

南灣尼蘭德大街區域

25、26區域&威立雅區域

2016/3/29

議程

- 介紹及概述
- 過程
- 以往的研究
- 分組會議
- 接下來的步驟

概述：MassDOT + 威立雅 聯合開發的可能效果

- 混合使用、面向交通
- 新的住宅地
- 就業機會
- 房地產稅增收
- 有力的區域構造
- 公共空間和休閒空間擴大
- 激發尼蘭德大街活力
- 通往波士頓的活力大門

到目前為止尚未實施，原因在於……

開發的制約因素

MassDOT

- 搬遷第6區總部（尼蘭德大街185號）需要巨大成本
- 25區域的公路路面鋪設需要巨大成本

威立雅

- 蒸汽發電站已成為繼續開發的阻礙
- 廠房拆遷以及廠址清理/復原、建築物更換需要巨大成本

公共-私營夥伴關係 (PPP)

- MassDOT + 威立雅的聯合開發 = 出售
- 開發準則草案 (BRA)
- MassDOT將發佈招標 (ITB)
- 私營開發商向MassDOT提交各自對所涉土地的出價
- MassDOT按照法定規約選擇“最高出價方”
 - 合格標準—包括經濟能力和開發經驗
 - IBT將包括準則
 - 出售前需得到MEPA以及BRA/市鎮的批准

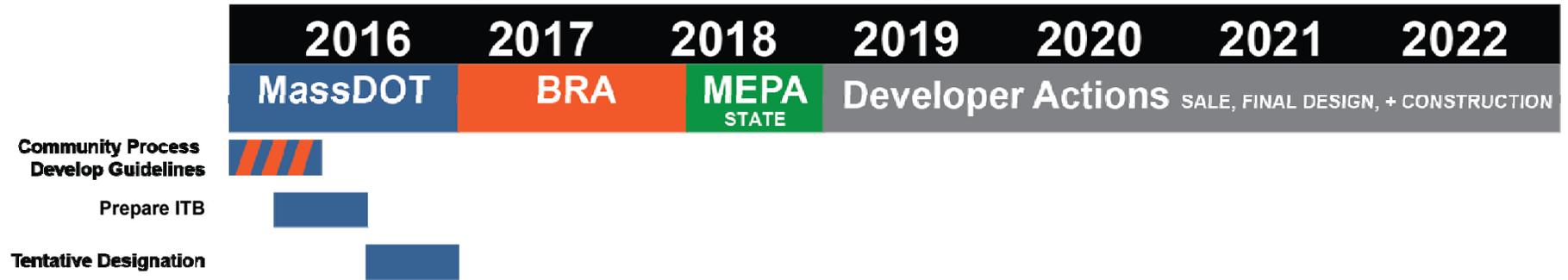
過程—BRA/市鎮

- 組成“影響分析諮詢小組”（IAG）
- 選定的開發商需與BRA、IAG以及所社區一起，起草方案並爭取批准
 - 南灣地區規劃第二階段研究
 - 已獲得“規劃開發區域”（PDA）批准
 - 已獲得“第80條”的批准
 - （同時獲得MEPA的批准）
- 在所有上述審批到位之前，地塊的產權不能交易。
 - 社區將得到許多機會發表意見

“概念開發”計畫進度

SOUTH BAY KNEELAND STREET PARCELS

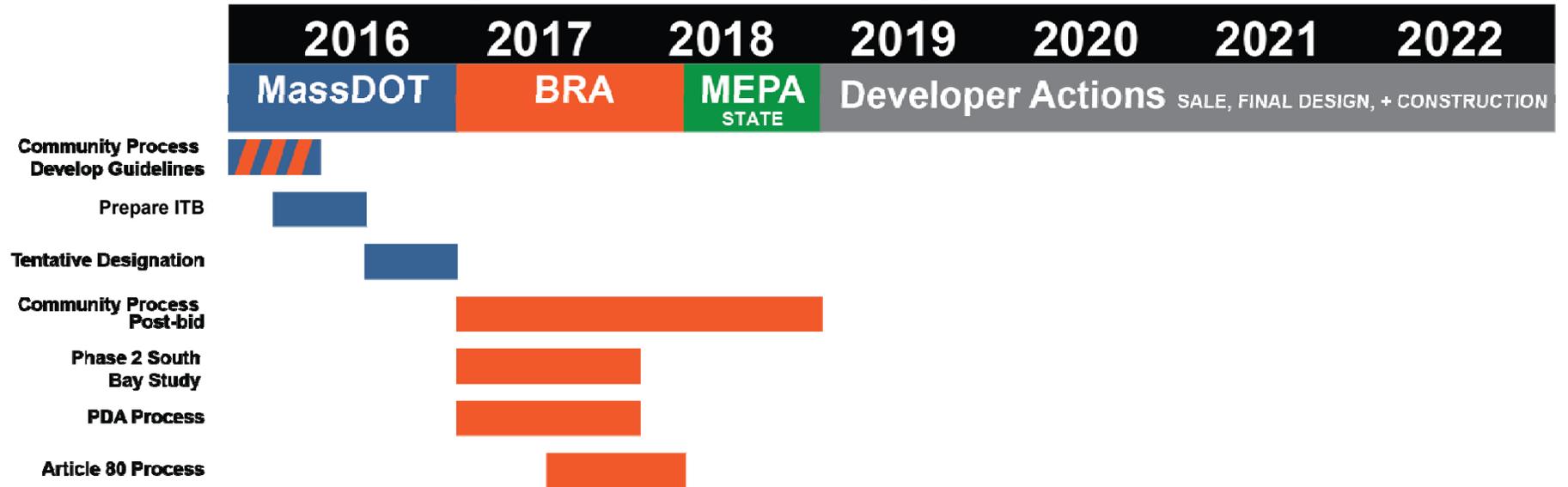
DRAFT Development Review & Community Process Schedule



“概念開發”計畫進度

SOUTH BAY KNEELAND STREET PARCELS

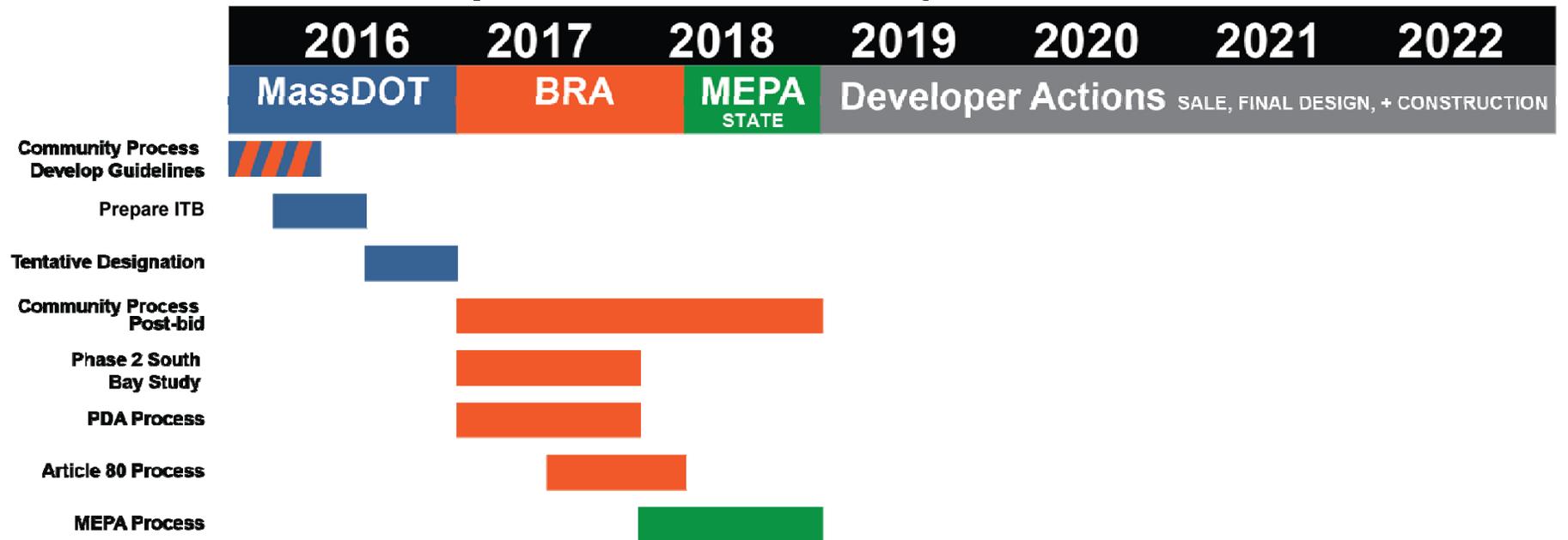
DRAFT Development Review & Community Process Schedule



“概念開發”計畫進度

SOUTH BAY KNEELAND STREET PARCELS

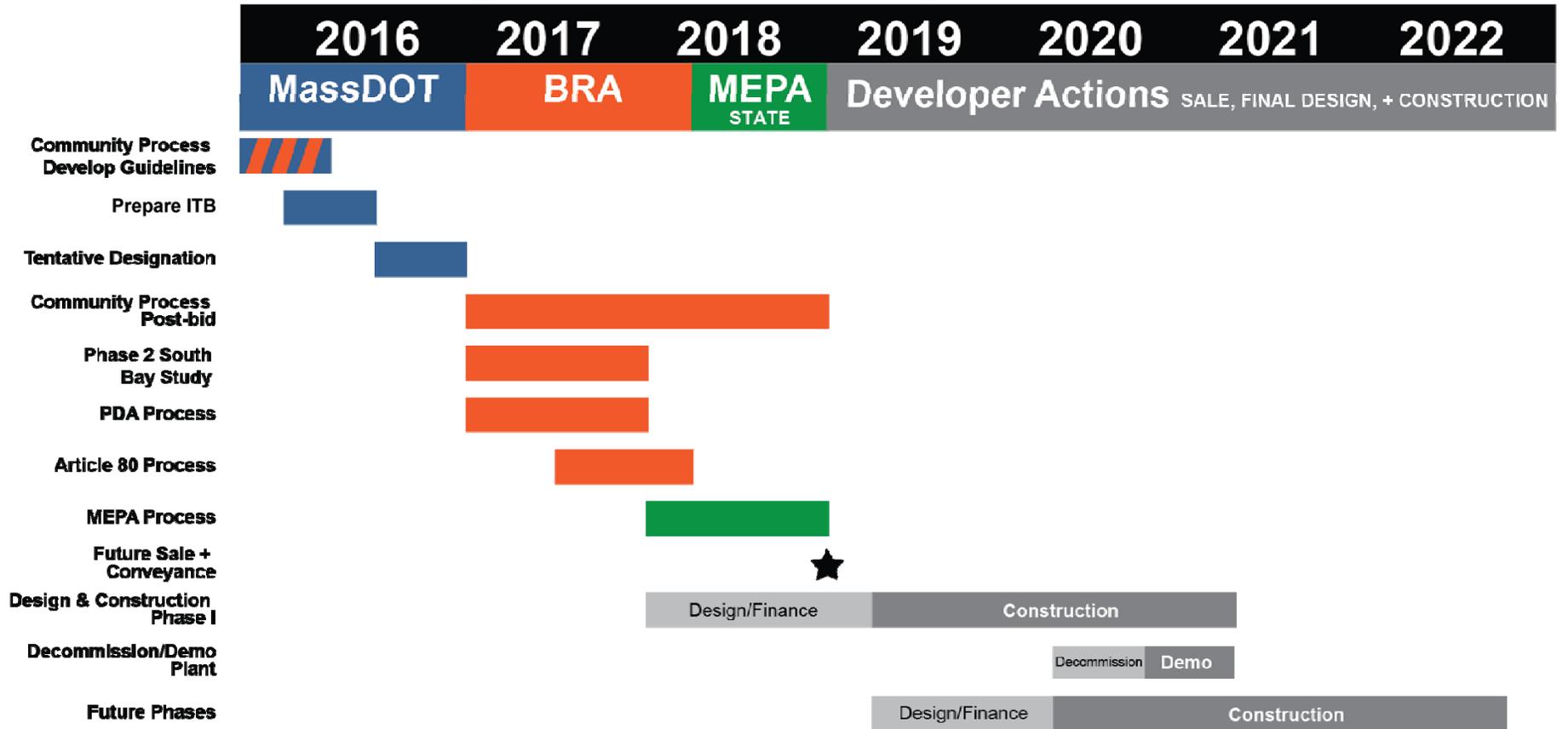
DRAFT Development Review & Community Process Schedule



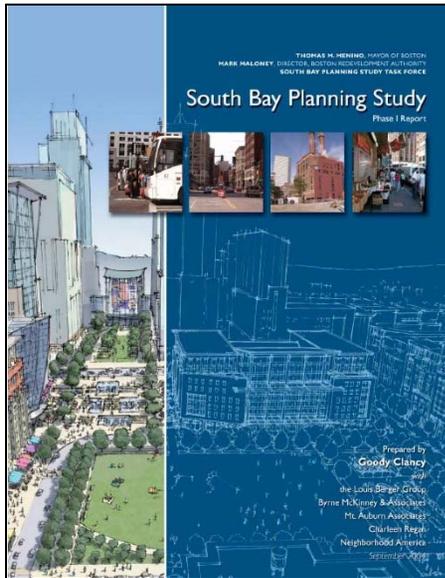
“概念開發”計畫進度

SOUTH BAY KNEELAND STREET PARCELS

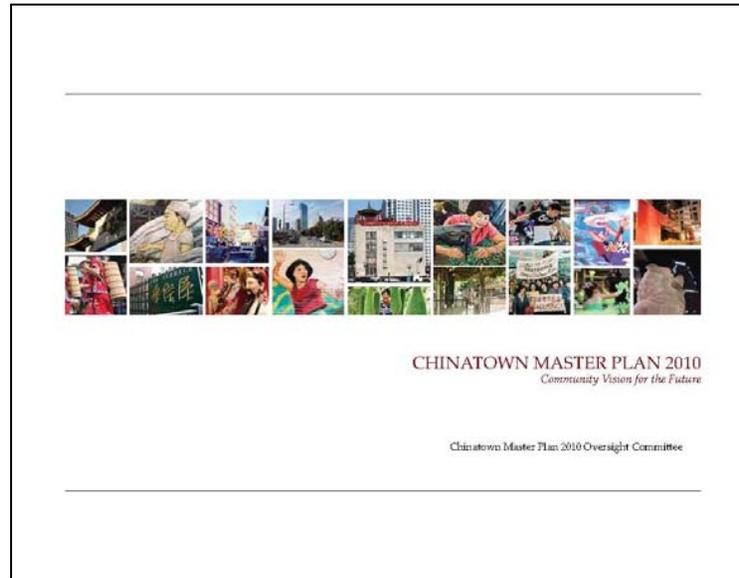
DRAFT Development Review & Community Process Schedule



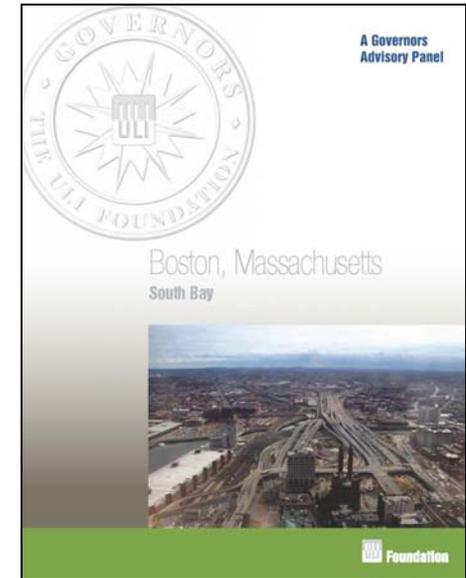
以往研究的簡要回顧



南灣規劃研究
第一階段 (2004)



中國城總計畫
(2010)



城市土地研究所研究
(2012)

以往研究的簡要回顧

2004 南灣規劃研究第一階段報告

目標：建立一個充滿活力的新的綜合區域

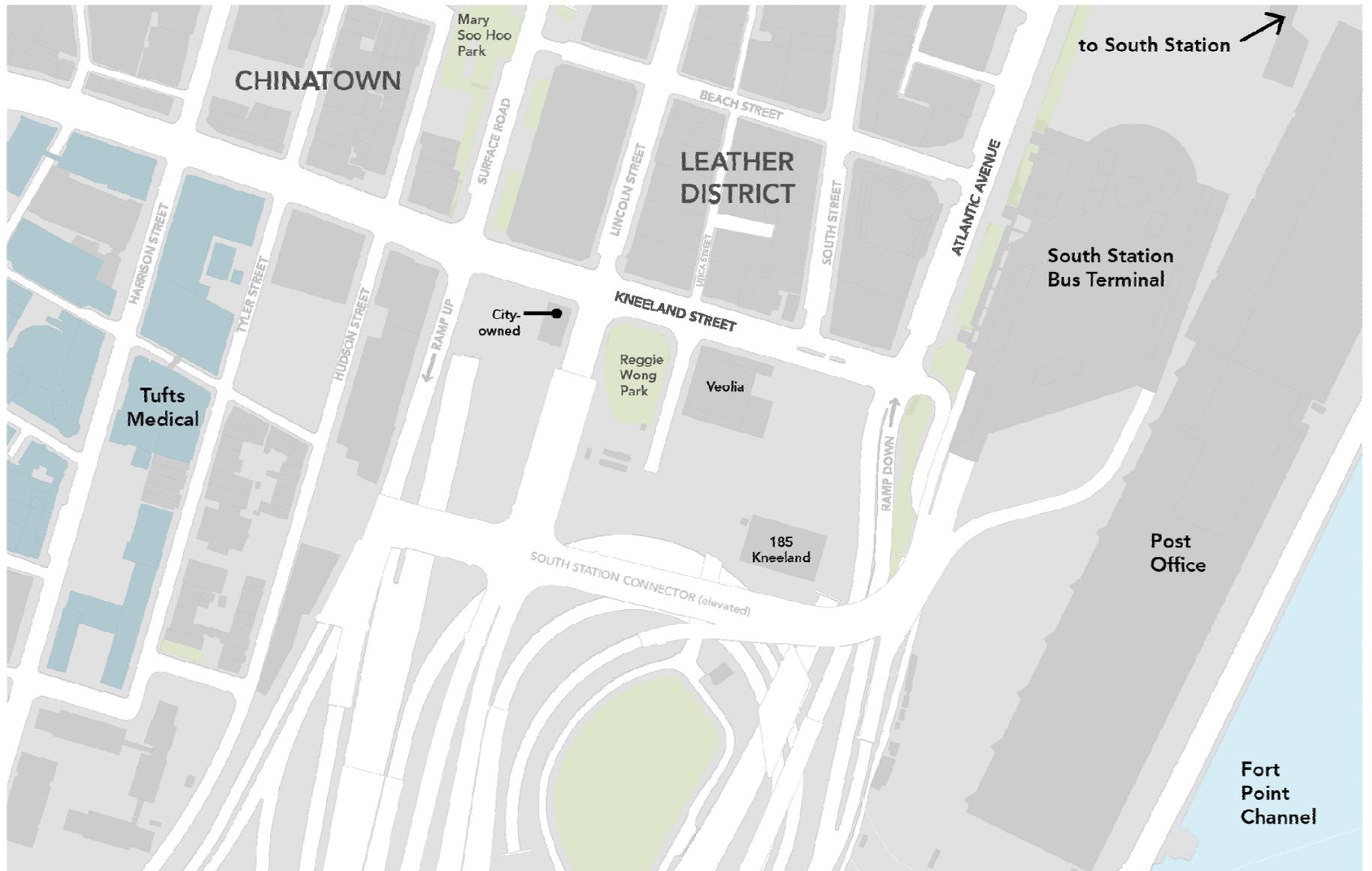
- 加強波士頓在區域經濟中的地位
- 創建從南方通往市鎮的活力大門
- 創建更有吸引力的、多元化新住宅區
- 為中國城以及“皮革區”（Leather District）經濟繁榮作出貢獻
- 促進中國城的穩定，使之成為我市及本區亞裔群體之社交、文化和經濟中心
- 為城市居民，特別是鄰近街區提供新的就業機會
- 滿足我市及相鄰地區的住房需要
- 為本區及周邊社區創建一片更大的休憩空間
- 為公共領域提供一套框架，此後可以隨著時間的發展而拓展，實現與鄰近地區的發展整合
- 豐富波士頓的文化和歷史感

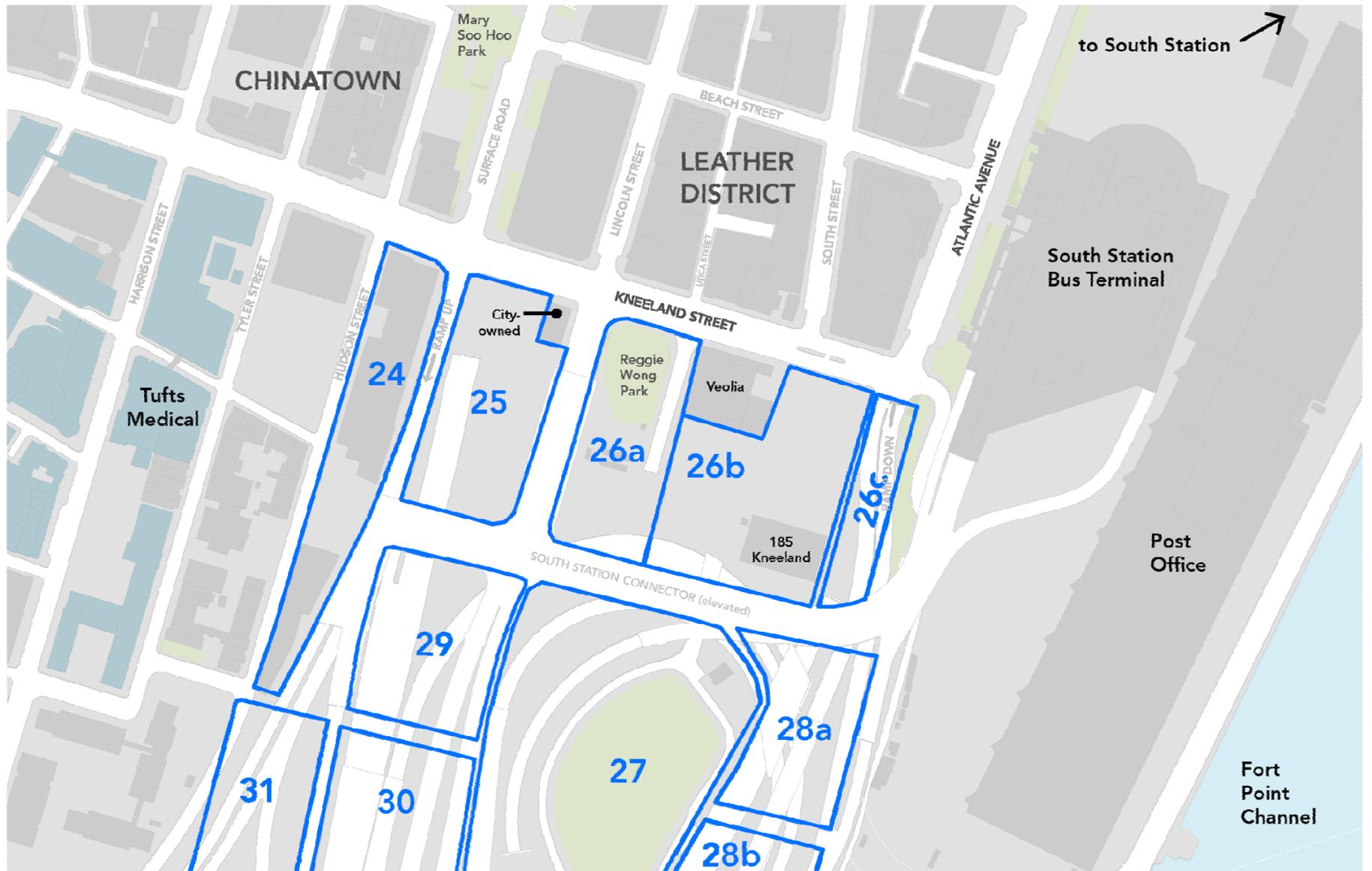
以往研究的簡要回顧

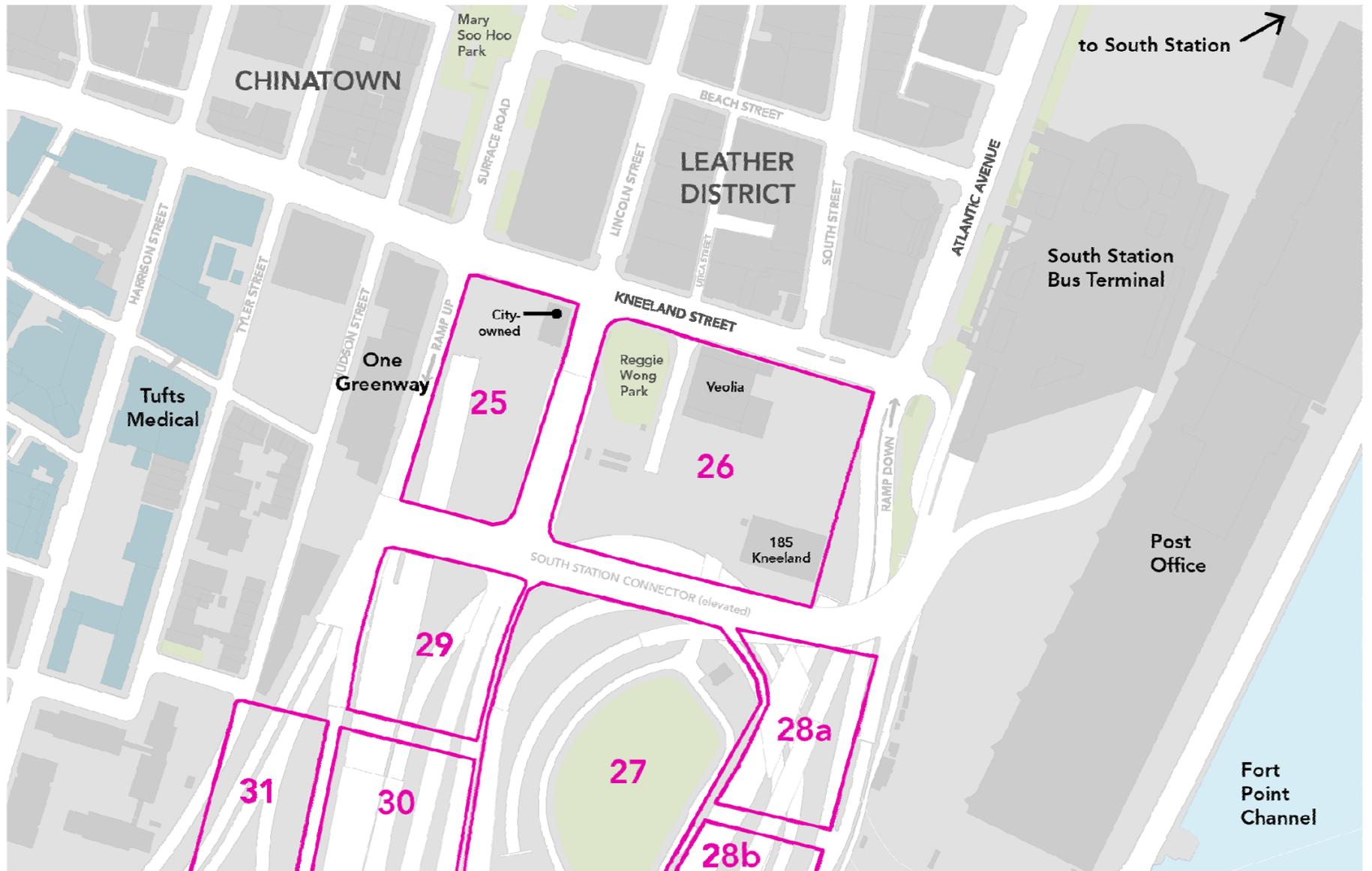
2004 南灣規劃研究第一階段報告

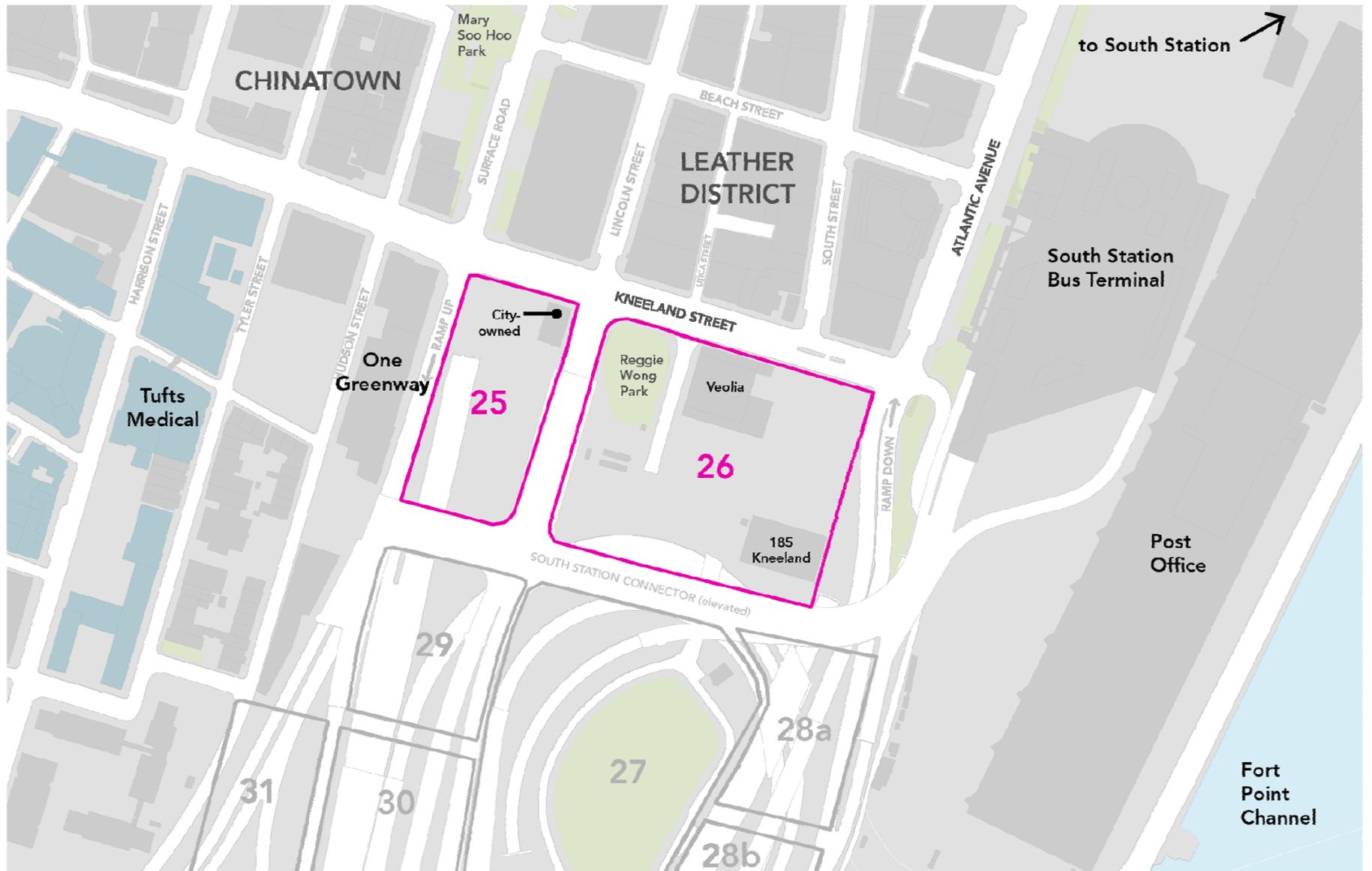
目標：建立一個充滿活力的新的綜合區域

- 加強波士頓在區域經濟中的地位
- 創建從南方通往市鎮的活力大門
- 創建更有吸引力的、多元化新住宅區
- 為中國城以及“皮革區”（Leather District）經濟繁榮作出貢獻
- 促進中國城的穩定，使之成為我市以及本區亞裔群體的社交、文化和經濟中心
- 為城市居民，特別是鄰近街區提供新的就業機會
- 滿足城市和相鄰地區的住房需要
- 為本區及周邊社區創建一片更大的休憩空間
- 為公共領域提供一套框架，此後可以隨著時間的發展而拓展，實現與鄰近地區的發展整合
- 豐富波士頓的文化和歷史感









以往研究的簡要回顧

2010 中國城總計畫

- 提出25、26A及26B的發展建議
- 提出逐步發展的建議，並優先開發尼德蘭大街沿線區域
- 指出沿尼蘭德大街現有的能源工廠具有未來發展的潛力，可以成為南灣發展的催化劑

以往研究的簡要回顧

2012 城市土地研究所研究

- 這一區域需要更清晰的身份標識
- 2004年計畫中的南部部分不可行
- 修改了2004年計畫中經濟方面不可行的發展建議
- 在中國城、皮革區、塔夫茨醫學中心以及鄰近的地塊之間創建連接
- 將該地區培育成為通往波士頓和羅斯·甘迺迪綠廊的“綠色大門”
- 通過合資開發朝向尼蘭德大街的區域
- 推進過程中要最大程度地徵求市民的意見和參與

分組會議簡介

- 1) 回顧2004南灣規劃研究第一階段的目標
- 2) 確定上述目標是否仍然適用
- 3) 更新上述目標以反映當前的形勢和目標

分組會議簡介

1) 回顧2004南灣規劃研究的目標

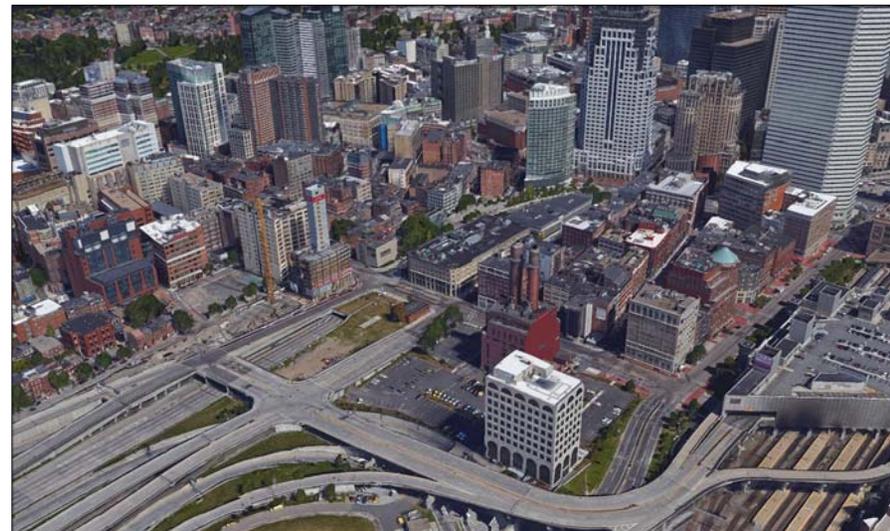
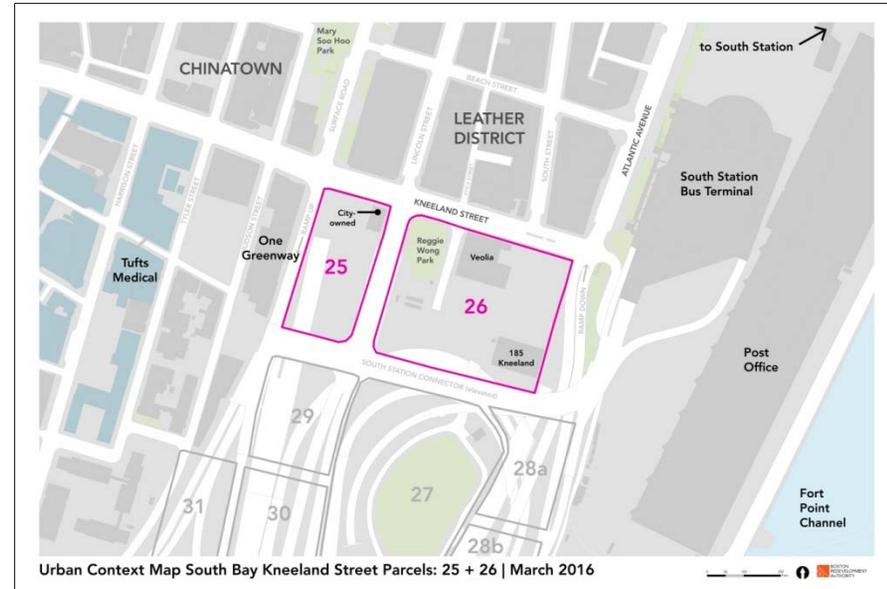
目標：建立一個充滿活力的新的綜合區域

- 加強波士頓在區域經濟中的地位
- 創建從南方通往市鎮的活力大門
- 創建更有吸引力的、多元化新住宅區
- 為中國城以及“皮革區”（Leather District）經濟繁榮作出貢獻
- 促進中國城的穩定，使之成為我市以及本區亞裔群體之社交、文化和經濟中心
- 為城市居民，特別是鄰近街區提供新的就業機會
- 滿足城市和相鄰地區的住房需要
- 為本區及周邊社區創建一片更大的休憩空間
- 為公共領域提供一套框架，此後可以隨著時間的發展而拓展，實現與鄰近地區的發展整合
- 豐富波士頓的文化和歷史感

分組會議

South Bay Kneeland Street Parcels
PARCELS 25, 26, & VEOLIA PARCEL

STUDY GOAL <small>(taken from the 2004 South Bay Planning Study)</small>	STILL RELEVANT HERE?	NO LONGER RELEVANT HERE	CHANGE LANGUAGE - HOW?
Enhance Boston's place in the regional economy			
Create a dramatic gateway to the city from the south			
Form an attractive and diverse new residential neighborhood			
Contribute to the prosperity of Chinatown and Leather District			
Promote stability of Chinatown as a social, cultural and economic hub for the city and region's Asian community <small>What civic and cultural uses belong in this area?</small>			
Provide new job opportunities for city residents, particularly in adjacent neighborhoods <small>What types of jobs should be generated from development in this area? Examples: retail (what type?), biolab, incubator space, office, commercial, medical?</small>			
Meet the City's and adjacent neighborhood's urgent housing needs <small>Do you need more rental units? More condos? Market rate housing? Family housing? Low-rise, mid-rise or high-rise?</small>			
Create significant new open space for the district and adjacent communities			
Provide a framework for the public realm that can expand over time to integrate with development of adjacent areas <small>What public realm/streetscape improvements are needed in this area? Examples: wide sidewalks, more street trees, benches?</small>			
Enrich Boston's culture and sense of history			

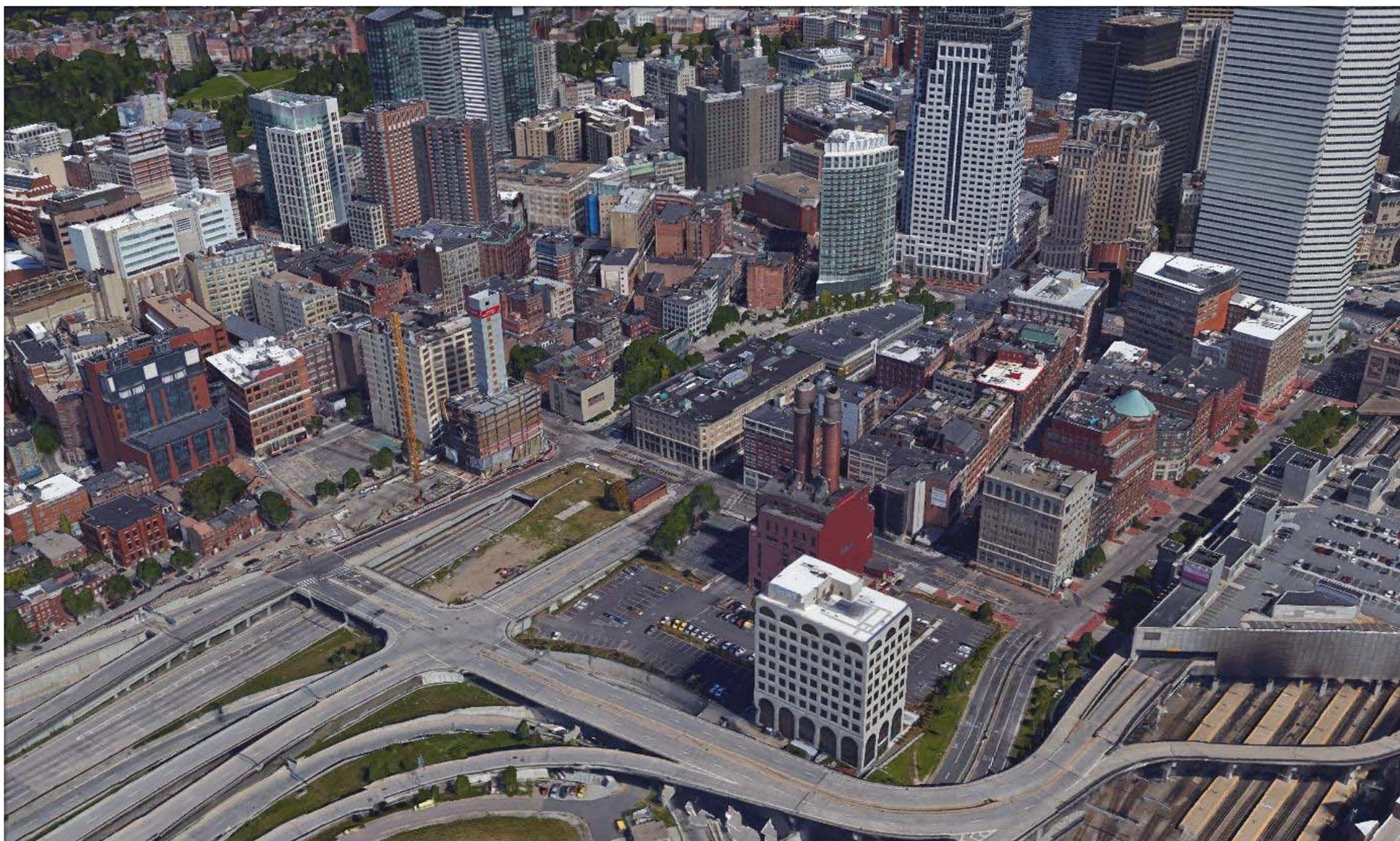


以往研究的簡要回顧



Add height information

以往研究的簡要回顧



接下來的步驟

請提供您的回饋及疑問：

James A. Kersten

MassDOT

James.A.Kersten@dot.state.ma.us

* 提交疑問和意見的截止日期是 2016年4月12日

後續會議： 2016年5月初(暫定日期是5月3日)
審查準則草案及ITB綱要

會議地點： 第六區，尼蘭德大街185號 (District 6, 185 Kneeland St.)

網站連結：

<http://www.massdot.state.ma.us/SouthBayKneeland>