

華埠分區修正案草案摘要

2024年11月

背景

[華埠重新分區流程](#)是更大的[計劃:市中心](#)綜合策略的一部分。自19世紀末以來，華埠一直是多代移民和家庭夢想開始的地方，至今仍是住房、商業和就業機會，教育和資源分享，以及社會和文化聯繫的樞紐。華埠也曾受到城市更新、高速公路建設、成人娛樂區等歷史事件的影響，最近還出現了流離失所的問題。

根據社區的回饋意見，擬議分區變更旨在確認華埠作為一個社區的多面性。我們聽到：

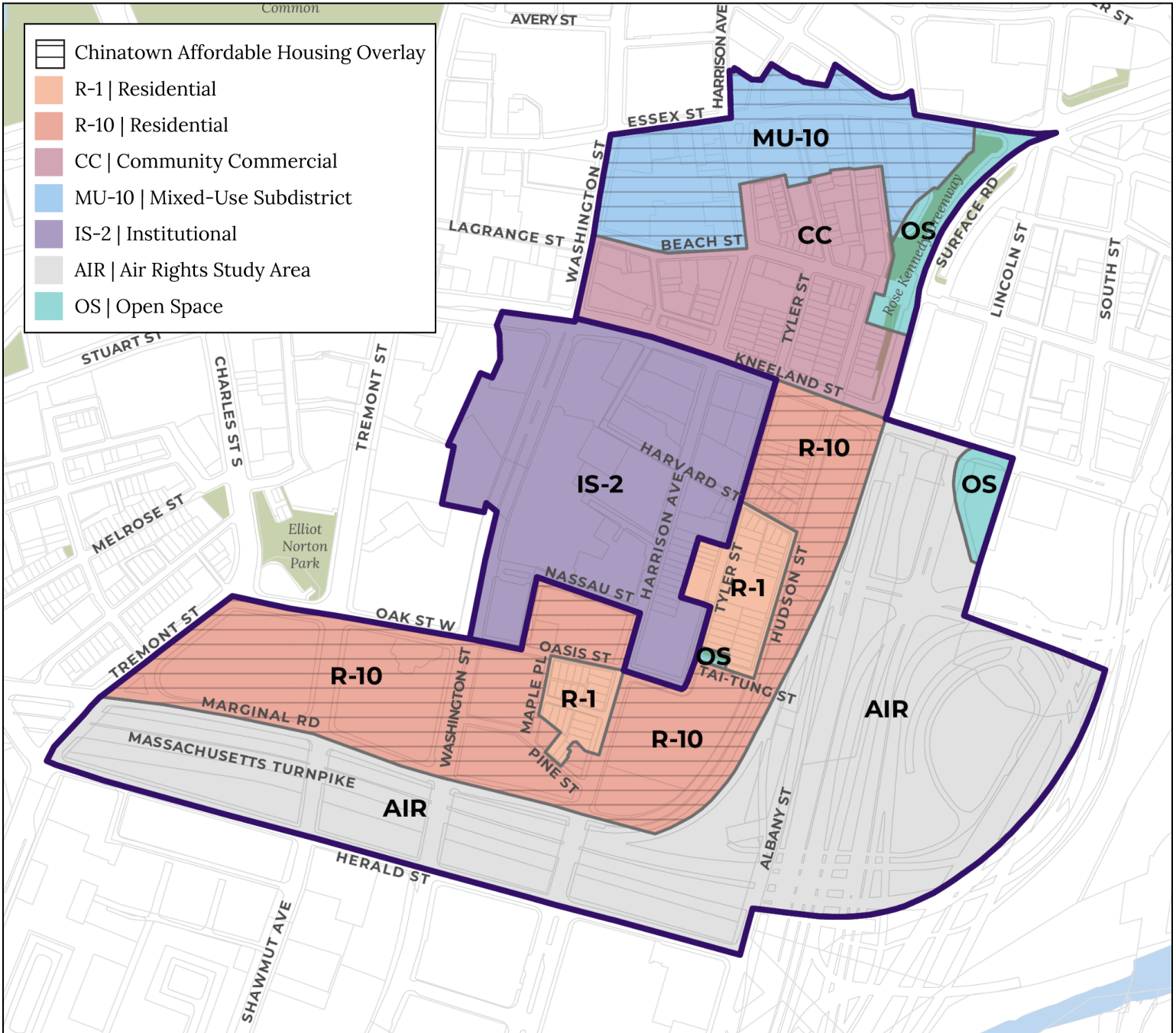
- 華埠幫助支持新移民、老年人、低收入家庭和個人；
- 需要更多可負擔住房和商業空間；
- 華埠是一個商業區，需要同時為居民和遊客提供服務，才能與其他提供類似商品和服務的地區保持競爭力，特別是為該地區的移民社群提供服務；以及
- 應為對華埠有強烈文化認同感和親近感的中等收入家庭提供更多住房機會。

因此，提議的新分區提倡可負擔住房，強調小企業和文化空間的重要性，並繼續突顯華埠的獨特性。



地圖修正案摘要

地圖修正案是指更改《分區條款》具體分區規則指定的地理位置。目前管理華埠的分區地圖是「地圖1G華埠區」。不同分區或分區「子區域」的邊界如這張地圖所示，並與華埠的第43條相對應。官方分區地圖包含了大量資訊，可能難以閱讀，因此下面提供了一個簡化版本：



新的分區子區域

所有子區域

目前，華埠的分區規劃只對建築尺寸(以英尺為單位的高度)和容積率(建築面積與房產面積的比率)做出規定。新的尺寸規定將使未來的建築施工比現在更可預測。新的指標包括：後院、側院和前院的最小值；最大建築覆蓋率；地塊的最小透水面積等。

華埠現有的土地用途被歸為幾大類，導致大量詳細而且往往令人困惑的註腳和例外情況。新的土地用途和這些土地用途的定義有助於澄清含糊不清的類別，並明確包括新的土地用途，以便更容易獲得許可，尤其是對小企業而言。一些土地用途也有不同的尺寸類別，可以鼓勵小型商業空間，並限制大型、超大型和有影響的土地用途。

R-1 | 住宅區

R-1位於附近歷史悠久的排屋區，包括Johnny Court區域以及Tyler Street和Hudson Street之間的區域。R-1子區域降級現有的排屋區，以保護具有重要歷史和文化意義的低層小規模住宅。

土地利用重點

- 最多14個住宅單元
- 有條件地允許底層用於小型商業用途

尺寸規定重點

- 最大高度從80英尺降至45英尺
- 後院最小高度為10英尺，允許進行一些小型加建

R-10 | 住宅區

R-10沿街區南部和東部繪製，目前Hudson Street沿線以及Oak Street和Marginal Road之間有規模較大的公寓樓。R-10子區域反映了街區較高密度的住宅區，包括最近的開發專案，並包括可負擔住房開發專案的高度激勵措施。

土地利用重點

- 允許任何數量的住宅單元
- 允許社區中心和社交俱樂部等民用用途
- 允許在建築物底層開設小型商業空間和雜貨店

尺寸規定重點

- 要求為居民和遊客提供最低限度的室外休閒空間
- 規定地塊的最小透水地面面積，以便讓水從地面過濾，並鼓勵提供更多綠地



- 唐人街經濟適用房覆蓋區允許建造 350 英尺高的經濟適用房項目
- 所有其他建築的最高建築高度為150英尺

CC | 社區商業區

CC子區域位於華埠商業區的中心地帶，主要分佈於沿Tyler Street、Hudson Street、Beach Street和Harrison Ave的區域。CC子區域保留了這一地區的小規模性質，並制定了相關規定，鼓勵外觀相似的建築。

土地利用重點

- 允許建築物的所有樓層用於商業用途
- 允許將上層用於住宅用途，但底層用於住宅用途需要按個案批准
- 大型商業用途，如大型零售和大型服務機構，需要按個案批准
- 小型酒店需要按個案批准

尺寸規定重點

- 提高地塊最大覆蓋率，以認可現有的建築模式
- 降低建築樓面面積，以保持小規模特徵
- 最大建築高度不變；最大高度設為目前的80英尺

MU-10 | 混合使用

MU-10子區域是華埠的發展區，以Essex Street為中心，是華埠街區和文化旅遊目的地。

土地利用重點

- 允許9套以上的住宅單元；少於9套住宅單元的建築需要按個案批准
- 允許商業和旅遊相關用途(如酒店和中型娛樂/活動)
- 禁止研究實驗室用途

尺寸規定重點

- 唐人街經濟適用房覆蓋區允許建造 350 英尺高的經濟適用房項目
- 所有其他建築的最高建築高度為150英尺
- 建築物可以在地塊上佔據大量空間，但需要在底層提供室外設施空間，如廣場、室外餐飲區和小型公園等

IS-2 | 機構

IS-2是一個新的機構子區域，最符合醫療機構的要求；它被確立為全市性區域，意味著它可以適用於華埠以外的其他地方。這是對現有機構區的更新，並根據塔夫茨IMP區域進行繪圖。



土地利用重點

- 允許高等教育和醫療保健用途
- 允許餐廳、小雜貨店、零售店和服務設施用途，因為它們是對機構的輔助性用途
- 有條件地允許酒店和小型/中型辦公樓用途；這些通常是機構的輔助性用途，但需要額外的審查
- 禁止住宅用途

尺寸規定重點

- 建築地塊覆蓋率上限較高，以肯定城市環境和塔夫茨等醫療機構的建築形式
- 容積率最大值設定為4，低於周邊大部分地區和機構本身的容積率

上空 | 上空權研究區域

上空子區域涵蓋了高速公路的部分路段和複雜的上下匝道；這裡的法規與鄰近的R-10相同，有助於將高速公路兩側連成一體。這裡允許規劃開發區(PDA)，因為大型基礎設施之上的專案，尤其是不在陸地上的專案，需要在規劃開發區內新的地塊劃分和新的基礎設施

其他變更

第43條：華埠鄰里區

將「華埠區」更名為「華埠鄰里區」。

從「華埠鄰里區」中刪除「成人娛樂區」，因為目前這裡沒有成人娛樂設施，而且這些設施位於市中心的其他區域更合適。

第2條：定義

增加「可負擔住房專案」的定義，並且適用於華埠可負擔住房覆蓋區。

第23條：路邊停車

規定位於華埠的專案沒有最低停車位要求；只要符合「停車位供給凍結」規定且不違反「限制停車區」規定，專案仍可提供停車位。

第33條：開放空間子區域

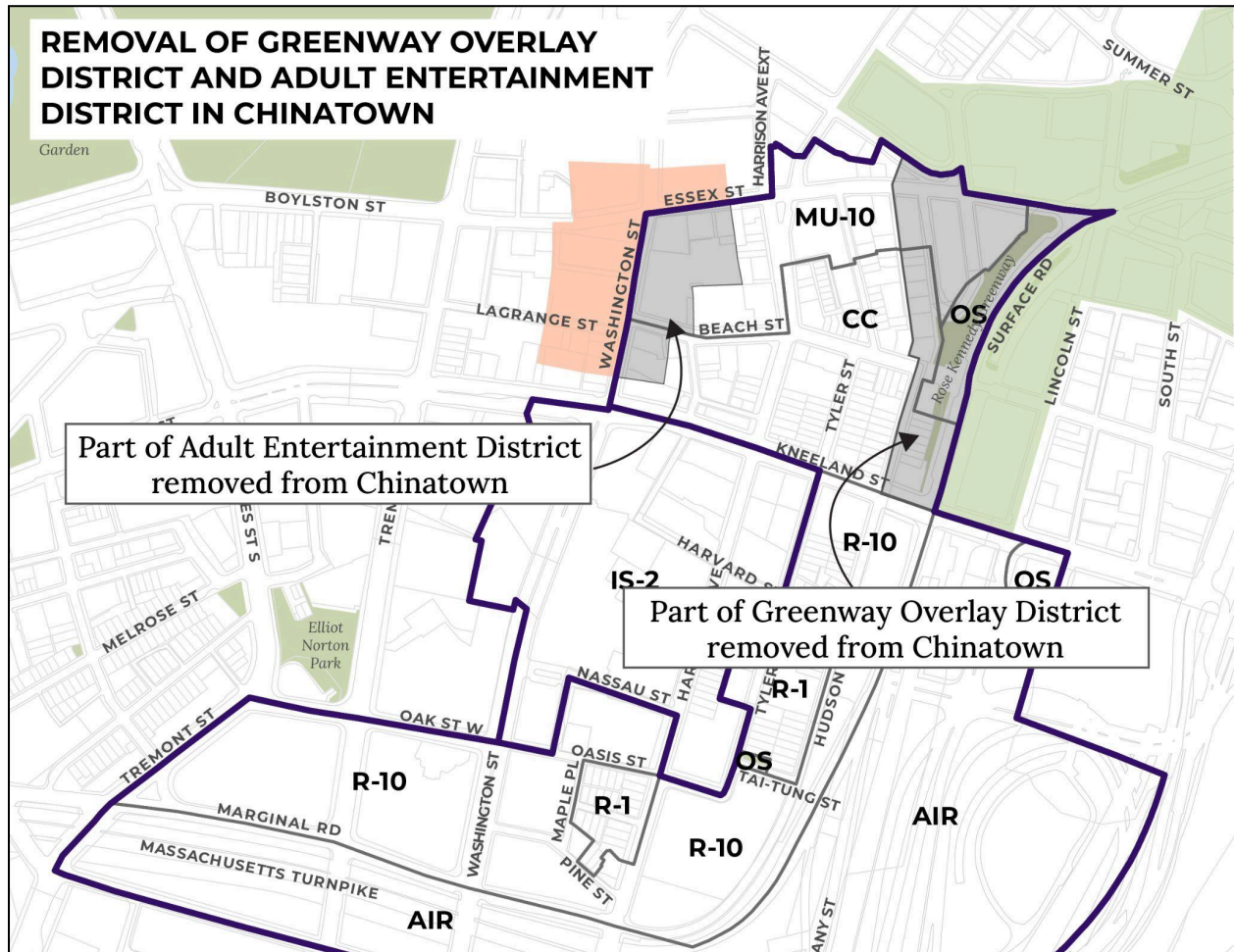
將Gateway公園和擴展區、Pagoda公園和Tai Tung公園指定為第33條規定的開放空間子區域，而不是華埠街區條款的開放空間子區域。

第49A條：綠道覆蓋區

取消覆蓋Rose Kennedy綠道部分區域的華埠綠道覆蓋區。綠道覆蓋區旨在鼓勵綠道周圍的公共空間活躍起來，並鼓勵對綠道有積極貢獻的土地用途。針對該地區提議的MU-10和



CC子區域鼓勵活躍的底層用途，任何達到有影響力規模的專案都將通過第80條程序的设计審查，以有效審查專案與綠道的相容性。



條文修正案的各部分

條文修正案是對《分區法典》書面條文的修改，並成為土地用途和開發的新規則或更新規則。目前規範華埠的分區條款是第43條。第43條是建議進行修改的主要分區條款，但是其他分區條款也需要更新，以確保相互參照和定義的一致性。各擬議修改條款的簡要概述：

實質性修改：

第43條：華埠街區條款（取代現有的第43條），包括新的分區子區域、尺寸規定和新的華埠可負擔住房覆蓋區。

第34條：新的機構區條款，包括在華埠的機構區內繪製一個新的子區域。

第8條：用途管制條款規定了每個華埠子區域和新機構區的土地使用配額。

支持性修改

第2條：定義條款，包含整個《分區法典》中引用的定義。

第3條：設立分區區域條款。

第23條：規定停車要求的路邊停車條款。

第33條：開放空間子區域條款，指定了一些開放空間。

第49A條：綠道覆蓋區條款，規定了覆蓋區的繪圖位置。

