



# 新的規劃和樓宇法規摘要： REQUIRING CONDITIONAL USE AUTHORIZATION TO 拆除 REMOVE 住宅單位（包括未經授權的單位）

修改章節：317 和 209.1、209.2、209.3、209.4、210.1、210.2、210.3、210.4、710  
至748，以及810至818

個案號碼：2015.006712PCA

參事會文件/法令號碼：150494 和 160115/ 023-16 以及 033-16

發起者：Avalos 參事

生效日期：2016 年 4 月 4 日和 2016 年 4 月 10 日

對《規劃法規》的提議變更，包括兩項條例，一項主要影響 C-3 區域（參事委員會文件 150494）另一項影響本市其他區域（參事委員會文件 160115）。參事委員會文件（BF）150494 於 2016 年 4 月 3 日生效，但是該條例的某些方面將由 4 月 10 日生效的參事委員會文件（BF）160115 取代。鑒於參事委員會文件（BF）150494 將在很短的時間內生效，下面的摘要僅包括《規劃法規》的永久性變更。規劃者在七天內審批任何許可證時，應該查閱《規劃法規》的現行規定。

---

提議的條例修訂了《規劃法規》第 317 節以及區劃管制表 317 和 209.1、209.2、209.3、209.4、210.1、210.2、210.3、210.4、710 至 748，以及 810 至 818，要求拆除所有住宅單位以及未經授權的單位的有條件的使用授權，一些豁免例外。條例還修訂了《樓宇法規》，要求違規通知書命令提呈對未經授權的單位進行合法化的申請，除非非法委員會批准拆除。

## 過去的規定：

### 景觀美化和透氣表面

1. 前面收進的景觀美化和透氣表面的要求只有在新的建築、添加新的住宅單位或者添加停車場時才會觸發適用。

## 適用性

2. 在RTO、RTO-M、NCT、上市場 NCD 區劃區域以及在C-3 區域的一樓，一個或多個住宅單位的損失要求有條件的使用授權。
3. 在所有其他區域，三個或以上的住宅單位損失要求有條件的使用授權，一個或兩個住宅單位的損失需要強制性酌情審查；然而，在通過合併發生損失的情況下，臨時管制要求有條件的使用授權。

## 行政批准

4. 在位於RH-1和RH-1(D) 區域的單個家庭住房的拆除，只要可以顯示為非經濟實用或非財政上可以獲得的住房，就可以獲得行政批准。
5. 對於可以顯示為非經濟實用或非財政上可以獲得的住房，《規劃法規》允許行政批准通過合併的單位損失；然而，臨時管制要求對通過合併的任何單位的損失的 CU 授權，無論經濟適用與否。
6. 對於被裁定為不合格的住房的兩個或以下單位的樓宇，《規劃法規》允許行政批准通過拆除的單位損失。

## 規劃委員會的拆除裁定

7. 規劃委員會在審查合併住宅單位的申請時，必須考慮的住宅合併裁定有七項。其中一項裁定是單位的拆除是否會使樓宇更符合規定的區劃規定。
8. 規劃委員會在審查拆除住宅單位的申請時，必須考慮的住宅擦除裁定由十六項。

## 未經授權的單位

9. 未經授權的單位 - 沒有適當許可證建造的單位 - 在《規劃法規》中沒有給予定義。
10. 根據 2014 年 1 月的市長行政命令，三個或以上法定單位樓宇中未經授權的單位損失必須接受強制性酌情審查。一個或兩個法定單位的樓宇中的這類單位損失允許在櫃檯獲取行政許可。

## 樓宇法規

11. 樓宇檢查局 (DBI) 對未經授權單位的違規通知書 (NOV) 要求物業業主拆除該單位。該物業業主也可以自願將該單位合法化，但是這個決定由業主自行做出。

## 現在的規定：

### 景觀美化和透氣表面

1. 對於所有區劃區域，在要求前面收進的景觀美化和透氣表面的現有觸發因素之外，還有兩項新的觸發因素：1) 如果總建築面積增加 20%，以及 2) 如果發生住宅合併。（永久管制，2016年4月3日生效）。

## 適用性

2. 在RTO、RTO-M、NCT、上市場 NCD 區劃區域的一個或多個住宅單位的損失仍然要求有條件的使用授權；然而，在C-3區劃區域的任何住宅單位的損失都需要有條件的使用授權，無論是哪個樓層（永久管制，2016年4月3日生效）。
3. 所有區劃區域的任何住宅單位損失都需要 CU 授權，無論是通過拆除、轉換，還是合併。

### 行政批准

4. 在位於RH-1或RH-1(D) 區域的單個家庭住房的拆除，只要可以顯示為非經濟實用或非財務上可以獲得的住房，仍然可以獲得行政批准。
5. 通過合併的單位損失，不再提供行政批准。
6. 只有位於RH-1或RH-1(D) 區域的被裁定為不合格的單個家庭住房的拆除允許給予行政批准。

### 規劃委員會的拆除裁定

7. 與使樓宇更符合區劃規定相關的住宅合併的裁定 不再包括在《法規》中。相反，在住宅合併情況下添加了兩項裁定，包括：1) 拆除的單位被租戶佔用是最近什麼時候的事，以及 2) 提議拆除的最便宜單位的估值。
8. 除了住宅拆除所要求的 16 項裁定之外，添加了兩項新的裁定：1) 更換項目是否在標的地塊實施密度最大化，以及 2) 提議的更換項目是否用同樣尺寸的新單位和同樣數目的臥室取代所以的現有單位。

### 未經授權的單位

9. 《規劃法規》第 317 節現在對未經授權的單位的定義如下。

#### 未經授權的單位 - 樓宇內的一個或多個房間：

- a. 在沒有樓宇許可證的情況下被用作獨立和獨特的居住或睡眠空間；以及
- b. 獨立於同一物業中的住宅單位，這意味著 (i) 該空間有獨立的通道，不需要進入該物業的住宅單位，以及 (ii) 與該物業的住宅單位沒有開放的或視覺的連接。

10. 在區劃允許用於居住的區域時，任何未經授權的單位的損失必須有 CU授權，無論這種損失是通過拆遷、轉換還是合併產生的。在拆除未經授權的單位時，還有 CU 授權的新裁定。其中包括：1) 與使單位合法化的平均成本相比，合法化成本是否合理；2) 是否在財務上可行：該物業的的增加值是否等於或大於合法化成本；以及3)在不提供市府資金的情況下，合法法是否對物業業主造成經濟困難。

### 樓宇法規修改：

11. 一項對於未經授權的單位的《樓宇檢查局》(DBI)《違規通知書》( NOV) 將要求物業業主申請使該單位合法化的許可證，除非規劃委員會通過 CU 授權批准該單位的拆除。收到未經授權單位《違規通知書》( NOV) 的物業業主有一年的時間通過合法法或

拆除該單位來免除該違規。此外，DBI 通過篩查確定未經授權單位無法通過《樓宇法規》第 106A. 3. 1. 3(a) 款進行合法之後，可以裁定未經授權單位免除CU過程。

### 祖父條款

12. 對於未經授權單位的拆除，新的要求適用於 2016 年 3 月 1 日或之後簽發的任何樓宇許可證。規劃部批准的未經授權單位的拆除，但是在 2016 年 3 月 1 日之前沒有簽發樓宇許可證的，則受CU授權制約。
13. 在 4 月 10 日之前通過行政批准收到規劃部的批准或者通過 DR 或 CU 收到規劃委員會的行政批准的住宅單位的拆除，不受本條例規定的制約。

### 簽署立法鏈接：

BF編號：160115 <http://www.sfbos.org/ftp/uploadedfiles/bdsupvrs/ordinances16/o0033-16.pdf>

BF編號：150494 <http://www.sfbos.org/ftp/uploadedfiles/bdsupvrs/ordinances16/o0023-16.pdf>