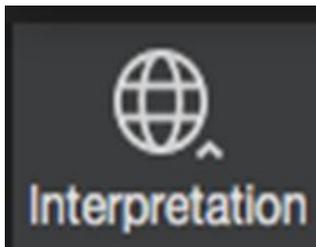


# Fenway分區簡介

瞭解鄰里規劃背景和開發流程

# 語言口譯服務

本次會議將提供粵語和普通話的同步口譯服務。請按下面的圖示，選擇合適的語言頻道。  
以下是一個圖示例子。



## 會議錄影

BPDA將會錄製這次會議，並在BPDA網頁發佈，以供無法參加Zoom會議的人士觀看。與會者也可能會使用手機攝影機或其他裝置錄製會議。如果您不希望在會議期間被錄影，請關閉麥克風和攝影機。

## 虛擬會議禮儀

- 我們希望確保這次對話對所有人都是愉快的體驗，而且所有社區成員/利益相關者都能自在地分享他們的意見、問題和回饋。
- 在提出問題/提供意見時，請尊重並注意彼此的時間，以便所有與會者都能參與會議。
- 請在所有CAC成員都有機會提出一個問題或意見之後，再提出額外的問題或意見。

## 會議資訊

- 今天晚上的簡報可在BPDA網站的網頁上查看：<https://www.bostonplans.org/planning/planning-initiatives/fenway-kenmore-planning>
- 您可以從專案網頁提交建議，或是直接將電子郵件寄給 Michael Sinatra ([michael.a.sinatra@boston.gov](mailto:michael.a.sinatra@boston.gov)) 或 Cyrus Miceli ([cyrus.miceli@boston.gov](mailto:cyrus.miceli@boston.gov))。
- 會議錄影將在48小時內上傳到專案網頁上。

## 會議形式

- 所有CAC成員和市府工作人員都是座談成員。
- 在簡報期間，與會者的麥克風將被靜音。
- 簡報結束後，將透過兩種方式接受提問意見：
  - 透過螢幕底部的Q+A標籤；或
  - 舉起您的「虛擬手」，我們將按照舉手的順序口頭回答您的問題。

# Zoom使用提示

歡迎！這裡有一些Zoom初次使用者的提示。**您的控制項位於螢幕下方。**

按一下這些符號，啟動不同的功能：**(電話使用者按\*9舉手，按\*6解除靜音。)**



**靜音/解除靜音**(在主持人允許之前，您將保持靜音)



**打開/關閉視訊**(在主持人允許之前，您的視訊將保持關閉)



**提出澄清的問題**(我們將在最後留出討論時間)



**舉手**在簡報結束時請求音訊或視訊許可。

# 歡迎

晚安！

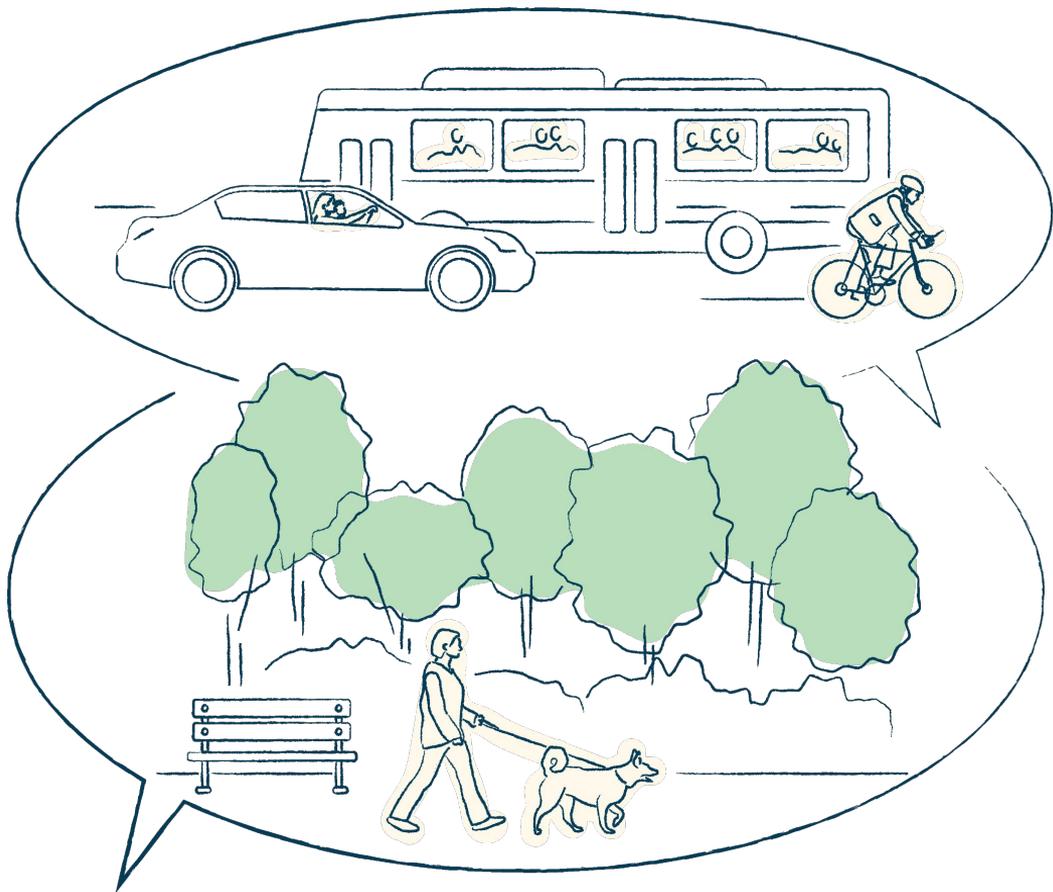
我們今晚在這裡討論Fenway分區章程的現狀，我們為什麼要進行規劃，以及一些後續步驟。

## 今晚的議程

- 綜述Fenway分區的基本情況，包括它的運作以及出處
- 鄰近地區的開發流程概述
- 討論West Fenway分區和鄰里開發流程之間的關係

# 規劃考慮了我們的現況，我們希望的未來，以及如何進行過渡。

規劃的類型有很多種。鄰里規劃考慮基礎設施，如開放空間和交通，以及土地使用和發展模式。



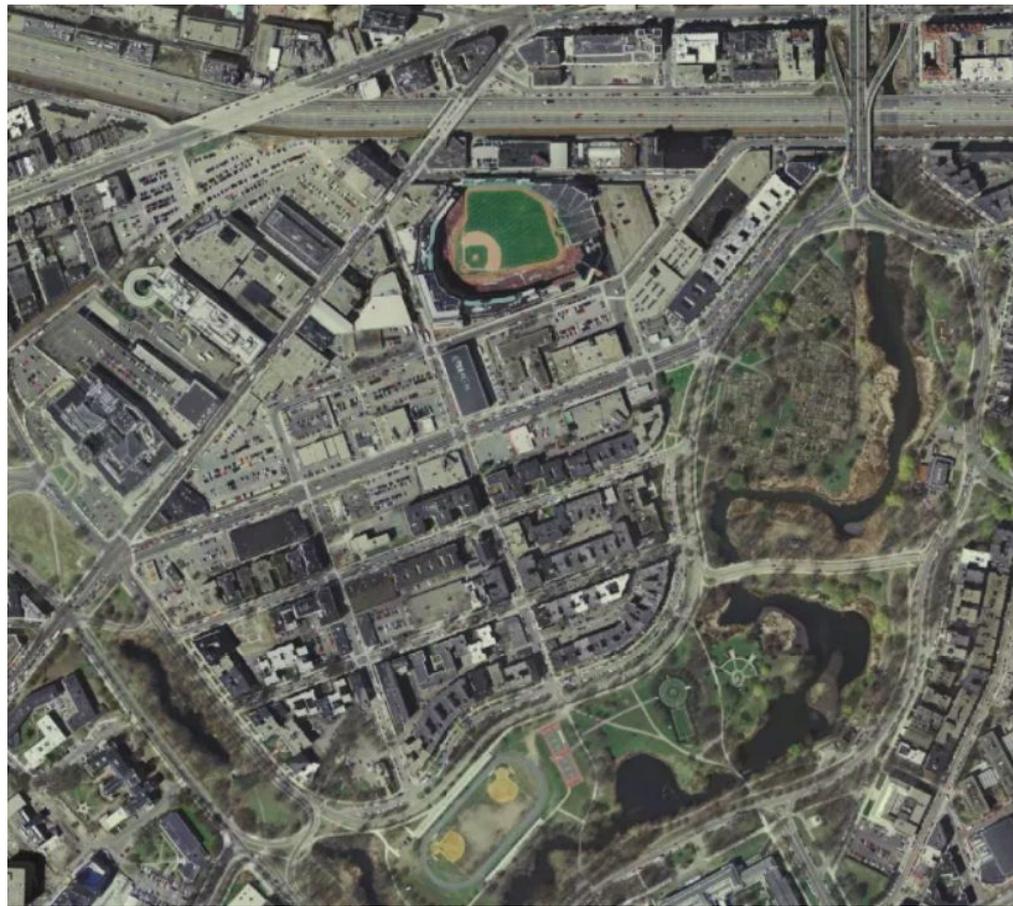
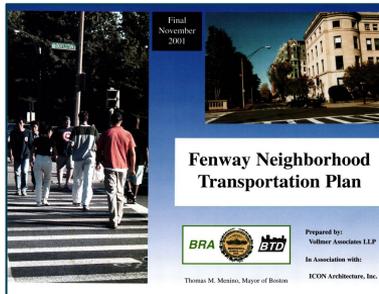
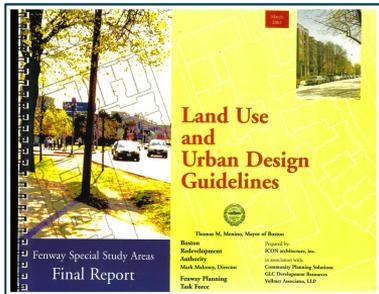
今天的Fenway是一個充滿活力的混合用途社區，擁有幾個著名的文化、教育、醫療和體育機構，共有約38,000位居民。



Aerial image of West Fenway in foreground

# Fenway區的上一次鄰里規劃工作是在20年前。

當時, Fenway是一個截然不同的社區。



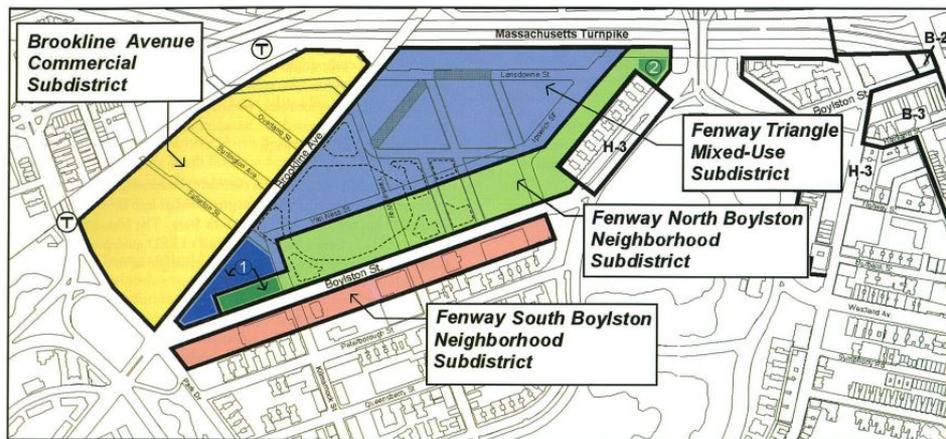
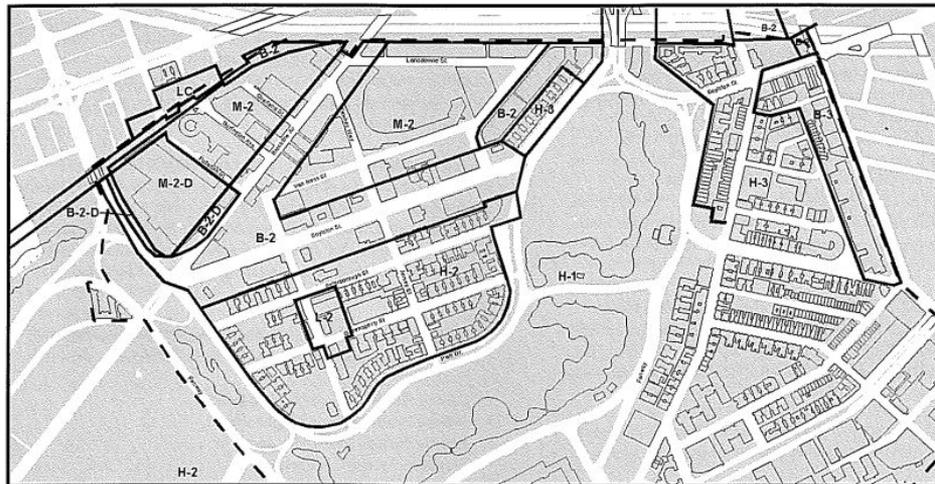
## 規劃工作主要集中在解決 1950年代確定的土地使用和 密度控制規定。

現有的土地使用和密度控制是在enway以製造業和低密度商業用途為主的時候建立的。



## 計畫設立了四個特別研究區。

1. Fenway South Boylston 鄰里子區
2. Fenway North Boylston 鄰里子區
3. Fenway Triangle 混合用途子區
4. Brookline Avenue 商業子區



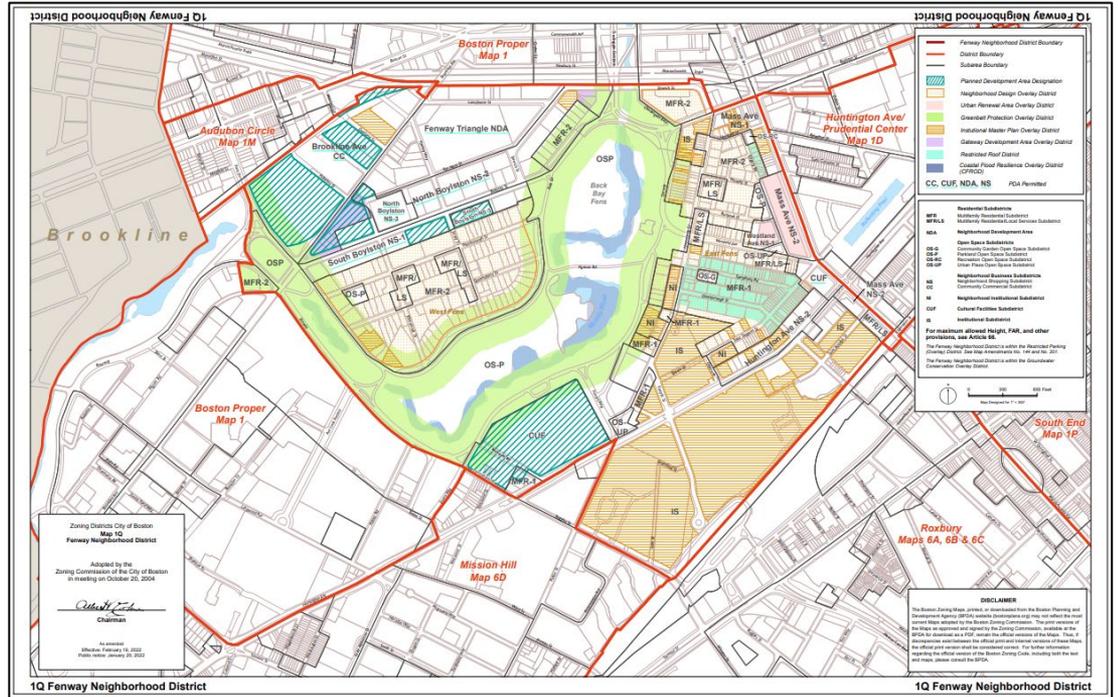
## 計畫確定了兩個覆蓋區。

覆蓋區旨在增加靈活性，以換取更大的公共利益。

- 通道區
- 規劃發展區



# 透過修改2004年通過的鄰里分區條款，將計畫編入法典。



# 分區規定了業主能對和不能對其物業做什麼。

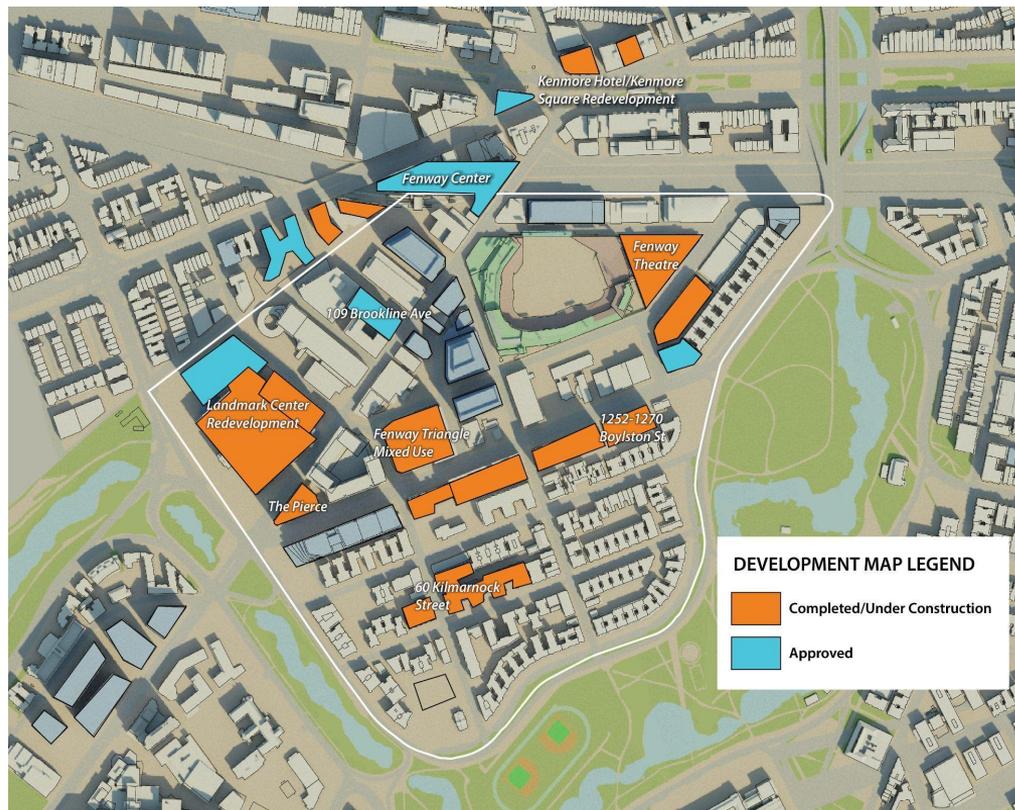
歷史上，分區的主要目的是隔離那些被認為不相容的用途。分區摘取建築物的特徵，以它們的共同特徵來分組。分區有三個主要部分。



# 後續發展在很大程度上反映了 規劃和重新分區工作所確立的 優先事項。

自第66條通過以來(2004年), BPDA已經批准了700萬 平方英尺的開發:

- 250萬平方英尺總建築面積的住宅用途
- 450萬平方英尺總建築面積的商業用途



## 這些專案共同改變了街區。

今天的Fenway與20年前的Fenway已經截然不同。今天的發展是在極為不同的社區背景下進行的。

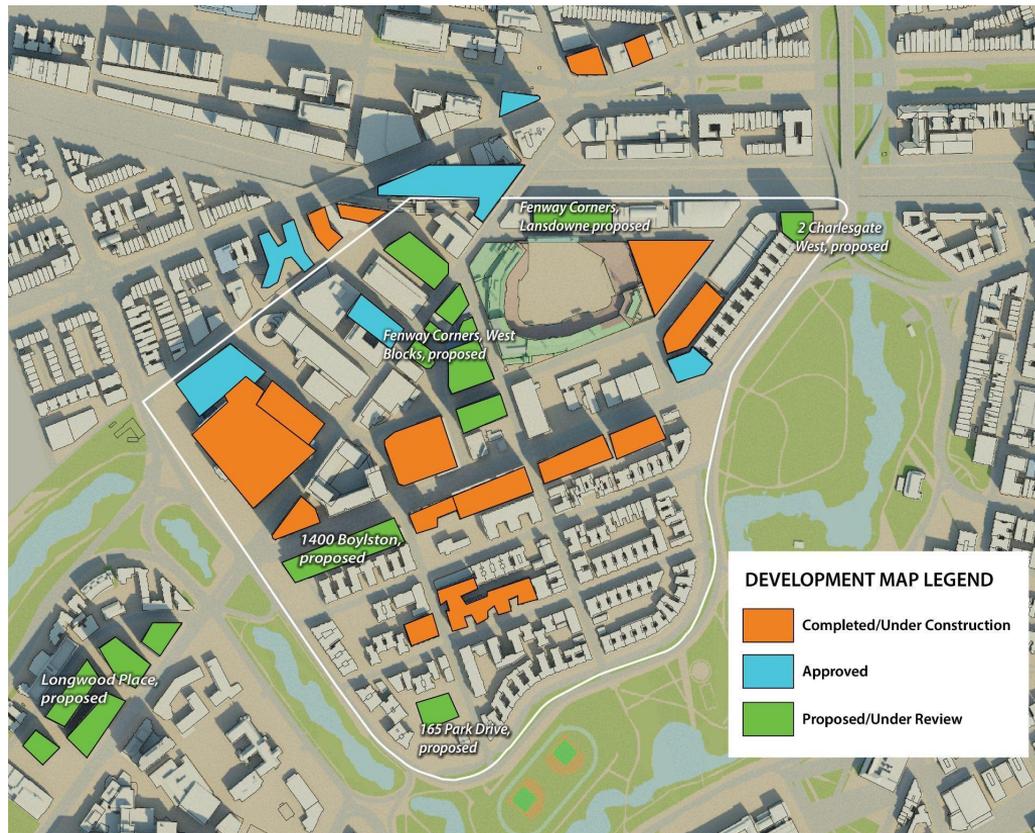


# 目前有四個專案正在審查中。

這些專案包括：

- 1400 Boylston Street
- Fenway Corners
- 2 Charlesgate West
- 165 Park Drive

這些專案提議在整個West Fenway增加300萬平方英尺的開發。



# 1400 Boylston Street (Star Market) 專案

- 553,000平方英尺的專案，將取代現有的 Star Market，建成一座實驗室/辦公大樓。
  - 498,000平方英尺的辦公/研發空間
  - 額外的零售/餐廳和市民/文化空間

## 建築尺寸

- 建築高度182英尺，容積率5.34

## 分區

- 子區: South Boylston NS-1 - 超過了建築尺寸要求(允許150英尺和容積率7.0)
- PDA資格在2012年到期，要求60%的住宅用途。要使該地塊符合PDA要求，就必須變更分區。



# 165 Park Drive專案

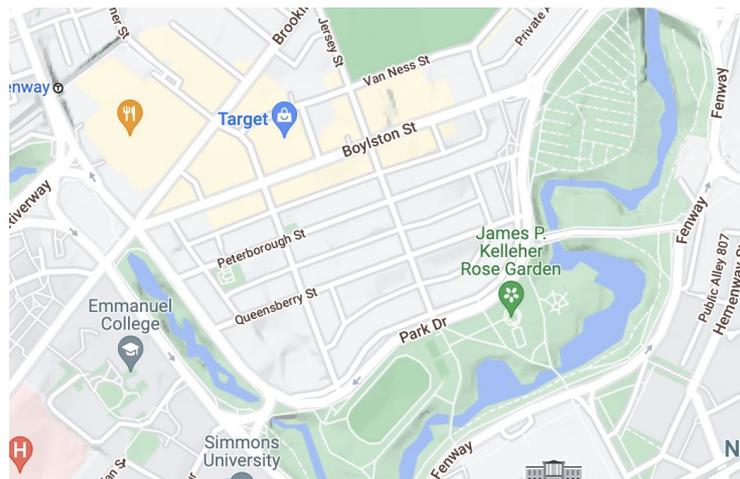
- 106,700平方英尺，包括111個住宅單元。現有的Holy Trinity Orthodox Cathedral將留在該物業並繼續營運。

## 建築尺寸

- 7層

## 分區

- 位於MFR-2住宅子區，也位於鄰里設計覆蓋區、綠化帶 保護覆蓋區和地下水保護覆蓋區。專案意向書顯示，專案計畫遵守適用於專案場地的所有尺寸和使用要求。



# Fenway Corners專案

- 專案場地5.32英畝，由芬威球場周圍的4個街區組成。  
開發面積為210萬平方英尺，包括
  - 160萬平方英尺的辦公 / 研發，
  - 213,000平方英尺的住宅(216個單元)，
  - 212,000平方英尺的零售，以及
  - 1,800個停車位。
- 重建3.7英畝的道路、人行道和公共區域

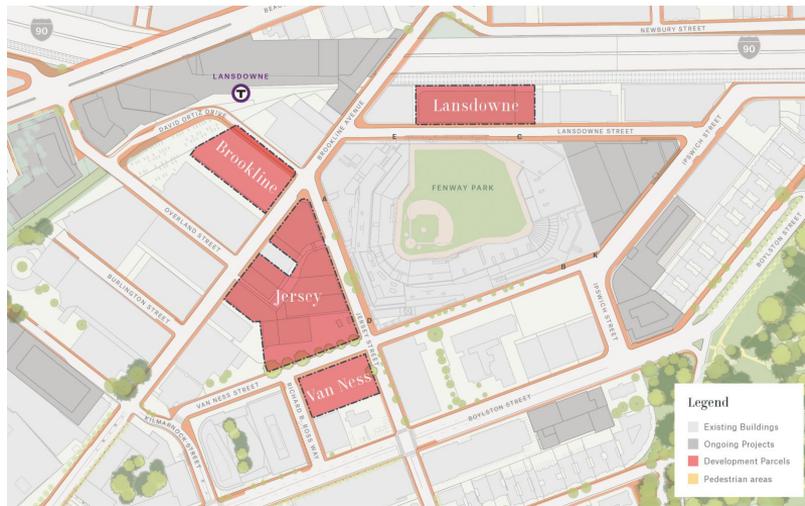
總

## 建築尺寸

- 建築物高度從40英尺至270英尺，總容積率為9.55

## 分區

- 子區：Fenway Triangle NDA、Brookline Ave CC、North  
Boylston NS-2 - 超過了建築尺寸要求(允許150英尺和容積率7.0)



# 2 Charlesgate West 專案

- 254,000平方英尺的混合用途規劃, 主要是住宅( 400個 單元)
- 75個地下停車位

## 建築尺寸

- 229英尺的建築高度, 容積率 13.7

## 分區

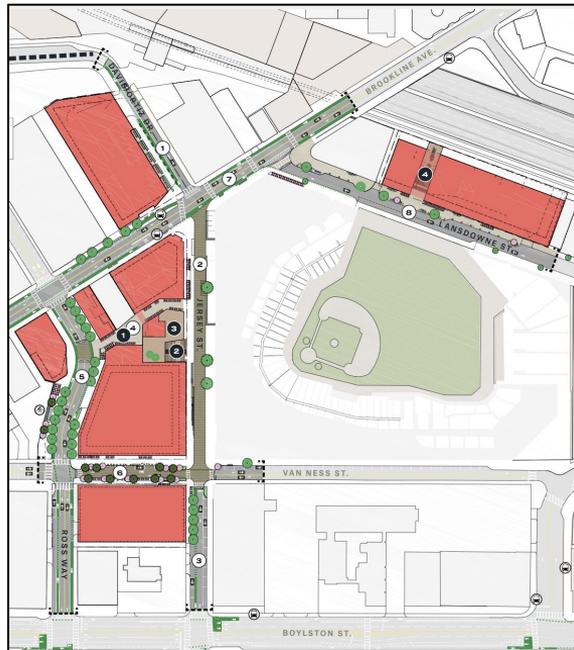
- 子區: North Boylston NS-2、Charlesgate Gateway - 超出了建築尺寸要求(允許 135英尺, 容積率 9.0)



# 這些專案中有三個需要變更分區。



1400 Boylston Street



Fenway Corners



2 Charlesgate West

# 這是一個重新審視一些重大問題的重要機會。

- West Fenway現有分區的哪些方面運作良好仍然相關？West Fenway的分區是否有一些特點，可以更好地服務符合社區價值觀的開發？
- 2002年計畫特別提到了在混合用途開發中鼓勵使用的類型。這些仍然是正確用途嗎？
- 新的分區是為了針對不斷變化的市場動態和公眾的偏好留下足夠的靈活性。現有的限制是否仍能實現這一目標？

## 後續步驟是什麼？

我們建議在BPDA領導的社區進程中重新審視West Fenway分區的各方面，包括適當用途、建築高度和密度，而不是要求社區在個案基礎上考慮例外情況。

考慮會影響允許用途、高度和PDA資格的分區變更

考慮會影響允許密度的分區變更

Fenway-Kenmore交通行動計劃  
預計2023年1月啟動 / 預計持續4年