

語言服務

紐約市英語能力有限的人群

紐約有來自 200 多個不同國家、總計 300 多萬外國出生的居民，是世界上人口最多元化的城市之一。紐約人來自世界各地，說著 200 多種不同的語言。

近乎一半的紐約人在家中主要使用非英語的其他語言和家人溝通，另外有 25%、約 180 萬紐約人，英語並不流利。

對於這些紐約人來說，與市政府互動往往是個挑戰。為此，市議會於 2017 年 2 月通過了 30 號地方法，要求所有市政機構為英語能力有限的人士提供交流和接受服務的機會。根據 30 號地方法的規定，城市規劃局（Department of City Planning）制定了一份語言服務計畫，旨在確保所有居民使用我們最重要服務的有效途徑。

請查閱 [NYC Department of City Planning Language Access Plan](#)（紐約市城市規劃局語言服務計畫）。

有關英語能力有限的紐約居民資訊，可從 [American Community Survey Data](#)（美國社區調查資料）獲取。

城市規劃局為英語能力有限的紐約人提供服務

公眾參與是紐約市土地使用分區決策的一個重要環節，城市規劃局致力於排除可能的語言障礙。都市規劃局的行政流程和服務資訊，以及對英文能力有限人士提供的特定服務見下文。另請留意，城市規劃局網站上所有內容的中文資訊，可通過點選規劃局網站頂部的「Translate（翻譯）」部分來獲取。

在城市規劃委員會作證

報名發言：都市規劃委員會接受使用英語、西班牙語、中文（包括普通話、廣東話和臺灣話）、俄語、孟加拉語、海地克裡奧爾語、韓語、阿拉伯語、烏爾都語、法語和波蘭語（「指定的全市語言」）的證詞。任何希望就本日議程表上「公開聽證會」中所列事項發言人士，需要在聽證會當天，在聽證室外的服務台填寫演講人表格。公職人員將優先發言。前五位持贊成意見的發言人將先發言，並有機會在下五位持反對意見的發言人發言之前總結證詞。聽證會將以這種方式進行，確保所有在場的發言人都有機會發言。如果您需要口譯服務，委員會工作人員會盡可能地提供協助。委員會主席將自行決定點名帶口譯員的發言人發言，無需按照前述順序。就算沒有口譯員，也不會影響您發言的權利。您的證詞會被記錄在案，而譯文將會在稍後另行提交給委員會。

證詞：當您被點到名時，請前往講台。如果有口譯員，他將會帶領您到講臺上去。如果沒有口譯員，委員會主席會告訴您什麼時候開始發言。請使用麥克風清楚發言。為了確保其他人也有機會發言，每位發言人的發言時間以三分鐘為限。使用口譯員的發言人，發言時間為五分鐘。選擇用母語（非英語）作證的發言人，發言時間為三分鐘，後續會將證詞翻譯，並提交給都市規劃委員會。當發言時間結束時會響鈴提醒。

電子意見：任何希望陳述事實或向委員會表達對本日議程表中事項之觀點，但又不能或不想在公開聽證會上發言的人，可以使用城市規劃委員會意見表，以電子方式提交意見。該表格可從都市規劃局網站上的公開聽證會頁面找到，意見須採用全市指定語言書寫。

書面意見：任何希望提交書面事實或向委員會說明其對本日議程表中某個事項的看法，但不能或不想在公開聽證會上發言的人，也可以填寫下面的表格並將其交給聽證室外的服務台，或透過郵寄的方式，遞交採用全市指定語言書寫的書面意見。

City Planning Commission
Calendar Information Office – 31st Floor
120 Broadway
New York, NY 10271

委員會仰賴志願翻譯服務，我們將盡全力滿足您的口譯需求，也請您保持耐性。如欲提前通知委員會您在即將舉行的聽證會上需要口譯服務，請聯繫城市規劃局的語言服務協調負責人、助理法務顧問 Dominick Answini，聯繫方式(212) 720-3676，danswin@planning.nyc.gov。

技術支援

城市規劃局透過我們的分區辦公室和服務專線，向社會大眾提供規劃和土地使用分區資訊的諮詢服務。

更多資訊可透過官方網站取得。

城市規劃局設置了服務台以協助英語能力有限的人士，並由內部工作人員擔任志願翻譯或電話口譯員。

城市規劃局各辦公室的聯繫方式清單見[此處](#)。我們的工作人員會為您尋找合適的口譯員來提供協助，請保持耐性。

申請流程

紐約市的大部分開發為「完全符合適用規劃法規」，這意味著提出的開發符合使用區劃決議，並能獲得**建管局**核發的建築執照。不過需要特別審查、批准、或修改現有使用區劃規定的專案需要通過城市規劃局和城市規劃委員會審查。

在對申請案進行正式公開審查（稱為**統一土地使用分區審議流程**或 ULURP）前，城市規劃局會先行審查申請資料的完整性。申請人首次與規劃局聯繫到 ULURP 流程開始之間的這段時間，稱為**認證前置流程**。認證前置流程涉及兩個同時進行的審查：土地使用分區審查，旨在確保申請的完整和內容無誤，以及旨在披露和分析開發提案可能觸發之潛在影響的環境影響評估報告。完成這兩個同時進行的審查後，就可以開始進行公開審查流程。

本頁面提供了申請流程的步驟概述。

[步驟 1：瞭解您的土地許可用途](#)

利用城市規劃局的資源，瞭解您的土地許可用途。

[步驟 2：開始認證前置流程](#)

一旦確定您的開發提案不符合現有土地使用區劃，您就可以開始進行[認證前置流程](#)。

[步驟 3：土地使用分區相關申請和環境影響評估報告的準備](#)

一旦確定了土地使用分區提案內容和相對應的環境影響評估報告類型，您就可以開始準備相關申請。在正式提交之前，城市規劃局將審查草擬資料並提供建議。

[步驟 4：提交申請與支付費用](#)

完成申請審查工作並支付相關[費用](#)後，就可以正式向城市規劃局提交[申請](#)。

[步驟 5：ULURP 流程](#)

如要獲得批准，申請必須通過紐約市的統一土地使用分區審議流程，該流程將確保公共審查的合法性。要進入 ULURP 流程，城市規劃委員會需要認證申請資料的完整性。對於毋須經過 ULURP 的申請，需要由城市規劃局或城市規劃委員會主席進行審查和批准。

土地使用區劃背景

土地使用區劃創建的時間和原因？

土地使用區劃是城市規劃的主要工具

整個美洲和歐洲的工業化促使將公共衛生重點關注放在如何通過住房建設、衛生改善，以及最值得一提的是，透過提供休閒娛樂和適當的城市分區使用規劃，以符合經濟效益。這也開啟了城市規劃作為一個專業領域的時代。

除了城市編列預算、稅收和徵收財產的權力外，土地使用分區是推展城市規劃政策的關鍵工具。紐約市透過土地使用分區規劃來監管建築物的使用、體量、密度，推動可負擔住房開發以及保護具有歷史意義的地方權力源自州政府，州政府授權市政機構監管土地的使用，從而促進公共衛生和人民福祉。

1916 年土地使用分區規劃條例

紐約市率先推出了全國首個全市土地使用分區規範，即 1916 年《土地使用分區規劃條例》（1916 年 ZR），該條例維護了行政區和地方的利益。

1916 年 ZR 對全國乃至全世界的城市發展產生了深遠的影響。在美國最高法院做出一項具有里程碑意義的裁決支持土地使用分區規劃的有效性（*Village of Euclid, Ohio v. Ambler Realty Co.*, 1926 年）後，許多美國城鎮、村莊和城市紛紛制定了土地使用分區相關法令和控制方案。經濟大蕭條之後，城市規劃成為地方政府的主要職能，理想規劃的各種理論和模型也在不斷發展。

1961 年分區規劃條例

1916 年 ZR 的第一次重大更新發生在 1961 年。自 1961 年分區規劃條例通過以來，紐約市政府也不斷採用出新的方法來回應並解決隨著紐約市發展和變化，應運而生的問題和機會。

城市規劃局繼續對分區規劃條例進行細微修改，使其更具全面性和回應性，以便更好地處理鄰里特性和社會公平問題，並幫助推動對城市未來的策略性投資。值得一提的是，當代城市規劃採用的方法明顯比早期的方式更重視互動合作和參與性。

土地使用分區規劃流程

土地使用分區規劃是如何實施的？

[紐約市建管局 \(DOB\)](#) 主要負責解釋和執行紐約市土地使用分區規劃條例，以確保整個城市的建築物和建築工地的安全合法。建管局的責任包括：

- 在確定符合 [土地使用分區規劃條例](#) 和 [建築法規](#) 後，簽發建築許可證
- 審查申請並授予建築使用執照，允許合法入住和使用。
- 解釋土地使用分區規劃條例的規定，但可向 [標準和上訴委員會 \(BSA\)](#) 提出上訴，並制定審查流程
- 下令糾正任何違反土地使用分區規範的行為，並酌情起訴違規行為
- 維護所有建築許可證、使用執照、勘查、違規和其他房產概況資訊的 [公共記錄](#)

紐約市的大多數的開發都是「[完全符合適用規劃法規](#)」。一旦建管局確信擬建構築物符合土地使用分區規劃條例和建築法規的所有相關規定，則會簽發建築許可證並可開始施工，不需要採取進一步行動。

如何修改土地使用分區規範？

土地使用分區規劃條例會持續根據需求而做出調整修改，以便在日新月異的城市中保持與時俱進的條例，並履行紐約市《城市憲章》交付與城市規劃委員會 ([CPC](#)) 的「為城市的有序增長、改善和未來發展進行規劃」的責任。

土地使用分區規範文本和土地使用分區地圖修訂

土地使用分區規範文本或土地使用分區地圖修訂是一種立法行動，可以適用於全市範圍內，也可以是針對某個特定的地區或土地使用分區。可能需要批准在當前不允許但符合政策考量和方針的地點上或以特定型態進行開發，也可能涉及在全市範圍內執行公共土地使用政策變更的倡議。對土地使用分區規範文本的修訂，包含在分區規劃條例中引入新文本或修改現有文本。土地使用分區地圖的修訂，則是更改分區地圖上的指定使用分區。

任何人，包括個人或紐約市政府，都可以提案進行土地使用分區修訂。如《城市憲章》(City Charter) 所述，土地使用分區地圖修訂只有經過正式的公眾審查流程後才能通過，最終必須得到城市規劃委員會的批准並由市議會通過。該公共審查流程稱為統一土地使用分區審議流程

([ULURP](#))，該流程設定了公眾參與地方和全市對土地使用分區修改提案的審查時限。土地使用分區規範文本的修訂也遵循著類似的步驟，必須經過城市規劃委員會的批准並由市議會通過，如《城市憲章》所規定，但城市規劃委員會審查沒有時間限制。另外還必須評估兩者者能造成的環境影響。

城市規劃委員會 ([CPC](#))

城市規劃委員會特殊許可：土地使用分區規劃條例定義了開發商可根據專案的用途、位置、規模或設計申請特殊許可的情況。城市規劃委員會在進行確保專案符合客觀條件和其潛在影響之調查結果的全面性審查後，可以授予特殊許可，以修改特定專案的使用、體量或停車規範。重大規劃案通常需要城市規劃委員會的特殊許可，須根據 [ULURP](#) 進行公開聽證和審查，也可能須通過市議會審查。

城市規劃委員會授權：土地使用分區規劃條例還包括某些條款，使得城市規劃委員會可根據申請人的要求，在確保其滿足特定要求後，修改特定專案的某些土地使用分區規範要求。通常，針對授權，城市規劃委員會具有一定的自由裁量權，但是，由於土地使用分區規劃條例針對授權有明確規定，因此城市規劃委員會對授權的自由裁量權不比特殊許可審查。授權不需要公開聽證會，也不須經過 [ULURP](#)，但會被提交給受影響的社區委員會以徵求意見。

城市規劃委員會證明：一些「完全符合適用規劃法規」的開發案會需要城市規劃委員會或城市規劃委員會主席認證，並通知建管局該開發案已經滿足某些土地使用分區規範條例的技術性規定。證明是不涉及自由裁量權的，因為證明僅要求擬議提案提出滿足某些技術性規定的事實。

標準與上訴委員會 ([BSA](#))

標準與上訴委員會特殊許可：土地使用分區規劃條例賦予標準與上訴委員會 審查並授予對條例進行部份修改之特殊許可的權力，這類修改的範圍或影響通常比城市規劃委員會所審查的修改在適用範圍和可能影響上更為有限。提案修改的前提是擬議開發案的狀況必須滿足土地使用分區規劃條例中明列的調查結果。標準與上訴委員會 授予的特殊許可無需過 [ULURP](#) 或接受市議會審查。

標準與上訴委員會特別許可：當根據現有土地使用分區規範條例開發特定地塊是不切實際、並為業主帶來極大的困難時，標準與上訴委員會 可能會允許在最小的必要範圍內、違反相關使用和體量規定的[特別許可](#)。為了做出決議，標準與上訴委員會 會舉行公開聽證會，如果滯礙或不必要的困難是由獨特的實質環境條件造成的，而非房產業主或其前任的責任，並且特別許可是讓該開發案能得到適當投資回收的必要條件，則會批准特別許可。這一切都是不得改變或嚴重損壞鄰里社區的基本特徵，並且不得對公眾福祉造成負面影響的前提下。