



華埠設計準則草案



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

唐人街设计指南草案

使用說明：

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。如本章所述，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。在這一過程中，必須透過背景分析和輔助材料，證明專案如何滿足設計準則中五個關鍵章節的要求。

第1-4節：適用於整個市中心的一般設計準則。

第5節：提供更多針對具體地點的設計原則和歷史背景，以指導市中心各特色區域的專案。

背景分析：

對專案背景的理解是成功實施這些設計準則的關鍵所在。專案應：

- a. 分析周圍的建築環境和公共領域，突顯專案將影響和強化的主要歷史和文化資產。
- b. 檢查並參考場地和周邊建築的現有歷史調查和資源，包括：
 - 並參考場地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）資料和資源
 - 麻塞諸塞州文化資源資訊系統（MACRIS）資料
 - 國家歷史遺跡名錄（NRHP）資源
- c. 製作相關的立面圖、場地和環境規劃圖、體量研究和街景圖，以說明專案與周圍環境的關係。



歷史背景設計準則簡介

本章介紹了市中心和華埠各特色區域的歷史背景和其他針對具體地點的設計原則。這些更有地方性的準則與適用於整個市中心和華埠的一般設計準則有很大的重疊，應該結合使用，以對專案進行規劃和評估。

市中心和華埠的歷史街區、建築和公共空間可以理解為隨著時間層層累積。波士頓的建築幾乎體現了十八世紀以來美國建築的各種風格以及各個年代的特點。整體而言，波士頓市中心是一個歷史悠久的地區。但在同時，每個街區也顯示了與眾不同的特點。這些特徵可能包括街區結構、街道類型、地塊大小、建築高度、建築風格、歷史年代或建築材料。

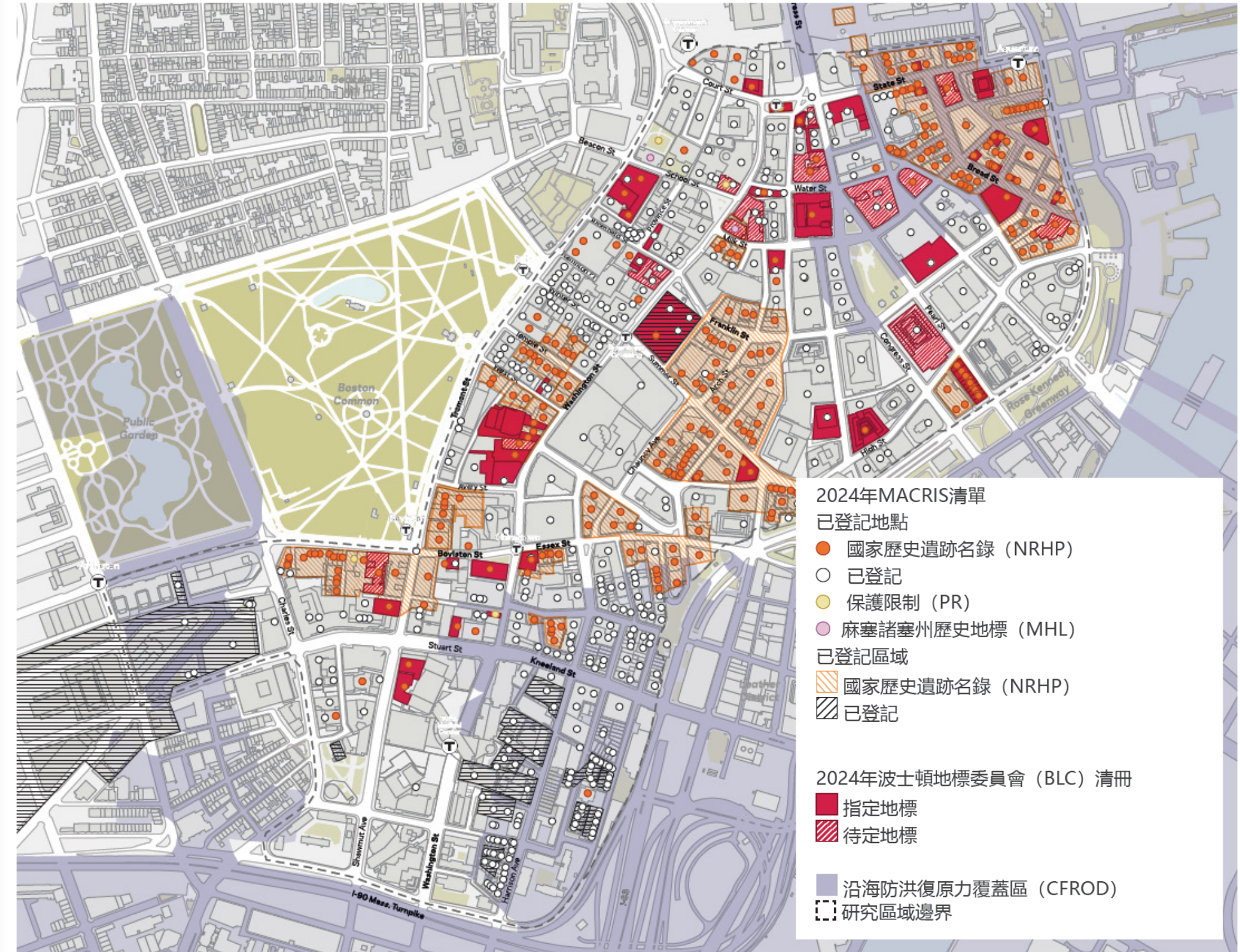
這無疑使整座城市成為一處寶藏，但並沒有使它變成一座博物館；而是一座生機勃勃的城市，每一代人都在為它添磚加瓦。

對這種歷史背景的理解不應被視為阻礙創造性發展的天花板，而是深思熟慮發展的跳板，既尊重背景，又符合所處的地點和時代。保護歷史建築、地標和文化區域的願望不應被視為障礙，而是一個明智的機會，可以用來塑造更美好的未來。

什麼是「歷史性」？

在研究區域內，「歷史性」通常是指經正式指定的結構和區域，以及對某個時代或事件具有建築、文化和歷史意義，卻常被忽視的老建築和遺址。碼頭區和階梯街區等地區擁有一些波士頓最古老的建築物。除這些遺址外，還有一些現代和後現代時期的著名建築，現在各有70年和30年

的歷史，也應被視為具備「歷史性」。除建築物外，在評估歷史背景時還應考慮花崗岩石板人行道等歷史遺址特徵。在大多數情況下，該地區的歷史建築都已記錄在案，但仍有必要擴大和更新調查工作。在評估遺址的歷史意義和進行遺址分析時，應參考MACRIS調查資訊以及BLC和NRHP資源。



歷史背景 | 華埠

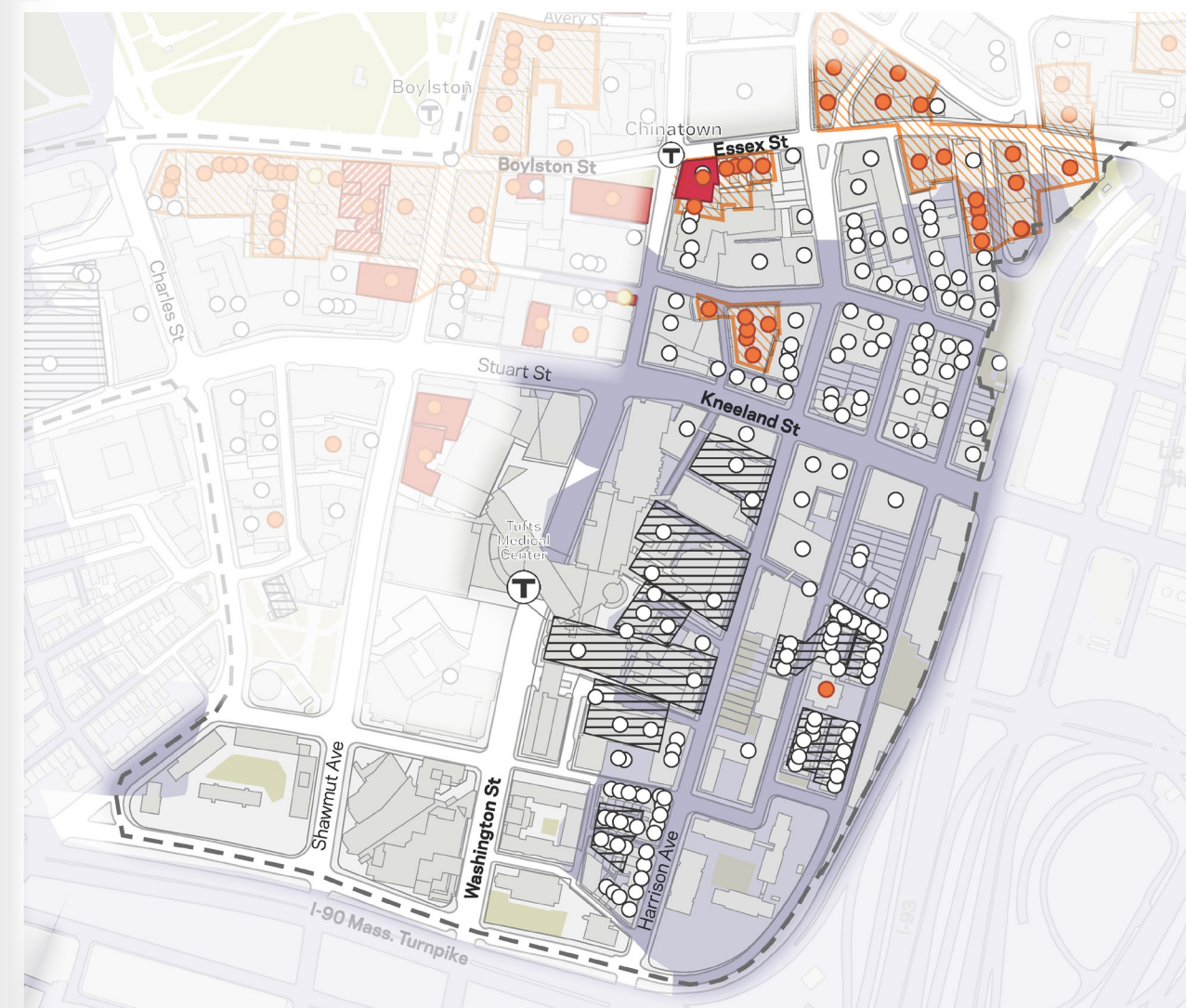
華埠

華埠的擬議專案應加強豐富的歷史性城市結構，它是多代移民及其家庭的社會、文化和經濟中心。

今天的華埠涵蓋了幾個不同的區域，各由充滿活力的混合用途、建築類型、街道格局和多層次的歷史所界定。這些區域包括：

- 密集而活躍的Essex St和Washington St走廊
- 以Beach St和Harrison Ave為中心的混合用途華埠核心區
- 歷史悠久的排屋街區群，可追溯到華埠成立之初
- 現代主義時期的大型街區，包括Kneeland St以南的住宅大樓開發案

華埠於1870年代在波士頓南灣地區發跡，該地區是波士頓港的一部分，填平後用來修建鐵路和排屋。與市中心北面的扇形街道格局不同，南灣地區的街道呈規則網格狀，至今在Harrison Avenue和Albany Street之間Essex Street以南的狹長街區仍清晰可見。假以時日，該地區的一些排屋被更大的成衣業商業建築和輕工業建築所取代，尤其是沿Essex Street和Kneeland Street一帶。在Kneeland以南，大部分細緻的19世紀建築被現代主義街區所取代，包括塔夫茨醫療中心、Josiah Quincy學校和住宅大樓。在Kneeland以南，大部分細緻的19世紀建築被現代主義街區所取代，包括Josiah Quincy學校和住宅大樓。塔夫茨醫療中心也取代了一些規模較小的城市建築，儘管這家醫院在社區已有100多年的歷史，前身可追溯到1796年的波士頓藥房。如今，波士頓華埠的建築環境反映了豐富的建築類型、材料、規模、店面、開放空間和文化空間，凸顯了社區豐富的歷史蘊含，同時反映了需要制定周詳的設計準則以保護獨特性，並引導未來發展。



- 2024年MACRIS清單**
- 已登記地點
- 國家歷史遺跡名錄 (NRHP)
 - 已登記
 - 保護限制 (PR)
 - 麻塞諸塞州歷史地標 (MHL)
- 已登記區域
- ▨ 國家歷史遺跡名錄 (NRHP)
 - ▨ 已登記
- 2024年波士頓地標委員會 (BLC) 清冊**
- 指定地標
 - ▨ 待定地標
- 沿海防洪復原力覆蓋區 (CFROD)

宗親會、同鄉會和商會在華埠的作用

19世紀末波士頓華埠建立之初起，華人宗親會、同鄉會和商會在華埠的歷史和發展中就發揮了不可或缺的作用。

它們的形成主要是反華仇恨的結果，並隨著20世紀更多的移民遷入波士頓而發展壯大。一個著名的協會是中華公所 (CCBA)，最早成立於1890年，並於1923年正式註冊。全國各大城市也相繼成立了中華公所，成為許多新湧現的宗親會、同鄉會和商會的凝聚力量。這些協會形成了一個社會和財政扶助系統，旨在為新移民、長期居民以及企業提供穩定的環境。

波士頓的華人協會與美國其他城市也有聯繫。在多個城市成立的協會偶爾會在地區性或全國性會議上相聚，分享來自各華埠的想法和經驗。各協會透過為學生提供獎學金、互助、社交聚會、提供住宅和商業空間等方式參與和促進華埠社區的發展。他們也與社區組織、學校和養老院建立了慈善關係。

這些協會在華埠擁有一處或多處房產，通常用於舉辦會議和活動，但也會透過低價出租住房單元和商業空間作為收入來源。擁有自己的房產意味著這些協會能夠紮根華埠，直接為會員服務，並為更廣泛的華人社區提供永久性服務。這些房產遍佈整個社區，但以華埠商業核心區最為突出，主要集中在Beach Street、Harrison Avenue、Tyler Street和Hudson Street附近。這些建築多為四層或五層，有時在底層和（或）花園層設有小型商業空間。作為協會主要辦公場所的建築，在一樓或二



10 Tyler Street, 1997 (source: MACRIS)



77 Harrison Avenue, 1979 (source: MACRIS)

樓都有明顯的中文標識，在整個社區隨處可見。

宗親會、同鄉會和商會一直是華埠歷史上不可或缺的一部分，也是社區的重要支柱。由於社區仍然是社交和文化連接的樞紐，而且這些協會致力從經濟和社會層面增強所在社區的實力，因此它們仍將是華埠未來的重要部分。



Yee Fung Toy Association of New England



Chinese Masonic Lodge



1

在華埠Essex Street邊緣和Harrison Avenue入口處尋找混合用途發展和改造再利用的機會。

Essex Street構成了華埠的北部邊緣，是通往華埠社區的門戶，尤其是Harrison Ave在Essex Street拓寬之處，包括菲利普斯廣場。Essex Street邊緣地區提供了重新利用歷史商業建築和重新開發幾塊空地的機會。這些努力可以幫助市中心北面較大的街區與華埠商業核心區規模較小的城市結構之間實現逐步過渡，同時仍然鼓勵保護這些後工業時代的



2

建築。Essex Street沿路集中了幾座十九世紀末和二十世紀初的建築，提供了改造再利用的重要機會。其中一些建築已經改建成公寓或新辦公室，並被正式列為國家紡織歷史註冊區的一部分。建築物的增建和外立面改造，亦即在保留建築物外立面的同時，在背後或內部建造新的結構，如中華耆英會，在保留歷史外立面的同時，提供了增加密度的機會。鼓勵進行適應性再利用，但是如果翻新或整修的成本過高，重新開發可能是更好的選擇。重新開發Essex Street沿路未充分利用的地塊，也有助於填補歷史性都市結構中的空白，背景回退可減輕建築高度的影響，並將新開發專案與鄰近歷史建築的規模有所聯繫。



3



- | | |
|-------------------|------------------------|
| 2024年MACRIS清單 | 2024年波士頓地標委員會 (BLC) 清冊 |
| 已登記地點 | 指定地標 |
| ● 國家歷史遺跡名錄 (NRHP) | ◻ 待定地標 |
| ○ 已登記 | |
| ● 保護限制 (PR) | |
| ● 麻塞諸塞州歷史地標 (MHL) | ■ 沿海防洪復原力覆蓋區 (CFROD) |
| 已登記區域 | |
| ◻ 國家歷史遺跡名錄 (NRHP) | |
| ◻ 已登記 | |

歷史背景 | 華埠

在華埠的混合用途核心區，保持外立牆和店面的小尺度、節奏和活力。

華埠的混合用途核心區位於Essex Street以南，主要沿Beach Street和Harrison Ave。這一區域的特點是底層商店和餐廳林立，欣欣向榮，並突顯了華埠建築類型的多元性，從集中在Harrison Ave以西的大型商鋪建築，到Harrison Ave以東的小型排屋建築。Tyler Street和Hudson

Street兩側的磚砌混合用途排屋建築最為突出，底層和半地下室的商業空間活化人行道，並提供多種用途，包括餐廳、雜貨店、麵包店、美容院、旅遊服務和社區協會。其中許多建築橫跨多個地塊，狹窄的店面、門廊和入口打破了建築立面。臨街面較寬的大型商業建築透過精心的立面銜接，保持了小型建築和店鋪空間形成的動態立面節奏。新專案應保持底層商業空間的規模，利用標識、門窗和立面元素來繼續豐富當地的精細店面模式。



1



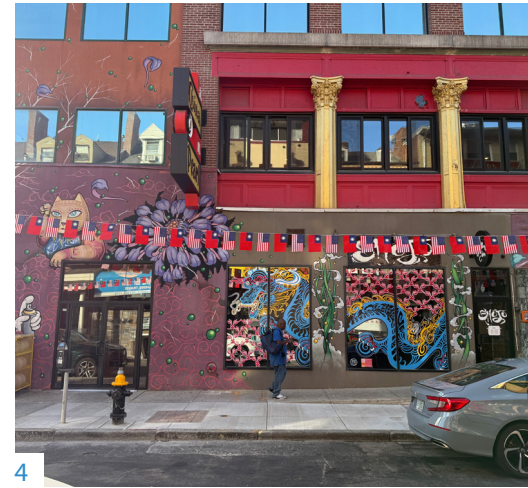
2



3



4



4



5

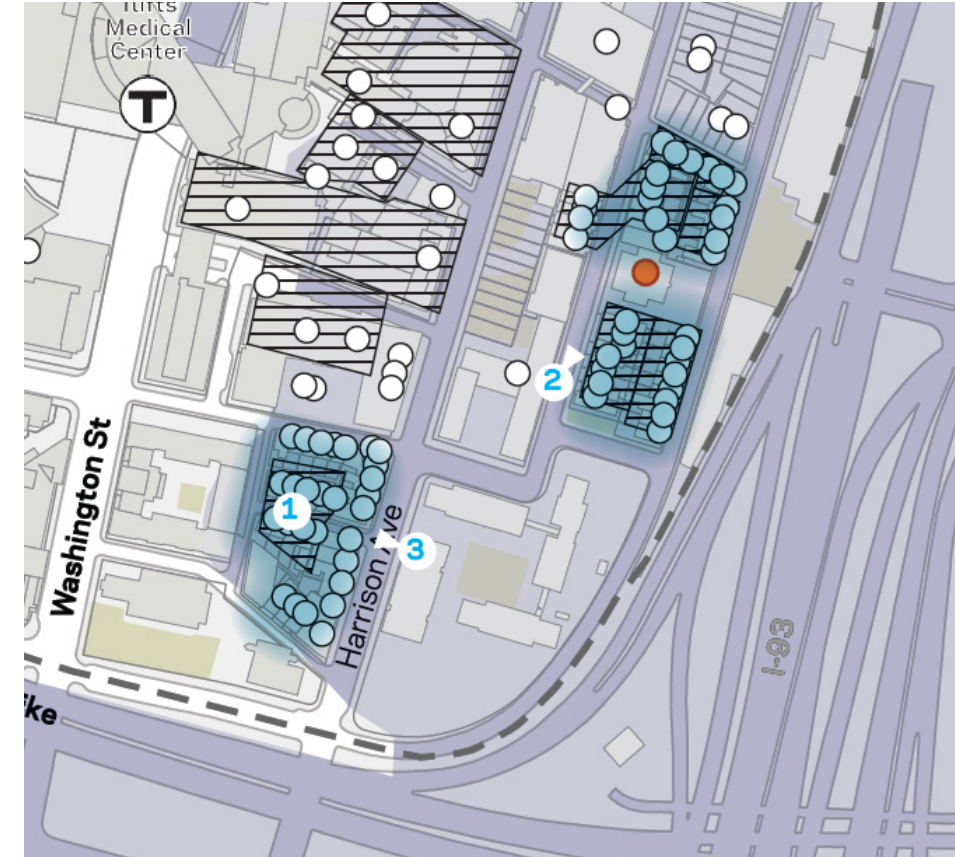


- | | |
|-------------------|------------------------|
| 2024年MACRIS清單 | 2024年波士頓地標委員會 (BLC) 清冊 |
| 已登記地點 | 指定地標 |
| ● 國家歷史遺跡名錄 (NRHP) | ◻ 待定地標 |
| ○ 已登記 | |
| ● 保護限制 (PR) | |
| ● 麻塞諸塞州歷史地標 (MHL) | 沿海防洪復原力覆蓋區 (CFROD) |
| 已登記區域 | |
| ◻ 國家歷史遺跡名錄 (NRHP) | |
| ◻ 已登記 | |

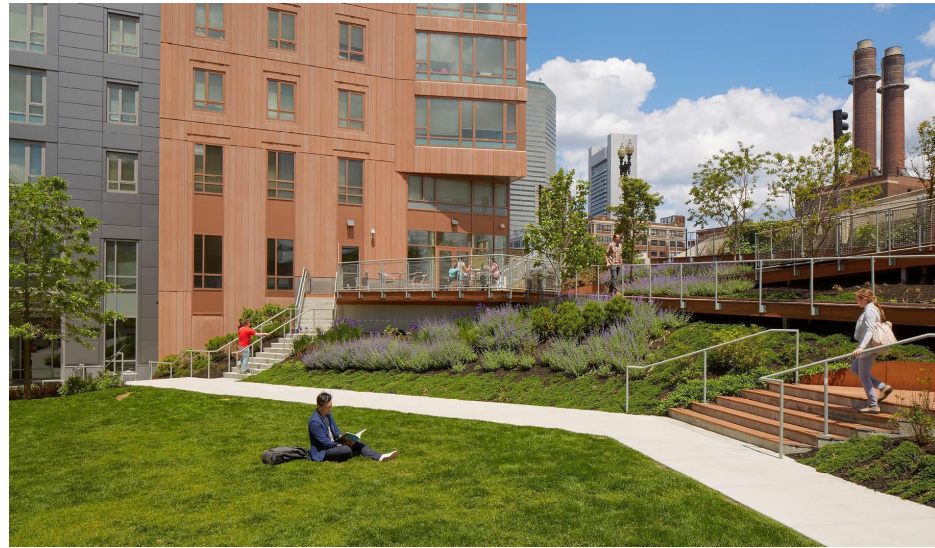
歷史背景 | 華埠

保持整個華埠歷史排屋群的規模和特色。

華埠的排屋可以追溯到十九世紀末和二十世紀初，其中許多最初是為附近的移民工人建造的。排屋最密集的地區包括Kneeland Street以南沿Tyler Street和Harrison Ave的街區。這些排屋位於狹窄的小地塊上，可追溯到當地最初的街道網格，樓高四層到五層不等，以住宅為主，後院很小，與Kneeland Street以北的混合用途排屋不同。Harrison Ave和Tyler Street沿路的一些排屋底層有小型商業用途，而Johnny Court等其他次要街道則以較矮的單戶和雙戶排屋為主。其他值得注意的排屋區域包括混合用途核心區內的街區，如Oxford廣場和Oxford Street的一部分。對歷史悠久的排屋進行任何改造或小規模增建時，都應優先考慮保持這些歷史悠久的磚砌結構的規模和特色，亦即狹窄的寬度和建築形式。



- | | |
|---|--|
| <p>2024年MACRIS清單</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 已登記地點 ● 國家歷史遺跡名錄 (NRHP) ○ 已登記 ● 保護限制 (PR) ● 麻塞諸塞州歷史地標 (MHL) 已登記區域 ▨ 國家歷史遺跡名錄 (NRHP) ▨ 已登記 | <p>2024年波士頓地標委員會 (BLC) 清冊</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ 指定地標 ▨ 待定地標 ■ 沿海防洪復原力覆蓋區 (CFROD) |
|---|--|



One Greenway Park

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。

Kneeland Street以南的住宅區是最近開發的大規模住宅區，特點是地塊面積大，多為中高層建築，大部分建於過去50年。雖然當地的開發專案以住宅為主，但一些底層空間也作為小規模的商業和社區用途，類似華埠的混合用途核心區。亞美社區發展協會（ACDC）和中華公所（CCBA）等社區組織發起並開發了其中幾處房產，包括可負擔住房和市價房屋。隨著該地區的持續發展，專案應尋找機會擴大公共領域，並且隨著任何大型開發專案（如一號綠道公園）引進社區開放空間。底層應繼續作為小規模的社區和商業空間，尤其是沿Harrison Ave、Washington Street、Tremont Street和Shawmut Avenue。大型街區也應在底層為居民和社區提供便利設施和綠地。

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。

從小規模的增建專案到大規模的開發專案，華埠的各類專案都應探尋機會，打造能夠體現當地歷史和現有社區特色的藝術及文化空間。藝術、壁畫和當地的手工藝品應當作為關鍵的公共特色融入專案之中，位置顯眼可見。

當今華埠公共藝術和表達的著名例子包括Ponnappa Prakkamakul在Oxford Street和Essex Street的「我們的歸屬」壁畫，以及呂明穎在15-25 Harrison Avenue外牆上的「千絲萬縷」壁畫。Tyler Street的壁畫也展示了當地壁畫如何活化店面和空白外牆。

社區和文化表達的空間應盡可能擴展到開放空間，尤其是在較大的場地上，如Kneeland Street以南的場地。Hudson Street Stoop專案也是一個輪替公共藝術的好例，由亞美社區發展協會與華埠居民和當地藝術家合作，在一號綠道公園創造一個包容性的互動設置。



以及呂明穎在15-25 Harrison Avenue外牆上的「千絲萬縷」壁畫

針對華埠的設計建議如下：

- 在華埠北部、Essex Street沿路和Harrison Avenue部分地區尋找混合用途發展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。
- 保持整個華埠歷史悠久的排屋群的規模和特色。
- 尋找機會將新的住宅開發與新的社區空間和改善的公共空間互相搭配，特別是在Kneeland以南的華埠住宅區的大型街區內。
- 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。
- 沿海防洪復原力分區覆蓋區內的場地必須遵循市府的氣候復原政策、要求和沿海防洪設計準則。

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

