

2017年2月28日
討論文件

立法會發展事務委員會

3794CL – 拆卸銅鑼灣加路連山道用地的現有上蓋建築物

目的

本文件旨在就我們的建議徵詢委員會的意見，把第 **3794CL** 號工程計劃提升為甲級，以便拆卸銅鑼灣加路連山用地的現有上蓋建築物¹。

工程計劃的範圍及性質

2. 擬議工程計劃是拆卸位於銅鑼灣加路連山道與禮頓道交界的用地所有上蓋建築物。該工程計劃的範圍包括一

(a) 拆卸該用地的現有上蓋建築物，包括：

- (i) 前機電工程署總部的上蓋建築物，包括 1 幢 11 層高的辦公大樓、1 幢五層高的學徒訓練中心、1 幢 7 層高的員工宿舍、3 幢單層的工場、1 幢單層的貯物庫及 1 所有蓋車輛工場；
- (ii) 1 幢 6 層高的前民眾安全服務隊(民安隊)大樓；
- (iii) 1 幢單層的郵政體育會；以及
- (iv) 1 幢 3 層高的電訊盈科康樂會。

¹ 上蓋建築物指該用地內位於地面以上的建築結構，但地面樓板、地樑及樁帽等底層結構除外。

- (b) 中斷或改道工地內現有地下設施；
- (c) 把工地的進出口平整至現有外圍鋪築路面的水平；以及
- (d) 待拆卸工程完成後，圍封用地。

—— 這項工程計劃的用地及位置圖和現有建築物的照片分別載於附件 1 及 2。

理由

3. 該用地的面積約為 26 300 平方米，現有前機電工程署總部的建築物、前民安隊總部的大樓、郵政體育會及電訊盈科康樂會。機電工程署總部已於 2005 年遷至九龍灣，而民安隊總部亦於 2006 年遷往油麻地。自機電工程署總部及民安隊總部遷離後，其建築物曾有多個政策局／部門使用，但現已騰空，有待拆卸。郵政體育會和電訊盈科康樂會則會在擬議拆卸工程展開前騰空。

4. 為盡量善用核心商業區內的政府土地，該用地會改劃作商業發展和其他用途(包括「政府、機構或社區」用途)。該用地內的現有上蓋建築物將予拆卸，以騰空土地作其他用途。

對財政的影響

5. 按付款當日價格計算，我們估計這項工程計劃的建設費用為 5300 萬元。

推展計劃

6. 如獲財務委員會(財委會)批准撥款，我們計劃在 2017 年第 2 季展開擬議拆卸工程，並預期在 2018 年第 4 季竣工。

公眾諮詢

7. 我們已於 2016 年 6 月就擬議拆卸工程諮詢灣仔區議會的發展、規劃及交通委員會，並獲其原則上支持。

對環境的影響

8. 這項工程計劃不屬於《環境影響評估條例》(第 499 章)的指定工程項目。我們委聘顧問就這項工程計劃進行的初步環境審查已經完成，環境保護署署長(環保署署長)同意審查所得的結論，認為這項工程計劃不會對環境造成長遠的不良影響。我們已在工程預算費內預留款項，用以實施適當的緩解措施，控制拆卸期間對環境的短期影響。

9. 我們亦已擬備石棉調查報告和石棉清除計劃，環保署署長已同意調查結果。鑑於石棉調查報告中，顯示該用地的現有建築物內有若干含石棉的物料，因此我們在拆卸現有建築物前，會按照石棉清除計劃及《空氣污染管制條例》和《廢物處置條例》的規定，清除並棄置含石棉的物料。所清除的含石棉物料將會棄置在指定的堆填區。

10. 我們曾在策劃和設計階段考慮採取適當的措施，包括選擇性拆卸方法及在工地內把廢物篩選分類，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(例如以適用的挖掘所得的物料作填料用途，以及採用金屬圍板和告示牌，以便這些物料可在其他工程計劃循環使用或再用)，以盡量減少須棄置於公眾填料接收設施的惰性建築廢物。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。任何人士均須獲得土木工程拓展署署長發出牌照，才可在公眾填料接收設施棄置惰性建築廢物。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。

11. 在拆卸工程開始時，我們會要求承建商提交廢物管理計劃書(下稱「計劃書」)，列明廢物管理措施，供我們審批。計劃書須載列適當的緩解措施，以避免和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書，並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棄置。我們會以運載記錄制度，監管承建商有否按照合約棄置建築廢物，並確保他們把惰性建築廢物和非惰性建築廢物分別運送到招標文件所指定的公眾填料接收設施和堆填區棄置。我們會記錄建築廢物的棄置、再用及循環使用的情況，以作出監察。

12. 在拆卸期間，我們會按相關合約實施適當的緩解措施，來控制噪音、塵埃和工地處理清洗及排水所造成的滋擾，以符合既定標準和指引所定的水平。這些措施包括在進行高噪音的拆卸工程時，使用減音

器、減音器，豎設隔音板或隔音屏障；經常清洗工地和在工地灑水；以及設置車輪清洗設施，以盡量減少產生塵埃。

13. 我們估計，這項工程計劃會產生合共 16 700 公噸建築廢物當中包括 16 100 公噸惰性建築廢物和 600 公噸非惰性建築廢物。就惰性建築廢物而言，我們會在工地再用其中 8 100 公噸(總建築廢物的 48.5%)，並把餘下的 8 000 公噸(總建築廢物的 47.9%)運送到公眾填料接收設施，供日後再用。其餘 600 公噸(總建築廢物的 3.6%)非惰性建築廢物則運送到指定堆填區棄置。就這項工程計劃而言，在公眾填料接收設施和堆填區處置建築廢物的費用估計總額約為 70 萬元(這是根據《廢物處置(建築廢物處置收費)規例》(第 354N 章)訂明的單位收費計算，在公眾填料接收設施和堆填區棄置建築廢物的每公噸收費分別為 71 元和 200 元)。

對文物的影響

14. 這項工程計劃不會影響任何文物地點，即所有法定古蹟、暫定古蹟、已評級文物地點或歷史建築、具考古價值的地點，以及古物古蹟辦事處界定的政府文物地點。

對交通的影響

15. 在拆卸期間，政府會視乎情況需要而對工程車輛實施管制措施，以盡量減輕對鄰近地區的交通所造成的影響。

土地徵用

16. 擬議工程無須徵用土地。

背景資料

17. 我們在 2015 年 9 月把 3794CL 號工程計劃提升為乙級。

18. 這項工程計劃的工地範圍內現有約有 120 棵樹木，有 3 棵屬珍貴樹木²，其中 2 棵為古樹名木。所有珍貴樹木將被保育。在進行拆卸工程期間，我們亦會盡一切努力，在切實可行的情況下，盡量保存現有的樹木，以盡量減少砍伐樹木。在拆卸期間，所有需要保育的樹木將會受到適當的措施保護。因砍伐樹木而需要的樹木補償將會在未來用地進行發展時加入在種植建議內。

19. 我們估計，為進行擬議工程而開設的職位約有 30 個(包括 25 個工人職位和 5 個專業／技術人員職位)，合共提供 500 個人工作月的就業機會。

未來路向

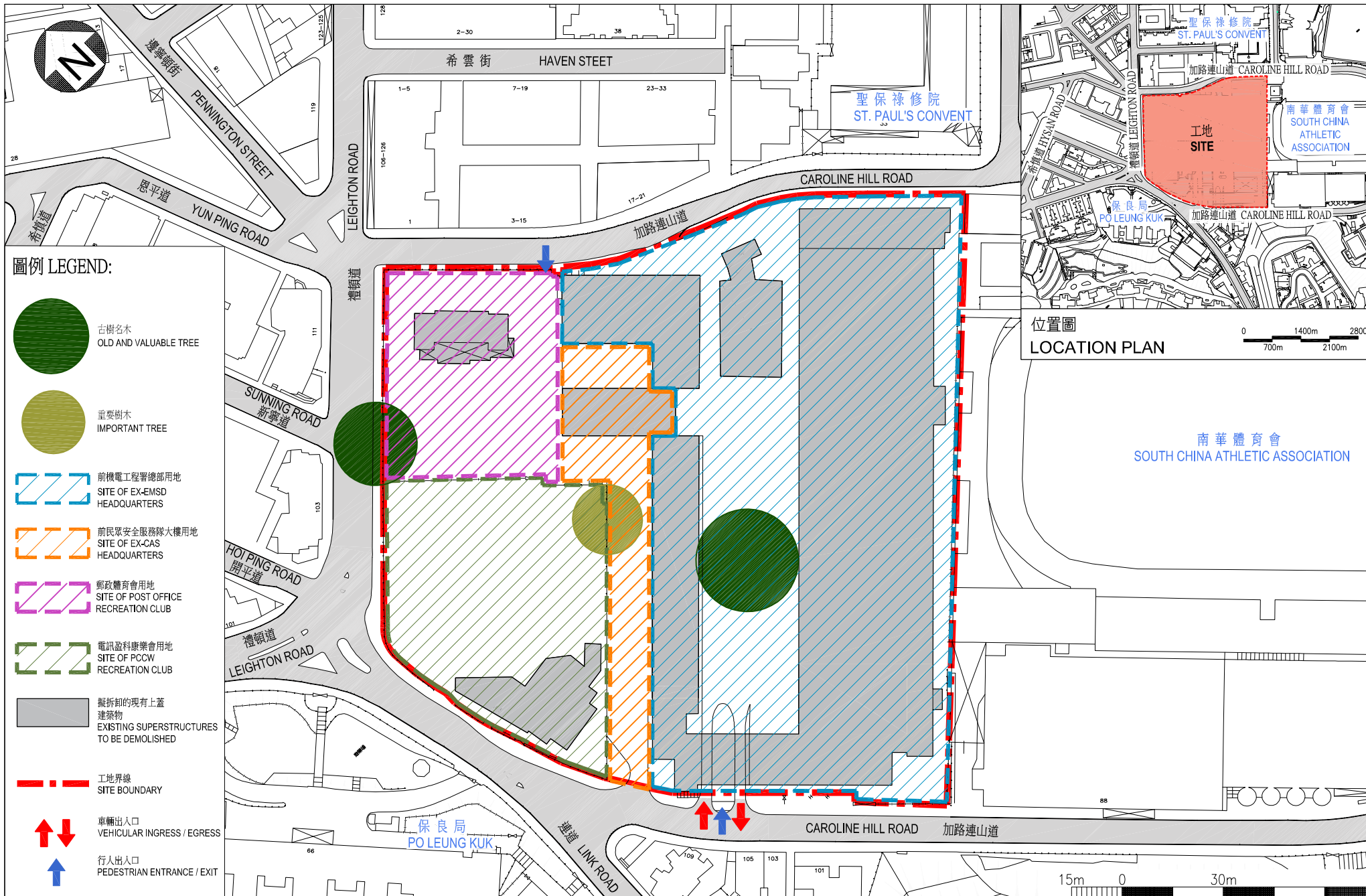
20. 我們計劃尋求工務小組委員會支持向財委會申請批准把 **3794CL** 號工程計劃提升為甲級。

發展局
機電工程署
建築署
規劃署

2017 年 2 月

² 「珍貴樹木」指《古樹名木冊》載列的樹木或符合下列最少一項準則的其他樹木－

- (a) 樹齡達一百年或逾百年的古樹；
- (b) 具文化、歷史或重要紀念意義的樹木，例如風水樹、可作為寺院或文物古蹟地標的樹木和紀念偉人或大事的樹木；
- (c) 屬貴重或稀有品種的樹木；
- (d) 樹形出眾的樹木(顧及樹的整體大小、形狀和其他特徵)，例如有簾狀高聳根的樹木、生長於特別生境的樹木；或
- (e) 樹幹直徑等於或超逾 1.0 米的樹木(在地面以上 1.3 米的位置量度)，或樹木的高度、樹冠覆蓋範圍等於或超逾 25 米。

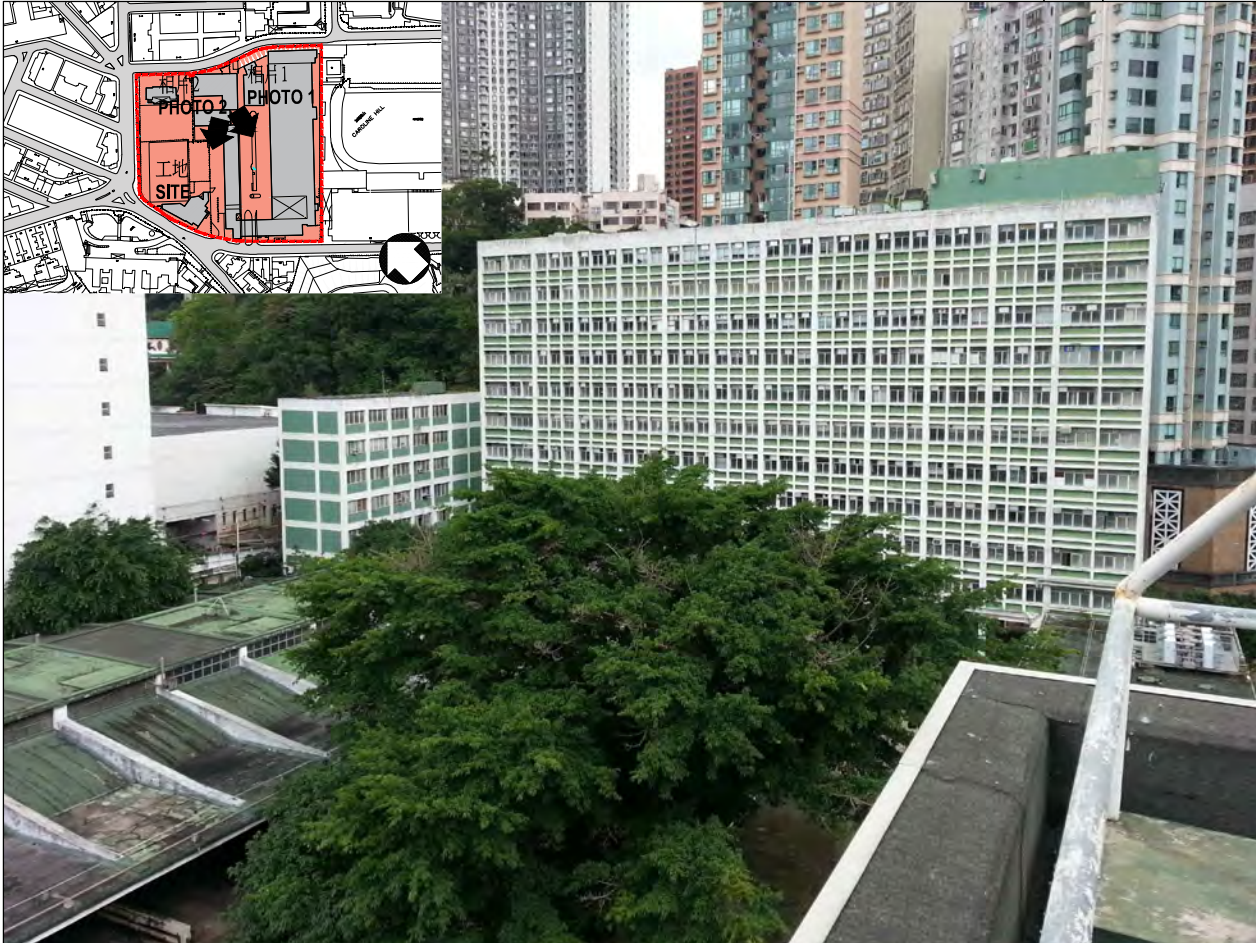
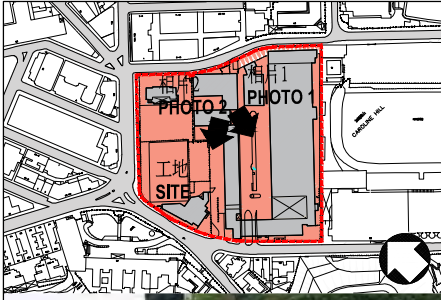


圖例 LEGEND:

-  古樹名木
OLD AND VALUABLE TREE
-  重要樹木
IMPORTANT TREE
-  前機電工程署總部用地
SITE OF EX-EMSD
HEADQUARTERS
-  前民安安全服務隊大樓用地
SITE OF EX-CAS
HEADQUARTERS
-  郵政體育會用地
SITE OF POST OFFICE
RECREATION CLUB
-  電訊盈科康樂會用地
SITE OF PCCW
RECREATION CLUB
-  擬拆卸的現有上蓋
建築物
EXISTING SUPERSTRUCTURES
TO BE DEMOLISHED
-  工地界線
SITE BOUNDARY
-  車輛出入口
VEHICULAR INGRESS / EGRESS
-  行人出入口
PEDESTRIAN ENTRANCE / EXIT

工地平面圖
SITE PLAN

794CL
拆卸銅鑼灣加路連山道用地的現有上蓋建築物
THE DEMOLITION OF EXISTING SUPERSTRUCTURES AT
CAROLINE HILL ROAD SITE, CAUSEWAY BAY



相片1
PHOTO 1



相片2
PHOTO 2

地盤現有建築物相片
PHOTOS OF EXISTING
STRUCTURES ON SITE

794CL

拆卸銅鑼灣加路連山道用地的現有上蓋建築物
THE DEMOLITION OF EXISTING SUPERSTRUCTURES AT
CAROLINE HILL ROAD SITE, CAUSEWAY BAY



ARCHITECTURAL
SERVICES
DEPARTMENT 建築署



相片3
PHOTO 3



相片4
PHOTO 4

地盤現有建築物相片
PHOTOS OF EXISTING
STRUCTURES ON SITE

794CL

拆卸銅鑼灣加路連山道用地的現有上蓋建築物
THE DEMOLITION OF EXISTING SUPERSTRUCTURES AT
CAROLINE HILL ROAD SITE, CAUSEWAY BAY



ARCHITECTURAL
SERVICES
DEPARTMENT 建築署