華埠及皮革區中央幹道諮詢委員會

地段 24 開發原則

引言

爲使地段 24 提案書的設計和使用特徵獲得社區和市府支持，因而訂定此等開發原則，特別爲引導準備提案者，應用波士頓市的政策和規定，包括華埠主計劃以及區域劃分規定。

地段說明

- 中央幹道及隧道的地段 24 約佔地 58,000 平方呎，因移除現有中央幹道的公路建築而形成，（見所附地圖）。地段北以汝倫街、東以奧本尼街延伸段、西以乞臣街爲界。

周圍市區

- 地段 24 位於波士頓市中心三個商業區的交界，北、西兩面毗鄰華埠，華埠是本市人口最稠密的區域之一，其建築物有四層樓的排屋，也有 225 呎高的大樓；地段西面的塔芙士紐英倫醫院，有 50 至 150 呎高的舊樓宇，亦有 150 至 250 呎高較新的研究及門診大廈；地段東北的皮革區，其樓宇高度爲 75 至 100 呎，商界、零售業、住宅及餐館業混合其中。奧本尼街東面是南灣區，該區主要供交通使用，作爲公路、坡道、隧道及橋樑，連接中央幹道、東南快速公路、麻州收費公路、泰德威廉士隧道以及南車站運輸中心。南灣目前正在進行一個單獨的社區規劃，這個規劃過程將爲該區的發展建立用途與設計平衡的指導原則。市區的核心，包括金融區的辦公大樓及市中心的購物區（Downtown Crossing），在此區以北及西北兩個至四個街口，旁特堡水道就在南車站東邊，正在進行規劃，將包括海港步行路，因此地段 24 的新社區可連接現在的華埠、南灣區、皮革區、南車站、金融區和旁特堡水道區。

- 汝倫街是市區一條東西向的重要街道，交通繁忙，行人眾多，改進這條街道是「交叉路動議」的要素之一。奧本尼街是中央幹道計劃進出系統的一部分，交通量會很大。乞臣街是一條地方性的單行道，供就進的住宅區使用。爲增進奧本尼街及汝倫街特色所作的提案，正經由南灣規劃研究而提出；此外，華埠在泊車及行人道出入口方面仍有問題，現有許多樓宇在建造時並沒有安排不在街上的泊車地點，泊車位隨著該區發展成爲日益可貴的商品，華埠新開發區的計劃應包含爲滿足其泊車需要而作的計劃。

背景

- 1900 年代早期，地段 24 是乞臣街的商業及住宅區，是移民社區的繁榮要素，這個社區內大多數是華人，但亦包括黎巴嫩人、敘里亞人及其他族裔；1950 及 1960 年代，麻州政府與麻州公路局所進行的高速公路計劃，大量削減華埠所佔土地，在這些計劃中，地段 24 內約有 200 至 300 個住宅單位被拆除，而其居民和商戶則被迫遷，加上麻州收費公路的延伸，華埠所佔土地大爲縮減；上個世紀的其餘年代，社區內到處建立新住宅及商戶，地段 24 卻仍是高速公路的一部份；中央幹道計劃現在準備將把公路東移，並把本地段歸還華埠。

- *1990 華埠社區計劃及波士頓區域劃分法令 43 號條款*有述：地段 24 位於波士頓區域劃分法的「華埠牌坊」子區內；正如華埠主計劃及區域劃分法所訂，應在子區內的新社區建大量住宅，並應形成一條「陸橋」，令華埠向東延伸，連接南車站運輸暨經濟中心。按波士頓區域劃分法令 80 號條款審查，該子區內新社區的容許發展高度最高爲 100 呎，而樓面總面積對地段面積的比例最大爲 7.0。

- *波士頓 2000 計劃*是本市爲中央幹道走廊所採用的計劃，要求將地段 24 用於建住宅及與住宅相配的用途，設置遊戲場及其它育樂用途。

- 波士頓區域劃分法令 43 號條款要求爲「華埠牌坊」子區訂定一個全面計劃，已指明只有在全面計劃擬定好之後，才能在「華埠牌坊」子區內設立特別計劃發展區（PDA），重建局已組成一個社區專案小組，並正在進行一個爲期 18 個月的公眾程序來完成這個必需的計劃。因爲社區、市政府及州政府三方都同意地段 24 的主要用途爲建造住宅，也因爲三方都同意就此進行發展住宅區，所以社區方面建議地段 24 的發展將不納入南灣研究規劃過程之內（因此沒有資格設立 PDA），以加快進展，這點已做到，而且各方正在進行爲此地段徵求提案的步驟，這些設計和發展原則都通過該等步驟而準備，並且都會被納入提案徵求書中。

- *106 號歷史保護法案之指導原則：*地段 24 由於地近史跡，中央幹道按照聯邦法，令地段 24 受制於 106 號法案所規定的設計原則，該等原則建議沿街牆應有連續性；樓宇一樓應積極使用並爲行人設想；沿汝倫街樓宇一樓應設大型窗戶；材料、規模、形式應反映相鄰的歷史性建築；往汝倫街方向增加建築高度（最高 300 呎，最矮 100 呎），乞臣街的建築物較矮（最高 75 呎，最矮 50 呎）；並且汝倫街及乞臣街的上層樓都應縮進。原則上鼓勵應用現代建築表達法，而不是完全模仿附近的古蹟。

- 交叉路動議：跟隨露斯甘迺迪綠道的「交叉路動議」程序，目前有一部分正在爲汝倫街作規劃及設計。

- *華埠的乞臣街：一群*華埠社區的成員和居民已舉行包括了設計論壇的一系列會議，以表達他們對地段 24 新社區的看法。2004 年 5 月 10 日，「華埠的乞臣街」小組發表他們對地段 24 的看法，請到www.parcel24.blogspot.com 查看。

爲回應該等政策及規定，開發商應以下列各項爲指導原則：

地段 24 的目標

- 地段 24 的開發目標是爲華埠社區及波士頓市民創造住宅，並以提供不同形式的住宅來達到該目標，例如家庭式單位和老人住宅。

- 對華埠社區及波士頓市而言，開發區內平價單位所佔的百分率及其平價度都應該高。

- 開發的新區應恢復乞臣街東邊的住宅區特色，住宅發展區應向南延伸至大同街，配合現有的連棟屋住宅面貌，並且遮蓋支撐奧本尼街延伸段的坡道牆。

- 此外，發展計劃應提供：
  - 一樓零售業及商業空間；
  - 社區公用空間；以及
  - 露天場所及公共設施

使用原則

- 住宅
  1. 本計劃應包含大概 275-325 個住宅單位。
  2. 本計劃應將平價住宅單位數目提到最高；爲達到最大平價度，期望開發商能尋求所有提供住宅補助的適當資源（市、州、聯邦政府），傳統的市價住宅將作爲內部補助資源來支持平價住宅。
  3. 平價住宅單位應包含出租公寓及自購共管公寓。
  4. 平價住宅應有套房、單睡房、雙睡房、三睡房及更大的公寓單位，來反映社區內多種不同的住宅需求。社區特別需要三睡房及更大的住宅單位，以容納逐漸增大的家庭，這些家庭想在華埠找大小合適的平價住宅，卻面臨困難。
  5. 混合式平價住宅的目標：
     a) 平價租賃單位應包括大約 60-80 個低收入住宅單位，其中有大約三分之一的單位，收入爲波士頓中收入（AMI）30%及以下的住戶都能負擔其租金，其餘大約三分之二的平價單位，應提供給收入爲波士頓中收入（AMI）60%及以下的住戶。
     b) 本計劃應提供最大數目的平價自購單位，而且該等單位應適合不同收入的居民：至少一半以上的單位是收入爲波士頓中收入 80%及以下的住戶所能負擔，建給收入在波士頓中收入 80%到 120%的住戶的單位數目應不超過一半，而且其中提供給該範圍內收入較高者的單位應佔少數。
  6. a) 這些住宅單位中將有多達 50%的單位優先提供給因爲政府取去地段 24 作爲 麻州高速公路計劃施工之用而於上個世紀 60 年代遷出該地段的住戶。
     b) 本計劃中全部的平價單位都將優先提供給波士頓居民。

- 「華埠的乞臣街」組織於其有關願景的文件中就平價住宅提出下列目標（見於 www.parcel24.blogspot.com），該文所述住宅單位的數目、百分率及平價度是對所希望結果的肯定說明，已考慮到其它因素，例如高度、密度及財務方面的可行性。這些數字並非最低數字。
  a) 爲盡量利用「低收入稅金減免」，最少應有 75 個租賃單位，所有這些單位應是收入爲地區中等收入 50%的家庭所能負擔；1/3 的租賃單位應是收入爲地區中等收入 30%的家庭所能負擔，而 2/3 的租賃單位應是收入爲地區中等收入 50%的家庭所能負擔。
  b) 其餘的單位將是共管公寓（condo），其中至少一半應是平價單位，平均而言，應是收入爲地區中等收入 75%或以下的家庭所能負擔；在這些平價共管公寓之中，大部分單位應是收入爲地區中等收入 50%或以下的家庭所能負擔，其次應是收入爲地區中等收入 50%至 75%的家庭所能負擔，收入爲地區中等收入 75%至 120%的家庭所能負擔的單位應佔最少數；其餘單位可以按照市價出售。

- 公共設施
  1. 新社區應包含乞臣街街景，有華埠特徵，符合或超越波士頓市標準——花崗岩路邊、混凝土行人道、街燈以及有柵欄的街道樹木。
  2. 新社區計劃應包括在地段中央建造並維持一個社區公園。
  3. 該公園包含一條公用的行人道，並與乞臣街和南車站連接道的行人道連接。
  4. 該公園的設計與方案應再經過社區進一步討論。
  5. 應考慮利用屋頂作爲開放綠地。

- 社區公用空間

  開發計劃應提供 5 千到 1 萬平方呎的空間，其租金是社區非營利機構所能負擔。入選開發商應預期參加有關社區公用空間的社區討論。

- 商業及零售業空間
  1. 新社區應讓零售業使用汝倫街一樓。入選的開發商應預期參加社區有關商用空間的進一步討論。
  2. 沿乞臣街供當地商業及零售業使用的單位，其租金應是鄰里擁有的小商戶所能負擔。入選開發商應預期參加有關商用空間的進一步社區討論。

設計原則

高度、建築物集中度及公園設計

建築高度及集中度應肯定周圍街道的規模，即是地段靠近汝倫街的一端，建築物應較高，靠近大同街的一端則較矮。

- 汝倫街
  1. 汝倫街的建築高度應在 155 至 185 呎（15 至 18 層樓）之間，大約與現有的汝倫街 75 號相同。
  2. 建築的南北向長度應與汝倫街 75 號相似，約爲 130 呎。
  3. 爲了維持汝倫街的都市設計特性，除了頂樓機房之外，建築物不可從汝倫街地界縮入。

- 乞臣街中間街區
  1. 地段內汝倫街與哈佛街之間的建築高度應在 85 至 105 呎（8 至 10 層樓）。
  2. 建築物可與汝倫街的建築連接。
  3. 建築物可從乞臣街人行道縮入以提供造景的地方。
  4. 建築物必須從奧本尼街縮入，以配合發展商將要建造的一條（最少）8 呎的行人道，並可能縮入更多，以實踐「南灣研究」所訂定的街景原則。發展商應參考現在南灣規劃研究專案小組所做的工作。
  5. 建築應在垂直方向發揮，以進一步加強社區的特色；應避免長而不斷的橫向牆壁。

- 社區公園
  1. 公園必須與本地段的東西向長度同寬，其南北長度必須從哈佛街（向東延伸）的北邊界線延伸到南車站連接道（向西延伸）的南邊界線。
  2. 公園某部份的地面標高必須與乞臣街相同，公園可以是梯級式，其中一個梯層的地面標高應與奧本尼街相同。
  3. 公園必需露天。
  4. 公園必須能配合行人來往，並且配合從哈佛街和乞臣街路口，到奧本尼街和南車站連接道路口的視野。
  5. 公園和相鄰的地段 24 建築物應提供露天及公眾易用的設施，以連接地勢低的乞臣街和地勢高的奧本尼街，該設施可以是一條坡道、電梯或電扶梯。
  6. 設計中重要的一點是減少陰影及強風的影響，儘量令人在露天場所感到舒適。
  7. 公園可以包含很細小的建築，以提供飲食服務和存放公園設備。

- 大同街

  本地段在哈佛街之南變窄，並且以從奧本尼街岔出的公路坡道爲界線，因此，本地段在大同街的住宅設計特別困難，坡道的結構比乞臣街高出大約 20 呎，造成地段東部不宜居住的情況；在此情況下，五層樓建築的最上三層可全用作住宅，一樓用來泊車，二樓用作倉儲。
  1. 社區公園南端與大同街之間的建築設計，應顧慮到對街的連棟屋，應與之配合，高度可爲 55 至 65 呎（5 至 6 層樓），應避免簷飾線一致，而是要高度和處理方式有變化，與對街的建築大致相同。
  2. 地段寬度足夠之處，一個二樓高度的後花園可能可以緩衝來自奧本尼街的噪音。
  3. 與奧本尼街地面標高相同的景觀區，應沿東邊與樓宇接界，以保護居民不受奧本尼街交通的影響；地段在奧本尼街處因太窄而不能造園。
  4. 發展商應參考現在南灣規劃研究專案小組所做的工作。

建築特性

- 建築形式
  1. 計劃應提供多種住屋形式，包括連棟屋、中央走廊式公寓、將公用走廊所佔空間縮到最小的塔式大廈公寓。
  2. 一樓的零售業、餐館和社區公用空間的高度應比住宅層高，其正面應大部份用透明玻璃，以加強活動性和街道安全。
  3. 應隱藏所有的泊車空間，將其設在地下或在活動區後面。
  4. 維修處和泊車空間應遠離住宅正門及零售店，並應以不影響街景爲原則。

- 臨街正面、材料及細節
  1. 建築物的設計在各方面從大到小的要素都要以人爲主。
  2. 了解並以慎重的態度詮釋本社區精髓，而非抄襲社區現有建築的設計，詮釋的方法是表達現代而非模仿過去，使建築物能增進並加強社區特徵。

- 可持續性及綠色樓宇

  工程計劃提出者建造的樓宇應符合有持續性及綠色樓宇的做法，即是認識到自然環境與人造環境彼此依賴、盡力節省能源、對使用不可恢復的資源加以限制、提供健康的

生活及工作環境、利用各種技巧及通過各種做法降低操作及維修費用。一般性可持續的目標及做法包括：

- 利用科技做各種活動，例如取暖、冷卻、製造等活動，以盡量少用如石油及煤氣等不能恢復的能源。
- 吸收暴雨水，以供各種活動之用，例如灌溉社區花園、公園、露天場所，或補充地下水。
- 應用某些材料改善室內空氣品質，例如使用的油漆及地毯所含毒素少於目前規定的標準，這對於有呼吸問題或對化學製品敏感的人來講可能很重要。
- 使用經過回收的產品。
- 回收拆除建築所得材料或完工後所剩材料，以及（或者）提供途徑再處理或再使用這些材料。這些做法可以向無法以其它途徑取得這種材料的人提供材料，並且無需在掩埋場或焚化爐處理這些材料，因而有利於土地及空氣品質。

泊車及車輛服務

泊車規定

1. 入選的開發商應依照現有的區域劃分規定以及波市頓交通部所訂原則，提供足夠的泊車位以滿足其新發展區本身的需要。
2. 波市頓交通部爲華埠所訂的原則要求每個住宅單位應有 0.5 至 1.0 個泊車位，每 1,000 平方呎的辦公室或商用空間應有 0.4 個泊車位。
3. 開發商應想辦法解決社區居民的泊車問題，對一些創新的解決方案作研究，至少應考慮在新發展區內提供一些額外的泊車位讓鄰里居民購買或立約租用。

設計原則

1. 從汝倫街、奧本尼街或乞臣街應看不見停車地點。
2. 從乞臣街進入的地下停車場是爲首選。
3. 不應由汝倫街進出停車場。