



加利福尼亞州住房和社區發展部

附屬住宅單元 手冊

2025 年 1 月



目錄

加州的附屬住宅單元.....	4
加州住房與社區發展部.....	5
術語表.....	6
ADU 法律近期變化概述	10
常見問題	14
66323 單元.....	14
ADU	16
臥室.....	17
違反建築法規	17
海岸委員會	17
契約限制.....	17
費用.....	18
消防和消防水噴淋設施要求	19
資金.....	19
高度要求.....	20
業主協會（HOA）	21
住房要素和支持住房指定	22
JADU	23
地方 ADU 法令和地方機構	25
人造住宅.....	26
活動房屋公園	27
多戶住宅 ADU	27
不符合規定的分區	28
業主居住.....	28
停車要求.....	28
許可申請和許可機構.....	29
租賃條款.....	31
出售和單獨轉讓.....	31
參議院第 9 號法案（以下簡稱“SB 9”）（2021 年法規第 162 章）	31
後退.....	32
面積要求和限制.....	32

太陽能要求.....	34
小型住宅.....	34
ADU 的類型.....	34
未經許可的建築和 ADU.....	35
公用事業.....	36
分區、開發和其他標準.....	37
資源.....	39
州 ADU 法律的變化.....	39
AB 2533.....	39
SB 1211.....	40
SB 477.....	40
AB 976 和 AB 1033.....	41
AB 1332.....	42
AB 434.....	42
AB 345.....	42
AB 3182.....	43
AB 68、AB 881 和 SB 13.....	43
AB 587、AB 670 和 AB 671.....	44
法規變更匯總表.....	45

加州的附屬住宅單元

附屬住宅單元 (ADU) 和初級附屬住宅單元 (JADU) 是加州增加急需住房的創新而有效的選擇。自 2016 年以來，隨著立法機構致力於解決全州的住房危機，州 ADU 法律不斷發展，進一步降低了開發更多經濟適用房的障礙。隨著這些法律的變化，HCD 的目標是通過教育、技術援助和執法來確保這些法律應用的一致性和清晰度。¹

ADU 的好處

ADU 提供了廣泛的好處，包括：

- 在加利福尼亞州，ADU 是一種**負擔得起**的住宅類型，因為它們不需要支付土地、大型新基礎設施、結構化停車場或電梯的費用。
- ADU 可以為房主提供**收入來源**。
- ADU 通常採用具有**成本效益的木結構建築**，其成本大大低於新建多戶填充式建築中的住宅。
- ADU 允許**大家庭**彼此靠近，同時又能保持**隱私**。
- ADU 可以提供與許多新建公寓一樣大的**居住空間**，非常適合個人、夫婦、小家庭、朋友、年輕人和老年人居住。
- ADU 為房主提供了與家庭成員和其他人共用獨立生活區的**靈活性**，使老年人能夠居家養老。

事實上，加州人越來越認識到 ADU 的好處，ADU 也正在發揮著作用。2016-2023 年間，該州每年允許建造的 ADU 數量從 1336 個增加到 26924 個，增長了 20 倍。2023 年，ADU 在全州獲批的所有住宅中占比超過 21%。

作為填充式發展策略的 ADU

顧名思義，ADU 是在已經開發但土地利用不足的地區建造的。此外，對位於交通樞紐附近的 ADU 的停車要求的限制也進一步鼓勵了 ADU 的建設，尤其是在那些可以方便地到達工作地點和其他便利設施的地方，從而進一步減少對車輛的依賴。

因此，ADU 建設是一項重要的填充式開發策略，通過減少人們的出行距離，減少溫室氣體排放，改善空氣品質；減少為新開發項目對農業用地、敏感聚居地和開放空間的改造；降低建設和維護昂貴的基礎設施的成本；促進健康環保的主動式交通等。

鑒於有關 ADU 的法律不斷變化以及這種住房類型的重要性日益增加，加州住房和社區發展部更新了本 ADU 手冊，並將繼續致力於促進各種收入水準的住房建設。

¹ 本更新的 ADU 手冊參考了 2025 年 1 月 1 日生效的最新立法所修訂的法律。

加州住房與社區發展部

有朝一日，每一位加州居民都能在充滿機遇的健康社區中生活、工作和娛樂，這是加州住房和社區發展部的願景，其使命是為所有加州人提供安全、經濟適用的住房和充滿活力、包容、可持續發展的社區。為實現這一目標，加州住房發展局增加並保護加州經濟適用房的供應，並通過政策和研究制定有效的住房危機解決方案。

住房問責部門

儘管加州通過了多項旨在增加加州各收入水準居民可負擔得起的住房供應的法律，但加州的住房危機已達到了歷史性的程度。作為 2021-2022 年州預算的一部分，加州住房發展委員會獲得了更多的工作人員來加強其問責制工作，並成立了住房問責制部門 (HAU)。雖然教育和技術援助始終是房屋發展委員會問責工作的第一步，但房屋問責股要求各轄區履行其住房要素承諾並遵守州住房法。違反州住房法（包括州 ADU 法）可能會導致後果，包括撤銷住房要素認證和提交加州總檢察長辦公室。

技術援助

在如何遵守州法律方面，地方層面可能存在不確定性或教育需求，尤其是在州法律不斷演變的情況下。HCD 為尋求建立 ADU 的業主和開發商以及宣導者、地方機構和其他相關方提供技術援助。

有關州 ADU 法律應用的任何問題均可通過線上 [ADU 門戶網站](#) 提交給 HCD。請在線上表格中提供盡可能詳細的資訊。HCD 可能會要求提供更多資訊，包括但不限於地方機構的拒絕和溝通。

尋求幫助或向 HCD 提交 ADU 法令的地方機構也必須使用線上門戶。

如果您在使用 ADU 門戶網站時遇到技術問題，請發送電郵至 ADUPortal@hcd.ca.gov。

若有超出本手冊提供範圍的問題，請聯繫當地許可機構（如市或郡）或私人律師。

州 ADU 法律的執行

自 2016 年起，HCD 已擁有審查地方機構的 ADU 法令的法定權力，並且自 2024 年 1 月 1 日起，HCD 還擁有執行所有州 ADU 法律的權力。HCD 的 ADU 小組負責審查地方法令是否符合州 ADU 法，並發送審查結果信函，必要時可能會升級執法。為確保一致性，HAU 與 HCD 其他部門密切合作。

ADU 團隊致力於支援公眾、地方機構和合作機構瞭解並遵守州 ADU 法。

術語表

66323 單元

根據《政府法典》第 66323 節，必須獲得許可的四類 ADU（和 JADU）之一。資料來源：《政府法典》第 66323 節

附屬住宅單元（ADU）

為一人或多人提供完整、獨立生活設施的附屬或獨立住宅單元，位於擬建或現有主要住宅的地塊上。它應包括在獨戶住宅或多戶住宅所在或將要所在的同一地塊上的永久性居住、睡眠、飲食、烹飪和衛生設施。

ADU 還包括以下內容：

- (A) 效率單元。
- (B) 《健康與安全法典》第 18007 節定義的人造住宅。資料來源：《政府法典》第 66313 節 (a) 分節

附屬結構

位於同一地段的住宅的附屬和附帶結構。資料來源：《政府法典》第 66313 節 (b) 分節

申請人

負責提交申請許可的個人或單位。

申請

進行施工的正式申請，包括所需的所有資訊。

入住證書

由加利福尼亞州當地建築和安全部門簽發的文件，證明商業空間或新建住宅建築已經過檢查，符合《加利福尼亞州建築標準法規》以及當地有關建築和入住的法令。資料來源：2022 加州住宅法規第 R110 節

共同利益開發

以下任何一種：

- (a) 社區公寓項目。
- (b) 公寓項目。
- (c) 計畫開發項目。
- (d) 股份合作社。

資料來源：《民法典》第 4100 節

契約、條件和限制（CC&Rs）

一套管理各社區內某塊房地產使用的規則。“管理檔”包括管理共同利益開發項目或協會運作的宣言、細則、運作規則、公司章程或協會章程。資料來源：《民法典》第 4150 節

高效住宅單元

居住面積至少為 150 平方英尺，擁有獨立壁櫥、廚房水槽、烹飪設備、冰箱和獨立浴室的住宅單元。資料來源：《政府法典》第 66313 節 (a)(1) 分節；《加州建築法》第 1208.4 節

可居住空間

建築物內用於居住、睡眠、進食或烹飪的空間。浴室、衛生間、壁櫥、大廳、儲藏室或公用設施空間及類似區域不視為可居住空間。資料來源：2022 《加州建築法規》第 202 節

高品質公交走廊

在上下班高峰時段提供固定線路公交服務的走廊，服務間隔不超過 15 分鐘。資料來源：《公共資源法》第 21155 節 (b) 分節

影響費

“影響費”與第 66000 節 (b) 分節中定義的“費用”含義相同，並包括第 66477 節中規定的費用。“影響費”不包括地方機構、特別區或供水公司收取的任何連接費或容量費。資料來源：《政府法典》第 66324 節 (c)(2) 分節

初級附屬住宅單元 (JADU)

面積不超過 500 平方英尺，完全位於單戶住宅內的單元。JADU 可以包括獨立的衛生設施，也可以與現有建築共用衛生設施。資料來源：《政府法典》第 66313 節 (d) 分節

宜居空間

住宅中供人居住的空間，包括起居、睡眠、飲食、烹飪或衛生設施。資料來源：《政府法典》第 66313 節 (e) 分節

居住區

居住單元的室內可居住面積，包括地下室和閣樓，但不包括車庫或任何附屬建築。資料來源：《政府法典》第 66313 節 (f) 分節

地方機構

市、郡或市和郡，無論是普通法還是特許法。資料來源：《政府法典》第 66313 節 (g) 分節

主要中轉站

包含以下任何一項的地點：

- (a) 現有的鐵路或快速公車站。
- (b) 公共汽車或軌道交通服務的渡輪碼頭。
- (c) 兩條或兩條以上主要公交線路的交匯處，在上午和下午上下班高峰期的班次間隔為 15 分鐘或更短。

資料來源：《公共資源法》第 21064.3 節

人造住宅

在 1976 年 6 月 15 日或之後建造的結構，可分為一個或多個部分運輸，在行駛狀態下寬度為

8 英尺或以上，長度為 40 英尺或以上，或在現場建造時面積為 320 平方英尺或以上，建在永久性底盤上，設計用作有或無地基的單戶住宅，與所需的公用設施相連接，並包括其中的管道、供暖、空調和電氣系統。**資料來源：**《健康與安全法典》第 18007 節 (a) 分節

部級批准

無需酌情審查或聽證即可審議和批准。**資料來源：**《政府法典》第 66317 節 (a) 分節

多戶住宅

就《州 ADU 法》而言，在一塊地皮上有兩個或兩個以上附屬住宅的結構被視為多戶住宅。就《州 ADU 法》而言，同一地塊上的多個獨立單戶住宅不視為多戶住宅。

不符合分區條件

房產上不符合現行分區標準的物理改良。**資料來源：**《政府法典》第 66313 節 (h) 分節

客觀標準

不涉及政府官員個人或主觀判斷的標準，可參照外部統一基準或標準進行統一驗證，申請人或提議人和政府官員在提交前均可知曉。**資料來源：**《政府法典》第 66313 節 (i) 分節

通道

從街道延伸到 ADU 一個入口處的暢通無阻、通向天空的通道。**資料來源：**《政府法典》第 66313 節 (j) 分節

許可機構

參與 ADU 或 JADU 許可審查的任何實體，沒有替代機構，包括但不限於適用的規劃部門、建築部門、公用事業部門和特殊地區。**資料來源：**《政府法典》第 66313 節 (k) 分節

規劃開發

除社區公寓項目、共管公寓項目或股份合作社外的不動產開發項目，具有以下任一或兩個特徵：

- (a) 公共區域，由協會所有，或由單獨權益的所有者共同所有，這些所有者擁有使用和享受公共區域的附屬權利。
- (b) 公共區域和一個維護公共區域的協會，該協會有權根據第 8 章第 2 條（從第 5650 節開始）對獨立權益徵收可能成為留置權的攤款。

資料來源：《民法典》第 4175 節

擬建住宅

申請許可的住宅，符合許可要求。**資料來源：**《政府法典》第 66313 節 (l) 分節

公共交通

包括但不限於公共汽車站或火車站的地點，公眾可在此搭乘公共汽車、火車、地鐵及其他形式的交通工具，這些交通工具收取固定票價，按固定路線運行，並向公眾開放。**資料來源：**

《政府法典》第 66313 節 (m) 分節

合格買家

根據《健康與安全法典》第 50093 節的定義，低收入或中等收入的個人和家庭。**資料來源：**《政府法典》第 66340 節 (a) 分節；《健康與安全法典》第 50093 節

合格的非營利公司

根據《國內稅收法》第 501(c)(3) 節組建的非營利性公司，該公司已根據《收入與稅收法》第 214.15 節的規定獲得福利豁免，可將房產出售給參加特殊無息貸款計畫的低收入家庭。**資料來源：**《政府法典》第 66340 節 (b) 分節

合理限制

不會不合理地增加建造成本、有效地禁止建造或取消以其他方式建造 ADU 或 JADU 的能力的限制。**資料來源：**《民法典》第 4751 節 (b) 分節和《民法典》第 714.3 節 (b) 分節

單戶住宅

就《州 ADU 法》而言，單戶住宅是為一個家庭提供完整、獨立生活設施的單個單元，包括永久性的居住、睡眠、飲食、烹飪和衛生設施，並作為不動產的獨立權益存在，如獨立單戶住宅或聯排別墅。

低於標準的建築物

任何建築物或其部分，或建築物所在的場所，存在危及公眾或其居住者的生命、肢體、健康、財產、安全或福利的一系列狀況。**資料來源：**《健康與安全法典》第 17920.3 節

串聯停車

兩輛或多輛汽車在車道上或地塊上的任何其他位置一字排開停放。**資料來源：**《政府法典》第 66313 節 (n) 分節

ADU 法律近期變化概述



在《政府法典》第 66310 節 (d) 分節中，加州立法機構宣佈允許在允許單戶和多戶使用的區域內建造 ADU，這提供了額外的租賃住房，是滿足加州住房需求的重要組成部分。多年來，州 ADU 法不斷修訂，以提高其在創造更多住房單元方面的有效性。2023 年 1 月 1 日、2024 年 1 月 1 日和 2025 年 1 月 1 日生效的《州 ADU 法》的重大修改進一步減少了開發 ADU 和 JADU 的障礙。在此背景下，HCD 制定並持續更新了本手冊，以幫助地方政府、業主、律師、建築師和公眾理解並應用州法律的要求。以下是近期修訂州 ADU 法律的立法摘要。

請訪問 <https://leginfo.legislature.ca.gov> 查看完整的法律變更。

請訪問 <https://leginfo.legislature.ca.gov> 查看完整的法律變更。

所有地方許可機構和相關各方都應查看自 2023 年、2024 年和 2025 年 1 月 1 日起生效的加州法律修正案中有關創建 ADU 和 JADU 的內容。

2022 年的立法包括對州 ADU 法律的以下修改（2023 年 1 月 1 日生效）：

眾議院法案 (AB) 2221（第 650 章，2022 年法規，第 1 節）和參議院法案 (SB) 897（第 664 章，2022 年法規，第 2.5、4、5 和 6 節）以州 ADU 和 JADU 法的最新修改為基礎，進一步解決了阻礙 ADU 和 JADU 發展的障礙。由於第 897 號州法案是在第 2221 號州法案之後通過的，因此第 897 號州法案第 2.5 節納入了第 897 號州法案和第 2221 號州法案對 ADU 法提出的修正案。

- **客觀標準。** 要求地方機構只對 ADU 實施客觀標準，這些標準“不涉及公職人員的個人或主觀判斷，並且在提交 ADU 許可申請之前，可通過參考外部統一基準或標準進行統一驗證，該基準或標準可由開發申請人或提議人和公職人員共同獲得和知曉”。（《政府法典》第 66313 節 (i) 分節。另見《政府法典》第 66314 節 (b)(1) 分節；第 66323 節 (g) 分節。）
- **獨立車庫。** 允許 ADU 與擬建或現有的主要住宅分離，包括在獨立車庫中（《政府法典》第 66314 節，(d)(3) 分節）。
- **居住變更。** 規定根據當地建築法規，建造 ADU 不構成 R 組居住變更，除非當地機構根據記錄中的實質性證據做出書面結論，認為建造 ADU 可能會對公共健康和安全造成特定的不利影響（《政府法典》第 66314 節，(d)(8) 分節）。

- **消防水噴淋設施。**防止 ADU 建築觸發在現有主要住宅中安裝消防水噴淋設施的要求（《政府法典》第 66314 節 (d)(12) 分節）。
- **許可程序。**要求許可機構在收到完整申請後的 60 天內，如果地塊上有現有的單戶或多戶住宅，則批准或拒絕（取代之前的“採取行動”）創建或服務 ADU 或 JADU 的申請（《政府法典》第 66317 節 (a) 分節；第 66320 節 (a) 分節；第 66335 節 (a)(2) 分節）。
- **同時許可。**明確了許可機構可同時批准或拒絕同時提交許可申請的擬議 ADU 和新建單戶或多戶住宅。ADU 的申請應在沒有酌情審查或聽證的情況下進行審議。澄清了許可機構可同時批准或拒絕同時提交許可申請的擬議 JADU 和新建單戶住宅。（《政府法典》第 66317 節 (a) 分節；第 66320 節 (a) 分節；第 66335 節 (a)(3) 分節）。
- **許可機構拒絕。**規定許可機構在拒絕 ADU 或 JADU 申請時，有義務在收到完整申請後 60 天內，“以書面形式將全套意見返回給申請人，並列出有缺陷或不足的項目清單，以及申請人如何對申請進行補救的說明”。（《政府法典》第 66317 節 (b) 分節；第 66320 節 (b) 分節；第 66335 節 (b) 分節）。
- **拆除許可證。**增加了一項要求，即地方機構在審查和頒發 ADU 建築許可證的同時，必須審查和頒發“將被 ADU 取代的獨立車庫”的拆除許可證。（《政府法典》第 66314 節 (e) 分節。）還禁止許可機構要求申請人“就拆除獨立車庫提供書面通知或張貼告示牌...除非該房產位於具有建築和歷史意義的區域內”。（《政府法典》第 66314 節 (f) 分節）。
- **分區與後退。**禁止地方機構要求“對附屬住宅單元進行分區清理或單獨分區審查，或要求附屬住宅單元的任何其他最小或最大尺寸，基於擬建或現有主要住宅百分比的尺寸，或對地塊覆蓋率、容積率、開放空間、前後退和最小地塊尺寸的限制，無論是連體住宅還是獨立住宅，如果不允許在符合所有其他地方開發標準的情況下建造至少 800 平方英尺的附屬住宅單元，且側院和後院後退 4 英尺”。（《政府法典》第 66321 節 (b)(3) 分節）。
- **獨立式 ADU 高度限制。**規定獨立式 ADU 的基本高度限制為 16 英尺（《政府法典》第 66321 節 (b)(4)(A) 分節）。如果 ADU “位於主要公交網站或高品質公交走廊半英里步行距離之內”，則將獨立式 ADU 的最大高度限制提高至 18 英尺，並規定屋頂間距增加兩英尺，以便與主要居住單元的屋頂間距保持一致。（《政府法典》第 66321 節 (b)(4)(B) 分節；第 66323 節 (a)(2)(B) 分節）。將“位於現有或擬建多戶多層住宅的地塊上”的獨立式 ADU 的高度限制提高到 18 英尺。（《政府法典》第 66321 節 (b)(4)(B) 分節）。
- **附屬 ADU 高度限制。**規定地方機構可對附屬 ADU 施加的最大高度限制為 25 英尺，如果低於 25 英尺，則為現有主要住宅的高度限制。不要求地方機構允許 ADU 超過兩層（《政府法典》第 66321 節 (b)(4)(D) 分節）。
- **停車標準。**禁止地方機構在一些特定情況下規定停車位元（《政府法典》第 66322 節 (a) 分節）。

- **不符合分區規劃和違反建築法規。**禁止地方機構因糾正“不符合分區條件、違反建築法規或未經過許可的結構，但不會對公共健康和 safety 構成威脅，且不會受到附屬住宅單元建設的影響”而拒絕頒發 ADU 許可。（《政府法典》第 66322 節 (b) 分節。）《政府法典》第 66336 節中也增加了適用於聯合住宅單元的禁令。
- **多戶住宅。**如果現有多戶住宅的“後退或側退不足四英尺...”，則禁止許可機構要求“對現有多戶住宅進行任何修改，作為批准建造附屬住宅單元申請的條件”。（《政府法典》第 66323 節 (a)(4)(B) 分節）。
- **許可機構定義。**增加了許可機構的定義，即“任何參與審查附屬住宅單元或初級附屬住宅單元許可的實體，且沒有替代機構，包括但不限於適用的規劃部門、建築部門、公用事業部門和特殊地區”。（《政府法典》第 66313 節 (k) 分節）。
- **未經許可的 ADU。**禁止地方機構以 ADU 違反建築標準或 ADU 不符合州 ADU 法或地方法規為由，拒絕為 2018 年 1 月 1 日前建造的未經許可的 ADU 頒發許可證。（《政府法典》第 66332 節 (a) 分節）。如果地方機構認定“糾正違規行為對於保護公眾或結構入住者的健康和 safety 是必要的”（《政府法典》第 66332 節 (b) 分節），或根據《健康與 safety 法典》第 17920.3 節（《政府法典》第 66332 節 (c) 分節）被認定為不達標的建築物，則此禁令不適用。
- **封閉式用途。**就 JADU 而言，將住宅內的封閉用途（如附屬車庫）視為“擬建或現有單戶住宅的一部分”（《政府法案》第 66333 節 (d) 分節）。
- **JADU 獨立入口。**要求沒有獨立浴室的 JADU 必須“包括一個與擬建 JADU 主入口分開的獨立入口，並有一個通向主要生活區的內部入口”。（《政府法典》第 66333 節 (e)(2) 分節）。

2023 年的立法包括對州 ADU 法律的以下修改（2024 年 1 月 1 日生效）：

AB 976（2023 年法規，第 751 章）和 AB 1033（2023 年法規，第 752 章）對州 ADU 法進行了修改。AB 1332（2023 年法規，第 759 章）新增了《政府法典》第 65852.27 節，以加快對 ADU 的審批。AB 434（2023 年法規，第 740 章）修改了《政府法典》第 65585 節，要求執行州 ADU 法、ADU 特赦法和地塊分割/複式法等。

- **業主居住。**取消現有的 2025 年日落時分禁止自住要求，轉而規定 ADU 無自住要求（《政府法典》第 66315 節）。授權地方機構通過地方法令，允許將主要居住單元和 ADU(s) 作為共管公寓分開轉讓（《政府法典》第 66342 節）。
- **預先批准的 ADU 計畫。**要求地方機構在 2025 年 1 月 1 日前制定 ADU 計畫的預批准方案。地方機構應接受任何一方提交的 ADU 計畫預批准申請，並根據《政府法典》第 66314-66332 節規定的標準批准或拒絕申請。地方機構應在其網站上公佈預先批准的 ADU 計畫和

申請人的聯繫資訊。地方機構也可公佈其他地方或州機構預先批准的計畫。（《政府法典》第 65852.27 節）。

- **執行機關。**修改了政府法第 65585 節 (j) 分節，增加了當地方轄區未能遵守相關法律時，HCD 有權通知地方轄區或總檢察長的法律清單，包括第 13 章（從第 66310 節開始）和政府法第 65852.21、65852.24、65852.28、65913.4.5 和 66411.7 節等。

2024 年立法包括對州 ADU 法的以下修改（2024 年 3 月 27 日和 2025 年 1 月 1 日生效）：

SB 477（2024 年法規，第 7 章）修改了與 ADU 和 JADU 法相關的《政府法典》章節編號。AB 2533（2024 年法規，第 834 章）和 SB 1211（2024 年法規，第 296 章）對州 ADU 法進行了修改。

- **更新了《政府法典》章節。**與 ADU 和 JADU 法律相關的《政府法典》章節從 65852.2、65852.22、65852.23 和 65852.26 節更新為《政府法典》第 66310-66342 節。
- **未經許可的 ADU 和 JADU。**將日期從 2018 年 1 月 1 日改為 2020 年 1 月 1 日，這樣地方機構就不得因 ADU 違反建築標準或 ADU 不符合州 ADU 法或地方法令而拒絕為 2020 年 1 月 1 日之前建造的未經許可的 ADU 頒發許可。（《政府法典》第 66332 節 (a) 分節）。地方機構應通過公共資訊資源（包括許可核對表和地方機構的互聯網網站）向公眾宣傳本節規定，其中應包括以下兩項內容：(1) 《健康與安全法典》第 17920.3 節中規定的可將建築物視為不合標準的條件核對表，以及 (2) 在申請許可證之前，房主可以從有執照的承包商處獲得保密的協力廠商規範檢查資訊，以確定單元的現有狀況或潛在的建築改造範圍。（《政府法典》第 66332 節 (d)(1) 和 (d)(2) 分節）。
- **客觀標準。**禁止地方機構對 66323 單元實施任何未經《政府法典》第 66323 節 (a) 分節授權的客觀開發標準。
- **宜居空間。**將《政府法典》第 66313 節 (e) 分節和第 66323 節 (a)(3)(A) 分節中的“宜居空間”定義為住宅中供人居住的空間。
- **無蓋停車位。**規定因建造 ADU 而拆除的無蓋路邊停車位無需更換。
- **獨立 ADU。**允許在已有多戶住宅的地塊上建造最多八個獨立的 ADU，但 ADU 的數量不得超過地塊上現有單元的數量。

有關 ADU 立法的其他摘要，請參閱“資源”部分。

常見問題

66323 單元

什麼是“66323 單元”？

HCD 使用“66323 單元”一詞來指根據《政府法典》第 66323 節創建的 ADU 和 JADU。它們也被稱為“州強制”或“州豁免”ADU。《政府法典》第 66323 節規定了四類 ADU（和 JADU），這些 ADU（和 JADU）必須通過部級審批，且不受《政府法典》第 66314-66322 節規定標準的限制。例如，66323 單元不必遵守地塊覆蓋率、前部後退和設計標準。但是，這些 ADU 必須遵守住宅的建築法規和健康與安全要求。這四個類別是：

1. 單戶改建的 ADU 和 JADU

在擬建或現有的單戶住宅或附屬結構的改建空間內，每塊地允許設置一個 ADU。此類 ADU 必須有外部通道，並有消防和安全後退，但不受側院和後院四英尺後退的限制。（《政府法典》第 66323 節 (a)(1) 分節）。

由附屬結構改建的 ADU 有資格獲得 150 平方英尺的擴建，以滿足出入口的需要。例如，如果將單戶住宅的第二層改建為 ADU，則可增加一個不超過 150 平方英尺的樓梯間，以及其他符合當地建築法規的出入口配置。（《政府法典》第 66323 節 (a)(1)(A) 分節）。

此外，在單戶住宅或附屬結構的擬建或現有空間內，每塊地允許有一個 JADU，並且必須有外部通道、側面和後退，以保證消防和安全。（《政府法典》第 66323 節 (a)(1) 分節）。JADU 還必須遵守《政府法典》第 66333-66339 節中的《JADU 法》的規定。就建造 JADU 而言，附屬車庫是單戶住宅的一部分。（《政府法典》第 66333 節 (d) 分節）。

如需瞭解更多資訊，請參閱手冊中有關 JADU 的章節。

2. 單戶獨立 ADU

在已有或擬建單戶住宅的地段上，允許建造一個不超過四英尺側方和後院後退的獨立新建 ADU（《政府法典》第 66323 節，(a)(2) 分節）。最大單元面積為 800 平方英尺，高度限制為 16、18 或 20 英尺，具體取決於《政府法典》第 66321 節 (b)(4) 分節規定的條件。（《政府法典》第 66323 節，(a)(2)(B) 分節）。

3. 多戶改建的 ADU

可在現有多戶住宅結構中不用作居住空間的部分創建 ADU（《政府法典》第 66323 節 (a)(3)(A) 分節）。地方機構應允許在現有的多戶住宅內至少設置一個 ADU，並最多可占現有多戶住宅單元的 25%（《政府法典》第 66323 節 (a)(3)(B) 分節）。不用作居住空間

的結構包括但不限於：儲藏室、鍋爐房、過道、閣樓、地下室或車庫（《政府法典》第 66323 節 (a)(3)(A) 分節）。

4. 多戶獨立 ADU

在有擬建多戶住宅的地塊上最多允許建造兩個獨立式 ADU，或在有現有多戶住宅的地塊上最多允許建造八個獨立式 ADU，但不得超過地塊上現有單元的數量。根據《政府法典》第 66321 節 (b)(4) 分節規定的條件，這些 ADU 的後院和側院後退距離為四英尺，高度限制為 16、18 或 20 英尺。（《政府法典》第 66323 節 (a)(4)(A) 分節）。地方機構不得作為批准 ADU 申請的條件，要求對後退不足四英尺的現有多戶住宅的後退進行修改（《政府法典》第 66323 節 (a)(4)(B) 分節）。

地方機構必須允許在場地和地段條件允許的情況下，將上述四類 ADU 合併。例如，根據《政府法典》第 66323 節 (a) 分節的規定，地方政府必須允許根據 (1) 和 (2) 項創建的單元合併在一起，或根據 (3) 和 (4) 項創建的單元合併在一起。這意味著在單戶住宅地塊上，地方機構必須允許至少一個在現有空間上建造的 ADU、一個 JADU 和一個新建的獨立 ADU。對於多戶家庭地段，地方機構必須允許至少一個利用現有非居住空間建造的 ADU（或最多為多戶家庭單位數量的 25%），以及兩個獨立的 ADU。

<p style="text-align: center;">允許的 66323 ADU 組合</p> <p style="text-align: center;">以下列出的所有形式均可按照前一節的說明進行組合</p>		
	單戶主要住宅	多戶主要住宅
<p>《政府法典》 第 66323 節 (a)(1) 分節 利用提議或現有 空間建造的 ADU</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 有時稱為“改建”、“內部”、“內部創建”。 • 可從現有附屬結構的入口和出口擴展 150 平方英尺。 • 必須有外部通道。 	不適用
<p>《政府法典》 第 66323 節 (a)(1) 分節；第 66333-66339 節 JADU</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 在現有或擬建住宅內創建。 • 最大面積為 500 平方英尺。 • 可在附屬車庫內設置。 	不適用
<p>《政府法典》 第 66323 節 (a)(2) 分節 新建獨立式車 庫</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 可位於前方後退處。 • 最大面積 800 平方英尺。 	不適用

<p>《政府法典》 第 66323 節 (a)(3)(A) 分節 在現有非居住 空間內建造</p>	<p>不適用</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 多戶建築內現有的非居住空間（如健身房、封閉式停車場等）。 • 允許至少一個 ADU 或最多 25% 的現有主要單元。
<p>《政府法典》 第 66323 節 (a)(4) 分節 獨立於主要住宅</p>	<p>不適用</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 最多兩個獨立於擬建主要住宅的單元，或 • 最多八個獨立于現有主要住宅的單元，但不得超過地塊上現有單元的數量。 • 側方和後方後退四英尺。

可以對 66323 單元實施哪些設計、分區或其他地方標準？

地方機構不得對《政府法典》第 66323 節中未明確列出的 66323 單元實施開發或設計標準，包括地方標準和《州 ADU 法》中的標準。（《政府法典》第 66323 節，(a) 和 (b) 分節）。這包括但不限於停車、高度、後退或其他分區規定（如地塊大小、開放空間、容積率等）。

此外，66323 ADU 的租期必須超過 30 天。（《政府法典》第 66323 節 (e) 分節）。如果主要住宅不要求安裝消防水噴淋設施，ADU 也不要求安裝；在現有的多戶住宅中建造 ADU 可能不會觸發安裝消防水噴淋設施的要求。（《政府法典》第 66323 節 (d) 分節）。

通過改建現有附屬結構而創建的 66323 ADU 是否可以擴建？

可以。在附屬結構的現有空間內創建的 ADU 可以超出結構的實際尺寸進行擴建，擴建面積不超過 150 平方英尺，擴建的目的僅為滿足出入口的需要。（《政府法典》第 66323 節 (a)(1)(A) 分節）。例如，修建一個樓梯以通向第二層的 ADU。ADU 應符合足夠的消防和安全後退距離。（《政府法典》第 66323 節 (a)(1)(C) 分節）。

注意：JADU 可以在單戶住宅的牆內建造，而不能在附屬建築內建造。聯合住宅單元的擴建不得超出單戶住宅的現有尺寸。

有關 66323 多戶家庭附屬單元的更多資訊，請參見多戶家庭附屬單元。

ADU

什麼是 ADU？

ADU 是主要住宅的附屬設施，為一人或多人提供完整的獨立生活設施。ADU 要麼“獨立于”、“附屬於”擬建或現有的主要住宅，要麼位於主要住宅內。這包括附屬車庫、儲藏區或類似空間以及附屬結構。ADU 也可以與擬建或現有的主要住宅（包括獨立車庫）分離，但必須位於同一地段。（《政府法典》第 66313 節 (a) 分節；第 66314 節 (d)(3) 分節）。²

² 請注意，下文“資金”一節中提到的某些聯邦融資計畫可能對 ADU 有不同的定義。

臥室

是否可以限制 ADU 的臥室數量？

對臥室數量的限制可被視為對受保護階層（如家庭狀況）的歧視性做法，並將被視為對開發 ADU 的限制（《政府法典》第 65008 節）。建築法規關於最小臥室面積的標準仍然適用。

ADU 可以沒有臥室嗎？

對臥室數量的限制可能被視為對受保護階層的歧視性做法，如家庭狀況（《政府法典》第 65008 節），也可能不合理地限制房主創建 ADU 的能力（《政府法典》第 66311 節）。建築法規關於最小臥室面積的標準仍然適用。

違反建築法規

ADU 申請會因違反建築法規而被拒絕嗎？

根據《政府法典》第 66314 節的規定，只有當主單元違反建築法規的行為對公共健康和 safety 構成威脅，並且受到 ADU 建築的影響時，才可拒絕 ADU 申請（《政府法典》第 66322 節 (b) 分節）。但是，所有的 ADU 都必須遵守住宅的建築法規以及健康和 safety 要求。

海岸委員會

州 ADU 法律是否適用於位於加州海岸區的轄區？

可以。ADU 法律適用於加州海岸區的轄區，但不會改變或削弱《海岸法》資源保護政策的效果或應用（《政府法典》第 66329 節）。沿海地方應努力協調保護沿海資源和滿足加州居民住房需求的目標。例如，在適當的情況下，地方應修訂地方海岸計畫，供加州海岸委員會審查，以符合《加州海岸法》和新的州 ADU 法。欲瞭解更多資訊，請參閱《加州海岸委員會 2020 年備忘錄》，並聯繫當地海岸委員會地區辦事處。

契約限制

是否可以對 ADU 施加經濟適用房契約限制？

不可以。地方機構不能對 ADU 施加契約限制。《政府法典》第 66315 節規定：“第 66314 節規定了地方機構在評估地塊上擬議的附屬住宅單元時應採用的最高標準，該地塊包括擬議的或現有的單戶住宅。除第 66314 節規定的標準外，不得使用或施加任何其他標準，包括業主自住要求，但地方機構可要求該房產可用於 30 天或更長時間的出租。”第 66314 節 (b)(1) 分節允許地方客觀標準，但所提供的例子都與設計和開發標準有關（如停車位、高度、後退、景觀、單位的最大面積）。契約限制不屬於此類標準，因此不能實施。

是否可以對聯合住宅單元實施契約限制？

可以。地方機構可通過一項法令來創建聯合住宅單位（《政府法典》第 66333 節）。該法令必須“要求將契約限制記錄在案”，其中僅包括禁止在出售獨戶住宅的同時出售 JADU，以及對符合州法律的 JADU 面積和屬性的限制（《政府法典》第 66333 節，(c)(1) 和 (c)(2) 分節）。

費用

哪些類型的費用被視為影響費？

因建造 ADU 而收取的影響費必須根據《減免費用法》確定，包括地方機構因批准 ADU 而收取的除稅收或特別評估之外的任何貨幣徵收，目的是支付與 ADU 有關的公共設施的全部或部分費用。（《政府法典》第 66324 節 (a) 分節；第 66000 節）。地方機構、特別區或自來水公司在計算公用設施（包括供水和排汙服務）的連接費或容量費時，不得將 ADU 視為新的住宅用途。但是，這些規定不適用於與新建單戶住宅同時建造的 ADU。（《政府法典》第 66324 節，(b) 和 (d) 分節）。

面積小於 750 平方英尺的 ADU 是否可以收取影響費？

不可以。如果 ADU 面積小於 750 平方英尺，則無需向地方機構、特別區和水務公司繳納影響費。如果 ADU 面積為 750 平方英尺或更大，則應根據 ADU 面積與主要居住單元面積的比例收取影響費。（《政府法典》第 66324 節 (c)(1) 分節）。在此特定情況下，影響費還包括《政府法典》第 66477 節規定的昆比費（《政府法典》第 66324 節 (c)(2) 分節）。

對於包括 150 平方英尺外部擴建的 ADU，這 150 平方英尺將計入 750 平方英尺的限制內。例如，一個 700 平方英尺的室內改建 ADU，如果有 150 平方英尺的外部擴建，用於入口和出口，在計算費用時將算作 850 平方英尺的 ADU，從而觸發《政府法典》第 66324 節 (c) 分節的按比例收費要求。

什麼是“比例”？

“比例”是指與總金額相關的某個金額，在本例中是指單戶住宅的影響費。例如，一棟 2000 平方英尺的主要住宅，擬建一個 1000 平方英尺的 ADU，其影響費可能是同一地點新建一棟主要住宅影響費的 50%。（《政府法典》第 66324 節 (c)(1) 分節）。

學區可以收取影響費嗎？

可以。根據《教育法典》第 17620 節和《減免費用法》（《政府法典》第 66000 節），學區有權但不必對面積大於 500 平方英尺的 ADU 徵收影響費。小於 500 平方英尺的 ADU 無需繳納學校影響費。我們鼓勵地方機構與學區協調，仔細權衡促進 ADU 的重要性，並確保按照《減輕費用法》的要求，對促進建設或重建適當學校設施的費用進行適當的關聯研究。地方機構不應因徵收學校費用而暫緩發放建立 ADU 或 JADU 的許可證。

我是否仍需繳納供水和排汙連接費？

在計算公用設施連接費或容量費時，地方機構、特別區或自來水公司不應將在現有空間上建造的 ADU 和 JADU 視為新的住宅用途，除非與新的單戶住宅同時建造（《政府法典》第 66324 節 (b) 分節）。連接費或容量費應與擬建 ADU 的負擔成比例，根據其與主要住宅相比的面積或管道裝置而定（《政府法典》第 66324 節 (e) 分節）。

消防和消防水噴淋設施要求

ADU 是否需要安裝消防水噴淋設施？

只有當現有的主要住宅需要安裝水噴淋設施時才需要。如果現有主要住宅的建築法規不要求安裝消防水噴淋設施，則附屬、獨立或改建的 ADU 不需要安裝消防水噴淋設施。例如，根據當時適用的建築法規，幾十年前設計和建造的獨立式單戶住宅不需要安裝消防水噴淋設施。但是，如果同一主要住宅最近進行了重大改建，現在必須安裝消防水噴淋設施，那麼在改建後建造的任何 ADU 都必須安裝消防水噴淋設施。此外，根據本規範條款建造的 ADU 不觸發對主要住宅消防水噴淋設施的要求。最後，如果主要住宅目前沒有安裝消防水噴淋設施，而擬議中的附屬 ADU 會因可住空間的增加而觸發消防水噴淋設施要求，則該要求不應強加於主要住宅單元。（《政府法典》第 66314 節，(d)(12) 分節；第 66323 節，(d) 分節）。

資金

ADU 是否有財政援助或資金？

可能有。雖然在撰寫本文時，資金已經用完，但加州住房金融局 (CalHFA) 的 ADU 資助計畫提供了高達 40,000 加元的資助，用於補償符合條件的房主在有自住單戶住宅單元的地段上建造 ADU 或 JADU 所需的前期開發成本。ADU 資助計畫旨在通過提供資助來補償符合條件的房主的前期開發成本，從而在加利福尼亞州建造更多的住房單元。前期開發成本包括但不限於建築設計、許可證、土壤測試、影響費、財產調查和能源報告。

一些地方機構正在為 ADU/JADU 的前期開發和建設成本創造資助機會，或免除相關費用。

對於希望為 ADU 和 JADU 申請資金的機構，HCD 的一些資金計畫，如 CalHome 計畫、永久性地方住房分配計畫、專業住房激勵計畫和地方住房信託基金計畫，都將這些住房類型的資金作為合格活動。

有關 ADU/JADU 前期開發或建設的地方和州資助機會，或地方機構的資助選擇的更多資訊，請參閱我們的 ADU 網頁上的“贈款和資助”部分：<https://www.hcd.ca.gov/policy-and-research/accessory-dwelling-units>。

聯邦住房管理局（FHA）、房地美（Freddie Mac）和房利美（Fannie Mae）也提供支援 ADU 的貸款。以下連結包含這些融資計畫的資訊，包括相關定義和標準。

FHA

聯邦住房管理局（FHA）最近擴大了為已建或將建 ADU 的住宅提供抵押貸款的範圍。具體來說，更新後的貸款政策允許將 ADU 的租金收入計入借款人的合格收入，這將使更多的借款人有資格為帶有 ADU 的房產申請 FHA 融資。這包括 203(k) 重建貸款。請注意，203(k) 修復貸款只能用於建造附屬 ADU。

有關更新政策的更多資訊，請參閱《FHA 單一家庭住房政策手冊》

（<https://www.hud.gov/sites/dfiles/OCHCO/documents/40001-hsgh-update15-052024.pdf>），或《2023 年抵押人信函》（2023 Mortgagee Letter），其中包括手冊 <https://www.hud.gov/sites/dfiles/OCHCO/documents/2023-17hsgml.pdf> 中有關 ADU 融資的具體變更。有關各方應關注 HUD 網站上的任何更新。

房地美（Freddie Mac）

房地美（Freddie Mac）現在為在現有房屋中增加 ADU 以及為打算出租或建造 ADU 的購房者提供多種融資選擇。這包括允許將 ADU 的租金收入計入貸款的合格收入。

更多資訊，請訪問 <https://sf.freddiemac.com/docs/pdf/fact-sheet/adu-fact-sheet.pdf>。

房利美（Fannie Mae）

房利美（Fannie Mae）現在為在現有房產上增加 ADU、使用“建築到永久融資”（Construction-to-Permanent Financing）建造帶有 ADU 的房屋以及購買帶有現有 ADU 的房屋提供融資選擇。

更多資訊，請訪問 <https://singlefamily.fanniemae.com/originating-underwriting/mortgage-products/accessory-dwelling-units>。

高度要求

ADU 的高度有限制嗎？

《州 ADU 法》中沒有規定高度限制，但地方機構可根據《政府法典》第 66321 節 (b)(4) 分節規定高度限制。地方機構可通過制定符合規定的 ADU 條例來施加高度限制。

地方機構實施的高度限制不得低於以下標準：

獨立 ADU

在擁有擬建或現有單戶或多戶住宅單元的地塊上，高度限制為 16 英尺（《政府法典》第 66321 節 (b)(4)(A) 分節）。

當地塊距離主要交通站點或高品質交通走廊半英里時，現有或擬建的單戶或多戶住宅的地塊為 18 英尺，包括額外的 2 英尺，以適應與主要住宅一致的屋頂坡度（《政府法典》第 66321 節 (b)(4)(B) 分節）。有關這些術語的定義，請參見 ADU 術語表。

在已有或擬建多戶、多層住宅的地段上，高度為 18 英尺（《政府法典》第 66321 節 (b)(4)(C) 分節）。

如果一個獨立的兩層樓 ADU 可以按照州 ADU 法規定的高度允許值建造，同時又符合建築法規，那麼地方機構就不能拒絕建造兩層樓 ADU 的申請，而不管基礎分區是否可能將主要住宅限制為一層樓。（《政府法典》第 66321 節，(b)(4)(D) 分節；第 66314 節，(d)(8) 分節）。

附屬 ADU

25 英尺或當地分區法規中適用於主要住宅的高度限制，以較低者為準（《政府法典》第 66321 節 (b)(4)(D) 分節）。

ADU 的層數有限制嗎？

《州 ADU 法》對層數沒有限制。地方機構必須允許至少有兩層樓，附屬的 ADU 可以建到主要住宅的分區高度或最多 25 英尺（以較低者為準）。（《政府法典》第 66321 節 (b)(4)(D) 分節）。

是否有工具可用於確定一個項目是否符合 18 英尺高度的要求？

加利福尼亞州 Geoportal 具有互動式地圖和可搜索資料庫，可用於評估加利福尼亞州的任何地址是否位於高品質交通走廊 (HQTC) 內（如《公共資源法》第 21155、21064.3 和 21060.2 節所述）。這有助於確定您的項目是否有資格獲得額外的兩英尺高度。但是，《州 ADU 法》並未指定用於確定 HQTC 鄰近性的明確資源。申請人應首先向大都市規劃組織諮詢，以瞭解自己是否位於 HQTC 內。如果所在地區沒有，則應向當地機構諮詢。

業主協會 (HOA)

CC&Rs 是否可以禁止建造或使用 ADU 或 JADU？

不可以。《民法典》第 714.3 節和第 4751 節規定，在劃定為允許單戶住宅用途的地段上，有效禁止或不合理限制建造或使用 ADU 或 JADU 的契約、條件和限制 (CC&Rs) 無效。此類 CC&Rs 包括操作規則都是無效和不可執行的。如果申請者在 CC&Rs 中遇到禁止建造 ADU 和 JADU 的規定，無論是隱含的還是明確的，我們都鼓勵申請者與當地機構聯絡。

ADU 或 JADU 可能受到哪些限制？

房屋所有權協會 (HOA) 可對 ADU 或 JADU 施加一些有限的客觀標準，如在合理範圍內要求使用特定材料、建築風格或其他設計和美學限制。但是，這些標準不得比《州 ADU 法》更嚴格，從而不合理地增加建造成本，或有效地禁止或取消創建或服務 ADU 或 JADU 的能力。

（《公民法 民法典》第 714.3 節 (b) 分節）。

有效禁止、不合理費用和取消建造 ADU 或 JADU 能力的例子可能包括但不限於以下方面：

- 在審查 ADU 或 JADU 是否符合合理的限制條件時出現任何延誤，超出當地機構要求的時限 (60 天)，或嚴重延誤 ADU 或 JADU 的建造或使用。
- 要求更改 ADU 或 JADU 申請，從而導致業主承擔巨額費用或放棄開發。
- 施加條件，要求重新申請或修改基本符合州 ADU 和 JADU 法律的建築許可申請。

- 強制要求鄰居業主批准或同意 ADU 或 JADU 申請，或將鄰居對建造或使用 ADU 或 JADU 的不批准或異議作為地方機構批准或拒絕申請的部級程序的一部分。
- 限制 ADU 或 JADU 的安置或位置，導致其不可行或業主無法使用。
- 要求超出州 ADU 和 JADU 法規定的主要結構元素或設計變更，從而喪失建造或使用 ADU 或 JADU 的能力。
- 施加不客觀或業主在提交申請前無法知曉或獲得的限制。
- 徵收過高的申請費、條件或其他財務要求，導致業主承擔巨額費用或放棄開發，例如要求業主居住 ADU 或收取過高的維護費，考慮到 ADU 的大小與主要住宅的比例，這些費用是不合理的。

如果業主在建造或使用 ADU 或 JADU 時受到 HOA（或其代表或代理人）的阻撓，我們鼓勵業主與當地機構聯絡並尋求法律諮詢。

HOA 能否審查或影響地方機構對建造或使用 ADU 或 JADU 的部級批准？

不可以。HOA 不得影響地方機構對 ADU 或 JADU 的部長級批准。地方機構必須提供一個審批流程，該流程僅包括對 ADU 許可申請的部級審批規定。除《政府法典》第 66315 節規定的情況外，該審批程序不得包括自由裁量程序、規定或要求。因此，由 HOA 或其代表或代理人進行協力廠商審查將違反州 ADU 法。（《政府法典》第 66315 節）。在批准或拒絕 ADU 或 JADU 許可申請時，不得適用其他地方法令、政策或法規（《政府法典》第 66317 節 (c) 分節）。如果地方機構允許 HOA 參與 ADU 或 JADU 申請過程的任何部分，則該地方機構違反了州 ADU 法。

住房要素和支持住房指定

ADU 和 JADU 是否計入地方機構的 RHNA？

可以。根據《政府法典》第 66330 節和第 65583.1 節的規定，ADU 和 JADU 可以計入 RHNA 和《政府法典》第 65400 節規定的住房要素年度進展報告 (APR)。為了將單元計入 RHNA，HCD 和財政部 (DOF) 採用了美國人口普查對住房單元的定義。一般來說，ADU、共用衛生設施的 JADU 以及符合美國人口普查定義的任何其他單元，只要在 DOF 的年度市郡住房單元變化調查中向 DOF 報告，即可根據適當的收入水準計入 RHNA。住房要素或 APR 必須包括合理的方法來證明可負擔性水準。地方政府可以跟蹤實際或預期的可負擔性，以確保 ADU 和 JADU 計入適當的收入類別。例如，一些地方政府要求並跟蹤預期可負擔性等資訊，作為建築許可或其他地方申請的一部分。

如需瞭解更多資訊，請參閱“住房要素構件”或聯絡 HousingElements@hcd.ca.gov。

在住房要素中將 ADU 計入 RHNA 需要進行哪些分析？

要在住房要素中將 ADU 計入 RHNA，地方機構通常必須採用三部分方法：（1）發展趨勢，（2）預期可負擔性，以及（3）資源和激勵措施。發展趨勢必須考慮上一規劃期允許的 ADU，也可考慮更近期的趨勢。預期可負擔性可以使用多種方法來估算各收入群體的可負擔性。常見的方法包括 ADU 的租金調查，使用租金調查和平方英尺假設，以及通過《政府法典》第 65400

節要求的 APR 提供的資料。資源和激勵措施包括鼓勵 ADU 的政策和計畫，如原型計畫、費用減免、快速程序和可負擔性監測計畫。

住房要素中是否必須涉及 ADU?

可以。住房要素必須包括允許 ADU 的分區說明，包括開發標準和對 ADU 開發潛在限制的分析。該要素必須包括解決已確定限制因素的方案。此外，住房要素必須包括一項計畫，激勵和促進為極低收入、低收入或中等收入家庭提供可負擔租金的 ADU 的創建，並要求 HCD 制定一份與可負擔 ADU 的規劃、建設和運營相關的州政府補助金和財政激勵措施清單。（《政府法典》第 65583 節；《住房與城市規劃》第 50504.5 節）。

ADU 和 JADU 是否會影響地方機構的“支持住房設計”資格?

可以。要獲得“支持住房指定”資格，地方機構必須遵守所有適用的州住房法，如《政府法典》第 65585 節 (j) 分節中提到的法律，其中包括州 ADU 法。同時，還需要制定並遵守經批准的住房要素和任何促進 ADU 開發的相關計畫，以滿足“支持住房指定”的最低門檻要求。此外，根據《加利福尼亞州法規彙編》第 25 篇第 6606 節的規定，ADU 和 JADU 在“支持住房指定計畫”中被明確確定為指定標準，這意味著促進 ADU 開發的 ADU 法令或計畫超出了州 ADU 法的最低要求，可為其“支持住房指定”加分。換句話說，違反州 ADU 法的地方機構將沒有資格獲得“支持住房指定”，而促進更多 ADU 開發的地方機構則可以為其“支持住房指定”獲得額外加分，並享受指定所帶來的所有好處。（《加州法規》第 25 篇第 6600-6608 節）。

JADU

什麼是 JADU?

“初級附屬住宅單元”或 JADU 是指面積不超過 500 平方英尺且完全位於單戶住宅內的單元。JADU 可以包括獨立的衛生設施，也可以與現有建築共用衛生設施。（《政府法典》第 66333 節）。

一個地塊上允許有兩個 JADU 嗎?

不可以。每塊劃為單戶住宅區的地塊上現有或擬建的單戶住宅只能設置一個 JADU（《政府法典》第 66333 節 (a) 分節）。JADU 可在擬建或現有單戶住宅的圍牆內創建，包括附屬車庫（《政府法典》第 66333 節 (d) 分節）。如果一個地塊上有多個獨立的單戶住宅單元，則只能有一個 JADU。

是否可以在“半聯體”中創建一個 JADU?

可以，允許在半聯體中設立一個 JADU。半聯體由位於不同地塊上的兩個主要住宅單元組成，它們共用一堵分隔牆。在劃定為單戶使用的區域內，每個半聯體中允許有一個 JADU。（《政府法典》第 66333 節 (a) 分節）。如果一個地塊上有兩個相連的單元（即複式），則主要住宅被視為多戶住宅，不符合 JADU 的條件。

JADU 是否必須與主要住宅有內部連接?

JADU 必須位於主要住宅的牆內，但不要求與主要住宅有內部連接。但是，如果 JADU 不包括

獨立的衛生間，則 JADU 必須包括一個通向主居住區的內部入口。（《政府法典》第 66333 節 (e)(2) 分節）。

是否允許在獨立的附屬結構中設置 JADU？

不允許，附屬建築中不允許設置 JADU。JADU 必須在單戶住宅內設立。如上所述，住宅內的“封閉式用途”，如附屬車庫，符合創建 JADU 的條件。（《政府法典》第 66333 節 (d) 分節）。

在現有建築內創建的 JADU 是否可以增加最多 150 平方英尺？

不可以。只有從現有附屬結構中創建的 ADU 才允許“在現有附屬結構的實際尺寸之外”增加最多 150 平方英尺的面積，以提供入口或出口（《政府法典》第 66323 節，(a)(1)(A) 分節）。

對 JADU 是否有業主居住要求？

可以。房主必須居住在主要住宅的剩餘部分或新建的 JADU 中。如果業主是其他政府機構、土地信託或住房組織，則不要求業主居住。（《政府法典》第 66333 節 (b) 分節）。

作為“高效廚房”的一部分，地方機構可以要求什麼？

高效廚房是一種烹飪設施，包括器具、食品準備台和儲藏櫃，其大小與 JADU 的大小相當（《政府法典》第 66333 節，(f)(1) 和 (f)(2) 分節）。地方機構的限制不能超過此定義。因此，諸如檯面或櫥櫃尺寸、指定的電氣或燃氣連接或電器類型等要求均不屬於州 JADU 法的授權範圍。

是否要求 JADU 提供停車位？

不可以。地方機構不得將要求提供停車位作為批准 JADU 的條件，即使 JADU 是由附帶車庫改建而成（《政府法典》第 66334 節 (a) 分節）。

地方 ADU 法令和地方機構

地方法令是否應鼓勵開發 ADU?

可以。根據《政府法典》第 66310 節，加州立法機構發現並宣佈，除其他事項外，加州正面臨嚴重的住房危機，ADU 是一種有價值的住房形式，可滿足家庭成員、學生、老年人、居家醫療服務提供者、殘障人士及其他人士的需求。因此，ADU 是加州住房供應的重要組成部分。

最近對州 ADU 法進行了修改，旨在消除障礙、簡化審批並擴大 ADU 的潛在容量，承認其在滿足加州住房需求方面的獨特重要性。地方 ADU 法規的制定、通過、修訂和實施必須符合《政府法典》第 66310 節的規定，且不得過度限制 ADU 的創建。地方政府在通過 ADU 條例時，應仔細權衡採用分區、開發標準和其他規定對開發 ADU 的影響。

州 ADU 法規定了 ADU 和 JADU 的法定最低要求。地方政府可以選擇超越這一法定最低要求來促進 ADU 的創建。（《政府法典》第 66325 節 (b) 分節）。許多地方政府已將 ADU 作為其整體住房政策的重要組成部分，並採取了創新戰略。

地方機構可以採用 ADU “獎勵計畫”嗎？

可以。地方機構促進 ADU 開發的一個常用策略是採用 ADU 獎勵計畫。HCD 支持這種超越州 ADU 法要求的方法，以解決加州持續的住房危機。成功的 ADU 獎勵計畫應符合以下標準：

1. ADU 獎勵計畫完全是可選的 - 沒有任何要求，不參加地方獎勵計畫也不會有任何後果。
2. ADU 獎勵計畫只提供州 ADU 法律規定之外的好處，而不是代替 - 所有州規定的要求都無條件地得到滿足。
3. ADU 獎勵計畫取消了一個或多個物理限制，如對地塊上允許的單元數量、ADU 大小、高度、後退要求的限制，或對設計和開發標準的豁免。

HCD 對 ADU 法令有執法權嗎？

可以。根據《政府法典》第 66326 節 (a) 分節，地方機構必須在新通過的 ADU 條例通過後 60 天內向 HCD 提交一份副本。之後，HCD 可就該法令是否符合州 ADU 法向地方機構提供書面結論。如果 HCD 發現 ADU 法令不符合州 ADU 法，地方機構必須在 30 天內對 HCD 的書面結論做出回應。地方機構應根據 HCD 的調查結果修訂法令，或在不做任何修改的情況下通過法令，但在其決議中納入調查結果，解釋為何儘管有 HCD 的調查結果，但法令仍符合《州 ADU 法》。（《政府法典》第 66326 節 (b) 分節）。儘管州 ADU 法並未要求，但 HCD 仍可繼續向地方機構提供進一步的技術援助。但是，如果地方機構不根據 HCD 的調查結果修改其法令，或不通過一項決議解釋法令合規的原因，HCD 將通知地方機構，並可能通知總檢察長該地方機構違反了《州 ADU 法》。（《政府法典》第 66326 節 (c)(1) 分節）。在法令不合規的情況下，地方機構應採用州標準審批 ADU，直至地方機構通過合規的法令。（《政府法典》第 66316 節）。

此外，HCD 可審查、通過、修改或廢除指導方針，以實施統一標準或準則，補充或澄清州 ADU 法（《政府法典》第 66327 節）。

地方機構必須通過 ADU 法令嗎？

不可以。地方機構可以選擇不通過 ADU 條例。如果地方政府選擇不通過 ADU 法規，任何擬議的 ADU 開發將僅受州 ADU 法規定標準的約束。（《政府法典》第 66315 和 66316 節）。通過 ADU 法令的地方機構可根據《政府法典》第 66314 節的規定，實施客觀的開發和設計標準。

地方機構是否必須向 HCD 提交 ADU 條例？

可以。地方政府在通過 ADU 法令後，必須在通過後 60 天內向 HCD 提交已通過法令的副本。在法令通過後，HCD 可就法令是否符合州 ADU 法對地方機構進行審查並提交書面結論。（《政府法典》第 66326 節 (a) 分節）。

特許市和郡是否受新的 ADU 法律管轄？

可以。州 ADU 法適用於地方機構，其定義為市、郡或市郡，無論是普通法還是特許法（《政府法典》第 66312 節；第 66313 節，(g) 分節）。

ADU 法律是否適用於由太浩（Tahoe）地區規劃局（TRPA）管轄的地區？

可能有。TRPA 是通過加利福尼亞州和內華達州之間的雙州協定成立的，該協定將 TRPA 的權力提升至州法律之上。根據這一授權，TRPA 採取了某些限制措施，有效地限制了已開發土地的地塊覆蓋率。州 ADU 法可能在一定程度上與 TRPA 標準相衝突，在衝突範圍內，TRPA 法律優先於或凌駕於州 ADU 法之上。更多資訊，請參見：<https://www.trpa.gov/adus/>。

人造住宅

人造住宅可以用作 ADU 嗎？

可以。根據定義，ADU 包括人造住宅（《政府法典》第 66313 節，(a)(2) 分節；《HSC》第 18007、18008 節）。

《健康與安全法典》第 18007 節 (a) 小節：就本部分而言，“活動房屋”指 1976 年 6 月 15 日或之後建造的結構，可分為一個或多個部分運輸，在行駛狀態下寬度為 8 英尺或以上，長度為 40 英尺或以上，或在現場搭建時面積為 320 平方英尺或以上，建在永久性底盤上，設計用作單戶住宅，無論是否有地基，均可連接所需公用設施，並包括其中的管道、暖氣、空調和電氣系統。除尺寸要求外，“活動房屋”包括符合本段所有要求的任何結構，且製造商自願提交證明並符合 1974 年《國家活動房屋建造和安全法》（美國法典第 42 篇第 5401 節及後續章節）規定的標準。

如需瞭解有關活動房屋的更多資訊，請聯絡法規與標準處，電郵：ContactMH-FBH@hcd.ca.gov。

活動房屋公園

是否允許在活動房屋公園或特殊用途公園內的地塊上設置 ADU？

不可以。根據《健康與安全法典》第 18210 節和第 18862.23 節的規定，一塊地只允許停放一座活動房屋、移動房屋或休閒車。《健康與安全法典》第 18862.23 節還規定，在特殊用途公園內的一塊土地上只允許停放一頂帳篷、露營車、露營小屋或露營聚會。

如需瞭解更多資訊，請通過以下方式聯絡法規與標準處：加州北部請訪問 NAOStaff@hcd.ca.gov，加州南部請訪問 SAOStaff@hcd.ca.gov。

多戶住宅 ADU

根據州 ADU 法，什麼被視為多戶住宅？

就創建 ADU 而言，在一塊地皮上有兩個或兩個以上相連住宅的結構被視為多家庭住宅結構。就《州 ADU 法》而言，同一地塊上的多個獨立單戶住宅不視為多戶住宅。

地方機構是否必須允許在劃為多戶住宅用途的地段上建造 ADU？

可以。地方機構必須允許在劃定為允許單戶或多戶住宅用途的地段上建造連體、獨立或改建的 ADU，其中包括現有或擬建的住宅（《政府法典》第 66314 節，(d)(2) 和 (d)(3) 分節）。申請人可在住宅區或混合用途區內有擬建或現有多戶住宅的地塊上建造獨立式或改建式 ADU。（《政府法典》第 66323 節，(a)(3) 和 (a)(4) 分節）。(更多資訊請參見下一個問題)。

根據《政府法典》第 66323 節，允許在多戶住宅區建造多少個 ADU？

根據《政府法典》第 66323 節，申請人可申請在現有多戶住宅內建造最多 8 個獨立式 ADU（《政府法典》第 66323 節 (a)(4)(A) 分節）和至少 1 個轉換式 ADU，以及現有多戶住宅中最多 25% 的單元數量（《政府法典》第 66323 節 (a)(3)(B) 分節）。

是否可以在多戶住宅結構中建造 JADU？

不可以。只有在劃為單戶住宅區的擬建或現有單戶住宅的場地上才能建造 JADU；不能在多戶住宅場地上建造 JADU（《政府法典》第 66333 節 (a) 分節）。

許可機構是否可以對從現有空間改建的 ADU 施加無障礙標準？

可以。有關適用於您的特定住宅的 ADA 標準的更多資訊，請聯絡法規與標準處，電郵：HCDBuildingStandards@hcd.ca.gov。

租賃辦公室可以改建成 ADU 嗎？

可以。現有多戶住宅結構中的租賃辦公室可以改建為至少一個 ADU（最多可占現有多戶住宅單元的 25%），前提是 ADU 符合州住宅建築標準。（《政府法典》第 66323 節 (a)(3)(A) 分節）。

此外，現有多戶住宅地塊上的租賃辦公室最多可改建為八個獨立的 ADU，但不得超過該地塊上現有單元的數量，且必須遵守第 66321 節 (b) 分節中的高度限制，後院和側方後退不得超過四英尺。（《政府法典》第 66323 節 (a)(4)(A) 分節）。

最後，ADU 可由附屬空間（包括租賃辦公室）創建，該附屬空間可附屬於或位於多戶住宅結構或附屬結構內，或與主要住宅分離，與主要住宅位於同一地塊，並符合其他適用標準。（《政府法典》第 66314 節 (d)(3) 分節）。

不符合規定的分區

地方機構是否可以因不符合分區條件而拒絕允許 ADU 或 JADU？

不可以。州 ADU 法限制地方機構因糾正現有的不符合分區條件而拒絕許可申請的能力。不符合分區條件是指房產上不符合當前分區標準的物理改良。（《政府法典》第 66313 節 (h) 分節）。對於 66323 單元，地方機構不能以糾正不符合規定的分區條件作為批准條件（《政府法典》第 66323 節 (c) 分節）。對於所有其他 ADU，地方機構只有在不符合區劃條件的情況對公共健康和 safety 造成威脅，並且受到 ADU 建設的影響時，才可以因不符合區劃條件而拒絕頒發創建 ADU 的許可（《政府法典》第 66322 節 (b) 分節）。

業主居住

地方機構是否可以要求 ADU 由業主居住？

不可以。地方機構不得對任何 ADU 強加業主居住要求（《政府法典》第 66315 節）。

停車要求

ADU 的停車要求是否可以超過每個單元或每間臥室一個停車位？

不可以。ADU 的停車要求不得超過每個單元或每間臥室一個停車位，以較少者為準（《政府法典》第 66314 節 (d)(10)(A) 分節）。這些停車位可作為車道上的串聯停車位提供（《政府法典》第 66314 節 (d)(10)(B) 分節）。在任何情況下，ADU 都不需要客人停車位。此外，在建造 ADU 或將其改建為 ADU 的同時拆除車庫、車棚、有頂停車結構或無蓋停車位時，地方機構不得要求更換路邊停車位（《政府法典》第 66314 節 (d)(11) 分節）。

地方機構可選擇取消或減少對 ADU 的停車要求，例如對每個 ADU 的停車要求為零或停車位元的一小部分（如每個單元 ½ 個停車位元），以進一步減少 ADU 建設的障礙，並促進混合交通方式（如步行和公共交通）的更多發展。

某些 ADU 是否可以免除停車要求？

可以。根據《政府法典》第 66322 節 (a) 分節，地方機構不得對以下任何 ADU 實施停車標準：

- 1) 距離公共交通步行半英里以內的 ADU。
- 2) 位於具有重要建築和歷史意義的歷史街區內的 ADU。
- 3) 作為擬建或現有主要住宅或附屬建築一部分的 ADU。

- 4) 需要路邊停車許可，但不提供給 ADU 居住者。
- 5) 當 ADU 附近一個街區內有汽車共用車輛時。
- 6) 在提交 ADU 許可申請的同時，還提交了在同一地塊上新建單戶住宅或多戶住宅的許可申請，條件是 ADU 或地塊符合《政府法典》第 66322 節 (a)(1)-(5) 分節中列出的任何其他標準。

ADU 的停車要求不得超過每個 ADU 或每個臥室一個停車位，以較少者為準（《政府法典》第 66314 節 (d)(10) 分節）。因屬於“效率單元”或工作室而沒有臥室的 ADU 不會增加臥室數量。

此外，地方機構不得對 66323 單元施加停車要求。

是否建議靈活設置 ADU 停車位？

可以。地方機構在為 ADU 設置停車位時應該靈活。應允許在地方機構確定的後退區域或通過串聯停車的方式為 ADU 設置路邊停車位元，除非根據具體場地或區域地形或消防和生命安全條件另有具體結論。（《政府法典》第 66314 節 (d)(10)(B) 分節）。

在建造 ADU 的同時拆除車庫、車棚或有頂停車結構，或將其改建為 ADU 時，當地機構不得要求更換主要單元的路邊停車位元（《政府法典》第 66314 節 (d)(11) 分節）。

許可申請和許可機構

什麼是 ADU 許可機構？

許可機構是指“參與附屬住宅單元或聯合住宅單元許可審查的任何實體，且沒有任何機構可以替代，包括但不限於適用的規劃部門、建築部門、公用事業部門和特殊地區”。（《政府法典》第 66313 節 (k) 分節）。有關該定義，另請參見本手冊的術語表部分。

ADU 是否允許部屬？

可以。根據州 ADU 法，必須對 ADU 進行審議、批准或否決，並在不進行自由裁量審查或聽證的情況下進行部級許可（《政府法典》第 66317 節 (a) 分節）。開發標準必須客觀，以便進行部級審查（《政府法典》第 66314 節 (b)(1) 分節）。客觀標準要求在提交創建或服務 ADU 的申請之前，許可申請人和許可機構都能知道的統一基準或參考（《政府法典》第 66313 節 (i) 分節）。

哪些標準被視為部級審批的客觀標準？

例如高度或後退等數位和固定標準，或指定顏色或材料等設計標準。有關客觀標準的定義，請參閱本手冊的術語表部分。

哪些標準屬於主觀標準？

主觀標準需要獨立判斷，可以有多種解釋。諸如“私密性”、“與鄰近物業的相容性”、“促進設計的和諧與平衡”、“必須保持類似的建築風格”或要求“高品質材料”等措辭都是主觀性的，不得強加于 ADU 開發（《政府法典》第 66313 節 (i) 分節）。

審核和批准 ADU 和 JADU 申請的流程和時間表是什麼？

根據《許可簡化法案》，無論地方機構是否已通過法令，地方機構都有 30 個日曆日的時間來確定 ADU 申請是否完整。如果申請被視為不完整，地方機構必須提供一份不完整項目的詳盡清單。該清單應僅限於牽頭機構的提交要求清單中實際要求的項目。（《政府法典》第 65943 節 (a) 分節）。

如果申請材料齊全，則必須在許可機構收到完整申請材料之日起 60 天內予以批准或駁回（《政府法典》第 66317 節，(a) 分節；第 66320 節，(a) 分節）。申請者有責任在申請時支付所有適用的處理費和許可費。

ADU 和 JADU 需要進行何種環境審查？

根據 CEQA 準則第 15268 節（部長級項目）和《公共資源法》第 21080 節 (b)(1) 分節，經部長級批准的 ADU 和 JADU 法定豁免於 CEQA。此外，根據 CEQA 指南第 15301 節和第 15303 節，以及《公共資源法》第 21083 節和第 21084 節所引用的授權，ADU 可分類豁免於 CEQA。根據《公共資源法》第 21080.17 節，ADU 和 JADU 法令在法律上豁免於 CEQA。

許可申請的部長級審查包括哪些內容？

部長級審查確保許可申請符合審查時有效的所有適用客觀標準，不使用自由裁量判斷、意見或主觀標準。機構工作人員檢查提交的申請、場地規劃和建築規劃是否符合適用標準。這通常意味著許可機構（即規劃、建築、消防和公用事業部門）僅使用核對表來審查申請。（《政府法典》第 66316、66317、66320 節）。

申請人可以延遲 60 天的時限嗎？

可以。如果申請人出於任何原因要求延遲其申請，他們都可以這樣做。在延遲期間，批准或拒絕許可的 60 天期限應予順延。（《政府法典》第 66317 節 (a) 分節）。

什麼情況下，ADU 許可申請未經正式審查即“視為已獲批准”？

當許可機構在收到完整申請後 60 天內未批准或拒絕完整申請時，ADU 許可申請即被“視為已獲批准”（《政府法典》第 66317 節，(a) 分節；第 66320 節，(a) 分節）。

ADU 是否需要入住證書？

是的，業主必須在任何住宅入住 ADU 或 JADU 之前從當地機構獲得入住證書（《政府法典》第 66328 節；《2022 年商業法典》第 111 節）。

地方機構是否可以拒絕 2020 年前建造的未經許可的 ADU 的許可申請？

地方機構不得因 ADU 違反建築標準、不符合州 ADU 法或任何規範 ADU 的地方法令而拒絕為 2020 年 1 月 1 日前建造的未經許可的 ADU 頒發許可證（《政府法典》第 66332 節 (a) 分節）。但是，如果地方機構發現糾正違規行為對於保護公眾或建築物居住者的健康和 safety 十分必要，或者根據《健康與安全法典》第 17920.3 節（《政府法典》第 66332 節 (b)、(c) 分節），該建築物被視為不符合標準，則地方機構可拒絕頒發許可證。

ADU 申請被駁回後會發生什麼？

駁回申請的許可機構必須向申請人提供一整套意見，列出有缺陷或不足的項目，並說明如何對申請進行補救。全套意見包括來自每個許可機構的所有審查人員的所有意見。60 天倒計時一直持續到提供完整清單為止。（《政府法典》第 66317 和 66320 節）。地方機構如果提供了一套完整的整改意見，就滿足了這一要求。申請被駁回後，後續申請將重新設置 60 天期限。

申請人可以解決建議的補救措施，並重新向許可機構提交申請。地方機構可能會收取處理重新提交的申請的費用。（《政府法典》第 66335 節 (c) 分節）。

我如何就 ADU 申請被拒一事向 HCD 申請技術援助？

有關技術援助的問題和請求應通過 HCD 的 [ADU 門戶網站](https://www.hcd.ca.gov/policy-and-research/accessory-dwelling-units) 提交，該網站位於 HCD 的 ADU 網頁上：<https://www.hcd.ca.gov/policy-and-research/accessory-dwelling-units>。要訪問該門戶網站，請導航至“聯絡 ADU 團隊”。申請人應首先通過許可機構的程序與該機構一起解決被拒絕的問題。HCD 可在申請提交後提供技術援助。但是，如果沒有待處理的申請，HCD 可能不會回應或跟進許可機構。

租賃條款

允許租賃期限嗎？

可以。地方機構可要求 ADU 的租賃期限超過 30 天（《政府法典》第 66315 節）。根據《政府法典》第 66323 節創建的 ADU 出租期限必須超過 30 天（《政府法典》第 66323 節 (e) 分節）。

出售和單獨轉讓

ADU 是否可以出售或單獨轉讓？

如果法令符合《政府法典》第 66342 節規定的具體要求，地方機構可通過地方法令，允許將主單元和 ADU 作為共管公寓分開轉讓。此外，《政府法典》第 66341 節還規定了一個狹義的例外情況，即如果房產是由合格的非營利公司建造或開發的，且符合第 66341 節規定的其他要求，則允許將 ADU 單獨轉讓給合格的買家。

參議院第 9 號法案（以下簡稱“SB 9”）（2021 年法規第 162 章）

參議院第 9 號法案（SB 9）如何適用於 ADU？

參議院第 9 號法案（《政府法典》第 65852.21 和 66411.7 節）和州 ADU 法是互補的。這兩項法律的實施方式都可以導致同時擁有“SB 9 單元”和 ADU 的開發項目。但是，在任何情況下，SB 9 都不要求地方機構允許在一塊地皮上建造四個以上的單元，包括主要單元和 ADU 或 JADU 的任何組合。例如，如果沒有進行地塊分割，則根據 SB 9，該地塊有資格獲得第二個主要單元，並根據州 ADU 法最多獲得兩個 ADU。當根據 SB 9 進行地塊分割時，每個地塊最多可獲得兩個單元，包括一個主要單元和一個 ADU 或 JADU。如果地塊所有者根據 SB 9 拆分地塊，並在拆分後的每個地塊上建造兩個主要單元，則州 ADU 法將被取代（即兩個地塊均無權建

造 ADU 或 JADU)；在所有其他情況下，州 ADU 法均適用，但以 SB 9 規定的四個單元上限為限。（《政府法典》第 66411.7 節 (j) 分節）。

我們鼓勵有 SB 9 投訴的公眾將其提交至[住房問責單位門戶網站](#)。另請參閱 HCD 的 [SB 9 概況介紹](#)。

後退

ADU 可以要求後退嗎？

可以。地方機構可以為 ADU 的創建規定客觀的開發標準，如後退。附屬或獨立的 ADU 從側面和後方地段線的後退不得超過四英尺（《政府法典》第 66314 節 (d)(7) 分節）。在沿海地區，如果當地的沿海計畫有要求，可能需要額外的後退要求（《政府法典》第 66329 節）。

在現有結構內建造或取代現有結構的 ADU/JADU 是否需要後退？

在現有居住區或附屬結構中創建的 ADU 或 JADU，或在與現有結構相同位置和相同尺寸的新結構中創建的 ADU，無需後退（《政府法典》第 66314 節，(d)(7) 分節）。

地方機構可以規定前院後退嗎？

可以。地方機構可為 ADU 設置前院後退，但前院後退不能阻止在房產上建造至少 800 平方英尺的 ADU，即使該 ADU 部分或全部位於前院後退範圍內（《政府法典》第 66321 節 (b)(3) 分節）。

地方機構是否可以要求在其他位置建造 ADU，以符合正面後退的要求？

可以。地方機構可以制定客觀標準，包括前方後退。但是，許可機構不得根據自由裁量或非客觀標準，要求在其他地點建造面積不超過 800 平方英尺的 ADU。要求使用客觀標準的替代地點符合正面後退要求不得造成過重的負擔，以免不合理地限制房主在當地法令允許的區域內建造 ADU 的能力。（《政府法典》第 66321 節，(b)(3) 分節；第 66311 節）。

ADU 與地塊上其他建築之間是否有距離要求？

州《ADU 法》沒有規定 ADU 與地塊上其他建築之間的距離。地方機構可以對某些 ADU 的創建規定客觀的開發標準，所有 ADU 都必須符合當地的建築法規。但是，開發標準不應不合理地限制 ADU 的創建。（《政府法典》第 66311 節）。如果最小距離或其他要求會不合理地限制 ADU 的創建，則不得適用，除非它們是建築或消防法規的要求（《政府法典》第 66314 節，(d)(8) 分節）。

面積要求和限制

如何計算 ADU 或 JADU 的面積？

CBC 規定了加州所有建築物必須達到的最低標準（《加州建築法規》第 2 卷，第 1.1.3 條）。

《加州建築法規》還允許地方機構對《加州建築法規》的條款進行合理必要的修訂、補充或刪除，這些條款比《加州建築法規》的標準更具限制性（《加州建築法規》第 2 卷第 1.1.8 條）。

CBC 將“總樓面面積”定義為“建築物外牆內側周邊的樓面面積，不包括通風井和庭院，不扣除走廊、樓梯、坡道、壁櫥、內牆厚度、柱子或其他特徵。建築物或其未設外牆的部分的樓面面積應為屋頂或上層樓面水準投影下的可用面積。總樓面面積不應包括無開口的豎井或內部庭院。”

《政府法典》第 66314 節 (d)(8) 分節規定，當地的 ADU 條例必須要求 ADU 符合當地的建築法規。因此，當地方機構在其地方建築標準中未採用對 CBC 的具體修改時，則應適用 CBC 標準，在此情況下適用建築面積的定義。如果地方機構在其地方建築標準中對“建築面積”的定義進行了具體的修改、添加或刪除，則應適用這些更改後的定義。

是否可以對 ADU 施加最小地塊面積要求？

不可以。地方政府不得對 ADU 規定最小地塊面積要求（《政府法典》第 66314 節，(b)(1) 分節）。

地塊覆蓋率或容積率是否可以排除 ADU？

對地塊覆蓋率的限制或任何容積率要求都不能妨礙創建至少 800 平方英尺的 ADU，並保持四英尺的後退和側退。雖然容積率和地塊覆蓋率要求可適用於其他 ADU，但這些要求不得不合理地限制 ADU 的創建。（《政府法典》第 66321 節，(b)(3) 分節；第 66311 節）。

可以為 ADU 規定最小和最大單元面積嗎？

可以。地方政府可以通過法令為附屬式和獨立式 ADU 規定最小和最大單元面積要求；但是，最大單元面積要求必須允許 ADU 的面積至少為 850 平方英尺，如果 ADU 有一間以上的臥室，則面積必須為 1000 平方英尺。（《政府法典》第 66321 節 (b)(2) 分節）。對於沒有符合要求的 ADU 法規的地方機構，新建獨立式 ADU 的最大單元面積為 1,200 平方英尺（《政府法典》第 66314 節 (d)(4) 分節），附屬式 ADU 的最大單元面積為現有主要住宅建築面積的 50%（至少 800 平方英尺）（《政府法典》第 66314 節 (d)(5) 分節；第 66321 節 (a)(3) 分節）。最後，地方機構不得通過法令規定最低面積要求，禁止開發《健康與安全法典》第 17958.1 節定義的高效單元。高效單元的建築面積可以小到 150 平方英尺（《健康與安全法典》第 17958.1 節）。

將現有附屬結構或現有主要住宅的一部分改建為 ADU 不受單元面積要求的限制。（《政府法典》第 66323 節 (a)(1) 分節）。

開放空間或景觀美化要求是否可用於限制或拒絕頒發 ADU 許可？

不可以。地方機構的開放空間分區要求不得拒絕至少 800 平方英尺、後方和側方後退四英尺的 ADU（《政府法典》第 66321 節，(b)(3) 分節）。此外，66323 單元不受 ADU 條例中當地開放空間和景觀要求的限制（《政府法典》第 66323 節 (b) 分節）。

是否可以使用主要住宅的百分比來限制附屬 ADU 的最大面積？

可以。地方機構可以使用現有主要住宅的一定比例（如不超過 50%）作為附屬 ADU 的最大單元面積，但前提是不得將 ADU 的面積限制在 850 平方英尺以下，或對於有一間以上臥室的 ADU，限制在 1000 平方英尺以下（《政府法典》第 66314 節，(d)(4) 分節；第 66321 節，(b)(2) 分節）。

ADU 的最大單元面積是否可以超過 1,200 平方英尺？

可以。通過採用較寬鬆的地方 ADU 條例，ADU 的最大單元面積可超過 1,200 平方英尺。州 ADU 法並不限制地方機構對創建 ADU 採用較寬鬆要求的權力。（《政府法典》第 66325 節 (b) 分節）。

太陽能要求

新建的 ADU 是否需要太陽能系統？

是的，如果新建的 ADU 單元是新建的獨立 ADU 單元（但也有一些例外情況），則新建的 ADU 單元必須遵守《加州能源法規》的要求（不包括人造住宅），提供太陽能系統。根據加州能源委員會（CEC），太陽能系統可以安裝在 ADU 或主要住宅單元上。在現有空間內建造的 ADU，或作為現有住宅的擴建，包括將現有獨立建築從非住宅空間改建為住宅空間的獨立擴建，不受《加州能源法規》關於提供太陽能系統的要求的限制。

有關此問題，請參閱 CEC。如需更多資訊，請訪問 CEC 網站 www.energy.ca.gov。您可以將問題通過電郵發送至 title24@energy.ca.gov，或撥打能源標準熱線 800-772-3300。也可以在 HCD 的網站 <https://www.hcd.ca.gov/policy-and-research/accessory-dwelling-units> 找到 CEC 備忘錄。

小型住宅

“小型住宅”是否屬於 ADU？

可能有。雖然州 ADU 法沒有特別提到“小型住宅”，但“小型住宅”是一個行業術語，可以指不同的結構或車輛。如果該單元符合《政府法典》第 66313 節 (a) 分節中 ADU 的定義，則應遵守 ADU 法。有關“小型住宅”的更多資訊，請參見 <https://www.hcd.ca.gov/policy-research/docs/hcd-bulletin-tiny-home-ib-2016-01.pdf> 網站上的資訊公告 2016-01。您也可以通過 ContactMH-FBH@hcd.ca.gov 聯絡 HCD 的法規和標準部。

ADU 的類型

什麼是附屬 ADU？

附屬 ADU 是一種新建（建造）的住宅結構，在結構上與現有或擬建的主要住宅或附屬結構相鄰（並連接）（《政府法典》第 66314 節 (d)(3) 分節）。它可以建在主要住宅的頂部或下方。附屬 ADU 延伸至現有或擬建主要住宅單元的建築平面之外。附屬 ADU 的面積不得超過現有主要住宅面積的 50%。（《政府法典》第 66314 節 (d)(4) 分節）。

附屬 ADU 的例子包括但不限於：

- 在複式住宅上增建的 ADU。
- 建在附屬車庫頂部的 ADU。

- 在單戶住宅的第二層新建的 ADU。
- 在新建地下室中建造的 ADU。

什麼是改建的 ADU?

改建的 ADU 是指在擬建或現有的主要住宅單元或現有附屬結構的現有空間內創建的居住單元。對於單戶住宅，改建後的 ADU 由單戶住宅的擬建或現有空間或附屬結構的現有空間創建。對於多戶住宅結構，改建後的 ADU 由多戶住宅結構中不用作居住空間的部分（如儲藏室、通道等）創建。（《政府法典》第 66323 節，(a)(1) 和 (a)(3)(A) 分節）。

哪些標準適用於 ADU 改建?

當地 ADU 條例中有關高度、地塊覆蓋率、景觀、設計、開發和建築標準的客觀標準不適用於 ADU 改建。但是，由於 ADU 改建是在現有結構內進行的，因此 ADU 改建的高度僅限於原有結構的尺寸。ADU 改建不受後退要求的限制，因為它們是在現有居住區內創建的，或者是在與現有結構相同的位置按照相同的尺寸建造的。（《政府法典》第 66323 節，(a)(1) 和 (a)(3)(A) 分節）。ADU 改建須遵守所有適用於住宅的建築、健康和 safety 以及消防標準。

附屬建築可以改建為 ADU 嗎?

可以。州 ADU 法允許將獨立車庫、棚屋和其他現有的獨立附屬結構改建為 ADU（《政府法典》第 66314 節，(d)(3) 分節；第 66323 節，(a)(1) 分節，(a)(3)(A) 分節）。

什麼是獨立式 ADU?

獨立式 ADU 是指在已有或擬建單戶或多戶住宅結構的地塊上新建的住宅單元，但與主要住宅分離（《政府法典》第 66314 節，(d)(3) 分節；第 66323 節，(a)(1)、(a)(2)、(a)(4)(A) 分節）。

多戶家庭地塊上的獨立 ADU 能否相互連接?

可以。多戶住宅地塊上有資格新建兩個獨立的 ADU（ADU），其中一個地塊上有擬建的多戶住宅，另一個地塊上有現有的多戶住宅，最多可建八個獨立的 ADU（ADU），但不得超過該地塊上現有單元的總數。這些 ADU 獨立於主要的多戶住宅建築，但不必相互獨立，也不必獨立於地塊上的其他附屬建築。（《政府法典》第 66323 節 (a)(4)(A) 分節）。

有關 66323 單元的更多資訊，請參見上文“66323 單元”部分。

未經許可的建築和 ADU

地方機構是否可以拒絕為 2020 年 1 月 1 日之前建造的未經許可的 ADU 或 JADU 頒發許可證?

地方機構不得拒絕為 2020 年 1 月 1 日之前建造的未經許可的 ADU 或 JADU 頒發許可。地方機構的檢查員可以檢查該單元是否符合健康和 safety 標準，並提出建議以符合獲得許可所需的健康和 safety 標準。如果檢查員發現不符合衛生和 safety 標準的情況，地方機構不得因申請人擁有未經許可的 ADU 或 JADU 而對其進行處罰，並應批准必要的許可證，以糾正不符合衛生和 safety 標準的情況（《政府法典》第 66332 節 (f) 分節）。但是，如果地方機構發現建築物不符合標準，則可拒

絕頒發許可證。這並不妨礙地方機構對這些違規行為採取執法行動，申請人可能會被要求進行相應的改建或維修。（《政府法典》第 66332 節）。

申請人如何知道哪些項目與健康和 safety 有關，並可能導致需要對未經許可的 ADU 或 JADU 進行改正？

地方機構應通過公共資訊資源（包括許可核對表和地方機構的互聯網網站）向公眾宣傳本節規定，其中應包括以下兩項內容：(1) 《健康與安全法典》第 17920.3 節中規定的可將建築物視為不合標準的條件核對表，以及 (2) 在申請許可證之前，房主可以從有執照的承包商處獲得保密的協力廠商規範檢查資訊，以確定單元的現有狀況或潛在的建築改造範圍（《政府法典》第 66332 節 (d)(1) 和 (d)(2) 分節）。³

地方機構是否可以對 2020 年 1 月 1 日之前建造的未經批准的 ADU 或 JADU 收取影響費、連接費或容量費？

不可以。在 2020 年 1 月 1 日之前建造的未經許可的 ADU 或 JADU，如果屋主提供書面證據證明其家庭收入不超過《健康與安全法典》第 50093 節（《政府法典》第 66332 節 (e) 分節）中定義的低收入或中等收入家庭，則在申請許可證時無需支付影響費或連接費或容量費。

公用事業

地方機構、特別區或自來水公司是否可以要求為 ADU 新建或單獨連接水管？

根據《政府法典》第 66323 節 (a)(1) 分節在主要住宅或附屬結構的現有空間內創建的 ADU 和 JADU 不能被要求安裝新的或單獨的連接，除非 ADU 與新的單戶住宅同時建造。對於未根據《政府法典》第 66323 節 (a)(1) 分節創建的所有其他 ADU，可能需要從公用設施直接新建或單獨連接到 ADU（《政府法典》第 66324 節 (d) 和 (e) 分節）。

如果我對與 ADU 有關的電力或燃氣設施有疑問，該怎麼辦？

HCD 無權處理與瓦斯和電力服務有關的問題。如果申請人認為當地公用事業提供商未遵守連接要求、收費標準或其他影響 ADU 創建或服務的問題，申請人可向相關機構投訴。

對於 PG&E 等私有公用事業公司，可通過使用 CPUC 的線上申訴表、致電 1-800-649-7570 或寄信至以下地址聯絡加州公用事業委員會 (CPUC)：

加州公用事業委員會
地址：505 Van Ness Avenue
San Francisco, CA；郵編：94102-3298

對於 SMUD 等公有公用事業公司，申請人需要直接聯絡該公用事業公司，並遵循其投訴流程。

³ 請參閱消費者事務部承包商執照委員會的承包商執照檢查資源，網址為 <https://www2.cslb.ca.gov/onlineservices/checklicense/checklicense.aspx>。

分區、開發和其他標準

是否允許在整個轄區內建造 ADU?

不可以。地方機構可通過法令在允許住宅使用的區域內指定允許 ADU 的位置。但是，對允許 ADU 的地點的任何限制只能基於供水和排汙服務是否充足以及對交通流量和公共安全的影響。（《政府法典》第 66314 節 (a) 分節）。

地方政府不得完全排除建立 ADU 的可能性，任何限制都應附有詳細的事實結論，解釋為什麼需要對 ADU 進行限制，並與這些因素保持一致。如果有住宅的地塊被重新規劃為不允許住宅的用途，那麼該地塊就不再具有資格設置 ADU。（《政府法典》第 66314 節；第 66323 節，(a) 分節）。對交通流量的影響應考慮 ADU 汽車擁有率較低等因素。最後，地方政府可以制定替代性程序、標準或帶有緩解措施的特殊條件，以允許在有潛在健康和安全性問題的地區建造 ADU。

地方機構能否根據火災危險嚴重程度區或其他環境危害來限制 ADU?

HCD 理解極端天氣條件時有發生，破壞性野火的威脅不容忽視。一些機構已經使用加州消防局（CAL FIRE）提供的“高”（HFHSZ）和“極高”（VHFHSZ）火災危險嚴重性區地圖來標記可能限制或完全禁止 ADU 的區域。不過，根據加州消防局（CAL FIRE）的說法，HFHSZ 和 VHFHSZ 地圖旨在管理建築中使用的建築材料，並確定建築物周圍的可防禦區域。這些地圖無意限制住房開發。高火災危險嚴重程度區的存在並不是限制 ADU 的決定性理由。基於對公共安全的威脅而做出的限制應得到詳細說明 ADU 對公共安全影響的調查結果的支持。（《政府法典》第 66314 節 (a) 分節）。

ADU 申請會因為地塊密度而被拒絕嗎?

不可以。ADU 法令應規定，ADU 不得超過地塊的允許密度（《政府法典》第 66314 節 (c) 分節）。此外，符合《政府法典》第 66314 節規定的 ADU 不應被視為超過地塊的允許密度（《政府法典》第 66314 節 (c) 分節；第 66319 節）。

根據州密度獎勵法 (SDBL)，即使總體規劃指定的地塊允許的主要單元少於五個，ADU 是否也能使項目獲得密度獎勵?

可以。根據 SDBL 的定義，當項目的“總單元數”（即獲得密度獎勵項目的單元數）達到或超過五個單元時，該項目即初步符合 SDBL 的要求（《政府法典》第 65915 節 (o)(8) 分節）。雖然 SDBL 在其文本中沒有提及 ADU，但同樣也沒有明確縮小單位的定義範圍，將 ADU 排除在外。只要將 ADU 計算在項目的總單元內，ADU 也是一種住房單元，可以計算在內，以達到五個總單元的最低要求。

如果 ADU 可用於使項目符合 SDBL 的最低總單元要求，那麼它們是否同樣可用於計算密度獎勵?

不可以。密度獎勵的計算僅基於場地的最大允許住宅密度，其中不包括 ADU。密度獎勵的定義是“在允許的最大住宅總密度基礎上增加的密度...”。（《政府法典》第 65915 節 (f) 分節）。最大允許住宅密度被定義為“分區條例、特定規劃或總體規劃的土地使用要素所允許的最大單元數量”。（《政府法典》第 65915 節 (o)(6) 分節）。舉例來說，如果分區條例允許最多兩個單元，而總體規劃允許最多三個單元，那麼該地塊適用的最大允許住宅密度（即基本密度）就是三

個單元，即使增加兩個 ADU 使總單元數達到五個（見上文問題）。因此，密度獎勵將在三個單元的基礎密度上計算，而不是五個單元。

地方政府是否可以採用設計和開發標準？

可以。如果通過了符合州 ADU 法的 ADU 條例，地方政府可以採用客觀的開發和設計標準，包括但不限於停車、高度、後退、景觀、建築審查、單元的最大尺寸，以及防止對列入《加州歷史資源登記冊》的任何不動產造成不利影響的標準。這些標準必須客觀，以便對 ADU 進行部長級審查。（《政府法典》第 66314 節 (b)(1) 分節；第 66316 節）。根據《政府法典》第 66323 節創建的 ADU 不受設計和開發標準的限制，第 66323 節規定的標準除外。（《政府法典》第 66323 節，(a) 和 (b) 分節）。

在歷史街區或主要住宅受歷史保護的情況下，是否可以建造 ADU？

可以。允許在歷史區內和主要住宅受歷史保護的地段建造 ADU。州 ADU 法允許地方機構制定標準，防止對任何列入加州歷史資源登記冊的不動產造成不利影響。（《政府法典》第 66314 節 (b)(1) 分節）。

與非歷史資源一樣，機構可以實施客觀標準，但這些標準不得合理地限制 ADU 的創建（《政府法典》第 66311 節）。我們鼓勵地方機構將這些標準納入其法令中，並將這些標準連同其法令提交給 HCD。

地方或許可機構應如何處理與 ADU 許可同時進行的車庫拆除？

地方或許可機構必須同時審查並簽發拆除許可和 ADU 申請。申請人無需就拆除車庫提供書面通知或張貼告示牌，除非該房產位於具有建築和歷史意義的歷史區內。（《政府法典》第 66314 節，(e) 和 (f) 分節）。

資源



州 ADU 法律的變化

AB 2533

AB 2533（2024 年法規，第 834 章）對州 ADU 法（《政府法典》第 66332 節）中有關未經許可的 ADU 做出了多項修改，並於 2025 年 1 月 1 日生效。該法案：

- 禁止地方機構因 2020 年 1 月 1 日之前建造的未經許可的 ADU 或 JADU 的違規行為而拒絕頒發許可證，除非當地機構認定，糾正違規行為是遵守有關條件所必需的，否則該建築物將被視為不符合標準。
- 要求地方機構告知公眾有關禁止拒絕為未經許可的 ADU 或 JADU 頒發許可證的規定。
- 要求該資訊包括一份檢查清單，列出被視為不符合標準的建築條件，並告知房主在提交許可申請之前，可以從有執照的承包商處獲得保密的協力廠商規範檢查。
- 除特定情況外，禁止地方機構要求房主支付影響費、連接費或容量費。
- 授權地方機構的檢查員在收到 2020 年 1 月 1 日之前建造的、之前未獲許可的 ADU 或 JADU 的許可申請後，檢查該單元是否符合健康和 safety 標準，並提供符合健康和 safety 標準的建議。
- 禁止地方機構因申請人擁有未經許可的 ADU 而對其進行處罰，並要求地方機構批准必要的許可，以糾正不符合健康和 safety 標準的情況。

SB 1211

SB 1211（2024 年法規，第 296 章）對州 ADU 法（《政府法典》第 66313、66314、66323 節）進行了多項修改，涉及現有或擬建多戶住宅地段上的替代停車位元和 66323 單元，並於 2025 年 1 月 1 日生效。該法案：

- 將《政府法典》第 66313 節 (e) 分節和第 66323 節 (a)(3)(A) 分節中的“宜居空間”定義為住宅中供人居住的空間。
- 規定因建造 ADU 而拆除的無蓋路邊停車位無需更換。
- 允許在已有多戶住宅的地塊上建造最多八個獨立的 ADU，但 ADU 的數量不得超過地塊上現有單元的數量。
- 禁止地方機構對 66323 單元實施任何未經《政府法典》第 66323 節 (a) 分節授權的客觀開發標準。

SB 477

SB 477（2024 年法規，第 7 章）對《政府法典》中有關州 ADU 和 JADU 法律的章節編號進行了修改。該法案於 2024 年 3 月 25 日生效。

新《政府法典》章節	原《政府法典》章節
第 1 條. 總則	
66310	65852.150 (a)
66311	65852.150 (b)
66312	65852.150 (c)
66313	一般定義部分 65852.2 (j) 65852.22 (j)
第 2 條. 附屬住宅單元審批	
66314	65852.2 (a)(1)(A), (D)(i)-(xii), (a)(4)-(5)
66315	65852.2 (a)(8)
66316	65852.2 (a)(6)
66317	65852.2 (a)(3), (a)(7)
66318	65852.2 (a)(9) 65852.2 (a)(2)
66319	65852.2 (a)(10)
66320	65852.2 (b)
66321	65852.2 (c)
66322	65852.2 (d)
66323	65852.2 (e)
66324	65852.2 (f)

新《政府法典》章節	原《政府法典》章節
66325	65852.2 (g)
66326	65852.2 (h)
66327	65852.2 (i)
66328	65852.2 (k)
66329	65852.2 (l)
66330	65852.2 (m)
66331	65852.2 (n)
66332	65852.23.
第 3 條. 初級附屬住宅單元	
66333	65852.22 (a)
66334	65852.22 (b)
66335	65852.22 (c)
66336	65852.22 (d)
66337	65852.22 (e)
66338	65852.22 (f)-(g)
66339	65852.22 (h)
第 4 條. 附屬住宅單元銷售	
66340	65852.26 (b)
66341	65852.26 (a)
66342	65852.2 (a)(10)

注意：以下法定參考資料已根據上述新編號進行了調整。

AB 976 和 AB 1033

AB 976（2023 年法規，第 751 章）和 AB 1033（2023 年法規，第 1033 章）對州 ADU 法（《政府法典》第 66310-66342 節）中有關 ADU 的入住、銷售和單獨轉讓的規定進行了修改，並於 2024 年 1 月 1 日生效。這些法案：

- 取消現有的 2025 年日落禁令，禁止地方機構對任何 ADU 強加自住要求，禁止地方機構要求 ADU 自住（《政府法典》第 66315 節）。
- 授權地方機構通過一項地方法令，允許將主要居住單元和 ADU（s）作為共管公寓分開轉讓，但須符合某些條件（《政府法典》第 66340-66342 節）。具體來說：
 - 共管公寓應根據《大衛斯·斯特林共同利益開發法》創建。
 - 共管公寓的創建應符合《細分地圖法》。
 - 要求在共管公寓計畫備案前對 ADU 進行安全檢查。
 - 要求在區域圖或共管公寓計畫備案前獲得留置權人的同意。
 - 地方機構應就相關要求、共管公寓的建立以及留置權人的同意向消費者發出通知。
 - 要求業主通知公用事業公司。
 - 現有規劃開發項目中獨立權益的所有者必須獲得協會的明確書面授權。

AB 1332

AB 1332（2023 年法規，第 759 章）在《政府法典》中增加了第 65852.27 節，以加快對 ADU 的審批，並於 2024 年 1 月 1 日生效。該法案：

- 要求地方機構在 2025 年 1 月 1 日前制定 ADU 計畫的預批准方案。
- 要求地方機構接受任何一方提交的 ADU 計畫預審，並根據《政府法典》第 66314-66342 節規定的標準批准或拒絕申請。
- 要求地方機構將預先批准的 ADU 計畫和申請人的聯絡資訊公佈在地方機構的互聯網網站上。
- 允許地方機構也張貼其他地方或州機構預先批准的計畫。
- 授權地方機構就 ADU 計畫的預先批准向申請人收取費用。
- 要求地方機構在 30 天內批准或拒絕使用地方機構或州內其他機構預先批准的計畫，或使用與之前批准的獨立 ADU 申請中的計畫相同的計畫的獨立 ADU 申請。這些計畫必須在當前三年一次的《加州建築標準法規》規則制定週期內有效。

AB 434

AB 434（2023 年法規，第 740 章）修改了《政府法典》第 65585 節 (j) 分節，將《州 ADU 法》（《政府法典》，第 66310-66342 節）和 SB 9（《政府法典》，第 65852.21、66411.7 節）。除其他外，HCD 還有權執行其他法律，包括當市、郡、市和郡的規劃機構未能遵守這些法律時，HCD 有權通知市、郡、市和郡或總檢察長。該法案於 2024 年 1 月 1 日生效。

AB 345

AB 345（2021 年法規，第 343 章）以州 ADU 法的最新變化為基礎，要求城市允許在某些情況下將 ADU 與主要住宅分開轉讓，前提是它們滿足《政府法典》第 66341 節中的某些條件，包括以下所列條件：

- ADU 或主要住宅由合格的非營利組織建造或開發（《政府法典》第 66341 節 (a) 分節）。
- 低收入購房者與非營利組織之間有一項可強制執行的房產使用限制，該限制符合《收入與稅收法》第 402.1 節的要求（《政府法典》第 66341 節 (b) 分節）。
- 整套房產受可負擔性限制的約束，以確保在 45 年內將 ADU 和主要住宅保留為業主自住的低收入住房，並僅出售或轉售給符合條件的買家（《政府法典》第 66341 節 (c) 分節）。
- 該房產以符合特定要求的記錄在案的共有租賃協定持有（《政府法典》第 66341 節 (c) 分節）。

AB 345 不適用於聯合住宅單位，地方法規必須繼續禁止將聯合住宅單位與主要住宅分開出售。

AB 3182

AB 3182（2020 年法規，第 198 章）以最近對 ADU 法（特別是《政府法典》第 66310-66342 節和《民法典》第 4740 和 4741 節）的修改為基礎，進一步消除了開發和使用 ADU 和 JADU 的障礙。

除其他修改外，該立法還涉及以下內容：

- 規定如果地方機構在 60 天內未批准或拒絕已完成的申請，則創建 ADU 或 JADU 的申請應視為已獲批准（而不僅僅是部級批准）（《政府法典》第 66317 節 (a) 分節）。
- 要求在滿足某些條件的情況下，對住宅區或混合用途區的建築許可申請進行部級審批，以便在擬建或現有的單戶住宅內，在每塊地皮上建立一個 ADU 和一個 JADU（而不是一個或另一個）（《政府法典》第 66323 節 (a)(1)(A) 分節）。
- 規定共同利益開發項目中的獨立權益 ADU 或 JADU 可以出租或租賃，儘管管理檔似乎禁止出租或租賃單元，且不考慮管理檔的日期（《民法典》第 4740 節 (a) 分節；第 4741 節 (a) 分節）。
- 規定共同利益開發項目中不少於 25% 的獨立權益單元可作為出租或可租賃單元（《民法典》第 4741 節 (b) 分節）。

AB 68、AB 881 和 SB 13

AB 68（2019 年法規，第 655 章）、AB 881（2019 年法規，第 659 章）和 SB 13（2019 年法規，第 653 章）建立在最近對州 ADU 和 JADU 法所做修改的基礎上，進一步解決了阻礙 ADU 和 JADU 發展的障礙。

除其他修改外，該立法還涉及以下內容：

- 禁止地方機構在 ADU 開發標準中納入有關最小地塊面積的要求。（《政府法典》第 66314 節 (b)(1) 分節）。
- 明確地方機構指定的 ADU 區域可基於供水和排汙服務的充足性，以及對交通流量和公共安全的影響（《政府法典》第 66314 節 (a) 分節）。
- 取消地方機構對 2020 年 1 月 1 日至 2025 年 1 月 1 日期間批准的 ADU 的所有業主居住要求（《政府法典》第 66315 節）。
- 禁止地方機構規定 ADU 的最大面積少於 850 平方英尺，如果 ADU 包含一個以上的臥室，則最大面積為 1000 平方英尺，並且要求批准建造面積不超過 800 平方英尺的 ADU 的許可（《政府法典》第 66321 節，(b)(2)、(b)(3) 分節）。
- 明確規定，當通過改建車庫、車棚或有頂停車結構來創建 ADU 時，地方機構不得要求更換路邊停車位（《政府法典》第 66314 節 (d)(11) 分節）。
- 將 ADU 和 JADU 申請的最長審核時間從 120 天縮短至 60 天（《政府法典》第 66317 節 (a) 分節；第 66335 節 (2) 分節）。
- 明確了“公共交通”包括收取固定費用、按固定路線運行並向公眾提供的各種交通工具（《政府法典》第 66313 節 (m) 分節）。

- 根據 ADU 的面積確定影響費的豁免和限制。750 平方英尺以下的 ADU 免收影響費，750 平方英尺或更大的 ADU 可收取影響費，但只收取與主要居住單元面積（按平方英尺計算）成比例的費用（《政府法典》第 66324 節，(c)(1) 分節）。
- 將“附屬結構”定義為同一地塊上住宅的附屬和附帶結構（《政府法典》第 66313 節 (b) 分節）。
- 如果 HCD 發現地方 ADU 法令不符合州法律，授權 HCD 通知地方機構（《政府法典》第 66326 節 (b)(1) 分節）。
- 明確地方機構可將 ADU 或 JADU 確定為滿足其地區住房需求分配 (RHNA) 的適當場所（《政府法典》第 65583.1 節 (a) 分節）。
- 即使地方機構沒有通過法令明確授權，也允許建造 JADU（《政府法典》第 66320 節）。
- 允許在擬建或現有的單戶住宅牆內建造允許的 JADU，並取消對現有臥室和單戶住宅內部入口的要求（《政府法典》第 66333 節 (d) 分節）。
- 要求地方機構在收到申請並獲得批准後，將對符合條件的不符合標準的 ADU 的執法時間推遲五年，以便業主糾正違規行為，只要違規行為經執法機構認定不涉及健康和安全問題即可（《政府法典》第 66331 節；HSC，第 17980.12 節）。

AB 587、AB 670 和 AB 671

除上述立法外，AB 587（2019 年法規，第 657 章）、AB 670（2019 年法規，第 178 章）和 AB 671（2019 年法規，第 658 章）也對州 ADU 法產生了影響，特別是通過《健康與安全法典》第 17980.12 節。

除其他變更外，這些立法還涉及以下內容：

- AB 587 為禁止將 ADU 與主要住宅分開出售或以其他方式轉讓創造了一個狹窄的豁免範圍，允許在地方機構通過法令的情況下進行契約限制銷售。要符合條件，主要住宅和 ADU 必須由合格的非營利公司建造，該公司的使命是為低收入家庭提供住房。（《政府法典》第 66340 和 66341 節）。
- AB 670 規定，在劃定為單戶住宅用途的地塊上，有效禁止或不合理限制建造或使用 ADU 或 JADU 的契約、條件和限制均無效且不可執行（《民法典》第 4751 節）。
- AB 671 要求地方機構的住房要素中包含一項計畫，以激勵和促進為極低收入、低收入或中等收入家庭提供可負擔租金的 ADU 的創建，並要求 HCD 制定一份與可負擔 ADU 的規劃、建設和運營相關的州政府補助金和財政激勵措施清單（《政府法典》第 65583 節；《住房與城市規劃》第 50504.5 節）。

法規變更匯總表

法案	修訂的法規	章節	生效年份
AB 670 (2019)	民法典	4751	2020
AB 671 (2019)	政府法典	65583 (c)(7)	2020
AB 671 (2019)	健康與安全法典	50504.5	2020
AB 3182 (2020)	民法典	4740 4741	2021
AB 345 (2021)	政府法典	65852.26	2022
SB 9 (2021)	政府法典	65852.21 66411.7	2022
AB 1584 (2022)	加州民法典	714.3	2022
SB1069 (2016) AB 2299 (2016) SB 229 (2017) AB 494 (2017) AB 881 (2019) AB 68 (2019) SB 13 (2019) AB 3182 (2020) AB 345 (2021) AB 2221 (2022) SB 897 (2022) AB 976 (2023) AB 1033 (2023)	政府法典	65852.2	2023
AB 2406 (2016) AB 881 (2019) SB 897 (2022)	政府法典	65852.22	2023
SB 897 (2022)	健康與安全法典	17980.12	2023
AB 1332 (2023)	政府法典	65852.27	2024
AB 434 (2023)	政府法典	65585 (j)	2024
SB 477 (2024)	政府法典	65852.150 65852.2 65852.22 65852.23 65852.26	2024
AB 2533 (2024)	政府法典	66322	2025

SB 1211 (2024)	政府法典	66313 66314 66323	2025
AB 3057 (2024)	公共資源法典	21080.17	2025
SB 1077 (2024)	公共資源法典	30500.5	2026