

唐人街重新分区

业主会议 | 1月18日, 星期六



1:05 PM



Planning Department

CITY of BOSTON

今晚的会议

- 1 什么是分区?
- 2 分区规定和私有房产
- 3 分区草案
- 4 设计指南草案
- 5 后续步骤
- 6 交通更新



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。

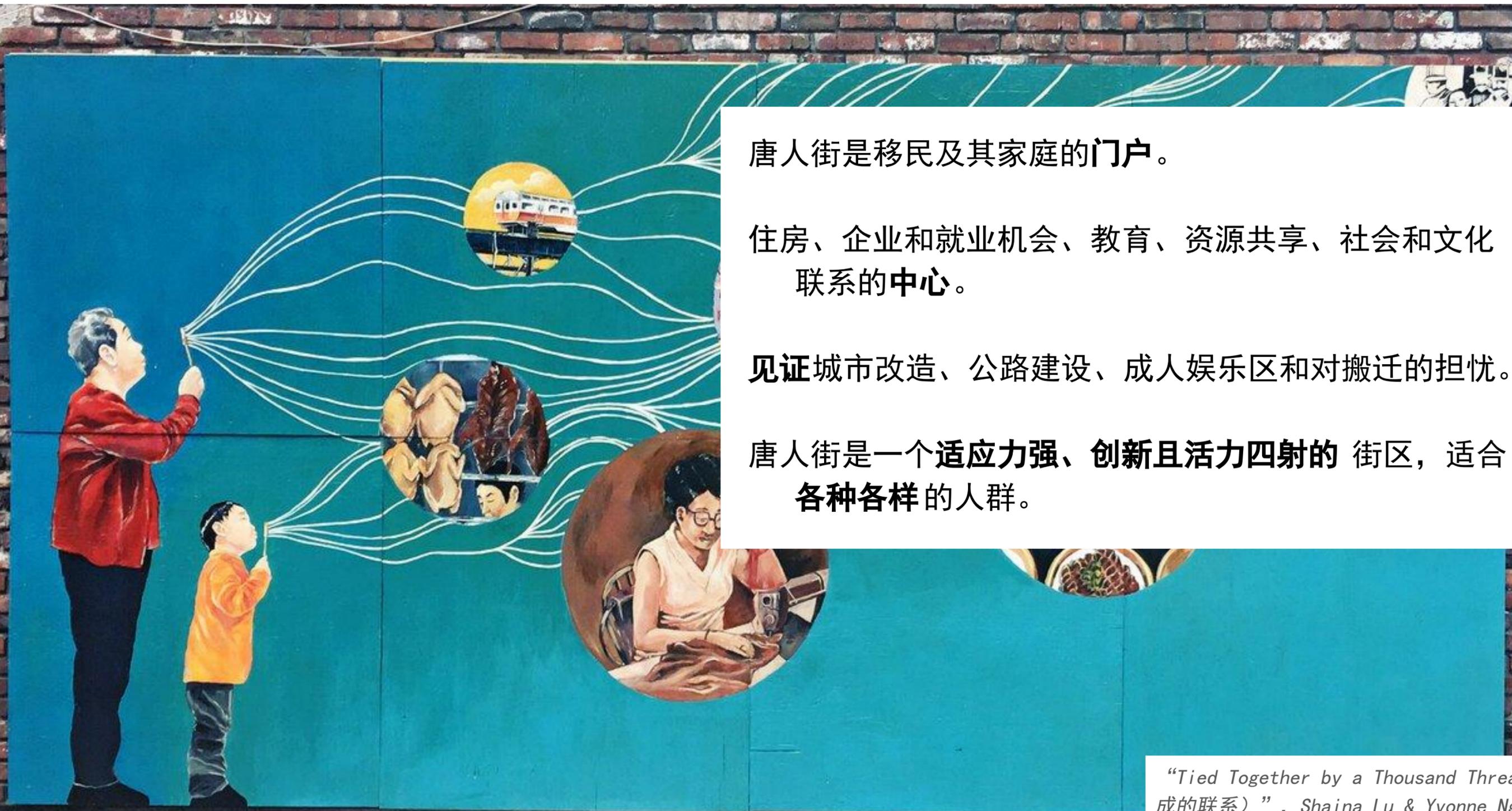
鼓励**加大混合用途开发**，打造更加包容和繁荣的市中心，满足**居民、工作人员和游客**的多种需求。

“计划：市中心”的互动宣传活动将唐人街归类为文化和社区中心，需要其自身的重新分区流程。



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

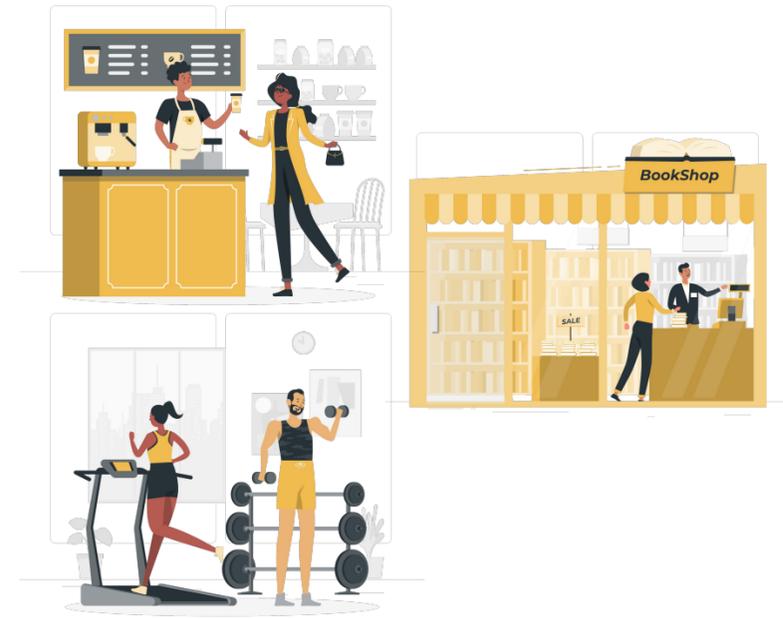


什么是分区？



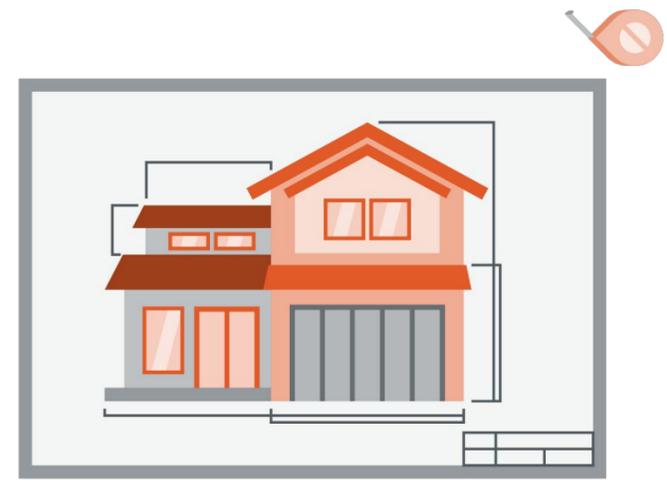
什么是分区？ - 分区概述

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



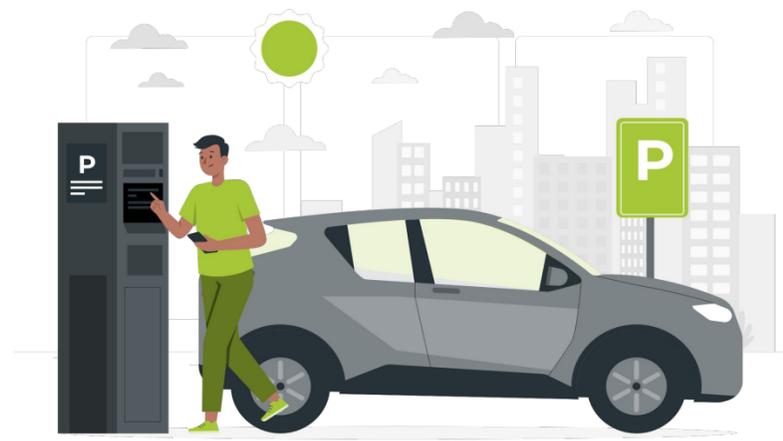
土地用途

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。

区既不建造也不拆迁；而是指导和限制哪些 可以建造。

我们如何更新分区？ - 分区修订

分区文字修正

对分区法规书面文本的修改，成为新的或更新的开发规则。

分区地图修正

城市中一个或多个区域分区地图上地理位置和特定分区规则应用的变化。

唐人街现有分区文本

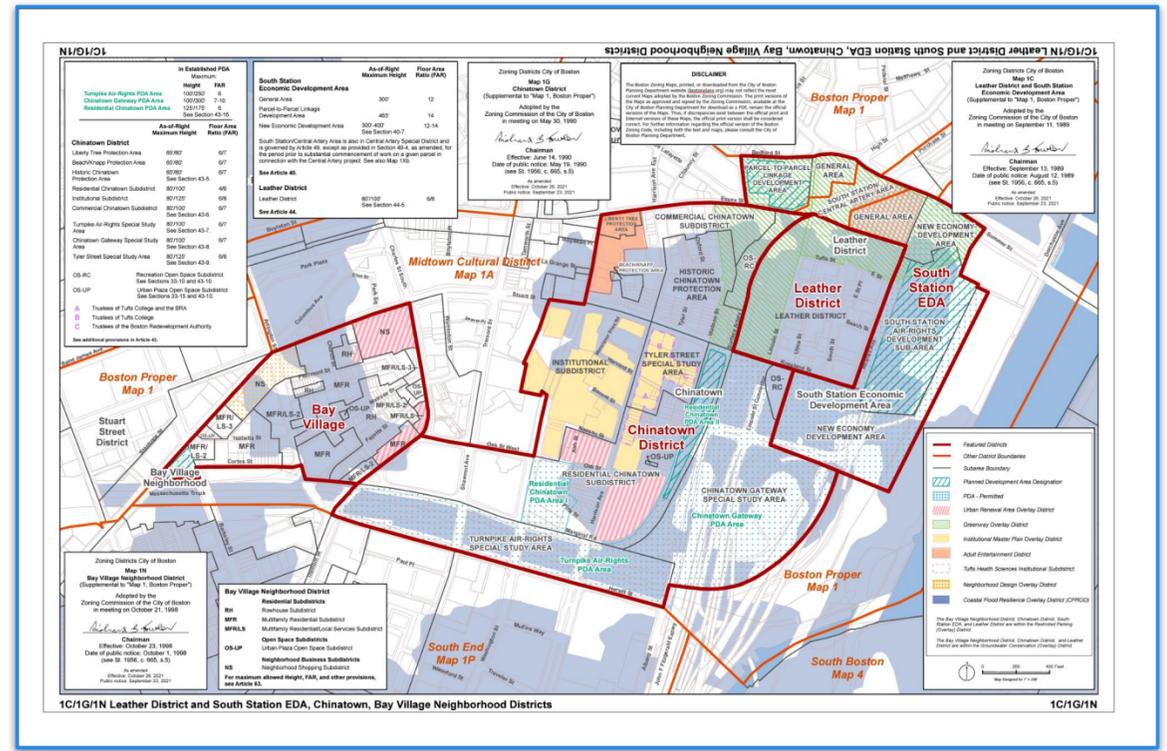
ARTICLE 43 - CHINATOWN DISTRICT^[1]

Footnotes:

Section 43-1. - Statement of Purpose, Goals, and Objectives.

The purpose of this Article is to establish the zoning regulations for the comprehensive plan for the Chinatown District as required by the provisions of the Downtown Interim Planning Overlay District, [Article 27D](#) of this Code. The goals and objectives of this Article and the Chinatown Community Plan are to upgrade the quality of life and ensure the long-term viability of Chinatown as a historic residential neighborhood and a unique cultural, business, and service center; to create housing which is affordable to all segments of the community; to encourage community businesses and trades; to diversify the economy and improve employment opportunities for neighborhood residents; to protect the historic and cultural resources of the district; to improve the environment through the establishment of open space subdistricts; to manage institutional growth in an open process and to establish boundaries for institutional uses; to promote the most desirable use of land in accordance with the Chinatown Community Plan; and to promote the public safety, health, and welfare of the people of Boston.

现有唐人街分区地图



为什么要更新分区规定？

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、存在的建筑或我们计划增长的方式不符

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

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**。

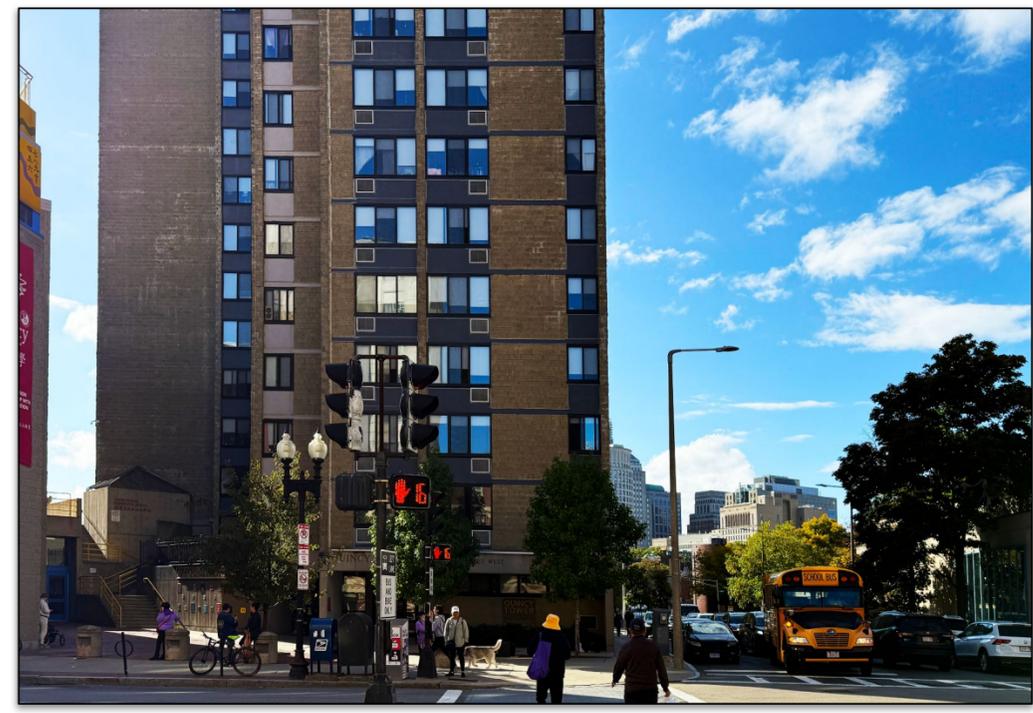
允许的用途 可以是新建，也可以是在现有地点开放。

有条件的用途 需要分区申诉委员会根据制订的标准在存在的地点颁发有条件使用许可。

这意味着它需要一个审查过程，以确定其是否合适，通常是基于周边地区和近期规划中列出的优先事项。

不得建造**禁止的用途**。

住宅



餐饮 + 零售



医院 + 机构



等其他更多...

新的土地利用结构



新的土地用途和定义澄清了模棱两可的类别，并纳入了分区法规中从未出现过的**新土地用途**。



现有土地用途示例

- 餐厅用途
- 外卖餐厅用途

- 服务业用途

- 文化用途

新的土地用途示例

- 小型餐馆 + 大型餐馆

- 小型服务机构 + 大型服务机构
- 支票兑换所

- 博物馆
- 艺术工作室
- 娱乐/活动（超小型、小型、中型、大型、超大型）

土地用途大小

有些土地用途有大小阈值，可以鼓励小型商业空间，限制大型、超大型和有影响的土地用途。

小型零售店 -- 总面积小于 2,500 平方英尺。



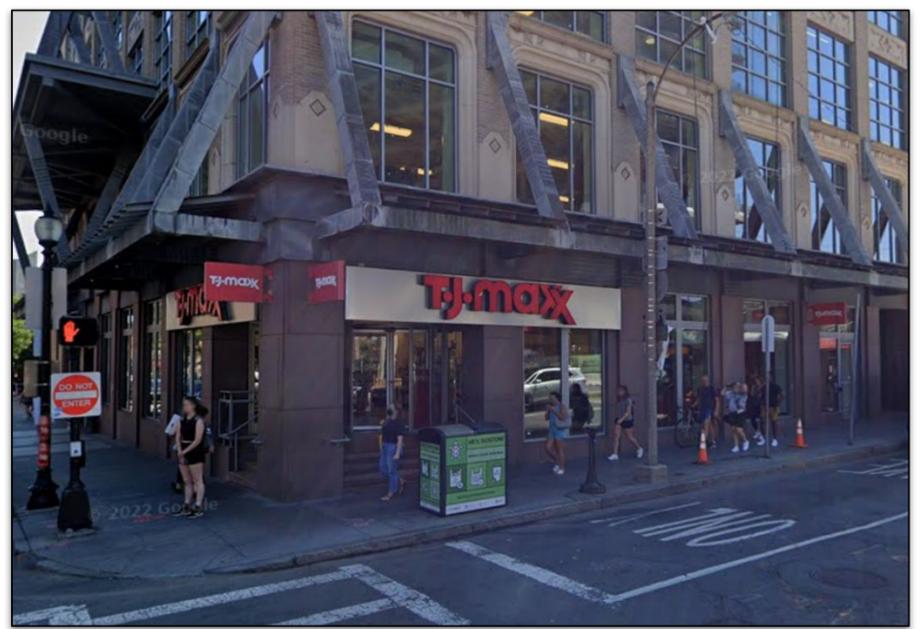
允许在唐人街各子分区的底层使用，但在排屋区则有条件限制。

中型零售店 -- 总面积 2,501-10,000 平方英尺。



允许在社区商业区和 MU-10 区使用，禁止在排屋区使用，其他地区有条件使用。

大型零售店 - 总面积为 10,001-49,999 平方英尺。



在社区商业区和较大的住宅区有条件使用，其他地方禁止使用。

特大零售店 -- 总面积大于或等于 50,000 平方英尺。



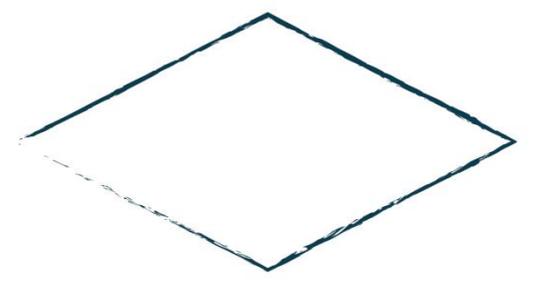
除 MU-10 区域有条件适用外，其他地方均禁止建造。

如今的建筑尺寸维度规定

如今唐人街的建筑尺寸维度规定只包括容积率(FAR) 和建筑高度，并不控制地面的情况。

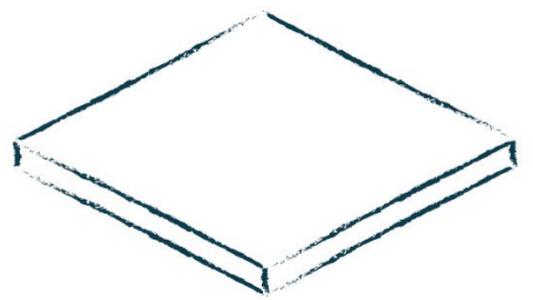
容积率会导致建筑高度、形状和规模的巨大差异。

10,000
平方英尺
地块



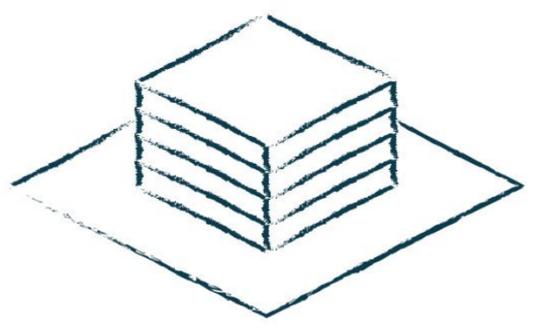
FAR 1.0

100% 用地
范围



FAR 1.0

25% 用地范
围

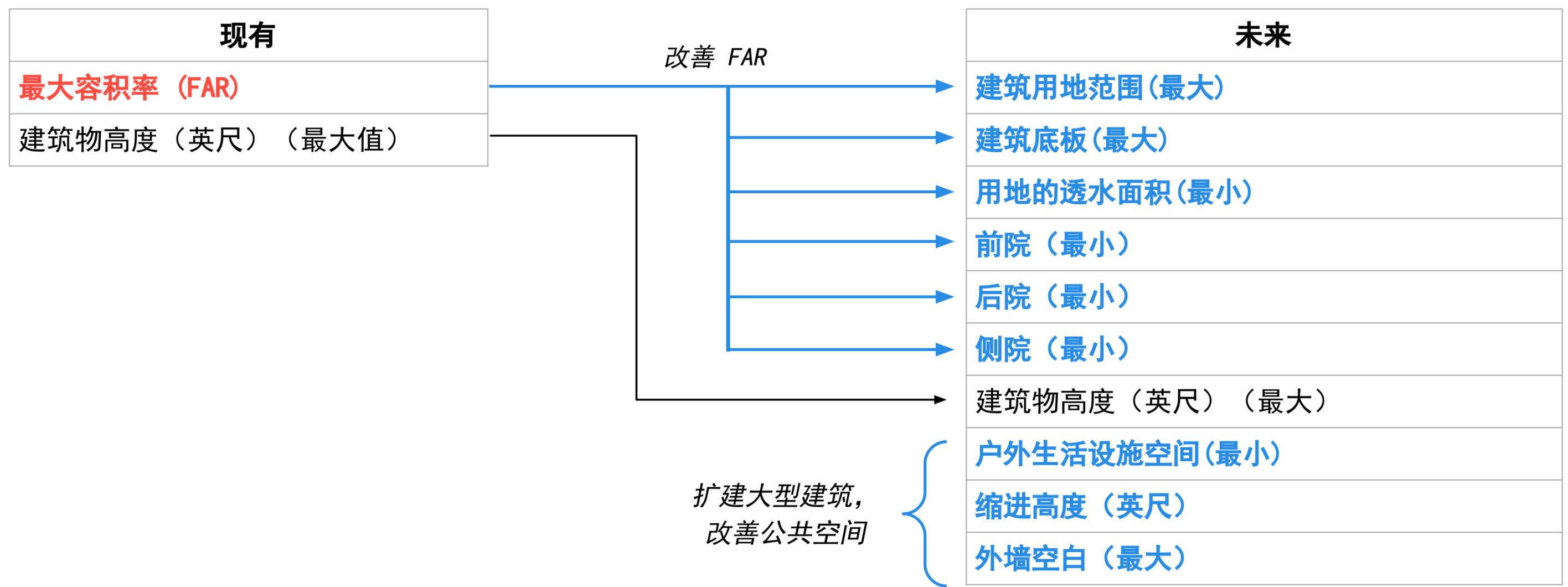


FAR 为 2.6



新的尺寸维度规定

新的尺寸维度规定可以更好地控制未来开发项目的外观，并引入新的措施来实现邻里目标，如室外休闲空间和可渗透地面。





分区规定和私有房产

2

分区规定适用于哪些人？

1

第 80 条

更改房产用途

为您的建筑物加盖

为您的餐厅增加外卖服务

面积为20,000 平方英尺以下的建筑

其他建筑变更...

2

第 80 条 小型项目

面积在 20,000 至 50,000 平方英尺之间的项目

15 个或更多住房单元



Holy Trinity Church (South End)

3

第 80 条大型项目

面积超过 50,000 平方尺的项目



288 Harrison | 86,950 sf

违反分区规定示例

7 HUDSON STREET

为现有餐厅增加外卖服务。提供外卖服务的餐厅属于有条件用途。



新的分区规定将允许外卖餐厅

78 TYLER STREET

将修道院改建为 8 套公寓;不提供要求的停车位(4 个停车位)。



新的分区不要求停车位(但仍然可以建造停车位)。

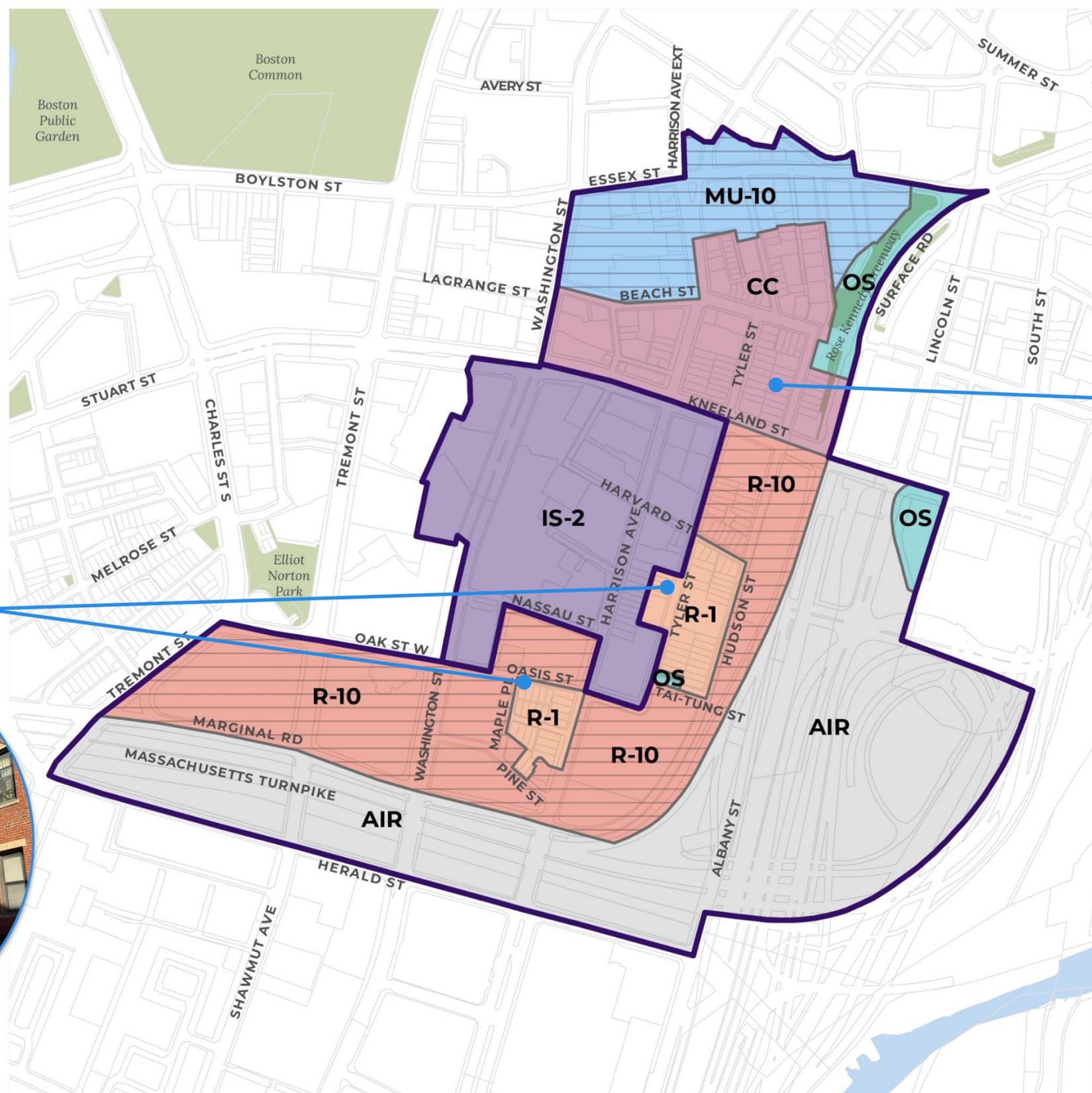


分区 草案

3

唐人街分区草案地图概述 - 分区

这些位分区区域。它们都有特定的土地用途和尺寸维度规定。



住宅-1 (R-1)
缩小区域以保留排屋住宅。



社区商业区 (CC)
合理调整尺寸维度，使其与现有环境相匹配，并鼓励小型企业用途。



R-1 概述

我们聆听到的意见

- 让这一区域保持与现在大致相同的面貌，在扩建时有一点灵活性，但不允许增加高度。

"保护街区的历史结构，尤其是排屋街区"。
- "计划：市中心"

分区概述

- 缩小分区并制定尺寸维度规定，以保留为附近居民服务的排屋和小型商业空间。



R-1 土地用途规则

鼓励保留住宅用途，同时为商业或社区用途提供一些机会。

允许的用途（可以建造）

- 15 个以下的住宅单元
- 地面层的小菜店

有条件用途（需要审查）

- 一层小型办公室、餐馆、零售店和服务设施

禁止的用途（可以建造）

- 酒店、研究实验室、大型写字楼和商业用途

重点位小型住宅



为支持周边社区而
允许的市政用途



小型商业（有条件）
与允许的住宅用途相
混合

R-1 尺寸维度规定

新的分区将限制新建建筑的尺寸，以确保小型住宅的特色。

建筑物高度

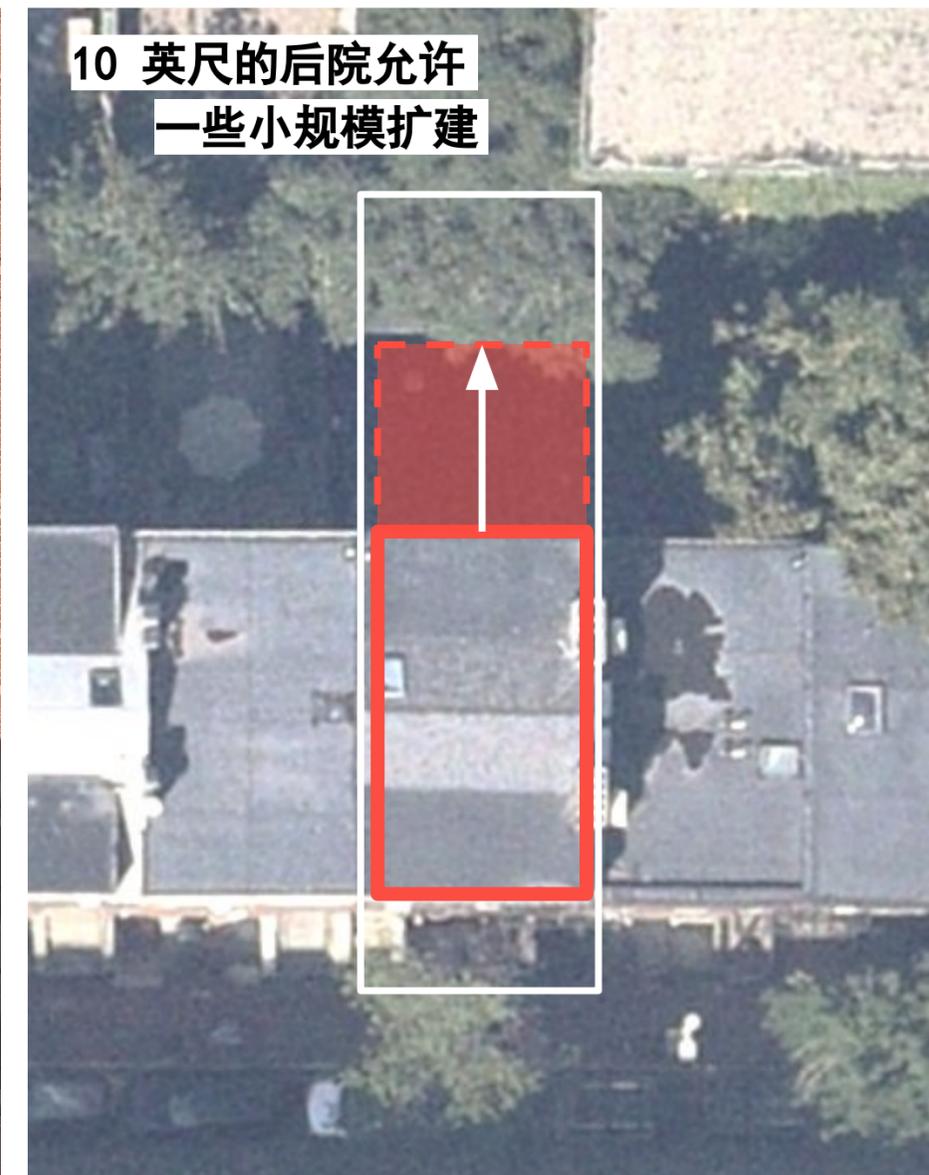
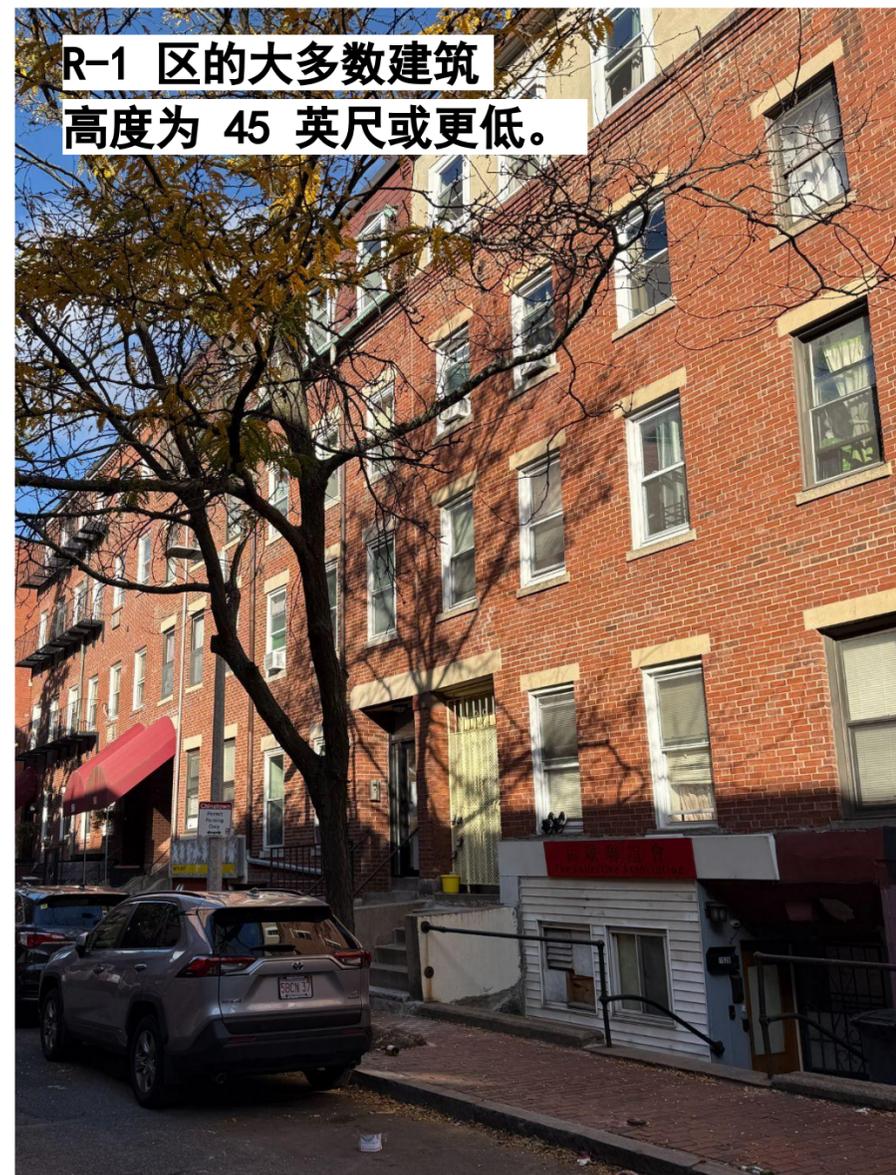
- 最大 45 英尺（小于现在的 80 英尺）

楼板最大面积

- 1,500 平方英尺，以保持小规模建筑（非现在）

院子最小值

- 允许有双方墙的条件，并有可能在后院进行小规模扩建



CC 概述

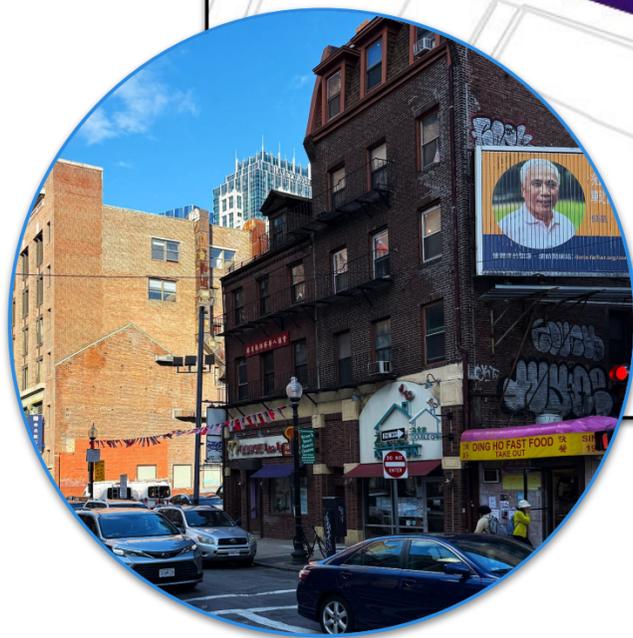
我们聆听到的意见

- 保护现有商店和餐馆的中国传统风格
- 提供老百姓负担得起的商品和服务

"支持新的和传统小企业"。
- "计划：市中心"

分区概述

- 重点是保持现有的状态，并通过允许商业活动的分区规则来鼓励商业活动。



CC 土地用途规定

允许在多个楼层使用较小的商业用途，确认唐人街的商业中心地位，并限制可能威胁该地区小规模结构的大型土地用途。

允许的用途（可以建造）

- 高层住宅
- 中型零售和娱乐
- 小型菜店、服务和办公楼

有条件用途（需要审查）

- 地面层住宅
- 零售大麻店设施

禁止的用途（禁止建造）

- 酒店、研究实验室、大型写字楼和娱乐/活动

不同多个楼层的混合土地用途



小型土地用途补贴

零售、餐饮和服务业的融合



CC 大小维度规定

限制开发项目的最大规模，使其与当前的建筑规模相匹配。保持现有的建筑高度规则。

建筑物高度

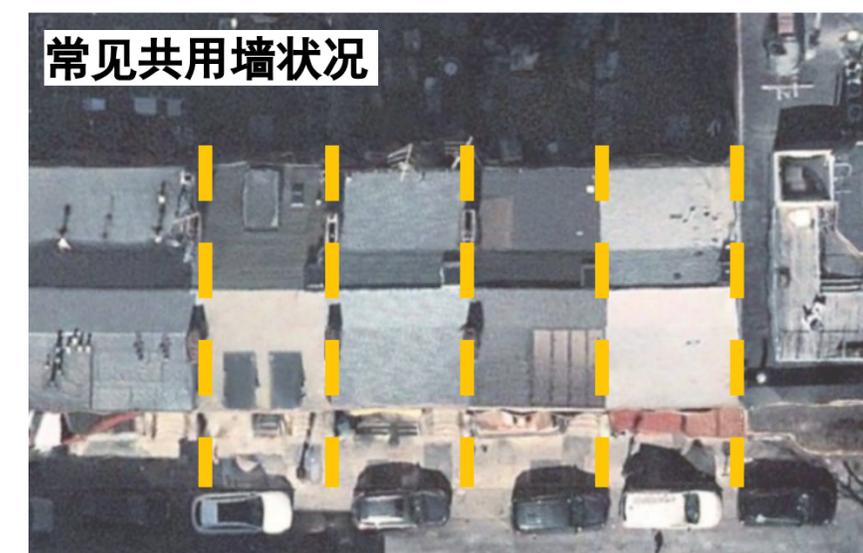
- 最高 80 英尺（与现今无变化）

楼板最大面积

- 最大 2,000 平方英尺，以保持小规模建筑

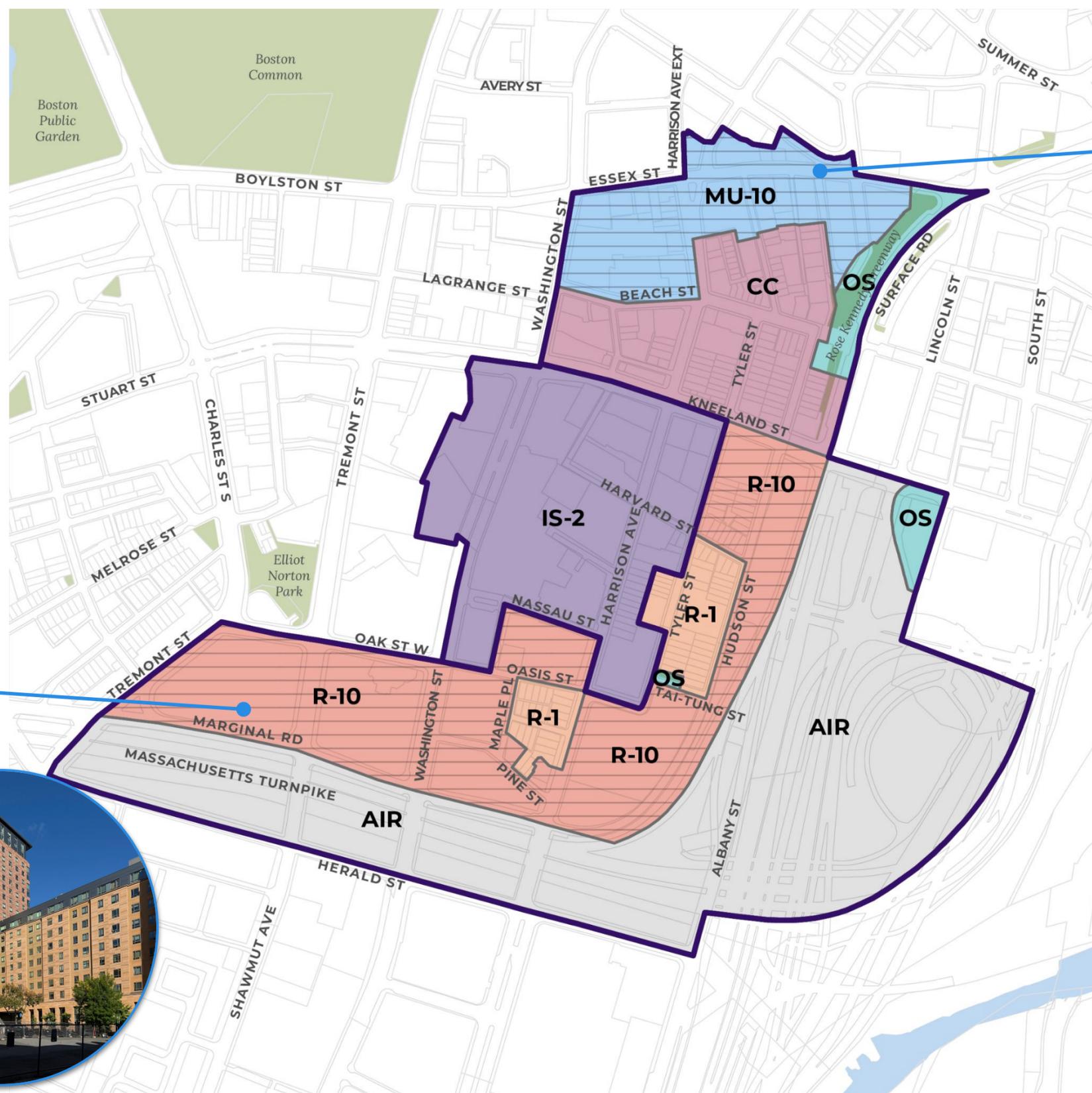
地块覆盖率

- 建筑地块覆盖率高，以反映现有密度



唐人街分区草案地图概述 - 分区

唐人街经济适用房覆盖区
通过高度奖励鼓励经济适用房项目。



混合使用-10 (MU-10)
以高度奖励优先考虑经济适用房，并允许住宅和旅游相关开发项目



住宅-10 (R-10)
适当调整并允许现有公寓楼的尺寸维度，为经济适用房项目提供高度奖励。



R-10 概述

我们聆听到的意见

- 建造更多更加经济适用 的劳动力住房
- 在现有的经济适用房和混合收入 住房集中区的基础上
- 增加开放空间的机会

“支持有规划的公共户外空间.....为社区/社交 聚会和家庭活动创造空间”。
- “计划：市中心”

分区概述

- 增加高度以建造经济适用房，并制定相关法规以改善居民和游客的体验。



R-10 土地用途规则

通过允许任何数量的住宅单元和一些有限的商业用途，鼓励住房和辅助性社区土地用途。

允许的用途（可以建造）

- 住宅用途、菜店和社区中心
- 一层小型办公室、餐馆、零售店和服务设施

有条件用途（需要审查）

- 一楼为大型零售、服务和餐馆

禁止的用途（禁止建造）

- 酒店、研究实验室、大型写字楼和娱乐/活动



餐厅为居民和
社区服务



允许在底层开设
沙龙等服务场所



允许在底层开设沙龙
等服务场所

R-10 尺寸维度规定

允许经济适用房达到最高高度，要求有透水面积和室外休闲空间，并设定与现有公寓楼更匹配的尺寸维度。

建筑物高度

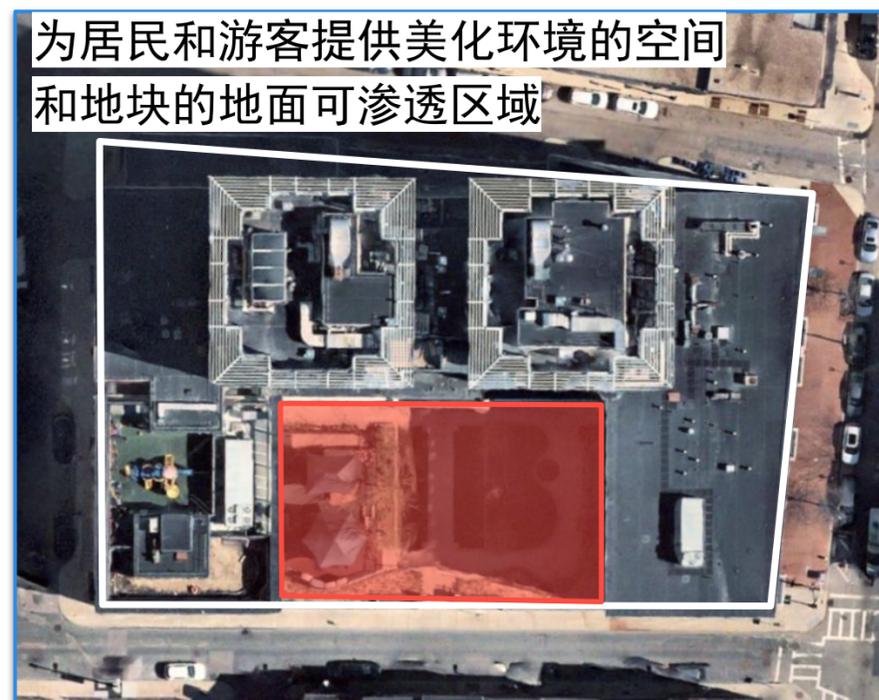
- 经济适用房项目为350英尺
- 所有其他用途为 150 英尺

户外休闲空间 + 透水性

- 最小 20% 户外休闲空间
- 大型地块必须包括 15% 的透水面积

缩进

- 建筑物高度必须缩到 70 英尺以上，或与毗邻历史建筑的高度相当。



MU-10 概述

我们聆听到的意见

- 更多机会来发展各类地面企业和住房
- 唐人街的优先发展重点是增长和发展机会以及旅游业（调查）
- Essex St 地区的住宅特色

为多种收入水平的人员提供更多住房，同时兼顾保护现有的建造结构。
- “计划：市中心”

分区概述

- 制定分区，以鼓励更多唐人街表示需要的用途，包括住房和旅游用途。



MU-10 土地用途规则

通过允许住宅和旅游相关用途，同时限制大型办公室和研究实验室的使用，突出唐人街作为不断发展的住宅区和旅游目的地的地位

允许的用途（可以建造）

- 多单元住宅
- 酒店和中型写字楼
- 菜店、餐馆、服务、大型零售、娱乐/活动

有条件用途（需要审查）

- 1-8 个住宅单元

禁止的用途（禁止建造）

- 研究办公室



较大规模的住宅建筑



混合住宅用途和附属零售/服务设施

MU-10 尺寸维度规定

确保在建造高层建筑时，将经济适用房和劳动力住房纳入其中。

建筑物高度

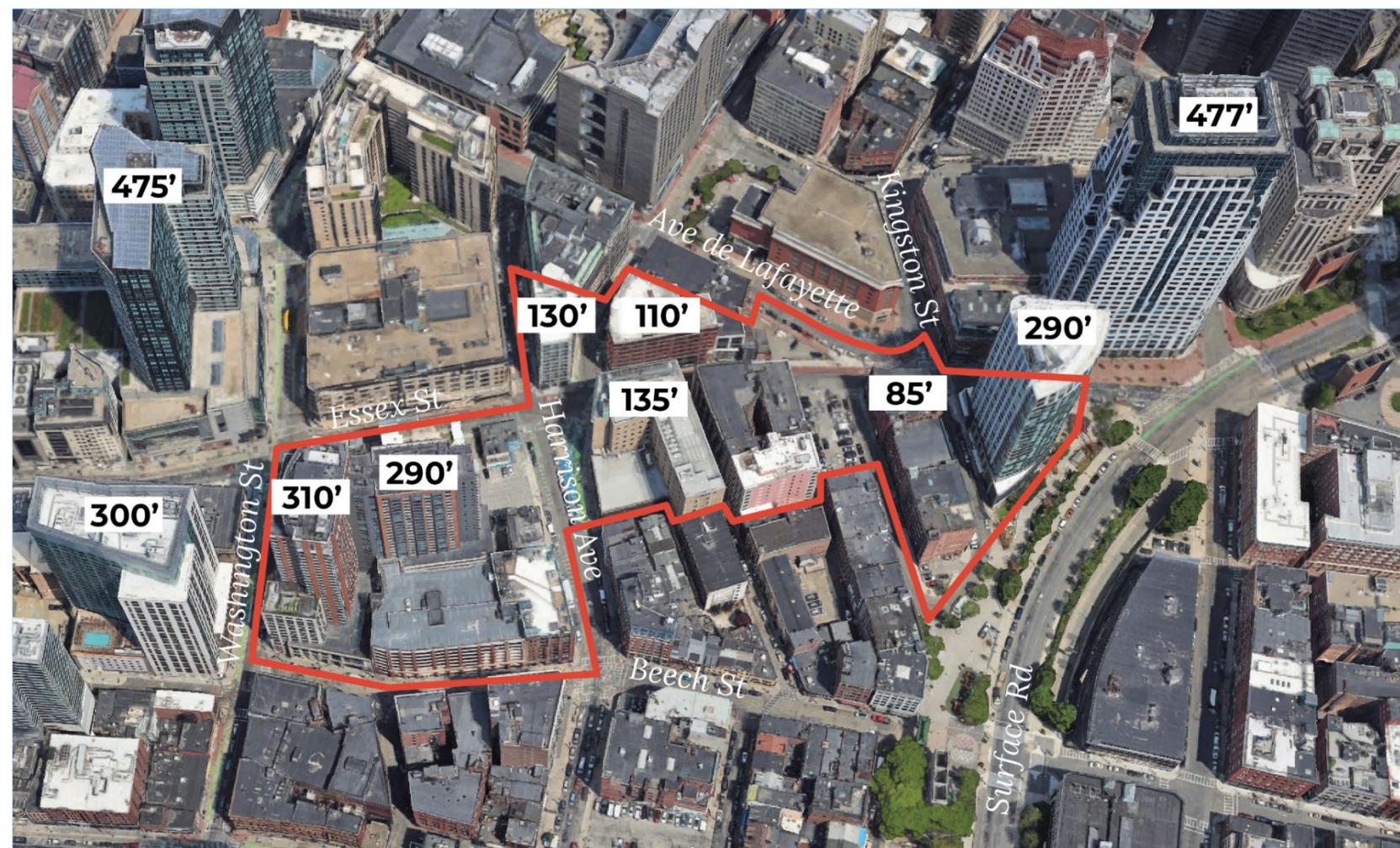
- 经济适用房项目为350英尺
- 所有其他用途为 150 英尺

生活设施空间

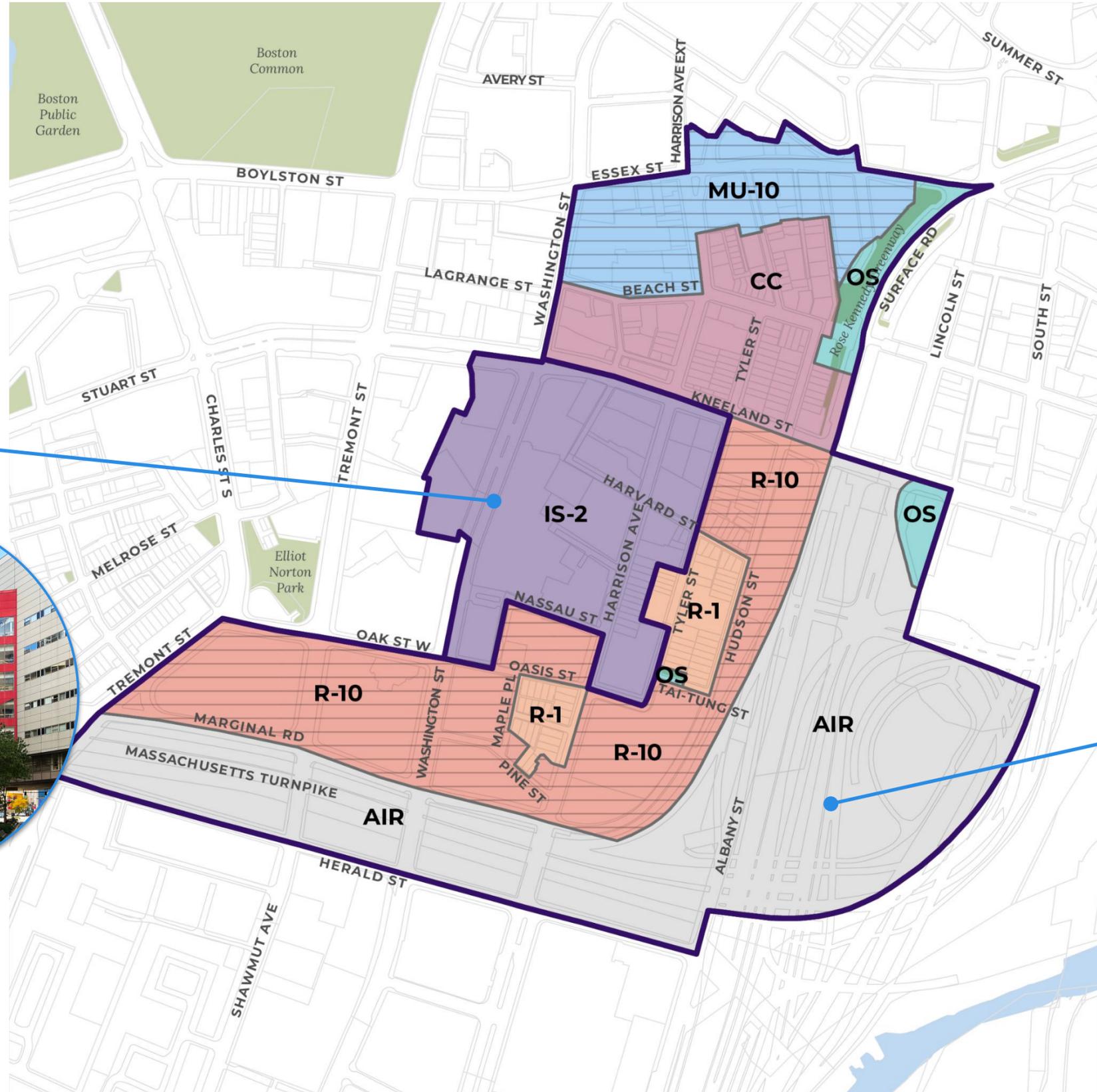
- 对于大面积地块，地面层的室外休闲设施空间不得少于 10%

缩进

- 建筑物高度必须缩到 155 英尺以上，或与毗邻历史建筑的高度相当。



唐人街分区草案地图概述 - 分区



机构-2 (IS-2)
制定更符合医疗机构用途的规定。



空中权研究区 (AIR)
允许 PDA 项目和使用法规将公路两侧拼接起来。





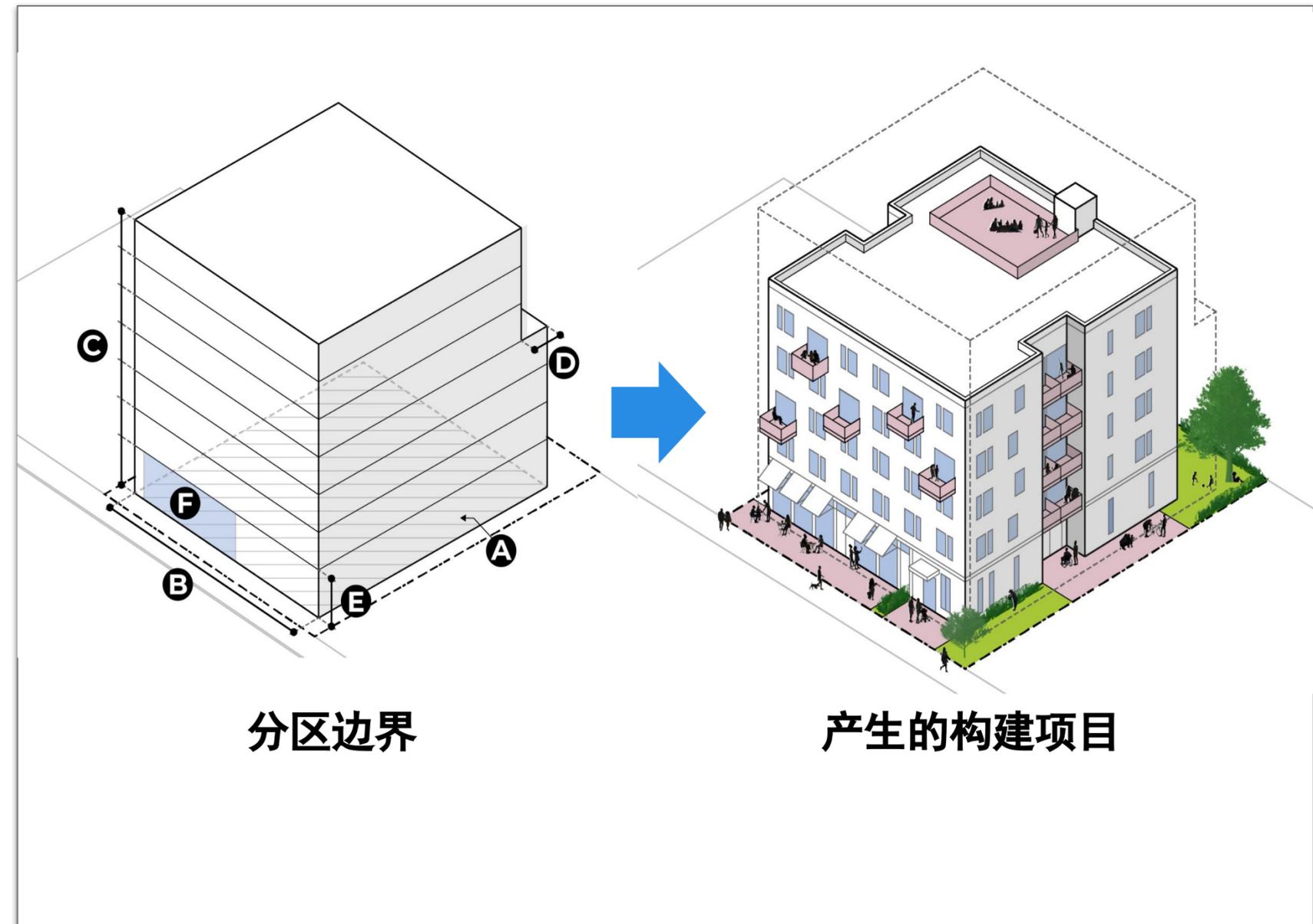
设计指南 草案

4

唐人街设计指南

通过第 80 条项目审查执行的设计指南有助于确保项目能够提升和尊重唐人街的历史街道、建筑和特色。

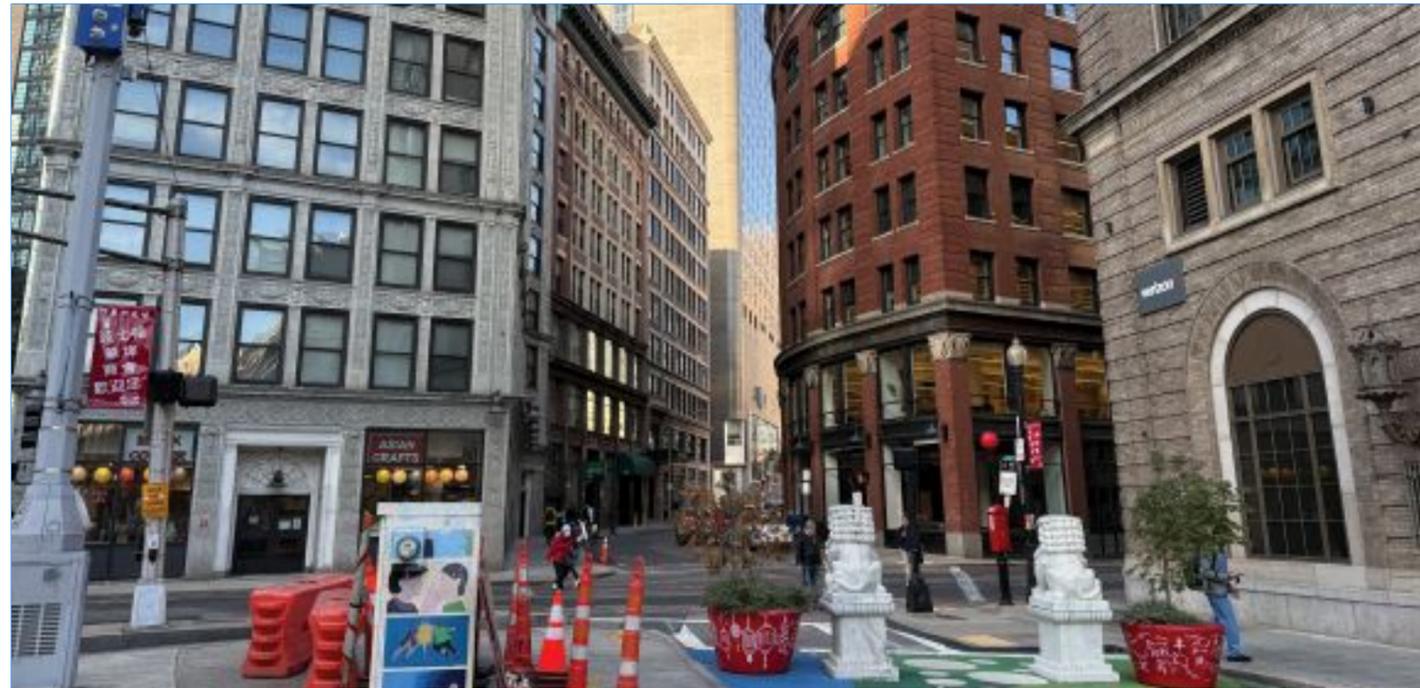
- 市政工作人员、开发人员、建筑师和社区成员可以运用这些指南帮助塑造和评估该地区中的新项目。
- 它们将在项目经过 BPDA and BLC 设计审查进程时被使用
- 唐人街特定场所指南是对适用于市中心和唐人街的“规划：市中心”中一般设计指南的补充。



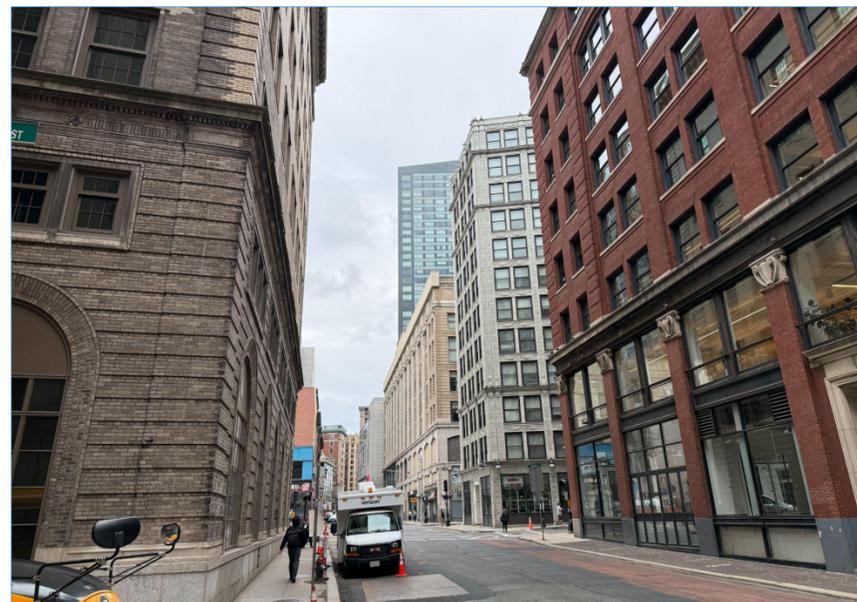
主要设计原则



沿着唐人街的 Essex St. 边缘和 Harrison Ave. 门户寻找混合用途的发展和适应性重新利用机会。

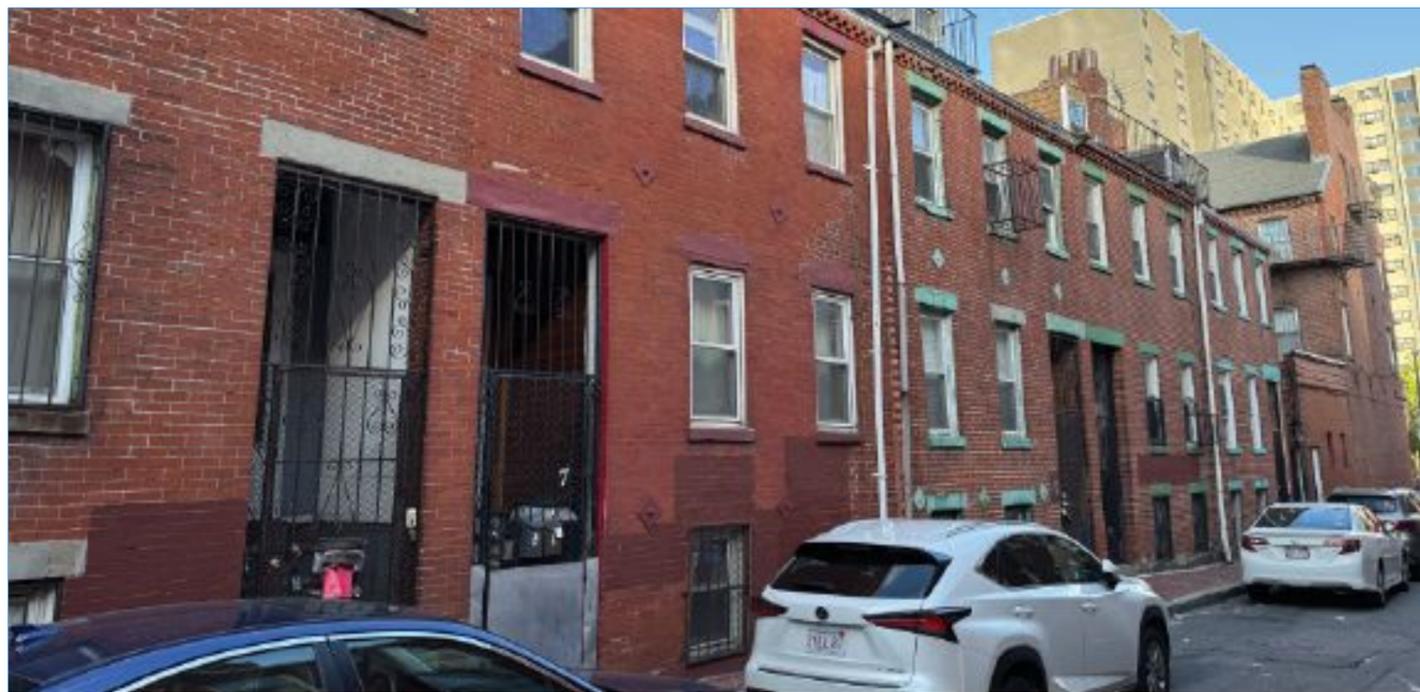


保持唐人街多功能核心区外墙和店面的节奏、规模和活力。



主要设计原则

保持整个唐人街历史悠久的排屋群的规模和特色。



在唐人街 Kneeland 以南规模较大的住宅区，寻找机会将新的住宅增长与创建新的社区空间和改善公共环境结合起来。



[Dancing Dragon] 2023-2024
Katherine Chin & Parke MacDowell



[Storytell and Sway] 2021-2022
Gianna Stewart

主要设计原则



与艺术家、唐人街组织和社区合作，寻找机会在场地和建筑设计中融入公共艺术，突出唐人街的历史和文化。



“千丝万缕形成的联系” Shaina Lu & Yvonne Ng (2017)

Ponnapa Prakkamakul 在Oxford 和 Essex Street创作的壁画“我们的归宿”(Where We Belong)



后续 步骤

5

分区修正案材料



分区摘要

CHINATOWN DRAFT ZONING AMENDMENT SUMMARY
November 2024
BACKGROUND

唐人街分区修正案草案摘要
2024年11月

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。

City of Boston Planning Department

文本修正案草案和分区地图草案

CHINATOWN DRAFT ZONING TEXT AMENDMENT

This Chinatown Draft Zoning Text Amendment and the accompanying Chinatown Draft Zoning Map constitutes the entirety of the proposed rezoning in Chinatown. A Chinatown Zoning Summary document is available on the Chinatown Rezoning webpage, and describes this Draft Zoning Text Amendment at a summary level. Annotations throughout this Draft Zoning Text Amendment explain the rationale behind some key provisions.

Today, Article 43 - Chinatown District regulates the entirety of the Chinatown neighborhood. However, zoning changes in one article may require changes in other articles to update cross-references and definitions. The following zoning articles include proposed changes:

Substantial Changes

- Article 43 - Chinatown Neighborhood Article (Replacing Existing Article)
- Article 34 - Institutional Districts (New Article)
- Article 8 - Regulation of Uses

Supportive Changes

- Article 2 - Definitions
- Article 3 - Establishment of Zoning Districts
- Article 23 - Off-Street Parking
- Article 33 - Open Space Subdistricts

设计指南草案

CHINATOWN DRAFT DESIGN GUIDELINES
Design Guidelines
Historic Context | Chinatown

Find mixed-use growth and adaptive reuse opportunities along Chinatown's Essex Street edge and Harrison Avenue gateway.

Essex Street forms the northern edge and serves as a gateway to the Chinatown neighborhood, particularly where Harrison Ave widens at Essex Street, encompassing Phillips Square. This Essex Street edge presents opportunities for both the reuse of historic mercantile buildings and the redevelopment of several vacant parcels. These efforts can help the transition between larger Downtown blocks to the north and smaller-scale urban fabric of Chinatown's commercial core.

more gradually, while still encouraging the preservation of these post-industrial buildings. There are several late-nineteenth and early-twentieth-century buildings clustered along Essex Street that offer key opportunities for adaptive reuse. Some of these buildings have already been converted into apartments or new offices and are officially highlighted as part of the Textile National Historic Register District. Additions to buildings and facadectomies, where a building's facade is preserved with a new structure behind or within it, such as that of the Greater Boston Chinese Golden Age Center, provide further opportunities to increase density while preserving historic facades. Redeveloping underutilized parcels along Essex Street can also help fill gaps in the historic urban fabric with contextual stepbacks that mitigate height impact and tie the new development to the scale of neighboring historic buildings.

2024 MACRIS Inventory
 ● NRHP
 ○ Inventoried
 ● PR
 ● MHL

2024 BLC Inventory
 ■ Designated Landmark
 ■ Inventoried Landmark
 ■ Pending Landmark
 ■ Study Area
 ■ CFROD

反馈意见



请填写公众反馈和意见表

- 开放期截至 2025 年 2 月 5 日
- bit.ly/ChinatownRezoning_feedback

办公时间参与+ 公开会议

- 2024 年 11 月 20 日至 2025 年 2 月 4 日期间的面对面和虚拟会议选项
- 请访问下方网站接受电子邮件通知：
www.bostonplans.org/about-us/get-involved

规划人员与您的团体/组织会面的时间安排

- 规划人员可与任何团体或组织会面
- 请发送邮件至：Jack.Halverson@boston.gov

公众反馈和意见表



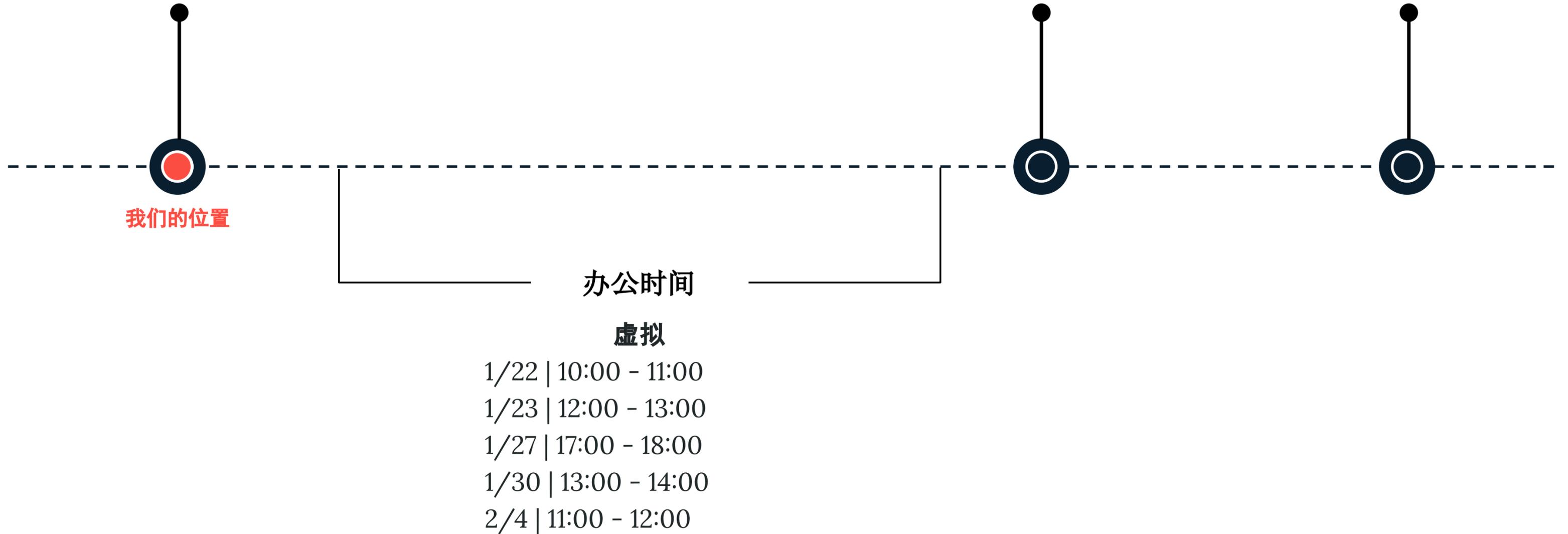
后续参与宣传时间线



2025 年 1 月 18 日
业主会议

2025 年 2 月 5 日
评论期结束

2025 年冬季
BPDA 委员会 + 波士顿
分区委员会



公众意见征集期

采纳分区

谢谢

有问题？

JACK HALVERSON Jack.Halverson@boston.gov

或访问：

bit.ly/ChinatownRezoning

