

市議會聽證會

第80條現代化

2024年7月15日



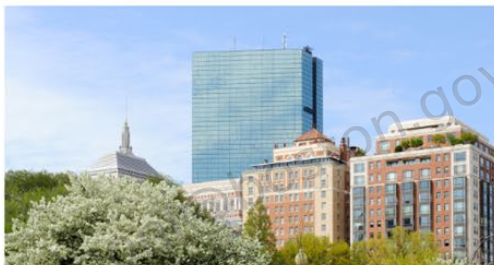
Planning Department

CITY of **BOSTON**

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利益。



改善我們的開發審查流程

第80條現代化是由規劃局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。

我們為什麼現在要這樣做？



社區成員、開發商和工作人員一致認為，規劃局的第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，責成先前的BPDA建立並實施經改革的開發審查流程，完善社區、開發商和規劃局共同塑造城市的方式。

A80現代化專案目標和範圍

專案目標

成功的開發專案和審查過程應該.....

- 1) 推進可負擔性、復原力、公平的全市目標
- 2) 符合該地區的規劃願景
- 3) 透明、清晰、容易參與
- 4) 在創造可預測過程的同時擁抱成長

專案範圍

社區參與

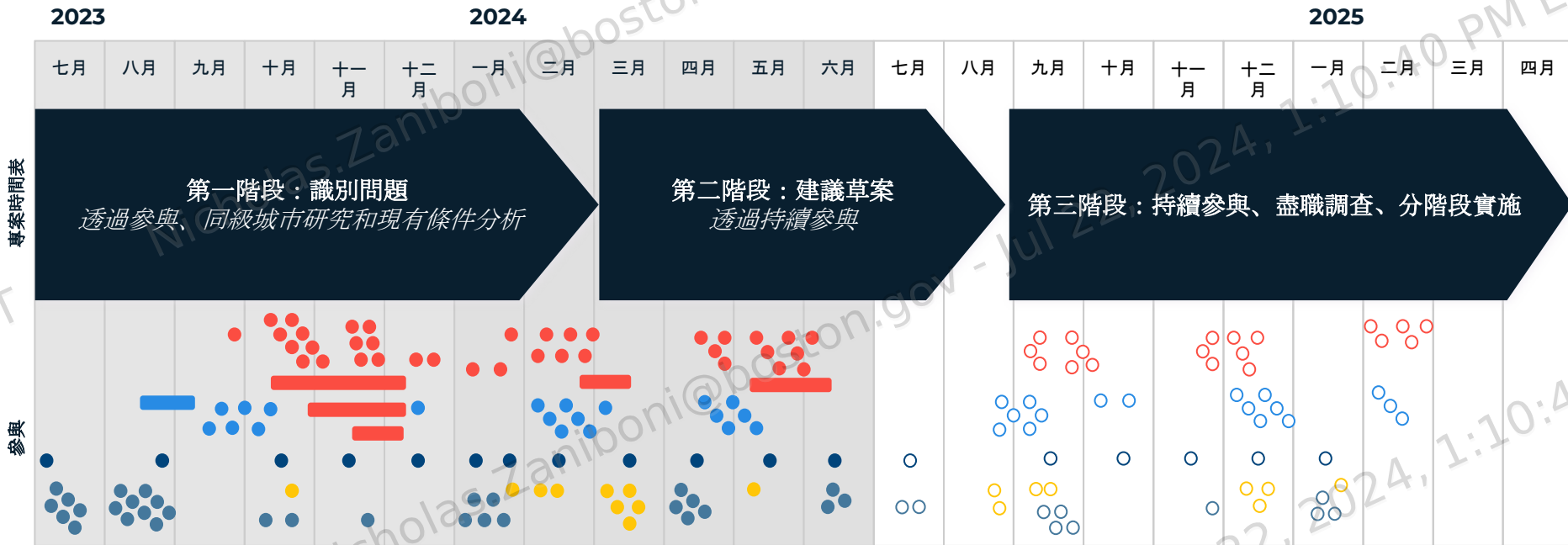
- 進行包容性參與、現有條件分析和同級城市的參與方法研究
- 顧問團隊：Archipelago Strategies Group (ASG)、Rivera Consulting、Lazu Group

營運與法典

- 調查、現有條件分析以及同級城市的營運、緩解、分區法典和資料系統研究
- 顧問團隊：Matrix Consulting Group、Stantec、ZoneCo、Cynthia Barr



專案時間表



參與關鍵點

- 社區利益相關者
- 開發社群
- 第80條指導委員會
- 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



社區和利益相關者參與

第一階段

- 從4次調查中收到2,600份回覆
- 50多個焦點團體（IAG成員、開發商、機構、勞工、市政工作人員、宣導者、民間團體）
- 2次公開會議（面對面會議和Zoom會議）
- 12次指導委員會會議

IAG成員宣導活動

- 220多份具體調查回覆
- 4個專門焦點團體



第二階段

- 著重對於建議草案的詳細回饋
- 10次研討會。在全市舉行了8次面對面會議和2次遠程會議

- Brighton
- Downtown
- Dorchester
- South Boston
- Fenway
- East Boston
- Roslindale
- Roxbury

- 230份調查回覆
- 11個焦點團體（IAG成員、開發商、機構、勞工、市政人員、宣導者、民間團體）

廣泛宣傳

- 數位宣傳活動
- 在全市現場散發傳單



社區調查人口統計資料

現有開發審查流程的參與者並不一定代表波士頓。目前使用的宣導方法主要是接觸屋主、長期居民和白人居民。

現有參與者調查的受訪者個人資料：



80% 白人

75% 屋主

70% 長期居民
(20年以上)

56% 55歲以上

波士頓市總體



51% 非白人

68% 租戶

62% 60歲以下的成人

透過本專案試行的新型參與方法可接觸到更多不同的參與者

新參與者調查的受訪者個人資料：

80% 非白人

88% 租戶

22% 55歲以上

40% 35歲以下

參與的最大障礙：

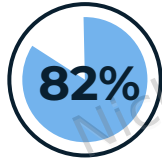
40%

「沒有時間」

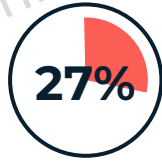
22%

「會議不歡迎人」或「會議不方便參加」

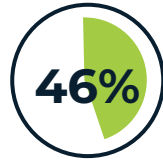
社區調查結果



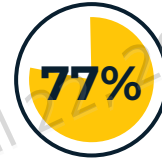
社區參與者表示
BPDA應採用更標準
化的緩解方法



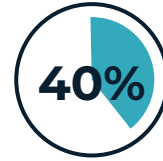
社區參與者瞭解他們
的意見目前如何使用



社區參與者認為「改革
諮詢小組」是他們的首
選之一



現有參與者希望有
更多的參與選擇



新參與者表示，他們
不參與的主要原因是
沒有時間參加工作日
晚上的市民會議

開發利益相關者的調查結果

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
- 專案團隊從不同的審查團體收到相互矛盾的回饋，回饋意見並不總是在正確的時間分享，而且與市府的總體優先事項沒有明確的聯繫
- 緩解過程不一致
- 影響諮詢小組並不總是能夠提供有成效或有益的回饋意見
- 優秀的專案經理備受推崇

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%

“

如果做得好，[第80條]可以在
同一時間和同一過程中收集各機構和部門提供的意見。

-開發商調查回覆

”



同級城市研究



參與

研究的城市

巴爾的摩、費城、西雅圖、多倫多、
溫哥華

對波士頓的
啟示

社區參與沒有一致的最佳做法。

一些城市在開發審查過程中更早納入社區回饋意見（西雅圖、匹茲堡）。一些城市成立了諮詢小組，關注的重點不僅僅是一個專案或一個社區（巴爾的摩、多倫多）。



緩解措施

亞特蘭大、辛辛那提、丹佛、底特律、邁阿密、費城、波特蘭（俄勒岡州）、三藩市、
西雅圖、溫哥華

波士頓在緩解方面顯然是個例外。

波士頓取得了不同尋常的巨大成果。不同的城市根據各自的發展背景採取不同的方法。一些城市採用激勵措施（甜頭），而另一些城市則採用強制措施（苦頭）。最可預測和透明的流程是影響費系統（如IDP）。



運作

丹佛、沃斯堡、明尼那波利斯、紐約市、奧克蘭、匹茲堡、波特蘭（俄勒岡州）、
聖地牙哥、西雅圖

研究的所有城市都提供了「同步審查」流程來增進效率。

這意味著同時進行所有審查步驟和投票，以避免重複步驟，並使時間表更可預測。

建議草案 | 核心變化

有效參與

01

使對於開發的回饋意見多元化
透過擴大社區參與機會

一致標準

02

使核准不再繁瑣
透過標準化緩解和社區利益

協調審查

03

防止前進三步，後退兩步
透過透明、有序和協調的核准流程



擴大社區參與方法

有效參與

建議

推出新的參與方法以減少參與障礙



開發場地散發傳單和樹立標誌牌



數位化調查



在開發場地提供步行導覽和現場參觀



在社區中心或鄰里活動中設立資訊台

要求開發商主導的早期參與

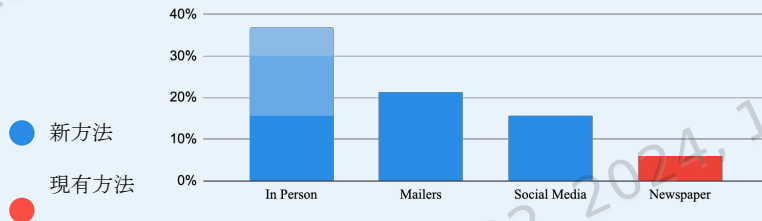
設定一致的做法，要求所有開發商提交參與計劃作為審查過程的第一步，以及提交記錄審查結果的參與報告

我們從研討會的參與者聽到的意見...

“為了接觸不同的群體，需要進行不同數量的宣導活動”
-社區成員，Dorchester”

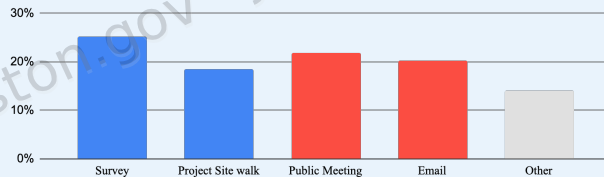
調查問題：

您希望如何瞭解您所在社區的擬議開發專案？



調查問題：

如何分享您對專案的回饋意見？



建立社區諮詢團隊

有效參與

建議

採用新的社區諮詢團隊 (CAT) 取代 IAG 和任務小組

社區諮詢團隊是一個新諮詢機構的想法，可以直接與市政府合作，提供基於社區的專業意見

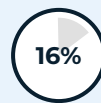
我們從研討會的參與者聽到的意見...

諮詢小組需要市府更加投入
例如，對參與者進行訓練，同時提供托兒服務和津貼

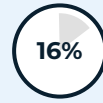
“我很高興看到其中一些變化，特別是消除障礙，讓人們能夠利用托兒所等資源來參與”
- Allston Brighton 社區成員

重要的是包含波士頓在許多不同特徵方面的多元性

調查問題：
在制定CAT時，我們應該考慮哪些人口統計類別？



年齡



住房狀態



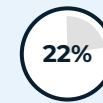
任期

需要更多參與，以建立彙集獨特觀點的小組

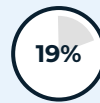
調查問題：
這些小組擁有什麼樣的專業知識最有幫助？



本地專業知識和代表性非常重要



現有社區領袖和民間團體成員



地方企業主



建立社區諮詢團隊

有效參與

這與現有的諮詢小組有何不同？

	影響諮詢小組 (IAG)	社區諮詢團隊 (CAT)
範圍	審查個別專案	審查某一地區的一組專案
準備	沒有訓練	與CBO合作進行訓練，以建立廣泛的公民專家群體
支援	管理IAG是專案經理的一部分職責 沒有無障礙環境的標準	專職人員支持各團隊召集並促進討論 會議提供托兒服務、翻譯和津貼，以促進參與
標準	角色不明確，會議期望和規則不一致 無任期限制	明確和強制的審查作用、行為準則和利益衝突規則 設定任期並有任期限制
參與	沒有多元代表的標準	透過基於住房情況、年齡、社區專長等因素的隨機選擇，實現多元化和廣泛參與。



制定新的分區定義

一致標準

方法

在緩解措施和社區利益之間劃出一條清晰可預測的界線

與同級城市使用的既定法律架構保持一致

透過新工具識別和緩解流離失所問題

建議的定義：



緩解措施

補充因某項專案的直接外部效應而消耗或受到不利影響的公共產品和服務，以保持公共產品和服務的現有數量和品質。



社區利益

開發商為改善公共產品和服務而提供的自願捐款。



促進基礎設施

實施專案所需的基礎設施要素，包括將基礎設施升級至市政府標準。例如，要求場地內或場地附近符合《美國殘障人士法案》（ADA）標準。

更新資格標準

一致標準

專案類型

擬議的
標準化緩解措施

典型的小型專案	基於公式
典型的大型專案	基於公式
「超大型」專案	彈性靈活
大型機構專案	彈性靈活
完全可負擔專案	豁免

1

標準化架構適用於「典型」專案，以便在大部分開發審核流程中建立可預測性。

2

對於複雜、大型、高價值的專案和總體計劃，則採用協商方式。

3

本身就是利益的專案可免於提供緩解措施和社區利益



標準化緩解措施和社區利益

一致標準

緩解措施

(實物和貨幣)

建議

在IDP和Linkage之外，增加兩個新的緩解類別

- 交通和基礎設施
- 公共領域和開放空間

社區利益

(實物和貨幣)

建議

根據近期規劃和社區需求，使用標準類別
建立「選項功能表」



城市和鄰里計畫、需求評估、城市政策

我們從研討會的參與者聽到的意見...

只有**11%**的人同意：
市政府的緩解方法在各個專案保持一致

住房、開放空間和交通是三個最重要的
緩解措施和社區利益類別

64%

住房

59%

交通

64%

開放空間



更新申報順序和時限

協調審查

建議

更新申報順序

分成四個明確的步驟，與行業標準和同級城市的最佳實踐保持一致



現有狀況

2014年以來，超過75%的小型專案和80%的大型專案未達到法典要求的時限

為何未遵守法定時限

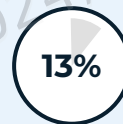
- 延長評論期和延期請求
- 緩解措施談判
- 當今的專案通常規模更大、更複雜

我們從外部利益相關者調查中聽到的意見...



同意：

處理我的申請的時間表可以預測



同意：

處理我的申請的時間表符合我的期望



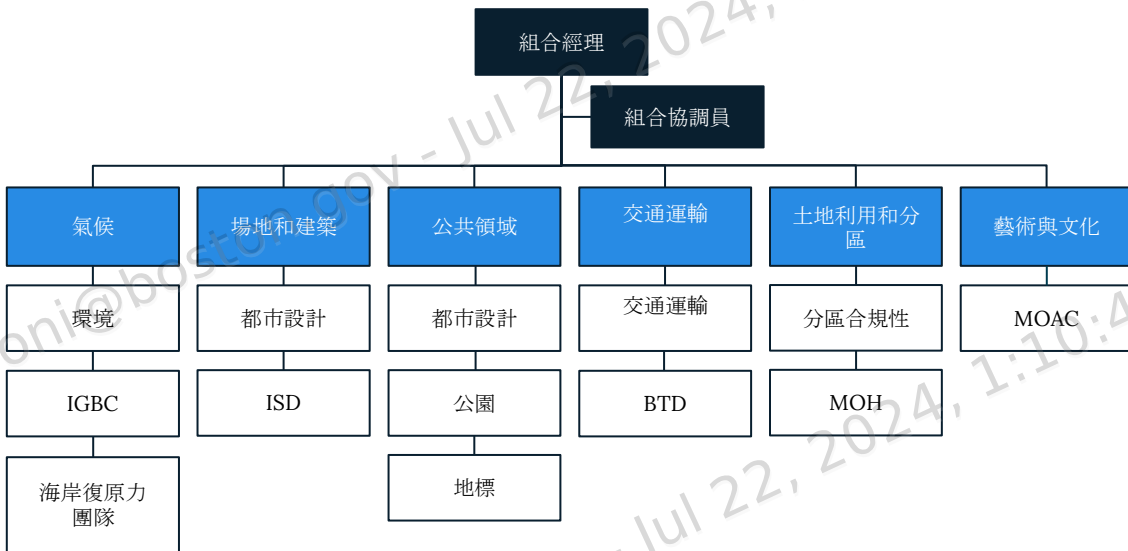
調整內部系統和管理實踐

協調審查

建議

建立協調審查團隊

- 組織跨市政府部門的團隊
- 由經驗豐富的開發審查工作人員管理
- 審查類似專案組合
- 明確其他市政府部門的職責
- 實施資料驅動的管理和績效報告



後續步驟 | 行動計畫

有效參與

01 使對於開發的回饋意見多元化
透過擴大社區參與機會



一致標準

02 使核准不再繁瑣
透過標準化緩解措施
和社區利益



協調審查

03 防止前進三步，後退兩步
透過透明、有序和協調的
核准流程



行動計畫

- 參與結果
- 同級城市分析
- 現有狀況分析
- 建議草案

參考資料

專案資訊

- [專案網頁](#)

參與：

- [第一階段聆聽與研究摘要](#)
 - [社區體驗調查結果](#)
 - [社區障礙調查結果](#)
 - [開發商調查結果](#)
- [第一階段新想法調查結果](#)

同級城市研究：

- [同級城市研究報告：參與](#)
- [同級城市研究報告：緩解措施](#)

- 專案聯絡人：
article80modernization@boston.gov
- **Nupoor Monani**
資深開發審查副主任
nupoor.monani@boston.gov
- **Kristiana Lachiusa**
社區參與副主任
kristiana.lachiusa@boston.gov

