

# 廣場+街道 分區草案修正案

波士頓主要街道和鄰里中心的擬議分區更新

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。

# Zoom會議資訊和提示

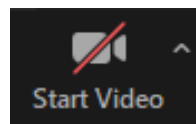
- **BPDA將會錄製這次會議**，並在BPDA的專案網頁發佈。如果您不希望在會議期間被錄影，請關閉麥克風和攝影機。
- **Zoom的控制項位於您的螢幕下方**。按一下這些符號，啟動不同的功能：
- **使用舉手功能**（如果透過電話參加會議，請撥9），**等待被叫到取消靜音後**（如果透過電話參加會議，請撥6）再發問或提出意見。



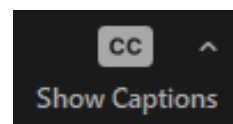
靜音/取消靜音



舉手以排隊發問  
或提出意見



開/關視訊



開啟字幕

# 請要求澄清！

**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

**Abdul-Razak Zachariah**, 規劃師I

**Kathleen Onufer**, 分區副主任



# 議程

- 何處找到分區草案資訊
- 我們迄今所做和聽到的情況
- 廣場+街道的分區
- 廣場+街道分區區域
- 土地利用現代化
- 將土地用途與許可流程聯繫起來
- 完善分區草案的後續步驟
- 問答與討論





# 何處找到分區草案資訊

# 廣場+街道分區區域 倡議網頁

前往 <https://www.bostonplans.org/zoning/zoning-initiatives/squares-streets-zoning-districts>

Zoning Initiatives

Squares + Streets Zoning Districts



**SQUARES + STREETS**  
Zoning Districts

**Latest Updates**

- Overview
- Squares + Streets Draft Zoning Text Amendment**
- Connecting Planning Processes to Squares + Streets Zoning
- Upcoming Events
- Past Events
- Timeline

**Latest Updates**

**[Tuesday, December 5]** The draft zoning text amendment for Squares + Streets has been released! The draft zoning text amendment and materials to help explain the proposed zoning can be found in the **Squares + Streets Draft Zoning Text Amendment** section below as well as in the **Helpful Resources** box of this page.

The public comment period to share your thoughts and feedback on the draft zoning is now open and will close on **SUNDAY, JANUARY 28, 2024**. Please share your comments through this **public comment form**.

Contact

Abdul-Razak Zechariah  
Planner  
617.918.4221

Helpful Resources

- 2023-12-05 DRAFT Squares + Streets Zoning Text Amendment
- 2023-12-05 Reference Guide – Squares + Streets Amendment Overview and Dimensional Regulations
- 2023-12-05 Land Use Modernization Visual Guide
- 2023-11-13 Squares + Streets Citywide Draft Zoning Recommendations Public Meeting Materials
- 2023-10-18 Squares + Streets Zoning Analysis Public Meeting Materials

## → Squares + Streets Draft Zoning Text Amendment ←

To create new Squares + Streets Districts, a new chapter in the Boston Zoning Code called **Article 26** has been drafted. Related updates to several existing chapters of the Zoning Code are being proposed as well, including [Article 8](#) (Regulation of Uses) and other citywide chapters of the Zoning Code to make sure that updates to Art. 26 and Art. 8 are reflected throughout the Zoning Code.

Please review the **DRAFT ZONING AMENDMENT AND EXPLANATION MATERIALS BELOW** to understand how all these updates work together to enable these zoning districts to function to meet the goals of this initiative:

- [DRAFT Squares + Streets Zoning Text Amendment](#)
- [Reference Guide – Squares + Streets Amendment Overview and Dimensional Regulations](#)
- [Land Use Modernization Visual Guide](#)

**Help us revise this draft zoning by sharing your comments through [THIS PUBLIC COMMENT FORM](#) from now until SUNDAY, JANUARY 28, 2024!**



# 閱讀和瞭解分區草案的資源

廣場+街道分區條文修正案草案

修正案摘要和參考指南

土地利用現代化視覺指南

**Compiled Draft Text Amendment for Squares + Streets**

**Last revised: December 5, 2023**

Contents	Page
<b>Overview</b>	
1. <a href="#">Amendment Overview and Reference Guide</a>	2
<b>Primary Additions</b>	
2. <a href="#">Article 26 (Squares and Streets)</a>	9
3. <a href="#">Summary of Changes to other Articles</a>	14
4. <a href="#">Article 8 (New Use Table)</a>	20
5. <a href="#">Article 23 (Parking)</a>	73
<b>Smaller Changes</b>	
6. <a href="#">Article 3 (Establishment of Zoning Districts)</a>	80
7. <a href="#">Article 6 (Conditional Uses)</a>	90
8. <a href="#">Article 11 (Signs)</a>	94
9. <a href="#">Article 13 (Dimensional Requirements)</a>	102
10. <a href="#">Article 18 (Front Yards)</a>	105
11. <a href="#">Article 19 (Side Yards)</a>	108
12. <a href="#">Article 22 (Yard Regulations)</a>	112
13. <a href="#">Article 24 (Off-Street Loading)</a>	115

**Squares + Streets Amendment Summary**

Squares + Streets is a planning and zoning initiative to modernize regulations for how development can happen in Boston's commercial centers. This draft text amendment will adjust the zoning code to enable these changes. By itself, none of these changes have any immediate effect on any existing zoning districts anywhere in the city. Zoning districts must be mapped, through a zoning map amendment, to take effect. The BPDA plans to conduct a full process for zoning map amendments in Squares + Streets as part of Small Area Plans, beginning in early 2024.

The new Squares + Streets districts involve three additions to the zoning code—Article 26 (Squares + Streets District Regulations), Article 8 (Use Table), and Article 23 (Parking)—that enable the bulk of the streamlining. Other minor changes make these consistent with the rest of the zoning code.

**New Zoning: Article 26 (Squares + Streets), Article 8 (Use Table), and Article 23 (Parking)**

**Article 26: A new article for the Boston Zoning Code, creating the Squares + Streets districts.** Sections 26-1 and 26-2 describe the purpose of the five Squares + Streets districts, and give a summary of each of them (S-0 through S-4). Following that, the article includes a diagram explaining the district dimensional standards and a table with more detailed dimensional regulations, described in more detail in the following reference guide. It also provides "additional use and performance standards," which provide some additional information that cannot fit inside the other edits to Article 8.

**Article 8: A modernized use table for Squares + Streets and other future citywide zoning districts.** The new use table will be named Table A and the existing base code use table will be renamed Table B. The Squares + Streets districts will, at the moment, be the only districts operating under the new Table A. Table A is a comprehensive modernization of Boston's definitions of what is allowed or not allowed in the city's different zoning districts and subdistricts.

In addition to the Draft Article 8 text, a **companion Land Uses Visual Guide is available** on the Squares + Streets Zoning Districts webpage that provides photo examples of each land use.



# 登記分區通知及最新時事通訊

請瀏覽我們的「參與」頁 <https://www.bostonplans.org/about-us/get-involved>。

**Get Involved**

*If you do not speak English and wish to sign up for communications, please email [languagecenter@boston.gov](mailto:languagecenter@boston.gov)*

Email: \*  Confirm Email: \*

First Name:  Last Name:

Street Address:  Address Line 2:

City:  State:

Zip:  Phone:

Affiliation:

**I want information emailed to me on:**

**Neighborhoods:**

Sign up for email updates and notifications by selecting a Neighborhood below:

Citywide (check all)

<input type="checkbox"/> Allston	<input type="checkbox"/> Back Bay	<input type="checkbox"/> Bay Village	<input type="checkbox"/> Beacon Hill
<input type="checkbox"/> Brighton	<input type="checkbox"/> Charlestown	<input type="checkbox"/> Chinatown	<input type="checkbox"/> Downtown
<input type="checkbox"/> Downtown	<input type="checkbox"/> East Boston	<input type="checkbox"/> Fenway	<input type="checkbox"/> Hyde Park
<input type="checkbox"/> Jamaica Plain	<input type="checkbox"/> Leather District	<input type="checkbox"/> Longwood Medical Area	<input type="checkbox"/> Mattapan
<input type="checkbox"/> Mission Hill	<input type="checkbox"/> North End	<input type="checkbox"/> Northside	<input type="checkbox"/> Roslindale
<input type="checkbox"/> South Boston	<input type="checkbox"/> South Boston Waterfront	<input type="checkbox"/> South End	<input type="checkbox"/> West End
<input type="checkbox"/> West Roxbury			

**I'm interested in (optional)**

Development Projects  Institutional Planning  Urban Renewal

Downtown & Neighborhood Planning

Climate Change Planning & Sustainable Development

Zoning Notices & Updates

**Research Publications**

Sign up for email updates and notifications by selecting a Research Publications below:

**I'm interested in: (optional)**

Development Projects  Institutional Planning  Urban Renewal

Downtown & Neighborhood Planning

Climate Change Planning & Sustainable Development

Zoning Notices & Updates

# 我們迄今所做和聽到的情況



# 廣場+街道分區公開會議

分區分析第1次  
公開會議  
(10月16日)

分區分析第2次公開  
會議 (10月30日)

分區建議公開會議  
(11月13日)

分區修正案草案  
公開會議  
(12月5日)

分區修正案草案更新  
公開會議  
(1月8日)

分區修正案定稿  
公開會議  
(2月6日)



我們今天在此！

# 過往參與和我們聽到的意見

廣場+街道調查  
(12月1日截止, 770多份回覆)

在公民協會和社區組織  
進行介紹  
(迄今已舉行20次會議, 4次焦點  
團體)

分區分析公開會議  
(10月16日 + 10月30日)

廣場+街道分區辦公室  
開放時間  
(11月有10次)

分區建議公開會議  
(11月13日)

與建築和設計專業人士進行  
焦點團體討論的回饋  
(10月和12月)

擔心小規模開發  
案的社區參與過  
程較少

避免鼓勵合併小  
地塊以及遷出現  
有企業的区域

制定明確的開放  
空間和街牆規定,  
切實提供可用的  
公共空間

瞭解特定土地用  
途對交通擁堵的  
影響程度

任何新的分區都  
必須強制執行 +  
不能作為談判的  
藉口

在完全住宅區和  
主街區域之間保  
持清楚的緩衝區

希望街道能兼顧  
各種可能的活動  
和開放空間

公眾需要更多時  
間來審查和提供  
回饋意見

# 過去和現在的推廣活動

溝通



電子郵件/新聞通訊



報紙廣告



調查投遞箱



社交媒體帖文



公交廣告



臨時調查和街頭調查



青少年研討會

親自參與

# 確保社區的心聲和嚴格的设计審查

- 制定新分區地圖的嚴格社區流程，但是在**規劃範圍**內進行，而非按專案進行
- 具有第80E條小型專案設計審查、社區參與和緩解措施（超過15個單元）
- 具有第80B條大型專案設計審查、社區參與和緩解措施（大於50,000平方英尺）
- 企業的許可證委員會社區流程



# 解決保護問題

- 恢復許多廣場+街道在拆遷前的歷史建築佈局
- 啟用創新的適應性重新利用和添加
- 基於保留地塊大小和建築規模的地圖（相對於重新開發）
- 小區域計劃將與社區合作，考察今日的情況，確定哪些場地具有重要的文化意義



Beates Block, Hyde Park, 1965 (照片由Historic Boston Inc. 提供。該公司表示此處目前是銀行停車場)



在較新的單層建築群中  
留下一棟5層建築



# 解決防止流離失所的問題

- 寫入多個區域，允許更精細的開發（根據現有環境更精確地繪製分區區域圖）
- 不允許規劃開發區（PDA）
- 最大建築地台 - 對於可能的重建規模設定限制
- 在較小的地區，每塊地不可超過一棟建築
- 如在規劃和社區流程中所確定，在分區之外還需要額外的政策性投資



# 增強公共領域

- 設定各種庭院要求，為各種公共活動保留和創造開放空間和街道景觀
- 鼓勵廣場、庭院、陽台和露台等開放空間設施
- 利用庭院要求提供透水面積，並在不同規模的區域之間建立緩衝區
- 在某些地區確定和要求「活躍用途」，以鼓勵步行



# 廣場+街道的分區



# 為什麼著重廣場+街道？

更多的住房對我們社區的福祉至關重要。當住房成長與豐富的商業、市政、文化和交通資源相結合時，居民和企業感受到的好處將不僅是獲得住房。



制定更能預測的  
開發標準

為不斷成長的人口提供  
豐富的住房多元性和  
機會

減少花在交通上的時間  
和金錢

讓民眾更有機會享受市  
府服務和投資的福利

鼓勵為本地小企業提供  
更多顧客、員工和機會

# Mayor Wu takes on key to new housing — Boston's arcane zoning code

Hacking away at its 4,000 pages will require political courage and some speed.

By [The Editorial Board](#) Updated September 19, 2023, 4:00 a.m.



# 我們如何更新分區？

今晚我們將討論廣場+  
街道條文修正案

## 分區條文修正案

修改《分區法典》書面條文，成為土地利用和開發的新規則或更新規則，適用於城市的特定區域或整個城市。

	One Family (1F)	Two Family (2F)	Three Family (3F)	Conservation Multifamily Residential (MFR)	Community Protection Subdistricts (CPS)	Facilities Subdistricts (CF)
Child care center	GA	GA	GA	GA <sup>(2)</sup>	A	GA

(2) Where designated "A" or "C," provided that such use is located on the ground floor, or in a basement with a separate entrance; otherwise forbidden.

## 分區地圖修正案

修改市內一個或多個區域的分區地圖上**特定分區規則的地理位置和應用**。



未來的區域  
圖修正

# 我們如何更新分區？

## 確定分區改革的必要性：

- 全市規劃流程
- 分區計劃
- 波士頓分區報告
- 分區上訴極多
- 現有和允許的分區不匹配

先前的規劃

## 制定廣場和街道分區的規劃過程：

- 地塊分析、建築趨勢、全市目標
- 公眾參與貫穿始終
- 內部「擬合測試」，形成原型

我們在此

## BPDA董事會批准，然後分區委員會批准

- 公眾意見回饋 + 分區草案提供給BPDA董事會
- 如果獲得批准，將在交給分區委員會之前進行另一次公眾評議期

## 小區域計劃

- 公眾參與地方廣場和走廊的適當形式
- 公眾參與分區地圖修正案

未來的走向

# 流程 + 專案時間表

首先：建立全市分區選項，支持廣場+街道區。



然後：在特定的廣場+街道進行**規劃流程**（小區域計劃），以選擇一區的分區選項。

最後：將小區域計劃編入分區地圖。



# 廣場+街道草案 分區區域



# 廣場+街道區

S0



## 過渡住宅區

- 低密度和高密度活動街道和廣場之間的過渡
- 僅限住宅和附屬建築
- 環境尺度庭院

S1



## 主街居住

- 允許在底層開設小規模店面，但用途有限
- 以住宅為主
- 小規模庭院

S2



## 主街 混合用途

- 主街地界零線，但是地塊覆蓋率較低，需要庭院、院子或廣場
- 在混合用途中要求有中小型的活躍底層用途

S3



## 活躍主街

- 主街地界零線
- 住宅或小規模酒店
- 需要活躍用途
- 地塊覆蓋率與地塊大小相符

S4



## 活躍廣場

- 更廣泛的上層混合用途
- 中型至超大型的底層活躍用途
- 地塊覆蓋率與地塊大小相符

# 各區共有哪些內容？

- **限制建築占地面積和建築寬度**，以更好地反映現有的城市設計規模
- **包括最大建築地塊覆蓋率和地塊最小透水面積**，以塑造未來的發展
- **在庭院重要之處設定庭院面積**，例如鄰近住宅區的后院應該更大



# 各區共有哪些內容？

- 取消停車位最低限額和更新裝卸要求，給予小型專案與大型專案相同的停車靈活性 (S0-S4)
- 透過規定陽台、屋頂露台、露台、底層庭院、街景和廣場等開放空間設施的面積，創造更好的居住環境 (S2-S4)
- 要求有一定數量的底層活躍用途，並限制底層無窗「空牆」的數量，以便營造充滿活力的街景 (S3-S4)

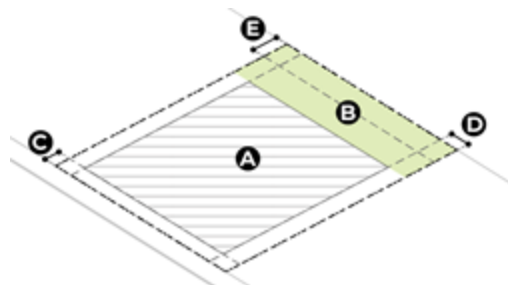


# 每個區域有何不同？



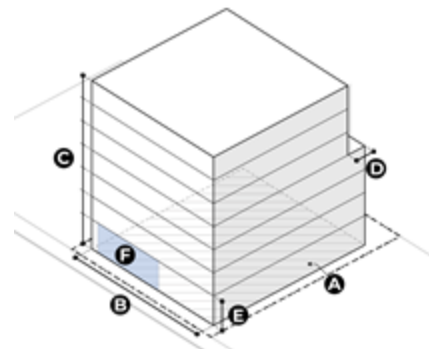
## 用途

- 底層與上層用途（或整體最大面積）
- 底層是否必須有活躍用途



## 地塊標準

- 建築占地面積
- 前院、後院和側院的面積
- 地塊的透水面積



## 建築形式

- 建築地台
- 最大建築寬度
- 最高建築高度和層數
- 後方回退

# S-0區：過渡住宅區

精細化住宅區，提供從混合用途、高活動性街道和廣場過渡到低活動性住宅區。

## 用途

- 只允許住宅用途；僅限於第80條以下的規模

## 形式

- 從「轉角處」過渡到其他街區；僅在較小的地塊上繪製
- 較小的最大建築地台
- 前院和側院要求為樹木留出空間，最低的地塊覆蓋率和最高的透水面積要求



較大前院



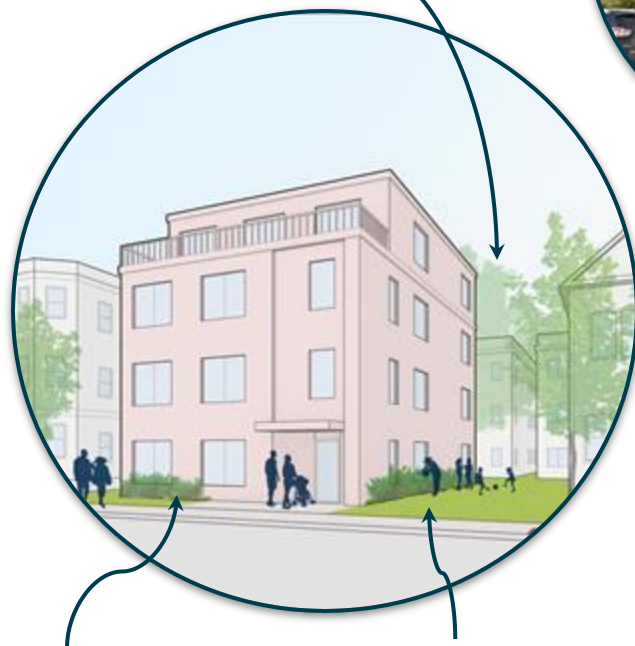
一定比例的庭院必須可以透水，如草坪或種植

# S-0區：過渡住宅區

地塊標準	
建築密度	60%
前院	至少8英尺
後院	至少15英尺
側院	累計14英尺（最小3英尺）
地塊透水面積	20%

建築形式標準	
地台	最多4,000平方英尺
高度	50英尺 / 最多4層樓

較大的後院（為樹木和空地  
留出空間）



較大前院

較大側院



# S-1區：主街居住

以住宅建築為主，底層也可以有小型店面或辦公室。

## 用途

- 允許在底層開設小型街區零售店，如咖啡館、藝廊或小型雜貨店，但底層住宅是一個常見條件
- 上層必須有住宅

## 形式

- 小面積的側院和前院，以提供更多的透水面積，並與較低和較高規模的區域形成緩衝區



小規模前院



# S-1區：主街居住

地塊標準	
建築密度	70%
前院	至少6英尺
後院	至少10-15英尺
側院	累計14英尺（最小3英尺）
地塊透水面積	15%

建築形式標準	
地台	最多8,000平方英尺
建築寬度	最多120英尺
高度	50英尺 / 最多4層樓

最大建築寬度



底層可設置小型街區  
零售和商業

較大、靈活的側院要求



## S-2區：主街混合用途

主街的混合用途建築，主要特徵是底層零售和店面。

### 用途

- 底層允許中小型街區用途
- 上層允許建造住宅和一些小型零售店

### 形式

- 中層建築可占滿地塊的正面（地界零線），以幫助營造類似「主街」的街景
- 地塊覆蓋率低於大型區，以確保一些庭院空間



# S-2區：主街混合用途

地塊標準	
建築密度	70%
前院	至少2英尺
後院	至少10-15英尺
側院	最小5英尺 -15英尺（如果與牆體相鄰，則為0英尺）
地塊透水面積	15%

建築形式標準	
地台	最多15,000平方英尺
建築寬度	最多150英尺
高度	65英尺 / 最多5層樓
戶外休閒空間	20%



戶外休閒空間

底層用於活躍和住宅混合用途

透水面積要求和較低的地塊覆蓋率確保了種植和緩衝空間



## S-3區：活躍主街

主街上的住宅和小型酒店建築位於街區的混合用途區，底層用途更為廣泛。

### 用途

- 可容納較大規模的底層用途，如現場娛樂或大型健身房等，吸引人們前往街道和廣場
- 要求底層為活躍用途
- 上層必須有住宅

### 形式

- 允許較高的中層建築，但需符合主街地界零線條件
- 允許較高的地塊覆蓋率



# S-3區：活躍主街

地塊標準	
建築密度	90% (大地塊為70%)
前院	至少2英尺
後院	至少10-15英尺
側院	最小5英尺 -15英尺 (如果與牆體相鄰, 則為0英尺)

建築形式標準	
地台	最多20,000平方英尺
建築寬度	最多150英尺
高度	85英尺 / 最多7層樓
戶外休閒空間	20%



允許中層建築

更嚴格的縮進和地塊標準, 以保持主要街道的連續性

要求底層為活躍用途, 並允許較高密度的商業用途

# S-4區：活躍廣場

街區混合用途區內的中層多功能建築，底層有各種活躍用途。

## 用途

- 上層為混合用途的住宅或商業樓層
- 底層允許多種用途
- 要求底層為活躍用途
- 住宅用途僅限於上層

## 形式

- 允許較高的中層建築，但需符合主街地界零線條件
- 住宅區旁的後方縮進幅度更大



# S-4區：活躍廣場

地塊標準	
建築密度	90% (大地塊為70%)
前院	至少2英尺
後院	至少3-20英尺
側院	最小5英尺 (如果與牆體相鄰, 則為0英尺)

建築形式標準	
地台	最多25,000平方英尺
建築寬度	最多200英尺
高度	85英尺 / 最多7層樓
戶外休閒空間	25%

增加室外休閒空間要求



底層以上允許更多活躍用途

底層必須有活躍用途



# 我們如何擬定這些區域？

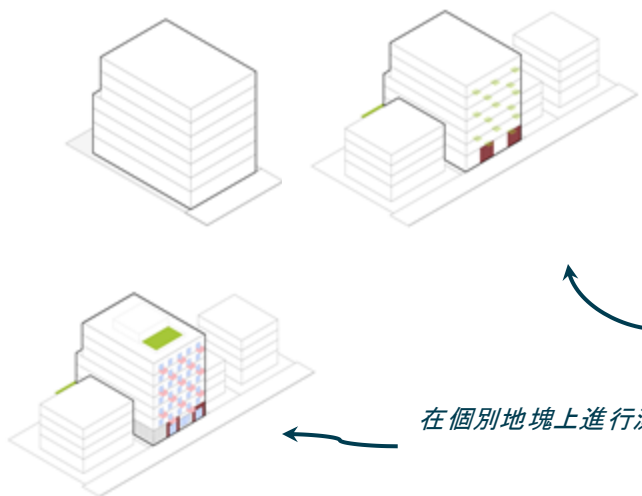
- 分析
  - 分析了具有200多個各種規模的混合用途專案的資料集，並深入研究40個專案的具體衡量標準。
- 法規審查
  - 能源、無障礙和州建築法規都對建築形式有很大影響。分區在哪些方面可以/應該保持一致？
- 擬合測試
  - 將分區規劃和建築法規應用於實際地塊時會發生什麼？





# 擬合測試

在分區區域的整個開發過程中，在廣場和街道區域可能出現的地塊上對建築形式和地塊標準進行測試。



在個別地塊上進行測試



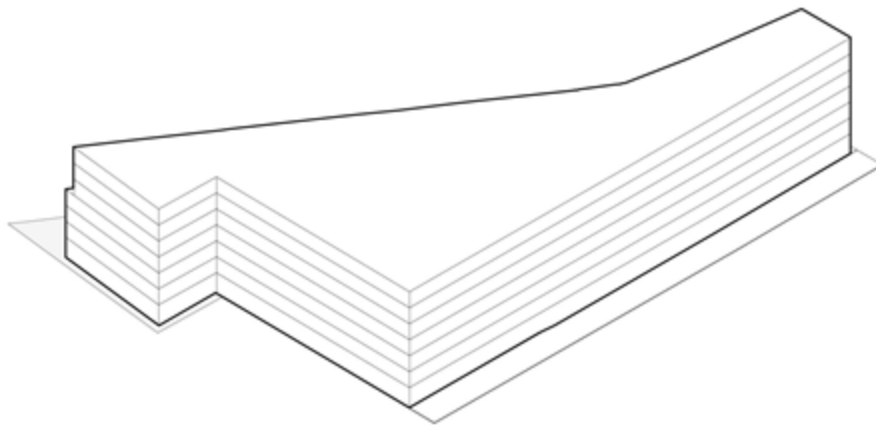
在假設廣場的範圍內進行測試



# 擬合測試

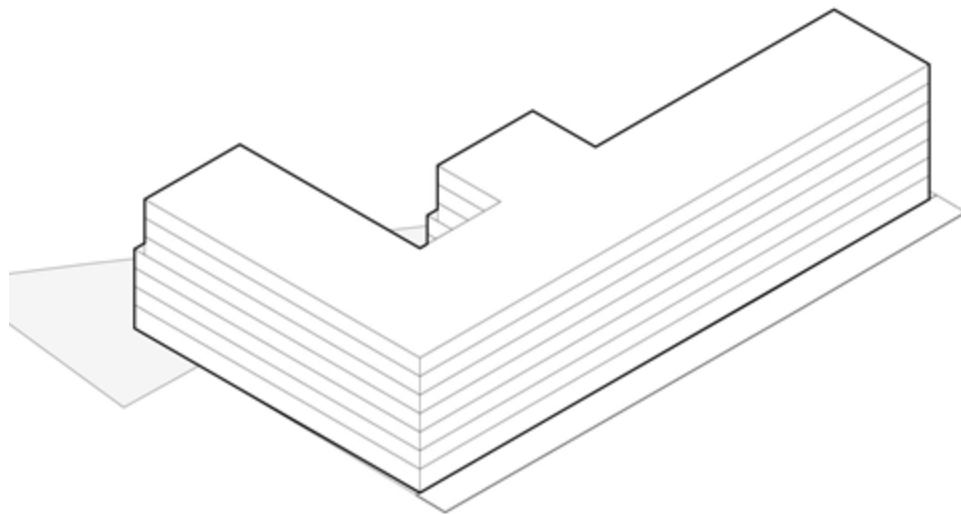
在廣場+街道區最大類型的地塊上，  
如何在代表最大開發規模的真實地  
塊上進行測試？

從最密集S4區的最大地塊覆蓋範圍  
開始，在一個大型地塊上...



# 擬合測試

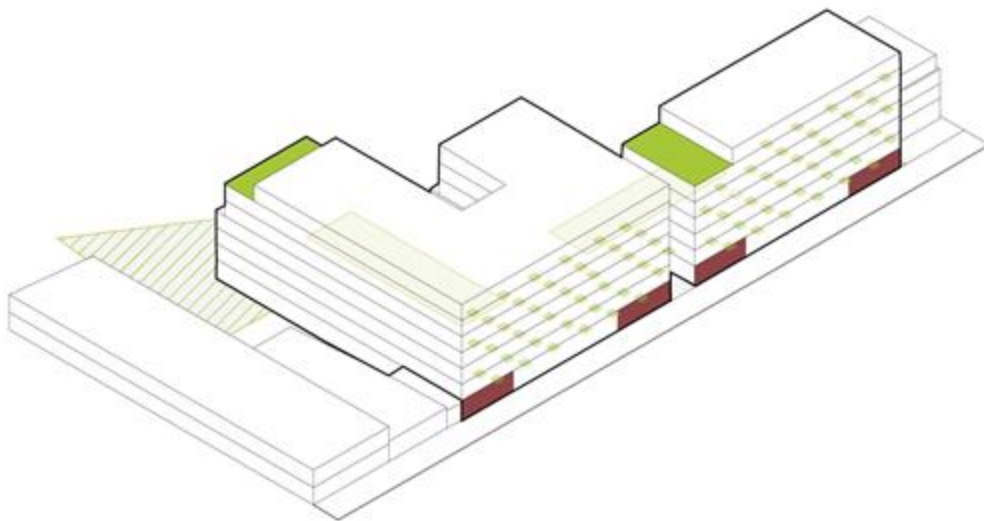
.....增加縮進要求、回退要求, 並與  
建築法規保持一致。



# 擬合測試

分區設定了最大建築地台和建築長度，這意味著必須有兩棟較小建築，而非一棟龐大建築。

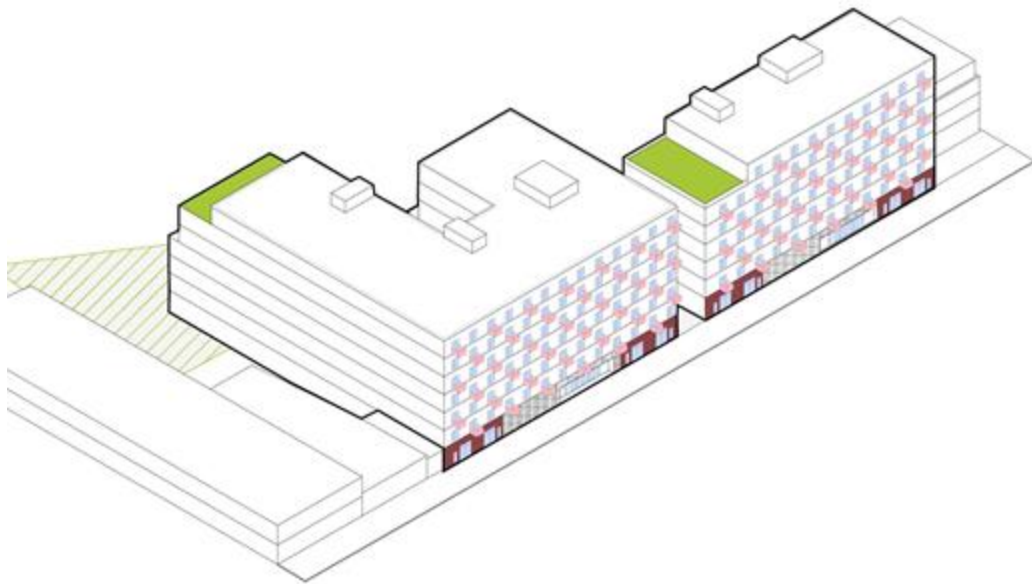
便利設施空間的要求增加回退，並塑造建築體量。



# 擬合測試

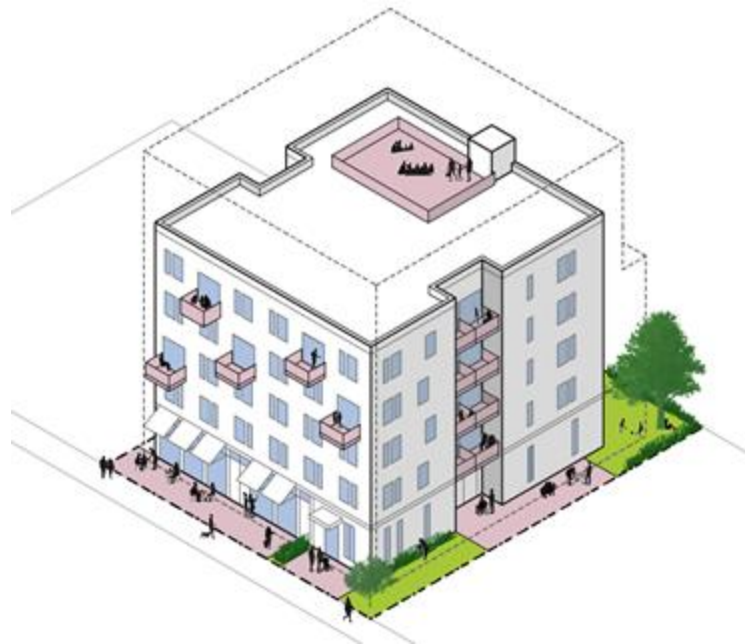
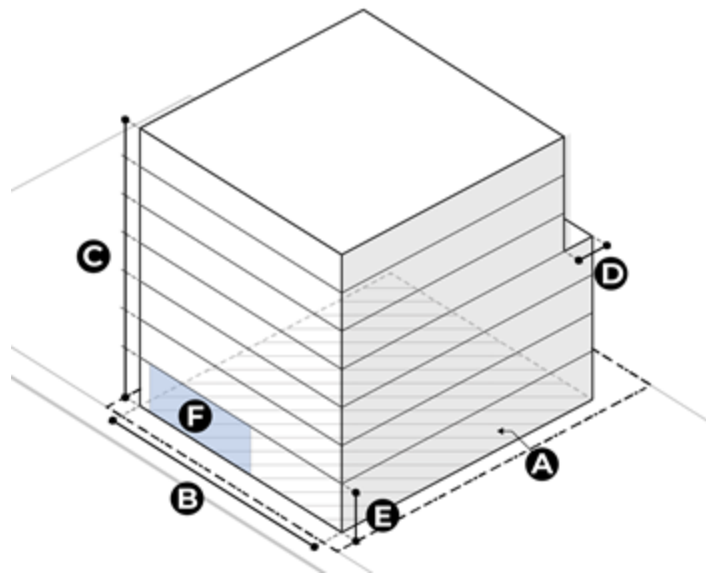
活躍用途要求、空白牆限制以及其他要求都會增加建築的質感，並塑造底層體驗。

第80條設計審查和社區流程進一步塑造了分區範圍內的專案和建築設計。



# 分區之外

一旦廣場+街道分區設定了最大範圍，就會使用波士頓設計願景、社區流程和BPDA設計審查等工具來塑造專案，以反映當地的特色和需求。



# 土地利用現代化



# 土地利用法規

波士頓的分區法典管理土地的利用方式

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**是指根據既定標準，需要分區上訴委員會頒發有條件使用許可證



# 挑戰

目前利用法規：

- 存在於整部法典的多處（每個鄰里區條款以及基本法則）
- 對於公眾和負責審查建築許可證的檢驗服務局工作人員很難理解。
- 而且已經過時，並不總是符合目前的規劃目標



# 機會

## 新的利用法規：

- 包括一個較簡單的表格，合併類似用途並刪除過時的用途
- 包括改善的定義
- 在適當時納入使用和性能標準
- 成為全市分區改革的基準，也是未來可以更新的唯一地方



# 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，建立新用途
3. 編寫新的用途定義，包括適用的使用和性能標準
  - a. 加入允許檢驗服務局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

- 檢驗服務局
- 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
- 市長住房辦公室
- 波士頓交通局

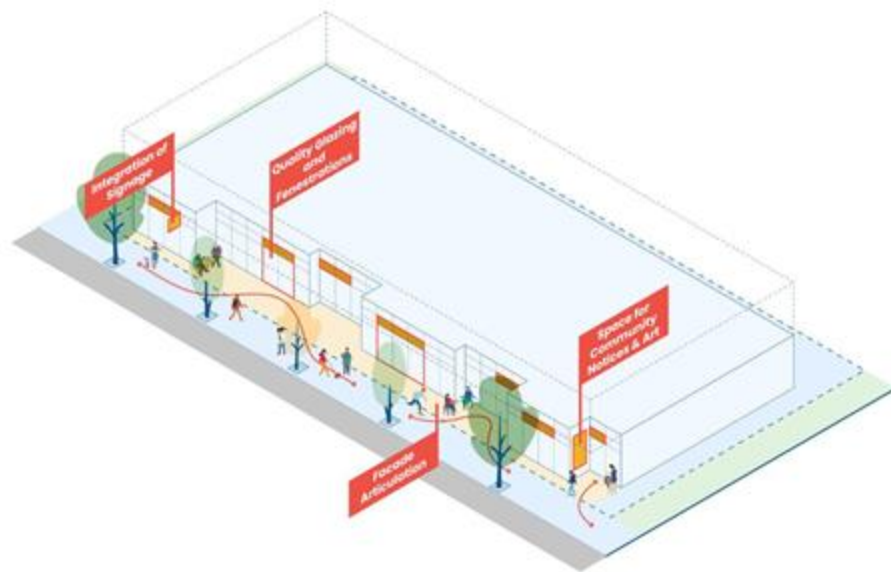
# 新用途表

開放空間用途	活躍用途	商業用途	交通用途	附屬用途
墓地		成人娛樂	與機場相關的遠距停車設施	附屬自動提款機
私人開放空間	托兒所/成人日間保健中心	藝術工作室	加油站	附屬汽車共用
公眾可使用的開放空間	社區中心	銀行	主要交通設施	附屬免下車
<b>民用用途</b>	雜貨店 - 小型	支票兌換處	機動車租賃	附屬住宅單元 (獨立式)
市政使用	雜貨店 - 大型	免下車	機動車銷售	附屬住宅單元 (非獨立式)
宗教場所	娛樂/活動 - 小型	殯儀館	獨立車庫	附屬電動車充電設施
幼稚園至12年級學校	娛樂/活動 - 中型	旅館 - 小型	獨立停車場	附屬娛樂/活動
<b>住宅用途</b>	娛樂/活動 - 大型	旅館 - 大型	車輛維修	附屬家庭托兒所
藝術家生活工作	娛樂/活動 - 超大型	辦公室 - 小型	<b>工業和倉儲用途</b>	附屬直升機著陸設施
兄弟會或姊妹會	創客空間	辦公室 - 大型	火葬場	附屬家庭職業
團體住宿 - 小型	博物館或藝廊	研究實驗室	飲食製備	附屬動物飼養處
團體住宿 - 大型	餐廳 - 小型	<b>高等教育用途</b>	一般工業	附屬實驗動物飼養處
家庭居住 - 1-4個單元	餐廳 - 大型	學院或大學用途	輕工業或貿易機構	附屬辦公室
家庭居住 - 5-8個單元	零售大麻店	學校、貿易或專業	非零售大麻店	附屬停車場
家庭居住 - 9-14個單元	零售店 - 小型	<b>醫療保健用途</b>	受限工業	附屬人員宿舍
家庭居住 - 15個以上單元	零售店 - 中型	診所	自助儲存	附屬研究實驗室
出租公寓	零售店 - 大型	醫院用途	存放燃料或礦物	附屬吸煙區
活動房屋設施	零售店 - 超大型	護理或療養院用途	存放物資和廢料	共用停車場
學生宿舍	室內休閒		城市農業	
臨時庇護設施	服務場所 - 小型		倉庫或配送中心	
	服務場所 - 大型			
	社交俱樂部			

# 界定「活躍」底層

## 活躍用途

- 托兒所/成人日間保健中心
- 社區中心
- 雜貨店
- 娛樂/活動
- 創客空間
- 博物館或藝廊
- 餐廳
- 零售大麻店
- 零售店
- 室內休閒
- 服務場所
- 社交俱樂部



問：怎樣才算「活躍」用途？

# 社區中心

創造新的社區中心用途，既包括傳統的社區中心，也包括圖書館等其他社區聚會場所。

被視為活躍用途。

	S0	S1	S2	S3	S4
社區中心	C	A	A	A	A



波士頓公共圖書館, Mattapan



Roslindale 社區中心



Family Nurturing Center, Dorchester



BCYF Curley Center, South Boston

# 娛樂/活動

容量臨界值用來允許各種規模和區域的娛樂/活動。

小型 - 最多500人

中型 - 500-2,000人

大型 - 2,000-10,000人

超大型 - 10,000人或以上

	S0	S1	S2	S3	S4
娛樂/活動 - 小型	F	A-G	A-G	A-G	A
娛樂/活動 - 中型	F	F	C-G	A-G	A
娛樂/活動 - 大型	F	F	F	C	C
娛樂/活動 - 超大型	F	F	F	F	F

小型



資料來源: Jonah Ollman

Brighton Music Hall - 476人

中型



Strand Theatre - 1,400人

大型



Symphony Hall - 2,371人

超大型



TD Garden - 19,580人

# 餐廳

目前的分區將餐廳、外賣餐廳、免下車餐廳、有娛樂活動的餐廳、酒吧和有娛樂活動的酒吧分開。

新的分區包括一種稱為「餐廳」（按規模劃分）的用途，以及作為附屬用途的「免下車餐廳」和「娛樂/活動」。所有餐廳都允許外賣。

小型 - 小於2,500平方英尺

大型 - 至少2,500平方英尺

「附屬娛樂/活動」適用於可能有娛樂的餐廳/酒吧（如Bebop）。



	S0	S1	S2	S3	S4
餐廳 - 小型	C-G	A-G	A-G	A	A
餐廳 - 大型	F	C-G	A-G	A	A
附屬免下車	F	F	F	F	F
附屬娛樂/活動	C	A	A	A	A

## 小型



Cafe JuiceUp, Mattapan - 700平方英尺

## 大型



Bell in Hand Tavern - 6,000平方英尺



# 零售店

目前的分區將「本地零售」、「一般零售」、「酒類商店」和「典當行」分開。

新的分區將所有這些都包含在「零售店」用途中，但是按規模分開。

小型 - 小於2,500平方英尺

中型 - 2,501-10,000平方英尺

大型 - 10,001-50,000平方英尺

超大型 - 至少50,000平方英尺

## 小型



Birch Florist, Roslindale - 750平方英尺

## 中型



資料來源 : Eliana Sanchez

Walgreens, East Boston - 9,000平方英尺

## 大型



資料來源 : Google Maps

T.J. Maxx, Back Bay - 45,000平方英尺

## 超大型



資料來源 : Suffolk Construction

Target, Fenway - 150,000平方英尺

	S0	S1	S2	S3	S4
零售店 - 小型	F	A-G	A-G	A-G	A
零售店 - 中型	F	C-G	A-G	A-G	A
零售店 - 大型	F	F	C-G	A-G	A
零售店 - 超大型	F	F	F	F	C

# 雜貨店

目前，雜貨店在分區法典中並不是一種用途（被視為零售業的一部分）。現將「雜貨店」納入其中，以便明確允許它們在更多地方存在。

面積差異可以限制住宅區內的大型雜貨店，因為顧客流量的影響可能會造成滋擾。

小型 - 小於15,000平方英尺

大型 - 至少15,000平方英尺



The Daily, Dorchester - 3,500平方英尺



Dorchester Food Co-op - 6,000平方英尺

## 大型



Star Market, Copley - 57,000平方英尺

	S0	S1	S2	S3	S4
雜貨店 - 小型	C	A	A	A	A
雜貨店 - 大型	F	F	C	C-G	A

# 使用和性能標準

**TABLE A: ADDITIONAL USE AND PERFORMANCE STANDARDS**

USE AND PERFORMANCE STANDARDS	S0	S1	S2	S3	S4
<b>ACTIVE USES</b>					
Ground Floor Active Use Requirement	No	No	No	Yes <sup>1</sup>	Yes <sup>1</sup>
Active Use Depth (min)	-	-	-	20'	25'
<b>RESIDENTIAL USES</b>					
Ground Floor Dwelling Units Allowed	Yes	Yes	Only with 4' Front Yard (min)	Only with 4' Front Yard (min); Forbidden on Primary Lot Frontage	Only with 4' Front Yard (min); Forbidden on Primary Lot Frontage
Dwelling Units (maximum)	14	-	-	-	-
<b>INDUSTRIAL AND STORAGE USES</b>					
Food and Beverage Production	-	-	-	-	Must include associated Restaurant or Retail Store

**Footnotes to Table A**

1. Active Uses, as defined in Article 8 Table A, are required to occupy a minimum of 50% of the building width on the primary lot frontage on the ground floor, at the minimum active use depth specified in Table A. Active use frontage meeting this requirement may be approved on any lot frontage that is not the primary lot frontage for any proposed project that is subject to or has elected to comply with Large Project Review or Small Project Review in accordance with the provisions of Article 80.

# 土地用途回饋（到目前為止）+ 如何解決

願望+ 顧慮：

創造更多「第三空間」  
- 家庭或工作場所以外的  
社區和聚會場所

簡化開設小型企業和  
社區空間的流程

許可可能會給業主  
造成過重的負擔

在公交不太便利的地  
區，土地用途可能會  
造成交通擁堵

回應：

定義並要求底層為  
「活躍用途」

明確用途定義，以包  
括較新的商業類型，  
更新法規以反映現有  
條件

在使用公交的地區規劃  
廣場和街道

混合用途、適合步行的  
區域可減少對汽車的依賴

允許較小用途的規模臨界  
值

# 您的回饋如何影響土地用途？

回饋意見：

「我不知道\_\_\_\_土地用途在表格中的位置」

「我擔心\_\_\_\_土地用途的影響」

「我不理解分區法典\_\_\_\_部分中的條文」

其他任何意見、問題和顧慮

回應：

完善定義和（或）建立新用途

考慮對該土地用途採用性能標準

重新審視並澄清分區法典中的條文，使其清晰易懂

逐案處理，必要時採取後續行動

# 許可與消費者事務辦公室

• • •  
Daniel Green

# 許可類型

許可與消費者事務辦公室負責發放和管理波士頓市的餐廳、酒店、夜總會和特殊活動的執照。該辦公室由五個部門組成：

- 許可證委員會
- 大麻委員會
- 消費者事務局
- 娛樂分部
- 特別活動

(黃色文字是與ONS互動最頻繁的部門)

# 許可證委員會

該委員會負責頒發和管理各種許可證，並就違規行為和許可證申請舉行聽證會。

許可證委員會頒發：

- 普通餐點供應 - 在店內提供食品的許可證
- 酒精飲料
- 算命
- 撞球和保齡球
- 宿舍/民宿

在2020年和2021年期間，我們與其他市政部門密切合作，根據新冠疫情簽發臨時戶外餐飲許可證。

<https://www.boston.gov/departments/licensing-board>



## 大麻委員會

波士頓市於**2019**年通過一項法令，成立了波士頓大麻委員會（「**BCB**」），負責為波士頓的大麻經營場所選址。波士頓大麻委員會的任務是確保大麻許可證的公平發放，包括向誰發放以及在城市的何處發放。

根據《麻塞諸塞州普通法》，波士頓必須至少有**52**家零售休閒大麻藥房。這個數字不包括其他大麻用途，如醫療、種植、實驗室、製造和遞送。我們目前有**11**家獲得許可的藥房。

更多資訊請見**此處**。

<https://www.boston.gov/boston-cannabis-board>

## 娛樂許可

- 娛樂分部負責發放和管理各種許可證，並舉行違規行為和許可證申請的聽證會。
- 該分部為以下活動頒發許可：
  - 年度非現場娛樂
  - 年度現場娛樂
    - 需要「現場娛樂」分區
  - 一次性娛樂（臨時）/特別活動
  - 一次性狂歡
  - 招攬顧客（非娛樂活動，但我們發放許可證）

<https://www.boston.gov/departments/entertainment-licensing>

## 什麼需要社區流程？

### 許可證委員會

- 酒類許可證
  - 申請新許可證
  - 轉到不同地點
  - 變更營業時間
  - 場所變更
  - 許可證類別/分類變更（例如，從葡萄酒/啤酒改為所有酒類）
- 普通餐點供應
  - 在以前未獲許可的地點頒發新的許可證
  - 室外露台
  - 將營業時間延至晚上**11**點以後

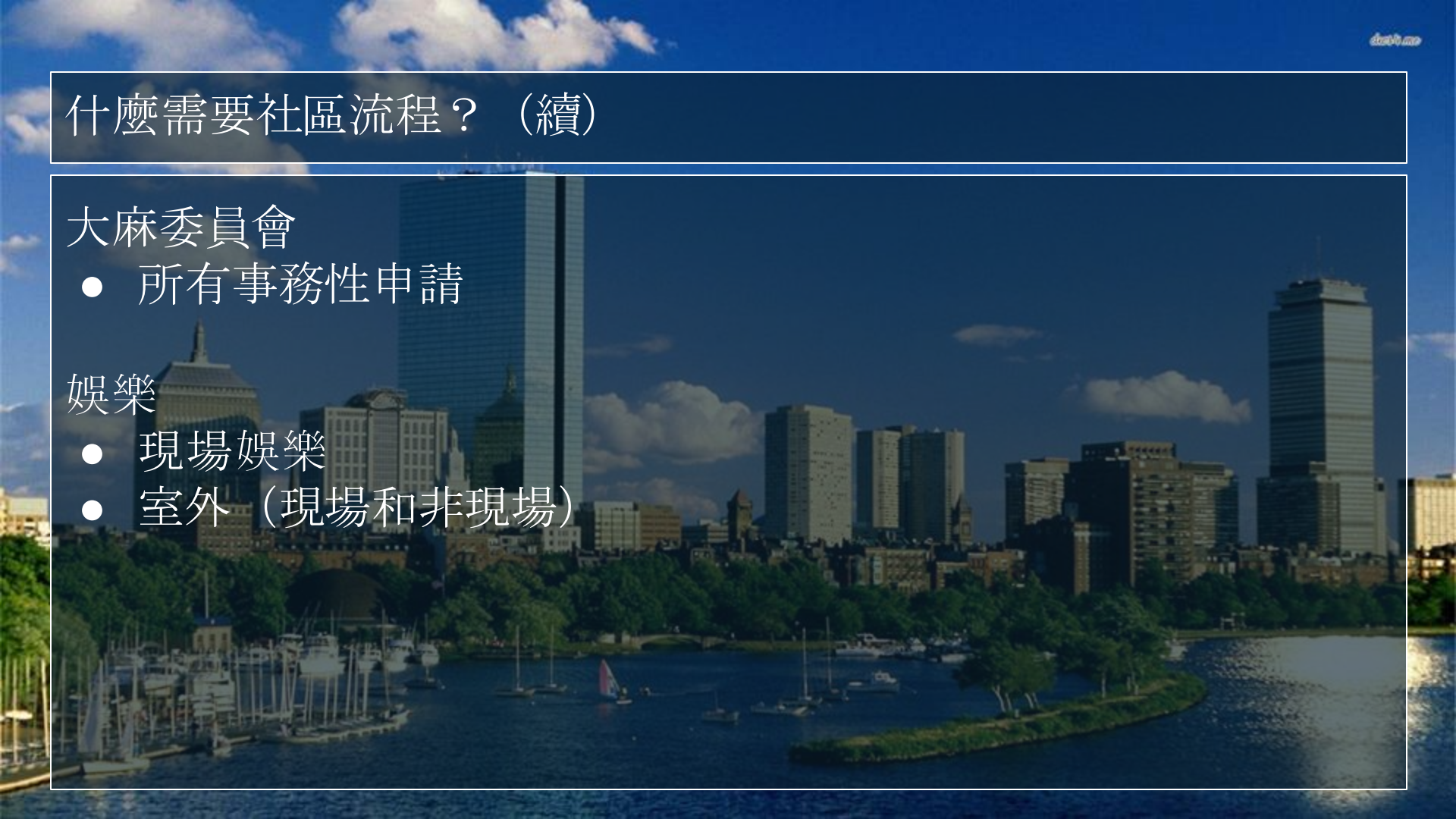
## 什麼需要社區流程？（續）

### 大麻委員會

- 所有事務性申請

### 娛樂

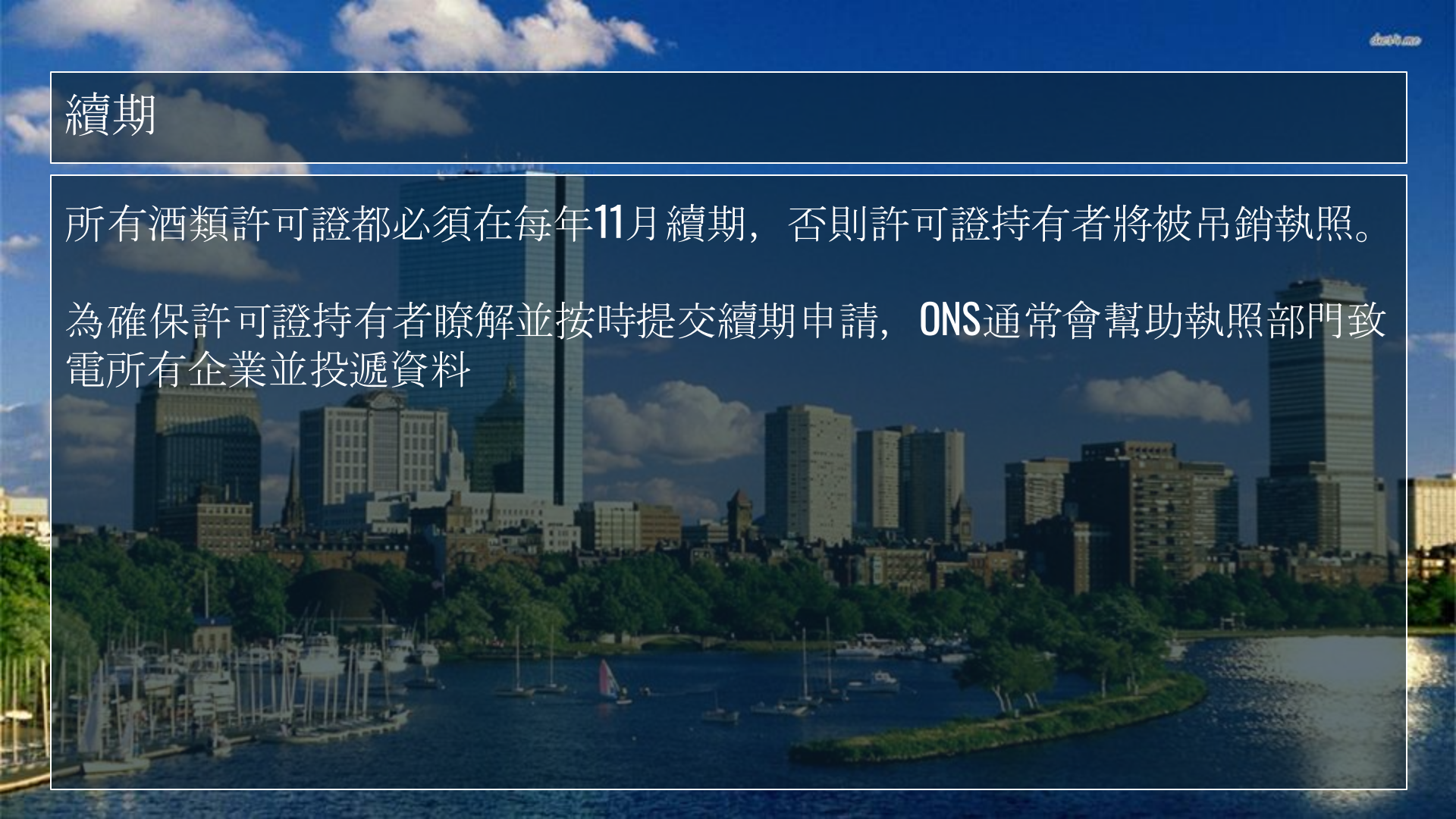
- 現場娛樂
- 室外（現場和非現場）



## 續期

所有酒類許可證都必須在每年**11**月續期，否則許可證持有者將被吊銷執照。

為確保許可證持有者瞭解並按時提交續期申請，**ONS**通常會幫助執照部門致電所有企業並投遞資料



# 完善分區草案的後續步驟



# 提醒：本次建議的條文修正案更新了《分區法典》的哪些部分？

## 第26條

定義廣場+街道  
分區區域的新章  
節

## 第8條

更新「用途監管」

## 第23條

刪除廣場+街道小型  
專案的最低停車位  
要求

（做出相應調整，減  
少第24條關於全市路  
邊裝載的要求）

## 其他條款

確保整個法典中  
反映了第26條和  
第8條的更新內  
容而且可以執行

修正案草案還包含條文的行政性或文書改動，或是重新組織章節以提高通暢性，或是刪除不再適用的語言。這三條是對《法典》的實質性修改。關於其他條款的調整說明，請參見修正案摘要中的「較小改動」部分。

# 如何以及何時進行這些更新？

## 2023年秋季/2024年冬季

12月至1月評論期

1月將舉行現場參與活動

分區條文修正案，以在《波士頓分區法典》中建立新的廣場+街道區。

## 2024年春季

小區域計劃將於二月份在本市特定的廣場+街道區啟動。

每個小區域計劃都將包括更新分區地圖修正案的重新分區流程，其中將包括廣場+街道區。這些修正案必須逐一通過。



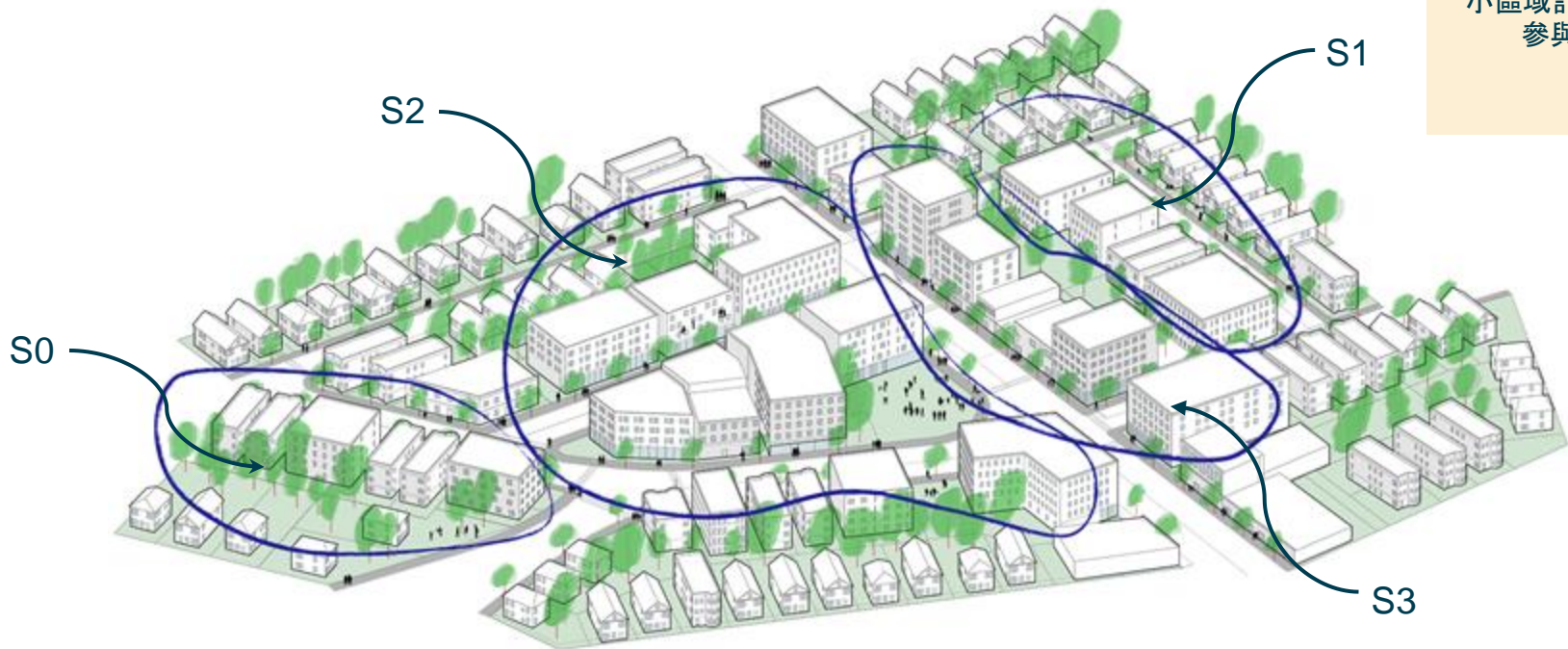


# 如何繪製區域圖？



# 如何繪製區域圖？

如何繪製以及繪製  
哪些區域將取決於  
小區域計劃流程和  
參與情況



# 小區域計劃：分析及參與

## 我們將為您提供以下分析：

- 現有地塊和建築的尺寸和空間特徵，
- 現有分區審查，以及
- 研究區域的近期變更和第80條專案審查

以確定不匹配情況和修改機會。

## 我們將與您合作：

- 透過參與瞭解社區需求，
- 與社區合作提出建議並促進迭代，以及
- 收集工作成果，編寫最終的規劃文件。



# 與我們分享您的想法！

參加我們的遠程辦公  
時間！

**12月共6次會議（下午  
和晚上）：**

12月4日當週（**這週  
四！**）

12月11日當週

12月18日當週

12月25日當週

參加一場公開會議！

**1月8日：**全市廣場+街  
道分區條文修正案更新  
會議

**2月6日：**全市廣場+街  
道分區條文修正案定稿  
會議

請把意見告訴我們！

從即日起至**2024年1  
月28日**，您可以透過  
**公眾評議期表格**分享  
您對分區修正案草案  
的看法。

一月參與

我們正努力在**2024年  
1月**評議期結束前安排  
更多面對面的參與機  
會。

# 謝謝您！

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

