



# Tóm Tắt Điều Hành

- 0.1 Phạm Vi Dự Án
- 0.2 Kết Quả Nghiên Cứu
- 0.3 Phân Tích So Sánh Các Phương Pháp Tiếp Cận Phát Triển

Resumen ejecutivo en español: Apéndice A

Tóm tắt điều hành bằng tiếng Việt: Phụ lục B

Rezime Egzekitif an Kreyòl Ayisyen: Anèks C

## 0.1 PHẠM VI DỰ ÁN

Vào đầu năm 2021, Bộ Tiện Ích Công Cộng (Public Facilities Department, PFD) Thành Phố Boston phối hợp với Thư Viện Công Cộng Boston (Boston Public Library, BPL) đã thuê Sasaki tiến hành nghiên cứu về Thư Viện Chi Nhánh Codman Square.

### MỤC TIÊU NGHIÊN CỨU

Nghiên cứu này thu thập thông tin về Thư Viện Chi Nhánh và cộng đồng mà thư viện phục vụ. Nghiên cứu giúp đặt ra những ưu tiên cho các dịch vụ và thiết kế của thư viện. Nghiên cứu giúp xác định kế hoạch và phân tích các điều kiện của tòa nhà và khu đất hiện tại. Sau cùng, nghiên cứu sẽ tìm hiểu những phương án để cải tạo hoặc thay thế tòa nhà.

Nghiên cứu còn giúp phân tích tiềm năng của khu đất có thể cung cấp nhà ở giá cả phải chăng mà không ảnh hưởng đến chi nhánh.

### PHƯƠNG PHÁP LUẬN

Đội ngũ nòng cốt bao gồm Sasaki, PFD và các đại diện chủ chốt từ BPL và Văn Phòng Nhà Ở của Thị Trưởng đã họp thường xuyên trong suốt quá trình nghiên cứu để xem xét tiến độ. Bốn cuộc họp trong cộng đồng do đội ngũ thiết kế chủ trì, một bài khảo sát và buổi hội thảo công cộng do Văn Phòng Nhà Ở của Thị Trưởng tổ chức đã thông báo về quy trình. Nghiên cứu này được chia thành ba giai đoạn.

#### Giai Đoạn I – Thu Thập Thông Tin

Giai đoạn đầu này đặt nền tảng cho cuộc nghiên cứu bằng việc xác định các cơ hội và mặt hạn chế của khu đất. Trong suốt 12 tuần, Sasaki đã xem xét tài liệu hiện hành, tiến hành đánh giá tiện ích sẵn có, phân tích các điều kiện về khu đất và cơ sở hạ tầng, xem xét các yêu cầu về đất đai và phân vùng, đồng thời nghiên cứu nhân khẩu học và lịch sử của khu dân cư lân cận. Mục tiêu tiếp cận cộng đồng trong giai đoạn này



Khu đất nhìn từ trên không. Nguồn: Google

là để biết các mục tiêu của khu dân cư và các bên liên quan đối với thư viện.

#### Giai Đoạn II – Yêu Cầu Của Kế Hoạch và Đánh Giá Sự Thích Hợp

Giai đoạn hai đề ra các nhu cầu, ưu tiên và giá trị cho thư viện. Một kế hoạch được phác thảo từ thông tin thu thập trong các buổi thảo luận và họp của cộng đồng, PFD, BPL, nhân viên chi nhánh và các bên liên quan khác nhằm đảm bảo rằng thư viện sẽ đáp ứng được nhu cầu của khu dân cư trong hiện tại và lâu dài cho tương lai. Trong giai đoạn này, đội ngũ đã lập bảng thống kê về nhu cầu không gian thư viện cũng như bảng dữ liệu về phòng, sơ đồ kê và các yêu cầu nhà ở. Đội ngũ cũng tìm hiểu các phương án đánh giá sự thích hợp để xem xét kế hoạch này trên khu đất. Cuộc họp cộng đồng trong giai đoạn này tập trung vào việc xác nhận kế hoạch.

#### Giai Đoạn III – Báo Cáo Cuối Cùng

Trong giai đoạn ba của cuộc nghiên cứu, đội ngũ đã phát triển ba phương án đáp ứng các nhu cầu được xác định trong kế hoạch, bao gồm các đề xuất về hệ thống xây dựng và công nghệ thông tin. Các phương án được xác định và phát triển với phản hồi từ PFD, BPL và các bên liên quan khác cùng với sự phát triển của các đồ án và dựng khối khái niệm. Dự toán chi phí chi tiết được phát triển cho phương án cuối cùng. Các cuộc họp với cộng đồng đã xem xét việc thanh toán tạm thời và cập nhật các bản đánh giá sự thích hợp.

## 0.2 KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU

### BỐI CẢNH

Chi Nhánh Codman Square là một tòa nhà có diện tích 22,000 sf, mở vào năm 1978 và đã có thay đổi nhỏ kể từ đó ngoại trừ những lần nâng cấp không đáng kể. Chi nhánh tọa lạc ở một khu phố yên tĩnh trên

Đường Washington, nằm ở phía nam của Quảng Trường Codman. Gần chi nhánh nhất là một vài nhà thờ và tổ chức dịch vụ xã hội.

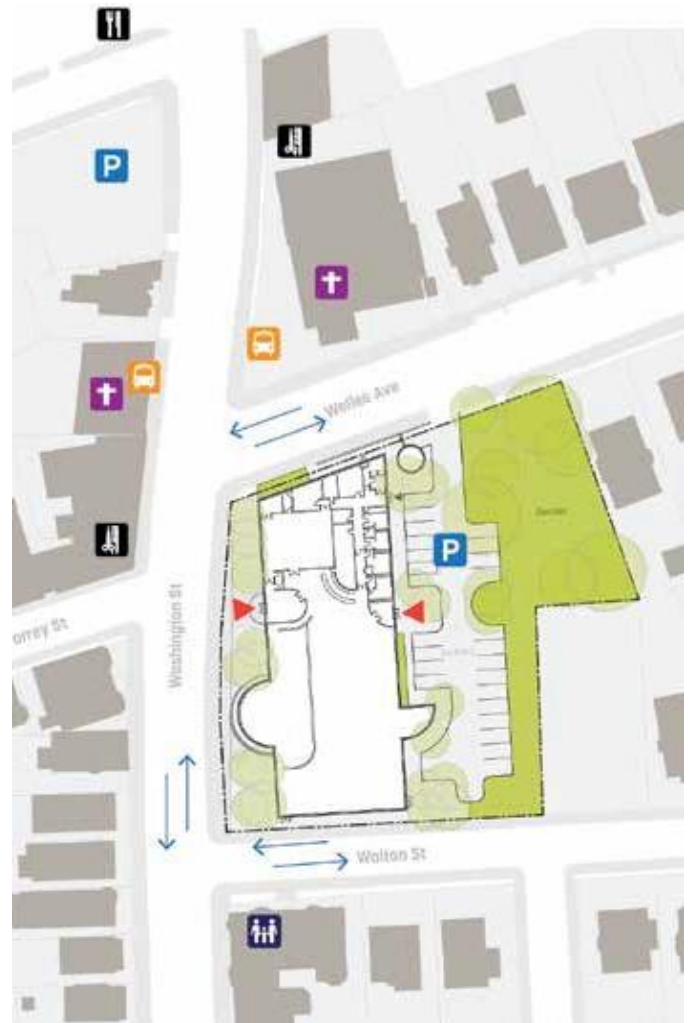
Chi nhánh có một nhóm Tín hữu tích cực hoạt động và các nhà bảo trợ tận tâm, bao gồm nhiều người cao tuổi, gia đình và trẻ em. Các sự kiện của thư viện dành cho mọi lứa tuổi, đóng vai trò quan trọng đối với cộng đồng.

Trên khu đất này, từng có một trường học vào thế kỷ 19. Đây là khu đất rộng lớn và có không gian vườn được tận dụng tốt và bãi đậu xe phía sau tòa nhà thư viện.

Mặc dù bề mặt ngoài của tòa nhà đang ở tình trạng tốt nhưng có không gian để cải tiến cả về thiết kế lẫn hiệu suất nhiệt. Bên trong, nội thất không đáp ứng được nhu cầu hiện tại của thư viện và sẽ hữu ích khi phân chia nhiều không gian hơn và cải thiện hệ thống chiếu sáng tự nhiên, lớp trát mặt và hệ thống điều hòa không khí HVAC. Các vấn đề về tính thuận tiện cần được giải quyết trong bất kỳ trường hợp nào.

Về mặt cấu trúc, các yếu tố hữu hình dường như đang ở tình trạng tốt nhưng hệ thống bên và tấm/nền móng của tòa nhà thì chưa xác định được. Việc nâng cấp cấu trúc có lẽ là yếu tố có chi phí rất cao trong bất kỳ dự án cải tạo nào.

Hầu hết các thiết bị HVAC, thiết bị điện và thiết bị báo cháy đã hết hoặc quá thời hạn sử dụng. Hệ thống cấp thoát nước và phòng cháy chữa cháy



Sơ đồ vị trí hiện tại

đầy đủ nhưng có một số vấn đề nhỏ cần giải quyết. Bất kỳ dự án phát triển mới nào cũng cần phải kiểm tra lưu lượng nước và đánh giá sức chứa của cống rãnh.

Bên ngoài tòa nhà, khu đất được sử dụng tận dụng tốt và mang lại cảm giác dễ chịu, đặc biệt là khu vực sân sau; có không gian để cải thiện chức năng, tính thuận tiện và dạng bên ngoài của các yếu tố trên khu đất. Hệ thống quản lý lưu lượng nước mưa và hệ thống thoát nước đã lỗi thời nên cần được cải tiến. Chi tiết thêm về các tình trạng hiện tại có ở Phần 2 của bài báo cáo này.

**YÊU CẦU VỀ KẾ HOẠCH VÀ THIẾT KẾ**

Nghiên cứu này đề ra kế hoạch về không gian (được mô tả ở Phần 3) và các nguyện vọng về thiết kế để xem xét kế hoạch đó sẽ đáp ứng được các mục tiêu của BPL và cộng đồng cho Chi Nhánh này. Mặc dù kích thước của tòa nhà hiện tại thích hợp để thực hiện kế hoạch này nhưng tòa nhà cần được cải tạo đáng kể để đáp ứng các nguyện vọng về thiết kế, các phần liên quan đến kế hoạch và nhu cầu hoạt động của chi nhánh.

Điều này cũng đúng đối với bên ngoài tòa nhà: cần có các lỗ hổng lớn trên các tường gạch hiện tại để tạo ra một chi nhánh có không gian mở hơn, trong suốt và thu hút hơn. Mặc dù khu đất có nhiều không gian mở dọc theo Đường Washington lẫn phía sau tòa nhà nhưng mục tiêu của BPL về kế hoạch ngoài trời và không gian thích hợp cho việc sử dụng yêu cầu phải xem xét lại diện tích thực địa. Nghiên cứu này xem xét các phương án cải tạo và phá dỡ/xây mới để đáp ứng những nhu cầu này. Tòa nhà mới sẽ có kích thước tương đương với tòa nhà hiện tại.

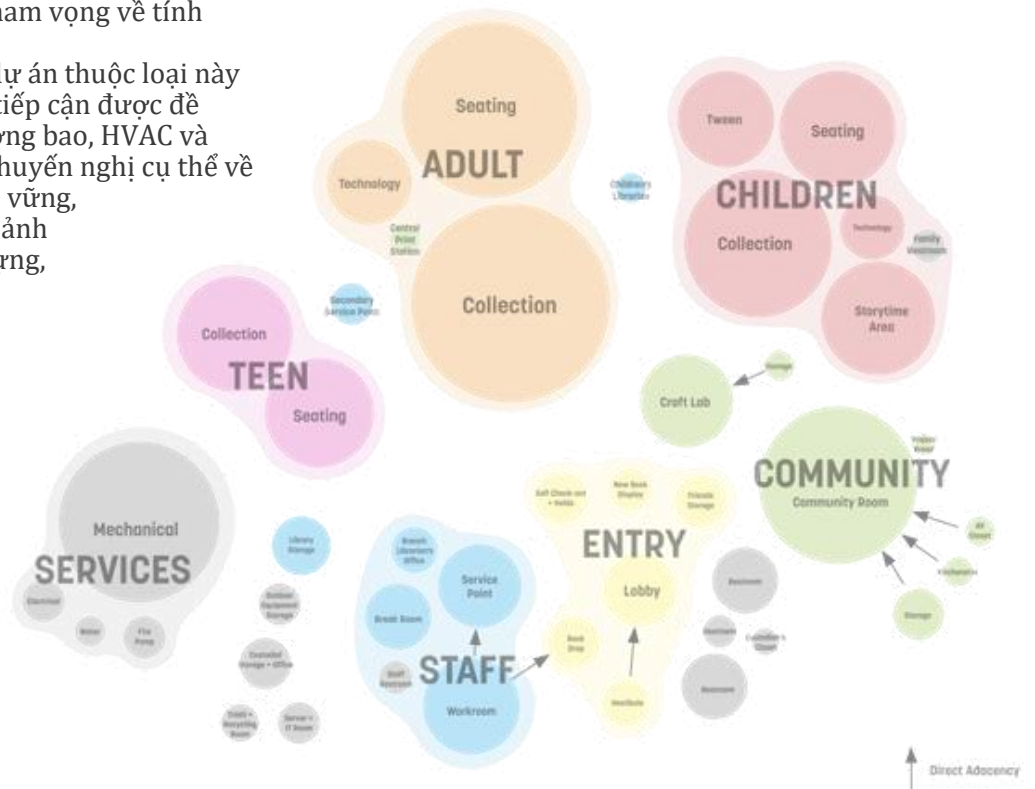
Mục tiêu thiết kế không chỉ bao gồm chỗ ở về mặt không gian mà còn là tầm nhìn về một tòa nhà thân thiện, thoáng mát, trong suốt, tuyệt đẹp và thiết thực có tầm nhìn thẳng bên trong và cách âm tốt. Hơn nữa, Thành phố Boston có nhiều mục tiêu đầy tham vọng về tính bền vững và sử dụng năng lượng cho các dự án thuộc loại này ảnh hưởng đến cách tiếp cận được đề xuất để xây dựng đường bao, HVAC và thiết kế tại chỗ. Các khuyến nghị cụ thể về đặc điểm thiết kế bền vững, thiết kế kiến trúc và cảnh quan, hệ thống xây dựng, cũng như phân tích lượng carbon tiêu tốn và hoạt động trong các lựa chọn chính sẽ được đưa vào Mục 5.

**NHÀ Ở**

PFD và BPL đã yêu cầu nhóm thiết kế đánh giá xem liệu sau khi đáp ứng chương trình và nhu cầu thiết kế của thư viện, khu đất này có thể được phát triển để bao gồm cả nhà ở phải chăng hay không. Văn Phòng Nhà Ở của Thị Trưởng đã cung cấp hỗ trợ vô giá trong việc xác định các thông số về số lượng đơn vị nhà ở và tổ hợp để làm cho dự án có khả năng khả thi đối với các nhà phát triển tiềm năng. Nhóm đã làm việc cùng nhau để hiểu rõ các yêu cầu theo luật định và khả năng áp dụng cho một dự án như vậy. Một nhà tư vấn bất động sản đã cung cấp nghiên cứu thị trường xác nhận rằng nhu cầu hiện tại ở mức giá phải chăng và giá thuê trên thị trường đối với căn hộ 1, 2 và 3 phòng ngủ, lên đến 215 căn (nhiều hơn mức khu đất này có thể đáp ứng). Tất cả thông tin này thông báo kiểm tra và phù hợp với báo cáo này.

Nhìn chung, thái độ của cộng đồng đối với nhà ở là ủng hộ và được giảm bớt do những lo ngại đáng kể về mật độ và khả năng phát triển quá mức.

Phản hồi của cộng đồng được tóm tắt trong Mục 1.6 và toàn bộ biên bản họp cộng đồng, kết quả khảo sát và các phản hồi khác được đưa vào Phụ lục E và Phụ lục F.



**PHƯƠNG PHÁP TIẾP CẬN, CHI PHÍ VÀ LỊCH TRÌNH PHÁT TRIỂN**

Mục 4 trong báo cáo này xác định các phương pháp tiếp cận phát triển ý đồ hứa hẹn nhất cho khu đất đáp ứng nhu cầu của chi nhánh; các lựa chọn này cũng bao gồm cả khả năng có nhà ở phải chăng. Báo cáo này mô tả thiết kế, chi phí, lợi ích và hạn chế về môi trường của từng phương án.

Một nhà tư vấn chi phí độc lập đã thiết lập ước tính cho từng phương án, tách biệt chi phí của thư viện và các hợp phần của nhà ở. Thông tin về chi phí được tóm tắt trong Mục 6.1 và ước tính đầy đủ được đưa vào Phụ lục. Phụ lục được đưa vào Mục 6.2.

**Lựa Chọn A**

Lựa Chọn A là cải tạo mở rộng chi nhánh hiện tại nhằm đáp ứng nhu cầu hiện tại. Trong tình huống này, nhà ở có thể được xây dựng trên một phần của khu đất như một tòa nhà độc lập và riêng biệt. Trong tình huống này, tòa nhà thư viện sẽ được cải tạo theo quy trình thiết kế và mua sắm xây dựng tiêu chuẩn của PFD. Văn Phòng Nhà Ở của Thị Trưởng sẽ làm việc với một nhà phát triển để tài trợ và xây dựng nhà ở riêng biệt, nếu nhà ở được bao gồm.



**Lựa**

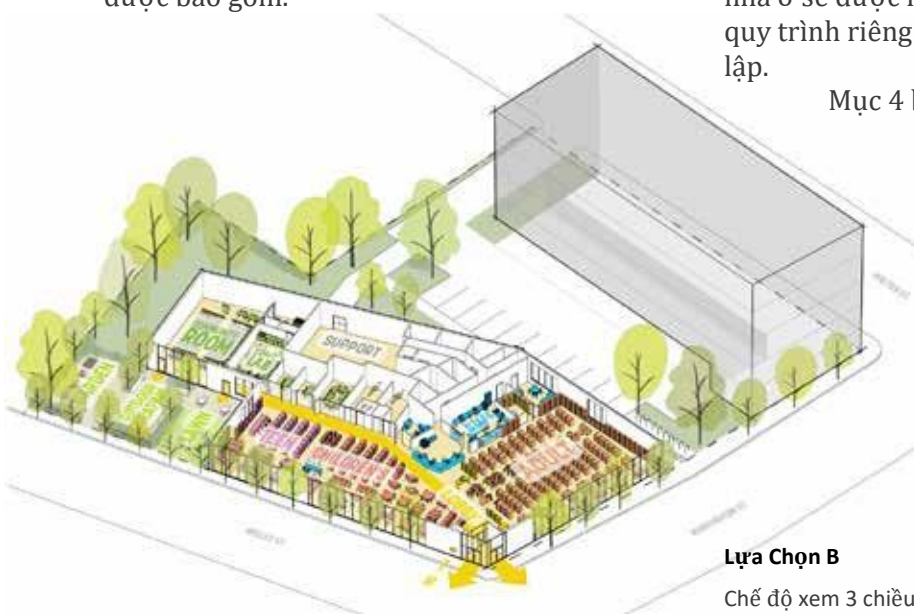
Chế độ xem 3 chiều về khả năng cải tạo kèm theo nhà ở tùy chọn

**Lựa Chọn B**

Lựa Chọn B là một tòa nhà thư viện mới và độc lập. Trong tình huống này, nhà ở có thể được xây dựng trên một phần của khu đất như một tòa nhà độc lập và riêng biệt. Tương tự như Lựa Chọn A, thư viện độc lập sẽ được xây dựng theo quy trình tiêu chuẩn của PFD.

Trong cả Lựa Chọn A và Lựa Chọn B, nếu thành phố quyết định theo đuổi việc xây dựng nhà ở độc lập trên khu đất này thì nhà ở sẽ được hoàn thành thông qua một quy trình riêng biệt theo lịch trình độc lập.

Mục 4 bao gồm thông tin bổ sung về



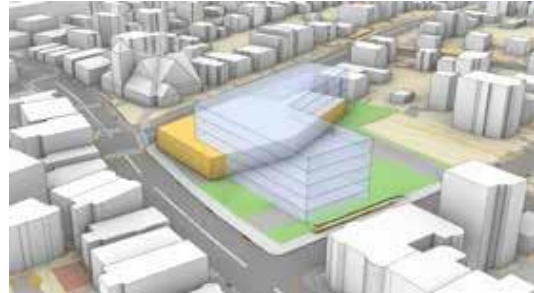
**Lựa Chọn B**

Chế độ xem 3 chiều về một thư viện mới tiềm năng có các quy trình mua sắm

nhà ở tùy chọn.

**Lựa Chọn C**

Lựa Chọn C là tòa nhà đa năng bao gồm một thư viện chi nhánh và nhà ở phải chăng nằm trong một tòa nhà duy nhất. Đối với Lựa Chọn C, PFD và Văn Phòng Nhà Ở của Thị Trưởng sẽ làm việc với một đối tác là nhà phát triển để thiết kế và xây dựng tòa nhà đa năng, bao gồm cả phần lõi và phần vỏ của không gian thư viện và phần nhà ở hoàn chỉnh của tòa nhà. Không gian thư viện, không bao gồm phần lõi và phần vỏ, sẽ được thiết kế và hoàn thiện thông qua kinh phí và quy trình riêng biệt do PFD và BPL quản lý. Lựa Chọn C sẽ mất nhiều thời gian thực hiện hơn do các quy trình pháp lý và quy định phức tạp hơn và cần có sự phối hợp thêm trong giai đoạn thiết kế và xây dựng dự án.



**Lựa Chọn C**

Các lựa chọn khối lượng chung cho một tòa nhà đa năng

**0.3 PHÂN TÍCH SO SÁNH CÁC PHƯƠNG PHÁP TIẾP CẬN PHÁT TRIỂN**

	Lựa Chọn A: Thư Viện Được Cải Tạo		Lựa Chọn B: Thư Viện Mới Độc Lập		Lựa Chọn C: Thư Viện Đa Năng có Nhà Ở Phải		
	Thư Viện Được Cải Tạo	Nhà Ở Tùy Chọn	Nueva bibliThư Viện Mórioteca	Nhà Ở Tùy Chọn	Thư Viện	Dự Án Xây Dựng của Nhà Phát Triển	
<b>Đáp Ứng Chương Trình Thư Viện</b>	Có		Có		<i>Nội Thất Phần Thô của Thư Viện</i>	<i>Phần Thư Viện của Phần Lõi + Phần Vỏ</i>	<i>Phần Nhà Ở của Tòa Nhà Góc; Phần Thô của Nhà Ở</i>
<b>Đơn Vị Nhà Ở Khả Dụng</b>		35-40		40-45			
<b>Chi Phí Dự Án Thư Viện</b>	\$24.9 Triệu		\$27.0 Triệu		\$8.6 Triệu	\$18.9 Triệu	
<b>Chi Phí Dự Án của Nhà Phát Triển</b>		\$25.0 Triệu		\$29.1 Triệu	Tổng riêng phần thư viện cộng \$27.5 Triệu		\$43.9 Triệu
<b>Chi phí/đơn vị nhà ở (số lượng đơn vị nhà ở tối đa)</b>		\$625,000 (40 đơn vị nhà ở)		\$646,667 (45 đơn vị nhà ở)			\$627,143 (70 đơn vị nhà ở)
<b>Lợi Thế Bền Vững</b>	Tác động carbon tiêu tốn ít nhất	Nhà ở tiết kiệm năng lượng theo yêu cầu của MOH	Tiềm năng tốt nhất về việc sử dụng năng lượng hoạt động hiệu quả của thư viện	Nhà ở tiết kiệm năng lượng theo yêu cầu của MOH	Tổng lượng carbon tiêu tốn + hoạt động thấp nhất trong thời gian tuổi thọ của tòa nhà		

Tham khảo Mục 5 để biết phân tích tính bền vững và Mục 6 để biết thêm thông tin chi tiết về chi phí