



聖地亞哥縣規劃與開發服務處

附屬住宅單元和小型附屬住宅單元

區劃科

州法許可在劃為住宅用途的物業中增加一個附屬住宅單元 (ADU) 和/或小型附屬住宅單元 (JADU)，為一個或多個現有或擬建單戶住宅 (SFD) 者提供完整的獨立生活設施。

強烈建議申請人盡快聯絡相應消防部門，以確保附屬住宅單元 (ADU) 符合要求的防火縮進要求，並確定是否需要使用消防噴淋頭。

縣內物業可能許可在現有或擬建單戶住宅 (SFD) 地塊上建造一個附屬住宅單元 (ADU) 和一個小型附屬住宅單元 (JADU) (在住宅或混合用途區內)，但需滿足以下所有條件：

- 附屬住宅單元 (ADU) 要么連到現有的單戶住宅 (SFD)，要么分開並在同一合法地塊上。
- 附屬住宅單元 (ADU) 可以出租，但不應與主要住宅分開出售。
- 地塊目前沒有客人居住區、附屬生活區或附屬公寓。許可將客人居住區、附屬生活區或附屬公寓變為附屬住宅單元 (ADU)，但需獲得建築許可證核准。
- 相連附屬住宅單元 (ADU) 總建築面積不得超過單戶住宅 (SFD) 樓面面積的 50%，可達 850 平方呎，如有至少 2 個臥室，則可達 1,000 平方呎，不算現有單戶住宅 (SFD) 面積。
- 獨立附屬住宅單元 (ADU) 總建築面積不得超過 1,200 平方呎，不算現有單戶住宅 (SFD) 面積。
- 申請人必須在規劃圖上提供兩個單元「建築面積」的數學計算，且須從外牆的外部尺寸開始計算。
- 與獨立附屬住宅單元 (ADU) 相連擬建附屬結構的總建築面積不得超過《區劃條例》第 6156.g 節所許可的總建築面積，或需有核准行政許可證的授權。
- 任何與附屬住宅單元 (ADU) 相連的擬建附屬結構，如果面積超過 1,000 平方呎（與第 6156.g 節規定的所有其他附屬結構相結合）和/或高於 12 呎，都須遵守《區劃條例》規定的主建築縮進和高度要求。
- 相連或獨立的天井、露台和/或陽台須遵守《區劃條例》第 4835 節的規定。
- 獨立附屬住宅單元 (ADU) 的高度不得超過 24 呎，但多戶住宅除外。
- 如果附屬住宅單元 (ADU) 置於現有附屬結構內且整體佔地面積不變，則或許能連到現有許可的超大附屬結構。
- 如果現有許可的附屬結構或其中一部分變為附屬住宅單元 (ADU)，則無需任何縮進，但消防安全部分除外。
- 如是將現有許可的獨立或附屬結構變為附屬住宅單元 (ADU)，則無需其他開發標準，例如，最大面積、高度、地塊覆蓋率和縮進。附屬住宅單元 (ADU) 的任何新添建築都須符合本表所列縮進和高度規定。

如果物業位於聖地亞哥縣非建制區內，請點擊此處獲取區劃這資訊。

如有任何其他區劃問題，請電郵：PDSZoningPermitCounter@sdcounty.ca.gov

5510 OVERLAND AVE, SUITE 110, SAN DIEGO, CA 92123

<http://www.sdcounty.ca.gov/pds>



- 現有許可附屬結構或現有許可主要住宅的一部分可變為附屬住宅單元 (ADU)，且沒有任何尺寸要求。例如，可將一個現有許可的 3,000 平方呎穀倉變為一個附屬住宅單元 (ADU) 而不會有任何其他要求，但需符合住宅單元防火和建築標準。
- 如果附屬住宅單元 (ADU) 和娛樂室之間有明確的防火和隔音牆或地板，則附屬住宅單元 (ADU) 即可連到現有許可或擬建的娛樂室。任何開口（門、窗或穿透處）都需能防火。
- 如在許可的獨立附屬結構上方建造附屬住宅單元 (ADU)，則要求從側面、外側和後部地塊線至少縮進 4 呎。此類縮進僅適用於附屬結構上方的附加空間，附屬住宅單元 (ADU) 可以全部或部分構建在附屬結構上方，包括延伸出附屬結構壁。
- 所有新建的獨立和/或相連附屬住宅單元 (ADU) 都須符合要求的前院縮進和至少 4 呎的最小側面、外側和縮進，任何要求的防火縮進除外。但是，附屬結構或與附屬住宅單元 (ADU) 相連的天井必須符合要求的外側院子縮進要求。
- 附屬住宅單元 (ADU) 應提供一個停車位，可位於縮進區和現有車道中作為串聯停車位。如果車庫、車棚或有蓋停車結構隨著附屬住宅單元 (ADU) 的建造而拆除或變為附屬住宅單元 (ADU)，則無需更換停車位。
- 在以下任何情況下，附屬住宅單元 (ADU) 都無需停車位：
 - (1) 附屬住宅單元 (ADU) 位於公共交通半哩範圍內。
 - (2) 附屬住宅單元 (ADU) 位於具有建築和歷史意義的歷史街區內。
- 禁止單獨出售或擁有附屬住宅單元 (ADU)，除非該地塊為每個住宅細分一個單獨地塊。
- 附屬住宅單元 (ADU) 的使用或租用不得少於 30 天。
- 擁有多個（至少 2 個）現有不合格單戶住宅 (SFD) 且位於僅允許單戶住宅 (SFD) 住宅區的物業可有附屬住宅單元 (ADU) 或小型附屬住宅單元 (JADU)，但不能同時擁有。
- 有現有不合格單戶住宅 (SFD) 且位於不允許單戶住宅 (SFD) 區的物業可有附屬住宅單元 (ADU) 或小型附屬住宅單元 (JADU)，但不能同時擁有。
- 在非建制縣地區地塊上有現有許可單戶住宅 (SFD) 的新擬建附屬住宅單元 (ADU) 在 2024 年 1 月前可能符合本縣費用減免計劃資格。請查閱以下連結：
<https://www.sandiegocounty.gov/ADU>。

如果物業位於聖地亞哥縣非建制區內，請點擊此處獲取區劃資訊。

如有任何其他區劃問題，請電郵：PDSZoningPermitCounter@sdcounty.ca.gov

5510 OVERLAND AVE, SUITE 110, SAN DIEGO, CA 92123 <http://www.sdcounty.ca.gov/pds>



聖地亞哥縣規劃與發展服務處 (PDS) 區劃科
附屬和小型附屬住宅單元
續

請查閱下列小型附屬住宅單元 (JADU) 要求：

- 住宅或混合用途區內有現有或擬建單戶住宅 (SFD) 地塊上可能允許建一個相連小型附屬住宅單元 (JADU) 和一個獨立附屬住宅單元 (ADU)。
- 小型附屬住宅單元 (JADU) 必須完全在現有或擬建單戶住宅 (SFD) 中，且須有一個全套浴室。
- 小型附屬住宅單元 (JADU) 是指完整的獨立生活設施，面積不得超過 500 平方呎。
- 小型附屬住宅單元 (JADU) 應有一個含下列各項的高效廚房：
 - a. 帶電器的烹飪設施。
 - b. 與小型附屬住宅單元大小相符的大小合理的食物準備櫃檯和儲藏櫃。
- 無需額外的停車位。
- 小型附屬住宅單元 (JADU) 和/或其附加建築必須符合主建築的縮進，包括不合格單戶住宅 (SFD) 的小型附屬住宅單元 (JADU) 附加建築。請查閱《區劃條例》第 6886 節，了解不合格單戶住宅 (SFD) 相關縮進資訊。
- 小型附屬住宅單元 (JADU) 可以出租，但不得少於 30 天，且不應與主要住宅分開出售。業主必須住在兩個單元之一。
- 小型附屬住宅單元 (JADU) 的用水、下水道和其他公用設施服務單位應與主要住宅相同，不得有獨用電錶。

如果滿足下列要求，或許能允許在住宅區或混合用途區現有多戶住宅群一部分內建造多個 附屬住宅單元 (ADU)。

- 只許將現有多戶住宅群中不用作宜居空間的結構/房間（包括但不限於儲藏室、鍋爐房、通道、閣樓、地下室或車庫）變為附屬住宅單元 (ADU) 或多個附屬住宅單元 (ADU)，高達現有多戶住宅單元的 25%。
- 如果滿足下列要求，則每個有現有多戶住宅的地塊最多允許兩個獨立附屬住宅單元 (ADU)。
 - a. 獨立附屬住宅單元 (ADU) 最高 16 呎，後院和側面縮進 4 呎。
 - b. 新增兩個獨立的附屬住宅單元 (ADU) 沒有任何不符合規定。
 - c. 不符合標準的多戶住宅群最多可有兩個獨立附屬住宅單元 (ADU)，或者可在現有多戶住宅群中建造附屬住宅單元 (ADU)，但不能兩者皆有，且需遵守所有其他法規。
- 多戶住宅群的多個附屬住宅單元 (ADU) 不符合本縣費用減免計劃資格。

如果在一個地段上分為兩個或多個獨立和附屬生活單元，任何為人類居住設計的結構則視為多戶住宅群，例如，雙聯式住宅、三聯式住宅、堆疊式住宅、移動房屋公園等。同一地塊上的多個獨立單戶住宅不視為多戶住宅群，但可能有資格建造一個附屬住宅單元 (ADU) 或小型附屬住宅單元 (JADU)，但不能兩者皆有。

如果物業位於聖地亞哥縣非建制區內，請點擊此處獲取區劃資訊。

如有任何其他區劃問題，請電郵：PDSZoningPermitCounter@sdcounty.ca.gov

5510 OVERLAND AVE, SUITE 110, SAN DIEGO, CA 92123 <http://www.sdcounty.ca.gov/pds>