

專業機構就前中區政府合署西座重建計劃的相關建議／意見摘要

(所有意見書已上載發展局(www.devb.gov.hk)及規劃署(www.pland.gov.hk)的網頁)

相關建議／意見	修訂計劃內的建議
重建計劃的建議用途	
<p><u>香港城市設計學會</u> 社區沒有需要另一座高檔次的商場。</p> <p><u>香港規劃師學會</u> 我們強烈懷疑在該用地興建大型商場的可取性及可行性。</p>	<p>原來計劃的擬議購物設施已被縮減規模的政府、機構及社區暨附屬辦公室用途取代。</p>
<p><u>香港城市設計學會</u> 新建的塔樓大廈和改建的建築物用途應與保存並重用的東座和中座匹配，並注入百分之五十或以上作公共用途開放給市民大眾使用。用途舉例包括國際公民辦公室，非政府組織或與政府相關組織。</p>	<p>下亞厘畢道水平以下部分約 4 700 平方米的總樓面面積在建成後將交還政府，以給予金融和法律相關的本地和國際非政府機構使用。政府亦打算邀請證券及期貨事務監察委員會和香港交易及結算所有限公司成為主要租戶。</p>

相關建議／意見	修訂計劃內的建議
<p><u>香港城市設計學會</u> 商場部分或許應被取締作展覽場地，以促進國際貿易和文化交流。亦可包括香港政府總部歷史博物館、香港回歸博物館、或其他供公眾參觀的展覽館等。保留西翼正門，可成為「通往歷史」的標記。</p> <p><u>香港規劃師學會</u> 應在發展內提供作展覽及公共用途／集會／文物教育用途的空間。這類空間在中區極其罕有，這是融合這種用途的良好機會。</p> <p><u>香港園境師學會</u> 新發展的寫字樓內部應提供公共空間，允許公眾自由進出及將室內和室外的空間作混合用途，以增強舊有的西座、擬建的公園以及予以保留中座及西座大樓的歷史特色。</p>	<p>下亞厘畢道水平以下部分會設有一條更直接的行人通道(例如螺旋型斜道)，以連接皇后大道中和公眾休憩用地。沿螺旋型斜道可擺放擺設及展品。</p>
新寫字樓	
<p><u>香港園境師學會</u> 會優先考慮台階花園的形式而非垂直綠化牆，以減低擬議建築物沿雪廠街及皇后大道中所產生的「峽谷效應」。</p> <p><u>香港建築師學會</u> 在樹蔭遮蔽的地方（如中環這一處），垂直綠化的並不會很理想，而且保養成本較高。</p>	<p>綠化外牆的設計已略為更改為綠化梯台設計，為下亞厘畢道水平以下部分的辦公室用途提供天然光線。</p>
<p><u>香港園境師學會</u> 擬建寫字樓應與周邊環境（尤其是保留下來的中座和東座大樓、後面的禮賓府、沿雪廠街及皇后大道中的辦公大樓及周邊的休憩用地）相協調。建議的發展比率過高（7.3 倍），應減低發展比率以提升城市通透度及改善空氣流通狀況（尤其是行人水平）。</p>	<p>新大樓會採用類似中座的建築風格及特式，以便視覺上與周邊的歷史建築更相融。擬議的地積比率已降至 7.05 倍。該辦公大樓所採用的設計，須盡量減低對空氣流通的影響。</p>

相關建議／意見	修訂計劃內的建議
擬建的公眾休憩用地	
<p><u>香港測量師學會</u> 值得一提的是，該區的部分公眾休憩用地已成為家庭傭工放假的熱門聚集地。政府應意識到新用地可能出現管理複雜的問題。</p> <p><u>香港園境師學會</u> 未來的綠化空間要為在中環居住或工作的市民提供「康樂」空間，為周邊的寫字樓提供視覺紓緩，並有助於改善該區的空氣質素。</p> <p>未來的綠化空間不論是在辦公時間抑或是非辦公時間均應開放予公眾享用。它在設計上應能提供接連附近建築物的通道，並連繫中環／金鐘／半山一帶的公園，以構建一個綠化休憩用地網絡。</p> <p><u>香港城市設計學會</u> 政府方案最富吸引力的地方，是在下亞厘畢道提供了額外的公共休憩用地，成為城中公園。</p>	<p>公眾休憩用地的面積已由 6 800 平方米擴大至約 7 600 平方米，並會在建成後交還政府，由康樂及文化事務署管理，以供市民享用。該用地連接下亞厘畢道、皇后大道中和炮台里，並在下亞厘畢道水平以下部分設有升降機／自動梯及行人通道，十分便捷。</p>
景觀及樹木保護	
<p><u>香港園境師學會</u> 該用地應保持寧靜的環境，作為未來連接周圍建築物、公園及公眾休憩用地的綠色空間的主調，建立一個綠化網絡。</p> <p><u>香港城市設計學會</u> 建議尤其重要的是保存古老的樹木，種滿植物的斜坡與及炮台里的歷史特色。</p> <p><u>香港規劃師學會</u> 我們支持新建及相互連接公園的提議，但有一點至為重要，即保留炮台里現有的有植被覆蓋的斜坡、成齡樹木和歷史特色。</p>	<p>新公共休憩用地會連接由香港禮賓府一直伸延至雪廠街和炮台里的天然綠化山坡，與中區的廣闊綠化網絡連成一體。炮台里位於重建範圍外。根據重建計劃，沿炮台里的現有草木和中區政府合署用地四周茂盛的草地將會保存。</p>

相關建議／意見	修訂計劃內的建議
<p><u>香港園境師學會</u> 重建計劃應優先考慮保護現有樹木（古樹名木）及植物。在劃分重建範圍前，應對樹木生態進行綜合研究，以確保所有的成齡樹木得到妥善保護。</p>	<p>除了原來計劃下保存的古樹名木外，該用地內及其附近的全部粗壯巨樹都會保存(但有一棵鄰近下亞厘畢道的粗壯巨樹會受重建影響，若可行，該棵粗壯巨樹會在西座用地範圍內重新種植)。</p>
<p><u>香港規劃師學會</u> 我們非常關注建造地下商場的可行性及在建造過程中進行挖掘而破壞植物根部的風險，亦擔憂目前看起來不穩固斜坡的安全。</p>	<p>下亞厘畢道水平以下部分的發展規模已經縮減，以盡量減少挖掘工程。將會訂立樹木保護範圍，以劃定挖掘的界線。</p>
交通及行人連接	
<p><u>香港測量師學會</u> 由於現階段缺乏詳盡的交通設計及管理方案，我們擔心，新建商業樓宇的擬議新用途類型及發展密度或對附近路口的交通流量帶來不良影響。</p>	<p>原來計劃的擬議購物設施已被縮減規模的政府、機構及社區暨附屬辦公室用途取代，而泊車處及上落客貨車位的數目分別由 164 個和 32 個，減至 93 個和 13 個。</p>
<p><u>香港園境師學會</u> 重建應解決該用地一帶行人及交通流量增加的問題，並為公園使用者的出入提供便利。</p>	<p>隨着新建築物從雪廠街和皇后大道中後移，通道空間將由 130 平方米增至 230 平方米。一條新的行人園景天橋將會興建，以連接新建築物和另一邊的皇后大道中 9 號，從而改善行人連繫和減少路面交通流量。</p>

相關建議／意見	修訂計劃內的建議
批地	
<p><u>香港城市設計學會</u> 雖然政府山與中環商業區毗鄰，但基于其特別的歷史背景和公民背景，政府山並非商業用地，將其售賣給發展商進行商業發展未必是最恰當的做法，最終亦不會得到廣大市民的接受。</p> <p>爲了保存政府山作爲一個完整的歷史地區，政府應該考慮在一般賣地予私人發展的模式以外的其他選擇。我們建議政府可採納以「公私合營」模式發展（例如以二十五年年期爲限）以保留政府的土地擁有權及保養權。有關招標文件亦應要求私人機構提交設計方案讓公眾評選。</p>	<p>政府會採用「建造、營運及移交」的模式，以保留對西座用地的擁有權，從而保存整幅中區政府合署用地的完整性。</p>
<p><u>香港規劃師學會</u> 對於該爭議用地，我們支持採用投標而非拍賣程序。其中應包括合理評估相關建築物及融合公園的設計建議，以及解決與地面公共連接相關的問題，同時亦提供機會，讓設計者發揮創意及才華。</p>	<p>我們會採用「雙信封制」形式爲「建造、營運及移交」合約招標，以確保除考慮政府收入外，同時將適當評分比重放在質素及技術考慮方面。</p>