

改善我們的開發審查流程：第80條現代化

2025年5月31日 | 2025年6月5日



Planning Department

CITY of **BOSTON**

使用Zoom控制器收聽口譯員的聲音

(EN)尋找螢幕下方的口譯圖示（地球儀），選擇您想聽的語言。

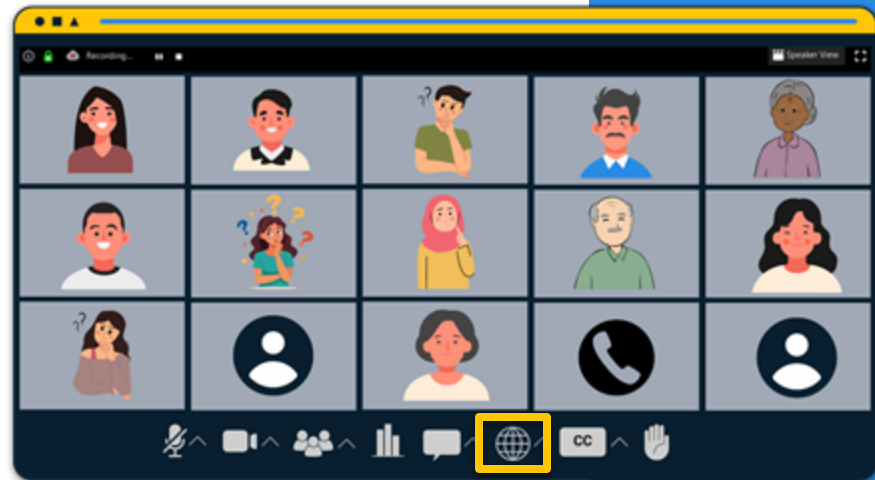
(Kreyòl Ayisyen) Chèche ikòn entèpretasyon ki gen fòm (glòb) anba ekran ou an epi seleksyone lang ou vle tande a.

(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），然後選擇您想聽到的語言。



獲取翻譯後的會議材料

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

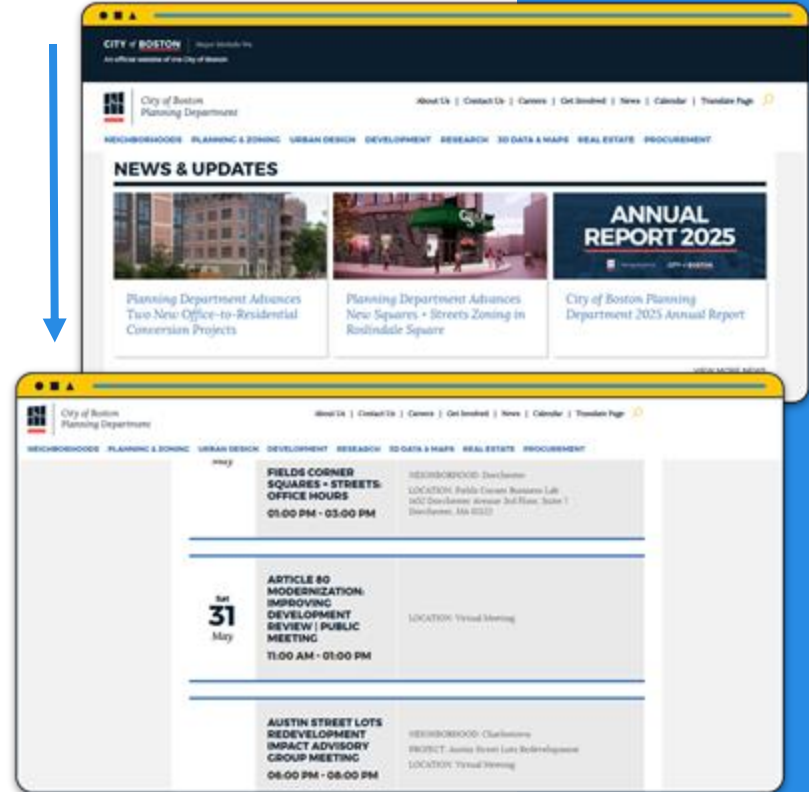
(Kreyòl Ayisyen) Prezantasyon pwojè a te tradui epi li disponib sou sitwèb Planning Department

(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) 本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使用技巧和會議資訊

我們將會錄製這次會議，並在規劃局的專案網頁發佈。如果您不希望在會議期間被錄影，請關閉麥克風和攝影機。

Zoom的控制項位於您的螢幕下方。按一下這些符號，啟動不同的功能。

使用舉手功能（如果透過電話參加會議，請撥*9），等待被叫到取消靜音後（如果透過電話參加會議，請撥*6）再發問或提出意見。



請要求澄清



隨時在聊天中提出問題

在簡報過程中，我們的工作人員可以回答您的問題



要求我們澄清所討論的任何術語或概念

我們希望確保每個人都能理解我們討論的內容，因此
每個人都可以分享知情的意見

幫助我們瞭解今天有哪些人參加

開場民意調查

如果無法參加民意調查，請
在聊天中寫出您的回答

1. 您對目前第80條流程的熟悉程度如何？
 - a. 非常熟悉
 - b. 熟悉
 - c. 有點熟悉
 - d. 完全不熟悉
2. 您在今天之前是否參與過第80條現代化專案？
 - a. 是
 - b. 否
 - c. 不確定
3. 您住在哪個社區？
 - a. 寫入
4. 您自認屬於什麼團體？
 - a. 波士頓居民
 - b. 在波士頓上學
 - c. 公民協會或鄰里協會成員
 - d. 社區組織/倡議團體成員
 - e. 開發團隊成員
 - f. 其他

會議概述

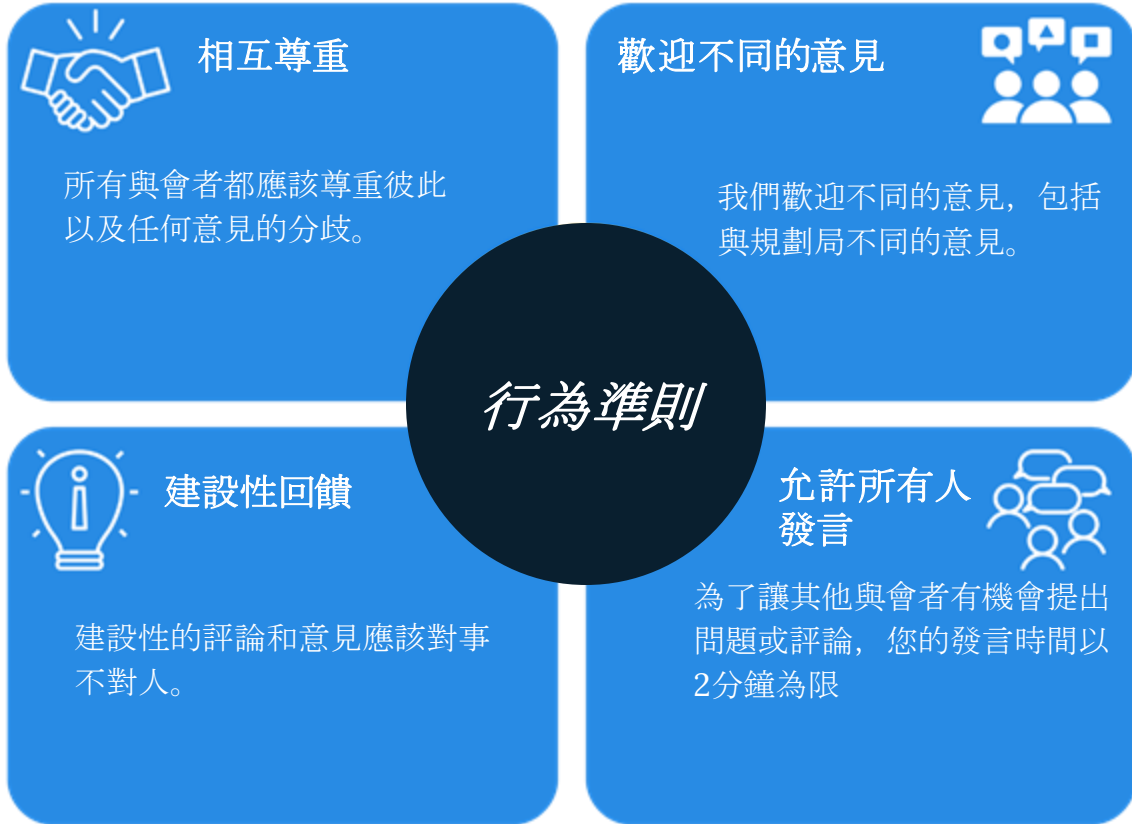
會議時間表：

- 上午11:05 – 11:35 – 簡報時間
- 上午11:36至下午1:00 – 問答時間

簡報人：

- **Kristiana Lachiusa**
規劃局社區參與副主任
- **Kevin Crossley**
轉型專案經理

會議行為守則



議程



簡報



背景



早期行動概述



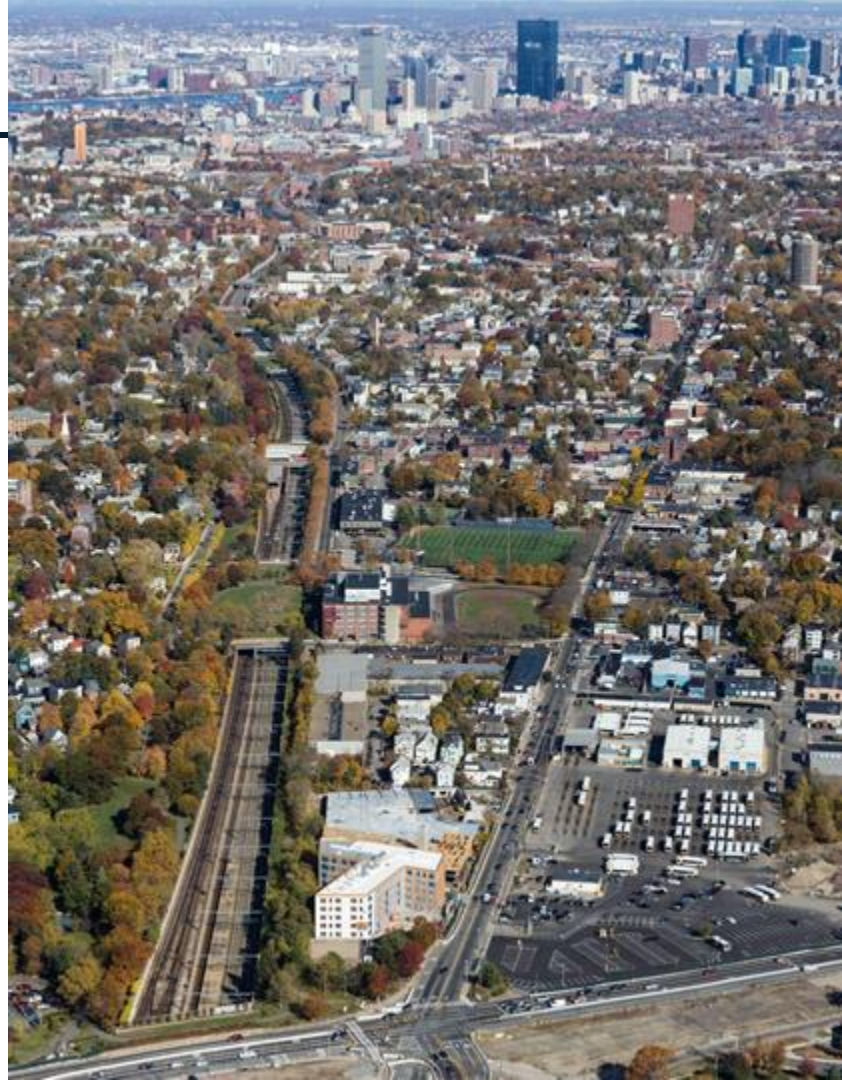
提議的分區修正案



後續步驟



問答時間



早期行動概述

改善我們的開發審查流程

第80條現代化是由規劃局領導的一項工作，旨在審查、分析與我們的開發審查流程相關的技術法規、營運和社區參與實踐，並提出改善建議。

我們想要實現什麼目標？

可預測、及時和透明的開發審查流程可改善我們發展波士頓的方式，並使其現代化。



第80條現代化：為什麼現在進行？

如今的開發審查流程冗長、不透明、無法預測，再加上過時的分區法典，使城市的發展變得更困難。

各專案的審查時間**很長**
且難以預測

緩解措施和社區利益
要求**不一致**

許多波士頓人**無法使用**
社區參與方法

相互競爭的政策重點
使得推動優質專案更為
困難

專案概述

2023年春季

專案開始 第一階段參與：
聆聽與研究



關於新想法的公開會議
2024年2月28日

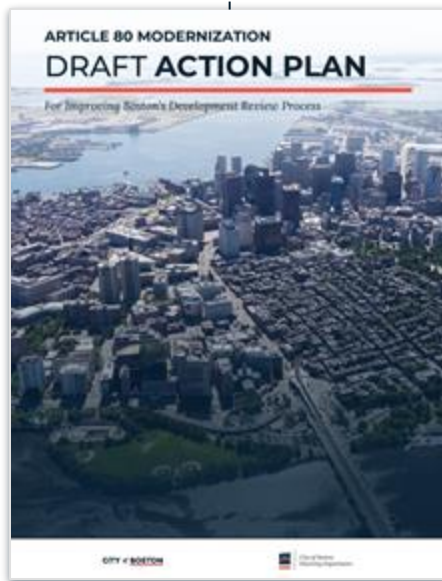
第二階段參與：
制定建議



關於建議草案的公開研討會
2024年5月至6月

2024年秋季

發布行動計畫
草案



90天評議期

經過90天的公開評論期後，我們
仔細審查了所有回饋，然後制定
後續步驟

2025年春季

發布更新的行動計畫、
早期行動和分區修正案
草案

最近發布的資料

1

行動計畫更新

更新的行動計畫

更新的行動計畫文件，其中包括標記變更的版本，以突顯如何根據參與回饋納入變更。

2

分區修正案草案

分區修正案草案

這些分區變更草案清理了過時的條文，並引入了廣泛的利益相關者所支持的變更。

3

實施規劃

早期行動補充資訊

列出以下的後續步驟

- 1) 將在今年實施的早期行動
- 2) 概述在實施前進一步研究和測試的工作計劃
 - 2A) 社區諮詢團隊（CAT）
 - 2B) 可預測的緩解措施



今年及以後的發展

早期行動

參與 + 內部運作

啟動新流程和內部文化變革，以實現有意義的長期改革

董事會和委員會

在影響力最大的時間和地點收集意見

分區

提高清晰度，為未來改革做好準備

長期行動

繼續參與和研究

社區諮詢團隊

為諮詢機構制定新策略

緩解措施和利益

建立可預測的架構

分區

正式採用現代化的工作方式

1

明確的期望和標準

建立方案，使審核程序更順暢

2

評估新的時間表

有系統地追蹤和評估市政府持續
按時完成任務的能力

3

有效的傳達回饋

使用標準化的範本提供一致的
審查

為什麼進行這些變更？

這項工作從我們開始。我們正在更新內部流程並主持員工訓練，以確保我們盡好自己的本分來支持更可預測和透明的流程。

這會是什麼樣子？

規劃局工作人員提出清晰而具體的最新書面回饋

早期行動：社區參與

1

開發商主導的早期推廣活動

在社區和專案提案人之間建立信任和理解

2

新的參與方法

以最適合社區成員的方式，
為他們提供新的參與選項

3

透明的決策制定

社區成員了解他們的回饋如何
幫助塑造開發專案

為什麼進行這些變更？

我們聽到讓民眾更容易了解我們的工作以及分享回饋是多麼重要。我們將嘗試新的工具，使參與更有效、及時和透明。

這會是什麼樣子？

改善公開會議的主持、參與摘要以及向市政府提交回饋的新方式

1

BCDC（波士頓公民設計委員會） 改革

在保留BCDC優點的同時提升體驗

2

改善部門之間的協調

建立合理的審查及核准順序

為什麼進行這些變更？

由於我們現在是市政府的部門之一，因此有機會改善與其他部門的合作方式，以確保市政府「同聲一致」。

這會是什麼樣子？

清楚傳達每次審查的目的

1

第80條法規清理

在共識度較高的領域更正過時的語言，
為未來改革做好準備

2

第80條更新

實施BCDC改革

為什麼進行這些變更？

第80條和第28條都是在30多年前訂定的。我們已提出修改建議，以更新條文，符合我們現今的工作方式。

這會是什麼樣子？

與實際運作方式相符的書面要求

持續的工作也為變更提供資訊

在整個專案過程中，我們一直在測試如何讓優質的專案更快落實。

我們正在利用這些經驗來改善我們全面的流程。



加速可負擔住房專案



辦公室改成住宅

提議的分區修正案

什麼是分區？

分區是一套法律，規定在城市中可以（或不可以）建造的建築物和地點，以及市政府如何審查某些擬議的新建築。「分區條文修正案」是更新分區法典條文中的規則。分區管制的一些內容包括：



土地利用

特定區域內允許的活動類型



建築尺寸

建築物的占地面積、高度和周圍空地的面積



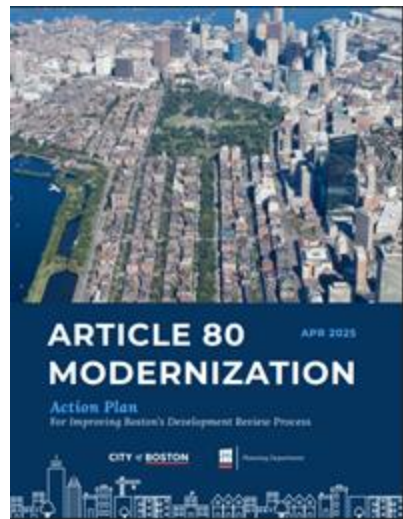
其他法規

城市如何審查某些擬議的新建築、停車和裝卸區、標誌要求等。

分區不會進行建造或拆除；而是指導和限制可以建造的項目。

分區更新是實施的一部分

更新分區規則是行動計畫中提出的多項實施行動之一，有助於實現計畫中概述的目標和願景。



行動計畫

根據兩年多的參與、
研究和分析，訂定
本專案的方向

早期行動

概述開始的變更

分區更新

糾正過時的語言 +
BCDC更新



DEVELOPMENT REVIEW MODERNIZATION DRAFT ZONING AMENDMENTS SUMMARY

April 2025

SUMMARY

After two years of research, engagement, and analysis, the Planning Department is preparing to implement a set of Early Actions to improve Boston's Article 80 Development Review process. The proposed zoning amendments support these Early Actions by correcting outdated language and introducing changes in areas with broad support.

BACKGROUND

Over the last two years, the Planning Department has been engaged in the "Article 80 Modernization" project to study, evaluate, and recommend improvements to the development review process and Article 80 of the Boston Zoning Code. In September 2024, the Planning Department released the "Article 80 Modernization Draft Action Plan." The Draft Action Plan summarized engagement results, peer city analysis, and other research that helped generate a set of recommendations to achieve Effective Engagement, Consistent Standards, and Coordinated Review.

A 90-day public comment period followed the release of the Draft Action Plan. The Planning Department received many detailed comment letters from both stakeholder organizations and community members as well as several hundred responses to an online survey.

Several recommendations from the Action Plan generated broad support. These changes are the focus for short-term implementation. All stakeholder groups supported internal Planning Department procedural improvements to create more consistent and transparent feedback. They also supported improved collaboration with other City departments and Commissions (including BCDC). Many comments also emphasized the opportunity to better integrate Planning priorities and goals into decision-making.



提議的分區變更

波士頓分區法典的章節以及提議的變更

- 第**80**條 開發審查及核准
- 第**28**條 波士頓公民設計委員會
- 第**2**條 定義
- 第**28**條 設計審查



您可以瀏覽以下網址查看這些提議的新規則：

bosplans.org/A80zoningchanges

bosplans.org/improving-dev-review

提議的分區變更：第80條

1

現代化公共通知要求

現代化過時的公共通知和文件分發要求，以反映現今的工作方式：透過我們的網站和電子郵件發布文件和傳送更新

2

與現有標準協調一致

在分區條文中加入「意向書」（LOI）要求，進一步明確對於第一步審查的期望。

在條文中引入現有的「專案變更通知」（NPC）術語，使分區符合現今的工作方式。

3

促進機構建築的升級與翻新

將IMP中某些內部改造的門檻從50,000平方英尺提高到100,000平方英尺（例如清潔能源升級）。這些改造不包括建造學生宿舍或體育設施等。

提議的分區變更：第28條

將**BCDC**審查門檻從**200,000**平方英尺增加到**100,000**平方英尺

為什麼進行這項變更？

- 由於開發趨勢增加了專案的平均規模，因此BCDC委員審查的專案比以往更多
- 工作人員分析了過去5年的專案，發現約33%的專案面積不到20萬平方英尺
- 這將支持可負擔住房專案更快落實。BCDC審查的12個近期專案中有9個（約佔可負擔住房專案的75%）面積不到20萬平方英尺

我們如何確保不會錯過重要專案？

- 規劃局將對「具有特殊意義的專案」保留自由裁量的觸發機制，可用於涵蓋面積不到20萬平方英尺的專案

相關的，**BCDC**正在制定新的章程，以便澄清公眾證詞流程。

這些章程變更包括在網站上分享公眾回饋、在會議前將書面公眾意見發給委員，以及在最有影響力的時候包括現場證詞。



後續步驟

請在**2025年6月15**日前分享您對擬議分區修正案的回饋和問題

1. 在專案網頁底部的表格中提交您的意見：
bosplans.org/A80zoningchanges

或

1. 請將您的意見寄至
article80modernization@boston.gov



[分區修正案網頁](https://bosplans.org/A80zoningchanges)

An aerial photograph of a city, likely Seattle, showing a mix of urban development, green spaces, and water bodies. A large, solid white rectangle is superimposed over the center of the image, serving as a background for the text.

您有什麼問題？

幫助我們改善公開會議

我們希望了解您在今天會議中的體驗，以便我們改善公開會議。

請填寫回饋意見表，幫助我們改善未來的參與流程！



回饋意見表