

R-1 地塊社區對話 2

- 2021 年 1 月 20 日
- Zoom 虛擬會議

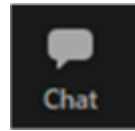
Zoom 會議流程…

- 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。

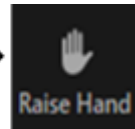
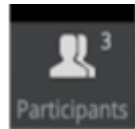
Zoom 貼士！歡迎大家！

以下是為第一次使用 Zoom 的用戶給出的貼士。

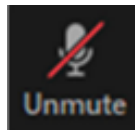
控件位於屏幕的下部。



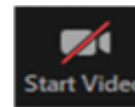
可隨時使用聊天輸入意見或提問 -
BPDA 工作人員將主持聊天



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



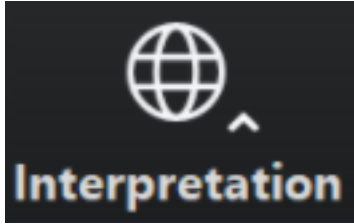
靜音/取消靜音 - 陳述期間參與者將被靜音 -
討論期間，如果您舉手并輪到您講話，
主持人會取消對您的靜音



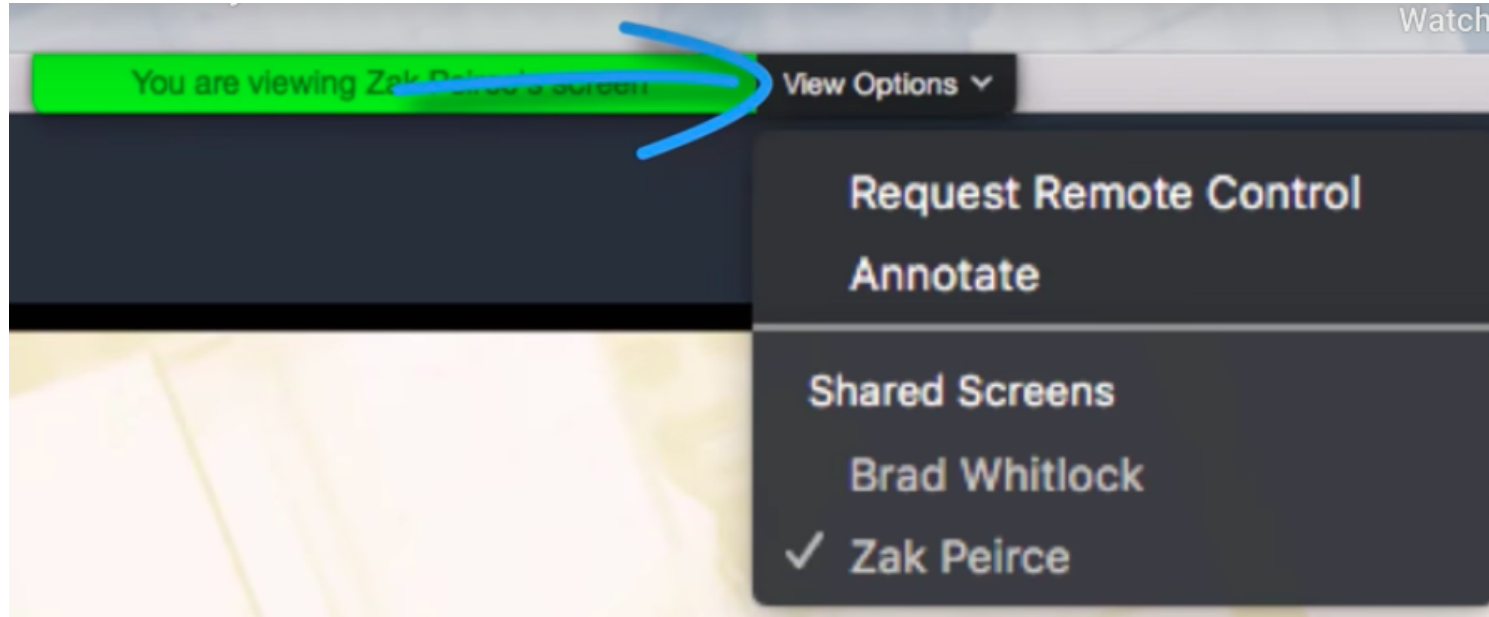
開啟/關閉您的視頻



語言口譯頻道選擇方法



“普通話”
“廣東話”
“英語”



錄製會議 …

將錄製此會議并張貼在 BPDA 網站。

參與者可能用自己的手機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。



boston planning &
development agency

今晚的目標

展示基于 11 月 17 日 Zoom 社區會議、1 月 7 日多語種 Zoom 會議和意見階段收集的反饋而起草的 RFP 建議徵詢書指南。

議程

1. 介紹
2. R-1 地塊情況回顧
3. 地塊分區情況回顧
4. R-1 地塊處理指南方針
5. 草案開發目標與設計指南
6. 更新的時間表
7. 社區對話：敬請發言！

1 介紹



**boston planning &
development agency**

房地產部 – Reay Pannesi，高級房地產開發官：reay.l.pannesi@boston.gov

規劃部 - Kennan Rhyne，過度期市中心及鄰近街區規劃常務主任，規劃：市中心項目經理 kennan.rhyne@boston.gov 和 Mary Knasas，[唐人街高級規劃師](mailto:mary.knasas@boston.gov)
mary.knasas@boston.gov

城市設計部 – Scott Slarsky，高級建築師兼城市設計師 scott.slarsky@boston.gov

以及：來自社區動員、開發審覈、法律和城區改造部門的工作人員

2

R-1 地塊回顧



**boston planning &
development agency**

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。



3

地塊分區回顧



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

4

R-1 地塊處置指南方針



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
- 唐人街社區規劃最理想的土地用途和規劃：市中心
- 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和計劃：市中心，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

安置指南方針也衍生自以下項目

- ✓ 2020 年唐人街主計劃和社區願景練習
 - ✓ 地塊 R-1 社區遠景練習
 - ✓ 規劃：市中心

社區願景中確定的區域 -

「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」

「只要地块支撐足夠經濟適用房并且临近住宅的遮盖影响已考虑，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」



5

草案开发目标和设计指南



提供可採納 RFP 意見的方法：

BPDA 現在展示其起草的 RFP 開發目標和設計指南方針。BPDA 的草案採納了來自您和社區的意見。

您將有幾次機會提出進一步的意見或者建議的語句編輯 –

- 通過 Zoom Chat 或直接發言為我們提供您的意見
- 向 Reay reay.l.pannesi@boston.gov 或 Mary mary.knasas@boston.gov 發郵件
- 給 Reay 617-918-6239 或 Mary 617-918-4499 打電話留言
- 在 BPDA 網站輸入書面意見 [R-1 C 意見连接](#)。意見接納時間段與 2 月 4 日 結束。

开发目标

開發不導致居民搬遷

提案必須描述他們將采取的避免唐人街現有居民搬遷的措施。作為提交的一部分，支持者必須描述他們的提案如何支持社區的“開發不導致動遷”。有關開發不導致動遷要求的詳情，請參閱下文第 04 節-提交要求。

與區域規劃的曆史一致

除了現有計劃：市中心規劃過程（插入連接），唐人街也是1990年唐人街社區規劃（插入連接）的主題，地塊 R-1 曾是 201X 社區願景實踐和研討的主題（插入連接）。支持者應該包含這些文件的願景相結合，同時捕獲和解決當前社會經濟適用住房的需求，並為本地圖書館、為青少年和老年人休閒機構、開放的綠地預留出空間，以促進社區健康和經濟的良好發展並培養當地的商業機會、工作機會和停車場空間。

开发目标

經濟適用/收入限制住房

此開發項目是人們一次期待已久的機會，在經歷了嚴重的市場價格上揚壓力的地區建造大量收入受限的經濟適用房。與之前的社區對話和最近一系列通過 Zoom 與社區進行的 BPDA 討論中確定的目標一致，成功的提案將負責獲得必要的資源，以支持此開發項目的收入受限出租房和自有住房機會。此開發項目至少應該有 50% 的收入受限住房和經濟適用房。經濟適用房的比列最大化的提案將具有最大優勢。

對於收入受限的租賃單元，建議最大限度地增加出租單元的數量，這些單元的目標人群是美國住房和城市發展部規定的家庭收入為地區收入中位數 (AMI) 30% - 60% 的家庭。對於收入有限的所有者單元，其目標人群的家庭收入應在 AIM 的 60% 至 100% 之間，平均 AIM 不超過 80%。收入、租金和銷售房價最高價格將在 BPDA 網站的住房部分發布，網址為：
<http://www.bostonplans.org/housing/income,-asset,-and-price-limits>



开发目标

經濟適用/收入限制住房 - 續

社區成員強烈傾向于那些可以提供超過經濟適用房最低標準數量單元的項目。那些能夠提供更多經濟適用房和/或提供更高比例的收入受限住房的開發項目將得到優先。那些包括多種收入範圍（例如收入分別為 AMI 的 30%、40%、50%、60%、80%、100% 等）家庭的開發項目也將得到優先待遇。此外，雖然 AMI 由大波士頓地區美國住房和城市發展部定義，我們也鼓勵開發商提交方案時同時使用 AMI 和相對應的合格的收入範圍。

方案提交方亦應提供不同規模的單元，從小型居住單位到較大的三或四居室家庭單元，以容納社區內不同類型和年齡組別的住戶。BPDA 也將要求任何市場出租單元租期必須至少一年。市場出租單元也將受分租限制，禁止短期出租或租賃服務。

鼓勵方案提交者發揮創造性，盡量創建經濟適用房的所有權模式。社區對探索社區土地信托等工具的使用表達了強烈的興趣，以永久保持住房可負擔性。社區還明確表示，希望看到包括社區實體在開發的住房運營中發揮治理作用的提案。

开发目标

一樓社區空間要求

要求方案提交方在工程完成時將一層社區空間交還給 BPDA，該社區空間應由 BPDA 擁有並供社區使用。這個空間被設想為 BPL 圖書館唐人街分館未來的位置，但如果在建設前另外確定一個更合適的分館位置，BPDA 可以使用此空間來支持其他非盈利組織和社區用途。空間必須與 BPL 圖書館唐人街分館社區規劃研究相一致，在一層包括 17000 到 20000 平方英尺的連續空間。如果一樓整個面積的要求不能滿足，最多三分之一的面積可以位于二樓。方案提交方負責建築核心與外殼，BPDA 和/或波士頓市政府負責主體建築完成後社區或圖書館用途的具體施工。

开发目标

社區福利

方案提交方還必須描述在本節所述的開發目標之外，由于他們所提議的物業再開發而產生的具體貢獻。這些貢獻將通過直接支持規劃、創建機構、對現有機構的財政支持以及進一步推動和保持本 RFP 和社區規劃實踐中所闡述的社區基本願景的直接倡議來促進唐人街社區的發展。社區福利可以有多種形式，例如：

- 進一步孵化新的企業家和教育機會，為當地居民和年輕人未來的職業機會和就業選擇做好準備，重點發展與移動和在線商務相結合的新業務；以及
- 貢獻種子基金並為唐人街內現有支持本地商業或文化地方和/或非盈利機構提供組織上的支持。

开发目标

多元化與包容性

因為 BPDA 和波士頓市深深地致力于確保 BPDA 地產的處理為歷史上處於弱勢的房地產行業企業和個人提供創造財富和就業的機會，方案提供方必須包括一份多元化與包容性計劃，以建立和監管目的在於增加有色人種、女性和麻州認證的少數民族和女性所有企業（“M/WBE”）參與房地產開發項目機遇的少數民族動員項目。

多元化與包容性計劃應該體現提交方在有色人種、女性和 M/WBE 參與經濟和所占管理崗位的程度，包括但不限于：

- 開發前期（如開發實體、所有權、股權和債務投資、設計、工程、法律、其他顧問）；
- 建築（如總承包商、分包商、經貿、施工工人）；和
- 持續運作(如大廈租戶、設施管理、合約服務等)。

多元化與包容性計劃應說明 M/WBE 所有企業參與開發項目、在開發特定階段參與的工作性質以及到方案提交日所承諾的 M/WBE 參與程度。多元化與包容性計劃還應該設立隨著項目的進展 M/WBE 的動員方案。

多元化與包容性計劃評價標準應包括 BPDA 對提交的每個提案的比較評價的 25%。

开发目标

經濟發展

包括商業用途的混合土地用途提案必須促進當地商業和創造就業機會，要特別強調為本地、小型和處於弱勢的企業提供最大的機會，以及為本地居民創造就業和培訓。這一重點應體現在重建的各個方面——施工階段、業務發展階段、商品和服務的採購，以及創造的長期就業機會。

方案提交方應說明其擬議用途將如何為唐人街居民創造新的就業前景。

停車場

一些社區成員表示，提供一些停車位作為經濟實惠的公共停車場，以支持當地的唐人街企業，從而鼓勵社區外的遊客在唐人街購物和用餐。

臨近私有土地的包容性

鼓勵方案提交方考慮通過展示其對毗鄰私有土地的遠景來加強其土地開發工作，該地塊在 Harvard street 目前是停車場的一部分。社區與BPDA在社區對話中討論，鼓勵將這片土地切實納入地產項目的具體計劃或戰略。



開發指南

- 提交的設計應仔細考慮區域內現有的建築物類型、占地面積、臨街面積、高度及建築風格，以加強及補充區域的建築特色。建築細節應使用最高質量的材料，並與該地區現有建築特色兼容。
- 特別要注意的是，設計應考慮保護毗鄰 Harvard、Tyler 和 Tai Tung Street 上的歷史排屋的光線和空氣流通。利用台階等設計技術，開發應盡量減少陰影，並最大限度地為這些排屋提供氣流。
- 該地塊的新建築的設計和規劃應具備創新性，以激活建築並通過對公共領域的細致而周到的考慮來加強街景外觀。建築物的高度應與該地區現有建築物的高度相協調，而且設計應與該物業在視覺上的顯著位置相一致。

開發指南 - 續

- 支持者應探索策略，通過鼓勵汽車和騎乘共享服務和使用藍色自行車 Blue Bike 共享單車站，減少停車需求，以促進發展。
- 考慮到唐人街建築擁擠的本質，該社區希望通過庭院、露台和綠色屋頂等元素來強調最大化植樹和在開發區內創造綠色空間的重要性。
- 場地景觀美化應包括在所有未鋪設的土地上使用壤土和種子。強烈鼓勵在地塊界線和地塊內種植新的樹木、灌木和其他植物。任何外露的混凝土基礎都應進行景觀美化處理。
- 在使用硬景觀的地方，應優先使用透水表面和硬景觀鋪路石。



開發指南 - 續

- 任何現有直徑超過八(8)英寸的成熟樹木，都應該進行修剪和保護。新種的樹直徑應該至少應為三點五(3-1/2)英寸。
- 圍欄的類型和高度應適當地設計和選擇，以爭取體現其位置和功能。
- 廢物處置區、附屬儲存區或構築物和垃圾箱應放在建築物的後部，並適當地遮擋使其不在人們視線之內。
- 中標的方案必須修補和/或更換在施工過程中損壞的任何現有人行道、水泥地、燈光和街上樹木。

並且：符合標準的綠色建築和氣候恢復指南，並遵守波士頓氣候環保就緒標準。

6

更新的時間表



**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 2：2021 年 1 月 20 日 -- 開發草案指南展示

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 年春季。
- RFP 迴應到期（發布后的 60 天） - 2021 年夏季末。

7

社區對話：敬請發言！



**boston planning &
development agency**

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

[R-1 意见链接](#)

提交意见时间段截至 2021 年 2 月 4 日下午 5 点



**boston planning &
development agency**