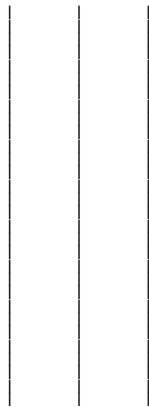


Mental Health Advocacy Services, Inc.
3255 Wilshire Blvd., #902
Los Angeles, CA 90010



您的鄰里內的 公平住房問題

瞭解公平住房法律
如何保護加州
殘障人士的指南



Mental Health Advocacy Services, Inc.

本項目得到
美國住房與城市發展部
公平住房倡議計劃
教育與外展服務倡議—
殘障部份的
撥款資助
(撥款 # FH400G03019)

簡介

每五個加州人中就有一個人有某種形式的生理、心理或發育殘障。在這一令人吃驚的數據背後是真實的人，甚至可能是您的家人、朋友或同事之一。您不會反對有殘障的家人或朋友住在您的鄰里。但是，每天都有人只是因為他們有生理、心理或發育殘障而得不到住房。更為糟糕的是，極其需要的新住房經常被推遲開發或根本沒有興建，因為鄰里居民出於對殘障人士的恐懼或誤解，利用政治程序來阻止建造。同樣，鄰里居民還經常阻止使用適合殘障人士居住的現有住房。

如果各社區都力圖阻止殘障人士住房出現在他們鄰里，那麼您的家人或朋友就可能無處棲身。拒絕為殘障人士提供住房機會是違法的（見第 6 頁上所列的各類受保護團體），違反公平住房法律的人士可能要為自己的行為負法律責任。

本指南旨在解釋公平住房法律如何保護加州的殘障人士住在居住鄰里的權利，並且澄清有關殘障人士住房如何影響鄰里的常見誤解。

殘障人士是指有限制重要生活活動的生理或心理障礙、有這種障礙的記錄或被認為有這種障礙的人士。正在戒毒人士同樣受到聯邦和加州公平住房法律的保護；但是，目前在使用非法受管制物質的人士則得不到公平住房法律的保護。

拒絕給予殘障人士住房機會違反公平住房法律

雖然大多數人都瞭解，房東不得因為有人使用輪椅或需要住在家裡的照顧人員而拒絕將公寓租給他們，但是很多人不知道在居住鄰里限制或禁止使用或開發殘障人士住房也是違法的。「1988 年聯邦公平住房修正法」和「加州公平就業與住房法」都禁止會導致拒絕給予殘障人士住房機會的地方法律和行動。這些民權法律發出強烈的訊息：限制或拒絕給予殘障人士住房機會是違法的，違反這些法律的人士可能受到嚴厲的懲罰。

過去，開發和使用殘障人士住房受到地方土地使用和區劃法律的限制，這些法律嚴格限制這類住房的所在位置或者強加歧視性的審批程序。此外，各社區也經常對決策者施加影響，拒絕提供資金或阻止殘障人士住房出現在居住鄰里。現在，公平住房法律要求地方政府將殘障人士住房與任何其他住房一樣看待。決策者不得出於歧視性動機或受歧視態度的影響。聯邦和加州的公平住房法律預先制止對開發殘障人士住房有歧視的任何地方法律。

為了提供進一步保障，加州法律規定，住在一起作為「單一家務單位」的殘障人士，包括如分擔家庭責任等，可以住在單一家庭居住鄰里內，如同因血緣、婚姻、領養或法庭命令而有親屬關係的傳統家庭一樣。

這些對您和您的鄰里來說有什麼意義？

公平住房法律保護的意義是：

- 社區居民可以期望特殊需要住房的居住者成為好鄰居，遵守有助於維護鄰里平安與安全的法律，就像其他鄰居一樣。
- 地方政府不能因為居住者有殘障而區別對待殘障人士住房。
- 特殊需要住房的提供者對住宅的功用負責；鄰里無權干涉或做出管理決定。
- 殘障人士像所有其他公民一樣享有同等的隱私保護權，鄰居無權得知有關住在或將要住在某棟房子裡的殘障人士的機密資料。
- 第一修正案所賦予的權利保護言論自由，但是涉及為阻止開發之目的而騷擾、威脅或恐嚇的行為不受保護，而且可能違反公平住房法律。做出這些行為的人士可能要負法律責任。

「**特殊需要住房**」這一術語在提到滿足殘障人士的特殊需要並提高他們在社區獨立生活能力的住房時經常被用到。

有殘障人士住房不會影響物業價值或導致罪案增加

不幸的是，許多人反對在他們鄰里出現殘障人士住房是因為他們認為這會降低他們住宅的價值。在過去二十年裡，美國各地的一百多項研究結果表明，廉價住房，包括殘障人士住房，不會對物業價值產生不利的影響。有些研究報告認為，有殘障人士住房實際上導致鄰里物業價值上升。因為怕影響物業價值而反對殘障人士住房是根本沒有根據的。

社區居民還經常擔心，鄰里有殘障人士住房會導致罪案增加。但是，絕大多數的研究結論表明，這種擔心是沒有根據的，一般來說，殘障人士住房沒有導致罪案增加。

下一頁有針對物業價值和犯罪率的研究清單。

結語

本手冊簡要說明公平住房法律如何保護殘障人士住在居住鄰里的權利，為何過去的歧視性做法是不能接受的，以及公平住房法律對於您和您的鄰里的意義。如果您想瞭解詳情，我們鼓勵您跟 Mental Health Advocacy Services 或列在最後一頁上的政府機構之一聯絡。

其他資料和資源

下面只是許多研究中的一部份，表明殘障人士住房不會影響所在鄰里的物業價值或導致犯罪率上升。

- 「廉價住房及其與物業價值之關係的文件與網站」(2003)，由加州住房與社區發展廳編輯，（總結 15 項研究，時間跨度超過 20 年），可以在 www.hcd.ca.gov 找到。
- 「廉價住房為何不會降低物業價值」(1996)，由 Homebase 編輯，（總結 11 項研究，包括涉及殘障人士住房的研究），可以在 www.nonprohousing.org 找到。
- 「物業價值問題」(1996)，Michael Dear 與 Robert Walton（包括 1973-1993 年間針對各類住房的 40 多項研究的有註解參考書目），可以在 www.bettercommunities.org 找到。



「1988年聯邦公平住房修正法」將因為種族、膚色、宗教、性別、民族、家庭狀況（有子女家庭）或殘障而在住房方面歧視別人視為非法。加州的「公平就業與住房法」提供與聯邦法律相同的保護，並補充了四項原因：婚姻狀況、祖裔、性傾向和收入來源。

下列政府機構提供公平住房資訊並執行公平住房法律。

美國住房與城市發展部

www.hud.gov
(800) 669-9777 (語音)
(800) 927-9275 (TTY)

美國司法部

www.usdoj.gov
(800) 514-0301 (語音)
(800) 514-0383 (TTY)

加州公平就業與住房廳

www.dfeh.ca.gov
(800) 233-3212 (語音)
(800) 700-2320 (TTY)

要瞭解詳情，請聯絡：

Mental Health Advocacy Services, Inc.

為有心理與發育殘障的人士提供法律服務的非營利組織。

3255 Wilshire Blvd #902
Los Angeles, CA 90010
(213) 389-2077
(213) 389-2595 傳真
網站：www.mhas-la.org

2004年11月