



规划：市区

咨询小组会议#7
波士顿市中心开发方案

2019年11月20日



**boston planning &
development agency**

议程

咨询小组会议 #7

1. 市中心开发方案
2. 当前分区
3. 两种开发方案
4. 方案 1
5. 方案 2
6. 方案对比
7. 公共福利
8. 附录

社区重点工作研讨会反馈

政策

- 将恢复力包括在绿色走廊的改善工作中
- 保留唐人街的历史及其作为民族集中地的地理位置
- 改善查找公共道路的简易性
- 提高所有人使用文化资产的机会
- 支持现有居民和新居民的工作机会增长
- 提倡密集的混合使用的开发项目
- 将艺术整合到公共空间
- 提倡密集型，创建有活力的混合使用区域
- 创建更强健、有恢复力城市的同时保留历史特色的楼面

绿色走廊

疑虑/建议

- 垂直绿墙和窗口绿化盒计划。
- 考虑经济状况 - 哪些人能够负担得起绿化自己的房子。
- 最好使居民参与绿色空间的建造，将绿色空间变成社区聚集的中心。
- 需要更多垃圾/回收接收站。
- Arch Street-Chauncy Ave 需要与整体街道网络连接起来。
- China Trade Center 前面的广场。
- 建造横跨繁忙街道（比如 Kneeland street）的空中步行桥。

街道网络

疑虑/建议

- 新街道如何被实施/强制？功能？
- 需要了解哪些人开车去市中心，以便找出减少拥堵的解决方案。
- 减少车辆交通拥堵和排放量。
- 包括通勤路线，从 Washington Street 到 South End。
- 在 South End 寻找灵感，在绿化和公交之间寻找平衡。
- 怎样才能将减少汽车流量与支持小企业的目标结合起来？

市中心开发方案



**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。

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

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*
* 分配给管理和维护的资金比例

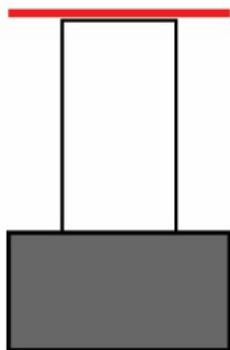
当前分区



**boston planning &
development agency**

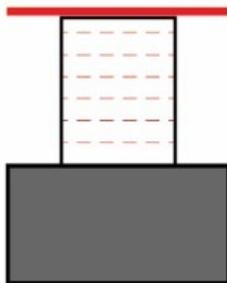
当前的分区

高度



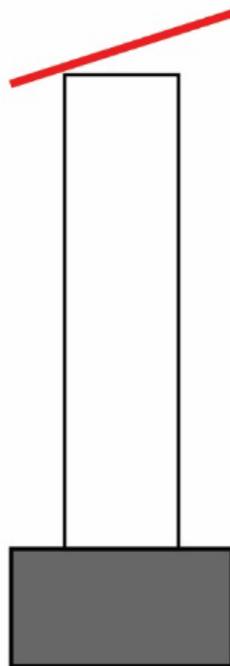
FAR

容积率



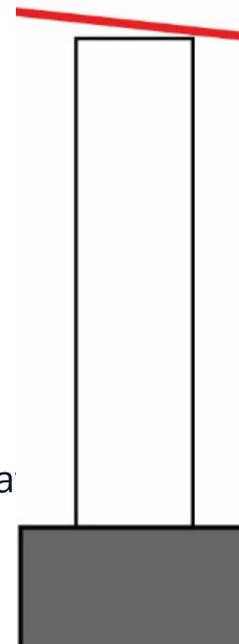
普通阴影规则

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



**

Boston Common Shadow La
(Ch. 362, 1990) &
Public Garden Shadow Law
(Ch. 384, 1993)

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

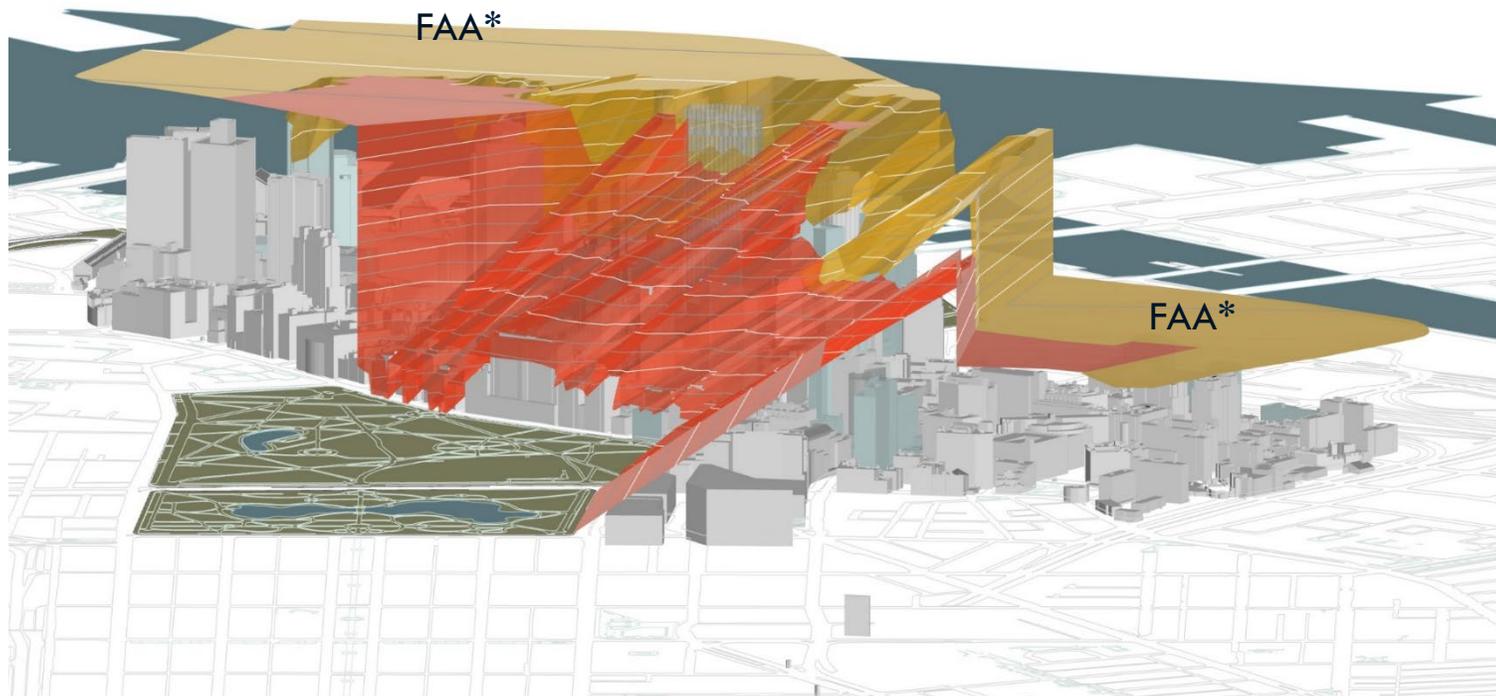
波士顿广场阴影法 (Ch. 362, Acts of 1990; Ch. 384, Acts of 1993; Ch. 57, Acts of 2017)

- 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）。
- 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。

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，允许在早上 10:00 之前有新阴影。

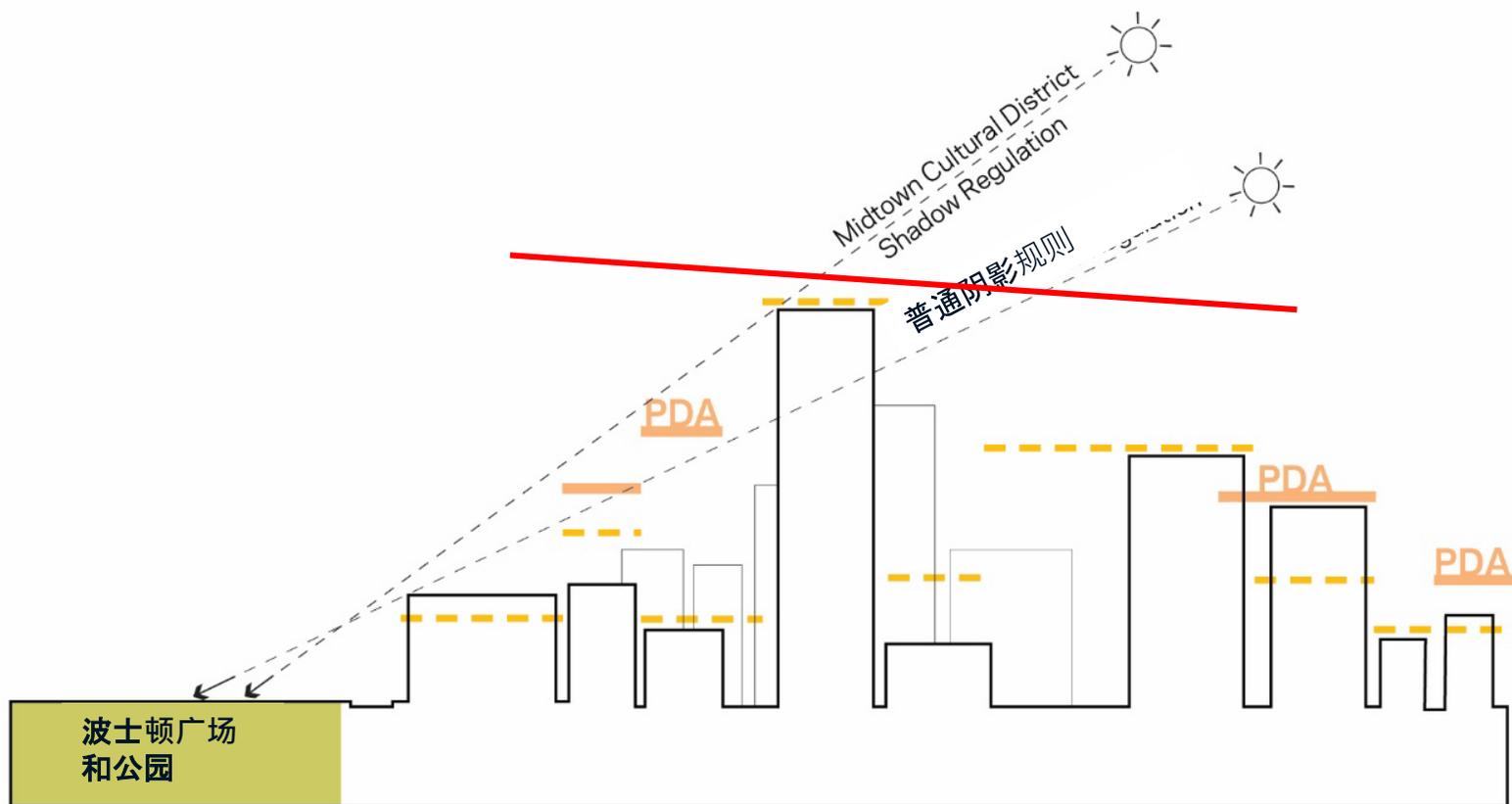
当前的阴影规则



■ Midtown Cultural 区阴影规则

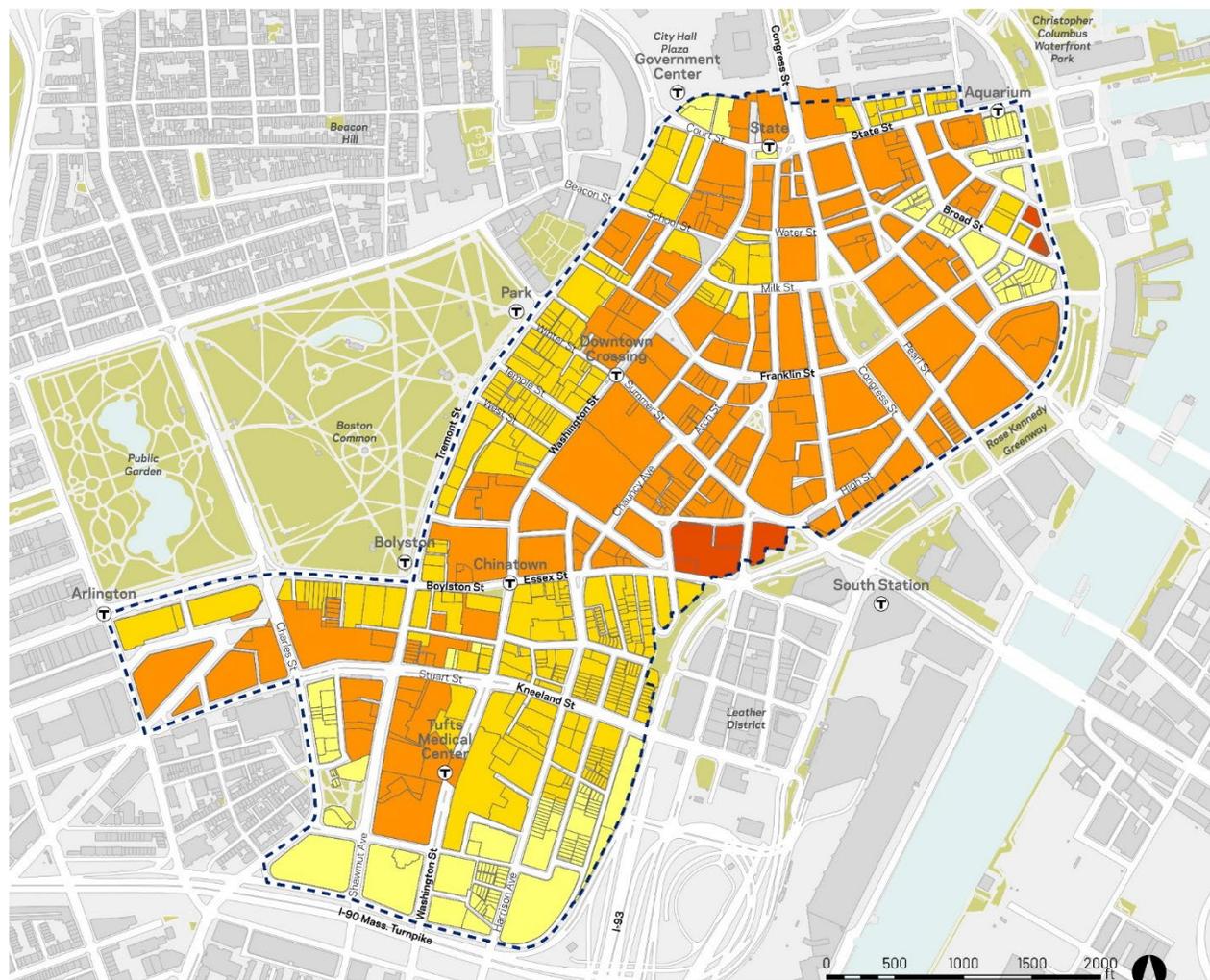
■ 普通阴影规则

当前最大高度



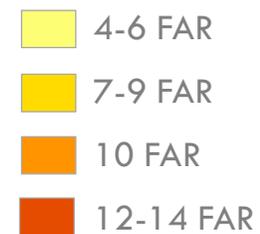
- 基线高度限制
- 联邦航空管理局 (FAA)
- 规划的开发区 (PDA)

当前的分区 容积率(FAR)



开发商与该市就在现有分区 (PDA) 之上的购买内容进行专门协商。

*“购买”是一个比喻。开发机会不是从BPDA、城市或社区购买的。



当前的分区 当前最大高度

演示过程中播放了一个动画短片，进一步说明了遮荫规则和 FAA 的飞行路径限制要求。此动画仅供演示之用。请访问下面的链接观看动画。

<http://www.bostonplans.org/documents/planning/downtown-neighborhood-planning/plan-downtown/191120-ag-7/plan-downtown-advisory-group-mtg7-video-current-co>

开发商与该市就在现有分区 (PDA) 之上的购买内容进行专门协商。

*“购买”是一个比喻。开发机会不是从BPDA、城市或社区购买的。

-  General Zoning
(Various Height Limits with max 10 FAR)
-  Planned Development Areas
(Minimum area of over an acre)
-  Preservation Sub-districts
(Various Height Limits and FAR)
-  Federal Aviation Administration
(Logan Airport approach cone)

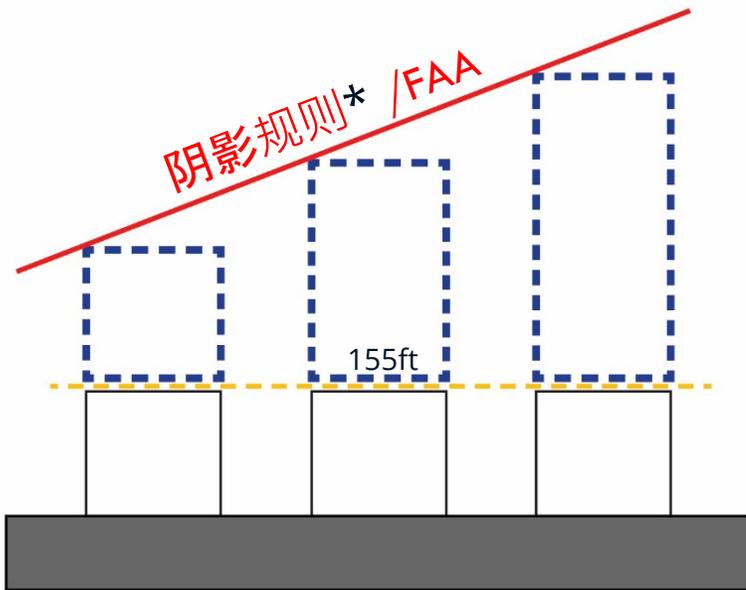
两种开发方案



两种开发方案展示了不同高度限制和监管制度的影响

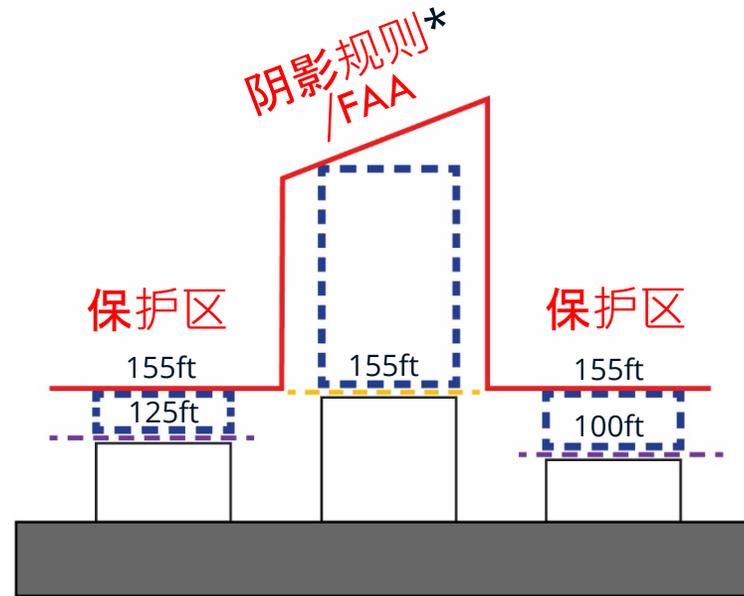
方案 1 基于增长的密度奖励系统：

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

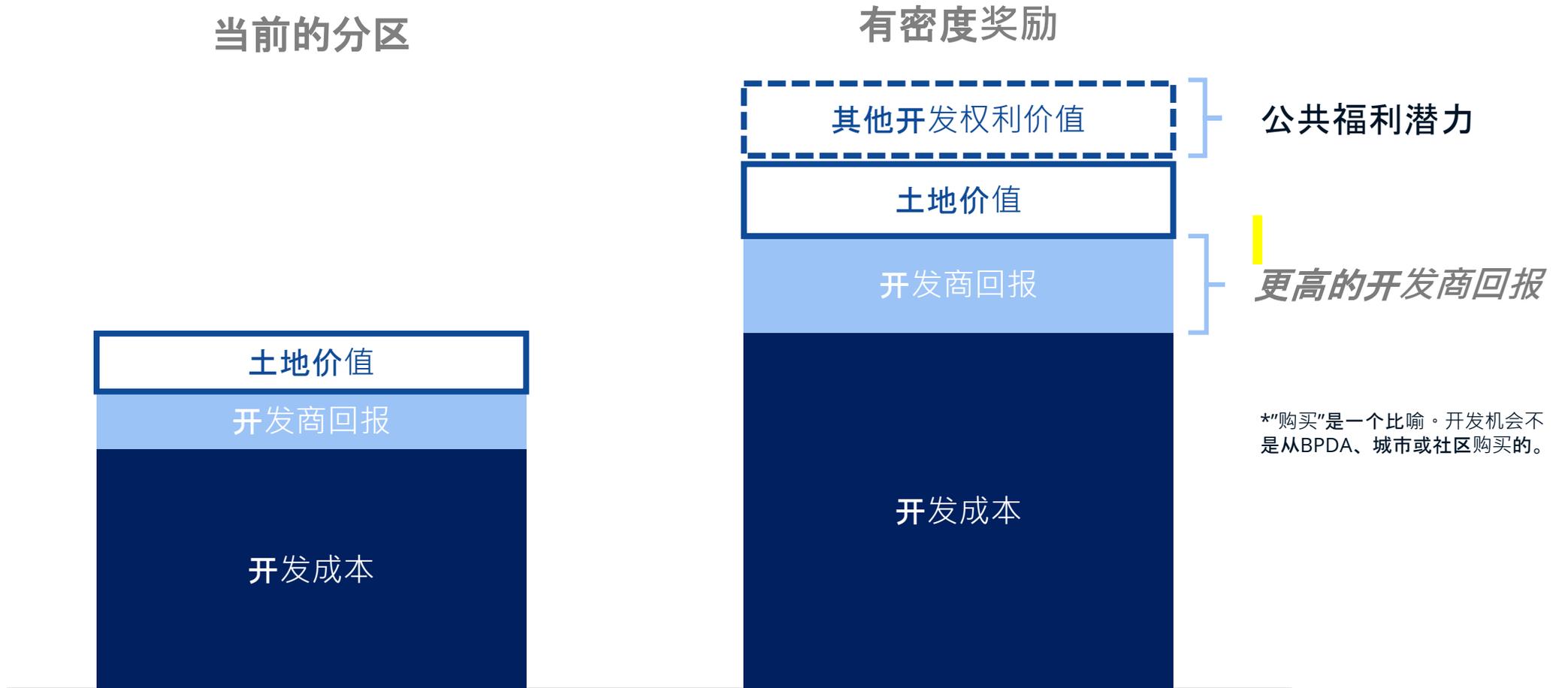
许的最大密度视特色区域而定。



□ 发展潜力 /
公共福利

* Boston Common Shadow Law (Ch. 362, 1990 & Ch. 57, Acts of 2017)
& Public Garden Shadow Law (Ch. 384, 1993)

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。



方案 1

基于增长的密度奖励系统：

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

对于整个市中心：
基线分区的起始高度为 155 英尺

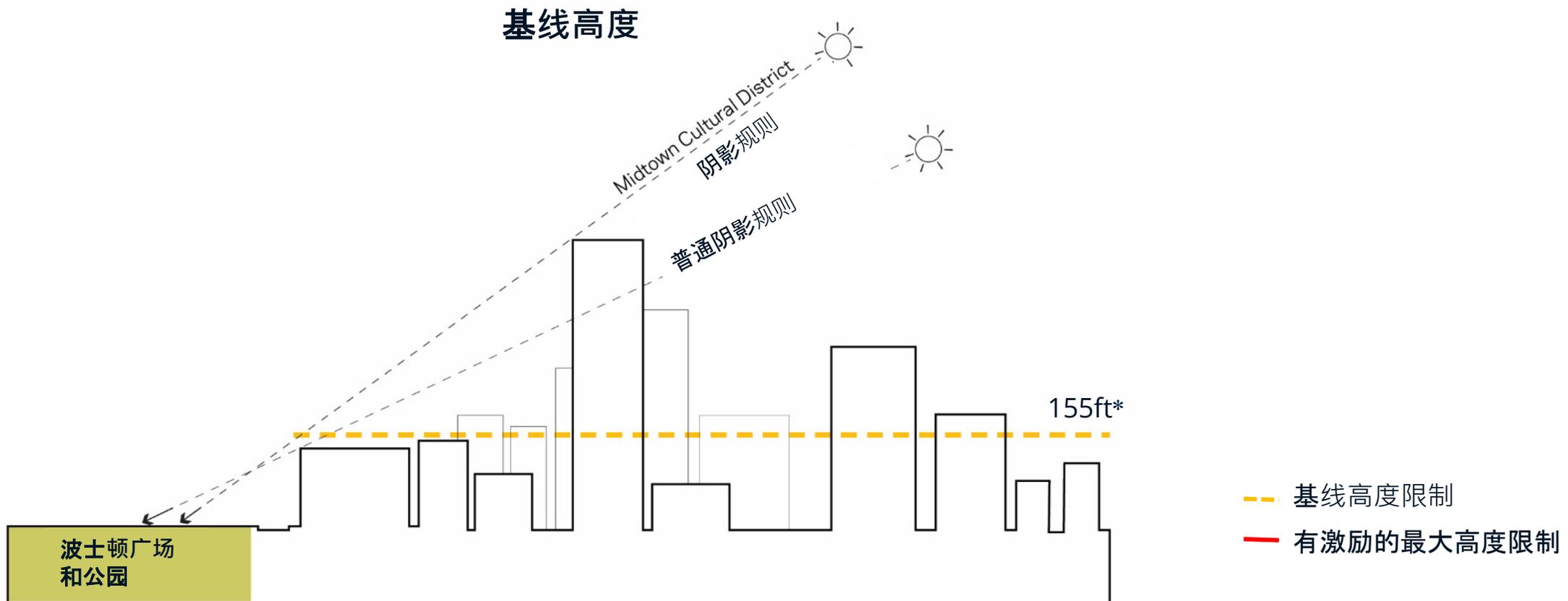
最大值视阴影规则、FAA 高度限制和 Midtown Cultural
区阴影规则而定

*“购买”是一个比喻。开发机会不是从BPDA、城市或社区购买的。

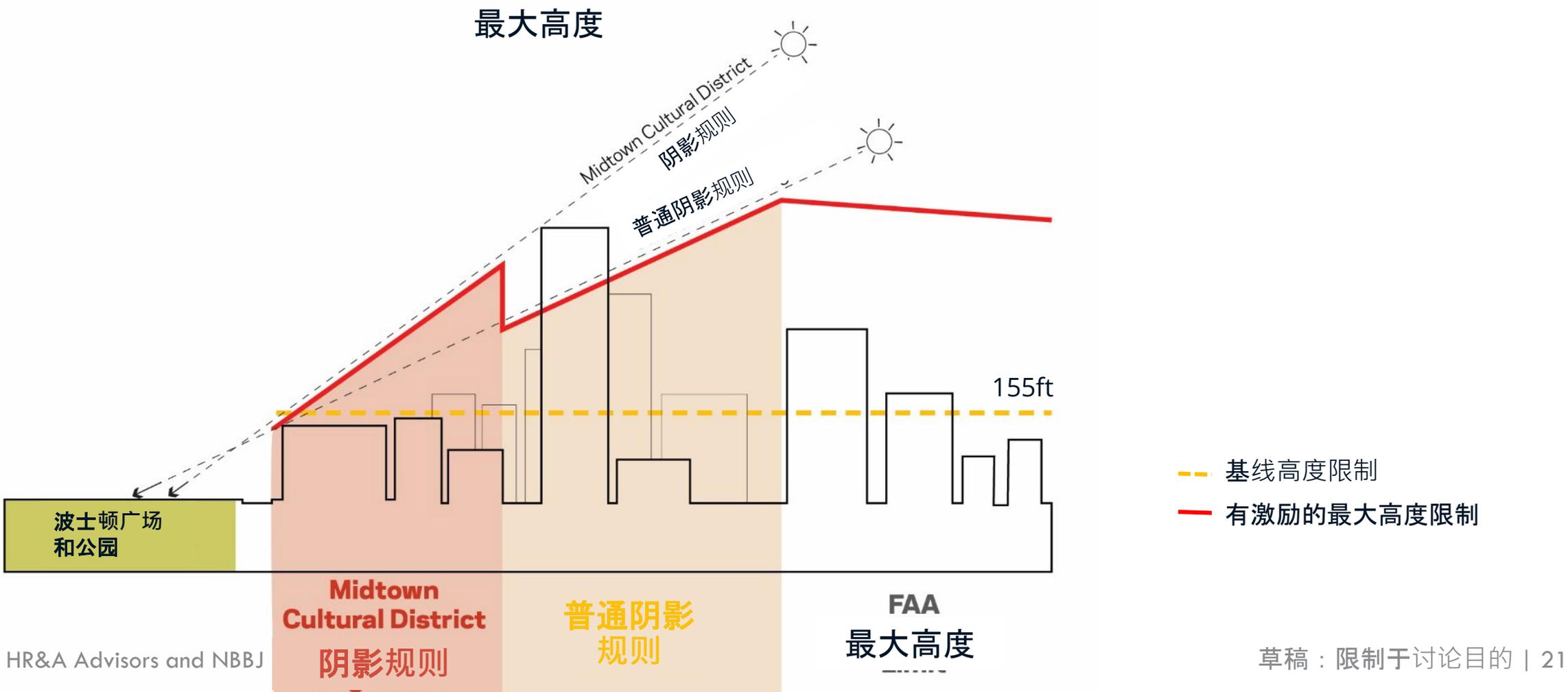


The Piano Row – 155 ft. Tall

方案 1 基于增长的密度奖励系统

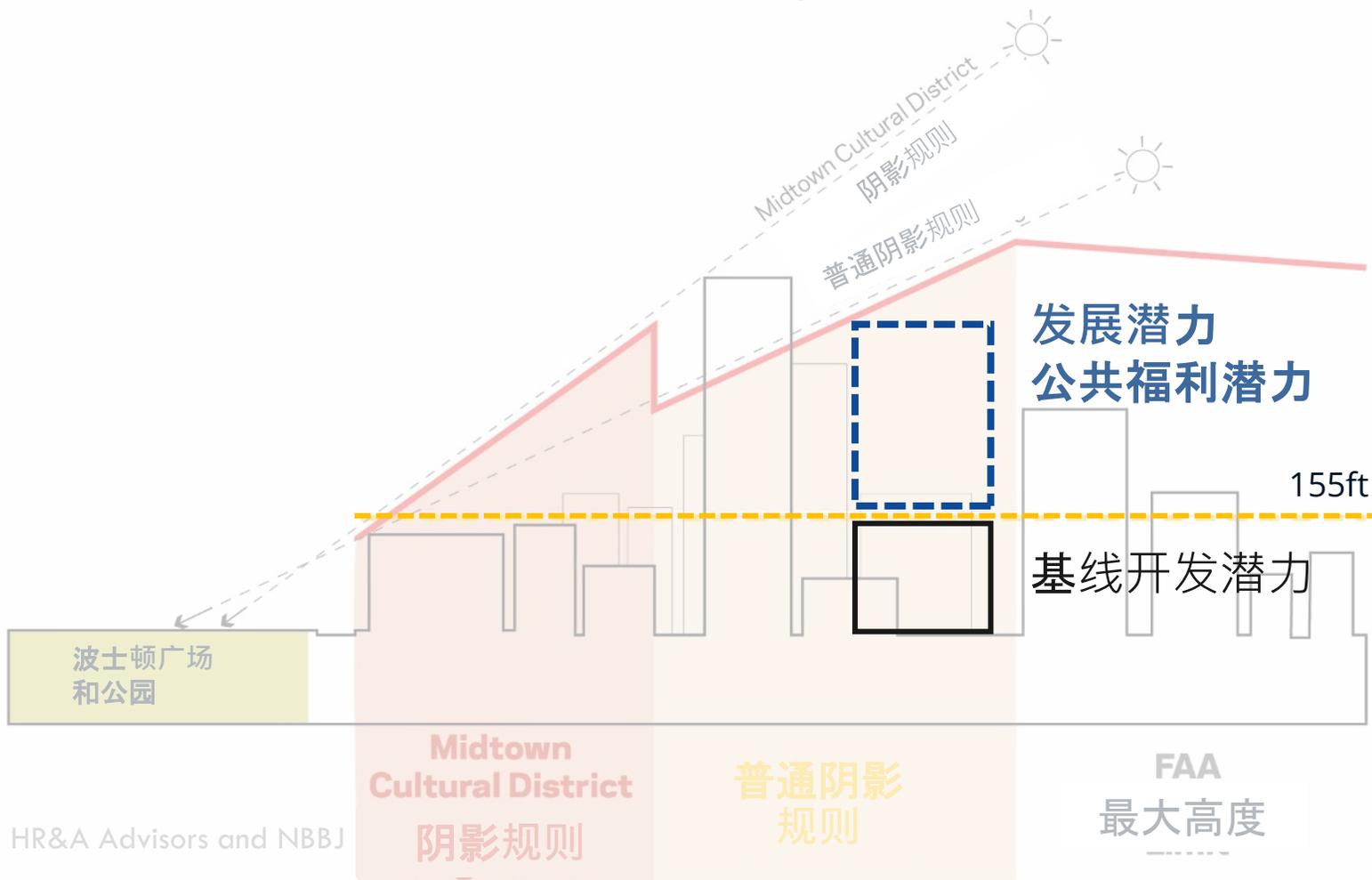


方案 1 基于增长的密度奖励系统



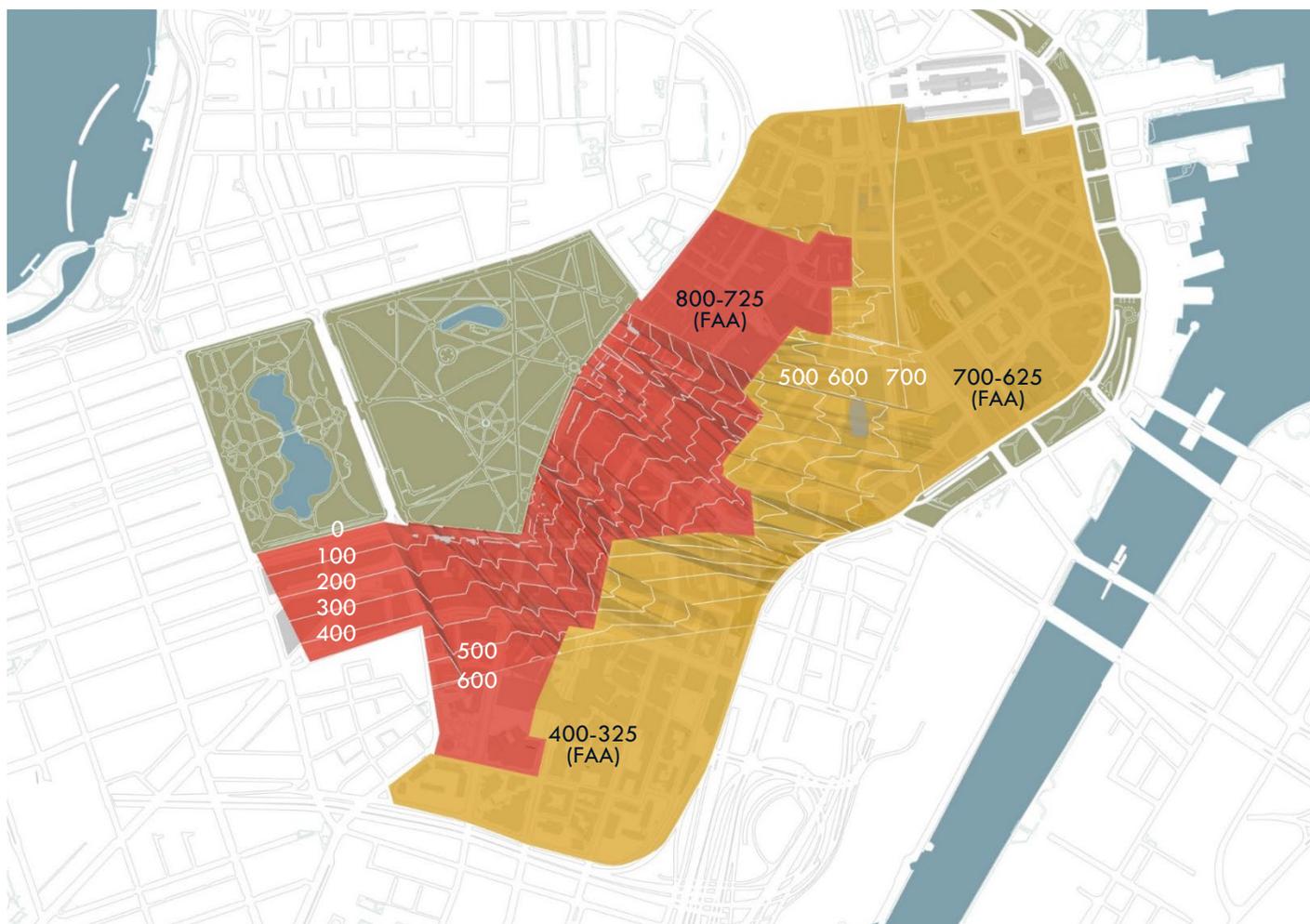
方案 1 基于增长的密度奖励系统

开发 - 公共福利潜力



- 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 最大高度



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
太阳能风扇而定

*“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 最大高度

This page is in the process of being translated and will be added to the website.

During the presentation an animation was shown to further illustrate the shadow regulations and FAA flight path restrictions. This animation is for illustrative purposes only. Please visit the link below to see the animation.

<http://www.bostonplans.org/documents/planning/downtown-neighborhood-planning/plan-downtown/191120-ag-7/plan-downtown-advisory-group-mtg7-video-1>

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 区太阳能风扇而定

*“购买”是一个比喻。开发机会不是从BPDA、城市或社区购买的。

 Midtown Cultural District 阴影规则

 普通阴影规则

方案 2

保护和增长平衡的密度奖励系统 允



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 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)

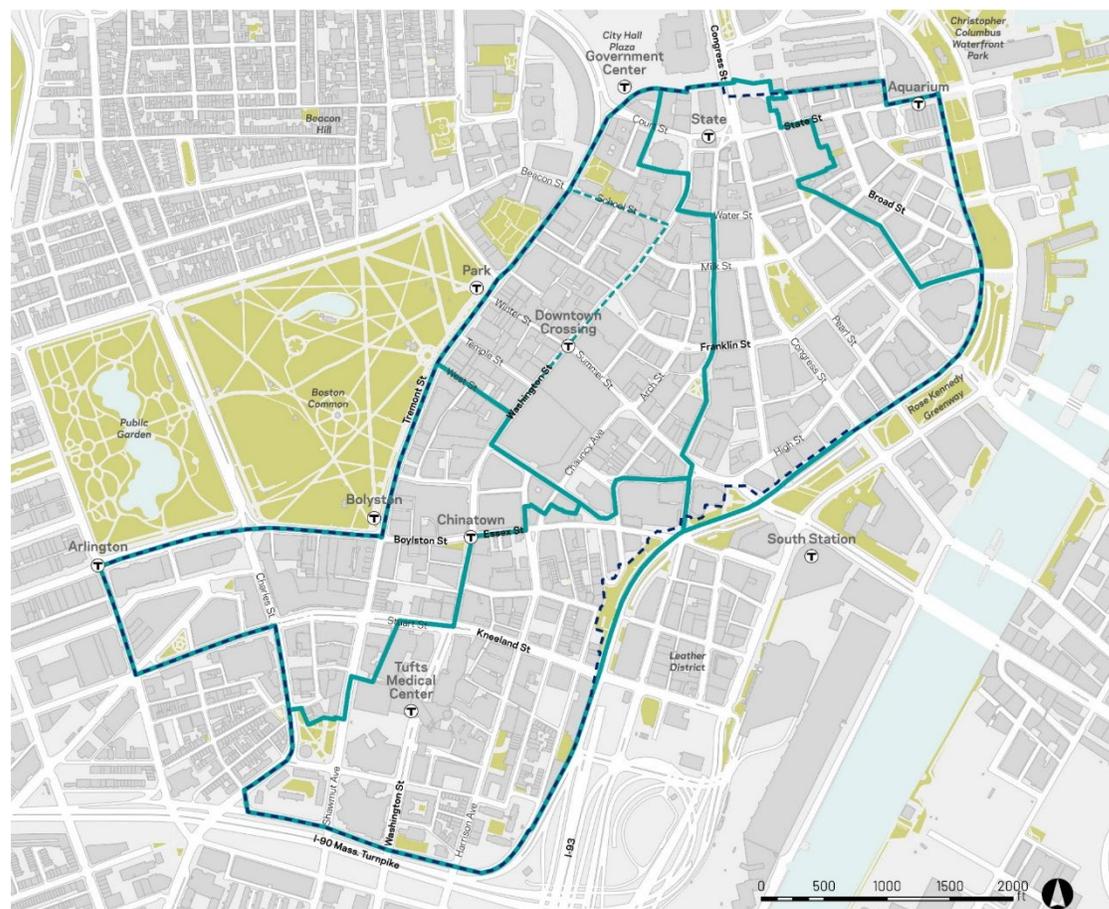
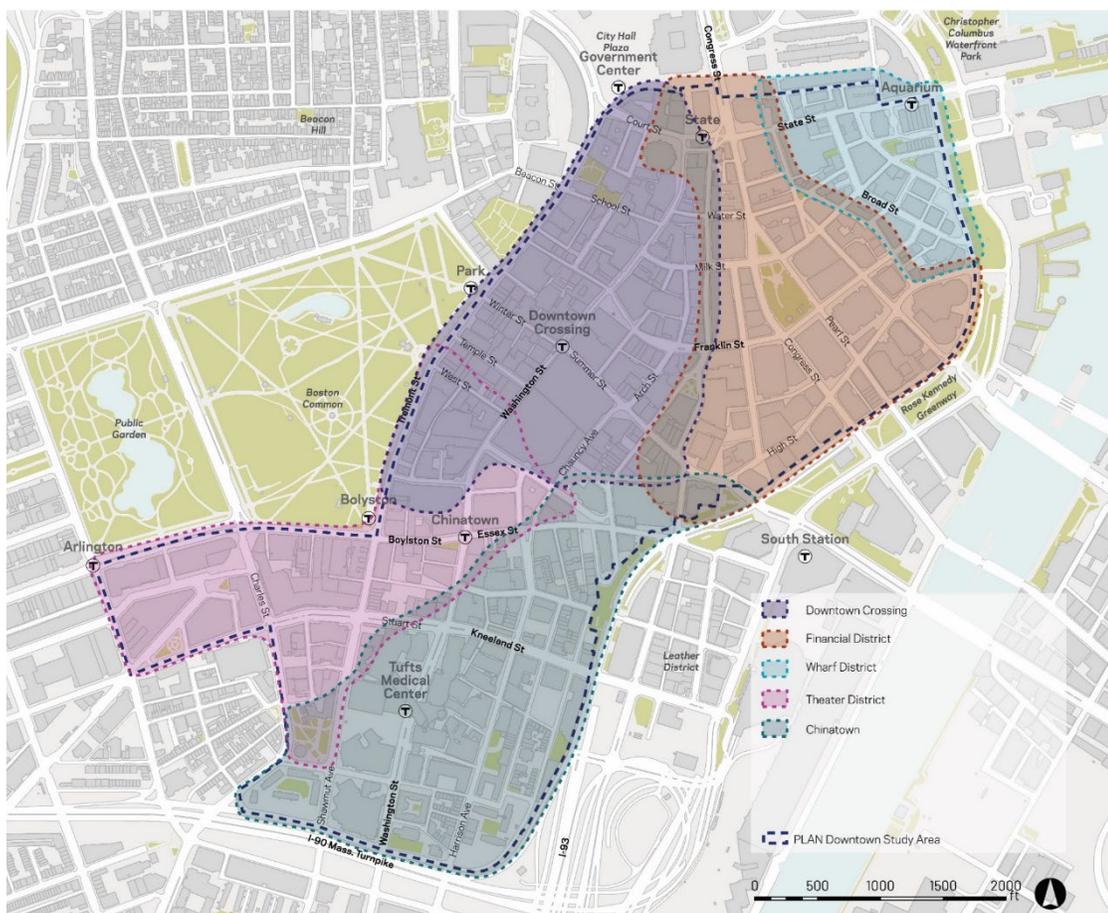
特色区域 - 最大高度155ft.

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

为了进行市中心规划调研，顾问组将市中心分割为多个特色区域：分区需要独特的边界。

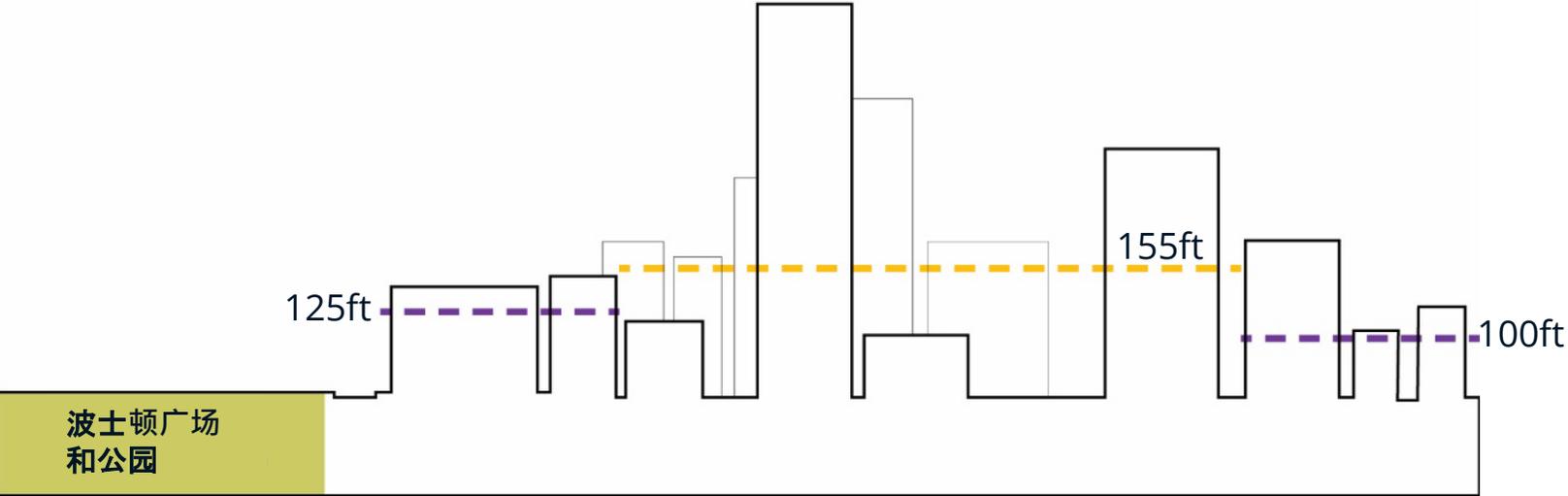


特色区域

特色子区域

方案 2 保护和增长平衡的密度奖励系统 允

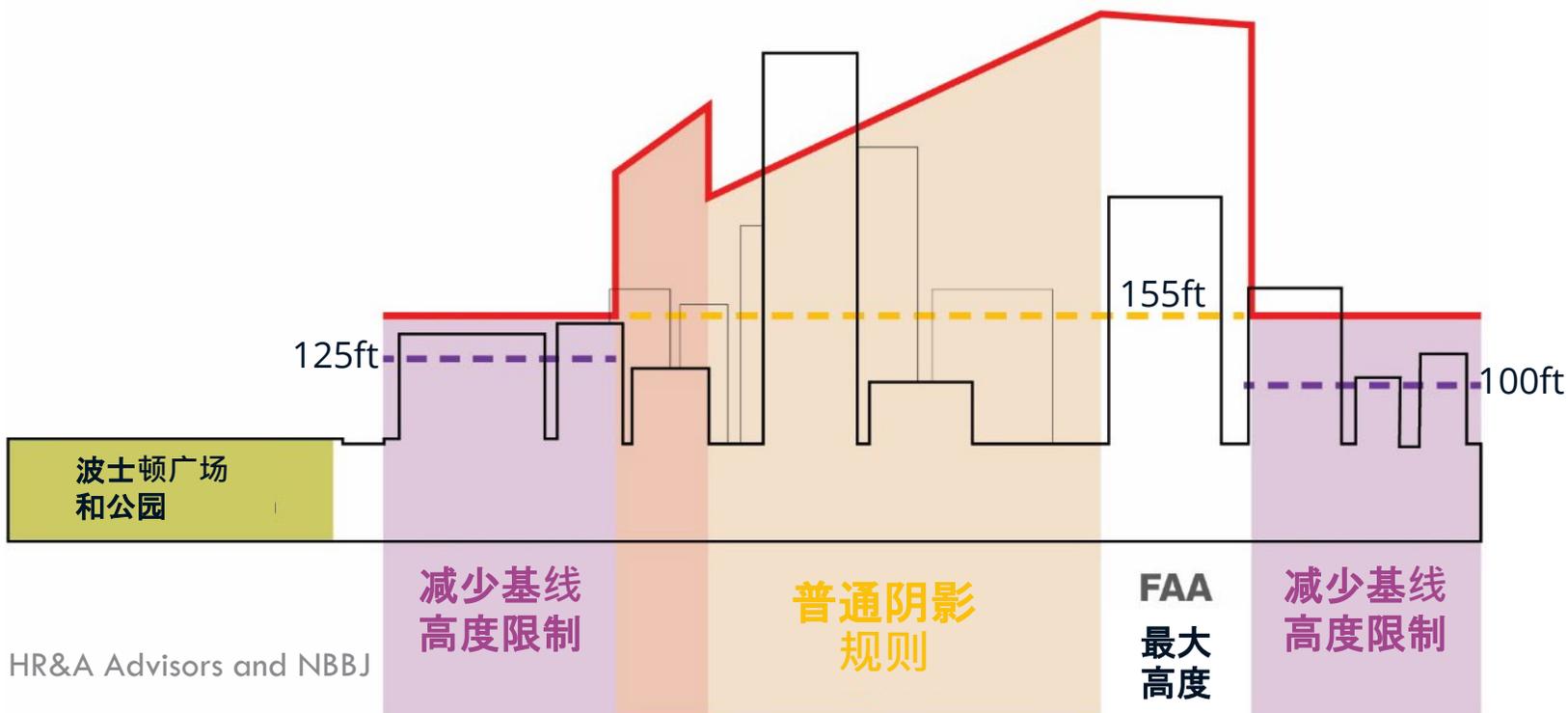
基线高度



- 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

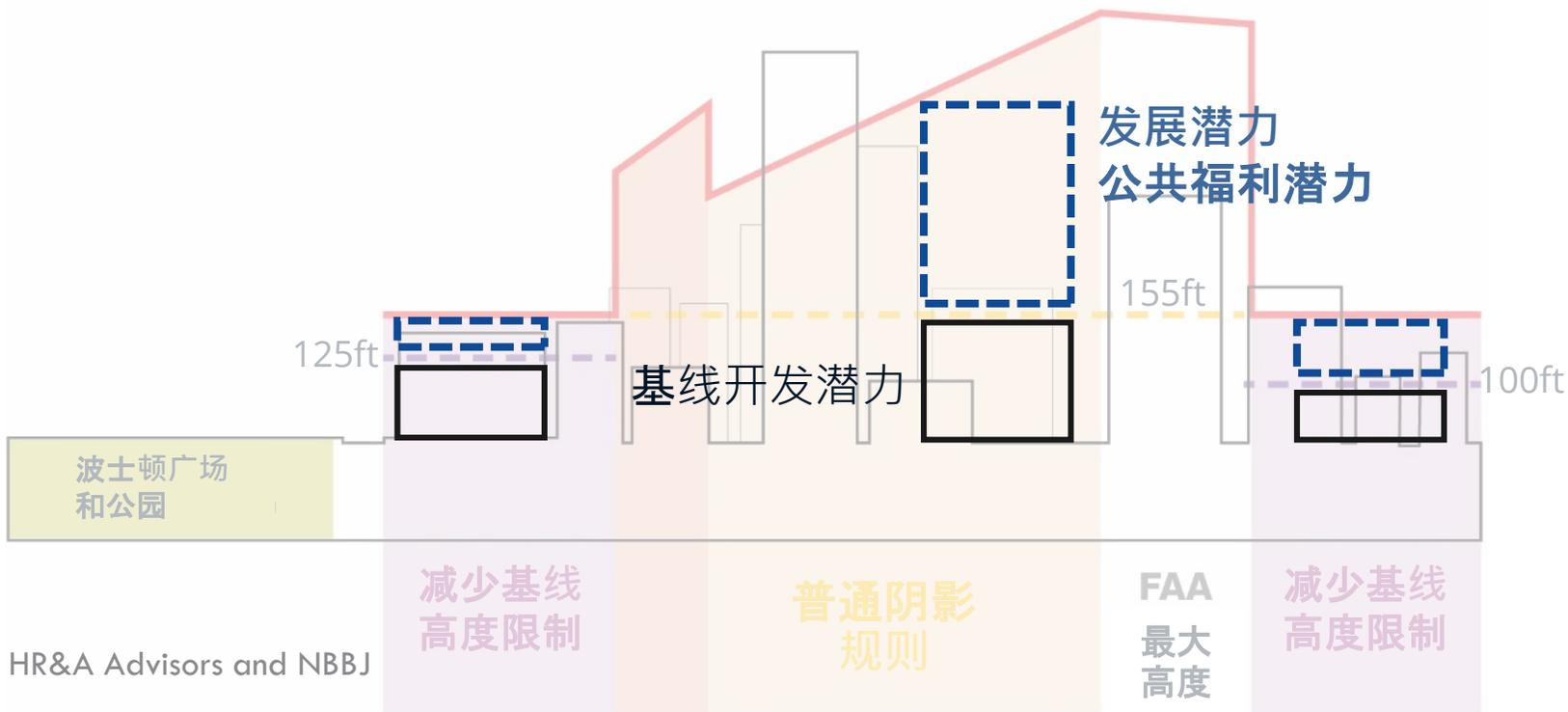
最大高度



- 基线高度限制
- 减少基线高度限制
- 有激励的最大高度限制

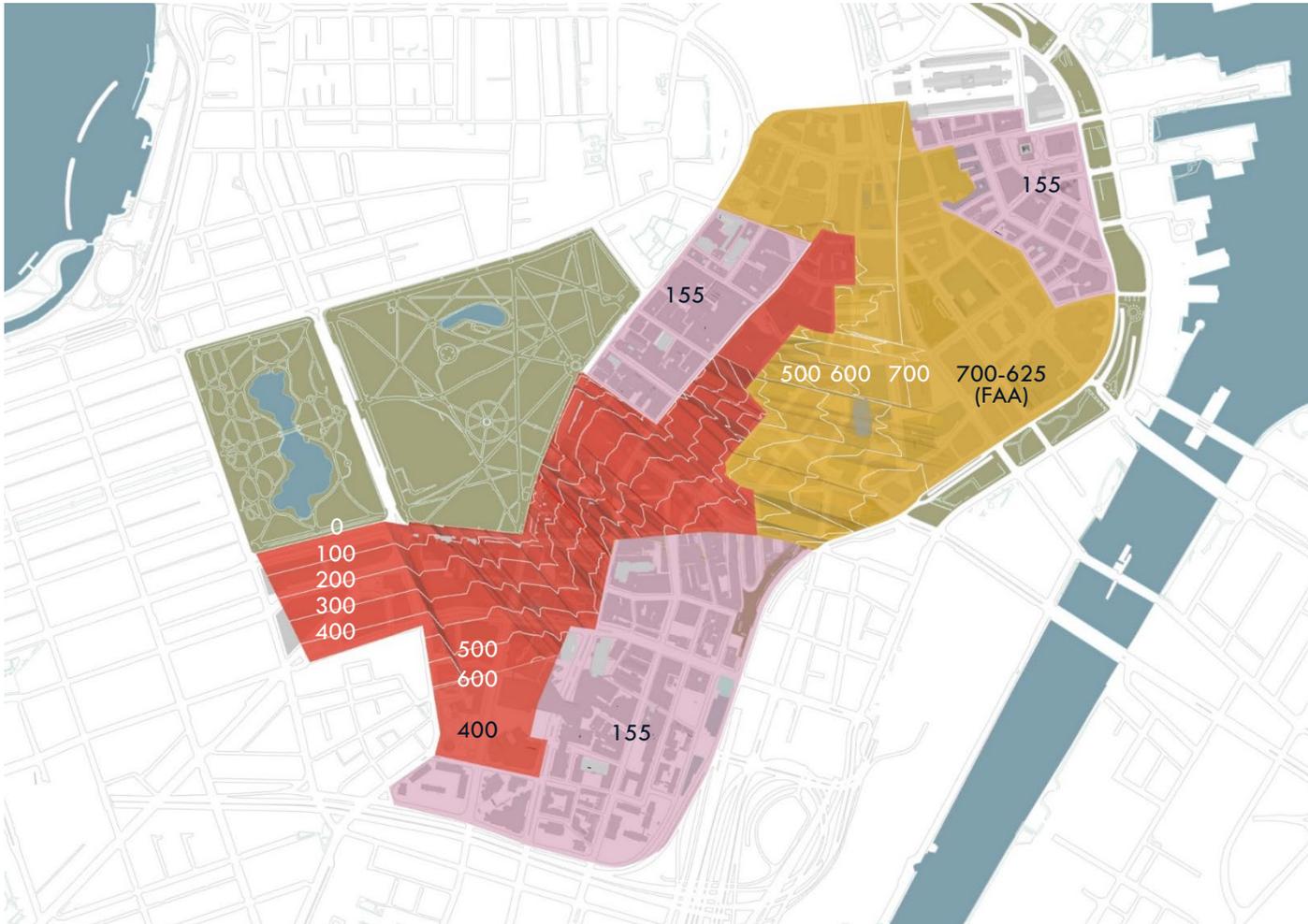
方案 2 保护和增长平衡的密度奖励系统 允

开发 - 公共福利潜力



- 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 最大高度



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)

特色区域 - 最大高度155ft.
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

*“购买”是一个比喻。开发机会不是从BPDA、城市或社区购买的。

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

方案 2 保护和增长平衡的密度奖励系统 允 最大高度

This page is in the process of being translated and will be added to the website.

During the presentation an animation was shown to further illustrate the shadow regulations and FAA flight path restrictions. This animation is for illustrative purposes only. Please visit the link below to see the animation.

<http://www.bostonplans.org/documents/planning/downtown-neighborhood-planning/plan-downtown/191120-ag-7/plan-downtown-advisory-group-mtg7-video-2>

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)

特色区域 - 最大高度155ft.
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

*“购买”是一个比喻。开发机会不是从BPDA、城市或社区购买的。

 Midtown Cultural District 阴影规则

 普通阴影规则

 特色保护区域
(Ladder Blocks, Chinatown, and Wharf District)

方案对比



**boston planning &
development agency**

方案对比

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



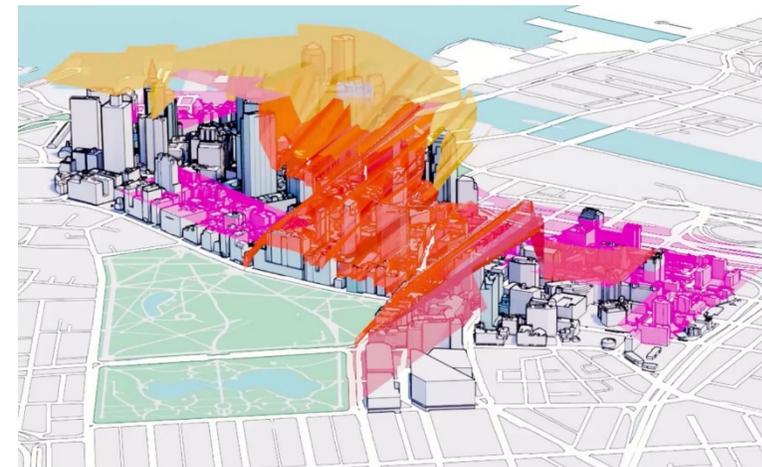
基线高度限制

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

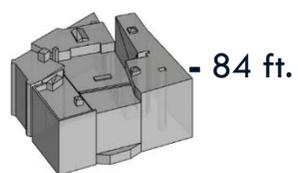
155' 一般区域
100/125' 特色保护区

最大高度:

Midtown Cultural District 阴影规则, 普通阴影规则
155' 特色保护区

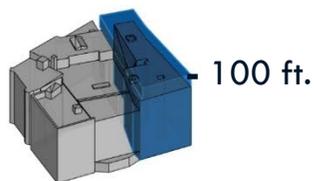
市中心的一个示例地块目前被划分为高达 10 万平方英尺的区域（截至目前，没有 PDA），但可能根据方案 1 和方案 2 增加密度。

现有建筑



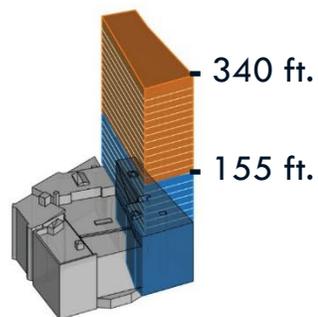
现有建筑面积：
6 万平方英尺

基线分区



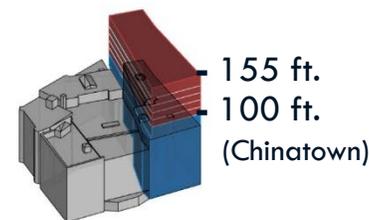
最大可建筑面积：
6.1万平方英尺

方案 1



阴影规则/FAA 最大值：
40.2 万平方英尺

方案 2



155' Height Limit:
94K SF

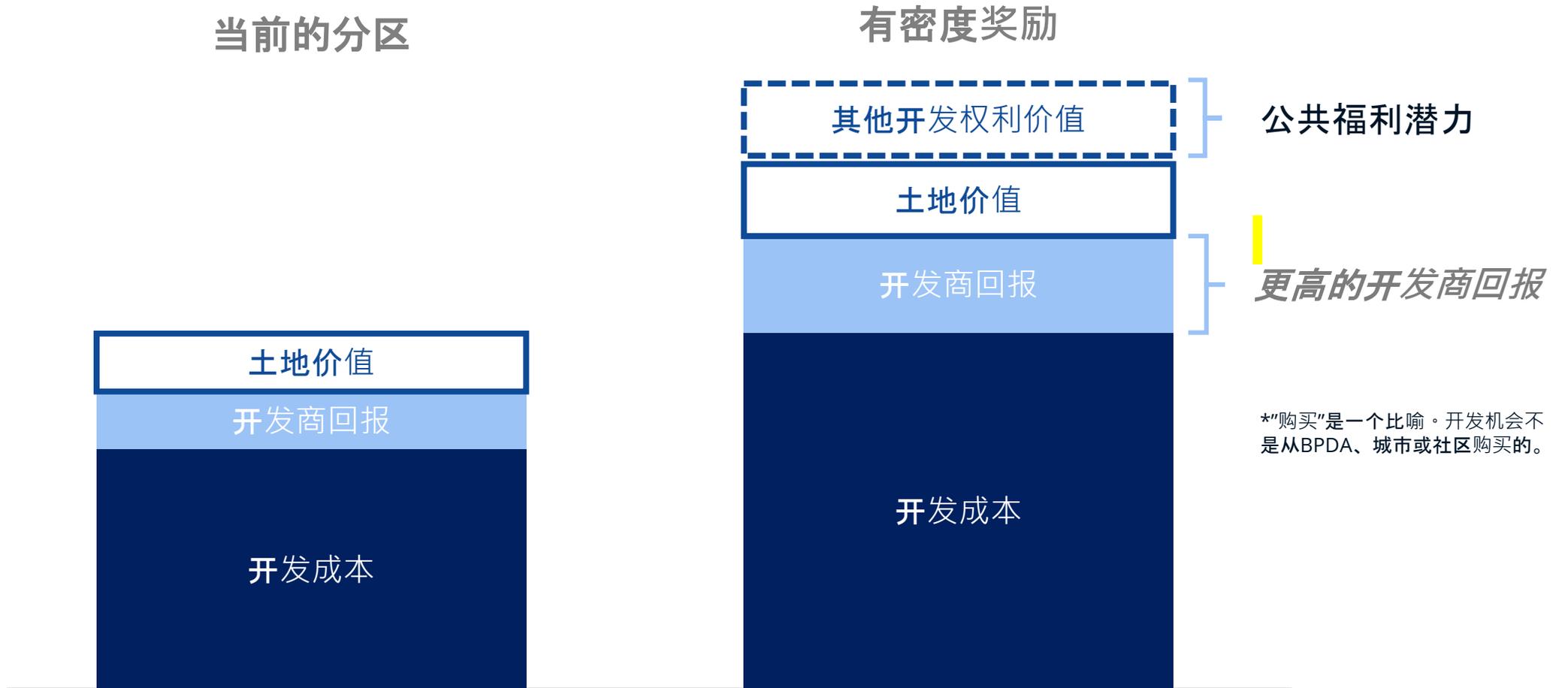
- 现有建筑
- 基线分区高度容量
(视方案而定)
- 阴影规则/FAA 允许的最大高度
- 最大高度： 特色保护区域

公共福利



**boston planning &
development agency**

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。

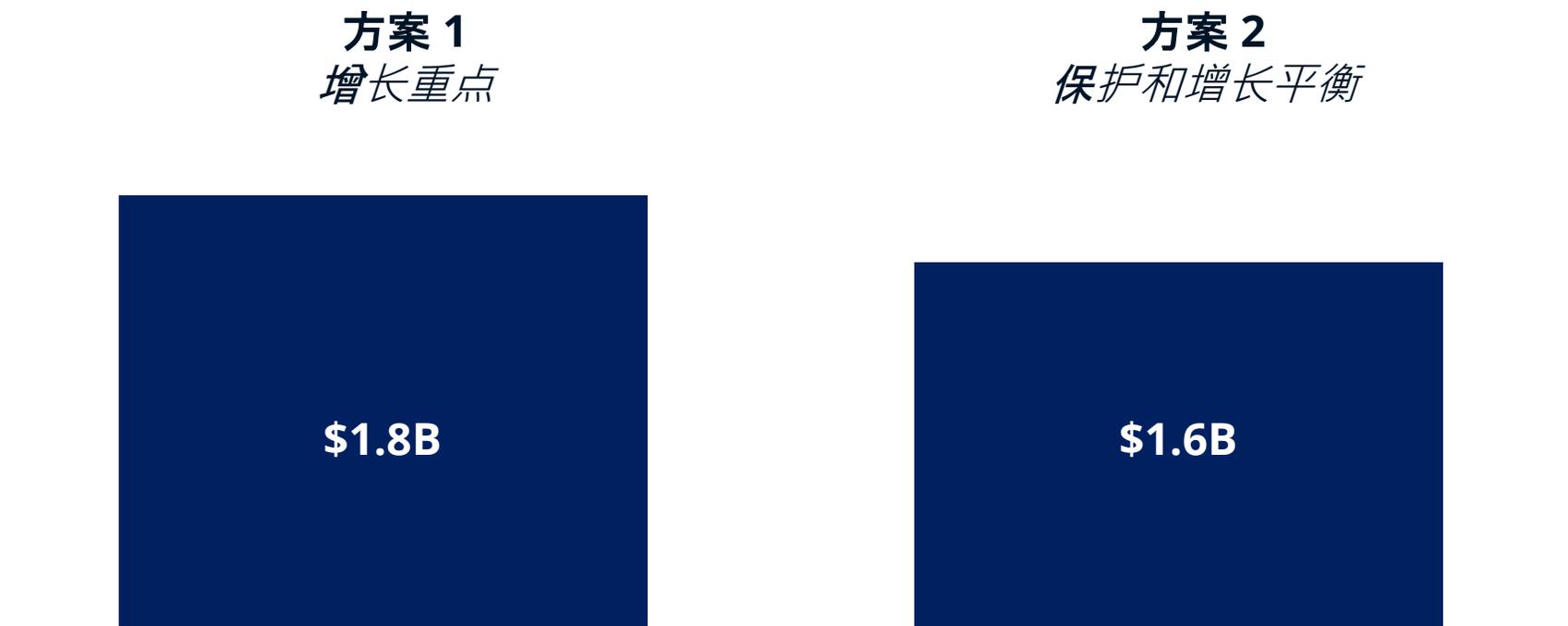


将奖励平方英尺数与空间所有权的价格相乘，得出公共福利的价值，该值应设置为鼓励参与方案。



按最大容量计算，根据方案 1 和方案 2 重新开发市中心软场所，密度奖励应能产生 16-18 亿美元的新价值。

全面增建产生的新公共价值

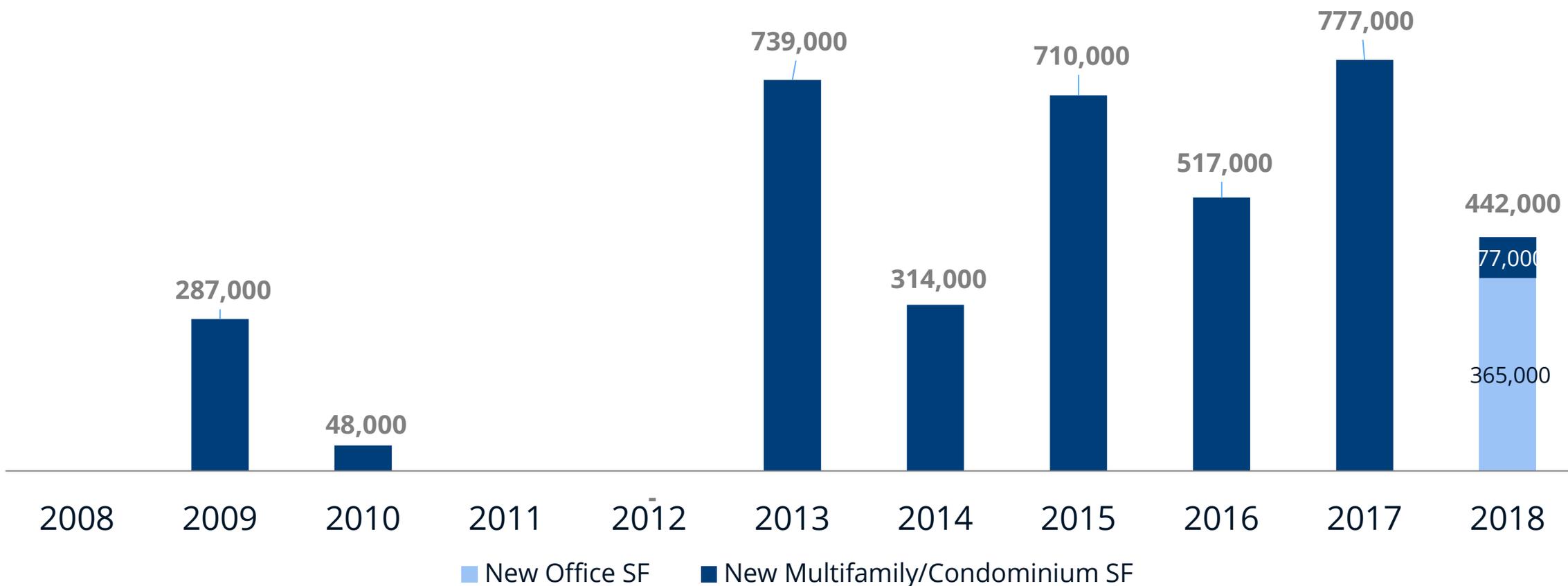


密度奖励系统产生收入的潜力取决于在市中心连续建造新的商用和居住空间。



市中心最近的开发步调是未来几年持续增长和吸收的一个潜在基准。

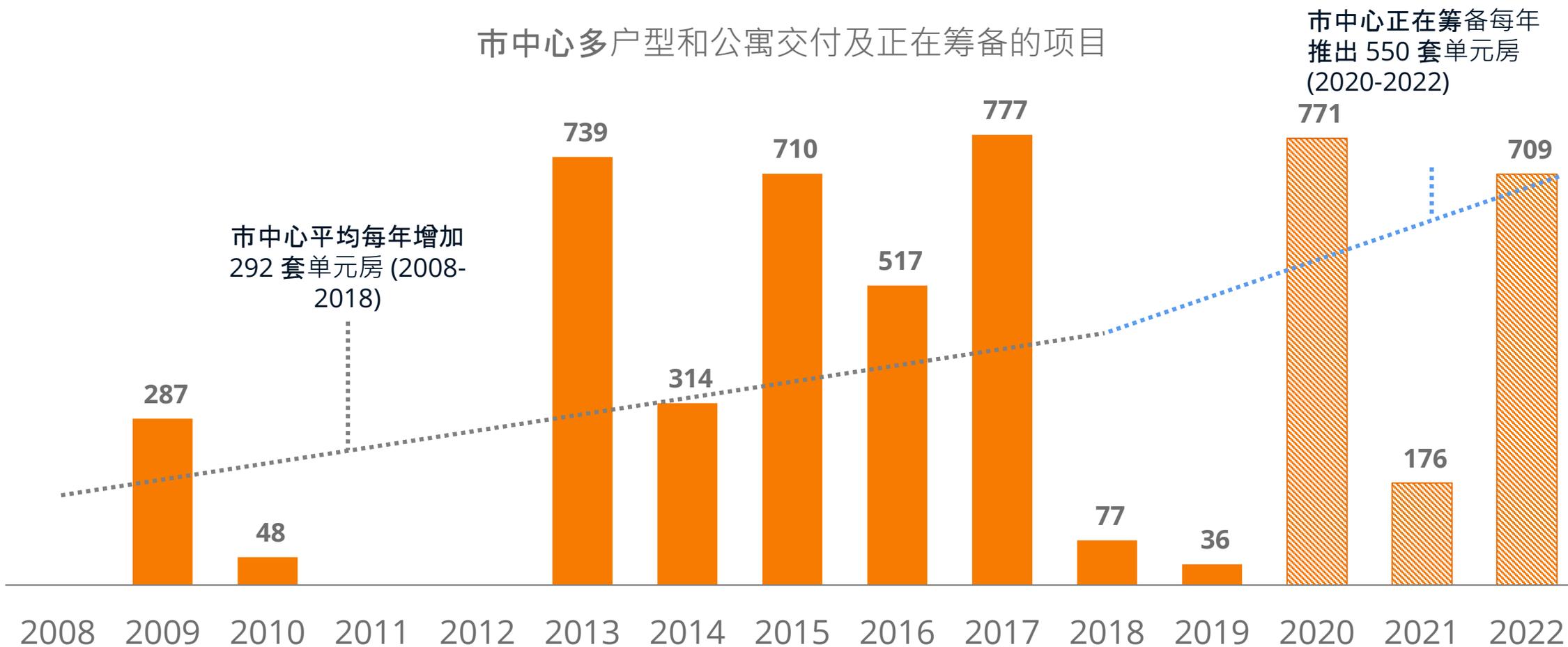
市中心办公楼和多户型/公寓交付 (SF)



来自几方的因素指出：市中心未来的增长会满足，甚至超越近期的开发步调。

1. 市中心的多户型已出现快速增长，正在筹备的项目也显示近期趋势呈现加速状态。
2. 与过去十年相比，已经有更多的新办公楼在建设中。
3. 在有竞争力的邻近街区（例如，Cambridge 的 Seaport 和 Kendall Square），能用于开发的场所正在减少。
4. 更简单、更可预测的监管制度将使市中心的开发更容易，也更容易为更多的开发商所接受。

在经历了过去十年前所未有的开发速度后，1600 余套筹备中的单元房让市中心的住宅持续保持快速增长。



目前有几个大项目正在筹备中，昭示市中心已经开始新一代的办公楼开发。
*恰好在市中心研究区域边界之外

新建筑

增加现有建筑

现有信封内的再开发

根据预测的吸纳量，那些利用密度奖励系统新交付的项目到 2040 年产生的这一价值可达 9 亿到 11 亿美元。

到 2030 年产生的价值



到 2030 年产生的价值



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

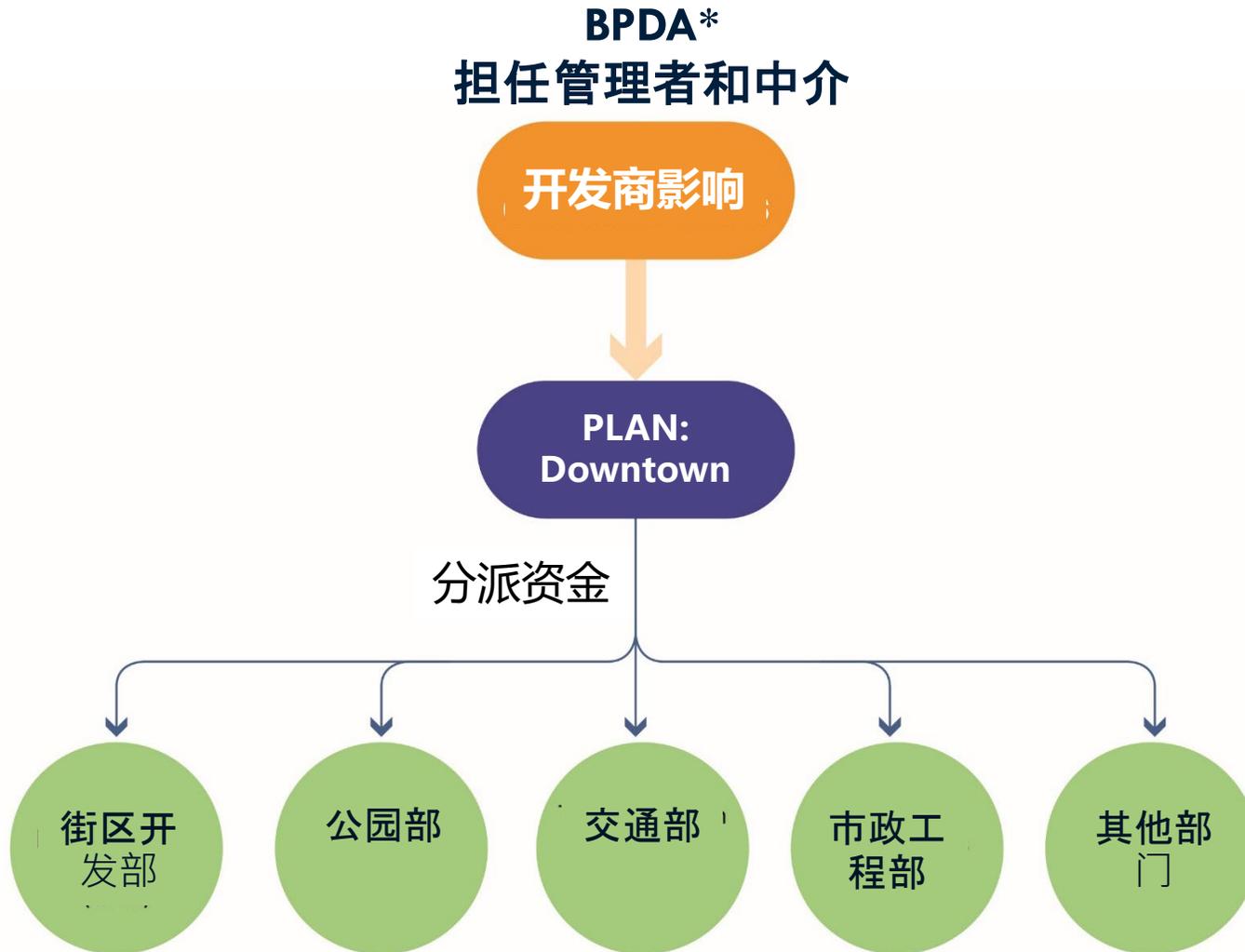


古迹保护



开放空间和公共空间*
* 分配给管理和维护的资金比例

在实施方案时，奖励系统创造的资金的管理是重要的考虑因素。



**或由部门代表组成的机构*

草稿：限于讨论目的

后续步骤



后续步骤

规划团队将进一步探讨

- **唐人街**：找出“经济适用房增长区域”
- **Ladder 街区**：留存现有楼宇楼面，新开发的楼宇最高高度只能达到遮荫规则所限定的高度。（未完全拆除）
- **区域划分和公共福利实施工具**

即将召开的会议

- **咨询小组会议 #8**：工作研讨会 2019 年 12 月 18 日
- **咨询小组会议 #9**：城市设计会议将于 2020 年 1 月举行，具体日期待定
- **公共会议**：开发方案会议将于 2020 年 1 月举行，具体日期待定

