

# 華埠重新分區

業主會議 | 1月18日星期六



**1:05 PM**



Planning Department

**CITY of BOSTON**

# 今晚的會議

---

- 1 什麼是分區？
- 2 分區和私有財產
- 3 分區草案
- 4 設計準則草案
- 5 後續步驟
- 6 交通更新



# 關於計劃：市中心

華埠重新分區是作為實施計劃：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**。

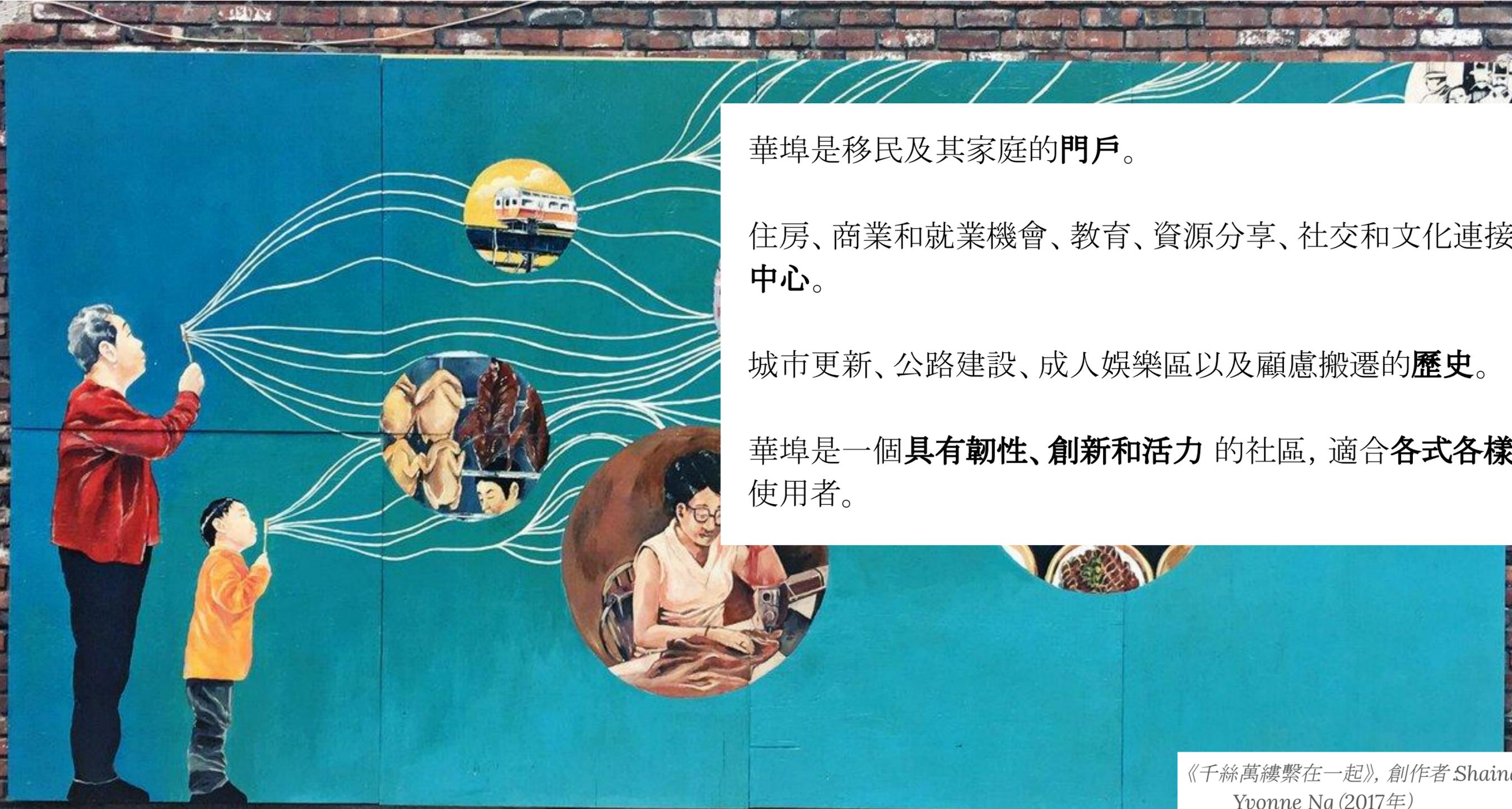
鼓勵**更多的混合用途**，使市中心更有包容性和活力，能夠滿足**居民、工作者和遊客**的各種需求。

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。

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



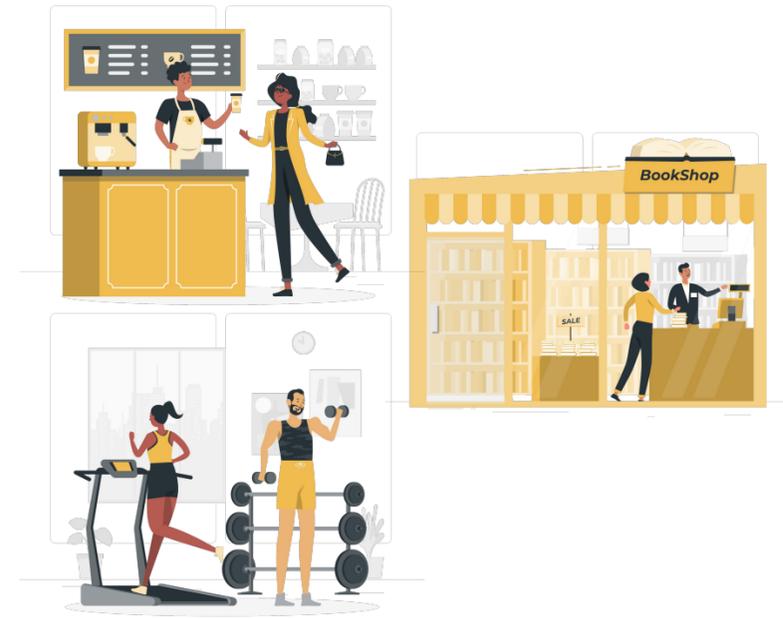
# 什麼是分區？

---



# 什麼是分區？ - 分區概述

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土地用途、形狀和密度。分區管理的內容包括：



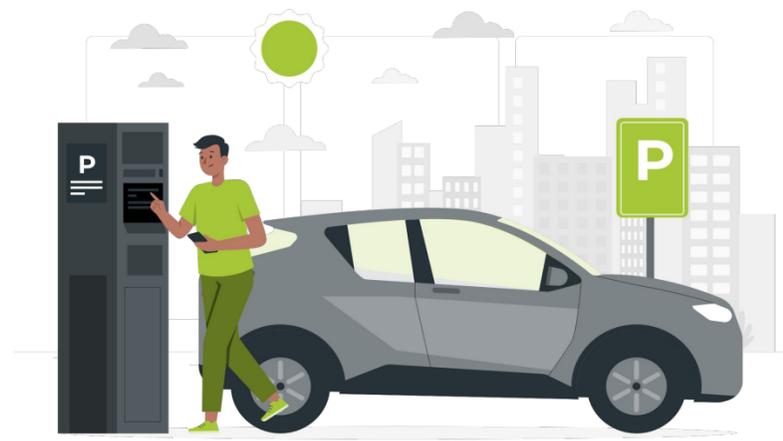
## 土地利用

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。

# 我們如何更新分區？ - 分區修正案

## 分區條文修正案

修改《分區法典》書面條文，成為開發的新規則或更新規則。

現有華埠分區條文

### ARTICLE 43 - CHINATOWN DISTRICT<sup>[1]</sup>

Footnotes:

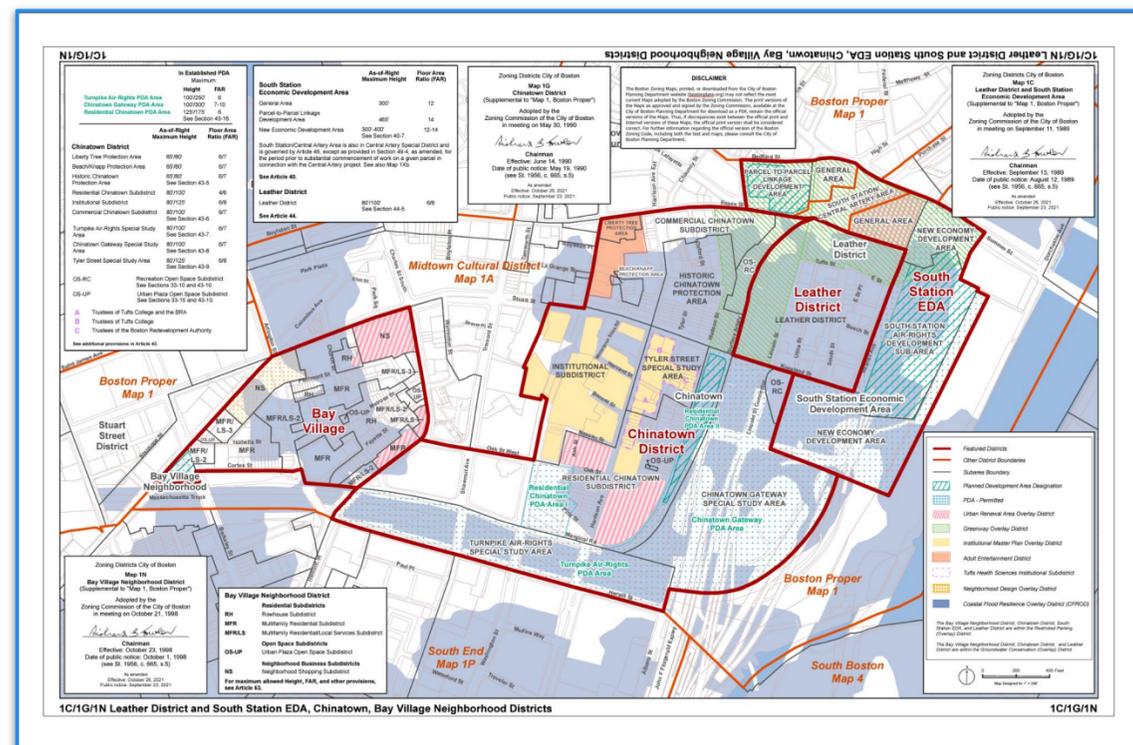
#### Section 43-1. - Statement of Purpose, Goals, and Objectives.

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.

## 分區地圖修正案

修改市內一個或多個區域的分區地圖上特定分區規則的地理位置和應用。

現有華埠分區地圖



# 為什麼更新分區？

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、現有建築或我們規劃的發展方式不符

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

# 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**。

**允許用途** 可以在新地點建造或在現有地點開放。

**有條件用途** 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才能在某處存在。

這意味著需要透過審查流程來確定是否合適，通常是根據周邊區域和近期計劃中列出的優先事項來確定。

**禁止用途** 不能建造。

住宅區



餐廳 + 零售



醫院 + 機構



還有更多...

# 新的土地利用結構



新的土地利用和定義澄清了含糊不清的類別，並包含了 分區法典中未曾有過的新的土地用途。



## 現有土地用途範例

- 餐廳用途
- 外賣店用途

- 服務用途

- 文化用途

## 新的土地利用範例

- 小型 + 大型餐廳

- 服務場所 - 小型 + 大型
- 支票兌換處

- 博物館
- 藝術工作室
- 娛樂/活動(超小型、小型、中型、大型、超大型)

# 土地利用規模



有些土地利用具有**規模臨界值**，可以**鼓勵小型商業空間**，**限制大型**、**超大型**和有影響的土地用途。

**小型零售店** - 總面積小於2,500平方英尺。



允許在每個華埠子區域的底層開設，但在排屋區則為有條件開設。

**中型零售店** - 總面積為2,501-10,000平方英尺。



允許在社區商業區和MU-10區開設，禁止在排屋區開設，其他地方則為有條件開設。

**大型零售店** - 總面積為10,001-49,999平方英尺。



在社區商業區和較大的住宅區有條件開設，其他地方禁止開設。

**超大型零售店** - 總面積大於或等於50,000平方英尺。



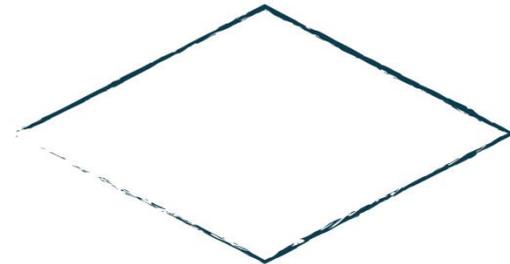
除MU-10區域為有條件開設外，其他地方禁止開設。

# 目前的尺寸規定

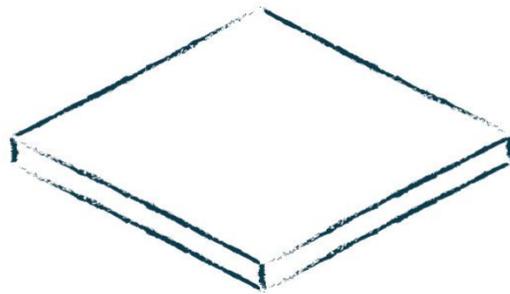
目前華埠的建築尺寸要求僅包括建築容積率 ( FAR) 和建築高度，這些與底層用途並無太大關係。

容積率會導致建築高度、形狀和規模的巨大差異。

10,000平方英尺地塊

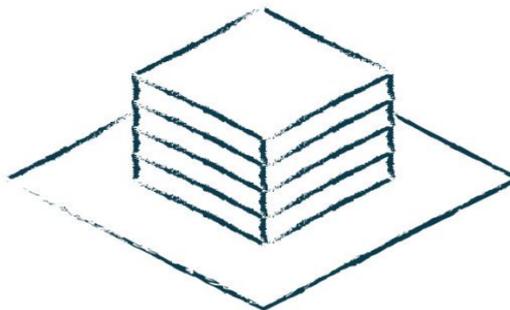


容積率為 1.0



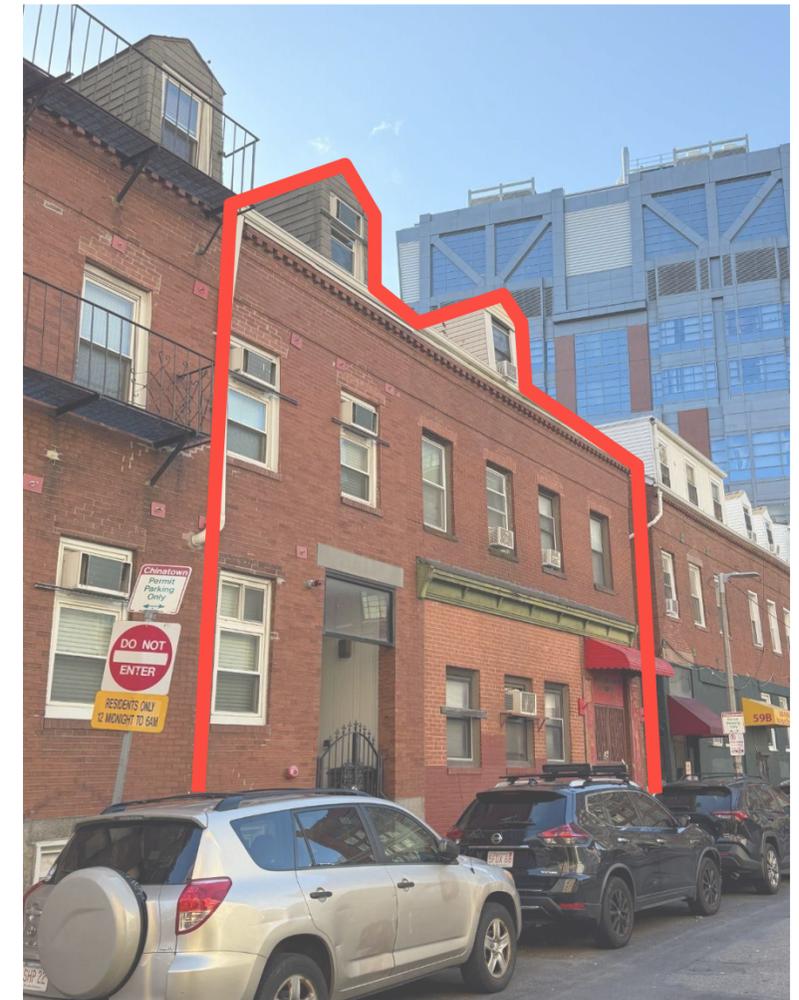
100%建築覆蓋率

容積率為 1.0



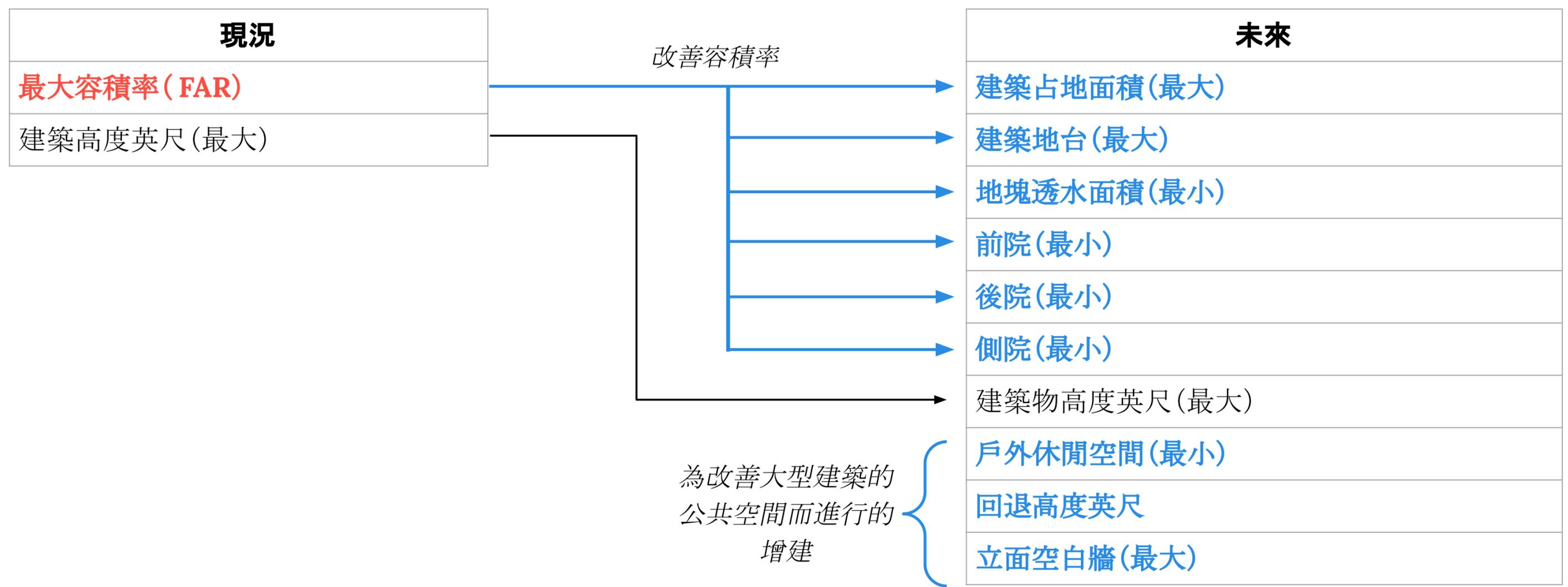
25%建築覆蓋率

容積率為 2.6



# 新的尺寸規定

新的尺寸規定可以更好地控制未來開發的外觀，並引入新的措施來實現鄰里目標，如室外休閒空間和透水地面。





# 分區和私有財產

---

2

# 分區的適用對象

1

## 第80子條

改變財產的用途

在您的建築物上加蓋

為您的餐廳添加外帶服務

施工面積在20,000平方英尺  
以下

其他建築物變更...

2

## 第80條小型專案

專案面積在20,000平方英尺  
至50,000平方英尺之間

15個或更多住房單元



*Holy Trinity Church (South End)*

3

## 第80條大型專案

專案面積超過50,000平方英尺



*288 Harrison | 86,950 sf*

# 分區違規範例



## 7 HUDSON STREET

為現有餐廳添加外帶服務。餐廳提供外帶服務是有條件使用。



新分區將允許外帶餐廳

## 78 TYLER STREET

將修道院改建為8間公寓；不提供規定的停車位（4個停車位）。



新的分區不要求停車場（但是仍然可以建造停車場）。



# 分區草案

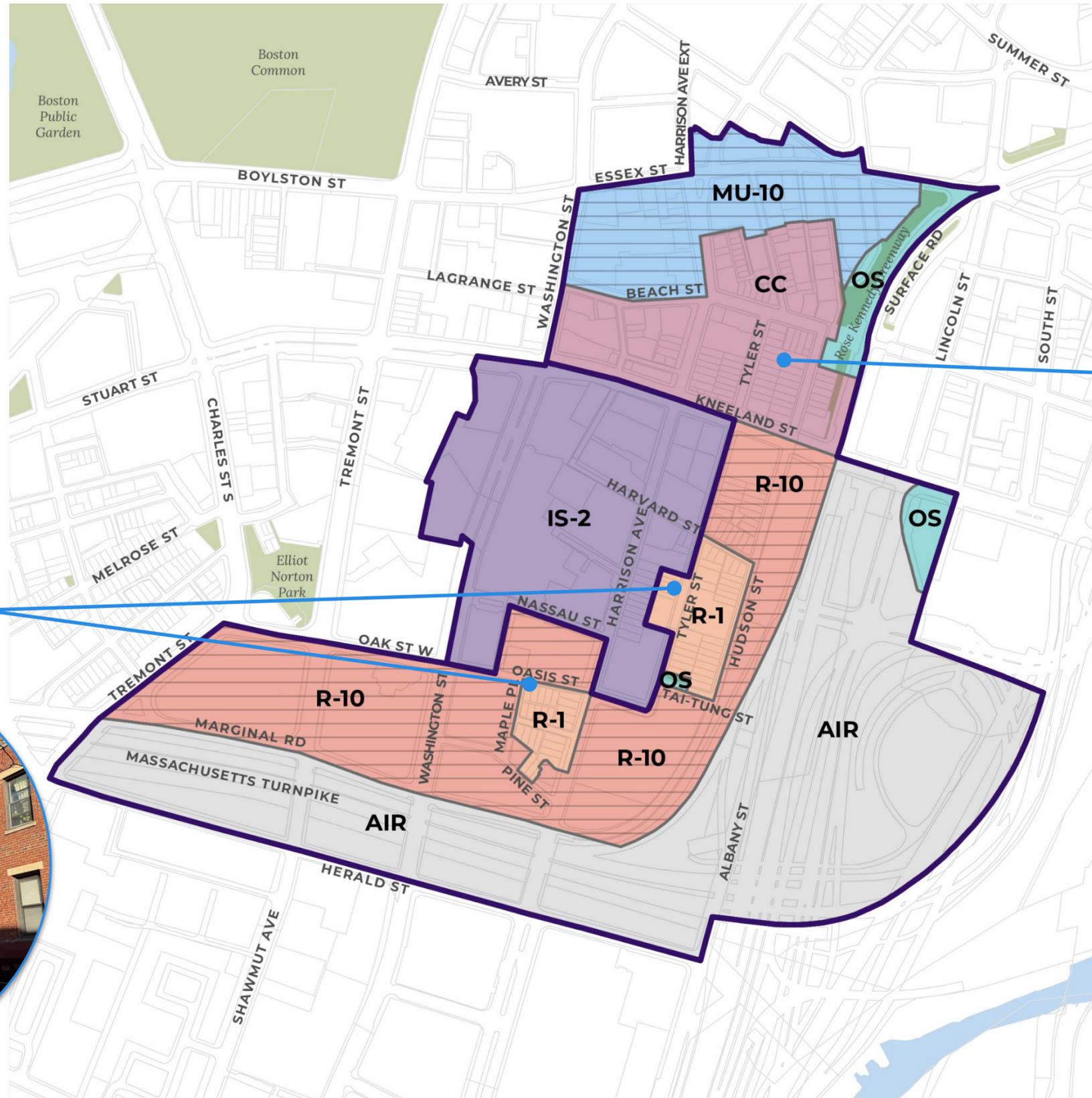
---

3

# 華埠分區草案概述 - 區域

這些是分區區域。  
它們都有特定的土地  
用途和尺寸規定。

**住宅區-1(R-1)**  
降低分區等級，保留排屋住宅。



**社區商業區(CC)**  
適當確定尺寸，與現有環境匹配，  
鼓勵小企業用途。



# R-1概述

## 我們聽到的意見

- 使該區域總體上與目前的狀態保持一致，可以稍微擴展建設，但不許增加高度。

「保護街區的歷史結構，尤其是排屋街區。」  
- 計劃：市中心

## 分區概述

- 降低分區等級並設定尺寸規定，以維護排屋和為社區服務的小型商業空間。



# R-1土地使用規定



鼓勵保留住宅用途，同時提供商業或社區用途的機會。

## 允許用途 (可以建造)

- 15套單元以下的住宅
- 底層小型雜貨店

## 有條件用途 (需要審查)

- 底層小型辦公室、餐廳、零售和服務業

## 禁止用途 (不能建造)

- 酒店、研究實驗室、較大型辦公室和商業用途

重點關注小型住宅區



允許支持周邊社區的市政用途



小型商業(有條件)與允許的住宅用途混合

# R-1尺寸規定



新的分區將限制新建建築的規模，以確保小型住宅區的特色。

## 建築高度

- 最高45英尺(低於現在的80英尺)

## 最大地台面積

- 最大1,500平方英尺，以保持小規模建築(目前沒有)

## 後院最小面積

- 允許界牆情況，並可在後院進行小規模擴建



# CC概述

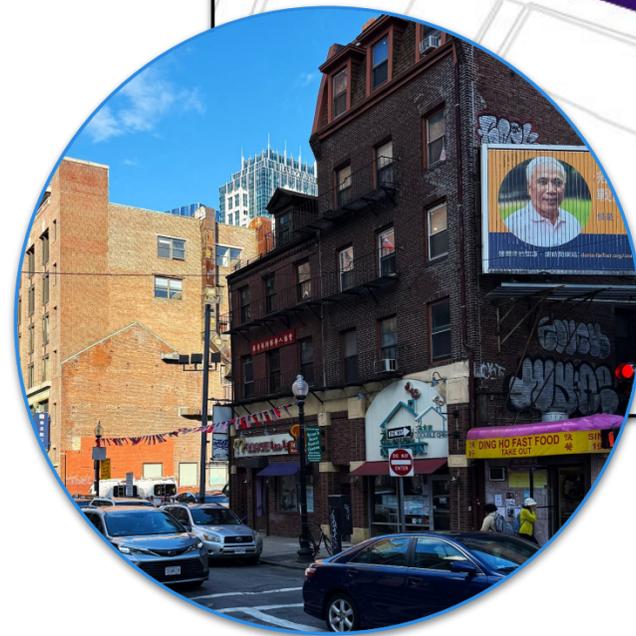
## 我們聽到的意見

- 保護現有商店和餐廳的**中國傳統**
- 提供**負擔得起的商品和服務**

「支持新舊小企業」。  
- 計劃：市中心

## 分區概述

- 致力保持現有的狀況，並透過允許商業活動的分區規則來鼓勵商業活動。



# CC土地使用規定

允許多樓層的較小商業土地用途, 確認華埠的商業中心, 並限制可能威脅該地區小規模結構的較大型土地用途。

## 允許用途 (可以建造)

- 上層住宅
- 中型零售和娛樂
- 小型雜貨店、服務和辦公室

## 有條件用途 (需要審查)

- 底層住宅
- 大麻零售店

## 禁止用途 (不能建造)

- 酒店、研究實驗室、較大型辦公室和娛樂/活動

多樓層的混合土地用途



小規模土地使用許可

混合零售、餐飲和服務



# CC尺寸規定



限制開發專案的最大規模，與目前的建築規模匹配。保持現有的建築高度規則。

## 建築高度

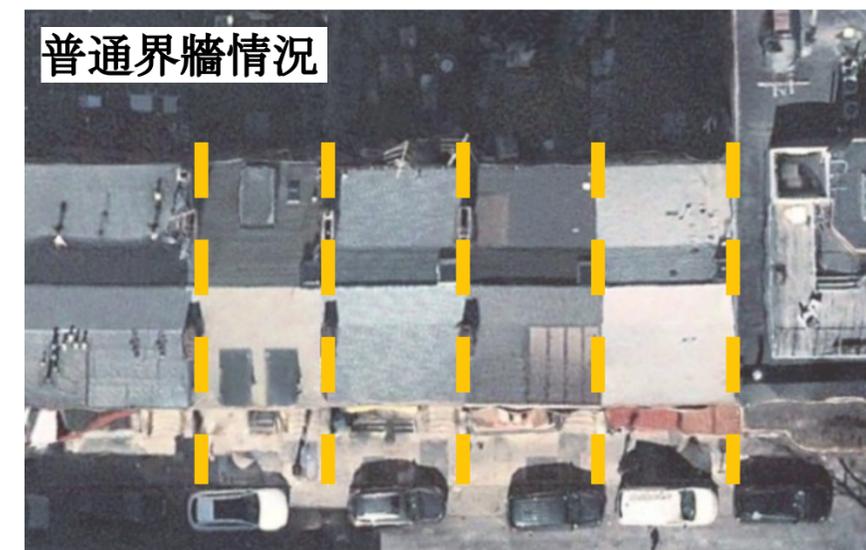
- 最高80英尺(與目前相比沒有變化)

## 最大地台面積

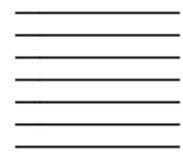
- 最大2,000平方英尺，以保持小規模建築

## 建築覆蓋率

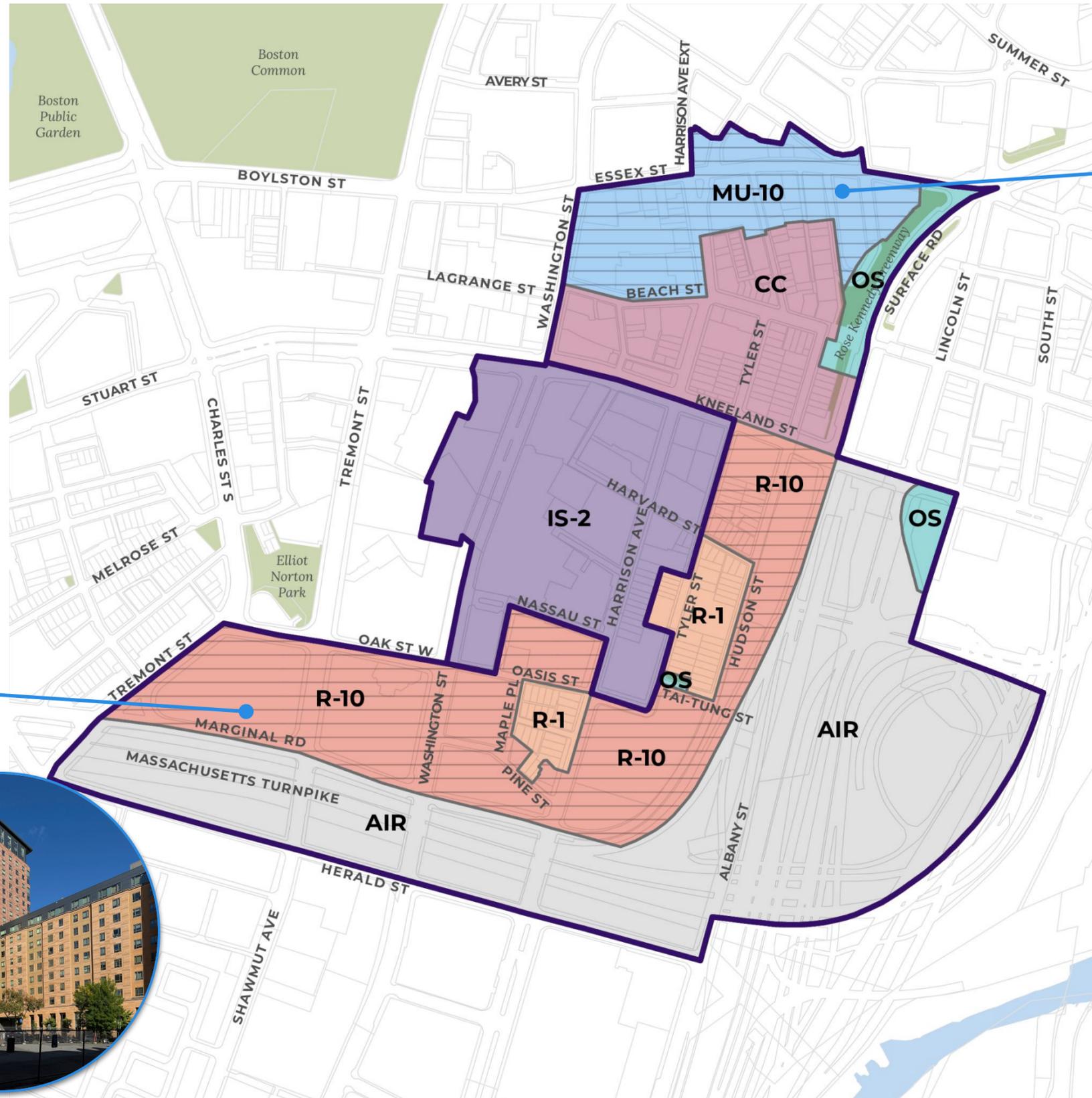
- 高樓建築覆蓋率反映現有密度



# 華埠分區草案概述 - 區域



**華埠可負擔住房覆蓋區**  
透過建築高度獎勵措施，鼓勵可負擔住房專案。



## 混合使用-10(MU-10)

透過建築高度獎勵優先考慮可負擔住房，並允許住宅和旅遊相關的開發案



## 住宅區-10(R-10)

適當確定尺寸以允許現有公寓樓的高度，並為可負擔住房專案提供高度獎勵。



# R-10概述

## 我們聽到的意見

- 更高密度的更多可負擔 和勞動力工薪族住房單元
- 在現有可負擔住房和混合收入住房 集中區進行建設
- 增加開放空間機會

「支持規劃的公共戶外空間.....為社區/社交聚會和家庭創造空間。」  
- 計劃:市中心



## 分區概述

- 增加高度以建造可負擔住房，並制定相關法規以改善居民和遊客的體驗。

# R-10土地使用規定

透過允許任何數量的住宅單元和一些受限制的商業用途，鼓勵住房和支持性的社區土地用途。

## 允許用途 (可以建造)

- 住宅、雜貨店和社區中心
- 底層為小型辦公室、餐廳、零售和服務

## 有條件用途 (需要審查)

- 底層為大型零售、服務和餐廳

## 禁止用途 (不能建造)

- 酒店、研究實驗室、大型辦公室和娛樂/活動場所



餐廳為居民和社區服務



允許在底層開設沙龍等服務場所



學校是街區內的重要市政用途

# R-10尺寸規定

允許可負擔住房的最大高度，要求透水面積和室外休閒空間，並設定與現有公寓樓更匹配的尺寸。

## 建築高度

- 經濟適用房為350英尺
- 所有其他用途為150英尺

## 休閒空間 + 透水性

- 至少20%的室外休閒空間
- 大型地塊必須包括15%的透水面積

## 回退

- 建築物在70英尺以上必須縮小尺寸，或與毗鄰歷史建築的高度相當



# MU-10概述

## 我們聽到的意見

- 發展各種商業和地上住房的更多機會
- 成長和發展機會 + 旅遊業是華埠的優先事項 (調查)
- Essex St地區的住宅特徵

「在保護現有建築結構的同時，為不同收入人群創造更多住房。」  
- 計劃：市中心

## 分區概述

- 制定分區，以鼓勵更多華埠表示需要的用途，包括住房和旅遊用途。



# MU-10土地使用規定

透過允許住宅和旅遊相關用途，同時限制大型辦公室和研究實驗室用途，突顯華埠作為不斷發展的住宅區和旅遊目的地。

## 允許用途 (可以建造)

- 多單元住宅
- 酒店和中型辦公室
- 雜貨店、餐廳、服務、大型零售、娛樂/活動

## 有條件用途 (需要審查)

- 1-8套住宅單元

## 禁止用途 (不能建造)

- 研究實驗室



規模較大的住宅  
建築



混合住宅用途和配套  
零售/服務設施

# MU-10尺寸規定



確保在建造高層建築時，將可負擔住房和工薪族住房納入其中。

## 建築高度

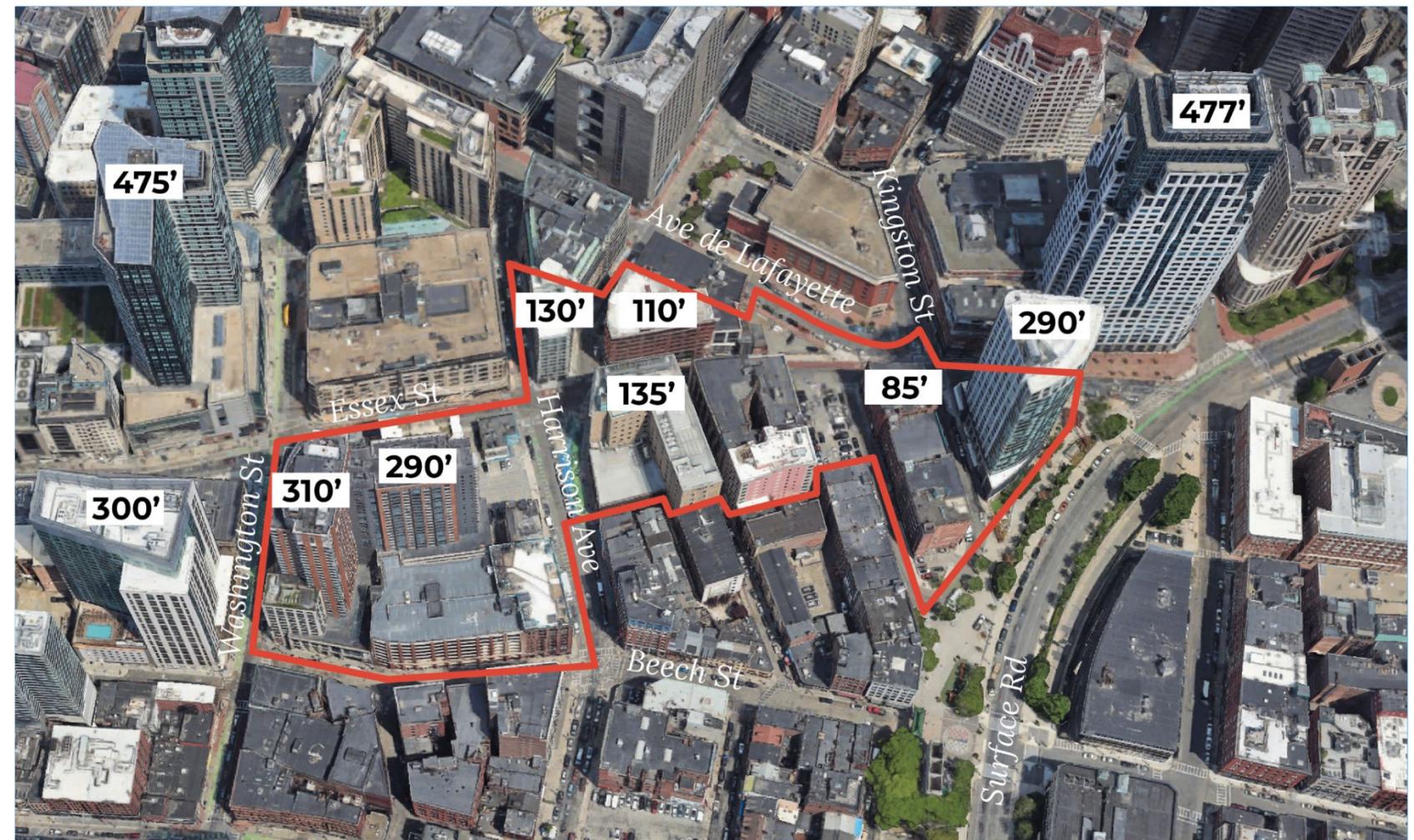
- 經濟適用房為350英尺
- 所有其他用途為150英尺

## 休閒空間

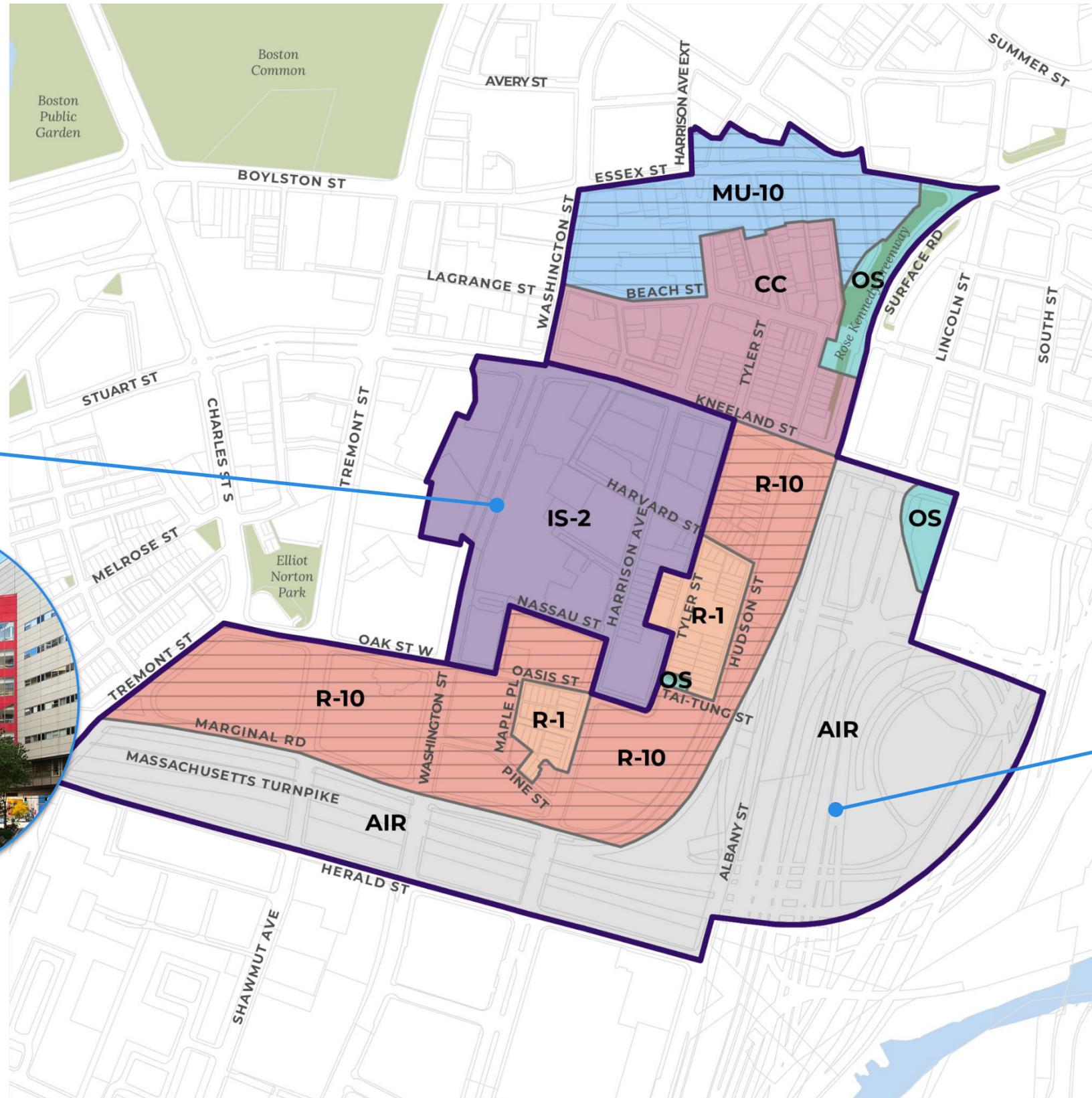
- 對於大型地塊，底層室外休閒空間不得少於10%

## 回退

- 建築物在155英尺以上必須縮小尺寸，或與毗鄰歷史建築的高度相當。



# 華埠分區草案概述 - 區域



**機構-2 (IS-2)**  
制定更符合醫療機構用途的規定。



**上空權研究區 (AIR)**  
允許PDA專案和用途規定能夠彌合公路的兩側。





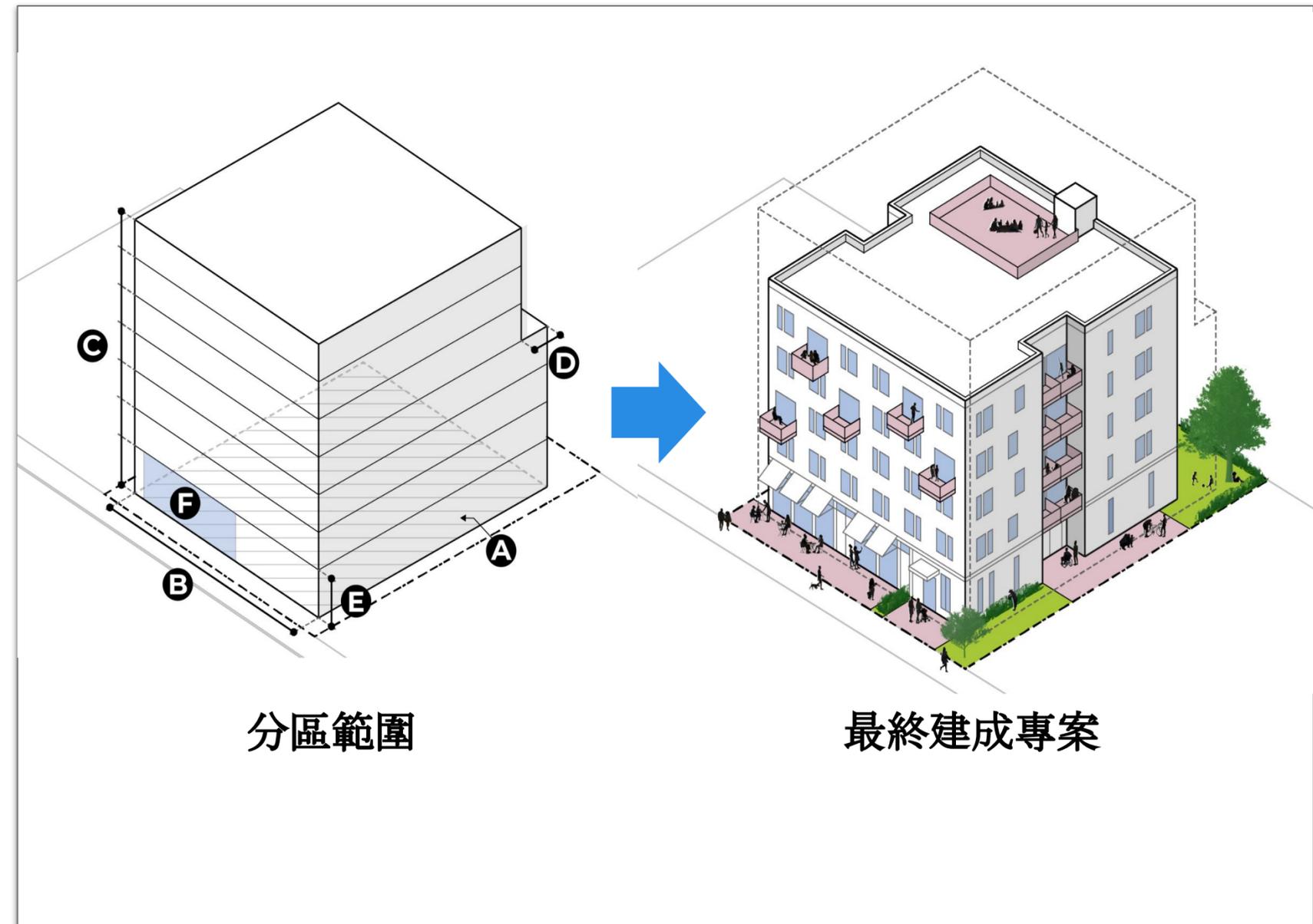
# 設計準則草案

4

# 華埠設計準則

透過執行第 80 條專案審查的設計準則，有助於確保專案強化和尊重華埠歷史街道、建築和特色。

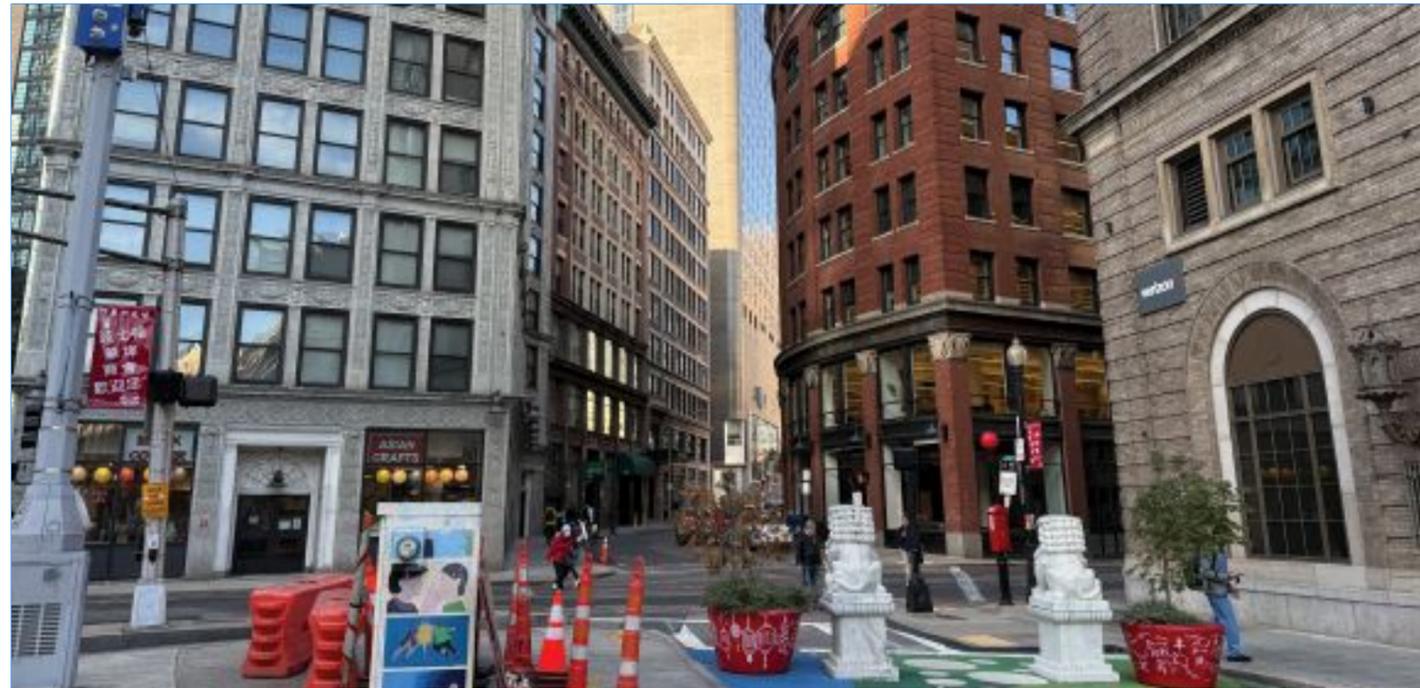
- 這些準則旨在幫助市府工作人員以及開發商、建築師和社區成員對當地的專案進行規劃和評估。
- 當專案經過BPDA和BLC設計審查流程時，將會使用和強制執行這些準則
- 華埠的特定場地準則是對《計劃：市中心》中適用於市中心和華埠的一般設計準則的補充



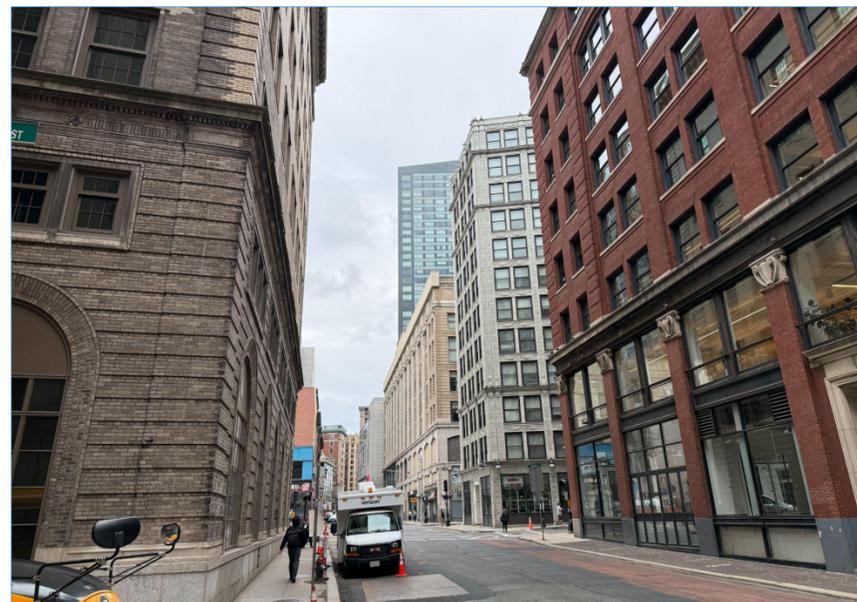
# 主要設計原則



在華埠 Essex St 邊緣和 Harrison Ave 入口尋找混合用途開發和改造再利用的機會。



在華埠的混合用途核心區保持外牆和店面的節奏、規模和活力。



# 主要設計原則

保持整個華埠歷史排屋群的規模和特色。



在華埠 Kneeland 以南規模較大的住宅區，尋找機會將新的住宅開發與創造新的社區空間和改善的公共領域互相搭配。



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



[Storytell and Sway] 2021-2022  
Gianna Stewart

# 主要設計原則



與藝術家、華埠組織和社區合作，尋找機會在場地和建築設計中融入公共藝術，突顯華埠的歷史和文化。



《千絲萬縷繫在一起》，創作者 Shaina Lu 和 Yvonne Ng (2017年)



Ponnapa Prakkamakul在Oxford Street和Essex Street的「我們的歸屬」壁畫



# 後續步驟

5

# 分區修正案材料



## 分區摘要

**CHINATOWN DRAFT ZONING AMENDMENT SUMMARY**  
November 2024  
BACKGROUND

唐人街分區修正案草案摘要  
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

## 條文修正案草案和分區地圖草案

**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

## 設計準則草案

**CHINATOWN DRAFT 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

# 提供回饋



## 填寫民眾回饋和意見表

- 2025年2月5日截止
- [bit.ly/ChinatownRezoning\\_feedback](https://bit.ly/ChinatownRezoning_feedback)

## 參加辦公時間 + 公開會議

- 2024年11月20日至2025年2月4日期間的現場和遠程選項
- 註冊並收取電子郵件通知：[www.bostonplans.org/about-us/get-involved](http://www.bostonplans.org/about-us/get-involved)

## 安排規劃人員與您的團體 / 組織會面

- 規劃人員可與任何團體或組織會面
- 請將電子郵件寄至：[Jack.Halverson@boston.gov](mailto:Jack.Halverson@boston.gov)

### 民眾回饋和意見表



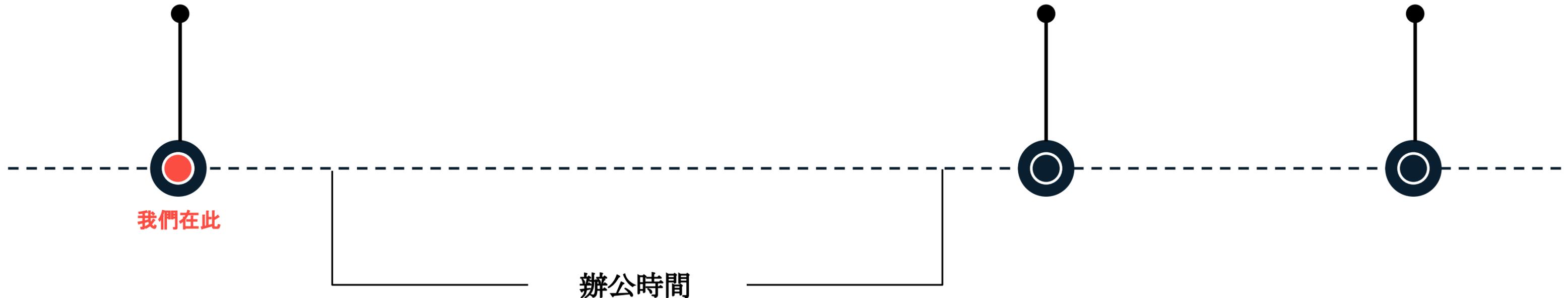
# UPCOMING ENGAGEMENT TIMELINE



2025年1月18日  
業主會議

2025年2月5日  
評論期結束

2025年冬季  
BPDA委員會 + 波士頓分區  
委員會



我們在此

辦公時間

遠程

1月22日 | 上午10:00 - 上午11:00

1月23日 | 中午12:00 - 中午1:00

1月27日 | 中午5:00 - 中午6:00

1月30日 | 中午1:00 - 中午2:00

2月4日 | 上午11:00 - 中午12:00

民眾評論期

分區通過

# 謝謝您

---

有問題嗎？

**JACK HALVERSON**    [Jack.Halverson@boston.gov](mailto:Jack.Halverson@boston.gov)

或是瀏覽：

[bit.ly/ChinatownRezoning](https://bit.ly/ChinatownRezoning)

