



规划：市区

留存与增长

2019年5月22日



**boston planning &
development agency**

议程

1. 咨询小组更新

- 日程更新
- 咨询小组#2跟进反馈与响应

2. 咨询小组#3会议目标

3. 审阅愿景和目标

- 远景研讨会回顾
- 其他动员活动回顾
- 起草愿景和目标

4. 留存和增长

- 定义留存和增长
- 为什么要留存和增长？ — 相关的远景和目标草稿

5. 为什么要增长？

- 公众福利
- 人口面貌趋势
- 发展趋势

6. 为什么要留存？

- 保留文化遗产和空间
- 保护脆弱易损的建筑
- 保留视觉走廊
- 保持多样化用途和用户混合状态

7. 讨论和公众意见

01.

咨询小组更新



**boston planning &
development agency**

顾问团概况

顾问团初步日程表—可能调整

1	2019年3月7日	介绍和项目概况
2	2019年4月24日	现有情况和小区
3	2019年5月22日	留存与增长
4	2019年6月20日	分区和特色区域 气候和复原力
5	2019年7月17日	分区和特色区域 交通和公共领域
6	2019年9月	开发方案
7	2019年10月	优选开发方案

8	2019年11月	优选开发方案 影响评估
9	2019年12月 /2020年1月	城市设计指导方针和 区划建议
10	2020年2月	城市设计指导方针和 区划建议
11	2020年3月/4月	草拟规划：市区
	2020年5-7月	视需要开会。规划：市区必须在2020年7月前基本完成。

会议日期和主题不确定，可能变更。可能安排特别会议，将提前和顾问团讨论。随着项目推进，将向顾问团提供日程表更新信息。



咨询小组会议 #2 跟进

我们聆听到的意见

- 市中心全面整体改建方法与着重特色区域独特性的对比
- “特色由人们及其趋势所建立” — 着重于使用者的混合状态
- 明确我们要努力达到的目标
- State Street Study 和 Boston Common Master Plan 协调
- 愿景研讨会调查本调查将于2019年5月27日结束



02.

咨询小组#3 会议目标



**boston planning &
development agency**

咨询小组#3 会议目标

讨论问题

- 为规划纲要提供反馈：市中心目标
- 除了现有指定地标和区域外，留存元素的基本原则和条件是什么？
- 我们怎样才能最好地保留和留存市中心的社会历史？
- 在使用方面，应该有哪些类型的增长？我们应该怎样管理这种增长（区域、走廊等）？
- 为了留存、增长、保持多元化小型商业，我们需要应用哪些条件？



03.

起草愿景和目标



boston planning &
development agency

社区动员

至今为止所做的工作

- **开放日** **2018年12月3日**
- **利益相关方圆桌会议**
 - 波士顿市中心 BID **2019年2月2日**
 - 留存与保护 **2019年2月19日和3月7日**
 - 机构 **2019年2月19日和3月19日**
 - 土地所有者和开发商 **2019年2月20日和3月20日**
 - 商业业主 **2019年3月20日**
- **咨询小组会议 #1** **2019年3月7日**
- **咨询小组会议 #2** **2019年4月24日**
- **愿景研讨会** **2019年4月30日**



我们现况

2018年12月3日

120多名与会者

平等

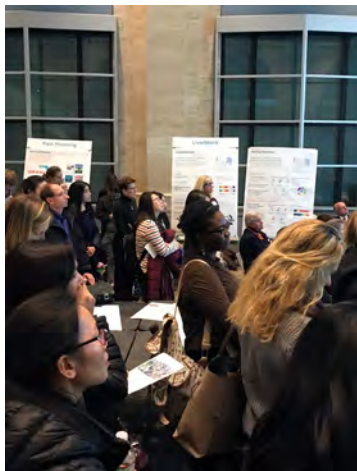
- 更安全地进入人行区域和开放空间
- 增加可负担住房选择
- 稳定工薪阶层居民和小企业

恢复与保护

- 通过艺术、建筑和开放空间保护文化
- 平衡波士顿的历史结构与未来改造
- 在开放空间和复原力寻求公平

移动性

- 改善公交连接和车站入口通道
- 提供连续的自行车基础设施
- 增加安全的行人基础设施



标志与公共领域

- 增加有活力的开放空间和绿化公共领域
- 承认整个市区的文化差异和身份认同
- 激活夜间的市区

多功能核心

- 增加零售类型的多样性，延长租约期限
- 通过执行计划激活夜间的市区
- 增加社区和开放空间



愿景研讨会

2019年4月30日

75多名与会者

平等

- 属于每个人的市中心。“现有状况不理想...混合使用的好社区是怎样的？”
- 重新开发会冲击唐人街弱势群体。
- 为低收入家庭提供支持，避免其流离失所。

恢复与保护

- 居住在市中心的价值 — 脆弱建筑结构所承受的压力。
- 工人阶级、不讲英语的居民以及移民拥有的小型企业，负担不了装修改造成本，为最弱势群体。

移动性

- 行人和大众交通选项优先于车辆驾驶。
- 规划专门的公交车和自行车车道，并考虑到与未来滑板车和其他电动车辆的整合。



愿景研讨会

2019年4月30日

标志与公共领域

- 通过活跃的项目支持 “brown bag community” 和居民，使微小计划成为 Boston Common 和 Greenway 的辅助纽带。
- 公众空间改造应该更好地支持小型零售企业，“使历史更有可视性”。
- 增加步行区并强化行人安全。

多功能核心

- “避免市中心的单一化”，鼓励多样化和独特性。
- 支持市中心增加有特色的小型企业，并在资金和技术方面提供扶持。
- 兼顾学校和公共空间等城市设施。





Open House Photo Exercise

规划：市中心将...

起草目标

1. 为波士顿市中心地区的留存、改善和增长开发新的框架，同时平衡活力、日间生活、步行区、气候变化、开放空间出行、可负担性以及动态混合使用等重要方面。





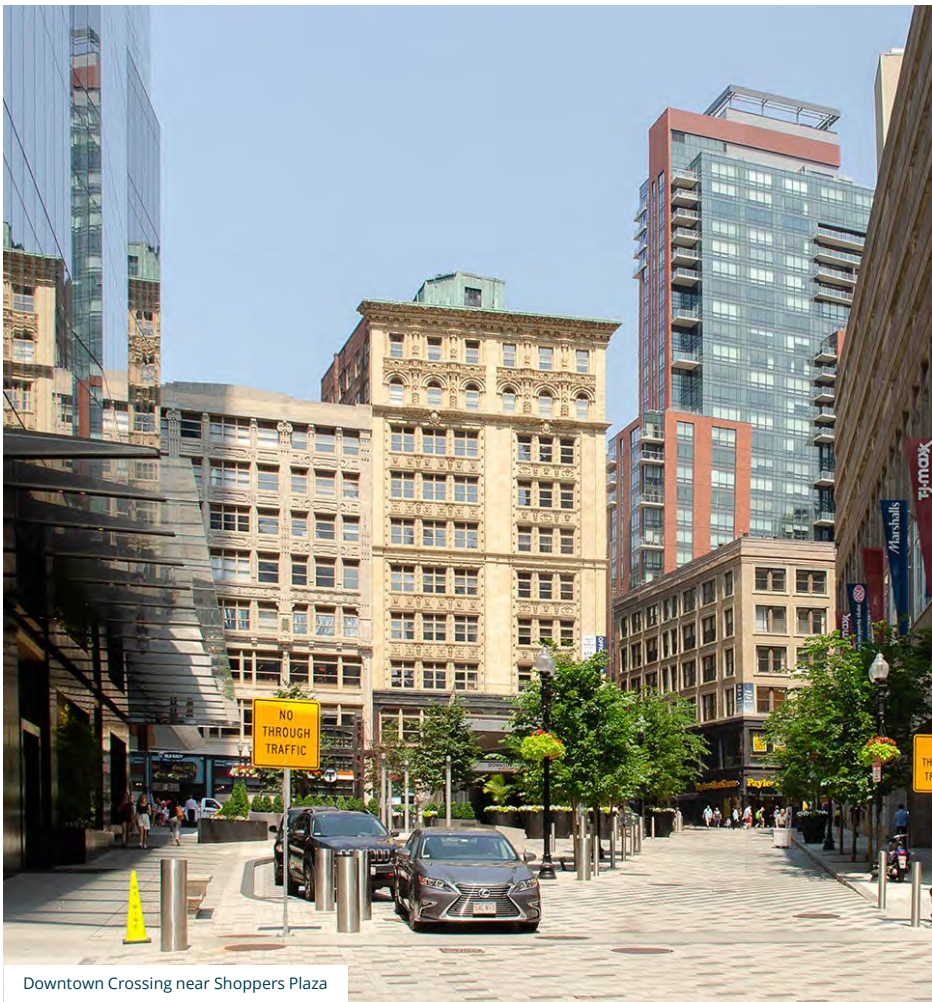
Brattle Book Store

规划：市中心将...

起草愿景和目标

2. 支持公共空间现有独特历史，以其为重要基础创建有特色又浑然一体的市中心。





Downtown Crossing near Shoppers Plaza

规划：市中心将...

起草目标

3. 促进密集、混合使用的房产开发项目，支持工作增长、住房机会并扩展公共空间。





规划：市中心将...

起草目标

4. 改善为所有街区、不同经济条件、生活阶段和背景的各类波士顿居民提供的市中心住房、文化资产和便利设施的使用权。





Shubert Theater

规划：市中心将...

起草目标

5. 留存文化遗产、艺术与表演设施和历史楼宇结构，同时为新的和现有市中心空间提供气候可复原力和保护力。





Mary Soo Hoo Park

规划：市中心将...

起草目标

6. 鼓励一致、安全、健康的高质量公共空间改造工程，为居民、工作者和访客提供每周 7 天每天 18 小时活动支持。





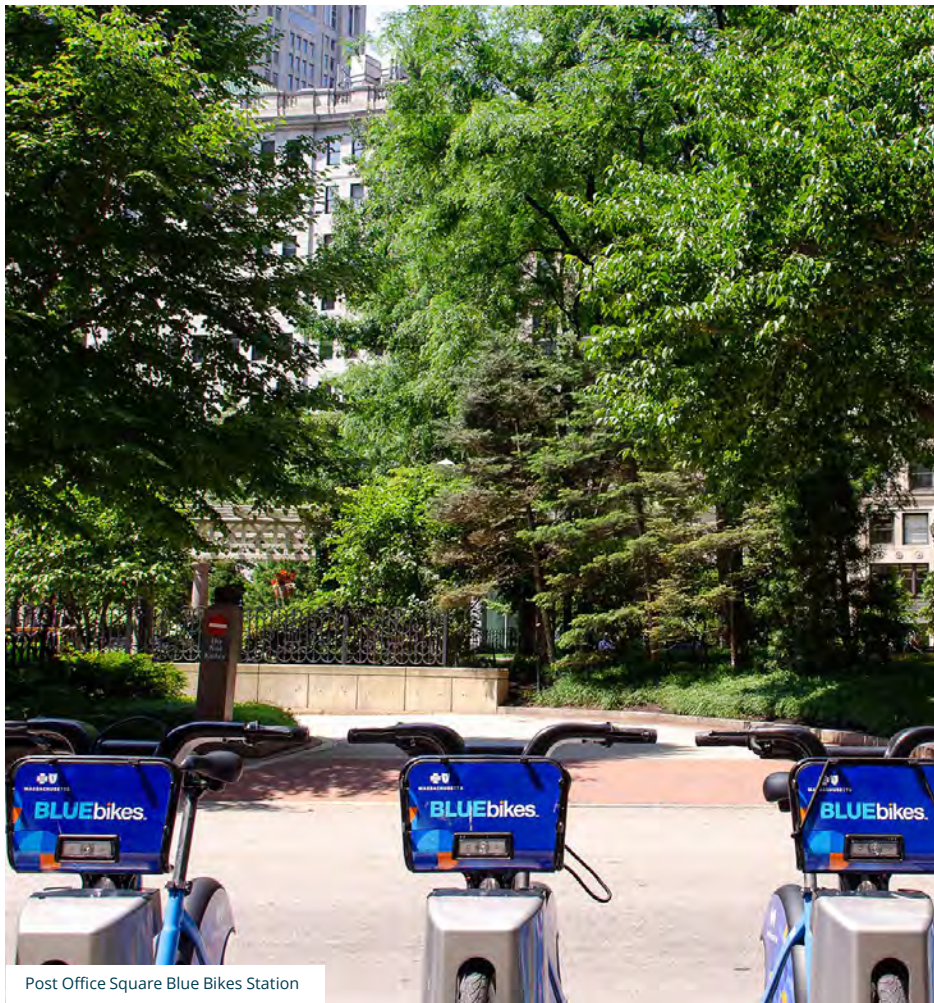
Kilby Street

规划：市中心将...

起草目标

7. 鼓励保持市中心作为区域经济中心的企业发展活动，支持留存、增长和地面零售商业的多元化，尤其是历史遗产和小型企业。





Post Office Square Blue Bikes Station

规划：市中心将...

起草目标

8. 提高通过市中心并在其之内向四面八方的连接，重点为活跃的交通、公交和非车辆的运输方式。



04.

留存与增长



boston planning &
development agency

留存与增长

随着市中心的生长，保护市中心有形和无形历史资产的留存工作是活跃的也是逐渐演变。

市中心现有的良好结构内增长也带来了创新型机遇，并考虑到新居民、工作和公共设施。



留存与增长

相关草稿目标

1. 为波士顿市中心地区的留存、改善和增长开发新的框架，同时平衡活力、日间生活、步行区、气候变化、开放空间出行、可负担性以及动态混合使用等重要方面。
3. 继续密集混合使用和公共空间改建的开发工作，使其支持工作机会和新住宅的增长，增加设施，为居民、工作者和游客建设一个一周7天每天24小时全天候运转的活跃的市中心。
4. 建设一个广泛多元化的波士顿住宅区，为所有街区、各种经济能力、处于人生不同阶段、具有各种背景的人们服务。
5. 留存文化街区、艺术与表演设施和历史楼宇等历史资产，同时为新的和现有的市中心空间提供气候可复原力和保护力。
7. 鼓励保持市中心作为区域经济中心的企业发展活动，支持留存、增长和地面零售商业的多元化，尤其是历史遗产和小型企业。



06.

为什么要增长?



boston planning &
development agency

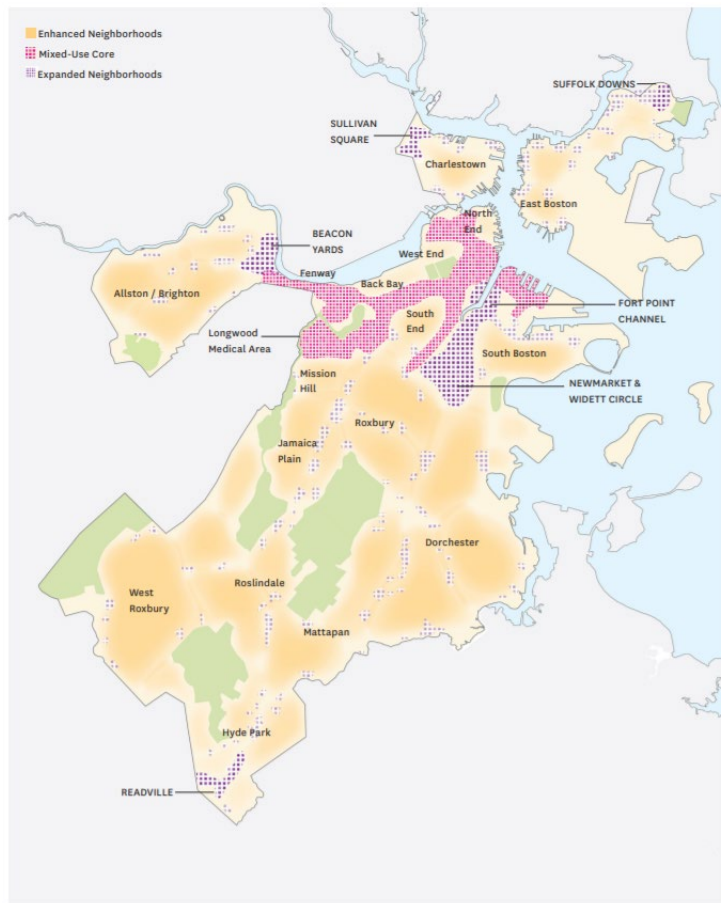
增长所带来的福利

想像波士顿识别的三大增长福利

1. 增长住宅和商业空间的供应量会减缓价格上涨，促进可负担性。
2. 扩展领先的行业将促进经济竞争力，使获得保障生活水平工作的进展保持正轨。
3. 新的开发会生成税收，为公共福利提供资金来源。

增长的地点

混合使用的核心：继续混合使用的开发，创造并改善活跃的中心。



城市设施

改进的机会

- 街景
- 流动性和出入能力
- 经济适用房和商业空间
- 零售业启动
- 社交和开放空间
- 增加环境改善工作
- 留存



市中心属于谁

居住在市中心

17,400 居民住在市中心

28% 的居民在大学读书

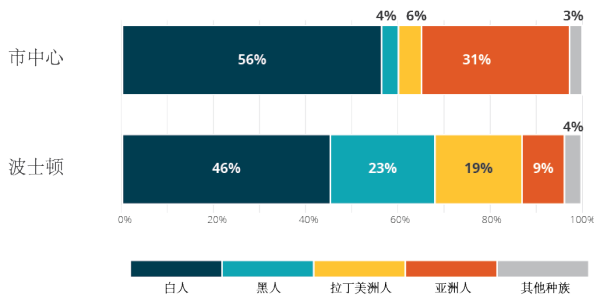
60% 有学士学位或更高的学位。



多样化

2015 年，约 34% 的市中心居民在国外出生，波士顿居民的这一比例大约是 27%。

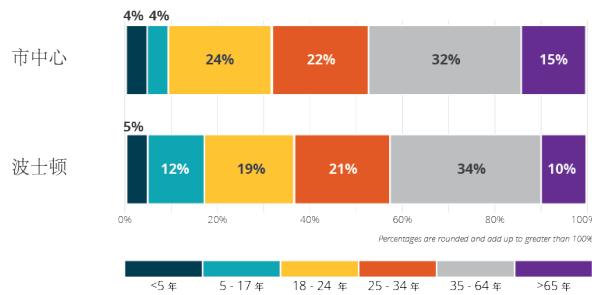
种族和民族 2015



年龄分布

与整个城市相比，市中心年龄在 18-24 岁和超过 65 岁的人口比例均要高一些。

年龄分布 2015



来源：美国人口普查局，2011-2015 年美国社区调查，BPDA 调研部分析



市中心属于谁

市中心的住户

7,500 家庭住在市中心

72%的家庭租房方

住户单元

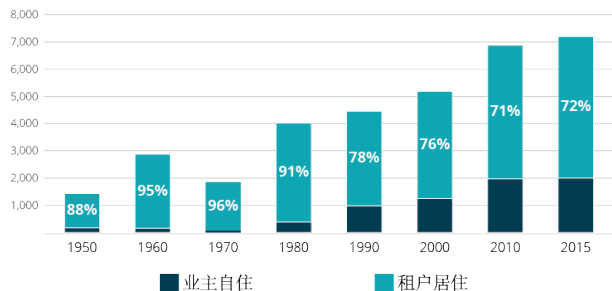
8,790 个住户单元其中 85% 已被使用

家庭类型

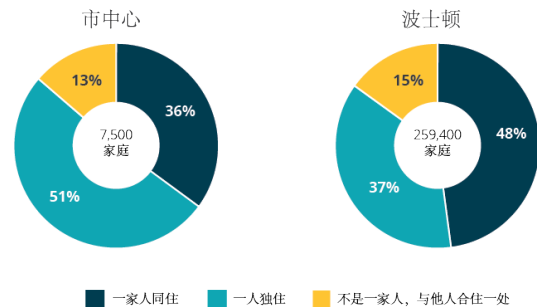
36% 是家人住在一起
51%的家庭是单身人士



市中心使用的住房单元 1950 - 2015



家庭类型 2015



来源：美国人口普查局，2011-2015 年美国社区调查，BPDA 调研部分析



市中心属于谁

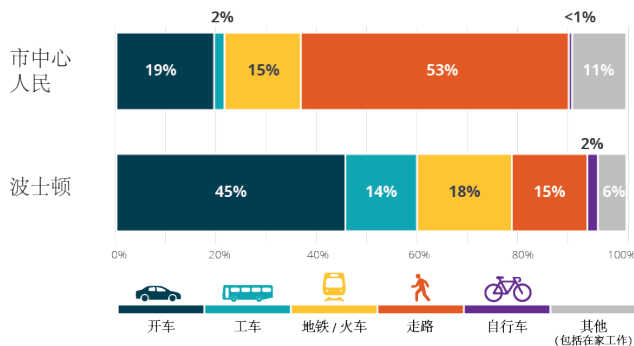
居住在市中心并且工作的人群



53%的居民走路上班

通勤方式

2% 有工作的市中心居民到其居住县外通勤



市中心居民的 5 大职业



管理，商业，金融
2,770 的岗位



销售和办公室
1,880 的岗位



教育，法律，社区服务，艺术，媒体
1,310 的岗位



电脑，工程，科学
780 的岗位



医疗保健从业者，技术
440 的岗位

来源：美国人口普查局，2012-2016 年美国社区调查，BPDA 调研部分析



市中心属于谁

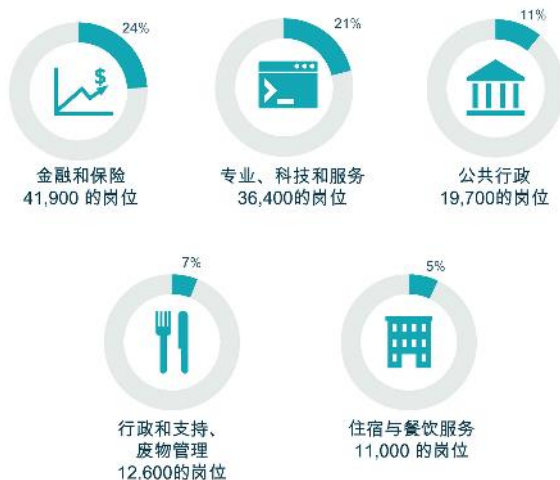
市中心的工作

171,130 个就业岗位54,880 个就业岗位在 Back Bay
31,120 个就业岗位在 South Boston Waterfront .

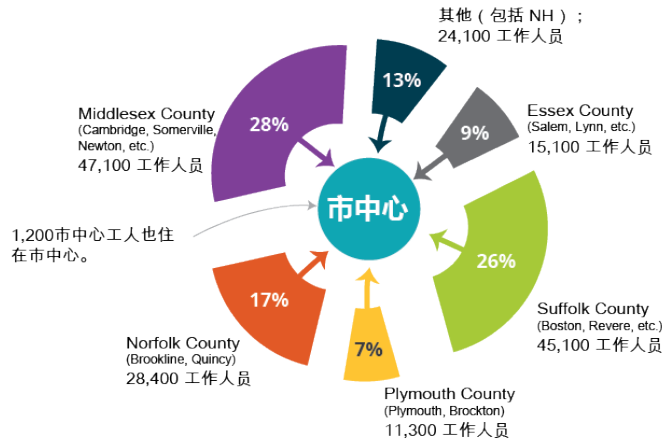
有 24% 的市中心工作人员居住在波士顿。

50% 有学士学位或更高的学位。

市中心的 5 大行业 2015



通勤流向 2015



来源：On-TheMap 应用程序和 LEHD 起源地-目的地就业统计 (就业季度开始 · 2002 年 2 季度-2015 年),BPDA 调研部分析。



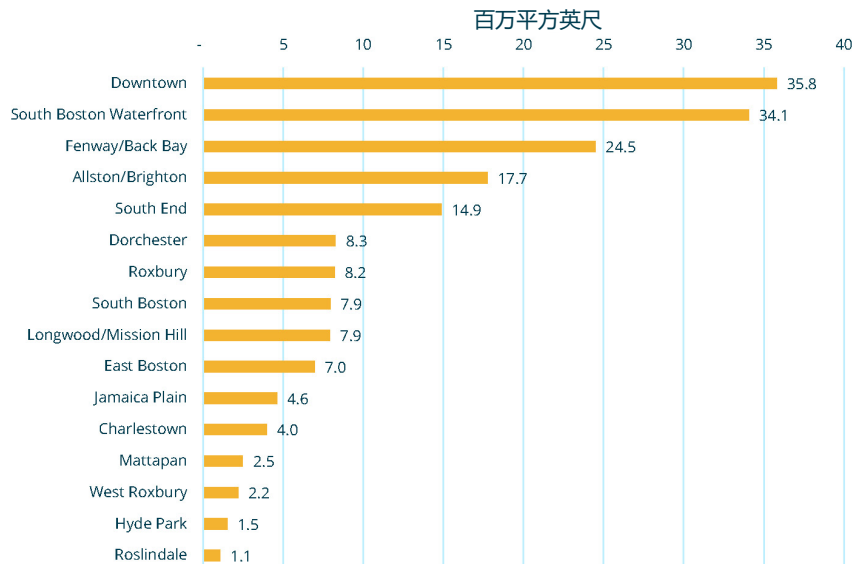
增长趋势

基于更新的人口预计数量760,000以及城市新住宅建设的进展，波士顿于2018年将其目标更新为到2030年将建造69,000个住房单元。

市中心人口从2000年到2017年增长了54%，比城市的增长率14%增长快很多。

市中心和 Waterfront 的开发最多

第80章获得1996年8月-2018年10月街区批准



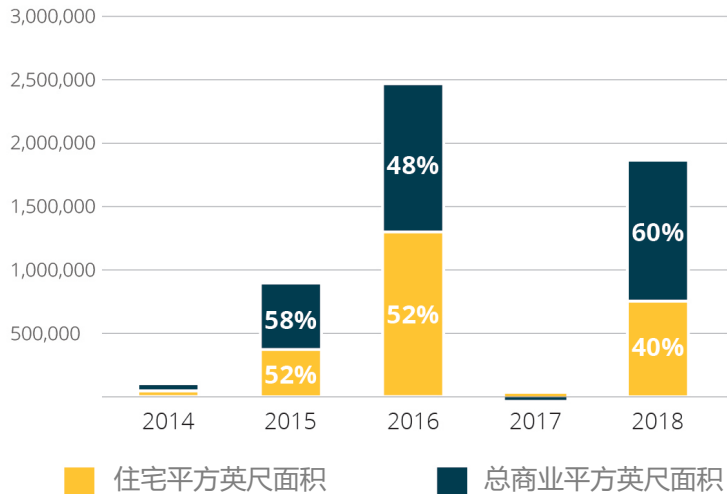
来源：BPDA 管道数据库（最新为2018年10月1日），BPDA 研究部分析数据。市中心包括唐人街、Leather District、West End、North End 和 Beacon Hill。2019年1月更新平方英尺数字以体现数据上的改善。



增长趋势

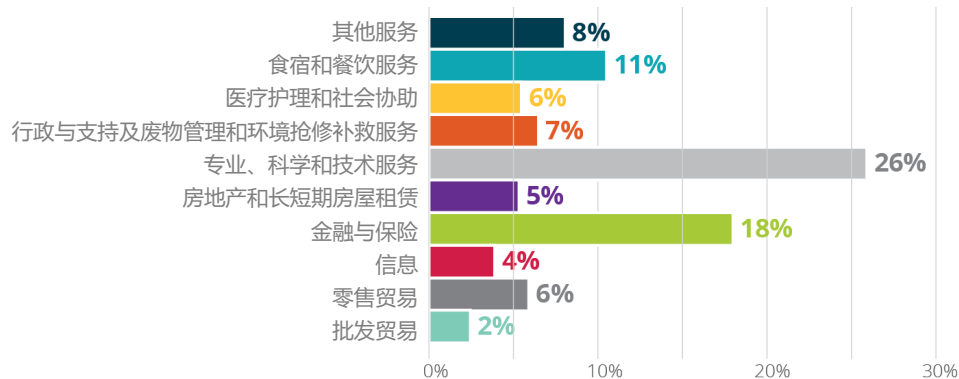
获得批准的办公室呈上升趋势

BPDA 理事会批准的市中心开发项目¹



工作数量从2011 年到2015年增长了8%。

数量最多的前十个行业²



1. BPDA 管道数据库 (最新为 2018 年 10 月 1 日), BPDA 研究部分析数据。
 2. 美国人口普查局, 2012-2016 年美国社区调查, BPDA 调研部分析



05.

为什么要留存?



boston planning &
development agency

保留文化遗产



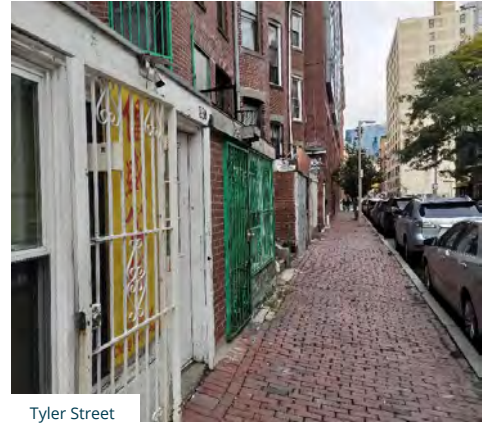
Province & Bromfield Streets



Photo credit: Matthew Dailey



Brattle Book Shop



Tyler Street



Beach Street



Boston Massacre Reenactment



Photo credit: Malad Goves



Fourth of July

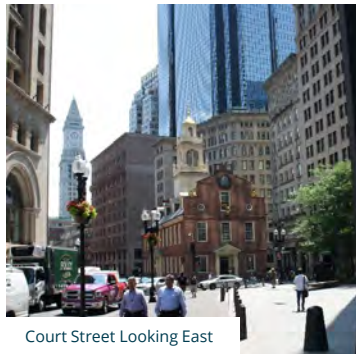
长廊的正面视图



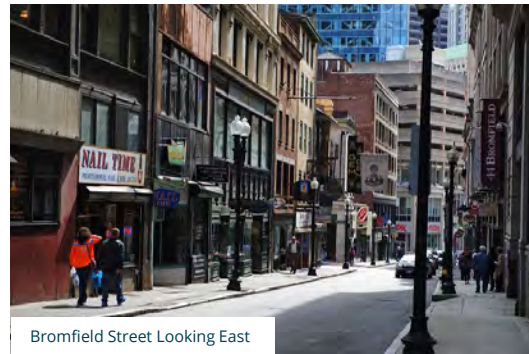
Congress Street Looking North



Washington Street @ Bromfield Looking North



Court Street Looking East



Bromfield Street Looking East



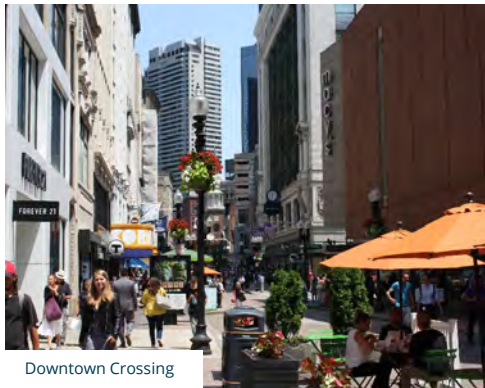
Washington Street @ Ave. de Lafayette Looking West



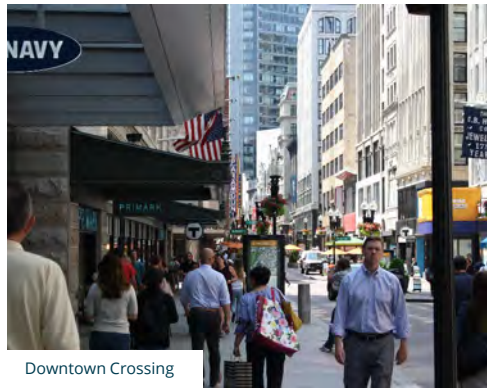
Beach Street Looking East



保持使用不拘一格的风格



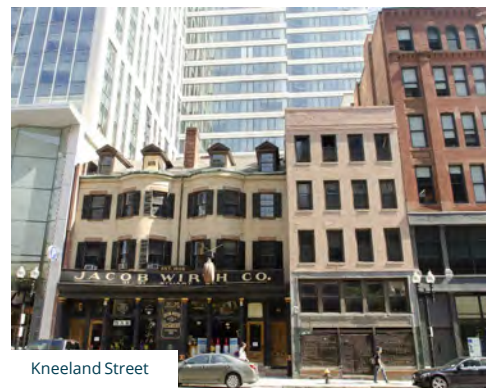
Downtown Crossing



Downtown Crossing



Beach Street



Kneeland Street



Broad Street Looking North



Broad Street near Surface Road



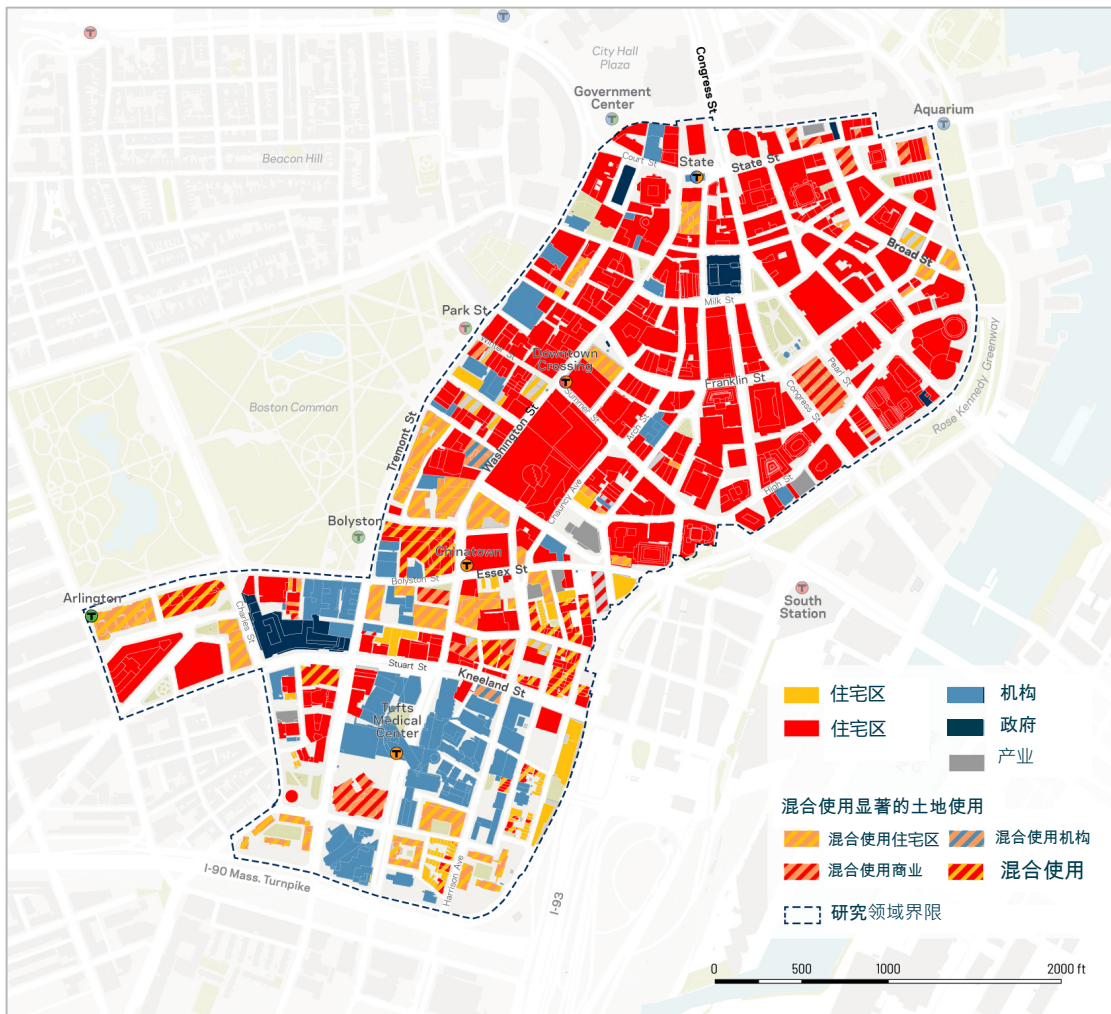
Post Office Square



Readers Park



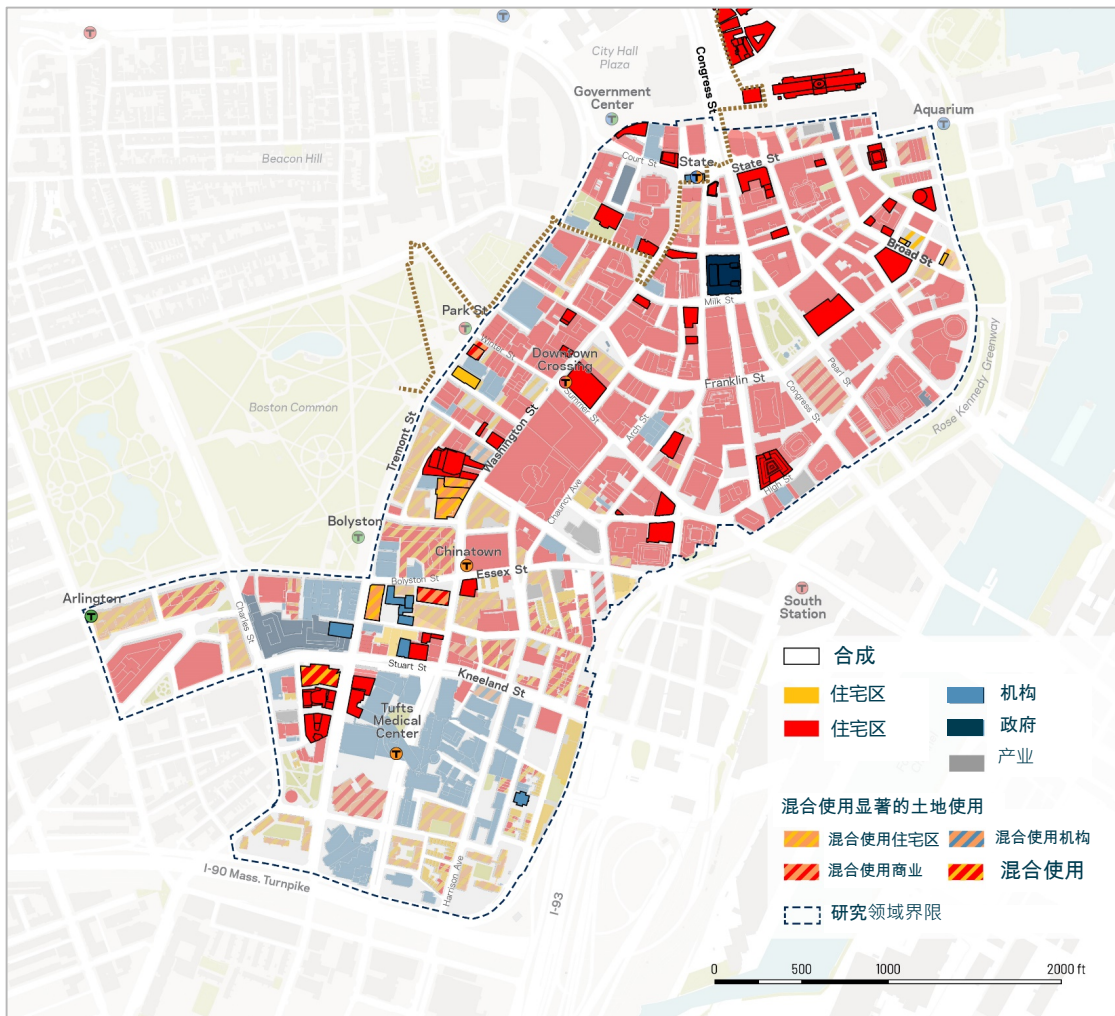
土地使用



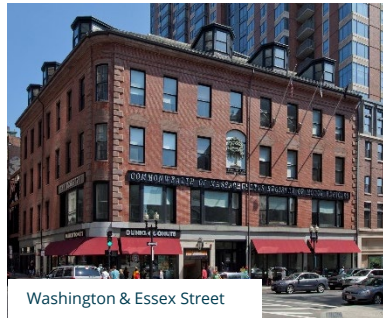
数据来源: City of Boston Assessor's Data



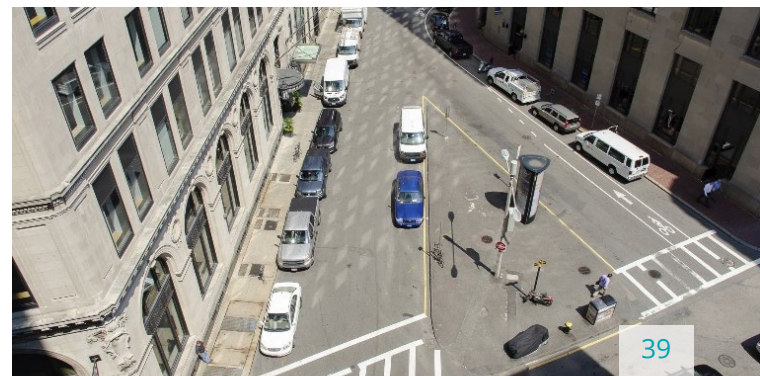
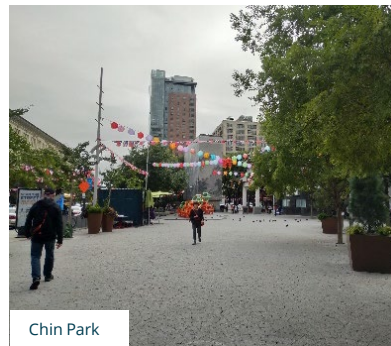
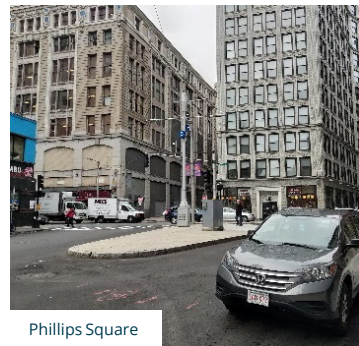
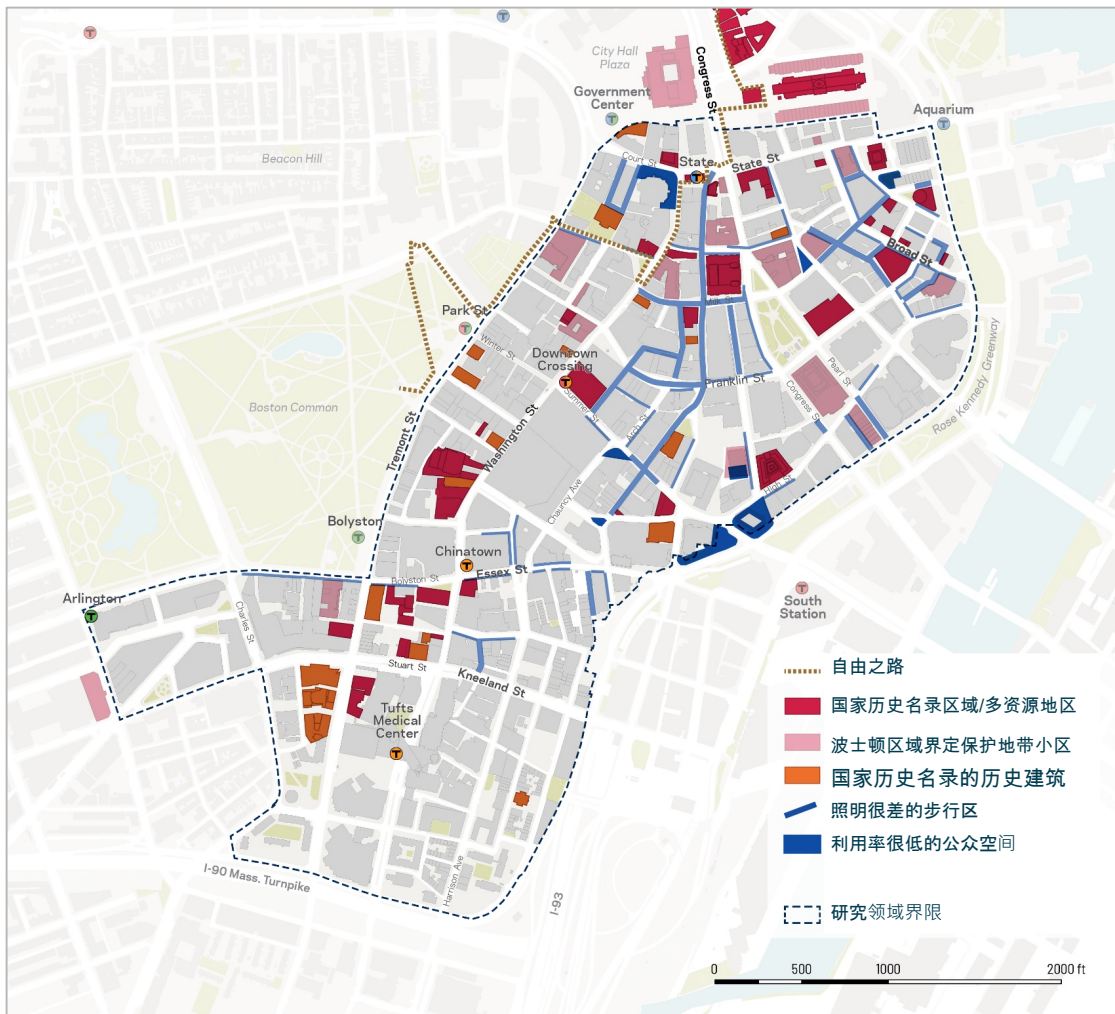
指定历史资产的土地使用



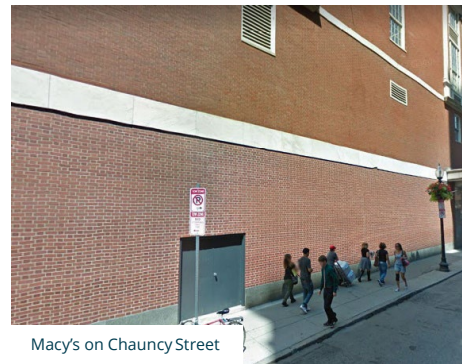
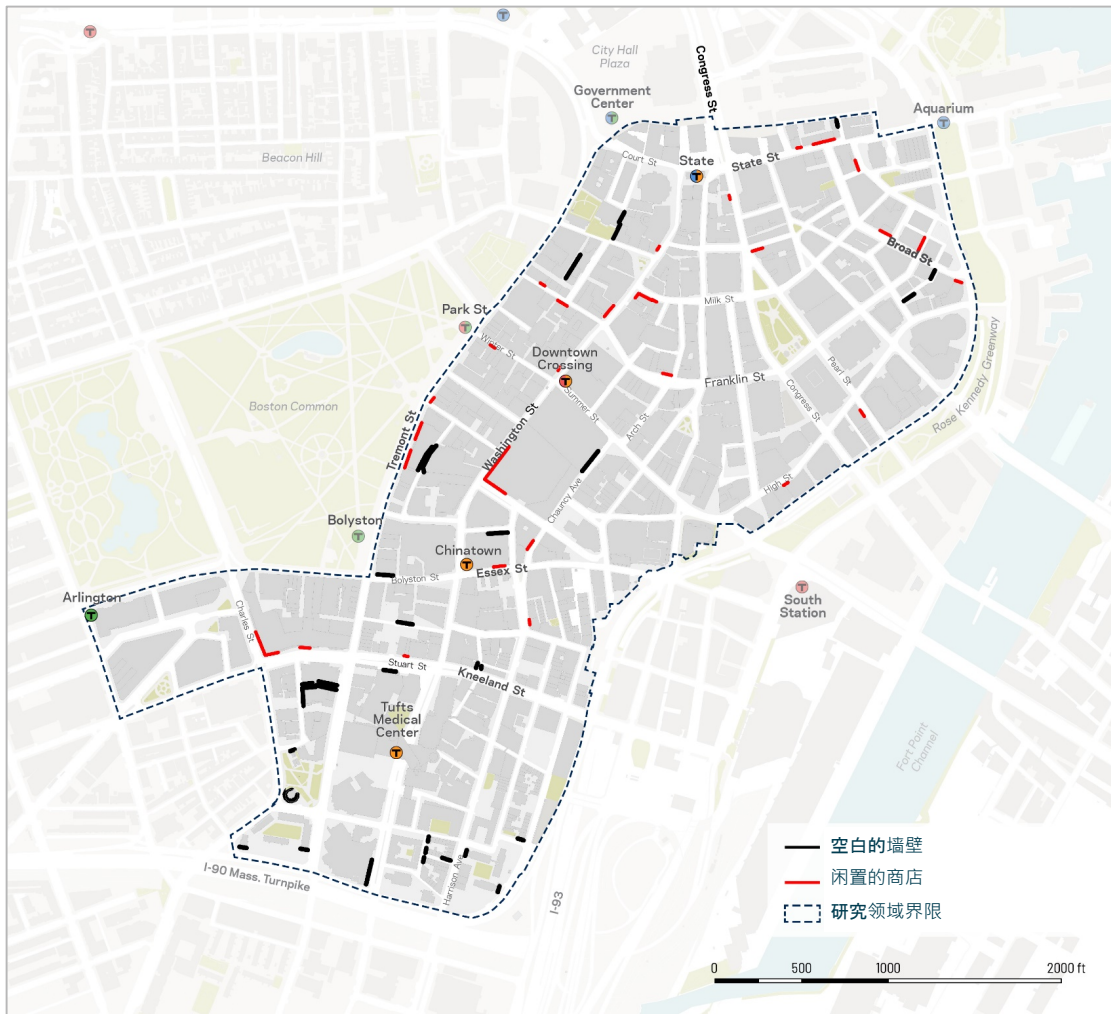
数据源: City of Boston



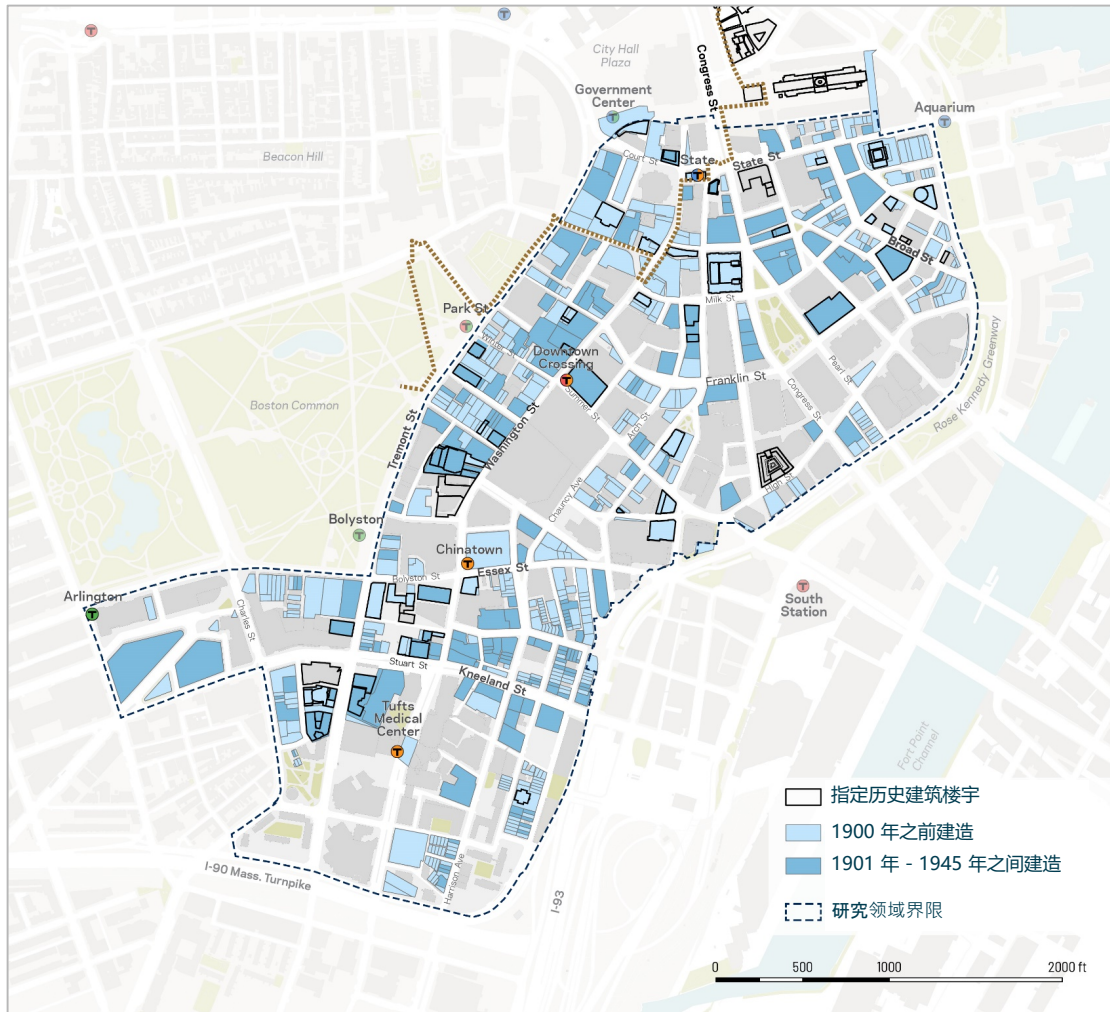
历史资产和利用率低的公众出入空间



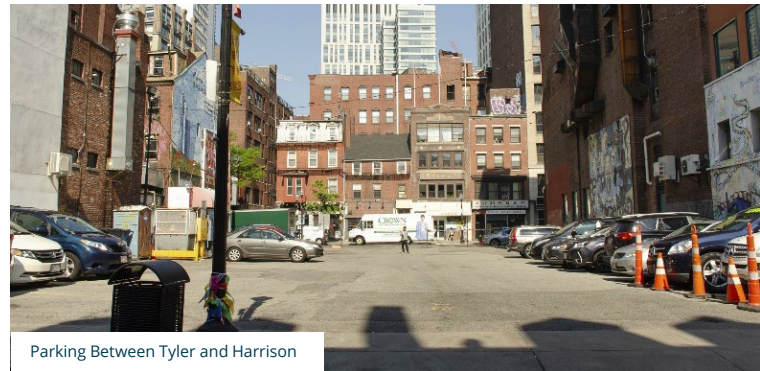
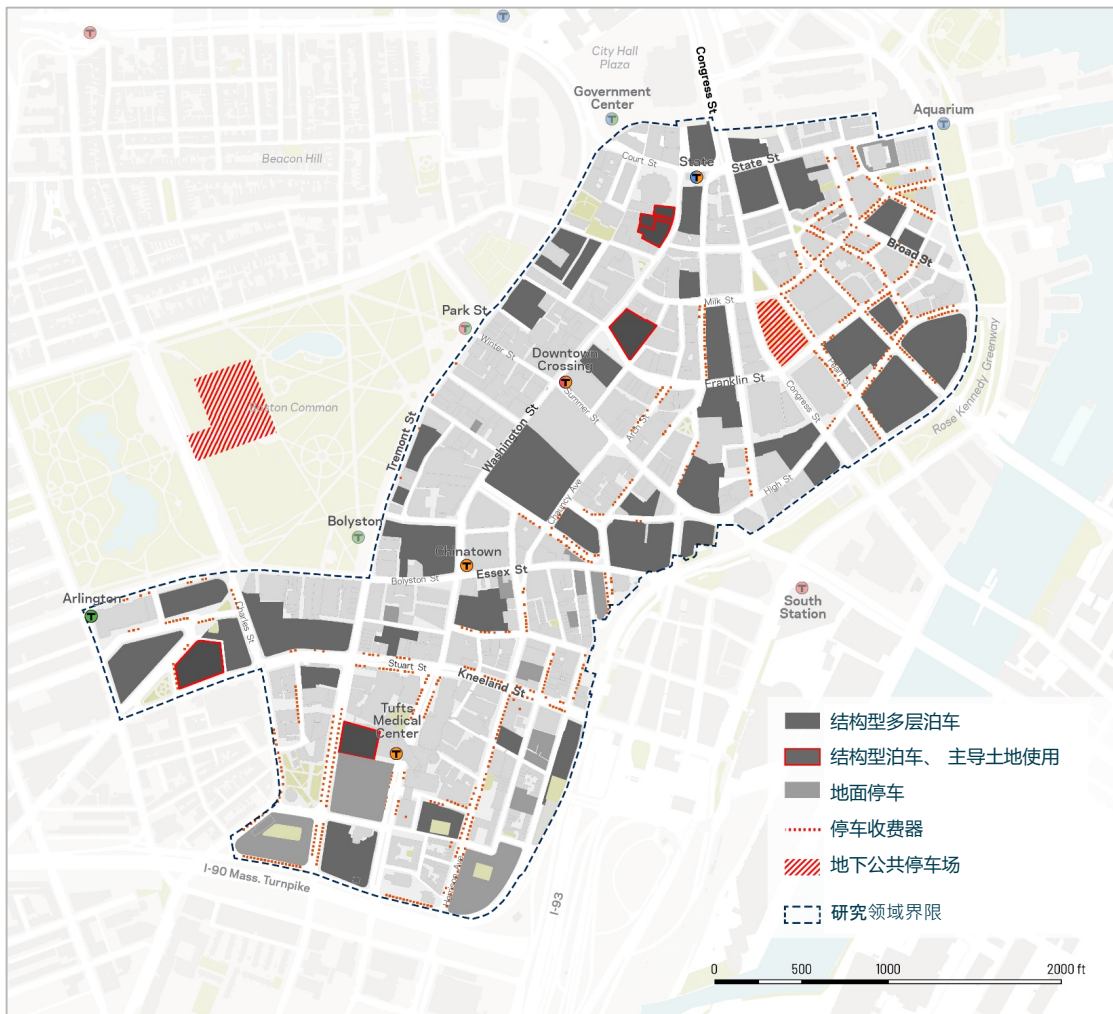
空白的墙壁和闲置的商店



不受保护的老旧地产



多层停车场和表面停车



高度参差不齐弃用的楼宇



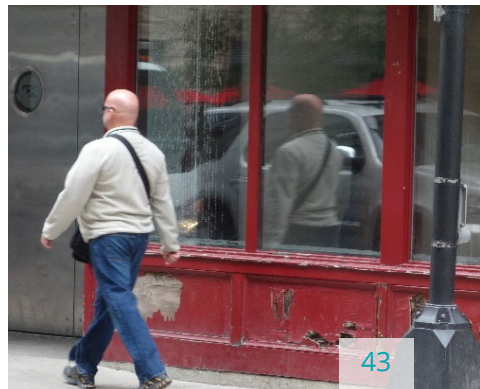
Bedford and Kingston Streets



Harrison Avenue and Beach Street



Surface Road Near Dewey Sq.



Washington Street Near Avenue de Lafayette

07.

讨论和公众意见



**boston planning &
development agency**

讨论和公众意见

讨论问题

- 为规划纲要提供反馈：市中心目标
- 除了现有指定地标和区域外，留存元素的基本原则和条件是什么？
- 我们怎样才能最好地保留和留存市中心的社会历史？
- 在使用方面，应该有哪些类型的增长？我们应该怎样管理这种增长（区域、走廊等）？
- 为了留存、增长、保持多元化小型商业，我们需要应用哪些条件？



讨论和公众意见

