

开发审查现代化

分区修正案草案摘要

2025 年 4 月

摘要

经过两年的研究、参与和分析，规划局正准备实施一系列早期行动方案，以改进波士顿的第 80 条开发审查程序。拟议的分区修正案纠正了过时的语言，并在得到广泛支持的领域引入了支持了这些早期行动方案的革新举措。

背景

在过去的两年里，规划局参与了 "[第 80 条现代化](#)" 项目，对波士顿分区法规第 80 条的开发审查程序进行研究、评估并提出改进建议。2024 年 9 月，规划局发布了 "[第 80 条现代化行动计划草案](#)"。该行动计划草案总结了动员宣传结果、同行城市分析和其他研究，帮助提出了一系列建议，以实现有效参与、标准一致和协调审查。

行动计划草案发布后，进行了为期 90 天的公众评议。规划部收到了许多来自利益相关组织和社区成员的详细意见函，以及几百份对在线调查的回复。

行动计划中的几项建议得到了民众广泛的支持。这些变化是短期实施的重点。所有利益相关者团体都支持改进规划部内部程序，以创建更加一致和透明的反馈意见。他们还支持改进与其他市政部门和委员会（包括 BCDC）的合作。许多意见还强调了将规划优先事项和目标更好地融入决策的重要性。



文本修正案的组成部分

文本修正案是对分区规定书面文本的修改，成为土地使用和开发的新规则或更新规则。目前规范开发审查的分区条款是第 80 条的规定。波士顿民政设计委员会 (BCDC) 受第 28 条规范的制约。这些是本次修订的主要条款，但其他分区条款也需要更新，以确保交叉引用和定义的一致性。以下是每条拟议条款的简要概述：

主要变化：

第 80 条：开发审查与批准包括一系列编辑内容，以更新和澄清过时的程序。

第 28 条：波士顿民政设计委员会将更名为第 81 条，包括对审查门槛、建议程序的修改和其他说明。

支持性变革

第 2 条 定义

第 28 条：设计审查是新的分区条款，它将分布在第 80 条中的现有程序移到新的更容易找到的位置。

第 80 条修正案摘要

第 80-1 节 — 宗旨声明

本节的文字改动包括以下内容：

- 将 "现场规划审查" 更名为 "CPS 和/或 GPOD 审查"。
 - 分区文本中对地块规划审查的定义已经过时，与当今的使用方式不符。本次编辑修改了该名称，以更准确地描述该特定类型审查的目的。
 - 这一变化反映在整个第 80 条中
- 删除 1996 年首次通过第 80 条有关审查中项目的过时的 "不溯既往" 豁免标准。



- 为清晰起见的其他编辑内容

第 80-A 节 - 总则

本节的文字改动包括以下内容：

- 在第 80A-2 节中用网站和电子邮件分发取代印刷通知要求
 - 这些编辑修改了过时的语言，并提出了反映当今公共通知和文件分发方法的编辑建议
 - 它们不会改变语言协助计划的要求
 - 它们不改变公开会议的通知要求
- 用数字形式分发（网站更新和电子邮件）取代第 80A-3 节中过时的纸张信息发放要求
 - 保留如果有人申请则提供纸张副本的要求
- 合并第 80A-5 节中的重复语言，以明确对法律协议的要求。
 - 删除对交通局的具体提及，因为它已包含在 "本市其他公共机构" 中。
- 向分区文本介绍如今的 "项目变更通知" 立案文件
 - 增加标准，使分区文本与现有政策指导相协调
- 为清晰起见的其他编辑

第 80-B 节 - 大型项目审查

本节的文字改动包括以下内容：

- 明确联动资格
 - 随着规划部门对整个城市的分区规定进行更新，这部分编辑内容可确保联动功能继续适用于新建、扩建或设立新用途的项目。
- 删除 "范围界定决定" 的提法，明确报告要求的位置
 - 这种过时的措辞并不反映当今的做法。一些拟议的项目会将第 80B-3 节所述信息作为项目通知表 (PNF) 的一部分提交，而项目通知表却在范围界定之前提交。



- 删除有关交通无障碍计划协议 (TAPA) 程序的过时语言。
- 为清晰起见，将 "场地规划审查" 更名为 "CPS 和/或 GPOD 审查"。这些改动体现在整个第 80 条中，以保持一致性。
 - 分区文本中对地块规划审查的定义已经过时，与当今的使用方式不符。本编辑部分修改了名称，以更准确地描述该特定类型审查的目的。
- 将有关 CPS 和/或 GPOD 审查的设计审查程序转为单独的分区条款
 - 第 80 条所述程序适用于任何规模的项目。这可能会使规范的使用者感到困惑，因为他们可能不知道如何查找所有适用的审查规定。本文本修正案将现有程序移至一个新的位置，将其集中在一处。
- 澄清 "立案前" 会议含义
- 增加说明 "意向书" 提交要求的文字
 - 这一修改使分区文本与 2000 年 10 月行政命令规定的现有要求相一致。
- 根据第 81 条的拟议文本编辑，删除过时的参考资料并澄清 BCDC 审查。
- 简化文件名称及流程整合
 - 将项目影响报告草案和最终项目影响报告更名为项目影响报告
 - 将 "初步充足性确定" 更名为 "充足性确定" "
 - 整合 "项目影响报告" 和 "充分性判定" 的程序，使其更加清晰和一致。这一修改减少了重复的文字，并为这些文件创建了标准方法。
- 将定义移至第 2 条
- 为清晰起见的其他编辑

第 80-C 节 - 规划开发区审查

本节的文字改动包括：

- 澄清 "立案前" 会议的含义

第 80-D 节--机构总体规划审查

本节的文字改动包括以下内容：



- 将非高度影响用途的内部改建阈值从 50,000 平方英尺更新为 100,000 平方英尺。
- 删除 1996 年首次通过第 80 条有关审查中项目的过时的 "不溯既往"豁免标准。
- 删除有关 "10 年目标" 的含糊语言。这段文字只适用于描述 "机构的长期目标"，并没有规定 IMP 的时间长度。第 80D-8 条规定了期限。
- 区分减少风险计划和社区福利计划。
- 澄清 "立案前" 会议含义。

第 80-E 节 - 小型项目审查

本节的文字改动包括以下内容：

- 为清晰起见，将 "现场规划审查" 更名为 "CPS 和/或 GPOD 审查"。这些改动反映在整个第 80 条中，以保持一致性。
 - 见上文第 80-B 节的类似说明
- 以网站和电子邮件分发的形式取代印刷版通知和文件分发要求
 - 见上文第 80-A 节的类似说明
- 将有关 CPS 和/或 GPOD 审查以及 NDOD 审查的程序转移到单独的分区条款中
 - 见上文第 80-B 节的类似说明
- 通过明确颁发批准证书的程序，澄清了含糊不清的措辞。
- 为清晰起见的其他编辑。

第 28 条修订概要

第 28 条规定了制约波士顿民政设计委员会 (BCDC) 的规定，将更名为第 81 条。

波士顿民政设计委员会 (BCDC) 是规划局城市设计处的一个咨询机构，由专业设计人员组成，成立于第 80 条之前，对于审查具有特殊意义的项目仍然至关重要。主要的分区变更修改了建议程序和审查门槛。



有关 BCDC 其他非分区变更的更多信息，请参阅行动计划早期行动补编。

1. 确认委员会的咨询作用

BCDC 的建议将提交给直接监督设计审查的规划局长和城市设计副局长，而不是市长和波士顿重建局 (BRA) 董事会。

2. 提高审查门槛

委员会审查项目有两个 "触发点"：一个是基于项目规模的强制性触发点，另一个是用于指定 "特别重要项目" 的酌情触发点。规划部将把强制触发点从 100,000 平方英尺增加到 200,000 平方英尺，并对 "特别重要项目" 的描述略作调整。

较高的审查门槛可使 BCDC 将其专业知识集中在对城市结构最重要的项目上。能力估算预测，这将使接受 BCDC 设计委员会审查的项目减少 30%，从而腾出时间进行更及时的审查。

其他变化

第 2 条 — 定义

- 转移第 80 节第 80B-7 节的定义。

第 28 条 — 设计审查

- 这是一条新条款，取代现有的第 28 条。BCDC 程序将移至第 81 条。
- 转移第 80 条第 80B 和 80E 款的审查标准
 - 第 80 条所述程序适用于任何规模的项目。这可能会使规范的使用者感到困惑，因为他们可能不知道从哪里可以找到所有适用的审查规定。本文本修正案将现有程序移至新位置，将其集中在一处。

