

# 華埠分區修正案摘要

2026年4月

## 更新的分區草案

[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。2024年11月發佈了《華埠分區修正案草案及設計準則》，隨後舉辦了一系列的當面和線上公眾參與活動。這份摘要記錄了在推進分區獲得採納的過程中，根據各方回饋對草案做出的修改。

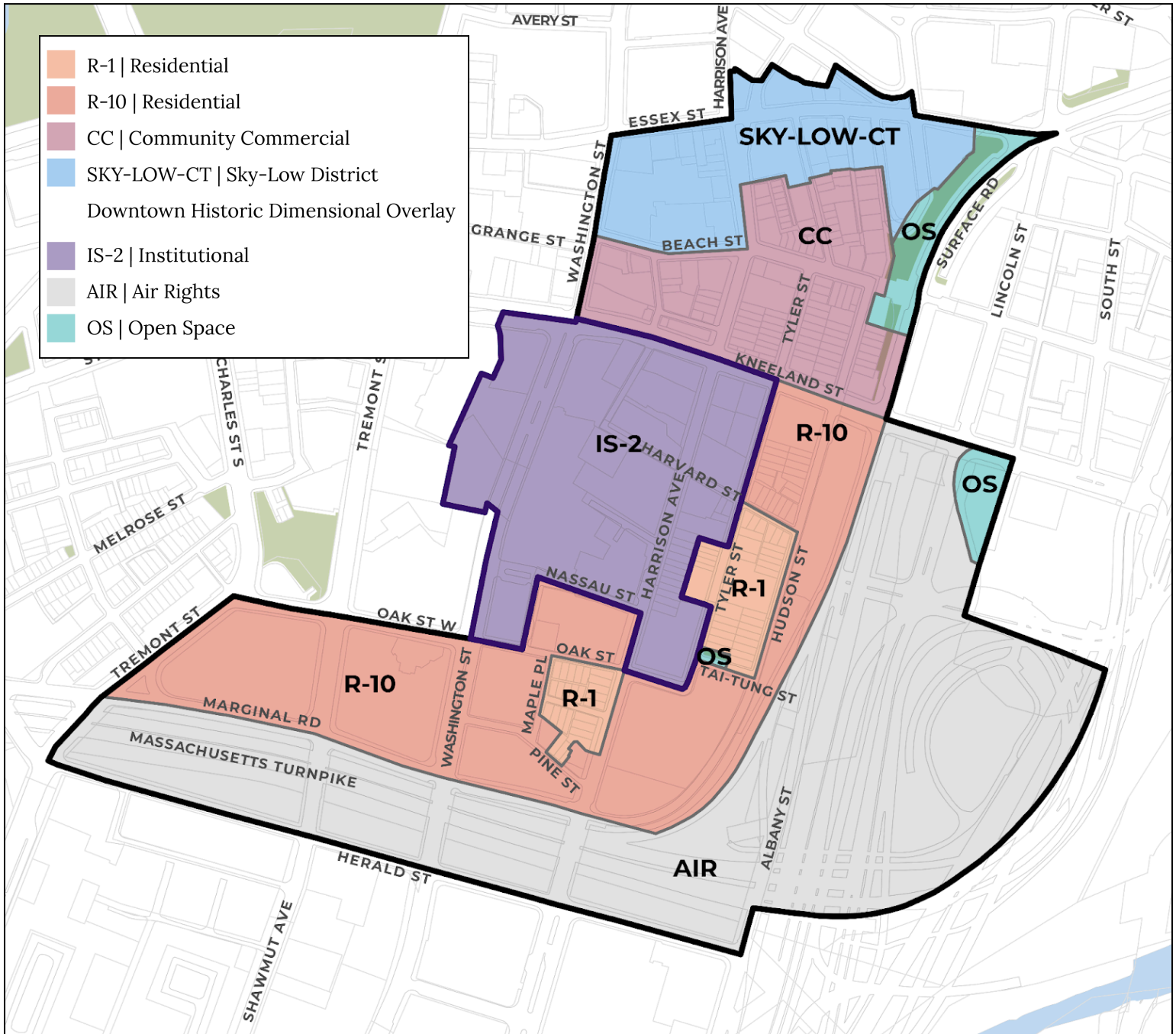
根據規劃和分區草案制定過程中獲得的社區意見，擬議的分區變更旨在確認華埠作為一個社區的多面性。我們聽到：

- 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。



## 地圖修正案摘要

地圖修正案是指更改《分區條款》具體分區規則指定的地理位置。目前管理華埠的分區地圖是「地圖1G華埠區」。不同分區或分區「子區域」的邊界如這張地圖所示，並與華埠的第43條相對應。官方分區地圖包含了大量資訊，可能難以閱讀，因此下面提供了一個簡化版本：



## 分區子區域

### R-1 | 住宅區

R-1位於附近歷史悠久的排屋區，包括Johnny Court區域以及Tyler Street和Hudson Street之間的區域。R-1子降級現有的排屋區，以保護具有重要歷史和文化意義的低層小規模住宅。

#### 土地利用重點

- 最多14個住宅單元
- 有條件地允許底層用於小型商業用途

#### 尺寸規定重點

- 最大高度從80英尺降至45英尺
- 後院最小高度為10英尺，允許進行一些小型加建

本草案的新內容：部分更新後的土地使用條例使宗親會更容易在其建築內進行活動。

### R-10 | 住宅區

R-10沿街區南部和東部繪製，目前Hudson Street沿線以及Oak Street和Marginal Road之間有規模較大的公寓樓。R-10子區域反映了街區較高密度的住宅區，包括最近的開發專案。

#### 土地利用重點

- 允許任何數量的住宅單元
- 允許社區中心和社交俱樂部等民用用途
- 允許在建築物底層開設小型商業空間和雜貨店

#### 尺寸規定重點

- 要求為居民和遊客提供最低限度的室外休閒空間
- 規定地塊的最小透水地面面積，以便讓水從地面過濾，並鼓勵提供更多綠地
- 所有建築的最高建築高度為155英尺

本草案的新內容：可負擔住房覆蓋區現已取消，因此子分區內所有用途的最高建築高度均為155英尺。



## CC | 社區商業區

CC子區域位於華埠商業區的中心地帶，主要分佈於沿Tyler Street、Hudson Street、Beach Street和Harrison Ave的區域。CC子區域保留了這一地區的小規模性質，並制定了相關規定，鼓勵外觀相似的建築。

### 土地利用重點

- 允許建築物的所有樓層用於商業用途
- 允許將上層用於住宅用途，但底層用於住宅用途需要按個案批准
- 大型商業用途，如大型零售和大型服務機構，需要按個案批准
- 小型酒店需要按個案批准

### 尺寸規定重點

- 提高地塊最大覆蓋率，以認可現有的建築模式
- 降低建築樓面面積，以保持小規模特徵
- 最高建築高度為80英尺

本草案的新內容：最大建築樓板面積從2,000平方英尺增加到2,500平方英尺，以更好地反映本區域的地塊和建築尺寸。

## SKY-LOW-CT /限高區市中心歷史尺寸覆蓋區

本草案的新內容：SKY-LOW-CT子分區取代了原有的MU-10子分區。土地使用和尺寸規定與先前提議的MU-10子分區幾乎完全一致，但設立針對華埠的歷史尺寸覆蓋區，有助於彰顯華埠對整個市中心的重要意義和歷史價值。

SKY-LOW-CT子分區最大限度支持既有建築的改造、更新與擴建，並為新建專案制定了尺寸規定，以確保與現有建築風格協調統一。

### 土地利用重點

- 允許社區公共用途和住宅用途
- 允許商業用途，如中型娛樂/活動場所、大型雜貨店、餐廳和零售店；大型酒店屬於有條件用途，需經ZBA批准

### 尺寸規定重點

- 最高建築高度為155英尺



→ 大型地塊需配備一樓的戶外休閒空間

## IS-2 | 機構

IS-2是一個新的機構子區域，最符合醫療機構的要求。這是對現有機構區的更新，並根據塔夫茨IMP區域進行繪圖。

### 土地利用重點

- 允許高等教育和醫療保健用途
- 允許餐廳、雜貨店、零售店和服務設施用途，因為它們是對機構的輔助性用途
- 允許住宅用途

### 尺寸規定重點

- 建築地塊覆蓋率上限較高，以肯定城市環境和塔夫茨等醫療和學術機構的建築形式
- 建築最大高度為300英尺，建築最大樓板面積為25,000平方英尺

本草案的新內容：明確指出，機構總體計劃 (IMP) 將取代現行分區，增加對住宅和研究實驗室用途的許可，並更新尺寸規定，以更好地適應現有建築形態。

## 上空 | 上空權子區

上空子區域涵蓋了高速公路的部分路段和複雜的上下匝道；這裡的法規與鄰近的R-10相同，有助於將高速公路兩側連成一體。這裡允許規劃開發區 (PDA)，因為大型基礎設施之上的專案，尤其是在陸地上的專案，需要在規劃開發區內新的地塊劃分和新的基礎設施

## 其他變更

### 第43條：華埠鄰里區

將「華埠區」更名為「華埠鄰里區」。

從「華埠鄰里區」中刪除「成人娛樂區」。

### 第23條：路邊停車

規定位於華埠的專案沒有最低停車位要求。

### 第33條：開放空間子區域



將Gateway公園和擴展區、Pagoda公園和Tai Tung公園指定為第33條規定的開放空間子區域。

**第49A條:綠道覆蓋區**

取消覆蓋Rose Kennedy綠道部分區域的華埠綠道覆蓋區。

