

附屬住宅單元（ADU）計劃

需要《規劃法規》豁免的
多單元建築物和單戶住宅

“豁免”（又稱為適應性）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“豁免”（適應性）ADU 計劃，受《規劃法規》第 207(c)(4) 款管制。如果您是一個單戶住宅的業主，並且向知道哪一項計劃適用於您，請首先參考我們隨附的“無豁免”（標準）ADU 的講義。如果您還有問題，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？

- 如果地段上有四（4）個以下的合法住宅單元，則允許添加一（1）個 ADU。
- 如果地段上有五（5）個以上的合法住宅單元，則允許添加無限數量的 ADU。

在地段上進行強制性或自願性地震（AB-094）升級所允許的 ADU 數目沒有限制。

* ADU 的數目根據地段允許，而不是根據建築物。

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。此外現有單元的低層或地下室空間的高到 25% 也可以被改建。在下列情況下，分區管理員可以豁免這項限制：

- a) 地面或地下室所導致的空間無法用於其他合理的用途，包括但不限於儲存或停放自行車；或者，
- b) 豁免上限將有助於緩解所提議的 ADU 的任何負面佈局問題。

請注意，如果提議的 ADU 將對作為《租務條例》租賃標的部分的現有車庫、洗衣房或存儲空間進行改造，那麼業主將需要一條《租務條例》第 37.9 條規定的把這個空間從租約中分離出來的“正當理由”原因。建議向律師諮詢。

ADU不能從鄰里商業區或換商業或旅遊零售區的地下零售或商業空間移除。

市法規要求：什麼是強制性的，我可以豁免什麼？

規劃法規

除了上面討論的 25% 的地面和地下室改進豁免外，分區管理員可以豁免後院、停車、開放空間和密度要求，並且可以減少ADU 所要求暴露量。

降低暴露要求：單元必須面向符合法規的後院、街道或地面上的25' x 25' 開放區域，並在隨後的樓層擴大。允許分區管理員通過豁免來降低ADU的暴露要求，使得合格的窗戶可以在任何樓層面對不小於 15' x 15' 的開放區域。任何小於 15' x 15' 的暴露都需要變異批准。

必須符合《規劃法規》的所有其他要求。添加 ADU 必須符合的最常見的要求包括：自行車停放，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）。

建築法規

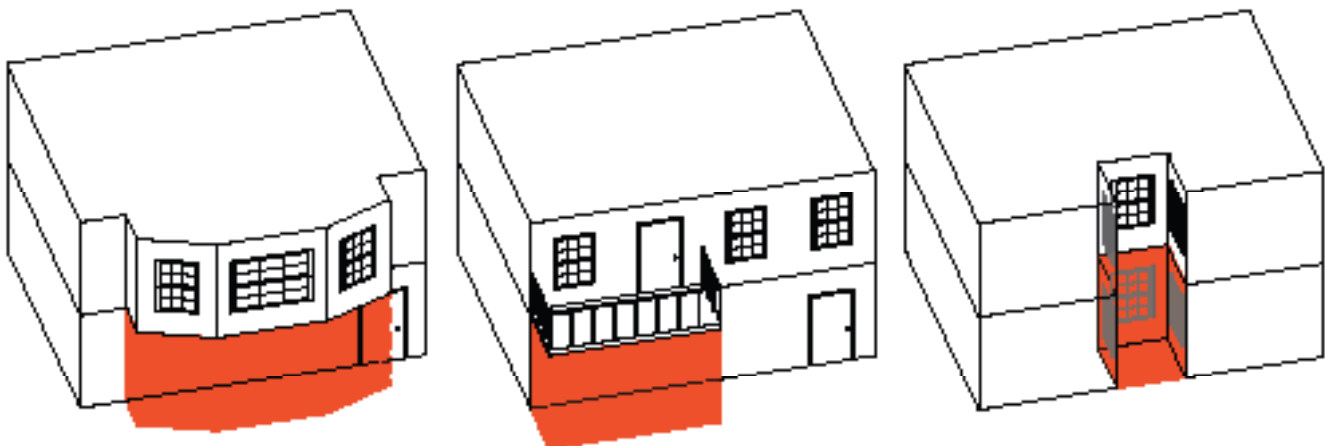
必須符合所有《建築規範》的要求，包括天花板高度、適當的通風、光線、消防安全和出口。但是，與樓宇檢查局和消防局進行預先申請會議，可以確定是否有符合《建築法規》的適用等效途徑。另請參閱《行政公告FS-05》，瞭解底層噴灑器要求的資訊。欲瞭解有關建築規範要求的更多資訊，請訪問DBI的 <http://sfdbi.org/ADU> 網站。

設計：何謂現有建築維護結構？

根據“豁免”（適應性）ADU 計劃，ADU 必須在現有建築圍護結構（現有建築物牆壁內的區域）內或者在施工前至少存在 三年的輔助建築物內建造，以下的小擴展例外

1. 在 2016 年 7 月 11 日就存在的懸臂式或支柱式房間下方
2. 在 2016 年 7 月 11 日以前就存在的在地面上不超過 10 英尺的甲板下。
3. 如果從外部任何地方看不到，並且如果對著一個空白的鄰近前牆壁，可以作為填充光井。

只要不侵犯所需的後院，就允許這些小規模的擴展。



1. 在懸臂式房間下

2. 在甲板下

3. 作為填充光井

我可以增加我的建築物的高度來添加一個 ADU 嗎？

如果您同時對整個建築物進行全面抗震加固，則可以增加建築物的高度以添加 ADU。在這種情況下，您可以將建築物抬高至三（3）英尺，以創建適合住宅使用的地面層天花板高度。可能要求進行設計審查和歷史保存審查。不需要鄰里通知。

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。如果項目屬於“豁免”（適應性）計劃，ADU 可能會受到租金管制。

請注意，規劃局不會就任何建築物或住宅單元的租金管制狀況作出決定。欲瞭解有關““租金條例”的更多資訊，請致電 415-252-4631與三藩市租務委員會主管詹妮弗·拉科夫斯基（Jennifer Rakowski）聯繫。

我可以把 ADU 用於短期租賃嗎？

不可以。附屬住宅單元不符合短期租賃計劃的資格。

如果最近在建築物內發生過迫遷，怎麼辦？

“豁免”（適應性）ADU 計劃不能用於在許可證申請之前過去五（5）年內曾經因業主遷入而迫遷的建築物，或最近十（10）年的其他無過錯迫遷的建築物。如果為了改善資本而發生臨時性租戶迫遷，只要提交業主通知租戶重新使用單元的權利的聲明，就沒有禁止。

我可以出售 ADU 嗎？

通常不可以，但是有些例外可能適用。請參閱《規劃法規》第207(c)(4)(E) 款，瞭解更多具體資訊。

在進行軟底抗地震改造（強制性或自願性）的建築物中添加的ADU，則可以保持進入公寓改建計劃的資格，如果將來有這樣的計劃。

審查過程：涉及哪些內容？

ADU 許可證不能在櫃檯簽發。目前，“豁免”（適應性）ADU計劃的許可審查過程可能需要幾個月的時間。需要變異的申請可能需要六個月或更長的時間。除非正在尋求變異，否則在“豁免”（適應性）計劃項下的添加 ADU 不需要鄰里通知。

收費

許可證申請和簽發要收費。請瀏覽 http://forms.sfplanning.org/Fee_Schedule.pdf，查看我們的網站關於建築許可證申請的當前費率。

當建築面積增加時，可能要求交納影響費。ADU施工的適用影響費通常是在樓宇檢查局（DBI）頒發建築許可證時應支付的托兒影響費（《規劃法規》第414A條）。如果物業位於規劃區或某些分區，則可能有額外的特定場地影響費。請訪問我們的網站 sf-planning.org/impact-fees，瞭解目前的影響費費率。

接下來的步驟

- 1 訪問規劃資訊中心 (PIC)，地址：1660 Mission Street，電子郵箱：CPC.ADU@sfgov.org，或致電：(415) 558-6377。



- PIC 可以提供關於資格的基本資訊，並且向您解釋 ADU 申請過程。

- 2 向樓宇檢查局 (DBI) 提交一份篩選表格。



此表格確認您有資格根據 ADU 計劃第162-16 號條例添加單元。您可以親自或通過郵件將此表格提交至：

1660 Mission Street，一樓，櫃檯 8。
- 第162-16 號條例

- 3 準備施工圖紙。
與您的建築商或承包商合作設計您的新單元。
準備符合《規劃法規》條例要求的施工圖紙。



推薦

舉行 DBI/消防預先申請會議。

我們建議您此時舉行這個會議，討論與您的設計有關的任何潛在的法規問題。請訪問 DBI的公共資訊中心安排預約（收取一定的費用）。

- 4 審核和提交您的建築許可證申請。



這項許可證申請需要兩套圖紙。

在提交申請之前，請在規劃資訊中心與規劃員一起審查所有文件。ADU 的規劃局的ADU 許可證接納清單是編制計劃和所需信息的有用指南，可在我們的網站上查閱。

- 5 三藩市規劃局審查您的圖紙和許可證申請。



指定的規劃員將就任何所需的修改與您聯繫。如果要求修改，則您需要通過樓宇局修改並重新提交圖紙。

法規要求的分區管理豁免。

分區管理員必須批准有關任何後院、開放空間、密度、停車或減少暴露要求的豁免。

租金管制的監管協議 (Costa Hawkins)。

如果您的 ADU 是在一棟租金管制建築中建造的，並且該項目需要《規劃法規》豁免，那麼 ADU 將受租金管制約束。該項目必須由物業業主和市政府簽署一項使單元受租金管制約束的《管制協議》(Costa Hawkins 協議)。



- 6 三藩市規劃局批准您的圖紙和許可證申請。
一旦圖紙被規劃局批准，它們被送到樓宇檢查局審查和批准。



- 7 樓宇檢查局（DBI）審查您的圖紙和許可證申請。



將審查您的圖紙是否符合《三藩市建築法規》。建議您安排一個可選的預申請會議，以幫助確保您的建築符合法規要求。其他機構，如公務局和公共事業委員會，可以審查許可證申請。

如果合計單元為 3 個以上

消防局審查您的圖紙。

如果您的建築物包含三個以上的單元（包括額外的 ADU），那麼您的圖紙還需要經過消防局審查。

- 8 付清所有最終收費，您的建築許可證有樓宇檢查局簽發。



您現在可以開始施工。請注意，在簽發電氣許可證和管道許可證之前，您的項目還沒有完全獲得批准。

施工

- 9 樓宇檢查局簽發最終完工證書。



進行樓宇檢查，並且簽發最終完工證書。

- 10 您可以搬進 ADU 了。

恭喜您的新單元竣工！

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。



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 櫃檯
1660 Mission, 一樓, 櫃檯 8
San Francisco, CA 94103
(415) 558-6117
sfdbi.org/adu