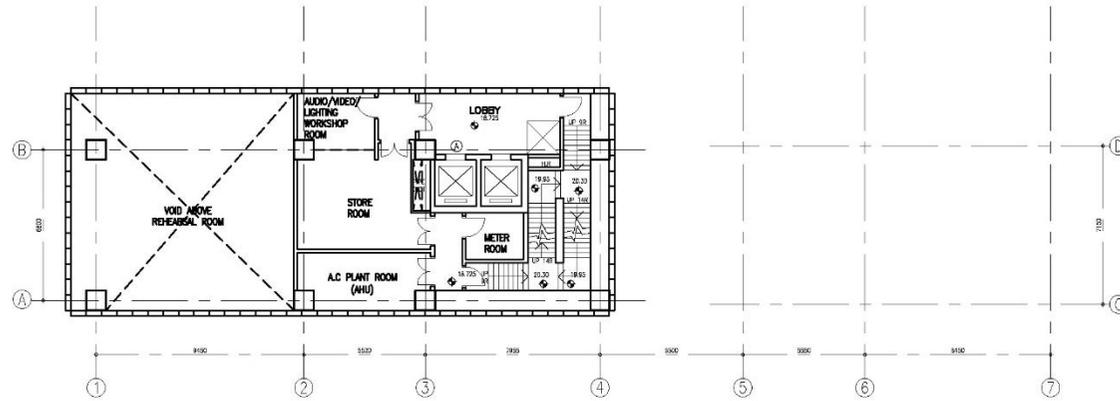
圖五 地庫及夾層建議圖則



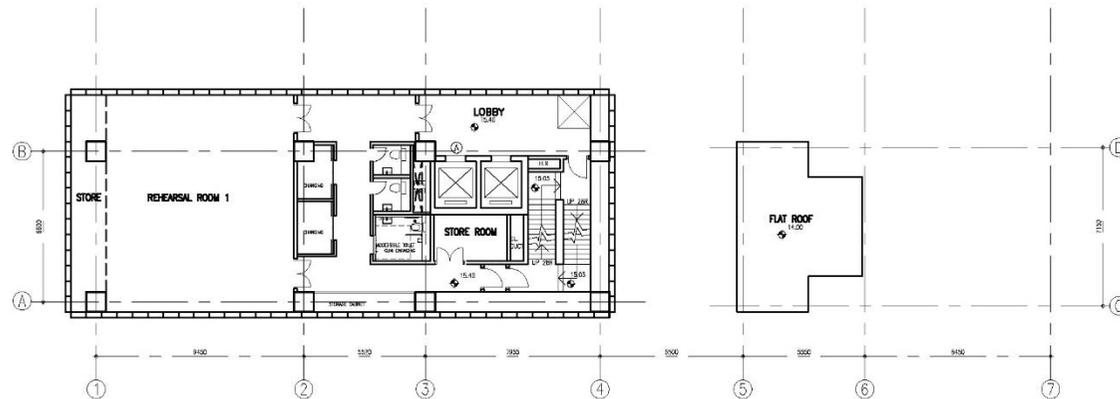
FIRST FLOOR PLAN 1:200

NOTES		
no.	date	description
REVISION		
drawn	K.S. TSE	04/2019
checked	W.K. CHAN	04/2019
approved		
Chief Architect:		
Senior Architect:		
Project Architect:		
signature		
contract no.		
file no.		
project no.		
contract		
YAU MA TEI THEATRE		
PHASE II		
drawing title		
FIRST FLOOR PLAN		
drawing no.		scale
AB/7916/SC003		1:200
office		
ARCHITECTURAL BRANCH		
 ARCHITECTURAL SERVICES DEPARTMENT		

圖六 一樓建議圖則



SECOND (SUB-FLOOR) PLAN 1:200



SECOND FLOOR PLAN 1:200

NOTES

no.	date	description
-----	------	-------------

REVISION

drawn	K.S. TSE	04/2019
-------	----------	---------

checked	W.K. CHAN	04/2019
---------	-----------	---------

approved		
Chief Architect		
Senior Architect		
Project Architect	sgind	dkh

contract no.

file no.

project no.

contract
YAU MA TEI THEATRE
PHASE II

drawing title
SECOND FLOOR PLAN AND
SECOND (SUB-FLOOR) PLAN

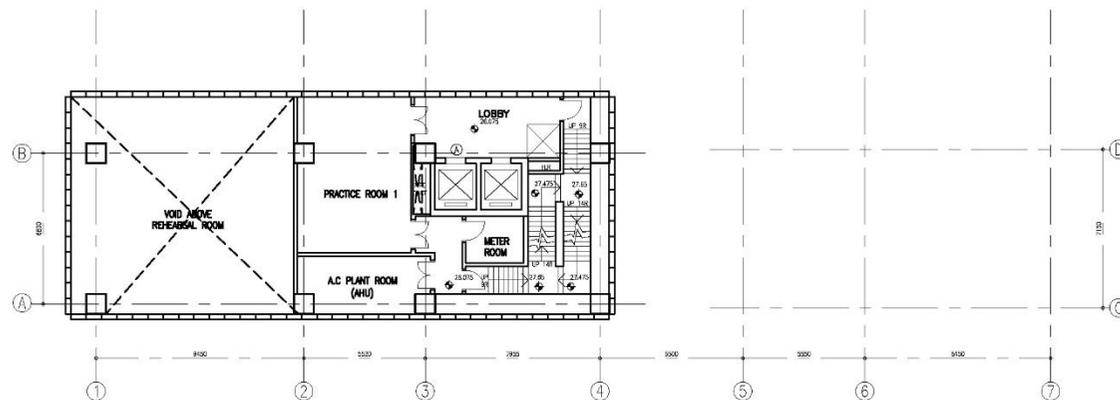
drawing no.	scale
AB/7916/SC004	1:200

office
ARCHITECTURAL BRANCH

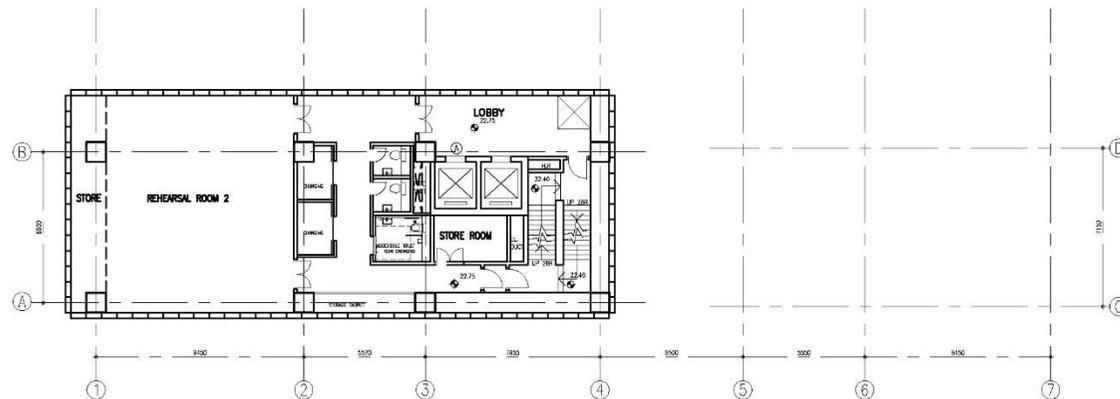


**ARCHITECTURAL
SERVICES
DEPARTMENT**

圖七 二樓及二樓上層建議圖則



THIRD (SUB-FLOOR) PLAN 1:200



THIRD FLOOR PLAN 1:200

NOTES

no.	date	description
-----	------	-------------

REVISION

drawn	K.S. TSE	04/2019
-------	----------	---------

checked	W.K. CHAN	04/2019
---------	-----------	---------

approved		
Chief Architect		
Senior Architect		
Project Architect	signature	date

contract no.

file no.

project no.

contract
**YAU MA TEI THEATRE
 PHASE II**

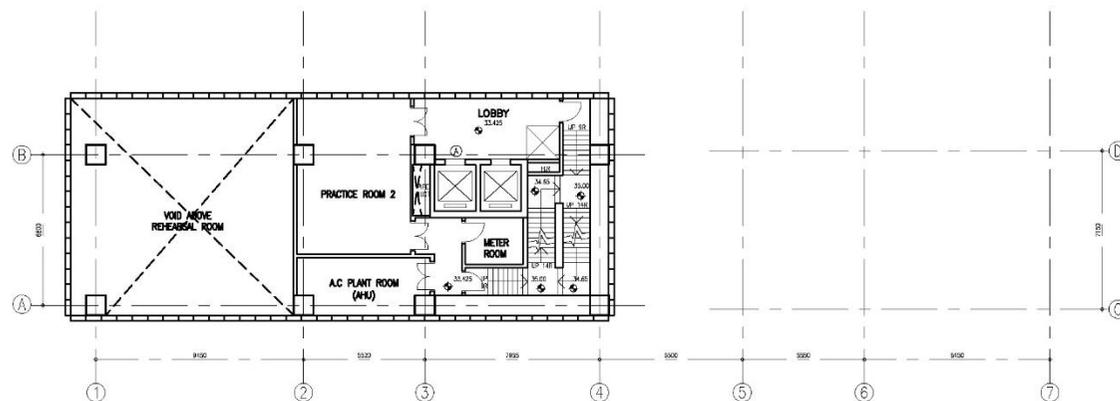
drawing title
**THIRD FLOOR PLAN AND
 THIRD (SUB-FLOOR) PLAN**

drawing no.	scale
AB/7916/SC005	1:200

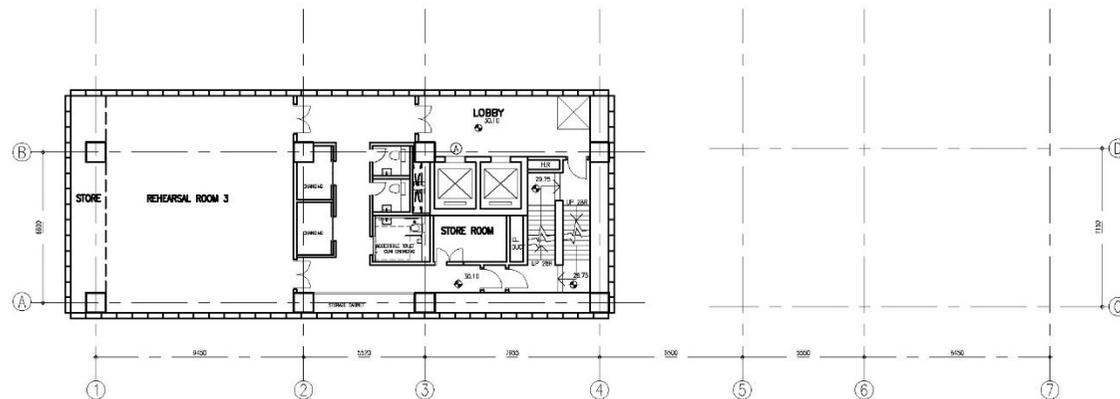
office
ARCHITECTURAL BRANCH



圖八 三樓及三樓上層建議圖則



FOURTH (SUB-FLOOR) PLAN 1:200



FOURTH FLOOR PLAN 1:200

NOTES

no.	date	description
-----	------	-------------

REVISION

drawn	K.S. TSE	04/2019
-------	----------	---------

checked	W.K. CHAN	04/2019
---------	-----------	---------

approved		
Chief Architect		
Senior Architect		
Project Architect	signed	date

contract no.

file no.

project no.

contract
**YAU MA TEI THEATRE
 PHASE II**

drawing title
**FOURTH FLOOR PLAN AND
 FOURTH (SUB-FLOOR) PLAN**

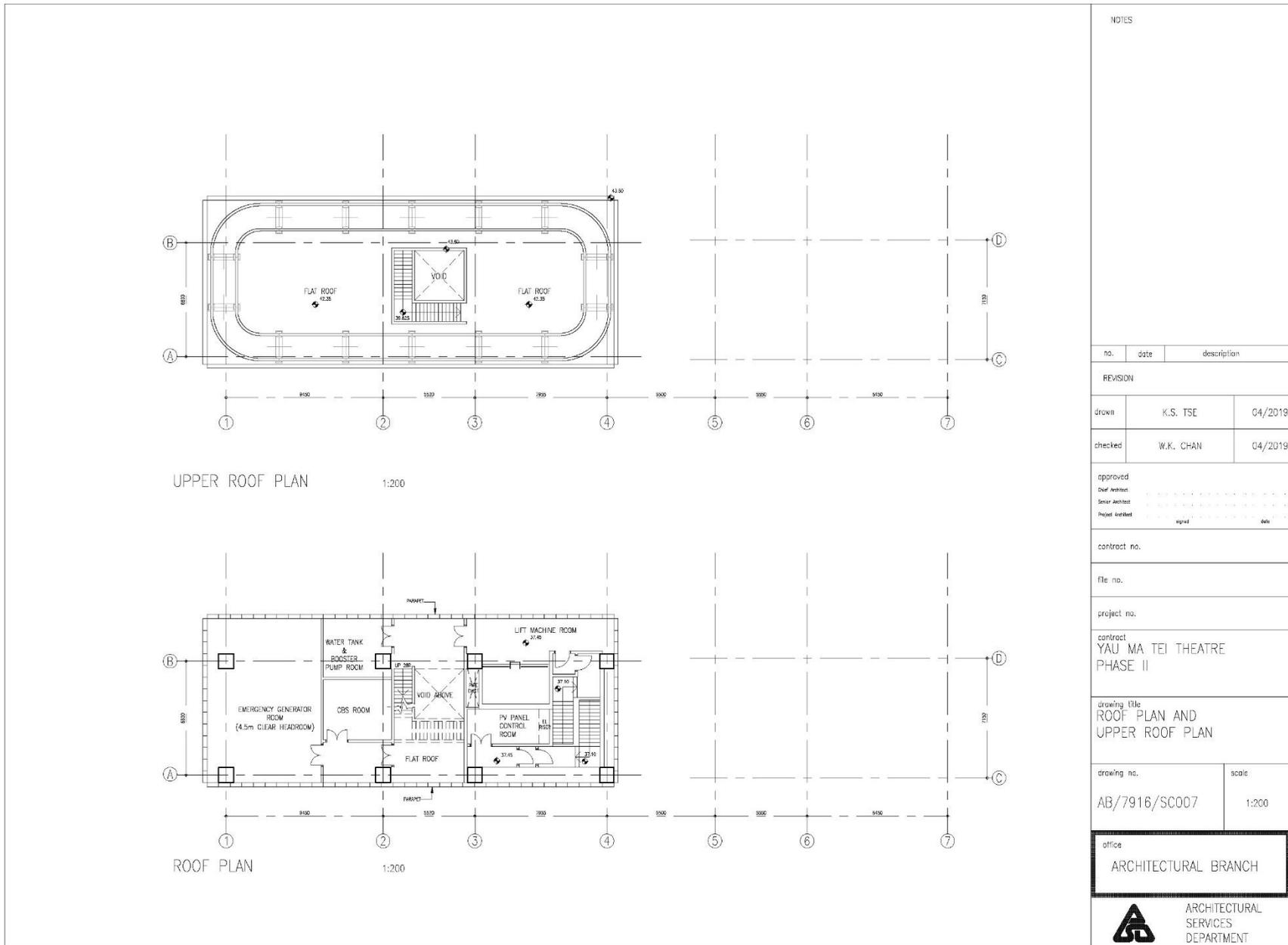
drawing no.	scale
AB/7916/SC006	1:200

office
ARCHITECTURAL BRANCH



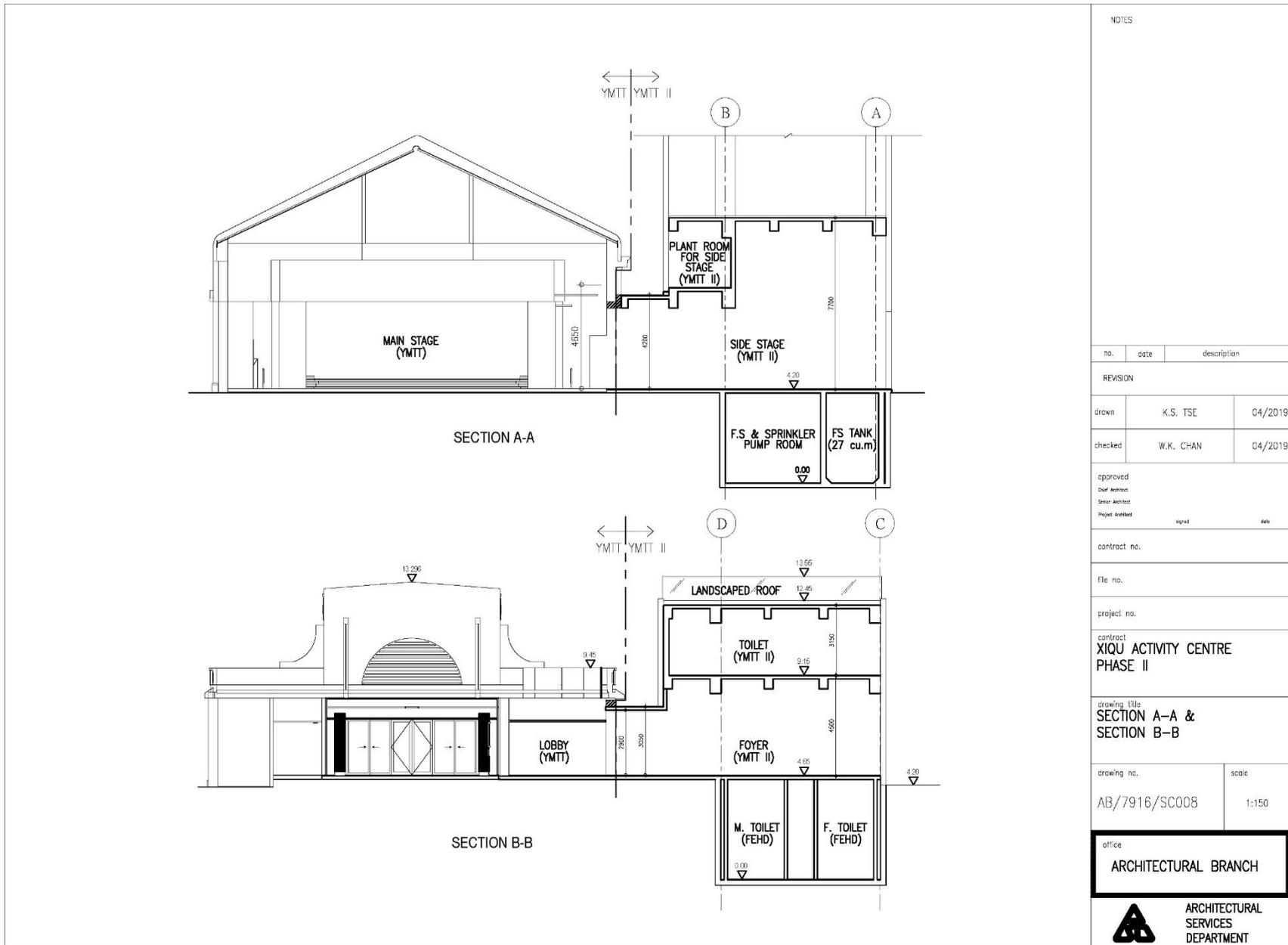
**ARCHITECTURAL
 SERVICES
 DEPARTMENT**

圖九 四樓及四樓上層建議圖則

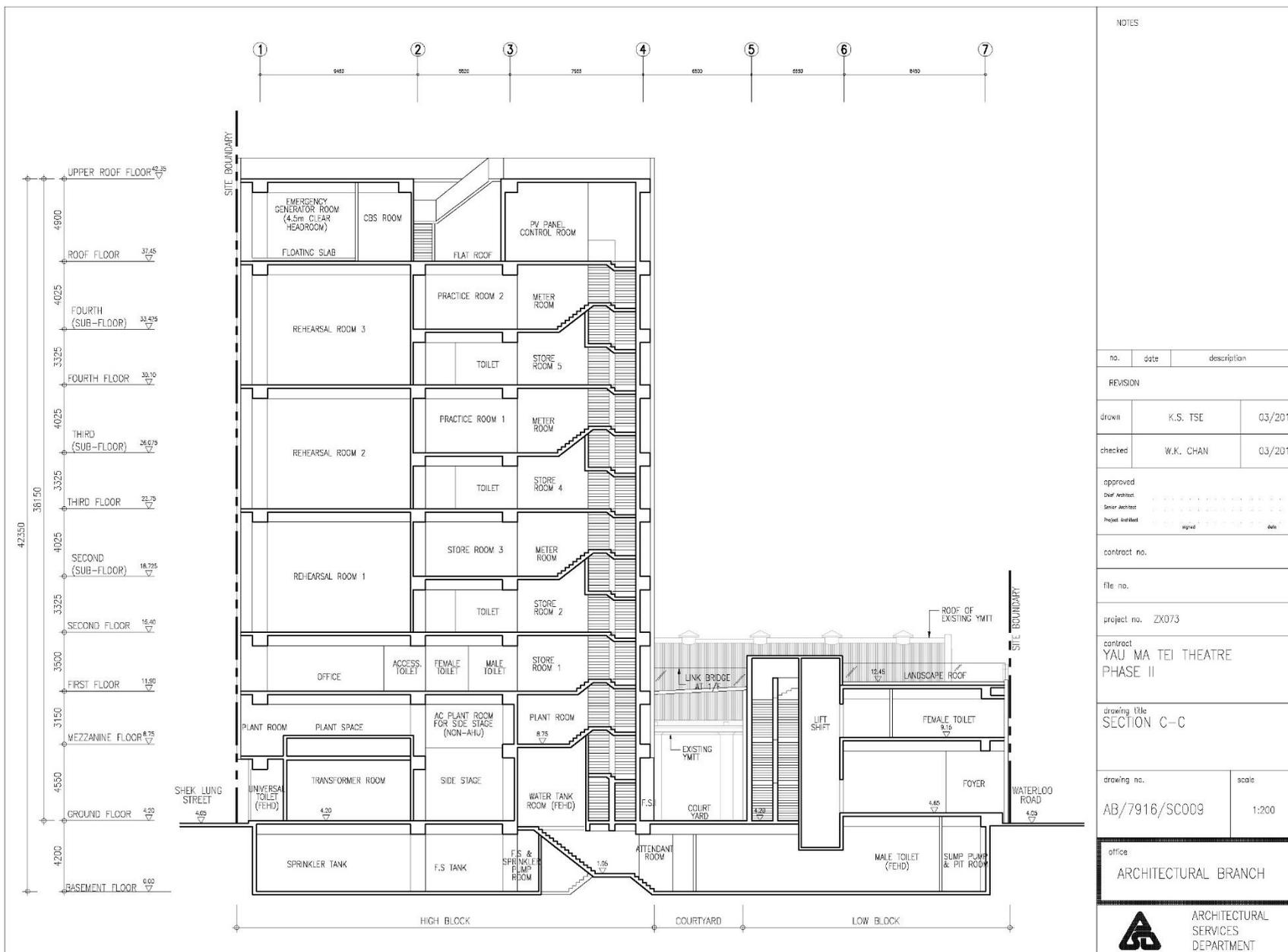


NOTES		
no.	date	description
REVISION		
drawn	K.S. TSE	04/2019
checked	W.K. CHAN	04/2019
approved		
<small> Chief Architect: _____ Senior Architect: _____ Project Architect: _____ </small>		
contract no.		
file no.		
project no.		
contract YAU MA TEI THEATRE PHASE II		
drawing title ROOF PLAN AND UPPER ROOF PLAN		
drawing no.	scale	
AB/7916/SC007	1:200	
office		
ARCHITECTURAL BRANCH		
 ARCHITECTURAL SERVICES DEPARTMENT		

圖十 天台及上層天台建議圖則



圖十一 剖面圖 AA 及剖面圖 BB



圖十二 剖面圖 CC