

P-12 地段 發展與 城市設計指引

發展指引

P-12 地段是約 30,000平方尺，位於南灣城市更新區 (South Cove Urban Renewal Area)，為波士頓重建局 (“BRA”)，現名為波士頓規劃發展局 (BPDA)持有的。P-12地段發展的目標為建立一個密集、多元化混合使用，填補地段沒有被充分發展的需要及訴求。更針着於政府補助房屋（可負擔性房屋）發展的訴求；要開發出一個街道及居住也充滿生氣活力的發展區域。在發展建議書 (RFP)中的指引反映出不同意見的收集：包括最近由波士頓規劃發展局(BPDA)與波士頓市府合辦的社區研討會等。過去這個地段亦作出了數個研究，有興趣人士可以參照以下的開發和設計指引作有關回應。

- 1. 地段鄰舍周遭環境:** 地段位於幾個社區的交匯點：包括華埠東部、灣村的西部及劇院區的北面。而地段也位於塔夫茨醫療中心(Tufts Medical Center) 基督教青年會 (YMCA)、昆士小學 (Josiah Quincy Elementary School)、波士頓青年及家庭中心 (BCYF)的昆士社區中心附近。因此，發展必須顧及配合周遭環境及各社區及機構用途需要，務求做到改善現有環境，更加超越對周邊社區的關着及配合度，力求追求與改善發展邊界。
- 2. 可負擔性(政府補助)房屋:**這是一個期待已久，去發展較為大量而有收入限制的可負擔性(政府補助)房屋機會。此地段承受不少鄰近因私人地產發展,對樓市地產帶來的種種壓力。因此，地段發展要至少有一半的單位，應該是有收入受限的，以解決及杜絕居民流離失所的房屋問題，這是地區居民和波士頓市迫切關注的。為了提供一系列適合住所機會，興建及發展多元化混合出租及出售單位，將為考慮之先。對於收入限制的出租單位，開發商應將儘量增多單位數目，給區域中位數收入 (AMI) 30%至60%合資格及有需要的家庭。而收入受限的出售單位即應給 AMI 60%至100%的家庭，平均AMI不超過AMI 80%的。此外，開發商應增加家庭單位的供求數量。
- 3. 地面空間:** 開發商應盡可能尋求租戶為於區內小企業和提供社區用途為首。此地段根據波士頓圖書館設施評估的規格，有可能為圖書館發展用途的好選擇。無論如何，地下空間應該以活化街景及改善零售及商業用途，與及社區服務發展為首選使用。

4. 地段限制/ 約束: 建築物建議及興建將受到於鄰近, 持有地役權的CJ Washington, LLC有限公司的附屬酒店限制--RFP附錄有資料列出。

此外, 地段要與行人通道連接, 目的是提供更多予行人中段通行。探索更多創意策略, 以保持此通道連接的意向。

5. 停車:目前, 我們預計有些現有的公共停車位置,可能保留會成為新發展一部份。雖然, 目前沒有最低泊車要求的提供在此地段, BPDA 是不需要額外附加停車位數量; 但可能會爭設額外路邊停車車位予住宅居民, 但將不會超過以個住宅單位0.5泊車比例。任何泊車發展應盡以隱蔽式, 盡量以減低對市容及環境之影響, 發展亦應顧及包括地方給予自行車架、汽車租用公司(Zipcar, Enterprise CarShare) 及包括以Hubway基金的發展的自行車提供站。

6. 綠化空間: P-12地段的發展應顧及到現有 Eliot Norton公園是直接的穿過天滿 (Tremont)街。新建築物的興建於此地段, 將會影響到公園, 因講台正面將會勾劃出公園的周邊。鼓勵發展商為 Eliot Norton公園, 提供便利設施及與波士頓公園及文娛局合作, 為社區獻出利益。其他發展機會如加建綠色屋頂及其他戶外美化空間的機會。

城市設計指引

波士頓規劃發展局 (BPDA) 與社區協商後, 制定了以下設計指引, 以便通知有關人士, 對於發展期望的履行。

- 1. 建築高度:** 鑑於地段的各方面環境, 此地段有機會向高度發展興建。社區贊成以最高的高度發展, 以實現其建築的所有目標。地段位於中城文化區 (Midtown Cultural District) 的地區, 並在房屋優先重點區域的覆蓋區內, 即高度限制在250尺, 最高建築容積率(Floor Area Ratio) 為12.0。因區域條例減輕限制(zoning), 發展商或可以申請超過限制的高度。此外, 聯邦航空管理局 (FAA) 允許地段的高度為360尺, 需注意的是, 該地段最終高度將由FAA / Massport 決定。而最後, 建築高度的同意還必須符合波士頓公園 (Boston Common)及波士頓的公共花園 (Boston Public Garden)的影子規例 (Shadow regulations), 根據“保護公共公園”於1990年「麻州立法機關法案」第362章, 及麻州保護波士頓公園及公共花園定的法案”1992年的“立法機關法案第384章。

2. 公共安全: 鑑於這是一個密集發展的地區，其中圍繞着繁忙的商業、學校及文娛活動，應盡可能考慮和加強行人的安全，盡力的在這方面做得最好。天滿街 (Tremont St.)與 屋街 (Oak St.)西帶的交叉點，特別為注意，應該著眼於提高交通燈的改善和交通平靜疏導為特點。

設計策略則需要考慮到行人，汽車繁忙問題和其他交通工具，如自行車和智能電召汽車接送和下班時間。 |

3.設計思想及發展指引: 創造出租及出售的房屋機會是重點考慮，因此對歷史悠久的華埠及灣村 (Bay Village) 社區、鄰近小商務經營社區的持續發展及建設充滿動力，悠久的華埠社區，為取立之方向。

設計應該展現出一個活躍的街道牆壁，帶來新動力，使人重新融入街景，反映商業和零售空間的特色；整體發展應有助於改善街景，並加強華埠鄰近的天滿街和屋街西面之交匯處，同時帶出鄰里的建築特色。

4.環境保護：「城市設計指引」已經包括在「發展建議書」RFP之內，將詳細列明BPDA對發展的期望及為特定LEED認證水平的落實發與期望，以及要與現時發展標準保持一致。

#####