

放寬安老院高度限制 以用作住宿用途的 消防安全要求

香港消防處



簡介內容

1. 安老院高度限制的背景資料

2. 安老院高度限制的檢討

3. 樓宇消防安全設計替代方案



安老院高度限制的法例要求

第459A章 《安老院規例》

- 第20(1)條 - 安老院的任何部分所處高度，離地面不得超過24米，而該高度是由建築物的地面垂直量度至安老院所在的處所的樓面計算。
- 第20(2)條 – 社會福利署署長可藉送達經營者的書面通知，批准該安老院的任何部分可處於通知內所示的離地面超過24米的高度。



放寬高度限制的現行做法

- 自2005年起，社署署長會就個別情況諮詢消防處處長的意見，並在該安老院符合附加規定的情況下，考慮及批准放寬該安老院的高度限制。這些附加規定包括(但不限於)以下各項：
 - (i) 安老院內離地面高於 24 米的地方並非作住宿用途；
 - (ii) 整棟建築物屬專用樓宇，而其內的設施（包括安老院）屬單一管理；
 - (iii) 具備令社署署長滿意的防火、疏散和拯救設施；以及
 - (iv) 必備令社署署長滿意的妥善疏散、應變和火警演習計劃。
- 相關做法已於2022年8月納入《安老院實務守則》內。



安老院高度限制檢討

➤自2018年，消防處在不影響消防安全的前提下，主動探討進一步放寬安老院高度限制的可能性，包括：

- 審視過往發生過的安老院火警;
- 派員到鄰近地區的安老院考察;
- 廣泛參考國際上的消防安全指引、守則及其他研究文獻。



安老院高度限制檢討

- 消防處明白，本港老齡人口日益增長，社會對安老院設施的需求殷切。
- 消防處採取靈活務實的態度，為設於24米以上的安老院制定全面的樓宇消防安全設計和管理要求，以切合救援、疏散及安老院應變管理的需要。



樓宇消防安全設計

(1) 隔室區域的面積須足以同時容納毗鄰隔室的住客

為便於橫向疏散，隔室區域的大小應能容納相鄰隔室區域內的所有住客，以方便橫向疏散。

(2) 住宿房間設有耐火門

關上房間門，以防止火勢及濃煙漫延。

(3) 加設耐火門以劃分隔室區域

以分隔不同隔室區域，以方便橫向疏散。

(4) 擴闊走廊以允許至少兩張有輪的床並排移動

走廊應有足夠闊度，能允許同時搬動至少兩張移動式床架，使移動式床架/輪椅能夠方便搬動，並須與逃生樓梯和消防升降機相連。

(5) 擴闊逃生樓梯以方便抬床或輪椅移動

逃生樓梯的闊度應能夠讓擔架/輪椅移動。



樓宇消防安全設計

(6) 開放式露台通道以方便有輪的床或輪椅移動

開放式露台通道須沿建築物外牆而設，為所有住宿房間提供一條與防護門廊／防護走廊相連的通道。此外，開放式露台的設計應便於搬動移動式床架/輪椅。

(7) 每24米的高度闢設庇護層

在建築物的地面以上每24米的高度闢設庇護層，以作疏散時暫避的地方。

(8) 擴大消防員升降機以方便有輪的床或輪椅移動

消防員升降機的容量大小須能容納至少一張移動式床架及兩名緊急救援人員，其相關的升降機大堂或門廊亦應能方便搬動移動式床架/輪椅。

(9) 視乎選址情況，緊急車輛通道須供至少百分比之五十的建築物主要正面使用

以縮短消防人員前往拯救或疏散的時間。

(10) 建築物外圍不得有可燃物料覆蓋

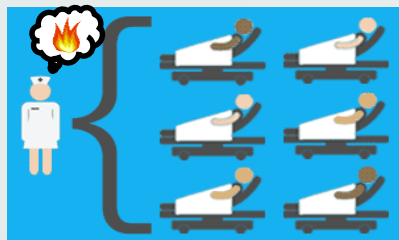
不得在建築物外圍含有可燃燒物料，例如綠化牆和可燃覆蓋層，以減低火勢從建築物外圍垂直蔓延的機會。

(11) 安裝額外的消防裝置及設備

視乎建築物設計，安老院或須安裝額外的消防裝置及設備。

安老院的管理要求

- | | |
|-----|--|
| (1) | 同層的安老院處所須由 <u>同一營辦人</u> 經營
➤ 在同層的安老院處所執行有系統及協調的橫向疏散。 |
| (2) | 安排足夠安老院員工受訓
➤ 如果院舍發生火警或其他緊急情況時， <u>受訓</u> 的安老院員工數目須足以協助受影響隔室的所有住客， <u>同時</u> 疏散到毗鄰隔室區域。 |
| (3) | 制定消防安全管理計劃
➤ 制定詳盡的消防安全管理計劃，當中包括消防裝置及設備的保養計劃、員工培訓計劃、發生火警或其他緊急情況時疏散計劃等內容。 |
| (4) | 整體消防安全管理
➤ 提升整體消防安全水平，當中包括定期員工培訓、適時保養或檢查消防裝置及設備、定期進行消防安全巡查、即時採取修正措施消除火警危險等。 |



安老院高度限制

- 一般而言，在符合樓宇消防安全設計和管理要求的情況下，消防處原則上不反對將安老院設在距離地面24米以上的建築物內。
- 如在遵辦消防安全要求遇到困難，可提出其他替代方案供消防處考慮。消防處會全面考慮替代措施能否滿足樓宇消防安全設計的要求，並以靈活務實的方式處理每宗申請。

樓宇消防安全設計替代方案例子

樓宇類別	樓宇消防安全設計	替代措施例子
<p>就安老院處於離地面超過24米但不高於30米作住客住宿用途的部分</p> <p>【適用於現有特別設計用作安老院用途的建築物及社團建築物 (例如多用途政府大樓、由非政府機構營運或擁有的多用途社福設施大樓)，以及新發展項目下特別設計用作安老院用途的建築物及社團建築物】</p>	<ul style="list-style-type: none">• 開放式露台通道• 每24米的高度闢設庇護層• 擴闊樓梯• 擴大消防員升降機• 緊急車輛通道須供至少百分之五十的建築物主要正面使用	<ul style="list-style-type: none">• 配備窗戶自動開關系統的防煙走廊，走廊須通往所有住宿房間，並在各住宿房間提供另一出口；及• 院舍內須提供足夠數目的輪椅及擔架，以便利垂直疏散
<p>如安老院用作住客住宿用途有部分離地面超過30米，就安老院處於離地面24米以上所有作住客住宿用途的部分</p> <p>【適用於新發展項目下特別設計用作安老院用途的建築物及社團建築物】</p>	<ul style="list-style-type: none">• 開放式露台通道• 每24米的高度闢設庇護層	<ul style="list-style-type: none">• 配備窗戶自動開關系統的防煙走廊，走廊須通往所有住宿房間，並在各住宿房間提供另一出口；及• 每30米的高度闢設庇護層

多謝

