



规划：市区

咨询小组会议#6
按子区域划分的社区重点

2019年9月25日



**boston planning &
development agency**

议程

咨询小组会议 #6

夏天公众参与活动回顾	5 分钟
介绍	5 分钟
愿景和目标回顾	5 分钟
针对公共空间项目的初步建议	
1. 确定公共空间项目的条件	5 分钟
2. 初步建议：空间	10 分钟
3. 讨论：开放日 + 大型群组	15+10 分钟
政策的初步建议	
1. 政策确定条件	5 分钟
2. 初步建议：政策	10 分钟
3. 讨论：开放日 + 大型群组	15+10 分钟



夏天公众参与活动回顾

概述

夏天参与宣传日程

- Leventhal Park 见面会
- 市中心艺术市场见面会
- Chin Park 见面会

步行巡视

- 唐人街步行巡视
- 市中心小巷步行巡视

349 Washington Street Storefront



夏日社区动员工作回顾

反馈

标志与公共领域

- 更多开放空间
- 鼓励丰富夜生活的政策
- 公共艺术
- 更洁净的街道

混合使用的核心

- 庆祝当地商业
- 零售业的多元化

平等

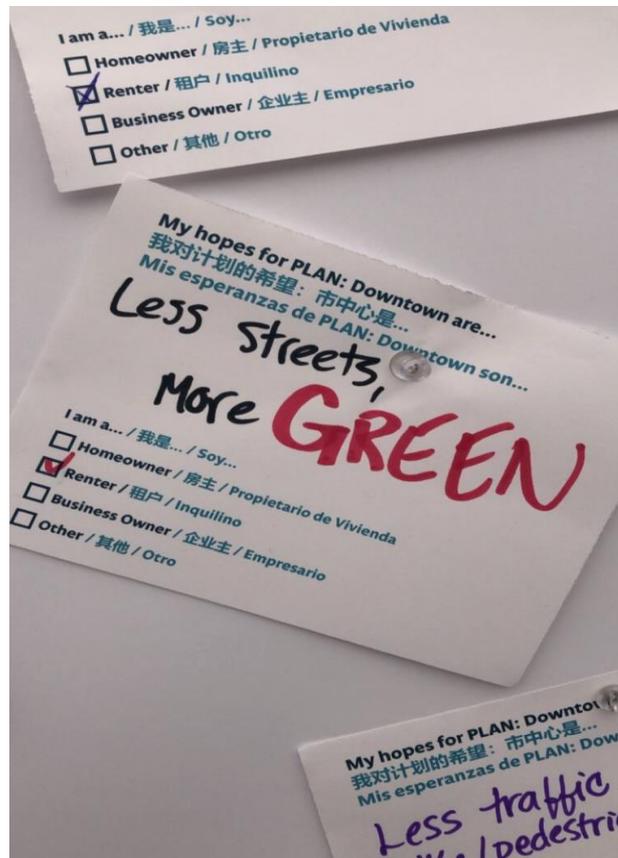
- 经济适用房

移动性

- 改善人行道
- 优先行人步行区
- 更快/更可靠的公共交通

恢复与保护

- 减少碳排放



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25日	按子区域划分的社区重点
7	2019年10月	开发方案

8	2019年11月	城市设计指导方针和区划建议
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。



介绍

为什么要确定项目和政策？

1. 为与市中心相关的城市投资和政策提供短期和长期的指南。
2. 向公众和市中心的潜在投资人清晰讲述城市的总体重点工作。
3. 确保通过公众建议和机构咨询建立的远景和目标在整个规划实施的过程中得到广泛的支持。



计划：市中心将...

愿景 + 目标回顾

愿景：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。

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



计划：市中心将...

愿景 + 目标回顾

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。
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。
6. 鼓励一致、安全、健康的高质量公共空间改造工程，以为居民、工作者和访客提供每周 7 天每天 18 小时的活动支持。
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。
8. 着重于活跃的交通、公共交通和市中心的非机动车辆交通模式，改善非机动车辆在往返市中心及其之内的交通状况。
9. Preserve historic building fabric and cultural institutions while advancing climate preparedness and resiliency measures.



针对公共空间项目的初步建议



**boston planning &
development agency**

公共区域定义

支持公众生活和社交互动的楼宇之间及之内的公共可进出空间，例如：

- 街道
- 购物区
- 公园和开放空间
- 公众可进入的室内空间

公众受欢迎的所有地点。



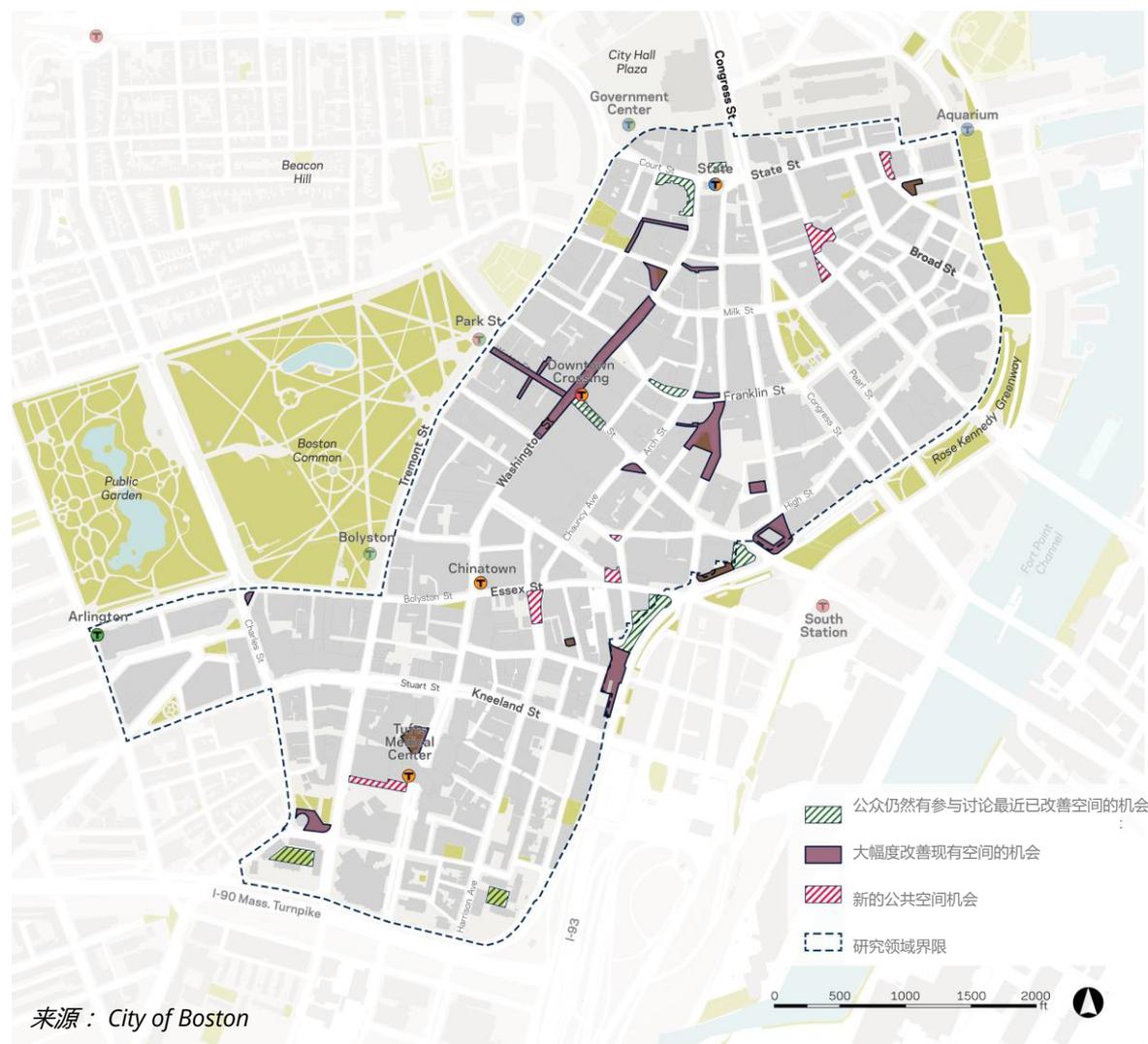
室外供公共使用的开放空间

- Downtown Crossing 和唐人街的大型步行区 (Chin Park 和 Mary Soo Hoo Park)
- Essex、Franklin、Summer 和 State 衔接了最大数量的行人区硬景观/购物区和临时干预地点
- 地区室外绿地很少



室外供公共使用的开放空间评估

- 有几个最近改善的或新的空间仍然有待提高
- 在为新的公众空间减少车道和重新规划方面，仍然有机会改善
- 改善措施可能包括阴凉和遮盖、增加休憩的座位、适当的绿化、整合一体的公众艺术和灯光等因素



确定公共空间项目的条件

1. 目前剩余的空地是否可以转变成可以使用的公共空间？
2. 空间在支持更好的包容性公共使用方面是否有潜力？
3. 空间在减少气候和环境影晌方面是否提供了机遇？
4. 空间是否沿着主要行人连接路线（尤其是缺少公众空间的普通十字路口）？
5. 空间是否在为相邻地面活动服务方面有潜力？
6. 空间是否在极大地改善居民或访客体验方面具有潜力？
7. 缺少当前的改革是否解决空间的长期需求？



初步建议：空间

要考虑的问题

- 我们是否已经确认了正确的公众空间项目？
- 我们是否遗忘了任何空间或新空间的机遇？
- 除了 Downtown Crossing，还有哪些区域应该优先行人？主要的行人理想分界线在哪些地方？
- 我们应该如何优先这些改进措施？



初步小区

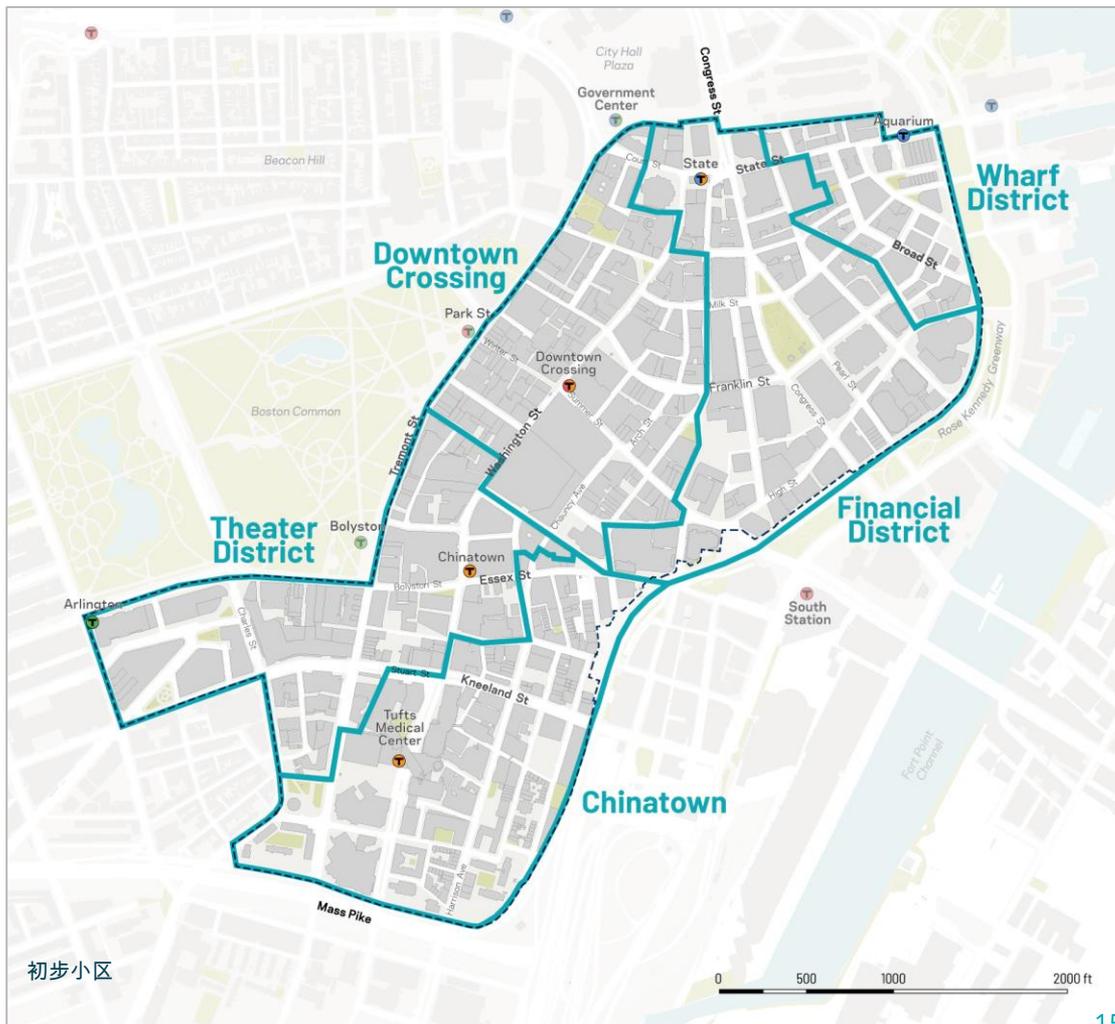
Downtown Crossing

Chinatown

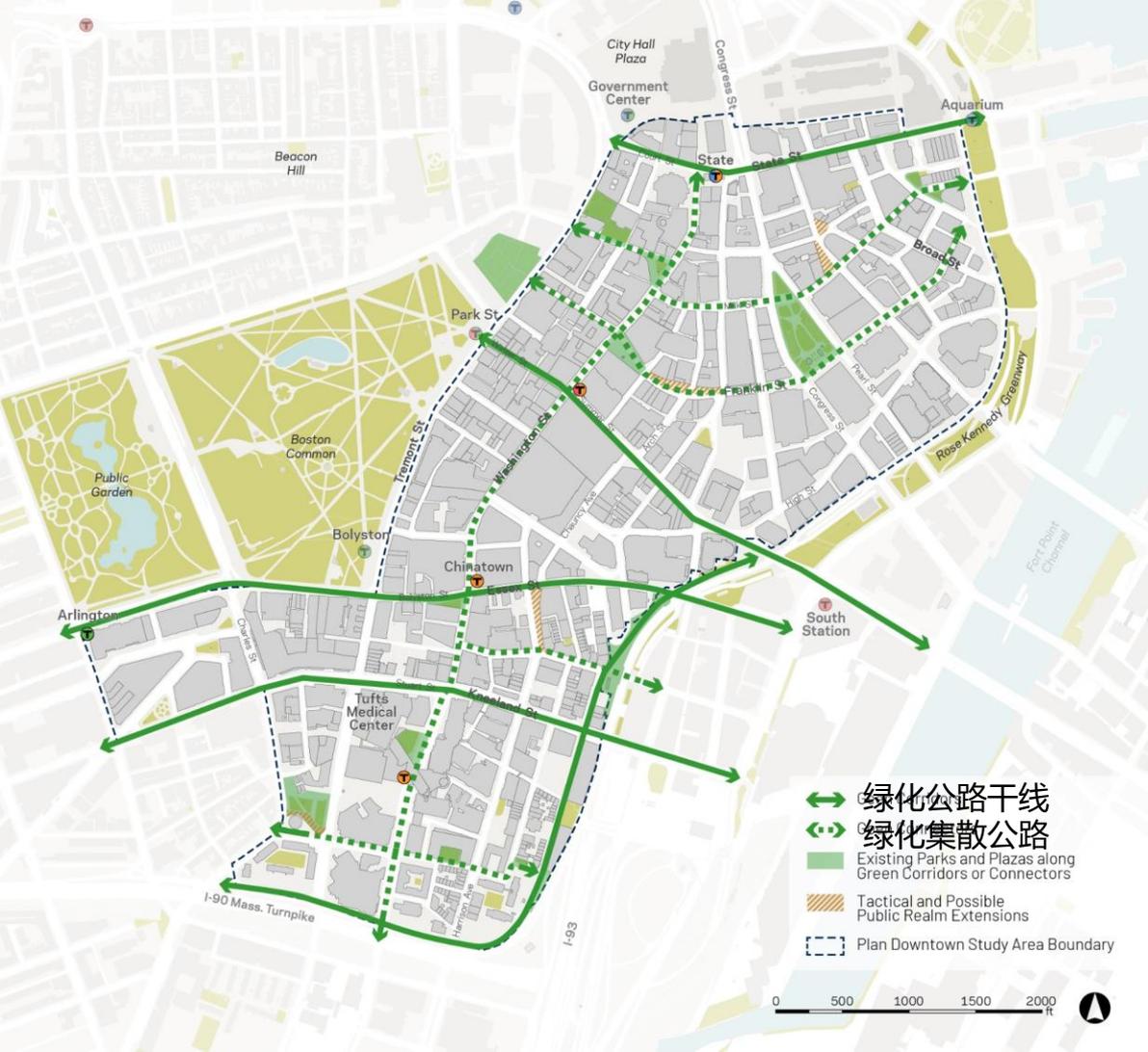
Financial District

Theater District & Park Plaza

Wharf District



街道特色



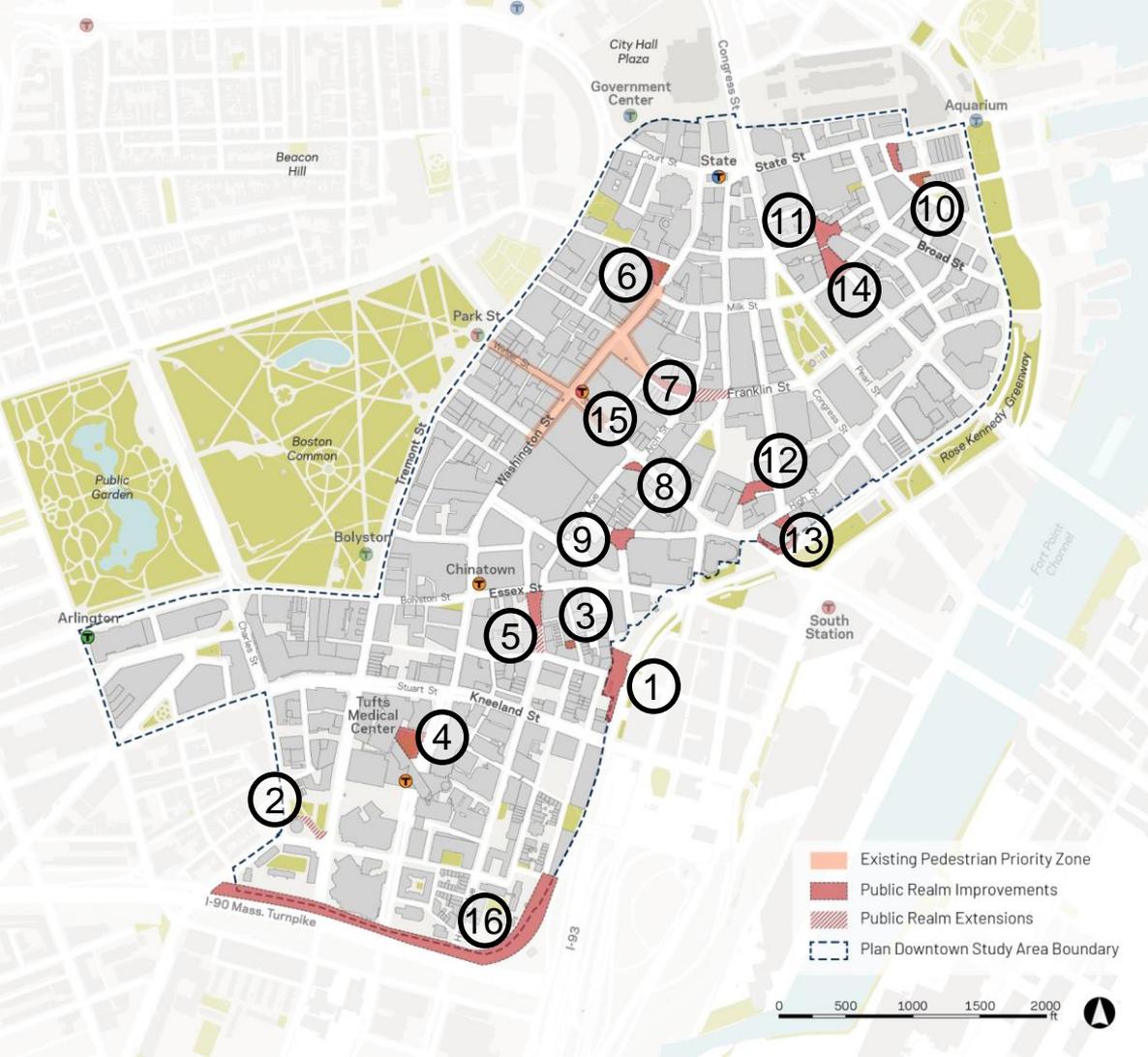
这些街道有机会增加绿化植被，提供更多的行人空间

-  Green Corridors: routes that connect major green spaces and where consistent planting is proposed
-  Green Connectors: routes that provide opportunities for green "stepping stones" traversing Downtown



潜在的公共空间项目

1. 唐人街公园
2. Eliot Norton 公园
3. Oxford Place 游戏场
4. Tufts 医疗中心
5. Philips Square (延展)
6. Readers' Park
7. Franklin Street / Tontine East
8. Chauncey Street / Summer Street
9. Bedford Street / Kingston Street
10. Jenney Plaza
11. Liberty Square
12. Milton Place
13. Fiduciary Trust Building
14. Kilby Street / Milk Street
15. 延展的行人优先区域
16. Hudson Street /Marginal Street

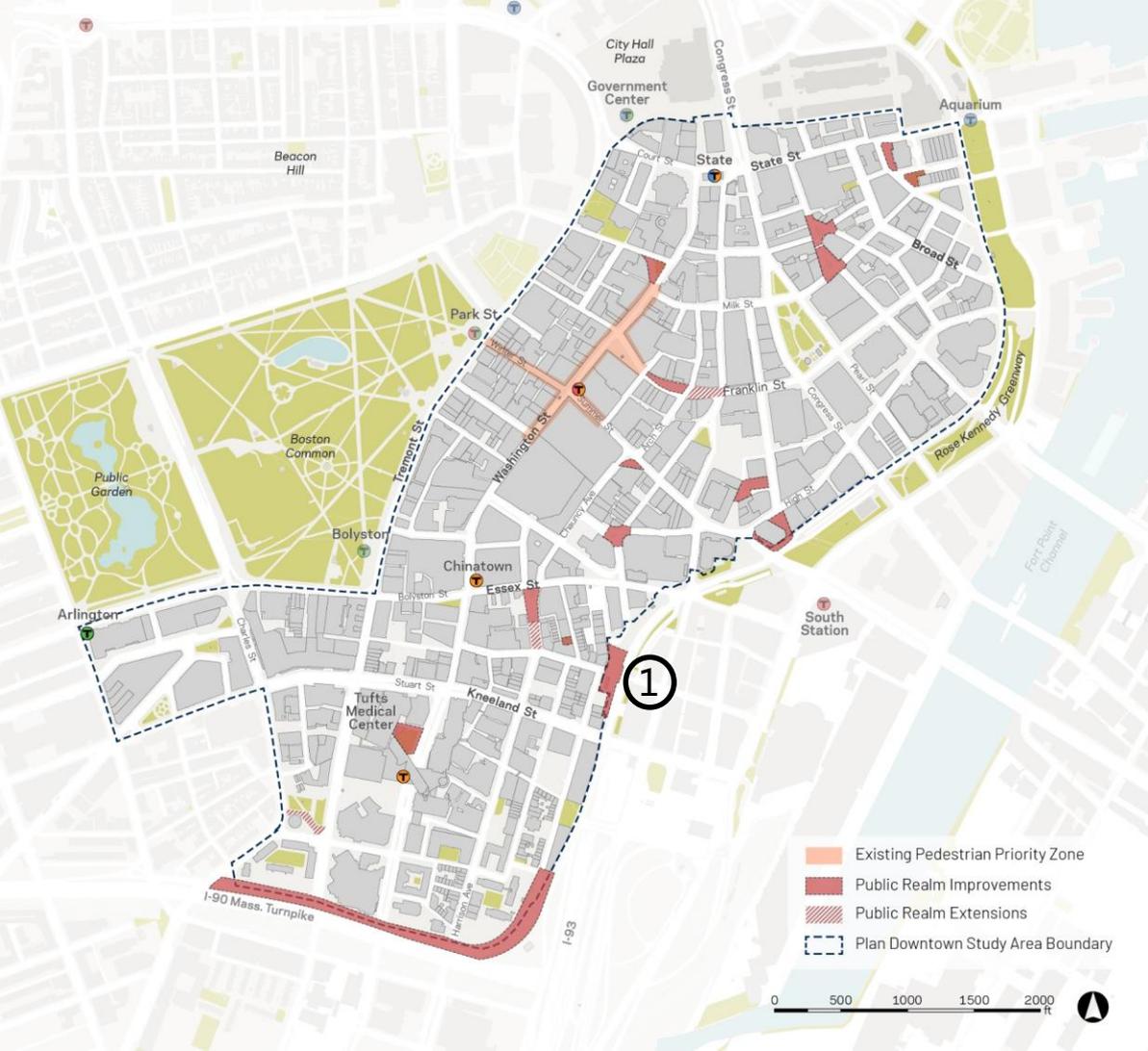


潜在的公共空间项目

1. 唐人街公园

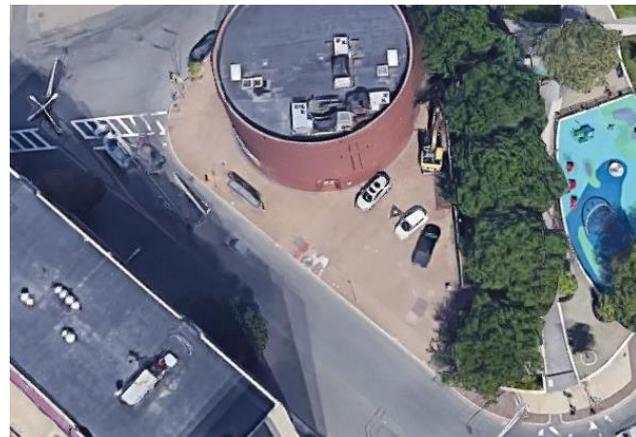


更多座椅、绿化和遮荫将改善公园的环境。

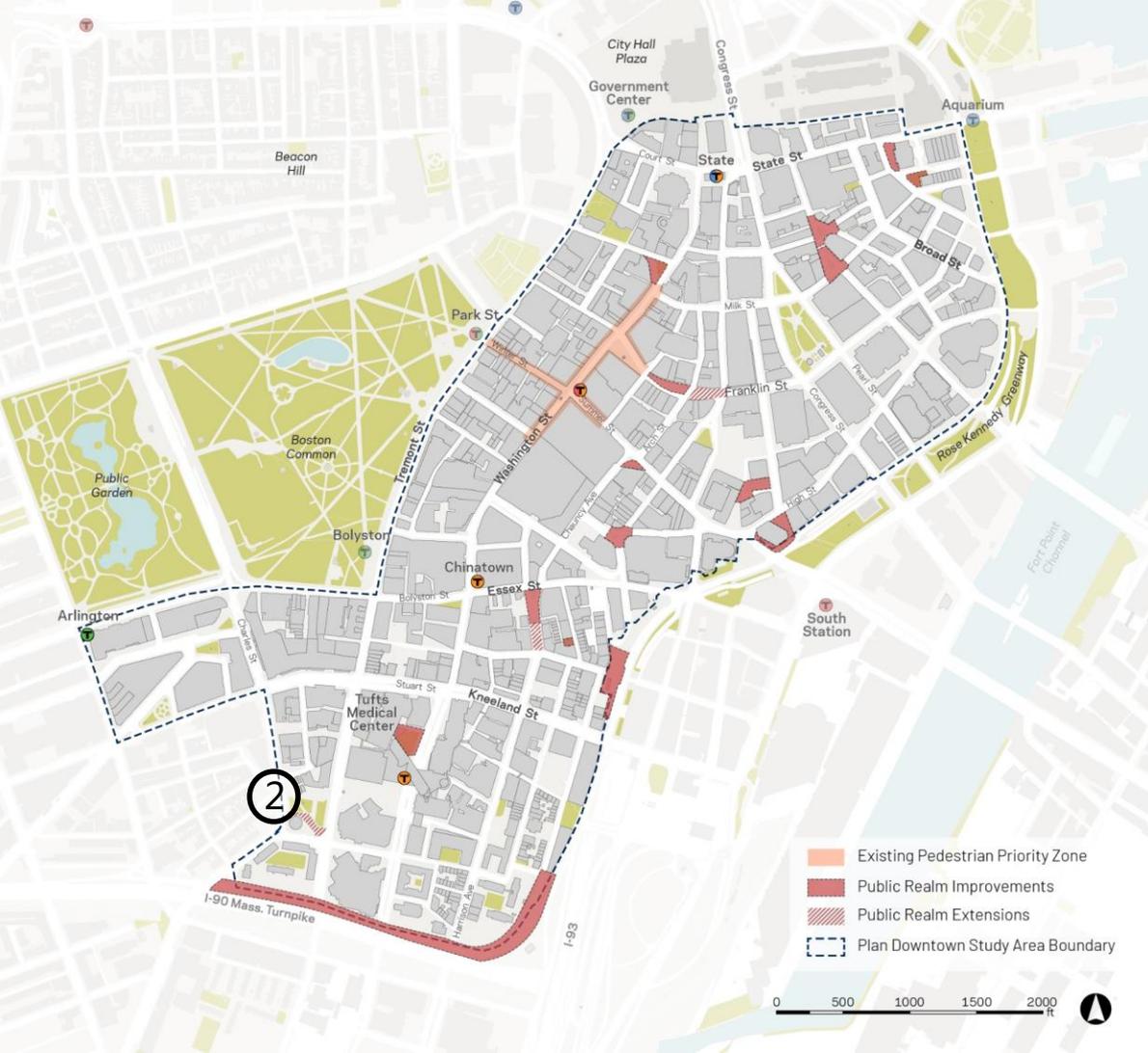


潜在的公共空间项目

2. Elliot Norton 公园

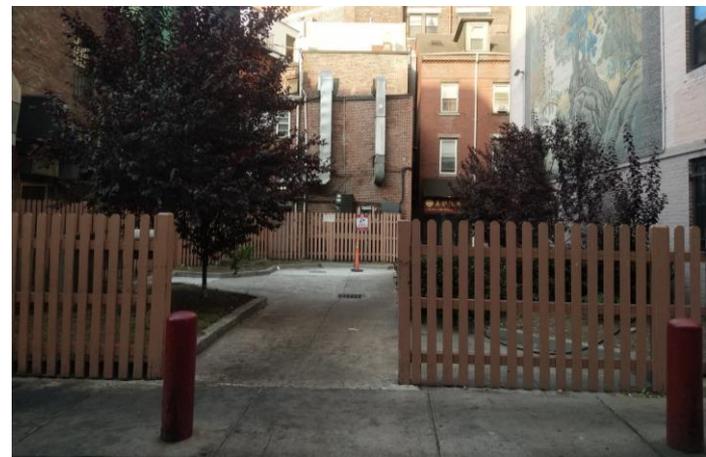
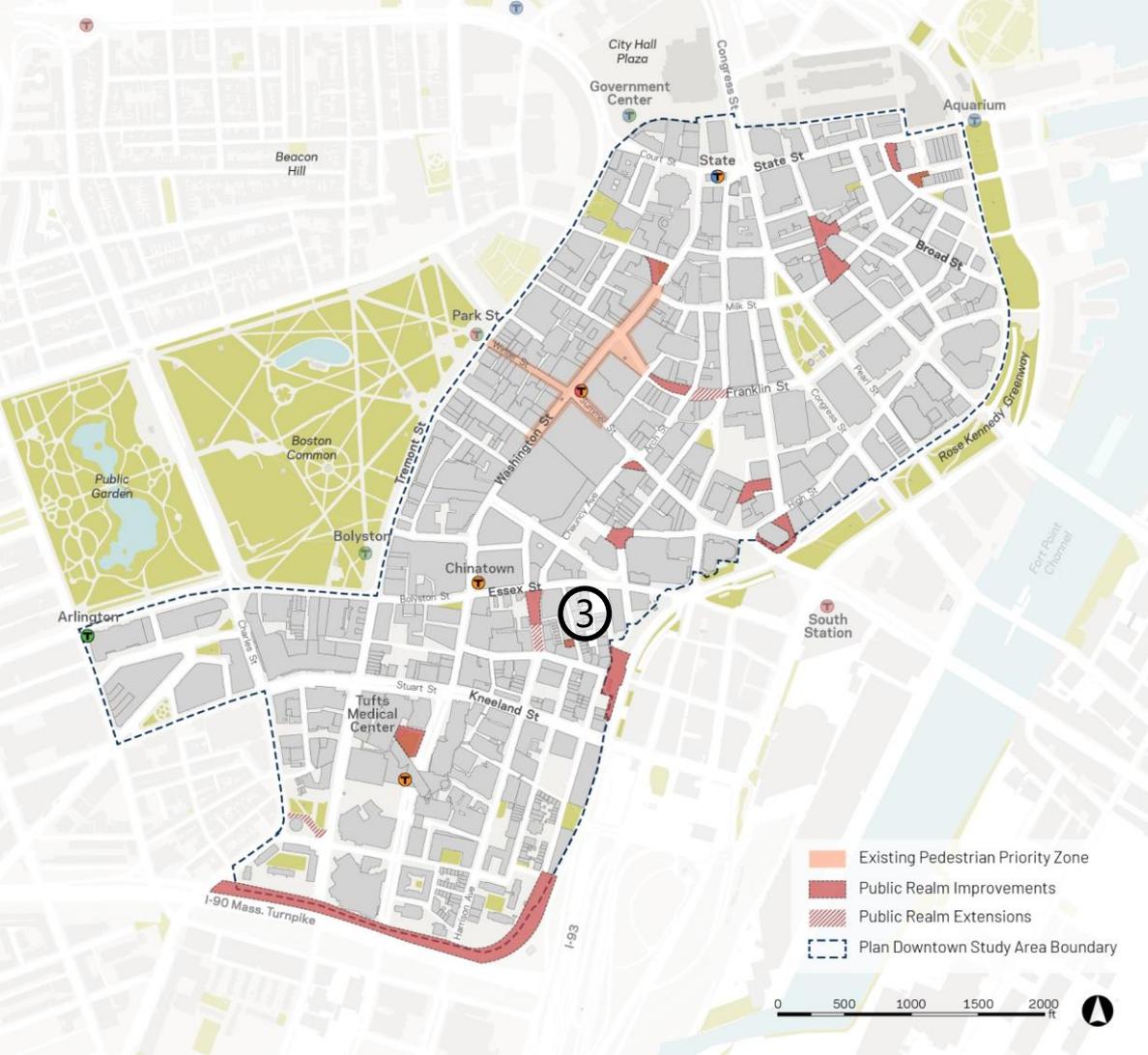


将教堂附近区域和儿童游戏场更好地整合在一起将提供更多设施空间，改善本地连接性。



潜在的公共空间项目

3. Oxford Place 游戏场

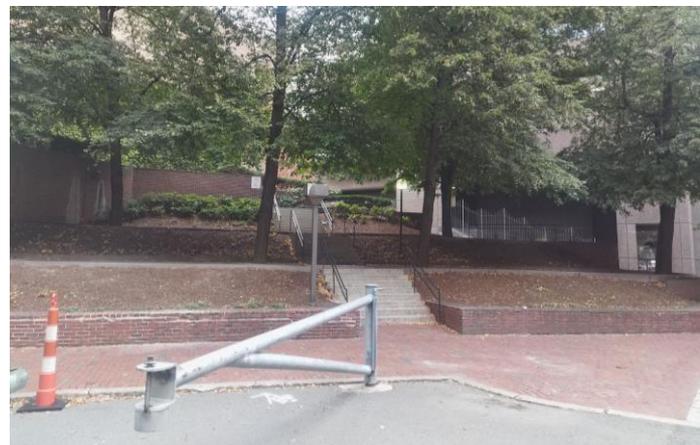
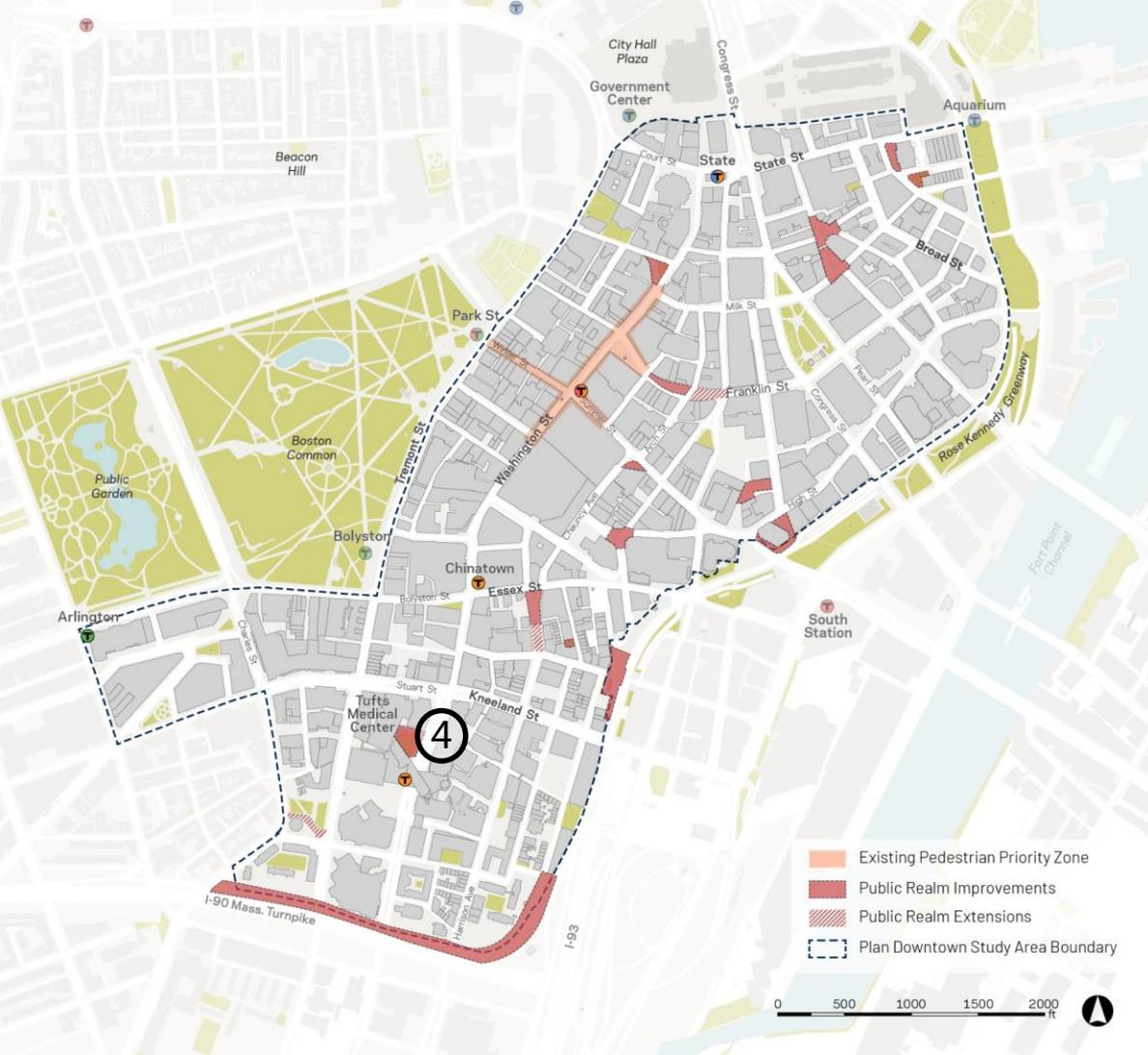


游乐性的绿化和设备及围栏改善将创建一个更友好的游戏场地。



潜在的公共空间项目

4. Tufts 医疗中心

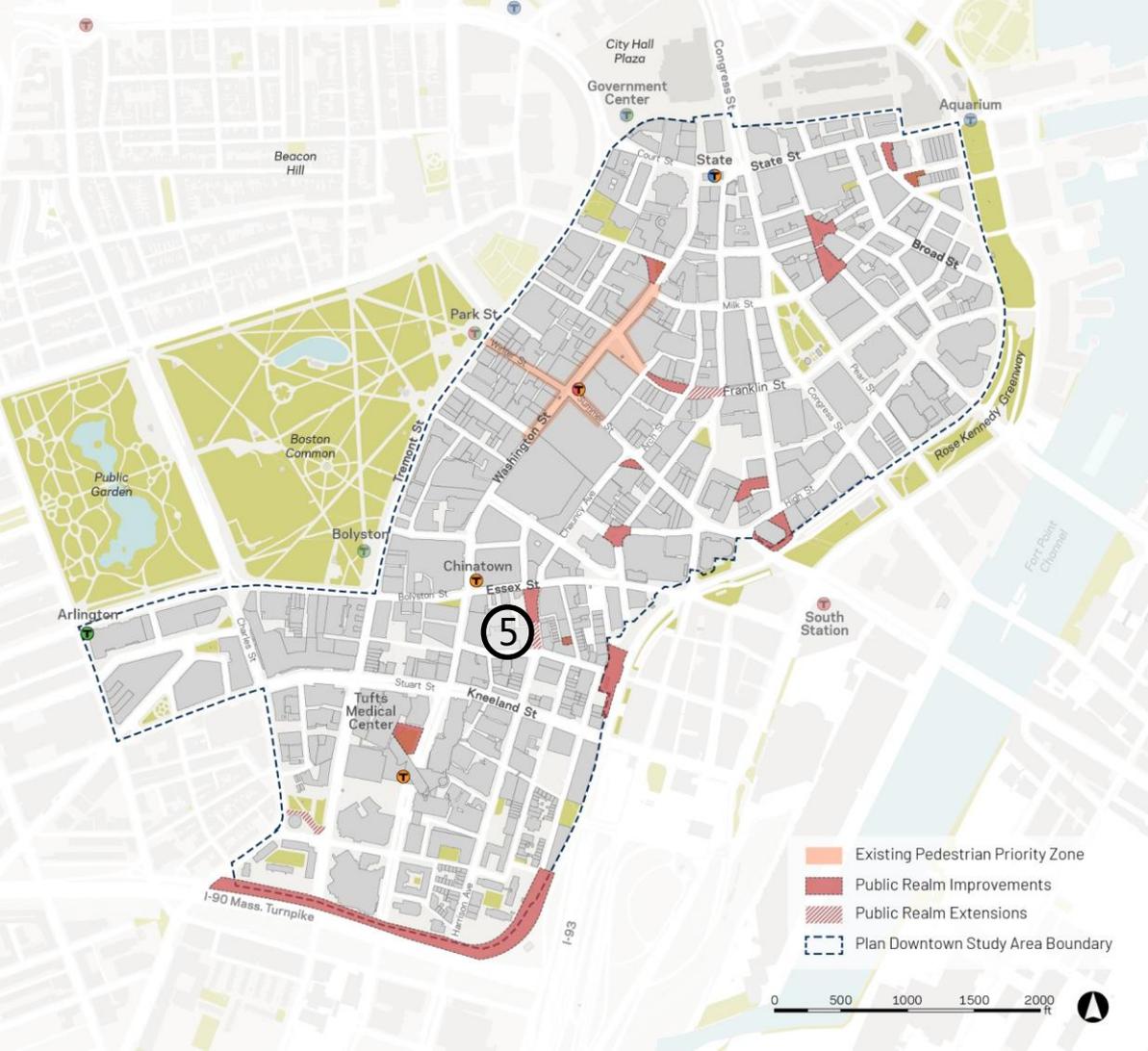


游乐性的绿化和座椅的整合将提高空间的使用率。



潜在的公共空间项目

5. Philips Square (延展)



- 如果改造成功，临时公众空间将需要永久性的设计/配置。
- 临时公众空间的收回将向南延展

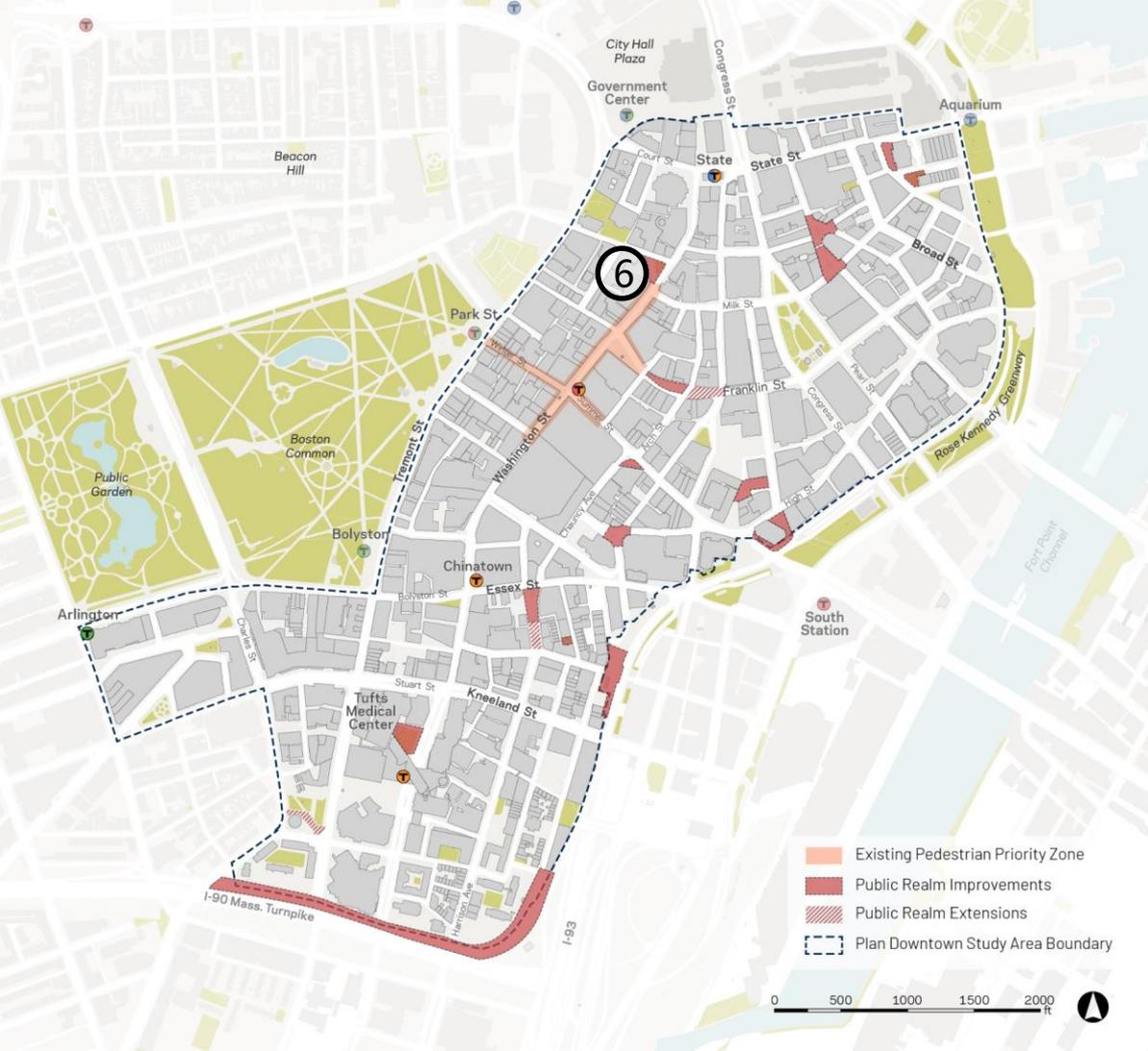


潜在的公共空间项目

6. Readers' Park

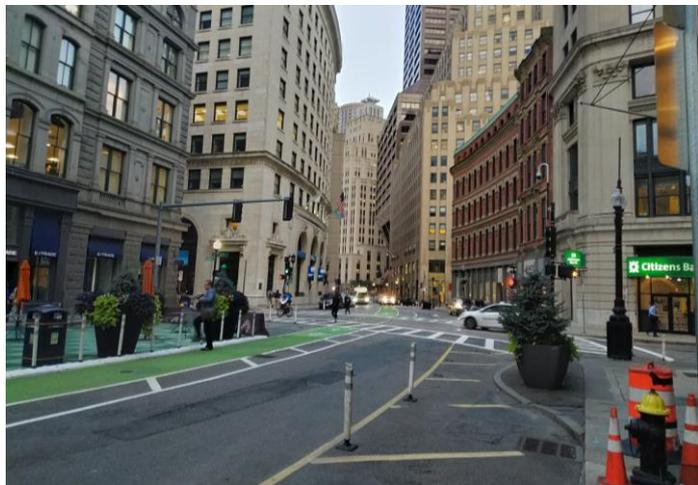


这个角落将容纳更多永久的植被/软景观和绿化。

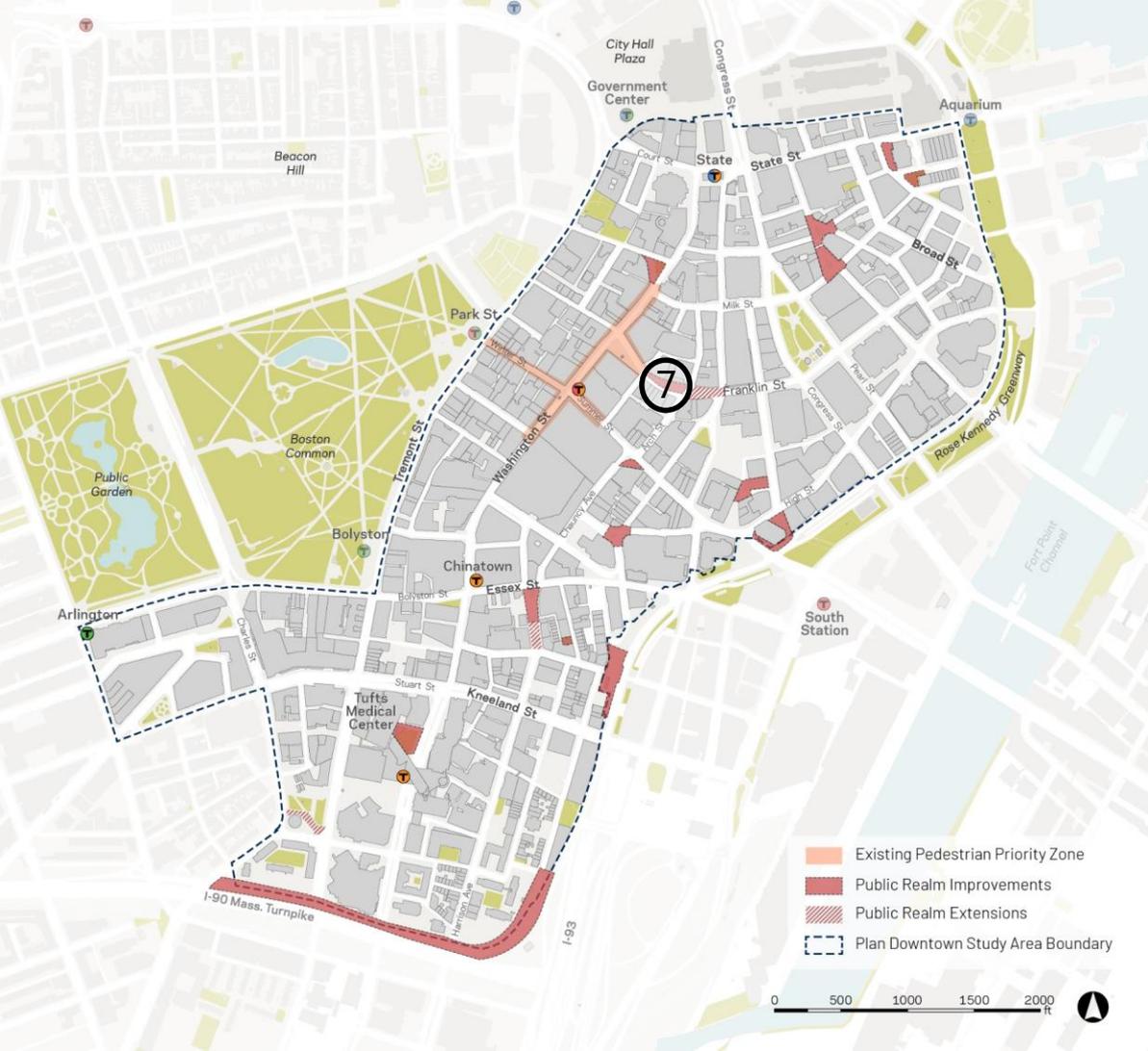


潜在的公共空间项目

7. Franklin Street / Tontine East

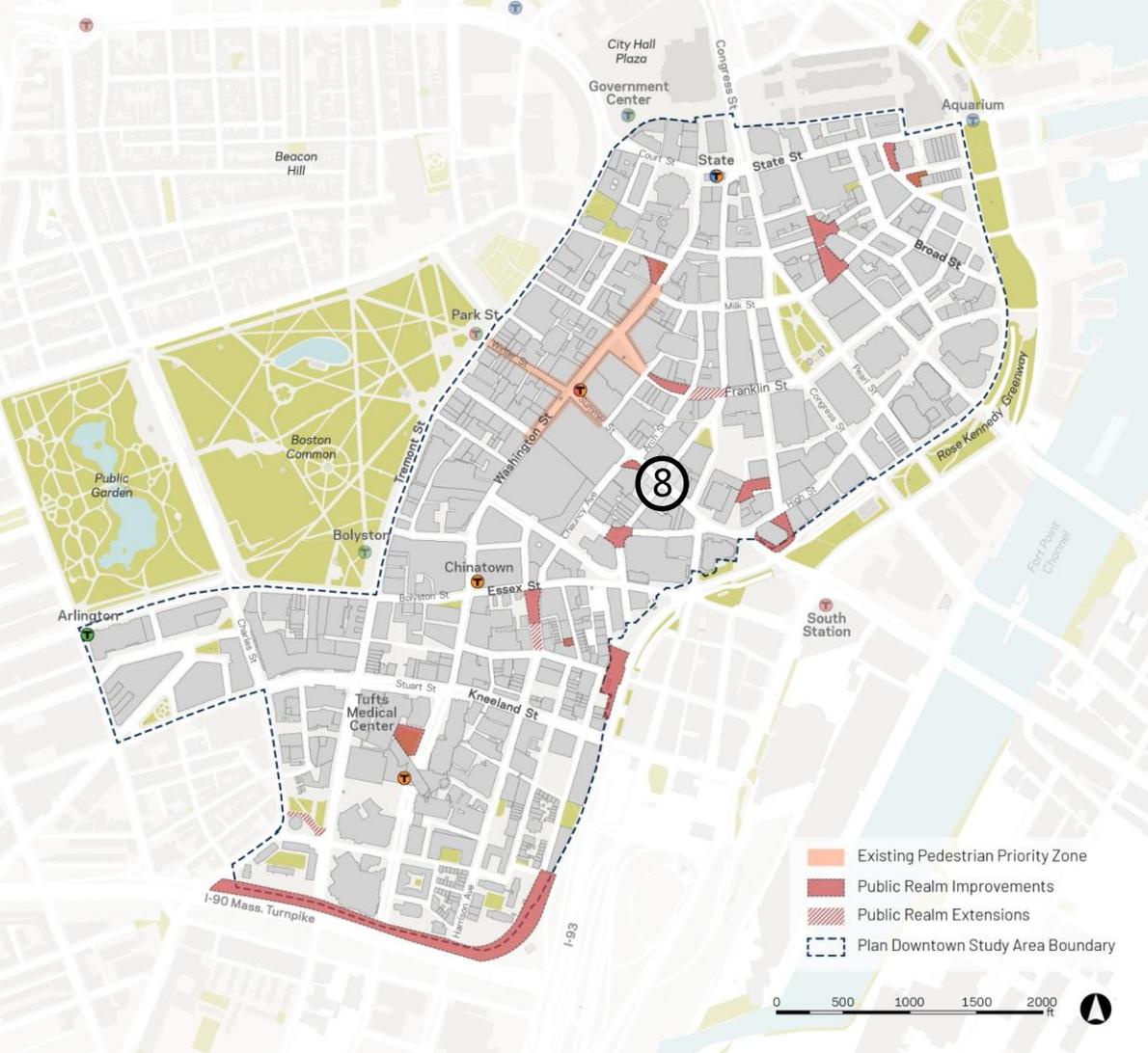


这个角落将容纳更多永久性植被/软景观和绿化。



潜在的公共空间项目

8. Chauncy St/Summer St

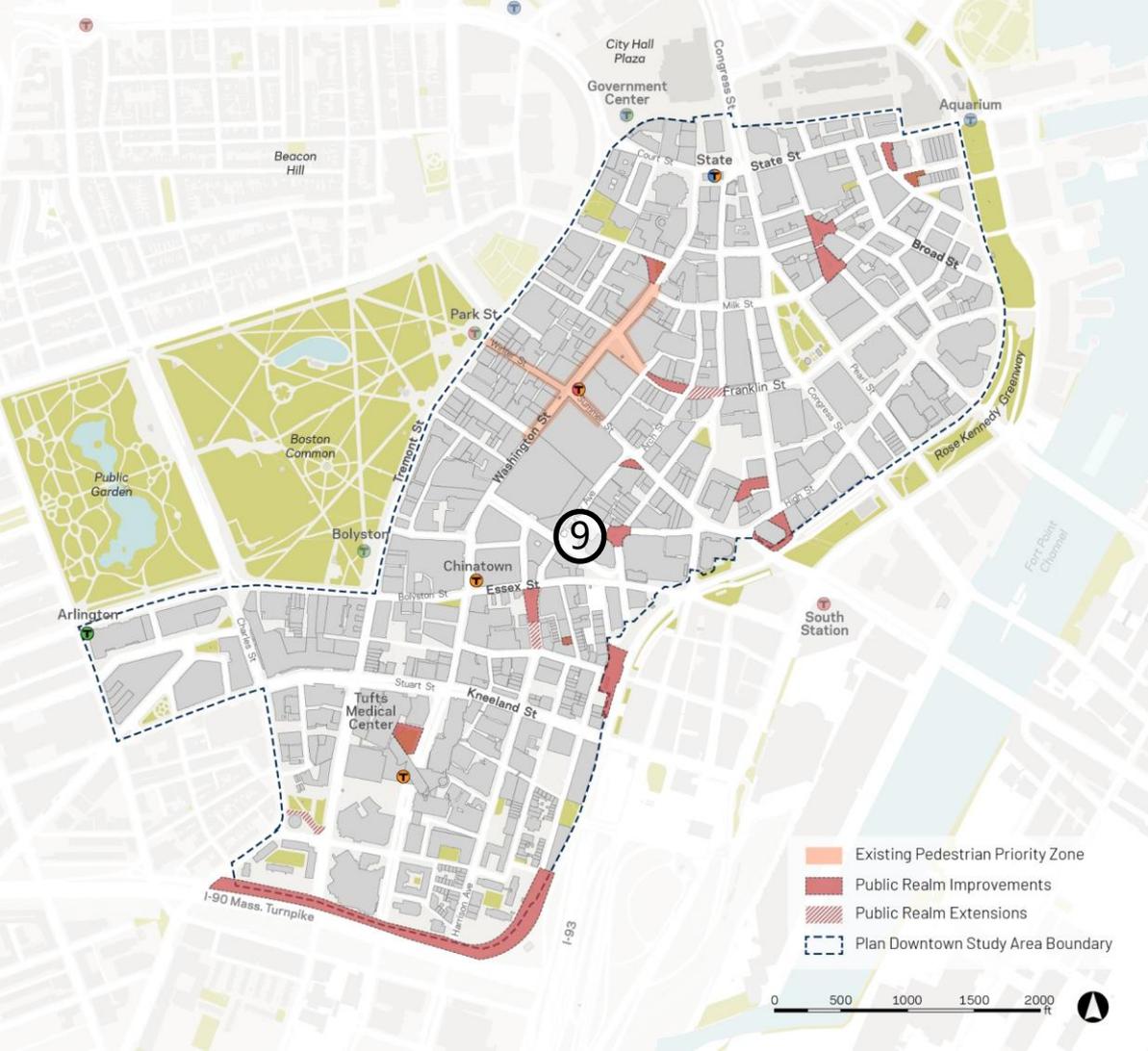


杂乱无章空间的清理将创建一个有着良好阴凉的整体空间，可能作为 Summer Street 步行区的延展区域。



潜在的公共空间项目

9. Bedford St/Kingston St



将交通安全岛和人行道的合并将创建新的公共空间。

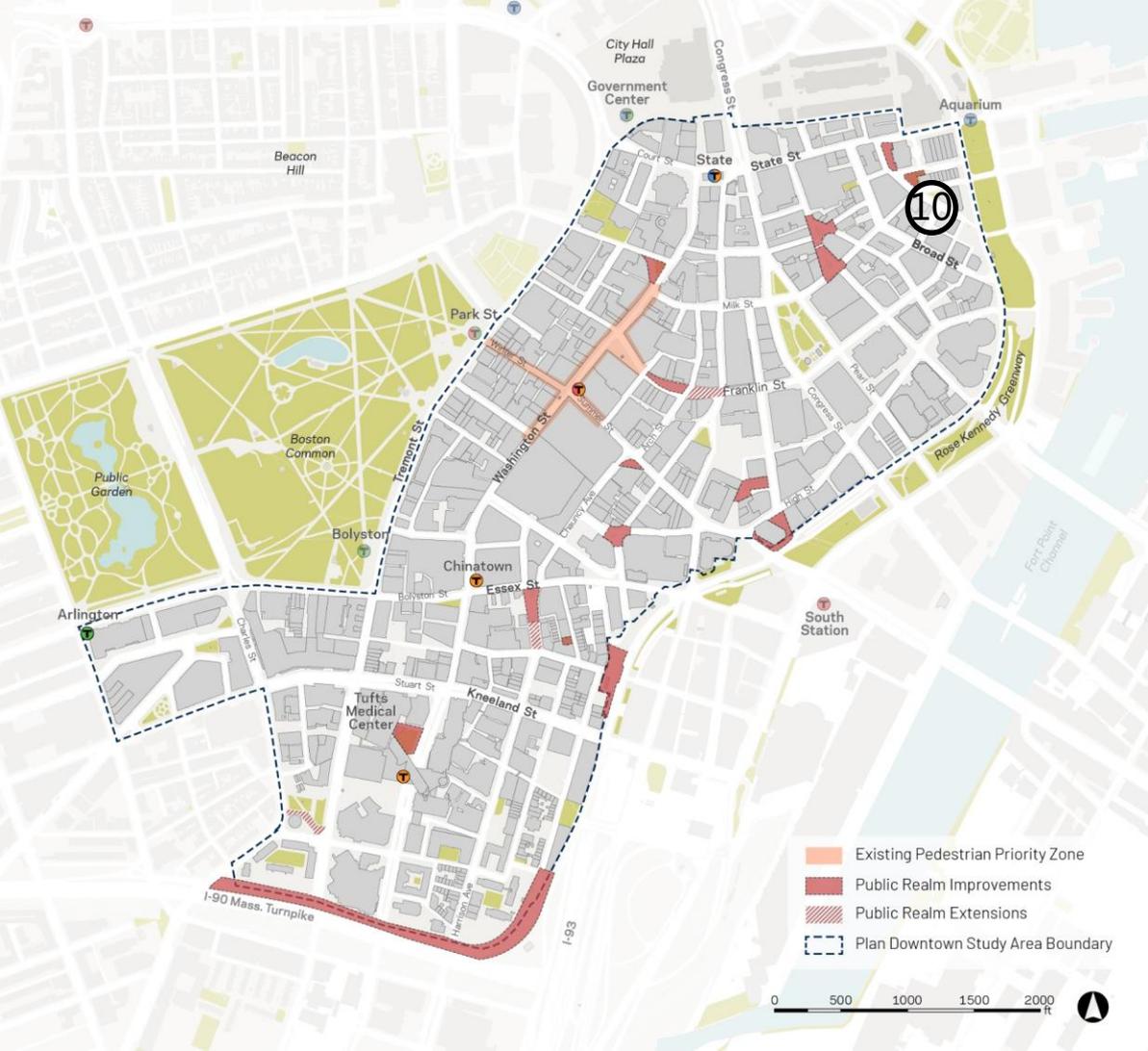


潜在的公共空间项目

10. Jenney Plaza



精简/修剪后的树木和多个障碍物将创建更多的友好空间。

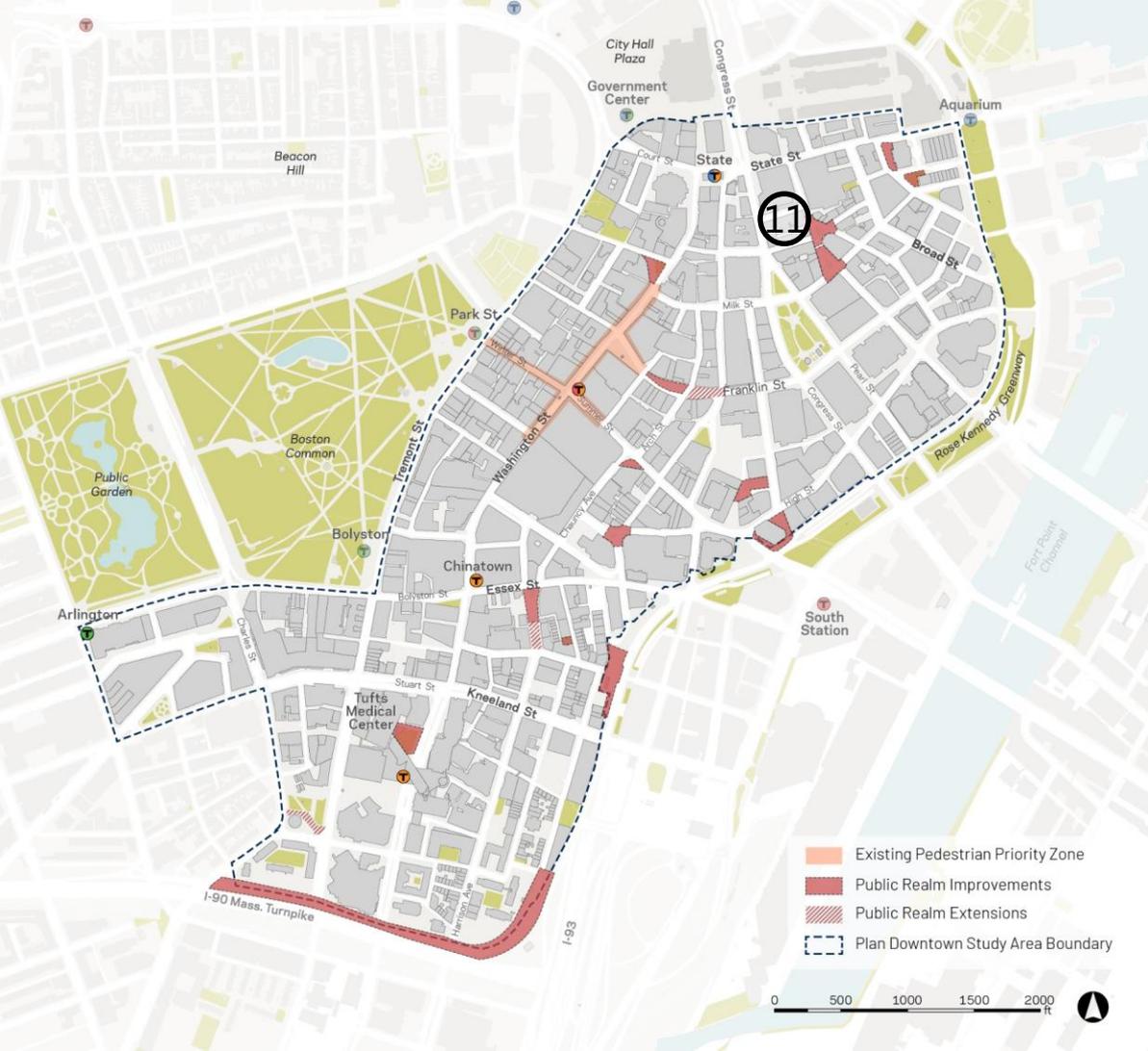


潜在的公共空间项目

11. Liberty Square

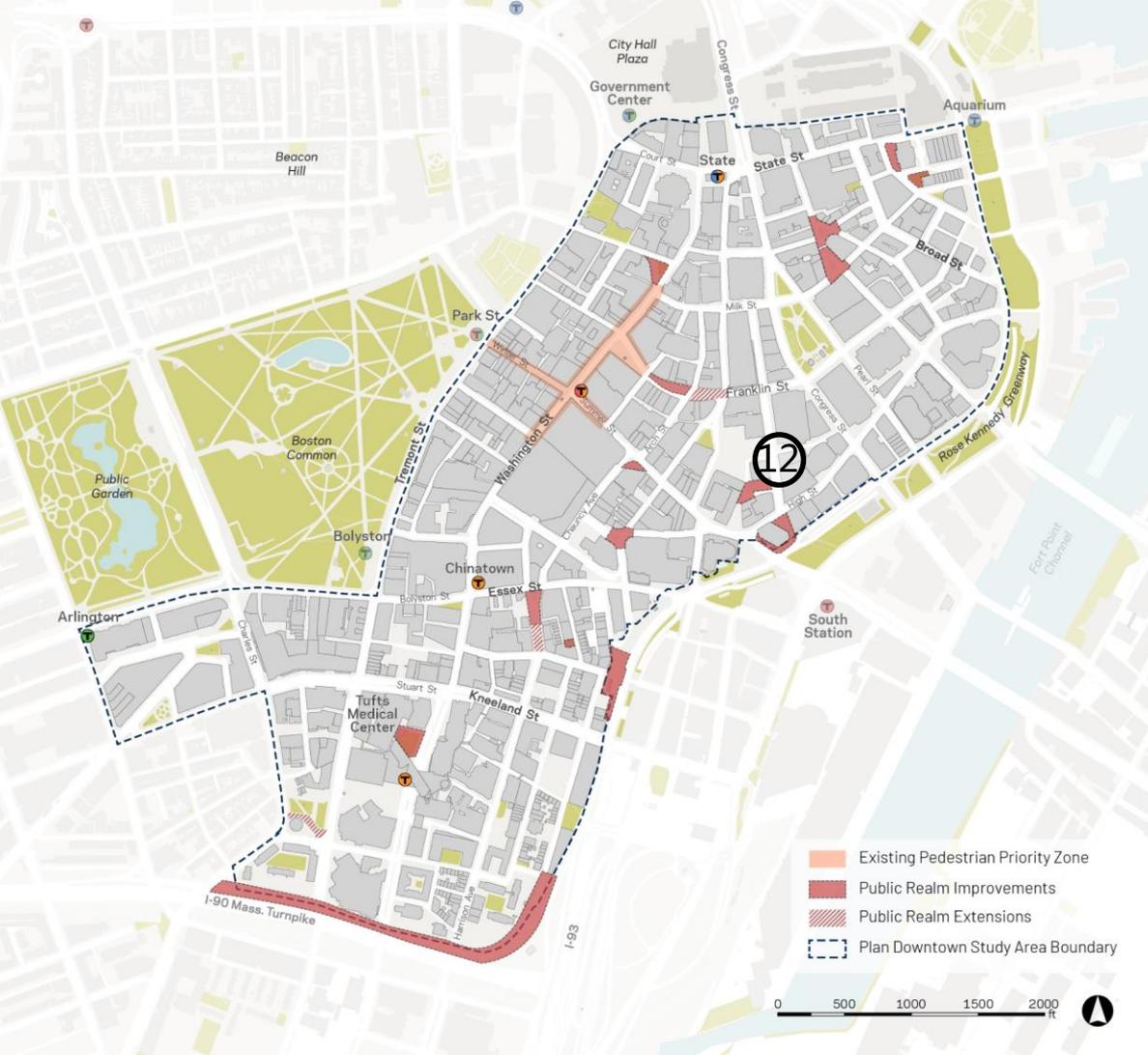


交通安全岛可以向北与人行道连接，为附近的餐馆创建一个宽敞的公众空间和室外空间



潜在的公共空间项目

12. Milton Place



沿着 Milton Place 的公共连接空间
可以将 Summer Street 到 Federal
Street 连接在一起。

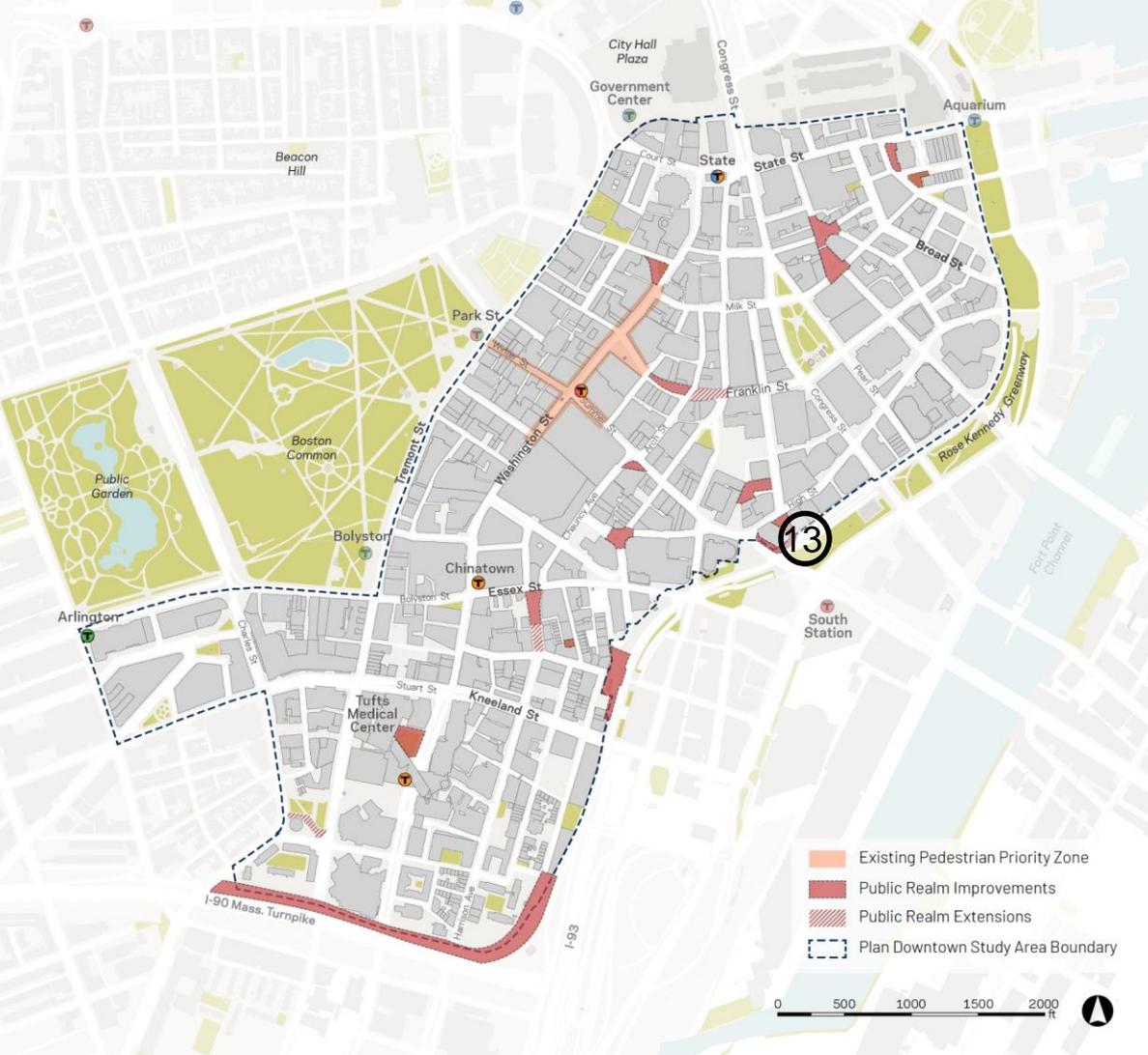


潜在的公共空间项目

13. Fiduciary Trust Building

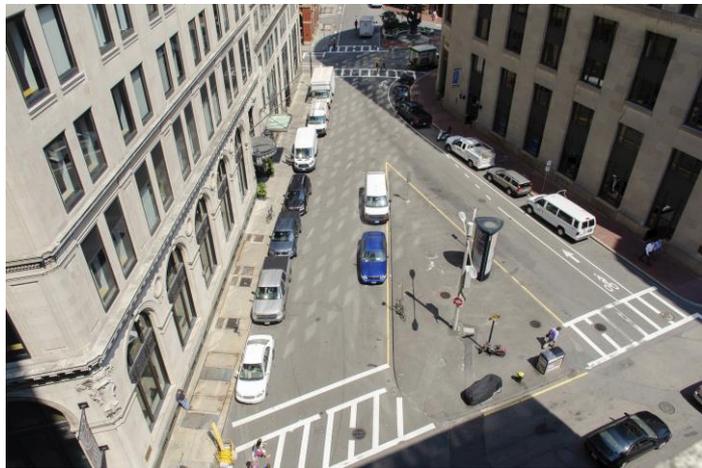
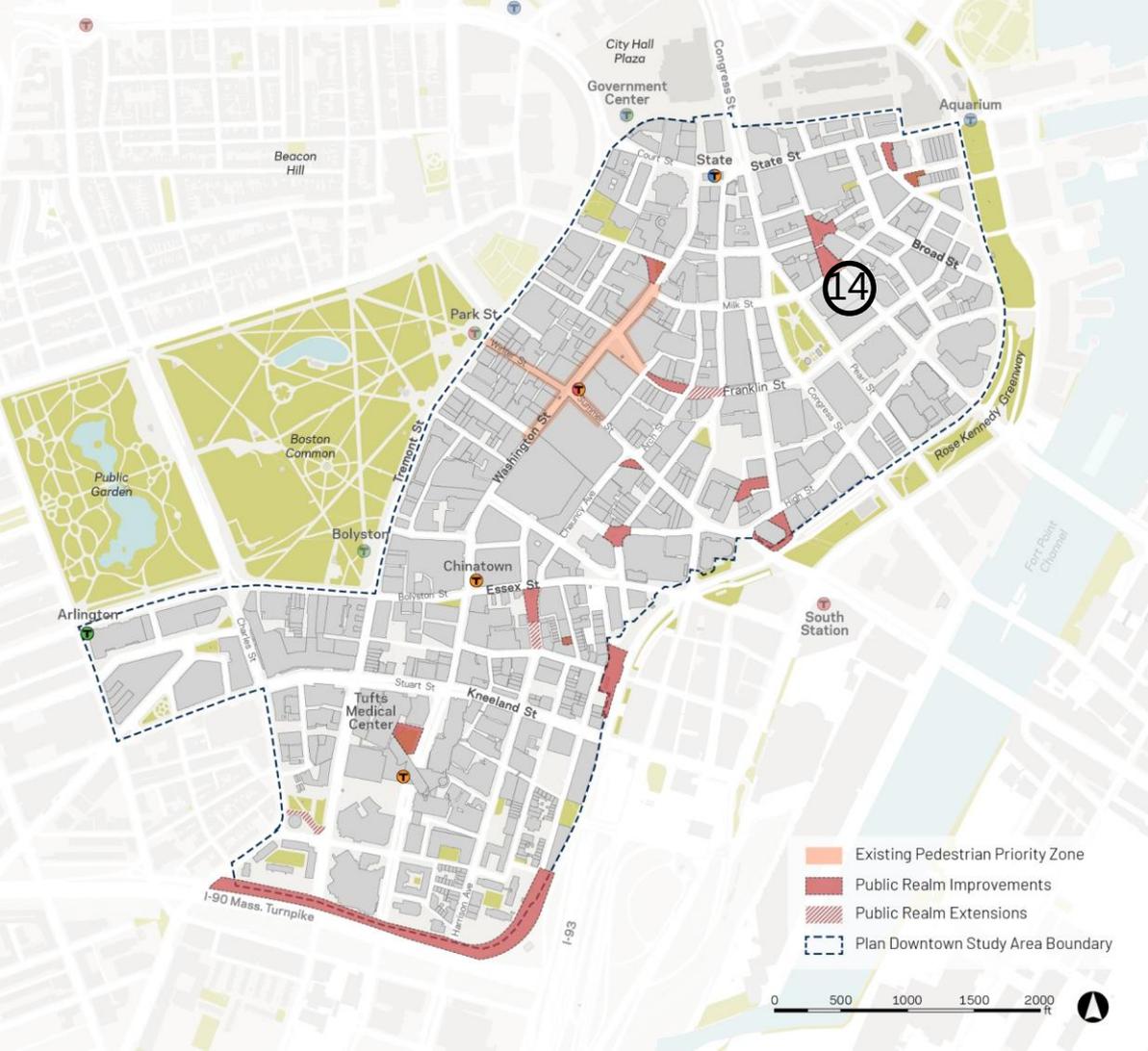


公众空间的改善将为这里高流量高使用率的行人通道绿化空间改善连接性。



潜在的公共空间项目

14. Kilby St/Milk St



将交通安全岛和人行道向西合并将创造宽敞的公众购物空间，流动餐车可以停靠做生意。

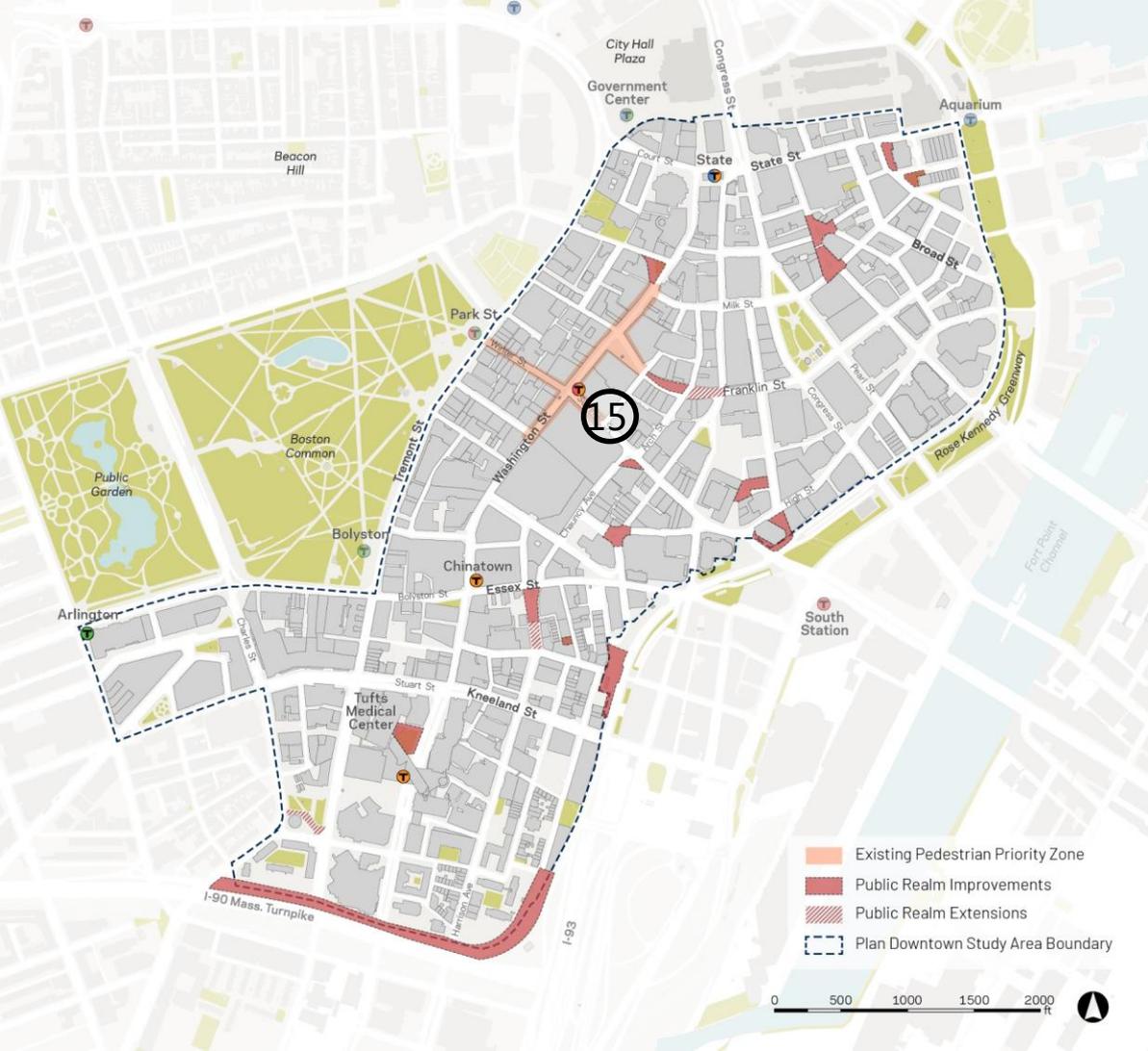


潜在的公共空间项目

15. 延展的行人优先区域



步行区可以延伸到有大量行人活动的区域（同时考虑机动车辆的进出）。

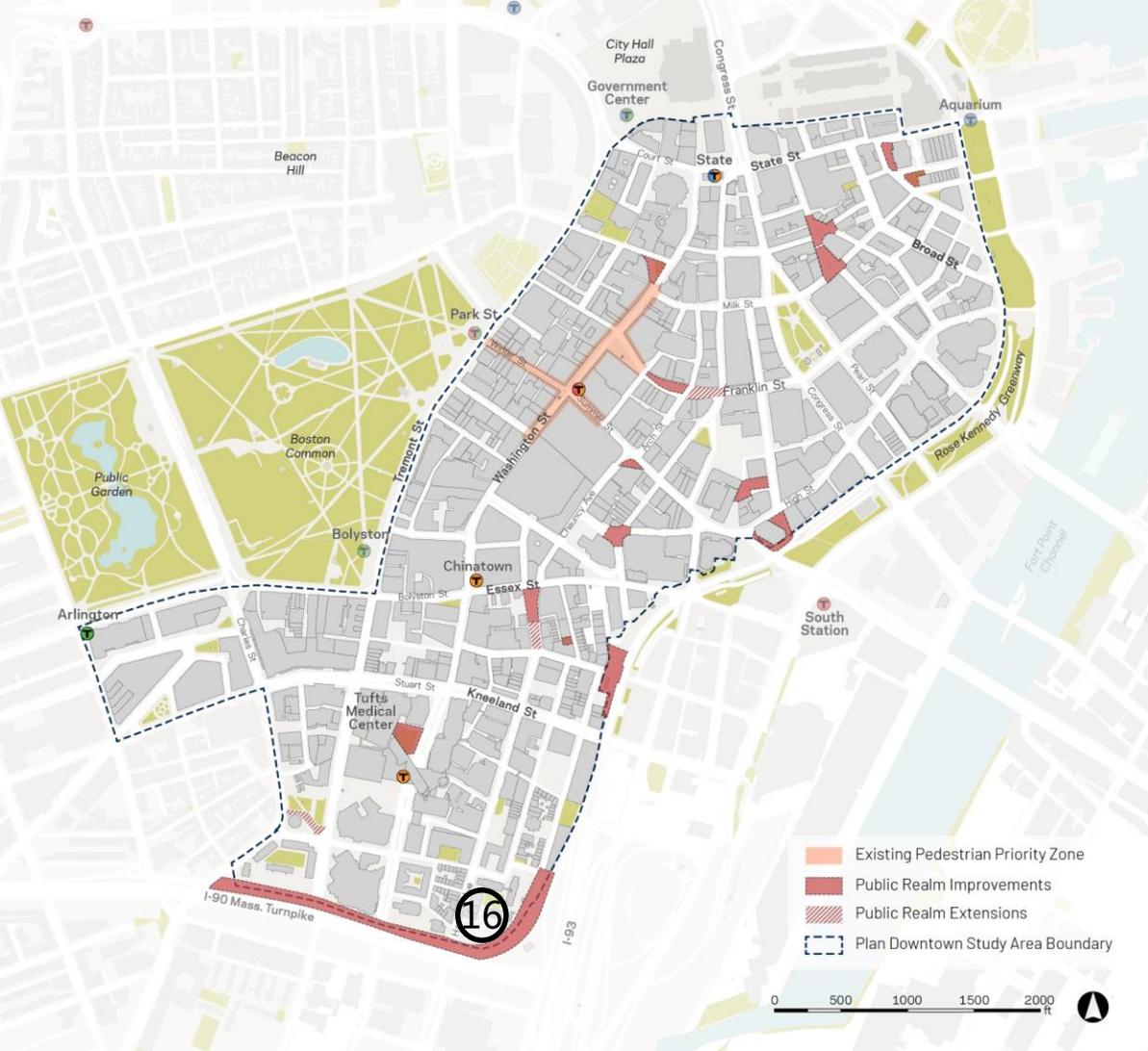


潜在的公共空间项目

16. Hudson St/Marginal St



这些街道的浓密绿茵将为现有楼宇提供更多的友好边缘界限，降低高速公路的空气和噪音污染。



讨论：



**boston planning &
development agency**

初步建议：空间

- 我们是否已经确认了正确的公众空间项目？
- 我们是否遗忘了任何空间或新空间的机遇？
- 除了 Downtown Crossing，还有哪些区域应该优先行人？主要的行人理想分界线在哪些地方？



政策的初步建议



**boston planning &
development agency**

规划建议条件

1. 规划是否做到以下方面：市中心参与过程是否确定了公众希望采纳的建议？
2. 建议是否支持规划的以下方面之一：市中心目标和愿景？
 - 建议是否努力强调气候和恢复力目标？
 - 建议是否改善公众空间，使其具备更高的包容性和使用性？
 - 建议是否支持需要的土地使用和地面活动？
3. 建议是否帮助保留与增长之间的清晰平衡？
4. 建议是否支持此前相关规划工作的重点？



初步建议：空间

规划建议

- 建议是否着重于正确的问题？
- 我们是否遗忘了哪些建议的类别？



建议主题区域

留存与增长

- 保留
 - 历史建筑物外观
 - 重要楼宇保护
 - 店面
- 住房
- 社区服务
- 小型企业

气候和复原力

- 减少淹涝和改变
- 热能减少
- 历史楼宇设计指南
- 净零耗要求

出行和公共领域

- 公共空间
- 街道方向
- 行人、汽车和自行车的平衡
- 公共交通服务改善



留存与增长

规划建议

保留

重要楼宇保护

- 继续遵照室内标准部部长对于历史文化遗产的处理要求。
- 积极主动地识别重要的建筑环境并正确地进行相应的区域划分（例如唐人街排屋）。

店面

- 要求街面层的个体店面与附近楼宇规模类似

历史建筑物外观

- 具有重大设计意义的历史楼宇街面和视觉效果应该保留个体楼宇独特的外观特征。
- 保留角线和门窗的位置，高度要和周围楼群相称。



留存与增长

规划建议

住房

- 在公有土地上提供工薪阶层/经济适用房（在混合使用的开发项目之内）。
- 要求每个住宅开发项目都有一定比例的三卧室单元，以扩展家庭住房需求。
- 将 2019 包容性开发政策(IDP)的更新 容纳入规划：市中心一旦完成后
- 探索解决唐人街居民住宅稳定性的问题。

社区服务

- 创建基金，新的开发项目和重新开发项目向基金交纳资金，用于文化和社区（按特色区域需要分出优先项目）之用。



留存与增长

规划建议

小型企业

- 精简许可和批准流程，鼓励、支持小型企业。
- 迫使小型(3000平方英尺)企业搬迁的开发项目必须为保留租户提供短期（建筑）政策，同时预留提供一个同等大小的租用空间。
- 创建小型企业支持基金，新的和重新开发房产项目为基金交纳资金。
- 从并购机会计划选出一个模范模型，保留 C 类办公室空间库存。（帮助投资者-所有人购买已租用的房产贷款——他们符合部分资金的预先要求资格）
- 为房产所有者提供奖励机制，确保店面不空置。



气候和复原力

规划建议

减少淹涝和改变

- 按照第 25 章 CRB 和第 37 章所规定参考现有（或即将发生的）淹涝减少政策。

热能减少

- 所有新屋顶必须为绿色、白色、蓝色或太阳能。

历史楼宇设计指南

- 包括历史楼宇的所有开发项目必须遵循可恢复的历史楼群设计指南的要求。

净零耗要求

- 所有楼宇将遵循净零耗排放就绪的要求，说明如何将此要求应用到主要装修工程和现有楼宇中。
- 在规划区为所有楼宇制定深脱碳计划，即规划区将成为无碳波士顿目标的先进社区



出行和公共领域

Draft Policy Recommendations

公共空间*

- 在私有空地提供室内公众可通行的路线，以便路线连接现有的外部或内部通道。
- 提供公众可进入的开放空间，例如小公园或启用的开放公众区域。

*要查看特定公共空间改善项目列表，请参阅此幻灯片前面部分



Mobility & Public Space

Draft Policy Recommendations

街道方向

- 审查街道方向，在不影响宽敞区域车辆流动的前提下优化市中心交通的流动。

行人、汽车和自行车的平衡

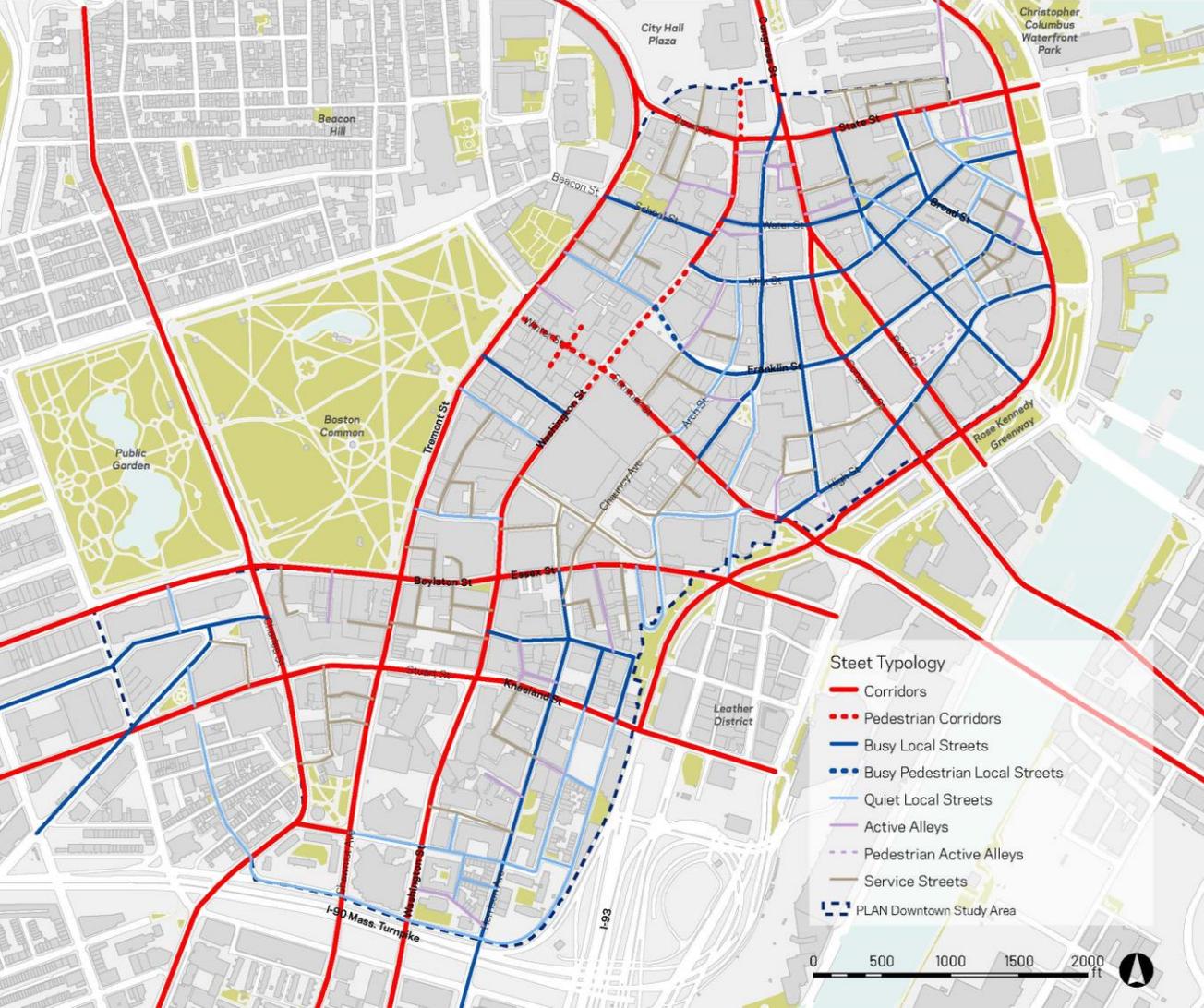
- 优先所有街道的高流通量模式。 (*e.g. buses*)
- 模式分化应该基于 TDM 指南决定。
- 研究新区域的行人优先区域和位置机会的扩展

提高服务

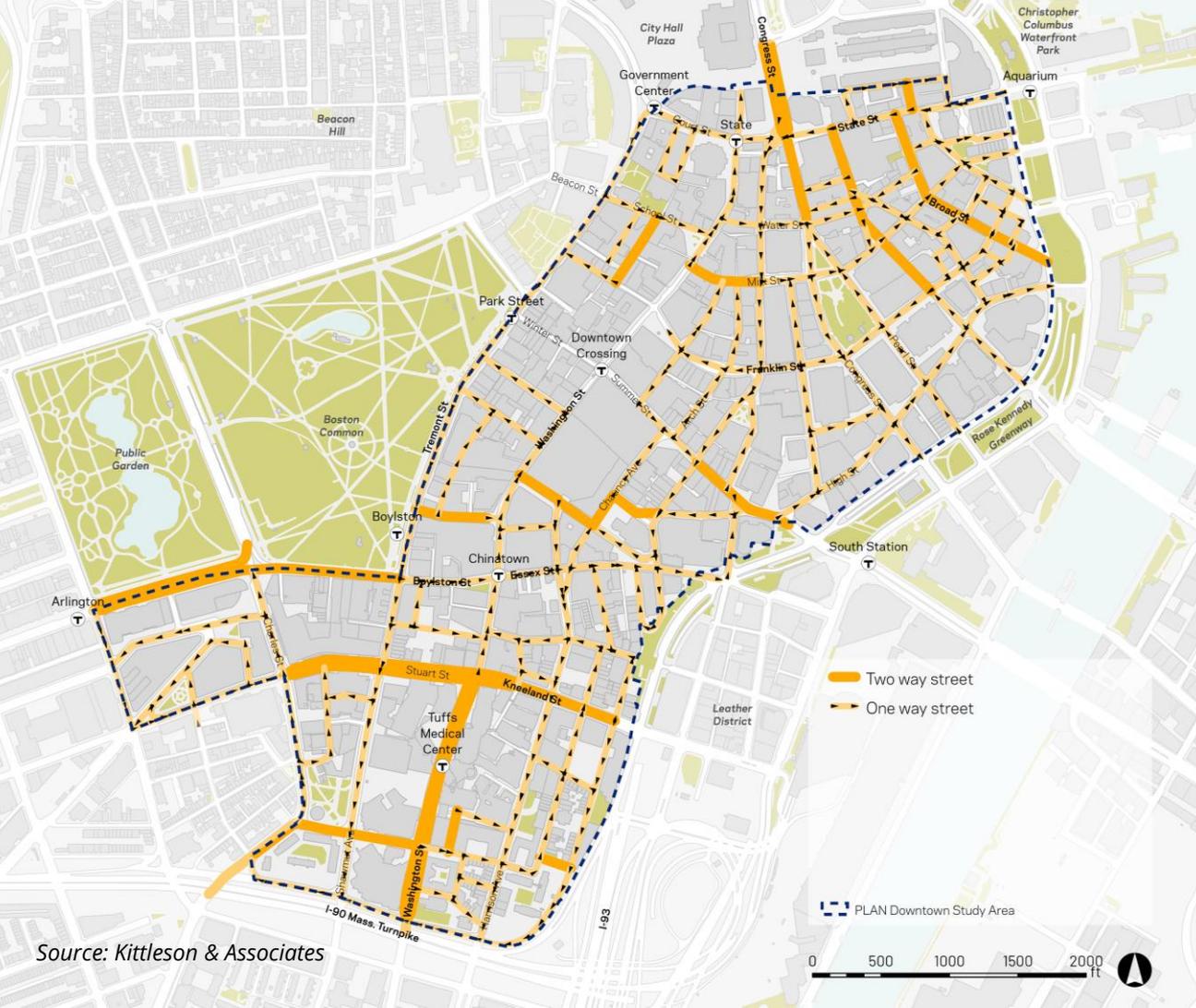
- 通过系统化方法改善公共交通服务，以提升基础设施（先例：Cambridge KSTEP 计划）。
- 探索公共汽车站的创建。
- 探索公共汽车的其他可能性，确保公共汽车和乘客的效率（尤其与将来可能扩展的行人优先区的关系）。



后续步骤



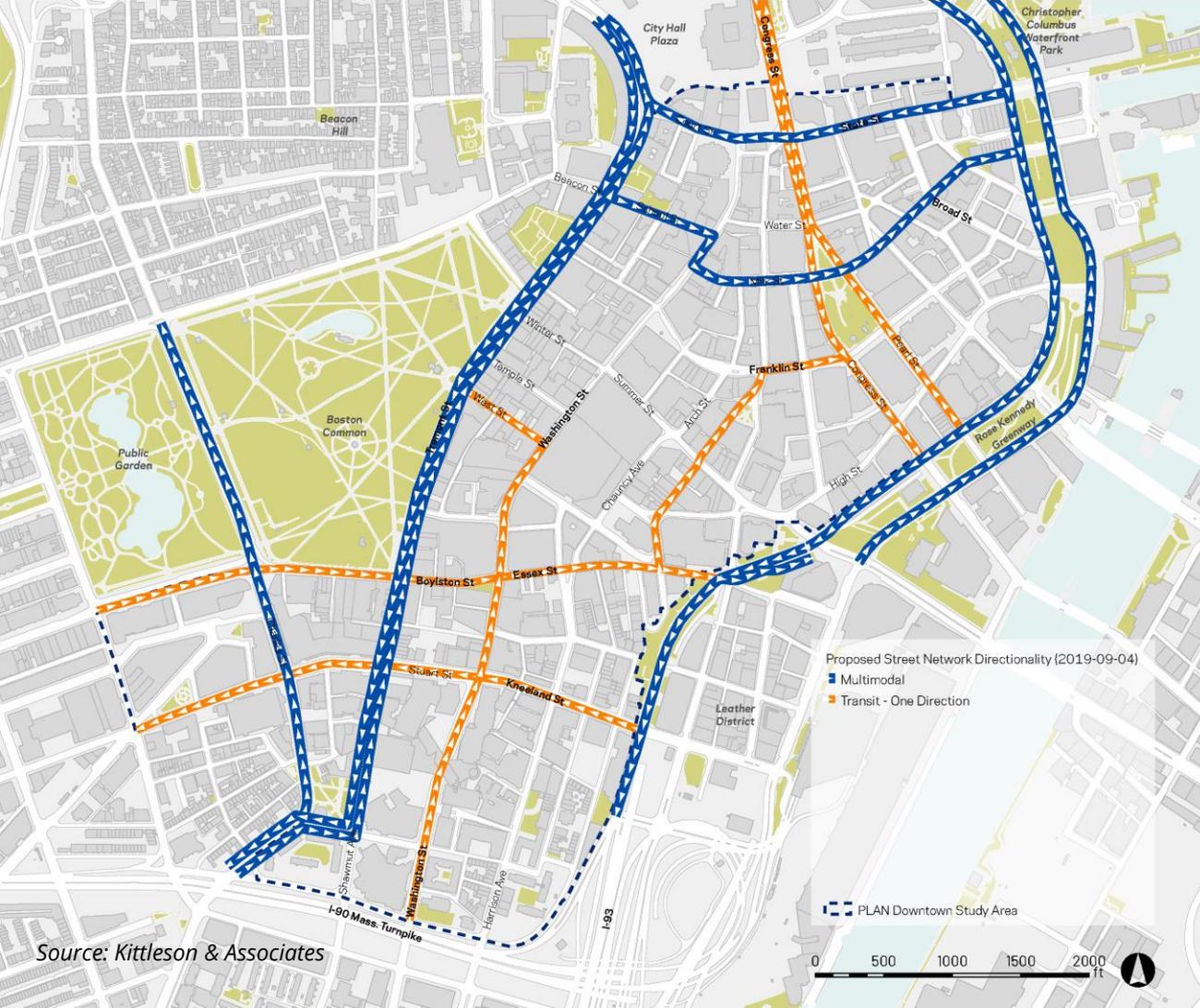
街道方向: 所有现有情况



Source: Kittleson & Associates



街道方向: 关键提案



Tremont Street:双向



Discussion & Next Steps



后续步骤

- 在线调研
- 公众会议 #3建议的项目和政策
- 咨询小组会议#7:开发方案
- 咨询小组会议#8:优选开发方案影响评估



初步建议：空间

Planning Recommendations

- 建议是否着重于正确的问题？
- 我们是否遗忘了哪些建议的类别？

