



改善我們的開發審查流程

第80條現代化

公開會議, 2024年2月29日



boston planning &
development agency

使用Zoom控制器收聽口譯員的聲音



(EN) Look for the interpretation icon (globe) at the bottom of your screen and select the language you want to hear.

(Caboverdean) Djobe íkune di interpretason (un globu) na parti inferior di tela y sesiona bu língua ki bu kre skuta reunion.

(Kreyòl Ayisyen) Chèche ikòn entèpretasyon ki gen fòm (glòb) anba ekran ou an epi seleksyone lang ou vle tande a.

(Español) Busque el ícono de la interpretación (globo) en el borde inferior de su pantalla y seleccione el idioma en el que desea escuchar.

(Tiếng Việt) Tìm biểu tượng phiên dịch (hình quả địa cầu) ở phía cuối màn hình của bạn và chọn ngôn ngữ bạn muốn nghe.

(简体中文) 查找屏幕底部的翻译图标（地球仪），然后选择您想听到的语言。

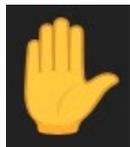
(繁體中文) 查找屏幕底部的翻譯圖標（地球儀），然後選擇您想聽到的語言。

Zoom會議資訊和提示

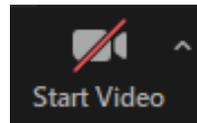
- **BPDA將會錄製這次會議**，並在BPDA的專案網頁發佈。如果您不希望在會議期間被錄影，請關閉麥克風和攝影機。
- **Zoom的控制項位於您的螢幕下方**。按一下這些符號，啟動不同的功能：
- **使用舉手功能**（如果透過電話參加會議，請撥9），**等待被叫到取消靜音後**（如果透過電話參加會議，請撥6）再發問或提出意見。



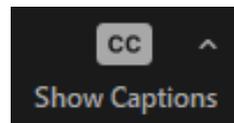
靜音/取消靜音



舉手以排隊發問或
提出意見



開/關視訊



開啟字幕

請要求澄清！

隨時在聊天中提出問題 – 在簡報過程中，我們的工作人員可以回答您的問題！

要求我們澄清所討論的任何術語或概念 – 我們希望確保每個人都能理解我們討論的內容，因此您可以分享知情的意見！

會議行為守則

- 所有與會者都應該尊重彼此以及任何意見的分歧。
 - 我們歡迎不同的意見，包括與BPDA工作人員不同的意見。
 - 出現任何矛盾或分歧時，總是認為立意良善。
 - 建設性的評論和意見應該對事不對人。
- 民眾評論或問題的發言時間以兩分鐘為限。
 - 每個人一次最多提出兩個問題。
 - 工作人員回覆後允許30秒的後續評論。
 - 我們將嚴格執行這些時間限制

會議概述

- 下午5:30- 6:15 享用晚餐 + 聊天
- 下午6:15- 6:45 簡報
- 下午 6:45- 8:00 問答時間

議程

1. 背景
2. 我們迄今所做和聽到的情況
3. 新出現的主題和構想
4. 後續步驟
5. 問題與討論

什麼是第80條？

「第80條」是波士頓分區法典的一個章節，負責管理與開發專案監管審查相關的程序。在目前，這些程序適用於包含至少15套住房單元或面積超過20,000平方英尺的開發專案。

開發審查將各種利害相關者聚在一起，共同評估開發專案的影響，並確定適當的緩解措施和社區效益。



涉及哪些人？



波士頓市/BPDA

管理有關開發審查的公共流程，包括設計審查



社區成員

就擬議專案提供回饋意見；就如何緩解專案影響提出建議



專案提案人（土地所有者、開發商、機構等）

提出專案，並與市政府和社區合作完成專案

我們如何以及為什麼改善開發審查流程？

第80條現代化是由BPDA領導並由兩個顧問團隊支持的一項工作，旨在審查、分析與我們的開發審查流程相關的技術法規、營運和社區參與實踐，並提出改善建議。

這是來自何處？

- 社區成員、開發商和BPDA工作人員一致認為，BPDA的第80條開發審查流程已經過時、無法預測，而且缺乏透明性。
- 吳市長在2023年的市情諮文和行政命令中，責成BPDA建立並實施經改革的開發審查流程，完善社區、開發商和BPDA共同塑造城市的方式。

吳市長對BPDA的願景



- 更新及現代化我們的分區法典，使之更有預測性，例如托兒照顧、附屬住宅單元（ADU）
- 為工作人員、開發商和社區成員現代化第80條法規和流程



- 透過社區和全市倡議（例如廣場+街道設計願景）規劃成長和未來
- 成立新的規劃諮詢委員會



- 改善各機構之間以及與波士頓居民之間的協調與溝通
- 為第80條建立一致、包容和可預測的社區參與流程



- 復原力、可負擔性和公平性的新使命和章程
- 從法律上終止「都市更新」，以現代工具取而代之
- 確保公共用地服務於公共利益

專案目標： 改善我們的開發審查流程

成功的開發專案和審查過程應該.....



推進可負擔性、復原力、
公平的全市目標。



符合該地區的
規劃願景。



透明、清晰、容易
參與。

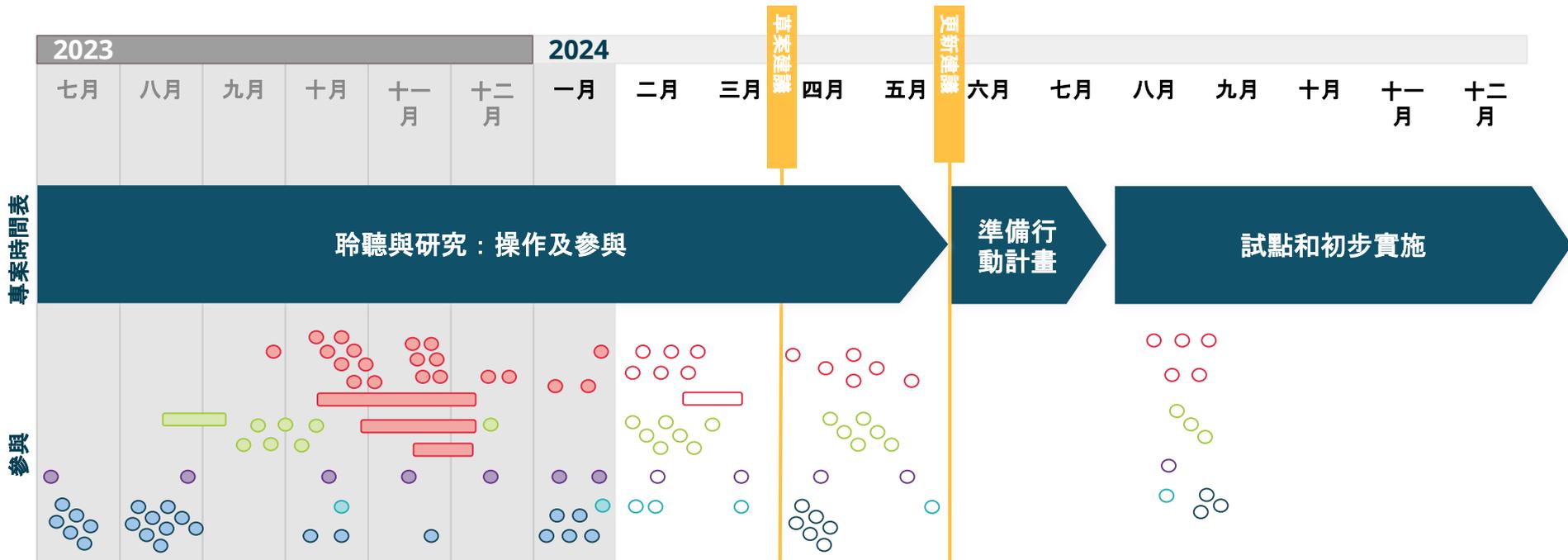


在創造可預測過程
的同時擁抱成長。

我們迄今所做和聽到的情況

2023年7月至今

時間表和迄今的參與摘要



參與關鍵點

- 社區利益相關者
- 發展社群
- A80指導委員會
- 市政府領導階層和民選官員
- 市政府工作人員
- 調查表
- 直接參與

過去和現在的推廣活動

溝通

Improving Our Development Review Process Article 80 Modernization Public Meetings

The BPD's [Article 80 Modernization](#) project team will host a pair of public meetings (with identical presentations) to share the results of engagement, analysis, and peer cities research conducted during phase 1 of the project.

In-person: Article 80 Modernization Public Meeting
Wednesday, February 28, 2024 | 6:00 PM-8:00 PM
Bruce C. Bolling Municipal Building, 2300 Washington St., Roxbury, MA 02119

電子郵件/新聞通訊

Article 80 Modernization

The BPD team will host a pair of public meetings to share information about the Article 80 Modernization project. This is an initiative that the BPD is leading to improve the way the City reviews new development projects. Results from the first phase of this project are now available on the project webpage.

Meeting 1 (In-Person):
FEBRUARY
WED **28**
6:00PM - 8:00 PM
Location: Bruce C. Bolling Municipal Building, 2300 Washington St., Roxbury, MA 02119 (2nd Floor - School Committee Room)

Meeting 2 (Virtual):
FEBRUARY
THURS **29**
6:00PM - 8:00 PM
Zoom Link: bit.ly/3wdCZ7N
Toll Free: (833) 568-8864
Meeting ID: 161 641 9023

Interpretation will be provided in Spanish, Haitian Creole, Mandarin, Portuguese, and Cabo Verdean Creole. Services and document translation services are provided at no cost to you.

報紙廣告

Survey to improve the BPD's Development Review Process

Please answer these questions to help us understand how you want to be involved in shaping new development projects in Boston.

- Are you interested in shaping and learning about current or new development projects coming to your neighborhood?
 - Yes
 - No
- Are you able to get involved and when you do, do you feel heard in shaping new development projects that come to your neighborhood?
 - Yes
 - No
- What prevents your participation in learning about and sharing your thoughts about development projects? Select all that apply
 - Not interested
 - Do not have the time
 - Meetings are not accessible
 - Timing of meetings
 - Location of meetings
 - Lack of childcare
 - Do not know where the meetings are
 - No or limited access to the internet
 - No or limited access to a computer or smart phone
 - Personal barriers (transportation, work, family)
 - Meetings are not welcoming
 - Lack of diversity in meetings
 - Language or cultural barriers
 - Meeting comments/outfitting
 - Meetings do not feel worth attending
 - Not enough information
 - Not enough time
 - Not enough ideas
 - Not enough resources
 - Meetings are not organized
 - Not enough examples

調查問卷

BPDA survey shows strong support for broader development review procedures

By Chris Lovell, Reporter Correspondent
January 30, 2024

BPDA chief Arthur Jentzen and Mayor Huo testified at a State House hearing last week. Photo by Jeremiah Robinson/Mayor's Office

Too many left out of process, agency says

The city's review process for new developments has long been a tug-of-war among stakeholders, often pitting the surrounding community against petitioners for zoning exemptions. But a new survey by the Boston Planning and Development Agency (BPDA) shows both camps united in dissatisfaction with the current process, as well as a mismatch between the residents most typically engaged and the city's overall population.

The BPDA asked community partners and developers about experience with the current process, and the results subject to Article 80 review. Another portion, aimed at people and organizations that have been excluded from the process, asked about community barriers to participation.

新聞稿

Help us improve the Article 80 Development Review Process

We want to hear from you! Share your thoughts, feedback, and experience with us about the current Article 80 process.

Scan code for survey

Follow link for survey

<https://bit.ly/A80survey>

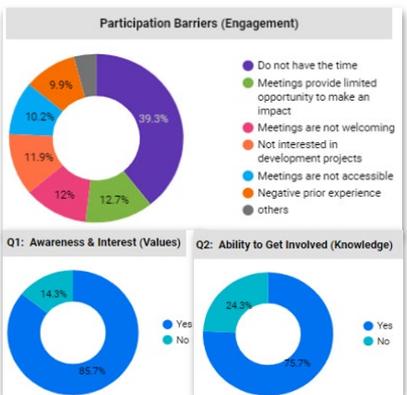
Our Goal: Create a predictable and transparent process for our City's growth that builds trust with communities.

Scan the barcode or follow the link to participate in a brief survey.

Learn more here:
<https://bit.ly/improvingA80>

在公開會議期間

參與



Discussion Question 1: Initial Reactions to the Ideas

Ideas I'm excited about

- #1
- #3 & #5
- #4
- #5 - much needed!
- #6
- #9
- #4 is crucial
- I'm excited about 1, 6, 7, 10, 11!

It is important to have a variety of ideas and perspectives. It is in keeping with the mission of the city, especially in the context of the city's overall population.

The excited most about the ideas are #1, #4, #5, #6, #9, #10, #11, #12, #13, #14, #15, #16, #17, #18, #19, #20, #21, #22, #23, #24, #25, #26, #27, #28, #29, #30, #31, #32, #33, #34, #35, #36, #37, #38, #39, #40, #41, #42, #43, #44, #45, #46, #47, #48, #49, #50, #51, #52, #53, #54, #55, #56, #57, #58, #59, #60, #61, #62, #63, #64, #65, #66, #67, #68, #69, #70, #71, #72, #73, #74, #75, #76, #77, #78, #79, #80, #81, #82, #83, #84, #85, #86, #87, #88, #89, #90, #91, #92, #93, #94, #95, #96, #97, #98, #99, #100.



街頭調查

焦點團體

參與是專案的核心

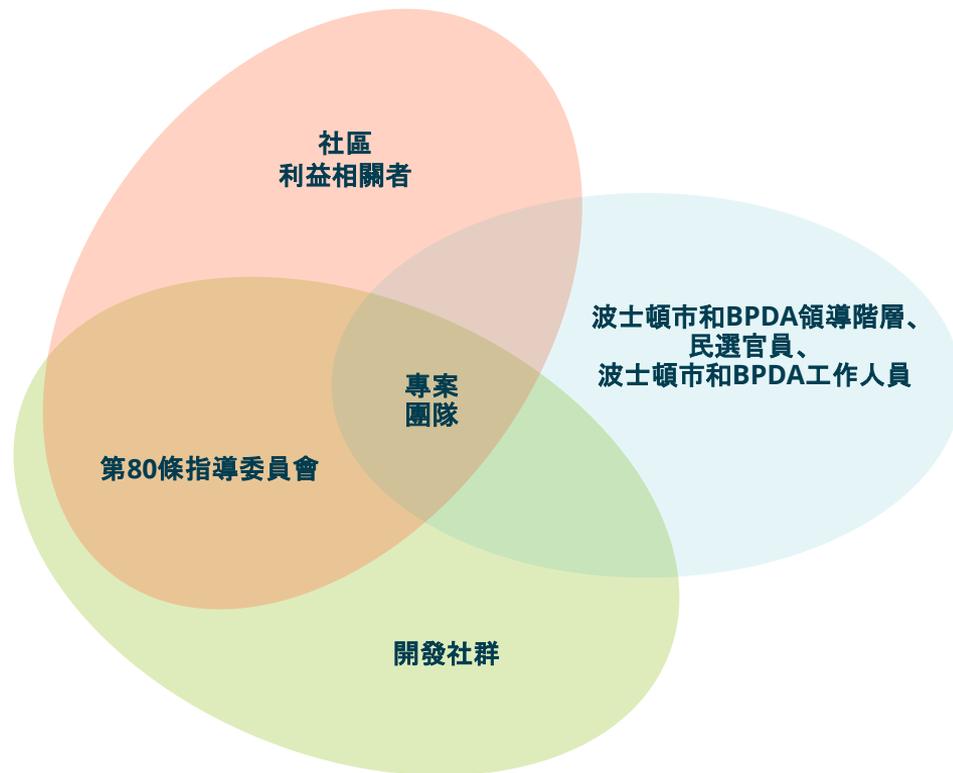
迄今的第1階段活動 (8月至1月)

● 從3次努力共收到**2,500份**調查回覆

- 專案影響諮詢小組成員和現有參與者：978份回覆
- 新參與者調查：1,420份回覆
- 開發商體驗調查問卷：97份回覆

● **44個**焦點團體

- 影響諮詢小組成員、社區領袖和宣導者
- 新參與者和社區成員
- 波士頓市和BPDA工作人員
- 其他公共機構
- 行業工會
- 開發商、顧問、律師
- 機構
- 指導委員會會議



社區調查結果

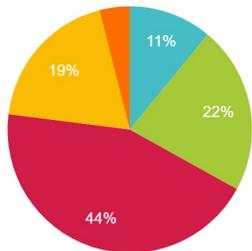
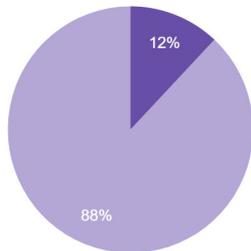
[連結到社區調查分析](#)

主要結果：受訪者的人口統計資料因推廣方式而異。依靠傳統的推廣方式會將許多波士頓人排除在外。改變BPDA的推廣方式可以擴大參與我們流程的人口，因此更能代表本市。所有調查的受訪者都體認目前流程的缺陷：缺乏一致性且難以參與。開發商和IAG成員一致認為諮詢小組需要更新。現有和新參與者一致認為應採用新的參與方法。

圖例



新參與者調查 (1,420份回覆)



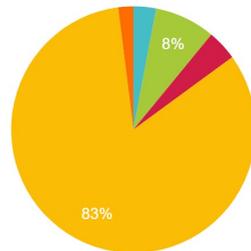
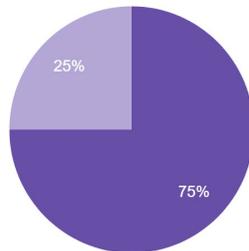
88%租戶

80%有色人種

年輕居民 - 40%在35歲以下，22%在55歲以上

- 86%的受訪者有興趣參與。
- 受訪者不能參與的最大原因是他們沒有時間參加。
- 無法參加會議的原因很多，包括時間、是否知道，以及使用數位工具。

IAG成員和現有參與者調查 (978份回覆)



75%屋主

80%白人民居

老年居民 - 56%超過55歲

- 77%的人希望有更多的參與選擇
- 只有27%的人瞭解他們的意見目前如何使用
- 82%的人同意BPDA應採用更標準化的緩解方法
- 超過50%的受訪者認為專案影響諮詢小組不透明，不能反映整個社區的情況

開發商體驗調查結果

主要結果： 97份回覆（從大約400個目前和最近專案的提案人名單中收集，包括開發商、機構、律師和顧問）。受訪者強調流程、時間表和緩解措施需要能夠預測。

- 時機和可預測性是最重要的問題
- 無法總是在正確的時間分享回饋
- 緩解過程不一致
- 影響諮詢小組並非總是能夠提供富有成效或有益的回饋意見

調查提示	同意	中立	不同意
處理我的申請的時間表可以預測	4%	10%	86%
對於我的專案的意見有衝突時，BPDA的工作人員會幫助協調這些意見，使我的專案能設法向前邁進	17%	19%	64%
市政府的緩解方法在各個專案保持一致	11%	24%	65%
專案的影響諮詢小組（IAG）或其他適用諮詢小組的回饋意見有助於確定適當的專案緩解措施	26%	36%	38%

焦點團體摘要



「我們沒有良好溝通的一點是對於流程的影響：透過你的參與改變了什麼？我們沒有報告專案結束後的情況.....只是繼續進行下一個專案。因為我們的工作太多，而且如此忙碌，沒有停下來考慮回饋迴路。」

- BPDA工作人員



「通常沒有事先發佈議程，也沒有討論需要決定什麼以及如何做出決定.....結果是每次會議都重複同樣的問題，而不是推進一系列人們可以努力的明確問題和目標，最終進入下一個步驟。這樣會減少參與的熱忱。」

- 社區成員



「IAG成員應該做些什麼，IAG應該如何運作，這些問題都很不明確，甚至很少涉及。BPDA似乎沒有對IAG成員的參與設定公開的期望。」

- 社區成員

同級城市研究成果：摘要

創新實踐範例



規劃審查小組（多倫多）

- 審查專案的全市性社區機構
- 透過抽籤選出，任期兩年



同步審查（所有城市）

- 同時進行所有審查流程和表決（如分區、公園、設計等）
- 合併公聽會，避免步驟重複，強調合作
- 通常適用於一部分專案



激勵分區（西雅圖、邁阿密）

- 將類似PDA的分區調整與具體的緩解金額和可負擔性要求直接聯繫



工作人員審查委員會（丹佛、奧克蘭）

- 指派跨部門人員組成專案審查團隊
- 減少因工作人員個人偏好而產生的不一致
- 澄清工作人員和部門在審查過程中的角色

重要啟示摘要

調查問卷 + 焦點團體

- 方法很重要
- 各方面的問題都相同，但是解決方案有異
- 諮詢小組需要更新
- 流程應該有清晰的回饋迴路

同級城市研究

- 社區參與沒有一致的最佳做法
- 波士頓在緩解方面顯然是個例外
- 研究的所有城市都提供了「同步審查」途徑

新出現的主題和構想

這些早期想法是基於反覆出現的主題和問題，並沒有按優先順序排列。其中許多是相互排斥的，這意味著並非所有這些都會進入建議或實施階段。任何推進的想法都會得到額外的研究和社區參與。

1. 優先考慮符合城市政策的專案	2. 根據持續的分區改革重新調整第80條門檻	3. 儘早並經常傳達市政府對開發專案的意圖	4. 推出與傳統公開會議不同的新型包容性參與方法和格式	5. 改革諮詢小組，建立信任，提出更有影響力和針對性的意見	<p>專案目標</p> <p>提高復原力、公平性和可負擔性</p> <p>與規劃和分區保持一致</p> <p>透明且易於參與</p> <p>可預測性和一致性</p>
6. 建立一種可預測的方法來確定緩解措施和社區福利	7. 為規劃開發區的資格和核准制定明確的標準和門檻	8. 修訂機構總體計劃流程，以更好地滿足機構和社區的需求	9. 使核准與設計開發流程保持一致，最大限度地減少不確定性	10. 確保A80相關核准部門之間的一致性和協調	11. 建立清晰、透明的績效追蹤和核准（及拒絕）標準

我們希望聽取您的意見！

請就專案的第一階段提出您的問題、反應和想法！

我們想知道：

- 我們是否遺漏了什麼？
- 您最認同哪些想法，為什麼？
- 您對哪些想法有疑問？
- 您是否有任何其他意見或回饋？

下一步行動

後續步驟

哪裡可以獲得更多資訊？

- 瀏覽專案網頁：www.bostonplans.org/projects/improving-development-review-process-article-80
- 電子郵件問題：article80modernization@boston.gov

如何提供回饋意見？

- 在3月29日星期五之前分享您的回饋意見：
<https://forms.gle/2k1mSkZFDUeHT1sL8>
- 透過我們的專案網頁在表格上添加評論
www.bostonplans.org/projects/improving-development-review-process-article-80

隨時瞭解資訊！ 請註冊並接收我們的時事通訊和電子郵件最新消息

請瀏覽我們的「參與」頁<https://www.bostonplans.org/about-us/get-involved>。

The screenshot shows the 'Get Involved' registration page. It includes a navigation bar with links like 'About Us', 'Contact Us', 'Careers', 'Get Involved', 'News', 'Calendar', and 'Translate Page'. A sidebar on the left lists various agency services. The main form area has a 'Get Involved' tab and a sign-up section with fields for Email, Confirm Email, First Name, Last Name, Street Address, Address Line 2, City, State (set to Alabama), Zip, and Phone. Below these fields is a section titled 'I want information emailed to me on:' with a 'Neighborhoods:' sub-section containing a grid of checkboxes for various city areas. At the bottom of this section, there is a red-bordered box containing the heading 'I'm interested in: (optional)' and five checkboxes: 'Development Projects' (checked), 'Downtown & Neighborhood Planning', 'Climate Change Planning & Sustainable Development', 'Zoning Notices & Updates', and 'Institutional Planning'. The 'Urban Renewal' checkbox is also present but not checked.

This block is a close-up of the 'I'm interested in: (optional)' section. It features a red-bordered box around the heading and the first checkbox, 'Development Projects', which is checked with a blue 'X'. To its right are three unchecked checkboxes: 'Institutional Planning', 'Urban Renewal', and 'Downtown & Neighborhood Planning'. Below these are two more unchecked checkboxes: 'Climate Change Planning & Sustainable Development' and 'Zoning Notices & Updates'. A red arrow points from the main form screenshot to this close-up.

謝謝您！

2

分鐘

30

秒

