

カリフォルニア州全域直接

予備 選挙

2008年6月3日火曜日

★ 公式投票者ガイド ★

正確性の証明

私、Debra Bowenこと、カリフォルニア州務長官は、これに含まれる法案が、2008年6月3日に実施される州全域直接予備選挙でカリフォルニア州有権者に提出されたこと、さらに本ガイドが法律に従い適正に作成されたことをここに認定します。

本日2008年3月10日、カリフォルニア州サクラメントにて、署名および州章を捺印し証人となります。



Debra Bowen
州務長官



州務長官

投票者の皆様へ

皆様は、投票登録されたことにより、カリフォルニア州の未来の決定に積極的にかかわるための第一歩を踏み出されました。そこで、皆様の決定に役立つよう、当事務局はこの公式投票者ガイドを作成した次第であります。これに記載の内容には、Edmund G. Brown Jr.司法長官作成による表題および概要、Elizabeth G. Hill州議会アナリストが行った法律および納税者に対する可能な費用についての公平な分析、発議者および反対者の作成による全住民投票事項についての賛成・反対の論拠、Diane F. Boyer-Vine立法府顧問の校正による諸法案の文章、およびその他の有用な情報が含まれています。本ガイドは、Geoff Brandt州印刷局の監督の元で印刷されました。

2008年6月3日に、連邦議員および州議員の政党候補者選出と、一部の州民によって投票にかけられる法案の採決に参加する機会があります。

投票は簡単で、登録投票者であれば、誰でも郵便投票または投票所での投票が可能です。郵便投票用紙の請求締切日は5月27日です。

選挙過程に参加する方法は数多くあります。例:

- 選挙当日、すべての有権者の投票がスムーズに行われるよう手助けしたり、また選挙管理人が開票するまで投票用紙を保護する投票立会人にもなれます。
- 投票登録締切日や、メール、電話、パンフレット、およびポスターなどによる投票者の権利についての普及活動もできます。さらに、
- 討論グループを組織したり、またお友達、ご家族、および地域のリーダーとの討論に参加したりすることによって、立候補者および問題点についてその他の投票者の啓蒙活動にも一役買うことができます。

投票方法や投票場所だけでなく、選挙過程に参加できるその他の方法についての詳細は、1-800-339-2865にお電話いただくか、www.sos.ca.govをご覧ください。

選択、自己主張の権利を有することは、民主主義における素晴らしい特権です。投票所で投票されるか、郵便投票されるかにかかわらず、この投票者ガイドにある投票権と各投票事項を是非とも時間をかけて慎重にお読みください。

市民としての責任を真剣に受け止め、意見を主張していただきありがとうございます。

目次

ページ

早見表	5
-----	---

住民投票事項

98 土地収用権。政府権限の制限。 州民発案による憲法改正案。	8
------------------------------------------	---

99 土地収用権。所有者占有住宅の政府によ る収用の制限。州民発案による憲法改正案。	14
-----------------------------------------------------	----

法案の本文	18
-------	----

投票者の権利章典	23
----------	----

情報ページ

今回の予備選挙および所属政党の声明を拒否する投票者 についての重要な情報	4
投票所についての情報	7
仮投票についての情報	7
投票立会人としての役割	7
議員候補者の声明	22
郵便投票	22
大型活字印刷および音声カセットテープでの投票者ガイド	22

州務長官のホームページで調べられる投票情報:

- 州全域の法案に関するサイト www.voterguide.sos.ca.gov
- 選挙献金およびロビー活動に関するサイト <http://cal-access.sos.ca.gov/campaign>
- 投票日当日の投票所に関するサイト www.sos.ca.gov/elections/elections_ppl.htm
- 郵便投票に関するサイト www.sos.ca.gov/elections/elections_m.htm
- 選挙日の実況開票結果サイト <http://vote.sos.ca.gov>

今回の予備選挙および所属政党の声明を拒否する投票者(政党に所属しない投票者)についての重要な情報

「所属政党の声明を拒否する」投票者は、投票登録時に政党無所属を選択した投票者です(無所属またはDTS投票者とも呼ばれる)。

政党で投票登録している場合、今回の州全域直接予備選挙では、住民投票事項および登録政党からの立候補者についてのみ投票できます。

予備選挙は、総選挙の各選挙分野において誰が政党を代表する候補者となるかを決定するために実施されます。2008年6月3日の予備選挙で当選した各政党候補者は2008年11月4日の総選挙に進みますが、すべての投票者は、その政党登録に関係なく、総選挙で候補者に投票できます。

投票登録の際に政党を選択しなかった投票者に対し、一部の政党はその政党からの立候補者に投票することを認めている場合もあります。政党無所属の投票者にその政党からの立候補者指名を許可する旨を州務長官に通知している場合、そのような無所属の投票者でも、その政党の投票用紙を要請できます。複数の政党の投票用紙を要請することはできません。

以下の政党は、2008年6月3日州全域直接予備選挙で、所属政党の声明を拒否する投票者が投票要請を受け入れ、その政党の投票用紙(郡中央委員会候補者の投票は除く)で投票を許可している政党です。

- アメリカ独立党
- 民主党
- 共和党

特定の投票用紙を要請しない場合、法案および無所属の候補者名のみを記載した無所属投票用紙を受け取ります。

郵便投票する場合... 各選挙事務所は、永久郵便投票者として登録している、所属政党の声明を拒否する投票者全員に、今回の予備選挙の投票に関する通知と申請書を郵送する必要があります。この通知には、ある政党が、政党無所属の投票者に予備選挙での投票を許可する場合、その政党の郵便投票用紙を要請できることをその投票者に知らせなければなりません。政党無所属で、かつ対象となる政党のひとつの予備選挙に参加を希望される方は、その政党の郵便投票用紙を申請しない限り、郵便投票用紙の発行を受けることはできません。無所属の投票用紙の発行を既に受けているけれど、政党からの投票用紙の申請を希望される方は、郡選挙事務所にご連絡ください。

カリフォルニア州全域直接

予備 選挙

携帯ガイド

2008年6月3日火曜日

★ 早見表 ★

この早見表を抜き取り、投票所にお持ちください!

このガイドには、2008年6月3日の投票用紙に記載されている二つの州住民投票事項に関する概要および連絡先が含まれています。



www.voterguide.sos.ca.govをご覧ください。

早見表

住民投票事項 **98** 土地収用権。政府権限の制限。州民発案による憲法改正案。

概要

請願署名による投票実施

私的使用のため州政府および地方自治体による私有地の収用および侵害を禁止する。家賃統制や同様の法案を禁止する。財産権訴訟において政府に譲ることを止める。公用収用規則を変更する。財政的影響: 法案の制限により多くの地方自治体や州政府の支出が増加する。しかし、州全域における財政への基本的な影響は顕著ではないであろう。

あなたの投票が意味すること

賛成 本法案に賛成票を投じることの意味:別の個人や企業へ譲渡するために政府が私有地を収用する権限を大幅に縮減する。家賃統制は廃止される。

反対 本法案に反対票を投じることの意味:政府による私有地の収用権に変化は生じない。つまり、政府は所有者にその価値の相当額を支払えば、私有地を公共的に収用できる。政府は家賃値上げについての統制を継続できる。

論拠

賛成 現在、州政府は、政治的に繋がりのある開発業者に利益を与え、また固定資産税を大幅に増加することにより法案13から逃れるべく、私有地を収用している。住民投票事項98は、開発業者の利益のための住宅、小規模事業、農場、および礼拝所の収用を禁じており、また住宅所有者に適正市場価格より少ない金額での賃貸を余儀なくすることを禁じている。

反対 裕福な家主は、土地収用権の改正のためではなく、家賃統制および適正な保証金返金など賃借人のための保護条項を排除するため、何百万ドルも使って住民投票事項98を投票にかけている。住民投票事項98は、欺まんの、深刻な欠陥があり、根拠のない訴訟や納税者の費用増大につながる。AARP、League of Women Voters: 98に反対。

その他の情報

賛成
Yes on Prop. 98 ~
Californians for Property
Rights Protection
921 11th Street, Suite 1201
Sacramento, CA 95814
(916) 556-1110
info@YesProp98.com
www.YesProp98.com

反対
No on 98, Stop the
Landlords' Hidden
Agendas Scheme
1121 L Street #803
Sacramento, CA 95814
(888) 362-2337
www.NoProp98.org

住民投票事項 **99** 土地収用権。所有者占有住宅の政府による収用の制限。州民発案による憲法改正案。

概要

請願署名による投票実施

個人または企業への財産権移転のため、所有者占有住宅取得のための土地収用権を行使することを禁止する。公共事業、公衆衛生・安全、および犯罪防止のための例外事項を設ける。財政的影響: 州または地方自治体の財政への顕著な影響はなし。

あなたの投票が意味すること

賛成 本法案に賛成票を投じることの意味:特定の場合において、一家族住宅に対する政府の収用権はなくなる。

反対 本法案に反対票を投じることの意味:政府による一家族住宅に対する収用権に変化は生じない。つまり、政府は所有者にその価値の相当額を支払えば、住宅を公共的に収用できる。

論拠

賛成 住民投票事項99は、州政府が民間業者による開発のために住宅を収用することを禁止する。最高裁判所が民間業者による開発のために政府が住宅を収用することは合法であると判決を下した後、他の41州は土地収用法を改正した。カリフォルニア州もそれに従う時期である。住民投票事項99は、単純明快な改正である。抜け道や隠された意図はない。住宅を守ろう。99に賛成。

反対 超党派の州議会アナリストは、住民投票事項99が「政府の土地収用についての現行実務が大きく変わることはないであろう。」と述べている。意味:「住民投票事項99が保護するものは何もない。」政治家と開発業者は、住民投票事項98のすべての財産保護条項をなくすために4,000,000.00ドル以上も住民投票事項99に費やした。住民投票事項99は、投票者をだまし、住民投票事項98の財産保護条項を崩壊するために作成された。

その他の情報

賛成
Yes on 99, Protect
Homeowners from
Eminent Domain
1121 L Street #803
Sacramento, CA 95814
(888) 362-2337
www.YesProp99.org

反対
Yes on Prop. 98 ~
Californians for Property
Rights Protection
921 11th Street, Suite 1201
Sacramento, CA 95814
(916) 556-1110
info@YesProp98.com
www.YesProp98.com

投票所

投票所の所在地はあなたの郡選挙事務所によって調整され、郡のSample Ballot (サンプル投票用紙)の裏表紙に一覧されます。

あなたの郡選挙事務所に電話して投票所の所在地を教えてくださいか、
www.sos.ca.gov/elections/elections_ppl.htmをご覧ください。

投票所の所在地が分からない場合、登録なさった郡内の任意の投票所で仮投票することが認められています。

仮投票

仮投票する投票者とは:

- 正式な登録名簿に名前が記載されていなくても、投票登録していると信じる投票者、
- 正式な登録名簿に間違った政党が記載されていると信じる投票者、または
- 郵便投票用紙が見つからず、投票所で投票を希望する郵便投票者。

郡選挙委員によって有効な投票者が投じたと判断されるすべての有効な仮投票用紙は、投票集計に数えられ、正式な選挙結果に含まれます。選挙委員は、「正式集計」期間と呼ばれる、この過程の完了まで28日間の猶予期間があり、選挙日後35日以内に州務長官に結果を報告しなければなりません。

社会に貢献して、しかも収入を得ませんか? 選挙日に投票立会人になりましょう!

民主主義の手段を利用して投票立会人としての直接の経験が積めるだけでなく、選挙当日の貴重な貢献に対し臨時収入が得られます。

投票立会人になるための資格:

- 登録投票者、または
- 以下の条件を満たす高校生:
 - 合衆国民であること。
 - 選挙当日少なくとも16歳であること。
 - 最低2.5の成績平均点(GPA)を有する生徒であること。さらに
 - 公立または私立高校に通学する成績優秀な生徒であること。

投票立会人についての詳細は、最寄の選挙事務所にご連絡いただくか、または1-800-339-2865にお電話ください。

あなたが州公務員である場合、有給休暇を取って投票立会人を務めることができますが、ただし勤務する部署に適切に通知し、あなたの上司がその要請を承認するという条件を満たす必要があります。

土地収用権。 政府権限の制限。 州民発案による憲法改正案。

正式な表題と概要

司法長官により作成

土地収用権。政府権限の制限。 州民発案による憲法改正案。

- ・私的使用のため州政府および地方自治体による私有地の収用および侵害を禁止する。
- ・家賃統制や同様の法案を禁止する。
- ・収用訴訟において政府に譲ることを禁止する。
- ・「正当な補償」を定義する。
- ・所有者が政府提供額を超える判決を得た場合、弁護士費用および経費の裁定を義務付ける。
- ・公用収容された私有地が公表用途と実質上異なる用途で使用される場合、収用価格での私有地購入権を元の所有者に売ることを政府に義務付ける。

州議会アナリストによる州および地方自治体の財政への基本的な影響についての予測概要:

- ・法案の制限により多くの地方自治体や州政府の支出が増加する。しかし、全域における財政への基本的な影響は顕著ではないであろう。

州議会アナリストによる分析

背景

政府による土地収用措置—「土地収用権」

カリフォルニア州政府および地方自治体は、毎年、個人所有者から何億ドルもの土地を購入する。政府はこの土地の大半を道路、学校、および公益事業に使用する。その他の場合、政府は、(1)新規事業開発のための個人所有者への譲渡、または(2)手ごろな価格の住宅建設のための非営利団体への譲渡など、異なる目的のために土地を購入する。

大半の場合、政府は自発的な売り手から土地を購入する。しかし、時によっては、所有者が土地売却を希望しなかったり、売却価格に合意しないことがある。そのような場合に、カリフォルニア州法では、以下を条件に、政府が個人所有者から土地を購入することを認めている。

- ・「公共の用」(多様な公共目的を意味するよう広義に解釈されている用語)のために土地を使用すること。

- ・所有者に「正当な補償」(通常、物件の公正な市場価格)および移転費用(事業の損失の一部を含む)を支払うこと。

公共の用のために土地を取得できるこの政府の権限は「土地収用権」と呼ばれる。(公共の用についての詳細は次のボックス内を参照。)

土地収用権に対する異議申し立て。土地所有者は政府が提示する補償額を受け入れる必要はない。その代わりに、法廷で提示補償額に対案を出すことができる。州法の下では、土地所有者には陪審が決定する補償額を受ける権利がある。土地所有者は政府の土地収用権に異議申し立てができるが、そのような申し立ては前述の対案を出すことより困難である。というのも、これは、法廷で収用権の処置が公共の用のためであるかの争議について判決が下される際に、裁判所が政府の結論および考え方を相当重視することがあるからである。

土地収用権に関する政府の権限

政府は正当な補償および移転費用を支払う場合、公共の用のために土地を獲得する土地収用権を行使できる。

公共の用とは？

公共の用の一般的な例には、新しい学校、道路、政府の建物、公園、および公益事業施設などが含まれる。公共の用という用語には、経済開発、都市部の荒廃家屋・建物や公的不法妨害の排除、および公益事業の公的所有など、広範な公共の目的も含まれる。公共の用と考えられる例:

- 新しい店舗、ホテル、およびその他の事業を建設するため物件を他の所有者に譲渡することにより、ダウンタウンの再開発を促進する。
- 犯罪率の高い地域内の標準以下のアパートを改装・管理する非営利住宅団体に譲渡することによって、都市部の荒廃家屋・建物や犯罪を減らす。
- 民間の水道および電気の供給システムを取得し、政府の所有にすることによりそのような公益事業を公的に管理する。

正当な補償および移転費用とは？

正当な補償には、(1)収用物件の公正な市場価格、および(2)収用地が物件の一部である際の、残余部分の価値の低下額が含まれる。正当な補償の支払の他、カリフォルニア州法では、物件所有権の譲渡に関係するその他の特定の費用および損害を政府および地方自治体が土地所有者に支払うことを義務付けている。

正当な補償が決定される前に、政府は土地を収用できるか？

正当な補償額が最終的に決定される前に、政府は土地を収用する場合がある。そのような場合、カリフォルニア州法下では、政府は正当な補償推定額を入金し、数ヶ月以内に土地を収用できる。これは「緊急」土地収用裁決と呼ばれる。土地所有者が補償金を受け入れた場合、土地所有者は政府の裁決が公共の用のためであるかについて異議を申し立てる権利を放棄することになる。土地所有者は正当な補償額について異議を申し立てることができる。

手頃な価格の住宅を推進する制度

家賃統制。カリフォルニア州内の12以上の都市では何らかの家賃統制法がある。これらの都市には、ロサンゼルス、サンフランシスコ、オークランド、バークレー、サンタモニカ、サンホセが含まれる。さらに、約100の市や郡には、モービルホームパーク所有者による土地賃貸料を統制する法律もある。カリフォルニア州では約百万人の家族が家賃統制下のアパートやモービルホームパークに住んでいる。これらの家賃統制法の条項に差異はあるが、普通、家主(またはパーク所有者)が毎年家賃を値上できる額が制限されている。賃借人が住宅やモービルホームパークから引っ越した場合、所有者は市場価格に家賃を設定し直す

ことができる。しかし、住宅やパークの土地を再度賃貸すると、家賃統制法により、将来の家賃値上率が制限される。

その他の住宅制度および住宅法。カリフォルニア州内の市および郡の約三分の一では、低中所得者層のための住宅を区域に含める「包括住宅法」とよばれる法律がある。(本質的に義務または任意である)これらの法律では、新規開発区域に低コストの住宅を建設することを目標とする。義務的な包括住宅法では、開発業者は土地の一部に手頃な価格の住宅を建設するか、またはそのような住宅のための開発資金を寄付することが義務付けられている。任意的な包括住宅法では、開発業者に対し手頃な価格の住宅建設に対する奨励策が提案される。

(たとえば、市は、開発業者が低所得層向けの手頃な住宅を一部に建設する場合、建設可能な住宅数の増加を許可するなど。)また、カリフォルニア州内の多くの市では、アパート所有者は、所有物件をコンドミニアムに改築する場合、賃借人に移転手当を支払うことを義務付ける条例がある。

法案

本法案は、(1)私有地を収用する州政府および地方自治体の権限を制限し、さらに(2)家賃統制を廃止するよう州憲法を改正する。本法案は、義務的な包括住宅制度および賃借人のための移転手当など、その他の特定の制度および法律を適用する政府の権限も制限する。本法案の条項はすべての州政府・自治体の機関に適用される。

土地収用

本法案は、政府が、個人、企業、または非営利団体などの民間に土地所有権を譲渡することを禁じる。さらに、政府は、(1)民間の所有者がその土地を使用する方法に実質的に類似した目的(民間企業が以前に所有していた水道や電気の供給システムの公共営業など)または(2)(石油や鉱物など)天然資源消費の目的のために使用する土地を収用できない。政府の土地収用権に対するこのような制限は、土地の使用権または占有権(ただし所有権は収用しない)を譲渡する際にも適用される。しかし、これらの制限は、政府が、公的不法妨害や犯罪行為、または州知事が宣言した緊急事態の一部として対応している場合は、適用されない。

本法案では、政府は、新しい学校、道路、公園、および公共施設など、政府が所有・使用する施設のために土地を収用し続けることができる。ただし、政府は、以前の所有者に土地の買戻しを提案することなく、ある目的のために土地を収用し、それとは異なる目的で使用することはできない。

土地所有者による異議申し立て。土地所有者は政府による土地収用権の処置に異議を申し立てる場合、本法案は、裁判所が独自の判断を下し、さらに政府機関の結論を優先しないよう規定する。さらに、土地収用権の処置を速やかに行うための一貫として政府が入金した資金を土地所有者が受け入れた場合であっても、所有者は政府の土地収用権に異議を申し立てることができる。

土地所有者への補償。本法案には、土地所有者への補償額を増やす諸条項が含まれる。たとえば、所有者には、現行法規定の最高額を超過した全事業移転費用の返済を受ける権利がある。さらに、所有者には、土地収用権に対する異議申し立てが認められた場合、弁護士費用の補償についての権利がある。

家賃統制

本法案では、通常、土地または建物の購入、占有、または使用について土地所有者が請求する価格を政府が制限することを禁じる。この条項は地域の家賃統制条例に影響する。特に、政府は新しい家賃統制条例を施行することはできず、また2007年1月1日より後に施行された家賃統制条例は廃止される。(2007年1月1日より前に施行された)その他の家賃統制条例は、アパートの一室またはモービルホームパークの一区画からの移転後に、室単位または区画単位で廃止される。賃借人がアパートやモービルホームパークから引っ越した場合、土地所有者は市場価格の家賃を請求でき、さらにそのアパートの一室またはそのモービルホームの区画は以後、家賃統制の対象となることはない。

政府のその他の法律および制度

本法案は、ある土地所有者から別の個や企業に「経済的利益を譲渡するために」制限が課せられている場合、「物件の所有、占有、または使用」に対し制限を課す政府の

権限を限定するようと思われる。これらの条項によって影響される政府の法律および制度の範囲は、明瞭ではなく、法廷で決定されることになる。しかし、本法案の表現を考慮すると、義務的な包括住宅およびコンドミニアムへの改築による移転手当などの制度は禁止される可能性がある。

投票用紙にある関係法案。 この投票用紙には、土地収用権に関する二つの法案が含まれ、それらは住民投票事項98(本法案)および住民投票事項99である。本法案が住民投票事項99よりも多数の票によって可決された場合、住民投票事項99の条項は施行されないであろう。

財政的影響

土地収用権に関する変更事項

州政府および地方自治体が獲得する土地の大部分は、自発的な売り手から購入されるか、または本法案の下で許可される目的のために収用されている。このような場合、政府はこれらの土地を獲得し続けるが、その土地について多少多くの金額を支払う必要がありえる。これは、本法案により収用物件に支払われる補償額が増加し、自発的な売り手も、同様に増加された額を要求する可能性があるからである。

場合によっては、本法案は政府による土地収用を妨げる。土地収用に関するこのような権限の縮減は、再開発、手頃な価格の住宅、および水道または電気の公益事業の公的所有に関する政府の計画の多くに適用できる。土地収用に関するこのような権限の縮減の結果、政府は、(1)購入物件数が減少し経費の低下につながるか、または(2)土地購入のために土地所有者にさらに多額の金額を提供するため、経費がさらにかさむ可能性がある。

土地購入件数および購入価格についての変化による財政への基本的な影響は判定できない。全体として、多くの自治体では土地購入のための純経費増加があるが、州全体の基本的な財政的影響は重大ではないであろう。

その他の変更事項

本法案による家賃統制の廃止、および土地所有者から個人または企業への経済的利益の譲渡を制限するその他の制度による、財政的影響の推定は困難である。これらの条項に対応するため、政府や自治体は、経費増加を抑えるよう、それらの政策の変更を選択する可能性がある。たとえば、政府または自治体は、義務的な包括住宅条例を廃止し代替政策を施行しないか、または当該条例を廃止し低価格住宅の建設奨励のための土地使用規則を施行できる。

その他の場合、本法案の条項に順守することにより、新しい経費が生じる可能性がある。たとえば、政府または自治体は、手頃な価格の住宅を支援する公的資金で実施される制度を新しく設置することにより、家賃統制の廃止に対応できる。本法案の条項の一部についての不確実さを考慮すると、一部の自治体は、それらの政策が本法案の条項と相反することを認識しておらず、土地所有者への損害賠償の支払が必要となる可能性がある。

家賃統制およびその他の政策におけるこれらの変更事項と関係した、州政府および地方自治体への財政的影響は判定が不可能であるが、多くの自治体では経費が増加するであろう。しかし、州全域における財政への基本的な影響は顕著ではないであろう。

住民投票事項 土地収用権。 98 政府権限の制限。 州民発案による憲法改正案。

★ 住民投票事項98の賛成論拠 ★

住民投票事項98は、単純明快で、目的はひとつです。それは住宅、農地、小規模事業...すべての私有地を守ることです。

住民投票事項98によるこの目的達成方法:

1. 住宅、小規模事業、自営農場、および礼拝所を政府が収用し、それらを民間業者の使用と利益のために、譲渡することを違法にする。
2. 個人の住宅、アパート、またはその他の住居を市場以下の価格で強制的に販売または賃貸することを違法にする。これらが住民投票事項98の全容であり、他に人を陥れたり、隠された意図はありません。住民投票事項98を慎重に読んでみると、民間開発業者の恩恵や利益のために所有者から住宅、農場、小規模事業、および礼拝所を収用されないように助けることが目的であることが分ります。

住民投票事項98が必要な理由とは?

理由その一は、政界に深い繋がりのある開発業者の利益のために、州政府および地方自治体が個人の住宅、アパート、小規模事業、自営農場、および礼拝所を収用しているからです。このような土地収用により、収税官は法案13における固定資産税限度を回避でき、収用地に対し膨大な固定資産税の増加を可能にします。

理由その二は、開発業者は収用地を開発する際に膨大な利益を得るからです。政治家は後援者を助けることができ、財界援助者は他の人の土地を収用することによって大きな利益をあげます。

理由その三は、カリフォルニア州は悲惨な速さで緑地、農地、農園を失っているからです。住民投票事項98は、農地にセメントを注ぎ、永久に農場を建売り分譲住宅やショッピングモールに変えてしまう開発業者のためにこれらの土地が収用されることを防止します。

理由その四は、賃貸やその他の住宅需要において、老人、低所得者、障害者、退役軍人、学生などを援助する公正で合法的な方法が州政府には多数あるからです。政府は家賃援助や住宅プログラムを提供できます。政府は、住宅を購入または建設し、低費用または無料で貧困者に提供で

きます。しかし、政府は、個人土地所有者のみに、公正な賃貸料未済で住宅やアパートを賃貸する全費用を負担させてはなりません。他州49の内45州ではこの基本的な保護条項が施行されています。カリフォルニア州は土地所有者の保護において非常に遅れています。

住民投票事項98に該当しないこと

住民投票事項98において、現在家賃限度のある賃借者が、その家賃統制を失うことは決してありません。

住民投票事項98は、合法的な公共の用のために必要な土地収用には絶対に影響しません。学校、消防署、高速道路、警察署、水道プロジェクト、洪水防止、救急サービス、公園、環境保護などの公益のために、土地収用権によって土地を獲得することは依然可能です。

概要一住民投票事項98のみがすべての私有地を保護

現在、税金に飢えた地方自治体は、法案13を回避し、個人の住宅、小規模事業、アパート、自営農場、および礼拝所を収用することによって固定資産税を大幅に増加しています。

また、私有地の収用により、政治家は、財界援助者に対し、その開発業者が必要とする土地や利益を獲得する手助けができます。

住民投票事項98はすべてのカリフォルニア州民に対し私有地の保護条項を取り戻すための投票用紙にある唯一の法案です。

YesProp98.comをご覧ください。

住民投票事項98に賛成票を投じてください。

JON COUPAL、会長

Howard Jarvis Taxpayers Association,
Protect Prop. 13 Committee

DOUG MOSEBAR、会長

California Farm Bureau

STEVE L. CAUGHNAN、2007年度カリフォルニア州

年間最優秀小事業主、National Federation of
Independent Business

★ 住民投票事項98の賛成論拠に対する反論 ★

州務長官の記録によると、アパートおよびモービルホームパーク所有者はこの住民投票事項を投票にかけるために何百万ドルも費やしました。

これらの家主はおとり作戦という最も古い政治的策略を謀っています。彼らは住民投票事項98が土地収用権に関するものであると皆に信じさせようとしていますが、実際は不当な家主に対し賃借人が有する最も基本的な保護条項を排除しようとしています。

以下が事実です。

- 住民投票事項98は、家賃統制を排除します。家主は希望する金額まで家賃を値上げできるようになります。住民投票事項98では、公正価格をはるかに超える家賃が可能になり、賃貸物件が不足している地域で家賃のつり上げを認めます。

- 住民投票事項98は、適正な賃貸保証金の返金を義務付ける法律および不当な立ち退きから賃借人を保護する法律を含め、すべての賃借人に対する基本的な保護条項を排除します。

- 住民投票事項98は納税者にとって不利です。上記の論拠では、家主は、家賃統制法が「老人、低所得者、障害者、退役軍人、学生などを援助する」と認めています。しかし、代わりに、より多くの資金補助された住宅および家賃援助の費用を納税者が負担すると述べています。

要するに、家主は住民投票事項98を通過させ、好きなだけ家賃を値上げできるようにしたいのです。そしてその費用は納税者である私たちに負担させたいのです。

- 住民投票事項98の土地収用条項には深刻な欠陥があります。

住民投票事項98で提案されている土地収用条項は非常に粗悪に草稿されているため、根拠のない訴訟、官僚主義、面倒な手続につながり、実際は住宅所有者およびすべての土地所有者に損害を与えます。

賃借人および地域社会への家主からの攻撃を阻止しましょう。

住民投票事項98に反対票を投じてください。

www.NoProp98.orgをご覧ください。

JEANNINE ENGLISH、カリフォルニア州会長

AARP

DEAN PRESTON、共同委員長

Coalition to Protect California Renters

KEN WILLIS、会長

League of California Homeowners

住民投票事項 土地収用権。 98 政府権限の制限。 住民発案による憲法改正案。

★ 住民投票事項98の反対論拠 ★

住民投票事項98は、家賃統制およびその他の賃借人の保護条項を廃止するための裕福な家主による欺まんの企みです。深刻な欠陥があるこの法案は、環境や私たちの地域社会に害を与える隠された条項も含まれています。ぜひ反対票を投じてください。

アパートおよびモービルホームパークの裕福な所有者は住民投票事項98を通過させるため欺まんに基づく選挙運動に何百万ドルも費やしました。その理由を自問自答してください。

彼らは土地収用権について関心がありません。これらの家主が本当に関心のあることは家賃統制をなくすことで、家賃を値上げし、何百万ドルを儲けるためです。

イニシアチブをご自身で読んでみてください。住民投票事項98で明らかになること:

- 家賃統制をなくすこと。
- 適正な賃貸保証金の返金義務付けのような、基本的な保護条項を排除すること。
- 賃借人の強制立ち退きまで60日間の事前通知を義務付ける保護条項を排除すること。

住民投票事項98は、退役軍人、老人、小さい子供のいる一家を含む、何百万人も賃借人に打撃を与えるでしょう。

住民投票事項98は特殊利益団体による最悪の法案です。家賃統制や、賃借人が確実に公正な取り扱いを受けられるようにするその他の法律によって守られている何百万人もの人を犠牲にして、少数の裕福な家主に利益をもたらします。

「私は退職者で退役軍人でもあり、このワンルームアパートに30年間住んでいます。屋根の下に住むことができるのは、家賃統制があるからこそです。住民投票事項98が追加されれば、何十万人ものシニアは急騰する家賃を支払うことになるでしょう。」

—Robert C. Potter, 80歳、米陸軍退役軍人、サンフランシスコ在住

「私は退職し、固定収入で生活する未亡人です。住民投票事項98により、家賃統制や、不当な家主から保護してくれるその他の法律に頼る、私みたいなシニアの多くは経済的に打撃を受けるでしょう。住民投票事項98に反対票を投じてください。」

—Helen J. Furber, 85歳、退職者、カラストガ在住

住民投票事項98での問題は家賃統制で終わるのではありません。隠された条項で環境保護も危険にさらされます。

住民投票事項98の細則には、環境を保護し、責任ある成長を確保する重要な法律を禁止できる条項があります。

• 「住民投票事項98は、家賃統制廃止の範囲を超えます。大気、土地、水、海岸、野生生物を保護する重要な法律と、地球温暖化と戦うのに必要な法律を壊滅させるでしょう。」

—Jim Lyon, 保護の副会長、National Wildlife Federation
住民投票事項98の隠された条項は、安全で、クリーンな飲料水と、公共の安全を保護する能力を脅かします。また、この住民投票事項は、住居の選択肢、交通手段、自立を促進するサービスの利用など、シニアにとって「住みやすい」地域社会を創生する能力を損ないます。

• 「住民投票事項98は、飲料水の質を保護する能力と、水不足防止のための新しい水源を確保する能力を危険にさらします。」

—Tim Quinn, 事務局長、Association of California Water Agencies

• 「家賃統制の廃止に加え、住民投票事項98には、警察が犯罪の温床となるスラム化状態に対応できなくなる隠れた条項が含まれます。」

—Richard Word, 会長、California Police Chiefs Association
家賃統制および環境や地域社会の保護を廃止する裕福な家主の企みを成功させてはなりません。シニア、住宅所有者、環境保護、公共安全、および賃借人の権利保護団体と一体となって、住民投票事項98に反対票を投じてください。

JEANNINE ENGLISH, カリフォルニア州会長
AARP

JANIS R. HIROHAMA, 会長
League of Women Voters of California

RICHARD WORD, 会長
California Police Chiefs Association

★ 住民投票事項98の反対論拠に対する反論 ★

反対者は、政治家および開発業者が、住宅、賃貸ユニット、自営農場、小規模事業、および礼拝所を収用し取り壊し、個人の利益のために商業的開発に建て替える事態を、住民投票事項98が防ぐことを述べていません!

どうしてこのような重大な保護について述べないのでしょうか! これは、反対者が、欲しい私有地を収用し、増税し、莫大な開発利益を得る政治家および開発業者自身であるからです!

反対者は、住民投票事項98の熱心な支持者は裕福な家主であると述べています。ナンセンスです! 住民投票事項98の最も大きな寄付者は、法案13と私たちの住宅を守るために、自発的な寄付によりHoward Jarvis Taxpayers Associationの取り組みを支持する個々の住宅所有者です。

そして、住民投票事項98の最大の反対者は誰でしょうか? 政治家およびその後援者である大手開発業者なのです!

80歳の退役軍人Robertさんと85歳の未亡人Helenさんを説得し、RobertさんとHelenさんが頼りとする家賃統制が住民投票事項98で終りになると述べさせたことに恥じて欲しいです。

真実は、住民投票事項98の第6項は、特に、現在実施されている賃貸統制は無期限の期間完全に有効であり続けることを規定しています。この投票者ガイドに記載されている住民投票事項98の第6項を読むと、RobertさんやHelenさんを含め、現在実施されている賃貸統制下にあるすべての賃借人は完全に保護されていることが分ります。

住民投票事項98の反対者が賃貸統制下にある住宅を収用し取り壊し、ショッピングモールに建て替えた場合、RobertさんやHelenさんなど何千人もの方が賃貸統制下にある住宅を失う危険が高まります。

CRUZ BACA SEMBELLO, 政府による住居収用の被害者
ボールドウィンパーク市

JOHN REVELLI, 政府による事業収用の被害者
オークランド市

JOEL AYALA, 会長
California Hispanic Chambers of Commerce

土地収用権。所有者占有住宅の政府による収用の制限。 州民発案による憲法改正案。

正式な表題と概要

司法長官により作成

土地収用権。所有者占有住宅の政府による収用の制限。 州民発案による憲法改正案。

- ・ 個人または企業への財産権移転のため、所有者占有住宅として定義されている住宅を取得するため、州政府および地方自治体が土地収用権を行使することを禁止する。
- ・ 公共事業や整備、公衆衛生・安全保護、および犯罪防止のための例外事項を設ける。

州議会アナリストによる州および地方自治体の財政への基本的な影響についての予測概要:

- ・ 州または地方自治体の財政への顕著な影響はなし。

州議会アナリストによる分析

背景

カリフォルニア州政府および地方自治体は、公共施設(道路、公園、および学校など)の建設のためや、(経済開発および手頃な価格の住宅など)公共目的の促進のため、私有地を頻繁に購入する。

大半の場合、政府は自発的な売り手から土地を購入する。しかし、時によっては、所有者が土地売却を希望しなかったり、売却価格に合意しないことがある。そのような場合に、カリフォルニア州法では、以下を条件に、政府が個人所有者から土地を購入することを認めている。

- ・ 「公共の用」(多様な公共目的を意味するよう広義に解釈されている用語)のために土地を使用すること。
- ・ 所有者に「正当な補償」(通常、物件の公正な市場価格)および移転費用(事業の損失の一部を含む)を支払うこと。

公共の用のために土地を取得できるこの政府の権限は「土地収用権」と呼ばれる。公共の用、正当な補償、および移転費用の用語についての詳細は次のボックス内を参照のこと。

法案

本憲法改正案は、特定の状況において、州政府および地方自治体の土地収用権の行使を制限する。特に、本法案は、別の民間(個人、企業、または団体など)に譲渡する目的で、一家族住宅(コンドミニアムを含む)を取得するため、政府が土地収用権を行使することを禁じる。

しかし、この禁止事項は、以下の目的のためによる政府の土地収用には適用されない。

- ・ 公共の健康および安全を保護する。
- ・ 重大な犯罪行為の再発を防止する。
- ・ 緊急事態に対応する。
- ・ 公共の健康および安全を脅かす環境汚染を改善する。
- ・ 民間企業により運営される有料道路や飛行場など、公共事業のために土地を使用する。

さらに、土地所有者が当該家屋に居住していない場合や、居住期間が一年未満であった場合は、この禁止事項は適用されない。

土地収用権に関する政府の権限

政府は正当な補償および移転費用を支払う場合、公共の用のために土地を獲得する土地収用権を行使できる。

公共の用とは？

公共の用の一般的な例には、新しい学校、道路、政府の建物、公園、および公益事業施設などが含まれる。公共の用という用語には、経済開発、都市部の荒廃家屋・建物や公的不法妨害の排除、および公益事業の公的所有など、広範な公共の目的も含まれる。公共の用と考えられる例:

- 新しい店舗、ホテル、およびその他の事業を建設するため物件を他の所有者に譲渡することにより、ダウンタウンの再開発を促進する。
- 犯罪率の高い地域内の標準以下のアパートを改装・管理する非営利住宅団体に譲渡することによって、都市部の荒廃家屋・建物や犯罪を減らす。
- 民間の水道および電気の供給システムを取得し、政府の所有にすることによりそのような公益事業を公的に管理する。

正当な補償および移転費用とは？

正当な補償には、(1)収用物件の公正な市場価格、および(2)収用地が物件の一部である際の、残余部分の価値の低下額が含まれる。正当な補償の支払の他、カリフォルニア州法では、物件所有権の譲渡に関するその他の特定の費用および損害を政府および地方自治体が土地所有者に支払うことを義務付けている。

投票用紙にある関係法案。 この投票用紙には、土地収用権に関係する二つの法案が含まれ、それらは住民投票事項99(本法案)および住民投票事項98である。本法案が住民投票事項98よりも多数の票によって可決された場合、本法案は、住民投票事項98の条項は効力を及ぼさないことを規定する。

財政的影響

現行の法律および実務では、政府が一家族住宅を獲得するために土地収用権を行使することはめったにない。たとえ行使されることがあっても、かような収用は本法案で許可された目的(道路や学校の建設など)のためであることが多い。したがって、本法案により、政府の土地収用についての現行実務が大きく変わることはないであろう。

しかし、極めて稀なケースにおいて、本法案は、政府に以下の結果をもたらす可能性がある。

- 節約—所有者が売却を希望しない場合、政府は物件を取得できないため。
- 経費増—政府は、土地収用権を行使して家を獲得できた場合よりも、さらに多額の経費を物件購入に費やすため。

そのような措置による財政への基本的な影響は重大ではないであろう。

住民投票事項 土地収用権。所有者占有
99 住宅の政府による収用の制限。
州民発案による憲法改正案。

★ 住民投票事項99の賛成論拠 ★

住民投票事項99に賛成票を投じてください。
本当の土地収用権改正一隠された意図はありません。
住宅所有者を保護するために今行動を起こす必要があります。

2005年、米国最高裁判所は、政府が土地収用権を行使し、個人の住宅を取得し、それを民間開発業者に提供できるといふ判決を下しました。以来、40州以上がその土地収用法を改正しましたが、カリフォルニア州ではそれが実施されていません。今行動を起こし、最高裁判所の判決によって生じたこの法的抜け道をなくし、土地収用権の乱用からカリフォルニア州の住宅所有者を保護する必要があります。

住民投票事項99は、土地収用権の乱用を防止するために私たちが必要とする単刀直入の解決策です。住民投票事項99は、簡単で効果的に土地収用権を改正します。

• 住民投票事項99は、政府が土地収用権を行使し、住宅を取得し、民間開発業者に譲渡することを禁止します。

• 住民投票事項99は、州民の投票なしに州政府がこれを排除できないようにするため、この重要な保護条項を州憲法に組み込みます。

• その他の欺ま的な法案とは違い、住民投票事項99には隠された意図はありません。ご自身で読んでみてください。ご覧の通りです。住民投票事項99は、今住宅所有者を守る単刀直入の土地収用権の改正です。

住宅所有者、地域社会、およびシニアグループと一体となって、この重大な改正を支持してきました。

「住民投票事項99の正式な発議者として、カリフォルニア州民全員に賛成票を投じることを要請します。住民投票事項99は、カリフォルニア州全域の住宅所有者を守るため、緊急に必要な土地収用権の改正を実現します。」

—Ken Willis, 会長, League of California Homeowners

「League of Women Voters of Californiaは住民投票事項99を慎重に分析しました。この単刀直入の法案は文字通りで、民間開発プロジェクトのための住宅収用を禁止します。」

—Janis R. Hirohama, 会長, League of Women Voters of California

「住民投票事項99は、シニアやその他の脆弱な市民が住宅を失うことから守ります。」

—Nan Brasmer, 会長, California Alliance for Retired Americans
代替法案を絶対に認めてはなりません。住民投票事項99は、投票用紙に記載されている唯一真実の土地収用改正です。

その他の法案は土地収用を改正するかのようには装っているようですが、住民投票事項99は住宅所有者を保護し、将来の乱用を防止する最良の方法です。住民投票事項99は、単刀直入で効果的です。これは土地収用権の乱用から私たちの住宅を守ります。純粹で、簡単です。隠された意図はありません。

カリフォルニア州の住宅所有者を保護するため賛成票を投じてください。

住民投票事項99に賛成票を投じてください。

KEN WILLIS, 会長
League of California Homeowners

NAN BRASMER, 会長
California Alliance for Retired Americans

JANIS R. HIROHAMA, 会長
League of Women Voters of California

★ 住民投票事項99の賛成論拠に対する反論 ★

カリフォルニア州超党派の州議会アナリスト室によると、住民投票事項99は「政府の土地収用についての現行実務が大きく変わることはないであろう」と述べています。

意味:「住民投票事項99は何の効果もありません。」

政治家と開発業者は、ほとんど効果がないのに、住民投票事項99を投票にかけるために4,000,000.00ドル以上も費やしました!

何故でしょう?住宅所有者、自営農業、および小規模事業主が住民投票事項98を申請したばかりに、住民投票事項99を申請したからです。

政治家や開発業者はあなたに住民投票事項98に賛成票を投じて欲しくないため、代わりに「何の効果もない」住民投票事項99にだまして投票させようとしています。

住民投票事項99は、農業、小規模事業、および賃貸住宅のためのあらゆる保護条項を排除します。この投票者ガイド内の住民投票事項99をお読みください。小規模事業は?自営農業は?賃借人は?礼拝所は?皆なくなりました。

しかし住宅所有者は?住民投票事項99は住宅所有者を保護しているかのように見えます。もう一度超党派の分析を述べます。住民投票事項99は「政府の土地収用についての現行実務が大きく変わることはないであろう」と述べています。つまり住民投票事項99が実質的に保護するものは何もないのです。住宅所有者は住民投票事項99において実質的に保護されていないのです。

悪いことはまだあります!住民投票事項99が98よりも多くの票を獲得した場合、住民投票事項98が過半数を得たとして

も、住宅所有者を含め、住民投票事項99は住民投票事項98による州民全員のための全保護条項をなくしてしまいます!このガイド内の住民投票事項99の第9項をご自身でお読みください。

一団となって、少数の人ではなく、皆を守りましょう。それは公平ではありません。住民投票事項98に賛成票を投じてください。

住民投票事項99に反対票を投じてください。住民投票事項99を投票にかけるために4,000,000.00ドル以上も費やした政治家と開発業者は、古い選挙の策略を試みています。昔、法案13を通過させたとき、彼らは私たちを欺くことはできませんでした。今回も欺かれないようにしましょう!

YesProp98.comをご覧ください。

住民投票事項99に反対票を投じてください!

JON COUPAL, 会長
Howard Jarvis Taxpayers Association,
Protect Prop. 13 Committee

DOUG MOSEBAR, 会長
California Farm Bureau

STEVE L. CAUGHRAN, 2007年度カリフォルニア州年間最優秀小事業主, National Federation of Independent Business

住民投票事項 土地収用権。所有者占有 99 住宅の政府による収用の制限。 住民発案による憲法改正案。

★ 住民投票事項99の反対論拠 ★

カリフォルニア州超党派の州議会アナリスト室によると、住民投票事項99は「政府の土地収用についての現行実務が大きく変わることはないであろう」と述べています。

日常的な言葉にすると、「住民投票事項99は何の効果もありません。」

政治家と開発業者が、ほとんど効果がないのに、住民投票事項99を投票にかけのために4,000,000.00ドル以上も費やしたのは何故でしょうか？

住宅所有者、自営農業、および小規模事業主が住民投票事項98を申請したばかりに、住民投票事項99を申請し4百万ドル以上を費やしたからです。

住民投票事項98はカリフォルニア州内のすべての私有地を保護します。住民投票事項99が実質的に保護するものは何もないです。

政治家や開発業者はあなたに住民投票事項98に賛成票を投じて欲しくないため、代わりに「何の効果もない」住民投票事項99にだまして投票させようとしています。

過去の選挙で、人気の高い住民投票事項に勝つために強力な特殊利益団体がこの策略を使ったことを知っています。同じ問題に関する二つの住民投票事項は投票者を混乱させます。

住民投票事項98に反対する政治家は、何年前かに法案13に反対したとき同じ策略を試みました。投票者が間違つて法案13に反対するよう、何の効果のない脆弱な住民投票事項を投票にかけました！

「投票者をだます」古い策略が戻ってきました。今回は、売りたいくない所有者から住宅、小規模事業、自営農業、および礼拝所を収用し、それらを自動車販売店、チェーンストアなどに変える、まさにその政治家および開発業者が、策略を練っています。

住民投票事項99では、農業、小規模事業、セカンドホーム、および賃貸住宅のためのあらゆる保護条項が排除されています。この投票者ガイド内の住民投票事項99を慎重にお読みください。小規模事業は？自営農業は？賃借人は？礼拝所は？皆なくなりました。まったく保護されていません。

しかし住宅所有者は？住民投票事項99は住宅所有者を保護しているかのように見えます。しかし、ひどいことはその詳細にあります。住民投票事項99では、あなたの家は簡単に収用されることが可能です。住民投票事項99を読んでください。それに

は、「特定の状況において」住宅は収用されることが可能です。さらに、これらの「特定の状況」は数多くあります！

最終的に、住民投票事項99の下では、住宅所有者は実質的に一切保護されていません。もう一度超党派の分析を読んでください。住民投票事項99は「政府の土地収用についての現行実務が大きく変わることはないであろう」と述べています。つまり住民投票事項99が実質的に保護するものは何もないです。

しかし内容はさらに悪化します！住民投票事項99が98よりも多くの票を獲得した場合、住民投票事項98が過半数を得たとしても、住宅所有者を含め、住民投票事項99が住民投票事項98による州民全員のための全保護条項をなくすことを政治家と開発業者は追加しました！これは本当です！信じられないなら、この投票者ガイド内の住民投票事項99の第9項をご自分でお読みください。

賃借人、小規模事業主、住宅所有者、宗教信者、自営農業... 私たち全員は住宅や土地がブルドーザーで壊されるのを見たくありません。一団となって、少数の人ではなく、皆を守りましょう。それが唯一公平なのです。住民投票事項98に賛成票を投じてください。

住民投票事項98のみがカリフォルニア州内のすべての土地を保護し、住民投票事項99が実質的に保護するものは何もないことを忘れないでください。

住民投票事項99を投じ、さらに、住民投票事項99を投票にかけのために4,000,000.00ドル以上も費やし、古い選挙の策略を成功させようとしている政治家と開発業者に反対しましょう。昔、住民投票事項13を通過させたとき、彼らは私たちを欺くことはできませんでした。今回も欺かれまいにしよう！

YesProp98.comをご覧ください。

住民投票事項99に反対票を投じてください！

JON COUPAL、会長

Howard Jarvis Taxpayers Association,
Protect Prop. 13 Committee

DOUG MOSEBAR、会長

California Farm Bureau

STEVE L. CAUGHRAN、2007年度カリフォルニア州

年間最優秀小事業主、National Federation of
Independent Business

★ 住民投票事項99の反対論拠に対する反論 ★

住民投票事項99の反対者は、家賃統制およびその他の賃借人の保護条項を廃止するため裕福な家主によるおとり作戦として欠点のある法案、つまり住民投票事項98を、あなたをだまして通過させたいアパートおよびモービルホームパークの所有者自身なのです。

住民投票事項98には隠された意図がたくさんありますが、住民投票事項99は単刀直入で効果的な土地収用権の改正です。これは州政府が民間開発業者に譲渡するために住宅を収用することを禁止します。

カリフォルニア州の超党派の独立した議会アナリストは、住民投票事項99が「...住宅を取得するため、政府が土地収用権を行使することを禁じる」と記しています。

カリフォルニア州法務長官は住民投票事項99を検討し、その公式概要において、住民投票事項99は「...所有者占有住宅として定義されている住宅を取得するため、州政府および地方自治体が土地収用権を行使することを禁止する」と記しています。

さらにLeague of Women Voters of Californiaによると、「この単刀直入の法案は文字通りで、民間開発プロジェクトのための住宅収用を禁止する」と述べています。

以下を含む、カリフォルニア州の主要団体は、住民投票事項99を支持しています。

- League of California Homeowners
- League of Women Voters of California
- California Police Chiefs Association
- California Alliance for Retired Americans
- Consumer Federation of California

住民投票事項99は、特殊利益団体の後援者に有利になるように書かれた隠された条項を一切伴わない、純粋な土地収用権の改正を含む、この投票での唯一の法案です。

住民投票事項99は、民間開発者に提供するため政府が住宅を収用できないようにします。隠された意図はありません。費用のかかる、不利な結果は生じません。

住民投票事項99に賛成票を投じ、カリフォルニア州住宅所有者を保護してください。

www.YesProp99.org

JANIS R. HIROHAMA、会長

League of Women Voters of California

RICHARD WORD、会長

California Police Chiefs Association

KEN WILLIS、会長

League of California Homeowners

住民投票事項98

本州民発案法案は、カリフォルニア州憲法第II条第8項の諸条項に基づきカリフォルニア州民に提出されている。

本州民発案法案は、カリフォルニア州憲法の一部を改正するものであり、削除が提案されている現行の規定は取り消し線が引かれ、追加が提案されている新規の規定はそれを示すため斜体で記載されている。

法案

第1項。発見事項に関する説明

(a) 州憲法は、州政府に土地収用権を付与する一方で、州民が私有地を所有保護する不可分の権利を有することを規定している。さらに、法の適正手続きなしに州民から土地を剥奪できないこと、また私有地は公共の用のため、および土地所有者に正当な補償が支払われない限り、土地収用権によって私有地を収用したり、損害を与えることはできないとも規定している。

(b) 上記の明確な憲法上の保障にも関わらず、裁判所は、州および地方自治体による土地収用権の行使で侵害されることがないよう州民の権利を保護していない。

(c) たとえば、Kelo対ニューロンドン市の裁判で、米国最高裁判所は、民間開発業者への土地譲渡の目的で、市が土地収用権を行使し所有者から土地を収用できるという判決を下した。つまり、裁判所は、土地の販売または賃貸に所有者が課すことができる価格を市が設定でき、さらに土地からの収入または事業資産の獲得のために、市が土地を収用できることを認めたのである。

(d) 特に農地はこのような土地収用権の乱用の被害を受けやすい。

第2項。目的の説明

(a) 州政府および地方自治体は、道路、公園、および公共施設など、公共の用のみのために、土地収用権を行使して私有地を収用できる。

(b) 州政府および地方自治体は、民間人または民間事業体の利益のために権力を行使して土地を収用したり、損害を与えることはできない。

(c) 州政府および地方自治体は、個人所有者と同じ用途で利用するため、土地収用権によって私有地を収用することはできない。

(d) 州政府または地方自治体が公共の用のみのために土地収用権を行使して私有地を収用する場合、所有者は、収用されたり、損害を与えられた物件に対する正当な補償を受けねばならない。

(e) よって、カリフォルニア州民は、ここに「カリフォルニア州土地所有者および農地保護法」を施行する。

第3項。カリフォルニア州憲法の改正

カリフォルニア州憲法第1条第19項は以下のよう
に改正される。

第19項。(a) 私有地は、提示された公共の用のみ
のためのみ、さらに免除されない限り陪審によっ
て確定される正当な補償が所有者にまたは所有
者のために裁判所に支払われて初めて、収用した
り、損害を与えることができる。裁判所が決定す
る正当な補償の相当額が裁判所に入金され所有
者に直ちに譲渡される時点で開始される土地収用
手続きの後、議会は、土地収用者による収用に
備えることができる。私有地は私用のために取得
されたり損害を受けることはできない。

(b) 本条の目的のために:

(1) 「収用」には、個人所有者から公共機関に、
または公共機関以外の任意の人もしくは事業体
に、土地の所有権、占有権、もしくは使用権を譲渡
すること、または個人所有者が不動産の購入、占
有、もしくは使用のために別の人に課すことのでき
る価格を制限することが含まれる。

(2) 「公共の用」とは、公共施設、公共交通機関、
および公益事業を含め、収用時に記載される公共
の用のために公共機関または規制下の公益事業
によって使用および所有されることを意味する
が、記載の公共の用に付随した限定的スペースの
私用賃貸を禁止したり、それ以外に本文に定義さ
れているように、公共の用の収用の結果、電気ガ
スなど公益事業の遮断や公道の利用不可となっ
た私有地に公益事業の復旧や公道の利用のため
に土地収用権を禁止することはできない。

(3) 「私用」の意味:

(i) 公共機関または規制下の公益事業以外の
任意の人または事業体に、私有地または関連する
財産権の所有権、占有権、または使用権を譲渡す
ること。

(ii) 天然資源の消費、または個人所有者によっ
て使用される実質的に同一もしくは類似の用途の
ために、公共機関に私有地または関連する財産権
の所有権、占有権、または使用権を譲渡すること。
または

(iii) 土地を代償にひとり以上の個人所有者に経
済的利益を移譲するため、個人所有の不動産およ
び関連する財産権の所有権、占有権、または使用
権を規制すること。

(4) 「公共機関」とは、州、特別区、郡、市、憲章
市または憲章郡を含む市・郡、およびその他の地
方または地域の政府事業体、地方公共団体、公共
機関所有の公益もしくは公益区、または公共機関
の選挙区を意味する。

(5) 「正当な補償」の意味:

(i) 収用地または関連する財産権の適正市場価格。

(ii) 損害を与えられた土地または関連する財産権の、陪審により、または陪審免除の場合は裁判所により固定された価格。

(iii) 本文に定義されるように公共機関の提示額を超える判決を土地所有者が得た場合、公共機関から合理的な費用および弁護士費用の裁定。および

(iv) 一時的な事業損失、移転費用、事業再建費用、発生したその他の実際的および合理的な費用、および議会が補償可能と見なすその他の費用について土地所有者を補償する追加の実際的および必要な費用。

(6) 「直ちに譲渡」とは、適正市場価格の判定に異議を申し立てる権利または私用のための取得について異議を申し立てる権利を損なうことなく、土地所有者が土地収用者によって入金された金額を即座に所有できることを意味する。

(7) 「所有者」には、収用されたり、損害を与えられた財産権の賃借人が含まれる。

(8) 「規制下の公益事業」とは、カリフォルニア州公益事業委員会に規制され、公共機関が所有または運営していない、第XII条第3項に規定される公益事業を意味する。規制下の公益事業は本条の目的のため民間土地所有者である。

(c) 土地の収用または損害に異議を申し立てるため土地所有者が起こす訴訟において、裁判所は、全関連証拠を考慮し、行政記録に限定されず、公共機関の発見事項に従うことなく、独自の判断を下すものとする。公共機関の行為が本項に順守しないと裁判所が判断した場合、土地所有者は、公共機関から合理的な費用および弁護士費用を受け取る権利がある。利用可能なその他の法的救済および衡平法上の救済に加え、私用のために土地を取得されたり、損害を与えられた所有者は、差止命令、職務執行令状、または公共機関の行為を無効にする宣言のために訴訟を起こすことができる。

(d) 本項のいかなる条項も、公共機関または規制下の公益事業と個人の土地所有者とが、土地収用権の対象とならない土地の自発的売却について合意すること、または正当な補償の支払について訴訟上の合意に至ることを禁止するものではない。

(e) 土地収用権によって土地が公共機関によって取得された場合、提示された公共の用から実質的に異なる用途で土地を使用したり、または別の人または無関係の機関に土地を譲渡する前に、収用機関は、収用地の個人所有者を探す誠実な努力をし、さらに当該機関が追加した改善、備品、または設備の適正市場価格のみを上乗せし、また土地と共に取得された改善、備品、または設備の除去、取り壊し、または廃棄に起因する価格を差し

引いた上で、当該機関が土地に対し支払った金額でその土地を売却するという書面による提案をする必要がある。土地が本細目に従い元の所有者によって再購入された場合、本項で許可されている価値増減の他、第XIII A条第2項細目(b)で許可されたインフレーションの調整後、収用前の登記価格に基づき課税される。再購入権は収用地の所有者のみに適用され、所有者の相続人もしくは後継者、または所有者が自然人でない場合は法的に存在しなくなった事業体には適用されない。

(f) 本項のいかなる条項も、公共機関が、公的不法妨害または犯罪行為の緩和に土地収用権を行使することを禁止するものではない。

(g) 本項のいかなる条項も、手頃な価格の住宅の開発または再建のために、土地所有者と公共機関との間で自発的な合意を禁止または妨害するものと解釈されるものではない。

(h) 本項のいかなる条項も、カリフォルニア州公益事業委員会による公共事業料金の規制を禁止するものではない。

(i) 本項のいかなる条項も、緊急事態の宣言下において州知事の権限に関係し私有地を取得したり、損害を与えたりする当該権限を制限するものではない。

第4項。導入および改正

本法案は自力執行力がある。議会は、本法案の目的を助長し、導入に役立つ法律を可決できる。本法案は、カリフォルニア州憲法第II条または第XVIII条に従い、州民の投票以外によって改正されることはできない。

第5項。可分性

本法案の各条項は分離できる。本法案の条項または条項の適用が無効と見なされた場合、無効な条項またはその条項の適用なしに実施可能なその他の条項または条項の適用は、無効にならないものとする。

第6項。発効日

本法案の諸条項は、投票翌日に発効される(「発効日」)が、例外として、賃貸物件所有者によって賃貸住宅ユニット(「ユニット」)またはモービルホームスペース(「スペース」)の占有者に課すことのできる価格を制限する2007年1月1日以前に公共機関により施行された法令、自治体設立法の条項、条例、または規制は、当該占有者の最低ひとり(「有資格占有者」)が当該ユニットまたはスペースを主たる居住地として居住し続ける限り、発効日後でも当該ユニットまたはスペースに対し有効であり続けるものとする。任意の有資格占有者が、(a) 自発的に明け渡す、(b) 自発的または裁判所の命令のいずれかにより占有権を譲渡、また貸し、売却、または移転する、(c) 放棄する、(d) 死亡する、または(e) 2007年1

月1日発効の民事訴訟法典第1161項段落(2)、(3)、(4)もしくは(5)、または民事法典第798.56項に従い退去させられたために、当該有資格占有者が当該ユニットまたはスペースを主たる居住地として使用しなくなった場合、本法案の諸条項は当該ユニットまたはスペースに対し即時に発効される。

住民投票事項99

本州民発案法案は、カリフォルニア州憲法第II条第8項の諸条項に基づきカリフォルニア州民に提出されている。

本イニシアチブ法案は、カリフォルニア州憲法の一項を改正するため、追加が提案されている新規の規定は新規のものであることを示すため斜体で記載されている。

表題。 本法案は「住宅所有者および私有地保護法」として認識されるものとする。

法案

第1項。目的および意図

本法案の施行により、カリフォルニア州民は本文に以下を行う意図を表明する。

- (a) 土地収用権の乱用から住宅を守る。
- (b) 州および自治体の機関が、土地収用権を行使して所有者の占有する住宅を収用し、別の民間の所有者または開発業者に譲渡することを禁じる。
- (c) 具体的には、Kelo対ニューロンドン市の裁判で、米国最高裁判所は、市が土地収用権を行使し、経済開発の目的でコネティカット州の女性の住宅を収用したことを許可するという事実および判決に対応するよう、カリフォルニア州憲法を改正する。
- (d) 2006年11月の住民投票事項90は、土地収用権の改正を含んでいたが、公共福祉を保護するために多様な従来の立法活動および行政活動による膨大な財政的責任を納税者に課す無関係の条項も含んでいた法案であるが、当該住民投票事項を拒否する投票者の判断を尊重する。
- (e) 公共福祉を保護するための従来の立法活動および行政活動実施による膨大な財政的責任を納税者に課す住民投票事項90における諸条項などの条項を含めることなく、土地所有者に追加の保護条項を提供する。
- (f) 土地収用法を規定するカリフォルニア州憲法の第I条第19項と、公共の衛生、安全、および福祉の保護のための立法活動および行政活動に関する法律を規定する第XI条第7項との区別を維持する。
- (g) 公共の衛生、安全、および福祉の保護のための立法活動および行政活動に影響することなく、州政府または地方自治体により土地の収用または損害があった場合、土地所有者を補償するためカリフォルニア州憲法における包括的かつ排他的な基礎を確立する。

第2項。カリフォルニア州憲法の改正

カリフォルニア州憲法第I条第19項は以下のように改正される。

第19項。(a) 私有地は、特定の公共の用のために、さらに免除されない限り陪審によって確定される正当な補償が所有者にまたは所有者のために裁判所に支払われて初めて、収用したり、損害を与えることができる。裁判所が決定する正当な補償の相当額が裁判所に入金され直ちに所有者に譲渡される時点で開始される土地収用手続きの後、議会は、土地収用者による収用に備えることができる。

(b) 州政府および地方自治体は、土地収用権を行使して所有者の占有する住宅を収用し、民間人に譲渡することが禁じられている。

(c) 本項の細目(b)は、州政府または地方自治体が、公共の衛生と安全を守る、反復的な重大な犯罪行為を防止する、緊急事態に応答する、または公共の衛生と安全を脅かす環境汚染を改善するなどの目的で、土地収用権を行使する場合には適用されない。

(d) 本項の細目(b)は、州政府または地方自治体が、公共事業または公共改善事業のために私有地を取得する目的で、土地収用権を行使する場合には適用されない。

(e) 本条の目的のために:

1. 「財産移転」とは、売却、賃貸、贈与、フランチャイズなどによる不動産譲渡を意味する。
2. 「地方自治体」とは、憲章市、郡、市・郡、学区、特別区、官庁、地域事業体、再開発機関、または州内のその他の政治的区分を含む、任意の市を意味する。
3. 「所有者の占有する住宅」とは、一戸建て、コンドミニアム、またはタウンホームなどの一家族住宅で改良され、かつ州政府または地方自治体から初めて書面で土地購入の提案を受け取る前の最低一年間、所有者の主たる住居である不動産を意味する。所有者の占有する住宅には、ひとり以上の人に完全に独立した居住施設を提供する当該一家族住宅に繋がったまたは分離された住宅ユニットも含まれる。
4. 「人」とは、個人、協会、または組合、会社、有限責任会社を含むが、これらに限定されない任意の企業体を意味する。
5. 「公共事業または公共改善事業」とは、教育・警察・消防・公園・レクリエーション・緊急医療・公共衛生・図書館・洪水防備・道路または高速道路・公共輸送・鉄道・空港・海港などの公共サービスを提供するための施設または基幹施設、公益事業・電気通信事業・エネルギー・通信・下水に関係する施設または基幹施設などのその他の類似プロジェクト、天災からの復旧のために州政府または地方自治体によって特定されるプロジェクト、および公共事業または公共改善事業に付随するまたは必要となる私用を意味する。

6. 「州」とは、カリフォルニア州およびその機関または部門を意味する。

第3項。 本法案の施行により、投票者は、「収用」、「損害」、「公共の用」、および「正当な補償」を含むがこれらに限定されない、カリフォルニア州憲法の第I条第19項の細目(a)における用語の意味を変更する意図はなく、本法案で明示的に記載されているもの以外、第I条第19項に従う権力行使についての制限を故意に課すことはない。

第4項。 第I条第19項の条項は、本法案での改正事項とともに、土地収用権の行使、および私有地が州政府または地方自治体によって収用されたり、損害を与えられた場合の土地所有者に対する補償支払に関するカリフォルニア州憲法の排他的および包括的な権限を規定する。本イニシアチブのいかなる条項も、土地収用権の行使によって収用されたり、損害を与えられた土地の所有者に対し、第I条第19項で義務付けられているものに加え、州議会の補償支払い能力を制限するものではない。

第5項。 本イニシアチブの発効日以前に初めて書面で土地購入の提案がなされた場合、および当該発効日後180日以内に土地収用権による不動産購入の必要性についての決議が採択された場合、本イニシアチブの改正事項はその不動産取得には適用されない。

第6項。 細目(e)で定義されていない、本イニシアチブによるカリフォルニア州憲法第I条第19項への改正事項で使用される言葉や文句は、2007年1月1日発効の法律に一致する方法で、およびその後法律が改正または解釈され得る通りに定義・解釈されるものとする。

第7項。 本法案の諸条項は、土地収用権の行使により、後に所有者の占有する住宅の財産権が民間人に移転されることに対する保護条項を住宅所有者に与える目的を促進するため寛大に規定されるものとする。

第8項。 本法案の各条項は分離できる。本法案の条項または条項の適用が無効と見なされた場合、無効な条項またはその条項の適用なしに実施可能なその他の条項または条項の適用は、無効にならないものとする。

第9項。 本法案が、カリフォルニア州憲法第I条第19項への直接的または間接的な改正事項によって土地所有者の権利に影響を与えようとする別のイニシアチブ法案と同じ州全域選挙投票用紙に載っている場合、その他の法案の条項は本法案と相反すると見なされる。本法案がその他の法案よりも多くの賛成票を得た場合、本法案の条項全部が優先され、その他の法案の全条項は無効となる。

議員候補者の声明

本投票者ガイドは州全域法案を取り上げています。議員候補者の声明はあなたの郡のサンプル投票用紙に記載されています。

2000年11月に投票者が可決した住民投票事項34は、州議会の候補者の選挙について自発的支出限度を設定しました。この特定金額内に選挙運動費用を抑えることを選択した州議会の候補者は、郡のサンプル投票用紙に250字以内の候補者の声明を掲載する紙面スペースを購入できます。

州議会上院議員の選挙運動で支出額を限度内に抑えることを自発的に選択した候補者は、予備選挙では724,000ドル、総選挙では1,086,000ドル以上を出資することはできません。下院議員候補者は、予備選挙では483,000ドル、総選挙では845,000ドル以上を出資することはできません。

選挙運動支出限度を受け入れた議会候補者一覧を調べるには、www.sos.ca.gov/elections/elections_cand_stat.htmをご覧ください。

郵便投票

下記の方法で記入済みの郵便投票用紙を提出できます。

1. あなたの郡選挙事務所に郵送する。
2. 選挙当日にあなたの郡内の投票所または選挙事務所に本人が出向いて投票する。
または
3. 投票日にあなたの郡にある投票所または選挙事務所に選挙投票用紙を代理提出する権限を法定代理人(配偶者、子供、親、祖父母、孫、兄弟、姉妹、または同居人など)に与える。

いかなる場合においても、郵便投票用紙は、投票日の投票所終了時間である午後8時までに受理される必要があります。締切に間に合わなかった郵便投票用紙は票として数えられないことができません。

郡選挙委員によって有効な投票者が投じたと判断されるすべての有効な郵便投票用紙は、投票集計に数えられ、正式な選挙結果に含まれます。選挙委員は、「正式集計」と呼ばれるこの過程の完了まで28日間の猶予期間があり、選挙日後35日以内に州務長官に結果を報告しなければなりません。

大型活字印刷および音声カセットテープでの投票者ガイド

大型活字印刷および視覚障害者用音声カセットテープでの公式投票者ガイドを英語、スペイン語、中国語、ベトナム語、タガログ語、日本語、および韓国語で提供しています。

大型活字印刷または視覚障害者用音声カセットテープでの公式投票者ガイドを注文するには、ウェブサイト www.sos.ca.gov/elections/elections_vig_altformats.htm をご覧いただくか、フリーダイヤルの投票者ホットライン1-800-339-2865までお電話ください。

投票者の権利章典

1. 登録有権者であれば、投票する権利があります。
登録有権者とは、服役中または重罪の仮釈放中でない同州在住の18歳以上の米国市民で、かつ現住所で投票登録を済ませている人のことです。
2. 自分の名前が選挙人名簿に載っていないなくても、仮投票できる権利があります。
3. 投票終了前に、投票所において、列に並んでいる場合は、投票できる権利があります。
4. 脅迫を受けることなく無記名投票を行える権利があります。
5. 間違いをしたと思った場合、投票前に、新しい投票用紙を受け取る権利があります。
間違いをしたと思った場合、投票を最終的に行う前であればいつでも、記載済みの投票用紙を新しいものと交換してもらう権利があります。不在投票者(郵便投票者)も投票日の投票所終了前に、選挙管理人に記載済みの投票用紙を返す場合、新しい投票用紙を要求して、それを受け取ることができます。
6. 援助なく自分一人で投票できない場合は、投票の際に援助を受ける権利があります。
7. 同じ郡内であればどの選挙区にでも完了記入した不在投票用紙を持参できる権利があります。
8. 英語以外の言語での作成を正当化するのに十分な数の住人が選挙区に存在する場合、英語以外での選挙関係印刷物を入手できる権利があります。
9. 選挙手順について質問し、選挙過程を見学できる権利があります。
選挙区委員会および選挙管理人に選挙手順について質問し、解答を得るか、または解答が得られる適切な選挙管理人の照会を受ける権利があります。ただし、執拗な質問により選挙区委員会または選挙管理人の義務遂行が妨害される場合は、選挙区委員会または選挙管理人が質問への応対を中止する場合があります。
10. 不法または不正な行為があった場合、最寄りの選挙管理人または州務長官まで通報できる権利があります。

上記の権利を一つでも侵害されたと思う場合、または選挙に関する不正行為または違法行為に気づいた場合は、フリーダイヤルの州務長官の投票者ホットライン1-800-339-2865までお電話ください。

選挙管理人は、投票登録宣誓書に記載されている情報を使用して、投票所の場所、投票用紙に記載される問題および立候補者など、投票過程についての公式情報を投票者に送付します。投票登録情報を商業目的で使用することは、法律によって禁じられており、軽犯罪になります。投票者情報は、州務長官が決定する、候補者、住民投票委員会、または選挙、学術、報道、政治、もしくは政府などの目的に使用する第三者に提供されることがあります。運転免許証番号、社会保障番号、投票登録カードに記載された署名は、上記の目的のために公開されることはできません。投票者情報の使用についてご質問がある場合や、当該情報悪用の疑いがあり、それを通報する場合、州務長官の投票者ホットライン1-800-339-2865までお電話ください。

生命を脅かす状況に直面する特定の投票者は、極秘投票者ステータスの資格を得られる可能性があります。詳しくは、州務長官のSafe at Home (セーフ・アット・ホーム)プログラムの1-877-322-5227にご連絡いただくか、www.sos.ca.govの州務長官ウェブサイトをご覧ください。

Secretary of State
1500 11th Street
Sacramento, CA 95814

PRSRT STD
U.S. POSTAGE
PAID
SECRETARY OF
STATE



カリフォルニア州全域直接

予備 選挙

www.voterguide.sos.ca.gov

公式投票者ガイド

投票をお忘れなく!

2008年6月3日火曜日

投票所は午前7時から午後8時まで開いています。

5月5日

郵便投票の郵便申込開始日。

5月19日

投票登録最終日。

5月27日

投票者から郡選挙事務所への郵便投票申込締切日。

6月3日

郡選挙事務所への直接持参による郵便投票申込締切日。

以下の言語の投票者ガイドが必要な場合、
下記までお電話ください。

English: 1-800-345-VOTE (8683)

Español/Spanish: 1-800-232-VOTA (8682)

日本語 /Japanese: 1-800-339-2865

Việt ngữ /Vietnamese: 1-800-339-8163

Tagalog/Tagalog: 1-800-339-2957

中文 /Chinese: 1-800-339-2857

한국어 /Korean: 1-866-575-1558

TDD: 1-800-833-8683

選挙費用削減のため、州議会は、同一姓の投票者が二人以上
居住する住所に郵送するガイド数量を一冊に制限することを、
州および郡に許可しています。在住されている郡の選挙管理
人に連絡いただくか、または1-800-339-2865にお電話いただくと、
追加のガイドを入手できます。

