

2016年4月25日會議
討論文件

立法會司法及法律事務委員會
前中區政府合署西座翻新工程
以作律政司及法律相關組織辦公室用途

目的

本文件旨在向委員簡介前中區政府合署(“前合署”)西座的擬議翻新工程，以供律政司及法律相關組織使用。

建議

2. 政府在 2009-10 年度施政報告提出，在各決策局遷往添馬新政府總部運作後，會保留前合署中座及東座大樓供律政司使用。這兩座大樓的翻新工程現已完成，律政司部分科別或組別¹已遷入大樓。

3. 2012 年 12 月，政府決定採取重用前合署西座的方案，保留並翻新西座大樓的主體，供律政司未能遷入前合署中座及東座的辦公室及法律相關組織使用。這項安排，連同另一項有關前法國外方傳道會大樓(“傳道會大樓”)的工程項目²，一方面讓律政司可把轄下所有科別集中在前合署，有助提升運作效率，另一方面，法律相關組織亦會進駐，以推展“法律樞紐”的概念。

¹ 相關辦公室包括：

- (i) 律政司司長辦公室；
 - (ii) 國際法律科；
 - (iii) 法律草擬科；
 - (iv) 法律政策科；
 - (v) 民事法律科部分辦公室；以及
 - (vi) 政務及發展科部分辦公室。
- 刑事檢控科仍留在金鐘道政府合署。

² 正如於 2014 年 1 月宣布，除了於前合署西座提供空間外，律政司也會在完成所需程序後接收傳道會大樓，以提供空間予法律相關組織使用。這可讓前合署及傳道會大樓形成一個“法律樞紐”。律政司正分開推展傳道會大樓翻新工程的籌備工作，待有關詳情備妥時，會向委員會介紹有關安排和工程。

工程計劃

理據

4. 政府決定將前合署中、東、西座撥作律政司(和其他機構)使用，體現政府對法治及法律服務的重視。根據原來計劃，律政司未能遷入中座及東座的辦公室會繼續留在金鐘道政府合署及金鐘附近的外設辦事處，而此安排不利於部門運作。重用西座計劃讓律政司所有相關的辦公室集中在前合署三座大樓，有助提升整體運作及服務效率。律政司設於金鐘附近的辦公室(包括政府自置及租用物業)因而可分階段騰出供其他政府部門使用，或停止租用以節省租金開支³。此外，在西座(及傳道會大樓⁴)提供地方予法律相關組織使用，有助達致行政長官在 2013 年、2014 年及 2015 年《施政報告》與及財政司司長在 2014 年度《政府財政預算案演辭》中所述明的政策目標，即提升香港作為亞太區國際法律及解決爭議服務樞紐的地位。

提供予律政司及法律相關組織的地方

5. 前合署西座的淨作業樓面面積⁵約為 12 900 平方米，我們定會充份善用大樓的地方。根據現時計劃，6 樓停車場範圍及 7 樓至 13 樓的地方(約 9 900 平方米)會供律政司之用，而 1 樓至 6 樓辦公地方(約 3 000 平方米)會供法律相關組織之用。將律政司及法律相關組織樓層分開有助保安及大樓管理，亦有助提升法律相關組織的獨立形象。就律政司辦公室而言，我們計劃把律政司在金鐘道政府合署及金鐘附近餘下的辦公室遷往西座，主要包括刑事檢控科，以及民事法律科和政務及發展科餘下的辦公室。至於律政司使用的約 9 900 平方米，其中約 7 600 平方米將由現設於金鐘道政府合署和位

³ 在遷往前合署中東座(第一階段)之前，律政司於金鐘附近租用的辦公室空間約 2 500 平方米。在第一階段搬遷，部分租用地方的辦公室遷入前合署中東座及金鐘道政府合署後，已經騰出約 1 800 平方米(每年租金約 1,600 萬元)供私營機構(涉及於海富中心及統一中心約 1 350 平方米)或其他政府部門(涉及部分於夏慤大廈的租用地方約 450 平方米)使用，以節省租金開支。餘下的租用辦公室將會於遷往前合署西座(第二階段)後騰出，將可節省更多租金開支。

⁴ 見上文註 2。

⁵ 淨作業樓面面積是指實際分配予大樓使用者作預定用途的樓面面積。淨作業樓面面積與建築樓面面積不同，後者把建築物外殼以內全部範圍的面積也一併計算，而淨作業樓面面積則不包括洗手間、浴室和淋浴間、升降機大堂、樓梯間、公眾或共用走廊、樓梯井、電動扶梯和升降機槽、喉管或公用設施井道、無障礙通道設施、性別主流設施、垃圾槽和垃圾房、露台、外廊、露天廣場和平台、停車位、上落客貨區、機械機房等設施(如有的話)所佔的地方。而西座的淨作業樓面面積是根據存檔圖則資料而訂，最後的數字需作實地勘察後核實。

於金鐘附近外設辦事處的辦公室使用，而約 2 300 平方米會用作補足現時地方不足之數⁶。

6. 至於供法律相關組織使用的地方，正如在 2014 年 7 月提交委員會有關在前合署西座及傳道會大樓提供辦公地方予法律相關組織使用的文件(立法會 CB(4)939/13-14(04)號文件)中指出，我們打算為法律相關組織提供約 4 500 平方米的地方(西座約 3 300 平方米及傳道會大樓約 1 200 平方米)，並會分兩個階段處理：

- (a) 預留約 3 500 平方米的地方(第一階段)；以及
- (b) 再預留約 1 000 平方米的地方，作為在稍後階段提供予其他合適法律相關組織(第二階段)。

我們會考慮相關的因素，包括將遷入法律樞紐的法律相關組織的需求⁷，以及律政司就地方的需求，以推展“法律樞紐”的概念。

建議工程計劃

7. 因應西座大樓(於 1959 年落成)的歷史價值，我們在設計工程計劃時盡量減少對原有建築物的影響或改動。該項目的工地平面及位置圖載於附件 1，而建築物的構思圖載於附件 2。西座大樓的工程大致分為下述四部分，與就此工程進行的文物影響評估報告⁸的建議一致(見下文第 12 至 15 段)。

⁶ 律政司自 1986 年遷往金鐘道政府合署後，工作量不斷上升，因此有需要增加人手，但增設的辦公地方未能應付所需，以致部門人員須在擠迫的環境工作。我們在規劃有關的搬遷計劃時，已將辦公室進行重組，並根據政府現行採用的面積標準檢討所需面積，確保為律政司提供足夠地方，以應付對辦公地方的需求及補足不足之數。以前合署中座、東座及西座整體而言，可用面積合共約 24 070 平方米(中東座 11 170 平方米加西座 12 900 平方米)，其中約 17 300 平方米(中東座 9 700 平方米加西座 7 600 平方米)由設於金鐘道政府合署和外設辦事處的辦公室所使用、約 3 300 平方米(中東座 1 000 平方米加西座 2 300 平方米)用作補足不足之數、約 3 000 平方米(西座)供法律相關組織之用，和約 500 平方米(中東座)屬保存一些具有文物價值特色的地方和一些具有效益用途的現有設施。

⁷ 我們已成立「法律樞紐空間分配委員會」，由律政司司長擔任主席，並有相關界別的非官方委員，以考慮在法律樞紐提供地方予法律相關組織使用的事宜。我們一共收到 25 份申請，現正進行審理。

⁸ 西座的文物影響評估由貝美建築事務所進行，該事務所曾於本地及海外國家進行文物影響評估工作。

(a) 保育工程

8. 保育工程是要保存、修補和修復建築物別具特色的元素，並以最少干預為原則，有關工程包括：

- (i) 適當地保存及修復外部立面及原有批盪，並對爆裂或脫落的批盪、剝落的混凝土及防水膜等進行一般修補；
- (ii) 適當地翻新、改動及／或更換鋼窗框，以配合原有的建築輪廓及幾何布局，並提升其節能、隔音及抵擋風雨的功用；
- (iii) 移除皇后大道中地面主入口立面的雲石裝修，並修復至 1959 年原設計理念；
- (iv) 保存、翻新及修補 5 樓至 7 樓之間現有的凸出陽台及樓梯(包括露天鐵欄的用料及特色設計)；以及
- (v) 保存現有內部樓梯，包括修補及重新修飾水磨石牆裙和木扶手。

(b) 修復工程

9. 修復工程包括拆除與建議用途及／或工程項目目標不一致的可廢棄設施，以及恢復大樓的原設計理念，詳情如下：

(i) 7 樓原來的有蓋廣場設計的外牆

建議拆除後期加建的前牙科診所外牆及部分機房，恢復原來的有蓋廣場的設計，並盡量於 7 樓增添綠化元素。

(ii) 7 樓東端後加的升降機槽、大堂及有蓋停車間

1998 年增設於 7 樓東端的升降機槽、大堂及有蓋停車間，有礙現時中座與西座之間自北以南的景觀。建議拆除上述建築，並按需要修補外層批盪，恢復 1959 年的原設計理念。

(iii) 外部屋宇設備

移除置於天台的外部屋宇設備，並於主升降機槽頂部新設冷氣設備。整理及遮蔽經更換的喉管等，以減少外觀影響。移除建築物外部面向公眾地方及街道所加裝的喉管設備，改以較不顯眼的方法重置。

(c) 改建工程

10. 這方面的工程主要涉及旨在符合法例要求、運作需要及現今規格的改建工程，以便律政司和法律相關組織日後在西座辦公，相關詳情如下：

(i) 符合法例要求的措施

- 在長翼的中心位置加建走火樓梯，以符合最長逃生距離及樓梯之間所需距離的要求；
- 在主升降機槽旁邊加建走火樓梯及消防員升降機，以符合相關現行要求；以及
- 修改地面主入口外的出入坡道，以符合無障礙通道的要求；

(ii) 升降機改善工程

- 在東端現有唯一的升降機旁加建一部消防員升降機；
- 加建兩部升降機，供法律相關組織的樓層使用；以及
- 就西端的升降機進行提升工程及伸延至 13 樓，以符合無障礙通道的要求，並達致運作上的便利；

(iii) 天台改善工程

- 設置綠化天台，並裝設不反光的太陽能板，以添加綠化空間，改善建築物周邊環境。此項新設計既可保持天台的平頂設計，亦不會令天台表面負重過多；以及
- 在大樓 13 樓西端現有的平台加設圍封間，為使用人士遮陽擋雨。

(d) 為工地規劃及露天空地公眾出入通道進行的改善工程

11. 為符合此項目的文物影響評估報告(見下文第 12 至 15 段)所列的建議，將會進行以下改建工程，以改善工地規劃及下亞厘畢道(即西座 7 樓)露天空地的公眾出入通道：

- (i) 為 6 樓停車場新建雙向行車坡道，通往傳道會大樓及聖約翰座堂，以改善道路安全，並提供一條便捷的雙向通道出入前合署範圍，讓行人更便於使用露天空地；
- (ii) 將 7 樓露天空地及有蓋廣場現有的柏油碎石路面，改成更適合行人使用的花崗岩地磚；
- (iii) 加建一部載客升降機，為公眾(包括殘疾人士)另外提供獨立設施，從皇后大道中地面前往 7 樓的露天空地；以及
- (iv) 修葺 7 樓原有食堂部分地方，以提供一個開放給公眾的走廊，連接可到達 7 樓的新公用升降機。而視乎進一步研究，建議此公共長廊同時可用作展示具文物價值的物品，以供公眾詮釋。

對文物的影響

12. 2012年12月17日，古物諮詢委員會將前合署西座(以及中座和東座)評為一級歷史建築。鑑於前合署西座的歷史價值，政府就西座工程計劃進行了文物影響評估。評估的結論認為，透過對建築物進行合適的保育，將前合署西座用作律政司及法律相關組織辦公室的改建工程是切實可行的。該評估報告建議盡量保存、修補或修復下列具文物價值的別具特色元素，並以最少干預為原則(顯示該等保育項目的照片載於**附件 3**)：

- (a) 所有立面的原設計，包括外露的白色混凝土框架設計、細緻加工的花崗岩覆面、花崗岩碎基座、建築整體的鋼框窗，以及位於短翼末端連接 1 樓庫務大堂(即庫務處前繳費處)的入口；
- (b) 7 樓原來食堂位置凸出的窗戶；
- (c) 5 樓至 7 樓之間的凸出陽台和樓梯；
- (d) 皇后大道中入口外面的建築物名稱標示牌；
- (e) 建築物整體突顯主升降機槽的平頂圓角設計，以及雪廠街建築上層的漸窄立面；
- (f) 位於大樓西端連接各樓層升降機大堂的原有主開放式樓梯；
- (g) 位於短翼末端原有的走火樓梯，包括其舊式配件及環境、水磨石牆裙及木欄桿；以及
- (h) 位於部分辦公室的硬櫟木門及門框。

13. 我們會確保改建工程符合文物影響評估報告所列的各項要求及建議。

14. 我們會進一步研究文物影響評估報告的建議，並會諮詢古物古蹟辦事處的意見，以決定最合適的公眾詮釋安排，包括將前合署西座 7 樓開放給公眾的走廊(會連接讓公眾由地面前往 7 樓的新增載客升降機)，作展示具文物價值的物品之用，以供公眾詮釋。

15. 因應西座工程計劃文物影響評估報告的建議，在西座範圍沿下亞里畢道斜坡頂部的圍欄將會降低，而閘門則會以垂臂式欄柵取代，以控制車輛進出。律政司會就西座範圍內圍欄的設計與有關部門緊密合作，以整體配合中座與西座之間露天空地(透過另一項分開推展的公眾空地工程下進行)圍欄的設計。

對財政的影響

16. 按付款當日價格計算，估計這項工程計劃的費用約為 10 億 7,890 萬元。我們估計這項工程計劃引致的每年經常開支約為 3,950 萬元。

對環境的影響

17. 這項工程計劃不屬於《環境影響評估條例》(第 499 章)所規定的指定工程項目。工程項目不會對環境造成長遠的影響。我們已把實施適當緩解措施的費用計算在工程計劃的預算費內，以控制工程對環境的短期影響。在施工期間，我們會實施所需的緩解措施，以控制噪音、塵埃和工地流出的水所造成的滋擾，確保符合既定的標準和準則。

18. 在規劃和設計階段，我們已考慮採取措施，以盡量減少產生建築廢物。此外，我們會要求承建商盡可能在工地或其他適合的建築工地再用惰性建築廢物，以盡量減少須棄置於公眾填料接收設施的惰性建築廢物⁹。為進一步減少產生建築廢物，我們會鼓勵承建商盡量利用已循環使用或可循環使用的惰性建築廢物，以及使用木材以外的物料搭建模板。

19. 在施工階段，我們會要求承建商提交計劃書，列明廢物管理措施，以供批核。計劃書須載列適當的緩解措施，以避免及減少產生惰性建築廢物，並把這些廢物再用和循環使用。我們會確保工地的日常運作符合經核准的計劃。我們會要求承建商在工地把惰性與非惰性建築廢物分開，然後運送到適當的設施處置。我們會利用運載記錄制度，監管惰性建築廢物和非惰性建築廢物分別運送到公眾填料接收設施和堆填區棄置的情況。

節省能源、綠化和循環使用裝置

20. 這項工程計劃採用多種形式的節能裝置及可再生能源技術，特別包括：

- (a) 水冷式製冷機(淡水蒸發式冷卻水塔)；
- (b) 製冷機的變速驅動器；
- (c) 按需求自動調控空氣供應系統；
- (d) 無刷直流電動機推動的盤管式風機；

⁹ 公眾填料接收設施列載於《廢物處置(建築廢物處置收費)規例》(第 354N 章)附表 4。任何人均須獲得土木工程拓展署署長發出牌照，方可在公眾填料接收設施棄置惰性建築廢物。

- (e) 工作照明系統；以及
- (f) 太陽能光伏板系統。

21. 除了上述節能措施，這項工程計劃亦包括綠化設施，如在天台進行綠化以收環保之效，還會採用雨水集蓄系統，用作園境灌溉。

土地徵用

22. 這項工程計劃無須徵用土地。

公眾諮詢

23. 古物諮詢委員會在 2015 年 3 月 4 日討論並同意西座的文物影響評估報告。

24. 我們在 2015 年 5 月 21 日就建議工程計劃諮詢中西區區議會，區議員對計劃原則上沒有反對。

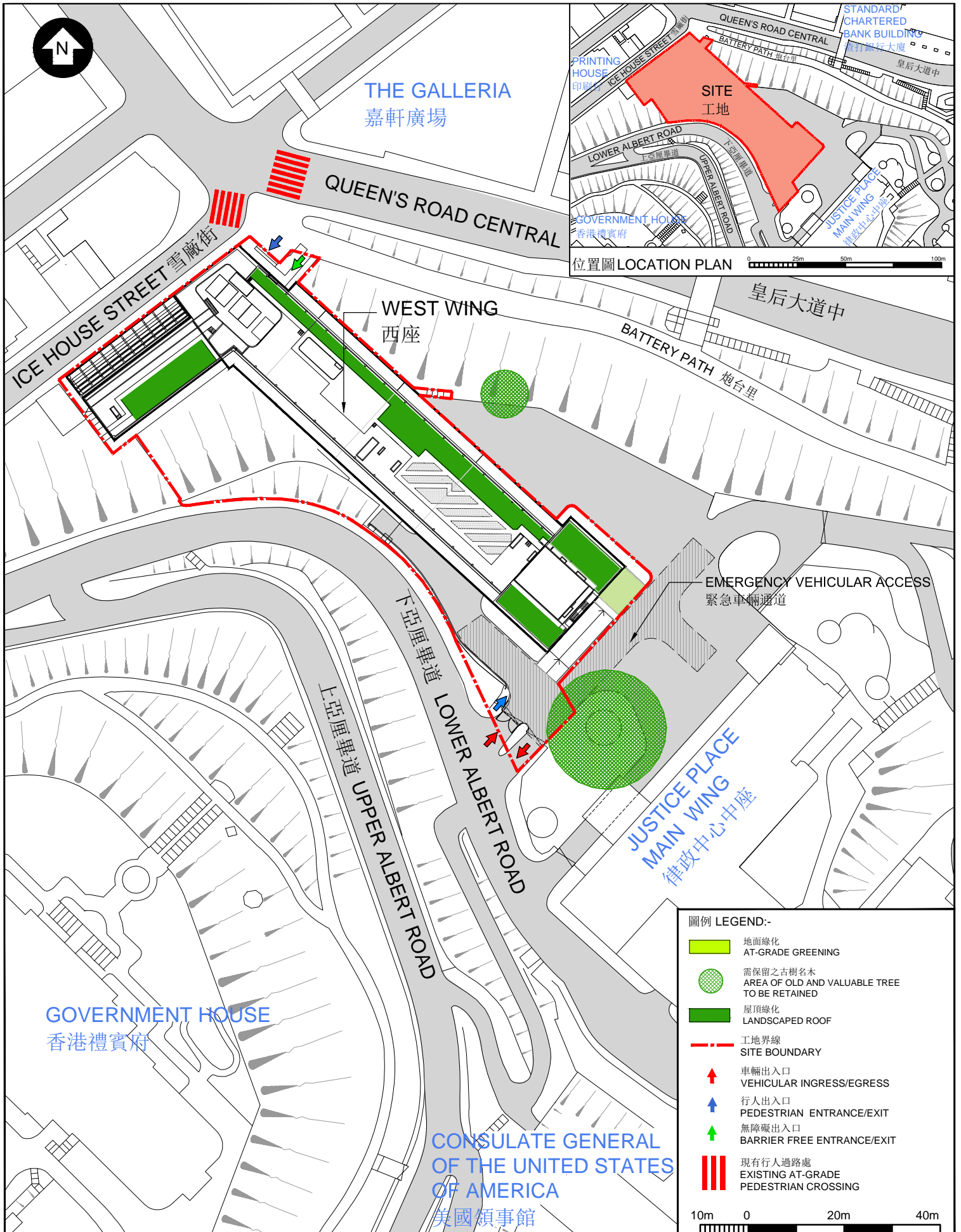
工程時間表

25. 如獲委員支持，我們計劃於本立法年度將撥款申請提交工務小組委員會審議及財務委員會批准撥款。如撥款申請於本立法年度獲得通過，我們預計翻新工程在 2016 年第四季展開，並在 2018 年第四季竣工。

徵求意見

26. 請委員支持擬議工程。

律政司
2016 年 4 月

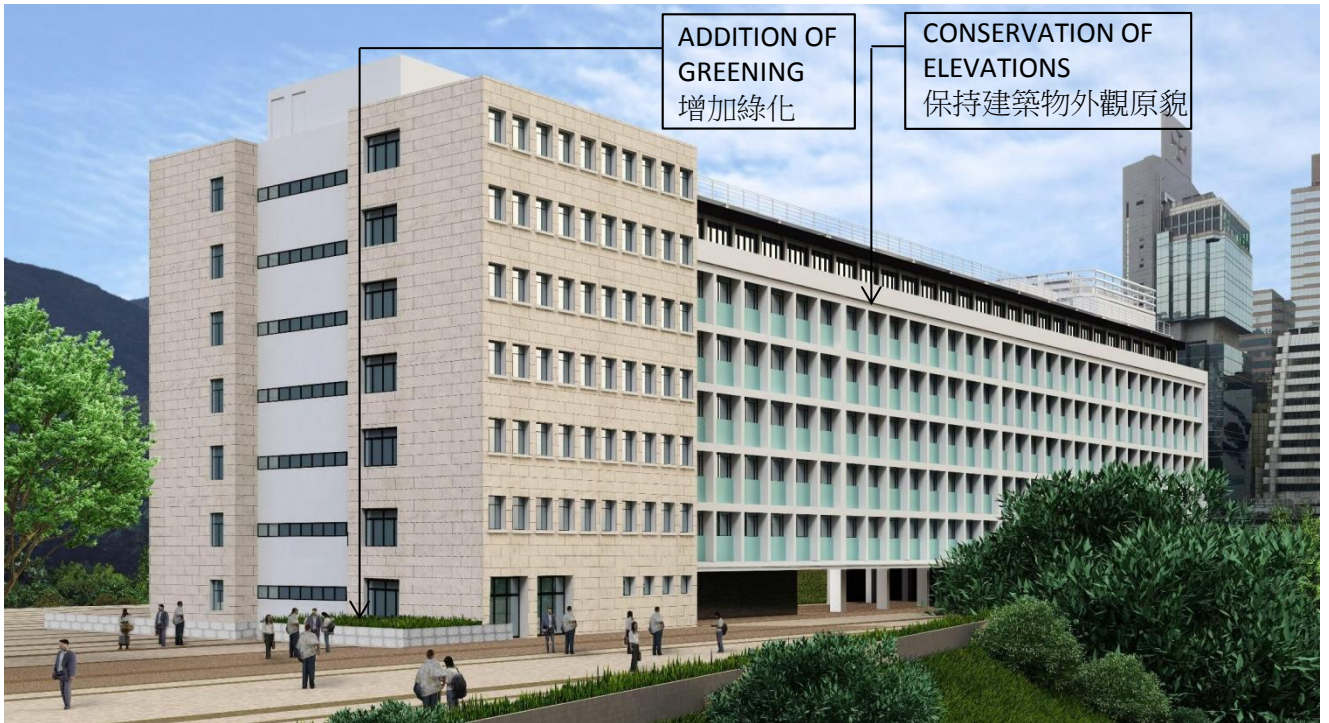


工地平面圖
SITE PLAN

118KA
前中區政府合署西座翻新工程以作律政司及法律相關組織辦公室用途
RENOVATION WORKS FOR THE WEST WING OF THE FORMER CENTRAL GOVERNMENT OFFICES FOR OFFICE USE BY THE DEPARTMENT OF JUSTICE AND LAW-RELATED ORGANISATIONS



ARCHITECTURAL SERVICES DEPARTMENT 建築署



從炮台里望向建築物的構思圖
VIEW OF THE BUILDING FROM BATTERY PATH (ARTIST'S IMPRESSION)



從皇后大道中鳥瞰建築物的構思圖
BIRD'S EYE VIEW OF THE BUILDING FROM QUEEN'S ROAD CENTRAL (ARTIST'S IMPRESSION)

構思圖
ARTIST'S IMPRESSION

118KA
前中區政府合署西座翻新工程以作律政司及法律相關組織辦公室用途
RENOVATION WORKS FOR THE WEST WING OF THE FORMER
CENTRAL GOVERNMENT OFFICES FOR OFFICE USE BY THE
DEPARTMENT OF JUSTICE AND LAW-RELATED ORGANISATIONS



ARCHITECTURAL
SERVICES
DEPARTMENT 建築署

FEATURES WITH HERITAGE VALUE TO BE PRESERVED

保育項目

- (a) The original design of all elevations
所有立面的原設計



- (b) The projecting windows in the original canteen on 7/F
7樓原來食堂位置凸出的窗戶



保育項目
FEATURES WITH
HERITAGE VALUE TO
BE PRESERVED

118KA

前中區政府合署西座翻新工程以作律政司及法律相關組織辦公室用途
RENOVATION WORKS FOR THE WEST WING OF THE FORMER
CENTRAL GOVERNMENT OFFICES FOR OFFICE USE BY THE
DEPARTMENT OF JUSTICE AND LAW-RELATED ORGANISATIONS



ARCHITECTURAL
SERVICES
DEPARTMENT 建築署

FEATURES WITH HERITAGE VALUE TO BE PRESERVED

保育項目

- (c) The projecting balconies and stairs between 5/F and 7/F
5樓至7樓之間的凸出陽台和樓梯



- (d) The external signage at the main entrance at Queen's Road Central
皇后大道中入口外面的建築物名稱標示牌



- (e) The overall flat roof design with curved corner projecting main lift core and tapered upper elevation at Ice House Street
建築物整體突顯主升降機槽的平頂圓角設計，以及雪廠街建築上層的漸窄立面



保育項目
FEATURES WITH
HERITAGE VALUE TO
BE PRESERVED

118KA

前中區政府合署西座翻新工程以作律政司及法律相關組織辦公室用途
RENOVATION WORKS FOR THE WEST WING OF THE FORMER
CENTRAL GOVERNMENT OFFICES FOR OFFICE USE BY THE
DEPARTMENT OF JUSTICE AND LAW-RELATED ORGANISATIONS



ARCHITECTURAL
SERVICES
DEPARTMENT 建築署

FEATURES WITH HERITAGE VALUE TO BE PRESERVED

保育項目

- (f) The original main open staircase conjoined with the lift lobby at each floor level at the west end of the building
 位於大樓西端連接各樓層升降機大堂的原有主開放式樓梯



- (g) The original fire escape staircase with old fittings and setting, terrazzo dado finishes and timber railings at the end of the short block
 位於短翼末端原有的走火樓梯，包括其舊式配件及環境、水磨石牆裙及木欄桿



- (h) The beech hardwood doors and frames in some offices
 位於部分辦公室的硬櫟木門及門框



保育項目
**FEATURES WITH
 HERITAGE VALUE TO
 BE PRESERVED**

118KA

前中區政府合署西座翻新工程以作律政司及法律相關組織辦公室用途
**RENOVATION WORKS FOR THE WEST WING OF THE FORMER
 CENTRAL GOVERNMENT OFFICES FOR OFFICE USE BY THE
 DEPARTMENT OF JUSTICE AND LAW-RELATED ORGANISATIONS**



**ARCHITECTURAL
 SERVICES
 DEPARTMENT 建築署**