



H Newport Beach시, Newport Beach시 기본 계획 - 개정

Newport Beach시의 기본 계획 토지이용 요소를 개정하여 2,900세대의 새로운 저렴한 주택(극히 저, 매우 저, 및 저소득 가구를 위해 예약된 2,160 세대; 그리고 중간 소득 가구를 위한 740세대)을 에이커당 20에서 50 주거 세대의 밀도에, 캘리포니아주가 허용하는 주택 밀도 보너스를 더하여, Dover/Westcliff(174), Newport Center(870), West Newport Mesa(406), Airport Area(929), 그리고 Coyote Canyon(521)에서 허용하는 법안이 채택되어야 합니까?

찬반 투표의 의미

찬성(YES)	반대(NO)
“찬성(YES)” 투표는 기본 계획을 개정하는 것에 찬성하는 투표입니다.	“반대(NO)” 투표는 기본 계획을 개정하는 것에 반대하는 투표입니다.

찬성과 반대

찬성	반대
Marshall “Duffy” Duffield	Noah Von Blom
Dennis Durgan	시장 직무대행
Curt Fleming	Michelle Barto
Charles Klobe	시의원
Nancy Scarbrough	Sara Weber
	시의원



투표용지 법안-H

섹션
11

법안 H 전문 Newport Beach시

Newport Beach시 시의회에:

아래 서명자들이며, 캘리포니아주의 등록된 자격을 갖춘 유권자들이자, 캘리포니아주 Newport Beach시 주민들이, 우리들은, 캘리포니아주 헌법 제2조, 제1 및 2절과, 캘리포니아주 선거법 제9200절 이하에 따라, 이에 Newport Beach시 시의회에 이 청원서를 제출하고 다음과 같이 제안된 Newport Beach 기본 계획 수정안들을 시의회가 채택하거나, 그렇지 않으면 다음 정기 지방 선거 그 선거에 앞서 실시되는 특별 선거 또는 법률에서 달리 정하는 방식에 따라 Newport Beach시의 등록된 자격을 갖춘 유권자들에게 제출하여 채택 또는 부결하도록 요청한다. 제안된 수정안들은 아래 및 다음 페이지들에 명시되어 있다.

Newport Beach시 주민들은 이에 다음과 같이 제정한다:

제1절. 제목

이 법률발의안은 "책임 있는 주택 법률발의안"(이하 "법률발의안")으로 한다.

제2절. 목적 및 사실인정.

A. 목적. 본 법률발의안은 책임 있는 도시 개발과 환경, 공중 보건 및 안전, 그리고 Newport Beach시("시") 주민들과 사업체들의 삶의 질을 보호하는 것 사이의 균형을 이루고자 한다. 본 법률발의안은 주 주택계획 요소법 및 주택 책임법을 포함한 캘리포니아주 주택법의 요건들을 완전히 충족하지 부당하게 초과하지 않는 방식으로 더 많은 주거용 주택을 허용하도록 시의 기본 계획을 수정한다.

B. 사실인정. 시 주민들은 본 법률발의안이 그 목적과 다음 사실 및 상황에 비추어 공익을 증진한다고 판단한다:

1. 2000년 11월, 시 주민들은 Newport Beach 시 헌장에 제423절을 추가한 Greenlight 법률발의안을 승인하는 데 투표했다. 제423절은 Newport Beach 시의회가 시 주민들의 사전 승인을 확보하지 않고 허용된 개발을 크게 늘리도록 시의 기본 계획을 수정하는 것을 금지한다. 제423절은 특히, 다른 요건들과 함께, 100세대를 초과하는 주택 개발을 허용하는 시의 기본 계획 수정안은 시 선거에서 과반수 의결로 승인되어야 한다고 요구한다.
2. 시가 주법에 대응하여 2021 - 2029년 제6차 주택계획 요소(이하 "주택계획 요소")를 준비할 때, 시는 주법에서 요구하는 범위까지만 신규 개발을 허용할 것이라고 커뮤니티에 반복해서 확인했다. 주법에 따라, 시는 4,845세대의 신규 주택을 다양한 가격 부담 가능 수준(예: 저소득, 중간 소득)으로 허용하도록 주택계획 요소를 갱신하라는 요구를 받았다. 이는 일반적으로 시의 지역 주택 수요 할당 또는 "RHNA"라고 한다.
3. 2022년 9월, 시는 주택계획 요소를 채택했다. 해당 주택계획 요소는 주택계획 요소의 이행이 "헌장 제423절에 따라 유권자들의 투표 대상이 되는 그에 수반되는 토지 이용 요소 수정안을 필요로 할 것이다"라고 명시했다. 2022년 10월, 캘리포니아주 주택 및 커뮤니티 개발부("HCD")는 시의 주택계획 요소를 검토하고 시가 주택계획 요소에서 확인된 모든 프로그램들을 이행해야 하며, 여기에는 "헌장 제423절 투표를 위한 투표 법안 발의"가 포함된다고 시에 통보했다.
4. 2022년 10월부터 2024년 4월까지, 시 공직자들과 직원들은 주택계획 요소를 이행하기 위해 노력했다. 시는 그러한 이행을 위해 시 기본 계획의 토지 이용 요소, 시의 구역 지정 조례, 및 시의 지역 해안 프로그램에 대한 중대한 수정안들을 포함한, 여러 주요 토지 이용 승인이 필요하다고 밝혔다. 이러한 승인들은 총칭하여 "주택계획 요소 이행 프로그램 수정안들"이라고 불렸다.
5. 주택계획 요소 이행 과정 전반에 걸쳐, 시는 주민들에게, 절에서 요구하는 대로 토지 이용 요소에 대한 제안된 수정안들에 투표할 기회가 있을 것이라고 일관되게 말했다

423. 2024년 7월 이전에 시는 Newport Beach 시의회("시의회")가 헌장 제423절에 따라 이 사안을 투표에 부치지 않을 것이라고 유권자들에게 시사한 적이 전혀 없다.

6. 2024년 4월, 주택계획 요소 이행 프로그램 수정안들은 검토 및 권고를 위해 Newport Beach 기획위원회에 제출되었다. 기획위원회는 주택계획 요소 이행 프로그램 수정안들의 승인을 권고했다. 기획위원회가 채택한 결의안은 최종 채택에 제423절에 따른 "유권자들의 과반수 의결"이 필요하다고 명시했다. (결의안 제PC2024- 006호.)

7. 기획위원회에 제출된 주택계획 요소 이행 프로그램 수정안들은 최소 8,174세대의 신규 주택 개발을 허용할 것을 제안했다. 그 제안은 RHNA 요건보다 68% 증가한 수준, 즉 3,329세대의 초과 주택을 반영했다.

8. 2024년 7월 23일, 시의회는 제안된 주택계획 요소 이행 프로그램 수정안들을 승인한다고 표방하고 Newport Beach의 주거 개발 규모, 높이 및 밀도를 대폭 늘릴 권한을 부여한다고 표방하는 회의를 개최했다. 시의회는 또한 토지 이용 요소에 대한 제안된 수정안들을 채택했다고 표방했다. 그렇게 채택되었다고 표방되는 수정안들에는 정책 LU 4.4의 추가가 포함되며, 이 정책은 주택 기회(HO) 중점 용도지역들 및 기타 토지 이용 정책들을 채택함으로써 시의 RHNA를 초과하도록 의도되어 있다. 지역 유권자들은 그렇게 채택되었다고 표방되는 수정안들 중 어느 것도 승인하지 않았다.

9. 같은 7월 23일 회의에서, 시의회는 법적 근거 없이 제안된 토지 이용 요소 수정안들에 대한 헌장 제423절 투표가 주법에 의해 "배제된다"고 주장했다.

10. 2024년 9월 24일, 시의회는 다시, 유권자 승인 없이-조례 제2024-16호를 채택했으며, 이 조례는 HO 중점 용도지역들을 추가하기 위해 시의 구역 지정 규정과 관련 지도들을 수정한다고 표방한다. 이러한 HO 중점 용도지역들만으로 Newport Beach 전역의 여섯 개 넓은 지역에서 팔천 세대를 초과하는 추가 주택을 개발할 수 있다고 표방한다.

11. 수천 세대의 추가 주택을 허용하는 중대한 수정안을 채택할지 결정할 권한은 시의회가 아닌, 유권자들에게 있다.

12. Newport Beach와 달리, Yorba Linda시는 주택계획 요소 이행 전략을 채택할 때 지역 유권자 승인 요건들을 준수하기로 했다. 2024년 11월, Yorba Linda 유권자들은 Yorba Linda 시의회가 Yorba Linda의 "투표권 수정안"(법안 B)을 준수하기 위해 2024년 6월 투표용지에 올린 법안인, 법안 JJ를 압도적으로 승인했다. 법안 JJ에 따라, Yorba Linda는 파이프라인 프로젝트들(181세대)과 활용도가 낮은 부지들(569세대)에 의존하고, 이어 추가 세대들(1,747세대)을 수용하도록 특정 부동산들의 용도지역을 변경하여 2,415세대의 RHNA를 충족할 것이다. 전체적으로, Yorba Linda는 주택계획 요소 및 관련 이행 프로그램을 통해 2,497세대를 수용할 계획이다. 이는 주법이 요구하는 수치보다 82세대를 넘지 않는 추가분, 또는 Yorba Linda의 2,415세대 RHNA보다 약 삼 퍼센트(3%) 증가한 수준이다.

13. Yorba Linda시가 취한 접근 방식과 마찬가지로, 본 법률발의안은 시가 주택 목표들을 달성하는 동시에 지역 커뮤니티가 주요 토지 이용 결정들에 의견을 낼 수 있도록 보장한다.



투표용지 법안-H

14. 아래 표는 본 법률발의안이 주법의 요건들을 어떻게 충족하는지를 보여준다.

	극/매우 저소득	저소득	중간 소득	중간 소득 초과	총계
총 RHNA	1,456	930	1,050	1,409	4,845
총 RHNA	2,386		1,050	1,409	4,845
파이프라인 세대 ¹	348		0	2,597	2,945
부속 주거 세대(ADUs)	163		72	5	240
제5차 주기 부지들	0		287	40	327
소계	511		359	2,642	3,512
잔여 RHNA(순 RHNA)	1,875		691	0	2,566
공항 주변 중첩 용도지역 ²	692		237	0	929
West Newport Mesa 중첩 용도지역 ²	302		104	0	406
Dover-Westcliff 중첩 용도지역 ²	130		44	0	174
Newport Center 중첩 용도지역 ²	648		222	0	870
Coyote Canyon 중첩 용도지역 ²	388		133	0	521
총 용도지역 변경	2,160		740	0	2,900
총 개발 수용량	2,671		1,099	2,642	6,412
초과분(세대)	285		49	1,233	1,567
초과분(%)(RHNA 여유분)	12%		5%	88%	32%

참고:
¹ 2024년 12월 이전에 시로부터 인허가를 받은 프로젝트의 총 세대 수.
² 총계 열의 수치는 각 중첩 용도지역의 "개발 한도"를 나타낸다.

투표용지 법안-H



제3절. Newport Beach시 기본 계획 수정안.

유권자들은 이로써 Newport Beach시 기본 계획의 토지 이용 요소 (제3장) 정책 LU 4.4를 다음과 같이 수정하고 채택한다 (기본 계획에 삽입될 새로운 문구는 밑줄 친 텍스트로 표시하며; 일반체 또는 굵은체(밑줄 없음)로 표시된 문구는 기존 기본 계획 텍스트를 반영하고 정보/참고 목적으로만 제공한다):

LU 4.4 주택 기회를 수용하기 위한 용도지역 변경

주택 기회 중점 용도지역 또는 기타 토지 이용 규제 정책을 채택하여 주택 기회를 수용한다.

다음 지역들은 주택계획 요소의 중점 지역들과 일치하도록 의도되어 있다. 각 중점 용도지역 내의 부동산에는 주택계획 요소에서 확인된 부지들이 포함되어야 하되, 이에 국한되지 않는다; 하지만, 모든 부지가 포함되어야 하는 것은 아니며, 주법에서 금지하지 않는 한 향후 용도지역 변경을 통해 다른 부지 또는 조정 사항을 지정할 수 있다. 목표는 시 전체에서 시의 전체 지역 주택 수요 평가 할당량을 수용할 수 있는 충분한 수의 부지를 확보하는 것이다:

- **공향 주변:** 해당 지역 내 총 에이커당 20세대에서 50세대 사이의 밀도를 지원하여 총 주택을 최대 2,577 929세대까지 수용하려는 것이다. 모든 주택은 "중간 소득" 가구가 부담할 수 있는 가격이어야 하며, 최소 692세대는 정부법 65582에서 정의한 "저소득" 가구가 부담할 수 있는 가격이어야 한다.
- **West Newport Mesa:** 해당 지역 내 총 에이커당 20세대에서 50세대 사이의 밀도를 지원하여 총 주택을 최대 4,407 406세대까지 수용하려는 것이다. 모든 주택은 "중간 소득" 가구가 부담할 수 있는 가격이어야 하며, 최소 302세대는 정부법 65582에서 정의한 "저소득" 가구가 부담할 수 있는 가격이어야 한다.
- **Newport Center:** 해당 지역 내 총 에이커당 20세대에서 50세대 사이의 밀도를 지원하여 총 주택을 최대 2,439 870세대까지 수용하려는 것이다. 모든 주택은 "중간 소득" 가구가 부담할 수 있는 가격이어야 하며, 최소 648세대는 정부법 65582에서 정의한, "저소득" 가구가 부담할 수 있는 가격이어야 한다.
- **Dover/ Westcliff:** 해당 지역 내 총 에이커당 20세대에서 50세대 사이의 밀도를 지원하여 총 주택을 최대 524 174세대까지 수용하려는 것이다. 모든 주택은 "중간 소득" 가구가 부담할 수 있는 가격이어야 하며, 최소 130세대는 정부법 65582에서 정의한, "저소득" 가구가 부담할 수 있는 가격이어야 한다.
- **Coyote Canyon:** 개발 가능한 토지의 총 에이커당 20세대에서 60 50세대 사이의 밀도를 허용하여 해당 지역 내 총 주택을 최대 4,530 521세대까지 수용하려는 것이다. 모든 주택은 "중간 소득" 가구가 부담할 수 있는 가격이어야 하며, 최소 388세대는 정부법 65582에서 정의한, "저소득" 가구가 부담할 수 있는 가격이어야 한다.

위에 명시된 각 중점 지역의 최대 주택 세대 수는 각 중점 용도지역의 개발 한도로 적용된다. 개발 한도에는 밀도 보너스 세대가 포함되지 않는다. 해당 중점 지역의 개발 한도에 따라 최대 세대 수가 승인되면, 어떠한 주택 기회 중점 용도지역이나 기타 토지 이용 규제 정책 또는

본 정책 (LU 4.4)에 따라 개발된 프로그램도 시 유권자들이 기본 계획에 대한 추가 주요 수정안을 승인하지 않는 한 해당 중점 지역의 향후 개발에 이용할 수 없다.

제4절. 본 법률발의안의 이행.

A. 본 법률발의안은 선거 담당 공무원이 시 유권자들의 본 법률발의안 투표 결과를 인증한 후 법적으로 가능한 가장 이른 날짜 (이하 "효력 발생일")에 채택된 것으로 간주되고 효력이 발생한다. 본 법률발의안의 효력 발생일에, 시는 본 법률발의안을 이행하기 위해 필요한 모든 적절한 조치를 신속히 취하도록 지시되며, 여기에는 시가 유지하는 모든 시 조례, 법규, 지도, 도표 및 기타 모든 문서를 본 법률발의안에 명시된 입법 정책과 일치하도록 갱신하는 데 필요한 모든 행정적 조치를 취하는 것이 포함되지만 이에 국한되지 않는다. 그러한 행정적 조치에는, Newport Beach시 구역 지정 규정 제20.28.050절을 본 법률발의안과 일치하도록 개정하는 것이 포함되지만 이에 국한되지 않는다.

B. 본 법률발의안의 효력 발생일에, 본 법률발의안 제3절의 기본 계획 조항들이 이로써 기본 계획에 삽입된다; 다만 본 법률발의안이 효력을 발생하는 해에 주법이 한 연년 동안 허용하는 기본 계획의 의무적 요소에 대한 네 차례의 수정이 이미 모두 이루어진 경우, 본 법률발의안에 명시된 기본 계획 수정안들은 다음 해 1월 1일에 기본 계획에 삽입되는 첫 번째 수정안들이 된다. 시는 본 법률발의안 제3절에 명시된 기본 계획 조항들을 재구성, 번호 변경 및/또는 서식 변경할 수 있지만, 전문은 변경 없이 기본 계획 토지 이용 요소에 삽입되어야 한다.

C. 청원 회람 의향 통지를 제출한 날("제출일")에 시행 중인 기본 계획과, 본 법률발의안에 따라 수정된 기본 계획은 시를 위한 통합적이고, 내부적으로 일관되며, 상호 양립 가능한 정책 문서를 구성한다. 시의 기본 계획이 시를 위한 통합적이고, 내부적으로 일관되며, 상호 양립 가능한 정책 문서로 유지되도록 하기 위해, 제출일과 본 법률발의안에 의해 채택된 기본 계획 수정안의 효력 발생일 사이에 채택된 기본 계획의 모든 조항은, 그러한 중간에 제정된 조항이 본 법률발의안에 의해 채택된 기본 계획 수정안과 불일치하거나 그 수정안을 약화시키거나, 무효로 만들거나, 무산시키거나, 훼손하는 범위에서, 본 법률발의안과의 일관성을 보장하기 위해 가능한 한 신속하게 그리고 주법이 요구하는 방식과 시기에 수정되어야 한다.

제5절. 동일한 투표용지의 다른 법안이 미치는 영향.

본 법률발의안과 동일한 주제에 관한 다른 법안이 같은 투표용지에 포함되고, 유권자 과반수가 두 법안 모두에 찬성표를 던졌으나 본 법률발의안이 다른 법안보다 더 많은 표를 얻은 경우, 본 법률발의안만 전부 유효하고 구속력을 가지며 채택되고, 다른 법안은 전부 무효가 된다. 유권자 과반수가 두 법안 모두에 찬성표를 던졌으나 본 법률발의안이 다른 법안보다 적은 표를 얻은 경우, 다른 법안의 조항들 중 본 법률발의안의 조항들과 직접적이고 조정할 수 없는 충돌이 있는 조항들만 우선하며, 본 법률발의안의 다른 모든 조항들은 유효하고, 구속력을 가지며 채택된다. 유권자들은 다른 어떠한 투표 법안의 상반되는 문구에도 불구하고, 이것이 자신들의 의도임을 명시적으로 선언한다.

제6절. 해석, 분리 가능성, 및 법적 방어.

A. 본 법률발의안은 모든 연방법 및 주법, 규칙, 및 규정과 일치하도록 해석되어야 한다. 본 법률발의안의 어떠한 절, 하위 절, 문장, 조항, 문구, 부분 또는 일부가 관할권 있는 법원의 최종 판결로 무효 또는 위헌이라고 판단되더라도, 그러한 결정은 본 법률발의안의 나머지 부분의 유효성에 영향을 미치지 않는다. 유권자들은 다음과 같이 선언한다 이



투표용지 법안-H

법률발의안과 그 각각의 절, 하위 절, 문장, 조항, 문구, 부분 또는 일부는 어느 하나 이상의 절, 하위 절, 문장, 조항, 문구, 부분 또는 일부가 무효라고 판단된다는 사실과 관계없이 채택되거나 통과되었을 것이다. 본 법률발의안의 어떠한 조항을 특정 사람이나 상황에 적용하는 것이 무효라고 판단되더라도, 그러한 무효성은 그 무효한 적용 없이도 효력을 가질 수 있는 본 법률발의안의 어떠한 적용에도 영향을 미치지 않는다.

B. 본 법률발의안의 어떠한 부분이 관할권 있는 법원에 의해 무효라고 판단되는 경우, 우리 Newport Beach시 주민들은 다음을 강력히 원한다: (i) Newport Beach 시의회가 해당 부분을 유지하고 재제정하기 위해 최선의 노력을 기울일 것, 그리고 (ii) Newport Beach 시의회가 본 법률발의안의 명시적 및 묵시적 의도와 일치하는 방식으로 법원이 확인한 어떠한 부적절함이나 결함도 시정하기 위해 가능한 모든 조치를 취하여 본 법률발의안을 이행할 것이며, 여기에는 그러한 부분을 본 법률발의안과 일치하는 방식으로 채택하거나 재제정하는 것이 포함된다.

C. 본 법률발의안은 위에 명시된 목적들을 달성하도록 폭넓게 해석되어야 한다. 유권자들의 의도는 시와 기타 주체들이 본 법률발의안에 명시된 목적을 촉진하는 방식으로 본 법률발의안의 조항들을 해석하거나 이행하는 것이다.

D. Newport Beach시 주민들은 본 기본 계획 수정안이, 유권자들의 승인을 받고 그 후 법원에서 이의가 제기될 경우, 시가 이를 방어하기를 바란다. 주민들은, 이 기본 계획 수정안을 승인함으로써, 이 기본 계획 수정안의 제안자(들)가 이를 헌법상 또는 법률상 이의제기로부터 방어하는 데 직접적이고 개인적인 이해관계를 가진다고 이로써 선언한다

유효성 또는 이행. 시가 이 기본 계획 수정안을 방어하지 않거나, 또는 어떠한 법원에서든 그 합헌성, 법률상 허용 가능성 또는 이행에 관한 불리한 판결에 대해 전부 또는 일부 항소하지 않는 경우, 제안자들은 어떠한 법원에서든 그 유효성과 이행을 방어함으로써 자신들의 직접적이고 개인적인 이해관계를 주장할 권리가 있으며, 본 법안을 통해 주민들로부터 주민들의 대리인으로 행동할 권한을 부여받는다.

제7절. 개정 또는 폐지.

본 법률발의안에 따라 수정된 기본 계획 정책 LU 4.4는 적용되는 주법 및 시법에 따라 실시되는 선거에서 투표한 시 유권자 과반수의 찬성으로만 개정되거나 폐지될 수 있다. 의문의 여지를 없애기 위해, 본 절은 기본 계획 정책 LU 4.4를 개정할 권한만 제한하며, 시가 본 법률발의안과 일치하는 방식으로 Newport Beach시 기본 계획의 다른 부분을 개정하거나 폐지할 권한은 제한하지 않는다.

제8절. 사법 집행.

불이익을 받은 사람은 누구나 본 법률발의안의 어떠한 위반도 금지하도록 하는 소송을 제기하거나 본 법률발의안에 의해 시에 부과된 의무의 이행을 강제할 권리가 있다. 본 법률발의안의 제안자들은 본 법률발의안에 이의를 제기하기 위해 제기된 어떠한 소송에서도 본 법률발의안의 조항들을 방어할 수 있다.

공정 분석 Newport Beach시 법안 H

주법은 Newport Beach시가 소득 계층별 지역 주택 공급 필요 사항 할당을 충족할 수 있는 충분한 부지를 지정하는 주택 계획을 유지관리하도록 요구한다.

채택되면, 본 법안은 다섯 개의 주택 공급 가능 지역 내 최대 2,900세대의 주택에 대해 제한 및 비용 적정성 요건을 부과하기 위해 시 기본 계획(정책 LU 4.4)을 개정하게 된다. 해당되는 주택 중, 2,160세대는 극저소득, 초저소득, 저소득 가구를 위해 할당되며, 나머지는 중소득 가구를 위해 지정된다. 본 법안은 또한 총면적 에이커당 20에서 50세대의 밀도 범위를 설정하며, 여기에 주법이 허용하는 추가 밀도를 포함하며, 이는 주택 개발이 각 부지에 어떻게 분배되는지에 영향을 미칠 수 있다.

주 주택법은 지방 정부가 주택 개발에 대한 정부의 제약 사항을 파악하고 해결하며 소득 계층별 주택 공급 의무를 충족할 수 있는 충분한 수용 능력을 유지하도록 요구한다. 본 법안의 비용 적정성 요건 및 개발 제한사항은 이러한 의무를 충족하려는 시의 능력을 제약할 수 있다. 만약 캘리포니아 주택 및 커뮤니티 개발국이 본 법안이 주택 공급 능력을 줄이거나 주택 공급을 제한한다고 판단하거나, 또는 주법에 따라 시가 추가 주택 공급 능력을 확보해야 하는 경우, 시는 주 주택법을 계속 준수하기 위해 주택 계획을 개정하거나, 추가 주택 부지를 지정하거나, 그 밖의 조치를 취해야 할 수도 있다.

본 법안은 주택 위치, 밀도 및 비용 적정성 요건을 유권자 승인 사항으로 규정하므로, 유권자의 승인 없이는 시가 주택 공급 능력을 변경하거나, 대체 부지를 지정하거나, 앞으로의 주 주택 요건에 대응하는 능력이 제한될 수 있다. 시가 주 주택법을 계속 준수하지 못하는 경우, 특정 지역 토지 이용 권한에 대한 제한사항, 법원의 시정 명령 및 금전적 벌금을 포함한 주법에 의해 승인되는 행정적 또는 사법적 집행 조치의 대상이 될 수 있다.

본 법안은 특정 개발 프로젝트를 승인하는 것이 아니다. 향후 프로젝트는 여전히 관련 검토 및 승인 요건의 적용을 받게 된다.

"찬성(YES)" 투표는 기본 계획을 개정하는 것에 찬성하는 투표이다.

"반대(NO)" 투표는 기본 계획을 개정하는 것에 반대하는 투표이다.

본 법안은 필요한 수의 유권자가 서명한 청원에 따라 투표에 부쳐졌다

위의 성명서는 법안_의 공정 분석입니다. 본 법안의 사본을 원하는 경우, 선거 공직자의 사무실에 (949) 644-3005로 문의하시면 우편으로 사본을 무료로 제공합니다. 본 법안의 전문은 시 웹사이트 www.newportbeachca.gov에서도 제공됩니다.

서명자/ Aaron C. Harp
시 법무관
Newport Beach시



투표용지 법안-H

섹션
11

법안 H에 대한 찬성론

NEWPORT BEACH에는 더 나은 주택 계획이 필요합니다

법안 H에 찬성(YES) 투표하십시오

우리 몰래, 시의회는 Newport Beach에 신규 주택 8,174채의 건설을 승인했습니다. 그 숫자는 충격적입니다. 그 결의안은 2024년 7월 23일 시의회에 의해 채택되었습니다. 여러분은 그것을 직접 읽어보실 수 있습니다.

“찬성(YES)” 투표하여 그 수를 2,900채로 **줄이십시오**. 이는 65%의 감소입니다.

시의회와 과도한 개발이 우리 도시에 무엇을 할지 생각하십시오.

더 많은 **교통 혼잡**.

더 많은 **소음**.

우리의 해안 마을을 망치는 거대한 **초고층 건물들**.

이 법안은 더 나은 계획을 만듭니다. 주 주택 법들을 준수하고, Newport Beach의 특성을 보존하며, 일반 시민들을 위한 비용 적정성을 개선하는 책임 있는 계획.

이는 더 많은 교통 체증을 **피하게 합니다**. 소음을 **줄입니다**. 그리고 우리 커뮤니티를 **보존합니다**.

반대자들에게 속지 마십시오! 우리의 계획은 성장을 저렴한 주택에만 한정하지는 **않습니다**. 이 계획은 시가 이전에 승인한 모든 시장가 주택들에 반영됩니다.

시의회 일부 의원들은 대규모 주택 물결을 승인하고 싶어 합니다. 누가 혜택을받는지 스스로 물어보십시오? 지역 주민들은 아닙니다.

Newport Beach는 더 많은 주택 선택지가 필요합니다. 하지만 우리의 공유된 역사를 희생시키는 불필요한 과잉 개발은 아닙니다. 우리는 더 잘할 수 있습니다. 우리의 법안은 **책임 있는 주택** 계획을 요구합니다. Newport Beach를 우리 모두가 고향이라고 부르는 곳으로 만든 것들을 바꿀 필요는 없습니다.

우리의 삶의 질을 보존합니다.

법안 H에 **찬성(YES)** 투표하십시오.

서명자/ Marshall "Duffy" Duffield

서명자/ Dennis Durgan

서명자/ Curt Fleming

서명자/ Charles Klobe

서명자/ Nancy Scarbrough

법안 H 찬성론에 대한 반박론

속지 마십시오.

이 법안은 유권자들에게 투표함을 통한 재작성을 위해 수년간의 전문적인 계획과 공공 의견을 버리라고 요구합니다.

그리고 지지자들이 여러분에게 말하지 않고 있는 것이 여기 있습니다:

- Newport Beach시에서 여러 개발 프로젝트를 진행하는, 부동산 개발업자 Ken Picerne는, 이 "새 주택 계획"을 투표용지에 올리는 자격을 얻기 위해 \$150,000를 기부했습니다.
- 이 법안의 주요 지지자 두 명은 현재 자신들이 바꾸려는 주택 체계를 개발하는 데 도움을 준 시민위원회에서 활동했습니다.
- 또 다른 지지자는 시장으로서 시의회에서 일했으며, 지금 자신이 교체하고자 하는 주택 계획에 찬성투표를 했습니다.

지지자들이 그 절차에서 배제되지 않았었습니다. 그들은 자리에 참여했었고, 토론 형성에 기여했었으며, 이제 수년간의 공공 기획을 투표 법안으로 대체하려 합니다.

이 법안은 주택을 줄이는 것에 관한 것이 아닙니다. 이는 시장가격 주택 기회를 제한하면서 저렴한 보조금 주택 프로젝트를 우선시하여 Newport Beach에 건설될 주택의 유형을 변경하려는 것입니다.

- 지지자들은 교통혼잡 감소를 약속합니다. 교통 연구는 어디에 있습니까?
- 그들은 더 나은 계획을 약속합니다. 이 저렴한 주택에 보조금을 지급할 계획은 어디에 있습니까? 기반 시설에 대한 자금 계획은 어디에 있습니까?
- 그들은 주법 준수를 약속합니다. 법적 분석은 어디에 있습니까?

책임 있는 계획은 구호, 추정, 그리고 유권자들에게 지지자들의 말만 그대로 믿어 달라는 요구가 아니라—사실, 전문가 분석, 그리고 공공의 의견을 바탕으로 세워지는 것입니다.

Newport는 더 나은 것을 누릴 자격이 있습니다.

법안 H에 반대(NO) 투표하십시오.

서명자/ Noah Von Blom

시장 직무대행

서명자/ Michelle Barto

시의원

서명자/ Sara J. Weber

시의원



투표용지 법안-H

섹션
11

법안 H에 대한 반대론

법안 H에 반대(NO) 투표하십시오. 이 법안은 극저, 매우 저, 저, 및 중간 소득 가구를 위해 2,900세대를 의무화하며, 이는 2,160세대는 하위 소득 가구를 위해 배당된 것을 포함합니다. 중간 소득을 초과하는 가구를 위한 시장가격 주택을 제한함으로써, 이는 개발을 좁은 소득 단계로 몰아, 더 큰 주택 다양성을 제공하는 통합된 혼합 소득 커뮤니티를 지원하기보다는 하위 소득 주택을 다섯 개의 서로 다른 커뮤니티에 집중시킵니다.

이 법안은 또한 주택 개발에 상당한 재정적 장애물을 초래합니다. 비용이 많이 드는 관할구역의 주택 개발에는 상당한 공공 보조금이 필요한 경우가 많지만, 이 법안은 그러한 보조금의 자금 출처를 밝히지 않습니다. 또한 도로, 공공설비, 공원, 공공 안전, 또는 관련 기반 시설을 위한 자금 출처도 밝히지 않습니다. 이런 질문이 제기됩니다, 이러한 프로젝트들 그리고 관련된 기반 시설은 어떻게 자금을 조달하며 최종적으로 누가 비용을 부담할까요?

이 법안은 또한 주 주택법 준수에 관해 심각한 의문을 제기합니다. 주법은 Newport Beach 가 적절한 주택 수용 능력을 갖춘 인증된 주택계획 요소를 유지하도록 요구하며, 이는 또한 개발 제약 사항도 다룹니다. 주택 세대가 생산되는 방식을 재배분하고 조건을 부과함으로써, 이 법안은 그 계획의 기초가 되는 가정을 바꿀 수 있으며, 잠정적으로 수정을 요구하고, 비준수 판정을 받을 위험이 있습니다. 준수를 유지하지 못하면, 법원의 개입, 지역 토지용도 권한 제한, 그리고 재정적 벌금 등 실제 결과가 따릅니다.

더하여서, 기본 계획에 상세한 저렴한 주택 요건을 포함함으로써, 이 법안은 유연성을 줄이고 향후 조정을 더 어렵게 만듭니다. 주법과 지역의 필요 사항이 변화함에 따라, 준수를 유지하려면 반복적인 수정이 필요할 수 있으며, 이는 불확실성을 만들고 변화하는 주택 및 기반 시설의 필요에 대응하는 시의 능력을 줄입니다.

성장은 기반 시설이 이를 뒷받침하는 곳에서 가장 잘 작동합니다. 엄격한 배분 요건을 부과함으로써, 이 법안은 개발을 기존 기반 시설과 어긋나게 만들고 더 유연한 혼합 소득 접근 방식을 제한할 수 있습니다.

법안 H에 반대(NO) 투표하십시오.

서명자/ Noah Von Blom
시장 직무대행

서명자/ Michelle Barto
시의원

서명자/ Sara Weber
시의원

법안 H 반대론에 대한 반박론

정치적 선전에 속지 마십시오!

시 내에 무려 8,174세대의 신규 주택을 승인한 바로 그 선출직 정치인들—시의원 Noah Blum, Michelle Barto, 그리고 Sara Weber—는 이제 수천 세대의 불필요한 고급 주택을 허용하는 것이 Newport Beach에서 우리에게 필요하다고 주장합니다.

반대 측의 배후에 있는 이 정치인들은 이 8,174세대의 신규 주택이 실제로는 교통을 개선하고, 도로를 개선하며, 시를 더 좋게 만들 것이라고 말합니다. 하지만 우리 모두는 더 잘 알고 있습니다.

이들 정치인들은 또한 법안 H가 2,900세대의 저렴한 주택 개발을 허용할 것이라고 불평합니다. 그들이 말하지 않는 것은 시의회가 **3,194**세대의 저렴한 주택과, **추가로** 5,000세대의 고급 주택에 찬성표를 던졌다는 것입니다. 그들은 여러분을 오도하려 하고 있습니다.

이 정치인들은 나아가 법안 H가 주법 준수와 관련하여 "의문"을 제기한다고 주장하며, 우리 시에 얼마나 많은 주택을 건설할 수 있는지는 오직 자신들만이 결정할 수 있다고 시사합니다. **터무니없습니다.**

지난번 우리가 확인한 바로는, 우리 시에 무엇이 최선인지 결정하는 것은 유권자입니다. 그리고 커뮤니티가 법안 H에서 제안한 주택 계획은 주 주택법을 충족합니다.

이는 시의회가 저지른 끔찍한 실수를 바로잡을 우리의 기회입니다.

우리는 우리의 해안 커뮤니티를 보존하면서도 모두를 위해 주택을 더 저렴하게 만드는 책임 있는 주택 계획이 필요합니다.

법안 H에 **찬성(YES) 투표하여** 시의회의 결정을 뒤집고 신규 주택을 8,174세대에서 2,900세대로 줄입니다.

서명자/ Marshall "Duffy" Duffield

서명자/ Curt Fleming

서명자/ Charles Klobe

서명자/ Nancy Scarbrough