

改进我们的开发审核流程: 第 80 条升级换代

2025 年 5 月 31 日 / 2025 年 6 月 5 日



Planning Department

CITY of BOSTON

收听口译用的 Zoom 控件

(EN) Look for the interpretation icon (globe) at the bottom of your screen and select the language you want to hear.

(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），然後選擇您想听到的語言。



访问已翻译的会议材料

(EN) The project presentation has been translated and is available on the Planning Department website

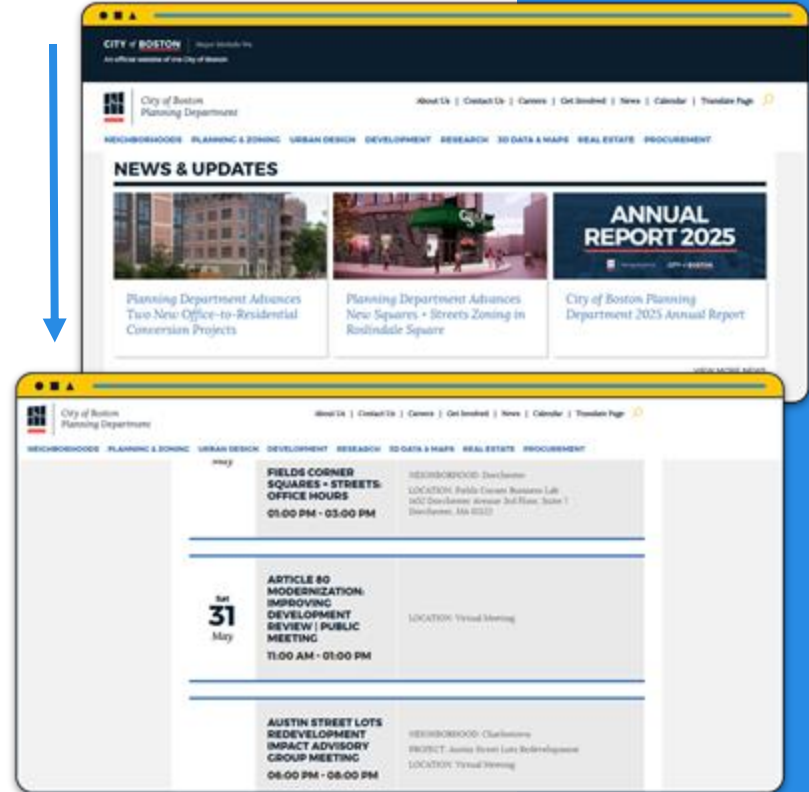
(Kreyòl Ayisyen) Prezantasyon pwojè a te tradui epi li disponib sou sitwèb Planning Department

(Español) La presentación del proyecto se tradujo al español y está disponible en el sitio web el departamento de Planificación

(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

(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網站上查看



Zoom 小窍门和会议信息

我们将录下会议内容并将其发布在规划署项目网页上。如果您不想在会议期间被记录，请关闭麦克风和摄像头。

控件位于您屏幕的下方。单击这些符号可以激活不同的功能。

请使用举手请求发言功能（如果通过电话加入会议则按 *9）然后等待取消静音并收到发言通知后（如果通过电话加入会议则按 *6）再提问或发表意见。



敬请提问



在整个过程中通过聊天提问

我们的工作人员可以在陈述期间回答问题



请求澄清我们讨论的任何术语或概念

我们想要确保所有人都看到我们所讲的内容，让大家都可以分享自己给出的知情反馈

帮助我们了解到目前为止 谁在与我们携手共进

民意调查简介

如果不能参加民意调查，
可以在聊天中输入您的回复

1. 您对目前的第 80 条流程有多熟悉？
 - a. 非常熟悉
 - b. 熟悉
 - c. 比较熟悉
 - d. 根本不熟悉
2. 在今天之前您是否曾参与过第 80 条升级换代项目？
 - a. 是
 - b. 否
 - c. 不确定
3. 您住在哪个街区？
 - a. 写出
4. 您属于哪个群组？
 - a. 波士顿居民
 - b. 波士顿的学生
 - c. 市民或街区协会的成员
 - d. 社区组织/宣传组的成员
 - e. 开发团队成员
 - f. 其他

会议概述

会议时间表

- 上午 11:05- 上午 11:35 - 讲解
- 上午 11:36- 下午 1:00 - 问答

讲解人：

- **Kristiana Lachiusa**
规划局社区互动副主任
- **Kevin Crossley**
转型项目经理



会议行为准则



议程

陈述

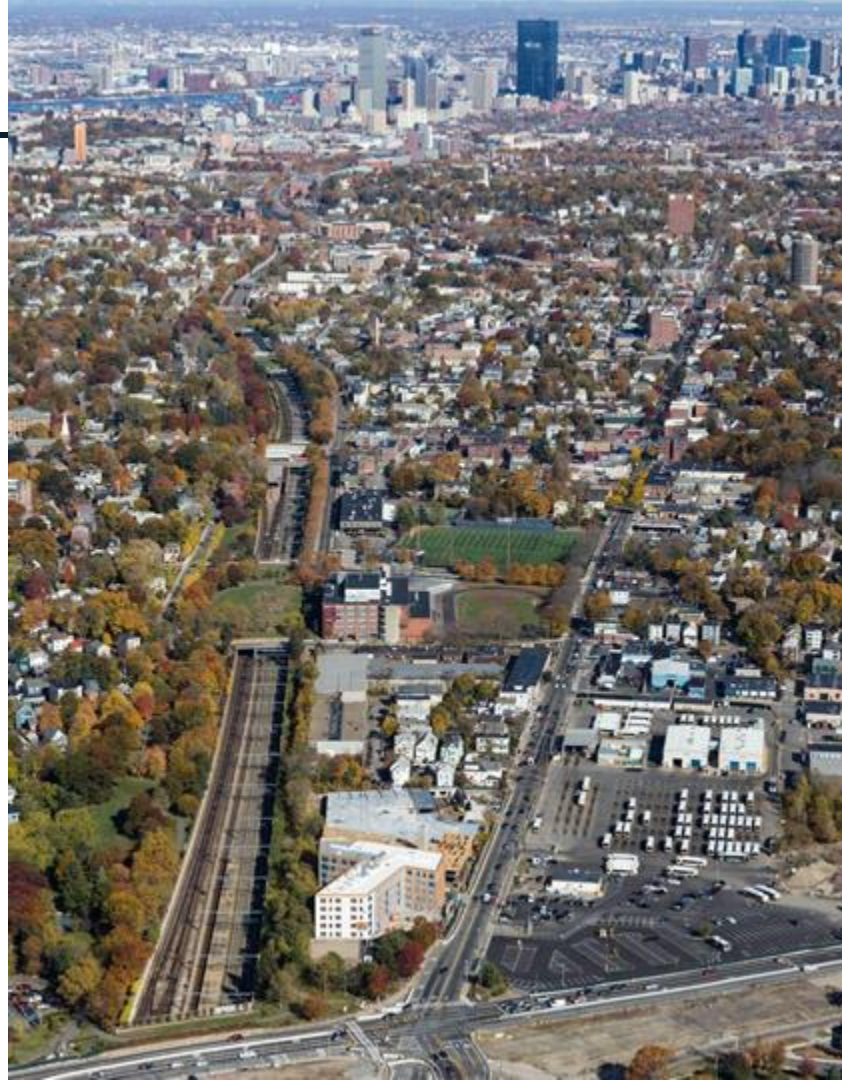
背景

早期行动概述

提议的分区修正

后续步骤

问题与回答



早期行动概述

改进我们的开发审核流程

第 80 条升级换代是由“规划局”主导的一项工作，对与我们开发审核流程相关的技术法规、运营和社区互动实践措施进行审核与分析，并给出改进建议。

我们正在努力实现什么目标？

让开发审核流程更加及时、透明并且可预测，能够帮助波士顿更好地发展，加快现代化的步伐。



第 80 条升级换代: 为什么是这样? 为什么是现在?

目前的开发审核流程冗长、不透明并且不可预测, 再加之分区法陈旧, 严重阻碍了我们城市的发展。

跨项目审核**既冗长又不可预测**

缓解措施和社区福利要求**不一致**

许多波士顿人**接触不到**社区参与方式

相互竞争的政策优先级让好的项目更难推进



项目总结

2023 年春季



项目
启动

第 1 阶段互动:
聆听和调研

第 2 阶段互动:
开发建议



针对新兴的想法召开
公众会议
2024 年 2 月 28 日



针对建议草案召开公众研讨会
2024 年 5 月 - 2024 年 6 月

2024 年秋季



发布行动
计划草案

90 天意见征集期

发布更新的行动计划、
早期行动和分区修正
草案



在 90 天的公开意见征集期结束后，
我们仔细研究了所有反馈并为
后续步骤做好了准备

2025 年春季



最近发布的材料

1

行动计划更新

更新的行动计划

“更新的行动计划”文档标记出更改，明确指出如何根据互动反馈纳入了更改。

2

分区修正草案

分区修正草案

这些分区更改草案清理了过时的语言，并在广大利益相关方的支持下引进了更改。

3

实施规划

早期行动补充

以下各项的后续步骤概述

- 1) 本年将实施的早期行动
- 2) 列出实施前进一步调研和测试的工作计划
 - 2A) CAT
 - 2B) 可预测的缓解措施



本年及以后会有哪些举措？

早期行动

互动 + 内部运营

启动新的流程和改变内部文化，
实时有意义的远期改革

董事会和委员会

收集关于分区何时及何地有最大
影响的意见

分区

提高清晰度，为深化改革做准备

远期行动

持续互动 + 调研

社区顾问组

为顾问机构定义新策略

缓解措施和福利

建立可预测的框架

分区

正式采用现代化的工作方式

早期行动：运作

1

清晰的预期和标准

制订协议来更顺利地完成任务

2

评估新的时间表

系统地跟踪和评估市政持续满足
截止日期的能力

3

有效交付反馈

使用标准化的模板确保审核的
一致性

为什么做出这些变更？

这项工作由我们发起。我们正在更新自己的内部流程和对员工进行培训，确保为建立更可预测、更加透明的流程贡献力量。

这会是什么样子的？

规划署工作人员给出更加清晰、具体的书面反馈



早期行动：社区互动

1

早期开发商主导的外联

在社区与项目提案方之间建立
信任和理解

2

新互动方法

让社区成员能用最适合自己的
方式进行参与

3

透明的决策

社区成员了解他们的反馈如何
帮助打造开发项目

为什么做出这些变更？

我们已经听说，让人们更轻松地了解我们的工作情况和分享反馈非常重要。我们将尝试用新的工具来让互动更有效、及时和透明。

这会是什么样子的？

让公众会议和互动总结更加顺畅，并提供新的方式供您向市政提交反馈



早期行动：董事会和委员会

1

BCDC 改革

在保留 BCDC 长处的同时改进它的体验

2

改进跨部门协作

制订有意义的审核与批准序列

为什么做出这些变更？

鉴于我们现在是市政的一个部门，我们有机会更好地与其他部门合作，确保市政部门“统一口径”。

这会是什么样子的？

清晰传达每次审核的目的



1

第 80 条准则整理

纠正高度共识领域内过时的语言，
为将来的革新做好准备

2

第 28 条更新

实施 BCDC 革新

为什么做出这些变更？

第 80 条和第 28 条都是 30 多年前编写的。我们提议做出更改，来更新文字以配合我们目前的工作方式。

这会是什么样子的？

与实际情况相符的书面要求

正在进行的工作也传递了变更的信号

实施此项目时，我们自始至终都在测试让好项目尽快落地的方法。

我们正在利用这些经验从整体上改进我们的流程。



加速实施经济适用房项目



办公场所转换为住宅

提议的分区修正

什么是分区？

分区是一组法律要求，规定您可以（或不可以）在城市中哪些位置建造哪些建筑，以及市政如何审核某些提议的特定新建筑。“**分区文字修正**”是对分区法条文内**规则的更新**。分区规定的内容包括：



土地用途

给定区域内允许的活动类型



建筑尺寸

建筑占用多大的空间，它的高度和它周围的开放空间



其他规定

市政机构如何审核某些特定的提议新建筑、停车和装货区、标牌要求等

分区既不建造也不拆迁；而是指导和限制哪些可以建造。

分区更新是实施的一部分

更新分区规则是多项实施行动之一，这些行动出自“行动计划”，帮助实现计划中列出的目标和愿景。

行动计划

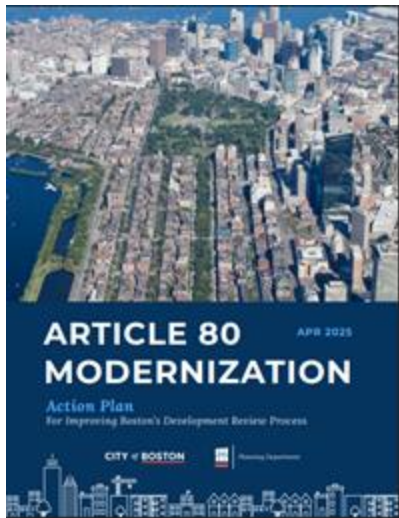
根据两年多的互动、调研与分析，为这个项目制订方向

早期行动

概述起始变更

分区更新

纠正过时的语言 + BCDC 更新



提议的分区变化

波士顿分区法中有提议变更的章节

第 80 条 开发审核与批准

第 28 条 波士顿市政设计委员会

第 2 条 定义

第 28 条 设计审核



您可以访问以下网站来查看这些提议的新规则：

bosplans.org/A80zoningchanges

bosplans.org/improving-dev-review

提议的分区变更：第 80 条

1

升级换代公众通知要求

升级换代过时的公众通知和文档分发要求，反映我们目前的工作状态：通过我们的网站和电子邮件发布文档和发送更新

2

实现与现有标准的和谐统一

向分区文字中添加“意向书”(LOI)要求，更加清晰地传达审核第一步的内容。

向文字中引进“项目变更通知”(NPC)这一术语，让分区与目前的实际情况相符。

3

促进机构建筑的升级和改造

将 IMP 中某些内部变动的阈值从 50,000 平方英尺提高到 100,000 英尺（例如，清洁能源升级）。这些变动不包括建造学生宿舍或体育设施等事项。

提议的分区变更：第 28 条

将 **BCDC 审核的阈值**从100,000 平方英尺提高到 200,000 平方英尺

为什么做出这项变更？

- 随着开发趋势让项目的平均规模加大，BCDC 正在审核比以往更多的项目
- 工作人员分析了过去 5 年的项目，发现大约有 33% 在 200,000 平方英尺以下
- 这将支持经济适用房项目更快地落地。在最近 12 项目中有 9 个，或者 BCDC 审核的经济适用房项目的大约 75% 在 200,000 平方英尺以下。

我们将如何确保不错过重要的项目？

- 规划署将保留“特殊意义项目”的自由裁量权，从而将 200,000 平方英尺以下的项目包含在内

BCDC 也由此正在编制新的细则，更好地澄清公众证词流程。

这些细则变动包括在网站上分享公众反馈、在会议前将书面公众意见发送给专员，以及包含最有影响力的现场证词。



后续步骤

在 2025 年 6 月 15 日之前分享您对提议的分区修正 给出的反馈和问题

1. 在我们项目页面下方的表单提交您的意见
bosplans.org/A80zoningchanges

或者

1. 将您的意见用电子邮件发至
article80modernization@boston.gov



[分区修正网站页面](https://bosplans.org/A80zoningchanges)

An aerial photograph of a city, likely Seattle, showing a mix of urban development, green spaces, and water bodies. The city is built on a peninsula or near a large body of water, with various buildings, roads, and parks visible. The water is a deep blue, and the sky is clear. The text "您有什么问题?" is overlaid on a white rectangular background in the center of the image.

您有什么问题？

帮助我们改进我们的公众会议

我们想要在今天的会议期间了解您的体验，
以便可以改进公众会议。

请**填写此反馈表**，帮助我们打造更好的互动
流程！



反馈表