

議案C

市府律師對議案C之客觀分析

由於必要數量的選民簽署了請願書，議案C被置於選票上。若通過，則議案C將會修正Cupertino的總體計劃（標題*總體計劃（2015-2040社區遠景）*）以限制Vallco購物特別區（以下簡稱Vallco）的重開發，並於全市設定最大建築高度以及標準。

議案C將會變更適用於Vallco（面積58英畝，其中大部分目前由Vallco購物商場佔用）之總體計劃規定，以排除當前社區願景之混合使用區，包括：

- 移除住宅和辦公室開發（如：目前由總體規劃分配的2,000,000平方英尺辦公空間），並只允許零售、酒店、餐飲和娛樂用途。
- 排除最近分配給Vallco的389個住宅單位，並重分配大約60%（243單位）至Cupertino市的其他住宅和混合使用區。
- 保持Vallco現有的1,200,000平方英尺的商業/零售區同時作為「最小」與「最大」，從而減少開發類型的彈性。
- 限制Vallco之新開發最大高度至45英尺，亦即低於許多Vallco現有的建築高度。
- 移除某些Vallco總體計劃之「策略」，為反映市議會認為重開發此區域將需要一個專業的開發商，且需要「完整的重開發」以執行社區遠景的決心。

在城市的其他區域，議案C將會一併修正總體計劃，包含：

- 在城市的居民區內增加最大建築高度自30英尺到45英尺（部分城市在總體計劃外之「特別區」也就是增加百分之50。居民區大約佔了城市土地的四方之三。當前城市區劃仍然要求大約四分之三的居民區之建築限高30英尺。大約四分之一的居民區參照總體計劃來設定最高高度，而這可以立即受議案C影響。
- 禁止增加最大建築高度、密度、覆蓋面積、或於全市建築平面，並禁止減少總體計劃所規定的最小「建築周圍距離要求」。
- 新增全市有關於開發與建造標準的新政策，包含建築周圍距離、建築基底距離、建築平面、以及屋頂加高。
- 限制項目之最大土地佔地超過50,000平方英尺。
- 減少146單位之住宅分配（允許的新居民數量）。
- 新增特定土地使用政策，適用於North De Anza Boulevard、Stevens Creek Boulevard，以及North Vallco Park的Homestead Road。

議案C亦闡明符合的修正案應當在生效日的六個月內反映於市政規章、法規、政策和計劃。

僅有選民們能夠更改議案C所採用的總體計劃修正案。

市府律師對議案C之客觀分析-續

「贊成」是通過以上所述的總體計劃修正案。「反對」是不通過這些總體計劃修正案。若其獲得簡單過半數的「贊成」票，議案C將會通過。若議案C和與其相衝突的議案同時通過，則僅有獲得最多同意票的議案應生效。

日期:2016年8月19日

/s/ Randolph Stevenson Hom
Cupertino市市府律師

以上陳述為對於議案C的客觀分析。若您需要一份議案的副本，請致電本市選舉官員辦公室(408) 777-3223一份副本將免費郵寄給您。

贊成議案C之論據

以下贊成議案C的論據僅代表作者，一個倡導Cupertino市理性發展的長住居民的觀點。我們鼓勵你閱讀這個動議並決定您的想法。(www.ccSensibleGrowth.org)

議案C是關於Cupertino市居民的理性發展倡議。

議案C是：

- 准許Cupertino市選民拒絕失控性發展。失控性發展破壞我們今天享有的生活質量。
- 阻止那些為了實現自身利益而開發Cupertino市的財大氣粗開發商，遊說客，特殊利益集團和內線成員。
- 振興主要以零售，酒店，餐飲和娛樂場所的Vallco商業區，拒絕將其指定為600萬平方英尺的辦公室或作其他用途的辦公園區。
- 協助防止學校過度擁擠和交通堵塞。
- 准許選民要求開發商對其開發的基礎建設項目負責。

議案C是如何工作呢？

除非一個項目需要通過總體規劃修正案，該市的審查和審批過程保持不變。特定的總體規劃修正案(GPAs)，增加建築密度，包括高度，經選民同意是必須的。投票批准GPAs 保證開發項目滿足居民的需求。

為什麼開發商反對議案C呢？

議案C要求非一致性的項目必須訴諸大多數選民，而不僅是為能被競選捐款和其他發展利益之影響的三個市議會議員而服務。

為什麼居民支持議案C呢？

居民支持包括學校和交通系統等基礎設施的平衡增長，與辦公室和住房協同發展。

投票贊成議案C，市民發起的動議案。
投票反對議案D，開發商發起的動議案。

/s/ Steven M. Scharf
議案 C的支持者

/s/ Anne Brooke Ezzat
議案 C的支持者

/s/ Xiangchen Xu
議案 C的支持者

對贊成議案C論據之反駁

我們不是開發商。我們是對簽署此反駁感到自豪的長期的社區成員。我們所有人均認為議案C將在我們的居民區對未來幾代人造成負面影響。

議案C的論據中最準確的一條界線是，它只反映了作者的「觀點」。明顯錯誤與誤導的聲明清晰地證明了他們的觀點與事實不符，而事實很重要：

事實：由於馬虎的起草，議案C確實把居民區的高度限制增加至4層樓。選票問題說明了一切。Santa Clara縣高等法院法官、Cupertino市市議會以及承包了市議會分析議案C的一家獨立的律師事務所均同意：議案C的通將過允許45英尺、4層樓高的房屋徹底地改變Cupertino市的居民區。

事實：議案C的通過將在未來的幾十年讓Vallco變得死氣沉沉。作者認為議案C可以用某種方法把Vallco獲得新生的觀點是一個無事實支持的白日夢。獨立的經濟研究與專家分析已經重複證明了，由於市場狀況不可逆轉的轉變，Cupertino市總體規劃所提倡的混合用途規劃是Vallco可以取得成功並為社區需求帶來福利的唯一方法。

事實：在議案C下，即使微小的開發變化也可以強制帶來不必要的選舉，每一選舉將花費Cupertino市納稅人高達400,000美元的支出。

請加入我們，共同努力阻止Cupertino市居民區4層房屋的許可，並對議案C投反對票（NO）來振興Vallco。

/s/ Gary Jones
腳踏車-徒步倡導者及40年的Cupertino市居民

/s/ Ann Woo
非營利高級行政主管，發明家，34年的Cupertino市居民

/s/ Ben Shyy
Cupertino市牙醫及26年的Cupertino市居民

/s/ Anjali Kausar
Cupertino市商會首席執行長

/s/ Gary McCue
前任Cupertino Union學區委員會委員

反對議案C之論據

我們都同意兩件事情：1)必須處理Vallco和2) Cupertino市住宅區不需要4層住宅。

但議案C將只會達到反效果。如果通過，它將在大部分住宅區房屋提高至最高4層，將阻礙振興Vallco，促使其繼續荒廢閒置。

這項倡議和Cupertino市的獨立分析可在www.cupertino.org/initiatives獲得資訊。事實如下：

事實：議案C將市內居民區的樓高限制提高至45英尺，增加了50%高度。那就意味著我們整個住宅區將分佈4層的住宅，影響Cupertino市的大部分地區。

事實：議案C將阻礙多功能振興Vallco，導致未來幾年「鬼域商場」的閒置。

事實：議案C將阻礙超過4,700萬美元的一次性稅收，阻礙Cupertino市學校和市政服務如公共安全、公園和圖書館每年280萬美元的收入。

事實：議案C將阻礙為社區建立30英畝的社區公園、自然區域和可持續限制的開放空間區域。

事實：議案C將要求舉行選舉批准我們城市開發的細微改變。每次這樣的選舉將耗費納稅人400,000美元，浪費可以花重要市政服務的金錢。

事實：議案C將阻礙建造老年人急需的住房。

事實：議案C將阻礙籌資超過3,600萬美元，用於亟需改善的交通，減少I-280的交通流量和我們的城市大街。

事實會說明一切。加入我們和所有Cupertino市的社區領導者，反對在我們的居民區建造4層住宅和空置的Vallco。CC「合理的」成長動議完全沒有任何道理。請對議案C投反對(No)票。

/s/ Judith Wilson
教育倡導者及30年Cupertino市居民

/s/ Richard Lowenthal
前任Cupertino市市長及33年Cupertino市居民

/s/ Hung Wei
2016年Cupertino市年度市民及26年Cupertino市居民

/s/ Hemant Buch
加州Cricket Academy聯合創始人[CCA]及17年Cupertino市居民

/s/ Keith Warner
Cupertino市商會選任主席及17年Cupertino市居民

對反對議案C論據之反駁

議案C是市民提出的議案，是為市民、為Cupertino市服務的議案。

議案C對總體規劃進行了整頓，並且是指導明智、周全的開發清晰藍圖，能夠保持Vallco在Cupertino市的購物與娛樂功能，而不是將其轉變為大型的辦公室開發。

反對議案C之論據只是宣傳口號。

(www.ccSensibleGrowth.org)

不幸的是，付印的「客觀分析」是非獨立的。相反，這是市府律師對大型開發商觀點的老調重彈。現在看來，市府律師正在遵從開發商的命令而不是為支付其薪資的Cupertino市選民們進行監察。

法律清楚地表明支持議案C之論據是議案C法律意義的一部分。

議案C允許把Vallco作為一個娛樂地方進行更新。**通過議案C，Cupertino市可擁有一個我們值得前去購物、用餐、聚會與娛樂的地方！**

對議案C投贊成票(Yes)，市民發起的動議。
投票反對(No)議案D，開發商發起的動議。

/s/ Steven M. Scharf
議案C支持者，工程師，17年的Cupertino市居民

/s/ Anne Brooke Ezzat
議案C支持者，27年的Cupertino市居民

/s/ Xiangchen Xu
議案C支持者，5年的Cupertino市居民

/s/ Aravind Balakrishnan
軟體工程師，20年的Cupertino市居民

議案D

市府律師對議案D之客觀分析

議案D得到所需數量選民簽名的請願書而被置於選票上。如果通過，議案D將採納Vallco鎮中心特定規劃並對Cupertino總體規劃與市政法典作出相關的修正案。在一起，Vallco鎮中心特定規劃、總體規劃修正案、以及市政法典修正案將共同管理Vallco購物區特別區域58英畝內的開發，其中大部分區域現正為Vallco購物商場佔用。

特別地，Vallco鎮中心特定規劃將：

- 建立許可土地用途，包括：
 - 住宅：389個單位（可高達約800個有條件使用許可單位）；
 - 辦公室：2,000,000平方英尺（最少100,000平方英尺用於拓展新公司、協同工作、或多租客空間）；
 - 商業：640,000平方英尺（最少600,000平方英尺的零售、娛樂、以及個人服務；可高達40,000英呎可用於健身）；
 - 酒店：339個房間（148個已得到市府批准）；
 - 公共/民用：最少50,000平方英尺（如果辦公室空間適當地減少，可以增加至100,000平方英尺）；
 - 自然保留地/公園：30英畝向公眾開放的綠色屋頂，以及至少3.8英畝的公共小徑，以及至少由3英畝組成的兩座「鎮廣場」。
- 採納開發標準，包括高度、建築物外圍距離、以及停車要求。最大建築高度從30至95英尺；建築上的屋頂高度從0至25英尺；以及屋頂上的屋頂亭子不得超過24英尺。
- 要求開發商以提供列舉的「社區福利」與「環境設計功能」，包括：
 - 約40,000,000美元以開發商與學區之間的捐贈協議用於設施與計劃中的本地學校；
 - 約30,000,000美元用於交通運輸改善中的I-280/Wolfe Road 交匯處與其他高速公路路段；
 - 6,000,000美元用於I-280沿途的腳踏車/行人小徑；
 - 其他界外公路、腳踏車、以及行人道改善；
 - 資金的一部分用於與其他機構合作建設免費的社區往返班車；
 - 綠色屋頂與鎮廣場（見上文）；
 - 老年人住房（最少80個單位，或全部單位的20%）；
 - 社區宴會/活動大廳，樞紐大樓，露天劇場，以及運動場；
 - 用於市民空間的慈善租賃；
 - 循環用水管道延伸段。

市府律師對議案D之客觀分析-續

議案D還將：

- 要求混合應用，包括零售、酒店、住宅、辦公室、自然保留地與公園；
- 建立「Vallco鎮中心特定規劃」劃分區；
- 限制否決與Vallco鎮中心特定規劃存在「重大一致」的項目或否決對增添住宅單位有條件使用許可的城市自決權；
- 通過充分的保護性措施放鬆對分區（「地塊化」）的限制；
- 制定相關的總體規劃與市政法典修正案；
- 對2027年1月1日前所作條款的任何修改要求得到選民的投票通過。

議案D將不會改變現在在總體規劃中規定的開發分配（表LU-1）。

贊成票（"Yes"）是採納Vallco鎮中心特定規劃及相關總體規劃與市政法典修正案的投票。反對票（"No"）是不採納Vallco鎮中心特定規劃及相關總體規劃與市政法典修正案的投票。如果議案D與相衝突議案均獲得通過，那麼只有得同意票最多的議案將會生效。

日期：2016年8月19日

/s/ Randolph Stevenson Hom
Cupertino市市府律師

以上聲明是對議案D之客觀分析。如果你需要議案的副本，請致電本市選務官辦公室(408) 777-3223，一份副本將免費郵寄給您。

贊成議案D之論據

議案D允許一個可行且期待已久重振死氣沉沉、幾乎閒置的Vallco購物商場的可行計劃。

議案D將按照Cupertino的社區總體規劃，重振Vallco為創新、可持續、多功能用途的市中心。

議案D會為Cupertino居民提供：

- 30英畝的社區公園和擁有綠樹、步道和開放空間的自然區域。
- 目標市中心廣場、表演場館、獨特的露天劇場和兒童玩耍區域。
- 為非營利性和市民組織提供免費的空間，一個宴會大廳和社區中心。
- 超過4,000萬美元一次性稅收投入至Cupertino的K-12學區，減少班級規模和豐富教育，每年為當地學校增加幾百萬收入，每年為Foothill-De Anza社區學院區帶來120多萬美元的收入。
- 為當地的老年人留出新的住房，作出5,000萬美元貢獻為最有需要的居民和家庭提供負擔得起的住房。
- 經過精心設計的交通規劃將交通影響降到最低，包括一輛免費的社區往返班車，大眾運輸中心，改善I-280，投入幾千萬美元改善當地的道路。
- LEED鉑金計劃遵循高標準的環境可持續性、保護水資源和強制循環利用水。

為保證Cupertino居民享受這些福利，他們已經被寫入議案D，將成為任何重新開發的法定約束文件。

議案D：復興的正確選擇

投票贊成議案D意味著創新且有益地振興一個空置、衰落的Vallco購物商場，將其從一個落後的眼中釘轉型為熱鬧、具有吸引力的社區生活中心。

投票反對議案D意味著Vallco購物商場將繼續閒置，幾十年都不能使用，放棄一個難得一遇的振興機遇，為Cupertino學校、居民和我們的社區拒絕幾百萬的投資。

贊成議案D之論據-續

Cupertino未來的選擇很清晰。請加入California州眾議員Evan Low和Cupertino的所有居民支持議案D。更多詳情盡在RevitalizeVallco.com。

/s/ Vicky Tsai
動議倡導者及2005年Cupertino年度小型企業主

/s/ Dolly Sandoval
前任Cupertino市長及老年人住房計劃倡導者

/s/ Donna M. Austin
Cupertino歷史學家及2010年Cupertino年度市民

/s/ Rammohan Varadarajan
高科技企業家及New Innings Sports Foundation主席

/s/ Xiaofeng Xiong
發明家及20年Cupertino市居民

對贊成議案D論據之反駁

議案D是開發商的願望清單-334頁的文件全是漏洞百出。

主要理由投反對票議案D：

- 它的「社區福利」的承諾，包括免費往返班車服務和對學校提供資金沒有約束力。它被賦與的權利，例如重新分地塊，令人震驚。
- 開發商，Sand Hill物業公司，擁有極差的記錄，包括失敗的Sunnyvale鎮商業中心和失信於Cupertino Main Street。
- Vallco爭議的屋頂綠化，如果建成，每天可以使用86,000+加侖的水。它的保養費很可能會落在納稅人身上。

議案D將：

- 允許數百萬平方英尺的密集垂直高達10層的建築座落在Vallco而無須市府審批及不須做環境影響的報告。
- 添加30,000+每天車次，促使城市街道大堵塞，並減緩280公路到爬行速度。
- 促使工人使用居民區街道作為交通要道及停車場，危及學校的孩子，騎自行車人士和行人的安全。
- 摧毀Vallco作為一個購物中心，迫使居民對抗交通堵塞而流向別處購物，減少市府的營業稅收入。
- 消滅我們需要什麼在Vallco的聲音。
- 在豐富開發商的同時，使居民和學校付出代價。

議案D並不振興Vallco為一個購物，餐飲和娛樂場所。其他灣區的城市已經改變了由失敗商場成為成功的商場。

Cupertino值得更好。對議案D投反對票！

/s/ Steven M. Scharf
議案C的支持者，工程師，17年Cupertino市的居民

/s/ Anne Brooke Ezzat
議案C的支持者，27年Cupertino市的居民

/s/ Xiangchen Xu
議案C的支持者，5年Cupertino市的居民

/s/ Aravind Balakrishnan
軟件工程師，20年Cupertino市的居民

反對議案D之論據

以下反對議案D之論據代表作者的觀點，作者是倡導Cupertino市合理增長的長期居民。我們鼓勵你去閱讀動議並決定你的想法。

對議案D投反對票（No）將允許以標準項目通過程序和影響分析與減輕來讓可持續的替代方案獲得考慮。

對議案D投贊成票（Yes）將讓開發商的利潤得到最大化，同時提供無約束力但誘人的承諾以及對社區的環境的負面影響。

開發商的議案D：

- **過於稠密！過高！**
破壞Vallco商場。把商場替換為大型的辦公室園區，包括有限的零售與住房。不會減輕顯著的影響；來自市府的環境分析認為最主要的減輕不足夠。所吹捧的「利益」是沒有約束力的承諾。所實施的最大建築高度高達120英尺。開發地將變為沒有足夠地面上的綠色空間的水泥叢林。
- **過於繁忙的交通！**
在本地街道與快速道路上成倍增加的每日通勤交通將加劇交通噩夢。
- **讓住房-到-辦公室的短缺惡化！**
教師、現場急救員與其他專業服務人員將需要更長的通勤時間或者在尋找住房時遇到更大的挑戰，因為他們將為道路使用以及住房，和Vallco 10,000名新的工人展開競爭。
- **無法進入，除非步行！**
獲得補償承諾的商店無法進入，因為沒有足夠的停車位。腳踏車道與腳踏車停車位不足且不合規格。把Vallco周圍的居民區街道轉變成非正式的停車位。
- **迴避程序！**
不要求開發協議。規避所要求的環保影響分析與減輕。從項目通過時到建築許可首次發放時，延遲對基礎設施的檢查，例如交通、供水、下水道。

對議案C投贊成票（Yes），市民發起的動議案。

對議案D投反對票（No），開發商發起的動議案。

(www.BetterCupertino.org)

/s/ Steven M. Scharf
議案C支持者

/s/ Anne Brooke Ezzat
議案C支持者

/s/ Xiangchen Xu
議案C支持者

對反對議案D論據之反駁

不幸的是，簽署反對議案D論據的人士要求你們接受他們的「觀點」，而不是證明事實。

我們代表成千上萬名簽署了選票議案D請願書的Cupertino社區成員。議案D的支持者跟Cupertino一樣多樣，我們一致認為，議案D是振興Vallco，為我們城市的居民產生巨大的社區福利的最佳機會。

請看穿對手沒有根據的觀點，並考慮以下事實：

針對社區的綠色方案。對方作者將這項計劃描述為「水泥叢林」，表明他們的偏見，而不是關注事實。現實是振興Vallco的議案D多用途計劃 授權建立 一個30英畝的社區公園和自然生態區，創造一個適合居民工作、居住、玩樂和學習的創新型和令人興奮的場所。

沒有可行的後補方案。談及Vallco的未來，對議案D投反對票將不會「允許考慮其他可持續發展的後補方案」。獨立的經濟專家總結出一個類似議案D的均衡多用途的計劃，是通往成功唯一可行的方案。30年的歷史證明，沒有任何可持續且以零售為主的後補方案。

社區福利得到合法保證。自行閱讀選票問題：如果議案D通過，社區福利將受到法律保護。這意味著用於學校建設、交通改善、水循環使用、急需的老年人住房和開放空間的幾千萬美元將受到議案D的保障。

加入我們和前任California州眾議員Paul Fong，對議案D投贊成票。

/s/ Orrin Mahoney
前任Cupertino市市長

/s/ Nancy Ann Newton
28年Fremont Union高中學區委員會委員

/s/ Jeff Baicher
Cupertino-based De Anza Force足球俱樂部主席

/s/ Sandy James
前任Cupertino市市長及前任Cupertino Union學區委員會委員

/s/ Michael Chang
Santa Clara縣教育委員會副主席及前任Cupertino市市長