

第80條現代化

評論函常見問題

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。

經過一年半多的宣導和研究後，規劃局發佈了《第80條現代化行動計畫》。這份行動計畫文件為我們提議進行的變更指明方向。評論期從2024年9月持續至12月。在此期間，規劃局舉辦了一系列公眾參與活動，並收集對行動計畫草案的回饋意見。我們總共收到99封評論函（[連結](#)）和307份調查回饋。

本常見問題文件對於來自這些評論函和調查的常見問題提供答覆。

核心變更1：有效參與

1. 我擔心第80條現代化將會取消公開會議。社區回饋是否仍是開發審查流程的一部分？

是的，社區回饋對成功的開發審查流程至關重要，我們將會繼續舉行公開會議，作為流程的一部分。在參與的第一階段，77%的受訪者表示他們希望有多種選項來分享意見及參與（[社區體驗調查](#)），因此規劃局在公開會議之外，還提議了一些新的方式讓民眾提供回饋。

我們認為這些新方法很重要，因為會議疲勞是目前開發審查流程中的共同關切。在制定《行動計畫》期間，78%的受訪者表示他們更傾向採用詳細或簡短的調查對開發專案提供回饋，而非參加傳統的公開會議（[建議回饋報告草案](#)）。為解決這一問題，工作人員將設計每個參與機會以實現特定目標，儘量減少重複並減輕過度疲勞。請見《行動計畫》第21頁，瞭解關於有效參與的更多新方法。

2. 目前的流程有一個缺陷，那就是社區成員不總是能看到他們的評論如何被納入開發專案的提案。你們如何在《行動計畫》中解決這一問題？

我們建議在整個過程中確定適當時機，讓市府公佈如何納入公眾評論，以解決這個問題。我們認為工作人員應該持續記錄社區的回饋、評論和情緒，並公開這些資訊。專案提案人將需要記錄評論如何被納入擬議開發專案，並解釋為何某些評論可能未被納入。這將會建立關於開發專案的持續公眾對話，並提升決策透明度。

3. 澄清社區諮詢團隊（CAT）的其他細節，諸如組成、時間表和任期。

我們體認，有些細節需要在社區諮詢團隊付諸行動之前得到解決，我們致力進行額外的研究、分析和參與，以深思熟慮地推進這項提議。這項工作將在開發審查改革工作的下一階段繼續進行。在未來一年中，我們將為社區諮詢團隊制定詳細建議，並答覆我們在過程中聽到的以下問題：

- a. 地理或社區邊界將會如何體現於社區諮詢團隊的組成？
- b. 如何將子社區和特定地方專業知識納入其中？
- c. 社區諮詢團隊會給開發商留有一席之地嗎？來自建築行業的代表呢？
- d. 誰將負責社區諮詢團隊的訓練？訓練內容包括什麼？
- e. 社區諮詢團隊的任期有多長？
- f. 每個社區諮詢團隊將有多少人參加？
- g. 社區諮詢團隊將審查多少開發專案？我們如何確保這對成員的負擔不會太重？
- h. 社區諮詢團隊的成員會得到報酬嗎？將提供哪些其他支援來降低進入門檻？

我們將在更新後的行動計畫中進一步分享研究社區諮詢團隊的計畫。

4. 社區諮詢團隊是否將被允許否決或延遲專案？

我們不建議社區諮詢團隊有權否決或延遲擬議開發專案。社區成員（77% - 社區體驗調查）和開發商（85% - 開發商體驗調查）都認為現今的流程冗長、不一致，而且難以預測。這使在波士頓建房變得困難，進而對住房建造和可負擔能力造成負面影響。社區諮詢團隊（CAT）是收集和提升社區回饋的一種方式，不會對時間表或可預測性產生負面影響。他們的角色是促進更深入的討論和確保新的開發案反映社區需求和優先事項，以加強（而不是取代）其他更廣泛的公眾參與活動。

他們的意見和建議有助於讓開發專案提案與規劃的優先事項和社區回饋保持一致，並支持規劃局向BPDA董事會提出建議，由董事會做出最終決定。

5. 社區諮詢團隊為何將重點放在緩解和社區福利對話上？

我們的設想是讓社區諮詢團隊扮演全面的諮詢角色，支持規劃和政策的實施，並反映社區的專業知識和回饋。他們的投入不會局限於社區福利和緩解對話。社區諮詢團隊的成員將帶來寶貴的專業知識和生活經驗，並能擴大、驗證和補充從其他參與活動（例如社區工作坊、調查和早期參與工作）收集到的見解。由於社區諮詢團隊的成員將接受關於波士頓規劃和開發背景的訓練，他們能確定擬議專案與規劃目標一致或不一致的領域。未來的參與將會完善每一次社區諮詢團隊會議的具體內容和目的。

6. 為何應由開發商就擬議開發專案展開社區參與，而不是規劃局？

我們建議開發商在審查流程的一開始就及早參與，以建立信任並儘早瞭解社區的體驗和需求。目前開發商有時會在審查流程的早期與社區進行接觸，但是做法並不一致。我們在現代化工作第一階段進行的參與顯示，社區成員和開發商都認為早期參與會帶來更好結果（《行動計畫》第22頁），但只有16%的受訪者認為參與是在正確的時間進行的。

我們的提議將確立標準，並提供範本，以確保一致性和透明度。詳見第22頁的早期開發商主導參與。

7. 新的第80條流程中是否將有現場參與？

會。我們正在推出新的現場參與機會，例如目前並未提供的現場巡視。此外，我們正在加強社區瞭解擬議開發專案的途徑，包括採用新的場地標識。這種標識將會告知居民和社區成員（無論是步行、騎自行車、搭公車，還是開車）即將進行的開發案以及提供回饋的機會。

8. 你們會公佈公開會議的錄音/檔案嗎？

是的，我們將會繼續公佈公開會議的記錄。

9. 機構總體計劃（IMP）的開發專案會被免除預申報參與嗎？

對機構總體計劃中擬議開發案的預申報參與將會需要一套自行的作法，它與目前流程類似，但是會更新，以符合核心變革1中概述的目標。這會確保參與始終有效並與更廣泛目標保持一致，同時適應IMP專案的獨特背景。這項工作將在下一階段的開發審查改革中得到進一步的研究和發展。

核心變更2：一致標準

1. 我們擔心新的緩解標準會給開發案增加更多成本，並且使擬議開發在財政上不可行。

新的緩解標準無意讓開發專案在財政上不可行。我們的目標是預先向專案團隊提供這些成本的估算額，以減少不確定性，並為具有類似影響的專案提供一致性。只有11%的開發商和4%的社區成員認為，市府目前的緩解方案在各個專案審查中是一致的（《行動計畫》第33頁），所有利益相關團體都體認到緩解流程標準化的重要性。透過實施新標準，市府可確定一致的方案，為具體的擬議開發案確定適當的緩解措施。

2. 一個放諸四海而皆準的緩解方案如何在不同規模和不同社區的專案中發揮作用？

《行動計畫》並未推薦一個放諸四海而皆準的方案。如第44頁所述，確定適當的緩解量有許多重要因素，包括專案規模和鄰里關係。標準化的緩解方案需要對這些具體細節保持敏

感，以掌握擬議開發案的細微差別。例如，估算的緩解措施費用將基於專案的地點、主要用途以及擬議規模來確定。如果該提案在審查過程中發生變更，預期的緩解也會隨之變更。在未來一年中，我們將會制定詳細建議，以建立可預測的緩解措施，並答覆我們在過程中聽到的以下問題：

- a. 扶持性基礎設施、緩解措施和社區福利的新定義是什麼？
 - b. 可預測標準將如何適用於不同類型和規模的擬議開發案？
 - c. 是否有專案會被免除社區福利？
 - d. 如何為不同專案確定可預測的緩解方案？會考慮哪些因素（地點、用途、面積等）？
 - e. 如何將社區福利與規劃和社區需求聯繫起來？
 - f. 某些類型的專案的社區福利是否有上限？
3. 可負擔開發專案是否有「快車道」？
在市長「關於加快可負擔住房建設的行政令」（2022年10月）的指導下，規劃局和市長住房辦公室（MOH）已經實施了一個高效協調的流程，用於審查可負擔住房專案。我們正在繼續研究進一步加快可負擔住房專案審查的機會，在及時性和市府工作人員及社區充分審查的需要之間取得平衡。
4. 擬議可負擔住房的豁免標準為何是在100% AMI的可負擔部分為60%以上？
這些標準是根據市長「關於加快可負擔住房建設的行政令」（2022年10月）制定的。
5. 擬議的反流離失所披露如何配合促進公平住房（AFFH）要求和波士頓跨部門公平住房開發委員會（BIFDC）？
AFFH報告要求和波士頓跨部門公平住房開發委員會（BIFDC）有助於評估住宅專案的潛在經濟性流離失所影響，特別是在存在歧視歷史的地區。新的「反流離失所披露」旨在從三個重要方面補充現有的AFFH要求：資訊揭露：1) 評估居民、小企業或藝術文化專案的任何直接流離失所；2) 適用於經過市府第80條開發審核流程的所有大型和小型專案，包括住房和商業專案；以及3) 考慮開發商如何支持受影響居民或企業的搬遷工作。今年稍後發佈的全市反流離失所計畫將包括市府解決流離失所問題的其他方法。詳見專門的反流離失所網頁。
6. 流離失所披露是否也會解決間接流離失所？

這一新披露將會關注現有租戶的直接流離失所。市府也有解決間接流離失所問題的其他工具，包括AFFH分區規劃、包容性分區和聯動費。AFFH分區要求第80條審查的住宅專案或包含住宅部分的混合用途專案應考慮對歷史上受到歧視的地區居民的影響，以便採取措施減少這些影響，提供新的住房機會，並解決過往的排斥問題。包容性分區要求新的住房開

發建立收入限制單元，並在最近進行更新，納入了較小規模的開發案（包括那些不需經過第80條開發審查的開發案）。聯動費是較大商業建築和實驗室的核定收款，用來直接投資於可負擔住房的建設和就業訓練計畫。這項政策也在最近進行更新，以提高支付的費用並適用於規模較小的建築。這些專案共同發揮作用，支持那些面臨流離失所的人。

7. 為什麼機構總體計劃（IMP）社區福利不包括大學對其社區的所有捐贈，包括PILOT（代繳稅）捐贈？

根據《波士頓分區法典》第80條，機構總體計劃社區福利尤其關注與開發專案相關的捐贈。儘管大學的確會提供廣泛的額外利益，但這些利益通常是經由評估辦公室報告的，因此與開發審查流程分開管理。市政府正在考慮集中追蹤機構提供的所有社區福利，這將使社區成員能夠更好地瞭解向市府和社區提供的計畫、活動和社區福利的全貌，並在不同機構之間進行比較。

8. 緩解建議中需要大量的整頓和澄清，包括第91章的定義和超過基線標準的激勵措施。

許多關於緩解措施的具體變更將在下一階段的開發審查改革工作中得到解決。屆時，我們將研究作為州法規的第91章和作為市法規的第80條之間的互動和重疊問題。我們承認，管理這些各有自訂要求的獨立法規可能是一項很複雜的工作。我們的目標是改善第80條和第90章中各項規定的一致性。

9. 大型專案是否應該維持經協商達成的緩解方案？

我們認為標準的緩解方案是絕大多數大型專案的正確選擇，但是對於規模或影響力巨大的獨特專案，規劃局將能夠視專案考慮具體的緩解措施。

10. 擬議的社區福利類別有哪些？

擬議的社區福利類別如下：

- a. 永續性和復原力
- b. 住房
- c. 交通和基礎設施
- d. 藝術與文化
- e. 開放空間和公共領域
- f. 教育
- g. 小企業/經濟發展
- h. 歷史保護
- i. 社區和市政設施

對每個開發專案的適當類別將會透過審查社區計劃、需求評估和市府優先事項來確定。

11. 為解決直接流離失所而採取的行動可算是緩解措施嗎？

是的，提案人為解決直接流離失所而採取的行動可以算是緩解措施。緩解措施費用包括用以抵消開發專案可能產生的負面影響的成本。新提議的「反流離失所披露」將會明確確定防止或減輕這種影響的策略，例如為現有租戶提供重新安置支援、回遷選擇，或是為商業租戶支付裝修費用。

12. 社區福利和包容開發政策是自願性質嗎？

社區福利與包容開發政策（IDP）有不同要求。包容開發政策不是自願的；它現在已被納入《分區法典》，稱為包容性分區（IZ）。另一方面，社區福利在技術上是自願的，但是一旦達成共識，就會透過波士頓規劃與發展局董事會備忘錄和其他具有法律約束力的協議正式確定。儘管分區中沒有要求，但是社區福利在確保開發商積極為周邊社區做出貢獻方面扮演了關鍵角色，有助於促進與居民和整個社區的良好關係。

13. 是否將對機構總體計劃（IMP）的社區福利實施上限？

機構總體計劃是複雜的長期計劃，根據每個機構的具體需求量身定製，因此需要靈活的方案。所以與機構總體計劃相關的社區福利不會有固定上限。反之，將會根據每個機構總體計劃的具體情況來評估和確定社區福利，確保它們與每個機構及其周邊社區的獨特情況一致。正如《行動計畫》第66頁所述，如果機構總體計劃中提議的所有開發案最終得以建成，IMP審查流程可確定適當的最大社區福利。然後，在審查特定專案提案時，會在IMP定義的上限內計入交付的特定福利。

14. 施工緩解措施是否會被視為緩解的一部分？

是的，施工緩解措施是指在建設專案期間為儘量減少對環境和社區負面影響而採取的積極措施。作為目前開發專案審查流程的一部分，波士頓交通局（BTD）會與專案提案人共同落實一份施工管理計畫（CMP）。每項施工管理計畫都必須獲得波士頓交通局的批准，才會發放建築許可證。施工管理計畫包括施工時間、施工人員停車、材料堆放和運送路線、人行道和行人通道等方面的協議。施工緩解措施仍然會是未來開發審查流程的一部分。

15. 緩解標準會被編入分區規劃嗎？

我們尚未確定是否將緩解標準編入分區規定或作為城市政策採用。我們計畫在開發審查現代化的下一階段中研究和分析這些選項。透過我們對同等城市的研究（見同等城市審查與分析），我們確定了其他城市為確保各種規模專案之間的緩解措施的可預測性和一致性而採取的各種方案。我們還未確定最適合波士頓開發審查流程的模型。在下一階段的改革工作中，我們將會繼續進行深入研究，並將在更新的行動計畫中分享更多有關研究緩解措施的計劃。

16. 符合分區要求的專案是否會被免除社區福利?

符合分區要求的專案不會被免除社區福利，但在確定專案的社區福利時，將會考慮分區合規性。

核心變更3：協調審查

1. 你們如何確保董事會和各委員會的審查流程協調一致？

我們體認，有效協調對有效率且成功的開發審查流程是極為重要的。為解決這一問題，我們已採取初步措施，在規劃局內聘請一名開發許可監察專員。該角色致力在波士頓規劃與發展局（BPDA）批准專案後協調專案，透過確定瓶頸和實施解決方案來確保精簡的流程。核心變更3的一部分將包括我們審查專案經過各委員會及核准流程的順序。詳情請看行動計畫第78頁。

2. 你們是否考慮過將「前概念」和「概念」審查階段合在一起？

為審查流程制定新的結構和時機是改善第80條的關鍵建議，並與其他進行的工作流程密切相關。我們在整個參與過程中不斷聽到這種回饋，並正在考慮採用這一方案。我們將在實施行動計畫時闡明每個階段的目的和範圍。

3. 如何將社區參與納入新的申報流程？

我們將社區參與納入新的申報流程的每個階段，並對參與工作進行客製化，以確保社區回饋具有相關性，並在影響力最強的時候收集。在審查流程中更早開始社區參與，我們可在意見能夠最有效地塑造擬議開發案的時候進行收集。在概念設計階段，社區成員將有機會在最終確定高度、密度和大小等關鍵建築元素之前提供回饋。在方案設計階段，開發團隊和工作人員將繼續完善專案設計，重點將轉向確認緩解策略和社區福利。我們將在更新的行動計畫中介紹如何將社區參與納入申報結構的具體細節。

4. 檢驗服務局（ISD）的工作人員為何沒有加入組合審查團隊？

在整個第80條流程中，我們定期與檢驗服務局的工作人員合作，以獲取他們的專業知識。然而，檢驗服務局工作人員的專業知識在應對施工層面的計劃時最中肯，而這些計劃不是導致董事會批准的第80條審查的一部分。讓檢驗服務局的工作人員在他們的意見能夠產生最大影響的時刻參與，我們更能使提案與法規保持一致，並避免後續流程中的延誤。

5. 為何專案不會因為嚴重不符合現行分區而被拒絕？

雖然我們已經在全市啟動了市府分區規劃法典的現代化工作，但這項工作將耗時數年。目

前的分區已經過時，並不總是與不斷變化的社區需求、優先事項和市府目標一致。即使在那些最近更新分區的區域，分區規劃也無法預見或處理可能出現的每種情況。

我們的目標是靈活處理這些情況，允許以創意的解決方案解決社區的顧慮，同時推動深思熟慮的發展，而不是斷然拒絕違反目前分區的專案。

6. 是否應該允許同時審查第80B條（大型專案）及第80D條（機構總體計劃）？

工作人員正在考慮這個複雜的問題，將在第80條現代化工作的下一階段進行研究。

在大型專案（第80B條）之後依次審查機構總體計劃（第80D條），將會更加強調機構總體計劃的規劃部分。但在許多情況中，各機構會根據具體的開發需求而要求更新機構總體計劃。進行同時審查能促進更透明的討論，並能靈活回應機構園區周圍不斷變化的動態。

7. 波士頓規劃與發展局董事會將會在概念設計階段之後進行表決嗎？

不會，波士頓規劃與發展局董事會將在完成審查流程後對擬議專案進行表決，跟目前一樣。

概念確定的作用是在審查的第一階段向專案提案人提供澄清，由工作人員確定與現有規劃和政策一致或不一致的領域。這份文件將收集所有參與審查的規劃局工作人員的回饋，並匯總成一份摘要。然後，擬議開發案將會持續進行審查流程，並透過方案審查階段來完善設計。請參考《最終行動計畫》第60頁的圖表。

8. 機構總體計劃（IMP）的新期限長度是多少？

機構總體計劃的期限長度將是5年、10年或15年。各機構將在目前的機構總體計劃（IMP）即將到期時與規劃局工作人員協調，以確定最適合機構需要的期限。處於變更時期的機構（無論是重大資本投資還是領導層變動）可能會選擇較短期的機構總體計劃（IMP），而預計需求會長期保持一致的機構可能會選擇15年期的機構總體計劃。

9. 機構總體計劃（IMP）流程的變更需要大量的整頓和澄清。

我們正在修訂機構總體計劃，絕大部分建議將被納入下一階段的開發審查改革工作。我們旨在解決的一些關鍵問題包括：

- a. 如何使革新符合BERDO以及第37條的要求？
- b. 是否會取消不涉及土地用途變更的租賃或收購的修訂要求？
- c. 社區諮詢團隊與機構工作組有何相似之處（或不同之處）？

10. 你們如何確保在這個新的流程中提供可負擔住房？

這一流程是市長行政令的一個關鍵要點。我們計畫在市府現有努力的基礎上，確保可負擔住房得到優先考慮並成功交付。