



# 计划：市中心

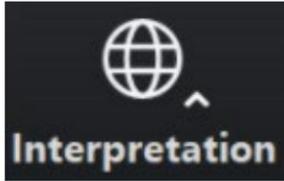
修订草案公开会议

2023年 11月 8日

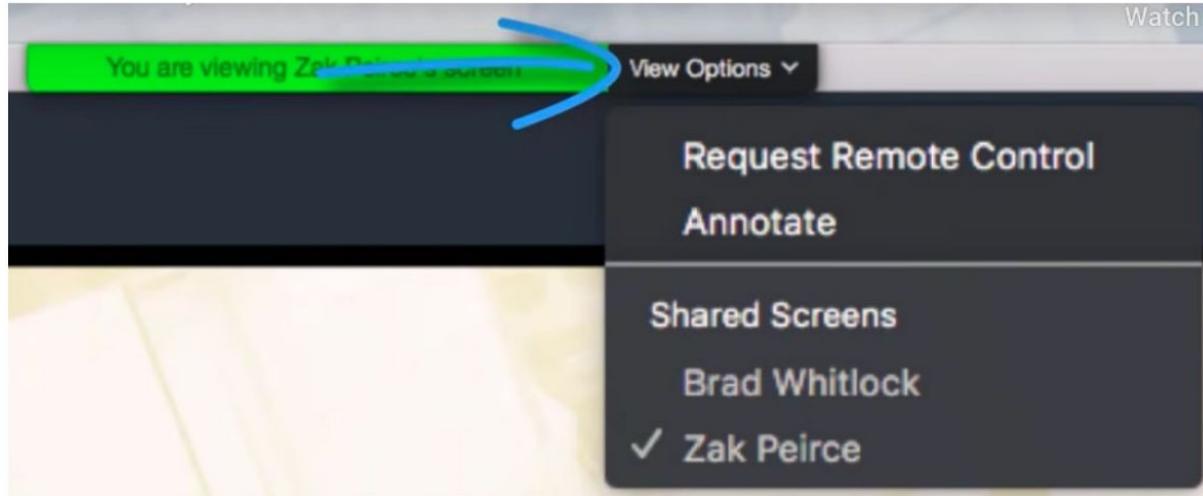


**boston planning &  
development agency** 1

# How to choose a language interpretation channel



"Mandarin" - Lulu Lun  
"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。

# 议程

- “计划：市中心”报告概述
- 计划修订
- 后续步骤
- 公开讨论

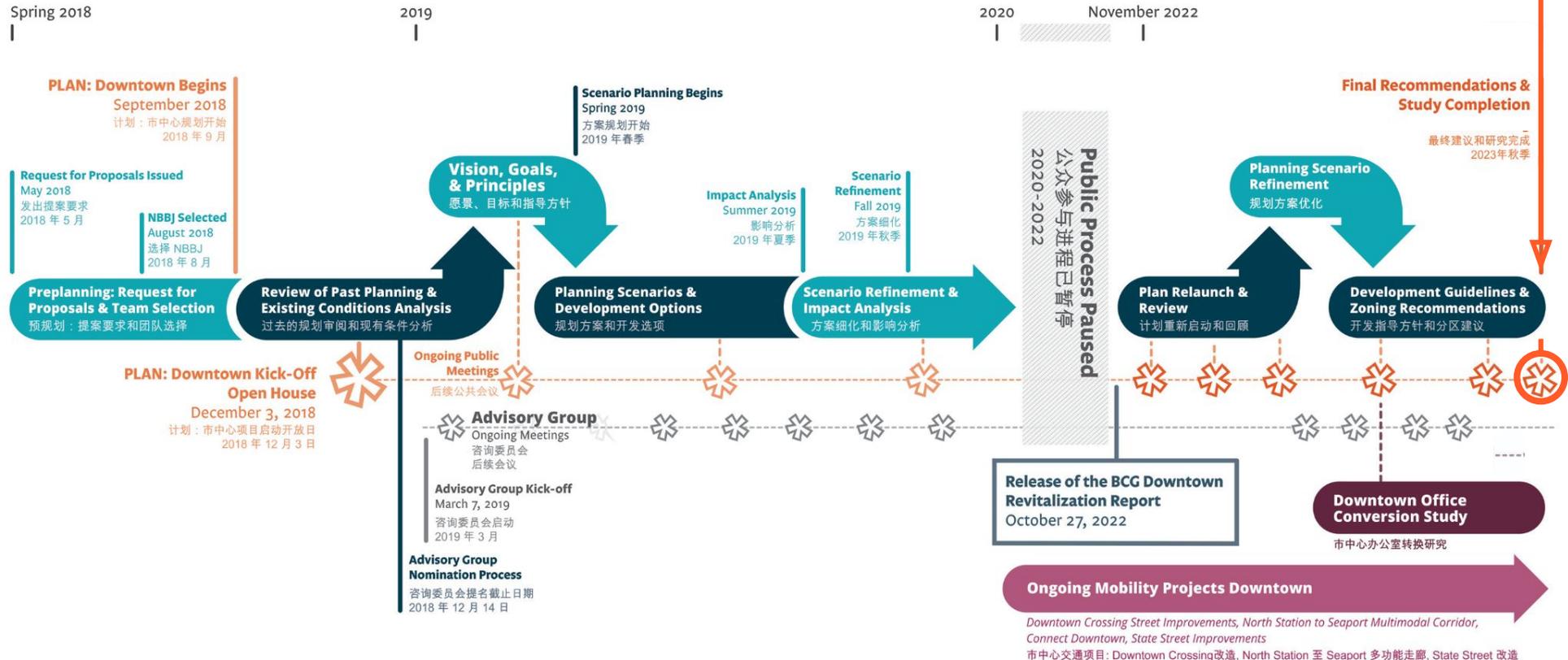
“计划：市中心”草稿发行：  
2023年8月21日

发布日期：2023年11月17日



# Timeline

我们现在进度如何

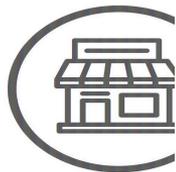


# 愿景

“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。



# 目标



推行密集的混合用途开发，盘活一楼空间，引进多种店铺，尤其是老字号的小企业。



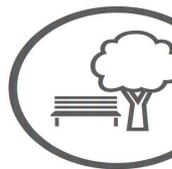
让不同收入水平、不同年龄和不同背景的人都能有更大的机会使用市中心的住户和便利设施。



保护文化遗产和历史建筑，弘扬独特的历史，打造一个有特色、有凝聚力的市中心。



改良通往市中心和市中心全域的道路连接，以动态交通、通行和其他非车辆交通模式为重点。



改进现有的公共空间，建造新的公共空间，让市中心全年保持活力。



确保现有空间、新建的空间和开发项目具备防灾能力，可以减轻气候变化的影响。



# 计划：市中心 报告概述



# 目录

## 1 说明

- 目标
- 规划流程
- 市中心的特色区域
- 重要优先事项

## 2 建议

现有状况分析, 分析市中心目前面临的挑战和机遇

- 增长和保留
  - 开发框架
- 流动性
  - 街道类型, 公共领域主要连接点, 主要流动性项目
- 开发空间和公共领域
  - 优先改进
- 气候适应力及可持续发展

## 3 实施

- 政策措施
- 设计指南
- 分区更新
- 市中心办公场所改造方案



# 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。



# 计划：市中心 计划修订



# 反馈概述

## 总体反馈意见

- 优先考虑住宅开发和住房的获得性
- 保留 Wharf District区议会认可的 Wharf District边界
- 阐明研究区域的确定方法
- 激活空置建筑物和空置地面层空间用途
- 关注公共安全及其无障碍出入便利性
- 解决路边马路用途的执法问题
- 保护历史建筑和特色区域
- 阐明非分区高度限制

## 分区建议

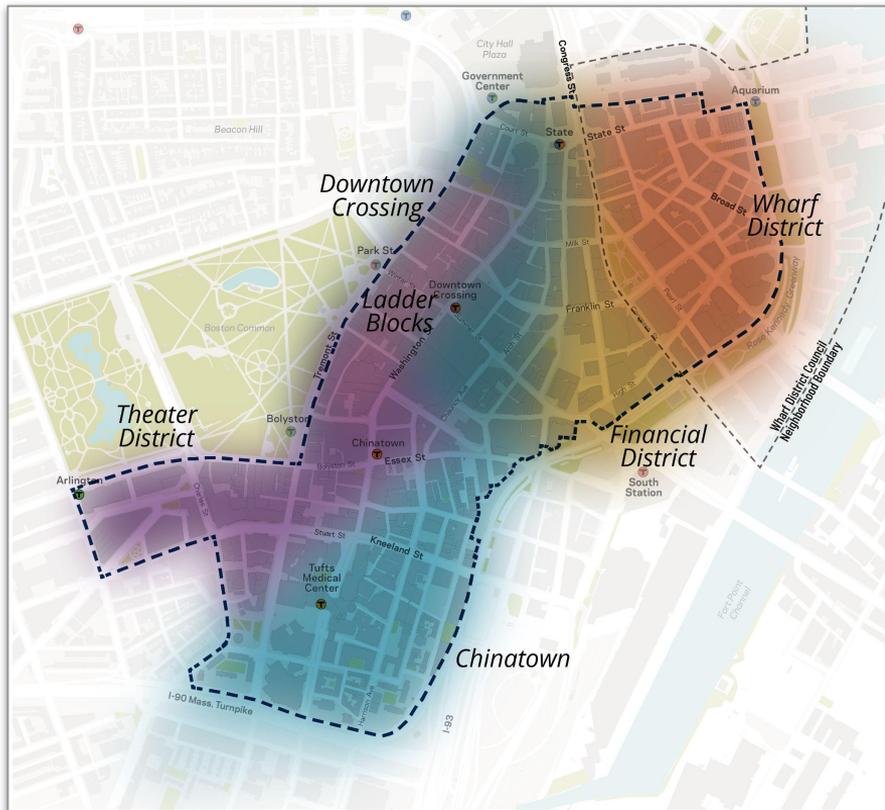
- 反对 Ladder Blocks区域的拟议高度。
- 反对允许在市中心开发办公楼，特别是在Ladder Block。

## 126 份回复

- 94 份在线调查回复
- 额外32份书面回复



# 研究区和特色区

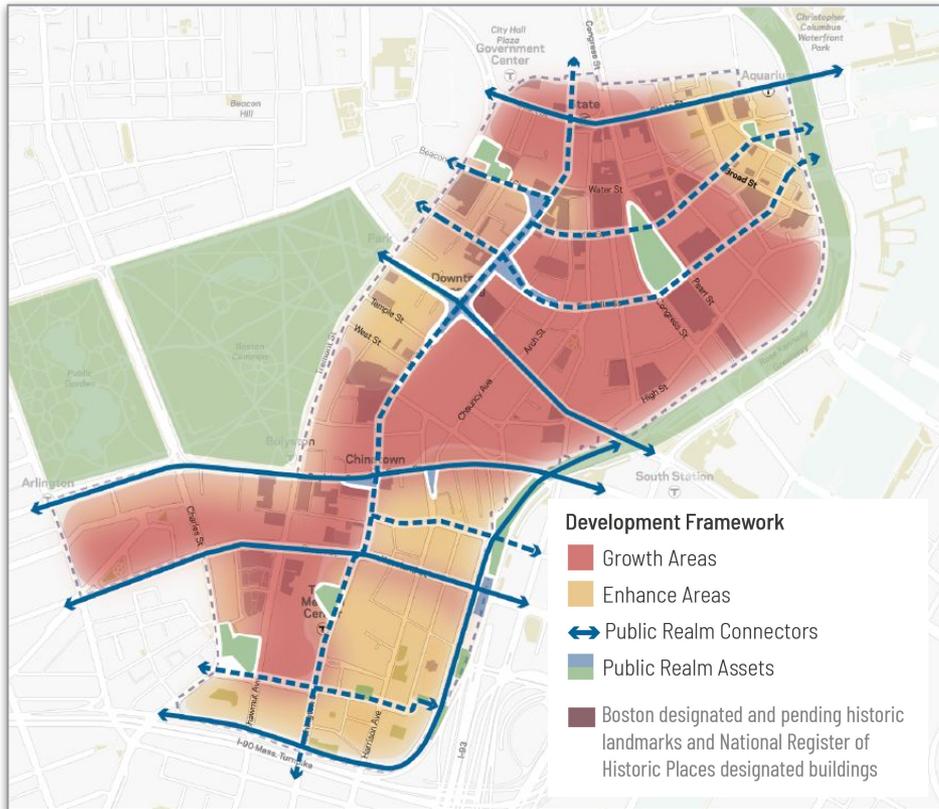


## 更新与编辑

- 提供研究区域确定方法的背景信息。
- 更新了特色区域地图，并阐明了区域的确定方式。
- 明确了 Wharf District 社区边界。



# 增长和保护

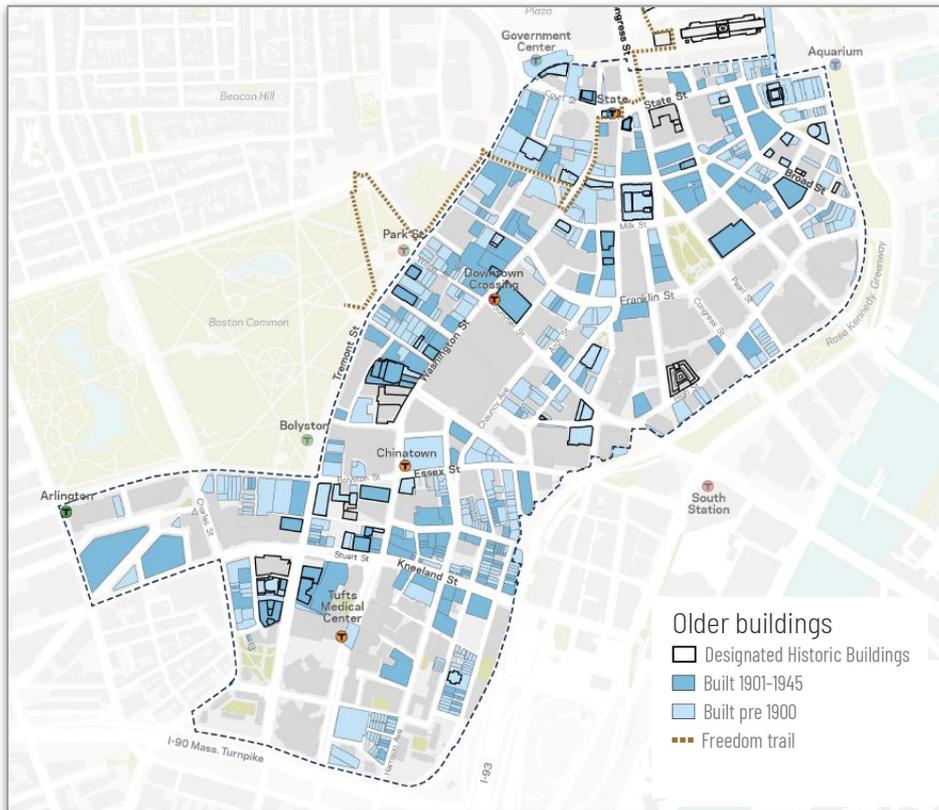


## 更新与编辑

- 修订开发框架图标志，包括指定和清点的历史资产。
- 包括了确定具有历史、文化和社区意义的关键建筑并进行保护的关键优先事项
- 强调了未受保护老建筑所面临的风险，尤其是唐人街自然形成的经济适用房。



# 增长和保护

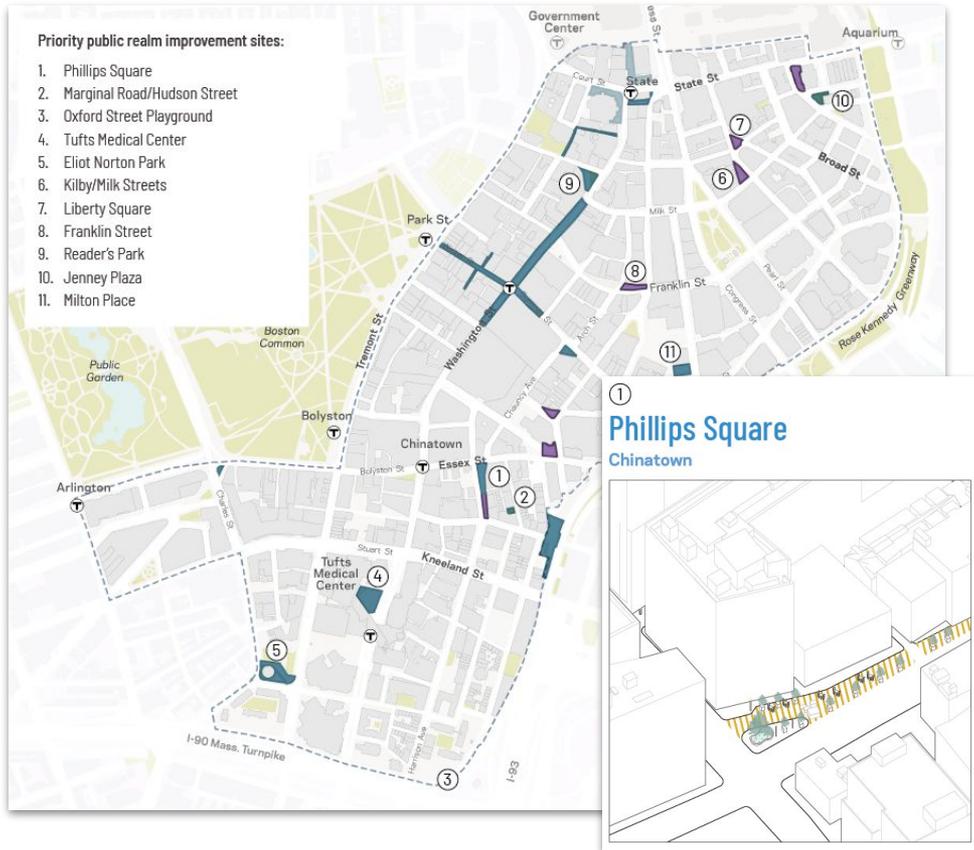


## 更新与编辑

- 修订开发框架图标志，包括指定和清点的历史资产。
- 包括了确定具有历史、文化和社区意义的关键建筑并进行保护的关键优先事项
- 强调了未受保护老建筑所面临的风险，尤其是唐人街自然形成的经济适用房。



# 公共领域项目和流动性



## 更新与编辑

- 加强了对无障碍设施改善和人行道维修的建议，以提高安全性并能够为几代人服务
- 更清晰地标记优先项目
- Phillips Square的其他细节
- 关于路边用途和车辆规定执法的补充措辞，特别是在步行区
- 支持MBTA努力实现公共交通基础设施的更新，并提高其应对雨水渗透和温度过热等挑战的能力。

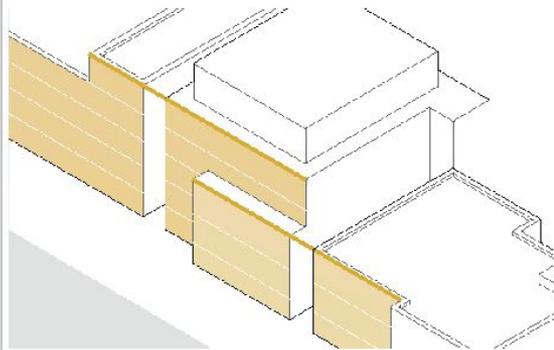


# Design Guidelines

## 1.2 Building Massing

Shape buildings to respect the scale of the surrounding context and mitigate impacts on nearby buildings and the public realm.

- Reference and respond to the height, massing, and important architectural lines of abutting buildings. Particular attention should be paid to the base or first 5 to 6 stories of abutting buildings in the Ladder Blocks, Wharf District, and Chinatown.
- Align new development with the predominant setback along the street to maintain continuous street edges and active streetscapes. Exceptions may include courtyards or forecourts that do not significantly disrupt a continuous street edge. Upper story facades should not protrude beyond street alignment.



## 1.3 Towers

Towers should provide visual interest at various scales and mitigate height using set-backs, stepbacks, and other massing changes and architectural elements.

- Test impacts on the local environment at the design stage and ensure tall buildings minimize impacts such as wind levels at the street level.
- Introduce setbacks, floor plate reduction and back-to-back lightwells to maximize access to light and air to adjacent buildings and the public realm.
- Utilize materials that have impact from a distance while also providing, scale, pattern, and jointing up close, particularly on the ground floor and base of the building.
- Mechanical penthouses should be treated as integral elements to the overall design, concealed as much as possible within the typical facade treatment.



Wythe Hotel, New York



The Apsley Building, New York



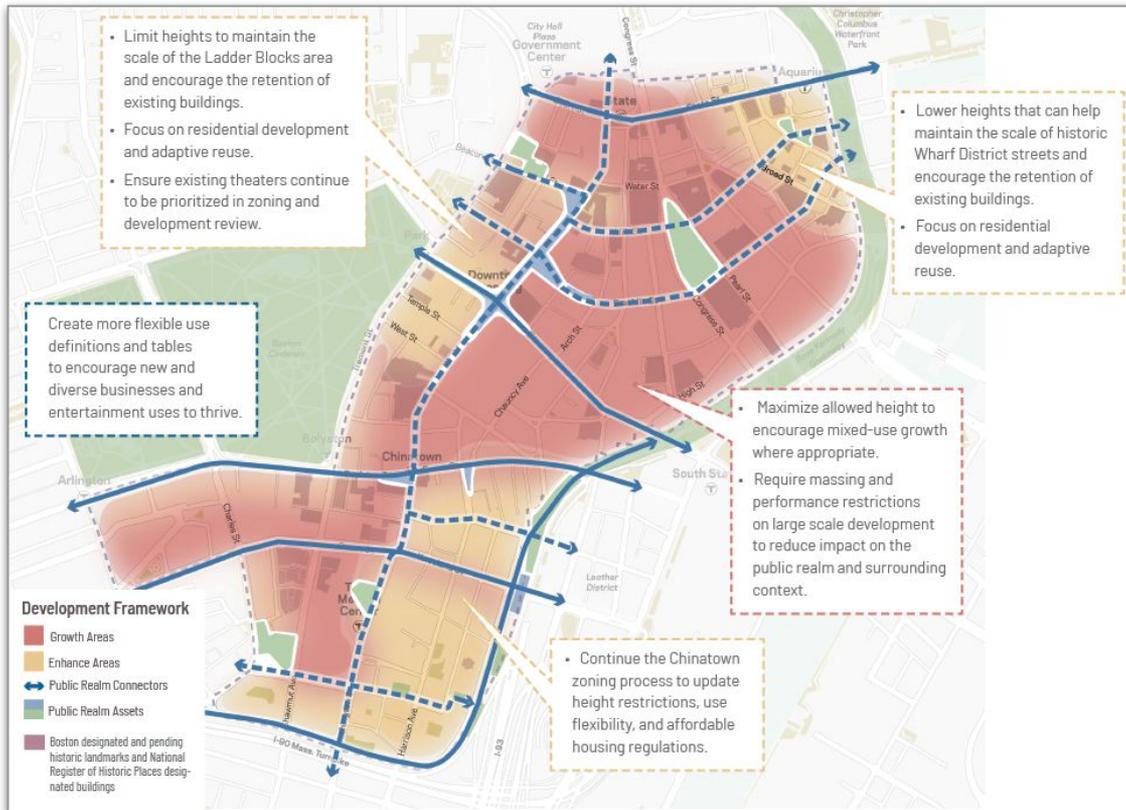
Rocket&Tigerli mass timber tower, Switzerland

## 更新与编辑

- 增加了塔楼的设计指南，强调需要测试对当地环境的影响。
- 为机械装置的放置地点提供指导，以避免对公共领域产生负面影响。
- 区分公共与仅针对租户的底层的活跃用途。



# 分区修订



- 分区法规变更将分为多个阶段进行。
- 每个阶段都将包括一个额外的公众意见征询期。
- “计划”中的开发框架图和分区注意事项将为每个阶段提供指导信息。
  - 专注于住宅开发和改造以再利用。
  - 最大限度地提高允许的高度，在适当的情况下鼓励混合用途的增长。
  - 创建更灵活的用途定义和表格，以鼓励新的和多样化的业务和娱乐用途蓬勃发展。



# 分区时间表

建议在短期、近期和长期内实施分区变更，首先关注用途表和定义以及住宅和改造再利用开发：

## 1. 近期(1-2月)

- a. 用途:更新了用途定义和表格,降低了现有和新零售及服务的门槛,并鼓励新的和多样化的商业和娱乐用途。

## 2. 中期(2024年冬季/春季)

- a. 唐人街分区进程
- b. 高度:通过重新利用现有建筑,为住宅项目和所有其他用途增加不超过 50k 平方英尺的项目创造额外的适当密度。

## 3. 长期(2024年夏季 /长期)

- a. 通过第 80 条法规更新寻求简化项目谈判和收益。
- b. 通过第 80 条法规更新创建可能的建筑密度奖励制度,这有助于减少逐个项目谈判的情形,并为本计划的特定项目和项目风险缓解类别提供支持。



# 后续步骤



# 后续步骤

## “计划：市中心”报告：

- 发布日期：2023 年 11 月 17 日
- BPDA 董事会会议：2023 年 12 月 14 日

## 分区更新：

- 1-2月 - 用途
- 2024年冬季/春季 - 唐人街分区进程, 高度
- 2024年夏季 /长期 - 通过第 80 条法规更新寻求简化项目谈判和收益



# 讨论

