



计划：市中心

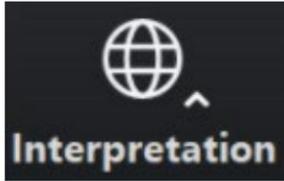
公众会议：计划草稿概述

2023年 8月 24日

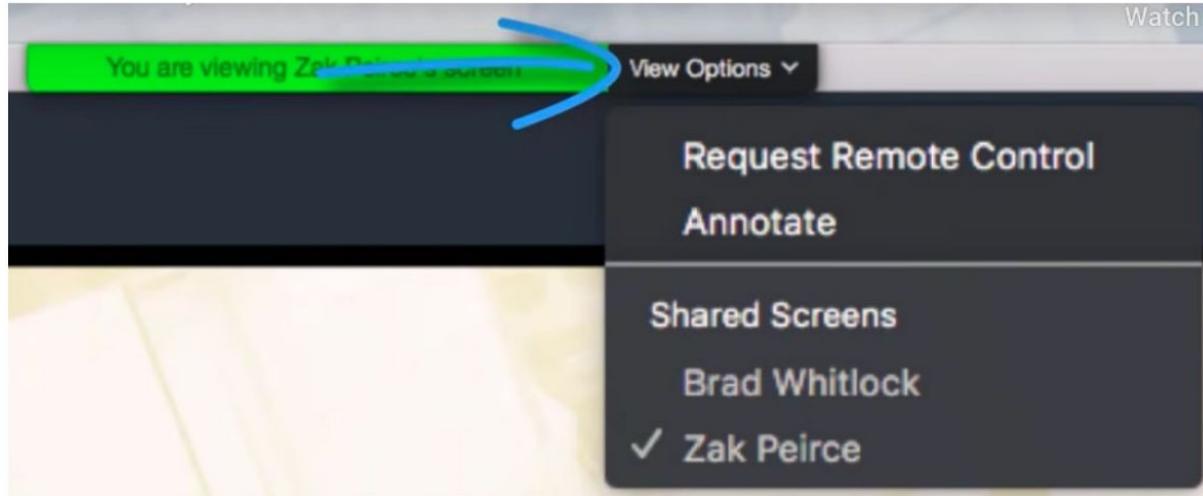


**boston planning &
development agency** 1

How to choose a language interpretation channel



"Mandarin" - Anny Ni
"Cantonese" - Joan Siu
"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。

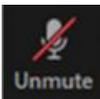
控件位于屏幕下方。



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。

愿景

“计划：市中心”的愿景是为波士顿市中心的发展、提升和保护创建一个新的框架，使其成为一个人人共享的地方，宜于居住、光照充足、适合漫步、能适应气候变化、有足量的开放空间、经济适用且土地用途机动灵活。



议程

公众会议

- “计划：市中心”概况
- 交流互动时间表
- 后续步骤
- 讨论

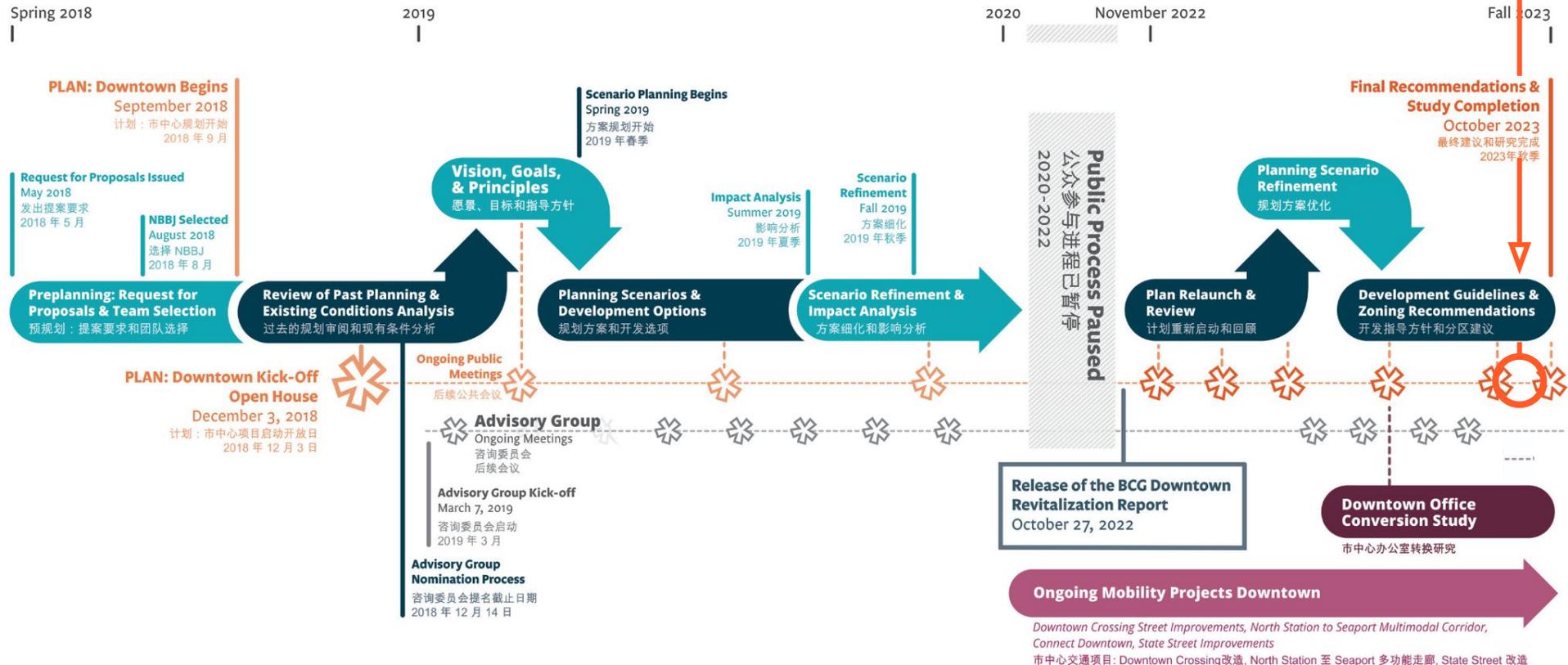
**“计划：市中心”草稿发行：
2023年8月21日**

**公众评论期限截止日期：
2023年9月18日**



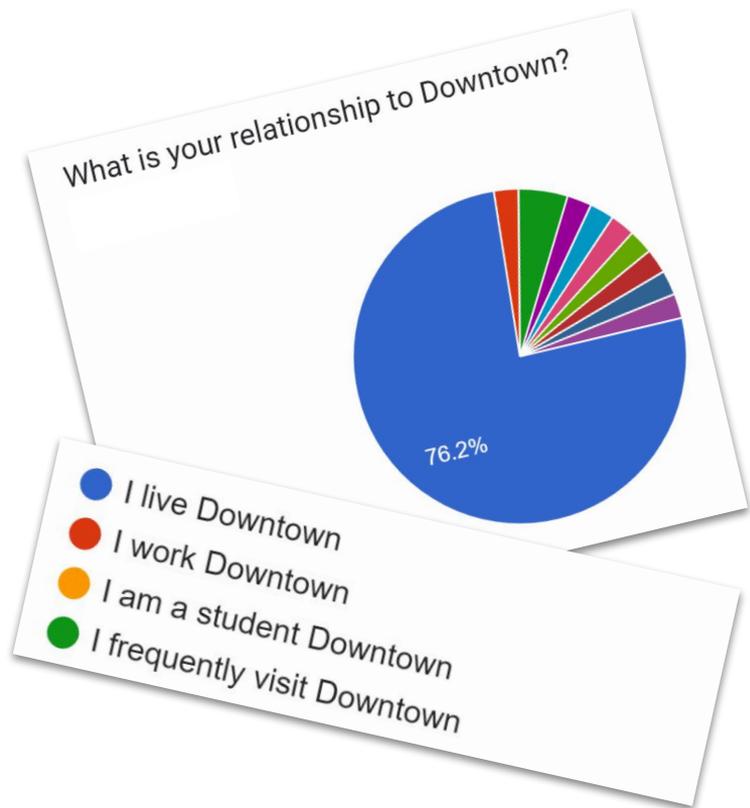
交流互动时间表

我们现在进度如何



交流互动时间表

- 推行密集的混合用途开发, 盘活一楼空间
- 不同年龄和不同背景的人都能有更大的机会使用市中心的住户和便利设施
- 改进现有的公共空间, 建造新的公共空间
- 改良通往市中心和市中心全域的道路连接, 以动态交通
- 保护文化遗产和历史建筑
- 在密度最合适并且从高向低过渡的地方加大奖励高度 (Washington St)



后续步骤



后续步骤

“计划：市中心”

- **公众评论期限截止日期:**2023年9月18日
 - **调查反馈表格:** <https://forms.gle/NnctcVMxPQtAsNC58>
- **公众会议:**计划终稿发行和分区草稿 – 2023 年 10月初

分区更新

- 新区域边界, 高度和密度, 用途: 秋 2023
- 高度奖励方案: 夏 2024



讨论



**boston planning &
development agency**

为了实现社区的目标，该调研依赖以下元素：

- **现有状况分析**，分析市中心目前面临的挑战和机遇。
- **发展框架**，用于指导增长。
- **街景和公共领域建议**，用于加强道路连接和公共领域，打造更具活力、进出更便利且绿意盎然的市中心。
- **优先开发公共领域项目**，新建和改良公共空间。
- **政策措施**，指导全市各部门和机构统一协调行动。
- **分区建议**，激励带来新的增长和公共利益。
- **设计指南**，确保新的开发和公共领域尊重并改良市中心现有的城市结构。
- **办公场所改造方案**，用于支持适应性的再利用和增加住宅。



开发框架

引导市中心增长的空间部分：



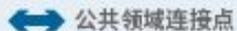
增长区

鼓励进行大规模的多用途开发,让市中心的所有人受益。



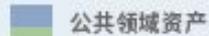
改良区

在保留其独特的历史和文化特征的前提下,寻找机会对该地区进行改良和提升。



公共领域连接点

修缮连接现有公共开放空间的公共领域主干道。



公共领域资产

改进现有的公共领域空间,寻找机会为市中心新建永久性和临时性的公共空间。



分区更新

新区域边界

- 创建新的子分区，更精确地反映社区定义的市中心特色区域边界。
- 根据“计划：市中心”的调查结果，为新的唐人街文化区进一步
- 制订“唐人街分区研究”，并继续开展社区交流。

高度和密度

- 更改法律准许的高度，匹配市中心特色区域的规模和规划的高度
- 在密度最合适并且从高向低过渡的地方加大奖励高度
- 对于超过周围环境高度的建筑，要求减少地板，以减少高建筑对公共领域的视觉影响

用途

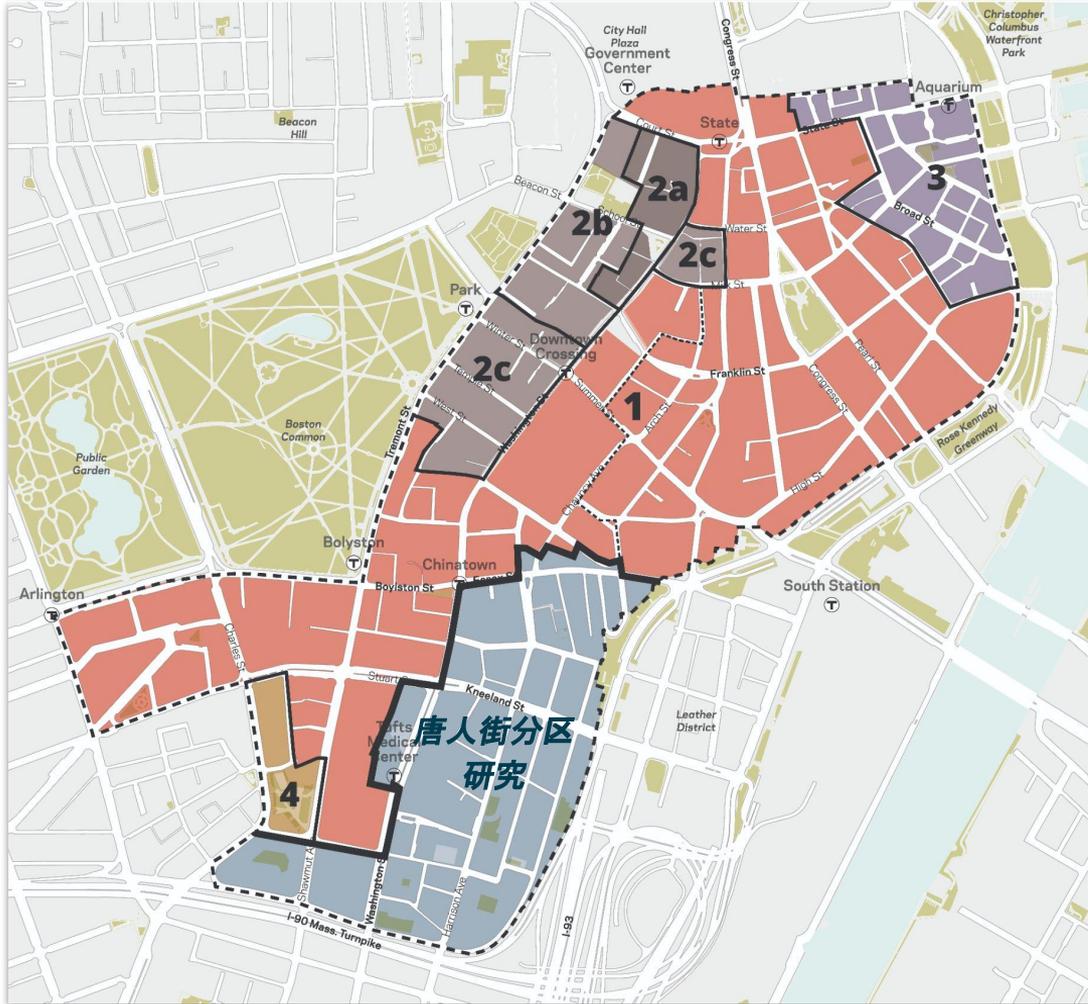
- 通过办公场所改造方案、高度奖励方案和基础分区变更，在市中心创建分区途径，简化住宅开发，特别是经济适用住宅的
- 开发。
- 完善分区法中不一致和禁止使用的定义和表格，以降低现有和新零售和服务的壁垒，特别是在底层的这类用途，并鼓励新的和多样化的企业蓬勃发展和扩张
- 确保在分区和开发审核中继续优先考虑现有的剧院

高度奖励方案

- 实施高度奖励方案并建立公共福利系统，简化项目缓解流程，激励在最合适的地方进行多用途开发，并直接资助“计划：市中心”列出的优先公共项目。



新区域边界



- 新区域边界:
 1. Downtown Crossing、Theatre District 和 Financial District
 2. Leather District
 3. Wharf District
 4. Bay Village
- 唐人街分区研究: 通过“计划:市中心”规划清楚了解到需要进一步的“唐人街分区研究”来解决街区的需求, 包括小企业援助、经济适用房和文物保护。



高度和密度

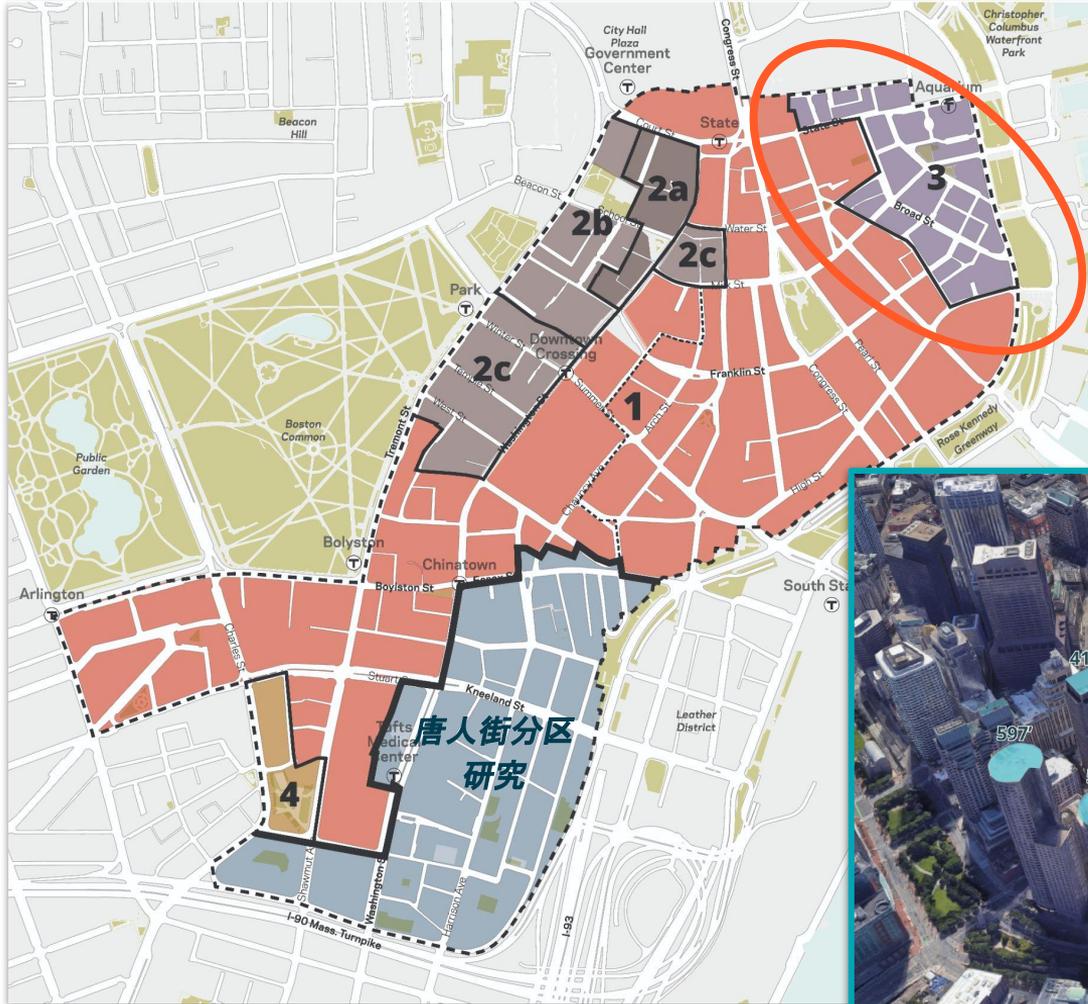
- 更改法律准许的高度，匹配市中心特色区域的规模和规划的高度
- 在密度最合适并且从高向低过渡的地方加大奖励高度



Ladder Blocks 的两端都是高建筑群

高度和密度

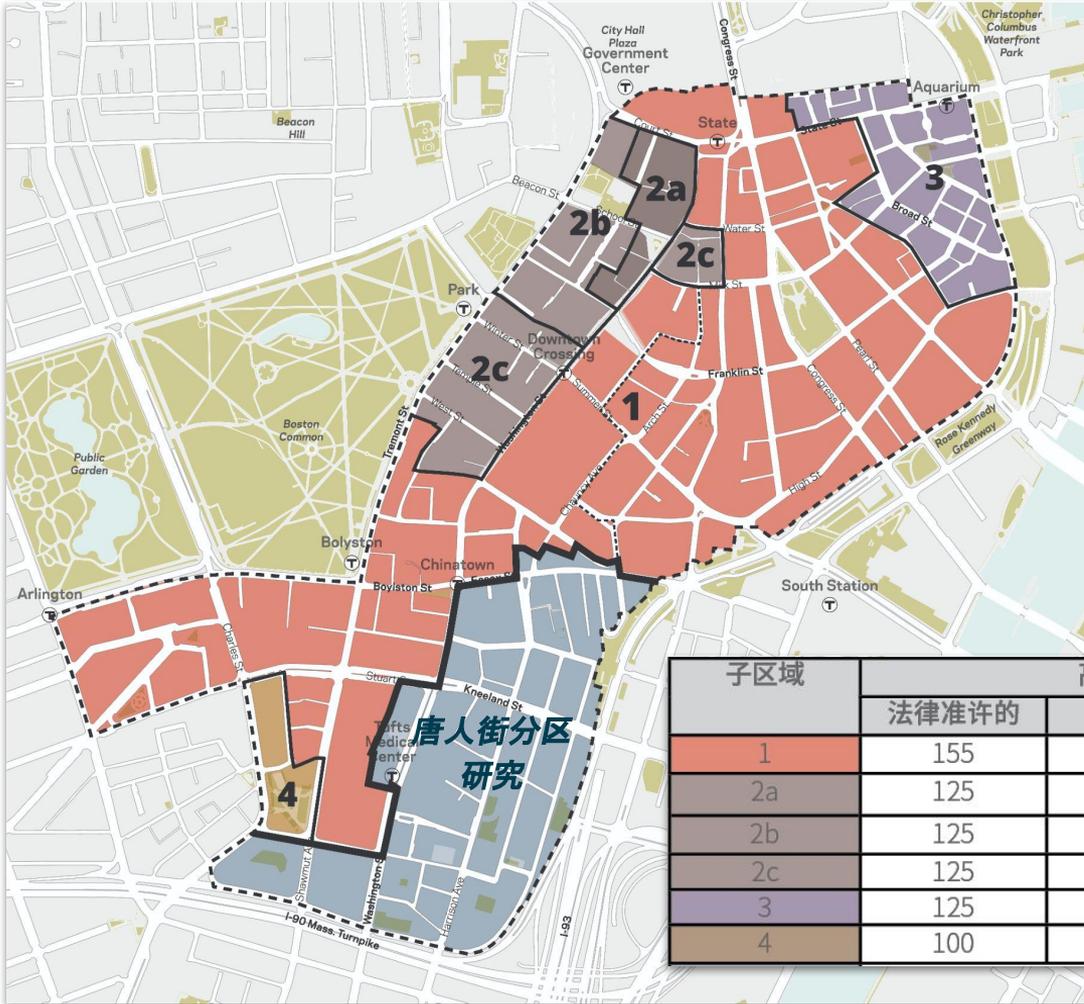
- 更改法律准许的高度，匹配市中心特色区域的规模和规划的高度
- 在密度最合适并且从高向低过渡的地方加大奖励高度



Financial District 和年代更久的 Wharf District 建筑高度显著下降

高度和密度

- 更改法律准许的高度, 匹配市中心特色区域的规模和规划的高度
- 在密度最合适并且从高向低 过渡的地方 加大奖励高度



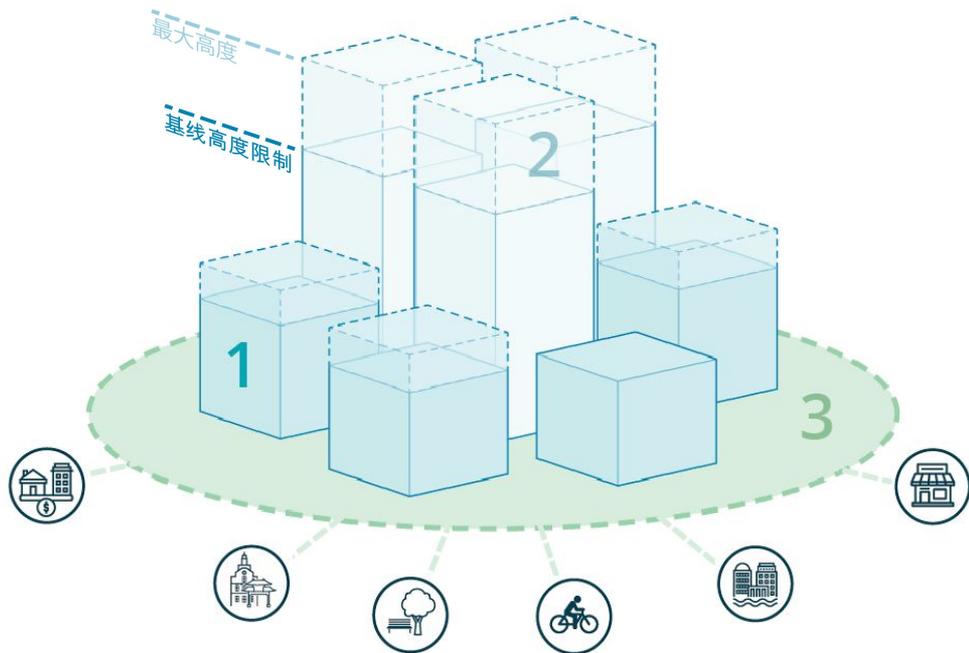
子区域	高度	
	法律准许的	密度奖金
1	155	阴影法规/FAA
2a	125	400
2b	125	180
2c	125	155
3	125	155
4	100	N/A



高度奖励方案

提议的监管框架旨在提高可预测性并鼓励多用途开发，同时保留为市中心带来特色的社区和场所，并对其进行投资。

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。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。
3. 公益基金将直接支持市中心和唐人街的优先公共项目。



用途

分区的变更将用于：

- 整合并简化用途，以便我们不限限制新用法的创新举措
- 允许更多种类的用途，例如娱乐、零售和文化用途
- 精简法规以使其更易于使用

“S.P.A.C.E. 资金”

波士顿市正在努力寻找能够吸引人们重新回到商业区的创造性的革新举措，以振兴我们当地的经济。我们当前正在寻找能够填补空置店面的小企业主，并通过提供运营费用相关的补贴来帮助小企业获得新的店面或扩大其现有店面空间。

首轮“S.P.A.C.E. 资金”选择了 24 个小型企业：

- (4) 健身/保健
- (4) 创造性经济

1/3 的 S.P.A.C.E. 资金获得者可能需要分区法规的变更。



市中心办公场所改造

促进可持续发展, 并在城市核心区建造更多住房

- “计划:市中心”调研区域的 Ladder Blocks、Financial District 和 Wharf District 中, 根据物理特征判断, 存在大量可改造的办公楼。
- Financial District 最需要用更多样的经营方式盘活该地区, 而 Ladder Blocks 和 Wharf District 则拥有市中心一些最具历史意义的建筑。
- 该方案结合了多种政策工具, 可以随着市场条件的变化而使用, 以鼓励改造不同类型的建筑。
 - **其中包括税收工具**: 在改造后的一段时间内降低房产税
 - **以及流程工具**: 通过加快审批和改进开发流程来降低改造壁垒。

