

廣場 + 街道

分區條文修正案草案更新

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.

(Caboverdean) 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 tandè 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。

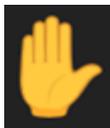


Zoom會議資訊和提示

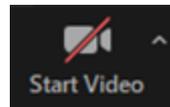
- **BPDA將會錄製這次會議**，並在BPDA的專案網頁發佈。如果您不希望在會議期間被錄影，請關閉麥克風和攝影機。
- **Zoom的控制項位於您的螢幕下方**。按一下這些符號，啟動不同的功能：
- **使用舉手功能**（如果透過電話參加會議，請撥*9），**等待被叫到取消靜音後**（如果透過電話參加會議，請撥*6）再發問或提出意見。



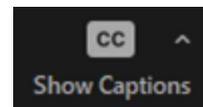
靜音/取消靜音



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

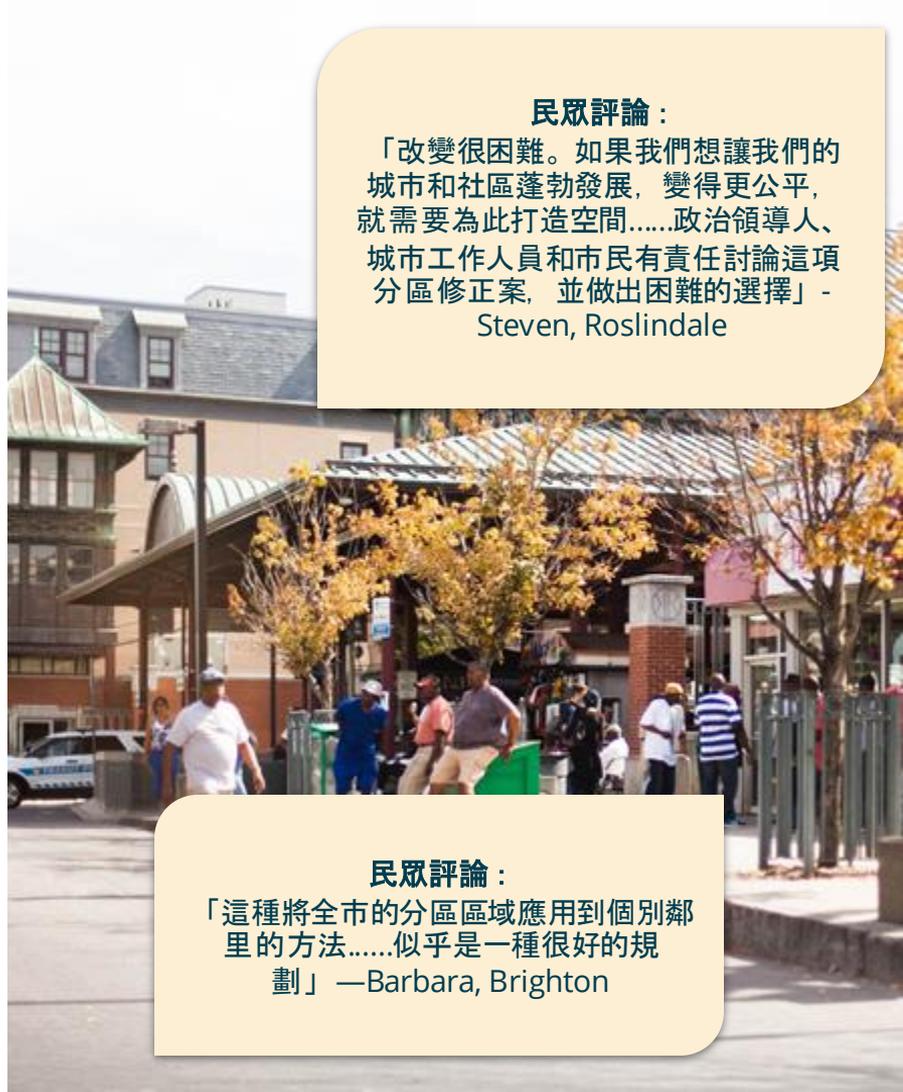
Adam Johnson, 城市設計師

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



民眾評論：

「改變很困難。如果我們想讓我們的
城市和社區蓬勃發展，變得更公平，
就需要為此打造空間.....政治領導人、
城市工作人員和市民有責任討論這項
分區修正案，並做出困難的選擇」 -
Steven, Roslindale

民眾評論：

「這種將全市的分區區域應用到個別鄰
里的方法.....似乎是一種很好的規
劃」 —Barbara, Brighton

議程

今晚焦點：廣場+街道分區條文修正案草案的評論和修訂

- 改革波士頓分區法典
- 小區域計劃 + 分區地圖修正案
- 廣場+街道分區區域
- 完善分區草案的後續步驟
- 何處找到分區草案資訊
- 問題和評論



民眾評論：
「我希望有一天能在波士頓買屋。」 —
Charlie, Jamaica Plain

民眾評論：
「這將使現有居民留在自己的社區，並讓新居民加入！這對波士頓來說是真正的雙贏」 —Michael, Fenway

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10日)

分區修正案通過草案
公眾會議
(2月6日)



我們今天在此！

我們收集有關分區條文修正案回饋意見的方式

額外會議 + 焦點團體

應主辦社區協會和社區團體的邀請，在社區會議上介紹分區提案

與設計師、小型開發商、可負擔住房開發商和市長青年委員會組成**5個焦點團體**

社區辦公時間

從12月5日到1月25日期間，每週（並持續進行中！）在下午和晚上舉行長達**18小時的辦公時間會議**

保留辦公時間的記錄，作為收集民眾評論的另一個機會 - **44人報名參加**，本月還將舉辦**6場會議**

民眾評論表

12月5日至1月28日接受書面意見

民眾評論每週在BPDA的「分區通知和更新時事通訊」中**分享**

迄今為止透過本表格收到**95多條評論**

與其他市政部門的會議和辦公時間

包括：

- 檢驗服務局
- 殘障委員會
- 市長藝術與文化辦公室
- 經濟機會和包容辦公室
- 市長住房辦公室
- 許可證委員會

An aerial photograph of a city street, likely Boston, showing a mix of residential and commercial buildings, trees with autumn foliage, and a parking lot. The text "改革波士頓分區法典" is overlaid in the center.

改革波士頓分區法典

全市分區改革



全市分區改革

昨天的市情諮文：

「我們重組了BPDA以提升規劃和設計水準，著手對開發審查進行現代化改造，並啟動了數十年來的首次全面重新分區。我們的廣場+街道規劃將於下月啟動，七月時我們將把BPDA的工作人員移交給市府，恢復規劃作為市政府的核心職能。」



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**建築物或結構的允許用途、形狀和密度**。分區管理的內容包括：



土地使用

特定區域內允許的活動類型



建築外形尺寸

建築物的占地面積、高度和周圍空地的面積



停車場規定

某些土地用途規定的停車位數量及其位置

波士頓廣場+街道的過去與未來

- 原有建築被單層或單排商業區建築取代
- 廣場+街道將以這些地區的整體景觀及其歷史遺跡為優先事項
- 目標是在發展住房和實現商業發展的同時，兼顧城市結構重構，包括混合用途、步行便利性和環境密度

Centre St, Jamaica Plain

資料來源：波士頓市檔案處



Upham's Corner,
Dorchester

資料來源：波士頓公共圖書館



Fields Corner,
Dorchester

資料來源：波士頓市檔案處

我們心目中的廣場+街道區

- **公交**：地鐵站、通勤鐵路站、主要公車線路
- **商業活動**：主要街道區、沿街零售店、位於公交網站和住宅區步行範圍的商家
- **鄰里中心**：鄰里居民就餐、購物、消磨時間和出門辦事的中心地帶
- **混合用途**：在這些企業的正上方或正下方有住宅，使一些居民無需開車即可抵達
- **發展空間**：現有住房和商業利用率高，環境和市場條件適合進一步發展

民眾評論：

「這是一個漫長的過程，讓我動心的是，它集中在我們急需更多住房的城市部分，亦即靠近交通樞紐的廣場和社區。」

—Tim, Hyde Park

民眾評論：

「很高興看到少數族裔的企業還在這裡。」

—Shakira, Hyde Park

民眾評論：

「我非常看好在波士頓最熱鬧地方的高密度住宅和混合用途建築的合法化。我希望我社區的生活更加五彩繽紛。」

—Matt, Hyde Park

廣場 + 街道：Cleary廣場 (Hyde Park)

兩個初始地點之一。

規劃過程將於**2024年2月中下旬**開始。

民眾評論：

「[我喜歡]改善Cleary廣場和提供住房的想法。」

—Ellen, Hyde Park

民眾評論：

「在支持美化現有城市結構的同時，對鄰里發展感到滿意。」

—Kaleigh, Hyde Park

CLEARY SQUARE

Cleary廣場是位於Hyde Park的一個商業區。該區保留了许多歷史建築，擁有餐廳和商店等多元化的零售組合，以及大量的商業和住宅改造機會。

作為MBTA通勤鐵路的一部分，Hyde Park站為本地區提供服務。



廣場 + 街道：Roslindale 廣場

兩個初始地點之一。

規劃過程將於**2024年2月中下旬**開始。

民眾評論：

「我想這是一個開始。我們面臨了住房危機，需要讓建造住房變得更容易。」

—Evan, Roslindale

民眾評論：

「將建造密度集中在廣場和主要街道很有意義，因為那裡是大多數社區商業活動的發生地，也是公共交通的匯集地。」

—Steven, Roslindale

ROSLINDALE SQUARE

Roslindale 廣場是 Roslindale 中心一個歷史悠久的商業區。它保留了許多歷史建築，並匯集了各種本地特色餐廳、商店和市政空間，如圖書館分館和 Roslindale 變電站。這是一個為 Roslindale 帶來新住房和人氣，以及支持 Roslindale 商業核心區的大好機會。

作為 MBTA 通勤鐵路的一部分，Roslindale Village 站以及多條 MBTA 公車線路都為本地區提供服務。



Fields Corner和Codman廣場 (Dorchester)

第二階段的兩個地點將於2024年初春開工。

民眾評論：

「我希望你們能允許在鄰里的主要街道建造住房，在一層店面上最多可建3層[或4層]。這將能建造更多的住房單元。」 — Lew, Dorchester

FIELDS CORNER

Fields Corner位於Dorchester，由兩個主要交叉路口組成：Dorchester Avenue和Adams Street交叉口，以及Dorchester Avenue和Park Street交叉口。Fields Corner提供了一個充分利用現有商業用途和交通資產的機會，使更多家庭可以享受步行可達的商店、服務和開放空間。

Fields Corner有紅線T-Stop和七條MBTA公車線路。



CODMAN SQUARE

Codman廣場是Dorchester的一個商業區，以Washington Street和Talbot Avenue交叉口為中心。這裡有兩所學校、一個社區中心、一間圖書館和Codman廣場健康中心。新居民應該能夠享受到這些市政資產和商業機會帶來的好處。

本地區有三條MBTA公車線路，距離紅線的Shawmut站T-Stop和Talbot Avenue通勤鐵路站的半英里內。



A woman wearing a light blue jacket and a white headband is standing in front of a purple building entrance. She is leaning against a black bicycle with a yellow handlebar. The building has a wooden door with a glass panel and a decorative metal gate. The number 264 is visible on the door. The scene is set on a sidewalk with a black bollard in the foreground.

小區域計劃 + 分區地圖修正案

流程 + 專案時間表

(1) 分區選項

「為工具箱添加工具」：
創造全市分區選項，以
支持廣場+街道區。

(2) 小區域計劃

在特定的廣場+街道進行為期**6-9個月**的**規劃流程（小區域計劃）**，為該地區制定政策建議並選擇分區選項。

與波士頓市其他部門合作，使規劃與可在10年內實現的**實施途徑保持一致**：

- 促進和保護小企業、可負擔住房和藝術文化的計畫和資金
- 滿足交通和公共空間需求的基礎設施專案
- 市府擁有地塊的計畫

(3) 繪製分區圖

將分區建議編入分區地圖。

什麼是小區域計劃？



一系列為期**6-9個月**的進程，重點關注個別廣場和街道，召集民眾和多個市政部門進行跨主題的目標設定。

與波士頓市其他部門合作，使規劃建議與可在10年內實現的實施途徑保持一致：

- 促進和保護小企業、可負擔住房和藝術文化的計畫和資金
- 重新設計公共空間，以應對交通、氣候變化等問題
- 市府擁有地塊的計畫

透過分區地圖修正案更新分區，促進住房、健康商業區的發展和社區資源的利用



小區域計劃和進行中的全市政策工作

防止流離失所策略

民眾評論：

「沒有明確的政策和計畫來防止流離失所。新的高度和樓層規定可能意味著老建築將被夷為平地，由新建築取而代之。」—Laurie, Roslindale

本市正在制定一項防止流離失所的總體策略，將在小區域計劃中應用。

加深住房可負擔性

辦公時間的評論：

本市目前的可負擔性要求並未為低於60% AMI的人群或希望住在商業區附近的小企業主提供足夠的可負擔住宅單元。

市府正在最終確定一項住房策略，將在小區域計劃中運用。

小企業的停車位需求

民眾評論：

「我們必須在小型街區商業區保留現有的2小時免費路邊停車位，以便老年人、殘障人士和帶小孩的人可以進入商業區」
—Patricia, Hyde Park

作為小區域計劃的一部分，我們將與交通顧問接洽，協助我們進行分析並提出停車和路邊管理建議。

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，以及現有用途
- 現有分區審查，以及
- 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。

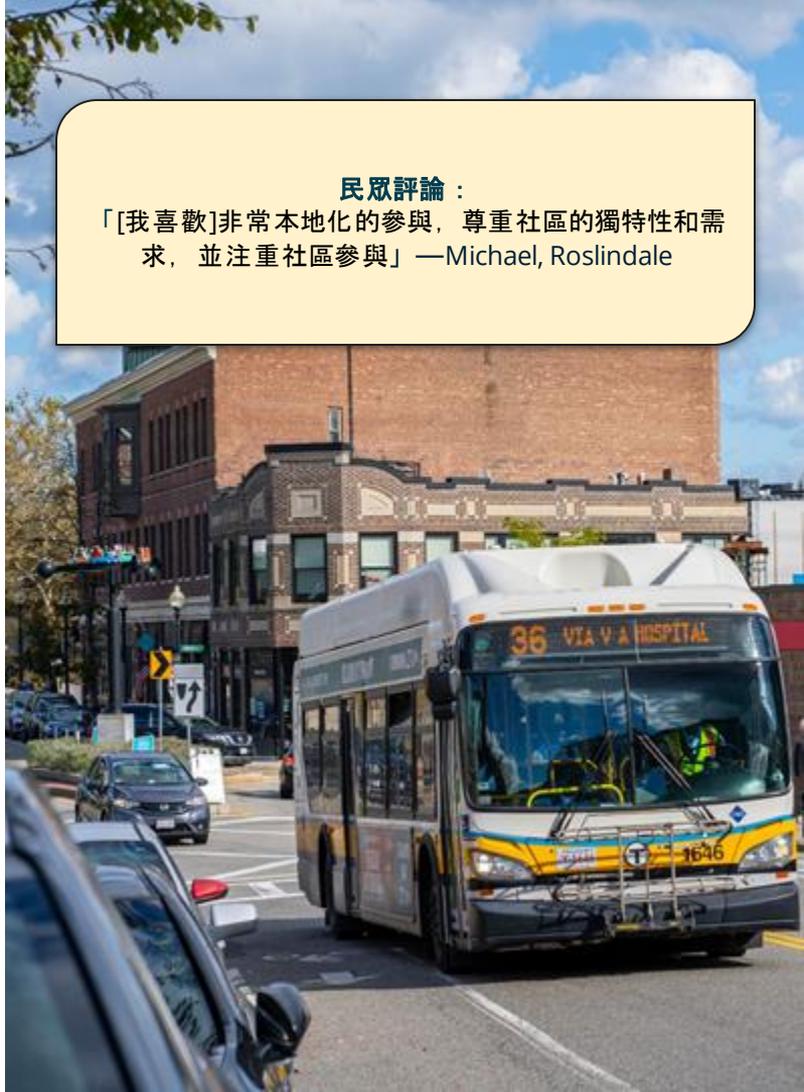
我們將與您合作：

- 透過參與聆聽社區需求，
- 與社區合作提出建議並促進迭代，以及
- 收集工作成果，編寫最終的計劃文件。

因此，將為每個小區域計劃起草一份分區地圖修正案。

民眾評論：

「[我喜歡]非常本地化的參與，尊重社區的獨特性和需求，並注重社區參與」—Michael, Roslindale



如何繪製區域圖？

民眾評論：

「請在繪製小區域計劃地圖時優先考慮客觀標準，以確保公平的進程和結果。」

—Lynn, Dorchester



如何繪製以及繪製哪些區域是一個互動過程，而且將取決於小區域計劃的參與情況

範例

PLAN: Mattapan

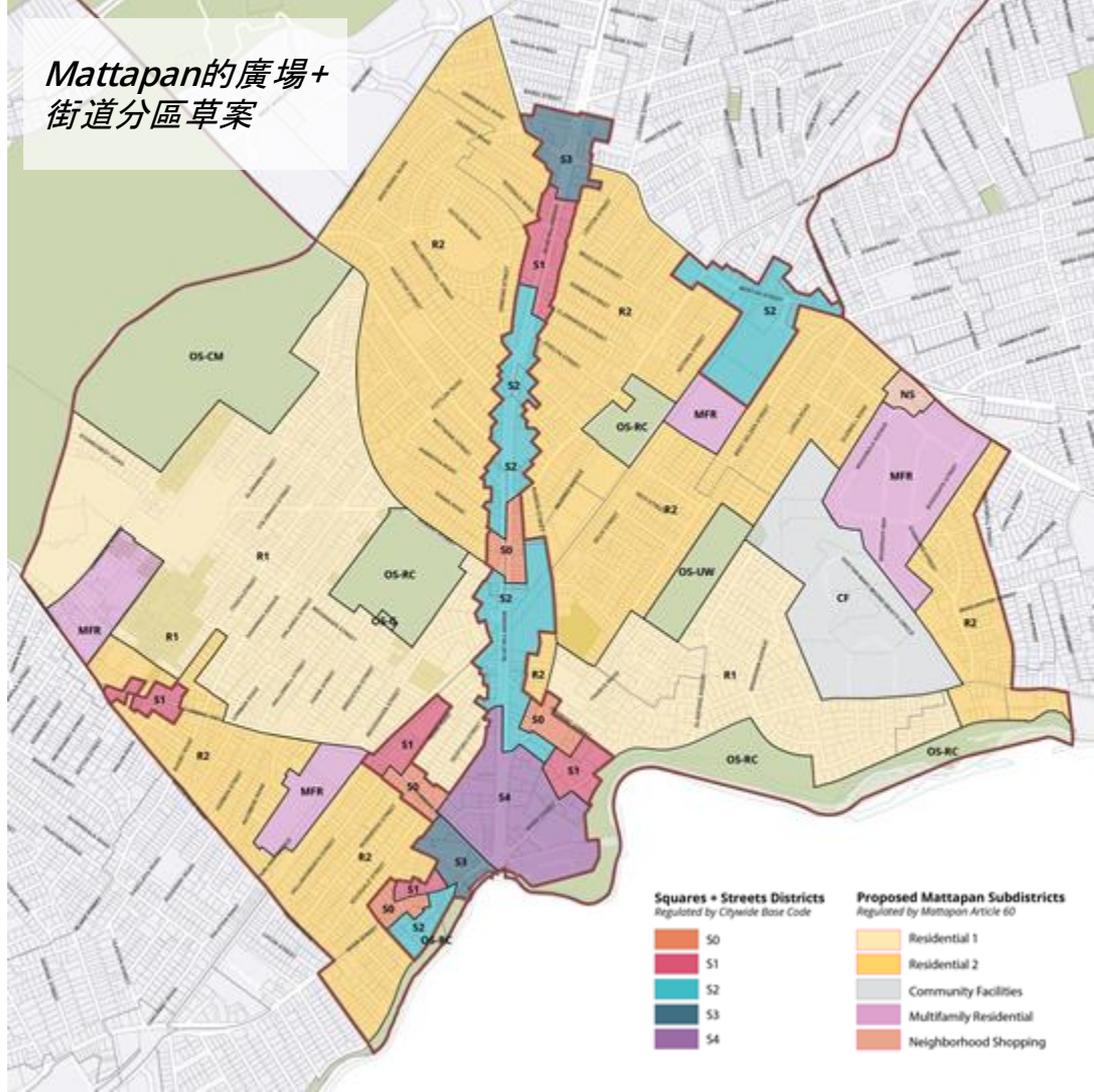
經過四年的規劃過程，PLAN: Mattapan於2023年5月獲得通過。

PLAN包括新的混合用途和商業分區建議。

廣場+街道分區是實施這些分區建議的工具。

如需瞭解更多資訊，請瀏覽bit.ly/PLAN-Mattapan

Mattapan的廣場+ 街道分區草案



民眾評論：

「希望優先核准底層為商業地產、上層為住宅的多功能開發專案。我希望看到開發更多可負擔住房。我認為在這方面做的還不夠。」—Robert, South End

民眾評論：

「期望一般居民透過120頁的技術性文件來瞭解最初的建議和修改的內容，是不合理的。在文件複雜而且極為技術性的情況下，不能指望公眾提供回饋意見。如果能有圖片展示目前的街區風貌，以及根據擬議的街道與廣場改動後的風貌，那就更好了。完全不清楚本提案如何使城市變得更好 -- 更經濟、更公平、更符合當地居民和當地企業的需求。」—Gene, Roslindale

暫停一下，進行評論和提問

民眾評論：

「我贊同廣場和街道區透過賦權或有條件的方式允許大多數的活躍用途，以及取消這些區域的最低停車位要求。這無疑有助於使這些區域的新建和擴建工程更加可行。我也贊同在立面和縮進距離方面沒有尺寸要求。我贊同創造不同的區域強度的構想。

總體而言，這些變化令人興奮，將改善波士頓的街道和廣場！它們不僅允許在這些區域進行混合使用，而且有可能在許多廣場和街道的現有單層建築上建造新的住宅。」—Nikolas, Roxbury

民眾評論：

「對所有地塊（包括主街地塊）的縮進距離提出更明確的要求/強制執行。我現在經常看到建築物直接建在人行道上，使城市景觀看起來過於相似。缺乏喘息的空間。」—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 bag is walking on the sidewalk. In the background, there are various street signs, including a yellow diamond-shaped pedestrian crossing sign and a blue sign with a white arrow pointing left. The sky is overcast.

廣場+街道草案 分區區域

廣場+街道區

新的更新！

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
- 大型環境尺度庭院

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

- 混合用途主街
- 主街地界零線
- 需要室外休閒空間
- 地塊覆蓋率較低，需要院子或廣場

S3



活躍主街

- 住宅或小規模酒店
- 主街地界零線
- 需要室外休閒空間
- 需要活躍的底層用途
- 地塊覆蓋率與地塊大小相符

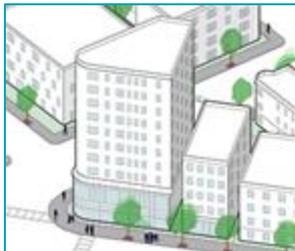
S4



活躍廣場

- 更廣泛的上層用途
- 與住宅區之間有較大的緩衝區
- 需要室外休閒空間
- 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

S5



場所營造者

- 最廣泛的混合用途
- 與住宅區之間有較大的緩衝區
- 需要室外休閒空間
- 底層有多種活躍用途（無住宅）
- 地塊覆蓋率與地塊大小相符

住房是迄今為止的共同主題

新的更新！

S0

S1

S2

S3

S4

S5

民眾評論：

「[之前討論過的S5場所營造區]並未包括在文字修正案草案中.....BPDA應該在工具箱中儲備儘可能多的工具，以**創造更多住宅並振興社區。**」

— Abundant Housing MA

- 低密度和高密度活動
- 允許在底層開設小規模

民眾評論：

「讓 S5 回歸！我們需要更多住房」

— Barnabas, Jamaica Plain

- 大型環境尺度庭院

民眾評論：

「請在過程中保留空間營造廣場子類型。**地標性建築.....定義我們的地標性廣場，**同時為許多人提供住房和就業機會」

— Michael, Fenway

民眾評論：

「[S5]具有在適當地點啟動住房供應的**潛力**， S4 選項則沒有這種潛力。」 —Nate, Jamaica Plain

主街

民眾評論：

「在交通便利的地區，我們需要有建造更高樓房的*選項*。允許這種分區的**可能性並不意味著所有建築都會自動變得很密集。**」

—Stefanie, 南波士頓

民眾評論：

「應該**盡可能將新住房**建在交通便利的地區附近」

—James, Brighton

民眾評論：

「如果有的話，**高度限制應該增加.....**我們需要想盡辦法來增加.....**住房供應。**」

—Prashant, Brighton

民眾評論：

「**住房建設**和民眾應該比車輛成為首要焦點！」

—Alec, 南波士頓

民眾評論：

「我們希望市府有勇氣**大膽而明確地**做出這些改變。縮減規模和循序漸進無助於波士頓的未來，也無助於我們這些.....希望繼續以這座城市為家的人。」 —Zack, Jamaica Plain



場所營造者

- 最廣泛的混合用途
- 與住宅區之間有較大的緩衝區
- 需要室外休閒空間
- 底層有多種活躍用途（無住宅）
- 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

民眾評論：

「欣賞不鼓勵將較小地塊合併為較大地塊的做法，因為這些專案在我社區的受歡迎程度和參與度都大打折扣。」 — Benjamin, East Boston



各區共有哪些內容？

- 允許的用途包括：
 - 大部分為住宅用途
 - 社區用途，如學校、禮拜場所、托兒所和公共開放空間
 - 附屬停車場、共用停車場和附屬電動汽車充電設施
- 大多數禁止的用途是工業和車輛用途
- 商業/活躍用途根據規模和影響受到管制



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-S5)
- 透過規定陽台、屋頂露台、露台、底層庭院、街景和廣場等戶外設施的面積，創造更好的居住環境 (S2-S5)
- 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-S5)

民眾評論：

「取消所有廣場+街道區的最低停車位要求是一項重要改革，將降低住房成本，支持市府投資公交和主動交通的長期承諾，並減輕氣候變化的影響。」 —Thomas, Roslindale

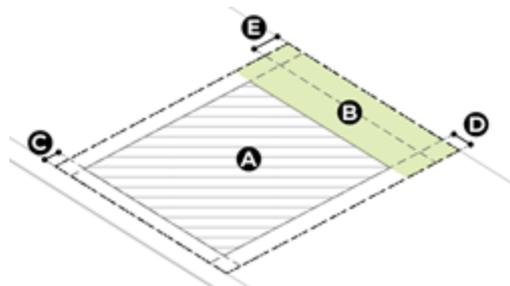


每個區域有何不同？



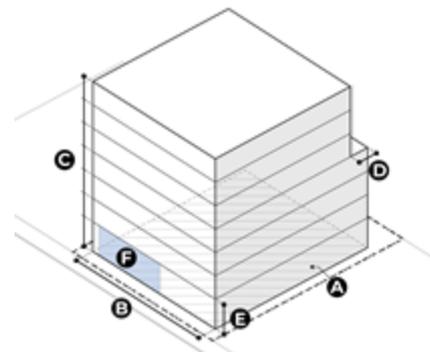
用途

- 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

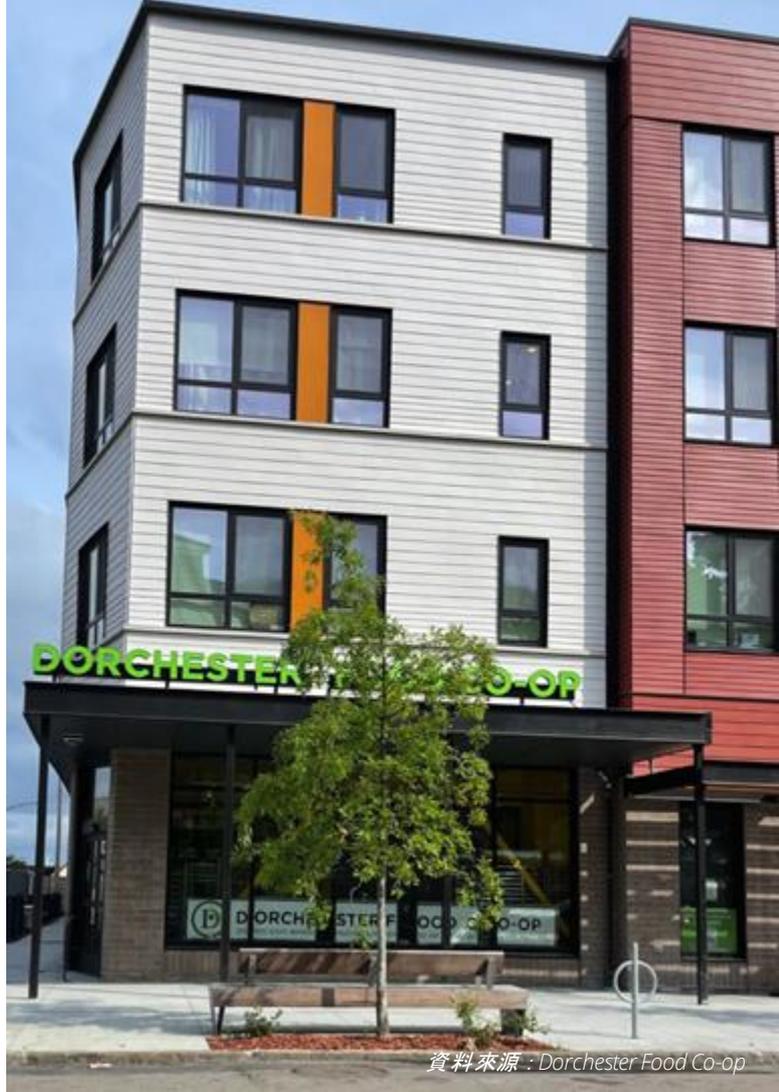
第8條新的利用法規

- 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
- 增加用途規模臨界值以調節影響
- 成為全市分區改革的基準，也是未來可以更新的唯一地方

民眾評論：

「更新和簡化各種住宅和商業地產用途的類別.....將簡化許可程序，支持在整個波士頓打造充滿活力的街景和街區。」—Andrew, Allston

Dorchester Food Co-Op



資料來源：Dorchester Food Co-op

新的用途表 (從250多個降至90個)

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

民眾評論：

「活躍的底層用途和室外社區[戶外便利設施]空間都很棒。我贊同允許建築的混合用途，將較高樓層作為住宅，可以讓居民回流到社區中心，使它成為充滿活力的家園。」—Mary, West Roxbury



問：這份清單中還應增加哪些用途？您認為怎樣的用途才算「活躍」？

各區有不同的用途許可

	S0	S1	S2	S3	S4	S5
社區中心	C	A	A	A	A	A
餐廳 - 小型	C-G	A-G	A	A	A	A
餐廳 - 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 - 中型	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
.....還有更多						



南波士頓的社區中心



Mattapan 的小型餐廳



Roslindale 的小型零售店



資料來源 : Google Maps
Back Bay 的大型零售店

S-O區：過渡住宅區

精細化住宅區，提供從較低活動性住宅區到混合用途和高活動性街道和廣場。

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



S-O區：過渡住宅區

允許用途：

- 大部分為住宅用途；僅限於14個單元和第80條以下的規模。

有條件允許的用途：

- 一些活躍用途（社區中心、小型雜貨店、社交俱樂部），部分僅限於底層（小餐廳、超小規模娛樂/活動）



有條件允許小型雜貨店和社區中心



問：是否應該在S0區有條件地允許底層開設小型零售店（類似於餐廳）？是否允許開在轉角地塊？

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。

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



較大、靈活的側院要求



底層設置小型街區零售



小型前院

S-1區：主街居住

允許用途：

- 大部分為住宅用途
- 小型活躍用途（小型雜貨店和服務設施），有些僅限於底層（小型零售店、餐廳和娛樂/活動場所）
- 少數其他活躍用途（社交俱樂部、博物館或藝術畫廊、創客空間）
- 少數商業用途（小型辦公室[僅限於底層]和藝術工作室）



一些位於底層的小型辦公室

允許的活躍用途，如小型雜貨店、零售店和餐廳



S-1區：主街居住

有條件允許的用途：

- 限制在底層的一些其他活躍用途
(包括大型餐廳和中型零售店)
- 銀行[限制在底層]和獨立自動提款機



大型餐廳和中型
零售店



底層銀行和獨立
的自動提款機



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。

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 (0英尺隔牆)
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	60英尺 / 最多5層樓
戶外休閒空間	20%



戶外休閒空間

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



底層用於活躍和住宅混合用途



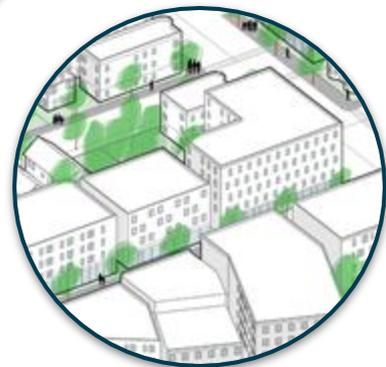
限制「空白牆」的數量

S-2區：主街混合用途

允許用途：

- 大部分為住宅用途
- 小型活躍用途
- 一些其他活躍用途（包括中型零售店）
- 一些商業用途

小型活躍用途



S-2區：主街混合用途

有條件允許的用途：

- 主要是大型活躍用途（包括服務設施、雜貨店和零售店）
- 一些商業用途（包括小型酒店）



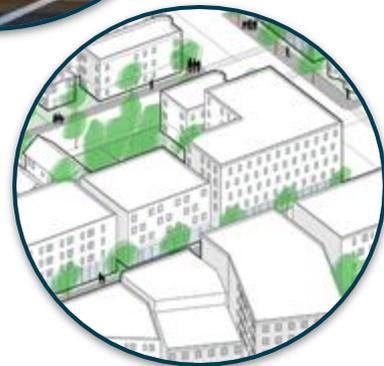
銀行



小型酒店



大型活躍用途



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。必要的室外休閒空間

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 (0英尺隔牆)

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%



要求底層為活躍用途，並允許較高密度的商業用途



更嚴格的縮進和地塊標準，以保持主要街道的連續性

S-3區：活躍主街

用途：

- 允許大多數住宅用途
- 允許或有條件允許大多數商業用途。
- 允許大多數活躍用途，但有一些底層限制性規定。



允許在底層舉辦小型娛樂/活動



允許小型辦公室



允許開設大型零售店

S-4區：活躍廣場

混合用途區內的中型多功能建築，底層有增加室外休閒空間要求
多種活躍用途。

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 (0英尺隔牆)

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%



底層必須有活躍用途



底層以上允許更多活躍用途

S-4區：活躍廣場

用途：

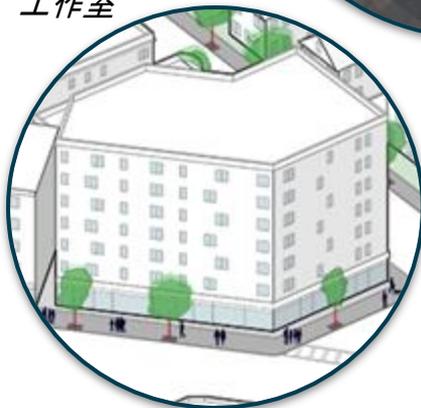
- 允許大多數住宅用途。
- 允許或有條件允許大多數商業用途。
- 允許大多數活躍用途，無底層限制性規定。



允許開設藝術
工作室



允許舉辦中型娛樂/活動



允許開設大型
零售店



S-5區：場所營造者

位於鄰里中心較高的多功能建築，臨街面較高，整棟建築允許多種活躍用途。

位置：S-5僅限於主要的多功能門戶區和交通樞紐附近，可以支持更高密度的住房和就業成長。

用途：允許和有條件的用途將與S-4相同，並有廣泛的活躍用途。



毗鄰主要交通目的地和樞紐的混合用途中心



支持社區和更高住房密度的零售和商業支柱

民眾評論：

「本市最近一些最成功的重建專案（包括Fenway的Boylston Street和Harrison-Albany區）都符合S5區規定的建築類型。」

—Tim, Dorchester

S-5區：場所營造者

外形：S-5是與新的建築規範標準保持一致的機會，在促進住房和就業成長的同時支有效率的永續建築方法。

舉例：根據建築類型的不同，單層基座的大規模木結構住宅可高達13層或19層。

可成為主要交通區域的地標



波特蘭12層大型木結構多用途建築



Milwaukee的大規模木材建築

民眾評論：

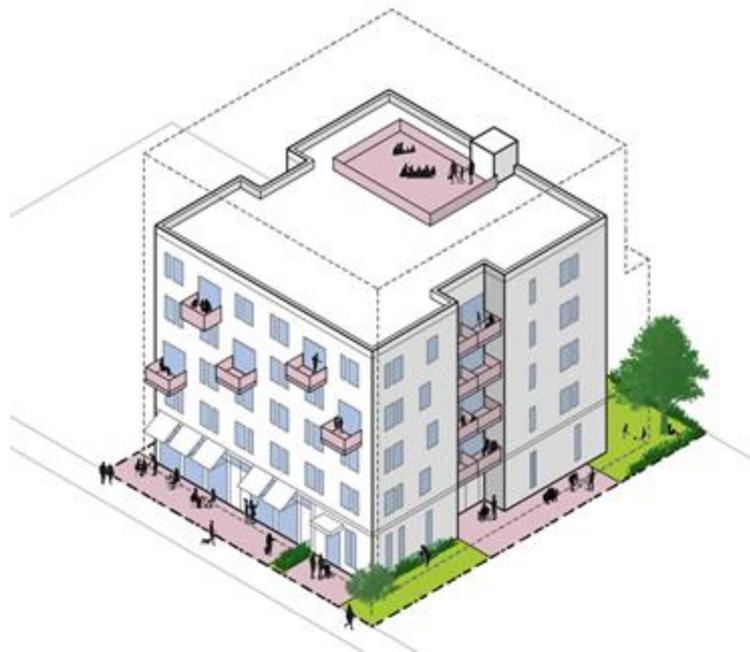
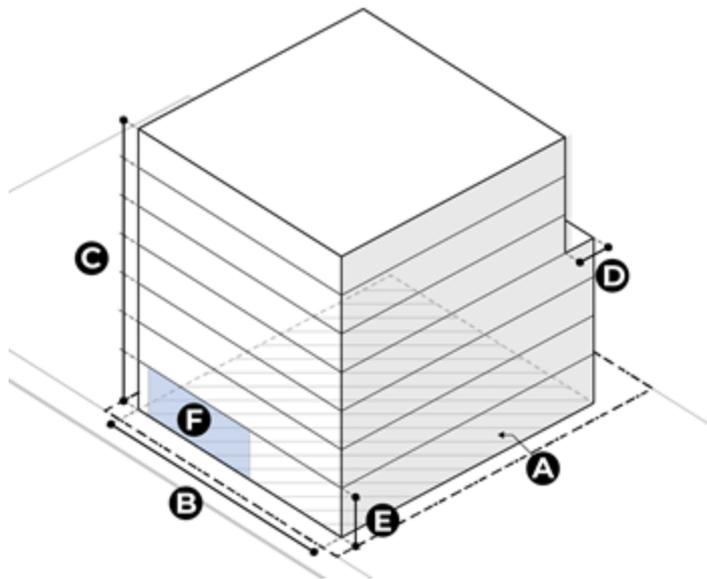
「我們需要比S4更高密度的選項。我們應該允許超過7層樓/85英尺的高度，而且沒有縮進要求。」

—Chris, Jamaica Plain

問：您希望S-5場所營造者區在規模和用途上與其他區有什麼不同？

超越分區

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。



社交俱樂部

目前的定義草案：

社交俱樂部。非營利協會為會議、娛樂或社交目的而使用或經營的設施。這些場所僅限於這些組織的成員及客人使用。

其中包括：

- Elks Lodge
- 波蘭裔美國公民俱樂部
- 退伍軍人服務組織

還包括以下組織：

- Tavern俱樂部
- Chilton俱樂部
- 波士頓哈佛俱樂部

目前在S1-S5中允許，在S0中有條件允許

問：您認為廣場+街道應允許上述哪幾類組織？社交俱樂部的定義中是否應該有其他限制（例如定期向非會員開放）？

暫停一下，進行提問和評論

我們有一些問題要問您：

活躍用途清單中還應增加哪些用途？您認為怎樣的用途才算「活躍」？

是否應該在S0區有條件地允許底層開設小型零售店（類似於餐廳）？是否允許開在轉角地塊？

您希望S-5場所營造者區在規模和用途上與其他區有哪些不同？

廣場+街道應該允許哪些類型的「社交俱樂部」？社交俱樂部是否應該有其他限制（例如定期向非會員開放）？

完善分區草案的後續步驟



已進行的修訂 (截至目前)

評論

民眾評論：「我不瞭解A-G指定的必要性。把藝術工作室建在二樓有什麼不好？或是一家餐廳有二樓？或是創客空間或藝術畫廊？我們想要防止什麼？」

社區辦公時間的回饋意見：草案未明確保險經紀人和房地產辦公室等屬於「辦公室」還是「服務設施」。它們應該是「辦公室」，因為它們不是很活躍。

民眾評論：「本市最近一些最成功的重建專案都符合S5區所考慮的建築類型。我們需要將它納入這次改革」

回覆：

刪除了以下僅在底層的限制：所有區域的雜貨店、創客空間、博物館或藝術畫廊、大型餐廳、大型零售店和藝術工作室，以及S3區的中型零售店

在辦公室的定義中添加了說明性語言，將這些用途包括在內。

在修正案草案中增加了S5區。S5區已於稍早納入民眾評論進程，但未被納入最初的修正案草案，因為並未建議將其繪入Mattapan。

分享您的想法 + 得知最新消息！

參加我們的遠程辦公時間！

即將舉行的會議
(下午和晚上)

1月8日當週

1月11日當週

1月18日當週

1月25日當週

請把意見告訴我們！

民眾評論徵集期持續至
1月28日

透過民眾評論表分享您
對分區修正案草案的看法。

參加最終公眾會議！

2月6日下午6:00

全市廣場+街道分區條
文修正案定稿會議

何處找到分區草案條文和資源



本次建議的條文修正案更新了《分區法典》的哪些章節？

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

其他條文

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。

廣場+街道分區文字修正案將如何影響 街區發展？

短期內不會*！

要等到透過分區地圖修正案將分區應用於特定區域。只有經過社區流程，找到合適的區域配置，並且繪製到每個特定區域後，才會進行這些修訂。作為第一步，建議根據PLAN：Mattapan繪製這些區域的地圖。

小區域計劃流程將讓居民、利益相關者、當地主要街道區域和鄰里團體一起參與，以有利於未來住房和活躍街道的方式繪製分區區域地圖。

** Mattapan 除外。請在1月17日與我們一起討論Mattapan的擬議廣場+街道分區地圖。*

民眾評論：

「即使人們閱讀了新文件，也不會瞭解對他們社區的影響。」 - Elizabeth, Roslindale

廣場+街道分區區域

倡議網頁：<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. To the right, there are sections for 'Contact' (Abdul Razak Zachariah, Planner, 617.918.4221) and '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, 2023-10-16 Squares + Streets Zoning Analysis Public Meeting Materials). A red box highlights the 'Helpful Resources' section, and a red arrow points from it 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!**

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

Amendment Overview and Reference Guide

Contents

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



Entertainment/Events

A facility which regularly hosts live entertainment events, including but not limited to event centers, theaters, cinemas, night clubs, concert halls, arenas, and stadiums, or similar use. Such use may require a Use Entertainment License.

<p>Small</p>  <p>Brighton Music Hall - 433 people</p>	<p>Medium</p>  <p>Grand Theatre - 1,448 people</p>
<p>Large</p>  <p>Symphony Hall - 2,271 people</p>	<p>Extra Large</p>  <p>TD Garden - 19,087 people</p>

閱讀修正案

民眾評論：

「期望一般居民透過120頁的技術性文件來瞭解最初的建議和修改的內容，是不合理的。」

- Gene, Roslindale

修正案很長！原因是它包括了原有的分區章節以及對這些章節的修改建議。

為了更好地閱讀具體的修改內容，請注意文字的顏色，以瞭解建議的內容：

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)

修訂文件中第6條的示例

黑體字 = 《分區法典》中的現有文字，我們沒有做任何修改

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.

修訂文件中第26條的示例

例外情況：新的第26條（建立了廣場+街道分區規則）也採用黑體字，因為這是《分區法典》中完全新增的一章。

閱讀修正案

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.

修訂文件第2條中的示例

綠色文字 = 作為本修正案的一部分，建議在《分區法典》中增加的內容

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.

修訂文件第22條中的示例

紅體字 = 本次修正案建議刪除的分區法規

民眾評論：「我不清楚什麼是修正案，什麼是原草案，因此無法判斷修正後的變化。」

- Gene, Roslindale

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

~~Bay Village Neighborhood District~~

~~Beth Israel Hospital Institutional District~~

~~Charlestown Neighborhood District~~

~~City Square Neighborhood District~~

~~Dana-Farber Cancer Institute Institutional District~~

~~Dorchester Avenue Neighborhood District~~

~~Dorchester Neighborhood District~~

~~East Boston Neighborhood District~~

~~Fenway Neighborhood District~~

~~Greater Mattapan Neighborhood District~~

~~Jamaica Plain Neighborhood District~~

~~Massachusetts College of Pharmacy Institutional District~~

~~Mission Hill Neighborhood District~~

~~New England Deaconess Hospital Institutional District~~

~~North End Neighborhood District~~

~~Roslindale Neighborhood District~~

~~Roxbury Neighborhood District~~

~~Saint Vincent 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

~~City Square Neighborhood District~~ 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

在某些情況下，從某一部分刪除的文字可能會加入不同章節，使該部分的《分區法典》更容易閱讀。

範例：將鄰里區列表從一處移至另一處，並且更新，以便更好地組織鄰里區。

分區通知與更新時事通訊

在此登記：<https://www.bostonplans.org/about-us/get-involved>

boston planning & development agency

About Us | Contact Us | Careers | Get Involved | News | Calendar | Timeline Page

Neighborhoods | Zoning | Planning | Urban Design | Development | Housing | Research | 3D Data & Maps | Work with Us

About The BPDA

Who We Are
Mayor Wu's Vision for the BPDA
Leadership
BPDA Board
Departments
Careers at the BPDA
BIRA History
BPDA Achievements
Raymond L. Flynn Marine Park
Glossary
Get Involved
Model Room
Contact Us
Archives
Public Records Request
Press Kit
Credits
Copyright and Disclaimer

Get Involved

If you do not speak English and wish to sign up for communications, please email spolbos@boston.gov

Email * Confirm Email *

First Name: Last Name:

Street Address: Address Line 2:

City: State: 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

問題與評論

我們請問您的一些問題：

關於廣場+街道分區區域的擬議
分區條文修正案草案，您喜歡
什麼地方？

關於廣場+街道分區區域的擬議
分區條文修正案草案，您想要
什麼變更？

哪些組織、服務或企業在您的
社區很難找到辦公場所？

謝謝您！

更多資訊： <https://www.bostonplans.org/zoning4squares>

如有疑問？寄電子郵件給我們：
squaresandstreets@boston.gov