

A photograph of a city skyline with various skyscrapers and buildings under a clear blue sky. The image is partially obscured by a dark blue semi-transparent overlay at the bottom.

P-12 地段 處理發展 討論 和 研討會

January 19, 2017



**boston planning &
development agency**



boston planning &
development agency

討論和研討會的目標

部份P-12 地段在「南灣都市更新地區」(South Cove Urban Renewal Area (project No. Mass.R-92)) 內, 此地段為社區 "有意發展的地域"。

波士頓市政府及波士頓計劃發展局 (BPDA) 認為現時為處理這地段發展計劃的最好時候; 今天我們繼續從過去的研究資料及互動的社區討論中邁進。今天及將來會議目的是為著「徵求發展建議書」(REP) 作準備, 為日後私人發展商發展這地段時可以充分顧及到社區及城市兩者的需要。

議程

1. 簡介：BPDA團隊 和 時間表
2. P-12 地段 及情況
3. 我們現時知道的情況
4. (RFP) 徵求發展建議書 和 細則起草過程
5. 活動/分組討論
6. 下一步/回顧

1

簡介: BPDA 團隊 和 時間表



波士頓計劃發展局 (BPDA) 策劃組

部份的 P-12地段 剩餘區域 發展是由「波士頓計劃發展局」(BPDA) 及「社區發展部」(Neighborhood Development-DND) 管理, 其中包括以下

- 地產 和 地產處置
- 規劃和城市設計
- 發展回顧
- 房屋及符合規例
- 法律問題

時間表

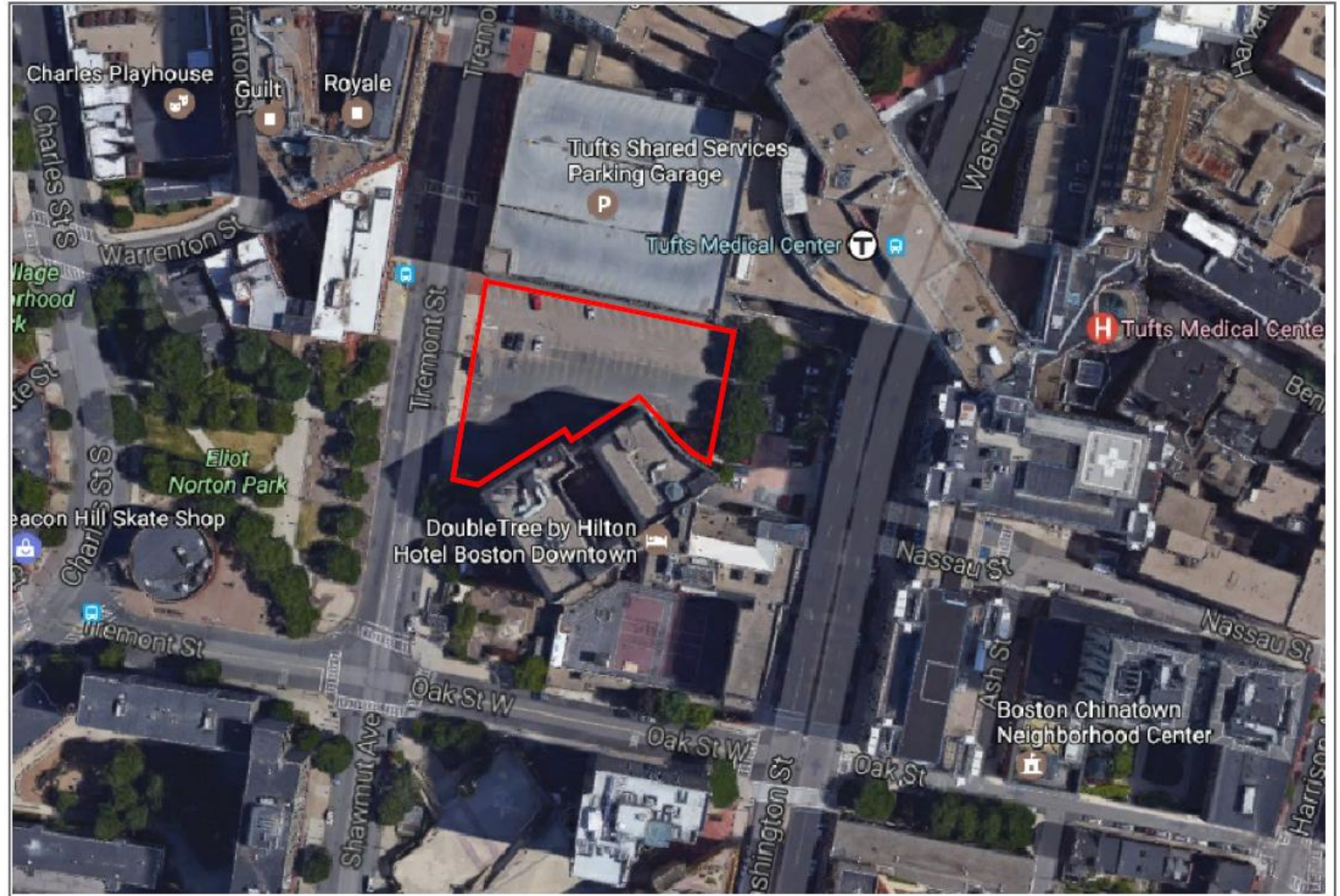
- 兩個公共資詢研討會:
 - 研討會 #1: 1月19日, 2017 *過程簡介/ 討論會*
 - 研討會 #2: 2月/ 3月(有待決定)TBD, 2017 *審查/評論細則起草*
- 徵求發展建議書(RFP) 發佈的暫定日期 : 2017年春季/夏季
- 徵求發展建議書(RFP) 回覆期 [在發佈的 (60-90日)]

2

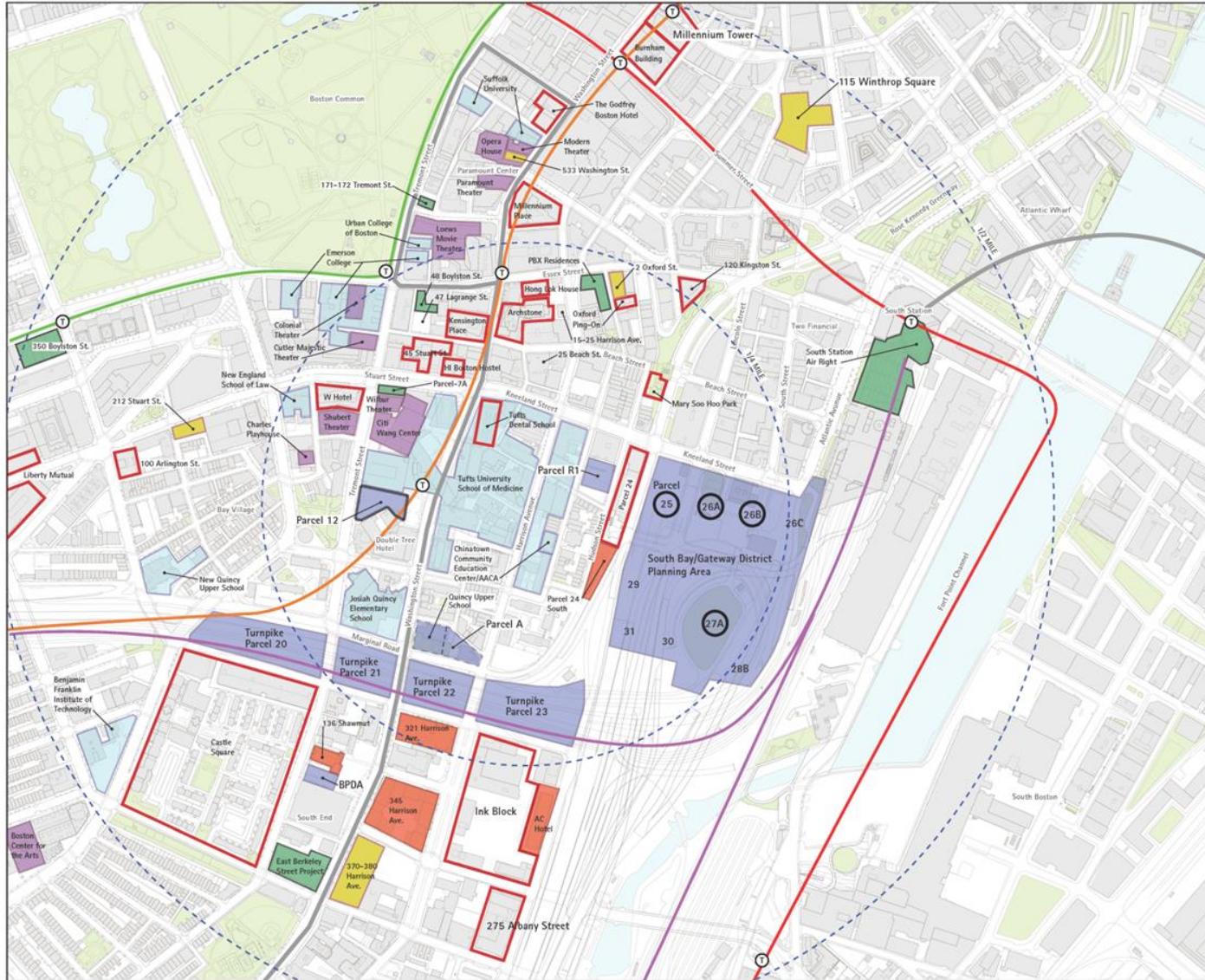
P-12 地段環境 及情況



區域 附近環境及情況

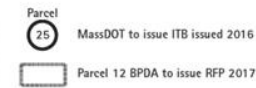


區域 附近及環境



Chinatown/Leather District

January 2017



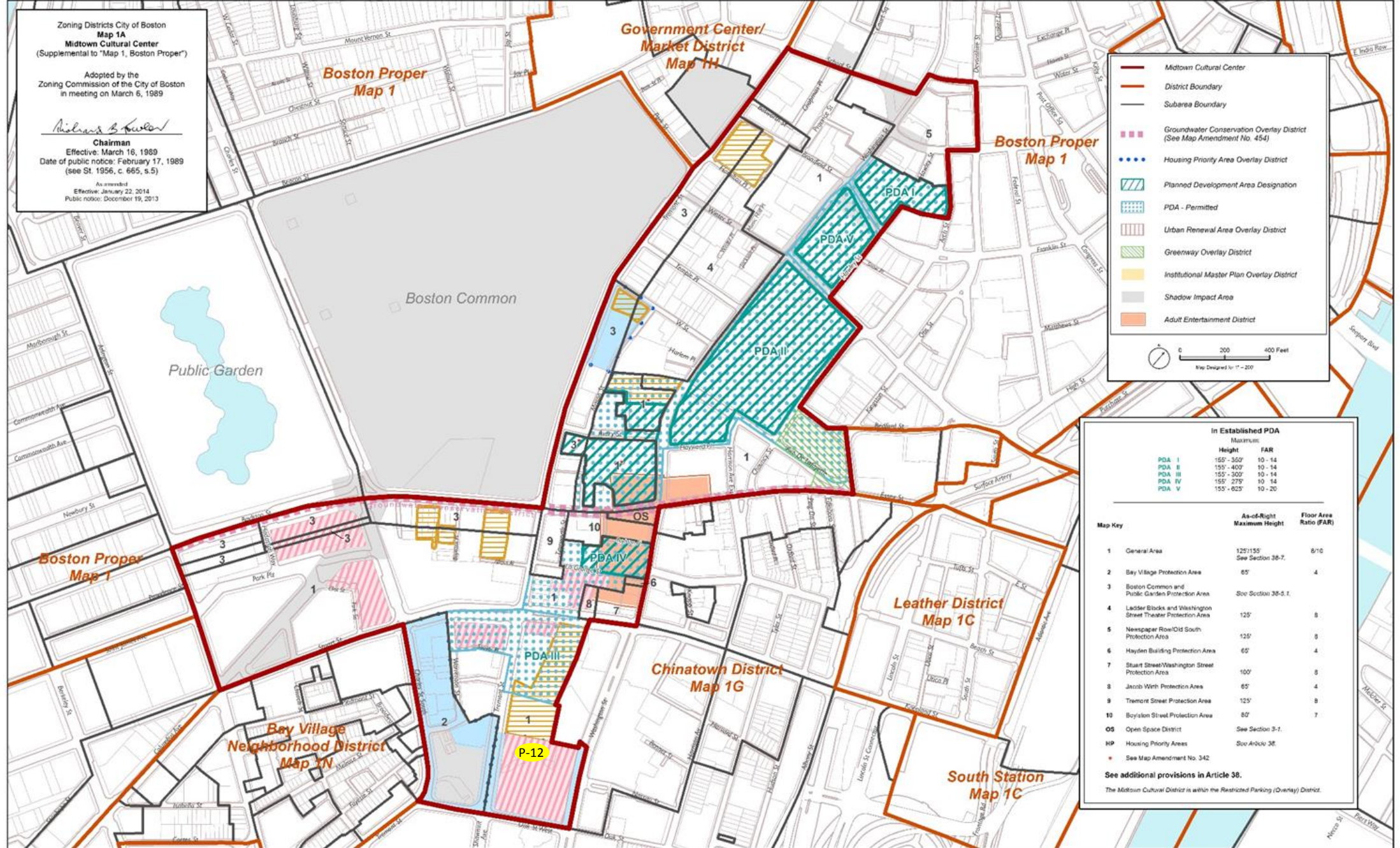
Zoning Districts City of Boston
Map 1A
Midtown Cultural Center
(Supplemental to "Map 1, Boston Proper")

Adopted by the
Zoning Commission of the City of Boston
in meeting on March 6, 1989

Richard B. Sullivan
Chairman

Effective: March 16, 1989
Date of public notice: February 17, 1989
(see St. 1956, c. 665, s.5)

As amended:
Effective: January 22, 2014
Public notice: December 19, 2013



Legend

- Midtown Cultural Center
- District Boundary
- Subarea Boundary
- Groundwater Conservation Overlay District (See Map Amendment No. 454)
- Housing Priority Area Overlay District
- Planned Development Area Designation
- PDA - Permitted
- Urban Renewal Area Overlay District
- Greenway Overlay District
- Institutional Master Plan Overlay District
- Shadow Impact Area
- Adult Entertainment District

Scale: 0 200 400 Feet
Map Designed by: 11 - 201

In Established PDA

	Maximum Height	FAR
PDA I	155' - 360'	10 - 14
PDA II	155' - 400'	10 - 14
PDA III	155' - 300'	10 - 14
PDA IV	155' - 275'	10 - 14
PDA V	155' - 625'	10 - 20

Map Key	As-of-Right Maximum Height	Floor Area Ratio (FAR)
1 General Area	125/155' See Section 36-7.	8/10
2 Bay Village Protection Area	65'	4
3 Boston Common and Public Garden Protection Area	See Section 36-5.1.	
4 Ladster Block and Washington Street Theater Protection Area	125'	8
5 Newspaper Row/Old South Protection Area	125'	8
6 Hayden Building Protection Area	65'	4
7 Stuart Street/Washington Street Protection Area	100'	8
8 Jacob Worth Protection Area	65'	4
9 Tremore Street Protection Area	125'	8
10 Boylston Street Protection Area	80'	7
OS Open Space District	See Section 3-1.	
HP Housing Priority Areas	See Article 38.	
* See Map Amendment No. 342		

See additional provisions in Article 38.
The Midtown Cultural District is within the Restricted Parking (Overlay) District.

第 38 條款 及 「中城文化區」 計劃 目標 及 目的

- 直接在市中心 (downtown)發展 及 推動波士頓 平衡的發展
- 防止 金融區 (Financial District) 及 後灣區 (BackBay) 過度的發展, 推動於Midtown (中區) 綜合發展用途
- 恢復中區代表性: 為文化藝術區, 恢復 歷史代表性劇院及 增建區地區為非營利機構藝術社區
- 維護生活質素: 通過在唐人街創造可負擔成房屋及商業機會 及 控制集團機構擴張於這區
- 保護波士頓的歷史資源和公共開放空間...和環境有益的生活, 環境保護
- 為社區服務提供新的和擴大需要設施
- 環境保護 締造新種市中心住宅社區, 鼓勵房屋發展為可負擔性, 顧及到整個社區需要

區域分配情況

分區/地域 - 第 38 條款 - 中區文化區域

- 高度定位 250 尺
- 佔地面積比率
- 美國聯邦航空總署 (FAA) 允許大約 360 尺高

覆蓋區域

- 房屋/建房 主要地區
- 城市規劃更新
- 地下水保護覆蓋區
- 停車限制

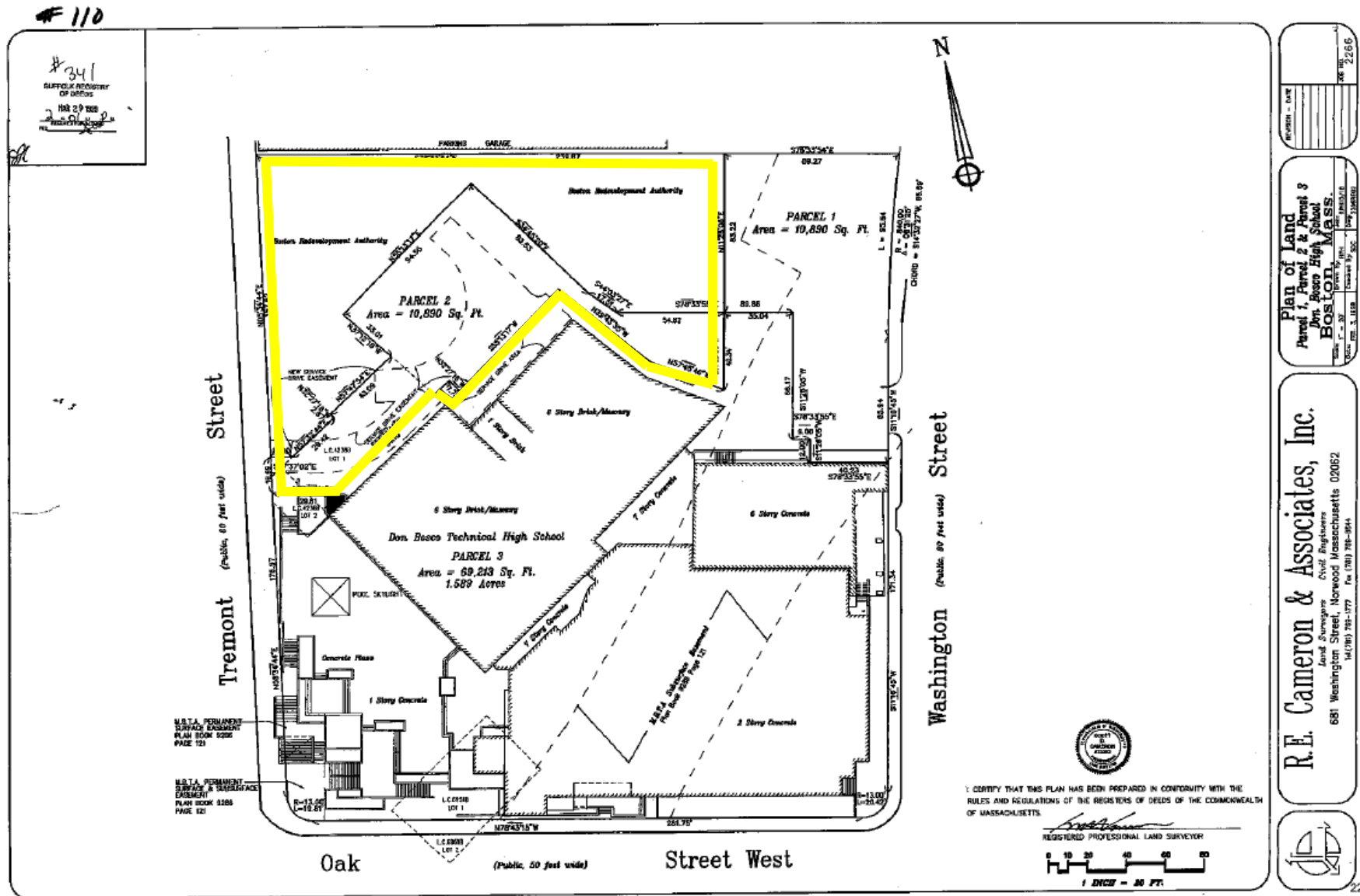


城市更新

-用途及面積受制於 [南灣市區重建計劃] South Cove Urban Renewal Plan 簡稱「計劃」(the “Plan”)

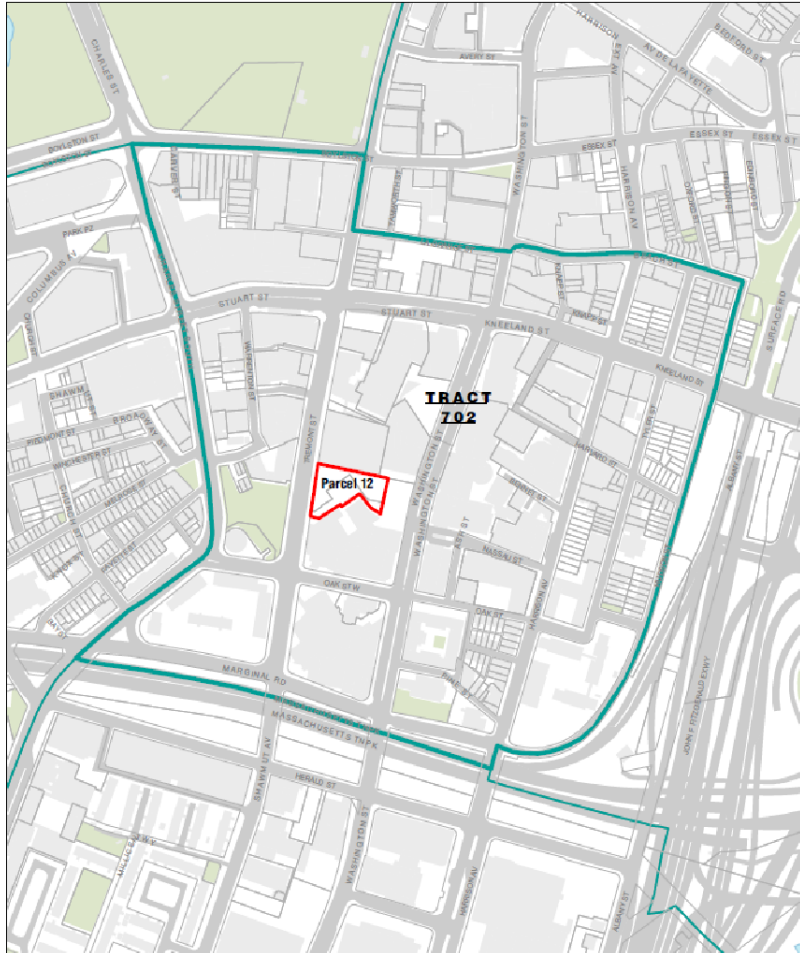
-發展計劃可能需要作少許修改

地段



約29,000平方英尺

人口統計 資料



Chinatown

人口統計

	種族/族裔			
	2011-2015 估計			
	Tract 702		Boston	
	數字	百分率	數字	百分率
亞裔人	3,567	62%	60,588	9%
白人, 非西裔	1,792	31%	295,886	46%
西裔或拉丁裔	194	3%	122,317	19%
黑人或非裔美國人	90	2%	163,999	25%
其他	16	0%	51,305	8%
兩種 或兩種種族以上	105	2%	29,566	5%
總數	5,724		650,281	

Source: US Census Bureau, 2011-2015 American Community Survey Estimates.
Hispanics and Latinos may be of any race, so the sum of the percentages will add to over 100%

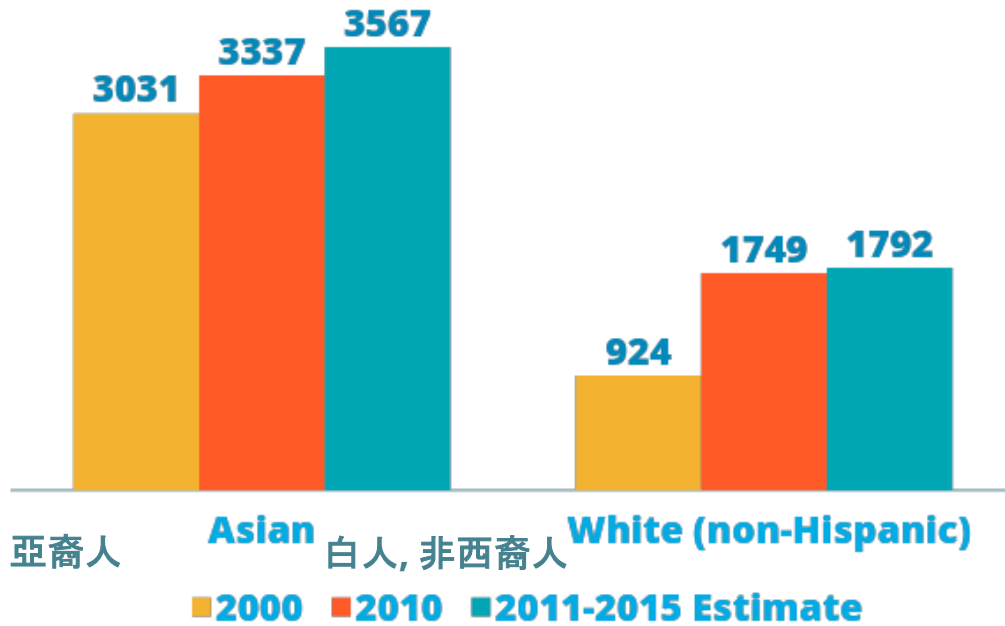
人口統計 資料

Population

人口

白人, 非
西裔人

**Asian and White (non-Hispanic)
Population, 2000 to 2015, Tract 702**

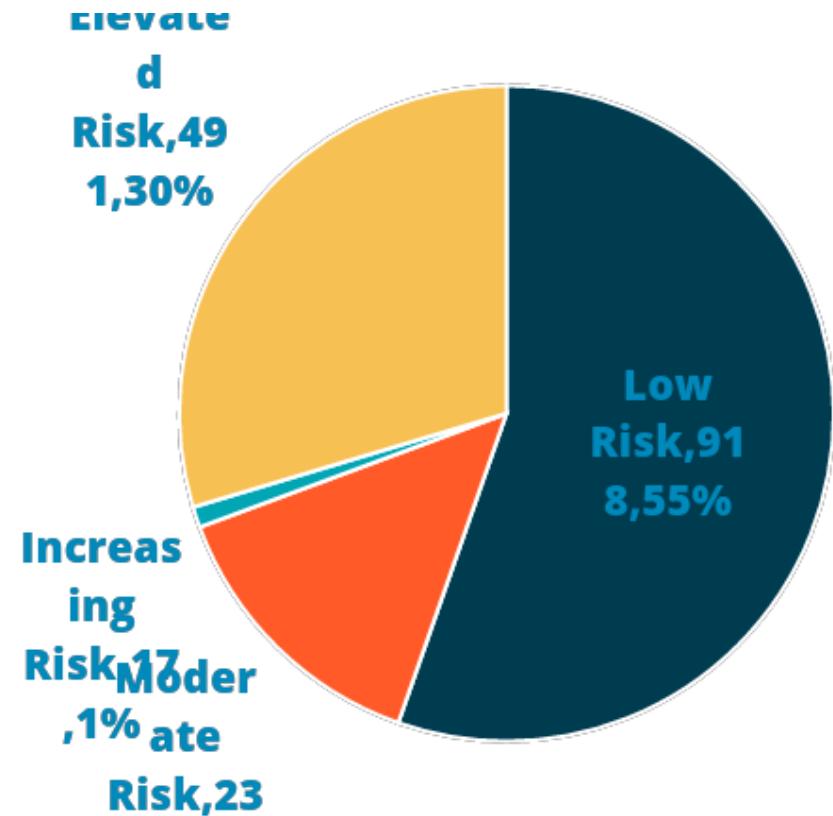


Source: US Census Bureau, 2000 Census, 2010 Census, & 2011-2015 American Community Survey Estimates.



**boston planning &
development agency**

Risk of Displacement 無居風險



房地產市場

租金

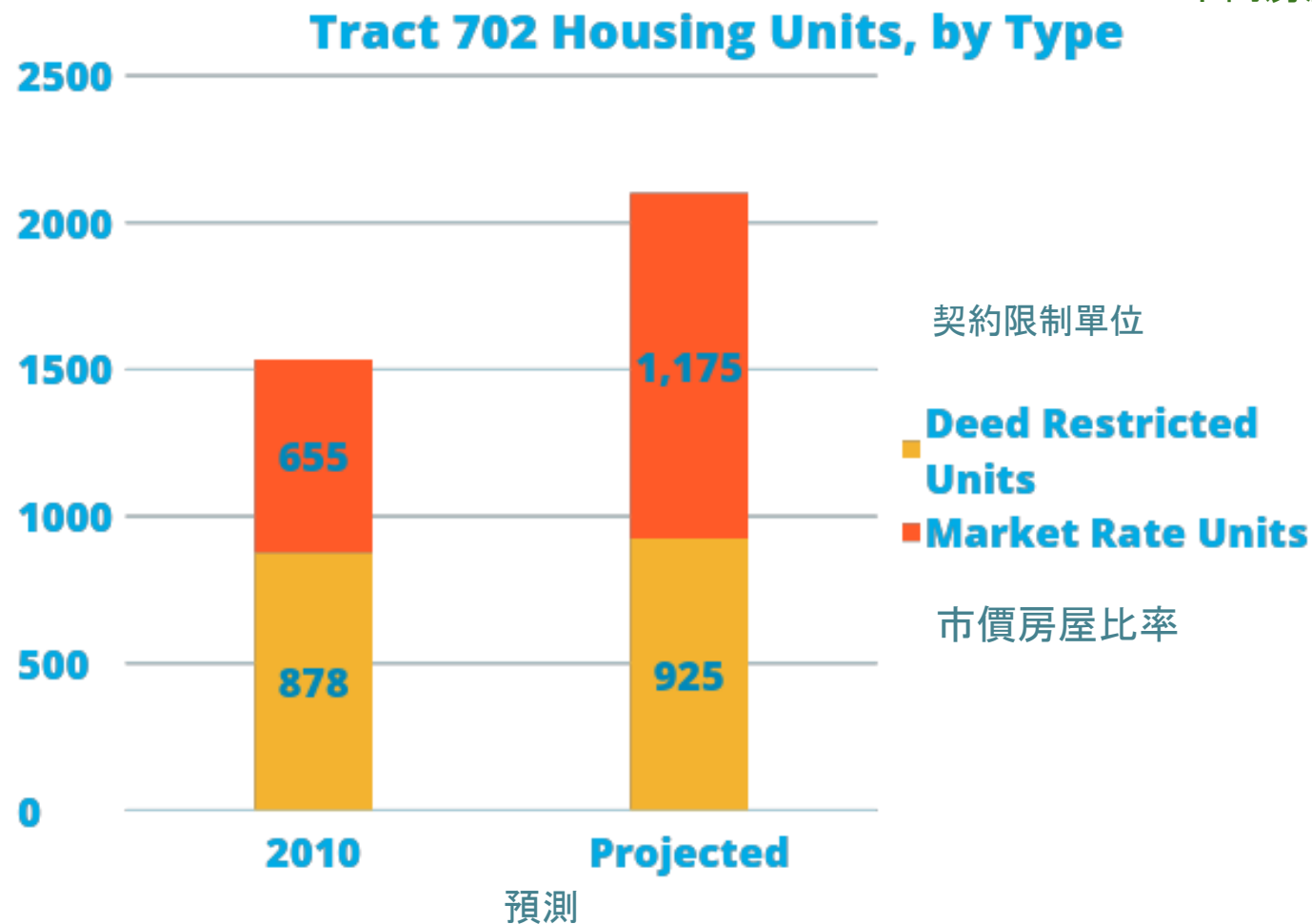
租金	Tract 702			Boston		
	FY2015	FY2016	變化, FY2015-FY2016	FY2015	FY2016	變化, FY2015-FY2016
Median Rent	\$ 3,600	\$ 3,825	6.3%	\$2,100	\$ 2,299	9.5%

Sales Prices (Condominiums) 銷售價格 (公寓)

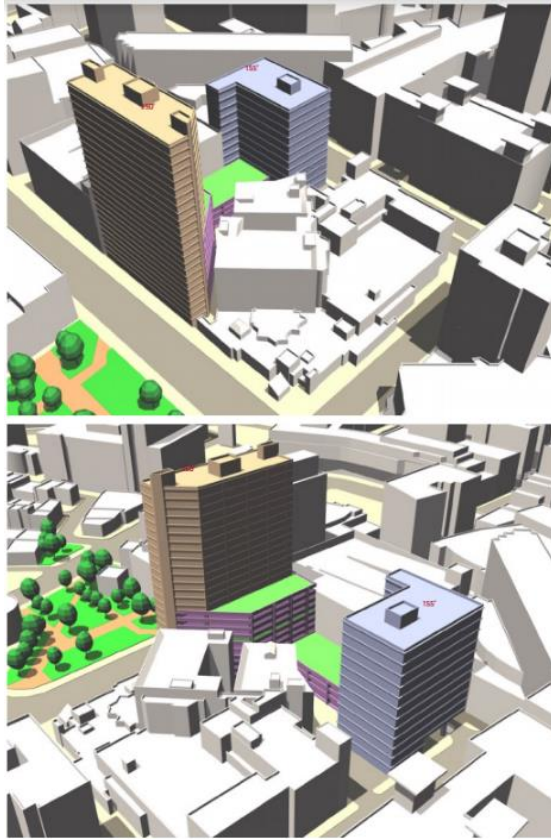
	Tract 702			Boston		
	2014	2015	變化, 2014-2015	2014	2015	變化, 2014-2015
中位數銷售價格	\$ 900,00	\$ 1,122,500	24.7%	\$ 470,000	\$ 525,000	11.7%
中位數\$/每尺	\$ 994	\$ 1,013	1.9%	\$ 528	\$ 572	8.3%

房地產 管道

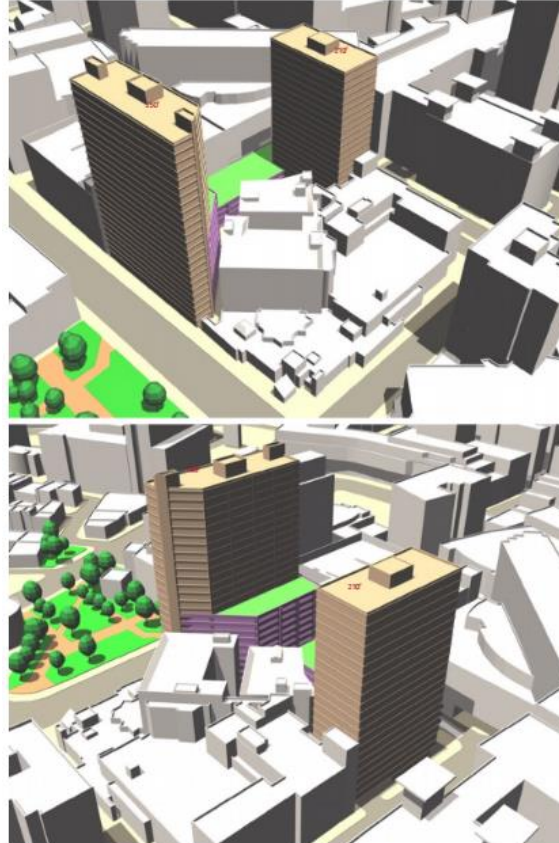
不同房屋類型



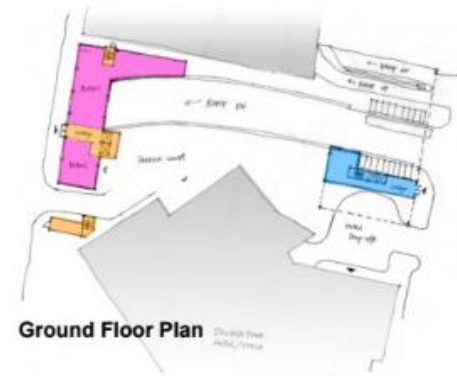
過去的研究顯示：波士頓重建局 Boston Redevelopment Authority



Option-A FAR 10.2
 140 Units
 324 Parking Spaces
 5,000 Sq.Ft. Retail
 112,000 Sq. Ft. R/D



Option-B FAR 12
 200 Units (140+60 Units)
 324 Parking Spaces
 5,000 Sq.Ft. Retail
 60 Hotel Rooms



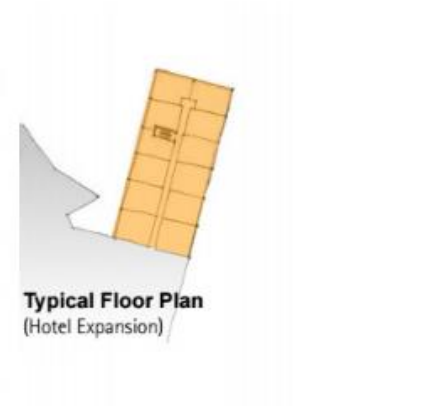
Ground Floor Plan



Lower Floor Plan



**Typical Floor Plan
 (NEMC Expansion)**



**Typical Floor Plan
 (Hotel Expansion)**

回顧過去：2010年華埠整體計劃(Chinatown Master Plan) – 社區對未來的願景

整體目的

1. 強化及保護唐人街為 **主要通道**
2. 確保及保護 **現有可負擔成房屋**
3. 放大房屋需要 給予 **低、中收入家庭**
4. 建立、了解及締造社區及經濟發展機會給予本地居民、顧及本地亞裔社區及鄰近機構、市中心及歌劇區各方的需要
5. 提高 **公共安全、改善行人過路環境** 及 **強化交通規劃**
6. 培養健康 **清潔生活環境**
7. **擴大市民使用公共空間、開放地方及公園**
8. 制定提高 **生活質素**的政策
9. **增加公民參與**
10. **重新連接唐人街與鄰近地區**

回顧過去：2010年華埠整體計劃 – 社區對未來的願景

“因為這地段的面積形狀及地點，如果決定要發展房屋，將有一定的困難：這地段位於酒店及停車場之間，一旦發展房屋，必須深入研究了如何興建及善用才會把發展可負擔整房屋為最佳。

回顧過去研究顯示: 2015 年 波士頓社區對P-12 地段的願景

互動的社區研討會和關注小組 為了解社區對於P-12地段的願景

以下是一些關注的題目:

1. 經濟方便

- 現時價值(淨值)
- 收入中位數 (AMI)

2. 區域限制

- 第 38 條款 - 中區文化區域 (Midtown Cultural District) 住房優先區
- 南灣都市更新區域
- 佔地面積比率 (FAR) 12/ 高度 250尺

3. 設計參考

- 利用牙簽及軟糖來製造 可負擔性房屋 房屋塑性, 顧及到經濟方便、區域限制及設計
- 利用模型磚塊 製造3D 房屋模型



過去計劃參考：華埠社區對P-12地段的願景

發展計劃優先注意事項及提議：



• 建立 大型房屋發展計劃

• 規定以總房屋單位的 **50%百分比**來興建可負擔性房，以30%的AMI 到60% AMI 為合資格收入準則

• 提高及疏導 天滿街 (Tremont Street) 及屋街 (Oak Street) 西面到唐人街行人路交通

• 增加 地面 商業/零售空間和社區空間

• 將P-12地段 成為唐人街 社區居民凝聚地方，歡迎不同年紀及家庭到訪

• 實行一個以**GSF**適中泊車數目，車輛不會全面佔據區內街景

• 建立開放空間於小花園 及增設公共小花園

• 着重建築平衡高度與密度，同時考慮到鄰近建築物區域 得以平衡

P-12 地段現時用途

- 100個公共泊車位、由LAZ泊車公司管理，合約由徵求建議書(REP)及公共競投而得
- 泊車費收入幫助支持「波士頓計劃發展局」計劃項目
- 泊車用途 有助本地戲劇區、醫院及商業用途使用
- 提高方便
- 用途實際



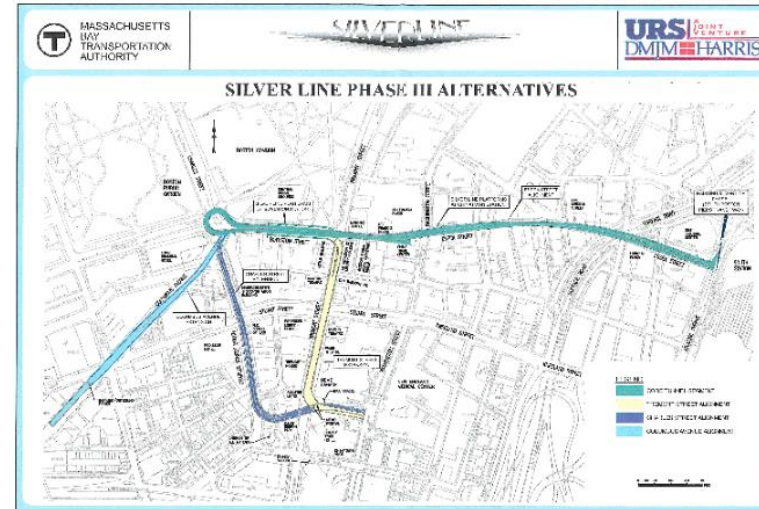
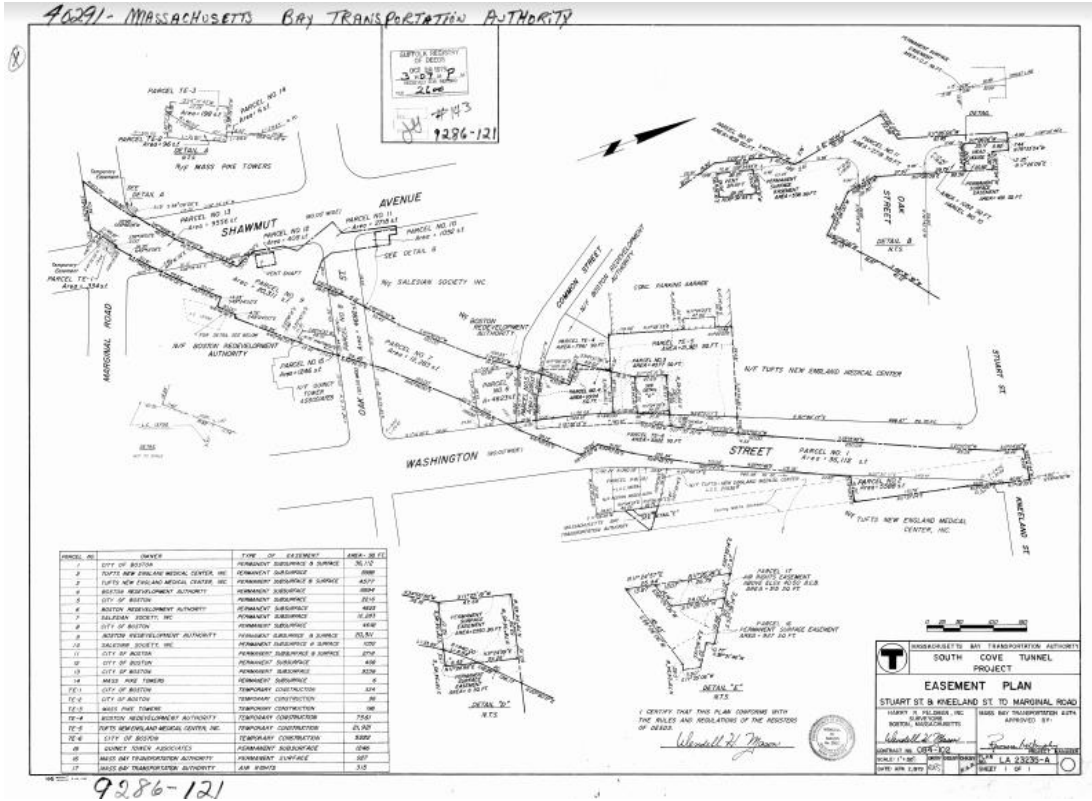
3

我們現知的情況

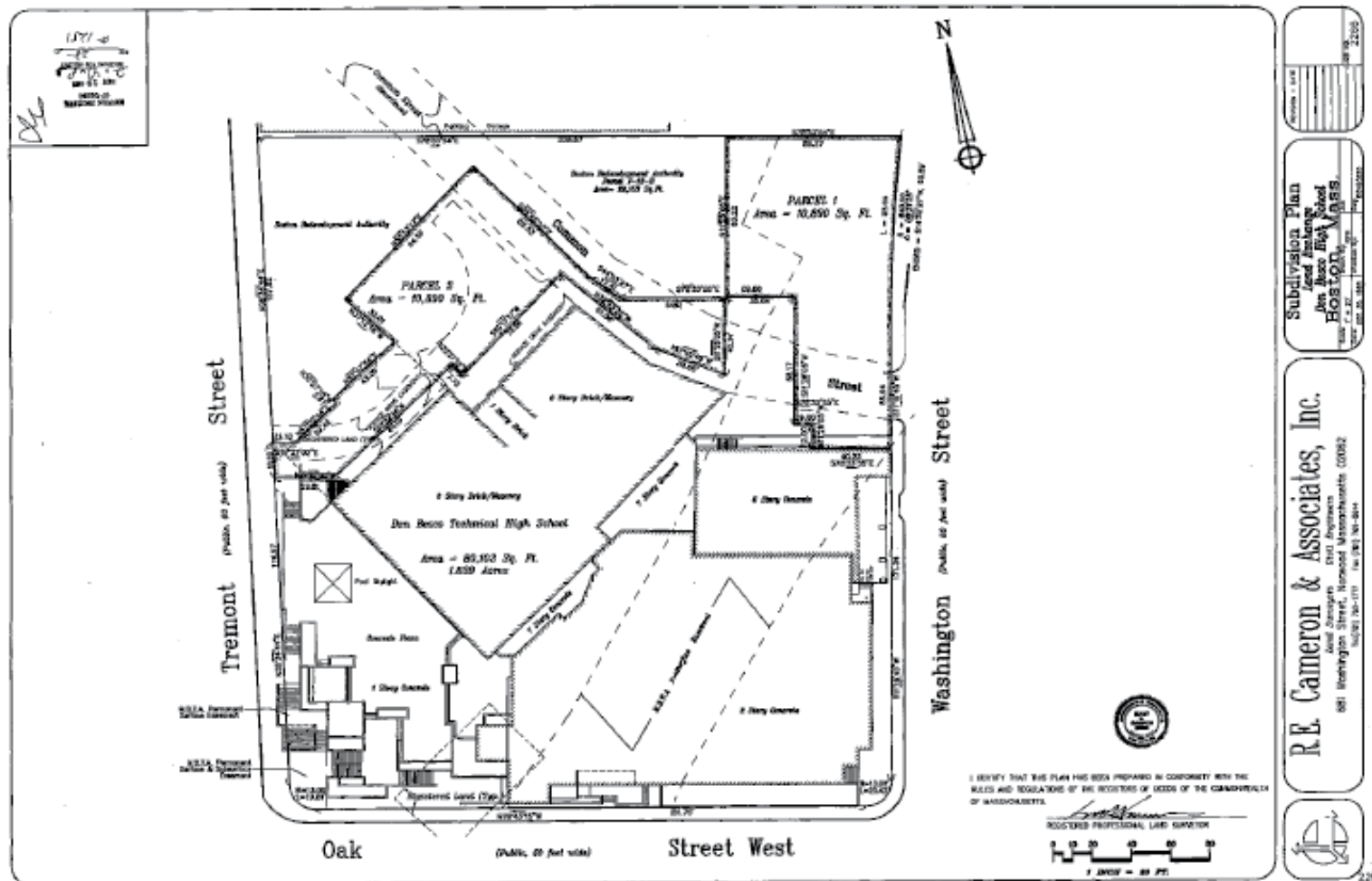


**boston planning &
development agency**

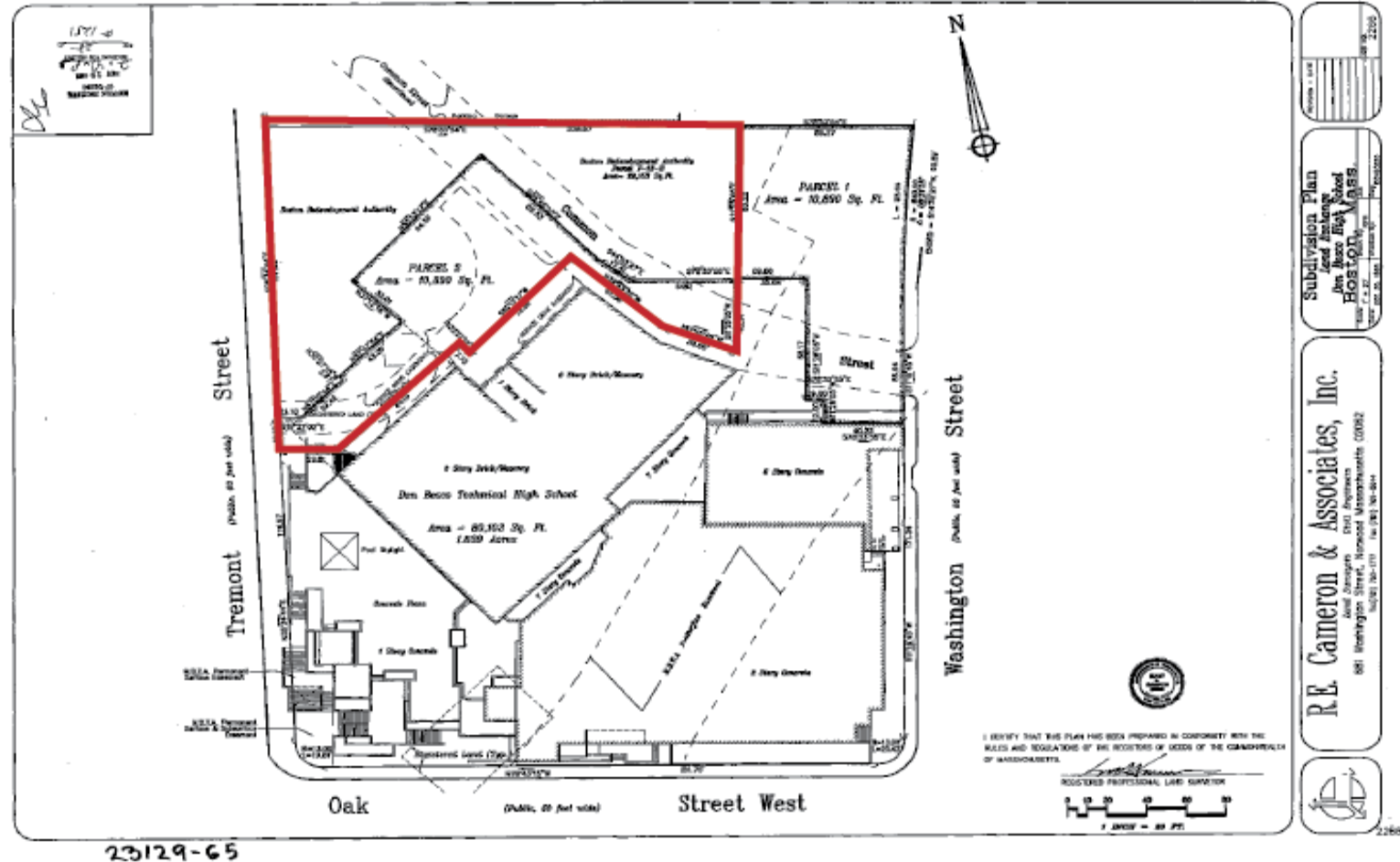
地段研究分析及位置限制 MBTA (地鐵公司)



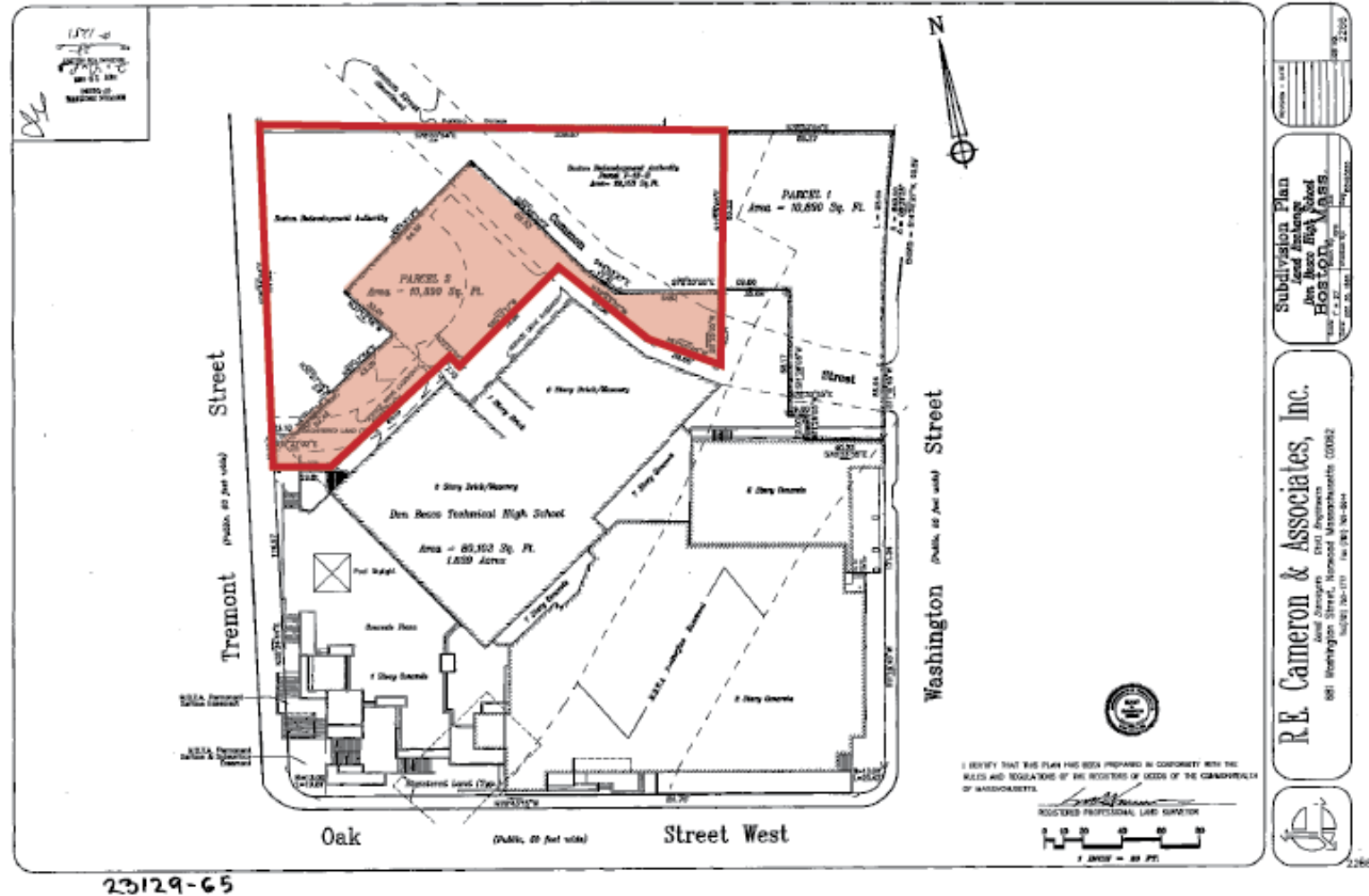
地段分析研究及位置限制 - 地段 為 (CJ 華盛頓街 Washington Street LLC 公司 擁有)



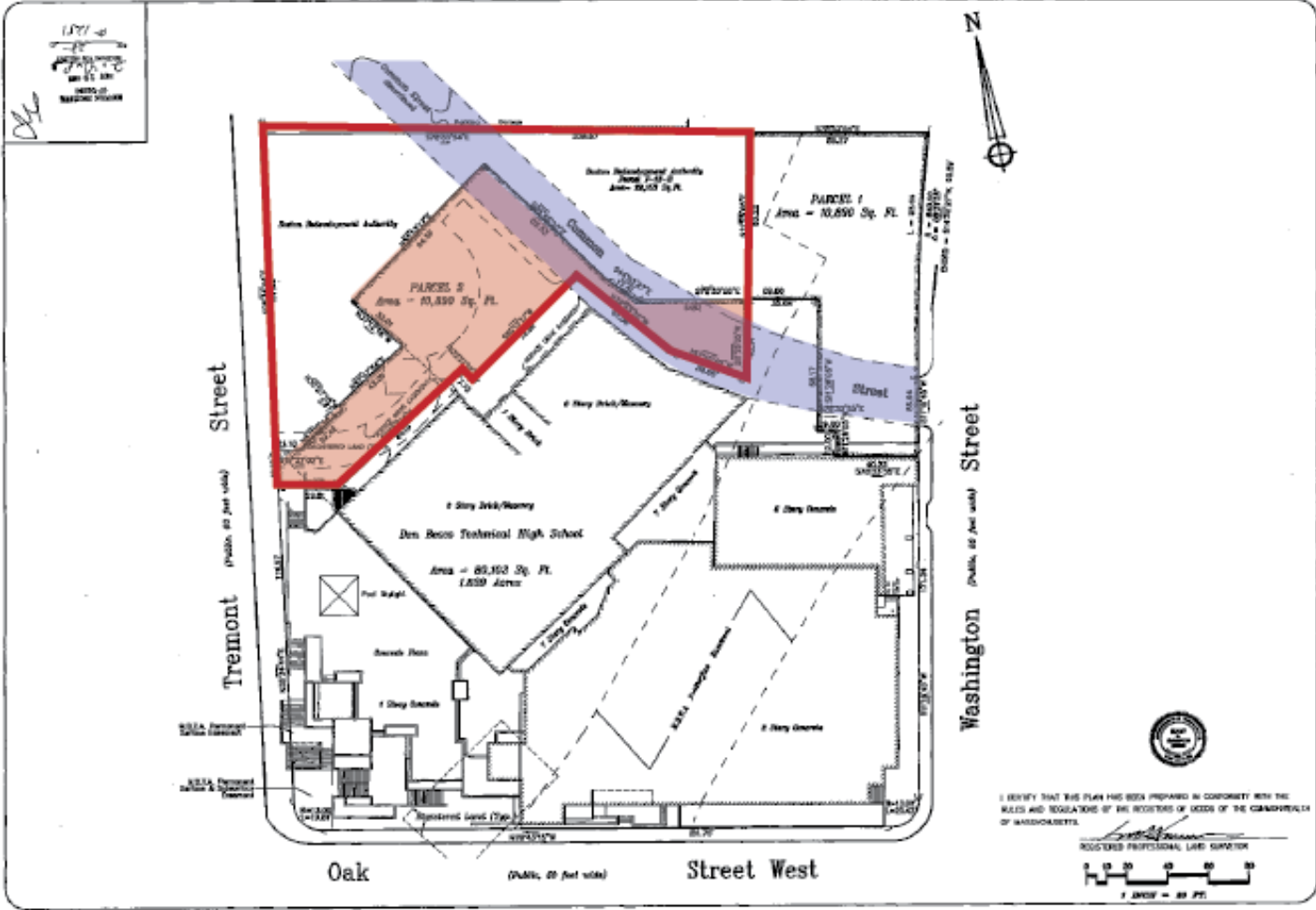
地段分析研究及位置限制- P-12地段 部分 為波士頓重建局 (Boston Redevelopment Authority) 擁有



地段分析研究及位置限制-到 (CJ 華盛頓街 Washington Street LLC 公司)

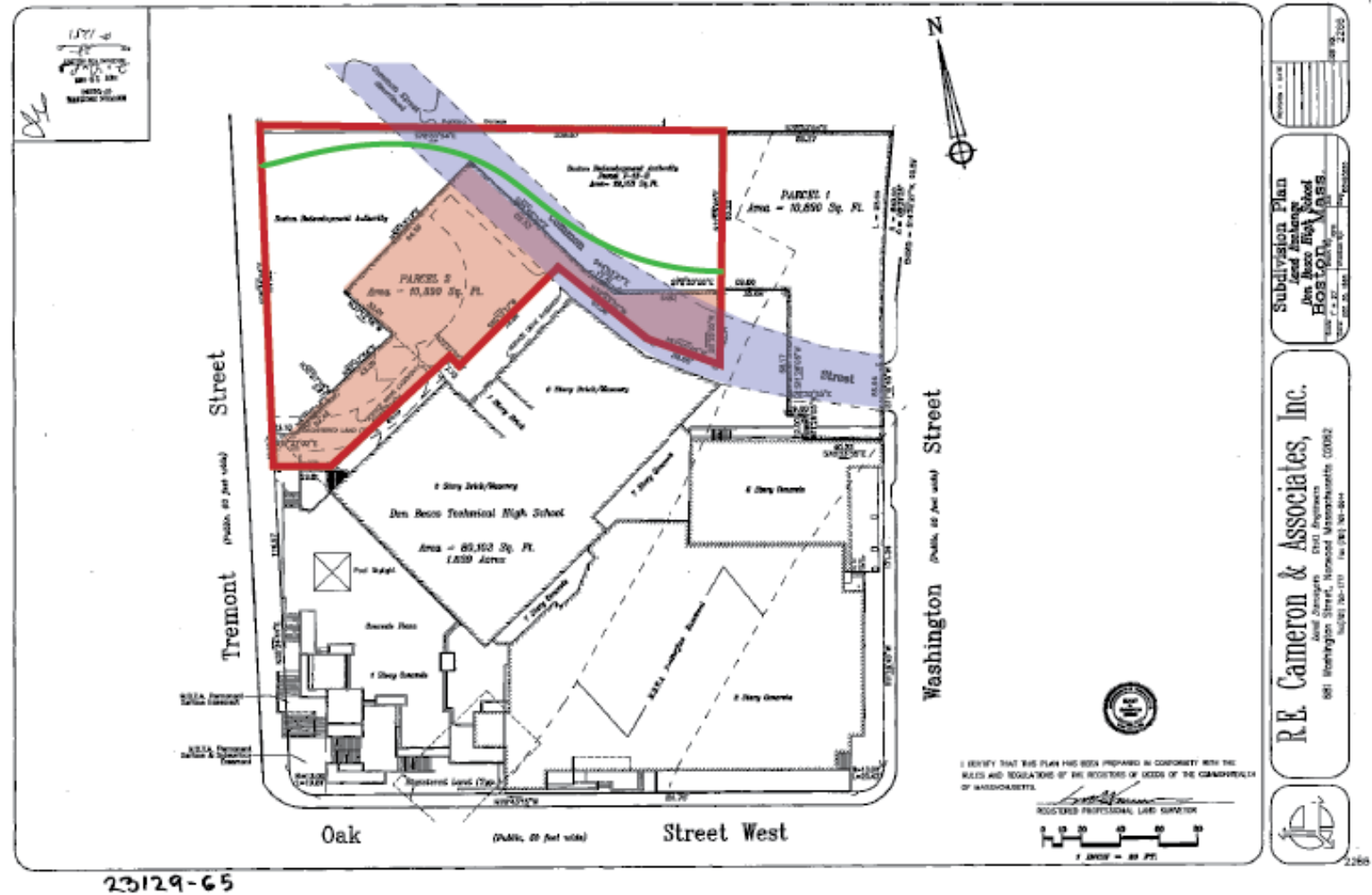


地段分析研究及位置限制 - 中斷 Common (金民)街



23129-65

地段分析研究 和 地點要求- 連接行人



4

徵求建議書 (RFP)指南 和起草過程

徵求發展建議書 (RFP) 內容和結構

- 徵求發展建議書 (RFP) 必須包括清楚例明用途樣本、鄰近發展及符合法律要求
- 徵求發展建議書 (RFP) 須包括 「比較及評估資料」 進一步解釋建議發展書及如何有效地評估提案
- 評估標準包括發展理念、發展團隊經驗、財務能力、財務落實可行性、設計要求及其他等等.
- 今天開會討論重點-起草計劃方針及指引
- 發展指引及方針須定下預期項目：必須包括可負擔性房屋、建築物特色、建築物用途、說明社區得到的利益等
- 發展指引必須說明如何發展概念及設計
- 透過已租地轉讓方式給發展商

5

研討/分組討論



指引 優先次序及須注意事項

2016年Charrette 社區的資料

- 建築大規模 房屋發展
- 規定以總房屋單位數量的**50%**來興建可負擔性房屋，以30%的AMI 到60% AMI 為合資格收入準則
- **提高及疏導 天滿街 (Tremont Street) 及 屋街 (Oak Street) 西面到唐人街 行人路交通**
- |增加 地面 商業/零售空間和社區空間
- 將P-12地段 成為唐人街 社區居民凝聚地方，歡迎不同年紀及家庭到訪
- 實行一個以中等**GSF**的泊車數目，車輛不會全面佔據區內街景
- 建立小花園開放空間 及增設公共小花園
- 着重建築平衡高度與密度，同時考慮到鄰近建築物區域 得以平衡

從「波士頓計劃發展局」BPDA 其他研究資料

- 房屋發展為首要
- 配合多元化用途
- 配合社區公共景觀
- 容許興建高度去配合社區得到的利益/優先需要
- 公共藝術及其他公共景觀 與設施的配合

分組 討論表

PLANNING GOAL 規劃目標 <small>(taken from the 2016 Community Visioning for Parcel P-12)</small>	<small>仍是重要 STILL RELEVANT HERE?</small>	<small>不再重要 NO LONGER RELEVANT HERE</small>	<small>需要更新 - 那一方面? UPDATE LANGUAGE - HOW?</small>
建築大規模 房屋發展 (Build a large-scale housing development)			
規定以總房屋單位數量的50%來興建可負擔性房屋，以30%的AMI 到60%AMI 為合資格收入準則 I (Require 50% of total housing units to be affordable at 30% AMI to 60% AMI)			
提高及疏導 天滿街 (Tremont Street) 及屋街 (Oak Street) 西面到唐人街 行人路交通 Enhance intersection of Tremont Street and Oak Street West to Chinatown neighborhood			
增加 地面 商業/零售空間和社區空間 Include both commercial/retail space AND community space at ground level			
將P-12地段 成為唐人街 社區凝聚不同年紀及家庭的社區地方 Make Parcel P-12 a Chinatown community hub for all ages and family members			
實行一個以中等GSF的泊車數目 ，車輛不會全面佔據區內街景 Have a moderate amount of GSF for parking ; not to dominate street view			
建立小花園開放空間 及增設公共小花園 Create open space via courtyard and small gardens			
着重建築平衡高度與密度 ，同時考慮到鄰近建築物區域得以平衡 Maximize height to maximize density while accounting for neighborhood scale			