

唐人街重新分区： 更新演示和研讨会

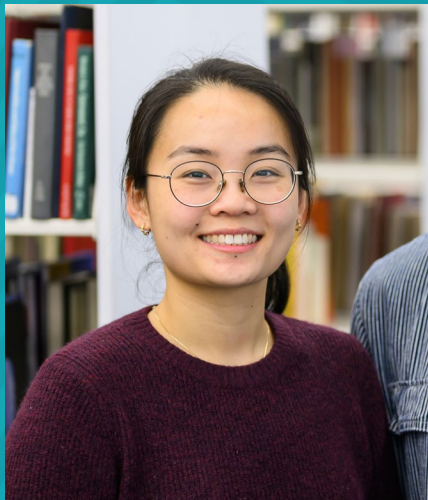
2024 年 4 月 18 日
晚间 18:00 - 20:00



今天的日程/目标

- **什么是分区？**
- **陈述**
 - 互动活动概述
 - 我们已经听取了哪些人的意见
 - 到目前为止我们收集到的意见
 - 如何对此进行解读（分区考虑事项）
- **研讨会：反馈和澄清**
- **其他提供反馈的机会**
- **总结和后续步骤**

介绍: BPDA



Lamei Zhang 张拉美
II 级综合规划师
波士顿规划与开发署 (BPDA)



Astrid Walker-Stewart
I 级分区改革规划师
波士顿规划与开发署 (BPDA)

什么是分区？

什么是分区？ “用途” 和 “形状”

分区是用于指导开发的一套法规，它指明给定地区中项目：

1. 允许的用途
2. 给定区域中**项目的形状和密度**

它们在分区中
编制。

“用途”

土地用途

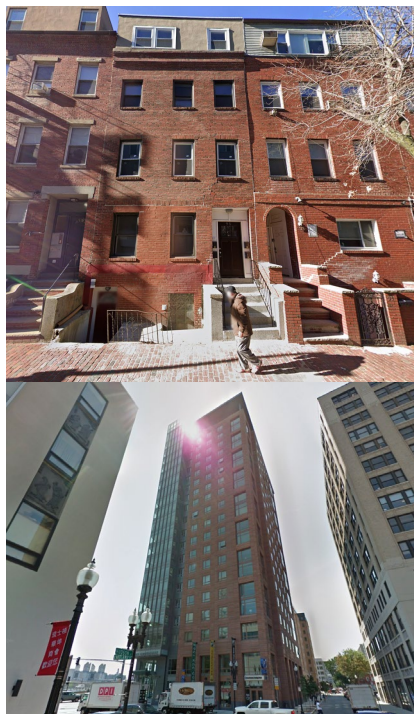
“形状”

尺寸规定

“用途” - 土地用途



零售/商用



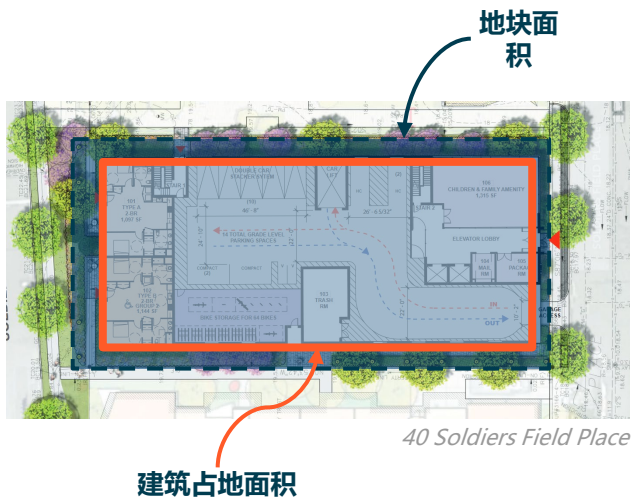
住宅



教育

“形状” - 尺寸规定

建筑用地范围



回缩

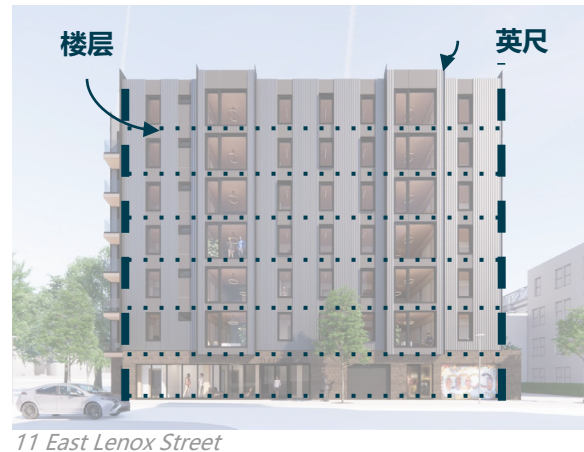
回缩



“零地块线”



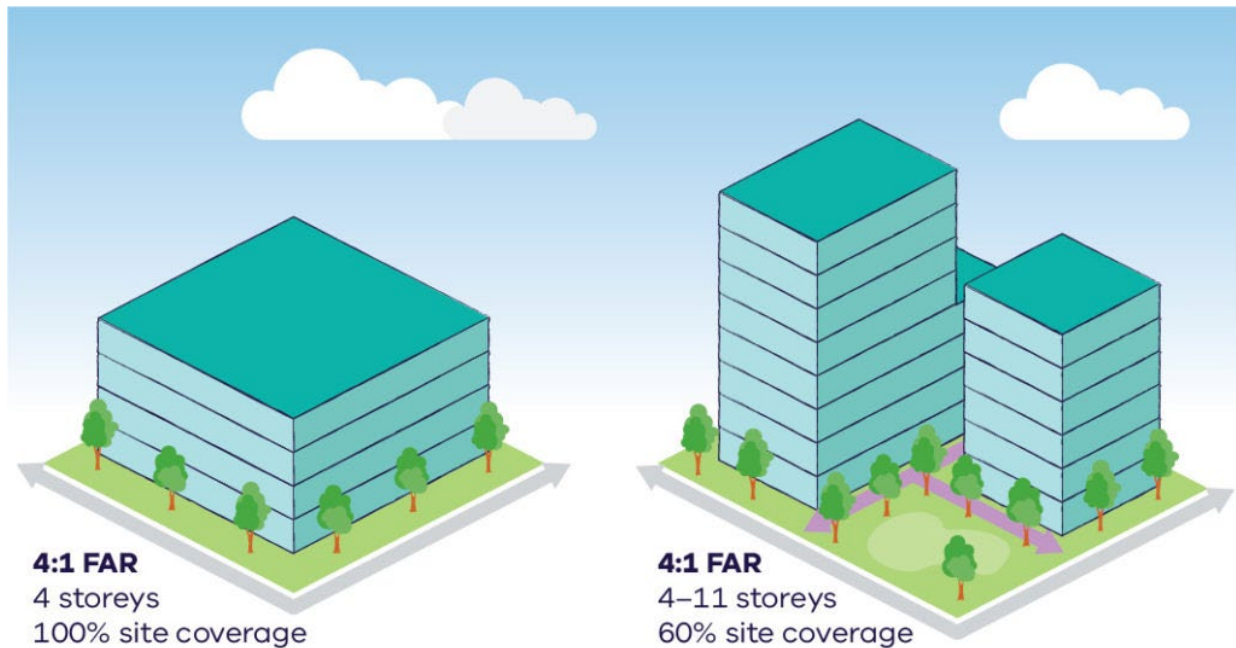
高度



“形状” - 尺寸规定

容积率

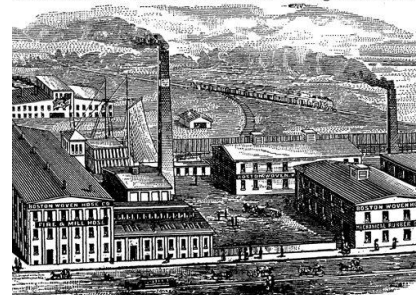
(FAR) 是建筑的总建筑面积与其所在地块面积的比值



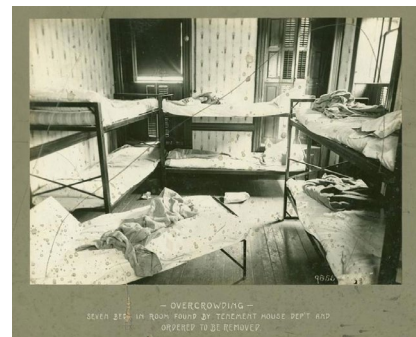
分区实际有哪些作用？

- 分区是一种前瞻工具
- 城市使用的诸多政策和法律工具中的一种
- 分区可以出色描述在特定区域禁止的事项
- 分区还反映出某一区域在特定时段的需求，应该时常更新
 - 20 世纪初：对污染、过度拥挤和健康的担忧

By THOS. A. DODGE, Treas., J. EDWIN DAVIS, Supt., ROBERT COWI
STON WOVEN HOSE AND RUBBER CO.
275 DEVONSHIRE STREET, BOSTON, MASS.
Manufacturers of Rubber Goods, Hose, Belting and Packing



Factory, Corner Portland and Hampshire Streets, Cambridge.



**那么在唐人街，
目前面临哪些挑战？**

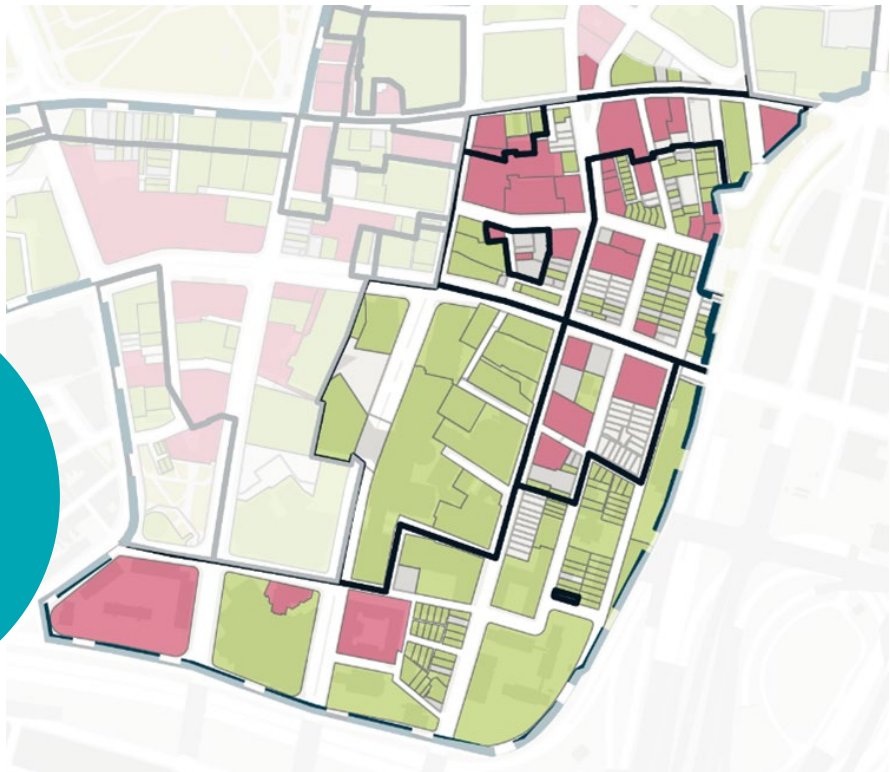
唐人街已经有 34 年没有实质性的
分区更新

唐人街现有的分区无法满足当前的需求：“形状”

- 红色的建筑代表超过现有分区高度规定的建筑

~30

建筑超过当前允许的
密度限值



唐人街现有的分区无法满足当前的需求： “用途”

>40%

的唐人街不合规建筑
因用途所致

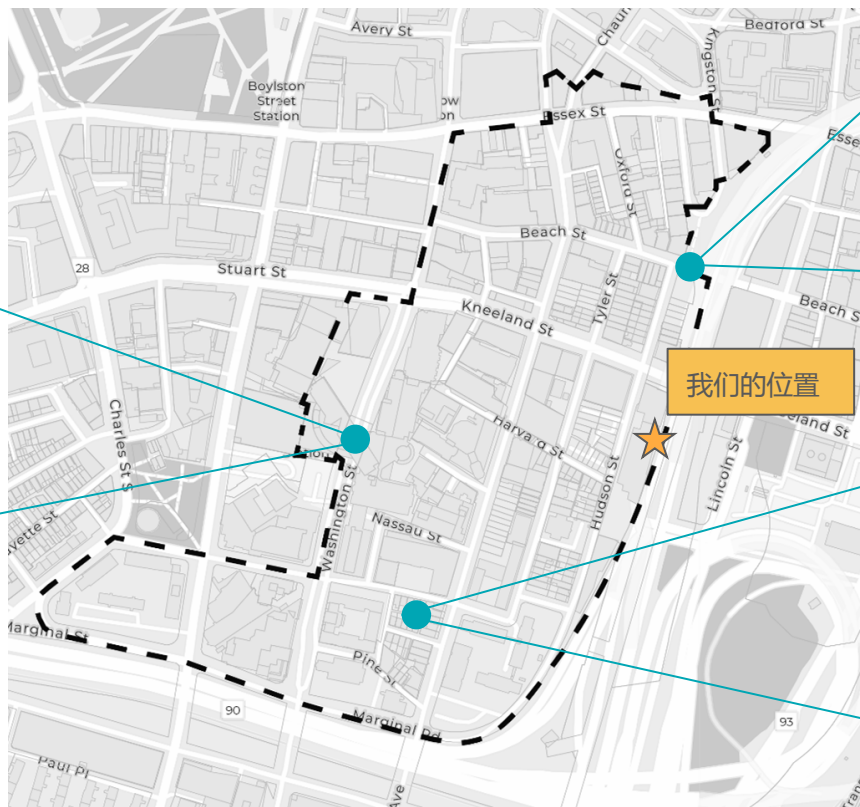


了解现有的唐人街分区

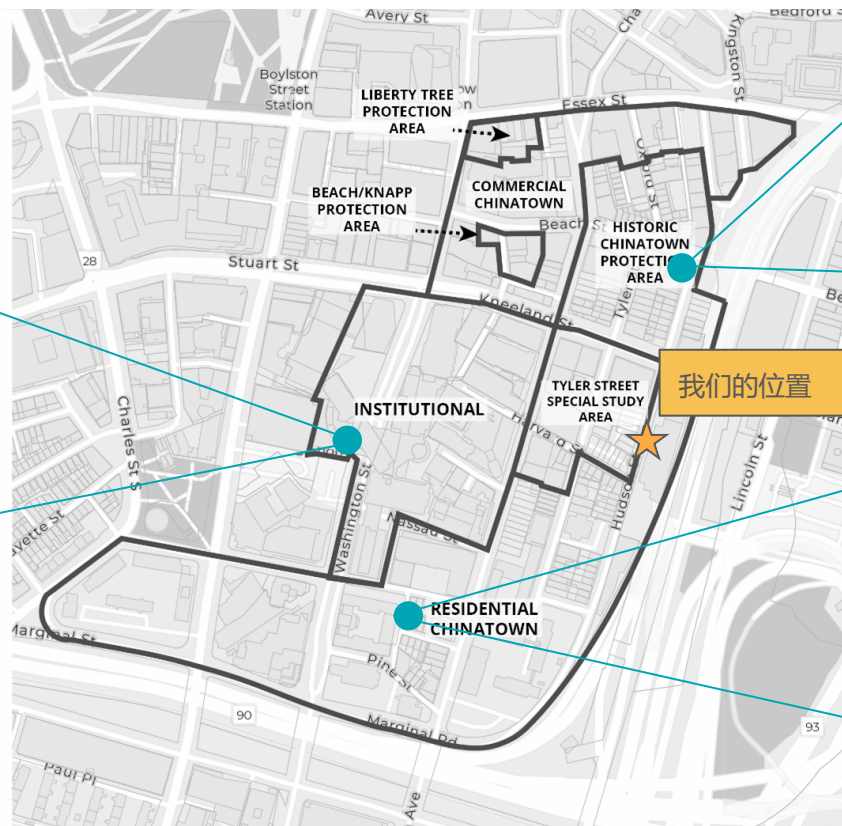
了解规划员的思路



唐人街分区调研区域



唐人街分区 - 现有子区

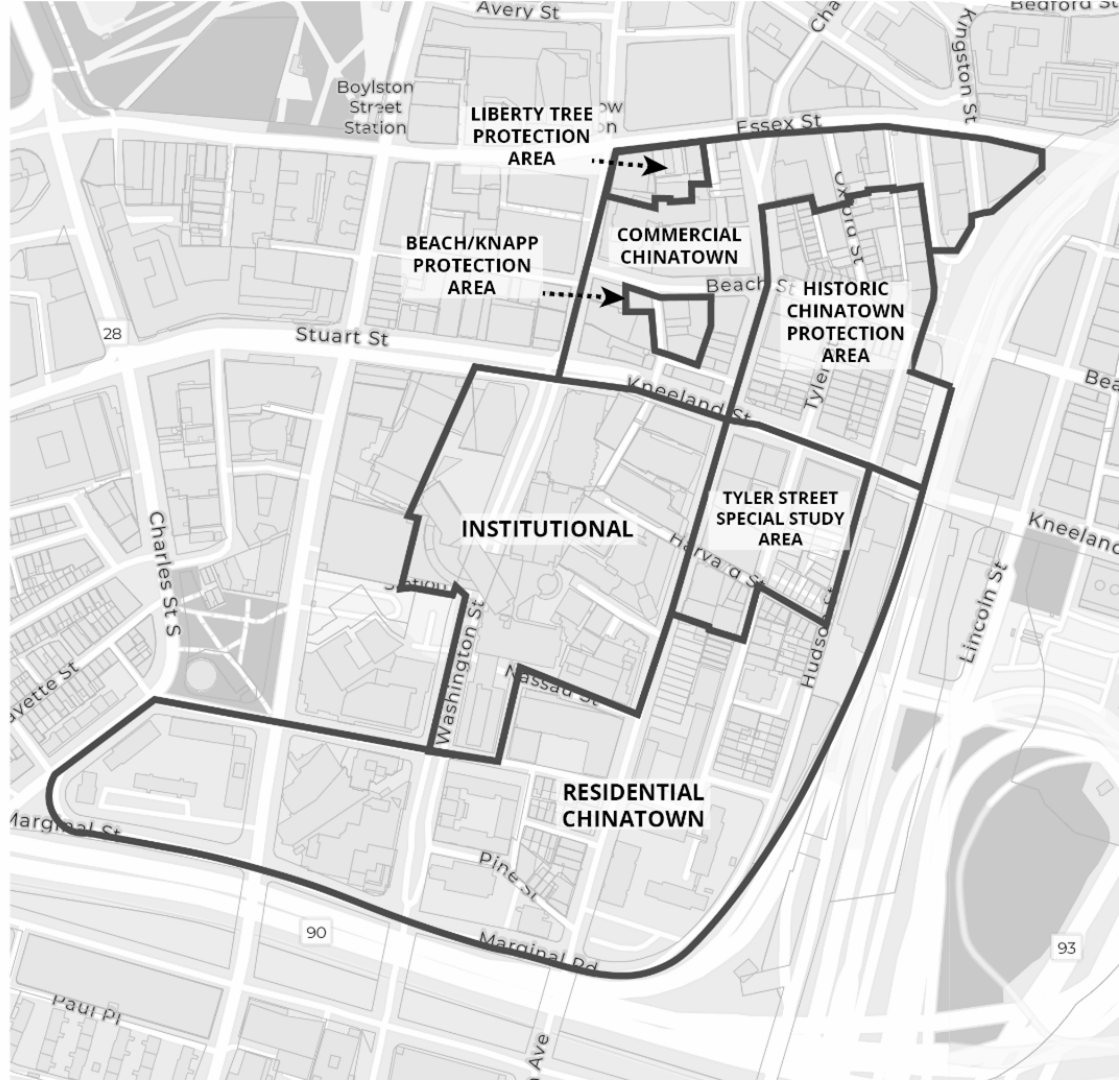


唐人街分区 - 现有子区

唐人街分区调研区域目前有 7 个子区*。

每个子区对允许的“形状”和“用途”都有自己的规则。

*什么是子区？遵守特定分区方针的地理区域



“用途”



唐人街分区 - 现有子区- “用途”

波士顿分区法规定了**土地的使用方式**

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。
- **禁用**要求有实质性的困难证明，且只有在变化形式得到批准后方可允许

唐人街有 **37 种不同的用途**

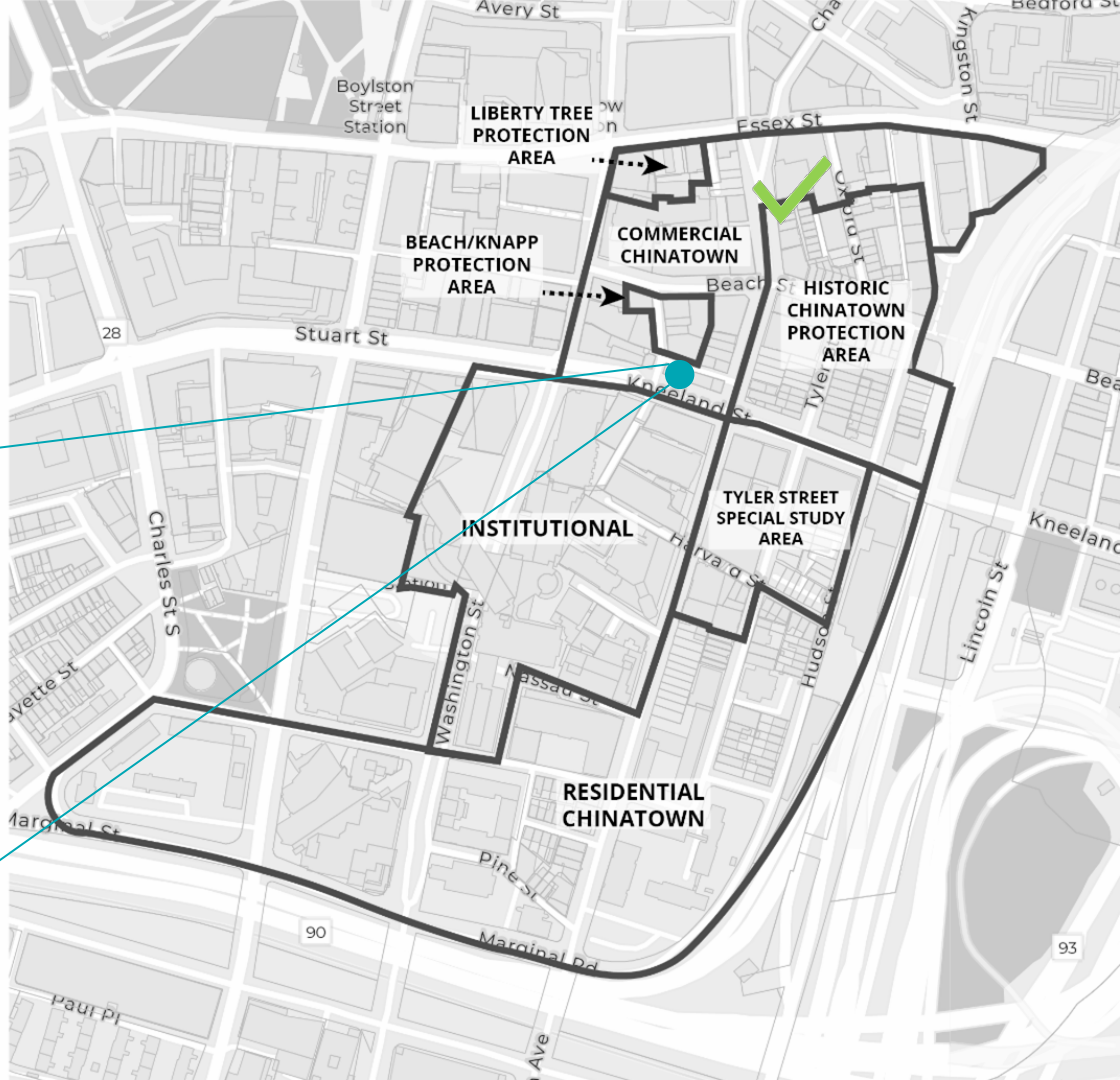
- 其中的 15 项按楼层给出规定（第 1 层、第 2 层、第 3 层等），其他 22 项不按楼层规定

唐人街分区 - 现有子区 - “用途”

在唐人街某些地方允许的用途(有条件)...



特殊服务用途

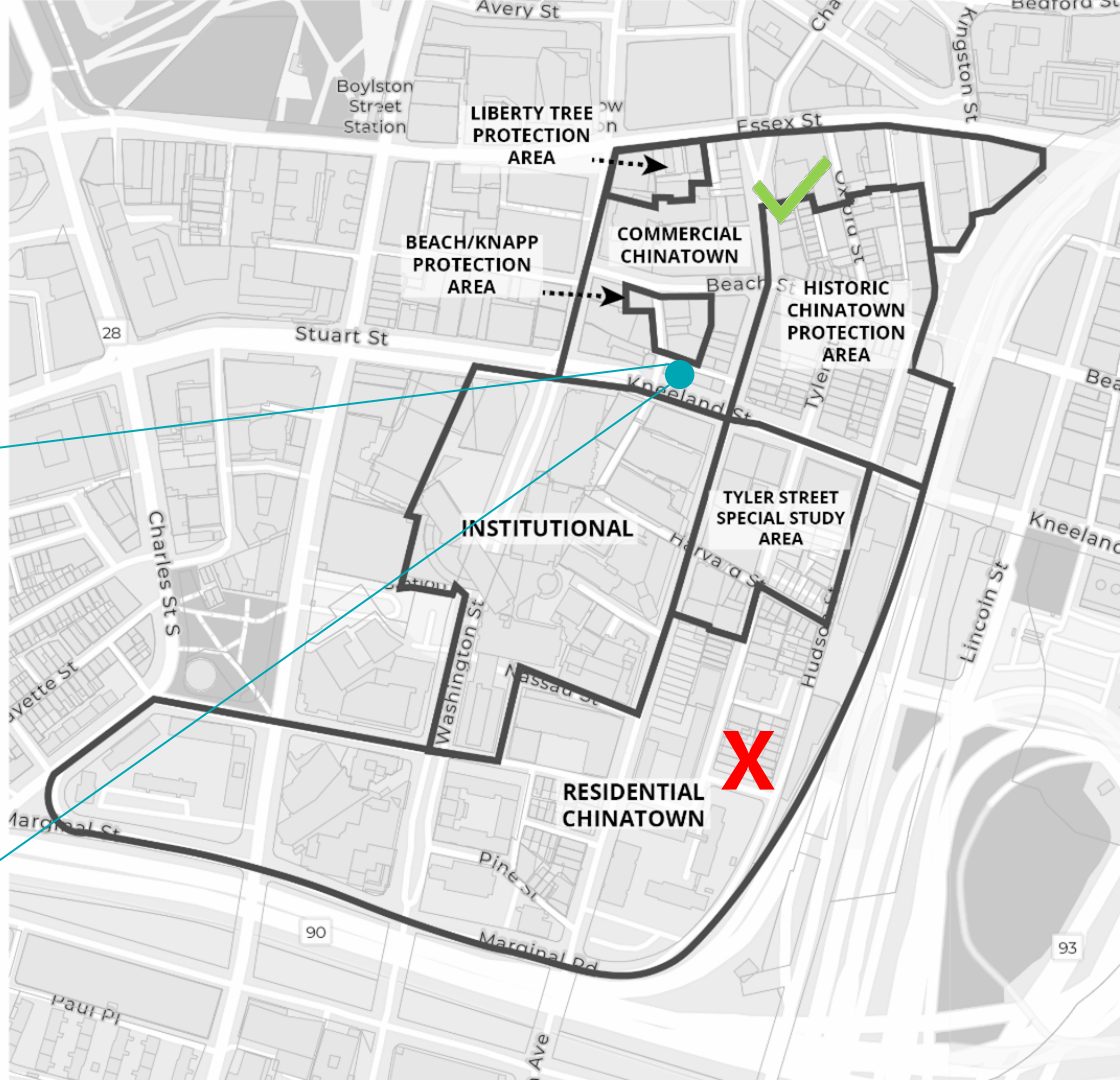


唐人街分区 - 现有子区 - “用途”

... 可能在街區的其他地方
是禁用的。

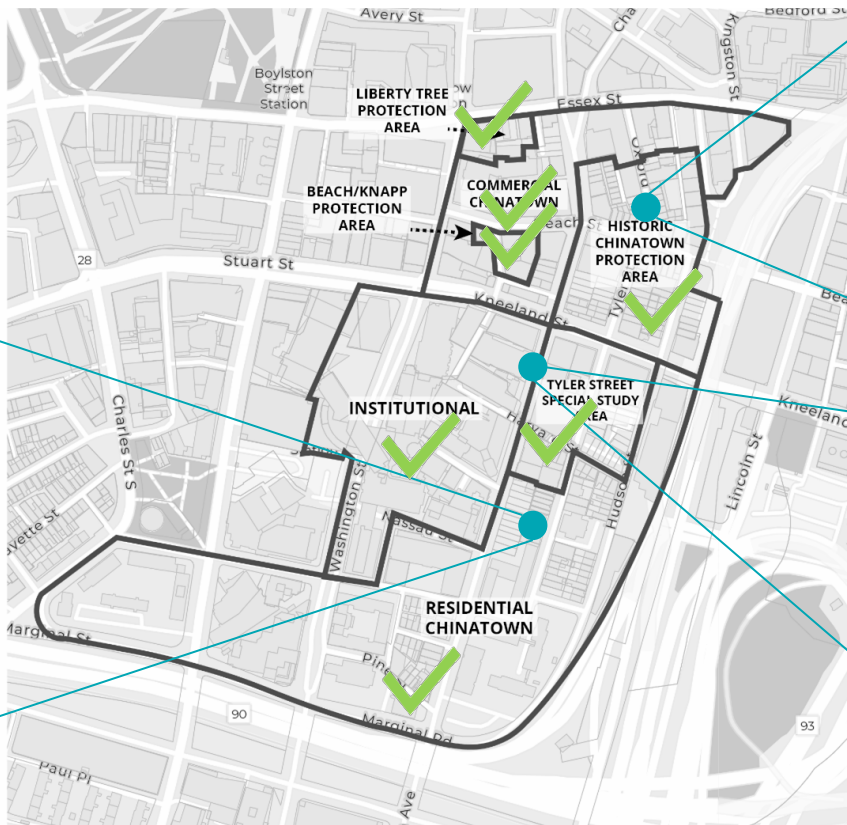


特殊服务用途

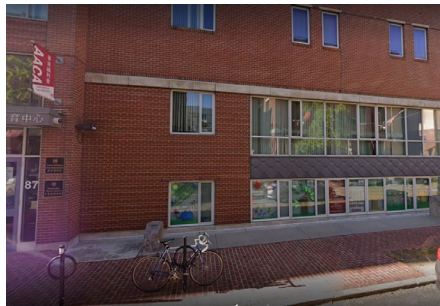


唐人街分区 - 现有子区- “用途”

有些用途在所有地方都是允许的...



住宅



儿童保育



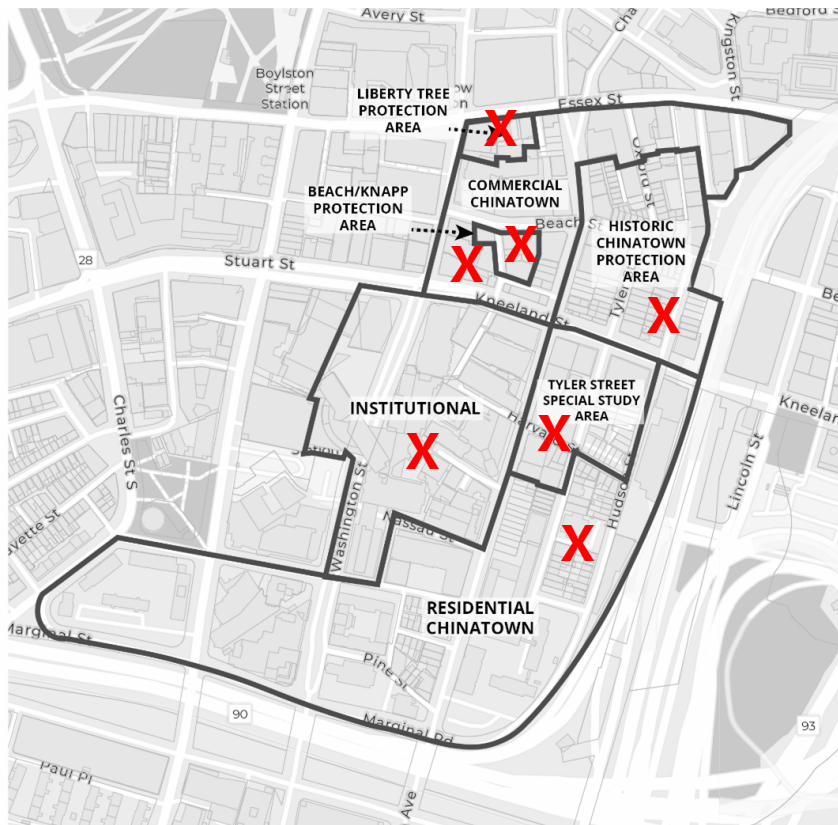
宗教场所

唐人街分区 - 现有子区- “用途”

有些用途在所有地方都是禁止的...



交通方面的用途

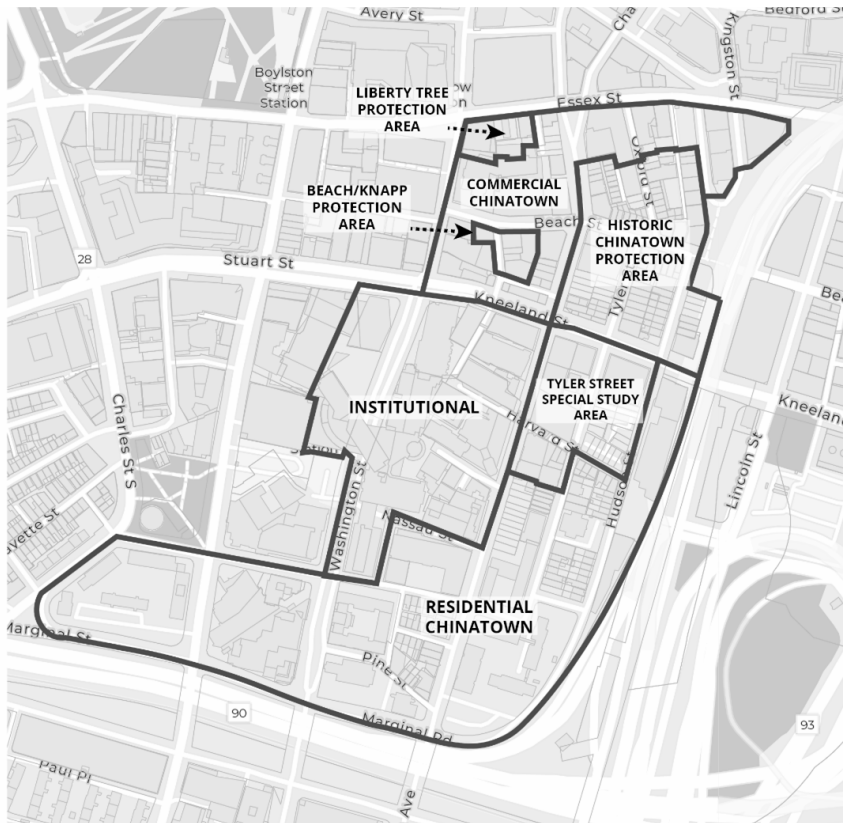


车辆用途

唐人街分区 - 现有子区- “用途”



超市



...有些类型的建筑可能需要得到特殊的许可，市政要对其进行更多的审核，并且仅在街区的某些地方是允许的



外卖

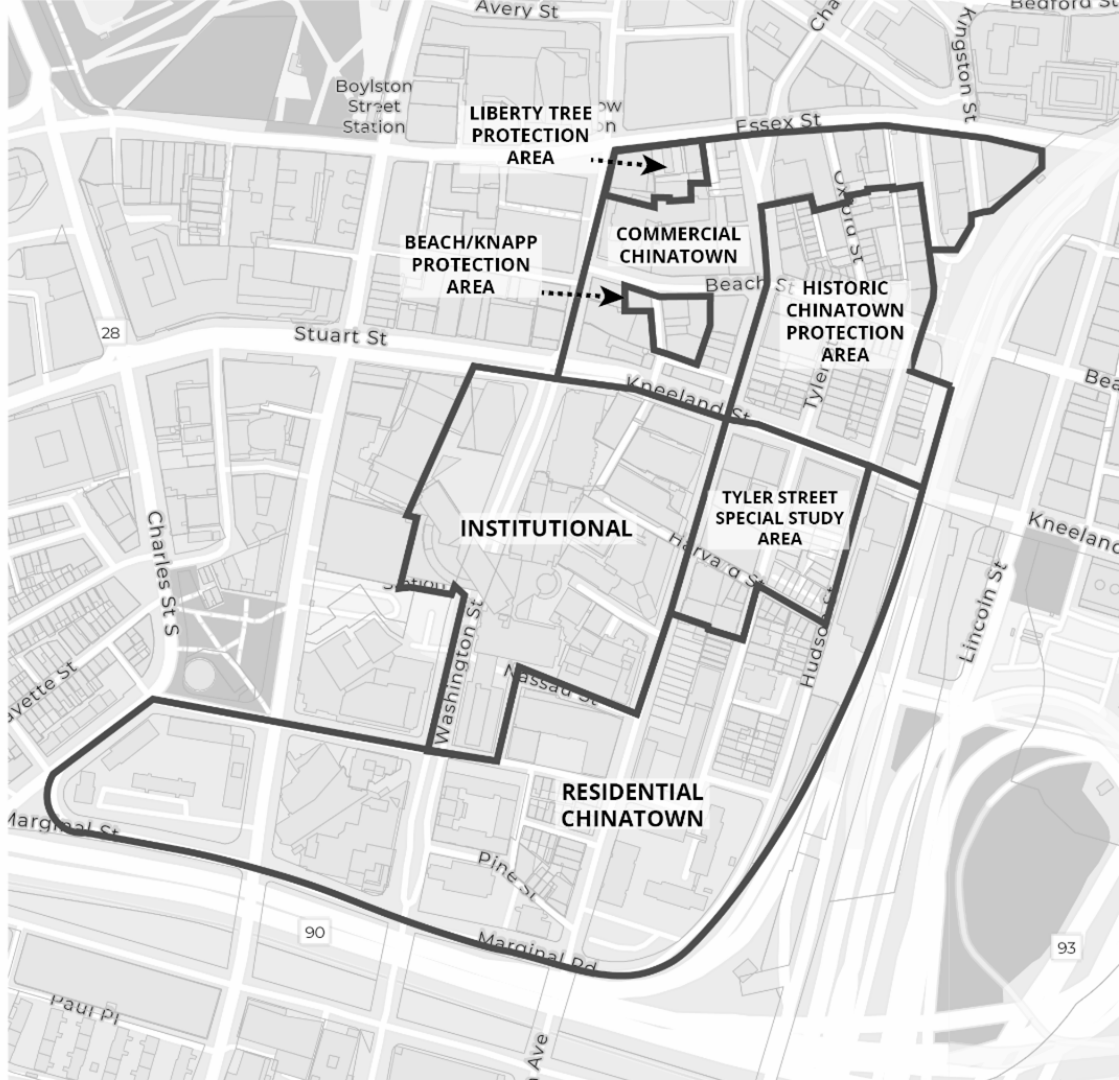


宾馆



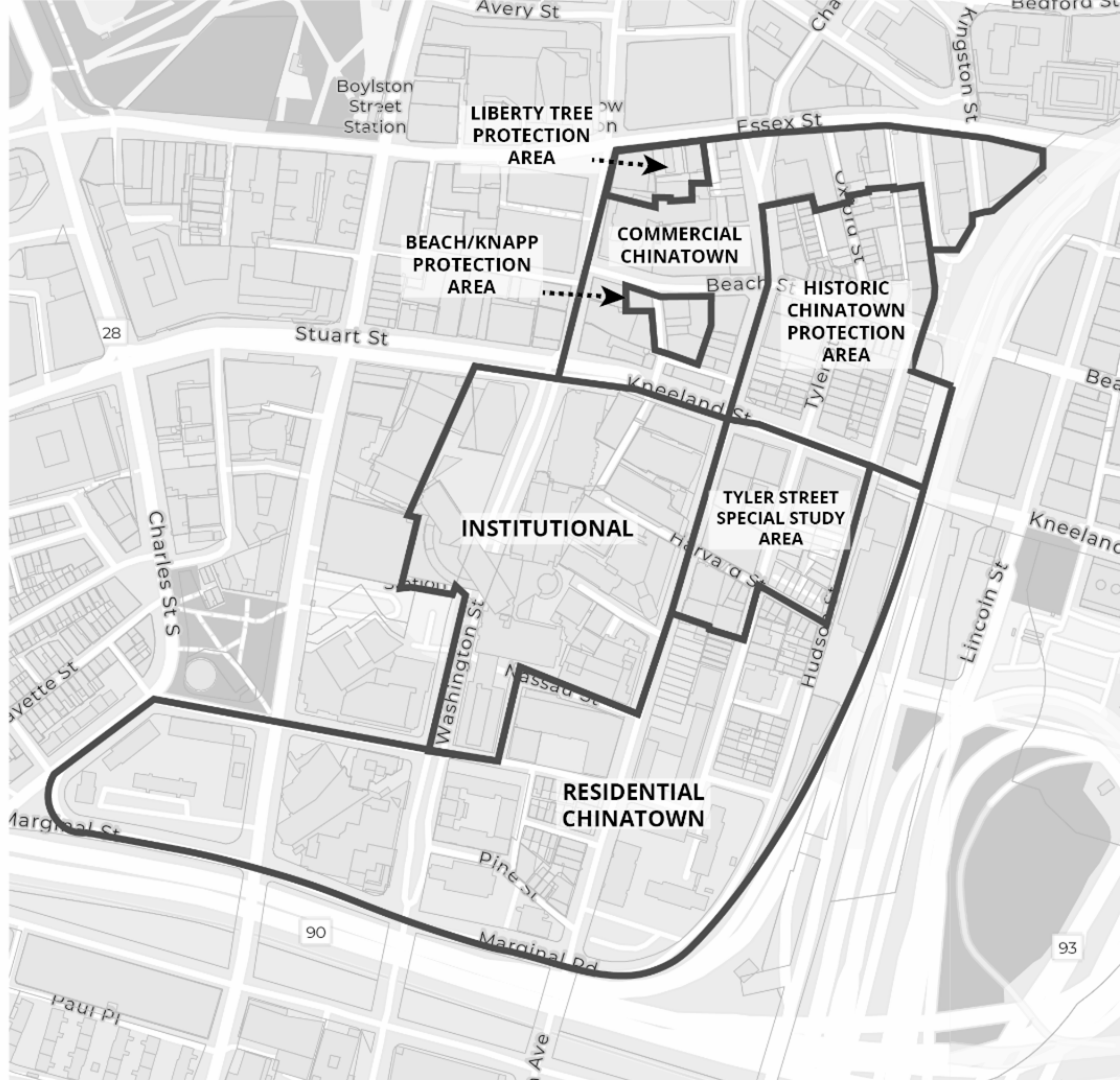
“形状”

唐人街分区 - 现有子区 - 尺寸规定 - “形状”



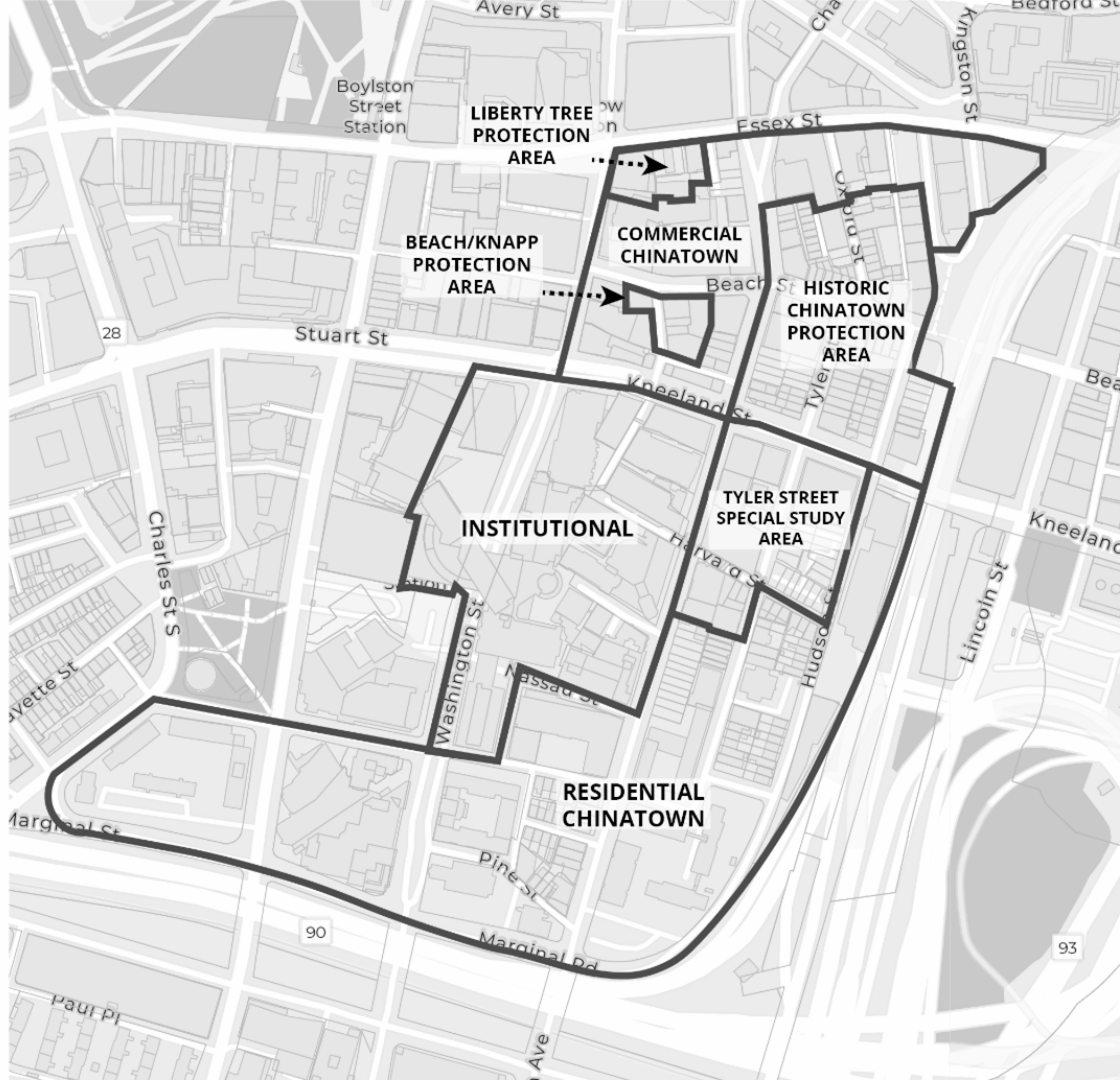
唐人街分区 - 现有子区 - 尺寸规定 - “形状”

除了用途，**每个现有子区**
还有它自己的分区规则，
对该子区内的每栋建筑**给**
出尺寸规定...



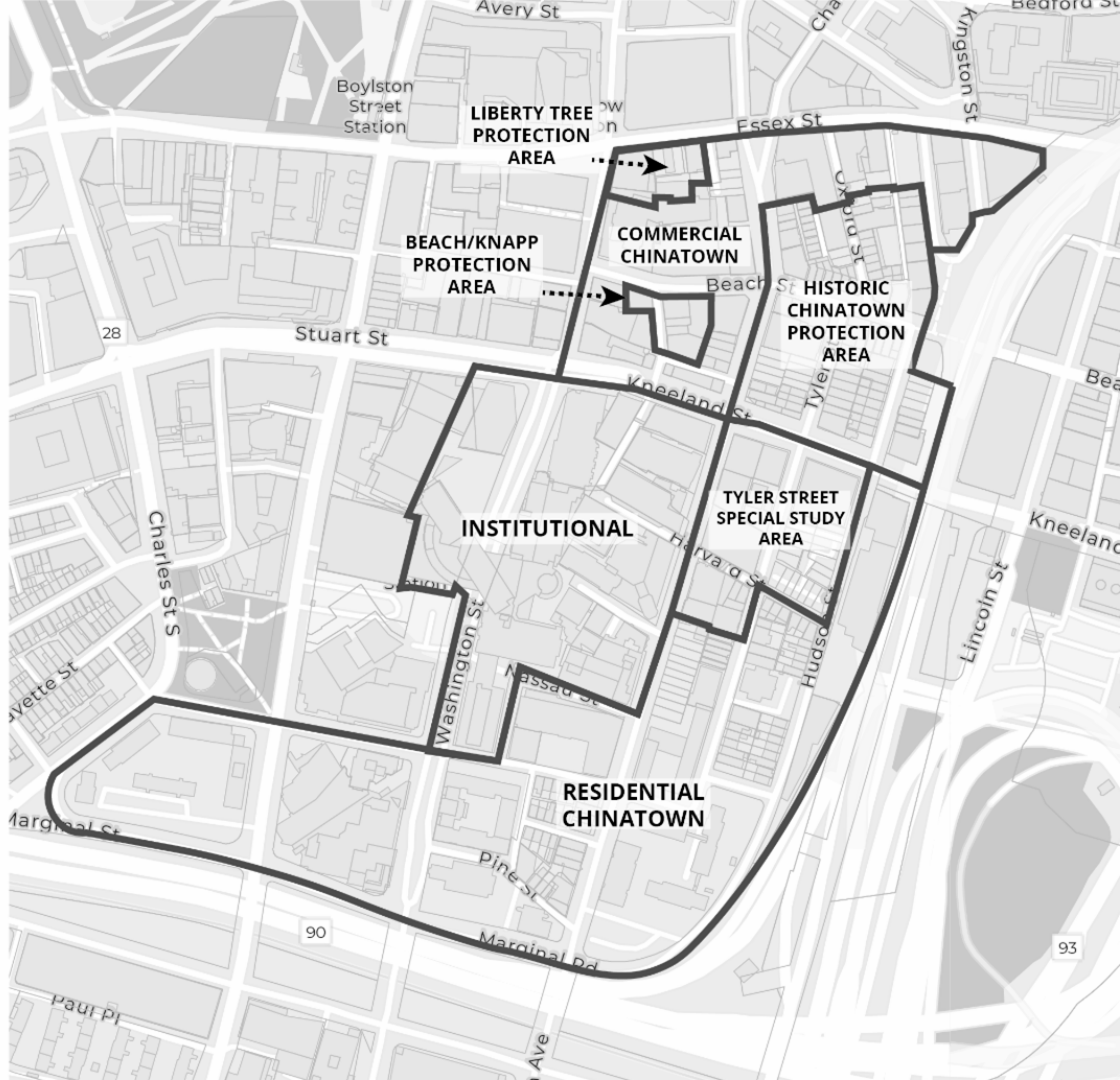
唐人街分区 - 现有子区 - 尺寸规定 - “形状”

唐人街中的尺寸规定是：
高度和容积率 (FAR)



唐人街分区 - 现有子区 - 尺寸规定 - “形状”

在我们现有的分区法中是
怎样的？



唐人街分区 - 现有子区 - 尺寸规定 - “形状”

目前的情况...

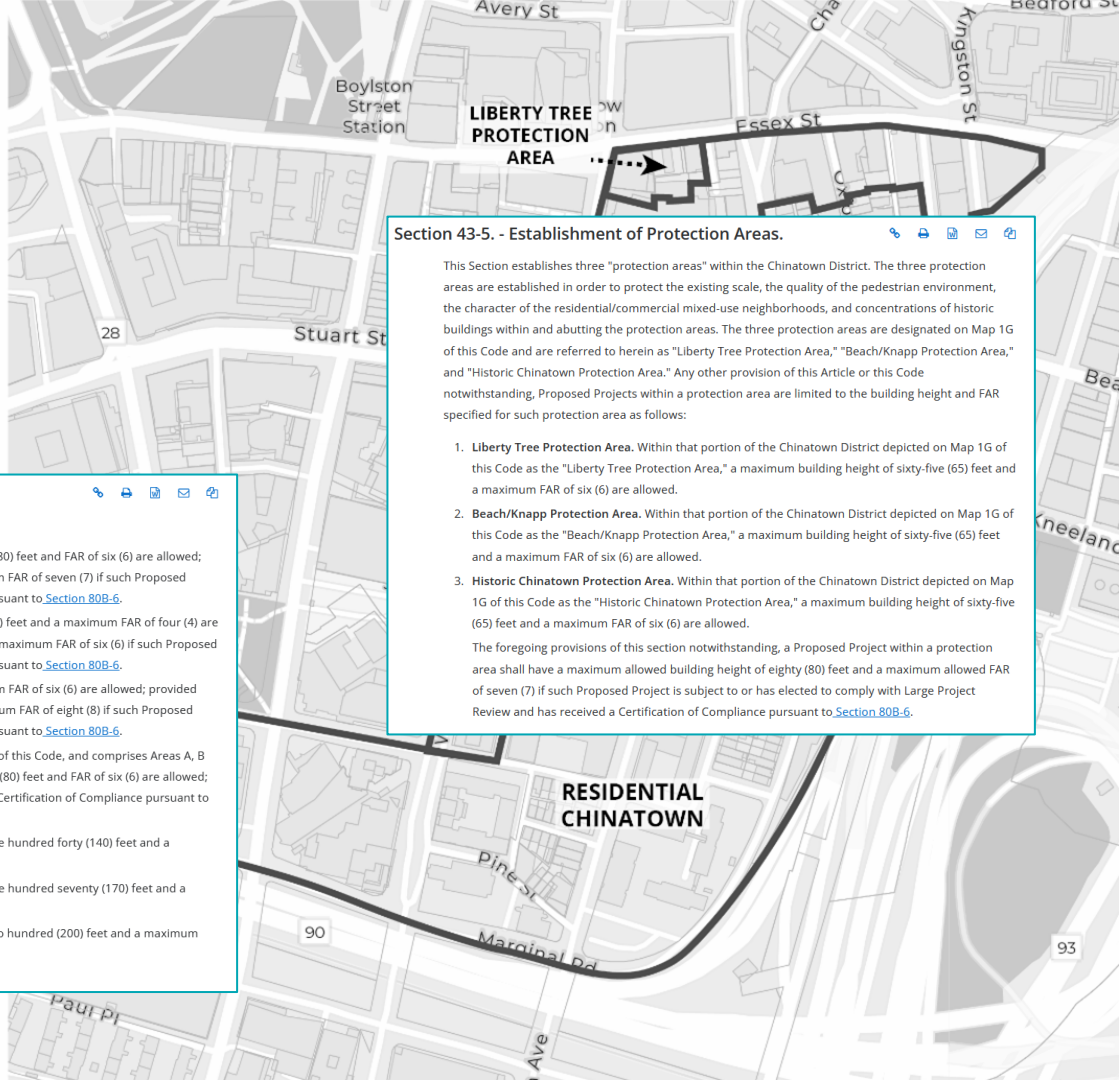
Section 43-6. - Establishment of Subdistricts.

This Section establishes the following subdistricts within the Chinatown District, each as designated on Map 1G of this Code:

- Commercial Chinatown Subdistrict.** Within the Commercial Chinatown Subdistrict, a maximum building height of eighty (80) feet and FAR of six (6) are allowed; provided that any Proposed Project shall be allowed a maximum building height of one hundred (100) feet and a maximum FAR of seven (7) if such Proposed Project is subject to or has elected to comply with Large Project Review and has received a Certification of Compliance pursuant to [Section 80B-6](#).
- Residential Chinatown Subdistrict.** Within the Residential Chinatown Subdistrict, a maximum building height of eighty (80) feet and a maximum FAR of four (4) are allowed; provided that any proposed Project shall be allowed a maximum building height of one hundred (100) feet and a maximum FAR of six (6) if such Proposed Project is subject to or has elected to comply with Large Project Review and has received a Certification of Compliance pursuant to [Section 80B-6](#).
- Institutional Subdistrict.** Within the Institutional Subdistrict, a maximum building height of eighty (80) feet and a maximum FAR of six (6) are allowed; provided that any Proposed Project shall be allowed a maximum building height of one hundred twenty-five (125) feet and a maximum FAR of eight (8) if such Proposed Project is subject to or has elected to comply with Large Project Review and has received a Certification of Compliance pursuant to [Section 80B-6](#).
- Health Sciences Subdistrict.** This Subdistrict constitutes an Institutional Master Plan Area pursuant to subsection 43-18.2 of this Code, and comprises Areas A, B and C, as designated on Map 1G of this Code. Within the Health Sciences Subdistrict, a maximum building height of eighty (80) feet and FAR of six (6) are allowed; provided that, if any Proposed Project is subject to or has elected to comply with Large Project Review and has received a Certification of Compliance pursuant to [Section 80B-6](#), then such Proposed Project shall be allowed maximum building heights and maximum FARs as follows:
 - Within that portion of the Health Sciences Subdistrict depicted on Map 1G as Area A, a maximum building height of one hundred forty (140) feet and a maximum FAR of nine (9).
 - Within that portion of the Health Sciences Subdistrict depicted on Map 1G as Area B, a maximum building height of one hundred seventy (170) feet and a maximum FAR of eleven (11).
 - Within that portion of the Health Sciences Subdistrict depicted on Map 1G as Area C, a maximum building height of two hundred (200) feet and a maximum FAR of fourteen (14).

(As amended on March 6, 1995 and May 9, 1996.)

(第 43 条, 第 5 和第 6 段)



Section 43-5. - Establishment of Protection Areas.

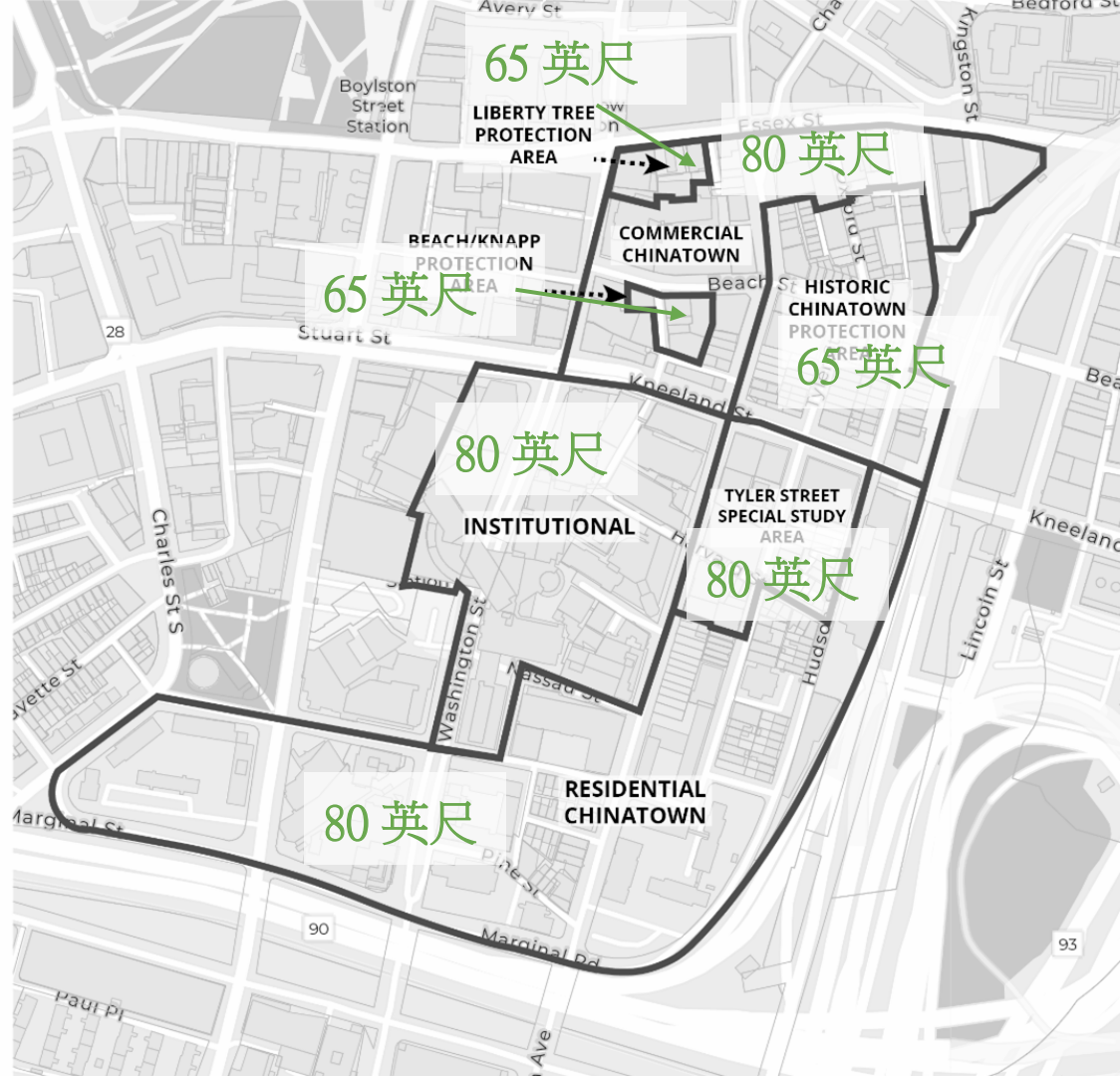
This Section establishes three "protection areas" within the Chinatown District. The three protection areas are established in order to protect the existing scale, the quality of the pedestrian environment, the character of the residential/commercial mixed-use neighborhoods, and concentrations of historic buildings within and abutting the protection areas. The three protection areas are designated on Map 1G of this Code and are referred to herein as "Liberty Tree Protection Area," "Beach/Knapp Protection Area," and "Historic Chinatown Protection Area." Any other provision of this Article or this Code notwithstanding, Proposed Projects within a protection area are limited to the building height and FAR specified for such protection area as follows:

- Liberty Tree Protection Area.** Within that portion of the Chinatown District depicted on Map 1G of this Code as the "Liberty Tree Protection Area," a maximum building height of sixty-five (65) feet and a maximum FAR of six (6) are allowed.
- Beach/Knapp Protection Area.** Within that portion of the Chinatown District depicted on Map 1G of this Code as the "Beach/Knapp Protection Area," a maximum building height of sixty-five (65) feet and a maximum FAR of six (6) are allowed.
- Historic Chinatown Protection Area.** Within that portion of the Chinatown District depicted on Map 1G of this Code as the "Historic Chinatown Protection Area," a maximum building height of sixty-five (65) feet and a maximum FAR of six (6) are allowed.

The foregoing provisions of this section notwithstanding, a Proposed Project within a protection area shall have a maximum allowed building height of eighty (80) feet and a maximum allowed FAR of seven (7) if such Proposed Project is subject to or has elected to comply with Large Project Review and has received a Certification of Compliance pursuant to [Section 80B-6](#).

唐人街分区 - 现有子区 - 尺寸规定 - “形状”

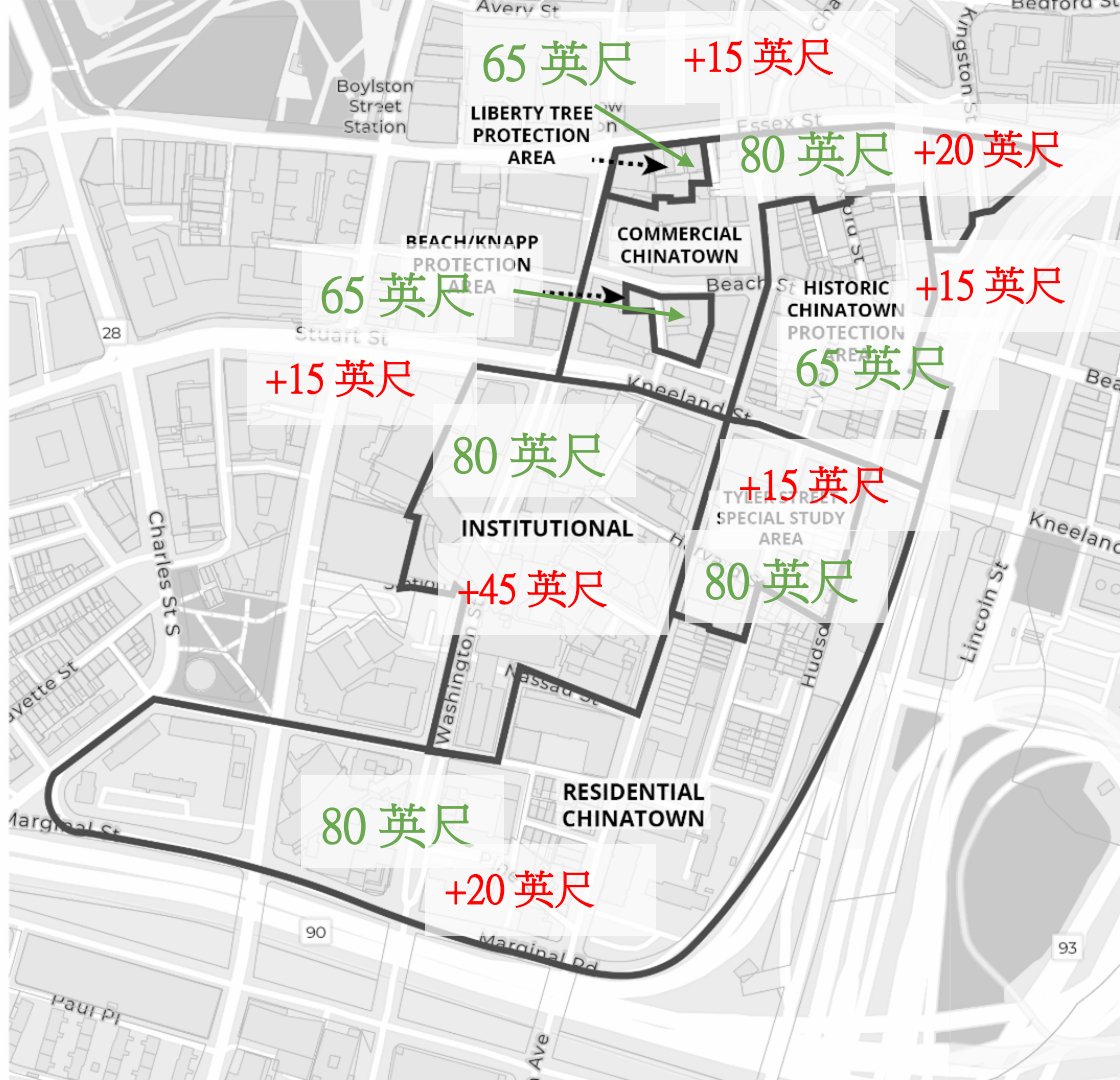
用简单的形式可以
描述为...



唐人街分区 - 现有子区 - 尺寸规定 - “形状”

如果建筑通过了市政 覆盖范围
更大的审核, 可以更高、更密
(详情如地图上所示) ...

... 如果通过了第 80 条审核,
还可以增加数量



现在我们了解了“形状”和“用途”...

互动活动概述 和我们收集到的意见

到目前为止的互动活动概述

- 启动：2024年2月7日
- 互动活动类型：
 - 调查
 - 研讨会
 - 焦点小组
 - 办公时间
 - 公众会议

Chinatown Rezoning Kickoff Meeting
唐人街重新分区启动会议

Learn about how you can help inform the future built environment of Chinatown!
了解您如何帮助宣传唐人街的未来建筑环境!

Wednesday, February 7, 6:00PM - 7:30PM
2月7日星期三, 晚间 6:00 - 7:30点

Join us **virtually!** 欢迎参加我们**网络虚拟会议!**

Cantonese & Mandarin interpretation will be available
将提供粤语和普通话口语翻译服务

Presentation will be held during the Chinatown Resident Association meeting
演讲将在“波士顿华裔居民会”会议期间举行

Scan This QR Code 请扫码
or go to this website to participate:
或访问网站参加会议:
bit.ly/499auUT

更新: 1/25/24
更新: 1/25/24

Questions? Please contact 有问题? 请联系:
Lamel.Zhang@boston.gov

BPDA出動中文簡報 進華埠啟動唐人街區域重新劃分

日期: 2月 6日, 2024

BPDA 2月6日致電華埠波士頓華埠居民會 (CRA) 成員, 說明正在辦理「唐人街重新分區」計畫。該分區將與居民會、華埠公署會議, 對該重新劃分的意見, 按定2月7日及最後修訂, 送審議。

波士頓計畫發展局由該局機器的張佳 (Lamel Zhang) 及分區辦事處經理 Astrid Walker-Stewart 主持會議, 另與 Andrew Nahness, Caitlin Coppinger, 以及該局計畫主任 Almee Chambers 等至少5人出席, 雖然十分寶貴但會談。

波士頓華埠居民會由黃典國、華人新舊華埠區區議員陳寶蓮率領近20名居民, 在華人新舊華埠的會議室參加會議, 席間上列兩位人士在場。波士頓市市長陳卓人議員 Ed Flynn 的助理黃典國、華埠華埠辦事處主任 Natash 等政府、民代助理, 都出席了會議。

亞美社區發展協會 (ACDC) 主任助理、華埠土地服務中心 (LSC) 主任、華埠區政府發展局主任 Frank Lee, 以及 Heung Rubin 等人士也都出席了會議。此後。

波士頓計畫發展局於2018年

經英美中韓粵人及協會 NEACP
波士頓華人及動物社區會 BTA
ACE Nextgen
大波士頓中華文化中心 CMC
華埠社區發展協會 ACDC
波士頓華埠社區中心 BCNC
華人協會
華埠中區之心中心 COCC
亞美社區發展協會 UNF
華埠區政府發展局 SAAP Boston
波士頓區發展協會 TAP
新舊華埠區區議員 UNF
新舊華埠中區發展協會 SAPANE
華埠土地服務中心 CABA
新舊華埠波士頓土地服務

到目前为止的互动活动概述: 调查

- 截止 3 月 14 日共收到 **59 份调查回复** (在线和纸面调查)
- 被访者回答了有关唐人街优先事项、经济适用住房机会和土地用途需求方面的问题
- 网站上有第一个月的调查结果

Chinatown Rezoning Survey and Public Feedback Form//唐人街重新分区调查和公众意见反馈表

We are looking to hear from you! As part of the larger PLAN: Downtown process, the BPDA will be updating Chinatown's zoning to ensure that the needs of the neighborhood are reflected in future development. As part of this process, we are looking to community members to help identify key assets and characteristics of Chinatown that support it as a successful, vibrant, and diverse neighborhood.

我们期待听到您的声音! 作为更大范围的计划: 市中心计划的一部分, BPDA将更新唐人街的分区, 以确保未来的开发计划能够体现社区的需求。作为此过程的一部分, 我们非常欢迎您能够帮助我们识别唐人街的关键资产和特征, 以支持其作为一个成功、充满活力和多元化的社区。

James.Liang@boston.gov Switch account
Not shared

What is Zoning? 什么是分区?
"The Boston Zoning Code is the set of rules that dictate the allowed shape, density, and use of development in a given area. It protects Boston's distinct neighborhoods from the development of buildings or uses that do not harmonize with their surrounding context." Boston Planning & Development Agency website

Timestamp: 2/23/2024
Name: (Left blank in survey)
Comment:

"PLAN: Downtown identifies improving housing options, with a focus on affordable housing (new and preserving existing). What are your thoughts on allowing taller building development in Chinatown if those developments were to also provide onsite affordable housing opportunities?"

I think that would be a wonderful idea, as long as displacement does not occur

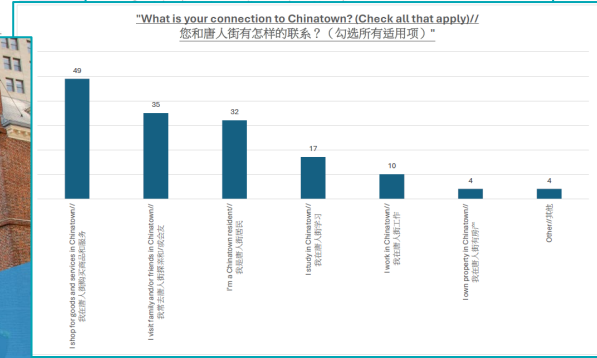
"As part of the Chinatown Rezoning process, the BPDA will also update land uses in Chinatown to better reflect the needs of the community. Land uses regulate what is allowed to be developed in different parts of a neighborhood or city. For instance, land use currently allows for daycares anywhere in Chinatown, but requires other types of businesses or services, like supermarkets, to go through a more rigorous application and review process. Based on this, how do you think current land use can better align with Chinatown's needs? Do you see more of a need for other uses or types of uses (i.e. types of housing, businesses, etc.)?"

More diverse businesses reflecting the needs of every day Chinatown residents

"Based on what was covered in this survey, what do you think are the priorities for the Chinatown Rezoning process? What would you like to see addressed in the zoning process?"

easier to build housing

"What makes Chinatown unique compared to the rest of downtown Boston?"



到目前为止的互动活动概述: 研讨会



到目前为止的互动活动概述:

- 亚美社区发展协会 (ACDC)
- 华埠主街(CBA)
- The Chinatown Coalition
- 华埠土地信托会 (CCLT)
- 华埠总体规划委员会 (Chinatown Master Plan Committee)
- 华埠/ 南湾社区议会 (CNC)
- 华人前进会(CPA)
- 纽英伦中华公所(CCBA)
- Tufts 大学和 Tufts 医疗中心



到目前为止我们收集到哪些意见？

到目前为止我们收集到的意见:

● 建筑和方案规划

- 更多多用途
- 增加企业种类
- 食品和零售文化
- 更多的发展壮大机会
- 支持老人需求的服务

“唐人街显然是一个多用途街区，居住和商用紧密交织在一起。”

“超市”

“更多食品!!!”

“珍珠奶茶+垃圾太多了；火锅太多了”

“有多用途商业空间的建筑”

“我们想要高建筑 - 这是唯一的发展之路”

“商家应该延长营业时间；为企业谋利，为大家开辟新的市场”

“为低收入的老年人建养老院，建造经济实惠的杂货店”

到目前为止我们收集到的意见:

● 住房

- 需要更多住房；经济适用房，中等收入住房和劳动力住房
- 保护排屋
- 如果有更多经济适用房，则允许加大密度

“如果它们能在现场提供更多经济适用房，可以允许有更高的建筑。”

“总体而言，我认为唐人街需要更多住房”

“劳动力住房”

“排屋 - 小居住空间 - 应该通过放松对扩建居住空间的限制帮助他们留在唐人街，加高一层或两层”

“中等收入住房、劳动力住房，帮助成年人重返唐人街”

“如果建经济适用房，可以加大高度”

到目前为止我们收集到的意见:

- “保留” 唐人街
 - 保护唐人街的文化特色
 - 对搬迁的顾虑



分区考虑事项： 如何解读这一信息？



分区考虑事项#1：简化唐人街的子区

- **为什么？**

- 认识到唐人街的多用途特性，并予以鼓励支持
- 放宽分区限制，让企业能更轻松地为街区需求服务
- 允许增加企业种类

- **我们考虑如何加以实施：**

- 借助可预测的分区章程去除七个子区，建立标准更为统一的街区分区



超市



宾馆



特殊服务用途



外卖



分区考虑事项#2：在建筑内增加更多类型允许的用途

- **为什么？**
 - 允许增加企业种类
 - 放宽分区限制，让企业能更轻松地为街区需求服务
- **我们考虑如何加以实施：**
 - 重新评估按楼层监管用途是否与当前的需求契合；如果是，相应更新用途



	Historic Chinatown			Commercial Chinatown, Liberty Tree, Beach/Knapp			Residential Chinatown			Institutional Health Sciences	Tyler Street Special Study	Turnpike Special Study	Gateway Special Study
Floor	1	2	3+	1	2	3+	1	2	3+	All	All	All	All

分区考虑事项#3：支持保留排屋

- **为什么？**
 - 保留现有的经济适用住房
 - 排屋代表了唐人街的历史
- **我们考虑如何加以实施：**
 - 使用分区来支持保留这些建筑的“形状”
 - 创建此分区会适用的排屋子区



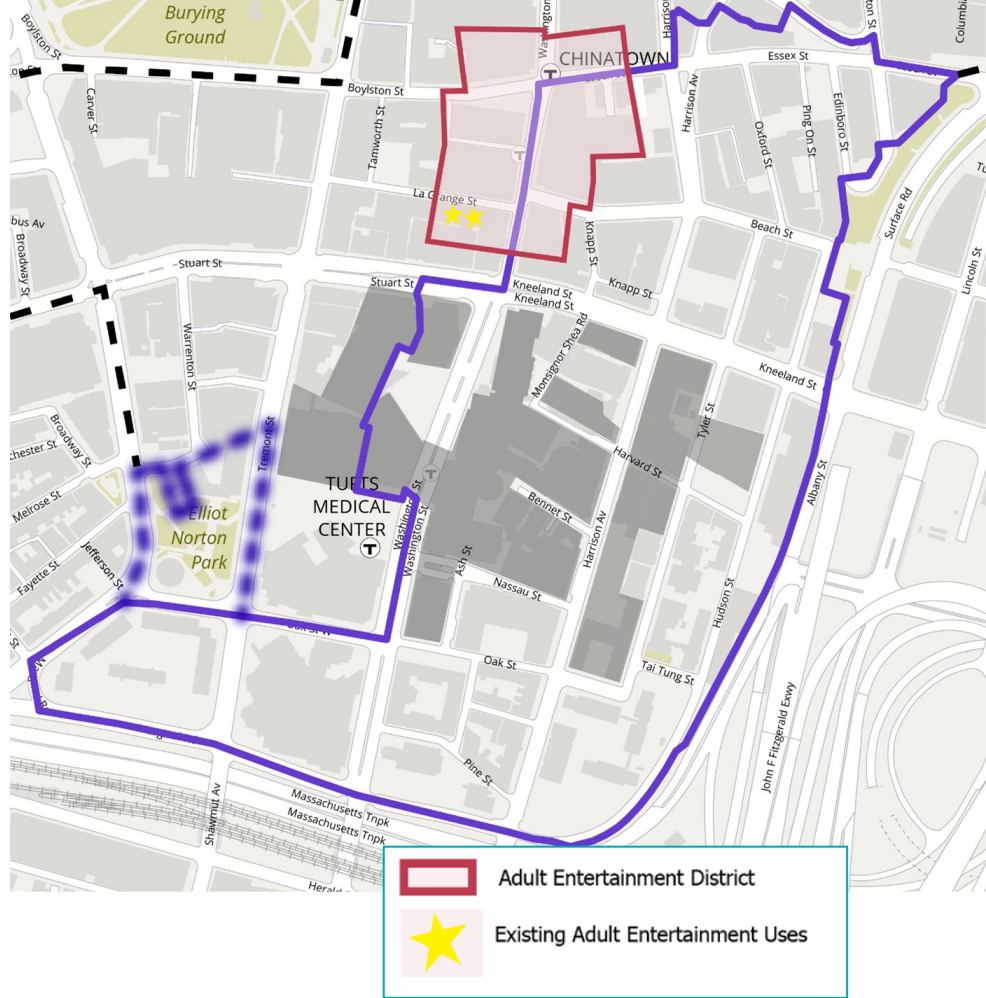
分区考虑事项#4: 增加重新分区调研区域

- **为什么?**
 - 包括唐人街社区成员居住或经常造访的区域
- **我们考虑如何加以实施:**
 - 增加唐人街重新分区调研区域, 将 Elliot Norton Park 和 290 Tremont Street 项目周边的区域包含在内



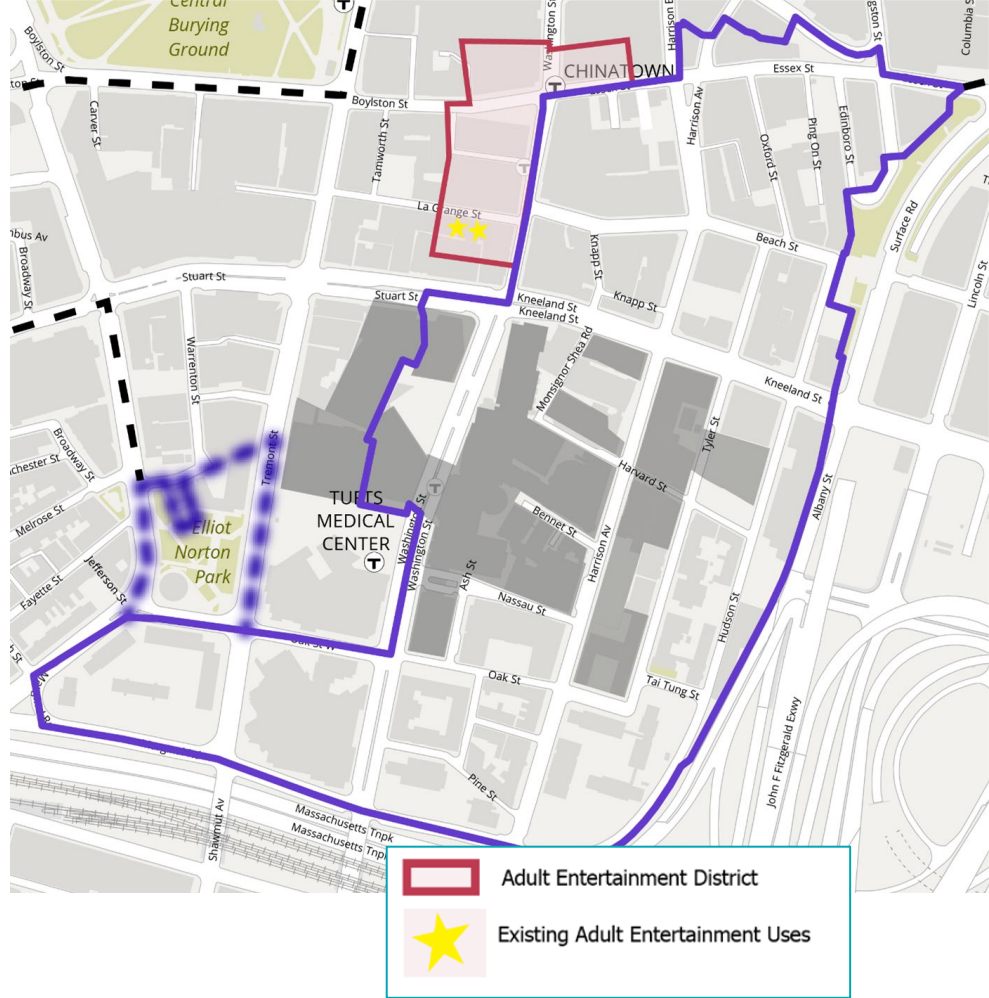
分区考虑事项#5: 从唐人街划除成人娱乐区

- **为什么?**
 - 将唐人街定位为街区
 - 认可唐人街的历史和“争斗区”周边的街区宣传
- **我们考虑如何加以实施:**
 - 从唐人街分区区域中划除成人娱乐区



分区考虑事项#5: 从唐人街划除成人娱乐区

- **为什么?**
 - 将唐人街定位为街区
 - 认可唐人街的历史和“争斗区”周边的街区宣传
- **我们考虑如何加以实施:**
 - 从唐人街分区区域中划除成人娱乐区



(休息)

研讨会：回馈和澄清

研讨会：反馈和澄清

- 目的：
 - 通过研讨会收集社区成员的意见，“全面检查”我们对分区考虑的事项是否周全
 - 让社区能有机会在小组陈述中**分享反馈、提出问题和给出反馈**



研讨会：反馈和澄清

- 安排：

- 随机分派由 5-6 个人组成的小组
- 我们将共同举办三次研讨会；将所有小组在三次活动中均分
- 请为每次活动指定一个人帮助做汇报
- BPDA 工作人员将在活动现场巡视来提供援助



研讨会 1

“形状”：未来的建筑



研讨会 #1:

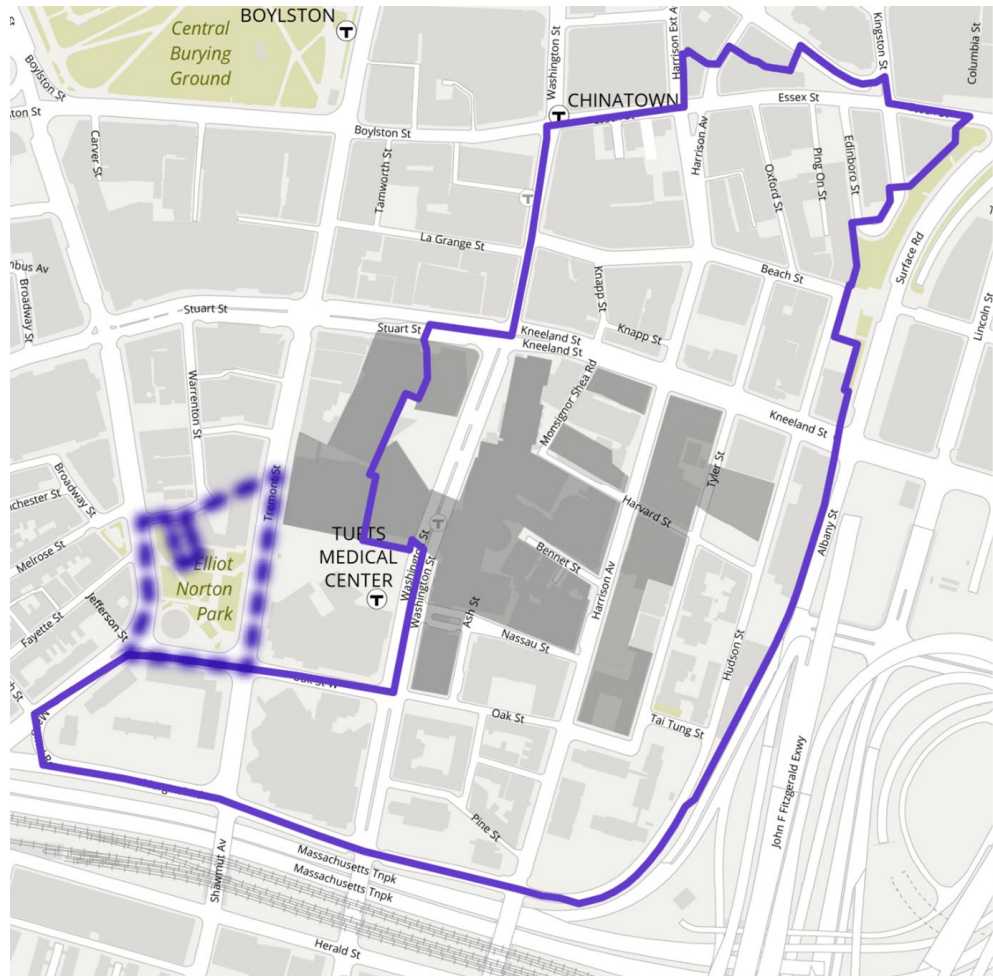
“形状”：未来的建筑 (15 分钟)

说明:

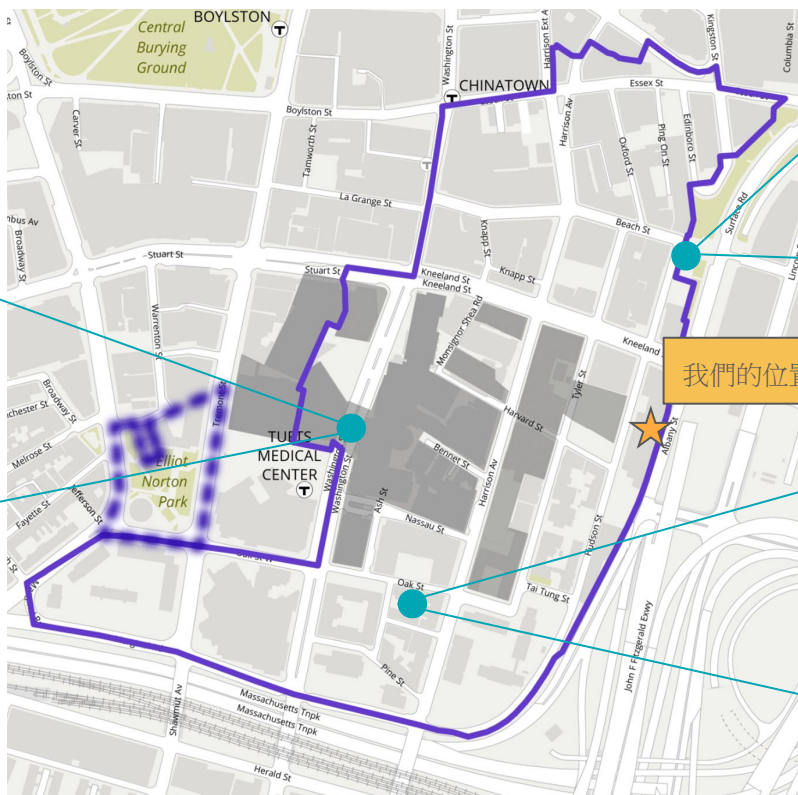
- 想像唐人街未来 10-20 年的情况，对住房、企业和服务的需求持续增长，小组设想街区中是否有机会及哪里有机会助力这一增长

考虑的问题:

- 了解分区的“形状”元素，这些领域在分区中的哪些位置展现这一增长？
- 这种增长是什么样子的？建筑是什么样子的？它们有怎样的“形状”？它们有哪些特征？



唐人街分區調研區域



研讨会 2

“用途”：未来用途

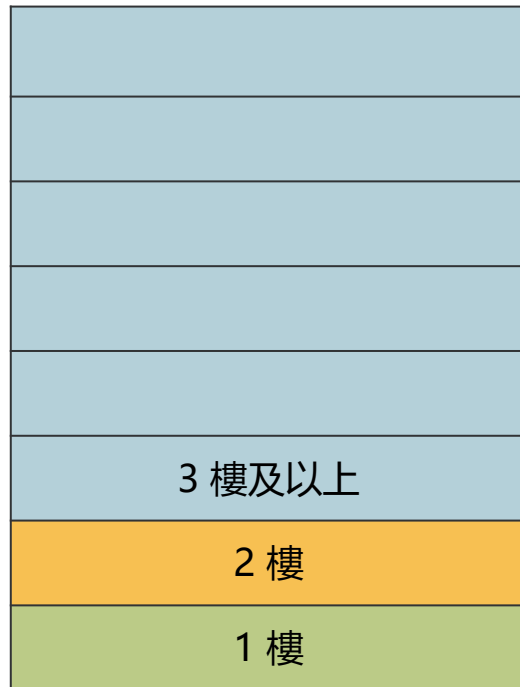
研讨会 #2：未来用途 (15 分钟)

说明：

- 参与者分成小组设想唐人街中建筑的每一层会有哪些类型的空间

考虑的问题：

- 同一建筑中是各层都应该有不同的特色还是只是一楼和其他楼层有区别？
- 某些建筑是只有特定楼层是住宅还是某个楼层以上是住宅？
- 是否应只有一楼有多种经营空间？
- 是否有任何您不想在某些楼层或所有楼层看到的用途？



唐人街有大约 40% 的楼层按楼层规定

研讨会 3

排屋陈述

研讨会 #3：排屋 (15 分钟)

说明：

- 参与者将分享他们认为哪类分区规则最适合保留排屋区

考虑的问题：

- 您是否认为有必要保留现有的排屋？如果是，您认为有必要保留哪些特性 - 现有高度，建筑大小？
- 是否应允许增加这些建筑的高度？如果是，增加多少？
- 有后院有多重要？



其他提供反馈的机会

总结和后续步骤

即将举办的活动：

- **五月：**
 - 发布分区草稿
 - 分区草稿发布公众会议
 - 焦点小组
 - 办公时间
- **持续进行的活动：** 调查 (将于 2024 年 4 月 30 日结束)

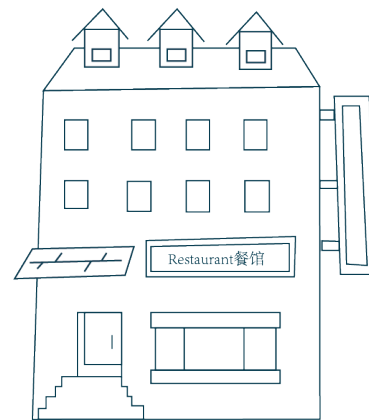
附录

了解高度

了解高度: 低层建筑



排屋
~33 英尺
2 ½ 层

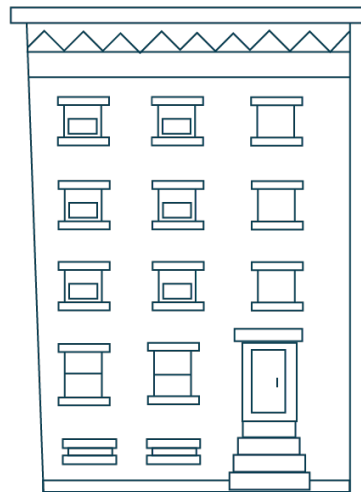


低层建筑
低于50英尺

了解高度: 低-中层建筑



帝苑大酒楼
70 英尺



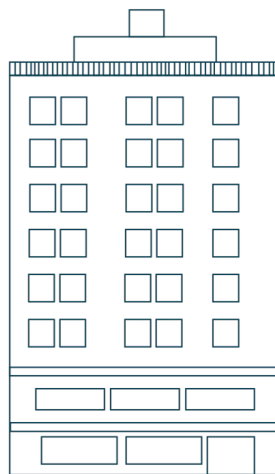
低-中层建筑
50至80英尺

了解高度: 中层和高层建筑

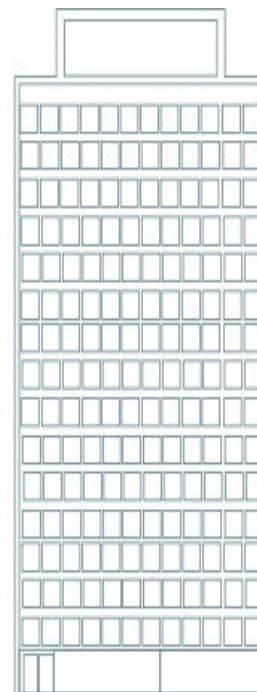


One Greenway
~200 英尺

Pao Arts
Center
~115 英尺



中层建筑
80至115英尺

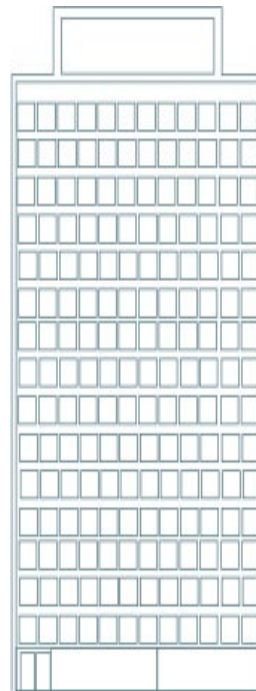


高层建筑
超过 155 英尺

了解高度:高层建筑



600 Washington 街
~300 英尺



高层建筑
超过 155 英尺