

P12c地塊的社區對話

歡迎和介紹！

天下為公

2022年11月21日
Zoom遠程會議



Zoom會議流程...

- 與會者可以透過聊天功能參與，也可以使用Zoom的「舉手」功能。當您點按「舉手」按鈕時，工作人員將取消您的電腦靜音。請注意背景雜音。
- 在講報期間，與會者可以透過聊天向主持人提交意見和問題。我們會在演講結束後答覆問題。
- 在討論部分，與會者可以和BPDA工作人員及其他與會者聊天。

Zoom使用提示！

這裡有一些Zoom使用者的提示。

控制項目位於螢幕底部。



隨時使用聊天鍵入評論或發問 – BPDA工作人員將主持聊天



要舉手，請按螢幕下方的「參與者」，然後在參與者方格中選擇「舉手」選項



靜音/取消靜音 – 簡報期間參與者將被靜音 – 在討論期間如果您舉手，而且輪到您說話，主持人將取消您的靜音



打開/關閉視訊

會議錄影...

- 本次會議將被錄影，並且應要求提供給那些無法實時參加Zoom活動的人。
- 此外，與會者也有可能使用他們的手機攝影機或其他設備來錄影。如果您不希望在會議期間被錄影，請關閉麥克風和攝影機。
- 如果您的攝影機和麥克風保持關閉，您仍然可以透過文字聊天功能參與。



boston planning &
development agency

討論和簡報的目標

P-12c地塊, 290 Tremont St (專案編號: Mass. R-92),
華埠South Cove都市改造區

介紹可能的開發指導原則草案, 納入私人開發P12c地塊的徵求建議書 (RFP),
以反映社區和城市的利益。優先考慮建設可負擔住房。

議程

P-12C地塊場地和背景審查

審查之前在社區研討會上制定的開發指導原則

審查關於未來場地可能的開發指導原則

地塊處置流程：徵求建議書和選擇開發商

社區的意見和問題

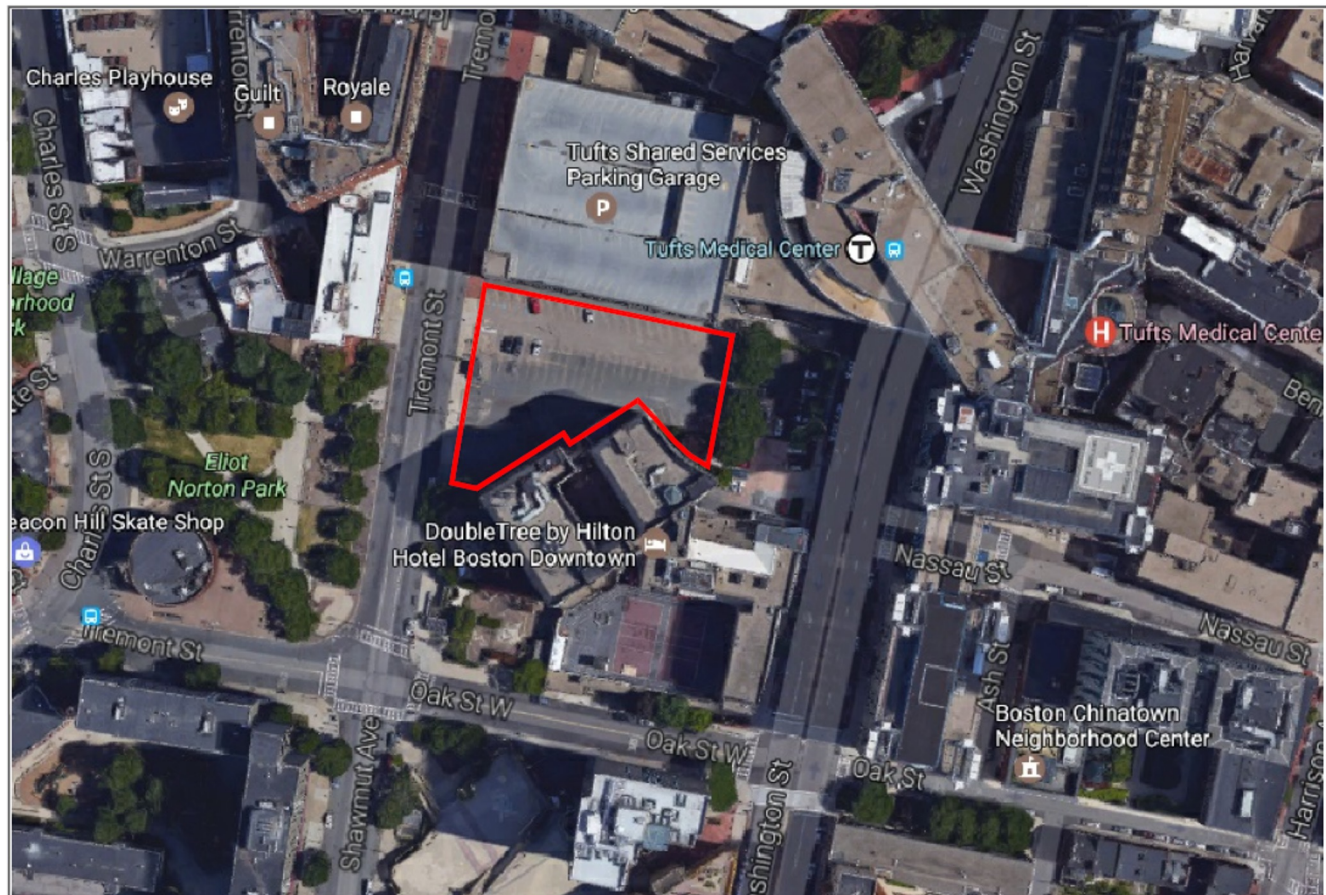
後續步驟

P-12c地塊場地審查



**boston planning &
development agency**

區域概況



之前的P12C暫定專案

- 在2018年12月的BPDA委員會上，選出了負責重新開發P12c地塊的開發商。
- 開發團隊由Asian CDC, Tufts Shared Services（相鄰車庫的所有者）、CJ Boston（相鄰DoubleTree酒店的所有者）和Milliennium Boston（從其Winthrop Center公寓專案中提供異地可負擔住房付款）組成。
- 專案包括大約200套可負擔房屋、Tufts車庫擴建、增加酒店和一個社區空間（計畫作為士頓公共圖書館分館）。
- 2021年，由於COVID-19疫情重創醫療保健、酒店業和公寓市場，合作夥伴的財務狀況受到嚴重衝擊，允許取消暫定專案。
- 請注意，BPDA的R-1地塊專案中目前包括了華埠波士頓公共圖書館（BPL）分館。



這次有什麼不同？

具有新的和不同的資金來源，可用於本場地的未來發展。

本場地沒有圖書館。現在將在R1，48-58 Tyler Street和49-63 Hudson Street的空地上設立圖書館分館。

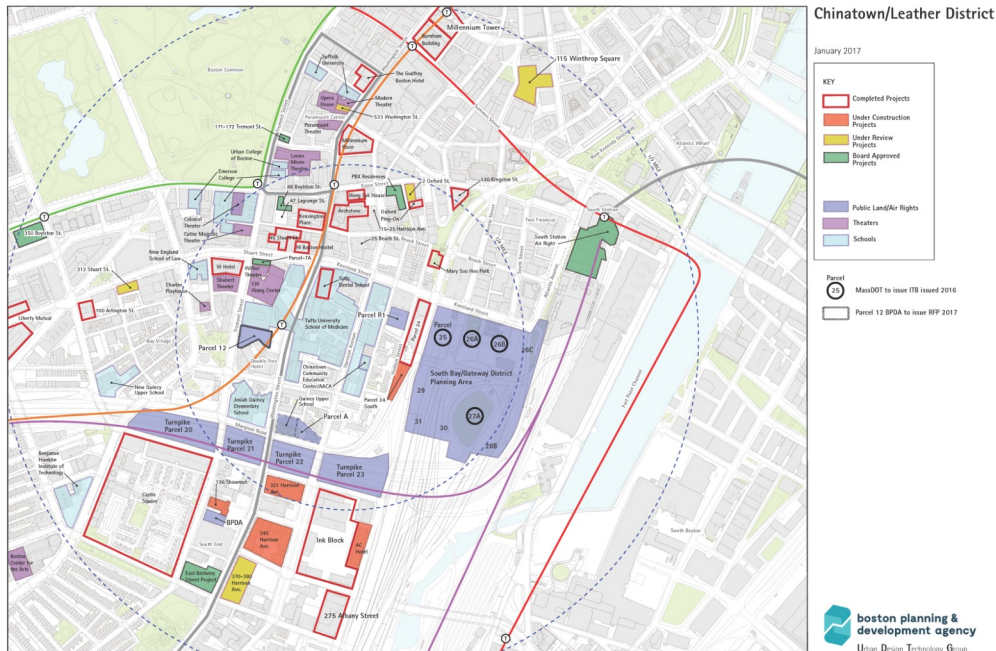
分區

分區 - 第38條中城文化區

- 正確高度為250英尺
- 容積率 (FAR) : 12.0
- 聯邦航空局 (FAA) 允許大約360英尺

覆蓋區

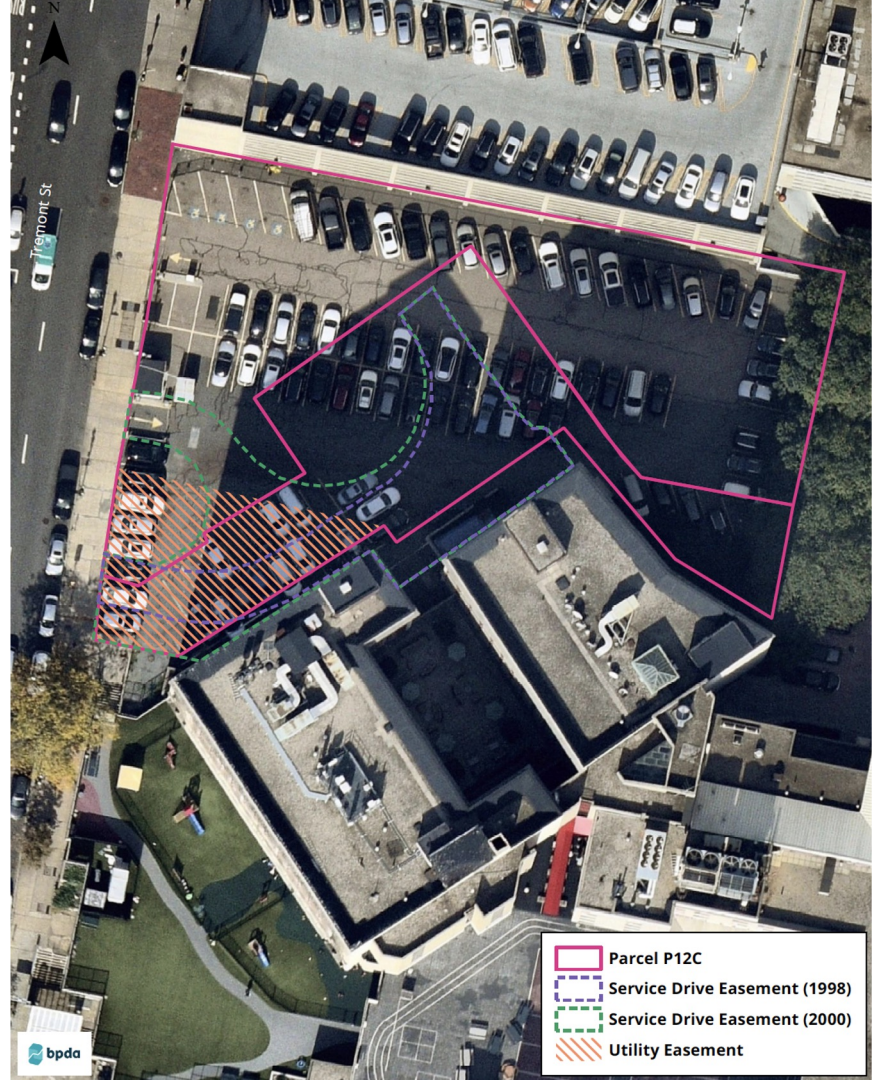
- 住房優先區
- 都市改造區
- 地下水保護覆蓋區
- 限制性停車場



第38條和中城文化區計畫的目標和目的

- 指導市中心的發展，促進波士頓的**平衡成長**；
- 促進中城的**混合用途開發**，以防止金融區和後灣的過度發展；
- 修復歷史悠久的劇院並為城市的非營利藝術團體建立新的文化設施，使中城成為該地區的表演和視覺藝術中心；
- **建設可負擔住房和商業機會以及控制該地區的機構擴張**，以保護生活品質，並為欣欣向榮的華埠社區提供擴展空間；
- 保護波士頓的歷史資源和公共開放空間....以及對環境有益的品質；
- 為社區服務提供新設施和擴建的設施；
- **鼓勵開發社區各階層都能負擔的住房**，在市中心建立一個新的住宅區。

場地限制



- Parcel P12C
- Service Drive Easement (1998)
- Service Drive Easement (2000)
- Utility Easement

華埠規劃和社區研究

- 2010年 華埠總體計劃
- 2015年 P12C華埠遠景研討會
- 2016年 P12C社區遠景規劃
- 2017年+2018年 P12C社區遠景規劃
- 2020年 華埠總體計劃更新
- R-1地塊社區遠景規劃

Chinatown Parcel R-1 Community Visioning Workshop 唐人街R-1地段社區

Context 背景
Parcel R-1 is owned by the BPDA and the Chinese Christian Church. It is the site of the former YMCA Bubble. Today the parcel is leased to Tufts University and is used as an employee parking lot by Tufts and Shared Services. Tufts long term lease and development rights were cancelled in 2018, making Parcel R-1 a potential site for a community-owned parcel. This workshop kicks off the process for creating a long term community vision for the parcel.

Agenda 议程
1. Kick Off 开场
2. Introduction 介绍
3. Chinatown Goals and User Groups 唐人街目标和群组
4. User Group Brainstorm: Needs and Uses 群組 brainstorm 活動：需求和用途
5. ...

Chinatown Parcel P-12 DISPOSITION PROJECT

PLANNING GOAL	STILL RELEVANT HERE?	NO LONGER RELEVANT HERE	UPDATE LANGUAGE - HOW?
Build a large-scale housing development 大規模發展房屋	✓		60%+ Affordable housing more lower income families more pedestrian friendly streets
Require 50% of total housing units to be affordable at 30% AMI to 60% AMI 50%可負擔房屋	✓		underground parking commercial for small business don't offer residents quality of life (poll, etc.) community activities
Enhance intersection of Tremont Street and Oak Street West to Chinatown neighborhood	✓		improve parking, more low parking to fit subsidies for people focus of
Include both commercial/retail space AND community space at ground level	✓		
Make Parcel P-12 a Chinatown community hub for all ages and family members	✓		
Have a moderate amount of GSF for parking; not to dominate street view More	✓		
Create open space via courtyard and small gardens			
Maximize height to maximize density while accounting for neighborhood scale			NO HOTEL! resident decision making role in project & developer throughout the community control beyond dept dev

Site Characteristics 地點
Etchings of the YMCA and past etchings of the YMCA in the building's facade are still visible.

Bordered by the backsides of three tall built, Medicine, 25 Kneeland, and One Greenway, R-1 is a three-sided lot (Tufts University, 75 Kneeland and One Greenway).

Handwritten notes on the right side of the page:
商店 Shops
餐厅 Restaurants
唐人图书馆 Library
会议室 Conference Room
停车场(户外) Parking-outside
大窗户 Big Windows
通道 (Tremont 街) Open passage to North
抽油烟机
一半政府楼一半市价房

Map showing Parcel R-1 location in Chinatown, bordered by Tufts University, One Greenway, and Reegle Wong Park. The Metropolitan and Mass Turnpike are also visible.

Parcel R-1 is 27,000 sq. feet with the northern 18,000 owned by BPDA and the southern 9,000 owned by the Chinese Christian Church of New England. Zoning allows for 6-8 FAR. R-1 地段的面積為 27,000 平方英尺，BPDA 擁有北邊的 18,000 平方英尺，紐英倫中華基督教會擁有南邊的 9,000 平方英尺。分區允許 6-8 FAR。

Prepared by Alex Bob and Daphne Xu 12/15/2018

社區遠景規劃所確定的領域 - 制定RFP開發指導原則的基礎

- 「混合用途的建築，有高比例的可負擔房屋機會，可能由市價住房進行補貼」
- 「擁有房屋所有權，最大限度增加機會」
- 「一些較大、家庭規模的住房」
- 「只要提供大量的可負擔性，高度可以接受」
- 「促進社區活動的公共區域」
- 「透過雜貨店、托兒、社區用途來振興底層空間」
- 「透過庭院區、露台、綠色屋頂區實現開放空間」
- 「重視青年和老年人的活動」

可能的開發指導原則草案

基於在以前的BPDA社區研討會上收到的回饋意見



**boston planning &
development agency**

可能的開發指導原則草案

指導原則	詳情
可負擔	優先考慮地區居民可負擔的最多住房單元。一些市價單元可以幫助補貼可負擔住房單元。兼具自有單元和租賃單元，以及不同數目的臥室。
商業	重振街景。滿足居民需求的商業和零售空間，如小企業、社區空間，例如可負擔的托兒所。
行人	修建連接Eliot Norton公園、Wang YMCA、Josiah Quincy小學和住房的行人通道，鼓勵行人通行。加強行人安全 - Tremont街和Oak街 - 交通號誌改造，增加減速帶。
行動力	優先考慮使用非車輛形式的公共交通。限制停車。
綠色空間	庭院、小花園區、綠色屋頂。
高度	開發至最大的允許高度，以實現所有期望的用途。聯邦航空局（FAA）規定限制在大約360英尺（大約36層）。
設計	確保開發能保留和提高社區的獨特物理特徵，符合周圍地區的總體規模，尊重住宅、商業和機構元素。

徵求建議書（RFP）和開發商選擇過程



**boston planning &
development agency**

様本RFP

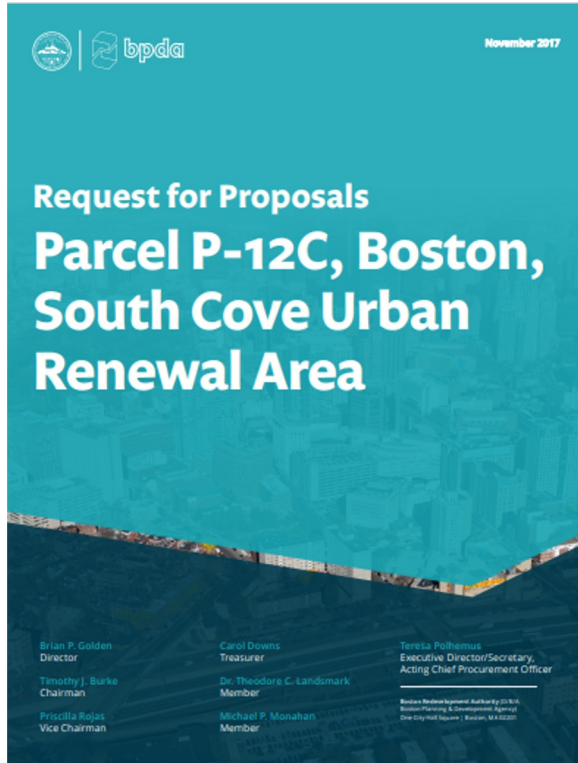


TABLE OF CONTENTS

Introduction	3
Property Details	7
Development Guidelines & Urban Design Guidelines	13
Minimum Submission Requirements	19
Comparative Evaluation Criteria	28
Ground Lease Price Proposal	33
Ground Lease Terms	34
Tentative and Final Designation Process.....	37
Submission Requirements after Tentative Designation	39

典型的比較評估標準：

多元化和包容計畫

- 評估計畫的全面性，為有色人種、婦女，以及少數民族和婦女擁有的企業（M/WBE）創造更多參與房地產開發的機會，包括使有色人種、婦女和M/WBE在開發前、施工和營運中盡可能參與的具體策略。計畫必須具體、實際，而且可執行。
- **這項標準占BPDA對每份提交建議書進行比較評估的25%。**

執行專案的能力

- 開發團隊的經驗和資格，擬議專案的開發和執行計畫的品質，執行擬議交付時間表的能力，開發和營運成本對於擬議開發專案的建設和營運是否準確。

卓越的開發計畫、設計和公共領域的貢獻

- 開發方案的描述，專案願景和設想，設計品質、創意和細節，專案與該地區的聯繫程度，以及對分區和監管要求的遵守情況。

財務報價和財務計畫的實力

- 股權、債務和資本資金來源的相對優勢；融資計畫的可行性，包括以前為複雜程度類似的專案融資的經驗

後續步驟

- BPDA將繼續從華埠社區收集更多關於可能開發的意見回饋。（即日起至一月）
- BPDA將在發佈徵求建議書（RFP）之前向社區提交一份草案。（一月/二月）
- BPDA將發佈徵求建議書並收集答覆。
- 然後，BPDA將審查所有提案。開發商也會將提案交給社區進行審查。
- 一旦提案被選中，開發商將開始許可流程並獲得融資。

社區對話：讓我們聽取您的意見！

謝謝您！



**boston planning &
development agency**