



**boston planning &
development agency**

第 80 号条款研讨会

站台传单

帮助我们把波士顿建设得更好**，以及
改进我们的开发审核流程**

目录

执行摘要

第 2 页

了解我们为什么要改进第 80 号条款开发审核流程以及如何做到。

活动地图与展示安排

第 4 页

做好计划，充分利用今天研讨会的时间。

站台 1 | 有效参与 社区顾问团队

第 5 页

有一群社区成员负责对开发项目提供建议，了解我们对于更新该小组成员的想法。

站台 2 | 有效参与 有关早期参与的提议

第 7 页

阅读所提供的众多选择，以确保社区成员了解相关开发项目并分享自己的反馈。

站台 3 | 连贯的标准

第 8 页

阅读有关缓和措施和社区福利的明确定义、护栏和标准化类别。

站台 4 | 协调化审核

第 10 页

阅读我们提出的有关创建透明化和协调化审批流程的提议。

调研页

第 11 页

填写各项调研表，并放入相应站台的收集箱。

执行摘要

问题

目前波士顿的开发审核流程非常冗长、不透明且无法预测，加上过时的区划规范，这使城市的发展变得越来越困难。

所提议的解决方案

通过**三大和变革**，我们
正在把波士顿建设得越
来越好：

有效参与

连贯的标准

协调化审核

项目时间线

项目开始

2023 年 7 月

倾听与学习

在第 1 和第 2 阶段，我们将重点放在发现问题、倾听想法和确定后续步骤的轻重缓急上。在实践上体现为：

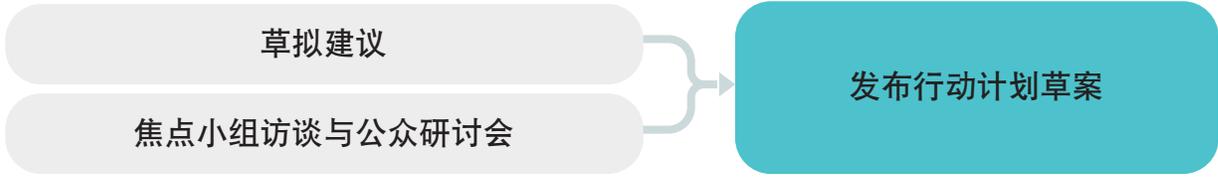
- 收到超过 2600 条调研回应（执行了 4 次调研）
- 组织了 50 多次焦点小组访谈（IAG 成员、开发商、机构、劳工、市政府职员、倡导者、民间组织）
- 2 次公众会议（亲身会面和 Zoom 会议）





项目进展

2024 年 4 月



2024 年 7 月

行动计划

该行动计划将凝聚参与及研究首阶段所达成的共识。它将指导我们持续开展与三大核心变革相关的分析、研究和更多的社区参与活动。

该行动计划将列出实施早期改进所必需的变革，例如区划与政策。

我们如何将今天研讨会上收集的反馈结合到行动计划中去？

您今天所分享的反馈，将与我们在其他研讨会和线上调研所听到的意见汇集到一起。我们将在一份参与报告中公开分享我们所发现的这些成果。在编写行动计划时，我们将参考您提供的指导意见。

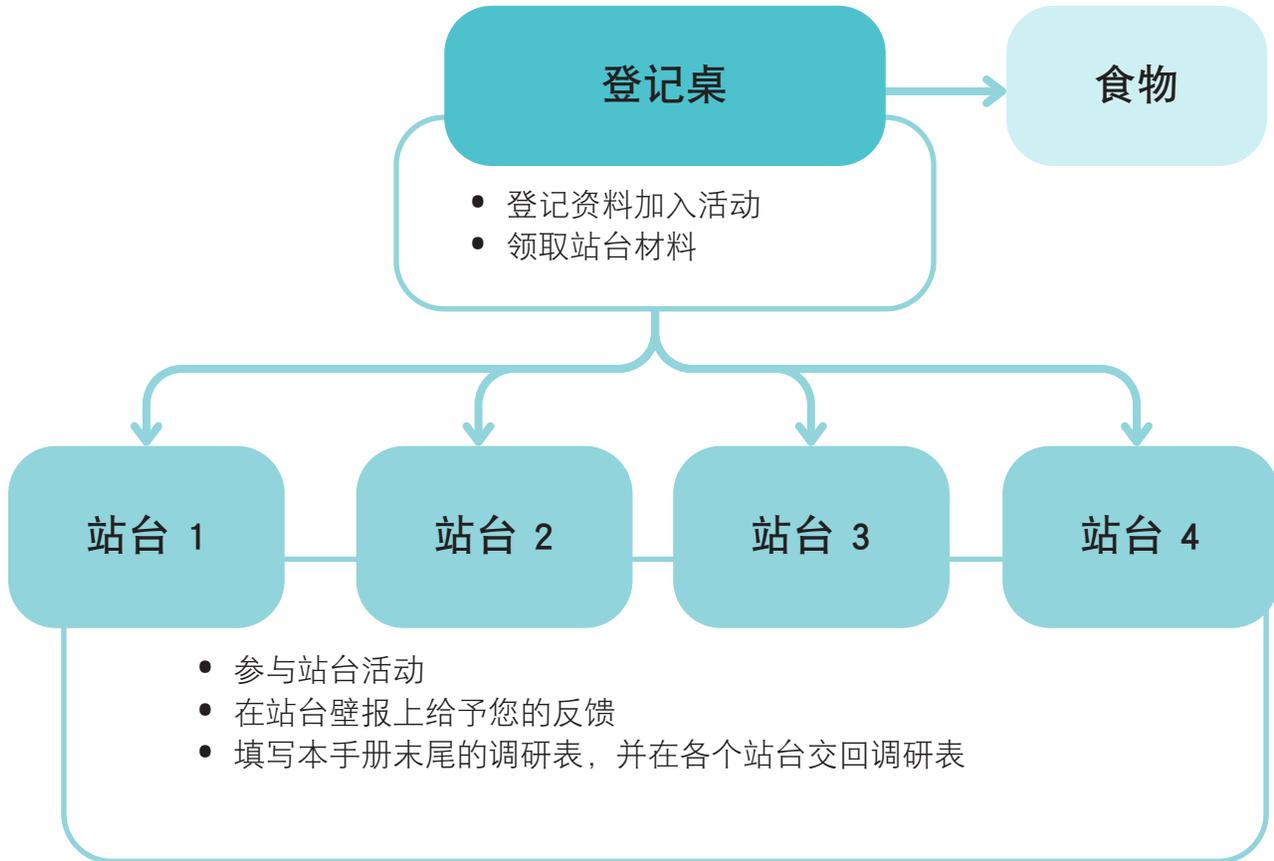
2024 年夏季至 2025 年冬季

后续步骤



活动地图

进入



研讨会详情

该研讨会为时二小时，包括四个站台，您可从中了解情况，并与市政府职员分享您的想法与反馈。

如果您想要确保自己有足够的到访所有站台，可以为每个站台安排 20 分钟的逗留时间。在整场研讨会期间，请留意收听我们的广播通知以提醒自己。

站台 1 有效参与

变革的理由



通过参与活动，我们听到……

- 影响顾问小组不够透明，不能反映整体社区意见

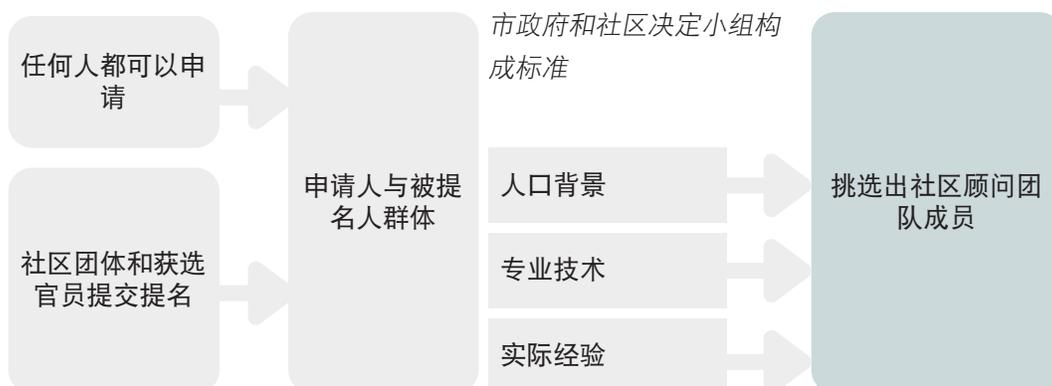
提议组建新的社区顾问团队

我们希望成立一个新的顾问实体，这就是社区顾问团队，该团队可以与市政府直接合作，以提供来自社区的技能。

社区审核团队特点：

- 成员将接受有关规划与开发的培训
- 召开会议时将提供食品、儿童照护服务以及津贴
- 成员实行固定任期（有任期限制），并定期召开会议
- 为成员制定清晰的规则、责任和问责措施，包括无利益冲突

社区顾问团队如何组成？



社区审核团队能做些 什么？

- 1 开发商主导的社区参与审核结果

- 2 针对相关项目厘清社区重点福利 - 根据近期的规划、需求评估以及社区参与结果

- 3 运用实际经验帮助市政部门了解和应用社区反馈

社区顾问团队与当前的顾问实体影响顾问小组有什么区别？

	社区顾问团队	影响顾问小组 (IAG)
范围	审核某个地区的一组项目	审核单个项目
准备工作	与 CBO 合作开展培训，形成一个广泛的公民专家群体	无培训
支持	专职人员支持团队召集会议和推动讨论	项目经理的职责包括管理 IAG
标准	清晰且必须执行的审核职责、行为守则和利益冲突规则	职责不明确，会议预期和规则并不连贯一致

站台 2

有效参与

变革的理由



“没有足够的时间”，这是阻碍人们加入的最大障碍

通过参与活动，我们听到……

- 很多人想要加入，但传统的参与方法存在**体验障碍**，令他们无法出席
- 无法加入会议，原因有很多，包括时间安排、意识和数字设备方面的障碍

有关早期参与的提议

我们说的“早期参与”是什么意思？



在开发审核流程的第一个步骤中需要进行规定的、标准化的早期参与，参与方法包括书面、线上和亲身参与等形式。

这项参与工作将由开发商领导，市政府提供相关指引和标准。

早期参与的例子有哪些？



站台 2

连贯的标准

变革的理由



当前流程缺乏连贯性

通过参与活动，我们听到……

- 在缓和措施和社区福利方面，市政府应当采纳更标准化的方法

提议缓和措施与社区福利标准化

对于社区福利、缓和措施和便利性基础设施的**新定义**

对交通、基础设施、开放空间和反逼迁制定清晰的基于公式计算的政策

创建新的、连贯一致的社区福利类别，确保与规划和社区需求对齐

根据公共公式对社区福利**设定限制**

在重新定义缓和措施和社区福利方面，我们是如何考虑的？

缓和措施



对某个项目所耗用公共产品和服务的数量或对其品质所产生的负面影响，该项目将如何加以补偿

例如：如果新建筑内包括一家餐厅，则扩大人行道的宽度以容纳更多的行人

社区福利



开发商为改善公共产品和服务而作出的贡献

例如：在新建筑内纳入表演工作室，以支持当地艺术群体

便利性基础设施

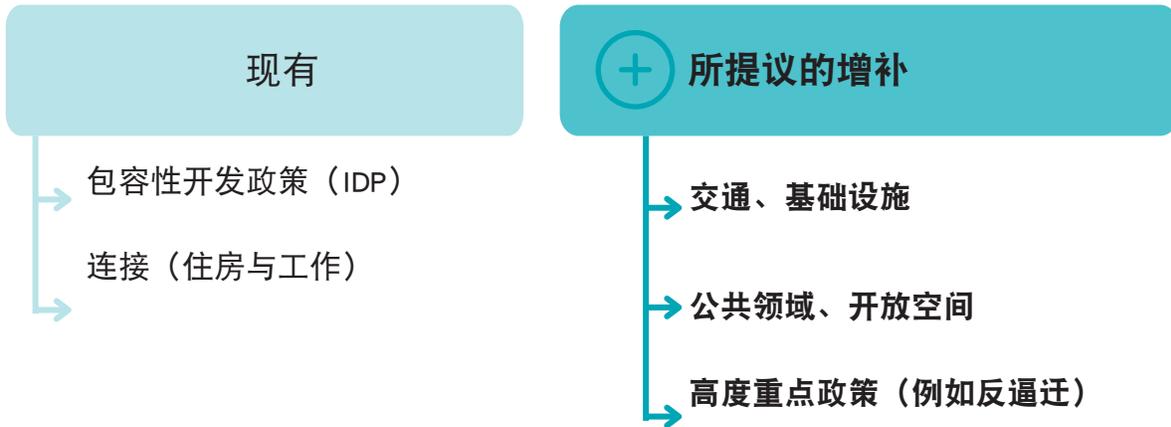


实现项目所需要的基础设施，包括遵守《美国残疾人法》（ADA）或市政府标准

例如：如果开发商为了建造自己的项目而需要挖开一条行人道，则在入口处建造无障碍坡道

所提议的类别选项

缓和措施类别



社区福利类别





站台 4 协调化审核 新流程提议

目标在于，根据项目设计流程，创制与之匹配的高透明度步骤和清晰的期望。

开始

新项目请求



存档内容示例：场地现有条件、复核区划和确认参与计划



开发商领导早期参与活动
(场地指示牌、线上调研、
场地引导参观等)

步骤 1 (构思阶段)



存档内容示例：总平面图、高度、用途（居住、商业等）和车位配比

根据一个公式决定缓和配套的尺寸



公众调研和发表反馈的机会
社区顾问团队举行首次会议
公众研讨会 1

步骤 2 (方案设计阶段)



存档内容示例：场地设计效果图、楼层平面图、景观建筑、交通分析、环境分析

确认缓和措施及社区福利用地划拨



公众调研和发表反馈的机会
社区顾问团队举行第二次会议
公众研讨会 2

BPDA 董事会



BPDA 董事会公开听证会，如适用

设计开发



缓和及社区福利合规

施工图纸



设计与缓和合规

站台 1

社区顾问团队

感谢您参与本次研讨会。请留下您对这次活动的反馈，以及我们如何可以改进开发提议的审核工作。**在完成填写这份调研表后，请放入相应站台的收集箱内。**

本表格包含一些有关人口背景的可选问题。您可以选择是否回答这些问题。波士顿市坚持平等与包容，所提供的人口背景信息能帮助确定，我们触及到居住在我们社区的不同群体。

邮政编码 _____ 年龄 _____ 性别 _____

种族/民族

- 亚裔
- 黑人或非裔美国人
- 白人
- 西班牙裔或拉丁美洲族裔
- 多种族或混血（请在下面的“其他”中注明）
- 美国原住民或阿拉斯加原住民
- 夏威夷原住民或太平洋岛民
- 其他

住房情况

- 自有住房
- 租房
- 与家人或朋友同住
- 学生宿舍
- 无家可归
- 不想说

我们正在考虑如何更新社区成员小组，他们将帮助对开发项目提供建议和意见。

1. 对于加入这个小组的社区成员来说，什么类型的培训会对他们有帮助？选择所有适用项，如有更多类别可加入到下面的方框中。

- Civics 101：市政部门都开展什么工作，以及他们如何一起合作
- Development 101：开发是怎么一回事
- 城市设计与规划
- 市政府财政与运营
- 开发财政
- 其他： _____

2. 我们在组建新的社区顾问团队时应将哪些类别纳入考虑？

- 年龄（例如：35 岁以下、35-50 岁、50 岁以上）
- 住房状态（例如：租客、房主）
- 身份（例如：学生、居民、工作者、访客）
- 人口背景（例如：种族、族裔、语言、残障人士、性别）
- 居住年限（在街区居住 0-5 年的人、5-10 年、10 年以上）
- 专业知识（参见下面的问题）
- 其他： _____

站台 1

社区顾问团队

感谢您参与本次研讨会。请留下您对这次活动的反馈，以及我们如何可以改进开发提议的审核工作。在完成填写这份调研表后，请放入相应站台的收集箱内。

本表格包含一些有关人口背景的可选问题。您可以选择是否回答这些问题。波士顿市坚持平等与包容，所提供的人口背景信息能帮助确定，我们触及到居住在我们社区的不同群体。

3. 对于这些新的小组来说，具备哪种专业知识最有帮助？

- 居民
- 企业主
- 房地产设计与规划专业人士
- 民间团体领导者及/或成员
- 倡导者（环境、住房、交通）
- 其他： _____

4. 社区顾问团队的任期应当是多久？

- 6 个月
- 1 年
- 1.5 年
- 2 年
- 其他： _____

站台 2

有关早期参与的提议

感谢您参与本次研讨会。请留下您对这次活动的反馈，以及我们如何可以改进开发提议的审核工作。在完成填写这份调研表后，请放入相应站台的收集箱内。

本表格包含一些有关人口背景的可选问题。您可以选择是否回答这些问题。波士顿市坚持平等与包容，所提供的人口背景信息能帮助确定，我们触及到居住在我们社区的不同群体。

邮政编码 _____ 年龄 _____ 性别 _____

种族/民族

- 亚裔
- 黑人或非裔美国人
- 白人
- 西班牙裔或拉丁美洲族裔
- 多种族或混血（请在下面的“其他”中注明）
- 美国原住民或阿拉斯加原住民
- 夏威夷原住民或太平洋岛民
- 其他

住房情况

- 自有住房
- 租房
- 与家人或朋友同住
- 学生宿舍
- 无家可归
- 不想说

我们提议，让社区成员在了解相关开发项目并分享其反馈方面拥有更多选择。

1. 对于提议在您所在街区进行的开发项目，您希望以怎样的方式来了解这些项目？请选择 3 项。

- 社交媒体发布
- 报纸广告
- 电台广告
- 开放日活动
- 邮件
- 在社区活动上展示（例如农夫市场）
- 在社区特定场所展示（例如图书馆）
- 其他： _____

2. 对于所提议的开发项目，您希望以怎样的方式来分享自己的想法和反馈？选择您首选的 3 项

- 项目场地巡视
- 简短调研
- 详细调研
- 在公众会议上发表意见
- 电子邮件
- 留下语音消息
- 短信消息
- 其他： _____

站台 2

有关早期参与的提议

感谢您参与本次研讨会。请留下您对这次活动的反馈，以及我们如何可以改进开发提议的审核工作。在完成填写这份调研表后，请放入相应站台的收集箱内。

本表格包含一些有关人口背景的可选问题。您可以选择是否回答这些问题。波士顿市坚持平等与包容，所提供的人口背景信息能帮助确定，我们触及到居住在我们社区的不同群体。

3. 在开发商领导的早期参与中，市政府职员应当担任什么角色？

- 被动倾听者
- 中立的主持人
- 城市计划和优先事项的倡导者
- 市政府职员不应当担任任何角色

4. 对我而言，早期参与就是_____。

5. 别忘记_____。

6. 成功的早期参与就是_____。

站台 3

连贯的标准

感谢您参与本次研讨会。请留下您对这次活动的反馈，以及我们如何可以改进开发提议的审核工作。在完成填写这份调研表后，请放入相应站台的收集箱内。

本表格包含一些有关人口背景的可选问题。您可以选择是否回答这些问题。波士顿市坚持平等与包容，所提供的人口背景信息能帮助确定，我们触及到居住在我们社区的不同群体。

邮政编码 _____ 年龄 _____ 性别 _____

种族/民族

- 亚裔
- 黑人或非裔美国人
- 白人
- 西班牙裔或拉丁美洲族裔
- 多种族或混血（请在下面的“其他”中注明）
- 美国原住民或阿拉斯加原住民
- 夏威夷原住民或太平洋岛民
- 其他

住房情况

- 自有住房
- 租房
- 与家人或朋友同住
- 学生宿舍
- 无家可归
- 不想说

我们的目标是，借助清晰的定义、护栏和标准化类别，确保相关开发活动能最好地满足社区的需求和实现规划目标。

艺术和文化

小企业、经济发展

历史保育

社区与市政设施

住房

可持续性、复原力

交通、基础设施

开放空间、公共领域

1. 哪些社区福利类别对您来说最重要？按重要程度评分（1 代表最重要，9 代表最不重要）。

- | | |
|---------------|---------------|
| ___ 艺术和文化 | ___ 交通和基础设施 |
| ___ 小企业/经济发展 | ___ 开放空间和公共领域 |
| ___ 历史保育 | ___ 住房 |
| ___ 社区与市政设施 | ___ 资助非盈利组织 |
| ___ 可持续发展和复原力 | |

2. 我们应当运用什么信息来了解哪些社区福利最重要？请选择所有适用项。

- 社区提出的要求
- 需求评估
- 市政部门需要实施街道、公园、设施及其他资本项目
- 近期规划
- 其他： _____

站台 4

协调化审核

感谢您参与本次研讨会。请留下您对这次活动的反馈，以及我们如何可以改进开发提议的审核工作。在完成填写这份调研表后，请放入相应站台的收集箱内。

本表格包含一些有关人口背景的可选问题。您可以选择是否回答这些问题。波士顿市坚持平等与包容，所提供的人口背景信息能帮助确定，我们触及到居住在我们社区的不同群体。

邮政编码 _____ 年龄 _____ 性别 _____

种族/民族

- 亚裔
- 黑人或非裔美国人
- 白人
- 西班牙裔或拉丁美洲族裔
- 多种族或混血（请在下面的“其他”中注明）
- 美国原住民或阿拉斯加原住民
- 夏威夷原住民或太平洋岛民
- 其他

住房情况

- 自有住房
- 租房
- 与家人或朋友同住
- 学生宿舍
- 无家可归
- 不想说

1. 对于所提议的开发项目，您最感兴趣塑造该项目的哪些方面？选择您首选的 3 项

- 建筑用途（例如住房、商业、实验室等）
- 高度与密度
- 设计特点（例如颜色、材料选择等）
- 缓和措施（例如能负担得起的住房基金、交通）
- 社区福利
- 提前规划重点项目
- 公共领域和开放空间
- 其他： _____

2. 您希望市政府如何展示您的意见得到采用？

3. 您希望以怎样的方式来了解项目的最新进展？按优先次序评分（1 代表最重要，6 代表最不重要）

- ___ 网页
- ___ 电子邮件
- ___ 短信消息
- ___ 拨打热线电话，听取预先录制的消息
- ___ 市政厅式会议
- ___ 研讨会
- ___ 其他 _____

4. 在公共项目审核流程中，市政府应当如何传达其政策？（例如泊车政策）
