

# 广场 + 街道 更新的分区文字修正草稿

对波士顿主街 + 街区中心提议的分区更新

公众会议

# 收听口译用的 Zoom 控件

**(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**)，然後選擇您想听到的語言。



# Zoom 会议信息 + 提示

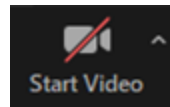
- **BPDA 将录下会议内容**并将其发布在 **BPDA** 网站上。如果您不想在会议期间被记录，请关闭麦克风和摄像头。
- **控件位于您屏幕的下方**。单击这些符号可以激活不同的功能。
- **请使用举手请求发言功能**（如果通过电话加入会议则按 \*9）**然后等待取消静音并收到发言通知后**（如果通过电话加入会议则按 \*6）再提问或发表意见。



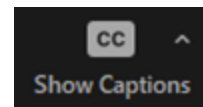
静音/取消静音



请举手进入提问或提供  
意见的等候队列



打开/关闭视频



打开说明文字

# 敬请提问!

## 在整个过程中通过聊天提问!

我们的工作人员可以在陈述期间回答问题。

## 请求澄清我们讨论的任何术语或概念!

我们想要确保所有人都看到我们所讲的内容，这样大家就都可以分享自己给出的反馈。



# 广场 + 街道 分区团队

**Will Cohen**, II 级高级规划师

**Jack Halverson**, II 级规划师

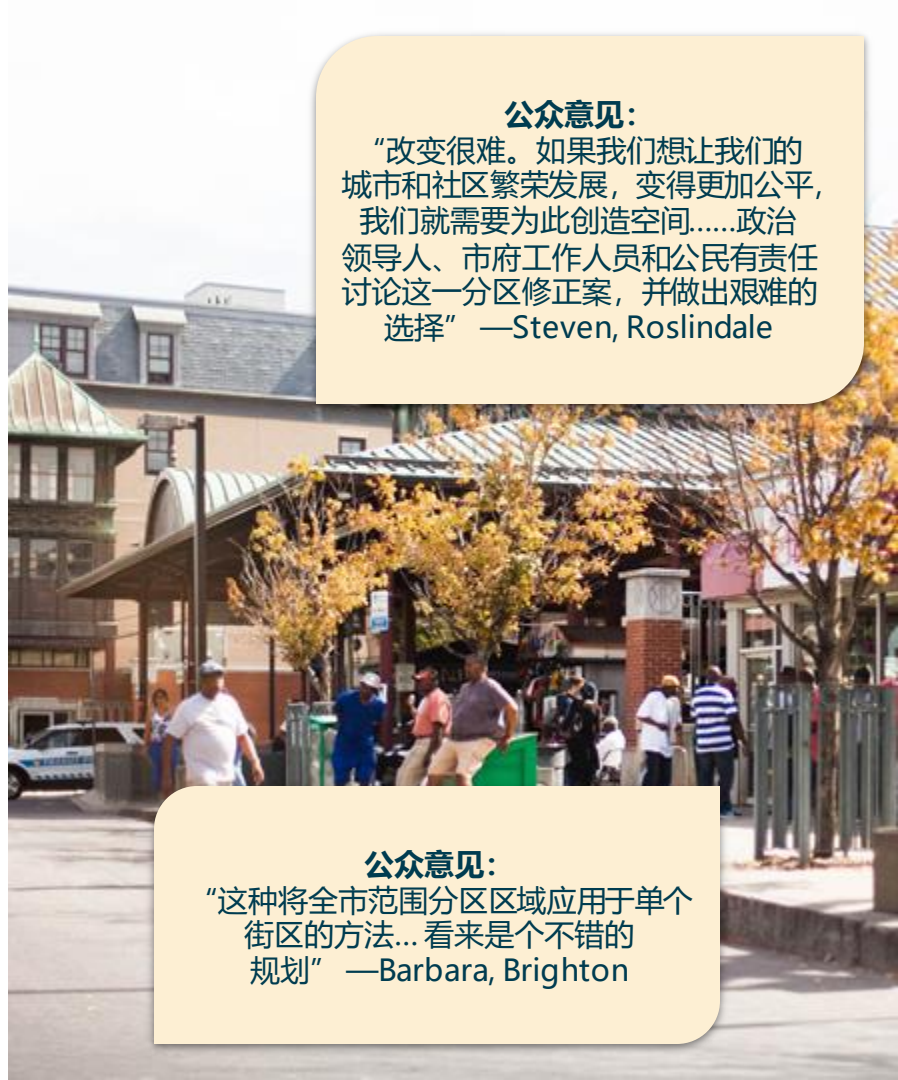
**Adam Johnson**, 城市设计师

**Maya Kattler-Gold**, I 级规划师

**Andrew Nahmias**, II 级高级规划师

**Abdul-Razak Zachariah**, I 级规划师

**Kathleen Onufer**, 分区副主任



## 公众意见:

“改变很难。如果我们想让我们的城市和社区繁荣发展, 变得更加公平, 我们就需要为此创造空间.....政治领导人、市府工作人员和公民有责任讨论这一分区修正案, 并做出艰难的选择” —Steven, Roslindale

## 公众意见:

“这种将全市范围分区区域应用于单个街区的方法... 看来是个不错的规划” —Barbara, Brighton

# 议程

## 今晚的焦点: 对广场 + 街道” 分区文字修正草案的意见和修改

- 改革波士顿分区法
- 小区域计划 + 分区地图修正
- “广场 + 街道” 分区区域草稿
- 分区草稿后续完善
- 分区文字草稿与资源的位置
- 问题和意见



### 公众意见:

“我想有一天能在波士顿买房。” —  
Charlie, Jamaica Plain

### 公众意见:

“这会留住社区现在的居民，还会吸引新的成员入住！对波士顿来说，这是真正的双赢” —Michael, Fenway



# “广场 + 街道” 分区公众会议

分区分析公众会议  
#1  
(10月16日)

分区分析公众会议  
#2 (10月30日)

分区建议公众会议  
(11月13日)

分区修正草稿公众  
会议  
(12月5日)

分区修正草稿更新  
公众会议  
(1月10日)

分区修正草稿采纳  
公众会议  
(2月6日)



我们当前的进度!

# 我们收集分区文字修正反馈的方式

## 更多会议 + 焦点小组

应主办街区协会和社区群体之邀，在社区会议上介绍提议的分区

5 个焦点小组，包括设计师、小规模开发商、经济适用房开发商 + 市长青年委员会

## 社区办公时间

从 12 月 5 日的一周到 1 月 25 日的一周，每周在下午和晚上有 **18 小时的办公对话时间**

办公时间通知是另一个收集公众意见的机会 - 本月 **44 个注册者，即将有 6 次会谈**

## 公众意见表

从 **12 月 5 日到 1 月 28 日** 接收书面意见

**每周**在 BPDA 的分区通知和更新时事通讯中**分享**公众意见。

到目前为止，已通过这份表格收到**超过 95 条意见**

## 会议 + 与市府其他部门的办公时间

**包括：**

- 检查服务部
- 残疾人委员会
- 市长艺术&文化办公室
- 市长经济机会和包容办公室
- 市长住房办公室
- 执照委员会



An aerial photograph of a city street, likely in Boston, showing a mix of residential buildings, trees with autumn foliage, and a parking lot. The text "改革波士顿 分区法" is overlaid in the center.

# 改革波士顿 分区法

# 全市分区改革





# 全市分区改革

## 城市前不久的状况：

“我们重组了 BPDA 来提升规划和设计，开始对开发审核升级换代，并启动了**全面分区**，这在几十年里是**第一次**。我们下个月将启动“**广场+街道**”规划，7月份我们将从 BPDA 工作人员过渡到市府，让规划重新成为市政府的核心功能。”



# 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建筑或结构具备的**用途**、**形式**和**项目密度**。分区规定的内容包括：



## 土地用途

给定区域内允许的活动类型



## 建筑的物理尺寸

建筑占用多大的空间，它的高度和它周围的开放空间



## 停车要求

某些土地用途所需的停车位数量，以及停车位所在的位置

# 波士顿过去和将来的 “广场 + 街道”

- 原建筑改为单层或条形商场建筑
- “广场 + 街道”将使用这些地区的全方位情况及其过去做为范例
- 目标是兼顾住房和企业增长，以及重建用途多样、适合步行且密度与环境相配的城市结构。

*Centre St, Jamaica Plain*

引自：波士顿市档案



*Upham' s Corner, Dorchester*

引自：波士顿公共图书馆



*Fields Corner, Dorchester*

引自：波士顿市档案

# 我们如何看待“广场+街道” 区域

- **交通枢纽：** T 站、通勤火车站、主要公交线路
- **商业活动：** 主街区域、沿街零售店、交通枢纽和住房步行范围内的企业
- **街区中心：** 中心位置，附近居民可以在这里获得当地服务，吃饭、购物、消遣和跑腿
- **多用途：** 住房在这些企业正上方或直接与其相邻，某些居民无需乘车就能轻松到达
- **增长空间：** 现有的住房和企业得到了充分地利用，环境和市场状况适合进一步的增长

## 公众意见：

“盼了好长时间了，很高兴能看到它关注的是城市中我们迫切需要更多住房的地区，也就是交通枢纽附近的广场和街区。”

—Tim, Hyde Park

## 公众意见：

“喜欢看到少数民族企业仍旧存在。”

—Shakira, Hyde Park

## 公众意见：

“我希望法律允许在波士顿最热闹的地方建造密集住房和多用途建筑。还希望我的街区能有更丰富多彩的生活。”

—Matt, Hyde Park

# 广场 + 街道: Cleary Square (Hyde Park)

两个最初位置之一。

2024年2月的月中到月末开始规划流程。

## 公众意见:

“我支持改善 Cleary Square 和提供住房。”

—Ellen, Hyde Park

## 公众意见:

“街区发展了，现有建筑美化了，这都是让人高兴的事。”

—Kaleigh, Hyde Park

## CLEARY SQUARE

Cleary Square 是 Hyde Park 的一个商业区。它保留了许多历史建筑，拥有多样化的餐厅和商店，以及可观的商业和住宅提升机会。

MBTA 通勤火车的 Hyde Park 站就在该地区。





# 广场 + 街道: Roslindale Square

两个最初位置之一。

2024年2月的月中到月末开始规划流程。

## 公众意见:

“我猜这是个开始。我们遇到了住房危机，需要为建造住房创造便利条件。”

—Evan, Roslindale

## 公众意见:

“加大广场和主街的建筑密度很有意义，因为那里是我们大部分商业活动的聚焦地，也是公共交通的汇集地。”

—Steven, Roslindale



# Fields Corner 和 Codman Square (Dorchester)

两个**第二阶段位置**将于**2024 年早春**开始。

## 公众意见:

“我希望你们能允许在街区的主街建造住房，最多在1层店面上再建造3层或者4层。这样就能建造更多住房单元。” — Lew, Dorchester

## FIELDS CORNER

Dorchester 的 Fields Corner 由两个主要的交叉路口界定：Dorchester Avenue 和 Adams Street，以及 Dorchester Avenue 和 Park Street。目前有机会在 Fields Corner 利用现有的商业用途和交通资产，向更多家庭提供步行可及的商店与服务设施和开放空间。

这一地区有 Fields Corner 红线 T 站和七条 MBTA 公交线路。



## CODMAN SQUARE

Codman Square 是 Dorchester 的商业区，由 Washington Street 和 Talbot Avenue 的交叉路口界定。这里有两所学校、一个社区中心、一所图书馆和 Codman Square 健康中心。应该让新居民能利用这些市政资产和商业机会。

这一地区有三条 MBTA 公交线路，红线的 Shawmut Station T 站和 Talbot Avenue 通勤火车站距其不到半英里。



A woman wearing a light blue jacket and dark pants stands with her back to the camera, leaning against a bicycle. She is positioned in front of a purple building with a wooden double door and ornate black metal gates. The building has a purple facade and a large window to the left. The scene is set on a sidewalk with two black metal bollards in the foreground. The text "小区计划+分区地图修正" is overlaid in the center of the image.

# 小区计划+ 分区地图修正

# 流程 + 项目时间表

## (1) 分区选项

“向工具箱里添加工具”：  
在全市**分区**中创建支持  
“广场 + 街道”区域的  
选项。

## (2) 小区域计划

在具体的“广场 + 街道”中实施**6-9 个月规划流程**，出台政策建议，为地区选择分区选项。

与波士顿市的其他部门**合作**，让**规划遵循未来10 年的实施路线**：

- 推行和保护小企业、经济适用房和艺术与文化设施的方案与融资
- 解决交通、气候变化等问题的公共空间项目
- 市属地块的计划

## (3) 绘制分区地图

将分区建议编制到分区地图中。

# 什么是“小区域计划”？



SMALL AND SPECIFIC  
AREAS



FOCUSED 6-9 MONTH  
PROCESS



ACTION-ORIENTED  
PLANS

一系列为期**6-9个月的过程**，重点关注各个广场和街道，召集公众和多个城市部门设定跨主题目标。

与波士顿市的其他部门**合作**，让规划遵循未来10年的实施路线：

- 推行和保护小企业、经济适用房和艺术与文化设施的方案与融资
- 重新设计解决交通、气候变化等问题的公共空间
- 市属地块的计划

通过分区地图修正更新分区，支持住房、健康企业区和访问社区资源





# 小区域计划及当前全市的政策工作

## 避免迁移策略

### 公众意见:

“没有清晰的**政策和计划来阻止迁移**。新的高度和楼层规定可能意味着旧建筑将被夷为平地，新建筑将取而代之。” —Laurie, Roslindale

市府正在制订总体避免迁移策略，它将应用于小区域计划。

## 更深入的住房经济适用性

### 来自办公时间的意见:

城市当前的经济适用要求**不能**为收入低于 60% AMI 的人群或想要在商业区附近居住的小企业主**建造足够的住宅**

市府正在完成总体避免迁移策略，它将应用于小区域计划。

## 小企业的停车需求

### 公众意见:

“我们必须在小街区商业区**保留现有的街道免费停车 2 小时政策**，以便老年人、残疾人和带小孩的人能够进入商业区”  
—Patricia, Hyde Park

我们与交通顾问签约，让其分析并制订小区域计划中的停车和路缘管理建议。

# 小区域计划: 分析 + 互动

## 我们将为您带来以下分析:

- 现有地块和建筑的大小和空间特征, 和当前的土地用途
- 现有分区审核, 和
- 对近期变化和第 80 条项目进行审核

## 我们与您共同:

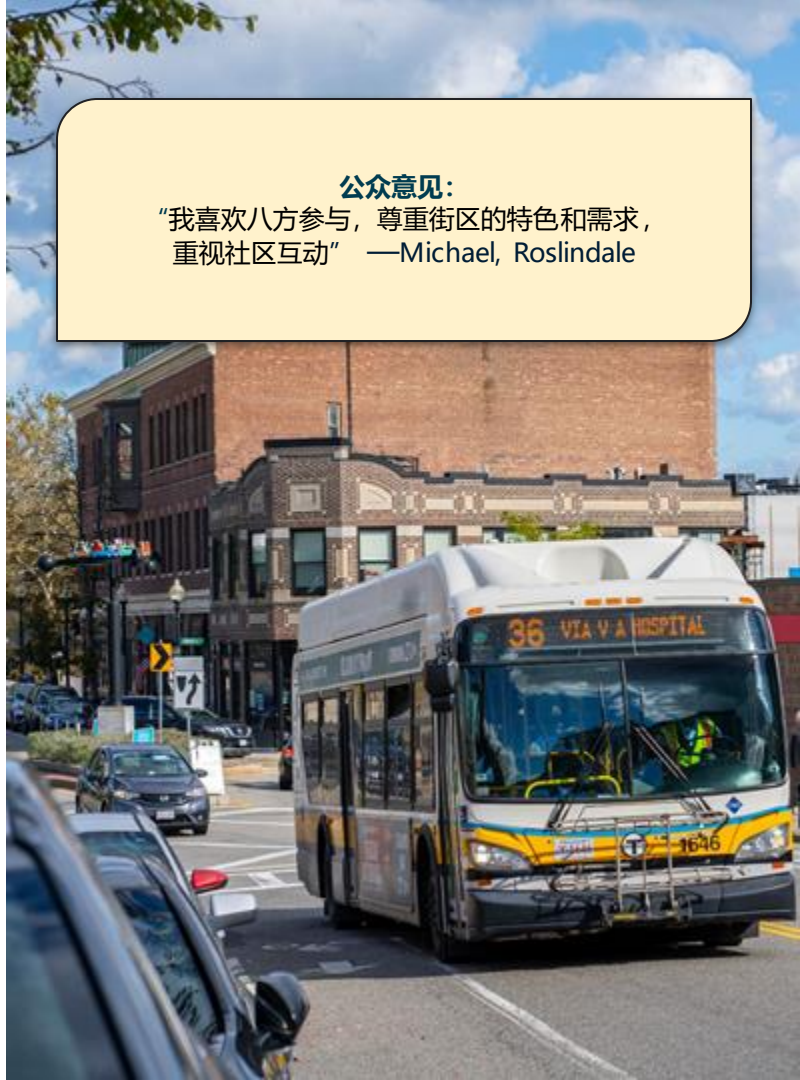
- 通过互动聆听社区需求,
- 与社区合作提出建议并促进改建, 以及
- 将工作成果汇集到最终的计划文件中。

以确定不搭配之处和变化机遇。

从而为每个小区域计划草拟分区地图修正。

### 公众意见:

“我喜欢八方参与, 尊重街区的特色和需求, 重视社区互动” —Michael, Roslindale





# 如何绘制这些区域?

## 公众意见:

“绘制小区域计划时请优先考虑客观标准，确保有公平的过程和结果。”  
—Lynn, Dorchester



如何绘制区域和绘制哪些区域是一个交互过程，取决于小区域计划互动情况

# 示例 计划：Mattapan

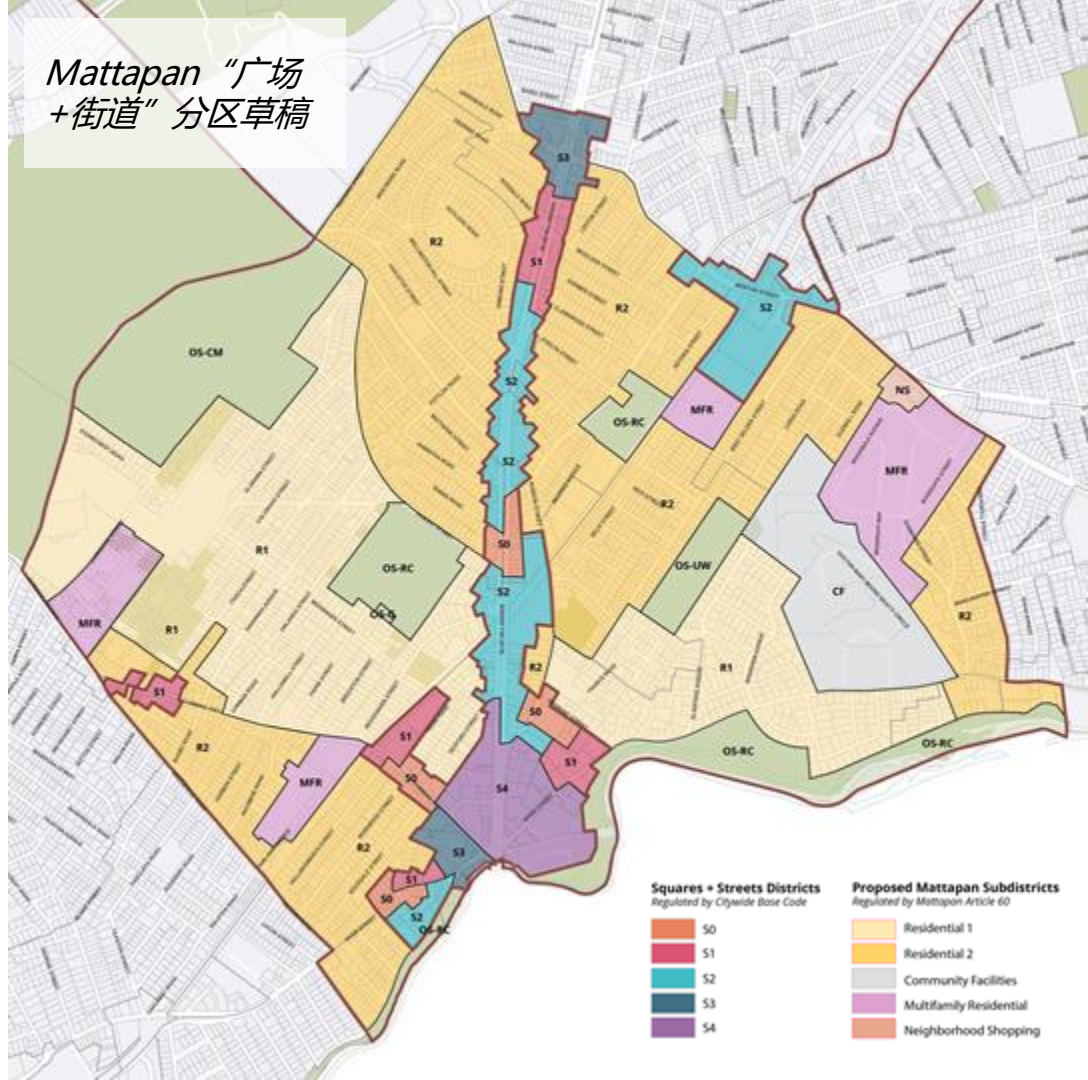
计划：Mattapan 于 2023 年 5 月通过，  
整个规划过程持续了 4 年。

该计划包含对新的多用途及商业分区的  
建议。

“广场 + 街道”分区是实施这些分区建议  
的工具。

更多信息请访问 [bit.ly/PLAN-Mattapan](https://bit.ly/PLAN-Mattapan)

Mattapan “广场  
+街道”分区草稿



### 公众意见:

“我希望优先考虑一楼有商业房产，二楼以上是住宅的绿色照明多用途开发项目。还希望能加大经济适用房的开发力度。现在这方面做得还不够。” —Robert, South End

### 公众意见:

“期望普通居民通过 120 页的技术文件来了解最初提出的内容、正在修改的内容等不太现实，如果文档复杂并且技术性强，公众无法给出反馈。如果能用图片显示当前区域的样子和有了提议的街道和广场变化后的样子，那就会好得多。根本不清楚这份提议怎样改变城市的面貌 - 更经济适用、更平等、更加面向当地居工和当地企业的需求。” —Gene, Roslindale

## 暂停收集意见和问题

### 公众意见:

“我觉得根据权利或一定的条件允许在广场和街道区域内开展多种经营的做法不错，这些区域不再有最少停车要求也是好的做法。这肯定会有助于增大这些区域中新建和扩建的可行性。我还欣赏取消对立面和回缩的尺寸要求。

拥护创建不同强度区域的想法。

总的来说，这些变化非常令人兴奋，将改善波士顿的街道和广场！它们不但使得可以在这些区域有权进行多种经营，并且允许在占据了众多广场和街道的目前一层建筑上方建造新住宅。” —Nikolas, Roxbury

### 公众意见:

对所有地块（包括主街地块）树立更明确的预期/执行更远的向后回缩。我现在经常看到建筑物建在人行道上，这让城市景观看起来千篇一律。缺乏自由活动的空间。” —Patrick, West Roxbury



A photograph of a city street scene. On the left, a white and yellow bus is stopped at a bus stop. A woman in a green jacket and black skirt is walking on the sidewalk. In the background, there are several traffic signs: a yellow diamond sign with a black silhouette of a pedestrian, a yellow rectangular sign with a black arrow pointing left, a blue rectangular sign with white text, a yellow rectangular sign with the text "SHARE THE ROAD" and a bicycle symbol, and a yellow diamond sign with a black silhouette of a bicycle. There are also street lamps and a fire hydrant visible. The sky is overcast.

# “广场 + 街道”草稿 分区区域

# “广场 + 街道” 区域

新更新!

S0



过渡住宅

- 活动少和活动多的街道和广场之间的过渡
- 仅限住宅和配套设施
- 大型、规模视环境而定的院落

S1



主街生活区

- 用途有限制的一楼允许有少量店面
- 以住宅为主
- 少量院落

S2



主街  
多用途

- 多用途主街
- 主街零用地线
- 要求有户外生活设施空间
- 减少用地范围, 要求有院落或广场

S3



活跃的主街

- 住宅或少量招待设施
- 主街零用地线
- 要求有户外生活设施空间
- 要求一楼有活跃的经营项目
- 用地范围与地块大小对应

S4



活跃的广场

- 上层用途的种类更多
- 住宅区有大的缓冲区
- 要求有户外生活设施空间
- 一楼有中等到超大规模的活跃用途
- 用地范围与地块大小对应

S5



地标

- 多种用途的范围最广
- 住宅区有大的缓冲区
- 要求有户外生活设施空间
- 一层有种类繁多的活跃用途 (非居住)
- 用地范围与地块大小对应

# 到目前为止住房是共同的主题

新更新!

S0

S1

S2

S3

S4

S5

## 公众意见:

"[之前讨论的 S5 地标区] 没包括在文字修正草稿中... BPDA 应该在工具箱中储备尽可能多的工具, 来**建造更多的住房和振兴街区。**"

—Abundant Housing MA

- 活动少和活动多的街
- 用途有限制的一楼允

## 公众意见:

**"重拾 S5!**

我们需要更多的住房"

—Barnabas, Jamaica Plain

定的院落

## 公众意见:

"请在这个流程中保留地标式广场这个子类型。 **地标建筑... 定义我们的地标广场, 同时为许许多多的人提供了住房和工作"**

—Michael, Fenway

## 公众意见:

"[S5] 有潜力用 S4 选项没有的方式在合适位置**建造住房**" —  
Nate, Jamaica Plain

主街

活跃的主街

活跃广场

## 公众意见:

"我们需要\*选项\*在交通便利的区域建造更高的建筑。挖掘这类分区的**潜力并不意味着所有建筑都自动增加密度。**"

—Stefanie, South Boston

量

外生活设施

要有户外生活设施

## 公众意见:

**"建造住房和人优于车是重中之重!"**

—Alec, South Boston

## 公众意见:

"我们希望市府有勇气**大胆而果断**地应对这些变化。用缩减规模来提高增量无助于波士顿的未来, 也无助于我们这些人。 **希望将它当成永久家园的人。**" —Zack, Jamaica Plain

## 公众意见:

"新住房应位于交通便利的地区附近 [尽可能]"

—James, Brighton



## 地标

- 多种用途的范围最广
- 住宅区有大的缓冲区
- 要求有户外生活设施空间
- 一层有种类繁多的活跃用途 (非居住)
- 用地范围与地块大小对应



# 每个区域有哪些共性？

- 限制建筑的占地面积和宽度，更好地反映现有的城市设计规模
- 包括最大建筑用地范围和用地最小透水面积来勾勒将来的开发框架
- **设置重要庭院的尺寸**，例如住宅区附近的大后院

## 公众意见：

“感谢重视不鼓励将小地块组合成大地块，那些项目在我所在的街区没有吸引力，也不受欢迎。” —

Benjamin, East Boston





# 每个区域有哪些共性?

- **允许的用途**包括：
  - 大部分居住用途
  - 社区用途，例如学校、礼拜场所、儿童保育和公众可出入的开放空间
  - 停车辅助设施、共享停车和辅助 EV 充电设施
- 大多数工业和车辆用途都是禁止的
- 商业/活动用途根据其规模和影响进行监管



# 每个区域有哪些共性？

- 去除停车最低限制并**升级换代装卸货要求**，让**大小项目**有相同的**停车灵活度** (S0-S5)
- 通过要求为阳台、屋顶平台、露台、底层庭院、街景和广场等**户外设施**留出占地面积，创造更好的居住场所 (S2-S5)
- 通过要求**一楼**有一定数量的**活跃经营场所**，并限制一楼无窗“空白墙”的数量，创造充满活力的街景 (S3-S5)

## 公众意见：

“取消所有“广场+街道”区域的最低停车位要求是一项重要改革，将降低住房成本，支持城市投资交通枢纽和动态交通的长期承诺，并减轻气候变化的影响。” —Thomas, Roslindale

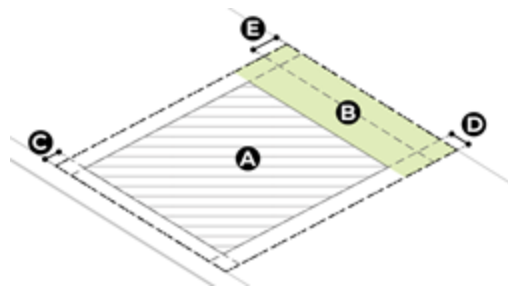


# 每个区域有何特色?



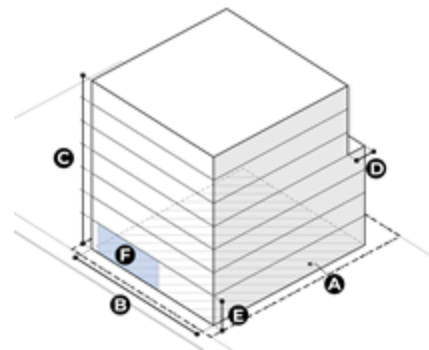
## 用途

- 一楼和一楼以上的用途 (或整体最大尺寸)
- 一楼是否要求有活跃的用途



## 用地标准

- 建筑用地范围
- 前院、后院和侧院的大小
- 用地的透水面积



## 建筑形式

- 建筑底板
- 建筑最大宽度
- 建筑最大高度和层数
- 后缩进

# 第 8 条中的新用途规则

- 包括**更简单的表格**，将类似的用途合并在一起，废弃已删除的用途
- 包括**改进的定义**
- 包括适用的**用途和性能标准**
- 为用途添加了**大小阈值**来监管影响
- 成为**全市分区改革**的基础和未来更新的汇集地

## 公众意见：

“更新和简化各种住宅和商业地产用途的分类... 这可以提高许可效率，支持在波士顿所有区域打造动态街景和街区。” —Andrew, Allston



# 新用途表 (从超过 250 项降到 90 项)

开放空间用途	活跃用途	商业用途	交通方面的用途	辅助用途
公墓	儿童保育/成人日间健康	成人娱乐	机场相关远程停车设施	车辆共享辅助设施
私人开放空间	社区中心	独立 ATM	加油站	免下车服务辅助设施
公共无障碍开放空间	杂货店 - 小型	艺术工作室	重大交通设施	住宅单元辅助设施 (分离)
<b>民用</b>	杂货店 - 大型	银行	机动车租赁	住宅单元辅助设施 (非分离)
市政用途	娱乐/活动 - 小型	支票兑换所	摩托车销售	电动汽车充电辅助设施
礼拜场所	娱乐/活动 - 中等	免下车店	独立车库	娱乐/活动辅助设施
学校, 幼儿园到 12 年级	娱乐/活动 - 大型	殡仪馆	独立停车场	家庭日托辅助设施
<b>住宅</b>	娱乐/活动 - 超大型	酒店 - 小型	车辆服务	直升机降落场辅助设施
艺术家生活和工作	制造空间	酒店 - 大型	<b>工业和储存用途</b>	住宅占用辅助设施
兄弟会或联谊会	博物馆或美术馆	办公室 - 小型	火葬场	动物存放辅助设施
居住分组 - 小型	餐馆 - 小型	办公室 - 大型	食品和饮料生产	实验动物存放辅助设施
居住分组 - 大型	餐馆 - 大型	研究实验室	一般工业	办公辅助设施
家庭生活 - 1-4 套	零售店大麻设施	<b>高等教育</b>	轻型制造或贸易机构	停车辅助设施
家庭生活 - 5-8 套	零售店 - 小型	学院或大学	非零售大麻设施	人员宿舍辅助设施
家庭生活 - 9-14 套	零售店 - 中等	商业学校或职业学校	受限工业	研究实验室辅助设施
家庭生活 - 超过 15 套	零售店 - 大型	<b>卫生保健</b>	私人仓储	吸烟辅助设施
有供出租用房间的公寓	零售店 - 超大型	诊所	燃料或矿物储存	共享停车
移动房屋	室内娱乐	医院	供应品和废料的储存	
学生住房	服务机构 - 小型	护理院或疗养院	都市农业	
临时避难所	服务机构 - 大型		仓库或经销中心	
	社交俱乐部			



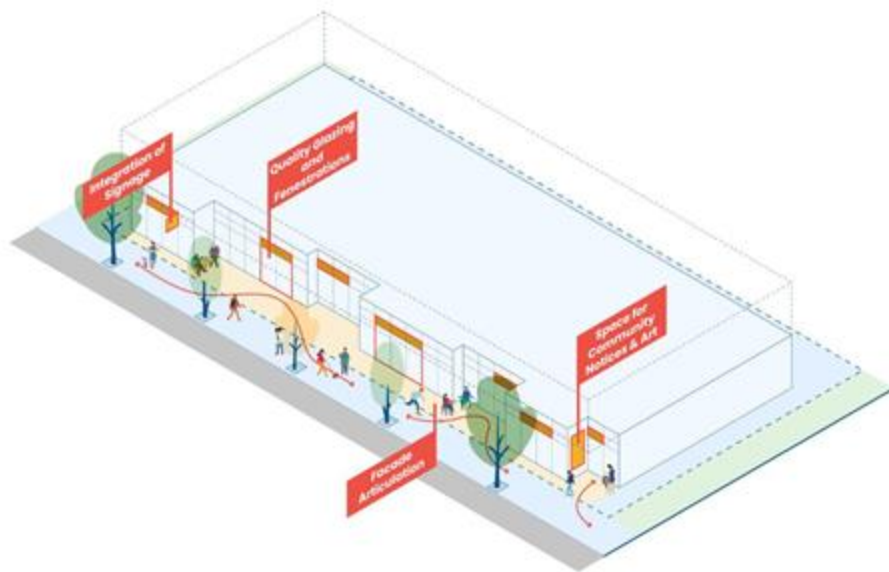
# 定义“活跃的”一楼

## 活跃用途

- 儿童保育/成人日间健康
- 社区中心
- 杂货店
- 娱乐/活动设施
- 制造空间
- 博物馆或美术馆
- 餐馆
- 零售店大麻设施
- 零售店
- 室内娱乐
- 服务机构
- 社交俱乐部

### 公众意见:

“一楼的多种经营和户外社区[户外生活设施]空间非常棒。我认同允许建筑有多用途，高层用来居住，这样可以让居民来到社区中心，打造充满活力的居住场所。” —Mary, West Roxbury



问题：还应该向此列表添加哪些用途？您认为哪些因素会让用途“活跃”？

# 区域有不同的用途津贴

	S0	S1	S2	S3	S4	S5
社区中心	C	A	A	A	A	A
餐馆 - 小型	C-G	A-G	A	A	A	A
餐馆 - 大型	F	C-G	A	A	A	A
零售店 - 小型	C-G	A-G	A-G	A	A	A
零售店 - 中等	F	C-G	A-G	A	A	A
零售店 - 大型	F	F	C	A	A	A
零售店 - 超大型	F	F	F	F	C	C
...以及更多						



South Boston 的社区中心



Mattapan 的小餐馆



Roslindale 的小零售店



来源: 谷歌地图  
Back Bay 的大零售店



# S-0 区域：过渡住宅

精细控制的住宅区，提供从低活动性住宅区到多用途和高活动性街道和广场的过渡。

用地标准	
建筑用地范围	60%
前院	最小 8 英尺
后院	最小 15 英尺
侧院	累计 14 英尺 (最小 3 英尺)
用地的透水面积	20%

建筑形式标准	
占地面积	最大 4,000 平方英尺
高度	最大 50 英尺/4 层



# S-0 区域：过渡住宅

## 允许的用途：

- 大部分是居住用途，限定 14 套住房单元和第 80 条子项的规模。

## 有条件允许的用途：

- 几项活跃的用途（社区中心、小杂货店、社区俱乐部），**仅限一楼的一些用途**（小餐馆、超小娱乐/活动设施）

小杂货店和社区中心是有条件允许的



问题：是否应有条件地允许 S0 中的一楼有小零售店（类似餐馆）？转角地块上允许？

# S-1 区域：主街生活区

主要是住宅楼，一楼也可以有少量的店面或办公室。

用地标准	
建筑用地范围	70%
前院	最小 6 英尺
后院	最小 10 英尺 -15 英尺
侧院	累计 14 英尺 (最小 3 英尺)
用地的透水面积	15%

建筑形式标准	
占地面积	最大 8,000 平方英尺
建筑宽度	最大 120 英尺
高度	最大 50 英尺/4 层

建筑最大宽度



更大的侧院，要求比较灵活



一楼的小街区零售店



小前院

# S-1 区域：主街生活区

## 允许的用途：

- 大部分居住用途
- 小活跃用途（小杂货店和服务机构），  
仅限一楼的一些用途（小零售店、餐馆  
和娱乐/活动设施）
- 其他几项活跃用途（社交俱乐部、博物  
馆或美术馆、制造空间）
- 几项商业用途（小型办公场所[仅限一楼]  
和艺术工作室）



一楼的一些小型  
办公场所

允许的活跃用途，例如  
小杂货店、零售店和餐馆





# S-1 区域：主街生活区

有条件允许的用途：

- 其他几项仅限一楼的活跃用途  
(包括大餐馆和中等零售店)
- 银行 [仅限一楼] 和独立的 ATM



大餐馆和中等  
零售店



一楼银行和  
独立 ATM





# S-2 区域：主街多用途区

主街多用途建筑，一楼以零售和店面为主。

用地标准	
建筑用地范围	70%
前院	最小 2 英尺
后院	最小 10 英尺 -15 英尺
侧院	最小 5-15 英尺 (0 英尺界墙)
用地的透水面积	15%

建筑形式标准	
占地面积	最大 15,000 平方英尺
建筑宽度	最大 150 英尺
高度	最大 60 英尺/5 层
户外生活设施空间	20%

户外生活设施空间



透水面积要求和更低的用地范围确保为植被和缓冲带留出空间



一楼兼具经营场所和住宅



限制“空白墙”的数量

# S-2 区域：主街多用途区

## 允许的用途：

- 大部分居住用途
- 小型活跃用途
- 其他几项活跃用途（包括中等零售店）
- 几项商业用途

小型活跃  
用途



# S-2 区域：主街多用途区

## 有条件允许的用途：

- **大部分是大型活跃用途**（包括服务机构、杂货店和零售店）
- **几项商业用途**（包括小型酒店）



银行



小型酒店



大型活跃用途



# S-3 区域：活跃的主街

街区多用途区内的主街住宅和少量招待楼，一楼的用途更广泛。

用地标准	
建筑用地范围	90% (大地块为 70%)
前院	最小 2 英尺
后院	最小 10 英尺 - 15 英尺
侧院	最小 5-15 英尺 (0 英尺界墙)

建筑形式标准	
占地面积	最大 20,000 平方英尺
建筑宽度	最大 150 英尺
高度	最大 85 英尺/7 层
户外生活设施空间	20%

要求户外生活设施空间



一楼要求有活跃的用途和更高密度的商业用途



更严格的回缩和用地标准，确保主街连续性



# S-3 区域：活跃的主街

## 用途：

- 大部分居住用途均是允许的
- 大部分商业用途是允许的或有条件允许的。
- 大部分活跃用途是允许的，有一些存在一楼限制。



一楼允许有小型娱乐/活动设施



允许有小型  
办公场所



允许有大型零售店





# S-4 区域：活跃的广场

多用途区内的中等多用途建筑，一楼有多种活跃的用途。

用地标准	
建筑用地范围	90% (大地块为 70%)
前院	最小 2 英尺
后院	最小 3 英尺 -20 英尺
侧院	最小 5 英尺 (0 英尺界墙)

建筑形式标准	
占地面积	最大 25,000 平方英尺
建筑宽度	最大 200 英尺
高度	最大 85 英尺/7 层
户外生活设施空间	25%

户外生活设施空间  
要求更高



一楼要求有活跃的用途



一楼以上允许有更多  
活跃用途

# S-4 区域：活跃的广场

## 用途：

- 大部分居住用途均是允许的。
- 大部分商业用途是允许的或有条件允许的。
- 大部分活跃用途是允许的，**不存在**一楼限制。



允许有艺术工作室



允许有中等规模的娱乐/活动设施



允许有大型零售店



# S-5 区域：地标

街区中心更高的多用途建筑，允许整个建筑有高大的临街面和多种活跃用途。

**位置：** S-5 限定为主要多用途门户区域并靠近可以支持高密度住房和就业增长的交通枢纽。

**用途：** 允许和有条件允许的用途与 S-4 相同，并允许有多种活跃的用途。



主要交通枢纽和中心沿线的街区**多用途中心**

**支持街区和更大住房密度的零售和商业定位**

## 公众意见：

“该市最近一些最成功的重建项目（包括 Fenway 的 Boylston Street 和 Harrison-Albany 区）符合 S5 区域设想的建筑类型。”

—Tim, Dorchester

# S-5 区域：地标

**形式：** S-5 有机会采用新的建筑法标准，并支持高效可持续建造方法，同时促进住房和就业的增长。

**例如：** 一层裙楼上的大型木结构住宅楼根据建筑类型的不同，可高达 13 层和 19 层。

## 公众意见：

“我们需要有**允许密度超过 S4** 的选项。我们应该允许超过 7 层/85 英尺的高度，并且没有回缩要求。”

—Chris, Jamaica Plain

可能成为主要  
交通枢纽区的**地标**



*Portland* 的多用途  
12 层大型木结构  
建筑



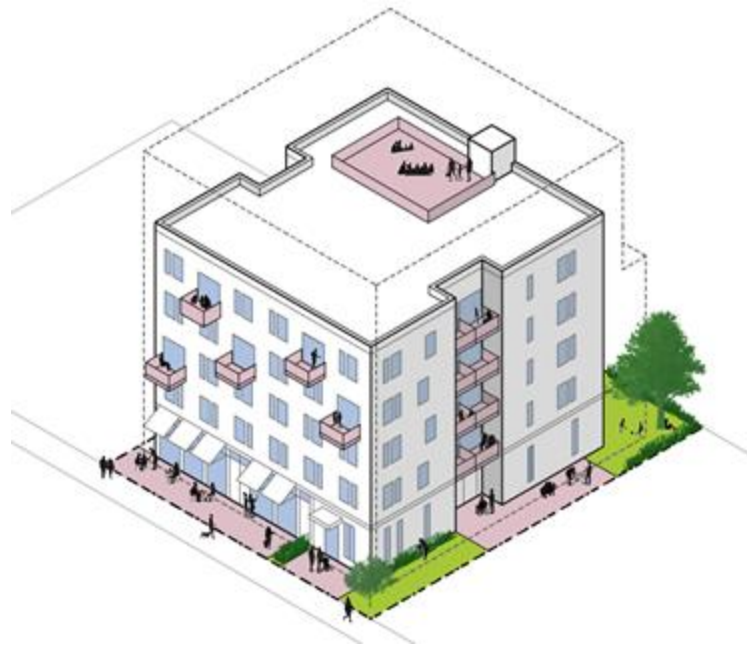
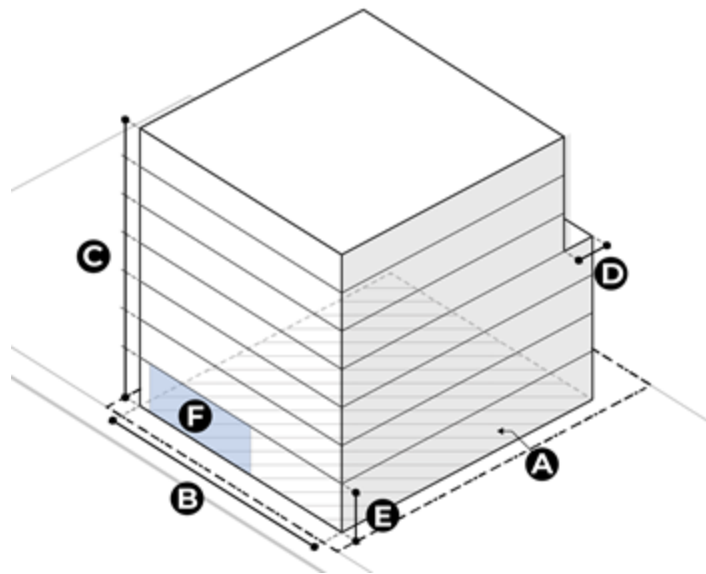
*Milwaukee* 中的大型  
木结构建筑

**问题：** 您希望看到 S-5  
地标区域在规模和用途  
上有哪些独具特色的  
举措？



# 分区之后

一旦“广场 + 街道”分区设定了最大边界，则用波士顿设计愿景、社区流程和 BDPA 设计审核这样的工具编排项目来反映当地环境的特点和需求。





# 社交俱乐部

当前的定义草稿：

**社交俱乐部**：非营利社团用于会议、娱乐或社交目的的设施。此类场所仅限这些组织的成员及其客人使用。

以下是这类俱乐部的示例：

- Elks Lodge
- Polish American Citizens Club
- Veterans Service Organizations

以下也是这类俱乐部的示例：

- Tavern Club
- Chilton Club
- Harvard Club of Boston

目前在 S1-S5 中允许有，在 S0 中有条件地允许

**问题：**在这些类型的组织中，您认为在“广场 + 街道”中应该允许有哪些？社交俱乐部的定义中是否应该有其他限制（例如定期向其会员开放）？

# 暂停来提问和征集意见

我们有一些问题要问您：

还应该向活跃用途列表  
添加哪些其他用途？  
您认为哪些因素会让  
用途“活跃”起来？

是否应有条件地允许  
S0 中的一楼有小零售店  
(类似餐馆)？转角  
地块上允许？

您希望看到 S-5 地标区  
域在规模和用途上有  
哪些独具特色的举措？

在这些类型的“社交  
俱乐部”中，您认为在  
“广场 + 街道”中应该  
允许有哪些？社交俱乐  
部是否应该有其他限制  
(例如定期向其会员  
开放)？

A photograph of a city street scene. On the left, a white and yellow bus is stopped at a bus stop. A woman in a green jacket and black skirt is walking on the sidewalk. In the background, there are cars, a yellow pedestrian crossing sign, a blue sign with a white arrow, and a yellow sign that says "SHARE THE ROAD" with a bicycle symbol. The sky is overcast.

分区草稿后续完善

# 做出的修改（到目前为止）

## 意见

公众意见：“我不理解 A-G 命名需求。在建筑的二楼建一个艺术工作室可能会有什么负面影响？或者有二楼的餐馆？或者制造空间或美术馆？我们正在努力阻止什么？”

社区办公时间得到的反馈：对于像**保险代理和房地产办事处**这类机构是“办公机构”还是“服务机构”，草稿描述得不清晰。“它们应该是**“办公机构”**，因为它们不是**十分活跃的用途**。”

公众意见：“该市最近一些最成功的重建项目符合 S5 区域设想的建筑类型。我们需要把它包括在这次改革中”

## 回复：

解除了对以下用途的**仅限一楼规定**：所有区域中的杂货店、制造空间、博物馆或美术馆、大型餐馆、大型零售店和艺术工作室，以及 S3 中的中等零售店

添加了**澄清说明**，将这些用途包含在办公场所的定义中。

将 S5 区域添加到修正草稿中。S5 先前已包含在公共流程中，但未包含在最初的草稿修正中，因为没有提议在 Mattapan 中绘制这一区域。

# 分享您的想法 + 了解最新信息!

欢迎在我们的虚拟办公  
时间来访!

**即将到来的对话  
(下午 + 晚上)**

1月8日的一周

1月11日的一周

1月18日的一周

1月25日的一周

敬请提供反馈!

公众意见征集期于  
**1月28日**结束

使用**公众意见表**分享您  
对分区修正草稿的想法。

参加最终公众会议!

**2月6日下午 6:00**

全市范围的 S+S 分区  
文字修正最终会议



# 分区文字草稿+资源的位置



# 这一提议的文字修正时更新了分区法的哪几个章节？

## 第 26 条

新增了一章，定义  
“广场 + 街道”分区  
区域

## 第 8 条

更新了“用途监管”

## 第 23 条

删除“广场 + 街道”  
内小项目的最低停车  
要求

## 其他条款

确保在整个法规中  
反映出第 26 条和第 8  
条的更新，并为它们  
创造实施条件

修正草案包含**对文字进行行政或文书方面的修改**，要么重新组织章节以使其清晰明了，要么删除不再适用的措词。这三条是对法规的重大修改。请参见修正汇总的“更小的更改”一节了解对其他条款修改的解释。

# “广场 + 街道” 分区文字修正如何影响街区中的开发?

## 公众意见:

“即使人们阅读了新文档，也不了解对他们街区的影响。” - Elizabeth, Roslindale

## 短期来说，不会\*!

在通过**分区地图修正**将分区应用于具体的地区之前**不会**。只有通过社区流程找到正确的区域设置来在每个具体地区完成绘制后，才能创建这些修正。第一步是依据“计划：Mattapan”提议在 Mattapan 绘制这些区域。

在小区域规划流程中，居民、利益相关方、当地的主街区和街区群体会加入进来，用能支持未来住房建造和振兴街道的方式来绘制分区区域。

**\*不包括 Mattapan。请在 1 月 17 日加入我们，讨论 Mattapan 中提议的 S+S 分区地图。**

# 广场 + 街道分区区域

倡议网页: <https://www.bostonplans.org/zoning4squares>

The screenshot shows the 'Zoning Initiatives' page for 'Squares + Streets Zoning Districts'. It features a main banner with the title 'SQUARES + STREETS Zoning Districts' and a list of navigation links: 'Latest Updates Overview', 'Squares + Streets Draft Zoning Text Amendment', 'Connecting Planning Processes to Squares + Streets Zoning', 'Upcoming Events', 'Past Events', and 'Timeline'. A red arrow points to the 'Squares + Streets Draft Zoning Text Amendment' link. Below the navigation is a 'Latest Updates' section with a paragraph dated Tuesday, December 5, and a public comment period notice for Sunday, January 28, 2024. A 'Contact' box lists Abdul Razak Zachariah, Planner, with phone number 617.918.4221. A 'Helpful Resources' box is highlighted with a red border and contains three items: '2023-12-05 DRAFT Squares + Streets Zoning Text Amendment', '2023-12-05 Reference Guide - Squares + Streets Amendment Overview and Dimensional Regulations', and '2023-12-05 Land Use Modernization Visual Guide'. A red arrow points from this box to the right.

## → 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!****

# 阅读+了解分区草稿的资源

“广场+街道” 分区文字修正草稿

修正摘要+参考指南

土地用途升级换代视觉指南

**Amendment Overview and Reference Guide**

**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.





# 阅读修正

## 公众意见：

“期望普通居民通过 120 页的技术文件来了解最初提出的内容、正在修改的内容等不太现实。”

- Gene, Roslindale

**修正很长！** 原因是它既包含原始分区章节，**也**包含对这些章节提议的改动所在的位置。

要更好地**专门**通读**更改**，查看文字的颜色来了解哪些是提议的内容：

### Section 6-2. Procedure for Appeal.

Each appeal for a conditional use shall be filed in quadruplicate with the Building Commissioner, who shall retain one copy for his files and transmit the other copies as follows: one to the Board of Appeal, one to the Boston Redevelopment Authority, and the other to the Zoning Commission. The Boston Redevelopment Authority shall, within thirty days after the date of such transmittal, file with the Board of Appeal a report with recommendations, together with material, maps or plans to aid the Board of Appeal in judging the appeal and determining special conditions and safeguards. The Board of Appeal shall not hold a hearing nor render any decision on an appeal for a conditional use until such report with recommendations has been received and considered, provided that if no such report is received within said thirty days, the Board of Appeal may hold a hearing and render its decision without such report.

(As amended on May 26, 1970)

来自修正文档第 6 条的示例

黑色文字 = 分区法中根本没有更改的当前文字

## ARTICLE 26 - SQUARES + STREETS DISTRICTS

### Section 26-1 Purpose and Applicability

- A. Squares + Streets Districts are areas with a mix of uses, significant transit service, and high levels of pedestrian activity. The purpose of these districts are to encourage a continued mix of uses, high levels of pedestrian activity, rehabilitation of historic buildings, appropriate infill development, and housing growth as part of coordinated City investment.

来自修正文档第 26 条的示例

**例外：新的第 26 条（创立“广场 + 街道”分区规则）也是黑色文字，**因为它是添加到分区法中的**全新章节**。

# 阅读修正

## ARTICLE 2

**Add:** Blank wall of facade: The continuous width of a portion of the ground floor building facade that fronts a Primary Lot Frontage which does not have windows or entrances that pedestrians can pass through.

**Amend:** Story, First. The lowest story of which sixty-five percent (65%) or more of the height is above grade. See also Ground Floor.

**Add:** Ground Floor. The lowest story of which sixty-five percent (65%) or more of the height is above grade. See also Story, First.

来自修正文档第 2 条的示例

绿色文字 = 此修正中提议向分区法中新增的内容

## ARTICLE 22

### YARD REGULATIONS

#### Section 22-1. Residential Districts.

In ~~S~~ and R districts every yard required by this code, and in H districts every yard so required except rear yards and except also side yards not abutting a street line, shall, along every lot line on which such yard abuts, be at a level no higher than grade level or, if the grade level of the abutting lot is higher be at a level no higher than such higher level. Rear yards in H districts and also side yards in such districts not abutting a street line shall, along every lot line on which they abut, be at a level no higher than five feet above grade level.

来自修正文档第 22 条的示例

红色文字 = 此修正中提议从分区法中删除的内容

公众意见：“我不清楚哪些是修正，哪些是判断修正更改对照用的原始草稿。”  
- Gene, Roslindale

## ARTICLE 3 - ESTABLISHMENT OF ZONING DISTRICTS APPENDIX A to ARTICLE 3 Downtown Districts and Neighborhood District

### Neighborhood Districts

~~See Appendix A to this article for a list of Neighborhood Districts.~~

Allston-Brighton Neighborhood District	Greater Mattapan Neighborhood District
Audubon Circle Neighborhood District	Jamaica Plain Neighborhood District
Bay Village Neighborhood District	Massachusetts College of Pharmacy Institutional District
Beth Israel Hospital Institutional District	Mission Hill Neighborhood District
Charlestown Neighborhood District	New England Deaconess Hospital Institutional District
<del>City Square Neighborhood District</del>	North End Neighborhood District
Dana-Farber Cancer Institute Institutional District	Roslindale Neighborhood District
Dorchester Avenue Neighborhood District	Roxbury Neighborhood District
Dorchester Neighborhood District	Saint Vincent Neighborhood District
East Boston Neighborhood District	South End Neighborhood District

有时，从一个位置删除的文字会添加到另一节中，以便让分区法的那一部分更易于阅读。

示例：将街区区域列表从一个位置移动到另一个并更新，以便更好地组织它们。

# 分区通知和更新时事通讯

注册网址: <https://www.bostonplans.org/about-us/get-involved>

The screenshot shows the 'Get Involved' registration page on the Boston Planning & Development Agency website. The page includes a navigation menu at the top, a sidebar with links like 'About The BPDA', 'Who We Are', and 'Contact Us', and a main content area for registration. The registration form asks for contact information and allows users to select their interests and neighborhoods. A red box highlights the 'I'm interested in: (optional)' section, and a red arrow points from this section to a larger callout box on the right.

**Get Involved**

If you do not speak English and wish to sign up for communications, please email [languages@boston.gov](mailto:languages@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"/> Dorchester
<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"/> Roslindale	<input type="checkbox"/> South Bay
<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

# 问题和意见

我们有一些问题要问您：

对于“广场 + 街道”分区区域，  
您喜欢提议的分区文字修正草稿  
的哪些内容？

对于“广场 + 街道”分区区域，  
您不喜欢提议的分区文字修正草  
稿的哪些内容？

哪些组织、服务或企业很难在  
您的社区中找到空间？

# 谢谢!

**要了解更多信息, 访问:**

**<https://www.bostonplans.org/zoning4squares>**

**有问题? 给我们发送电子邮件:**

**[squaresandstreets@boston.gov](mailto:squaresandstreets@boston.gov)**