

立法會工務小組委員會  
2018年3月19日及3月21日的會議

工務計劃項目第 794CL 號 -  
拆卸銅鑼灣加路連山道用地的現有上蓋建築物

補充資料

就 2018 年 3 月 19 日及 3 月 21 日立法會工務小組委員會討論及議員來信，政府提交綜合補充資料如下：

**1. 為何在土地用途定案之前進行拆卸**

現階段撥款申請為拆卸加路連山道用地(下稱「該用地」)的現有上蓋建築物。拆卸工程與該用地的改劃建議沒有直接關係，因為不論用地的未來用途為何，政府認為均有需要清拆目前的構築物才能全面釋放這幅位於銅鑼灣區黃金地段用地的發展潛力，亦符合成本效益。

首先，該用地面積約為 26 300 平方米，建有機電工程署前總部、民安隊前總部大樓、郵政體育會及電訊盈科康樂會。相關政策局及部門已同意無須保留該用地的現有用途，因此各使用者（包括郵政體育會及電訊盈科康樂會）已經或將會在拆卸工程開展前遷出以配合該用地的擬議發展。由於現有建築物平均散佈在該用地上，保留機電工程署

前總部及民安隊前總部大樓會窒礙整幅用地進行全盤改劃，若只能在郵政體育會及電訊盈科康樂會騰出的空間發展，該用地難以提供高達 170 000 平方米的總樓面面積。另外，重新發展該用地並進行綜合規劃，不但能地盡其用，亦可提供機會改善現時較繁忙的禮頓道/連道路口，以及給予更多空間保護該用地上的古樹名木等。再者，基於該用地上現有政府建築物的狀況，翻新重用該等建築物並不符合成本效益(見下文 3. 重修及拆卸建築物的成本效益)。

至於該用地的改劃建議，會按既定的法定程序由城市規劃委員會審議，持份者在該過程中有充分機會對該用地的未來用途表達意見。

## 2. 加路連山道用地改劃及諮詢程序

2.1 將加路連山道用地改劃作商業發展用途及區域法院綜合大樓的相關程序和時間表 (胡志偉議員及許智峯議員於 3 月 21 日會議上的提問)

2.2 在加路連山道用地現有的上蓋建築物拆卸工程完成而發展工程尚未開始前，可否把該用地暫時用作其他用途(例如臨時停車場、墟市)。(陳志全議員於 3 月 19 日會議上的提問)

2.3 說明當局就收回"體育及康樂會所"用途的用地以改劃作商業發展用途的現行政策，並就改劃電訊盈科康樂會的用地作商業用途提供相關理據。(陳淑莊議員於 3 月 21 日會議上的提問)

加路連山道用地位處銅鑼灣區的黃金地段，鄰近不少寫字樓、酒店及大型商場，交通便利，市民可步行至銅鑼灣港鐵站及其他交通樞紐。

有關用地作商業發展可增加商業土地，尤其是甲級寫字樓的供應，並有助促進香港經濟的持續發展以及切合市場對商業用地的殷切需求。預計將加路連山道用地由現時的「政府、機構或社區」及「其他指定用途」用途改劃後，加路連山道用地將提供不超過 170 000 平方米的總樓面面積，當中 100 000 平方米將用作商業發展，另外 70 000 平方米將用作興建區域法院綜合大樓。

政府正就改劃建議進行相關技術評估，以確立其可行性。當完成相關技術評估後，規劃署預計會在 2018 年第二季就改劃建議諮詢灣仔區議會及開展修訂法定圖則的程序，包括按《城市規劃條例》就大綱圖修訂項目進行兩個月的公眾諮詢。而改劃建議的細節(包括「商業」及「政府、機構或社區」用途地帶的分佈及發展參數等)及相關技術評估結果會適當地納入有關區議會文件及修訂大綱圖的城市規劃委員會(下稱「城規會」)文件中，供公眾查閱。

在上述兩個月的公眾諮詢期內，市民可就經修訂的大綱圖(下稱「草圖」)向城規會提出申述。該等申述亦會供公眾查閱，而在申述供公眾查閱期間的首三個星期內，任何人可就該等申述向城規會提出意見。城規會隨後會舉行會議，以聽取及考慮所收到就草圖提出的申述和意見。作出申述的人及就申述提出意見的人，會獲邀出席會議。在聽取

申述及意見後，城規會會決定是否維持原有的改劃建議，抑或修訂原有建議。整個法定修訂圖則程序約十一個月，如有需要會延長至最多十七個月。

根據現時的工作計劃，我們預計拆卸工程和用地改劃的時間表可以相互配合。現階段，各有關政府部門會致力監察拆卸工程及其他有關程序的進度，務求在完成拆卸工程及其他有關程序後，政府可以盡快將該用地撥作長遠發展。假設工作計劃或會出現改變，地政總署目前已有機制在可行和合適的情況下把空置的政府土地撥作合適的臨時用途，以促進善用土地資源，但具體安排仍須視乎實際情況，包括土地預計空置的年期、擬議臨時用途的可行性，以及是否有相關政策局給予支持等。

### **3. 重修及拆卸建築物的成本效益**

**3.1 就翻新重用該用地的現有上蓋建築物的可行性及預算重修費用所作的評估，並比較重修及拆卸該等建築物兩者的成本效益。(張超雄議員及田北辰議員於 3 月 21 日會議上的提問)**

該用地內現有的建築群建於60至70年間，現有大量混凝土剝落及裂縫。

如果需要翻新現有建築群以供一般使用，我們就須對該建築群進行樓宇狀況調查，尤其就建築群的結構進行全面性檢查，以確定所需要的翻新程度。考慮到現時樓宇失修的情況，我們預計需要進行大規模的

拆卸、結構加固、修葺、改裝和翻新工程，以符合建築物安全、防火、衛生、無障礙設施等現行的法定要求及規格。由於我們預計建築群內的結構須進行大規模加固，因此翻新後的樓宇內的可使用空間及其使用靈活性亦將受很大程度的限制。

在沒有為該建築群進行詳細樓宇狀況調查,以及沒有未來的確實使用用途及其他客戶要求的情況下，我們現時無法為該建築群提供一套準確的翻新工程費用估算。

然而, 若用一個非常粗略的推算，我們假設現時部分樓宇(即1幢11層高前機電工程署總部的辦公大樓、1幢5層高的學徒訓練中心、1幢7層高的員工宿舍及1幢6層高的前民眾安全服務隊大樓)須復修至原有的用途狀態，並提升各種現有設施以達至符合現行的標準及法定要求，如建築結構加固、提升消防設備、升降機、走火路徑及逃生樓梯、增設保護門廊及加設無障礙設施等。再根據上述類似的工程單位價格作參考，翻新工程的費用約為8億元(以付款當日價格計算)。此外，我們估算建築物在維修保養的經常性支出需約每年900萬元。可是，我們必須再次指出，由於缺乏詳細資料，上述提供的估算只是一個非常粗略的數字。

因此可見，保留及修復現有建築群作重用是不符合成本效益的。

#### **4. 交通影響評估**

**4.1 如何評估在擬議拆卸工程期間，對鄰近的掃桿埔駕駛考試中心的運作及駕駛考試路線有何影響，以及政府當局是否計劃關閉該駕駛考試中心。(鄭松泰議員於 3 月 21 日會議上的提問)**

在拆卸工程期間，我們估計平均每天進出工地的工程車輛約為 14 至 16 架次，平均每小時為約 2 架次，數量並不多。按初步交通評估，已涵蓋工程車輛與考試路線重疊的道路網，施工期間所產生的工程車輛流量對鄰近交通及道路網影響輕微，對駕駛考試中心的運作不會有太大影響。儘管工程車輛數量不多，我們會要求承建商在工程期間實施合適的臨時交通管制措施，包括適當調整進出地盤車輛數量及行車路線以減輕對毗鄰地區交通造成的影響。

**4.2 如何評估加路連山道用地日後作商業發展後，對鄰近的掃桿埔駕駛考試中心的運作及駕駛考試路線有何影響，以及政府當局是否計劃關閉該駕駛考試中心。(鄭松泰議員於 3 月 21 日會議上的提問)**

政府現正就加路連山用地改劃作商業及區域法院綜合大樓的建議進行交通影響評估。有關交通影響評估亦會研究所需的路口改善工程，以對應加路連山用地改劃後帶來的額外車流，及減輕對附近一帶現有道路使用者（包括駕駛考試中心）的影響。政府沒有計劃停止使用該駕駛考試中心。

## **5. 銅鑼灣及灣仔區的規劃**

**5.1 銅鑼灣以北及灣仔所有未來規劃整理，包括但不限於，維園地下商場研究、灣仔稅務大樓等拆卸及改建、大球場改建、等等。(朱凱迪議員於 3 月 19 日來信)**

就大型項目的規劃，政府相關政策局和部門會適時諮詢相關區議會及公眾。

## **6. 政府、機構或社區設施供應諮詢**

**6.1 在規劃該用地日後的發展用途的過程中，有否諮詢相關政府部門(包括勞工及福利局等)，是否有需要將該用地撥作提供社福或社區設施的用途。(郭家麒議員於 3 月 21 日會議上的提問)**

為該用地重新規劃時，規劃署考慮了多項因素，包括周遭發展、社區需要、發展限制等。如上所述，加路連山道用地位處銅鑼灣區的黃金地段，交通便利，從規劃角度而言，把該用地作商業發展，與周邊現有的商業發展並無不協調之處，並可切合市場對商業用地的殷切需求。另外，為應付區域法院級別司法設施的長遠需要，加路連山道用地部分亦建議規劃作區域法院綜合大樓。

至於有否考慮在該用地上提供社會福利等政府、機構或社區設施，有關政策局和部門在考慮相關設施現時在區內的供應情況及加路連山道用地的地點後，同意該用地適合作商業發展及興建區域法院綜合大樓。另一方面，我們明白社區對社會福利等政府、機構或社區設施的

需求殷切，除已規劃的項目外，規劃署會繼續配合相關政策局及部門，在港島區物色其他合適地點提供所需的社區設施。

### 社區會堂

社區會堂的供應須視乎社區的需要及期望和其他相關因素而決定。灣仔區現時有 1 間民政事務總署負責管理的社區會堂(即禮頓山社區會堂)。灣仔區議會早前決議在摩頓臺興建活動中心(其中設施包括一個多用途禮堂)，作為灣仔區的社區重點項目，以回應社區對多用途表演及活動場地的殷切需求，灣仔區議會正尋求立法會撥款興建有關項目。

### 體育館

根據 2016 年的人口統計，規劃署推算灣仔區現時的居住人口約有 180,000 人，而計劃的居住人口估計約為 185,000 人。根據《香港規劃標準與準則》，灣仔區的主要社區設施已按人口比例提供，以應付居民需要。

### 安老院

根據《香港規劃標準與準則》，有關長者服務設施的提供一般是按照人口特徵、地理因素及服務供求考慮。由於加路連山道用地改劃作「商業」及「政府、機構或社區」用途地帶是主要以用作商業發展及興建



區域法院綜合大樓，政府在考慮多方面因素（包括發展密度、設置福利設施的適切性等）後，認為沒有迫切性在該用地提供長者服務設施。政府會繼續積極地物色合適選址，以作福利設施之用。

## 6.2 現時港島區可供發展社福設施的土地及長者/殘疾人士/兒童院舍宿位的需求及短缺(若有)詳情(郭家麒議員於 3 月 21 日會議上的提問)

一直以來，社會福利署（社署）積極透過不同方法物色合適的地點提供福利設施（包括長者／殘疾人士／兒童／青少年設施等），以應付各區的服務需要。社署與各有關政策局及部門保持緊密聯繫，主動建議在公營及私營的新發展或重建項目，包括在「政府、機構或社區」設施用地的發展項目、公共屋邨發展項目、市區重建局項目及綜合發展區項目等，加入社會福利設施。此外，社署亦支持非政府機構按需要及情況重建或擴建福利設施，及研究在空置的建築物內興建或改建成福利設施的可行性，以期增加福利設施的供應。

現時社署已在港島區多個發展項目內預留地方，提供福利設施，例如在西灣河鯉景道聯用大樓內的安老院舍、在前北角邨私人發展項目及黃竹坑港鐵車廠物業發展計劃內的康復服務設施等。另外，就位於堅尼地城西部的擬議加惠民道公共房屋發展項目，社署會繼續與房屋署保持聯絡，以敲定有關福利設施的供應。

兒童住宿照顧服務並不是地區為本的服務。社署一直透過「兒童住宿照顧服務中央轉介系統」密切監察各類兒童住宿照顧服務（包括兒童之家、留宿幼兒中心、兒童院、男／女童院／宿舍）的需求及使用情況。為回應服務需求，及進一步支援有需要的家庭，社署由2012-13至2016-17年度，已透過原址擴展增加了91個名額。此外，政府由2017-18年度起分階段增加240個寄養服務名額，包括60個寄養服務（緊急照顧）名額，令整體的寄養服務名額由1 070增至1 310，而當中的寄養服務（緊急照顧）名額則由現時的95增至155。社署會繼續密切檢視各類兒童住宿照顧服務的需求及使用情況，在有需要時重整或增撥資源以增加服務名額。

## **7. 區域法院綜合大樓**

**7.1 就日後區域法院綜合大樓將會位於其他商業發展旁邊，說明有何特別保安措施(包括押送還押或在囚人士的保安程序)的考慮及安排。(陳淑莊議員於3月21日會議上的提問)**

司法機構正積極與相關政府部門研究綜合大樓的各項設施（包括保安設施）的要求及設計，以便區域法院綜合大樓實施合適的保安措施。