

市议会听证会

第 80 条升级换代

2024 年 7 月 15 日



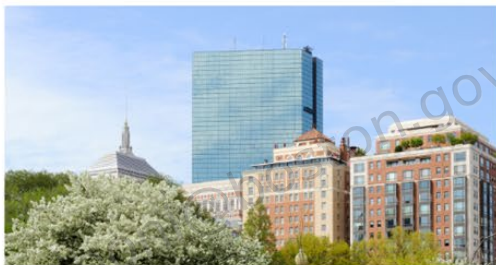
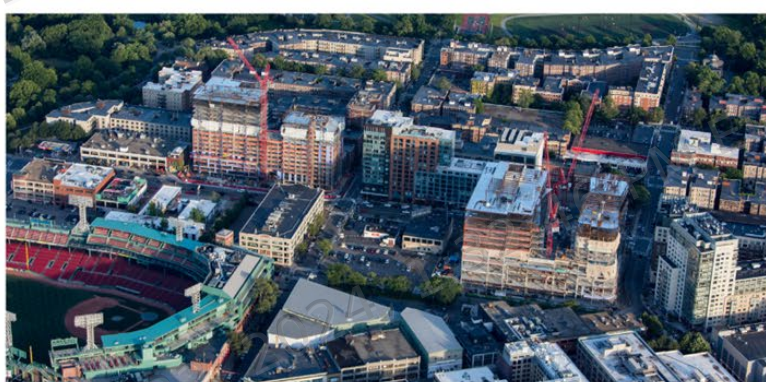
Planning Department

CITY of BOSTON

什么是第 80 条?

“第 80 条”是波士顿分区法的一个章节。它对开发项目监管审核的相关程序给出了规定。当前，这些程序适用包含至少 15 套住宅或大于 20,000 平方英尺的开发项目。

“开发审核部”召集所有利益相关方来共同评估开发项目的影响，确定适当的缓解措施和社区福利。



改进我们的开发审核流程

第 80 条升级换代是由“规划部”主导的一项工作，在两个顾问组的支持下，对与我们开发审核流程相关的技术法规、运营和社区互动实践措施进行审核与分析，并给出改进建议。

我们为什么现在做这项工作？



社区成员、开发商和工作人员一致同意：规划部的第 80 条开发审核流程已经过时，无法预测且缺乏透明度。

市长 Wu 在她的“2023 年城市咨文演讲和行政命令”中要求之前的 BPDA 制订和实施创新型开发审核流程，让社区、开发商和规划部能更好地携手打造我们的城市。



第 80 条升级换代项目目标和范围

项目目标

成功的开发项目和审核流程可以...

- 1) **推进全市**的经济承受能力、防灾能力和平等性目标
- 2) **遵从地区**的规划愿景
- 3) **清晰透明**，易于与之互动
- 4) 在**促进增长**的同时创建可预测的流程

项目范围

社区互动

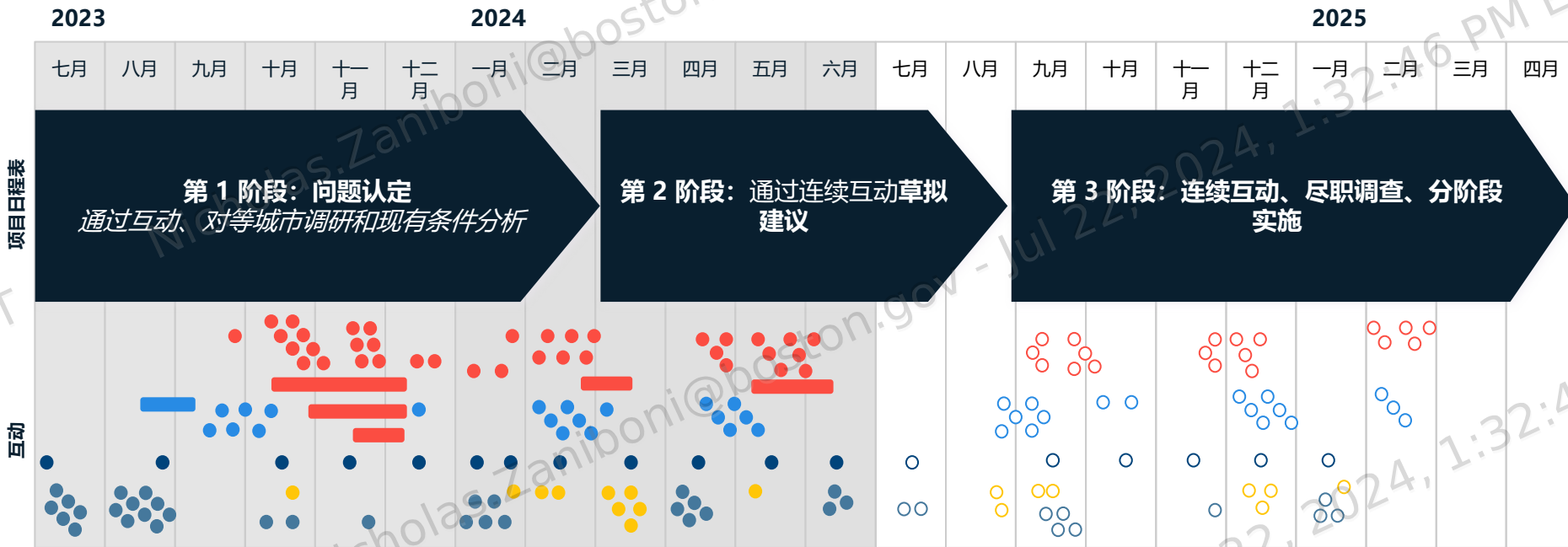
- 广纳言路、分析现有条件，并就互动方式开展对等城市调研
- *咨询组*：Archipelago Strategies Group (ASG)、Rivera Consulting、Lazu Group

运作和法规

- 调查、现有条件分析、对运作、缓解措施、分区法和数据系统的对等城市调研
- *顾问组*：Matrix Consulting Group、Stantec、ZoneCo、Cynthia Barr



项目时间表



互动要点

- 社区利益相关方
- 开发社区
- 第 80 条指导委员会
- 市政领导和选举官员
- 市政工作人员

- 调查
- 直接互动

社区和利益相关方互动

第 1 阶段

- 2,600 条调查回复 (4 次调查)
- 50 余个焦点小组 (IAG 成员、开发商、机构、劳动力、市政工作人员、倡导人、公民团体)
- 2 次公众会议 (面对面或 Zoom)
- 12 次指导委员会会议

IAG 成员外联

- 220 余条具体的调查回复
- 4 个专项焦点小组



第 2 阶段

- 侧重对建议草案的详细反馈
- 10 次研讨会 8 次面向全市范围的面对面研讨会和 2 次虚拟研讨会

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

- 230 条调查回复
- 11 个焦点小组 (IAG 成员、开发商、机构、劳动力、市政工作人员、倡导人、公民团体)

广泛外联

- 数字外联宣传活动
- 在全市范围面对面发放传单



社区调查人口统计

参加当前开发审核流程的人员不一定是波士顿的代表。现在的外联方式可以涵盖大部分业主、长期居民和白人居民。

现有参与者调查的被访者人口统计:



80% 白人

75% 房主

70% 长期居民
(超过 20 年)

56% 超过 55 岁

整体波士顿市



51% 非白人

68% 租户

62% 未满 60 岁的成人

通过此项目试用的新互动方法可以涵盖更多类型的参与者

新的参与者调查的被访者人口统计:

80% 非白人

88% 租户

22% 超过 55 岁

40% 未满 35 岁

参与调查的最大阻碍因素:

40%

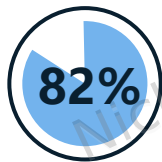
“没有时间”

22%

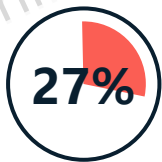
“会议不友好” 或 “无法访问会议”



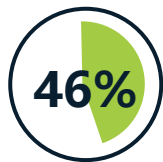
社区调查结果



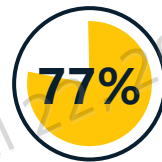
的社区参与者认为
BPDA 应采用更标准
化的缓解方式



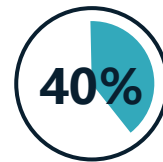
的社区参与者了解目前
如何使用他们的意见



的社区参与者认为
“改革顾问组”是他们
首要事项之一



的现有参与者希望
有更多互动选项



的新参与者指出他们未
参加调查的主要原因是
没有时间参加工作日
晚上召开的市政厅会议



开发商利益相关方调查结果

主要结果: 97 条回复 (从约 400 位当前和最新的项目提案方清单中收集, 包括开发商、机构、律师和顾问) 被访者强调需要能够预测流程、时间表和缓解措施。

- 时机和可预测性是最重要的问题
- 项目团队从不同的审核团队收到相互矛盾的反馈, 不总是能在合适的时间分享反馈, 且未与市政的总体优先事项清晰地联系在一起
- 缓解流程不一致
- 影响顾问组不是总能提供有成效或有益的反馈
- 非常需要出色的项目经理

调查提示	同意	中立	不同意
可以预测我申请的处理时间表	4%	10%	86%
我的项目出现意见冲突时, BPDA 工作人员帮助缓和这些冲突, 让项目能继续实施	17%	19%	64%
城市对所有项目采用一致的缓解方式	11%	24%	65%
在为项目确定合适的缓解措施方面, 项目影响顾问组 (IAG) 或其他顾问组提供了有益的反馈	26%	36%	38%

“

“如果处置得当, [第 80 条] 可以在相同的流程期间同时召集多家机构和部门提供意见。”

— 开发商调查回复

”



对等城市调研



互动

*Baltimore, Philadelphia, Seattle,
Toronto, Vancouver*

社区互动没有一个统一的最佳实践。

有些城市在开发审核的早期阶段就引进了社区反馈 (Seattle、Pittsburgh)。有些成立了咨询组, 聚焦多个项目或街区。(Baltimore、Toronto)。



缓解措施

*Atlanta, Cincinnati, Denver, Detroit,
Miami, Philadelphia, Portland (OR),
San Francisco, Seattle, Vancouver*

在缓解措施方面, 波士顿显然与众不同。

波士顿得到的结果在规模和种类方面是不同寻常的。不同的城市根据自身的开发环境采取不同的方式。有些使用奖励 (胡萝卜), 有些使用强制措施 (大棒)。可预测性和透明度最高的流程是影响收费系统 (例如 IDP)。



运作

*Denver, Ft Worth, Minneapolis,
NYC, Oakland, Pittsburgh,
Portland (OR), San Diego, Seattle*

所有调研的城市都提供了“并行审核”流程来提高效率。

这意味着同时进行审核与投票, 这样可以避免出现步骤重复, 让时间表更加可预测。

调研的城市

波士顿汲取的经验



建议草案 | 核心变更

有效
互动

01

开发中吸纳多方意见
让社区有更多机会参与其中

统一的标准

02

避免批准中产生冲突
借助标准缓解措施和社区福利

协调审核

03

防止反复推诿
借助透明、有序和协调的批准流程



引进更多社区互动方式

有效互动

建议

引进新的互动方式来减少参与障碍



开发现场的传单和标牌



数字化调查



开发现场有向导的参观



在社区中心或开展街区活动时提供信息表

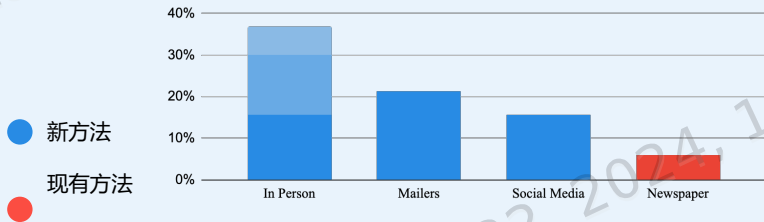
要求开发商主办早期互动

要求所有开发商在审核时首先提交“互动计划”和记录结果的“互动报告”

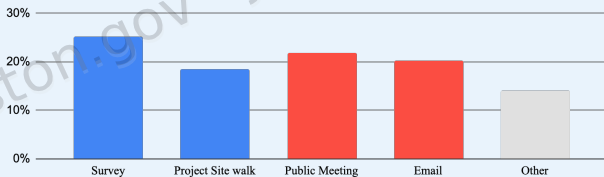
在研讨会上，我们了解到...

“为了能与多种群组，需要有多种外联方式”
- 社区成员，Dorchester

调查问题：
您希望通过哪些方式了解自己街区中提议的开发项目？



调查问题：
您希望通过哪些方式分享自己对项目的反馈？



建立社区顾问组

有效互动

建议

用新的社区顾问组 (CAT) 取代 IAG 和工作组

社区顾问组是一种新的顾问实体理念，它可以直接与市政机构合作，提供源自社区的专门知识

在研讨会上，我们了解到...

顾问组需要市政给予更大的投资
例如，参与者培训、儿童保育和津贴

“有些变化让我深感欣慰，尤其是通过儿童保育等资源消除参与障碍”
- Allston Brighton 社区成员

务必用多个不同的特性反映波士顿的多样性



需要更多互动来建立汇集不同观点的群组



建立社区顾问组

有效互动

与目前的咨询小组相比有何区别？

	影响咨询小组 (IAG)	社区顾问组 (CAT)
范围	审核单个的项目	审核区域中的一组项目
准备工作	无需培训	与 CBO 合作进行培训，大量培养市民专家
支持	管理 IAG 是项目经理的一项工作职责 没有为参加会议提供便利条件的标准	由专职人员支持顾问组来召集和主持讨论 会议提供儿童保育、翻译和津贴来鼓励参与
标准	职责不明确，会议预期和规则不一致 没有任期限制	规定明确的审核职责、行为准则和利益冲突规则 有任期限制
参与	没有代表多样性标准	根据住房状况、年龄、社区专业知识等随机进行选择， 让多种人员广泛参与互动



建立新的分区定义

统一的标准

方式

在缓解措施和社区福利之间划定清晰且可预测的界线

遵从在对等城市中使用的既定法律框架

通过新工具找出并缓解搬迁

提议的定义：



缓解措施

补充因项目直接外部效应而消耗或受到负面影响的公共用品与服务，从而保持公共用品和服务当前的数量与质量。



社区福利

开发商自愿为改进公共用品和服务而做的贡献。



启用基础设施

项目启动所必需的基础设施元素，包括根据市政标准升级基础设施。例如，要求现场或现场周边遵守《美国残疾人法案》(ADA) 标准。



更新合格标准

统一的标准

项目类型	提议的标准化缓解措施
典型小项目	基于公式
典型大型项目	基于公式
“特大”项目	灵活确定
大型机构项目	灵活确定
所有经济适用项目	特例

1

标准化框架适用“典型”项目，让大部分的开发审核管道具备可预测性。

2

复杂的大型高价值项目和总体计划**方式可以协商**。

3

本身就属于福利的项目无需提供缓解措施和社区福利



标准化缓解措施和社区福利

统一的标准

缓解措施

(实物和资金)

建议

除了 IDP 和联动费，**新增两类缓解措施**

- 交通和基础设施
- 公共领域和开放空间

社区福利

(实物和资金)

建议

根据近期的规划和社区需求，使用标准类别
建立“选项菜单”



城市和街区计划、需求评估、城市政策

在研讨会上，我们了解到...

只有 11% 认同：

城市对所有项目采用一致的缓解方式

住房、开放空间和交通是三类最重要的缓解措施和社区福利

64%

住房

59%

交通

64%

开放空间



更新提交序列和时间表

协调审核

建议

更新提交序列

用四个清晰的步骤向行业标准和来自对等城市的最佳实践经验看齐



现有状况

自 2014 年起，有超过 75% 的小项目和 80% 的大项目没有满足法规要求的时间表

为什么没有达到法定时间表的要求

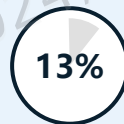
- 意见征集期延长和延期请求
- 协商缓解措施
- 现在的项目通常规模更大，也更复杂

我们从外部利益相关方了解到...



同意:

处理我申请的时间表是可预测的



同意:

处理我申请的时间表满足我的预期



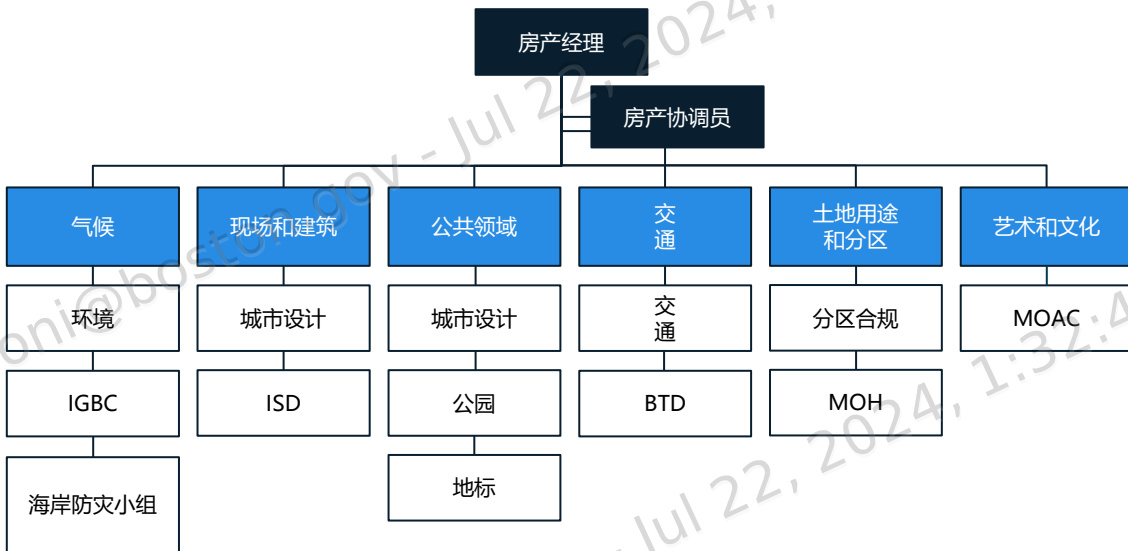
调整内部系统和管理实践

协调审核

建议

建立协调审核小组

- 从市政各部门抽调人员组建团队
- 由经验丰富的开发审核工作人员负责管理
- 查看类似项目的房产
- 澄清其他市政部门的职责
- 用数据推动管理和报告业绩



后续步骤 | 行动计划

有效
互动

01 **开发中吸纳多方意见**
让社区有更多机会参与其中



统一的标准

02 **避免批准中产生冲突**
借助标准缓解措施和社区福利



协调审核

03 **防止反复推诿**
借助透明、有序和协调的批准流程



行动计划

- 互动结果
- 对等城市分析
- 现有条件分析
- 建议草案



参考材料

项目信息

- [项目网页](#)

互动:

- [第 1 阶段聆听和调研总结](#)

- [社区体验调查结果](#)
- [社区障碍调查结果](#)
- [开发商调查结果](#)

- [第 1 阶段新兴观念调查结果](#)

对等城市调研:

- [对等城市调研报告: 互动](#)
- [对等城市调研报告: 缓解措施](#)

- **项目联系人:**

article80modernization@boston.gov

- **Nupoor Monani**

开发审核高级副主任

nupoor.monani@boston.gov

- **Kristiana Lachiusa**

社区互动副主任

kristiana.lachiusa@boston.gov

