

# 唐人街重新分區： 更新演示和研討會

---

2024 年 4 月 18 日  
晚間 18 : 00 - 20:00

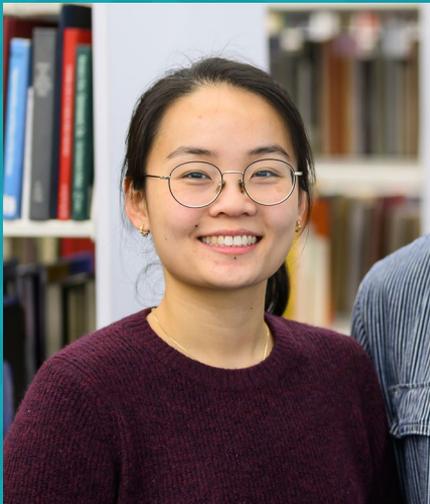


City of Boston  
Neighborhood Services

# 今天的日程/目標

- 什麼是分區？
- 陳述
  - 互動活動概述
  - 我們已經聽取了哪些人的意見
  - 到目前為止我們收集到的意見
  - 如何對此進行解讀（分區考慮事項）
- 研討會：回饋和澄清
- 其他提供回饋的機會
- 總結和後續步驟

# 介紹：BPDA



Lamei Zhang 張拉美  
II 級綜合規劃師  
波士頓規劃與開發署 (BPDA)



Astrid Walker-Stewart  
I 級分區改革規劃師  
波士頓規劃與開發署 (BPDA)

# 什麼是分區？

# 什麼是分區？”用途”和“形狀”

分區是用於指導開發的一套法規，  
它指明給定地區中專案：

1. 允許的用途
2. 給定區域中項目的形狀和密度

它們在分區中  
編制。

“用途”

土地用途

“形狀”

尺寸規定

# “用途” - 土地用途



零售/商用



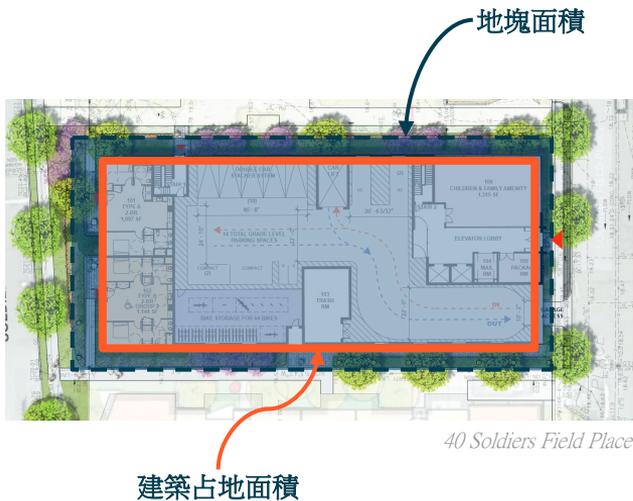
住宅



教育

# “形狀” - 尺寸規定

## 建築用地範圍



## 回縮

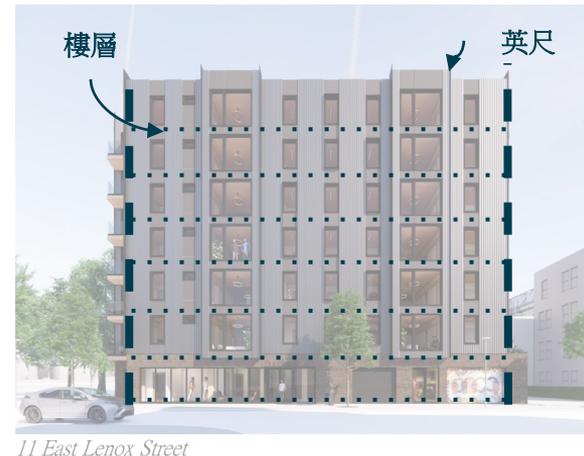
回縮



“零地塊線”



## 高度



# “形狀” - 尺寸規定

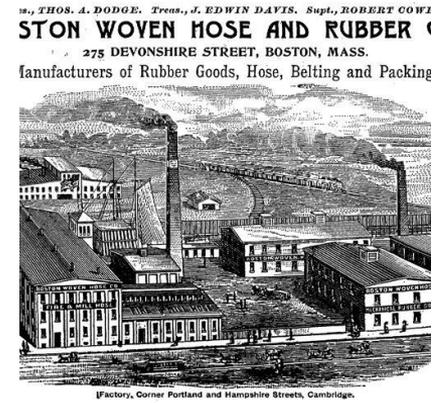
## 容積率

(FAR) 是建築的總建築面積與其所在地塊面積的比值



# 分區實際有哪些作用？

- 分區是一種前瞻工具
- 城市使用的諸多政策和法律工具中的一種
- 分區可以出色描述在特定區域禁止的事項
- 分區還反映出某一區域在特定時段的需求，應該時常更新
  - 20世紀初：對污染、過度擁擠和健康的擔憂

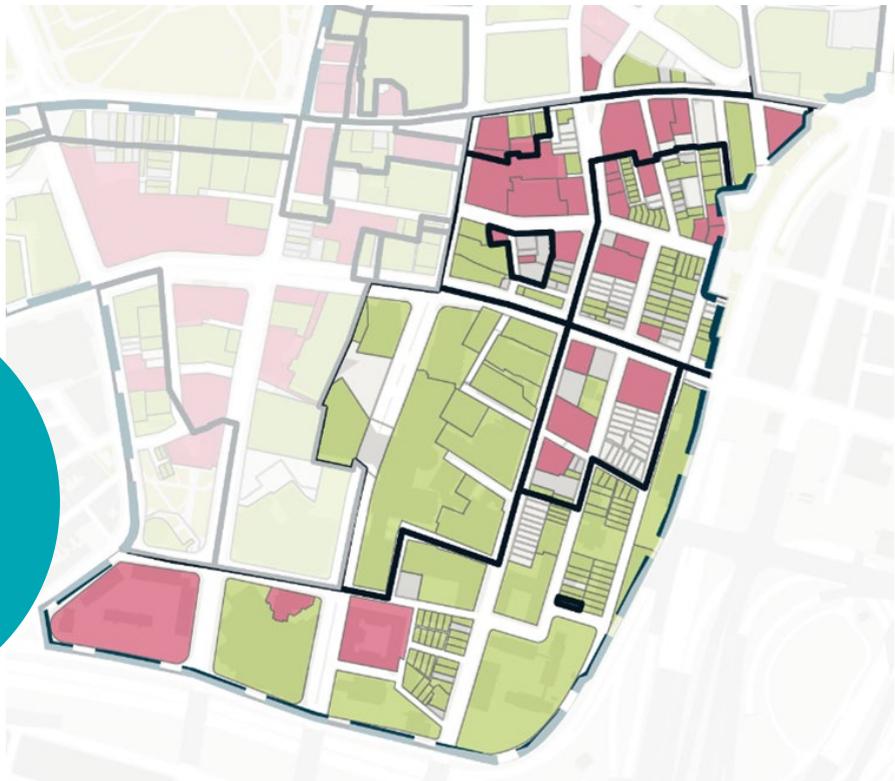


那麼在唐人街，  
目前面臨哪些挑戰？

唐人街已經有 34 年沒有實質性的  
分區更新

# 唐人街現有的分區無法滿足當前的需求：“形狀”

- 紅色的建築代表超過現有分區高度規定的建築



# 唐人街現有的分區無法滿足當前的需求： “用途”

>40%

的唐人街不合規建築  
因用途所致

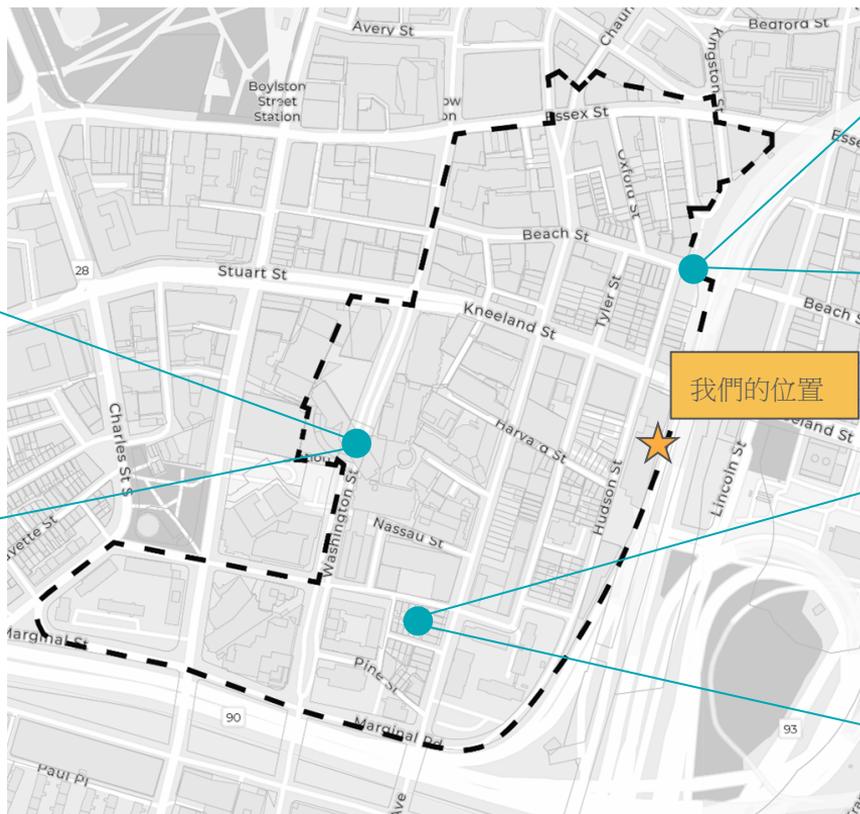


# 瞭解現有的唐人街分區

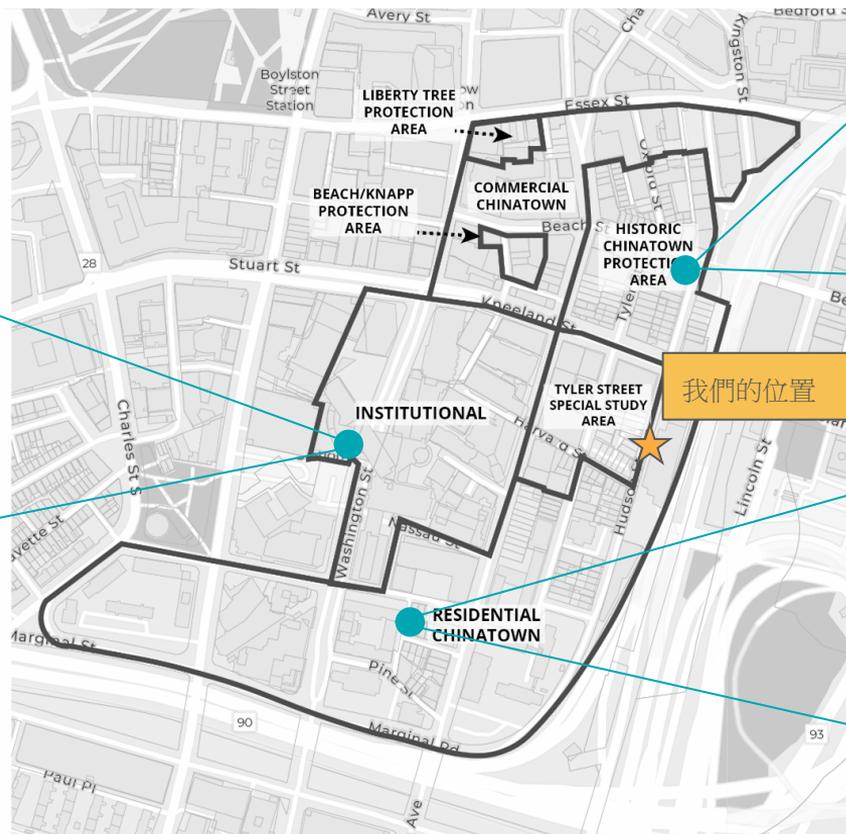
*瞭解規劃員的思路*



# 唐人街分區調研區域



# 唐人街分區 - 現有子區

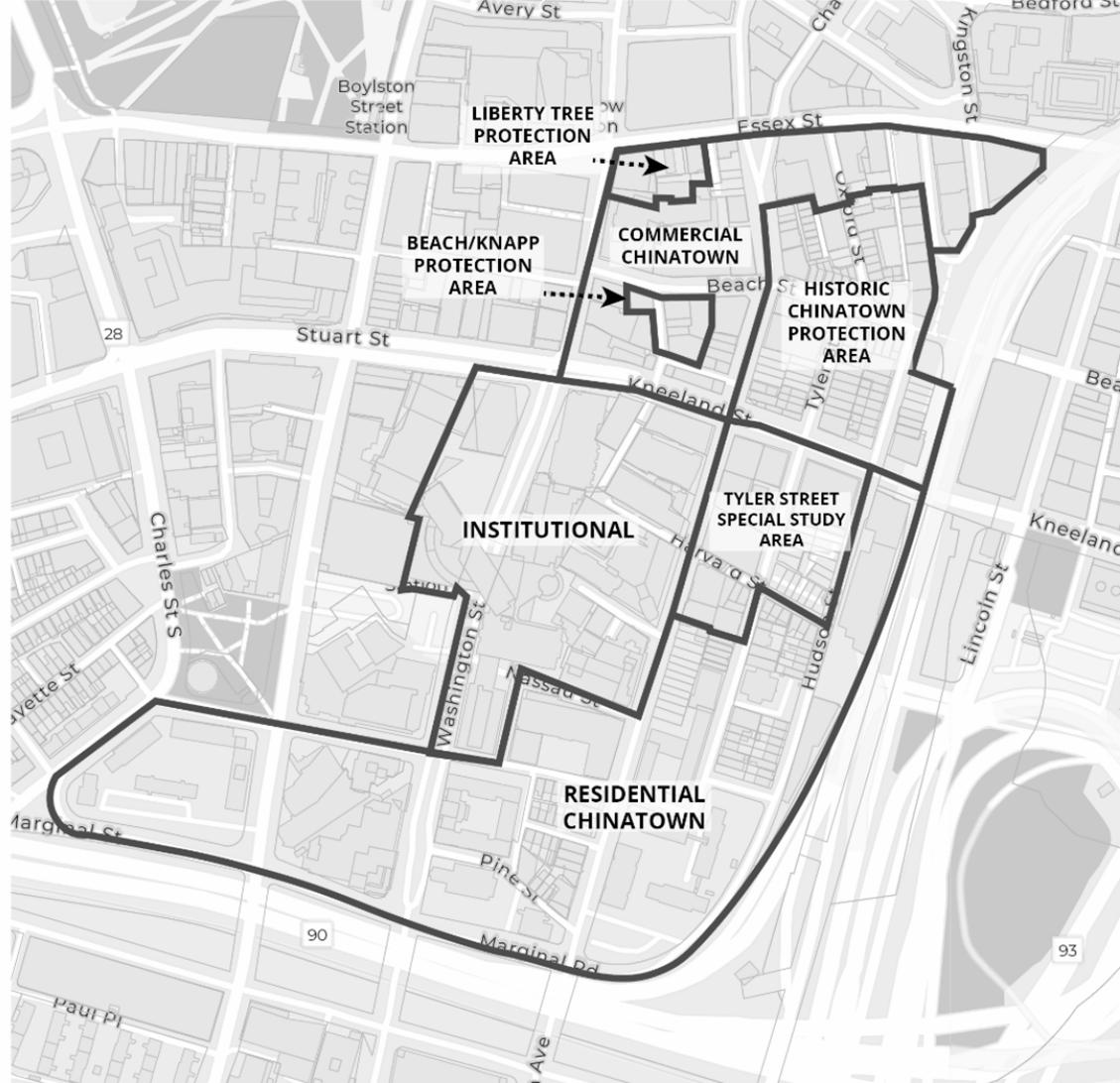


# 唐人街分區 - 現有子區

唐人街分區調研區域目前有 7 個子區\*。

每個子區對允許的“形狀”和“用途”都有自己的規則。

\*什麼是子區？遵守特定分區方針的地理區域



# “用途”



# 唐人街分區 - 現有子區- “用途”

波士頓分區法規定了土地的使用方式

每塊土地被劃分為**准用**、**有條件使用**或**禁用**。

- **有條件**使用意味著需要分區申訴委員會根據制訂的標準頒發有條件使用許可。
- **禁用**要求有實質性的困難證明，且只有在變化形式得到批准後方可允許

唐人街有 **37 種**不同的用途

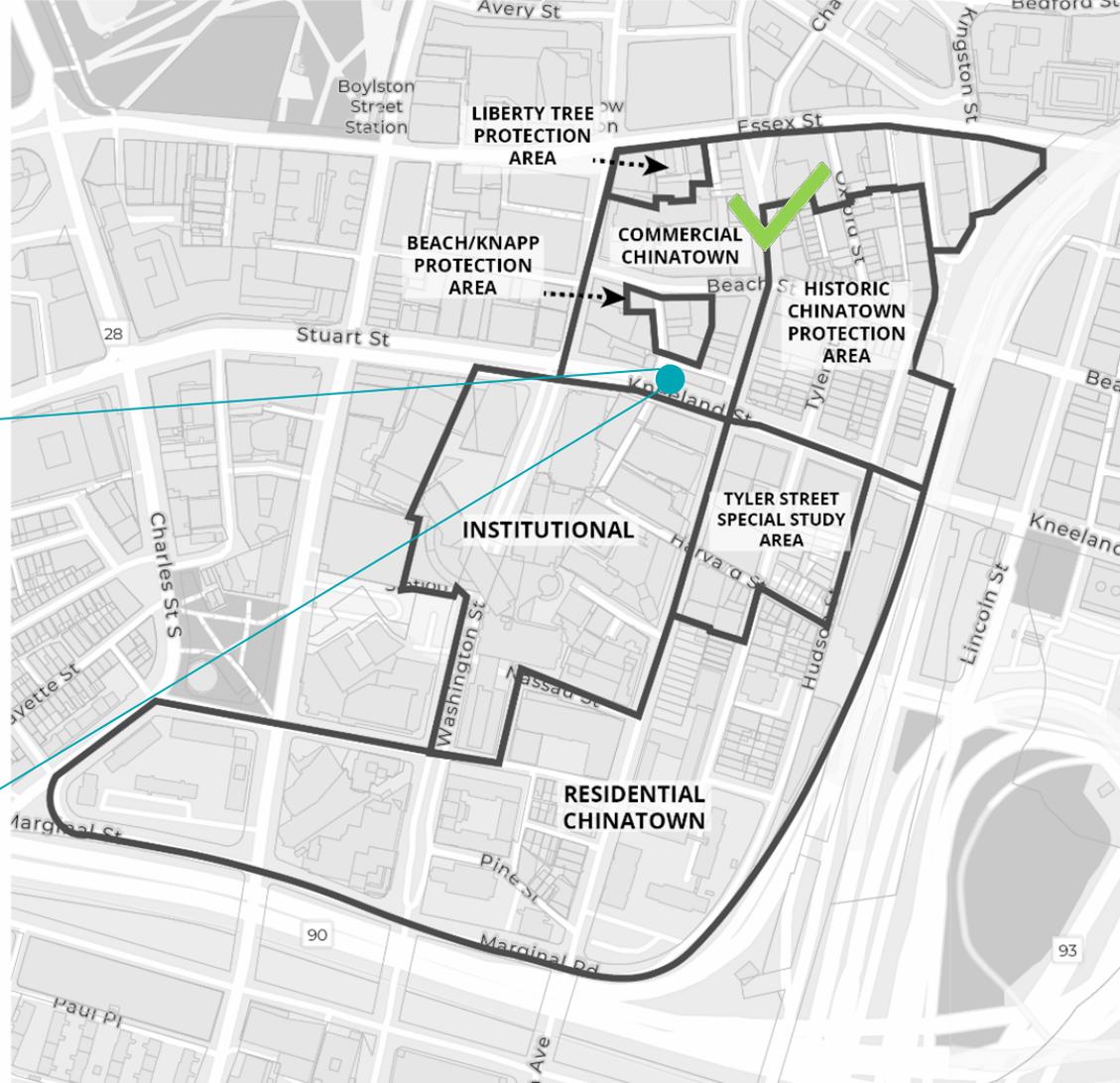
- 其中的 15 項按樓層給出規定（第 1 層、第 2 層、第 3 層等），其他 22 項不按樓層規定

# 唐人街分區 - 現有子區- “用途”

在唐人街某些地方允許的用途(有條件)...



特殊服務用途

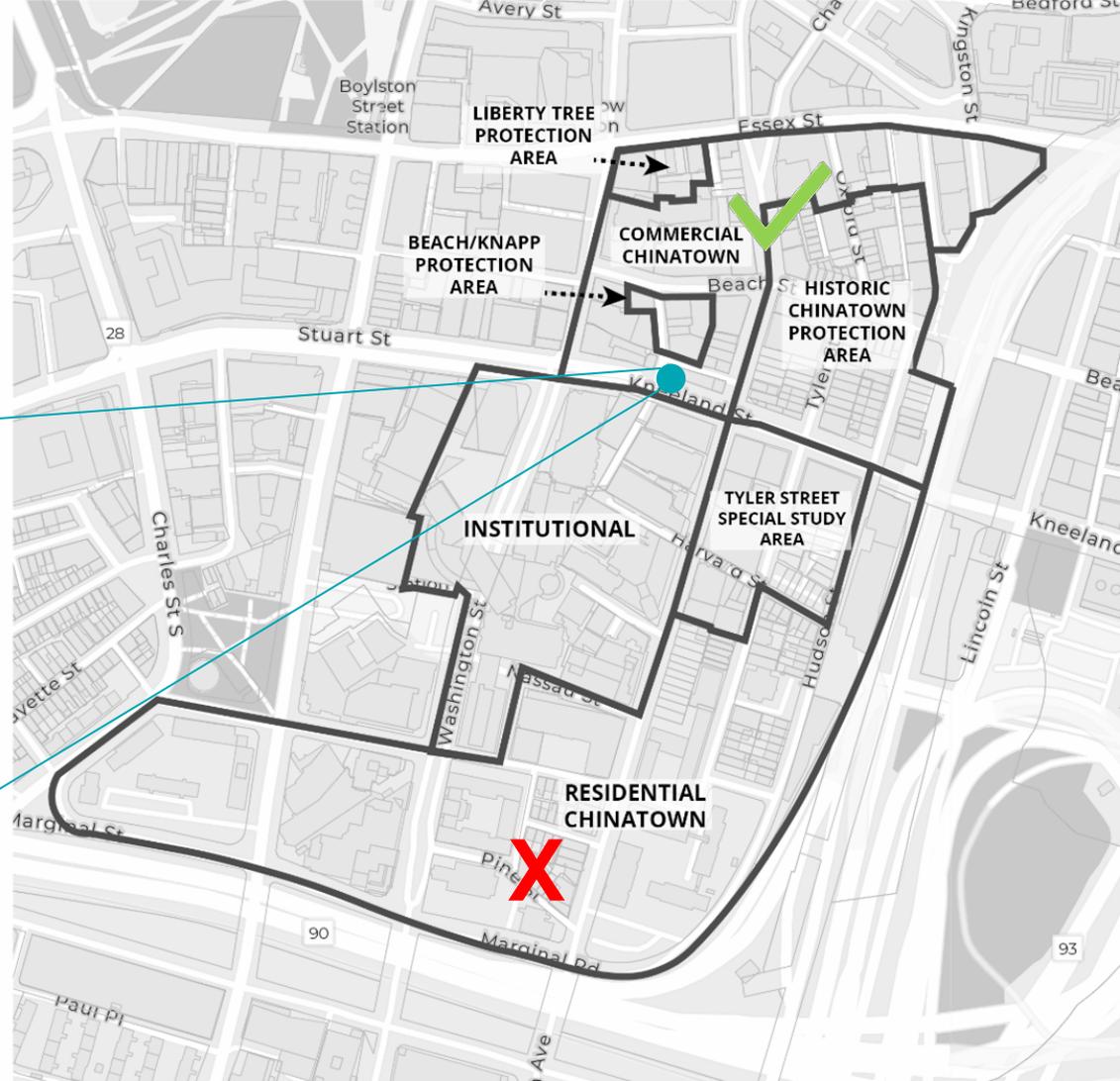


# 唐人街分區 - 現有子區- “用途”

… 可能在街區的其他地方是禁用的。

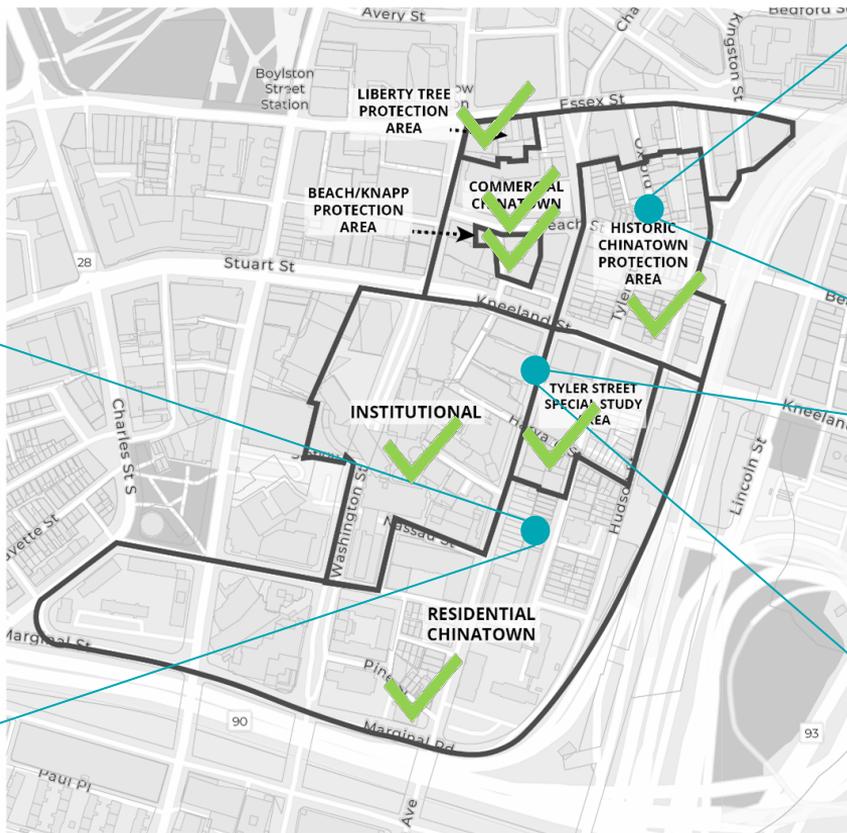


特殊服務用途



# 唐人街分區 - 現有子區- “用途”

有些用途在所有地方都是允許的…



住宅



兒童保育



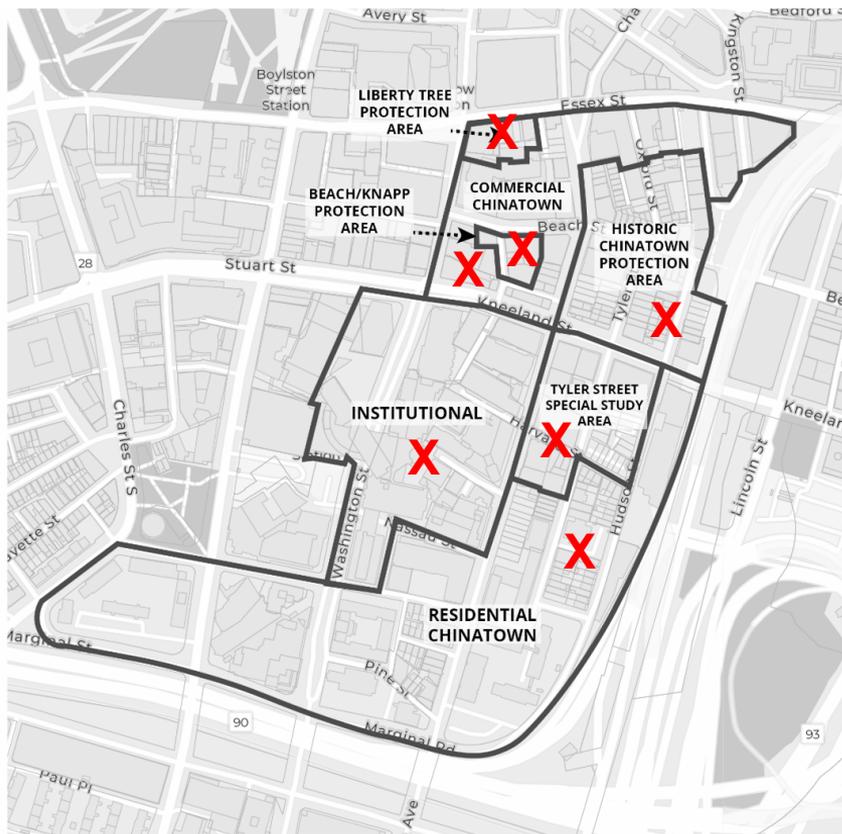
宗教場所

# 唐人街分區 - 現有子區- “用途”

有些用途在所有地方都是禁止的...



交通方面的用途

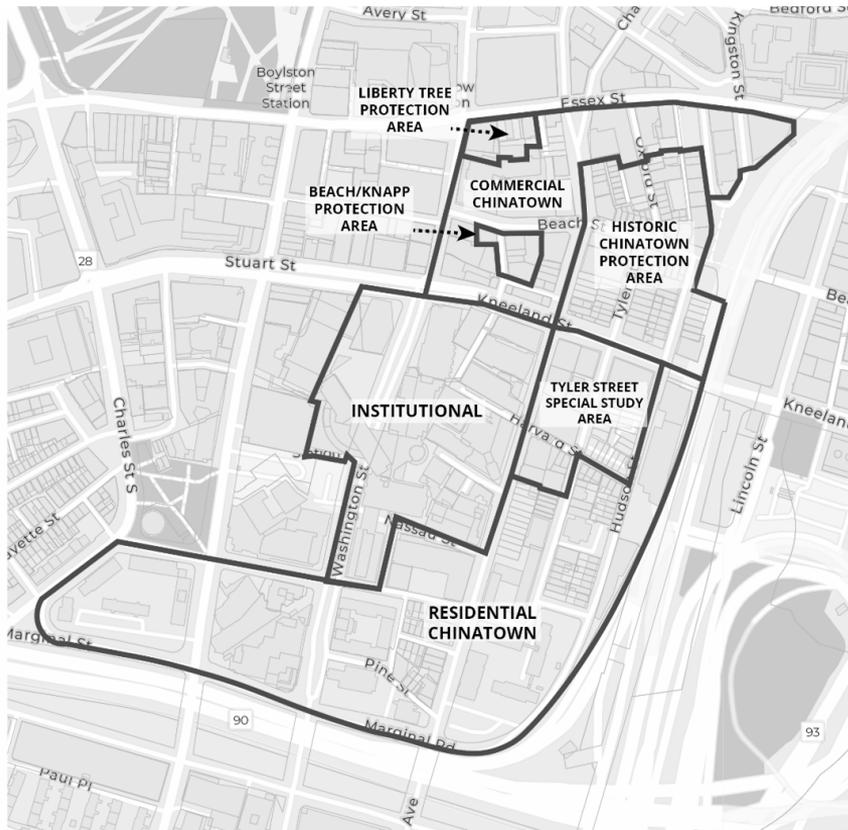


車輛用途

# 唐人街分區 - 現有子區- “用途”



超市



...有些類型的建築可能需要得到特殊的許可，市政要對其進行更多的審核，並且僅在街區的某些地方是允許的



外賣

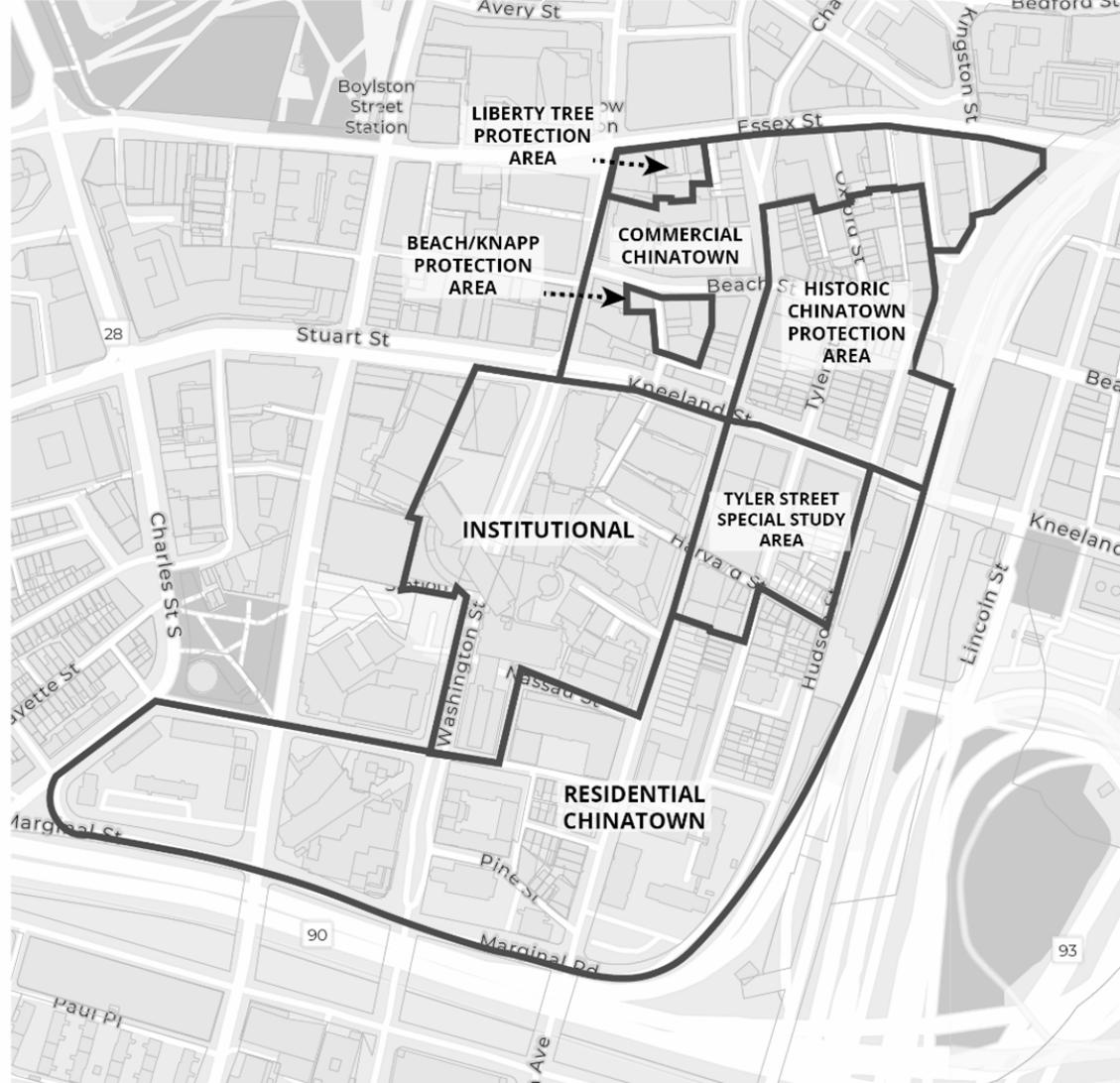


賓館



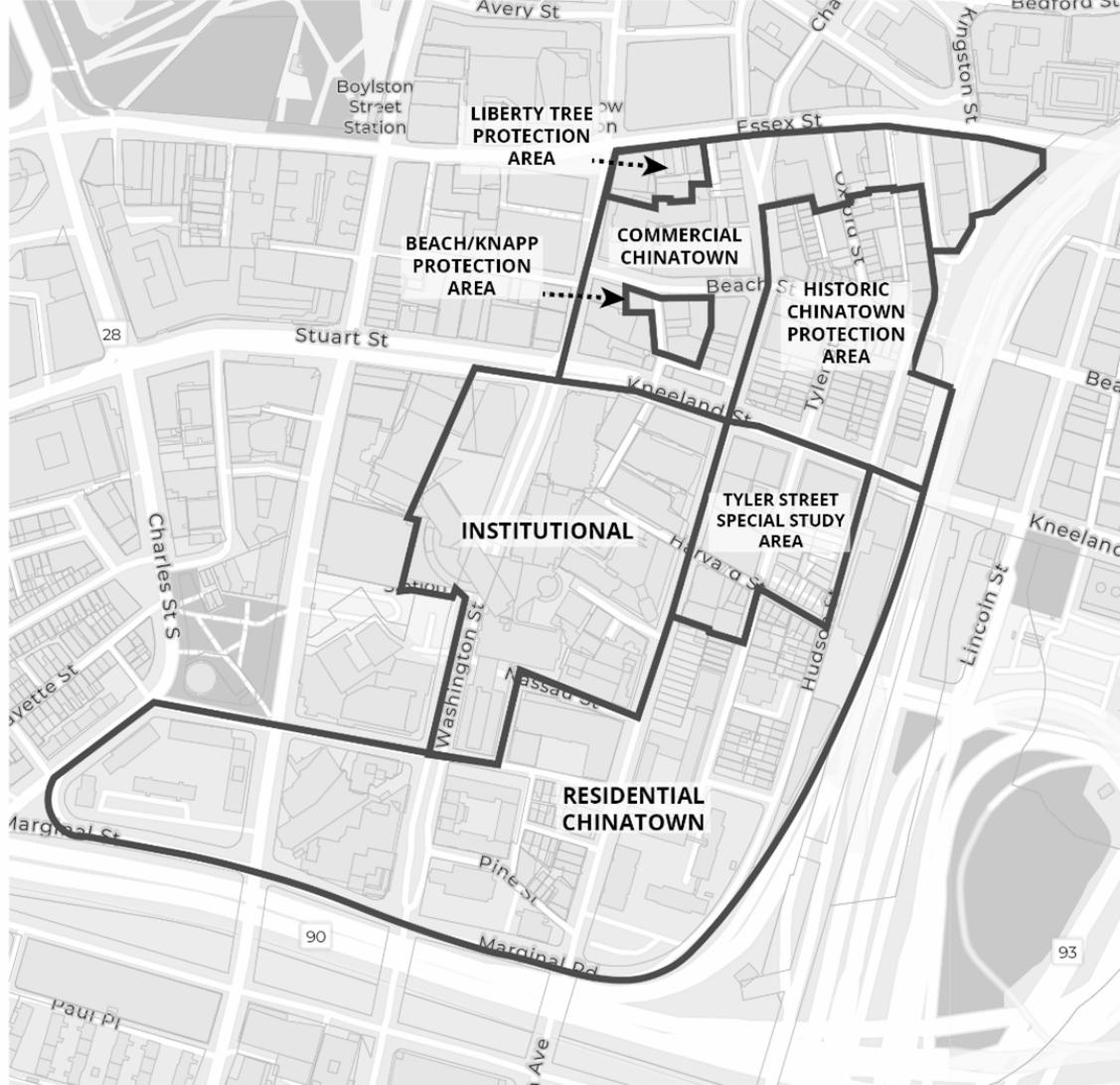
# “形狀”

唐人街分區 -  
現有子區 -  
尺寸規定 - “形狀”



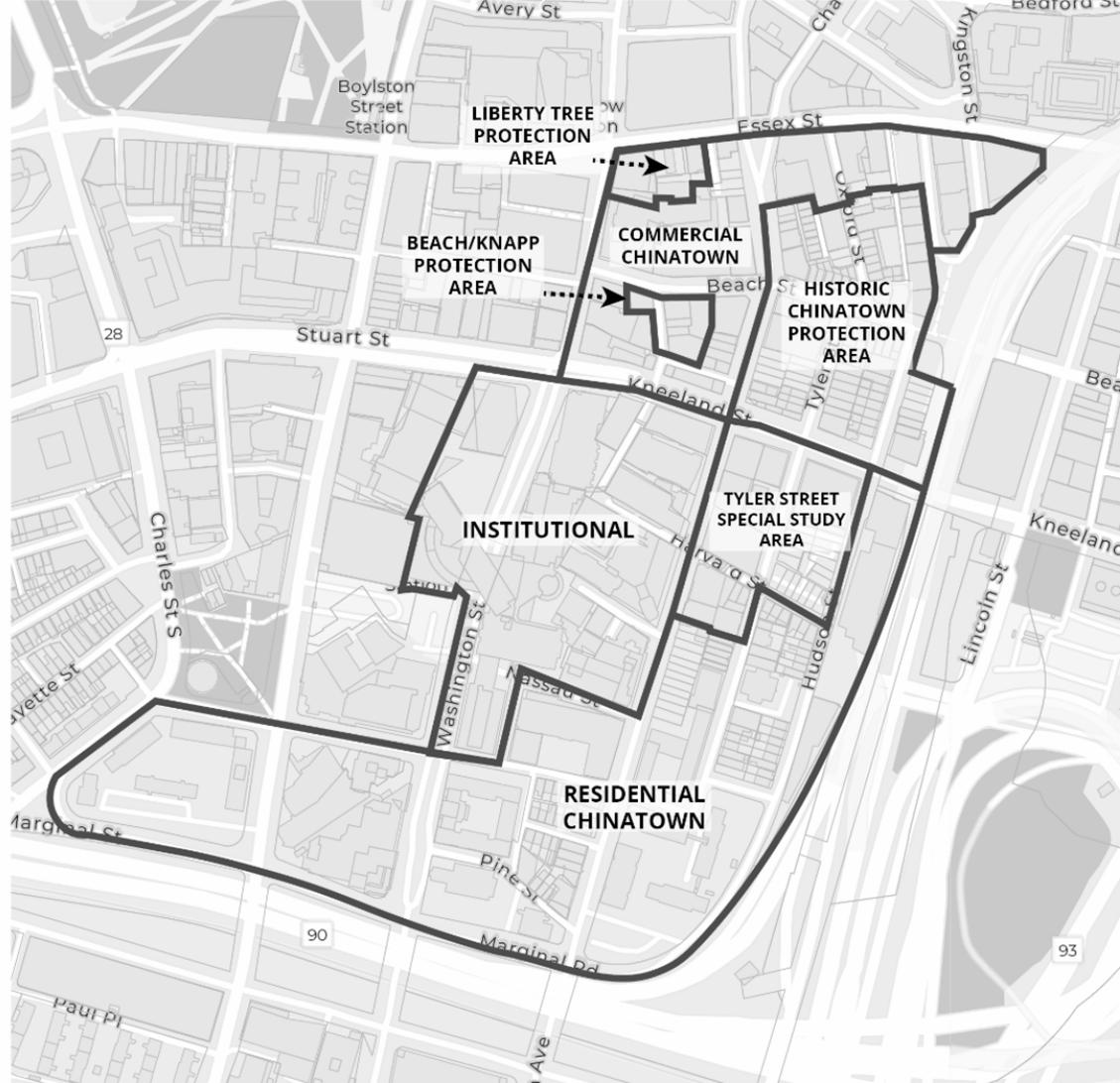
# 唐人街分區 - 現有子區 - 尺寸規定 - “形狀”

除了用途，每個現有子區  
還有它自己的分區規則，  
對該子區內的每棟建築給  
出尺寸規定...



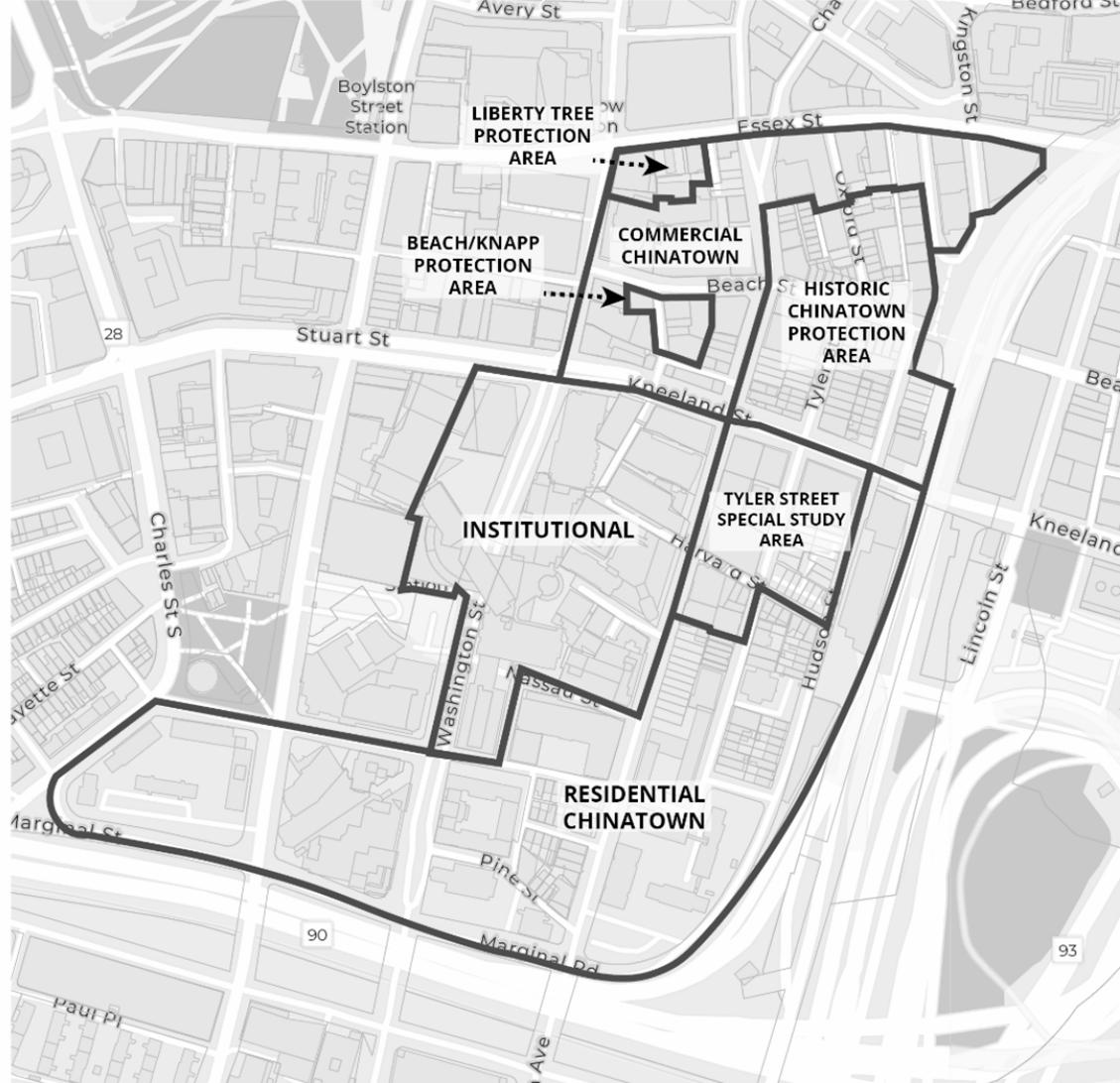
# 唐人街分區 - 現有子區 - 尺寸規定 - “形狀”

唐人街中的尺寸規定是：  
高度和容積率 (FAR)



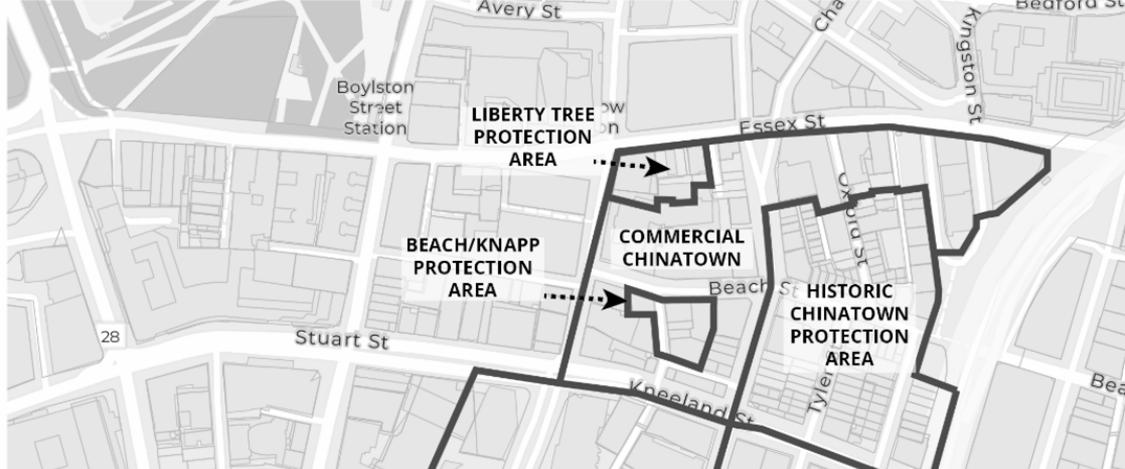
# 唐人街分區 - 現有子區 - 尺寸規定 - “形狀”

在我們現有的分區法中是怎樣的？



# 唐人街分區 - 現有子區 - 尺寸規定 - “形狀”

目前的情況...



## Section 43-6. - Establishment of Subdistricts.

This Section establishes the following subdistricts within the Chinatown District, each as designated on Map 1G of this Code:

1. **Commercial Chinatown Subdistrict.** Within the Commercial Chinatown Subdistrict, a maximum building height of eighty (80) feet and FAR of six (6) are allowed; provided that any Proposed Project shall be allowed a maximum building height of one hundred (100) feet and a maximum FAR of seven (7) if such Proposed Project is subject to or has elected to comply with Large Project Review and has received a Certification of Compliance pursuant to [Section 80B-6](#).
2. **Residential Chinatown Subdistrict.** Within the Residential Chinatown Subdistrict, a maximum building height of eighty (80) feet and a maximum FAR of four (4) are allowed; provided that any proposed Project shall be allowed a maximum building height of one hundred (100) feet and a maximum FAR of six (6) if such Proposed Project is subject to or has elected to comply with Large Project Review and has received a Certification of Compliance pursuant to [Section 80B-6](#).
3. **Institutional Subdistrict.** Within the Institutional Subdistrict, a maximum building height of eighty (80) feet and a maximum FAR of six (6) are allowed; provided that any Proposed Project shall be allowed a maximum building height of one hundred twenty-five (125) feet and a maximum FAR of eight (8) if such Proposed Project is subject to or has elected to comply with Large Project Review and has received a Certification of Compliance pursuant to [Section 80B-6](#).
4. **Health Sciences Subdistrict.** This Subdistrict constitutes an Institutional Master Plan Area pursuant to subsection 43-18.2 of this Code, and comprises Areas A, B and C, as designated on Map 1G of this Code. Within the Health Sciences Subdistrict, a maximum building height of eighty (80) feet and FAR of six (6) are allowed; provided that, if any Proposed Project is subject to or has elected to comply with Large Project Review and has received a Certification of Compliance pursuant to [Section 80B-6](#), then such Proposed Project shall be allowed maximum building heights and maximum FARs as follows:
  - (a) Within that portion of the Health Sciences Subdistrict depicted on Map 1G as Area A, a maximum building height of one hundred forty (140) feet and a maximum FAR of nine (9).
  - (b) Within that portion of the Health Sciences Subdistrict depicted on Map 1G as Area B, a maximum building height of one hundred seventy (170) feet and a maximum FAR of eleven (11).
  - (c) Within that portion of the Health Sciences Subdistrict depicted on Map 1G as Area C, a maximum building height of two hundred (200) feet and a maximum FAR of fourteen (14).

(As amended on March 6, 1995 and May 9, 1996.)

## Section 43-5. - Establishment of Protection Areas.

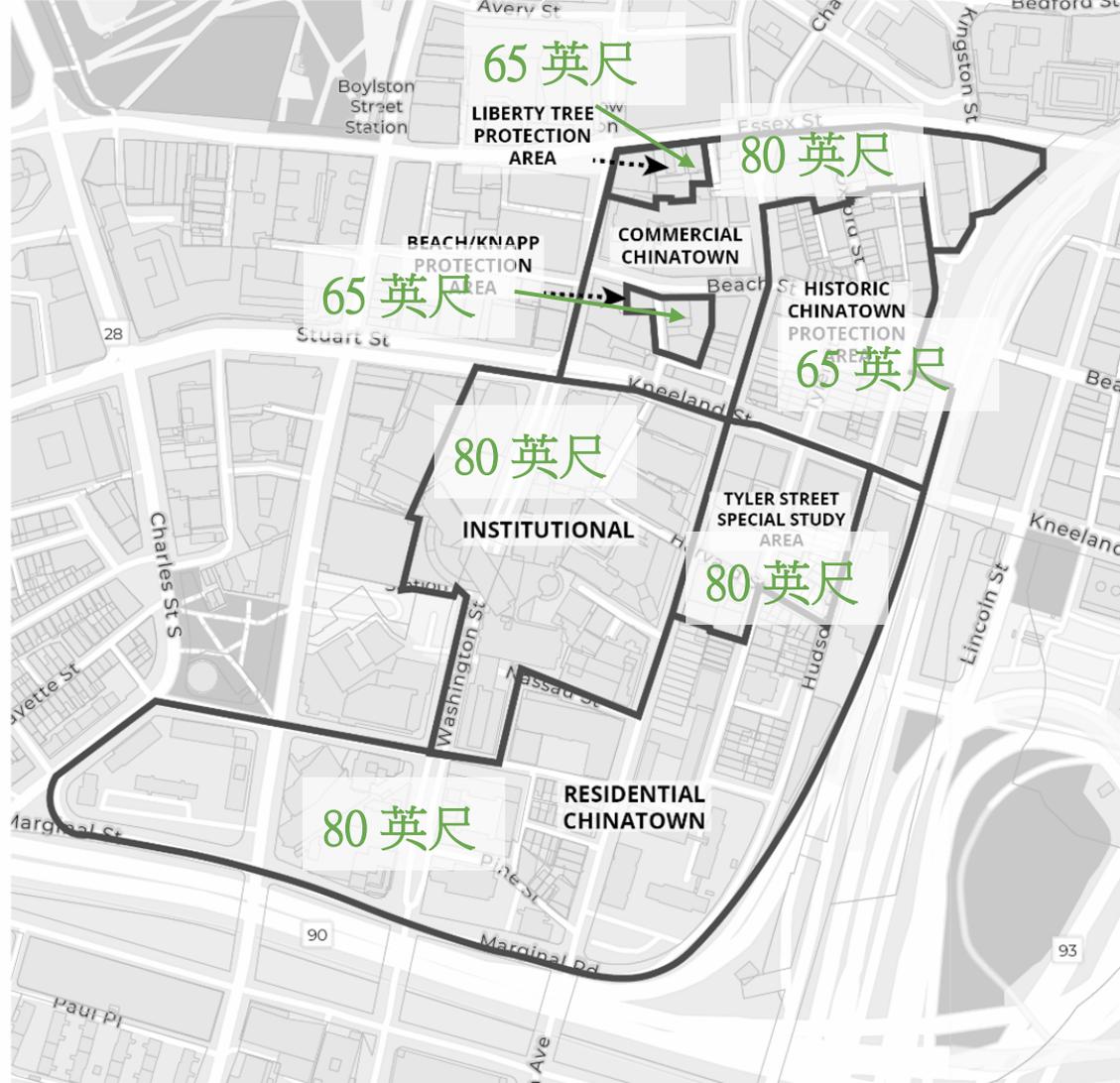
This Section establishes three "protection areas" within the Chinatown District. The three protection areas are established in order to protect the existing scale, the quality of the pedestrian environment, the character of the residential/commercial mixed-use neighborhoods, and concentrations of historic buildings within and abutting the protection areas. The three protection areas are designated on Map 1G of this Code and are referred to herein as "Liberty Tree Protection Area," "Beach/Knapp Protection Area," and "Historic Chinatown Protection Area." Any other provision of this Article or this Code notwithstanding, Proposed Projects within a protection area are limited to the building height and FAR specified for such protection area as follows:

1. **Liberty Tree Protection Area.** Within that portion of the Chinatown District depicted on Map 1G of this Code as the "Liberty Tree Protection Area," a maximum building height of sixty-five (65) feet and a maximum FAR of six (6) are allowed.
2. **Beach/Knapp Protection Area.** Within that portion of the Chinatown District depicted on Map 1G of this Code as the "Beach/Knapp Protection Area," a maximum building height of sixty-five (65) feet and a maximum FAR of six (6) are allowed.
3. **Historic Chinatown Protection Area.** Within that portion of the Chinatown District depicted on Map 1G of this Code as the "Historic Chinatown Protection Area," a maximum building height of sixty-five (65) feet and a maximum FAR of six (6) are allowed.

The foregoing provisions of this section notwithstanding, a Proposed Project within a protection area shall have a maximum allowed building height of eighty (80) feet and a maximum allowed FAR of seven (7) if such Proposed Project is subject to or has elected to comply with Large Project Review and has received a Certification of Compliance pursuant to [Section 80B-6](#).

# 唐人街分區 - 現有子區 - 尺寸規定 - “形狀”

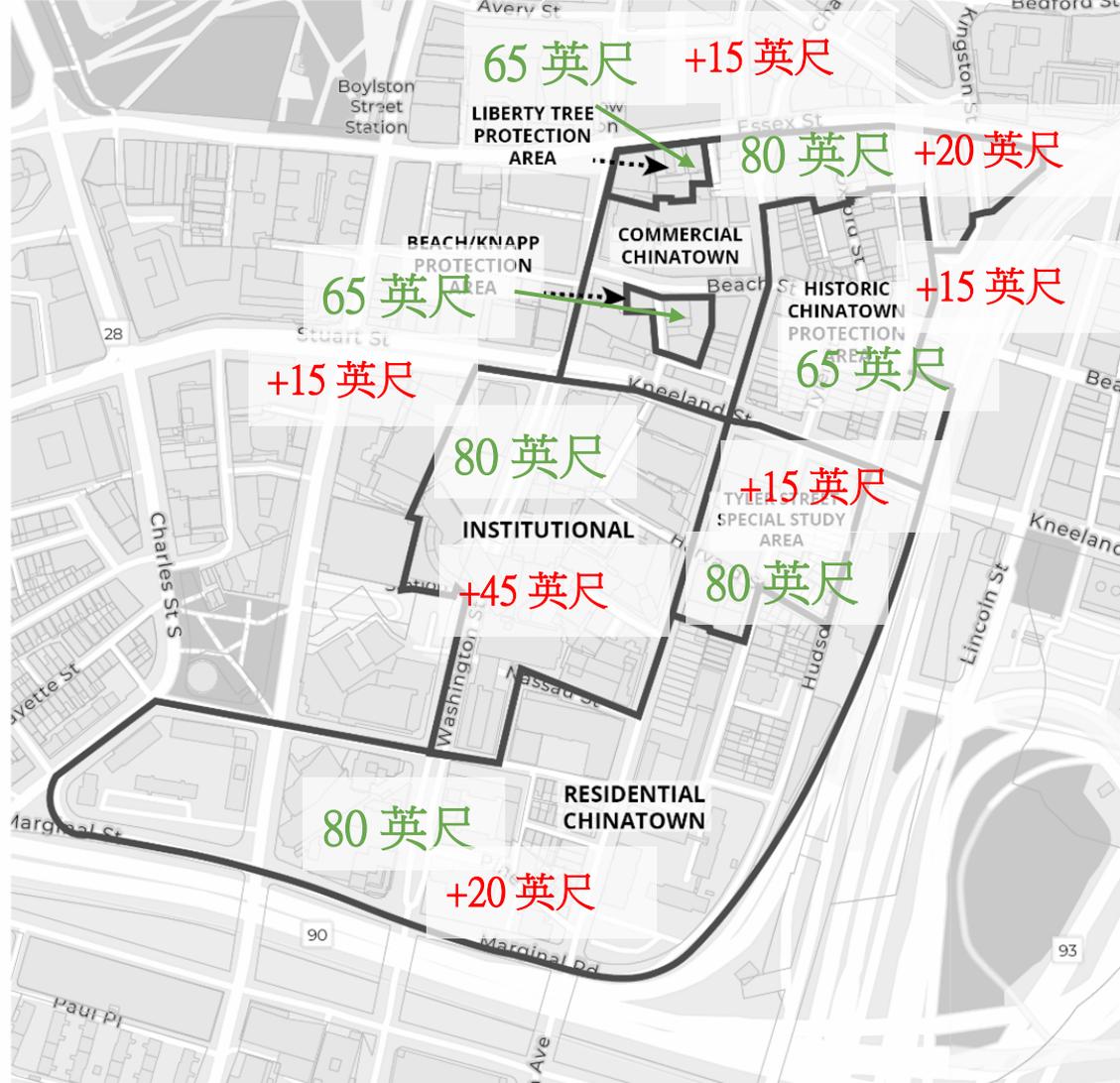
用簡單的形式可以  
描述為...



# 唐人街分區 - 現有子區 - 尺寸規定 - “形狀”

如果建築通過了市政 覆蓋範圍  
更大的審核，可以更高、更密  
(詳情如地圖上所示) ...

... 如果通過了第 80 條審核，  
還可以增加數量



現在我們瞭解了“形狀”和“用途”…

# 互動活動概述 和我們收集到的意見



# 到目前為止的互動活動概述: 調查

- 截止 3 月 14 日共收到 59 份調查回復 (線上和紙面調查)
- 被訪者回答了有關唐人街優先事項、經濟適用住房機會和土地用途需求方面的問題
- 網站上有第一個月的調查結果

**Chinatown Rezoning Survey and Public Feedback Form/唐人街重新分区调查和公众意见反馈表**

We are looking to hear from you! As part of the larger PLAN: Downtown process, the BPDA will be updating Chinatown's zoning to ensure that the needs of the neighborhood are reflected in future development. As part of this process, we are looking to community members to help identify key assets and characteristics of Chinatown that support it as a successful, vibrant, and diverse neighborhood.

我們期待聽到您的意見! 作為更大規模的 PLAN: 市中心計劃過程的一部分, BPDA 將更新唐人街的分區, 以確保未來的開發計劃能夠反映社區的需求。作為此過程的一部分, 我們希望社區成員能夠幫助我們識別唐人街的支持其作為一個成功、充滿活力和多元化的社區。

James.Liang@boston.gov Switch account  
Not shared

**What is Zoning? 什麼是分區?**  
"The Boston Zoning Code is the set of rules that dictate the allowed shape, density, and use of development in a given area. It protects Boston's distinct neighborhoods from the development of buildings or uses that do not harmonize with their surrounding context." Boston Planning & Development Agency  
[Website](#)

Timestamp: 2/23/2024  
Date: 4/5/2024  
Name: (Left blank in survey)  
Comment:

"PLAN: Downtown identifies improving housing options, with a focus on affordable housing (new and preserving existing). What are your thoughts on allowing taller building development in Chinatown if those developments were to also provide onsite affordable housing opportunities?"

I think that would be a wonderful idea, as long as displacement does not occur

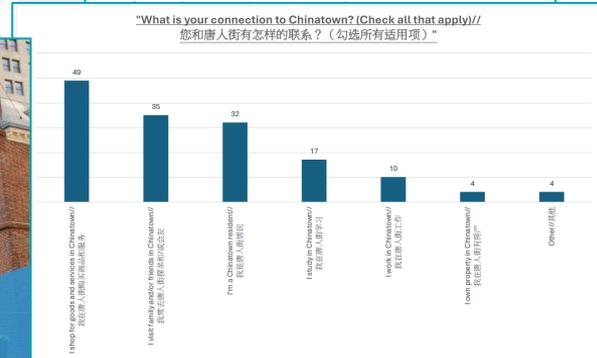
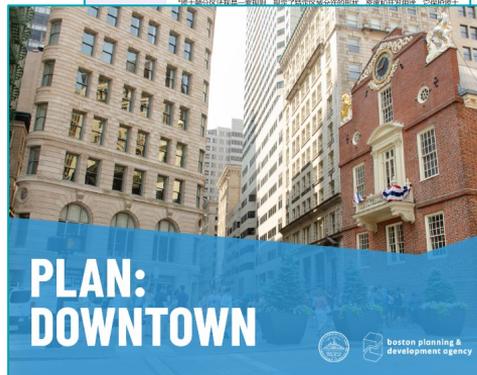
"As part of the Chinatown Rezoning process, the BPDA will also update land uses in Chinatown to better reflect the needs of the community. Land uses regulate what is allowed to be developed in different parts of a neighborhood or city. For instance, land use currently allows for daycares anywhere in Chinatown, but requires other types of businesses or services, like supermarkets, to go through a more rigorous application and review process. Based on this, how do you think current land use can better align with Chinatown's needs? Do you see more of a need for other uses or types of uses (i.e. types of housing, businesses, etc.)?"

More diverse businesses reflecting the needs of every day Chinatown residents

"Based on what was covered in this survey, what do you think are the priorities for the Chinatown Rezoning process? What would you like to see addressed in the zoning process?"

easier to build housing

"What makes Chinatown unique compared to the rest of downtown Boston?"



# 到目前為止的互動活動概述: 研討會



# 到目前為止的互動活動概述:

- 亞美社區發展協會 (ACDC)
- 華埠主街(CBA)
- The Chinatown Coalition
- 華埠土地信托會 (CCLT)
- 華埠總體規劃委員會 (Chinatown Master Plan Committee)
- 華埠/ 南灣社區議會(CNC)
- 華人前進會(CPA)
- 紐英畚中華公所(CCBA)
- Tufts 大學和 Tufts 醫療中心



到目前為止我們收集到哪些意見？

# 到目前為止我們收集到的意見:

- 建築和方案規劃

- 更多多用途
- 增加企業種類
- 食品和零售文化
- 更多的發展壯大機會
- 支持老人需求的服務

“唐人街顯然是一個多用途街區，居住和商用緊密交織在一起。”

“超市”

“更多食品！！！”

“珍珠奶茶+垃圾太多了；火鍋太多了”

“有多用途商業空間的建築”

“我們想要高建築 - 這是唯一的發展之路”

“商家應該延長營業時間；為企業謀利，為大家開闢新的市場”

“為低收入的老年人建養老院，建造經濟實惠的雜貨店”

# 到目前為止我們收集到的意見:

- 住房
  - 需要更多住房；經濟適用房，中等收入住房和勞動力住房
  - 保護排屋
  - 如果有更多經濟適用房，則允許加大密度

“如果它們能在現場提供更多經濟適用房，可以允許有更高的建築。”

“勞動力住房”

“總體而言，我認為唐人街需要更多住房”

“排屋 - 小居住空間 - 應該通過放鬆對擴建居住空間的限制幫助他們留在唐人街，加高一層或兩層”

“中等收入住房、勞動力住房，幫助成年人重返唐人街”

“如果建經濟適用住房，可以加大高度”

# 到目前為止我們收集到的意見:

- “保留” 唐人街
  - 保護唐人街的文化特色
  - 對搬遷的顧慮



分區考慮事項：  
如何解讀這一信息？

# 分區考慮事項#1：簡化唐人街的子區

- 為什麼？
  - 認識到唐人街的多用途特性，並予以鼓勵支持
  - 放寬分區限制，讓企業能更輕鬆地為街區需求服務
  - 允許增加企業種類
- 我們考慮如何加以實施：
  - 借助可預測的分區章程去除七個子區，建立標準更為統一的街區分區



超市



賓館



特殊服務用途



外賣



# 分區考慮事項#2：在建築內增加更多類型允許的用途

- 為什麼？
  - 允許增加企業種類
  - 放寬分區限制，讓企業能更輕鬆地為街區需求服務
- 我們考慮如何加以實施：
  - 重新評估按樓層監管用途是否與當前的需求契合；如果是，相應更新用途



	Historic Chinatown			Commercial Chinatown, Liberty Tree, Beach/Knapp			Residential Chinatown			Institutional Health Sciences	Tyler Street Special Study	Turnpike Special Study	Gateway Special Study
Floor	1	2	3+	1	2	3+	1	2	3+	All	All	All	All

# 分區考慮事項#3：支持保留排屋

- 為什麼？
  - 保留現有的經濟適用住房
  - 排屋代表了唐人街的歷史
- 我們考慮如何加以實施：
  - 使用分區來支持保留這些建築的“形狀”
  - 創建此分區會適用的排屋子區



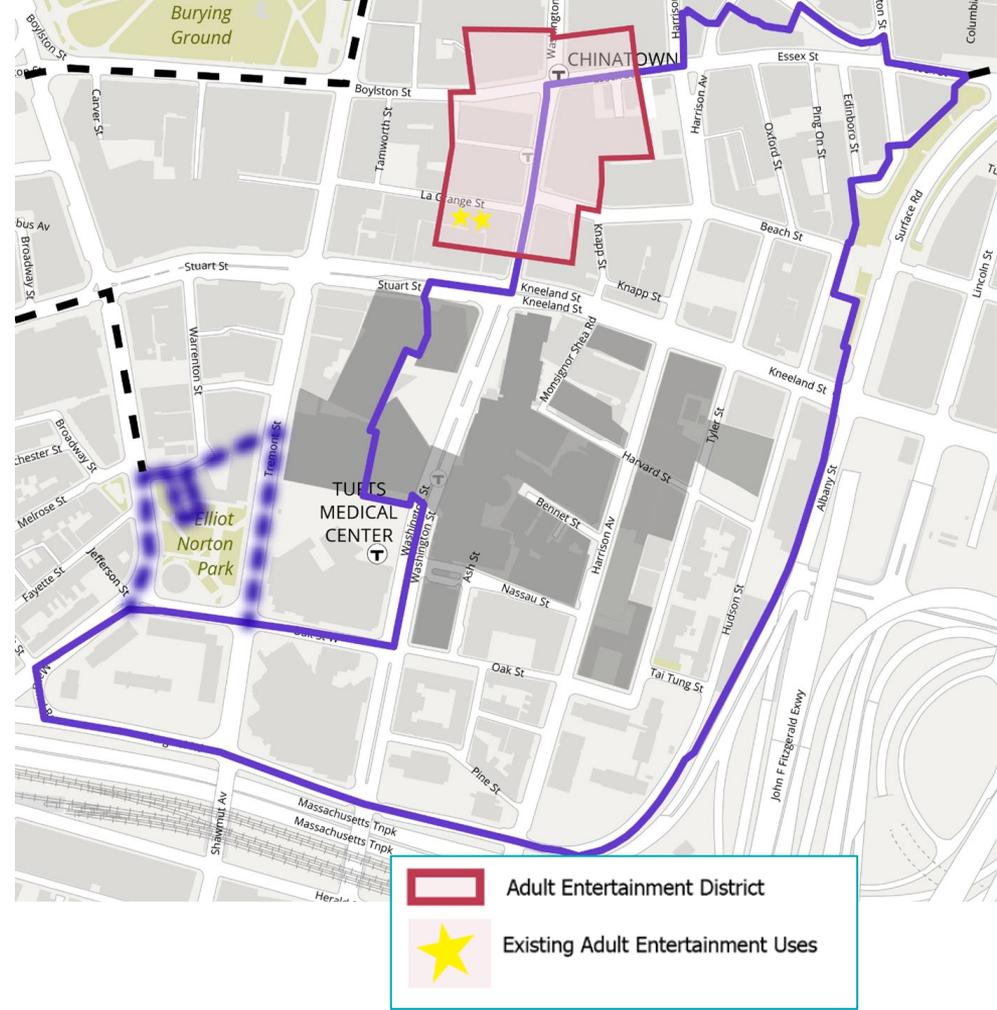
# 分區考慮事項#4： 增加重新分區調研區域

- 為什麼？
  - 包括唐人街社區成員居住或經常造訪的區域
- 我們考慮如何加以實施：
  - 增加唐人街重新分區調研區域，將 Elliot Norton Park 和 290 Tremont Street 專案周邊的區域包含在內



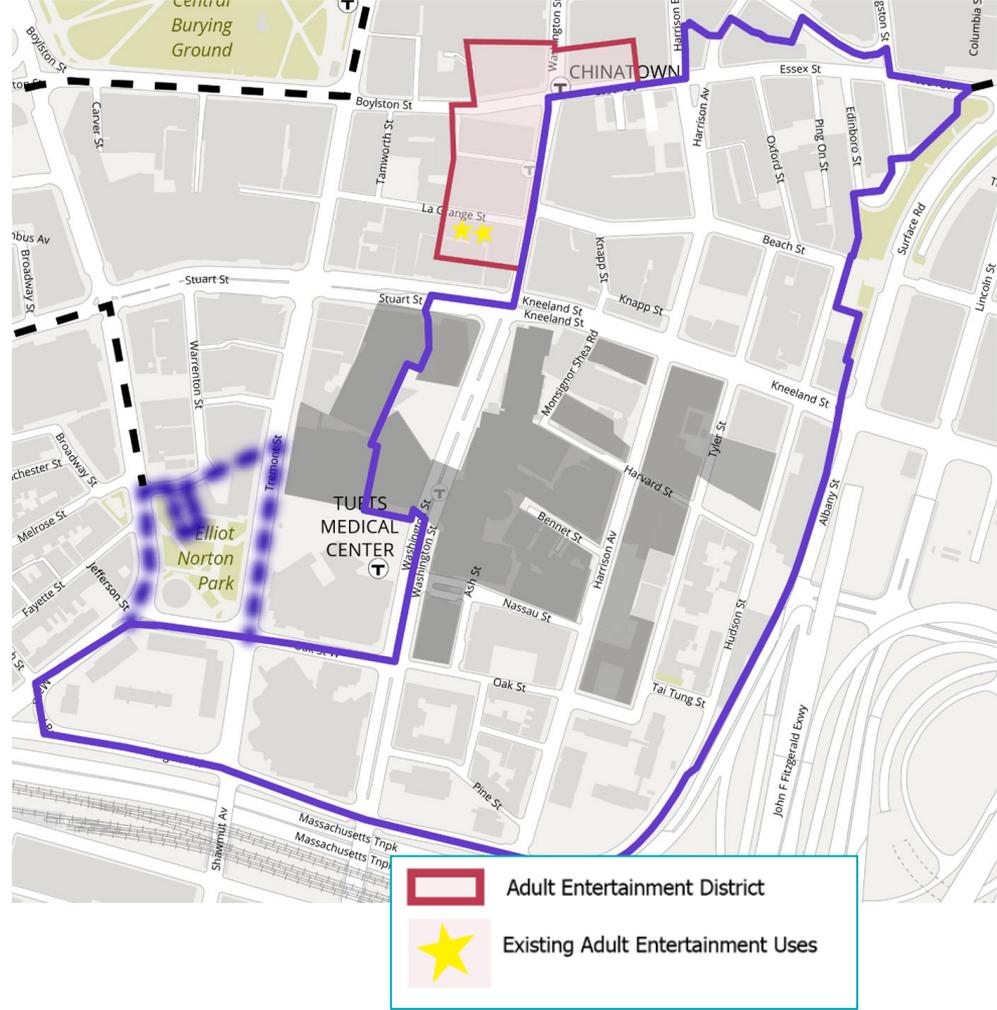
# 分區考慮事項#5： 從唐人街劃除成人娛樂區

- 為什麼？
  - 將唐人街定位為街區
  - 認可唐人街的歷史和“爭鬥區”周邊的街區宣傳
- 我們考慮如何加以實施：
  - 從唐人街分區區域中劃除成人娛樂區



# 分區考慮事項#5： 從唐人街劃除成人娛樂區

- 為什麼？
  - 將唐人街定位為街區
  - 認可唐人街的歷史和“爭鬥區”周邊的街區宣傳
- 我們考慮如何加以實施：
  - 從唐人街分區區域中劃除成人娛樂區



(休息)

# 研討會：回饋和澄清

# 研討會：回饋和澄清

- 目的：
  - 通過研討會收集社區成員的意見，“全面檢查”我們對分區考慮的事項是否周全
  - 讓社區能有機會在小組陳述中分享回饋、提出問題和給出回饋



# 研討會：回饋和澄清

- 安排：
  - 隨機分派由 5-6 個人組成的小組
  - 我們將共同舉辦三次研討會；將所有小組在 三次活動中均分
  - 請為每次活動指定一個人幫助做彙報
  - BPDA 工作人員將在活動現場巡視來提供援助



# 研討會 1

“形狀”：未來的建築



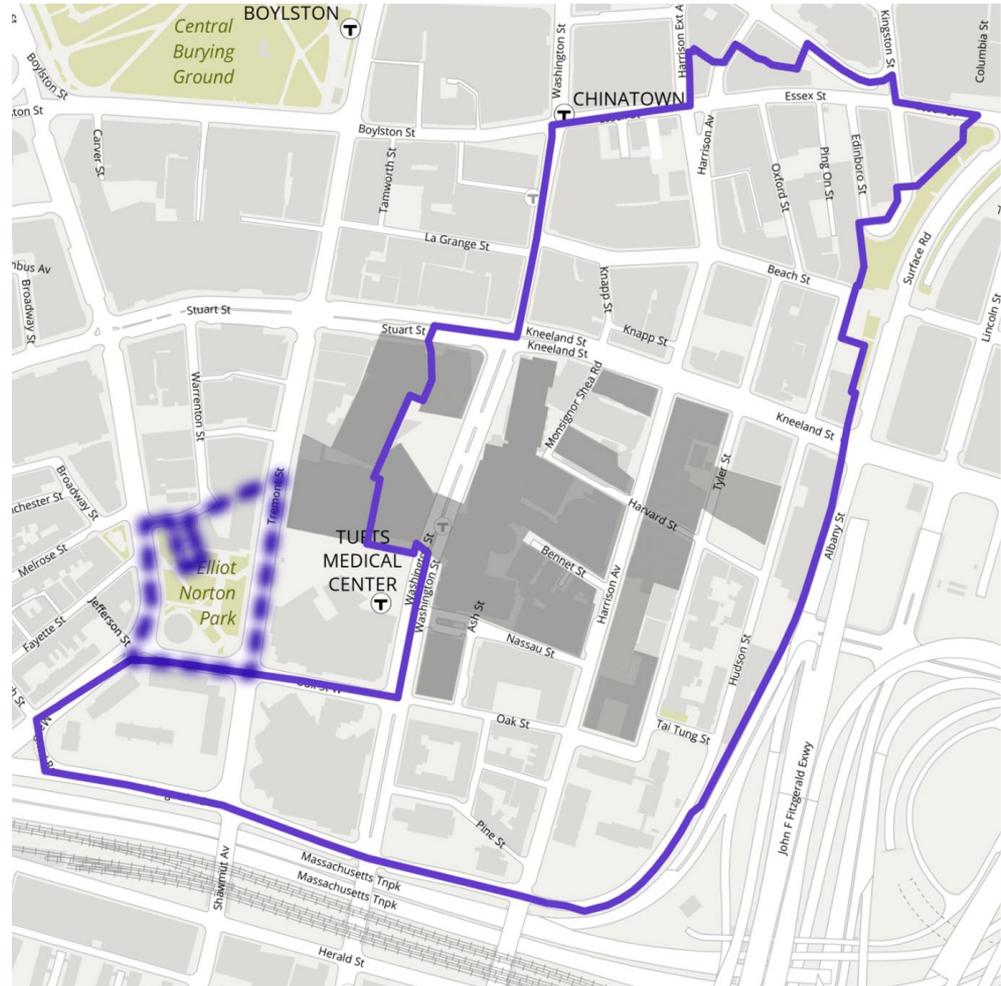
# 研討會#1： “形狀”：未來的建築 (15 分鐘)

## 說明：

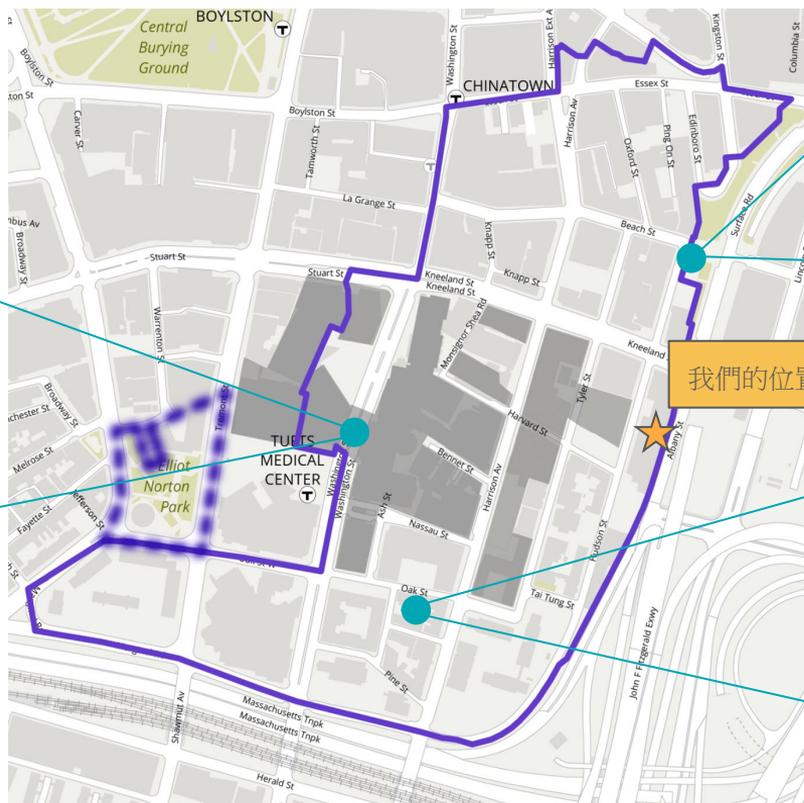
- 想像唐人街未來 10-20 年的情況，對住房、企業和服務的需求持續增長，小組設想街區中是否有機會及哪裡有機會助力這一增長

## 考慮的問題：

- 瞭解分區的“形狀”元素，這些領域在分區中的哪些位置展現這一增長？
- 這種增長是什麼樣子的？建築是什麼樣子的？它們有怎樣的“形狀”？它們有哪些特徵？



# 唐人街分區調研區域



# 研討會 2

“用途”：未來用途



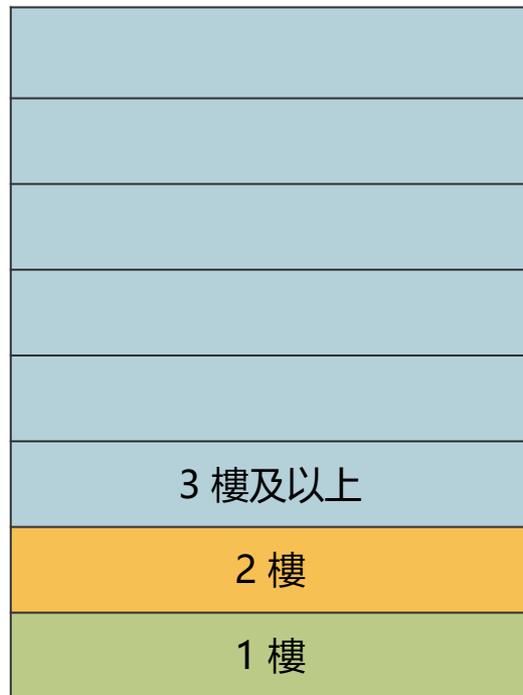
## 研討會 #2：“用途”：未來用途（15 分鐘）

### 說明：

- 參與者分成小組設想唐人街中建築的每一層會有  
哪些類型的空間

### 考慮的問題：

- 同一建築中是各層都應該有不同的特色還是只是  
一樓和其他樓層有區別？
- 某些建築是只有特定樓層是住宅還是某個樓層以上  
是住宅？
- 是否應只有一樓有多種經營空間？
- 是否有任何您不想在某些樓層或所有樓層看到的  
用途？



唐人街有大約 40% 的樓層按樓層規定

# 研討會 3

排屋陳述



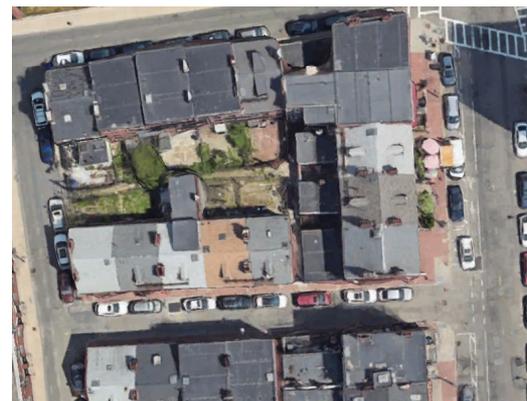
# 研討會 #3：排屋陳述（15 分鐘）

## 說明：

- 參與者將分享他們認為適合保護排屋的建議

## 考慮的問題：

- 您是否認為有必要保留現有的排屋？如果是，您認為有必要保留哪些特性 - 現有高度，建築大小？
- 是否應允許增加這些建築的高度？如果是，增加多少？
- 有後院有多重要？



# 其他提供回饋的機會

# 總結和後續步驟

# 即將舉辦的活動：

- 五月：
  - 發佈分區草稿
  - 分區草稿發佈公眾會議
  - 焦點小組
  - 辦公時間
- 持續進行的活動：調查（將於 2024 年 4 月 30 日結束）

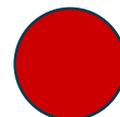
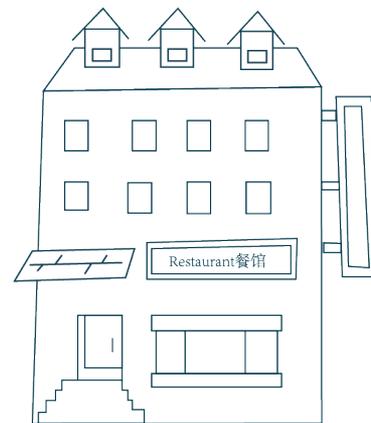
# 附錄

# 瞭解高度

# 瞭解高度: 低層建築



排屋  
~33 英尺  
2 ½ 層

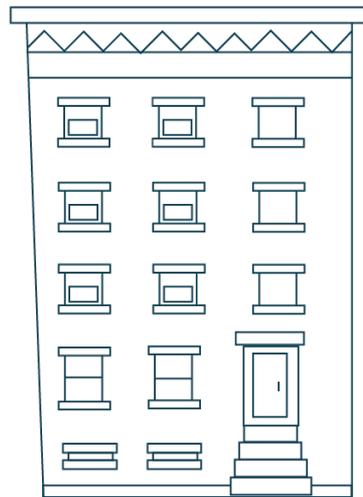


低層建築  
低於50英尺

# 瞭解高度: 低-中層建築



帝苑大酒樓  
70 英尺



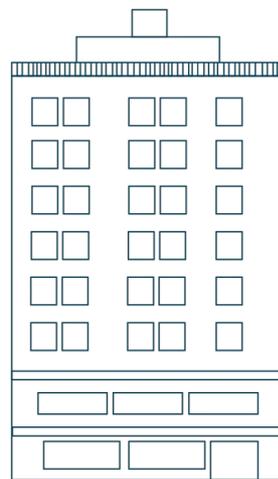
低-中層建築  
50至80英尺

# 瞭解高度: 中層和高層建築

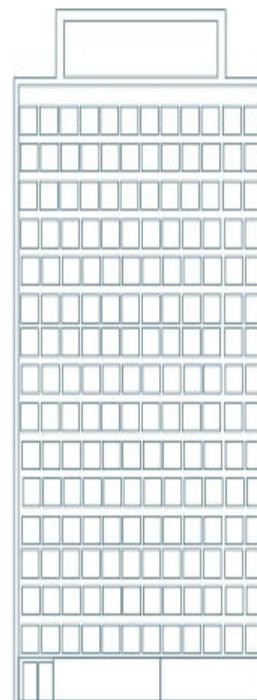


One Greenway  
~200 英尺

Pao Arts  
Center  
~115 英尺



中層建築  
80至115英尺

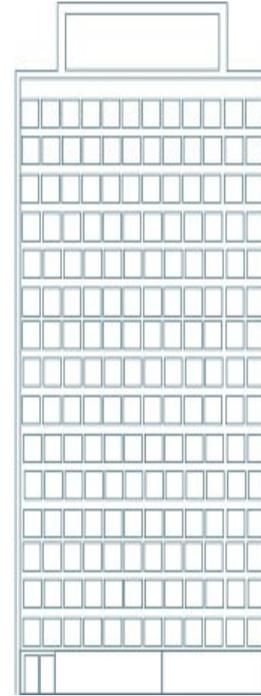


高層建築  
超過 155 英尺

# 瞭解高度:高層建築



600 Washington 街  
~300 英尺



高層建築  
超過 155 英尺