



프로젝트 설명서

프로젝트 명칭 기업 연구 캠퍼스 - A 단계

위치 100-112 Western Ave.

주소

Allston

지역

기존 조건 기존 프로젝트는 전적으로 이전에 훼손되었던 부지에서 실행되며, 현재 프로젝트 현장은 건설 프로젝트를 위한 레이아웃 지역 역할을 하고 있습니다.

사업자 이름 Tishman Speyer ERC Developer, L.L.C.

사업자 연락처 617-748-7548

전화

kbicknell@tishmanspeyer.com

이메일

BPDA 프로젝트 관리자 연락처 정보

Nupoor Monani

이름

617-918-4425

전화

nupoor.monani@boston.gov

이메일

프록램

첨부자료로 포함된 상세 프로젝트 건축 프로그램

실험실/사무실

사용 유형

~440,000SF

사용 GSF 또는 동 수

주거

사용 유형

~345 동

사용 GSF 또는 동 수

호텔

사용 유형

~250 개

사용 GSF 또는 동 수

컨퍼런스 센터

사용 유형

~61,500SF

사용 GSF 또는 동 수

주차 ~320

지상 공간: #

~300

지하 공간: #

부지 면적

~6 에이커

총 GSF, 에이커

FAR ~4.0

허용됨

~3.5

제안됨

높이

140' - 190'

허용됨

140' - 190'

제안됨

지대 설정

51 항

해당 지대 설정 조항

본 프로젝트는 PDA 개발 계획 승인을 받을 예정이며 보스턴 지대 설정 규칙 80B 항에 따라 종합적인 공개 검토를 받게 됩니다.

다음 사항에 대한 요약 문서입니다.

DPIR

전체 프로젝트 알림 양식은 여기 위치해 있습니다.

<https://bpda.app.box.com/s/tbbltr9h34yyig138pzyeqwo21tw7f>

01a

일반 정보

일반 정보: 최대 200 단어

프로젝트 및 지역 맥락을 간략하게 설명하십시오

본 프로젝트를 통해 이전에 충분히 활용되지 않은 부지를 생기가 넘치고, 포용성 있는 다목적 커뮤니티로 바꿀 예정입니다. 또한 창의성과 탐구심을 육성하고 고취시키는 보행인 중심 도시 지구로 그리고 Allston 커뮤니티와 그 외 지역인들이 방문하는 곳으로 구상되었습니다. 프로젝트의 중심점은 개방 지역의 일부로서 1.4 에이커 그린웨이가 될 것이며, 시간이 지나면 Honan-Allston Library 그리고 Allston 지역에서 Charles River 까지 연결하게 됩니다(‘프로젝트 그린웨이’). 프로젝트에는 저렴한 시장 시세의 주거지, 사무실/실험실, 호텔, 컨퍼런스 센터, 식당, 소매점, 약 3 에이커 이상의 접근 가능 개방 공간으로 구성된 약 900,000 평방피트의 다목적 개발이 포함됩니다.

01b

프로젝트 혜택

제안된 프로젝트 커뮤니티 혜택을 열거하십시오

본 프로젝트에는 모든 이들을 환영하는, 생기가 넘치고, 포용성 있는 커뮤니티 만들기를 목표로 한 수많은 공공 혜택이 포함됩니다. 본 프로젝트에는 거의 3 에이커에 달하는 새로운, 접근 가능 개방 공간이 포함되며, 활동적이고 생기가 넘치는 환경을 만들기 위해 프로그램 설정된 1.4 에이커의 그린웨이드도 포함됩니다. 사업자는 다양성, 평등, 포용성을 위해 노력하며 (i) 흑인 및 라틴계 투자자들을 위한 중간 소득층 대상 소유권 프로그램을 만들고, (ii) 모든 인증된 MBE 및 WBE 회사 및 컨설턴트와의 모든 건설 전 및 건설 계약의 총 가치 중 15% 이상을 받거나 받도록 하기 위해 신의성실하게 노력하고, (iii) 현지, 소규모, 소수민족 소유 또는 여성 소유 소매업자를 위해 리테일의 25%를 할당하는 데 전념하였습니다. A 단계와 B 단계 주거 구성요소의 주택확보력은 각각 기본 단위의 17%와 20% 정도 됩니다.

02

운송

요약: 최대 200 단어

기존 조건과 제안된 조건 사이의 모든 관련 운송 모드에 미치는 영향을 설명하십시오. 적절한 경우, 영향을 상쇄하기 위해 제안된 완화에 대해 논의하십시오.

본 프로젝트에는 Western Avenue 의 도로 보강 완료, Cattle Drive 와 East Drive 의 전체 도로 건설, Western Avenue 와 기타 도로축의 환승 우선체계와 버스정류장 개선이 포함됩니다. 사업자는 루트 70 및 86 을 권장 서비스 수준에 걸맞는 주요 버스 노선으로 개선하는 것을 지원하고 Western Avenue 와 타 중요한 위치에 버스 대중 교통편에 우선권을 주는 것을 연구하고 지원하기로 약속합니다. 이 약속과 관련된 세부 사항과 구조는 MassDOT, MBTA, 보스턴 시정부와 지속적인 대화를 통해 결정될 것입니다. 사업자는 해당 지역의 기존 MBTA 환승 서비스를 보완 혹은 통합하기 위해 본 프로젝트 부지를 잇는 추가 환승 연결부를 제공할 필요성이 있는지 조사하고 있습니다. 사업자는 두개의 기존 셔틀 노선을 활용하여 Allston 과 Harvard Square 사이에 본 프로젝트와 하버드 대학교의 수요를 지원하는 것과 관련해 하버드 대학교와의 합의를 기대하고 있습니다.

03

환경 검토

요약: 최대 200 단어

제안 프로젝트의 환경 영향을 분석하는 현재 진행 중이거나 완료한 평가 상태를 설명하십시오.

DPIR 제출의 일환으로 본 프로젝트를 분석해 개발과 관련된 잠재적 이상 환경 영향을 이해하고, 이러한 영향을 방지, 최소화 및/또는 완화하기 위해 사업자를 돕고 있습니다.

이전 PNF 기록물과 현재 DPIR 기록물에서 연구 및 세부 설명된 주제는 아래와 같습니다: 바람, 태양빛, 그늘, 교통, 환경 토양, 강수, 폐수, 온실가스 방출, 소음, 건설 영향, 공기질.

04

지속 가능한 설계 및 기후 복원력

예상되는 기후 장애물을 열거하고 이러한 우려를 상쇄하기 위해 완화를 제안하십시오.

본 프로젝트는 에너지 효율적이며, 친환경적인 건물들을 건설해 지속가능한 미래를 만든다는 시의 목표를 뒷받침하며, LEED 인증을 받고 기후변화에 대한 회복력을 보이게 될 저탄소 건축법을 활용합니다. 본 프로젝트는 모든 건물 유형에 LEEDv4 등급 체계를 사용해 골드 인증을 받아야 한다는 요건을 충족할 것이며, Fitwel 인증 자격도 부여 받을 것입니다. 프로젝트는 2026년까지 화석 연료 중립, 2050년까지 화석 연료 제로를 목표로 합니다. 본 프로젝트는 현재 회복 기준과 더불어, 32년간의 폭풍(6.7 인치의 강수량)을 관리하기 위해 설계 및 제작된 강우 관리 시스템을 개발할 것이며, 이를 통해 강수량으로 인한 홍수 위험을 줄이게 됩니다. 현장 설계는 또한 푸른잎, 나무, 친환경 인프라, 해가림 구조, 높은 일사 반사율을 활용해 실행 가능한 정도로 도시열섬을 줄이는 것을 목표로 합니다.

탄소 제로 건축 평가가 완료되었습니까? 예 아니요

LEED 점검표가 작성되었습니까?: 예 아니요

기후 회복력 점검표가 작성되었습니까?: 예 아니요

아니라면 타당한 이유를 제공하십시오:

05

도시 설계

요약: 최대 200 단어

제안된 도시 설계 계획의 목표들을 설명하십시오.

본 프로젝트는 충분히 활용되지 않은 부지를 생기가 넘치는 도시 다목적 지역으로 변신시키는 고유 기회를 표방합니다. 프로젝트 그린웨이는 Allston 지역에서 Charles River 까지 이어지게 될 공공 영역 연결망 내의 최대 접근 가능 개방 공간이 될 것입니다. 본 프로젝트는 다양한 용도의 건물 5 개를 제안합니다. 이러한 건물들은 프로젝트 그린웨이의 품질을 강화하기 위해 집결 및 배치되었으며 여름과 겨울 시기에 부지를 보다 온화하거나 쾌적한 곳으로 만들며, 다양한 건물 척도를 생성하고, 건물 모서리들과 더불어 활동적 사용량을 극대화하였습니다. 광범위한 개방 공간과 더불어 제안된 건물과 프로그램 설정은 기존 지역을 자연스럽게 확장시키고 직장, 생활, 커뮤니티 건물을 위한 새로운 기회를 제공하는 고유한 지역이 탄생될 수 있습니다.

아래 그림에서 제공된 궤적 계획, 단지 계획, 개발 렌더링.

06

역사 및 고고학 자원

요약: 최대 100 단어

역사 자원에 제안 영향이 있다면 기재하십시오.

프로젝트 단지 혹은 PDA 내 위치한 지정 혹은 비조사 역사 자산은 없습니다. 1/4 마일의 PDA 내에 국립 사적에 기재된 역사지구가 하나 있으며 미 연방국 역사 고고학 자산에 포함된 2 개의 자산이 있습니다. 프로젝트로 인해 역사 자원에 예상되는 영향은 없습니다.

07

인프라 시스템

요약: 최대 100 단어

제안 인프라 변경사항이 있다면 기재하십시오.

프로젝트는 도로망, 공공재 분배 시스템, 교통 인프라를 대폭 개선할 것입니다. 본 프로젝트에서는 현장 강우 모범 관리 사례(BMP)와 처리 시스템을 통합하며, 이는 전반적인 강우 유출 품질을 개선하고, 유출량을 줄이며, 기존 조건 대비 최대 유출률을 조절하게 됩니다. 또한 추가 1.5 인치의 강우 유출을 수용하기 위한 강우 복원 저장고를 제공해, 프로젝트의 비침투 부지를 위한 도시의 필수 1.25 인치 수질 부피를 초과합니다. 이러한 부피는 도시 요건의 2 배가 넘는 총 2.75 인치의 강우 저장으로 이어집니다.

08

다른 정부 기관과의 협력

현재 혹은 향후 협력할 예정인 다른 정부 기관들을 기재하십시오.

사업자는 주 MEPA 사무실에 환경 영향 보고서 초안 제안서를 제안하며, MEPA 검토 과정 참여를 통해 다양한 주 기관들과 협업하게 됩니다.

다음 그림이 제출물의 첨부 자료로 포함되었는지 표시하십시오

그림 01	세부 개발 요약 표 <input checked="" type="checkbox"/> 예 <input type="checkbox"/> 아니요
그림 02	귀적 계획 <input checked="" type="checkbox"/> 예 <input type="checkbox"/> 아니요
그림 03	단지 계획 <input checked="" type="checkbox"/> 예 <input type="checkbox"/> 아니요
그림 04	개발 렌더링(최대 2) <input checked="" type="checkbox"/> 예 <input type="checkbox"/> 아니요

**작성 후 개별 첨부 자료인 그림들과 함께 프로젝트
관리자에게 이메일을 통해 제출될 예정(기술 솔루션을
기반으로 정제될 예정)**

프로젝트 구성요소	크기/수량
건물 용도	
실험실 / 사무실	440,000SF
주거	263,500SF(345개 동)
호텔 / 컨퍼런스	135,000SF(250개)
컨퍼런스	61,500SF
총 GFA	900,000SF
지하 주차장	300개 공간
지상 주차장/관리형 도로경계 공간	약 40개 공간
임시 인근 주차장	280개 공간
총 주차	620개 공간
건물 높이	
실험실 / 사무실	최대 43미터
주거, 호텔 / 컨퍼런스	최대 58미터



하버드 스퀘어

하버드 육상
경기 지역

하버드
비즈니스 스쿨

Western Ave.

센트럴 스퀘어

Western Ave.

SEC

Allston

MIT

Cambridge St.

DOT I-90 인터체인지
(Allston 랜딩 사우스)

Charles River

보스턴 대학



언어 접근 계획 - 그림 02
궤적 계획

기업 연구 캠퍼스 프로젝트
메사추세츠주, 보스턴



- A단계 개선 부지
- PDA 부지 경계선
- 주거
- 실험실/사무실
- 호텔/컨퍼런스

- 보호 자전거길
- 공유 경로
- 인도
- 보도
- 노반
- 잔디
- 식재
- 트리 캐노피

프로젝트

PDA
경계선

회복력

I-90 RAMP

지구
에너지
시설

언어 접근 계획 - 그림 03
단지 계획

기업 연구 캠퍼스 프로젝트
메사추세츠주, 보스턴

이해를 돕기 위한 목적으로 작성되었으며 향후 변경 될 수 있음



언어 접근 계획 - 그림 04a
개발 렌더링

기업 연구 캠퍼스 프로젝트
메사추세츠주, 보스턴

이해를 돕기 위한 목적으로 작성되었으며 향후 변경 될 수 있음



언어 접근 계획 - 그림 04b
개발 렌더링

기업 연구 캠퍼스 프로젝트
메사추세츠주, 보스턴

이해를 돕기 위한 목적으로 작성되었으며 향후 변경 될 수 있음