

R-1 地塊社區對話

• 2020年11月17日，
Zoom 虛擬會議



**boston planning &
development agency**

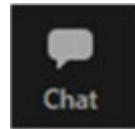
Zoom 會議流程…

- 參加者可以通過聊天和使用 Zoom 的 “Raise Hand” 功能參加會議。如果您點擊 “Raise Hand” 按鈕，工作人員主持人會取消對您電腦的靜音。請留意背景噪音。
- 在陳述期間，參加者可以通過聊天向主持人（Reay 或 Mary）提交意見和問題。我們將在陳述后回答問題。
- 在進行討論時，參加者可以與 BPDA 工作人員和其他參加者聊天。

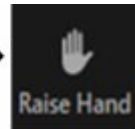
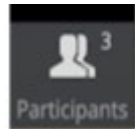
Zoom 貼士！歡迎大家！

以下是為第一次使用 Zoom 的用戶給出的貼士。

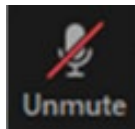
控件位於屏幕的下部。



可隨時使用聊天輸入意見或提問 -
BPDA 工作人員將主持聊天



要舉手，點擊屏幕下部的“Participants”，
然後選擇參與者框中的“Raise Hand”選項



靜音/取消靜音 - 陳述期間參與者將被靜音 -
討論期間，如果您舉手并輪到您講話，
主持人會取消對您的靜音



開啟/關閉您的視頻



錄製會議 …

- 將錄製此會議并應那些無法實時參加 Zoom 活動的人員的請求提供給他們。
- 此外，參與者也可能用自己的手機攝像頭或其他設備錄製會議。如果您不想在會議期間被錄像，請關閉您的麥克風和攝像頭。
- 關閉攝像頭和麥克風后，您仍可以通過文字聊天功能參加會議。

今晚的目標

從社區獲取對此場地可能的開發選項的反饋

為私人開發 R-1 起草一份可能的建議徵詢書（RFP），反映社區和城市的利益，衡量能得到多大的支援

議程

1. 介紹 BPDA 團隊
2. R-1 地塊地產與背景介紹
3. 規劃與社區調研
4. 分區與城市改造
5. BPDA 城市設計考慮事項
6. 安置流程：RFP 和開發商選擇
7. 擬定的時間表
8. 社區對話：敬請發言！
9. 後續步驟

1

介紹 BPDA 團隊



**boston planning &
development agency**

BPDA 團隊

來自以下部門的工作人員負責 R-1 地塊的安置：

- 房地產 – Reay Pannesi，高級房地產開發官，電子郵件：reay.l.pannesi@boston.gov
- 規劃 - Mary Knasas，唐人街高級規劃師
電子郵件：mary.knasas@boston.gov
- 城市設計 – Scott Slarsky，高級建築師兼城市設計師
電子郵件：scott.slarsky@boston.gov

以及來自以下部門的工作人員

- 開發審覈
- 法律

2

地產和背景介紹



R-1 場地

- 從東到西位於 Tyler 和 Hudson 街之間；從南到北位於 Harvard 和 Kneeland 街之間。
- 目前由 Tufts Shared Services 租用做停車之用。
- YMCA Bubble 的原址。

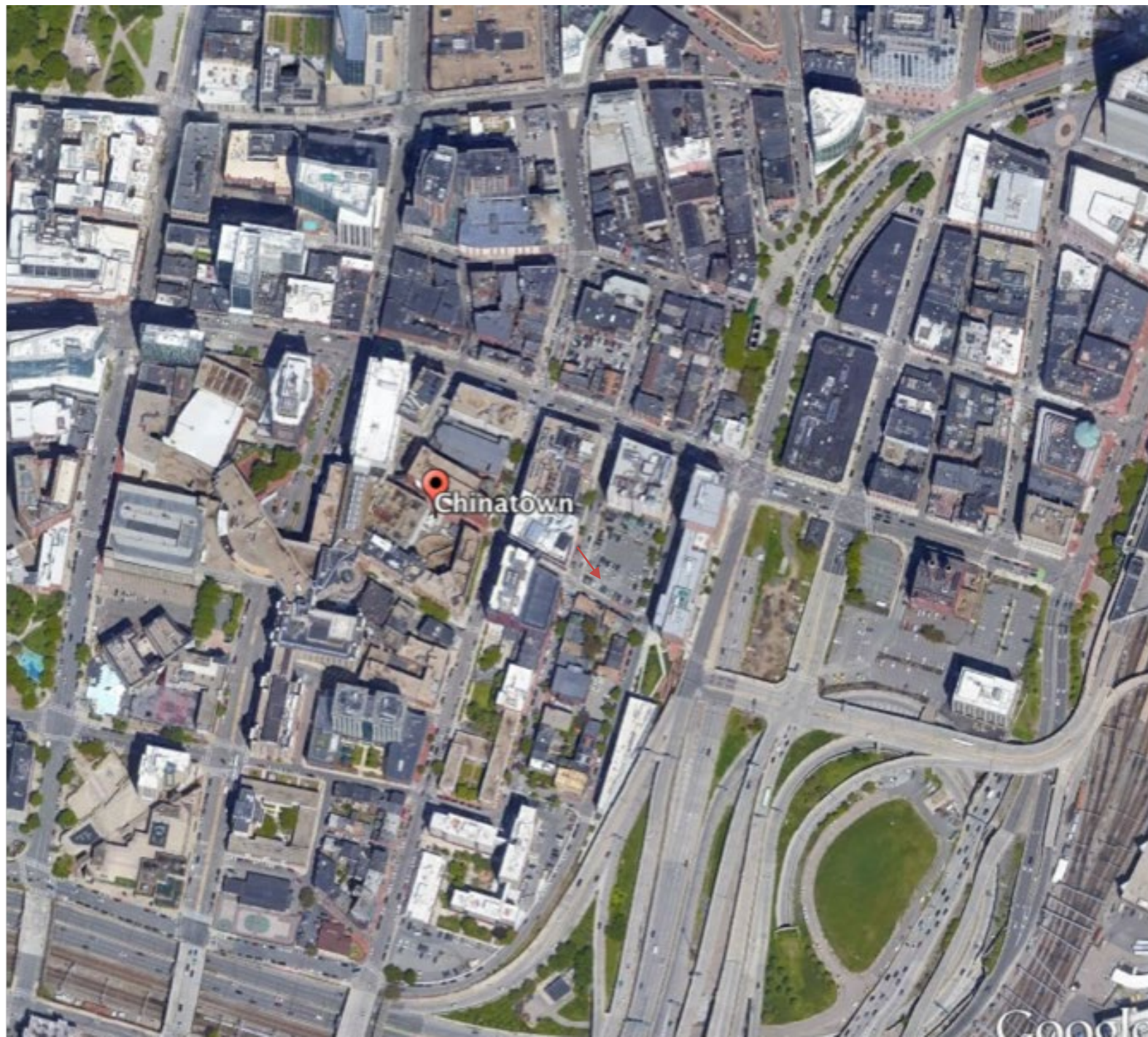


R-1 地塊，South Cove 城市改造區

- BPDA 擁有 14 塊空地，相當于 18,714 平方英尺
- 中國基督教會擁有的空地 與 R-1 地塊相鄰，面積為 7,846 平方英尺。



地區背景



BPDA 安置目標 - 遵循第 43 條分區規定和 1990 唐人街社區計劃

- 提升生活品質，確保唐人街做為歷史悠久的居住區和獨特的文化、商業與服務中心長久存在
- 為社區的所有街區打造高比例的經濟適用住房
- 鼓勵社區商貿
- 打造多元化經濟，為居民創造更多就業機會

BPDA 安置目標 - 遵循第 43 條分區規定和 1990 唐人街社區計劃

- 保護該地區的歷史和文化資源
- 通過建立開放空間廣場改善環境
- 管理教育機構在開放過程中的增長；為教育機構用地建立邊界
- 依照唐人街社區計劃，推動以最合適的方式使用土地
- 讓波士頓人的公共安全、健康和福利更上一層樓

3

規劃與社區調研



**boston planning &
development agency**



愿景

为波士顿市中心地区的留存、改善和增长开发新的框架，同时平衡活力、日间生活、步行区、气候变化、开放空间出行、可负担性以及动态混合使用等重要方面。

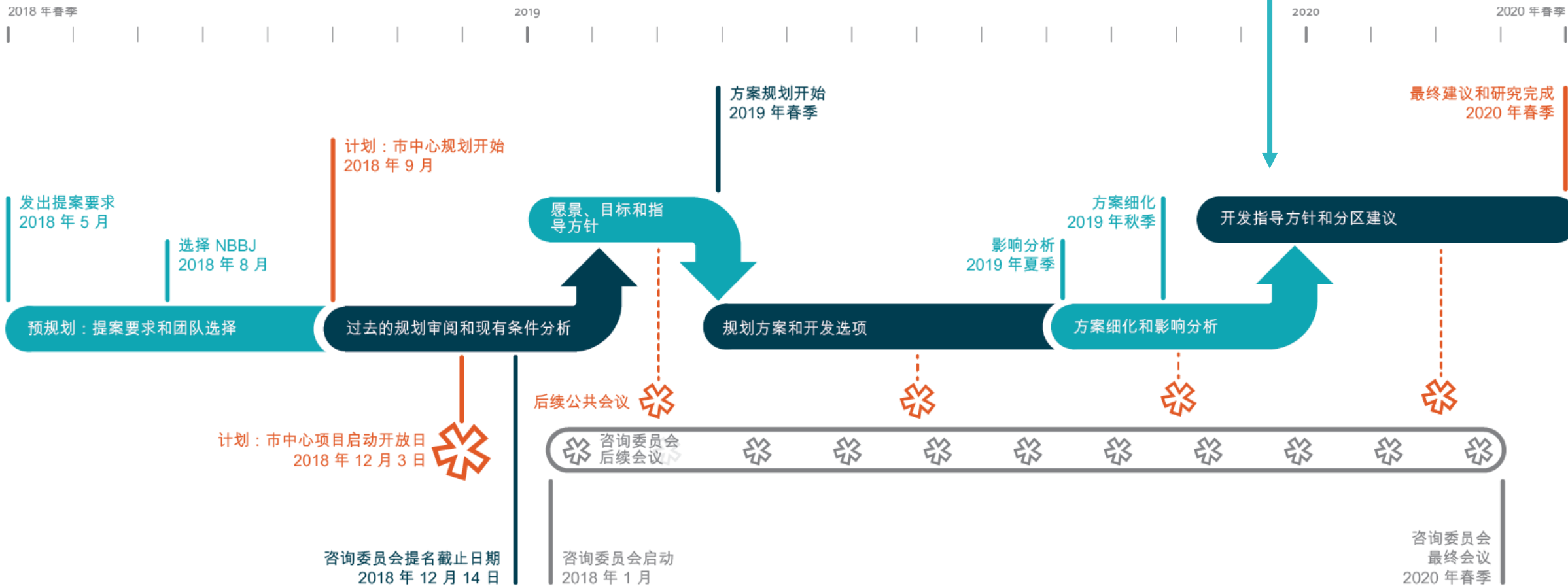


规划：市区目标与策略

1. 保护文化遗产，拥护独特的历史，创造一个独特、有凝聚力的市中心。
2. 倡导密集型、混合用途的开发项目，以支持区域内每周7天每天18小时的日常生活、工作、学习和休闲活动。
3. 鼓励保持市中心作为一个多样化、公平、区域性就业中心的经济发展活动。
4. 促进地面层活跃店面的留存、增长和多元性，特别是具有历史意义的商业和小型商业。
5. 无论波士顿居民经济承受能力如何，处于哪一个生活阶段及其背景如何，都要提高所有居民获得住宅的机会。
6. 提高通过市中心并在市中心之内向四面八方的连接，重点为活跃的交通、公交和其他非车辆的运输方式。
7. 鼓励一致的、安全的、健康的和高质量的公共空间改善项目，使所有人在一年中任何时候都可以享用。
8. 在加强气候应对和恢复力措施的同时，保留具有历史意义的建筑肌理和文化机构。
9. 确保未来的开发项目和公共空间项目稳固，减小与海平面上升、海岸风暴、和越来越强劲的暴风雨和气温上升等气候变化的影响。
10. 减少市区新建和现有建筑、交通、垃圾和消费的碳排放影响。



时间段



识别公共利益



经济适用房



气候 + 恢复力



当地交通 + 流动性



小型企业支持 + 刺激零售



古迹保护



开放空间和公共空间

唐人街規劃和社區調研

- 2020 年唐人街總體計劃
- R-1 地塊社區願景演練

Site Characteristics 場地特点



Etchings of the YMCA and past rowhouses still remain.
曾经的YMCA和排屋建筑的痕迹还存在。



Bordered by the backsides of three tall buildings (Tufts School of Medicine, 25 Kneeland, and One Greenway).
R-1和三座高楼 (Tufts医学院, 75 Kneeland与OneGreenway) 的背面接壤。



Direct access to One Greenway Park.
靠近 One Greenway 公园。



South side of R-1 faces three-story rowhouses.
R-1的南侧面向三层排屋。



Chinatown Parcel R-1 Community Visioning Workshop 唐人街R-1地段社区

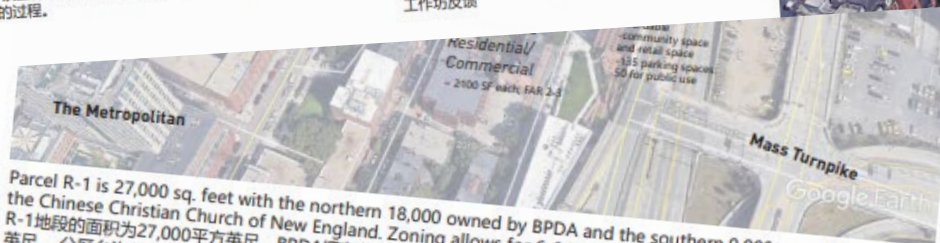
Context 背景

Parcel R-1 is owned by the BPDA and the Chinese Christian Church. It is the site of the former YMCA Bubble. Today, the parcel is leased to Tufts University and is used as an employee parking lot by Tufts Shared Services. Tufts' long term lease and development rights were cancelled in 2018, making Parcel R-1 a potential site for a community-owned parcel. This workshop kicks off the process for creating a long term community vision for the parcel.

R-1地段由BPDA和纽英伦中华基督教会所有。这是前YMCA Bubble的地点。今天，该地段租给了Tufts大学，并被Tufts Shared Services用作员工停车场。Tufts的长期租赁和开发权在2018年被取消，使R-1成为社区拥有地段的潜在地点。该工作坊的目标是启动为R-1创建长期社区愿景的过程。

Agenda 议程

1. Kick Off 开场
2. Introduction 介绍
3. Chinatown Goals and User Groups 唐人街目标和群组
4. User Group Brainstorm: Needs and Uses 群组集思广益活动：需求和用处
5. Scenario Creation 创造场景
6. Next Steps 下一步
7. Feedback for Workshop 工作坊反馈



Parcel R-1 is 27,000 sq. feet with the northern 18,000 owned by BPDA and the southern 9,000 owned by the Chinese Christian Church of New England. Zoning allows for 6-8 FAR.
R-1地段的面积为27,000平方英尺，BPDA拥有北边的18,000平方英尺，纽英伦中华基督教会拥有南边的9,000平方英尺。分区允许6-8 FAR。



社區願景中確定的區域 - 起草 RFP 開發指南的基礎

- 「混和用途的建築，高比例的經濟適用住房機會，可能按市場價格的住宅單元標準給予補貼」
- 「出租和自住并舉，打造最大的機會」
- 「有一些更大住宅單元可供全家居住」
- 「只要足夠經濟適用，高度可以接受」
- 「有供社區開展活動的公共區域」
- 「通過雜貨店、圖書館/社區設施盤活一樓空間」
- 「通過庭院區、露臺和綠色屋頂區營造開放空間」
- 「年青人與老年人的活動並重」

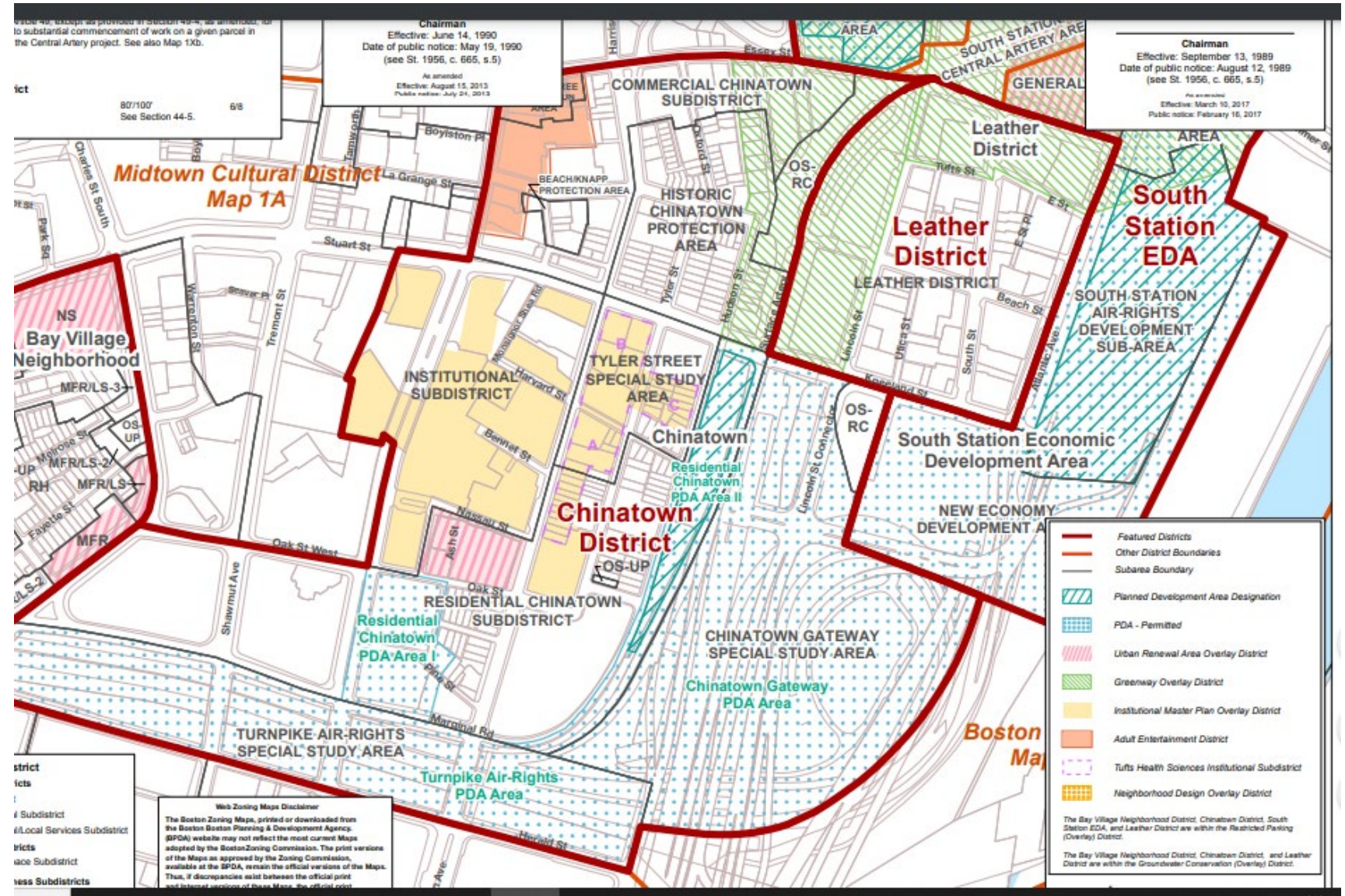


4

分區與城市改造



分區地圖



當前分區

| | |
|--------------------|--------------------------|
| 分區區域 - 第 43 條唐人街區域 | 子區域 - Tyler 街專項調研地區 - 尺寸 |
| 右側高度 | 80 英尺 (125 英尺*) |
| FAA 大約允許 | 340 英尺 |
| 建築容積率 (FAR) : | 6 (8*) |

*如果提議的項目提交或選擇遵守第 80 條 BPDA 和社區大型項目審覈之規定，則可允許更多初始高度和 FAR

覆蓋區域

- 地下水保護覆蓋區域 (GCOD)
- 有限制的停車場
- 教育機構總體計劃 (IMP)

其他

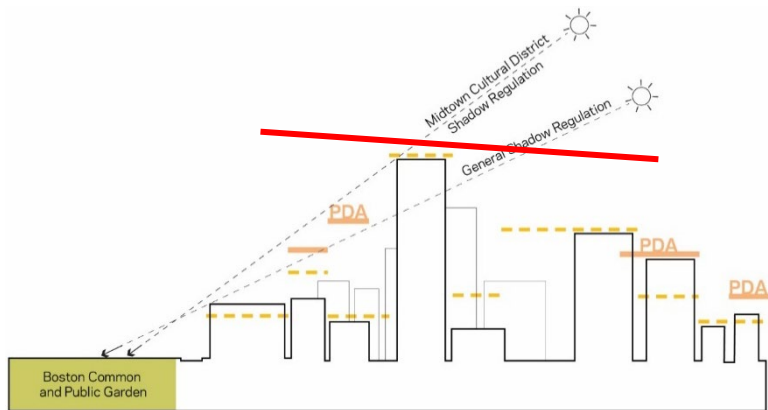
- 停車場凍結區
- 有限制的停車場
- 海平面上升 - 基本洪水高度 19 英尺

方案对比

最大高度

- 基线高度限制
- 减少基线高度限制
- 有激励的最大高度限制

当前分区



基线高度限制:

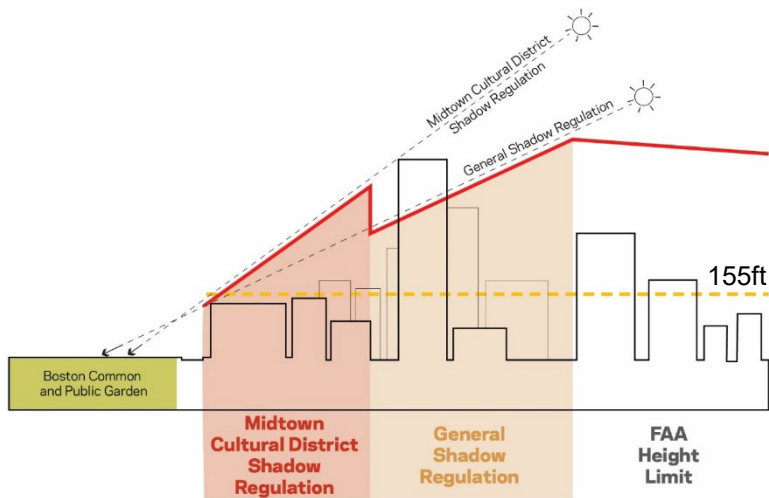
各种各样的(Multiple General, PDA, Preservation, FAA)

最大高度:

各种各样的 (Multiple General, PDA, Preservation, FAA) &

Midtown Cultural District 阴影规则, 普通阴影规则

方案 1



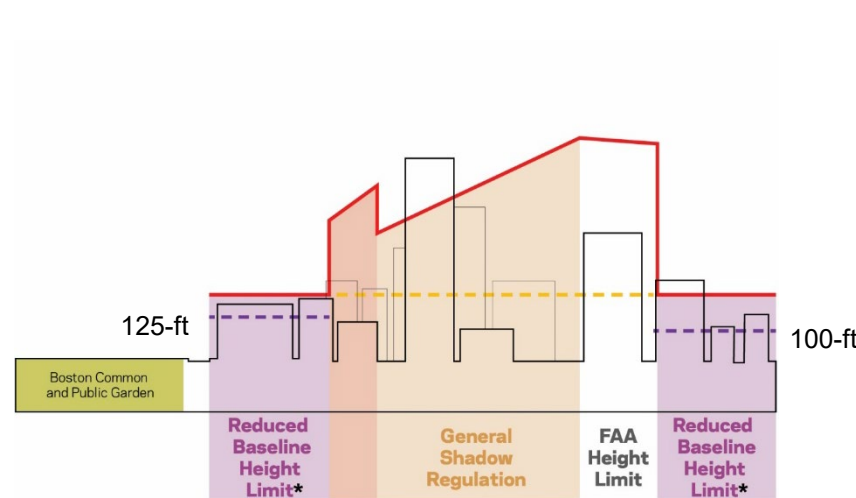
基线高度限制:

155' 一般区域

最大高度:

Midtown Cultural District 阴影规则, 普通阴影规则

方案 2



基线高度限制:

155' 一般区域
100/125' 特色保护区域

最大高度:

Midtown Cultural District 阴影规则, 普通阴影规则

最大高度: 较低的高度区域



城市改造區中的 R-1 – South Cove

- 受 South Cove 城市改造計劃（「計劃」）限制的用途和尺寸
- 可能需要對計劃進行微小改動

LAND USE AND BUILDING REQUIREMENTS
TABLE A: REQUIREMENTS FOR DISPOSITION PARCELS

| <u>Site designation</u> | <u>Permitted Uses</u> | <u>Max. F.A.R.</u> | <u>Minimum Parking Spaces</u> | <u>Ground Floor Setback</u> |
|-------------------------|-----------------------|--------------------|-------------------------------|-----------------------------|
| R-1 | Housing | 8 | 1 per d.u. | 5 ft from streets |

SECTION 204: Sub-Area Design Objectives

The design objectives of the South Cove Urban Renewal Area can be described in terms of five major sections of the Project.

1. Tyler-Hudson Street Residential Community (Parcels R-1, R-2, R-2a, R-3, R-3a, P-1)

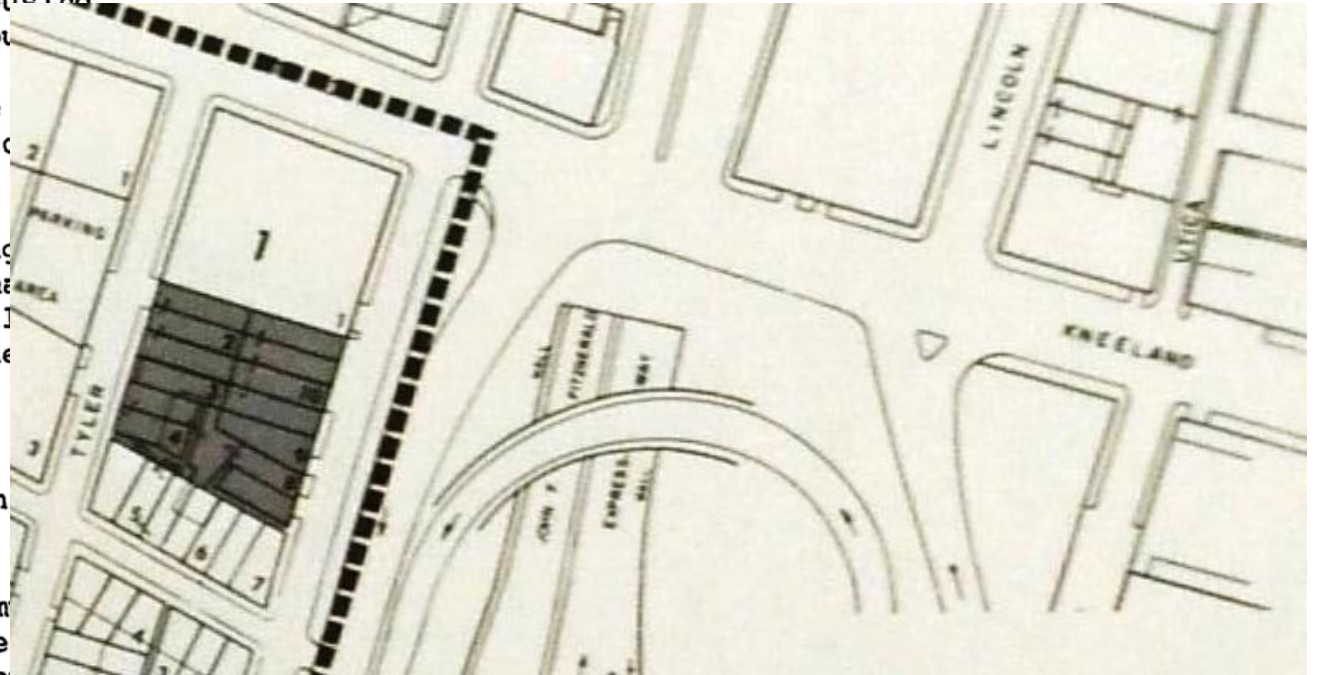
The primary objective in this area is to preserve the present character of the area by retaining as much as possible of the existing housing and local street patterns. All new housing should be compatible with the existing structures and building layout. The non-residential characteristics of the Massachusetts Turnpike and railroad cut, as well as the Turnpike retaining wall along Hudson Street, should also be mitigated.

High-rise construction is acceptable as long as existing low-rise buildings are not overshadowed. Because of the small size of this residential community, and because it is and will be closed in by the Turnpike, it is important that all pedestrian

Boston R-92 / R-213

walkways and building layouts give a sense of connection between the residential areas to the west.

In order to preserve the specific character of this community and provide shopping convenience to its residents, store fronts related to the neighborhood are acceptable and even encouraged on the first floor of residential structures in some locations. For the same reasons, community facilities related to the neighborhood are acceptable in most locations.



5

BPDA 城市設計考慮事項



建築和城市設計考慮事項

- 規模
- 材料
- 周邊環境



6

安置流程：RFP 和開發商選擇



RFP 示例

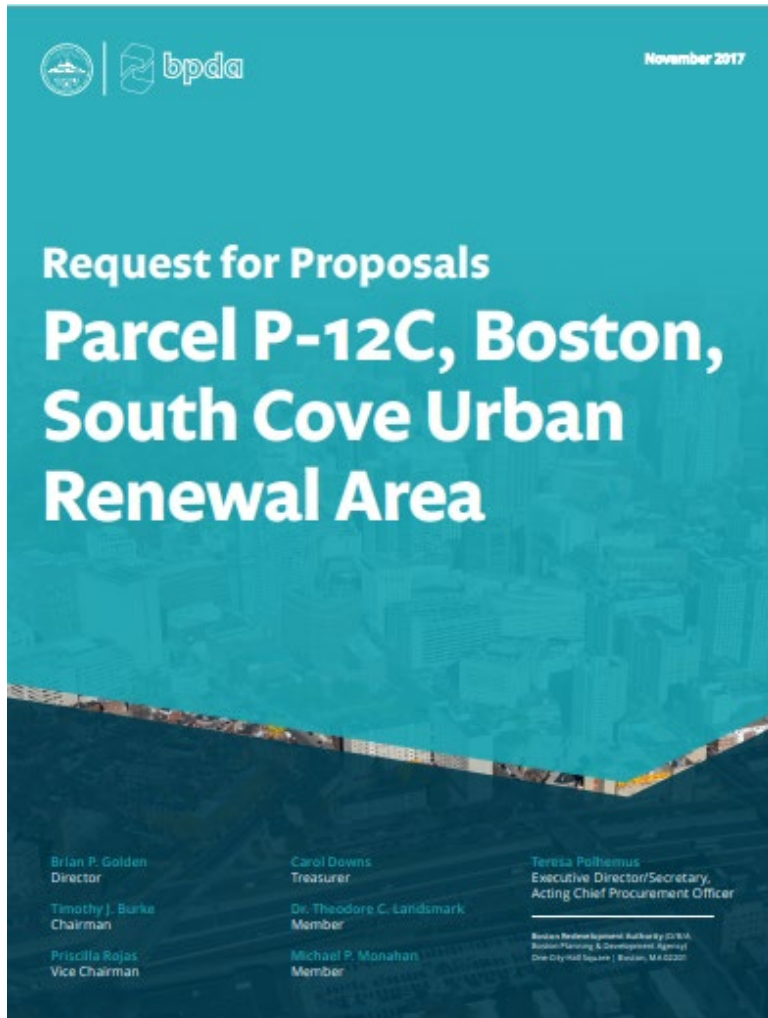


TABLE OF CONTENTS

| | |
|---|----|
| Introduction | 3 |
| Property Details | 7 |
| Development Guidelines & Urban Design Guidelines | 13 |
| Minimum Submission Requirements | 19 |
| Comparative Evaluation Criteria | 28 |
| Ground Lease Price Proposal | 33 |
| Ground Lease Terms | 34 |
| Tentative and Final Designation Process..... | 37 |
| Submission Requirements after Tentative Designation | 39 |

預期的對比評估標準：

1. **多樣性和包容計劃** - 評估計劃的全面性，能否為有色人種、女性和 M/WBE 創造更多機會參與地產的開發，包括能讓有色人種、女性和 M/WBE 在開發前期、施工和運營中最大限度地參與進來。計劃必須具體、現實並且可執行。

此標準構成 BPDA 對每項提交提議對比評估的 25%。

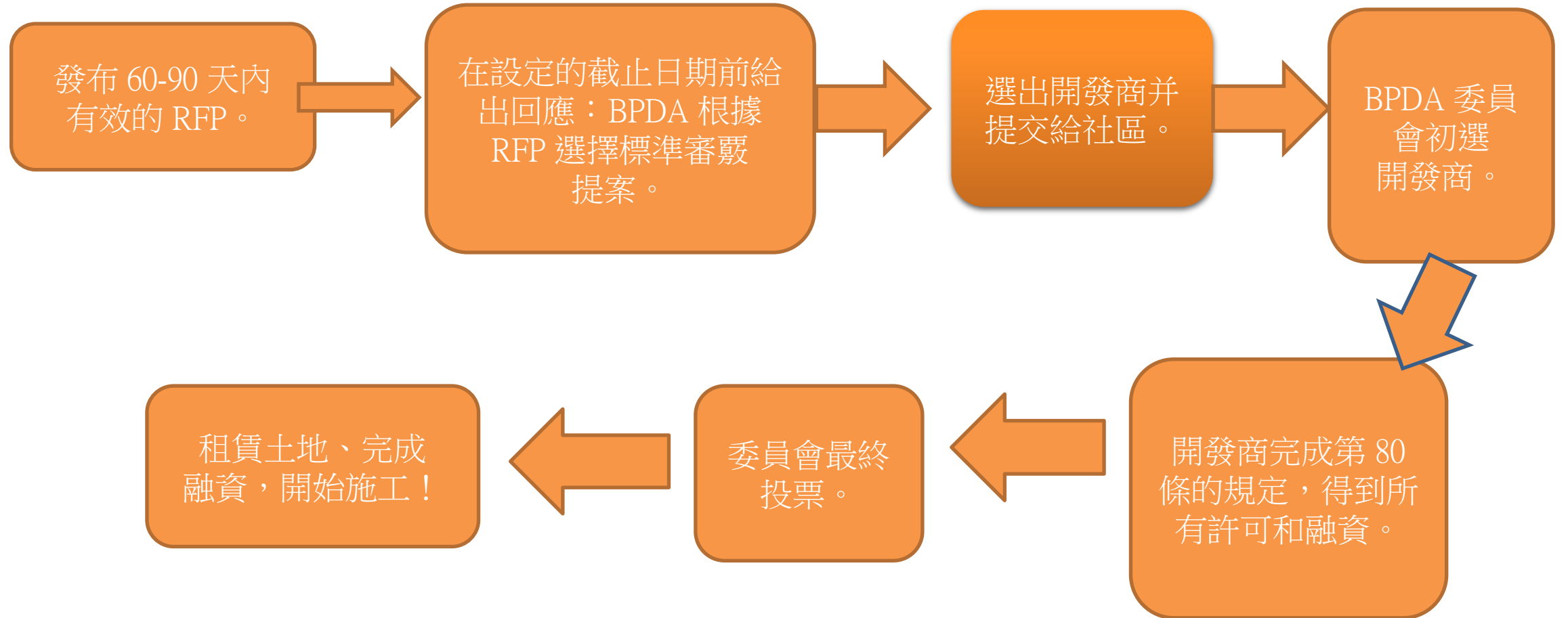
2. **項目執行能力** - 開發團隊的經驗和資質、提議項目的開發質量和執行計劃、執行擬定的交付日程的能力、開發與運營成本與擬定的開發施工和運營精確吻合。

3. **卓越的開發計劃、設計和對公共領域的貢獻** - 描述開發計劃、項目願景和願望，設計的質量、創意和細節，項目與地區關聯程度及將遵守分區及法規要求的程度，對地區和公共領域所做貢獻的質量。

4. 融資要約和財務計劃的優勢

股權、債務和資本融資來源的相對優勢；財務計劃的可行性，包括展示先前在複雜程度相似的融資項目上取得的經驗

RFP 和開發商選擇



7

擬定的時間表



**boston planning &
development agency**

擬定的時間表

公共研討會：

- ✓ 社區對話 1：2020 年 11 月 17 日 -- 流程介紹/目標討論
- 對話 2：2020 年 12 月中旬 -- 審覈 RFP 指南草案

然後：

- 在網站上公佈開發指南草案，然後用兩週時間徵求公眾意見。
- 如果得到社區擁擠，則發布 RFP - 2021 年冬季。
- RFP 迴應到期（發布后的 60 天） - 2021 年春季。

8

社區對話：敬請發言！



**boston planning &
development agency**

請訪問 BPDA 網站提交意見

<http://www.bostonplans.org/planning/planning-initiatives/parcel-r-1-chinatown-disposition-planning>

[R-1 Comment Link](#)



**boston planning &
development agency**