



# 规划：市区

计划：市中心方案讨论会

开发方案进展

2020年01月30日



**boston planning &  
development agency**



# 议程

- 晚 6:10–6:15**      **计划：市中心演示概览**
- 晚 6:15–6:25**      **当前分区**
- 晚 6:25–6:35**      **公众利益概览**
- 晚 6:35–6:55**      **讨论1 - 方案规划进度**  
您将与坐在同桌的参与者进行20分钟的交谈。每组里有位规划团代表将记录您的谈话。
- 晚 6:55–7:15**      **城市设计指南**
- 晚 7:15–7:20**      **后续步骤**
- 晚 7:15–7:50**      **讨论2 —城市设计原则（与方案）**  
您将与坐在同桌的参与者进行30分钟的交谈。每组里有位规划团代表将记录您的谈话。
- 晚 7:50–8:00**      **讨论汇报**  
规划团代表或每桌的一名参与者将分享小组讨论摘要。

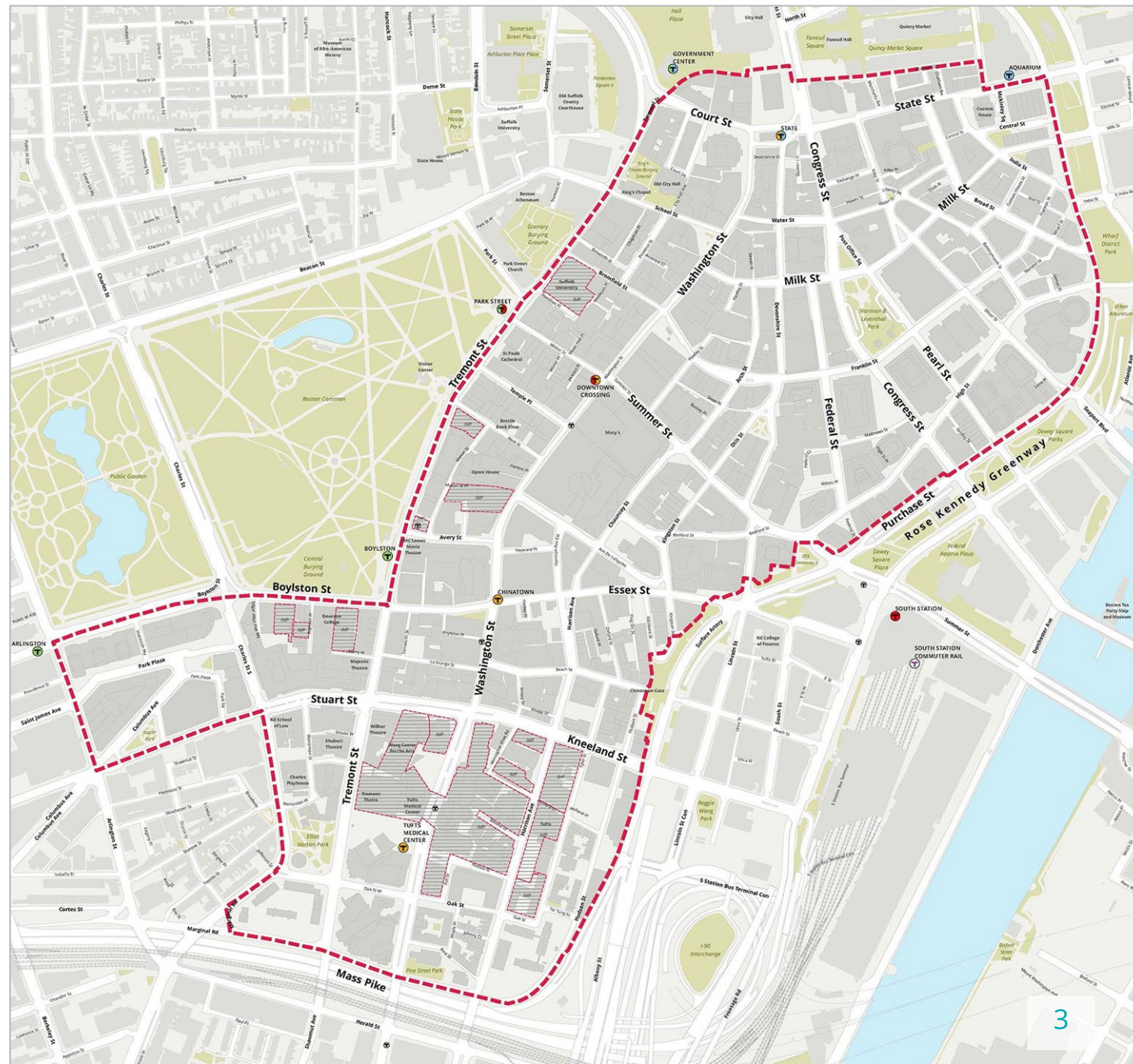
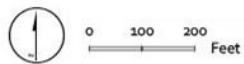


# 规划：市区

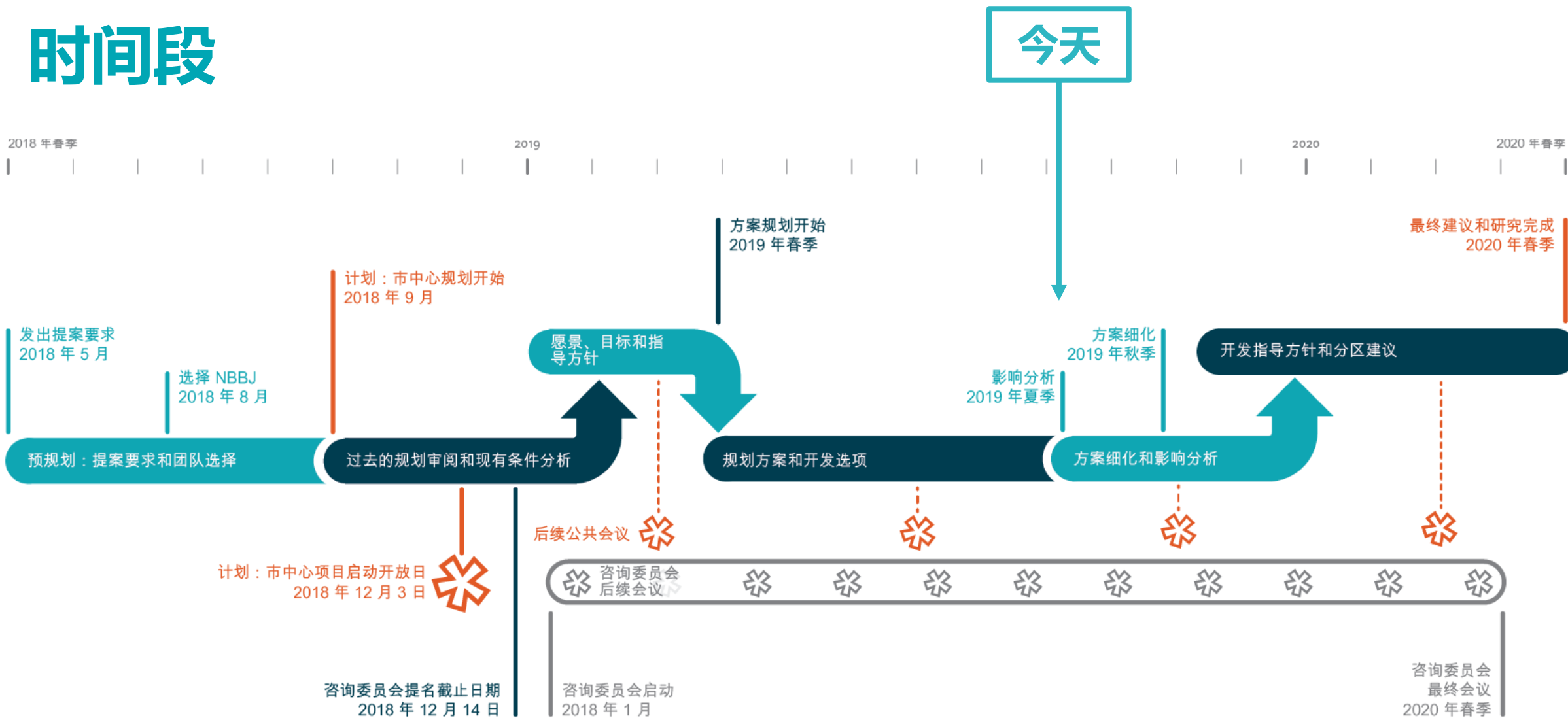
## 研究边区位置

 研究边区位置

 总体规划 (IMP) (未包括在此研究 项目中)



# 时间段





# 规划：市区目标与策略

1. 保护文化遗产，拥护独特的历史，创造一个独特、有凝聚力的市中心。
2. 倡导密集型、混合用途的开发项目，以支持区域内每周 7 天每天 18 小时的日常生活、工作、学习和休闲活动。
3. 鼓励保持市中心作为一个多样化、公平、区域性就业中心的经济发展活动。
4. 促进地面层活跃店面的留存、增长和多元性，特别是具有历史意义的商业和小型商业。
5. 无论波士顿居民经济承受能力如何，处于哪一个生活阶段及其背景如何，都要提高所有居民获得住宅的机会。
6. 提高通过市中心并在市中心之内向四面八方的连接，重点为活跃的交通、公交和其他非车辆的运输方式。
7. 鼓励一致的、安全的、健康的和高质量的公共空间改善项目，使所有人在一年中任何时候都可以享用。
8. 在加强气候应对和恢复力措施的同时，保留具有历史意义的建筑肌理和文化机构。
9. 确保未来的开发项目和公共空间项目稳固，减小与海平面上升、海岸风暴、和越来越强劲的暴风雨和气温上升等气候变化的影响。
10. 减少市区新建和现有建筑、交通、垃圾和消费的碳排放影响。



# 识别公共利益



经济适用房



气候 + 恢复力



当地交通 + 流动性



小型企业支持 + 刺激零售



古迹保护



开放空间和公共空间





# 当前分区



# 开发方案指出以下需要考虑的事项：

1. 根据城市法规和可能被开发的房地产的可用性，波士顿市中心可以容纳多少新开发项目。
2. 为开发商创造的价值金额。
3. 制订密度奖励或类似政策产生的各项公共福利的价值。

开发方案基于物理设计、财务可行性和市场考虑。





# 基于增长的密度奖励系统

在适宜的市场条件下，激励开发商购买奖励密度来交付更多空间，从而得到更大的回报。

公共福利



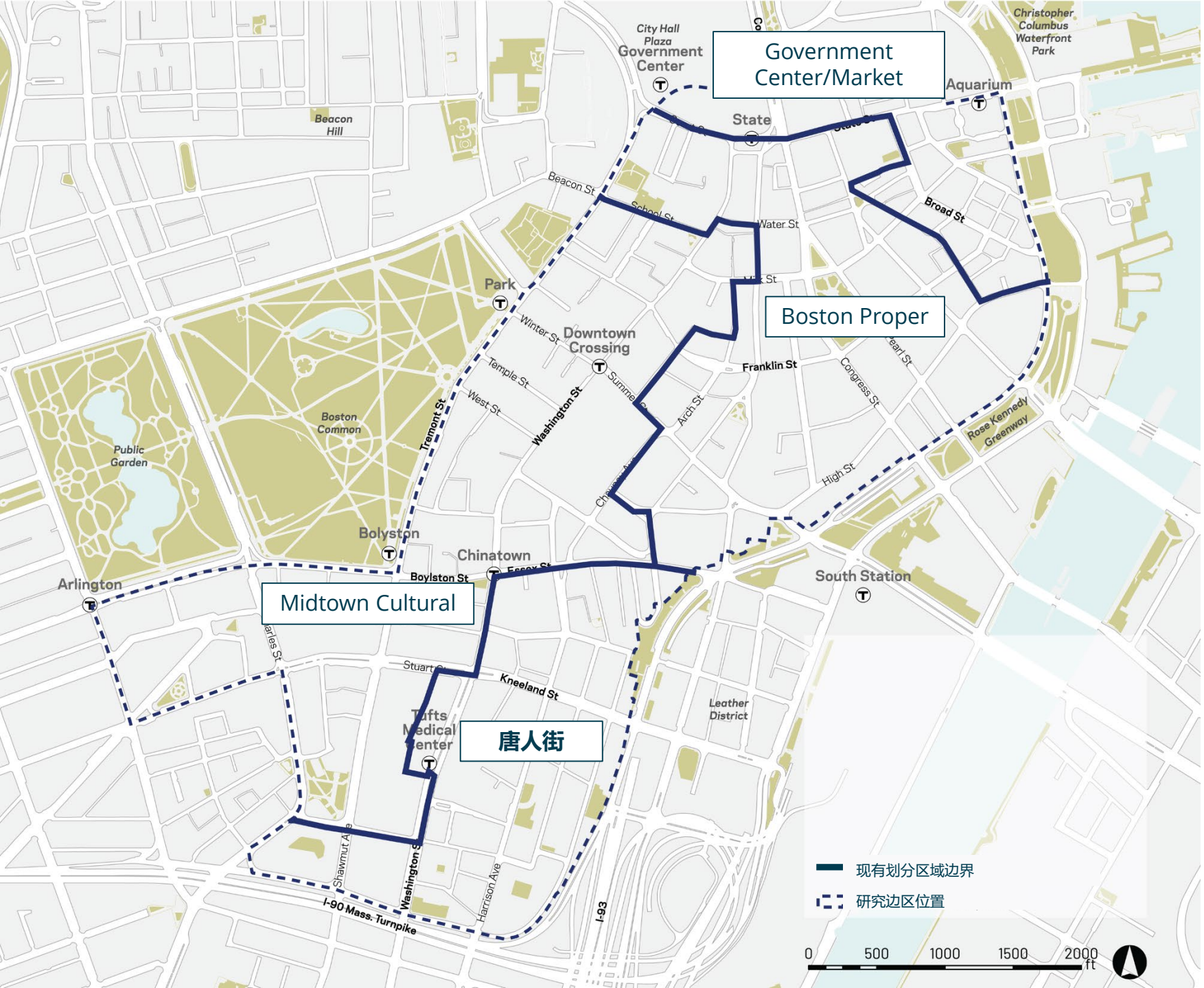
# 当前分区



**boston planning &  
development agency**



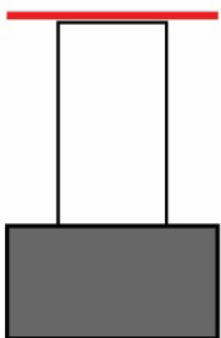
# 当前的分区



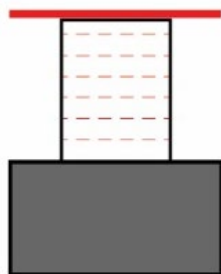
# 当前的分区

目前，建筑围护结构主要由四个因素决定(这些因素有时相互矛盾)

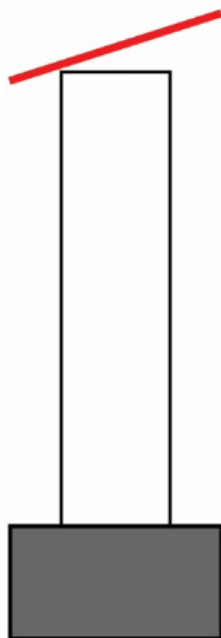
高度



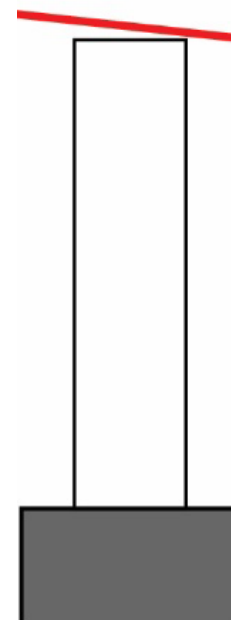
FAR  
容积率



普通阴影规则  
不给波士顿广场和波士顿公园  
带来任何新的阴影\*



FAA  
联邦航空管理局



\* 波士顿广场阴影法 (Ch. 362, Acts of 1990; Ch. 384, Acts of 1993; Ch. 57, Acts of 2017)  
波士顿公园阴影法 (Ch. 384, 1993 & Ch. 57, Acts of 2017)





# 当前的阴影规则

计划：市中心愿景：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...

... 不给波士顿广场和波士顿公园带来任何新的阴影

## 波士顿广场阴影法 (Ch. 362, Acts of 1990; Ch. 384, Acts of 1993; Ch. 57, Acts of 2017)

- 这一州法律限制广场和公园东部和南部 Midtown Cultural 区中的建筑在广场产生新阴影的时间为日出或早上 7:00（以时间迟者为准）后的第一个小时或日落前的最后一小时（参见附加的计划）。

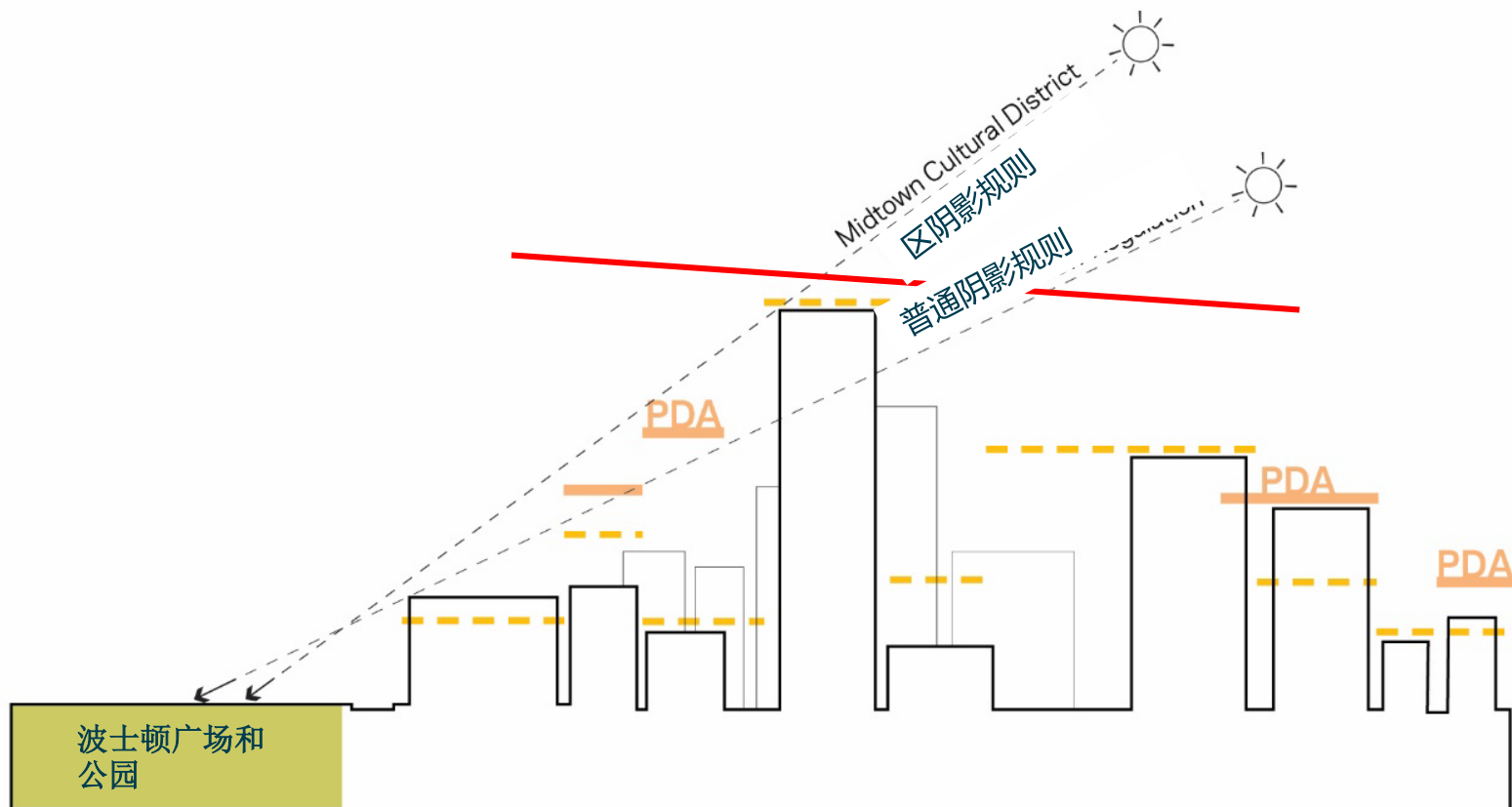
## 波士顿公园阴影法 (Ch. 384, Acts of 1993; CH. 57, Acts of 2017)

- 这项法律将在波士顿公园产生新阴影的时间限制为日出或早上 7:00（以时间迟者为准）后的第一个小时或日落前的最后一小时

- 对于 Midtown Cultural 区中的建筑，从 3 月 21 日到 10 月 21 日，早上 8:00 到下午 2:30 期间新阴影的出现时间不得超过两小时。在这些期限内，不允许任何新阴影持续两小时或更长的时间，但法律授权 BRA（现在是 BPDA）批准特例。
- 对于 Midtown Cultural 区中的建筑，从 3 月 21 日到 10 月 21 日，允许在早上 10:00 之前有新阴影。



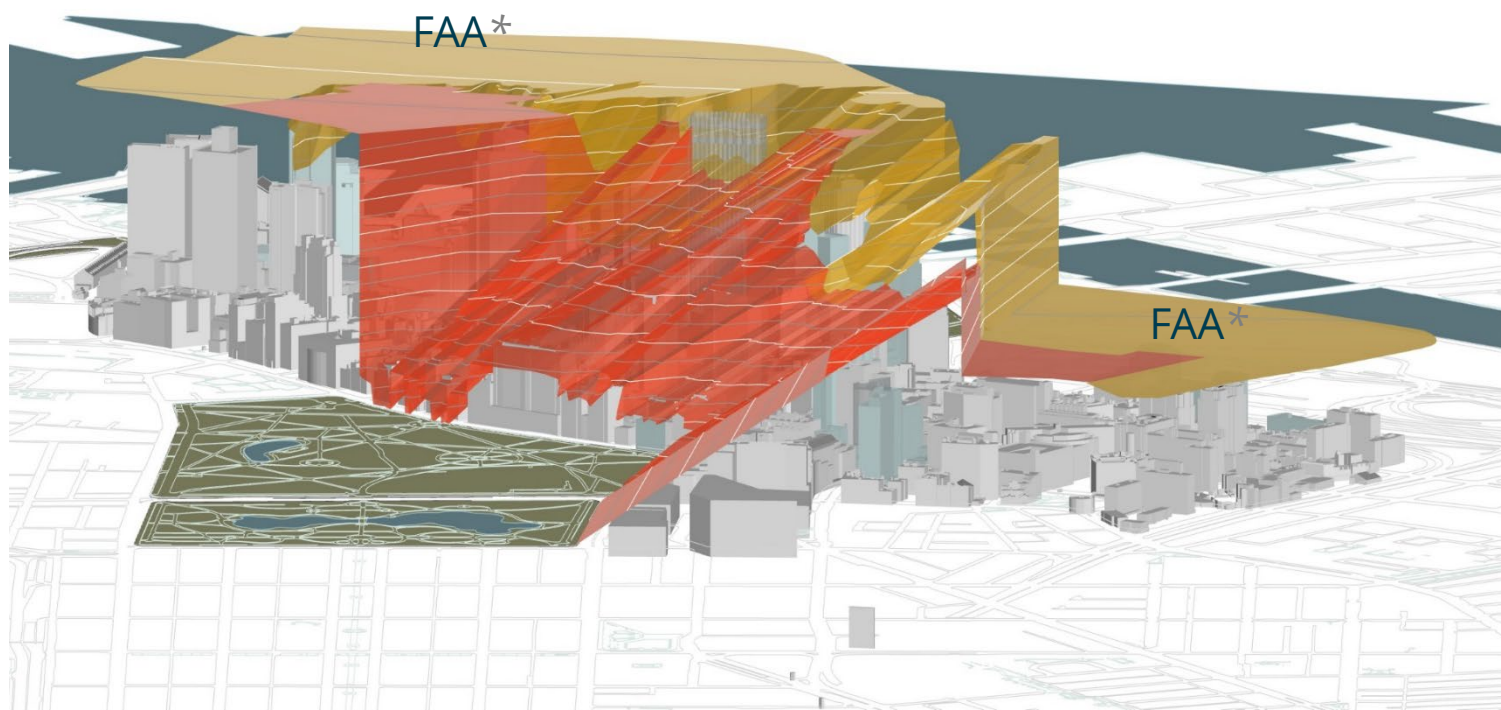
# 当前最大高度



- 基线高度限制
- 联邦航空管理局 (FAA)
- 规划的开发区 (PDA)



# 当前的阴影规则



\* FAA 飞往 Logan 机场的航线在 Financial District、Wharf District 和唐人街实施了高度限制。

■ Midtown Cultural 区阴影规则

■ 普通阴影规则





# 两种开发方案

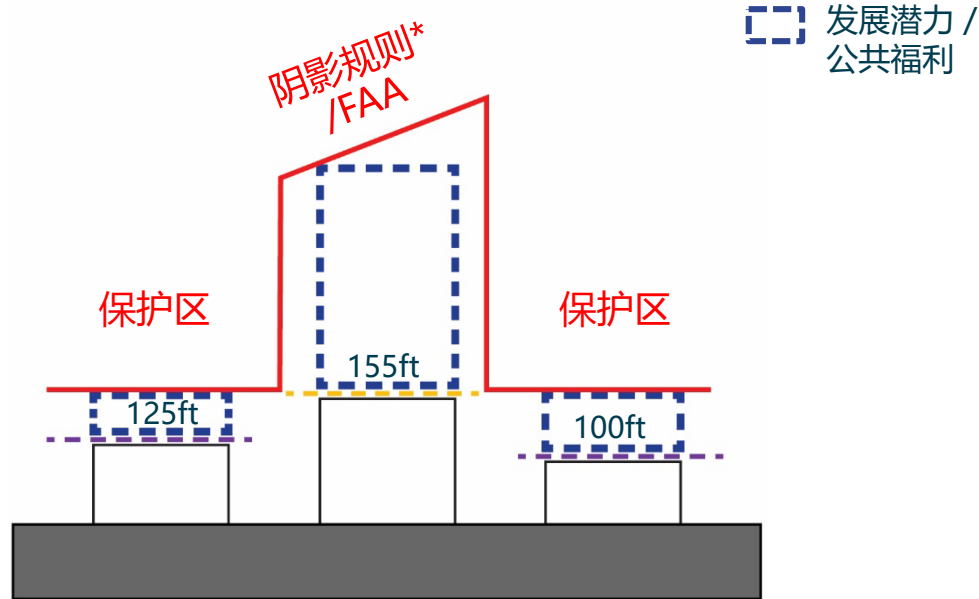
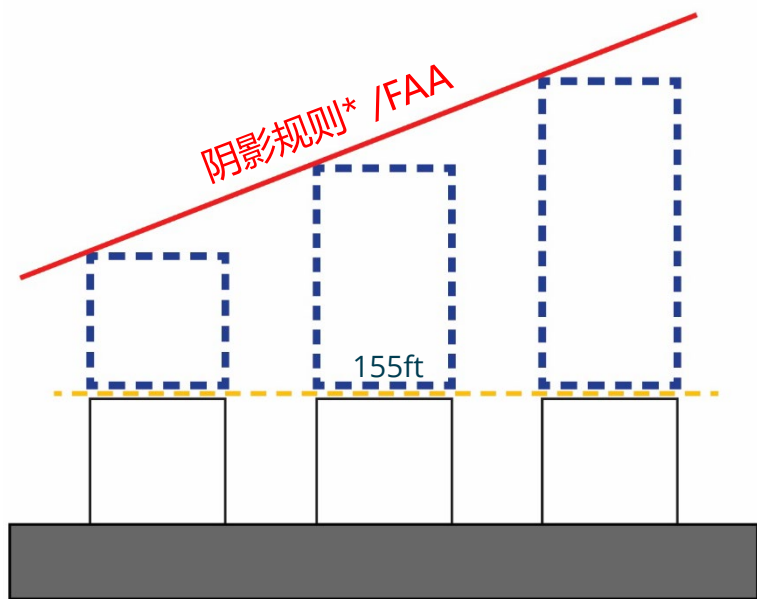


# 两种开发方案

两种开发方案展示了不同高度限制和监管制度的影响

**方案 1** 基于增长的密度奖励系统：  
开发商可以通过密度奖励系统“购买”容量

**方案 2** 保护和增长平衡的密度奖励系统 允许的最大密度视特色区域而定。



\* 波士顿广场阴影法 (Ch. 362, Acts of 1990; Ch. 384, Acts of 1993; Ch. 57, Acts of 2017)  
波士顿公园阴影法 (Ch. 384, 1993 & Ch. 57, Acts of 2017)



# 方案 1

## 基于增长的密度奖励系统





# 方案 1

## 基于增长的密度奖励系统

开发商可以通过密度奖励系统“购买”容量

对于整个市中心：

- 基线分区的起始高度为 155 英尺
- 最大值视阴影规则、FAA 高度限制和 Midtown Cultural 区阴影规则而定

\*“购买”是一个比喻。开发机会不是从BPDA、城市或社区购买的。

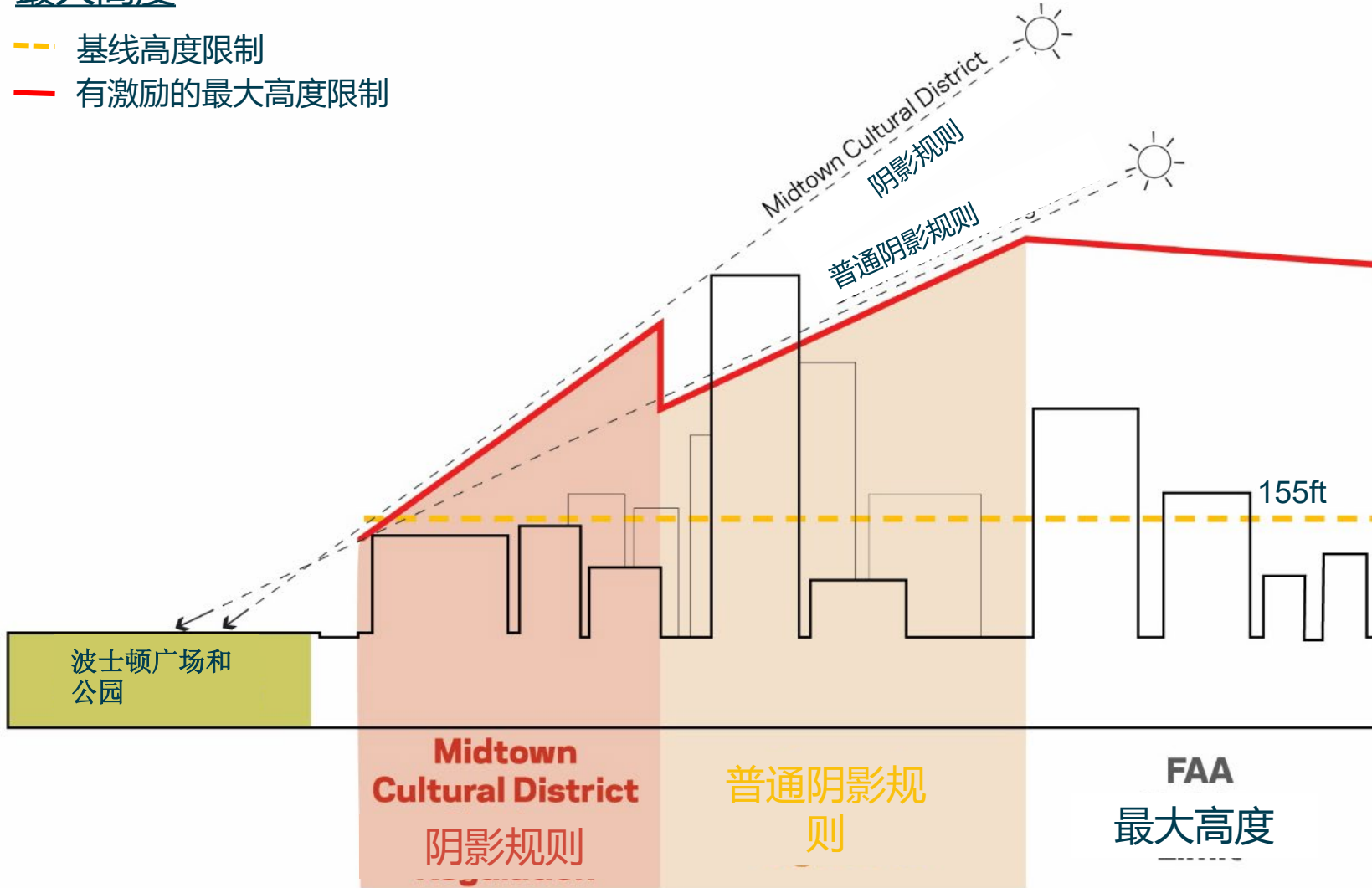


Piano Row, 155 ft. 建筑高度



## 最大高度

- 基线高度限制
- 有激励的最大高度限制



# 方案 1

## 基于增长的密度奖励系统

开发商可以通过密度奖励系统“购买”容量

### 对于整个市中心：

- 基线分区的起始高度为 155 英尺
- 最大值视阴影规则、FAA 高度限制和 Midtown Cultural 区阴影规则而定

\*\* “购买” 是一个比喻。开发机会不是从BPDA、城市或社区购买的。



# 方案 1

## 基于增长的密度奖励系统

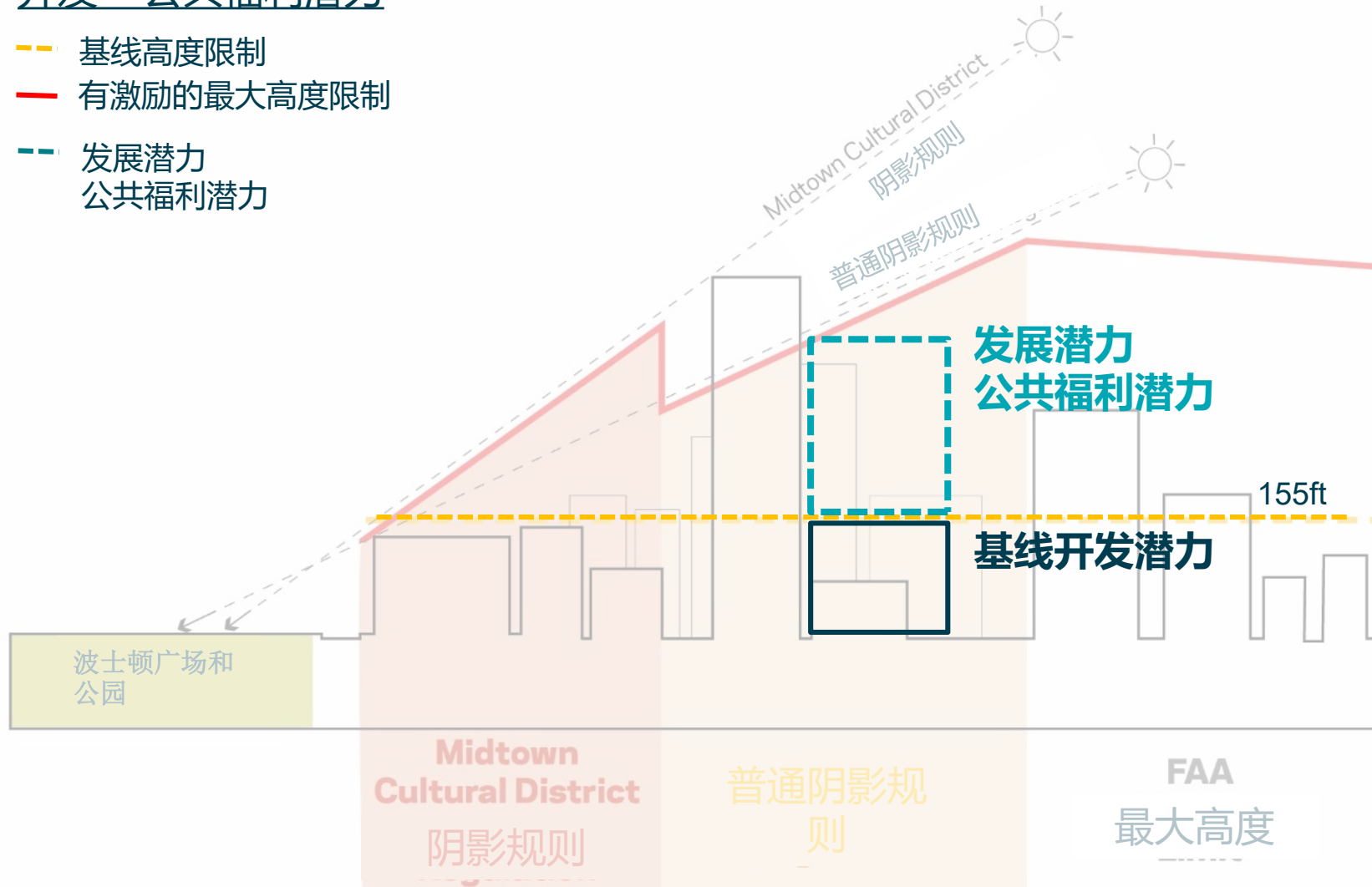
开发商可以通过密度奖励系统“购买”容量

### 对于整个市中心：

- 基线分区的起始高度为 155 英尺
- 最大值视阴影规则、FAA 高度限制和 Midtown Cultural 区阴影规则而定

## 开发 – 公共福利潜力

- 基线高度限制
- 有激励的最大高度限制
- 发展潜力  
公共福利潜力



\*\* “购买” 是一个比喻。开发机会不是从BPDA、城市或社区购买的。





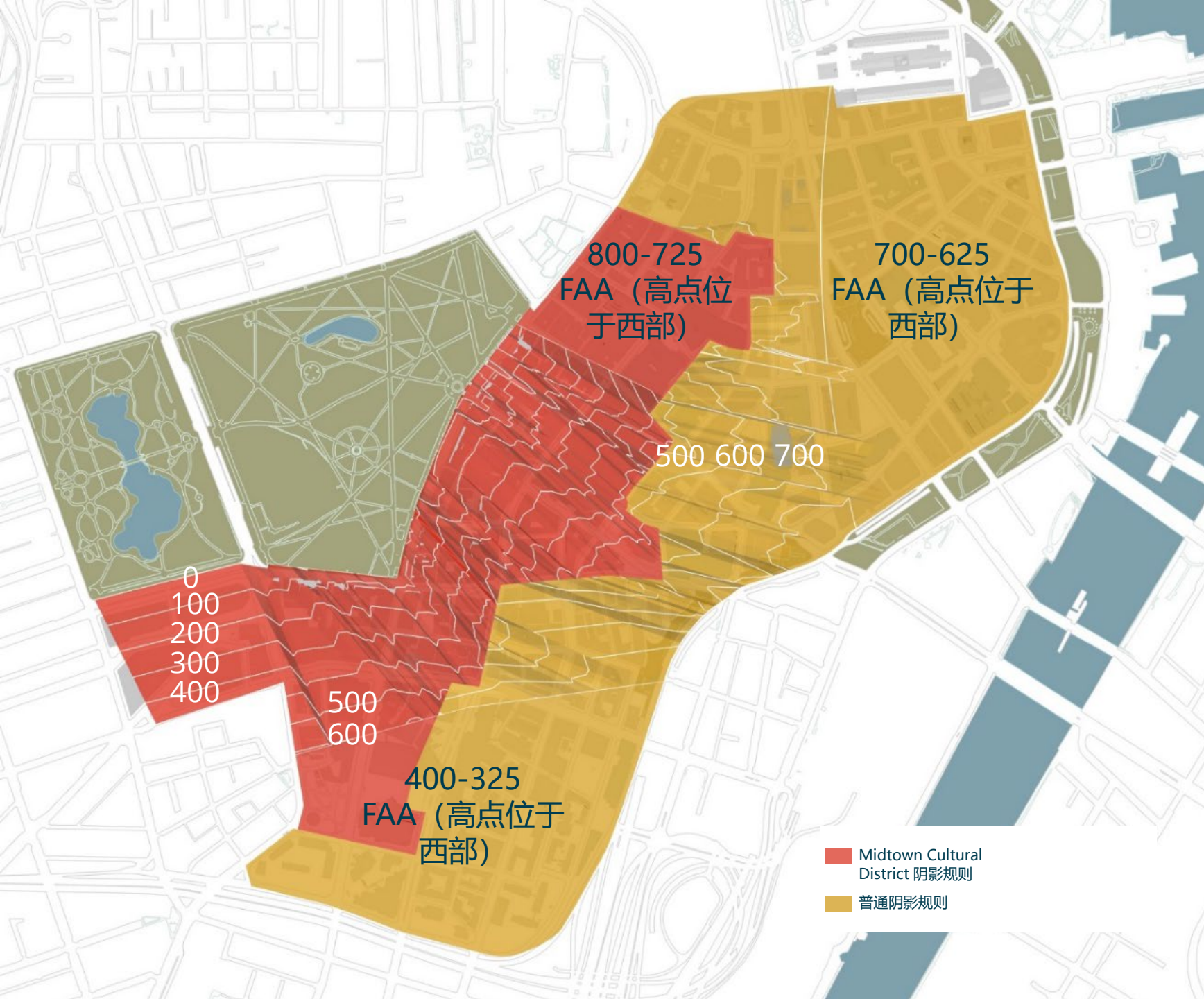
# 方案 1

## 基于增长的密度奖励系统

开发商可以通过密度奖励系统“购买”容量

### 对于整个市中心：

- 基线分区的起始高度为 155 英尺
- 最大值视阴影规则、FAA 高度限制和 Midtown Cultural 区阴影规则而定



\*\* “购买” 是一个比喻。开发机会不是从BPDA、城市或社区购买的。



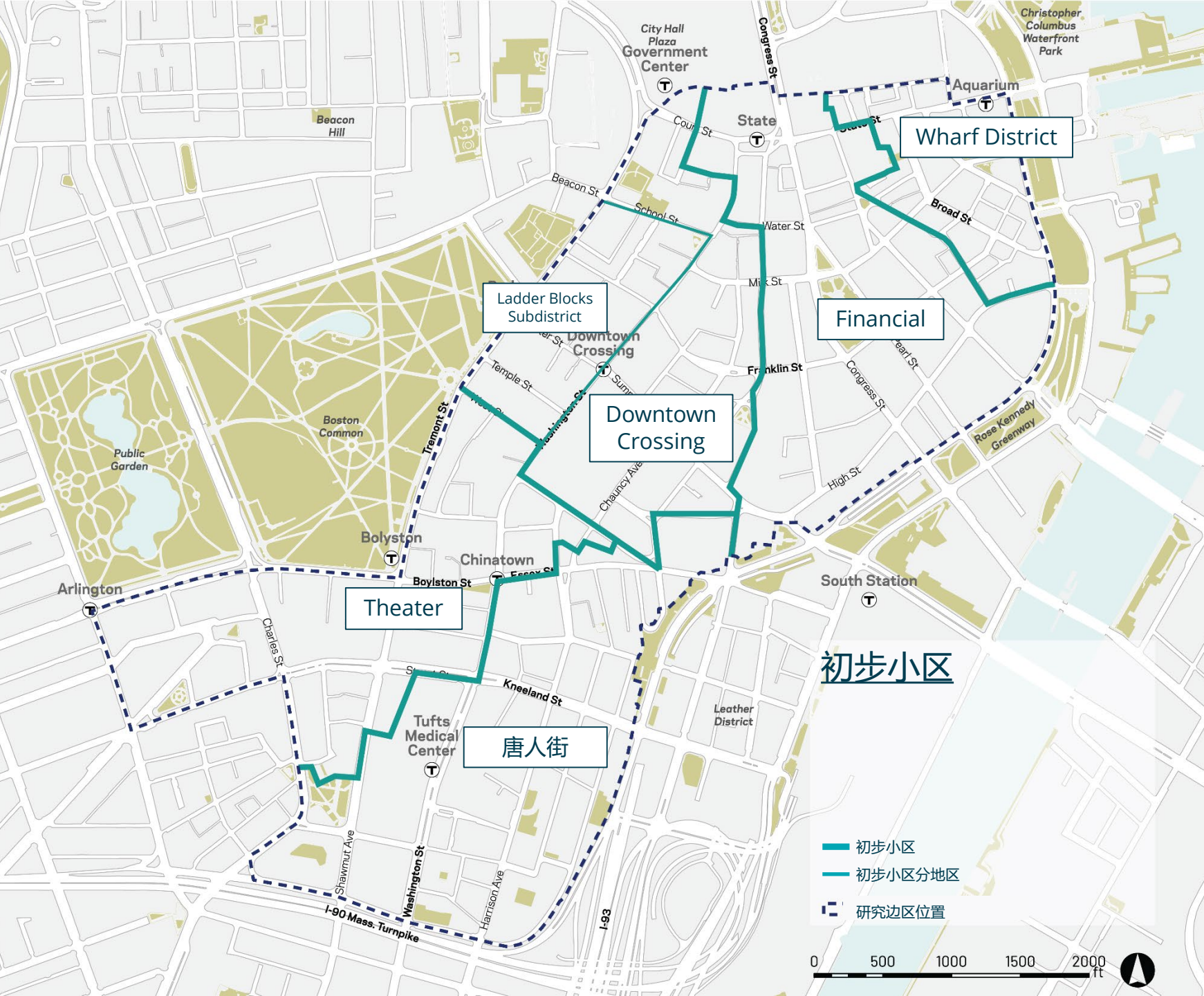


# 方案 2

## 保护和增长平衡的密度奖励系统 允



# 初步小区

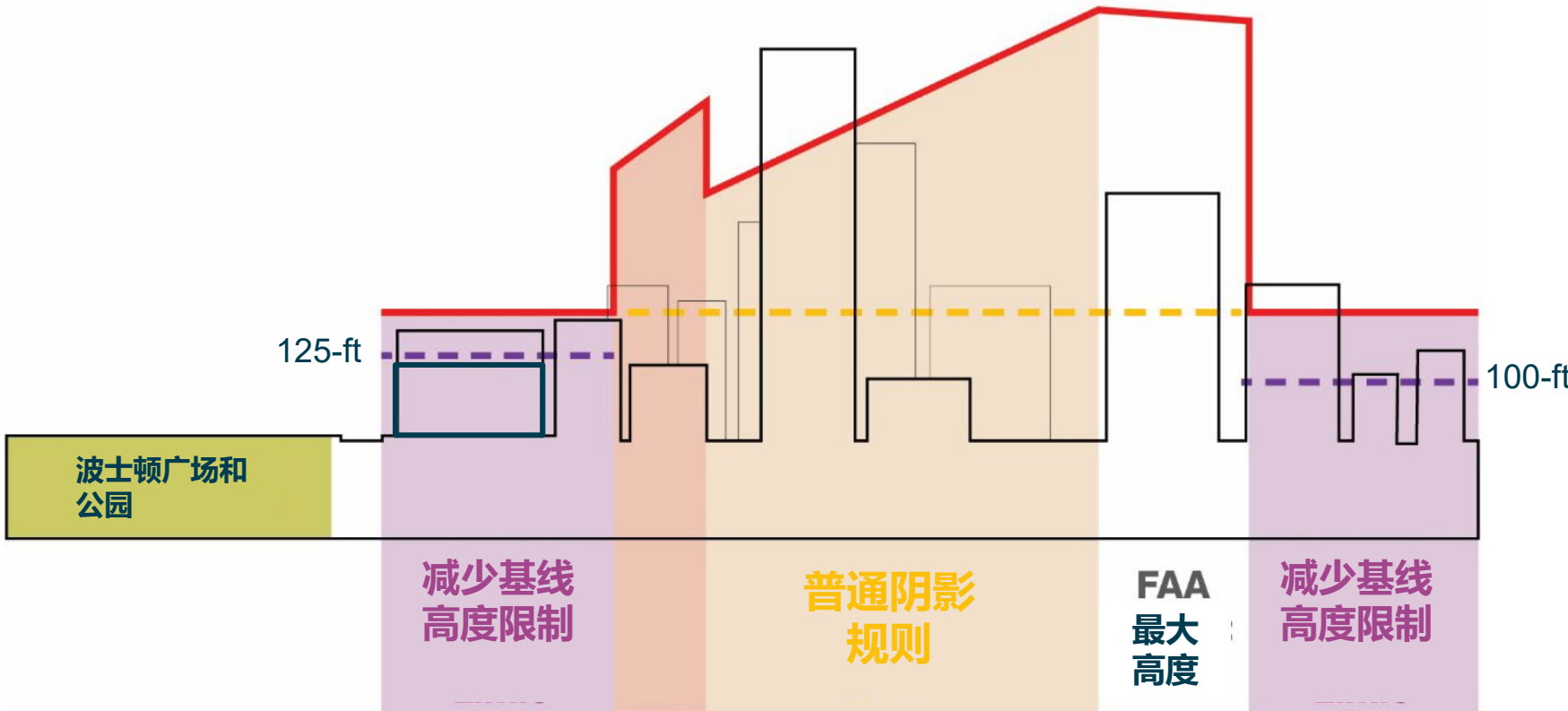


# 方案 2

保护和增长平衡的密度奖励系统 允

## 最大高度

- 基线高度限制
- 减少基线高度限制
- 有激励的最大高度限制



基线分区的起点和最大高度取决于特色区域基线，开发商可以通过密度奖励系统“购买”容量。

### 市中心交叉口、剧院区、和金融区

- 155 英尺基线分区/最大高度视阴影规则和 FAA 高度限制而定
- (不包括 Ladder 街区)

### 特色保护区域

- 唐人街: 100 ft. 基线分区
- 码头区: 100 ft. 基线分区
- Ladder 街区: 125 ft. 基线分区
- 最大高度: 较低的高度区域

\*\* “购买” 是一个比喻。开发机会不是从BPDA、城市或社区购买的。

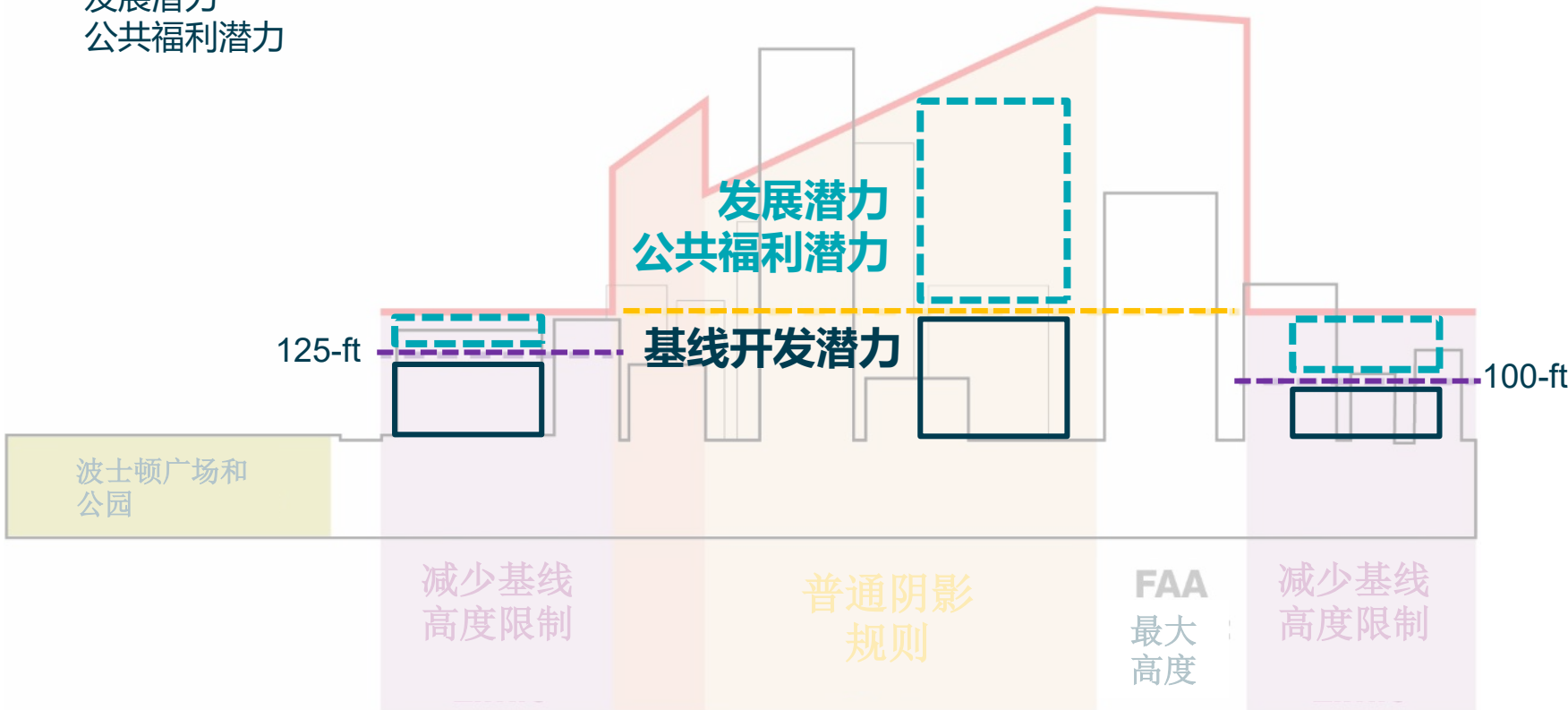


# 方案 2

保护和增长平衡的密度奖励系统 允

## 最大高度

- 基线高度限制
- 减少基线高度限制
- 有激励的最大高度限制
- 发展潜力  
公共福利潜力



基线分区的起点和最大高度取决于特色区域基线，开发商可以通过密度奖励系统“购买”容量。

### 市中心交叉口、剧院区、和金融区

- 155 英尺基线分区/最大高度视阴影规则和 FAA 高度限制而定
- (不包括 Ladder 街区)

### 特色保护区域

- 唐人街: 100 ft. 基线分区
- 码头区: 100 ft. 基线分区
- Ladder 街区: 125 ft. 基线分区
- 最大高度: 较低的高度区域

\*\* “购买” 是一个比喻。开发机会不是从BPDA、城市或社区购买的。





# 方案 2

保护和增长平衡的密度奖励系统 允

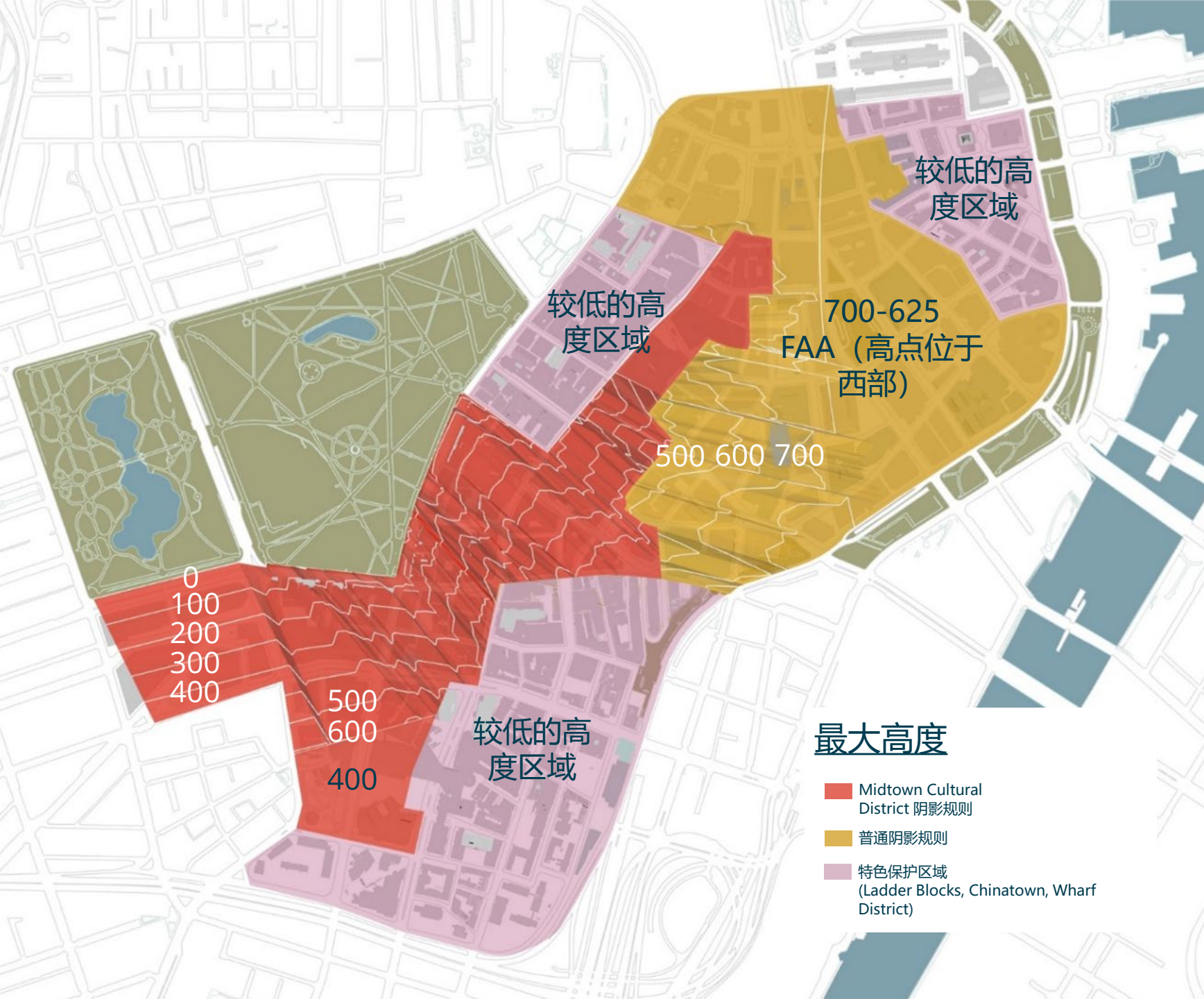
基线分区的起点和最大高度取决于特色区域基线，开发商可以通过密度奖励系统“购买”容量。

## 市中心交叉口、剧院区、和金融区

- 155 英尺基线分区/最大高度视阴影规则和 FAA 高度限制而定
- (不包括 Ladder 街区)

## 特色保护区域

- 唐人街: 100 ft. 基线分区
- 码头区: 100 ft. 基线分区
- Ladder 街区: 125 ft. 基线分区
- 最大高度: 较低的高度区域



\*\* “购买” 是一个比喻。开发机会不是从BPDA、城市或社区购买的。



# 方案对比

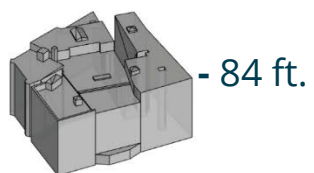
特色保护区域的一个示例地块目前被划分为高达 6.1 万平方英尺的区域（截至目前），但可能根据方案 1 和方案 2 增加密度。

现有建筑

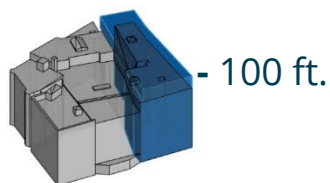
基线分区

方案 1

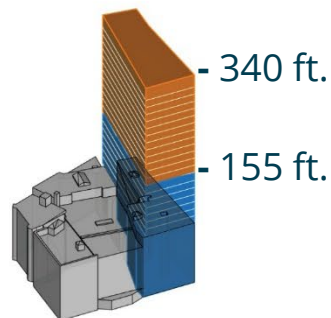
方案 2



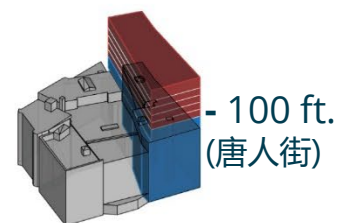
现有建筑面积：  
3.9 万平方英尺



最大可建筑面积：  
6.1 万平方英尺



阴影规则/FAA 最大值：  
20.7 万平方英尺



较低的高度区域  
，最大可建筑面积：  
9.4 万平方英尺

- 现有建筑
- 基线分区高度容量  
(视方案而定)
- 阴影规则/FAA 允许的最大高度
- 最大高度：特色保护区域



# 公共福利



**boston planning &  
development agency**

# 公共福利



经济适用房



气候 + 恢复力



当地交通 + 流动性



小型企业支持 + 刺激零售



古迹保护



开放空间和公共空间\*

\* 分配给管理和维护的资金比例



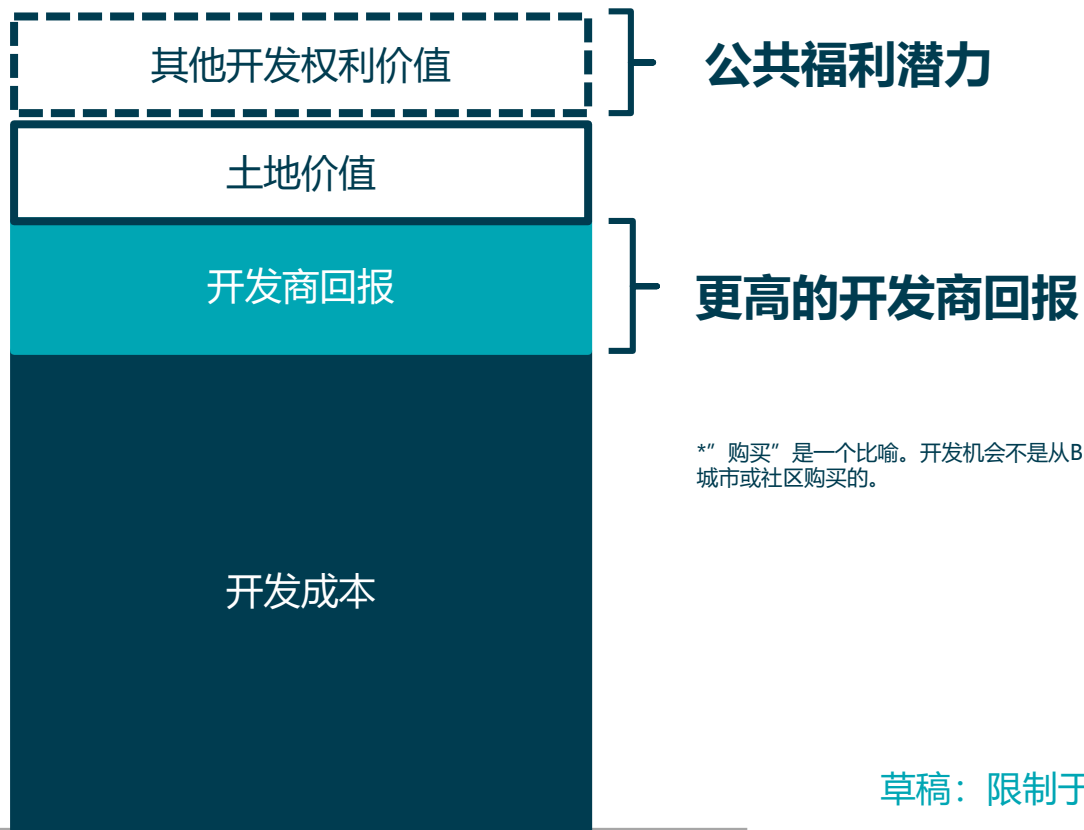
# 当前的分区与有密度奖励

开发商要购买土地盖房，激励开发商购买奖励密度来交付更多空间，从而得到更大的回报。

## 当前的分区



## 有密度奖励



\*“购买”是一个比喻。开发机会不是从BPDA、城市或社区购买的。





# 公众利益计算

将奖励平方英尺数与空间所有权的价格相乘，得出公共福利的价值，该值应设置为鼓励参与方案。

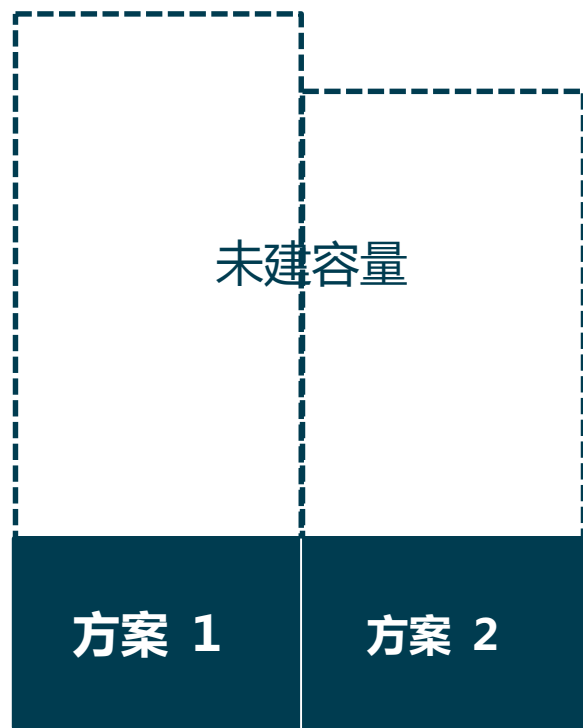


\*剩下的 % 是开发人员利用密度奖金的激励

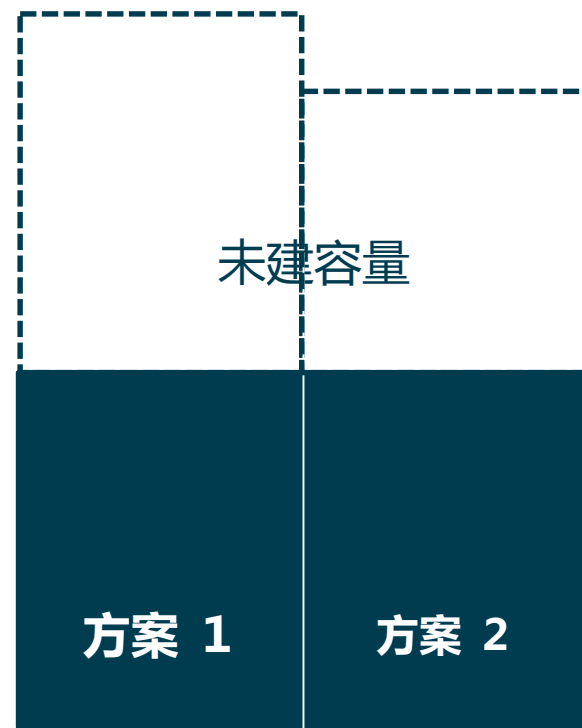


# 公众利益比较

到 2030 年产生的价值



到 2040 年产生的价值



# 讨论区



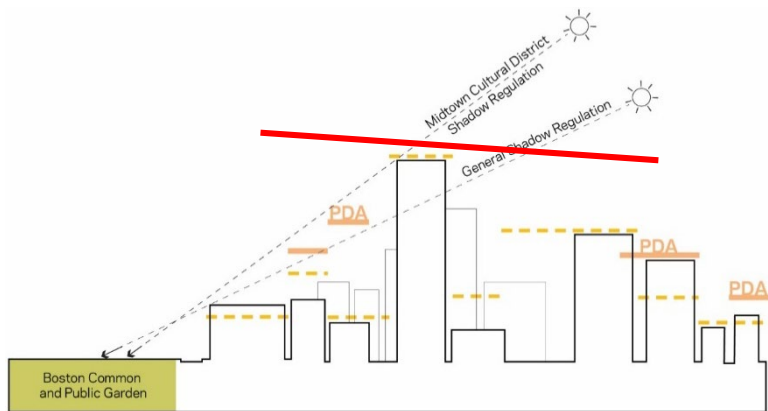
**boston planning &  
development agency**

# 方案对比

最大高度

- 基线高度限制
- 减少基线高度限制
- 有激励的最大高度限制

## 当前分区



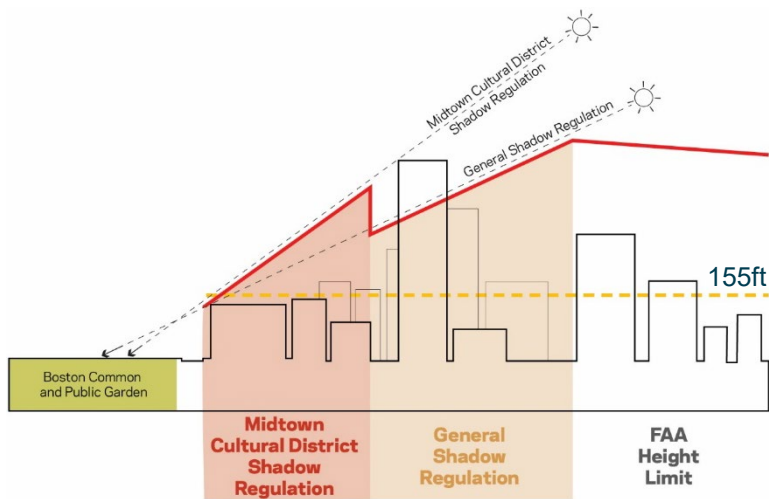
### 基线高度限制:

各种各样的(Multiple General, PDA, Preservation, FAA)

### 最大高度:

各种各样的 (Multiple General, PDA, Preservation, FAA) & Midtown Cultural District 阴影规则, 普通阴影规则

## 方案 1



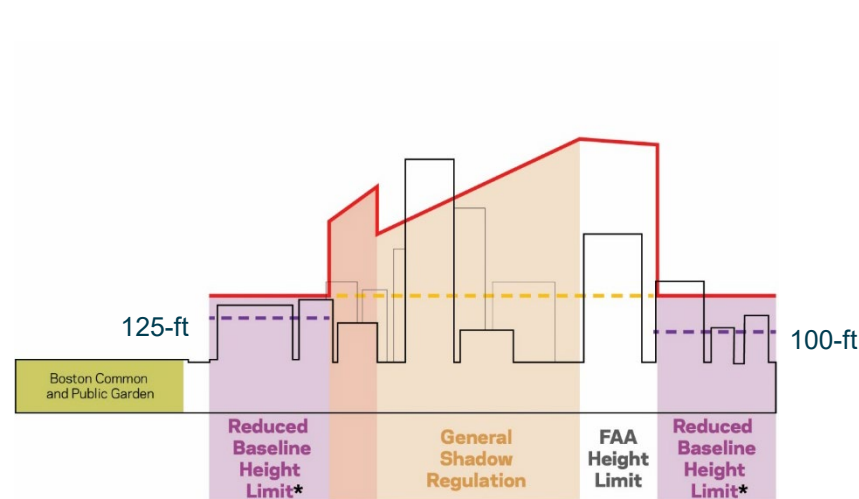
### 基线高度限制:

155' 一般区域

### 最大高度:

Midtown Cultural District 阴影规则, 普通阴影规则

## 方案 2



### 基线高度限制:

155' 一般区域  
100/125' 特色保护区域

### 最大高度:

Midtown Cultural District 阴影规则, 普通阴影规则  
最大高度: 较低的高度区域



# 城市设计指南



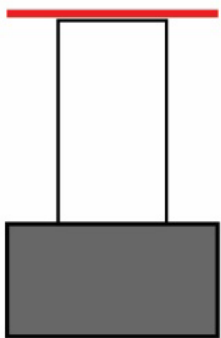
**boston planning &  
development agency**



# 波士顿分区规范的作用

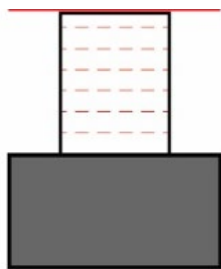
## 高度

(高度上限或楼层数)



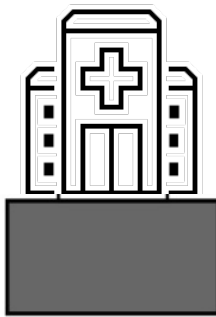
## 密度

(楼层面积比率)



## 用处

(允许的、有条件的或禁止的)

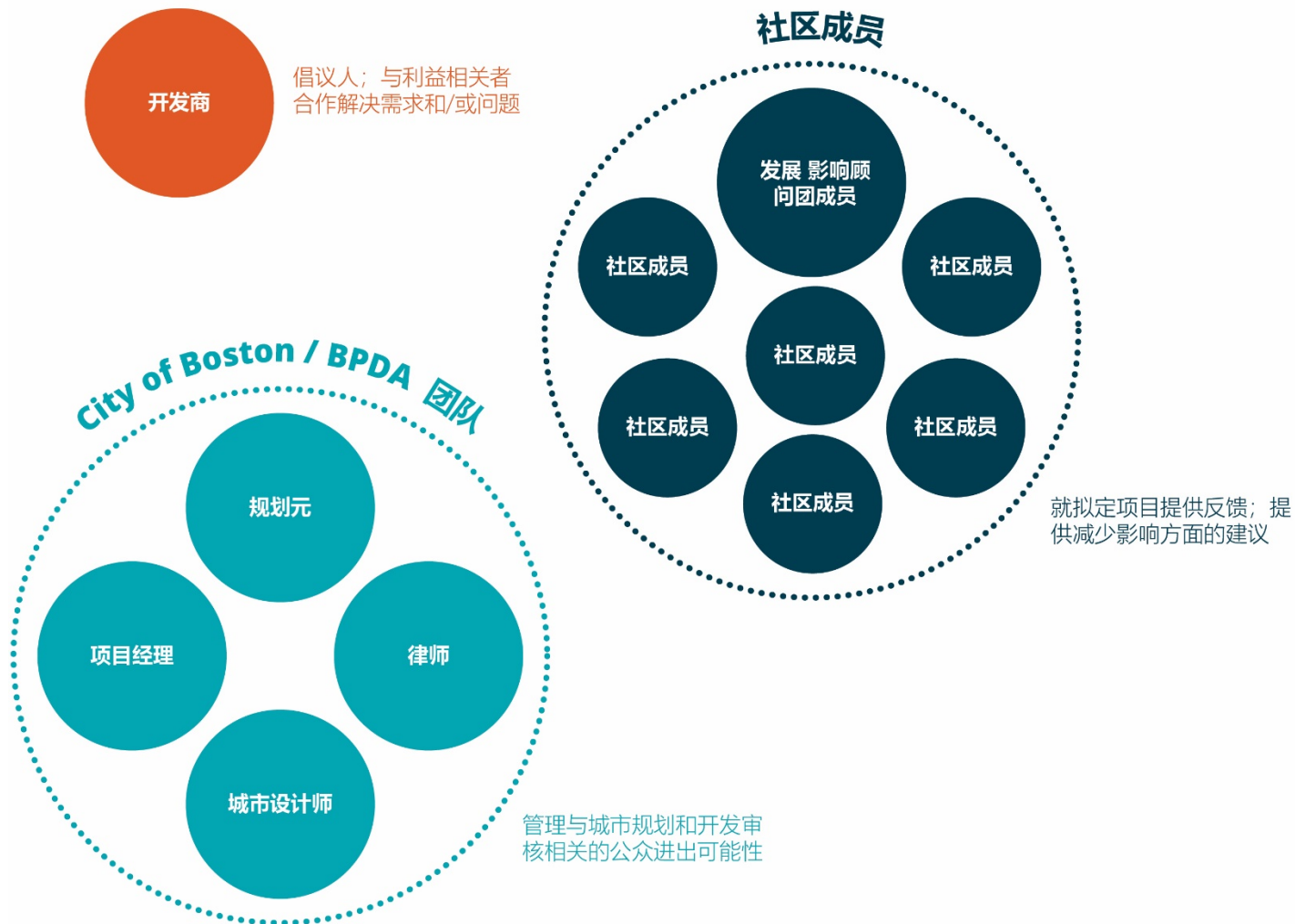


- 规定了特定区域内开发的允许形状、密度和用途
- 保护波士顿独特的邻里社区，使开发的建筑或用法不会导致与周围的环境的不协调



# 法令 80 的作用

1996 年被波士顿分区委员会采用



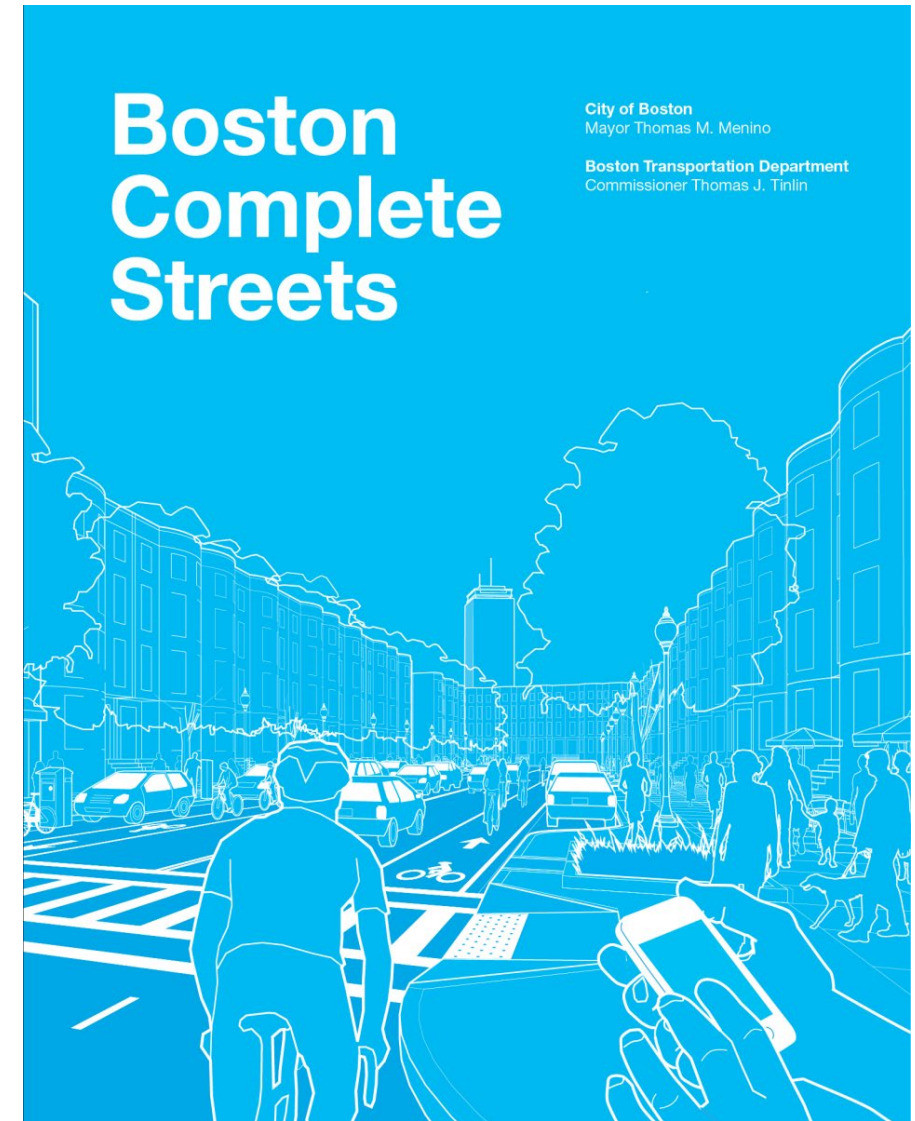
- 为审查波士顿所有社区的某些开发项目审查提供具体要求
- 为社区的参与和反馈提供重要的机遇



# Complete Streets的作用

2013年被波士顿采用

- 向政府机构，顾问，私人开发商和社区团体提供有关波士顿道路和人行道的规划，设计和运营的政策和设计指南
- 确保波士顿的街道对所有用户都是安全的，并促进有效的项目开发 and 审核流程
- 通过创建既是居住的好地方又具有可持续交通网络的街道，提高波士顿的生活质量



# 城市设计指南的作用

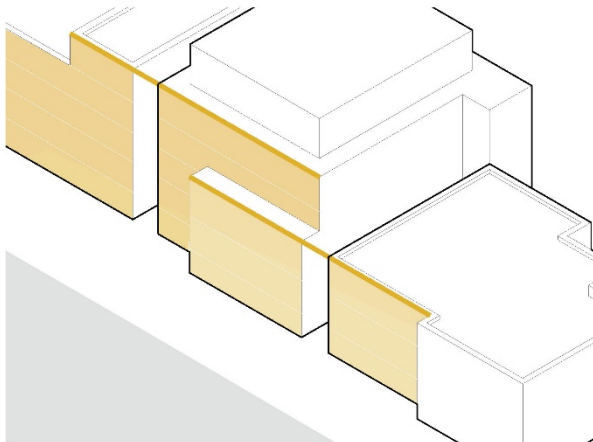
## 1 | Site Design 1.1 | Scale and Massing

### 1.1.1

The general expectation is that infill projects will consider the height, massing, and architectural lines of abutting buildings.

**Downtown/Wharf District:** Particular attention should be paid to the height, massing, and architectural lines of abutting buildings in the Ladder District /Wharf District. The focus should be on the first 5 to 6 stories of the building.

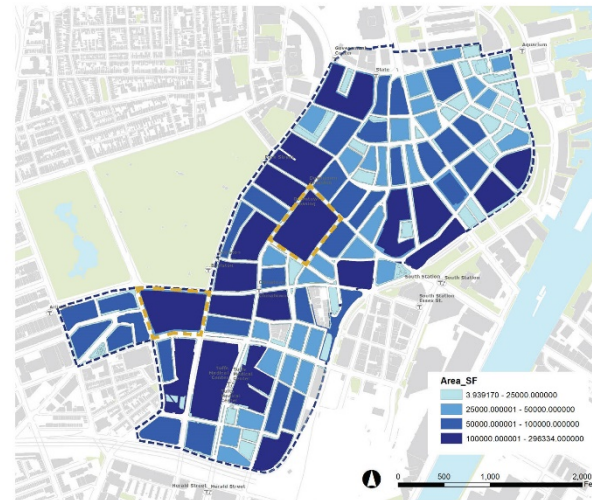
**Chinatown:** Particular attention should be paid to the height and massing of abutting buildings in Chinatown. The focus should be on the first 5 to 6 stories of the building.



### 1.1.2

Minimize the scale of blocks wherever possible by providing new streets, mid-block alleys, pedestrian paths, courtyards, and plazas that connect with other streets and public or common open spaces.

**Downtown/Theater District:** In the case of re-development, find long-term opportunities for new exterior pedestrian routes with respect to Lafayette Place/ Massachusetts Transportation building.



- 建立建筑和开放空间的质量和特征
- 为设计审核提供框架
- 确保私人开发与规划一致：市中心





# 城市设计指南的作用

新建筑、现有楼宇的加建以及开发/装修指南。





# 指南组织

## 规划草稿：市中心城市设计指南

### 地点和建筑设计

- 规模和集结
- 高楼加建
- 楼面、远离街道、入口
- 服务区域和人行道过渡区
- 建筑表达

### 公共区域

- 开放空间
- 灯光
- 植被和可持续性
- 视野遮荫和长廊

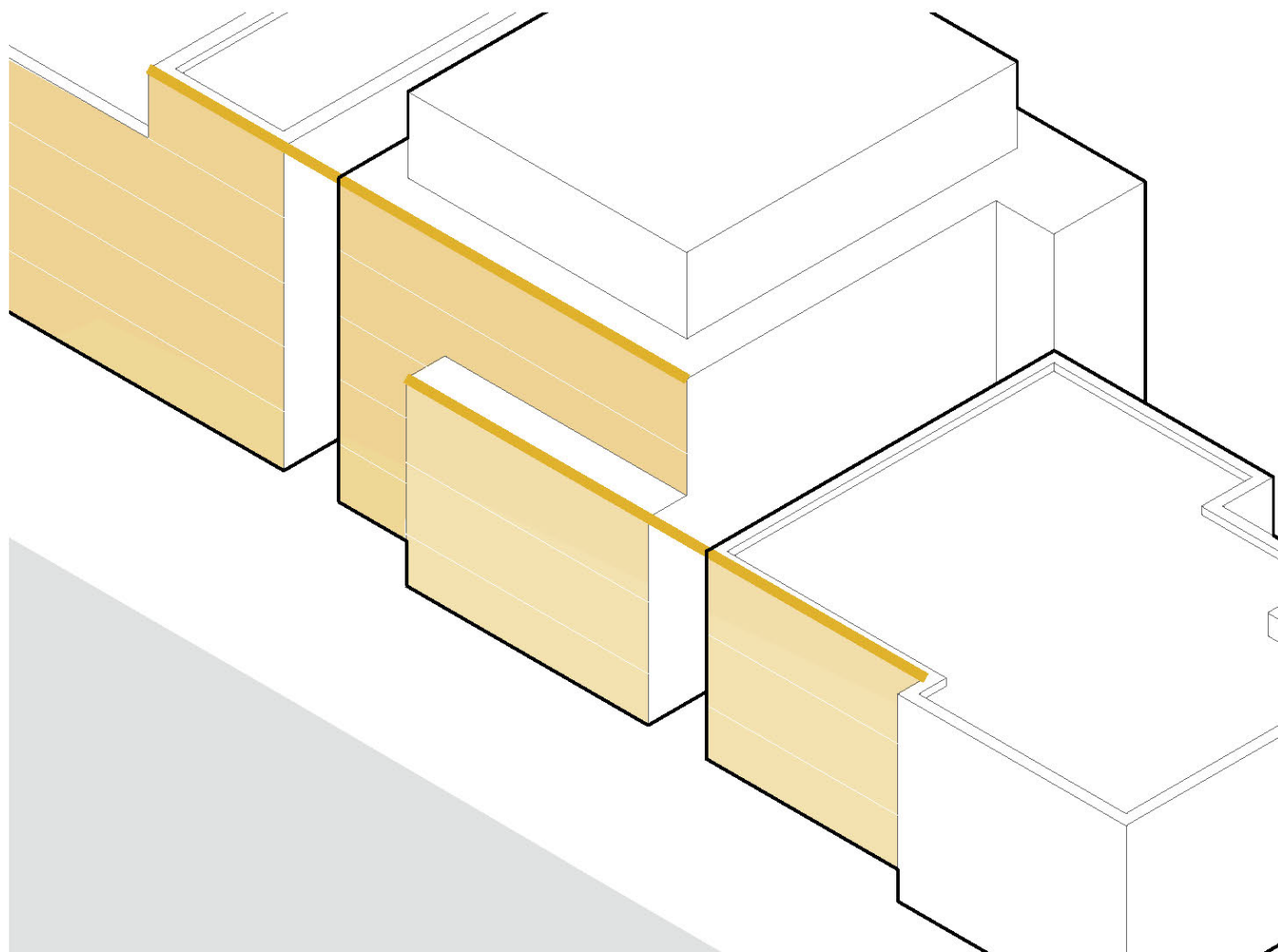


Shoppers' Plaza & Millennium Tower



# 规模和集结

计划：市中心城市设计指南样本



## 1.1.1

一般的预期是，填充项目将考虑毗连的建筑物的高度、质量和建筑线。

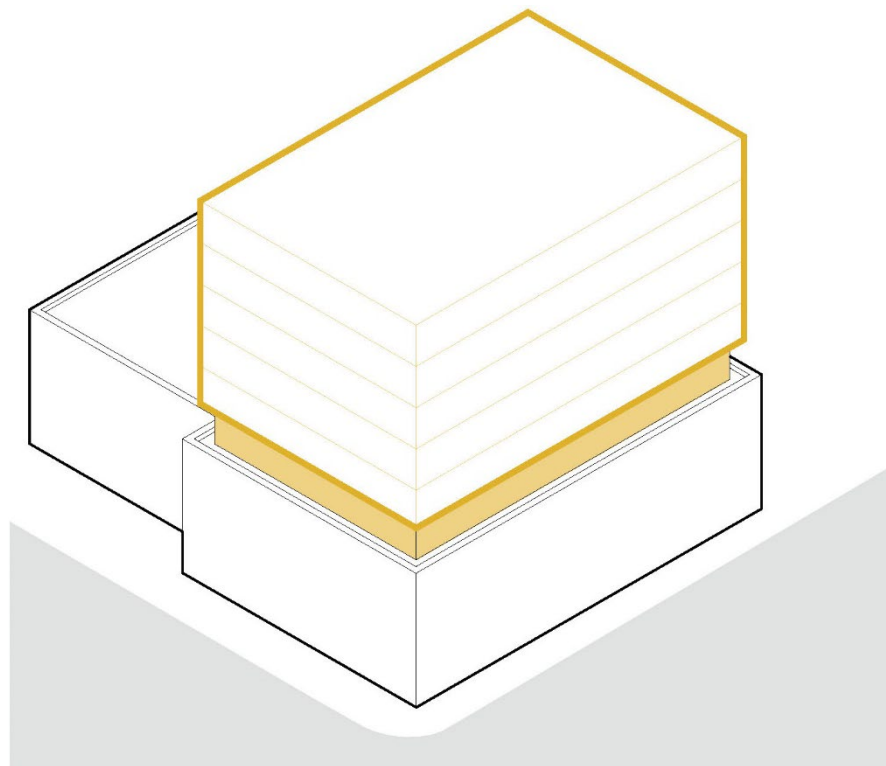
**市中心/Wharf District:**尤其要注意高度、集结以及与 Ladder District /Wharf District 建筑线毗连的建筑物。重点应该放在建筑的前 5 到 6 层。

**唐人街:**尤其要注意与唐人街毗连建筑物的高度和集结。重点应该放在建筑的前 5 到 6 层。



# 高楼加建

计划：市中心城市设计指南样本



## 1.2.1

在建筑的加建部分和现有部分之间创建一个独特的水平或垂直的断点。



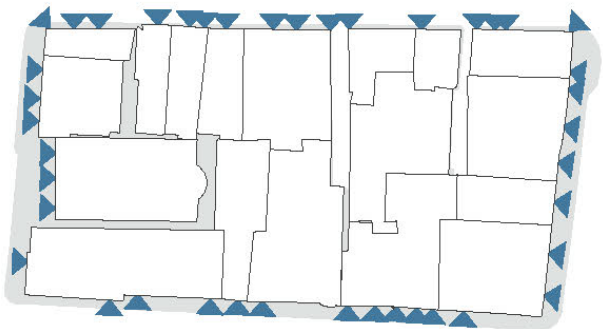


# 楼面、远离街道、入口

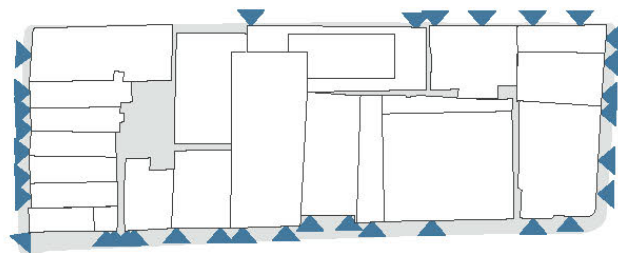
计划：市中心城市设计指南样本

## 1.3.15

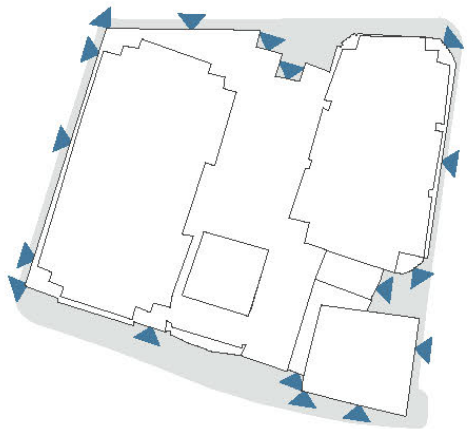
避免没有活跃入口的过长门面。入口之间的距离应该符合常见的社区模式。



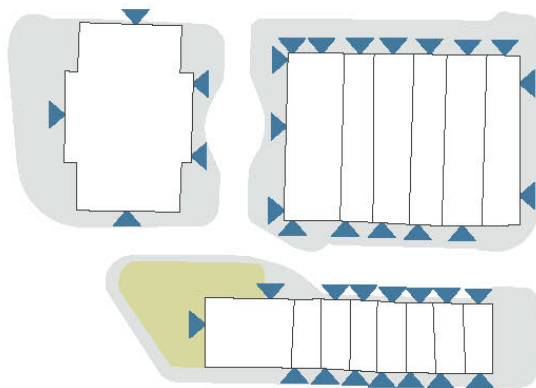
Downtown



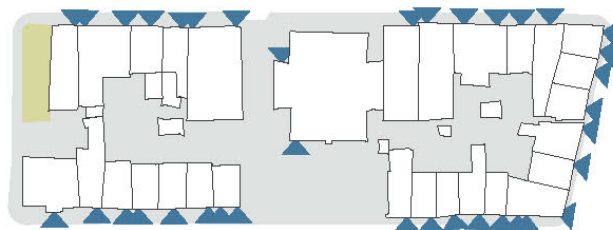
Theater District



Financial District



Wharf District

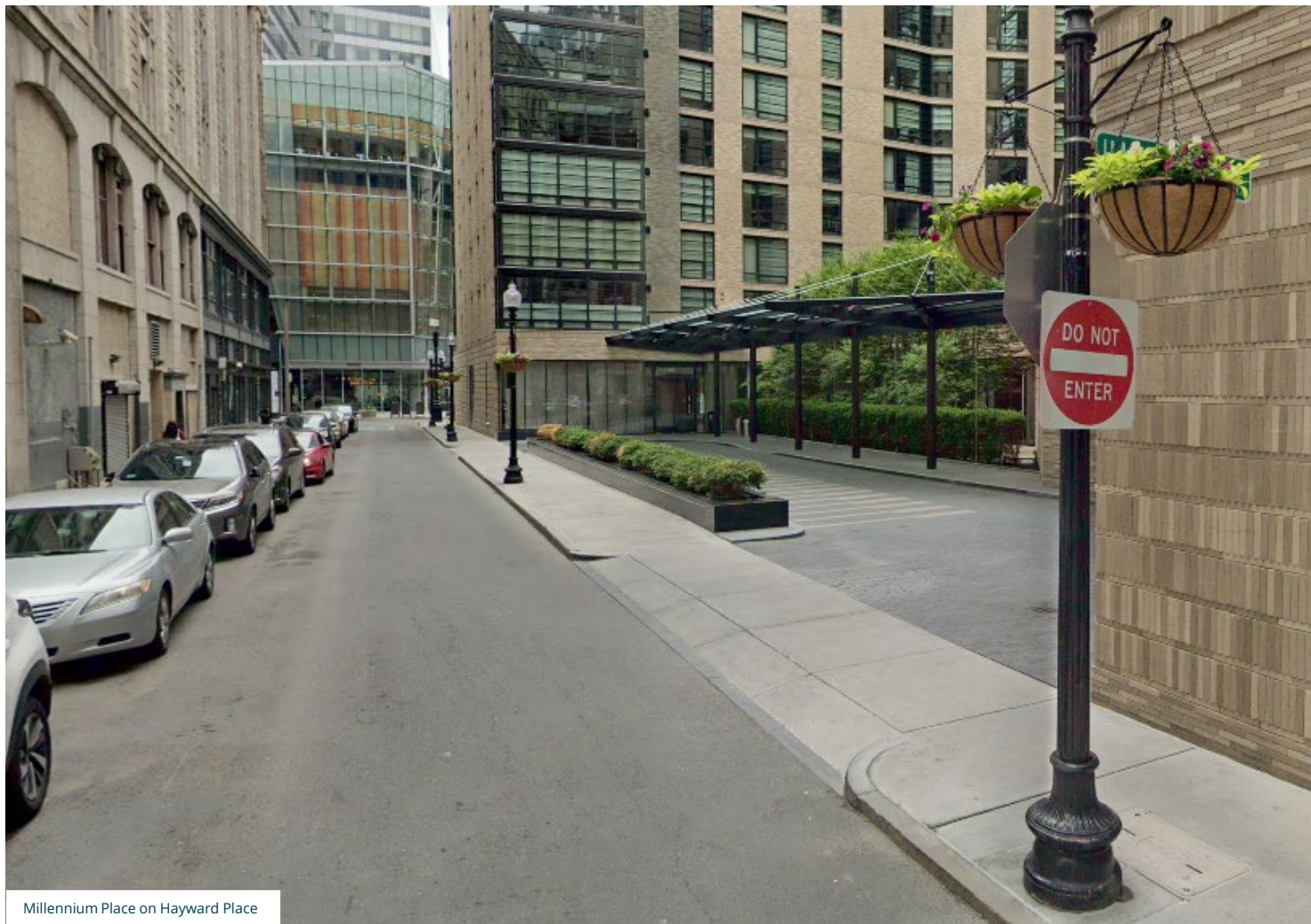


Chinatown



# 服务区域和人行道过渡区

计划：市中心城市设计指南样本



Millennium Place on Hayward Place

## 1.4.2

最小化人行道过渡区的位置、大小和数量，确定停车场入口以尽量减少对交通、自行车和行人流动的影响。在可能的情况下，应该规划上下车在停车区域之内，并且和其他车辆同用一个交通过渡区。





# 建筑表达

## 计划：市中心城市设计指南样本



Downtown



Theater District



Financial District



Chinatown



Wharf District



### 1.5.14

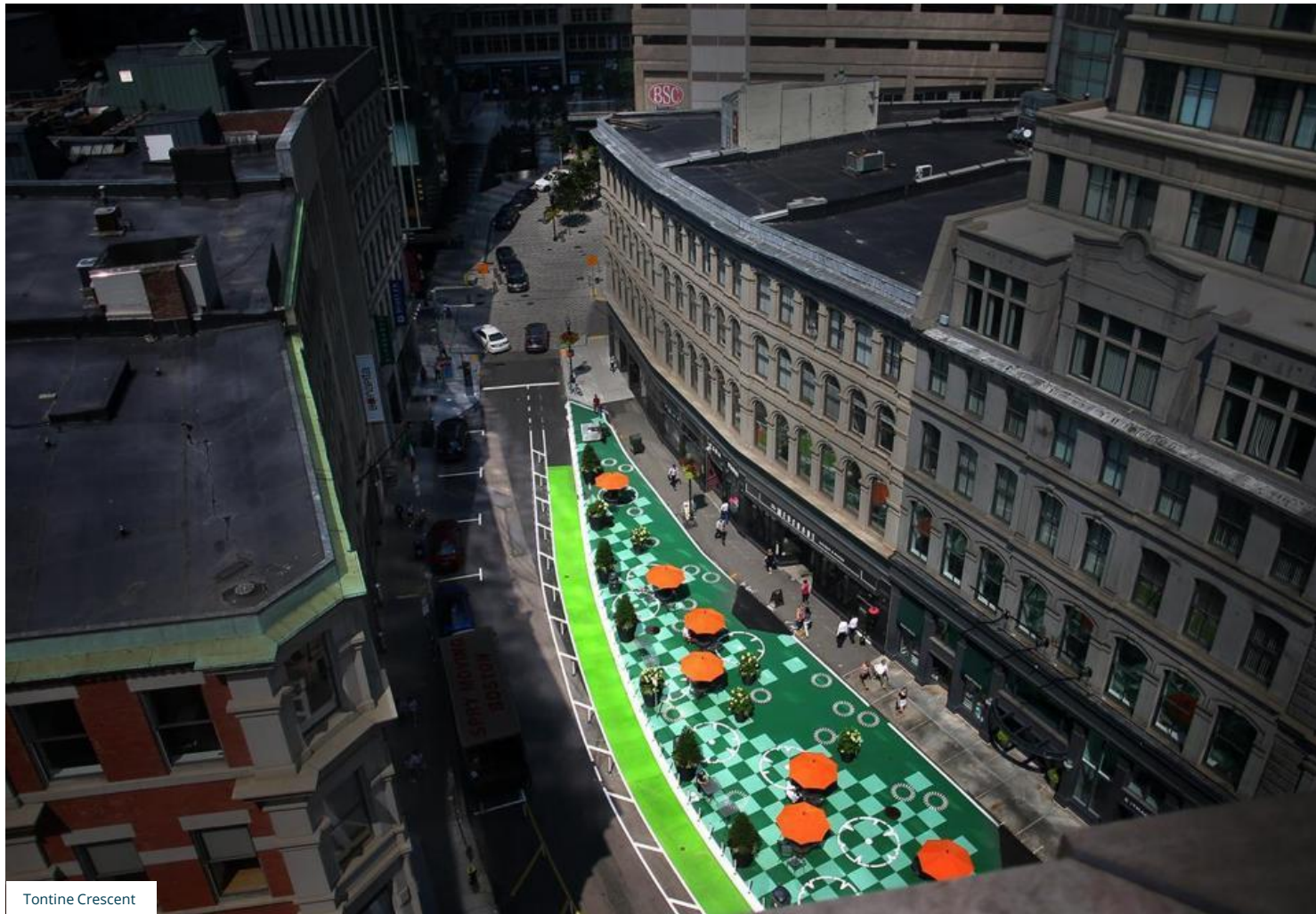
新开发建筑应该考虑特色区域现有楼宇的主要特点。





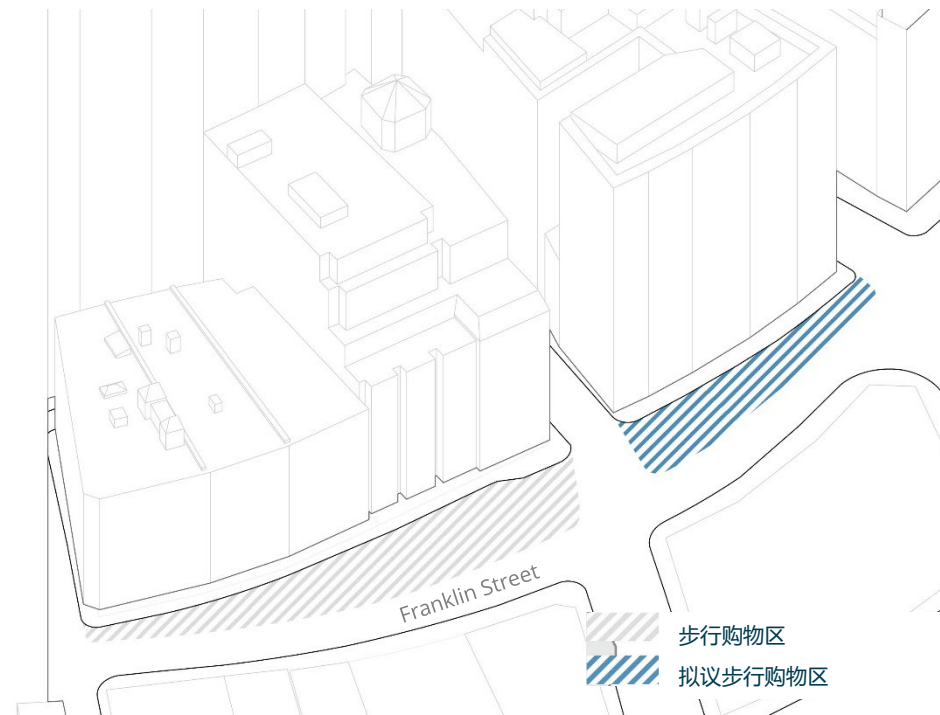
# 开放空间

计划：市中心城市设计指南样本



Tontine Crescent

## 2.1.2 从街道创建新公园。



# 灯光

## 计划：市中心城市设计指南样本



San Jacinto Plaza, El Paso, TX



Highline, New York, NY

### 2.2.4

设计照明以增强地面行人的舒适度；避免高对比度的光线；避免眩光。





# 植被和可持续性

计划：市中心城市设计指南样本



## 2.3.2

考虑使用可循环再用的透水混凝土和/或水泥地，以放置路边石或长凳、种植新植被。尽可能重复使用场地或建筑材料，特别是在战略城市主义的情况下。





# 视野遮荫和长廊

计划：市中心城市设计指南样本



## 2.4.1

在可行的情况下，尊重指定历史资产的现有观景廊，并在公共街道和空间创造新的视点；原离街道或塑造街道的墙壁来组织或构建远景。

**市中心：** Old South Meeting House、Granary Cemetery、老市政厅

**剧院区：** Columbus Avenue 到 Edgar Allan Poe 雕像和 Boston Common

**唐人街：** Don Bosco 技术高中的历史性主要楼面

**金融区：** State House、Boston Massacre Site；保持 United Shoe Machinery Corporation 大楼的视观，特别是从 Fiduciary Trust Building 东部路线的视观

**Wharf District：** Custom House Tower、Grain Exchange；朝向 Faneuil Hall 的 State Street



# 讨论区



# 后续步骤



**boston planning &  
development agency**

# 规划团队将进一步探讨

## 基于今天讨论的潜在更新

- 唐人街：找出“经济适用房增长区域”
- 特色保护区域：修订高度限制和界限位置

## 后续步骤

- 方案微调（一个首选方案）
- 方案影响评估
- 城市设计指南更新
- 区域划分和公共福利实施工具
- 草稿文件预计 2020 年四月中下旬拟定（公众会议时间待定）





# 即将召开的会议

## 咨询小组会议#9: 方案微调和城市设计\*

2020年2月26日

## 咨询小组会议#10: 讨论会议—汇集了规划建议、城市设计指南和方案框架\*

2020年3月18日

## 咨询小组会议#11: 计划: 市中心草案审核\*

2020年4月29日

## 计划: 2020年四月中下旬/五月初举行市中心草案开放日

\*所有咨询小组会议对所有公众开放。

计划: 市区网站

<http://bit.ly/plandowntownboston>

*#plandowntownboston 的 Instagram*

问, 评论

*Kennan Rhyne, [kennan.rhyne@boston.gov](mailto:kennan.rhyne@boston.gov)*

