

# 第80條現代化 行動計劃草案

改善我們的開發審查流程





# 執行摘要

波士頓市規劃局啟動了一項倡議，以改善居民、開發商和市府工作人員關於開發審查的體驗。我們尋求建立一個紮根於可預測性、一致性、透明度和及時性的現代化流程 – 其中包容各種意見，使人更容易在波士頓進行投資，並支持可以服務本市並解決長期需求的新成長。《波士頓分區法典》第80條規定了對整個城市擬議房地產開發專案的審查規

## 問題

社區成員、開發商和市府工作人員都認為，波士頓的開發審查已經支離破碎。如今的流程冗長、不透明、無法預測，再加上過時的分区法典，使城市的發展變得更困難。第80條概述的審查要求是近30年前制定的。從那時起，波士頓的規劃和發展發生了顯著變化，開發專案的數量和複雜性都有增加。與建築環境有關的政策倡議和規劃工作的發展速度超過分区法典，它們已作為附錄添加到流程之中，但是未被納入分区之中。開發審查的流程和運作一直在適應這些挑戰，使所有利益相關者都認為流程隨意而為、難懂，而且不可預測。



Boston in 1990s • Boston Landmarks Commission



# 解決方案

可預測、及時和透明的開發審查可改善我們發展波士頓的方式，並使其現代化。

本倡議和全市其他重新分區倡議的目標，是透過規劃建立一個共同願景。本《行動計劃》中的建議將會幫助我們確保未來發展能夠實現這一願景，並會幫助我們打造一種紮根於可預測性、一致性、透明度和及時性的新發展文化。

## 可預測的流程是...

- 社區成員提前知道何時、何地以及如何提供回饋。
- 提案人能夠預測許可流程的成本、所需步驟及時間表。
- 市府工作人員瞭解他們的角色、責任和截止日期。

## 及時的流程是...

- 社區成員可以低接觸或高接觸的形式有效提供回饋，而且無需重複表達。
- 提案人在流程的每一步都能迅速接到井然有序的回饋，使他們能夠及時採納變更。
- 市府工作人員堅守每個審查步驟的明確截止日期。縮短了從最初的專案提案到建築許可批准的時間。

## 一致的流程是...

- 社區成員有明確的參與指導準則，不會因專案而改變。
- 提案人事先知道審查標準，並看到類似專案接受類似審查。
- 市府工作人員透過詳細的資料和指標來衡量和傳達績效。

## 透明的流程是...

- 社區成員瞭解從最初概念到最終入住的專案建議和承諾。
- 提案人瞭解每個建議或所需專案變更的原因。
- 市府工作人員展示特定規劃原則和分區標準如何引導專案成果，推進規劃局的使命。



# 建議

我們計畫透過三個核心變更來實現成功的開發審查流程。

## 1

### 有效參與

使對於開發的回饋意見多元化

- 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，保留寶貴的知識和專長，同時減少障礙，讓新的意見音加入對話。

## 2

### 一致標準

為專案建立提供緩解和社區利益的新標準，以支持城市需求

- 2A. 為緩解措施和社區利益撰寫新定義
- 2B. 針對交通和基礎設施以及開放空間和公共領域緩解措施，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

## 3

### 協調審查

在全市建立透明、有序和協調的核准流程

- 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
- 3B. 透過「概念確定」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

# 流程和方法

社區和利益相關者的參與是本倡議的核心。

團隊進行了宣導和研究，以確定問題、解決方案和成功願景，並從不同的利益相關者獲取廣泛意見，以及從北美20個城市中確定最佳實踐。方法包括面對面和數位選項的組合，包括在關鍵社區地點進行調查，包括公車站、傳單、小型焦點團體、社交媒體和社區領袖宣導服務。我們收集了2600多份調查回覆，舉辦了60多個焦點團體，並在全市舉辦了12場公共論壇和研討會，在重要專案的重要階段召集公眾。

超過2600份 調查問卷回覆

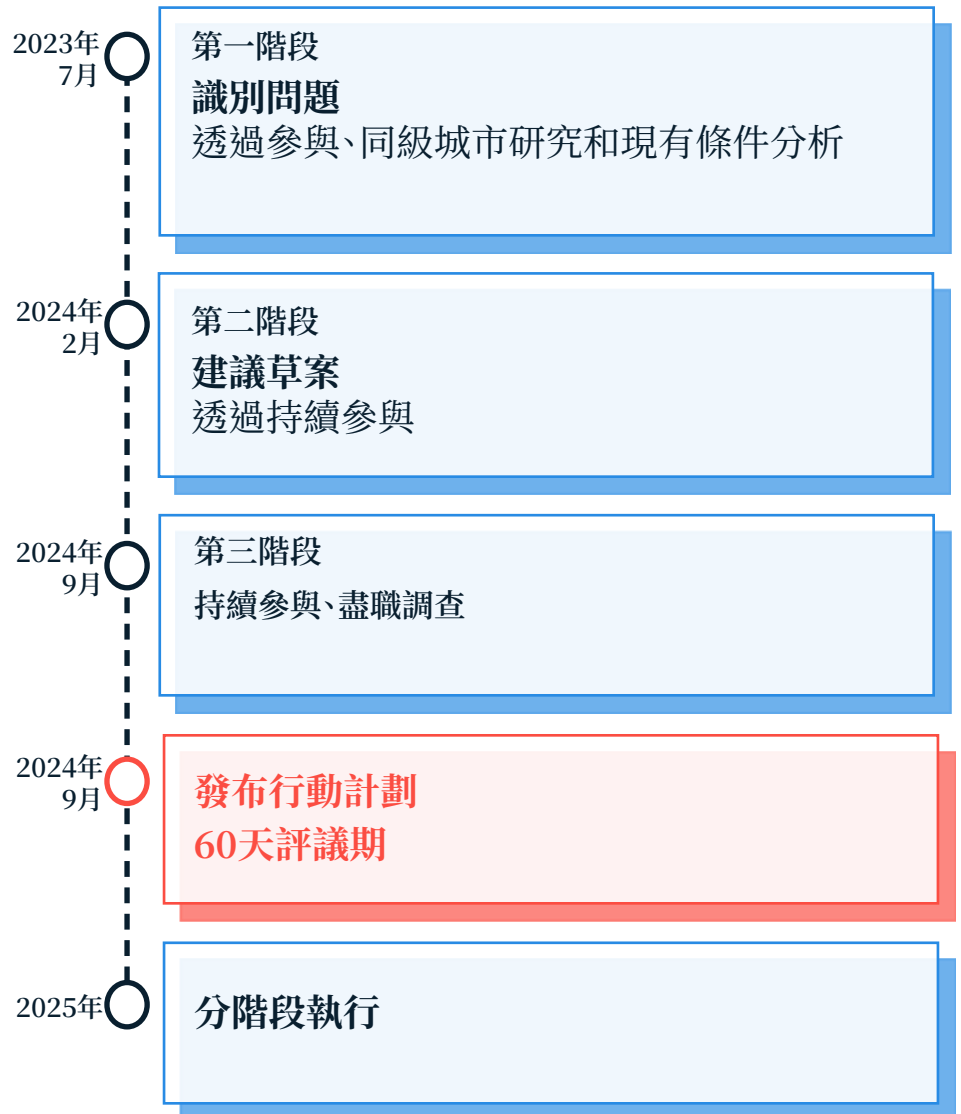
超過60個 焦點團體

12場 公共活動

## 後續步驟

透過這份文件，我們為想做的改變設定明確方向，它也強調了仍有許多工作要做。

在接下來幾個月裡，專案團隊將繼續與社區成員、波士頓市府工作人員和領導層，以及其他利益相關者合作，以完善建議，確保建議有效且可實現。其中每一個想法都將透過分別的工作流程推進，並在明年謹慎邁向縝密、深思熟慮和分階段的實施。





## 這對我來說意味著什麼？

關注Hugh、Bonnie和Wanda的故事，瞭解社區成員如何參與新的第80條流程。

免責聲明：這些故事中的參與活動是示例，可能不包括在所有專案中。



社區諮詢團隊(CAT)是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。請閱讀第18頁關於社區諮詢團隊的更多內容。

## 第一步：前期概念設計

### 包括：

- 參與計劃  
規劃早期參與活動，包括印刷、數位和面對面方法
- 目前狀況  
審查社區或地區的現狀

### 要做的決定：

- 參與策略和時間表
- 提早拒絕  
與城市目標不一致的專案

### 瞭解擬議專案的示例機會：



張貼在當地圖書館的傳單



開發場地附近的指示牌



發給社區諮詢團隊成員的電子郵件



Hugh瞭解了開發專案提案，並參加由開發商帶領的現場踏勘。

他聽取開發商對於專案的想法，並感謝有機會分享他對該地區現狀的瞭解。

請閱讀第17頁，瞭解有關早期參與活動的更多內容，例如開發商帶領的現場踏勘。



「很多人在這個拐角過馬路，但是這裡沒有行人穿越道。」



Bonnie掃描二維碼，並完成一項調查以分享她最關心的領域。



Wanda閱讀專案資訊，為下一次社區諮詢團隊會議做準備，成員將在會上審查該地區的一組專案。Wanda接受的訓練使她對內容的理解充滿信心。

請閱讀第19頁關於作品集審查的更多內容。



## 第二步：概念設計

包括：

- 建築提案  
(高度、密度、尺寸等等)

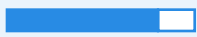
要做的決定：

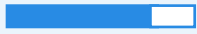
- 全局和優先事項  
鎖定建築輪廓
- 專案如何成為好鄰居

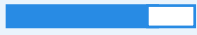
請閱讀核心變更2中關於緩解措施和社區利益的更多內容(第26-44頁)

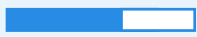
## 早期參與的示例調查結果

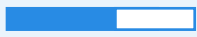
社區最關心的問題：

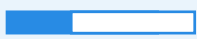
交通與安全  80%

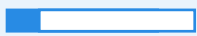
住房價格  75%

移動性限制  73%

使用停車場  60%

住房品質  57%

樹木覆蓋和熱島  32%

淹水和積水  28%

### 公共研討會



「我擔心這棟樓太高了。」



Hugh分享他對建築高度的顧慮，因為他知道這會在流程的這個階段做出決定。

### 在社交媒體發佈的調查

哪種綠色基礎設施改善對您而言很重要？

行道樹

減少淹水的排水溝

吸水人行道

耐熱公車候車亭



Bonnie很高興看到其他社區成員也有她對交通和安全的顧慮，而且她很欣慰開發商正在優先考慮這個問題。在這個階段，她透過社交媒體的調查問卷表達她對增加更多行道樹的支持。

### 社區諮詢團隊會議



專職人員主持討論以為團隊提供支持。

會議提供托兒服務和翻譯。



Wanda參加首次討論這項專案的社區諮詢團隊會議，並且確認開發商收到的回饋是基於她的社區專業知識。



## 社區利益的示例選項功能表

- 永續性和恢復力
- 交通和基礎設施(例如有號誌的十字路口)
- 住房(例如額外的可負擔住房)
- 藝術與文化
- 教育
- 開放空間和公共領域(例如行道樹)
- 小型企業/經濟發展
- 歷史保存(例如額外撥款以保護歷史資源)
- 社區和市政設施

## 第三步:方案設計

### 包括:

- 概念完善  
透過詳細設計和圖紙審查專案細節
- 評估潛在影響  
例如交通需求的增加

### 要做的決定:

- 專案詳情  
例如建築材料和景觀計劃
- 特定的緩解措施和社區利益項目

社區利益的選項功能表是透過社區計劃、需求評估和市政府政策確定的。請閱讀40-41頁關於規劃知情利益和「選項功能表」的更多內容。

### 公共研討會



Hugh參加第二次公共研討會,在會上瞭解專案的進展,並分享如何優先考慮社區利益的回饋。

### 透過簡訊發送的調查

調查要求參與者對他們在社區利益方面的偏好進行排名



Bonnie可以表達她對社區利益選擇的偏好,而不會感到需要在流程中投入大量時間的壓力。

### 我的偏好:

1. 有號誌的十字路口
2. 更多可負擔住房
3. 行道樹

### 社區諮詢團隊會議



Wanda與社區諮詢團隊的其他成員一起審議社區回饋並最終確定社區利益(基於他們對近期規劃工作的瞭解和社區知識)。社區諮詢團隊與規劃局合作提交一份文件,其中包括建議的社區利益分配,她很自豪能在文件中反映所在社區的優先事項。