

## 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