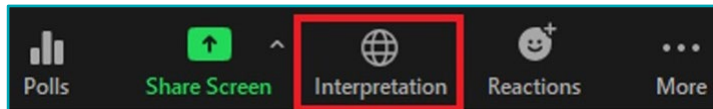


廣場+街道 分區

更新全波士頓多用途鄰里中心的分區
規劃

公開會議

使用Zoom控制器收聽口譯員的聲音



(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 selesiona 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），然后选择您想听到的语言。

(繁體中文) 查找屏幕底部的翻譯圖標（地球儀），然後選擇您想聽到的語言。

使用Zoom控制器查看翻譯的投影片

(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.

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

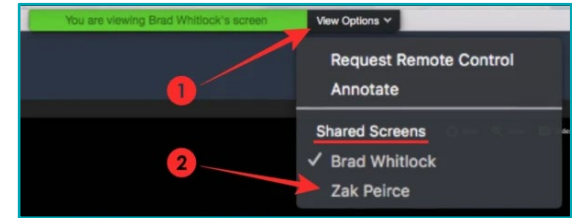
(Kreyòl Ayisyen) Chèche bouton "View options" ki anlè ekran ou a epi chwazi "Share Screens", epi chwazi lang ou vle wè nan diapositives yo.

(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言。

(繁體中文) 查找屏幕頂部的“查看選項”按鈕並選擇“共享屏幕”，然後選擇要查看的投影片的語言。

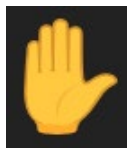


Zoom會議資訊和提示

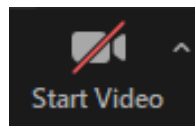
- **BPDA**將會錄製這次會議，並在BPDA的專案網頁發佈。如果您不希望在會議期間被錄影，請關閉麥克風和攝影機。
- **Zoom**的控制項位於您的螢幕下方。按一下這些符號，啟動不同的功能：
- 使用舉手功能（如果透過電話參加會議，請撥9，然後撥6），等待被叫到後再發問或提出意見。



靜音/取消靜音



舉手以排隊發問或提出意見



開/關視訊



不要害怕要求澄清！

隨時在聊天中提出問題 – 在簡報過程中，我們的工作人員可以回答您的問題！

要求我們澄清所討論的任何術語或概念 – 我們希望確保每個人都能理解我們討論的內容，因此您可以分享知情的意見！

廣場+街道 分區團隊

Will Cohen · 資深規劃師II

Jack Halverson · 規劃師II

Adam Johnson · 城市設計師

Maya Kattler-Gold · 規劃師I

Andrew Nahmias · 資深規劃師II

Kathleen Onufer · 分區副主任

Abdul-Razak Zachariah · 規劃師I



議程

1. 簡介

- 廣場+街道
- 什麼是分區？
- 為什麼需要更新分區？
- 如何以及何時更新？

2. 分區分析

- 尺寸規定
- 土地利用

3. 時間表和後續步驟

4. 討論



簡介



什麼是廣場+街道倡議？

廣場+街道是全市分區改革的第一步，與其他的全市性倡議相一致。

這是一個使規劃與可在10年內完成的**實施途徑**保持一致的機會，其中包括：

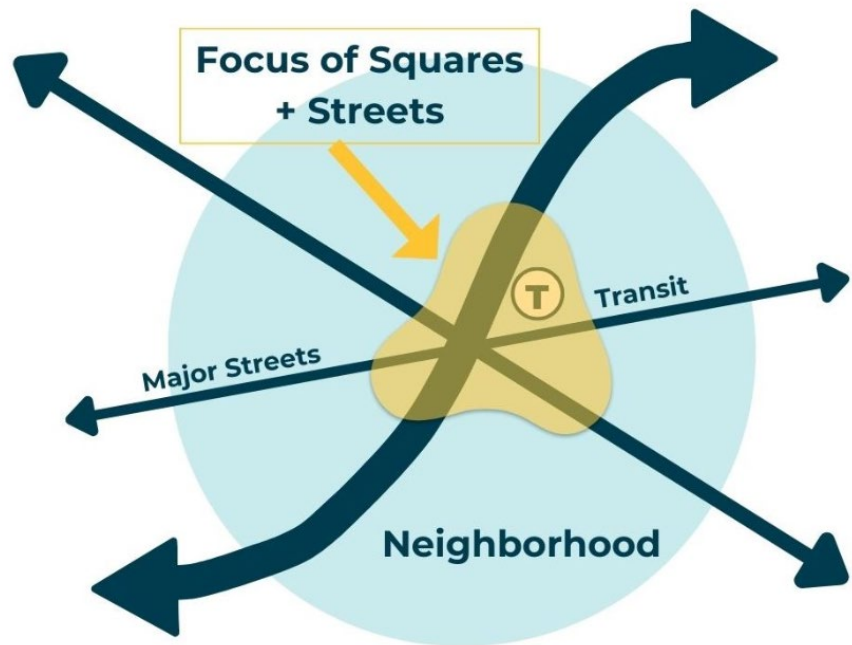
- 更新分區
- 公共空間/街景投資
- 屬於市政府地塊的計劃
- 為小企業、藝術、住房等提供計畫/資金



地點：廣場+街道

廣場+街道致力擴大波士頓公交便利的主要街道的交通和服務。

我們的工作重點是為波士頓新的廣場+街道區提供更新的分區法規。



什麼是分區？

分區是一套用於指導開發的法律，規定特定區域內**允許的用途、形狀和開發密度**。

第80條（《波士頓分區法典》的一個章節）對波士頓所有街區的某些開發專案的審查提出了具體要求。

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

為什麼廣場+街道需要更新分區？

- 使鄰里中心的**設施和用途多元化**，以滿足當地需求。
- 針對活躍用途和本地商業，**減少監管障礙**。
- **制定設計和開發標準**，支持更多的住房選擇，並鼓勵住房成長。
- 確保**永續設計**和綠色建築標準。
- 提高分區規劃過程的**透明度和公開性**，減少對分區上訴委員會的依賴。



如何以及何時進行這些更新？

2023年秋季

- 分區文字修正案，在波士頓分區法典中建立新的廣場+街道區。
- 根據最近的鄰里規劃，在東波士頓和Mattapan繪製這些新區的地圖。

2024年春季

- 廣場+街道小區域計劃將於一月份啟動。
- 每個獲得計劃的社區都將更新分區地圖，其中將包括廣場+街道區。



尺寸規定



分區如何規範建築形式？

波士頓分區的尺寸規定因鄰里而異，但通常依賴容積率（**FAR**）和高度。

縮進、開放空間和正面要求也有助於控制建築物與開放空間之間的空間。

	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

決定建築形式的因素還有哪些？

能源、無障礙環境和州建築規範都對建築形式有很大影響。

- **國際建築規範 (IBC)**：確定特定材料的建造方式，以最大限度地提高結構安全、消防安全和建築可達性
- **能源規範 (Stretch Code)**：確保新建築在設計和建造時考慮到能源效率
- **麻塞諸塞州無障礙委員會 (521 CMR) /ADA/公平住房**



分區尺寸規定的限制

挑戰：分區法典並不總是與能源法規或建築方面的新進展保持一致，這可能會限制在我們的鄰里中心新住房和開發混合用途的機會。

機會：制定可支持更多住房選擇的尺寸規定，以實現永續發展、開放空間和公共領域的目標。

結果：未來的規劃將使用一系列分區工具，以便在全市的關鍵區域提供合法住房。



先例研究

為了瞭解提案的內容，我們正在對過去五年中擬議的住宅專案進行定性和定量測量，包括第80條和大型ZBA規模的專案。

定性測量

- 這座建築是什麼樣子？
- 如何使用？
- 底層如何與街道相連？
- 地塊形狀如何？
- 它是如何建成的（分區變更、地塊歷史等）

定量測量

- 這座建築有多寬？
- 占地面積有多大？
- 商業樓層與住宅樓層有何不同？

先例

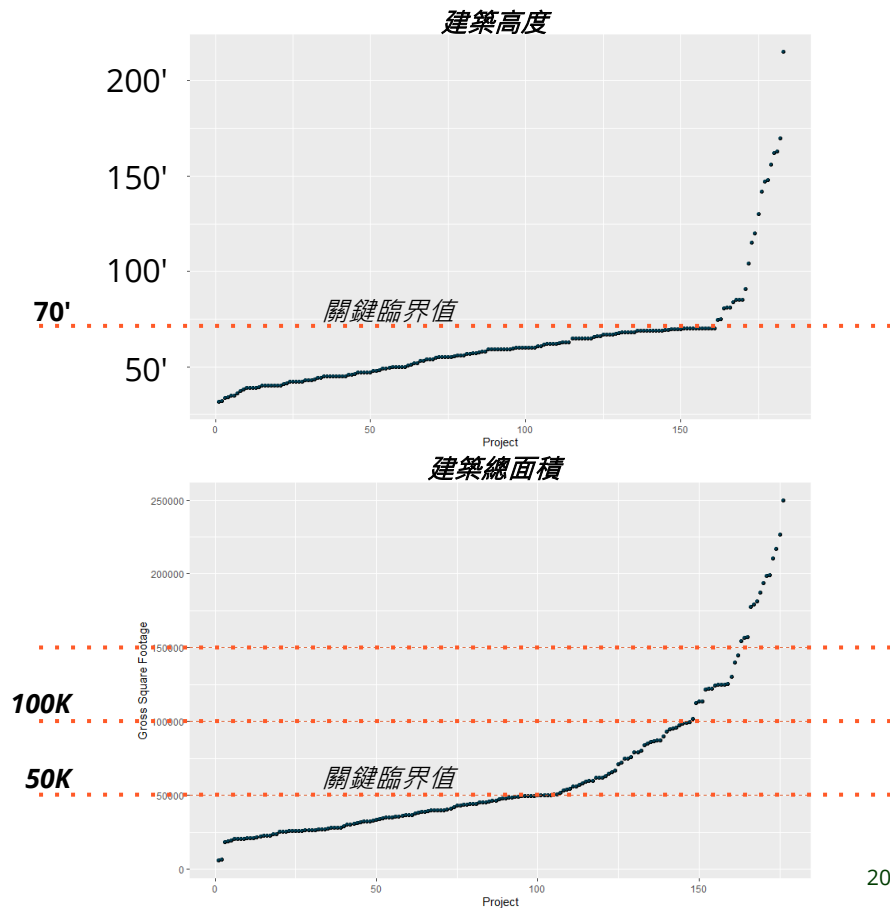
我們收集了**200**多個先例的資料，並深入研究其中約**40**個範例。



分析結果

- 建築規範和專案審查門檻對建築規模的影響大於其他任何因素。
- 地塊大小決定了建築的形狀。
- 建築類型可根據其在城市環境中的功能進行分類

波士頓建築趨勢
(過去5年中申報的3至19層專案)



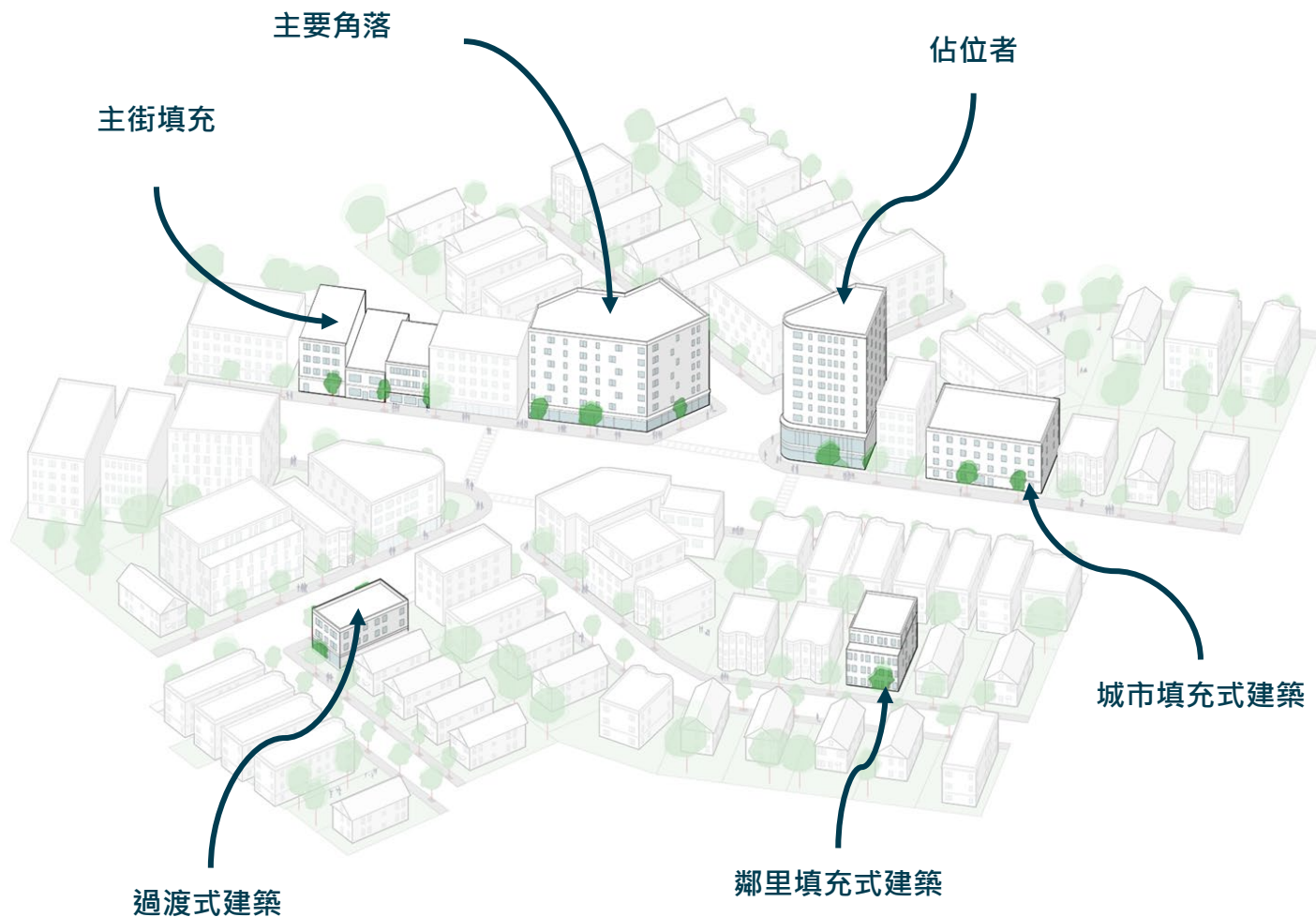
要點

我們的分析在假設的
廣場上如何進行？



類型

建築類型可以根據它們在環境中的功能以及從街道上的觀感來劃分，而不是嚴格按照它們的高度和密度來劃分。



潛在的建築控制

各種建築類型的關鍵尺寸：

- 地塊面積
- 建築占地面積
- 立面擴建
- 高度
- 密度/高度獎勵

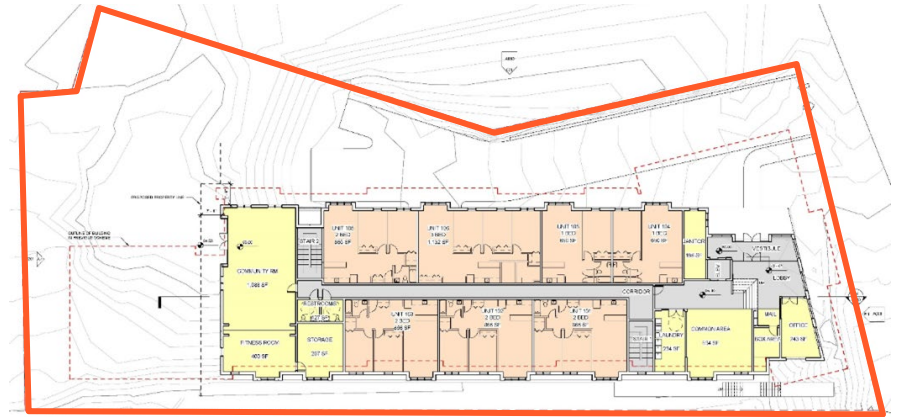


地塊尺寸

- 含義：開發地塊所評定的土地面積。
- 作用：可用來設置區與區之間以及區內的分界點，例如允許在哪些地塊上採用哪些類型，或是在哪些地方適用哪套分區尺寸。



37 Wales Street

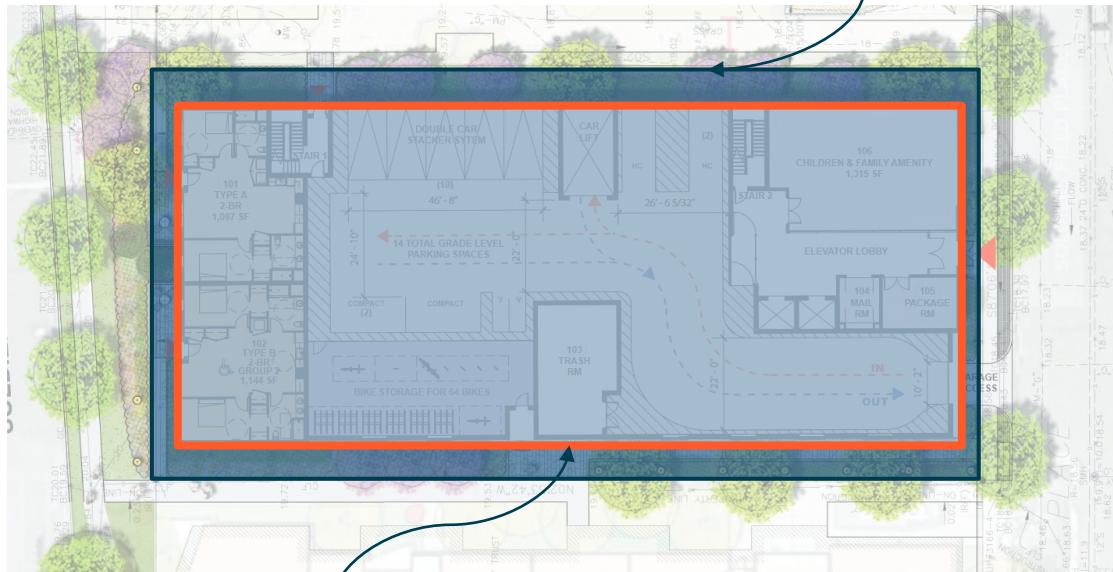


Morton Station Village

建築密度

- 含義：允許建築物占用的地塊面積百分比。
- 作用：影響建築體量和感覺的主要因素。預留地塊面積作為開放空間、綠化和其他地面設施。

地塊面積



建築占地面積

40 Soldiers Field Place

立面擴建

- **含義**：允許建築物佔用的地塊寬度百分比。
- **作用**：控制建築物與地塊邊緣的距離，改變建築物之間是否有空間或連續的街牆



1121 Dorchester Avenue

高度

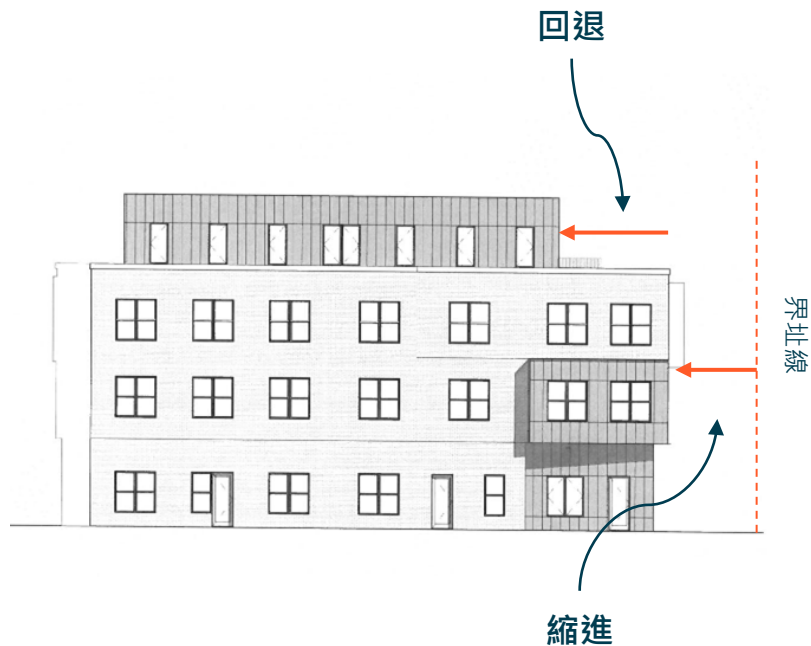
- **含義**：建築物的高度（以層和/或英尺為單位）。
- **作用**：規定建築物的總高度。半層樓或屋頂坡度的規定可能需要不平坦的屋頂。小於屋頂面積的33%時，不包括機械設備、水塔等不可佔用的空間。



11 East Lenox Street

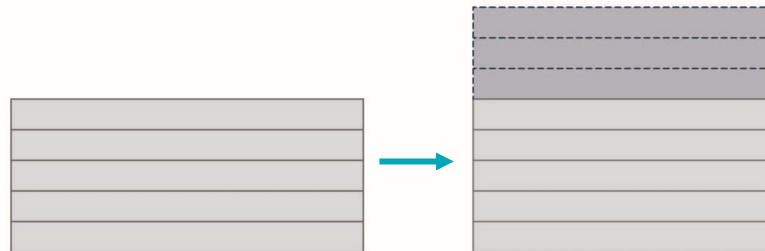
縮進 + 回退

- **含義**：縮進要求建築物與界址線保持最小的距離。回退是上層建築從建築邊緣往內縮。
- **作用**：這兩種方法都能在建築物之間留出空間，以便於採光和通風。縮進有助於在地塊上為種植和開放空間預留空間，回退則可以創造上層的休閒空間，如露台和屋頂平台。



密度或高度獎勵

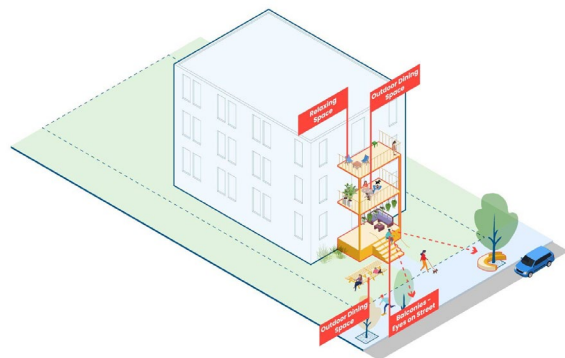
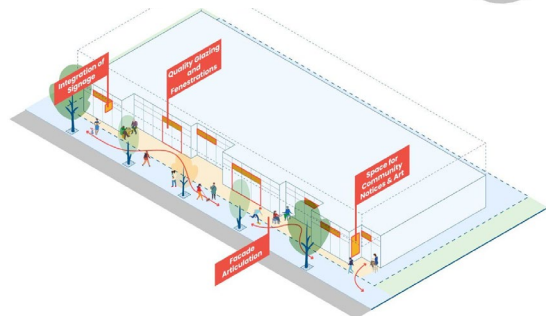
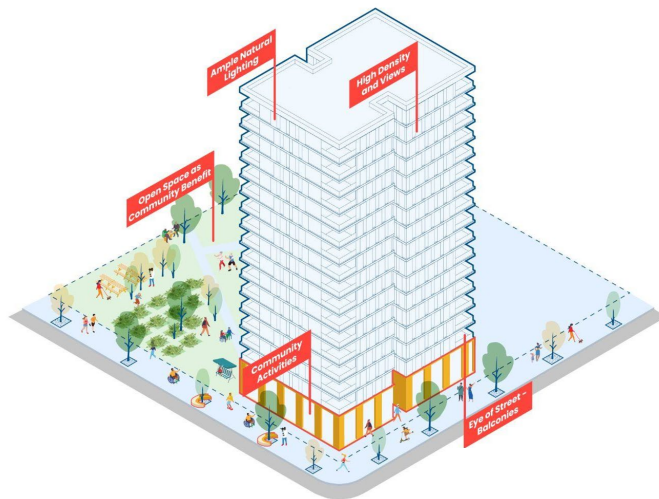
- **含義**：由於場地提供的一項已知好處（並事先寫入規範），因此允許建造更大或更高的建築物
- **作用**：可以根據可負擔住房、新的公共開放空間、低碳建築技術或其他作為開發特色提供的其他福利而提供。也可以根據場地的特徵（如與公交系統的距離）提供



形式和性能標準

性能標準可包括對以下的要求：

- 可用的住宅設施/開放空間，如陽台、屋頂平台或庭院
- 商業或其他用途的面積限制



確定尺寸規定

將為每個新的廣場+街道多功能區制定新的尺寸表，其中可能包括：

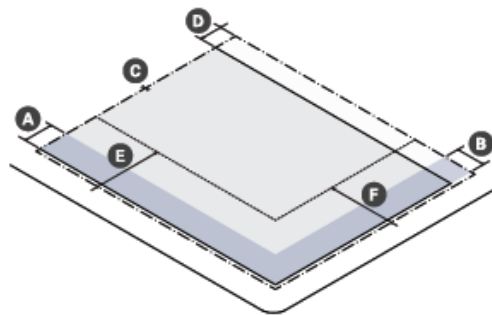
地塊標準：

- 住宅設施/休憩空間要求
- 不同建築類型的臨街要求

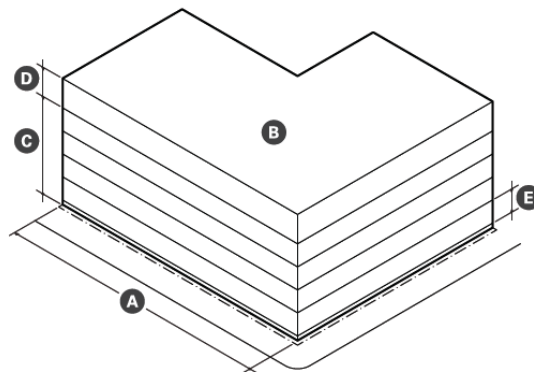
建築形式標準：

- 建築占地面積
- 立面擴建
- 高度
- 最大建築寬度
- 底層最低高度

地塊標準



建築形式標準



土地利用



分區如何管理土地使用？

- 波士頓的分區管理土地的使用方式
- 在城市的每個區域，每種土地用途均被授權為**允許**、**有條件**或**禁止**
 - 有條件是指需要分區上訴委員會頒發有條件使用許可證

	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

使用表格現代化

挑戰：對於公眾和負責審查建築許可證的檢驗服務部工作人員來說，目前的使用規定都很難理解。

- 大多數社區條款中有250多種個別用途
- 申請人和基礎設施服務部審查員對於用途表中未明確列出的用途不清楚如何分類

從2023年7月20日到2023年9月26日所有非第80條的分區上訴委員會情況中，使用規定是基礎設施服務部最常引用的第三大違規行為（占引用總數的10%）



使用表格現代化


機會：合併類似用途並改進定義；刪除過時的用途；酌情增加形式和性能標準；並將這些定義應用於新的分區區域。

結果：更易使用、更可預測的分區法典，加快基礎設施服務部的審查並簡化業主的程序。



現代化方法

1. 建立整個分區法典中所有用途的清單
 - a. 刪除過時的用途
2. 將類似用途歸類
3. 編寫新的用途定義，包括適用的形式和性能標準
 - a. 加入允許檢驗服務部在未來確定類似用途的規定



在整個起草過程中與其他市政部門協商

現代化方法

諮詢過的其他市政部門（迄今為止）：

- 檢驗服務部
- 許可證委員會
- 殘障委員會
- 老齡化委員會
- 公共衛生委員會
- 市長藝術與文化辦公室
- 空氣污染控制委員會

用途清單

自動櫃員機
銀行
免下車銀行
郵局
成人教育中心
社區中心
托兒中心
老年人日托中心
圖書館
宗教場所
男修道院
女修道院
教區活動中心
宗教團體成員住所
藝廊
藝術用途
大禮堂
電影院
音樂廳
博物館
公共藝術、展示空間
藝術工作室
生產工作室
劇場
劇場
售票處
修理樂器
藝術金屬工藝品店
非附屬用途的宿舍
兄弟會
成人書店

麵包店
大麻店
一般零售業
酒類專賣店
本地零售業
園藝用品戶外銷售
當舖
樂器店
學院或大學
小學或中學
幼稚園
專業學校
貿易學校
墓地
骨灰安置所
火葬場
殯儀館
太平間
公墓擴建
成人娛樂
商業場所的遊戲機
非商業場所的遊戲機
非商業場所的遊戲機
酒吧
有現場表演的酒吧
有現場表演的餐廳，晚上10:30後不營業
有現場表演的餐廳，晚上10:30後營業
保齡球館
撞球廳
舞廳
汽車影院
健身中心或健身房

私人俱樂部
不提供酒飲的私人俱樂部
提供酒飲料的私人俱樂部
有娛樂活動的餐廳
社交、娛樂或體育中心
音樂廳
診所
監護設施
普通集體護理宿舍
普通集體宿舍
醫院
療養院
民宿
會議中心
行政大樓
旅館
汽車旅館
公寓旅館
清洗廠
一般製造用途
輕工業
印刷廠
限制性工業用途
藝術用途
機構或專業辦事處
普通辦公室
批發業務辦公室
後勤辦公室
高爾夫練習場
私人體育場地
開放空間
開放空間娛樂建築
室外營利性娛樂場所
體育場
自動電話交換機
電訊資料分發中心

藝術家混合用途
法院
消防局
戶外公用電話
懲教機構
警察局
泵浦站
回收設施
回收設施（不包括處理有毒廢物的設施）
固體垃圾轉運站
變電站
變電站
電話交換機
發電機
電力線路
電力線路
老人住房
有限集體宿舍
遊民收容所
出租公寓
活動屋
活動屋園區
多戶住宅
一戶獨立式住宅
一戶半獨立式住宅
孤兒院
排屋
臨時居住結構
三戶獨立式住宅
聯排別墅
過渡性住房或遊民收容所
過渡性住房
兩戶獨立式住宅
兩戶半獨立式住宅
汽車餐廳
餐廳

外賣店
動物醫院
理髮店或美容店
人體藝術店
餐飲店
支票兌現業務
瓶罐回收中心
乾洗店
犬舍
零售洗衣服務
自助洗衣服務
影印店
修鞋店
裁縫店
固體燃料或礦物的封閉儲存
固體燃料或礦物的室外儲存
室外儲存新材料
損壞或報廢車輛的室外存放
室外儲存廢品
固體燃料或礦物的室外儲存
易燃液體和氣體儲存
有毒廢物儲存或轉移
存放大型垃圾箱，但不得作為主要用途
的配套或輔助設施，也不得與獲准場地的
持續營運結合使用，該場地具有明確
的合法用途，可作為垃圾箱維修設施、
廢物運輸承包商或場地指定和許可的固
體廢物管理設施
倉儲
拆卸場
大型垃圾箱儲存
某些材料儲存
木匠鋪
電工店

攝影師工作室
水管工店
收音機/電視修理
動物標本店
室內裝潢店
焊工店
飛機場
公車總站
帶調度的車庫
直升機著陸設施
汽車貨運站
鐵路貨運站
鐵路客運站
水運碼頭
水運碼頭 - 貨運
水運碼頭 - 客運
與機場相關的遠距停車設施
公車維修或存放
洗車店
加油站
室內安裝汽車零件
室內銷售（無論是否安裝）汽車零件、
配件和用品
室內銷售汽車和卡車
室內銷售機動車輛
室外銷售新舊機動車輛
停車庫
鐵路客運站
停車場
汽車出租店
卡車出租店
修理廠
卡車維修或存放
批發業務
機械車間

250多種個別用途

類似用途分組

指導性問題：

哪些用途具有明顯的獨特性？

每種用途的規模和影響如何？

哪些非分區法規對這些用途有影響？例如：酒類許可證

刪除過時的用途

自動櫃員機	麵包店
銀行	大麻店
免下車銀行	一般零售業
郵局	酒類專賣店
成人教育中心	本地零售業
社區中心	園藝用品戶外銷售
托兒中心	當舖
老年人日托中心	樂器店
圖書館	學院或大學
宗教場所	小學或中學
男修道院	幼稚園
女修道院	專業學校
教區活動中心	貿易學校
宗教團體成員住所	墓地
藝廊	骨灰安置所
藝術用途	火葬場
大禮堂	殯儀館
電影院	太平間
音樂廳	公墓擴建
博物館	成人娛樂
公共藝術、展示空間	商業場所的遊戲機
藝術工作室	非商業場所的遊戲機
生產工作室	非商業場所的遊戲機
劇場	酒吧
劇場	有現場表演的酒吧
售票處	有現場表演的餐廳，晚上10:30後不營業
修理樂器	業
藝術金屬工藝品店	有現場表演的餐廳，晚上10:30後營業
非附屬用途的宿舍	保齡球館
兄弟會	撞球廳
成人書店	舞廳
	汽車影院
	健身中心或健身房

私人俱樂部
不提供酒飲的私人俱樂部
提供酒飲料的私人俱樂部
有娛樂活動的餐廳
社交、娛樂或體育中心
音樂廳
診所
監護設施
普通集體護理宿舍
普通集體宿舍
醫院
療養院
民宿
會議中心
行政套房
旅館
汽車旅館
公寓旅館
清洗廠
一般製造用途
輕工業
印刷廠
限制性工業用途
藝術用途
機構或專業辦事處
普通辦公室
批發業務辦公室
後勤辦公室
高爾夫練習場
私人體育場地
開放空間
開放空間娛樂建築
室外盈利性娛樂場所
體育場
自來水廠
電訊資料分發中心

自動電話交換機

藝術家混合用途
法院
消防局
戶外公用電話
懲教機構
警察局
泵浦站
回收設施
回收設施（不包括處理有毒廢物的設施）
固體垃圾轉運站
變電站
變電站
電話交換機
投幣電話
研究實驗室
集中辦公
老人住房
有限集體宿舍
遊民收容所
出租公寓
活動屋
活動屋園區
多戶住宅
一戶獨立式住宅
一戶半獨立式住宅
孤兒院
排屋
臨時居住結構
三戶獨立式住宅
聯排別墅
過渡性住房或遊民收容所
過渡性住房
兩戶獨立式住宅
兩戶半獨立式住宅
汽車餐廳
餐廳

戶外公用電話

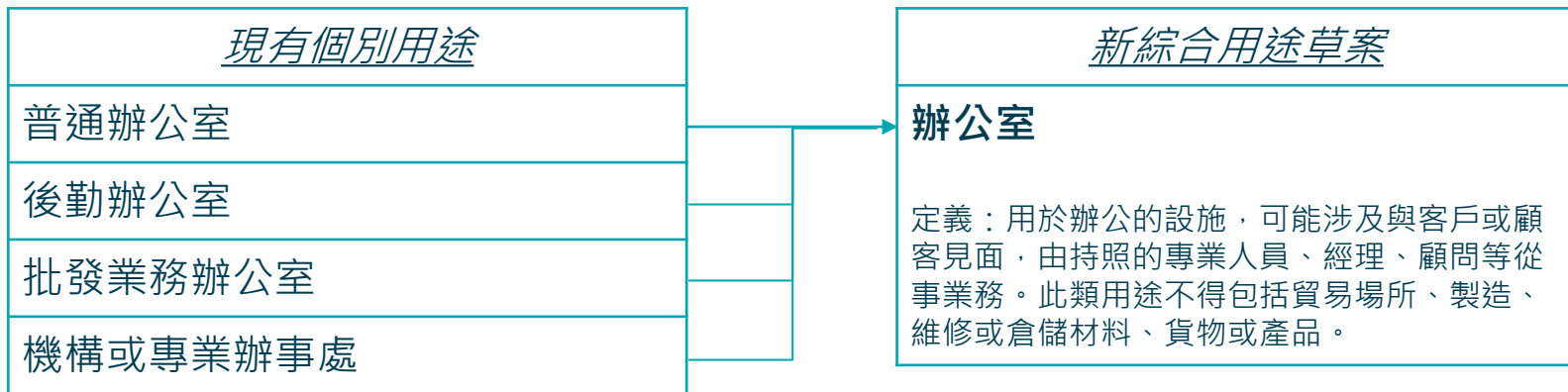
電話交換機

投幣電話

外賣店
動物醫院
理髮店或美容店
人體藝術店
餐飲店
支票兌現業務
瓶罐回收中心
乾洗店
犬舍
零售洗衣服務
自助洗衣服務
影印店
修鞋店
裁縫店
固體燃料或礦物的封閉儲存
固體燃料或礦物的室外儲存
室外儲存新材料
損壞或報廢車輛的室外存放
室外儲存廢品
固體燃料或礦物的室外儲存
易燃液體和氣體儲存
有毒廢物儲存或轉移
存放大型垃圾箱，但不得作為主要用途
的配套或輔助設施，也不得與獲准場地的持續營運結合使用，該場地具有明確的合法用途，可作為垃圾箱維修設施、廢物運輸承包商或場地指定和許可的固體廢物管理設施
倉儲
拆卸場
大型垃圾箱儲存
某些材料儲存
木匠鋪
電工店

攝影師工作室
水管工店
收音機/電視修理
動物標本店
室內裝潢店
焊工店
飛機場
公車總站
帶調度的車庫
直升機著陸設施
汽車貨運站
鐵路貨運站
鐵路客運站
水運碼頭
水運碼頭 - 真運
水運碼頭 - 客運
與機場相關的遠距停車設施
公車維修或存放
洗車店
加油站
室內安裝汽車零件
室內銷售（無論是否安裝）汽車零件、配件和用品
室內銷售汽車和卡車
室內銷售機動車輛
室外銷售新舊機動車輛
停車庫
鐵路客運站
停車場
汽車出租店
卡車出租店
修理廠
卡車維修或存放
批發業務
機械車間

示例1



示例2

現有個別用途

餐廳或酒吧 (不含娛樂)

麵包店

外賣店

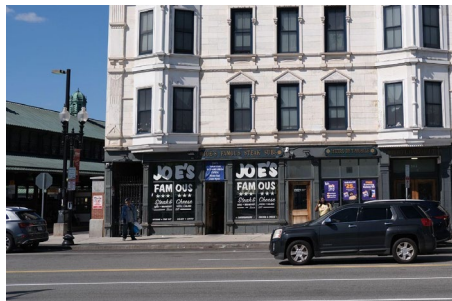
新綜合用途草案

餐廳或酒吧 (不含娛樂)

定義：主要用於食品和/或酒精飲料的準備和零售，以及/或店內消費的場所，不會定期舉辦現場娛樂活動。

小型 - 每項用途的總建築面積不超過_____平方英尺。

大型 - 每項用途的總建築面積不超過_____平方英尺。



形式和性能標準

考慮因素和潛在標準示例：

顧慮：
污染和沾染



標準：
限制排放

噪音影響



限制營業時間

空置或「閒置」的底層建築



要求底層為零售或其他活躍用途

大賣場取代小企業



面積上限

The background is a large, colorful mural composed of many small tiles. The mural features a variety of abstract 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.

時間表和後續步驟

時間表和後續步驟

十月中旬

發佈分區分析

收集利益相關者的回饋意見

十一月初

發佈全市分區文字修正案草案

發佈東波士頓和Mattapan分區地圖修正案

十一月中旬

關於分區修正案草案的公開會議和更廣泛的公眾回饋期

十二月至一月

分區通過期，由BPDA董事會和分區委員會會議批准

我們需要您的協助！

- 詳情請瀏覽bostonplans.org/squares並登記我們的電子郵件名單
- 告訴我們廣場+街道對您的重要性！
 - 您認為我們應該分析的建築、場地或空間？
 - 您看到（或希望看到）我們應該關注的社區用途？
- 請在我們的遠程辦公時間和未來的公開會議上提供指導和回饋！



與我們分享您的想法

參加我們的遠程辦公時間！

在以下幾週每週**2-4**次：

10月30日當週

11月6日當週

11月13日當週

11月20日當週

11月27日當週

12月4日當週

參加一場公開會議！

11月13日星期一：全市分區文字修正案草案

11月14日星期二：東波士頓分區地圖修正案草案

11月15日星期三：Mattapan分區地圖修正案草案

12月5日星期二：全市分區文字修正案定稿

請把意見告訴我們！

請填寫**11月9日至11月30日**公眾意見徵集期間分發的表格，分享您對分區修正案的看法！

討論



問答時間

- 我們缺少哪些廣場+街道相關的建築類型？
- 在確定和界定新區時，我們還應該考慮哪些關鍵的尺寸因素？
- 在合併和定義土地用途時，我們應該關注哪些土地用途？
- 是否有一些土地用途對您的社區有益，但是《分區法典》目前沒有包括或是定義不夠清楚？
- 波士頓現有的分區法典中還有哪些我們應該解決的問題？



謝謝您！

如需詳細資訊，請瀏覽<https://www.bostonplans.org/squares>