

附屬住宅單元條例修正案

洛杉磯縣規劃部正在修訂現行之「附屬住宅單元條例」（ADU條例），以確保符合本州ADU法律，並改善本縣非建制社區之實施流程。我們預計將於2024年4月在區域規劃委員會舉行公開聽證會，於2024年夏季舉行監事會聽證會，並將於2024年秋/冬季通過該條例。有關條例草案及更多資訊，請瀏覽planning.lacounty.gov/long-range-planning/adu-ordinance-amendment/。

常見問題解答

什麼是附屬住宅單元（ADU）？

「ADU」是一種帶有廚房和浴室的單元，是單戶或多戶住宅使用的從屬單元。ADU必須有自己的外部通道。「經濟型ADU」（JADU）是最大面積不超過500平方英尺的ADU。JADU必須位於單戶住宅內，並且擁有自己的外部通道。

我可以在我的單戶住宅房產上建造多少個ADU？

已建造或計劃建造單戶住宅（SFR）的房產允許建造一個與此單戶住宅相連的ADU、一個與之不相連的ADU和一個JADU。

我可以在我的多戶住宅房產上建造多少個ADU？

已建造或計劃建造多戶住宅（MFR）的房產——包括多個獨立單元、複式住宅樓或公寓樓——允許建造的ADU數量不超過房產單元數的25%（由現有空間轉換而成和/或附屬於建築），以及最多兩個獨立的ADU。例如，一個擁有八個主要單元的房產將允許建造兩個相連的ADU（現有空間轉換和/或新建）和兩個不相連的ADU。

什麼是全州豁免ADU？

附屬住宅單元條例修正案 常見問題解答

Page 2

「全州豁免ADU」指在沒有當地開發標準的情況下必須獲得批准的ADU。對於單戶住宅（SFR）房產，它包括一個由現有空間或擬建空間轉換的ADU、一個JADU和一個最大建築面積不超過800平方英尺的獨立ADU。對於多戶住宅（MFR）房產，它包括將建築內最多25%的現有居住空間轉換成ADU，以及兩個獨立的ADU。

我是否可以在火災高風險區域內建造ADU？

若房產處於「火災危險嚴重程度極高區域」（VHFHSZ）內，並且滿足出入要求，則適用當地ADU準則。若房產位於VHFHSZ區域內，但不滿足出入要求，則根據本州法律，僅允許建造全州豁免ADU。

我是否可以建造兩層的ADU？

除非社區標準區 (CSD)、具體規劃 (SP) 或規劃區標準區 (PASD) 另有規定，否則所有ADU的最大高度均為25英尺。若社區標準區、具體規劃或規劃區標準區規定的高度更低，則按照本州法律，根據房產的類型和位置，允許的最低高度仍為16-20英尺之間。

我是否可以提出將ADU作為新的多戶住宅專案的一部分。

可以。申請人可以提出建造ADU作為新的多戶住宅建設的一部分。ADU不計入建設專案的允許密度。

ADU的停車要求是否會有任何變化？

「火災危險嚴重程度極高區域」（VHFHSZ）以外的ADU停車規定沒有變化。VHFHSZ以外的ADU沒有停車位要求。位於VHFHSZ以內的房產，ADU需要配置一個停車位，除非該ADU不含臥室、位於公共交通區域內或者從屬於某住宅或另一個附屬建築。根據本州法律，當車庫、車棚或有頂棚的停車場因建造ADU而被拆除或無法使用時，無需更換停車場。

我是否可以在我的前院退台建造ADU？

附屬住宅單元條例修正案 常見問題解答

Page 3

若住宅的其他位置無法再在地面建造ADU，則允許最大建築面積不超過800平方英尺的ADU佔用前院退台。

ADU對外出租是否有限制條件？

ADU和JADU每次出租的期限必須至少達到30天，不得用作短期度假出租屋。在配備JADU的房產中，SFR或JADU必須是業主自住的。

我是否可以將未經許可的建築構造轉換成ADU，即使它不符合分區或建築規範的要求？

任何現有的建築構造都可以轉換成ADU，只要該構造不會構成健康和安全隐患。為了維持安全的生活條件，可能會要求加以改進。建築構造需要符合現行的建築規範標準。請儘早諮詢建築與安全部門，以確定您的專案是否可行。

對於具有歷史資源的房產，ADU相關規則是否有所不同。

是。此類房產之ADU還另需適用額外的開發標準。

我是否可以在馬廐等動物飼養設施附近建造ADU？

可以。ADU和JADU無需遵守飼養動物的建築物 and 可居住的建築物之間需保持35英尺間隔距離的現行規定。