

附屬住宅單元 (ADU) 計劃

單戶住宅

不需要《規劃法規》豁免

“無豁免”（又稱為標準）ADU

附屬住宅單元 (ADU)，又稱為二級單元、改裝單元或小屋，是添加到現有住宅建築物的從屬單元。2016 年，三藩市的 ADU 計劃對所有允許住宅使用的分區開放。為您的物業添加 ADU 可以帶來一些好處，如為家庭成員提供住房，簡化您的生活方式，以及提高財務靈活性。欲瞭解 ADU 好處的更多資訊，請在下列網站觀看我們的視頻“ADU 是否適合您！”：sf-planning.org/accessory-dwelling-units

三藩市的 ADU 計劃允許兩種不同類型的 ADU：

- “豁免” ADU（適應性 ADU） - 需要《規劃法規》的一項或多項要求豁免的所有多戶家庭建築物和單戶住宅，如曝光，開放空間或後院；和
- “無豁免” ADU（標準 ADU） - 不需要《規劃法規》豁免的單戶住宅

本情況說明書描述了“無豁免”（標準）ADU 計劃，受《規劃法規》第 207(c)(6) 款管制。如果您是一個單戶住宅的業主，本情況說明書可以幫助您確定“無豁免”（標準）計劃是否適用於您提議的 ADU。如果您還有問題，請參考我們隨附的“豁免”（適應性）ADU 的講義，請訪問規劃信息櫃檯，或發送電子郵件至CPC.ADU@sfgov.org。請注意，近期對《規劃規則》進行的修訂可能為您的項目提供更大的靈活性。

本情況說明書旨在分發有用的資訊；不過，在提交許可證申請表之前，請諮詢規劃員，進行更詳細的審查和討論。

我可以給我的物業添加多少個 ADU？

“無豁免”（標準）計劃允許將一（1）個 ADU 添加到包含一個單戶住宅的物業中。如果建築物符合自願性震改造計劃的資格，那麼您可能有資格在“豁免”（適應性）ADU 計劃下添加一個以上的 ADU。您可以通過閱讀我們關於“豁免”（適應性）ADU 的情況說明書來瞭解更多資訊。欲瞭解有關自願性地震改造計劃的更多資訊，請訪問sfdbi.org/ADU。

我可以在住宅的什麼地方添加 ADU？

大部分 ADU 都是用現有的存儲或車庫空間改建的。根據“無豁免”（標準）ADU 計劃，可以在可建造地區內的任何地方建造 ADU，這意味著整個地塊減去所有必需的收縮尺寸和院子。

這意味著，通過在現有的單戶住宅內佔用可居住的空間，或者在建築物的可建造區域內構建新的建築物，可以將 ADU 作為符合《法規》的擴展添加到現有的建築物中。如果您的項目中提議擴展，作為“無豁免”（適應性）計劃的一部分，則需要鄰里通知（第311/312節）和設計審查。

本計劃是否適用於我提出的 ADU？

為了符合此計劃的資格，您必須符合《規劃法規》的所有要求。您的項目不得需要在開放空間、後院或曝光方面的豁免。

後院收縮尺寸： 後院收縮尺寸因地區而異。如果您的地段被劃為 RH-1 或 RH-1 (D)，則後院的25% 必須保持開放。對於所有其他的分區，這個要求的範圍為 25-45%，並規定根據您鄰居的後院進行調整。在任何分區內，所需的後院不得少於 15 英尺。如果後院有經授權的輔助結構，那麼“無豁免”（標準）ADU 程序不能用於把該結構轉換為 ADU。

開放空間： 如果您的地段被劃為 RH-1 或 RH-1 (D)，則每個單元必須有 300 平方英尺的私人開放空間（例如在私人甲板上），或 400 平方英尺的共享空間（如共享後院）。開放空間的要求取決於分區，在 RH-1 或 RH-1 (D) 以外的地區，每個單元的開放空間可達 125 至 36 平方英尺。確保所有現有單元保留獲得的開發空間，這很重要。

曝光： 提議的ADU必須能夠在面向開放區域的客廳或臥室安置一個窗戶。這個開放區域可能是一個符合《法規》（如上所述）的後院，面向街道，或者面向一個至少25' x 25' 的開放區域，並在每個上層擴大。

如果您提議的ADU需要豁免這些要求中的一項或多項，則可能適用“豁免”（適應性）ADU計劃。請參考“豁免”（適應性）ADU的情況說明書。

《規劃法規》的其他要求

最常見的要求包括在前面收縮距離和街道數目的滲透和景觀美化（根據公務條例）；必須符合《法規》的所有其他要求。還可能要求某些影響費用，包括托兒影響費。

我的 ADU 會受到租金管制嗎？

根據“無豁免”（標準）計劃，新的 ADU 將不受租金管制，但可能受“出租條例”其他組成部分（例如迫遷管制）的約束。但是，如果您屬於“豁免”（適應性）計劃，ADU 可能會受到租金管制。請參閱我們關於“豁免”ADU的情況說明書。

我可以把 ADU 用於短期租賃嗎？

不可以。附屬住宅單位 不符合短期租賃計劃的資格。

我可以出售 ADU 嗎？

不可以；此計劃下的 ADU 不具有進行細分和單獨出售的資格。

審查過程：涉及哪些內容？

ADU 許可證不能在櫃檯簽發。如果提議的 ADU 在您的單戶住宅的現有建築面積內，則審查過程比較簡單，應該不到 120 天。

如果擬議的ADU包括擴展，則必須在30天的公眾審查期限內通知標的物業 150 英呎範圍內的鄰居。根據《規劃法》第311條或第312條的規定，這一過程稱為“鄰居通知”，可能需要 4 到 6 個月的時間。類似於規劃局審查所有其他擴展許可證，酌情審查過程也將適用。

接下來的步驟



其他資源

分區：

在 <http://propertymap.sfplanning.org> 網站上使用物業資訊圖查找您的分區。

租金管制：

通過聯繫三藩市租戶聯盟 (www.sftu.org/rentcontrol) 或通過瞭解三藩市租賃委員會 (www.sfrb.org) 更多關於租金管制的資訊，確定您的建築是否受租金管制。

歷史保存：

根據建築物的年代及其歷史資源狀況，如果您的項目包括對建築物門面的更改，則您的ADU可能會受到歷史保存審查。請訪問 <http://sf-planning.org/historic-preservation-faqs>，瞭解更多資訊。

建築法規要求：

在 ADU 施工期間，必須符合《三藩市建築法案》的所有人身安全要求。這些要求可能會影響您的 ADU 的設計，應該從流程開始就考慮這些要求。請訪問 <http://sfdbi.org/ADU>，瞭解更多資訊。

自願性地震改造計劃：

通過審查樓宇局的「行政通告AB-094」，確定您的建築是否符合自願性地震改造計劃。

有問題嗎？ 請聯繫：

規劃資訊中心
1660 Mission Street, First
Floor
San Francisco, CA 94103
電話：(415) 558 - 6377
電子郵件：CPC.ADU@sfgov.org

三藩市樓宇檢查局 ADU 檯檯
1660 Mission, 一樓, 檯檯 8
San Francisco, CA 94103
(415) 558-6117
sfdbi.org/adu