

第 80 条升级换代

# 行动计划草稿

改进我们的开发审查流程





# 执行摘要

波士顿规划局开始实施一项举措, 改进居民、开发商和市政工作人员的开发审核体验。我们的目标是在可预测性、一致性、透明度和时效性基础上对流程进行升级换代, 广开言路, 为人们向波士顿投资创造更便利的条件, 支持新的增长, 推动我们城市的发展, 满足居民的长期需求。波士顿分区法第 80 条对全市提议房地产开发项目的审核制订了规则。这一举措是自 1996 年以来对第 80 条规定的第一次升级换代。

## 问题

社区成员、开发商和市政工作人员均认为波士顿的开发审核亟需改进。目前的流程冗长、不透明并且不可预测, 再加之分区法陈旧, 严重阻碍了我们城市的发展。

第 80 条中的审核要求是在差不多 30 年前制订的。此后, 波士顿的规划和开发均已出现重大的变化。开发项目的规划和复杂程度均已增大。与建筑环境有关的政策举措和规划工作比分区法本身演变得快, 已经成为流程的一部分, 但尚未集成到分区法中。开发审核的步骤和运作一直在做出变动来适应这些挑战, 让所有利益相关方感觉流程不稳定、不易使用且不可预测。



Boston in 1990s · Boston Landmarks Commission



# 解决方案

---

让开发审核更加及时、透明并且可预测, 能够帮助波士顿更好地发展, 加快现代化的步伐。

我们的目标是通过这项举措和其他市级重新分区举措, 借助规划建立起共同的愿景。这一行动计划中的建议将帮助我们确保在这一愿景基础上进行未来的开发, 并打造以可预测性、一致性、透明度和时效性为主线的新开发文化。

## 可预测的流程是指...

- 社区成员提前了解提供反馈的地点、时间和方式。
- 提案方可以预估其许可流程的成本、必要步骤和时效性。
- 市政工作人员了解其职责和截止时间。

## 一致的流程是指...

- 社区成员有清晰、稳定的参与准则。
- 提案方预先了解审核标准, 且类似的项目审核也类似。
- 市政工作人员通过详细的数据与指标评量和传达绩效。

## 及时的流程是指...

- 社区成员可以用低接触和高接触两种形式有效提供反馈, 无需重复。
- 提案方在流程的每个步骤都能收到有条理的反馈, 从而可以及时纳入变更。
- 市政工作人员在每个审核步骤均遵守清晰的截止日期要求。从初始项目提案到批准建筑许可的过程时间缩短。

## 透明的流程是指...

- 社区成员从初始概念到最终占用
- 始终了解项目提案和承诺事项。
- 提案方知晓每项建议或所需项目变更的原因。
- 市政工作人员展示具体的规划准则与分区标准如何指导
- 项目成效, 助力完成规划局的使命。



# 建议

我们计划通过三项核心更改成功完成开发审核流程。

## 1

### 有效互动

开发中吸纳多方意见

- 1A. 创造更多机会来了解项目情况, 设计更便利的途径来提供反馈, 例如在线调查
- 1B. 用社区顾问组 (CATs) 取代咨询小组, 前者是一种新的结构, 代表了波士顿的多样性, 既保留宝贵的知识和技能, 又能更好地听取更多新的意见。

## 2

### 统一的标准

为项目如何提供缓解措施和社区福利来支持城市需求制订标准

- 2A. 为缓解措施和社区福利编写新的定义
- 2B. 为交通、基础设施、开放空间和公共领域缓解措施制订清晰的按面积单位计价政策
- 2C. 在近期规划与社区福利之间建立更密切的联系
- 2D. 要求提案方对搬迁的影响提交新的披露报告

## 3

### 协调审核

在全市范围建立透明、有序和协调的批准流程

- 3A. 规范预归档流程, 让归档顺序与行业惯例保持一致
- 3B. 通过“概念判定”锁定关键决策, 这样可以先行明确否定不充分的提案
- 3C. 更新并强制推行回应时间
- 3D. 组建跨部门的联合审核团队, 加强数据驱动的成效监测

# 流程和方法

这项举措的核心是社区和利益相关方互动。

团队开展了外联和调研,找出了问题 and 解决方案,确定了成功愿景,还从北美的 20 个城市广泛征集了不同利益相关方的意见,确立了最佳惯例。面对面和数字化模式并举,在主要社区位置开展调查,包括公交站、宣传单、小型焦点小组、社交媒体和社区带头人外联。我们在全市收集了 2600 余条调查回复,成立了 60 余个焦点小组,召开了 12 次公共论坛和研讨会,在重要的项目节点征集公众意见。

**2600**  
余条 调查回复

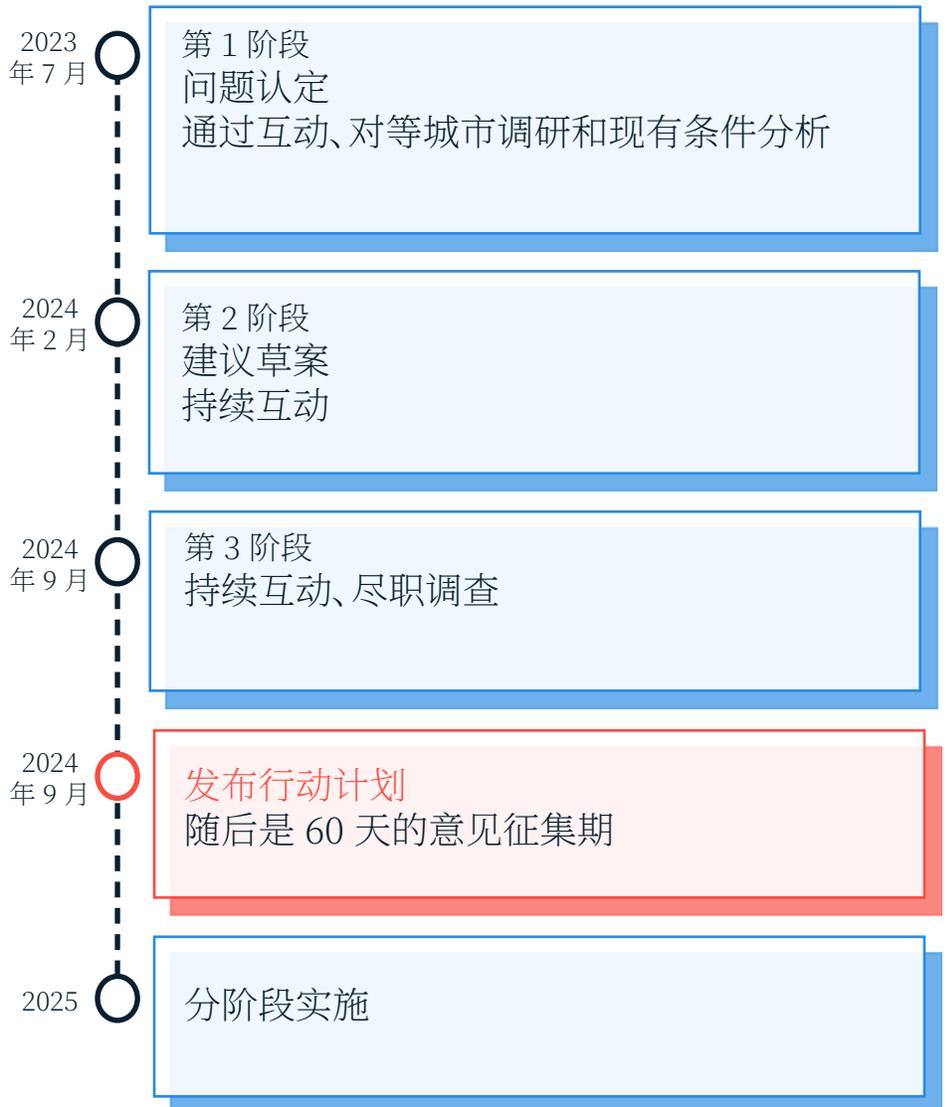
**60**  
余条 焦点小组

**12** 次公共活动

## 后续步骤

我们在这份文件中清晰指明了我们想要做出的变动。它还指出了还有多少待完成的工作。

在接下来的几个月,项目团队会继续与社区成员、波士顿市政工作人员与领导层,及其他利益相关方交换意见,进一步修订建议,确保它们既有效,又可行。其中的每个想法都会由单独的工作流推进,在明年分阶段仔细认真、从容稳定地实施。





## 它对我有什么意义？

查看 Hugh、Bonnie 和 Wanda 的故事，了解社区成员如何参与新的第 80 条流程。  
免责声明：这些故事中的互动活动只是示例，可能不是所有项目都会有。

提议的开放现场

Hugh 一直住在波士顿，他住的是自有的住房。  
他关心保留其所在街区的历史特征，确保他所挚爱的城市能继续长期保留它的特点。

Bonnie 是一位忙碌的母亲，她住在租来的房屋里。  
她参加了许多社区活动，但因为家务事过多，无法参加周日晚上的会议。

Wanda 是当地企业主，也是残障权利倡导人。  
她是社区顾问组 (CAT) 的成员。

社区顾问组 (CAT) 由社区成员组成，他们开会讨论街区中的开发项目并给出建议。第 18 页上更详细地介绍了社区顾问组。

## 第 1 步: 提前概念设计

包括:

- 互动计划  
早期互动活动的计划, 有纸质媒体、数字媒体和面对面几种方式
- 现有状况  
审视街区或地区现有的状态

制订相关决策:

- 互动策略和时间表
- 早期否决  
与城市目标不符的项目

了解提议项目的机会示例:



在当地图书馆张贴的传单



在项目现场树立的标牌



向社区顾问团成员发送的电子邮件



Hugh 了解了开发项目提案的情况, 并参加了开发商主办的现场座谈。

他听取了开发商对项目的想法, 并愿意分享他所掌握的地区现有状况。

第 17 页上更详细地介绍了早期互动活动, 例如开发商主办的现场座谈。



“许多人都从这个拐角过马路, 但这儿没有人行横道。”



Bonnie 扫描二维码完成调查, 通告哪些关注领域对她而言最为重要。



我最关注的三个领域是...

- 交通与安全
- 住房质量
- 绿化和热岛



Wanda 阅读了项目信息来为下次社区顾问组会议做准备, 在会上要讨论地区的多个项目。Wanda 接受过培训, 相信自己能很好地理解相关内容。

第 19 页上更详细地介绍了联合审核。



## 第 2 步: 概念设计

包括:

- 建筑提案  
(高度、密度、规模等)

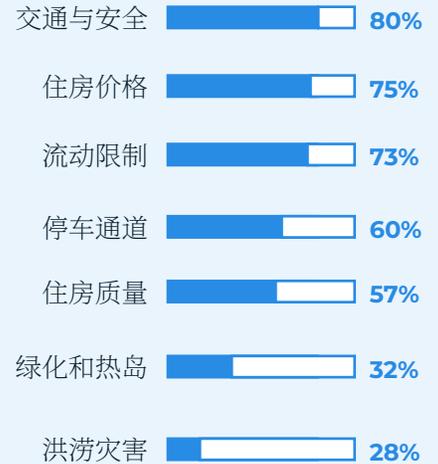
制订相关决策:

- 总体格局和优先事项  
确定建筑轮廓
- 项目如何让周边受益

核心变化 2(第 26-44 页)中更详细地介绍了缓解措施和社区福利

## 早期互动的调查结果示例

### 社区关注要点:



### 公众研讨会



“我担心楼太高了”



Hugh 分享了他对建筑高度的担心,他知道是在流程的这个阶段制定决策。

### 在社交媒体上发布的调查

哪些是您看重的绿色基础设施改进?

- 人行道上的树木     防洪排水
- 吸水人行道     公交车遮荫候车亭



看到其他社区成员也像她一样关注交通与安全, Bonnie 很是欣慰, 她确信开发商会重视这一问题。在这个阶段的社交媒体调查中, 她表示支持在人行道上种植更多树木。

### 社区顾问组会议



由专职人员主持讨论, 支持顾问组的职能。  
会议提供托儿和翻译服务。



Wanda 参加了首次讨论这一项目的社区顾问组会议, 并确认开发商收到了她根据自己社区专业知识提出的反馈。

## 社区福利方案菜单示例

- 可持续性和适应性
- 交通和基础设施(例如, 交叉路口安装信号)
- 住房(例如, 增加经济适用房)
- 艺术和文化
- 教育
- 开放空间和公共领域(例如, 街道树木)
- 小企业/经济发展
- 保留历史遗迹(例如, 投入更多资金来保护历史资源)
- 社区和民用设施

## 第 3 步: 方案设计

包括:

- 概念细化  
通过详细的设计和图纸了解项目详细信息
- 评估可能的影响  
例如增加的交通需求

制订相关决策:

- 项目详细信息  
例如建筑材料和景观计划
- 具体的缓解措施和社区福利

通过街区计划、需求评估和市政政策来确定社区福利方案。第 40-41 页上更详细地介绍了规划给出的福利和“方案菜单”。

### 公众研讨会



Hugh 参加了第二次公众研讨会, 他在会上了解了项目的进展情况, 并分享了对如何设定社区福利优先次序的反馈。

### 通过短信发送的调查

调查请被访者评出其  
对社区福利的喜好程度



Bonnie 无需专门向流程投入大量的个人时间, 就可以表达自己对社区福利的喜好。

我的喜好:

1. 信号控制的交叉路口
2. 更多经济适用房
3. 街道树木

### 社区顾问组会议



Wanda 与其他社区顾问组的成员查看了社区反馈, 并最终确定了社区福利(根据他们对近期规划工作和街区情况的了解)。

社区顾问组与规划局合作, 提交了建议的社区福利分配方案, 其中反映了她个人对街区优先事项的看法, 对此她深感自豪。