

華埠重新分區

更新的分區修正案草案 | 2026年4月28日



下午 6:05



Planning Department

CITY of BOSTON

議程

1 介紹

2 參與摘要

3 更新的分區草案

4 其他回饋

4 後續步驟





介紹



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**。

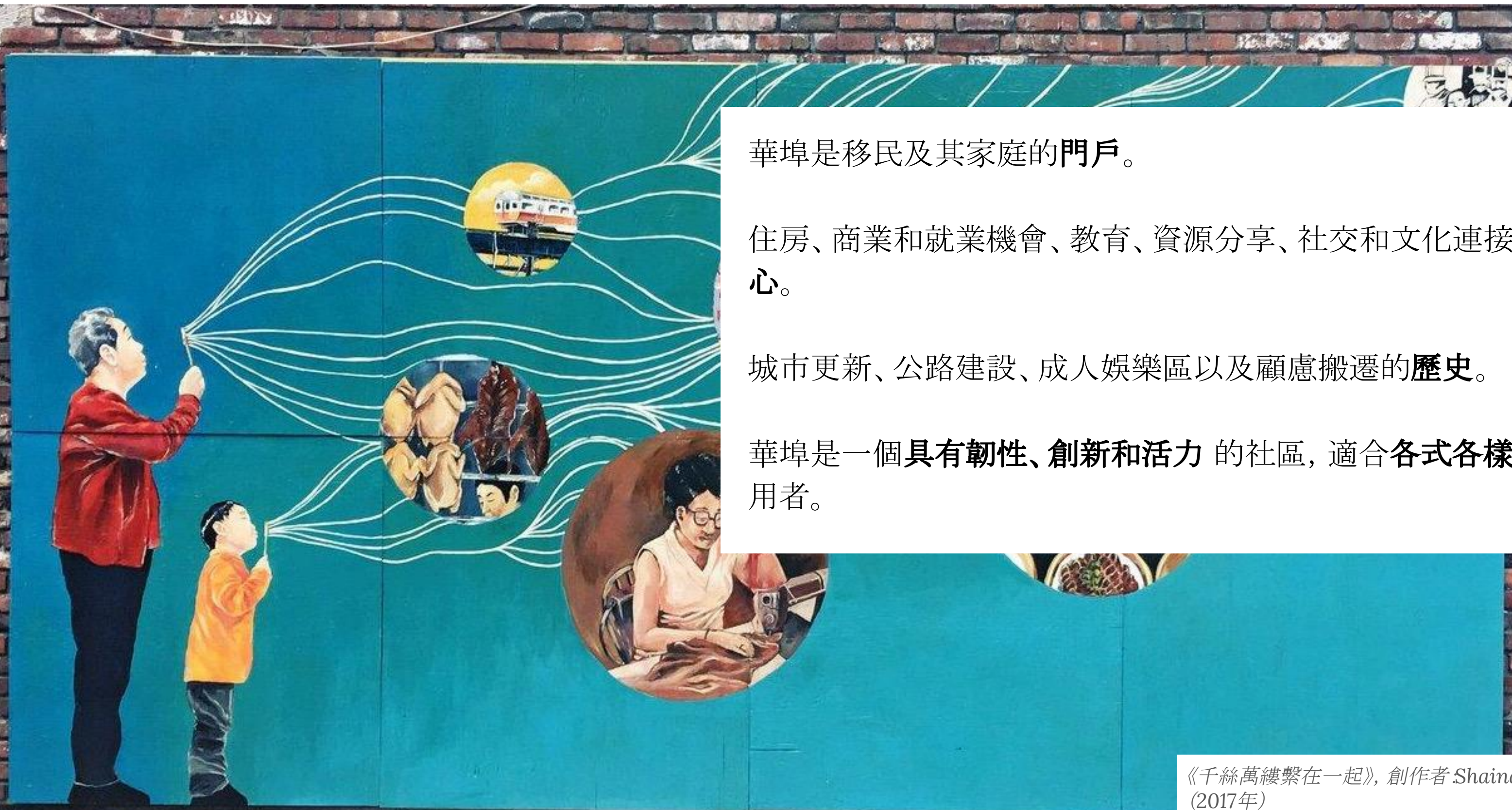
鼓勵**更多的混合用途**，使市中心更有包容性和活力，能夠滿足**居民、工作者和遊客的各種需求**。

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**。

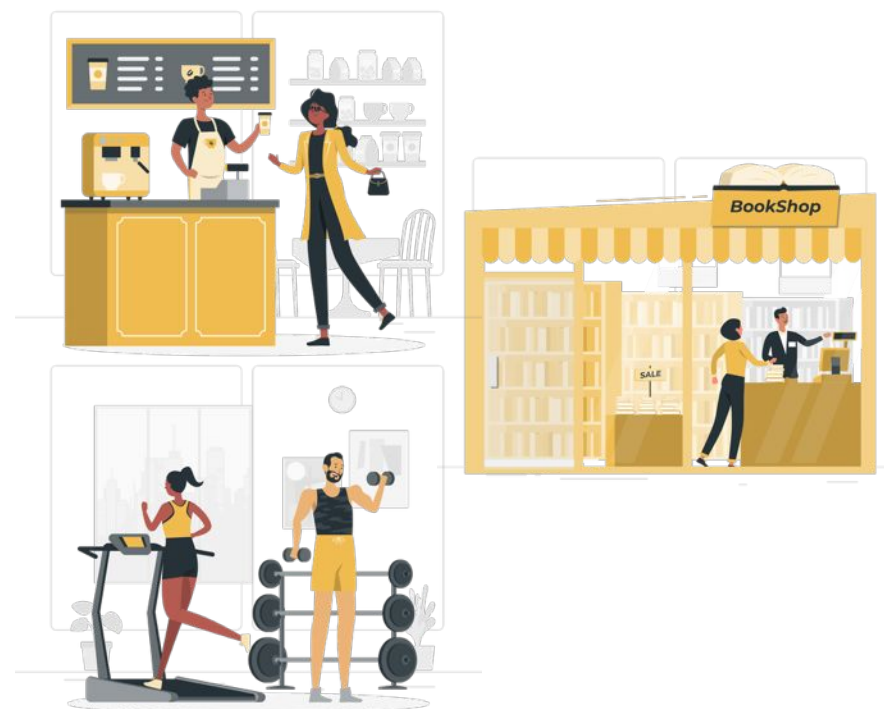
華埠是一個**具有韌性、創新和活力**的社區，適合各式各樣的使用者。

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

照片來源：亞美社區發展協會

什麼是分區？

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。

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 (南端)

3

第80條大型專案

專案面積超過50,000平方
英尺



288 Harrison | 86,950
平方英尺

超越分區



分區只是幫助實現華埠社區目標的眾多工具之一。



.....還有更多

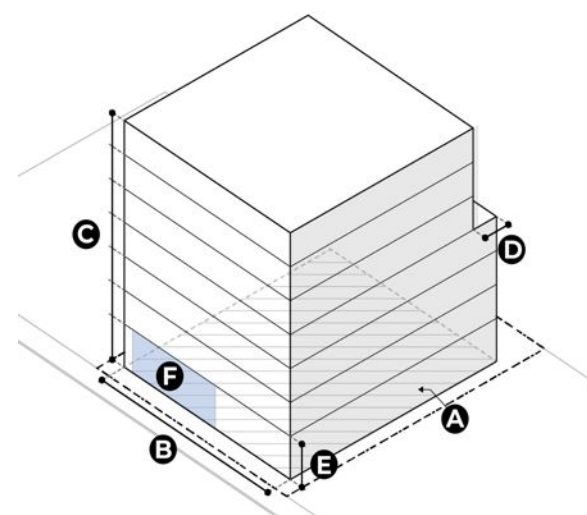
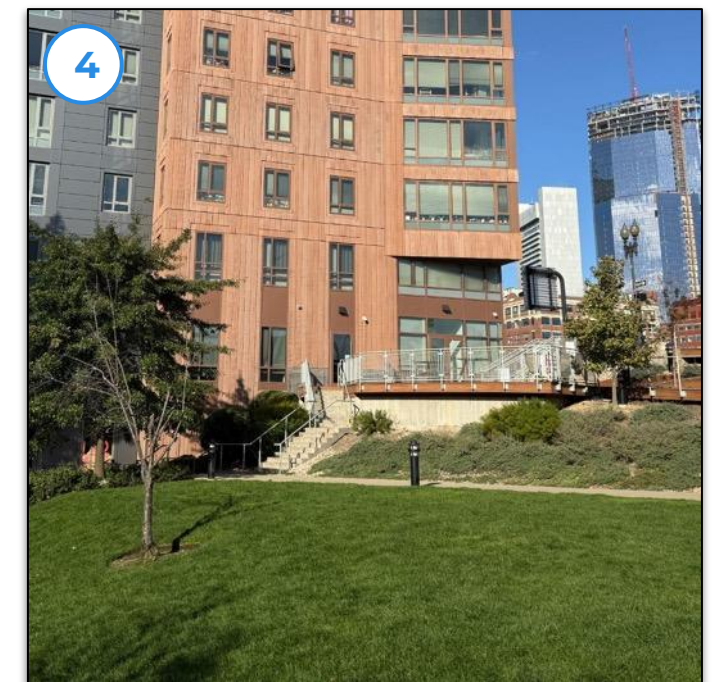
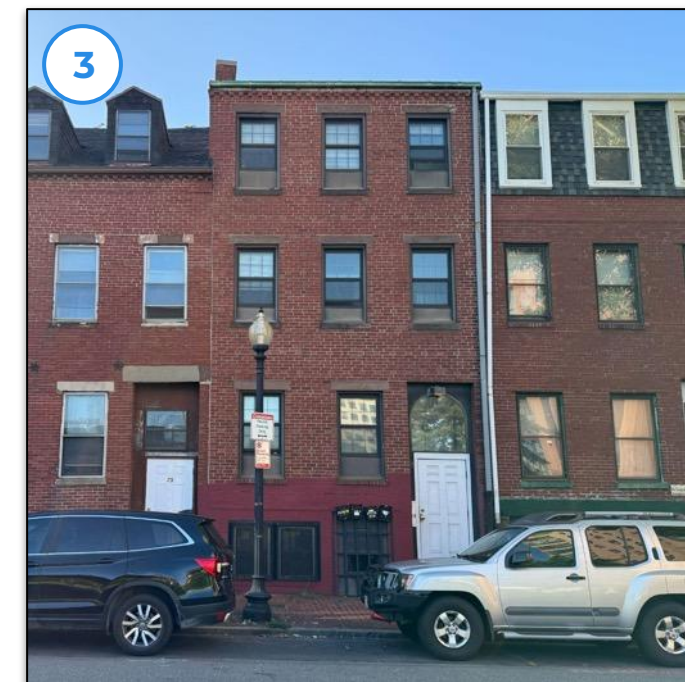
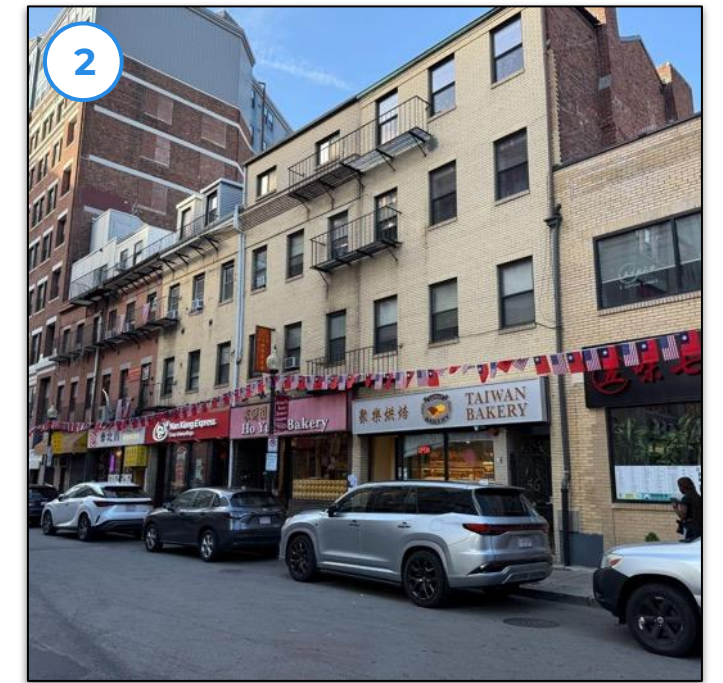
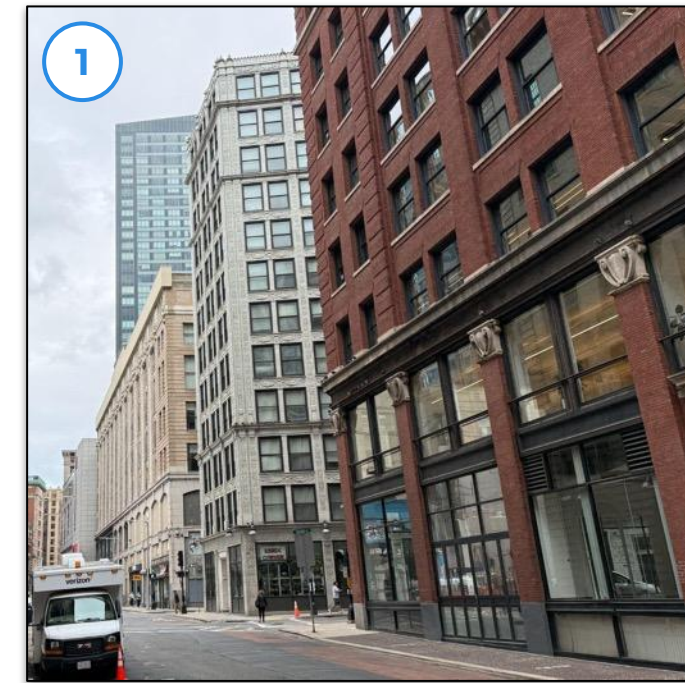
華埠設計準則



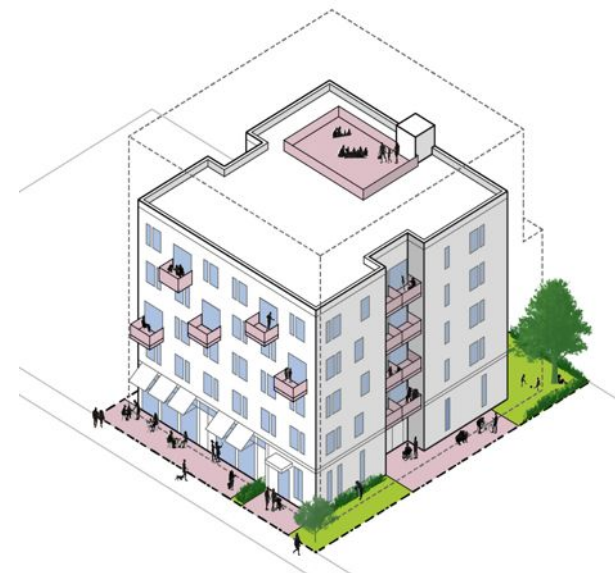
「.....我們並不清楚這些設計準則何時開始生效，以及它們如何與分區規劃準則相互作用。」

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。

1. 尋找混合用途開發和適應性再利用的機會。
2. 保持店面的活力和規模。
3. 保持排屋的規模和特色。
4. 提供住宅發展機會，同時增加新的綠色空間。
5. 在場地和建築設計中融入反映華埠文化的公共藝術。



分區範圍



最終建成專案



參與摘要

2

專案主要階段



計劃：市中心

- 2018-2023年



華埠分區集思廣益

- 2024年2月至4月
- 2次公開會議
- 3次研討會
- 170份調查回覆



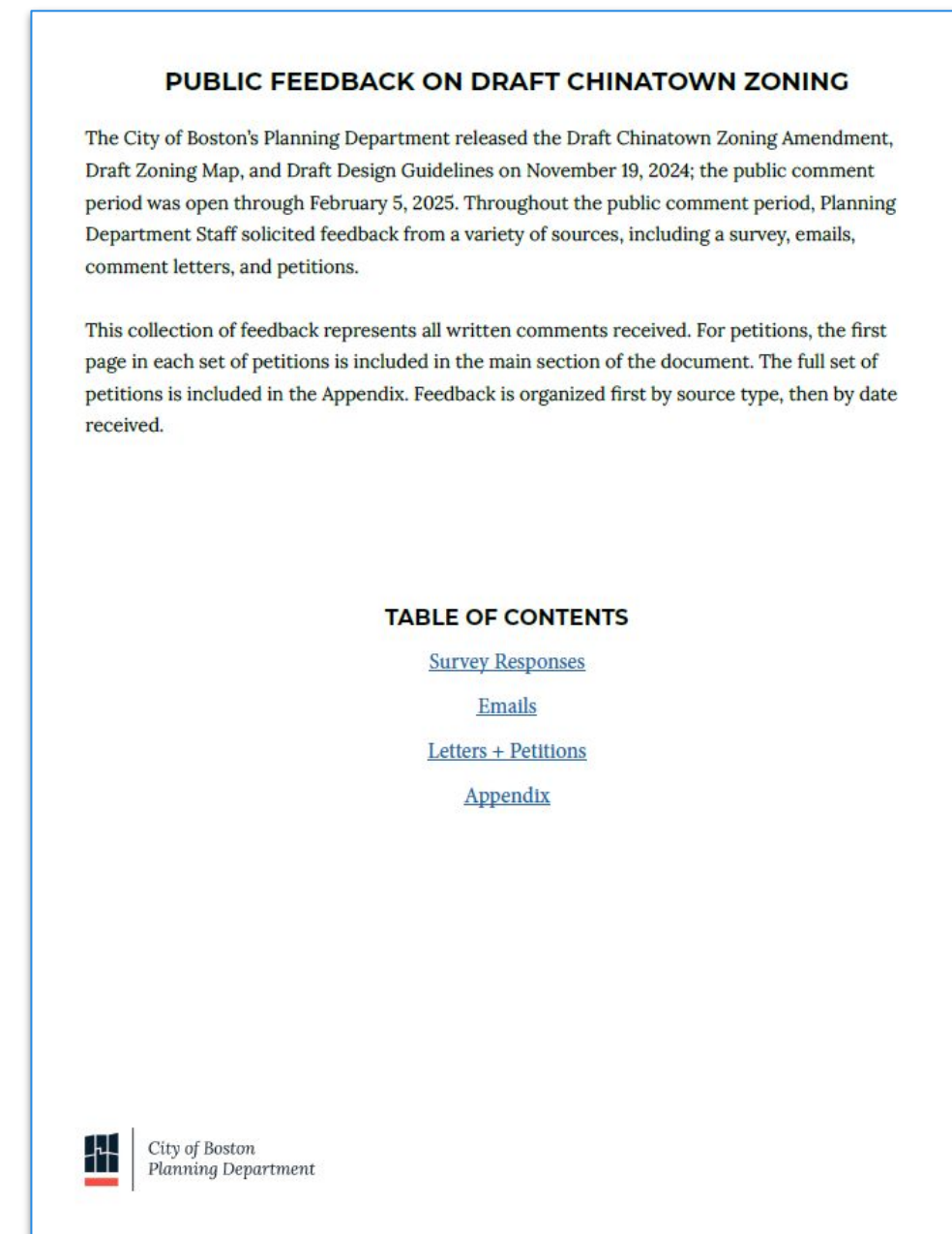
華埠分區草案

- 2024年10月至2025年2月
- 5次公開會議(不包括今天)
- 17小時辦公時間(6小時現場, 11小時遠程)
- 350多人
- 700多則回饋
- 已寄出400多張明信片

民眾評論期從2024年11月19日至2025年2月5日。透過調查、電子郵件、信函和請願書提交回饋意見。

所有回覆均已翻譯並在線上發佈。

- 調查問卷回覆:28
- 電子郵件:10
- 請願書:692
- 書面信函:12
 - ACDC、AICUM、CBA、CCBA、CCLT、CPA、Longwood Collective、Mass General Brigham、Massport、NAIOP、塔夫茨醫療中心、塔夫茨大學





更新的分區草案

3

分區概述

「分區子區域很重要，因為不同的街區各有不同的規模、需求和問題。」

住宅區-1(R-1)
降低分區等級，以保留排屋，並允許進行與周邊環境相協調的填充式開發。



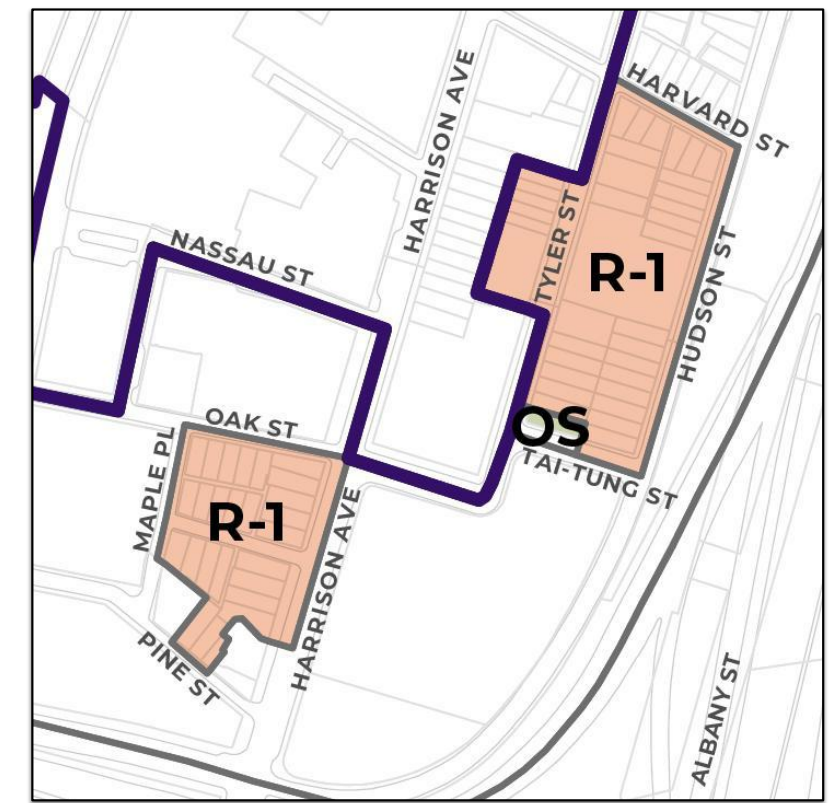
社區商業區(CC)
適當確定尺寸，與現有環境匹配，鼓勵小型商業活動。



R-1 住宅區

分區概述

- 降低分區等級(建築高度45英尺)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。
- 主要為住宅用途,禁止大規模商業用途



建議的更新

- 有條件地允許更多用途,如博物館、社交俱樂部和小型辦公室

「為什麼要禁止在樓上設置小型辦公室或社交俱樂部呢?.....如果某個協會決定在其大樓內設立一個歷史遺產中心或類似的展覽空間,是否會被視為禁止的『博物館』用途?」



CC 社區商業區

分區概述

- 使提供外賣服務的餐廳等小型企業更容易開業(目前外賣服務為有條件許可)
- 透過限制大型商業用途, 維持以小型商業活動為主的格局
- 維持擬議的80英尺最高建築高度

建議的更新

- 將允許的建築樓板面積從2,000平方英尺增加到2,500平方英尺

「我們贊同將建築高度上限維持在80英尺, 這將有助於支持和保留該地區的夫妻店式餐館及本地商家。」



CC 樓板變更



將建築樓板的最大尺寸從 2,000 平方英尺增加到 2,500 平方英尺，以便更好地為翻新工程以及與周邊環境相適應的再開發機會創造條件。



8-8A Hudson St ~ 2,400 平方英尺樓板面積
(兩個典型小地塊合併)



67 Beach St ~ 1,500 平方英尺樓板面積
(典型小地塊尺寸)

分區違規範例 (R-1和CC)



78 Tyler Street (R-1子區)

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)

7 Hudson Street (CC子區)

為現有餐廳添加外帶服務。餐廳提供外帶服務目前是有條件使用。



新分區將允許外帶餐廳

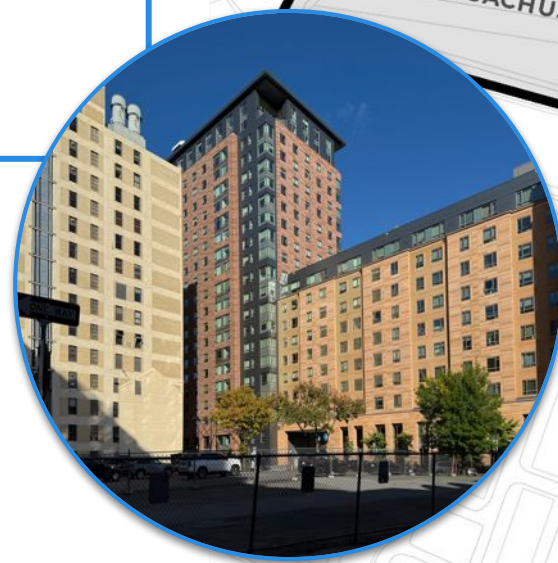
分區概述



SKY-LOW-CT
設定尺寸以支持建築再利用，並認可歷史和文化意義。



住宅區-10(R-10)
適當確定尺寸以允許一些現有公寓樓的高度，並允許底層作為社區服務用途。



R-10 住宅區

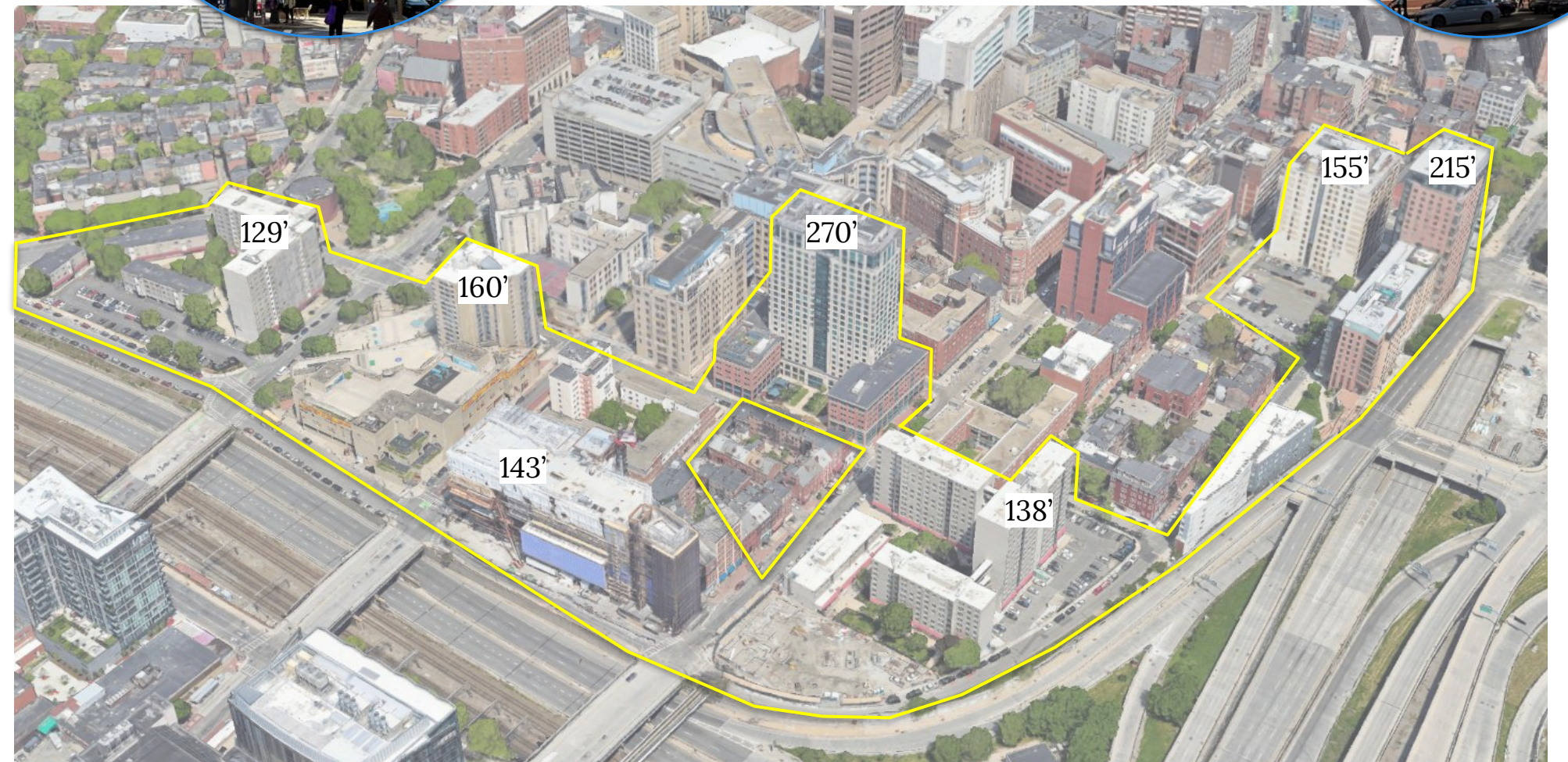
分區概述

- 將最高高度設定為155英尺，以更好地與現行分區規定（目前為100英尺）保持一致
- 制定相關法規，要求設置休閒公共空間和透水空間，以改善居民和遊客的體驗
- 允許在底層設置更多服務社區的土地用途

建議的更新

- 取消先前提出的可負擔住房覆蓋區，因此所有專案的最高高度現均為155英尺

「鑒於多項達到此規模的可負擔住房開發專案的現狀，將這個子區域的建築限高提升至150英尺是一種合理的做法。」



SKY-LOW-CT 子區

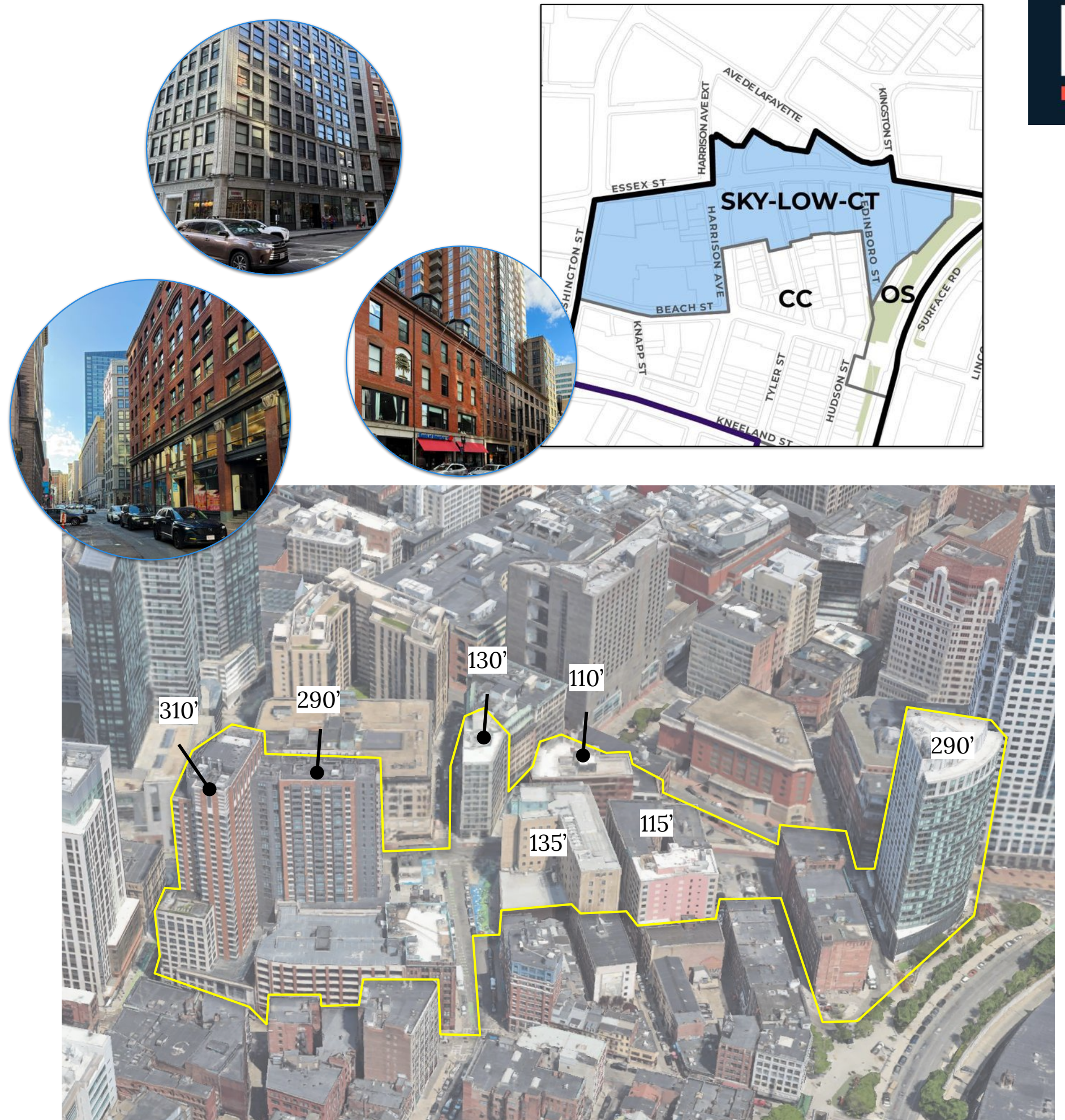
分區概述

- 將最高高度設為155英尺
- 最大限度支持既有建築的改造、更新與擴建
- 允許多種可以惠及華埠社區的土地用途(包括住宅用途)，例如大型雜貨店、娛樂及活動場所

建議的更新

- 取消先前提出的可負擔住房覆蓋區，因此所有專案的最高高度現均為155英尺
- 取代先前提出的MU-10子分區，但土地用途及尺寸基本保持一致
- 大型酒店項目改為有條件允許，而非允許

「MU-10分區也不應允許新建酒店，只應允許已在營運的現有酒店繼續經營。」

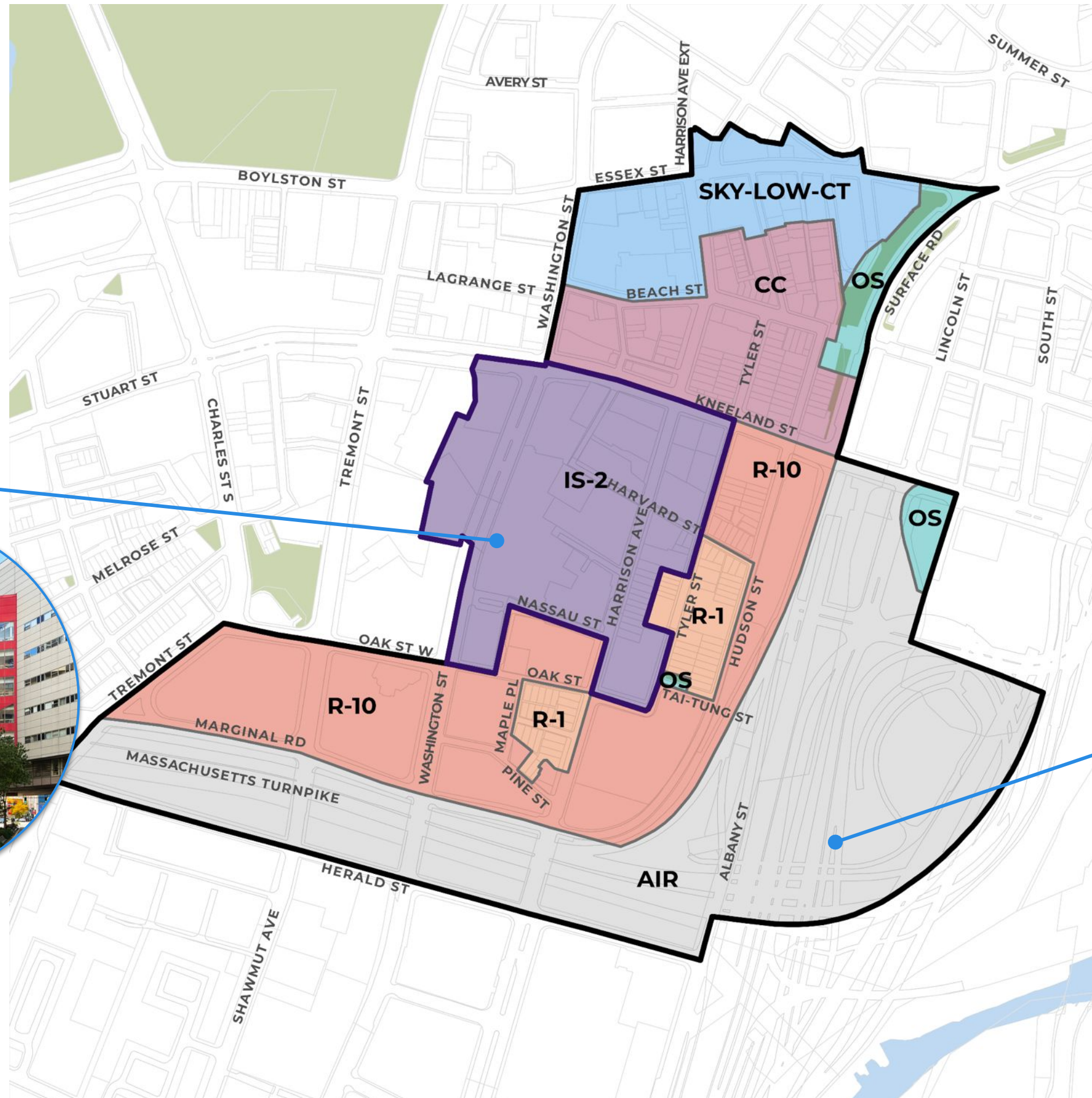


SKY-LOW-CT的建築高度

分區概述



機構-2 (IS-2)
制定更符合醫療機構用途和現有建築的規定。



上空權子區 (AIR)
允許PDA專案和用途規定能夠彌合公路的兩側。

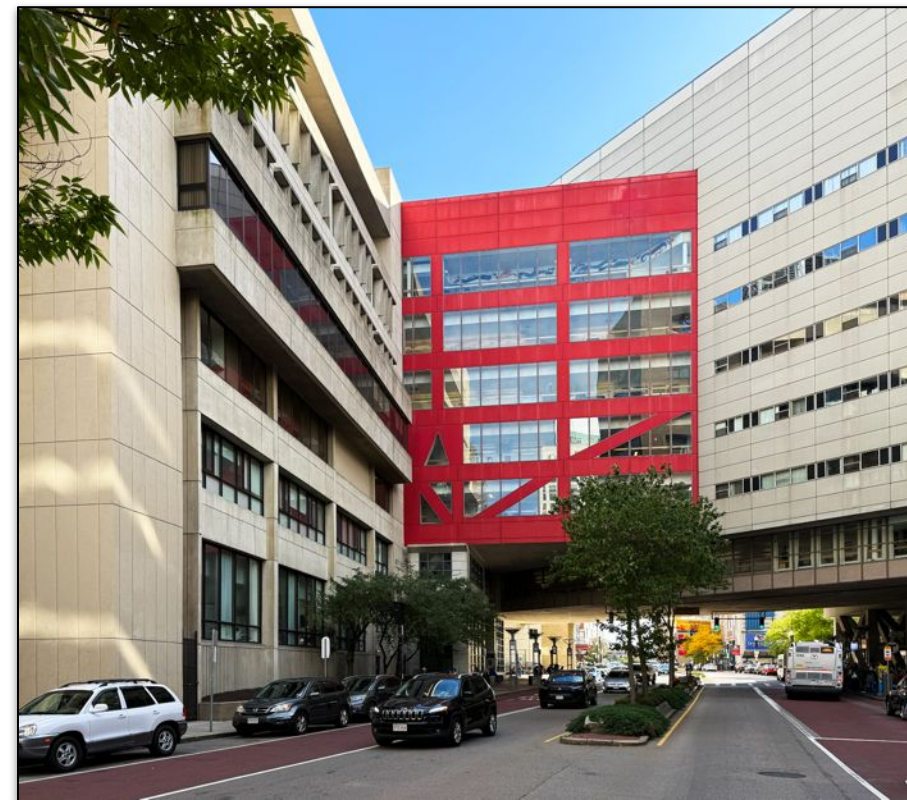
機構區

新內容:對擬議的第34條機構區的修改澄清了機構總體計劃(IMP)的作用,調整了土地使用許可,並修改了IS-2的尺寸要求。

對擬議的機構分區區域的更新,是基於意見回饋以及與華埠內外機構的溝通:

1. 對目的陳述的更新。
2. IS-1和IS-2不再以教育與醫療來區分。
3. 進一步澄清IMP優先於分區規定。
4. 明確規定允許PDA專案。
5. 刪除1,000平方英尺設計審查條款。
6. 調整土地使用許可。
7. 為IS-2推出高度和建築樓板面積上限。

「在討論中澄清了IMP總是會取代並優先於第34條規定,這一點很有幫助.....」



塔夫茨醫療中心



塔夫茨大學

機構區土地用途

新內容: IS-1和IS-2經更新後的土地使用許可, 更能涵蓋那些有輔助作用的土地用途, 既為機構提供配套支援, 也為未納入IMP的開發專案賦予更大的靈活性。

本列表並不完整; 完整列表請參見更新後的《分區修正案草案》。	IS-1	IS-2
藝術家生活工作	C → C*	F → C*
家庭生活	F → C*	F → C*
銀行	F → A	F → A
娛樂/活動 - 超小型至中型	C	F → A
旅館 - 小型	C → A	C → A
室內娛樂	F → A	F → A
辦公室 - 小型至中型	C → A	C → A
辦公室 - 大型	C → A	C → A
研究實驗室	C → A*	C → A*
零售 - 中型	C → A	C → A
零售 - 中型	F → C	F → A
醫院用途	F → A	A
療養院用途	F → A	A

允許用於住宅用途, 但需經過第80條流程

「雖然我們承認該區域以機構用途為主, 但為什麼要禁止居住用途呢？」

建築物中至少 60%的總建築面積(GFA)用於另一種允許用途時才允許

「我們請求允許在IS-1和IS-2區內建設藝術家居住兼工作室、小型酒店及室內休閒娛樂場所。」

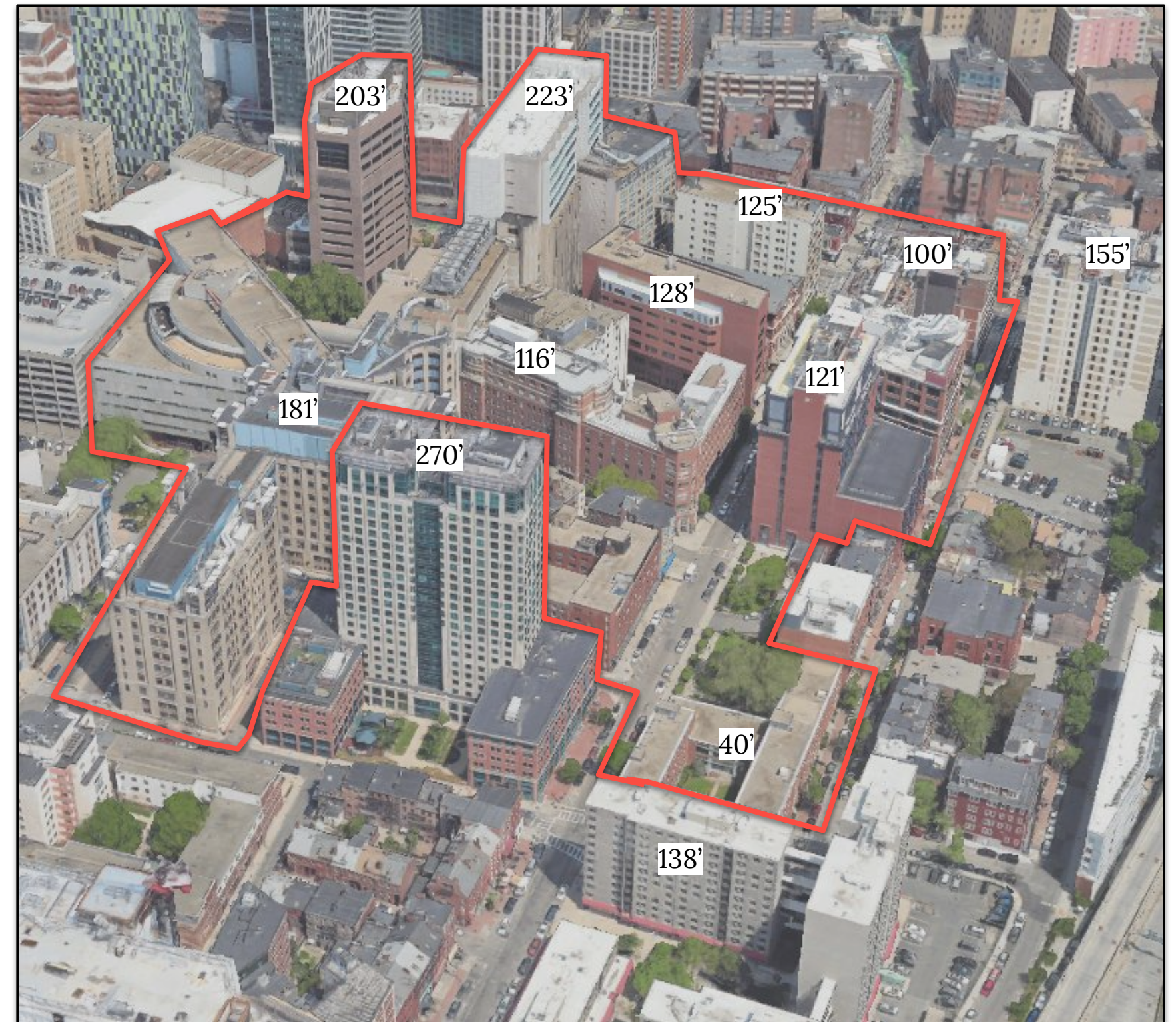
IS-2 尺寸



新內容: IS-2的尺寸規定更適合密度較高的城市環境, 也與現有建築的規模更加協調。

建築地塊標準	
建築占地面積(最大)	
地塊面積 ≤ 25,000平方英尺	95%
地塊面積 > 25,000平方英尺	90%

建築形式標準	
建築高度英尺(最大)	300'
建築樓板(最大)	25,000平方英尺
容積率(最大)	4
每個地塊允許多棟建築	是

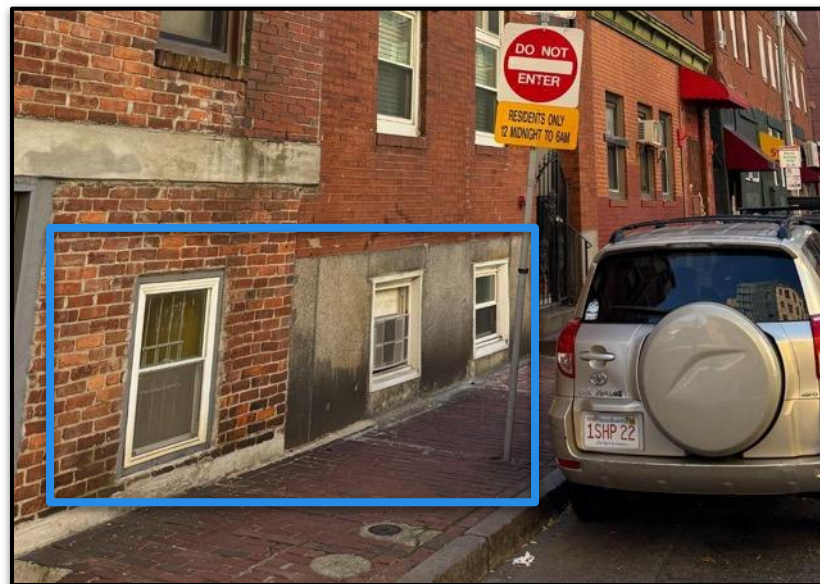


「我們也對將IS-2區的最大容積率(FAR)從8降低到4的提議表示關切。」

防洪復原力

新內容: 不允許在未來洪水高程以下建造新的住宅。

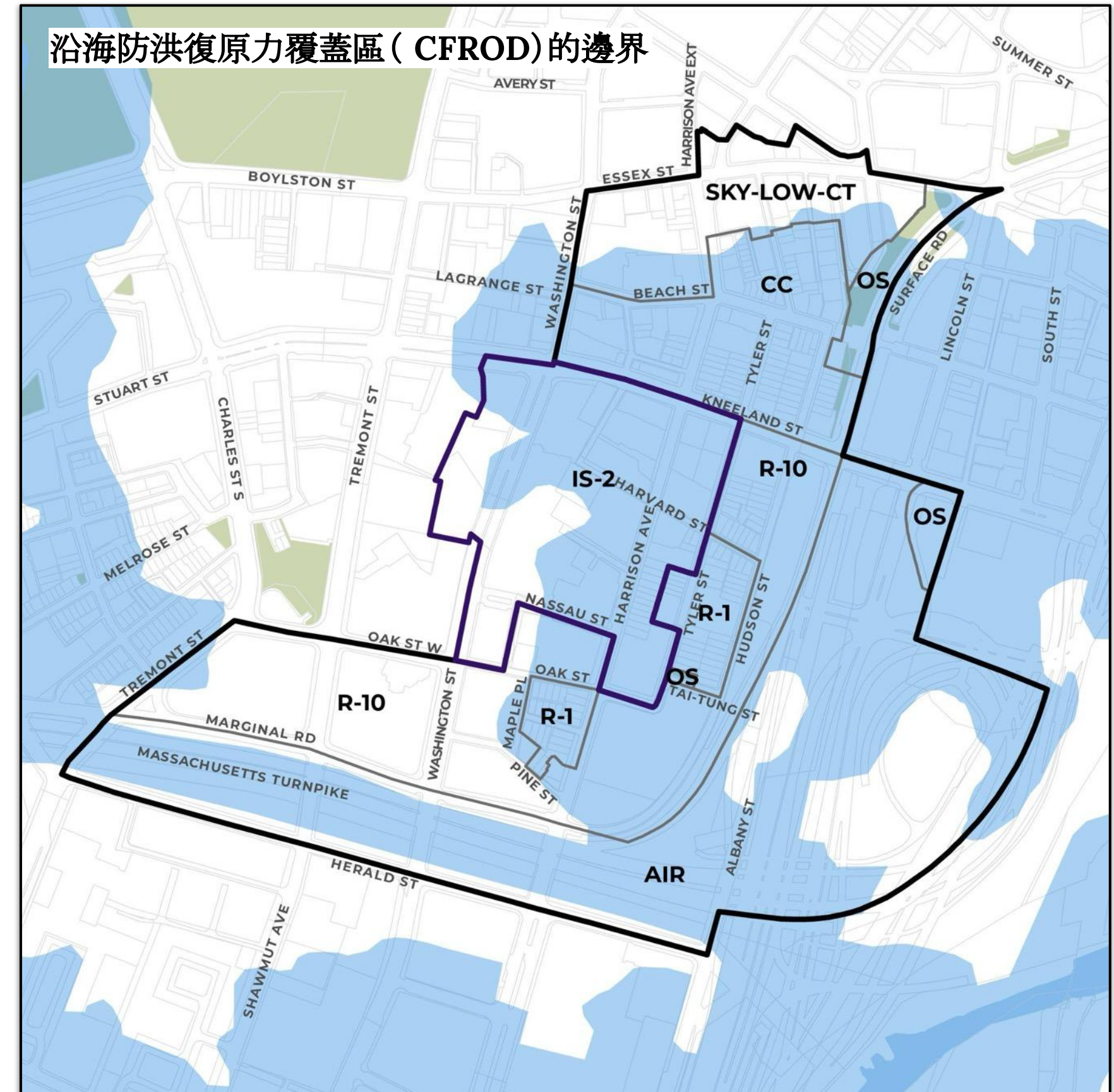
- 防止未來洪水對新住宅造成破壞。
- 已適用於具有15個以上住宅單元或超過20,000平方英尺的新專案。
- 現在適用於所有新的住宅用途。
- 地下室不能改建成住宅, 但是仍可用於停車和儲物。



現有單元可以保留及翻新, 但是不能擴建。



洪水高程以下仍可建造非住宅建築。



補充設計準則

新內容:宗親會、同鄉會和商會的其他歷史背景,突出在社區中重要的歷史、目前和未來作用。

- 分區法規不能提及特定業主的名字。

「認可家族社團是社區的重要支柱、經濟驅動力,以及可負擔住房和社會服務的提供者。」

「重新規劃分區時,加入扶持機制,幫助家族社團存續與發展。」

PLAN: Downtown DRAFT Design Guidelines

Design Guidelines
Historic Context | Role of Family, Village, & Merchant Associations in Chinatown

Chinese Family, Village, and Merchant Associations have played an integral role in the history and development of Boston's Chinatown since its beginnings in the late 1800s.

Chinese Family, Village, and Merchant Associations have played an integral role in the history and development of Boston's Chinatown since its beginnings in the late 1800s. They formed largely as a result of anti-Chinese hate, and grew as more immigrants moved into Boston through the 1900s. A notable association, the Chinese Consolidated Benevolent Association (CCBA), was first established in 1890, and became fully incorporated in 1923. CCBA's were also established in major cities across the country, and served as a unifying force for the many emerging family, village, and merchant associations. These associations provide a social and financial support system, rooted in stabilizing both new immigrants and longtime residents and businesses.

Boston's Chinese Associations also have ties to other cities across the United States. Associations that are established in multiple cities will occasionally meet at regional or national conferences, sharing ideas and experiences from their respective Chinatowns. Associations participate and contribute to the Chinatown community through scholarships for students, mutual aid, social gatherings, and providing residential units and commercial spaces. They also hold philanthropic relationships with community organizations, schools, and nursing homes.



10 Tyler Street, 1997 (source: MACRIS)

77 Harrison Avenue, 1979 (source: MACRIS)

These associations own one or more properties within Chinatown, often to have space for meetings and events, but also as a source of income through renting out generally low cost housing units and commercial space. Owning their own properties means associations are able to keep their roots in Chinatown, directly serve their members, and provide services to the broader Chinese community in perpetuity. These properties are spread throughout the neighborhood, but most prominent in the commercial core of Chinatown, around Beach Street, Harrison Avenue, Tyler Street, and Hudson Street. The buildings are most commonly four or five stories, sometimes with a small commercial space on the ground floor

8



福州
味中味
川、湘
菜馆
617-482-9888

其他回饋

4

15-25 HARRISON AVE專案

15-25 Harrison Avenue酒店專案的最新申請不符合擬議的 SKY-LOW-CT法規。

- SKY-LOW-CT的酒店專案最大高度為155英尺
- SKY-LOW-CT的大型酒店將是有條件用途



「我對Harrison Ave的酒店開發提案深感擔憂，為了住在該地區的親朋好友，我強烈反對這一提案。」

「關於15-25 Harrison的酒店，我認為這棟建築應改建為住宅。鑒於它已閒置十多年，很有必要進行重新開發。」

環境問題



「華埠是極端高溫區域，我們需要一些綠色開放空間，包括菲力普廣場。」

「增加樹木覆蓋率、植被和透水面積，將有助於改善華埠的公共衛生狀況並增強環境恢復力。」

分區可以幫助解決環境問題，但公共資本專案和私人開發也可以做到這一點。

分區

- R-10地塊的最小透水面積
- R-10區和SKY-LOW-CT區的室外休憩空間要求



私人開發

- 華埠設計準則：額外的開放空間
- 針對具體地點的植樹、綠色屋頂、景觀美化等改進措施



公共專案

- 菲力普廣場設計
- 綠色基礎設施辦公室
 - 簽訂合約，在華埠種植更多樹木
 - 尋求用於資助小型綠色屋頂和食品種植專案的撥款
 - 進行全市洪水調查，以採取針對性的干預措施

停車



分區草案並不強制要求設置停車位，但是如果專案符合波士頓市中心停車凍結令的相關規定，那麼這些專案可以設置停車位。

停車 + 華埠分區草案

- 停車往往佔用了透水地面或綠化空間。
- 波士頓市中心停車凍結令限制興建與特定物業無關的普通停車場。
- 目前的可負擔住房不需要停車場。
- 住宅建築仍可建造停車場，但這會使住房單元的價格更高。
- 新的「共用停車」土地用途明確允許多個物業和土地用途共用一個停車設施。

「您能否公佈更多資訊，說明這些分區規劃變更對持有停車許可證的華埠居民在華埠的停車有何影響？」

「我確實認為，應進一步採取措施減少在華埠興建停車場，因為這裡非常適合步行，而車輛增多會破壞這種環境。」

可在SKY-LOW-CT建造獨立的停車庫，但條件是必須有活躍底層。



成人娛樂 + 大麻店

成人娛樂和大麻店都受到波士頓市以外的法規約束。

成人娛樂

- 成人娛樂區已經遷出華埠。
- 聯邦法規要求允許在城市中使用這種用途，因此在市中心的部分地區仍然可以看到這兩種用途。

大麻店

- 在波士頓，大麻店在商業分區的設立是有條件的。
- 新的大麻店必須獲得分區上訴委員會的分區豁免，並獲得波士頓大麻委員會的許可。
- 設立大麻經營場所的流程包括公眾作證，並符合州政府的要求。

「我們對取消華埠的成人娛樂區表示讚賞..... 是否有透過計劃：市中心取消成人娛樂區指定的計畫？如果沒有，理由是什麼？」

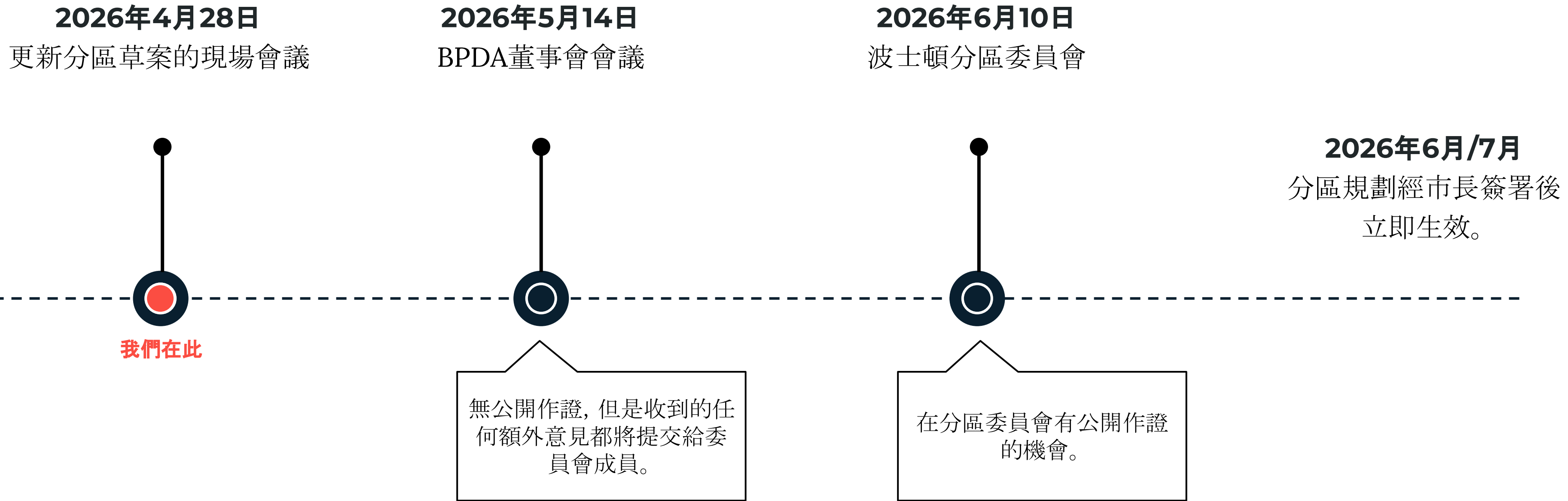
「鑒於居民強烈反對開設大麻藥房，我們建議在包含眾多住宅樓以及商業區的[CC]區域內，將大麻藥房列為禁止經營項目。」



後續步驟

5

時間安排表 + 分區通過



謝謝您

有問題嗎？

JACK HALVERSON Jack.Halverson@boston.gov

或是瀏覽：

bosplans.org/ChinatownRezoning

