



概念設計提案
雪梨華人基督教會翻新項目 - 第二階段
通道、設施與設備升級

發佈日期：2025年12月20日

CCC

目錄



執行摘要
當前限制與擬議解決方案
不採取行動的後果

執行摘要

雪梨華人基督教會翻新項目（CCCRP）制定了一項長期願景，旨在鞏固和振興Alfred Street的場地，以配合教會在未來60年服務其會眾與更廣泛社區的使命。第一階段，即政府指定的建築遺產主教堂和塔尖的修復以及教育中心的升級，已經完成。第二階段通過全面翻新來解決Alfred Street其餘設施的問題，將提供一個安全、無障礙且溫馨的環境，以支持崇拜、社區參與和未來教會的成長。

主要目標：

- **最大化場地使用率**，設計同時能合法且安全容納600人的場地。
- **提高安全性和合規性**，升級消防保護、出口和建築服務。
- **實現全面無障礙**，通過新的電梯、無障礙洗手間和無障礙流通路徑來實現。
- **升級基本設施**，包括廚房、洗手間和空調系統。
- **創造溫馨環境**，重新配置入口和大堂外觀、景觀美化的庭院以及靈活的社區空間。
- **為未來做好準備**，配備可持續基礎設施（太陽能、儲水）和適應不斷變化需求的靈活空間。

初步成本估算（MBM，2024年8月）為500萬澳元，範圍在400萬至530萬澳元之間，包括通脹預備和應急費用。在資金到位的情況下，翻新項目將在4-5年內完成。

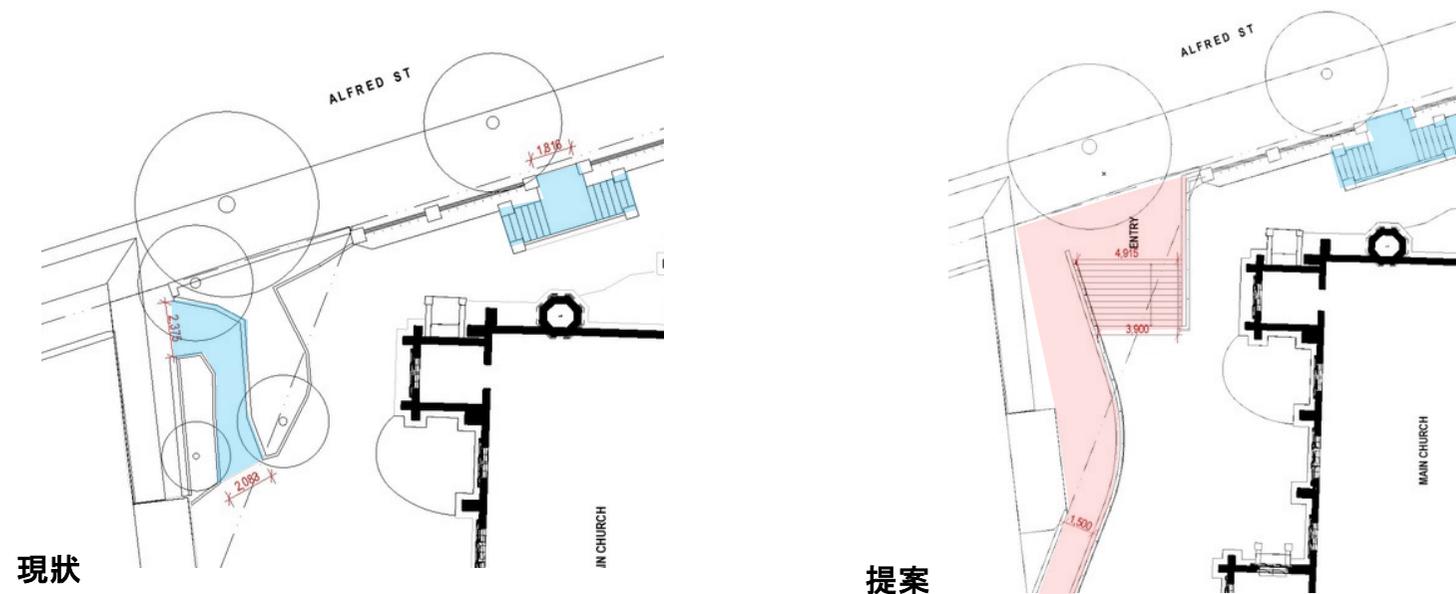
此概念計劃由Chung Architects與CCCRP團隊合作制定，為下一階段的設計開發、議會審批和籌款奠定了基礎。它概述了實現項目關鍵目標所需的基本工程。翻新項目既是對迫切需求的實際回應，也是對未來的戰略投資，確保雪梨華人基督教會在未來世代中仍然是崇拜上帝、接待受眾和服務社區的場所。

當前容量限制與擬議解決方案

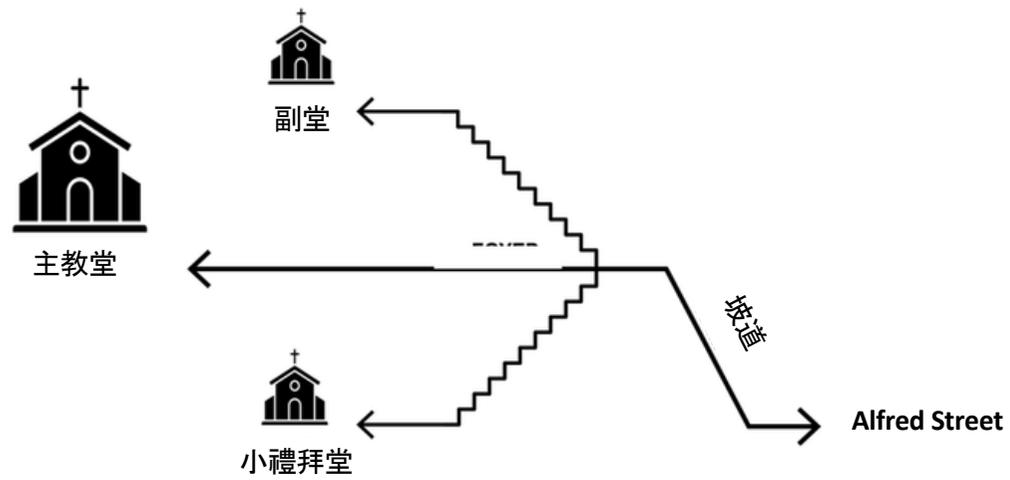
現有場地合計出口寬度為3.9米，不符合現行安全標準，但因其為既存狀況而獲准保留。目前的合計出口寬度限制了能夠安全容納在場地上的人數。為支持場地同時容納600人的所需容量，必須增加合計出口寬度。

圖解說明了從Alfred Street到主教堂入口的主要通道的擬議升級。新的5.4米寬出口通道為多達600人提供了合規且安全的疏散能力，並且無需依賴現有不合規的建築遺產樓梯。

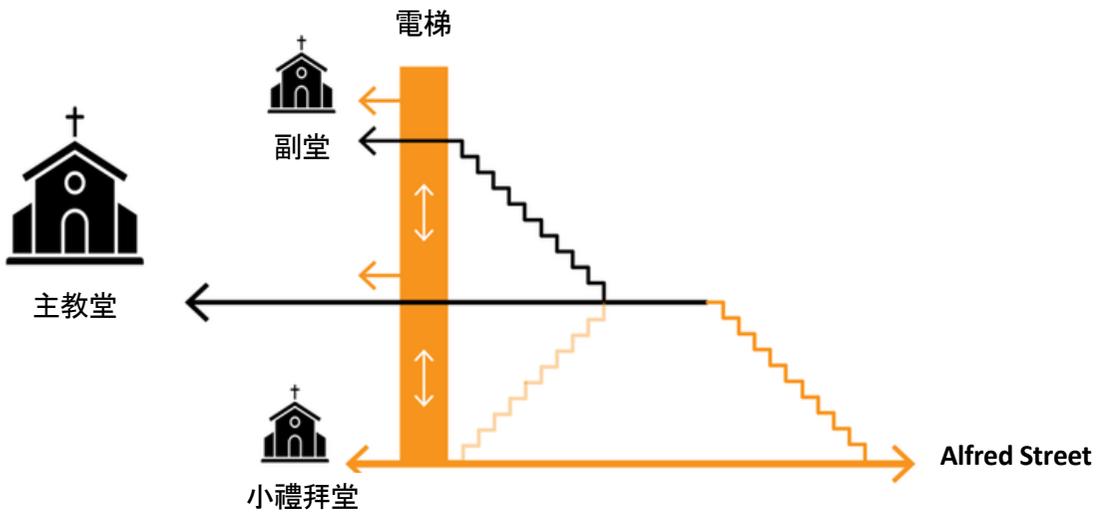
突出顯示的紅色區域定義了加寬的流通區域，具有1.5米至4.9米寬的清晰無障礙路徑。此設計解決了先前的限制，確保合規性，並為所有使用者，包括行動不便者，提供安全、包容的通道。澳洲建築規範顧問將最終核證最大場地容量人數。



擬議解決方案



現狀



提案

當前限制與擬議解決方案

現有教會設施在安全性、合規性、功能性、舒適度和使用者體驗方面存在重大挑戰。提案概述了解決這些問題的具體升級措施：

	當前限制	擬議解決方案
容量	未知 - 不符合現行標準	場地容量增加至600人
無障礙環境	沒有無障礙通道或設施	完全無障礙通道，包括新電梯
洗手間與服務設施	不足、不合規、過時且維護成本高	新增額外的洗手間（包括無障礙洗手間）以及升級的供排水、煤氣與電氣服務，包括太陽能板和水箱配置。
舒適度與聲學效果	沒有空調；音質差	新的暖通空調系統；隔音天花板、牆壁和影音系統
幼兒室與座椅	教會副堂沒有指定的幼兒室；座椅笨重、不舒適	專用幼兒空間；可堆疊、輕便且帶扶手的椅子，方便年長使用者
遊樂場	不安全、場地不足、位置不佳	新的自然遊樂區，設有嬰兒車可通行的入口
歡迎氛圍	入口不吸引人；街道能見度差	開放、可見且無障礙的入口，配備改善的門牌和景觀美化

不採取行動的後果

若不進行設施升級，將帶來重大風險：

- **合規性與法律責任**

現有建築未能符合消防、疏散通道或無障礙標準。若發生事故，教會將面臨法律訴訟與保險理賠風險。

- **照護責任**

作為公共崇拜場所，教會有責任為所有使用者提供安全、包容且無障礙的空間。

- **功能受限與發展受阻**

糟糕的聲學環境、空調系統缺失與設施不足，將限制教會舉辦活動、容納增長中的會眾或同時舉行大型聚會的能力。

- **社區參與度降低**

缺乏吸引力的空間（包含不安全遊樂區與過時室內設計），將降低人們駐足或再訪的意願。場地現況反映出對社區包容性與投資的不足，終將削弱教會使命。

- **持續加劇的財務負擔**

推遲副堂與小禮拜堂的重大升級，意味著維護成本將持續累積。現有需持續進行的修繕與緊急修復工程，其費用將日益高昂且難以維持，最終超過現階段徹底解決問題所需投入的資金。若始終不進行重大升級，場地終將難以維護，甚至逐漸無法使用。這不僅會限制事工發展、浪費更多財務資源，更會將日益沉重的財務負擔轉嫁給後代，迫使他們為未來的緊急修復或成本極高的翻新項目買單。

提案與範圍

現狀：建築遺產物件

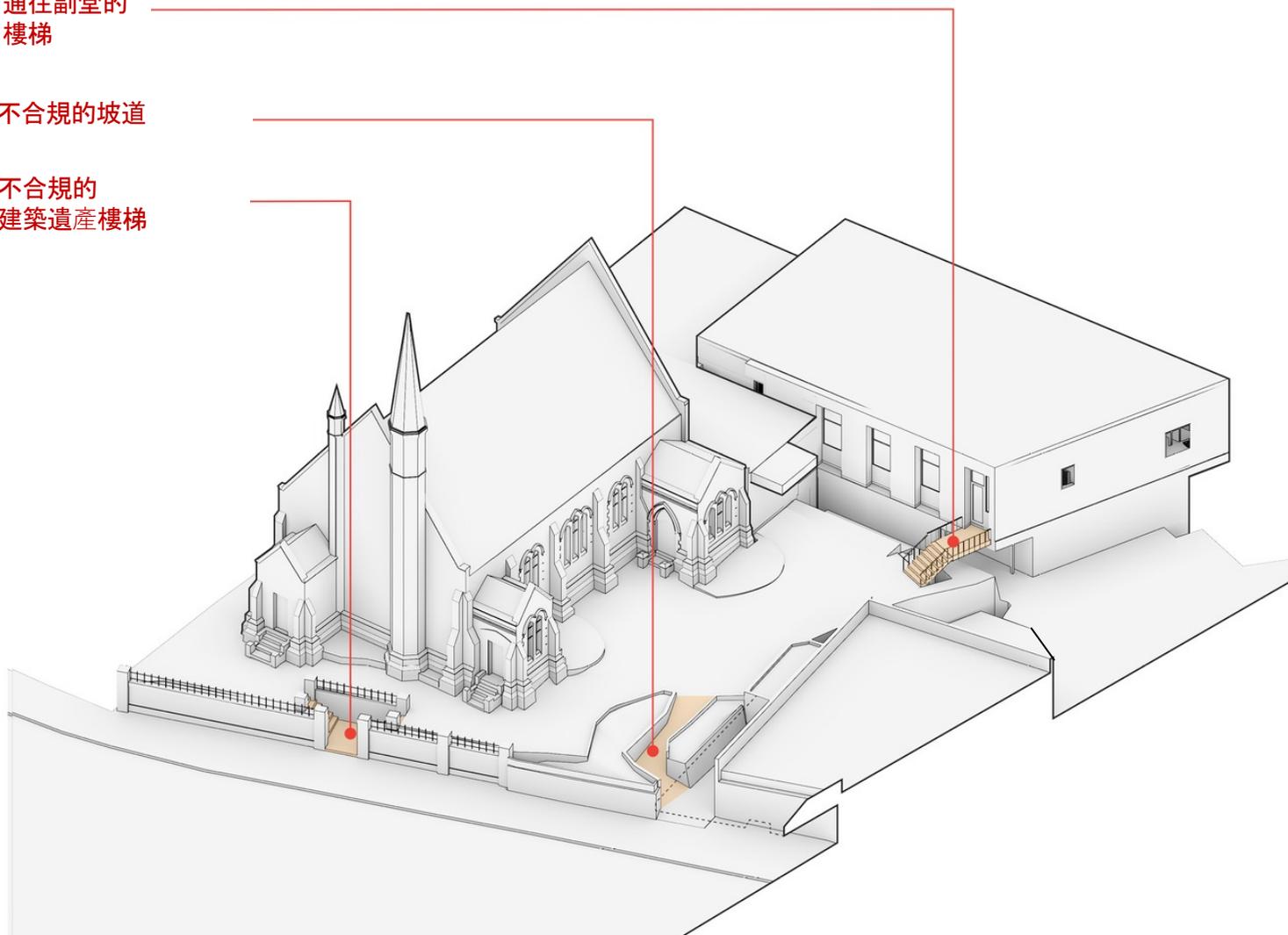


現存非無障礙樓梯和坡道

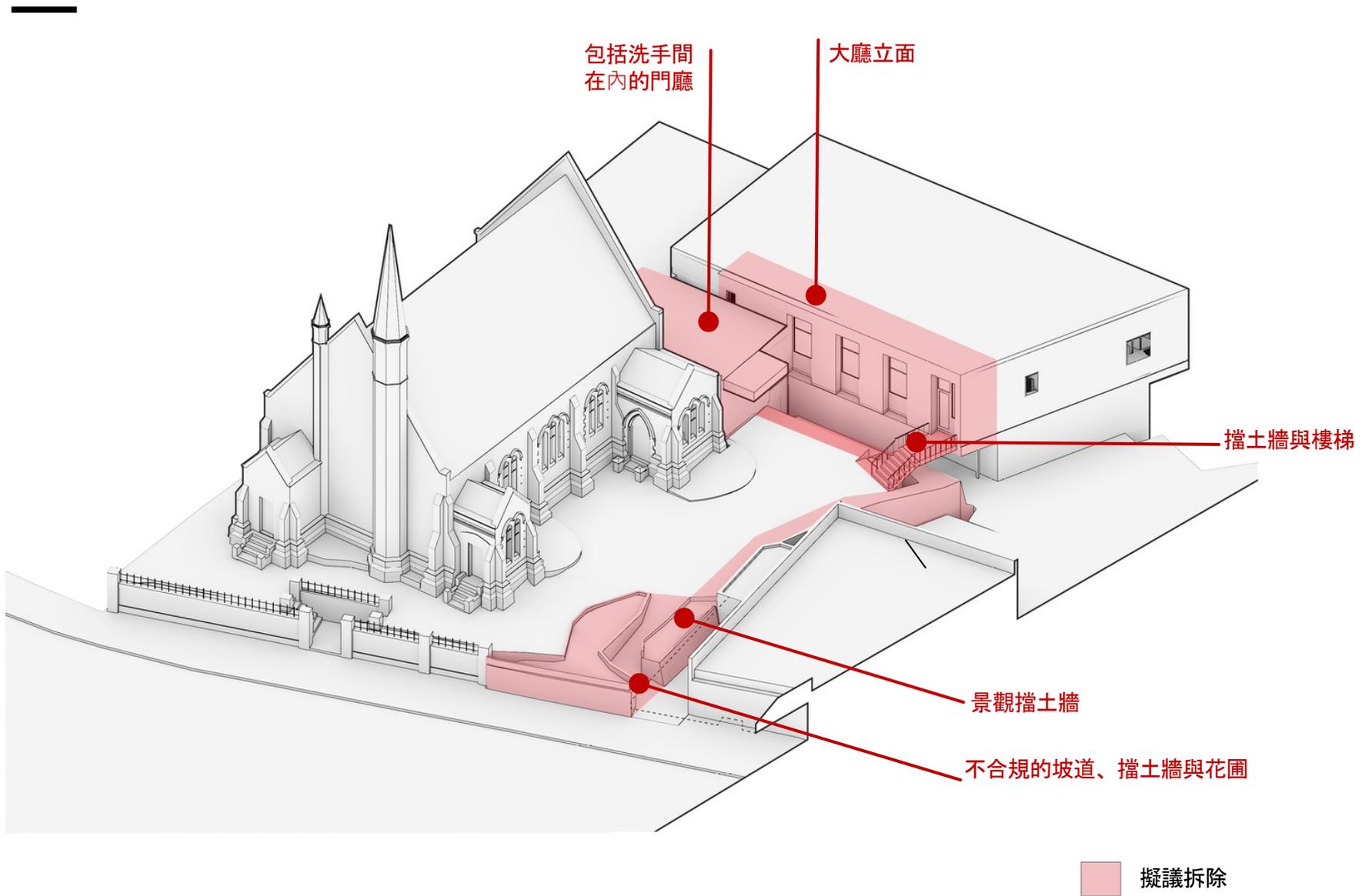
通往副堂的
樓梯

不合規的坡道

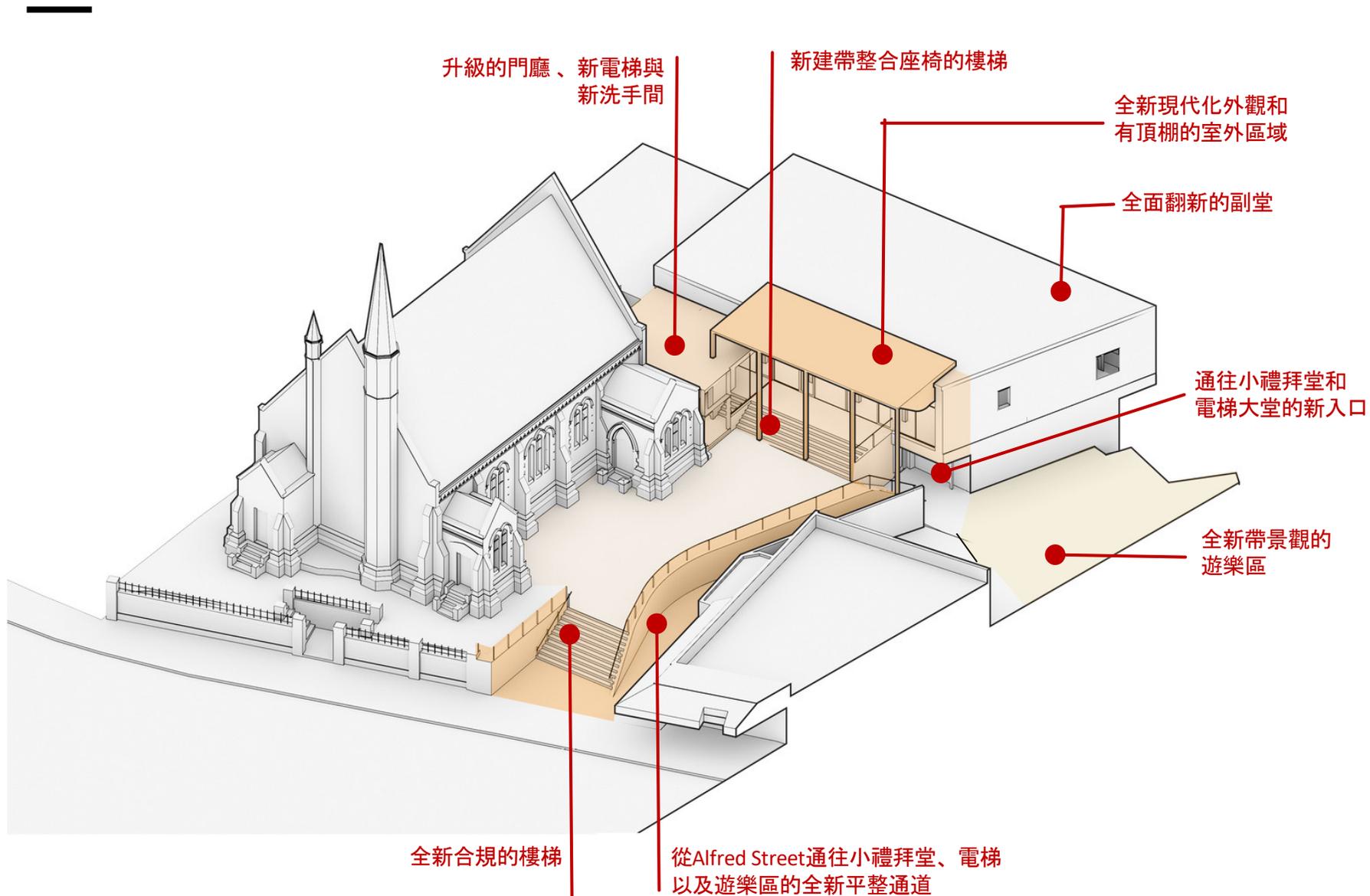
不合規的
建築遺產樓梯



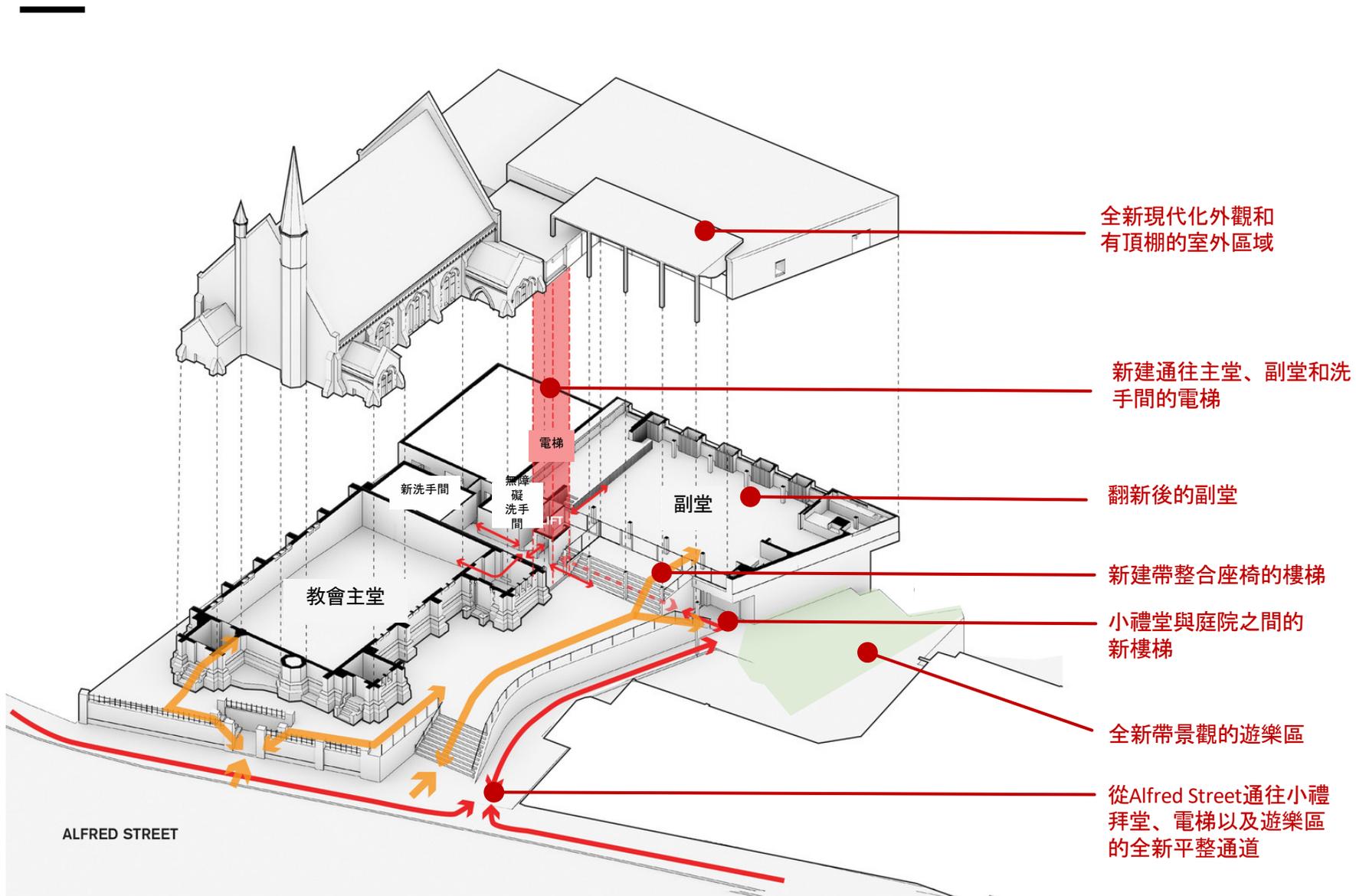
擬議範圍：拆除



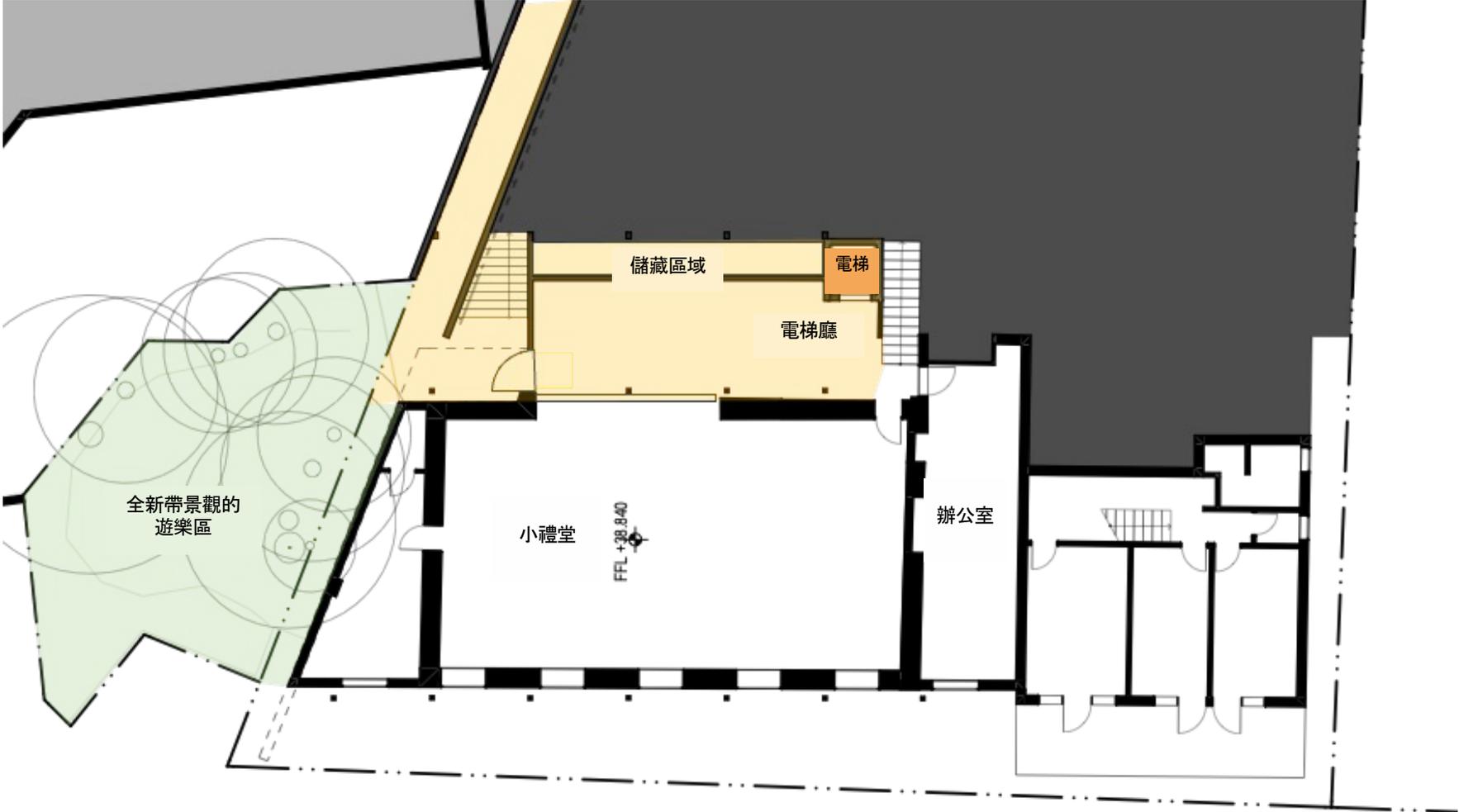
擬議範圍



擬議流通路徑：主堂與副堂層



地面層平面圖：小禮堂與景觀區域升級



教會副堂樓層平面圖：副堂與設施升級



擬議設計頂視圖



項目範圍（初步）

1. 外部工程

- 挖掘和拆除現有盆栽、樓梯、鋪路、花園和部分樹木
- 新建築，包括：
 - 混凝土樓梯和樓板
 - 景觀擋土牆和弧形特色牆
 - 新的前圍欄和大門
- 景觀美化，包括前/後院的軟景觀和由安全圍欄及大門圍起的軟質遊樂區
- 外部固定裝置，如座椅、欄杆、扶手和標誌
- 照明和電氣，包括從街道重新佈線主電纜
- 室外區域的乾式消防系統

2. 入口門廳（下層與上層地面層）

- 新建電梯井和客用電梯
- 將新電梯整合到現有結構中
- 保留小禮堂內的建築遺產元素（指定的砂岩牆）
- 小規模的暖通、消防和電氣升級
- 標誌和無障礙環境改善

項目範圍（初步）

3. 副堂升級

- 全面內部拆除和結構升級
- 安裝聲學天花板、新牆壁、門和飾面
- 翻新舞台、洗手間（包括額外的洗手間和無障礙洗手間）、廚房和嬰兒室，配備合規固定裝置
- 升級服務設施：
 - 電氣：影音系統、太陽能板、電池儲能、開關櫃
 - 暖通：全場空調
 - 供排水、煤氣：洗手間和廚房
 - 消防保護：乾/濕系統和防火結構

4. 一般條款與準備金

- 場地設立、管理費和監理費（前期費用）
- 小禮堂服務設施和飾面升級
- 搬遷準備金
- 通脹預備和應急費用，以管理市場和交付風險
- 顧問和審批機構費用（規劃、設計、服務）

提案：3D 渲染視圖

從Alfred Street看教會視圖



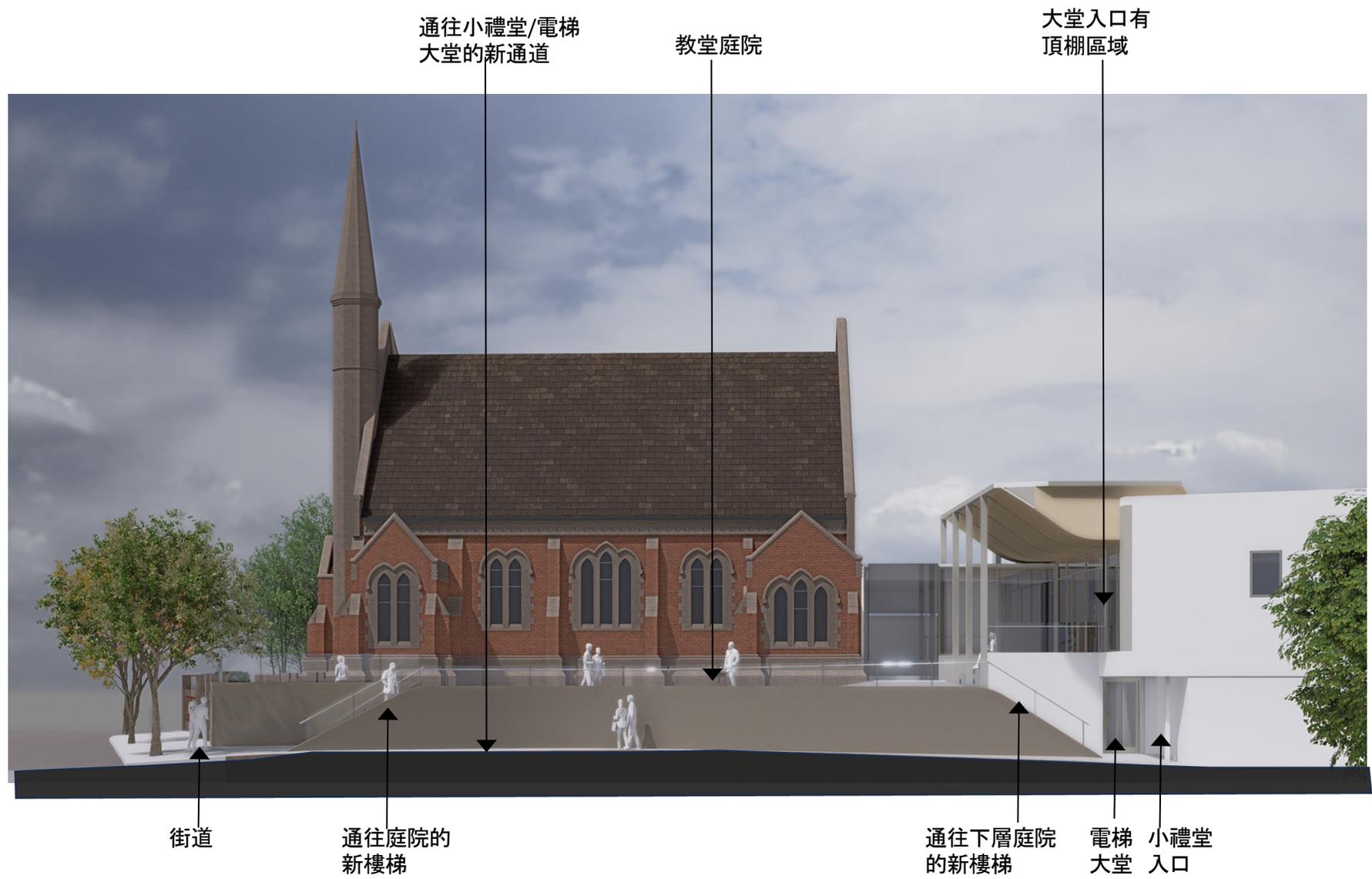
從Alfred Street看教會視圖



通往庭院入口樓梯與小禮堂/電梯大堂通道視圖



通往小禮堂/電梯大堂通道剖面圖



從庭院看副堂視圖



從大堂看庭院視圖



從副堂看庭院視圖



副堂概念視圖：舞台、廚房、幼兒室及影音控制室



問答集 第一期：2025年10月9日

問答1

這次翻新項目如何支持我們教會未來60年的發展使命？

我們的使命是成為一個以基督為中心、以社區為導向的教會，讓所有年齡和背景的人都可以聚集、崇拜上帝、成長並且有所歸屬。當教會慶祝60週年時，我們回想起神如何使用我們CCC教會向許多華人傳播福音。隨著我們的建築物日漸老舊，急需維修和改善無障礙環境，我們希望這次翻新項目能讓教會繼續完成其使命，服務當前和未來的會眾，向更廣泛的社區及以外傳揚耶穌的福音，再一個60年甚至更久。然而，當前的容量限制如果不解決，將妨礙會眾在現址的增長。

翻新項目希望通過以下方式實現這一使命：

- 創造無障礙、包容的空間，展現出對所有人的款待、尊嚴和關懷的價值觀。
- 改善功能性和靈活性，使我們能夠拓展事工、舉辦活動，並支持教會和社區計劃。
- 通過達到或超越安全和建築規範，增加場地允許容納的人數。
- 加強我們在街道上的存在感，使教會對路人和新朋友更加可見、易於接近且吸引人。
- 為我們的設施做好未來準備，確保基礎設施能夠滿足我們會眾未來幾十年的需求，而不會給我們的年輕一代帶來負擔。
- 良好的管家職分——尊榮前人的信心和工作，同時預備我們的教會在未來更加興旺並持續其見證。

問答2

為什麼現在必須進行這次翻新項目？

對翻新的需求已經被認識了十多年。在過去的5到10年間，維護問題成倍增加，而許多教會長者因無障礙設施不足而掙扎，讓其他人對他們或自己未來能否前來教會進行崇拜或參加活動產生疑問。

在過去10年裡，董事會已經研究了各種可供選擇的方案，以確保教會面向未來。這些方案範圍從全面重建到分階段翻新，以解決設施老化、成本上升、無障礙環境和合規性問題。幾項重大工程目前已經完成，包括：塔尖重建、疫情期間對建築遺產主堂的翻新、教育中心的裝修和小禮堂的升級。剩下的則是Milsons Point翻新項目的最後階段。

持續的維護已變得越來越昂貴，並且只是短期的解決方案，無法解決根本問題。更關鍵的是，教會建築不再符合當前的安全、無障礙和建築規範。狹窄的緊急出口、缺乏無障礙洗手間、過時的服務設施和小而陡峭的入口威脅著安全性和包容性——特別是對於我們的教會長者、年輕家庭和行動不便的人士。隨著我們教會人數的增長以及需要照顧的年長人口日益增加，解決這個問題以確保為所有人提供安全、易於通行且受歡迎的崇拜環境變得至關重要。

如果這些問題得不到解決，它們將構成真實的安全和法律風險，限制事工機會，並阻止教會舉辦大型聚會。隨著時間推移，它將把我們的教會長者排除在與我們一起崇拜之外。廚房、幼兒室和遊樂區等基本空間也已過時，需要更新以滿足我們的需求。現在是採取行動的正確時機。翻新將確保我們符合現代標準，降低長期維護成本，支持未來增長，並提供一個安全、溫馨和包容的環境，反映我們款待、關懷和服務社區的價值觀。

問答3

我們為什麼以及如何解決無障礙環境問題？

無障礙環境是本次翻新項目的核心優先事項之一。我們目前的設施存在重大障礙：多層高差變化、狹窄的流通路徑以及洗手間設施不足且不符合無障礙標準。這些情況使得許多人，特別是教會長者、有行動需求或照顧幼兒的人，難以在教會內舒適地活動，有時甚至并不安全。

翻新項目將把我們的場地轉變為一個對所有人都安全、包容和受歡迎的地方。

主要改進包括：

- 通過提供連接小禮堂、主堂和副堂的新內部電梯，實現整個場地的無台階通行。
- 新建和擴建的洗手間設施，包括完全合規的無障礙洗手間，其容量設計可支持多達600人在場（我們目前因建築規範法規而受限）。
- 更寬闊、坡度平緩的通道、樓梯和平台，提供多個入口點並改善整個場地的流通性。
- 座椅升級，使用帶扶手的可堆疊椅子，以支持年長和行動不便的會友。

這些變化超越了最低合規要求。它們反映了我們對包容性和關懷的承諾，確保每個人，無論年齡或行動能力如何，都能充分參與崇拜、團契和社區生活。通過消除物理障礙並提供與我們聚會規模相匹配的設施，我們正在預備我們的教會，安全舒適地迎接神呼召進入我們團體的每一個人。

問答4

這是否是可行的最佳翻新方案？我們是否研究過其他利用場地的方式？

當前的解決方案基於實現四個關鍵問題，即：

- 1.將場地同時容納人數增加至600人。
- 2.通過合規性解決安全問題。
- 3.改善無障礙環境。
- 4.為每個人提供充足的設施。

該項目旨在更新現有建築設施，並對增加建築佔地面積以容納額外洗手間的影響減至最小。我們研究過僅更新現有坡道以符合建築規範的方案，但被排除，因為它不允許將場地容量增加到600人。

我們也研究了其他翻新方案，包括更大的工程，但這些方案會顯著增加成本。當前的提案旨在合法合規且財務可行，同時解決場地最重大的問題。其他研究過的方案受到適用於教會建築的遺產保護規則的限制，這再次增加了成本或使場地面臨長時間無法使用的風險。

所呈現的範圍是根據教會應滿足的無障礙環境和安全方面的建築規範要求而設計的。通過設計以滿足基本法律要求，這也將使擬議的工作和開發申請難以被議會拒絕。

問答5

為什麼這個項目與擬議的植堂計劃同時進行，這是否會耗盡我們的教會資源，包括籌款？

這兩項倡議的時間安排不同。Macquarie Park植堂預計在未來6到8個月內開始，未來發展基金和普通基金中已有足夠資金支持其建立。植堂不需要額外籌款。

相比之下，翻新項目將需要數年的規劃和籌款，然後才能開始建設。目前沒有為這項工作分配專項資金，但有一些儲備金。所需的大部分款項需要在未來2到3年內籌集。將成立一個專門的籌款團隊來管理這個過程，讓會眾了解情況，並確保資金得到負責任的使用。部分捐款可抵稅（教育建築基金），具體比例將在稍後階段確認。

這兩項倡議對教會的使命都至關重要。Milsons Point的翻新將為未來60年確保一個可持續的教會建築，而Macquarie Park植堂將把事工擴展到一個新的社區。領導層認為兩者之間沒有衝突；相反，它們是我們既致力於鞏固基礎又致力於將福音擴展到新區域的互補體現。

問答6

翻新項目的成本是多少？

翻新項目預計耗資約500萬澳元（2024年8月成本計劃報告），可能的範圍在400萬至530萬澳元之間，具體取決於施工風險和設計優化。

此估算包括專業費用、審批費、應急費用和直至2026年初的通脹限額（每年5%）。它包括對副堂的主要工程、重要的景觀美化和外部工程，以及電氣、消防和暖通的升級。重要的是，它還包括了無障礙環境改善，包括新的電梯和完全合規的洗手間，以容納多達600人。計劃中未包含一些成本，例如施工期間的岩石挖掘和搬遷，因此這些需要單獨管理。

雖然500萬澳元是工作估算，但如果範圍擴大、投標競爭有限或發現不可預見的現場條件，項目成本可能會趨高。強有力的成本管理和價值工程將至關重要。為了完成項目，教會需要在未來2到3年內開展籌款活動，同時使用現有的儲備金。還將向會員和會眾尋求認捐以資助工程的完成。

鏈接至由MBM工料測量師編製的2024年8月成本計劃報告：

<https://www.dropbox.com/scl/fi/2km3h2l90tufi625g55w3/MBM3790-0001-100-Alfred-Street-Milsons-Point-Church-Renovation-Concept-Cost-Plan-R1-240813.pdf?rlkey=rh97xomo8j4yb4u5o3l5pvylj&dl=0>

問答7

施工期間教會還能正常運作嗎？

考慮到擬議工程的規模，特別是結構升級、服務設施安裝和無障礙環境改造，教會很可能無法在整個施工期間安全地留在現場。

我們考慮過分階段施工以允許使用部分場地，但此選項面臨重大挑戰：

- 會眾進入活躍施工現場的安全風險。
- 由於噪音、灰塵和通道受限，對聚會和活動造成干擾。
- 因中斷和複雜的分階段施工而導致的時間延長和成本增加。

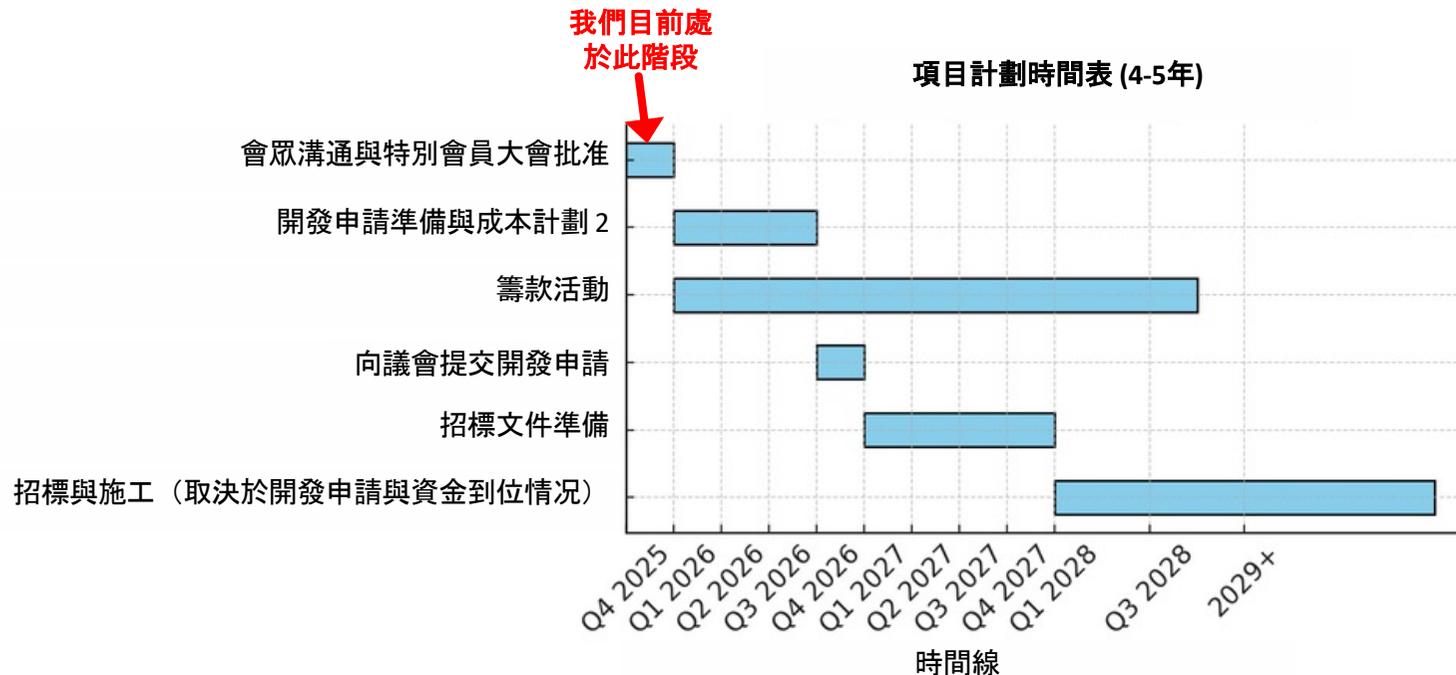
因此，在主要施工期間暫時遷至異地崇拜是最實際的方法。預計此安排約為1年，具體取決於施工進度。這將使建築商能夠更有效、安全地完成工程，縮短總體施工計劃，並為教會活動在施工期間提供更大的確定性和連續性。

問答8

項目需要多長時間？

翻新項目將在4到5年的時間內完成。下一步涉及會眾溝通和在2025年第四季度獲得特別會員大會的批准。隨後，在2026年第一至第四季度，將準備開發申請(DA)的提交以及更新成本計劃。

籌款活動將在2026年至2028年間進行，以支持工程的交付。開發申請將於2027年第一季度提交給北雪梨市議會，之後將在2027年第二至第四季度準備詳細設計和招標文件。在獲得開發申請(DA)批准和資金的前提下，招標過程和施工預計將於2028年開始。



問答9

下一步是什麼？

- 向會眾匯報 – 2025年10月12日
- 各团契、查经小組介紹和全教會問答環節 - 2025年10月至11月
- 召開特別會員大會，尋求批准進行開發申請準備（第一階段）和籌款 – 2026年年初
- 舉行特別會員大會批准進行開發申請(DA)工作 – 2026年3月下旬

問答集 第二期：2025年12月20日

會眾諮詢會

- 1.目的、願景與翻新的必要性
- 2.教育中心、3號店舖及其他建築物
- 3.無障礙環境、流通動線與關鍵設計方案
- 4.合規性、澳洲建築規範、安全、遺產保護與議會風險
- 5.流程、時間表與審批
- 6.成本、籌款與財務選項

問答1 – 目的、願景與翻新的必要性

問題

- 我們為何現在需要此翻新項目？
- 這如何支持教會未來60年的使命發展？
- 這是最佳的翻修方案嗎？是否探討過其他想法？
- 這是一個「必須進行」的項目嗎？
- 此項目會限制教會從事其他事工或未來項目的能力嗎？

綜合答復

CCC教會的使命是成為一個以基督為中心、以社區為導向的教會，歡迎所有年齡層和背景的人來此敬拜、成長和找到屬靈歸屬。在我們慶祝60週年之際，很明顯我們的設施已不再能充分支持這一使命。

我們正面臨日益嚴峻的挑戰，包括：

- 無障礙環境（多層高差、不安全的入口路線、包容性有限）
- 安全與澳洲建築規範合規性
- 便利設施不足
- 場地容量限制
- 日益老化的基礎設施，維護成本高昂

若不及時解決，這些限制將阻礙我們發展事工以及迎接新一代的能力。

CCCRP 團隊

1. 為何翻新項目現在是必要的

在過去十年中，維護問題和無障礙問題顯著增加。持續的局部修補不再符合成本效益，且無法解決根本的安全或合規問題。許多設施已過時、老化或不合規，年長會友已表示難以進入場地的關鍵區域。

翻新項目將確保所有現有教會使用者的安全、合規與無障礙通行，降低長期維護成本，並提供一個反映我們好客、關懷和服務價值觀的溫馨環境。

2. 是否探討過其他選項？

是的。長老團審查了多種方案，包括完全重建副堂或教育中心。這些選項：

- 成本顯著更高（五年前已超過2000萬澳元）
- 在遺產保護限制下極其複雜
- 會導致教會運作中斷多年

這些選項要麼成本過高令人卻步，要麼受遺產限制約束，要麼無法實現600人容量的合規要求。當前的翻新項目在成本、可行性、合規性和事工效益方面提供了最佳平衡。

問答1 – 目的、願景與翻新的必要性

3. 這是一個「必須進行」的項目嗎？

如果教會希望實現以下目標，此項目則至關重要：

- 安全且合法地容納多達600人
- 為年長者、行動不便的會友和有幼兒的家庭提供真正的無障礙環境
- 符合現行建築規範的要求
- 並在未來60年有效運作。

這些挑戰無法通過小型或孤立的修補來解決。

4. 此項目會限制教會從事其他事工的能力嗎？

不會。翻新項目的設計考量如下：

- 籌款將專用於此項目
- Macquarie Park的植堂計劃已有資金並獨立進行
- 長期可持續性和未來擴展機會依然開放。

該項目的制定已仔細考慮了教會的財務狀況、事工需求和長期使命目標。

雖然它代表了一項重大投資，但其結構旨在確保對教會未來開展其他項目或事工的能力影響最小。這使得教會能夠以平衡和可持續的方式繼續發展。這兩項倡議都支持教會的使命——鞏固我們的根基，同時擴展福音的向外傳播。

問答2 – 教育中心、3號店舖及其他建築物

問題

- 為何教育中心未包含在此次翻新項目中？
- 教育中心是否需要安全或合規升級？
- 教會是否會整合或吞併3號店舖？
- 是否計劃對相鄰建築進行額外工程？

綜合答復

當前的翻新項目專注於最緊迫的問題。這些包括Alfred Street入口、副堂建築、門廳和庭院——特別是無障礙環境、安全、容量和設施升級。這些區域需求最為迫切，且對教會安全、包容性運作的能力影響最大。

1. 為何教育中心未包含在內？

教育中心在前期階段已進行了有限的升級，以改善內飾和功能。

這些工程未解決主要的合規問題。

未來的升級——例如無障礙環境改善、陽台安全或其他建築規範要求——可能仍屬必要，但它們取決於籌款能力和教會的整體優先順序。它們並未被排除，只是被推遲。

2. 進一步的升級需求將在後期重新評估

隨著翻新項目的推進，教會將評估是否應將額外的教育中心升級納入後續階段。

這將考慮以下因素：

- 籌款成果
- 開發申請和設計流程
- 長期教會策略

3. 3號店舖整合

3號店舖未包含在本項目範圍內。日後可能作為一個單獨機會進行探討。

4. 未來工程仍有可能

當前的翻新項目並不限制未來的裝修、擴建或收購。它只是優先處理需求最迫切、對安全、通行和容量影響最大的區域。

問答3 – 無障礙環境、流通動線與關鍵設計方案

問題

- 為何無障礙環境是優先事項？將包含哪些升級？
- 翻新會改善安全、安保和流通動線嗎？
- 我們可以提供通往Cliff Street的額外出口嗎？
- 我們能否用一個較長的景觀坡道代替樓梯和現有坡道？
- 庭院是否仍可用於早茶和聚會？
- 新台階、座椅和斜坡是否會變得安全舒適？
- 弧形頂棚將如何防雨並預防生鏽？
- 立柱、台階和門廊後續會優化嗎？
- 電梯是否足夠容納一輛輪椅及其協助者？
- 關於LED標誌和其他入口特徵呢？

綜合答復

無障礙環境是翻新項目的核心優先事項之一。當前場地存在許多障礙，使得年長會友、輪椅使用者、攜帶嬰兒車的父母以及行動不便者難以充分參與教會生活。

提案引入了全場地的無台階連接、合規的內部電梯、無障礙洗手間、改良的入口、加寬的通道和更好的流通路線。這些改進超越了最低合規要求，它們反映了教會對所有人的好客、尊嚴和關懷的承諾。

1. 安保與安全改進

安保措施將在設計開發階段制定，包括更新的照明、大門、邊界處理和被動監控，以確保場地在非開放時間安全，同時在白天保持歡迎氛圍。

2. 為何出口無法移至克里夫街

在Cliff Street提供出口將需要對教育中心和相鄰結構進行大量改造，並將觸發單獨的開發申請，從而顯著增加成本。這超出了翻新項目的範圍。因此，合規和疏散解決方案仍將專注於Alfred Street。

3. 為何單一長坡道不可行

由於從Alfred Street到庭院的高差約為1.7米，一個合規的坡道將需要超過24米的長度加上中間平台。這將顯著減少庭院可用空間，並使聚會變得困難。

擬議的電梯加台階組合是實現無障礙通行和功能性的最有效方式，同時為庭院保留盡可能多的可用空間。

問答3 – 無障礙環境、流通動線與關鍵設計方案

4. 庭院功能得以保留

庭院將繼續可用於早茶和非正式聚會。該設計在提供安全、清晰和無障礙流通路徑的同時，保留了可用空間。

5. 台階幾何結構、座椅和坡度

目前展示的圖紙是概念性的。在設計開發階段，建築師和工程師將優化踏步高度、踏面深度、扶手、座椅幾何形狀及所有流通元素，以確保合規、舒適和安全。

6. 屋頂排水與維護

弧形頂棚將進行詳細的水力設計。整合的排水溝、隱藏的排水渠和受控的落水管將確保雨水不會污染可見表面或造成長期維護問題。

7. 立柱、台階和入口元素的優化

所有結構和建築元素，包括門、台階和立柱，將在下一項目階段通過協調的建築和工程設計來解決。

8. 電梯尺寸與用途

電梯將符合澳洲建築規範無障礙標準，可舒適容納一位輪椅使用者及一位協助者。其主要目的是提供通用通行，而非便利家具搬運。然而，其內部尺寸將進行審查，以平衡兩方面需求，同時考慮場地條件。

9. 標誌與LED顯示屏

LED和其他品牌標誌已進行概念性討論。這些將在開發申請文件中完全確定並包含，確保合規性並與建築設計相整合。

問答4 – 合規性、澳洲建築規範、安全、遺產保護與議會風險

問題

- 翻新項目是否會迫使整個場地符合現行澳洲建築規範標準？
- 議會是否可能要求對範圍外的建築進行升級？
- 主教堂或教育中心呢？
- 提交開發申請會影響保險嗎？
- 存在哪些安全、遺產或挖掘風險？
- 是否現在就應該進行結構、消防或疏散報告？
- 為滿足600人容量需要哪些合規升級？
- 小型修補與全面翻新相比，哪個更實際？
- 僅進行內部裝修是否可行？
- 如果我們提交了開發申請後暫停，是否會被強制建造？
- 我們以後能否進一步擴大容量或增加樓層？

綜合答復

翻新項目的設計使得只有開發申請中包含的區域（副堂建築、門廳、庭院和Alfred Street沿街界面）必須符合現行澳洲建築規範標準。

議會不能要求對主教堂或教育中心進行澳洲建築規範升級，因為這些建築不屬於開發申請範圍，並且在法律上是獨立的現有結構。

1. 合規性 僅適用於開發申請中包含的區域

主教堂和教育中心不屬於此開發申請範圍，因此不需要滿足新的澳洲建築規範標準。符合現行澳洲建築規範和相關標準的要求僅限於擬進行工程的區域，即：

- 副堂建築
- 庭院和Alfred Street入口
- 電梯、新設施及門廳連接處

2. 提交開發申請並不會強制全場地升級

提交開發申請不會強制對整個物業進行升級。雖然擬議工程直接觸發的區域可能需要進行無障礙升級，但提交開發申請並不要求場地不相關的部分升級至現行標準。

議會僅評估申請中提出的工程以及與這些工程直接相關的任何升級。

如果教會獲得批准但決定不進行，則無需執行這些工程或升級場地的其他部分，也不會受到任何處罰。

3. 保險通常不受提交開發申請影響

提交開發申請不影響建築保險。保險是基於建築物當前已批准的狀況。然而，長期存在或已知的安全和無障礙問題若長期未解決，未來可能會引起保險公司的質疑。這也是長老團主動處理安全和無障礙問題的原因之一，作為對場地改善採取深思熟慮和分階段方法的一部分。

問答4 – 合規性、澳洲建築規範、安全、遺產保護與議會風險

4. 遺產和結構風險將在提交開發申請前評估

主教堂遺產建築位於擬議施工區域之外，不包含在工程範圍內。

在提交開發申請之前，將由具備適當資質的顧問進行以下評估：

- 岩土穩定性
- 結構風險
- 遺產影響
- 消防策略

如果這些調查發現不可接受的風險或不成比例的成本，教會保留在提交開發申請前暫停或重新考慮提案的選擇。

5. 漸進式修補無法解決根本問題

雖然拓寬出口、增設外部電梯或翻新現有洗手間等選項看似簡單，但它們無法解決場地更深層次、相互關聯的挑戰。合規性、安全、無障礙通行和容量方面的要求是相互依存的，這意味著孤立的升級將繼續留下重大隱患，例如：

- 場地所有樓層之間無法通行的流動動線
- 600人所需的出口寬度和疏散容量不足
- 缺乏消防安全、緊急疏散和服務設施整合
- 澳洲建築規範對洗手間數量和無障礙設施的要求
- 長期耐用性、功能性和包容性

即使看似微小的改建也會因遺產限制而變得複雜，並需要多項批准和持續的干擾。

隨著時間推移，零敲碎打的方法效果較差且成本更高，同時無法達到所需的容量、合規性和無障礙環境的最終結果。

綜合性翻新方法提供了一個全面的、面向未來的解決方案，能夠同時滿足所有要求，並確保下一代的安全、無障礙通行和長期可用性。

6. 僅進行內部裝修仍會觸發審批

大多數影響結構、消防安全、出口或無障礙通行的內部工程都需要提交開發申請。即使是輕微的內部升級也無法解決場地的核心合規問題。

7. 入住證風險低且可控

入住證僅適用於根據開發申請批准的已完工工程，而非整個場地。只要批准的工程範圍按照適用要求安全完成並獲得認證，教會可以繼續佔用和使用場地的其餘部分。

8. 未來擴展（超過600人）並未被排除

過去的開發申請允許在副堂建築上增加一個樓層，但該申請已失效。在開發申請前會議期間，項目團隊將探討議會未來是否會考慮恢復此項許可。當前項目優先考慮600人的通行、安全、設施和合規性。未來擴展仍然是可能的，但不屬於此開發申請的一部分。

問答5 – 流程、時間表與審批

問題

- 為何此項目與植堂計劃同時進行？
- 翻新項目需要多長時間完成？
- 施工期間教會還能運作嗎？
- 在提交開發申請前的下一步要做什麼？
- 我們是否應現在就聘請工程師進行疏散、結構或遺產調查？
- 顧問何時任命？
- 如果議會在開發申請過程中發現更多不合規之處怎麼辦？
- 我們能否將容量增加到600人以上（例如，增加一個樓層）？
- 正式流程是什麼——需要多少個特別會員大會？
- 從Cliff Street經由電梯的通行會改善嗎？

1. 與植堂計劃的關係

植堂計劃和翻新項目有各自的時間表，且不競爭資源。

- 植堂計劃將於2026年開始，使用現有資金。
- 翻新項目將歷時約4-5年，有自己的籌款計劃。

兩者都支持教會的使命：鞏固我們的根基，同時向外拓展事工。

2. 項目時間表（高層級）

- 2026年1月底 / 2月初：舉辦特別會員大會，批准進行開發申請準備和籌款。
- 2026年中：設計開發、開發申請前會議、更新成本計劃第二版、顧問協調。
- 2026年底：設計開發、開發申請文件編製、更新成本計劃第二版、顧問協調。
- 2027年初：提交開發申請。
- 2027–2028年：開發申請審批決定，籌款繼續進行。
- 施工期：一旦籌集足夠資金後開始，約持續1年。

總預計項目時長：從現在起4-5年。

3. 施工期間教會還能運作嗎？

很可能不能。工程規模、安全要求和現場條件使得在現場運作既不安全也不切實際。如果項目進行，將會安排預計臨時搬遷12個月。

4. 顧問團隊何時任命？

顧問將在特別會員大會後正式任命。這是在確保開發申請成本所需資金後，並在設計開發開始之前。顧問早期參與可確保協調的設計、準確的成本規劃以及及時準備開發申請。

問答5 – 流程、時間表與審批

5. 特別會員大會批准後，提交開發申請前的下一步驟是什麼？

該流程將按明確界定的階段進行，每個階段都有決策點和溝通：

- 舉行第一次特別會員大會，批准進行至開發申請階段。
- 任命完整的顧問團隊。
- 與顧問團隊協調完成概念優化。
- 與北雪梨議會召開開發申請前會議，以確認規劃路徑和預期。
- 基於優化後的概念完成成本分析第二版。
- 完成設計開發。
- 完成成本分析第三版。
- 準備開發申請文件以供提交。

這種分階段方法允許在承諾提交開發申請之前，逐步測試成本、風險和設計成果。

6. 我們是否應現在就為孤立的報告（疏散、結構、遺產）聘請工程師？

目前階段不需要。工程和專業建議在協調且成熟的設計框架下進行最為有效。

過早進行孤立的調查將會：

- 為時過早，因為關鍵設計參數尚未確定
- 成本高昂，且很可能重複工作
- 效率低下，因為報告可能需要隨著設計演進而修改或重做

在適當階段協調顧問的參與，將確保工程、遺產和消防建議與最終開發申請保持一致、穩健且直接適用。

CCCRP 團隊

7. 如果議會發現額外的不合規問題怎麼辦？

- 開發申請的範圍將嚴格限定在副堂、庭院、門廳和Alfred Street入口。
- 議會不能要求對主堂或教育中心進行升級，除非我們提議在那裡進行工程。
- 開發申請前會議將安排在特別會員大會後，於設計開發早期階段舉行，以便成員清楚了解議會的立場。
- 該流程是受控且分階段的，因此如果風險變得不可接受，教會可以暫停。

8. 我們能否超過600人？增加一個樓層呢？

過去的開發申請允許在副堂上增加一個樓層，但該申請現已失效。

項目團隊將詢問議會是否可能恢復此許可。

未來容量擴展不包含在此項目中，但日後可能會根據可行性和資金情況進行探討。

問答5 – 流程、時間表與審批

9. 電梯是否允許從Cliff Street進出？

不允許。擬議的電梯設計用於連接小禮拜堂層（與Alfred Street同一水平）與副堂和主堂層。它不提供從Cliff Street的進出。

從Alfred Street的無障礙通行仍然是主要且首選的進出點，因為它提供了最直接和合理的場地進入方式。電梯旨在支持這一通行策略，一旦訪客從Alfred Street到達，提供關鍵內部樓層之間的垂直流通。擬議的電梯位置提供了最有效和最經濟的解決方案。它在實現所需無障礙成果的同時，最大限度地減少挖掘、結構干預以及對遺產結構的影響。

我們正在與議會持續討論關於恢復或改善Alfred Street沿線無障礙臨時停車和停車安排的事宜，以確保行動不便人士安全便捷地到達。

10. 需要召開多少個特別會員大會？

預計需要兩個特別會員大會：

- 特別會員大會1（2026年初）：批准進行開發申請提交和籌款。
- 特別會員大會2（開發申請批准後）：批准最終設計、成本和施工。

兩者之間可能相隔12-18個月。

問答6 – 成本、籌款與財務選項

問題

- 項目成本是多少？為什麼？
- 500萬澳元的估算準確度如何？
- 是否包含顧問費、開發申請費和調查費？
- 臨時搬遷成本是多少？
- 是否考慮了通脹和場地限制？
- 如果籌款有限，項目規模可以縮減嗎？
- 是否有更便宜的方式來滿足澳洲建築規範和無障礙要求？
- 我們需要花這麼多錢來達到600人的合規要求嗎？
- 我們將使用哪些籌款方法？
- 教會可以向會眾借款嗎？
- 費用減免有可能嗎？
- 庭院景觀美化或其他元素可以作為可選項嗎？

1. 總項目成本

翻新項目目前估算約為500萬澳元，包括：

- 施工
- 專業顧問（建築師、工程師、遺產、交通、無障礙顧問）
- 澳洲建築規範和消防合規
- 設計預備金
- 法定費用和與開發申請相關的成本
- 2025–2027年的通脹預備金。

此數字基於MBM工料測量師於2024年8月編製的獨立成本計劃，並將在整個設計和開發申請過程中不斷完善。

2. 無障礙和澳洲建築規範合規成本是強制性的

成本中相當大一部分與強制性合規要求相關，包括：

- 無障礙顧問報告
- 澳洲建築規範顧問和規範合規策略
- 消防工程策略
- 升級以滿足當前無障礙和疏散義務
- 通道、坡道、樓梯、電梯和洗手間升級
- 600人容量的澳洲建築規範合規。

這些是必須的。無論美學選擇如何，合規要素不能減少，否則會損害安全或導致開發申請無法批准。

這也是為什麼較小的修補方案（僅拓寬出口、增設電梯、翻新洗手間）無法實現法律合規，並且不是具有成本效益的替代方案。

3. 成本驅動因素是什麼？

項目成本由四個關鍵需求驅動，這些需求共同作用：

- 保障人員安全。
- 容納600人。
- 為每個人提供平等且有尊嚴的通行條件。
- 確保足夠的洗手間和設施。

這些需求無法逐一解決。試圖分開修復它們仍然需要議會批准，觸發相同的安全和通行升級，從長遠來看成本更高，並且仍然無法滿足教會的需求。

500萬澳元的綜合解決方案是同時解決所有這些需求最實用且最具成本效益的方式，為長期創造一個安全、無障礙且可用的空間。

問答6 – 成本、籌款與財務選項

4. 成本估算的準確性

當前的成本估算是按照行業標準制定的，並包含了適當的預備金，用於：

- Milsons Point場地限制。
- 有限的街道和施工通道。
- 遺產相鄰區域及相關控制。
- 市場通脹。
- 風險和應急費用。
- 顧問費和法定收費。

隨著設計的進展，成本確定性將繼續提高。將在以下里程碑提供更新的估算：

- 50% 設計開發完成時。
- 90% 設計開發完成時。
- 開發申請文件編製階段。
- 開發申請後投標定價階段。

這種分階段方法反映了對此類複雜性和地點的資本項目的最佳實踐。

5. 臨時搬遷成本

這些目前尚未包含在500萬澳元的項目預算中。

一旦施工階段安排更加明確，教會將評估臨時崇拜場地和倉儲的選項。

6. 如果籌款不足，項目規模可以調整嗎？

可以。這是一個概念設計，不是固定或不變的施工方案。某些元素，如庭院景觀美化或非必要的升級，可以分階段進行或推遲。然而，澳洲建築規範合規、消防安全和無障礙升級不能減少或移除，因為它們構成了開發申請的法律和監管基礎。

7. 為什麼我們不能進行更便宜的「最低合規修補」？

項目團隊分析了較小的、漸進式的「修補」選項。這些方法無法以綜合方式解決合規性、無障礙環境和容量要求，並且常常由於澳洲建築規範的相互依存性而觸發額外升級。

零敲碎打的方法將會：

- 導致更高的長期成本。
- 對教會生活和運作造成反覆干擾。
- 仍然無法實現多達600人的合規要求。
- 可能需要多個開發申請。

此翻新項目是提供一個安全、無障礙且為未來預備場地最經濟且負責任的途徑。

問答6 – 成本、籌款與財務選項

8. 籌款與財務選項

- 教會必須籌集全部資金。
- 通過學校建設基金，部分奉獻可能可以抵稅（約三分之一的捐款）。
- 未來發展基金（350萬澳元）專用於植堂，未經會員投票不得挪作他用。
- 向會眾借款是可能的，但需要正式的貸款結構。
- 將探討議會費用減免或減少的可能性。

9. 向會眾借款是一個選項嗎？

是的，如果進行，將遵循明確條款的正式結構，並通過籌款或奉獻來進行償還。

10. 費用減免

教會通常有資格獲得某些議會費用、開發申請費用和其他法定收費的部分或全部減免。

項目團隊將與北雪梨議會聯絡，確認可能適用的減免。

11. 為教會翻新項目籌款

董事會謹此向所有已為翻新項目——包括對我們的副堂及物業進行修繕——作出奉獻的弟兄姊妹表達衷心感謝。

我們的籌款目標約為30萬澳元，以支付與開發申請相關的費用。

敬請注意以下事項：

- 所有奉獻款項均不可退還。
- 若開發申請在接下來的會員大會上未獲批准，經捐款人要求，對於金額顯著的捐款，若我們能明確其用途，資金可轉用於其他事工領域。否則，相關款項將歸入教會普通基金。若您願意奉獻，請通過電子轉帳將款項存入教會賬戶，並備註「翻新項目」。您亦可將現金或支票放入密封信封內，並註明「翻新項目」。

文件內容結
束