

# 華埠重新分區

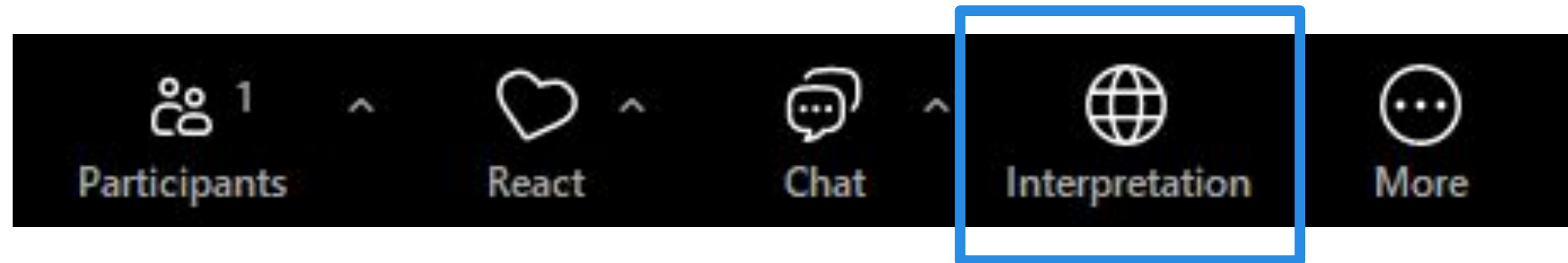
分區修正案草案 | 2024年11月20日



Planning Department

**CITY** of **BOSTON**

# ZOOM CONTROLS FOR INTERPRETATION

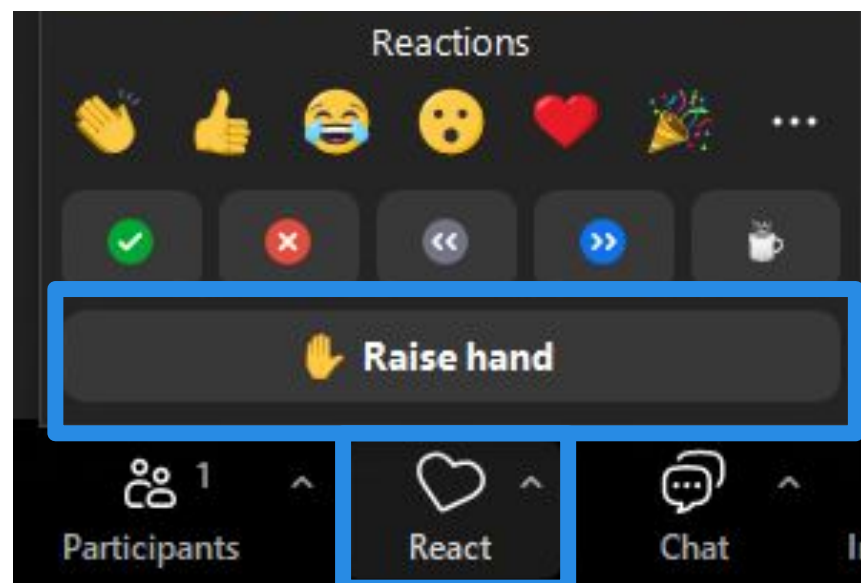


**(TCH)**尋找螢幕下方的口譯圖示(地球儀)，選擇您想聽的語言。



# ZOOM會議資訊和提示

- **本次會議將會錄影**，並在專案網頁發佈。如果您不希望在會議期間被錄影，請關閉麥克風和攝影機。
- **Zoom的控制項位於您的螢幕下方**。按一下這些符號，啟動不同的功能：
- **使用舉手功能**（如果透過電話參加會議，請撥\*9，然後撥\*6），**等待被叫到後**再發問或提出意見。



舉手



靜音/取消靜音

開/關視訊

# 請要求澄清！

---

**隨時在聊天中提出問題** – 在簡報過程中，我們的工作人員可以回答您的問題！

**要求我們澄清所討論的任何術語或概念** – 我們希望確保每個人都能理解我們討論的內容，因此您可以分享知情的意見！





# 華埠重新分區

分區修正案草案 | 2024年11月20日



Planning Department

**CITY of BOSTON**



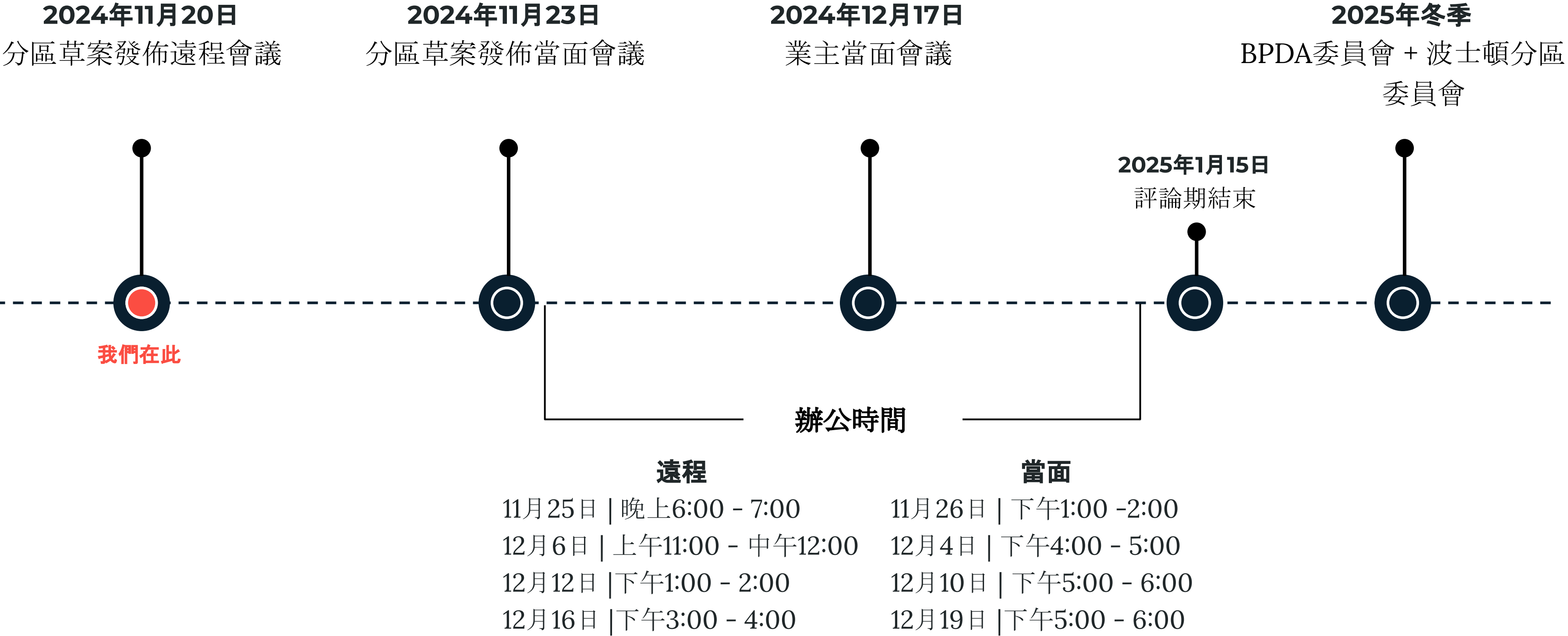
# 今晚的會議

- 1 交通更新
- 2 什麼是分區？
- 3 分區草案
- 4 設計準則草案
- 5 後續步驟





# 近期的參與時間表



# 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。

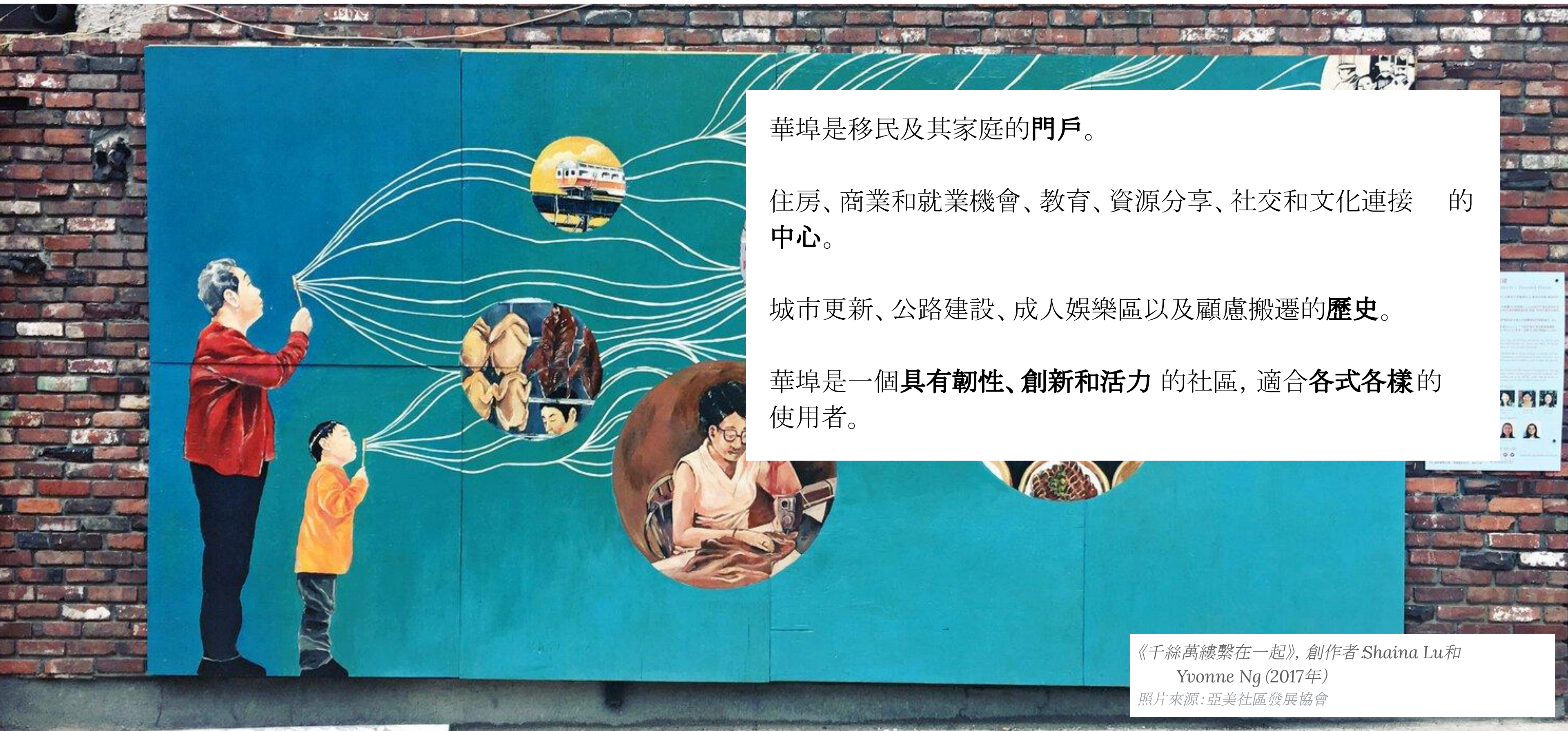
計劃：市中心參與將華埠確定為一個獨特的文化和社區中心，需要自己的重新分區流程。



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  
Yvonne Ng (2017年)

照片來源：亞美社區發展協會





# 交通更新





# 交通更新



重新連接華埠



住宅停車許可證



慢行街道

## NEIGHBORHOOD SLOW STREETS

[PRIORITY AREAS](#)[2022 CONSTRUCTION SEASON](#)[2020 ZONES](#)[2018 ZONES](#)[2017 ZONES](#)

[PILOT NEIGHBORHOODS](#)[COMMON QUESTIONS](#)

The Neighborhood Slow Streets is the City's comprehensive traffic calming program. Beginning in 2018, we worked in 15 neighborhoods across the City to build speed humps, raised crosswalks, install parking restrictions at intersections to improve visibility, street direction changes and more. [Learn about these neighborhood traffic calming plans here.](#) In 2024, we will finish installation of street safety changes in the Moreland Street and Mount Pleasant Avenue, Lower South Street & Vicinity, Hancock Street Triangle, and Chinatown neighborhood.

In 2023, Mayor Wu announced a new program to bring safety tools to more neighborhoods more quickly by focusing just on speed hump installation. This reduces the time needed for

菲利普斯廣場





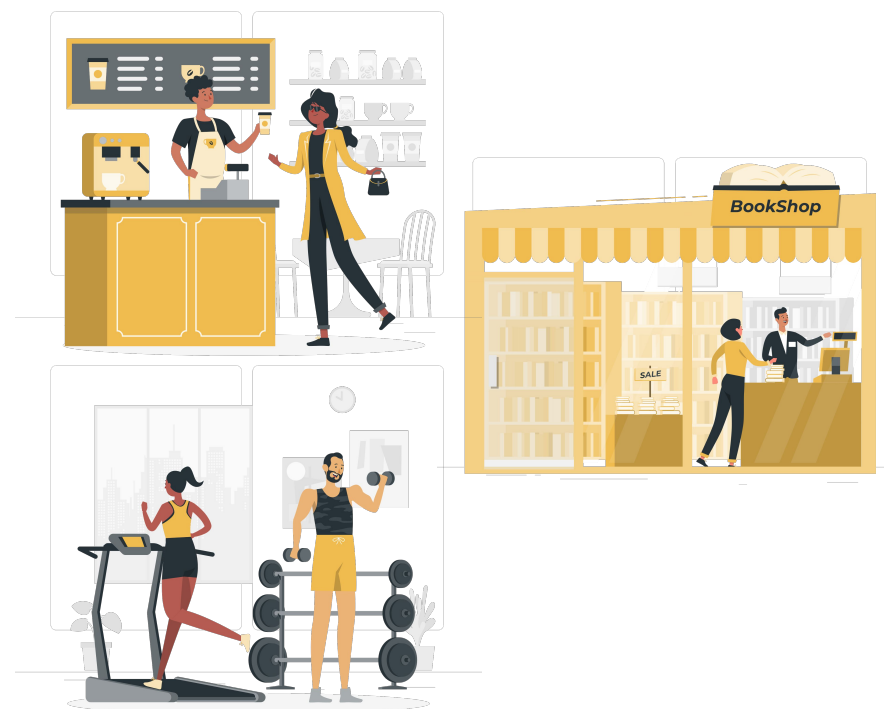
# 什麼是分區？

2



# 什麼是分區？ - 分區概述

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：



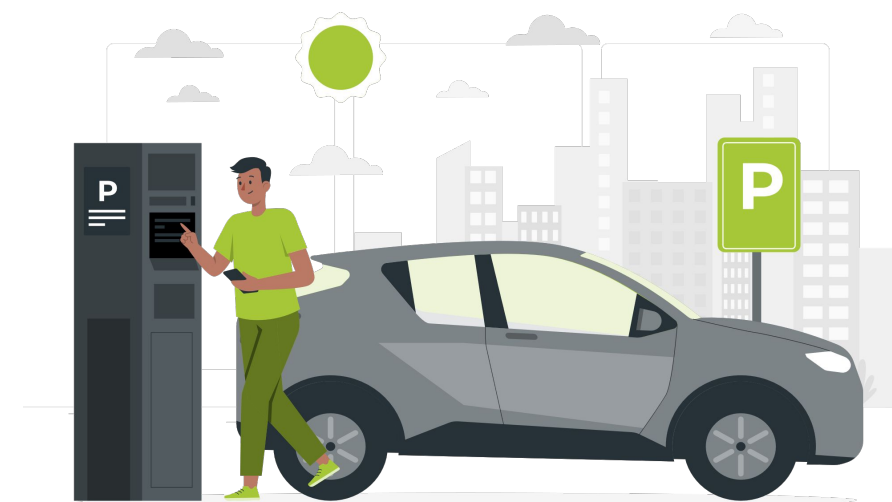
## 土地利用

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。



# 我們如何更新分區？ - 分區修正案

## 分區條文修正案

修改《分區法典》書面條文，成為開發的新規則或更新規則。

## 分區地圖修正案

修改市內一個或多個區域的分區地圖上特定分區規則的地理位置和應用。

現有華埠分區條文

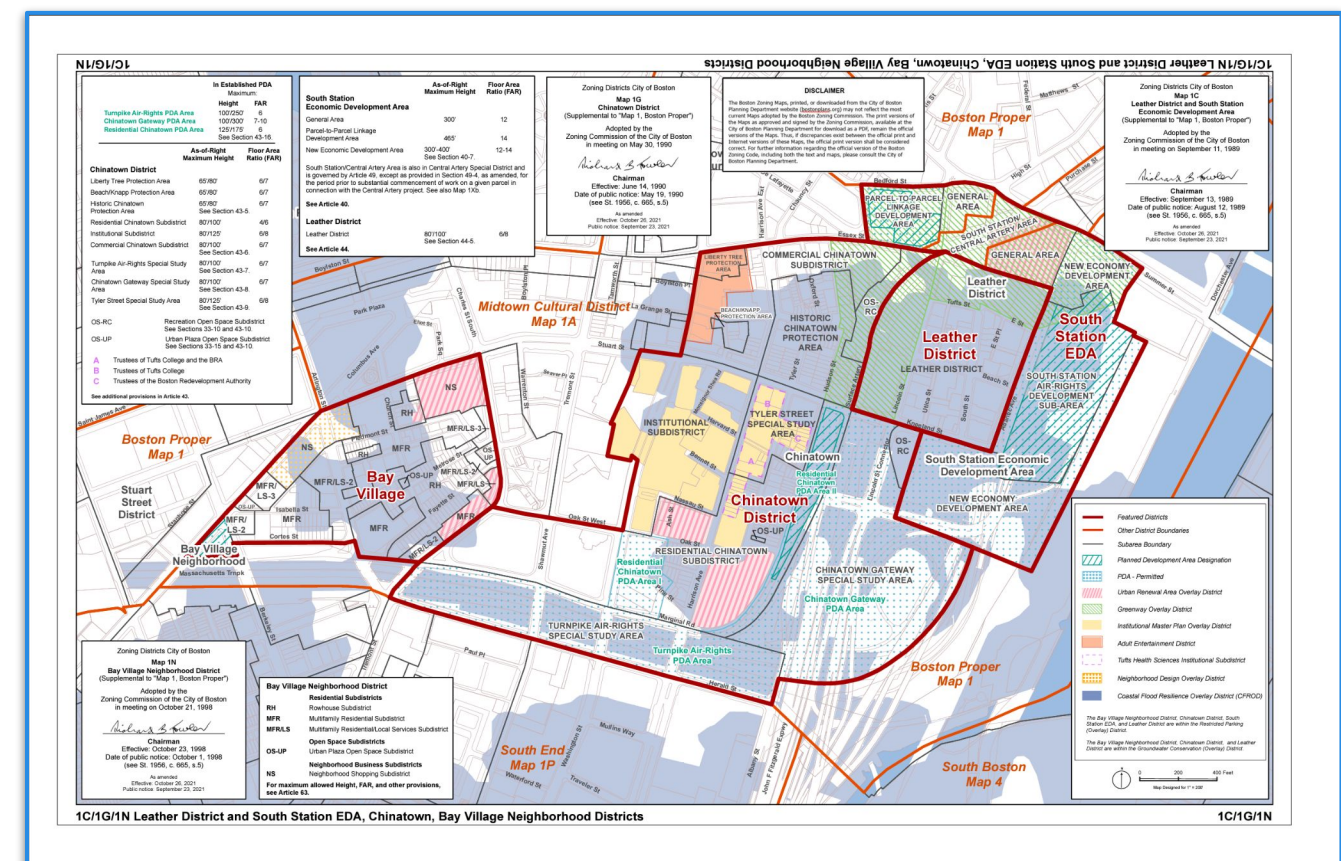
### ARTICLE 43 - CHINATOWN DISTRICT<sup>[1]</sup>

#### Footnotes:

### Section 43-1. - Statement of Purpose, Goals, and Objectives.

The purpose of this Article is to establish the zoning regulations for the comprehensive plan for the Chinatown District as required by the provisions of the Downtown Interim Planning Overlay District, [Article 27D](#) of this Code. The goals and objectives of this Article and the Chinatown Community Plan are to upgrade the quality of life and ensure the long-term viability of Chinatown as a historic residential neighborhood and a unique cultural, business, and service center; to create housing which is affordable to all segments of the community; to encourage community businesses and trades; to diversify the economy and improve employment opportunities for neighborhood residents; to protect the historic and cultural resources of the district; to improve the environment through the establishment of open space subdistricts; to manage institutional growth in an open process and to establish boundaries for institutional uses; to promote the most desirable use of land in accordance with the Chinatown Community Plan; and to promote the public safety, health, and welfare of the people of Boston.

現有華埠分區地圖



# 為什麼更新分區？

我們正在逐步更新全市分區；無論在市內哪個地點進行重新分區，更新我們的分區法典都有好處。

1

目前的分區規定與已建建築、現有建築或我們規劃的發展方式不符

2

更新後的分區為可建設的建築設定了明確的標準（並且更難依賴變異）

3

為小規模住宅和商業開發以及大規模開發提供途徑

4

使分區法典更清晰、更能預測、更易理解



# 土地利用

波士頓的分區法典管理**土地的利用方式**。在城市的每個區域，每種土地用途均被授權為**允許、有條件或禁止**。

**允許用途** 可以在新地點建造或在現有地點開放。

**有條件用途** 是指根據既定標準，需要分區上訴委員會頒發有條件使用許可證才能在某處存在。

這意味著需要透過審查流程來確定是否合適，通常是根據周邊區域和近期計劃中列出的優先事項來確定。

**禁止用途** 不能建造。

住宅區



餐廳 + 零售



醫院 + 機構



還有更多...



# 新的土地利用結構



新的土地利用和定義澄清了含糊不清的類別，並包含了 分區法典中未曾有過的新的土地用途。



## 現有土地用途範例

- 餐廳用途
- 外賣店用途

- 服務用途

- 文化用途

## 新的土地利用範例

- 小型 + 大型餐廳

- 服務場所 - 小型 + 大型
- 支票兌換處

- 博物館
- 藝術工作室
- 娛樂/活動(超小型、小型、中型、大型、超大型)



# 土地利用規模

有些土地利用具有**規模臨界值**，可以**鼓勵小型商業空間**，**限制大型**、**超大型**和有**影響的土地用途**。

**小型零售店** - 總面積  
小於2,500平方英尺。

允許在每個華埠子區域的底層開設，但在排屋區則為有條件開設。



**中型零售店** - 總面積  
為2,501-10,000平方  
英尺。

允許在社區商業區和MU-10區開設，禁止在排屋區開設，其他地方則為有條件開設。



**大型零售店** - 總面積  
為10,001-49,999平  
方英尺。

在社區商業區和較大的住宅區有條件開設，其他地方禁止開設。



**超大型零售店** - 總面  
積大於或等於  
50,000平方英尺。

除MU-10區域為有條件開設外，其他地方禁止開設。



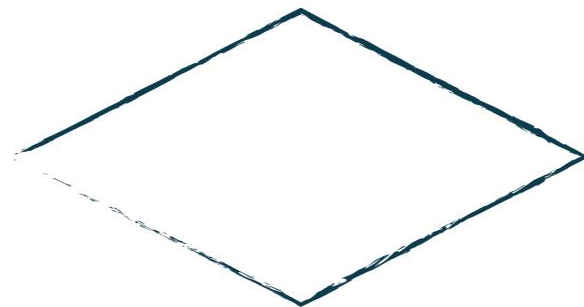


# 目前的尺寸規定

目前華埠的建築尺寸要求**僅包括建築容積率 ( FAR) 和建築高度**，這些與底層用途並無太大關係。

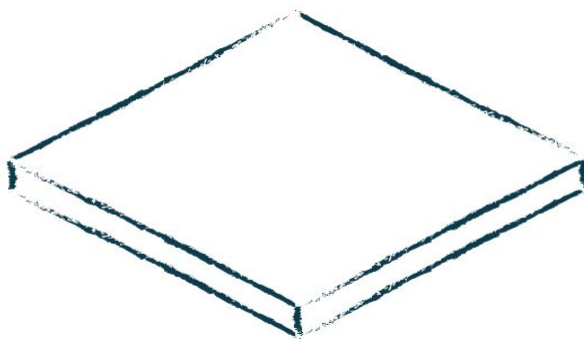
容積率會導致建築高度、形狀和規模的巨大差異。

10,000平方英尺地塊



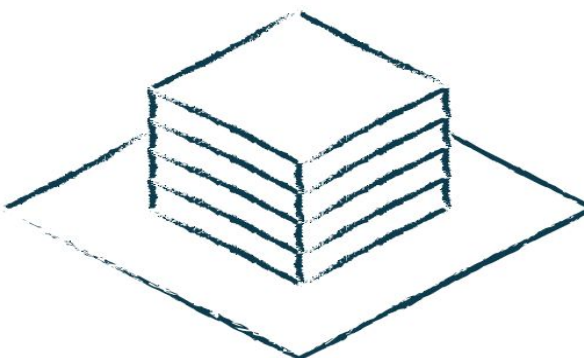
容積率為  
1.0

100%建築  
覆蓋率



容積率為  
1.0

25%建築  
覆蓋率



容積率為 2.6

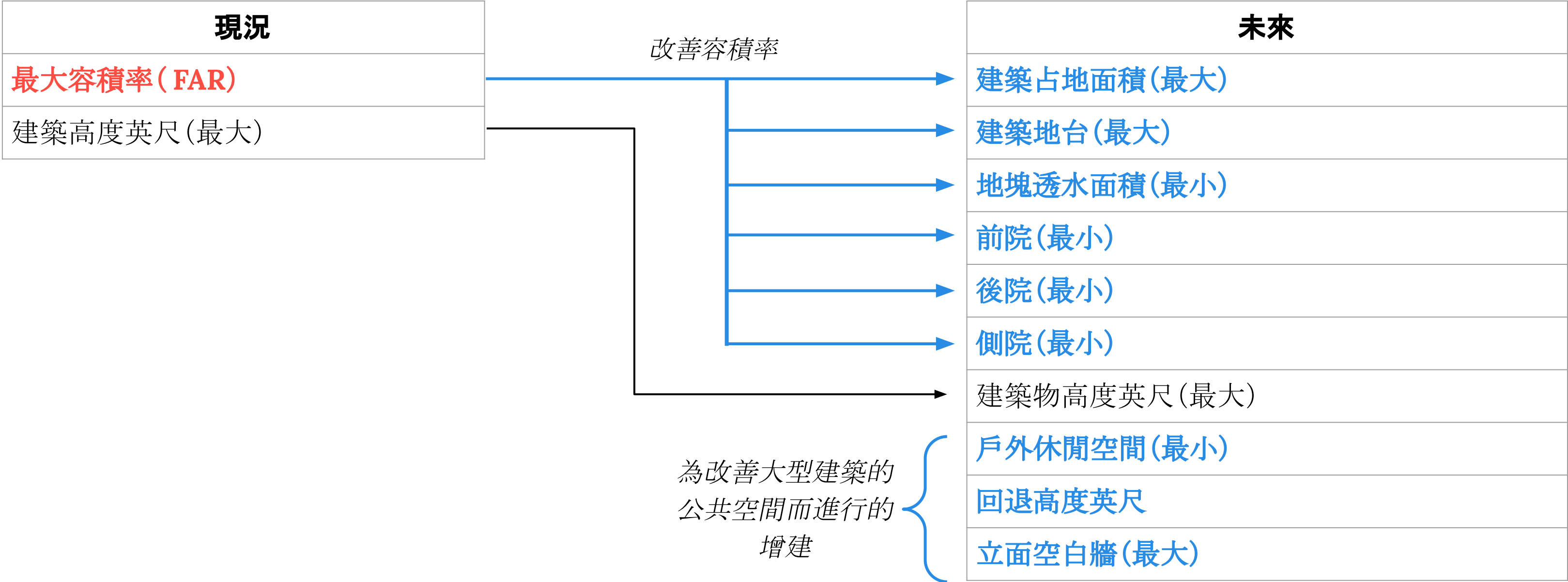




# 新的尺寸規定



新的尺寸規定可以更好地控制未來開發的外觀，並引入新的措施來實現鄰里目標，如室外休閒空間和透水地面。

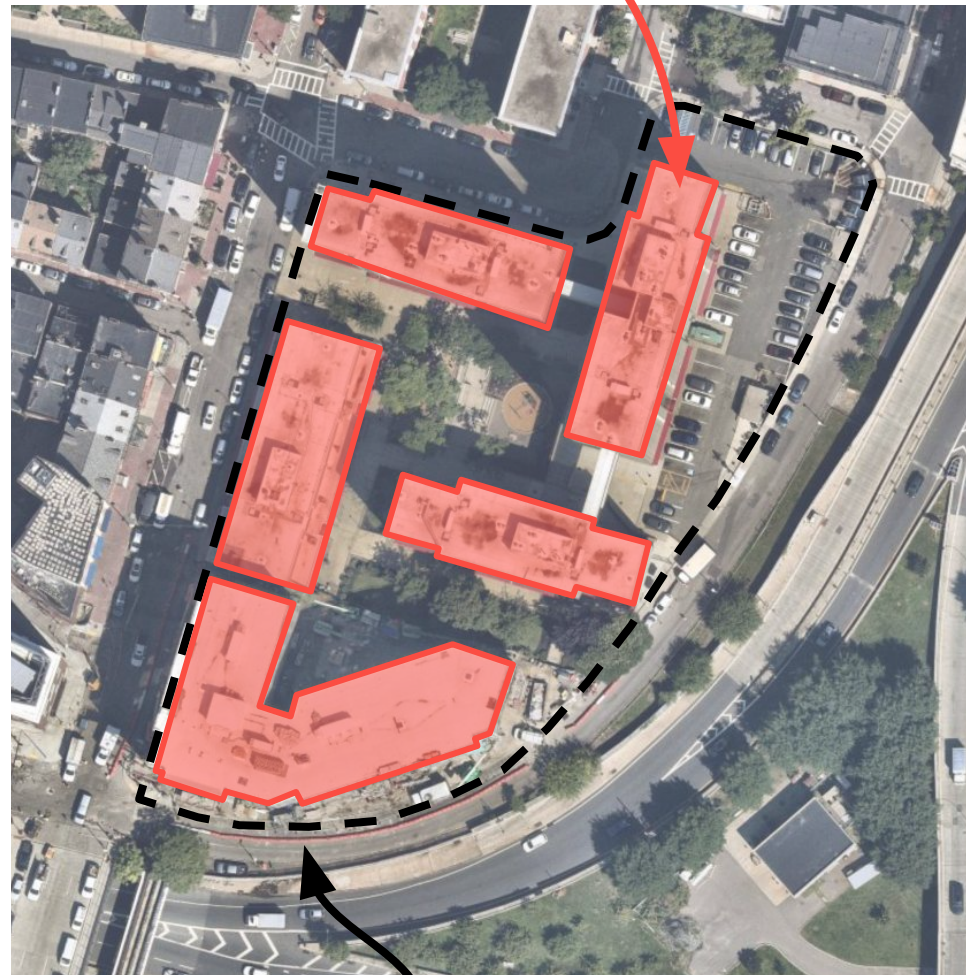




# 尺寸規定

## 建築密度

建築占地面積



地塊線

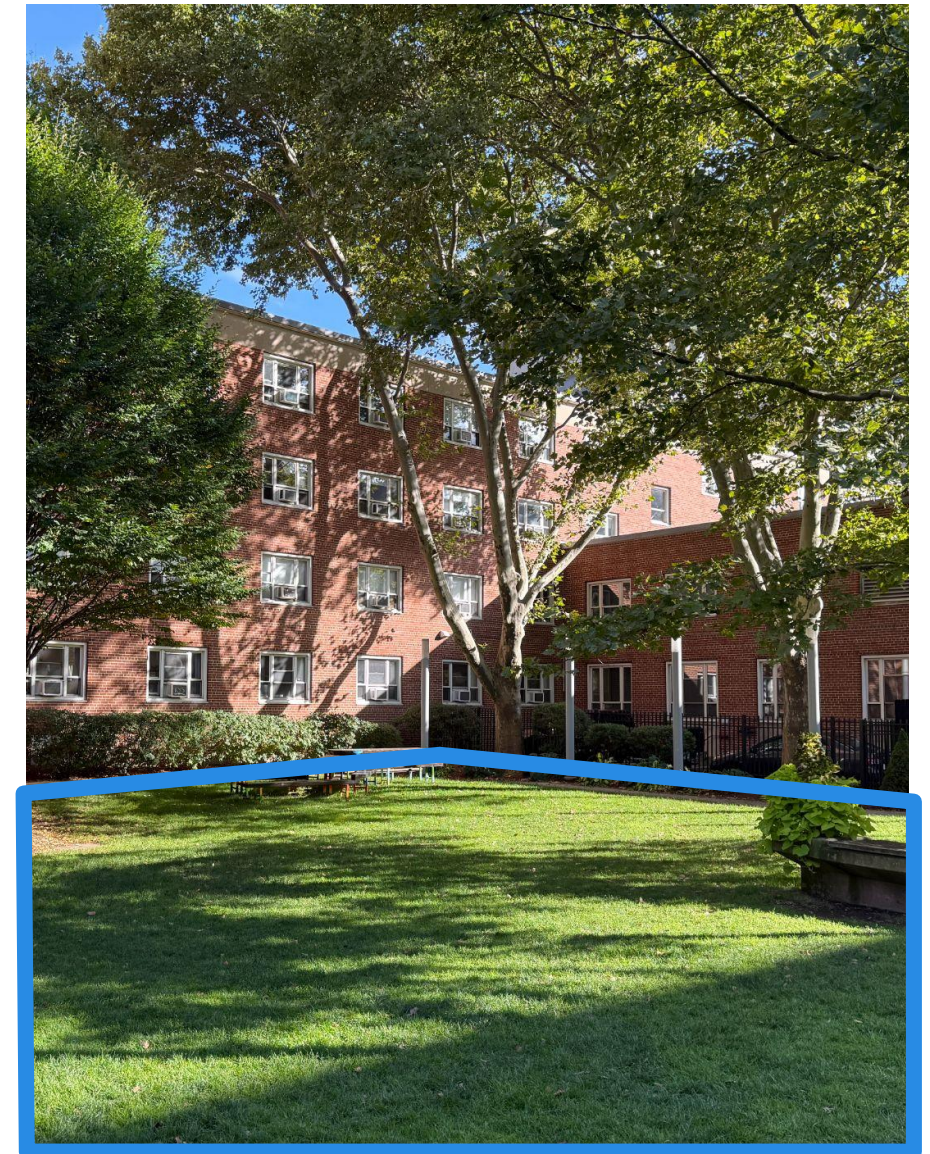
## 地台



地台

地塊R-1

## 地塊透水面積





# 尺寸規定



高度

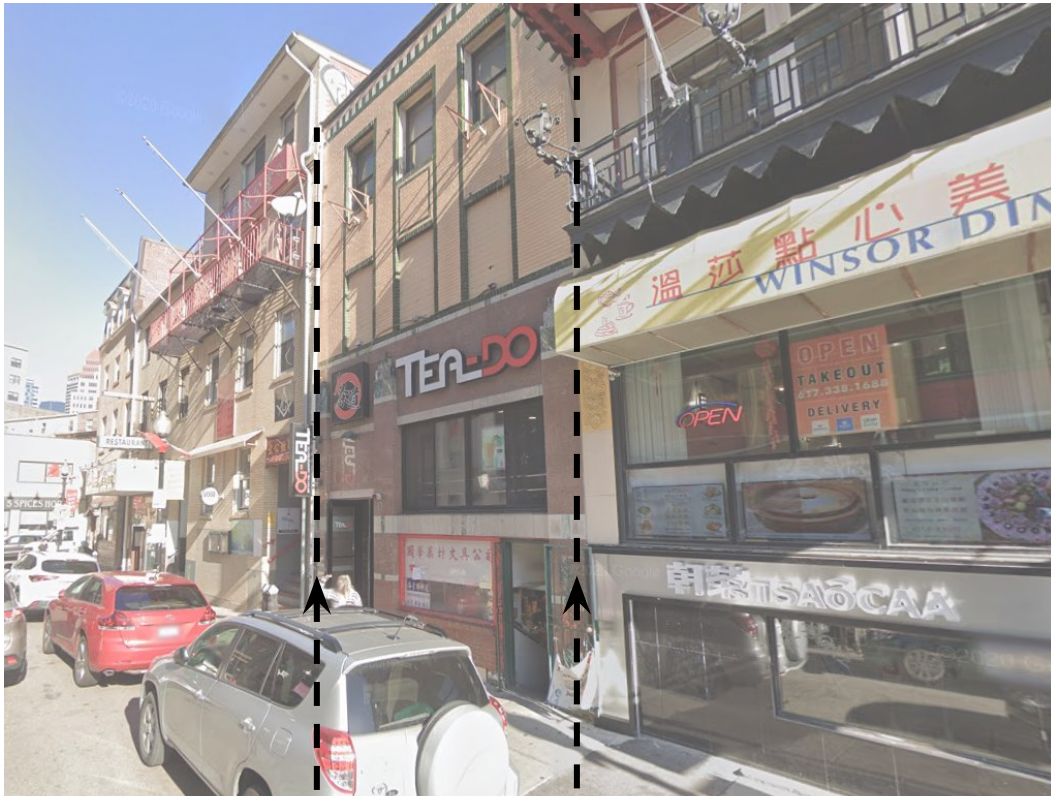


288 Harrison Ave

庭院



界牆情況



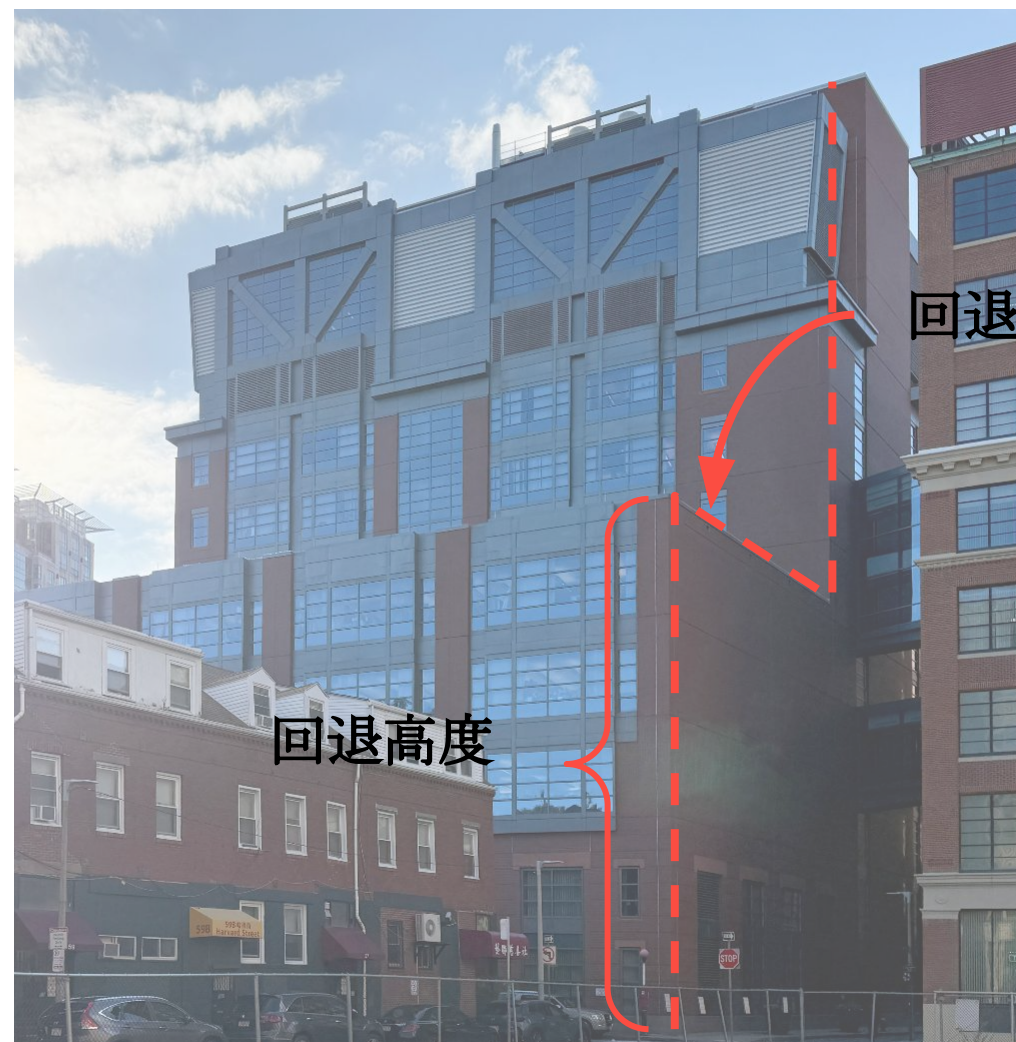


# 尺寸規定

戶外休閒空間(最小)



回退高度



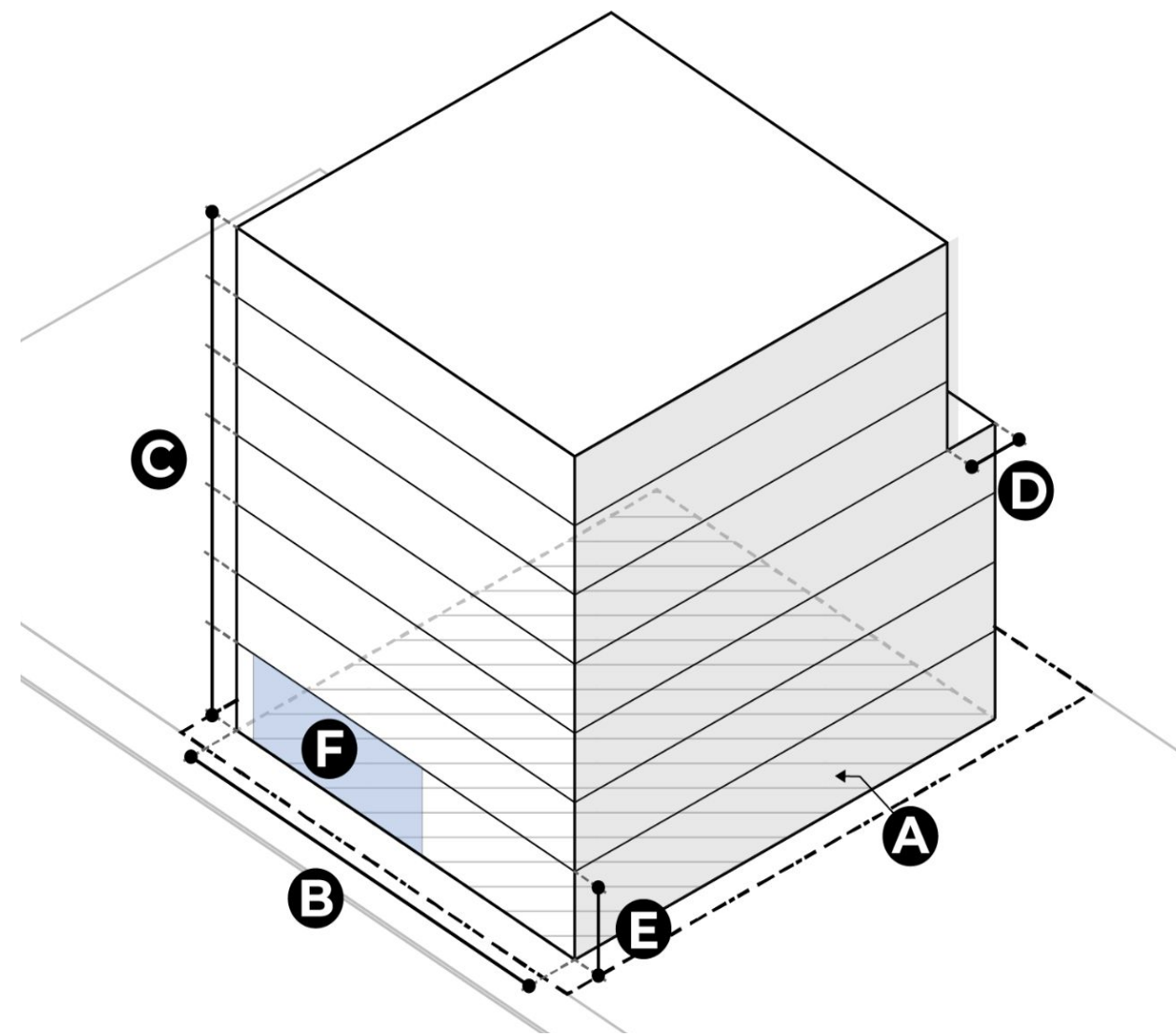
立面空白牆(最大)



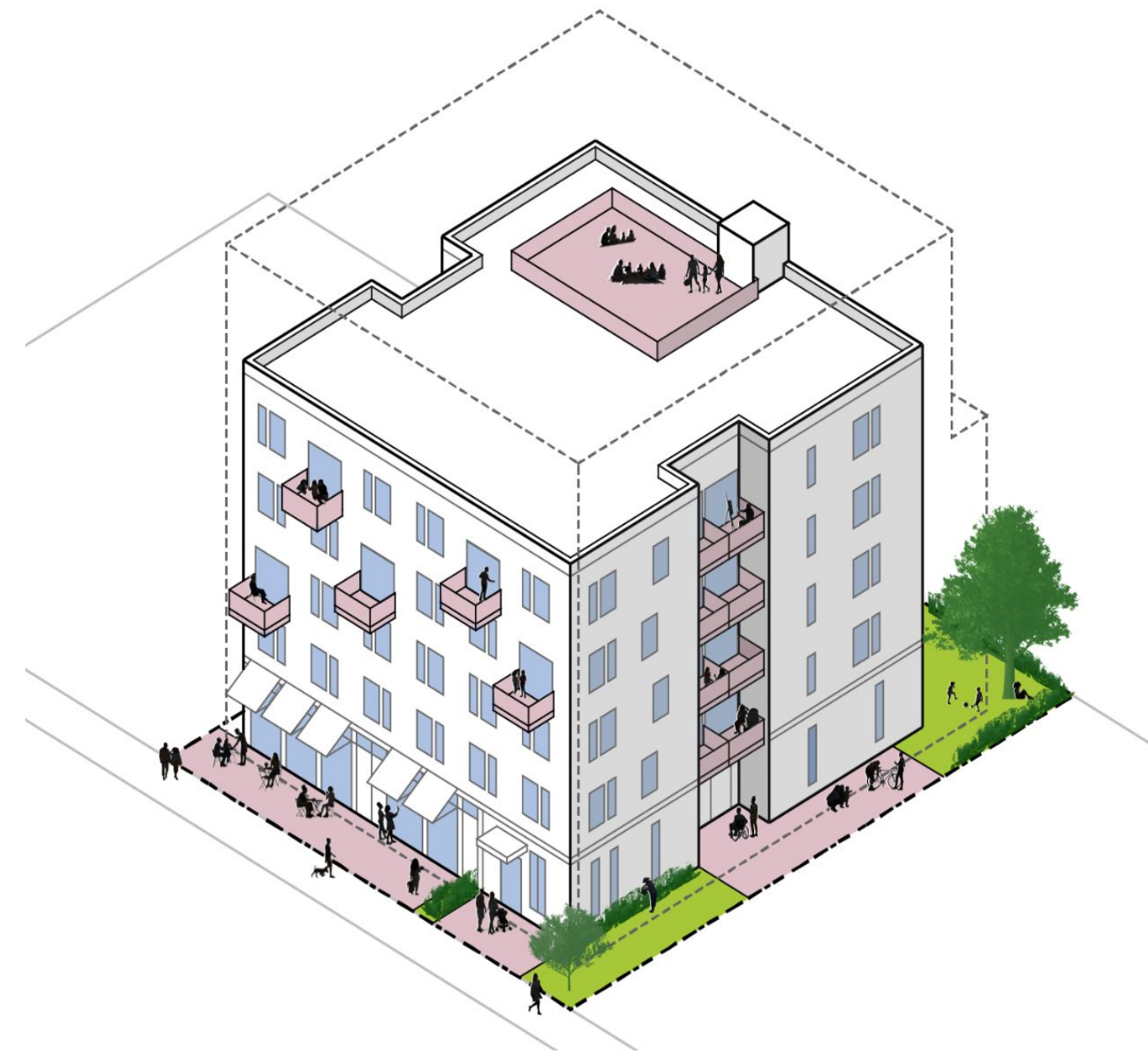
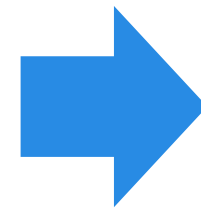


# 分區之外

分區為可建建築設定一個輪廓(或「範圍」)，但是社區參與過程和規劃局設計審查等**其他工具塑造專案**，以體現當地環境的特色和需求。



分區範圍



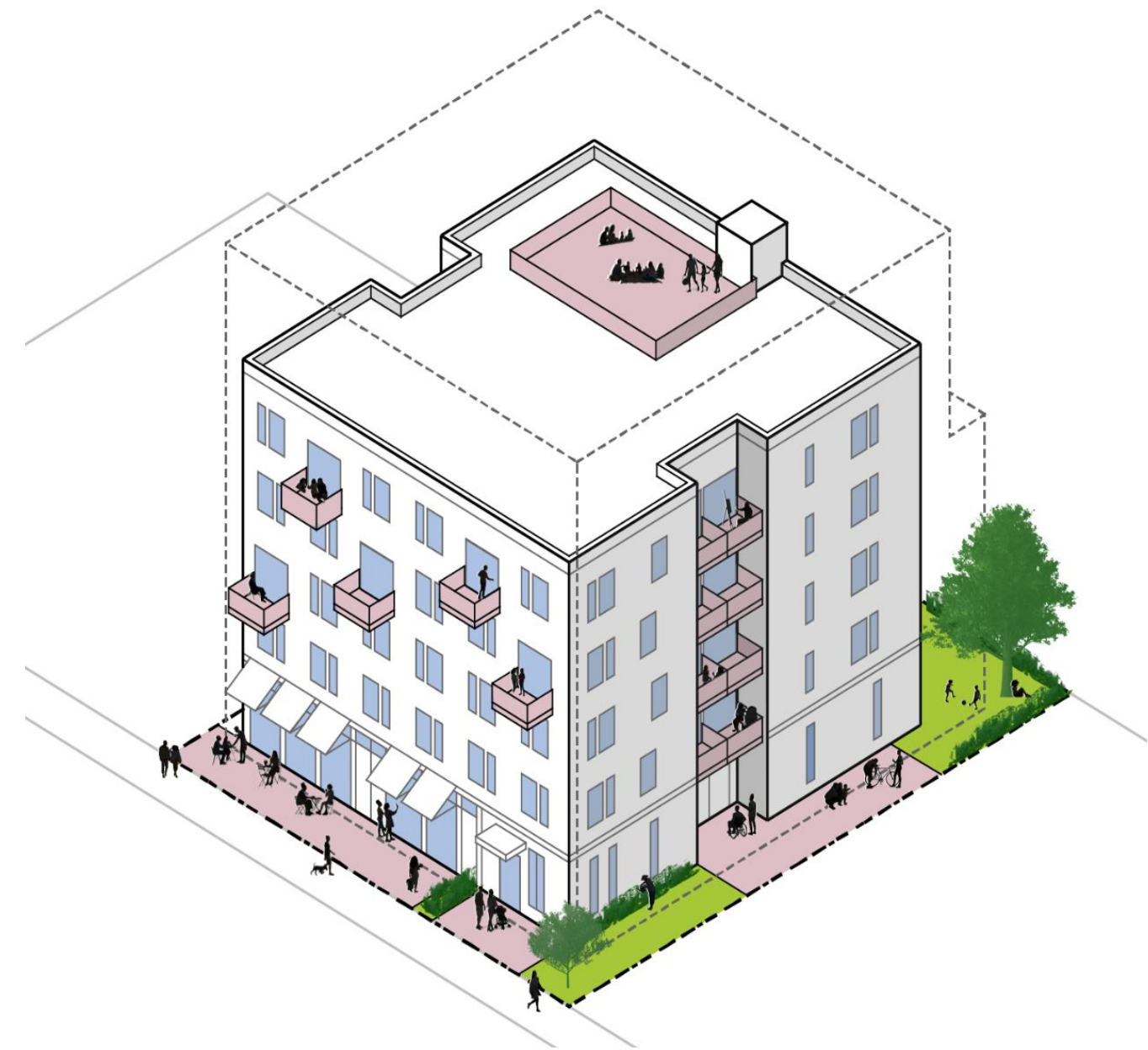
最終建成專案



# 分區之外：第80條開發審查

對於達到**第80條規模**的專案（**超過20,000平方英尺**或**超過15套住房單元**），有**更多機會**來塑造專案，以**推進社區目標**。第80條可以解決以下問題：

- 設計審查是否符合**設計準則**
- 額外的**回退和景觀**要求
- 公共環境改善和不是位於私有財產上的**行道樹**
- 額外的**交通需求管理政策**和公共停車場
- 商業地產的**路邊裝載**



最終建成專案





# 分區草案

---

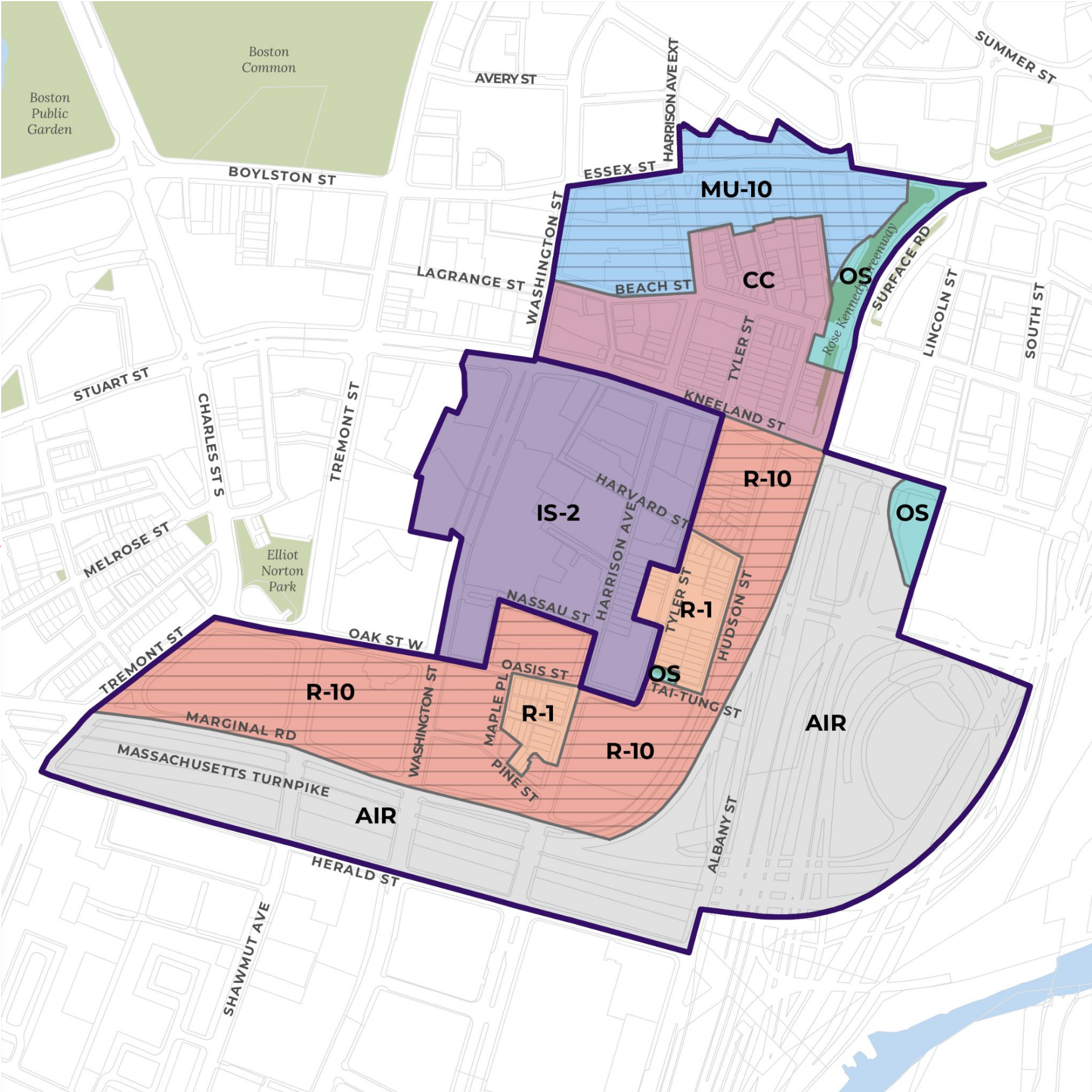
4



# 華埠分區草案概述



這是分區地圖草案！



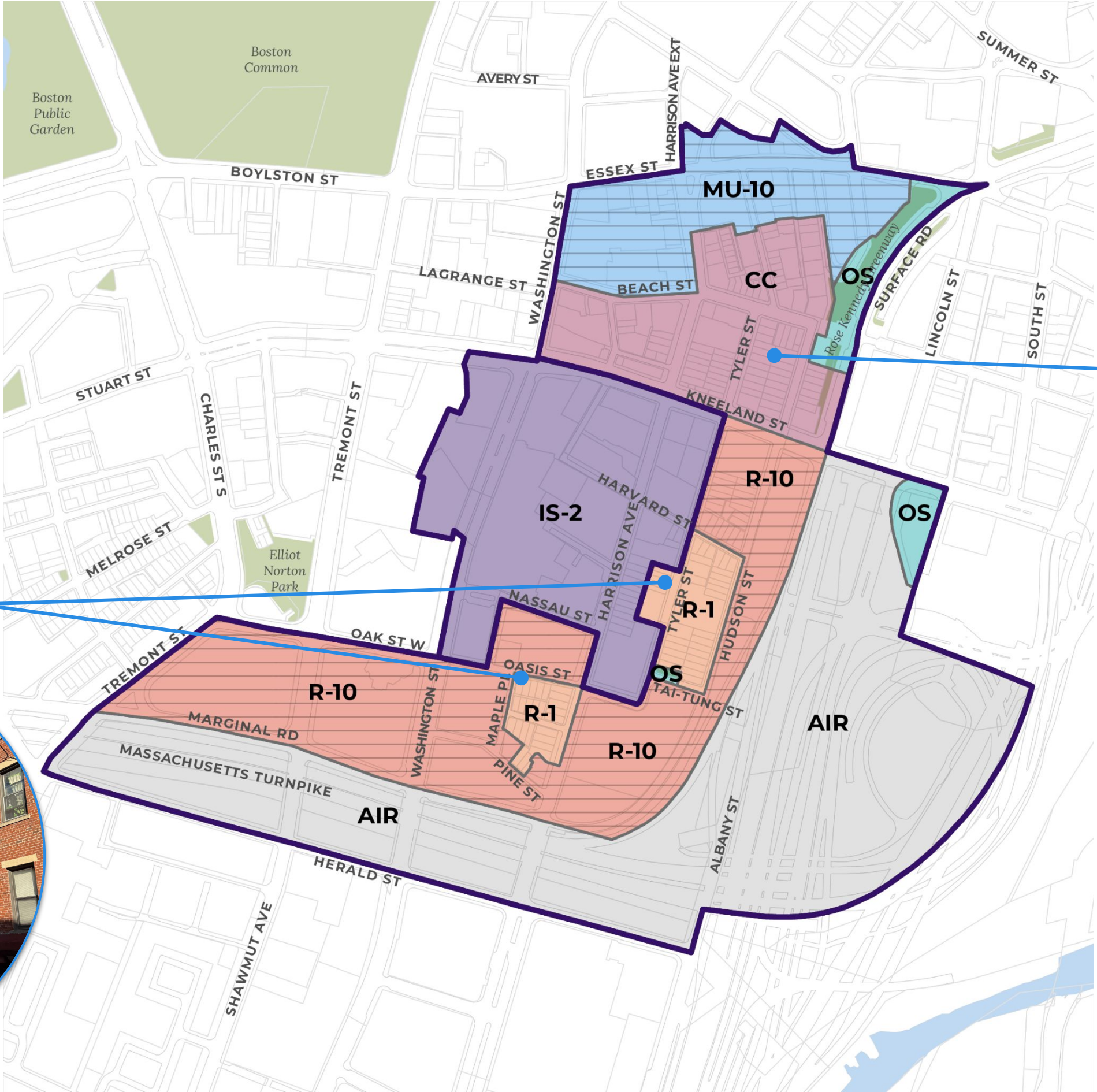


# 華埠分區草案概述 – 區域



這些是分區區域。  
它們都有特定的土地  
用途和尺寸規定。

**住宅區-1(R-1)**  
降低分區等級，保留排屋住宅。



**社區商業區(CC)**  
適當確定尺寸，與現有環境匹配，  
鼓勵小企業用途。





# R-1概述

## 我們聽到的意見

- 使該區域總體上與目前的狀態保持一致，可以稍微擴展建設，但不許增加高度。



「保護街區的歷史結構，尤其是排屋街區。」

- 計劃：市中心



# R-1概述

降低分區等級並設定尺寸規定，以維護排屋和為社區服務的小型商業空間。

## 分區概述

- 降低分區等級，保留小型排屋類型。
- 允許住宅進行小規模加建
- 保持底層較小的商業活動
- 「R-1」中的「1」表示較小的規模，而不是具體的數字





# R-1土地使用規定

鼓勵保留住宅用途，同時提供商業或社區用途的機會。

## 允許用途（可以建造）

- 15套單元以下的住宅
- 底層小型雜貨店

## 有條件用途（需要審查）

- 底層小型辦公室、餐廳、零售和服務業

## 禁止用途（不能建造）

- 酒店、研究實驗室、較大型辦公室和商業用途

重點關注小型住宅區



允許支持周邊社區的市政用途



小型商業（有條件）與允許的住宅用途混合



\*更完整的土地用途清單請見本簡報的附錄。



# R-1尺寸規定

新的分區將限制新建建築的規模，以確保小型住宅區的特色。

## 建築高度

- 最高45英尺(低於現在的80英尺)

## 最大地台面積

- 最大1,500平方英尺，以保持小規模建築(目前沒有)

## 後院最小面積

- 允許界牆情況，並可在後院進行小規模擴建



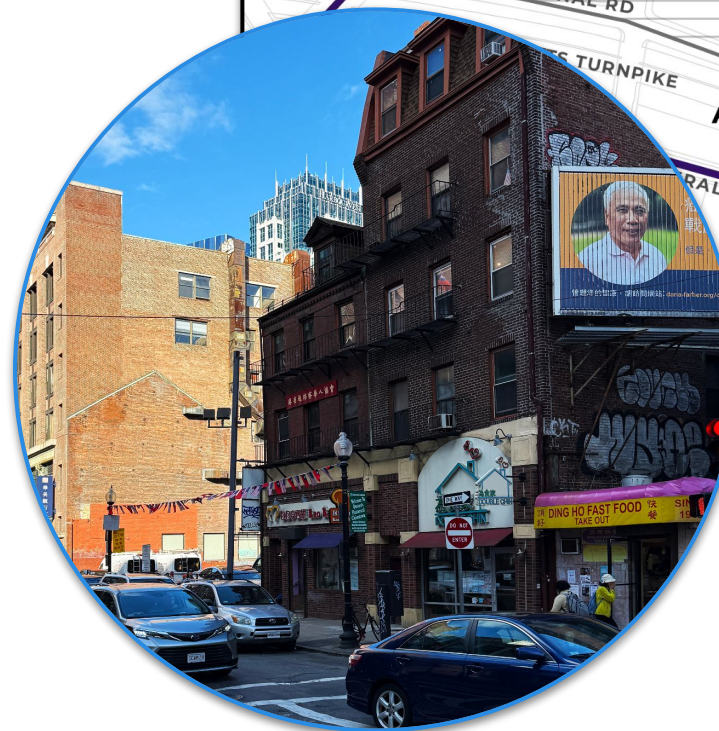
\*完整的尺寸規定清單請見本簡報的附錄。



# CC概述

## 我們聽到的意見

- 保護現有商店和餐廳的**中國傳統**
- 提供**負擔得起**的商品和服務



「支持新舊小企業」。

- 計劃：市中心



# CC概述

致力保持現有的狀況，並透過允許商業活動的分區規則來鼓勵商業活動。

## 分區概述

- 保留規模較小的活躍店面
- 允許商業在建築的上層經營
- 不改變80英尺的高度限制；保持建築物 現在的外觀





# CC土地使用規定

允許多樓層的較小商業土地用途，確認華埠的商業中心，並限制可能威脅該地區小規模結構的較大型土地用途。

## 允許用途（可以建造）

- 上層住宅
- 中型零售和娛樂
- 小型雜貨店、服務和辦公室

## 有條件用途（需要審查）

- 底層住宅
- 大麻零售店

## 禁止用途（不能建造）

- 酒店、研究實驗室、較大型辦公室和娛樂/活動

多樓層的混合土地  
用途



小規模土地使用  
許可



混合零售、餐飲  
和服務



\*更完整的土地用途清單請見本簡報的附錄。



# CC尺寸規定



限制開發專案的最大規模，與目前的建築規模匹配。保持現有的建築高度規則。

## 建築高度

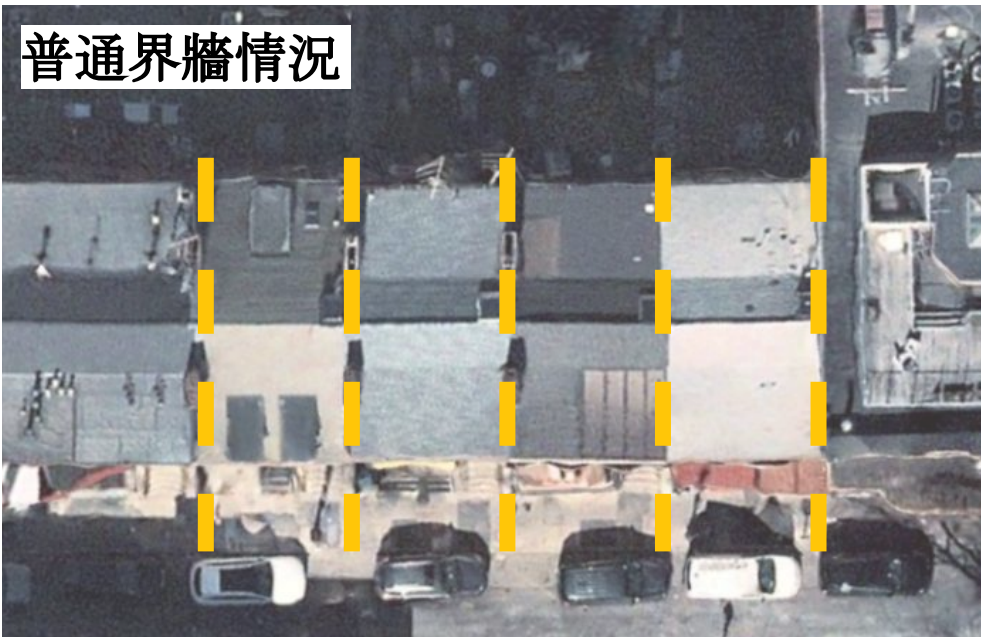
- 最高80英尺（與目前相比沒有變化）

## 最大地台面積

- 最大2,000平方英尺，以保持小規模建築

## 建築覆蓋率

- 高樓建築覆蓋率反映現有密度



\*完整的尺寸規定清單請見本簡報的附錄。



# 華埠分區草案概述 – 區域



華埠可負擔住房覆蓋區  
透過建築高度獎勵措施，鼓勵可負擔住房專案。

住宅區-10(R-10)  
適當確定尺寸以允許現有公寓樓的高度，並為可負擔住房專案提供高度獎勵。

混合使用-10(MU-10)  
透過建築高度獎勵優先考慮可負擔住房，並允許住宅和旅遊相關的開發案





# R-10概述

## 我們聽到的意見

- 更高密度的更多可負擔 和勞動力工薪族住房單元
- 在現有可負擔住房和混合收入住房 集中區進行建設
- 增加開放空間機會

「改善住房選擇，重點是可負擔住房。」

- 計劃：市中心

「支持規劃的公共戶外空間.....為社區/社交聚會和家庭創造空間。」

- 計劃：市中心





# R-10概述

增加高度以建造可負擔住房，並制定相關法規以改善居民和遊客的體驗。

## 分區概述

- 上調分區級別，使現有住宅大樓符合分區規定
- 可負擔住房覆蓋區：為可負擔住房提供額外的高度許可
- 要求新建住宅樓提供綠地和休閒空間
- 「R-10」中的「10」表示較大的規模，而不是具體的數字





# R-10土地使用規定

透過允許任何數量的住宅單元和一些受限制的商業用途，鼓勵住房和支持性的社區土地用途。

## 允許用途（可以建造）

- 住宅、雜貨店和社區中心
- 底層為小型辦公室、餐廳、零售和服務

## 有條件用途（需要審查）

- 底層為大型零售、服務和餐廳

## 禁止用途（不能建造）

- 酒店、研究實驗室、大型辦公室和娛樂/活動場所

餐廳為居民和社區  
服務



允許在底層開設沙龍  
等服務場所



學校是街區內的重要  
市政用途

\*更完整的土地用途清單請見本簡報的附錄。



# R-10尺寸規定

允許可負擔住房的最大高度，要求透水面積和室外休閒空間，並設定與現有公寓樓更匹配的尺寸。

## 建築高度

- 經濟適用房為350英尺
- 所有其他用途為150英尺

## 休閒空間 + 透水性

- 至少20%的室外休閒空間
- 大型地塊必須包括15%的透水面積

## 回退

- 建築物在70英尺以上必須縮小尺寸，或與毗鄰歷史建築的高度相當



\*完整的尺寸規定清單請見本簡報的附錄。



# MU-10概述

## 我們聽到的意見

- 發展各種商業和地上住房的更多機會
- **成長和發展機會 + 旅遊業** 是華埠的優先事項 (調查)
- Essex St地區的住宅特徵

「在保護現有建築結構的同時，為不同收入人群創造更多住房。」

- 計劃：市中心





# MU-10概述

制定分區，以鼓勵更多華埠表示需要的用途，包括住房和旅遊用途。

## 分區概述

- 確認住宅區，為市中心和商業區之間的過渡區域提供更多發展機會
- 可負擔住房覆蓋區：為可負擔住房提供額外的高度許可
- 「MU-10」中的「10」表示較大的規模，而不是具體的數字





# MU-10土地使用規定

透過允許住宅和旅遊相關用途，同時限制大型辦公室和研究實驗室用途，突顯華埠作為不斷發展的住宅區和旅遊目的地。

## 允許用途（可以建造）

- 多單元住宅
- 酒店和中型辦公室
- 雜貨店、餐廳、服務、大型零售、娛樂/活動

## 有條件用途（需要審查）

- 1-8套住宅單元

## 禁止用途（不能建造）

- 研究實驗室



規模較大的住宅  
建築



混合住宅用途和配套  
零售/服務設施

\*更完整的土地用途清單請見本簡報的附錄。



# MU-10尺寸規定

確保在建造高層建築時，將可負擔住房和工薪族住房納入其中。

## 建築高度

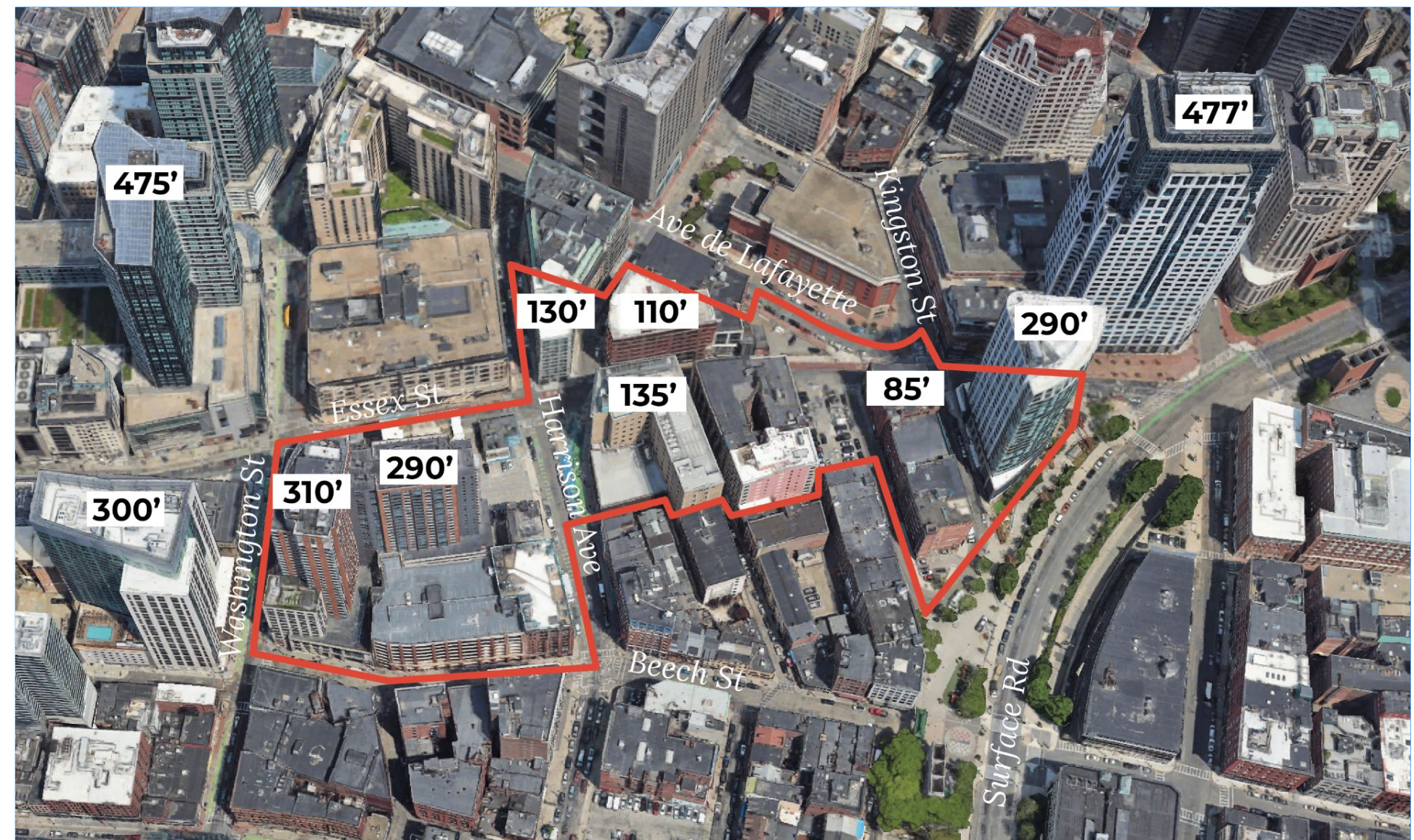
- 經濟適用房為350英尺
- 所有其他用途為150英尺

## 休閒空間

- 對於大型地塊，底層室外休閒空間不得少於10%

## 回退

- 建築物在155英尺以上必須縮小尺寸，或與毗鄰歷史建築的高度相當。



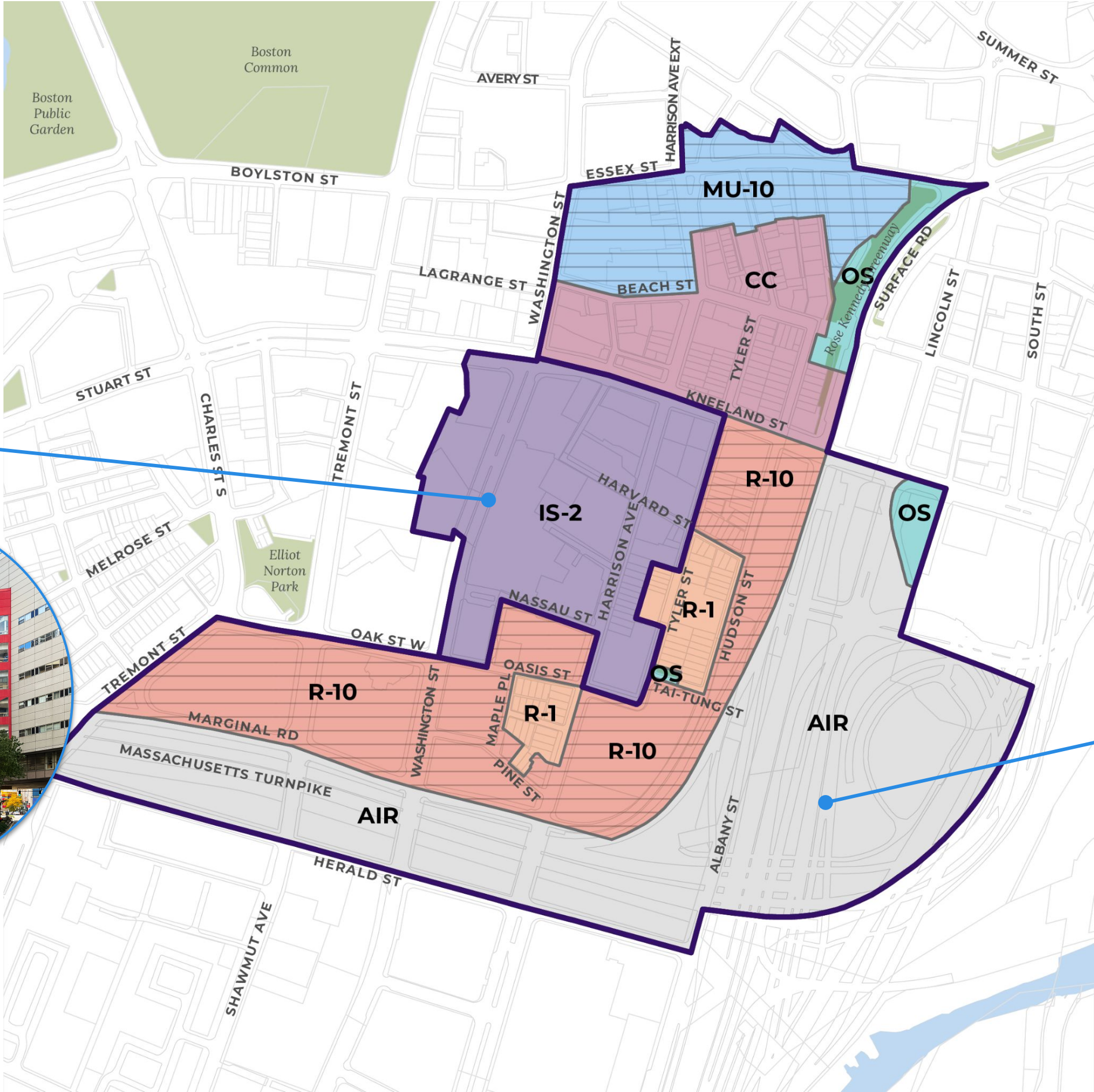
\*完整的尺寸規定清單請見本簡報的附錄。



# 華埠分區草案概述 – 區域



**機構-2 (IS-2)**  
制定更符合醫療機構用途的規定。



**上空權研究區 (AIR)**  
允許PDA專案和用途規定能夠  
彌合公路的兩側。



# IS-2概述

## 我們聽到的意見

- 與社區其他部分相比，機構可能顯得過於龐大
- 讓社區更多地參與機構總體計劃流程





# IS-2概述

機構仍需經過 IMP 流程，但是新的分區  
與醫學園區更加一致。

## 分區概述

- 引入新的機構區域
- 根據現有的醫療機構用途調整基本分區，
- 包括現有的機構子區域和Tyler St特別研究區的一部分
- 機構總體計劃仍然設定分區





# IS-2土地使用規定

如果機構未來發生任何變化，土地用途應該更能預測，並允許與機構相關的一些受限制的支持性土地用途。

## 允許用途（可以建造）

- 高等教育和醫療保健用途
- 小型雜貨店、零售、服務和餐廳

## 有條件用途（需要審查）

- 酒店、中小型辦公室、研究實驗室

## 禁止用途（不能建造）

- 住宅用途
- 大型零售、服務和辦公室



傳統機構用途



機構建築內的社區用途



學生公寓被視為高等教育用途

\*更完整的土地用途清單請見本簡報的附錄。



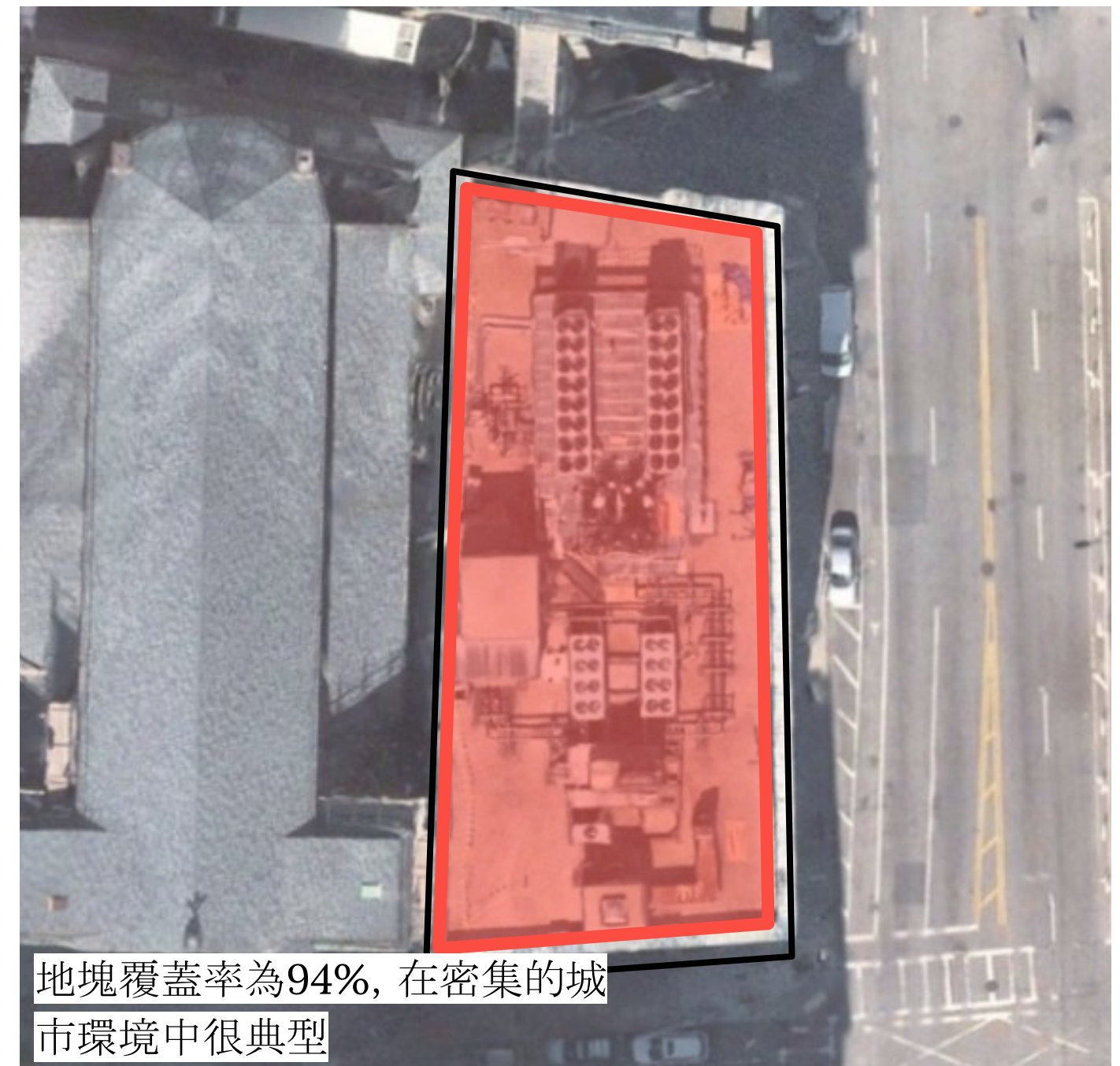
# IS-2尺寸規定

由於機構將透過機構總體計劃流程來確定分區和專案的最終設計，因此有意將尺寸設為限制性。

最大容積率(FAR)為4



對於密度較高的城市環境，地塊覆蓋率較高。





# 上空概述

## 我們聽到的意見

- 1990年《華埠社區計劃》中的規劃目標提到了對於**開放空間、可負擔住房以及適當彌合公路兩側的需求**

確保這些地區在未來有發展的機會，同時不會對現有分區進行重大改動。

## 分區概述

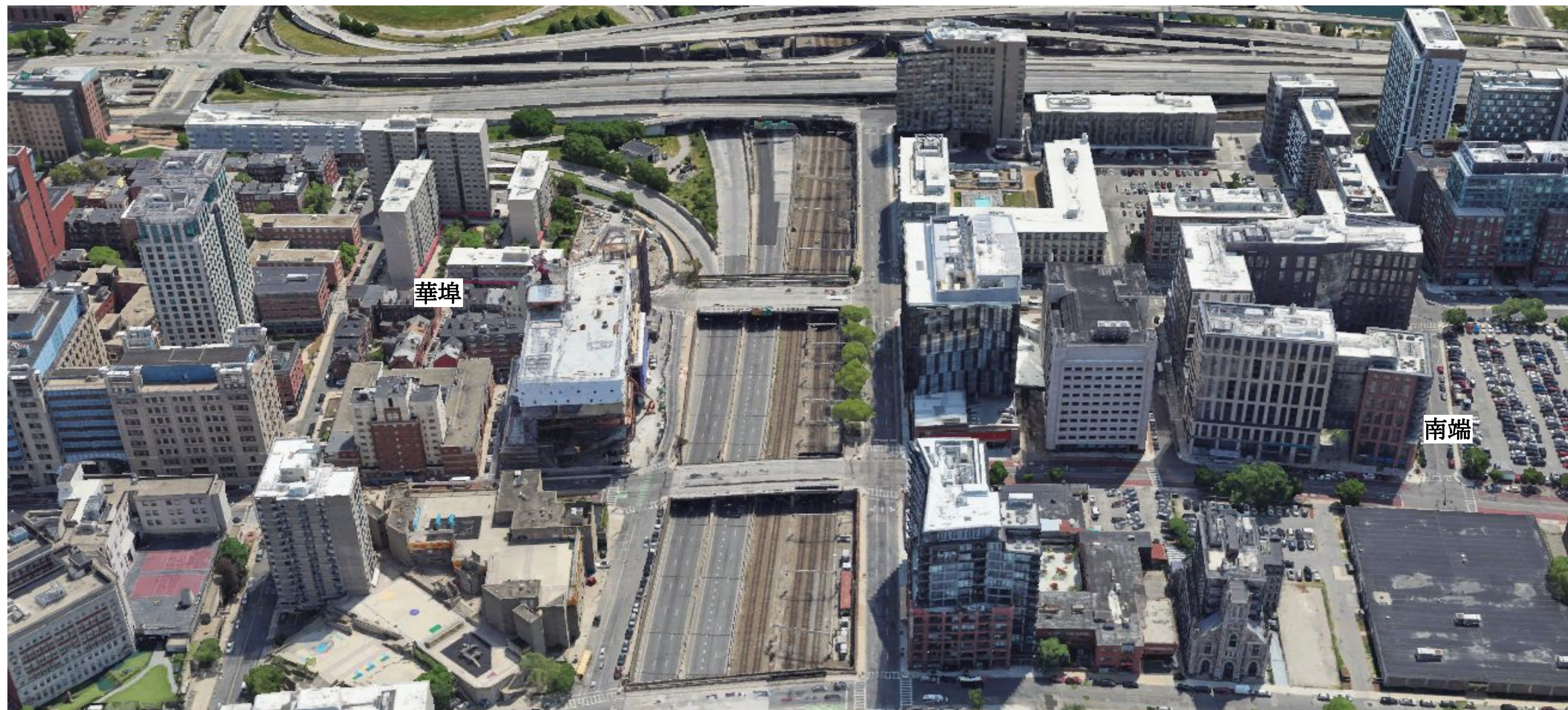
- 規定與鄰近的住宅-10子區域相同
- 由於上空權的可行性，允許規劃開發區 (PDA)





# 上空利用和尺寸規定

使用與鄰近擬議的 R-10分區相同的規定, 因為未來的專案可能需要規劃開發區( PDA) 工具和多層次的聯邦 / 州許可。







# 設計準則草案

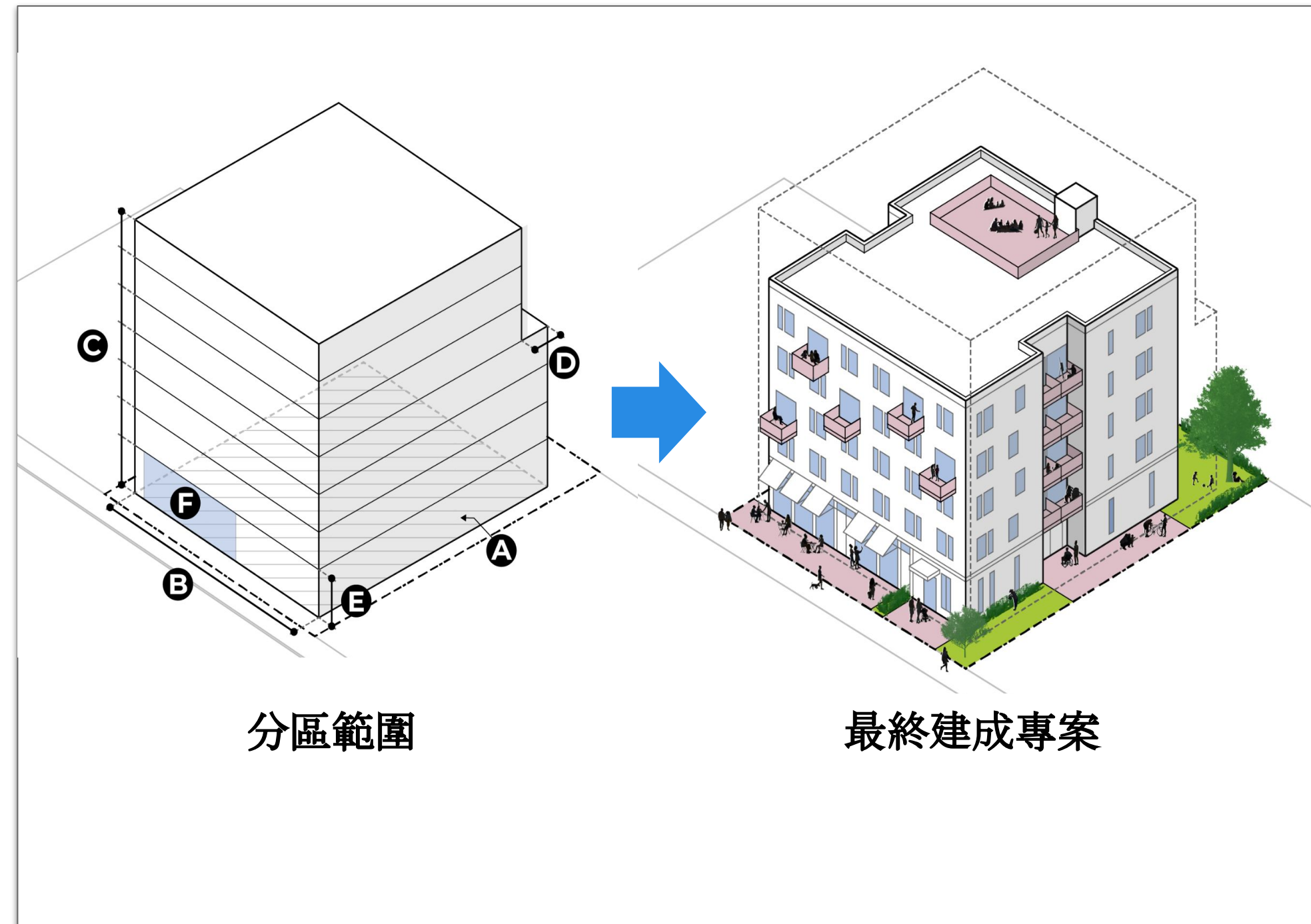
5



# 華埠設計準則

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。

- 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。
- 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
- 華埠的特定場地準則是對《計劃：市中心》中適用於市中心和華埠的一般設計準則的補充







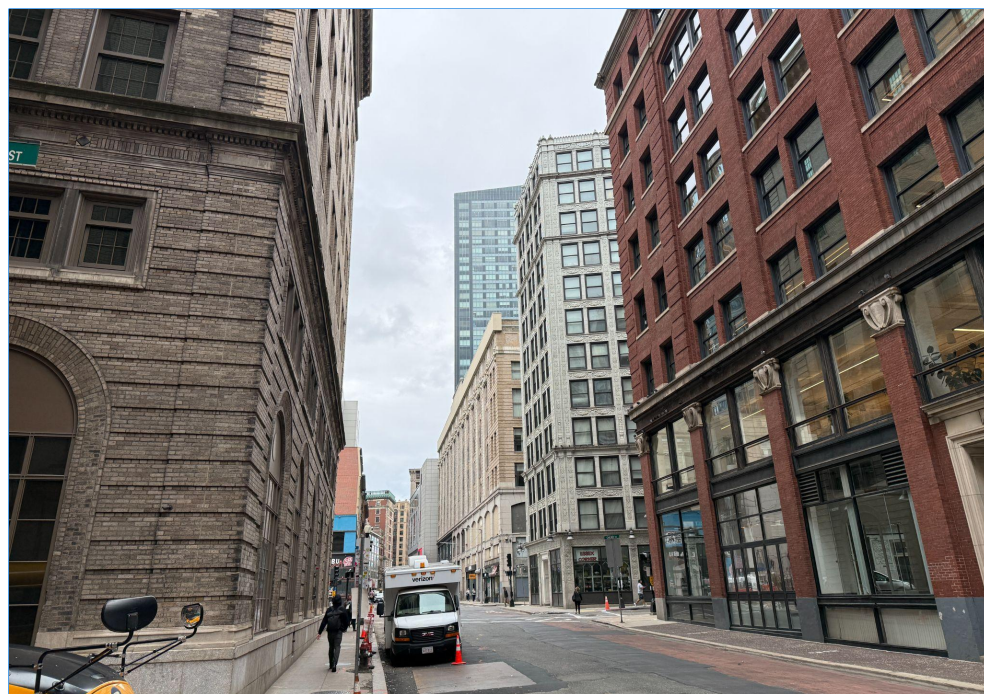
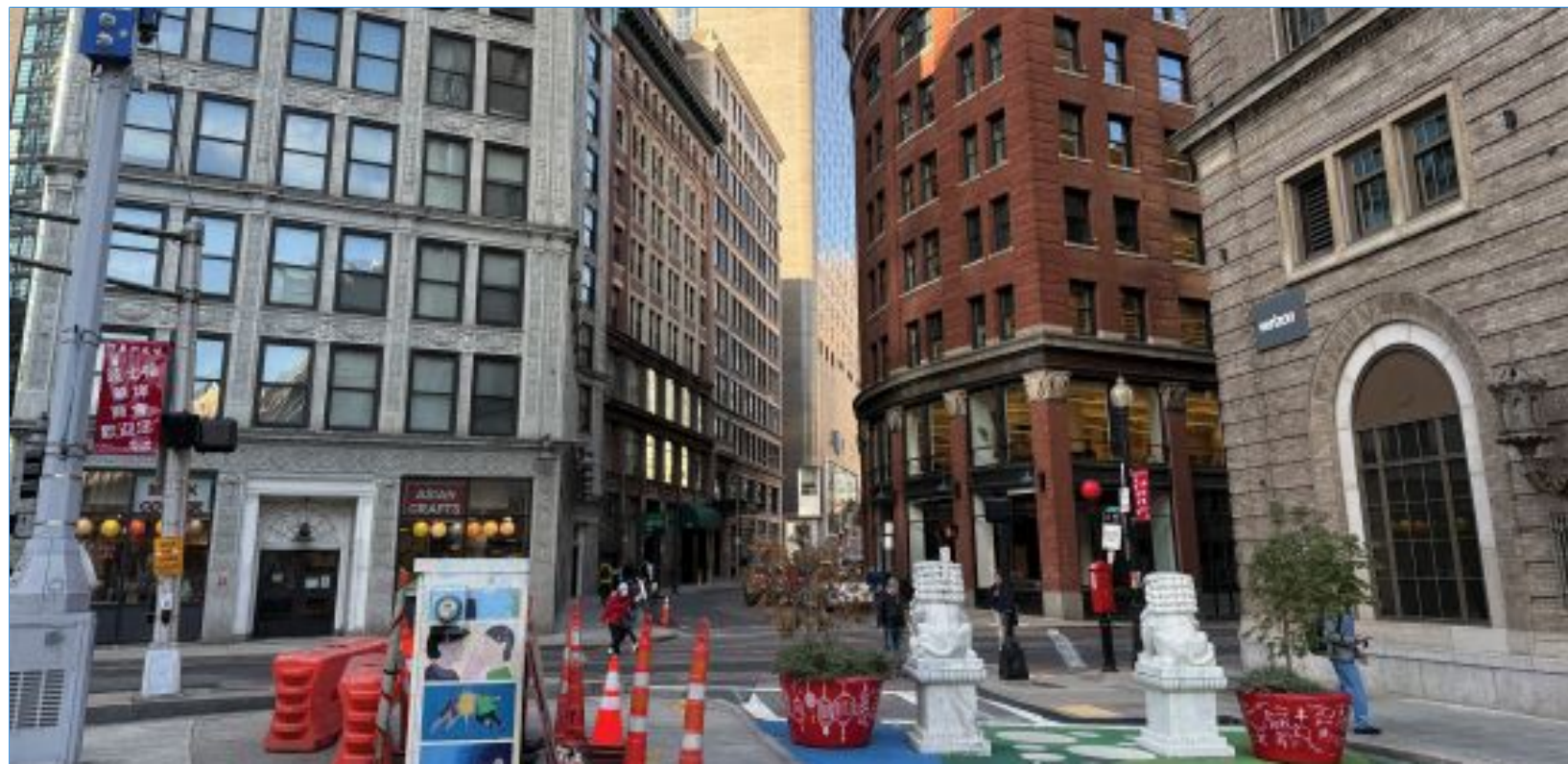
這些準則為華埠的主要區域提供了歷史背景和指導，包括：

- 1. 密集而活躍的Essex St和Washington St走廊
- 2. 以Beach St和Harrison Ave為中心的混合用途華埠核心區
- 3. 歷史悠久的排屋街區群，可追溯到華埠成立之初
- 4. 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



# 主要設計原則

在華埠 Essex St 邊緣和 Harrison Ave 入口尋找混合用途開發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。





# 主要設計原則

保持整個華埠歷史排屋群的規模和特色。



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。



[Dancing Dragon] 2023-2024  
Katherine Chin & Parke MacDowell



[Storytell and Sway] 2021-2022  
Gianna Stewart



# 主要設計原則

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。



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



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





## 後續步驟

5



# 分區修正案材料



## 分區摘要

## 條文修正案草案和分區地圖草案

## 設計準則草案

### CHINATOWN DRAFT ZONING AMENDMENT SUMMARY

November 2024

#### BACKGROUND

#### 唐人街分區修正案草案摘要

2024 年 11 月

#### 華埠分區修正案草案摘要

2024年11月

#### 背景

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。自19世紀末以來，華埠一直是多代移民和家庭夢想開始的地方，至今仍是住房、商業和就業機會，教育和資源分享，以及社會和文化聯繫的樞紐。華埠也曾受到城市更新、高速公路建設、成人娛樂區等歷史事件的影響，最近還出現了流離失所的問題。

根據社區的回饋意見，擬議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。

因此，提議的新分區提倡可負擔住房，強調小企業和文化空間的重要性，並繼續突顯華埠的獨特性。

### CHINATOWN DRAFT ZONING TEXT AMENDMENT

This Chinatown Draft Zoning Text Amendment and the accompanying Chinatown Draft Zoning Map constitutes the entirety of the proposed rezoning in Chinatown. A Chinatown Zoning Summary document is available on the Chinatown Rezoning webpage, and describes this Draft Zoning Text Amendment at a summary level. Annotations throughout this Draft Zoning Text Amendment explain the rationale behind some key provisions.

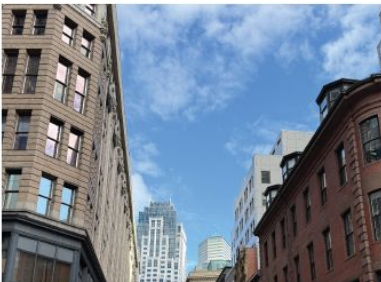
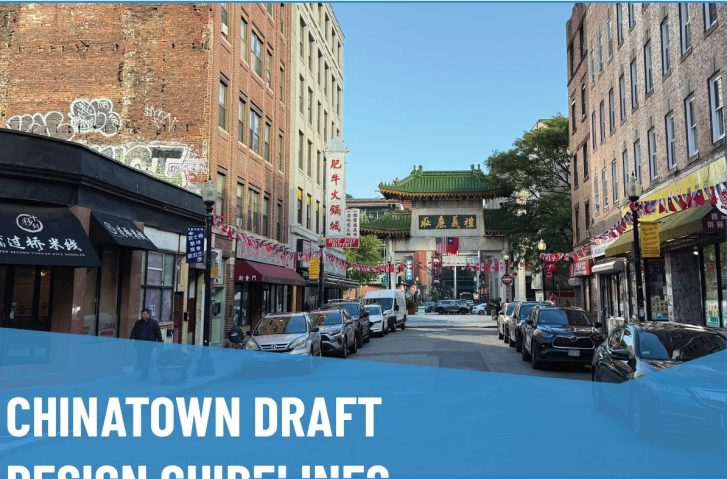
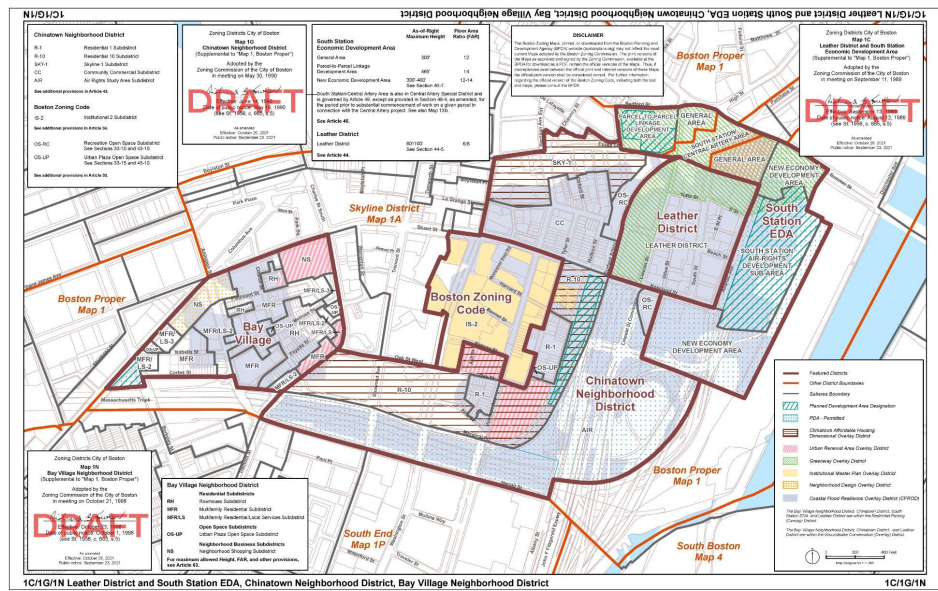
Today, Article 43 - Chinatown District regulates the entirety of the Chinatown neighborhood. However, zoning changes in one article may require changes in other articles to update cross-references and definitions. The following zoning articles include proposed changes:

#### Substantial Changes

- Article 43 - Chinatown Neighborhood Article (Replacing Existing Article)
- Article 34 - Institutional Districts (New Article)
- Article 8 - Regulation of Uses

#### Supportive Changes

- Article 2 - Definitions
- Article 3 - Establishment of Zoning Districts
- Article 23 - Off-Street Parking
- Article 22 - Open Space Subdistricts



Find mixed-use growth and adaptive reuse opportunities along Chinatown's Essex Street edge and Harrison Avenue gateway.

Essex Street forms the northern edge and serves as a gateway to the Chinatown neighborhood, particularly where Harrison Ave widens at Essex Street, encompassing Phillips Square. This Essex Street edge presents opportunities for both the reuse of historic mercantile buildings and the redevelopment of several vacant parcels. These efforts can help the transition between larger Downtown blocks to the north and smaller-scale urban fabric of Chinatown's commercial core.

more gradually, while still encouraging the preservation of these post-industrial buildings. There are several late-nineteenth and early-twentieth-century buildings clustered along Essex Street that offer key opportunities for adaptive reuse. Some of these buildings have already been converted into apartments or new offices and are officially highlighted as part of the Textile National Historic Register District. Additions to buildings and facadectomies, where a building's facade is preserved with a new structure behind or within it, such as that of the Greater Boston Chinese Golden Age Center, provide further opportunities to increase density while preserving historic facades. Redeveloping underutilized parcels along Essex Street can also help fill gaps in the historic urban fabric with contextual stepbacks that mitigate height impact and tie new development to the scale of neighboring historic buildings.



2024 MACRIS Inventory  
● NRHP  
○ Inventoried  
● PR  
● MHL

2024 BLC Inventory  
■ Designated  
■ Landmark  
■ Pending  
■ Landmark

■ CFROD  
■ Study Area



# 提供回饋



## 填寫民眾回饋和意見表

- 2025年1月15日截止
- [bit.ly/ChinatownRezoning\\_feedback](https://bit.ly/ChinatownRezoning_feedback)

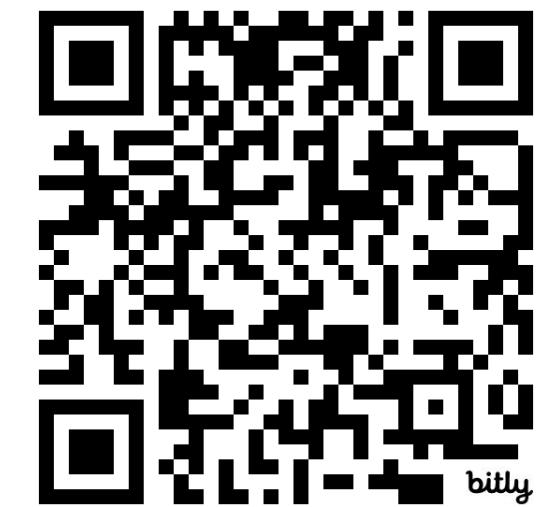
## 參加辦公時間 + 公開會議

- 2024年11月20日至12月19日期間的現場和遠程選項
- 註冊並收取電子郵件通知：[www.bostonplans.org/about-us/get-involved](https://www.bostonplans.org/about-us/get-involved)

## 安排規劃人員與您的團體 / 組織會面

- 規劃人員可與任何團體或組織會面
- 請將電子郵件寄至：[Jack.Halverson@boston.gov](mailto:Jack.Halverson@boston.gov)

### 民眾回饋和意見表





# 回饋如何影響草案

## 回饋意見：

「我認為\_\_\_\_\_子區域的尺寸規定應該是\_\_\_\_\_」



「我認為\_\_\_\_\_分區子區域應該包括這一區域」



「我認為\_\_\_\_\_分區子區域應該允許\_\_\_\_\_土地用途」



任何其他意見、問題和顧慮



## 規劃部門答覆：

進一步研究子區域的尺寸規定

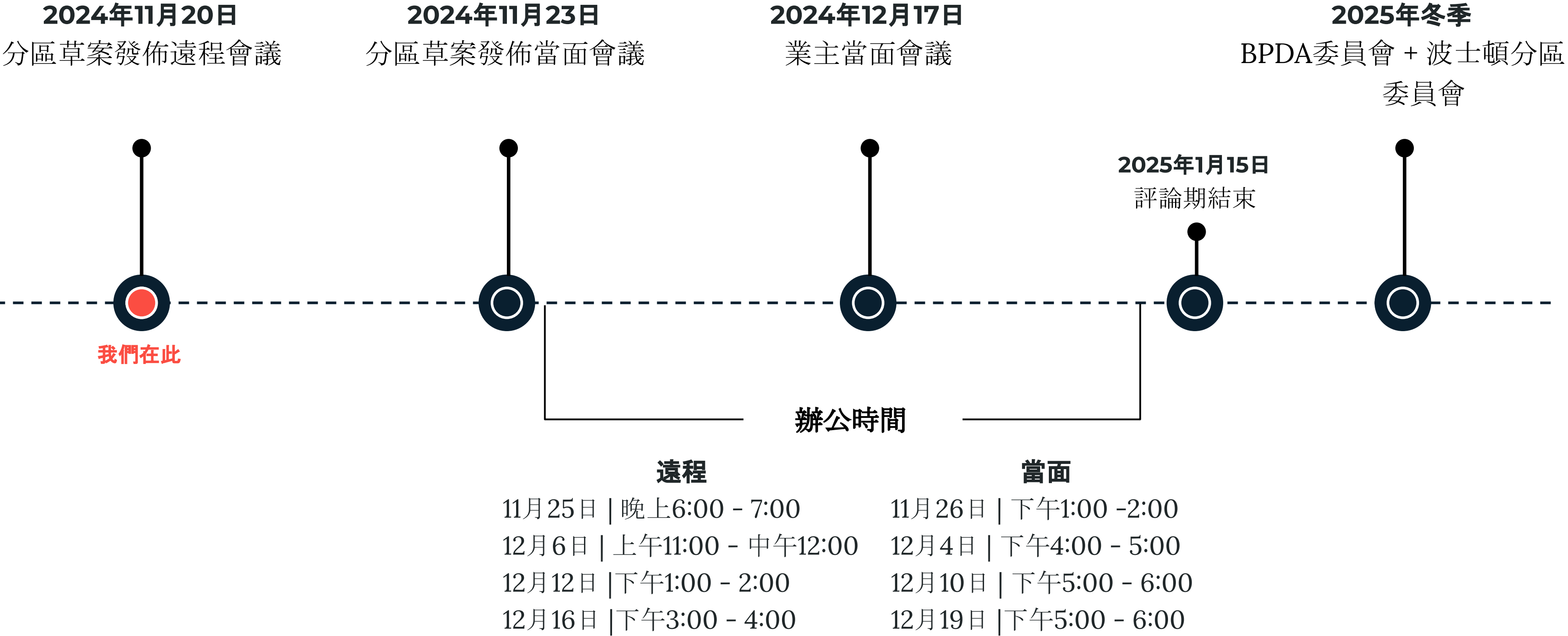
進一步研究分區子區域界線

進一步研究子區域的土地使用規定變更

按個案處理，必要時採取後續行動



# 近期的參與時間表





# 謝謝您

---

有問題嗎？

JACK HALVERSON   [Jack.Halverson@boston.gov](mailto:Jack.Halverson@boston.gov)

或是瀏覽：

[bit.ly/ChinatownRezoning](https://bit.ly/ChinatownRezoning)



Planning Department

**CITY of BOSTON**



# 附錄

# B



Planning Department

**CITY** of **BOSTON**



# R-1概述

降低分區級別，增加限制規定，保留為附近居民服務的排屋和小型商業空間。

## 分區概述

- 降低分區等級，保留小型排屋類型。
- 允許住宅進行小規模加建
- 保持底層較小的商業活動
- 「R-1」中的「1」表示較小的規模，而不是具體的數字





# R-1土地使用規定

鼓勵保留住宅用途，同時提供商業或社區用途的機會。

## 允許用途\* (可以建造)

- 15套單元以下的住宅用途，包括支持性住房
- 市政用途和公共開放空間
- 底層的小型雜貨店

## 有條件用途\* (需要審查)

- 小型辦公室、餐飲、零售商店和服務機構
- 民宿

## 禁止用途\* (不能建造)

- 高等教育、醫療保健、交通和工業用途
- 酒店、研究實驗室、大型辦公室、娛樂/活動和其他商業用途

\* 本清單不包括所有受管制的土地用途。完整清單請見分區條文修正案草案。

重點關注小型住宅區



小型商業(有條件)與允許的住宅用途混合

允許用於支持周邊社區的市政用途





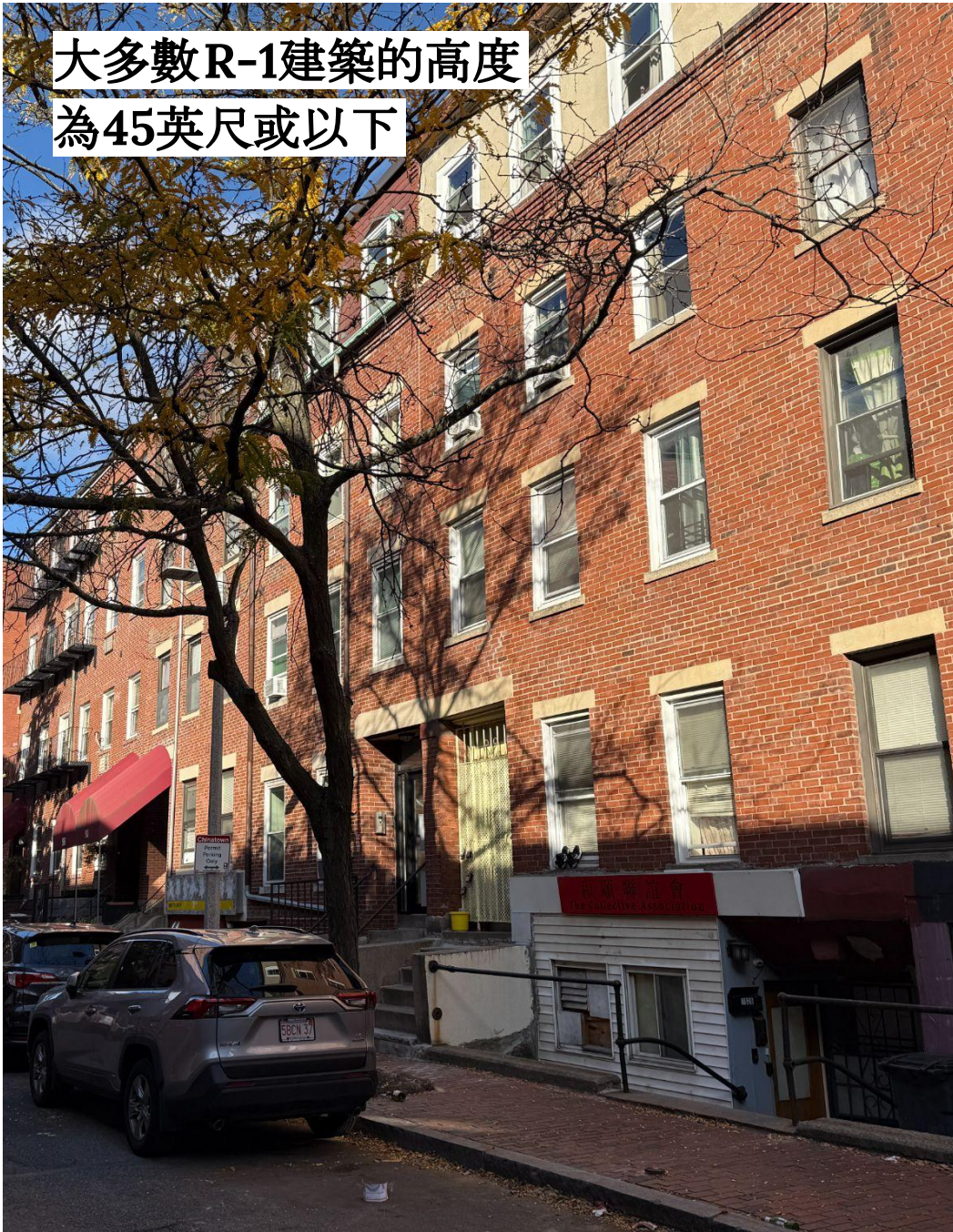
# R-1尺寸規定



新的分區將限制新建築的規模，以確保小型住宅區的特色。

建築地塊標準	
建築占地面積(最大)	75%
建築地台(最大)	1,500平方英尺
前院(最小)	0'
後院(最小)	10'
側院(最小)	3'(有界牆則為0')

建築形式標準	
建築高度英尺(最高)	45'
每個地塊允許多座建築	否





# CC概述

對分區進行最小程度的改動，重點是保持現有狀態，鼓勵商業活動。

## 分區概述

- 保留規模較小的活躍店面
- 允許商業在建築的上層經營
- 不改變80英尺的高度限制；保持建築物現在的外觀





# CC土地使用規定

允許多樓層的較小商業土地用途, 確認華埠的商業中心, 並限制可能威脅該地區小規模結構的較大型土地用途。

## 允許用途\* (可以建造)

- 上層的住宅用途
- 市政用途、社交俱樂部、藝術工作室、銀行、診所和療養院
- 中型娛樂/活動和零售
- 小型雜貨店、辦公室和服務

## 有條件用途\* (需要審查)

- 底層住宅用途
- 大麻零售店
- 大型雜貨店、零售和服務業
- 中型辦公室和小型酒店

## 禁止用途\* (不能建造)

- 大型娛樂/活動、酒店和辦公室
- 醫院、大學和研究實驗室

交通和工業用途

\* 本清單不包括所有受管制的土地用途。完整清單請見分區 條文修正案草案。

多樓層的混合土地  
用途



小規模土地使用  
許可



混合零售、餐飲  
和服務





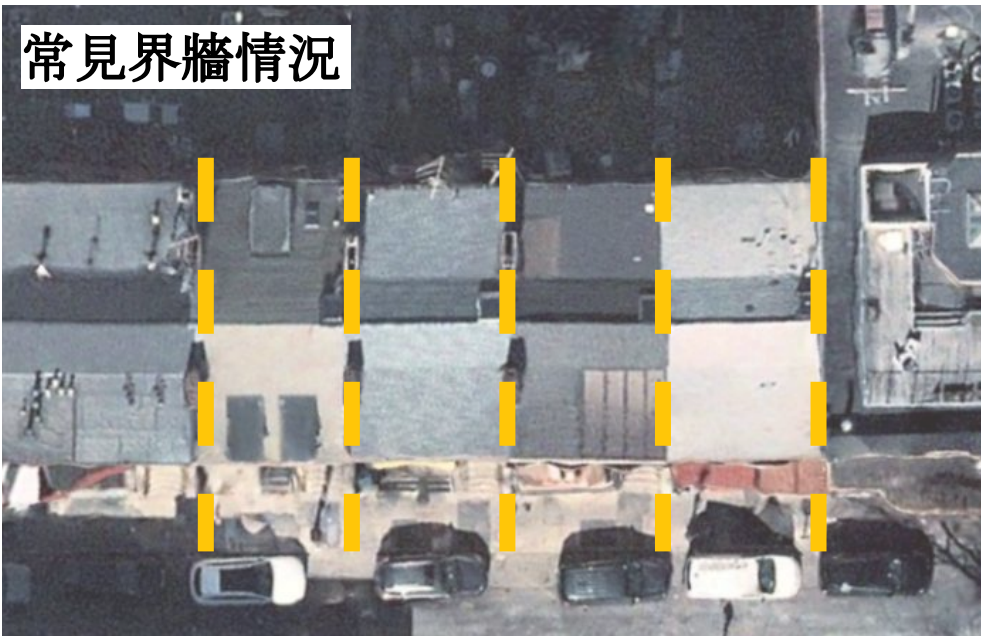
# CC尺寸規定



限制開發專案的最大規模，與目前的建築規模匹配。最大高度允許沒有變更。

建築地塊標準	
建築占地面積(最大)	95%
建築地台(最大)	2,000平方英尺
前院(最小)	0'
後院(最小)	5'
側院(最小)	5'(有界牆則為0')

建築形式標準	
建築高度英尺(最大)	80'
外立面空白牆(最大)	15'
每個地塊允許多棟建築	是





# R-10概述

增加高度以建造可負擔住房，並制定相關法規以改善居民和遊客的體驗。

## 分區概述

- 上調分區級別，使現有住宅大樓符合分區規定
- 可負擔住房覆蓋區：為可負擔住房提供額外的高度許可
- 要求新建住宅樓提供綠地和休閒空間
- 「R-10」中的「10」表示較大的規模，而不是體的數字

具





# R-10土地用途規定

透過允許任何數量的住宅單元和一些受限制的商業用途，鼓勵住房和支持性的社區土地用途。

## 允許用途\* (可以建造)

- 市政用途、社交俱樂部和公共開放空間
- 底層小型娛樂、辦公室、餐飲、零售商店和服務機構
- 允許在底層開設雜貨店和診所

## 有條件用途\* (需要審查)

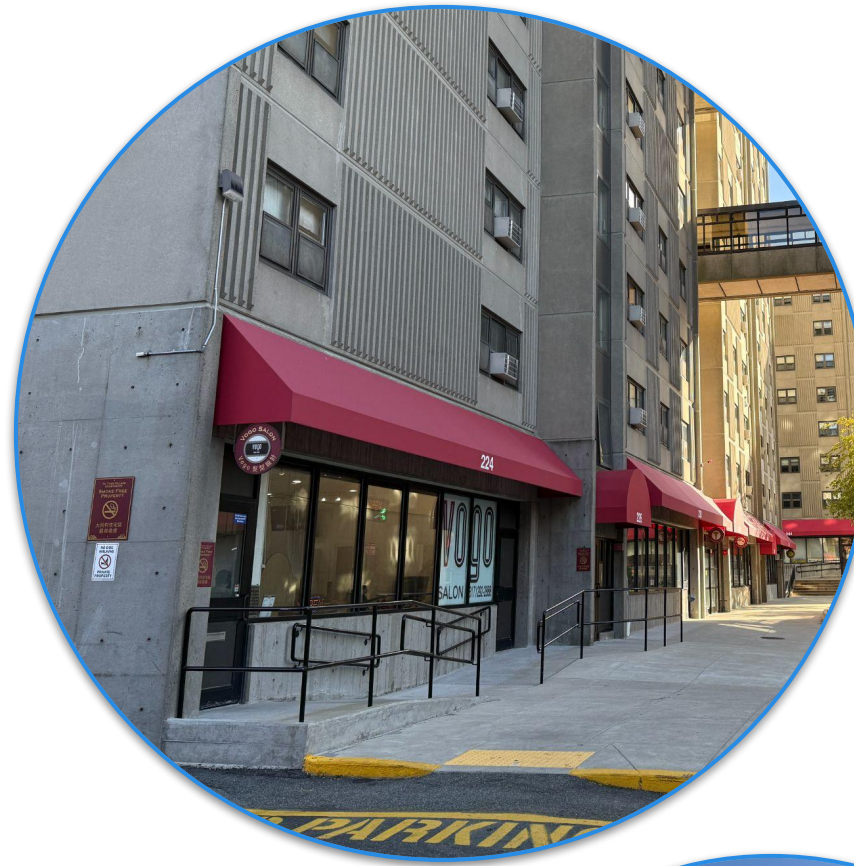
- 銀行、中型/大型零售店、大型餐廳以及位於底層的大型服務機構
- 自動提款機、高等教育機構和療養院

## 禁止用途\* (不能建造)

- 酒店、研究實驗室、大型辦公室和大型娛樂/活動
- 交通和工業用途

\* 本清單不包括所有受管制的土地用途。完整清單請見分區條文修正案草案。

餐廳為居民和社區  
服務



允許在底層開設沙龍  
等服務場所



學校是街區內的重要市  
政用途





# R-10尺寸規定



允許可負擔住房的最大高度，要求透水面積和室外休閒空間，並設定與現有公寓樓更匹配的尺寸。

建築地塊標準	
建築占地面積(最大)	地塊≤25,000平方英尺為85% 地塊>25,000平方英尺為70%
地塊透水面積(最小)	面積>25,000平方英尺為15%
戶外休閒空間(最小)	20%
建築地台(最大)	25,000平方英尺
前院(最小)	0'
後院(最小)	5'
側院(最小)	5'(有界牆則為0')

建築形式標準	
建築高度英尺(最大)	經濟適用房為150英尺和350英尺
回退高度	70英尺或毗鄰歷史建築的高度
外立面空白牆(最大)	15'
每個地塊允許多棟建築	是





# MU-10概述

制定分區，以鼓勵更多華埠表示需要的用途，包括住房和旅遊用途。

## 分區概述

- 確認住宅區，為市中心和商業區之間的過渡區域提供更多發展機會
- 可負擔住房覆蓋區：為可負擔住房提供額外的高度許可





# MU-10土地使用規定

透過允許住宅和旅遊相關用途，同時限制大型辦公室和研究實驗室用途，突顯華埠作為不斷發展的住宅區和旅遊目的地。

## 允許用途\* (可以建造)

- 9個以上居住單元
- 飯店及辦公室
- 銀行、藝術工作室、支票兌現處、雜貨店、餐廳、服務機構、大型零售店和中型娛樂/活動場所
- 市政用途和公共開放空間
- 療養院、診所和職業學校

## 有條件用途\* (需要審查)

- 1-8套住宅單元
- 大型娛樂/活動和零售
- 大學和醫院

## 禁止用途\* (不能建造)

- 研究實驗室
- 大多數運輸和工業用途

\* 本清單不包括所有受管制的土地用途。完整清單請見分區條文修正案草案。



規模較大的公寓  
建築



混合住宅用途和配套  
零售/服務設施



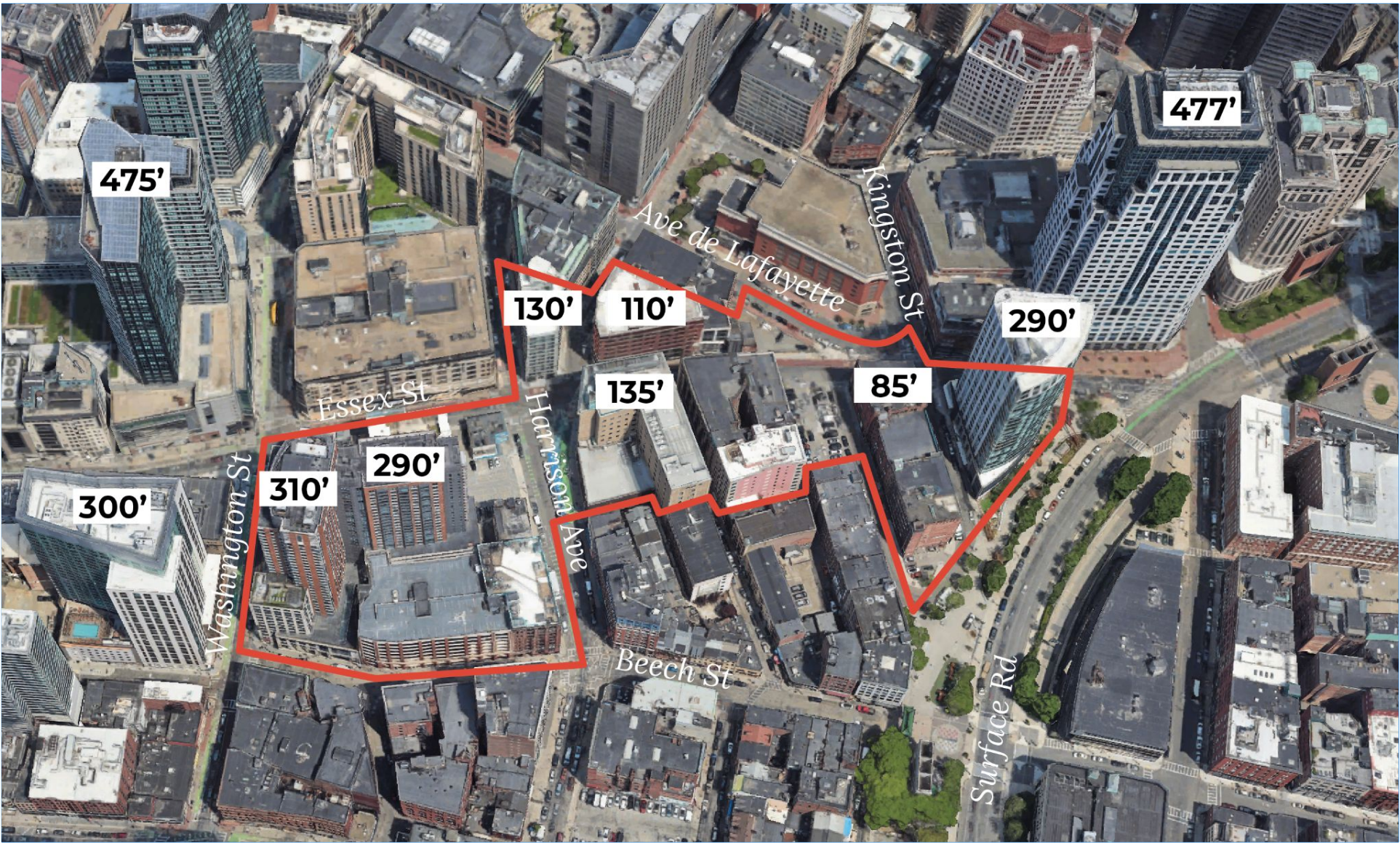
# MU-10尺寸規定



確保在建造高層建築時，將可負擔住房和工薪族住房納入其中。

建築地塊標準	
建築占地面積(最大)	地塊≤25,000平方英尺為95% 地塊>25,000平方英尺為85%
底層戶外休閒空間(最小)	地塊≤25,000平方英尺為0% 地塊>25,000平方英尺為10%
前院(最小)	0'
後院和側院(最小)	5'(有界牆則為0')

建築形式標準	
建築高度英尺(最大)	經濟適用房為350英尺 所有其他用途150英尺
回退高度	155英尺或毗鄰歷史建築的高度
外立面空白牆(最大)	20'
底層高度(最低)	14'
每個地塊允許多棟建築	是





# IS-2概述

機構仍需經過 IMP 流程，但是新的分區與醫學園區更加一致。

## 分區概述

- 引入新的機構區域
- 根據現有的醫療機構用途調整基本分區，
- 包括現有的機構子區域和Tyler St特別研究區的一部分
- 機構總體計劃仍然設定分區





# IS-2土地使用規定

如果機構未來發生任何變化，土地用途應該更能預測，並允許與機構相關的一些受限制的支持性土地用途。

## 允許用途\* (可以建造)

- 高等教育和醫療保健用途
- 市政用途和公共開放空間
- 小型雜貨店、零售和服務業
- 餐廳、創客空間和博物館

## 有條件用途\* (需要審查)

- 庇護設施和支持性住房
- 大型雜貨店
- 酒店、中小型辦公室、研究實驗室

## 禁止用途\* (不能建造)

- 住宅用途
- 大型零售、服務和辦公室
- 交通和工業用途

\* 本清單不包括所有受管制的土地用途。完整清單請見分區條文修正案草案。



傳統機構用途



機構建築內的社區用途



學生公寓被視為高等教育用途，不是住宅用途



# IS-2尺寸規定



由於機構將透過機構總體計劃流程來確定分區和專案的最終設計，因此有意將尺寸設為限制性。

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

建築形式標準	
容積率(最大)	4
每個地塊允許多棟建築	是





# 上空概述

## 我們聽到的意見

- 1990年《華埠社區計劃》中的規劃目標提到了對於**開放空間、可負擔住房以及適當彌合公路兩側的需求**

確保這些地區在未來有發展的機會，同時不會對現有分區進行重大改動。

## 分區概述

- 規定與鄰近的住宅-10子區域相同
- 由於上空權的可行性，允許規劃開發區 (PDA)





# 上空利用和尺寸規定

使用與鄰近擬議的 R-10分區相同的規定, 因為未來的專案可能需要規劃開發區( PDA) 工具和多層次的聯邦 / 州許可。

