



规划：市区

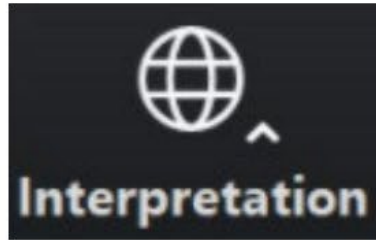
发展与留存开发方案更新

2023年1月17日

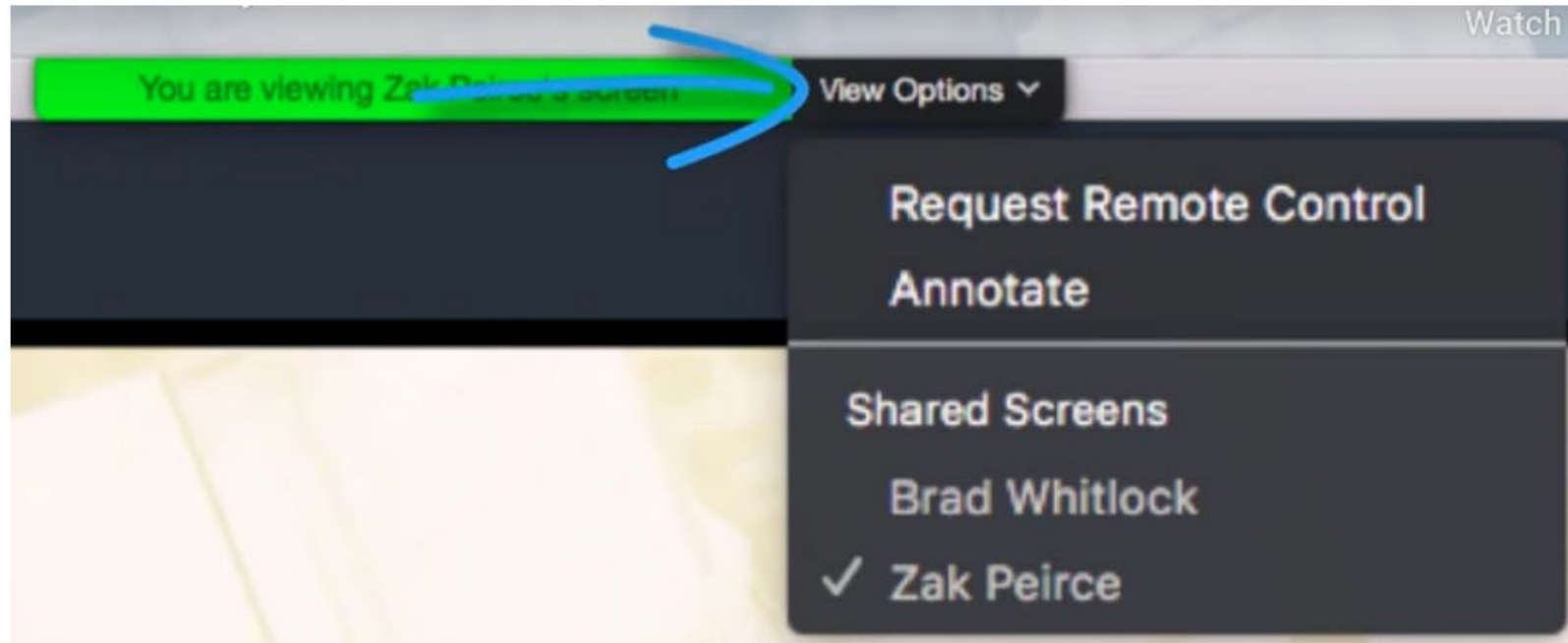


**boston planning &
development agency**

How to choose a language interpretation channel



"Mandarin"
"Cantonese"
"English"



Zoom 会议流程...

使用聊天功能和 Zoom 的“举手功能”参加会议。如果您点击“举手”按钮，主持人就知道要解除您电脑的静音。注意背景噪音。

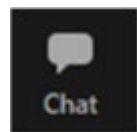
在陈述期间，与会者可以通过聊天向主持人提交看法和问题。我们将在陈述过后解答问题。

进行讨论时，与会者可以同 BPDA 员工和其他与会者聊天。

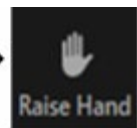
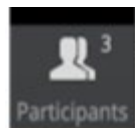
Zoom 小窍门!

以下是 Zoom 用户可以使用的一些小窍门。

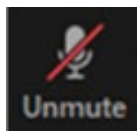
控件位于屏幕下方。



使用聊天随时输入看法或提问 -
BPDA 员工主持聊天



要举手，单击屏幕下方的 “Participants”（参会人员），
然后在参会人员框中选择 “Raise Hand”（举手）选项



Mute/unmute（静音/解除静音）- 陈述期间将对参会人员静音 -
如果您举手并轮到您发言，
主持人会解除对您的静音



打开/关闭视频

会议录像...

这次会议将进行录像，并应未能实时参加 Zoom 会议的人员的请求予以提供。

另外，参会人员也可能使用其手机摄像头或其他设备录像。如果您不想在开会期间被他人录像，请关闭自己的麦克风和摄像头。

即使关闭了摄像头和麦克风，仍可以通过文字聊天功能参加会议。

议程

“规划：市中心”概况

6:10-6:20 pm

拟议的开发过程

6:20-6:50 pm

城市设计指南

6:50-7:00 pm

后续步骤

7:00-7:05 pm

讨论

7:05-7:30 pm

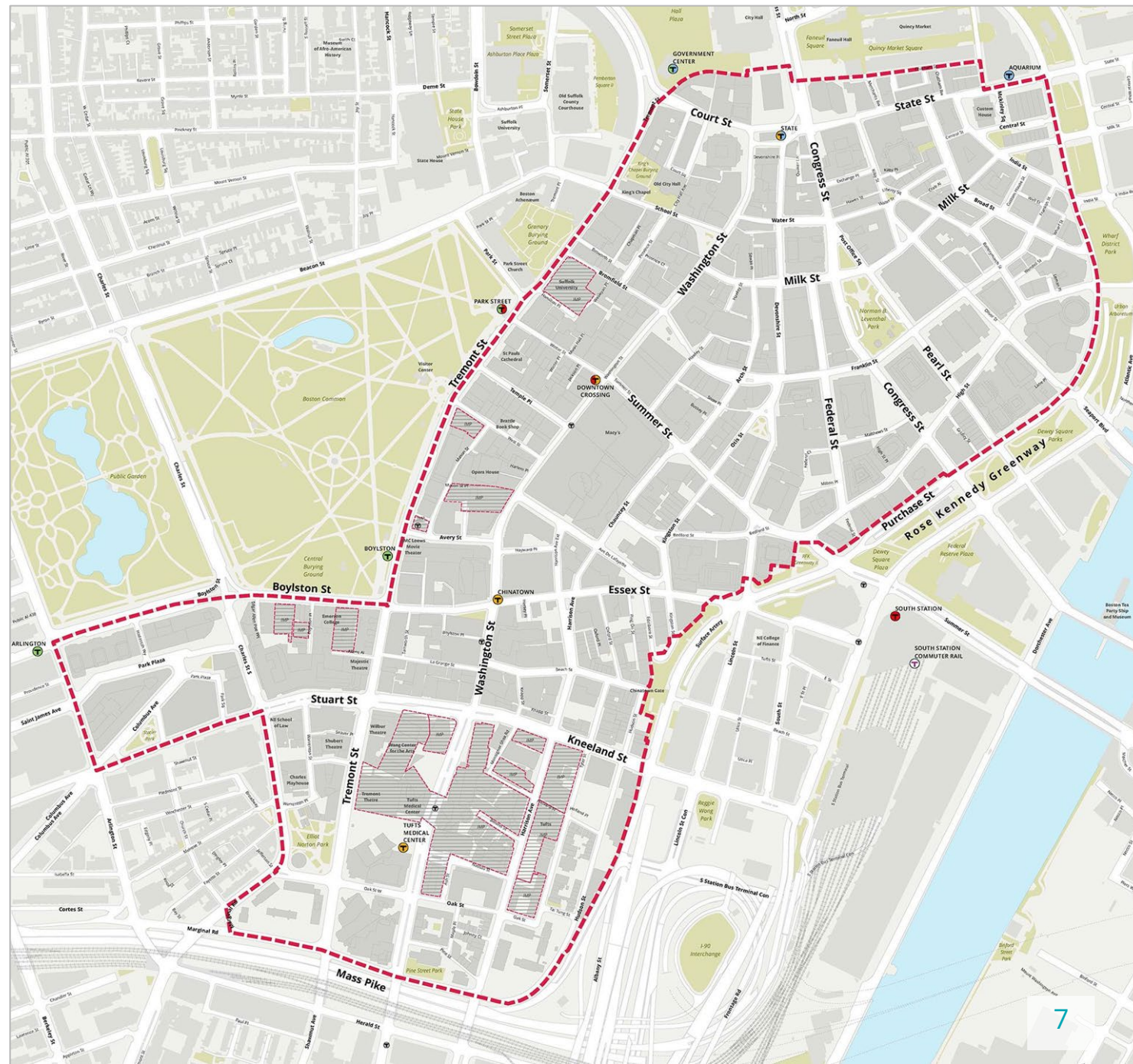
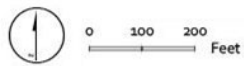


规划：市区

研究边区位置

 研究边区位置

 总体规划 (IMP) (未包括在此研究 项目中)



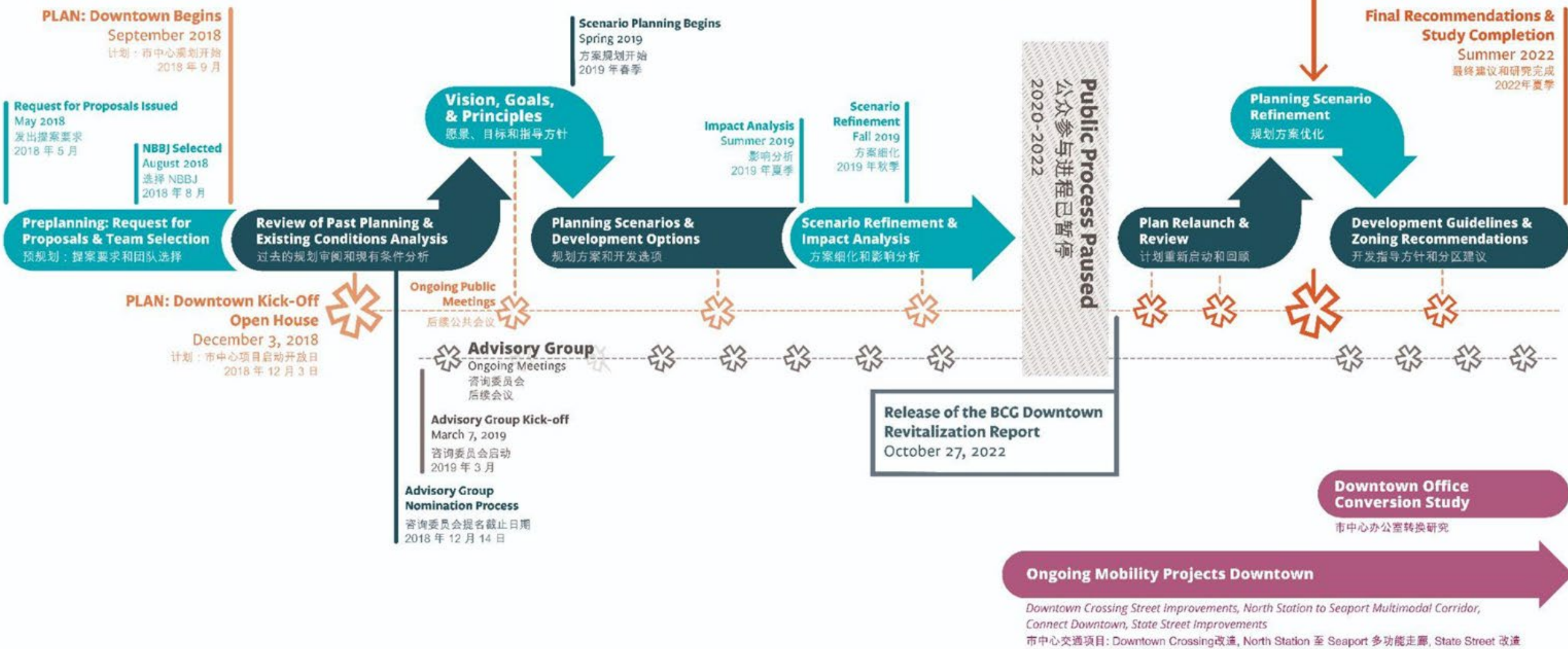
愿景

为波士顿市中心地区的留存、改善和增长
开发新的框架，同时平衡活力、日间生活、
步行区、气候变化、开放空间出行、可负
担性以及动态混合使用等重要方面。



时间段

Where we are now
我们现在进度如何



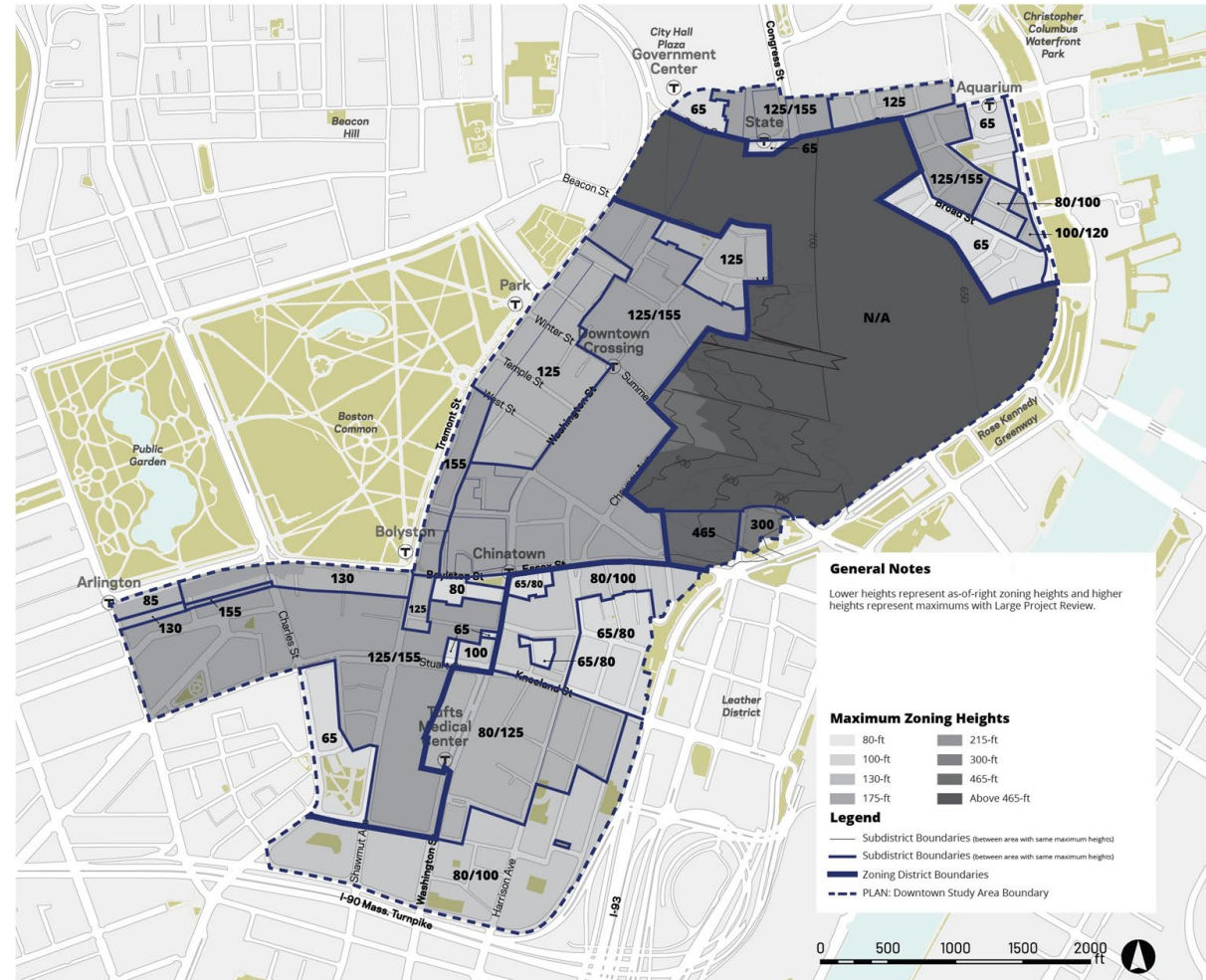
拟议的开发过程



当前开发过程面临哪些挑战？

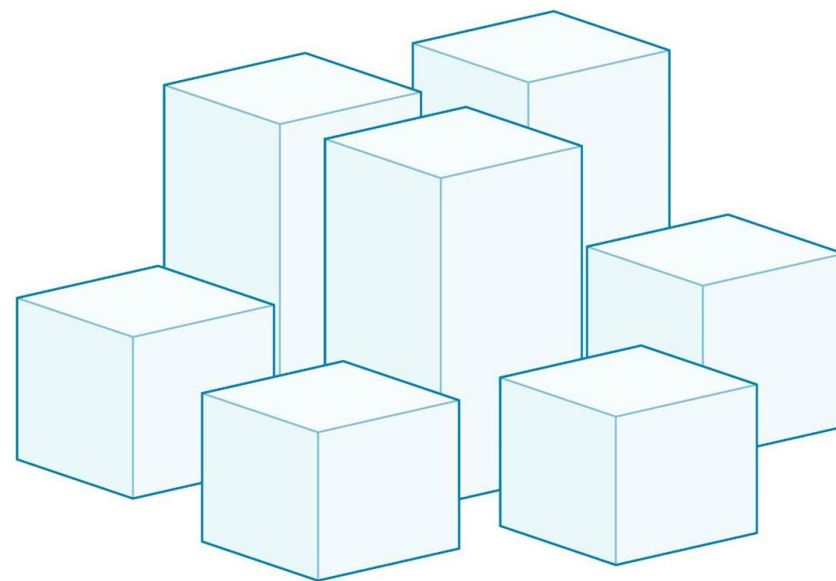
- 对于目前的分区法规，开发主要由各个分区和PDA的高度来规定。
- 开发很少符合业主所有权利下的分区和大型项目规定，公共福利通常是根据每个项目具体情况商定*

**** 开发不能违反州法律对超过FAA高度的限制和禁止在公共和公共花园出现新阴影的规定。**



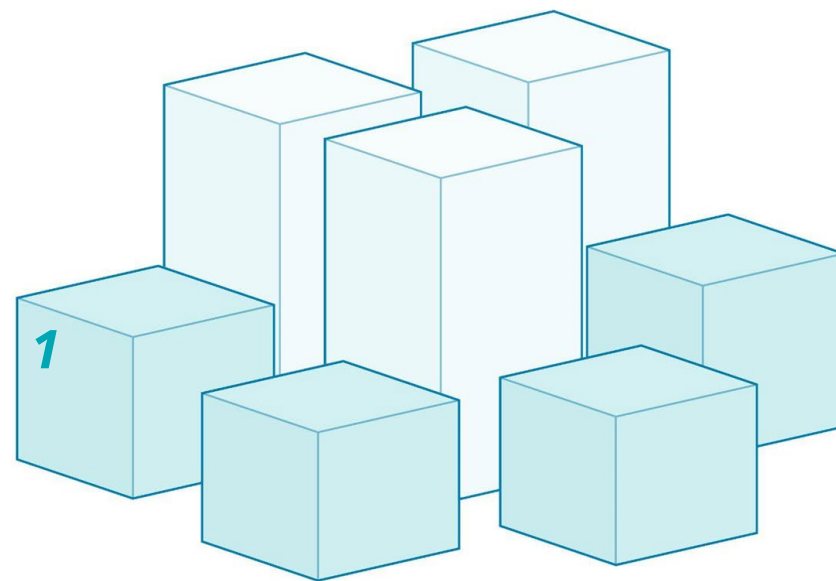
拟议开发过程的目标是什么？

1. 保留市中心和唐人街的重要特色区域。
2. 在可预测的开发框架中，对密度增加的地点引入所需的引导性发展。
3. 创建一个公共利益体系，解决唐人街和市中心长期存在的需求，这是任何一个单独项目无法解决的问题。



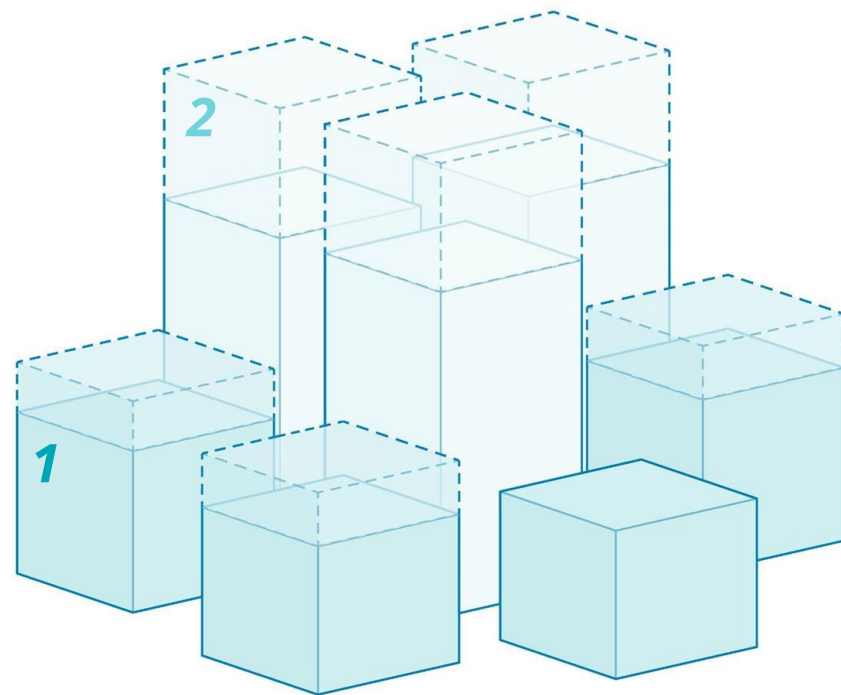
拟议开发过程的目标是什么？

1. 保留市中心和唐人街的重要特色区域。
2. 在可预测的开发框架中，对密度增加的地点引入所需的引导性发展。
3. 创建一个公共利益体系，解决唐人街和市中心长期存在的需求，这是任何一个单独项目无法解决的问题。



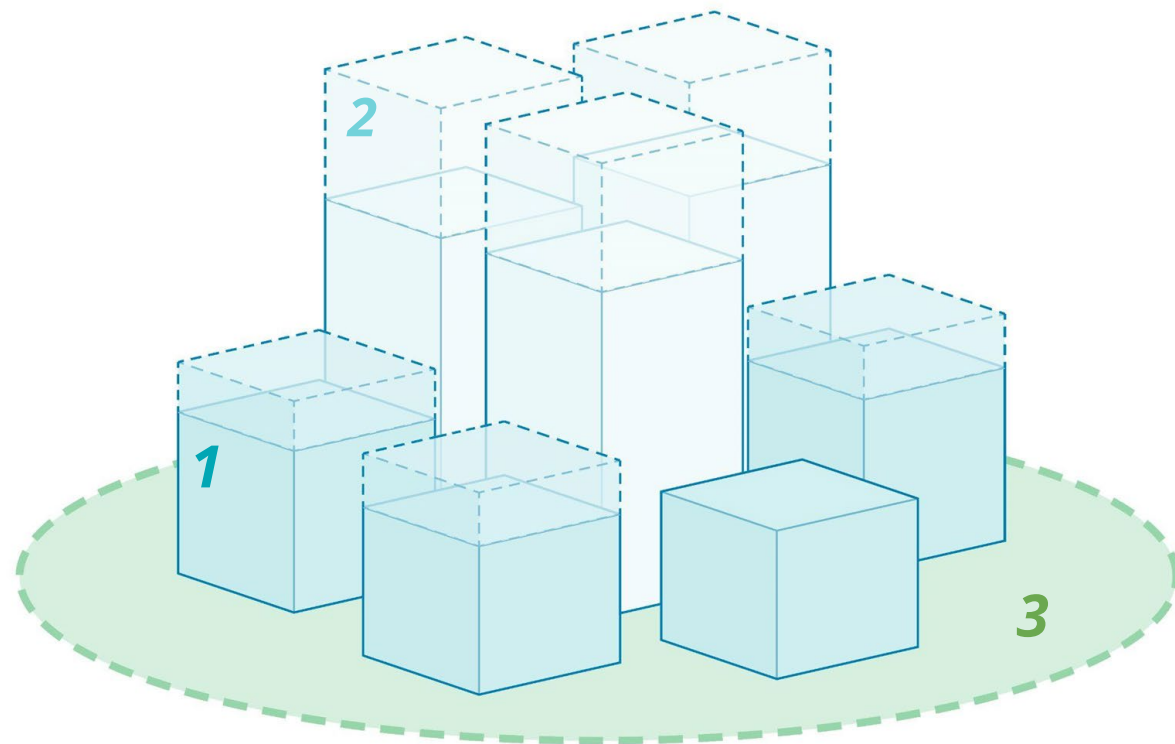
拟议开发过程的目标是什么？

1. 保留市中心和唐人街的重要特色区域。
2. 在可预测的开发框架中，对密度增加的地点引入所需的引导性发展。
3. 创建一个公共利益体系，解决唐人街和市中心长期存在的需求，这是任何一个单独项目无法解决的问题。



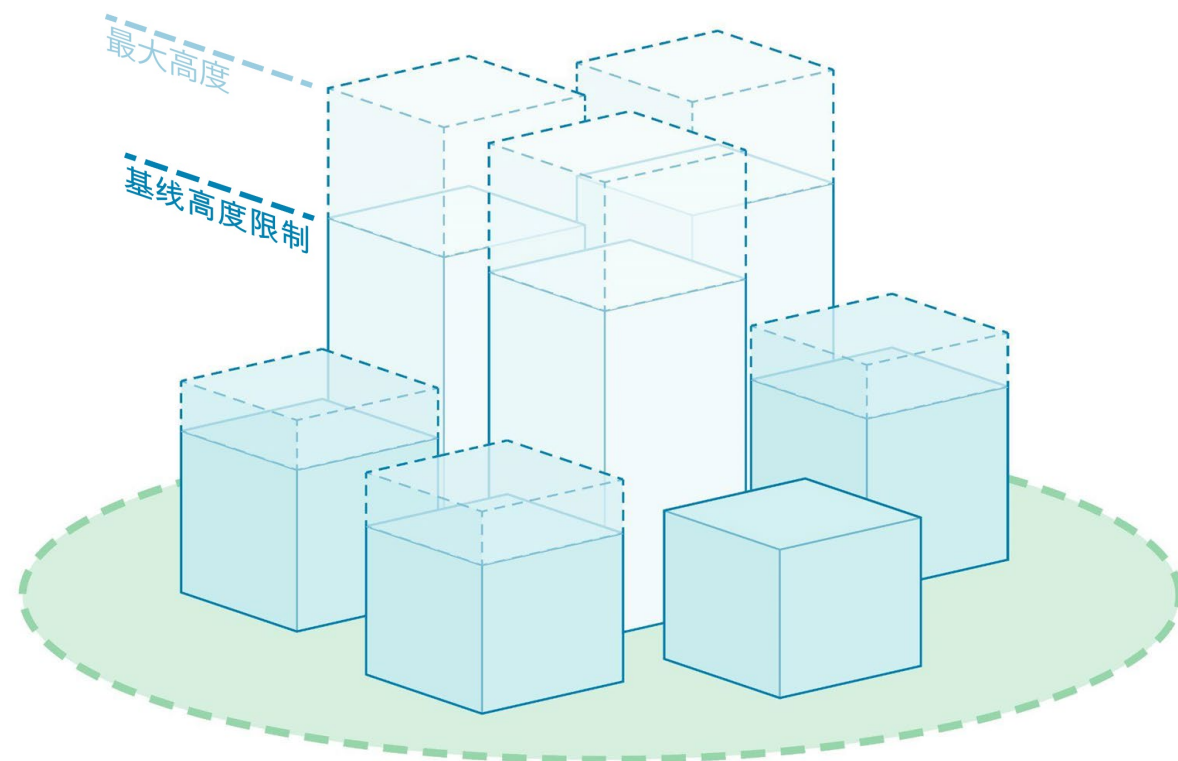
拟议开发过程的目标是什么？

1. 保留市中心和唐人街的重要特色区域。
2. 在可预测的开发框架中，对密度增加的地点引入所需的引导性发展。
3. 创建一个公共利益体系，解决唐人街和市中心长期存在的需求，这是任何一个单独项目无法解决的问题。



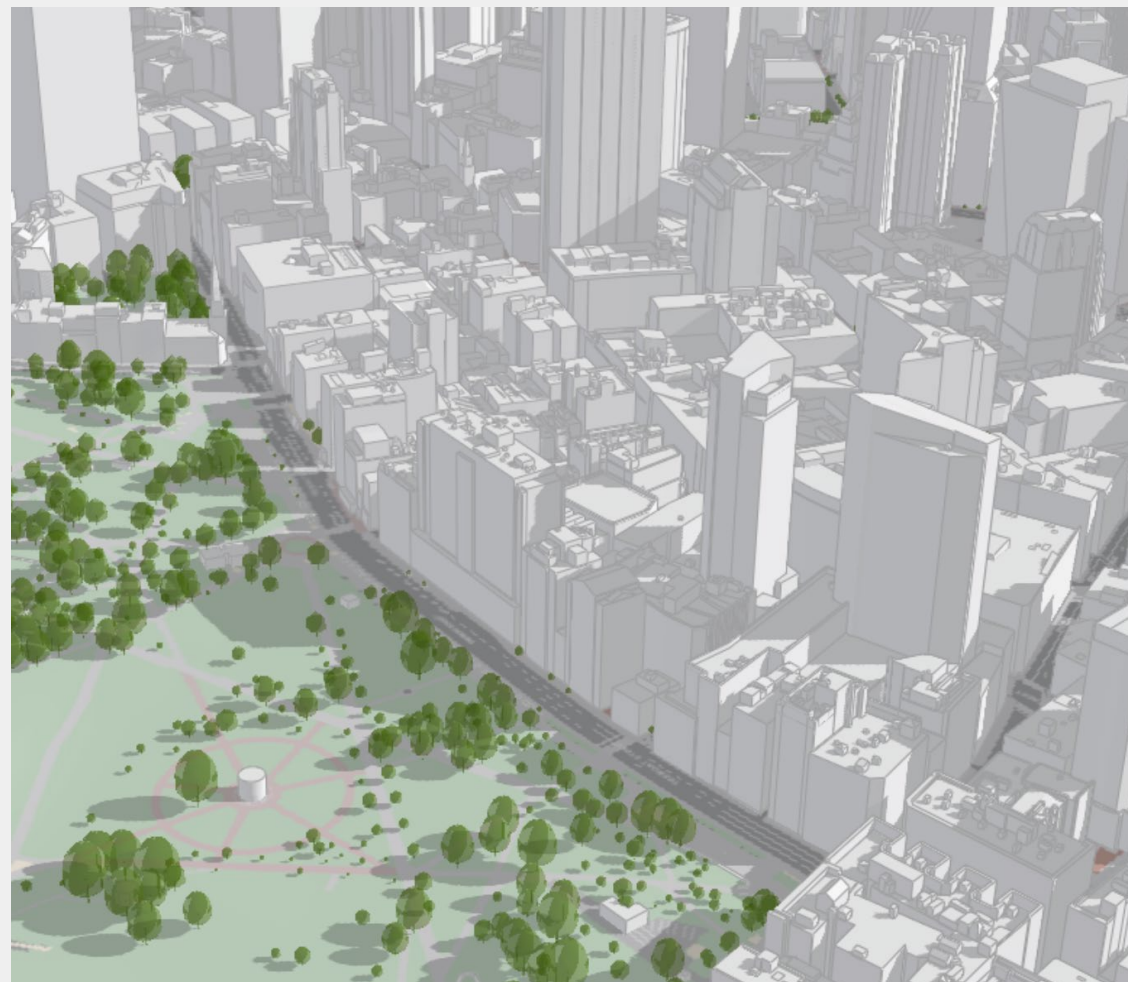
建议的开发过程如何运作？

1. 创建与特色区域匹配的新基线高度。
2. 开发商可以将密度增加到由特色区域和阴影相关规定所定义的最大建筑高度。
3. 至于对额外密度的交换，开发商则将向已建立的公共福利基金捐款。
4. 公益基金将直接支持市中心和唐人街的优先公共项目。

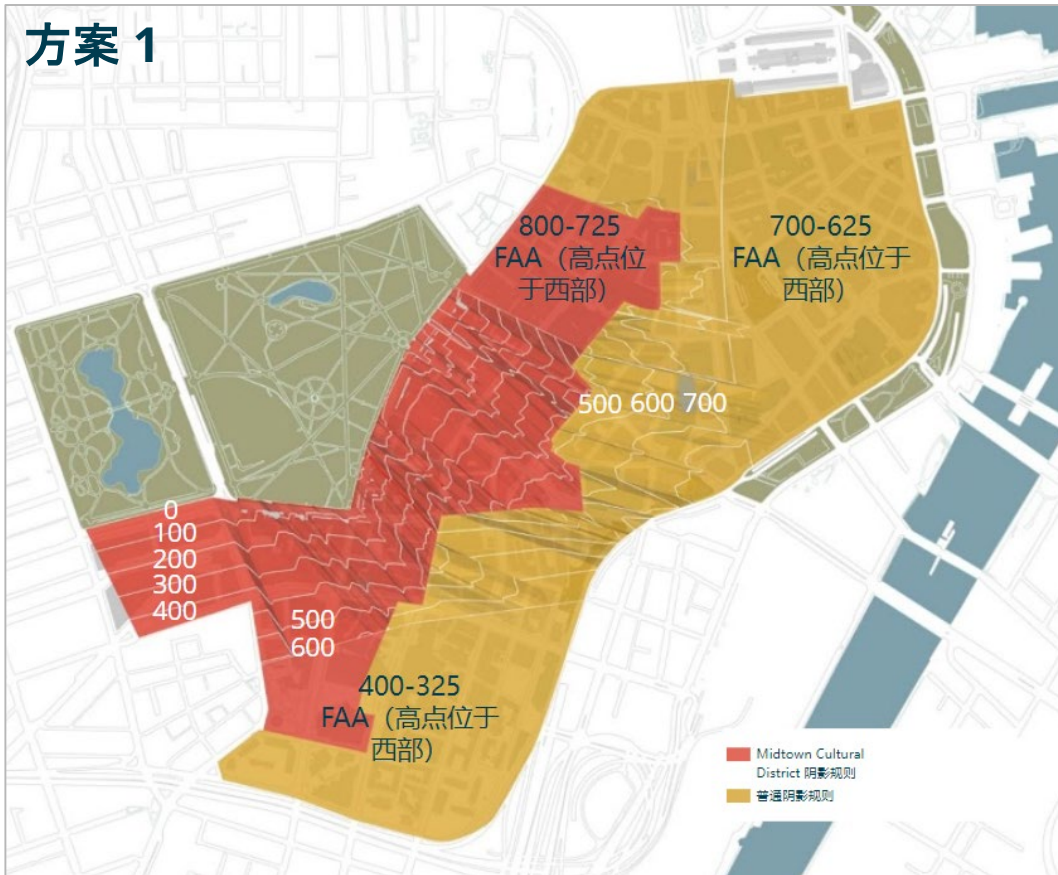


关于州阴影法律的说明：

- 州法律禁止在公共花园和公共花园上出现新的阴影。
- 项目必须通过阴影研究对站点逐个进行测试，以确保拟议项目的高度和体量不会在州法律规定的时间内投下新的阴影。

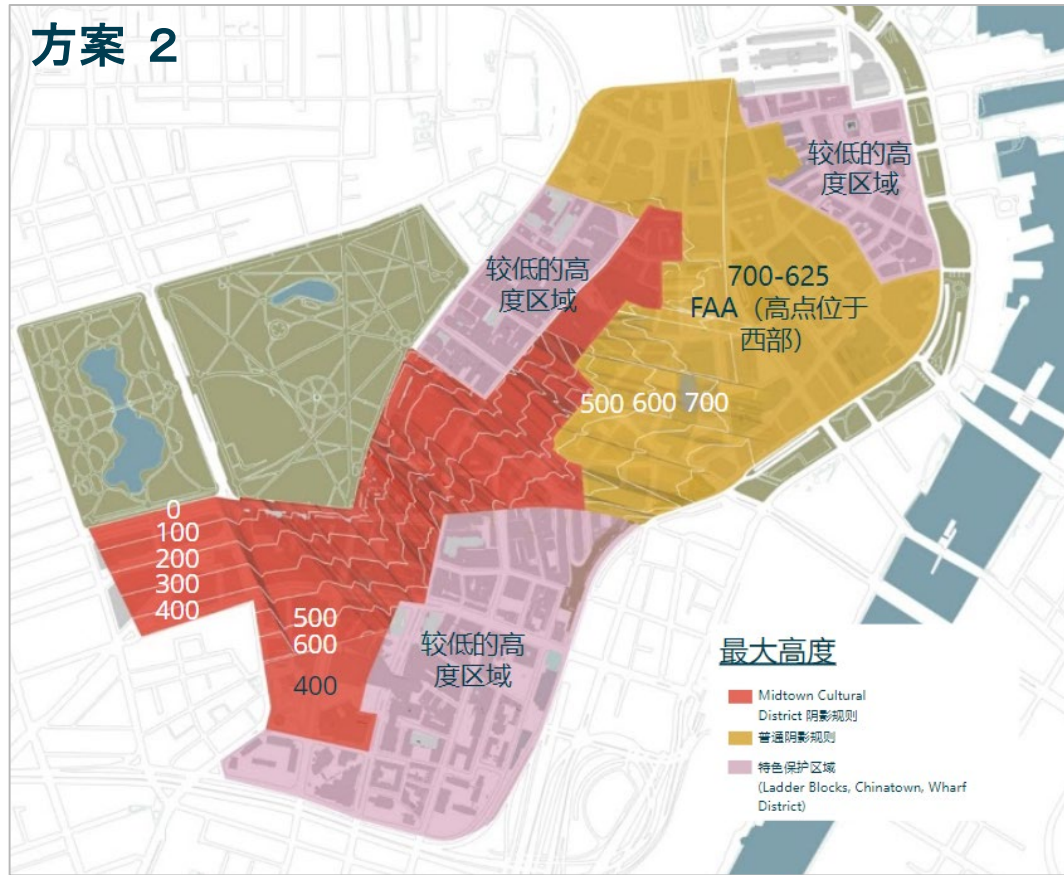


两种开发方案



基线高度限制:
155' 一般区域

最大高度:
Midtown Cultural District 阴影规则, 普通阴影规则



基线高度限制:
155' 一般区域
100/125' 特色保护区域

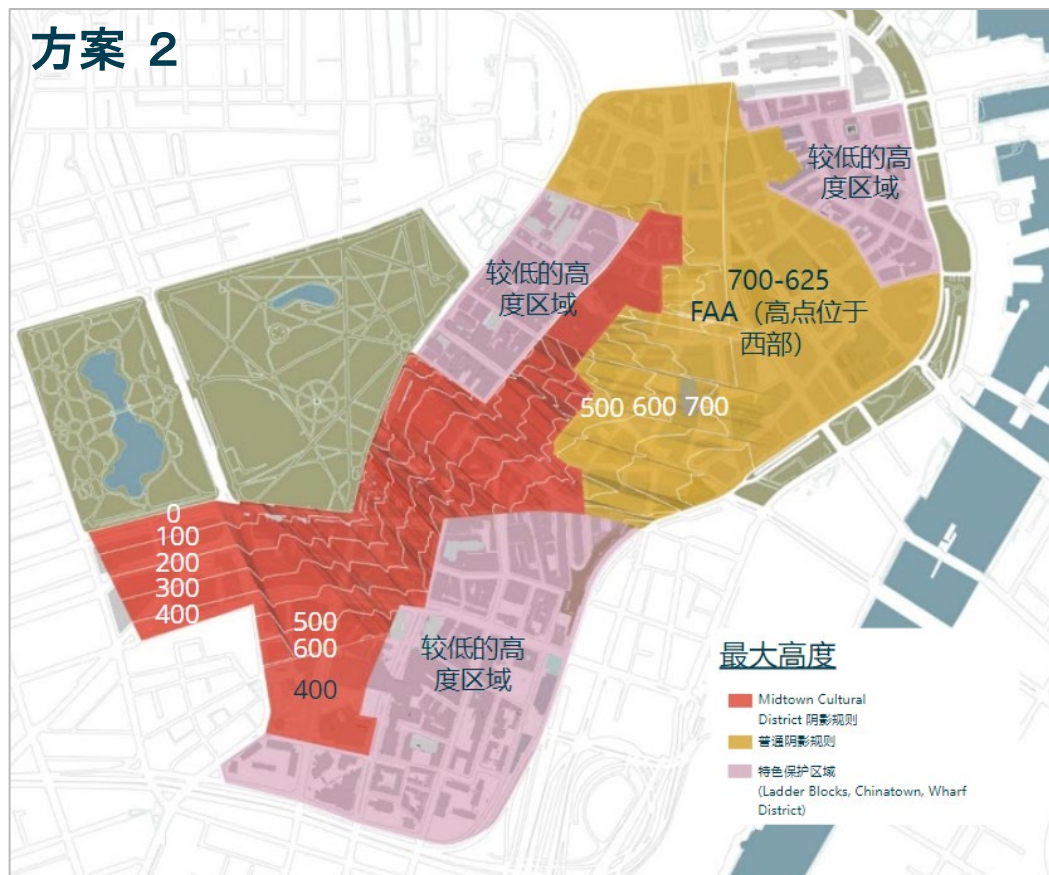
最大高度:
Midtown Cultural District 阴影规则, 普通阴影规则
最大高度: 较低的高度区域



我们聆听到的反馈意见...

总体上倾向于方案 2 的特色区域，关注以下方面：

- 扩展Ladder Blocks边界以创建规模性的更好过渡
- 对唐人街保留区进行精细调整，并在现有结构（如排屋）附近创造更多细节
- 在Bay Village旁边添加保护区



基线高度限制:

155' 一般区域

100/125' 特色保护区

最大高度:

Midtown Cultural District 阴影规则, 普通阴影规则

最大高度: 较低的高度区域



修订后的方案

保护和增长平衡的密度奖励系统允

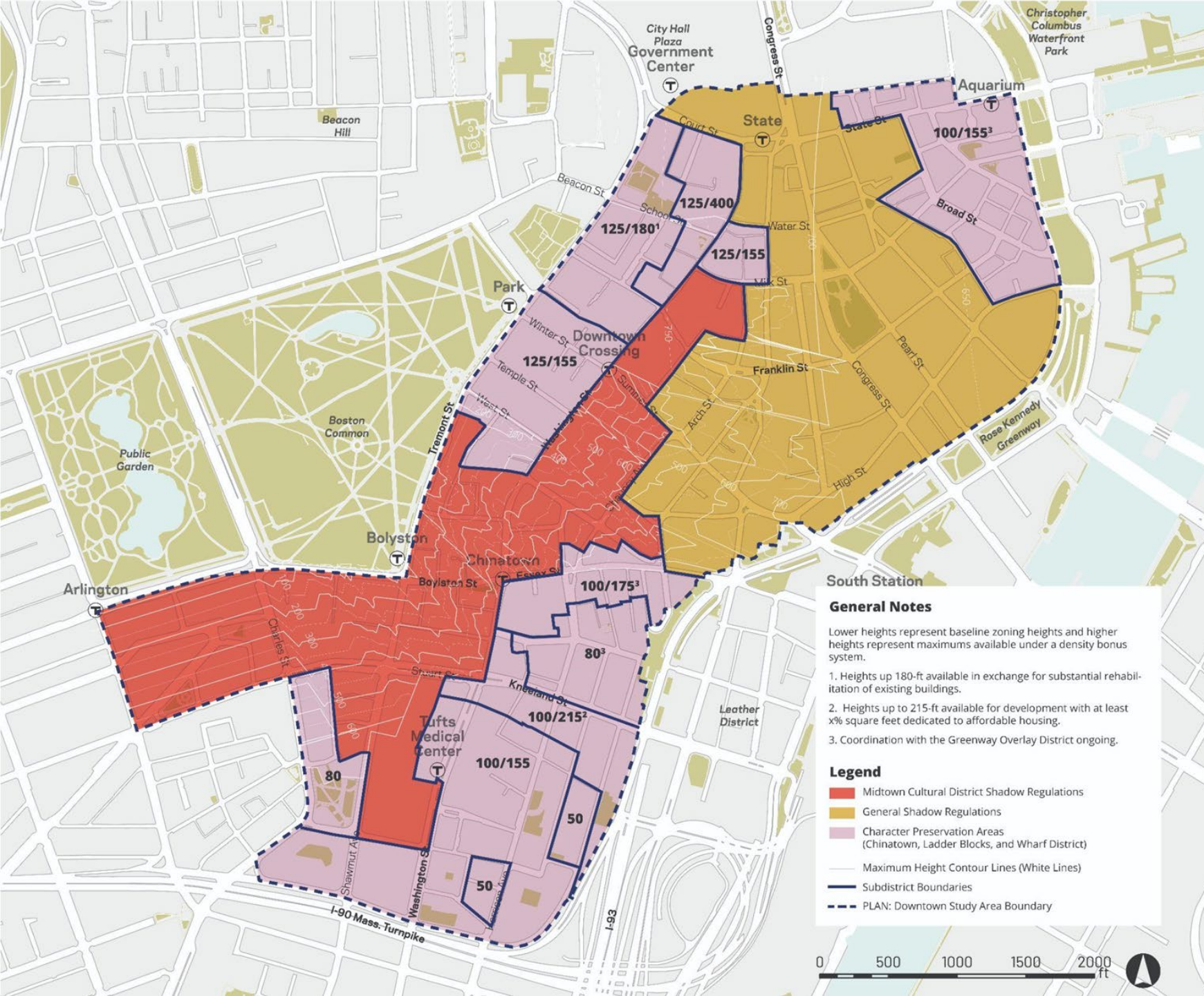
基线分区高度和最大高度基于特色区域。开发商可以通过向公共福利基金捐款来增加上限以下的最大建筑高度。

更新

- Ladder Blocks边界向北和向南扩展，子区分为三个分区。
- 唐人街边界向北扩展，子区分为七个分区。
- 在Bay Village增加特色保留区

与方案 2 相同

- Financial District、Theater District 和 Downtown Crossing（不包括 Ladder Blocks）的高度规定
- Wharf District特色保留区高度规定

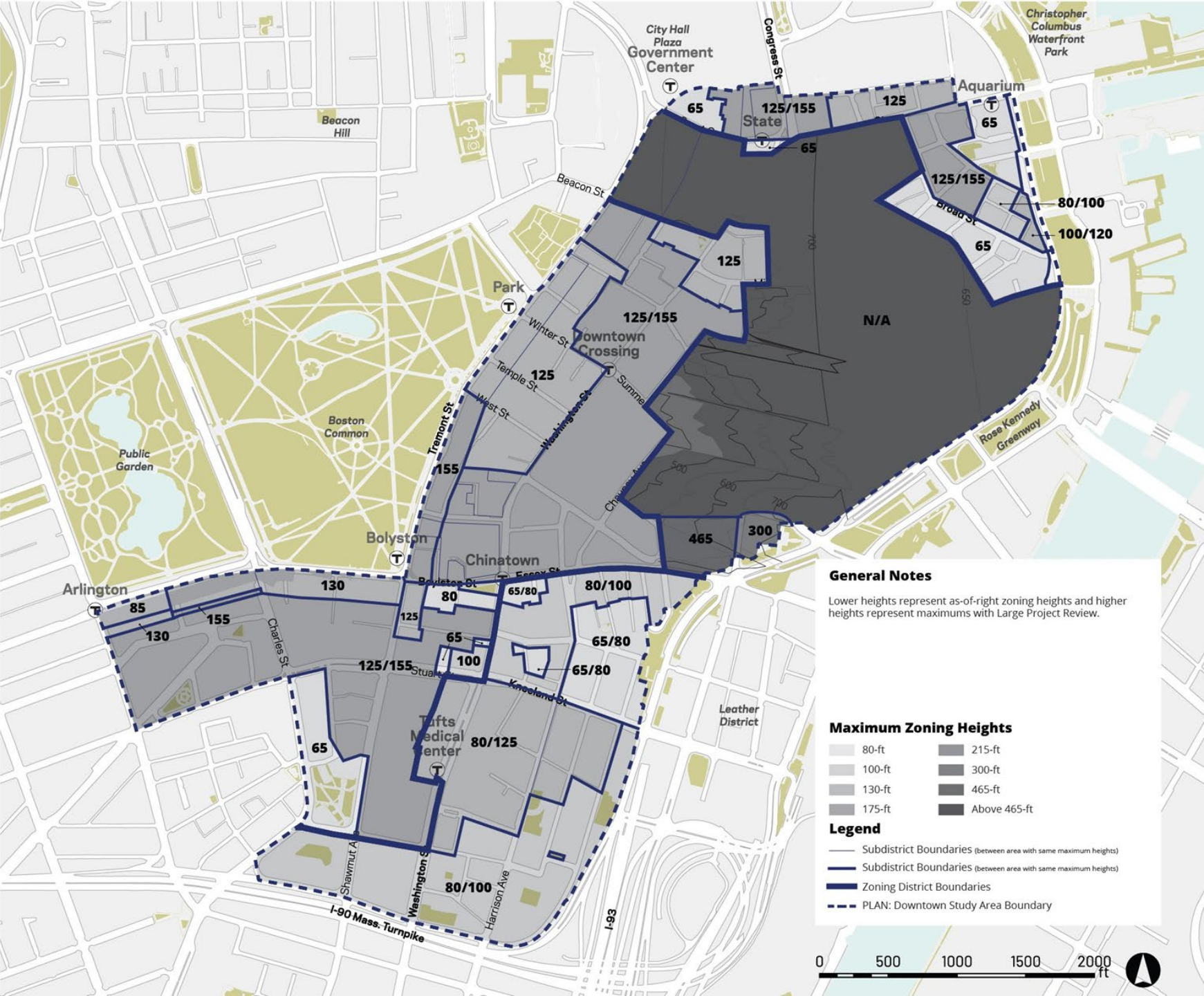


现有分区

最大分区高度

较低的高度表示所有者有权拥有的高度，较高的高度表示所有者选择参加大型项目审查的最大高度。

对于目前的分区规定，Boston Proper没有最大高度限制。



修订后的方案

保护和增长平衡的密度奖励系统允

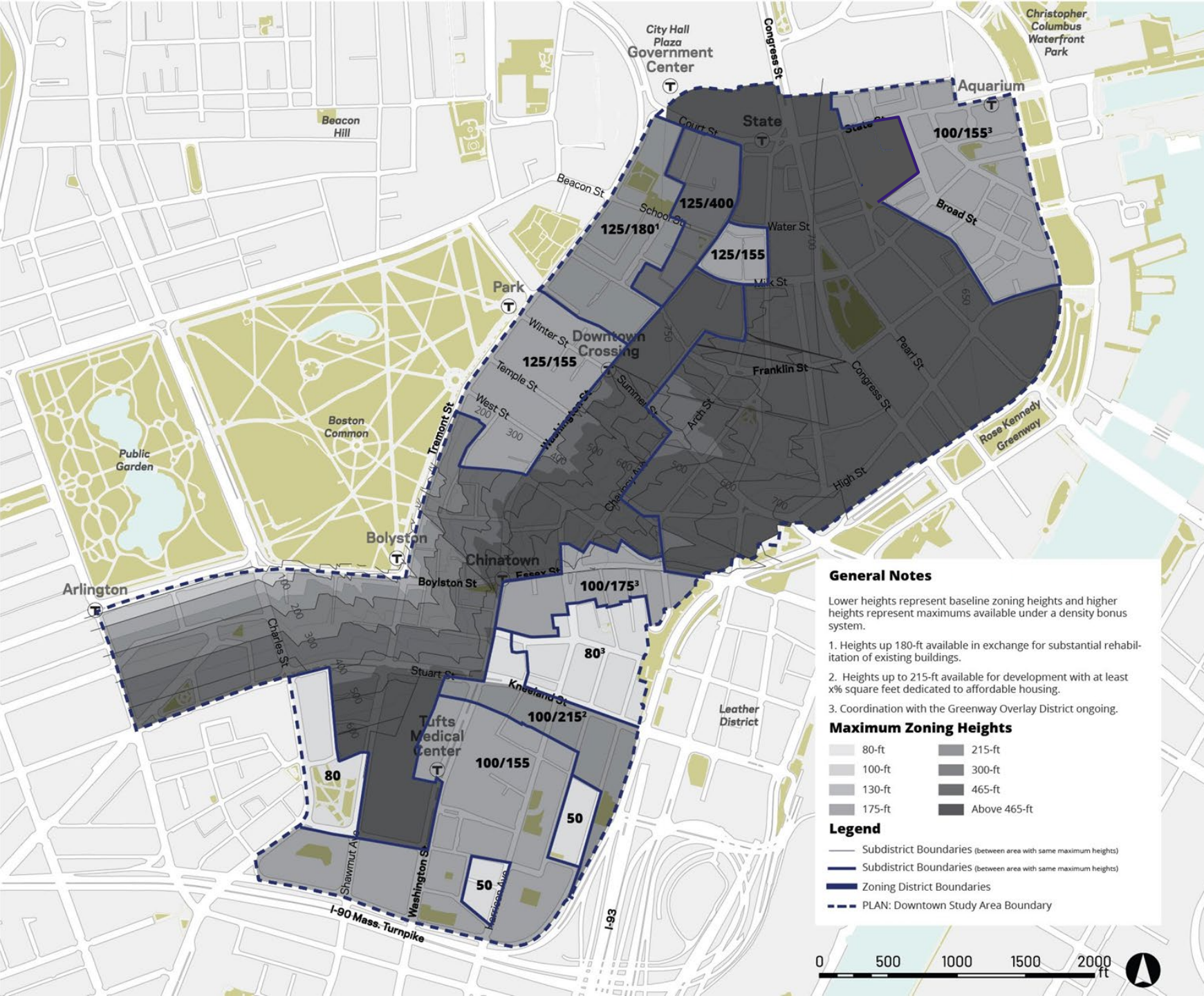
基线分区高度和最大高度基于特色区域。开发商可以通过向公共福利基金捐款来增加上限以下的最大建筑高度。

更新

- Ladder Blocks边界向北和向南扩展，子区分为三个分区。
- 唐人街边界向北扩展，子区分为七个分区。
- 在Bay Village增加特色保留区

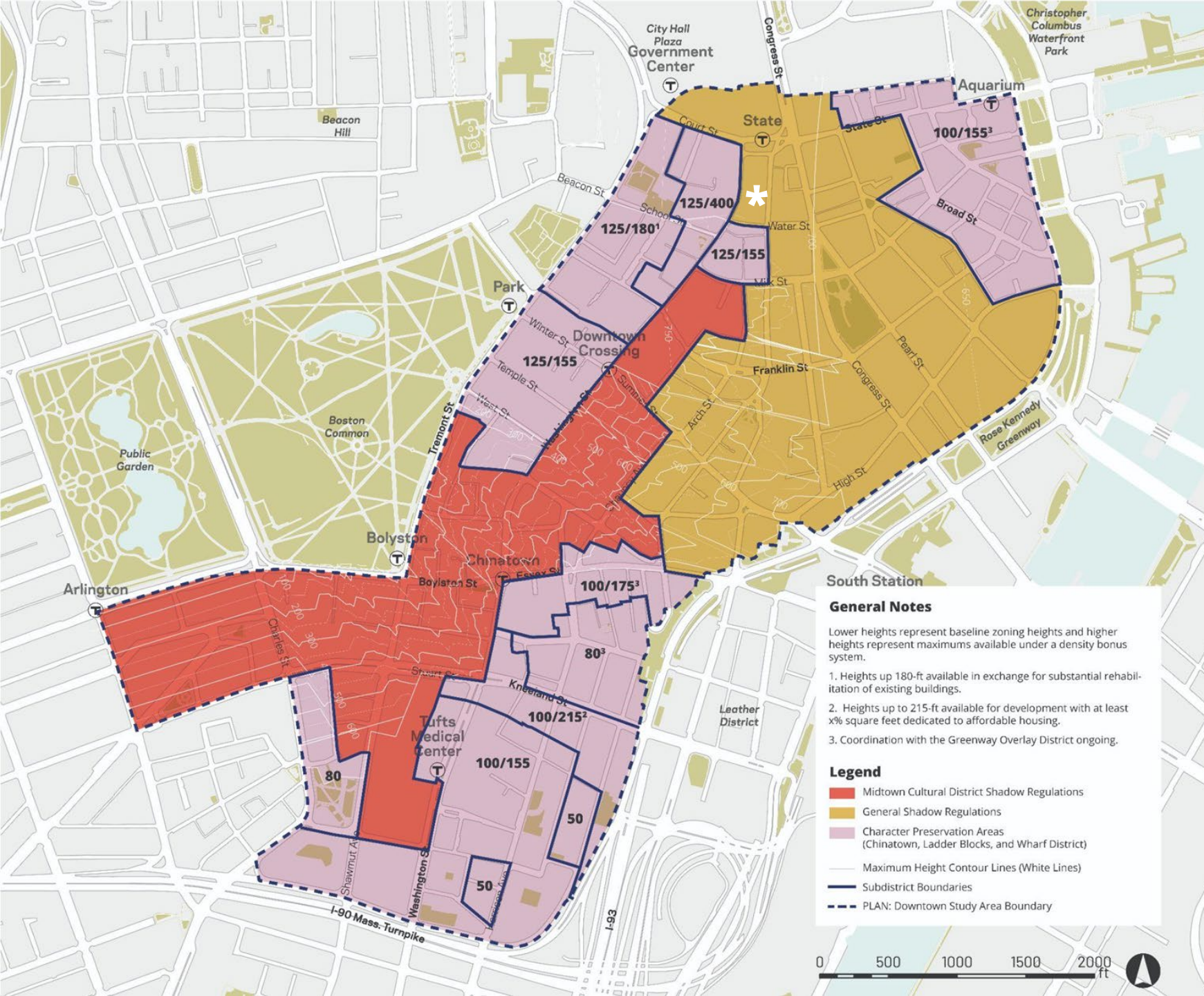
与方案 2 相同

- Financial District、Theater District 和 Downtown Crossing（不包括 Ladder Blocks）的高度规定
- Wharf District特色保留区高度规定



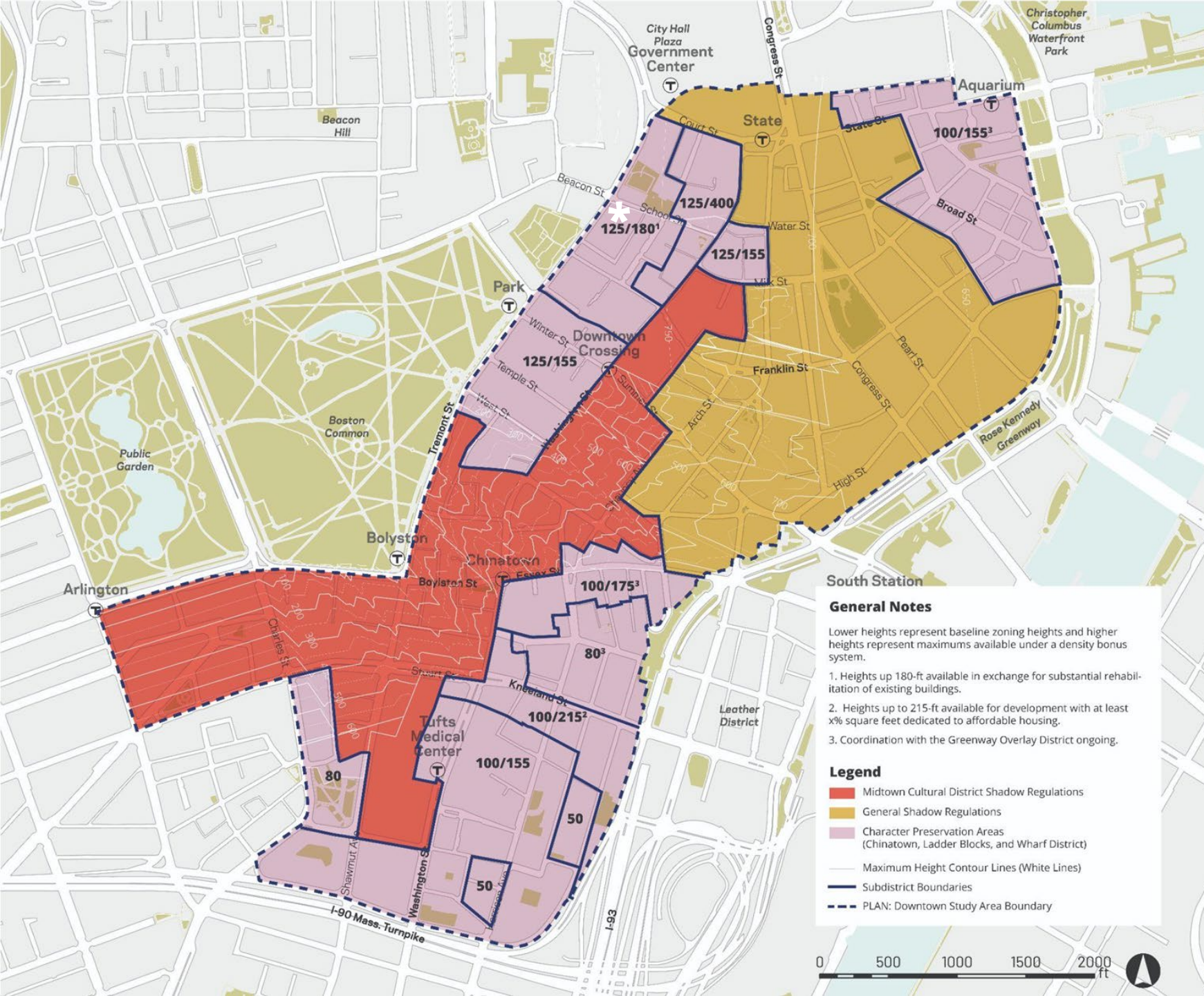
修订后的方案

One Devonshire Place
400-ft



修订后的方案

Omni Parker House
170-ft



South Station

General Notes

Lower heights represent baseline zoning heights and higher heights represent maximums available under a density bonus system.

1. Heights up to 180-ft available in exchange for substantial rehabilitation of existing buildings.
2. Heights up to 215-ft available for development with at least x% square feet dedicated to affordable housing.
3. Coordination with the Greenway Overlay District ongoing.

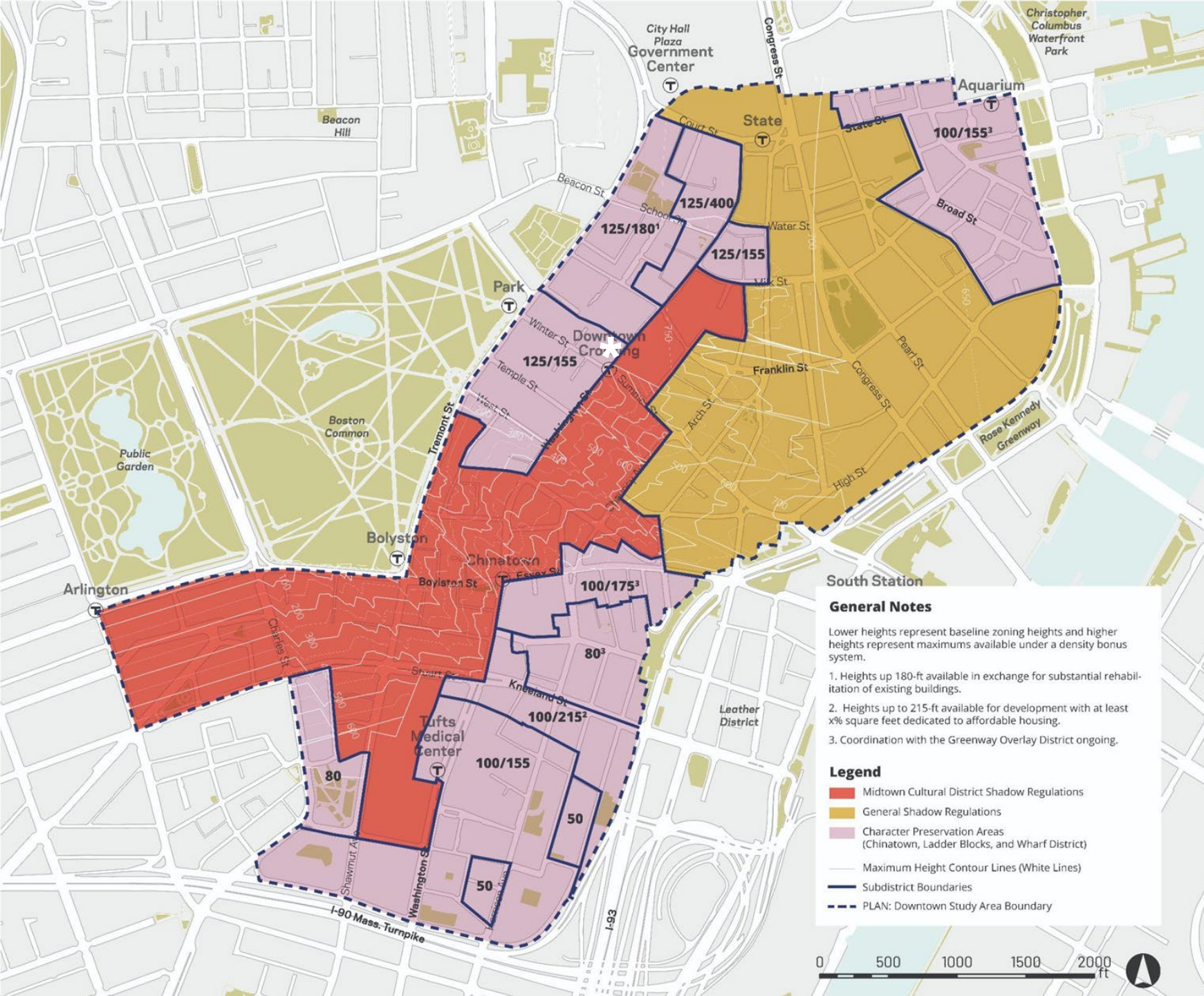
Legend

- Midtown Cultural District Shadow Regulations
- General Shadow Regulations
- Character Preservation Areas (Chinatown, Ladder Blocks, and Wharf District)
- Maximum Height Contour Lines (White Lines)
- Subdistrict Boundaries
- PLAN: Downtown Study Area Boundary



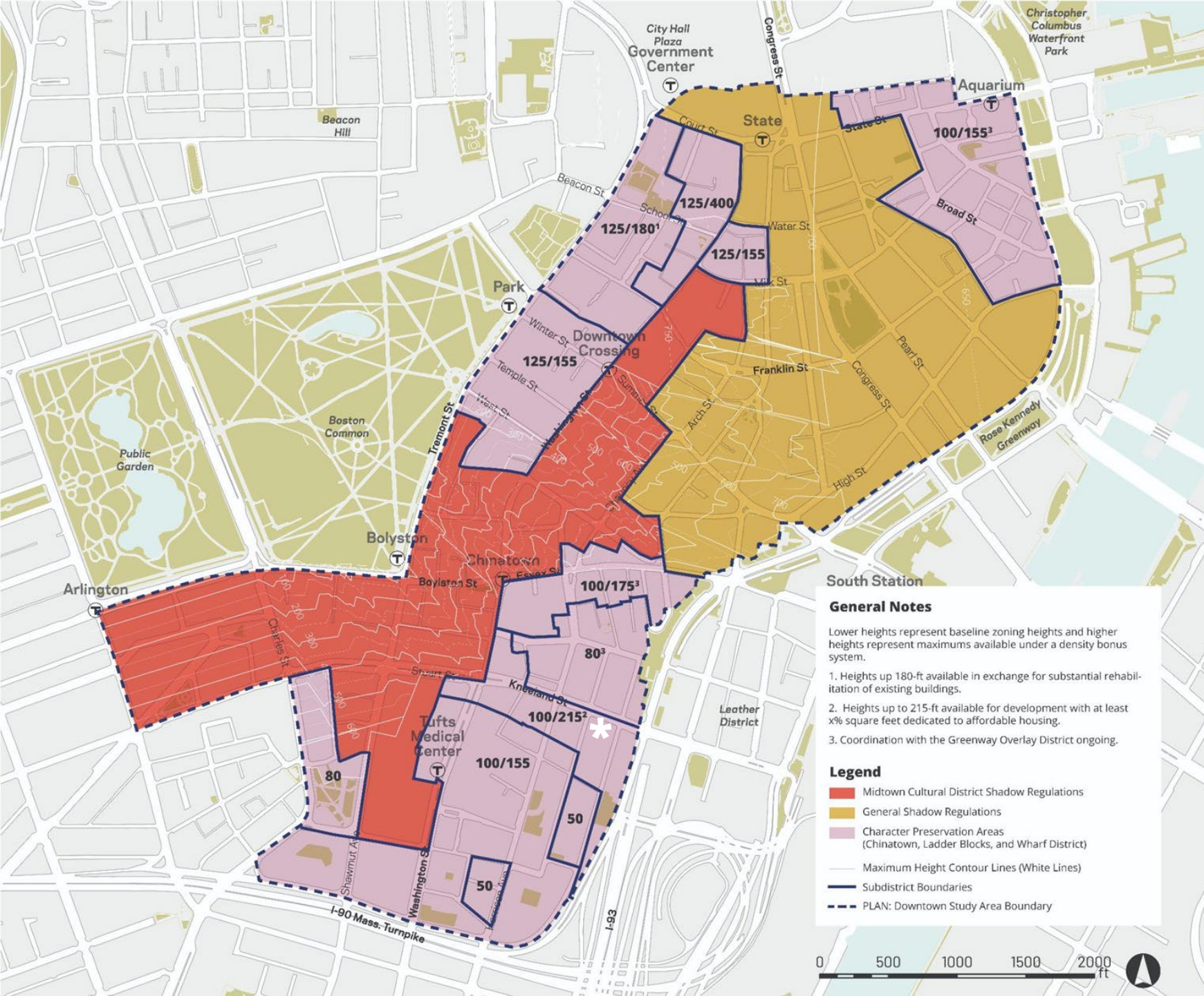
修订后的方案

4-10 Bromfield Street
127-ft



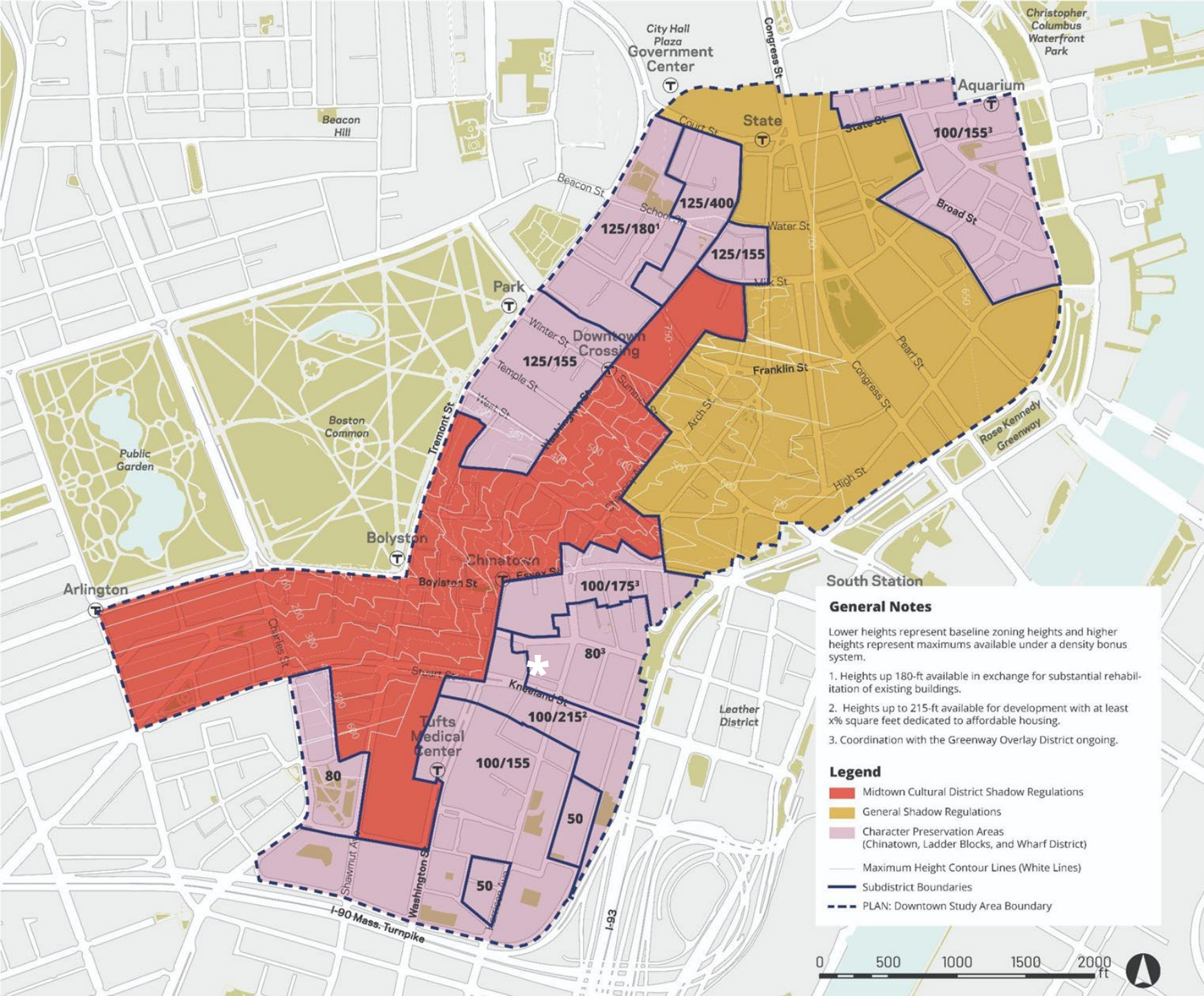
修订后的方案

75 Kneeland Street
154-ft



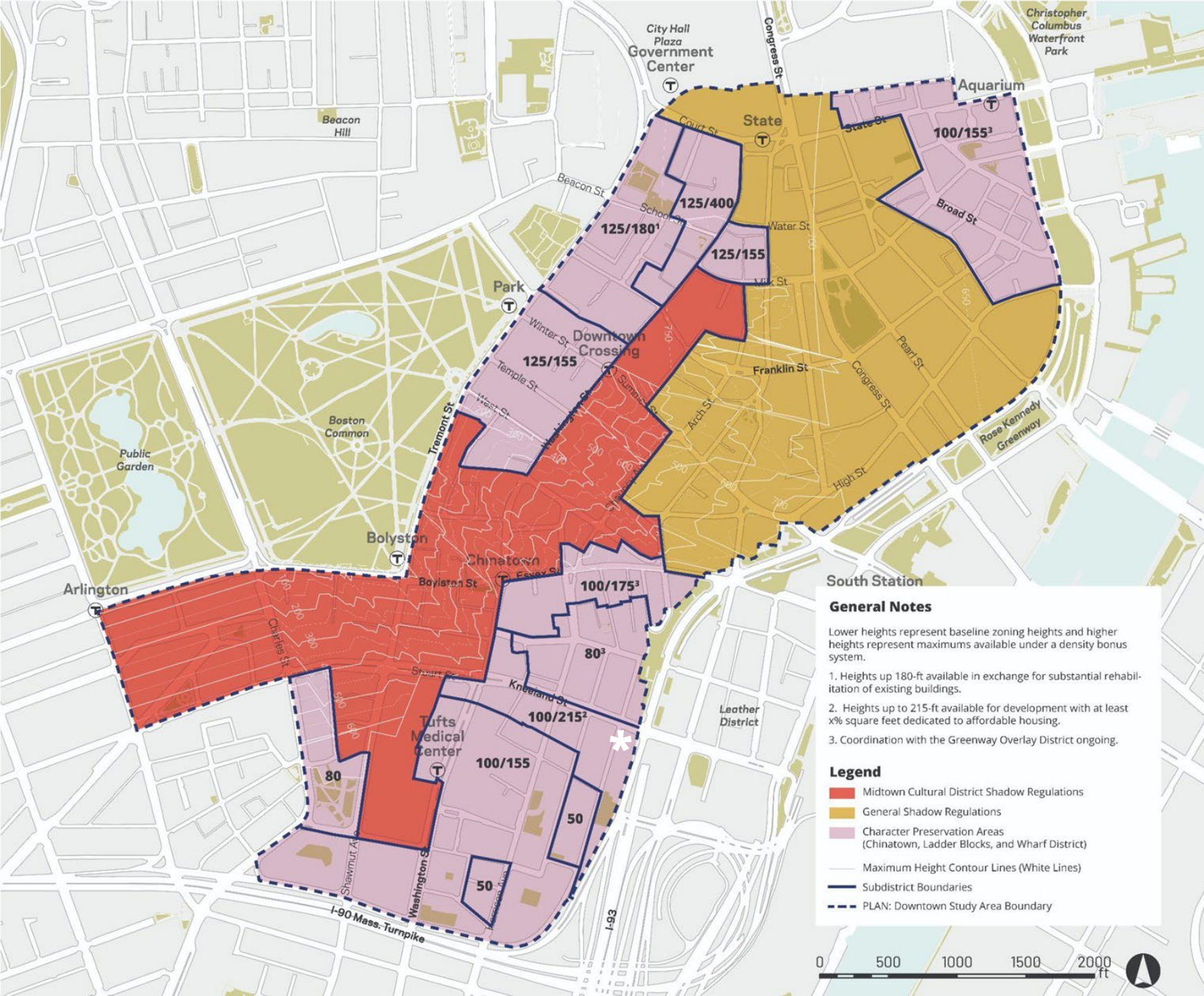
修订后的方案

9 Knapp Street
77-ft



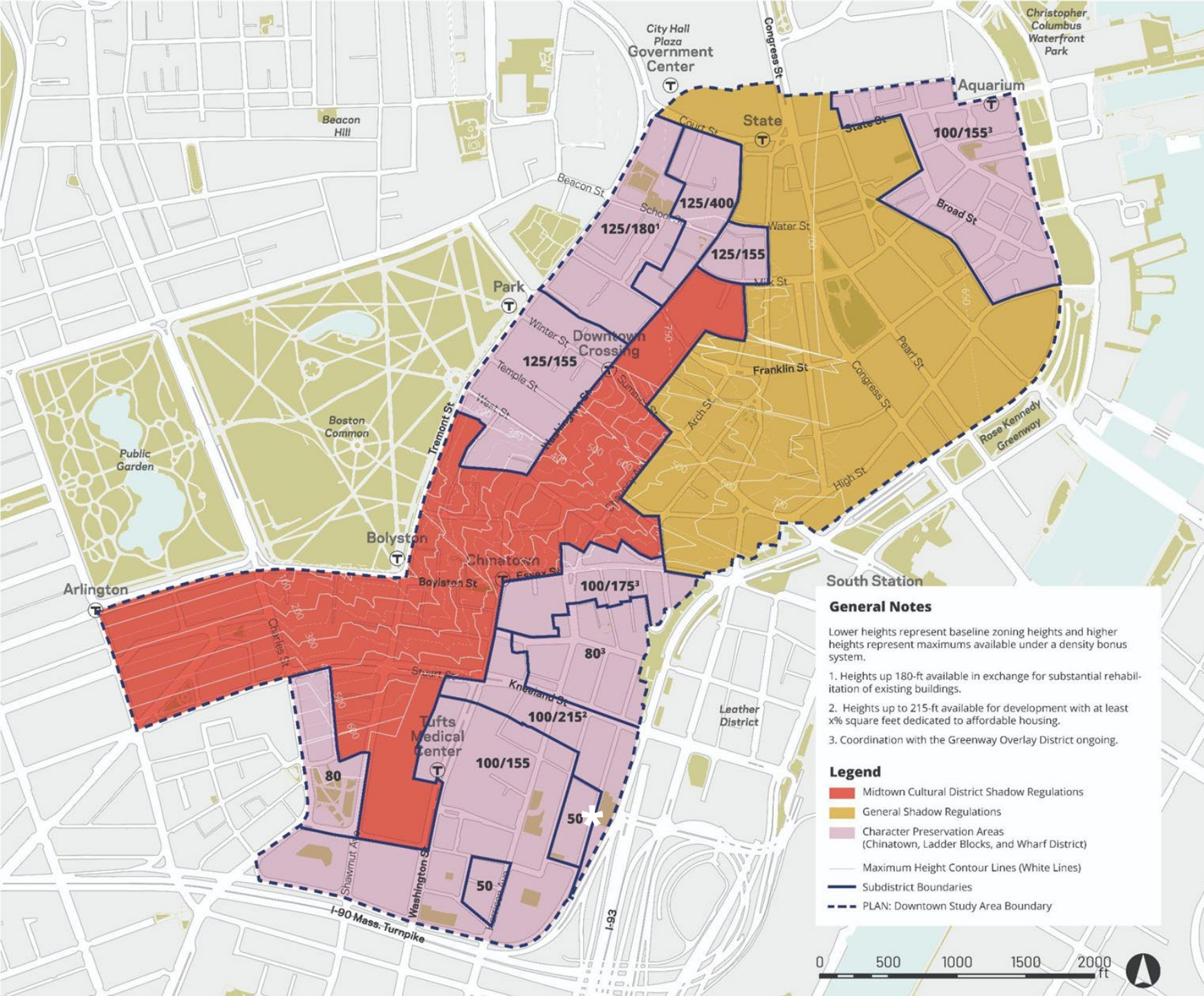
修订后的方案

One Greenway
215-ft



修订后的方案

Hudson Street
35-55-ft



城市设计指南

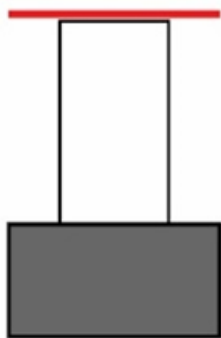


**boston planning &
development agency**

波士顿分区规范的作用

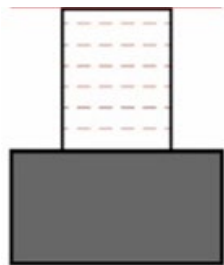
高度

(高度上限或楼层数)



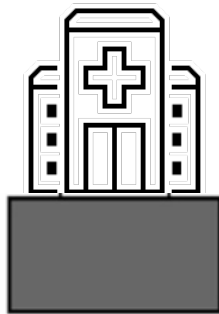
密度

(楼层面积比率)



用处

(允许的、有条件的或禁止的)

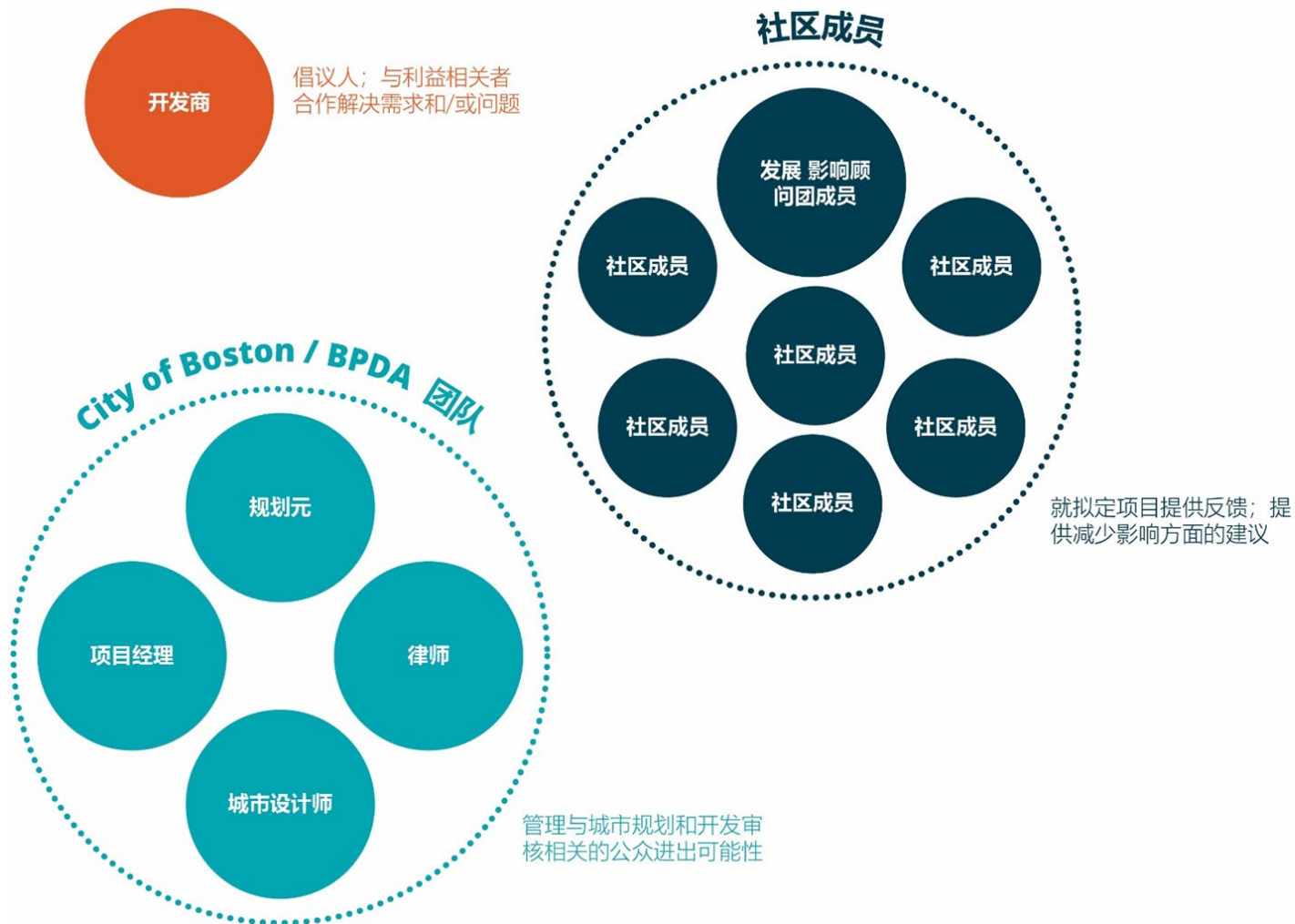


- 规定了特定区域内开发的允许形状、密度和用途
- 保护波士顿独特的邻里社区，使开发的建筑或用法不会导致与周围的环境的不协调



法令 80 的作用

1996 年被波士顿分区委员会采用



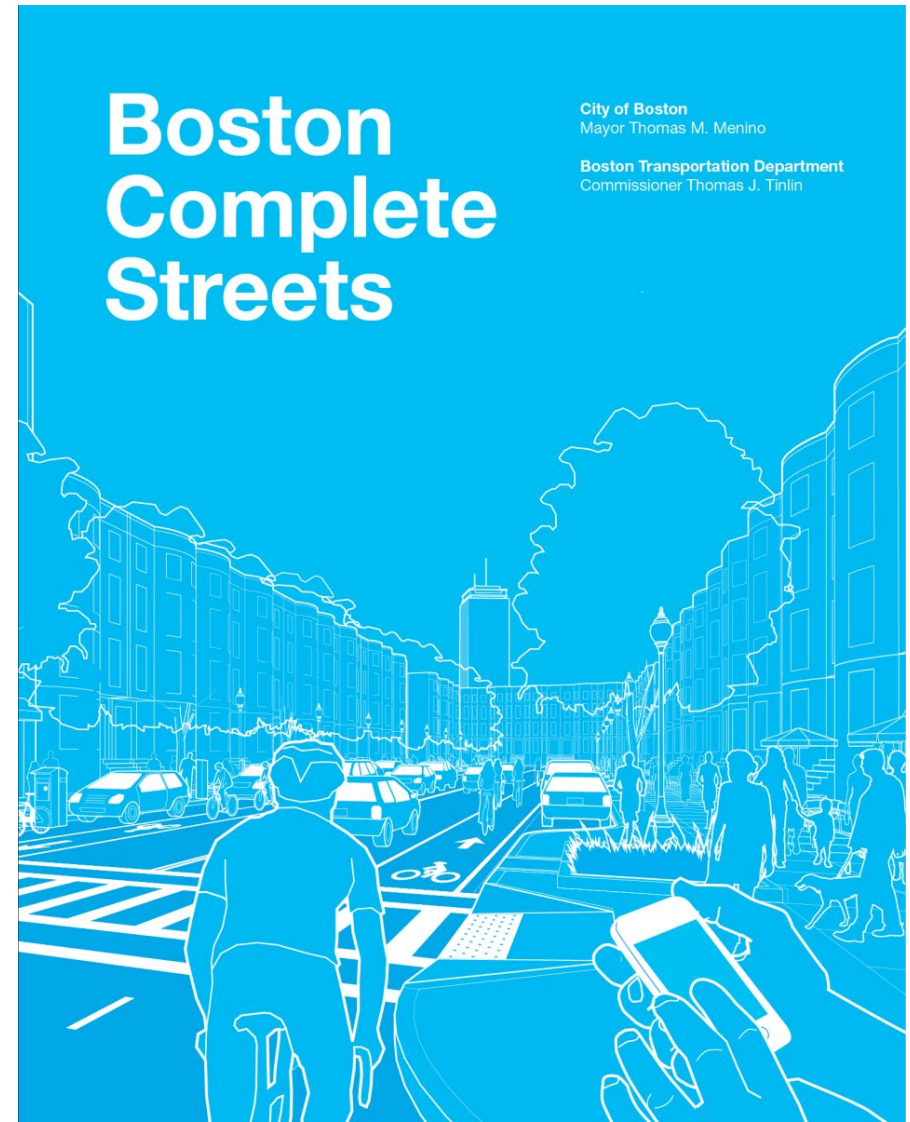
- 为审查波士顿所有社区的某些开发项目审查提供具体要求
- 为社区的参与和反馈提供重要的机遇



Complete Streets的作用

2013年被波士顿采用

- 向政府机构，顾问，私人开发商和社区团体提供有关波士顿道路和人行道的规划，设计和运营的政策和设计指南
- 确保波士顿的街道对所有用户都是安全的，并促进有效的项目开发 and 审核流程
- 通过创建既是居住的好地方又具有可持续交通网络的街道，提高波士顿的生活质量



城市设计指南的作用

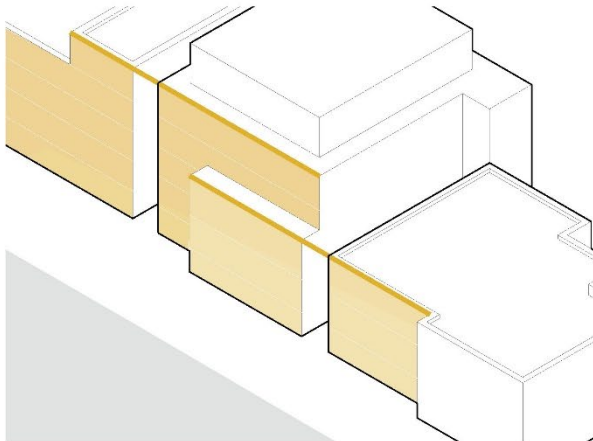
1 | Site Design 1.1 | Scale and Massing

1.1.1

The general expectation is that infill projects will consider the height, massing, and architectural lines of abutting buildings.

Downtown/Wharf District: Particular attention should be paid to the height, massing, and architectural lines of abutting buildings in the Ladder District /Wharf District. The focus should be on the first 5 to 6 stories of the building.

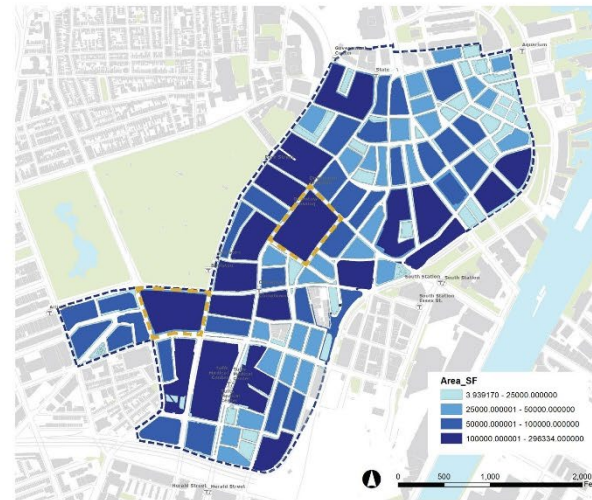
Chinatown: Particular attention should be paid to the height and massing of abutting buildings in Chinatown. The focus should be on the first 5 to 6 stories of the building.



1.1.2

Minimize the scale of blocks wherever possible by providing new streets, mid-block alleys, pedestrian paths, courtyards, and plazas that connect with other streets and public or common open spaces.

Downtown/Theater District: In the case of re-development, find long-term opportunities for new exterior pedestrian routes with respect to Lafayette Place/ Massachusetts Transportation building.



- 建立建筑和开放空间的质量和特征
- 为设计审核提供框架
- 确保私人开发与规划一致：市中心



城市设计指南的作用

新建筑、现有楼宇的加建以及开发/装修指南。



指南组织

规划草稿：市中心城市设计指南

地点和建筑设计

- 规模和集结
- 高楼加建
- 楼面、远离街道、入口
- 服务区域和人行道过渡区
- 建筑表达

公共区域

- 开放空间
- 灯光
- 植被和可持续性
- 视野遮荫和长廊

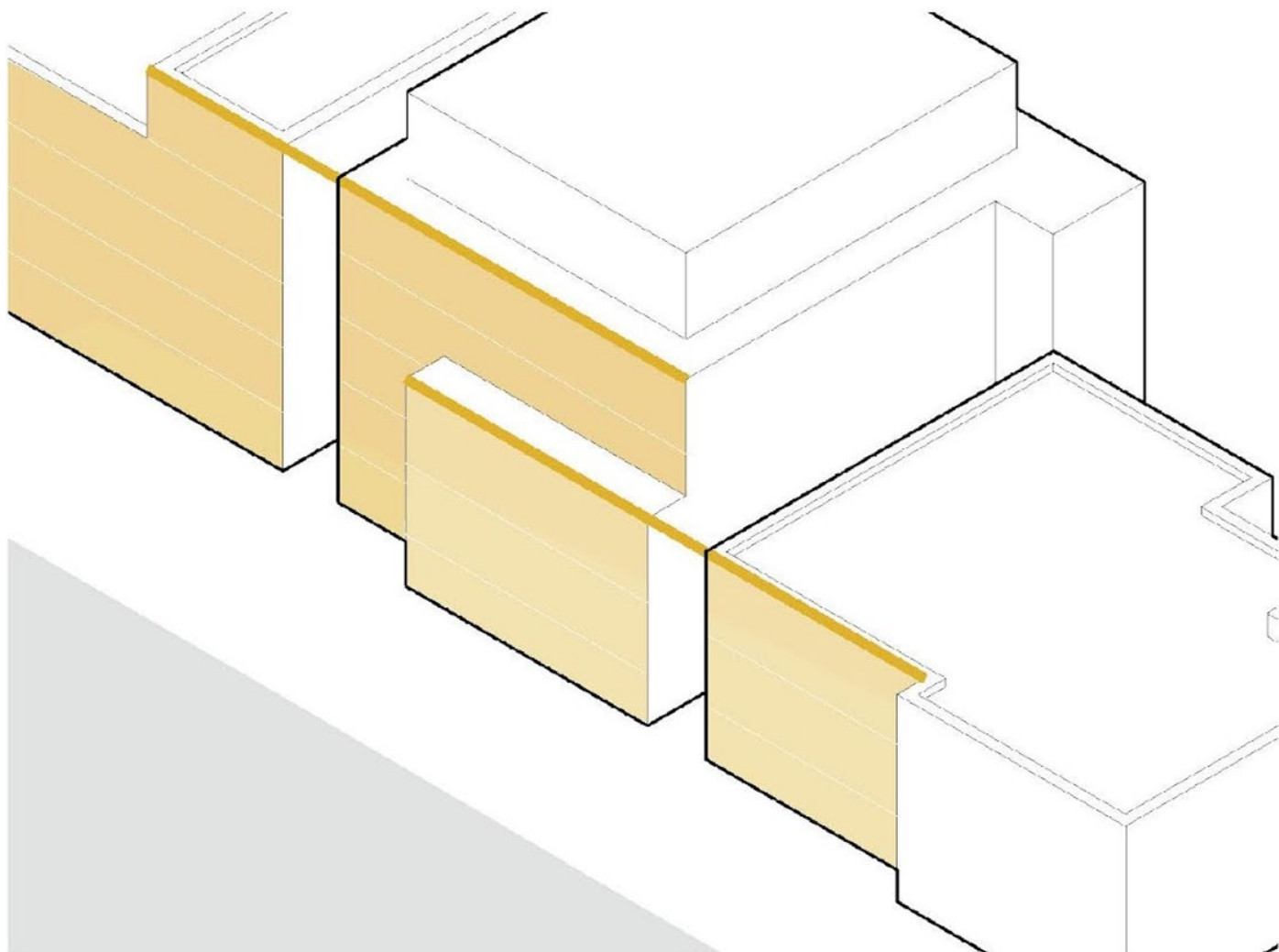


Shoppers' Plaza & Millennium Tower



规模和集结

计划：市中心城市设计指南样本



1.1.1

一般的预期是，填充项目将考虑毗连的建筑物的高度、质量和建筑线。

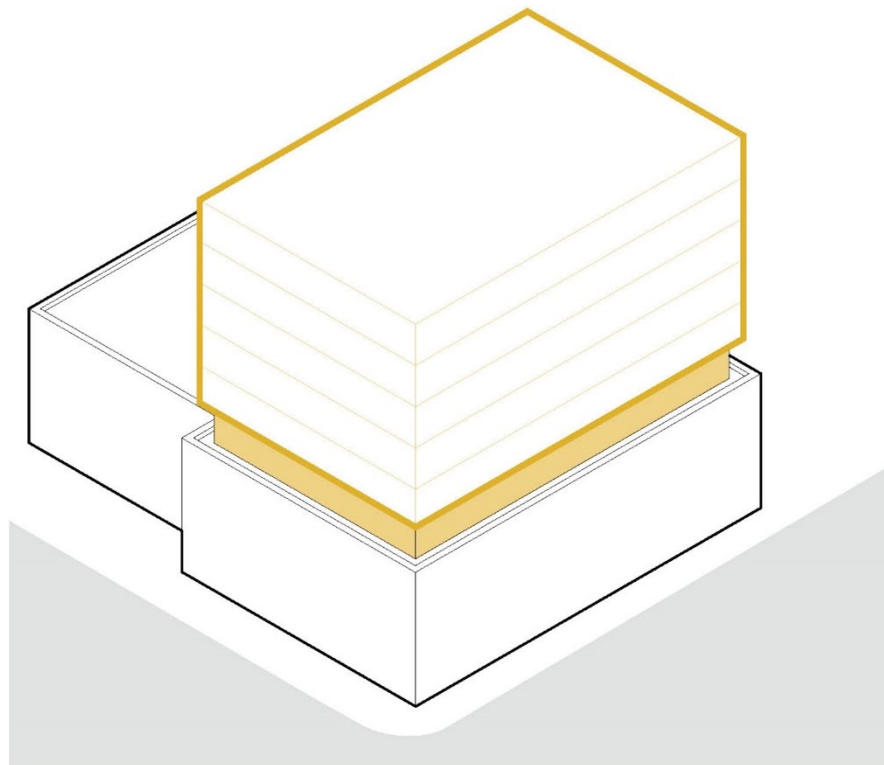
市中心/Wharf District:尤其要注意高度、集结以及与 Ladder District /Wharf District 建筑线毗连的建筑物。重点应该放在建筑的前 5 到 6 层。

唐人街:尤其要注意与唐人街毗连建筑物的高度和集结。重点应该放在建筑的前 5 到 6 层。



高楼加建

计划：市中心城市设计指南样本



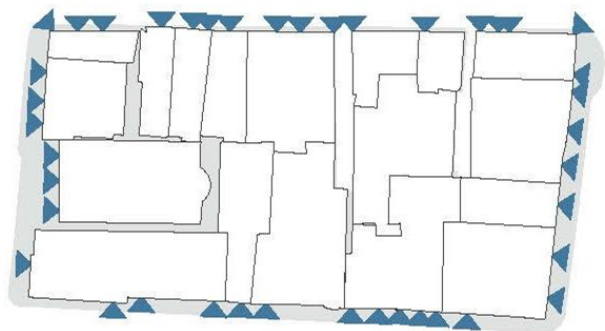
1.2.1

在建筑的加建部分和现有部分之间创建一个独特的水平或垂直的断点。

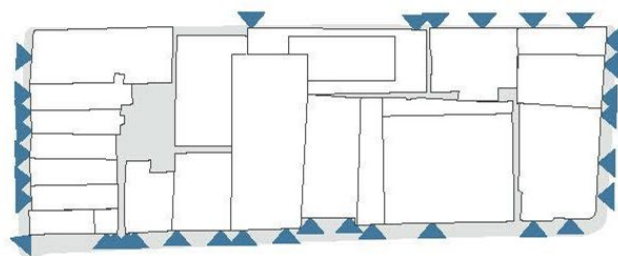


楼面、远离街道、入口

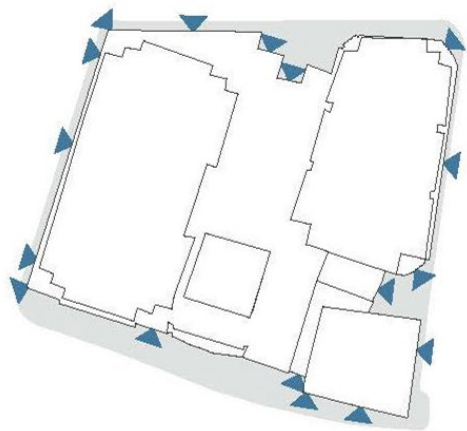
计划：市中心城市设计指南样本



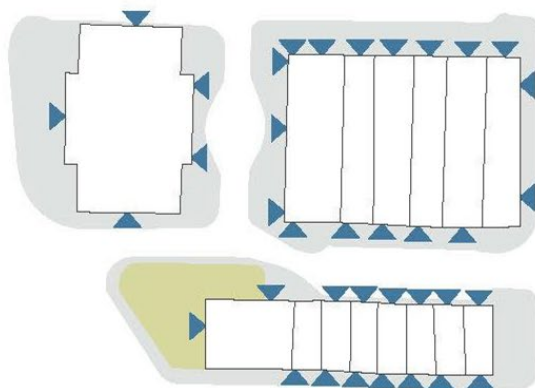
Downtown



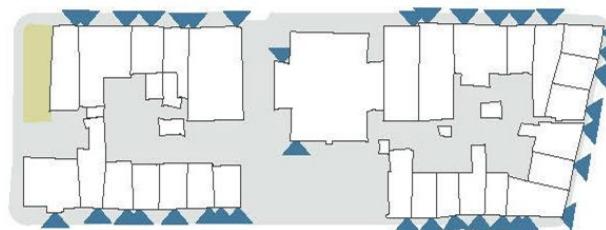
Theater District



Financial District



Wharf District



Chinatown

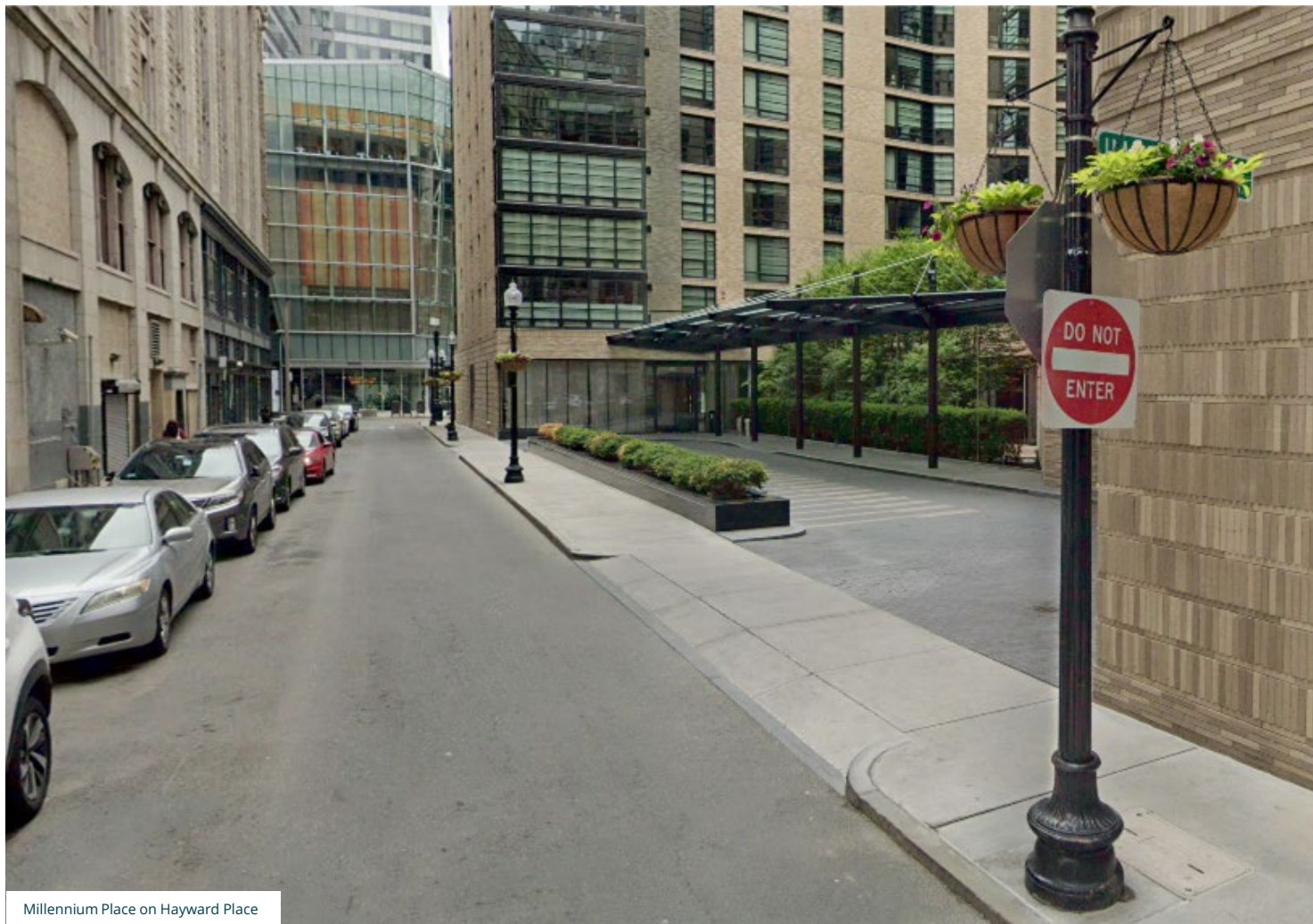
1.3.15

避免没有活跃入口的过长门面。入口之间的距离应该符合常见的社区模式。



服务区域和人行道过渡区

计划：市中心城市设计指南样本



Millennium Place on Hayward Place

1.4.2

最小化人行道过渡区的位置、大小和数量，确定停车场入口以尽量减少对交通、自行车和行人流动的影响。在可能的情况下，应该规划上下车在停车区域之内，并且和其他车辆同用一个交通过渡区。



建筑表达

计划：市中心城市设计指南样本



Downtown



Theater District



Financial District



Chinatown



Wharf District



1.5.14

新开发建筑应该考虑特色区域现有楼宇的主要特点。

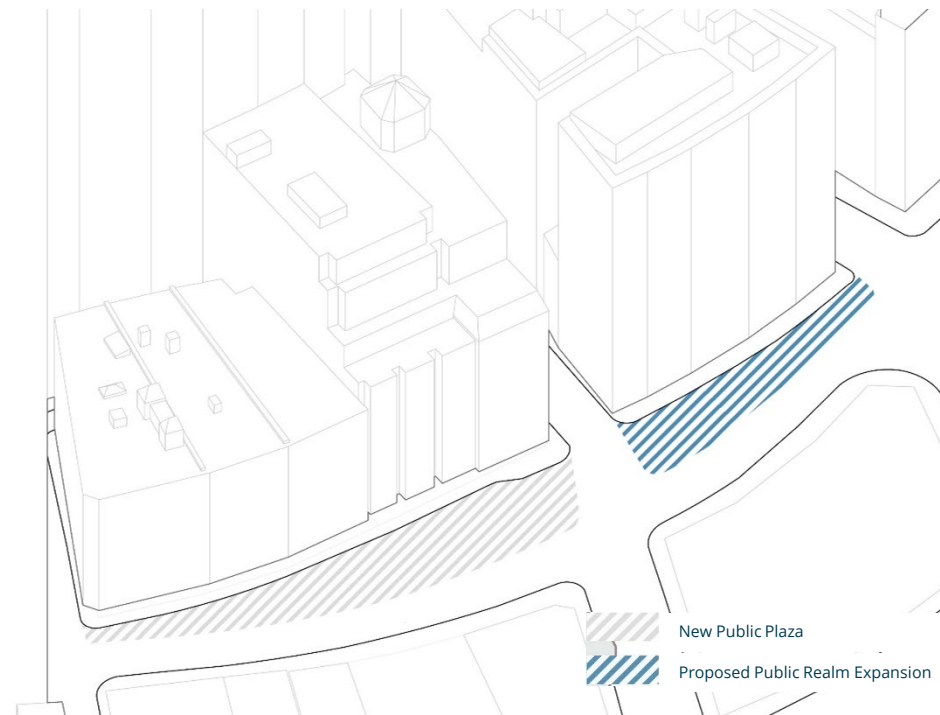


开放空间

计划：市中心城市设计指南样本



2.1.2 从街道创建新公园。

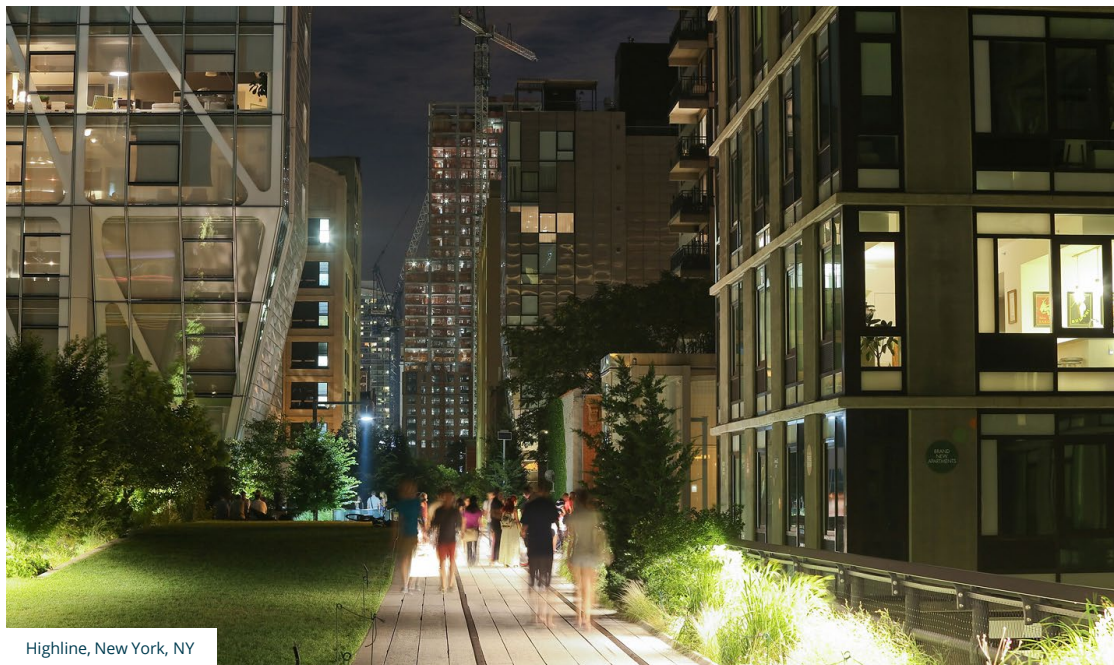


灯光

计划：市中心城市设计指南样本



16th Street, Denver, CO



Highline, New York, NY

2.2.4

设计照明以增强地面行人的舒适度；避免高对比度的光线；避免眩光。



植被和可持续性

计划：市中心城市设计指南样本



Broad Street

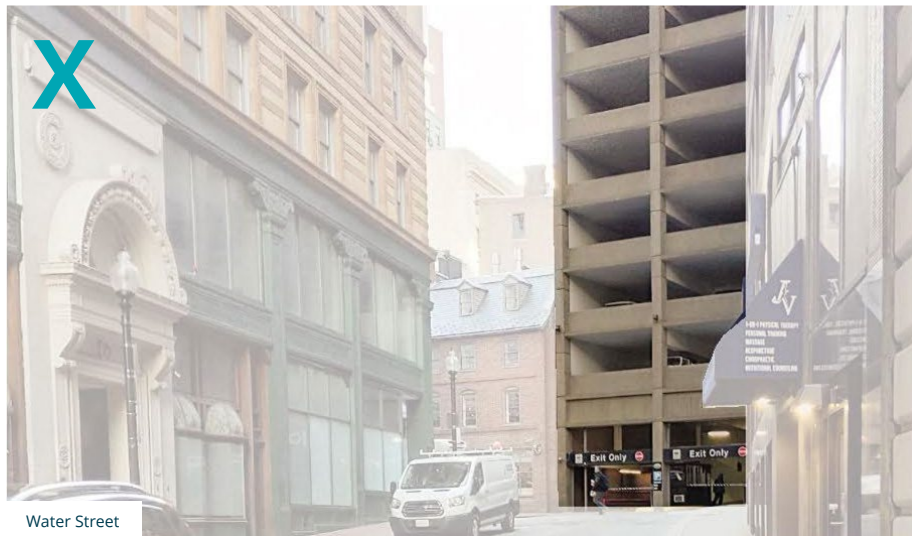
2.3.2

考虑使用可循环再用的透水混凝土和/或水泥地，以放置路边石或长凳、种植新植被。尽可能重复使用场地或建筑材料，特别是在战略城市主义的情况下。



视野遮荫和长廊

计划：市中心城市设计指南样本



2.4.1

在可行的情况下，尊重指定历史资产的现有观景廊，并在公共街道和空间创造新的视点；原离街道或塑造街道的墙壁来组织或构建远景。

市中心： Old South Meeting House、Granary Cemetery、老市政厅

剧院区： Columbus Avenue 到 Edgar Allan Poe 雕像和 Boston Common

唐人街： Don Bosco 技术高中的历史性主要楼面

金融区： State House、Boston Massacre Site；保持 United Shoe Machinery Corporation 大楼的视观，特别是从 Fiduciary Trust Building 东部路线的视观

Wharf District： Custom House Tower、Grain Exchange；朝向 Faneuil Hall 的 State Street



后续步骤



**boston planning &
development agency**

后续步骤

- **公开会议：公共领域和情况细化**
2023年 1月 11日
- **咨询小组会议*：疫情后的目标和计划目的**
2023年2月
- **咨询小组会议*：工作会议 - 公共领域和发展场景**
2023年2月
- **公开会议：城市设计和分区建议**
2023年3月
- **咨询小组会议*：工作会议 - 汇集规划和城市设计建议和发展方案**
2023年4月
- **咨询小组会议*：“计划：市中心”草案审查**
2023年5月
- **发布“计划：市中心”草案**
2023年 6月
- **董事会市区采用** 目标为8月
- **分区实施：秋季**
- *所有咨询小组会议对所有公众开放。

计划：市区网站

<http://bit.ly/plandowntownboston>

问，评论

plandowntown@boston.gov



讨论



**boston planning &
development agency**