

广场 + 街道 分区草稿修正

对波士顿主街 + 街区中心提议的分区更新

公众会议

收听口译用的 Zoom 控件



(EN) Look for the interpretation icon (globe) at the bottom of your screen and select the language you want to hear.

(Cabo Verdean) 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 tande 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），然後選擇您想听到的語言。

Zoom 会议信息 + 提示

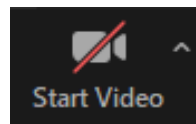
- **BPDA 将录下会议内容并将其发布在 BPDA 网站上。** 如果您不想在会议期间被记录，请关闭麦克风和摄像头。
- **控件位于您屏幕的下方。** 单击这些符号可以激活不同的功能。
- **请使用举手请求发言功能**（如果通过电话加入会议则按 *9）然后等待取消静音并收到发言通知后（如果通过电话加入会议则按 *6）再提问或发表意见。



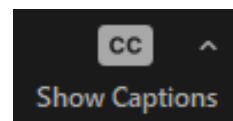
静音/取消静音



请举手进入提问或提供
意见的等候队列



打开/关闭视频



打开说明文字

敬请提问!

在聊天过程中提问问题 – 我们的工作人员会在演示期间回答问题!

请求澄清我们讨论的任何术语或概念 – 我们想要确保所有人都看到我们所讲的内容, 这样大家就都可以分享自己给出的反馈。

广场 + 街道 分区团队

Will Cohen, II 级高级规划师

Jack Halverson, II 级规划师

Adam Johnson, 城市设计师

Maya Kattler-Gold, I 级规划师

Andrew Nahmias, II 级高级规划师

Abdul-Razak Zachariah, I 级规划师

Kathleen Onufer, 分区副主任



议程

- 分区草稿信息的位置
- 到目前为止我们已采取的措施和听到的意见
- “广场 + 街道” 分区
- “广场 + 街道” 分区区域草稿
- 土地用途升级换代
- 将土地用途与许可流程联系到一起
- 分区草稿后续完善
- 常见问题和讨论





分区草稿信息的位置

广场 + 街道分区区域 倡议网页

访问: <https://www.bostonplans.org/zoning/zoning-initiatives/squares-streets-zoning-districts>

Zoning Initiatives

Squares + Streets Zoning Districts



Latest Updates

Overview

Squares + Streets Draft Zoning Text Amendment

Connecting Planning Processes to Squares + Streets Zoning

Upcoming Events

Past Events

Timeline

Latest Updates

[Tuesday, December 5] The draft zoning text amendment for Squares + Streets has been released! The draft zoning text amendment and materials to help explain the proposed zoning can be found in the **Squares + Streets Draft Zoning Text Amendment** section below as well as in the **Helpful Resources** box of this page.

The public comment period to share your thoughts and feedback on the draft zoning is now open and will close on **SUNDAY, JANUARY 28, 2024**. Please share your comments through this **public comment form**.

Contact

Abdul-Razak Zechariah
Planner
617.918.4221

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

2023-10-18 Squares + Streets Zoning Analysis Public Meeting Materials

→ 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!**

阅读和了解分区草稿的资源

“广场+街道”分区文字修正草稿

修正摘要和参考指南

土地用途升级换代视觉指南

Compiled Draft Text Amendment for Squares + Streets

Last revised: December 5, 2023

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 BPDG 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.



注册分区通知与更新新闻稿

参见我们的“参与”网页，网址为 <https://www.bostonplans.org/about-us/get-involved>。

The screenshot shows the 'Get Involved' registration page. It includes a navigation menu at the top with links like 'About Us', 'Contact Us', 'Careers', etc. The main content area is titled 'Get Involved' and contains a registration form. The form has fields for 'Email', 'Confirm Email', 'First Name', 'Last Name', 'Street Address', 'Address Line 2', 'City', 'State' (set to 'Alabama'), and 'Phone'. Below these fields is a section titled 'I want information emailed to me on:' with a sub-section for 'Neighborhoods' where users can select one or more neighborhoods from a grid of checkboxes. A red box highlights the 'I'm interested in (optional)' section, which contains 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 with a blue 'X'.



I'm interested in: (optional)

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

到目前为止我们已采取的措施 和听到的意见



“广场 + 街道” 分区公众会议

分区分析公众会议 #1
(10月16日)

分区分析公众会议 #2
(10月30日)

分区建议公众会议
(11月13日)

分区修正草稿公众会议
(12月5日)

分区修正草稿更新
公众会议
(1月8日)

分区修正成稿
公众会议
(2月6日)



我们当前的进度!

过去的互动和我们收集的意见

“广场 + 街道”调查
(12月1日结束, 收到770
余份回复)

向公民协会 + 社区组织做
陈述
(到目前为止, 20次会议,
4个焦点小组)

分区分析公众会议
(10月16日 + 10月30日)

广场 + 街道分区办公时间
会议
(11月10日)

分区建议公众会议
(11月13日)

建筑+设计专家组成的反馈
焦点小组
(10月 + 12月)

小规模开发中对
削减社区流程的
顾虑

避免出现街区
鼓励**合并小地块** +
搬迁现存的企业

制订明确的**开放
空间+街墙规则**,
实际产生可用的
公共空间

了解特定的土地
用途对**拥堵的
影响程度**

任何新的分区都
必须**强制执行**
+ **不能被视为
谈判的借口**

**在严格的住宅区 +
主街区之间**
设立清晰的缓冲区

希望街道能平衡
多种可能的活动
+ **开放空间**

公众需要**更多
时间**来查看
+ 提供反馈

过去和正在进行的外联

沟通



电子邮件/新闻稿



报纸广告



调查投件箱



社交媒体发帖



公交广告



弹出窗口和拦截调查



青年研讨会

面对面互动

确保听取社区意见并有稳健的设计审核

- 通过严格的社区流程来制订新的分区图，但要在规划规模上进行，而不是逐个项目进行
- 第 80E 条小项目设计审核、社区互动和现有的缓解措施（超过 15 个住房单元）
- 第 80E 条大项目设计审核、社区互动和现有的缓解措施（超过 50,000 平方英尺）
- 针对企业的执照委员会社区流程



解决保护问题

- 还原拆迁前多处广场 + 街道的历史建筑
- 实施有创意、适应性的再利用和增建
- 根据地块大小和保留的建筑规模绘制地图
(对比重新开发)
- 与社区合作实施小面积计划，研究当今存在的建筑，并确定哪些现场具有文化意义



Beates Block, Hyde Park, 1965 (照片由 Historic Boston Inc. 提供, 它报告目前这是银行停车地块)



更新的 1 层建筑中保留
一栋 5 层建筑

解决抗迁移问题

- 绘制多个区域，以实现更精细的开发（更精确绘制现有环境的分区区域）
- 不允许有规划的开发区（PDA）
- 建筑占地面积最大化 - 对可能的重新开发规模设定了限制
- 在更小的区域中，每个地块的建筑不允许超出一栋
- 如规划和社区流程中所述，将要求除了分区外，制订更多政策投资



改良公共领域

- 建立多种庭院要求，为各种公共活动保留和创造开放空间和街景
- 鼓励建造广场、庭院、阳台和露台等开放空间设施
- 使用庭院要求提供透水区，在不同规模的区域之间建立缓冲区
- 在某些区域确定并要求“用途多样化”，鼓励提高人流量



“广场 + 街道”分区



为什么重视“广场 + 街道”？

住房增长是我们社区幸福的关键因素。如果住房增长能与丰富的商业、市政、文化和交通资源配套，居民和企业会体会到超出住房之外的福利。



制订预测性更强的
开发标准

推动为不断增长的人口
建造更多类型的住房，
提供更多的机会

节省在交通方面的
时间与开销

让更多人体验到城市
服务和投资带来的福利

帮助当地的小企业吸引
更多顾客和员工，创造
更多机会

Mayor Wu takes on key to new housing — Boston's arcane zoning code

Hacking away at its 4,000 pages will require political courage and some speed.

By [The Editorial Board](#) Updated September 19, 2023, 4:00 a.m.



我们如何更新分区?

今晚我们讨论“广场 + 街道”的文字修正

分区文字修正

分区法中的**书面文字**变化成为**土地用途和开发新规则或更新的规则**，我们可以将其用于城市中特定的**地块或整个城市**。

	One Family (1F)	Two Family (2F)	Three Family (3F)	Conservation Multifamily Residential (MFR)	Community Protection Subdistricts (CPS)	Facilities Subdistricts (CF)
Child care center	GA	GA	GA	GA ⁽²⁾	A	GA

(2) Where designated "A" or "C," provided that such use is located on the ground floor, or in a basement with a separate entrance; otherwise forbidden.

分区地图修正

城市中一个或多个区域分区地图上**地理位置和特定分区规则应用**的变化。



将来会有分区地图修正

我们如何更新分区？

确定分区革新需求：

- 全市范围的规划流程
- 区域计划
- 波士顿分区报告
- 分区申诉数量大
- 现有情况和允许的情况之间不搭配

先前规划

制订“广场和街道”分区的规划流程：

- 地块分析、建筑趋势、全市目标
- 全面**公众互动**
- 通过内部“测试-拟合”来制订类型

现在我们在这里

BPDA 委员会批准，然后分区委员会批准

- 公众反馈 + 向 BPDA 委员会提交分区草稿
- 如果得到批准，**在分区委员会批准前开启另一个公众意见征集期**

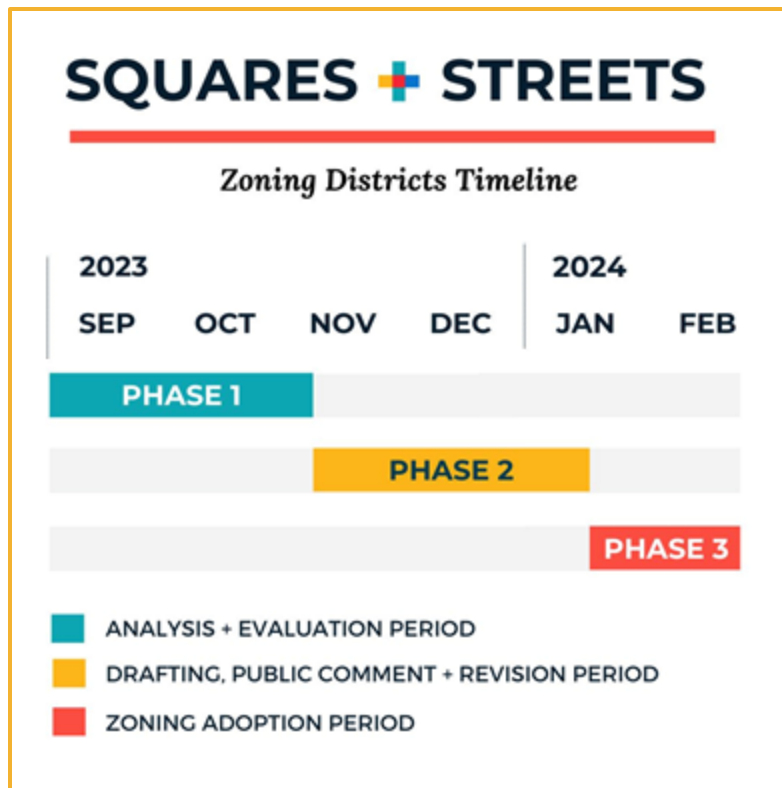
小区域计划

- 就当地广场和廊道的合适形式开展**公众互动**
- 对**分区地图修正**开展公众互动

接下来我们在这里

流程 + 项目时间表

首先: 在全市分区中创建支持“广场 + 街道”区域的选项。



随后: 在具体的“广场 + 街道”中实施**规划流程** (小区域计划), 为区域选择分区选项。

最后: 将小区域计划编成**分区地图**。

“广场 + 街道”草稿 分区区域



“广场 + 街道” 区域

S0



过渡住宅

- 活动少和活动多的街道和广场之间的过渡
- 仅限住宅和配套设施
- 规模视环境而定的院落

S1



主街生活区

- 用途有限的一楼允许有少量店面
- 以住宅为主
- 少量院落

S2



主街 多用途

- 主街零用地线，但用地覆盖范围低，要求有庭院、院落或广场
- 要求多用途中包含小型到中等的一楼活跃用途

S3



活跃的主街

- 主街零用地线
- 住宅或少量招待设施
- 要求有活跃的用途
- 用地范围与地块大小对应

S4



活跃的广场

- 一楼以上多用途的范围更大
- 一楼有中等到超大规模的活跃用途
- 用地范围与地块大小对应

每个区域有哪些共性？

- 限制建筑的占地面积和宽度，更好地反映现有的城市设计规模
- 包括最大建筑用地范围和用地最小透水面积来勾勒将来的开发框架
- **设置重要庭院的尺寸**，例如住宅区附近的大后院



每个区域有哪些共性？

- 去除停车最低限制并**升级换代装卸货要求**，让大小项目有相同的**停车灵活度** (S0-S4)
- 通过要求为阳台、屋顶平台、露台、底层庭院、街景和广场等**开放空间设施**留出占地面积，创造更好的居住场所 (S2-S4)
- 通过要求**一楼**有一定数量的**经营场所**，并限制一楼无窗“**空白墙**”的数量，创造充满活力的街景 (S3-S4)

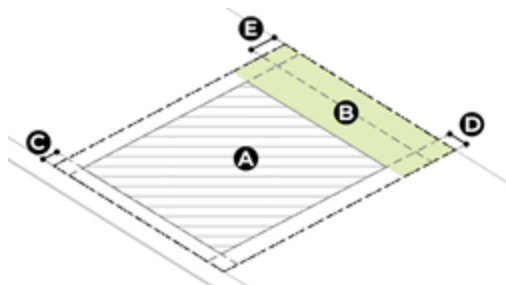


每个区域有何特色?



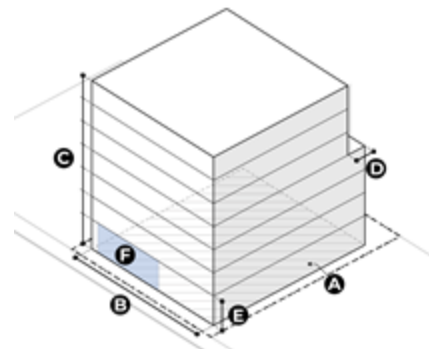
用途

- 一楼和一楼以上的用途
(或整体最大尺寸)
- 一楼是否要求有活跃
的用途



用地标准

- 建筑用地范围
- 前院、后院和侧院的大小
- 用地的透水面积



建筑形式

- 建筑底板
- 建筑最大宽度
- 建筑最大高度和层数
- 后缩进

S-0 区域：过渡住宅

精细控制的住宅区，提供从多用途、活动多的街道和广场向活动少的住宅区过渡。

用途

- 仅允许用于居住；规模由第 80 条子项控制

形式

- 在“拐角处”向街区的其他部分过渡；仅在小地块上绘制
- 建筑的最大占地面积小
- 要求前院和侧院有植树空间，用地覆盖范围最低，可透水面积要求最高



更大的前院空间

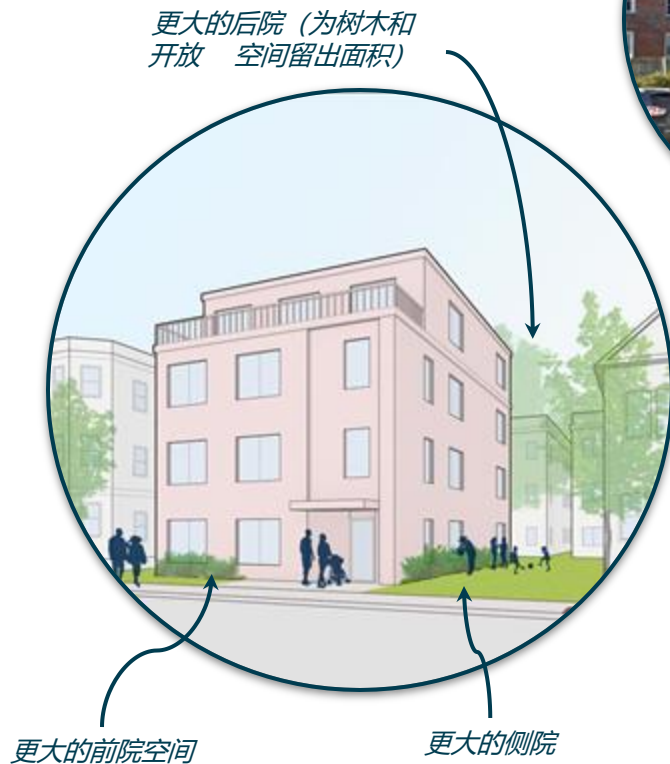


一定比例的庭院必须是可透水的，例如有草坪或植物

S-0 区域：过渡住宅

用地标准	
建筑用地范围	60%
前院	最小 8 英尺
后院	最小 15 英尺
侧院	累计 14 英尺 (最小 3 英尺)
用地的透水面积	20%

建筑形式标准	
占地面积	最大 4,000 平方英尺
高度	最大 50 英尺/4 层



S-1 区域：主街生活区

主要是住宅楼，一楼也可以有少量的店面或办公室。

用途

- 虽然一楼主要用于居住，但也允许有少量咖啡馆、美术馆或小型杂货店这样的街区零售店
- 一楼以上要求是住宅

形式

- 少量侧院和前院要有更好的透水性，并在高低规模区域间形成缓冲



小规模前院

S-1 区域：主街生活区

用地标准	
建筑用地范围	70%
前院	最小 6 英尺
后院	最小 10 英尺 -15 英尺
侧院	累计 14 英尺 (最小 3 英尺)
用地的透水面积	15%

建筑形式标准	
占地面积	最大 8,000 平方英尺
建筑宽度	最大 120 英尺
高度	最大 50 英尺/4 层

建筑最大宽度



一楼允许有小型的街区零售和商业场所

更大的侧院, 要求比较灵活



S-2 区域：主街多用途区

主街多用途建筑，一楼以零售和店面为主。

用途

- 一楼允许有中小型的街区用途
- 一楼以上允许有住宅和一些小型零售场所

形式

- 中层建筑可以填充用地的前部（零用地线），帮助创建类似街景的“主街”
- 与大规模区域相比，用地覆盖范围小，以确保有一些庭院空间



S-2 区域：主街多用途区

用地标准	
建筑用地范围	70%
前院	最小 2 英尺
后院	最小 10 英尺 -15 英尺
侧院	最小 5-15 英尺 (如果相邻界墙, 则为 0 英尺)
用地的透水面积	15%

建筑形式标准	
占地面积	最大 15,000 平方英尺
建筑宽度	最大 150 英尺
高度	最大 65 英尺/5 层
户外生活设施空间	20%



S-3 区域：活跃的主街

街区多用途区内的主街住宅和少量招待楼，一楼的用途更广泛。

用途

- 配合规模更大的一楼用途，吸引人们前往街道和广场，如现场娱乐或大型健身房
- 要求一楼有活跃的经营项目
- 一楼以上要求是住宅

形式

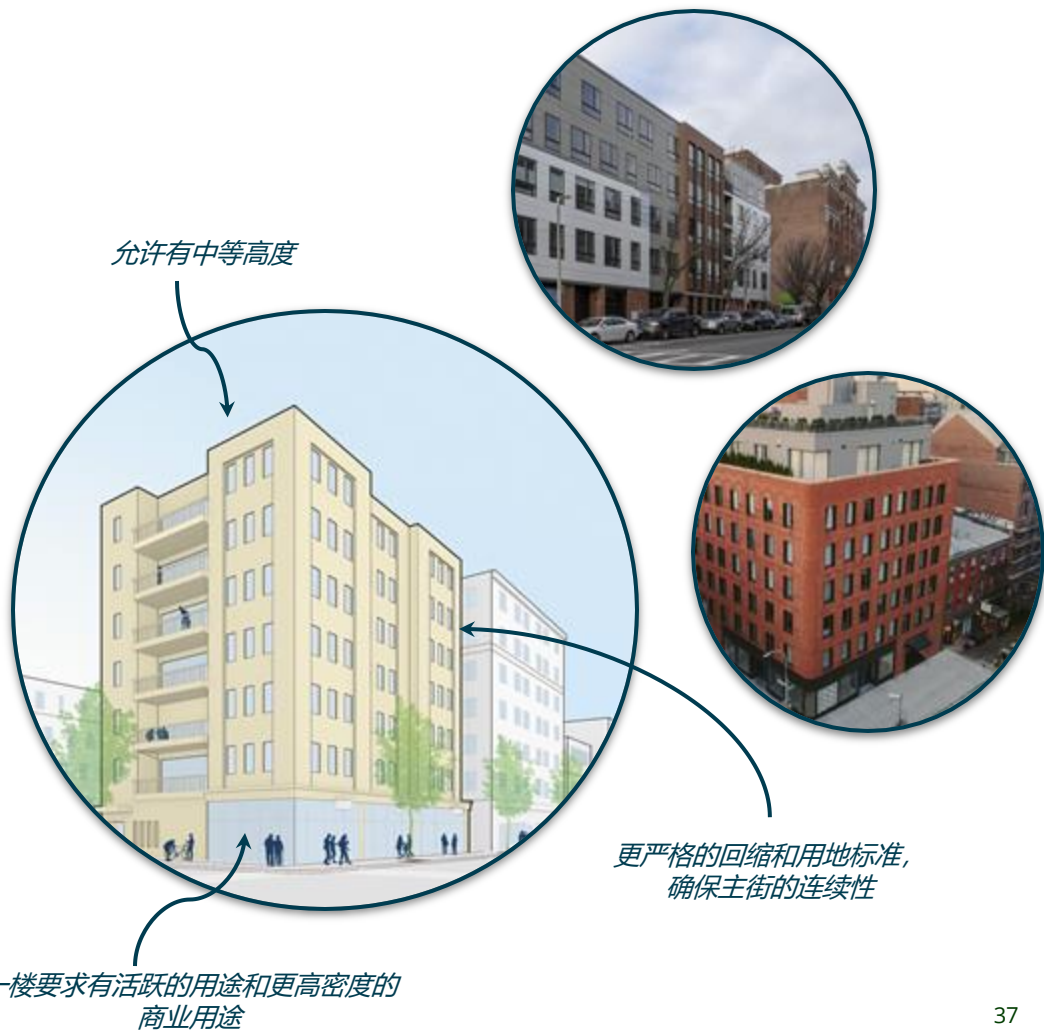
- 满足主街零用地线条件时，允许有更高的中层建筑
- 允许的用地覆盖范围更大



S-3 区域：活跃的主街

用地标准	
建筑用地范围	90% (大地块为 70%)
前院	最小 2 英尺
后院	最小 10 英尺 -15 英尺
侧院	最小 5-15 英尺 (如果相邻界墙, 则为 0 英尺)

建筑形式标准	
占地面积	最大 20,000 平方英尺
建筑宽度	最大 150 英尺
高度	最大 85 英尺/7 层
户外生活设施空间	20%



S-4 区域：活跃的广场

街区多用途区内的中层多用途建筑，一楼有多种活跃的用途。

用途

- 一楼以上是多用途住宅或商用楼层
- 一楼允许有多种用途
- 要求一楼有活跃的经营项目
- 住宅在一楼以上

形式

- 满足主街零用地线条件时，允许有更高的中层建筑
- 住宅区旁边有大幅后部回缩



S-4 区域：活跃的广场

用地标准	
建筑用地范围	90% (大地块为 70%)
前院	最小 2 英尺
后院	最小 3 英尺 -20 英尺
侧院	最小 5 英尺 (如果相邻界墙, 则为 0 英尺)

建筑形式标准	
占地面积	最大 25,000 平方英尺
建筑宽度	最大 200 英尺
高度	最大 85 英尺/7 层
户外生活设施空间	25%

户外生活设施空间要求更高



一楼以上允许有更多活跃用途

一楼要求有活跃用途



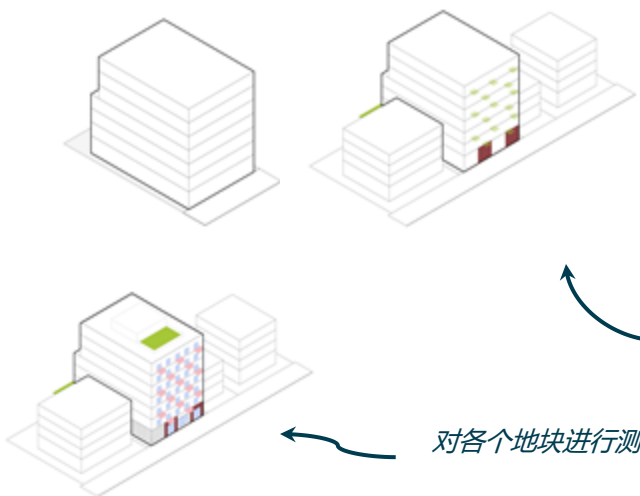
如何得出这些区域

- **分析**
 - 分析了 200 多个不同规模的多用途项目的数据集，深入研究了 40 个项目更具体的评量结果。
- **查看法规**
 - 能源、进出便利性和州建筑法规都会对建筑形式有很大的影响。分区可以/应该遵循什么？
- **测试-拟合**
 - 分区和建筑法规应用于真实地块时会出现什么情况？



测试-拟合

在分区区域的整个开发过程中，在广场和街道中可能出现的地块上测试建筑形式和用地标准。



对各个地块进行测试

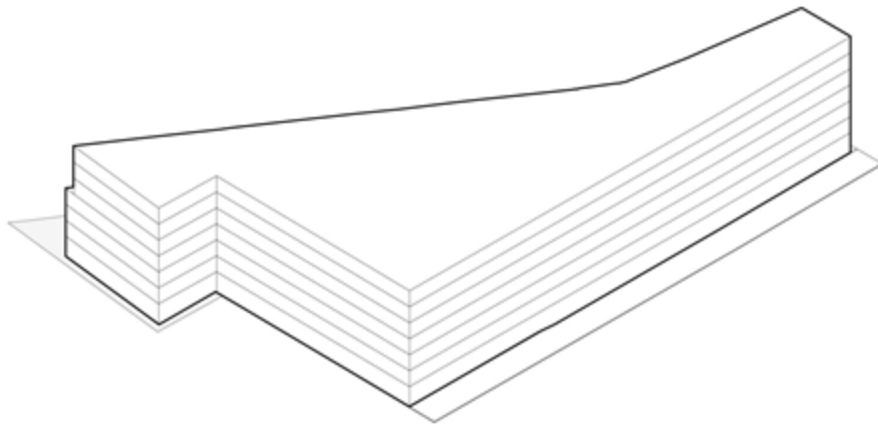
在假设的广场中进行测试



测试-拟合

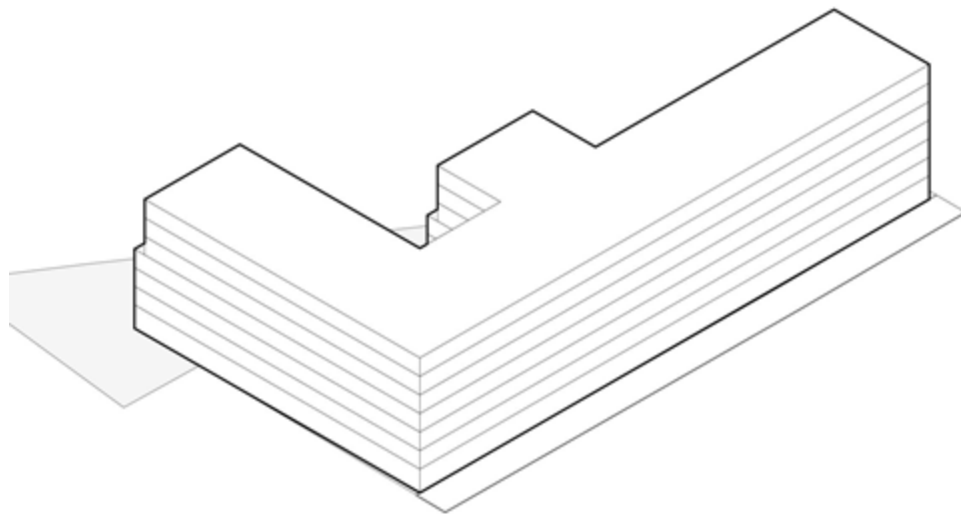
这种方法在“广场 + 街道”区域
中最大类型地块的最大规模实地开发
中是如何运用的？

从最密集的 S4 地区的最大用地范
围开始，在大地块上...



测试-拟合

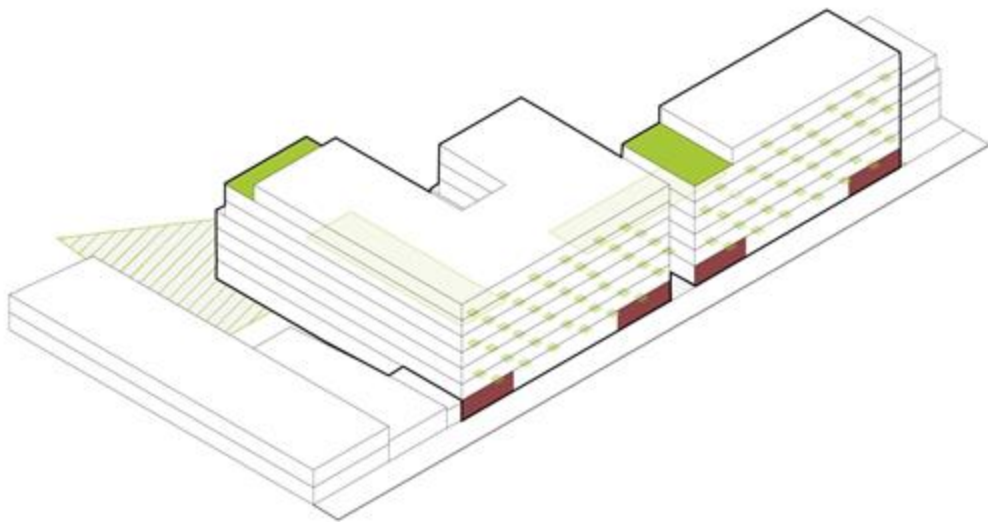
...加入回缩要求、缩进要求并遵守建筑法规。



测试-拟合

分区设立了最大建筑占地面积和建筑长度，即必须是两栋小一些的建筑，而不是一栋大建筑。

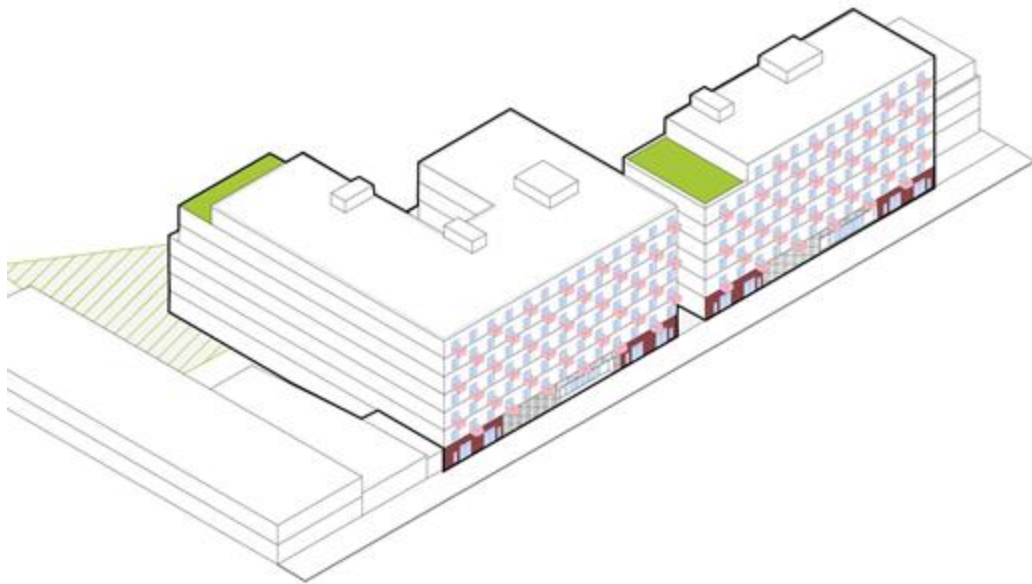
便民设施空间要求营造出更多缩进，并形成了体量。



测试-拟合

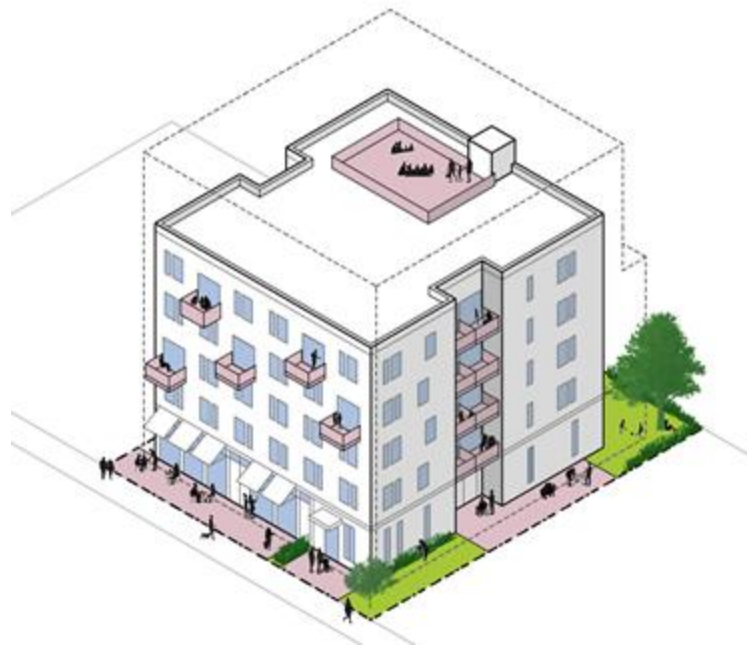
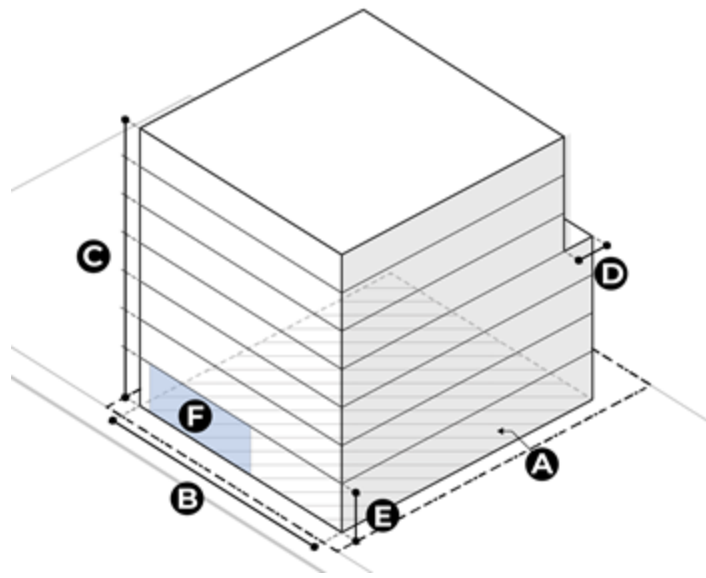
活跃用途要求、空白墙限制和其他要求为建筑增加质感，打造一楼的体验。

第 80 条审核流程和社区流程在分区边界内进一步完善项目和建筑设计。



分区之后

一旦“广场 + 街道”分区设定了最大边界，则用波士顿设计愿景、社区流程和 BDPA 设计审核这样的工具编排项目来反映当地环境的特点和需求。



分区边界

产生的构建项目

土地用途升级换代



土地用途规则

波士顿分区法规定了**土地的使用方式**

在城市的每个区域中，每块土地被划分为**准用、有条件使用或禁用**。

- **有条件**使用意味着需要分区申诉委员会根据制订的标准颁发有条件使用许可。

困难

目前用途规则:

- 存在于整部法规的多个位置（每个街区条款以及基本法规）
- 对于公众和审查建筑许可证的检查服务部工作人员来说，**很难驾驭**。
- 也会**过期**且不能始终实现当前的规划目标



机遇

新的用途规则:

- 包括**更简单的表格**，将类似的用途合并在一起，废弃已删除的用途
- 包括**改进的定义**
- 包括适用的**用途和性能标准**
- 成为**全市分区改革**的基础和未来更新的汇集地



升级换代方法

1. 建立分区法规中所有用途的清单
 - a. 删除过时的用途
2. 归组类似的用途，创建新的用途
3. 编写新的用途定义，包括适用的用途和性能标准
 - a. 包含允许检查服务部将来确定类似用途的用语

在制订草案期间全程咨询其他城市部门

- 检查服务部
- 执照委员会
- 残疾人委员会
- 安度晚年委员会
- 公共卫生委员会
- 市长艺术和文化办公室
- 空气污染控制委员会
- 市长住房办公室
- 波士顿交通部

新用途表

开放空间用途	活跃用途	商业用途	交通方面的用途	辅助用途
公墓	儿童保育/成人日间健康	成人娱乐	机场相关远程停车设施	ATM 辅助设施
私人开放空间	社区中心	艺术工作室	加油站	车辆共享辅助设施
公共无障碍开放空间	杂货店 - 小型	银行	重大交通设施	免下车服务辅助设施
民用	杂货店 - 大型	支票兑换所	机动车租赁	住宅单元辅助设施 (分离)
市政用途	娱乐/活动 - 小型	免下车店	摩托车销售	住宅单元辅助设施 (非分离)
礼拜场所	娱乐/活动 - 中等	殡仪馆	独立车库	电动汽车充电辅助设施
学校, 幼儿园到 12 年级	娱乐/活动 - 大型	酒店 - 小型	独立停车场	娱乐/活动辅助设施
住宅	娱乐/活动 - 超大型	酒店 - 大型	车辆服务	家庭日托辅助设施
艺术家生活和工作	制造空间	办公室 - 小型	工业和储存用途	直升机降落场辅助设施
兄弟会或联谊会	博物馆或美术馆	办公室 - 大型	火葬场	住宅占用辅助设施
居住分组 - 小型	餐馆 - 小型	研究实验室	食品和饮料生产	动物存放辅助设施
居住分组 - 大型	餐馆 - 大型	高等教育	一般工业	实验动物存放辅助设施
家庭生活 - 1-4 套	零售店大麻设施	学院或大学	轻型制造或贸易机构	办公辅助设施
家庭生活 - 5-8 套	零售店 - 小型	商业学校或职业学校	非零售大麻设施	停车辅助设施
家庭生活 - 9-14 套	零售店 - 中等	卫生保健	受限工业	人员宿舍辅助设施
家庭生活 - 超过 15 套	零售店 - 大型	诊所	私人仓储	研究实验室辅助设施
有供出租用房间的公寓	零售店 - 超大型	医院	燃料或矿物储存	吸烟辅助设施
移动房屋	室内娱乐	护理院或疗养院	供应品和废料的储存	共享停车
学生住房	服务机构 - 小型		都市农业	
临时避难所	服务机构 - 大型		仓库或经销中心	
	社交俱乐部			

定义“活跃的”一楼

活跃用途

- 儿童保育/成人日间健康
- 社区中心
- 杂货店
- 娱乐/活动设施
- 制造空间
- 博物馆或美术馆
- 餐馆
- 零售店大麻设施
- 零售店
- 室内娱乐
- 服务机构
- 社交俱乐部



问题：应将哪些用途视为“活跃的”用途？

社区中心

新建社区中心，既有传统社区中心的功能，又有图书馆这样的社区集会空间。

视为活跃的用途。

	S0	S1	S2	S3	S4
社区中心	C	A	A	A	A



波士顿公共图书馆、Mattapan



Roslindale 社区中心



家庭养育中心, Dorchester



BCYF Curley Center, South Boston

娱乐/活动设施

使用“容量阈值”允许在区域中建造一定规模的娱乐/活动设施。

小型 - 不超过 500 人

中等 - 500-2,000 人

大型 - 2,000-10,000 人

超大型 - 10,000 人或更多

	S0	S1	S2	S3	S4
娱乐/活动 - 小型	F	A-G	A-G	A-G	A
娱乐/活动 - 中等	F	F	C-G	A-G	A
娱乐/活动 - 大型	F	F	F	C	C
娱乐/活动 - 超大型	F	F	F	F	F

小型



Brighton Music Hall - 476 人

中等



Strand Theatre - 1,400 人

大型



Symphony Hall - 2,371 人

超大型



TD Garden - 19,580 人

餐馆

目前的分区将这一用途分类为餐馆、外卖餐厅、免下车餐馆、提供娱乐的餐馆、酒吧和提供娱乐的酒吧。餐馆/酒吧的“辅助娱乐/活动设施”可以有娱乐装置

新的分区包括一项名为“餐馆”的用途（按大小划分），将“免下车服务”和“娱乐/活动”做为辅助用途。（例如，比博普）

所有餐馆中均允许有外卖。

小型 - 小于 2,500 平方英尺

大型 - 至少 2,500 平方英尺



	S0	S1	S2	S3	S4
餐馆 - 小型	C-G	A-G	A-G	A	A
餐馆 - 大型	F	C-G	A-G	A	A
免下车服务辅助设施	F	F	F	F	F
娱乐/活动辅助设施	C	A	A	A	A

小型



Cafe JuiceUp, Mattapan - 700 平方英尺

大型



Bell in Hand Tavern - 6,000 平方英尺

零售店

目前的分区将这一用途划分为“当地零售店”、“普通零售店”、“酒类商店”和“当铺”。

新的分区将所有这些均归类为“零售店”，但按大小加以区分。

小型 - 小于 2,500 平方英尺

中等 - 2,501-10,000 平方英尺

大型 - 10,001-50,000 平方英尺

超大型 - 至少 50,000 平方英尺

	S0	S1	S2	S3	S4
零售店 - 小型	F	A-G	A-G	A-G	A
零售店 - 中等	F	C-G	A-G	A-G	A
零售店 - 大型	F	F	C-G	A-G	A
零售店 - 超大型	F	F	F	F	C

小型



Birch Florist, Roslindale - 750 平方英尺

中等



来源: Eliana Sanchez

Walgreens, East Boston - 9,000 平方英尺

大型



来源: 谷歌地图

T.J. Maxx, Back Bay - 45,000 平方英尺

超大型



来源: Suffolk Construction

Target, Fenway - 150,000 平方英尺

杂货店

“杂货店”目前不是分区法中的一项用途（视为零售的一部分）。现在将其纳入，可以在**更多地方明确允许这一用途**。

在客流量会带来负面影响的住宅区内，可以用**规模区别**限制大型杂货店。

小型 - 小于 15,000 平方英尺

大型 - 至少 15,000 平方英尺



The Daily, Dorchester - 3,500 平方英尺



Dorchester Food Co-Op - 6,000 平方英尺

大型



Star Market, Copley - 57,000 平方英尺

	S0	S1	S2	S3	S4
杂货店 - 小型	C	A	A	A	A
杂货店 - 大型	F	F	C	C-G	A

用途和性能标准

TABLE A: ADDITIONAL USE AND PERFORMANCE STANDARDS

USE AND PERFORMANCE STANDARDS	S0	S1	S2	S3	S4
ACTIVE USES					
Ground Floor Active Use Requirement	No	No	No	Yes ¹	Yes ¹
Active Use Depth (min)	-	-	-	20'	25'
RESIDENTIAL USES					
Ground Floor Dwelling Units Allowed	Yes	Yes	Only with 4' Front Yard (min)	Only with 4' Front Yard (min); Forbidden on Primary Lot Frontage	Only with 4' Front Yard (min); Forbidden on Primary Lot Frontage
Dwelling Units (maximum)	14	-	-	-	-
INDUSTRIAL AND STORAGE USES					
Food and Beverage Production	-	-	-	-	Must include associated Restaurant or Retail Store

Footnotes to Table A

1. Active Uses, as defined in Article 8 Table A, are required to occupy a minimum of 50% of the building width on the primary lot frontage on the ground floor, at the minimum active use depth specified in Table A. Active use frontage meeting this requirement may be approved on any lot frontage that is not the primary lot frontage for any proposed project that is subject to or has elected to comply with Large Project Review or Small Project Review in accordance with the provisions of Article 80.

土地用途反馈（到目前为止） + 如何解决

期望 + 顾虑:

创造更多的“第三空间”——家庭或工作场所之外的社区和聚会场所

简化小型企业和社区空间的开放流程

许可对业主来说可能是一种过度的负担

土地用途可能会加剧交通不便地区的拥堵

回复:

定义并要求一楼有“活跃用途”

澄清用途定义来吸引更多新型的企业，更新法规来反映现有状况

绘制交通便利区中“广场 + 街道”的地图

多用途，步行区减少了对车辆的依赖

尺寸阈值允许有更小的用途

您的反馈如何打造土地用途？

反馈：

“我不知道_____这一土地用途应该放在表中的哪个位置”

“我担心_____这一土地用途的影响”

“我不理解法规_____这一部分的措词”

任何其他意见、问题和顾虑

回复：

细化定义和/或新建用途

试试对该土地用途应用性能标准

重新讨论和澄清分区法中的文字，让它更清晰易懂

逐个解决并在需要时跟进

许可和消费者事务处

•••
Daniel Green

许可类型

许可和消费者事务处向波士顿市的餐馆、酒店、夜总会和特殊活动颁发许可并予以监管。该处由五个科室组成：

- 执照委员会
- 大麻委员会
- 消费者事务
- 娱乐科
- 特殊活动

(黄色字体代表与 ONS 打交道最频繁的科室)

执照委员会

该委员会颁发许可并实施监管，同时针对违规和许可申请问题召开听证会。

执照委员会签发：

- 普通售酒许可 - 允许供应店堂消费食品的许可
- 酒水饮料
- 算命师
- 台球和保龄球
- 宿舍/有供出租用房间的公寓

2020 和 2021 年，因新冠疫情，我们与其他市政部门密切合作，签发临时户外进餐许可。

<https://www.boston.gov/departments/licensing-board>

大麻委员会

该市于 2019 年通过了一项法令，成立了波士顿大麻委员会（“BCB”），该委员会负责在波士顿设立大麻机构。BCB 负责确保在得到许可的人员和许可地点两方面公平签发大麻许可。

根据马萨诸塞州普通法，波士顿必须至少开设 52 家休闲大麻零售药房。这一数字不包括其他大麻用途，如医疗、种植、实验室、制造和投递。目前我们有 11 家有许可的药房。

此处有更多信息。

<https://www.boston.gov/boston-cannabis-board>

娱乐执照

- 娱乐科会颁发许可并实施监管，同时针对违规和许可申请问题召开听证会，
- 娱乐科为以下各项签发许可：
 - 年度非现场娱乐
 - 年度现场娱乐
 - 需要“现场娱乐”分区的情况
 - 一次性娱乐（临时）/特殊活动
 - 一次性狂欢
 - 征集（不是娱乐，但我们为其颁发许可）

<https://www.boston.gov/departments/entertainment-licensing>

什么需要社区流程？

执照委员会

- 酒类许可

- 新许可申请
- 转至另一地点
- 更改经营时间
- 房舍改建
- 许可类别/分类的更改（例如从葡萄酒/啤酒更改为所有酒类）

- 普通售酒许可

- 在先前无许可的位置颁发新许可
- 室外露台
- 营业时间延长到下午 11 点以后

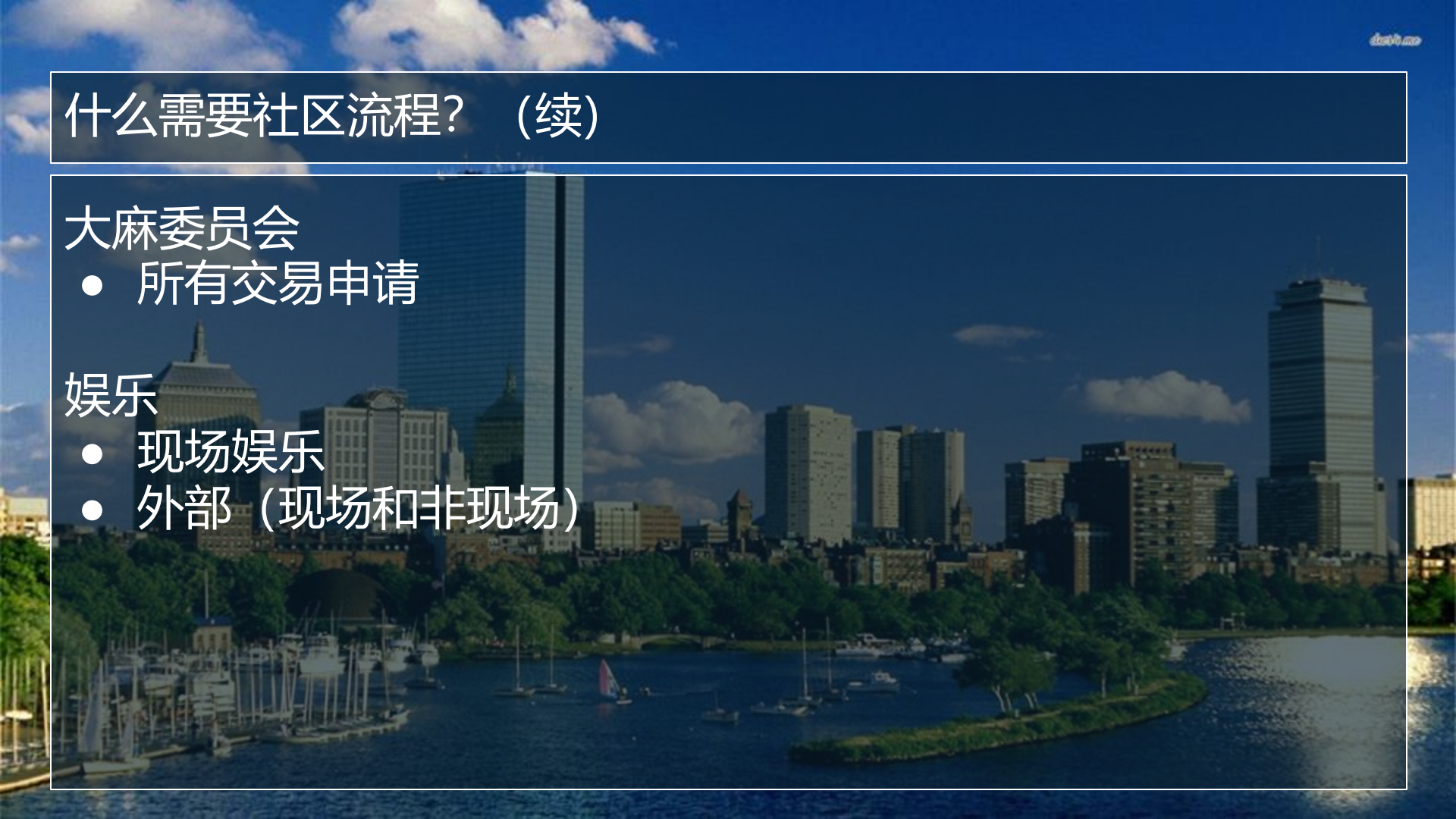
什么需要社区流程？（续）

大麻委员会

- 所有交易申请

娱乐

- 现场娱乐
- 外部（现场和非现场）



续订

所有酒类许可均必须在每年 11 月续订，否则将会被吊销

为确保被许可方及时了解 and 申请续订，ONS 通常会帮助许可机构致电所有企业并分发材料

分区草稿后续完善



提醒：这一提议的文字修正时更新了分区法的哪几个部分？

第 26 条

新增了一章，定义
“广场 + 街道”
分区区域

第 8 条

更新了
“用途监管”

第 23 条

删除“广场 + 街道”
内小项目的最低
停车要求

(第 24 条也做了相应的
调整，减少全市范围的
街道外装卸货要求)

其他条款

确保在整个法规
中反映出第 26
条和第 8 条的更
新，并为它们创
造实施条件

修正草案还对文字进行了行政或文书方面的修改，要么重新组织章节以使其清晰明了，要么删除不再适用的措词。这三条是对法规的重大修改。请参见修正汇总的“更小的更改”一节了解对其他条款修改的解释。

如何做出这些更新？ 何时进行更新？

2023 年秋季-2024 年冬季

12 月 - 1 月意见征集期

1 月即将举办面对面互动

修订分区文字，在波士顿分区法中新建
“广场 + 街道” 区域。

2024 年春季

2 月在市内的某些“广场 + 街道” 区启动实施**小区域计划**。

每个小计划区域都将针对**更新的分区地图修正**（其中包括
“广场 + 街道” 区域）进行重新分区。还必须要分别采纳
这些修正。



如何绘制这些区域?



如何绘制这些区域?



如何绘制区域和
绘制哪些区域取
决于小区域计划
流程和互动情况

小区域计划: 分析和互动

我们将为您带来以下分析:

- 现有地块和建筑的大小和空间特征,
- 现有分区审核, 和
- 对研究区域中近期变化和 第 80 条项目的审核

以确定不搭配之处和变化机遇。

我们与您共同:

- 通过互动了解社区需求,
- 与社区合作提出建议并促进改建, 以及
- 将工作成果汇集到最终的计划文件中。



与我们分享您的想法!

欢迎在我们的虚拟办公
时间来访!

12 月的 6 次会议 (下午 + 晚间会议) :

12 月 4 日的一周
(**本周四!**)

12 月 11 日的一周

12 月 18 日的一周

12 月 25 日的一周

参加即将召开的公众
会议!

1 月 8 日: 全市范围的
S+S 分区文字修正更新
会议

2 月 6 日: 全市范围的
S+S 分区文字修正最终
会议

敬请提供反馈!

从现在开始到 2024
年 1 月 28 日是公共
意见征集期, 请在这
段时间分享您对分区
修正草稿的想法。

1 月互动活动

我们正在安排在意见
征集期结束前在
2024 年 1 月开展更
多面对面互动活动。

谢谢!

要了解更多信息, 请登录: <https://www.bostonplans.org/squares>

