

九龍油麻地  
油麻地戲院第二期發展  
文物影響評估

有關油麻地戲院第二期修訂設計的補充文件

本補充文件旨在提交坐落於油麻地戲院(二級歷史建築)旁，油麻地戲院第二期的修訂設計，以回應古物諮詢委員會(“古諮會”)在二〇二〇年六月十一日舉行的會議上提出的建議。

2. 部分委員認為油麻地戲院第二期的建議設計將高座建築放在項目地點的後方，遠離窩打老道，能減少對油麻地戲院正立面視覺上的影響。有委員就油麻地戲院第二期的設計對油麻地戲院(二級歷史建築)可能構成視覺上的影響，表示關注，重點如下：

- a) 低座向窩打老道方向的外牆貼近地界和行人路，遮擋了由窩打老道望向油麻地戲院正立面的屋角；
- b) 低座內的室內樓梯及客輦佔據了低座地面頗大面積；
- c) 建議增建高座兩層，以彌補將整個低座遷走的樓面面積；及
- d) 在同一項目地點(於二級歷史建築旁)重置公共廁所的必要性。

修訂設計

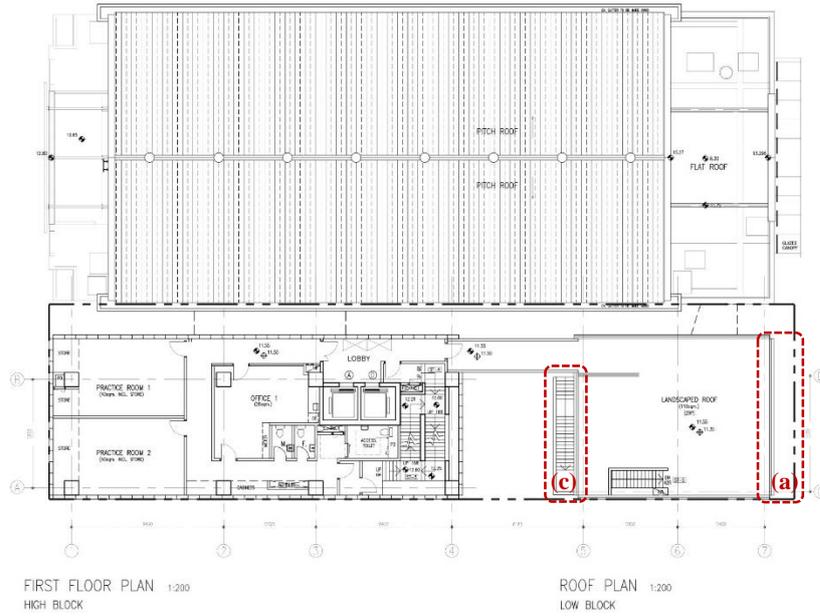
3. 參考委員上述 a)及 b)項的意見後，修訂設計作出重點改善如下：

- a) 把擬建低座面向窩打老道的外牆往後縮約 1.1 米，展示更多油麻地戲院的東立面及屋角 (圖一、二及四)；
- b) 搬遷擬建低座閣樓洗手間往大堂地面，以省去低座所需的室內樓梯及客輦，增加大堂地面的室內空間 (圖一)；
- c) 把擬建低座的室內樓梯修改為一條由地面到低座天台花園的開放式樓梯，讓市民更好地欣賞油麻地戲院的東立面 (圖一及二)；
- d) 減少擬建低座的樓宇體積，並將其高度降低 0.7 米，讓市民更好地欣賞油麻地戲院的斜屋頂及其特色元素 (圖三及四)；及

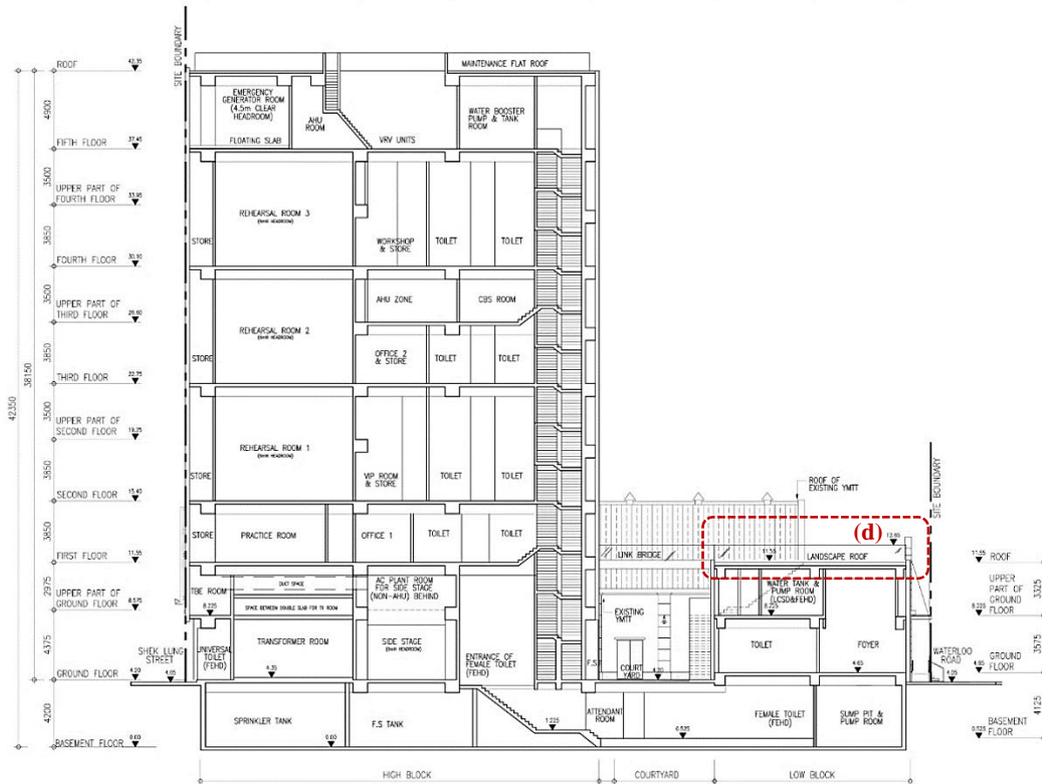
- e) 透過調整擬建低座室內空間設計及運用不同透明度的玻璃外牆，吸引市民欣賞油麻地戲院的東立面 (圖一、四及五)。



圖一 地下(低座)建議圖則：(a) 把擬建低座的外牆往後縮約 1.1 米；(b) & (c) 省去低座的室內樓梯及客軌，改為一條通往天台花園的開放式樓梯，增加大堂地面的室內空間；(e) 調整室內空間設計，吸引市民欣賞油麻地戲院的東立面。



圖二天台(低座)建議圖則：(a)把擬建低座的外牆往後縮約 1.1 米；(c)把低座的樓梯修改為一條通往天台花園的開放式樓梯，讓市民更好地欣賞油麻地戲院的東立面。



圖三剖面圖 C-C：(d)減少擬建低座的樓宇體積，並將其高度降低 0.7 米，讓市民更好地欣賞油麻地戲院的斜屋頂及其特色元素。



圖四及五 視點為窩打老道之構思圖：(a) 把擬建低座的外牆往後縮約 1.1 米；(d) 減少擬建低座的樓宇體積，並將其高度降低 0.7 米，讓市民更好地欣賞油麻地戲院的斜屋頂及其特色元素；(e) 運用不同透明度的外牆玻璃，增加油麻地戲院的能見度。

4. 就部分古諮會委員建議增建高座兩層，以彌補將整個擬建低座遷走的樓面面積，項目小組認為保留一個高座及一個低座的設計比較可行，其原因如下：

- a) 低座的主要功能是提供一個戲院大堂擴展區，以供油麻地戲院現時狹大的大堂擴建用，高座距離大堂甚遠，並不能達到此目地；
- b) 由於後台側翼及三間排演室有相當的淨空高度要求以進行粵劇表演和彩排，高座地面、二樓、三樓及四樓的層高約為7.35米至7.7米。

如再增加擬建高座的高度或層數，對鄰近建築物將構成嚴重的影響；及

- c) 分區計劃大綱圖限制了擬建高座的高度為六層，如提出放寬規劃申請，將對本項目的進度產生重大的影響。

5. 至於部分委員在古諮會上提出為何要在地庫重置公共廁所，建議將公廁搬到區內其他地點。由於公共廁所主要供市民和油麻地果欄從業員使用，項目小組經進一步研究，了解到區內並無其他更適合的地點可遷置公共廁所，故只能原址重置於油麻地戲院二期地庫。雖然如此，地庫公共廁所地面入口的設計將會與油麻地戲院第二期融合以保持美觀及配合整體的文化氣氛。

## 結論

6. 文物影響評估結論認為，本項目發展對油麻地戲院、前抽水站及油麻地果欄，從文物保育角度是可接受的。配合施工期間的緩解和監察措施，本項目預期只有微乎其微的影響。

7. 同時，本項目可以創造更好的文化氛圍、改善整體地區環境及顯著提升油麻地戲院的運作。因此，我們呼籲委員支持及通過本項目的文物影響評估報告。

8. 文物影響評估報告的最新要點見附錄。

建築署

二〇二〇年九月

**九龍油麻地  
油麻地戲院第二期發展  
修訂文物影響評估**

## 背景

康樂及文化事務署計劃於油麻地戲院旁現有的公共設施(即上海街垃圾收集站及露宿者服務單位)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粵劇發展，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上海街垃圾收集站、露宿者服務單位及公共廁所和重置上海街垃圾收集站及露宿者服務單位兩個公共設施。由食物環境衛生署管理的公共廁所將於本項目重新提供。

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則建議如下：

#### 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粵劇發展，及推廣這甚具價值的非物質文化遺產。同時，透過擴展後台側翼、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十三；

(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：

- 1 個大堂擴展區；
- 1 個後台側翼擴展區；
- 排演室及練習室；
- 休憩用地 / 露天廣場；
- 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後台側翼。

### 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及古物諮詢委員會的建議，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，須根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；

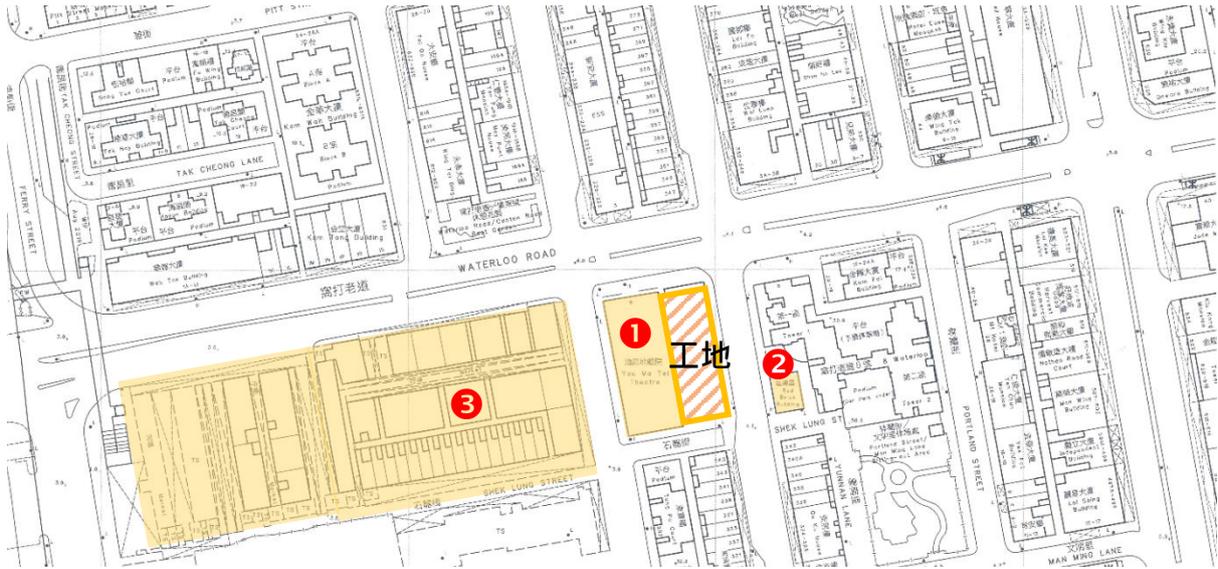
- h) 本項目的立面設計應與戲院兼容，並與戲院原有的外觀有別； 及
- i) 本項目應安裝詮釋展示，介紹周邊歷史建築和環境的文化價值。

## 結論

11. 文物影響評估結論認為，本項目發展對油麻地戲院、前抽水站及油麻地果欄，從文物保育角度是可接受的。配合施工期間的緩解和監察措施，本項目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、改善整體地區環境及顯著提升油麻地戲院的運作。

建築署

二〇二〇年九月



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

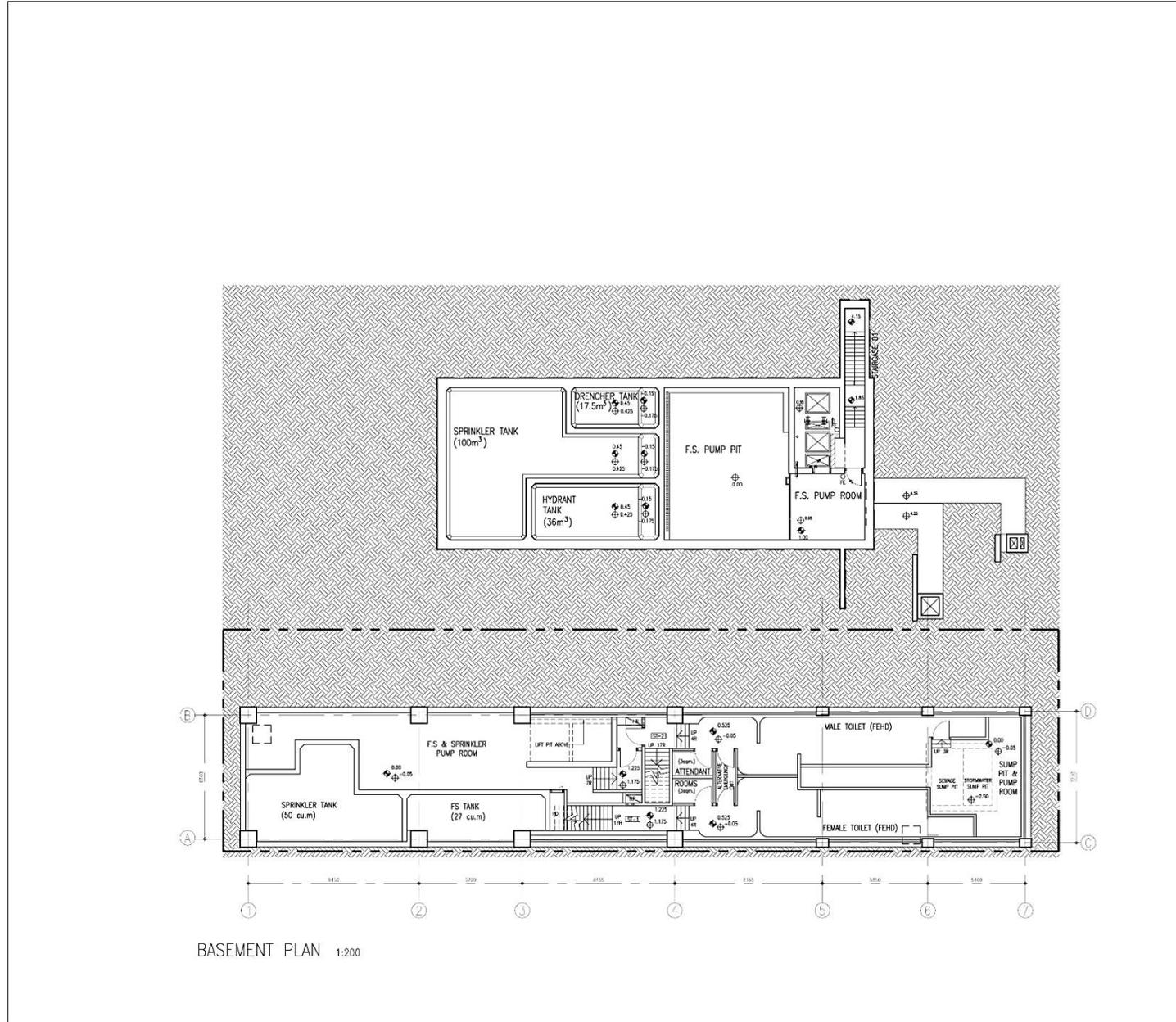


圖二 視點為窩打老道之構思圖

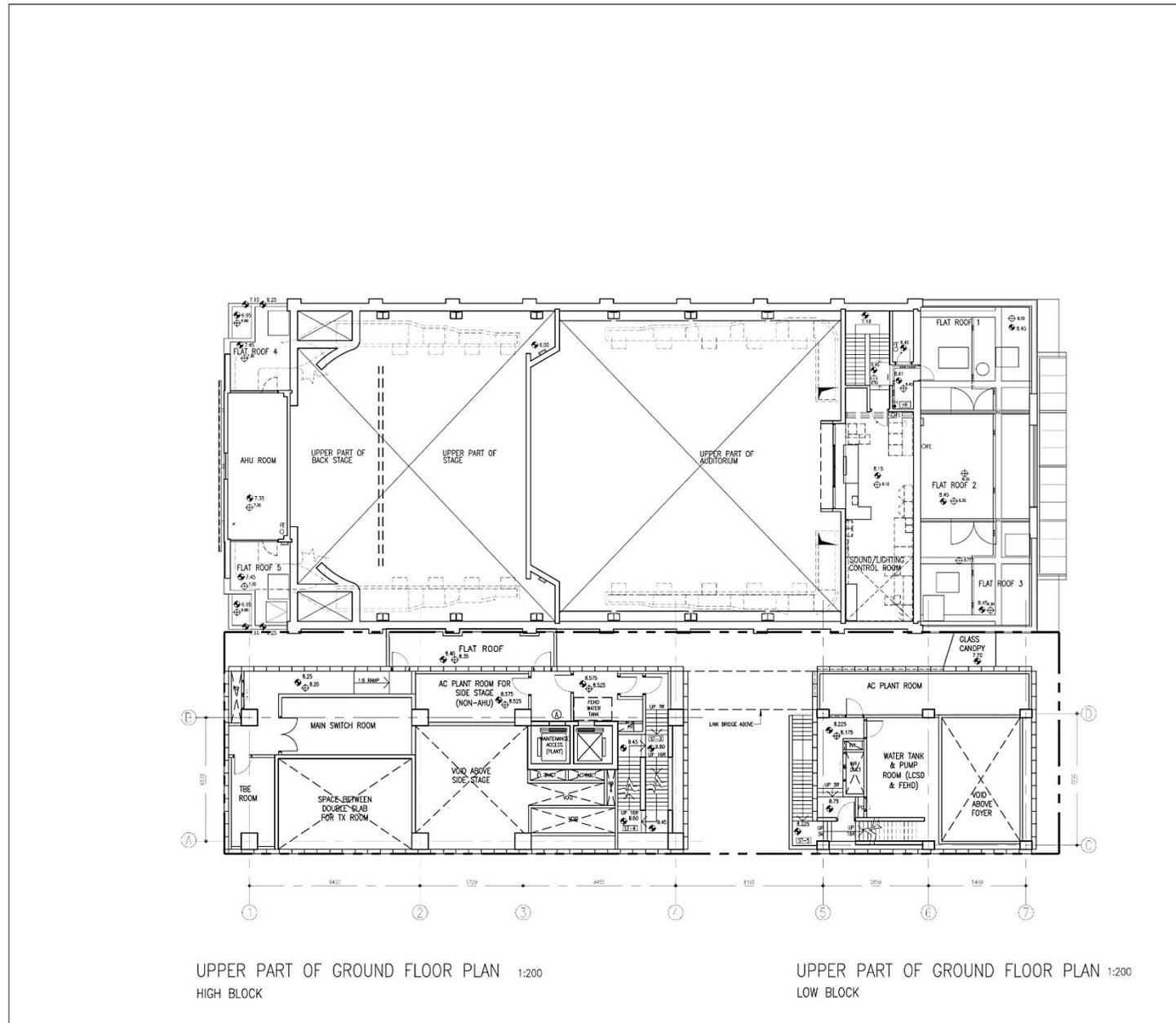


圖三 構思圖，從窩打老道視角

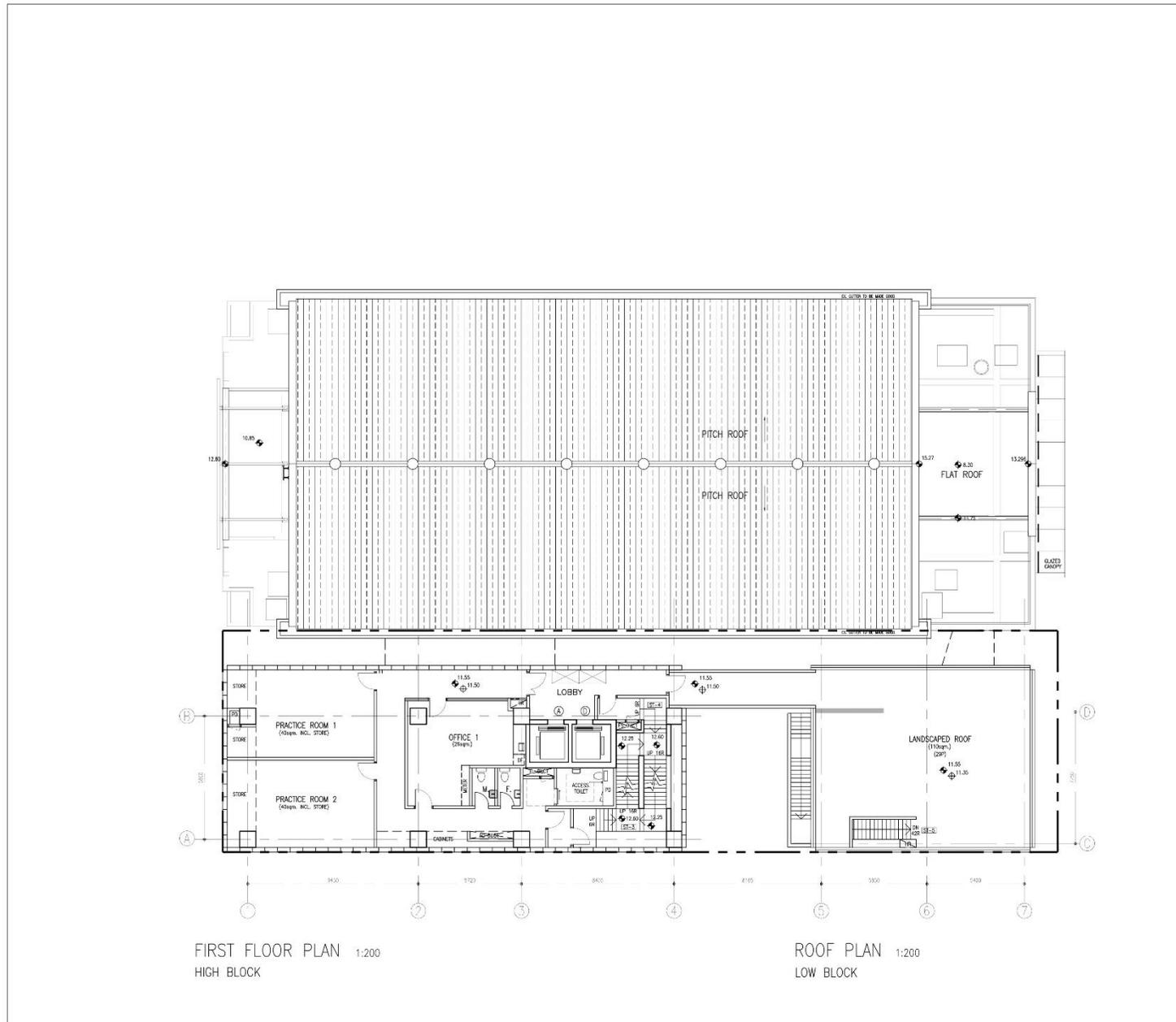




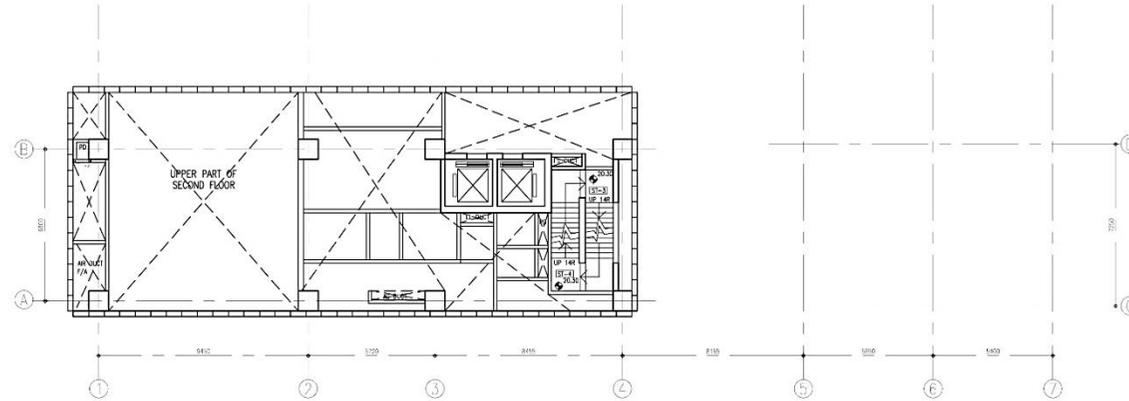
圖五 地庫建議圖則



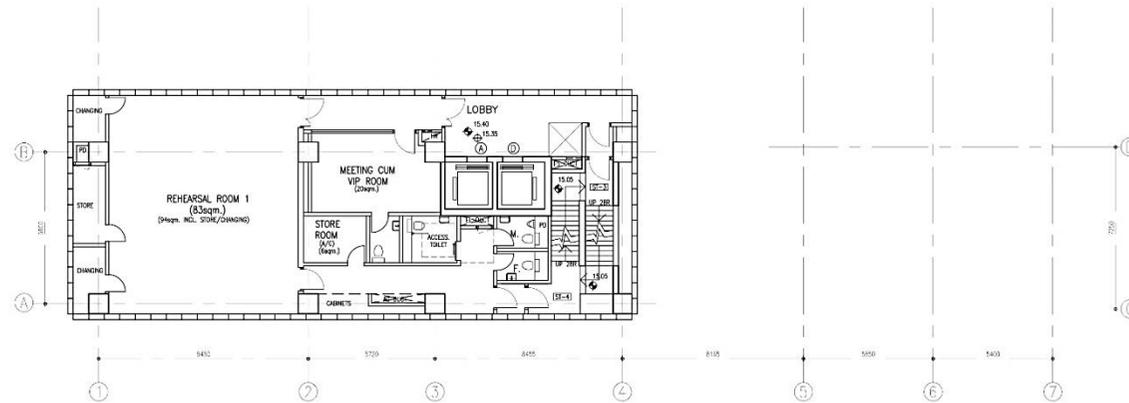
圖六 地下上層建議圖則 (高座及低座)



圖七 一樓(高座)及天台(低座)建議圖則

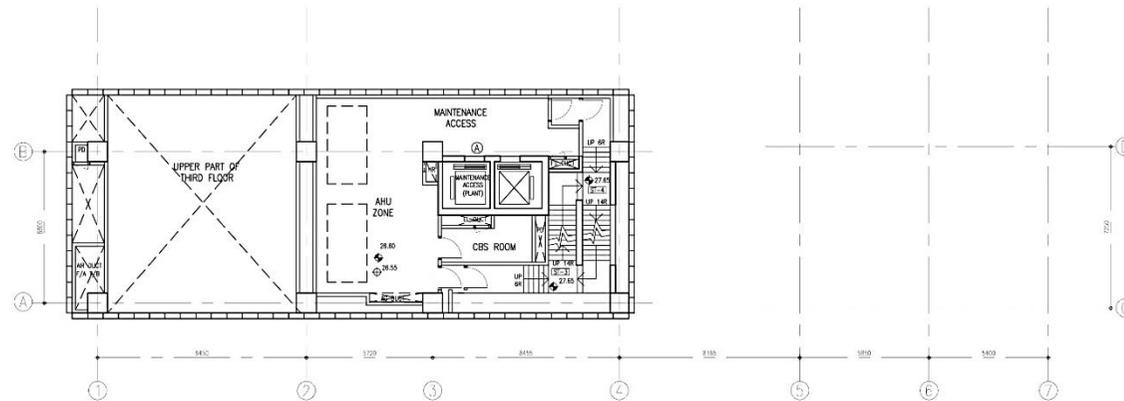


UPPER PART OF SECOND FLOOR PLAN 1:200  
HIGH BLOCK

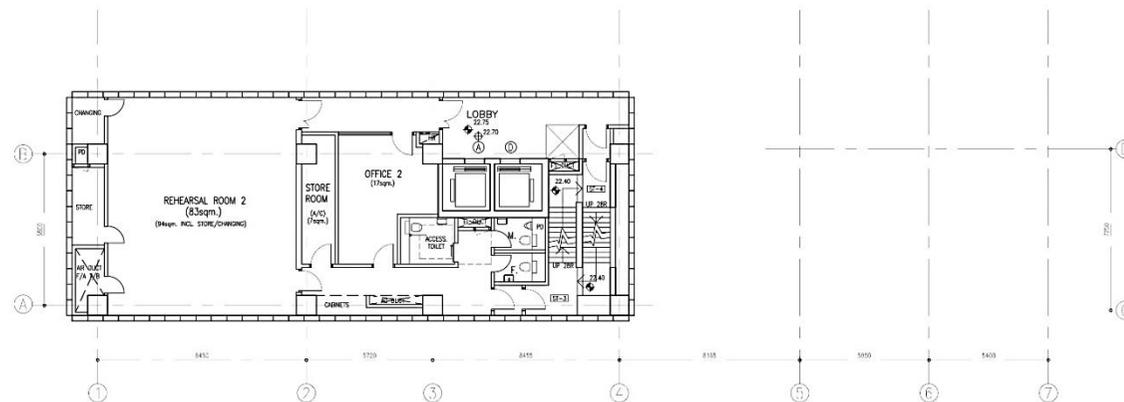


SECOND FLOOR PLAN 1:200  
HIGH BLOCK

圖八 二樓及二樓上層建議圖則(高座)

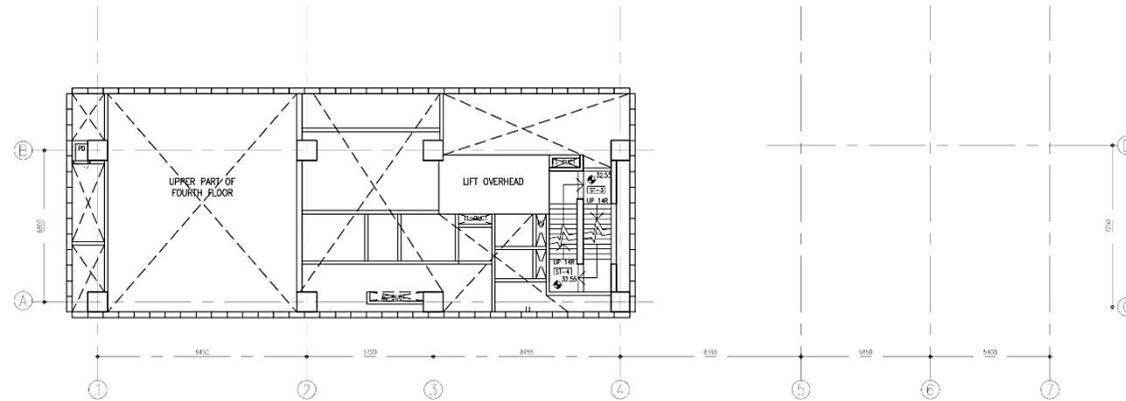


UPPER PART OF THIRD FLOOR PLAN 1:200  
HIGH BLOCK

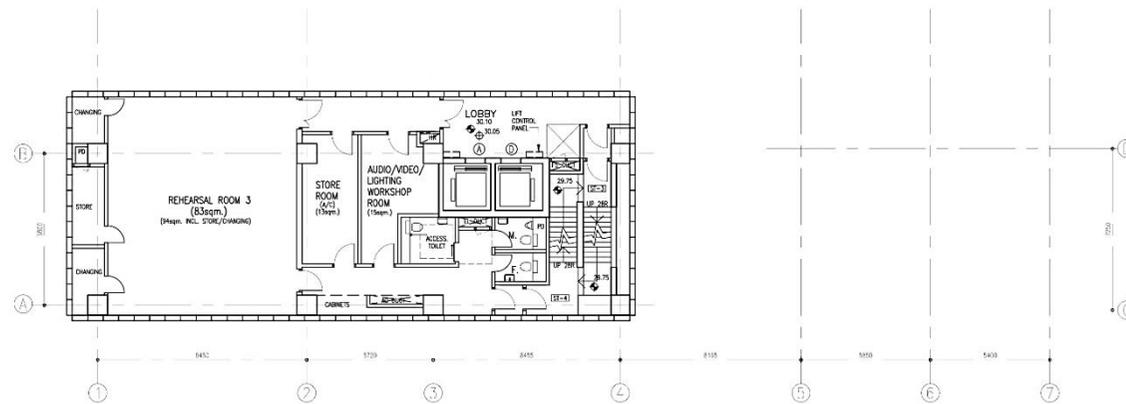


THIRD FLOOR PLAN 1:200  
HIGH BLOCK

圖九 三樓及三樓上層建議圖則 (高座)

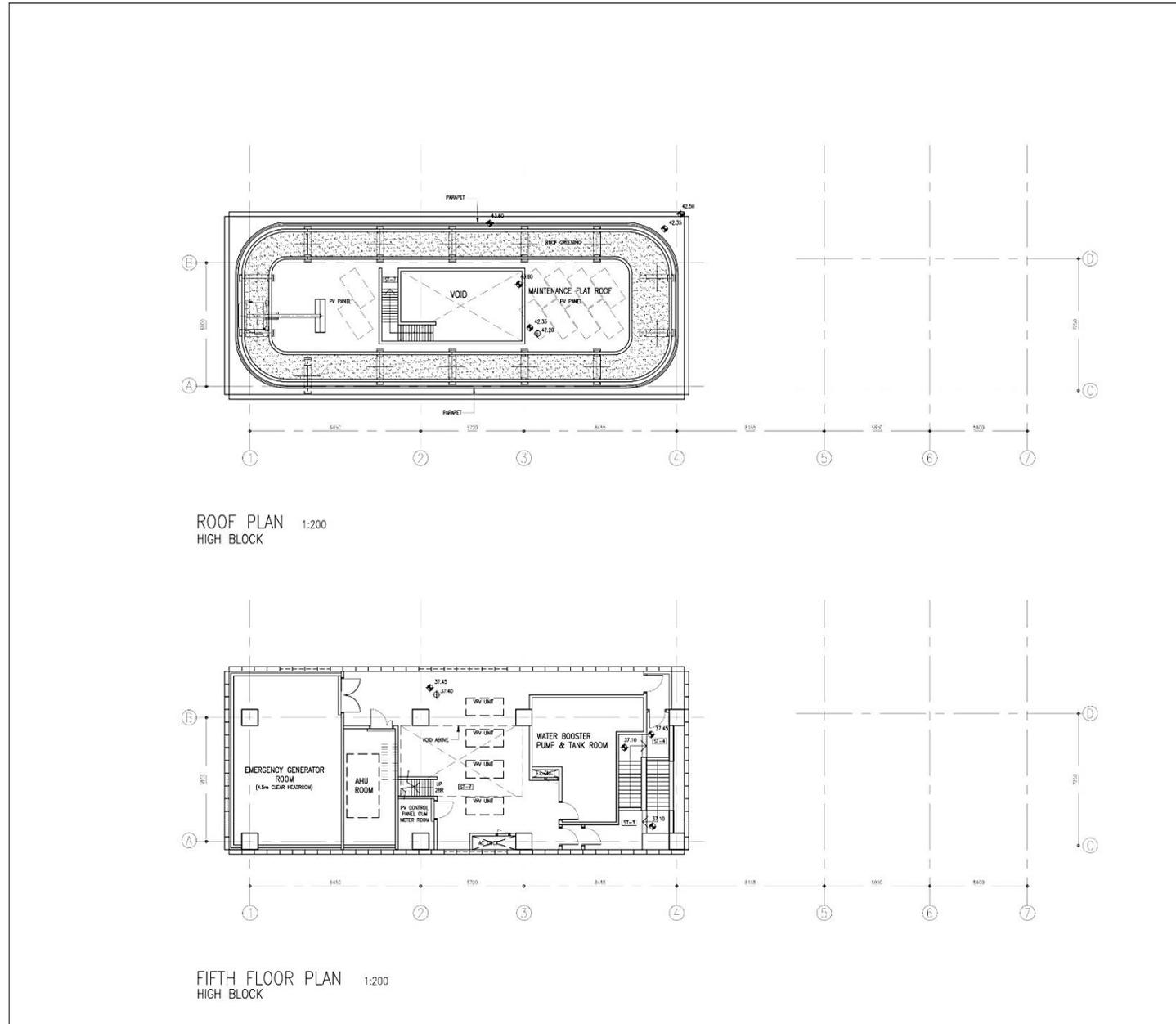


UPPER PART OF FOURTH FLOOR PLAN 1:200  
HIGH BLOCK

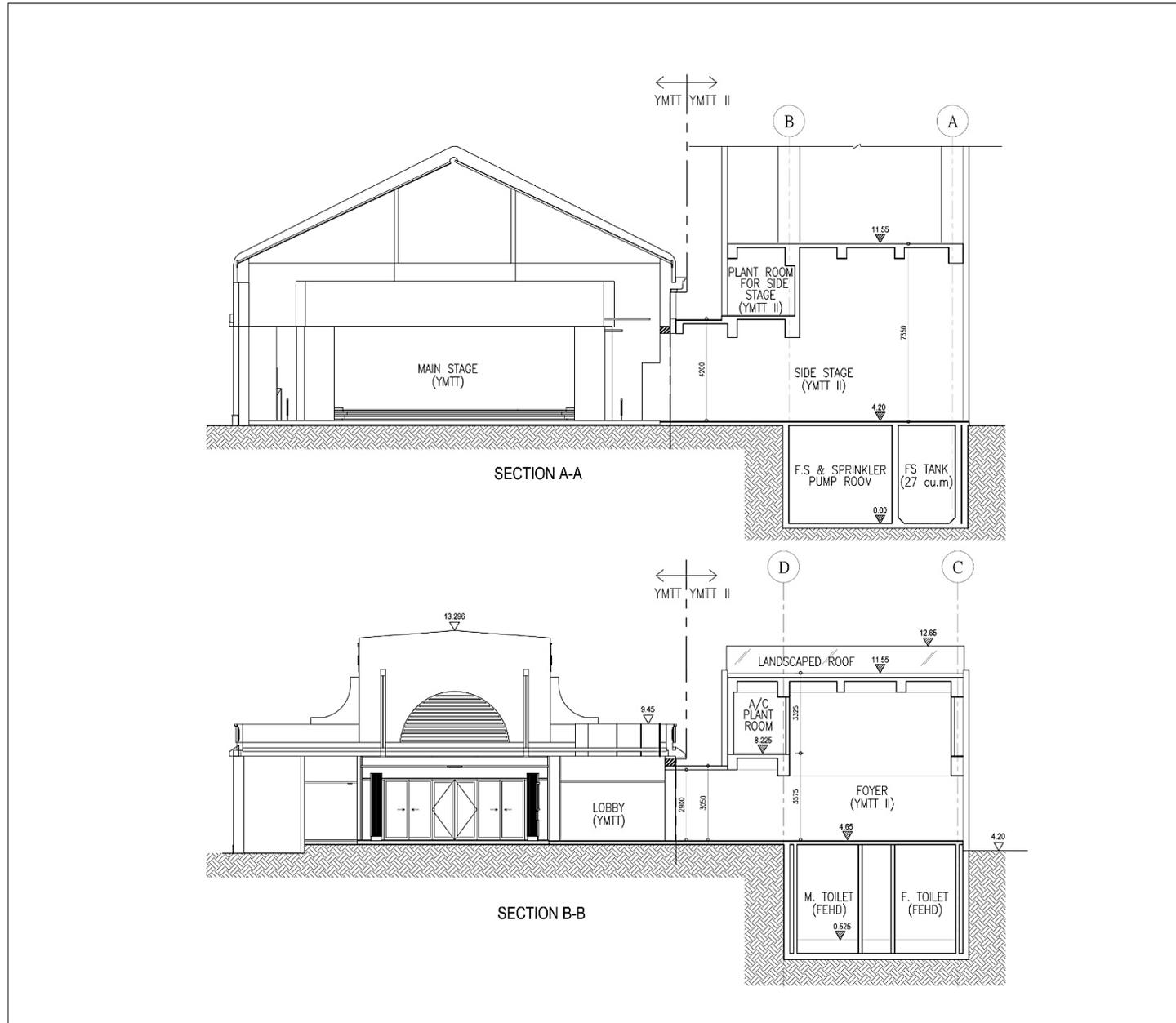


FOURTH FLOOR PLAN 1:200  
HIGH BLOCK

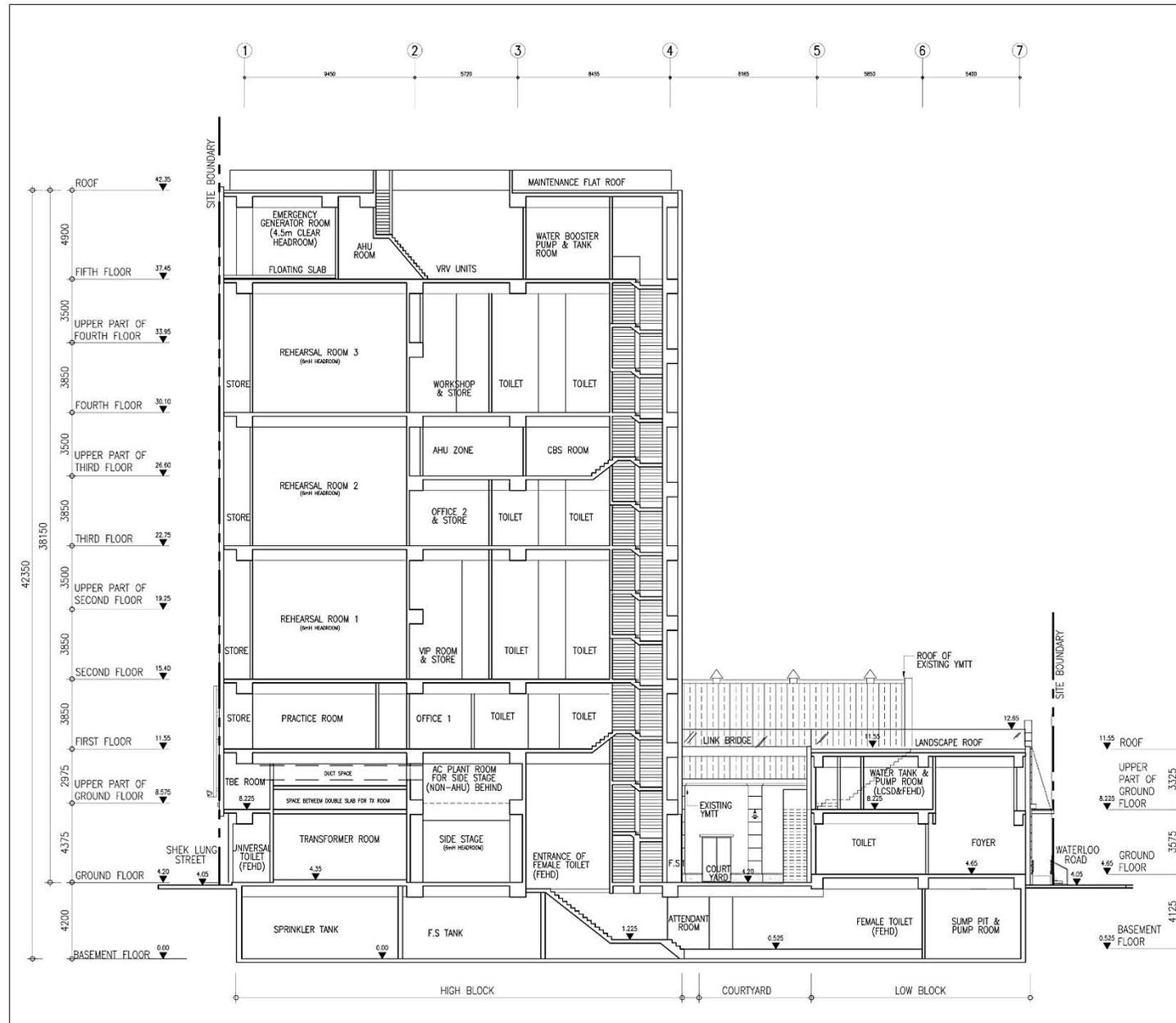
圖十 四樓及四樓上層建議圖則(高座)



圖十一 五樓及天台建議圖則 (高座)



圖十二 剖面圖 A-A 及剖面圖 B-B



圖十三 剖面圖 C-C