



征集创意书

共同创建波士顿的未来多层住宅

展望波士顿社区多户住宅的未来。

发布单位：

市长住房创新实验室

波士顿建筑协会

欢迎各方垂询：

future-decker@boston.gov

目录

目录	2
1.公开信	3
2.概述	4
1.背景	4
3.我们的目标	4
4.用地	6
5.提交创意	6
6.为申请者提供的资源	7
附录1: 用地	9
附录2: (信息披露)	11
附录3: (词汇表)	11

衷心感谢赞助方对我们工作
的大力支持。

波士顿基金会
库恩慈善基金会

1.公开信

尊敬的过去、现在和未来的波士顿居民：

本《征集创意书》旨在公开邀请对如何利用新型和常见类型房屋应对波士顿现有和未来住房需求这一问题感兴趣的人们发表自己的意见。我们特别希望听到一些能够优先考虑经济性、宜居性以及可促进社区整体健康的创意。创意无大小，我们想要了解您的想法。

波士顿市长期面临住房负担能力方面的挑战，需要采取许多方法来解决。此外，波士顿建筑协会（BSA）一直支持城市住房创新实验室（iLab）的工作，通过附属居住屋试点、精致住宅政策以及2016年第一届住房创新探索机遇，寻求采用不同种类的住房模型来应对挑战。如今，BSA和iLab继续合作，思考如何利用与波士顿地区独特的历史和社区环境相辅相成的建筑物来为人们提供更多住房选择。

今年，我们要应对一个新的住房挑战：如何利用小型用地上的创新住房模型为居民提供更多选择？三层住宅最初是为满足家庭和个人的需求而创建的。我们可以从这种标志性的住房类型中获得启发，想出新方法来解决这座城市和居民如今所面临的复杂的住房难题。我们寻求与您携手共建新型住宅，帮助我们实现目标，使整个波士顿成为对所有居民都更加公平、包容、反种族歧视的城市。请帮助我们共同设计住房和社区，让人们可以选择在哪里居住，生活变得越来越美好。期待您的回音。

此致

波士顿建筑协会和住房创新办公室

2.概述

波士顿建筑协会和波士顿市住房创新实验室将于2021年春季举办第二届“住房创新大赛”，主题为“共同创建波士顿的未来多层住宅”。活动将邀请个人和团队构想能够在小型插建¹位置建设的新型住房模型。我们觉得，像三层住宅这样的多户住房可以帮助填补波士顿小型和大型房产开发之间的空白。这种中型住房不仅有助于为居民提供多样化的经济住房选择，还有助于在城市中创建更具可持续性、更便利的社区。然而，由于区域划分以及高额建设成本和土地成本等障碍，这种住房建造起来并不简单。

我们邀请所有愿意帮助应对这一挑战的人们响应这份《征集创意书》，提交自己的创意。我们创建了两个通道，参与者可根据自己提交的是简短创意(第1通道)还是详细创意(第2通道)选择一个通道来提交自己的创意。我们知道，此类竞赛通常会优先考虑住房领域专业人士的意见，但我们也明白，只有大家共同发挥想象力，才能带来真正的变革。

我们也想听取您的意见！无论您有一句话、一张图还是一片美妙的远景，都欢迎您参与共同创建波士顿的未来多层住宅！

1.背景

2020年，波士顿建筑协会（BSA）和住房创新实验室带领居民、学生、建筑师、艺术家及其他很多人进行一次调查研究，了解三层住宅在波士顿居民生活中发挥的作用。三层住宅大多建于19世纪80年代和上世纪30年代，为广大劳动和中产阶级家庭提供了负担得起的住房选择。如今，这些木质层叠式公寓建筑塑造了波士顿社区的基本结构。

通过社区对话和研讨会，我们了解到三层住宅的哪些部分最能引起居民共鸣，如非正式使用公共空间进行社区建设或利用露天平台与远处的街坊邻居进行交流。疫情期间，人们与家之间的关系自然发生了变化。一些居民注意到，与邻居隔层而居有很多优势，而另一些人则以新的方式使用露天平台，比如用作家庭办公地点等等。我们对此进行了研究并在BSA网站上创建了名为[过去、现在和未来的多层住宅](#)的虚拟展览，该展览一直持续到2020年秋季。通过展览项目，我们能够进行更多对话，探讨如何使住房和住房建设更经济、更具可持续性、更加注重种族平等。

我们从这项工作以及2020年与其他合作伙伴共同开展的工作中汲取经验教训，怀着激动的心情进入这项工作的下一个阶段：发布《征集创意书》。

3.我们的目标

我们发布《征集创意书》是为了告诉大家“我们还没有找到所有答案”，希望大家帮助我们。征集创意活动的早期

¹ 插建：插建位置通常位于市区内，用于填补该区域其他现有建筑物之间的少量空地。

² 中型住房：由在小型和大型住宅开发区之间建造的一些建筑物所组成的住房，如三层住宅、排屋和连栋房屋。

阶段，我们将收到不同形式和规模的帮助，所有这些都将成为竞赛的第二阶段提供信息。

通过本次创意征集活动，我们希望找到能够帮助我们实现下列目标的项目：

- 1.通过创新提高负担能力**通过为难以找到经济适用住房的中低收入家庭提供住房来提高负担能力，使波士顿居民都能便利地生活。我们要探索创新又可复制的设计、许可、筹资和建造方式，使住房价格更加亲民。
- 2.使波士顿市的存量住宅多样化** 波士顿市的总体目标是与众多合作伙伴共同努力，到2030年在波士顿增加6.9万套新住房。为实现这一目标，我们必须确保提供能够满足波士顿居民需求的一系列住房选择。
- 3.创建公平、可持续、健康的社区**我们要继续支持创建以气候、经济和社会公平为中心的适合步行的社区，为所有居民改善社区环境。
- 4.共同创建并建立联系**在开发过程中，我们希望尽早并经常与社区成员沟通交流，与参与住房开发以及受住房开发影响的所有居民建立更紧密的联系。在此过程中，我们希望开发过程更公开、更透明，使建造的住房受到社区居民的欢迎。

征集创意活动提交期结束后，我们将对参与者提交的所有创意进行评审，并将其汇编成数字目录，举办一场展示活动。除此之外，我们还将把来自创意征集活动的创意汇集在一起，参考这些创意为（尚未选定的）城市用地拟订一份更有力的《提案征集书》。《提案征集书》将于2021年底发布。提案征集将为建设试点项目征集开发提案，具有竞赛性质。

4.用地

为了此次征集创意活动，我们在社区发展部（DND）存量清单中共确定[13处用地](#)，分别位于罗克斯伯里、多尔切斯特、马塔潘和海德公园附近地区。这些用地的选择基于下列因素：

- 面积:3000平方英尺到8000平方英尺不等；
- 位置:所有用地附近都有便利的交通设施，提供一系列挑战和机遇；
- 区域划分:各分区用地从1户住宅到3户住宅不等，但周围现有的建筑物并非都是这种类型；
- 社区环境:选择的所有用地的共同点是都同时拥有新旧三层住宅。

这些用地可用于构想如何开发未来多层住宅，并能够共同展示如何利用可复制的住房模型填补城市结构的空白。希望您作为参与者能够积极把握和应对在[1处或多处用地](#)建设住房所面临的机遇和挑战。[所有用地请参见附录1](#)。

此外，我们知道，除了社区发展部（DND）存量清单中的用地之外，可能还有其他一些地段适合本次竞赛。这些可能是公有用地，也可能是私有用地，并且也可能扩展到其他社区。如果您认为有一个或多个地段能够为居民提供更好的住房机会，请在创意中写明！

5.提交创意

您可通过[两个通道](#)提交您的创意。

1.第1通道:简短创意

1.输入信息:我们创建了一个[简易表格](#)，便于您轻松录入信息或反馈意见。

2.提交建议:请发送电子邮件至future-decker@boston.gov提交您的创意。请务必在电子邮件主题栏输入“征集创意第1通道”（RFI Track I Response）。

2.第2通道:详细创意

1.简介:个人简介 **1页**）

请详细告知我们您提交建议的原因以及您的一些背景资料，其中包括您的姓名、合作者的姓名和组织或团体的类型。

2.选址:告知我们地址 **1页**）

提供您感兴趣的地段列表。请针对每处选址说明您感兴趣的原因。您可重点关注一个或一组地段，也可找出能够采用同一创意的地段。

3.提交建议:将建议提交至future-decker@boston.gov，篇幅不超过**8页**，请务必在邮件主题中写明“征集创意第2通道”（RFI Track II Response）。提交的建议中还应包含：

³地段组：一组位置靠近或有密切联系的地段。

i. 项目说明。您的建议，为什么认为自己的建议符合我们城市的目标以及所涉及社区的需求。

ii. 项目概念。全面说明您的创意。最有说服力的项目概念应该包含下列各项：

1. 概念设计/图纸
2. 创新的融资模式
3. 创新的建设方法
4. 分区备选方案

iii. 项目障碍。简要说明创建项目的主要障碍。

iv. 许可。在您提交创意的邮件中，请告知我们您是否愿意与更多公众或受众分享您的创意。

其他考虑因素：与环境/街景相辅相成的设计、租住和购买住房的可负担水平、停车补贴、绿地、创新材料的使用和方法。我们知道，无法只通过单一解决方案应对这一开发难题，欢迎大家提出各种有创意的想法和解决办法！

3. 时间和流程

提交

2021年5月26日：发布《征集创意书》。如有关于《征集创意书》的疑问，可提交至future-decker@boston.gov

2021年7月30日：美国东部标准时间下午5点之前提交至future-decker@boston.gov。在此之后，我们仍将继续接受人们提交的创意，但我们将主要展示7月30日之前提交的作品。

征集创意期间的计划

2021年5月26日：从下午5:30至7点，宣讲会，可向住房创新实验室（iLab）和波士顿建筑协会（BSA）的工作人员提问。

2021年6月29日：从下午5:30至7点，与来自波士顿的个人和团体交流，与设计师和住房倡导者取得联系。

2021年7月13日：草绘之夜！设计师与您一边讨论您的创意，一边将其绘制成草图。晚6点至7:30随时加入。

创意征集之后（具体日期可能变化，以变化为准）

2021年8月13日：创意征集提交作品总结和创意展示

2021年9月27日：概括说明下一阶段工作的竞赛简介

6.为申请者提供的资源

我们知道，参加竞赛的通常都是有经验、有资源的人员。因此，为了便于大家都能参与本次创意征集活动，我们提供一些资源，给予申请者支持和帮助。以下是我们在住房创新大赛第一阶段提供的一系列资源：

1.技术援助：

在伯克郡银行基金会的支持下，波士顿建筑协会（BSA）可为组织和团队提供少量资金支持，使他们能够更好地参与竞赛。为一个团体的最高分配金额可达1000美元。该资金可用于：上网、翻译服务、打印、材料、儿童照或通常被忽视但有助于团队提交创意的其他资源。

如果您想要获得此资金支持，请发送邮件至future-decker@boston.gov与我们联系，邮件标题请写：技术援助，并说明您这笔资金支持的用途。

波士顿建筑协会（BSA）将依据先到先得的原则提供资助。

2.与设计师建立联系：

波士顿建筑协会最近发起了“社区 + 合作设计计划”，旨在与波士顿的设计师及社区团体建立合作伙伴关系。通过该项目，我们能够让您与设计师志愿者建立联系，帮助您为自己的创意制作视觉资料。如需详细了解此计划，请访问[BSA网站](#)。若您有意与设计团队联系，请发送电子邮件至future-decker@boston.gov与我们联系。

3.交流活动：

公开进行创意征集期间，我们将举办一系列简短的活动，有兴趣的参与者可与其他个人和团体会面，开始针对此阶段组建团队。举办的三项活动包括宣讲会、交流活动和草绘之夜。在这些活动中，我们将把传统和非传统申请者聚集在一起，彼此交流思想、互相熟悉。

4.相关网站：

- [过去、现在、未来多层住宅虚拟展览（2020年）](#)
 - 该虚拟展览旨在展示波士顿三层住宅的历史以及大家对波士顿未来多层住宅的畅想。
- [波士顿区域划分查看器](#)
 - 该区域划分查看器是一款网络应用程序和绘图工具，提供波士顿市地块的评估和分区信息。
- [住房建设（Building Housing）](#)
 - 一个展示波士顿市社区发展部管理的项目和地块清单的数字平台。

附录1 用地



河街569号(共1处用地)

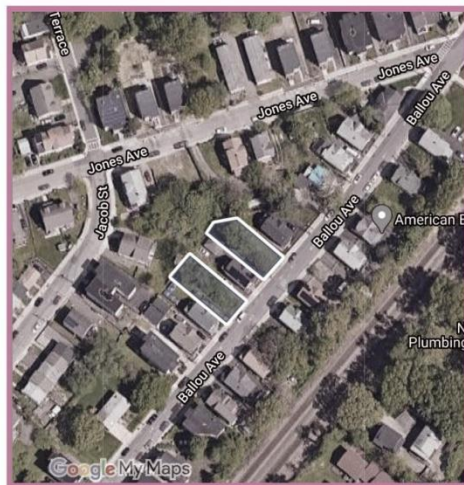
社区: 马塔潘 (Mattapan)

区域划分: 2F-4000

面积: 6984平方英尺

议会区: 5

地块ID: 1801709000



巴卢大道65号、71号(共2处用地)

社区: 马塔潘 (Mattapan)

区域划分: 3F-5000

面积: 4125平方英尺, 4064平方英尺

议会区: 4

地块ID: 1403768000



华盛顿街

2751号、2775号、2777号(共3处用地)

社区: 罗克斯伯里 (Roxbury)

区域划分: 3F-4000

面积: 5509平方英尺, 4144平方英尺, 5376平方英尺

议会区: 7

地块ID: 1100237000, 1100236000, 1100231000



日内瓦大道**379**号 (共**1**处用地)

社区: 多尔切斯特 (Dorchester)

区域划分: 2F-5000

面积: 7647平方英尺

议会区: 4

地块ID: 1500843000



戴尔法院 (共**4**处用地)

社区: 多尔切斯特 (Dorchester)

区域划分: 3F-6000

面积: 5979平方英尺、3281平方英尺、3091平方英尺、8833平方英尺

议会区: 4

地块ID: 1702081000、1702084000、1702085000、1702086000



科尔切斯特街**18**号, **22**号 (共**2**处用地)

社区: 海德公园 (Hyde Park)

区域划分: 1F-6000

面积: 6000平方英尺、5979平方英尺

议会区: 5

地块ID: 1809674000、1809676000

附录2：信息披露

本《征集创意书》仅用于发布信息和规划，不能被理解为波士顿市为发布任何竞争性采购或授予合同所做的宣传或在此方面的义务。

波士顿建筑协会（BSA）和波士顿市不会根据参与者对本《征集创意书》的响应而授予合同，也不会为提交的任何信息服务、任何供应商介绍或使用此类信息支付费用。

对本《征集创意书》的所有响应都将依据《马萨诸塞州公共记录法》（Mass. Gen. L. chs.66A）进行备案，无论保密性声明是否与之相反均如此。

提交创意即表示申请者授权波士顿建筑协会和波士顿市在它们认为合适的情况下可公开、引用以及应用其创意。

附录3：词汇表

以下所有定义均为本文档和计划中相应词汇的含义。

未来多层住宅：可为当前和未来居民提供经济实惠住房选择的新型三层住宅，理想情况下将以低于市场价的价格提供，居民花费不到其收入的30%。这种建筑也不仅限于三单元住房。

概念设计：设计过程的早期阶段，以可视化方式大致概括呈现一个概念或创意。

多户住房：至少有两个单元的建筑物。

中等规模住房：有3到15个单元的住房。在波士顿市及周边建造中等规模住房可能面临一些挑战，这其中有多种原因，包括：区划、地块大小、停车要求、土地和建筑成本提高、融资选择有限等等。RFI旨在更好地理解这些障碍和潜在机遇。

征集创意书（RFI）征集创意书是一份号召各种背景的参与者提供创意，为波士顿市解决住房开发难题出谋划策的文件。从此《征集创意书》开始，我们将重新构想如何参与应对挑战。

提案征集书（RFP）《提案征集书》（本文中称为“RFP”）是一份为重新开发和处置波士顿市社区发展部拥有的房地产征集提案的文件。

分散用地：跨越街道、街区甚至社区的一组用地。如果有助于提高效率和/或降低成本，则本征集创意活动征集的开发建议可使用这些分散用地。

三层住宅 美国东北部大部分地区的三层公寓楼，大多建于19世纪末20世纪初。这些三层住宅有一些相同的特征，如每个单元的楼面布置都相同，都有前后门廊、木质结构和平屋顶。

区域划分:地方法律法规通常会确定建筑物的位置、面积和用途。城镇被划分为不同的分区，每个分区都有自己的建筑规则条例。

市长住房创新实验室 (iLab) 波士顿市住房创新实验室（简称iLab）隶属于新城市机能市长办公室。iLab致力于通过试验创新的住房模型、加快住房领域的创新步伐来提高住房负担能力。

波士顿建筑协会 (BSA) 波士顿建筑协会（BSA）是美国建筑师学会的地方分会，还包含一个非营利性社区组织，BSA基金会。BSA拥有建筑、设计及相关领域的4500多名成员，一小部分工作人员致力于为我们的社区服务。

住房创新设计研究员计划:iLab和BSA共同发起的一项为期两年的计划，旨在通过设计和政策制定来探索在波士顿提供更多经济适用房的机会。这项工作由住房创新设计研究员Wandy Pascoal领导。

征集创意第1通道

共同创建波士顿的未来多层住宅

住房创新实验室与波士顿建筑协会将合作举办“住房创新大赛”，旨在把握和应对在波士顿市4个社区难以开发的小型用地上建造多户住房所面临的机遇和挑战。多个地段可采用哪些类型和形式的可复制住房模型，以满足当前和未来的居民需求，我们想听听您的建议。今年竞赛标题的灵感来源于新英格兰三层住宅。新英格兰三层建筑最初是在100多年前为了满足居民的需求而建造的。如今，我们的居民也有相同的需求：居民人数越来越多、迫切需要经济实惠的住房，同时还希望能够不断积累财富。我们认为，为了真正创建我们城市中极其多元化的人口所需要的住房模型，我们必须尽可能多地提供机会，以便尽可能多地听取不同的意见和建议。因此，除了我们的第2通道（详细创意），我们还为想要通过简单、少接触的方式分享自己的设想、创意和想法的所有人提供下列问题列表。有关比赛和整个流程的更多信息，请访问boston.gov/future-decker

请注意，这些问题的答案将进行备案。但波士顿市将尽最大努力对可能通过未来宣传材料广泛传播的姓名和个人身份信息进行匿名处理。在您提交创意的邮件中，请告知我们您是否愿意与更多公众分享您的创意。

请您回答下列问题，并发送电子邮件至future-decker@boston.gov给予我们回复。

1. 个人简介：您叫什么名字？您想让我们了解您的哪些情况？
2. 告诉我们您的创意：您想与我们分享哪些有关未来多层住宅或其他类型住房的意见或创意？它们应该在什么位置（此处为用地列表）
3. 其他：您还有什么想要分享的吗？

感谢您的参与，我们期待您的回音！