



加州住房與社區發展部

附屬住宅單元 手冊

2026 年 3 月



目錄

加州 ADU.....	4
加利福尼亞州住房與社區發展部.....	6
術語表.....	8
ADU 法律近期修訂摘要	13
常見問題	20
66323 類單元	20
ADU.....	23
臥室	23
違反建築規範	23
使用許可證	23
沿海委員會	24
產權契據限制	25
費用	25
消防與自動噴水滅火系統要求.....	26
資金支持	27
高度要求	28
業主協會（HOA）	29
住房要素與 Prohousing 認定	30
JADU	31
地方 ADU 條例與地方機構	33
預製房屋.....	35
移動房屋園區	35
多戶住宅 ADU	35
不符合現行分區條件.....	36
業主自住	37
停車要求.....	37
許可申請與許可審批機構.....	38
租賃期限.....	40
出售與分別轉讓.....	41
參議院第 9 號法案（Senate Bill 9, SB 9）（《2021年法規》第 162 章）	41
退界	41

面積要求與限制	42
太陽能要求	43
微型住宅.....	44
ADU 類型	44
未經許可結構與 ADU.....	45
公用事業	46
分區、開發及其他標準	46
資源	49
州級 ADU 法律修訂	49
AB 2533	51
SB 1211	52
SB 477	52
AB 976 和 AB 1033	54
AB 1332	54
AB 434	55
AB 345	55
AB 3182	55
AB 68, AB 881 和 SB 13.....	56
AB 587, AB 670 和 AB 671.....	57
法定變更彙總表	58

加州 ADU

爲了在加利福尼亞州提供人們所需的大量住房供應，附屬住宅單元（Accessory Dwelling Units，ADU）和小型附屬住宅單元（Junior Accessory Dwelling Units，JADU）是創新、有效的選擇。由於立法機構正致力於應對全州範圍內的住房危機，自 2016 年以來，州級 ADU 法律持續發展，以進一步降低開發更多可負擔住房的門檻。隨着這些法律的變化，加州住房與社區發展部（Department of Housing and Community Development，HCD）的目標是通過教育、技術支持和執法，確保這些法律在適用過程中的一致性和明確性。¹

ADU 優勢

ADU 具有廣泛的優勢，包括：

- ADU 是在加利福尼亞州建造**成本較低**的一種住房類型，因爲其無需支付土地成本、大規模新基礎設施、結構性停車設施或電梯費用。
- ADU 可以爲房主提供**收入來源**。
- ADU 通常採用**成本效益較高的木結構建造**，其成本明顯低於新建多戶型填充式住宅建築中的住房的建造成本。
- ADU 使**大家庭成員**可以彼此就近居住，同時保持各自的**隱私**。
- ADU 所提供的**居住空間**可與許多新建公寓和共管公寓相當，適合個人、伴侶、小家庭、朋友、年輕人以及老年人居住。
- ADU 爲房主提供了與家庭成員及他人共享獨立居住空間的**靈活性**，使老年人能夠實現「原居養老」。

事實上，加州居民正日益認識到 ADU 的優勢，ADU 正在發揮實際作用。在 2016 年至 2024 年期間，全州每年獲批的 ADU 數量從 1,336 套增長至 30,354 套，增長了 20 倍。截至 2024 年，ADU 已佔全州所有獲批住房總量的 26.6% 以上。

作爲填充式開發策略的 ADU

從定義上看，ADU 是在已經開發、但其土地未被充分利用的區域內建設的。此外，對於位於公共交通附近的 ADU，停車要求的限制進一步提供了建設激勵，特別是在能夠便捷到達就業地點及其他配套設施的地區，從而進一步減少對機動車的依賴。

因此，ADU 建設是一項關鍵的填充式開發策略，其作用包括但不限於：通過縮短出行距離減少溫室氣體排放並改善空氣質素；減少將農業用地、敏感生態棲息地和開放空間轉爲新開發用地；降低建設和維護高成本基礎設施的費用；以及促進健康且環保的主動出行方式。

¹ 本更新版《附屬住宅單元手冊》引用了經最新立法修訂並於 2026 年 1 月 1 日生效的相關法律。

鑑於 ADU 相關法律不斷變化以及該類住房形式的重要性日益提升，HCD 已對本《附屬住宅單元手冊》進行了更新，並將持續致力於推動各收入層級住房的建設。

加利福尼亞州住房與社區發展部

HCD 的願景是有朝一日每一位加州居民都能夠在健康且充滿機遇的社區中生活、工作與休閒，其使命是為所有加州居民提供安全、可負擔的住房，以及充滿活力、包容性強且可持續的社區。HCD 通過增加和維護加州可負擔住房供應，並通過政策制定與研究提出有效解決方案，應對住房危機，從而實現上述目標。

住房問責單位

儘管已通過多項旨在增加各收入層級可負擔住房供給的法律，加州的住房危機仍已達到歷史性程度。作為 2021—2022 年度州預算的一部分，HCD 獲得了額外人員編制以加強其問責工作，併成立了住房問責單位（Housing Accountability Unit, HAU）。在 HCD 的問責工作中，宣傳教育和技術支持始終是首要步驟，而 HAU 則負責監督各轄區履行其住房要素承諾並遵守州住房法律。違反州住房法律（包括州級 ADU 法律）的行為可能導致相應後果，包括撤銷住房要素認證以及被移交至加州總檢察長辦公室處理。

技術支持

在地方層面，關於如何遵守州法律可能存在不確定性或需要進一步瞭解，尤其是在州法律不斷變化的背景下。HCD 為希望建設 ADU 的物業所有人和開發商，以及倡導組織、地方機構和其他相關方提供技術支持。

有關州級 ADU 法律適用性的任何問題，均可通過在線 ADU 門戶向 [HCD 提交](#)。請在在線表格中儘可能提供詳細信息。HCD 可能會要求提供補充材料，包括但不限於地方機構的拒絕決定及相關溝通記錄。

尋求支持或向 HCD 提交 ADU 條例的地方機構，也必須使用該在線門戶。

對於本手冊未涵蓋的問題，建議相關方聯繫其所在地的許可審批機構（如市或縣）或諮詢私人律師。

州級 ADU 法律執法

自 2016 年以來，HCD 依法擁有審查地方機構 ADU 條例的權限，並自 2024 年 1 月 1 日起，HCD 亦獲得對所有州級 ADU 法律進行執法的權力。HCD 的 ADU 團隊負責審查地方條例是否符合州級 ADU 法律，並出具審查意見函；在必要時，可能會升級執法措施。為確保一致性，HAU 與 HCD 其他部門保持密切協作。

ADU 團隊致力於支持公眾、地方機構及合作機構理解並遵守州級 ADU 法律。

術語表

66323 類單元

根據《政府法典》（Government Code）第 66323 條規定，必須予以許可的四類 ADU（及 JADU）之一。**來源：**《政府法典》第 66323 條

附屬住宅單元（Accessory Dwelling Unit, ADU）

一種附建或獨立設置的住宅單元，為一人或多人提供完整、獨立的居住設施，且位於擬建或已建主要住宅所在的地塊上。該單元應在與單戶或多戶住宅相同的地塊內提供永久性的居住、睡眠、進食、烹飪及衛生設施。

ADU 還包括以下類型：

(A) 微型住宅單元（efficiency unit）。

(B) 預製房屋（manufactured home），定義見《健康與安全法典》（Health and Safety Code）第 18007 條。

來源：《政府法典》第 66313 條第 (a) 款

附屬結構（Accessory Structure）

位於同一地塊上、從屬於住宅、由住宅附帶的建築結構。**來源：**

來源：《政府法典》第 66313 條第 (b) 款

申請人（Applicant）

負責提交許可申請的個人或實體。

申請（Application）

為開展相關工作而提出的正式請求，包括所有所需信息。

使用許可證

由加州地方建築與安全部門簽發的文件，用於證明某商業空間或新建住宅建築已通過檢查，符合《加州建築標準規範》（California Building Standards Code）及相關地方條例關於建設與使用的要求。**來源：**2025 年《加州住宅規範》（California Residential Code）第 R110 條

共同利益開發項目（Common Interest Development）

包括以下任一類型：

(a) 社區公寓項目。

(b) 共管公寓項目。

(c) 規劃開發項目。

(d) 合作住房項目。

來源：《民法典》（Civil Code）第 4100 條

條款、條件與限制（Covenants, Conditions, and Restrictions, CC&Rs）

一套用於規範各個社區內房地產使用的規則。「管理文件」包括章程、細則、運營規則、公司章程或協會章程等，用於規範共同利益

開發項目或業主協會的運作。**來源：**《民法典》第 4150 條

微型住宅單元（Efficiency Dwelling Unit）

指居住面積不少於 190 平方英尺的住宅單元，配備獨立衣櫥、廚房水槽、烹飪設備、冰箱，以及包含坐便器、洗手盆、浴缸或淋浴設施的獨立衛生間。**來源：**《政府法典》第 66313 條第 (a)(1) 款；2025 年《加州建築規範》第 1208.4 條

可居住空間（Habitable Space）

建築物中用於居住、睡眠、進食或烹飪的空間。浴室、衛生間、衣櫥、走廊、儲藏空間或設備用房及類似區域不屬於可居住空間。**來源：**2025 年《加州建築規範》第 202 條

高質素公共交通走廊（High Quality Transit Corridor）

指設有固定線路公交服務，且在通勤高峯時段發車間隔不超過 15 分鐘的交通走廊。**來源：**《公共資源法典》第 21155 條第 (b) 款

影響費用（Impact Fee）

「影響費用」與第 66000 條第 (b) 款所定義的「費用」具有相同含義，並包括第 66477 條所規定的相關費用。「影響費用」不包括地方機構、特別區或供水公司收取的任何服務接入費用或容量費用。**來源：**《政府法典》第 66311.5 條第 (c)(2) 款

室內可居住空間（Interior Livable Space）

住宅內用於個人居住的空間，包括居住、睡眠、進食、烹飪或衛生用途的空間。可居住空間包括臥室、衛生間、廚房、洗衣房、衣櫥以及室內樓梯。**來源：**《政府法典》第 66313 條第 (e) 款

小型附屬住宅單元（Junior Accessory Dwelling Unit, JADU）

指室內可居住面積不超過 500 平方英尺，且完全位於單戶住宅內部的住宅單元。JADU 可以設有獨立的衛生設施，也可以與現有建築共用衛生設施。**來源：**《政府法典》第 66313 條第 (d) 款

居住面積（Living Area）

住宅單元內部的可居住面積，包括地下室和閣樓，但不包括車庫或任何附屬結構。**來源：**《政府法典》第 66313 條第 (f) 款

地方機構（Local Agency）

指市、縣或市縣合一的地方政府，無論其屬於一般法制還是特許制。**來源：**《政府法典》第 66313 條第 (g) 款

主要公共交通樞紐（Major Transit Stop）

指包含以下任一設施的地點：

(a) 現有軌道交通站或快速公交站。

(b) 由公交或軌道交通服務的渡輪碼頭。

(c) 兩條或以上主要公交線路的交匯點，且在早晚通勤高峯期間發車間隔不超過 20 分鐘。

來源：《公共資源法典》第 21064.3 條

預製房屋（Manufactured Home）

指在 1976 年 6 月 15 日或之後建造的結構體，可分為一節或多節運輸，在運輸狀態下寬度不少於 8 英尺或長度不少於 40 英尺，或在現場安裝後面積不少於 320 平方英尺，建於永久性底盤之上，其連接必要公共設施後可作為單戶住宅使用（可帶或不帶地基），並包括其中的給排水、供暖、空調及電氣系統。來源：《健康與安全法典》第 18007 條第 (a) 款

行政性審批（Ministerial Approval）

指無需自由裁量審查或聽證程序即可進行的審查與批准。來源：《政府法典》第 66317 條第 (a) 款

多戶住宅（Multifamily Dwelling）

就州級 ADU 法律而言，在同一地塊上包含兩個或以上相連住宅單元的結構被視為多戶住宅結構。同一地塊上的多個獨立單戶住宅單元，在州級 ADU 法律下不被視為多戶住宅單元。請注意，這並不影響《政府法典》第 66323 條第 (a)(4) 款所允許的單元數量，第 66323 條第 (a)(4) 款允許在設有多戶住宅結構的地塊上建設 ADU，但要求該 ADU 必須為獨立設置，而非位於多戶住宅結構內部。

不符合現行分區條件（Nonconforming Zoning Condition）

指物業上的某項實體改建不符合現行分區標準。

來源：《政府法典》第 66313 條第 (h) 款

客觀標準（Objective Standards）

指不涉及公共官員個人或主觀判斷的標準，且可通過申請人或公眾在提交申請前即可獲取並知曉的外部統一基準或標準進行一致性驗證。

來源：《政府法典》第 66313 條第 (i) 款

通道（Passageway）

指無遮擋、上方開放、從街道延伸至 ADU 某一入口的通行路徑。來源：《政府法典》第 66313 條第 (j) 款

許可審批機構（Permitting Agency）

指參與 ADU 或 JADU 許可審查且無替代主體的任何實體，包括但不限於相關規劃部門、建築管理部門、公用事業單位及特別區域。來源：《政府法典》第 66313 條

第 (k) 款

規劃開發項目（Planned Development）

指除社區公寓項目、共管公寓項目或合作住房項目之外的房地產開發項目，且具有以下任一或兩項特徵：

(a) 由協會或由各獨立權益所有人共同持有的公共區域，且該等所有人對公共區域享有附屬的使用與受益權。

(b) 設有公共區域及負責維護該區域的業主協會，且該協會有權根據第 8 章第 2 節（自第 5650 條起）徵收費用，該費用可對各獨立權益形成留置權。**來源：**《民法典》第 4175 條

擬議住宅（Proposed Dwelling）

指作為許可申請對象並符合審批要求的住宅。**來源：**《政府法典》第 66313 條第 (l) 款

公共交通（Public Transit）

指公眾可使用的地點，包括但不限於公交站或火車站，在此可搭乘按固定票價收費、按固定線路運行並向公眾開放的公交車、列車、地鐵及其他交通方式。**來源：**《政府法典》第 66313 條第 (M) 款

合格購買者（Qualified Buyer）

指低收入或中等收入的個人及家庭，定義見《健康與安全法典》第 50093 條。**來源：**《政府法典》第 66340 條第 (a) 款；《健康與安全法典》第 50093 條

合格非營利機構（Qualified Nonprofit Corporation）

指依據《國內稅收法典》（Internal Revenue Code）第 501(c)(3) 條設立，並已根據《收入與稅務法典》（Revenue and Taxation Code）第 214.15 條獲得福利性免稅資格的非營利法人，其房產用於出售給參與無息貸款專項計劃的低收入家庭。**來源：**《政府法典》第 66340 條第 (b) 款

合理限制（Reasonable Restrictions）

指不會不合理地增加建造成本、實質性阻礙建造，或消除建造 ADU 或 JADU 能力的限制措施。合理限制不包括任何費用或其他財務要求。**來源：**《民法典》第 4751 條第 (b) 款；《民法典》第 714.3 條第 (b) 款

單戶住宅（Single-Family Dwelling）

就州級 ADU 法律而言，單戶住宅指為一個家庭提供完整、獨立居住設施的單一住宅單元，包括永久性的居住、睡眠、進食、烹飪及衛生設施，並作為獨立的不動產權利存在，例如獨立式單戶住宅或聯排住宅。

不合格建築（Substandard Building）

指任何建築物或其部分，或該建築所在場所，存在可能危及公眾或使用者的生命、肢體、健康、財產、安全或福祉的諸多不良狀況之一。**來源：**《健康與安全法典》第 17920.3 條

串聯式停車（Tandem Parking）

指在車道或地塊內其他位置，將兩輛或以上車輛依次縱向排列停放的停車方式。**來源：**《政府法典》第 66313 條第 (n) 款

ADU 法律近期修訂摘要



加利福尼亞州立法機構在《政府法典》第 66310 條第 (d) 款中聲明，允許在可用於單戶和多戶住宅用途的分區內建設 ADU，可增加租賃住房供給，是滿足加州住房需求的重要組成部分。

多年來，州級 ADU 法律經過多次修訂，以提高其在新增住房單元方面的實際成效。2023 年至 2026 年期間對州級 ADU 法律作出的重大修訂，進一步降低了開發 ADU 和 JADU 的門檻。在此背景下，HCD 編制並持續更新本手冊，旨在幫助地方政府、房主、律師、建築師和公眾理解並應用州法律的相關要求。

以下為近期修訂州級 ADU 法律的立法摘要。

請訪問 <https://leginfo.legislature.ca.gov> 查閱完整的法律修訂內容。

所有地方許可審批機構及相關方均應審閱 2023 年至 2026 年間生效的加州法律修訂內容，這些修訂涉及 ADU 和 JADU 的設立。

2022 年立法會議對州級 ADU 法律作出以下修訂（自 2023 年 1 月 1 日起生效）：

第 2221 號眾議院法案（AB 2221）（《2022 年法規》（Statutes of 2022）第 650 章第 1 節）和第 897 號參議院法案（SB 897）（《2022 年法規》第 664 章第 2.5、4、5 及 6 節）在州級 ADU 和 JADU 法律近期修訂的基礎上，進一步解決了 ADU 和 JADU 開發中的障礙。由於 SB 897 晚於 AB 2221 編入法典，SB 897 第 2.5 節納入了 SB 897 和 AB 2221 對 ADU 法律提出的修訂內容。

- **客觀標準。**要求地方機構對 ADU 僅可施加客觀標準，該等標準「不得涉及公共官員的個人或主觀判斷，且可通過申請人或開發提議人以及公共官員在提交 ADU 許可申請前即可獲取並知悉的外部統一基準或標準進行一致驗證」。（《政府法典》第 66313 條第 (i) 款；另見《政府法典》第 66314 條第 (b)(1) 款；第 66323 條第 (g) 款。）
- **獨立車庫。**允許建設與擬建或現有主要住宅分離的 ADU，包括在獨立車庫內建設。（《政府法典》第 66314 條第 (d)(3) 款。）
- **使用性質變更。**規定 ADU 的建造不構成地方建築規範項下的 R 類使用性質變更，除非地方機構基於案卷中充分證據作出

書面認定，認為該 ADU 的建造可能對公共健康和​​安全造成特定的不利影響。（《政府法典》第 66314 條第 (d)(8) 款）。

- **消防噴淋系統。**規定 ADU 的建造不得觸發在現有主要住宅內加裝自動噴水滅火系統的要求。（《政府法典》第 66314 條第 (d)(12) 款。）
- **許可審批程序。**要求許可審批機構在收到完整申請後 60 日內，對設立或服務於 ADU 或 JADU 的申請予以批准或駁回（取代此前「採取行動」的表述），前提是該地塊上已有現有單戶或多戶住宅。（《政府法典》第 66317 條第 (a)(3) 款；第 66335 條第 (a)(3) 款。）
- **同步審批。**明確規定，當擬建 ADU 與新建單戶或多戶住宅同時提交審批時，許可審批機構可以同步予以批准或駁回。ADU 申請應在無需自由裁量審查或聽證的情況下予以審查。同時明確，當擬建 JADU 與新建單戶住宅同時提交審批時，許可審批機構也可以同步予以批准或駁回。（《政府法典》第 66317 條第 (a)(3) 款；第 66335 條第 (a)(3) 款。）
- **許可審批機構駁回決定。**規定許可審批機構在駁回 ADU 或 JADU 申請時，必須自收到完整申請之日起 60 日內，「以書面形式向申請人退回所有完整意見，列明存在缺陷或不足的事項，並說明申請人可如何補正申請」。（《政府法典》第 66317 條第 (b) 款；第 66335 條第 (b) 款。）
- **拆除許可證。**新增要求：地方機構應在審查並簽發 ADU 建設許可的同時，審查並簽發「擬拆除獨立車庫用以建造 ADU」的拆除許可證。（《政府法典》第 66314 條第 (e) 款。）同時禁止許可審批機構要求申請人「就獨立車庫的拆除提供書面通知或張貼告示」，除非該物業位於具有建築和歷史意義的保護區內。（《政府法典》第 66314 條第 (f) 款。）
- **分區與退界。**禁止地方機構要求「進行分區合規確認、單獨分區審查，或對附屬住宅單元設定任何其他最小或最大面積要求；也不得以擬建或現有主要住宅面積的一定比例為依據設定面積限制，或對地塊覆蓋率、容積率、開放空間、前院退界及最小地塊面積施加限制；對於附建或獨立住宅，如相關規定未允許建設面積 800 平方英尺、側院和後院退界各為 4 英尺，且符合其他所有地方開發標準的附屬住宅單元，則不得適用此類限制」。（《政府法典》第 66321 條第 (b)(3) 款。）
- **獨立式 ADU 高度標準。**對獨立式 ADU 設定 16 英尺的基本高度上限。（《政府法典》第 66321 條第 (b)(4)(A) 款）。如 ADU「位於主要公共交通樞紐或高質素公共交通走廊步行半英里範圍內」，則其最高高度上限提高至 18 英尺，並可出於屋頂坡度與主要住宅屋頂坡度保持一致的目的而再增加 2 英尺。（《政府法典》第 66321 條第 (b)(4)(B) 款；第 66323 條第(a)(2)(B) 款。）對於「位於設有現有或擬建多戶多層住宅的地塊上」的獨立式 ADU，高度上限同樣提高至 18 英尺。如 ADU「位於主要公共交通樞紐或高質素公共交通走廊步行半英里範圍內」，則其最高高度上限提高至 18 英尺，並可出於屋頂坡度與主要住宅屋頂坡度保持一致的目的而再增加 2 英尺。（《政府法典》第 66321 條第 (b)(4)(B) 款；第 66323 條第(a)(2)(B) 款。）對於「位於設有現有或擬建多戶多層住宅的地塊上」的獨立式 ADU，高度上限同樣提高至 18 英尺。

（《政府法典》第 66321 條第 (b)(4)(B) 款。）（《政府法典》第 66321 條第 (b)(4)(B) 款。）

- **附建式 ADU 高度標準。**規定地方機構可對附建式 ADU 施加的最高高度限制為 25 英尺，或現有主要住宅的高度上限（如其低於 25 英尺）。該規定並不要求地方機構允許 ADU 超過兩層。《政府法典》第 66321 條第 (b)(4)(D) 款）。
- **停車要求。**禁止地方機構在若干特定情形下施加停車要求。（《政府法典》第 66322 條第 (a) 款。）
- **分區不合規及建築規範違規。**禁止地方機構因糾正「不符合現行分區條件、建築規範違規，或不會對公共健康和 safety 構成威脅且不受附屬住宅單元建設影響的未經許可結構」而駁回 ADU 許可申請。（《政府法典》第 66322 條第 (b) 款。）該禁止性規定亦增列至《政府法典》第 66336 條，以適用於 JADU。
- **多戶住宅。**如現有多戶住宅「後院或側院退界小於 4 英尺……」，則禁止許可審批機構要求「對現有多戶住宅進行任何改造，作為批准建造附屬住宅單元申請的條件」。（《政府法典》第 66323 條第 (a)(4)(B) 款。）
- **許可審批機構定義。**新增許可審批機構的定義，即「參與附屬住宅單元或小型附屬住宅單元許可審查且無替代主體的任何實體，包括但不限於相關規劃部門、建築管理部門、公用事業單位和特別區域」。（《政府法典》第 66313 條第 (k) 款。）
- **未經許可的 ADU。**禁止地方機構因未經許可的 ADU 違反建築標準，或不符合州級 ADU 法律或地方條例，而駁回該 ADU 的許可申請，前提是該 ADU 建於 2018 年 1 月 1 日之前。（《政府法典》第 66311.7 條第 (a) 款。）但如地方機構認定「糾正該違規對於保護公眾或建築使用者的健康和 safety 是必要的」，則上述禁止規定不適用。（《政府法典》第 66311.7 條第 (b) 款。）該禁止規定亦不適用於依據《健康與安全法典》第 17920.3 條被認定為不合格建築的建築物。（《政府法典》第 66311.7 條第 (c) 款。）
- **封閉式空間用途。**就 JADU 而言，規定住宅內部的封閉式空間用途（如附建車庫）視為「擬建或現有單戶住宅的一部分」。（《政府法典》第 66333 條第 (d) 款。）
- **JADU 獨立入口。**要求未設置獨立衛生間的 JADU「應設有不同於擬建 JADU 主入口的獨立入口，並同時設有通往主居住區的內部入口」。（《政府法典》第 66333 條第 (e)(2) 款。）

2023 年立法會議對州級 ADU 法律作出以下修訂（自 2024 年 1 月 1 日起生效）：

AB 976（《2023 年法規》（Statutes of 2023）第 751 章）和 AB 1033（《2023 年法規》第 752 章）對州級 ADU 法律作出了修訂。AB 1332（《2023 年法規》第 759 章）新增《政府法典》第 65852.27 條，以加快 ADU 審批。AB 434（《2023 年法規》第 740 章）修訂了《政府法典》第 65585 條，要求執行州級 ADU 法律、未經許可 ADU 的合法化規定以及地塊分割/雙拼住宅相關法律等。

- **業主居住。**取消原定於 2025 年失效的業主自住要求禁令，改為明確規定 ADU 不得要求業主自住。（《政府法典》第 66315 條。）授權地方機構通過地方條例，允許將主要住宅單元和 ADU 作為共管公寓分別轉讓。（《政府法典》第 66342 條。）
- **預審批 ADU 圖紙。**要求地方機構於 2025 年 1 月 1 日前建立 ADU 圖紙預審批制度。地方機構應接受任何一方提交的 ADU 圖紙預審批申請，並應依據《政府法典》第 66314 條至第 66331 條確立的標準予以批准或駁回。地方機構應在其官方網站公佈已預審批的 ADU 圖紙及申請人的聯繫信息。地方機構亦可公佈經其他地方或州機構預審批的圖紙。（《政府法典》第 65852.27 條。）
- **執法權限。**通過修訂《政府法典》第 65585 條第 (j) 款，將第 13 章（自第 66310 條起）以及《政府法典》第 65852.21、65852.24、65852.28、65913.4.5 和 66411.7 條等，納入 HCD 有權在地方轄區不遵守相關法律時通知地方轄區或總檢察長的法律範圍。

2024 年立法會議對州級 ADU 法律作出的以下修訂（分別自 2024 年 3 月 27 日和 2025 年 1 月 1 日起生效）：

SB 477（《2024 年法規》（Statutes of 2024）第 7 章）調整了與 ADU 和 JADU 法律相關的《政府法典》條文編號。AB 2533（《2024 年法規》第 834 章）和 SB 1211（《2024 年法規》第 296 章）對州級 ADU 法律作出了修訂。

- **《政府法典》條文更新。**與 ADU 和 JADU 法律有關的《政府法典》條文編號已由 65852.2、65852.22、65852.23 和 65852.26 更新為 66310 至 66342 條。
- **未經許可 ADU 和 JADU。**將相關日期由 2018 年 1 月 1 日調整為 2020 年 1 月 1 日，即地方機構不得因未經許可的 ADU 違反建築標準，或不符合州級 ADU 法律或地方條例，而駁回對 2020 年 1 月 1 日前建成的未經許可 ADU 的許可申請。（《政府法典》第 66311.7 條第 (a) 款。）地方機構應通過公共信息資源向公眾說明本條規定，包括許可申請清單及地方機構官方網站，且應包括以下兩項內容：(1) 《健康與安全法典》第 17920.3 條規定的、

會使建築被認定為不合格建築的條件清單；以及 (2) 告知房主在申請許可前，可委託持證承包商進行保密的第三方規範檢查，以確定該單元的現有狀況或申請許可前可能需要進行的建築改造範圍。（《政府法典》第 66311.7 條第 (d)(1) 款、第 (d)(2) 款。）

- **客觀標準。**禁止地方機構對 66323 類單元施加任何未獲《政府法典》第 66323 條第 (a) 款規定授權的客觀開發標準。
- **可居住空間。**將「可居住空間」定義為住宅用於個人居住的空間，該術語見於《政府法典》第 66313 條第 (e) 款及第 66323 條第 (a)(3)(A) 款。
- **無遮蓋停車位。**明確規定，與 ADU 建設一併拆除的無遮蓋非路邊停車位無需補建。
- **獨立式 ADU**授權在設有多戶住宅的地塊上建設最多八套獨立式 ADU，但 ADU 數量不得超過該地塊上的現有住宅單元數量。

2025 年立法會議對州級 ADU 法律作出以下修訂（分別自 2025 年 6 月 30 日、2025 年 10 月 10 日和 2026 年 1 月 1 日起生效）：

AB 1154（《2025 年法規》（Statutes of 2025）第 507 章）、SB 9（《2025 年法規》第 510 章）、SB 543（《2025 年法規》第 520 章）、AB 462（《2025 年法規》第 491 章）和 AB 130（《2025 年法規》第 22 章）對州級 ADU 法律作出了多項修訂。

- **《政府法典》條文更新與新增。**與 ADU 和 JADU 法律有關的《政府法典》條文編號由 66324、66327 和 66332 更新為 66311.5、66313.5 和 66311.7。此外，新增了《政府法典》第 66333.5 條。
- **JADU 業主居住。**明確規定：如 JADU 與主要建築共用衛生設施，則要求業主自住。如 JADU 不與主要建築共用衛生設施，則不要求業主自住。（《政府法典》第 66333 條第 (b) 款。）此外，修訂還規定 JADU 不得再用作短租房，且如對外出租，租期必須超過 30 日。（《政府法典》第 66333 條第 (g) 款。）
- **地方條例要求。**明確規定，如果地方機構未在 60 天期限內將已通過的 ADU 條例提交給 HCD，或未在 30 天期限內回應 HCD 就該條例提出的意見，則該條例無效，地方機構在審批 ADU 時只能根據州 ADU 法律進行審批（《政府法典》第 66326 條第 (d) 款。）此外，新增第 66333.5 條，明確規定：如地方機構未在 60 日

期限內向 HCD 提交已通過的 JADU 條例，或未在 30 日期限內就 HCD 針對其條例提出的審查意見作出回應，則該條例無效，地方機構在處理 JADU 申請時只能適用州級 ADU 法律。

- **申請要求。**要求審批機構在收到 ADU 或 JADU 申請後，在不遲於 15 個工作日內，判斷申請是否完整，並以書面形式通知申請人（《政府法典》第 66317 條第 (a)(2)(A) 款）。如認定申請不完整，許可審批機構必須在書面通知中向申請人列明不完整事項清單，並說明如何使申請完整。（《政府法典》第 66317 條第 (a)(2)(B) 款）。如許可申請被認定不完整或被駁回，許可審批機構必須為申請人提供對「不完整認定」或「駁回決定」提出申訴的程序，並且必須在收到書面申訴後最遲 60 個工作日內出具最終書面決定。（《政府法典》第 66317 條第 (d)(1) 款。）
- **沿海地區申請。**明確沿海地區內的申請處理要求，規定地方政府或加州沿海委員會（視情況而定）必須在收到完整的 ADU 沿海開發許可申請後 60 天內作出批准或拒絕決定（《政府法典》第 66329 條第 (a) 款）。
- **面積限制。**將面積限制修訂為以 ADU 或 JADU 的室內居住面積平方英尺數為依據。（《政府法典》第 66321 條第 (b)(2) 款和 (b)(3) 款；第 66313 條第 (d) 款。）
- **費用。**明確規定，室內可居住空間面積小於 500 平方英尺的 ADU 或 JADU 不增加可計稅面積。將影響費用的限制規定修訂為禁止對室內可居住空間面積為 750 平方英尺及以下的 ADU 或室內可居住空間面積為 500 平方英尺及以下的 JADU 收取影響費用；對室內可居住空間面積超過 750 平方英尺的 ADU 收取任何影響費用時，必須按其與主要住宅單元建築面積的比例收取（《政府法典》第 66311.5 條第 (a) 至 (d) 款）。
- **擴大 HCD 權限。**擴大了 HCD 對《政府法典》第 7 編第 1 部第 13 章的權限範圍，使其得以對相關指南進行審查、制定、修訂或廢止，並將該等權限進一步擴展至涉及 JADU 的術語、引用及標準。（《政府法典》第 66313.5 條。）
- **JADU 與消防噴淋系統。**明確規定，如主住宅未安裝自動噴水滅火系統，則 JADU 不要求安裝自動噴水滅火系統；且在新增 JADU 時不要求安裝自動噴水滅火系統（《政府法典》第 66323 條第 (d) 款）。
- **單元組合。**明確規定《政府法典》第 66323 條所述每一地塊可建設的 ADU 數量。（《政府法典》第 66323 條第 (a) 款）。

- **使用許可證。**在滿足特定條件的情況下（其中包括：主要住宅因該緊急狀態公告所涉及的事件而遭受嚴重損壞或被毀），即使主要住宅尚未取得入住證明，如果新建 ADU 位於州長於 2025 年 2 月 1 日或之後發佈的緊急狀態公告所涵蓋縣域內，地方機構也必須為其簽發入住證明（《政府法典》第 66328 條。）
- **合理限制。**《民法典》中所稱的「合理限制條款、限制和條件」，不得包括任何費用或其他財務性要求（《民法典》第 714.3 條第 (b) 款）。
- **客觀標準。**刪除《政府法典》第 66323 條第 (g) 款，該條款規定：若地方機構在 2018 年 7 月 1 日前通過了 ADU 條例，則可對多戶住宅結構中的 ADU 實施客觀標準。

有關 ADU 立法的其他摘要，請參見「資源」部分。

常見問題

66323 類單元

什麼是「66323 類單元」？

HCD 使用「66323 類單元」一詞，指根據《政府法典》第 66323 條設立的 ADU 和 JADU。此類單元也被稱為「州授權」或「州豁免」ADU。《政府法典》第 66323 條設立了四類必須通過行政性審批予以批准的 ADU（及 JADU），且其僅受《政府法典》第 66323 條所規定標準的約束。（《政府法典》第 66323 條第 (b) 款。）例如，66323 類單元無需遵守地塊覆蓋率、前院退界和設計標準的相關要求。但是，此類 ADU 仍須符合住宅適用的建築規範以及健康與安全要求。四種分類如下：

1. 單戶住宅改建型 ADU 和 JADU

在擬建或現有單戶住宅或附屬結構的改建空間內，一個地塊允許建設一套 ADU。該類 ADU 必須設有外部出入口，並滿足消防與安全所需的退界要求，但不受側院和後院各 4 英尺退界要求的限制。（《政府法典》第 66323 條第 (a)(1) 款。）

由附屬結構改建而成的 ADU，可額外擴建 150 平方英尺，用於滿足出入通行需要。例如，如將單戶住宅的二層空間改建為 ADU，則可增設不超過 150 平方英尺的樓梯間，以及其他符合地方建築標準的出入通行配置。（《政府法典》第 66323 條第 (a)(1)(A) 款。）

此外，在擬建或現有單戶住宅或附屬結構內，一個地塊還允許建設一套 JADU，且必須設有外部出入口，並滿足消防與安全所需的側院和後院退界要求。（《政府法典》第 66323 條第 (a)(1) 款。）JADU 還須遵守《政府法典》第 66333 條至第 66339 條所載 JADU 法律規定。就建設 JADU 而言，附建車庫視為單戶住宅的一部分。（《政府法典》第 66333 條第 (d) 款。）

如需更多信息，請參閱本手冊中關於 JADU 的章節。

2. 單戶住宅獨立式 ADU

在現有或擬建單戶住宅的地塊上，允許新建一套獨立式 ADU，且其側院和後院退界均不得超過 4 英尺。（《政府法典》第 66323 條第 (a)(2) 款。）該類單元的最大面積為 800 平方英尺，高度限制為 16 英尺、18 英尺或 20 英尺，具體取決於《政府法典》第 66321 條第 (b)(4) 款規定的條件。（《政府法典》第 66323 條第 (a)(2)(B) 款。）

3. 多戶住宅改建型 ADU

可在現有多戶住宅結構中未

用作可居住空間的部分建設 ADU。（《政府法典》第 66323 條第 (a)(3)(A) 款。）地方機構應允許在現有多戶住宅內至少建設一套 ADU，最多可達現有多戶住宅單元總數的 25%。（《政府法典》第 66323 條第 (a)(3)(B) 款）。未用作可居住空間的結構示例包括但不限於：儲藏室、鍋爐房、通道、閣樓、地下室或車庫。（《政府法典》第 66323 條第 (a)(3)(A) 款。）

4. 多戶住宅獨立式 ADU

對於擬建多戶住宅的地塊，最多允許建設兩套獨立式 ADU；對於現有多戶住宅的地塊，最多允許建設八套獨立式 ADU，但不得超過該地塊上的現有住宅單元數量。此類 ADU 適用後院和側院各 4 英尺的退界要求，高度限制為 16 英尺、18 英尺或 20 英尺，具體取決於《政府法典》第 66321 條第 (b)(4) 款規定的條件。地方機構不得要求退界不足 4 英尺的現有多戶住宅修改其退界，以作為批准 ADU 申請的條件。（《政府法典》第 66323 條第 (a)(4)(B) 款。）

地方機構必須允許將上述四類 ADU 進行組合。例如，根據《政府法典》第 66323 條第 (a) 款，地方政府必須允許依據第 (1) 目和第 (2) 目設立的單元組合建設，或依據第 (3) 目和第 (4) 目設立的單元組合建設。這意味着，在單戶住宅地塊上，地方機構至少必須允許建設一套由現有空間改建而成的 ADU、一套 JADU 以及一套新建獨立式 ADU。對於多戶住宅地塊，地方機構至少必須允許建設一套由現有非可居住空間改建而成的 ADU（或最多達多戶住宅單元數量的 25%），以及兩套獨立式 ADU。

允許的 66323 類 ADU 組合 如下所列的所有形式均可按上一節說明進行組合		
	單戶主要住宅	多戶主要住宅
《政府法典》第 66323 條第 (a)(1) 款 ADU 由擬建或現有空間建設的 ADU	- 有時也稱為「改建型（Conversions）」「內部型（Interior）」或「設於內部（Created within）」。 - 可在現有附屬結構基礎上擴建 150 平方英尺，用於出入通行。 - 必須設有外部出入口。	不適用
《政府法典》第 66323 條第 (a)(1) 款； 66333-66339 JADU	- 設於現有或擬建住宅內部。 - 室內可居住面積上限為 500 平方英尺。 - 可利用附建車庫內部空間設立。	不適用

《政府法典》第 66323 條第 (a)(2) 款 新建獨立式	- 可設於前院退界範圍內。 - 室內可居住面積上限為 800 平方英尺。	不適用
《政府法典》第 66323 條第 (a)(3)(A) 款 設於現有非可居住空間內	不適用	- 設於多戶住宅結構內部的現有非可居住空間內（例如健身房、封閉停車區等）。 - 至少允許建設一套 ADU，或最多可達現有主要住宅單元數量的 25%。
《政府法典》第 66323 條第 (a)(4) 款 與主要住宅分離	不適用	- 對於有擬建主要住宅的地塊，最多允許建設兩套與主要住宅分離的單元；或 - 對於有現有主要住宅的地塊，最多允許建設八套與主要住宅分離的單元，但不得超過該地塊上的現有住宅單元數量。 - 側院和後院退界各為 4 英尺。

除《政府法典》第 66323 條所述單元外，地方機構還必須允許建造至少一套第 66314 條所述的單元，並可對此類單元施加客觀開發及設計標準。

可對 66323 類單元施加哪些設計、分區或其他地方標準？

地方機構不得對 66323 類單元施加《政府法典》第 66323 條未明確列出的開發或設計標準，包括地方標準以及州級 ADU 法律中的標準。（《政府法典》第 66323 條第 (a) 款、第 (b) 款。）這包括但不限於停車、高度、退界或其他分區規定（如地塊面積、開放空間、容積率等）。

此外，66323 類 ADU 和 JADU 的出租期限必須超過 30 日。（《政府法典》第 66323 條第 (e) 款；第 66333 條第 (g) 款。）如主住宅無需安裝自動噴水滅火系統，則 ADU 亦無需安裝；且在建設 ADU 或 JADU 時不得現有多戶住宅安裝自動噴水滅火系統。（《政府法典》第 66323 條第 (d) 款。）

由現有附屬結構改建而成的 66323 類 ADU 可以擴建嗎？ 是。在現有附屬結構內部設立的 ADU，可以在該結構原有物理邊界之外擴建最多 150 平方英尺，但僅限於滿足出入通行需要。（《政府法典》第 66323 條第 (a)(1)(A) 款。）例如，為通往二層 ADU 新建的樓梯。此類 ADU 應符合足以滿足消防與安全要求的退界標準。（《政府法典》第 66323 條第 (a)(1)(C) 款。）

注意：JADU 可設於單戶住宅的圍護牆體之內，但不得設於附屬結構內。

如需瞭解更多關於 66323 類多戶住宅附屬單元的信息，請參閱「多戶住宅ADU」部分。

ADU

什麼是 ADU？

ADU 從屬於主要住宅，併為一人或多人提供完整、獨立的居住設施。ADU 可「與主要住宅分離」、「附建於主要住宅」，或位於擬建或現有主要住宅內部。這包括附建車庫、儲藏區域或類似空間，以及附屬結構。ADU 也可以與擬建或現有主要住宅分離，包括設於獨立車庫內，但前提是其位於同一地塊上。（《政府法典》第 66313 條第 (a) 款；第 66314 條第 (d)(3) 款。）²

臥室

可以限制 ADU 中的臥室數量嗎？

限制臥室數量可能被理解為對受保護羣體（如家庭身份）的歧視性做法，並將被視為對 ADU 開發的限制。（《政府法典》第 65008 條。）不過，關於臥室最小面積的建築標準仍然適用。

ADU 可以沒有臥室嗎？

限制臥室數量可能被理解為對受保護羣體（如家庭身份）的歧視性做法（《政府法典》第 65008 條），此類限制也可能對房主設立 ADU 的能力構成不合理限制。（《政府法典》第 66311 條。）此外，微型住宅單元作為 ADU 的一種允許形式，並不要求設置臥室。（《政府法典》第 66313 條第 (a)(1) 款。）關於臥室最小面積的建築標準仍然適用。

違反建築規範

ADU 申請會否因違反建築規範而被駁回？

依據《政府法典》第 66314 條提出的 ADU 申請，只有在主住宅單元存在的建築規範違規對公共健康和安全構成威脅，且該等違規受 ADU 建設影響時，方可因此被駁回。（《政府法典》第 66322 條第 (b) 款。）但是，所有 ADU 仍須符合住宅適用的建築規範以及健康與安全要求。

使用許可證

在主要住宅尚未先取得使用許可證的情況下，可以為 ADU 簽發使用許可證嗎？

僅在特定情形下可以。在滿足特定條件的情況下，

² 請注意，下文「資金支持」部分所提及的某些聯邦融資項目，可能對 ADU 的定義有所不同。

（其中包括：主要住宅因該緊急狀態公告所涉及的事件而遭受嚴重損壞或被毀），即使主要住宅尚未取得入住證明，如果新建 ADU 位於州長於 2025 年 2 月 1 日或之後發佈的緊急狀態公告所涵蓋縣域內，地方機構也必須為其簽發使用許可證（《政府法典》第 66328 條。）

沿海委員會

州級 ADU 法律是否適用於位於加州沿海地區的轄區？

是。ADU 法律適用於位於加州沿海地區內的轄區，但並不改變或減弱《海岸法》（Coastal Act）資源保護政策的效力或適用。（《政府法典》第 66329 條）。

沿海地區地方政府應努力統籌協調保護海岸資源與滿足加州居民住房需求這兩項目標。例如，地方政府應修訂地方海岸規劃，提交加州沿海委員會（California Coastal Commission）審查，以符合《加州海岸法》及新的州級 ADU 法律。如需更多信息，請參閱加州沿海委員會 2022 年備忘錄，並聯系所在地區的沿海委員會分區辦公室。

加州沿海地區的申請程序是怎樣的？

如經認證的地方海岸計劃中包含有關 ADU 的規定，如地塊上已有現有主要住宅，地方機構應自收到完整申請之日起 60 日內批准或駁回 ADU 的海岸開發許可申請，且無需就 ADU 的海岸開發許可申請舉行公開聽證。批准或駁回海岸開發許可申請的程序，應與根據第 66317 條批准或駁回 ADU 申請的程序同步進行。（《政府法典》第 66329 條第 (a) 款。）

如經認證的地方海岸計劃中不包含有關 ADU 的規定，只要加州沿海委員會已根據第 65943 條收到完整的海岸開發許可申請，則其對海岸開發許可申請的批准或駁回審查程序，應與根據第 66317 條批准或駁回 ADU 申請的程序同步進行。（《政府法典》第 66329 條第 (b)(3) 款。）如加州沿海委員會在 60 日內未對完整的 ADU 海岸開發許可申請作出批准或駁回決定，且地塊上已有現有主要住宅，則該申請視為獲批。（《政府法典》第 66329 條第 (b)(5) 款。）

加州沿海委員會是否可以延遲發放 ADU 許可？

是。如為設立或服務於 ADU 而提交的海岸開發許可申請，與為設立或服務於該地塊上新建單戶或多戶住宅而提交的海岸開發許可申請一併提出，則加州沿海委員會可延遲對 ADU 海岸開發許可申請作出批准或駁回決定，直至其就新建單戶或多戶住宅的海岸開發許可申請作出批准或駁回決定為止。（《政府法典》第 66329 條第 (b)(4) 款。）

如果地方機構沒有地方海岸計劃，怎麼辦？

如地方機構未制定《公共資源法典》第 31001 條所定義的經認證地方海岸方案或計劃，

則加州沿海委員會應自收到完整申請之日起 60 日內批准或駁回 ADU 的海岸開發許可申請。（《政府法典》第 66329 條第 (b)(1) 款。）未制定經認證地方海岸規劃或方案的地方機構，應在根據第 66317 條認定 ADU 許可申請完整後，立即通知加州沿海委員會。（《政府法典》第 66329 條第 (b)(2) 款。）

產權契據限制

可以對 ADU 施加可負擔住房產權契據限制嗎？

地方機構不得對 ADU 施加產權契據限制。《政府法典》第 66315 條規定：「第 66314 條確立了地方機構在評估位於設有擬建或現有單戶住宅地塊上的擬建附屬住宅單元時應適用的最高標準。除第 66314 條規定外，不得適用或施加任何其他標準，包括業主自住要求；但地方機構可以要求該物業僅可用於租期 30 日或以上的出租。」第 66314 條第 (b)(1) 款允許地方施加客觀標準，但所列示例均為設計和開發標準（如停車、高度、退界、景觀、單元最大面積）。產權契據限制不屬於此類標準，因此不得施加。

可以對 JADU 施加產權契據限制嗎？

是。地方機構可通過設立 JADU 的地方條例。（《政府法典》第 66333 條。）該條例必須「要求登記產權契據限制」，且該限制僅包括：禁止將 JADU 與單戶住宅分開出售，以及對 JADU 面積和屬性施加符合州法律的限制。（《政府法典》第 66333 條第 (c)(1) 款、第 (c)(2) 款。）

費用

哪些類型的費用屬於影響費用？

針對 ADU 和 JADU 建設收取的影響費用，必須依照《緩解費法》（Mitigation Fee Act）確定，並包括地方機構在批准 ADU 或 JADU 時出於該 ADU 或 JADU 承擔與其相關公共設施全部或部分成本目的收取的、除稅收或特別評稅之外的任何貨幣性徵收。（《政府法典》第 66311.5 條第 (c)(2) 款；第 66000 條。）地方機構、特別區域或供水公司不得將 ADU 或 JADU 視為新的住宅用途，以據此計算公用事業接入費或容量費，包括供水和排污服務費用，除非該 ADU 或 JADU 與新建單戶住宅同時建設。（《政府法典》第 66311.5 條第 (d) 款。）

對於面積小於 750 平方英尺的 ADU 或面積小於 500 平方英尺的 JADU，可以收取影響費用嗎？

不可以。如 ADU 的室內可居住面積不超過 750 平方英尺，則其免於承擔地方機構、特別區域和供水公司收取的影響費用。如 ADU 的室內可居住面積超過 750 平方英尺，

則影響費用應按照 ADU 面積與主要住宅單元面積的比例相應收取。如 JADU 的室內可居住面積不超過 500 平方英尺，則其免於承擔地方機構、特別區域和供水公司收取的影響費用。如 JADU 的室內可居住面積超過 500 平方英尺，則影響費用應按照 JADU 面積與主要住宅單元面積的比例相應收取。（《政府法典》第 66311.5 條第 (c)(1) 款。）在此特定情形下，影響費用還包括《政府法典》第 66477 條規定的 Quimby 費用。（《政府法典》第 66311.5 條第 (c)(2) 款）。

什麼是「按比例計收」？

「按比例計收」是指某一數額相對於總數額所佔的比例；在此語境下，是指相對於單戶住宅應收影響費用總額的一定比例。例如，一套 2,000 平方英尺的主要住宅，如擬建一套 1,000 平方英尺的 ADU，則可能需繳納相當於同一地塊上新建一套主要住宅所應收影響費用 50% 的費用。（《政府法典》第 66311.5 條第 (c)(1) 款。）

學區是否可以收取影響費用？

是。根據《教育法典》（Education Code）第 17620 條及《緩解費法》，學區有權但無義務對室內可居住面積超過 500 平方英尺的 ADU 徵收影響費用。（《政府法典》第 66000 條）。室內可居住面積不足 500 平方英尺的 ADU 和 JADU，不受學區影響費用約束。建議地方機構與學區加強協調，謹慎權衡推動 ADU 和 JADU 發展的重要性，並確保按照《緩解費法》開展適當的關聯性研究，以促進足夠學校設施的建設或重建。室內可居住面積不足 500 平方英尺的 ADU 或 JADU，應視為未增加 500 平方英尺可評估面積的其他住宅建設。（《政府法典》第 66311.5 條第 (c)(3) 款）。

我仍然可能會被收取供水和污水連接費嗎？

由現有空間改建而成的 ADU 以及 JADU，不應被地方機構、特別區域或供水公司視為新的住宅用途，從而另外計算公用事業連接費或容量費，除非其與新建單戶住宅同時建造。（《政府法典》第 66311.5 條第 (b) 款）。連接費或容量費應根據擬建 ADU 的面積或排水裝置數量相對於主要住宅所造成的負擔按比例確定。（《政府法典》第 66311.5 條第 (e) 款）。

消防與自動噴水滅火系統要求

ADU 和 JADU 是否會被要求安裝自動噴水滅火系統？

僅在現有主住宅需要安裝自動噴水滅火系統的情況下，方可提出此要求。如現有主住宅依據建築標準無需安裝自動噴水滅火系統，則不得要求在 ADU 或 JADU 中安裝自動噴水滅火系統。例如，一棟數十年前設計和建造的獨立單戶住宅，根據當時適用的建築規範，通常不要求安裝自動噴水滅火系統。但如該主要住宅近期進行了重大改造，且現已被要求安裝自動噴水滅火系統，則在該改造之後新建的任何 ADU 或

JADU，均必須配備自動噴水滅火系統。此外，不可由於建造 ADU 或 JADU 而要求主住宅安裝自動噴水滅火系統。（《政府法典》第 66314 條第 (d)(12) 款；第 66323 條第 (d) 款。）

資金支持

是否有針對 ADU 的財政補助或資金支持？

視情況而言。在撰寫本手冊時，加州住房金融局（California Housing Finance Agency, CalHFA）的 ADU 補助計劃資金已用盡，但該計劃曾向符合條件的房主提供最高 40,000 美元的補助，用於報銷在有業主自住房的單戶住宅地塊上建設 ADU 或 JADU 所需的前期開發費用。該補助計劃旨在通過為符合條件的房主提供前期開發費用報銷，從而促進加州住房單元的增加。前期開發費用包括但不限於：建築設計、許可審批費用、土壤檢測、影響費用、不動產測繪以及能源報告。

部分地方機構正在設立針對 ADU/JADU 前期開發及建設費用的資金支持渠道，或對相關費用予以減免。

對於希望申請 ADU 和 JADU 相關資金的地方機構，HCD 的部分資助計劃，如 CalHome 計劃（CalHome Program）、永久性地方住房分配計劃（Permanent Local Housing Allocation program）、Prohousing 激勵計劃（Prohousing Incentive Program）以及地方住房信託基金計劃（Local Housing Trust Fund Program）均將此類住房類型納入符合資助條件的活動範圍。

如需瞭解地方及州層面針對 ADU/JADU 前期開發或建設的資金支持信息，或地方機構可獲得的資助渠道，請參閱 HCD 網站中 ADU 頁面的「補助與資金」部分：

<https://www.hcd.ca.gov/building-standards/adu>。

聯邦住房管理局（Federal Housing Administration, FHA）、房地美（Freddie Mac）和房利美（Fannie Mae）亦提供支持 ADU 的貸款產品。以下鏈接包含有關這些融資計劃的信息，包括相關定義和適用標準。

FHA

FHA 近期擴大了對包含或擬包含 ADU 的住宅的抵押貸款融資支持範圍。具體而言，更新後的貸款政策允許將 ADU 產生的租金收入計入借款人的合格收入，從而使更多借款人能夠獲得針對包含 ADU 房產的 FHA 融資。該政策亦包括 203(k) 翻修貸款。請注意，203(k) 翻修貸款僅可用於建設附建式 ADU。

如需瞭解更新後的政策，請參閱《FHA 單戶住房政策手冊》（FHA Single Family Housing Policy Handbook）：<https://www.hud.gov/sites/dfiles/OCHCO/documents/40001-hsgh-update15-052024.pdf>，或參閱包含 ADU 融資相關調整的《2023 年抵押人函件》（2023 Mortgagee Letter）：<https://www.hud.gov/sites/dfiles/OCHCO/documents/2023-17hsgml.pdf>。相關方可關注 HUD 官網以獲取最新信息。

房地美(Freddie Mac)

房地美(Freddie Mac)現提供多種方案，用於在現有住宅中增建 ADU，

以及用於購房並計劃出租或建設 ADU 的融資。該等方案包括允許將 ADU 租金收入計入貸款資格收入。

如需更多信息，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)現提供多種融資方案，包括為現有房產增建 ADU、通過「建設轉永久融資（Construction-to-Permanent Financing）」建造帶有 ADU 的住宅，以及購買已包含 ADU 的住宅。

如需更多信息，請訪問：<https://singlefamily.fanniemae.com/originating-underwriting/mortgage-products/accessory-dwelling-units>。

高度要求

ADU 的高度是否有限制？

州級 ADU 法律未規定統一的高度上限，但地方機構可依據《政府法典》第 66321 條第 (b)(4) 款施加高度限制。地方機構可通過制定符合規定的 ADU 條例設定高度上限。

地方機構不得施加低於以下標準的高度限制：

獨立式 ADU

在有擬建或現有單戶或多戶住宅的地塊上，最低允許高度為 16 英尺。（《政府法典》第 66321 條第 (b)(4)(A) 款）。

如地塊位於主要公共交通樞紐或高質素公共交通走廊半英里範圍內，在有擬建或現有單戶或多戶住宅的地塊上，最低允許高度為 18 英尺，並可額外增加 2 英尺以滿足與主要住宅屋頂坡度一致的需要。（《政府法典》第 66321 條第 (b)(4)(B) 款）。有關上述術語的定義，請參閱本手冊中的 ADU 術語表。

對於有現有或擬建多戶多層住宅的地塊，獨立式 ADU 的最低允許高度為 18 英尺。（《政府法典》第 66321 條第 (b)(4)(C) 款）。

如獨立式兩層 ADU 在滿足州級 ADU 法律規定的高度標準並符合建築規範的前提下可以建造，則無論基礎分區規定是否將主要住宅限制為單層，地方機構均不得以此為由駁回兩層 ADU 的申請。（《政府法典》第 66321 條第 (b)(4)(D) 款；第 66314 條第 (d)(8) 款）。)

附建式 ADU

高度上限為 25 英尺，或地方分區條例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 條第 (b)(4)(D) 款）。

ADU 的層數是否有限制？

州級 ADU 法律未對層數作出限制。在符合適用高度限制且滿足所有建築規範的前提下，地方機構必須允許至少兩層。附建式 ADU 的高度可達主要住宅分區規定的高度上限或 25 英尺（以較低者為準）。（《政府法典》第 66321 條第 (b)(4)(D) 款。）

是否有工具可用於判斷項目是否符合 18 英尺高度條件？

加州地理門戶（California State Geoportal）提供交互式地圖及可檢索數據庫，可用於評估某一地址是否位於高質素公共交通走廊（HQTC）範圍內（相關定義見《公共資源法典》第 21155 條、第 21064.3 條和第 21060.2 條）。該工具可協助判斷項目是否符合額外增加 2 英尺高度的條件。但州級 ADU 法律並未指定用於判定 HQTC 鄰近性的唯一權威數據來源。

申請人應首先諮詢其所屬的大都市規劃組織（Metropolitan Planning Organization）其是否位於 HQTC 範圍內。如所在地區無該組織，則應諮詢當地政府機構。

業主協會（HOA）

CC&Rs 是否可以禁止建設或使用 ADU 或 JADU？

不可以。《民法典》第 714.3 條和第 4751 條規定，凡是在允許單戶住宅用途的地塊上，對 ADU 或 JADU 的建設或使用構成實質性禁止或不合理限制的條款、條件和限制（CC&Rs），均屬無效且不可執行。此類 CC&Rs（包括運營規則）不具有法律效力。如申請人在 CC&Rs 中遇到對 ADU 或 JADU 的明示或暗示性禁止條例，建議聯繫當地政府機構。

可以對 ADU 或 JADU 施加哪些限制？

HOA 可對 ADU 或 JADU 施加一定範圍內的有限客觀標準，例如在合理範圍內要求特定材料、建築風格或其他設計與美觀方面的限制。但此類標準不得嚴於州級 ADU 法律，從而導致不得不合理地增加建設成本，或實質性阻礙或消除建設或使用 ADU 或 JADU 的可能性。《民法典》中所稱的「合理限制條款、限制和條件」，不得包括任何費用或其他財務性要求（《民法典》第 714.3 條第 (b) 款）。

構成實質性禁止、不合理成本或消除建設能力的情形包括但不限於：

- 對 ADU 或 JADU 合規性審查的延遲，超過地方機構規定的審查期限（60 日），或對其建設或使用造成重大延誤；
- 要求對 ADU 或 JADU 申請進行修改，從而導致業主承擔重大費用或放棄開發；
- 對已基本符合州級 ADU 和 JADU 法律的建築許可申請，施加需重新申請或修改的條件；
- 要求鄰近業主對 ADU 或 JADU 申請予以批准或同意，或在地方機構對該申請進行行政性審批過程中，

將鄰近業主對 ADU 或 JADU 建設或使用的反對或不同意見納入審批考量。

- 對 ADU 或 JADU 的選址或佈局施加限制，使其對業主而言不可行或無法使用；
- 要求超出州級 ADU 和 JADU 法律規定的重大結構或設計變更，從而消除建設或使用該單元的可能性；
- 施加非客觀標準，或在申請提交前對業主不可知或不可獲取的限制。

如業主在建設或使用 ADU 或 JADU 過程中受到 HOA（或其代表或代理人）的阻礙，建議聯繫當地政府機構並尋求法律諮詢。

HOA 是否可以審查或影響地方機構對 ADU 或 JADU 的行政性審批？

不可以。HOA 不得影響地方機構對 ADU 或 JADU 的行政性審批。地方機構必須提供僅包含行政性審批規定的審批流程，用於 ADU 許可申請的批准。該審批流程不得包含自由裁量程序、規定或要求，除非《政府法典》第 66315 條另有規定。因此，由 HOA 或其代表或代理人進行的第三方審查將違反州級 ADU 法律。（《政府法典》第 66315 條。）在批准或駁回 ADU 或 JADU 許可申請過程中，不得適用其他地方條例、政策或規定。（《政府法典》第 66317 條第 (c) 款）。如地方機構允許 HOA 參與 ADU 或 JADU 申請流程的任何環節，則該地方機構即構成違反州級 ADU 法律。

住房要素與 Prohousing 認定

ADU 和 JADU 是否計入地方機構的 RHNA？

是。根據《政府法典》第 66330 條和第 65583.1 條，ADU 和 JADU 可用於滿足 RHNA（區域住房需求分配）以及《政府法典》第 65400 條所要求的住房要素年度進展報告（Annual Progress Report, APR）。為將某一住房單元計入 RHNA，HCD 與加州財政部（Department of Finance, DOF）採用美國人口普查局（U.S. Census）對「住房單元（housing unit）」的定義。一般而言，ADU、與現有結構共用衛生設施的 JADU，以及任何符合美國人口普查定義並已作為 DOF 年度城市與縣住房單元變動調查一部分上報的單元，均可根據相應收入層級計入 RHNA。住房要素或 APR 必須包含合理的方法論，以證明其可負擔性水平。地方政府可通過跟蹤實際或預期可負擔性，確保 ADU 和 JADU 被計入相應收入類別。例如，一些地方政府會在建築許可或其他地方申請中收集並跟蹤預期可負擔性等信息。

如需更多信息，請參閱「住房要素基礎模塊（Housing Element Building Blocks）」，或聯繫 HousingElements@hcd.ca.gov。

在住房要素中將 ADU 計入 RHNA 需要進行哪些分析？

為在住房要素中將 ADU 計入 RHNA，地方機構通常必須採用三部分方法：(1) 開發趨勢；(2) 預期可負擔性；(3) 資源與激勵措施。開發趨勢應考慮前一規劃期內獲批的 ADU 數量，也可考慮更近期的發展趨勢。預期可負擔性可採用多種方法估算不同收入羣體的可負擔程度。常見方法包括：對 ADU 租金進行調查、結合租金調查與面積假設進行測算，以及利用《政府法典》第 65400 條要求的 APR 數據。資源與激勵措施包括鼓勵建設 ADU 的政策與計劃，例如標準化設計方案、費用減免、加快審批程序以及可負擔性監測計劃。

住房要素中是否必須涉及 ADU？

是。是。住房要素必須包括允許建設 ADU 的分區情況說明，包括開發標準以及對 ADU 開發潛在約束的分析。該要素還須包含用於解決已識別約束的計劃。此外，住房要素須包括一項計劃，用於激勵和促進能夠提供極低收入、低收入或中等收入家庭可負擔租金的 ADU 建設，並要求 HCD 制定與可負擔 ADU 規劃、建設及運營相關的州級補助和財政激勵清單。（《政府請注意，如地方轄區在住房要素中設有 ADU 計劃，即使該住房要素已獲批准，ADU 條例仍需定期更新，以確保符合新的州法律。

ADU 和 JADU 是否會影響地方機構的 Prohousing 認定狀態？

是。為獲得 Prohousing 認定，地方機構必須遵守所有適用的州住房法律，例如《政府法典》第 65585 條第 (j) 款所列法律，其中包括州級 ADU 法律。經批准的住房要素以及任何促進 ADU 開發的相關計劃，也必須得到實施並符合要求，方可達到 Prohousing 認定的最低門檻。此外，根據《加州法規彙編》（California Code of Regulations）第 25 編第 6606 條，ADU 和 JADU 被明確列為 Prohousing 認定計劃中的評估指標之一，這意味着推動 ADU 開發超出州級最低要求的 ADU 條例或計劃，可為地方機構在 Prohousing 認定中獲得額外加分。換言之，違反州級 ADU 法律的地方機構將不具備獲得 Prohousing 認定的資格，而積極推動 ADU 開發的地方機構則可獲得額外加分及相應政策支持。（CCR 第 25 編第 6600 條至 6608 條）。

JADU

什麼是 JADU？

「小型附屬住宅單元」（JADU）是指室內可居住面積不超過 500 平方英尺，且完全位於單戶住宅內部的住宅單元。JADU 可以設有獨立的衛生設施，也可以與現有建築共用衛生設施。（《政府法典》第 66333 條。）

一個地塊可以建兩套 JADU 嗎？

不可以。在劃為單戶住宅用途、且有現有或擬建單戶住宅的地塊上，一個地塊僅允許建設一套 JADU。（《政府法典》第 66333 條第 (a) 款）。JADU 可設於擬建或現有單戶住宅的圍護結構內，包括附建車庫。（《政府法典》第 66333 條第 (d) 款）。如同一地塊上存在多棟獨立單戶住宅，則仍僅允許建設一套 JADU。

是否可以在「半複式住宅」中建造 JADU？

是的，可以在半複式住宅中建造 JADU。半複式住宅指位於不同地塊上的兩套主要住宅單元，共用一面分隔牆。在劃為單戶住宅用途的區域內，允許兩個部分住宅分別建造一套 JADU。（《政府如兩套住宅單元位於同一地塊（即雙拼住宅），則該主要住宅被視為多戶住宅，不符合設立 JADU 的條件。

JADU 是否必須與主要住宅之間設有內部連通？

JADU 必須位於主要住宅的圍護結構內，但不要求與主要住宅設有內部連通。但如 JADU 未設置獨立衛生間，則必須設有通往主要居住區域的內部入口。（《政府法典》第 66333 條第 (e)(2) 款。）

JADU 是否可以設於獨立附屬結構內？

不可以。JADU 不可以設於獨立附屬結構內。JADU 必須設於單戶住宅內部。如前所述，住宅內部的封閉空間（如附建車庫）可用於設立 JADU。法典》第 66333 條第 (d) 款。）

在現有結構內設立 JADU 時，是否可以增加最多 150 平方英尺面積？

不可以。僅由現有附屬結構改建而成的 ADU，方可為滿足出入通行需要，在原有結構之外增加最多 150 平方英尺面積。（《政府法典》第 66323 條第 (a)(1)(A) 款）。

地方機構可以對「微型廚房」提出哪些要求？

「微型廚房」是指配備家用電器、食物準備檯面及儲物櫃的烹飪設施，其規模應與 JADU 面積相適應。（《政府法典》第 66333 條第 (f)(1) 款、第 (f)(2) 款）。地方機構不得制定比該定義更為嚴格的要求。因此，不得要求特定檯面或櫃體尺寸、特定電力或燃氣接口類型，或指定電器類型。請注意：微型廚房無需配置 220 伏電路。

JADU 是否必須提供停車位？

不需要。地方機構不得將提供停車位作為批准 JADU 許可的條件，即使該 JADU 是由附建車庫改建而成。（《政府法典》第 66334 條第 (a) 款）。

地方 ADU 條例與地方機構

地方條例是否應當鼓勵 ADU 開發？

是。根據《政府法典》第 66310 條，加州立法機構認定並聲明，加州正面臨嚴重的住房危機，ADU 作為一種重要的住房形式，能夠滿足家庭成員、學生、老年人、居家護理人員、殘障人士等多類人羣的居住需求。因此，ADU 是加州住房供給體系中的重要組成部分。

近期對州級 ADU 法律的修訂，旨在消除障礙、簡化審批流程並擴大 ADU 的潛在供給能力，體現了其在應對加州住房需求方面的獨特重要性。地方 ADU 條例的制定、通過、修訂和實施，必須與《政府法典》第 66310 條保持一致，不得對 ADU 的建設設置不當限制。地方政府在制定 ADU 條例時，應審慎評估分區規定、開發標準及其他條款對 ADU 開發的影響。

州級 ADU 法律規定了 ADU 和 JADU 的法定最低要求。地方政府可以選擇比法定最低要求更為寬鬆的標準，以進一步促進 ADU 和 JADU 的建設。（《政府法案》第 66325 條第 (b) 款。）許多地方政府已將 ADU 作為整體住房政策的重要組成部分，並採取了創新性策略加以推動。

地方機構是否可以設立 ADU「激勵計劃」？

是。可以。地方機構促進 ADU 開發的一種常見策略是設立 ADU 激勵計劃。HCD 支持該類做法，以在州級 ADU 法律要求基礎上進一步推進住房供給，應對加州持續存在的住房危機。一個有效的 ADU 激勵計劃應符合以下標準：

1. ADU 激勵計劃完全自願參與——不參與該計劃不產生任何強制要求或不利後果。
2. ADU 激勵計劃僅在州級 ADU 法律規定的基礎上提供額外優惠，而不得替代其規定——所有州法規定的強制性要求均應無條件予以滿足。
3. ADU 激勵計劃應消除一項或多項物理性約束，例如對地塊可建設單元數量、ADU 面積、高度、退界要求的限制，或對設計與開發標準的豁免。

HCD 是否對 ADU 和 JADU 條例具有執法權限？

是。根據《政府法典》第 66326 條第 (a) 款和第 66333.5 條第 (a) 款，地方機構在通過新的 ADU 或 JADU 條例後，必須在 60 日內向 HCD 提交該條例副本。此後，HCD 可向地方機構出具書面審查意見，說明該條例是否符合州級 ADU 法律。如 HCD 認定該 ADU 或 JADU 條例不符合州級 ADU 法律，地方機構必須在 30 日內對 HCD 的書面意見作出回應。地方機構應當根據 HCD 意見修訂條例，或在未作修改的情況下通過該條例，但需在決議中說明理由，

解釋為何該條例在 HCD 提出意見的情況下仍符合州級 ADU 法律。（《政府法典》第 66326 條第 (d) 款；第 66333.5 條第 (d) 款。）儘管州級 ADU 法律未作強制要求，HCD 仍可繼續向地方機構提供進一步技術支持。如地方機構既未根據 HCD 意見修訂條例，也未通過決議說明其合規性，HCD 將通知該地方機構，並可通知總檢察長，認定該地方機構違反州級 ADU 法律。（《政府法典》第 66326 條第 (c)(1) 款；第 66333.5 條第 (c)(1) 款。）在條例不合規期間，地方機構在批准 ADU 申請時必須適用州級標準，直至其通過符合規定的條例。（《政府法典》第 66316 條。）

此外，HCD 可制定、修訂或廢止相關指南，以建立統一標準或標準體系，用於補充或澄清州級 ADU 法律。（《政府法典》第 66313.5 條）。

地方機構是否必須制定 ADU 條例？

不是。地方機構可以選擇不制定 ADU 或 JADU 條例。如地方機構未制定相關條例，則所有擬建 ADU 或 JADU 開發僅受州級 ADU 法律規定標準約束。（《政府法典》第 66315 條；第 66316 條；第 66333.5 條第 (d) 款。）如地方機構制定 ADU 條例，則可在符合《政府法典》第 66314 條的前提下，施加客觀開發及設計標準。

地方機構是否必須將 ADU 條例提交 HCD？

是。是。地方機構在通過 ADU 或 JADU 條例後，必須在 60 日內向 HCD 提交該條例副本。如地方機構未在 60 日內提交條例，或未在 30 日內就 HCD 意見作出回應，則該條例無效，地方機構在審批 ADU 時僅可適用州級 ADU 法律。（《政府法典》第 66326 條第 (d) 款；第 66333.5 條第 (d) 款。）條例通過後，HCD 可對其進行審查，並向地方機構出具書面意見，說明其是否符合州級 ADU 法律。（《政府法典》第 66326 條第 (a) 款；第 66333.5 條第 (a) 款。）

特許城市和縣是否適用新的 ADU 法律？

是。州級 ADU 法律適用於地方機構，而地方機構定義為市、縣或市縣合一的政府，無論其為一般法制還是特許制。（《政府法典》第 66312 條；第 66313 條第 (g) 款）。

ADU 法律是否適用於由太浩湖區域規劃局（Tahoe Regional Planning Agency, TRPA）管轄的地區？視情況而言。TRPA 是通過加州與內華達州之間的雙州協議設立的機構，其權限高於州法律。在該權限下，TRPA 制定了一些限制性規定，對已開發土地的地塊覆蓋率形成實質性限制。州級 ADU 法律在一定程度上可能與 TRPA 標準發生衝突，如發生衝突，則以 TRPA 法規為準，優先適用。如需更多信息，請參閱：<https://www.trpa.gov/adus/>。

預製房屋

預製房屋可以作為 ADU 使用嗎？

是。根據定義，ADU 包括預製房屋。（《政府法典》第 66313 條第 (a)(2) 款；HSC，第 18007 條）。

《健康與安全法典》第 18007 條第 (a) 款：根據本部分的目的，「預製房屋」指在 1976 年 6 月 15 日或之後建造的結構體，可分為一節或多節運輸，在運輸狀態下寬度不少於 8 英尺或長度不少於 40 英尺，或在現場安裝後面積不少於 320 平方英尺，建於永久性底盤之上，其連接必要公共設施後可作為單戶住宅使用（可帶或不帶地基），並包括其中的給排水、供暖、空調及電氣系統。「預製房屋」包括符合本款所列全部要求（但不包括面積要求）的任何結構，且其製造商已自願提交認證，並符合《1974 年國家預製房屋建造與安全法》（National Manufactured Housing Construction and Safety Act of 1974, 42 U.S.C. 第 5401 條及以下條款）所確立的相關標準。

如需瞭解更多有關預製房屋的信息，請聯繫法規與標準處（Division of Codes and Standards）：ContactMH-FBH@hcd.ca.gov。

移動房屋園區

在移動房屋園區或特殊用途園區內的地塊上，是否允許建設 ADU？

不允許。根據《健康與安全法典》第 18210 條和第 18862.23 條對「地塊」的定義，一個地塊僅允許有一套預製房屋、移動房屋或一臺房車。《健康與安全法典》第 18862.23 條還規定，在特殊用途園區內的地塊上，還可設置一個帳篷、露營車、露營小屋或露營團體。

如需更多信息，請聯繫法規與標準處：北加州請發送郵件至 NAOStaff@hcd.ca.gov，南加州請發送郵件至 SAOStaff@hcd.ca.gov。

多戶住宅 ADU

根據州級 ADU 法律，什麼情形被視為多戶住宅？

就建設 ADU 而言，在同一地塊上有兩套或以上**相連**住宅單元的建築結構，視為多戶住宅結構。根據州級 ADU 法律，同一地塊上的多棟獨立單一住宅單元不被視為多戶住宅。

地方機構是否必須允許在劃為多戶住宅用途的地塊上建設 ADU？

是。對於劃為允許單戶或多戶住宅用途，且有現有或擬建住宅的地塊，地方機構必須允許建設附建式、獨立式或改建型 ADU。（《政府法典》第 66314 條第 (d)(2) 款、第 (d)(3) 款）。申請人可在設有擬建或現有多戶住宅的住宅用途或混合用途地塊上，

建設獨立式 ADU 或改建型 ADU。（《政府建設獨立式 ADU 或改建型 ADU。（《政府法典》第 66323 條第 (a)(3) 款、第 (a)(4) 款。）（更多信息另見下一個問題。）

根據《政府法典》第 66323 條，多戶住宅地塊上允許建設多少套 ADU？

根據《政府法典》第 66323 條，申請人可申請建設最多八套獨立式 ADU。（《政府同時，還可在現有多戶住宅內部申請建設至少一套改建型 ADU，最多可達現有多戶住宅單元數量的 25%。（《政府法典》第 66323 條第 (a)(3)(B) 款）。

是否可以在多戶住宅結構中建設 JADU？

不可以。JADU 只能在劃為單戶住宅用途、且有擬建或現有單戶住宅的地塊上建設；JADU 不得建於多戶住宅地塊。（《政府法典》第 66333 條第 (a) 款）。

許可審批機構是否可以對由現有空間改建而成的 ADU 施加無障礙標準要求？

可能。如需瞭解 ADA 標準如何適用於您的具體住宅，請聯繫法規與標準處：

HCDBuildingStandards@hcd.ca.gov。

租賃辦公室可以改建為 ADU 嗎？

是。位於現有多戶住宅結構內的租賃辦公室，可以改建為至少一套 ADU，最多可達現有多戶住宅單元數量的 25%，前提是該等 ADU 符合州住宅建築標準。（《政府法典》第 66323 條第 (a)(3)(A) 款。）

此外，位於有現有多戶住宅的地塊上的租賃辦公室，還可改建為最多八套獨立式 ADU，但不得超過該地塊上的現有住宅單元數量，並須符合第 66321 條第 (b) 款規定的高度限制，以及後院和側院退界不超過 4 英尺的要求。（《政府法典》第 66323 條第 (a)(4)(A) 款。）

最後，ADU 還可利用附屬空間設立，包括租賃辦公室；該附屬空間可以是附建於多戶住宅結構、位於多戶住宅結構內部或附屬結構內，亦可以是與主要住宅分離但位於同一地塊上的獨立空間，並須符合其他適用標準。（《政府法典》第 66314 條第 (d)(3) 款。）

不符合現行分區條件

地方機構是否可以因存在不符合現行分區條件而拒絕批准 ADU 或 JADU？

州級 ADU 法律限制了地方機構因糾正現有不符現行分區條件而駁回許可申請的權力。不符現行分區條件是指物業上的實體改建不符現行分區標準。（《政府法典》第 66313 條第 (h) 款）。對於 66323 類單元，地方機構不得將糾正不符現行分區條件作為批准條件。（《政府法典》第 66323 條第 (c) 款）。對於其他所有 ADU，僅當該分區不合規情形對公共健康和安全構成威脅，

且公共健康和 safety 受到 ADU 建設影響時，地方機構方可因此駁回 ADU 許可申請。（《政府法典》第 66322 條第 (b) 款）。

業主自住

地方機構可以要求 ADU 必須由業主自住嗎？

僅對於依據《政府法典》第 66341 條第 (c)(3) 款，單獨出售給合格購買者的 ADU，纔可以要求業主自住。除此之外，地方機構不得對其他任何 ADU 施加業主自住要求。（《政府法典》第 66315 條。）

JADU 是否有業主自住要求？

在特定情形下有。如 JADU 與主建築共用衛生設施，則要求業主自住。如 JADU 不與主建築共用衛生設施，或者業主為其他政府機構、土地信託機構或住房組織，則不要求業主自住。業主必須居住在主住宅的其餘部分或新建的 JADU 內。（《政府法典》第 66333 條第 (b) 款。）此外，JADU 不得用於短期出租；如出租，租期必須超過 30 日。（《政府法典》第 66333 條第 (g) 款。）

停車要求

ADU 停車要求是否可以超過每單元一個車位或每臥室一個車位？

不可以。ADU 的停車要求不得超過每單元一個車位或每臥室一個車位，以較少者為準。（《政府法典》第 66314 條第 (d)(10)(A) 款）。該等車位可通過車道上的串聯式停車方式提供。（《政府法典》第 66314 條第 (d)(10)(B) 款）。在任何情況下，均不得要求為 ADU 提供訪客停車位。此外，如在建設 ADU 過程中拆除車庫、車棚、有頂停車結構或無遮蓋停車位，或將其改建為 ADU，地方機構不得要求補建主住宅原有的路外停車位。（《政府法典》第 66314 條第 (d)(11) 款）。

地方機構可以選擇取消或減少 ADU 的停車要求，例如要求每套 ADU 提供零個車位，或僅提供一個車位的部分比例（如每套 0.5 個車位），以進一步減少 ADU 建設障礙，並促進步行和公共交通等多模式交通方式的發展。

某些 ADU 是否免於停車要求？

是。根據《政府法典》第 66322 條第 (a) 款，地方機構不得對以下任何一種 ADU 施加停車標準：

- 1) 位於距公共交通步行半英里範圍內的 ADU。
- 2) 位於具有建築和歷史意義的歷史街區內的 ADU。
- 3) 屬於擬建或現有主要住宅，或附屬結構一部分的 ADU。
- 4) 在要求辦理路邊停車許可證、但 ADU 居住者無法獲得該許可證的情形下。
- 5) 在 ADU 一個街區範圍內設有共享汽車車輛的情形下。
- 6) 當 ADU 許可申請與同一地塊上新建單戶住宅或新建多戶住宅的許可申請一併提交，且

該 ADU 或其所在地塊符合《政府法典》第 66322 條第 (a)(1) 至 (a)(5) 款所列的其他任一條件。

ADU 的停車要求不得超過每套 ADU 一個車位或每臥室一個車位，以較少者為準。（《政府法典》第 66314 條第 (d)(10) 款）。如 ADU 因屬於微型住宅單元或單間住宅而不設臥室，則不增加臥室數量。

此外，地方機構不得對 66323 類單元施加停車要求。

是否建議對 ADU 停車選址給予靈活性？

是。地方機構在確定 ADU 停車位置時應保持靈活。除非基於具體地塊條件、區域地形條件或消防及生命安全條件另有具體認定，否則應允許將 ADU 的路外停車位設置於退界區域內，由地方機構確定具體位置，或採用串聯式停車方式。（《政府法典》第 66314 條第 (d)(10)(B) 款。）

如在建設 ADU 過程中拆除車庫、車棚、無遮蓋停車位或有頂停車結構，或將其改建為 ADU，地方機構不得要求補建主住宅原有的路外停車位。（《政府法典》第 66314 條第 (d)(11) 款）。

許可申請與許可審批機構

什麼是 ADU 許可審批機構？

許可審批機構指「參與附屬住宅單元或 JADU 許可審查且無替代主體的任何實體，包括但不限於相關規劃部門、建築管理部門、公用事業單位和特別區域」。（《政府法典》第 66313 條第 (k) 款。）另請參閱本手冊「術語表」部分中的相關定義。

ADU 和 JADU 是否採用行政性審批？

是。受州級 ADU 法律約束的 ADU 和 JADU，必須通過行政性程序予以審查、批准或駁回及核發許可，不得進行自由裁量審查或舉行聽證。（《政府法典》第 66317 條第 (a) 款；第 66335.5 條）。開發標準必須為客觀標準，以便實施行政性審批。（《政府法典》第 66314 條第 (b)(1) 款）。客觀標準應當具有統一基準或參照標準，且該標準在提交 ADU 申請前，申請人與審批機構均可獲取並知曉。（《政府法典》第 66313 條第 (i) 款）。

哪些屬於行政性審批中的客觀標準？

例如，高度、退界等數值型和固定標準，或指定顏色、材料等設計標準。另請參閱本手冊「術語表」中對「客觀標準」的定義。

哪些屬於主觀標準？

主觀標準需要獨立判斷，且具有多種解釋可能。例如「隱私性」、「與周邊物業的協調性」、「促進設計的和諧與平衡」、「必須保持相似建築風格」或要求使用「高品質材料」等表述，均屬於主觀標準，

不得用於 ADU 開發。（《政府法典》第 66313 條第 (i) 款）。

ADU 和 JADU 申請的審查與審批流程及時間要求是什麼？

許可審批機構必須在收到 ADU 或 JADU 申請後 15 個工作日內，確定申請是否完整，並出具書面通知。（《政府法典》第 66317 條第 (a)(2)(A) 款；第 66335 條 (a)(2)(A) 款）。

如認定申請不完整，許可審批機構必須在書面通知中向申請人列明不完整事項清單，並說明如何使申請完整。（《政府法典》第 66317 條第 (a)(2)(B) 款；第 66335 條 (a)(2)(B) 款）。如許可申請被認定不完整或被駁回，許可審批機構必須為申請人提供申訴程序。（《政府法典》第 66317 條第 (d)(1) 款；第 66335 條第 (e)(1) 款）。許可審批機構必須在收到書面申訴後 60 個工作日內出具最終書面決定。（《政府法典》第 66317 條第 (d)(2) 款；第 66335 條第 (e)(2) 款）。

ADU 和 JADU 需要進行何種環境審查？

通過行政性審批批准的 ADU 和 JADU，根據 CEQA 指南第 15268 條（行政性項目）及《公共資源法典》第 21080 條第 (b)(1) 款，依法豁免環境影響審查。此外，根據 CEQA 指南第 15301 條和第 15303 條，ADU 還可適用類別性豁免。ADU 和 JADU 條例根據第 21080.17 條亦依法豁免 CEQA 審查。但如 ADU 申請涉及需自由裁量的海岸開發許可，則該許可可能需進行 CEQA 審查。

行政性審查具體包括哪些內容？

行政性審查旨在確認許可申請符合審查時適用的全部客觀標準，不涉及任何自由裁量判斷、意見或主觀標準。審批機構工作人員將對提交的申請材料、場地規劃圖及建築圖紙進行審覈，以確認其符合相關標準。通常情況下，許可審批機構（如規劃、建築、消防部門及公用事業單位）僅依據檢查清單進行審查。（《政府法典》第 66316 條；第 66317 條；第 66320 條。）

申請人是否可以延長 60 日審批期限？

是。申請人如需延遲其申請處理，可提出請求。在延遲期間，60 日內作出批准或駁回決定的期限將暫停計算。（《政府法典》第 66317 條第 (a)(3) 款；第 66335 條第 (a)(5) 款。）

在未進行正式審查的情況下，ADU 許可申請怎樣纔是完整的？

如許可審批機構未在 15 個工作日內作出書面完整性認定，則該 ADU 申請視為「已完整」。（《政府法典》第 66317 條第 (a)(2)(F) 款）。

ADU 是否需要取得使用許可證？

需要。在任何 ADU 或 JADU 投入居住使用前，物業所有人必須從地方機構取得使用許可證。（《政府法典》第 66328 條；2022 年 CBC 第 111 條）。

地方機構是否可以駁回 2020 年前建成的未經許可 ADU 的許可申請？

可以，但僅可在出現特定情況的條件下實現。地方機構不得僅因該 ADU 違反建築標準、不符合州級 ADU 法律或地方條例，而駁回對 2020 年 1 月 1 日前建成的未經許可 ADU 的許可申請。

（《政府法典》第 66311.7 條第 (a) 款）。但如地方機構認定糾正相關違規對於保護公眾或使用者的健康與安全是必要的，或該建築根據《健康與安全法典》第 17920.3 條被認定為不合格建築，則可予以駁回。（《政府法典》第 66311.7 條第 (b) 款、第 (c) 款）。請注意，與建築規範或健康與安全相關的整改要求屬於地方機構的裁量權限範圍。如申請人認為地方機構提出的整改要求或駁回決定存在不當，應依照地方機構的申訴程序提出申訴。

ADU 申請被駁回後會發生什麼？

許可審批機構在拒絕該申請時，必須向申請人提供一套完整的書面意見，列明存在缺陷或不足的事項，並說明申請可如何予以補正。完整的審查意見應包括來自所有參與審批的機構及其各評審人員的全部意見。在提供完整意見之前，60 日審批期限將持續計算。（《政府法典》第 66317 條第 (b) 款；第 66335 條第 (b) 款。）一旦地方機構提供完整的整改意見，即視為已履行該項義務。在駁回之後，如申請人重新提交申請，則 60 日期限重新計算。

申請人可根據整改建議進行修改，並重新提交申請。地方機構可就重新提交的申請收取處理費用。（《政府法典》第 66335 條第 (c) 款。）

如何就 ADU 申請被駁回向 HCD 申請技術支持？

有關問題及技術支持請求，應通過 HCD 的 [ADU 門戶](https://www.hcd.ca.gov/building-standards/adu) 提交，該門戶位於 HCD 官網 ADU 頁面：<https://www.hcd.ca.gov/building-standards/adu>。進入方式為點擊「聯繫 ADU 團隊」。申請人應首先通過許可審批機構的內部流程處理駁回事項。在申請已提交的情況下，HCD 可提供技術支持。但如不存在待處理申請，HCD 可能不會作出回應或與許可審批機構進行後續溝通。

租賃期限

是否允許對租賃期限作出規定？

是。地方機構可以要求 ADU 和 JADU 的租賃期限必須超過 30 日。（《政府法典》第 66315 條；第 66323 條第 (e) 款；第 66333 條第 (g) 款。）

出售與分別轉讓

ADU 是否可以出售或分別轉讓？

地方機構可以通過制定地方條例，在符合《政府法典》第 66342 條規定的具體條件下，允許將主住宅單元與 ADU 作為共管公寓分別轉讓。此外，《政府法典》第 66341 條設立了一項有限例外情況：如該物業由合格的非營利機構建設或開發，並符合該條款規定的其他條件，則可將 ADU 單獨出售給合格購買者。

參議院第 9 號法案（Senate Bill 9, SB 9）（《2021年法規》第 162 章）

SB 9 與 ADU 法律如何銜接？

SB 9（《政府法典》第 65852.21 條及第 66411.7 條）與 ADU 法律具有互補關係。兩項法律可以結合使用，以形成不同組合的「SB 9 單元」和 ADU。SB 9 允許對地塊進行分割，分割後的每一地塊最多可建設兩套主要住宅單元。該等主要住宅單元不同於根據 ADU 法律設立的 ADU 和 JADU，且必須通過行政性審批方式批准。

在發生地塊分割的情況下，SB 9 要求地方機構在每一宗分割後的地塊上批准最多兩套住宅單元，並明確規定一個地塊最多僅允許兩套單元，不論 ADU 法律另有何種規定。該兩套單元可以為兩套主要「SB 9 住宅單元」，或一套主要住宅單元加一套 ADU，或一套主要住宅單元加一套 JADU。但無論何種情形，地方機構均無需對進行 SB 9 地塊分割後的任一地塊上批准建造超過兩套單元。

如未進行 SB 9 地塊分割，則該地塊可根據 SB 9 建設最多兩套主要住宅單元，同時仍可根據 ADU 法律建設其原本允許的 ADU 和 JADU 組合。在某些情況下，該組合可能導致地塊上的總單元數量超過單獨適用 SB 9 或 ADU 法律時所允許的數量。但如通過單獨適用 ADU 法律或與 SB 9 結合使用，導致地塊上總單元數量超過四套，則地方機構無需批准 SB 9 項下的地塊分割申請。

如需更多信息和資源，請參閱 HCD 發佈的 SB 9 情況說明。

退界

是否可以對ADU設定退界要求？

是。可以。地方機構可以對ADU的建設施加客觀開發標準，包括退界要求。附建式或獨立式ADU的側院及後院退界要求不得超過4英尺。（《政府法典》第 66314 條第 (d)(7) 款）。如位於沿海地區，地方海岸規劃項目可要求額外退界標準。（《政府法典》第 66329 條）。

對於在現有結構內設立或替代現有結構的 ADU/JADU，是否需要退界？

對於在現有居住空間或附屬結構內設立的 ADU 或 JADU，或在與現有結構相同位置及相同尺寸範圍內新建的 ADU，不得要求退界。（《政府法典》第 66314 條第 (d)(7) 款）。

地方機構是否可以設定前院退界要求？

是。地方機構可以對 ADU 適用前院退界要求，但不得因此阻礙在該地塊上建設至少 800 平方英尺的 ADU，即使該 ADU 部分或全部位於前院退界範圍內。（《政府法典》第 66321 條第 (b)(3) 款）。

地方機構是否可以要求將 ADU 建設在其他位置以符合前院退界要求？

可能。如該 ADU 屬於《政府法典》第 66314 條所規定類型，地方機構可以要求其建設於後院。但如在後院無法建設至少 800 平方英尺的 ADU，則地方機構必須允許在前院退界範圍內建設該 ADU，以滿足建設需求。（《政府法典》第 66314 條第 (b)(1) 款）。但如該 ADU 屬於《政府法典》第 66323 條所規定類型，則地方機構不得施加任何地方標準（包括前院退界要求），亦不得要求將該單元建設於其他位置。（《政府法典》第 66323 條第 (b) 款）。

ADU 與同一地塊內其他建築之間是否有距離要求？

州級 ADU 法律未對 ADU 與同一地塊內其他建築之間的距離作出規定。地方機構可對部分 ADU 施加客觀開發標準，且所有 ADU 必須符合地方建築規範。但相關開發標準不得對 ADU 建設構成不合理限制。（《政府如最小間距或其他要求對 ADU 建設構成不合理限制，則不得適用，除非該等要求源於建築規範或消防規範。（《政府法典》第 66314 條第 (d)(8) 款）。

面積要求與限制

如何計算 ADU 或 JADU 的建築面積？

州級 ADU 法律在多個條款中使用「室內可居住面積」或「可居住面積」的表述。（例如：《政府法典》第 66321 條第 (b)(2) 款、第 (b)(3) 款；第 66323 條第 (a)(2)(A) 款。）《政府法典》第 66313 條第 (e) 款將「可居住空間」定義為「住宅中供個人居住使用的空間，包括居住、睡眠、用餐、烹飪或衛生用途的空間」。可居住空間包括臥室、衛生間、廚房、洗衣房、衣櫥以及室內樓梯。

是否可以對 ADU 設定最小地塊面積要求？

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

地塊覆蓋率或容積率是否可以阻礙 ADU 建設？

不可以。地塊覆蓋率限制或容積率要求，不得阻礙建設一套至少 800 平方英尺室內可居住面積、且滿足側院和後院 4 英尺退界要求的 ADU。

雖然容積率和地塊覆蓋率可適用於其他類型 ADU，但不得對 ADU 建設構成不合理限制。（《政府法典》第 66321 條第 (b)(3) 款；第 66311 條。）

是否可以設定 ADU 的最小和最大面積？

是。地方政府可通過條例對附建式和獨立式 ADU 設定最小及最大面積要求；但最大面積不得限制低於以下標準：至少 850 平方英尺的室內可居住面積；對於多於一個臥室的 ADU，至少 1,000 平方英尺的室內可居住面積。（《政府對於未制定合規 ADU 條例的地方機構：新建獨立式 ADU 的最大面積為 1,200 平方英尺；（《政府法典》第 66314 條第 (d)(4) 款）附建式 ADU 的最大面積為現有主要住宅建築面積的 50%，但不得低於 800 平方英尺；（《政府法典》第 66314 條第 (d)(5) 款；第 66321 條第 (b)(3) 款）。此外，地方機構不得設定最低面積要求，從而阻礙《健康與安全法典》第 17958.1 條所定義的「微型住宅單元」的建設。微型住宅單元的面積可低至 150 平方英尺。

將現有附屬結構或主要住宅的一部分改建為 ADU，不受面積限制。（《政府法典》第 66323 條第 (a)(1) 款。）

是否可以通過開放空間或綠化要求限制 ADU 面積或拒絕許可？

不可以。地方機構不得以開放空間分區要求為由，拒絕一套至少 800 平方英尺、且滿足 4 英尺側院和後院退界要求的 ADU。（《政府法典》第 66321 條第 (b)(3) 款）。此外，66323 類單元不受地方 ADU 條例中的開放空間或綠化要求約束。（《政府法典》第 66323 條第 (b) 款）。

是否可以通過主要住宅面積比例限制附建式 ADU 的最大面積？

是。地方機構可以採用現有主要住宅面積的一定比例（如不超過 50%）作為附建式 ADU 的最大面積限制，但不得將 ADU 面積限制低於：850 平方英尺室內可居住面積；多於一個臥室的情況下為 1,000 平方英尺。（《政府法典》第 66314 條第 (d)(4) 款；第 66321 條第 (b)(2) 款）。

ADU 的最大面積是否可以超過 1,200 平方英尺？

是。通過制定更為寬鬆的地方 ADU 條例，ADU 的最大面積可以超過 1,200 平方英尺。州級 ADU 法律並未限制地方機構採用更寬鬆標準的權限。（《政府法典》第 66325 條第 (b) 款。）

太陽能要求

新建 ADU 是否必須安裝太陽能系統？

是。新建 ADU（不包括預製房屋）須遵守《加州能源規範》（California Energy Code）

關於太陽能系統的要求，適用於新建的獨立式 ADU（但存在部分例外）。根據加州能源委員會（California Energy Commission, CEC）的規定，太陽能系統可安裝於 ADU 本體或主要住宅上。在現有空間內建設的 ADU，或作為現有住宅擴建的一部分（包括將既有獨立建築由非住宅用途改建為住宅用途的情況），不受該太陽能系統要求約束。

請聯繫 CEC 瞭解該問題。如需更多信息，請訪問 CEC 網站：www.energy.ca.gov。您也可以將您的疑問通過電子郵件方式（title24@energy.ca.gov）或致電能源標準熱線（Energy Standards Hotline）進行詢問，電話：800-772-3300。CEC 備忘錄亦可在 HCD 網站查閱：<https://www.hcd.ca.gov/policy-and-research/accessory-dwelling-units>。

微型住宅

「微型住宅」是否屬於 ADU？

視情況而言。州級 ADU 法律未明確提及「微型住宅」，「微型住宅」屬於行業術語，可能指不同類型的結構或移動載體。如該單元符合《政府法典》第 66313 條第 (a) 款所定義的 ADU，則適用 ADU 法律。如需更多信息，請參閱《第 2016-01 號信息公告》：

<https://www.hcd.ca.gov/policy-research/docs/hcd-bulletin-tiny-home-ib-2016-01.pdf>。您也可以聯繫法規與標準處：ContactMH-FBH@hcd.ca.gov。

ADU 類型

什麼是附建式 ADU？

附建式 ADU 是指新建的住宅單元，在結構上與現有或擬建的主要住宅或附屬結構相連接。（《政府法典》第 66314 條第 (d)(3) 款）。該類 ADU 可以建於主要住宅之上或之下。附建式 ADU 超出主要住宅原有建築輪廓。附建式 ADU 面積不得超過現有主要住宅建築面積的 50%。（《政府法典》第 66314 條第 (d)(4) 款。）

附建式 ADU 的示例包括但不限於：

- 在雙拼住宅上加建的 ADU。
- 建於附建車庫之上的 ADU。
- 作為單戶住宅新建第二層的 ADU。
- 在新建地下室中建造的 ADU。

什麼是改建型 ADU？

改建型 ADU 是指由現有空間改建而成的住宅單元，可位於擬建或現有主要住宅內部，或位於現有附屬結構內。對於單戶住宅，改建型 ADU 由擬建或現有單戶住宅內部空間，或由現有附屬結構的空間改建而成。對於多戶住宅，改建型 ADU 由該多戶住宅建築中未用作可居住空間的部分改建而成（例如儲藏室、通道等）。（《政府法典》第 66323 條

第 (a)(1) 款、第(a)(3)(A) 款。)

改建型 ADU 適用哪些標準？

地方 ADU 條例中有關高度、地塊覆蓋率、綠化、設計及建築標準的客觀要求，不適用於改建型 ADU。但由於改建型 ADU 位於既有結構內，其高度受原有結構尺寸限制。改建型 ADU 不適用退界要求，因為其在既有居住空間內設置，或在與既有結構相同的位置並按相同尺寸建造。（《政府法典》第 66323 條第 (a)(1) 款及第 (a)(3)(A) 款。）改建型 ADU 仍須符合所有適用於住宅的建築規範、健康與安全標準以及消防規範。

附屬結構是否可以改建為 ADU？

是。州級 ADU 法律允許將獨立車庫、棚屋及其他既有附屬結構均可改建為 ADU。（《政府法典》第 66314 條第 (d)(3) 款；第 66323 條第 (a)(1) 款、第(a)(4)款）。

什麼是獨立式 ADU？

獨立式 ADU 是指在有現有或擬建單戶住宅或多戶住宅結構的地塊上新建、但與主要住宅分離的住宅單元。（《政府法典》第 66314 條第 (d)(3) 款；第 66323 條第 (a)(1) 款、第(a)(2) 款、第 (a)(4)(A) 款）。

多戶住宅地塊上的獨立式 ADU 是否可以彼此連接？

是。可以。在有擬建多戶住宅的地塊上，可建設最多兩套獨立式新建 ADU；在有現有多戶住宅的地塊上，可建設最多八套獨立式 ADU，但不得超過該地塊現有住宅單元數量。該等 ADU 必須與主要多戶住宅結構分離，但不要求彼此之間必須分離，也不要求與地塊上的其他附屬結構分離。（《政府法典》第 66323 條第 (a)(4)(A) 款。）

如需瞭解更多關於 66323 類單元的信息，請參閱前文「66323 類單元」部分。

未經許可結構與 ADU

地方機構是否可以駁回 2020 年 1 月 1 日之前建成的未經許可 ADU 或 JADU 的許可申請？

對於 2020 年 1 月 1 日之前建成的未經許可 ADU 或 JADU，只要該單元符合 ADU 定義，地方機構不得拒絕其許可申請，除非根據《健康與安全法典》第 17920.3 條，該建築被認定為不合格建築。地方機構可安排檢查人員對該單元進行檢查，以評估其是否符合健康與安全標準，並提出為取得許可所需的整改建議。如發現不符合健康與安全標準，地方機構不得因該單元未經許可而對申請人進行處罰，並應批准為糾正相關問題所需的許可。（《政府法典》第 66311.7 條第 (f) 款）。但如地方機構認定該建築屬於不合格建築，則可駁回許可申請。該規定不影響地方機構對相關違規行為採取執法措施，申請人可能仍需進行必要的改造或修繕。

（《政府法典》第 66311.7 條。）

申請人如何瞭解哪些事項涉及健康與安全，可能需要整改？

地方機構應通過公開信息資源向公眾說明相關規定，包括許可清單及官方網站，並應包含以下內容：(1) 列明《健康與安全法典》第 17920.3 條所規定的構成「不合格建築」的條件清單；(2) 提供相關信息，說明業主在申請許可前可委託持證承包商進行保密的第三方規範檢查，以瞭解該單元現狀或潛在改造範圍。（《政府法典》第 66311.7 條第 (d)(1) 款、第 (d)(2) 款）。³

公用事業

地方機構、特別區域或供水公司是否可以要求 ADU 或 JADU 設置新的或獨立的連接？

對於依據《政府法典》第 66323 條第 (a)(1) 款，由主要住宅或附屬結構既有空間改建而成的 ADU 或 JADU，不得要求設置新的或獨立的連接，除非該單元與新建單戶住宅同時建設。對於其他不屬於上述情形的 ADU 或 JADU，則可以要求從公用設施直接連接至該單元。（《政府法典》第 66311.5 條第 (d) 款、第 (e) 款）。

如對電力或燃氣接入有疑問，應如何處理？ HCD 不負責電力和燃氣相關事務。如申請人認為地方公用事業單位在接入要求、收費標準或其他影響 ADU 建設或使用的問題上存在不合規行為，可向相關主管機構投訴。

對於私人公共事業單位（如 PG&E），可通過以下方式聯繫加州公用事業委員會（California Public Utilities Commission, CPUC）：填寫在線投訴表；電話：1-800-649-7570；郵寄信函至以下地址：

California Public Utilities Commission
505 Van Ness Avenue
San Francisco, CA 94102-3298

對於公營公用事業單位（如 SMUD），申請人需直接聯繫該單位並按照其投訴程序辦理。

分區、開發及其他標準

是否必須在轄區內所有區域允許建設 ADU？

³ 參見消費者事務部（Department of Consumer Affairs）下屬承包商執照委員會（Contractors State License Board）提供的承包商執照查詢資源，網址：
<https://www2.cslb.ca.gov/onlineservices/checklicense/checklicense.aspx>。

不是。地方機構可通過條例指定允許建設 ADU 的區域。但是，限制僅可基於供水與排污能力、交通流量及公共安全等因素設定。（《政府法典》第 66314 條第 (a) 款。）

地方政府不得完全禁止 ADU 建設，任何限制措施均應附有詳細事實認定，說明該限制的必要性及其與上述因素的一致性。如某住宅地塊被重新劃定為不允許住宅用途，則該地塊不再符合建設 ADU 的條件。（《政府法典》第 66314 條；第 66323 條第 (a) 款。）交通影響評估應考慮 ADU 住戶車輛擁有率通常較低等因素。地方政府亦可制定替代程序、標準或附加條件，並採取緩解措施，以允許在存在潛在健康與安全問題的區域建設 ADU。此外，該等指定區域不得排除《政府法典》第 66323 條所規定的單元類型。如地方機構希望限制包括 66323 類單元在內的所有 ADU 開發，則僅在獲得 HCD 批准的情況下，方可依據《政府法典》第 66300 條第 (b)(1)(B) 款實施暫停或類似限制措施，且該措施必須旨在應對迫在眉睫的健康與安全威脅。請注意，任何此類暫停或限制措施，僅可在「為專門防範對……健康與安全的迫在眉睫威脅」的情況下方可實施。（《政府法典》第 66300 條第 (b)(1)(B)(i) 款。）

地方機構是否可以基於火災危險區或其他環境風險限制 ADU？

HCD 理解極端天氣狀況的確存在，且破壞性野火所帶來的威脅不容忽視。部分機構曾依據加州消防局（CAL FIRE）劃定的高火災危險區（High Fire Hazard Severity Zone, HFHSZ）和極高火災危險區（Very High Fire Hazard Severity Zone, VHFHSZ）對 ADU 實施限制或禁止。但根據 CAL FIRE 說明，該類地圖主要用於規範建築材料及界定防護區域。它們並非用於限制住房開發。因此，僅因位於高火災危險區並不足以作為限制 ADU 的充分理由。如基於公共安全理由進行限制，應提供具體事實認定，說明 ADU 對公共安全的影響。（《政府法典》第 66314 條第 (a) 款。）

是否可以因地塊密度限制而拒絕 ADU 申請？

不可以。ADU 條例必須明確規定，ADU 不計入地塊允許密度的上限。（《政府法典》第 66314 條第 (c) 款）。此外，符合《政府法典》第 66314 條規定的 ADU，不應被視為超出地塊允許密度。（《政府法典》第 66314 條第 (c) 款；第 66319 條）。

ADU 是否可用於計入《州密度獎勵法》（State Density Bonus Law, SDBL）的單元數量，以滿足其最低單元數量要求？

是。當項目的「總單元數」（按 SDBL 的定義，即在獲得密度獎勵之前項目單元數量）達到或超過五個單元時，該項目即初步符合 SDBL 的適用條件。（《政府法典》第 65915 條第 (o)(8) 款）。雖然 SDBL 未明確提及 ADU，但亦未排除 ADU。只要計入項目總單元數，ADU 可作為住房單元用於滿足最低單元數量要求。

如果 ADU 可用於使項目滿足 SDBL 的最低單元數量要求，那麼它們是否同樣可以用於計算密度獎勵？

不可以。密度獎勵的計算僅基於地塊的最大允許住宅密度，該密度不包括 ADU。密度獎勵僅針對在原最大允許住宅密度基礎上的增加。（《政府法典》第 65915 條第 (f) 款）。最大允許住宅密度是指分區條例、專項規劃或總體規劃土地利用要素所允許的最大單元數。（《政府法典》第 65915 條第 (o)(6) 款。）例如，若分區條例允許最多建設兩套住宅單元，而總體規劃允許最多三套，則該地塊適用的最大允許住宅密度（即基礎密度）為三套，儘管新增兩套 ADU 後「總單元數」達到五套（見上文問題）。密度獎勵應基於三套的基礎密度計算，而非五套。

地方政府是否可以適用設計和開發標準？

是。在制定符合州級 ADU 法律的條例後，地方政府可施加客觀的開發及設計標準，包括但不限於停車、高度、退界、綠化、建築審查、最大面積等，以及防止對列入加州歷史資源名錄的不動產產生不利影響的標準。上述標準必須為客觀標準，以確保行政性審批。（《政府法典》第 66314 條第 (b)(1) 款；第 66316 條。）根據第 66323 條設立的 ADU，不適用地方設計與開發標準，除非該條款明確規定。（《政府法典》第 66323 條第 (a) 款、第 (b) 款。）

在歷史保護區或主要住宅受歷史保護時，是否可以建設 ADU？

是。ADU 可建於歷史保護區內或受歷史保護的住宅地塊上。州級 ADU 法律允許地方機構施加標準，以防止對列入加州歷史資源名錄的不動產造成不利影響。（《政府法典》第 66314 條第 (b)(1) 款。）

與非歷史資源相同，地方機構可施加不構成不合理限制的客觀標準。（《政府法典》第 66311 條。）鼓勵地方機構將此類標準納入條例，並一併提交 HCD。

地方或許可機構應如何在辦理 ADU 許可的同時處理車庫的拆除？

地方政府或許可機構應當在審查並簽發 ADU 建設許可的同時，一併審查並簽發車庫拆除許可。除非該物業位於具有建築和歷史意義的歷史街區，否則不得要求申請人就車庫拆除提供書面通知或張貼公告。（《政府法典》第 66314 條第 (e) 款、第 (f) 款。）

資源



州級 ADU 法律修訂

AB 1154

AB 1154（《2025 年法規》第 507 章）對州級 ADU 法律中有關 JADU 的規定作出了多項修訂（《政府法典》第 66333 條），修訂內容將於 2026 年 1 月 1 日起生效。該法案：

- 明確規定，如果 JADU 與主住宅共用衛生設施，則必須由業主自住。如 JADU 不與主要建築共用衛生設施，則不要求業主自住。（《政府法典》第 66333 條第 (b) 款）。
- 規定 JADU 不得再用作短租房，且如對外出租，租期必須超過 30 日。（《政府法典》第 66333 條第 (g) 款）。

SB 9

SB 9（《2025 年法規》第 510 章）對州級 ADU 法律中有關地方轄區向 HCD 提交條例要求的規定作出了多項修訂（《政府法典》第 66326 條），修訂內容將於 2026 年 1 月 1 日起生效。該法案：

- 明確規定，如果地方機構未在 60 天期限內將已通過的 ADU 條例提交給 HCD，或未在 30 天期限內回應 HCD 就該條例提出的意見，則該條例無效，地方機構在審批 ADU 時只能根據州 ADU 法律進行審批（《政府法典》第 66326 條第 (d) 款）。

SB 543

SB 543（《2025 年法規》第 520 章）對州級 ADU 法律作出了多項修訂（《政府法典》第 66311、66313、66317、66320、66323、66324、66327、66325、66332 條，並新增第 66335、66335.5 及 66339.5 條），涉及地方轄區向 HCD 提交條例的要求，將於 2026 年 1 月 1 日起生效。該法案：

- 修訂「初級附屬住宅單元（JADU）」的定義，要求 JADU 的室內可居住空間面積不得超過 500 平方英尺（《政府法典》第 66313 條第 (d) 款）。
- 對於《政府法典》第 7 編第 1 部第 13 章，擴大 HCD 的權限，包括但不限於審查、制定、修訂或廢止指南，並進一步賦予其對 JADU 相關術語、引用和標準的管理權限（《政府法典》第 66311 條。）
- 將影響費用的限制規定修訂為禁止對室內可居住空間面積為 750 平方英尺及以下的 ADU 或室內可居住空間面積為 500 平方英尺及以下的 JADU 收取影響費用；對室內可居住空間面積超過 750 平方英尺的 ADU 收取任何影響費用時，必須按其與主要住宅單元建築面積的比例收取（《政府法典》第 66311.5 條第 (a) 款至第 (d) 款）。
- 要求審批機構在收到 ADU 或 JADU 申請後，在不遲於 15 個工作日內，判斷申請是否完整，並以書面形式通知申請人（《政府法典》第 66317 條第 (a)(2)(A) 款）。
- 如果認定申請不完整，要求審批機構在書面通知中告知申請人未提交的事項清單，並說明如何補齊申請材料（《政府法典》第 66317 條第 (a)(2)(B) 款）。
- 要求審批機構提供一套程序，用於認定申請材料是否完整，並允許申請人就「材料不完整」或「申請被拒」提出申訴；並要求在收到書面申訴後，不遲於 60 個工作日內作出最終書面決定（《政府法典》第 66317 條第 (d)(1) 款。）
- 明確規定，室內可居住空間面積小於 500 平方英尺的 ADU 或 JADU 不增加可計稅面積。（《政府法典》第 66311 條第 (d) 款）。該規定對學校費用的計算和徵稅具有重要影響。
- 將面積限制修訂為以 ADU 的室內居住面積平方英尺數為依據。（《政府法典》第 66321 條第 (b)(2)(A) 款、第 (b)(2)(B) 款、第 (b)(3) 款）。
- 明確規定《政府法典》第 66323 條所述每一地塊可建設的 ADU 數量。（《政府法典》第 66323 條第 (a) 款）。
- 明確規定，如主住宅未安裝自動噴水滅火系統，則 JADU 不要求安裝自動噴水滅火系統；且在新增 JADU 時不要求安裝自動噴水滅火系統（《政府法典》第 66323 條第 (d) 款）。
- 新增第 66333.5 條，規定如果地方機構未在 60 天期限內將已通過的 JADU 條例提交給 HCD，或未在 30 天期限內回應 HCD 就該條例作出的意見，則該條例無效，

地方機構在處理 JADU 申請時只能根據州 ADU 法律進行處理。

新《政府法典》條文編號	原《政府法典》條文編號
66311.5	66324
66313.5	66327
66311.7	66332

AB 462

AB 462（《2025 年法規》第 491 章）對州級 ADU 法律中有關在宣佈緊急狀態期間簽發使用許可證以及在沿海轄區設立例外情形的規定作出了多項修訂（《政府法典》第 66328 條、第 66329 條）。該法案作為緊急法案，於 2025 年 10 月 10 日生效。該法案：

- 在滿足特定條件的情況下（其中包括：主要住宅因該緊急狀態公告所涉及的事件而遭受嚴重損壞或被毀），即使主要住宅尚未取得入住證明，如果新建 ADU 位於州長於 2025 年 2 月 1 日或之後發佈的緊急狀態公告所涵蓋縣域內，地方機構也必須為其簽發入住證明（《政府法典》第 66328 條。）
- 明確沿海地區內的申請處理要求，規定地方政府或加州沿海委員會（視情況而定）必須在收到完整的 ADU 沿海開發許可申請後 60 天內作出批准或拒絕決定（《政府法典》第 66329 條第 (a) 款。）

AB 130

AB 130（《2025 年法規》第 22 章）修訂了《民法典》及州級 ADU 法律中有關 ADU 的規定（《政府法典》第 66323 條），並於 2025 年 6 月 30 日起生效。該法案：

- 《民法典》中所稱的「合理限制條款、限制和條件」，不得包括任何費用或其他財務性要求（《民法典》第 714.3 條第 (b) 款）。
- 刪除《政府法典》第 66323 條第 (g) 款，該條款規定：若地方機構在 2018 年 7 月 1 日前通過了 ADU 條例，則可對多戶住宅結構中的 ADU 實施客觀標準。

AB 2533

AB 2533（《2024 年法規》第 834 章）對州級 ADU 法律中有關未經許可 ADU 的規定作出了多項修訂（《政府法典》第 66311.7 條），並於 2025 年 1 月 1 日起生效。該法案：

- 禁止地方政府僅因建築規範違規而拒絕為在 2020 年 1 月 1 日之前建造的未獲許可的 ADU 或 JADU 發放許可，

除非地方機構認定糾正該違規行為對於使建築物符合避免被認定為不合格建築的條件是必要的。

- 要求地方機構向公眾說明有關禁止駁回未經許可 ADU 或 JADU 許可申請的規定。
- 要求該等信息應包括將建築認定為不合格建築的條件清單，並告知房主在提交許可申請之前，可由持牌承包商進行保密的第三方規範檢查，以評估房屋現狀。
- 禁止地方機構要求業主繳納影響費用或連接費、容量費，除非符合特定情形。
- 授權地方政府的檢查人員在收到針對 2020 年 1 月 1 日之前建造的未獲許可的 ADU 或 JADU 的許可申請後，對該單元進行檢查，以評估其是否符合健康與安全標準，並提出使其符合相關標準的整改建議。
- 禁止地方機構因申請人擁有未經許可 ADU 而對其進行處罰，並要求地方機構批准糾正健康與安全不合規問題所必需的許可。

SB 1211

SB 1211（《2024 年法規》第 296 章）對州級 ADU 法律中有關替代停車位及有現有或擬建多戶住宅地塊上的 66323 類單元的規定作出了多項修訂（《政府法典》第 66313、66314、66323 條），並於 2025 年 1 月 1 日起生效。該法案：

- 將「可居住空間」定義為住宅用於個人居住的空間，該術語見於《政府法典》第 66313 條第 (e) 款及第 66323 條第 (a)(3)(A) 款。
- 明確規定，與 ADU 建設一併拆除的無遮蓋非路邊停車位無需補建。
- 授權在設有多戶住宅的地塊上建設最多八套獨立式 ADU，但 ADU 數量不得超過該地塊上的現有住宅單元數量。
- 禁止地方機構對 66323 類單元施加任何未獲《政府法典》第 66323 條第 (a) 款規定授權的客觀開發標準。

SB 477

SB 477（《2024 年法規》第 7 章）對州級 ADU 和 JADU 法律所涉《政府法典》條文編號進行了調整。該法案於 2024 年 3 月 25 日起生效。

新《政府法典》條文編號	原《政府法典》條文編號
第 1 節總則	
66310	65852.150 (a)
66311	65852.150 (b)
新《政府法典》條文編號	原《政府法典》條文編號
66312	65852.150 (c)
66313	一般定義條款第 65852.2 (j) 節 65852.22 (j)
第 2 節附屬住宅單元審批	
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)
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 節小型附屬住宅單元	
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 節附屬住宅單元出售	
66340	65852.26 (b)
66341	65852.26 (a)
66342	65852.2 (a)(10)

注：下文所列法條引用已根據上述說明調整為新的編號體系。

AB 976 和 AB 1033

AB 976（《2023 年法規》第 751 章）和 AB 1033（《2023 年法規》第 1033 章）對州級 ADU 法律中有關 ADU 使用、出售及分別轉讓的規定作出了修訂（《政府法典》第 66310 至 66342 條），並於 2024 年 1 月 1 日起生效。這些法案：

- 取消了原定於 2025 年失效的、禁止地方機構對任何 ADU 施加業主自住要求的臨時性規定，改為永久禁止地方機構要求 ADU 業主自住。（《政府法典》第 66315 條。）
- 授權地方機構通過地方條例，允許在特定情況下，將主要住宅單元和 ADU 作為共管公寓分別轉讓（《政府法典》第 66340 條至第 66342 條）。具體包括：
 - 共管公寓必須依據《戴維斯·斯特林共同利益開發法》（Davis-Stirling Common Interest Development Act）設立。
 - 共管公寓必須符合《分地圖法》（Subdivision Map Act）的要求。
 - 在登記共管公寓規劃之前，必須對 ADU 進行安全檢查。
 - 在分區地圖登記或共管公寓規劃之前，必須取得抵押權人同意。
 - 地方機構必須向消費者提供關於相關要求、共管公寓建造及抵押權人同意事項的通知。
 - 業主必須通知公用事業單位。
 - 在現有規劃開發項目中，獨立產權所有人必須取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》中新增第 65852.27 條，以加快 ADU 審批，並於 2024 年 1 月 1 日起生效。該法案：

- 要求地方機構於 2025 年 1 月 1 日前建立 ADU 圖紙預審批制度。
- 地方機構應接受任何一方提交的 ADU 圖紙預審批申請，並應依據《政府法典》第 66314 條至第 66342 條確立的標準予以批准或駁回。
- 地方機構應在其官方互聯網網站公佈已預審批的 ADU 圖紙及申請人的聯繫信息。
- 地方機構亦可公佈經其他地方或州機構預審批的圖紙。
- 授權地方機構向申請人收取 ADU 圖紙預審批費用。
- 要求地方機構在 30 日內批准或駁回以下獨立式 ADU 申請：使用地方機構或州內其他機構已預審批的圖紙，或使用與先前已獲批獨立式 ADU 申請中圖紙完全相同的圖紙。該等圖紙必須在現行三年一期《加州建築標準規範》制定週期內有效。

AB 434

AB 434（《2023 年法規》第 740 章）修訂了《政府法典》第 65585 條第 (j) 款，將州級 ADU 法律（《政府法典》第 66310 至 66342 條）及 SB 9（《政府法典》AB 434（《2023 年法規》第 740 章）修訂了《政府法典》第 65585 條第 (j) 款，將州級 ADU 法律（《政府法典》第 66310 至 66342 條）及 SB 9（《政府法典》AB 434（《2023 年法規》第 740 章）修訂了《政府法典》第 65585 條第 (j) 款，將州級 ADU 法律（《政府法典》第 66310 至 66342 條）及 SB 9（《政府法典》第 65852.21、66411.7 條）等納入 HCD 有權執法的法律範圍，包括 HCD 有權在市、縣或市縣合一地方政府的規劃機構未遵守相關法律時，通知該地方政府或總檢察長。該法案於 2024 年 1 月 1 日起生效。

AB 345

AB 345（《2021 年法規》第 343 章）在州級 ADU 法律近期修訂基礎上，要求城市在特定情形下允許將 ADU 與主要住宅分別轉讓，但前提是符合《政府法典》第 66341 條所列條件，包括以下內容：

- ADU 或主要住宅由合格非營利機構建設或開發。（《政府法典》第 66341 條第 (a) 款）。
- 低收入購買者與非營利機構之間存在可執行的物業使用限制，且符合《收入與稅務法典》第 402.1 條的要求。（《政府法典》第 66341 條第 (b) 款）。
- 整個物業均受可負擔性限制約束，以確保 ADU 和主要住宅在 45 年內保留為業主自住的低收入住房，並僅可出售或轉售給合格購買者。（《政府法典》第 66341 條第 (c) 款）。
- 該物業受已登記的共有協議（tenancy in common agreement）約束，且該協議符合特定要求。（《政府法典》第 66341 條第 (c) 款）。

AB 345 不適用於 JADU，地方條例仍必須禁止將 JADU 與主要住宅分開出售。

AB 3182

AB 3182（《2020 年法規》第 198 章）在 ADU 法律近期修訂基礎上，特別是《政府法典》第 66310 至 66342 條以及《民法典》第 4740 和 4741 條的基礎上，進一步消除 ADU 和 JADU 開發及使用中的障礙。

該立法除其他修訂外，還包括以下內容：

- 規定，如地方機構未在 60 日內批准或駁回完整申請，則建造 ADU 或 JADU 的申請視為獲批，而不是「應受行政性審批」。（《政府法典》第 66317 條第 (a) 款）。
- 要求對位於住宅用途或混合用途分區內、用於在擬建或現有單戶住宅內部建設一套 ADU 和一套 JADU（而非二選一）

的建築許可申請實行行政性批准，前提是滿足特定條件。（《政府法典》第 66323 條第 (a)(1)(A) 款）。

- 規定，在共同利益開發項目中，可以出租或租賃獨立產權的 ADU 或 JADU，而不受原本似乎禁止出租或租賃的管理文件限制，也不受該等管理文件制定日期的影響。（《民法典》第 4740 條第 (a) 款；第 4741 條第 (a) 款）。
- 規定共同利益開發項目中，不少於 25% 的獨立產權單元應允許作為出租或可出租單元。（《民法典》第 4741 條第 (b) 款）。

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）在州級 ADU 和 JADU 法律近期修訂基礎上，進一步解決 ADU 和 JADU 開發中的障礙。

該立法除其他修訂外，還包括以下內容：

- 禁止地方機構在 ADU 開發標準中設置最小地塊面積要求。（《政府法典》第 66314 條第 (b)(1) 款）。
- 明確地方機構指定允許建設 ADU 區域時，應基於供水和排污能力，以及交通流量和公共安全影響。（《政府法典》第 66314 條第 (a) 款）。
- 取消地方機構對 2020 年 1 月 1 日至 2025 年 1 月 1 日期間獲批 ADU 施加的所有業主自住要求。（《政府法典》第 66315 條。）
- 禁止地方機構將 ADU 最大面積設定低於 850 平方英尺；如 ADU 包含兩個以上臥室，則不得低於 1,000 平方英尺；同時要求批准建設面積不超過 800 平方英尺的 ADU。（《政府法典》第 66321 條第 (b)(2) 款、第 (b)(3) 款）。
- 明確規定，當 ADU 通過改建車庫、車棚或有頂停車結構建成時，地方機構不得要求補建路外停車位。（《政府法典》第 66314 條第 (d)(11) 款）。
- 將 ADU 和 JADU 申請的最長審查期限由 120 日縮短為 60 日。（《政府法典》第 66317 條第 (a) 款；第 66335.5 條第 (2) 款）。
- 明確「公共交通」包括按固定票價收費、按固定線路運行並向公眾開放的多種交通方式。（《政府法典》第 66313 條第 (m) 款）。
- 按 ADU 面積設立影響費用豁免及限制。面積不超過 750 平方英尺的 ADU 免收影響費用；面積達到或超過 750 平方英尺的 ADU 可收取影響費用，但僅限按其與主要住宅單元面積比例計收。（《政府法典》第 66311.5 條第 (c)(1) 款）。
- 將「附屬結構」定義為同一地塊上從屬且附帶於住宅的結構。（《政府法典》第 66313 條第 (b) 款）。
- 授權 HCD 在認定地方 ADU 條例不符合州法律時，通知地方機構。（《政府法典》第 66326 條第 (b)(1) 款）。

- 明確地方機構可將 ADU 或 JADU 認定為滿足其區域住房需求分配（RHNA）的適當用地。（《政府法典》第 65583.1 條第 (a) 款）。
- 即使地方機構未通過明確授權 JADU 的條例，仍允許建設 JADU。（《政府法典》第 66335.5 條）。
- 允許在擬建或現有單戶住宅的圍護牆體內建設經許可的 JADU，並取消必須包含現有臥室和必須設置通往單戶住宅內部入口的要求。（《政府法典》第 66333 條第 (d) 款）。
- 規定，經申請並獲批准後，地方機構應對符合條件的不合格 ADU 延緩執法五年，以便業主整改，前提是該違規不涉及健康與安全問題，並由執法機構作出認定。（《政府法典》第 66331 條；HSC 第 17980.12 條）。

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）也通過《健康與安全法典》第 17980.12 條等規定，對州級 ADU 法律產生影響。

這些法案除其他修訂外，還包括以下內容：

- AB 587 對禁止將 ADU 與主要住宅分開出售或轉讓的規定設立了一項有限例外情況：如地方機構通過相關條例，則可允許附有契據限制的單獨出售。如需符合條件，主要住宅和 ADU 必須由以向低收入家庭提供住房為宗旨的合格非營利機構建造。（《政府法典》第 66331 條、第 66341 條。）
- AB 670 規定，對於劃為單戶住宅用途的地塊，凡是實質性禁止或不合理限制 ADU 或 JADU 建設或使用的條款、條件和限制，均屬無效且不可執行。（《民法典》第 4751 條）。
- AB 671 要求地方機構的住房要素中納入一項計劃，以激勵和促進能夠提供極低收入、低收入或中等收入家庭可負擔租金的 ADU 建設，並要求 HCD 編制與可負擔 ADU 規劃、建設和運營相關的州級補助及財政激勵清單。（《政府法典》第 65583 條；HSC 第 50504.5 條）。

法定變更彙總表

法案	修訂法規	條款	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
AB 130	《政府法典》	66323	2025
AB 462	《政府法典》	66328 66329	2025
SB 543	《政府法典》	66311 66313 66317 66320 66323 66324 66327 66325 66332 66335 66335.5 66339.5	2026
SB 9 (2025)	《政府法典》	66326	2026
AB 1154 (2025)	《政府法典》	66333	2026
SB 1077 (2024)	《公共資源法典》	30500.5	2026