



RIVERA ● ● ●
CONSULTING INC



Allston-Brighton 需求评估

报告成稿演示材料：2023 年 11 月 8 日

Allston-Brighton 需求评估 议程

1. BPDA
2. 项目概览
3. 社区外联
4. 专项外联
5. 需求评估建议

Zoom 会议信息 + 提示

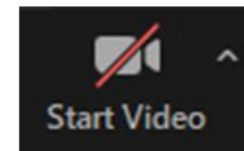
- **The BPDA will be recording this meeting** and posting it on the BPDA's project webpage. If you do not wish to be recorded during the meeting, please turn off your microphone and camera.
- **Zoom controls are available at the bottom of your screen.** Clicking on these symbols activates different features.
- **Use raise hand function** (dial 9 followed by 6 if joining by phone) **and wait to be called upon** before asking your question or providing comment.



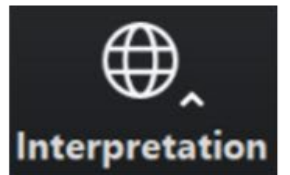
Mute/unmute



Raise hand to get in line to ask a question or provide comment



Turn video on/off



To join an interpretation channel



boston planning & development agency



波士顿规划与开发署 (BPDA)



boston planning &
development agency



吴市长对 BPDA 愿景概述 + 未来计划

2023 年的情况

变更需求

吴市长要求 BPDA 改进其在波士顿的规划和开发方式，使社区成员和开发商都能更容易地预测这一过程。

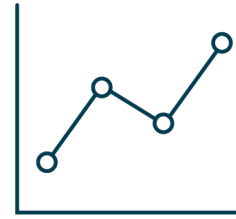
我们的目标



战胜目前的挑战：**防灾能力、经济承受能力、平等性**



通过**规划**主导设立**全市的愿景**



在促进增长的同时创建**可预测的流程**



通过**透明度**与社区建立**信任**



boston planning & development agency

我们的方式



- 制订新的章程和任务
- 合法终止“城市改造”计划，用适应时代需要的新方式取而代之
- 确保公共用地为公众谋福利



- 通过在街区和全市提出倡议（例如，我们的“设计愿景”）来规划未来与增长
- 成立新的“规划咨询委员会”



- 为工作人员、开发商和社区成员更新法规第 80 条和相应流程
- 根据当前情况更新我们的分区法，提高它的可预测性



- 改善机构之间和与波士顿居民的协调与沟通
- 针对第 80 条规定创建稳定、包容和可预测的社区流程



未来变更 + 互动

2023 年

2024年及以后

冬季-
春季

- 委员会通过自治请愿书，并发给州议会
- 签发两份 RFP 来分析第 80 条的运作和社区互动情况

夏季

- 引导公众参与以下活动-
 - 设计愿景
 - 第 80 条流程改进
 - 有机会对城市在防灾能力、经济承受能力和平等性工作上的进度发表意见

秋季-
冬季

- 成立“规划咨询委员会”
- 继续开展公众互动
 - 分享第 80 条分析得出的早期调查结果
 - 城市设计愿景成稿

- 让工作人员成为城市的代言人
- 通过加强各部门之间的协调和聚焦全市范围的工作来更新规划方式
- 启动全市范围的分区法更新



**boston planning &
development agency**

要了解更多信息，访问：

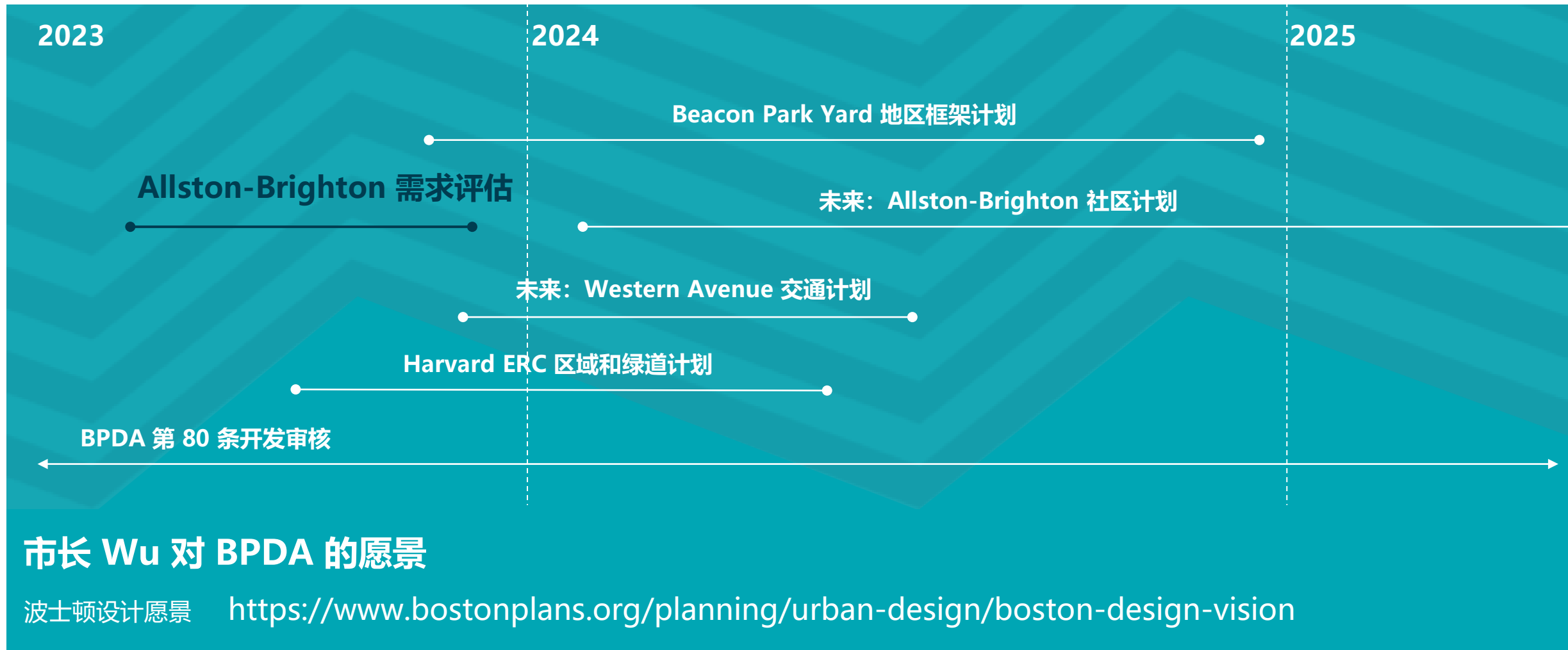
<https://www.bostonplans.org/about-us/mayor-wu-vision-for-the-bpda>

注册我们的时事通讯了解最新信息接收我们有关进度和机会的电子邮件，参与塑造波士顿的未来。



**boston planning &
development agency**

Allston 和 Brighton 的规划



Allston-Brighton 需求评估

BPDA 项目经理: Ben Zunkeler, 规划师
ben.zunkeler@boston.gov

BPDA 团队: Yari Cortez, 规划员; Joe Blankenship,
交通规划员



**boston planning &
development agency**



**Allston-Brighton
needs assessment**

Allston-Brighton 需求评估的历史

- **Harvard Allston 工作组**在 ERC 公共流程期间提出申请
- Harvard University **拨款 100 万美元**用于 ERC A 阶段的缓解措施和社区福利。
- **2008 年需求评估**是针对 Harvard 校园开发总体计划的**大范围社区需求对话**，不一定侧重 Allston-Brighton 的规划和开发成效。
- 有机会遵循**即将出台的 Allston- Brighton 街区计划**，并鼓励通过规划和开发取得成效。

“哪些地方欠缺服务，哪些基础设施需要维修和改进？人们为什么感觉不快？开展研究，了解社区对居民需求可靠有效的深入见解。”

*- Harvard Allston 工作组，
2021 年 11 月 2 日*

Allston-Brighton 需求评估的目标

- 1. 准备迎接即将出台的 Allston-Brighton 街区计划。**
 - 对 Allston-Brighton 内的土地用途、交通、开放空间、住房、应对气候变化和优选子区域给出直接建议。
- 2. 授权社区对开发项目做出修改或提出社区福利请求。**
 - 街区服务和基础设施方面的信息，以及可能如何消除对平等性的顾虑和解决基本需求。
- 3. 向城市各机构和当地的非营利组织提供分析，做为其制订决策的依据**
 - 侧重公园、交通、艺术和文化、金融公正、健康和其他主题的城市各机构和其他小组可以从调查结果中受益，为来自开发商、政策和规划倡议的请求建立趋向和/或达成共识。

平等性工作框架

主要影响考虑因素：

- 参与社区互动
 - 语言能力/文化素质
 - 听力/视力辅助手段
 - 外联方式和互动策略
 - 应使用 Allston-Brighton 人口统计信息评估社区反馈
- “Nothing about us without us（我们只有参与，我们的利益才会被采纳）” 方式
- 所有分析主题均应解决 4 个核心平等性问题：
 1. 这一需求是如何确定的？
 2. 这一需求影响到多少居民？
 3. 受影响人群有哪些人口统计特性？
 4. 从地理位置看，这些需求在 Allston-Brighton 中的哪些位置最为强烈？以及它与大波士顿相比情况如何？



项目概览： Allston-Brighton 需求评估



boston planning &
development agency

团队 AURA

- 团队 AURA 代表 BPDA 对需求进行评估。
- 团队 AURA 开展了背景调研，在 Allston and Brighton 进行了实地互动，并制订出了建议。
- AURA 是协作进行需求评估的四家机构的缩写。

asg 

utile

RIVERA • • •
CONSULTING INC

Allston
Brighton 
COMMUNITY DEVELOPMENT CORPORATION

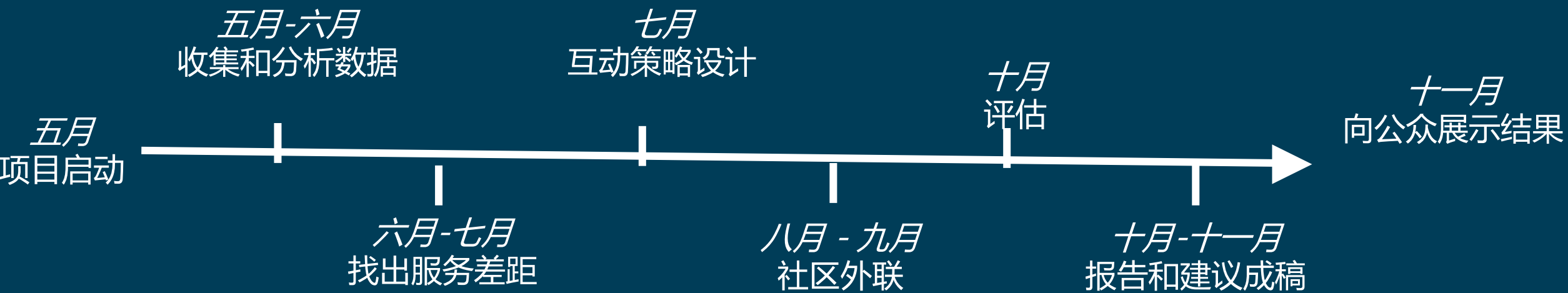
A - Archipelago Strategies Group (ASG)

U - Utile Design

R - Rivera Consulting Inc

A - Allston-Brighton Community Development Corporation

需求评估时间线



需求评估的主要组成



背景调研，映射和分析数据，为了解构成 Allston 和 Brighton 的人员与场所奠定基础。



根据调研创立行动计划，与社区互动并收集反馈。



开展了为期 2 个月的广泛社区外联，包括调查、采访利益相关方、社区中的各种活动和多个接触点。



通过采访利益相关方和当地组织及主要服务提供商的焦点小组开展专项外联活动。



将反馈收集到报告内，为 Allston 和 Brighton 未来的计划提供指导，帮助得到他们最需要的资源。

确定核心需求

类别	分析主题	说明
基本需求	经济安全性	家庭的工资、花销、存款等。此主题是理解其他需求的基础。
	食品安全性	食品、食品获得性和食品质量/营养的可获得性。
	安全	可能包括行人安全、犯罪感知、公共场所照明等。
	健康	仅建筑环境的影响，例如污染、使用体育设施等。
	住房	住房供需、住房类型、成本、开发渠道和预测、人们流离失所和气候复原力方面的威胁、规划和开发的影响
机会获得性	教育	公立和私立学校。学校能容纳学生数量和预计需求。学校学术表现。
	就业/托儿服务	就业率、行业、工作保障、托儿服务的可用性、趋势、机会和弱点。本地和少数族裔拥有的企业。
	移动性	交通（车辆+公共）、行人连通性、自行车网络等。
社区	开放空间	开放空间网络需求。所需的开放空间数量和类型。
	艺术 + 文化	为艺术家提供支持，艺术家表演和展示所需要的空间以及文化空间的无障碍出入便利性
	恢复力	气候恢复能力——高温、水灾、可持续性
	公民参与 + 社会凝聚力	社区组织的参与情况、投票参与率等。社区凝聚力和居民归属感。
	为人们服务	范围从自助洗衣店和裁缝店（零售服务的可得性）到 EMS、消防部门覆盖地理范围和社会工作者的可得性。

依据 BPDA 给出的“需求分析主题表”制订我们的社区需求确定和分类策略

3 大类别:

1. 基本需求
2. 获取机会
3. 社区

13 个主题

1. 金融安全
2. 食品安全
3. 人身安全
4. 健康
5. 住房
6. 教育
7. 就业/儿童保育
8. 流动
9. 开放空间
10. 艺术和文化
11. 住宅
12. 防灾能力
13. 人类服务

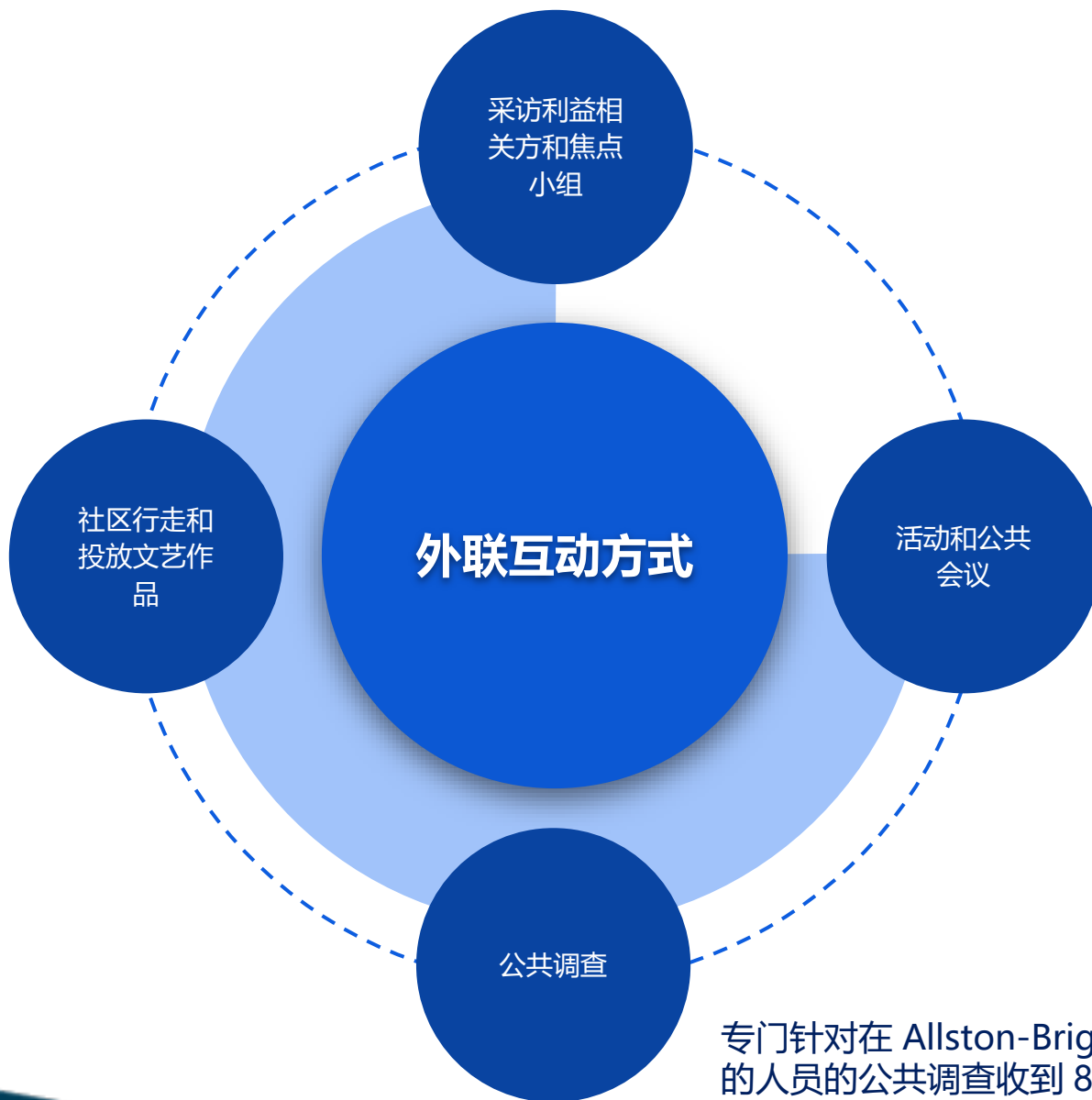


社区外联



boston planning &
development agency

详细采访当地组织和服务提供方来
确定关键需求



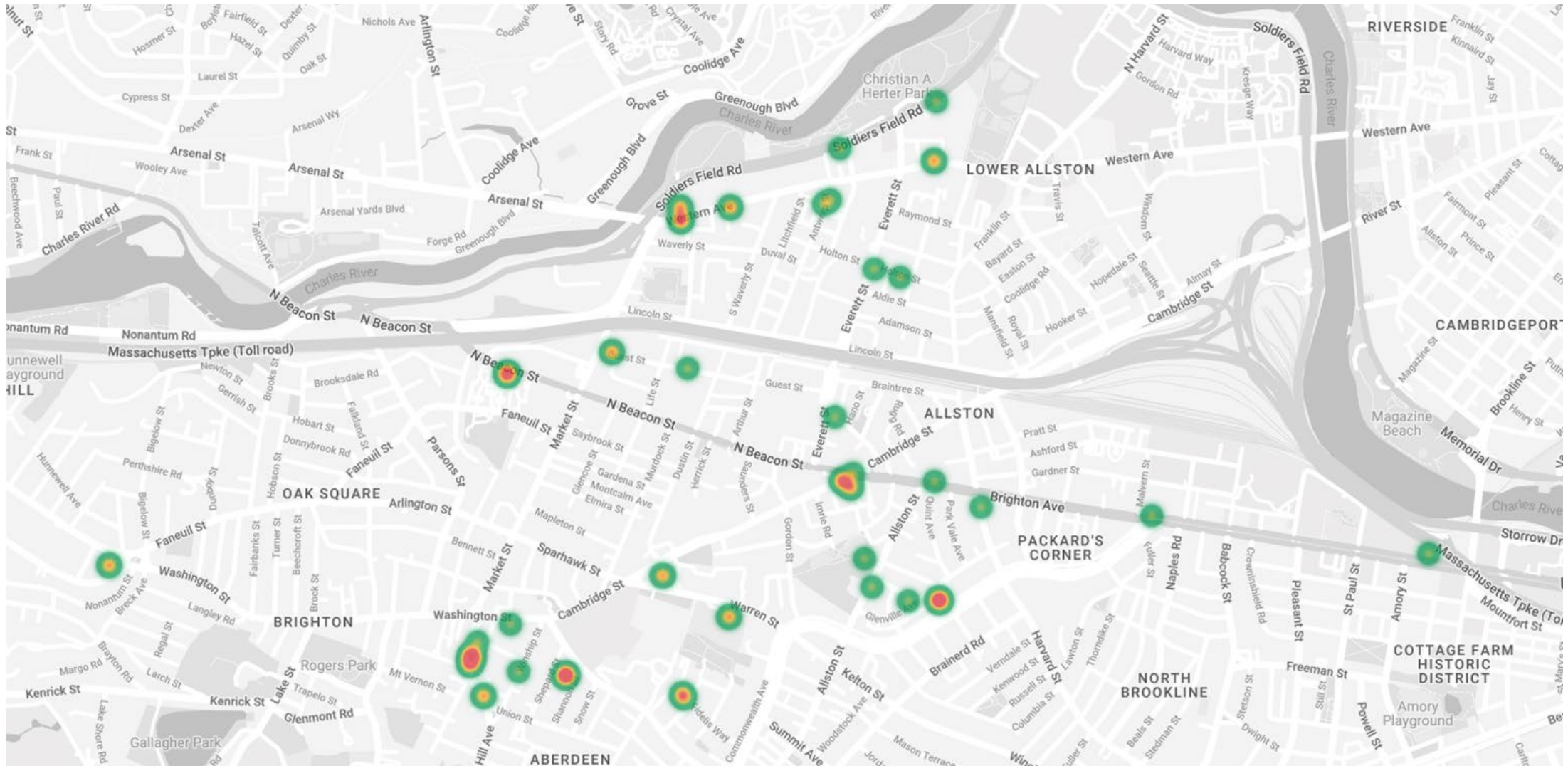
- 与居民在社区步行两小时，实地收集反馈
- 有针对性的投放文艺作品来调查街区的民意

- 专项需求评估活动
- 定期整理社区活动材料
- 公共会议

专门针对在 Allston-Brighton 居住和工作的人员的公共调查收到 863 项回复。





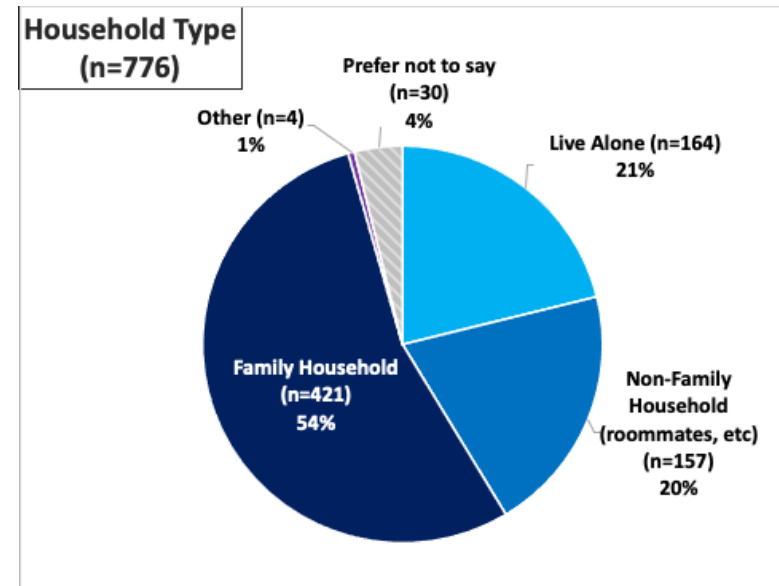
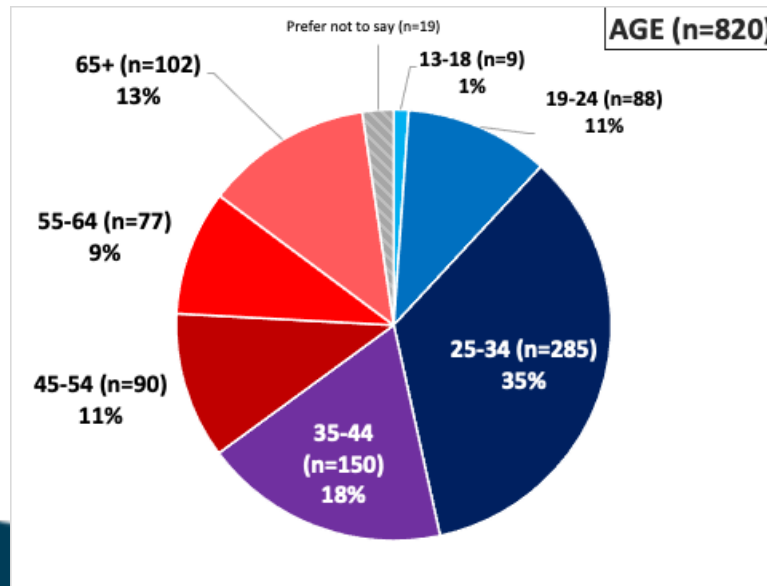
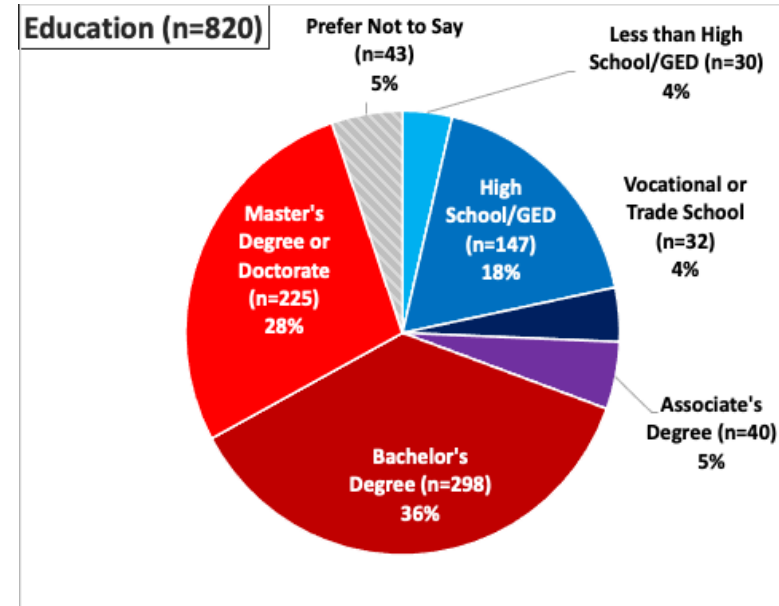
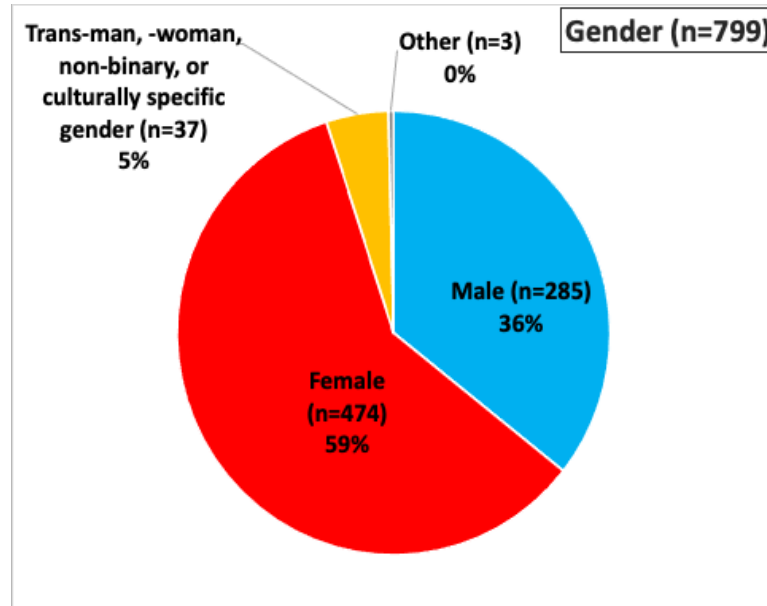


Event Count 0  3

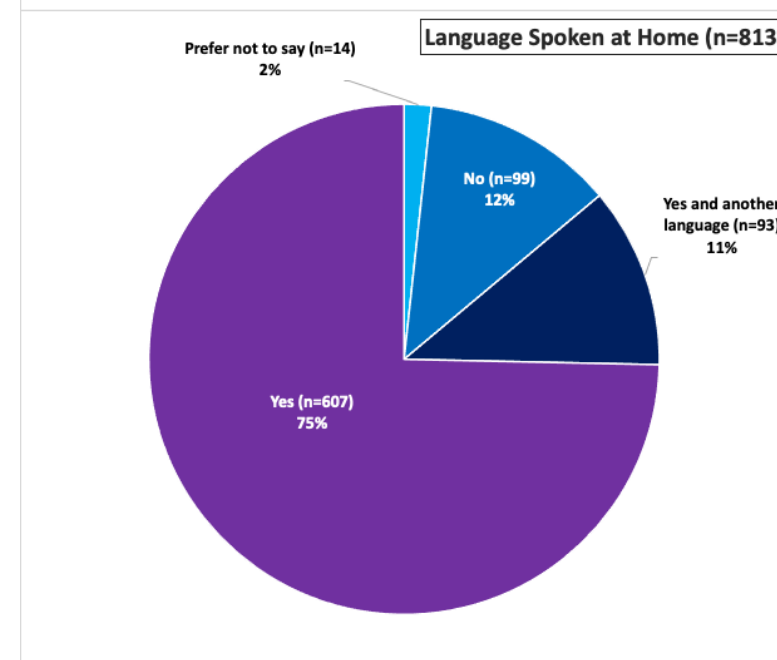
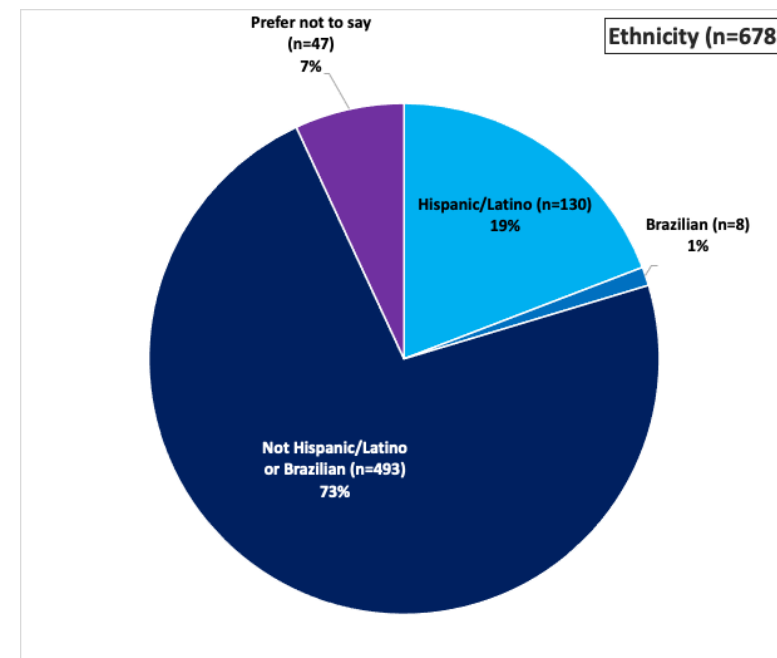
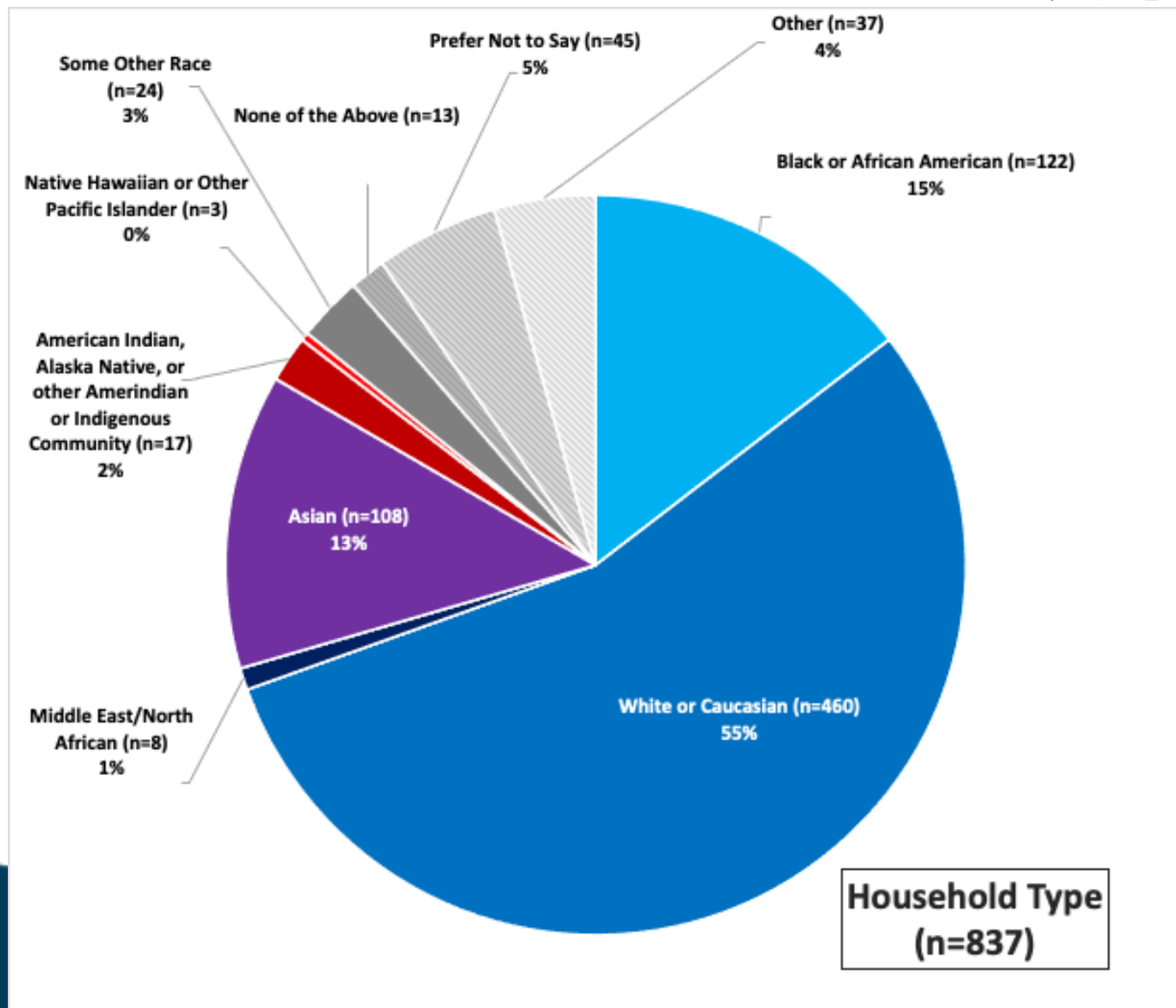
我们的谈话对象

总计
调查
回复:

863



我们的谈话对象



调查结果：调查

经济承受能力是居民的一项短板，严重影响到他们与多种类型社区资源互动的能力

- 在所有调查主题中，“经济承受能力”通常是社区成员面临的**最大障碍**。
- 即使经济承受能力不是最大的障碍，也几乎总是排名第二或第三大的障碍。
- 居民报告使用超市这类社区服务的频率越高，将经济承受能力视为问题的可能性就越大。
- “服务质量”也是一大障碍，尤其是在居民评估教育服务或公共空间、公园等主题时更是如此。

流动在某些地方是可能出现的。但不是所有地方都会出现。

- 公交车是关键。总体而言，乘公交车的居民比使用 MBTA 轨道服务的居民多，许多公交乘客定期使用两种模式出行。
- Allston-Brighton 内部出行也发现了问题，与在邻近村镇或波士顿工作的居民相比，更多居民报告使用私家车前往 Allston-Brighton 中的工作场所。
- 儿童保育、小学和初中通常仍要求家长使用私家车或其他私人交通工具接送。校车、MBTA 公交和步行在初中和高中更为流行。

住房 我们想继续在此居住。

- 超过 80% 居民和非居民被访者说如果他们有质量好的经济适用房，他们留在或选择在 Allston-Brighton 居住的可能性会“大大”提高。
- 超过 50% 的居民还声称住房是一项“严重的”顾虑 - 在调查的 4 个选项中排名第一。这一顾虑对他们的生活质量产生了持续的负面影响。
- 许多人没有任何经济适用房选项。在本例中，574 名被访者中有 44% 声称他们街区中的经济适用房“极少”或者“根本没有”。



专项外联



boston planning &
development agency

焦点小组和采访

第 1 轮

小规模服务提供方采访

- 2Life Communities
- 35 Fidelis Way/Commonwealth Tenants Association
- Allston-Brighton Health Collaborative
- Brighton Marine
- Brazilian Women's Group
- Chinese Progressive Association
- Josephine Fiorentino Community Center at Charlesview
- Presentation School Foundation Community Center
- Sisters of St Joseph of Boston
- Veronica Smith Senior Center
- West End House

第 2 轮

大规模服务提供方焦点小组

- **教育、儿童保育和社区机会**
 - 波士顿公共图书馆
 - 波士顿公立学校 (投资计划)
 - 市长幼儿教育办公室
- **住房和经济发展**
 - 市长经济机会和包容办公室
 - 市长住房和社区开发办公室
 - 波士顿住房管理局
- **公共安全**
 - 波士顿警察局
 - 波士顿消防局
 - 波士顿紧急医疗服务
 - 应急管理办公室
- **机构案例研究 (Harvard University)**
 - 规划人员
 - 设计人员
 - 社区互动人员

主要调查结果：基层服务提供方采访

- 住房成本上涨的影响被视为一个跨界问题，与任何其他主题相比，它对所有其他需求分析主题的影响都非常大
- 虽然 A-B 有足够的 SNAP/ HIP 券使用选项，但仍需要有与文化相配的一层小零售店。
- 对于移民家庭、英语学习者和中低收入居民来说，语言能力和意向型公共社区伙伴关系方面的差距正在影响他们获得可用公共资源的机会
- 尽管在街区中普遍存在，但对于街区高开发区内的居民而言，不定期的维修和周边施工已经让降低了他们使用开放空间基础设施的几率。

主要调查结果：市政和机构焦点小组

- 随着开发的增加，可用于提供公共服务的物理空间受到限制，人们越来越担心，未来的规划没有考虑到应急准备所需的空間；也没有考虑到向小型家庭提供儿童保育服务要用到的空间
- 由于在部门级别协作渠道的限制，政府机构与院校和基层服务提供方的目标有时影响有限。
- 为促进参与和出席基于资源的活动，政府机构和各院校编制的外联材料总体而言各自为营，普通公民不易获得这类材料
- 人们希望市政机构、大型院校、社区街区团体和关注基本需求的居民之间在互动时，有更为统一、小巧的便利手段与协作方式，以便实施政策和制订长期街区规划



对 Allston-Brighton 的 需求评估建议



boston planning &
development agency

需求评估建议

结构相关性高

优先级别

- 1) 它是否直接影响优先居民群体?
- 2) 它是否能解决核心问题?
- 3) 它是否在多个互动接触点反映出来?
- 4) 它是否运用了大小提供方网络这样的街区资产?
- 5) 它是否为新的可持续服务提供方合作带来了机遇?

低优先级

社区中新出现的需求，可能与官方、流程或资本有更大相关性的建议

系统性的建议，体现社区需求优先级并与其密切相关

高优先级

目前可能会被取消优先级的建议，因为它们可能无法反映社区的需求

Highly actionable, high impact recommendations that with a clear path for implementation

结构相关性低

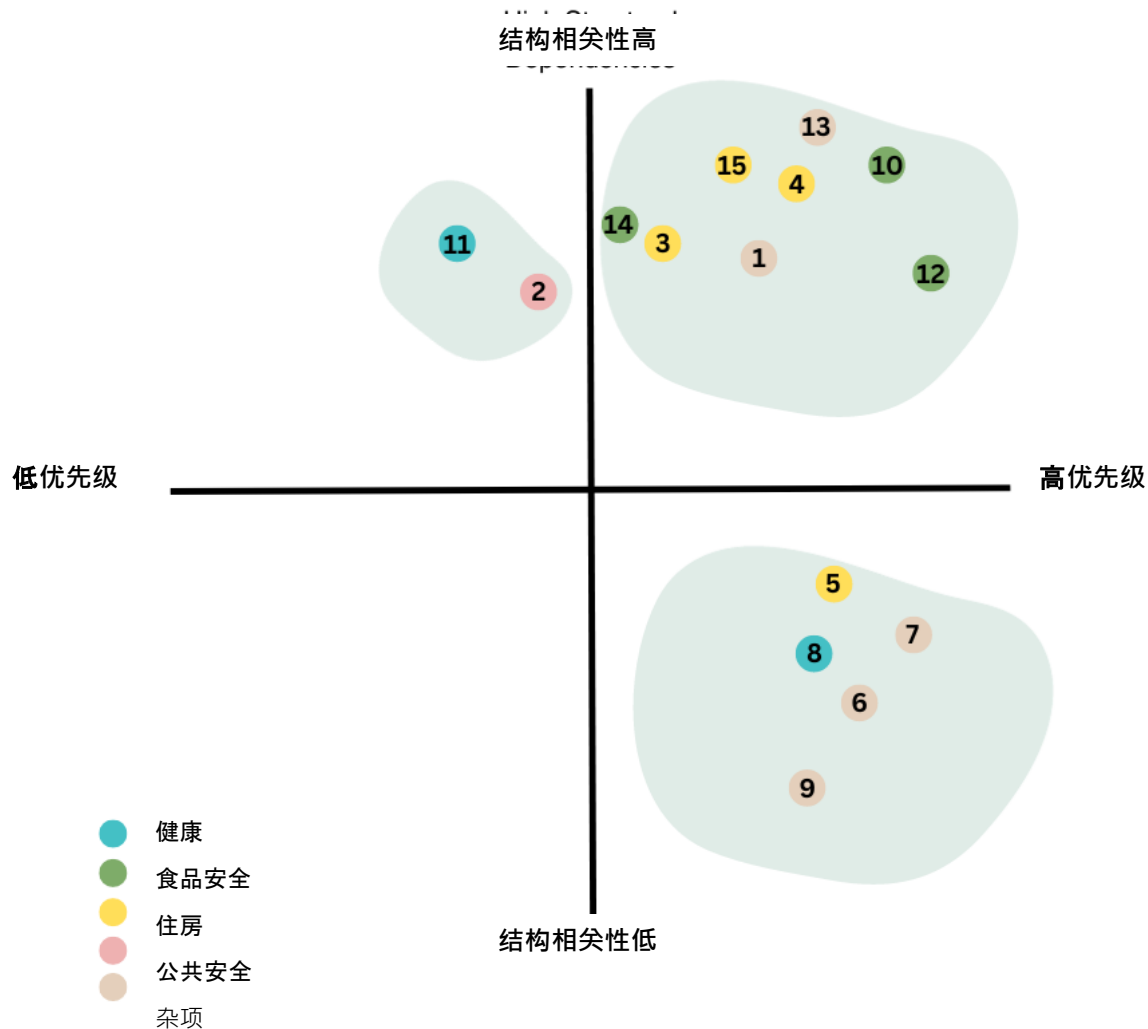
结构相关性:

- 1) 它需要多个市政机构的支持吗?
- 2) 它是政策级别的提案吗?
- 3) 它需要投入巨资吗?
- 4) 它需要新型的融资源吗?

基本需求建议

2

Proactive disaster management planning. The neighborhood plan can plan for and provide more space to fire and EMT services especially in the Beacon Park area



1 开发跨部门方案倡议跟踪系统有助于制订积极主动的策略

4 扩大 IDP 住房单元的收入中值散布范围。它将地区收入中值的范围扩大成 50% 到 80%，而不是原来的 70%

12 与小企业办公室合作，为小企业提供贷款，建立更大的当地菜店零售网络

15 简化开发商使用 IDP 券的流程

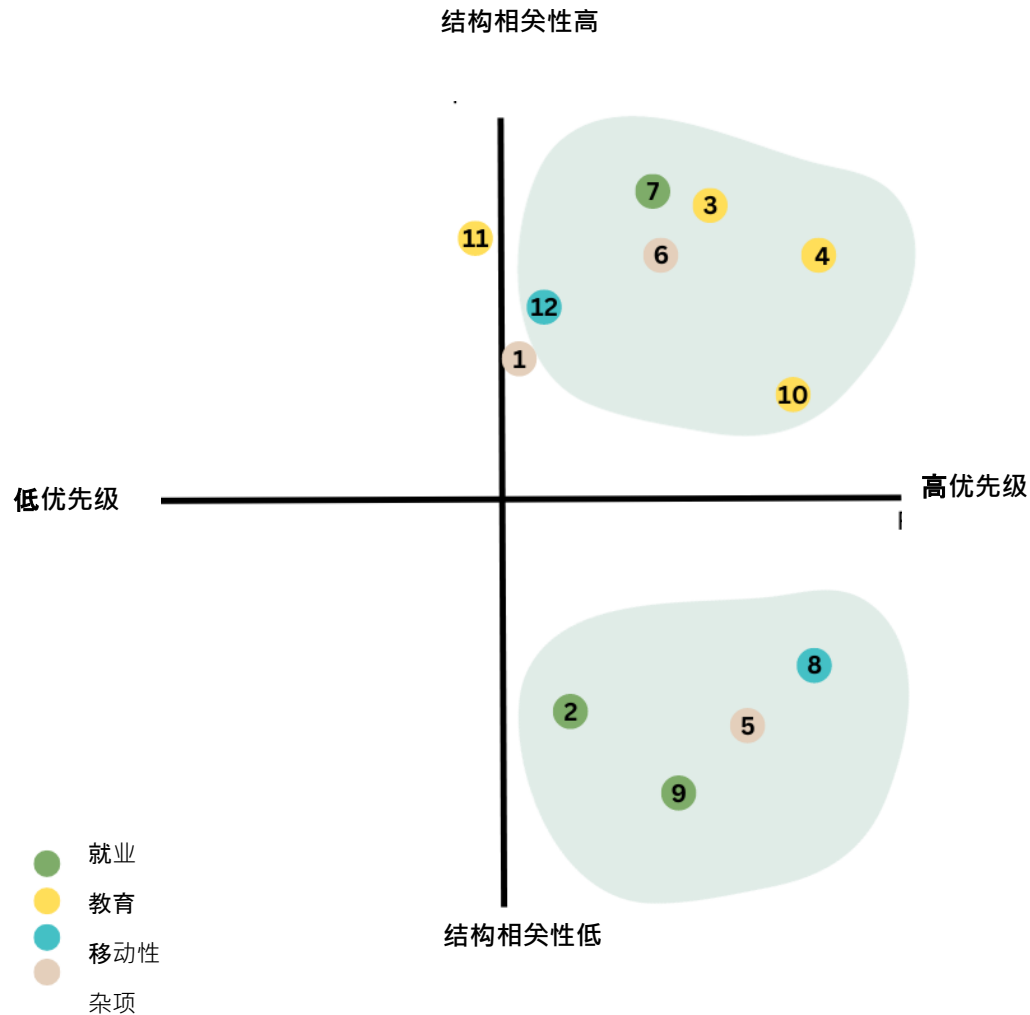
5 住房办公室和经济发展办公室有机会合作为民众创造代代相传的财富

6 利用街区内的空间培养/培训面向公众的骨干服务人员，包括但不限于公共安全人员、卫生工作者等

8 建造和扩大波士顿的 EMS 模型，在精神病患者和医护服务提供方之间建立直接联系，省去在急救室的等待时间

ATO 建议

- 1 在街区中建立社区就业中心，与大型机构分担人口就业责任



- 4 投资建造实体学校基础设施，如技术和实验室，以确保持续推进与机构的合作项目

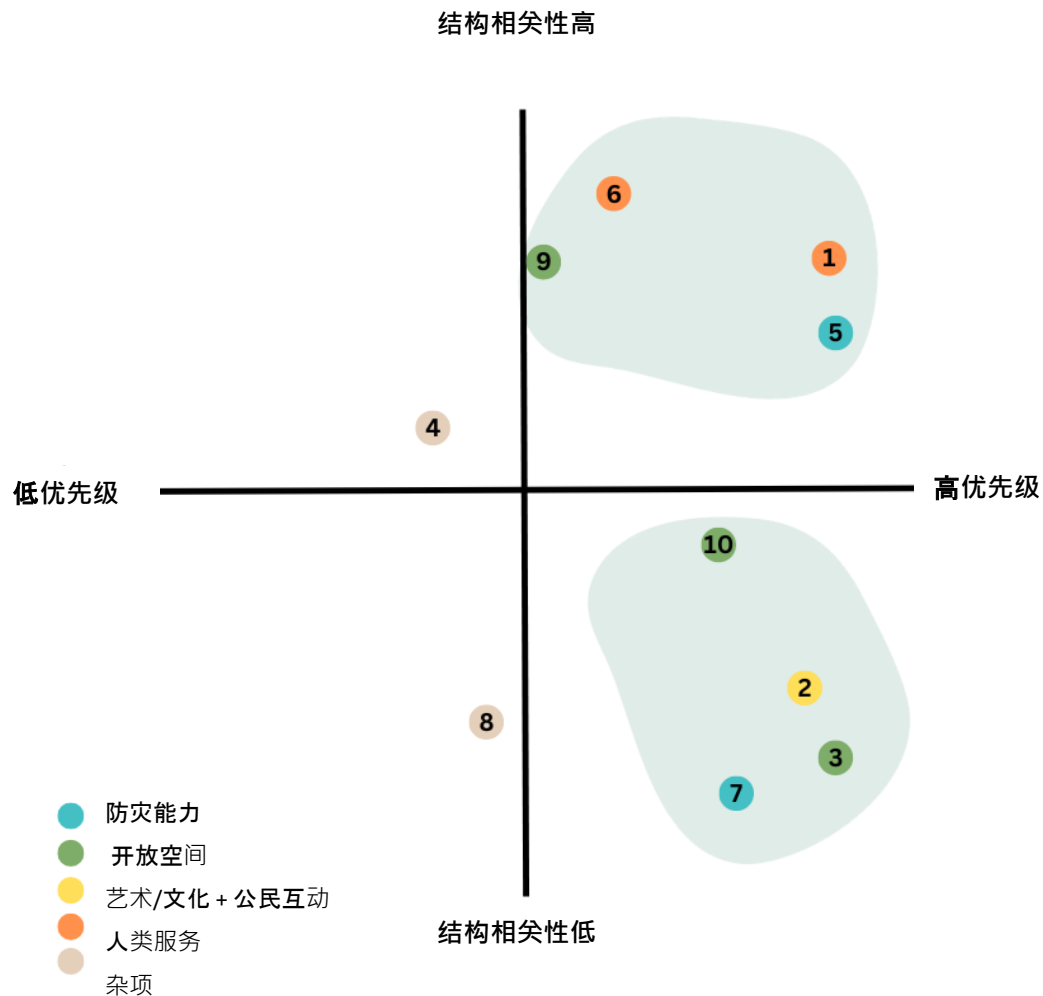
- 7 年轻人就业需要重新评估，他们普遍需要稳定的工作和收入来适应自身责任、抚育后代和融入社区。

- 10 对于向公众传达的儿童保育服务（提案）和小型家庭育儿服务提供方外联支持服务，正式改动分区文字修订

- 8 直接向公众通告项目中影响时间表的关联性。目前居民期待对根据2021年流动性调研启动的多个项目的更新信息

- 9 BHA 有机会借助 Boston Savings Program (波士顿储蓄计划) 与家庭研究中心合作，为 AB 中的少数民族社区提供整合的服务，帮助他们获取金融服务

社区建议



1 幼儿早期发育公室已组建了“家庭互动委员会”等组织，在制订政策时汇集护理人员意见。可以组建类似的组织汇集不同工作领域中目标受众的意见

5 在开发项目中就气候适应策略构建面向公众的消息和会话，使其成为大众关注的事项

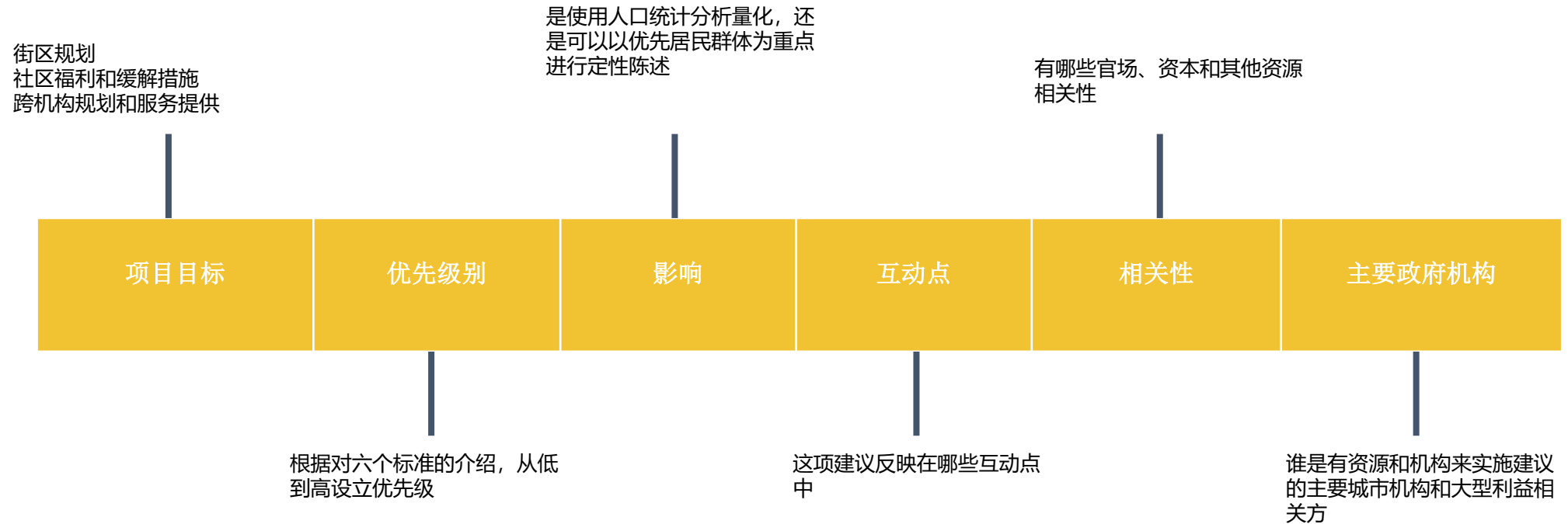
6 弥合数字鸿沟的项目需要备用的长期融资，尤其是在 AB 这样的多元文化街区中

2 Jackson Mnn 于 2022 年 6 月关闭后，我们需要进行积极的规划，在其街区为更多艺术和文化活动指派空间，以巩固社会结构

7 通过广播或 Whatsapp 这样的关联渠道向公众传达气候变化的影响

10 直接维修和恢复使用连接社区和 Artesani Park 的 Telford 人行天桥开放空间的机会。

建立实施路线图





谢谢!