

# 廣場+街道 分區條文修正案最終會議

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

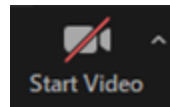
- **BPDA將會錄製這次會議**，並在BPDA的專案網頁發佈。如果您不希望在會議期間被錄影，請關閉麥克風和攝影機。
- **Zoom的控制項位於您的螢幕下方**。按一下這些符號，啟動不同的功能：
- **使用舉手功能**（如果透過電話參加會議，請撥\*9），**等待被叫到取消靜音後**（如果透過電話參加會議，請撥\*6）再發問或提出意見。



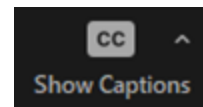
靜音/取消靜音



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

**Eileen Michaud**, 規劃師II

**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

## 介紹廣場+街道分區條文修正案的更新（45分鐘）

1. 流程：我們今天在此！
2. 小區域計劃流程的內容是什麼
  - a. 超越分區，Mattapan示例
3. 對草案的具體修改
4. 後續步驟
5. 問題和評論（75分鐘）



**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+街道分區第一階段時間表

「為了.....能夠討論每個社區，第一步是將這些構成要素納入分區法典。」

— 吳市長於2024年1月29日在海德公園鄰里協會會議上討論推進廣場+街道第一階段

**民眾評論：**  
「我希望這個進程不會放緩」  
— Stefan, Brighton

**民眾評論：**  
「我不清楚為什麼BPDA要急於頒佈這項分區修正案，作為地方規劃的必要先決條件。」  
— James, Hyde Park

**民眾評論：**  
「請給我更多時間來理解修正案。」  
— Anne, Hyde Park

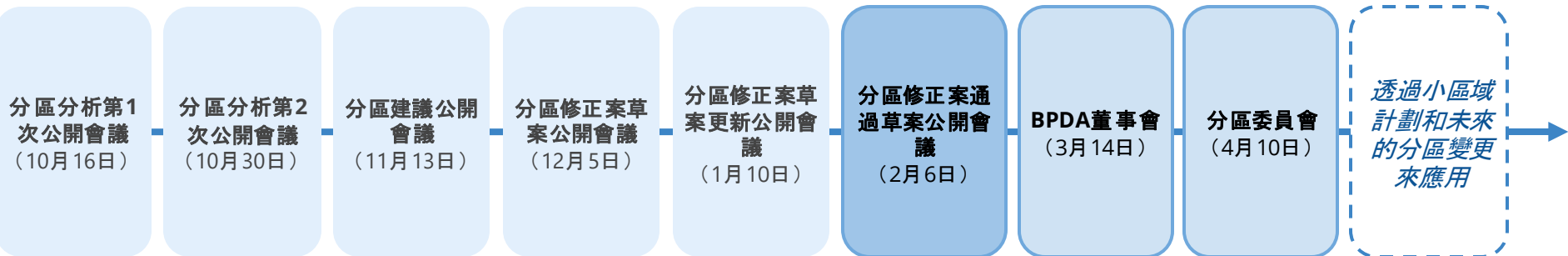
**民眾評論：**  
「我衷心希望這些進程確實能按計劃迅速推進。」  
— Ben, Roslindale

**民眾評論：**  
「這個進程非常匆促，幾乎沒有考慮到居民的顧慮。」  
— Jeanne, West Roxbury

**民眾評論：**  
「為什麼這麼急？我們至少需要90天的合理時間來通知鄰居、與你們合作、進行宣導活動.....」  
— Mimi, Hyde Park

# 廣場+街道分區時間表

我們今天在此



- 我們將在本週發佈：
  - 一份更新草案，對改動進行註釋。
  - 在評論期收到的所有民眾評論，以及回應。
- 我們已經安排了未來一個月的額外辦公時間，以提供更多機會來解釋擬議的分區，包括回答詳細問題。
- 在此期間，我們不會進行重大修改，也不會設立新的評論期。
- 當然，BPDA董事會和分區委員會隨時都在收集民眾評論。
- 分區委員會包括一個公開聽證會，任何人都可以在聽證會上發表2分鐘的證詞。





# 廣場+街道區：第26條

- 6個新區的6頁新分區條文。
- 第8條中有用途規定，其中包括具體地區의用途和性能標準。
- 尺寸規定包括地塊標準和建築形式標準。
- 第2條中包括新定義

color code key: **new district** **all other changes**

## ARTICLE 26 - SQUARES + STREETS DISTRICTS

### Section 26-1 Purpose of Squares + Streets Districts

Squares + Streets Districts are areas characterized by a mix of uses, significant transit service, and high levels of pedestrian activity. The purpose of these districts is to support and increase the mix of uses, support walkability, encourage adaptive reuse, and designate areas as appropriate for infill development and housing supply growth, to be delivered as the result of coordinated City planning and investment. These district types and their purposes are listed here in order of intensity:

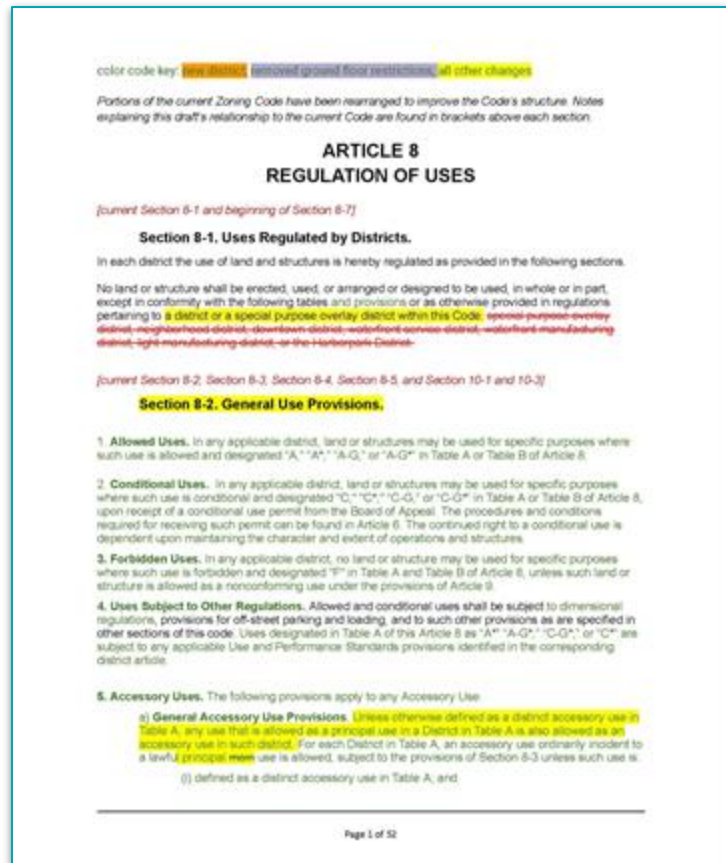
- The S-0 Transition Residential district is primarily a residential district that provides a transition from mixed-use and high activity squares and streets to lower activity residential areas. Transition Residential offers some flexibility in use but articulates the edges of the higher density growth areas. Residential uses are limited to no more than 14 dwelling units and have lot coverage, yard, and permeable area of lot dimensional requirements.
- The S-1 Main Street Living district is a mixed-use district with majority residential uses and small to moderate square footage on individual floors of buildings. Buildings may include small-scale storefronts or offices on the ground floor in addition to residential uses. Small-scale side and front yards provide a buffer with lower and higher scale areas.
- The S-2 Main Street Mixed Use district allows for medium-scale buildings with facades that fill the front of the lot to help create a continuous and active main street.
- The S-3 Active Main Street district includes Main Street mixed-use buildings that allow residential, hospitality, and commercial uses on upper floors. The district accommodates larger-scale ground floor destinations and introduces requirements for active uses on the ground floor. Medium-scale buildings are allowed in the district, with zero-lot-line conditions.
- The S-4 Active Squares district is characterized by medium-scale mixed-use buildings with a wide range of active ground floor uses. Upper floors in this district can be residential or commercial, but dwelling units are not allowed on the ground floor primary street frontage.
- The S-5 Placemaker Squares district is intended for areas in the heart of business corridors or closest to transit. With high street frontages, this district punctuates density and/or urban design. Commercial, hospitality, and entertainment uses are allowed throughout the building and active uses are required on the ground floor.

### Section 26-2 - Establishment of Squares + Streets Districts

- This Section 26-2, taken with Section 3-1 (Establishment of Zoning Districts) establishes six Squares + Streets districts (S0, S1, S2, S3, S4, and S5). A Squares + Streets District is indicated by any abbreviation "S0", "S1", "S2", "S3", "S4", or "S5" on any official zoning map of the City of Boston. The provisions of this Article and the remainder of the Code constitute the zoning regulations in a Squares + Streets District. Where conflicts exist between a provision of this Article and the remainder of the Code, the provision of this Article shall govern, unless this Article specifically indicates otherwise.
- Use Regulations Applicable in Squares + Streets Districts**  
Use regulations for Squares + Streets districts are set forth in Article 8 of this code. Additional use and performance standards are set forth in Table A of this Article.
- Dimensional Regulations Applicable in Squares + Streets Districts**  
Dimensional Regulations for Squares + Streets districts are set forth in Table B of this Article.

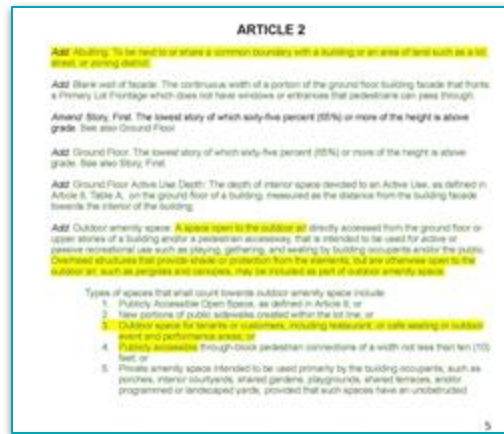
# 土地利用現代化：第8條

- 新增17頁的新分區條文，使整部法典的現有條文與時俱進。
- 我們的長期願景是，這將是法典的唯一用途表。
- 有了唯一的用途表，需要規範的新用途出現或發生變化時，我們可以及時修訂。
- 其他的小改動包括刪除不再存在的地區和用途（公用電話交換機）。



# 其他修正案

- 將現有未更改的分區條文與新增內容並列，以做到完全透明：這也是修正案篇幅較長的原因。
- 文書改動：將廣場+街道區添加到受制於標識法規、停車標準、法規管理規則等等的區域中。
- 我們更新了現有條文中的錯誤（過去的遺漏、與市/州要求不符的規定）。



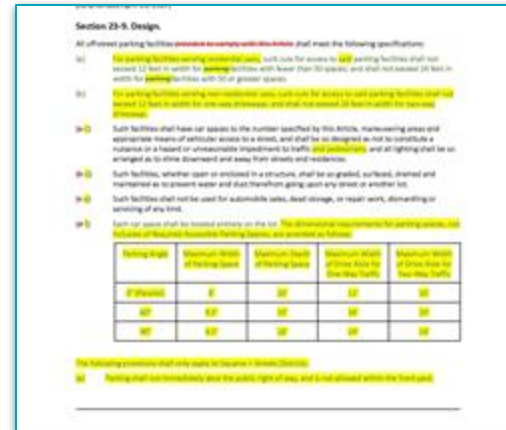
## 第2條



## 第3條



## 第11條



## 第23條

# 追蹤根據民眾評論所做的修改

對12月5日條文修正草案的  
修改用以下顏色標註和突顯：

新區 (S-5)

刪除了底層用途限制

所有其他變更

color code key: new district, removed ground floor restrictions, all other changes

Grocery Store - Large	F	F	C	C* <del>G</del>	A*	<span style="background-color: #f4a460;">A*</span>
<span style="background-color: #fff2cc;">Entertainment/Events - Extra Small</span>	<span style="background-color: #f4a460;">C-G</span>	<span style="background-color: #f4a460;">A-G</span>	<span style="background-color: #f4a460;">A-G</span>	<span style="background-color: #f4a460;">A-G*</span>	<span style="background-color: #fff2cc;">A*</span>	<span style="background-color: #f4a460;">A*</span>
Entertainment/Events - Small	F	A-G	A-G	A-G*	A*	<span style="background-color: #f4a460;">A*</span>
Entertainment/Events - Medium	F	F	C-G	A-G*	A*	<span style="background-color: #f4a460;">A*</span>
Entertainment/Events - Large	F	F	F	C*	C*	<span style="background-color: #f4a460;">C*</span>
Entertainment/Events - Extra Large	F	F	F	F	F	<span style="background-color: #f4a460;">F</span>
Makerspace	F	<del>A-G</del>	<del>A-G</del>	<del>A*-G</del>	A*	<span style="background-color: #f4a460;">A*</span>
Museum <span style="background-color: #fff2cc;">or Art Gallery</span>	F	<del>A-G</del>	<del>A-G</del>	A*	A*	<span style="background-color: #f4a460;">A*</span>
Restaurant - Small	<del>C-G</del>	<del>A-G</del>	<del>A-G</del>	A*	A*	<span style="background-color: #f4a460;">A*</span>

# 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

在鄰里協會和社區團體舉行的社區會議上做介紹

與設計師、小型開發商、可負擔住房開發商舉辦**5個焦點團體**

與市長青年理事會和青年參與和進步辦公室社區理事會舉辦**2次講習班**

## 社區辦公時間

從12月5日到1月25日期間，每週下午和晚上舉行長達**22小時的辦公時間會議**

辦公時間所做的記錄，作為收集**35位民眾**評論的另一個機會

## 民眾評論表和提交

**12月5日至2月2日**收到的書面意見

民眾評論**每週**在BPDA的「分區通知和更新時事通訊」中**分享**

迄今為止透過民眾評論表收到**200多條評論**

透過電子郵件和郵寄的**35封民眾評論函**

## 與其他市政部門的會議和辦公時間

包括但不限於：

- 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
- 波士頓交通局
- 綠色基礎設施辦公室

# 我們聽到的意見

透過民眾評論表收到**200**多條評論  
透過電子郵件或郵寄的**35**封評論函

## 常見的主題：

### 1. 對於廣場+街道分區流程和小區域計劃的意見：

- 對參與和核准時間表的顧慮
- 分區修正案如何適用於小區域計劃並繪製到每個區域？

### 2. 對於分區條文修正案草案的意見：

- 土地用途和尺寸定義
- 對各區用途的規定
- 尺寸規定
- 需要增設一個區（S-5）
- 停車場規定
- 還有更多……

#### 民眾評論：

「誰來決定是否將某一覆蓋分區套用到某一街區？是BPDA董事會？還是社區居民？如果是，透過什麼流程決定？」  
— James, Hyde Park

#### 民眾評論：

「[需要]為缺乏文化基礎設施的地區提供強大的保護和激勵措施，例如在缺乏文化基礎設施的地區的雜貨店，以及保護受到傷害的藝術界。」 -  
Justin, Brighton

#### 民眾評論：

「為什麼我們要求在S2-S4中提供私人戶外設施？」  
— Joshua, Allston



# 1. 廣場+街道分區和小區域計劃 流程

# 分區和小區域計劃流程

我們在此



## (1) 分區選項

「為工具箱添加工具」：  
透過分區條文修正案  
創造全市分區選項，  
以支持廣場+街道區。

## (2) 小區域計劃

進行為期**6-9個月**的規劃流程（小區域計劃），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。

## 實施

- **地圖分區**：將分區建議編入分區地圖修正案。
- **在全市各部門落實建議**



# 小區域計劃流程和參與

小區域計劃將是為期**6-9個月**的流程，重點是社區與各利益相關方的溝通、關鍵主題的教育、就該等主題技術分析進行的對話，以及提出可實施的建議，包括更新分區、資本和項計畫投資。

月份 1	聆聽和準備	與社區聯繫，收集參與意見並聽取他們在該地區的經驗
月份 2-3	發展構想	與社區接觸，瞭解目標和需求；與市府各部門合作，根據回饋意見制定實施方案
月份 4-5	審查和完善想法	與利益相關者和市府合作部門共同討論建議草案
月份 6	草擬計畫	發佈計畫供公眾審查
月份 7-9	採取行動	最終確定新計畫，並開始在市府各部門實施建議

## 民眾評論：

「社區參與 - 城市需要開放、誠實和直接，並承認城市中有許多意見和聲音.....」

— Nia, Roslindale

## 民眾評論：

「由於參與工作尚未結束，廣場與街道流程\*必須\*確定用於小區域計劃的客觀標準。」

— Stefanie, South Boston

## 民眾評論：

「現有的小企業需要受到支持，並參與規劃審查。」

— Keeki, Roslindale

# 在小區域計劃流程中，將如何以及在何處實施分區？

廣場+街道分區只會繪製到各小區域計劃重點領域的一部分。

如何繪製、在何處繪製以及繪製哪些分區將基於公眾的意見和以下分析：

- 社區需求
- 現有地塊和建築的尺寸和空間特徵，以及現有用途
- 審查現有分區、近期變更和第80條專案

計畫基本資料：



民眾評論：

「文件上說距離廣場1/3英里，但是並不精確。如果以1/3英里為半徑.....基於表格的分區在以一到三戶人家為主的住宅街道上是不通的。」

— Jay, Hyde Park

## 範例

# Mattapan的廣場+街道分區

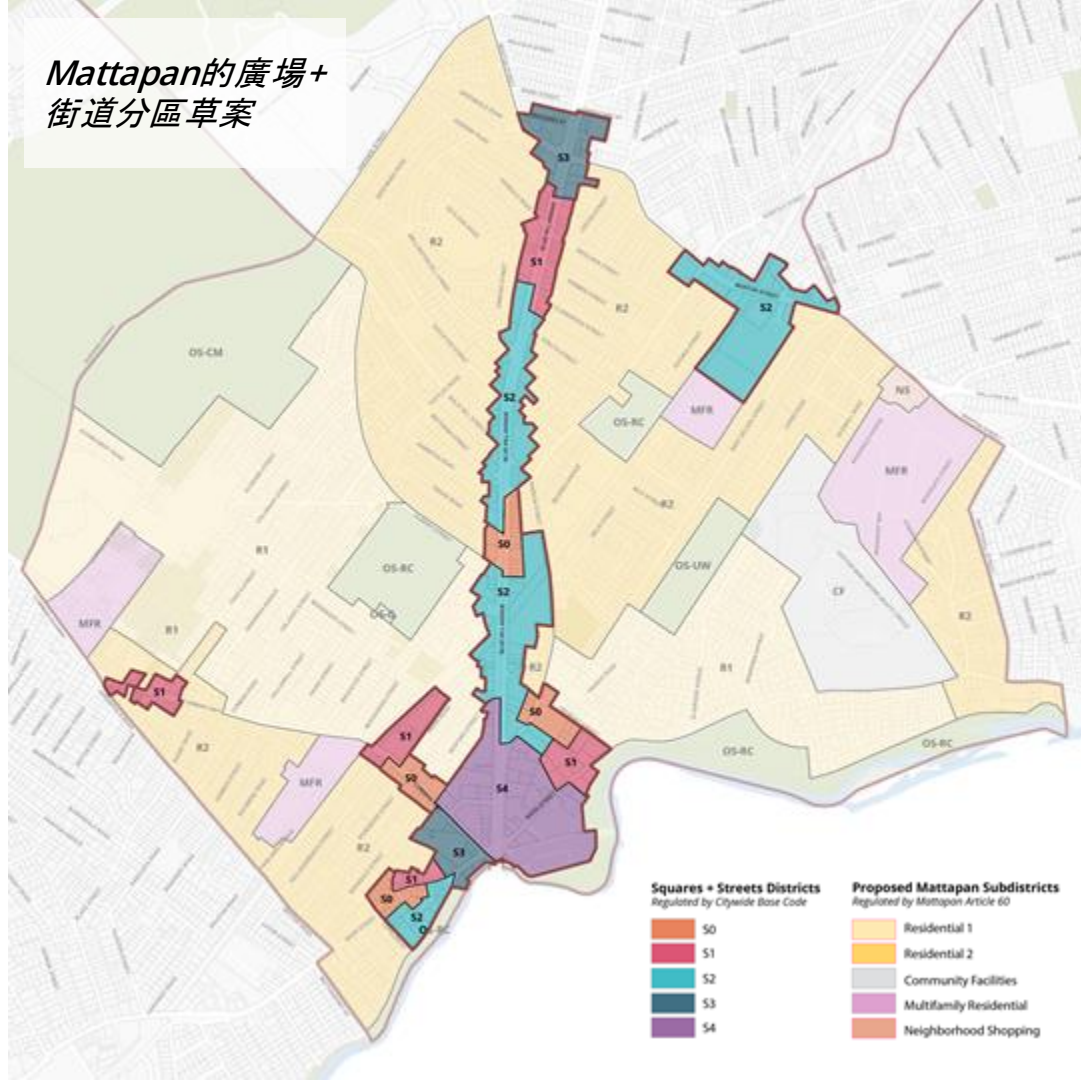
PLAN: Mattapan於**2023年5月**獲得通過。

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](https://bit.ly/PLAN-Mattapan)

Mattapan的廣場+  
街道分區草案



## 2. 對條文修正草案的修改



# 我們對草案所做的總體修改

- 重新引入S-5區 - 地標廣場（第26條）
- 完善了尺寸規定和相關定義，如室外休閒空間和上層建築縮進（第2條和第26條）
- 更新了用途定義，使之更清晰明瞭（第8條）
- 根據對於各區以及僅限底層的應允許、有條件或禁止用途的回饋意見，完善用途表（第8條）
- 停車場設計和規定（第23條）
- 其他較小的改動，以增加清晰度並確保一致性

## 民眾評論：

「我.....希望在S0區和所有S區允許更多的用途 - 我注意到S0區禁止小型零售，這與當今住宅區中存在的許多便利店和小商店相違背。」

— Matthew, Brighton

## 民眾評論：

「我認為可以依法適當增加用途，特別是小規模的手工藝/工業/零售用途.....」

—Ben, East Boston

## 民眾評論：

「我對S5地標區被取消感到失望；由於住房需求迫切，市府應制定相關政策，允許更密集的按權利劃分區域。」

—Ben, Dorchester

# 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
- 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

# 對公眾意見的回應

## 重新引入S-5

具備許多活躍用途的更高混合用途建築，僅限於高度活躍的區域，可以支持更高密度的住房和就業成長。

### 與S-4的主要尺寸區別：

- 高度增加，以符合新的建築規範標準
- 更大的建築寬度
- 較低的建築占地面積
- 需要增加室外休閒空間

用途：與S-4相同

#### 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

#### 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：  
「讓S5回歸！我們需要更多住房」  
—Barnabas, Jamaica Plain



毗鄰主要交通目的地和  
樞紐的混合用途中心

支援社區和更高住房密度的  
零售和商業支柱

# 對公眾意見的回應

## 重新引入S-5

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（例如大型木結構）。



波特蘭12層大型木結構  
多用途建築



### 民眾評論：

「我喜歡重新設立S-5區！這將促進高密度的住房和服務，可以減少對汽車的依賴，讓更多人更接近小企業。」 -Nikolas, Roxbury

### 民眾評論：

「我很高興重新恢復S-5。位於顯眼角落和位置的地標性建築可以增加亟需的密度，同時也是一個地區的視覺錨點。」 -Charles, South End

### 民眾評論：

「BPDA應該在工具箱中儲備盡可能多的工具，以創造更多住宅，為我們所有的社區注入活力。」 -Zack, Jamaica Plain

地塊標準	
建築密度	80% (大地塊為70%)
前院	至少2英尺
後院	至少5英尺 (如果毗鄰住宅分區區域, 則為15英尺)
側院	最小5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25,000平方英尺
建築寬度	最多250英尺
高度	最多145英尺
戶外休閒空間	30%





# 對公眾意見的回應

## 重新引入S-5：以英尺設定最大高度

S-5區的高度限制為「英尺」，而不是「英尺和層數」，以鼓勵該區更多的混合用途。

住宅用途與商業用途以及不同的建築類型之間的層到層高度各不相同。以英尺設定最大高度，可以更靈活地確定每種用途的樓層數量和組合，甚至可以根據建築方法多建一層住宅。

BUILDING FORM STANDARDS	S0	S1	S2	S3	S4	S5
Building Floor Plate (max sf)	4,000	8,000	15,000	20,000	25,000	25,000
Building width (max)	-	120'	150'	150'	200'	250'
Maximum Building Height (in feet) <sup>2</sup>	50'	50'	65'	85'	85'	145'
Maximum Building Height (in stories) <sup>2</sup>	4	4	5	7	7	!



### 民眾評論：

「此外，在以英尺作為高度限制時，如果還以層數為單位進行人為限制，可能會適得其反。對於新的建築類型（大規模木材、CLT、DLT、混合建築等），通常可以在上個世紀修建的建築的歷史高度內找到加層的空間。」 - Andrew, Allston

# 對部門間意見的回應

## 對室外休閒空間定義的修改

### 定義 (新增要求)

添加相關內容，指明室外休憩空間的室外要求

### 表演空間 (澄清)

增加了對戶外活動和表演區域的戶外空間的明確提及

### 室外零售空間 (澄清)

增加了對顧客室外空間的明確提及，包括餐廳座位

**Add:** Outdoor amenity space: A space open to the outdoor air directly accessed from the ground floor or upper stories of a building and/or a pedestrian accessway, that is intended to be used for active or passive recreational use such as playing, gathering, and seating by building occupants and/or the public. Overhead structures that provide shade or protection from the elements, but are otherwise open to the outdoor air, such as pergolas and canopies, may be included as part of outdoor amenity space.

Types of spaces that shall count towards outdoor amenity space include:

1. Publicly Accessible Open Space, as defined in Article 8; or
2. New portions of public sidewalks created within the lot line; or
3. Outdoor space for tenants or customers, including restaurant, or cafe seating or outdoor event and performance areas; or
4. Publicly accessible through-block pedestrian connections of a width not less than ten (10) feet; or
5. Private amenity space intended to be used primarily by the building occupants, such as porches, interior courtyards, shared gardens, playgrounds, shared terraces, and/or programmed or landscaped yards, provided that such spaces have an unobstructed length of not less than ten (10) feet and an unobstructed depth of not less than ten (10) feet; or
6. Private amenity space dedicated for use by a single dwelling unit, and that is directly accessible from that dwelling unit, such as fenced/walled patios, private terraces, and balconies, provided that such a space has an unobstructed length of not less than five (5) feet, an unobstructed depth of not less than five (5) feet, and an overall area of not less than thirty (30) square feet; or
7. ~~Roofdecks~~, occupiable vegetative roofs, and other programmed recreational spaces on rooftops that are accessible by building occupants or the public through common circulation.

# 對設計師意見的回應

## 對其他尺寸定義的修改

### 上層縮進要求 (修改的門檻)

根據設計師對可建性、能源效率和可用性的回饋意見，修改為僅適用於最高層建築

### 共用牆定義 (修改定義)

已更新，以便更符合建築規範的定義

**最大建築高度定義 (澄清的定義)** 澄清了必須同時滿足最大層數和英尺的要求。

A	Building Floor Plate
B	Building Width
C	Building Height
D	Highest Story Rear Stepback
E	Ground Floor Ceiling Height
F	Ground Floor Active Use Requirement

**Add:** Party Wall: Any wall located on a lot line between adjacent buildings, which is used or adapted for joint service between the two buildings.

**Amend:** Maximum Building Height. Where the applicable zoning specifies a maximum Building Height, whether in number of stories or feet, no building or part of a building shall exceed that height. **When both stories and feet are specified, both requirements must be met.**

# 對公眾意見的回應

## 對第8條的修改

### 酒店門檻 (新增的門檻)

除平方英尺外，還為小型酒店添加了低於50間客房的門檻，為大型酒店添加了50間以上客房的門檻。同時將S3中的「大型酒店」從「禁止」改為「有條件」。

### 民宿定義 (澄清和許可變更)

新定義與州政府許可一致。為單人套房 (SRO) / 共同居住模式提供了更清晰的途徑。目前在S1和S2中是有條件允許，而不是禁止。



#### 民眾評論：

正如我們近年來所看到，客房緊湊、便利設施空間極少的酒店頗受歡迎.....將「小型酒店」的定義從5萬平方英尺或以下改為50間客房或以下.....



#### 民眾評論：

「所有廣場+街道區都應允許建造這些房屋。當學生公寓和民宿滿足了高密度的住房需求時，斷然禁止它們是沒有意義的。」 - Matthew, Brighton

# 對公眾意見的回應

## 對第8條的修改

### 辦公室定義 (澄清)

包括共用工作、保險經紀人和房地產。

### 底層限制 (允許變更)

刪除了對於所有區域的雜貨店、創客空間、博物館、大型餐廳、大型零售店和藝術工作室，以及S3區的中型零售店的限制性規定。

#### 民眾評論：

「把藝術工作室建在二樓有什麼不好？或是一家餐廳有二樓？或是創客空間或藝廊？」 - Evan, Roslindale



# 對公眾意見的回應

## 對S-0的修改：有條件的地面零售

### S-0用途表（允許變更）

在S-0用途表中，將地下室或底層的小型零售店的允許範圍從禁止改為有條件。



	S0	S1	S2	S3	S4	S5
Retail Store - Small	E-C-G	A-G	A-G	A-G*	A*	A*

#### 民眾評論：

「S0是住宅區的過渡區-它不是純住宅區，也不應該是。」 - Matthew, Brighton

#### 民眾評論：

「S0和S1應允許小規模的商業和活動用途。」 - Preston, Dorchester

#### 民眾評論：

應該有條件地允許在S0區開設小型零售店。如果人們願意，可以讓他們在自己的樓房開一家小店！

#### 民眾評論：

「我非常希望看到S0區能添加底層零售作為有條件的用途，而不僅僅是在街角地塊。這將使街區更有趣、更適合步行，並為小企業提供更多低成本的零售機會。」 - Nate, Roslindale

# 對部門間意見的回應

## 對第8條的修改

### 停車用途（允許變更）

S3目前有條件允許停車庫（原為禁止），而S2目前有條件允許停車場（原為禁止）。

### 食品庫（澄清）

食品庫現在包含在「雜貨店」定義中。

### 支援性住房（澄清）

將「集體生活」改為「支援性住房」，以便更好地反映用途。

### ATM定義（澄清）

將「附屬ATM」改為「獨立ATM」



# 對部門間意見的回應

## 對第8條的修改

### 藝廊 (修改)

將藝廊作為一種零售店。

### 藝術工作室 (修改)

補充規定藝術工作室允許附帶銷售。

### 超小型娛樂/活動 (額外門檻)

增加額外小型娛樂/活動類別 (不超過250人)

### 成人娛樂 (澄清)

修改了「成人娛樂」，澄清裸體藝術展覽不包括在內。



#### 民眾評論：

「我讀了市長藝術與文化辦公室的信函，堅決支持他們對草案條文提出的所有修改建議以及他們的顧慮。」 - Barbara, Brighton



# 對部門間意見的回應

## 對第23條的修改

### 人行道斜坡指南 (補充)

住宅與非住宅用途的人行道斜坡最大值現在有所不同，以考慮車輛通行的頻率。

### 停車尺寸 (新增要求)

增加了標準停車位 (不包括無障礙停車位) 的車位寬度、深度和車道寬度。

### 前院停車 (適用性變更)

前院停車限制只適用於廣場+街道區。

#### Section 23-9. Design.

All off-street parking facilities ~~provided to comply with this Article~~ shall meet the following specifications:

- (a) For parking facilities serving residential uses, curb cuts for access to such parking facilities shall not exceed 12 feet in width for parking facilities with fewer than 50 spaces; and shall not exceed 24 feet in width for parking facilities with 50 or greater spaces.
- (b) For parking facilities serving non-residential uses, curb cuts for access to such parking facilities shall not exceed 12 feet in width for one-way driveways; and shall not exceed 24 feet in width for two-way driveways.
- (c) Such facilities shall have car spaces to the number specified by this Article, maneuvering areas and appropriate means of vehicular access to a street, and shall be so designed as not to constitute a nuisance or a hazard or unreasonable impediment to traffic and pedestrians; and all lighting shall be so arranged as to shine downward and away from streets and residences.
- (d) Such facilities, whether open or enclosed in a structure, shall be so graded, surfaced, drained and maintained as to prevent water and dust therefrom going upon any street or another lot.
- (e) Such facilities shall not be used for automobile sales, dead storage, or repair work, dismantling or servicing of any kind.
- (f) Each car space shall be located entirely on the lot. The dimensional requirements for parking spaces, not inclusive of Required Accessible Parking Spaces, are provided as follows:

Parking Angle	Maximum Width of Parking Space	Maximum Depth of Parking Space	Maximum Width of Drive Aisle for One-Way Traffic	Maximum Width of Drive Aisle for Two-Way Traffic
0° (Parallel)	8'	20'	11'	16'
60°	8.5'	19'	16'	20'
90°	8.5'	18'	24'	24'

The following provisions shall only apply to Squares + Streets Districts:

- (a) Parking shall not immediately abut the public right of way, and is not allowed within the front yard.

### 3. 後續步驟



# 廣場+街道辦公室時間

BPDA分區改革工作人員將在未來一個月內舉行辦公時間會議（共15場），回答有關分區條文修正案的問題。

## 下午會議（中午12:30 - 下午1:30）

2月 13日 星期二

2月 15日 星期四

2月 20日 星期二

2月 22日 星期四

2月 27日 星期二

2月 29日 星期四

3月 5日 星期二

## 晚間會議（下午6:00 - 7:00）

2月 12日 星期一

2月 14日 星期三

2月 20日 星期二

2月 22日 星期四

2月 27日 星期二

2月 29日 星期四

3月 5日 星期二

3月 6日 星期三

# 第一輪小區域計劃：啟動活動

## CLEARY SQUARE

Cleary Square is a commercial area located in Hyde Park. It retains a number of historic buildings and has a diverse retail mix of restaurants, and shops, as well as considerable opportunity for commercial and residential enhancement.

This area is serviced by the Hyde Park station as part of the MBTA Commuter Rail.



### 活動詳情：

時間：  
2月25日星期日，  
上午10:30至下午1點

地點：  
Menino YMCA (1137  
River St, Hyde Park)

現場將提供托兒服務、  
口譯服務和茶點

## ROSLINDALE SQUARE

Roslindale Square is a historic commercial area in the heart of Roslindale. It retains many historic buildings and has a diverse mix of local restaurants, shops, and civic spaces such as a library branch and the Roslindale Substation. There is a great opportunity for bringing new housing and residents to support the commercial core of Roslindale.

This area is serviced by the Roslindale Village station as part of the MBTA Commuter Rail, as well as several MBTA bus routes.



### 活動詳情：

時間：  
2月24日星期六，  
上午10:30至中午12:30

地點：  
The Substation (4228  
Washington Street,  
Roslindale)

現場將提供托兒服務、  
口譯服務和茶點

專案經理：Catherine Neill  
[catherine.neill@boston.gov](mailto:catherine.neill@boston.gov)

專案經理：Eileen Michaud  
[eileen.michaud@boston.gov](mailto:eileen.michaud@boston.gov)

# 分區通知與更新時事通訊

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

The screenshot shows the 'Get Involved' registration form on the Boston Planning & Development Agency website. The form includes fields for Email, Confirm Email, First Name, Last Name, Street Address, Address Line 2, City, State (set to Alabama), Zip, and Phone. Below these fields is a section for neighborhood selection with a grid of checkboxes for various areas like Allston, Back Bay, Bay Village, Beacon Hill, Brighton, Charlestown, Chinatown, Dorchester, Downtown, East Boston, Fenway, Hyde Park, Jamaica Plain, Mission Hill, North End, Longwood Medical Area, Mattapan, South Boston, Roslindale, South Boston Waterfront, South End, and West End, West Roxbury. At the bottom, there is a section titled 'I'm interested in: (optional)' with checkboxes for Development Projects, Institutional Planning, Urban Renewal, Downtown & Neighborhood Planning, Climate Change Planning & Sustainable Development, and Zoning Notices & Updates. The 'Zoning Notices & Updates' checkbox is checked and highlighted with a red box. A red arrow points from this section to a larger callout box on the right.



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

- Development Projects
- Institutional Planning
- Urban Renewal
- Downtown & Neighborhood Planning
- Climate Change Planning & Sustainable Development
- Zoning Notices & Updates

# 持續參與分區改革 (2024年版本)

- ADU模式手冊和全市**ADU分區** - 本月啟動，全年持續進行
- **零淨碳分區** (第37條) - 三月發佈草案
- 實施**PLAN: 市中心**的新分區 - 春季
- 全面更新第23條**綠化停車場設計和標準**
- 更新**標誌規範** (第11條) - 夏季
- 全面更新**尺寸定義** - 夏季



Hours:  
to Saturday  
11:00 pm  
day  
10:00 pm  
or 617-420-9045  
bargrill@gmail.com

FRIES

WINE

LUNCH

# 問題和評論

# 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](mailto:squaresandstreets@boston.gov)