

開發審查現代化分區修正案草案摘要

2025 年 4 月

摘要

經過兩年的研究、參與和分析，規劃局準備實施一系列早期行動，以改善波士頓第 80 條開發審查流程。擬議分區修正案透過修正過時的措辭，並在獲得廣泛支持的領域引入變革，來支持這些早期行動。

背景

過去兩年來，規劃局參與了「[第 80 條現代化](#)」專案，對開發審查流程和《波士頓分區法典》第 80 條進行研究、評估，並提出改善建議。2024 年 9 月，規劃局發佈了「[第 80 條現代化行動計畫草案](#)」。行動計畫草案總結了參與成果、同級城市分析，以及其他研究成果，有助於提出一系列建議，以實現有效參與、一致標準和協調審查。

行動計畫草案發佈後，開啟了為期 90 天的公眾評議期。規劃局收到了許多來自利益相關組織和社區成員的詳細意見函，也從一項線上調查收到了數百份回覆。

行動計畫中的幾項建議獲得了廣泛支持。這些修改是短期實施工作的重點。所有利益相關團體都支持規劃局的內部程序改善，以建立更透明一致的回饋機制。他們也支持與其他市府部門和委員會（包括 BCDC）加強合作。許多意見還強調將規劃優先事項和目標更好地融入決策的機會。

條文修正案的各部分

條文修正案是對《分區法典》書面條文的修改，並成為土地用途和開發的新規則或更新規則。目前規範開發審查的分區條款是第 80 條。波士頓市政設計委員會（BCDC）受第 28 條的規範。這些是本次修正案修改的主要條款，但是其他分區條款也需要更新，以確保相互參照和定義的一致性。以下是各擬議修改條款的簡要概述：

主要修改：

第 80 條：開發審查與核准包括一系列修訂，旨在實現流程現代化和澄清過時的程序。



第 28 條：波士頓市政設計委員會將更名為第 81 條，其中包括審查門檻、建議程序和其他一些澄清的修改。

支持性修改

第 2 條：定義

第 28 條：設計審查是一項新的分區條款，將分散在第 80 條中的現有程序整合到一處更容易尋找的新位置。

第 80 條修正案摘要

第 80-1 節 – 宗旨陳述

本節的條文修改包括：

- 將「場地平面圖審查」更名為「CPS 和/或 GPOD 審查」。
 - 分區條文中使用的場地平面圖審查定義已經過時，與現今的使用方式不符。這項修訂更改了名稱，以便更準確地描述這種審查的目的。
 - 這項修改散見於整個第 80 條中
- 刪除過時的「不溯既往」豁免標準，這些標準是關於 1996 年首次採用第 80 條時接受審查的專案。
- 用於澄清的其他修訂

第 80-a 節 – 一般規定

本節的條文修改包括：

- 在第 80A-2 節中，將印刷通知要求改成網站和電子郵件通知
 - 這些修訂修改了過時的措辭，並提出一些修訂建議，以反映目前發佈公眾通知和分發文件的方法
 - 它們不會更改語言服務計畫的要求
 - 它們不會更改公開會議通知的要求
- 將第 80A-3 節中過時的紙質副本分發要求改成數位分發（網站更新和電子郵件）
 - 保留了紙質副本可供索取所的要求
- 合併第 80A-5 節中重複的措辭，以澄清法律協議的相關要求。
 - 刪除對交通局的具體提及，因為它已包含在「市府其他公共機構」中
- 將現今的「專案變更通知」備案文件引入分區規劃條文中
 - 添加相關標準，使分區規劃條文與現有政策指南保持一致
- 用於澄清的其他修訂



第 80-B 條 – 大型專案審查

本節的條文修改包括：

- 澄清聯動資格
 - 隨著規劃局更新全市的分區規劃，這項修訂確保聯動機制對於正在建設、擴建或確立新用途的專案繼續發揮作用。
- 刪除範圍界定的提及，以澄清報告要求的位置
 - 這個過時的措辭不能反映當今的做法。某些擬議專案將第 80B-3 節所述的資訊作為專案通知表（PNF）的一部分提交，但是這些資訊應在範圍界定之前提交。
- 刪除有關交通通行計畫協議（TAPA）程序的過時措辭。
- 將「場地平面圖審查」更名為「CPS 和/或 GPOD 審查」，以作澄清。為了保持一致，這些修改散見於整個第 80 條中。
 - 分區條文中使用的場地平面圖審查定義已經過時，與現今的使用方式不符。這項修訂更改了名稱，以便更準確地描述這種審查的目的。
- 將有關 CPS 和/或 GPOD 審查的設計審查程序移至一項單獨的分區條款
 - 第 80 條描述的程序適用於任何規模的專案。這可能會使法典的使用者感到困惑，不知道在何處尋找所有適用的審查。本條文修正案將現有流程移至一個新位置，並完整收納。
- 澄清「預提交」會議
- 添加文字，描述提交「意向書」的要求
 - 這項修改使分區規劃條文與 2000 年 10 月行政命令所確立的現有要求保持一致
- 刪除過時的引用並澄清 BCDC 審查，與第 81 條的擬議條文修訂保持一致
- 簡化檔案名稱及合併程序
 - 將「專案影響報告草案」和「最終專案影響報告」更名為「專案影響報告」
 - 將「初步適足性決議」更名為「適足性決議」
 - 合併「專案影響報告」和「適足性決議」的程序，使其更清晰一致。這項修改減少了重複條文，並為這些文件建立了標準方法。
- 將定義移至第 2 條
- 用於澄清的其他修訂

第 80-C 條 – 規劃開發區審查

本節的條文修改包括：

- 澄清「預提交」會議



第 80-D 條 – 機構總體計劃審查

本節的條文修改包括：

- 將不是「高影響次級用途」的內部改建門檻從 50,000 平方英尺更新為 100,000 平方英尺。
- 刪除過時的「不溯既往」豁免標準，這些標準是關於 1996 年首次採用第 80 條時接受審查的專案。
- 刪除有關「十年目標」的混淆措辭。這段文字只適用於「機構的長期目標」描述，並沒有規定 IMP 的期限。期限在第 80D-8 節規定。
- 區分「緩解計畫」和「社區福利計畫」
- 澄清「預提交」會議

第 80-E 條 – 小型專案審查

本節的條文修改包括：

- 將「場地平面圖審查」更名為「CPS 和/或 GPOD 審查」，以作澄清。為了保持一致，這些修改散見於整個第 80 條中。
 - 參見上文第 80-B 節中的類似說明
- 將印刷通知要求改成網站和電子郵件通知
 - 參見上文第 80-A 節中的類似說明
- 將有關 CPS 和/或 GPOD 審查以及 NDOD 審查的程序移至一項單獨的分區條款
 - 參見上文第 80-B 節中的類似說明
- 澄清頒發批准證書的程序，以澄清含糊的措辭
- 用於澄清的其他修訂

第 28 條修正案摘要

第 28 條負責規範波士頓市政設計委員會（BCDC）。該條款將更名為第 81 條。

波士頓市政設計委員會（BCDC）是規劃局城市設計處的諮詢機構，由專業設計人員組成，早在第 80 條之前就已存在，對於審查具有特殊意義的專案仍然至關重要。主要的分區規劃變更修改了提出建議的流程以及審查的門檻。

如需瞭解有關 BCDC 其他非分區規劃變更的更多資訊，請參閱「行動計畫」的「早期行動補充資訊」。



1. 肯定委員會的諮詢作用

波士頓市政設計委員會的建議將直接提交給規劃局長和城市設計副局長，由他們而不是市長和波士頓重建局（BRA）董事會直接監督設計審查。

2. 提高審查門檻

委員會審查專案有兩個「觸發點」：一個是基於專案規模的強制觸發點，另一個是指明「具有特殊意義專案」的酌情觸發點。規劃局將把強制觸發點從 100,000 平方英尺提高到 200,000 平方英尺，並對「具有特殊意義專案」的描述略作調整。

更高的審查門檻使 BCDC 能將他們的專長集中在對於城市結構最重要的專案上。能力估算預測這將使接受 BCDC 審查的專案減少 30%，能夠騰出能力進行更及時的審查。

其他變更

第 2 條 – 定義

- 將第 80 章第 80B-7 節的定義移出

第 28 條 – 設計審查

- 這是一個新條款，取代現有的第 28 條。BCDC 程序將移至第 81 條
- 將審查標準從第 80 條第 80B 和 80E 節移出
 - 第 80 條所述的程序適用於任何規模的專案。這可能會使法典的使用者感到困惑，不知道在何處尋找所有適用的審查。本條文修正案將現有流程移至一個新位置，並完整收納。

