

華埠重新分區

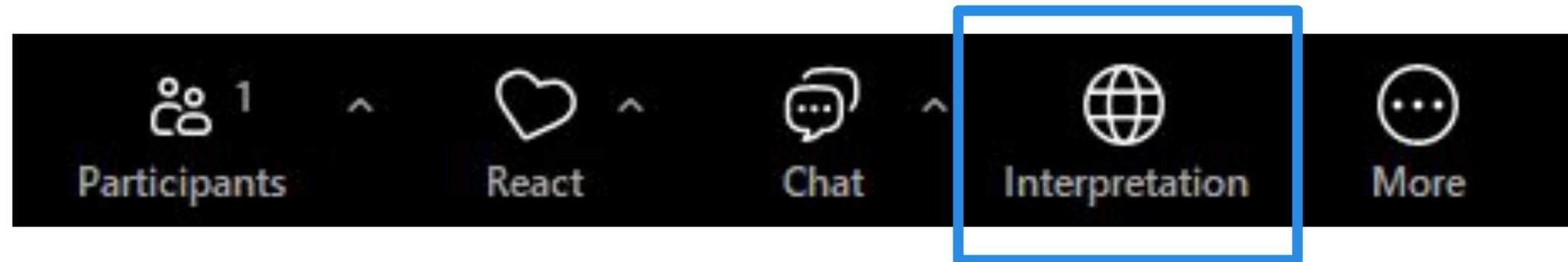
2024年10月8日



Planning Department

CITY of **BOSTON**

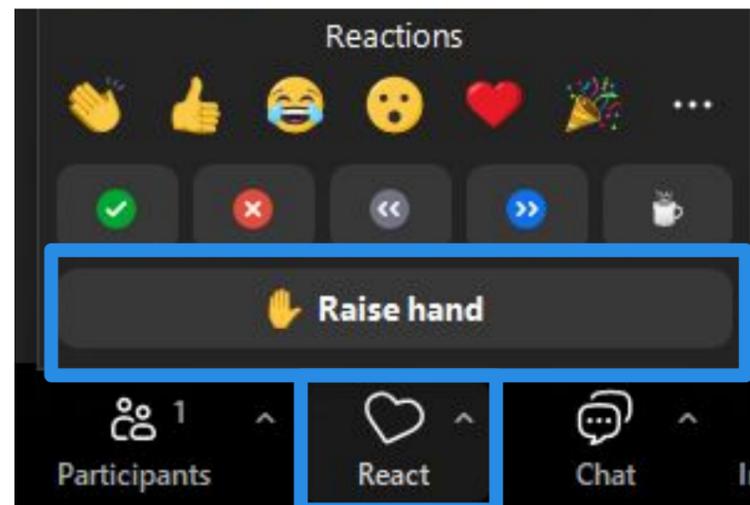
ZOOM 口譯控制項



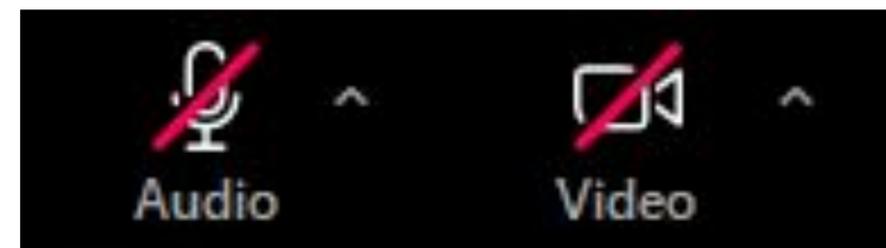
(EN) 尋找螢幕下方的口譯圖示(地球儀), 選擇您想聽的語言。

ZOOM會議資訊和提示

- **本次會議將會錄影**，並在專案網頁發佈。如果您不希望在會議期間被錄影，請關閉麥克風和攝影機。
- **Zoom的控制項位於您的螢幕下方**。按一下這些符號，啟動不同的功能：
- **使用舉手功能**（如果透過電話參加會議，請撥*9，然後撥*6），**等待被叫到後**再發問或提出意見。



舉手



靜音/取消靜音

開/關視訊

請要求澄清！

隨時在聊天中提出問題 – 在簡報過程中，我們的工作人員可以回答您的問題！

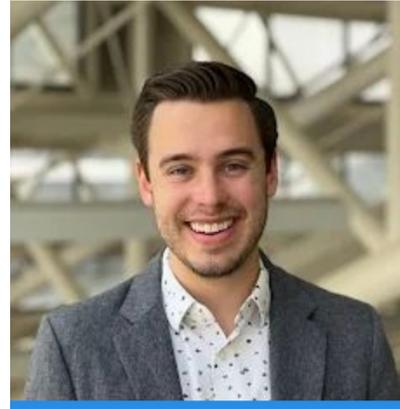
要求我們澄清所討論的任何術語或概念 – 我們希望確保每個人都能理解我們討論的內容，因此您可以分享知情的意見！



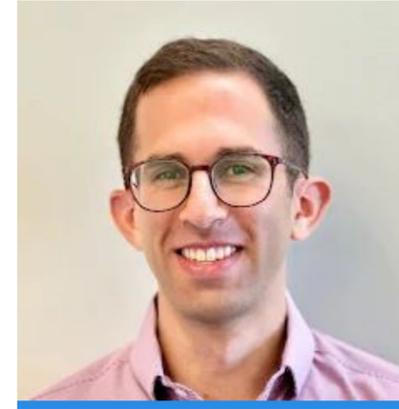
認識團隊



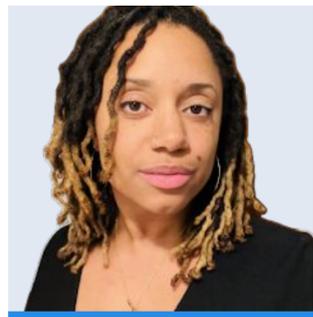
LAMEI ZHANG
規劃師II



JACK HALVERSON
規劃師II



ANDREW NAHMIAS
資深城市設計師II



AIMEE CHAMBERS
規劃及分區主任



KATHLEEN ONUFER
分區副主任



CHRISTINE BRANDAO
社區參與經理



CHULAN HUANG
鄰里服務聯絡辦公室

今晚的會議

1 華埠規劃 + 計劃:市中心

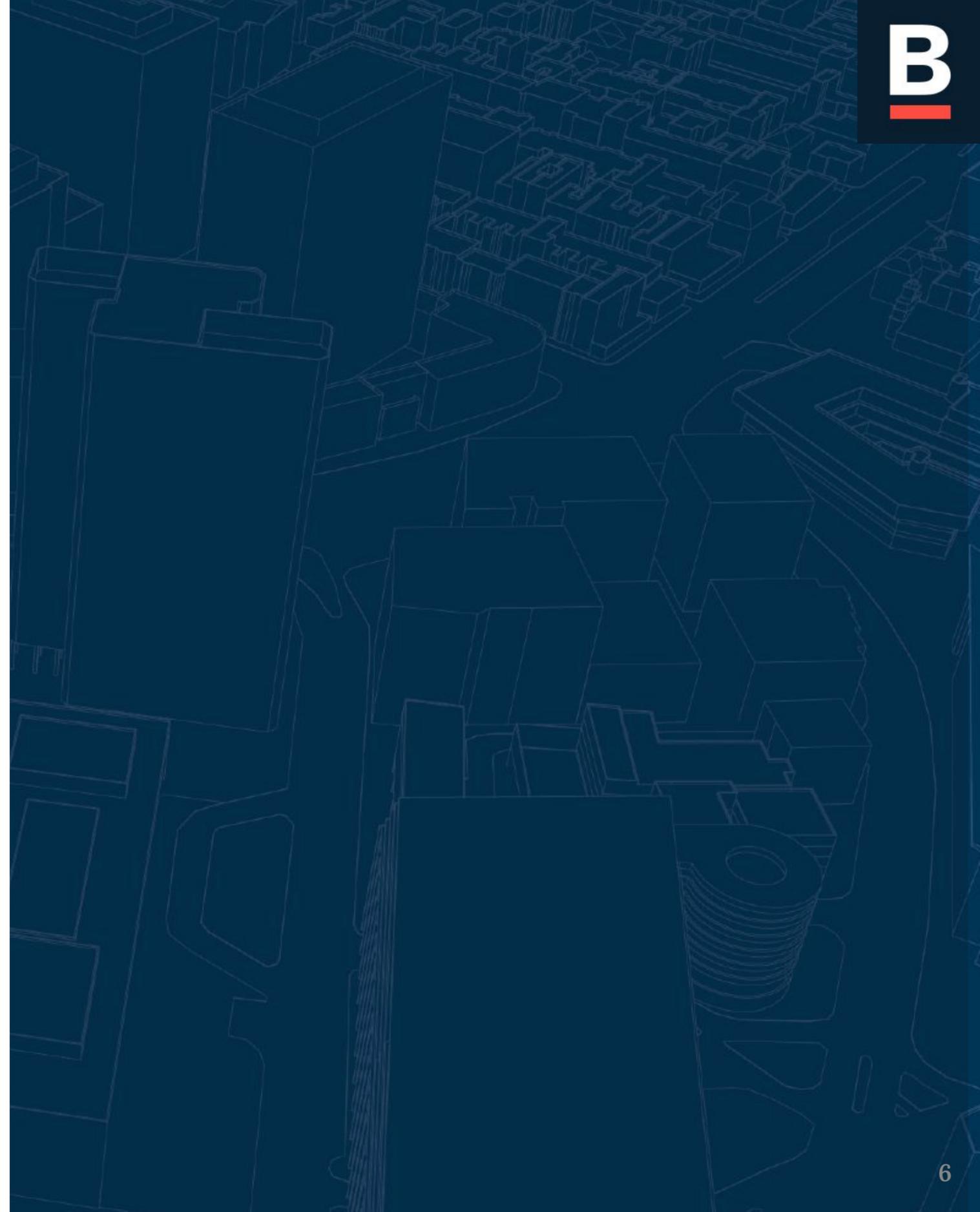
2 什麼是分區?

3 分區回饋

4 初步分區想法

5 設計指南草案

6 後續步驟



時間表

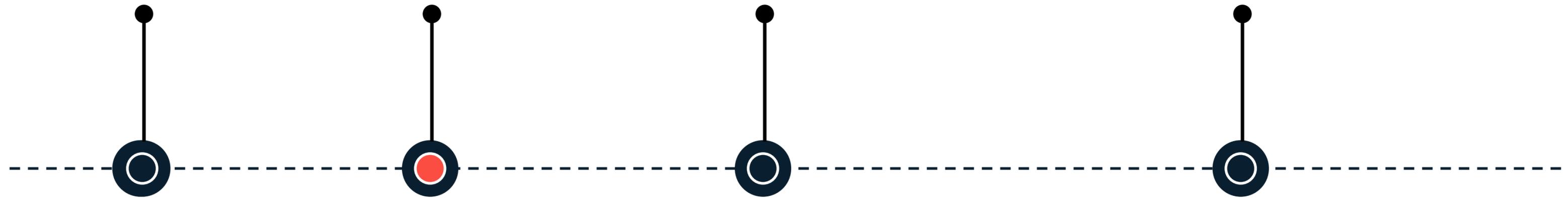


2024年春季
就新分區的目標進行討論

2024年10月8日
公開會議總結回饋並
預覽分區

2024年秋季
發佈分區 + 設計指南草案

2024-25年冬季
BPDA委員會 + 波士頓
分區委員會



我們在此



分區草案 + 城市設計指南

民眾評論期

分區通過



福州
味中味
CHINA GOURMET
CHINESE RESTAURANT
川湘
菜館
617-482-9888
中國

royaltea 皇茶

華埠 + 計劃：市中心



關於計劃：市中心

華埠重新分區一開始是作為計劃：市中心(2018年-2023年)的一部分。

為波士頓市中心的**發展、增強及保護**制定**架構**。

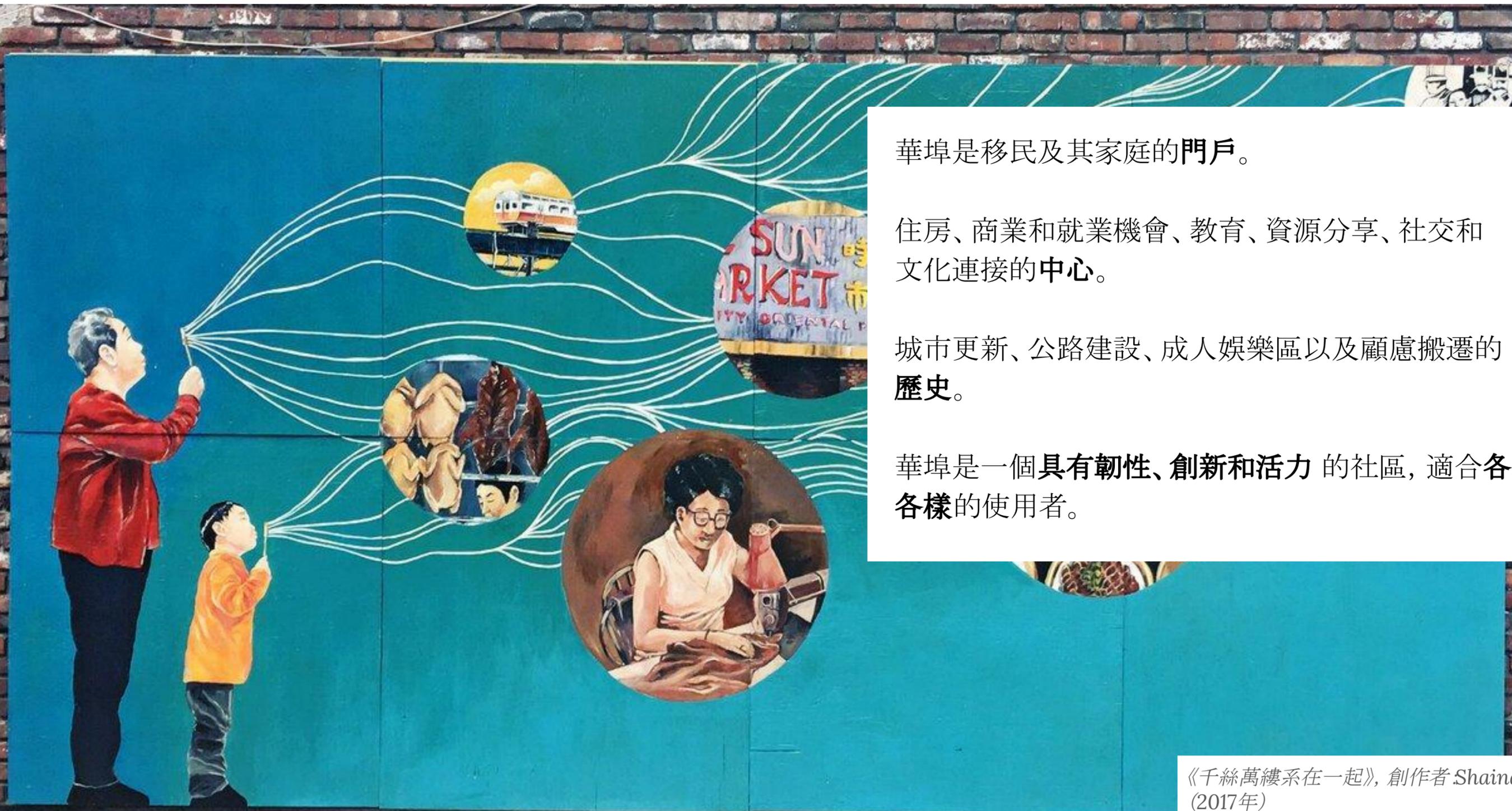
鼓勵**更多的混合用途**，使市中心更有包容性和活力，能夠滿足**居民、工作者和遊客**的各種需求。

計劃：市中心參與將華埠確定為一個獨特的文化和社區中心，需要自己的重新分區流程。



BPDA在2023年12月14日通過

瞭解華埠背景



華埠是移民及其家庭的門戶。

住房、商業和就業機會、教育、資源分享、社交和文化連接的中心。

城市更新、公路建設、成人娛樂區以及顧慮搬遷的歷史。

華埠是一個具有韌性、創新和活力的社區，適合各式各樣的使用者。

《千絲萬縷系在一起》，創作者 Shaina Lu 和 vonne Ng (2017年)

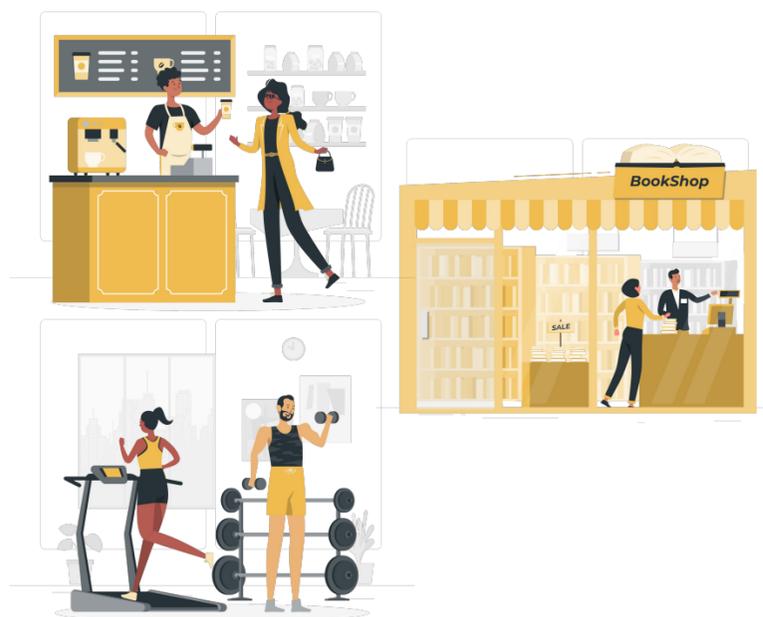
照片來源：亞美社區發展協會

什麼是分區？

2

什麼是分區？

分區是一套用於指導開發的法律，規定特定區域內建築物或結構的允許 *用途、形狀和密度。分區管理的內容包括：



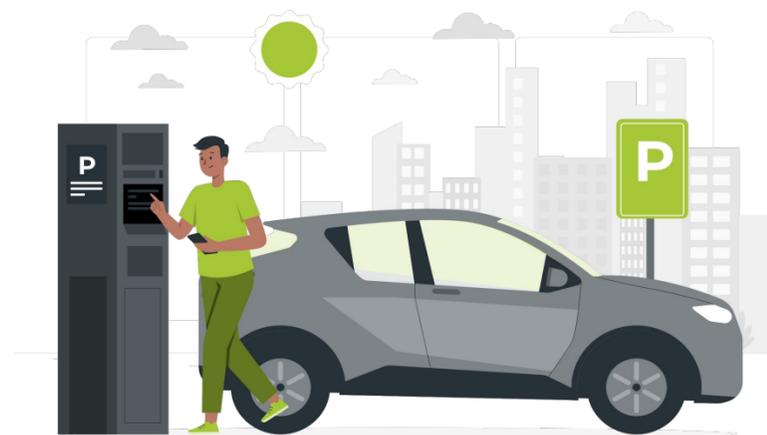
土地利用

特定區域內允許的活動類型



建築尺寸

建築物的占地面積、高度和周圍空地的面積



其他法規

停車和裝載、標牌要求、屋頂甲板津貼，還有更多。

*分區不會進行建造或拆除；而是指導和限制 可以建造的項目。

土地利用



波士頓的分區法典管理土地的利用方式。在城市的每個區域，每種土地用途均被授權為**允許**、**有條件**或**禁止**。

有條件是指根據既定標準，需要分區上訴委員會頒發有條件使用許可證。

住宅區



餐廳 + 零售



醫院 + 機構

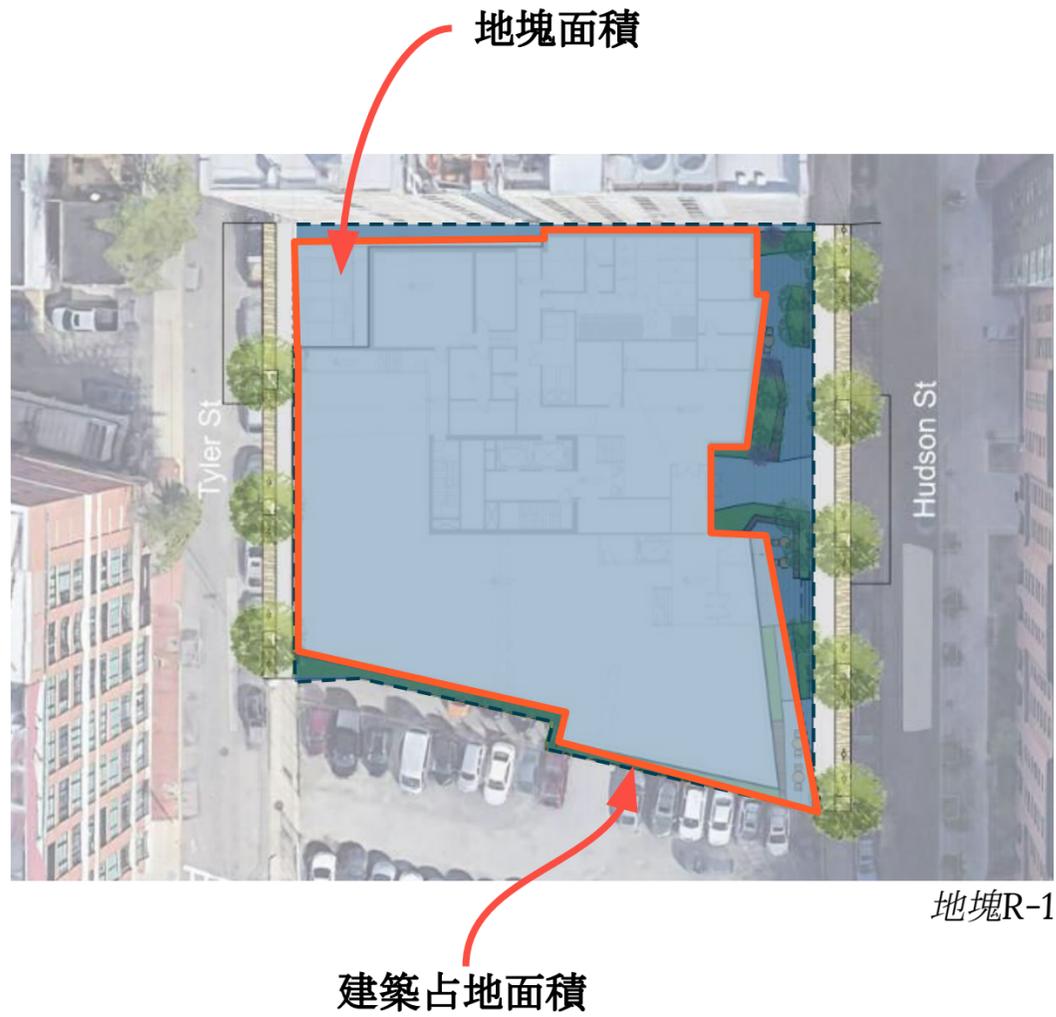


還有更多...

尺寸規定



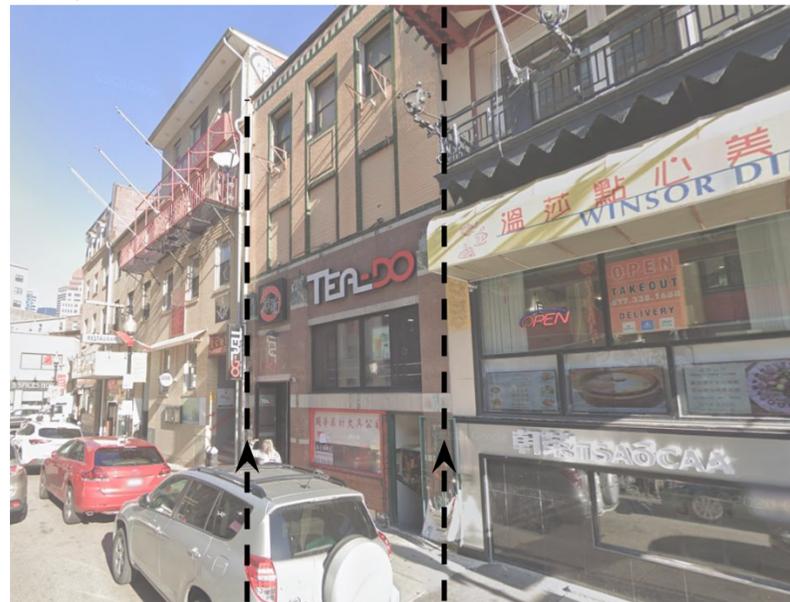
建築密度



庭院



界牆情況



高度



為什麼要重新分區？

我們正在逐步更新全市分區；無論在市內哪個地點進行重新分區，更新我們的分區法典都有好處。

1

目前的分區規定與已建建築、現有建築或我們想要的發展方式不符

2

更新後的分區為可建設的建築設定了明確的標準（並且更難依賴變異）

3

為小規模住宅和商業開發以及大規模開發提供途徑

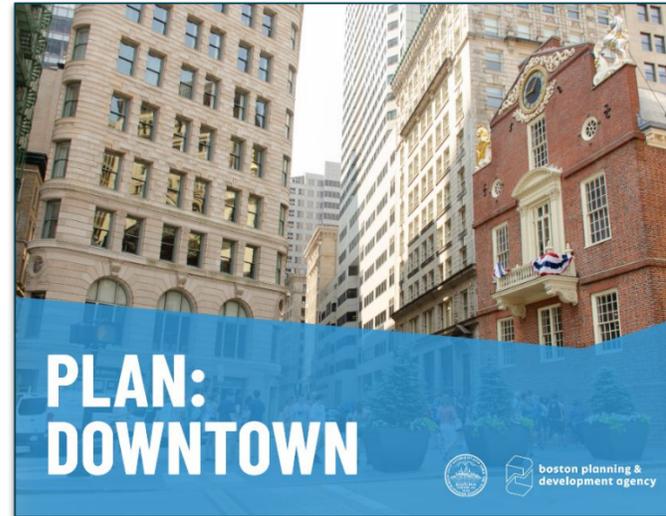
4

使分區法典更清晰、更能預測、更易理解

為什麼要在華埠重新分區？

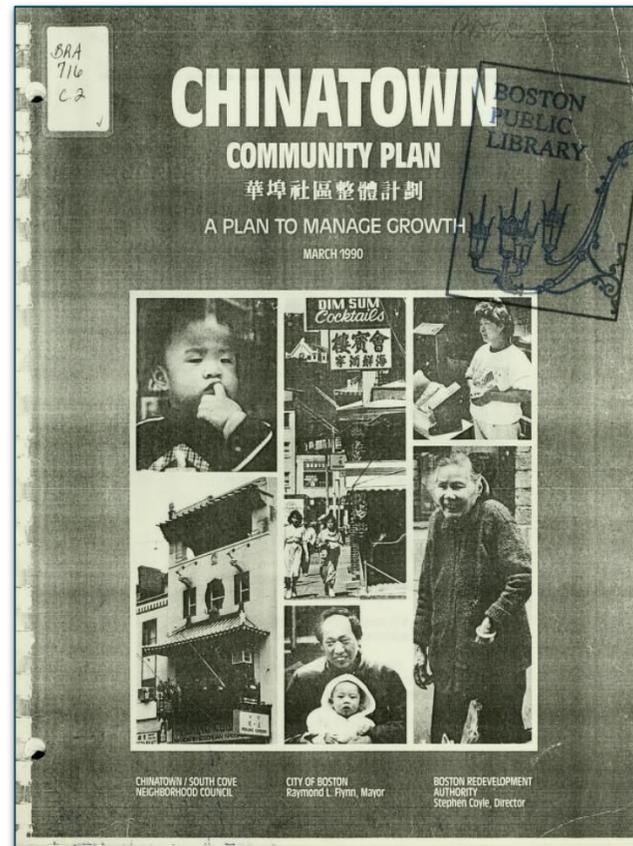
1

計劃：市中心參與將華埠確定為一個獨特的文化和社區中心，需要自己的重新分區流程。



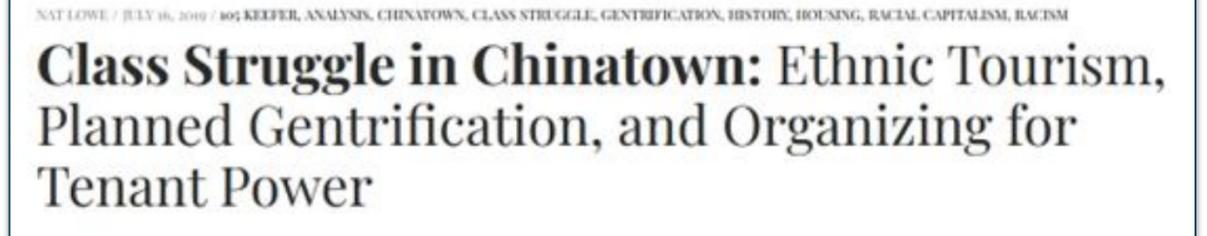
2

華埠34年來沒有進行過實質性的分區更新。



3

華埠面臨了發展壓力，不只是在波士頓。



[溫哥華]《大陸人》，2019年



[波士頓]《波士頓環球報》，2023年



[費城] 費城公共廣播電台 WHYY, 2024年



分區回饋

3

重新分區參與概述



2024年2月至4月的參與

- 170份調查回覆
- 2次公開會議
- 3個社區團體講習班

參與團體(公眾人士之外)

- 亞美社區發展協會 (ACDC)
- 華埠及地區商會 (CBA)
- 華埠社區聯盟
- 華埠土地信託會 (CCLT)
- 華埠總體規劃委員會
- 華埠/南灣社區議會 (CNC)
- 華人進步會 (CPA)
- 中華公所 (CCBA)
- 塔夫茨大學和塔夫茨醫學中心

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“波士顿华埠居民会”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

Updated: 1/25/24
更新: 1/25/24

Questions? Please call
Lame



調查問卷回覆



您認為華埠的優先事項是什麼？



住房: 75.3%

保護現有華埠: 65.9%

文化認同與藝術: 60%

如果場地有更多可負擔住房，您對較高的建築有何看法？



每個人的看法大體上都很正面，但對於可負擔性的含義有不同看法。

您認為分區可以如何更好地滿足華埠需求？



住房、空地、小商店、雜貨、社會服務

渴望在未來發展和保護華埠的特性和傳統：

住房和商業

需要更多可負擔住房 + 商業空間

華埠支持新移民、長者、低收入家庭和個人，需要更多可負擔住房為這些群體提供住房機會。還需要設法保護自然形成的可負擔住房和可負擔商業空間，以保持獲得商品和服務的機會。

華埠

中等收入住房 + 商業成長需求

華埠需要更多零售靈活性和多元性，以滿足居民和遊客的需求，並保持與Malden和Quinc等其他「類似華埠」地方的競爭力。中等收入家庭和個人應有更多住房機會，因為可負擔住房的要求可能有約束性。

將需求與分區聯繫起來

渴望在未來發展和保護華埠的特性和傳統：

主題一：住房是保持社區特色的重要部分（市價住房和可負擔住房），確保人們可以繼續住在華埠，而且華埠仍然是移民及其後代的門戶。

主題二：商業活動對每個人也很重要， 是人們重返華埠的主要動力之一。

分區可以	分區不能
<ul style="list-style-type: none"> ● 在成長區域增加可負擔住房的高度獎勵 ● 允許多戶住宅建築與近期住宅專案的規模相符 ● 透過尺寸和有限土地用途限制易受流離失所影響的地區成長 	<ul style="list-style-type: none"> ● 直接保留現有居民的所有權 ● 優先為移民提供住房

分區可以	分區不能
<ul style="list-style-type: none"> ● 更新土地用途，以支持人們購物、參觀和做生意的地方 ● 透過減少土地使用津貼和匹配尺寸要求，鼓勵可負擔零售和小企業特色的持續成長 	<ul style="list-style-type: none"> ● 直接保留華人企業

重新分區目標



華埠重新分區流程的目的是與社區成員合作，**確定住房、商業發展和文化空間**等對華埠持續成功不可或缺的**關鍵鄰里資產**，並制定旨在**保護和促進這些開發和土地使用**的分區條例。



《千絲萬縷系在一起》，創作者 Shaina Lu 和 Yvonne Ng (2017年)
照片來源：亞美社區發展協會

4

初步分區想法



社區商業區



我們聽到的意見：

- 46.5%的回覆者表示「商業」優先，65.9%的回覆者來華埠「購買商品和服務」。
- 保存現有店鋪及餐廳的華人傳統；能夠提供可負擔商品和服務

現有情況：

- 小型華人文化店鋪和餐廳高度集中
- 精細的地塊化和建築類型



Tyler St



Beach St



Harrison Ave

社區商業區

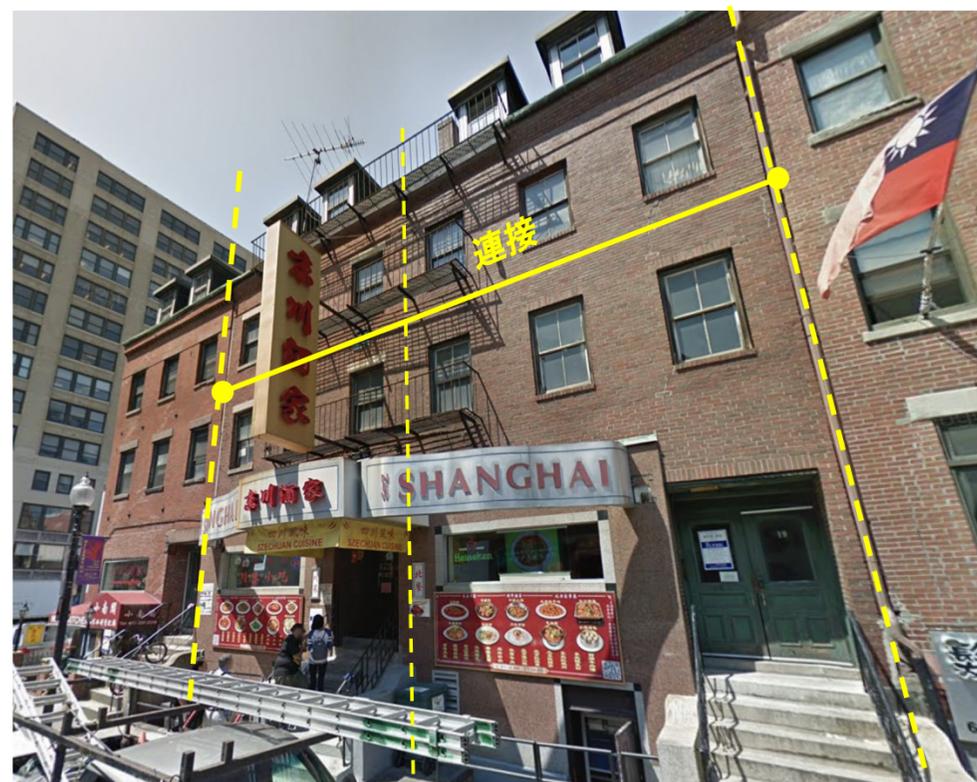


我們設想的目標

- 保留這些較小規模的活躍店面
- 確保未來的任何建設都符合這種小規模，以保持可負擔性
- 允許商業在建築的上層經營



「寬闊」建築被較小規模的店面分割



小型獨立地塊(約1500平方英尺)與連接的建築

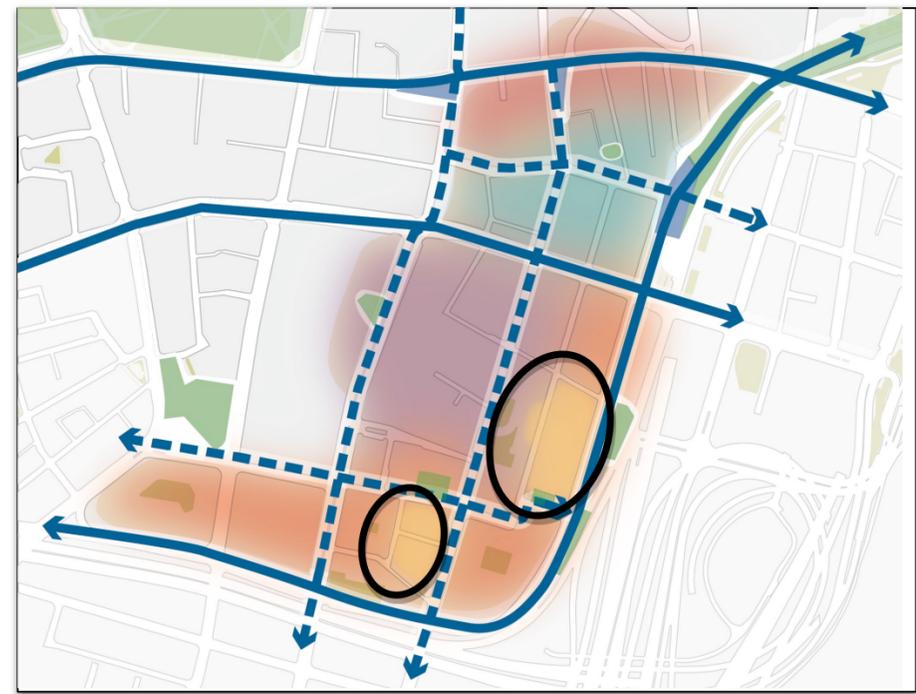
較小的住宅區

我們聽到的意見：

- 保護自然形成的可負擔住房和房屋所有權
- 保持較小規模的住房選擇
- 保護社區歷史和特色

現有情況：

- 地台、建築寬度、占地面積和庭院與本市其他地方的聯排式住宅相似
- 底層和地下室有小規模的辦公室和零售用途
- 一些較大建築(公寓和中華公所樓房)則與這種模式不同



較小的住宅區

我們設想的目標

- 保留這些較小規模的聯排式住宅，並確保未來的任何建築都是類似的
- 允許人們擴建住宅
- 保持底層目前的較小商業活動



較大的住宅區



我們聽到的意見：

- 在現有的中高密度可負擔住房和混合收入住房集中區進行建設
- 更高密度的更多可負擔 和勞動力住房單元

現有情況：

- 新建和建成的中大型住宅建築與底層零售和服務空間的混合
- 較低的建築占地面積，具有較高的開放空間分佈
- 有多棟建築開發案的較大地塊



大型地塊，長期住房專案，
內部開發空間

Washington + Oak



R-1地塊ACDC開發場地

Tyler + Harvard

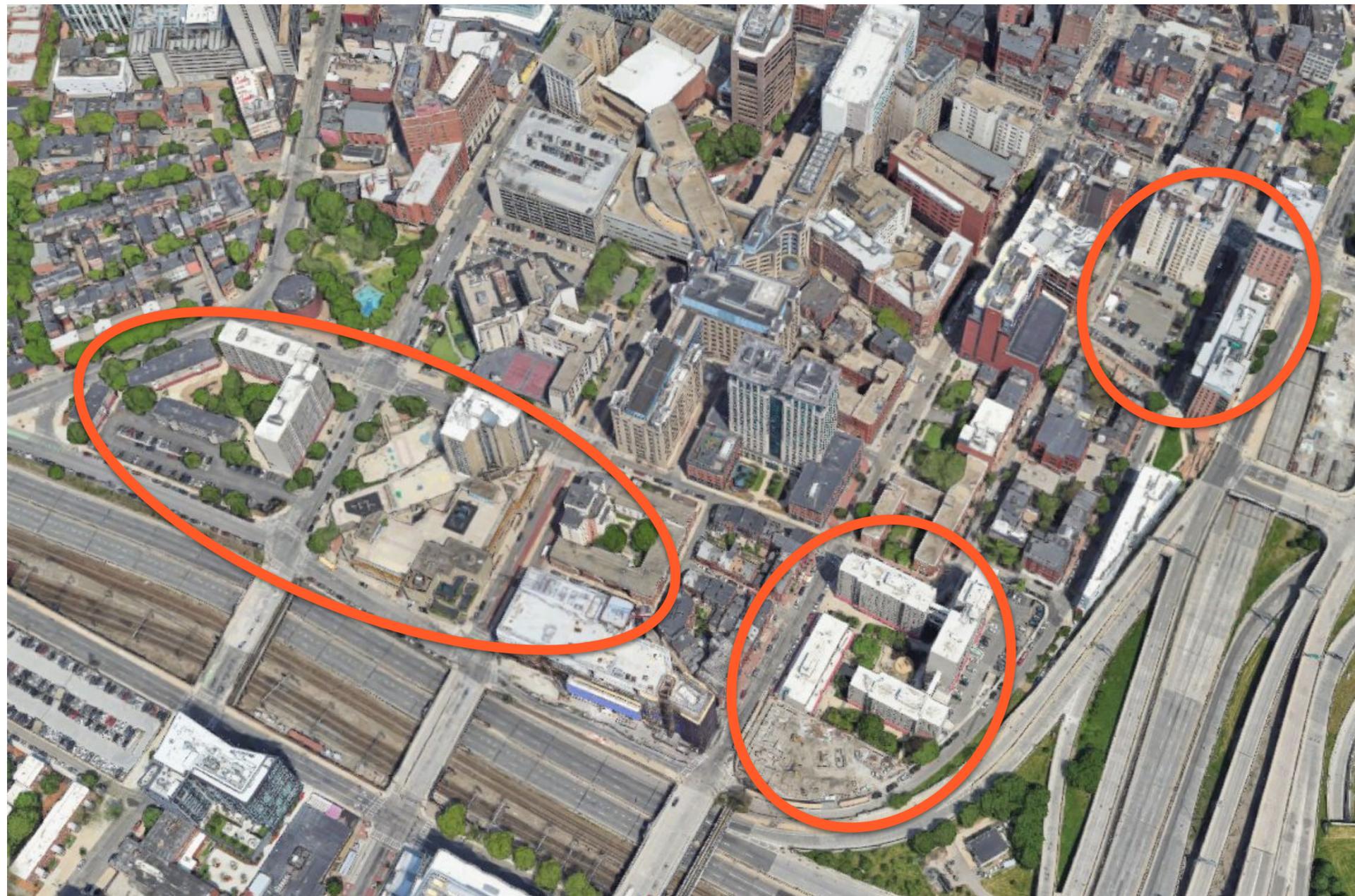


較大的住宅區



我們設想的目標

- 保持區域的居住特色
- 確保新建住宅為居民和社區提供足夠的綠色空間和休憩空間
- 創造條件讓可負擔住房和市價住房並存



過渡區



我們聽到的意見：

- 發展各種商業和地上住房的更多機會
- 調查參與者將「成長和發展機會」視為華埠的首要任務；超過1/3的調查參與者確定是「旅遊業」
- 讓做生意變得更容易；更高的高度和密度

現有情況：

- 華埠的北「緣」和門戶
- 潛在開發場地的數量有限
- 與鄰近的SKY區相似，允許靈活的大規模開發



Essex St和Sky區交界處(右)

Essex St



指定地標和高層住宅

Essex + Washington



15-25 Harrison場地

Harrison Ave (朝南)

過渡區



我們設想的目標

- 考慮鄰近市中心和華埠較小規模商業區之間高度和活動的適當過渡
- 確保住房建設是可行的，無論是可負擔住房還是市價住房
- 限制與旅遊無關的用途，例如極大的辦公空間



機構區域

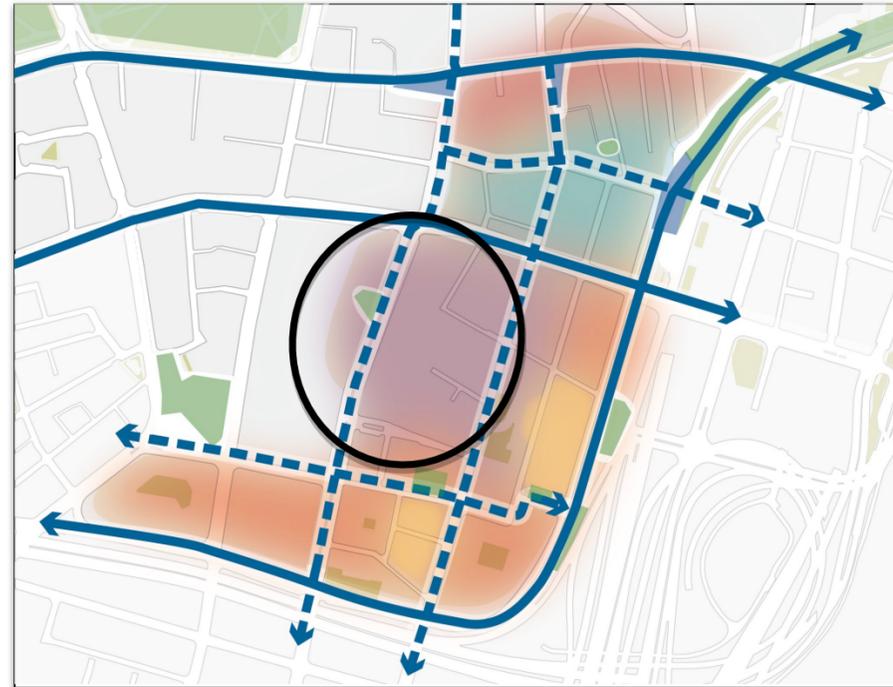


我們聽到的意見：

- 像塔夫茨這樣的機構佔據華埠的很大一部分；華埠感覺「過大」

現有情況：

- 塔夫茨機構總體計劃 (IMP) 之下的幾個大型地塊，包括教育和醫療建築
- 地塊1 (教堂) 不在機構總體計劃 (IMP) 之內，但在地區界線內



Washington St (朝南)



Washington St (朝南)

機構區域

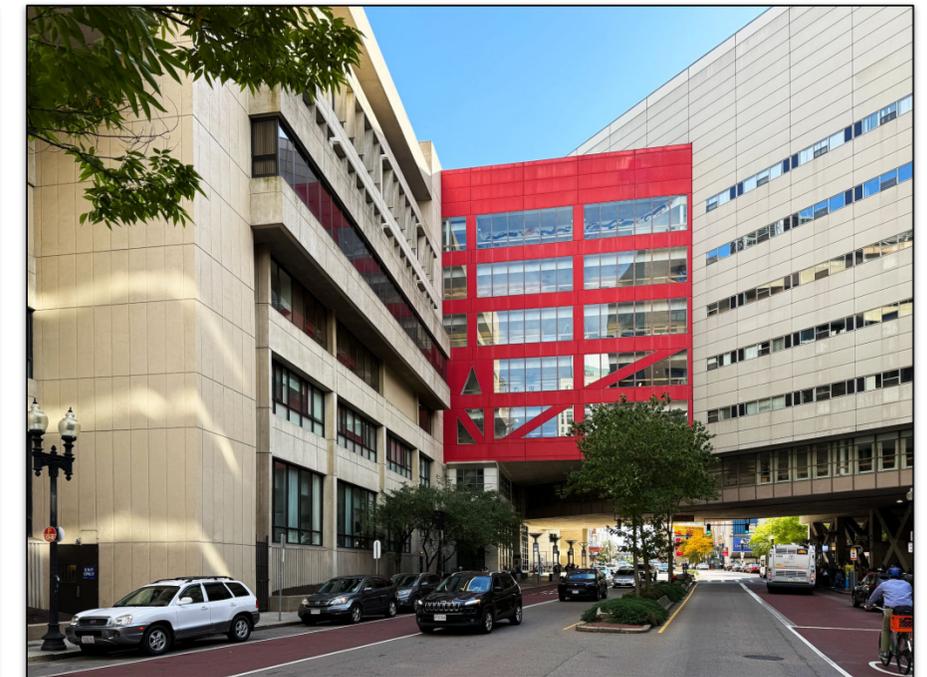


我們設想的目標

- 制定條例，申明機構建築的位置並防止擴展到周邊社區
- 繼續以機構總體計劃 (IMP) 作為 規劃機構開發專案的主要工具



Washington St (朝南)



Washington St (朝南)

上空權區域



我們聽到的意見：

- 在以前參與期間未涉及的區域
- 1990年華埠社區計劃的規劃目標被寫入分區

現有情況：

- 兼有高速公路、橋樑和上下匝道
- 這些區域目前允許規劃開發區(PDA)



上空權區域



我們設想的目標

- 確保任何專案都能把公路兩側連成一片
- 將規劃開發區 (PDA) 作為開發專案的主要工具



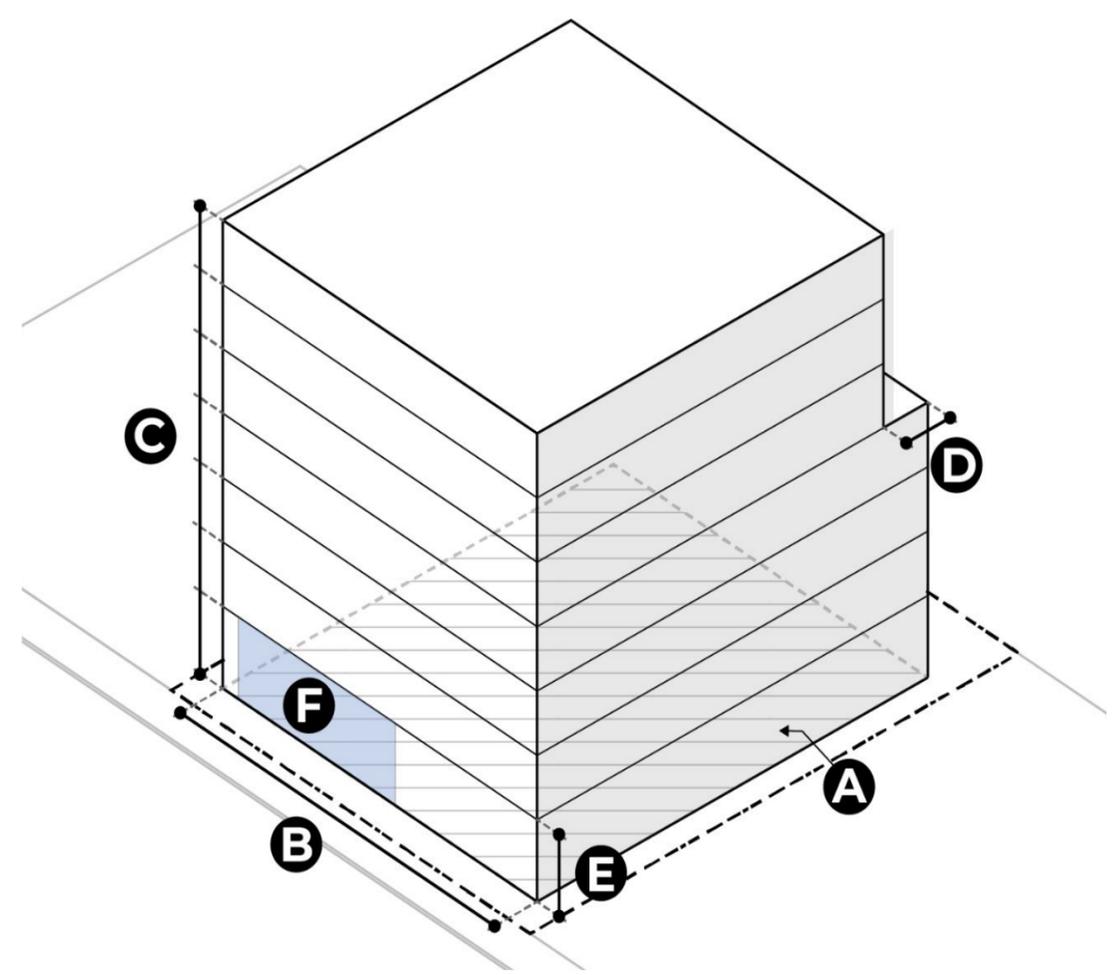


設計指南草案

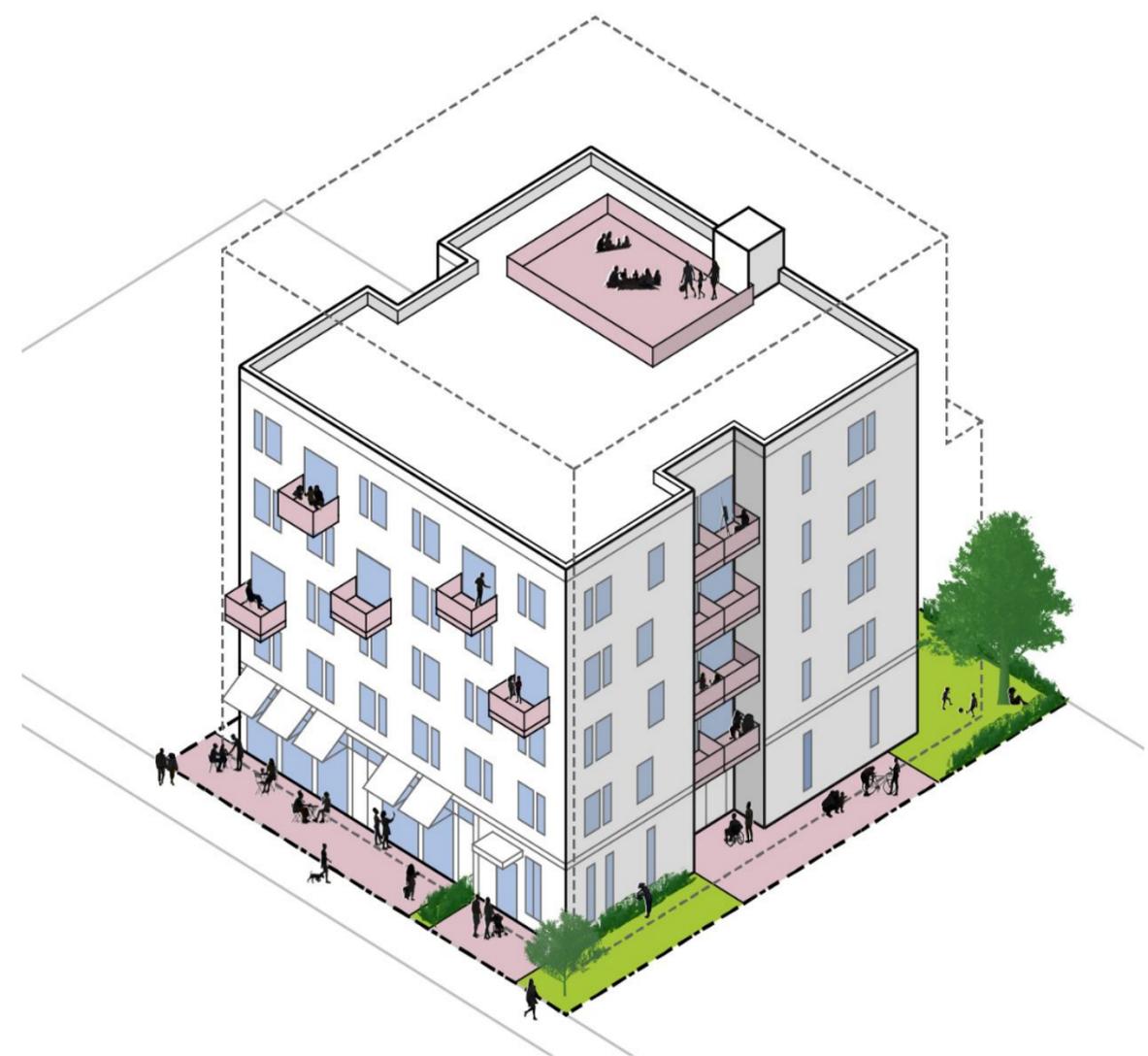
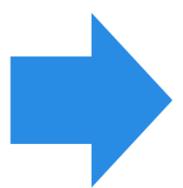
5

分區之外

分區為可建建築設定一個輪廓(或「範圍」)，但是社區參與過程和規劃局設計審查等**其他工具塑造專案**，**以**體現當地環境的特色和需求。



分區範圍

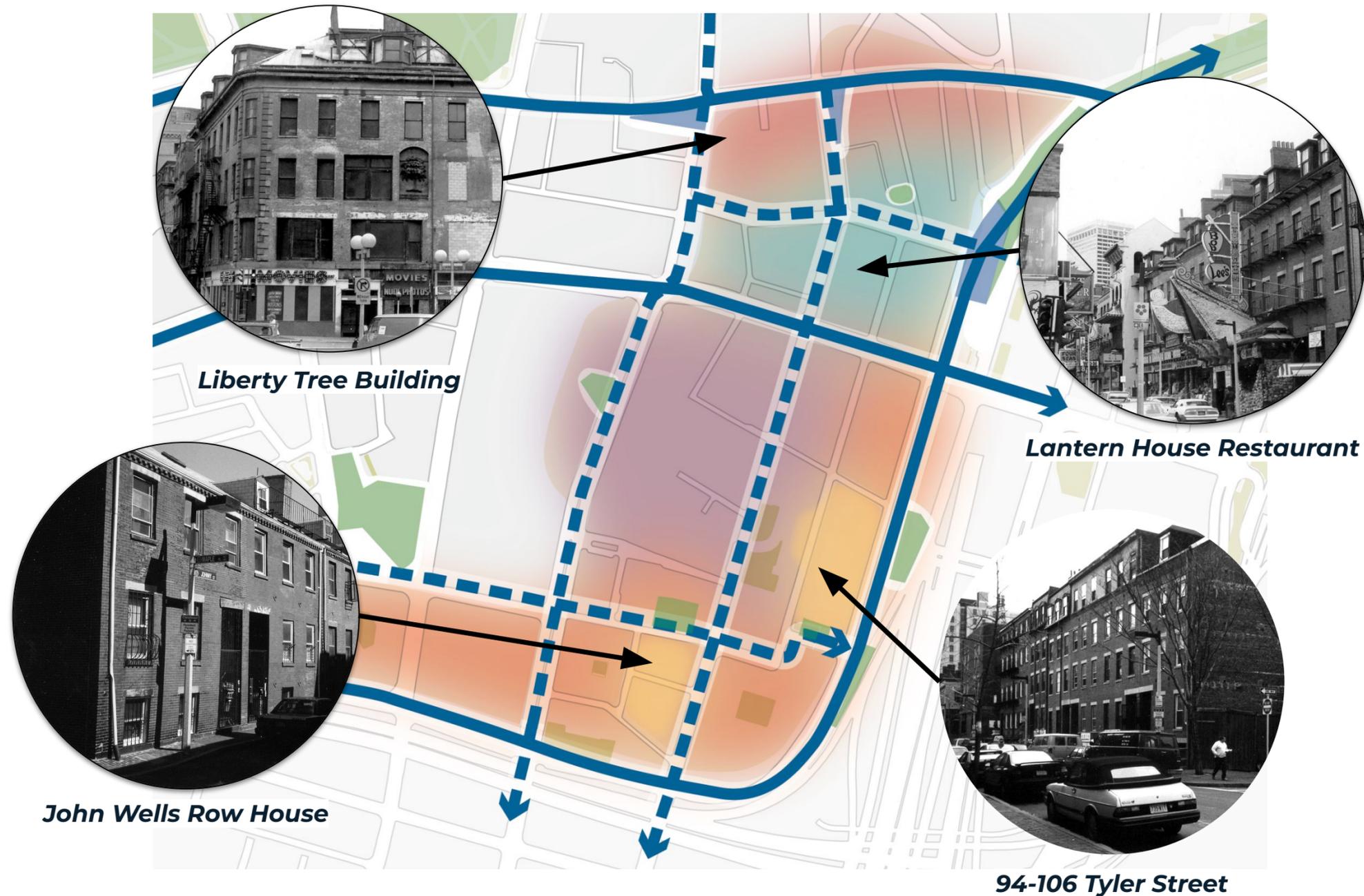


最終建成專案

設計準則



設計指南指導未來專案如何強化和補充華埠 現有的建築和歷史特色。



計劃：市中心示例

Maintain the small-grained scale of building frontages, parcels, public alleys, and streets.

The small fine grain of historic parcels and building footprints gives the Ladder Blocks area its small and cohesive character. Most buildings in the Ladder Blocks have a footprint of less than 20,000 square feet.

Create ground floors that respond to the scale and pattern of existing historic ground floor frontages.

Small building footprints in the area result in a mix of narrow and varied ground floor spaces that add a human scale and visual interest to the eye level experience that should be maintained in new projects.



Cluster of historic buildings along Temple Place that frame a glimpse of Boston Common



後續步驟

6

接下來呢？

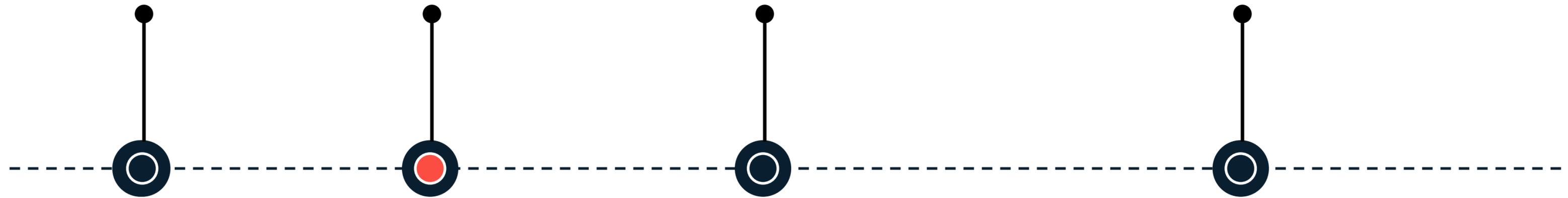


2024年春季
就新分區的目標進行討論

2024年10月8日
公開會議總結回饋並
分析分區

2024年秋季
發佈分區 + 設計指南草案

2024-25年冬季
BPDA委員會 + 波士頓
分區委員會



我們在此



- 公開會議
- 焦點團體
- 辦公時間

還有其他哪些參與資源和工具會
有助於這個分區流程？

謝謝您

有問題嗎？

LAMEI ZHANG

Lamei.Zhang@boston.gov

JACK HALVERSON

Jack.Halverson@boston.gov

或是瀏覽：

bit.ly/ChinatownRezoning

