

广场 + 街道 分区

整个波士顿多用途
街区中心的分区规定更新

公共会议

Zoom 口译控件使用方法



(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 sesiona 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种。

(繁體中文) 查找屏幕底部的翻譯圖標（地球儀），然後選擇您想聽的語種。

查看已翻译幻灯片用的 Zoom 控件

(EN) Look for the “View options” button at the top of your screen and select “Share Screens,” then select the language of the slides that you want to view.

(Caboverdean) Prokura buton "View Options" (Djobe Opson) na parti di sima di tela y skodje “Share Screens” (Partilha Tela), dipos skodje idioma ki bu ta gostaba di djobe aprezentason.

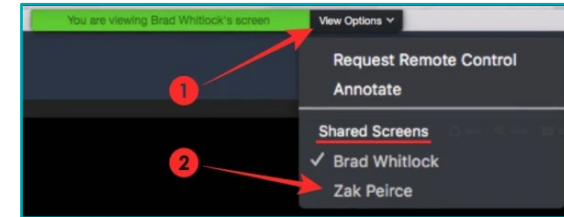
(Kreyòl Ayisyen) Chèche bouton "View options" ki anlè ekran ou a epi chwazi "Share Screens", epi chwazi lang ou vle wè nan diapositives yo.

(Español) Busque el botón "Ver opciones" en la parte superior de la pantalla y seleccione "Compartir pantallas", luego seleccione el idioma de las diapositivas que desea ver.

(Tiếng Việt) Tìm nút “Tùy chọn xem” ở đầu màn hình của bạn và chọn “Chia sẻ màn hình” , sau đó chọn ngôn ngữ của các trang chiếu mà bạn muốn xem.

(简体中文) 查找屏幕顶部的“查看选项”按钮并选择“共享屏幕”，然后选择要查看的幻灯片的语种。

(繁體中文) 查找螢幕頂部的“查看選項”按鈕並選擇“共用螢幕”，然後選擇要查看的幻燈片的語種。

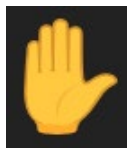


Zoom 会议信息 + 提示

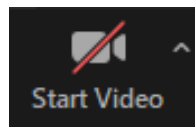
- **BPDA 将录下会议内容并将其发布在 BPDA 网站上。** 如果您不想在会议期间被记录，请关闭麦克风和摄像头。
- **控件位于您屏幕的下方。** 单击这些符号可以激活不同的功能。
- **请使用举手请求发言功能**（如果通过电话加入会议则先按 9，然后按 6），**请收到发言通知后再提问或发表意见。**



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

不要怕提问题!

在会议过程中通过聊天功能提题 – 我们的工作人员会在演示期间回答问题!

要求我们澄清所讨论的任何术语或概念 – 我们希望确保所有人都了解我们所讲的内容，这样大家才能给出反馈。

广场 + 街道 Zoning 团队

Will Cohen, II 级高级规划师

Jack Halverson, II 级规划师

Adam Johnson, 城市设计师

Maya Kattler-Gold, I 级规划师

Andrew Nahmias, II 级高级规划师

Kathleen Onufer, 分区副主任

Abdul-Razak Zachariah, I 级规划师



议程

1. 介绍

- 广场 + 街道
- 什么是分区?
- 为什么需要更新分区?
- 如何做出这些更新? 何时进行更新?

2. 分区分析

- 尺寸规定
- 土地用途

3. 进度时间表和后续步骤

4. 讨论



介绍



什么是“广场 + 街道”倡议?

“广场 + 街道”是全市分区规定更新的前期步骤之一，与其他全市倡议配合实施。

规划可以借此与未来 10 年内完成的**实施途径**保持一致，其中包括：

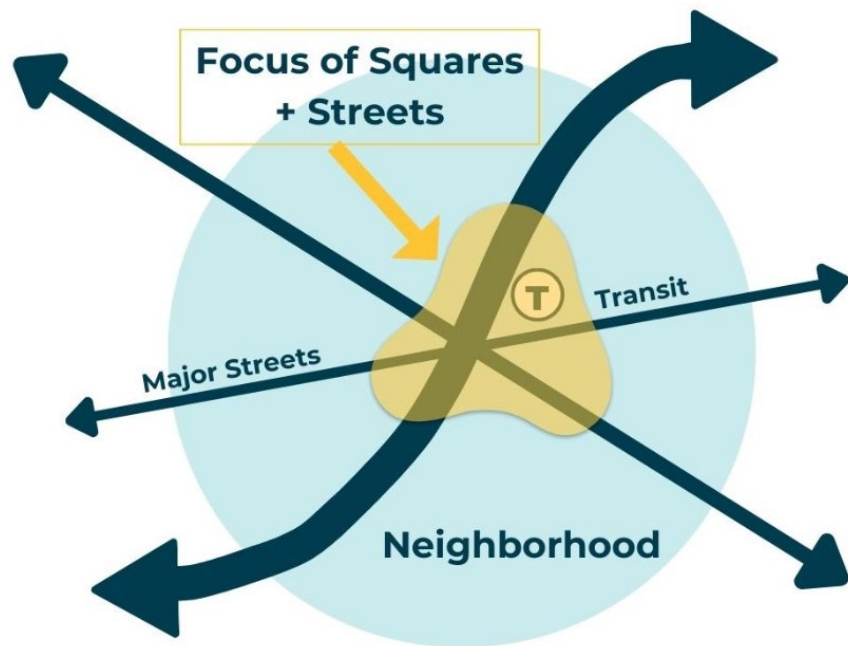
- **更新的分区规定**
- 公共空间/街景投资
- 市属地块的计划
- 小企业、艺术和住房等的方案/融资



地点：广场 + 街道

“广场 + 街道”侧重让更多人能到达各街区中交通便利的波士顿主要街道，并扩大其中的服务项目。

我们的工作重点是让整个波士顿的新“广场 + 街道”区域更新分区规定。



什么是分区？

分区是一套指导开发用的法律，规定给定地区中**准许开发具备的用途、形式和密度**。

第 80 条（波士顿分区法的一章）对波士顿所有街区中某些开发项目的审核给出了具体规定。

These are encoded in **zoning**.

Enforced at the project level through **Article 80 review**.

Land Use

Dimensional Regulations

Building Lot Coverage

Building Scale

Setbacks

Permeable Area of Lot

Design Guidelines

Individual Site Design

为什么“广场 + 街道”需要更新分区规定？

- 丰富街区中心内的生活便利设施和土地用途来满足当地的需求。
- 为当前的用途和当地企业减少规章障碍。
- 设立设计和开发标准，支持更多住房选项并鼓励住房增长。
- 确保实施可持续设计和绿色建筑标准。
- 让分区过程更加透明和更易访问，减少对 ZBA 的依赖



如何做出这些更新？何时进行更新？

2023 年秋季

- 修正分区文字，在波士顿分区法中加入新的“广场 + 街道区域”。
- 根据最近的街区计划，在 East Boston 和 Mattapan 中绘制这些新区的地图。

2024 年春季

- “广场 + 街道小区域计划”将于 1 月启动。
- 每个收到计划的小区域都将有更新的分区地图，其中包括“广场 + 街道”区域。



尺寸规定



分区如何规定建筑形式?

不同街区的波士顿分区尺寸规定大相径庭，但通常都依赖**容积率 (FAR)** 和**高度**。

回缩、开放空间和临街要求也会帮助控制建筑与开放空间之间的间隔。

	Local Convenience Subdistricts	Neighborhood Shopping Subdistricts	
	(LC)	(NS-1)	(NS-2)
Maximum Floor Area Ratio	0.8	1	2
Maximum Building Height	35	35	45
Minimum Lot Size	none	none	none
Minimum Lot Per Dwelling Unit	none	none	none
Minimum Usable Open Space Per Dwelling Unit (sq. ft.) ⁽¹⁾	50	50	50
Minimum Lot Width	none	none	none
Minimum Lot Frontage	none	none	none
Minimum Front Yard ⁽²⁾	none	none ⁽³⁾	none ⁽³⁾
Minimum Side Yard ⁽⁴⁾	none	none	none

还有其他哪些因素用来确定建筑形式？

能源、进出便利性和州建筑法规都会对建筑形式有很大的影响。

- **国际建筑规范 (IBC)**：确定用哪种方式运用具体的材料来最大限度地保障结构安全、消防安全和建筑通道
- **能源法规 (使用法规)**：确保新建筑在设计和施工时考虑到能效
- **麻萨诸塞州准入委员会 (521 CMR)/ADA/公平住房**



分区尺寸规定限制

困难：分区法并不总是与能源法规或施工方面的新进展保持一致，可能会限制我们街区中心内新建住房和多用途增长的机会。

机遇：创立可以支持更多住房选择的尺寸规定，帮助达成可持续性、开放空间和公共领域目标。

成效：一套分区工具，未来的规划可以用它们在全市的主要区域建造法规准许的住房。



先例调研

为了了解提议的内容，我们依据第 80 条法规和范围更大的 ZBA 规定，对过去五年提议的住宅项目进行的定性和定量评测。

定性评测

- 这座建筑是什么样子的？
- 它是如何使用的？
- 一层是如何与街道对接的？
- 地块是什么形状的？
- 它是如何建造的（分区变化、地块历史等）

定量评测

- 这座建筑有多宽？
- 它占用了多少场地？
- 商用层与住宅的区别是什么？

先例

我们收集了 200 多个先例的数据，并深入研究了大约 40 个样本。

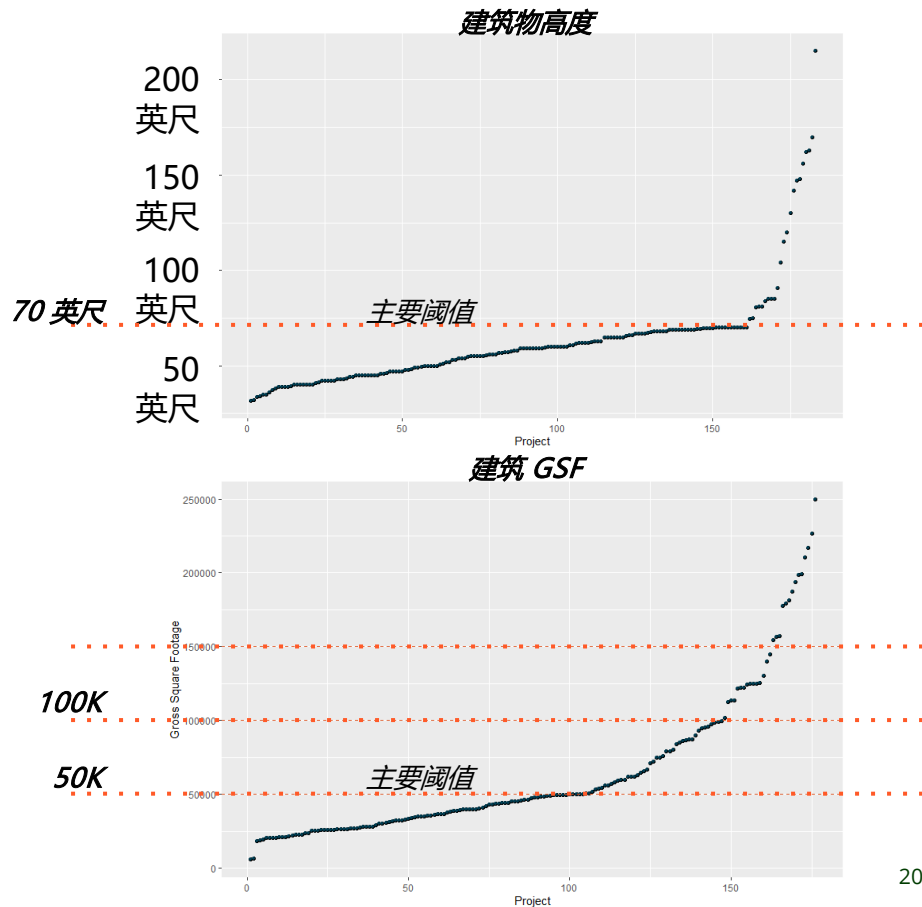


分析成果

- **建筑法规**和**项目审核阈值**对建筑规模的影响超过了其他因素。
- **地块大小**对建筑形状有重大影响。
- 可以根据建筑在**城市环境中的作用**对其类型进行归类。

波士顿建筑趋势

(在过去 5 年提交的 3 到 19 层建筑项目)



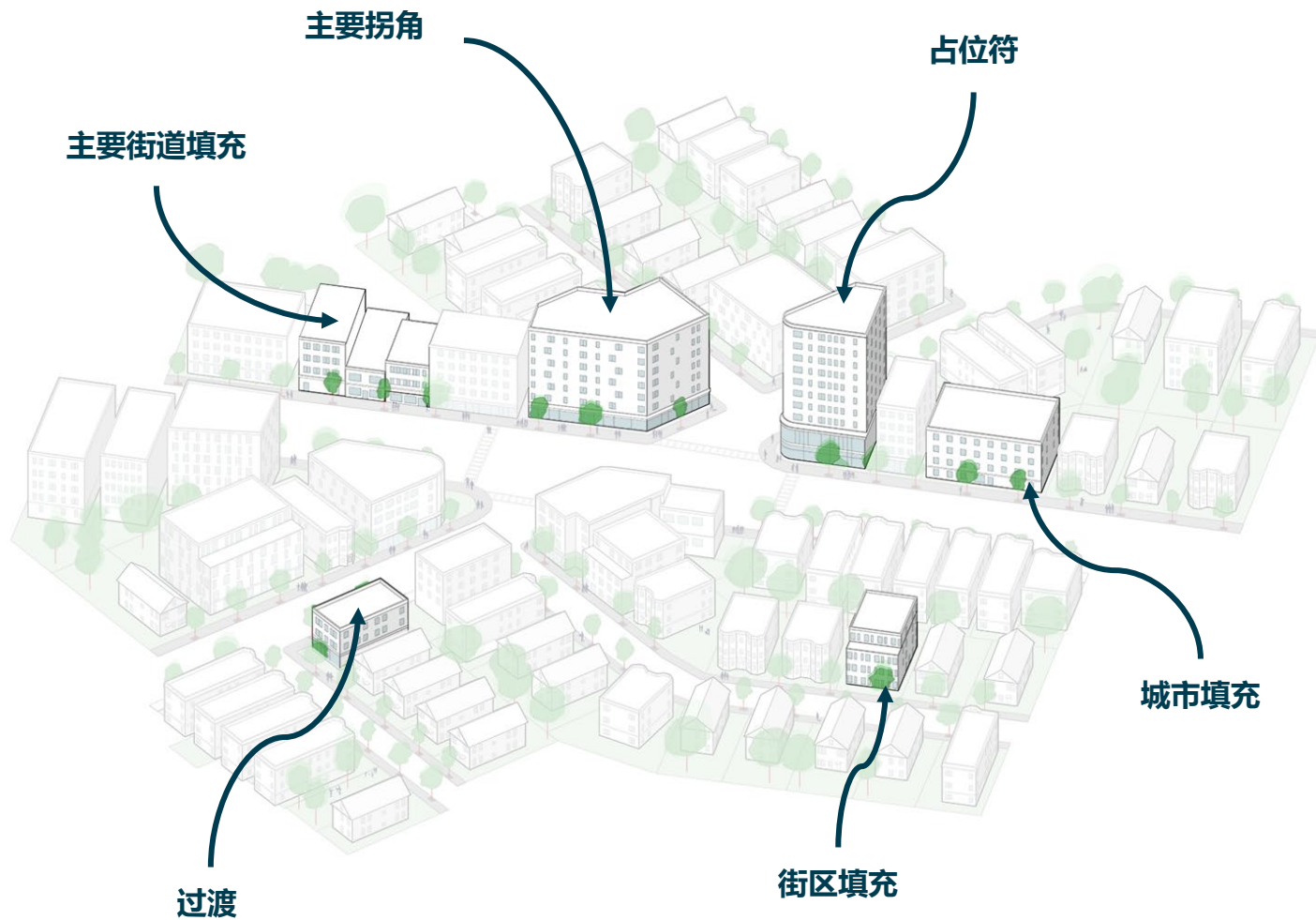
结论

我们如何在一个假设的广场中展开分析？



类型

建筑类型可以根据它们在环境中的作用和从街道上的感知来分类，不是严格地按照它们的高度和密度分类。



可能的建筑控制项

关键尺寸影响其中的每一类建筑：

- 地块大小
- 建筑用地范围
- 立面扩建
- 高度
- 密度/高度奖励

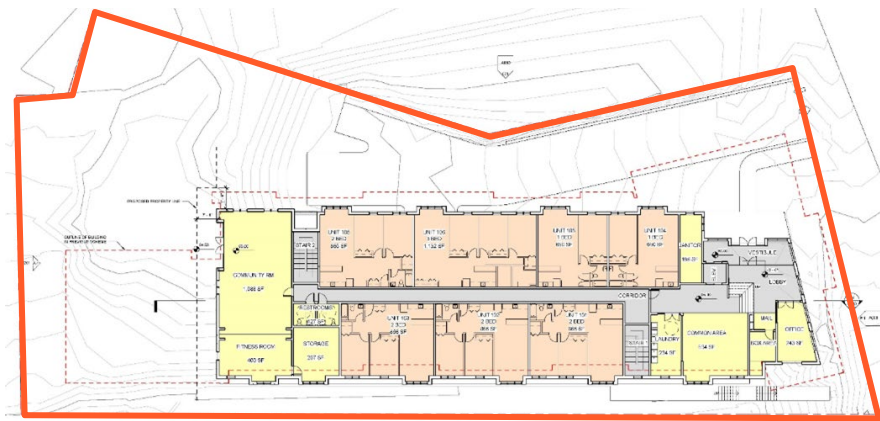


地块大小

- **含义：**正在开发地块的已评估土地面积。
- **作用：**可用于在区域之间和区域内设置分隔点，例如在哪些地块上允许有哪些类型，或者在哪里应用哪组分区尺寸。



37 Wales Street

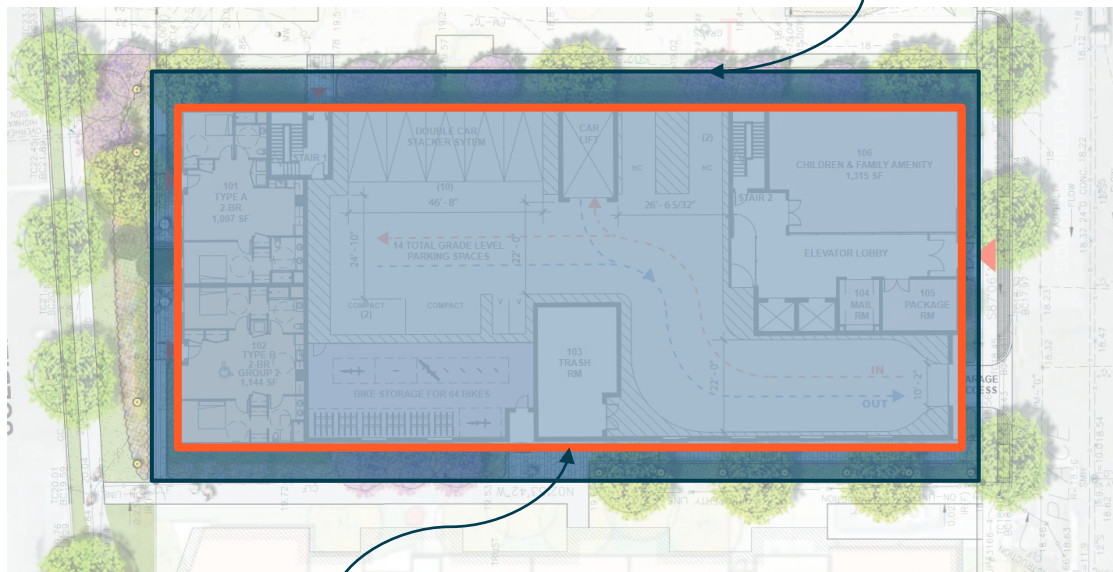


Morton Station Village

建筑用地范围

- **含义：**允许建筑占用多大比例的地块面积。
- **作用：**建筑主体和感觉的主要影响因素。为开放空间、植被和其他一层生活便利设施留出面积。

地块面积



建筑占地面积

40 Soldiers Field Place

立面扩建

- **含义：**允许建筑占用多大比例的地块宽度。
- **作用：**控制建筑与其地块边缘的距离，设定建筑之间是留有空间还是连续的街墙



1121 Dorchester Avenue

高度

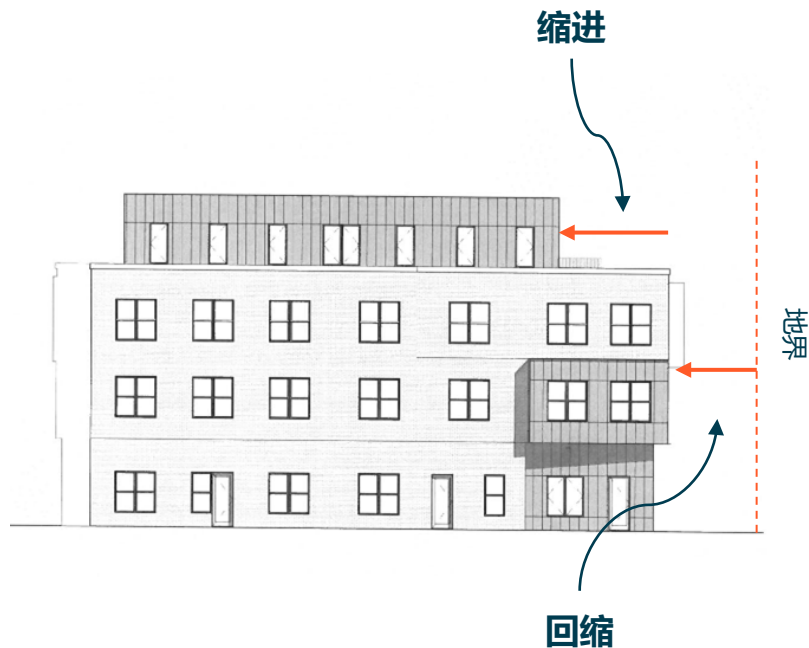
- **含义：**建筑有多高（楼层数和/或英尺数）。
- **作用：**设定建筑的整体高度。半层或屋顶坡度的规定适用非平屋顶。如果不到屋顶的 33%，则不包括机械设备、水塔等非可占用空间。



11 East Lenox Street

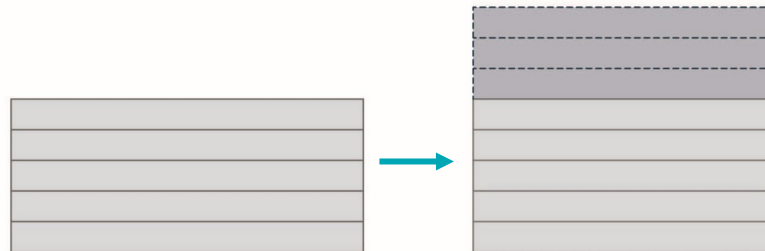
回缩 + 缩进

- **含义：**回缩要求建筑与地界的距离不得低于一个最小值。缩进要求高层楼层从建筑边缘退回一定的距离。
- **作用：**这两个尺寸是为在建筑之间留出空间，以便光线进入和空气流通。回缩帮助在地块上为植被和开放空间保留空间，缩进可以为露台和屋顶平台等上层设施留出空间。



密度或高度奖励

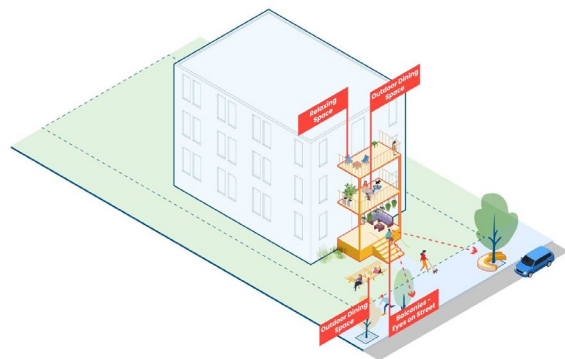
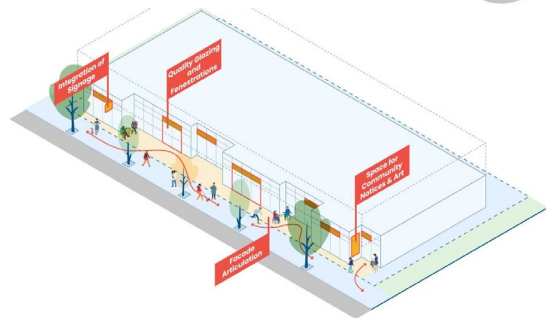
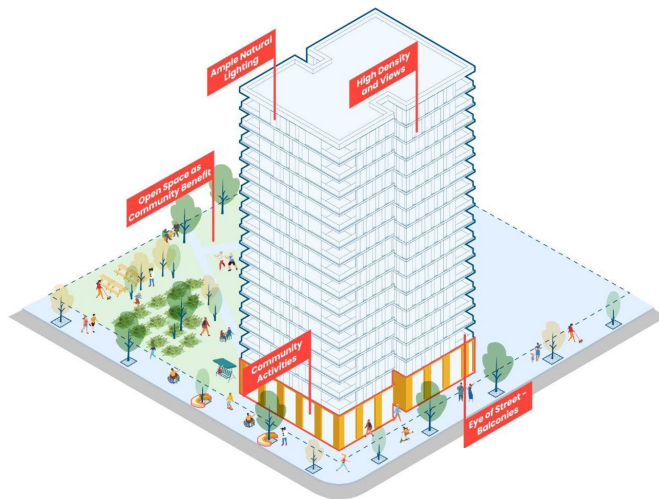
- **含义：**如果项目现场能带来已知的益处，则允许建造更大或更高的建筑（事先写入法规）
- **作用：**可以作为奖励提供给经济适用房、新的公共开放空间、低碳建筑技术或开发带来的其他益处。也可以根据项目现场的特性提供（例如，距公共交通设施的距离）



形式和性能标准

性能标准可包括以下要求：

- 可用的生活便利设施/开放空间，如阳台、屋顶平台或庭院
- 商业或其他用途的尺寸限制



确定尺寸规定

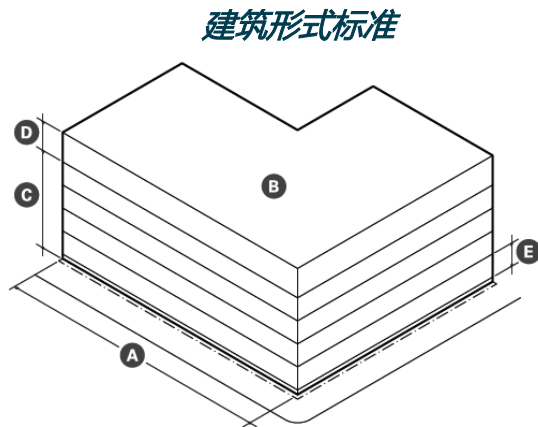
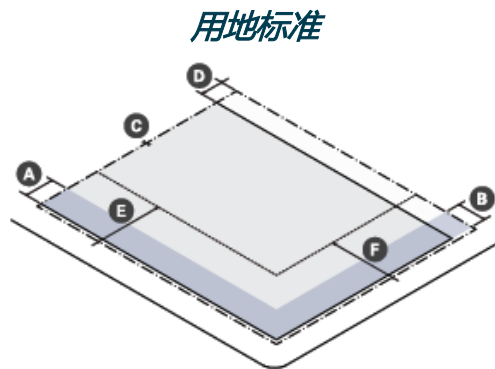
将为每个新的“广场 + 街道”多用途区域制订的新尺寸表，其中可能包括：

用地标准：

- 生活便利设施/开放空间要求
- 不同建筑类型的临街要求

建筑形式标准：

- 建筑用地范围
- 立面扩建
- 高度
- 建筑最大宽度
- 一层最小高度



土地用途



分区如何规定土地用途？

- 波士顿分区法规定了**土地的使用方式**
- 在城市的每个区域中，每块土地被划分为**准用、有条件使用或禁用**。
 - 有条件使用意味着需要分区申诉委员会颁发有条件使用许可。

	Local Convenience		Neighborhood Shopping	
	Bsmt. & First Story	Second Story & Above	Bsmt. & First Story	Second Story & Above
Drive-in restaurant	F	F	F	F
Restaurant	A	C	A	A
Take-out restaurant Small ⁽⁶⁾	F	F	C	F
Large ⁽⁶⁾	F	F	C	F

用途表升级换代

困难：对于公众和审查建筑许可证的检查服务部工作人员来说，目前的用途法规很难驾驭。

- 大部分街区条款中都有超过 250 项不同的用途
- 申请人和 ISD 审查员不清楚如何分类未在用途表中明确列出的用途

对于非第 80 条 ZBAs 7/20/23-9/26/23，用途法规是 ISD 引用的第 3 位最常见违规（占总引用量的 10%）



用途表升级换代


机遇：合并类似的用途并改进定义；删除过时的用途；在适当的情况下增加形式和性能标准；并将这些定义应用于新的分区。

成效：分区法更易驾驭和预测，加快 ISD 审查速度并为业主简化流程。



升级换代方法

1. 建立分区法规中所有用途的清单
 - a. 删除过时的用途
2. 归组类似的用途
3. 编写新的用途定义，包括适用的形式和性能标准
 - a. 包含允许检查服务部将来确定类似用途的用语



在制订草案期间
全程咨询其他
市政府部门

升级换代方法

咨询过的其他市政府部门（截至今日）：

- 检查服务部
- 执照委员会
- 残疾人委员会
- 安度晚年委员会
- 公共卫生委员会
- 市长艺术和文化办公室
- 空气污染控制委员会

用途清单

自动柜员机
银行
免下车银行
邮局
成人教育中心
社区中心
日托中心
老年日托中心
图书馆
礼拜场所
修道院
女修道院
教区住宅
宗教教团成员的住所
美术馆
艺术应用
礼堂
电影院
音乐厅
博物馆
公共艺术、展示空间
艺术工作室
制作工作室
剧院
剧场
售票
乐器修理
艺术金属工艺品店
非附属学生宿舍
联谊会所
成人书店

面包店
大麻设施
普通零售企业
酒类商店
当地零售企业
户外花园用品销售
当铺
音乐商店
学院或大学
小学或初中
幼儿园
职业学校
中等职业学校
公墓
灵灰安置所
火葬场
殡仪馆
太平间
公墓扩建
成人娱乐
商业机构内的游戏机
非商业机构内的游戏机
非商业机构内的游戏机
酒吧
提供现场娱乐的酒吧
提供现场娱乐的酒吧, 下午 10:30 后
不营业
提供现场娱乐的酒吧, 下午 10:30 营业
保龄球馆
台球室
舞厅
免下车剧院
健身中心或健身房

私人俱乐部
不提供酒水的私人俱乐部
提供酒水的私人俱乐部
提供娱乐的餐馆
社交、娱乐或体育中心
音乐厅
诊所
监护设施
普通团体照护住所
普通团体住所
医院
护理院或疗养院
床和早餐
汽车旅馆
汽车旅馆
公寓式酒店
选煤厂
普通制造用途
轻型制造用途
印刷厂
受限制的工业用地
艺术应用
办事处或专业办公室
普通办公室
批发企业办公室
后勤部门
高尔夫球练习场
私人运动场
开放空间
开放空间娱乐建筑
户外收费娱乐场所
体育场
自动电话交换局
电信数据分配中心

艺术家多用途场地
法院
消防站
户外付费电话
刑罚机构
警察局
泵站
回收设施
回收设施 (不包括处理有毒废物的设施)
固体废物转运站
变电站
变电站
电话交换局
收费电话
实验室
集体生活综合移民
老年公寓
有限的团体住所
无家可归者收留所
有供出租用房间的公寓
移动房屋
移动房屋公园
多户住宅
单户独立式住宅
单户半独立式住宅
孤儿院
联排式住宅
临时性住宅结构
三户独立式住宅
联排别墅
过渡性住房或无家可归者收留所
过渡性住房
两户独立式住宅
两户半独立式住宅
免下车餐厅
餐馆

外卖餐厅
动物医院
理发店和美容院
人体艺术机构
餐饮机构
支票兑现商店
集装箱兑换中心
干洗店
犬舍
零售服务洗衣店
自助服务洗衣店
复印机构
修鞋店
干洗店
燃料或矿物密闭存放地
燃料或矿物户外存放地
户外新材料存放地
户外损坏或报废车辆存放地
户外垃圾和废料存放地
固体燃料或矿物户外存放地
可燃液体和气体存放地
存放或转移有毒废物
独立的垃圾箱存放地, 既不附属于某个
主要用途, 也不是合法占地的垃圾箱维
修设施和废物运输承包商许可场地的配
套, 或执照定点固体废物管理设施的配
套
仓储
破碎场
垃圾箱存放地
特殊材料存放地
木匠铺
电工车间

摄影师工作室
水管工车间
广播/电视维修
动物标本店
装潢店
焊工车间
机场
客运站
带调度的车库
直升机降落场
汽车货运站
火车货运站
铁路客运站
码头
码头 - 货运
码头 - 客运
机场相关远程停车设施
公共汽车检修或存放地
洗车店
加油站
汽车零部件室内安装设施
汽车零部件、配件和用品室内销售, 可
能附带安装
乘用车和卡车室内销售
机动车室内销售
机动车新车和二手车室内销售
车库
铁路客运站
停车场
轿车租车行
卡车租车行
修理厂
卡车检修或存放地
批发企业
机加工车间

超过 250 项不同的用途

归组类似用途

指导性问题

哪些用途是独一无二的？

每种用途的规模 and 影响如何？

除了分区法，还有哪些法规会对用途产生影响？例如，酒类执照

除去废旧的用途

自动柜员机
银行
免下车银行
邮局
成人教育中心
社区中心
日托中心
老年日托中心
图书馆
礼拜场所
修道院
女修道院
教区住宅
宗教教团成员的住所
美术馆
艺术应用
礼堂
电影院
音乐厅
博物馆
公共艺术、展示空间
艺术工作室
制作工作室
剧院
剧场
售票
乐器修理
艺术金属工艺品店
非附属学生宿舍
联谊会
成人书店

面包店
大麻设施
普通零售企业
酒类商店
当地零售企业
户外花园用品销售
当铺
音乐商店
学院或大学
小学或初中
幼儿园
职业学校
中等职业学校
公墓
灵灰安置所
火葬场
殡仪馆
太平间
公墓扩建
成人娱乐
商业机构内的游戏机
非商业机构内的游戏机
非商业机构内的游戏机
酒吧
提供现场娱乐的酒吧
提供现场娱乐的酒吧，下午 10:30 后不营业
提供现场娱乐的酒吧，下午 10:30 营业
保龄球馆
台球室
舞厅
免下车剧院
健身中心或健身房

私人俱乐部
不提供酒水的私人俱乐部
提供酒水的私人俱乐部
提供娱乐的餐馆
社交、娱乐或体育中心
音乐厅
诊所
监护设施
普通团体照护住所
普通团体住所
医院
护理院或疗养院
床和早餐
会议中心
行政套房
宾馆
汽车旅馆
公寓式酒店
选煤厂
普通制造用途
轻型制造用途
印刷厂
受限制的工业用地
艺术应用
办事处或专业办公室
普通办公室
批发企业办公室
后勤部门
高尔夫球练习场
私人运动场
开放空间
开放空间娱乐建筑
户外收费娱乐场所
电信数据分配中心

自动电话交换局

艺术家多用途场地

法院
消防站
监狱
警察局
泵站
回收设施
回收设施（不包括处理有毒废物的设施）
固体废物转运站
变电站
变电站

电话交换局
收费电话
研究实验室
集体公寓
老年公寓
有限的团体住所
无家可归者收留所
有供出租用房间的公寓
移动房屋
移动房屋公园
多户住宅
单户独立式住宅
单户半独立式住宅

孤儿院
联排式住宅
临时性住宅结构
三户独立式住宅
联排别墅
过渡性住房或无家可归者收留所
过渡性住房
两户独立式住宅
两户半独立式住宅
免下车餐厅
餐馆

户外收费电话

电话交换局 收费电话

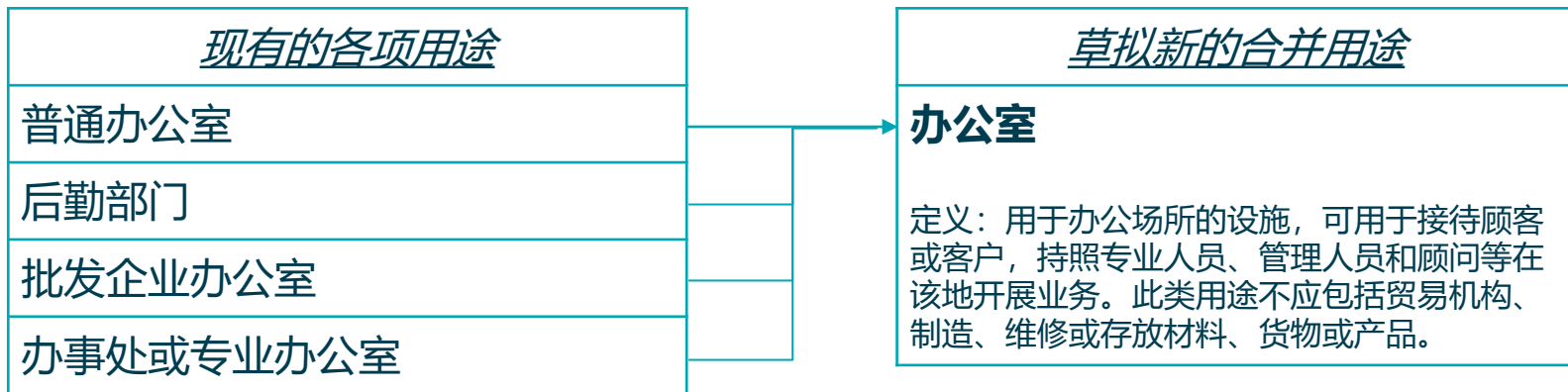
外卖餐厅
动物医院
理发店或美容院
人体艺术机构
餐饮机构
支票兑现商店
集装箱兑换中心
干洗店
犬舍
零售服务洗衣店
自助服务洗衣店
复印机构

修鞋店
裁缝店
固体燃料或矿物密闭存放地
固体燃料或矿物户外存放地
户外新材料存放地
户外损坏或报废车辆存放地
户外垃圾和废料存放地
固体燃料或矿物户外存放地
可燃液体和气体存放地
存放或转移有毒废物

独立的垃圾箱存放地，既不附属于某个主要用途，也不是合法占地的垃圾箱维修设施和废物运输承包商许可场地的配套，或执照定点固体废物管理设施的配套
仓储
破碎场
垃圾箱存放地
特殊材料存放地
木匠铺
电车间

摄影师工作室
水管工车间
广播/电视维修
动物标本店
装潢店
焊工车间
机场
客运站
带调度的车库
直升机场降落场
汽车货运站
火车货运站
铁路客运站
码头
码头 - 货运
码头 - 客运
机场相关远程停车设施
公共汽车检修或存放地
洗车店
加油站
汽车零部件室内安装设施
汽车零部件、配件和用品室内销售，可能附带安装
乘用车和卡车室内销售
机动车室内销售
机动车新车和二手车室内销售
车库
铁路客运站
停车场
轿车租车行
卡车租车行
修理厂
卡车检修或存放地
批发企业
机加工车间

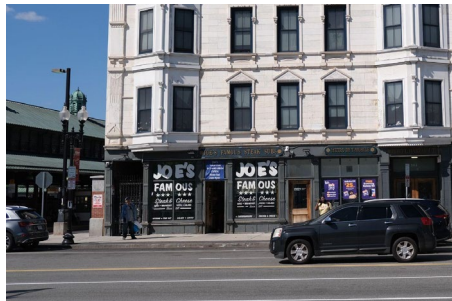
示例 1



示例 2

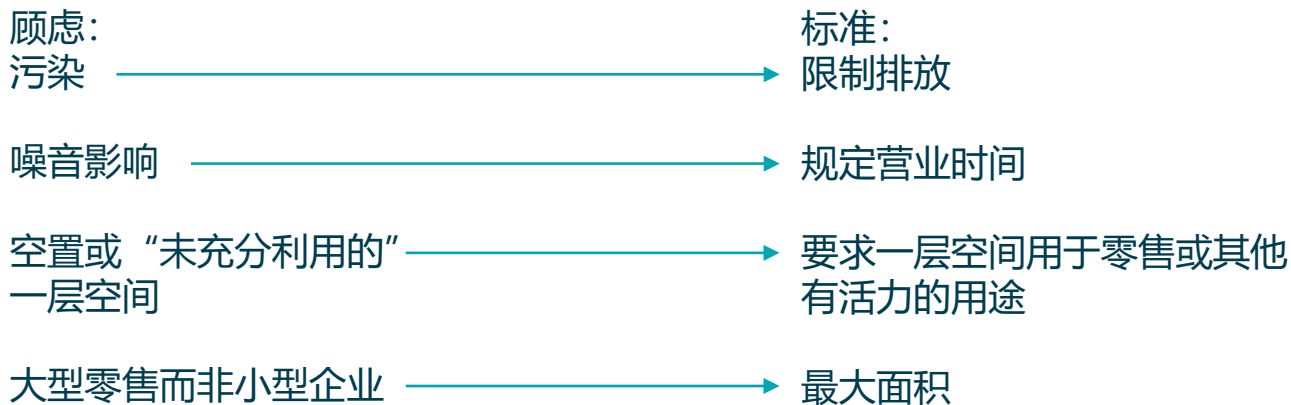
现有各项用途
餐馆或酒吧 (无娱乐功能)
面包店
外卖餐厅

模拟新的合并用途
餐馆或酒吧 (无娱乐功能)
定义：主要从事食品和/或酒精饮料的制备、零售和/或现场消费的机构，通常不举办现场娱乐活动。
小型 - 使用的总建筑面积不超过 _____ 平方英尺。
大型 - 使用的总建筑面积不超过 _____ 平方英尺。



形式和性能标准

考虑因素和可能标准的示例：



The background is a large, colorful abstract mural composed of many small tiles. The mural features a variety of shapes, including circles, triangles, and irregular polygons, in shades of blue, red, yellow, green, and purple. On the left side, there is a stylized face with large eyes and a mustache. In the foreground, a person wearing a white tank top and light blue shorts is walking from left to right, slightly out of focus. The overall scene is bright and dynamic.

时间表和步骤

进度时间表和步骤

十月中旬

发布分区分析

收集利益相关方的
反馈

十一月初

发布全市的分区文字
修正草稿

发布 East Boston 和
Mattapan 分区地图
修正

十一月中旬

针对分区修正草稿
召开公众会议并征集
公众反馈

十二月至一月

BPDA 委员会和分区
委员会开会批准采纳
分区修正的期限

我们需要您的鼎力支持!

- 登录 bostonplans.org/squares 了解更多信息并注册我们的电子邮件清单
- 告诉我们**您**看重“广场 + 街道”中的哪些内容!
 - 我们应该分析您喜欢的哪个建筑、场所或空间?
 - 您看到 (或想要看到) 我们重视哪个社区用途?
- 请在我们的虚拟办公时间和将来的公众会议上为我们提供指导和反馈!



请与我们分享您的想法

欢迎在我们的虚拟 办公时间参与！

以下各周每周 2-4 次：

10 月 30 日那一周

11 月 6 日那一周

11 月 13 日那一周

11 月 20 日那一周

11 月 27 日那一周

12 月 4 日那一周

参加公众会议！

11 月 13 日周一： 全市分区
文字修正草稿

11 月 14 日周二： East
Boston 分区地图修正草稿

11 月 15 日周三：
Mattapan 分区地图修正
草稿

12 月 5 日周二： 全市分区
文字修正最终稿

敬请提供反馈！

在 11 月 9 日到 11 月 30 日的公众意见征集期，使用共享表格分享您对分区修正的想法！

讨论



问题与解答

- 我们缺失与“广场 + 街道”有关的哪些类型的建筑？
- 在确定和定义新的区域时，我们还应该考虑哪些重要尺寸因素？
- 合并与定义土地用途时我们应对其中哪些方面予以重视？
- 有没有会让您的社区受益但分区法目前尚未包含或未明确定义的土地用途？
- 波士顿目前的分区法中还有哪些我们应加以解决的疏忽问题？

谢谢!

要了解更多信息, 请访问: <https://www.bostonplans.org/squares>

