
資訊書

編號 G-23

日期 : 2016 年 6 月 29 日

類別 : 一般

主旨 : 依第 30-15 號、161-15 號、162-15 號法令增建居住單位

參考資訊 : 三藩市建築法案 (San Francisco Building Code) , 包括 :

- 第 34B 章木造建築的強制地震翻修
- 行政管理公告 AB-004 : 優先許可證處理準則
- 行政管理公告 AB-005 : 當地同等效力核准的程序
- 行政管理公告 AB-028 : 申請前與加蓋前計畫審查程序
- 行政管理公告 AB-094 : 類型 V (木造) 軟層建築自願地震升級的定義與設計基準
- 行政管理公告 AB-106 : 實施 SFBC 第 34B 章的程序
- 行政管理公告 AB-107 : SFBC 第 34B 章工程基準的應用
- 資訊書編號 G-11 : 學校衝擊費管理
- 資訊書編號 G-17 : 無許可證之已安裝居住單位的合法化
- 資訊書編號 S-07 : SFBC 第 3402B 節例外 1 的詮釋
- 資訊書編號 S-08 : 關於 SFBC 第 34B 章工程基準的 AB-107 細則釐清
- 資訊書編號 FS-05 : 居住單位增建或合法化的灑水系統要求

三藩市規劃法規 (San Francisco Planning Code)

三藩市消防法規 (San Francisco Fire Code)

三藩市行政法規 (San Francisco Administrative Code)

加州歷史建築法規 (California Historical Building Code)

加州能源法規 (California Energy Code)

加州民法 (California Civil Code) 第 1954.52 節

法令編號 30-15: 在進行地震翻修的原有建築增建居住單位

第 161-15 號法令 : 附屬居住單位之建造——第 8 區

第 162-15 號法令 : 附屬居住單位之建造——第 3 區

第 1 頁, 共 6 頁

Technical Services Division
1660 Mission Street - San Francisco CA 94103
辦公室 (415) 558-6205 – 傳真 (415) 558-6401 – www.sfdbi.org

討論 :

(A) 第 30-15 號、161-15 號、162-15 號摘要

1. 第 30-15 號法令允許建築物業主參與市府根據三藩市建築法規第 34B 章的強制地震翻修，或根據行政管理公告 AB-094 的自願地震翻修計畫，在之前的非居住空間增建附屬的居住單位，只要那些居住單位並未延伸超出現有的建築物外殼。[請參閱第 30-15 號法令第 2(c)(4)(B)(ii) 節]
2. 第 161-15 號和第 162-15 號法令允許在第 8 和第 3 市參事選區建造附屬的居住單位；以及建立可規範該單位之規則 (請參閱附件 C)。
3. 立法也將授權分區行政人員在必要時放棄規劃法規的特定層面，以允許這些居住單位的建立。
4. 第 30-15 號法令適用於全市，可使用於任何規劃為住宅用之分區區域；但 RH-1 和 RH-1 (D) 分區區域除外。第 161-15 號法令和第 162-15 號法令允許在第 8 和第 3 市參事選區建造附屬的居住單位；可使用於任何規劃為住宅用之分區區域，但 RH-1 (D) 分區區域除外。
5. 凡三層樓以上的木造建築、附地下室的兩層樓建築、地板下區域的其中部分空間高於地平面的兩層樓建築，以及有五個居住單元以上且施工許可證核准日期在 1978 年 1 月 1 日之前且尚未進行過防震強化工程的建築物，皆適用第 34B 章的強制地震翻修。

根據本計畫的建築許可以及完工與居住證明，應清楚註明根據 SFBC 第 34B 章的軟層結構樓層翻新，且許可證申請表應該註明關於工作說明的工程基準。單位計數應維持一樣。

軟層結構樓層翻新的建築許可不得包含其他工作。其他工作需使用不同的許可證。兩張許可證可以參考同一套計畫。

對於混合使用類別，軟層結構樓層翻新應該分成二 (2) 張建築許可證，一張用於居住部分，另一張用於非居住部分。這些許可證的估價應根據樓層面積的平方英尺按比例計算。兩張許可證可以參考同一套計畫。

軟層結構樓層翻新的建築許可證並不包括根據第 30-15 號法令增建的居住單位。

6. 根據行政管理公告 AB-094 軟層結構樓層的自願地震翻修計畫，適用於類型 V (木造) 建築物，包括單一家庭住宅、公寓大樓與共渡大樓。
此計畫的申請人應完成 AB-004 的附件 I：優先許可證處理的文件。本附件的核准副本應隨附於建築許可證申請表。

根據此計畫的建築物許可證應清楚註明根據 AB-094 軟層結構樓層翻新關於許可證申請表的工作說明，以及完工與使用證明。單位計數應維持一樣。

軟層結構樓層翻新的建築許可不得包含其他工作。其他工作需使用不同的許可證。兩張許可證可以參考同一套計畫。

軟層結構樓層翻新的建築許可證並不包括根據第 30-15 號法令增建的居住單位。

7. 增建的居住單位不得延伸超出建築物外殼，以下情況除外：

建築物可以升高達三英尺，以建立適合居住用途的地面層天花板高度。建築物的此類升高應符合 SFBC 第 3403 節的垂直增建要求，以及根據 SFBC 第 3401.10 節整棟建築物完整地震翻修要求。建築物的此類升高也應符合規劃法規要求，包括但不僅限於：通知要求、高度限制、歷史審查。

(B) 同等效力規定鑑定

DBI 和消防局應透過申請前會議 (參見 AB-028 或 AB-005)，或透過資訊書的研擬，鑑定建築與消防法規具同等效力的規定，是否適用於住宅單位增建的各项法歸問題。

資訊書編號 FS-05 闡述用於促進居住單位增建的相關灑水系統要求具同等效力法規。

(C) 建築法規要求

居住單位的增建需符合三藩市建築法規與消防法規要求。

(D) 能源法規要求

增建的居住單位必須符合加州能源法規第 24 條。

請注意根據第 43-14 號法令的居住單位合法化無須符合加州能源法規第 24 條。(請參閱資訊書編號 G-17 附件 B 第 38 項)

(E) 規劃要求

附屬的居住單位應完全建造在現有建築物外殼，或輔助結構之內，且該建築物在建築許可申請前已存在三 (3) 年。附屬居住單位不得使用現有居住單位之空間來建造。

根據規劃法規第 311 和 312 節，符合下列要求的附屬居住單位不需發出鄰舍通知。

屬於市參事選區第三區，現有居住單位為 4 個或更少個的建築物，允建 1 個附屬居住單位；現有居住單位多於 4 個的建築物，附屬居住單位的數量則無限制。位於第 3 區內的附屬居住單位，不可建造在規劃為 RH-1 (D) 區的房產上。

屬於市參事選區第八區，現有居住單位不多於 10 個的建築物，允建 1 個附屬居住單位；現有居住單位多於 10 個的建築物，允建 2 個附屬居住單位。位於第 8 區內的附屬居住單位，不可建造在規劃為 RH-1 (D) 區的房產上。

對於正在進行地震翻修的建築物，沒有附屬居住單位增建數量的限制，惟須符合下列規劃法規要求。此外，在較低樓層上的建築物可加高至 3 英尺，以利居住使用；不需發出鄰舍通知，亦不需特殊許可，以擴增非一致的建築物；然而建築物必須符合高度限制。正在進行地震翻修的建築物，其附屬居住單位不可建造在規劃為 RH-1 或 RH-1(D) 區的房產上。

分區行政人員可豁免後院、停車場、開放空間，以及密度需求，亦可減少居住單位所需之外露部分。一般新居住單位必須面向道路或是具一致性的後院；然而，分區行政人員可降低要求，以使合格窗戶可朝向面積不少於 15'X15' 的開放空間並朝天開放。合格窗戶定義於住宅法規中，必須設於面積至少為 120 平方英尺的生活區域內 (如：客廳、餐廳、臥室、廚房)。

必須符合所有其他的規劃法規要求，包括：景觀設計、透水性要求與自行車停放。此外，每一個單位必須符合上述所減少的外露要求。(請參閱資訊書編號 G-17 附件 B) 如附屬單位欲增建在建築物的可見外牆上，需要對外部進行改變，則有設計圖審查及歷史性古蹟審查的要求。

如房產主體位於噪音管制區內，則應檢附提議的附屬居住單位的噪音評估，以確認在該單位居住空間內，為達到室內噪音程度最大為 45 dBA LDN 所需的建築方式。

如提議的附屬居住單位在 7 個或以上，則需要進行初步工程評估 (PPA)。

請向規劃部門人員諮詢，以確認房產是否可增建附屬居住單位。

(F) 出租管制要求

除了第 (E) 所列的規劃要求以外，如果現有的建築物或該建築物內的現有居住單位，符合三藩市住所租金穩定化與仲裁法令的規定 (行政法規第 37 章)，房地產業主應與市府簽署符合加州民法第 1954.52(b) 節要求的合約 (Costa Hawkins 出租房屋法案)，第 1954.52(a) 節的租金管制豁免要求除外：新的單位必須接受租金管制。此合約應於市府頒發第一份建築文件之前完整執行。

此外，請注意如果業主計劃更改現有的停車庫、洗衣房、或者儲物房，而且這些地方屬於額外居住單位受租金管制租務的其中一部分，則業主必須具備“租務條例”第 37.9(a) 章 (Rent Ordinance Section 37.9(a)) 當中所明確列出的“正當”理由來通過租務提供這些房屋服務，並且必須透過合法途徑從住客處重新擁有停車庫、洗衣房、或者儲物房。為此我們建議你向律師諮詢，在現有的租金管制租務中是否可以提供特定的房屋服務。你還可以聯絡三藩市租金委員會了解該要求的基本資訊。

(G) 學校衝擊費管理

SFUSD 於 1989 年 12 月 15 日致函 DBI，說明加州議會已修訂學區設施費立法，住宅區增建若小於 500 平方英尺，一律不需繳交此筆費用。（請參閱資訊書編號 G-11）

(H) 向估值官辦公室申報

居住單位增建之後，應填寫適用的地稅估價表向估值官申報。

根據州法律，估值官負責確立位於三藩市與郡房地產的應稅價值。若有其他問題，請聯絡估值官辦公室、致電 311 或造訪 assessor@sfgov.org。

(I) 根據第 30-15 號、161-15 號、162-15 號法令，申請增建居住單位建築許可的流程為：

1. 申請人需填寫篩選表（請參閱附件 B）並於軟層結構樓層櫃臺提交（1660 Mission Street 一樓 8 號窗口）。
2. 需要建築物許可證（表單 3/8：「申請建築物許可增建、變更或修繕」）。篩選表必須與申請表裝訂在一起。
3. 工作範圍應該於許可證申請、工作證與 CFC（最後完工與使用證明）清楚定義與執行。
4. 許可證申請應在建築物許可申請表上的第 7 與 7A 項，清楚註明目前的用途與預定的用途。
5. 許可證申請應在建築物許可申請表上的第 9 與 9A 項，清楚註明現有的居住單位數量與預定的居住單位數量。
6. 建築物許可申請表上無須新居住單位的地址。

如果必須附加新的地址，請在核發增建居住單位許可證之後，透過包含所有相關資訊的電子郵件提交請求至：Wai-Fong.Cheung@sfgov.org。

7. 附屬的居住單位計為居住單位計數的居住單位。
根據規劃法規的附屬單位不計為居住單位計數的居住單位。
8. 根據建築法規，增建的居住單位可以有能源效率的居住單位，或其他類型的居住單位。
9. 以下戳印應加蓋於建築物許可申請表上的「工作說明」。

**根據第 30-15 號、
161-15 號、162-15 號
法令增建單位**

中央許可局 (CPB) 人員會在許可追蹤系統 (PTS) 中輸入下列「工作說明」：

「依第 30-15 號、161-15 號、162-15 號法令增建居住單位」

10. 軟層結構樓層翻新與增建居住單位，必須要使用不同的建築許可證。需要一張軟層結構樓層翻新的許可證與一張增建居住單位的許可證。兩張許可證可以參考同一套計畫。

增建居住單位的許可證應參照軟層結構樓層翻新的許可證申請號碼。

增建居住單位的許可證不得在核發軟層結構樓層翻新的許可證之前核發。增建居住單位的 CFC 許可證不得在核發軟層結構樓層翻新的 CFC 許可證之前核發。

這些規定不適用於第 (A) 節的第 2 項。

11. 申請人必須提交至少二 (2) 套至少 11" x 17" 尺寸紙張的設計圖。必須包含樓層設計圖、主要設計圖與建築樓層平面圖。
12. 申請人必須提交第 24 條能源計算與合規表。
13. 如果主體建築物有正在生效的違例通知 NOV，申請人必須將許可證申請表攜至 6 樓的 HIS，以取得施工核准。
14. 當現有的單一或二個家庭建築物增建一個或多個居住單位，造成居住單位計數達三 (3) 單位或以上時，建築物居住等級會從 R3 改列為 R2。

(J) 記錄：

在針對建築物提議的變更（包括所有的地址）之後，居住單位數量與居住等級應顯示於最後完工與居住證明以及 3R 報告。

其他的情況：

其他的情況將由主管或經理依個案情況評估。必須要召開申請前會議和/或依 AB-005 核准。

局長 Tom C. Hui , S.E., C.B.O. 日期
建築物檢查局 (Department of Building Inspection)

局長 John Rahaim 日期
規劃局

Daniel deCossio 日期
消防局隊長

Robert Collins 日期
租金委員會

附件：

- A. 第 30-15 號法令（檔案編號 140954）：增建居住單位至進行地震翻修的現有建築物內
<http://www.sfbos.org/ftp/uploadedfiles/bdsupvrs/ordinances15/o0030-15.pdf>
- B. 篩檢表
- C. 新規劃法規摘要：在市參事選區第8區和第3區興建附屬居住單位http://www.sf-planning.org/ftp/files/legislative_changes/new_code_summaries/150804.pdf

資訊書可能隨時變更。如需最新版本，請造訪我們的網站：<http://www.sfdbi.org>



附件 B

依第 30-15 號、161-15 號、162-15 號法令增建居住單位 篩檢表 - 免費申請

篩檢表應由業主或代理填寫，以根據 SFBC 第 34B 章的強制地震翻修許可證，或 AB-094 的自願地震翻修，或位於第 30-15 號法令所規定之區域內，鑑定是否符合第 30-15 號、161-15 號、162-15 號法令增建居住單位的資格。

請將填妥的篩檢表（及證明文件）親送或郵寄至：Department of Building Inspection, 1660 Mission Street, San Francisco, CA 94103

街區 / 土地編號

地址

聯絡人 (屋主或代理人)

第 1 節 - 行政管理資訊

聯絡人姓名

聯絡人電話

聯絡人電子郵件

聯絡人通訊地址

第 2 節 - 居住單位增建合格性之鑑定

- | | | |
|---|--------------------------|--------------------------|
| | <i>是</i> | <i>否</i> |
| 1. 是否已經根據 SFBC 第 34B 節木造建築強制地震翻修提出強制地震翻修申請？ | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 若是，許可證申請號碼： _____ | <i>是</i> | <i>否</i> |
| 2. 是否已經根據行政管理公告 AB-094，類型 V（木造）建築軟層結構樓層自願防地震升級的定義與設計基準，提出自願防地震加固申請？ | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 若是，許可證申請號碼： _____ | <i>是</i> | <i>否</i> |
| 3. 現有的居宅建築物是否位於第 161-15 號或 162-15 號法令所規定的區域內？
（根據規劃審查） | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

業主/代理人：

- 業主
 代理人

簽名

日期

限 DBI 使用

DBI 已經收到根據「依第 30-15 號、161-15 號、162-15 號法令增建居住單位」所提交的申請資料。

如需針對法規問題和同等效力規定合法問題做進一步的討論，會以申請前會議或行政管理公告 AB-005 方式進行。

DBI 收件日期 _____