

P-12 地段- 社區會議對話：  
現時情況 及 討論發展綱要

4月27日- 昆士小學飯堂

波士頓規劃發展局



boston planning &  
development agency



boston planning &  
development agency

# 討論目的 和 介紹

會議 #2: P-12 地段, (發展計劃號碼. Mass. R-92),  
南灣區重建區

*介紹發展指引草案大綱, 包括對於發展商對此地段 RFP  
(徵求計劃書) 的指引, 反映社區及城市利益需要。*

---

# 議程

1. 簡介：BPDA團隊 和 時間表
2. P-12 地段 及情況
3. 回顧地段環境及情況
4. 回顧過去計劃 的討論練習
5. 列出發展計劃草稿（以 1月19日BPDA會議講座資料結果）
6. 安排過程: 徵求 發展建議書 (RFP) 過程 和 起草過程細則
7. 意見及社區提問
8. 下一步

# 1

## 簡介：BPDA 團隊 及時間表

# BPDA 團隊

部份的 P-12地段 剩餘區域 發展是由「波士頓規劃發展局」(BPDA) 及波士頓市政府管理, 包括以下:

- 地產和地產處置
- 規劃與城市設計
- 發展回顧
- 房屋與條例
- 法律問題

# 時間表

- ✓ 研討會 #1: 2017 年 1月19日 *過程簡介/ 討論會 (講座 討論會) (研討會)*
- ✓ 研討會 #2: 2017 年 4月27日(今天晚上) 列出發展計劃草稿細則
- ✓ 在五月下旬, 登出發展計劃草稿於網站, 及有三個星期的公眾諮詢期(收集意見)
- ✓ 研討會 #3: 總結-討論及收集意見。開會日期容後公布-六月期間
- ✓ 暫定日期 發佈 徵求建議書 (RFP)-2017年夏季上旬
- ✓ 徵求建議書回應期, 發佈後的60-90天

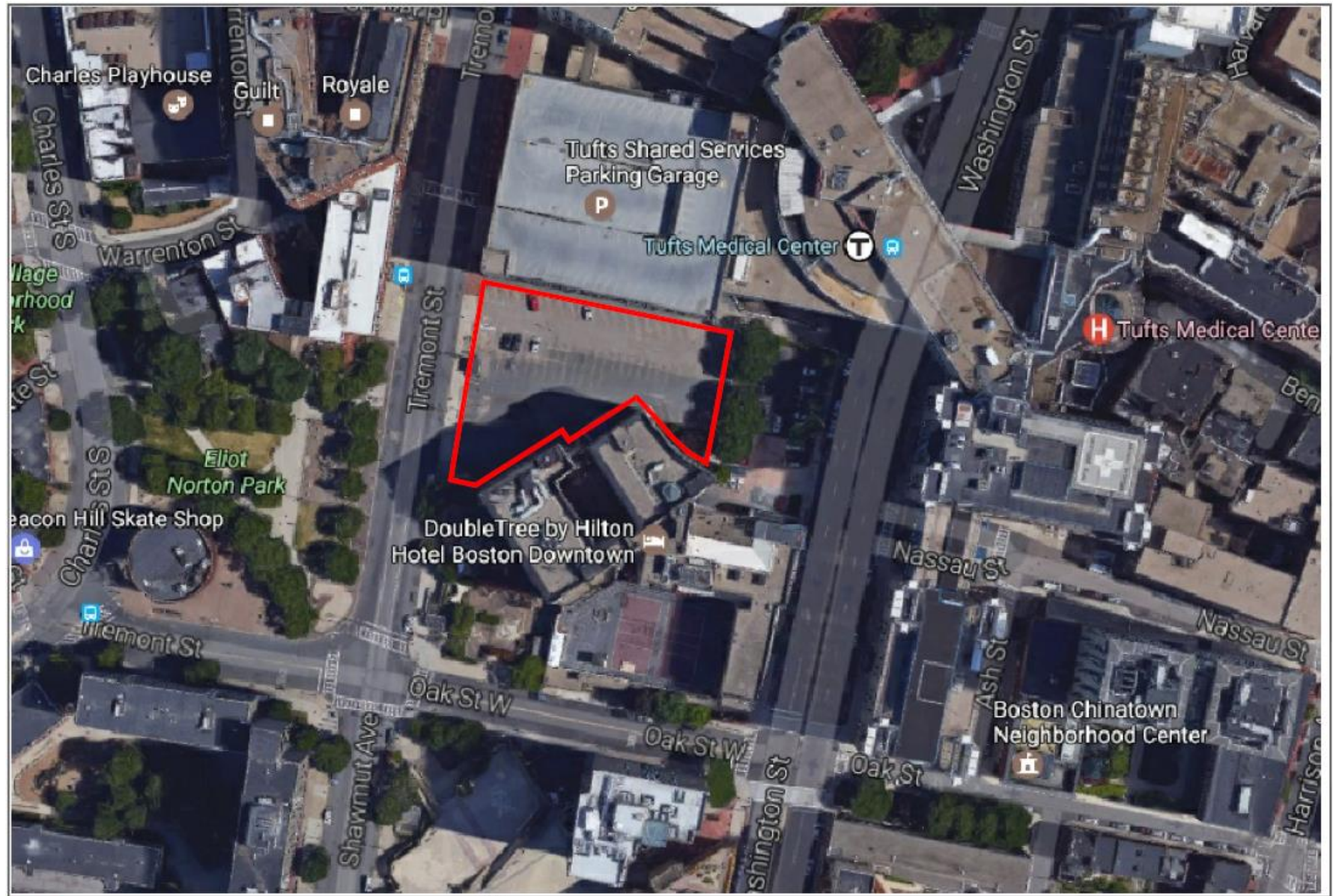
# 2

## P-12 地段 背景資料 與 回顧





# 區域 附近環境 及情況



**boston planning &  
development agency**



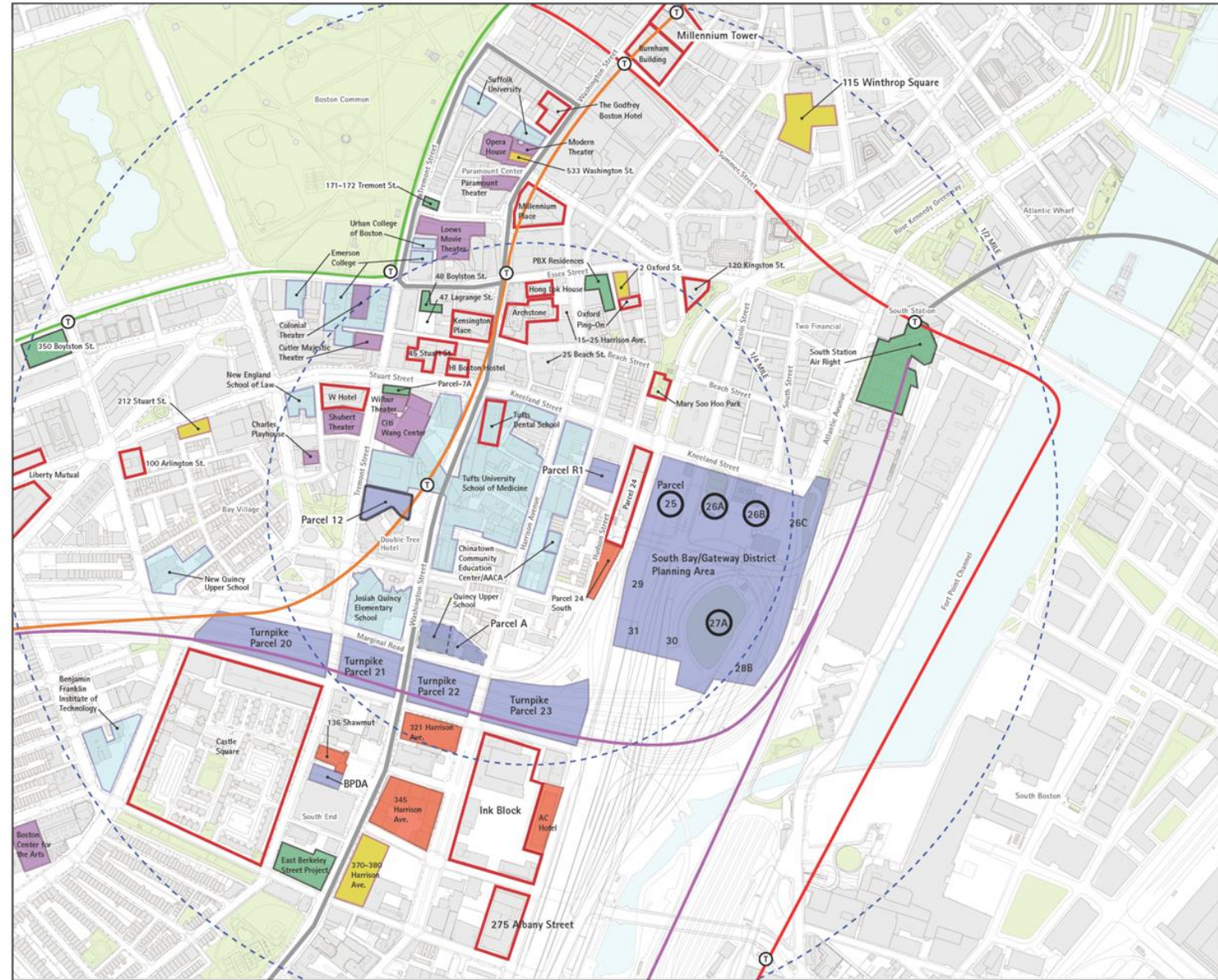
CAPITAL  
CONSTRUCTION  
DEPARTMENT

A BOSTON REDEVELOPMENT AUTHORITY PROPERTY

821 - 831 WASHINGTON STREET  
LOCATION PLAN  
JANUARY 2017



# 地區背景 附近環境



## Chinatown/Leather District

January 2017

**KEY**

- Completed Projects
- Under Construction Projects
- Under Review Projects
- Board Approved Projects
- Public Land/Air Rights
- Theaters
- Schools

**Parcel**

- 25 MassDOT to issue ITB issued 2016
- 12 BPDA to issue RFP 2017

# 區域分配情況

## 分區/地域 - 第 38 條款 - 中區文化區域

- 高度定位 250 尺
- 建築容積率 (FAR): 12.0
- 美國聯邦航空總署 (FAA) 允許大約 360 尺高

## 覆蓋區域

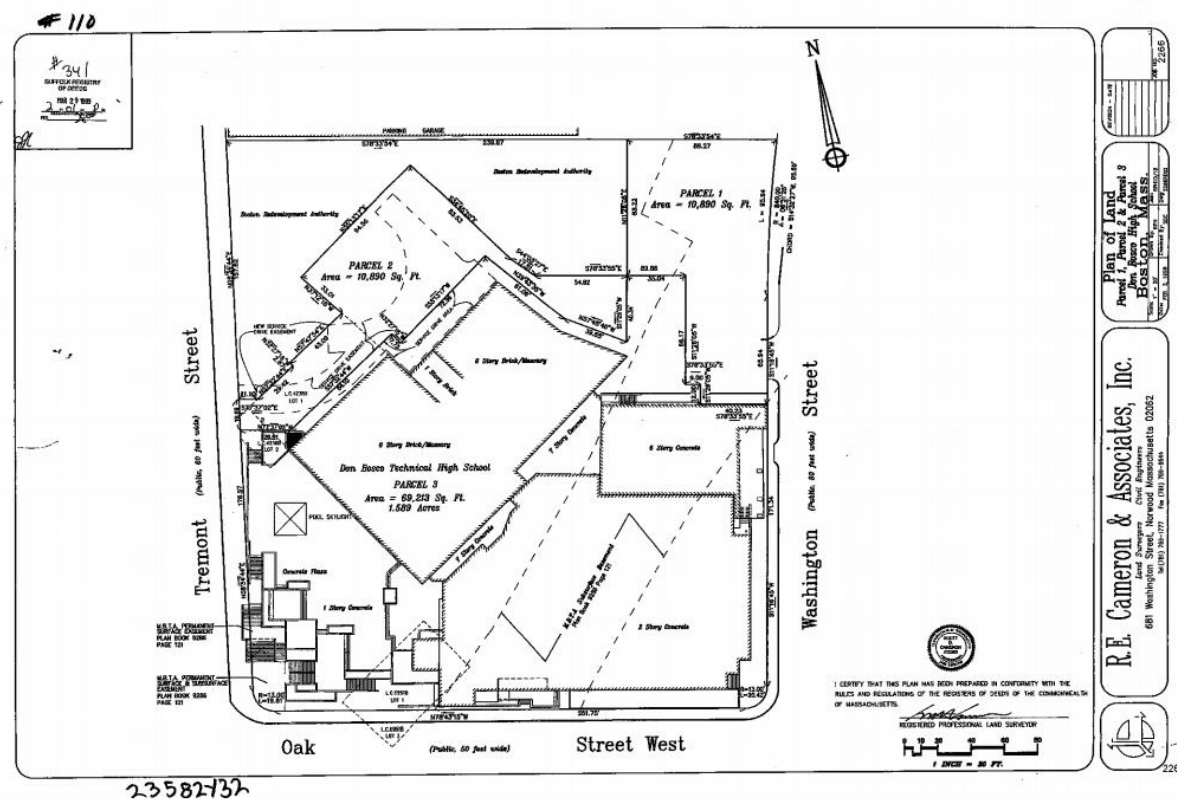
- 建房 主要地區
- 城市規劃更新
- 地下水保護覆蓋區
- 泊車限制

# 第 38 條款 及 「中城文化區」 計劃 目標 及 目的 文化區域計劃

- 發展 推動 平衡的發展
- 推動 Midtown (中區) 綜合發展用途
- 恢復中區代表性：為文化藝術區，恢復 歷史代表性劇院及 增建區地區為非營利機構藝術社區
- 維護生活質素：通過在唐人街創造可負擔成房屋及商業機會 及控制集團機構擴張於這區
- 保護波士頓的歷史資源和公共開放空間...和環境有益的生活, 環境保護
- 為社區服務提供新的和擴大需要設施
- 環境保護 締造新種市中心住宅社區，鼓勵房屋發展為可負擔性，顧及到整個社區需要

# 城市計劃更新

- 用途及面積受制於 [南灣市區重建計劃] **South Cove Urban Renewal Plan** 簡稱「計劃」(the “Plan”)
- 發展計劃可能需要作少許修改



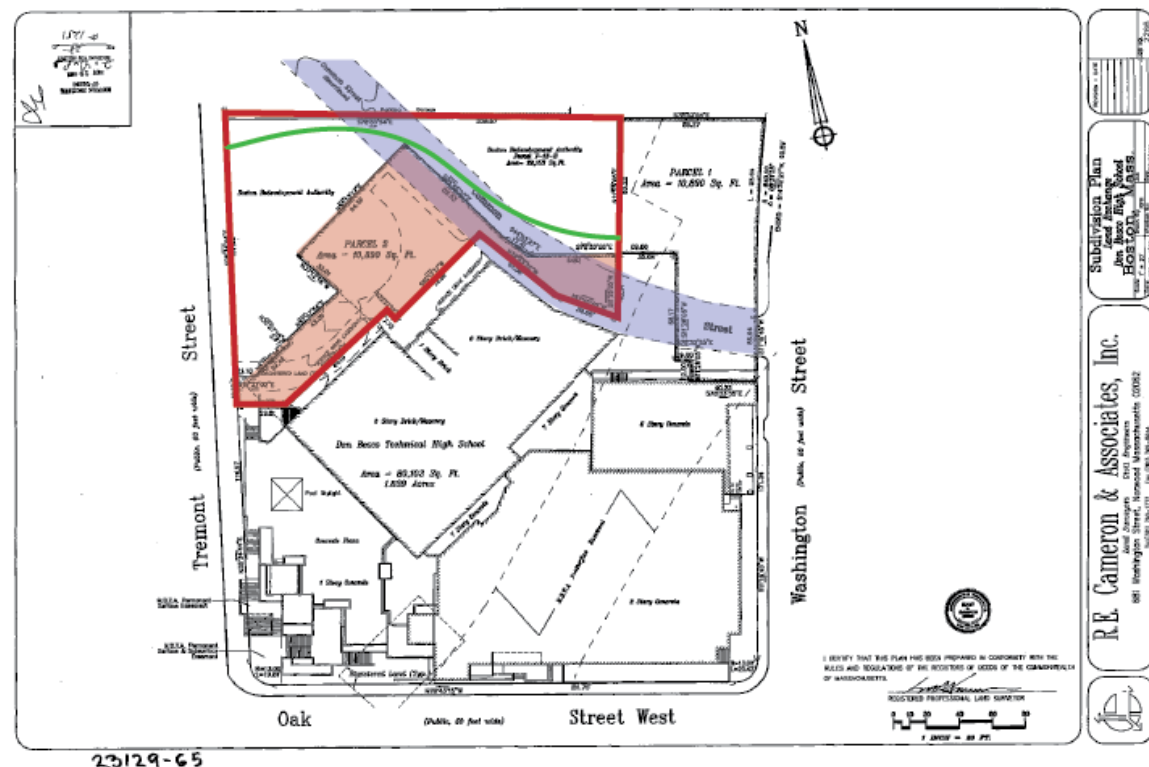
# 3

## 地段限制-回顧認識



# 地段分析研究及位置限制 [回顧]

- MBTA地鐵公司 銀線及橙線 地面運行的 地役權
- 地段一角分為 CJ 華盛頓街有限公司擁有
- CJ 華盛頓街有限公司 地役權;
- 中斷了 Common 街及
- 需要連接行人路於此地段



# 4

## 過去計劃 討論及練習



# 過去的計劃：社區共同支持的收集意見

2010年 華埠整體計劃 對社區目標	2015 波士頓社區對P-12 地段的願景
維護社區鄰里文化，提高生活質素、健康及更清潔社區	P-12地段為社區中樞，服務各年紀人士、社區聯繫，地面商業發展 及社區發展空間
社會的可負擔性房屋及經濟發展	社區鄰里認為要把半數單位列為屬於有收入限制的,混合及平衡 出售及出租的單位數目,以大規模發展去配合所有發展目標
公共和 行人安全	改善天門(Tremont) 街及屋 (Oak)街西面的 交接路面
更綠化，清潔的社區	開放空間給予小公園及大廈小花園 (courtyard)
交通規劃	適當增加隱蔽停車場
擴大公民及社區與公眾空間，重新把華埠與鄰里地區聯繫	強化發展高度，但須注意平衡社區鄰里建築物景觀及配合

# 5

## 提議發展計劃的大綱及指引

資料根據 2017年1月19日BPDA 社區會議收集的意見



**boston planning &  
development agency**

# 2017年1月19日社區會議 的討論



## Chinatown Parcel P-12 DISPOSITION PROJECT

PLANNING GOAL (taken from the 2016 Community Visioning for Parcel P-12)	STILL RELEVANT HERE?	NO LONGER RELEVANT HERE	UPDATE LANGUAGE - HOW?
Build a large-scale <b>housing development</b> <i>大規模發展房屋</i>	✓		
Require <b>50% of total housing units to be affordable</b> at 30% AMI to 60% AMI <i>50% 可負擔房屋</i>	✓		<i>60%+ Affordable housing more lower income housing</i>
<b>Enhance intersection</b> of Tremont Street and Oak Street West to Chinatown neighborhood	✓		<i>more pedestrian friendly safe</i>
Include both <b>commercial/retail space AND community space</b> at ground level	✓		<i>underground parking, underground parking But no hotel! Commercial for small businesses does not affect residents Quality of Life, social housing goals</i>
Make Parcel P-12 a Chinatown <b>community hub</b> for all ages and family members	✓		<i>Organized Community activities</i>
Have a <b>moderate amount of GSF for parking</b> ; not to dominate street view			<i>*limit parking, income from parking goes to housing Subsidies for people facing displacement</i>
Create <b>open space</b> via courtyard and small gardens <i>more</i>	✓		
<b>Maximize height to maximize density</b> while accounting for neighborhood scale			
			<i>NO HOTEL!</i>
			<i>resident decision making role in picking the project &amp; developer throughout the whole process. Community critical beyond dupt process?</i>



# 發展方針要點

從1/19/17 的 BPDA 會議的 社區小組 討論 搜集的資料

**建立一個大規模、混合式的發展，能以平衡唐人街住宅區，海灣村區 (Bay Village), 中區文化區域 (Midtown Cultural District), YMCA, 塔芙茨醫療中心 及昆士小學等地方**

- 強化負擔成房屋需要, 致力把半數單位列為屬於有收入限制的
- 混合及平衡 出售出租的單位數目。強化(增加) 給予家庭的單位數目
- 加強有收入限制租出單位給予薪金在30%到60% 的地區中位入息 (AMI) 人士
- 出售單位給予薪金受限制的目標應是 家庭收入應該少於100%AMI, 平均AMI 不應該超於90%AMI
- 至於地面商業零售空間, 應最好給予本地經營小生意及給予作社區空間, 例如是可負擔升托兒所及圖書館等

# 城市設計 草案 指南草案指引：

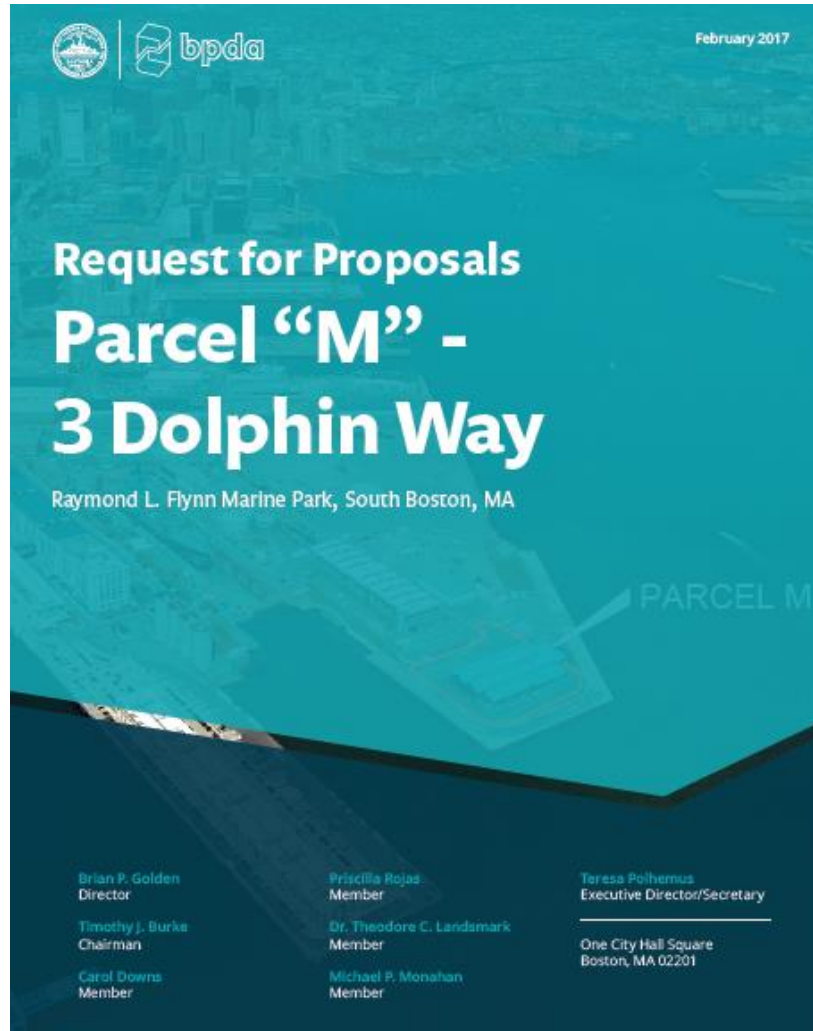
從1/19/17 的 BPDA 會議的 社區小組 討論 搜集的資料

- 透過地面零售商業空間及其他社區設施善用（如圖書館及托兒所等）能夠美化牆街觀
- 行人通道和其他通道要接通，以改善鄰里周圍連接
- 改進交通燈運作及街景設施策略，要顧及行人，公共汽車和其他主要運輸方式之配合
- 透過停車場設計及景觀美化改善不良的環境視覺效果。
- 開放空間應該評估於在社區地段及區域的需要。增加綠化空間的機會是好的。
- 發展建築達到最大高度，以達到所有所需的用途。

# 6

## 發展建議書 (RFP) 徵求 及 發展商 甄選過程

# 發展建議書 (RFP) 及 發展商 甄選過程: RFP 樣本

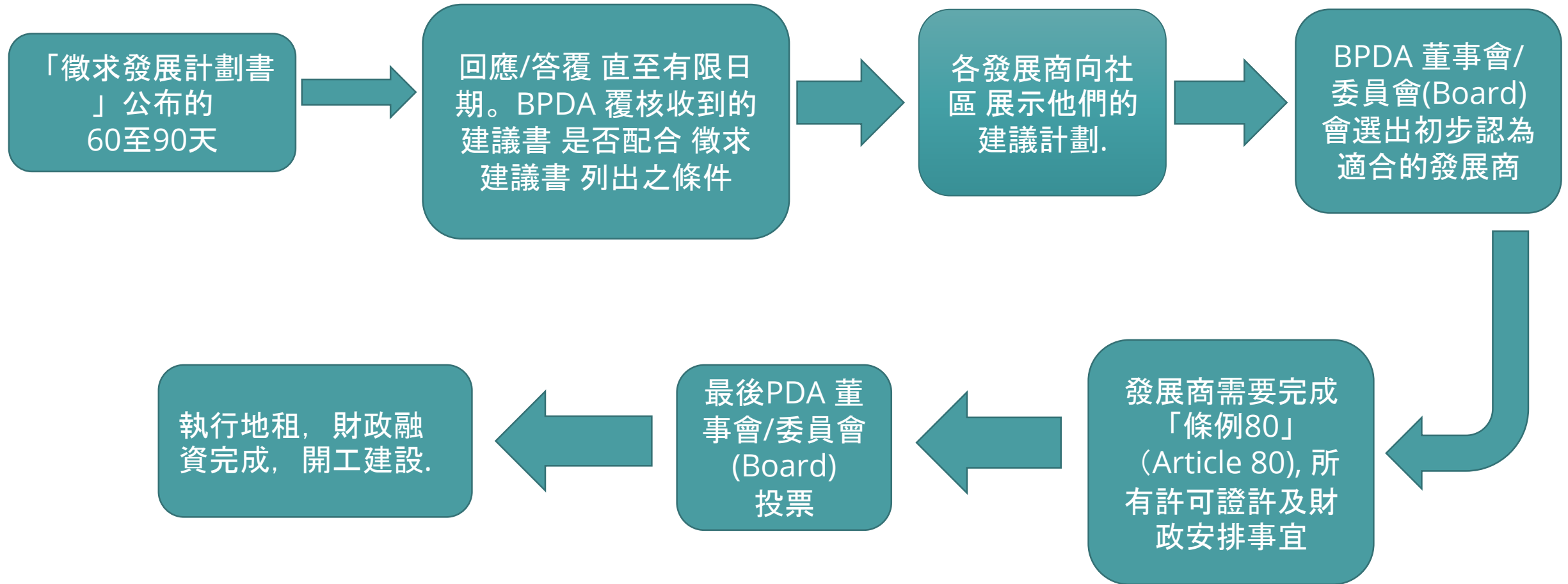


## TABLE OF CONTENTS

目錄

INTRODUCTION.....	2
THE LEASED PREMISES .....	3
REQUEST FOR PROPOSALS OBJECTIVES .....	4
REQUEST FOR PROPOSALS REQUIREMENTS AND DEVELOPMENT GUIDELINES.....	5
DESIGNATION PROCESS.....	6
REQUIRED LEASE TERMS / PRICING.....	7
INFORMATIONAL RESOURCES .....	9
MINIMUM SUBMISSION REQUIREMENTS.....	9
COMPARATIVE EVALUATION CRITERIA .....	14
REQUEST FOR PROPOSALS AVAILABILITY .....	19
REQUEST FOR PROPOSALS SUBMISSION DEADLINE .....	19
SITE TOUR.....	20
MISCELLANEOUS .....	20
APPENDICES I TO X	

# 徵求發展建議書 (RFP) 及發展商挑選過程





# 7

## 評論 及 社區提問



# 8

## 下一步計劃



**boston planning &  
development agency**