

二零一六至二零一九年度中西區區議會 第六次會議

舊域多利軍營羅拔時樓活化項目

目的

本文件旨在邀請議員就舊域多利軍營羅拔時樓這幢歷史建築的活化再用表達意見。

背景

2. 舊域多利軍營是英軍最早於香港設置的軍營之一，位於現時金鐘一帶，軍營內原有三十多幢建築物，但大部份已被拆掉。現時仍然存在的舊域多利軍營建築物，包括羅拔時樓、卡素樓、蒙哥瑪利樓、羅連信樓、華福樓、舊三軍司令官邸，及軍火庫。

3. 建於 20 世紀初的羅拔時樓，位於香港中環堅尼地道 42 號 A，最初被稱為已婚軍人宿舍“E”座，於二次世界大戰後以準將(之後少將) G.P. Roberts 命名。在日本侵華期間(1941-1945)，羅拔時樓曾被日軍佔用。1979 年，英軍將舊域多利軍營移交香港政府。羅拔時樓於 1986 至 2013 年期間，被新生精神康復會用作精神病康復者宿舍。物業現已空置，並由政府產業署管理。羅拔時樓大致上保留了建築物的原來面貌，古物諮詢委員會把其評定為一級歷史建築。

羅拔時樓的文物價值

4. 羅拔時樓是一幢三層高的建築，屬愛德華時代古典復興風格。由紅磚砌成方形立柱支撐每樓層的古典柱頂和飛簷，加上三層開放式長廊組成的東北立面，展示了這軍事建築的原本風格，立柱之間的護欄下放置經典的甕狀欄杆柱，而欄杆柱塗上白色可與紅磚形成對比的建築特色。建築物內仍保留原裝鋼樓梯、半玻璃木門和楣窗。

5. 羅拔時樓位置圖及現狀相片載於附件一。

活化歷史建築伙伴計劃

6. 發展局計劃把羅拔時樓納入第五期活化歷史建築伙伴計劃(下稱「活化計劃」)，由非牟利團體予以活化再用，讓市民大眾欣賞這歷史建築及享用活化後的設施。新一期活化計劃預計於今年年底推出。

7. 發展局在 2008 年推出活化計劃，以保存及善用歷史建築，推動市民積極參與保育工作，以及創造就業機會。至今，共有 15 個項目在該計劃下推行。

8. 活化計劃結合政府和非牟利團體以伙伴合作模式保育政府擁有的歷史建築。首先由發展局物色適宜活化再用的政府歷史建築，由政府資助進行活化及改造工程，並公開邀請非牟利團體提交活化建議書，及交由選定的非牟利團體以社會企業形式營運活化後的設施。申請機構須按照古物古蹟辦事處編製的保育指引，詳細說明如何保存有關的歷史建築及有效發揮其歷史價值。此外，申請機構亦須就財務可行性，闡明其建議的社會企業如何營運；以及如何令社區受惠，包括將歷史建築開放

予公眾的程度。在活化計劃下，我們要求申請機構在不影響社會企業營運的情況下，讓公眾免費欣賞歷史建築。申請機構可劃出建築物的部分範圍作為展覽場地或陳列區，介紹有關歷史建築的文物價值。申請機構亦應盡可能為歷史建築安排開放日及導賞團。

9. 由官方和非官方成員組成的保育歷史建築諮詢委員會，負責按既定評審準則仔細考慮由申請機構提交的活化建議書。委員會在綜合各建議書的總體評分後，向發展局局長建議獲選的建議書。評審準則包括彰顯有關歷史建築的文物價值及重要性；技術範疇的建議；社會價值及社會企業的營運；財務可行性；管理能力及其他考慮因素。

10. 政府除資助進行活化和改造工程外，亦會視乎獲選營運機構提出的申請，提供一次過的撥款，以 500 萬元為限，以應付社會企業的開辦成本和首兩年營運出現的赤字，而先決條件是建議的社會企業預計可在開業初期後自負盈虧。

土地規劃及用途

11. 羅拔時樓所在地現時的規劃用途為「政府、機構或社區」地帶，規劃意向載於附件二。根據這規劃意向，其中以下主要用途被列為於羅拔時樓經常准許的用途：

- 食肆(只限食堂、熟食中心)
- 教育機構
- 展覽或會議廳
- 郊野學習/教育/遊客中心

將來羅拔時樓的使用者無需再就這些用途，向城市規劃委員會提出申請。

徵詢意見

12. 按活化計劃下的一般安排，為鼓勵有意提交活化建議書的非牟利團體發揮創意，我們不擬在邀請建議書階段規定羅拔時樓日後的活化用途。然而，我們歡迎議員就羅拔時樓的活化用途提出意見。我們就該項目邀請有興趣的非牟利團體提交建議書時，會在邀請文件內反映議員的意見，供申請機構參考。

發展局

2016 年 10 月

羅拔時樓位置圖



建築物立面的相片



現存長廊的相片



規劃意向

S/H11/15

政府、機構或社區

第一欄 經常准許的用途	第二欄 須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途
救護站 動物檢疫中心(只限設於政府建築物) 播音室、電視製作室及／或電影製作室 電纜車路線及終站大樓 食肆(只限食堂、熟食中心) 教育機構 展覽或會議廳 郊野學習／教育／遊客中心 政府垃圾收集站 政府用途(未另有列明者) 醫院 機構用途(未另有列明者) 圖書館 街市 康體文娛場所 政府診所 公廁設施 公共車輛總站或車站 公用事業設施裝置 公眾停車場(貨櫃車除外) 可循環再造物料回收中心 宗教機構 研究所、設計及發展中心 學校 配水庫 社會福利設施 訓練中心 批發行業	動物寄養所 動物檢疫中心(未另有列明者) 懲教機構 駕駛學校 食肆(未另有列明者) 分層住宅 殯儀設施 度假營 酒店 屋宇 香港鐵路通風塔及／或高出路面的 其他構築物(入口除外) 場外投注站 辦公室 加油站 娛樂場所 私人會所 雷達、電訊微波轉發站、電視及／或 廣播電台發射塔裝置 垃圾處理裝置(只限垃圾轉運站) 住宿機構 污水處理／隔篩廠 商店及服務行業 私人發展計劃的公用設施裝置 動物園

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是提供政府、機構或社區設施，以配合當地居民及／或該地區、區域，以至全港的需要；以及是供應土地予政府、提供社區所需社會服務的機構和其他機構，以供用於與其工作直接有關或互相配合的用途。