

政府總部
發展局
工務科
香港添馬添美道 2 號
政府總部西翼



Works Branch
Development Bureau
Government Secretariat

West Wing, Central Government Offices,
2 Tim Mei Avenue, Tamar, Hong Kong

本局網址 Our Website: <http://www.devb.gov.hk>

電話 Tel No.: 3509 8337

本局檔號 Our Ref.: () in L/M(2) DEVB(W) 546/70/01 Pt. 1 傳真 Fax No.: 2905 1181

來函檔號 Your Ref.:

電郵 E-mail:


香港銅鑼灣
高士威道 16-22 號
高威樓 9 樓 F 室
楊雪盈議員

楊議員:

工務計劃項目第 3794CL 號
拆卸銅鑼灣加路連山道用地的
現有上蓋建築物

感謝您於 2017 年 5 月 9 日向立法會工務小組委員會發出文件提問有關以上項目事宜，並要求政府提供補充資料。相關補充資料詳列於附件。

2. 如對上述事宜有任何疑問，歡迎隨時與本人聯絡。

發展局局長
(黃國揚  代行)

二零一七年五月十六日

副本送

立法會工務小組委員會秘書

(經辦人: 鍾蕙玲女士)

發展局

(經辦人: 張懿欣女士)

建築署

(經辦人: 林余家慧女士)

規劃署

(經辦人: 顧建康先生)

地政總署

(經辦人: 陳靜嫻女士)

立法會工務小組委員會

工務計劃項目第 3794CL 號 - 拆卸銅鑼灣加路連山道用地的現有上蓋建築物

因應楊雪盈區議員於 2017 年 5 月 9 日向工務小組委員會
發出文件提問有關以上項目事宜而須採取的跟進行動

楊雪盈區議員要求提供的資料載列如下：

程序

(一)何以在未經城規會通過改變用途之前，即提出拆卸？

政府正籌備將該用地改劃作商業發展及其他用途包括「政府、機構或社區」用途的相關工作，包括就該用地的長遠發展用途及相關發展參數進行技術可行性評估。在完成相關評估後，規劃署會就建議發展諮詢區議會及進行所需的修改法定圖則等程序。拆卸工程及土地改劃程序同時進行不但不會影響現時的規劃工作及該用地未來的用途，而且有助該幅市區用地在完成改劃用途後及早發展。如獲財務委員會於本年度立法會會期內批准撥款，我們計劃在 2017 年第三季展開擬議拆卸工程，並在 2019 年第一季度完成。

(二)局方有否根據 17 萬平方米的商業樓面面積，進行最新的交通影響評估？

我們會就加路連山道政府用地的擬議商業發展及其他用途包括「政府、機構或社區」用途進行交通評估，以確立其可行性。

清拆期間

(三)清拆施工期長達十七個月，工程所引致的噪音、塵埃必然影響一街之隔近 300 戶居民的生活質素，當局可否提交初步環境審查報告？

為減少工程對環境的影響，我們委聘了顧問就工程進行了《初步環境審查》。《初步環境審查》的結論認為，這項工程計劃不會對環境造成長期的負面影響。我們於2016年6月14日向灣仔區議會發展、規劃及交通委員會就此拆卸工程項目簡述了有關《初步環境審查》的報告摘要。該評審報告已獲環境保護署批核。其評審主要是針對在噪音、空氣、水質等方面而作出評估，以擬訂相關緩解措施。承建商須按照法例，和根據由工程師審核的施工程序進行工程，我們的駐地盤工程團隊亦會進行監察，確保各方面的環境影響減到最低。相關緩解措施現列出如下：—

(i) 噪音方面

工程必須符合《噪音管制條例》的要求。在進行高噪音拆卸工程時使用低噪音設備、減音器、減音器、於噪音源頭加裝活動隔音屏障或隔音罩以阻隔噪音；選擇合適的機動設備的擺放位置，把產生音量較大的機動設備盡可能遠離敏感受體；妥善安排施工時間及程序，避免產生高噪音滋擾；及適時維修保養機動及隔音設備等。

(ii) 空氣質素方面

承建商必須採用符合空氣污染管制（建造工程塵埃）規例的灰塵緩和措施，盡量減少灰塵的飄散。本項目將採取以下多項塵埃控制措施：

- 以安全網圍封正在拆卸的上蓋樓層結構，減少施工期間的泥塵飄散至工地範圍外；
- 在工地內豎立圍板，以防止泥塵大風吹起；
- 臨時儲存在工地內的拆建廢料會適當地蓋好；
- 拆卸工程期間，工人會不時於地面灑水，令泥塵不會四散；
- 於地盤出口安排工人為所有離開工地的工程車輛進行清洗，去除車身泥塵後才可離開工地範圍；
- 車輛載有泥頭或易生塵埃物料會以不透水物料完全覆蓋，以防止該物料從車輛漏出；

(iii) 水質方面

拆卸地盤若要排放廢水，承建商必須向環境保護署領取有效的排放牌照。所有工地內所產生的污水，會經過處理並符合水質指標

後，才可排放到公共排水系統。

應楊雪盈區議員要求，我們將會於2017年6月向灣仔區議會提交有關《初步環境審查》的報告摘要供參閱。

(四)承上題，當局有否向鄰近居民解釋拆卸工程的影響？

為確保工程能得到毗鄰機構、學校和居民的了解和支持，項目團隊一直與灣仔區議會、鄰近機構(包括：南華體育會和保良局)、毗鄰學校(包括：孔聖堂中學、聖保祿學校、聖保祿學校(小學部)、保良局朱李月華幼稚園及保良局莊啟程幼稚園)、住宅樓宇(包括：禮信大廈、加路連大樓、禮加大樓、加路連花園、力生軒、星輝大廈、聖保祿修院)等保持緊密聯繫，向他們簡介有關拆卸工程項目的內容、工程時間表等，並留下負責人員的聯絡資料以便日後查詢或聯絡。在拆卸工程進行期間，項目團隊仍會繼續與以上機構及持份者保持緊密聯絡和協調。

(五)能否提交時序表，交代擬議清拆加山及保良局重建的時間表？當局曾在2月發展事務委員會上稱兩者不會重疊。

如獲財務委員會批准撥款，預計於2017年第三季展開拆卸工程，並在2019年第一季度完成。

至於保良局總部東翼重建項目，根據保良局提供的資料得悉此項目仍處於設計階段，其項目擬於2019年年底前將不會有任何建造工程展開。屆時，是項拆卸工程應該已經完成，因此與本拆卸工程工期並無重疊。

(六)承上題，當局與保良局就兩項工程協調的溝通機制為何？

項目團隊將會繼續與保良局維持緊密聯絡。於工程進行期間，我們與保良局會進行至少每月一次的聯系，包括電話溝通或會面等形式，以交換及更新兩個項目的工程時間表和進度等。

(七)能否承諾於銅鑼灣區繁忙時段，包括星期五晚、跑馬地馬場及香港大球場舉行賽事期間，全面停止工程車進出？

於銅鑼灣區繁忙時段，包括星期五晚，及當有賽事於跑馬地馬場或大型活動於香港大球場進行時，我們會與相關部門及機構(包括大型活動主辦單位，香港警務處及運輸署等)聯絡，並按需要暫時停止工程車輛進出工地。

就以今年四月七至九日於香港大球場所舉行的「香港國際七人欖球賽」為例，在這三天的活動當中，只有一天是在正常工作天。在活動期間實施了特別交通安排，如臨時道路封閉或交通改道措施。如果在來年的活動中實施相同的交通安排，我們可以全面配合，並將會全面暫時停止工程車輛出入工地。

(八) 請提交工程期間交通影響評估報告全文

我們已委聘了交通顧問就拆卸加路連山道與禮頓道交界用地上所有建築物的上蓋結構工程計劃進行了交通影響評估。是次交通影響評估旨在評估拆卸工程期間對用地附近道路交通的影響。是次評估期間亦已進行了現場交通測量。測量範圍包括位於加路連山道和禮頓道鄰近的主要交通路口之容車量估算，從而評估交通狀況。

我們於拆卸期間的高峰時段，預計每天大約有14-16架次工程車輛進出。而且，為了測試現有鄰近道路的主要交通路口在極端情況下的承受能力，我們已將高峰時段出入的工程車輛加大至3倍的數量來進行是次交通評估。

縱使以上述一套謹慎及刻意提高標準的方法進行評估，結果仍顯示加路連山道和禮頓道鄰近道路的主要交通路口的表現，處於可接受水平。相關的交通影響評估報告已諮詢並獲得運輸署同意。

我們預計於2017年6月會向灣仔區議會提交有關交通評估報告摘要。

(九) 建築物內含石棉的總數為何?

根據註冊石棉顧問對現有建築物的石棉調查結果，發現含有石棉物料主要為現有建築物的膠地板上的黏合劑，所涉及的膠地板及黏合劑之總容量約有65立方米，而根據註冊石棉化驗所的結果顯示，這些黏合劑只含微量的石棉物料(其石棉含量為黏合劑的1-

2%)。此外，還有約120平方米的波紋水泥板、約30個舊式電掣箱及2條發電機排氣管的保溫物料等含有石棉物料。拆除石棉的工程將交由註冊石棉承辦商按照環保署批核的石棉消滅計劃及環保署的指引進行。

我們並會根據《廢物處置條例》及《廢物處置(化學廢物)(一般)規例》的規定，將石棉廢料當作化學廢物般處理、貯存和處置，以確保不會對公眾及環境構成影響。

樹木

- (十) 局方今向工務小組提交的文件，才明確表示將砍伐 33 棵樹木，反映根本無誠意諮詢區議會及居民意見，請局方提交樹木調查報告;

我們在2016年6月14日於灣仔區議會屬下發展、規劃及交通委員會會議上提及了會把建議內不適合作原址保留或移植的樹木移除。而分別在2016年12月16日及2017年2月28日向立法會發展事務委員會發出的討論文件(立法會 CB(1)288/16-17(05) 和 CB(1)578/16-17(04)號文件)中也提及在拆卸工程期間需要砍伐樹木。隨後，我們在2017年3月22日的工務小組委員會的討論文件(PWSC(2016-17)47)中，詳細列明工程計劃範圍內現有120棵樹，其中87棵須予保留。在須予保留的87棵樹中，有3棵為珍貴樹木，包括2棵古樹名木。進行擬議拆卸工程須砍伐33棵樹，所須移除的樹木全非珍貴樹木或稀有植物品種。該工地的未來發展項目會進行植樹以作補償。

須移走的33棵樹木品種包括榕樹、黃葛樹、構樹、菠蘿蜜、血桐和桑等，並非屬於珍貴樹木或稀有植物品種。而被移除的原因包括它們已屬死樹、附生長於將被拆卸結構上的樹木或位於拆卸工程範圍對行人、工程人員及工地設施構成影響的樹木。所砍伐的33棵樹木將會在該工地的未來發展項目中作補償種植。

建築署已於2017年1月向灣仔區議會提交了樹木調查報告摘要。並且將會於2017年6月向灣仔區議會提交相關補充資料。

(十一) 承上題，當局稱會就被砍樹木提供補償方案，請問詳細方案為何？

受拆卸工程影響而需砍伐的33棵樹，將根據發展局發出的指引技術通告編號7/2015《Tree Preservation》，建議在日後發展用地時，補償種植33棵樹木。而補償樹木的種植位置，須視乎未來發展項目的設計而確定。

(十二) 有樹木專家指出，位於郵政遊樂會的老樹群健康良好，部份樹齡超過 50 年，亦是除維園外，區內少有過百棵的老樹群。樹群雖非「珍貴樹種」但當局有否考慮全面保留該老樹群？

進行擬議拆卸工程所建議移除的33棵樹木，均不在郵政體育會的範圍內。

在進行拆卸工程期間，我們會盡一切努力，在切實可行的情況下，盡量保存在工程範圍內現有的樹木，以盡量減少砍伐樹木。

環境

(十三) 現計劃砍伐地盤內四分之一的樹木，損毀該區造氧功能，而鄰近希雲街收購完成後，全區就只有高樓及窄街，環境保護署何以認為工程不會對環境造成長遠的不良影響，而同意豁免發展局會環境評估？

工程期間難免受工程影響而必須被移除的樹木中包括死樹、附生長於拆卸結構上的樹木和位於拆卸工程範圍對行人、工程人員及工地設施構成影響的樹木，共有33棵，但會於日後發展用地時全數補償種植，故此是次拆卸工程項目並不會對環境造成長期的負面影響。

雖然此項拆卸工程並不屬於《環境影響評估條例》(第499章) 下的指定工程項目，毋須進行法定的環境影響評估研究。我們亦已就這項工程計劃進行了初步環境審查。審查所得出的結論認為這項工程對環境的影響均能符合相關的環保法例要求。

保育

- (十四) 近加路連山道一幅擋土牆為戰前建築，當中有甚稀有的 1930 年代陶瓷水管。發展局何以未有為工址作全面的古蹟評估？

我們稍後會另行回覆。

地盤管理

- (十五) 灣仔區內曾有建築物拆卸後，土地空置近五年，由於沒有部門負責管理，成為衛生黑點，垃圾、臭味不絕出現、滋生蚊蟲亦影響居民生活。當局預計規劃及拆卸能同步或於相近時間完成，有否聯繫各部門，為妥善處理土地空置期間嚴峻的管理問題作準備？

拆卸工程及土地改劃程序同時進行。若日後出現土地短期空置的情況，地政總署會根據既定程序安排適當的地盤管理。

社區

- (十六) 該地本已多年未提供社區用途，如果改劃失敗，當局如何向灣仔居民賠償十多年來無法使用該地的損失？

除機電署外，由 2005 年開始，在不影響土地發展的前提下，有部門/機構曾暫借使用加路連山道舊址部分地方，以善用土地資源。此外，郵政體育會剛於 2017 年 3 月停止運作，但設施仍暫時由香港郵政管理並作其他臨時用途，而電訊盈科康樂會則一直運作中。該體育會及康樂會將於拆卸工程展開前正式遷出。

- (十七) 現時該處屬「政府、機構及社區用地」當局雖稱日後會在地契內要求提交社區用途面積，擬議的面積及設施為何？

考慮到市區商業用地短缺，同時亦考慮到其他公共設施對

「政府、機構或社區」用地的需要，我們正研究將加路連山道政府用地改劃作商業發展及其他用途包括「政府、機構或社區」用途。當制定具體計劃及完成相關技術可行性評估後，規劃署會就建議諮詢區議會及進行修改法定圖則的程序。

(十八) 有否評估現有設施的狀況，以及修復使用的成本。

現有建築物是建於 60 至 70 年代，高的建築物已呈現破舊情況，並有大量的混凝土剝落及出現裂縫。如要重用該建築物，則需要進行全面的結構勘測以及進行大規模的改建和翻新工程，以使該建築物達至現時最新的法例要求和安全標準，才可適合進駐使用。然而，即使把現有的建築物進行大規模的翻新，其用途仍可能會被現有的設計和結構所限制。