



规划：市区

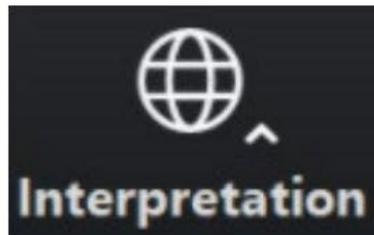
规划回顾和情景研讨会

2022年12月14日

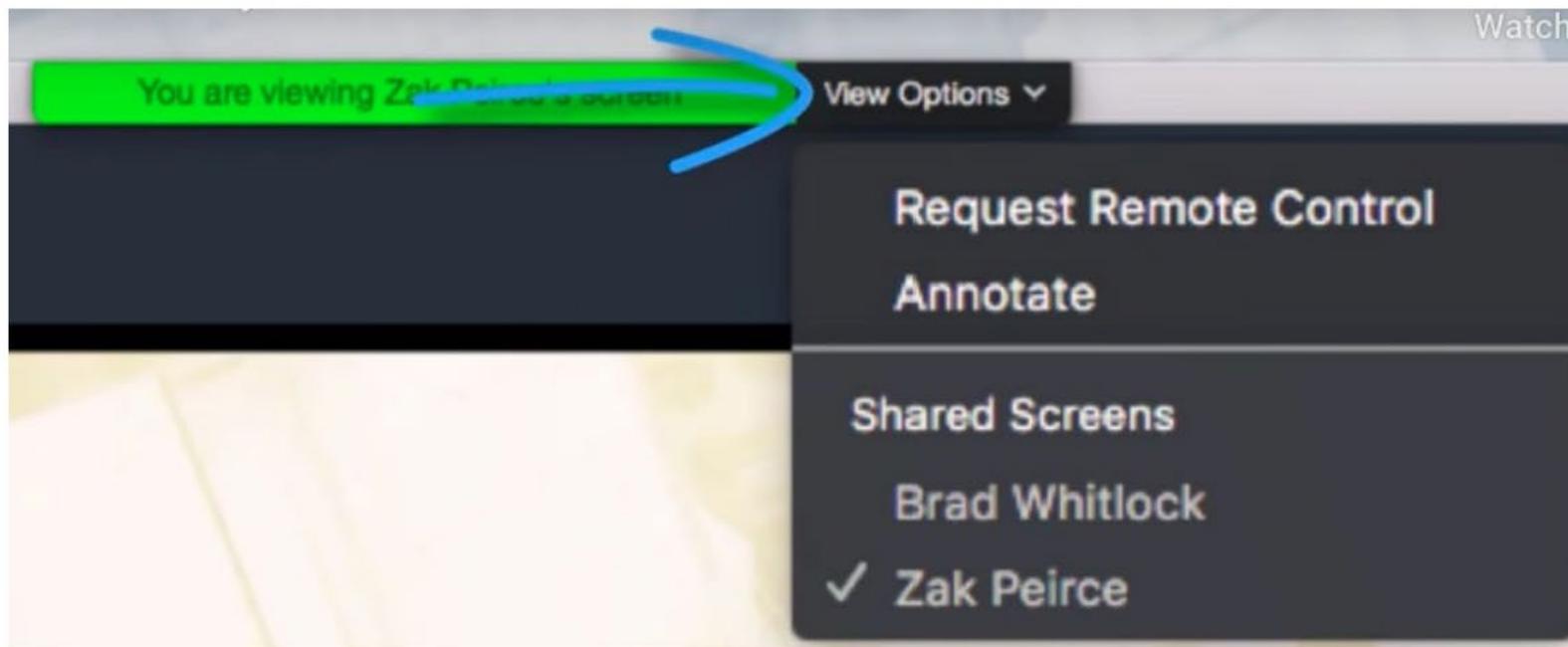


**boston planning &
development agency**

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。

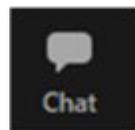
在陈述期间，与会者可以通过聊天向主持人提交看法和问题。我们将在陈述过后解答问题。

进行讨论时，与会者可以同 BPDA 员工和其他与会者聊天。

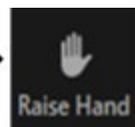
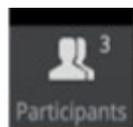
Zoom 小窍门!

以下是 Zoom 用户可以使用的一些小窍门。

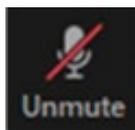
控件位于屏幕下方。



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

规划回顾

公共领域建议

6:20–6:40 pm

发展和开发方案

6:40–7:00 pm

后续步骤

7:00–7:05 pm

讨论

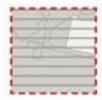
7:05–7:30 pm

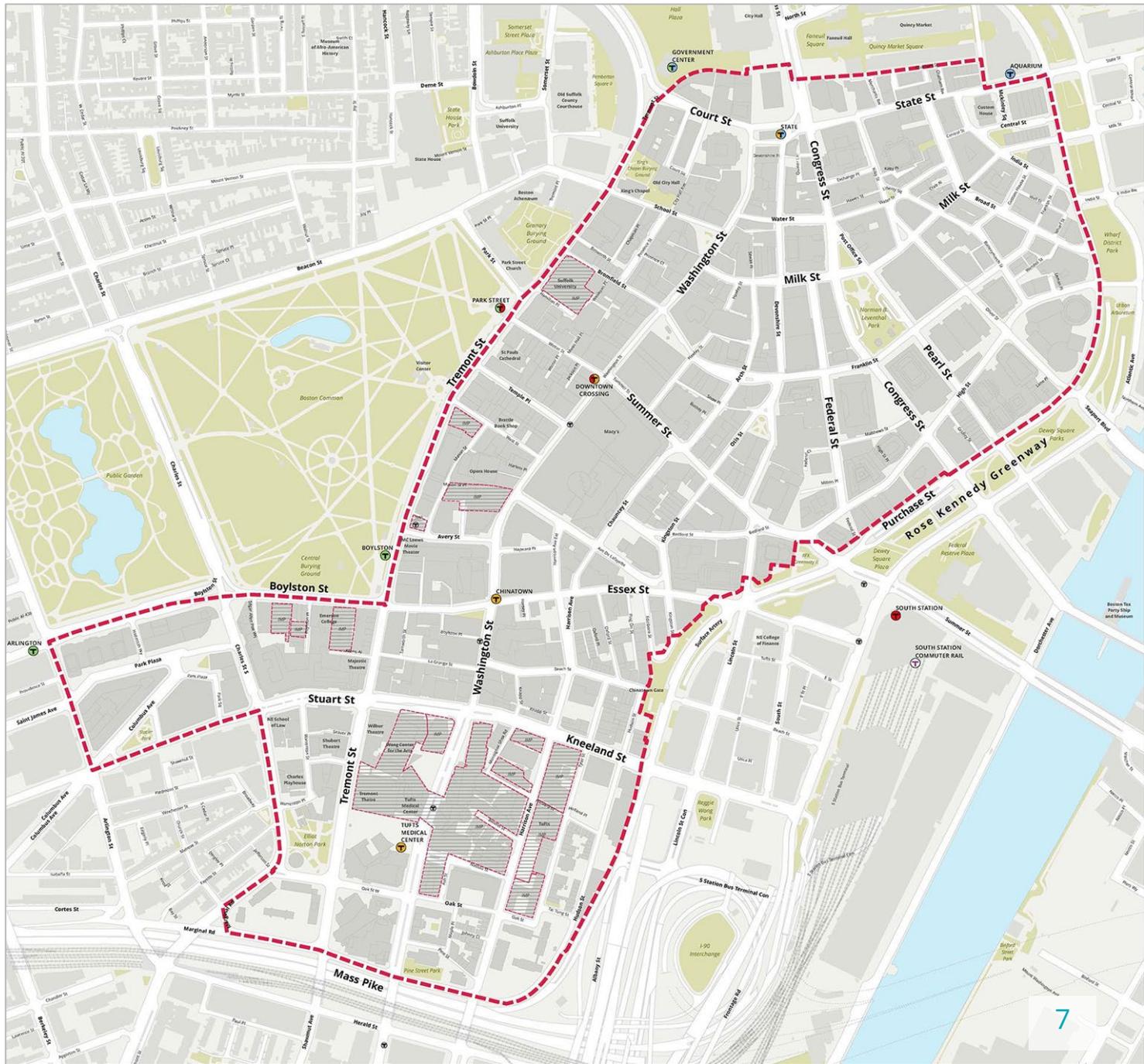


规划：市区

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)



社区参与回顾

2018-2020

- 4 次公开会议
- 7 次与规划师聊天/非正式活动宣传
- 8 次咨询小组会议
- 20 个社区利益相关者团体会议
- 1 个店面设计宣传正在进行的规划倡议计划



规划：市区目标与策略

1. 保护文化遗产，拥护独特的历史，创造一个独特、有凝聚力的市中心。
2. 倡导密集型、混合用途的开发项目，以支持区域内每周 7 天每天 18 小时的日常生活、工作、学习和休闲活动。
3. 鼓励保持市中心作为一个多样化、公平、区域性就业中心的经济发展活动。
4. 促进地面层活跃店面的留存、增长和多元性，特别是具有历史意义的商业和小型商业。
5. 无论波士顿居民经济承受能力如何，处于哪一个生活阶段及其背景如何，都要提高所有居民获得住宅的机会。
6. 提高通过市中心并在市中心之内向四面八方的连接，重点为活跃的交通、公交和其他非车辆的运输方式。
7. 鼓励一致的、安全的、健康的和高质量的公共空间改善项目，使所有人在一年中任何时候都可以享用。
8. 在加强气候应对和恢复力措施的同时，保留具有历史意义的建筑肌理和文化机构。
9. 确保未来的开发项目和公共空间项目稳固，减小与海平面上升、海岸风暴、和越来越强劲的暴风雨和气温上升等气候变化的影响。
10. 减少市区新建和现有建筑、交通、垃圾和消费的碳排放影响。



Spring 2018

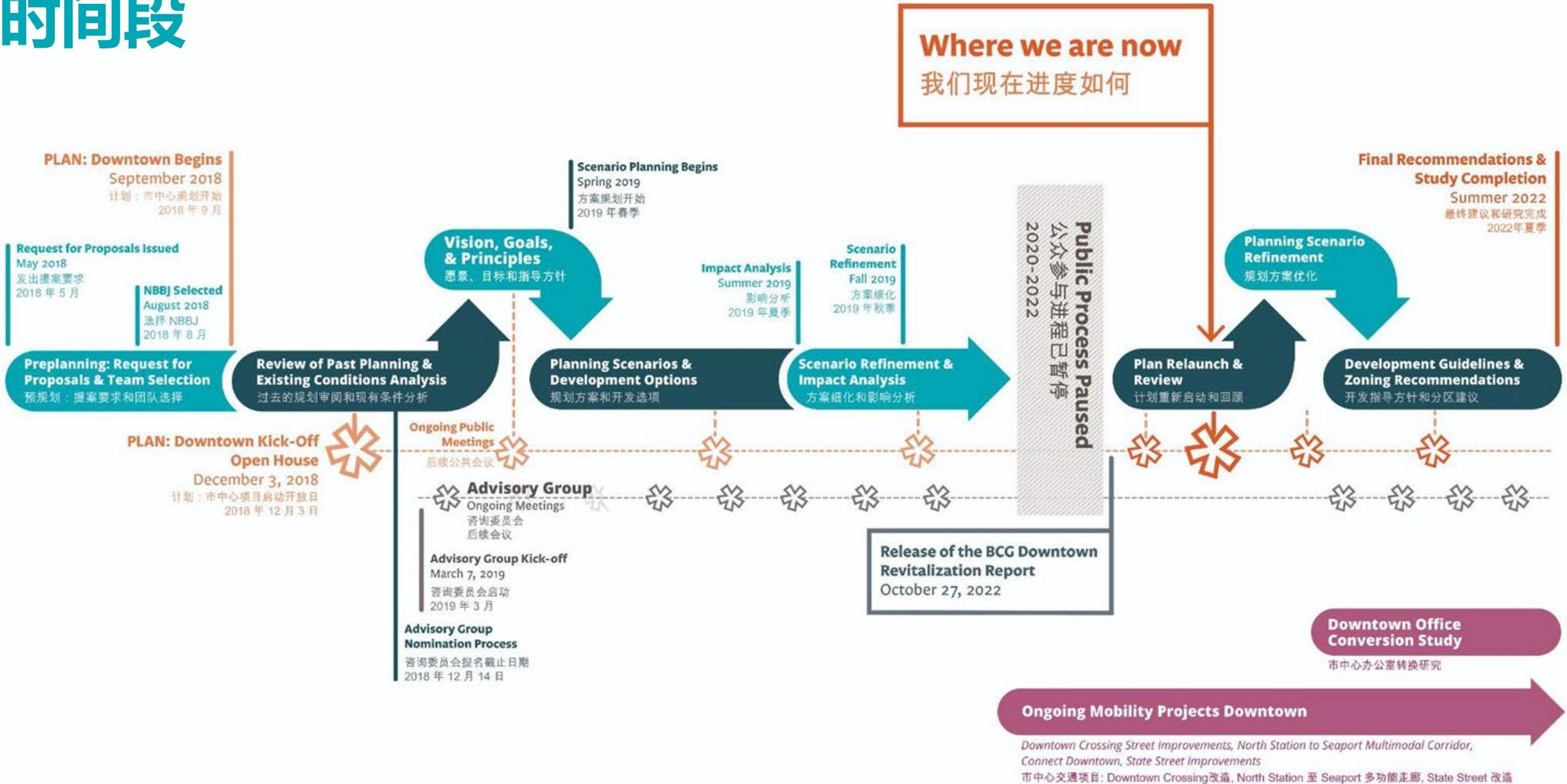
2019

2020

November 2022

Summer 2023

时间段



疫情对市中心的影响

Downtown Revitalization Report

- 尽管周末强劲的复苏势头显示了市中心反弹的潜在指标，目前市中心的人流量仍比疫情前的水平低 40-55%。
- 市中心的经济活动比疫情前的水平低20-40%，**在遭受重创的行业**（如酒店、零售、餐馆）；这类下降的幅度比波士顿其他地方更为严重。对办公和零售空间的需求仍有待观察；虽然租金达到疫情前的5年高点，**但空置率正在上升**，办公室入住率仍保持在~30%。
- 住宅房地产是一个潜在的亮点，因为住宅空置率已恢复到疫情前的水平，租金也在上涨；然而，住宅开发项目的缺乏可能会导致需求持续增加。
- 与疫情前的城市其他地区相比，BIPOC 企业主和工人在市中心的代表性已经不足，并且可能受到的负面影响尤其严重。
- 据估计，市中心 50% 的工人从事的工作所在的行业使他们可以远程工作



“计划：市中心”Downtown Crossing 的 Relaunch

2022 年 11 月 9 日

超过 100 名与会者分享了他
们对疫情后市中心的愿景，并
就“计划：市中心”的发展基本
原则提供了反馈。



以前和现在的反馈...

优先事项保持不变，重点是振兴街道和店面

2018-2020 反馈

- “增加行人专用区，确保行人安全”
- “在吸引游客的公共场所张贴标志性作品，庆祝波士顿当地艺术家的成就，并增强街景的美观和艺术感”
- “波士顿拥有美丽的建筑、街景和独特的社区。我们需要谨慎管理发展，以保护我们所热爱的城市同时应对失去住房的流离失所现象。”
- “优先考虑保护，以便我们的市中心保持其人文规模、历史特色和步行性”
- “针对不同收入水平的居民/消费者的住房和零售价位。要有小型企业负担得起的商业租赁。良好维护的公共交通。人行道平坦无障碍，适合残障人士进出”

2022 反馈

- “无车、价格更经济的住房、24小时活跃的生活、更多更好的公共空间”
- “为Downtown crossing的公共空间的'项目'提供更多机会，以激活更大范围的开放广场空间”
- “任何促进街头活力的事务——尤其是在 around Downtown Crossing周围——在疫情后并没有真正恢复。音乐、讲故事、商贩等都没有恢复。”
- “一个历史悠久的零售目的地，沿着华盛顿街有很多街头娱乐和艺术。没有汽车和所有行人”
- “市中心是一个安全、温馨的中心，为人民提供各种生活体验并增加住房，加强了 DTX 和 Ladder Blocks的历史街区感觉”



规划回顾

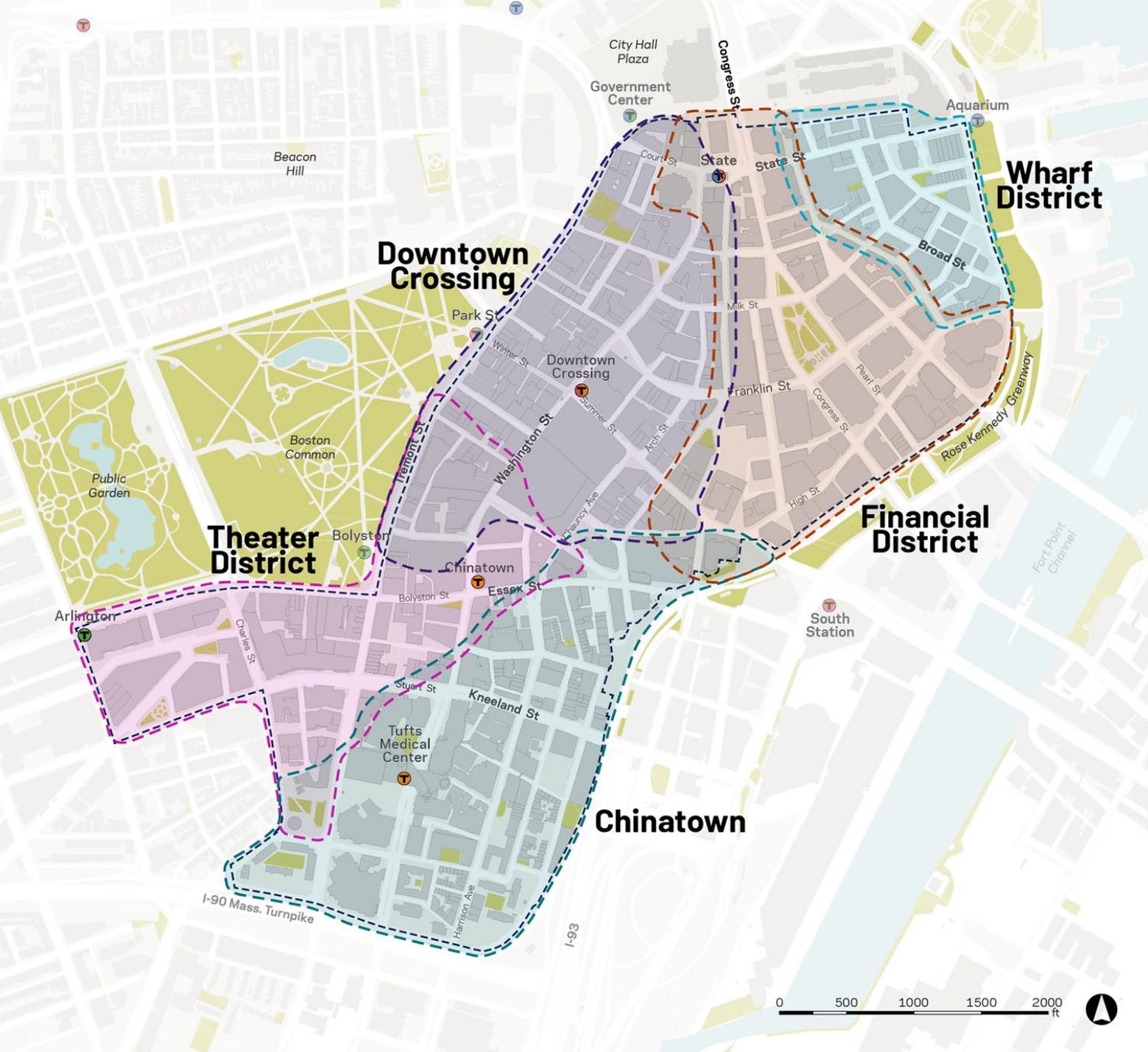
公共领域建议



**boston planning &
development agency**

初步小区

- 市中心的独特区域。
- 在体验层面，很难在特色区域之间划分区域。
- 特色能够影响政策和设计指南。



街道特色



这些街道有机会增加绿化植被，提供更多的行人空间

- 绿化公路干线
- ⋯ 绿化集散公路



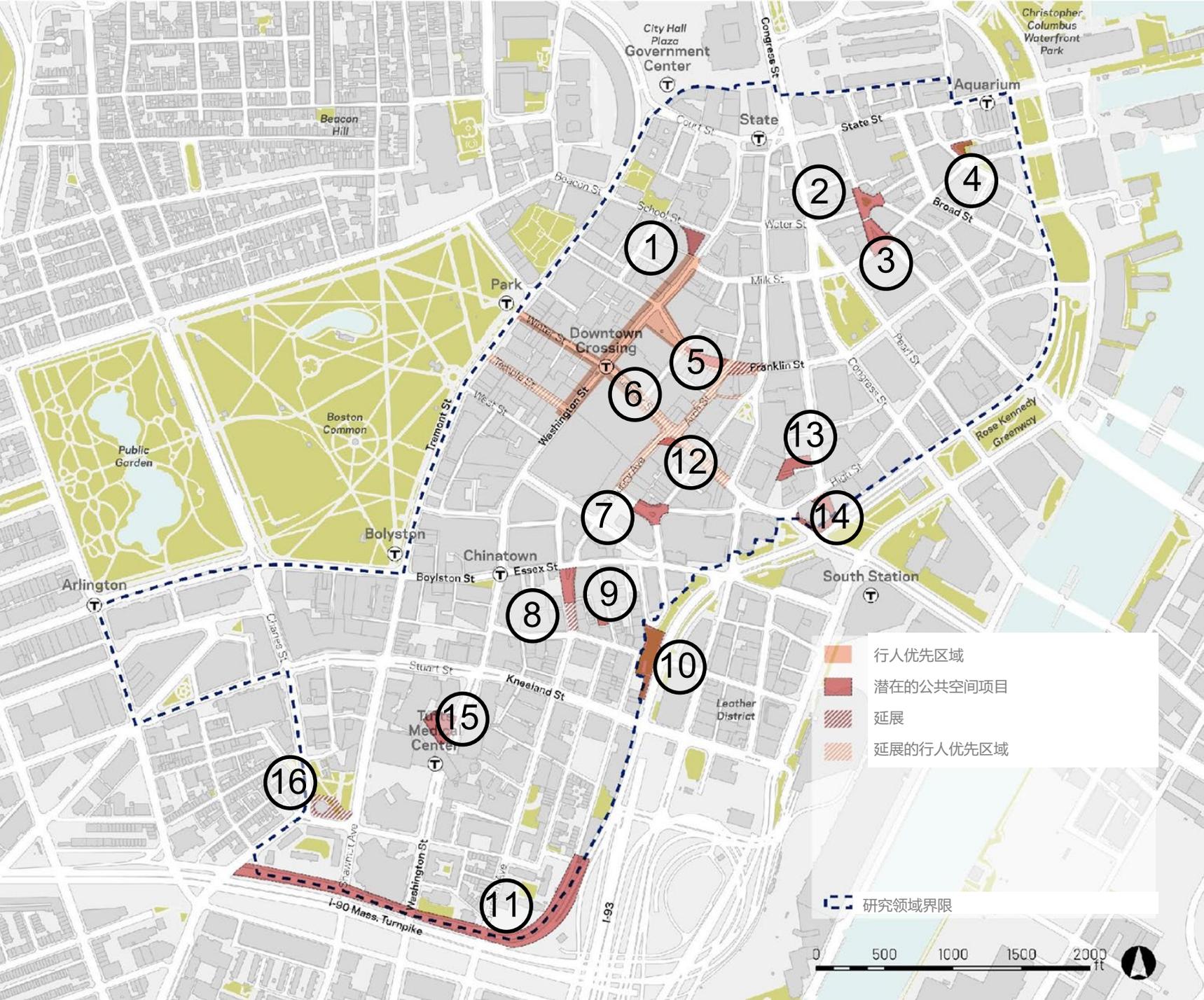
潜在的公共空间项目

公有制

- 1. Readers' Park
- 2. Liberty Square
- 3. Kilby Street / Milk Street
- 4. Jenney Plaza
- 5. Franklin Street / Tontine East
- 6. 延展的行人优先区域
- 7. Bedford Street / Kingston Street
- 8. Philips Square (延展)
- 9. Oxford Place 游戏场
- 10. 唐人街公园
- 11. Hudson Street /Marginal Street

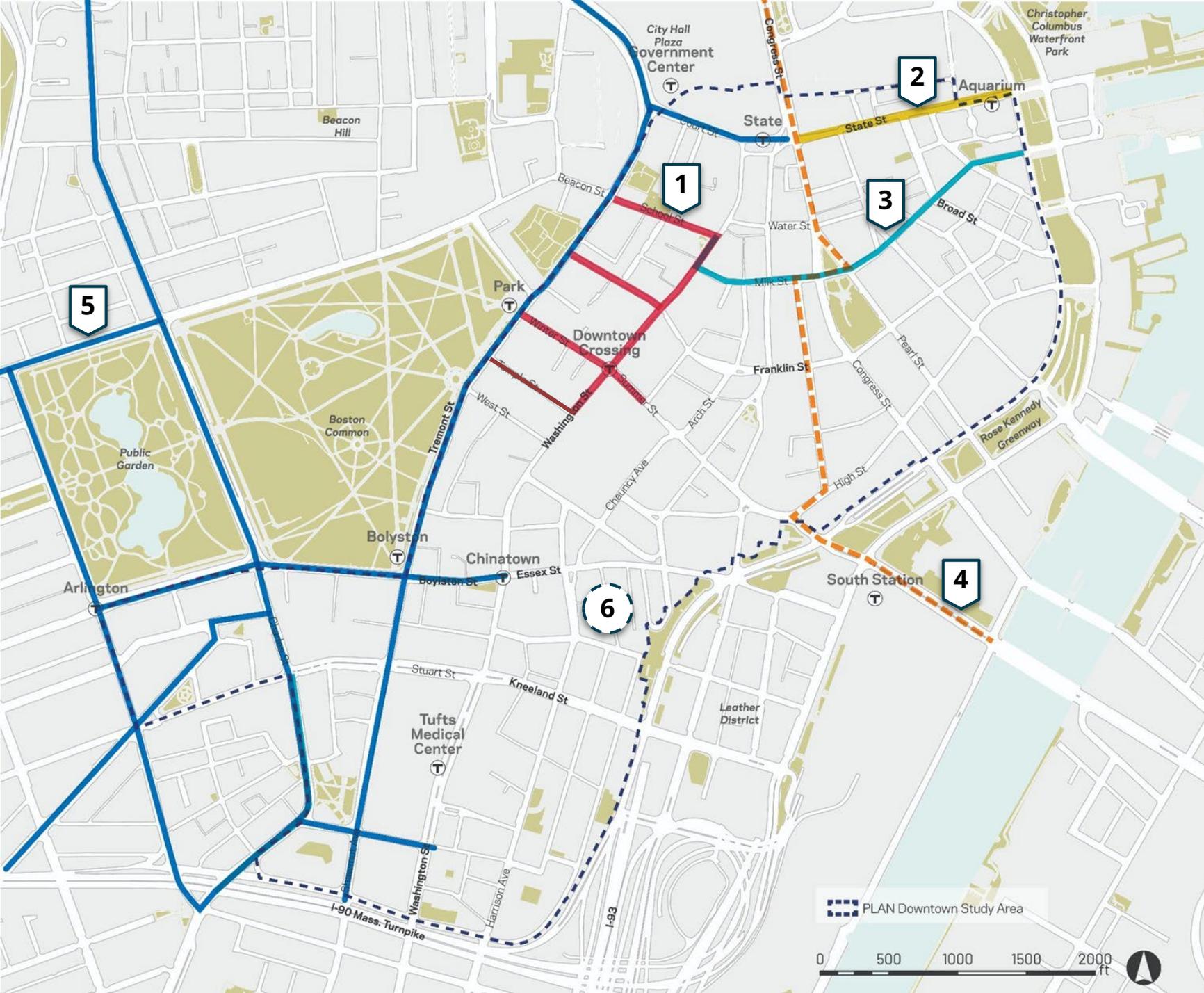
私人所有

- 12. Chauncy Street / Summer Street
- 13. Milton Place
- 14. Fiduciary Trust Building
- 15. Tufts 医疗中心
- 16. Eliot Norton 公园



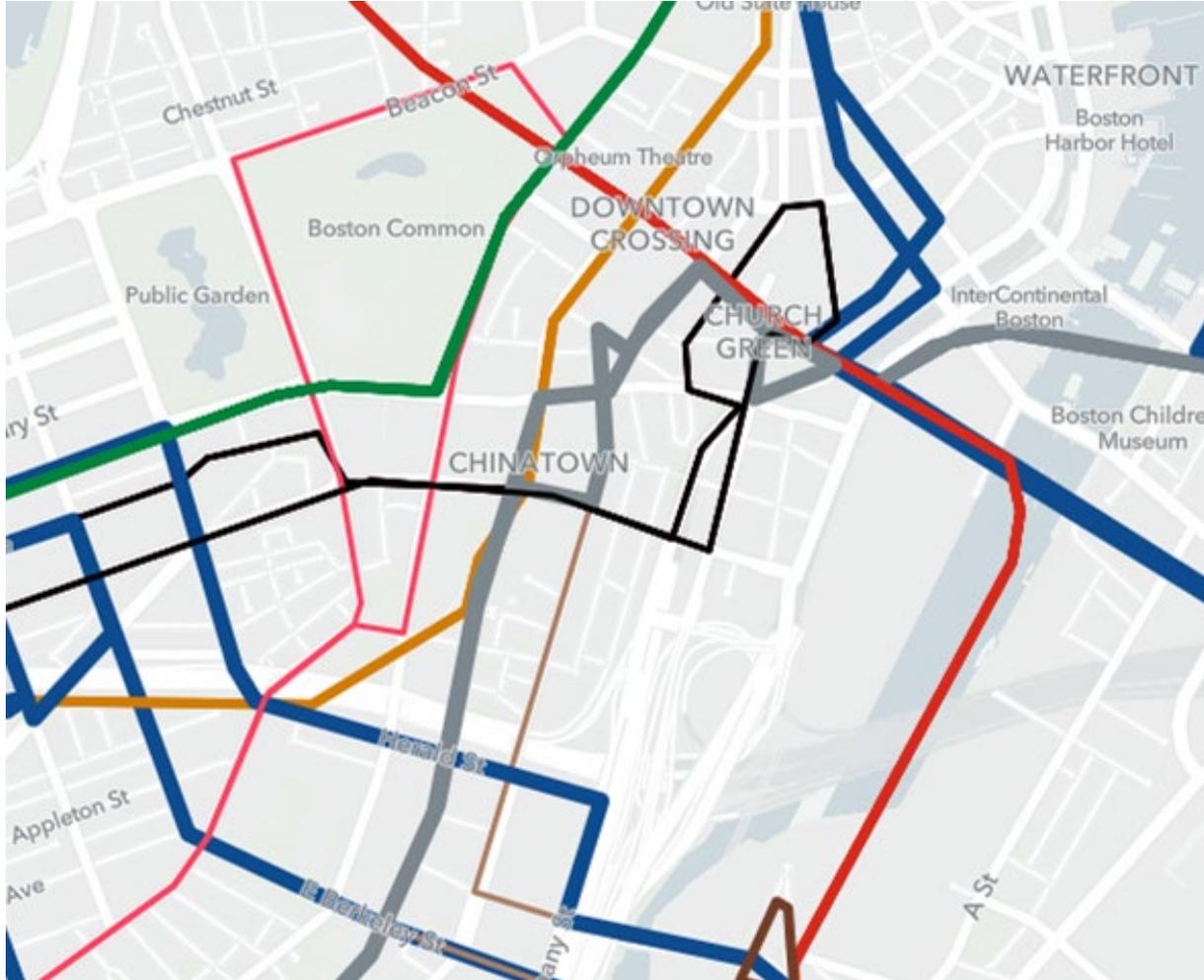
市中心交通项目

1. Downtown Crossing改造
2. State Street 改造
3. Milk Street改造
4. North Station 至 Seaport 多功能走廊
5. Connect Downtown Focus Corridors
6. Areaways Study



MBTA Bus Network Redesign

Fall 2022 Proposed Bus Routing Changes



市中心交通项目

- 1. MBTA Bus Network Redesign**
Increases service levels network wide as well as in off-peak times. PLAN Downtown highlights include improved Silver Line routing and high frequency service in the Congress Street corridor connecting to Charlestown and Seaport
- 2. MBTA Station Accessibility Improvements**
New and improved access points to both State and Chinatown Stations
- 3. Ongoing Subway Improvements**
Accessibility and rail improvements to allow faster and more reliable service are being made through the MBTA's Red, Orange Green and Blue Lines "Transformation Programs"



规划回顾 发展和开发方案



**boston planning &
development agency**

开发方案指出以下需要考虑的事项：

1. 根据城市法规和可能被开发的房地产的可用性，波士顿市中心可以容纳多少新开发项目。
2. 为开发商创造的价值金额。
3. 制订密度奖励或类似政策产生的各项公共福利的价值。

开发方案基于物理设计、财务可行性和市场考虑。



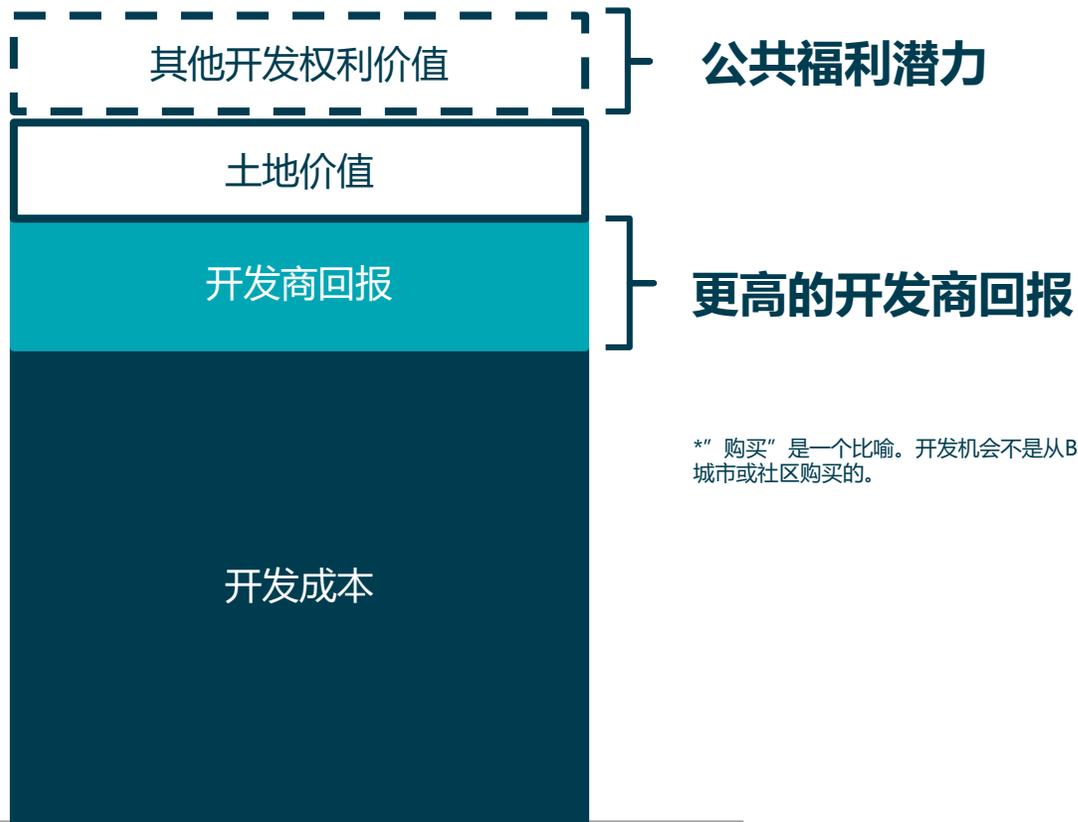
当前的分区与有密度奖励

开发商要购买土地盖房，激励开发商购买奖励密度来交付更多空间，从而得到更大的回报。

当前的分区



有密度奖励



*“购买”是一个比喻。开发机会不是从BPDA、城市或社区购买的。



基于增长的密度奖励系统

在适宜的市场条件下，激励开发商购买奖励密度来交付更多空间，从而得到更大的回报。

公共福利



经济适用房



气候 + 恢复力



当地交通
+ 流动性



小型企业支持
+ 刺激零售



古迹保护



开放空间和公共空间

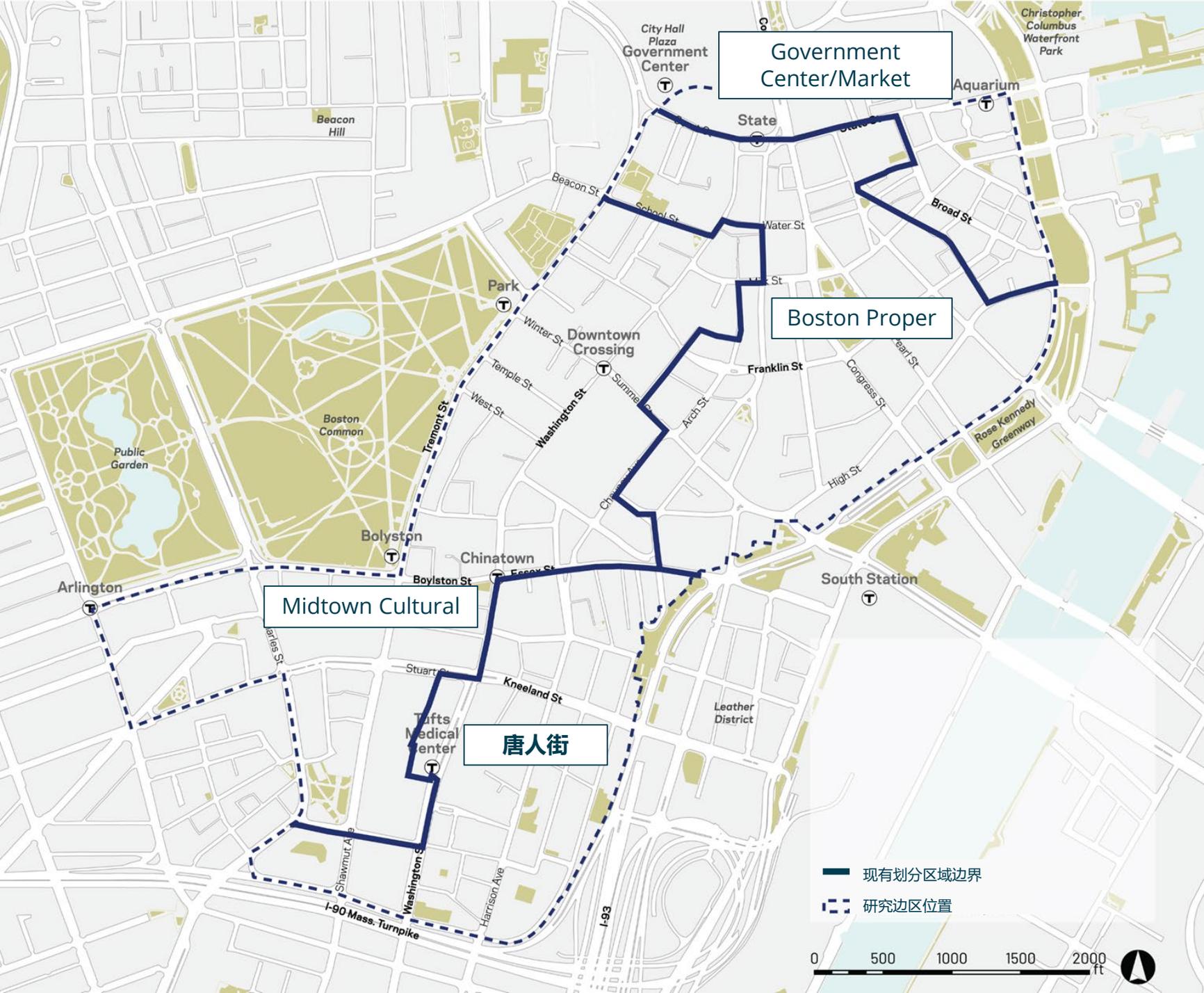


当前分区



**boston planning &
development agency**

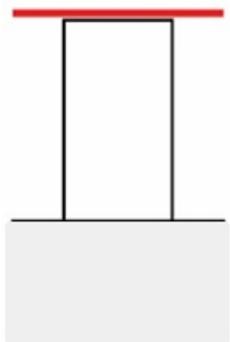
当前的分区



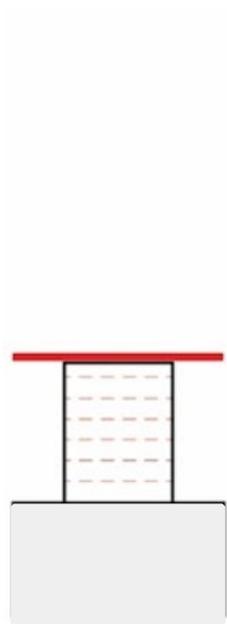
当前的分区

目前，建筑围护结构主要由四个因素决定(这些因素有时相互矛盾)

高度



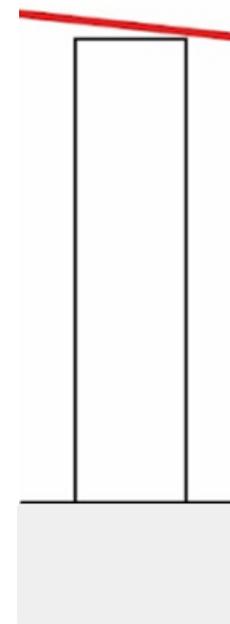
FAR
容积率



普通阴影规则
不给波士顿广场和波士顿公园
带来任何新的阴影*



FAA
联邦航空管理局



* 波士顿广场阴影法 (Ch. 362, Acts of 1990; Ch. 384, Acts of 1993; Ch. 57, Acts of 2017)
波士顿公园阴影法 (Ch. 384, 1993 & Ch. 57, Acts of 2017)



当前的阴影规则

计划：市中心愿景：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...

... 不给波士顿广场和波士顿公园带来任何新的阴影

波士顿广场阴影法 (Ch. 362, Acts of 1990; Ch. 384, Acts of 1993; Ch. 57, Acts of 2017)

- 这一州法律限制广场和公园东部和南部 Midtown Cultural 区中的建筑在广场产生新阴影的时间为日出或早上 7:00（以时间迟者为准）后的第一个小时或日落前的最后一小时（参见附加的计划）。

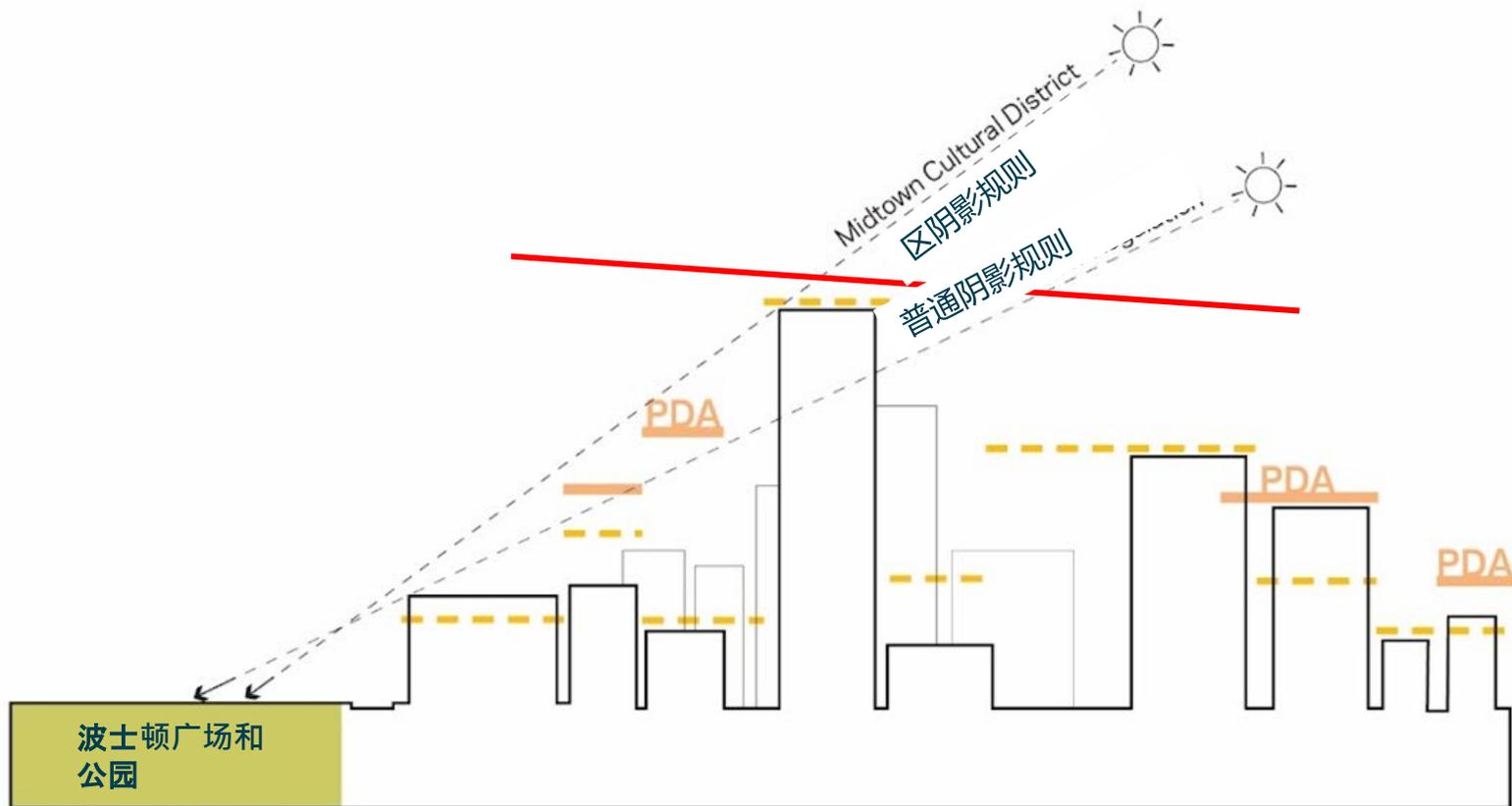
波士顿公园阴影法 (Ch. 384, Acts of 1993; CH. 57, Acts of 2017)

- 这项法律将在波士顿公园产生新阴影的时间限制为日出或早上 7:00（以时间迟者为准）后的第一个小时或日落前的最后一小时

- 对于 Midtown Cultural 区中的建筑，从 3 月 21 日到 10 月 21 日，早上 8:00 到下午 2:30 期间新阴影的出现时间不得超过两小时。在这些期限内，不允许任何新阴影持续两小时或更长的时间，但法律授权 BRA（现在是 BPDA）批准特例。
- 对于 Midtown Cultural 区中的建筑，从 3 月 21 日到 10 月 21 日，允许在早上 10:00 之前有新阴影。



当前最大高度



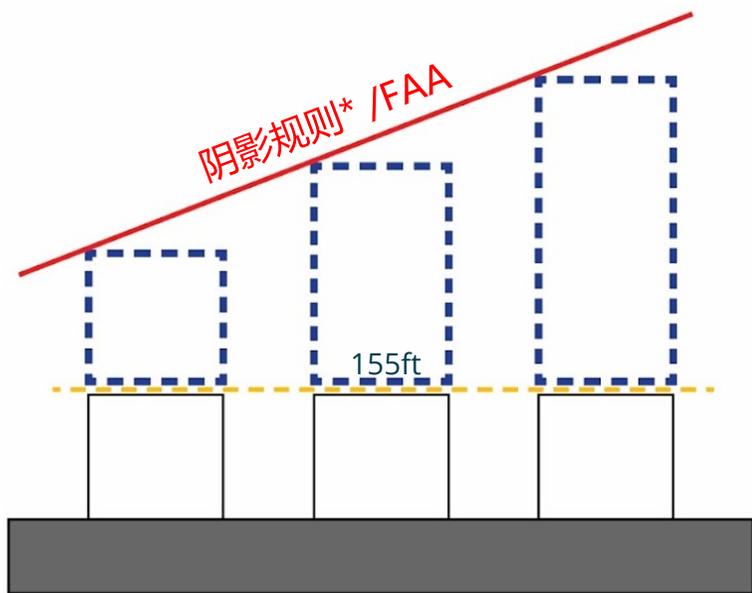
- 基线高度限制
- 联邦航空管理局 (FAA)
- 规划的开发区 (PDA)



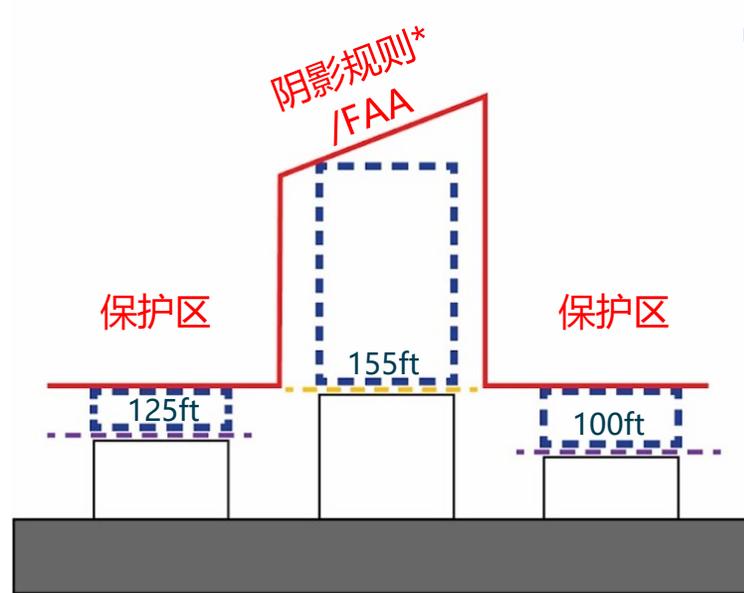
两种开发方案

两种开发方案展示了不同高度限制和监管制度的影响

方案 1 基于增长的密度奖励系统：
开发商可以通过密度奖励系统“购买”容量



方案 2 保护和增长平衡的密度奖励系统 允许的最大密度视特色区域而定。



发展潜力 / 公共福利

* 波士顿广场阴影法 (Ch. 362, Acts of 1990; Ch. 384, Acts of 1993; Ch. 57, Acts of 2017)
波士顿公园阴影法 (Ch. 384, 1993 & Ch. 57, Acts of 2017)



方案 1 (2020)

基于增长的密度奖励系统



方案 1

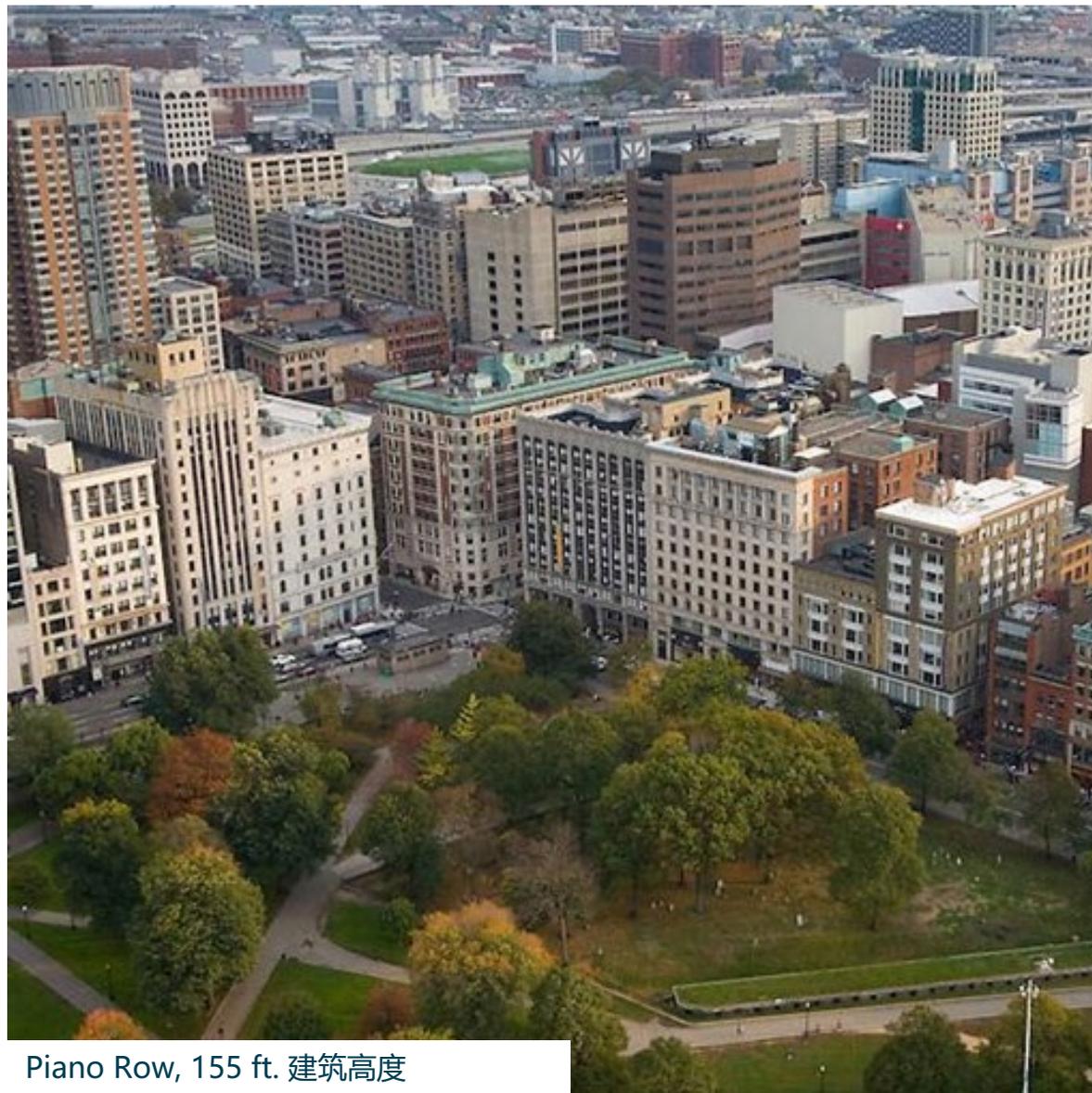
基于增长的密度奖励系统

开发商可以通过密度奖励系统“购买”容量

对于整个市中心：

- 基线分区的起始高度为 155 英尺
- 最大值视阴影规则、FAA 高度限制和 Midtown Cultural 区阴影规则而定

*“购买”是一个比喻。开发机会不是从BPDA、城市或社区购买的。

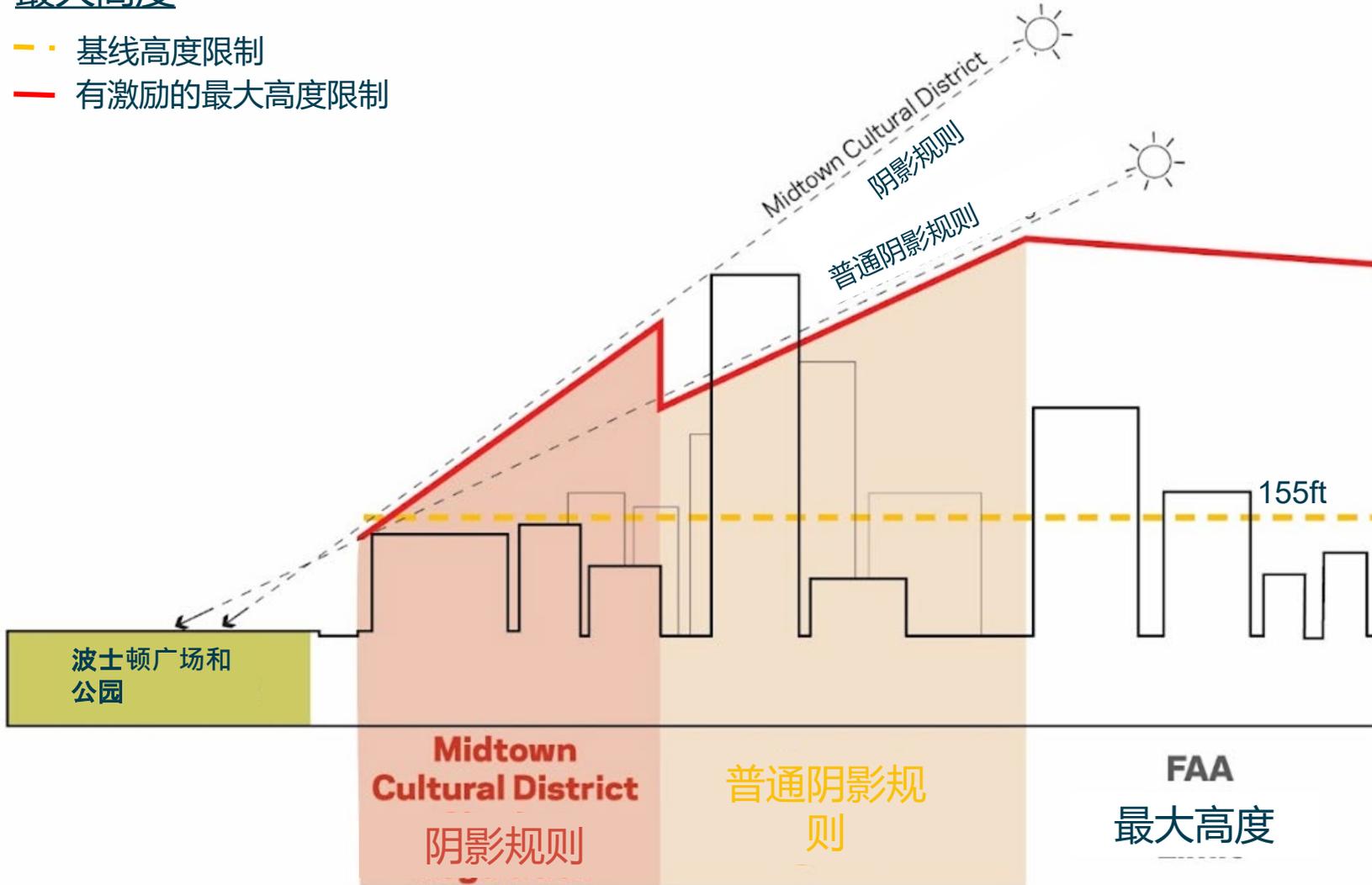


Piano Row, 155 ft. 建筑高度



最大高度

- 基线高度限制
- 有激励的最大高度限制



方案 1

基于增长的密度奖励系统

开发商可以通过密度奖励系统“购买”容量

对于整个市中心：

- 基线分区的起始高度为 155 英尺
- 最大值视阴影规则、FAA 高度限制和 Midtown Cultural 区阴影规则而定

** “购买” 是一个比喻。开发机会不是从BPDA、城市或社区购买的。



方案 1

基于增长的密度奖励系统

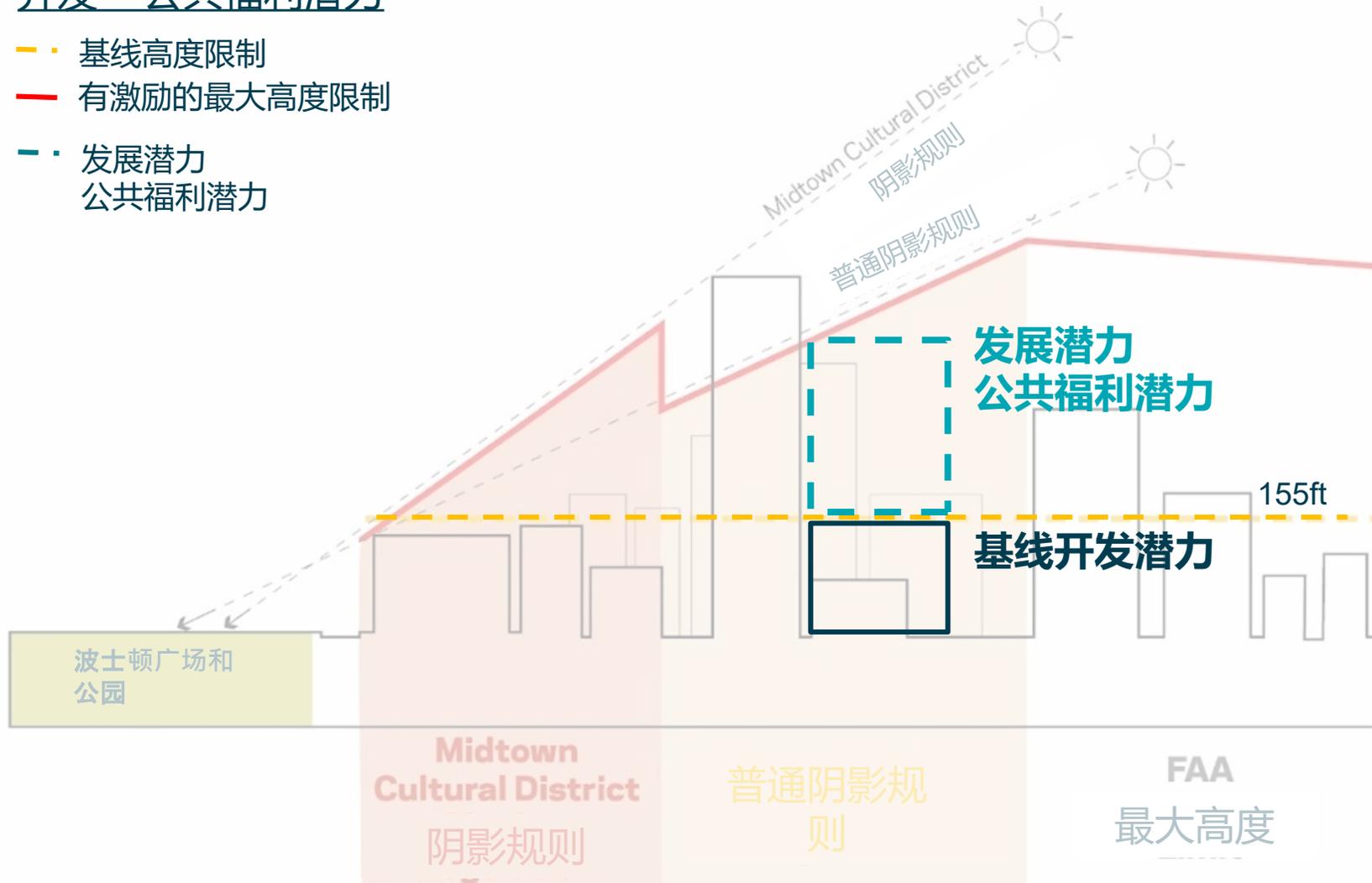
开发商可以通过密度奖励系统“购买”容量

对于整个市中心：

- 基线分区的起始高度为 155 英尺
- 最大值视阴影规则、FAA 高度限制和 Midtown Cultural 区阴影规则而定

开发 – 公共福利潜力

- 基线高度限制
- 有激励的最大高度限制
- 发展潜力
公共福利潜力



** “购买” 是一个比喻。开发机会不是从BPDA、城市或社区购买的。



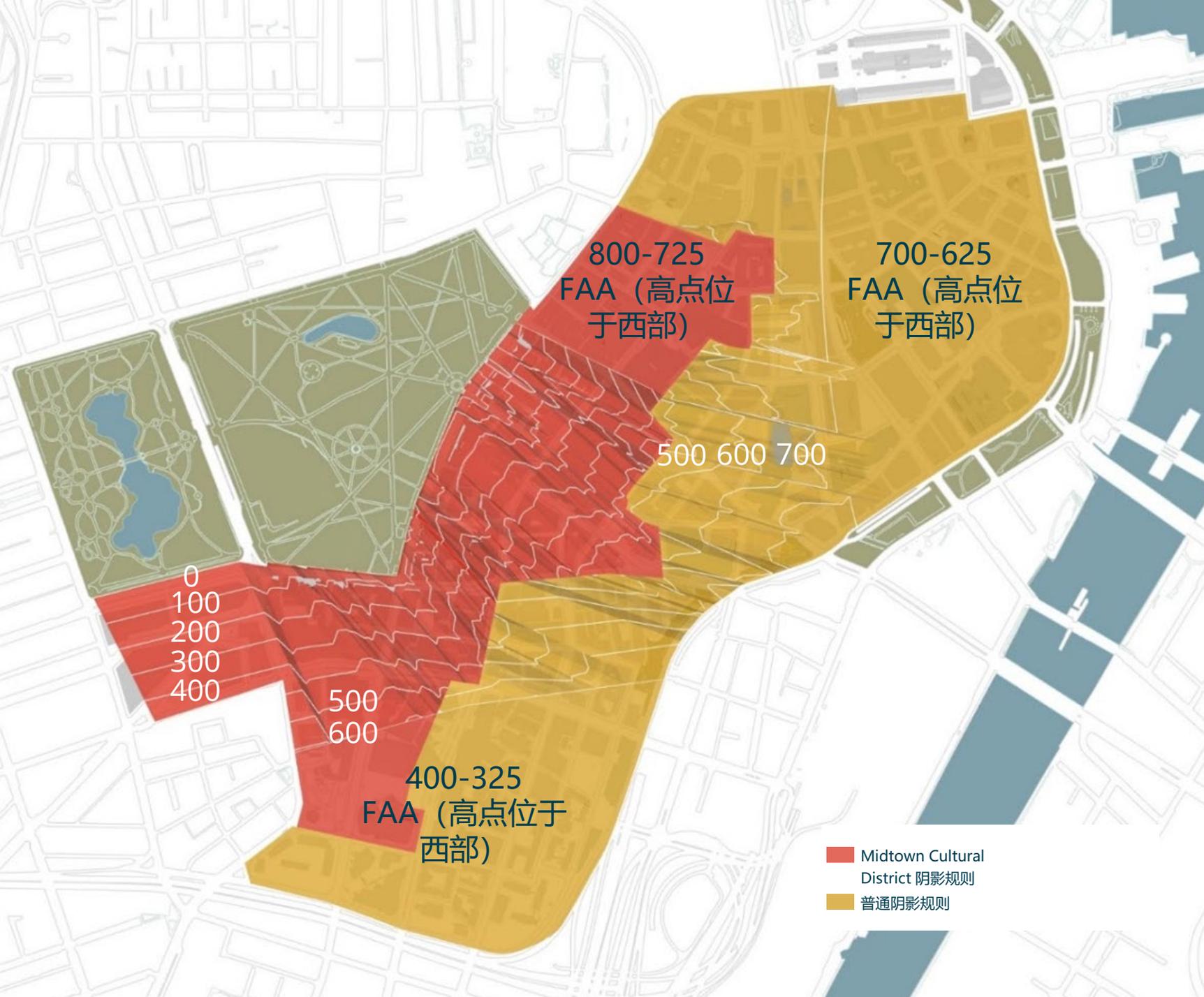
方案 1

基于增长的密度奖励系统

开发商可以通过密度奖励系统“购买”容量

对于整个市中心：

- 基线分区的起始高度为 155 英尺
- 最大值视阴影规则、FAA 高度限制和 Midtown Cultural 区阴影规则而定



** “购买” 是一个比喻。开发机会不是从BPDA、城市或社区购买的。



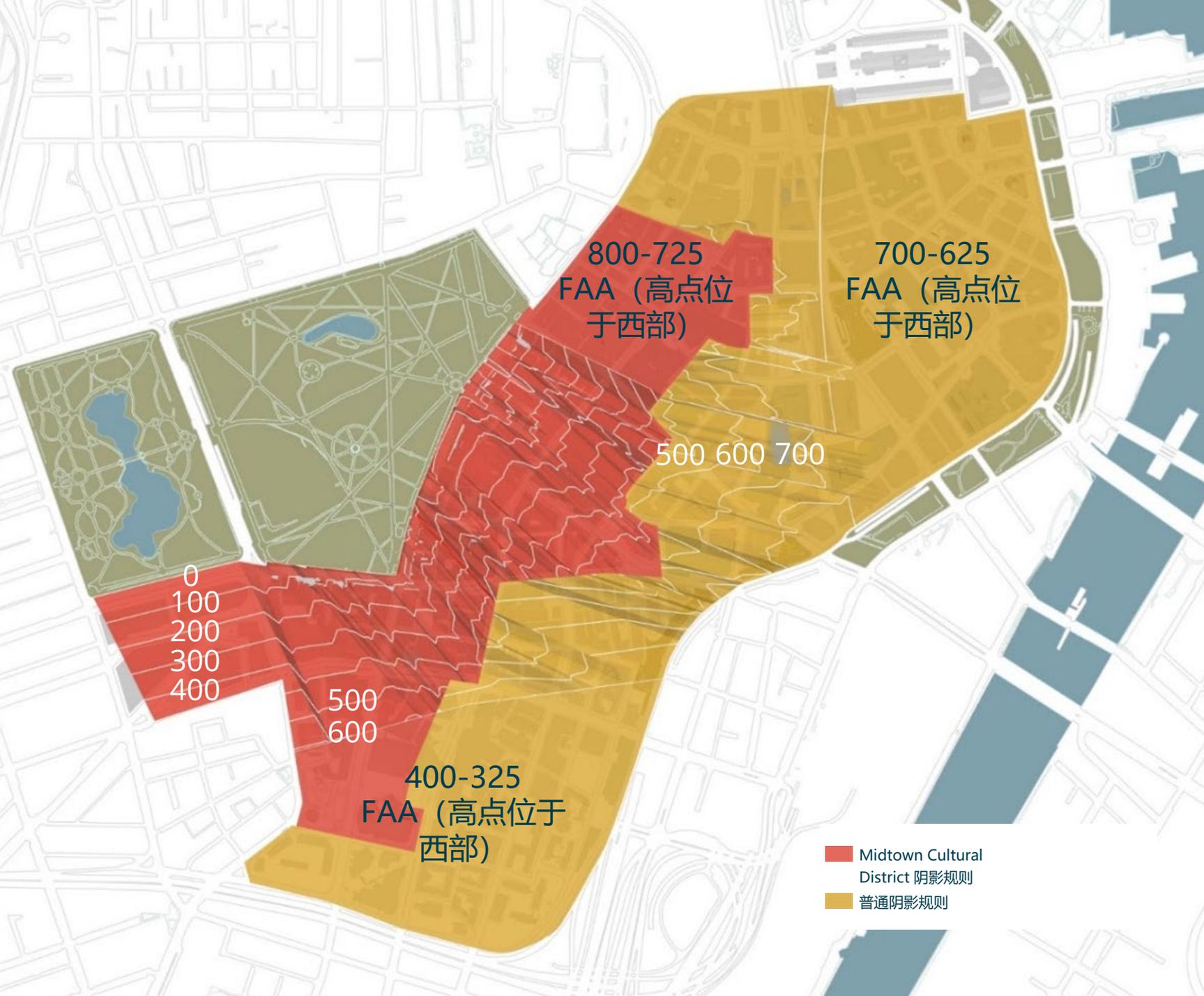
方案 1

基于增长的密度奖励系统

开发商可以通过密度奖励系统“购买”容量

对于整个市中心：

- 基线分区的起始高度为 155 英尺
- 最大值视阴影规则、FAA 高度限制和 Midtown Cultural 区阴影规则而定



** “购买” 是一个比喻。开发机会不是从BPDA、城市或社区购买的。



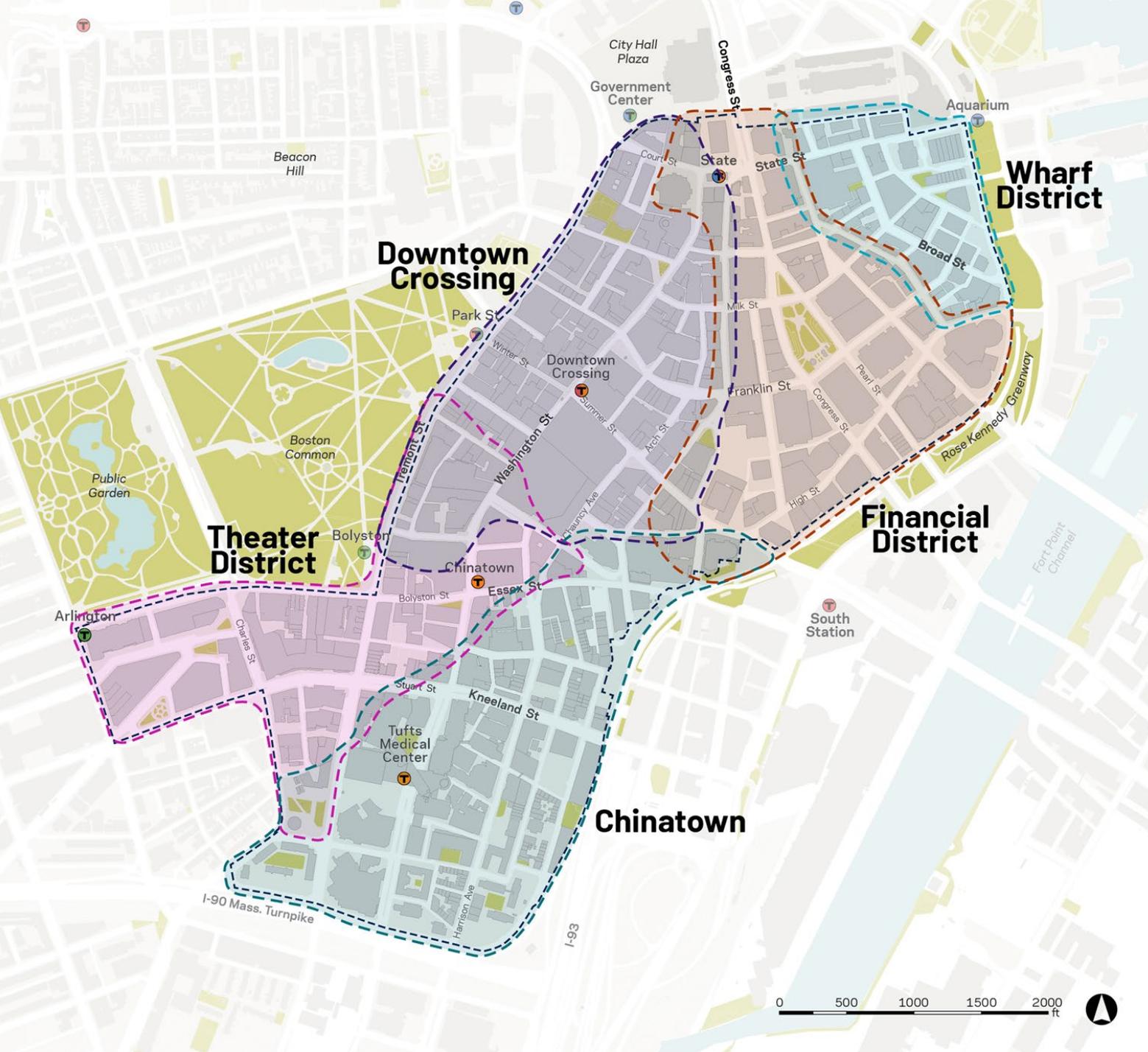
方案 2

保护和增长平衡的密度奖励系统 允

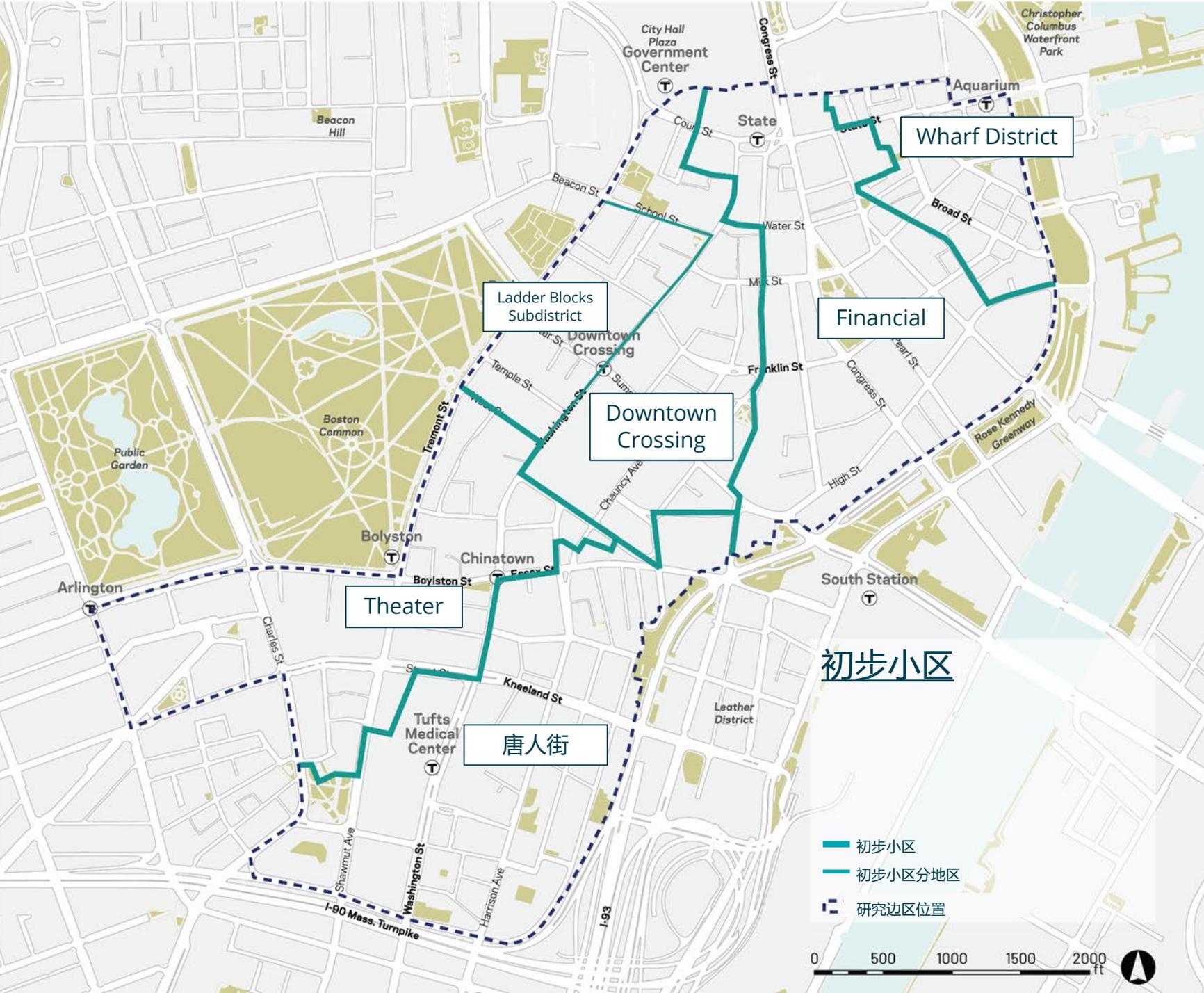


初步小区

- 市中心的独特区域。
- 在体验层面，很难在特色区域之间划分区域。
- 特色能够影响政策和设计指南。

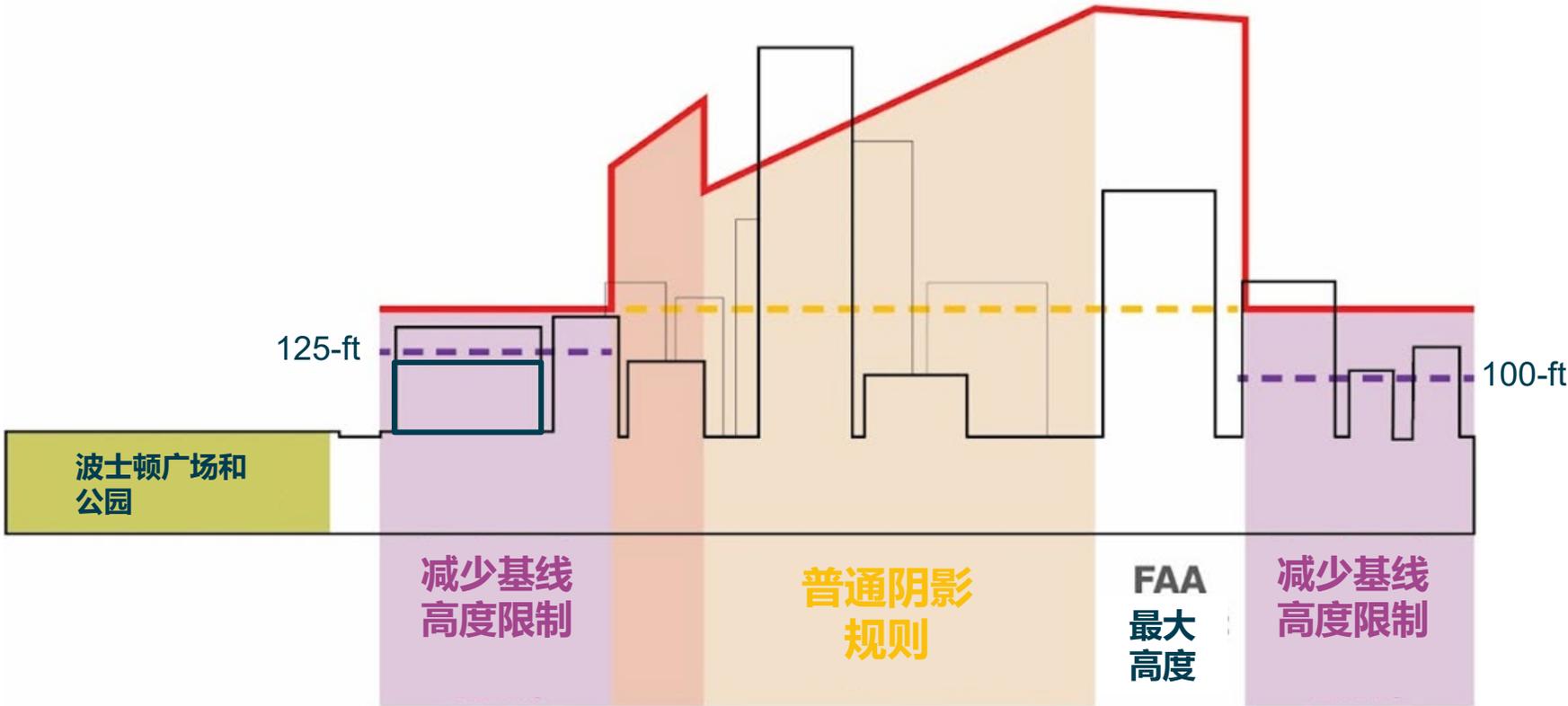


初步小区



最大高度

- 基线高度限制
- 减少基线高度限制
- 有激励的最大高度限制



方案 2

保护和增长平衡的密度奖励系统 允

基线分区的起点和最大高度取决于特色区域基线，开发商可以通过密度奖励系统“购买”容量。

市中心交叉口、剧院区、和金融区

- 155 英尺基线分区/最大高度视阴影规则和 FAA 高度限制而定
- (不包括 Ladder 街区)

特色保护区域

- 唐人街: 100 ft. 基线分区
- 码头区: 100 ft. 基线分区
- Ladder 街区: 125 ft. 基线分区
- 最大高度: 较低的高度区域

** “购买” 是一个比喻。开发机会不是从BPDA、城市或社区购买的。

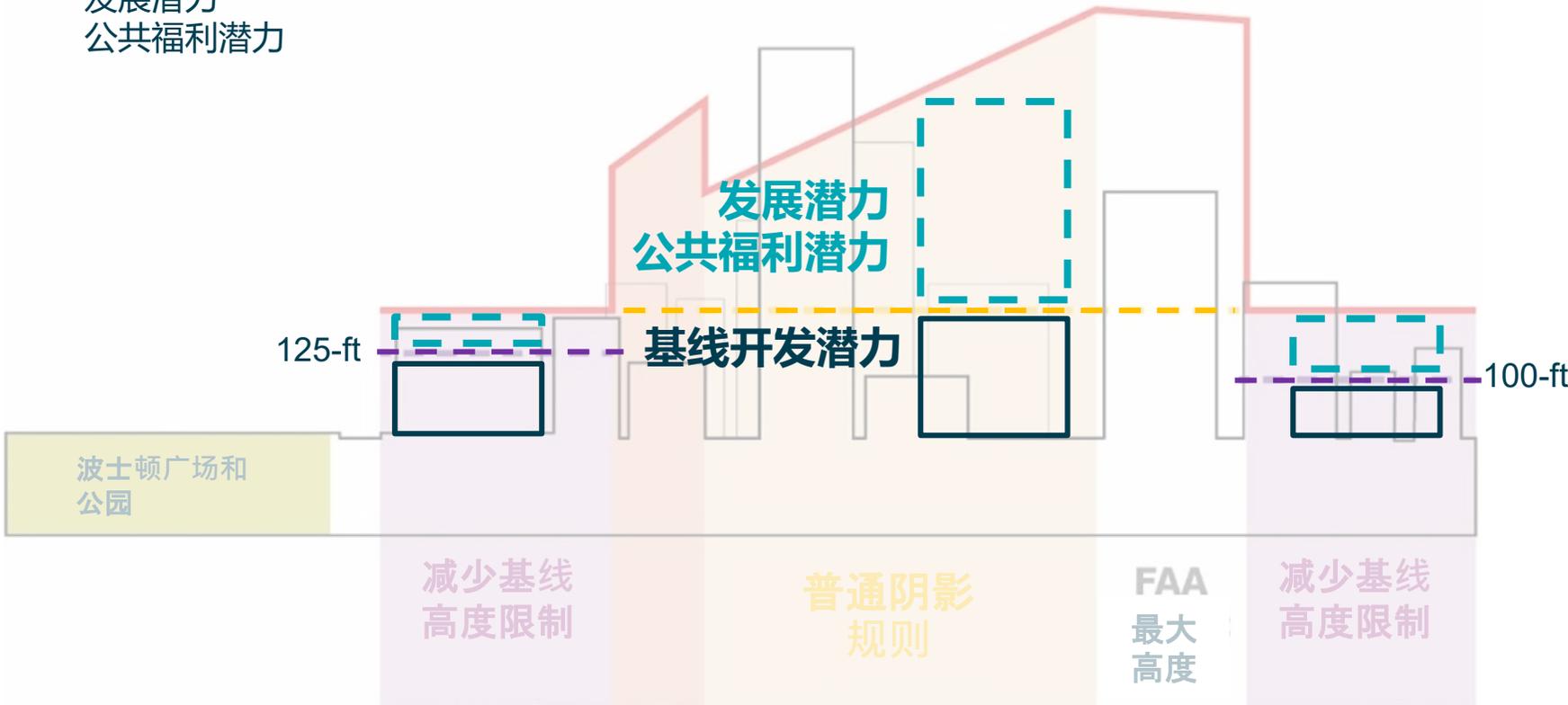


方案 2

保护和增长平衡的密度奖励系统 允

最大高度

- 基线高度限制
- 减少基线高度限制
- 有激励的最大高度限制
- 发展潜力
- 公共福利潜力



基线分区的起点和最大高度取决于特色区域基线，开发商可以通过密度奖励系统“购买”容量。

市中心交叉口、剧院区、和金融区

- 155 英尺基线分区/最大高度视阴影规则和 FAA 高度限制而定
- (不包括 Ladder 街区)

特色保护区域

- 唐人街: 100 ft. 基线分区
- 码头区: 100 ft. 基线分区
- Ladder 街区: 125 ft. 基线分区
- 最大高度: 较低的高度区域

** “购买” 是一个比喻。开发机会不是从BPDA、城市或社区购买的。



方案 2

保护和增长平衡的密度奖励系统 允

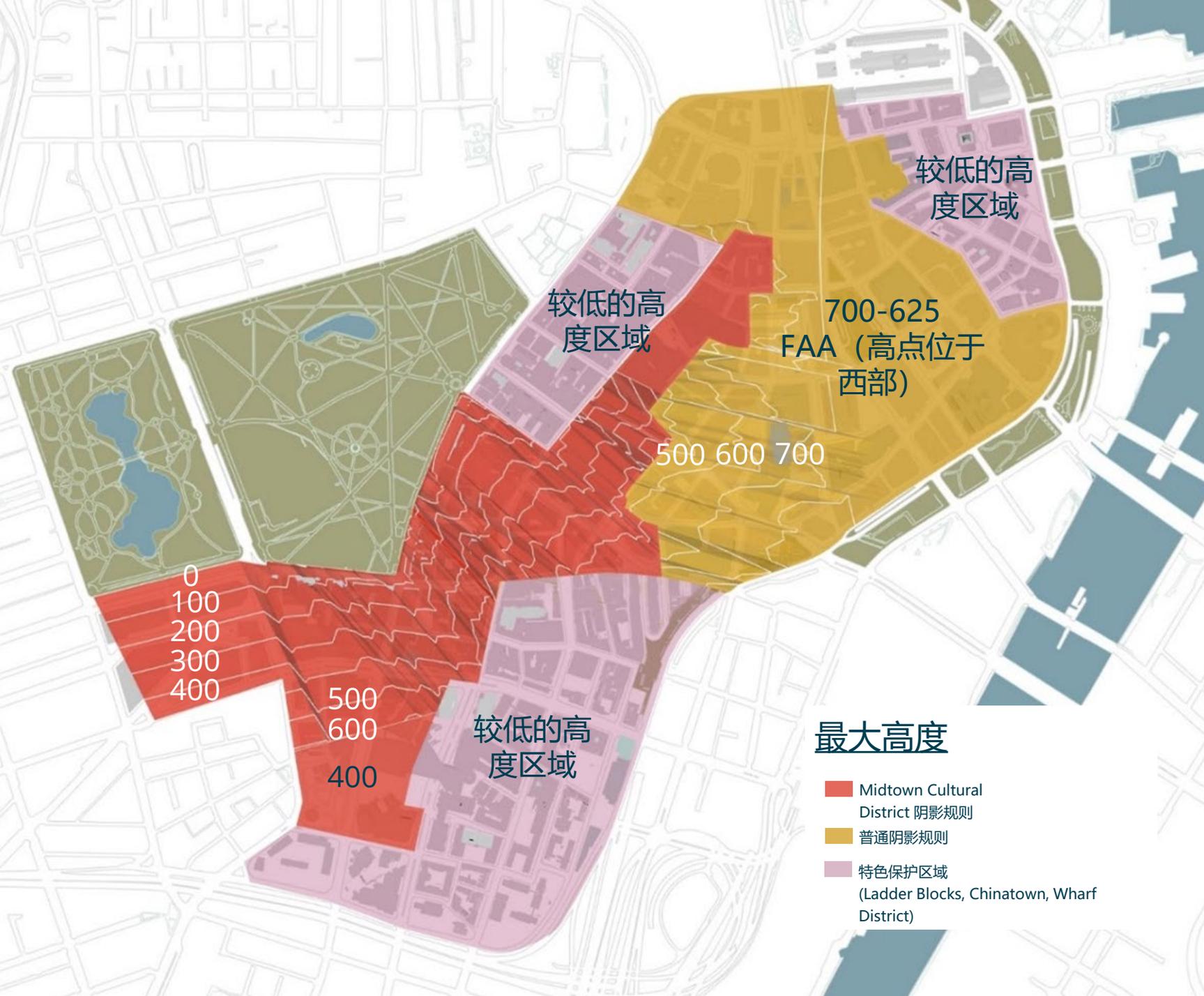
基线分区的起点和最大高度取决于特色区域基线，开发商可以通过密度奖励系统“购买”容量。

市中心交叉口、剧院区、和金融区

- 155 英尺基线分区/最大高度视阴影规则和 FAA 高度限制而定
- (不包括 Ladder 街区)

特色保护区域

- 唐人街: 100 ft. 基线分区
- 码头区: 100 ft. 基线分区
- Ladder 街区: 125 ft. 基线分区
- 最大高度: 较低的高度区域



最大高度

- Midtown Cultural District 阴影规则
- 普通阴影规则
- 特色保护区域 (Ladder Blocks, Chinatown, Wharf District)

** “购买” 是一个比喻。开发机会不是从BPDA、城市或社区购买的。



方案对比

特色保护区域的一个示例地块目前被划分为高达 6.1 万平方英尺的区域（截至目前），但可能根据方案 1 和方案 2 增加密度。

现有建筑

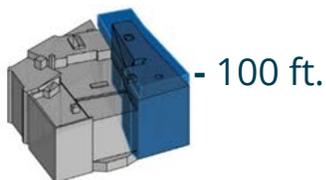
基线分区

方案 1

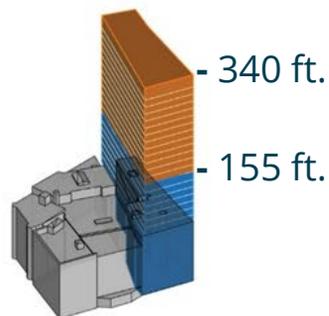
方案 2



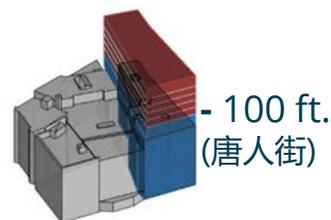
现有建筑面积：
3.9 万平方英尺



最大可建筑面积：
6.1 万平方英尺



阴影规则/FAA 最大值：
20.7 万平方英尺



较低的高度区域
，最大可建筑面积：
9.4 万平方英尺

- 现有建筑
- 基线分区高度容量
(视方案而定)
- 阴影规则/FAA 允许的最大高度
- 最大高度：特色保护区域

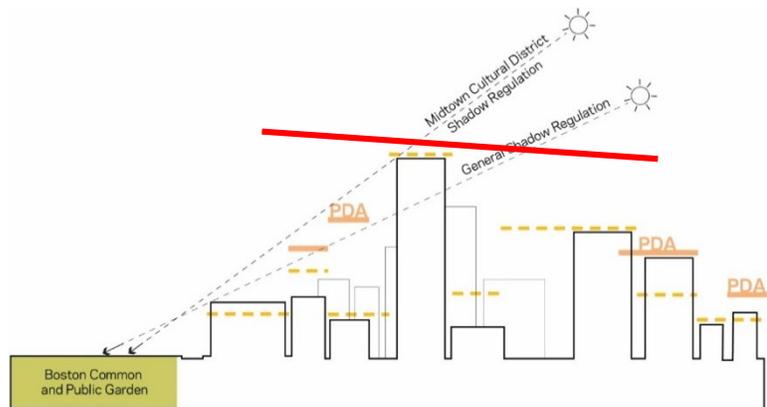


方案对比

最大高度

- 基线高度限制
- 减少基线高度限制
- 有激励的最大高度限制

当前分区



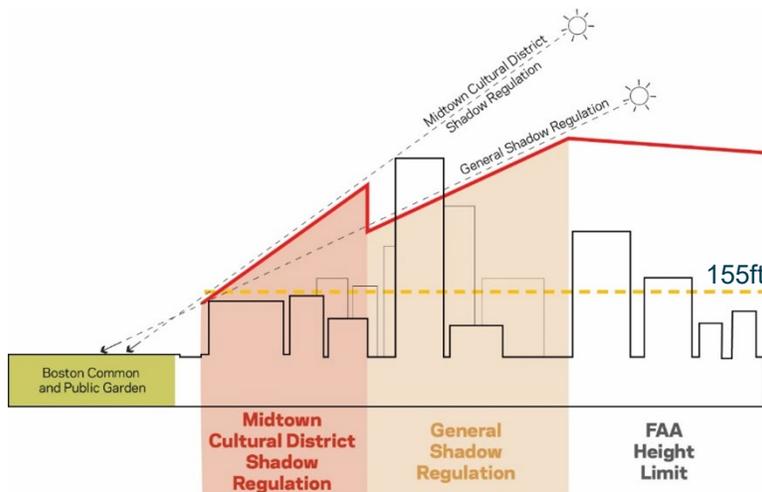
基线高度限制:

各种各样的(Multiple General, PDA, Preservation, FAA)

最大高度:

各种各样的 (Multiple General, PDA, Preservation, FAA) & Midtown Cultural District 阴影规则, 普通阴影规则

方案 1



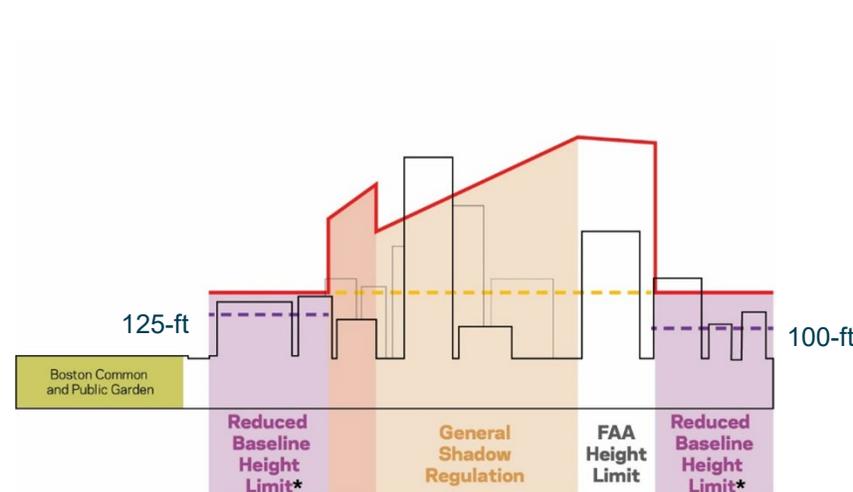
基线高度限制:

155' 一般区域

最大高度:

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

方案 2



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



后续步骤



**boston planning &
development agency**

后续步骤

公开意见征询期以响应发展: 评论截止日期为 2023 年 1 月 6 日

- 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1月中旬

- 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

Andrew Nahmias,

andrew.nahmias@boston.gov

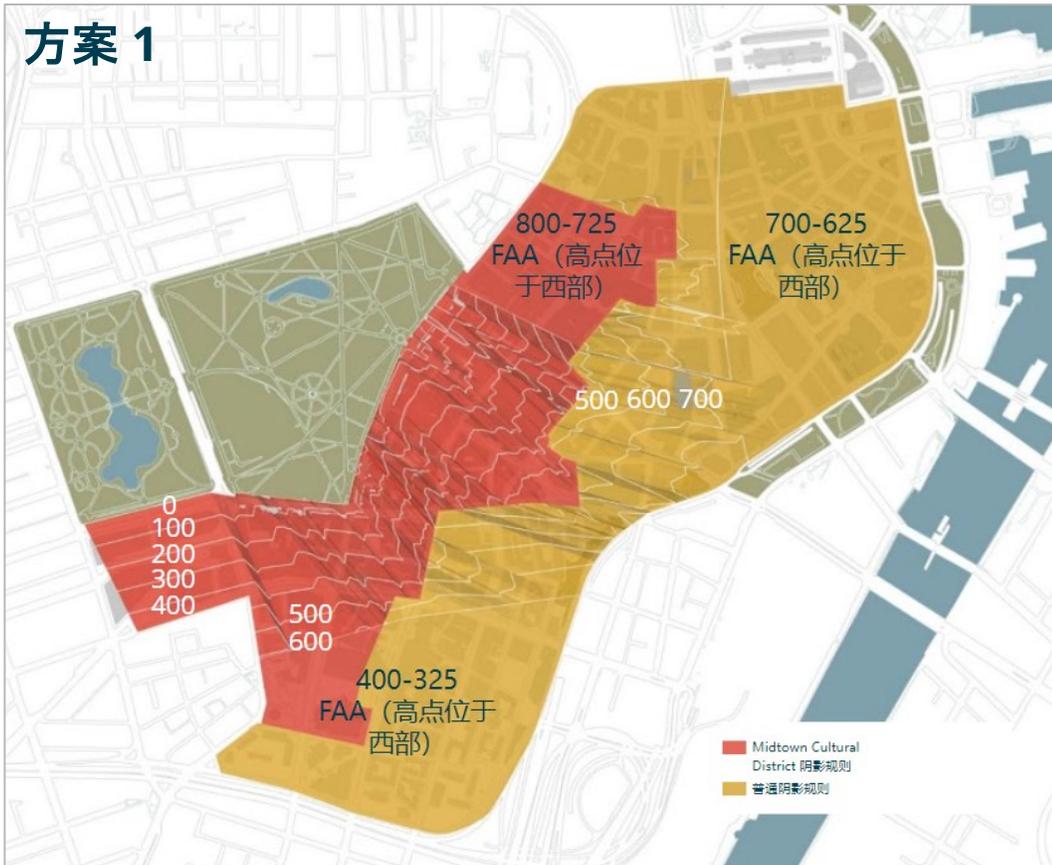


讨论



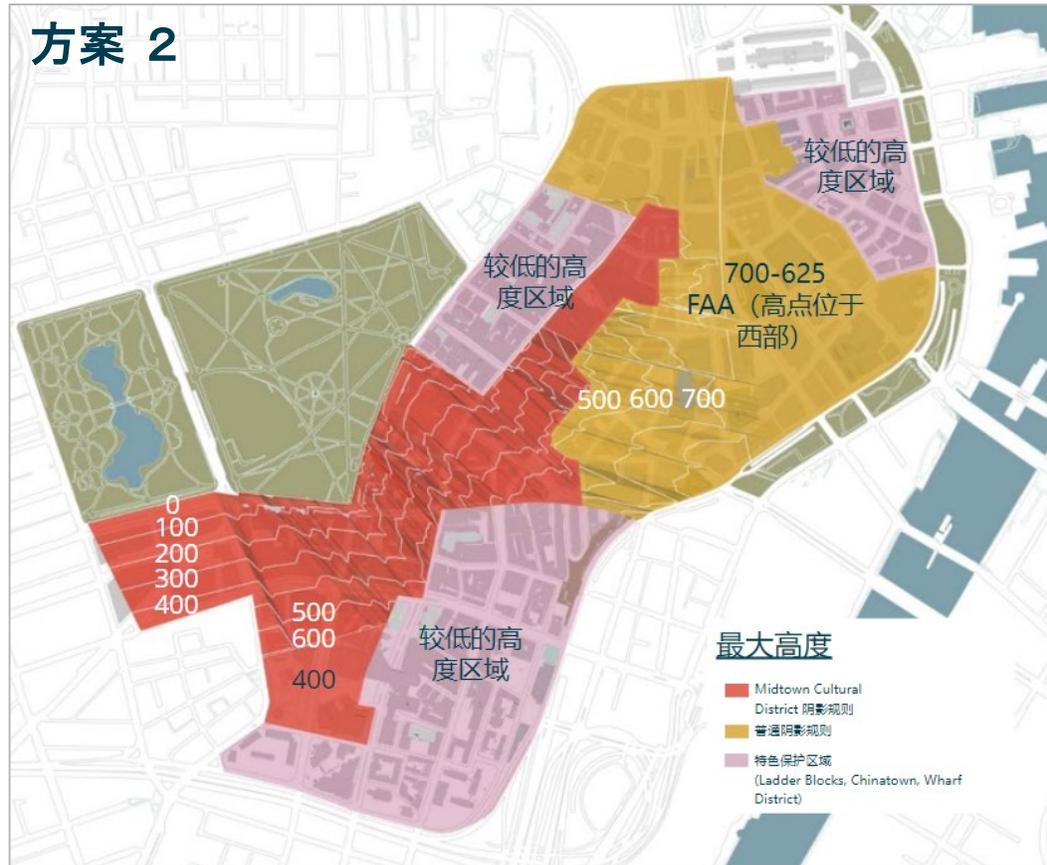
**boston planning &
development agency**

讨论



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

