



2001 年眾議院法案 (HB 2001)

什麼是 HB 2001，它為什麼通過？

2001 年房屋法案 ([HB 2001](#)) 是 2019 年俄勒岡州立法機構通過的一項法案，該法案要求市和縣允許在已經允許建造房屋的城市住宅區建造某些中等住房類型——雙聯、三聯、四聯、聯排別墅和別墅群。該法律的目的是增加各種收入水平的人們的住房數量。由於中型住宅的建造成本可能低於傳統的大型住宅，因此中型住宅可能會收取較低的租金或銷售價格。

什麼是中型住宅？

中間房屋 包括複式、三聯、四聯、聯排別墅和別墅群（以草坪或庭院等公共區域為中心的幾個小房子）。中間住宅還包括 ADU（附屬住宅），它們是與較大的主住宅位於同一地段的輔助住宅或公寓單元。由於克拉克馬斯縣已經允許使用 ADU，因此我們無需更改與 ADU 相關的任何規定。

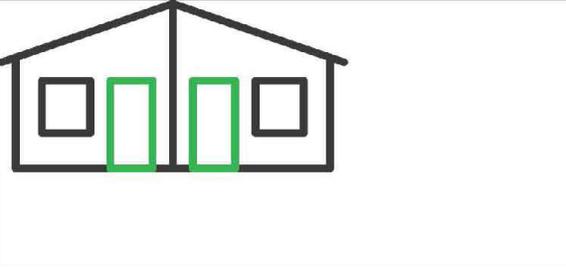
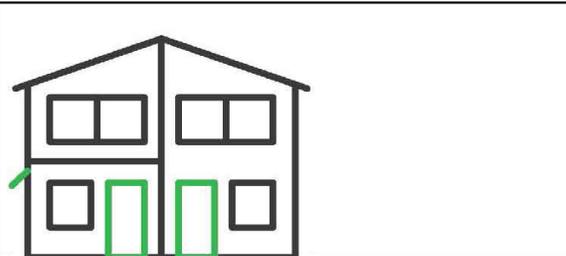
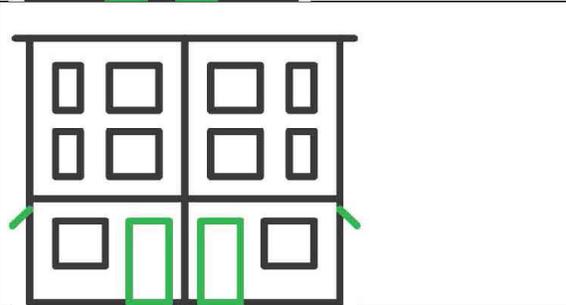
下圖顯示了在單戶住宅和大型多單元公寓和公寓建築之間被視為“中型住宅”的常見住房類型。俄勒岡州法律特指以下所示的那些，包括小屋群（類似於圖中的平房中庭），不包括生活/工作選擇（一樓的零售/商業，樓上的住宅空間）。



該項目由俄勒岡州公共基金通過土地保護和發展部發起。本文件的內容不一定反映俄勒岡州的觀點或政策。



下面的圖片是不同的中型住房類型的例子

複式		
聯排別墅		
三聯式		
四聯式		
別墅群		



中型住宅可以建在任何地方嗎？

- HB2001 僅要求克拉克馬斯縣允許在該縣城市未建制地區的住宅區內建造中型住房，這些住宅區已經允許建造單戶住宅。
- 該法案不以任何方式規範該縣農村、非建制地區的住房類型。
- 在縣批准開發之前，縣可以繼續要求房產準備好進行開發。例如，如果沒有足夠的水、下水道服務或交通——那麼該縣就不允許開發。
- 只要我們的法規不阻礙中型住宅的開發，該縣就可以規範中型住宅的選址（大小和位置）和設計（外觀）。

縣政府正在採取哪些措施來遵守此法案？

該縣必須在 2022 年 6 月 30 日之前修改其分區和開發條例 ([ZDO](#)) 及其綜合計劃，以允許在非建制城市住宅區開發中型住房，或者從 2022 年 7 月 1 日起遵守該州的中型住房示範規範。

這將如何影響業主？

HB 2001 將允許一些住宅業主尋求在他們的房產上建造額外的住宅單元，並且在某些情況下，還將單戶住宅改造成多個住宅單元。

這將如何影響住宅物業的租戶？

HB 2001 的結果可以鼓勵一些房主在他們的房產上建造更多的出租住宅來增加出租房產的供應。

HB 2001 將如何影響住宅建築開發商和承包商？

- 開發商和承包商將有明確的規定來遵守他們是建造獨戶住宅還是中型住宅。
- 新法一般要求對獨戶住宅和中型住宅適用相同的開發規定，因此我們將修改我們的城市住宅區劃規定，以適用於中型住宅。
- 我們計劃使修訂後的規定清晰簡單，以鼓勵包括業主和小型房屋建築商在內的小型開發商建造中型住房。



停車規則會改變嗎？

HB2001 確實要求克拉克馬斯縣更改三聯式和四聯式住宅的當前停車規則。街邊停車位位於物業內，例如在車道或車庫中。HB 2001 實施的州規則包括禁止克拉克馬斯縣要求為複式住宅提供兩個以上街外停車位的特定標準。它們還包括有關其他中型住宅類型停車位的具體標準，匯總在下表中：

地塊面積 (平方英尺)	街邊停車的最低要求不得超過...				
	複式	三聯式	四聯式	別墅集群	聯排別墅
小於 3,000 平方英尺	2 個空間 (總共)	1 個空間 (總共)	1 個空間 (總共)	每單位 1 個空間	每單位 1 個空間
3,000 - 5,000 平方英尺		2 個空間 (總共)	2 個空間 (總共)		
5,000 - 7,000 平方英尺		3 個空間 (總共)	3 個空間 (總共)		
7,000 平方英尺或更多		4 個空間 (總共)	4 個空間 (總共)		

儘管該縣要求的街邊停車位不能超過表中列出的最低限度，但開發商可以選擇提供比最低限度更多的停車位，並且如果他們認為這是市場想要的，通常會提供比要求更多的停車位。

這是否意味著該縣將不再允許建造單戶住宅？

否。與過去一樣，該縣將繼續允許在劃為獨立屋並準備開發的房產上建造單戶住宅。

HB2001 是否會干擾房主協會 (HOA) 法規、契約和限制 (CC&R)？

HB2001 允許大多數現有契約限制、房主協會協議 (HOA) 以及契約、條件和限制 (CC&R) 保持原樣。假如新契約限制、協議和 CC&R 不允許禁止中間住房，但在 2019 年 8 月 8 日此案通過之後，它們將無法禁止開發中型住房。



健康與住房

住房與我的健康有何關係？

住房包括很多方面：穩定性、社區或社區的一部分，以及對居民健康的影響。住房穩定性、質量、安全性和可負擔性可以支持身體、心理和行為健康。

法規更改將如何使住房更實惠？

由於中型住宅的建造成本低於傳統的大型住宅，因此業主可能會收取較低的租金或銷售價格。更新後的法規將允許更多的住房類型，例如雙聯、三聯、四聯、聯排別墅和別墅群（以草坪或庭院等公共區域為中心的幾個小房子）。

這會對我和我的家人產生什麼影響？

- 如果您目前在城市未建制的克拉克馬斯縣擁有獨戶住宅或劃為獨戶住宅的房產，您可以選擇在您的房產中添加一個或多個額外的住宅單元。
- 如果您正在城市中未建制的克拉克馬斯縣尋找住房，擬議的法規變更可以為您提供更多的住房選擇來出租或購買，因為這可能會促使整個縣的更多住宅開發。

土地利用住宅策略項目 (LUHSP)

什麼是LUHSP？

與 HB2001 相關的擬議變更是該縣規劃與分區司開展的三階段土地使用住房戰略項目 - LUHSP 的一部分，旨在支持該縣未建制城市地區開發更多可負擔的住房種類。

為什麼需要更多的住房？

克拉克馬斯縣的住房越來越難以負擔。由於城市非建制地區可建設住宅用地短缺，這個問題更加嚴重。根據 2019 年 9 月克拉克馬斯縣區域住房需求分析 (HNA) 的估計，非建制的克拉克馬斯縣缺乏住宅區土地，可用於未來 20 年所需的多達 5,000 個住房單元，其中一半以上將是多戶單元。

常見問答



扩大住房选择 克拉克马斯县

房屋局 2001 实施项目

每個階段的重點是什麼？

- **第一階段：**第一階段的結果是縣委員會批准了對分區和發展條例 (ZDO) 的修改，以鼓勵在城市未建制的克拉克馬斯縣開發更多的多戶住宅。具體而言，經批准的修訂將：
 - 為住宅開發商提供額外的權利（例如更多單位），以換取低收入家庭負擔得起的住房；
 - 將一些非建製商業區的最大允許住房密度從每英畝 25 套增加到每英畝 60 套；
 - 允許在那些非建製商業區的混合用途開發中獲得 20% 的密度獎勵；
 - 減少非建製商業和住宅區多戶住宅開發的總體停車要求，以及
 - 減少輕軌站步行距離內的多戶住宅的停車需求。
- **第 2 階段：**第二階段於 2021 年 1 月開始，將於 2022 年結束。本階段實施國家要求的 HB 2001 組件，將允許在單戶住宅區建造更多的住房類型。
- **第三階段：**第三階段和最後階段可能在第二階段完成後開始。它可能包括允許在宗教擁有的財產上建造住房，保留人造住宅公園，並允許在住宅區建造更多的住房類型。

公眾如何參與這個過程？

公平的公眾參與和參與是該項目成功不可或缺的一部分，並且在所有階段都在進行。公眾參與的主要目標是：

- 了解社區在實施這些策略後可能在其社區發生的潛在變化方面的優先事項和關注點。
- 與社區夥伴合作，促進克拉克馬斯縣的社會經濟、種族和交通公平。
- 為更新政策和法規奠定基礎，以確保更新將響應縣內未建制地區城市社區的需求。

我在哪裡可以獲得更多信息？

有關 HB 2001 實施項目和克拉克馬斯縣其他住房方面的努力的更多信息，請訪問 www.clackamas.us/planning/HB2001。

我如何分享我的評論？

委員會負責項目的所有階段。日期、時間和詳細信息將郵寄給業主，並在網上發布：
www.clackamas.us/planning/HB2001。

如有疑問，請聯繫

Martha Fritzie, 克拉克馬斯縣規劃和分區司首席規劃師
mfritzie@clackamas.us