



# 次要單位

## 次要單位區域劃分條例

這份資料旨在說明 2017 年 5 月 12 日起生效的區域劃分條例；該條例適用於興建任何新次要單位、將現有許可建築改建為次要單位，或將現有未經許可的次要單位合法化。訂制這些條例草案後，本市的次要單位條例便符合第 1069 號加利福尼亞州法案 (California State Bill, 簡稱 SB) 和第 2299 號眾議院法案 (Assembly Bill, 簡稱 AB) 的規定。該兩項法案主要在修訂政府法 (Government Code) 第 65852.2 節，並於 2017 年 1 月 1 日生效。

定義	「次要單位」(又稱「附屬住宅單位」、「姻親單位」或「老人套房」)是相連或分隔的附屬住宅單位，與現有單戶住宅設施位在同一個地塊上；這類單位有可供一人或多人獨立居住的完備設施，包括生活、睡眠、飲食、烹飪和衛生設施等永久居住需求；這類單位必須符合第 17.103.080 節的標準和準則。
審查程序	可免設計審查，並會在受理申請後 120 天內獲得處理。申請將作行政考慮，無需酌情審查或聽證會。無需發出公告；且根據加州法例，不得考慮公眾意見。
次要單位種類	<b>第一類：</b> 整個次要單位位於單戶住宅設施的建築外殼內，或在 2017 年 1 月 1 日前為合法存在的獨立附屬結構；不涉及擴建現有建築物；有獨立外部通道；而側面和後方的收進線 (setback) 可符合消防安全要求。 <b>第二類：</b> 涉及建造新結構，或在現有建築物外部加建結構。
單位數量上限	次要單位只容許建在現有單戶住宅設施 (主要住宅單位) 的地塊上。總共准許一個主要住宅單位和一個次要住宅單位。
地塊面積	無最小地塊面積要求，但物業要有合法地塊紀錄。
居住要求	物業業主無需住在主要或次要單位內。 次要單位只可供至少 30 天的居住用途。
租賃和出售單位	次要單位可以出租，但不可與主要住宅分開出售。次要單位只可用來進行永久住宅活動。
停車位置	如果拆除有蓋停車結構來建造次要單位，則替代的停車位可以任何結構存在 (包括有蓋、無蓋、前後雙停的停車位或機械升降台)。
消防給水流量	毗連街道的消防給水流量和水壓必須符合最低消防要求。
消防灑水器	只有主要單位需使用灑水器時，次要單位才需提供消防灑水器。

本資料僅供參考，其內容為第 17.103.080 節內條例的一般概要。

屋崙 (奧克蘭) 市政府規劃及建築部門 (Planning and Building Department)  
250 Frank H. Ogawa Plaza, 2<sup>nd</sup> floor  
Oakland, CA 94612

	第一類	第二類
建築兼容性	無建築兼容性規定	無論是面積和位置方面，都必須明顯屬於主要住宅；外部建材必須配合主要住宅或在視覺上協調一致。
高度上限	無高度限制	若相連或獨立次要單位的收進線超出規定，則高度限制應與該區的標準一致。 若是在規定側面或後院內的獨立次要單位，牆壁高度上限為 10 英尺，屋頂高度上限為 14 英尺。
建築面積上限	無面積限制	不可超過 800 平方英尺或現有單戶住宅建築面積的 75%，以面積較小者為準。
緊急通道	無限制	不准在 S-9 消防安全保障混合區 (S-9 Fire Safety Protection Combining Zone) 內興建次要單位。在 S-9 區以外，若有路面少於 20 英尺寬的街道，或有長逾 600 英尺的死巷出入，不准興建次要單位。
規定停車位數量	無需額外停車位	若次要單位位於以下地點，無需額外停車位： <ul style="list-style-type: none"> <li>在公共汽車站、火車站或殘障輔助交通車停靠站（如適用）半公里範圍內；</li> <li>在老街區內；</li> <li>在需要路邊停車許可證但不提供給次要單位住戶的地方；</li> <li>位於汽車共乘固定接送點的一個街區內。</li> </ul> 所有其他第二類次要單位： <ul style="list-style-type: none"> <li>在 S-11 和 S-12 以外地區，每個單位需提供一個停車位。</li> <li>在 S-11 區內，每間臥室要有一停車位，每個單位最多要有 2 個停車位。</li> <li>在 S-12 區內，每間臥室要有一個停車位。</li> </ul>
停車位要求	無需額外停車位	可在現有車道上或在規定的收進線內，以前後雙停的方式提供規定的停車位；但若是因為特定位置或區域地形，或因為是消防及人身安全條件，這類停車位不可行的情況則另當別論。
收進線	除了收進線要合消防安全要求外，並無其他限制	獨立的次要單位可延伸到規定的側面和後面的收進線內，並且離地塊界線足有 4 英尺距離。在規定的後院中，被超過 6 英尺高度設施覆蓋的水平面積不可超過 50%。 位於車庫上方並符合高度上限及其他適用條例的次要單位，側面或後方收進線無需多於 5 英尺。 所有其他次要單位必須符合該區採用的收進線。
公用設施連接	無需新的或獨立公用設施連接	可能需要新的或獨立公用設施連接，但連接費或容量費應與次要單位對用水或排污系統的負荷成比例。