

討論文件

立法會

發展事務委員會

中區政府合署西座 的擬議重建計劃

目的

本文件向委員介紹中區政府合署西座的擬議重建計劃。

背景

2. 現時中區政府合署內的所有辦公室將於 2011 年年底遷往添馬艦新政府總部。古物古蹟辦事處委聘了保育建築師為合署進行歷史及建築價值評審(評審)，有關評審已於 2009 年 9 月完成，評審建議應保留中座和東座兩幢大樓，以發展合適的新用途，而西座大樓或會全部或部分拆卸，並建議應考慮利用部分西座用地興建公眾公園。

3. 作為行政長官在《2009-10 年施政報告》所公布的「保育中環」八個項目之一，中區政府合署的中座和東座大樓會保留供律政司使用，而歷史價值較低及無甚建築特色的西座大樓則會拆卸，重新闢作商業發展。我們並於 2010 年 4 月 27 日向委員匯報八個保育項目的最新進展。

有關用地

4. 中區政府合署用地約為 1.81 公頃，坐落於中環商業區的核心，在編號 S/H4/13 的中區分區計劃大綱草圖(大綱圖)上位處「政府、機構或社區」的土地用途地帶(見圖 1)。

5. 現時車輛可經由下亞厘畢道通往有關用地；而行人則可經由連接皇后大道中的炮台里，下亞厘畢道或聖約翰座堂前往有關用地。

6. 中區政府合署用地內現有 11 棵古樹名木，包括位於中庭的一棵紫檀樹，這棵樹亦是中區政府合署文物的一部分(見圖 2)。

擬議的重建計劃

7. 根據擬議的計劃，西座大樓東面部分超過三分之二的用地會建為公眾休憩空間，而餘下三分之一的西端部分用地則用作興建甲級寫字樓／商業大廈，擬議計劃的概念總綱發展藍圖見圖 3。

公眾休憩用地

8. 公眾休憩用地位處下亞厘畢道水平，佔地約 6 800 平方米，當中約有 720 平方米的範圍在辦公大樓之下(見圖 4)。經由下亞厘畢道及炮台里均可直達該公眾休憩用地。

商業大廈

9. 根據評審的建議，辦公大樓只限在用地的西端興建，以

保留香港禮賓府開揚的景觀。現時設於雪廠街的一個公厕及一幅沿下亞厘畢道而建的人造斜坡會被納入擬作商業發展的地盤範圍內，以提供足夠的樓層面積作甲級寫字樓發展。擬議的商業大廈主要包括一座辦公大樓和一個購物商場。經進行挖掘工程，購物商場有部分地方、停車場和上落客貨設施會設在下亞厘畢道水平以下，而現時沿炮台里植物茂生的斜坡則會保留下來。

10. 爲了更妥善管控日後的設計，確保將來的發展能融入四周的環境，在大綱圖上，有關用地將由「政府、機構或社區」用途重新劃爲「綜合發展區」用途。發展商須提交總綱發展藍圖及其他技術評估，供城市規劃委員會考慮。擬議計劃的主要發展參數載於**附件 A**。

規劃及設計概念

11. 西座大樓位處中環核心區的重要位置，將現有的大樓拆卸後，可提供良好機會，在中區建造一個新的公眾休憩用地，藉以加強綠化、改善行人連繫及優化區內現有的文物區。擬議重建計劃確是要「回復一個綠色中環」。

加強綠化

12. 新闢設的公眾休憩用地，其面積約爲 6 800 平方米，與皇后像廣場相若，或約爲遮打花園的一半，它將成爲商業中心區的一個「綠洲」。新闢的公眾休憩用地，把香港禮賓府天然綠化山坡一直伸延至雪廠街和炮台里，並與現時涵蓋香港動植物公園、香港禮賓府、香港公園、長江公園、皇后像廣場，以及遮打花園的廣闊綠化網絡連成一體(見**圖 5**)。

13. 闢建公眾休憩用地，可把中區政府合署用地的外貌回復到中座、東座和西座三幢大樓仍未興建時的舊觀。現時西座用地內及附近的 11 棵古樹名木，包括中庭內一棵於 19 世紀末已存在的紫檀樹，皆予以保留，而現代化的防護欄亦會被拆除。

14. 擬建的商業大廈會採用特別的設計概念。大廈建於平台上，其面向皇后大道中及雪廠街的部分將以合適的植被覆蓋，以便與炮台里的翠綠斜坡相呼應，為這個交通繁忙的路口帶來視覺上的舒緩，並為中環締造一個新圖標。

改善行人連繫

15. 建議興建的一條新園景行人天橋，將連接位於皇后大道中另一邊的嘉軒廣場(發給嘉軒廣場的行人天橋牌照時已預留相關的連接點)，並會加強中區現有的行人天橋網絡的連繫。新建的商業大廈內會設有行人通道，將把高度約相差 25 米的皇后大道中與下亞厘畢道連接起來。闢建的公眾休憩用地亦將提供公眾通道以連接炮台里和下亞厘畢道。

保存文物區

16. 用地附近有法定古蹟、歷史地標及其他「保育中環」項目，包括前法國海外傳道會大樓、聖約翰座堂、香港禮賓府、中座和東座大樓、美利大廈及香港聖公會建築群。用地坐落於中西區文物徑中環線的中央位置，而該文物徑是本港市民和遊客常到之處。

17. 闢設公眾休憩用地有助提升這些法定古蹟和歷史地標

的環境，讓市民共享一個饒富歷史文化氣息的舒適環境。

共融的建築設計

18. 為確保新建的商業大廈的高度和體積會與鄰近發展互相協調，建議實施主水平基準以上 150 米的建築物高度限制，以便能與附近建築物形成階梯式的高度布局，包括嘉軒廣場(約主水平基準以上 158 米)、渣打銀行大廈(約主水平基準以上 183 米)及香港上海滙豐銀行總行大廈(約主水平基準以上 179 米)(見圖 6)。

19. 大廈的低層及其位於皇后大道中及雪廠街交界的入口廣場建議採用全綠化外牆設計，展示環保大廈設計可如何改善環境，並使這一帶成為中環的新焦點。

交通方面

20. 新建的商業大廈會從雪廠街往後移，以便進行道路擴闊工程，並提供較大的行人通道空間。

21. 下亞厘畢道將予擴闊，以便提供通往用地的車輛出入口，這亦為聖約翰座堂提供一條有限制的車輛通道。所有的泊車及上落客貨設施將設於用地內下亞厘畢道水平以下的樓層。公眾休憩用地亦為前法國海外傳道會大樓提供一條可通往下亞厘畢道的緊急車輛通道。

公眾諮詢

22. 我們會於這兩個月內，在美利道多層停車場大廈的規劃及基礎設施展覽館就擬議計劃舉行公開展覽，屆時會展示擬議公眾休憩用地和新商業大廈的實體模型和電腦模擬短片。展覽會詳情和相關資料會分別上載發展局網址 (<http://www.devb.gov.hk>) 和 規 劃 署 網 址 (<http://www.pland.gov.hk>)。

23. 我們會分別為中西區區議會和相關專業學會舉辦有關的簡報會。

24. 我們亦會向公眾派發載有西座用地擬議重建計劃的資料小冊子，有關小冊子載於**附件 B**。

徵詢意見

25. 請委員就西座用地擬議計劃給予意見。

附件

- 圖 1 中區政府合署地盤
- 圖 2 現有的古樹名木
- 圖 3 概念總綱發展藍圖
- 圖 4 擬議公眾休憩用地
- 圖 5 中區的綠化網絡
- 圖 6 附近建築物的高度

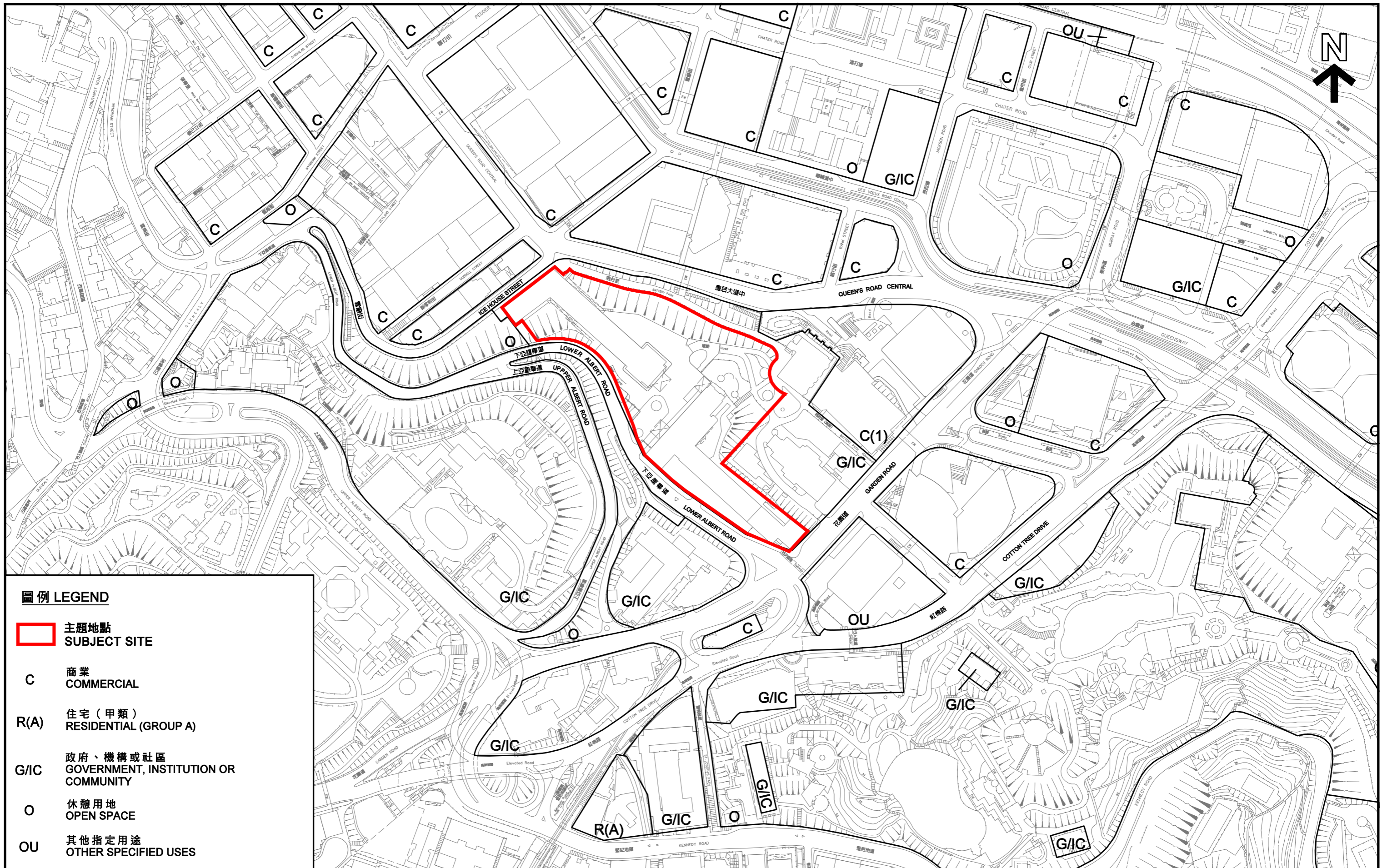
附件 A 擬議計劃的主要發展參數

附件 B 資料小冊子

規劃署

發展局

2010 年 9 月



圖例 LEGEND

 **主題地點**
SUBJECT SITE

C 商業
COMMERCIAL

R(A) 住宅 (甲類)
RESIDENTIAL (GROUP A)

G/IC 政府、機構或社區
GOVERNMENT, INSTITUTION OR COMMUNITY

O 休憩用地
OPEN SPACE

OU 其他指定用途
OTHER SPECIFIED USES

中區政府合署地盤
CENTRAL GOVERNMENT OFFICES SITE

規劃署
PLANNING DEPARTMENT

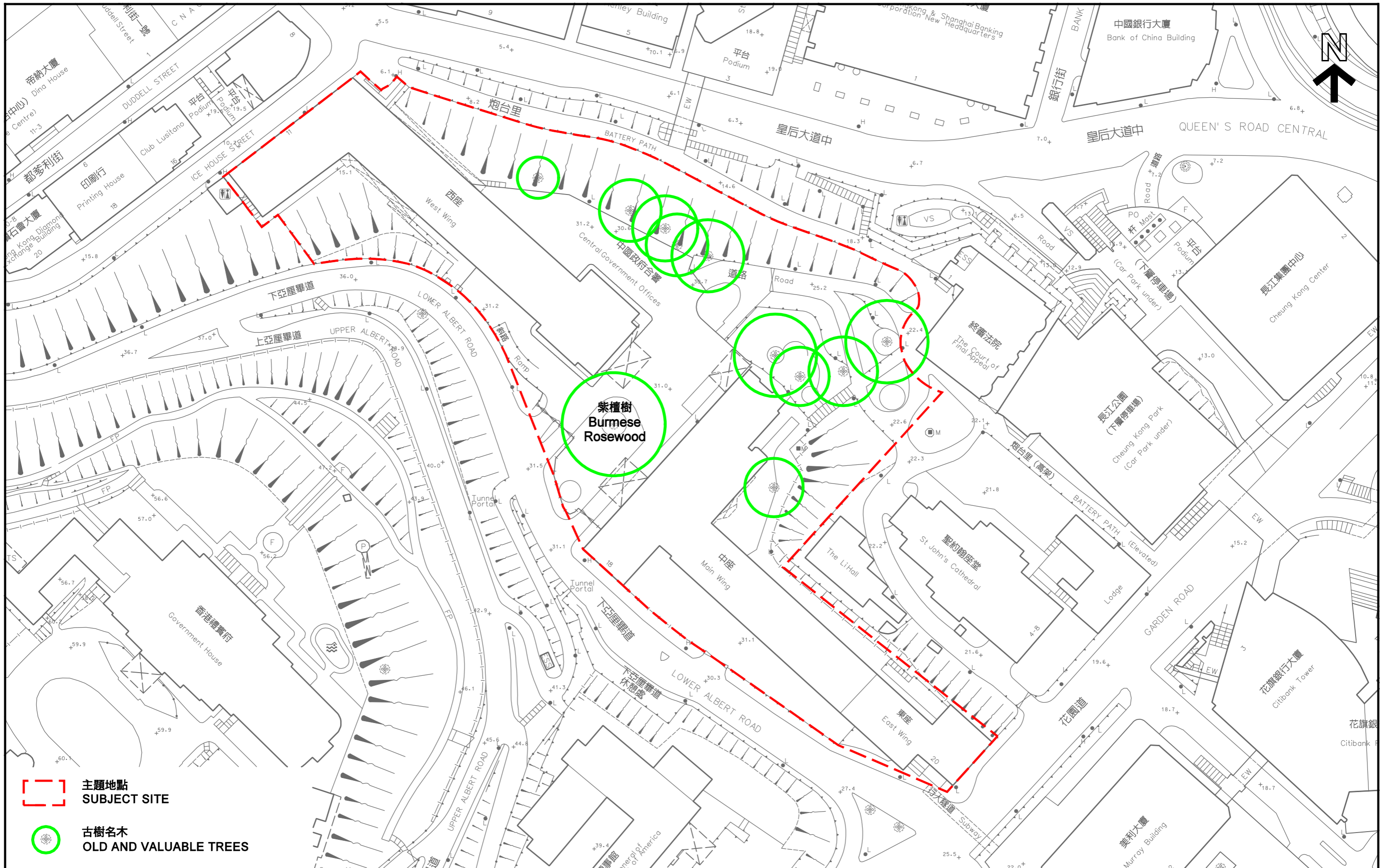


本摘要圖於2010年9月10日擬備，所根據的資料為
測量圖編號11-SW-8D、9C、13B和14A
EXTRACT PLAN PREPARED ON 10.9.2010 BASED ON
SURVEY SHEETS No. 11-SW-8D, 9C, 13B & 14A

SCALE 1 : 2 500 比例尺
米 METRES 50 0 50 100 150 200 METRES 米

M/SD/10/98

圖 Figure 1



本摘要圖於2010年9月13日擬備，所根據的資料為
測量圖編號11-SW-8D、9C、13B和14A
EXTRACT PLAN PREPARED ON 13.9.2010 BASED ON
SURVEY SHEETS No. 11-SW-8D, 9C, 13B & 14A

規劃署
PLANNING DEPARTMENT



M/SD/10/98

圖 Figure 2



本圖於2010年9月10日擬備
 PLAN PREPARED ON 10.9.2010

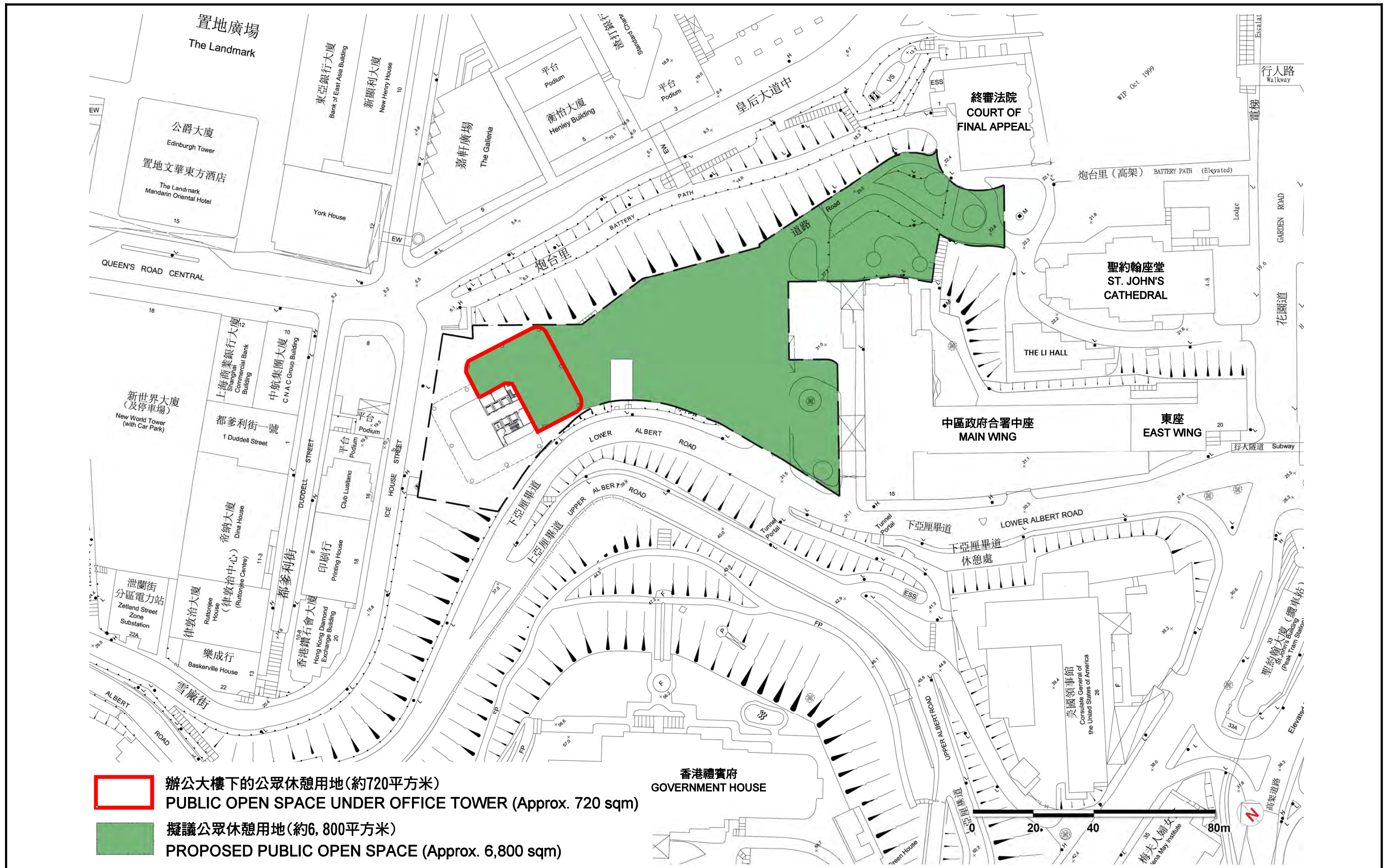
概念總綱發展藍圖
 CONCEPTUAL MASTER LAYOUT PLAN

規劃署
 PLANNING DEPARTMENT



M/SD/10/98

Figure 3



- 辦公大樓下的公眾休憩用地(約720平方米)
PUBLIC OPEN SPACE UNDER OFFICE TOWER (Approx. 720 sqm)
- 擬議公眾休憩用地(約6,800平方米)
PROPOSED PUBLIC OPEN SPACE (Approx. 6,800 sqm)

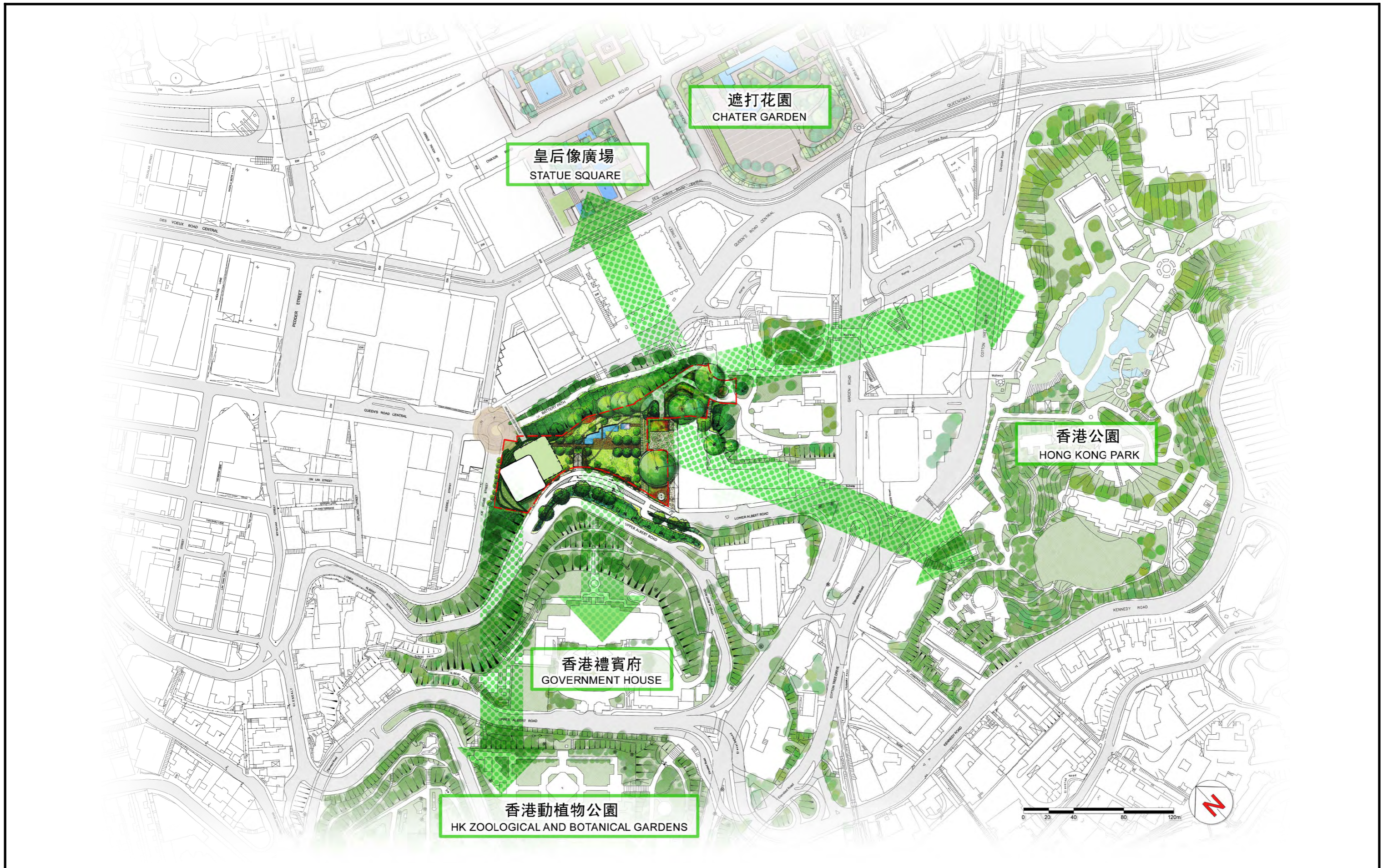
擬議公眾休憩用地
PROPOSED PUBLIC OPEN SPACE

規 劃 署
PLANNING DEPARTMENT



M/SD/10/98

圖 Figure 4



中區的綠化網絡
 GREENERY NETWORK IN CENTRAL

規劃署
 PLANNING DEPARTMENT



M/SD/10/98

Figure 5

本圖於2010年9月10日擬備
 PLAN PREPARED ON 10.9.2010

擬議計劃的主要發展參數

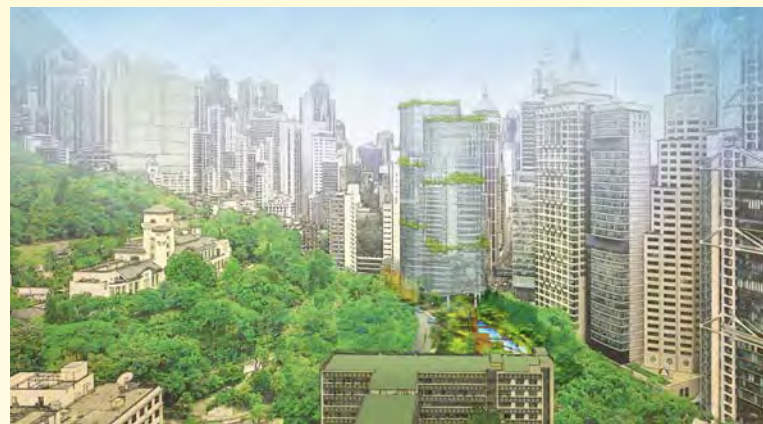
用地面積	約 5 720 平方米	
總樓面面積		
辦公室用途	約 28 500 平方米(68%)	
<u>商業用途</u>	約 13 500 平方米(32%)	
合計	約 42 000 平方米	
地積比率	約 7.34	
樓層數目	32 (包括在皇后大道中水平以下的一層地庫)	
最高建築物高度	主水平基準以上 150 米	
大廈的覆蓋範圍	辦公大樓	1 350 平方米
	購物商場和停車場部分	5 560 平方米
上蓋覆蓋率	約 23.6% (只限於辦公大樓)	
公眾休憩用地	約 6 800 平方米 (包括在辦公大樓之下約 720 平方米的用地)	

共融的建築設計

新商業大廈位處西座大樓用地西端，在皇后大道中與雪廠街交界。大廈內設甲級寫字樓和商業設施。

用地面積	約 5,720 平方米
總樓面面積	
辦公室用途	約 28,500 平方米
商業用途	約 13,500 平方米
合計	約 42,000 平方米
地積比率	約 7.34
上蓋面積	約 23% (以下亞厘畢道水平計算)
樓層數目	32
最高建築物高度	主水平基準上150米

新商業大廈的高度和體積會與鄰近發展協調。主水平基準上150米的最高高度，較附近大部分建築物為低(包括嘉軒廣場(約主水平基準上158米)、渣打銀行大廈(約主水平基準上183米)及滙豐銀行總行大廈(約主水平基準上179米))，並與四周發展形成階梯式的高度布局。



新商業大廈會從雪廠街後移，以擴闊道路，並提供較多人通道空間。大廈坐向亦經精心設計，避免在雪廠街形成峽谷效應。大廈低層部分連同位於皇后大道中及雪廠街交界入口廣場的綠化外牆設計，將成為中環的新綠化焦點。



下亞厘畢道將會擴闊，以改善車輛的出入口。這出入口亦為聖約翰座堂提供一條有限的車輛通道。所有的泊車及上落客貨設施將設於下亞厘畢道水平以下的樓層。公眾休憩用地亦為前法國外方傳道會大樓提供一條通往下亞厘畢道的緊急車輛通道。



有關西座大樓用地擬議計劃的進一步資料，可瀏覽發展局 (<http://www.devb.gov.hk>) 或規劃署 (<http://www.pland.gov.hk>) 網頁。我們亦會為擬議計劃舉行展覽，有關詳情可參考網頁。

歡迎提出意見

歡迎就此擬議計劃提出意見和建議，請在二零一零年十一月三十日或之前送交我們：

郵遞 香港北角渣華道333號
北角政府合署15樓
規劃署特別職務組
(請註明「中區政府合署公眾諮詢」)

傳真 2577 3075

電郵 sdpd@pland.gov.hk

發展局
規劃署
二零一零年九月



保育中環 CONSERVING CENTRAL

中區政府合署新貌— 回復綠色中環

附件B
保育中環
己丑送年

中區政府合署建築群是《2009-10年施政報告》公布的「保育中環」的八個保育項目之一。現時合署內所有辦公室將於2011年年底遷往添馬艦新政府總部。根據一英國建築師事務所及歷史建築顧問於2009年進行的《中區政府合署歷史及建築價值審評》所提出的建議，中座和東座兩幢大樓將會保留，而歷史價值及建築特色較低的西座大樓則會拆卸，作公眾休憩用地及商業發展。

西座大樓位處中環核心區重要位置。將現有的大樓拆卸後，可提供一個良好機會在中環建造一個新的公共空間，以加強綠化、改善行人連繫及優化中環文物區的環境。

建議的計劃是將西座大樓的東部重建作休憩用地，西端則興建一幢商業大廈，包括甲級寫字樓及購物設施。商業大廈提供約42,000平方米的總樓面面積。



概念總綱發展藍圖



加強綠化

超過三份之二的西座大樓用地將改變為公眾休憩用地。佔地6,800平方米，面積與皇后像廣場相若或約為遮打花園的一半。它將成為繁忙商業中心區的「綠洲」。



皇后像廣場(左)和遮打花園(右)



公眾休憩用地將使中區政府合署用地回復現有中座、東座和西座三幢大樓仍未興建前的舊觀，亦可將綠化帶由香港禮賓府向下延伸至雪廠街和炮台里。用地將成為中區廣闊綠化網絡的重要部分。



上圖：於十九世紀末拍攝的照片(左邊部分的建築物為建於1847年但已拆卸的政府辦公大樓)
(資料來源:政府檔案處)
下圖：擬議公眾休憩用地(保留於十九世紀末已存在的一株紫檀樹)



◀◀

新商業大廈面向皇后大道中及雪廠街的低層部分將採用綠化外牆和平台的設計概念，延伸炮台里的翠綠，為中環這個繁忙的路口提供視覺上的舒緩。此外，大廈亦會提供空中花園。



現有的古樹名木

現時位於用地內(包括中庭一株於十九世紀末已存在的紫檀樹)、沿炮台里及用地附近的十一株古樹名木，皆予以保留。



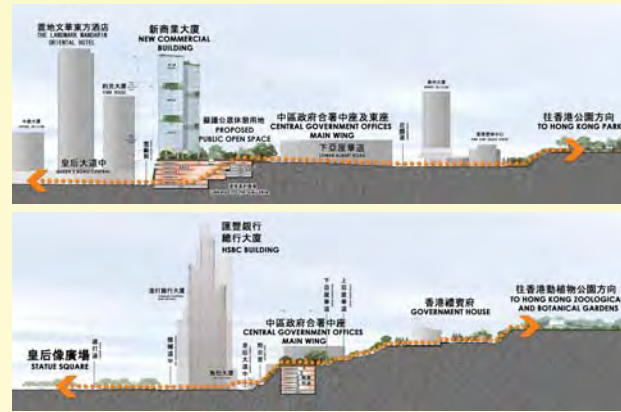
中區的綠化網絡

總括來說，公眾休憩用地將成為中區現時廣闊綠化網絡的重要部分。該綠化網絡涵蓋：

- 香港動植物公園
- 香港禮賓府
- 香港公園
- 長江公園
- 皇后像廣場
- 遮打花園

改善行人連繫

經新商業大廈的新行人通道，將把高度相差約25米的皇后大道中與下亞厘畢道更好地連接起來。



一條新接駁皇后大道中嘉軒廣場的園景行人天橋，將把用地連接中區現有的行人天橋網絡，方便行人前往商業中心區不同地方。



通往其他建築物的行人通道

從不同方向前往公眾休憩用地及新商業大廈都十分方便。花園道的建築物，包括美利大廈、聖約翰大廈(包括纜車總站)和花旗銀行廣場，亦可利用新通道，經新商業大廈更方便地連接皇后大道中和雪廠街。

保存文物區

用地為法定古蹟、歷史地標及其他「保育中環」項目(包括前法國外方傳道會大樓、聖約翰座堂、香港禮賓府、中座和東座大樓、美利大廈及香港聖公會建築群等)環繞。公眾休憩用地將成為中西區文物徑中環線的一個重要景點。



附近的法定古蹟、歷史地標及其他「保育中環」項目



公眾休憩用地及其保留的樹木和背靠的翠綠山丘，將有助提升附近法定古蹟和歷史地標的環境。



NEW LANDSCAPE 新貌