

唐人街分区修正案摘要

2026 年 4 月

更新的分区草案

[唐人街重新划区过程](#)是更大范围的“[规划:市中心](#)”综合战略的一部分。2024 年 11 月发布了《唐人街分区修正案与设计指南草案》，随后举办了一系列线下及线上公众参与活动。本摘要涵盖了推进采纳分区规定过程中因公众参与而对草案所做的变更。

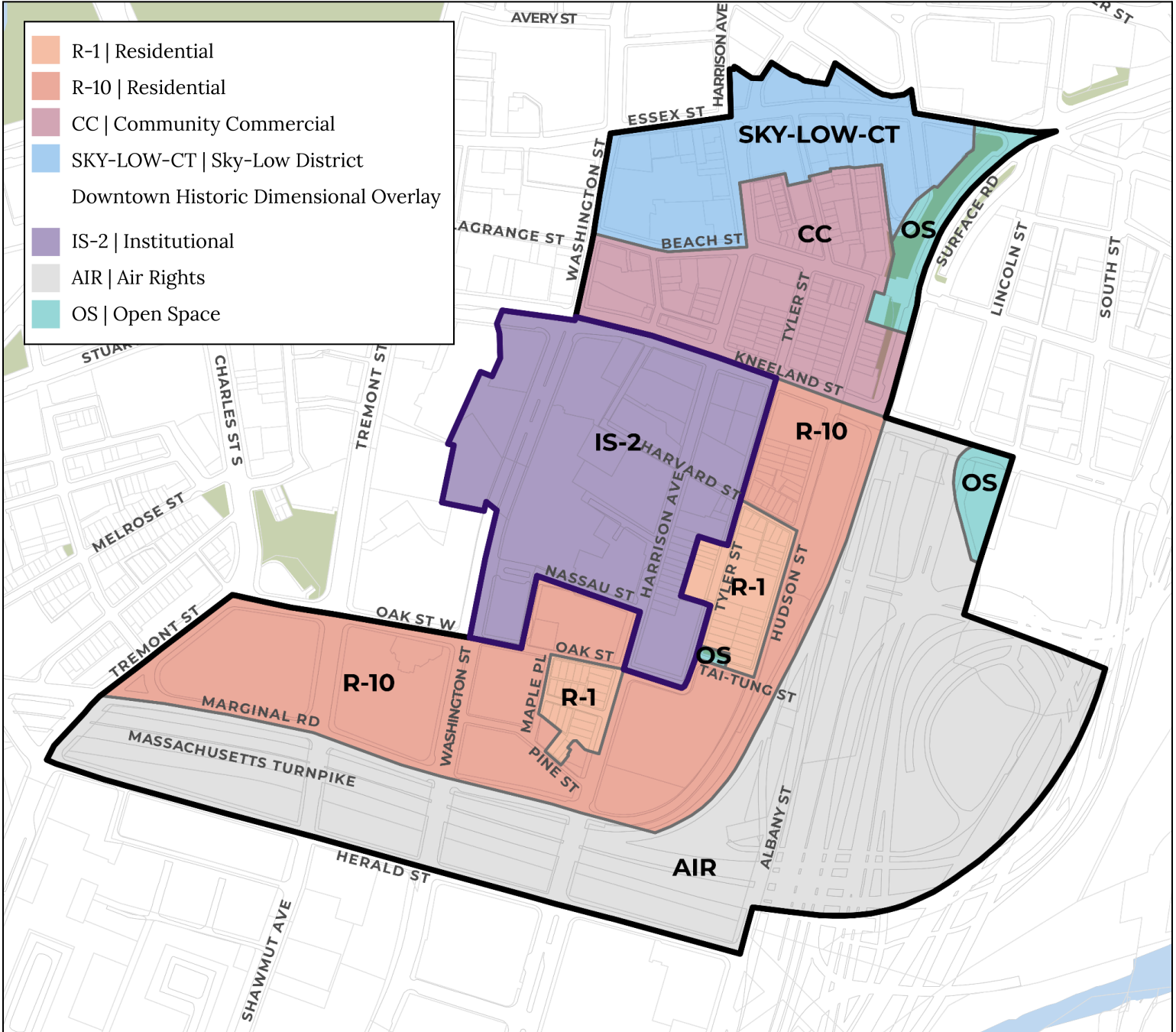
规划和分区草案过程参考了社区反馈，拟议的分区变更旨在认可唐人街作为一个社区的多元身份。我们听到的意见如下：

- 唐人街帮助支持新移民、年长者、低收入家庭和个人；
- 需要更多经济适用房和商业空间；
- 唐人街作为商业区，必须同时服务于居民和游客，才能在与其它提供类似商品和服务的地区竞争中保持优势，特别是对本地区的侨民社区而言；以及
- 应为具有强烈文化认同感和与唐人街亲近感的中产阶级家庭提供更多住房机会。



地图修正案摘要

分区图的修订是指对《分区条例》中规定的具体分区规则的地理位置所作的变更。目前规范唐人街的现行分区图是“1G唐人街分区图”。该地图上标注了不同分区区域(或称分区“子区”)的边界,并参照了《唐人街条例》第43条。由于官方分区地图包含大量信息可能难以阅读,因此下方提供了一份简化版本:



分区子区

R-1 | 住宅

R-1在社区历史悠久的联排住宅区内规划, 包括 Johnny Court区域以及 Tyler Street 与 Hudson Street之间的地区。R-1子区将现有联排别墅区域降级, 以保护具有历史和文化意义的低层小规模住宅物业。

土地用途要点

- 最多可容纳14个住宅单元。
- 小型商业用途在一楼有条件使用。

尺寸规定要点

- 最高高度从80英尺降至45英尺。
- 后院最小距离为10英尺, 以便进行一些小型扩建。

本次草案新增内容: 一些更新的土地使用法规使家庭协会更容易在其建筑内运作。

R-10 | 住宅

R-10沿社区南部和东部规划, 目前沿着Hudson Street及 Oak Street 与 Marginal Road之间有较大的公寓楼群。R-10子区体现了该社区高密度住宅区, 包括近期开发项目。

土地用途要点

- 允许建造任意数量的住宅单元。
- 允许公共用途, 如社区中心和社交俱乐部。
- 允许在建筑物一楼设立小型商业空间和菜店。

尺寸规定要点

- 要求为居民和访客提供最低限度的户外设施空间。
- 要求地块至少有透水面积, 水能通过地面过滤, 促进更多绿地。
- 所有建筑的最大建筑高度为155英尺。

本草案新增内容: 不再设有经济适用房叠加区, 因此该子区所有用途的最大高度为155英尺。

CC | 社区商业

CC位于唐人街商业区的核心地带, 主要沿 Tyler Street、Hudson Street、Beach Street和 Harrison Ave分布。CC分区保护了该地区的小规模特征, 并制定法规鼓励外观相似的建筑。



土地用途要点

- 允许所有楼层的商业用途。
- 允许上层住宅用途，但若位于底层则需个案审批。
- 大型商业用途如大型零售和大型服务机构需要个案审批。
- 小型酒店需要个案审批。

尺寸规定要点

- 提高地块最大覆盖率，以保留现有建筑格局。
- 较小的建筑平面以保持小规模特色。
- 最大建筑高度80英尺。

本草案新增内容：将最大楼层面积从2000平方英尺增加到2500平方英尺，以更好地反映该区域的地块和建筑面积。

SKY-LOW-CT (低天际线 — 唐人街分区) / 市中心“低天际线”分区 — 唐人街历史尺度叠加区

本次草案新增内容：SKY-LOW-CT 子区取代原先的 MU-10 分区。其土地使用和体量规定与此前提出的 MU-10 基本一致，但为唐人街设立“历史尺度叠加区”有助于凸显唐人街对整个市中心的重要性与历史意义。

Sky-Low-CT子区最大限度地利用现有建筑的改建、改造和扩建机会，并针对新建项目制定了尺寸规定，以确保其与现有建筑风格协调统一。

土地用途要点

- 允许市政用途和住宅用途。
- 允许商业用途，如中型娱乐/活动、大型菜店、餐厅和零售业，大型酒店作为有条件用途，必须获得ZBA批准

尺寸规定要点

- 最大建筑高度155英尺。
- 大型地块必须在底层设置户外休闲空间。

IS-2 | 机构

IS-2是一个新设立的机构子区，最适合医疗机构用途。这是对现有机构区的更新，并被划入Tufts IMP区域。



土地用途要点

- 允许高等教育和医疗用途。
- 允许餐厅、菜店、零售店和服务业用途，因为这些是对机构的支持性用途。
- 允许住宅用途。

尺寸规定要点

- 建筑地块覆盖率最大，以体现城市环境以及像 Tufts 大学这样的医疗和学术机构的建筑形式。
- 最大高度300英尺，最大建筑楼板面积25,000平方英尺。

本草案新增内容：澄清机构总体规划 (IMP) 将取代该基础分区，增加住宅和研究实验室用途的许可，并更新尺寸规定以更好地匹配现有建筑形式。

AIR | AIR空中权益分区

AIR子区涵盖部分高速公路及错综复杂的匝道网络；该区域的法规与毗邻的 R 10 分区一致，旨在促进高速公路两侧的有机衔接。此处允许设立规划开发区 (PDA)，因为位于主要基础设施上方的项目——尤其是未建于陆地上的项目——需要进行新的地块划分并建设新基础设施，而规划开发区最能满足这些需求。

其他变化

第43条：唐人街社区区

将名称从“唐人街区”改为“唐人街社区区域”。

第23条：路旁停车

声明唐人街的项目没有最低停车要求。

第49A条：绿道叠加区

将覆盖部分 Rose Kennedy 绿道的唐人街绿道叠加区移除。

