

第 80 条升级换代 公众会议

2024 年 10 月 23 日



Planning Department

CITY of BOSTON

收听口译用的 Zoom 控件



(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 selesiona 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），然後選擇您想听到的語言。



访问已翻译的会议材料

(EN) The project presentation has been translated and is available on the Planning Department website::

(Caboverdean) Aprizentason di prujétu dja foi traduzidu y sta disponível na pájina di internéti di Ajénsia di Planiamentu y Dizenvolviméntu di Boston (BPDA):

(Kreyòl Ayisyen) Prezantasyon pwojè a te tradui epi li disponib sou sitwèb Boston Planning and Development Agency (BPDA) nan:

(Español) La presentación del proyecto se tradujo al español y está disponible en el sitio web de la Agencia de Planificación y Desarrollo de Boston (BPDA) en:

(Tiếng Việt) Bài trình bày dự án đã được dịch sang tiếng Tây Ban Nha và có sẵn trên trang web của Cơ quan Kế hoạch và Phát triển Boston (BPDA) tại:

(简体中文) 该项目演示文稿已翻译成西班牙语, 可在波士顿规划和发展局 (BPDA) 网站上查看:

(繁體中文) 此專案簡報已翻譯成西班牙語, 可在波士頓規劃和發展局 (BPDA) 網站上查看:

Zoom 小窍门和会议信息

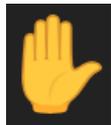
我们将录下会议内容并将其发布在**规划署**项目网页上。如果您不想在会议期间被记录，请关闭麦克风和摄像头。

控件位于您屏幕的下方。单击这些符号可以激活不同的功能。

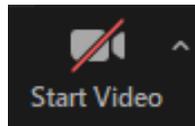
请使用**举手请求发言功能**（如果通过电话加入会议则按 *9）然后等待取消静音并收到发言通知后（如果通过电话加入会议则按 *6）再提问或发表意见。



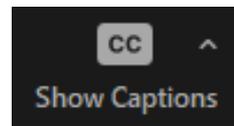
静音/取消静音



请举手进入提问或提供意见的
等候队列



打开/关闭视频



打开说明文字

敬请提问

在整个过程中通过聊天提问

我们的工作人员可以在陈述期间回答问题!

请求澄清我们讨论的任何术语或概念

我们想要确保所有人都看到我们所讲的内容, 这样大家就都可以分享反馈!



民意调查简介

帮助我们了解今晚与我们共同参与这次虚拟会议的人员

1. 您对目前的第 80 条流程有多熟悉？
 - 非常熟悉、比较熟悉、熟悉、不太熟悉、非常不熟悉
2. 您住在哪个街区？
3. 您有哪种成员身份？
 - 社区成员、市政/街区协会成员、倡导人、公职人员、开发商、开发商团队成员

如果不能参加民意调查，可以在聊天中输入您的回复



会议概述

会议时间表

- 下午 6:40- 下午 7:10 - 讲解
- 下午 7:11- 下午 8:00 - 问答

讲解人：

- **Nupoor Monani**
开发审核部高级副主任
- **Kristiana Lachiusa**
规划署社区宣传部副主任
- **Quinn Valcich**
开发审核部高级项目经理



会议行为准则

希望所有与会人员相互尊重、各抒己见。

- 我们欢迎大家畅所欲言，不受规划署工作人员观点的约束。
- 出现矛盾或冲突时，始终假设出发点是良好的。
- 建设性的意见和看法对事不对人。

为了让所有人都有机会发言、提供意见或提问，我们限定发言时间不得超过 2 分钟。

- 将严格执行这些限时政策



议程

1. 背景
2. 建议草案概述
3. 后续步骤
4. 问题和讨论



改进我们的开发审核流程

第 80 条升级换代是由“规划署”主导的一项工作，对与我们开发审核流程相关的技术法规、运营和社区宣传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”中要求规划署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。



项目时间表

2023

2024

2025

七月 八月 九月 十月 十一月 十二月 一月 二月 三月 四月 五月 六月 七月 八月 九月 十月 十一月 十二月 一月 二月 三月 四月

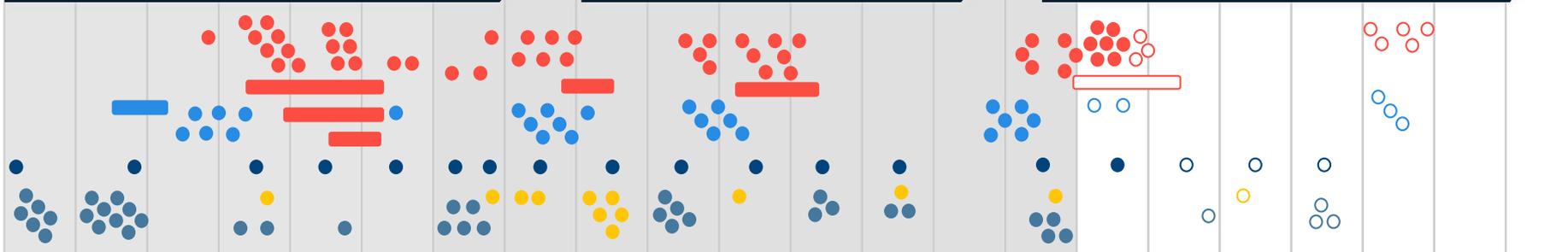
项目日程表

第 1 阶段：问题认定
通过宣传互动、对等城市调研和现有条件分析

第 2 阶段：建议草案
通过连续宣传

第 3 阶段：连续宣传、尽职调查、分阶段实施

互动



宣传互动活动要点

- 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
- 直接宣传互动



社区和利益相关方宣传与互动

第 1 阶段

- 2,600 条调查回复 (4 次调查)
- 50 余个焦点小组 (未参加宣传互动活动的社区成员、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)
- 18 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 Boston
 - 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)
- 市议会听证会

广泛外联

- 数字外联宣传活动
- 在全市范围面对面发放传单



调研和反馈汇总

社区

- 宣传流程不能从所有波士顿人那里得到反馈。**77% 的调查参与者希望有更多参与方式**
- 应该核实并澄清咨询组的职责和结构
- 缓解措施和社区福利流程含糊不清，前后不一致。**82% 的调查参与者认为市政应采用更标准化的缓解方式**

(现有参与者调查, 2023 年秋季)

开发商

- **时机和可预测性是最需要解决的问题。**86% 的调查受访者认为处理申请的时间安排是不可预测的
- 来自市政的反馈经常自相矛盾，没有在合适的时机分享，也没有与其整体优先事项有清晰的联系
- **缓解流程不一致**
- 影响咨询组不是总能提供有成效或有益的反馈

(开发商利益相关者调查, 2023 年秋季)

对等城市

- 所有调研的城市都提供了“并行审核”流程来提高效率
- 在缓解措施方面，波士顿显然是一个异类
- 社区宣传没有一个统一的最佳实践



第 80 条升级换代为所有利益相关方创建更可预测、更加透明的开发审核流程

它有什么意义？

- 更早、更平等的宣传互动
- 可预测的费用和时间表
- 透明的决策和清晰的反馈回路

接下来的步骤？

- 我们在 9 月 25 日发布了第 80 条升级换代行动计划，将在 11 月 20 日之前征集反馈

行动计划概述

有效
宣传

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

- 宣传互动结果
- 对等城市分析
- 现有条件分析
- 建议草案

建议草案 | 核心变更

有效
宣传

01

开发中吸纳多方意见

让社区有更多机会参与其中

- 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，同时保留了现有的技能

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

- 2A.**为社区福利和缓解措施编写新定义
- 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.**要求提案方对迁移的影响提交新的披露报告

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

- 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“初始充分性判定”提早锁定关键决策，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





行动计划概述



有效宣传

核心变更 1

期待的成效 | 开发中吸纳多方意见

核心变更 1



通过减少参与障碍征集新的意见



建立信任度和透明度



高效收集和整理反馈，展示我们对社区成员时间的尊重



制订标准的惯例，纠正目前不一致的现象

后续步骤

更多宣传互动和分析

制订宣传互动模板和标准草案



有效宣传互动

核心变更 1

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。

EXISTING PARTICIPANTS SURVEY



Existing Participant Survey, Fall 2023

COMMUNITY BARRIERS SURVEY



Community Barriers Survey, Fall 2023

CITY OF BOSTON OVERALL



2020 US Census, 2018-2022 ACS



有效宣传互动

核心变更 1

- 1) **引进现代的宣传互动方式来减少参与障碍**
借助数字媒体、面对面和纸质媒体
- 2) **要求开发商主办早期宣传互动**
要求所有开发商在审核时首先提交“宣传互动计划”和记录结果的“宣传互动报告”
- 3) **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同时保留了现有的技能

“

为了能外联多种群组, 需要有多种外联方式

-社区成员, Dorchester

”



新宣传方法示例

核心变更 1

纸质媒体

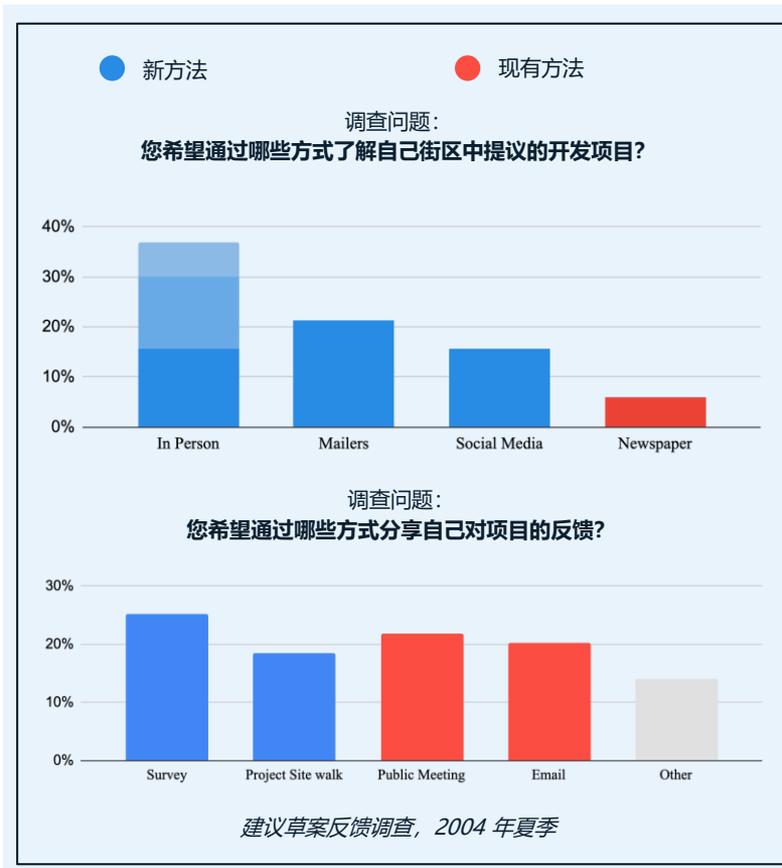
项目现场附近易于理解的传单或信息图表
项目开始审核后，马上树立**现场标牌**，上面有收集反馈的链接

数字媒体

在项目网站上开展**在线调查**，在 CBO 的帮助下推广对申请的社区福利开展**快速民意调查**
开设项目**电话热线**

面对面

有导游的游览或**现场巡游**
社区中心的信息台
愿景研讨会
社区活动或汇演的**展览桌**
现场附近有人值守的**弹出活动**



早期宣传

核心变更 1

要求开发商为公众提供更早的机会来了解项目，并在制订决策前分享反馈。

- + 早期宣传互动让开发商和社区利益相关方能更好地**协作，迅速就总体格局决策达成一致**
- + 有些项目开发商已经在着手实施早期宣传互动。这项建议旨在**向所有开发商推行这一惯例**



社区被访者同意“是在第 80 条流程的合适时段征集了公众意见”



社区调查被访者同意，规划署在推广申请和向公众通告意见征集期方面有出色的表现

建立社区顾问组

什么是社区顾问组 (CAT)?

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。

核心变更 1



它与影响咨询小组 (IAGs) 相比结果如何?

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	无需培训	职责不明确，会议预期和规则不一致 没有任期限制	审核单个的项目	没有代表多样性标准
---	------	----------------------------	---------	-----------

它对我有什么意义？

将会有更多机会了解项目情况和分享反馈

了解提议项目机会示例



FLYERS POSTED AT
LOCAL LIBRARY



SIGNAGE NEAR
DEVELOPMENT SITE

Bonnie scans
the QR code
and completes a
survey to share
which areas of
concern are most
important to her.



Hugh learns about the development
project proposal and attends
the **developer-led site walk**.

He listens to the developer's
ideas for the project
and appreciates the
opportunity to share his
knowledge of the area's
existing conditions.

"MANY PEOPLE
CROSS THE STREET
AT THIS CORNER,
BUT THERE ISN'T
A CROSSWALK"



民意调查：您对“建议草案 1：有效宣传”这一想法有何看法？

指示：

使用 1 到 5 分的评分标准回答每个问题

1	2	3	4	5
我认为这些不是好的建议	我不确定这些想法是否会有帮助	我对这一想法没有足够的了解，无法给出反馈	到目前为止还不错，虽说细节还需完善	很好！继续丰富内容

问题：

1. 您对新的宣传互动方法这一想法有何看法？
2. 您对早期宣传互动方法这一想法有何看法？
3. 您对社区顾问组这一想法有何看法？

如果不能参加民意调查，可以在聊天中输入您的回复



统一的标准

核心变更 2

期待的成效 | 可预测性 + 透明度

核心变更 2



社区了解具体项目如何帮助实现规划目标

将新标准转化为清晰的政策或分区



开发商最了解成本

项目提案方对最后一刻的变化应对自如



市政工作人员可以有预见地规划

公式为对项目量身定制的具体实物福利提供了一个框架，还可以明确优先事项

后续步骤

其他尽职调查和分析



新定义

核心变更 2A

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



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。



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。



标准化缓解措施和社区福利

核心变更 2B

缓解措施 (实物和资金)

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)

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**



住房



交通



开放空间



避免迁移披露

核心变更 2D

规划署正在征集新的避免迁移披露报告

流程

- 提案方在第 80 条审核流程开始时提交了“避免迁移披露报告”
- “披露报告”揭示了现场目前的状况及任何直接迁移住宅、商用和文化场所产生的风险

成效

- 评估住宅、商用和文化场所迁移可能产生的影响（如果有）
- 记录、褒奖并核实开发商的迁移缓解措施
- 找出市政相关部门给予其他前瞻支持的机会

后续步骤

协调全市范围的“避免迁移计划”实施工作



它对我有什么意义？

社区福利将向规划和社区需求看齐

社区成员能够表达他们喜欢的社区福利

PUBLIC WORKSHOP



Hugh attends a second public workshop where he learns how the project has progressed and shares feedback on how to prioritize community benefits.

SURVEY SENT VIA TEXT

Survey asks participants to rank their preferences for community benefits



Bonnie can express her preferences for community benefit options without feeling pressured to dedicate a significant amount of her time to the process.

MY PREFERENCES:

1. SIGNALIZED INTERSECTION
2. MORE AFFORDABLE UNITS
3. STREET TREES

CAT MEETING



Wanda works with the other CAT members to review community feedback and finalize community benefits (based on their knowledge of recent planning efforts and neighborhood knowledge.)

The Community Advisory Team works with the Planning Department to submit a document with suggested community benefit allocations, where she is proud to reflect her neighborhood's priorities.

民意调查：您对“建议草案 2：统一的标准”这一想法有何看法？

指示：

使用 1 到 5 分的评分标准回答每个问题

1	2	3	4	5
我认为这些不是好的建议	我不确定这些想法是否会有帮助	我对这一想法没有足够的了解，无法给出反馈	尽管细节还需完善，到目前为止还不错	很好！继续丰富内容

问题：

1. 您对新定义有何看法？
2. 您对“为交通和基础设施及开发空间和公共领域新建两类缓解措施”这一想法有何看法？
3. 您对“为社区福利建立新标准来更好地联系规划”这一想法有何看法？
4. 您对新的避免迁移披露报告有何看法？

如果不能参加民意调查，可以在聊天中输入您的回复





协调审核

核心变更 3



期待的成效 | 保持一致 + 更好的协调

核心变更 3



更新分区法来满足现代
开发审核的需求



依据行业惯例在适当的
时间审核适当的内容



“锁定”能让开发团队
推进设计的重要项目元素



市政“上下一心”并向开发
商提供清晰的指导

后续步骤

草拟分区更新文本。将发布分区草案来征求公众意见。

核心变更 3 协调审核

核心变更 3

- 1) 规范预归档流程，让归档顺序与行业惯例保持一致
- 2) 先行明确否定不充分的提案，锁定关键决策
- 3) 更新并强制推行回应时间
- 4) 组建全市范围的联合审核团队

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：

可以预测我申请的处理时间表



同意：

处理我申请的时间表满足我的预期

目前的归档流程（大项目）

核心变更 3A



当前问题

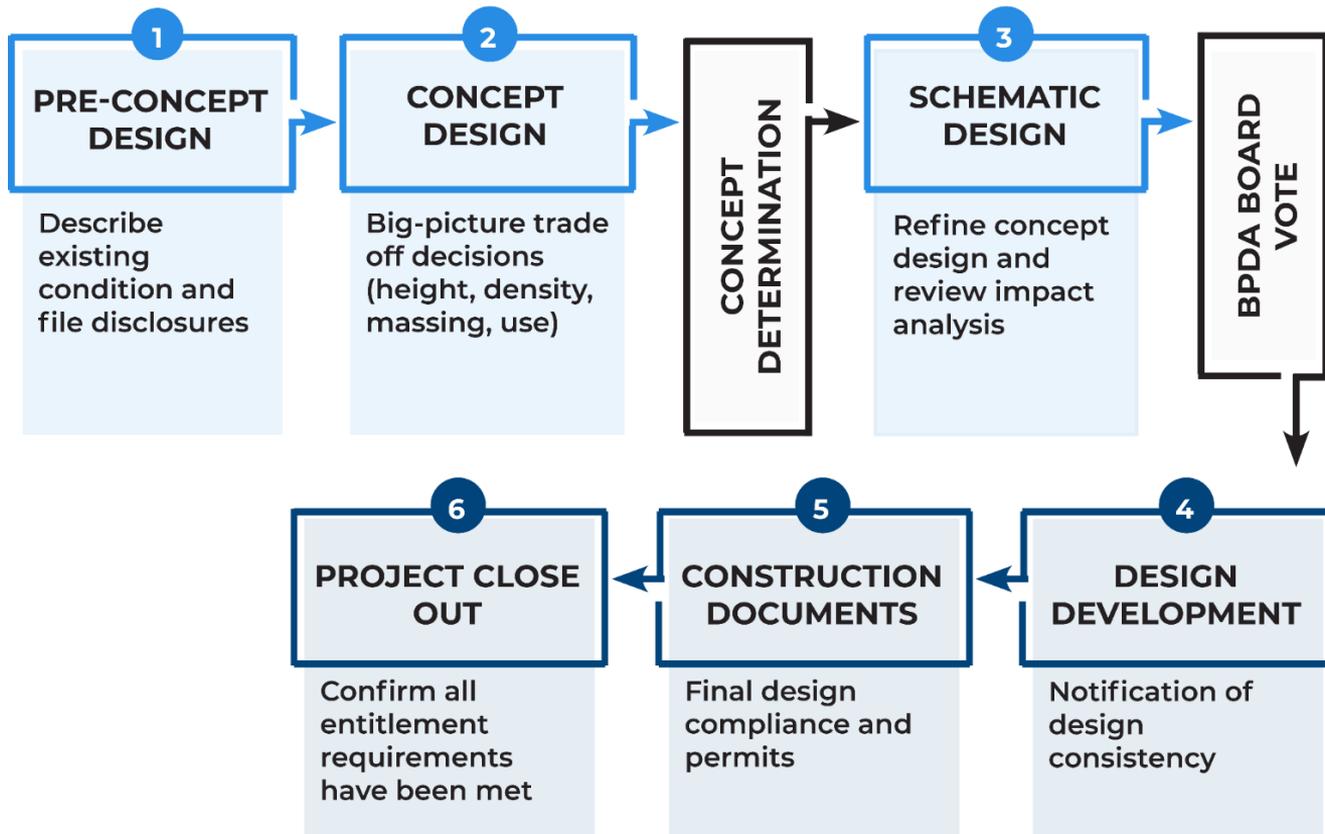
- 不一致且未定义的“预归档”
- 难以有效审核的冗长 PNF
- 永远可能有最后一刻的变化
- 支离破碎、相互冲突的反馈

机遇

- 规范预归档
- 使用模板顺畅完成归档
- 培养早期决策能力
- 各部门上下同心

提议的归档结构

核心变更 3A



时间线和数据：可操作预测性

核心变更 3C

归档提交模板/格式

- 要求回复所有意见，即使回复指出不会接纳审核人员给出的反馈

规定工作人员审核的时间线

- 在每个阶段向所有可能的审核人员给出清晰的评议时间窗口
- 如果他们没有任何意见，必须指明“没有意见”

标准化的书面反馈

- 一份标准文档，纳入来自所有市政部门的反馈
- 指出“必需项”和“推荐项”
- 复审仅关注做出的修订，不会提出已经在初审中指出的问题

基础数据更新

- 区分等候市政措施的项目和等候提案方措施的项目
- 跟踪各个审核步骤的时间线以及规划署的总体时间线
- 在运营报告中自动标出不在预期时间线之内的项目

后续步骤

市级工作组的其他分析



民意调查：您对“建议草案 3：协调审核”有何看法？

指示：

使用 1 到 5 分的评分标准回答每个问题

1	2	3	4	5
我认为这些不是好的建议	我不确定这些想法是否会有帮助	我对这一想法没有足够的了解， 无法给出反馈	到目前为止还不错，虽说细节 还需完善	很好！继续丰富内容

问题：

1. 您对“规范预归档流程，让归档顺序与行业惯例保持一致”这一想法有何看法
2. 您对“市政先行明确否定不充分的提案并锁定关键决策”这一想法有何看法
3. 您对“更新并强制推行回应时间”这一想法有何看法？
4. 您对“组建全市范围的联合审核团队”这一想法有何看法？

如果不能参加民意调查，可以在聊天中输入您的回复



结束民意调查：帮助我们了解您优先看重哪些改进措施

指示：

按优先顺序评定改进措施

1. 建议 1： 有效宣传

- 更多机会了解和提供反馈
- 社区顾问组 (CATs) 取代目前的咨询组

1. 建议 2： 统一的标准

- 社区福利和缓解措施定义
- 为交通和基础设施及开发空间和公共领域建立的新缓解措施类别
- 近期规划与社区福利之间更密切的联系
- 新的迁移影响情况披露

1. 建议 3： 协调审核

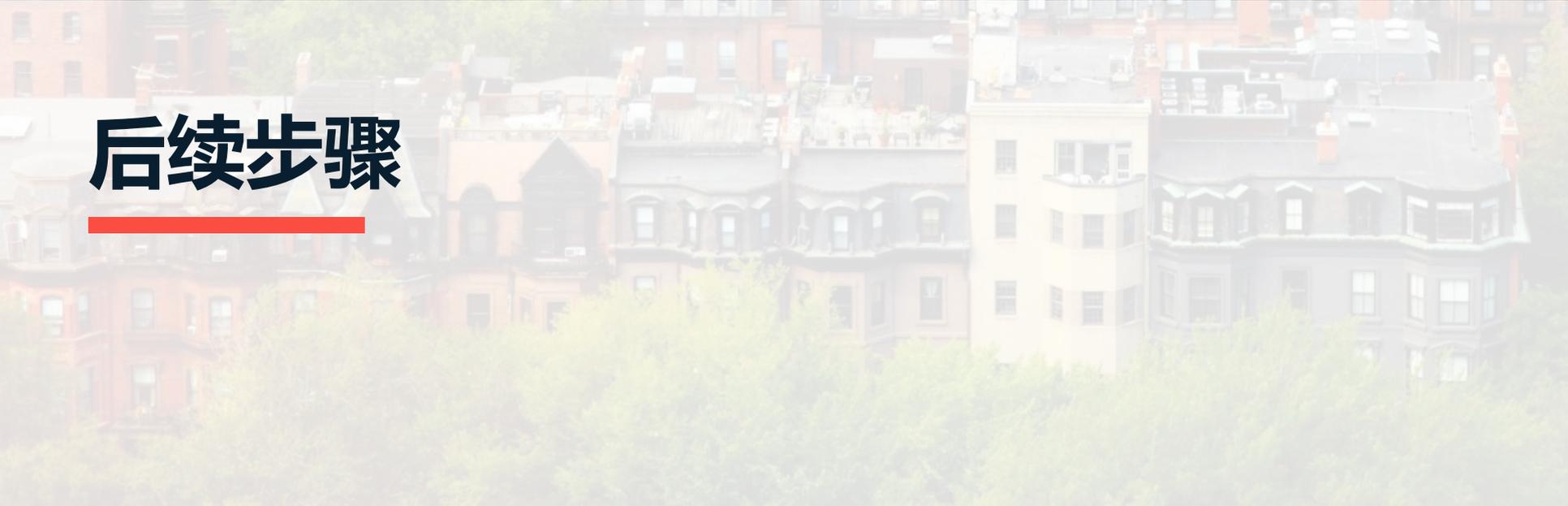
- 更新归档流程
- 先行明确否定不充分的提案
- 更新并强制推行回应时间
- 跨部门审核团队

如果不能参加民意调查，可以在聊天中输入您的回复





后续步骤



分享您的反馈和问题

1. 请在 2024 年 11 月 20 日之前完成调查
2. 在我们项目页面的下方提交您的意见
3. 将您的意见用电子邮件发送到 **article80modernization@boston.gov**



项目页面



调查



City of Boston
Planning Department

Improving our Development Review Process: Action Plan Survey

The Planning Department has released an [Action Plan](#) to share our ideas for how we can improve our development review process. Please share your feedback with us by November 20, 2024. If you have additional comments, questions, or ideas please email us at article80modernization@boston.gov or [share your comments](#) in the comment box at the bottom of our project page.

Check out the Action Plan and learn more about this project by visiting our website page: <https://www.bostonplans.org/projects/improving-development-review-process-article-80>

- [Comparta sus opiniones en Español](#)
- [用中文分享你的看法](#)
- [用中文分享你的看法](#)
- [Pataje opinyon w an kreyòl ayisyen](#)
- [Konpartilha bus opinion](#)

kristiana.lachiusa@boston.gov [Switch account](#)

Not shared

1. Are these draft changes to the development review process overall heading in the right direction?

- Yes
- Somewhat
- No
- Unsure



An aerial photograph of a coastal city, likely Boston, showing a mix of urban buildings, green spaces, and a large body of water with many small islands. A bridge is visible in the foreground, crossing a river or bay. The sky is clear and blue.

您是否有问题？

请在聊天中写下您的问题，或举手发言，在两分钟中陈述您的问题