

**Bunker Hill 住房重新開發專案**  
**視訊更新演示記錄**  
**5/15/2020**

以下視訊由 Bunker Hill 住房重新開發團隊演示。本視訊並不取代全面徹底的公共社區意見和許可流程或市政府機構及民選官員的審查流程。我們將在市政府確定的日期恢復公共流程。我們了解你們許多人可能都使用科技，因此鼓勵你們也給我們發送電郵，地址是 [info@bunkerhillhousing.com](mailto:info@bunkerhillhousing.com)。再次重申：一旦恢復正式流程，我們向各位保證我們不會走捷徑，並將在能夠再次集會時，盡快重訂社區研討會及會議日程。我們承諾將推動本專案。我們謹向各位及各位的親人表示慰問。

-----

## 導言

### 演示稿 1

你們好，謝謝你們抽出時間，觀看本視訊。我們正在這個前所未有的時代迎接挑戰，並希望你們和你們的家人健康安全。

我的名字是 Addie Grady，我是 Bunker Hill 住房重新開發專案執行董事。這個公私合夥企業包括波士頓住房局 (Boston Housing Authority)、查爾斯頓住戶聯盟(Charlestown Residents Alliance)、Joseph J. Corcoran 公司及 Leggat McCall Properties。

我們在 2 月與 Bunker Hill 住戶舉行會議，聽取他們的意見和反饋，並希望與整個社區繼續進行這一對話，包括已經與我們對話的住戶、還沒有與我們對話的住戶，及在查爾斯頓居住或工作的任何人。

雖然目前情況並不明確，我們承諾與你們分享我們的進展情況，並聽取你們的反饋。我們希望各位了解我們並不是毫無進展。這一重新開發專案包括超過 1,000 座極為平價的公寓，因此實在重要。

我們了解，由於我們尊重保持社交距離的重要性，我們不一定有機會能夠以原先規劃的公開會議的相同方式，聽取所有人的意見。我們希望你們將與我們進行電子通訊，但是，我們向你們保證，一旦這一公共衛生緊急情況過去，我們將確保對專案實行全面和公開的公開流程。我們希望聽取你們的意見，以便我們能夠在盡量成功地為整個查爾斯頓成功實施本專案時，推行你們的設想和洞察力。

### 演示稿 2

因此，讓我們討論專案本身。實話說，我並不喜歡將其稱為“重新開發，”因為這意味著我們正在重建現有的東西。事實上，我們是在建設全新的非凡樓宇。我們對此已討論多年，而這現在將成為現實。

這不僅僅是開發，而將是一個新的轉型社區，將整個查爾斯頓更好地連接在一起，並以新的住宅、美麗的戶外空間、商店和社區計劃，將人們緊密相連。

如你們所知，這是一個多階段專案，將持續 8 至 10 年才能完工。專案規模宏大，但將改變現有住戶及查爾斯頓潛在新住戶的生活。

### 演示稿 3

我們的目標，是在今年晚些時候開始專案的第一階段，做法是拆除名稱為 F 樓宇的地區所示的 3 棟樓宇，其中包含 53 座公寓。我們將以一棟包含 256 座公寓的樓宇取代這些樓宇，並配備綠化空間和停車設施。第一階段的下一棟樓宇將在第一棟樓宇開工之後大約 6 個月開工。我們不知道最近的事件將對工期有何影響，但是，我們正在努力繼續工作，以負責任的方式行動。本地的住戶已經等候太久。

#### 演示稿 4

所有的新單元 – 無論是新的市場價單元還是極為平價的更替公寓 – 均將按照相同的高品質標準和外觀興建。很多人已在這些沒有翻修過的 80 年老的樓宇生活過，對於他們，洗衣機、烘乾機及洗碗機等標準配備將意味著日常生活的便利達到新水準。此外，所有樓宇均將擁有電梯、安全門禁系統，及室內外設施區域，供樓宇住戶享受。

BHA 的住房專家無限住房機會(Housing Opportunities Unlimited-簡稱為 HOU)已與受到第一階段影響的住戶舉行會議，並將繼續與這些住戶單獨會晤，在新樓宇施工期間，幫助他們遷移到其他住房。我們可以向你們保證，每個人都會獲得住房。若你們對搬家或遷移有疑問，請發送電郵給我們，地址是 [info@bunkerhillhousing.com](mailto:info@bunkerhillhousing.com)，我們會讓你們與 Lisa、Marissa 及 HOU 遷移團隊的其他成員聯繫。

#### 演示稿 5

以下是我們的諮詢顧問的演示，以便我們分享我們的規劃及設計工作最新資訊，並聽取你們的想法。

我們確實希望聽到你們的意見。你們對自己希望為新社區獲得或不願意獲得的東西的設想.....以下是這些視訊涉及的五個專題。

1. 第一階段樓宇的外部設計；演示人是 Stantec Construction Impacts 的 David；主講人是 Leggat McCall 的 Caitlin
2. 交通；主講人是 WHB 的交通團隊的 David
3. 可供公眾出入的開放空間；主講人是 Copley Wolff 的 Andrew，及
4. 零售，由 Caitlin 代表 Graffito 的 Gustavo 主講

本視訊由 VHB 的 Adriana 以西班牙語主講，並由 Stantec 的 Adrian 講述第一階段外部設計部分。

我們請求你們觀看所有視訊，以便盡量全面了解專案、專案帶來的挑戰及其益處。在你們的幫助下，我們將盡力迎接挑戰，將對社區的益處最大化。我們的目標是將這 27 英畝土地重新納入查爾斯頓平方英里；消滅對相互關聯的社區的障礙；並使以查爾斯頓為家的所有人獲得尊嚴和機遇。

#### 演示稿 6

我還提請你們注意這個網站 – [www.bunkerhillhousing.com](http://www.bunkerhillhousing.com) – 其中充斥有關本專案的資訊，但是，如果你們找不到對你們的疑問的答案，或者如果你們希望分享自己的想法和反饋意見，你們總是可以利用電郵與我們聯繫，地址是 [info@bunkerhillhousing.com](mailto:info@bunkerhillhousing.com)。

我們希望在完成這一流程時聽取並繼續聽取意見。

#### 演示稿 7

謝謝你們抽出時間，觀看這些視訊，並願意幫助我們。

-----

## 外部設計

### 演示稿 1

我是 David Lunny。我是波士頓 Stantec Architecture 建築事務所的主要負責人，並是與 Bunker Hill Housing 社區重新開發的開發團隊合作的建築師之一。我將簡介這個令人振奮的專案的第一階段興建的首批兩棟樓宇。

### 演示稿 2 – 樓宇 F

樓宇 F 將是重新開發專案興建的第一棟樓宇，位於 Corey 與 Decatur 街之間及 Sam Morse Way 與 Moulton 街之間。這是從 Corey 街北向的圖景–肯尼迪中心(Kennedy Center)在右方，教堂在我們之後的左方。

樓宇 F 將包含大約 260 個單元。一樓的用途將包括大堂及住戶設施空間。

沿 Moulton 街，樓宇有 5 層，並從 Corey 街的 9 層逐步降低，以對應附近的肯尼迪中心高度。

在 Corey 與 Moulton 街交界處將創造一個新的公共空間，向查爾斯頓的所有住戶開放。

### 演示稿 3 - 樓宇 F #2

這是樓宇 F 向南前往 Corey 街的圖景。我們正在站在 Tufts 與 Corey 街之間的今後的公共空間 - 你們可以看到右方的 St. Catherine 教堂的尖頂。

樓宇的大堂將位於 Corey 街與 Sam Morse Way 的交界處。樓宇將以磚塊、纖維水泥板並可能以某些金屬板元素組合覆蓋。設想是採用一種暖色調，以便使材料與教堂和以前教區神父樓宇的現有的磚塊相配。你們可在本圖景中見到淺棕色、米色和暖灰色板組合–樓宇的角落以灰色和紅棕色板組合突出顯示，清楚地標明入口。

雖然本圖中並未明確顯示，底層 d 是暖色調磚塊，在窗戶開口周圍以金屬板突出顯示。

### 演示稿 4 – 樓宇 M #1

在興建樓宇 F 之後不久，樓宇 M 是重新開發專案中興建的第二棟樓宇。這是 Tufts 街北向的樓宇 M 圖景。在此圖右側，可以見到健康中心角落。

樓宇 M 將包含大約 110 個單元。我們將在樓宇 M 與健康中心之間創造一個新的開放的公共空間–Walford Way 現在將終止於 Tufts 街，以創造這一新的開放空間。這一空間最初將用於提供臨時停車場地–但是將在重新開發的今後階段中作為開放空間開發。

樓宇 M 的這一側面對今後的開放空間，其高度為 6 層。樓宇的立面已分為若干較小的元素，以反映查爾斯頓的許多歷史性樓宇的規模。樓宇也將以纖維水泥板及暖色調磚塊部分覆蓋–採用各種暖色調材料，為街區的主要磚樓增色。

### 演示稿 5 - 樓宇 M # 2

這是樓宇 m 從 Medford 街南向的圖景–Corey 街在左方，Newtown Coop 在我們背後。沿 Medford 街，樓宇降低為 4 層，只比在照片右下角見到的現有樓宇高 1 層。

立面再次被分為若干不同的較小的元素，以降低樓宇的規模。立面以暖色調纖維水泥板和磚塊覆蓋。

### 演示稿 6 – 潛在材料的圖像

這是 Seaport 專案的圖像，它並不以我們考慮為樓宇 F 及 M 使用的相同的纖維水泥板覆蓋，並也包括現有的標準顏色卡。你們可以看到，這一製造商提供相當多的暖色調和強調色。

## 演示稿 7 -潛在材料的圖像

這是為本專案考慮的另一種纖維水泥產品、樣品專案和顏色卡。我們正在與開發團隊合作，作出能夠經久耐用、易於購買並對專案具有成本效益的選擇。

-----

## 施工

### 演示稿 1

你好，我是 Leggat McCall Properties 的 Caitlin，與你們討論 Bunker Hill Housing 重新開發專案的施工影響。你們可能知道，現有開發專案包括 40 棟左右低層樓宇的 1,110 個單元。這些單元的目前住戶將分階段遷移，以容納對現有樓宇的緩減工作及破拆。

### 演示稿 2

你們在此見到的圖像是專案第一階段，包括 2 棟樓宇—樓宇 F 及樓宇 M，其分別為 1A 及 1B 階段。在時序上，F 將首先開建，M 將在數月後開建。你們在此見到的綠線是每棟樓宇擬議的出入路線。你們會注意到，我們的主要出入路線是 Medford 街及 Chelsea 街，這些主要是工業道路。我們的總體意圖是貼近周邊，並僅在必要時允許本地人車交通經過，以盡量減少通過社區的交通流量。在發出開工通知之後，將興建 F 的圍牆，以建立安全的工地邊界。F 及 M 的擬議邊界在此以紅色顯示。社區安全是我們的首要大事，嚴密和安全的工地是我們的第一道防線。

你們在這裡見到的兩張照片展示我們的圍牆、圍布及人行門。工地通過安全旋轉柵門出入，每個工人在出入時，均會被電子裝置計數並射頻識別。該系統使得我們能夠在任何時刻控制門禁，並得知工作人員去向。

### 演示稿 3

一旦確立安全的工作區域，即可開始施工。要實際開工，就必須進行基礎設施工作，如關閉現有的公用設施服務、加蓋防護罩、安裝新服務設施等。在樓宇採取安全措施之後，我們將進行對樓宇的緩減工作及破拆。在第一階段，我們將共拆除 6 棟樓宇。

破拆之前，我們將評估每棟樓宇，並緩減其中的有害材料。在進行該操作時，我們將通過油布遮蓋、負壓及將材料打包等措施，將粉塵和顆粒物質安全地限制在樓宇內。所有緩減工作均將由持照專業人員進行，他們專長清理此類材料。我們在全市常常遇到此類狀況，並對安全進行此類操作擁有豐富的經驗。

### 演示稿 4

在樓宇的緩減工作之後，即開始破拆，因此會將挖掘機和大型設備運入工地，以拆毀剩餘的建築物。此時，社區常常關注的三大問題是漂移的粉塵、鼠類的移居和振動。

關於粉塵的控制，我們將採用一系列水管持續噴淋倒塌的樓宇及瓦礫。保持材料的濕潤將降低粉塵的產生，從而減少粉塵漂移進入周圍的社區。

關於鼠類，幸運的是它們也必須遷移。為了處理此事，我們將僱傭一個專業的滅鼠團隊，持續監控工地，並酌情安設鼠夾。這是施工中的現實，我們對處理這種情況比較熟悉。

最後，關於大型設備的啟動及瓦礫的倒塌，我們將認真審查振動的影響。我們將安裝振動監測儀器，確保樓宇不會經歷過大的振動。

我們可以採用若干不同的工具，管理並減輕這些影響。重申一遍，我們對此非常內行。

### 演示稿 5

一旦破拆結束，我們將進入專案的施工階段。在此階段的工作中，無疑，材料物流和安裝方式方法將影響周圍的社區。為了減輕此類影響，我們正在探討若干選項，以縮短總的施工期及工地的出入車流，其中可能包括工地外部件施工法，從而大幅度提升施工效力及我們在樓宇內安裝零部件的速度。這還將幫助我們降低大多數工地的傳統施工噪音。我們還在審查其他交付方法。我們可能會將部分材料以駁船運到工地，以減少到工地的卡車數量。

此外，我們還在審查工地外的集結區域。若我們能夠有另一地點，我們將在當地集中大部分物資，並及時交付。歸根結底，我們的目標是在此期間成為最佳的鄰居。

我們堅信，這將是本市的一個轉型專案。我們將與社區攜手合作，確保盡量順利執行專案。

請分享你們可能有的任何疑問或意見。多謝。

-----



## 交通

### 演示稿 1

我是 VHB 的 David Black。我將花費一段時間，討論專案的交通和停車問題，並請求你們幫助我們以最佳方式解決社區的需求。

這是一個改造住區，並為所有用戶(包括在住區及其周圍生活或工作的民眾及社區的訪客)強化交通網路的令人振奮的機會。

### 演示稿 2

在迄今的研討會上，我們已對交通需求有了深入了解，這一意見幫助極大。獲得可靠的捷運服務是我們聽到的主要疑慮之一，#92 及#93 路巴士路線的問題尤其是如此。

由於專案離橙線(Orange line)社區學院 (Community College)車站有一小段距離，這些巴士路線可能是社區至市中心及更遠地區的最為重要的交通方式。我們已經聽聞等候巴士到達時間很長，在巴士上也很擁擠，週末服務有限，深夜並無服務。

因此，開發商有機會與社區、本市及 MBTA 合作，探討改進，以便為 Bunker Hill 提供更好的服務。這些可能包括增加巴士車輛，以減少晚點和擁擠，或推出新的路線或延長路線，還可以包括審查在 Bunker Hill 街、Main 街與 Chelsea 街走廊能夠採取何種措施，以優先提供巴士運作。

若你們希望獲得任何改進，歡迎提出意見和建議。

有人已提出班車服務作為另一設想，以提供 MBTA 服務不提供的連接，或提供在查爾斯頓以內的循環服務。開發團隊可與本市及 Mass General 等其他利益相關者合作，探索新的或擴大化的班車服務。

我們已聽到很多人反映，如果沒有汽車，買菜非常困難，因此，可以考慮提供來往超市的班車服務。事實上，對於目前駕車前往超市者，將汽車留在家中也是一項有益的備用選項。

我們還對在住區中創造一個非常具有吸引力的、安全的步行者環境非常有興趣。

關於對住區的願景，你們已經從設計團隊聽到很多意見，但是，我們真正希望聽到你們反映你們在今天所經歷的困難，如穿過街道，或有問題的交叉路口，或不充足的殘疾人用戶的設施。

這些可能是一部問題或在具體地點的疑慮。

### 演示稿 3

最後，對汽車擁有著，停車是一個重大問題。我們的優先考慮是確保有足夠的停車場地，滿足住戶的要求。你們將從總體場地平面圖上看到，停車場地分散在整個住區，所以在你們居住的地方也很方便。

我們也知道，在較大的住區，對於住戶街頭停車始終存在競爭– 在波士頓的其他住區，這是一個常見問題。

在此方面，專案將做的一件事情是創造許多新的住戶街頭憑貼紙停車場地，供每個人使用，從而減輕尋找停車場地的壓力。

### 演示稿 4

作為總結，這些僅僅是我們在研討會上提出的部分問題，因此，請將你們在此方面的評論和想法及任何其他評論和想法發送給我們。

在我們尋求以專案設計在今後改進交通時，這將幫助我們更好地了解你們的住區及你們的交通需求。  
謝謝你們。

-----



## 開放空間

### 演示稿 1

我的名字是 Andrew Arbaugh，我是 Copley Wolff Design Group 的景觀設計師。我們將與 Bunker Hill 住房重新開發團隊及社區合作，作為即將進行的住區改造的一部分，設計新的公園、遊樂場、街景及公共開放空間。我們創建對於社區具有價值的場所對於我們很重要；這些場所必須使人賓至如歸，並提升整個住區的生活品質。因此，我們真地需要你們的反饋意見！

### 演示稿 2

我們真正審查現有的內部公園及遊樂場，以了解社區如何使用目前的開放空間，並了解“甚麼是行之有效的”及“甚麼需要改進？”

### 演示稿 3

我們將使用該資訊，提議新的空間，並在社區轉型時逐漸建設此類空間。目前，我們處於“宏大設想”階段 – 真正地努力了解你們及鄰居更喜歡何種空間。

### 演示稿 4

這些可能包括傳統遊樂空間 – 由不同年齡組兒童多用途建築物界定的遊樂區域；通常包括左上方的圖像所示的、Spaulding 附近的 Mayor Menino 公園擁有的彈性橡膠地面。

### 演示稿 5

冒險遊樂 – 這是指包括天然材料及組織不太嚴密，並允許兒童利用其創造性想像力的活動，其可包括木材、木片、圖中所見的草丘及對水的創造性使用。

### 演示稿 6

混合型休閒 – 如多用途球場及操場，允許舉辦多種不同比賽，並對兒童或成人均具有吸引力。在左上方，你們也可見到其被用於食物餐車。

### 演示稿 7

狗樂園 – 大小和材料不同的狗和人的專用遊樂區域。

### 演示稿 8

聯繫場所 – 擁有彈性窗簾和彈性座位區的空間，可由兒童至耆老享用。我們在此處見到的圖像是節慶街，這是一種白天可供汽車使用的街道，但在週末則予關閉，用於舉辦活動、市場並提供戶外座位。

### 演示稿 9

成長場所 – 社區花園，充當園藝場所及創建社區的場所。

### 演示稿 10

聚會場所 – 可以是規模很大、靈活的空間，用於社區活動及日常生活。

### 演示稿 11

這僅僅是流程的開端，並將逐漸展開。如上所述，我們真地處於‘宏大設想’階段—真地在尋求獲得初步反饋意見，以逐漸指導設計。每種開放空間具有不同的公共流程，你們的聲音將對最終的建設產生影響，指出這一點是重要的。

-----

## Retail

### 演示稿 1

Hi, I'm Caitlin with Leggat McCall Properties 及 I'll be presenting the retail section on behalf of Gustavo Quiroga from our retail consulting firm Graffito. Graffito's role on the team is to help provide creative strategies for the ground-floor spaces of the Bunker Hill Housing 重新開發.

This means thinking about ways to create active 街 scapes and, in particular, vibrant retail spaces. We know that retail businesses are facing significant challenges in the current environment. However, we hope that over time, when the Bunker Hill Housing 重新開發 is further along, early planning about retail uses here will help us achieve the following retail goals:

- Creating a commercial corridor along Bunker Hill 街 that provides the core retail amenities + resources that all residents in the neighborhood want 及 need
- Enliven the 街 edge with active storefronts that improve community safety 及 beautify the neighborhood
- And, create opportunities for small businesses 及 jobs for local residents...

In the following slides we will show you some examples of retail uses 及 ask questions that will help inform our thinking 及 planning going forward.

We hope you'll send comments 及 feedback our way!

### 演示稿 2

We know that many people in the community have asked about a new grocery store in the development 專案. Affordable, high-quality groceries are essential for everyone. While we do not have space for a traditional large-format supermarket, we may have an opportunity to work with a smaller, local market.

To help us better understand what kind of market would be most useful to people, we want to know where people are currently shopping for groceries today –及 how you're getting there.

Are you traveling outside of 查爾斯頓 to a grocery store in Somerville, Cambridge, or Chelsea? Do you go to Whole Foods? Do you ever shop at the Dollar Tree?

What kinds of things do you buy at Market Basket or Stop + Shop vs things you may pick up at CVS or the bodegas on Bunker Hill 街?

Let us know...

### 演示稿 3

At this early stage we're focused on the kinds of retail uses that folks want to see in the neighborhood – not as much specific brands, stores, or operators.

Would common neighborhood convenience uses like a barber shop or salon be helpful to have?

What about small shops, like a clothing store or gift shop?

Here is an image of a small-scale market we discussed before that offers all the important grocery items – fruits 及 vegetables, milk 及 juice, meat 及 dairy – at an affordable price 及 in a smaller space.

What do you think?

### 演示稿 4

Of course, restaurants are an important retail use in every neighborhood – they offer a good meal or cup of coffee but also serve as community gathering spaces.

Shown here are a coffee shop, a sit-down restaurant (someplace that is family friendly but where you can also have a drink), 及 a simple take-out restaurant.

What kind of restaurant would you like to see in the neighborhood?

We also think that having a community bank is an important resource. We would want to work with a bank that has a neighborhood focus, offers products 及 services relevant to all residents, 及 perhaps also runs workshops 及 classes for community members.

What other kinds of retail uses do you want to see in the neighborhood? Are there things you don't want in the community?

Let us know by sending us your comments! Thanks.

-----