



華埠重設計準則草案



Planning Department

CITY of BOSTON

設計準則簡介

這些設計準則旨在指導新專案如何以尊重的方式強化市中心獨特的歷史性都市結構，有效活化地區，煥發公共領域，以及實現永續性和復原力目標。

準則分為五節，著重以下關鍵領域：

1. 規模、體量和銜接
2. 活躍底層和裝載
3. 公共領域
4. 氣候適應力與永續發展
5. 歷史背景

唐人街設計指南草案

如何使用該指南：

該指南供市政府工作人員、開發商、建築師和社區成員使用，幫助塑造和評估該地區的项目。如本章所述，當项目經過 BPDA 和 BLC 設計審查程序時，將使用和執行這些準則。在這一過程中，项目必須通過背景分析和輔助材料來證明项目如何滿足本設計指南所涵蓋的五個關鍵部分的要求。

第 1-4 節：適用於整個市中心的總體設計指南。

第 5 節：指導市中心各特色區域项目的其他特定地點設計原則和歷史背景。

背景分析：

展示对项目環境的理解是成功實施這些設計準則的關鍵。项目應：

- a. 分析周邊建築環境和公共領域，突出项目將影響和提升的主要歷史文化資產
- b. 檢查並參考有關遺址和周邊建築的現有歷史調查和資源，包括
 - 波士頓地標委員會 (BLC) 數據和資源
 - 麻薩諸塞州文化資源信息系統 (MACRIS) 數據
 - 《國家歷史名勝登記冊》(NRHP) 資源
- c. 創建相關的立面圖、場地和環境規劃圖、體量研究和街景圖，以說明项目與周圍環境的關係。



历史背景设计导则简介

本章介绍了市中心和唐人街每个特色区域的历史背景和其他特定地点的设计原则。这些更具地方特色的指导原则与适用于整个中心和唐人街的总体设计指导原则有很大的重叠，因此应将它们结合使用，以塑造和评估项目。

市中心和唐人街的历史街区、建筑和公共空间可以理解为随着时间的推移层层累积而成。波士顿市中心和唐人街的建筑几乎体现了美国建筑的每一种风格及 1700 年代以来的每一个年代。从整体上看，波士顿市中心是一个历史悠久的地区。同时，每个街区都显示出其与众不同的特征。这些特征可能包括街区结构、街道类型、地块大小、建筑高度、建筑风格、历史年代或建筑材料。

这无疑使它成为一座宝藏，但并没有成为一座博物馆；它是一座生机勃勃的城市，每一代人都在为它添砖加瓦。

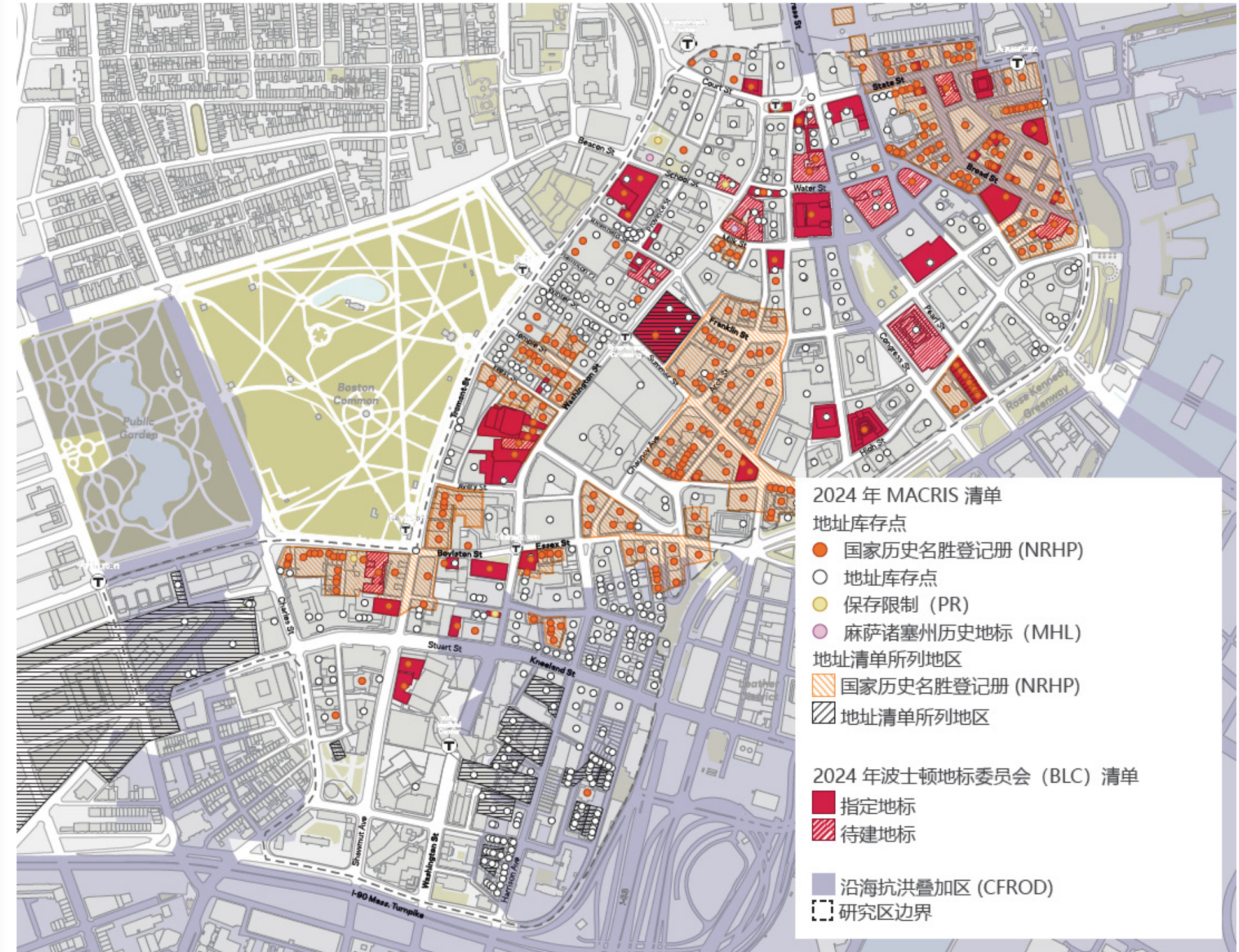
对这一历史背景的理解不应被视为阻碍创造性发展的天花板，而应被视为深思熟虑发展的跳板，既要尊重其背景，又要牢牢把握其地点和时间。保护历史建筑、地标和文化区域的愿望不应被视为一种障碍，而应被视为一种智慧的机遇，可以利用它来塑造一个更美好的未来。

什么是“历史性”？

在研究区域内，“历史性”通常是指正式指定的建筑和区域，以及经常被忽视的对某个时代或事件具有建筑、文化和历史意义的老建筑和遗址。Wharf District 和 Ladder Blocks 等地区拥有波士顿最古老的建

筑。除了这些遗址外，还有一些现代和后现代建筑，它们分别已有七十年和三十年的历史，也应被视为历史性建筑。除建筑物外，在评估历史背景时还应考虑花岗岩石板人行道等历史遗址特征。

大部分地区的历史建筑都已记录在案，但仍有必要扩大和更新调查工作。在评估遗址的历史意义和进行遗址分析时，请参考 MACRIS 调查信息以及 BLC 和 NRHP 资源。



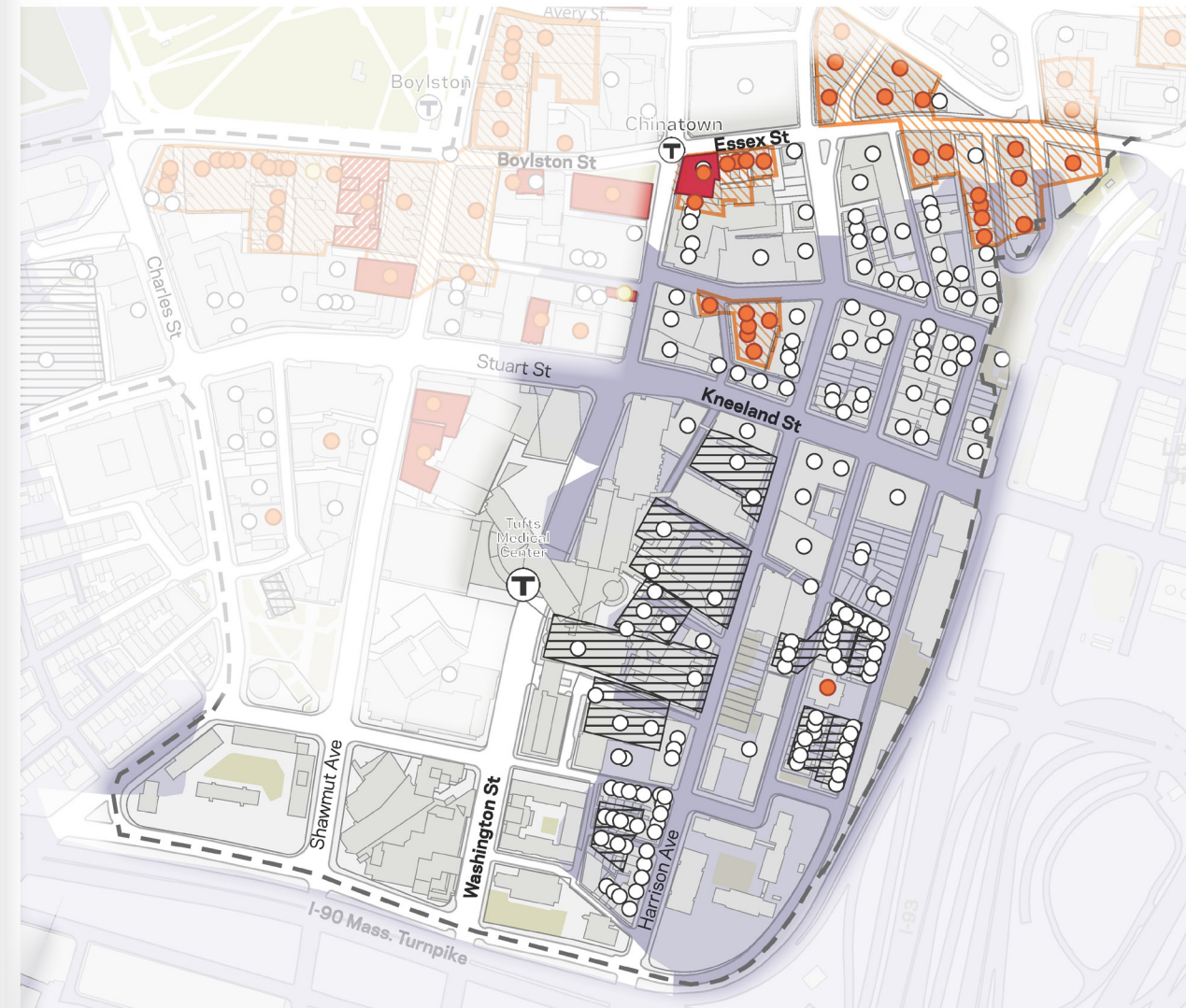
历史背景 | 唐人街

唐人街

如今，唐人街涵盖了几个不同的区域，这些区域由其充满活力的混合用途、建筑类型、街道格局和多层次的历史所界定。这些区域包括：

- 密集而活跃的Essex St 和 Washington St走廊
- 以Beach St和Harrison Ave为中心的唐人街核心多功能区
- 历史悠久的排屋街区群可以追溯到最初形成唐人街的早期
- 现代主义时代的大型街区，包括Kneeland St以南的住宅塔楼开发项目

唐人街最早出现于 19 世纪 70 年代的波士顿South Cove地区，该地区是波士顿港的一个填海区，填好的土地用于修建铁路和排屋。与北面市中心的扇形街道格局不同，South Cove地区的街道呈规则网格状，如今在Harrison Avenue 和 Albany Street之间Essex Street以南的狭长街区仍可看到这种格局。随着时间的推移，该地区的一些联排住宅被更大的服装业商行建筑和轻工业建筑所取代，尤其是在Essex Street 和 Kneeland Street沿线。在Kneeland以南，大部分细腻的 19 世纪建筑结构被现代主义街区所取代，包括Tufts Medical Center、Josiah Quincy School和大型住宅楼。在 Kneeland以南，大部分 19 世纪的精细结构被现代主义街区所取代，包括 Josiah Quincy School学校和大型住宅楼。Tufts医疗中心也取代了一些规模较小的城市建筑，尽管这家医院在该社区已有 100 多年的历史，其前身是 Boston Dispensary，其历史可追溯到 1796 年。如今，波士顿唐人街的建筑环境反映了丰富的建筑类型、材料、规模、店面、开放空间和文化空间，凸显了该街区丰富的历史，以及制定周到的设计准则以保护其独特性并引导未来发展的必要性。



- 2024 年 MACRIS 清单
- 地址库存点
 - 国家历史名胜登记册 (NRHP)
 - 地址清单
 - 保存限制 (PR)
 - 麻萨诸塞州历史地标 (MHL)
- 地址清单所列地区
- ▨ 国家历史名胜登记册 (NRHP)
 - ▨ 地址清单
- 2024 年波士顿地标委员会 (BLC) 清单
- 指定地标
 - ▨ 待建地标
- 沿海抗洪叠加区 (CFROD)

历史背景 | 唐人街的家庭、村落和商人协会的作用

自 19 世纪末波士顿唐人街成立以来，华人家庭、村落和商人在唐人街的历史和发展中发挥了不可或缺的作用。

它们的形成主要是由于美国的反华仇恨现象，并随着 20 世纪越来越多的移民迁入波士顿而发展壮大。著名协会，中华联合慈善协会 (CCBA) 最早成立于 1890 年，并于 1923 年正式注册成立。CCBA 在全国各大城市也相继成立了协会分会，成为许多新移民家庭、村落和商人协会团结一处的力量。这些协会提供了一个社会和财政支持系统，旨在为新移民和长期居民及企业提供稳定性。

波士顿的华人协会与美国其他城市都有联系。在多个城市成立的协会偶尔会在地区性或全国性会议上聚会，分享各自唐人街工作的想法和经验。华人社团通过为学生提供奖学金、互助、社交聚会、提供住宅和商业空间等方式参与和促进唐人街社区的发展。他们还与社区组织、学校和养老院建立了慈善关系。

这些协会在唐人街拥有一处或多处房产，通常用于举办会议和活动，但也通过出租低价住房单元和商业空间作为收入来源。拥有自己的房产意味着这些协会能够扎根于唐人街，直接为会员服务，并为更广泛的华人社区提供永久性服务。这些房产遍布整个社区，但以唐人街商业核心区最为突出，主要集中在 Beach Street、Harrison Avenue、Tyler Street 和 Hudson Street 附近。这些建筑多为四层或五层，有的在底层和/或花园层设有小型商业空间。作为协会主要办公场所的建筑，一楼或二楼都



10 Tyler Street, 1997 (source: MACRIS)



77 Harrison Avenue, 1979 (source: MACRIS)

有明显的中文标识，在整个街区随处可见。

家庭、村落和商会一直是唐人街历史上不可或缺的一部分，是社区的重要支柱。随着唐人街社区继续成为社会和文化联系的枢纽，以及这些协会努力增强其社区的经济和社会能力，它们将继续成为唐人街未来的重要组成部分。



Yee Fung Toy Association of New England



Chinese Masonic Lodge



1

在唐人街Essex Street 边缘和 Harrison Avenue入口处寻找混合用途发展和适应性再利用的机会。

Essex Street形成了北部边缘，是通往唐人街社区的门户，特别是 Harrison Ave 在Essex Street拓宽处，包括Phillips Square。Essex Street的边缘为历史商铺建筑的再利用和几块空地的再开发提供了机会。这些努力可以帮助北面较大的市中心街区与唐人街商业核心区较小规模的城市结构之间逐步过渡，同时仍然鼓励保护这些后工业化建



2

筑。Essex Street沿线集中了几座十九世纪末和二十世纪初的建筑，为改造再利用 提供了重要机会。其中一些建筑已被改建成公寓或新办公室，并被正式列为国家纺织历史注册区的一部分。建筑物的增建和外立面改造，即在保留建筑物外立面的同时，在其背后或内部建造新的建筑，如大波士顿华人黄金时代中心，为在保留历史外立面的同时增加密度提供了更多机会。我们鼓励改装性再利用，但如果翻新或整修的成本很高，重建可能是更可取的做法。对Essex Street沿线未充分利用的地块进行再开发，也有助于填补历史性城市结构中的空白，其背景后退可减轻高度影响，并将新开发项目与邻近历史建筑的规模联系起来。



3



- | | |
|---|--|
| <p>2024 年 MACRIS 清单
地址库存点</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 国家历史名胜登记册 (NRHP) ○ 地址清单 ● 保存限制 (PR) ● 麻萨诸塞州历史地标 (MHL) <p>地址清单所列地区</p> <ul style="list-style-type: none"> ▨ 国家历史名胜登记册 (NRHP) ▨ 地址清单 | <p>2024 年波士顿地标委员会 (BLC) 清单</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ 指定地标 ▨ 待建地标 <p>沿海抗洪叠加区 (CFROD)</p> |
|---|--|

历史背景 | 唐人街

保持唐人街多功能核心区外墙和店面的小型企业、节奏和活力。

唐人街的多功能核心区主要位于Essex Street以南，主要沿着Beach Street 和 Harrison Avenue。这一区域的特点是低楼层商店和餐馆的活跃组合，并突出了唐人街建筑类型的多样性，从集中在Harrison Ave以西的大型商铺建筑到Harrison Ave以东的小型联排建筑。在Tyler Street 和 Hudson Street两侧最突出的是砖砌的多用途联排建筑，其底层和半地下室的商业空间激活了人行道，并提供了广泛的用途，包括餐馆、菜

店、面包店、美容院、旅游服务和社区协会。许多此类建筑跨越多个地块，其狭窄的店面、门廊和入口打破了建筑立面外观。临街面较宽的大型商业建筑通过精心的立面衔接，保持了小型建筑和店铺空间所形成的动态立面节奏。新项目应保留底层商业空间的规模，利用标识、门窗和外立面元素来延续细腻的店面模式，从而丰富该地区的内涵。



1



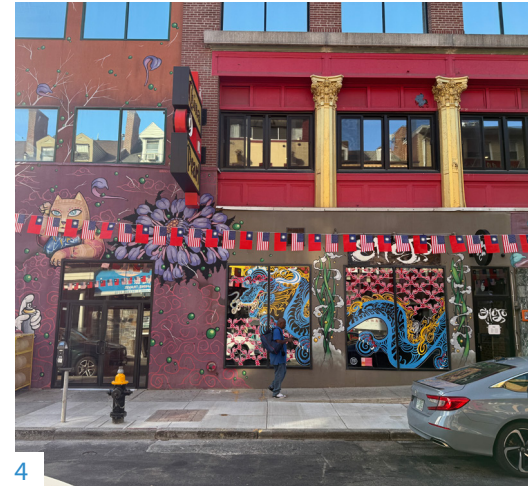
2



3



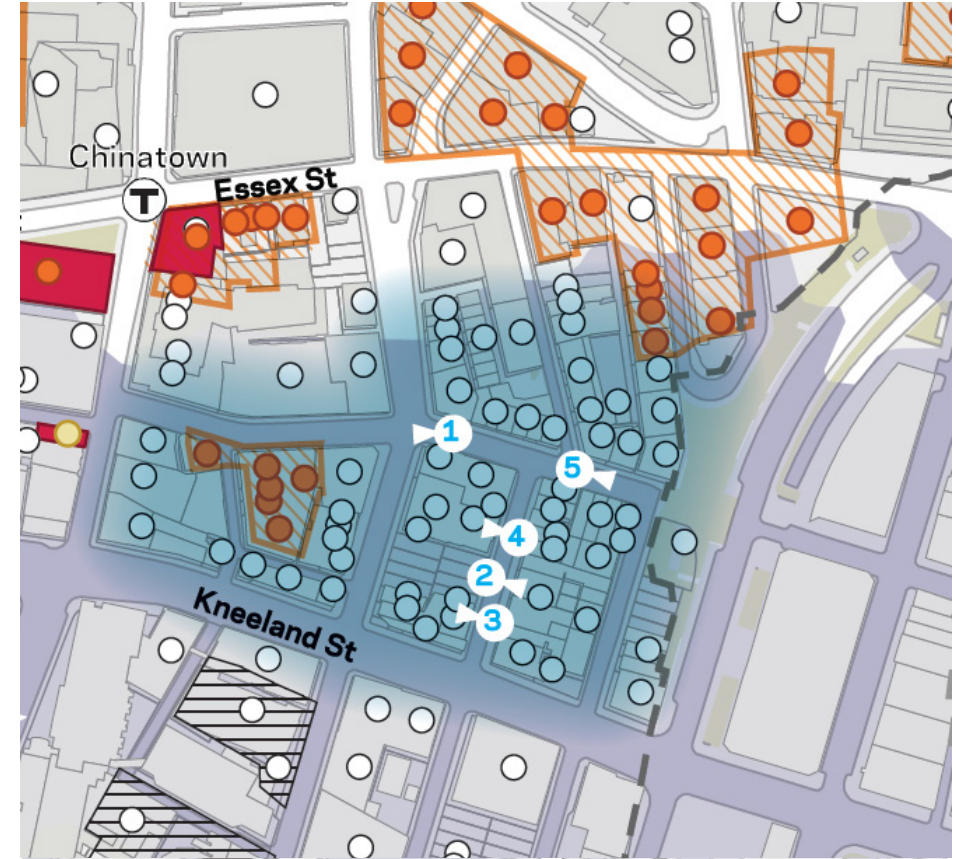
4



4



5

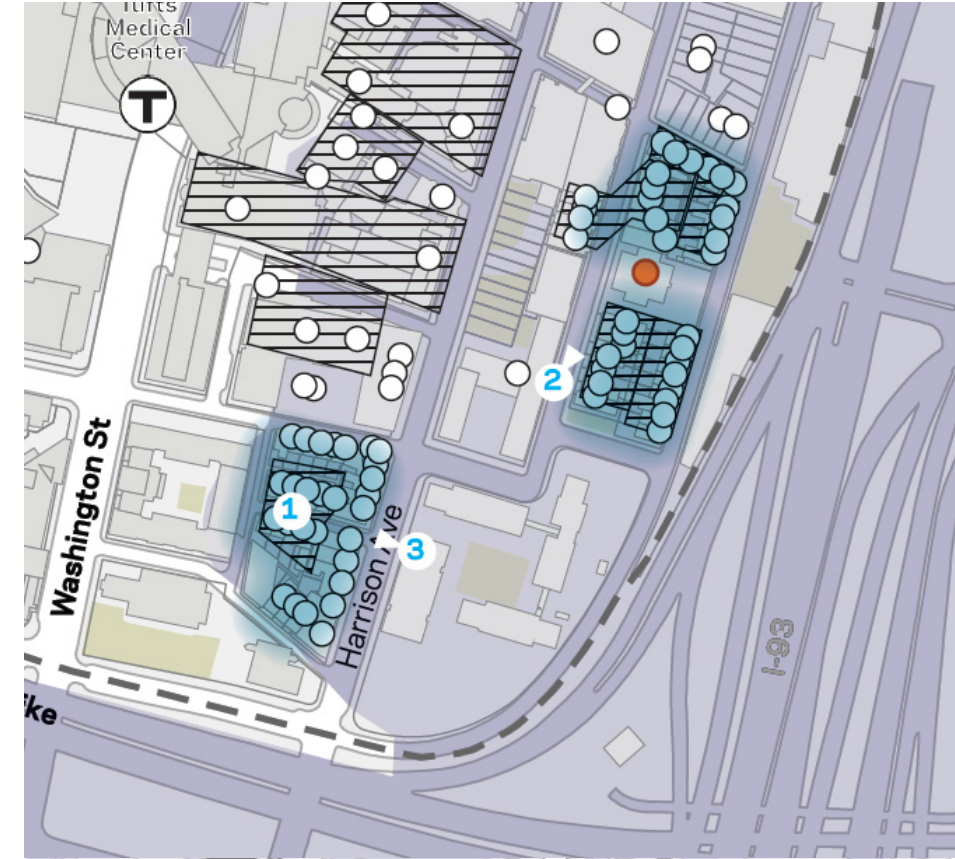


- | | |
|---|--|
| <p>2024 年 MACRIS 清单
地址库存点</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 国家历史名胜登记册 (NRHP) ○ 地址清单 ● 保存限制 (PR) ● 麻萨诸塞州历史地标 (MHL) <p>地址清单所列地区</p> <ul style="list-style-type: none"> ▨ 国家历史名胜登记册 (NRHP) ▨ 地址清单 | <p>2024 年波士顿地标委员会 (BLC) 清单</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ 指定地标 ▨ 待建地标 <p>沿海抗洪叠加区 (CFROD)</p> |
|---|--|

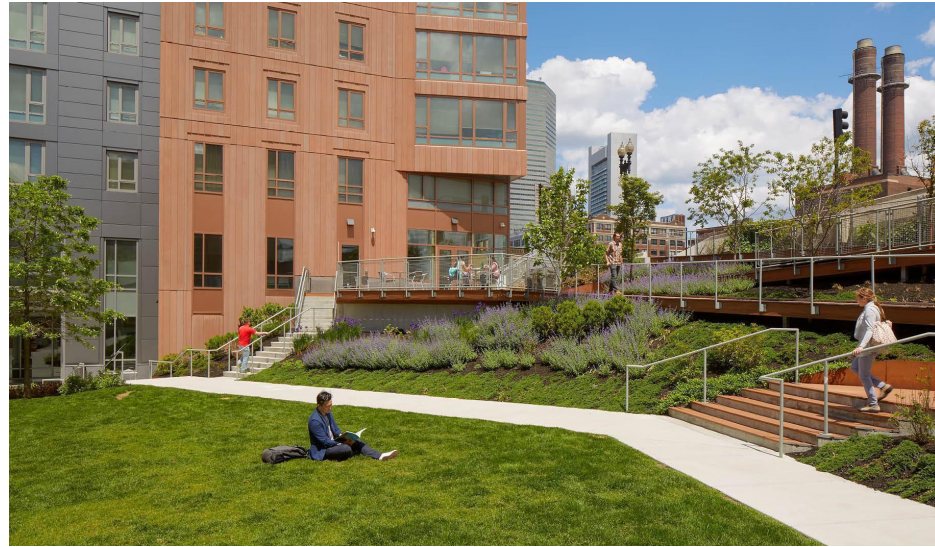
历史背景 | 唐人街

保持整个唐人街历史排屋群的规模和特色。

唐人街的排屋可以追溯到十九世纪末二十世纪初，许多排屋最初是为附近的移民工人而建造。排屋最密集的地区包括Kneeland Street以南沿Tyler Street和Hudson Street的街区。这些排屋建造在狭窄的小地块上，可追溯到该地区最初的街道网格，从四层到五层不等，与Kneeland以北的多功能排屋不同，这些排屋以住宅为主，后院很小。Harrison Avenue和Tyler Street沿线的一些排屋底层有小型商业用途，而Johnny Court等其他非主要街道则以较矮的单户和双户排屋为主。其他值得注意的排屋区域包括混合用途较多的核心区内街区，如Oxford Place和Oxford Street的一部分。对历史悠久的排屋进行任何改建或小规模加建时，都应优先考虑保持这些历史悠久的砖砌结构规模和特色，即其狭窄的宽度和建筑形式。



- | | |
|---|--|
| <p>2024 年 MACRIS 清单</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 地址库存点 ○ 国家历史名胜登记册 (NRHP) ○ 地址清单 ○ 保存限制 (PR) ○ 麻萨诸塞州历史地志 (MHL) 地址清单所列地区 ▨ 国家历史名胜登记册 (NRHP) ▨ 地址清单 | <p>2024 年波士顿地标委员会 (BLC) 清单</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ 指定地标 ▨ 待建地标 ■ 沿海抗洪叠加区 (CFROD) |
|---|--|



在唐人街Kneeland以南的大型住宅区，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。

Kneeland以南的住宅区是最近开发的大型住宅区，地块面积大，多为中高层建筑，大部分建于过去 50 年间。虽然该地区的开发项目以住宅为主，但一些底层空间也容纳了小规模商业和社区用途，类似于唐人街的混合用途核心区。亚裔社区发展公司 (ACDC) 和 华人慈善联合会 (CCBA) 等社区组织发起并开发了其中几处房产，包括经济适用房和市场价房。随着该地区的不断发展，项目应寻找机会扩大公共领域，并在任何大规模开发项目（如 One Greenway Park）的同时引入社区开放空间。底层应继续保留小规模社区和商业空间，尤其是沿 Harrison Avenue、Washington Street、Tremont Street 和 Shawmut Avenue。大型街区的底层也应为居民和社区提供便利设施和绿地，



如 One Greenway Park

与艺术家、唐人街组织和社区合作，寻找机会在项目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

从小规模的扩建到大规模的开发，唐人街的项目都应寻找机会，以反映该地区历史和现有社区的艺术和文化空间为特色。应将艺术、壁画和当地手工艺品作为主要公共特征融入项目中，并注意其位置的可视性。

如今，唐人街公共艺术和表现形式的著名案例包括 Ponnapa Prakkamakul 在 Oxford 和 Essex Street 创作的壁画“我们的归宿”(Where We Belong)，以及 Shaina Lu 在 15-25 Harrison Avenue 外墙上创作的壁画“千丝万缕”(Tied together by a Thousand Threads)。Harrison Avenue 的壁画也证明了该地区的壁画激活店面和空白外墙的形式和表现。

社区和文化表达空间应尽可能扩展到开放的空间，尤其是较大的场地，如 Kneeland Street 以南的场地。Hudson Street Stoop 项目也是一个很好的例子，它是由 ACDC 与唐人街居民和当地艺术家合作，在 One Greenway 公园创建的具备包容性和互动性的艺术装置。



以及 Shaina Lu 在 15-25 Harrison Avenue 外墙上创作的壁画“千丝万缕”(Tied together by a Thousand Threads)

唐人街的设计建议如下

- 在唐人街北部、Essex Street沿线和Harrison Avenue部分地区寻找混合用途发展和适应性再利用机会。
- 保持唐人街多功能核心区外墙和店面的节奏、规模和活力。
- 保持整个唐人街历史悠久的排屋群规模和特色。
- 寻找新的住宅增长机会，并配以新的社区空间和改善的公共环境，尤其是在Kneeland以南的唐人街住宅区的大片区域。
- 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。
- 沿海抗洪分区覆盖区内的地块必须遵循城市的气候适应政策、要求和《沿海抗洪设计指南》的规定。

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

