

第80條現代化 公開會議

2024年10月23日



Planning Department

CITY of BOSTON

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 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），然後選擇您想聽到的語言。

獲取翻譯後的會議材料

(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 Planiaméntu 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简体中文，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繁體中文，可在波士頓規劃和發展局 (BPDA) 網站上查看：

Zoom使用技巧和會議資訊

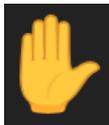
我們將會錄製這次會議，並在規劃局的專案網頁發佈。如果您不希望在會議期間被錄影，請關閉麥克風和攝影機。

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：

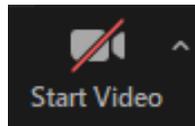
使用舉手功能（如果透過電話參加會議，請撥*9），等待被叫到取消靜音後（如果透過電話參加會議，請撥*6）再發問或提出意見。



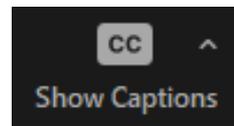
靜音/取消靜音



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。



開場民意調查

幫助我們瞭解今晚有哪些人加入這個虛擬討論室

1. 您對目前第80條流程的熟悉程度如何？
 - 非常熟悉、有些熟悉、熟悉、有些不熟悉、非常不熟悉
2. 您住在哪個社區？
3. 您的所屬關係是什麼？
 - 社區成員、公民/居委會成員、宣導者、公職人員、開發商、開發團隊成員

如果無法參加民意調查，請在聊天中寫出您的回答



會議概述

會議時間表：

- 晚上6:40- 7:10 – 簡報
- 晚上7:11- 8:00 – 問答時間

簡報人：

- **Nupoor Monani**
資深開發審查副主任
- **Kristiana Lachiusa**
規劃局社區參與副主任
- **Quinn Valcich**
資深開發審查主任



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，包括與規劃局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。

為了讓所有人都能發言，評論或問題的發言時間以兩分鐘為限。

- 我們將嚴格執行這些時間限制



議程

1. 背景
2. 建議草案概述
3. 後續步驟
4. 問題與討論



改善我們的開發審查流程

第80條現代化是由規劃局領導的一項工作，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？

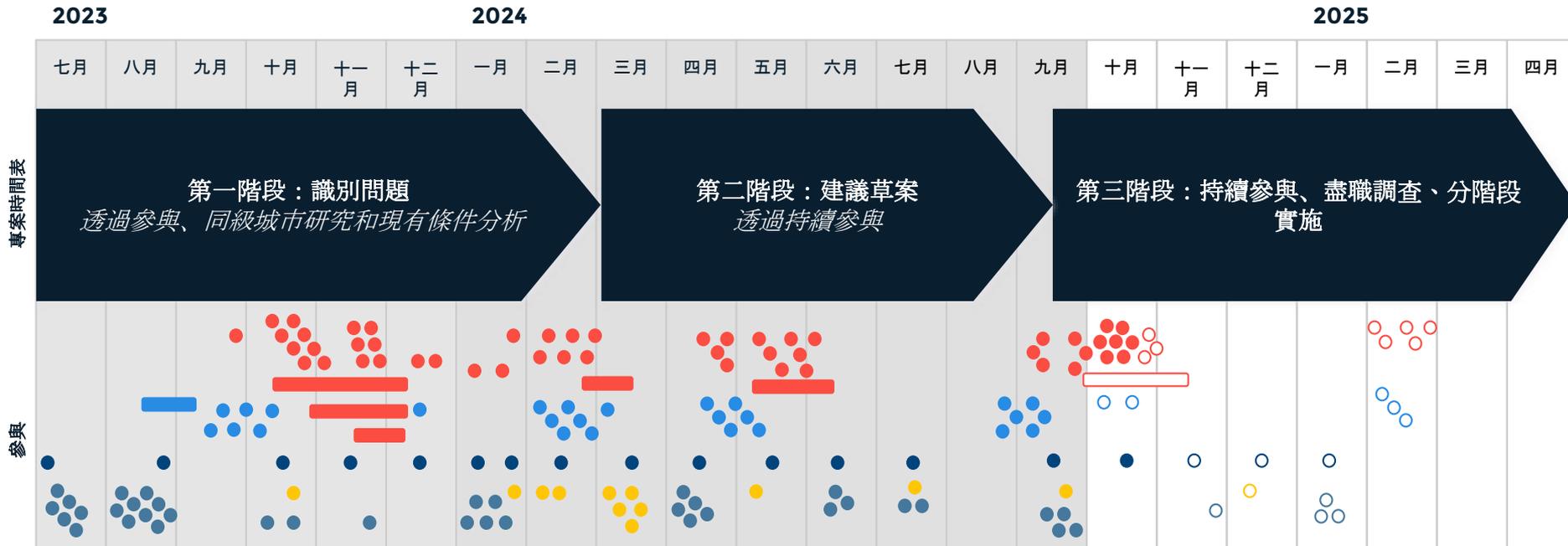


社區成員、開發商和工作人員一致認為，規劃局的第80條開發審查流程已經過時、無法預測，而且缺乏透明性作。



吳市長在2023年的市情諮文和行政命令中，責成規劃局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。

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

- 2,600份回覆（4次調查）
- 50多個焦點團體（沒有參與的社區成員、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）
- 18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個講習班。在全市舉行了8次面對面講習班和2次遠程講習班

- 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）

- 市議會聽證會

廣泛宣傳

- 數位宣傳活動
- 在全市現場散發傳單



研究與回饋摘要

社區

- 參與過程沒有收集到所有波士頓人的回饋。**77%**的調查參與者希望有更多的參與選擇
- 需要審查並澄清諮詢小組的角色和結構
- 緩解措施和社區利益流程令人困惑且不一致。**82%**的調查參與者表示市府應採用**更標準化的緩解方法**

(現有參與者調查，2023年秋季)

開發商

- **時機和可預測性是要解決的最重要問題。**86%的調查受訪者不同意處理申請的時間表可以預測
- 來自市府的回饋意見往往相互矛盾，沒有及時分享，而且與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提供有成效或有益的回饋意見

(開發商利益相關者調查，2023年秋季)

同級城市

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



第80條現代化正在為所有利益相關者建立更能預測、更透明的發展審查流程

這是什麼意思？

- 更早、更公平的參與
- 可預測的成本和時間表
- 透明的決策和清晰的回饋迴路

接下來呢？

- 我們在9月25日發佈了第80條現代化「行動計畫」，並將在11月20日之前接受回饋意見

行動計畫概述

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

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

1A. 創造更多機會以瞭解專案，並以更簡單的方式來提供回饋，例如線上調查

1B. 以社區諮詢團隊（CAT）取代目前的諮詢小組，這是一個代表波士頓多元性的新結構，同時保留現有的知識和專長

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

2A. 撰寫社區利益與緩解措施的新定義

2B. 針對交通和基礎設施以及開放空間和公共領域影響緩解措施，制定明確的每平方英尺美元政策

2C. 在近期規劃和社區利益之間建立更強大的聯繫

2D. 要求提案人提交一份關於流離失所影響的新披露聲明

3A. 正式固定預提交流程，並使提交順序與業界慣例保持一致

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

3B. 透過「初始的適足性決議」及早鎖定關鍵決策，對於不充分的提案提出清晰和提早「拒絕」

3C. 更新和執行回應時間

3D. 建立跨部門投資組合審查團隊，並加強資料驅動的績效監控





行動計畫概述



有效參與

核心變更 1

預期成果 | 使對於開發的回饋意見多元化

核心變更 1



減少參與的障礙，以便
引進新的建議



增進信任和透明度



透過有效收集和記錄回饋意見，
顯示我們重視社區成員所花的
時間



在目前不一致的地方建立
一致的做法

後續步驟

額外參與和分析

草擬參與範本和標準

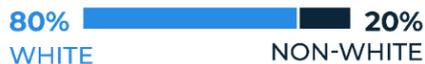


有效參與

核心變更 1

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。

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



有效參與

核心變更 1

- 1) 推出現代參與方法，減少參與障礙
透過數位、現場和平面印刷方法
- 2) 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
- 3) 以社區諮詢團隊（CAT）取代目前的諮詢小組，這是一個代表波士頓多元性的新結構，同時保留現有的知識和專長

“

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

”



新的參與方法示例

核心變更 1

平面印刷

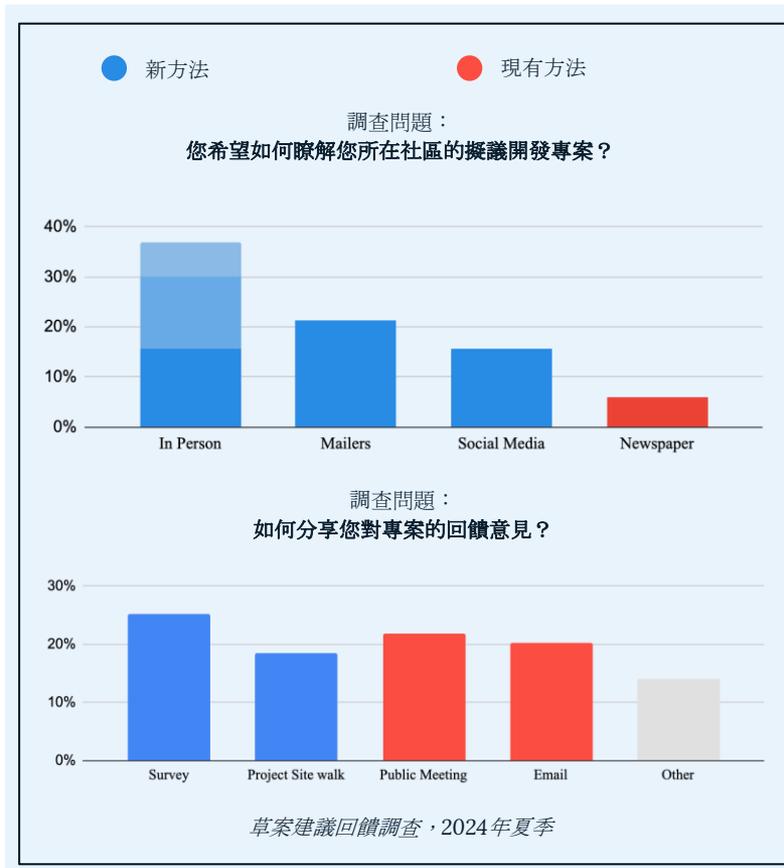
在專案場地附近分發**通俗易懂的傳單或資訊圖表**
專案開始審查流程後立即設立**場地標牌**，並提供收集
回饋意見的連結

數位方式

在社區組織的幫助下分發**線上調查**，並且登在專案網站
上
對要求的社區利益進行**快速民意調查**
開通**專案熱線**

當面

導遊或場地考察
在社區中心設立諮詢台
願景規劃講習班
在社區活動或慶典中設置攤位
在場地附近舉辦有人值守的**臨時活動**



早期參與

核心變更 1

要求開發商在做出決策之前，為公眾提供更多瞭解專案和分享回饋意見的機會。

- + 早期參與可以讓開發商和社區利益相關者更好地合作，並迅速針對「大局」決策達成一致
- + 一些專案開發商已經在進行早期參與。本建議提議在所有開發商中將這種做法標準化。



社區受訪者同意「公眾意見在第80條流程中的適當時間提出。」



社區調查受訪者同意規劃局「妥善宣傳申請，並向公眾告知公眾評議期」

建立社區諮詢團隊

什麼是社區諮詢團隊 (CAT) ?

由社區成員組成的小組，他們開會審查社區的發展專案並提出建議。

核心變更 1



這與影響諮詢小組 (IAG) 有何不同？

管理IAG是專案經理的一部分
職責
沒有無障礙環境的標準

沒有訓練

角色不明確，會議期望和規則
不一致
無任期限制

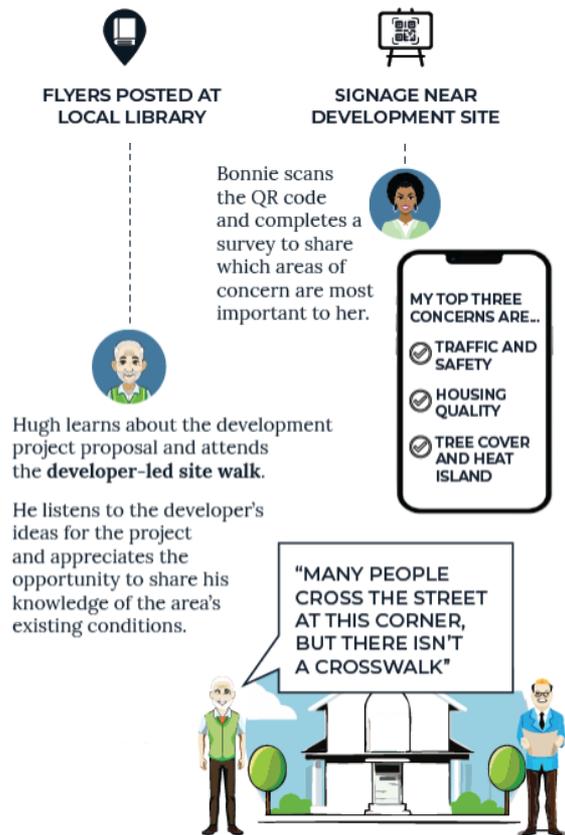
審查個別專案

沒有多元代表的標準

這對我來說意味著什麼？

將有更多機會瞭解專案並分享回饋意見

瞭解擬議專案的示例機會



民意調查：您對建議1：有效參與草案有何看法？

說明：

使用1-5的量表回答每個問題

1	2	3	4	5
我認為這些建議不好	我不確定這些構想是否有幫助	我對這個構想的認識不足以提供回饋	目前為止看起來不錯，不過細節還需要更多努力	看起來很好！繼續前進，並思考如何「做得更大」

問題：

1. 您對採用新參與方式的想法有何看法？
2. 您對提前參與的想法有何看法？
3. 您對社區諮詢團隊的想法有何看法？

如果無法參加民意調查，請在聊天中寫出您的回答



一致標準

核心變更 2

預期成果 | 可預測性 + 透明度

核心變更 2



社區瞭解具體專案如何幫助實現規劃目標

新標準被編入明確的政策或分區中



開發商預先知道成本

專案提案人不會對最後一刻提出的要求感到驚訝



市府人員可以預測規劃

公式為針對專案定製的實物福利提供架構，並可明確排定優先順序

後續步驟

額外盡職調查和分析



新定義

核心變更 2A

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

提議定義



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。



標準化緩解措施和社區利益

核心變更 2B

緩解措施

(實物和貨幣)

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)

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



住房



交通



開放空間

反遷移披露聲明

核心變更 2D

規劃局將收集新的反遷移披露聲明

流程

- 提案人在第80條審查流程開始時提交一份反遷移披露聲明
- 披露聲明會確定現有的場地條件以及住宅、商業和文化用途直接遷移的風險

結果

- 評估潛在的住宅、商業和文化遷移影響（如有）
- 記錄、評估並確認開發商為緩解遷移影響而採取的行動
- 確定相關市府部門提供主動市府支援的機會

後續步驟

與全市的反遷移計畫工作互相協調



這對我來說意味著什麼？

社區利益將與規劃和社區需求保持一致

社區成員能夠表達他們對社區利益的優先考慮

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.

民意調查：您對建議2：一致標準草案有何看法？

說明：

使用1-5的量表回答每個問題

1	2	3	4	5
我認為這些建議不好	我不確定這些構想是否有幫助	我對這個構想的認識不足以提供回饋	目前為止看起來不錯，不過細節還需要更多努力	看起來很好！繼續前進，並思考如何「做得更大」

問題：

1. 您對新定義的想法有何看法？
2. 您對為交通和基礎設施以及開放空間和公共領域建立兩個新的緩解類別有何看法？
3. 您對為社區利益制定新標準，以便與規劃有更好的聯繫有何看法？
4. 您對新的反遷移披露聲明的想法有何看法？

如果無法參加民意調查，請在聊天中寫出您的回答



協調審查

核心變更 3

預期成果 | 一致性 + 改進協調

核心變更 3



更新分區法典，以滿足現代開發審查的需要



根據行業慣例調整審查步驟，在正確的時間審查正確的內容



「鎖定」重要的專案要素，使開發團隊能夠推進設計



市府「同聲一致」，為開發商提供明確的方向

後續步驟

擬定更新的分區條文。發佈分區草案，徵求公眾意見。

核心變更 3 協調審查

核心變更 3

- 1) 正式固定預提交流程，並使提交順序與業界慣例保持一致
- 2) 對於不充分的提案提出清晰和提早「拒絕」，並鎖定關鍵決定
- 3) 更新和執行回應時間
- 4) 成立全市專案組合審查團隊

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

目前的申報流程（大型專案）

核心變更 3A



目前問題

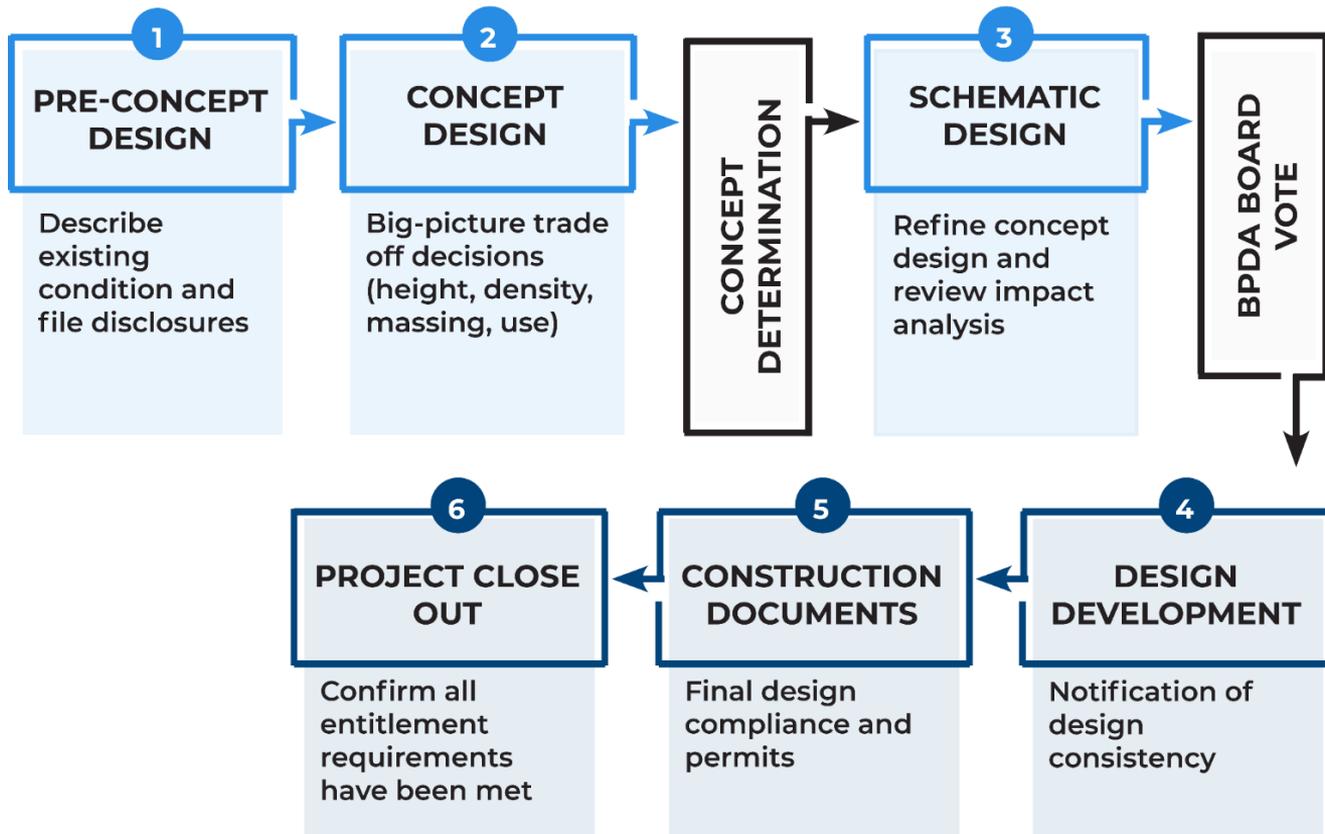
- 「預提交」不一致且未定義
- 繁雜的專案通知表（PNF）難以有效審查
- 因為最後一刻的變更而「永遠不確定」
- 回饋不連貫且相互衝突

機會

- 使預提交正式化
- 使用範本簡化提交文件
- 創造能夠提前做出決策的能力
- 各部門能夠同聲一致

擬議的提交結構

核心變更 3A



時間表和資料：業務可預測性

核心變更 3C

申報提交範本/格式

- 要求對所有意見做出回應，即使是表明他們不會採納收到的審核員回饋

強制執行工作人員審查時限

- 所有潛在的審核員在每個階段都要在明確的時間內發表意見
- 如果他們沒有意見，必須註明「無意見」

標準化的書面回饋意見

- 單一的一致文件，包含來自市府所有部門的回饋意見
- 確定「必須有」的項目和「最好有」的項目
- 複審只會關注所做的修訂，而不會提出在初審中可能發現的新問題

基礎資料更新

- 區分等待市府採取行動的專案和等待提案人採取行動的專案
- 追蹤各個審查步驟以及規劃局的整體時間表
- 在運行報告中自動突顯超出預期時限的專案

後續步驟

全市工作小組的額外分析



民意調查：您對建議3：協調審查草案有何看法？

說明：

使用1-5的量表回答每個問題

1	2	3	4	5
我認為這些建議不好	我不確定這些構想是否有幫助	我對這個構想的認識不足以提供回饋	目前為止看起來不錯，不過細節還需要更多努力	看起來很好！繼續前進，並思考如何「做得更大」

問題：

1. 您對正式固定預提交流程，並使提交順序與業界慣例保持一致的想法有何看法？
2. 您對市府對於不充分的提案提出清晰和提早「拒絕」，並鎖定關鍵決策的想法有何看法？
3. 您對更新並強制執行回應時間的想法有何看法？
4. 您對在全市建立專案組合審查團隊的想法有何看法？

如果無法參加民意調查，請在聊天中寫出您的回答



結束民意調查：幫助我們瞭解您對改善的優先事項。

說明：

按優先順序排列各項建議

1. 建議 1： 有效參與

- 提供更多的學習和回饋機會
- 社區諮詢團隊（CAT）取代現有的諮詢小組

1. 建議 2： 一致標準

- 社區利益和緩解措施的定義
- 為交通和基礎設施以及開放空間和公共領域新增緩解類別
- 加強近期規劃與社區利益之間的聯繫
- 關於遷移影響的新披露聲明

1. 建議 3： 協調審查

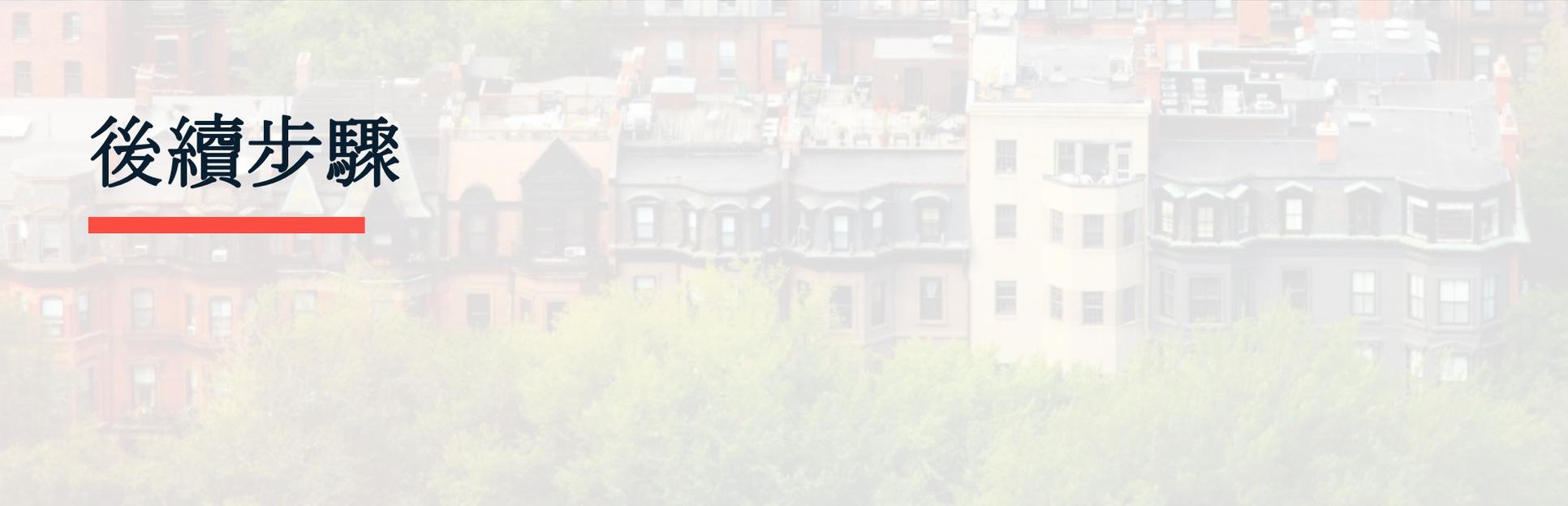
- 更新提交流程
- 對於不充分的提案提出清晰和提早「拒絕」
- 更新並強制執行回應時間
- 跨部門審查團隊

如果無法參加民意調查，請在聊天中寫出您的回答





後續步驟



分享您的回饋和問題

1. 在2024年11月20日前完成調查
2. 在專案頁底部提交您的意見
3. 請將您的意見寄至 article80modernization@boston.gov



專案頁



調查



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.

您有什麼問題？

請在聊天中寫下您的問題，或舉手在兩分鐘內分享您的問題