

改进我们的开发审核流程： 第 80 条升级换代

公众会议

2024 年 2 月 29 日



boston planning &
development agency

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.

(Cabo Verdean) Djobe íkune di interpretason (un globu) na parti inferior di tela y selesiona bu língua ki bu kre skuta reunion.

(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。

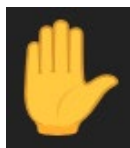
(繁體中文) 查找屏幕底部的翻譯圖標（地球儀），然後選擇您想听到的語言。

Zoom 会议信息 + 提示

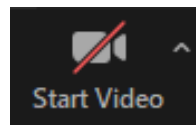
- **BPDA 将录下会议内容并将其发布在 BPDA 网站上。如果您不想在会议期间被记录，请关闭麦克风和摄像头。**
- **控件位于您屏幕的下方。** 单击这些符号可以激活不同的功能。
- **请使用举手请求发言功能（如果通过电话加入会议则按 *9）然后等待取消静音并收到发言通知后（如果通过电话加入会议则按 *6）再提问或发表意见。**



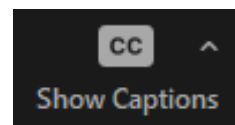
静音/取消静音



请举手进入提问或提供
意见的等候队列



打开/关闭视频



打开说明文字

敬请提问！

在聊天过程中提问问题 – 我们的工作人员会在演示期间回答问题！

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，这样大家就都可以分享自己给出的反馈。

会议行为准则

- 希望所有参会人员相互尊重并尊重彼此的观点。
 - 我们广开言路，欢迎提供与 BPDA 工作人员不同的观点。
 - 出现任何矛盾或分歧时，始终保持善意。
 - 建设性的意见和观点应针对主题而不是针对人
- 公众发表意见或提出问题的发言时间限定在 2 分钟之内。
 - 每人一次最多提出两个问题。
 - 工作人员给出回复后，有 30 秒的时间发布后续意见。
 - 严格遵守这些时间限制

会议概述

- 下午 5:30- 下午 6:15 晚餐 + 聊天
- 下午 6:15- 下午 6:45 陈述
- 下午 6:45- 下午 8:00 提问和回答

议程

1. 背景
2. 到目前为止我们已采取的措施和听到的意见
3. 新兴主题和理念
4. 后续步骤

什么是第 80 条？

“第 80 条”是波士顿分区法的一个章节。它制订了监管流程，规定如何审核开发提案。当前的开发审核流程所针对的是包含至少 15 套住宅或大于 20,000 平方英尺的开发项目。

开发审核召集利益相关各方共同评估开发项目的影响，确定适宜的缓解措施和社区福利。



参与人员



**boston planning &
development agency**

波士顿市/BPDA

管理与开发审核有关的公共流程，包括设计审核



社区成员

对提议的项目提供反馈；
对如何缓解项目影响给出
建议



开发商

土地所有人和/或开发合作伙伴给出项目提案，与城市和社区合作来进行调整

我们如何以及为什么改进开发审核流程？

第 80 条 升级换代由 BPDA 主导并得到两个顾问小组的支持，来审核、分析和建议与开发审核流程有关的技术法规、运作和社区互动实践。

它源自哪里？

- 社区成员、开发商和 **BPDA** 一致同意：BPDA 的第 80 条开发审核流程已经过时，无法预测且缺乏透明度。
- 市长 **Wu** 在她的“城市咨文演讲和行政命令”中要求 BPDA 制订和实施创新型开发审核流程，让社区、开发商和 BPDA 能更好地携手打造我们的城市。

市长 Wu 对 BPDA 的愿景



- 更新和升级我们的分区法，提高它的可预测性，例如，儿童看护、ADU
- 为工作人员、开发商和社区成员升级法规第 80 条和相应流程



- 通过在街区和全市提出倡议（例如，“广场 + 街道”和“设计愿景”）来规划未来与增长
- 成立新的“规划咨询委员会”



- 改善机构之间和与波士顿居民的协调与沟通
- 针对第 80 条规定创建稳定、包容和可预测的社区流程



- 新使命和防灾能力、经济承受能力及平等性的新篇章
- 合法终止“城市改造”计划，用适应时代需要的新方式取而代之
- 确保公共用地为公众谋福利

项目目标：改进我们的开发审核

成功的开发项目和审核流程可以...



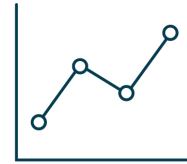
推进全市的经济承受能力、防灾能力和平等性目标。



遵从地区的规划愿景。



清晰透明，易于与之互动。

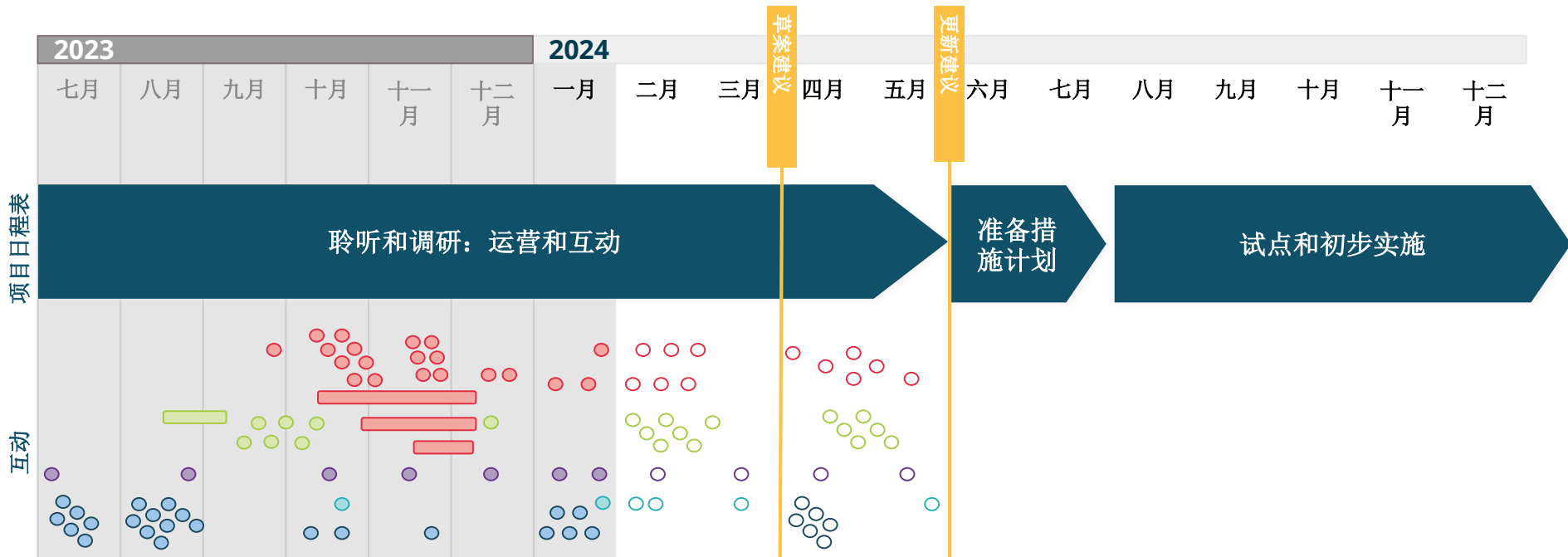


在促进增长的同时创建可预测的流程。

到目前为止我们已采取的措施 和听到的意见

2023 年 7 月 - 现在

时间表 + 迄今为止的互动总结



互动要点

- 社区利益相关方
- 开发社区
- A80 指导委员会
- 城市领导和选举官员
- 城市工作人员
- 调查
- 直接互动

过去和正在进行的外联

沟通

Improving Our Development Review Process Article 80 Modernization Public Meetings

The BPDA's [Article 80 Modernization](#) project team will host a pair of public meetings (with identical presentations) to share the results of engagement analysis, and peer cities research conducted during phase 1 of the project.

In-person: Article 80 Modernization Public Meeting
 Wednesday, February 28, 2024 | 6:00 PM-8:00 PM
 Bruce C. Bolling Municipal Building, 2nd Floor - School Committee Room, 2300 Washington Street, Roxbury, MA 02119

电子邮件/新闻稿

Article 80 Modernization

The BPDA team will host a pair of public meetings to share information about the Article 80 Modernization project. This is an initiative that the BPDA is leading to improve the way the City reviews new development projects. Results from the first phase of this project are now available on the project webpage.

Meeting 1 (In-Person):
FEBRUARY
WED 28
 6:00PM - 8:00 PM
Location: Bruce C. Bolling Municipal Building, 2300 Washington St, Roxbury, MA 02119 (2nd Floor - School Committee Room)

Meeting 2 (Virtual):
FEBRUARY
THURS 29
 6:00PM - 8:00 PM
Zoom Link: bit.ly/3wCzE7N
Toll Free: (833) 568-8864
Meeting ID: 161 641 9023

报纸广告

BPDA survey shows strong support for broader development review procedures

Survey to improve the BPDA's Development Review Process

Please answer these questions to help us understand how you want to be involved in shaping new development projects in Boston.

- Are you interested in shaping and learning about current or new development projects coming to your neighborhood?
 - Yes
 - No
- Are you able to get involved and when you do, do you feel heard in shaping new development projects that come to your neighborhood?
 - Yes
 - No
- What prevents your participation in learning about and sharing your thoughts about development projects? Select all that apply
 - Not interested
 - Do not have the time
 - Meetings are not accessible
 - Timing of meetings
 - Location of meetings
 - Lack of childcare
 - Do not know where the meetings are
 - No or limited access to the internet
 - No or limited access to a computer or smart phone
 - Personal barriers (transportation, work, family)
 - Meetings are not welcoming
 - Lack of diversity in meetings
 - Language or cultural barriers
 - Meeting comments/feedback
 - Meetings do not feel worth attending
 - I do not feel like my input will be taken into consideration
 - I do not feel like my input will be taken into consideration
 - I do not feel like my input will be taken into consideration
 - I do not feel like my input will be taken into consideration

调查

BPDA survey shows strong support for broader development review procedures

By Chris Lovell, Reporter Correspondent
January 30, 2024

Too many left out of process, agency says

The city's review process for new developments has long been a tug-of-war among stakeholders, often pitting the surrounding community against petitioners for zoning exceptions. But a new survey by the Boston Planning and Development Agency (BPDA) shows both camps united in dissatisfaction with the current process, as well as a mismatch between the residents most typically engaged and the city's overall population.

报道

Help us improve the Article 80 Development Review Process

We want to hear from you! Share your thoughts, feedback, and experience with us about the current Article 80 process.

Scan code for survey

Follow link for survey

<https://bit.ly/A80survey>

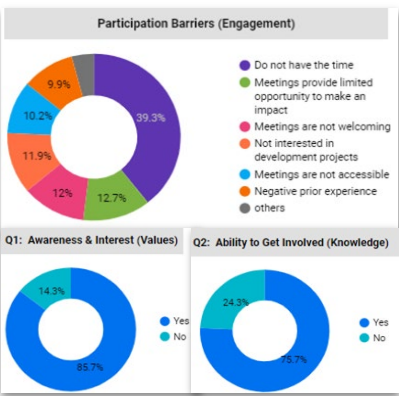
Our Goal: Create a predictable and transparent process for our City's growth that builds trust with communities.

Scan the barcode or follow the link to participate in a brief survey.

Learn more here:
<https://bit.ly/improvingA80>

公众会议

互动



Discussion Question 1: Initial Reactions to the Ideas

Ideas I'm excited about

- #1** I'm excited most about the... (text partially obscured)
- #2** I'm excited about the... (text partially obscured)
- #3 & 4 & 5** I'm excited about the... (text partially obscured)
- #4** I'm excited about the... (text partially obscured)
- #5 - much needed!** I'm excited about the... (text partially obscured)
- #6** This seems to be the most... (text partially obscured)
- #7** I'm excited about the... (text partially obscured)
- #8** I'm excited about the... (text partially obscured)
- #9** I'm excited about the... (text partially obscured)
- #4 is crucial** I'm excited about the... (text partially obscured)
- I'm excited about 1, 6, 7, 10, 11!** I'm excited about the... (text partially obscured)



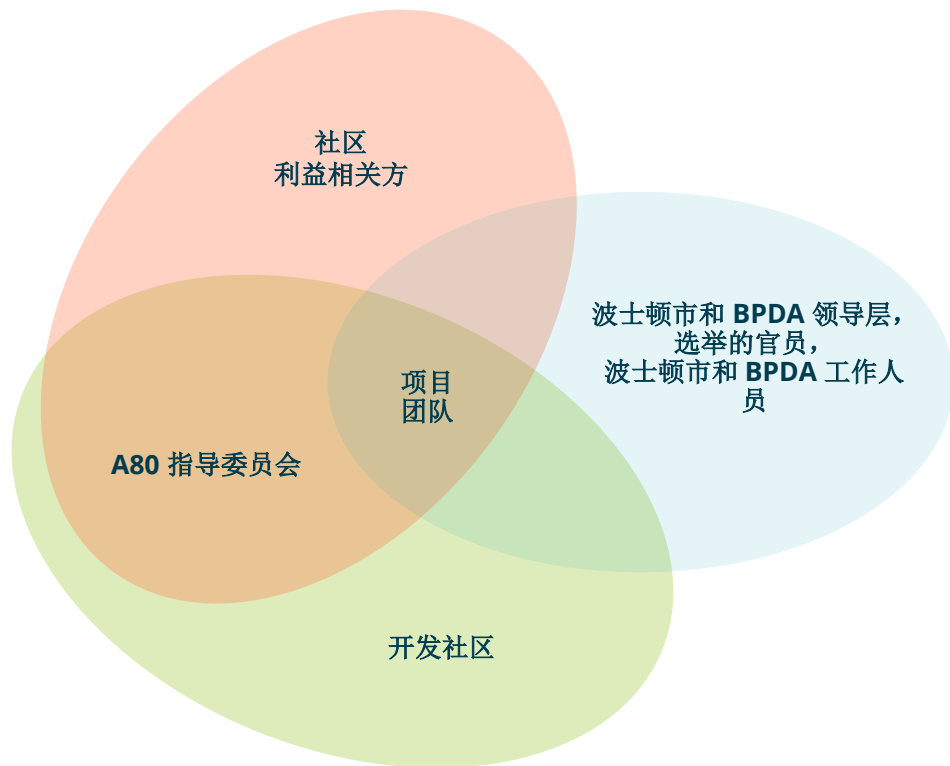
拦截调查

焦点小组

互动是项目的核心

迄今为止第 1 阶段的活动（八月-一月）

- **11 次指导委员会会议**
- **3 次调查收到 2,500 条调查回复**
 - 影响顾问组成员和现有参与者：978 条调查回复
 - 新参与者调查：1,420 条调查回复
 - 开发商体验调查：97 条调查回复
- **44 个焦点小组**
 - 影响顾问组成员、社区负责人和倡导人
 - 新参与者和社区成员
 - 波士顿市和 BPDA 工作人员
 - 其他公共机构
 - 工会
 - 开发商、顾问、律师
 - 机构

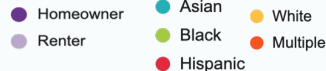


社区调查结果

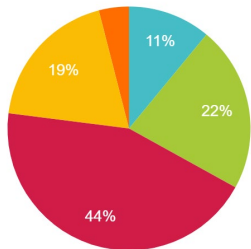
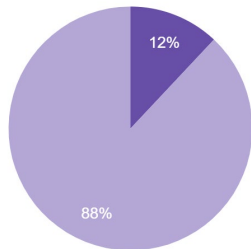
链接到 [社区调查分析](#)

主要结果：受访者的统计数据因外联方式而异。依靠传统的外联方法将许多波士顿人排队在外。改变 BPDA 的外联方法可以扩大参与我们流程的人群，使其更能代表城市。所有调查的受访者都认识到当前流程中的缺陷：缺乏一致性，难以参与。开发商和 IAG 成员一致认为，咨询小组需要更新。现有与会者和新与会者一致认为，应纳入新的参与方法。

图例



新参与者调查（1,420 条回复）



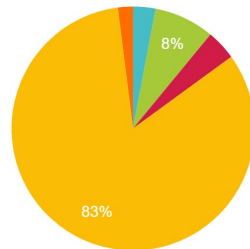
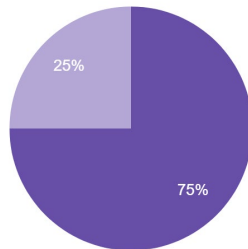
88% 租户

80% 有色人种

年轻居民 - 40% 未满 35 岁，22% 超过 55 岁

- 86% 的被访者有参与意向。
- 被访者无法参与的最大原因是他们**没有时间**参加会议。
- 无法访问会议的原因有许多，包括时机、认知和数字访问权限。

IAG 成员和现有参与者调查（978 条回复）



75% 房主

80% 白人居民

老年居民 - 56% 超过 55 岁

- 77% 的被访者希望有**更多互动选项**
- 只有 27% 的被访者了解目前如何使用他们的意见
- 82% 的被访者同意 BPDA 应采用更**标准化的缓解方式**
- 超过 50% 的被访者同意**影响顾问组不透明**，不能反映社区的普遍情况

开发商体验调查结果

主要结果：97份回复（从大约400名当前和最近的项目提案方，包括开发商、机构、律师和顾问）。受访者强调了流程、时间表和缓解措施可预测性的必要性。

- 时机和可预测性是最重要的问题
- 不总是能在合适的时间分享反馈
- 缓解流程不一致
- 影响顾问组不是总能提供有成效或有益的反馈

调查提示	同意	中立	不同意
处理我申请的时间表是可预测的	4%	10%	86%
我的项目出现意见冲突时，BPDA 工作人员帮助缓和这些冲突，让项目能继续实施	17%	19%	64%
城市对所有项目采用一致的缓解方式	11%	24%	65%
在为项目确定合适的缓解措施方面，项目影响顾问组 (IAG) 或其他顾问组提供了有益的反馈	26%	36%	38%

焦点小组摘要

“我们在传达流程影响方面有所欠缺：你的互动活动究竟改变了什么？我们不报告项目完成后的情况，我们只是不断奔赴下一个项目。我们工作量这么大，非常繁忙，但我们却没有停下来考虑这个反馈循环。”

- BPDA 工作人员

“一般没有提前发布议程，也不会讨论需要决定什么以及怎样做出决定.....结果是，每次会议都会重复相同的问题，而不是提出一系列明确的问题和目标，让人们可以朝着这些问题和目标努力，最终进入后续步骤。这就打击了参与的积极性。”

- 社区成员

“IAG 成员应该做些什么，IAG 应该如何运作非常不清楚，也很少提及。BPDA 似乎没有为 IAG 成员的参与设定公众预期。”

- 社区成员

对等城市调研结果：摘要

创新实践的示例



规划审核调研小组 (Toronto)

- 审核项目的全市社区机构
- 通过抽签选出，任期两年



并行审核（所有城市）

- 同时开展所有审核流程和投票（例如，分区、公园、设计）
- 整合公开听证会，避免重复步骤，强调协作
- 通常适用项目子集



奖励分区 (Seattle, Miami)

- 直接将类似 PDA 的分区补助与具体的缓解金额和经济承受能力要求挂钩



工作人员审核委员会 (Denver, Oakland)

- 向项目审核团队分派跨部门的工作人员
- 减少单个工作人员偏好产生的不一致
- 澄清工作人员和部门在审核流程中的角色

主要结论摘要

调查 + 焦点小组

- 方法至关重要
- 各方面的问题相同，但解决方案各异
- 顾问组需要更新

对等城市调研

- 社区互动没有一个统一的最佳实践
- 在缓解措施方面，波士顿显然是一个异类
- 所有调研的城市都提供了“并行审核”思路

新兴主题+理念

这些早期理念的基础是反复出现的主题和问题。其中许多是相互排斥的，不是所有理念都将进入建议或实施阶段。任何理念要推行均要进行其他调研和社区互动。

<p>1. 优先实施与城市政策相符的项目。</p>	<p>2. 针对当前正在进行的分区改革重新调整 A80 阈值</p>	<p>3. 经常尽早地传达城市对开发项目的立场</p>	<p>4. 引进不同于传统公众会议的新包容性方式和互动形式</p>	<p>5. 改革顾问组来建立信任，产生更有影响、更有针对性的意见</p>	<p>项目目标</p> <ul style="list-style-type: none">提高防灾能力、平等性、经济承受能力与规划和分区保持一致透明且易于互动可预测且保持一致
<p>6. 建立可预测的方式来确定缓解措施和社区福利</p>	<p>7. 为规划开发区的资格和批准建立清晰的标准和阈值</p>	<p>8. 修改 IMP 程序来更好地满足机构和社区的需求</p>	<p>9. 通过让批准与设计开发流程保持一致将不确定性降至最低</p>	<p>10. 确保与 A80 有关的许可部门工作协调一致</p>	<p>11. 建立清晰、透明的性能跟踪和批准（和拒绝）标准</p>

我们希望聆听您的见解！

请分享您对项目的第一阶段有何问题、反响和看法！

我们希望了解：

- 我们是否有遗漏的事项？
- 您最喜欢哪些理念？为什么？
- 您对哪些理念有疑问？
- 请告诉我们您的其他任何意见或反馈！



接下来的步骤

后续步骤

我可以在哪里找到更多信息？

- 访问项目网页：www.bostonplans.org/projects/improving-development-review-process-article-80
- 用电子邮件将问题发至：article80modernization@boston.gov

我如何提供反馈？

- **3月29日（星期五）** 分享您的反馈：<https://forms.gle/2k1mSkZFDUeHT1sL8>
- 通过我们的项目网页表格添加意见
www.bostonplans.org/projects/improving-development-review-process-article-80

掌握最新动态！ 注册接收我们的时事通讯 + 电子邮件更新

参见我们的“参与”网页，网址为 <https://www.bostonplans.org/about-us/get-involved>。

The screenshot shows the 'Get Involved' registration page. It includes a navigation bar with links like 'About Us', 'Contact Us', 'Careers', 'Get Involved', 'News', 'Calendar', and 'Translate Page'. The main content area is titled 'Get Involved' and contains a form for signing up for communications. The form includes fields for Email, Confirm Email, First Name, Last Name, Street Address, Address Line 2, City, State (set to Alabama), Zip, and Phone. Below these fields is a section for selecting neighborhoods, with a grid of checkboxes for various areas like Allston, Back Bay, Charlestown, etc. At the bottom of the form, there is a section titled 'I'm interested in: (optional)' with checkboxes for Development Projects, Institutional Planning, Urban Renewal, Downtown & Neighborhood Planning, Climate Change Planning & Sustainable Development, and Zoning Notices & Updates. An orange arrow points from this section to a larger, detailed view of the same section on the right.

This is a detailed view of the 'I'm interested in: (optional)' section. It features a title 'I'm interested in: (optional)' and a list of six categories, each with a checkbox. The 'Development Projects' checkbox is checked and highlighted with an orange box. The other categories are Institutional Planning, Urban Renewal, Downtown & Neighborhood Planning, Climate Change Planning & Sustainable Development, and Zoning Notices & Updates.

- Development Projects
- Institutional Planning
- Urban Renewal
- Downtown & Neighborhood Planning
- Climate Change Planning & Sustainable Development
- Zoning Notices & Updates

谢谢！

2

分钟

30

秒

