

# 廣場+街道分區小幅條文修訂

執行摘要 - 2024 年 10 月 23 日

## 第 1 部分：格式修改和澄清

擬議修正案對第 8 條、第 26 條和第 2 條資訊的格式和位置進行修改，使分區更清晰易懂。

最重要的修改是在第 8 條的用途表中，活躍用途不再是一個單獨的類別，而是一個列出所有活躍用途的定義。這使得某些用途可以同時被視為活躍用途和商業或市政用途。

### 修改原因：

- 在小區域規劃過程中，將活躍用途和商業用途作為不同的類別一直令人困惑。規劃局工作人員在溝通時沒有保持一致（我們經常把「商業用途」說成「商業和活躍用途」），讓公眾感到困惑。
- 這項修改使人更容易瀏覽用途表。例如，如果有人要在表格或定義中尋找零售店之類的用途，他們現在可以在商業用途中找到，也就是他們極可能尋找的地方。
- 在定義中列出了活躍用途，因此還是可以清楚知道哪些用途符合底層活躍用途要求。例如，現在只要看一下活躍用途的定義，就可以知道零售店符合這一要求。

修正案據此對所有格式進行了必要的修改，以保持分區的一致性，並做了其他一些小說明，使《分區法典》更容易閱讀。修正案草案中對上述修改逐一進行註釋。

## 第 2 部分：底層居住單元

擬議修正案將 S2 區主要地段臨街面的底層居住單元改為有條件的居住單元。目前在 S2 區，如果有 4 英尺的前院（而 S2 區通常要求 2 英尺的前院），就允許建造底層住宅單元。

這項修改意味著在 S2 區，一些面向側街（「非主要地段臨街面」）的建築仍允許有 4 英尺前院的底層住宅單元。在面向主要街道（「主要地段臨街面」）的建築部分，底層住宅單元必須獲得分區上訴委員會的有條件使用許可。

### 修改原因：

- 工作人員聽取了 Cleary 廣場、Roslindale 廣場和 Mattapan 社區成員對允許將主要主街道底層作為住宅的顧慮。社區成員的主要顧慮似乎是：在重要的商業和混合用途走廊上進行全住宅開發可能會取代現有的小型店面，並導致商業活動的損失。
- 這項修改將有助於確保在更適合活躍和商業化環境的地區，減輕底層住宅單元的影響。
- 透過讓住宅單元有條件而非禁止，S2 仍可用於現有住宅和商業地產混合的區域（例如目前在 Mattapan 繪製的區域）。

## 第 3 部分：用途規定變更

擬議修正案更新了對以下用途的規定：

1. 超小型、小型和中型娛樂/活動
2. 大型雜貨店
3. 室內娛樂
4. 中小型辦公室
5. 小型和大型餐廳
6. 診所

下面詳細說明了這些修改及其原因。

對娛樂/活動的擬議修改：

	S0	S1	S2	S3	S4	S5
娛樂/活動 - 超小型	C-G   F	<del>A-G</del>   F A-G   C	<del>A-G</del>   F A-G   C*	A-G   C*	A*	A*
娛樂/活動 - 小型	F	<del>C-G</del>   F C	<del>A-G</del>   F A-G   C*	A-G   C*	A*	A*
娛樂/活動 - 中型	F	F	<del>C-G</del>   F C*	A-G   C*	A*	A*

修改原因：

- 禁止在上層舉辦娛樂/活動，可能會使劇院在沒有分區豁免的情況下無法存在，因為由於樓座的存在，劇院通常需要多層。
- Cleary 廣場和 Roslindale 廣場的社區成員表示，希望上述用途有更大的靈活性。
- Cleary 廣場的河畔劇院提供了一個超小型娛樂/活動中心的範例，它佔用兩層，非常適合中小型商業區。
- 讓娛樂/活動有條件使用上層建築，而不是允許使用，意味著必須按個案逐一獲得分區上訴委員會的有條件使用許可。這似乎是最恰當的措施，因為如果將上層建築用於上述用途，更有可能對潛在的鄰近住宅產生負面噪音影響。

對雜貨店的擬議修改：

	S0	S1	S2	S3	S4	S5
雜貨店 - 大型	F	F	C*	<del>C*</del> A-G   C*	A*	A*

修改原因：

- Cleary 廣場的社區成員表示希望有更多機會開設雜貨店。
- 透過這項修改，在能容納大型雜貨店的較大地區，創造了更多大型雜貨店的機會。小型雜貨店已被廣泛允許在廣場 + 街道地區內經營。

對室內娛樂的擬議修改：

	S0	S1	S2	S3	S4	S5
室內娛樂	F	<del>F</del> C	<del>F</del> C	A-G   C*	A*	A*

**修改原因：**

- 一些社區成員表示希望在 Cleary 廣場和 Roslindale 廣場開設保齡球館和電玩城等場所（特別是在青年焦點團體中）。
- 這項修改意味著，如果獲得分區上訴委員會的有條件使用許可，就可以在 S1 和 S2 區確定這種用途。這為在較小地區使用該用途創造了更大的靈活性。

**對辦公室的擬議修改：**

	S0	S1	S2	S3	S4	S5
辦公室 - 小型	<del>C-G</del>   F C	<del>A-G</del>   F A-G   C	<del>A-G</del>   C A*	A*	A*	A*
辦公室 - 中型	F	<del>A-G</del>   F A-G   C	<del>A-G</del>   C A*	A*	A*	A*

**修改原因：**

- 一些 Cleary Square 社區成員表示希望在上層而非底層設立辦公室，另一些人則表示希望只在底層設立辦公室。這項修改為辦公室的選址提供了更大的靈活性。
- 一些 Cleary 廣場社區成員一直重申上層辦公室在現有 Cleary 廣場結構的重要性。在 S2 中允許上層辦公室而不是有條件允許，更能肯定這個現有特徵。
- Cleary 廣場和 Roslindale 廣場都提供了一些例子，說明中小型上層辦公室可能非常適合中小型的混合用途區域。

**對餐廳的擬議修改：**

	S0	S1	S2	S3	S4	S5
餐廳 - 小型	C-G   F	A-G   F	<del>A-G</del>   F A-G   C*	A*	A*	A*
餐廳 - 大型	F	C-G   F	<del>A</del> A-G   C*	A*	A*	A*

**修改原因：**

- 目前的分區允許在上層開設大型餐廳，但禁止在上層開設小型餐廳。雖然這種上層小餐廳的模式不太可能出現，但也沒有必要禁止。
- 社區成員對是否允許在上層開設餐廳表達了不同的意見，因此有條件使用似乎是最合適的。

對診所的擬議修改：

	S0	S1	S2	S3	S4	S5
診所	F	A-G   C	<del>A-G</del>   C A	A	A	A

修改原因：

- 與辦公室類似，一些 Cleary 廣場社區成員一直重申上層診所在現有 Cleary 廣場結構的重要性。這項修改是對上述情況的肯定。
- Cleary 廣場和 Roslindale 廣場都提供了提供了一些例子，說明上層診所可能非常適合中小型的混合用途區域。

結論

上述修改反映了規劃局承諾對社區回饋意見做出回應，以建立最佳版本的廣場+街道區。

您可以在 [bostonplans.org/zoning4squares](http://bostonplans.org/zoning4squares) 網站上找到有關本修正案的更多資訊，包括完整草案和提交提案回饋意見的表格