



PLAN

Dorchester
Glover's Corner

TÌM HIỂU Ý TƯỞNG VỀ NHÀ Ở

Ngày 16 tháng 5 năm 2018

Nhóm lập kế hoạch của thành phố

Boston Planning and Development Agency

Thị Trường địa ốc Phân tích/khả năng kinh tế – Tư vấn

Nhà cửa – Văn phòng Phát triển của thành phố, cơ quan nhà ở Boston, Văn phòng vì sự công bằng về nhà ở

Imagine Boston 2030 – Văn phòng Thị Trường

Phát triển kinh tế – Văn phòng phát triển kinh tế, Văn phòng phát triển kinh doanh

Tài chính công cộng – Kho bạc, Đánh giá, Phát triển kinh tế & Công ty cổ phần công nghiệp

Phương tiện công cộng – Trường công Boston, Thư viện Boston, Sở Cảnh sát Boston, Sở Phòng cháy chữa cháy Boston, cơ quan Quản lý nhà ở và xây dựng

Không gian mở - Công viên và công trình giải trí

Văn hóa và nghệ thuật – Hội đồng nghệ thuật

Giao thông công cộng– MBTA

Giao thông – Boston Sở Giao thông, Chương trình xe đạp Boston

Việc công – Các sở, Ủy Ban Cải tiến dịch vụ công

Nước – Ủy ban dịch vụ Nước và hệ thống thoát nước

Môi trường/ Tính bền vững/ Biến đổi khí hậu – Sở Môi trường, Ủy ban Cột mốc đất đai Y tế công cộng Boston

Trung tâm sinh hoạt Gia đình và Trẻ vị thành niên

Ủy ban Dịch vụ Người già

Ủy ban Dịch vụ cho người Khuyết tật

CHƯƠNG TRÌNH

- 1 Khung thời gian và quy trình
- 2 Năm câu hỏi
- 3 Tìm hiểu ý tưởng nhà ở qua Thảo luận nhóm nhỏ



PLAN: Glover's Corner Dorchester

Preserve. Enhance. Grow.



1

Những điều chúng ta đã
nghe



Glover's Corner Visioning Workshop May 2017

Tổng quan về Quy trình Quy hoạch

Tháng 2 năm 2017 : Câu hỏi về chương trình

Ngày 8 tháng 3 năm 2017 : Buổi giới thiệu về chương trình

Tháng 4 năm 2017: Chuyển đi bộ và xe đạp

Ngày 18 tháng 5 năm 2017: Hội thảo về viễn cảnh khu phố

Ngày 15 tháng 6 năm 2017: làm việc với tư vấn giao thông

Ngày 28 tháng 6 năm 2017: Hội thảo lập kế hoạch

Tháng 7 năm 2017: Chốt nhóm tư vấn

Ngày 25 tháng 10 năm 2017: Hội thảo về sử dụng đất

Ngày 29 tháng 11 năm 2017 : Hội thảo về giao thông

Ngày 10 tháng 1 năm 2018 Đàm thoại cộng đồng

Ngày 29 tháng 3 năm 2018, Bộ Công Cụ Gia Cư Boston

Ngày 16 tháng 5 năm 2018, TÌM HIỂU Ý TƯỞNG VỀ NHÀ Ở

Cuối tháng 6 năm 2018 : Việc làm và tiểu thương (Dự kiến)



Housing Toolkit Workshop, March 29, 2018



Planning Workshop, June 28, 2017

Mục tiêu của sáng kiến quy hoạch là gì?

- Chúng ta muốn tạo ra một kế hoạch chủ động nhằm
- thiết lập một tầm nhìn và tập hợp các mục tiêu
 - là nền tảng cho việc phân vùng có cập nhật với các hướng dẫn sử dụng, mật độ và thiết kế cho những thay đổi của khu vực trong tương lai
 - đưa ra các khuyến nghị cho các chương trình và chiến lược hỗ trợ của Thành phố trong tương lai
 - đảm bảo sự công bằng và toàn diện trong thay đổi

Với tư cách là thành viên cộng đồng, Anh chị có vai trò gì trong quá trình này? các nhà hoạch định có vai trò gì?

Vai trò của các bên trong cộng đồng (cư dân, tiểu thương, v.v.)

Anh chị đến đây để:

- chia sẻ quan điểm và lắng nghe quan điểm của người khác
- tìm hiểu và chia sẻ ý tưởng cho các chiến lược tiềm năng
- giúp lựa chọn ưu tiên cho các chiến lược tiềm năng
- cung cấp phản hồi về dự thảo quy hoạch

Vai trò của các nhà quy hoạch

Nhân viên quy hoạch đến đây để:

- tạo ra diễn đàn để các bên liên quan chia sẻ nguyện vọng
- cung cấp dữ liệu, lắng nghe ý kiến và quan điểm của mọi người về thực trạng khu phố
- chuẩn bị và kiểm tra tính khả thi của các chiến lược tiềm năng để anh chị có thể lựa chọn ưu tiên
- Phát thảo các đề xuất
- trả lời phản hồi của anh chị cho dự thảo đề xuất của chúng tôi

Quyết định nào đã duyệt?

Các quyết định chưa được đưa ra:

- Chúng tôi chưa đưa ra bất kỳ đề xuất nào về thay đổi quy hoạch cho Khu vực Nghiên cứu hay các chương trình và chính sách trong tương lai. Chúng tôi muốn tìm hiểu thêm các góp ý và ưu tiên của anh chị

Các quyết định đã được thực hiện:

- Chúng tôi đã thiết lập ranh giới Khu vực Nghiên cứu, nơi có thể sẽ có thay đổi và quy hoạch vì vậy chúng tôi muốn tạo ra một bộ hướng dẫn để chỉ dẫn cho những thay đổi đó
- Chúng tôi biết rằng sự phát triển mới mang lại những lợi ích công cộng (chẳng hạn như nhà ở cho các giai tầng, không gian mở, vv) và chúng tôi muốn đảm bảo rằng cộng đồng được chia sẻ các ích đó một cách công bằng.

Qua sáng kiến quy hoạch này, Chúng tôi muốn học hỏi gì từ anh chị

Chia sẻ ý tưởng và đề xuất của anh chị ở các chủ đề:

- Đặc điểm của khu phố và việc sử dụng đất
 - Quy mô phát triển (độ cao), sử dụng đất và thiết kế hướng dẫn cho quy hoạch
- Nhà ở hiện tại và nhà ở mới
 - Mức thu nhập cho các chương trình Giới hạn thu nhập trong tương lai, nhà ở giá cả phải chăng
 - Các chiến lược ổn định nhà ở để hỗ trợ việc di dời
- Việc làm và doanh nghiệp
 - Các chiến lược giữ chân, đào tạo công nhân và tạo việc làm
 - Chiến lược duy trì và cải thiện doanh nghiệp địa phương
- Tính di động và kết nối
 - Cải tiến giao thông đa phương tiện
- Không gian mở và khả năng chống chịu với khí hậu
 - Hướng dẫn mạng lưới không gian mở và không gian cộng đồng
 - Yêu cầu đối với hoạt động tăng cường tính bền vững và khả năng chống chịu trong quá trình phát triển mới
- **Ưu tiên** cho chiến lược và lựa chọn nằm trong các chủ đề quy hoạch và được sự đồng thuận của người kể bên anh chị.

Tổng quan về Khung thời gian

Có ba giai đoạn chính

Chúng ta đang ở đây



I. Quy trình lập kế hoạch

Cùng thảo Báo cáo lập kế hoạch với các đề xuất và hướng dẫn

II. Phê duyệt bản báo cáo lập kế hoạch

- Đồng thuận rằng bản kế hoạch là xương sống cho các hoạt động tính đến các mong mỏi của cộng đồng trong thời gian tới
- Kế hoạch được chấp thuận bởi hội đồng BPDA.

III. Thực hiện & Đánh giá

- Viết phân vùng mới
- Phát triển theo hướng dẫn
- Triển khai và đánh giá các chính sách và chương trình mới
- Các cải thiện thực tế sẽ được thực hiện theo chu kỳ tài trợ

Chúng ta đang ở đâu trong mục “I. Quy trình lập kế hoạch”

I. Quy trình lập kế hoạch II. Phê duyệt III. Thực hiện & Đánh giá



Chúng ta đang ở đâu trong mục “I. Quy trình lập kế hoạch”

I. Quy trình lập kế hoạch II. Phê duyệt III. Thực hiện & Đánh giá



Chúng ta đang ở đâu trong mục “I. Quy trình lập kế hoạch”

I. Quy trình lập kế hoạch II. Phê duyệt III. Thực hiện & Đánh giá

Chúng ta đang ở đây

1. Thu thập thông tin và xác lập viễn cảnh

Tìm hiểu thêm về bối cảnh khu phố

2. Chia sẻ ý tưởng - Chủ đề quy hoạch cụ thể

Chia sẻ các ý tưởng về các đề xuất và hướng dẫn

3. Ưu tiên – điều chỉnh ý tưởng

Thảo luận cùng nhau xem ý tưởng nào hữu dụng nhất với khu phố

4. Xem xét và chỉnh sửa - Đề xuất dự thảo

Rà soát các đề xuất, hướng dẫn và cùng nhau chi tiết hóa dự thảo

Chúng ta đang ở đâu trong mục "2. Chia sẻ ý tưởng" Chúng ta đang ở đây



WHERE WE ARE IN "2. SHARING IDEAS"

1. Thu thập thông tin và xác lập viễn cảnh

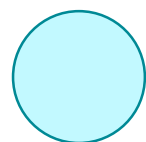
2. Chia sẻ ý tưởng - Chủ đề quy hoạch cụ thể

3. Ưu tiên – điều chỉnh ý tưởng

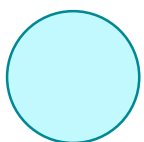
4. Xem xét và chỉnh sửa - Đề xuất dự thảo

Chúng ta đang ở đây

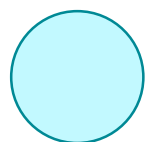
Chủ đề tiếp theo
(số lượng hội thảo chưa được chốt)



Hội thảo về sử dụng đất



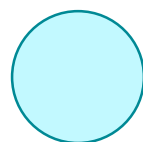
Hội thảo về giao thông



Đàm thoại cộng đồng



Exploring Housing Ideas Workshop



Hội thảo tiếp theo: Bộ công cụ phát triển kinh tế (việc làm và doanh nghiệp)

Chủ đề khác:

Lĩnh vực công cộng / Thiết kế đô thị
Khả năng chống chịu với khí hậu & không gian mở
Giao thông

2

Five Questions



Glover's Corner Land Use Workshop October 2017

Di dời là gì?

Câu hỏi 1

- Di dời trực tiếp là khi một người, hộ gia đình, hoặc doanh nghiệp buộc phải rời khỏi một nơi cụ thể, nơi xảy ra quy hoạch
- Di dời về kinh tế được dùng để mô tả sự rời đi của một người, hộ gia đình hoặc doanh nghiệp khi chi phí nhà ở tăng lên đến mức họ không thể ở lại tại nơi cũ.

Displacement Stages

Bất ổn định về nhà ở

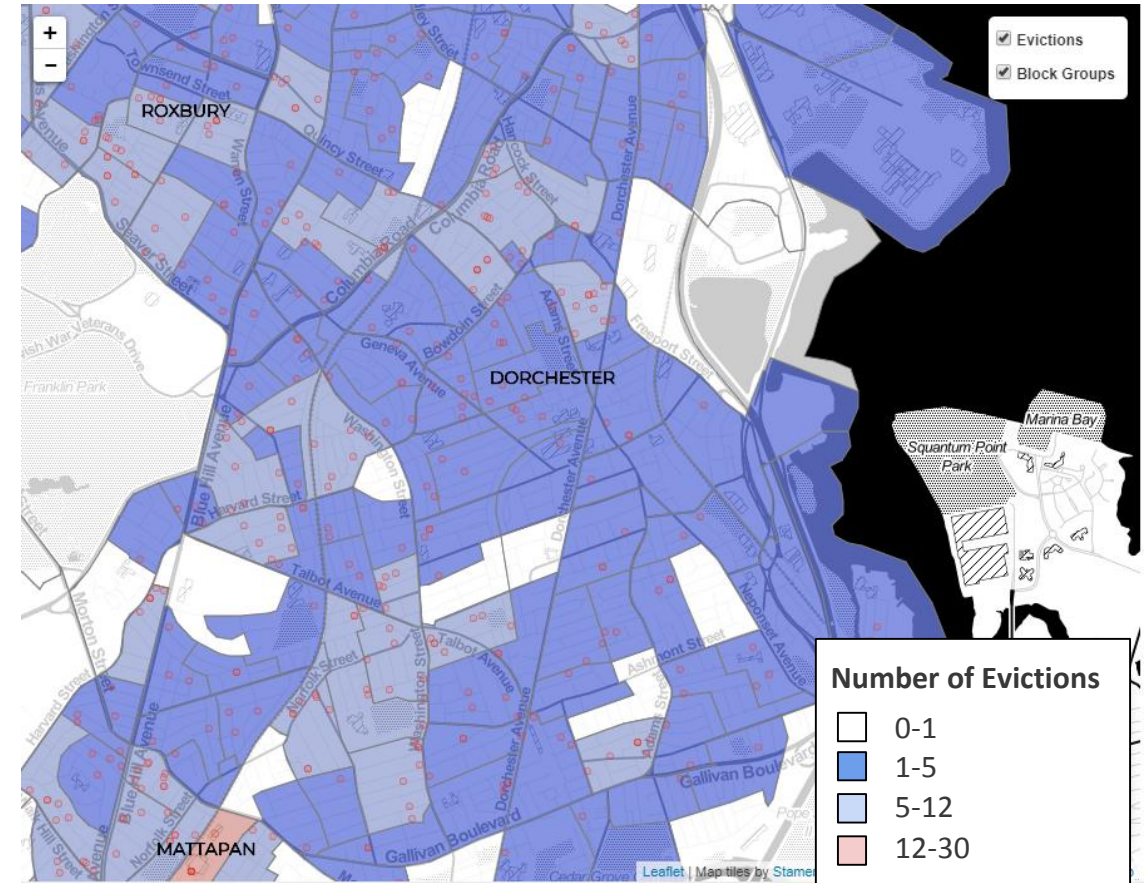
Rủi ro di dời ngay lập tức

Người vô gia cư: Hộ gia đình bị mất nhà cửa

Đo lường sự di dời bằng cách nào?

Câu hỏi 2

- Rất khó xác định di dời sẽ xảy ra ở mức độ nào, nhất là đối với bất kỳ dạng quy hoạch cụ thể nào.
- Chúng tôi không có dữ liệu định lượng cho thấy nguyên nhân người dân rời khỏi khu vực.
- Một dữ liệu có thể có là số vụ đuổi đi, song không còn số này cũng không nắm bắt tất cả những ai có thể rời khỏi khu phố.
- Các gia đình sống trong nhà ở giới hạn thu nhập được bảo vệ khỏi việc tăng giá thuê nhà từ thị trường



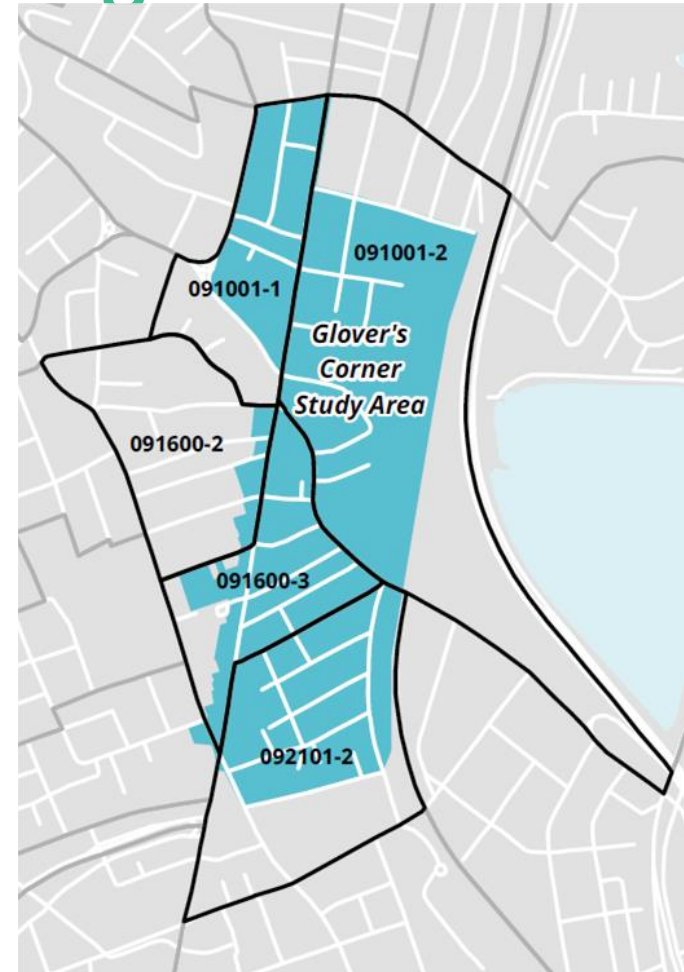
Map of Census Block Groups by number of evictions in 2016 for tenants in market rate properties.

Source: Housing Court Data and City of Boston Analytics Team

Chúng ta có thể xác định và nghiên cứu một “khu vực tác động” lớn hơn Khu vực Nghiên cứu không?

Câu hỏi 3

- Đối với dữ liệu Khu vực Nghiên cứu, chúng tôi dựa vào Điều tra Dân số Hoa Kỳ.
- Khu vực Nghiên cứu được phát thảo không phải hạn chế những đối tượng sẽ bị ảnh hưởng bởi quy hoạch mà thực ra là để tạo ra một ranh giới cho bất kỳ thay đổi tiềm năng nào có thể xảy ra trong quy hoạch.
- Các chính sách và chương trình đề xuất từ quy hoạch này cũng như các chương trình ổn định khác có thể sẽ được mở rộng ngoài Khu vực Nghiên cứu.
- Thay vì thiết lập một ranh giới, các chương trình và chính sách sẽ nhắm đến các loại hình gia đình dựa trên nhu cầu tại Dorchester.



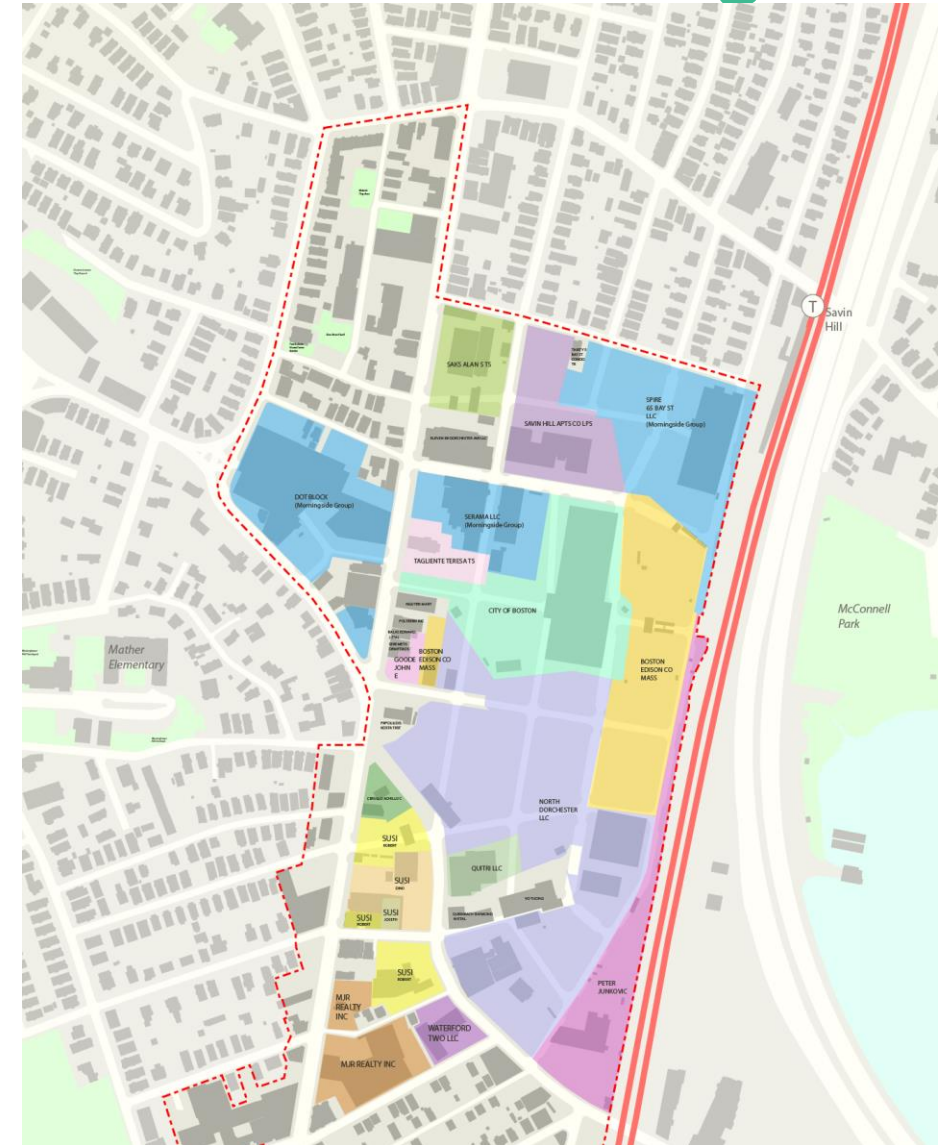
Map of Census Block Groups (outlined in black) used to collect data for the PLAN: Glover's Corner Study Area (shaded in blue)

Ai sở hữu đất đai trong khu vực và chủ đất có ảnh hưởng đến quy hoạch như thế nào?

Câu hỏi 4

- Dữ liệu đánh giá được cập nhật và công khai hàng năm. Cơ quan đăng ký nhà đất Suffolk có nhiều thông tin bất động sản mới.
- Vùng màu trong bảng tóm tắt quyền sở hữu đất trong bản đồ bên phải, được xem là có khả năng thay đổi *:
 - 5,3 Mẫu Anh = Thành phố Boston
 - 4,6 Mẫu Anh = NStar (Boston Edison)
 - 2,5 Mẫu Anh = Căn hộ Savin Hill
 - 31,3 Mẫu Anh = 7 Các chủ đất lớn khác

*Các khu vực có khả năng thay đổi đã được người tham gia xác định trong Hội thảo sử dụng đất tháng 10 năm 2017.



Who owns land in the area and how do land owners affect planning?

Question 4

- **Quy hoạch chủ động** có thể là **công cụ cộng đồng** nhằm chuẩn bị các hướng dẫn về khu nghiên cứu mà chủ hộ và nhà đầu tư phải tuân theo.
- Chủ đất được khuyến khích tham gia vào quá trình góp ý. Phản hồi của họ sẽ được cân nhắc cùng với phản hồi từ cư dân, chủ doanh nghiệp và các bên liên quan khác.

Phê duyệt kế hoạch và phân vùng mới



Lập kế hoạch chủ động:

Cộng đồng cùng lập kế hoạch dưới sự hướng dẫn của nhân viên lập kế hoạch. Sau đó, kế hoạch được thông qua.

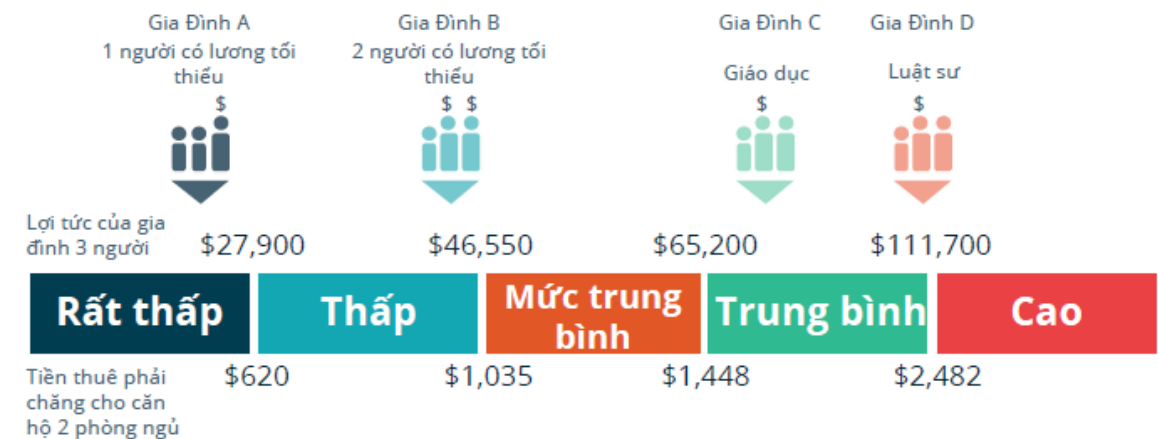
Đánh giá phát triển tương lai:

Nhà đầu tư đề xuất một dự án tuân theo các nguyên tắc. Cộng đồng và nhà đầu tư ngồi lại để thương thảo các chi tiết nhỏ.

Tại sao chúng ta sử dụng Thu nhập Trung bình Hộ gia đình tại khu vực (AMI), thay vì sử dụng của Boston (BMI)?

Câu hỏi 5

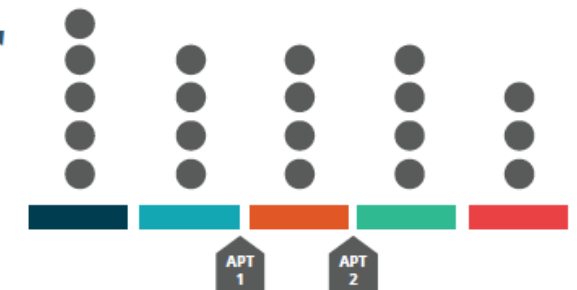
- Chương trình của Liên bang và Tiểu bang yêu cầu sử dụng AMI.
- Theo nhu cầu của dân số trong Thành phố mà Các chương trình nhà ở theo Giới hạn thu nhập được xây dựng
- Thay vì hiểu phần trăm AMI thì quan trọng hơn là hiểu về tiền thuê nhà và thu nhập được trình bày trên biểu đồ
- Chúng tôi sẽ minh bạch về phân phối thu nhập ở các khu vực lân cận. Sau đó, anh chị có thể phản hồi về mức thu nhập phù hợp cho Nhà ở giá cả phải chăng.



Dorchester

Mỗi chấm tiêu biểu cho 6,243 gia hộ tại Dorchester.

Phân chia lợi tức của Boston lệch cao hơn của Dorchester.



Tại sao chúng ta sử dụng thu nhập trung bình gia đình của khu vực (AMI), thay vì của Boston (BMI)?

Biểu đồ chuyển đổi ước tính

	Rất thấp	Thấp	Vừa phải	Trung bình	Cao
Thu nhập cho gia đình 3 người	\$29,150	\$48,550	\$67,950	\$116,450	
Giá thuê phải chăng cho căn hộ 1 phòng ngủ	\$547	\$912	\$1,277	\$2,188	
căn hộ 2 phòng	\$625	\$1,042	\$1,459	\$2,501	
căn hộ 3 phòng	\$704	\$1,173	\$1,642	\$2,814	
Boston Metro Area Median Income (AMI) - HUD	30%	50%	70%	120%	
Thu nhập trung bình ước tính của thành phố Boston*	40%	70%	100%	170%	

3

cuộc hội thoại



Glover's Corner Housing Toolkit Workshop March 2018

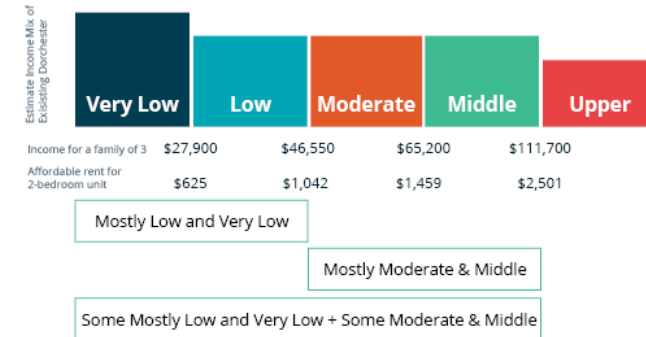
Khám phá ý tưởng nhà ở

- Lần trước chúng ta cùng nhau tìm hiểu về Bộ Công Cụ nhà ở Boston. Hôm nay, chúng tôi muốn nghe từ anh chị
- Thảo luận trong nhóm về những gì anh chị học được từ Bộ Công cụ Nhà ở Boston và bằng cách nào các công cụ/ chính sách / chương trình khác có thể áp dụng cho khu Glover?
- Đóng góp ý kiến của anh chị về nhà ở giá cả phải chăng, di dời và các can thiệp trong di dời.
- Hôm nay chúng ta chưa đưa ra quyết định nào cả và đây cũng chưa phải là lần cuối để bàn về nhà cửa.

Affordable Housing Creation 1

Exploring Housing Ideas Workshop

1. What combination of income targets for Affordable Housing strategies do you prefer?
(Income-Restricted)



Note: Lower income targets means less number of income-restricted units possible.
Higher income targets mean more number of income-restricted units possible.

2. What Affordable Housing strategy do you prefer?

Or what kind of combination?

Create new Affordable Units

PRO: New development will be more income-diverse

CON: New affordable units may not reach families most at risk due to timing (competition and eligibility screening)

Acquire Existing Units and Make them Affordable

PRO: Can stabilize and prevent the displacement of existing families

CON: New development will be less income-diverse than surrounding, existing neighborhood

Nguồn lực của thành phố

Nếu anh chị hay một ai mà anh chị biết hiện tại phải đối mặt với việc di dời, kể cả là người dân thường trú hay doanh nghiệp địa phương, xin vui lòng hỏi nhân viên về địa chỉ liên hệ của các nguồn sau:

Văn phòng phát triển việc làm

[617-635-5283](tel:617-635-5283) | owd.boston.gov

Boston Home Center

[617-635-4663](tel:617-635-4663) | bostonhomecenter.com

Văn phòng Vì sự ổn định nhà cửa và Hỗ trợ khẩn cấp

[617-635-4200](tel:617-635-4200) | rentalhousing@boston.gov | Boston.gov/housing/office-housing-stability

Văn phòng Phát triển các doanh nghiệp nhỏ

[617-635-0355](tel:617-635-0355) | boston.gov/departments/small-business-development

Kết nối với nhóm Lập kế hoạch

Trang web

bit.ly/PlanGlovers

Marie Mercurio

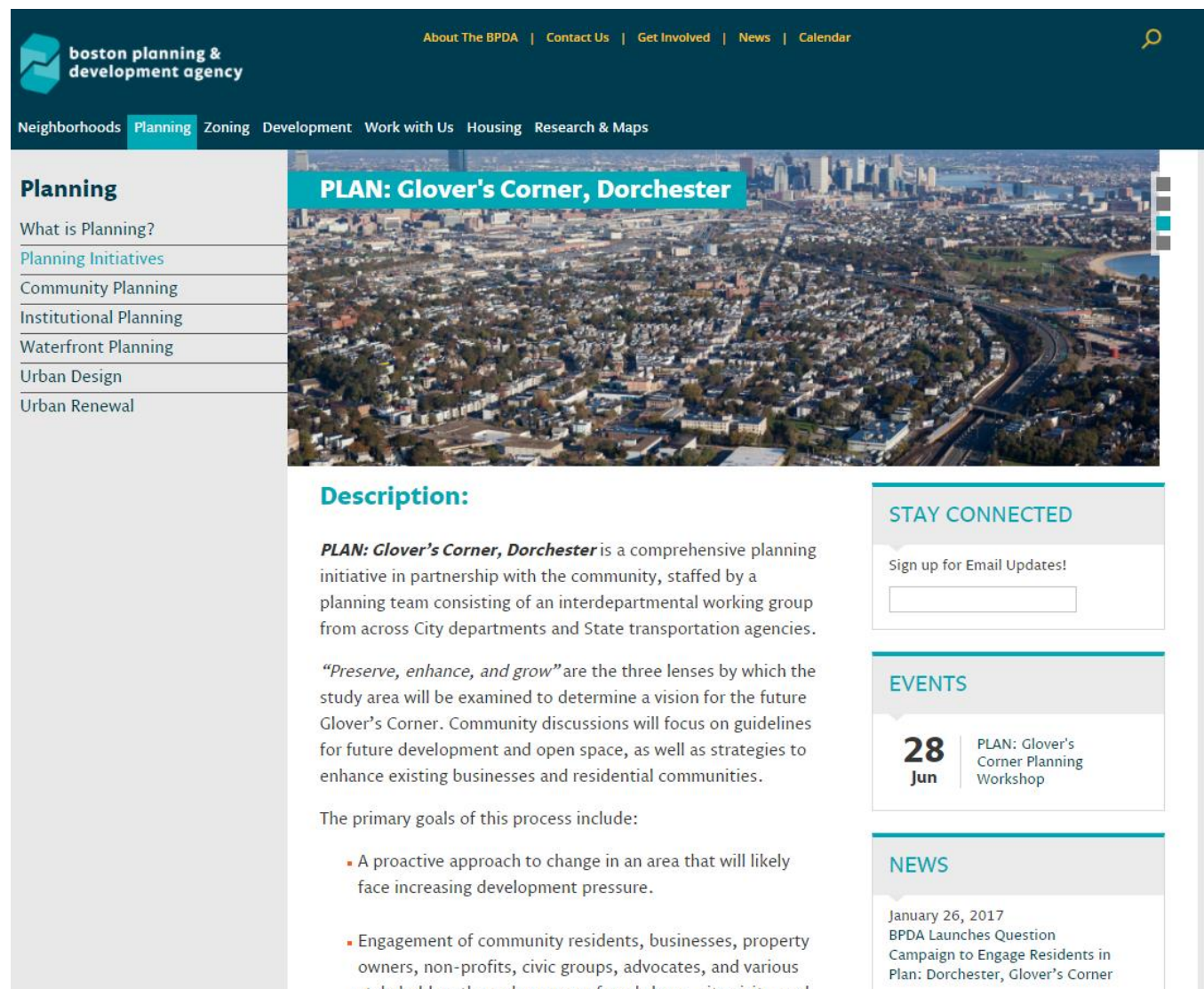
Marie.Mercurio@Boston.gov

Phillip Hu

Phillip.Hu@Boston.gov

Chia sẻ

[@PlanGlovers](https://twitter.com/PlanGlovers) [@BostonPlans](https://twitter.com/BostonPlans)



The screenshot shows the BPDA website page for the 'PLAN: Glover's Corner, Dorchester' project. The page features a navigation menu with 'Planning' selected, a sidebar with a 'Planning' menu, and a main content area with a description and a 'STAY CONNECTED' sign-up form. The description states that the project is a comprehensive planning initiative in partnership with the community, staffed by a planning team consisting of an interdepartmental working group from across City departments and State transportation agencies. It also mentions that 'Preserve, enhance, and grow' are the three lenses by which the study area will be examined to determine a vision for the future Glover's Corner. Community discussions will focus on guidelines for future development and open space, as well as strategies to enhance existing businesses and residential communities. The primary goals of this process include a proactive approach to change in an area that will likely face increasing development pressure, and engagement of community residents, businesses, property owners, non-profits, civic groups, advocates, and various stakeholders through a range of workshops, site visits, and other activities.