

第80 条现代化：意见书常见问题与解答

波士顿市规划部门发起了一项计划，旨在改善居民、开发商和市政府工作人员在开发审查进程中的体验。我们寻求创建植根于具备可预测性、一致性、透明度和及时性的现代化流程，一个包容各种观点的流程，让人们在波士顿投资更加轻松方便，并为我们的城市和满足长期需求新增长提供支持和服务。

经过一年多的宣传和研究，规划部发布了第 80 条现代化操作计划。本操作计划文件为我们建议进行的更改指明了方向。意见征询期从 2024 年 9 月持续到 2024 年 12 月。在此期间，规划部门举办了一系列公众参与机会，并收集了对操作计划草案的反馈。我们总共收到了 99 封评论信（[链接](#)）和 307 份调查回复。

本常见问题与解答文档提供了这些信件和调查中提出的常见问题及其答案。

核心变革 1：有效参与

1. 我担心第 80 条现代化不会包括公众会议。社区反馈是否仍然是开发审查过程的一部分？

是的，社区反馈对于成功的开发审查过程至关重要，作为这一过程的一部分，将继续举行公众会议。规划部可能会改变会议的组织形式，以促进富有成效的对话，并产生与开发项目相关的详细反馈信息。在第一阶段的参与调查中，77% 的受访者表示，他们希望有多种选择分享意见并参与其中。（社区体验调查），因此规划部门正在提议除了公开会议之外，人们提供反馈的新方式。

我们认为这些新方法很重要，因为大量会议导致的疲劳感是大家对当前开发审核流程普遍不满的主要原因。在制定操作计划期间，78% 的调查受访者表示，他们更希望通过非传统公开会议的方式，即详细或简短的调查，提供对有关开发项目的反馈（建议草案反馈报告）。为了解决这个问题，员工将设计每个参与机会以实现特定目标，最大限度地减少重复和参与者的倦怠感。请参阅《操作计划》第 21 页，了解有关有效参与新方法的详细信息。

2. 社区成员并不总能看到他们的意见是如何被纳入开发项目提案的。您将如何在行动计划中解决这一问题？

我们建议，通过确定整个过程中本市将分享公众意见采纳情况的时间表来解决此问题。我们认为，应要求工作人员始终如一地记录社区的反馈、评论和情绪，并公开这些信息。要求项目提案方书面记录民众反馈和评论是如何纳入拟议开发项目的，并解释为什么某些反

馈和评论可能没有被纳入操作计划。这将为开发项目创造一个持续的公众对话环境，并提高决策的透明度。

3. 明确社区顾问团队 (CAT) 的更多细节，如组成、时间表和任期。

我们认识到，在将社区顾问小组付诸实施之前，还有一些细节问题需要解决，我们将致力于开展更多必要的研究、分析和参与，以深思熟虑地推进本提案。这项工作将在下一阶段的发展审查改革工作中继续进行。在接下来的一年中，我们将为 CAT 制定详细的建议，并为我们在这个过程中收集的以下问题提供答案：

- a. CAT 的组成如何体现地域或邻里社区界限？
- b. 如何纳入更小的社区邻里和当地的特殊专长？
- c. CAT 会否有开发商席位？建筑行业的代表呢？
- d. 谁将领导 CAT 培训，培训内容包括哪些？
- e. CAT 任期有多长？
- f. 每个 CAT 有多少人？
- g. CAT 将审查多少开发项目？我们如何确保这不会给成员带来过多的工作量？
- h. CAT 成员是否有报酬？将提供哪些其他支持以降低成为会员的条件？

我们将在更新的行动计划中分享更多关于我们研究 CAT 的计划。

4. 是否允许社区顾问小组 (CAT) 否决或推迟项目？

我们不建议允许社区顾问小组否决或推迟拟议的开发项目。社区成员 (77% - [社区体验调查](#)) 和开发商 (85% - [开发商体验调查](#)) 一致认为，如今的程序冗长、不一致且不可预测。这些负面因素使在波士顿进行建筑建设困难重重，进而对住房生产建筑和可负担性等问题产生负面影响。社区顾问团队 (CAT) 是收集和提升社区反馈的一种方式，不会对项目进度时间表或可预测性产生负面影响。其作用是通过促进更深入的讨论，确保拟议的新开发项目能够体现社区的需求和优先工作事项，从而加强（但不是取代）其他更广泛的公众参与工作。

他们的意见和建议将有助于使开发项目提案与规划优先事项和社区反馈保持一致，并支持规划部门向 BPDA 董事会提出建议，最终做出最终决定。

5. 为什么 CAT 侧重于风险缓解和社区利益发明的对话？

我们设想 CAT 具有全面的咨询角色，支持规划和政策的实施，并反映社区专业知识和反馈。因此，他们的意见不仅限于社区利益和风险缓解方面的对话。CAT 成员的意见将体现成员宝贵的专业知识和实际经验，并能扩大、验证和补充从其他参与工作（如社区研讨会、民意调查和早期参与工作）中收集到的见解。由于 CAT 成员将接受波士顿规划和开

发背景方面接受培训，因此他们还将能够确定拟议项目在哪些方面与某一地区的规划目标相一致或不一致。CAT的工作重点仍然为优先考虑拟议的风险缓解措施和社区利益。因此，CAT 将在验证社区反馈并将其纳入开发审查过程中发挥关键的作用。未来的社区参与将进一步提高每次 CAT 会议的具体内容和目的。

6. 为什么开发商而不是规划部门应就拟议开发项目开始社区参与活动？

我们建议开发商尽早参与，以建立信任，并在审核过程开始时尽早了解社区的体验和需求。目前，开发商有时会在审核过程的早期与社区开展互动，但不能总是这样做。我们现代化工作的第一阶段进行的公众动员和参与活动表明，社区成员和开发商都认为早期参与会带来更好的结果（操作计划第 22 页），但只有 16% 的受访者认为宣传参与活动实际发生的时机是正确的。

我们的提案将建立标准并提供一致性和透明度模板。请阅读第 22 页有关开发商主导的早期参与方面的更多信息。

7. 在新的第 80 条程序中会有面对面参与的机会吗？

有。我们正在引入新的面对面参与机会，例如目前尚未提供的实地考察方式。此外，我们正在加强社区了解拟议开发项目的途径，包括实施新的现场标识。无论是步行、骑自行车、乘坐公共汽车还是自己开车，这些标牌都将告知居民和社区成员即将进行的开发项目以及提供反馈意见的机会。

8. 你们会公布公开会议的录音/存档吗？

会，我们将继续公布公开会议的录音。

9. 对于机构总体规划 (IMP) 开发项目，是否可以免除申请前的参与？

对于机构总体规划 IMP 中的拟议开发项目，将需要采用一种量身定制的方法进行申请前参与，该方法与当前流程类似，但已根据核心变更 1 中概述的目标进行了更新。这样既能确保参与的有效性并与更广泛的目标保持一致，又能适应 IMP 项目的独特背景。这项工作将在下一阶段的发展审查改革中进一步研究和发展。

核心变革 2：标准一致

1. 我们担心新的风险缓解标准会增加开发成本，使拟议的开发在经济上不可行。

新的风险减缓标准的目的并非使开发项目在经济上不可行。我们的目标是通过预先为项目团队提供这些成本的估算来减少不确定性，并在具有类似影响的项目之间提供一致性。只有 11% 的开发商和 4% 的社区成员认为，城市目前的风险减缓方法在不同项目审查中是

一致的（行动计划第 33 页），所有利益相关群体都认识到减缓过程标准化的重要性。然而，标准化流程并不意味着一刀切。相反，该建议旨在为当今的突然商讨、谈判增加清晰度和透明度。通过实施新的标准，城市可以定义一种一致的方法来确定特定拟议开发项目的适当风险缓解措施。

2. 在不同规模和不同社区的项目中，“一刀切”的减灾方案将如何发挥作用？

《行动计划》不建议采用一刀切的公式。如第 44 页所述，确定适当的风险减缓有许多重要因素，包括项目规模和社区。标准化的减缓方法需要对这些具体细节保持敏感性，以捕捉拟议开发的细微差别。例如，估计的风险缓解措施将基于项目的位置、主要用途和拟议的规模。如果提案在审核过程中发生变化，预计的风险缓解措施也会发生变化。如果提案在审查过程中发生变化，计算结果也会随之改变。在接下来的一年中，我们将为创建可预测的减缓措施制定详细的建议，并回答我们在此过程中收集的以下一系列问题：

- a. 启动基础设施、风险缓解措施和社区效益的新定义是什么？
- b. 可预测标准如何适用于不同类型和规模的拟议开发？
- c. 是否有项目可免除社区福利方面的考虑？
- d. 如何针对不同项目确定可预测的缓解方法？将考虑哪些因素（位置、用途、规模等）？
- e. 社区福利如何与规划和社区需求挂钩？
- f. 某类项目的社区效益是否有上限？

3. 经济适用房开发项目会有“快车道”吗？

规划部和市长住房办公室 (MOH) 已经在市长关于加快经济适用房建设的行政令（2022 年 10 月）的指导下，对项目实施了高效、协调的审查程序。我们继续研究进一步加快经济适用房项目审查的机会，平衡及时性与市政府工作人员和社区进行充分审查的需求。

4. 建议的经济适用房豁免标准是 60% 以上的经济适用房，AMI 为 100%，原因是什么？

这些标准根据市长关于加快经济适用房建设的行政命令（2022 年 10 月）制定。

5. 拟议的反动迁披露如何与 AFFH 要求和波士顿机构间公平住房发展委员会（BIFDC）保持一致？

AFFH 报告要求和波士顿机构间公平住房发展委员会（BIFDC）有助于评估住房项目及其潜在的居民流离失所影响，尤其是历史上存在歧视现象的地区。新的反居民流离失所披露旨在通过三个重要方式补充现有的 AFFH 要求。披露：1) 评估居民、小企业和艺术和文化项目的任何直接流离失所负面影响，2) 适用于通过本市第 80 条开发审查程序的所有大型和小型项目 - 包括住房和商业，以及 3) 考虑开发商如何支持受影响人群或企业的搬迁

工作。今年晚些时候发布的全市反流离失所计划将包括该市解决流离失所问题的其他方式。要了解更多有关的反流离失所的信息，请访问并阅读专门的反流离失所网页内容。

6. 搬迁信息披露是否也将解决间接搬迁问题

新的披露将侧重于现有租户的直接流离失所为提。本市还有其他专注于间接流离失所的工具，包括 AFFH 分区、包容性分区规定和联代费。AFFH 分区要求住宅项目或具有第 80 条审查的住宅组成部分的混合用途项目考虑对历史上受到歧视的地区居民产生的负面影响，以便采取措施减少这些影响，提供新的住房机会，并解决过去发生的排斥现象。包容性分区规定要求新的住房开发项目创建收入限制单元，最近对规定进行了更新，以包括较小的开发项目，包括未通过第 80 条开发审查的项目。联代费是对大型商业建筑和实验室的评估，然后将其直接投资于经济适用房生产和就业培训计划。该政策最近也进行了更新，以增加支付的费用额度，并适用于中等规模的建筑物。这些项目共同帮助支持那些面临流离失所的人们。

7. 为什么 "机构总体规划" (IMP) 的社区福利不包括大学对其社区的所有贡献，包括 PILOT (代税款) 贡献？

IMP 社区福利特别关注与《波士顿分区法》第 80 条规定的开发项目相关的贡献。虽然大学确实提供了广泛的额外益处，但它们通常通过评估办公室进行报告，因此与发展审查过程分开管理。本市正在考虑通过一个部门跟踪机构提供的所有社区福利，这将使社区成员能够更好地了解为本市和社区提供的所有计划、活动和社区福利的内容，并可以对各机构进行比较。

8. 风险减缓建议需要进行大量的清理和澄清，包括第 91 章的定义和超过基线标准的激励措施。

在开发审查改革工作的下一阶段，将解决有关风险缓解措施的许多具体变化。届时，我们将研究第 91 章（州法规）和第 80 条（城市法规）之间的互动和重叠内容。我们承认，管理这些单独的法规（有自己的定义和要求）可能很复杂。我们的目标是改进第 80 条和第 90 章中的要求的一致性。

9. 大型项目是否应保留协商式风险缓解方法？

我们相信，对于大多数大型项目来说，标准的风险缓解方法才是正确的选择。但是，规划部门将有能力考虑因规模或影响很大而独特项目的特定风险缓解措施。

10. 社区效益的拟议类别是什么？

社区效益的拟议类别如下：

- a. 可持续性和复原力
- b. 住房

- c. 交通与基础设施
- d. 艺术与文化
- e. 开放空间和公共领域
- f. 教育
- g. 小型企业/经济发展
- h. 历史遗迹保护
- i. 社区和市政设施

将根据审核街区规划、需求评估和城市优先事项来确定适当类别对每个开发项目的适用性。

11. 为解决直接迁移问题而采取的行动是否算作风险减缓措施？

是的，提案方为解决直接迁移问题而采取的行动可计入风险减缓措施。缓解措施包括抵消开发项目潜在负面影响的成本。新提议的 "防止居民流离失所披露" 将具体确定防止或减轻这种影响的策略，例如为现有租户提供搬迁支持、选择返回住地或承担商业租户的装修费用。

12. 社区福利和包容性发展政策是否属于自愿性质？

社区福利和包容性发展政策 (IDP) 有不同的要求。包容性发展政策不是自愿性的；它现已纳入《分区法规》，现称为包容分区 (IZ)。本政策规定，市价住房开发项目必须包括一定比例的收入受限住房。社区福利在一开始是自愿的，可是一旦达成一致，就会通过 BPDA 董事会备忘录和其他具有法律约束力的协议正式确定下来。社区福利虽然不是分区规划的要求，但在确保开发商为周边社区做出积极贡献方面发挥着至关重要的作用，有助于建立与居民和整个社区的良好关系。

13. 是否会对机构总体规划 (IMP) 的社区福利设置上限？

机构总体规划是一项复杂的长期计划，需要根据每个机构的具体需求而进行调整，因此需要采取灵活的方法。因此，与 IMP 相关的社区效益不会有固定的上限。相反，社区效益将根据每个综合管理计划的具体情况进行评估和确定，确保符合每个机构及其周边社区的独特情况。如《行动计划》第 66 页所述，IMP 审查过程可以确定一个社区效益的最大值，即如果 IMP 中提出的所有开发项目最终都建成，那么社区效益的最大值是合适的。然后，在对 IMP 区域内的具体项目提案进行审查时，所交付的具体社区效益算作IMP 定义的上限范围内。

14. 施工影响减缓是否属于减缓的一部分？

是的，施工风险缓解是指在施工项目期间采取的积极措施，以尽量减少对环境和社区的负面影响。作为当今开发审查流程的一部分，波士顿交通部 (BTD) 与项目提案方一起实施

了施工管理计划（CMP）。在颁发建筑许可证之前，每个施工管理计划都必须得到 BTD 的批准。CMP 包括关于施工时间、建筑工人停车、建筑材料暂存和送货路线、人行道和行人通道等的协议。施工缓解措施将继续成为未来开发审查过程的一部分。

15. 减缓标准是否将编入分区规划？

我们尚未确定风险缓解标准是否会编纂为分区或作为城市政策采用。我们正在下一阶段的开发审查现代化工作中研究和分析这些选项。通过对同类城市的研究（见同类城市报告），我们发现了其他城市为确保不同规模项目的减缓措施具有可预见性和一致性而采取的各种方法。虽然这项研究分析表明波士顿是一个明显的例外，但我们还没有找到最适合波士顿的开发审查程序和文化的模式。我们将在下一阶段的改革工作中继续深入研究。我们将在更新的行动计划中分享更多关于我们研究风险缓解计划的资料。

16. 符合分区规划的项目是否可以免除社区福利？

符合分区规划的项目不会放弃社区福利，但在确定项目的社区福利时，将是否符合分区规划作为一个考虑因素。

核心变革 3：协调审查

1. 你们如何确保各理事会和委员会的审查过程协调一致？

我们认识到，有效的协调对于高效和成功的开发审查过程至关重要。为了解决这个问题，我们已经采取了初步措施，在规划部内聘用了一名开发许可监察员。该职位专门负责在 BPDA 董事会批准后协调项目，通过找出瓶颈问题、实施解决方案，确保简化流程。核心变革 3 的一部分将包括我们审查项目经历的董事会和批准的顺序。更多详情，请参见操作计划第 78 页。

2. 你们是否考虑过将"概念前"和 "概念"审查阶段合并？

制定新的审查结构和审查进程的时间安排是改进第 80 条的一项关键建议，与其他正在进行的工作流程密切相关。我们在整个参与过程中不断听到这一反馈意见，并正在考虑这一方法。每个阶段的目的和范围将在我们实施操作计划加以明确。

3. 如何将社区参与纳入新的申报流程？

我们正在将社区参与纳入新申报流程的每个阶段，并定制参与工作，以确保社区反馈具有相关性，并在影响最大时获取反馈意见。通过在审核流程的早期开始社区参与，我们可以在最有效地塑造拟议开发项目时收集民众的意见。在概念设计阶段，社区成员将有机会就高度、密度和大小等关键建筑元素提出反馈意见，然后再最终确定。在方案设计阶段，开发团队和工作人员将继续完善项目的设计，重点将转移到确认风险缓解策略和社区利益方

面。我们将在更新的行动计划中分享有关如何将动员社区参与整合到申报结构中的具体细节。

4. 为什么检查服务部（ISD）的工作人员不参与项目组合审查小组？

在整个第 80 条审查过程中，如果需要检查服务部员工的专业知识，我们会定期与他们合作。然而，在回应施工层面的计划时，检查服务部员工的专业知识最为相关，因为施工层面的计划并不是第 80 条审查的一部分，最终要由董事会批准。通过让基础设施服务部的员工在其意见影响最大的环节参与进来，我们可以更好地使提案与法规保持一致，避免在流程后期出现延误。

5. 为什么严重不符合当前分区的项目没有被否决？

虽然我们已经在全市范围内发起了全面的努力，以实现本市的分区法规现代化，但这项工作将需要数年时间。当前的分区规定已经过时，而且并不总是与不断变化的社区需求、优先事项和城市目标一致。即使在最近更新了分区规定的地区，分区也无法预测或解决所有可能的情况。

我们的目标是灵活处理这些情况，而不是以违反当前分区规定为由断然否决项目，这样就为创造性的解决方案留出了空间，既能解决社区关注的问题，又能推进深思熟虑的发展。

6. 是否应允许同时审查第 80B 条（大型项目）和第 80D 条（机构总体规划）？

这是工作人员正在考虑的一个复杂问题；它将在第 80 条现代化工作的下一阶段进行研究。

对 IMP 的顺序审查（第 80D 条）和大型项目（第 80B 条）将更加强调 IMP 的规划要素。但是，在许多情况下，机构会根据特定的开发需求请求更新其 IMP。并行审查可以提供更透明的讨论，并对机构校园周围不断变化的动态做出灵活的响应。

7. 在概念设计阶段之后，BPDA 董事会是否会进行表决？

否，BPDA 董事会将在项目完成审核流程后继续对拟议项目进行表决，程序和现在一样。

概念确定的作用是在审查的第一阶段为项目提案负提供早期明确性，工作人员确定与现有规划和政策一致或不一致的地方。本文件将收集所有参与审查的规划部门工作人员的反馈，形成一个摘要。然后，拟议的开发项目将继续通过审查过程，并通过 Schematic 审查阶段完善设计。请参阅操作计划第 60 页的图表。

8. 机构总体规划 (IMP) 的新期限是多长？

总体规划的期限为 5 年、10 年或 15 年。各院校将与规划部工作人员协调，以确定最适合其院校需求的期限，因为其当前的 IMP 即将到期。正在经历变革的机构，无论是重大资

本投资还是领导层变动，都可以选择期限较短的 IMP。预计其需求将长期保持不变的院校则可以选择 15 年的 IMP。

9. 在机构总体规划（IMP）进程的变化中，需要进行大量的清理和澄清。

我们正在修订 IMP，大部分建议将纳入下一阶段的发展审查改革工作。我们要解决的一些关键问题包括：

- a. 翻修工程如何与《建筑和经济发展条例》和第 37 条的要求保持一致？
- b. 对于不涉及土地用途变更的租赁或收购，是否会取消修订要求？
- c. CAT 与机构工作小组有何相似（或不同）的方面？

10. 你们将如何确保在这一新进程中提供经济适用房？

该流程是市长行政命令的重点。我们计划在市政府现有工作的基础上，确保经济适用房得到优先考虑并成功交付。