

唐人街重新分区

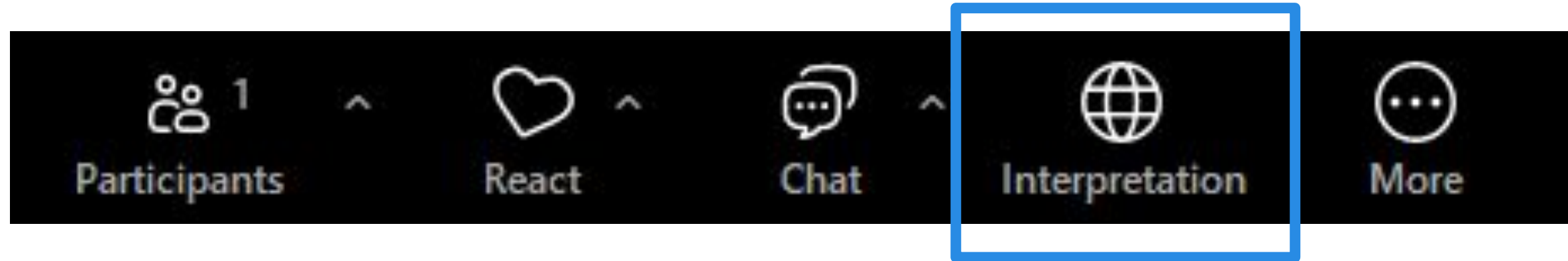
2024 年 10 月 8 日



Planning Department

CITY of **BOSTON**

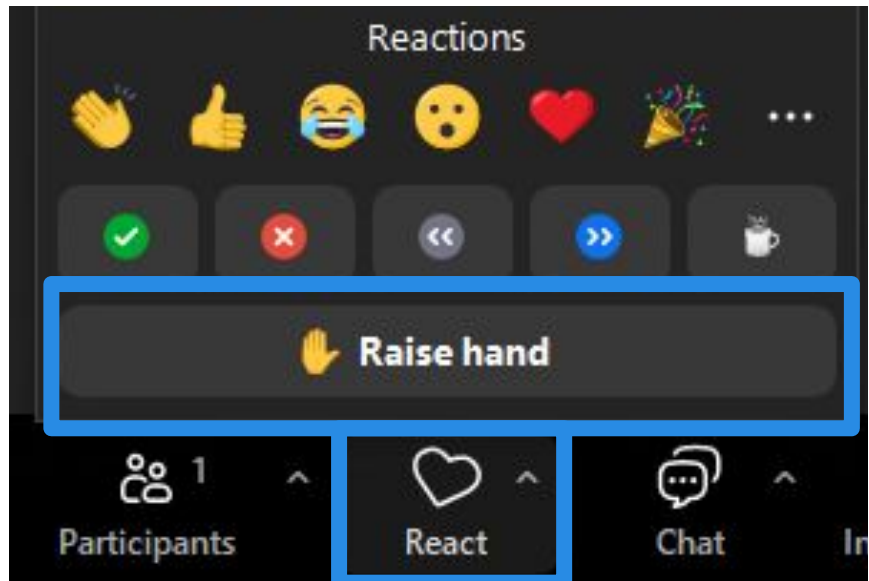
口译 ZOOM 控件



(ZH) 在屏幕下角查找口译图标（地球），选择您想要听的语言。

Zoom 会议信息 + 提示

- **将录制本次会议** 并张贴在项目网页上。如果您不想在会议期间被记录，请关闭麦克风和摄像头。
- **控件位于您屏幕的下方。** 单击这些符号可以激活不同的功能。
- **请使用举手请求发言功能**（如果通过电话加入会议则先按 *9 然后后按 *6），**请收到发言通知** 后再提问或发表意见。



举手



静音/取消静音

打开/关闭视频

敬请提问！

在会议过程中通过聊天功能提问 - 我们的工作人员会在演示期间回答问题！

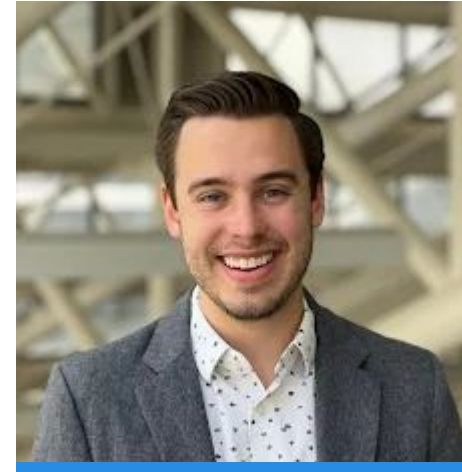
请求澄清我们讨论的任何术语或概念 - 我们想要确保所有人都看到我们所讲的内容，这样大家就都可以分享自己给出的反馈。



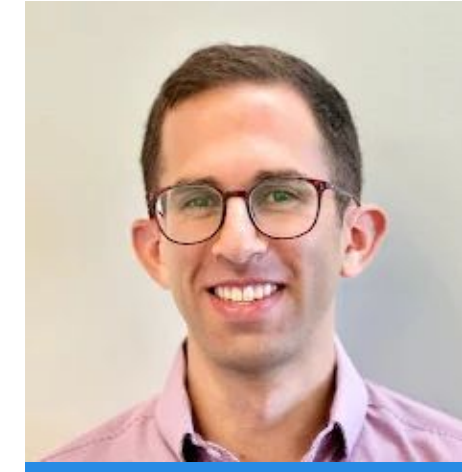
团队介绍



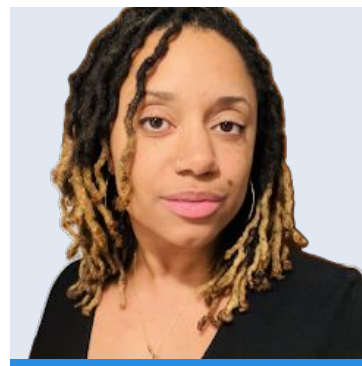
LAMEI ZHANG
II 级规划师



JACK HALVERSON
II 级规划师



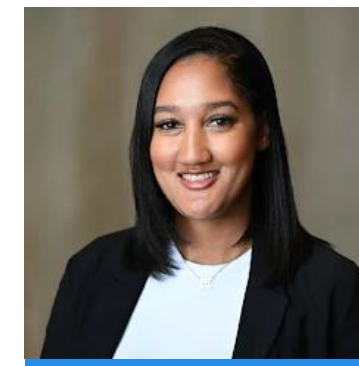
ANDREW NAHMIAS
II 级高级城市设计师



AIMEE CHAMBERS
规划和分区主任



KATHLEEN ONUFER
分区副主任



CHRISTINE BRANDAO
社区互动经理



CHULAN HUANG
街区服务办公室联络员

今晚的会议



1 唐人街规划 + 计划：市中心

2 什么是分区？

3 分区反馈

4 分区初步想法

5 设计指南草案

6 后续步骤

时间线

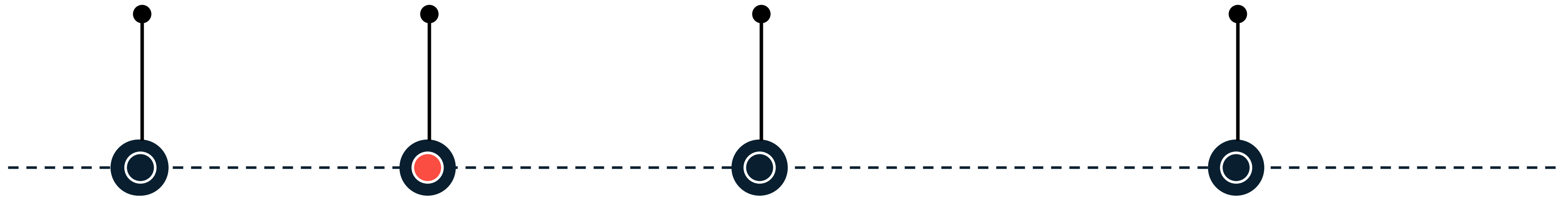


2024 年春季
研讨新的分区目标

2024 年 10 月 8 日
召开公众会议，总结反馈
和预览分区

2024 年秋季
发布分区+设计指南草案

2024-25 年冬季
BPDA 委员会 + 波士顿
分区委员会



我们的位置





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

royaltea 皇茶

唐人街 + 计划：市中心



关于计划：市中心

唐人街重新分区做为“计划：市中心”（2018-2023）的一部分启动。

为波士顿市中心创建**增长、增强和保留**框架。

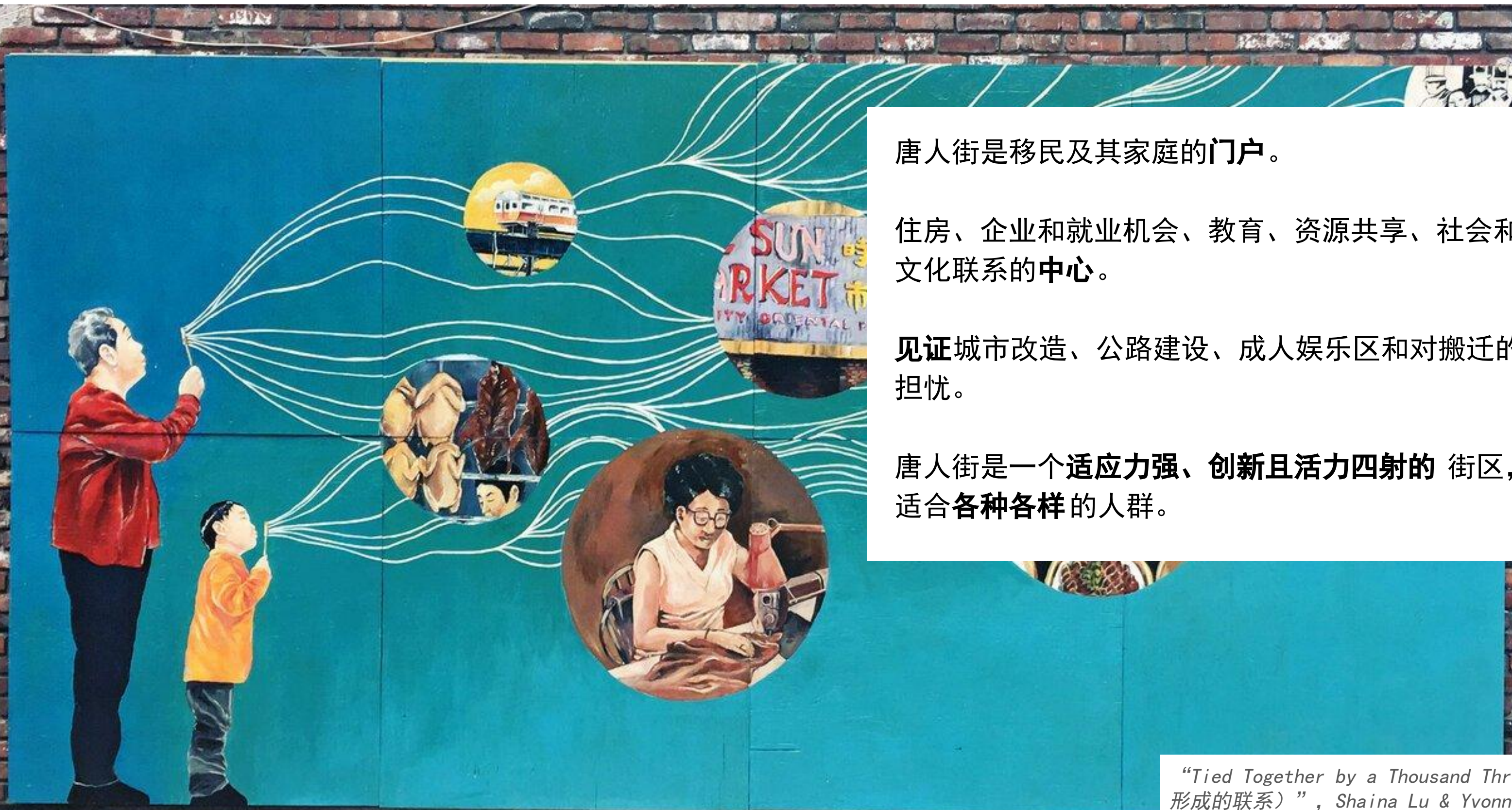
鼓励**加大多用途开发**，打造更加包容和繁荣的市中心，满足**居民、工作人员和游客**的多种需求。

计划：市中心的互动活动将唐人街归类为文化和社区中心，需要其自己的重新分区流程。



BPDA 委员会 2023 年 12 月 14 日通过

了解唐人街的环境



唐人街是移民及其家庭的门户。

住房、企业和就业机会、教育、资源共享、社会和文化联系的**中心**。

见证城市改造、公路建设、成人娱乐区和对搬迁的担忧。

唐人街是一个**适应力强、创新且活力四射的** 街区，**适合各种各样**的人群。

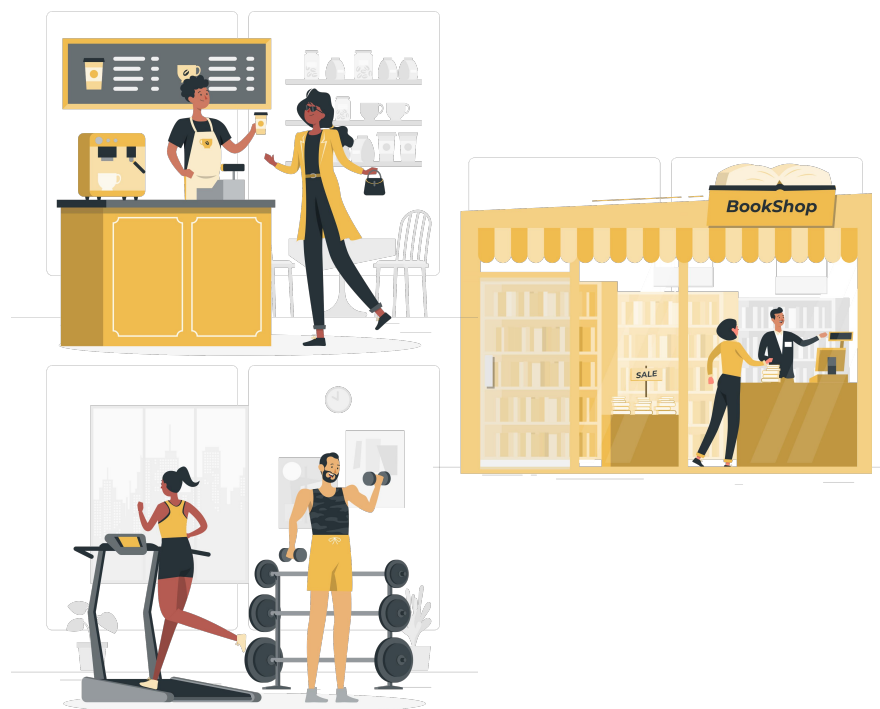
“Tied Together by a Thousand Threads (千丝万缕形成的联系)”，Shaina Lu & Yvonne Ng (2017)
照片由 Asian Community Development Corporation 提供

什么是分区？



什么是分区？

分区是一套指导开发用的法律，规定给定地区中准许建筑或结构具备的**用途、形式和项目密度**。分区规定的内容包括：



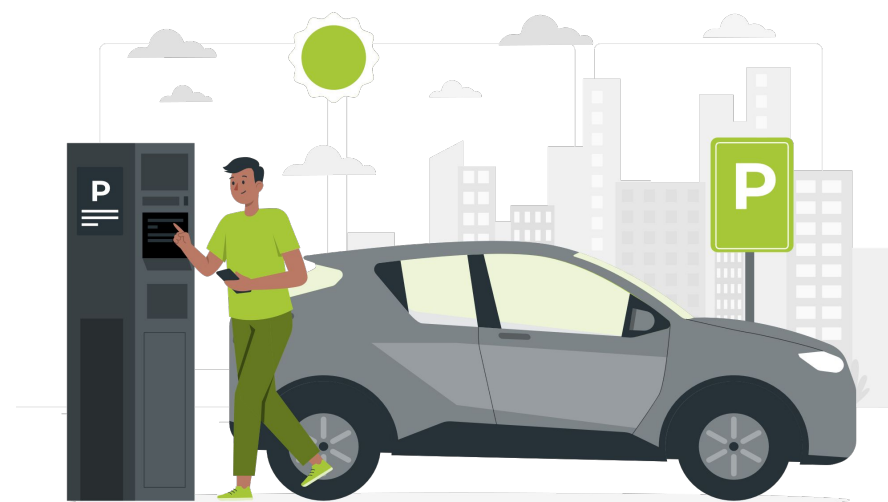
土地用途

给定区域内允许的活动类型



建筑尺寸

建筑占用多大的空间，它的高度和它周围的开放空间



其他规定

停车和装货、标牌要求、屋顶板准许条件等等。

***分区既不建造也不拆迁；而是指导和限制哪些可以建造。**

土地用途



波士顿分区法规定了**土地的使用方式**。在城市的每个区域中，每块土地被划分为**准用、有条件使用或禁用**。

有条件使用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。

住宅



餐饮 + 零售



医院 + 机构

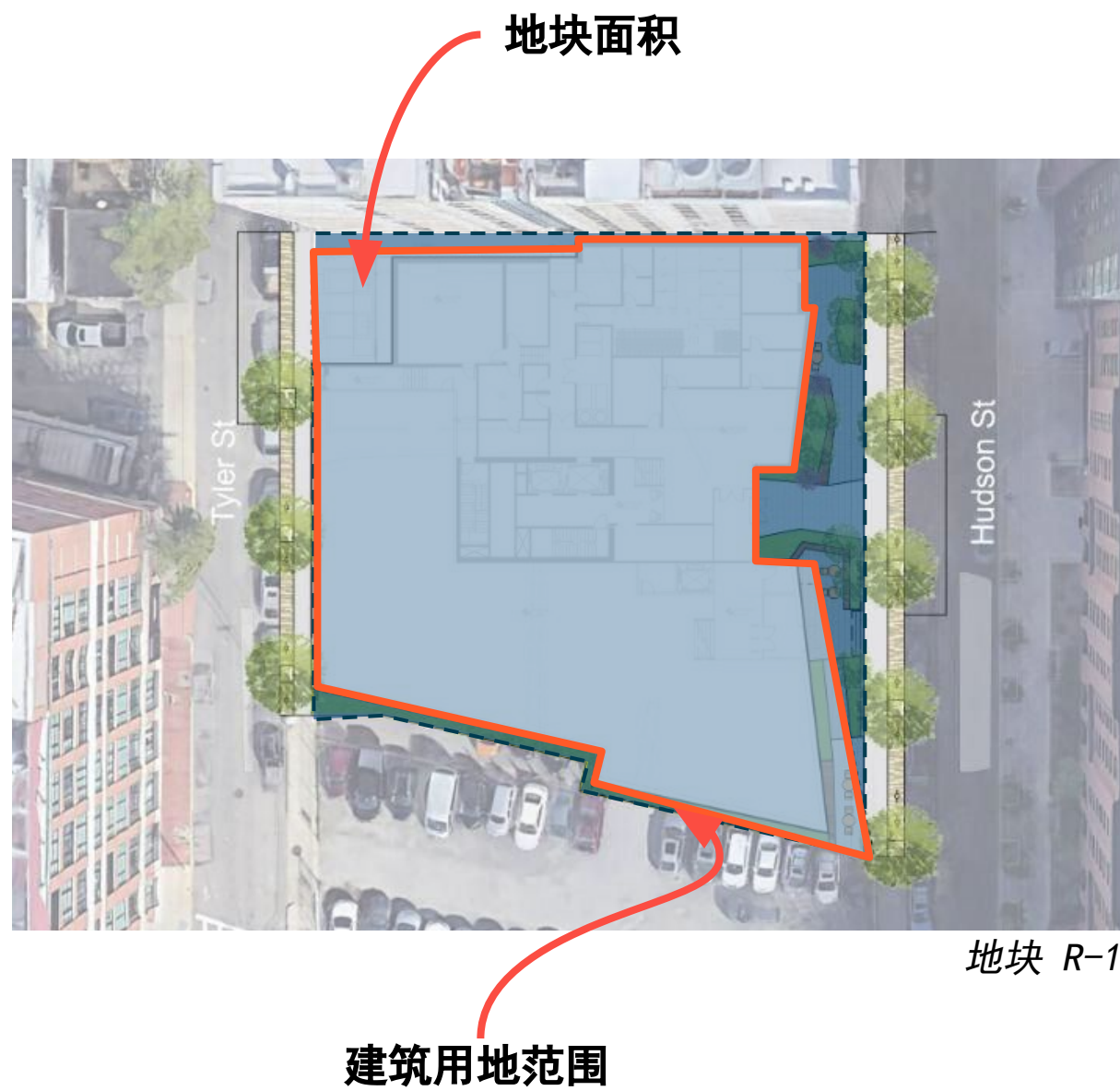


等等...

尺寸规定



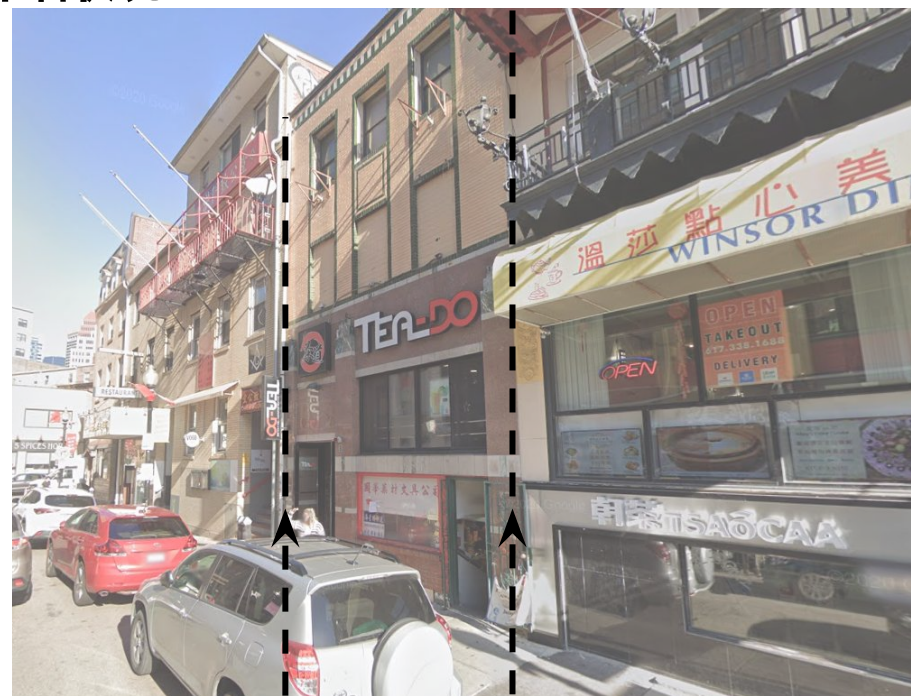
建筑用地范围



庭院



界墙状况



高度



为什么重新分区？

我们正在逐步更新全市的分区；无论我们在城市中对哪个具体区域重新分区，更新分区法都会带来许多益处。

1

当前的分区规则与建造的建筑、存在的建筑或想要的增长方式不符

2

更新后的分区为可建造的建筑设定了明确的标准（并使依赖变化变得更加困难）

3

为大小规模的住宅和商业开发提供途径

4

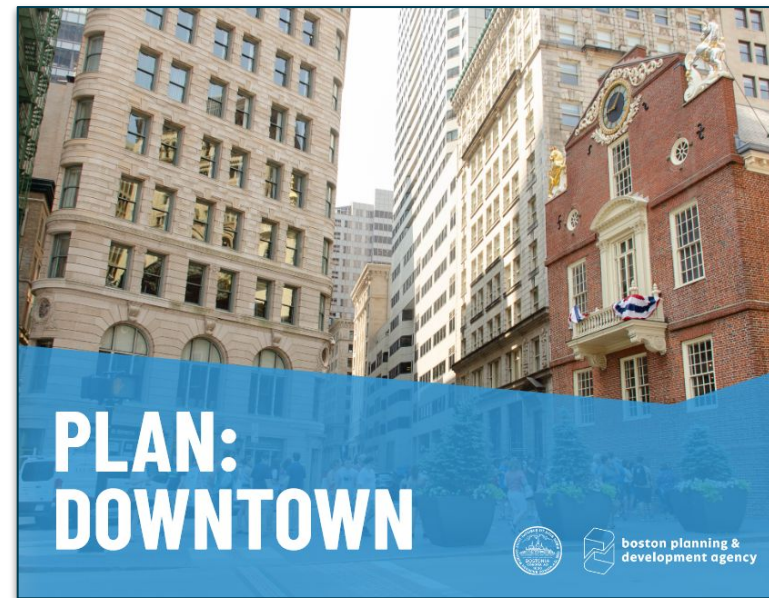
让分区法更加清晰、可预测且易于驾驭

为什么在唐人街重新分区？



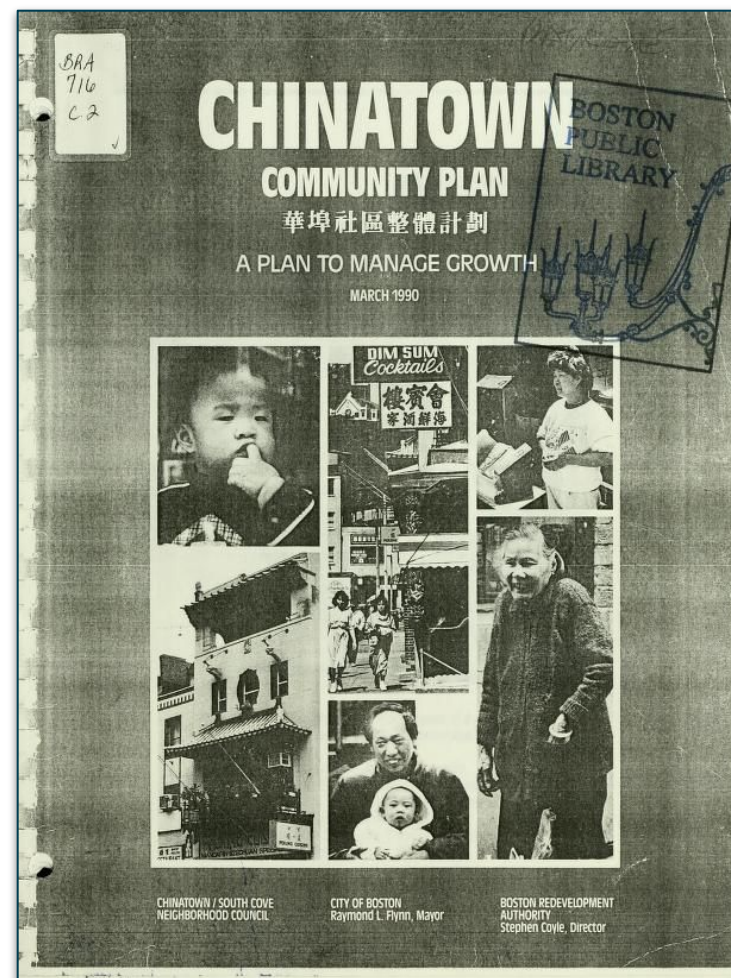
1

计划：市中心的互动活动将唐人街归类为文化和社区中心，需要其自己的重新分区流程。



2

唐人街已经有 34 年没有实质性的分区更新。



3

波士顿和唐人街均面临开发压力

NAT LOWE / JULY 16, 2019 / BOB KEEFER, ANALYSIS, CHINATOWN, CLASS STRUGGLE, GENTRIFICATION, HISTORY, HOUSING, RACIAL CAPITALISM, RACISM
Class Struggle in Chinatown: Ethnic Tourism, Planned Gentrification, and Organizing for Tenant Power

[Vancouver] *The Mainlander*, 2019



[波士顿] *Boston Globe*, 2023



[Philadelphia] *WHYY*, 2024



分区反馈

3

重新分区互动活动概述



2024 年 2 月到 4 月的互动

- 170 条调查回复
- 2 次公众会议
- 3 次社区小组研讨会

参加互动的机构（除了普通公众）

- 亚洲社区发展公司 (ACDC)
- 唐人街企业协会 (CBA)
- 唐人街联盟
- 唐人街社区土地信托 (CCLT)
- 唐人街总体计划委员会
- 唐人街/South Cove 街区理事会 (CNC)
- 华人前进会 (CPA)
- 中华慈善联合会 (CCBA)
- Tufts 大学和 Tufts 医疗中心

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



您认为唐人街应该
优先处理哪些事项？



住房：75.3%

保留现有的唐人街：65.9%

文化特色与艺术：60%

如果能在现场建更多
经济适用房，您对加
高 建筑有何想法？



大家基本给出的都是正面的
反馈，但对于经济适用性的
含义有不同的反馈。

您认为分区如何才能更
好地适应唐人街的需
求？



住房、开放空间、小商店、
杂货店、社会服务

希望在未来能保留和增加唐人街的特色和历史传承：

住房和商业

需要更多经济适用房 + 商业空间

唐人街为新移民、老年人和低收入家庭与个人提供援助，所以需要更多经济适用房，以便这些人居有定所。还需要有途径来保护自然产生的经济适用房和经济适用商业空间，以便提供货物和服务。

增加

需要中等收入住房 + 商业增长

唐人街需要更多方式灵活、种类多样的零售店，用于满足居民和游客的需求，同时相对其他“类似唐人街”的场所（例如 Malden 和 Quincy）保持竞争力。由于经济适用房的要求很严苛，所以中等收入家庭和个人应该有更多住房选择机会。

在需求与分区之间建立联系

希望在未来能保留和增加唐人街的特色和历史传承：

第 1 个主题：住房是保持社区特色的重要元素（商品房和经济适用房），确保人们可以继续居住在唐人街居住，移民及其后裔能以唐人街为家。

第 2 个主题：商业活动对于所有人来说都必不可少，可以在激励人们重返唐人街中发挥重要作用。

分区可以	分区不可以
<ul style="list-style-type: none"> 在增长区域增加经济适用房高度奖金 允许建造多户住宅楼来适应近期住宅项目的规模 通过尺寸和土地用途限制来遏制搬迁困难地区的增长 	<ul style="list-style-type: none"> 直接维护现有居民的所有权 优先考虑移民的住房

分区可以	分区不可以
<ul style="list-style-type: none"> 更新土地用途来支持人们购物、参观和做生意的场所 通过降低土地用途准许条件和对应的尺寸要求来鼓励平价零售店和小企业的持续增长 	<ul style="list-style-type: none"> 直接保留华人拥有的企业

重新分区目标

唐人街重新分区流程旨在与社区成员合作，**确定重要的街区资产**，例如，**住房、商业开发和文化空间**，它们对于唐人街的持续成功必不可少，**制订分区规则，确保保护和推动这类开发和土地用途。**

“Tied Together by a Thousand Threads (千丝万缕形成的联系)”，Shaina Lu & Yvonne Ng (2017)
照片由 Asian Community Development Corporation 提供

4

分区初步想法



社区商业区



听到的意见:

- 46.5% 的调查受访者表示“企业”优先，65.9% 的受访者来唐人街“购买商品和服务”
- 保留现有店铺和餐饮的中国传统特色；能够提供价格实惠的商品和服务

现有状况:

- 大量有华人文化特点的小店铺和餐馆
- 散碎的地块和建筑拓扑



Tyler St



Beach St



Harrison Ave

社区商业区



我们想采取的措施

- 保留这些活跃的小临街店铺
- 确保任何将来的施工都适合这种小规模，从而保持经济适用性
- 允许在一层以上的楼层运营企业



“宽大” 的建筑被小的临街店铺分割开来



带相连建筑的单个小地块 (约 1500 平方英尺)

小住宅区



听到的意见：

- 保留自然产生的经济适用房和房屋所有权
- 保留小规模住房
- 保留街区的历史和特色

现有状况：

- 占地面积、建筑宽度、地块范围和庭院类似市内其他地方的排屋
- 地面和地下室有小办公场所和零售店
- 有几栋与众不同的大建筑（公寓和中华慈善联合会大楼）

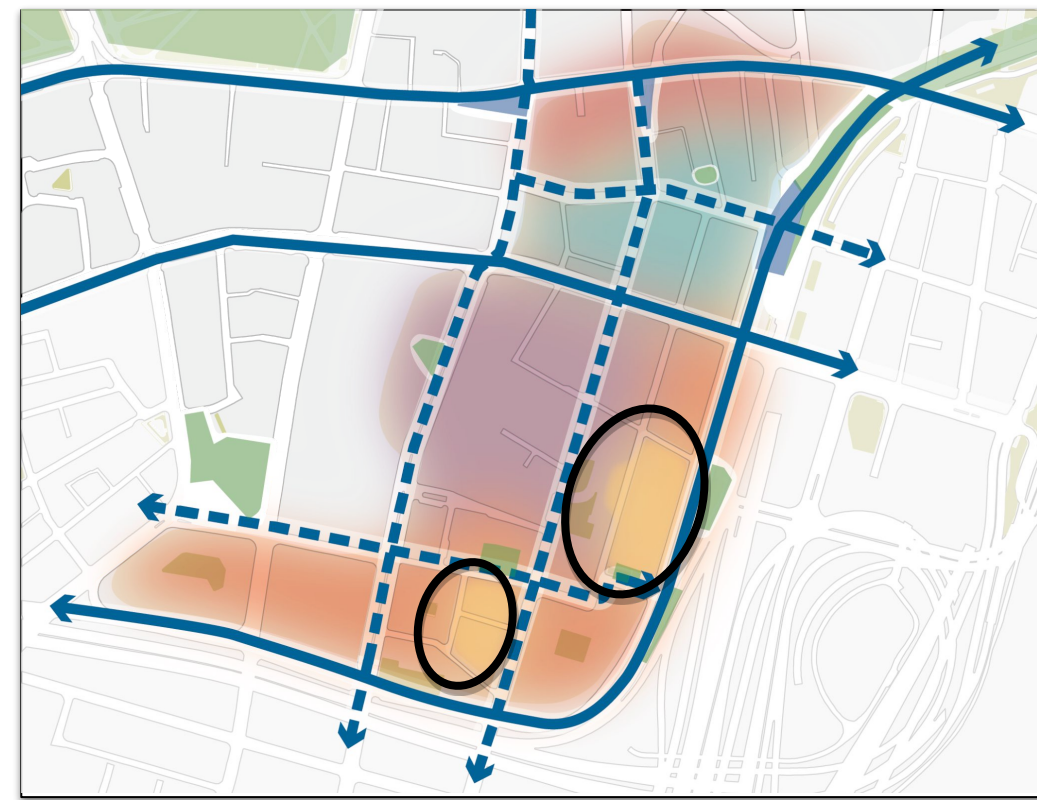


小住宅区



我们想采取的措施

- 保留这些小排屋，确保任何将来的施工均与其类似
- 允许人们扩建自己的住房
- 保持目前地面的小商业活动



大住宅区

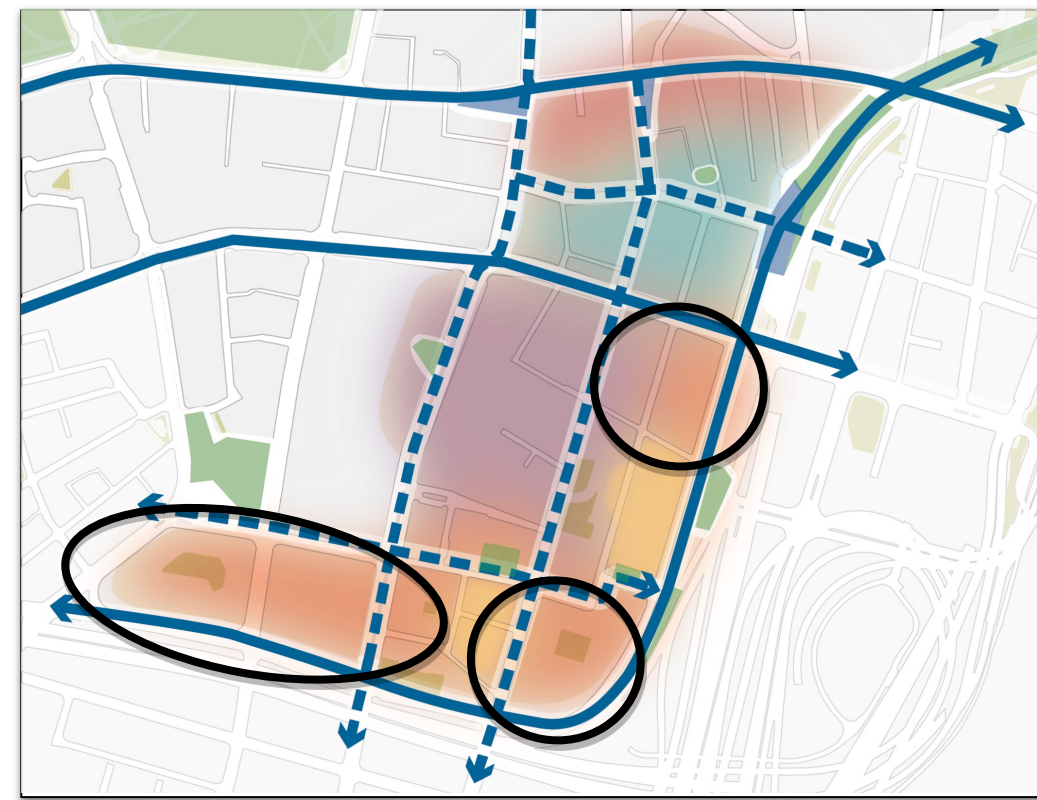


听到的意见:

- 脱离目前中高密度的混合收入经济适用房模式
- 建造**更多**更加经济适用的劳动力住房

现有状况:

- 新施工和既有中大规模住宅楼与地面零售和服务空间混和
- 相对高的开放空间分配比例降低了建筑用地范围
- 有开发多栋建筑的大地块



大地块、长期住房项目、内部
开放空间

Washington + Oak



地块 R-1 ACDC 开发现场

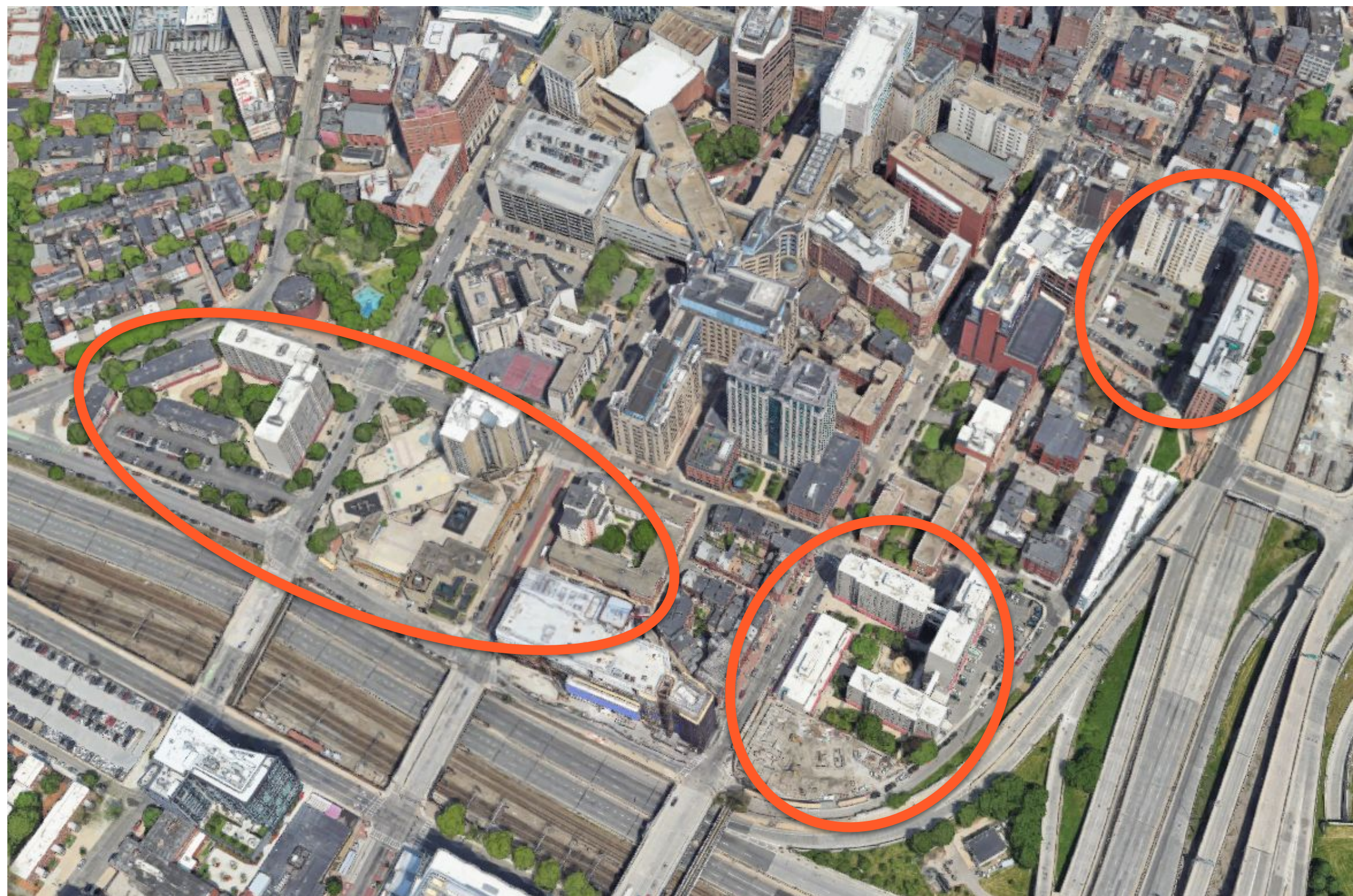
Tyler + Harvard



大住宅区

我们想采取的措施

- 保持该地区的住宅特性
- 确保新的住宅楼为居民和社区提供足够的绿色空间和便利设施空间
- 创造经济适用房和商品设计共建的条件



过渡区域



听到的意见:

- 更多机会来发展各类地面企业和住房
- 参与调查的人员指出唐人街应重视“**增长和发展机会**”，有超过 1/3 指出了“**旅游业**”
- 为做生意创造更便利的条件；增加高度和密度

现有状况:

- 唐人街的北边缘和门户
- 潜在开发现场的数量有限
- 与邻近的 SKY 地区类似，允许有灵活的大规模开发



Essex St



Essex + Washington



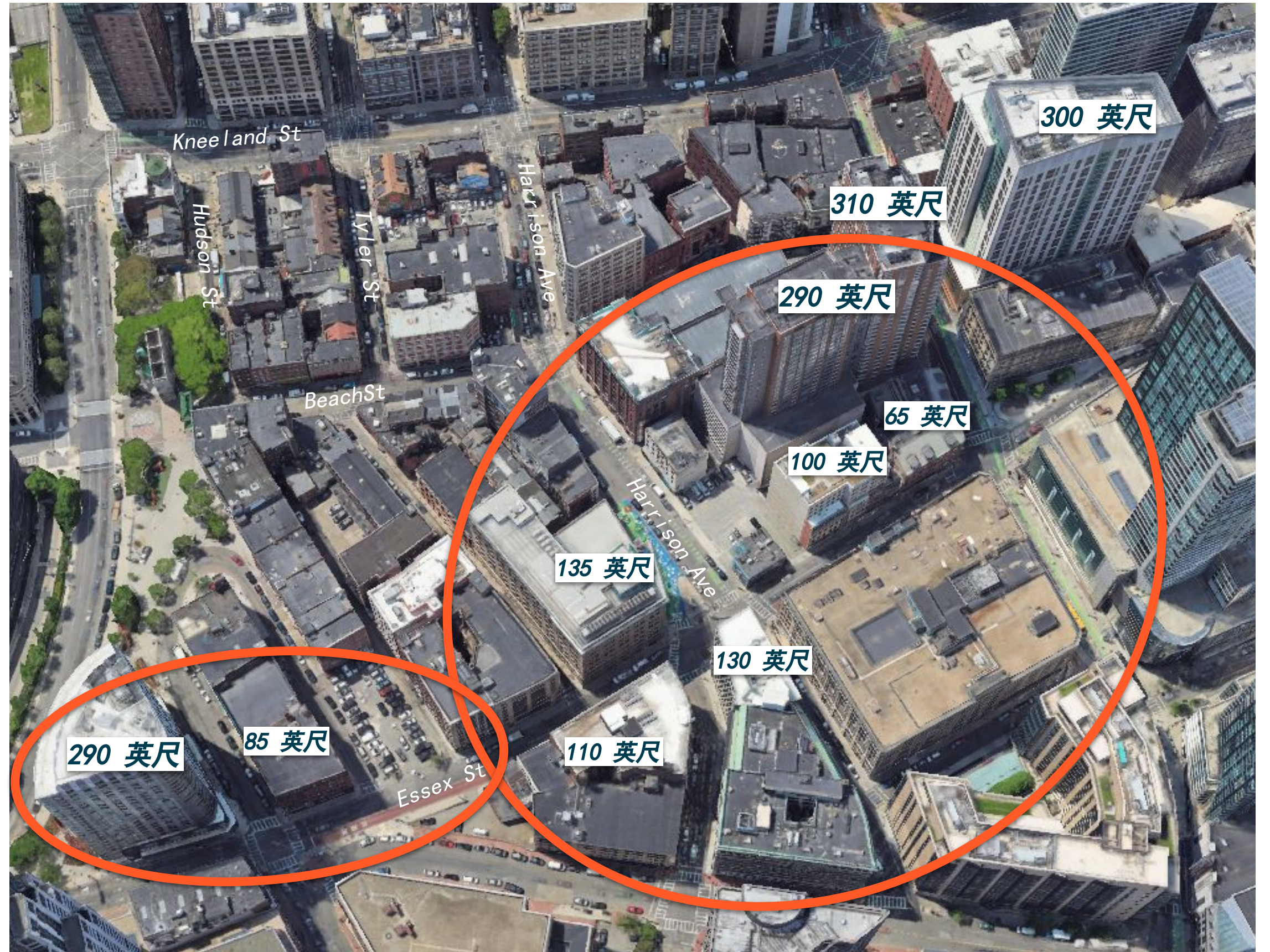
Harrison Ave (南望)

过渡区域



我们想采取的措施

- 允许邻近的市中心区域和唐人街小规模商业地段之间有适当的高度与活动过渡
- 确保经济适用房和商品房的建造可行性
- 限制非旅游性质的相关用途，例如很大的办公空间



机构区



听到的意见:

- 类似 Tufts 这样的机构在唐人街占地很大；唐人街感觉“超大”

现有状况:

- Tufts 机构总体计划 (IMP) 中包含几个大地块，带有教育和医疗建筑
- 有 1 个地块 (教堂) 未包含在 IMP 内，但在地区的边界之内



Washington St (北望)



Washington St (南望)

机构区



我们想采取的措施

- 制订章程，规定机构建筑的位置，防止其扩入周边的街区
- 继续使用机构总体计划（IMP）做为规划机构开发项目的主要工具



Washington St (北望)



Washington St (南望)

空间权区域



听到的意见：

- 之前的宣传互动活动没有提及这些区域
- 分区中写入 1990 年唐人街社区计划的规划目标

现有状况：

- 公路、桥梁和入口/出口坡道交织
- 目前这些区域中允许有规划的开发区（PDA）

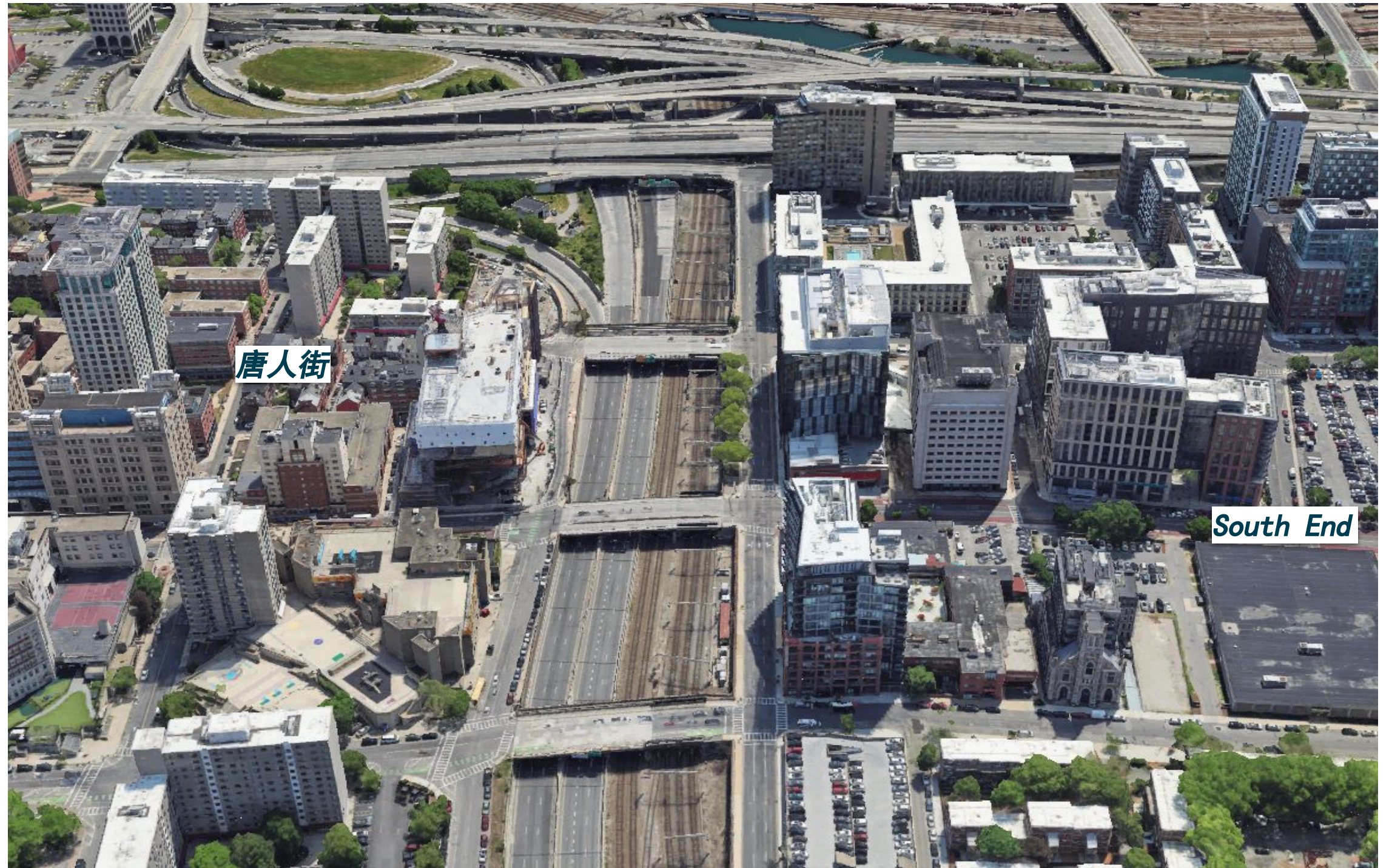


空间权区域



我们想采取的措施

- 确保所有项目均有助于将公路两侧衔接到一起
- 将规划的开发区（PDA）做为开发项目的主要工具



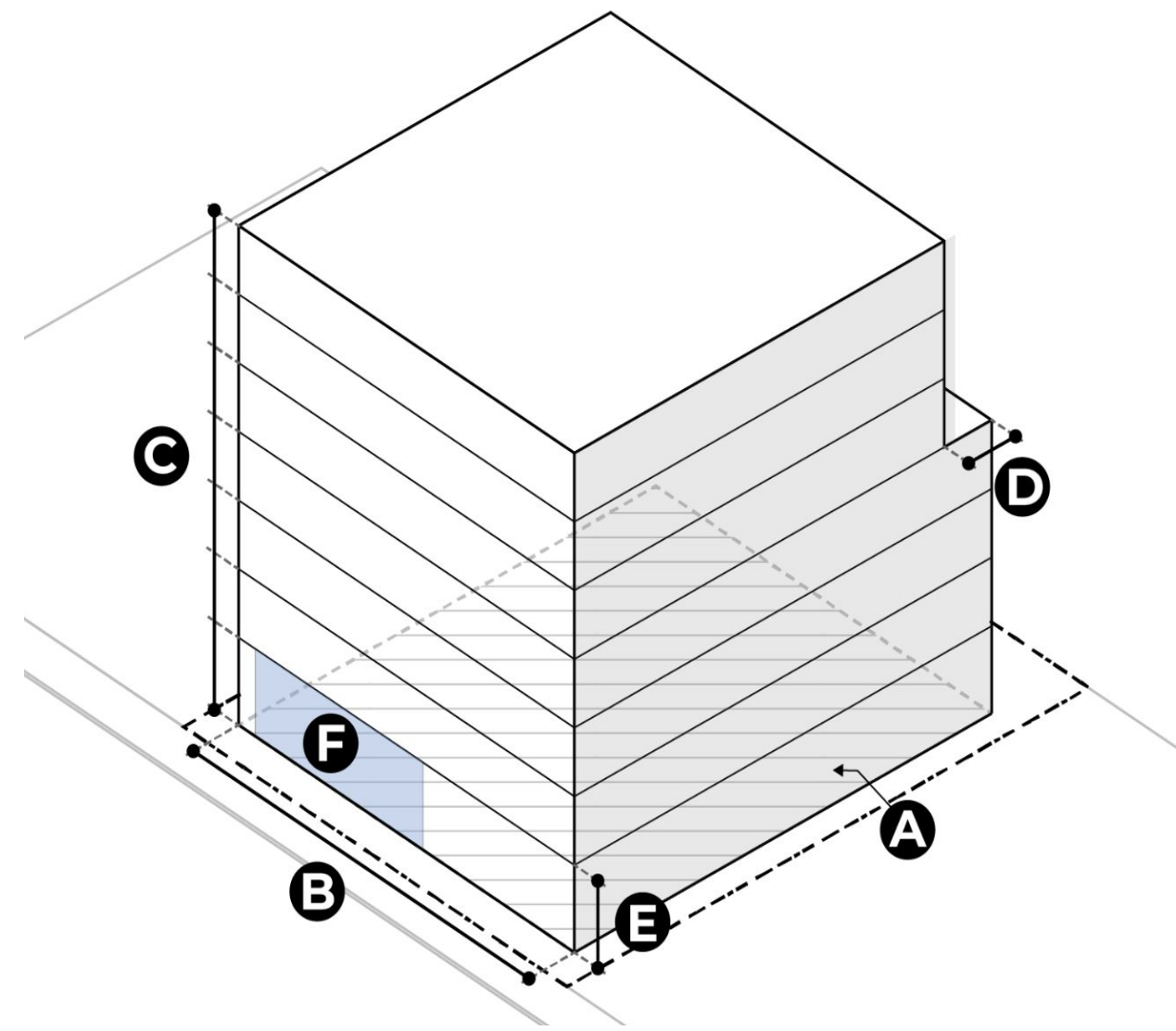


设计指南草案

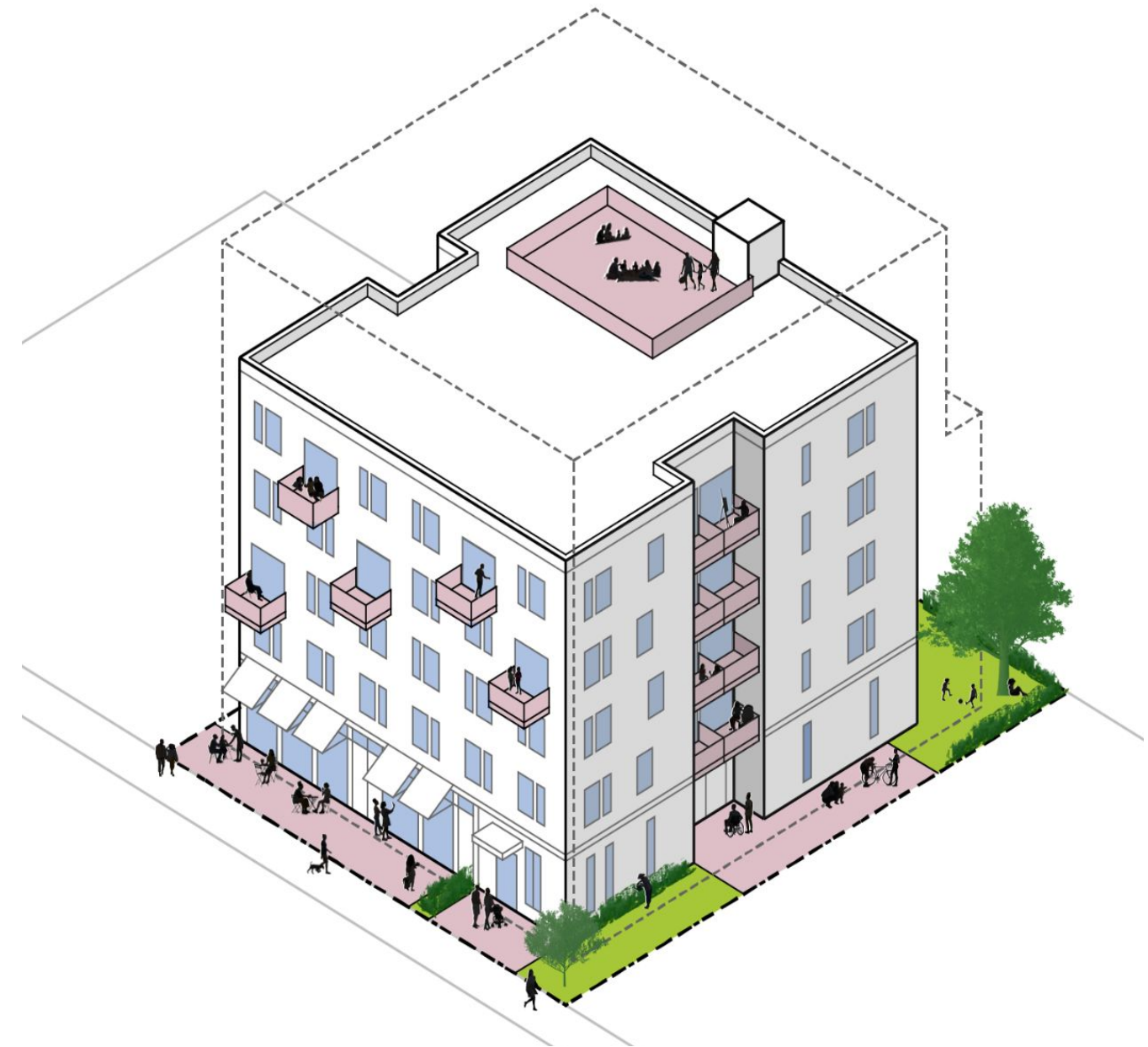
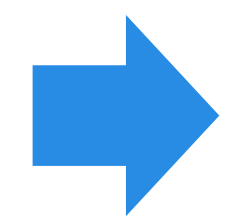
5

分区之后

分区为可能建造的内容设定轮廓（“边界”），但像互动流程和规划局设计审核这样的**其他工具**会对项目进行塑造，以反映当地环境的特点与需求。



分区边界

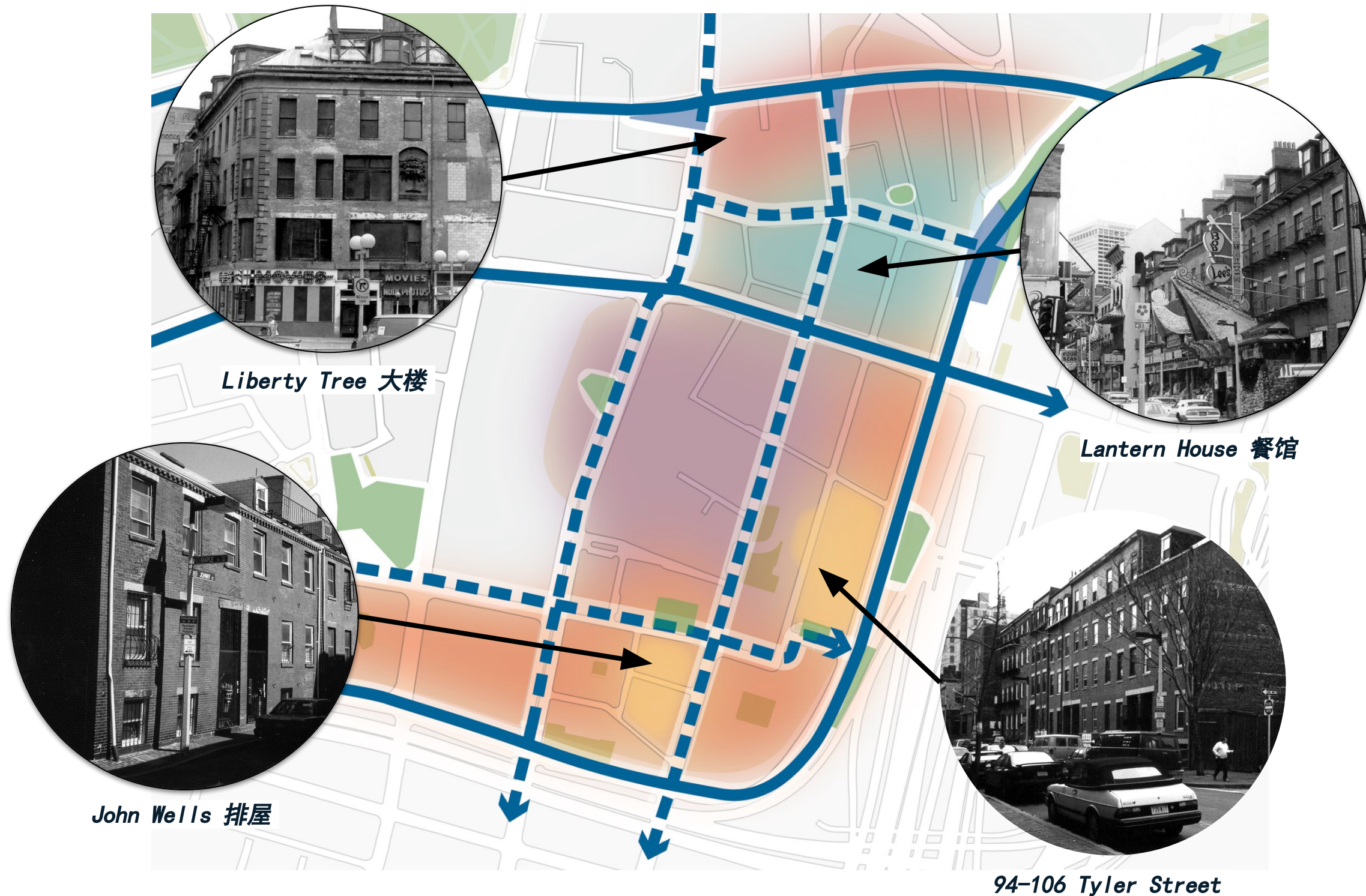


产生的构建项目

设计指南



“设计指南” 指导未来项目如何加强和补充唐人街的现有建筑和历史特点。



(示例) 出自计划：市中心

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.

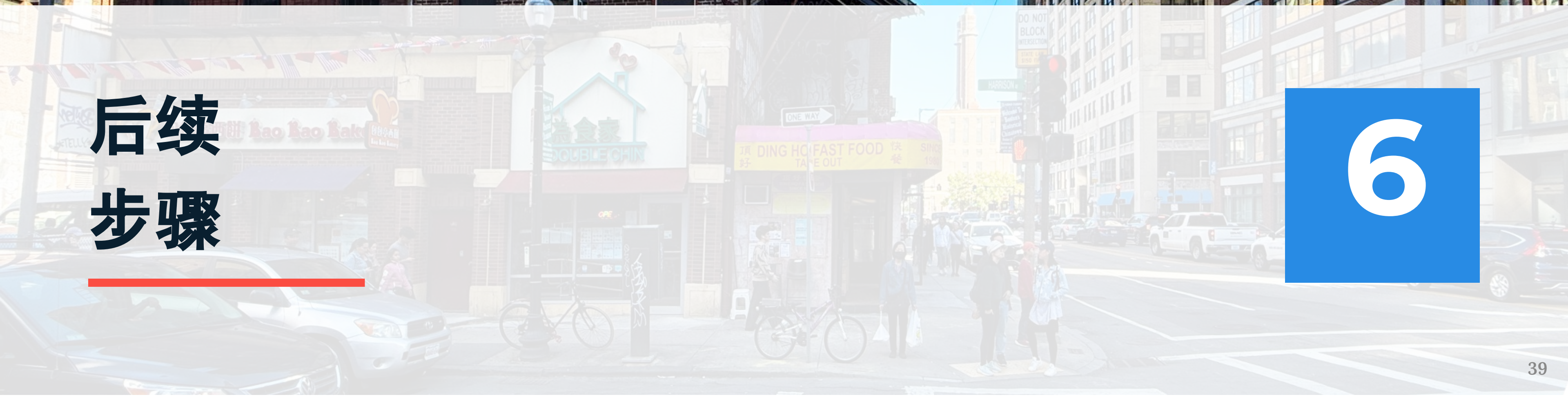


Cluster of historic buildings along Temple Place that frame a glimpse of Boston Common



后续 步骤

6



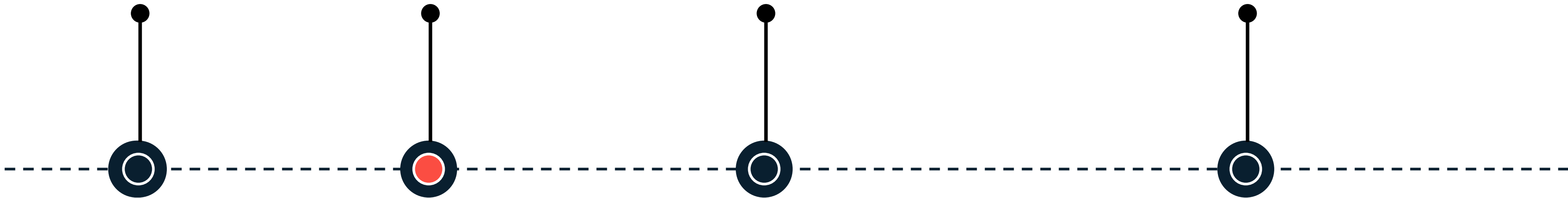
接下来的步骤?

2024 年春季
研讨新的分区目标

2024 年 10 月 8 日
分区反馈和分析公众
总结会

2024 年秋季
发布分区+设计指南草案

2024-25 年冬季
BPDA 委员会 + 波士顿
分区委员会



我们的位置



- 公众会议
- 焦点小组
- 办公时间

还有其他哪些互动资源和工具
能帮助到这个分区流程?

谢谢

有问题？ 请联络以下工作人员

LAMEI ZHANG

Lamei.Zhang@boston.gov

JACK HALVERSON

Jack.Halverson@boston.gov

或访问：

bit.ly/ChinatownRezoning

