

選票議案-H



H Newport Beach市，Newport Beach市總體規畫 – 修正案

是否應採納一項議案，修正Newport Beach市總體規畫中的土地使用要素，允許新增2,900個可負擔住房單位(2,160個保留給極低-，非常低-，和低-收入家庭；以及740個給中等-收入家庭)，以每英畝20 - 50個住宅單位的密度，加上加州所允許的住宅密度獎勵，分佈於Dover/Westcliff (174個)，Newport Center (870個)，West Newport Mesa (406個)，Airport Area (929個)，和Coyote Canyon (521個)？

您的投票表示什麼

贊成(YES)	反對(NO)
投「 贊成 」票即表示贊成修正總體規畫。	投「 反對 」票即表示反對修正總體規畫。

支持與反駁

支持	反駁
Marshall “Duffy” Duffield Dennis Durgan Curt Fleming Charles Klobe Nancy Scarbrough	Noah Von Blom 代理市長 Michelle Barto 市議員 Sara Weber 市議員

選票議案-H

議案 H 全文 Newport Beach 市

致Newport Beach市的市議會：

我們，以下署名的加州登記合格選民，加州Newport Beach市的居民，根據加州憲法第二條第一節和第二節以及加州選舉法規第9200節及後續條款，特此向Newport Beach市的市議會提交本請願書，並請求市議會採納下述針對Newport Beach總體規畫的擬議修正案，或將本修正案提交給Newport Beach市已登記且符合資格的選民，以便在下次定期市政選舉或在此選舉之前舉行的任何特別選舉中予以採納或否決，或按法律另行規定的方式進行表決。擬議修正案詳列於下文及後續頁面。

Newport Beach市人民特此頒佈法令如下：

第1節。標題

這項倡議議案將被稱為「**負責任住房倡議案**」(「倡議案」)。

第2節。目的和查證結果。

A. 目的。本倡議案旨在平衡負責任的城市發展與保護環境、公共衛生和安全以及Newport Beach市(「本市」)居民和企業的生活品質。本倡議案修改了城市總體規畫，允許建造更多住宅，以完全滿足加州住房法律的要求，包括州住房要素法和住房問責法，但又不曾過度超出這些要求。

B. 查證結果。本市居民認為，鑑於本倡議案的宗旨以及以下事實和情況，本倡議案促進了公共利益：

1. 在2000年11月，本市居民投票批准了綠燈倡議案，本倡議案在Newport Beach市憲章中增加了第423節。第423節規定，Newport Beach市議會不得在未事先獲得本市居民批准的情況下，修改城市總體規畫以大幅增加允許的開發案。第423節特別規定，其中包括，任何允許開發超過100個居住單元的城市總體規畫修正案，必須經由城市選舉中的多數票表決批准。
2. 當本市為響應州法律而著手編制2021 - 2029年第6週期住房規畫要素(「住房要素」)時，曾多次向社區保證僅會在州法律要求的範圍內允許進行新開發建設。根據州法律，本市被要求更新其住房規畫要素以容納4,845個處於不同負擔能力水準(例如：低收入、中等收入)的新住宅單元。這通常被稱為本市的區域住房需求分配或「RHNA」。
3. 在2022年9月，本市採納了住房要素。本住房要素明確規定，住房要素的實施「需要對土地使用要素進行相應的修正，本修正將根據憲章第423節的規定由選民投票表決」。2022年10月，加州住房和社區發展部(「HCD」)審查了本市的住房要素，並通知本市必須實施住房要素中確定的所有計畫，包括「發起憲章第423節投票的選票倡議議案」。
4. 從2022年10月至2024年4月，本市政府官員和工作人員努力實施了住房要素。本市表示實施此類計畫需要獲得幾項重大的土地使用審批，包括對城市總體規畫的土地用途要素、城市分區法令和本市地方海岸計畫進行重大修正。這些審核事項統稱為「住房要素實施計畫修正案」。
5. 在實施住房要素的整個過程中，本市始終向居民表示，根據

第423節的規定，他們將有機會就土地利用要素的擬議修正進行投票表決。在2024年7月之前，本市從未向選民暗示Newport Beach市議會(「市議會」)不會根據憲章第423節將此議題提交投票表決。

6. 在2024年4月，住房要素實施計畫修正案提交給Newport Beach規畫委員會進行審查並提出建議。規畫委員會建議批准住房要素實施計畫修正案。規畫委員會通過的決議指出，根據第423節規定，最終採納該修正案將「需要獲得選民的多數票通過」。(決議編號PC2024- 006。)

7. 提交給規畫委員會的住房要素實施計畫修正案擬議允許開發至少8,174個新的住宅單元。本提案比RHNA要求高出68%，即多出3,329個住宅單元。

8. 在2024年7月23日，市議會召開會議聲稱批准了擬議的住房要素實施計畫修正案並聲稱授權大幅增加Newport Beach住宅開發的規模、高度和密度。市議會還聲稱通過了土地利用要素的擬議修正案。這些所謂的修正案包括增加政策LU 4.4，本政策旨在透過採用住房機會(HO)疊加分區和其他土地使用政策來超越本市的RHNA。本地選民並未批准上述任何所謂的修正案。

9. 在7月23日的同一次會議上，市議會在沒有法律依據的情況下據稱州法律「排除」對擬議的土地利用要素修正案進行憲章第423節規定的投票。

10. 在2024年9月24日，市議會採納了 - 再次，未經選民批准 - 第2024-16號法令，本法令旨在修改城市分區法規和相關地圖，以增加HO疊加分區。僅這些HO疊加分區就允許在Newport Beach的六大區域內開發超過八千個新增住宅單元。

11. 是否採納任何授權增建數千個住宅單元的重大修正案，應由選民決定，而非市議會。

12. 與Newport Beach不同，Yorba Linda市在採納其住房要素實施策略時選擇遵守當地選民的批准要求。2024年11月，Yorba Linda選民以壓倒性多數批准了議案JJ，本議案是Yorba Linda市議會於2024年6月提交表決，以遵守Yorba Linda的「投票權修正案」(議案B)。根據議案JJ，Yorba Linda將透過已在規劃或開發流程中的工程專案(181個單元)和未充分利用的地塊(569個單元)來滿足其2,415個單元的RHNA，隨後重新劃分特定房產的用途以容納更多單元(1,747個單元)。Yorba Linda計畫透過其住房要素及相關實施方案，總共容納2,497個單元。這將導致超出州法律要求的單元數量不超過82個，或比Yorba Linda的RHNA之2,415個單元增加約(3%)。

13. 與Yorba Linda市採取的做法類似，本倡議案將使本市能夠在實現住房目標的同時，確保當地社區在重大土地利用決策中擁有發言權。

選票議案-H



14. 下表展示了本倡議案如何滿足州法律的要求。

	極低/非常低收入	低收入	中等收入	中等以上收入	總計
RHNA總量	1,456	930	1,050	1,409	4,845
RHNA總量	2,386		1,050	1,409	4,845
已在規劃或開發流程中的工程專案 ¹	348		0	2,597	2,945
附屬住宅單元(ADUs)	163		72	5	240
第5週期地塊	0		287	40	327
小計	511		359	2,642	3,512
剩餘RHNA(淨RHNA)	1,875		691	0	2,566
機場週邊疊加 ²	692		237	0	929
West Newport Mesa疊加 ²	302		104	0	406
Dover-Westcliff疊加 ²	130		44	0	174
Newport Center疊加 ²	648		222	0	870
Coyote Canyon疊加 ²	388		133	0	521
重新分區總量	2,160		740	0	2,900
總開發容量	2,671		1,099	2,642	6412
盈餘(單元數)	285		49	1,233	1,567
盈餘(%) (RHNA緩衝)	12%		5%	88%	32%

注：
¹ 2024年12月之前獲得本市批准的專案的總單元數。
² 總計列中的數字代表每個疊加分區的「開發限額」。

選票議案-H



第3節。Newport Beach市總體規畫修正案。

選民特此修正並重新採納Newport Beach市總體規畫土地利用要素(第3章)中的政策LU 4.4，具體如下(待插入總體規畫中的新增內容以帶下畫線文字顯示；以常規字體或粗體(未加下畫線)顯示的文字反映了現有的總體規畫正文且僅供參考)：

LU 4.4 重新劃分區以創造住房機會

透過制定住房機會疊加分區或其他土地利用監管政策來提供住房機會。

以下區域旨在與住房要素的重點區域保持一致。每個疊加分區內的房產應包括但不限於住房要素中確定的地塊；但是，並非所有地塊都必須包含在內，除非州法律禁止，否則將來可以透過重新分區確定其他地塊或進行調整。目標是確保全市有足夠數量的地塊，以滿足本市根據區域住房需求評估得出的總體分配目標：

- **機場週邊區域：**旨在支援每總英畝20至50個住宅單元的密度，以容納本區域內最多2,577,929的住宅單元總數。所有住宅單元都必須是「中等收入」家庭能夠負擔得起的，並且至少有692個單元必須是「低收入」家庭能夠負擔得起的，上述術語定義見政府法典65582。
- **West Newport Mesa：**旨在支援每總英畝20至50個住宅單元的密度，以容納本區域內最多1,107,406的住宅單元總數。所有住宅單元都必須是「中等收入」家庭能夠負擔得起的，並且至少有302個單元必須是「低收入」家庭能夠負擔得起的，上述術語定義見政府法典65582。
- **Newport Center：**旨在支援每總英畝20至50個住宅單元的密度，以容納本區域內最多2,439,870的住宅單元總數。所有住宅單元都必須是「中等收入」家庭能夠負擔得起的，並且至少有648個單元必須是「低收入」家庭能夠負擔得起的，上述術語定義見政府法典65582。
- **Dover/ Westcliff：**旨在支援每總英畝20至50個住宅單元的密度，以容納本區域內最多521,174的住宅單元總數。所有住宅單元都必須是「中等收入」家庭能夠負擔得起的，並且至少有130個單元必須是「低收入」家庭能夠負擔得起的，上述術語定義見政府法典65582。
- **Coyote Canyon：**旨在允許每總英畝20到60,50個住宅單元的密度，以容納本區域內最多1,530,521的住宅單元總數。所有住宅單元都必須是「中等收入」家庭能夠負擔得起的，並且至少有388個單元必須是「低收入」家庭能夠負擔得起的，上述術語定義見政府法典65582。

上述各重點區域規定的住宅單元最大數量將作為各疊加區域的開發限額。開發限額不包括密度獎勵單元。一旦適用重點區域開發限額下批准的單位數量達到上限，任何住房機會疊加分區或其他土地使用管制政策或

除非本市選民進一步批准對總體規劃的重大修正案，否則依據本政策（LU 4.4）制定的任何相關計畫或方案，在該重點區域內將不再適用於未來的開發。

第4節。實施本倡議案。

A. 本倡議案在選舉官員確認本市選民對本倡議案的投票結果後，於法律允許的最早日期視為獲得通過並生效(「生效日期」)。本倡議案生效之日起，本市應立即採取一切適當措施來實施本倡議案，包括但不限於採取一切必要的行政措施，更新本市法令、法規、地圖、圖表以及市政府保存的任何其他文件，使其符合本倡議案中規定的立法政策。此類行政措施應包括但不限於修改Newport Beach市分區法規第20.28.050節，使其與本倡議案保持一致。

B. 本倡議案自生效日起，本倡議案第3節所載的總體規畫條款即被納入總體規畫；但若本倡議案生效當年已用盡州法律允許的針對總體規畫任一強制性要素的四次修訂配額，則本倡議案所列的總體規畫修訂內容將作為次年1月1日首批納入總體規畫的修訂內容。本市可對本倡議案第3節所載的總體規畫條款進行重新組織、重新編號及/或重新編排格式，但前提是必須將全文原封不動地納入總體規畫的土地利用要素中。

C. 於流通請願書意向通知的遞交之日(「遞交日」)生效的總體規畫，以及經本倡議案修訂後的總體規畫，共同構成了本市一套整合、內部一致且相互兼容的政策聲明。為確保本市總體規畫持續作為一套整合、內部一致且相互兼容的本市政策聲明，若在本倡議案所涉總體規畫修正案的遞交日與生效日之間採納了總體規畫的任何條款，如此過渡期內採納的條款與本倡議案所涉修正案不一致，或會削弱、導致無效、阻礙或損害本修正案，則應盡快按照州法律規定的方式和時限對本條款進行修訂，以確保與本倡議案保持一致。

第5節。其他議案對同一選票的影響。

若本倡議案與另一項涉及相同議題的議案同時出現在同一張選票上，且大多數選民對兩項議案均投贊成票，但本倡議案獲得的票數多於另一項議案，則本倡議案單獨生效、具有約束力並予以採納，而另一項議案則整體無效。若大多數選民投票贊成這兩項議案，但本倡議案獲得的票數少於另一項議案，則僅另一項議案中與本倡議案條款存在直接且不可調和衝突的條款具有效力，而本倡議案的所有其他條款均生效、具有約束力並予以採納。選民明確聲明這是他們的意圖，不論任何其他選票議案之措辭是否與之相悖。

第6節。解釋、可分割性和法律抗辯。

A. 本倡議案的解釋必須與所有聯邦及州的法律、規則和法規保持一致。若本倡議案的任何章節、分節、句子、條款、短語、章節或部份被管轄區的法院最終判定為無效或違憲，此類判決不影響本倡議案剩餘部份之效力。選民聲明

選票議案-H



本倡議案，及其每一章節、分節、句子、條款、短語、其中一部分或部分均予以採納或通過，不論任何一個或多個章節、分節、句子、條款、短語、其中一部份或部份被認定為無效的事實。若本倡議案之任何條款於適用於任何人或狀況時被判定為無效，本無效性不應影響本倡議案中任何可在不涉及本無效適用情況下仍能生效的條款之適用。

B. 若本倡議案的任何部分被管轄區的法院裁定為無效，我們Newport Beach市的人民在此明確表達強烈意願：(一)Newport Beach市議會應盡最大努力維持並重新頒布本部分內容，以及(二)Newport Beach市議會應透過採取一切可行措施，以符合本倡議案明示及默示意图的方式以解決法院所指出的任何不完善或缺陷，從而落實本倡議案，包括以符合本倡議案的方式通過或重新頒布任何此類內容。

C. 為了實現上述目的，本倡議案應作廣義解釋。選民希望本市及其他相關方在解釋或實施本倡議案的各項條款時，應採取有助於實現本倡議案所述目的的方式。

D. Newport Beach的人民希望若本總體規畫修正案，獲選民批准後在法庭上受到質疑，本市能出面進行抗辯。人民透過批准本總體規畫修正案特此聲明，針對本修正案的有效性或實施所提出的憲法或法定質疑，其提案人對於捍衛本修正案具有直接且切身的

利害關係。若本市未能捍衛本總體規畫修正案，或在任何法院針對本修正案的合憲性、法定許可性或實施的全部或部分情況作出不利判決時，本市未能提起上訴，則提案人有權通過在任何法院捍衛其有效性及實施來主張其直接且切身的利害關係，並有權依據本議案獲得人民的授權，作為人民的代理人行事。

第7節。修訂或廢除。

經本倡議案修訂的總體規畫政策LU 4.4只能由本市多數選民在根據適用的州和市法律舉行的選舉中投票表決後才能進行修正或廢除。為避免疑義，本節僅限制修改總體規畫政策LU 4.4的權力並不限制本市以符合本倡議案的方式修正或廢除Newport Beach市總體規畫其他部分的權力。

第8節。司法執行。

任何受侵害人士均有權提起訴訟以制止任何違反本倡議案的行為或強制執行本倡議案賦予本市的各項義務。在本倡議案遭受質疑的任何訴訟中本倡議案的提案人有權為本倡議案的各項條款進行抗辯。

客觀分析 Newport Beach 市 議案 H

州法律要求Newport Beach市維護一份住房要素，確定有適當的地點來滿足其按收入類別劃分的區域住房需求分配。

如果獲得通過，本議案將修正本市總體規畫(政策LU 4.4)，對五個住房機會區域內的最多2,900個住房單位設定限制與可負擔性要求。在這些單位中，2,160個單位將保留給極低-、非常低-，和低-收入家庭，其餘部分則指定給中等-收入家庭。本議案也規定了每總英畝20至50個單位的密度範圍，加上州法律允許的任何額外密度，這可能會影響不同地點之間的住宅開發分佈。

州住房法要求地方政府確認及應對住房發展的政府限制，並保持足夠的容量來按收入類別履行住房義務。本議案的可負擔性要求與開發限制可能會限制本市履行這些義務的能力。如果加州住房與社區發展部認定本議案降低了住房容量或限制了住房的興建，或者如果根據州法律本市被要求確認額外的住房容量，本市可能被要求修正其住房要素、確定額外的住房用地，或採取其他措施以遵守州住房法。

由於本議案將由選民批准住房位置、密度，和可負擔性要求方面的限制，因此在未經選民批准的情況下，市府修改住房容量，指定替代地點或因應未來州住房要求的能力可能會受到限制。如果市府無法遵守州住房法，則可能受到州法律授權的行政或司法強制執行，包括限制某些地方土地的使用權、法院命令的補救措施和罰款。

本議案並未批准任何特定的開發專案。未來的專案仍需遵守適用的審查和批准要求。

投「**贊成**」票即表示贊成修正總體規畫。

投「**反對**」票即表示反對修正總體規畫。

本議案透過獲得足夠數量的選民簽署請願書而列入選票

以上陳述為議案H之客觀分析。如果您需要本議案副本，請致電選舉官員辦公室(949) 644-3005，我們會將副本免費寄送給您。本議案的正文也可在市府網站www.newportbeachca.gov上查閱。

簽名/ Aaron C. Harp
市府律師
Newport Beach市

選票議案-H

贊成議案 H 之論據

NEWPORT BEACH需要更好的住房規畫！

投票贊成議案H

在我們不知情的情況下，市議會批准在Newport Beach新建8,174個新住房單位。這個數字非常驚人。這項決議於2024年7月23日由市議會通過。您可以親自閱讀。

投「**贊成**」票將該數字**降低**至2,900個單位。這減少了65%。

想想看市議會的過度開發會對我們的城市造成什麼影響。

更多交通壅塞。

更多噪音。

巨型摩天大樓破壞我們的海濱小鎮。

本議案製定了一個更好的規畫。一個遵循州住房法律，保留Newport Beach的特色，並提升一般市民可負擔性的負責任規畫。

這將**避免**更多的交通壅塞。**減少**噪音。並**維護**我們的社區。

不要被反對者愚弄！我們的規畫**不是**將成長限制在只有可負擔住房。該規畫涵蓋了市府先前批准的所有市場價格的住房單位。

一些市議會成員希望批准大規模的住房建案。問問你自己誰會從中受益？不是當地居民。

Newport Beach需要更多的住房選擇。但不應以犧牲我們共同歷史為代價進行不必要的過度開發。我們可以做得更好。我們的議案呼籲進行**負責任的住房**規畫。沒有必要改變那些讓Newport Beach成為我們共同家園的特質。

讓我們守護我們的生活品質。

對議案H投**贊成**票。

簽名/ Marshall "Duffy" Duffield

簽名/ Dennis Durgan

簽名/ Curt Fleming

簽名/ Charles Klobe

簽名/ Nancy Scarbrough

反駁贊成議案 H 之論據

不要被蒙騙了。

本議案要求選民摒棄多年的專業規畫與公眾意見，轉而支持透過投票箱改寫規畫。

以下是支持者未向您透露的事實：

- 房地產開發商，Ken Picerne，在Newport Beach市擁有多個開發專案，捐贈了\$150,000美元，讓這項「新住房計畫」取得列入選票的資格。
- 本議案的兩名主要倡議者曾任職於公民委員會，該委員會協助制定了他們如今試圖更改的住房架構。
- 另一位倡議者曾任職於市議會，當過市長，並曾投票支持如今他想要取代的那些住房。

支持者並未被排除在規畫過程之外。他們一直都有參與討論並協助塑造討論方向，如今卻試圖用一項選票議案來取代歷經多年形成的公共規畫。

本議案並不是要非減少住房。它主要在透過優先發展受補貼的可負擔住房專案，同時限制市價住房機會來改變Newport Beach將興建的住房類型。

- 支持者承諾減少交通壅塞。交通流量調查在哪裡？
- 他們承諾會提出更好的方案。補貼這些可負擔住房的規畫在哪裡？為基礎建設提供資金的規畫在哪裡？
- 他們承諾符合州法律。法律分析在哪裡？

負責任的規畫建立在事實、專家分析和公眾意見之上而不是口號、假設及要求選民僅僅聽信支持者的一面之詞。

Newport值得更好的。

對議案H投下反對票。

簽名/ Noah Von Blom
代理市長

簽名/ Michelle Barto
市議員

簽名/ Sara J. Weber
市議員

選票議案-H

反對議案 H 之論據

對議案H投反對票。本議案強制規定為極低-收入、非常低-收入、低-收入和中等-收入家庭提供2,900個住房單位，包括2,160個單位保留給較低收入的家庭。透過限制中等收入以上的市場價格住房，它將開發活動局限於狹窄的收入層級，導致較低收入住房集中在五個特定社區，而非支持能提供更多樣化住房選擇的融合型，多元收入群體的混合收入社區。

本議案也為住房開發帶來了重大的資金障礙。高房價管轄區的房屋開發通常需要大量的公共補貼，但本議案並未明確指出這些補貼的資金來源。它也沒有明確指出道路、公用設施、公園、公共安全或相關基礎設施的資金來源。由此引出一個問題，這些專案及相關基礎設施將如何籌措資金以及最終由誰負擔成本？

本議案也引發了人們對是否遵守州住房法的嚴重質疑。州法律要求 Newport Beach 維持經認證的住房要素，具備足夠的住房容量，並應對開發限制問題。透過重新分配和調整單位的生產方式，本議案可能會改變該計畫所依據的假設，從而可能需要進行修訂，並有被認為不合規的風險。未遵守規定會帶來嚴重的後果，包括法院介入、限制地方土地使用權，和財務處罰。

此外，透過將詳細的可負擔住房要求納入總體規畫，本議案降低了靈活性使未來的調整更加困難。隨著州法律和地方需求的演變，可能需要反覆的修改才能保持合規，這會造成不確定性，並降低市府應對不斷變化的住房和基礎設施需求的能力。

發展只有在基礎建設能提供支撐時才能達到最佳成效。透過施加嚴格的分配要求，本議案可能會使開發與現有基礎設施脫節，並限制更靈活，混合收入的方式。

請對議案H投下反對票。

簽名/ Noah Von Blom
代理市長

簽名/ Michelle Barto
市議員

簽名/ Sara Weber
市議員

反駁反對議案 H 之論據

不要被政治宣傳的話術所蒙蔽！

批准在本市新建8,174個住宅單位的民選政客—市議員Noah Blum、Michelle Barto和Sara Weber—現在卻堅持認為允許建造數千單位不必要的豪華住宅正是Newport Beach所需要的。

反對陣營背後的政客告訴您，這8,174個新住宅單位實際上會改善交通、改善道路，並讓城市變得更好。我們都知道事實並非如此。

這些政客也抱怨議案H將允許開發2,900單位的可負擔住房。他們沒有告訴您的是，市議會已投票贊成**3,194單位**的可負擔住房，**加上**另外5,000單位的豪華住房。他們正在試圖誤導您。

這些政客進一步聲稱議案H引發了關於是否遵守州法律的「質疑」，暗示只有他們才能決定我們城市允許建造多少住房。**胡說八道**。

據我們所知，選民才是有權決定什麼是對我們城市最有利的人。而社區居民在議案H中所提出的住房計畫符合州住房法。

這是我們扭轉市議會所犯下的可怕錯誤的機會。

我們需要一項負責任的住房計畫，在讓住房對所有人更加可負擔的同時，也能保護我們的沿海社區。

對議案H投贊成票，推翻市議會的決定，將新建住宅數量從8,174單位減少到2,900單位。

簽名/ Marshall "Duffy" Duffield

簽名/ Curt Fleming

簽名/ Charles Klobe

簽名/ Nancy Scarbrough