

MassDOT第25/26區群眾觀點及提問，按主題分類：

1. 整體社區程序//開發商選擇標準//IAG vs.CAC；地產讓與程序/目標

提問/疑慮：「社區程序」是什麼？「地產讓與程序」是什麼？MassDOT和BRA開發此地有哪些目標？社區群眾非常關注開發的進度安排以及社區群眾的話語權如何。社區群眾還表達了成立「市民諮詢委員會」（CAC）的願望。選擇開發商之前是否先有一些設計構想？

答覆：感謝社區群眾表達的上述疑慮。也對社區群眾希望多方面參與開發的規劃和開發商的選擇表示感謝。

較之這一地塊以往的招商情況，這次我們有個很大的賣點：我們把威立雅的企業私有地產和MassDOT的地產集中出售。相比以往招商，這次的開發潛力更大。開發商不再需要顧慮發電站對周邊地產開發價值和開發潛力的影響，從而可以對整個26區，包括尼蘭德大街的臨街地，進行整體規劃和開發，不像以前只能在發電站四周進行開發。

由於本次公私地皮集中報盤，同時又需要地皮預付款，因此本次報盤屬於土地轉讓，而並非一般的州政府土地租賃。威立雅需要出售其地產並收取預付款，用以拆遷、清理當前發電站並建設新址。如果出售威立雅的地皮而州政府的只租不賣，操作上行不通。此外，州政府需要賣地皮的預付款來搬遷MassDOT第6區總部。執行土地轉讓則對MassDOT的報盤程序有明確的限制。MassDOT需要接受所有責任開發商的投標，並需依法選出價最高的責任投標。

因此，我們認為社區群眾參與的重要性體現在兩個方面：1.幫助我們完善《準則》。社區群眾/MassDOT/BRA的目標和要求都可以透過《準則》呈現給所有投標的開發商。ITB（招標邀請）過程中我們將結合社區意見編製招標《準則》。2.與本區其他大型工程一樣，開發商中標之後，需要走「第80條」以及「規劃開發區域（PDA）」之程序，其中就要求有社區「影響分析諮詢小組（IAG）」的參與。之前24區也是這麼做的。

按照2004年南灣規劃構想，這裡面有兩個階段。第一階段已於2004年結束。第二階段按計劃應由中標的開發商來完成。開發商中標後必須按照構想完成第二階段。這個過程必須要遵循BRA第80條、PDA的程序規定。如上所述，《準則》將載明地皮的開發目標以指導開發商，進而確保開發商全面兌現第二階段的規劃以及第80條和PDA的程序規定。因此在程序上，社區群眾將有許多

多機會參與進來，包括南灣規劃第二階段，「第80條」和PDA（將由BRA執行），還有MEPA的程序（將由環境事務部門執行）。

2. 公共土地

提問/觀點：有社區成員表示，這塊地皮作為公共土地，應該繼續服務於公眾的需求和利益。

答覆：這塊地皮最大一部分屬於MassDOT，而威立雅也佔有不小的比例。重建威立雅發電站、搬遷第6區總部、鋪設25區公路匝道，這些都需要巨大的成本支出，必須靠地產出售來支付。如果最後的結果只是MassDOT換了個辦公場地，那又何必如此大費周章？這不是MassDOT守土盡責的一貫形象。MassDOT的理想結果是，這個項目不僅會帶來經濟發展、住房翻新、環境改善、公共空間擴大等效果，出售地產還能增加本市鎮以及州政府的稅收，從而有助於實現一系列發展目標，包括資助交通發展和廉居工程。

3. 以往的研究

- o 本次吸納/執行的構想
- o 24/25/26區

提問/觀點：以往做過哪些研究？以往研究有哪些結論？以往研究哪些要素將會納入當前進程？

答覆：自2004年以來已經完成了三項研究：

- 2004南灣規劃研究第一階段
- 中國城總計劃（2010）
- 城市土地學會（ULI）會長諮詢小組報告（2012）

這裡提供了上述研究的網路地址。

上述研究均有重要價值，我們和BRA以及未來的開發商都不會忽視這些研究的成果。第二階段的研究、「第80條」以及PDA程序將繼承這些研究的關鍵結論。然而，我們必須認識到，有的研究相互之間，尤其是2004年的研究和ULI的報告，存在不同。我們從往期地產報盤中學習了經驗。我們擬跟著24區開的頭，繼續沿尼蘭德大街開發。其中關鍵的驅動因素是，我們現在與威立雅一起集中報盤。我們已經知道，高價出售空間權然後進行「孤島」開發在經濟上是行不通的。隨著25區、26a&b區以及威立雅地皮的開發，我們可以搭建通往週邊和南站的紐帶。

《2004南灣規劃研究》的宗旨說明仍然具有目標價值，「在交通網路的各大交叉點上，把地皮和空間權相結合從而創建新土地，這在波士頓地區具有豐富的歷史經驗。南灣為當代人再一次提供了這樣的機遇。透過與波士頓市以及MassDOT的合作，南灣周邊諸多社區憑藉其多元化的人口和社會條件，對南灣的未來進行了另一番展望：這裡未來將是一個混合使用區域，嶄新，充滿活力……」。相關地塊以往的規劃探索和努力我們當然不會忽略，但我們必須按照當前的市場要求來運作，運用我們自那時起至今所積累的經驗，深度認識往期開發方案在經濟方面的可行性問題。對於當前的開發而言，以往的研究將是我們有力的起跳點。

4. 設計問題

a. 劃區、建築高度和陰影研究

提問/疑慮：當前地塊的劃區，包括建築高度、高層建築上部的塔形收進（setback）和建築容積率（FAR）情況如何？沿尼蘭德街的建築高度和密度是否更低，然後越往南邊高度和密度越大？是否進行陰影研究（Shadow Study）？

答覆：這個地塊包含幾個區劃。這個地塊同時落在中國城區和南站經濟開發區（EDA）。

25區和26a區都屬於中國城區的「中國城門樓特別研究區域/中國城門樓PDA區域」。26a區的一部分同時也屬於中國城區的OS-RC。26b屬於南站經濟開發區的「新經濟開發區域」。

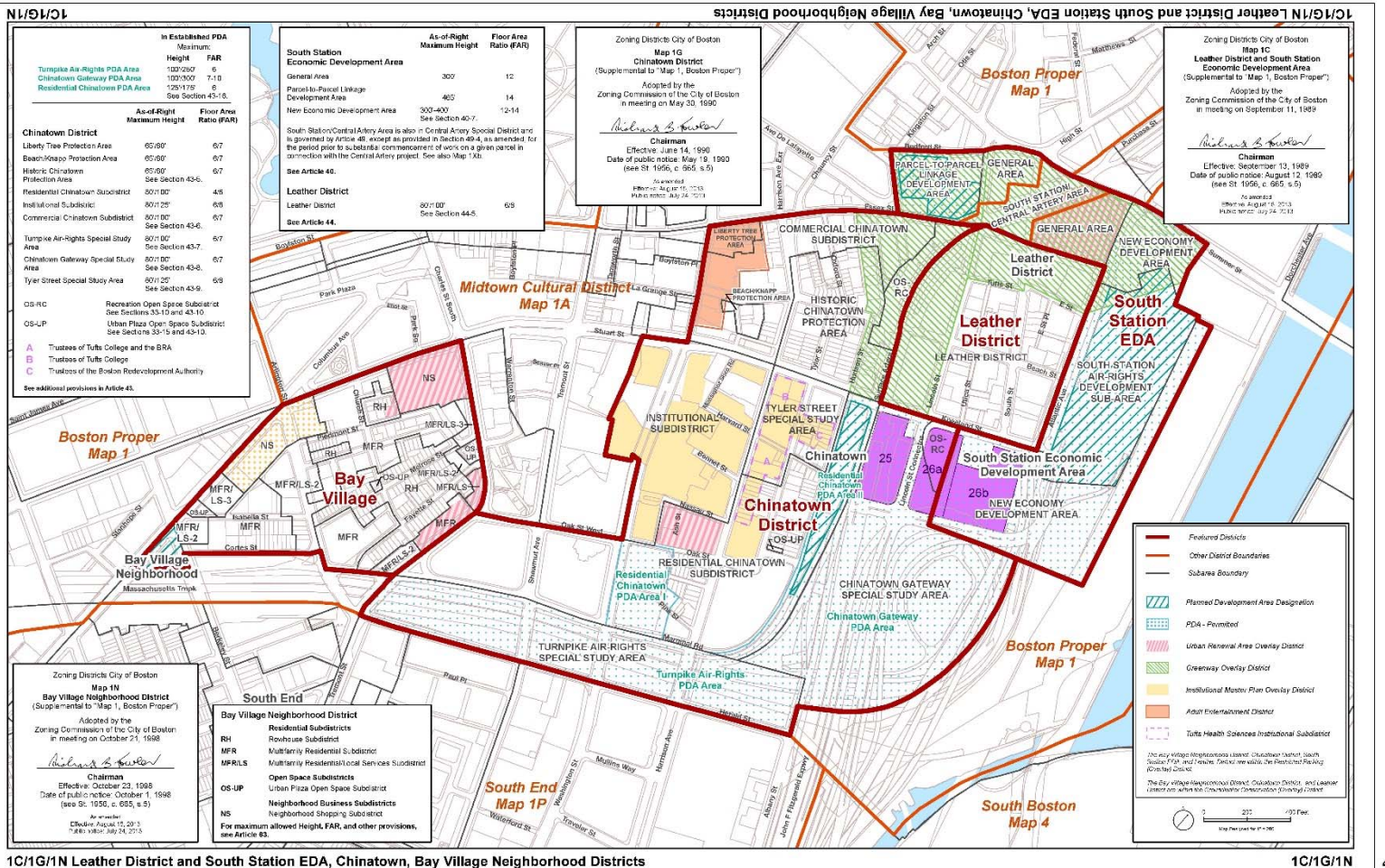
在「中國城門樓特別研究區域」內，如果擬議的項目得到第80條/「大項目審查」批准，項目准許用途的建築物則自動被授予一個建築容積率（6.0）和一個最大建築高度（100英尺）（准許用途、條件用途和禁止用途的完整列表，請參閱《區劃法》和表E之第43條）。如果開發項目被列為許可的「規劃開發區域」（PDA），則建築最大高度和容積率可以分別提高到300英尺和10.0。^{*}

***備註：**按照區劃規定的要求，任何一個PDA都必須要等「南灣規劃研究」（2003年秋季由BRA委託完成）完成才能得到審批。「南灣規劃研究第一階段」已於2004年9月完成。擬議項目必須符合「第80條」提交時，由「南灣規劃研究」產生的設計準則。

2016/3/24

在「新經濟開發區」範圍內，擬議項目准許用途的建築高度上限為300英尺，准許用途建築物的FAR為12；按照40-8 (2) 規定，如上述擬議項目的開發方案得到3-1A.a以及「規劃開發區域審查」的批准，則該項目准許用途的建築高度上限為400英尺，准許用途建築物的FAR為14。

PDA和第80條程序可以提出開展「陰影研究」的要求。沿尼蘭德大街的建築高度不得低於125英尺，縱深50英尺。



b. 公共領域

提問/疑慮：目前為該地塊以及周邊社區考慮提供哪些公共領域元素？有群眾對以下方面表示了疑慮：交通、人行道、流浪現象，以及文化體驗。

答覆：《準則》的目標將會寫入ITB（招標邀請），這樣開發商在投標的時候就已經清楚我們對他們有哪些要求。他們中標後要完成的「南灣規劃研究第二階段」「第80條」以及PDA的一系列程序，都會體現《準則》的要求。《準則》的目標將會吸納「南灣規劃研究第一階段」的社區群眾要求，包括：「建立一個充滿活力的新的混合使用區域」。此外，第一階段研究的具體目標將會得到重申，例如：

- 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
- 為公共領域提供一套框架，以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
- 為本區及周邊社區創建一片更大的休憩空間

c. 特色/標誌性

提問/疑慮：社區群眾希望地塊的設計應該有一個標誌性的特色。他們不想重複海港鎮（Seaport）的那種「毫無特色」。

答覆：「設計準則」將對開發提出設計要求，保證高質量的設計和鮮明的標誌性建築。除此之外，未來的一切開發在走「第80條」和PDA程序時都需要緊密結合BRA的「設計審查」，以確保一切開發均接受並尊重本地塊作為城市南方門戶的地位和風格。

5.空氣質量/汙染

提問/疑慮：空氣品質和汙染是社區群眾的重要擔憂。開發過程中將採取哪些措施緩解空氣汙染問題，保證周邊群眾以及Reggie Wong公園遊客的健康？

答覆：MassDOT感謝社區群眾對空氣汙染的關注。MassDOT正在協助塔夫茨大學的教授，研究在該區域的隧道和公園安裝空氣監察設備。空氣品質和空氣汙染將作為MEPA和BRA/市級「第80條」審查的一部分。

6. 施工減擾/管理

提問/疑慮：選定的開發商應當採取哪些施工減擾和管理措施？所籌資金是否可用於本區其他公共事業，例如翻修林肯廣場？拆遷和施工的過程如何安排，可能產生哪些影響？

答覆：所有重大項目都需要制定、實施「施工管理方案」，限制施工期間每日作業的時間，卡車路線、項目分期等等，以期減少對周邊居民的干擾。開發商將和波士頓運輸署簽訂詳細的「施工管理方案」。

7. 露天空間/街道景觀

提問/疑慮：有無設計足夠大的露天公共空間滿足種植大樹的需求？臨街地應該有豐富的街道景觀，人行道兩邊也應有相應的開發。我們應確保本地塊有足夠的人行道接入，方便行人進入。應該有新的露天空間，特別是沿尼蘭德大街。我們應該考慮兒童和家庭，並修建一個小操場。

答覆：我們會把《準則》的目標將會寫入招標邀請，這樣開發商在投標的時候就已經清楚我們對他們有哪些要求。他們中標後要完成的「第二階段」「第80條」以及PDA的一系列程序，都會體現《準則》的要求。新的開發必須要讓人感覺周邊社區都被連接起來了，常用的功能設施如零售店、餐館，如果可能的話沿尼蘭德大街還應有活躍的露天空間，這些地方都可以步行，地塊的內部也要能走路過去。

8. Reggie Wong公園

提問/疑慮：Reggie Wong公園怎麼處理？社區群眾表示希望能夠保留公園的現有功能，如果可能話在此基礎上擴建一下。

答覆：這個公園在我們的招標範圍之內，我們要求開放商要麼原地保留，要麼在本地塊的其他地方擇址重建。

9.交通和停車/行人和自行車通道/連接到其他地區

提問/觀點：如何處理本地塊的交通和連通性(車輛、行人和自行車)？應考慮本地塊與波士頓其他街區、以及未來匝道地區開發的連接性。南站的連通路段將來是否會被納入，並為此地帶來大量車流？有沒有想過南邊本次招標之外地區的連通性問題？

答覆：這些問題將在「南灣規劃研究第二階段」的研究以及「第80條」和PDA程序中進行探討。

10. 經濟發展

提問/觀點：這個項目將如何促進經濟發展？開發應該從本地招聘大量人員。應當就本地就業崗位總數、小型企業發展這兩個方面制定可執行的剛性目標。

答覆：選定的開發商必須開展「第二階段」的規劃程序，從而在本地塊建設一個「規劃發展區域」。這一過程概述了上面提到的經濟發展目標及類型。

「南灣規劃研究第一階段」報告概述了相關經濟發展目標：

- 加強波士頓在區域經濟中的地位
- 促進中國城以及「皮革區」(Leather District)經濟繁榮
- 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

11. 廉居住房

提問/觀點：廉居住房在新開發房產中占多大比例？與AMI（地區中等收入）的比例是多少？社區群眾希望在最低標準比例的基礎上進一步提供更多的廉居住房，同時希望提供中等收入住房。提供中等收入住房有什麼條件？廉居住房的最低比例是多少，或總數是多少套？多收入階層混合程度如何？

答覆：對本地塊進行混合使用型開發，這符合周邊相鄰兩個社區的情況，其中一個還是第6區的辦公所在地，因此MassDOT支持這一開發目標。24區是沿尼蘭德大街三個區中最先開發的一個區。24區由兩家開發商聯合開發，一家主要服務社區，一家以營利為目的，因為MassDOT同意以明顯偏低的價格出租該地塊，使得兩家能夠提供占比40%的廉居住房。

對於南灣尼蘭德大街25、26這兩個區，鑒於地塊的當前狀況不好而且地皮出售附有其他條件，MassDOT和市政府認為，40%的廉居住房比例可能難以實現。《招標邀請 (ITB) 準則》在發布前將會提交給社區群眾審查，屆時將會詳細載明廉居住房的占比以及「地區中等收入」的劃分。ITB準則還將明確指出，本市任一同等規模的開發，都必須按照波士頓市「包容發展政策 (IDP)」的

要求，提供13%以上的廉居住房。我們的招標準則將會設置更高的廉居住房比例。作為「第80條」和PDA程序的一部分，最終的廉居住房比例將由社區、州政府和市政府的相關機構，以及開發商共同確定。

12. 尼蘭德大街185號

提問/觀點：尼蘭德大街185號的辦公樓和工作人員怎麼安排？

答覆：尼蘭德大街第6區總部及其所有工作人員很有可能都要搬遷。當前程序階段，我們還不知道總部以後要設在哪裡。目前正在進行需求評估以確定新址。

至於現在的辦公樓，開發商可能先不動，一段時間之後再拆除。最終的要求是所有工作人員全部搬走。新址一定會落在第6區範圍之內。養護、機電和建築這三個部門的工作人員將會在同一個地點工作，其他部門不排除分開辦公的可能。目前沒有明確的決定。

我們已經確定的是，尼蘭德街185號辦公樓的地皮及其停車場將會一同報盤出售；我們會在第6區重新找個地方，功能相當於原先的辦公樓。

13. 再澄清一些其他事項

提問：我們是否已經確定未來開發商？

答覆：目前尚沒有開發商。我們提到的「開發商」指的都是未來競標獲勝的開發商。

提問：聯邦公路局如何參與這個過程？本項目有哪些中央幹道建設？

答覆：凡是橫跨公路的項目工程，都必須經過聯邦公路管理局的審查和批准。對於當前地塊，最重要的中央主幹道建設是25區匝道的路面鋪設，不管哪個開發商中標都要承擔。匝道的具體連通方案將由未來開發商負責。

提問：從城市設計角度來看，按照當前的ITB結構，誰來擔任業主顧問？

答覆：我們保留Stantec工程設計公司擔任業主顧問。

提問：有沒有考慮過由市政府出資購買土地在本區再建一所學校？

2016/3/24

答覆：較早之前討論過。結果認為在匝道區域建學校費用太高。馬薩諸塞州學校建築事務監督部門不支持在本區建學校，並要求我們本區之外其他地方擇址建校。這是2014年討論的。

提問：26c區會不會被納入報盤？

答覆：26c區不納入報盤。把隧道包括進來要麼得有相應的地役權，要麼得有聯邦公路管理局批准租賃。我們認為這會使得報盤複雜化，因為其他地產都有土地絕對所有權（Fee Simple）。同時，在隧道上面施工的建造成本極高，使得26c區的開發價值受到限制。