

通道巷

通道巷，其正式名稱爲污物清掃巷，屬城市街道網內的基本元素。過往，它們是從居所中清移廢物的通道；除此之外，實際上還具備基本的隔火功能。今天，這些巷道通常納入建築設計，提供照明、通風、進出和逃生路線。此外，已建成的巷道往往成爲方便鄰里的行人徑。

2. 本作業備考就私家通道巷的一般事宜提供意見。

通道權

3. 在某一特定發展項目中，當私家或部分私家通道巷用來符合《建築物條例》的規定（如照明和通風、逃生和進出途徑）時，認可人士必須展示對該巷的永久或有效的通道權。該巷的完整性必須得以保持，以供擬建樓宇所有使用者使用。

逃生和進出途徑

4. 如須提供出口路線時，除非能證明擬建樓宇的使用者對該巷擁有不受約束的通道權，否則將出口路線通往私家或部份私家通道巷，是不可接受的。
5. 公共或私家的通道巷如被阻塞、無法改善進出情況或明顯殘破，將不獲接納爲逃生和進出途徑。

上蓋面積和地積比率

6. 如毗鄰的私家巷道由發展商擁有，而巷道並非《建築物條例》對建議發展計劃訂出的特定要求，建築事務監督會考慮接受將該巷的面積納入上蓋面積和地積比率的計算內。當該巷的法律地位根據通道權獲得清楚界定时，有關人士有必要正式申請對《建築物（規劃）規例》第 23(2)(a)條作出變通。
7. 如私家巷道的面積已納入上蓋面積和地積比率的計算內，在建築物竣工後，巷道不應被任何構築物阻塞。唯一的例外是，該構築物已獲批准，並已計入上蓋面積和地積比率內。
8. 一般來說，合併地盤爲城市規劃帶來益處，也對發展商有利，而現有的巷道亦會因此終絕和轉移位置。總的來說，如

轉位的巷道只用作便利鄰里，而非特別用於建議發展上，建築事務監督會考慮接受將該巷的有關面積納入上蓋面積和地積比率的計算內。

空地

9. 除《建築物（規劃）規例》第 28(3)條所訂明的情況外，通道巷的面積不應納入《建築物（規劃）規例》第 25 條所規定的空地內。不論通道巷是否已納入上蓋面積和地積比率的計算內，此原則均屬適用。

改善和交回土地

10. 通道巷如不合標準，有關人士應藉機加以改善。長遠目標是，當毗鄰地盤完全發展後，通道巷應可直行，而其暢通無阻的闊度不應少於 3 米。

11. 除非另有訂明，否則根據《建築物（規劃）規例》第 28 條的規定，每幢住用建築物必須在後面或側面提供一條合適的通道巷。

12. 如因公眾利益必須改善某巷道，而巷道並非《建築物條例》對建議發展計劃訂出的特定要求，若業主將該巷道無償交回政府，只要所交回的範圍並非現有巷道的一部分，建築事務監督會考慮給予適當的地積比率和上蓋面積優惠，以作為政府接受交回上述巷道的補償。

13. 當業主交回土地作巷道擴闊之用時，業主必須向政府呈交圖則和承諾書，表明將圖則內塗有顏色的部分無償交回政府，並承擔鋪路、渠溝、排污、排水和照明（如適用）的費用。交回的地方不得豎設任何構築物。



建築事務監督區載佳

檔 號： BD GP/BREG/P/17(II)

本作業備考前稱《認可人士及註冊結構工程師作業備考》179
初 版： 1995 年 5 月
上次修訂版： 1995 年 11 月
本修訂版： 2011 年 4 月（助理署長／拓展 1）- 修訂第
12 段