



# 规划：市区

咨询小组会议#2  
现有情况和小区

2019年4月24日



**boston planning &  
development agency**

# 顾问团会议

## 咨询小组会议 #2 现有情况和小区

1. 咨询小组日程更新
2. 社区参与更新
3. 咨询小组会议 #2 目标
4. 普遍了解的小区
5. 现有特点分析
  - 历史环境
  - 城市环境
  - 公共区域
  - 土地使用
6. 小区咨询小组讨论

# 顾问团概况

## 顾问团初步日程表—可能调整

1	2019年3月7日	介绍和项目概况
2	2019年4月24日	现有情况和小区
3	<b>2019年5月22日</b>	<b>分区和特色区域 保护和发展</b>
4	<b>2019年6月20日</b>	<b>分区和特色区域 交通和公共领域</b>
5	<b>2019年7月17日</b>	<b>分区和特色区域 气候和复原力</b>
6	2019年9月	开发方案
7	2019年10月	优选开发方案

8	2019年11月	优选开发方案 影响评估
9	2019年12月 /2020年1月	<b>城市设计指导方针和 区划建议</b>
10	2020年2月	<b>城市设计指导方针和 区划建议</b>
11	2020年3月/4月	草拟规划：市区
	2020年5-7月	视需要开会。规划：市区必须在2020年7月前基本完成。

会议日期和主题不确定，可能变更。可能安排特别会议，将提前和顾问团讨论。随着项目推进，将向顾问团提供日程表更新信息。



# 社区动员

## 至今为止所做的工作

- 开放日 **2018年12月3日**
- 利益相关方圆桌会议
  - 波士顿市中心 BID 2019年2月2日
  - 留存与保护 2019年2月19日和3月7日
  - 机构 2019年2月19日和3月19日
  - 土地所有者和开发商 2019年2月20日和3月20日
  - 商业业主 2019年3月20日
- 咨询小组会议 #1 **2019年3月7日**



# 社区动员

## 即将到来的动员活动

- 愿景研讨会**2019年4月30日**
- 为整个研究区域及小区举办的公众会议（**2019年夏天和秋天**）
- 随时随地的小型活动、临时干预性标志以及**wikimapping**等战略性动员活动（**2019年夏天和秋天**）

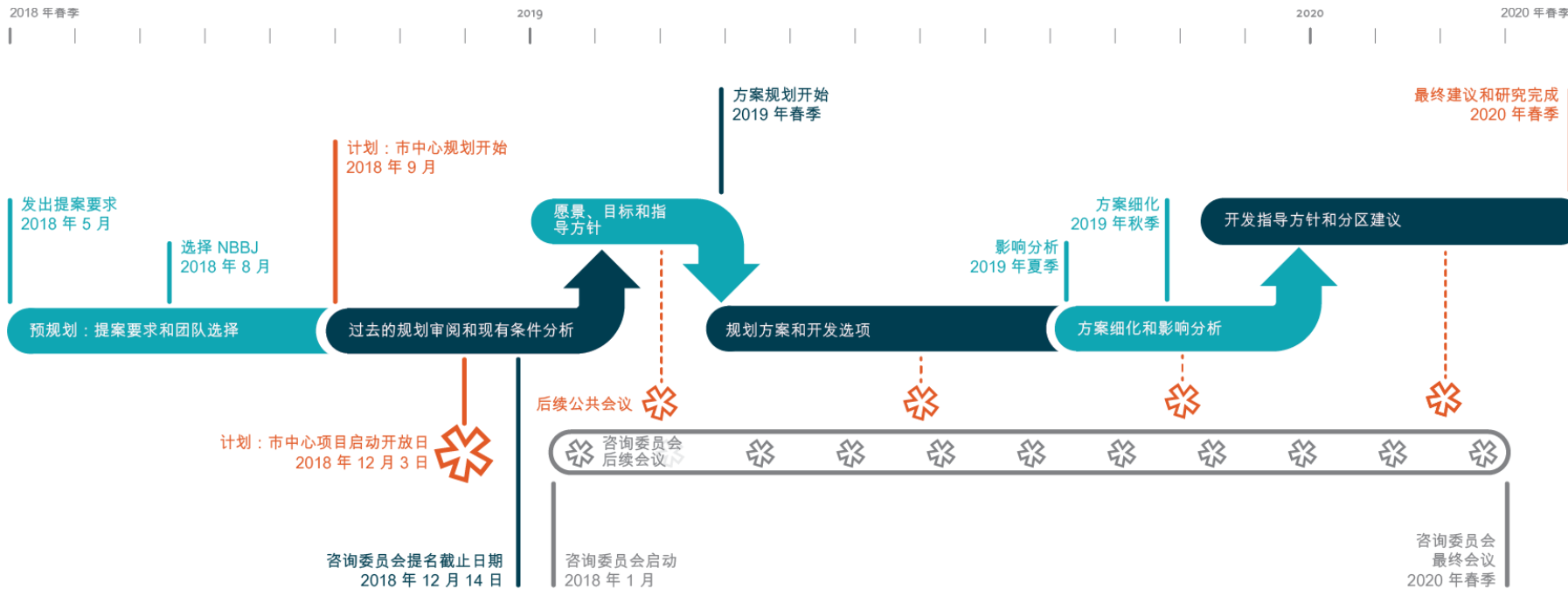


## 规划：市区 - 主要目标

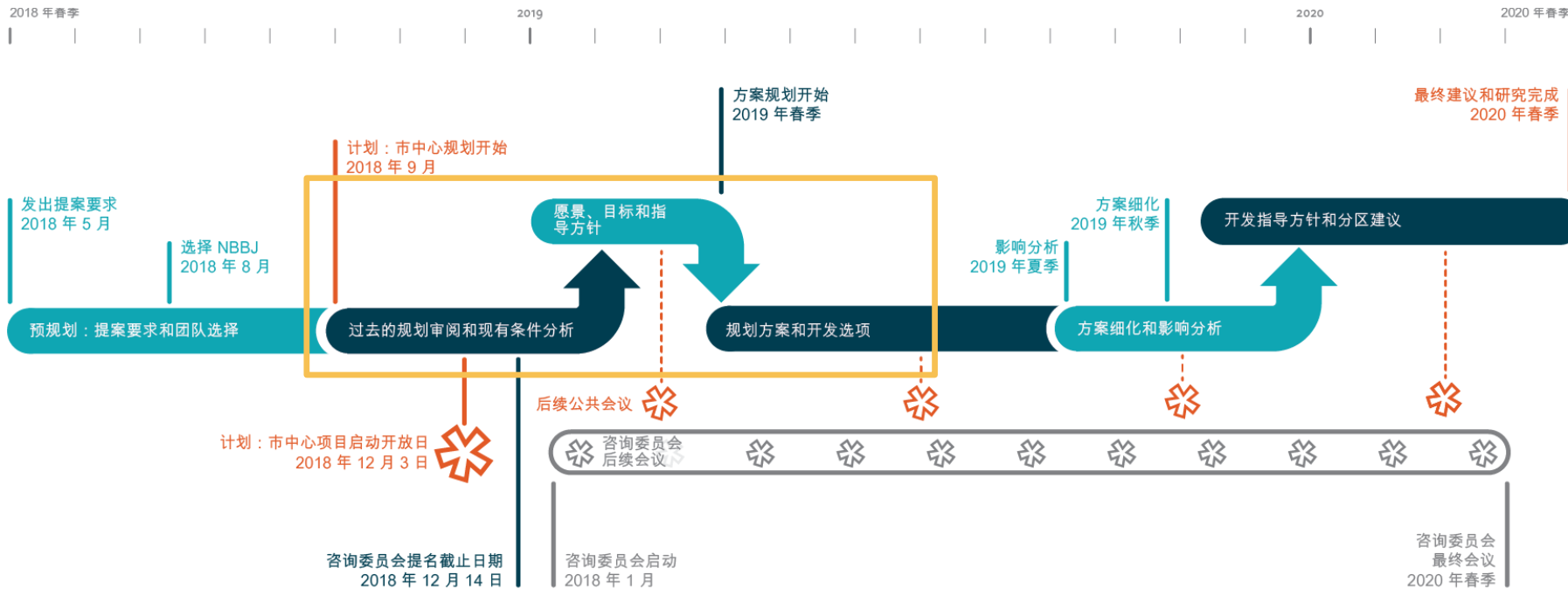
研究目标是在以往研究的基础上，拟定波士顿市区保护、强化和发展的新框架，同时平衡宜居性、日光、步行条件、气候变化、开放空间使用、可负担性以及动态混合用途等因素。



# 时间段



# 时间段

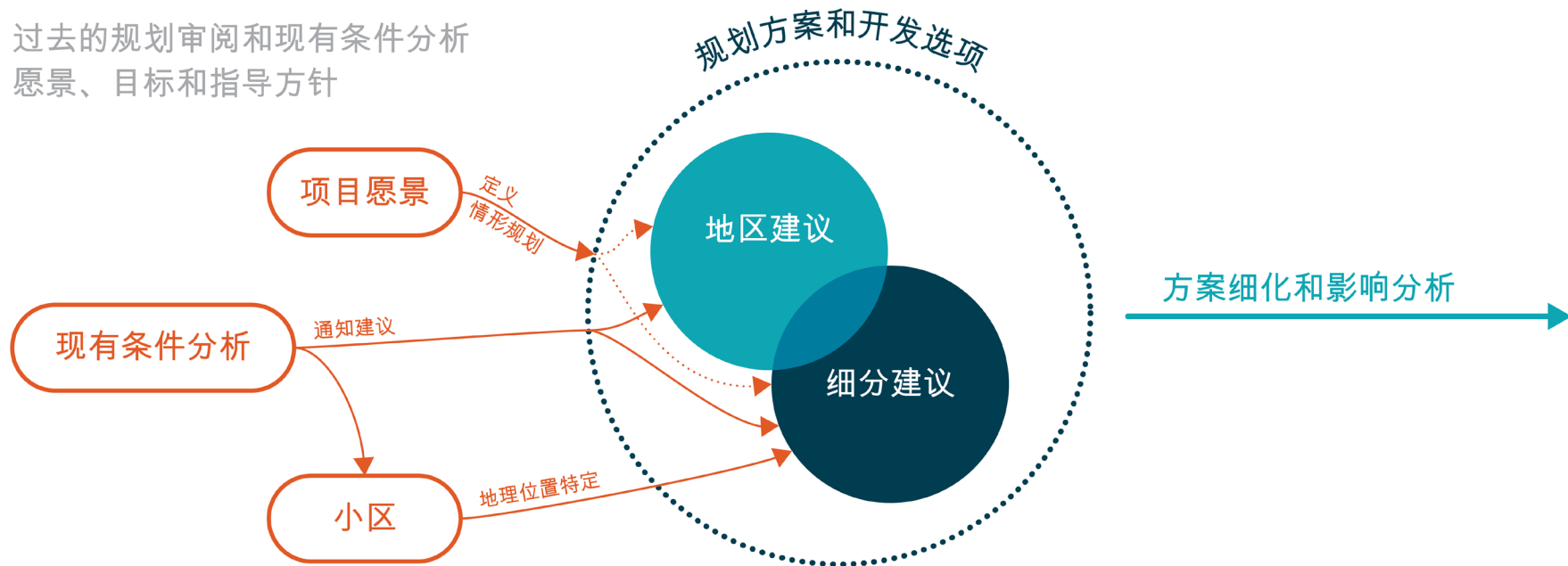




# 时间段放大

## 今天的对话目标

过去的规划审阅和现有条件分析  
愿景、目标和指导方针





## 小区“特点”由哪些因素而定义？

我们是否漏掉了某个小区？界定小区时，我们还应该考虑哪些因素？



# 小区“特点”由哪些因素而定义？

*“小区”的定义决定于文化、空间、社会和经济质量，包括一个“地方”长期的关联*

**历史情况** – 特定待批准的历史资产、建筑物年龄

**城市环境** – 建筑物占地、街区大小

**公共区域** – 公众空间、街道、街道类型（学派）

**土地使用** – 现有混合使用



# 需要考虑的问题

## 初步小区

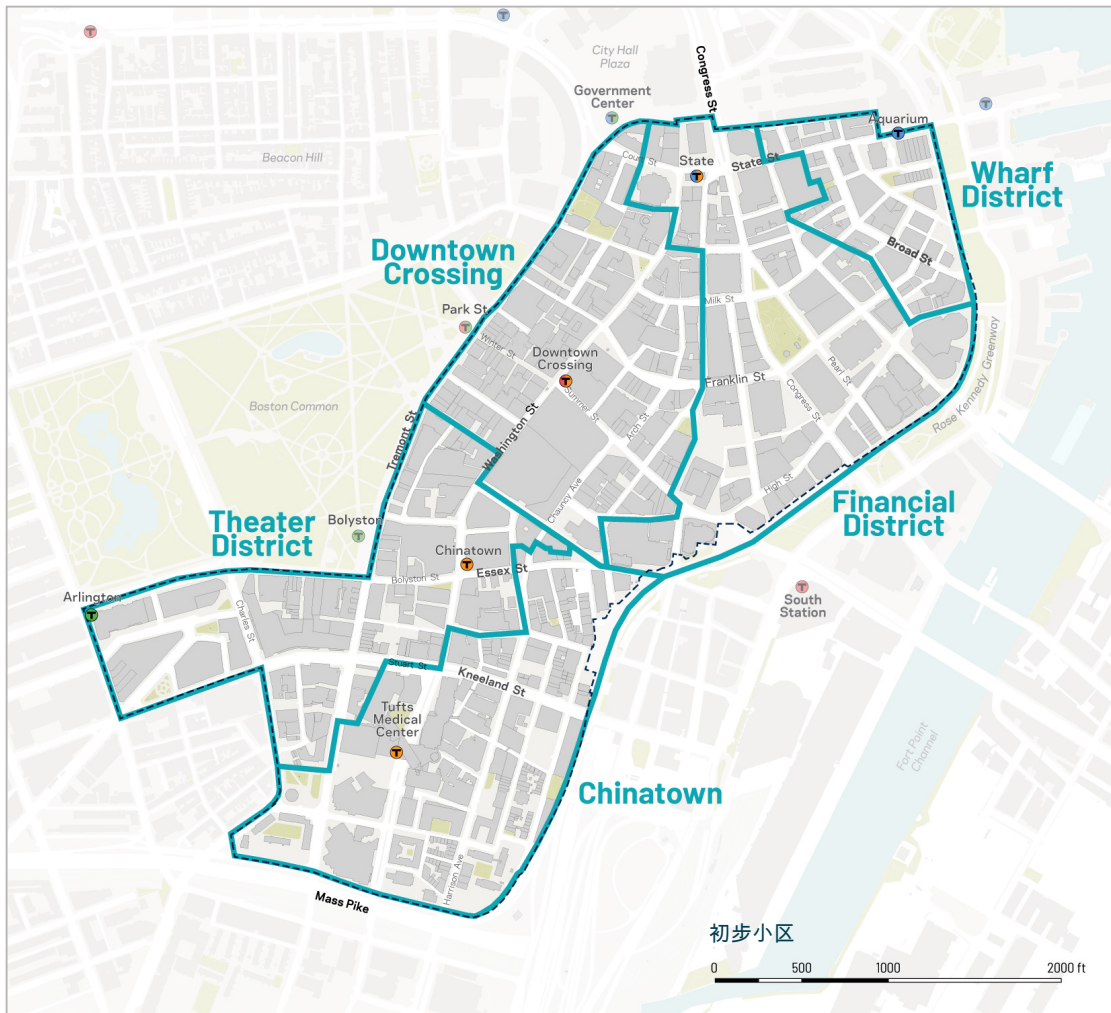
- 我们是否漏掉了某个小区？界定小区时，我们还应该考虑哪些因素？
- 您对每个小区的体验是怎样的？每个小区有那些独特的优点？每个小区有哪些因素应该加强或突出？
- “初步界限”是否与您对每个区域的定义一致？流动性更强或者小区边界模糊是否有价值？



# 普遍了解的市中心的小区



**boston planning &  
development agency**



# 初步小区

Downtown Crossing

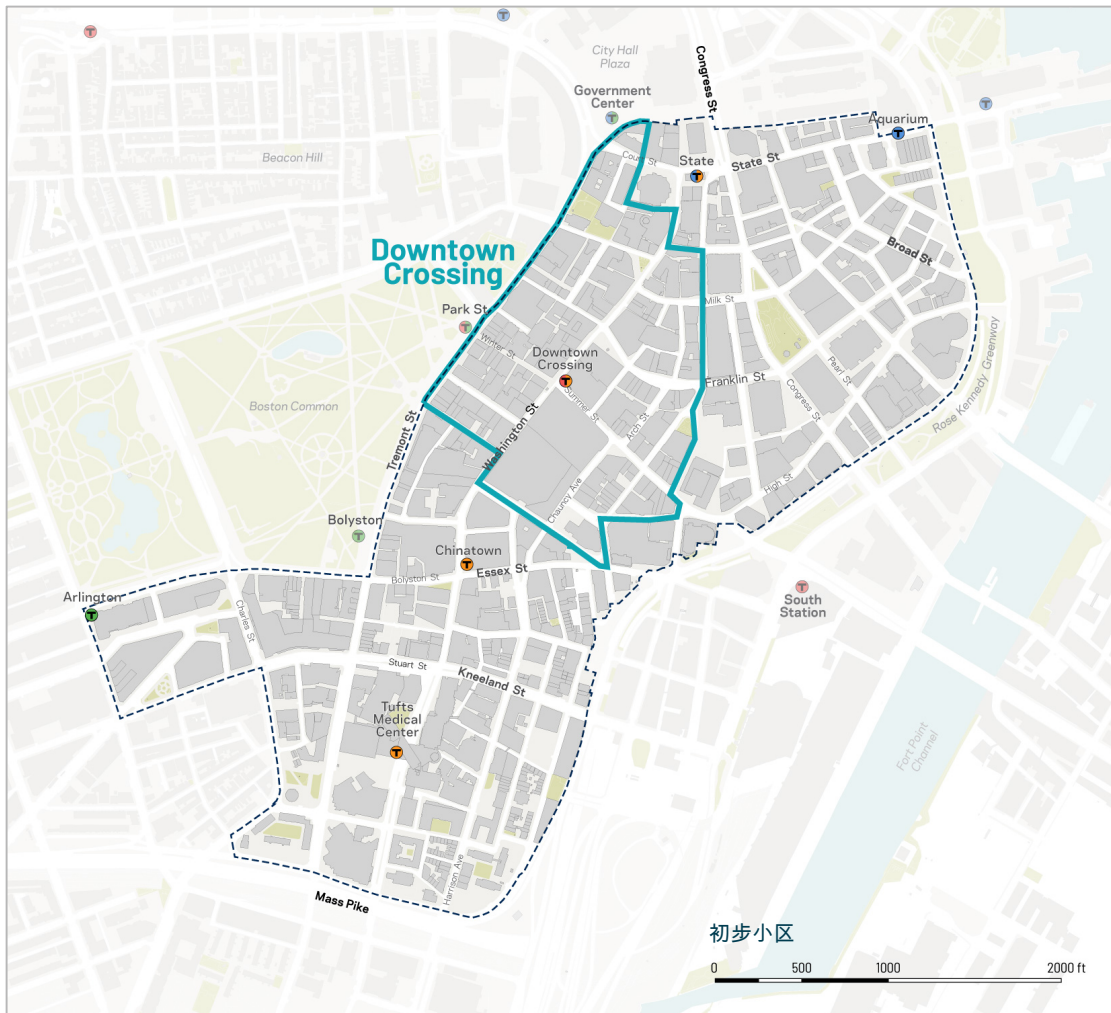
Chinatown

Financial District

Theater District 以及  
Park Plaza

Wharf District





# Downtown Crossing

## 初步小区

- 主要区域购物区
- 大波士顿地区的交叉路
- 邻近步行区生机勃勃的公众生活
- 引人注目的历史地标高度集中
- 支持多种使用的邻里小区，包括住宅





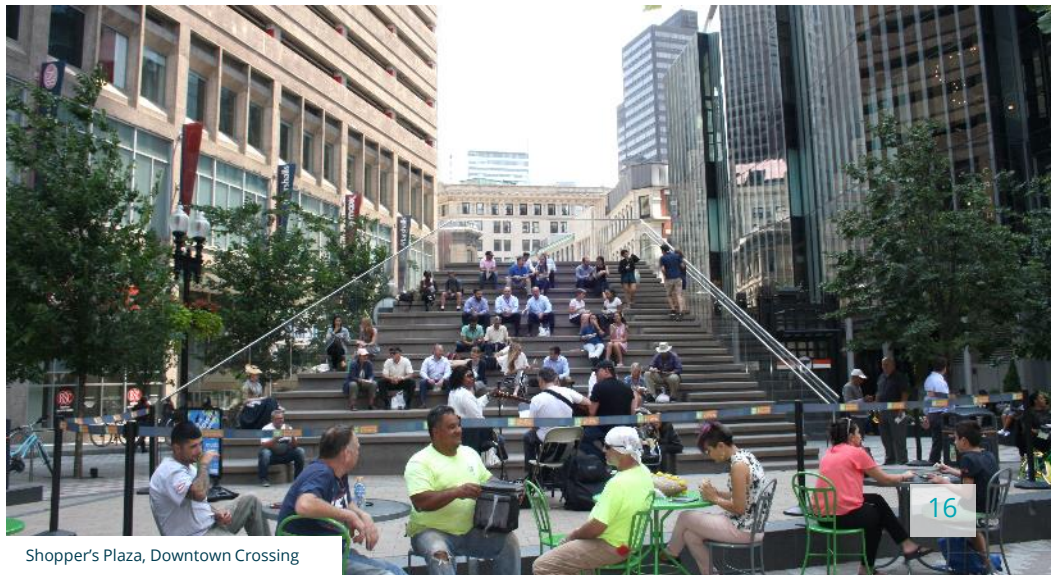
Washington Street, Downtown Crossing



Summer Street @ Washington Street, Downtown Crossing



Franklin Street @ Tontine Crescent, Downtown Crossing



Shopper's Plaza, Downtown Crossing





# Chinatown

## 初步小区

- 区域代表该地区特定而珍贵的文化遗产
- 具有多种类型房屋层次丰富的精致街区
- 有很多小店活力四射的街区生活
- 市中心的主要住宅区





Mary Soo Hoo Park, Chinatown



77 Harrison Avenue, Chinatown



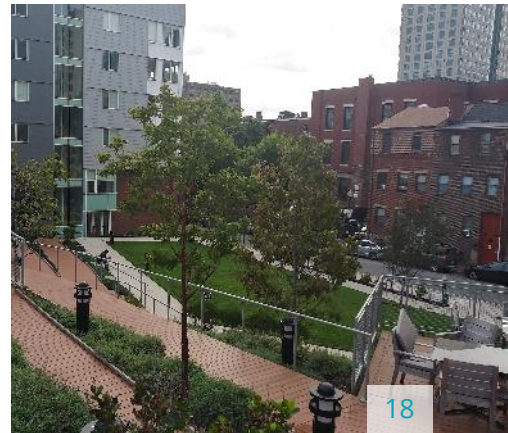
Beach Street @ Chinatown Gate, Chinatown



Chin Park, Chinatown



Washington Street @ Tufts, Chinatown

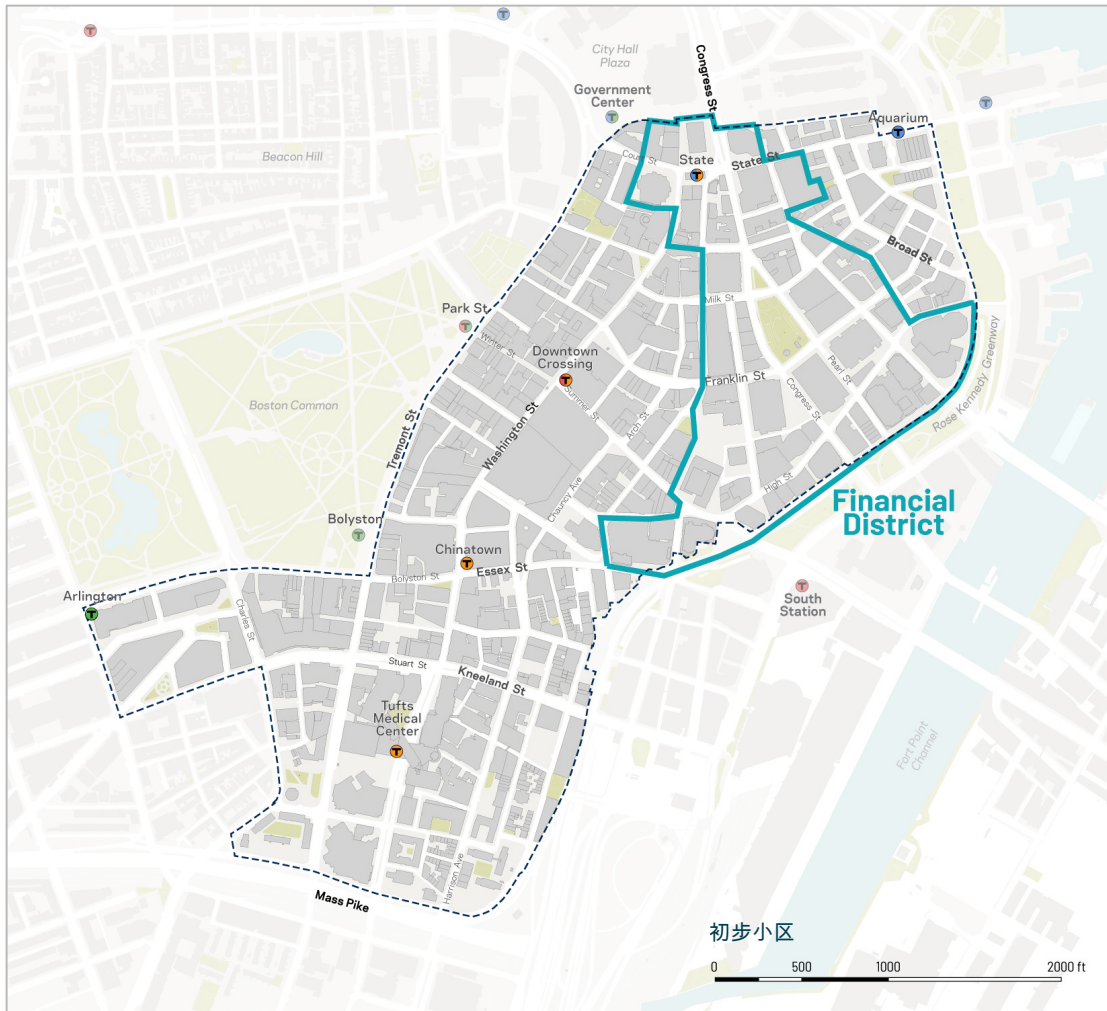


One Greenway Park, Chinatown

# Financial District

## 初步小区

- 将城市的历史体现为重要区域贸易中心的商业中心
- 大型街区和宗地，多种用处混合
- 夜晚比白天和周末安静许多
- 区域良好地平衡繁荣和人文的和谐程度





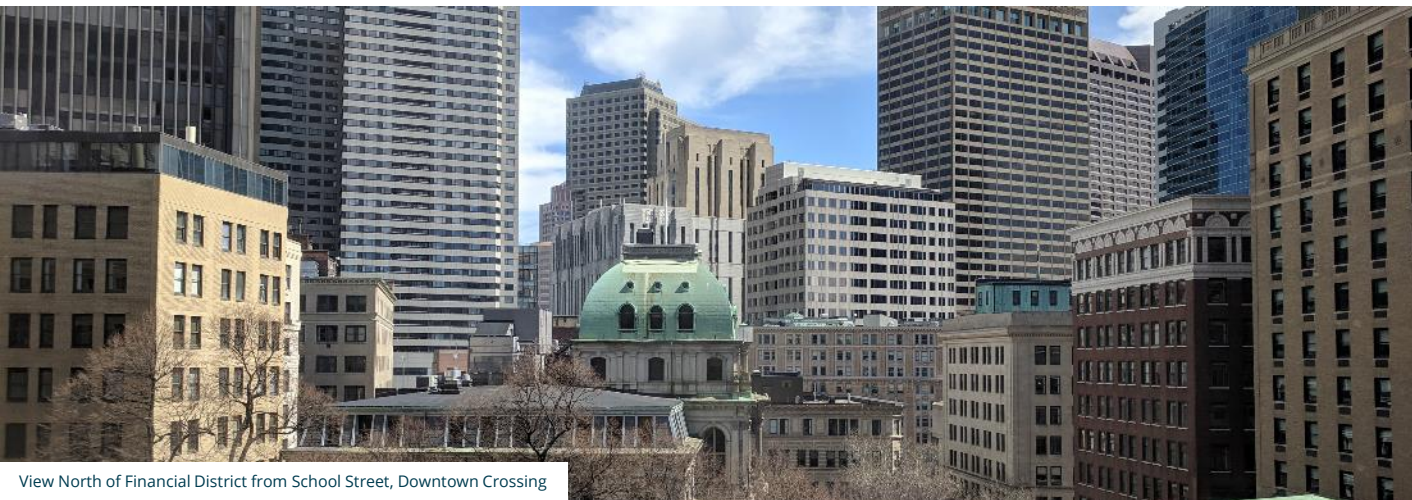
Old State House, Financial District



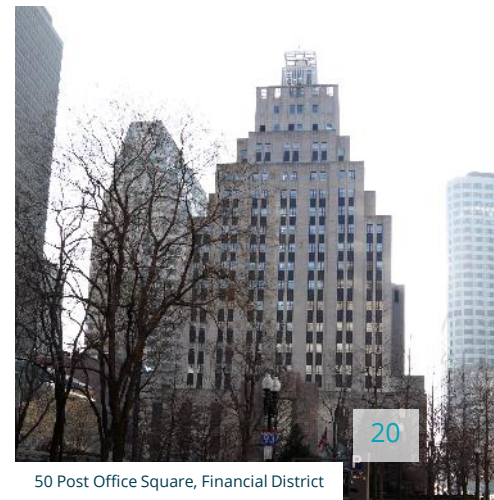
Post Office Square, Financial District



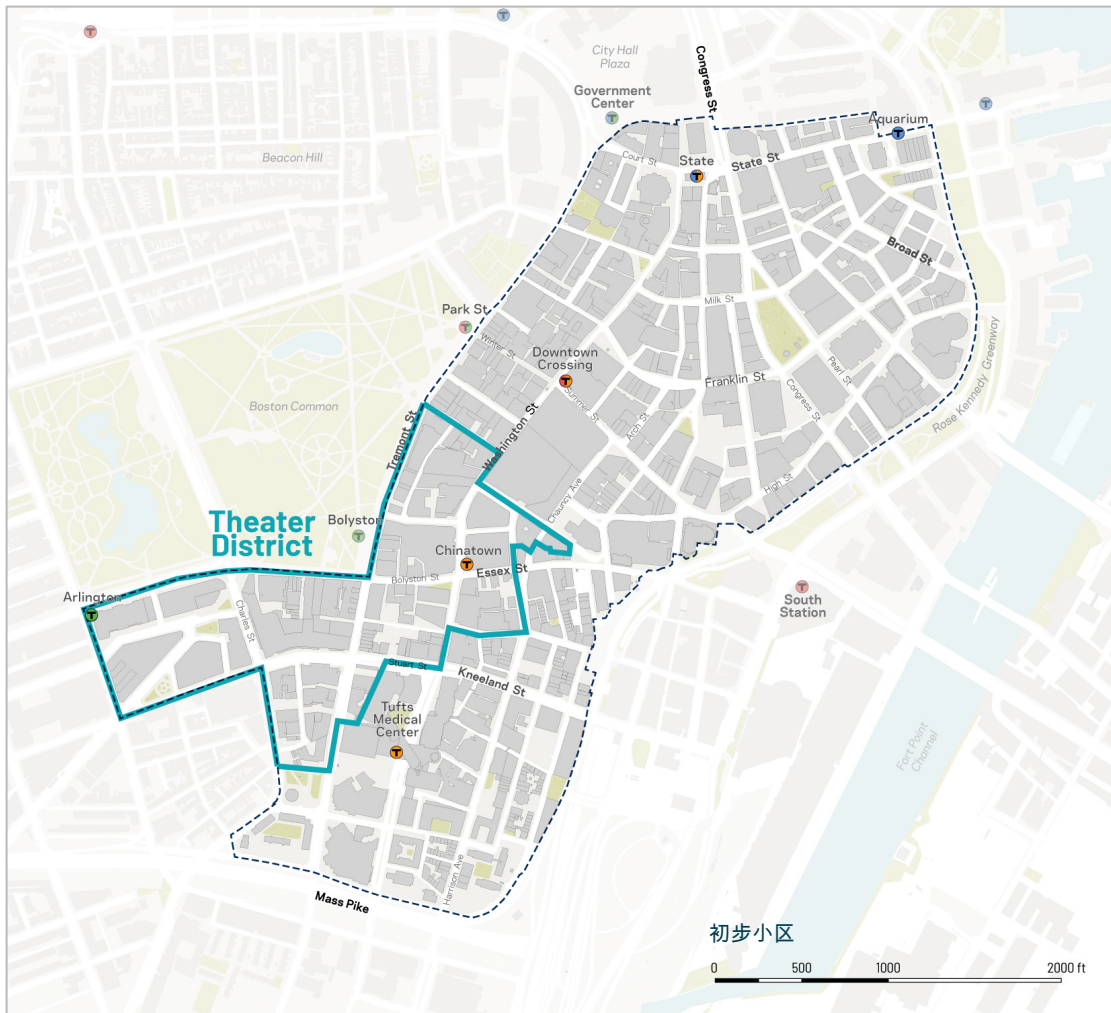
Kingston & Bedford Streets, Financial District



View North of Financial District from School Street, Downtown Crossing



50 Post Office Square, Financial District



# Theater District & Park Plaza

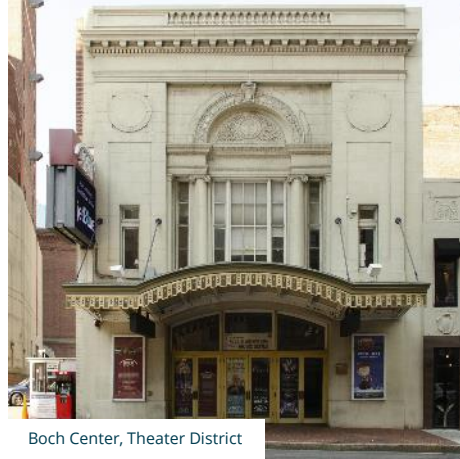
## 初步小区

- 市中心和整个地区的艺术表演中心
- 很多文化、机构和教育项目在此安家落户
- 夜晚和周末比市中心很多其他地方更有活力
- 现有的大学生群体
- 包含多条主要大路





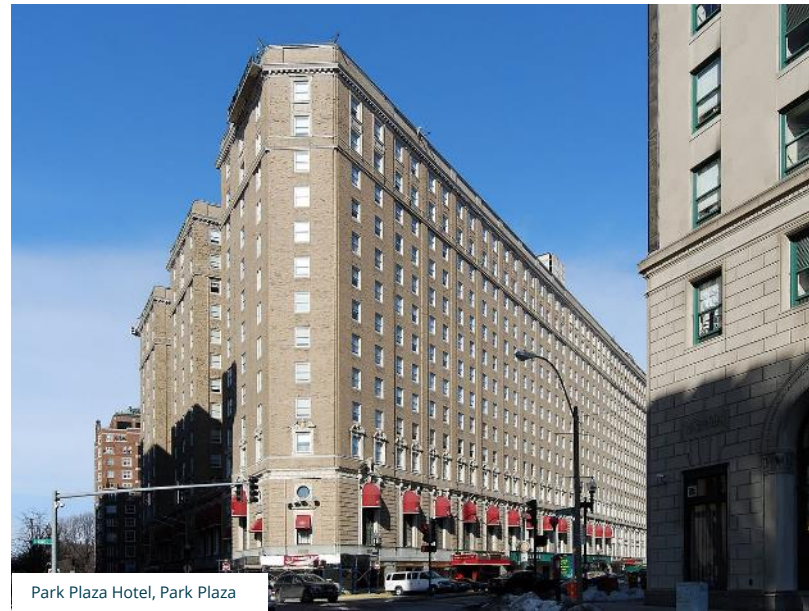
Boston Opera House, Theater District



Boch Center, Theater District



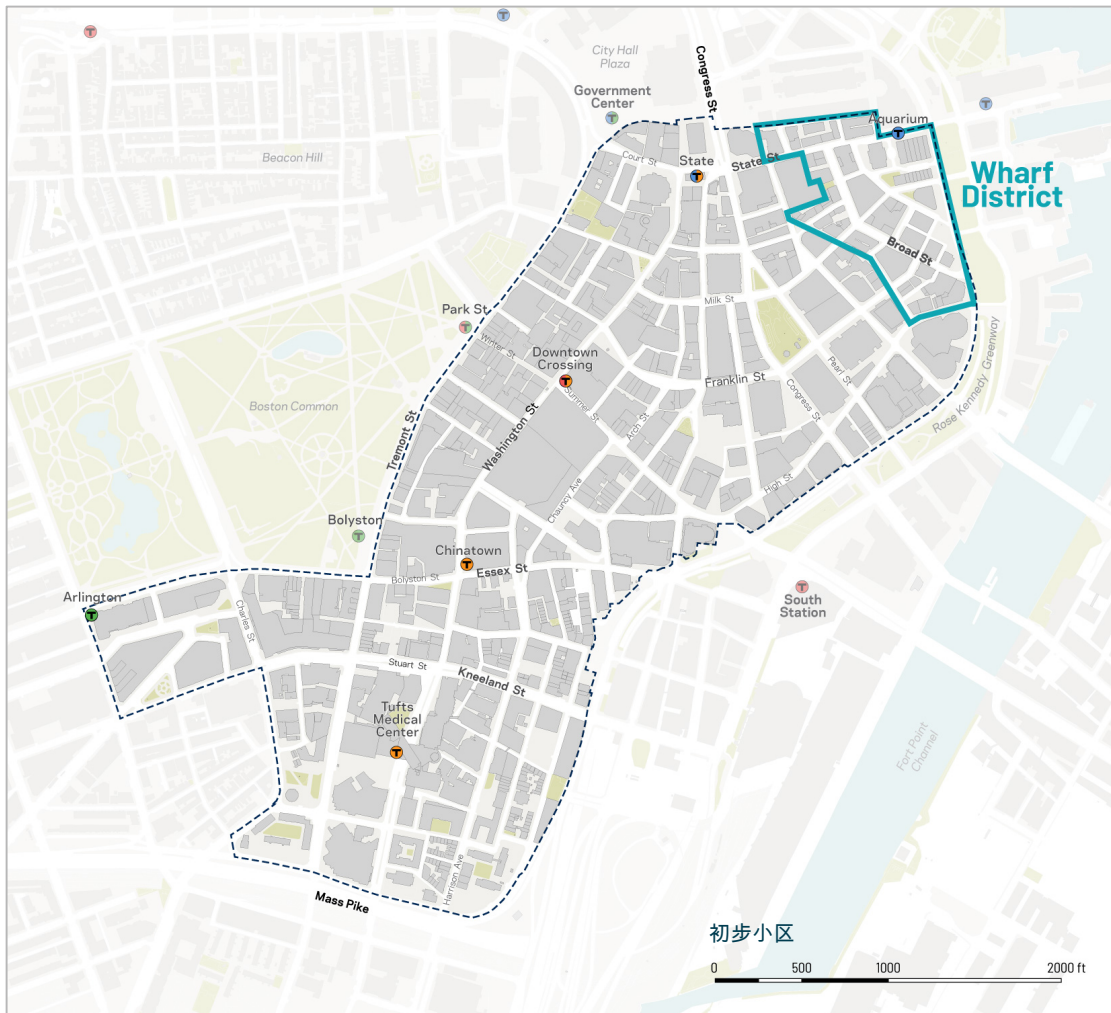
Boston Common



Park Plaza Hotel, Park Plaza



Washington Street @ West Street, Theater District



# Wharf District

## 初步小区

- 连接绿地和水边的关键连接地带
- 市中心部分建筑具有最悠久的传统也是最古老的建筑形式
- 尽管使用这些建筑的人员多元化，仍然比市中心很多区域都安静
- 社区适宜居住、工作和游玩

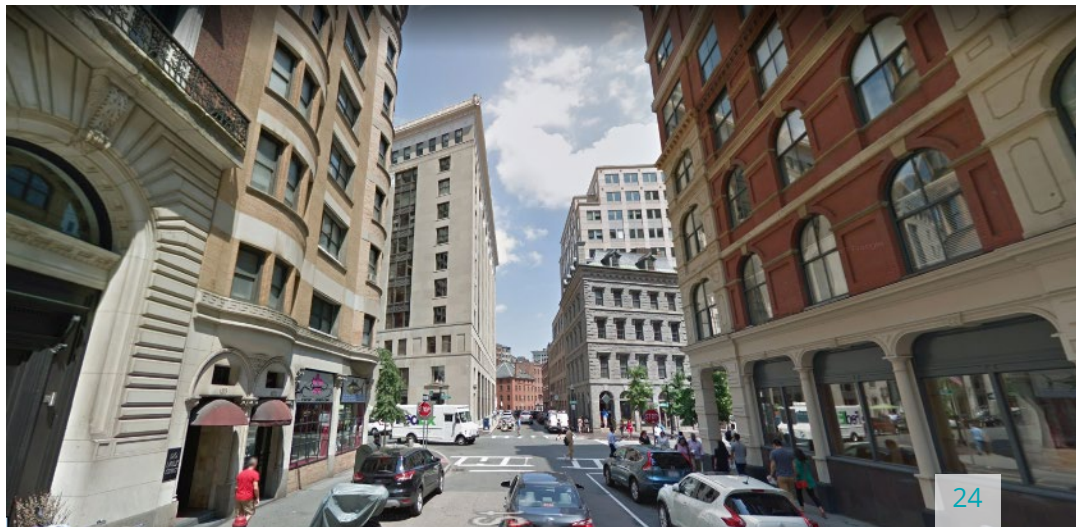




Broad @ Battery March Street, Wharf District

View from Boston Harbor, Wharf District

Liberty Square, Wharf District



Milk Street @ Broad Street, Wharf District

R.F.K. Greenway looking North



# 现有特点分析



# 历史情况

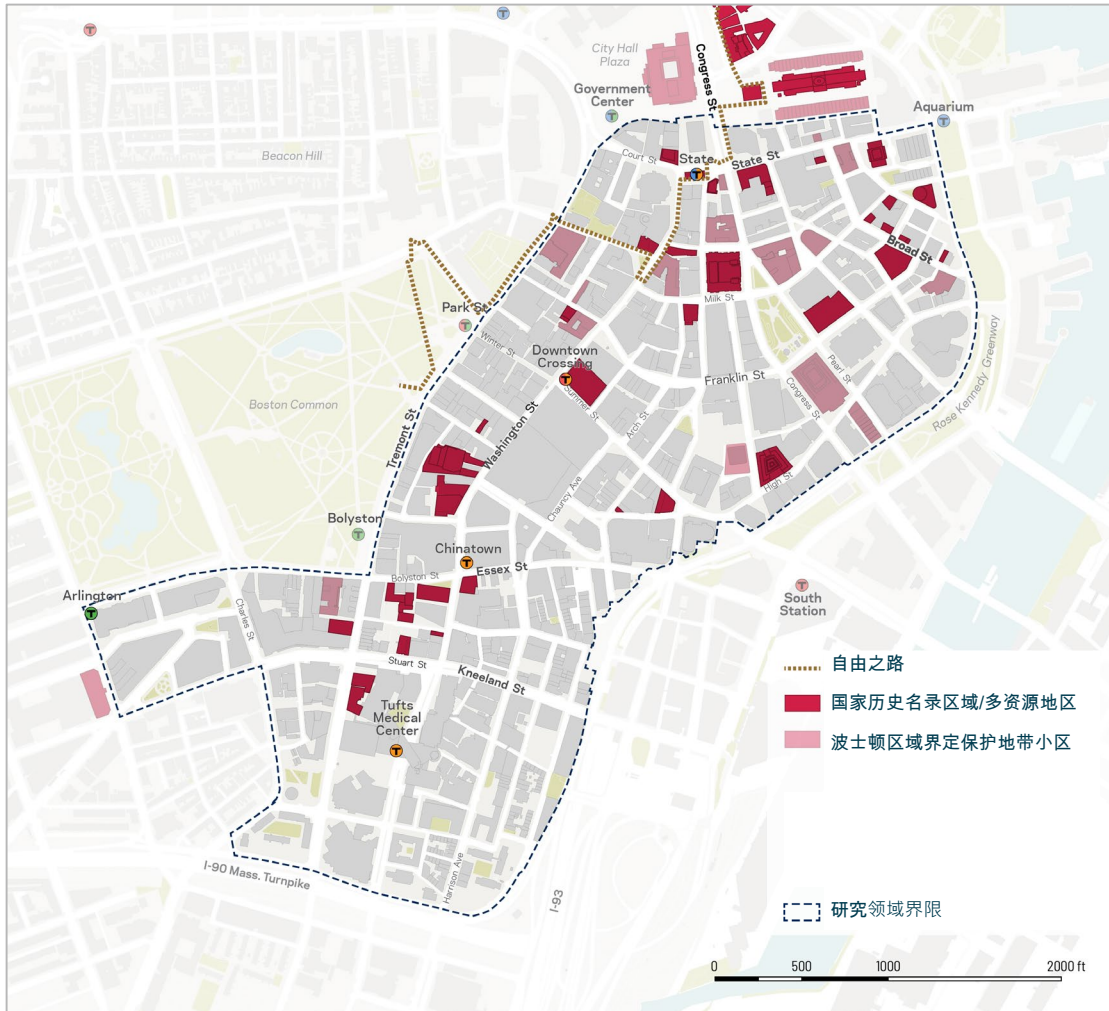


**boston planning &  
development agency**

# 历史资产

## 历史情况

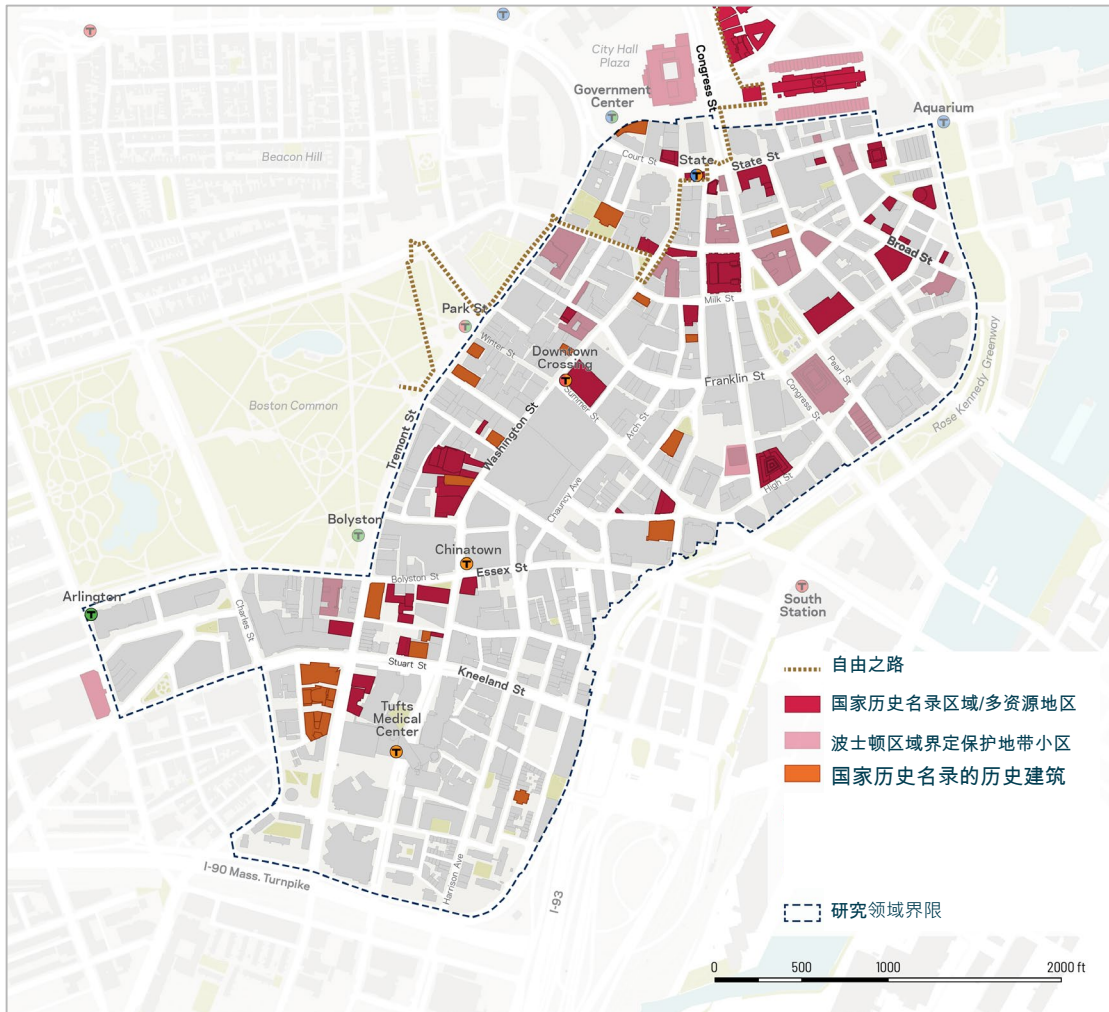
- 历史地标基本均匀分布 - 大部分沿着走廊分布；有几处在 Chinatown



# 历史资产

## 历史情况

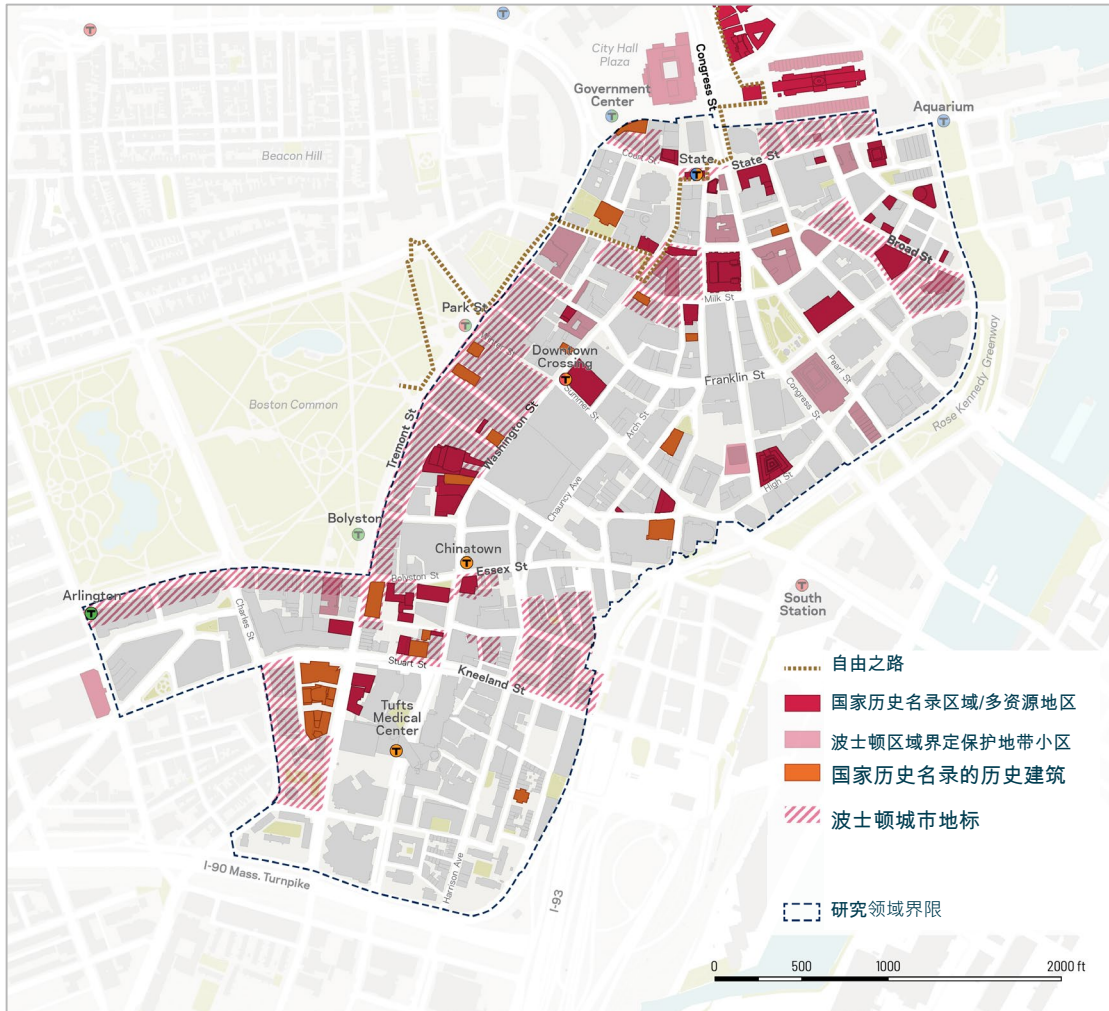
- 最大的国家历史名录位于 Theater District 和东北地区



# 历史资产

## 历史情况

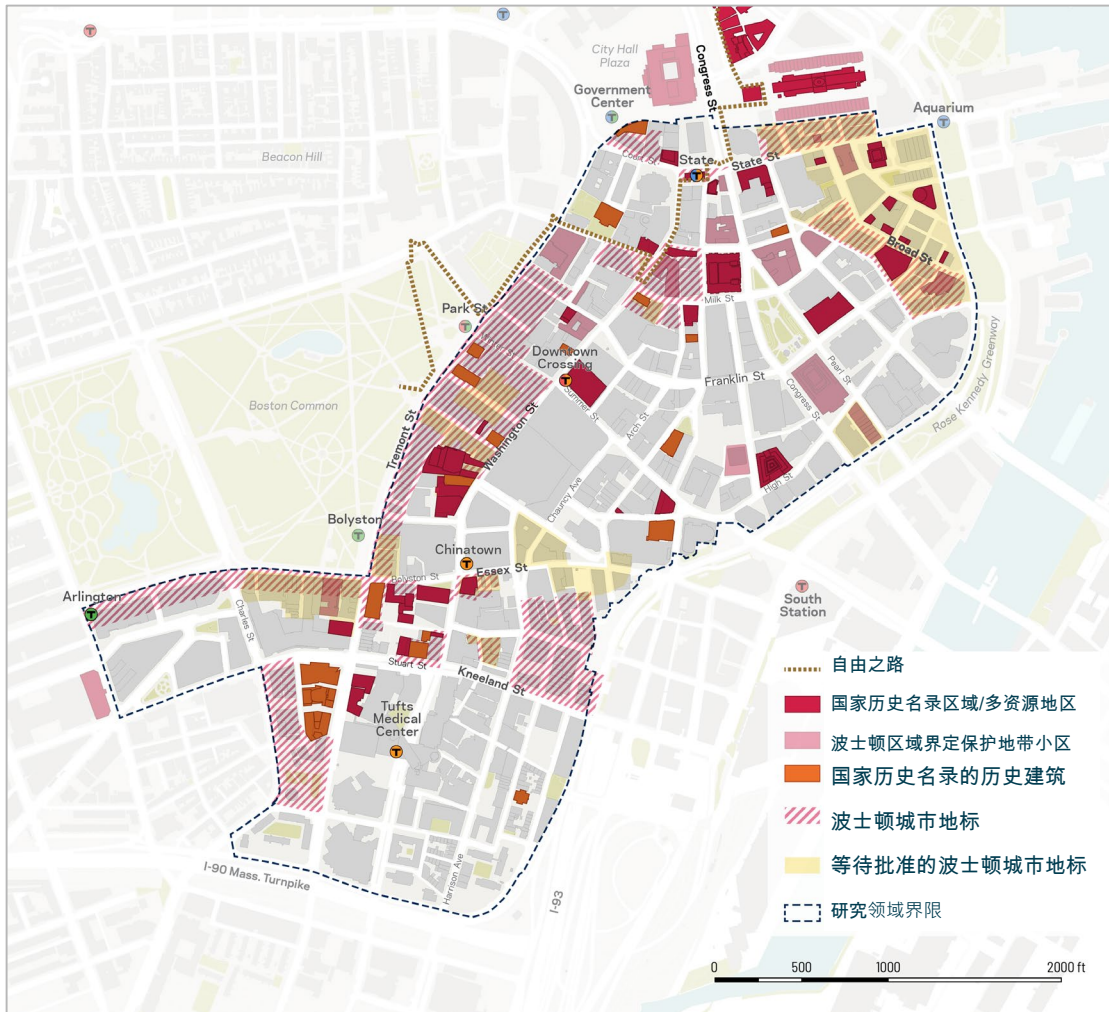
- 地标通常不邻近开放的空间 – 这就使人们很难欣赏到



# 历史资产

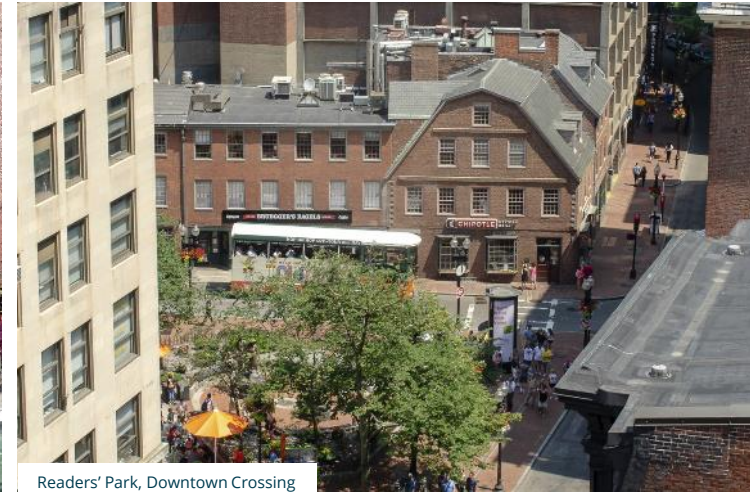
## 历史情况

- 最大的国家历史名录位于 Theater District 和东北地区
- 历史地标基本均匀分布 - 大部分沿着走廊分布；有几处在 Chinatown
- 地标通常不邻近开放的空间 - 这就使人们很难欣赏到

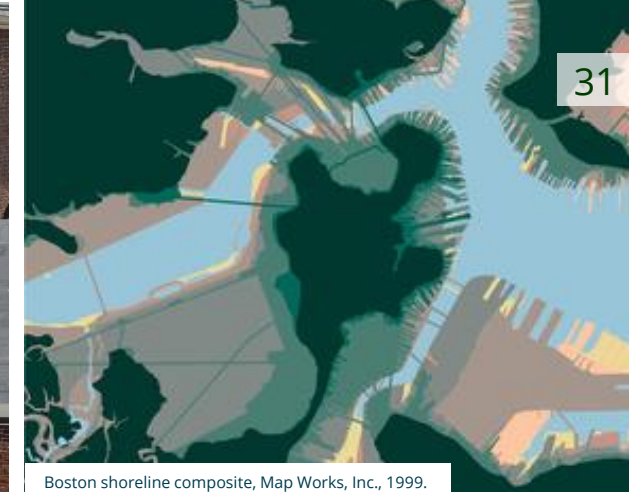




Brattle Book Shop, Downtown Crossing



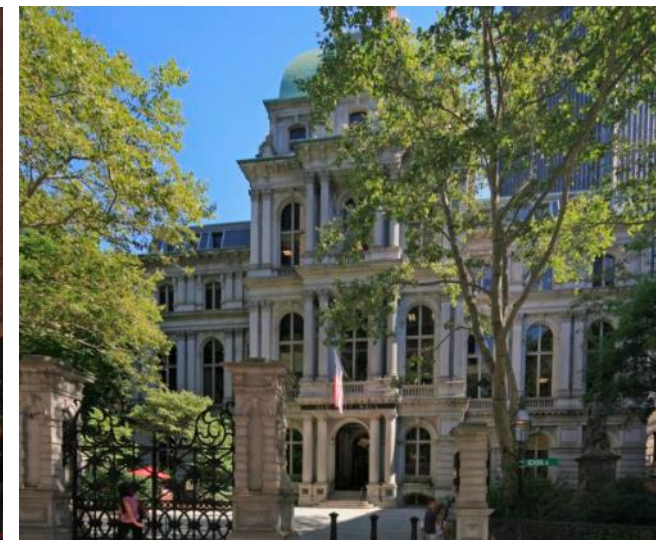
Readers' Park, Downtown Crossing



Boston shoreline composite, Map Works, Inc., 1999.



Summer Street @ Washington Street, Downtown Crossing



Old City Hall, Downtown Crossing



31

King's Chapel Burying Ground, Downtown Crossing

# 估计的漏洞漏洞

## 历史情况

- 到2050年，约有10%的研究区域容易遭受洪水侵袭。
- The **Wharf District**将是最易受影响的地区
- **Chinatown**是第二个最易受洪水影响的人。

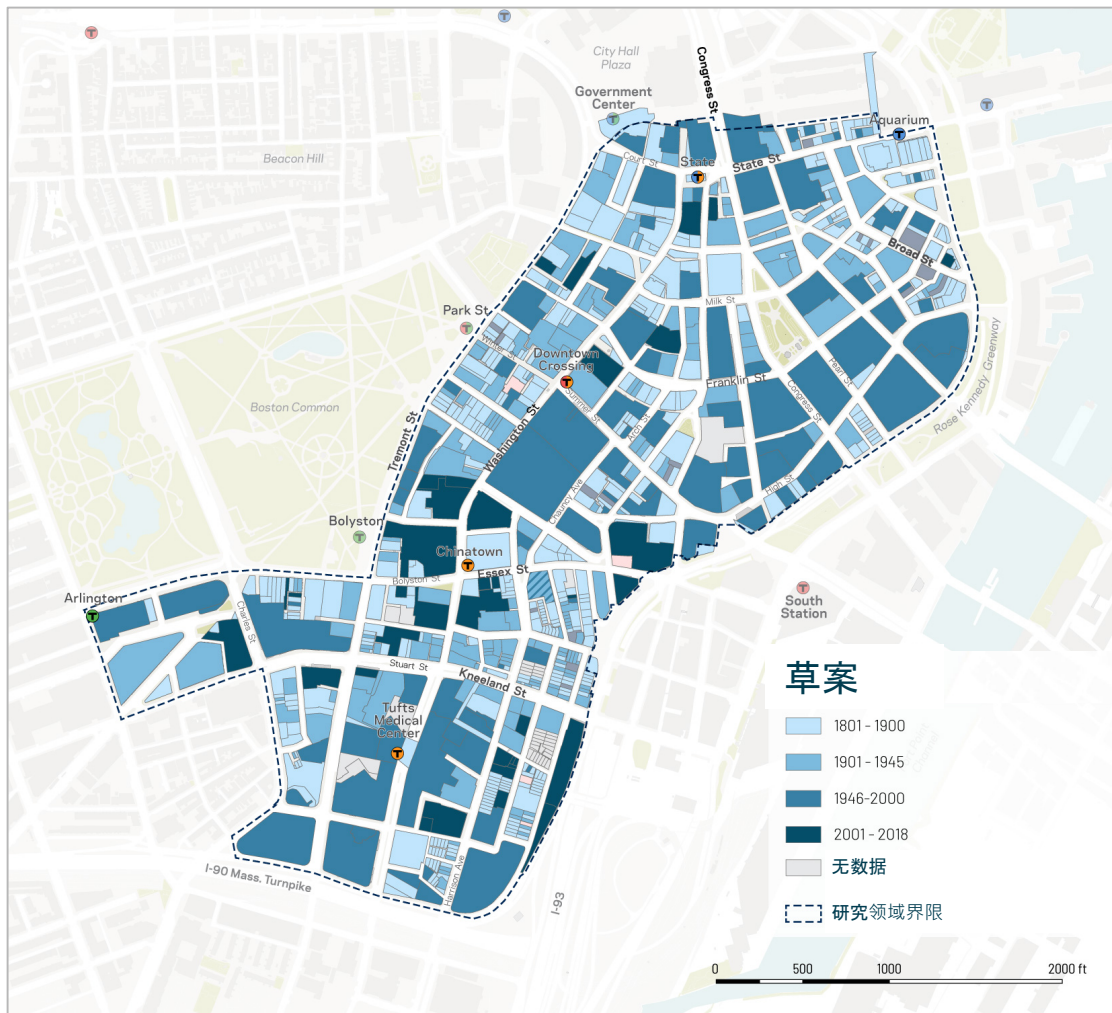




# 建筑年份

## 历史情况

- Washington St 上集中了很多新建筑
- 最古老的建筑位于 Wharf District
- 较新的建筑比老旧建筑的占地面积更大
- 21世纪最集中的建筑位于 Financial District

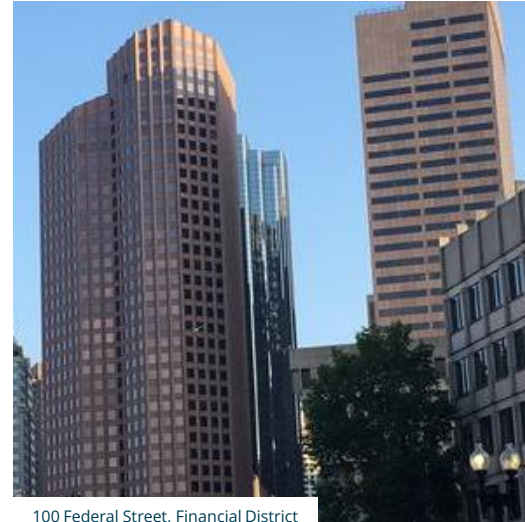




125 Summer Street, Financial District



View west across the Financial District & Downtown Crossing



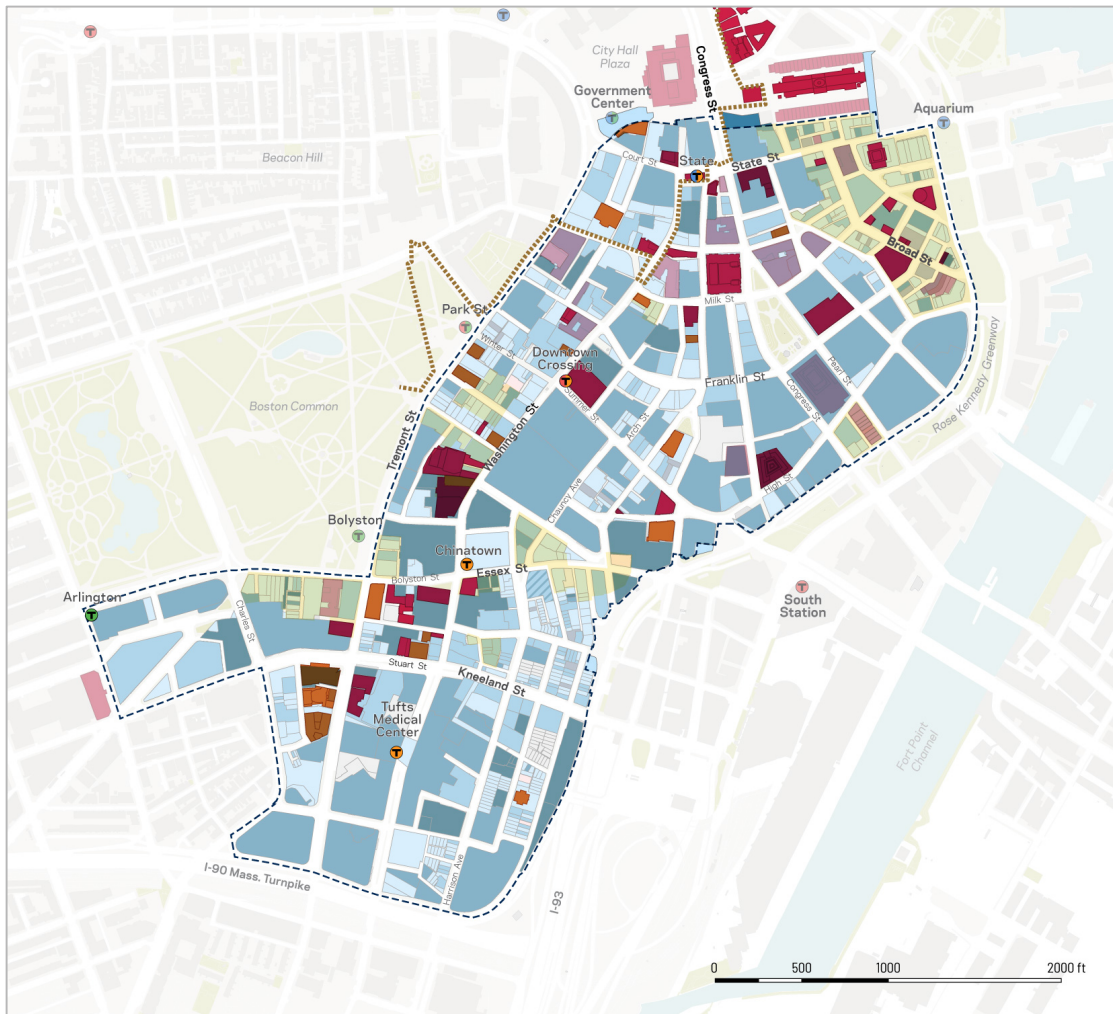
100 Federal Street, Financial District



21 School Street, Downtown Crossing



King's Chapel, Downtown Crossing



数据源: City of Boston

# 合成

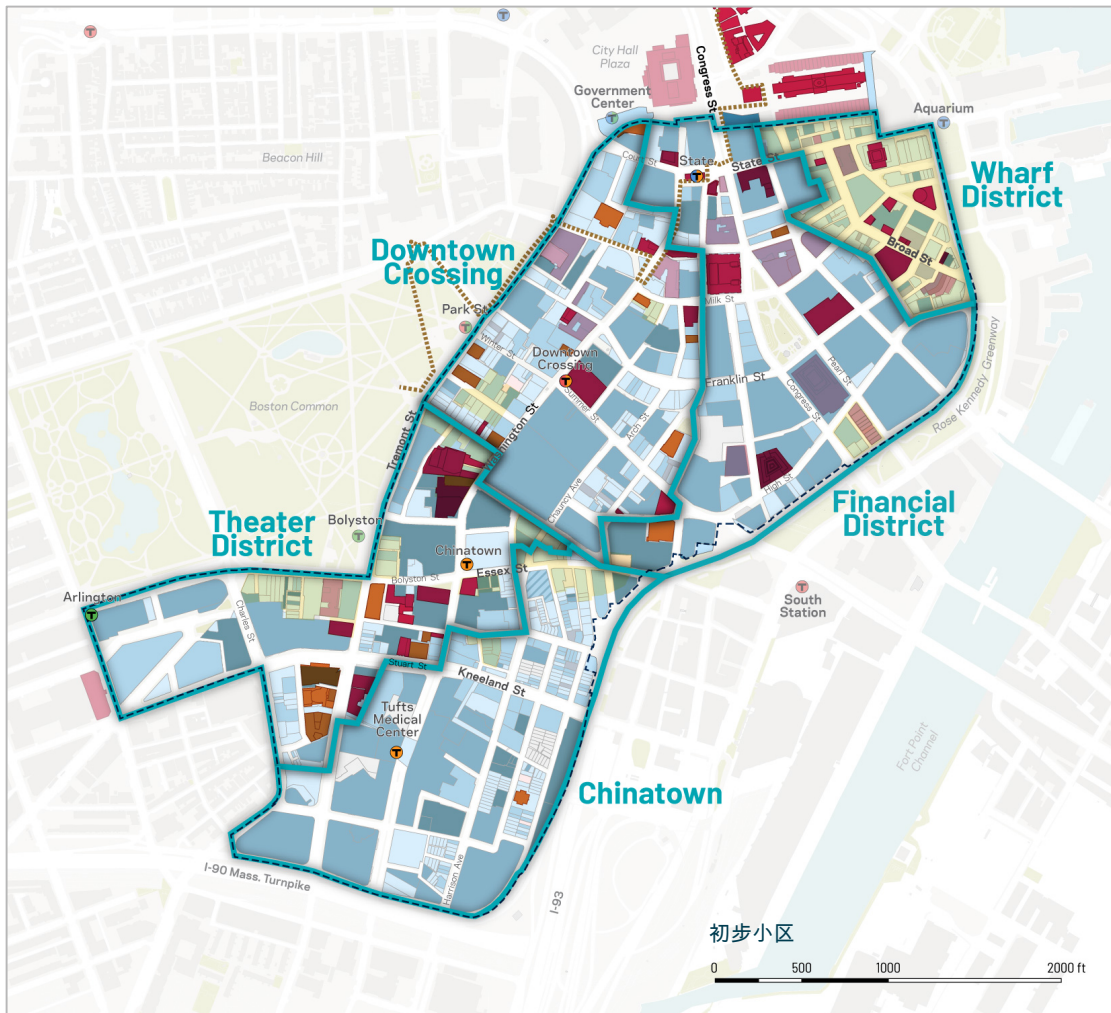
## 历史情况

### 历史资产



### 建筑年份





数据源: City of Boston

# 小区

## 历史环境 — 结论

- Chinatown 的特定历史资产很少
- 特定历史资产比周围的建筑占地小
- 较旧建筑最集中的地区是 Downtown Crossing
- 新旧建筑混合的楼群一般位于横贯市中心的区域



# 城市环境

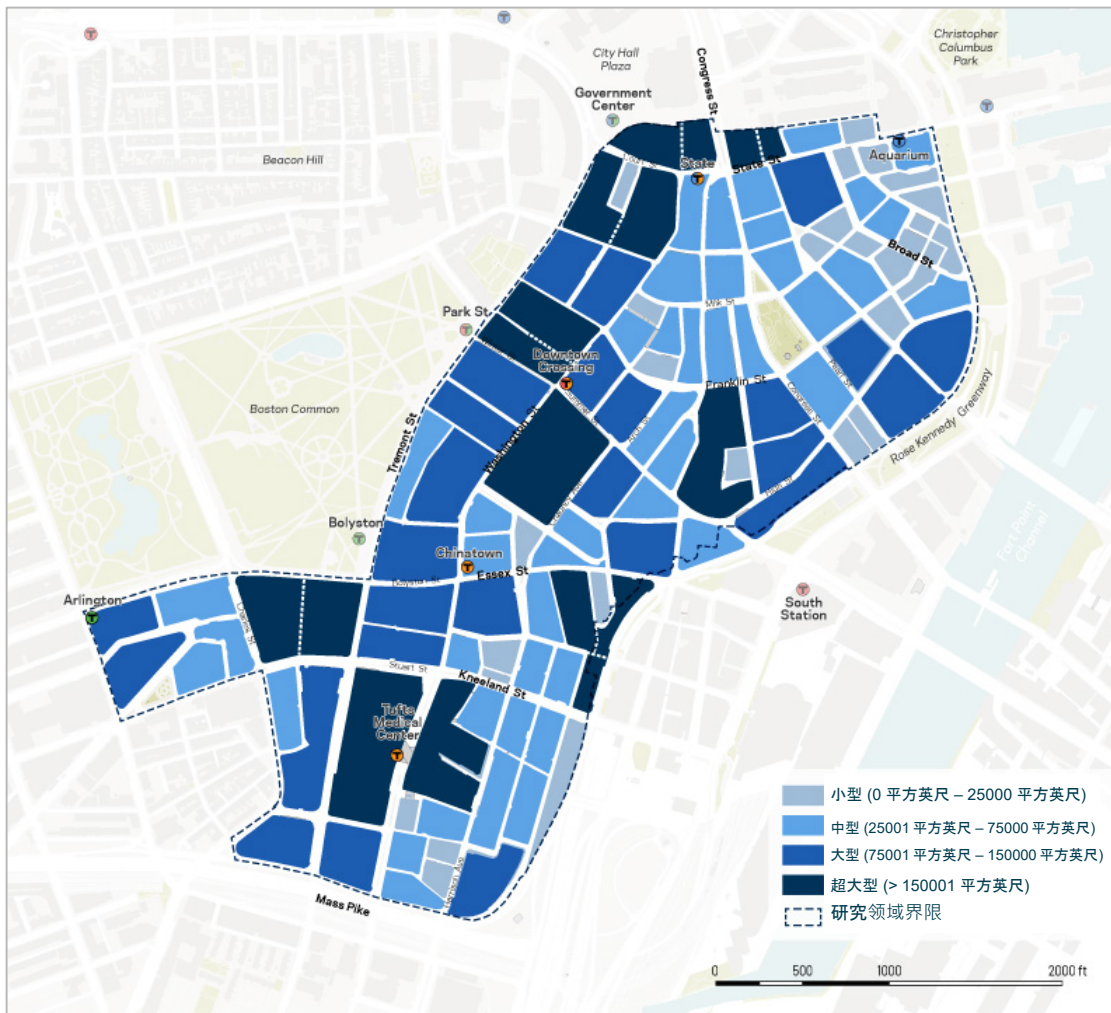


**boston planning &  
development agency**

# 街区大小

## 城市环境

- 一些大型街区的胡同和走廊非常窄小，不容易一眼就看到
- 小型街区基本聚集在 **Wharf District**
- 大型街区都趋于邻近大型开放空间或者和机构的使用场地相连。
- **Chinatown** 和 **Downtown Crossing** 都有一些大型街区，常常打乱了小环境的和谐





City Hall Avenue, Downtown Crossing



Music Hall Place, Downtown Crossing



State Street @ Congress Street, Financial District



Chapman Place, Downtown Crossing



33 Broad Street, Wharf District



Burnham Building, Downtown Crossing

# 建筑占地面积

## 城市环境

- **Chinatown** 和 **Ladder District** 有更多具有渗透性的街区
- Chinatown 的建筑之间距离更大
- **Financial District** 的 **Post Office Square** 建筑框架更大
- **Downtown Crossing** 和 **Chinatown** 的建筑占地面积最小







Source: Mapjunction.com



Jacob Wirth Building, Theater District



Massachusetts Transportation Building, Park Plaza



Congress Street @ Post Office Square, Financial District

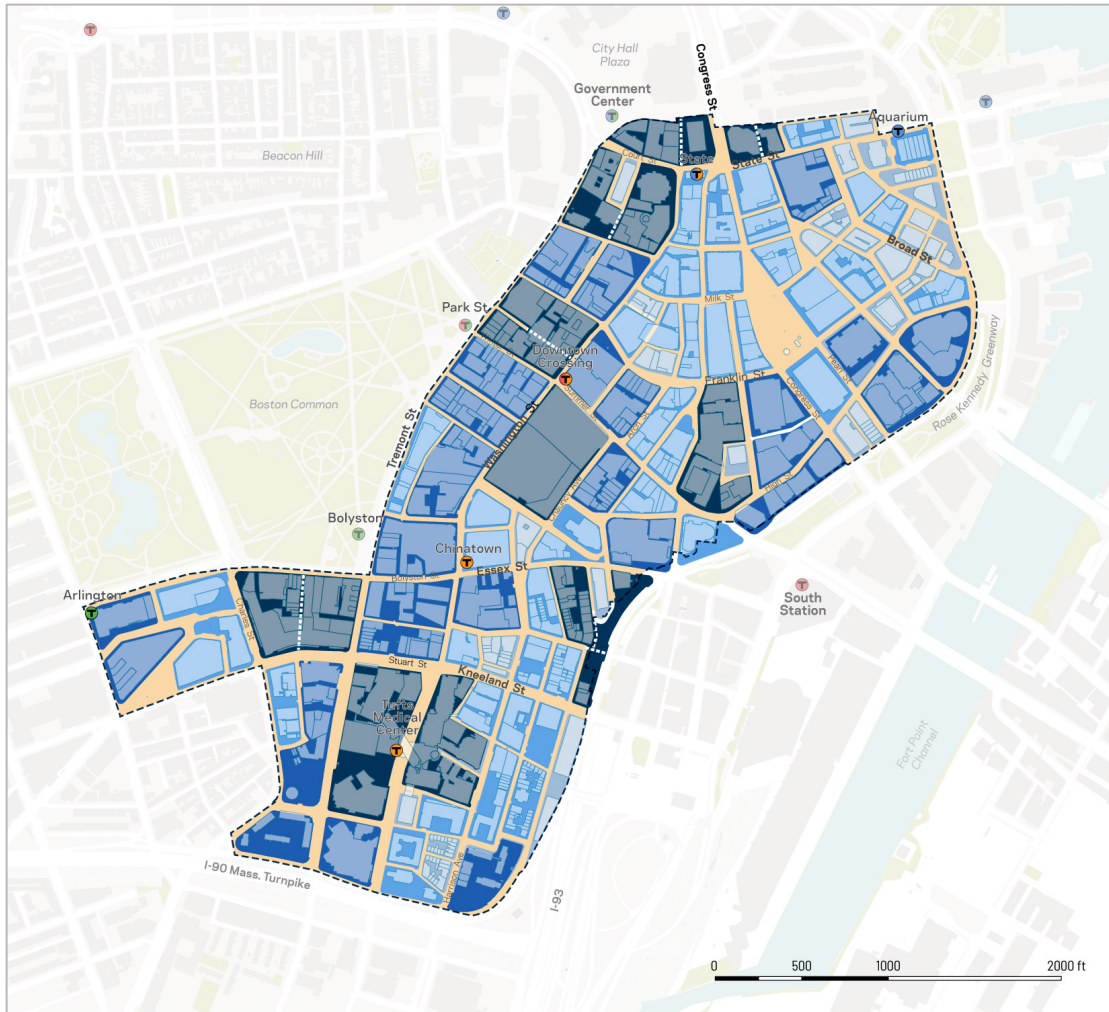


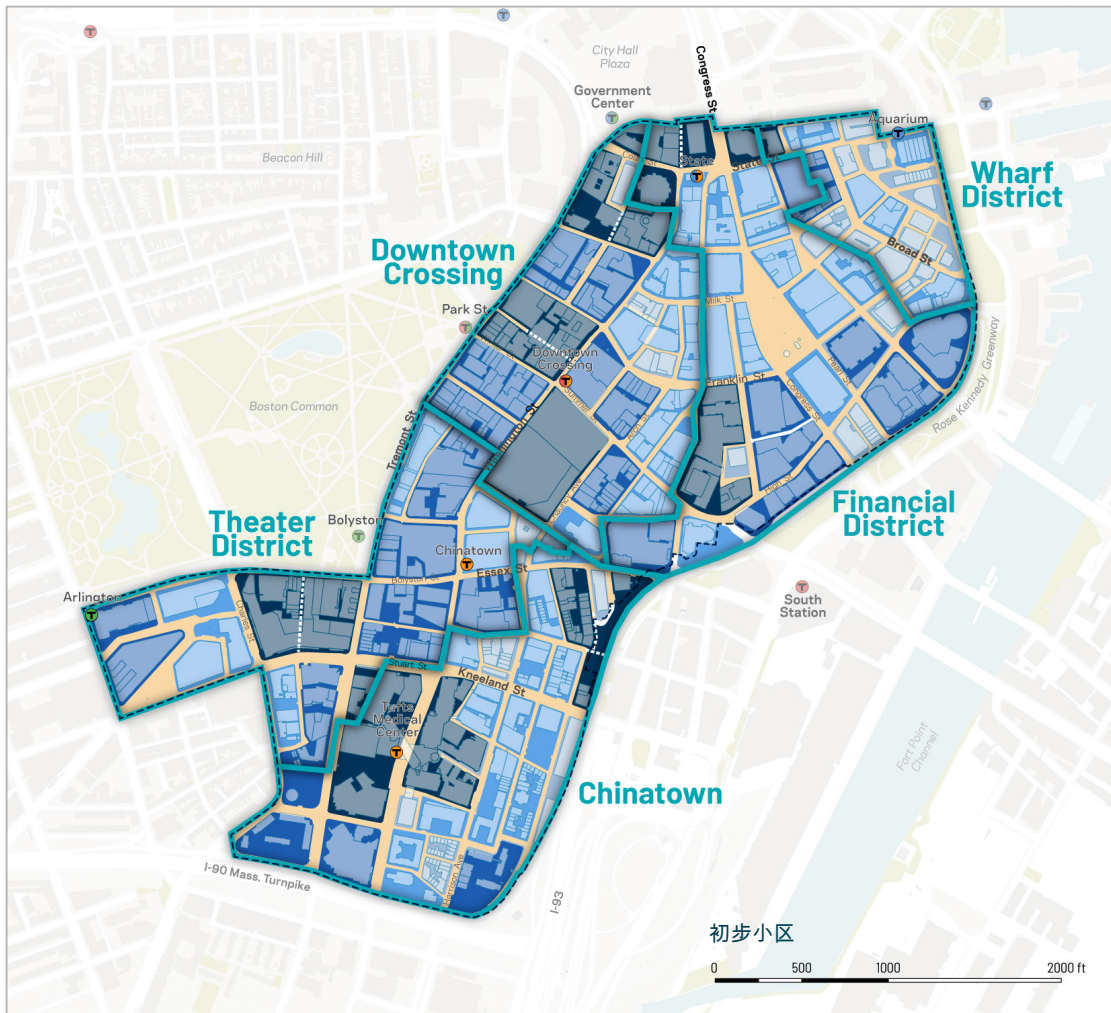
Pi Alley Garage, Downtown Crossing

# 合成

## 城市环境

### 街区大小





数据源: City of Boston

# 小区

## 城市环境 — 结论

- Financial District 有一些最大型建筑和渗透性最低的街区
- Downtown Crossing 的建筑和街区大小不一， 但为层次更丰富更精致街区的聚集地
- Chinatown 的建筑较小但是街区更大



# 公共区域



**boston planning &  
development agency**

# 绿地和苍穹树荫

## 公共区域

- 提供全年或多年代使用的公众区域极少
- Post Office Square是Financial District 主要公众空间的代表
- 小型公众空间很少见，Chinatown 较多
- 苍穹树荫在市中心地带分布不均匀



# 行人和临时商区

## 公共区域

- Downtown Crossing 和 Chinatown 的大型步行区 (Chin Park 和 Mary Soo Hoo Park)
- 至今这些地方的临时干预都有限
- Essex、Franklin、Summer 和 State 连接到最繁忙的步行区硬景区 / 商业区和临时干预地带 行人优先地区硬景观 临时干预





Eliot Norton Park, Theater District



Boston Common



One Greenway Park, Chinatown



Tontine Crescent Tactical Plaza, Downtown Crossing



Mary Soo Hoo Park, Chinatown



Post Office Square, Financial District

# 为公众提供的室内空间

## 公共区域

- 更多的游说向公众开放，尤其在 Financial District
- 对内部路线和空间的表述通常很差
- 专门提供给大众项目的对公众开放的空间很少







100 Federal Street, Financial District



Massachusetts Transportation Building, Park Plaza



One International Place, Financial District

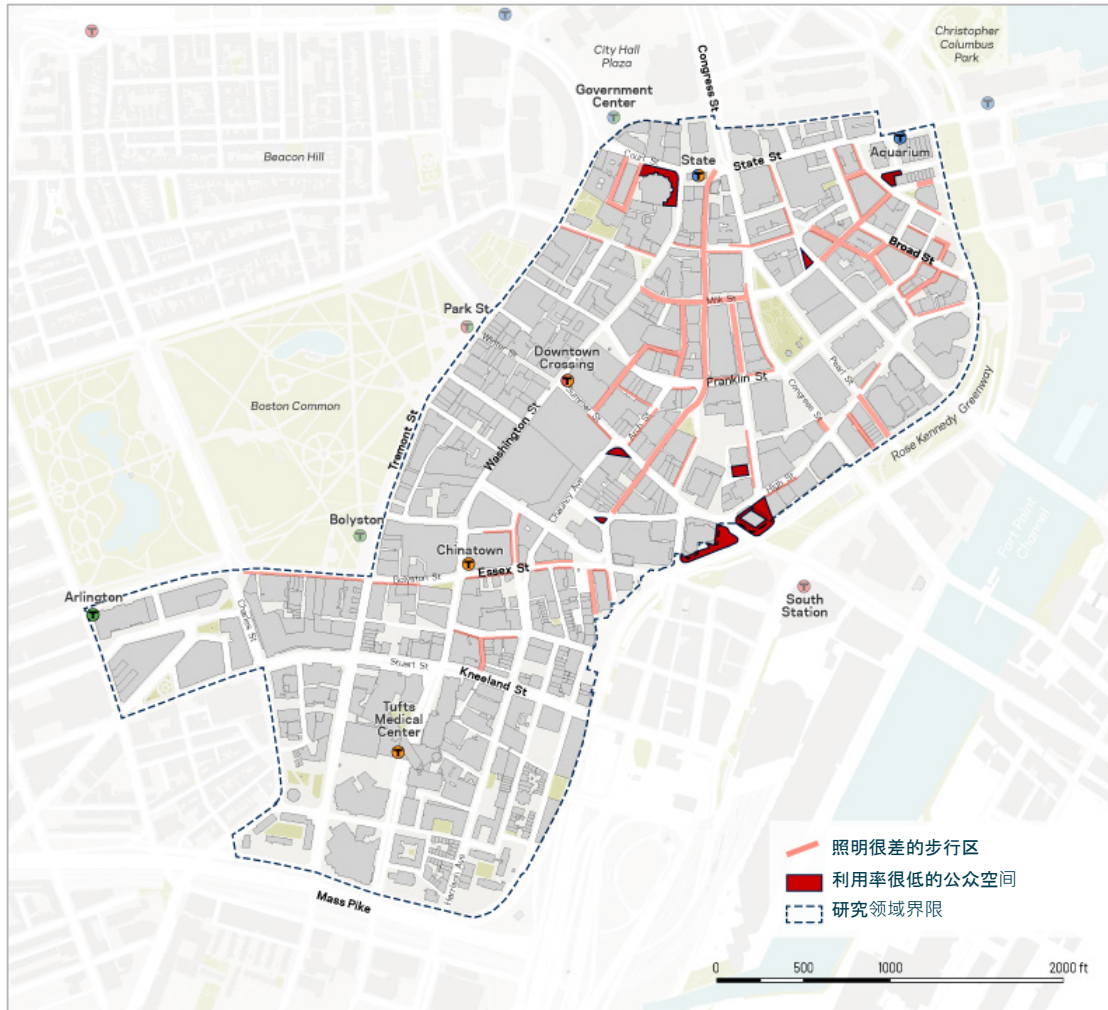


75 State Street, Financial District

# 照明和利用率低的空 间

## 公共区域

- 为重要地标提供照明的部分街道灯光很差，例如Milk、Hawley、Battery-march、Devonshire
- Financial 和 Wharf Districts 的灯光照明效果最差
- 利用率很低的公众空间包括交通标识地带和私有购物区





Kilby Street @ Milk Street, Financial District



125 Summer Street Plaza, Downtown Crossing



88 Hudson Street, Chinatown



Milk Street @ Washington Street, Downtown Crossing

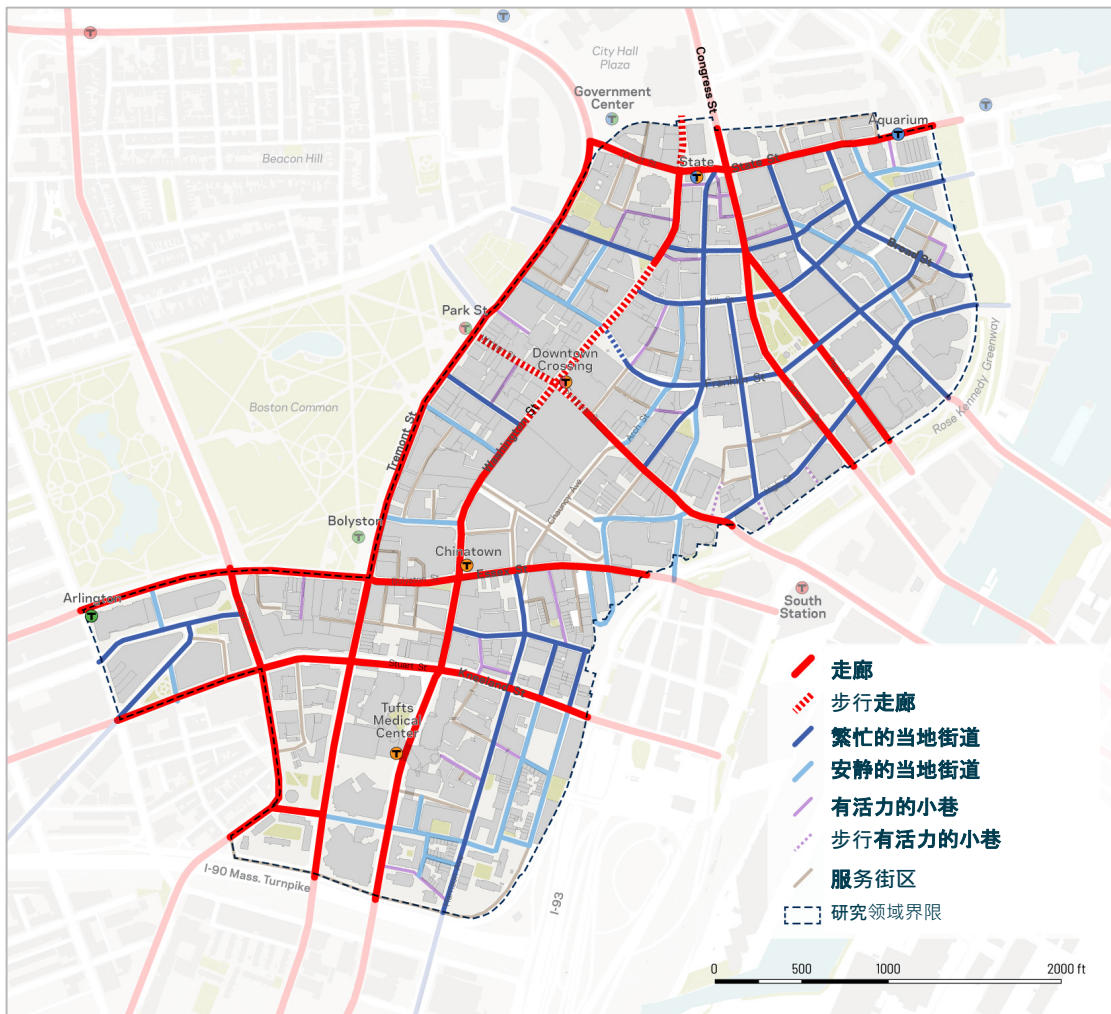


133 Federal Street Plaza, Financial District

# 街道类型

## 公共区域

-  **走廊:**穿过研究区域的主要十字路口 (行人/车辆) , 多模式活动
-  **繁忙的当地街道:**研究区域内的高流量, 行人舒适度高
-  **安静的当地街道:**流量低、有限的零售店/活动
-  **有活力的小巷:**不欢迎车辆, 行人可进出, 超地方连接, 部分零售店
-  **服务街区:**建筑运营、停车、装载

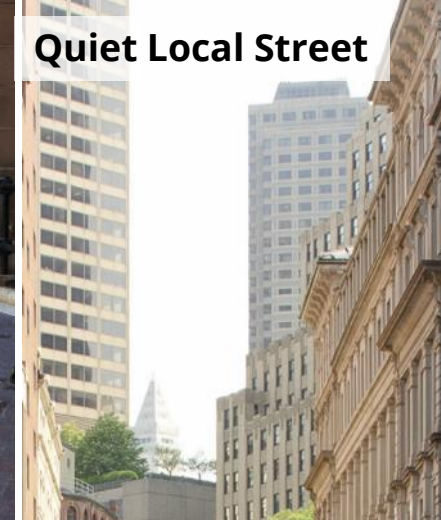




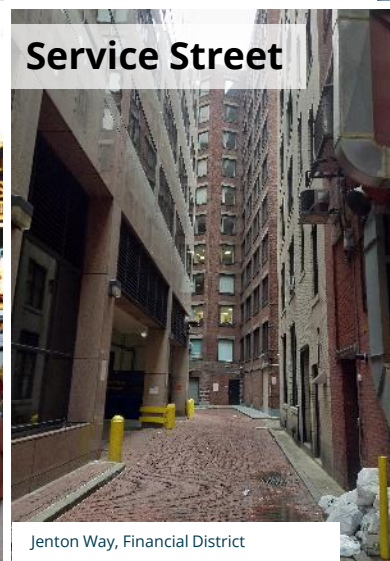
Summer Street @ Washington Street, Downtown Crossing



Broad Street @ Water Street, Wharf District



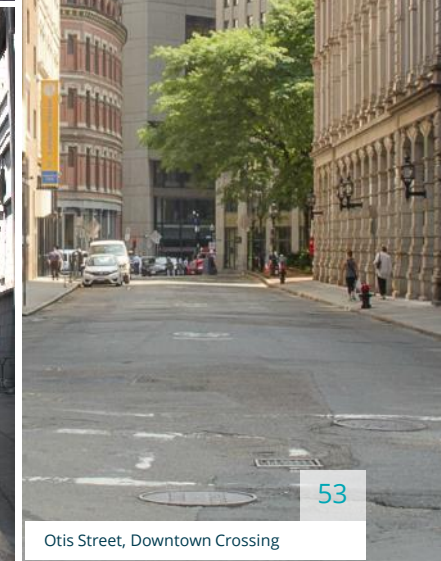
Tremont Street @ Boylston Street, Theater District



Jenton Way, Financial District



City Hall Avenue, Downtown Crossing



Otis Street, Downtown Crossing

# 合成 公共区域



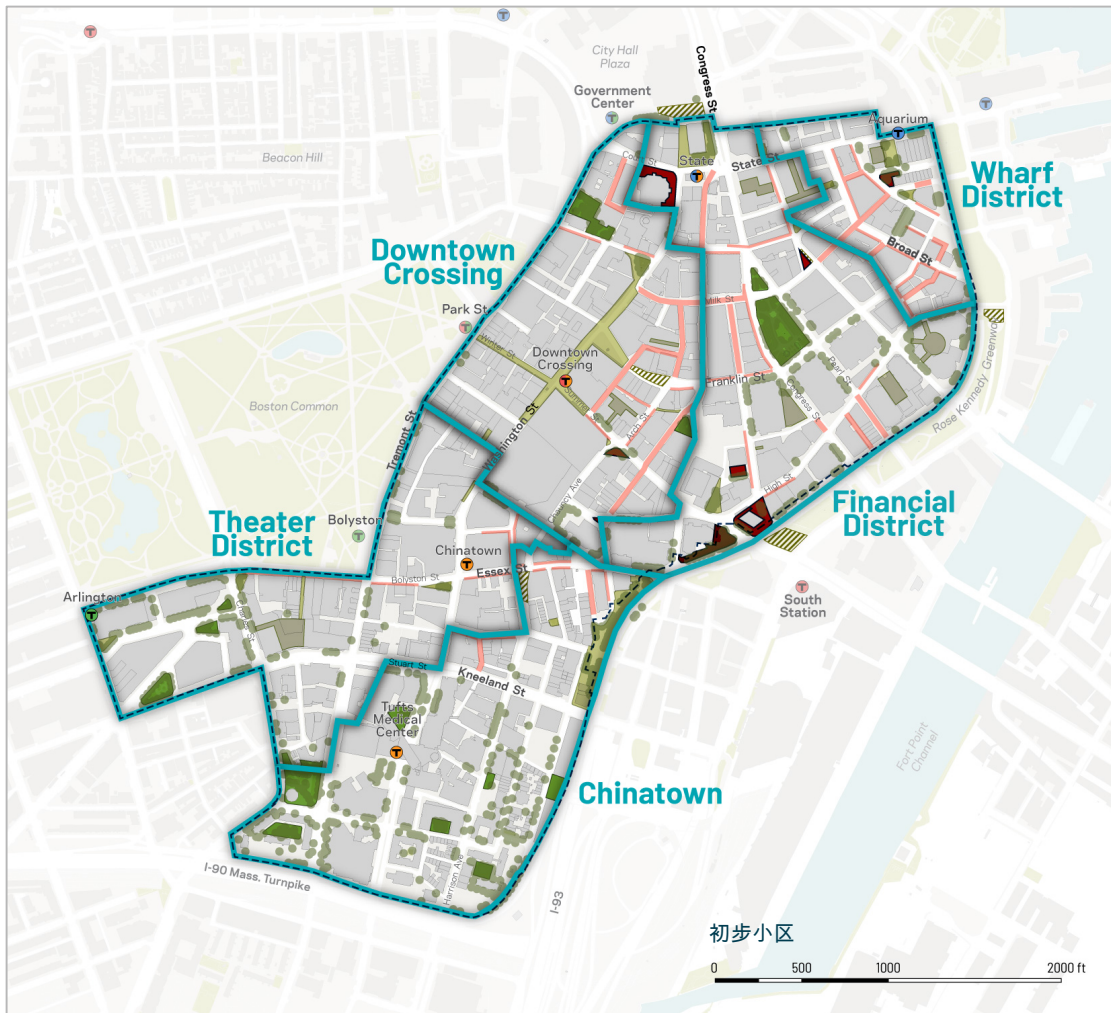
行人优先地区硬景观

临时干预

为公众提供的室内空间

研究领域界限





数据源: City of Boston

# 小区

## 公共区域 — 结论

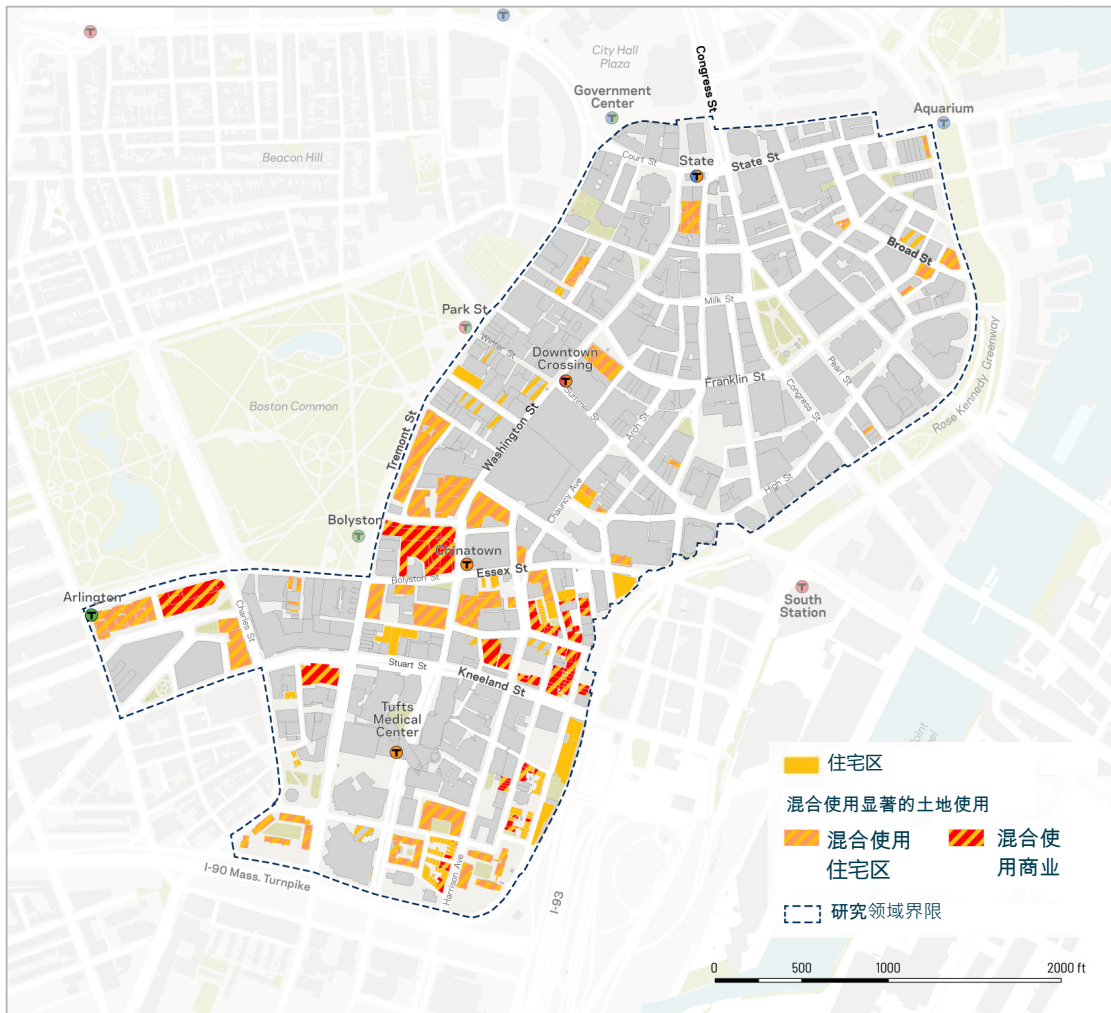
- 每个小区都由不同类型的开放空间所定义 (从小型公园到中央公园到步行区)
- 在最具有历史意义或使用单一的地区有一些不受欢迎的情况
- 普遍缺少绿化基础设施，市中心大片地带没有任何苍穹树荫



# 土地使用







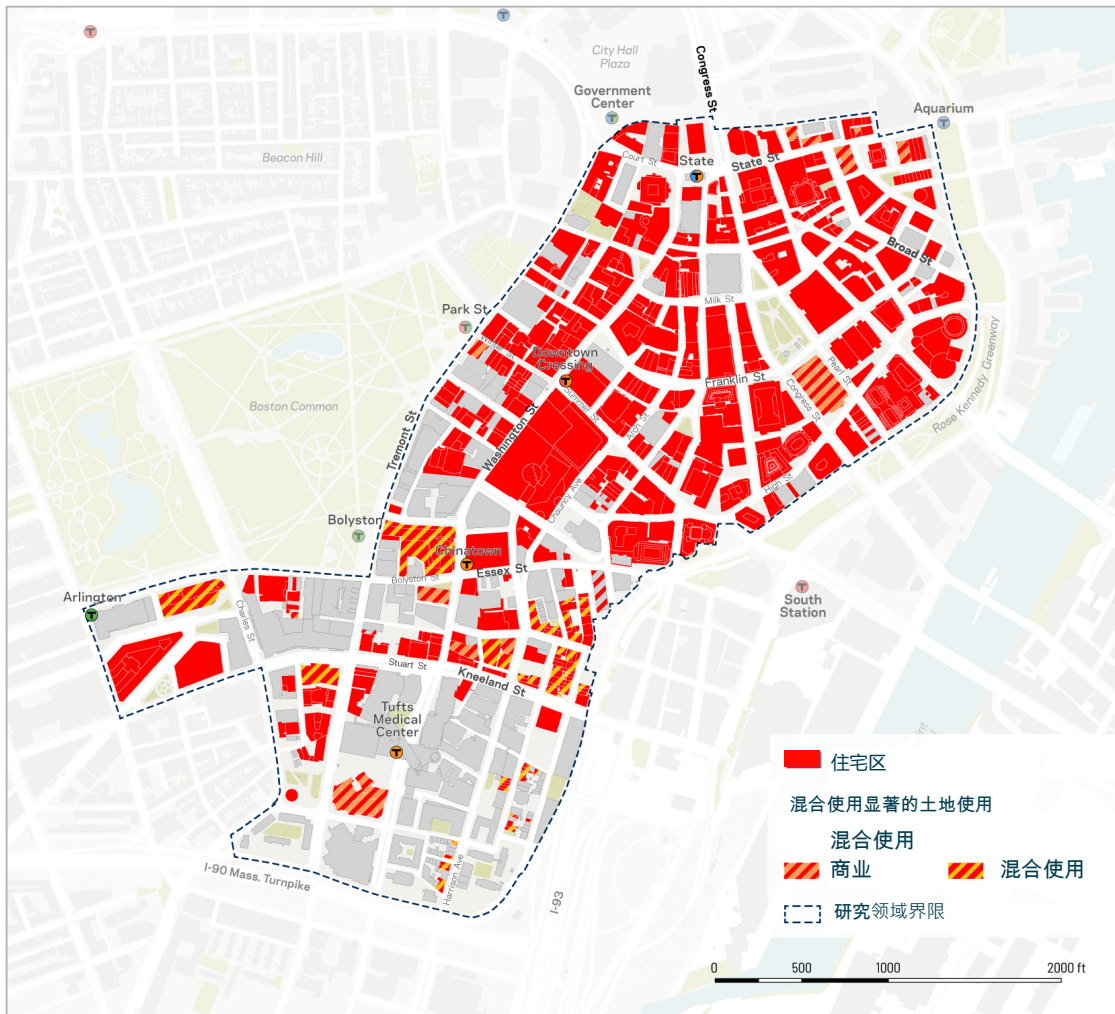
# 住宅区

## 土地使用

- 部分住宅零星地分布在市中心各处
- **Chinatown** 的住宅最密集
- **Park Plaza** 地区的住宅集中率相对较高

住宅包括：单户住宅，多户住宅，两/三户住宅，公寓，公寓





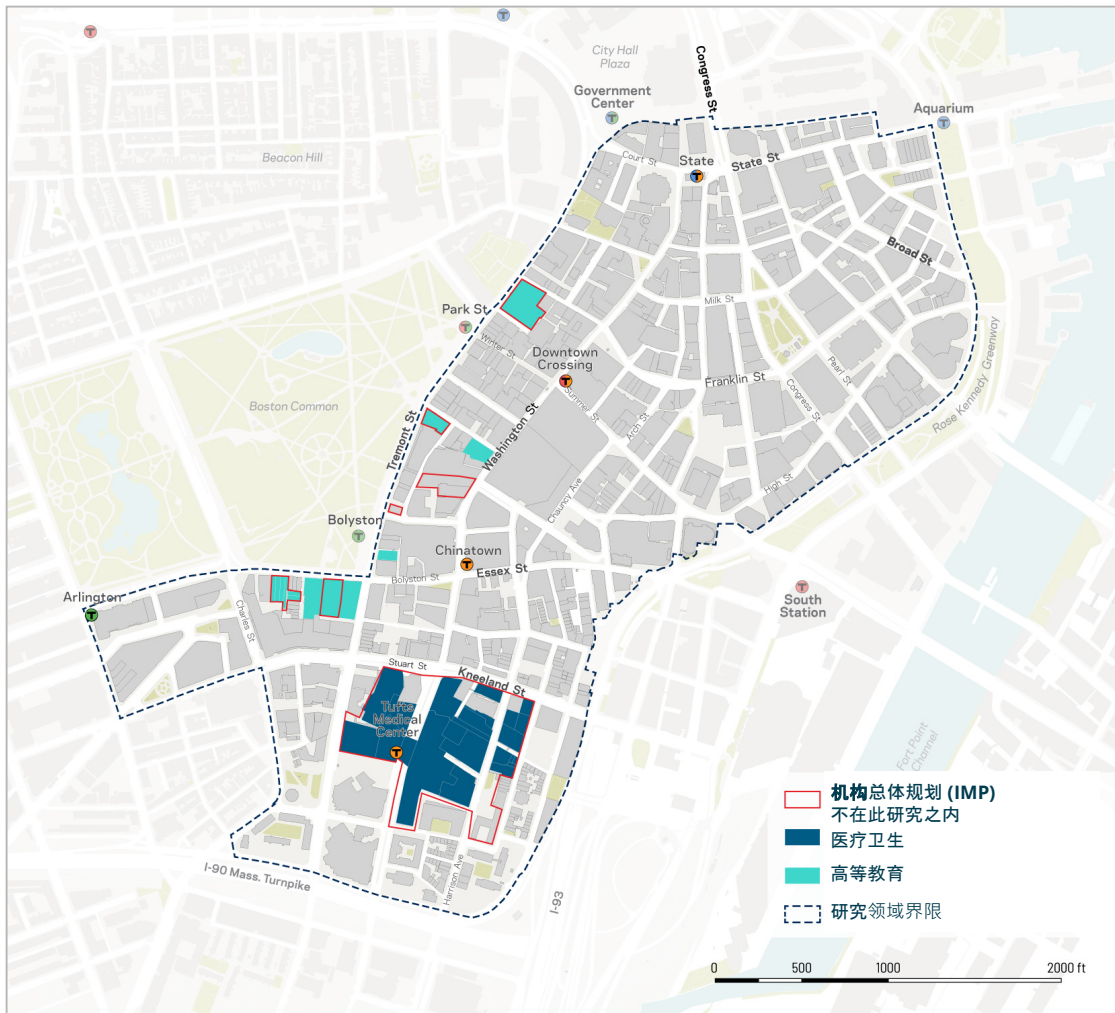
# 办公区

## 土地使用

- Post Office Square 延伸的各街区几乎为清一色的办公区
- Financial District 的办公区密集度最高
- 研究区域内零星分布着部分办公区

商业包括：办公室，零售店，餐厅





# 机构

## 土地使用

- 教育使用主要为三大高校：Suffolk, Emerson, Tufts
- 机构主要分散在Theater District 东南角的Common
- 最大的机构用地 (Tufts Medical Ctr.) 大部分被 Chinatown 的住宅所包围

高等教育

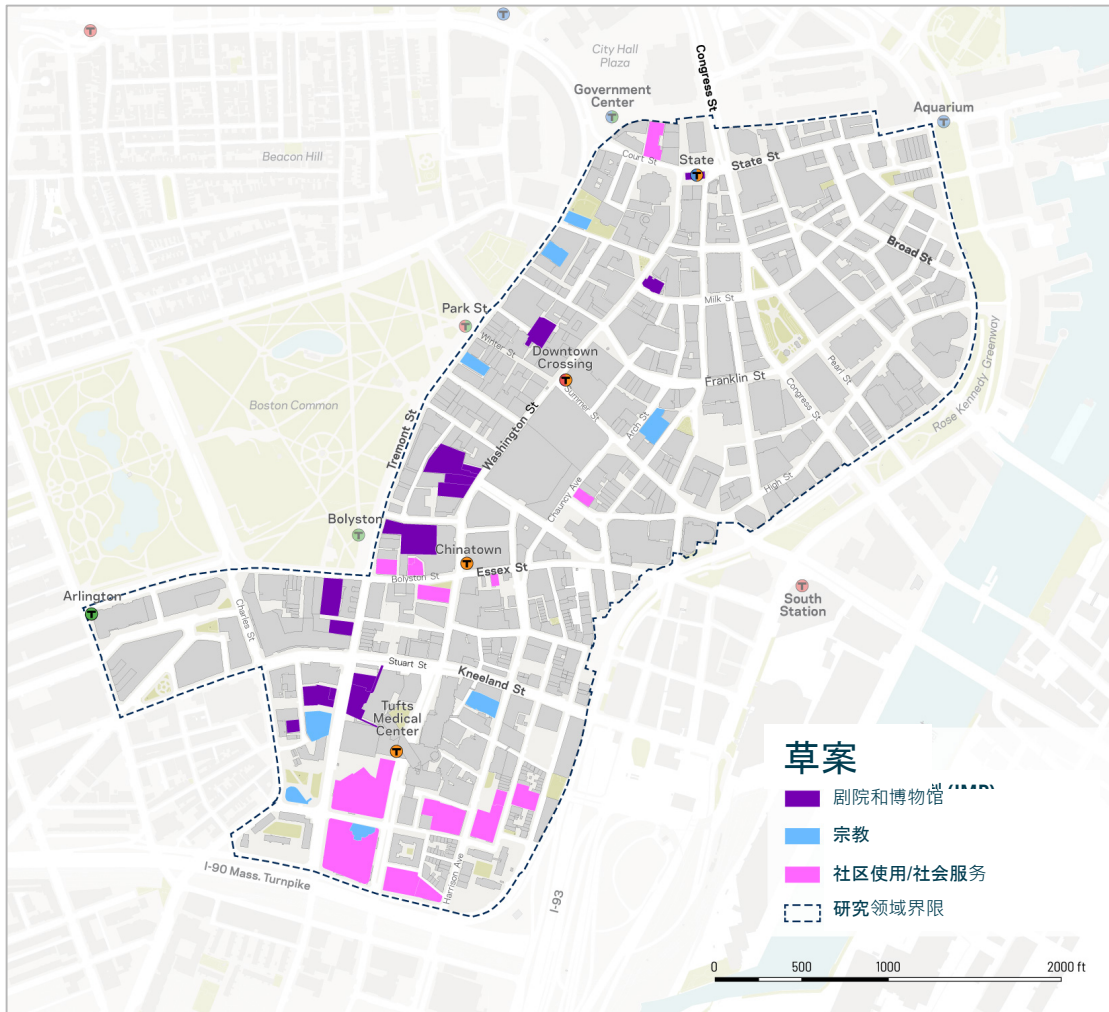
医疗卫生



# 文化与社区

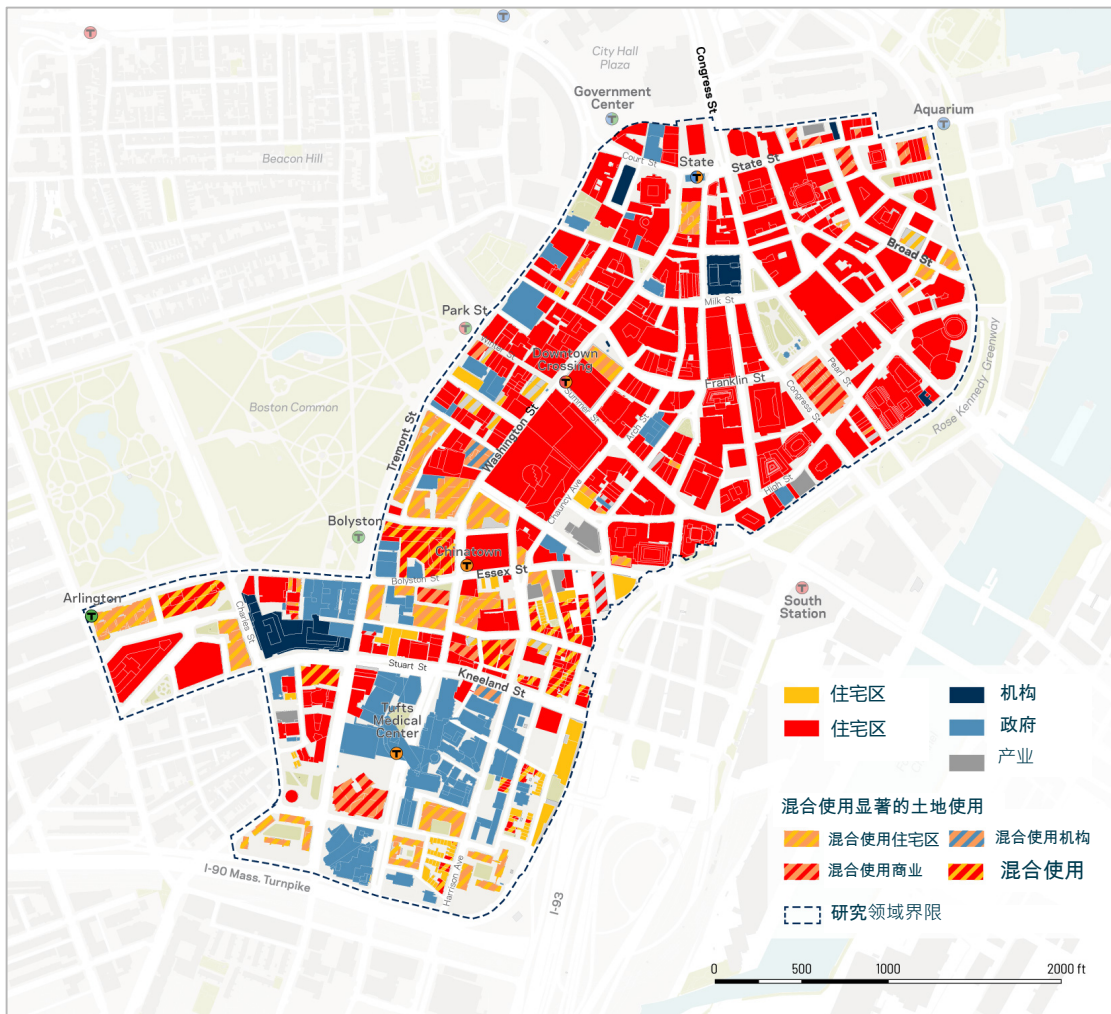
## 土地使用

- 文化与社区用地散布在Theater District, 在 Common 附近和 Chinatown内
- Chauncy/Harrison 的文化和社区用地极少
- 公众艺术大多采取独立雕像的形式
- Chinatown 也支持很少的学校和市中心唯一的图书馆



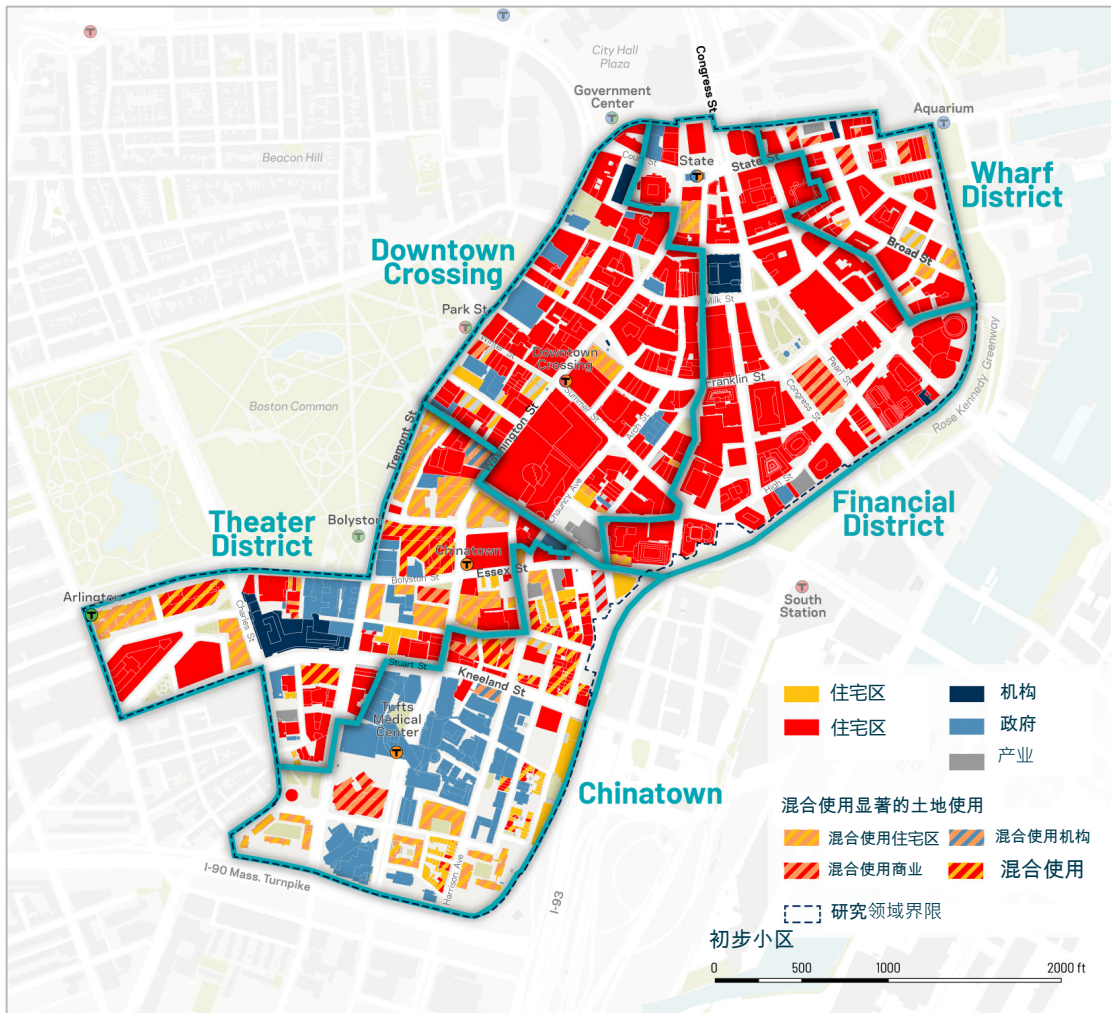
公众艺术地点, 文化, 宗教, 社区使用/社会服务

# 土地使用



数据来源: City of Boston Assessor's Data





数据源: City of Boston Assessor's Data

# 小区

## 土地使用 — 结论

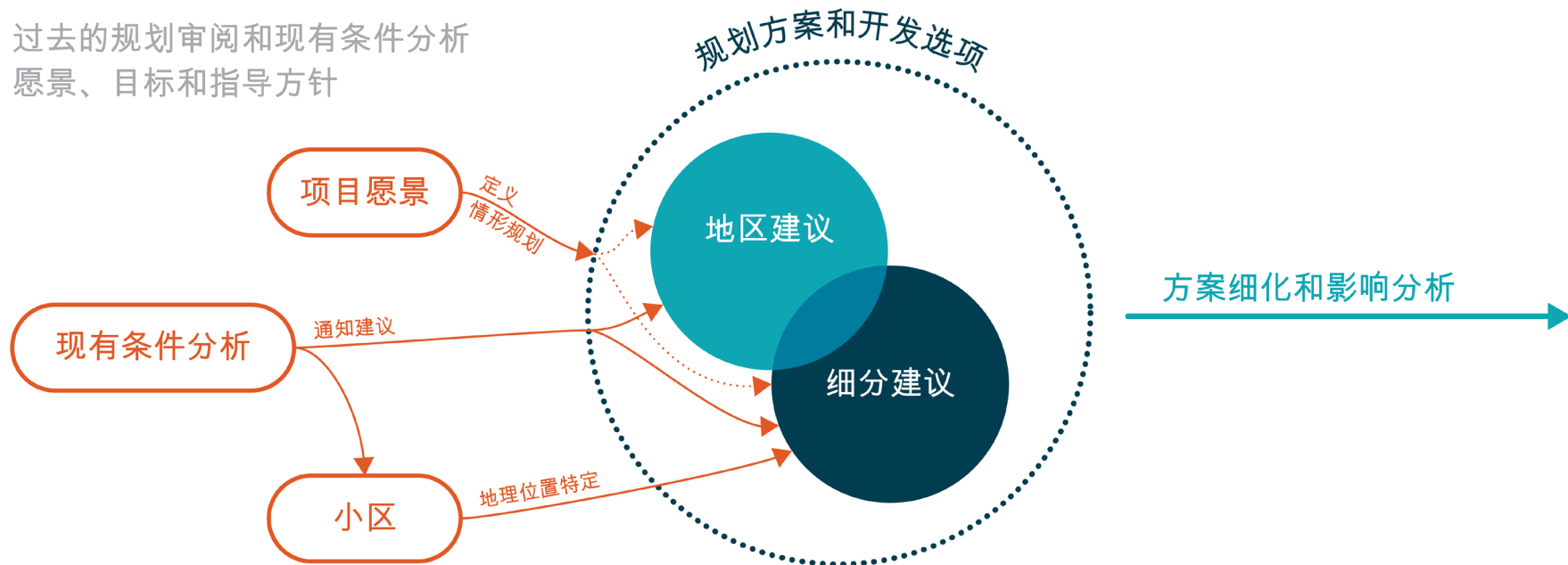
- Financial District 是主要的办公区
- Downtown Crossing 为混合使用区
- Chinatown 包含最密集的住宅区
- Theater District 为大部分与表演艺术相关的文化使用提供用地
- Wharf District 的使用混合, 但趋于住宅区



# 时间段放大

## 今天的对话目标

过去的规划审阅和现有条件分析  
愿景、目标和指导方针



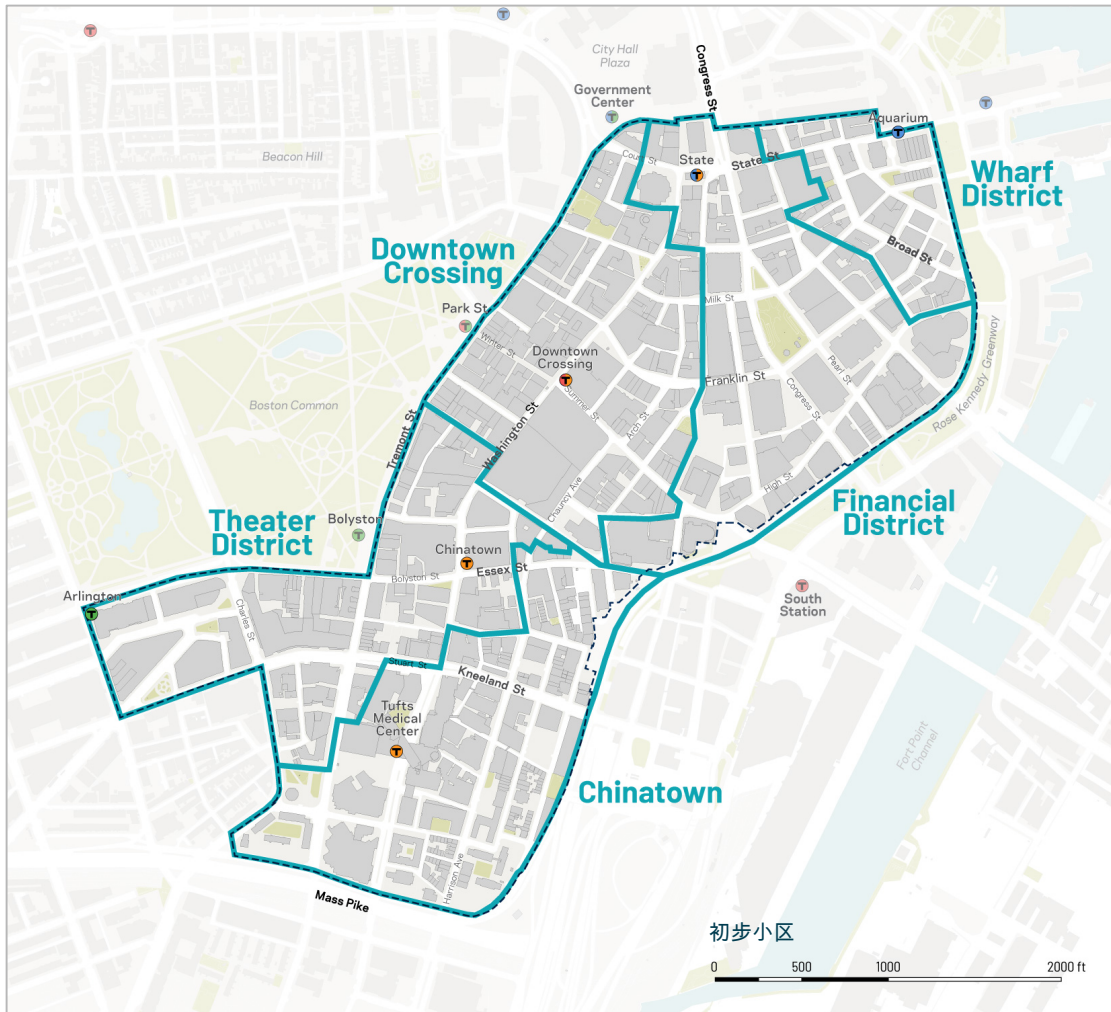
# 需要考虑的问题

## 初步小区

- 我们是否漏掉了某个小区？界定小区时，我们还应该考虑哪些因素？
- 您对每个小区的体验是怎样的？每个小区有那些独特的优点？每个小区有哪些因素应该加强或突出？
- “初步界限”是否与您对每个区域的定义一致？流动性更强或者小区边界模糊是否有价值？







# 初步小区

Downtown Crossing

Chinatown

Financial District

Theater District & Park Plaza

Wharf District