

有關在工業樓宇內提供骨灰龕設施的指引

序言

本指引載述有意把工業樓宇整幢改建／重建為骨灰龕設施的發展商需要考慮的一些主要因素。指引並未盡列所有因素。指引屬於指導性質，不具任何法律效力。有意的發展商須就改建所需的詳細程序進行獨立研究。相關的主管當局(例如有關規劃、地政、消防安全及建築物的主管當局)就任何涉及把工業樓宇改建／重建為骨灰龕設施(改建／重建)的個案作出決定時，指引也沒有約束力。

(a) 業務方案

發展商須評估有關改建／重建的業務方案。如決定進行整幢工業樓宇的改建／重建，便須辦理必要的規劃及契約(如需要)修訂程序，包括按需要進行交通影響評估及技術可行性研究等相關的技術評估、向城市規劃委員會申請規劃許可，以及就契約修訂¹支付十足市值的土地補價或就獲發的豁免書²繳付十足市值的豁免費用(視屬何情況而定)。日後所有與工業樓宇的骨灰龕發展有關的改動和加建工程，均應符合土地契約及其他相關的法定規定，並應委聘認可人士就任何改建方案的可行性提供意見，以及就建議改變用途／改建工程向屋宇署呈交建築圖則，顯示其完全符合《建築物條例》的現行規定。

(b) 位置

工業樓宇的位置如屬以下類別，成功改建／重建的機會較高：

- 毗鄰現有墳場或現有骨灰龕設施；
- 工業樓宇不宜處於仍然運作的現有工業／商業區的中心位置，最好是位於工業區邊緣；
- 工業樓宇不宜靠近現有住宅發展／撥作郊野公園的地方及具有高度保育價值的地方；
- 避免大規模清除現有植物或對周圍環境造成不良的視覺影響；
- 遠離任何具有潛在危險的裝置，例如大型危險品倉庫、燃油裝置等；以及
- 通路方面沒有重大限制，即在掃墓季節不會引發交通或人潮管制問題。

(c) 建築結構上的考慮

就結構安全、逃生途徑、耐火結構、對公眾安全構成影響的違

¹ 契約修訂涉及更改契約條件，以反映骨灰龕這個新用途。

² 有效的豁免書會豁免地政總署就契約條件所列並維持不變的用途採取執法行動的權利。

例建築工程、上落方便(可增加升降機載客量)、通風(可進行改裝以照顧燒香活動的需要但不會構成滋擾及安全問題)等因素而言，工業樓宇如無建築限制，成功改建的機會較高。擬議骨灰龕的發展密度和樓宇高度應與周邊環境互相協調。

(d) 樓宇使用情況

混合用途(包括骨灰龕和其他用途)很可能會引起消防安全方面的憂慮。我們認為，使用率高並且經常有工業活動的工業樓宇不及未盡其用或空置的工業樓宇那麼合適。把位於合適地點而未盡其用或空置的工業樓宇改建為骨灰龕的附帶好處，就是把這些樓宇作有益用途。

(e) 設計特點

擬議骨灰龕的設計和布局應與周圍環境互相協調。我們鼓勵發展商採用隱蔽式入口等設計特點，這有助骨灰龕用途獲得附近社區接受。完全圍封式建築物(例如貨倉)的內部不能從外面看得見，而且外牆能夠以垂直栽種模式進行綠化及採用具有美感的藝術設計，這類樓宇會較非圍封式建築物合適，惟須符合消防安全及建築物規例。

(f) 骨灰龕的運作及管理

- 在解決交通限制及人潮管制問題方面，我們鼓勵發展商設計一些具創新意念的機制³，希望他們提交可行、易於管理及切實適用的建議，以供實行。我們也歡迎發展商採用先進的科技營運和管理骨灰龕。
- 我們鼓勵發展商制定管理計劃，確保骨灰龕可持續運作和保養。發展商宜設立保養基金，並把基金與日常帳目分開保存。
- 任何骨灰龕建議均應避免對附近社區構成環境滋擾和安全問題，例如噪音污染、光害問題、空氣污染，以及火警危險和人潮管理問題。申請人應提供資料，說明擬採取哪些緩解措施，以消除和盡量減少上述關注事項所產生的影響。
- 在考慮任何骨灰龕發展是否適合時，均應顧及當區居民的意見。

(g) 業權上的考慮

³ 發展商可考慮設計一些具創新意念的機制(例如設立拜祭預約系統和鼓勵在非假期日子拜祭的優惠計劃)，並充分顧及這些機制在實施方面是否可行及切實適用。發展商如實行對交通及／或人潮管理有影響的措施，必須事先向運輸署及警方尋求意見。

發展商可能無須申請修訂契約／獲發豁免書，這視乎契約條件而定。如果須申請修訂契約／獲發豁免書，發展商便須取得所有業主同意才可完成土地交易。

食物及衛生局
二零一一年四月