

**Fulton 和 Elliott-Chelsea Houses 重建專案  
環境影響報告書草案的編制工作範圍草案**

2024 年 1 月 5 日  
草案

**Fulton 和 Elliott-Chelsea Houses 重建專案**

**環境影響報告書草案的編制工作範圍草案**

2024 年 1 月 5 日

**NEPA 主導機構和責任單位：** 紐約市住房保護和發展局 (HPD)

**專員：** **Adolfo Carrión Jr.**

NEPA 主導機構和責任單位合約： Anthony Howard，HPD 環境規劃總監

**NEPA 聯合主導機構和專案發起方：** 紐約市房屋局 (NYCHA)

**執行長** **Lisa Bova-Hiatt**

聯合主導機構聯絡人： Jonathan Gouveia，執行副總裁 – NYCHA 房地產開發部

**指定 PACT 合作夥伴：** **Elliott Fulton LLC**

**管理合作夥伴** **Jamar Adams，總經理 – Essence Development**

指定 PACT 合作夥伴聯絡人： Mona Li，資深開發助理 – Essence Development

**籌備方：** 紐約市住房保護和發展局  
紐約市房屋局

協助人員：

Philip Habib & Associates  
432 Park Avenue South, sixth floor  
New York, NY 10016

AKRF, Inc.  
440 Park Avenue South,  
New York, NY 10016

Hillmann Consulting LLC  
1600 Route 22 East  
Union, New Jersey 07083

## 目錄

<b>A. 簡介</b> .....	- 6 -
<b>B. 擬議行動的背景</b> .....	- 7 -
<b>C. 擬議行動的目的和需要</b> .....	- 9 -
<b>D. 環境審查流程</b> .....	- 9 -
<b>E. 批准與協調</b> .....	- 10 -
<b>F. 的公眾範圍界定工作</b> .....	- 12 -
<b>F.1 環境影響報告書草案的組織和範圍</b> .....	13
<b>F.2 替代方案的說明</b> .....	13
<b>F.2.1 替代方案 1 – 無行動替代方案</b> .....	14
<b>F.2.2 替代方案 2 – 分區重劃替代方案</b> .....	15
<b>F.2.3 替代方案 3 – 分區不重劃替代方案</b> .....	20
<b>F.2.4 替代方案 4 – 無重大不利影響替代方案</b> .....	25
<b>F.3 分析架構</b> .....	25
<b>F.4 受影響環境和環境後果</b> .....	26
<b>F.4.1 土地利用、分區和公共政策</b> .....	27
<b>F.4.2 社會經濟狀況</b> .....	27
<b>F.4.3 社區設施和服務</b> .....	30
<b>F.4.4 開放空間</b> .....	32
<b>F.4.5 綠蔭</b> .....	33
<b>F.4.6 歷史文化資源</b> .....	34
<b>F.4.7 城市設計和視覺資源</b> .....	36
<b>F.4.8 自然資源</b> .....	37
<b>F.4.9 有害物質</b> .....	37
<b>F.4.10 供水和污水處理基礎設施</b> .....	38
<b>F.4.11 固體廢物和衛生服務</b> .....	39
<b>F.4.12 能源</b> .....	41
<b>F.4.13 交通</b> .....	41
<b>F.4.14 空氣品質</b> .....	45
<b>F.4.15 溫室氣體排放和氣候變化</b> .....	46
<b>F.4.16 噪音</b> .....	47
<b>F.4.17 公共衛生</b> .....	48
<b>F.4.18 街區特色</b> .....	49
<b>F.4.19 施工</b> .....	49
<b>F.4.20 環境公平</b> .....	50
<b>F.5 間接和累積效應</b> .....	50
<b>F.6 摘要章節</b> .....	51

**圖清單**

- 圖 1a : Fulton Houses 專案地點位置圖
- 圖 1b : Elliott-Chelsea Houses 專案地點位置圖
- 圖 2a : Fulton Houses 專案地點航拍照片
- 圖 2b : Elliott-Chelsea Houses 專案地點航拍照片
- 圖 3a : Fulton Houses 專案地點計畫分區重劃替代方案
- 圖 3b : Elliott-Chelsea Houses 專案地點計畫分區重劃替代方案
- 圖 4a : Fulton Houses 專案地點計畫分區不重劃替代方案
- 圖 4b : Elliott-Chelsea Houses 專案地點計畫分區不重劃替代方案
- 圖 5 : 土地利用研究區域
- 圖 6 : 開放空間研究區域

## 附錄清單

起草環境影響報告書 NEPA 意向通知書

## A. 簡介

紐約市，根據《聯邦法規》(Code of Federal Regulations, CFR)第 24 卷第 58.2 條 (a) 款 (7) 項，通過紐約市住房保護和發展局 (New York City Department of Housing Preservation and Development, 「HPD」) 作為 1969 年《國家環境政策法案》(National Environmental Policy Act, 「NEPA」) 下的責任單位和主導機構行事，以及作為紐約市房屋局 (New York City Housing Authority, 「NYCHA」) 根據《聯邦法規》第 40 卷第 1501.7 條 (b) 款規定的當地專案發起方和聯合主導機構，打算針對位於紐約曼哈頓擬議的 Chelsea 區 Fulton 和 Elliott-Chelsea Houses 重建專案 (「擬議行動」) 起草一份環境影響報告書 (Environmental Impact Statement, 「EIS」)。EIS 將要評估的擬議行動包括替換 NYCHA 位於曼哈頓 Fulton、Elliott、Chelsea 和 Chelsea Addition Houses 園區內現有的住宅和社區設施，以及在專案地點的新開發區。為了實施永久共同負擔能力承諾 (Permanent Affordability Commitment Together, 「PACT」) 計畫，NYCHA 打算向美國住房和城市發展部 (Department of Housing and Urban Development, 「HUD」) 提交申請，以根據修訂版 1937 年《美國住房法案》(U.S. Housing Act) 第 18 節授權，和《聯邦法規》第 24 卷第 970 條 (「第 18 節」) 的實施條例以及由修訂版《2012 年綜合和進一步持續撥款法案》(Consolidated and Further Continuing Appropriations Act) 創建的租金援助示範 (Rental Assistance Demonstration, 「RAD」) 計畫，處置公共住房財產，將 1937 年《美國住房法案》(《美國法典》(U.S.C) 第 42 卷第 1437 節 g 款) 第 9 條規定的補貼轉換為 1937 年《美國住房法案》(《美國法典》第 42 卷第 1437 節 f 款) 第 8 節規定的專案代金券 (「PBV」) 補貼。根據 PACT 計畫，NYCHA 將與 Essence Development 與相關公司和/或其附屬公司 (統稱為「PACT 合作夥伴」) 之間的合資企業 Elliott Fulton LLC 簽訂涉及專案地點的為期 99 年土地租約。由 HUD 協助的專案地點進行的這類規劃活動和應用需要環境許可。

擬議行動影響 NYCHA 的兩個園區，包括 Fulton Houses (「Fulton Houses 專案地點」)、Elliott Houses、Chelsea Houses 和 Chelsea Addition Houses (統稱為「Elliott-Chelsea Houses 專案地點」) (統稱為「專案地點」)。擬議行動包括以下活動：

- a) 分階段替換和拆除專案地點上所有現有的住宅單元和社區設施空間；以及
- b) 在專案地點上分階段開發更多新的混合用途建築，這將創造更多永久性平價和市場住宅單元、額外的社區設施空間，並提供新的零售和超市用途

除了 HUD 批准之外，擬議行動也需要 NYCHA 理事會的批准，並可能需要紐約市土地利用批准，具體取決於為擬議行動選擇的替代方案。

實施擬議行動需要根據修訂版 NEPA、《美國法典》第 42 卷第 4321 節及以下、環境品質委員會 (Council on Environmental Quality, 「CEQ」)、《聯邦法規》第 40 卷第 1500-1508 條 NEPA 法規以及《聯邦法規》第 24 卷第 58 條 HUD 實施條例編制 EIS。NEPA 管轄聯邦政府機關所資助、批准或直接採取行動的環境影響的披露和分析。紐約市根據《聯邦法規》第 24 卷第 58 條 (承擔 HUD 環境責任的實體之環境審查程序 (Environmental Review Procedures for Entities Assuming HUD Environmental Responsibilities))，透過 HPD 承擔 HUD 作為擬議行動環境審查責任單位的角色。因此，HPD 是 NEPA 轄下的主導機構。NYCHA

是一家紐約州公益公司，根據《聯邦法規》第 40 卷第 1501.7 條 (b) 款的規定，擔任 NEPA 下的當地專案發起方和聯合主導機構。由於擬議行動也需要州批准，因此 EIS 也將滿足州環境品質審查法案 (State Environmental Quality Review Act, 「SEQRA」) 及其實施條例 (紐約法典規則和條例 [New York Code Rules and Regulations, 「NYCRR」] 第 6 卷第 617 條)。此外，如果擬議行動需要紐約市當地的批准，則也需要接受城市環境品質審查 (City Environmental Quality Review, 「CEQR」)，如 1977 年第 91 號行政命令、CEQR 法規和後續 CEQR 修正案中所述內容。因此，HPD 和 NYCHA 將與市、州和聯邦層級的一些參與和感興趣的機構合作，編制 NEPA EIS 以分析擬議行動和已確定替代方案的潛在環境影響。EIS 將用於履行 NEPA、SEQRA 以及 CEQR 對於分析的規定。

環境審查流程的第一步是公共範圍界定，在此期間，政府機關、民選官員、社區組織、團體和個人都可以審查對工作範圍草案 (Draft Scope of Work, 「DSOW」) 並提出評論，以起草 EIS 草案 (Draft EIS, 「DEIS」)。因此，本 DSOW 說明以下內容：擬議行動的背景；擬議行動的目的和需要；擬議行動及其替代方案的摘要；以及用於評估與擬議行動替代方案相關的潛在影響的方法。本 DSOW 中包含的擬議 DEIS 影響評估標準和方法主要是根據 2021 年《城市環境品質審查技術手冊》(CEQR Technical Manual) 中規定的指南，同時也借鑒適用的州和聯邦指南。以下各節說明每個 DEIS 影響類別領域的擬議工作範圍。潛在的影響將在 DEIS 中加以評估和披露。

## B. 擬議行動的背景

本節提供有關如何經由與 NYCHA 居民和其他利益相關方進行廣泛協商、選擇 PACT 合作夥伴以及 NYCHA 居民投票表決專案地點的未來選項，來確定擬議行動及其開發替代方案的資訊。

由於 Fulton Houses 專案地點和 Elliot-Chelsea Houses 專案地點相距約為四分之一英里，研究區域將會重疊。圖 1a 和 1b 分別標明 Fulton Houses 專案地點和 Elliott-Chelsea Houses 專案地點的所在位置，如圖 2a 和 2b 的航拍照片。

Fulton Houses 專案地點原名 Robert S. Fulton Houses，於 1965 年竣工。這是一項「公園塔樓」開發專案，其中設有遊樂場、籃球場、景觀美化、座椅、步道、附屬停車場及附屬區域等開放區域。

Fulton Houses 專案地點佔據四個街區的部分區域，北面以 W. 20th Street 為界，東面以 9th Avenue 為界，南面以 W. 16th Street 為界，西面以 10th Avenue 為界。Fulton Houses 專案地點的用途包括 944 個 NYCHA 住宅單元 (dwelling unit, DU)、總面積 14,634 平方英尺 (gross square feet, gsf) 的鄰里中心空間以及 95 個附屬停車位。Fulton Houses 專案地點包括 12 棟現有建築，其中包括 11 棟公寓樓和 1 棟倉儲/車庫建築，層數從 1 層到 25 層不等，最高的建築有 232 英尺。

Elliott-Chelsea Houses 專案地點佔據兩個街區的部分區域，北面以 Chelsea Park 為界，東面以 9th Avenue 為界，南面以 W. 25th Street 為界，西面以 10th Avenue 為界。Elliott-Chelsea

Houses 專案地點的用途包括 1,112 個 NYCHA DU、42,225 平方英尺的社區設施鄰里中心空間以及 10,300 平方英尺的日間托兒所空間。Elliott-Chelsea Houses 專案地點包括 10 棟現有建築，其中包括 7 棟公寓樓、2 棟社區設施建築和 1 棟倉儲/車庫建築，層數從 1 層到 21 層不等，最高的建築有 223 英尺。

John Lovejoy Elliott Houses 於 1947 年竣工，Chelsea Houses 於 1964 年竣工，Chelsea Addition Houses 於 1968 年建成，三者作為一個實體進行管理，並構成 Elliot-Chelsea Houses 專案地點。Elliott-Chelsea Houses 專案地點也是一項「公園塔樓」開發專案，但與 Fulton Houses 專案地點不同，此綜合體沒有任何附屬停車場。

專案地點總共包括 22 棟現有建築，其中包括 18 棟公寓樓、2 棟社區設施建築和 2 棟倉儲/車庫建築，層數從 1 層到 25 層不等，最高的建築有 232 英尺。專案地點的現有用途包括 2,056 個 NYCHA DU、總面積 56,859 平方英尺 (gsf) 的鄰里中心空間、10,300 總平方英尺的日間托兒所以及 95 個附屬停車位。

### 確定擬議行動的流程

專案地點上的建築和單元已嚴重受損，需要大量維修和修復工作才能解決問題，包括持續發黴和洩漏、含鉛油漆、過時的電梯、供暖、通風、機械和電氣系統、舊固定裝置和家電等許多問題對居民的生活品質產生負面影響。<sup>1</sup>

2019 年至 2023 年展開的廣泛公眾參與流程確定了下文 F.2 節中所述的擬議行動及其開發替代方案，包括與 NYCHA 居民、民選官員、社區代表以及住房組織和宣導者進行協商。這些利益相關方在幾個月的時間裡，每週舉行一次會議，收集回饋、討論資金問題並制定解決資本性需求的策略。除了籌集維修資金的策略之外，建議包括將 Fulton 和 Elliott-Chelsea 開發專案納入 PACT，並確定新的混合用途重建的合適位置和設計指南。

在 2019 年，參與這些持續協商的利益相關方和 NYCHA 同意發佈徵求建議書，選擇 PACT 合作夥伴，以修復專案地點上 100% 的 DU，並建造新的混合收入住宅樓，以籌集修復現有 DU 所需的資金。NYCHA 在 2021 年底，與 Fulton 和 Elliott-Chelsea Houses 的居民（FEC 居民）協商後，選擇 Essence Development 與相關公司的合資企業 Elliott Fulton, LLC 作為 NYCHA 的 PACT 合作夥伴。

在 NYCHA 指定之後，PACT 合作夥伴完成了為期五個月的全面設計前盡職調查流程，揭示了之前未預料到的重大資本修復需求，並確定由於重大建築系統的特殊情況，居民需要進行大規模的臨時搬遷。在進行翻修之前，居民領導與 PACT 合作夥伴共同合作以確定替代開發方案，並允許居民決定他們喜好的選擇。

---

<sup>1</sup>PACT 合作夥伴和 NYCHA 正在推進一項分開的專案以解決建築條件問題，進而改善居民的生活品質，此專案旨在作為一項臨時措施，直到根據擬議行動完成替換建築的建造。下方「無行動替代方案」一節提供更多資訊。

PACT 合作夥伴於 2023 年繼續與居民、NYCHA 及公民住房和規劃委員會 (Citizens Housing and Planning Council, CHPC)<sup>2</sup> 合作，以透明化的流程讓 NYCHA 居民透過決定是否全面重建園區或是修復現有建築來確定其房屋的未來。PACT 合作夥伴和 NYCHA 在始於 3 月份的 60 天期間，舉行了 35 場資訊發佈會，走訪了數千名居民，並寄送資訊套件給專案地點的每套公寓，以告知社區有關選擇流程和供考慮的選項。年滿 18 歲以上的居民可以透過 CHPC 管理的線上或書面調查來表示他們喜歡新建築還是修復現有的建築。如果居民選擇新建築，他們可以從兩種新建築計畫中做選擇，一種需要重劃分區，另一種無需重劃分區即可開發。大多數居民受訪者贊成在專案地點上建造新的 NYCHA 專案第 8 節建築，而且其中大多數人選擇重劃分區提案。

因此，NYCHA 和 PACT 合作夥伴在與 Fulton 和 Elliott Chelsea 租戶委員會的領導階層協商後，提議修訂和擴展專案，即為本文確定的擬議行動。

### C. 擬議行動的目的和需要

擬議行動的目的是改善 Fulton 和 Elliott-Chelsea Houses 現有公共住房居民的生活品質和住房穩定性。為達此目的，將為所有現有居民建造新的 PBV 援助住房，同時保留 PACT 計畫規定的永久可負擔性和居民權利。擬議行動也旨在促進建造更多平價住房和市價住房單元，以解決紐約市平價住房和一般住房嚴重短缺的問題，並為專案的 PACT 部分提供財務支援。新的平價住房將藉由增加紐約市的平價住房存量，直接解決短缺問題，而新的市價單元將經由增加紐約市的住房總體供應，間接解決短缺問題。擬議行動也將促進更多社區設施、零售和開放空間的開發，使 NYCHA 的居民和周邊社區受益。

### D. 環境審查流程

環境審查流程為決策者提供系統性考慮擬議行動的環境影響，評估和比較合理的替代方案，並在可行的情況下根據《聯邦法規》第 24 卷第 50 條第 A 子款確定和減輕任何重大不利環境影響的方法。HPD 和 NYCHA 作為 NEPA 下的聯合主導機構，已確定擬議行動有可能對環境造成重大不利影響。因此，HUD 已應其要求，針對擬議行動發佈編制 EIS 的意向通知書 (Notice of Intent to Prepare an EIS, 「NOI-EIS」) (根據《聯邦法規》第 40 卷第 1502 條) [作為附錄附在本文中]。聯合主導機構為 DEIS 編制這份 DSOW，其中說明影響分析中採用的方法，並允許公眾和利益相關方參與範圍界定流程。然後，聯合主導機構將會根據最終工作範圍 (Final Scope of Work, 「FSOW」) 編制 DEIS。FSOW 將會包括對 DSOW 評論的答覆以及為了解決這些評論所進行的任何修改。

一旦聯合主導機構確定 DEIS 已完成，便將根據適用法規編制、分發與發佈可用性通知 (Notice of Availability)。然後，DEIS 將接受額外的公眾審查，包括公開聽證會和公眾意見

---

<sup>2</sup>CHPC 是一家專門關注紐約市住房和規劃政策的非營利性研究和教育機構。

徵詢期。DEIS 公眾意見徵詢期結束之後，將編制 FEIS，其中包括在 DEIS 上收到的意見摘要、對所有實質性意見的答覆、以及為了解決這些意見而對 DEIS 進行的任何適當修訂。將在發佈 FEIS 後 30 天以內，發佈決定記錄和調查結果聲明 (Record of Decision and Statement of Findings)，說明專案的首選替代方案、其環境影響以及任何必要的減輕措施。環境審查流程結束後，擬議行動即可繼續進行。

## E. 批准與協調

擬議行動需要聯邦和州的批准，可能還需要市政府的酌情批准。下面列出酌情批准的事項，後面接著是每個專案更詳細的摘要。

預期促進擬議行動所需的 HUD 聯邦批准包括：

- HUD 第 18 節和 RAD 計畫申請批准
- HUD PBV 批准

需要州和/或市的批准：

- NYCHA 理事會批准；
- 紐約市規劃委員會 (City Planning Commission, 「CPC」) 土地利用批准 (俗稱「重劃分區」) 以促進重劃分區替代方案，因為它在現有分區下不合法 (分區不重劃替代方案不需要這麼做)；

### **HUD 批准**

NYCHA 打算根據 2012 年修訂版《綜合及進一步持續撥款法案》(公共法案第 112-55 號，於 2011 年 11 月 18 日批准) 以及對應的 HUD 第 H-2019-09 PIH 2019-2023 (HA) REV-4 號公告 (2019 年 9 月 5 日)，並經由第 H-2023-08 號公告、第 PIH 2023-19 (HA) 號公告 (2023 年 7 月 27 日) 和可能進行的進一步修訂授權，依據 1937 年《美國住房法案》第 18 節及《聯邦法規》第 24 卷第 970 條的實施條例，以及 HUD 第 PIH-2021-07 (HA) 號公告《公共住房財產的拆除或處置，租戶保護券的資格及相關規定》(2021 年 1 月 19 日) (第 18 節)，向 HUD 提交申請，請求處置公共住房財產。

### **NYCHA 理事會批准**

為了促成擬議行動，需要 NYCHA 理事會批准，其中包括批准將專案地點的一項或多項長期 (99 年) 土地租賃給 PACT 合作夥伴，在此情況下，PACT 合作夥伴將成為指定的處置接收方。將根據 HUD 批准的條款執行這項處置。

### 土地利用批准 (如果需要)

如果根據擬議行動獲得批准，每個專案地點上建造的第一座建築將符合紐約市分區決議 (Zoning Resolution) 中的規定 (即「是合法的」)。根據分區重劃替代方案在專案地點上建造的其餘建築物將不屬於合法建築，因此需要獲得城市土地利用批准。儘管在此之前不會最終批准具體的土地利用，但土地利用批准的目標將會是促進分區重劃替代方案的使用和批量化。預期這些批准將包括：預期這些批准將包括：

- (a) 建立分區的分區地圖修正案，允許分區重劃替代方案中說明的擬議批量，具體方法是：
  - (i) 允許在距離大道 100 英尺以內的最大容積率 (floor area ratio, FAR) 為 12.0，在距離大道 100 英尺以外的中街區允許最大 FAR 為 8.0；並且
  - (ii) 在需要和適當的情況下建立一個商業重疊區，以允許在沿大道交通走廊的建築基地內擬議的零售和超市用途；
- (b) 一項分區文字修正案，將專案地點指定為強制性包容性住房區 (Mandatory Inclusionary Housing Areas, MIHA)；以及
- (c) 一項大型綜合開發 (large scale general development, LSGD) 特別許可證，以促進擬議的地點規畫，允許：
  - (i) 建築面積的分佈 (不考慮分區地塊線或區域邊界)；以及
  - (ii) 建築的位置 (不考慮適用的庭院、院子、建築之間的距離或高度和後退規定)。

這些批准統稱為分區重劃。

這些土地利用批准必須遵守紐約市統一土地利用審查程序 (Uniform Land Use Review Procedure, ULURP)。

根據《城市憲章》第 197-c 和 197-d 款規定，ULURP 是一套允許公眾審查擬議行動的流程，需要在 CPC 管轄範圍內獲得某些酌情土地利用批准。其涉及四個級別的諮詢審查和/或投票批准：社區委員會的諮詢審查、區長的諮詢審查、CPC 的審查和投票批准以及市議會的審查和投票批准。此程序規定每個階段的審查時間限制，以確保最長總審查期約為七個月。EIS 將會提供有關紐約市土地利用審查和批准流程的更多資訊。

### 市長分區覆蓋 (Mayoral Zoning Override, MZO) (如果需要)

MZO 是紐約市市長酌情採取的行動，旨在允許減輕或修改某些分區規定。MZO 解決專案地點不符合臨時條件規定等問題的可能性被表示為潛在需要的批准。

## F. DSOW 的公眾範圍界定工作

擬議行動的範圍為公眾提供解擬議行動並提供納入環境審查的意見的機會。

包括範圍界定流程資訊的 NOI-EIS 已於 2024 年 1 月 8 日在《聯邦公報》(*Federal Register*) 上發佈，「範圍草案和公共範圍界定會議」的可用性通知已於 2024 年 1 月 10 日在紐約州《環境公告公報》(*Environmental Notice Bulletin*) 上發佈。已在為社區服務的出版物中發佈通知和專案資訊，並用下列語言出版：英文、西班牙文、繁體中文、簡體中文和俄文。

通知已發佈在以下報紙的分類廣告版塊：

- Metro
- El Diario
- World Forum
- World Journal

請透過以下連結上網查閱此 DSOW 副本：

<https://www.nyc.gov/site/nycha/about/pact/Chelsea-Fulton.page> 或聯繫：

New York City Department of Housing Preservation and Development  
Attn: Anthony Howard  
100 Gold Street, #7-A3  
New York, NY 10038  
[Nepa\\_env@hpd.nyc.gov](mailto:Nepa_env@hpd.nyc.gov)

### 公眾意見徵詢期和社區會議

為徵詢公眾對擬議行動、EIS 中待分析的替代方案以及本 DSOW 的意見，公眾意見徵詢期將開放至上次公眾範圍界定會議後 10 天（以較晚者為準）。NYCHA 和 HPD 將在此期間舉行三 (3) 場公開範圍界定會議，並接受書面評論以聽取公眾意見。公開會議將於下列時間舉行：公眾會議將於下列時間舉行：

- 2024 年 2 月 1 日星期四下午 6 點 – **現場會議**，地址為 Fulton Houses (119 9th Avenue, New York, NY 10011)
- 2024 年 2 月 5 日星期一下午 4 點 – 線上會議 <https://bit.ly/FECEISjan>
- 2024 年 2 月 7 日星期三下午 6 點 30 分 – **現場會議**，地址為 Elliott-Chelsea Houses (428 W. 26th Street, New York, NY 10001)

每次會議將會提供西班牙語、普通話/國語、粵語、俄語和美國手語同步翻譯。在參加範圍界定會議時需要額外特別協助（如口譯、字幕或簽名服務）的人士，應在 2024 年 1 月 19 日星期一之前透過電子郵件 [nepa\\_env@hpd.nyc.gov](mailto:nepa_env@hpd.nyc.gov) 提出申請。

## 如何提出書面評論

書面意見可以在上次公開範圍界定會議後的 10 天以內提供：

通過電子郵件送至：

Anthony Howard

[Nepa\\_env@hpd.nyc.gov](mailto:Nepa_env@hpd.nyc.gov)

通過平信寄至：

New York City Department of Housing Preservation and Development

Attn: Anthony Howard

100 Gold Street, #7-A3

New York, NY 10038

## 評論將如何使用

聯合主導機構將會在評議期結束時收集、審查和總結收到的書面和口頭意見，並為 DEIS 起草 FSOW。FSOW 將會處理公共審查期間收到的意見。FSOW 將包括對 DSOW 意見的答覆，並將包括解決這些意見的任何必要變更。

### F.1. 環境影響報告書草案的組織和範圍

DEIS 將由幾個章節組成。最初幾章本質上是屬於描述性的，包括以下內容：擬議行動的目的和需要；專案替代方案；流程協調和公眾參與；以及分析框架。接下來是分析章節，確定擬議行動對以下影響類別的影響環境和環境後果：土地利用、分區和公共政策；沿海地區管理/濱水區振興政策 (Waterfront Revitalization Policies, WRP)；洪泛管理和水災保險；社會經濟條件；社區設施和服務；開放空間；綠陰；歷史和文化資源；城市設計和視覺資源；自然資源；危險物質；供水和污水處理基礎設施；固體廢物和衛生服務；能源；運輸；空氣品質；溫室氣體排放和氣候變化；噪音；公共衛生；街區特色；施工影響；和環境正義。在 EIS 第一章之前將有一份執行摘要。EIS 也將包含以下摘要章節：間接和累積效應；不可避免的不利影響；以及不可逆轉和不可回收的資源承諾。

### F.2. 替代方案的說明

目前對於擬議行動確定最多四種替代方案：替代方案 1 – 無行動替代方案 (No-Action Alternative)；替代方案 2 – 分區重劃替代方案 (Rezoning Alternative)；替代方案 3 – 分區不重劃替代方案 (Non-Rezoning Alternative)；以及選方案 4 – 無重大不利影響替代方案 (No Significant Adverse Impacts Alternatives)。分區重劃、分區不重劃和無重大不利影響替代方案稱為「開發替代方案」，因為它們將涉及根據授予酌情批准而進行的新開發，而作為比較其他替代方案影響基線的不採取行動替代方案將在沒有擬議的酌情批准和實施擬議行動的情況下使用。

為了提供保守的分析，EIS 將會針對每種替代方案研究一套指示性開發計畫（如下所示），以反映預期的最大開發計畫。

### F.2.1 替代方案 1 – 無行動替代方案

「無行動替代方案」旨在為主導機構、專家和合作機構提供對其不採取行動的預期環境影響的評估。

EIS 將評估 2040 分析年不採取擬議行動的無行動替代條件，包括在同一個地區和時間範圍內正在建設和/或營運的其他專案。

無行動替代方案假設，如果不實施擬議行動的開發替代方案之一，專案地點將維持現狀。因此，專案地點將不會替換現有建築物，也不會進行新的開發。此外，也不會進行需要酌情批准的重大資本改進、修復或翻新（例如 PACT/RAD 修復計畫）。將進行日常維護和維修。

在現有條件下，無行動替代方案將會包括 22 棟現有建築，其中包括 18 棟公寓樓、2 棟社區設施建築和 2 棟倉儲/車庫建築，層數從 1 層到 25 層不等。最高的建築有 232 英尺。

在無行動替代方案中，Fulton Houses 專案地點將會繼續具有表 1a 所示的現有用途。其中包括 944 個 NYCHA DU、總面積 14,634 平方英尺 (gross square feet, gsf) 的社區設施鄰里中心空間以及 95 個附屬停車位。

同樣，在無行動替代方案中，Elliott-Chelsea Houses 專案地點將繼續具有表 1b 所示的現有用途。其中包括 1,112 個 NYCHA DU、42,225 平方英尺的社區設施鄰里中心空間以及 10,300 平方英尺的日間托兒所空間。

在無行動替代方案中，整個專案地點仍將有 2,056 個 NYCHA DU、總面積 56,859 平方英尺的社區設施鄰里中心空間和總面積 10,300 平方英尺的日間托兒所空間，以及 Fulton Houses 專案地點的 95 個附屬停車位。

除了擬議行動之外，NYCHA 也授權 PACT 合作夥伴改進專案地點的現有建築，包括加強安全性、加強害蟲防治、主動維護供暖系統和電梯，旨在擬議行動中的 NYCHA 替換建築竣工之前，改善公共住房居民的安全、保障、生活條件和生活品質。

預期這些改進將在近期展開，並且不取決於擬議行動的環境審查和批准流程的完成。這些即為 Fulton、Elliott、Chelsea 和 Chelsea Addition Houses 專案的維護和營運改進措施。<sup>3</sup>這些改善和日常維護與修理無法完全解決嚴重受損的問題，而嚴重受損是許多建築狀況的根本原因。鑒於無論是否採取擬議行動，都會進行這項工作，因此它被視為無行動替代方案的一部分。

為了實施無行動替代方案，EIS 將確定周邊區域預期和正在進行的開發以及其他可能影響各個影響類別章節研究區域的變化。

---

<sup>3</sup>NYCHA 和 HPD 於 2023 年 9 月 26 日針對 Fulton、Elliott、Chelsea 和 Chelsea Addition Houses 專案的維護和營運改進措施執行不受《聯邦法規》第 24 卷第 58.5 條約束的 NEPA 豁免/絕對排除信函。

## F.2.2 替代方案 2 – 分區重劃替代方案

對於此替代方案，NYCHA 和 PACT 合作夥伴將會尋求紐約市採取某些酌情土地利用行動，以促進擬議行動的制定。根據這些紐約市行動，將會在「分區重劃替代方案」中分析專案地點的合理最壞開發情況。根據分區重劃替代方案，將分階段替換和拆除專案地點上的所有現有建築物和 DU。所有現有的 NYCHA DU 將被替換並保留給 Fulton 和 Elliott-Chelsea Houses 的現有居民作為專案第 8 節住宅單元。現有的社區設施空間也將被替換。將會進行更多開發，包括新的混合收入建築，其中包含非 NYCHA 強制性包容性住房 (Mandatory Inclusionary Housing, MIH) 永久平價住房 DU 和具有底層商業和社區設施用途的市價 DU。與無行動替代方案相比，服務於 Chelsea 社區和周邊區域的社區設施空間將被擴大。專案地點將引入當地零售（包括超市用途），並提供配套的開放空間。Fulton Houses 專案地點上現有的 95 個附屬停車位也將被替換，並增加 1 個停車位，使停車位總數達到 96 個。

如果紐約市土地利用流程導致需要修改 EIS 中分析的分區重劃替代方案，則將進行進一步評估，以確定此類變化是否會導致 EIS 中未識別的重大不利影響。

### 開發計畫

EIS 中將要研究的分區重劃替代方案開發計畫如表 2a（Fulton Houses 專案地點）和表 2b（Elliott-Chelsea Houses 專案地點）所示。表 2b 也包含一個摘要列，顯示整個 FEC 專案地點的計畫。請參閱圖 3a 和 3b，其中顯示擬議建築的所在位置。

如表 2a 所示，在分區重劃替代方案中，Fulton Houses 專案地點將會開發為 FEC 專案地點現有居民預留的 944 個專案第 8 節 DU，另外還有 1,788 個混合收入建築 DU，其中 537 個為 MIH 永久平價住房 DU（即住宅總建築面積的 30%），<sup>4</sup>其餘 1,251 個 DU（住宅總建築面積的 70%）為市價單元。<sup>5</sup>此外，還有總面積 16,724 平方英尺的當地零售區、6,580 平方英尺的超市、另外 53,939 平方英尺的社區設施鄰里中心、9,770 平方英尺的日間托兒所和 2,500 平方英尺的醫療辦公室相關用途（也稱為醫療保健）。

如表 2b 中分區重劃替代方案所示，Elliott-Chelsea Houses 專案地點將會開發為 FEC 專案地點的現有居民預留的 1,112 個專案第 8 節 DU，另外還有 1,666 個混合收入建築 DU，其中 501 個為 MIH 永久平價住房 DU，其餘 1,165 個 DU 為市價單元。此外，還將有總面積 12,060 平方英尺的當地零售、11,000 平方英尺的超市、90,143 平方英尺的社區設施鄰里中心、8,215 平方英尺的日間托兒所以及 11,285 平方英尺的醫療辦公室相關用途。

---

<sup>4</sup>在分區重劃替代方案中，將會根據 MIH 提供新的平價住房單元。因此，根據負擔能力水準，可提供住宅建築面積 25% 或 30% 的平價住房。如果適用，EIS 將會考慮最壞情況。在本文件中，所提供的平價 DU 數目描述為混合收入建築中新建（增量）單元總數的 30%。

<sup>5</sup>平價住房和市價住宅建築面積分別按 30% 和 70% 的比例劃分，將適用於兩個園區和所有開發場景中的所有新混合收入單元。

分區重劃替代方案將會包括 15 棟 11 至 39 層高的新建築。為了達到保守分析的目的，EIS 將會分析潛在的最高建築高度（416 英尺）以及擬議建築的潛在最大體積。分區重劃替代方案和分區不重劃替代方案中擬議行動建築物的所有高度皆是針對最大建築圍護結構，包括 30 英尺的屋頂機械隔板。

如表 2b 所示，兩個專案地點將會開發為 FEC 專案地點的現有居民預留的 2,056 個專案第 8 節 DU，另外還有 3,454 個混合收入建築 DU，其中 1,038 個為 MIH 永久平價住房 DU，其餘 2,416 個 DU 為市價單元。

總計，專案地點將會擁有總面積 28,784 平方英尺的當地零售、17,580 平方英尺的超市、144,082 平方英尺的社區設施鄰里中心、17,985 平方英尺的日間托兒所以及 13,785 平方英尺的醫療辦公室相關用途。

### **淨增量：分區重劃替代方案可能的影響**

表 3 確定 EIS 中將要研究的分區重劃替代方案的開發計畫，也確定相較於無行動替代方案，分區重劃替代方案中專案地點的淨增量變化。

表 2a, Fulton Houses 專案地點分區重劃替代方案

名稱 / 號碼	類型	街區	位置	住宅單元						總平方英尺						高度 (最大建築圍護結構)		
				PB 第 8 節 DU*	混合收入建築物中的平價 DU	所有平價 DU 小計	混合收入建築物中的市價 DU	混合收入建築物中的所有 DU	所有 DU 總計	住宅		商業		社區設施		總建築面積	案例	英尺
										住宅用地面積	當地零售用地面積	超市用地面積	鄰里中心用地面積	日間托兒所用地面積	醫療辦公室相關用途用地面積			
Fulton 1	替換	717	9 Av, 19 St	201	0	201	0	0	201	208,773	3,144	0	11,649	0	0	223,566	11	140.33
Fulton 2	替換	716	9 Av, 18 St, 19 St	351	0	351	0	0	351	317,340	0	6,580	0	0	0	323,920	30	319.33
Fulton 3	替換	715	9 Av, 17 St, 18 St	392	0	392	0	0	392	354,500	3,080	0	3,000	0	0	360,580	36	375.33
Fulton 4	新混合收入建築	715	17 St, 18 St	0	175	175	407	582	582	494,390	0	0	20,130	0	0	514,520	32	338.00
Fulton 5	新混合收入建築	714	9 Av, 16 St, 17 St	0	158	158	369	527	527	448,230	10,500	0	5,810	0	0	464,540	34	358.33
Fulton 6	新混合收入建築	714	17 St	0	88	88	206	294	294	249,700	0	0	6,080	0	0	255,780	23	252.33
Fulton 7	新混合收入建築	715	17 St, 18 St	0	52	52	120	172	172	146,101	0	0	7,270	0	2,500	155,871	14	170.00
Fulton 8	新混合收入建築	716	18 St, 19 St	0	64	64	149	213	213	181,390	0	0	0	9,770	0	191,160	17	198.00
<b>Fulton 小計</b>																		
1 至 3	替換	-		944	0	944	0	0	944	880,613	6,224	6,580	14,649	9,770	0	2,489,937		
4 至 8	新混合收入建築	-		0	537	537	1,251	1,788	1,788	1,519,811	10,500	0	39,290	9,770	2,500	1,581,871		
<b>所有 Fulton 建築物</b>				<b>944</b>	<b>537</b>	<b>1,481</b>	<b>1,251</b>	<b>1,788</b>	<b>2,732</b>	<b>2,400,424</b>	<b>16,724</b>	<b>6,580</b>	<b>53,939</b>	<b>9,770</b>	<b>2,500</b>	<b>2,489,937</b>		
Fulton 最小高度																	11	140.33
Fulton 最大高度																	36	375.33

\*為現有 NYCHA FEC 居民保留的專案第 8 節 DU

表 2b，Elliott-Chelsea Houses 專案地點分區重劃替代方案

				住宅單元						總平方英尺							高度 (最大建築圍護結構)	
				PB 第 8 節 DU*	混合收入建築物中的平價 DU	所有平價 DU 小計	混合收入建築物中的市價 DU	混合收入建築物中的所有 DU	所有 DU 總計	住宅		商業		社區設施			總建築面積	案例
住宅用地面積	當地零售用地面積	超市用地面積	鄰里中心用地面積							日間托兒所用地面積	醫療辦公室相關用途用地面積							
名稱 / 號碼	類型	街區	位置															
Elliott-Chelsea 1	替換	724	26 St, 27 Dr	464	0	464	0	0	464	418,415	0	0	41,808	8,215	0	468,438	39	416.00
Elliott-Chelsea 2	替換	724	10 Av, 26 St, 27 Dr	396	0	396	0	0	396	359,400	4,060	11,000	0	0	0	374,460	27	291.33
Elliott-Chelsea 3	替換	723	25 St, 26 St	252	0	252	0	0	252	228,500	0	0	14,610	0	11,285	254,395	22	247.33
Elliott-Chelsea 4	新混合收入建築	723	10 Av, 25 St, 26 St	0	136	136	316	452	452	384,101	8,000	0	3,890	0	0	395,991	36	375.33
Elliott-Chelsea 5	新混合收入建築	723	25 St, 26 St	0	98	98	228	326	326	276,755	0	0	8,400	0	0	285,155	28	302.33
Elliott-Chelsea 6	新混合收入建築	723	26 St	0	127	127	295	422	422	358,471	0	0	10,200	0	0	368,671	32	336.25
Elliott-Chelsea 7	新混合收入建築	724	26 St, 27 Dr	0	140	140	326	466	466	405,414	0	0	18,341	0	0	423,755	34	356.67
<b>Elliott-Chelsea 小計</b>																		
1 至 3	替換			1,112	0	1,112	0	0	1,112	1,006,315	12,060	11,000	97,249	8,215	11,285	2,570,865		
4 至 7	新混合收入建築			0	501	501	1,165	1,666	1,666	1,424,741	8,000	0	40,831	0	0	1,473,572		
<b>所有 Elliott-Chelsea 建築物</b>				<b>1,112</b>	<b>501</b>	<b>1,613</b>	<b>1,165</b>	<b>1,666</b>	<b>2,778</b>	<b>2,431,056</b>	<b>12,060</b>	<b>11,000</b>	<b>97,249</b>	<b>8,215</b>	<b>11,285</b>	<b>2,570,865</b>		
Elliott-Chelsea 最小高度																	22	247.33
Elliott-Chelsea 最大高度																	39	416.00
<b>Fulton Elliott-Chelsea 總計</b>				<b>2,056</b>	<b>1,038</b>	<b>3,094</b>	<b>2,416</b>	<b>3,454</b>	<b>5,510</b>	<b>4,831,480</b>	<b>28,784</b>	<b>17,580</b>	<b>151,188</b>	<b>17,985</b>	<b>13,785</b>	<b>5,060,802</b>		

\*為現有 NYCHA FEC 居民保留的專案第 8 節 DU

如表 3 所示，分區重劃替代方案導致的住宅開發（淨）增量變化將會增加 3,454 個 DU。在 3,454 個 DU 中，將會增量增加 1,038 個 MIH 永久平價 DU。其餘的 2,416 個 DU 將會是新混合收入建築中的市價單元。在專案地點的新建築中，為現有 NYCHA 居民新建的專案第 8 節 DU 數目將為 2,056 個 DU，與目前存在的 NYCHA DU 數目相同。分區重劃替代方案帶來的非住宅開發的（淨）增量變化會將社區設施鄰里中心總面積增加 87,223 平方英尺、日間托兒所增加 7,685 平方英尺、醫療辦公室相關用途增加 13,785 平方英尺、當地零售增加 28,784 平方英尺、超市增加 17,580 平方英尺，並且增加 1 個附屬停車位。專案地點的總建築面積將會增加大約 320 萬平方英尺。最高建築高度將會增加 14 層，從無行動替代方案中的 25 層增加為分區重劃替代方案中的 39 層。建築高度將會增加 184 英尺，從無行動替代方案中的 232 英尺增加為分區重劃替代方案中的 416 英尺。具體來說，無行動替代方案中的最高建築是 Fulton Houses 專案地點現有的 25 層（232 英尺）高的 6 號樓，位於 419 W. 17th Street/420 W. 18th Street，也是無行動替代方案中最高的建築。分區重劃替代方案是 Elliott-Chelsea 專案地點擬議的 39 層（416 英尺）高的 1 號樓，這棟建築將會是一座穿過地塊的中街區建築，正面臨街，位於 W. 26th Street 和 W. 27th Drive。

表 3：分區重劃替代方案與無行動替代方案的比較

土地利用	無行動替代方案	分區重劃替代方案	增量
現有 NYCHA DU	2,056	0	-2,056
未來的專案第 8 節 DU（替換現有的 NYCHA DU）*	0	2,056	+2,056
MIH 平價 DU	0	1,038	+1,038
市價 DU	0	2,416	+2,416
<b>DU 總計</b>	<b>2,056</b>	<b>5,510</b>	<b>+3,454</b>
社區設施/鄰里中心用地面積	56,859	144,082	+87,223
日間托兒所用地面積	10,300	17,985	+7,685
醫療辦公室相關用途用地面積	0	13,785	+13,785
當地零售用地面積	0	28,784	+28,784
超市用地面積	0	17,580	+17,580
總建築面積平方英尺	190 萬	510 萬	+320 萬
附屬停車位	95	96	+1
建築高度（最大）	232'	416'	+184'
建築層數（最多）	25	39	+14

\*專案第 8 節 DU 將預留給現有的 NYCHA 居民，並將取代仍處於無行動替代方案中的現有 NYCHA DU。因此，雖然這些 DU 的分類會發生變化，但服務的人口和單元數目將與無行動替代方案中的相同。

## 臨時搬遷

根據分區重劃替代方案和分區不重劃替代方案（將在下節中說明），在為現有 NYCHA 租戶建造替換建築之前，每個專案地點上的一棟建築物將被騰空，大約 120 戶家庭將被遷出重新安置在專案地點其他建築的現有空置單元或附近的住房單元中。將提供搬遷援助和諮詢，這些家庭的住戶將有權返回前兩棟新的替換建築。這些大約 120 戶家庭佔專案地點現有 NYCHA DU 總數的 6%。

由 Hudson Guild 營運的 Elliott Center 社區設施也將被搬遷，並將提供與 Hudson Guild 領導團隊協調確定和設計的地點內外的臨時空間以容納其現有的專案。

第一批替換建築，即 Fulton 1 號和 Elliott-Chelsea 1 號，一旦竣工，將可容納最初受影響的所有家庭和最初位於 Elliott Center 內的所有項目。

居民或企業的任何搬遷都將遵守適用法律和法規的規定，包括但不限於 1970 年修訂版《統一徵收和不動產收購政策法案》(Uniform Relocation and Real Property Acquisition Policies Act, URA) 以及可能不時修訂之《聯邦法規》第 49 卷第 24 條第 H 2016-17 號公告；PIH 2016-17（「RAD 公平住房、民權和搬遷公告」）中的實施條例，1937 年修訂版《住房法案》第 18 節和《聯邦法規》第 24 卷第 970 條實施條例以及所有適用的州和地方法規。請參閱下方「社會經濟狀況」一節有關搬遷的討論。

### F.2.3 替代方案 3 – 分區不重劃替代方案

根據分區不重劃替代方案，與分區重劃替代方案類似，將會拆除專案地點上的所有現有建築，並將分階段建新建築。現有的所有 NYCHA 平價住房 DU 都將被替換並保留給 Fulton 和 Elliott-Chelsea Houses 目前的居民，作為專案的第 8 節住宅單元。現有的社區設施空間也將被替換。將進行更多開發，包括新的混合收入建築，其中包含非 NYCHA 平價住房 DU<sup>6</sup> 和具有底層商業和社區設施用途的市價 DU。和具有底層商業和社區設施用途的市價 DU。相較於無行動替代方案，為當地社區服務的社區設施空間將得到擴大。Fulton Houses 專案地點將引入當地零售和超市用途，並提供附屬開放空間。Fulton Houses 專案地點上現有的 95 個附屬停車位也將被替換，並增加 1 個停車位，使停車位總數達到 96 個。

## 開發計畫

EIS 中獎要研究的分區不重劃替代開發計畫如表 4a（Fulton Houses 專案地點）和表 4b（Elliott-Chelsea Houses 專案地點）所示。表 4b 也包含一個摘要列，顯示整個 FEC 專案

---

<sup>6</sup> 在分區不重劃替代方案中，額外的平價住房 DU 將在混合收入建築中開發，並將通過 NYCHA 監管協議以及 NYCHA 與 PACT 合作夥伴之間的其他交易文件保持永久平價。

地點的計畫。請參閱圖 10a 和 10b，其中顯示擬議建築的所在位置。請參閱圖 10a 和 10b，其中顯示擬議建築的所在位置。

如表 4a 所示，根據分區不重劃替代方案，Fulton Houses 專案地點將會開發為專案地點現有居民預留的 944 個專案第 8 節 DU，另外還有 960 個混合收入 DU，其中 289 個為平價 DU，其餘 671 個 DU 為市價單元。此外，還將有總面積 21,675 平方英尺的當地零售、7,400 平方英尺的超市、57,367 平方英尺的社區設施鄰里中心、3,206 平方英尺的日間托兒所以及 2,500 平方英尺的醫療辦公室相關用途。

如表 4b 中分區不重劃替代方案所示，Elliott-Chelsea Houses 專案地點將會開發為 FEC 專案地點的現有居民預留的 1,112 個專案第 8 節 DU，另外還有 823 個混合收入 DU，其中 247 個為平價住房 DU，其餘 576 個 DU 為市價單元。此外，還將有 117,640 平方英尺的社區設施鄰里中心、9,449 平方英尺的日間托兒所和 9,546 平方英尺的醫療辦公室相關用途。

分區不重劃替代方案將會包括 17 棟 11 至 39 層高的新建築。為了達到保守分析的目的，EIS 將會分析建築物的潛在最高建築高度（416 英尺），包括 30 英尺的屋頂機械體積，以及擬議建築的潛在最大體積。

如表 4b 所示，兩個 FEC 專案地點將會開發為 FEC 專案地點的現有居民預留的 2,056 個專案第 8 節 DU，另外還有 1,783 個混合收入 DU，其中 536 個為平價 DU，其餘 1,247 個 DU 為市價單元。

總計，專案地點將會擁有總面積 21,675 平方英尺的當地零售、7,400 平方英尺的超市、175,007 平方英尺的社區設施鄰里中心、12,655 平方英尺的日間托兒所以及 12,046 平方英尺的醫療辦公室相關用途。

#### **淨增量：分區不重劃替代方案可能的影響**

表 5 確定將在 EIS 中研究的分區不重劃替代方案的開發計畫，並確定與無行動替代方案相比，分區不重劃替代方案中專案地點的淨增量變化。

表 4a，分區不重劃替代方案，Fulton Houses 專案地點

				住宅單元						總平方英尺							高度 (最大建築圍護結構)	
				PB 第 8 節 DU*	混合收入建築物中的平價 DU	所有平價 DU 小計	混合收入建築物中的市價 DU	混合收入建築物中的所有 DU	所有 DU 總計	住宅		商業		社區設施			總建築面積	案例
住宅用地面積	當地零售用地面積	超市用地面積	鄰里中心用地面積							日間托兒所用地面積	醫療辦公室相關用途用地面積							
名稱 / 號碼	類型	街區	位置															
Fulton 1	替換	717	9 Av, 19 St	201	0	201	0	0	201	208,773	3,144	0	11,649	0	0	223,566	11	140.33
Fulton 2	替換	716	9 Av, 18 St, 19 St	213	0	213	0	0	213	186,656	0	7,400	0	0	194,056	20	227.00	
Fulton 3	替換	715	9 Av, 17 St, 18 St	194	0	194	0	0	194	170,076	6,620	0	0	0	176,696	22	243.00	
Fulton 4	替換	716	18 St, 19 St	180	0	180	0	0	180	157,498	0	0	2,116	3,206	2,500	165,320	18	206.67
Fulton 5	替換	715	17 St, 18 St	156	0	156	0	0	156	136,922	0	0	6,892	0	0	143,814	18	205.67
Fulton 6	新混合收入建築	715	17 St	0	44	44	102	146	146	123,880	0	0	7,300	0	0	131,180	13	159.00
Fulton 7	新混合收入建築	714	9 Av, 16 St, 17 St	0	121	121	282	403	403	342,329	11,911	0	8,469	0	0	362,709	23	256.67
Fulton 8	新混合收入建築	715	17 St, 18 St	0	58	58	135	193	193	164,137	0	0	10,591	0	0	174,728	23	244.00
Fulton 9	新混合收入建築	714	17 St	0	35	35	80	115	115	97,780	0	0	4,850	0	0	102,630	15	178.67
Fulton 10	新混合收入建築	714	17 St	0	31	31	72	103	103	87,400	0	0	5,500	0	0	92,900	13	160.00
Fulton 小計																		
1至5	替換	-		944	0	944	0	0	944	859,925	9,764	7,400	20,657	3,206	2,500	903,452		
6至10	新混合收入建築	-		0	289	289	671	960	960	815,526	11,911	0	36,710	0	0	864,147		
<b>所有 Fulton 建築物</b>				<b>944</b>	<b>289</b>	<b>1,233</b>	<b>671</b>	<b>960</b>	<b>1,904</b>	<b>1,675,451</b>	<b>21,675</b>	<b>7,400</b>	<b>57,367</b>	<b>3,206</b>	<b>2,500</b>	<b>1,767,599</b>		
Fulton 最小高度																	11	140.33
Fulton 最大高度																	23	256.67

\*為現有 NYCHA FEC 居民保留的專案第 8 節 DU

表 4b，Elliott-Chelsea Houses 專案地點分區不重劃替代方案

名稱 / 號碼	類型	街區	位置	住宅單元						總平方英尺							高度 (最大建築圍護結構)		
				PB 第 8 節 DU*	混合收入建築物中的平價 DU	所有平價 DU 小計	混合收入建築物中的市價 DU	混合收入建築物中的所有 DU	所有 DU 總計	住宅		商業		社區設施			總建築面積	案例	英尺
										住宅用地面積	當地零售用地面積	超市用地面積	鄰里中心用地面積	日間托兒所用面積	醫療辦公室相關用途面積				
Elliott-Chelsea 1	替換	724	26 St, 27 Dr	464	0	464	0	0	464	425,775	0	0	53,111	9,449	0	488,335	39	416.00	
Elliott-Chelsea 2	替換	724	10 Av, 26 St, 27 Dr	288	0	288	0	0	288	263,198	0	0	10,692	0	0	273,890	20	226.00	
Elliott-Chelsea 3	替換	723	25 St, 26 St	172	0	172	0	0	172	157,693	0	0	9,795	0	9,546	177,034	17	198.83	
Elliott-Chelsea 4	替換	723	25 St, 26 St	188	0	188	0	0	188	171,711	0	0	17,841	0	0	189,552	21	237.17	
Elliott-Chelsea 5	新混合收入建築	723	10 Av, 25 St, 26 St	0	89	89	206	295	295	250,342	0	0	8,840	0	0	259,182	21	237.17	
Elliott-Chelsea 6	新混合收入建築	723	25 St, 26 St	0	79	79	185	264	264	224,663	0	0	9,813	0	0	234,476	21	233.67	
Elliott-Chelsea 7	新混合收入建築	724	26 St, 27 Dr	0	79	79	185	264	264	224,438	0	0	7,548	0	0	231,986	22	243.83	
Elliott-Chelsea 小計																			
1 至 4	替換			1,112	0	1,112	0	0	1,112	1,018,377	0	0	91,439	9,449	9,546	1,128,811			
5 至 7	新混合收入建築			0	247	247	576	823	823	699,443	0	0	26,201	0	0	725,644			
所有 Elliott-Chelsea 建築物				1,112	247	1,359	576	823	1,935	1,717,820	0	0	117,640	9,449	9,546	1,854,455			
Elliott-Chelsea 最小高度																	17	198.83	
Elliott-Chelsea 最大高度																	39	416.00	
<b>Fulton Elliott-Chelsea 總計</b>				<b>2,056</b>	<b>536</b>	<b>2,592</b>	<b>1,247</b>	<b>1,783</b>	<b>3,839</b>	<b>3,393,271</b>	<b>21,675</b>	<b>7,400</b>	<b>175,007</b>	<b>12,655</b>	<b>12,046</b>	<b>3,622,054</b>			

\*為現有 NYCHA FEC 居民保留的專案第 8 節 DU

如表 5 所示，分區不重劃替代方案導致的住宅開發（淨）增量變化將會增加 1,783 個 DU。其中，將逐步增加 536 個 DU 作為平價住房，其餘 1,247 個 DU 將作為新混合收入建築中的市價單元，而 FEC 專案地點的現有 NYCHA 居民的 DU 數量則將維持不變，即新建築中的 2,056 個單元。

分區不重劃替代方案導致的非住宅開發（淨）增量變化會將社區設施鄰里中心總面積增加 118,148 平方英尺、日間托兒所增加 2,355 平方英尺、醫療辦公室相關用途增加 12,046 平方英尺、當地零售增加 21,675 平方英尺、超市增加 7,400 平方英尺，並且增加 1 個附屬停車位。專案地點的總建築面積將會增加約 170 萬平方英尺。最高建築高度將會增加 14 層，從無行動替代方案中的 25 層增加為分區不重劃替代方案中的 39 層。建築高度將會增加 184 英尺，從無行動替代方案中的 232 英尺增加為分區不重劃替代方案中的 416 英尺。具體來說，無行動替代方案中的最高建築是 Fulton Houses 專案地點現有的 25 層（232 英尺）高的 6 號樓，位於 419 W. 17th Street/420 W. 18th Street，也是無行動替代方案中最高的建築。分區不重劃替代方案是 Elliott-Chelsea 專案地點擬議的 39 層（416 英尺）高的 1 號樓，這棟建築將會是一座穿過地塊的中街區建築，正面臨街，位於 W. 26th Street 和 W. 27th Drive。

表 5：分區不重劃替代方案與無行動替代方案的比較

土地利用	無行動替代方案	分區不重劃替代方案	增量
現有 NYCHA DU	2,056	0	-2,056
未來的專案第 8 節 DU（替換現有的 NYCHA DU）*	0	2,056	+2,056
平價 DU	0	536	+536
市價 DU	0	1,247	+1,247
<b>DU 總計</b>	<b>2,056</b>	<b>3,839</b>	<b>+1,783</b>
社區設施/鄰里中心用地面積	56,859	175,007	+118,148
日間托兒所用地面積	10,300	12,655	+2,355
醫療辦公室相關用途用地面積	0	12,046	+12,046
當地零售用地面積	0	21,675	+21,675
超市用地面積	0	7,400	+7,400
總建築面積平方英尺	190 萬	360 萬	+170 萬
附屬停車位	95	96	+1
建築高度（最大）	232'	416'	184'
建築層數（最多）	25	39	+14

\*專案第 8 節 DU 將預留給現有的 NYCHA FEC 居民，並將取代仍處於無行動替代方案中的現有第 9 節 DU。因此，雖然這些 DU 的分類會發生變化，但服務的人口和單元數目將與無行動替代方案中的相同。

### 臨時搬遷

請參閱上述「分區重劃替代方案」一節中關於臨時搬遷的說明，此說明也適用於「分區不重劃替代方案」。

#### F.2.4 替代方案 4 – 無重大不利影響替代方案

根據《CEQR 技術手冊》，當專案將導致重大不利影響時，CEQR 往往會採取評估不至於導致重大不利影響的專案替代方案的做法。如果發現擬議行動造成重大不利影響，EIS 將會提出分析以確定適當措施，例如改變密度和/或設計，以消除所有重大不利影響，並將說明無重大不利影響的替代方案。進一步的分析將會考慮因此類措施對擬議行動的必要變更是否符合擬議行動的目的和需要。如果情況屬實，則會將無重大不利影響的替代方案的技術分析納入 EIS 中。如果發現無重大不利影響的替代方案無法滿足擬議行動的目的和需要，則它將被認為是不可行的，因此不會進行進一步分析。

### F.3. 分析架構

本章將概述 EIS 技術分析的架構。

根據每種開發方案，預期所有擬議建築將在 2040 年全面建成並投入營運。因此，EIS 將使用 2040 分析年。由於預期擬議行動所推動的開發將於 2040 年竣工投入營運，因此其環境設定不是目前環境，而是未來環境。因此，技術分析評估目前狀況，並將這些狀況預測到 2040 分析年，以確定潛在影響。

EIS 將考慮每種替代方案的短期（施工）和長期（營運）影響。本環境審查及其正在編制的 EIS 旨在滿足 NEPA 和技術分析需求，以符合 CEQR/SEQRA。《聯邦法規》第 40 卷第 1500 至 1508 條詳細說明 NEPA 的 CEQ 實施規定，而《聯邦法規》第 24 卷第 58 條則詳細說明承擔 HUD 環境責任的實體之環境審查程序。總體而言，這些法規確立符合 NEPA 的環境審查規定。聯邦、市和州的規定和指南有相當大的重疊，並且一般來說，對於 HUD-NEPA 審查在分析方法方面可以遵循本地指南。因此，《CEQR 技術手冊》將作為分析方法和影響評定的指導文件，但如果存在額外或不同的 HUD-NEPA 規定，這些也將得到解決。各種影響類別將在其各自的章節中進行分析，相關指南和規定的說明將在 F.4.1 至 F.4.20 的條目中討論。

對於每個影響類別章節，分析將在確定方法和其他相關背景資訊之後，討論受影響的環境。這將包括與特定影響類別相關的專案地點和周邊研究區域的說明。接下來，每種影響類別章節將說明「替代方案」章節中定義的「無行動替代方案」。無行動替代方案將會討論預計獨立於擬議行動之外完成的專案，並且與適用指南一致，將包括與特定開發專案無關的基線條件之上的一般增長，例如交通量的一般增長，這被假定為交通分析中的一種情況。然後，分析將提出並評估分區重劃替代方案、分區不重劃替代方案，以及如果可行的話，將說明無重大不利影響的替代方案，這三者統稱為「開發替代方案」。然後，每種影響類別章節將確定針對每個開發替代方案，是否會因擬議行動產生重大不利影響。技術分析和潛在重大不利影響的識別將著重在受影響環境的增量變化，即每項開發替代方案相較於無行動替代方案所產生的差異，除非《CEQR 技術手冊》或 HUD-NEPA 指南表明應根據整

體專案效果而不是與無行動替代方案的增量差異來進行影響評定。上述每項替代方案的每個影響類別都將進行同等的詳細評估，並與適用的分析篩查閾值、方法和影響確定閾值保持一致。

如果發現專案有重大的不利影響，則將在相應的影響類別章節中確定與評估可以實施以減輕這些影響的切實可行的措施。此外，減輕措施評估也將考慮何時需要實施此類措施。將會根據需要與負責的聯邦、州和城市專家及合作機構共同制定和協調這些措施。如果無法切實減輕影響，則將它描述為不可避免的不利影響。

擬議行動是涉及兩個相距大約四分之一英里的離散區域的一項專案。某些 EIS 章節將會分析新開發對專案地點的累積效應。例如，交通分析將研究由行動產生的出行需求對專案地點周圍交通設施的綜合影響。然而，由於要研究的某些類型的影響是特定於地點或是只影響相對較小的相鄰區域，因此分析在地理上是離散的。例如，在歷史文化資源分析中，對擬議行動的間接和背景建築影響進行分析時，將考察圍繞兩個專案地點的離散研究區域。

#### F.4. 受影響環境和環境後果

EIS 本段落將介紹影響類別章節。

##### F.4.1 土地利用、分區和公共政策

本章將根據《城市環境品質審查 (City Environmental Quality Review, CEQR) 技術手冊》中介紹的方法，分析擬議行動對土地利用、分區和公共政策的潛在影響。根據 CEQR，土地利用分析描述該區域可能受到擬議行動影響的用途和發展趨勢，描述指導該區域發展的公共政策，並確定擬議行動是否符合這些條件和這些政策。除了考慮擬議行動在土地利用相容性以及分區和公共政策趨勢方面的影響以外，本章也將為 EIS 中的其他技術分析提供基線和背景，在不採取擬議行動（即無行動替代方案）的情況下包括對現有土地利用和未來土地利用的討論。

主要土地利用研究區域將由專案地點組成，在那裡將直接體驗到擬議行動的潛在影響。

《CEQR 技術手冊》建議，土地利用和分區的適當研究區域與擬議專案的類型和規模以及可能受專案影響的區域的位置和社區背景有關。考慮到擬議行動的地理範圍，以及擬議開發相對於周圍區域密度的規模，已選擇距離專案地點四分之一英里的半徑作為二級研究區域的基礎。擬議行動不太可能間接影響超過四分之一英里半徑範圍的區域。出於分析目的，次要研究區域邊界已經修改，以包括大部分地塊位於四分之一英里半徑範圍內的整個地塊相反情況的地塊被排除在外，如圖 5 所示。由於 Fulton Houses 專案地點和 Elliott-Chelsea Houses 專案地點相距四分之一英里，次要研究是一個單一的連續區域，包括兩個校區的四分之一公里半徑。分析將包括以下子任務：

提供專案地點和周圍（次要）研究區域的簡要發展歷史。

提供上述研究區域的土地利用、分區和公共政策說明。將指出該區域最近的趨勢。也將描述適用於研究區域的其他公共政策，包括 *Vision Zero*、*Housing Our Neighbors: A Blueprint for Housing and Homelessness*、*OneNYC 2050*（前身為 *PlaNYC*）和 *海濱振興計畫*（*Waterfront Revitalization Program, WRP*）。

根據實地調查和先前研究，確定、描述並以圖表方式描繪研究區域平衡的主要土地利用模式。描述研究區域最近的土地利用趨勢，並確定影響土地利用趨勢的主要因素。

描述和繪製研究區域的現有分區和最近的分區行動。

編制一份研究區域的未來發展專案清單，這些專案預計將在 2040 分析年前建成，並可能影響未來的土地利用趨勢。此外，確定可能影響研究區域土地利用模式和趨勢的未決分區行動或其他公共政策行動。根據這些計畫的專案和舉措，在不採取擬議行動（無行動替代方案）的情況下評估未來的土地利用和分區條件。

描述每項開發替代方案，並評估其對土地利用和土地利用趨勢、分區和公共政策的影響。考慮擬議行動對與周圍土地利用的相容性、與公共政策舉措的一致性以及對該區域發展趨勢和狀況的影響。

1972 年的《聯邦海岸帶管理 (Coastal Zone Management, CZM) 法》規定聯邦一級的海岸帶管理計畫以及州一級的批准計畫。根據 15 CFR 第 930 部分和 CZM 法案第 307 (c) 和第 (d) 節規定的聯邦法規，將會審查擬議行動，以確保其與聯邦 CZM 計畫的一致性。

由於專案地點位於海岸帶，因此也將為每個替代方案提供擬議行動與 WRP 一致性的評估。

專案地點位於 0.2% 年一遇洪水危險區，也稱為 500 年一遇洪泛區，但不位於 1% 年一遇特殊洪水危險區（也稱為 100 年一遇洪泛區）。然而，如有必要，將會評估專案與 24 CFR 第 55 部分第 11988 號行政命令「洪泛區管理」的一致性。

將會審查擬議行動的適用性，如有必要，將審查其是否符合以下規定：根據經 1990 年《海岸屏障改善法案》修訂的《海岸屏障資源法》[16 USC 3501]；根據 1973 年《洪水災害保護法案》和 1994 年《國家洪水保險改革法案》[42 USC 4001-4128 和 42 USC 5154a] 的洪水保險要求；1981 年《農田保護政策法案》，特別是第 1504(b) 節和第 1541 節；7 CFR 第 658 部分；根據第 11988 號行政命令，特別是第 2(a) 節的洪泛區管理政策；24 CFR 第 55 部分；以及遵守 24 CFR 第 51 部分第 D 子部分（機場淨空區）所述的住房和城市發展部 (Department of Housing and Urban Development, HUD) 政策。

如有必要，將確定避免或減少潛在重大不利影響的緩解措施。

#### F.4.2 社會經濟狀況

本章將分析每個開發替代方案下的擬議行動對該區域社會經濟狀況的影響，包括人口、住房和經濟活動。當一個專案直接或間接導致這些要素發生變化時，可能會發生社會經濟變化。儘管根據 CEQR，社會經濟變化可能不會產生影響，但如果它們會影響土地利用模式、低收入人口、商品和服務的可用性或經濟投資，進而改變該區域的社會經濟特徵，則會披露這些影響。

根據《CEQR 技術手冊》，與社會經濟狀況有關的五個主要問題是，擬議行動是否會因以下原因造成重大不利影響：(1) 直接住宅搬遷；(2) 直接的商業和機構轉移；(3) 間接住宅搬遷；(4) 企業和機構的間接轉移；以及 (5) 對特定行業的不利影響。

關於擬議行動的直接社會經濟影響，專案地點目前包含 2056 個 NYCHA 第 9 節住房單元和 67159 平方英尺的社區設施用途，包括社區中心和日托設施。作為擬議行動的一部分，所有這些用途都將在新建建築中擁有專用空間。由於擬議行動不會直接導致 500 多戶住宅搬遷，因此沒有必要評估直接住宅搬遷。同樣，由於它不會直接轉移任何企業，因此沒有必要評估直接的企業轉移。專案分期安排的目的是使大約 94% 的新單元在它們所替換的被佔用單元騰空之前完成。這種方法允許大多數居民留在現有建築中，直到替換建築準備好入住。

然而，在建造第一棟替換建築之前，將臨時搬遷多達約 120 戶家庭（佔家庭總數的 6%）。將提供搬遷援助和諮詢，這些家庭的居民將有權返回前兩棟新的替換建築。任何受影響家庭和 Elliott Center 的搬遷計畫（下文將進一步討論）將遵守適用法規的規定，包括但不限於 1970 年修訂版《統一徵收和不動產收購政策法案》(Uniform Relocation and Real Property Acquisition Policies Act, URA) 及其 49 CFR 24 實施條例第 H 2016-17 號公告；PIH 2016-17，可不時修訂（「RAD 公平住房、民權和搬遷公告」），1937 年修訂版《房屋法案》第 18 節及實施條例，24 CFR 第 970 部分以及所有適用的州和地方法規。同樣，現有的社區設施之一，Elliott Center，將在新的社區設施空間開放之前騰空。也將提供與 Hudson Guild 領導團隊協調確定和設計的場外和場外臨時空間，以容納 Elliott Center 的現有專案。雖然擬議行動將涉及部分居民和 Elliott Center 的臨時搬遷，但採取上述措施後，不會導致重大不利的直接住宅、企業或機構搬遷。有關這些措施的其他資訊將在 EIS 中提供。

擬議行動對於每項替代方案都不會超過間接企業和機構轉移的 200,000 平方英尺的增量商業區域篩查閾值。200,000 平方英尺或以下的商業開發通常不會因租金上漲而產生與間接企業轉移相關的重大社會經濟影響。此外，這種類型的開發不可能從研究區域內的現有業務中獲得大量銷售額，也不會因市場飽和而導致間接企業轉移。如果擬建開發專案位於專案區域內的多個地點，則可能僅對超過 200,000 平方英尺的零售開發專案進行初步分析，這些零售開發專案被視為區域服務專案（不是主要為當地人口服務的零售類型）。由於在所有情況下，擬議行動產生的商業空間將低於 200,000 平方英尺，且不會僅涉及底層位置的當地零售，因此不需要評估擬議行動的間接企業和機構轉移。

鑒於擬議行動不包括任何會對某些類型的企業或流程的經濟和營運條件產生不利影響的全市性監管變化，因此不可能對特定行業產生重大不利影響。因此，沒有必要對這一令人關切的社會經濟問題進行進一步分析。

每個開發替代方案下的擬議行動將有助於建造 200 多個增量 DU，因此將超過需要評估間接住宅搬遷情況的 CEQR 閾值。因此，擬議行動需要評估間接住宅搬遷情況。

### 間接住宅搬遷

由於擬議行動將超過間接住宅搬遷的篩選閾值，因此對於每項替代方案，EIS 都將提供該技術子領域的分析。

間接住宅搬遷是指由於擬議行動造成的社會經濟狀況變化而導致的非自願住宅搬遷。如果擬議行動造成或加速社會經濟狀況變化的趨勢，可能會使弱勢群體搬遷，因而使社區的社會經濟特徵產生變化，導致間接住宅搬遷。間接搬遷的可能性取決於實施專案的特點，也取決於研究區域的特點。為了評估這種潛在影響，社會經濟狀況分析回答了一系列閾值問題，即專案是否能透過人口變化或引入更高收入住房而顯著改變區域的人口特徵。

間接住宅搬遷分析將使用最新的美國人口普查資料、紐約市住房和空置率調查、紐約市財政部的房地產評估資料 (Real Property Assessment Data, RPAD)、城市規劃局 (Department of City Planning, DCP) 住房資料庫、兒童服務管理局 (Administration for Children's Services, ACS) 的公共微資料使用區 (Public Microdata Use Area, PUMA) 以及目前的房地產市場資料，介紹研究區域的人口和住宅市場趨勢和狀況。研究區域特徵的描述將包括人口估計、住房保有權和空置狀況、中值和租金、不受租金保護的住房單元數量的估計以及家庭收入中值。初步評估將會進行以下逐步評估，以確定與研究區域人口的收入相比，擬議行動是否會大量增加收入更高的新人口，並評估研究區域是否經歷了明顯的租金上漲趨勢。

為了進行分析，研究區域將是專案地點周圍半英里的半徑，這適用於可能使四分之一英里人口增加 5% 以上的專案（正如擬議行動中預期的那樣）。由於 Fulton Houses 專案地點和 Elliot-Chelsea Houses 專案地點之間的距離約為四分之一英里，研究區域將重疊。

第 1 步：確定與現有人口的平均收入相比，擬議行動是否會增加平均收入更高的新人口，以及根據無行動替代方案，預計居住在研究區域的任何新人口。如果新人口的預期平均收入將超過研究區域人口的平均收入，則將進行分析的第 2 步。

第 2 步：確定專案的人口增長相對於研究區域內預計居住的人口規模是否足夠大，而專案不會影響研究區域內的房地產市場狀況。如果整個研究區域或任何已確定的分區內的人口增長大於 5%，則將進行分析的第 3 步。如果整個研究區域或任何已確定的分區內的人口增長超過 10%，則將進行詳細分析。

第 3 步：考慮研究區域是否已經出現明顯的租金上漲趨勢，以及行動對此類趨勢可能的影響。在第 3 步中，「附近」定義為研究區域邊界的半英里範圍內。

如有必要，詳細分析將利用更深入的人口分析和實地調查來描述居民和住房的現有條件，確定有搬遷風險的人口，評估可能影響這些人口的目前和未來社會經濟趨勢，並審查擬議行動對普遍社會經濟趨勢的影響，對已確定的風險人群的影響。詳細分析將利用研究區域內人口普查區或其他較小地理區域的資料，區分更廣泛研究區域內的區域，並提供行政區和城市的比較資料。

如果易受搬遷影響的人口超過研究區域的 5%，可能會產生重大不利影響。如果專案將導致重大不利的社會經濟影響，EIS 將披露預期的重大不利影響，並確定避免、最小化或減輕此類不利影響的措施。

### F.4.3 社區設施和服務

社區設施是公共或公共資助的學校、圖書館、兒童保育中心（也稱為幼兒計畫或日托）、醫療保健設施以及消防和治安保護。一項分析考察專案對這些設施提供的服務的潛在影響，以及社區設施在無行動替代方案下提供服務的能力。一項行動在實際替換或改變社區設施時，可對社區設施服務產生直接影響；或在導致可能影響社區設施提供的服務人口變化時產生間接影響。潛在影響是根據擬議行動產生的服務需求大於現有設施提供上述服務的能力的可能性，這可能是現有設施搬遷或人口增加的結果。

每個開發替代方案下的擬議行動不會導致任何現有社區設施或服務的直接搬遷。將重建專案地點以替換和擴建現有的社區設施空間，增加服務。在某些情況下，專案地點的現有社區設施將被臨時搬遷，以便在搬遷到新的永久性替換空間之前保持營運的連續性。因此，不需要分析社區設施和服務的潛在直接影響，但將在 EIS 中提供關於替代空間的資訊，以及在必要時根據擬議行動對社區設施空間的臨時安排。

一個區域由於一項行動而增加的新人口將使用現有服務，這可能會對服務的提供產生潛在的間接影響。對社區設施和服務的需求與擬議行動產生的發展所產生的新人口的類型和規模直接相關。

根據每項開發替代方案，擬議行動將引入新的居住人口，這些人口將超過《CEQR 技術手冊》第 6 章表 6-1 中確定的閾值，需要對小學/中學、兒童保育中心和圖書館進行詳細分析。因此，EIS 將會分析擬議行動對這些類型設施的影響。

然而，擬議行動不會超過需要對公立高中、治安/消防部門或醫療保健設施進行詳細分析的閾值，預計不會對這些技術領域產生重大不利影響。

根據《CEQR 技術手冊》，EIS 中針對小學/中學、兒童保育中心和圖書館的社區設施和服務分析將遵循以下所述的具體方法。

## 公立學校

中小學分析的主要研究區域應為行動所在的學校「分區」。由於專案地點完全位於社區第 2 學區 (Community School District, CSD) 第 3 分區內，因此將會分析該分區的小學和中學。

將會確定為 CSD 2 第 3 分區居民提供服務的公立小學及中學名單和位置。將提供受影響分區內，所有公立小學和中學的當前（或最近）學年的現有容量、入學人數和利用率資料，並指出學校容量的任何具體不足。

將考慮使用 SCA 的 *Projected New Housing Starts*，確定在不採取行動的替代方案下受影響分區將會存在的條件，包括未來入學人數的預期變化，以及與受影響分區其他發展相關聯的因素。透過紐約市教育局 (New York City Department of Education, DOE) 的行政行動，或由於在 2040 分析年之前建造新的學校空間，改變學校容量的計畫也將被確定或納入分析。

對於每個開發替代方案，將分析擬議行動的未來狀況，將行動產生的學生添加到無行動替代方案的預測中。將根據 2040 年分區一級的開發替代方案預測和無行動替代方案預測之間的差異，對入學人數、容量和利用率進行影響評估。

將確定擬議行動是否會對中小學造成重大不利影響。如果擬議行動會導致以下情況，則可能會產生重大不利影響，需要考慮緩解措施：(1) 分區研究區域內小學和/或中學的集體利用率等於或大於擬議行動的 100%；以及 (2) 透過擬議行動產生的新增學生等於或多於 100 名，超過利用率的 100%。

## 圖書館

為專案地點約  $\frac{3}{4}$  英里範圍內的區域提供服務的當地公共圖書館分支機構將被識別並顯示在地圖上，這是人們可能需要前往的距離。

將描述研究區域內的現有圖書館及其各自的資訊服務和使用者群體。關於研究區域內分支機構提供的服務的資訊將包括藏書量和其他相關的現有條件。圖書館營運的詳細資訊將以公開信息和/或與紐約公共圖書館官員的協商為基礎。如適用，可以估計每個居民的借閱量，以提供對適用分館中可用資源的定量衡量，進而形成分析的基線。

對於無行動替代方案，將描述該區域人口變化的預測以及圖書館服務或設施任何計畫變化的資訊，並評估這些變化對圖書館服務的影響。利用針對現有條件收集的資訊，將估計無行動替代方案中每位居民的借閱量。

對於每項開發替代方案，都將評估擬議行動導致的人口增加對圖書館向使用者提供資訊服務能力的影響。將會估算採取擬議行動後每位居民的借閱量，並與無行動替代方案的借閱量估算進行比較。

如果擬議行動將使分支圖書館的<sup>3</sup>/<sub>4</sub>英里研究區域人口比無行動替代方案增加 5% 或更多，並且在與紐約公共圖書館協商後確定，這一增加將損害研究區域圖書館提供服務的能力，則可能會產生重大不利影響，需要考慮緩解措施。

### 兒童保育中心

將確定專案地點約 1.5 英里範圍內現有的公共資助幼兒專案。每個設施將與紐約市教育局 (DOE) 協商，根據其位置、名額（容量）、入學和使用情況進行描述。

對於無行動替代方案，將獲得該區域兒童保育計畫或設施的任何計畫變更資訊，包括關閉或擴建現有設施以及建立新設施。在資格收入限制範圍內，六歲以下兒童人口的任何預期增長都將作為潛在的額外需求進行討論，並評估任何人口增長對研究區域兒童保育服務需求的潛在影響。將為無行動替代方案計算可用容量或由此產生的名額不足以及研究區域的利用率。

對於每項開發替代方案，將會比較估計的淨需求超出容量與無行動替代方案下的淨需求超出容量，來評估擬議行動產生的額外合格兒童的潛在影響。

將確定擬議行動是否會對幼兒計畫產生重大不利影響。如果擬議行動將導致以下兩種情況，則可能會產生重大不利影響，需要考慮緩解措施：(1) 研究區域內團體幼兒計畫的集體利用率大於擬議行動的 100%；以及 (2) 研究區域幼兒專案的集體利用率比無行動替代方案提高了 5% 或更多。

#### F.4.4 開放空間

如果一項行動會因取消或改造開放空間而產生直接影響，或者如果擬議行動會增加區域人口，導致開放空間資源負擔過重而產生間接影響，則通常需要進行開放空間評估。當擬議行動產生的人口夠多，顯著削弱區域開放空間為未來人口服務的能力時，可能會產生間接影響。開放空間包括「主動式」和「被動式」兩類，如運動場、球場、廣場、中央分隔帶、長凳區或草坪。

根據每項開發替代方案，擬議行動將為專案地點增加200多名新增居民，並可能因綠蔭而對周圍的開放空間產生直接影響。因此，只需對居住人口進行詳細的開放空間分析。根據《CEQR 技術手冊》，EIS 中的分析將包括以下子任務：

由於擬議行動將主要向該區域引入新居民（新工人的數量不會超過工人分析的閾值），因此對每個開發替代方案的分析將側重於主動式和被動式開放空間資源。

使用最新的人口普查資料，計算開放空間研究區域的總居住人口。如圖 6 所示，對於非住宅專案，開放空間研究區域的定義是距離專案地點  $\frac{1}{2}$  英里邊界內的區域，並且進行調整，以包括  $\frac{1}{2}$  英里半徑內至少 50% 土地面積的所有人口普查區。

盤點開放空間研究區域內現有的主動式和被動式開放空間。將會根據庫存和實地考察說明現有設施的狀況和使用情況。設施描述中將包括管轄權、功能、用戶組、品質/條件、影響使用的因素、營運時間和存取權限。將確定這些設施的面積，並計算研究區域的總面積。也將計算主動式和被動式開放空間的百分比。將提供一張地圖，顯示與清單相關的開放空間的位置。

根據設施和住宅研究區域人口的清單，將計算研究區域住宅人口的開放空間比率 (open space ratios, OSR)，並與城市指南進行比較，以評估其充分性。開放空間比率表示為每 1000 名居民的開放空間面積，並將計算主動式和被動式開放空間以及總開放空間的比率。

對於無行動替代方案，根據開放空間研究區域內的其他規劃開發專案，評估 2040 分析年未來開放空間供需水準的預期變化。預計在分析年度投入使用的任何新的開放空間或娛樂設施也將被考慮在內。將為無行動替代方案制定開放空間比率，並與現有比率進行比較，以確定未來充足水準的變化。

評估擬議行動增加的居住人口對開放空間供需的影響。作為擬議行動的一部分提出的任何新的附屬開放空間設施也將被考慮在內。對擬議行動影響的評估將會根據無行動替代方案與每項開發替代方案的開放空間比率的比較。除定量分析外，也將進行定性分析，以確定擬議行動引起的變化是否構成對開放空間條件的實質性變化（積極或消極）或不利影響。將作為擬議行動的一部分提供的附屬開放空間將包括在品質評估中。

如果影響分析的結果確定潛在的重大影響，則討論潛在的緩解措施。

#### F.4.5 綠蔭

綠蔭分析評估擬議行動產生的新結構是否會對陽光敏感型公共資源或其他關注資源（如開放空間、歷史資源和自然資源）投下綠蔭，並評估其影響的重要性。對於每項替代方案，本章將審查擬議行動的潛在綠蔭影響。一般來說，如果一項行動會擴建新的結構或建築物，導致結構高度超過 50 英尺，則可能會在重要的自然特徵、公共開放空間或依賴陽光的歷史特徵上投下綠蔭，就存在影響綠蔭的可能性。如果新的施工或建築位於陽光敏感型資源附近或街對面，導致高度增量變化小於 50 英尺，也可能導致綠蔭影響。

由於擬議行動將導致建築物高度超過 50 英尺，因此有必要評估綠蔭，以確定專案地點附近任何陽光敏感型資源上任何潛在增量新綠蔭的範圍、持續時間和影響。對於每個開發替代方案，綠蔭評估將遵循《CEQR 技術手冊》中描述的方法，並將包括以下內容：

將準備一份初步的綠蔭篩查評估，以確定擬議行動的綠蔭是否可能在一年中的任何時候到達任何對陽光敏感型資源。

將進行一級篩選評估，以確定擬議行動的最長綠蔭研究區域，該區域定義為建築物高度的 4.3 倍（綠蔭最長持續時間將出現在 12 月 21 日冬至）。將創建一張底圖，說明與陽光敏感型資源相關的擬議行動的位置。

如果陽光敏感型資源的任何部分位於最長綠蔭研究區域內，則將進行二級篩選評估。二級評估將確定由於太陽穿過天空的路徑而無法被擬議行動遮蔽的三角形區域，在紐約市，該區域位於距離正北 -108 度至 +108 度之間。

如果陽光敏感型資源的任何部分位於擬議行動可能遮蔽的區域內，則將進行三級篩查評估。三級篩查評估將使用能準確計算綠蔭模式的三維電腦建模軟體，確定擬議行動產生的綠蔭是否可以到達陽光敏感型資源。該模型將包括陽光敏感型資源的三維表示、擬議行動的三維表示以及該區域內地形資訊的三維表示，以確定擬議行動將在陽光敏感型資源上造成的新綠蔭範圍和持續時間。

如果篩選分析不排除行動產生的綠蔭會到達任何陽光敏感型資源的可能性，則將在 EIS 中提供擬議行動對公共開放空間和/或對陽光敏感型歷史資源的潛在綠蔭影響的詳細分析。詳細的綠蔭分析將建立一個基線狀況（無行動替代方案），與擬議行動（每個開發替代方案）產生的未來狀況進行比較，以說明現有或未來建築物投射的綠蔭，並區分擬議行動投射的額外（增量）綠蔭。詳細分析將包括以下任務：

將使用圖表記錄分析結果，比較「無行動替代方案」產生的綠蔭與每個開發方案產生的綠蔭，增量綠蔭以對比色突出顯示。

將提供一個匯總表，列出每個受影響資源在每個適用代表日的增量綠蔭的進出時間以及總持續時間。

將會根據 CEQR 標準評估任何綠蔭對陽光敏感型資源的影響的重要性。

如果確定重大不利綠蔭影響（即，如果擬議行動導致綠蔭增加，顯著減少或完全消除陽光對陽光敏感型資源的直接照射，因而顯著改變公眾對資源的使用或威脅植被或其他資源的生存能力），EIS 將研究避免、最小化或完全減輕與綠蔭相關的此類不利影響的措施。

#### F.4.6 歷史文化資源

將會根據 1966 年《國家歷史保護法案》(National Historic Preservation Act, NHPA) 第 106 節和《CEQR 技術手冊》編制擬議行動的歷史文化資源評估。

第 106 節規定，聯邦機構應考慮其行動對國家登記冊上所列或符合國家登記標準的任何財產的影響。第 106 節下的合規性符合 New York State Historic Preservation Act 第 14.09 條的要求。

《CEQR 技術手冊》指出，如果專案可能影響考古或建築資源，則需要進行歷史文化資源評估。

歷史文化資源分析將與紐約州公園、娛樂和歷史保護辦公室、州歷史保護辦公室 (State Historic Preservation Office, SHPO) 和紐約市地標保護委員會 (Landmarks Preservation Commission, LPC) 以及通過第 106 節流程確定的任何其他諮詢方協商編制。

### 建築資源

考慮受影響地點和專案地點周圍區域對建築資源的影響。

2023 年 10 月，SHPO 確定 Elliott Chelsea Houses 專案地點建築，包括 Elliott Houses、Chelsea Houses 和 Chelsea Addition，有資格在州和國家歷史遺跡登記冊 (State and National Registers of Historic Places, S/NR) 上登記，Fulton Houses 專案地點建築不符合 S/NR 資格。專案地點的建築均未被指定為紐約市地標 (NYC Landmarks, NYCL)，LPC 於 2023 年 6 月確定，這些建築均不符合紐約市地標的要求。根據初步審查，在專案地點 400 英尺半徑範圍內還有幾個指定的合格歷史資源：被列入 S/NR 名單並被指定為 NYCL 的 Chelsea 歷史街區；被列入 S/NR 名單並被指定為 NYCL 的 Gansevoort 市場歷史街區；被列入 S/NR 名單的 Merchants Refrigeration Company 倉庫，501 W. 16th Street；符合 S/NR 資格並被指定為 NYCL 的 West Chelsea 歷史街區；符合 S/NR 資格的 Penn South；被列入 S/NR 名單的 R.C. Williams 倉庫，10th Avenue 259-273；被列入 S/NR 名單並被指定為 NYCL 的位於 W. 24th Street 437-459 的住宅；被列入 S/NR 名單並被指定為 NYCL 的聖使徒教堂，9th Avenue 300；符合 S/NR 資格的 Bayard Rustin 人文高中，W. 18th Street 351；符合 S/NR 資格的紐約港務局和聯合內陸碼頭，8th Avenue 111；以及符合 S/NR 資格的倫敦露臺，W. 23rd Street 401。因此，對歷史建築資源的評估將包括在 EIS 中。

因此，建築資源研究區域被定義為專案地點周圍 400 英尺的半徑。已諮詢 LPC 和 SHPO，以確定研究區域內指定的合格建築資源，將會在 EIS 中描述和繪製這些資源。對於每個替代方案，EIS 將評估擬議行動對任何已確定的建築資源的潛在影響，包括視覺和環境變化以及任何直接實體影響，包括在施工期間。將會比較無行動替代方案和每項開發替代方案來評估潛在影響，並確定是否會對任何歷史資源產生負面影響。

由於 SHPO 在 2023 年 10 月建議，根據第 106 節，擬議行動對符合 S/NR 條件的 Elliott Chelsea Houses 的影響需要審查，主導機構將與 SHPO 和任何相關方、部落或機構合作，並通過 SHPO 第 106 節流程與公眾進行任何適當的外聯。這包括評估對適用聯邦法案和行政命令的遵守情況，包括 NHPA 36 CFR 800、1970 年的《考古資源保護法案》(Archaeological Resources Protection Act, ARPA) 43 CFR 第 7 部分、1935 年的《歷史遺址法案》和印度聖地第 13007 號行政命令 (Executive Order, EO)。作為第 106 節審查的一部分，將編制一份替代方案分析，研究可能避免或儘量減少拆除 Elliott Chelsea Houses 的不利影響的替代方案。如有必要，所有相關方、部落和機構將與主導機構和 SHPO 簽署一份協定備忘錄 (Memorandum of Agreement, MOA)，概述如何減輕對歷史遺產的不利影響。

## 考古資源

考古資源僅在可能發生新挖掘和地面擾動的區域（即專案地點）考慮。LPC 於 2023 年 6 月發佈決定，即專案地點不具考古敏感性，因此不存在增量挖掘或其他地面擾動對考古資源造成干擾的可能性。儘管專案地點之前已經開發過，但如果 SHPO 確定擬議行動可能會對考古資源產生影響，則應進行分析，包括以下子任務：

如果 LPC 和/或 SHPO 提出要求，將編制《1A 期考古研究》，並在 EIS 中總結。本報告將闡明初步調查結果，並確定是否需要進一步分析。

EIS 將評估該專案對任何已確定考古資源的潛在影響。

如有必要，將與各機構和任何諮詢方協商，確定避免或減少潛在重大不利影響的緩解措施。

### F.4.7 城市設計和視覺資源

城市設計是可能影響行人公共空間體驗的組成部分的總和。當行人有可能從街道層面觀察到超出現有分區允許範圍的實體變化時，評估城市設計和視覺資源是合適的。當一項行動可能會阻礙景觀走廊，與天際線中標誌性建築競爭，或者因為顯著改變建築規模而導致社區街景發生重大變化時，對城市設計和視覺資源進行更詳細的分析是合適的。由於重新分區替代方案將允許專案地點的實體變化超出現有分區目前允許的體積和形式，這可能會影響行人對公共空間的體驗。因此，將在環境影響報告中提供對城市設計和視覺資源的評估。

城市設計研究區域將與土地利用分析所用區域相同（通常由專案地點邊界的四分之一英里半徑劃定）。對於視覺資源，將確定研究區域內可公開查看這些資源的景觀走廊。城市設計和視覺資源評估將包括以下內容：

將編制一份說明，以描述現有專案地點、無行動替代方案，以及必要時的開發替代方案。描述將討論行人視覺體驗的任何變化，並提供與擬建佔地面積、地塊覆蓋率、建築高度、後退距離、土地利用變化以及可能影響周圍建築環境的任何其他城市設計方面的變化相關的資訊。此外，在描述中，將包括研究區域內現有的任何景觀走廊。

在實地考察的基礎上，將使用文本、照片和其他必要的圖表材料描述直接受影響區域和鄰近研究區域的城市設計和視覺資源，以確定關鍵特徵、用途、體積、形式和規模。

與任務 F.4.1「土地利用、分區和公共政策」相協調，將描述由於無行動替代方案中的已知開發專案而導致的研究區域的城市設計和視覺特徵的預期變化。

將描述由於擬議行動而可能在研究區域的城市設計特徵中發生的潛在變化。對於專案地點，分析將側重於擬議行動的建築體量，以及街牆高度、後退距離和建築圍護結構等元素。在適用的情況下，將使用照片和/或其他圖表材料來評估對城市設計和視覺資源的潛在影響，包括具有視覺或歷史意義的資源的視圖和開發替代方案條件街景的三維表示。

將開發三維表示並包含在無行動替代方案和開發替代方案條件的 EIS 中，使用從實地考察中收集的照片來顯示增量開發。

根據《CEQR 技術手冊》，如果根據初步評估有必要，將編制詳細的城市設計和視覺資源分析。可能需要詳細分析的專案包括那些因未顯著改變建築規模、可能阻礙景觀走廊或與天際線中的標誌性建築競爭而使社區街景產生實質性變化的專案。詳細分析將描述專案地點以及周邊區域的城市設計和視覺資源。與無行動替代方案相比，該分析將描述每項開發方案可能對城市設計和視覺資源產生的潛在變化，重點關注可能對該區域的行人體驗產生負面影響的變化。

#### F.4.8 自然資源

《CEQR 技術手冊》指出，有兩種可能性決定是否可能對自然資源產生不利影響，因而確定評估是否合適：(1) 專案地點上或附近存在自然資源；以及 (2) 專案對該資源造成的干擾。自然資源被定義為 (1) 城市的生物多樣性（植物、野生動物和其他生物）；(2) 能夠提供適當棲息地以維持植物、野生動物和其他生物生命過程的任何水生或陸地區域；以及 (3) 能夠支持維持城市環境穩定的生態系統的任何區域。

由於專案地點和周邊區域是一個城市化的建築環境，適應城市條件的物種，如東部灰松鼠 (*Sciurus carolinensis*)、岩鴿 (*Columba livia*) 和城市常見的其他生物，最有可能是專案地點和研究區的主要居民。

此外，本章將評估該專案與 50 CFR 402：《瀕危物種法案》的一致性。這將包括諮詢美國魚類和野生動物管理局的規劃和諮詢資訊 (Information for Planning and Consultation, IPaC) 網站，以確定聯邦列出的任何瀕危和受威脅物種以及候選物種是否位於專案地點附近，無論這些地點是否是這些物種的重要棲息地，以及該專案的建設和營運過程是否會違反《瀕危物種法案》。

此外，也將審查擬議行動是否適用並在必要時遵守以下規定：1974 年修訂版《安全飲用水法案》所載關於單一水源含水層的政策，特別是第 1424(e) 節；40 CFR 第 149 部分；第 11990 號行政命令，特別是第 2 節和第 5 節所載的濕地保護政策；以及 1968 年《野生和風景河流法案》，特別是第 7(b) 和 (c) 節。

#### F.4.9 有害物質

有害物質評估確定擬議行動是否會增加人員或環境暴露於有害物質的可能性，如果是，這種增加的暴露是否會導致潛在的重大公共健康或環境影響。以下情況可能產生與有害物質相關的重大影響：a) 地點存在有害物質水準升高的情況，且專案將增加人類或環境暴露的

途徑；b) 專案將引入使用有害物質的新活動或工藝，並增加人類或環境暴露的風險；或 c) 專案將使人群接觸到地點外來源的潛在人類或環境暴露。

對於每項替代方案，有害物質章節將審查擬議行動產生有害物質重大不利影響的可能性。作為有害物質任務的一部分，將根據現行美國測試與材料協會 (American Society for Testing and Materials, ASTM) 第一階段環境地點評估標準 (Environmental Site Assessment, ESA) 制定的標準，為專案地點準備第一階段環境地點評估。這些標準旨在對任何以前的報告、歷史地圖、城市目錄和環境資料庫材料進行徹底審查，以確定任何可能導致有害物質影響的潛在公認環境條件。也將會目視檢查專案地點，以評估任何潛在的有害物質影響。EIS 的「有害物質」一章將會總結地點的歷史和目前環境狀況。

本章也將總結已完成的第一階段 ESA 的結果，包括通過第二階段地下地點調查或專案施工和/或營運之前或期間所需的其他活動進行額外測試的建議（如有）。如果需要，第二階段地下地點調查將包括三個主要要素：1) 地點表徵計畫，說明要採樣的介質、採樣類型和方法的基本原理，以及要使用的調查、採樣和實驗室分析方法；2) 針對從事工作的人員健康與安全計畫 (Health and Safety Plan, HASP)；以及 3) 用於採集、處理和分析所採集樣本的品質保證和品質控制計畫。在概述的第二階段地下地點調查活動之後，將根據 ASTM E1903 標準開發第二階段 ESA。

如果在地點發現有害物質，並且可能需要採取補救措施來充分減輕污染，則補救行動計畫 (Remedial Action Plan, RAP) 和地點特定施工健康與安全計畫 (Construction Health and Safety Plan, CHASP) 將與第二階段 ESA 報告一起提交。所有報告將提交給紐約市環境保護署 (Department of Environmental Protection, DEP) 進行審查、建議和批准，並在 EIS 章節中總結。在施工期間或者將在以後的日期實施補救措施，將在可執行的法律機制中記錄下來（也稱為一種制度控制），約束適用的街區和地塊，例如 NYCHA 向永久性負擔能力共同承諾 (Permanent Affordability Commitment Together, PACT) 合作夥伴提供的長期租賃出讓條件。如果確定由於現有地點限制或其他條件阻礙充分採集地點取樣，因此無法進行進一步的必要測試或制定補救行動工作計畫以獲得批准，那麼任何此類規定也可以記錄在可強制執行的法律機制中。所有報告（第一階段 ESA、第二階段 ESA 等）將作為 EIS 附錄包含在內。這些報告也將用於記錄擬議行動是否符合住房和城市發展部關於污染和有毒物質的政策，包括 24 CFR 第 50.3(i) 部分和 24 CFR 第 58.5(i)(2) 部分中所述的政策，以及 24 CFR 第 51 部分第 C 子部分中所描述的爆炸和易燃危險。

根據 NEPA 的指導，本章也將確定專案地點產生氫氣的可能性。

#### F.4.10 供水和污水處理基礎設施

供水和污水處理基礎設施評估確定擬議行動是否會對城市的供水或污水處理系統產生不利影響，如果是，則評估此類行動的影響，以確定其影響是否重大。《CEQR 技術手冊》概述分析行動的需水量及其廢水和雨水產生的閾值。擬議行動將導致重新分區替代方案下約 698576 加侖/日的增量需求，非重新分區替代方案下約 415783 加侖/日，低於 100 萬加侖/日。因此，擬議行動不需要對城市供水進行詳細分析。此外，專案地點並非位於水壓較低的區域。將在 EIS 中提供需水量估算，以告知廢水和雨水輸送和處理分析。

2022 年 2 月，DEP 通過對《統一雨水規則》(Unified Stormwater Rule, USWR) 的修正案，其中規定擬議行動將導致以下情況時必須遵守：

擾動 20000 平方英尺或以上的土壤；或

新建 5000 平方英尺或以上的防滲區；或

是一項覆蓋的維護活動；或

需要新的下水道連接

EIS將討論該規則的適用性，並總結因該規則而產生的任何報告和調查結果。

曼哈頓有聯合污水管理的專案的初步廢水和雨水分析閾值為 1000 個住宅單元或 250,000 平方英尺或以上的商業空間，擬議行動將超過這一閾值。因此，有必要對廢水和雨水輸送系統進行評估，並將在EIS中提供評估結果。供水和污水管理基礎設施分析將考慮擬議行動產生重大不利影響的可能性，包括以下內容：

### **供水**

將根據從DEP供水和污水管理營運局獲得的資訊來描述為專案地點服務的現有配水系統，以確定研究區域。

專案地點在現有條件下產生的需水量、無行動替代方案和開發替代方案將進行預測。

將評估增量需求對城市供水系統的影響，以確定是否會對供水或壓力產生影響。增量變化將是無行動替代方案和專案地點每個開發替代方案的需水量之間的差異。

### **廢水和雨水處理基礎設施**

將與DEP協商，確定適當的評估研究區域。擬議行動的直接影響區域位於 North River 廢水資源回收設施 (Wastewater Resource Recovery Facility, WRRF) 的服務區內。

將描述專案地點現有的雨水排水系統和表面（透水或不透水），並使用DEP的體積計算工作表估算地點產生的雨水量。

將會根據從 DEP 獲得的記錄描述專案地點的現有污水管理系統。將獲得最近 12 個月內流入 North River WRRF 的現有污水流量，該流量為直接受影響區域提供服務，並提供乾燥天氣的平均月流量。

如有必要，將說明在沒有擬議行動的情況下，未來預計對雨水排放計畫、污水管理系統和表面積的任何變化。

將評估擬議行動未來產生的雨水，以確定擬議行動的潛在影響。將描述專案地點表面積的變化，介紹每種表面類型/區域的徑流係數和徑流，並根據 DEP 體積計算工作表確定地點的體積和峰值流量。

也將估算專案地點的生活污水產生量。將評估增量需求對系統的影響，以確定是否會對 North River WRRF 的營運產生任何影響。

如果擬議行動增加的生活用水或雨水排放量預計會影響現有污水管理系統部分的容量、影響綜合污水溢流 (combined sewer overflow, CSO) 量/頻率，或在排放到接收水體的雨水中造成更大的污染物負荷，則可能需要進行更詳細的評估。如有必要，將根據初步基礎設施評估的結論，並與 DEP 和主導機構協調，制定更詳細的分析範圍。如果影響分析的結果確定潛在的重大影響，EIS 將討論潛在的緩解措施。

#### F.4.11 固體廢物和衛生服務

固體廢物評估將確定一項行動是否有可能導致固體廢物產量大幅增加，因而使現有的廢物管理能力不堪重負，或其不符合紐約市的固體廢物管理計畫 (Solid Waste Management Plan, SWMP) 或與紐約市綜合固體廢物管理系統相關的紐約州政策。由於固體廢物和衛生服務分析是一項與密度相關的分析，因此該分析側重於專案地點的預期開發。擬議行動將引入新的需要衛生服務的開發專案。根據《CEQR 技術手冊》，如果一項行動每週產生的固體廢物不超過 50 噸，則可以假定此大都會區域有足夠的公共或私人運輸和轉運站容量來吸收增量，通常不需要進一步分析。預計重新分區替代方案和非重新分區替代方案將導致總增量超過 50 噸篩選閾值，因此有必要對擬議行動的固體廢物和衛生服務進行評估。為進行保守分析，本章將會估算專案地點預計產生的固體廢物增量，並評估其對紐約市固體廢物和衛生服務的影響。該評估將：

描述紐約市現有和未來的固體廢物處理方法。

估算專案地點在現有條件、在「無行動替代方案」以及每項開發替代方案下的固體廢物產生量。

描述現有的固體廢物收集和運輸方法，以及由於實施分區變更，這些方法在每項開發替代方案下可能發生的變化。

針對每項開發替代方案，評估擬議行動產生的固體廢物對紐約市收集需求和處置能力的影響。也將評估擬議行動與紐約市固體廢物管理計畫的一致性。

在EIS中將會確定和討論任何專案特點，以儘量減少廢物或加強超出法律規定的回收利用程度

將在 EIS 中確定和討論專案中任何可能導致回收困難、妨礙廢物收集或導致產生大量固體廢物的方面

#### F.4.12 能源

根據《CEQR 技術手冊》，在大多數情況下，專案不需要進行詳細的能源評估，但需要預測其運行所需能源。詳細能源評估僅限於可能對能源傳輸或發電產生重大影響的專案。對於其他專案，不需要進行詳細的評估，而只需披露由擬議行動導致的建築物日常運作和使用所消耗的能源估算量。

因此，本章將預測每項替代方案的預期額外能源需求。本章將披露擬議行動在長期運行期間的預計能耗。長期營運期間的預計能耗量將會根據紐約市整棟建築的平均能耗率和年能耗率進行估算（見《CEQR 技術手冊》表格 15-1）。

本章也將討論 Consolidated Edison 公司目前正在調查的熱能網路試點專案及其與已確定的替代方案之間的關係。正如設想的那樣，該專案將從位於 85 10th Avenue 商業辦公樓內的一個資料中心收集和回收熱量，該商業辦公樓坐落於 W. 16th Street、10th Avenue、W. 15th Street 和 11th Avenue 交匯處的街區，其將為Fulton Houses專案所在地的一些現有建築提供能源，作為擬議行動的一部分，將在所有已確定的替代方案下對該專案進行分析<sup>7</sup>

#### F.4.13 交通

對於每項替代方案，都將利用標準資料來源（包括《CEQR 技術手冊》、美國人口普查資料、先前批准的研究以及其他參考資料）編制詳細的出行需求預測，以確定在 EIS 交通分析中分析的最壞情況。出行需求預測（1 級篩選評估）將按尖峰時段、出行方式、人次和車次列出。出行需求預測也將確定尖峰時段乘坐公共交通出行的人次，以及穿越該區域人行道、街角區域和行人穿越道的行人人次。將根據出行需求預測的結果編制詳細的車輛、行人和公共交通出行分配（二級篩選評估），以確定選定進行量化分析的十字路口和行人/公共交通要素。

### 交通

EIS 將提供詳細的交通分析，重點關注尖峰時段和道路網路十字路口，這些地方將出現最集中的行動產生的需求。將選擇進行分析的尖峰時段，並根據專案產生的交通流量、以及每小時額外 50 次（即增量）車輛出行的分析閾值、或在已知擁堵地點中決定納入交通研究範圍的具體十字路口。EIS 中將包括對於研究區域現有自行車網路的討論。

---

<sup>7</sup> 如需瞭解更多資訊，請參閱：

<https://documents.dps.ny.gov/public/Common/ViewDoc.aspx?DocRefId={50C13588-0000-CD14-ABF3-6D5DFFB6067B}> 第 6 至 12 頁。

下文概述對於擬議行動交通影響分析的預期工作範圍：

在交通分析地點進行計數計畫，包括自動交通記錄儀 (automatic traffic recorder, ATR) 機器計數和十字路口轉向交通量計數，以及車輛分類計數和行車時間研究（速度運行），作為空氣品質（任務 F.4.14）和噪音（任務 F.4.16）分析的支援資料。在工作日和週六尖峰時段，將在每個進行分析的十字路口收集轉向交通量計數資料，並輔以九天的連續 ATR 計數。將於每個尖峰時段在研究區域內各主要通道沿線的幾個代表性十字路口收集車輛分類計數資料。轉向交通量計數、車輛分類計數和行車時間研究將與 ATR 計數同時進行。在適用的情況下，將彙編研究區域附近近期研究的可用資訊，包括市交通局 (Department of Transportation, DOT) 和 DCP 等機構提供的資料。

清點每個分析十字路口的實體資料，包括街道寬度、車道數和車道寬度、路面標線、轉彎禁令、自行車道、路邊停車規定以及車輛排隊長度。分析中包含的每個信號燈路口的信號控制和計時資料將從 DOT 獲取。

確定每個分析十字路口的現有交通運行特徵，包括每個車道組、每個十字路口引道和整個十字路口的通行能力、通行量與通行能力之比（「v/c」）、平均車輛延誤時間和服務水準（「LOS」）。該分析將採用 2000 年《公路通行能力手冊》(Highway Capacity Manual, HCM) 中的方法和最新批准的公路通行能力軟體 (Highway Capacity Software, HCS) 或與 DOT 協商確定的其他方法進行。

根據現有資料來源、人口普查資料和標準參考文獻（包括《CEQR 技術手冊》），估算到 2040 分析年，專案地點附近計畫進行的其他主要開發區的需求量。這將涵蓋每日和尖峰時段的人員和車輛出行總量，以及汽車、計程車和其他類型的出行分佈。此外，也將根據《CEQR 技術手冊》和以往相關研究中的資料編制卡車出行預測。針對周邊區域未來專案的緩解措施以及 DOT 的其他舉措將酌情納入「無行動替代方案」網路。

根據研究區域已批准的背景交通增長率（第一年至第五年為 0.25%，第六年及以上為 0.125%）以及和預計在未來不採取擬議行動的情況下完成的主要開發區的需求，計算 2040 年「無行動替代方案」的交通流量。將納入截至 2040 年對道路系統進行的任何預期變更計畫，並確定「無行動替代方案」的分析十字路口的通行量與通行能力 v/c 比率、延誤時間以及 LOS。

根據現有來源、人口普查資料和標準參考資料，與採取「無行動替代方案」相比，預測合理的最壞情況發展場景 (Reasonable Worst Case Development Scenario, RWCDs) 的出行需求淨變化。確定 RWCDs 預計產生的車輛出行淨變化。為每個分析時段內行動產生的淨出行量分配可能的進出路線，並為「無行動替代方案」準備所分析得尖峰時段的交通流量網路。

在每項開發替代方案下，確定分析十字路口的 v/c 比率、延誤時間以及 LOS，並確定重大不利交通影響。

與主導機構和 DOT 協商，針對研究區域內任何受重大影響的地點，酌情確定和評估潛在的交通緩解措施。潛在的交通緩解措施可包括營運措施和實體措施，例如變更車道劃線、路邊停車規定、交通信號計時和控制、拓寬道路以及安裝新的交通信號。如果無法完全或部分減輕影響，則將其描述為不可避免的不利影響。

## 公共交通

根據大都會交通局 (Metropolitan Transportation Authority, MTA) 使用的一般閾值和《CEQR 技術手冊》中的規定，如擬議行動預計會導致尖峰時段鐵路或巴士公共交通出行增量少於 200 人次，則一般不需要進行詳細的公共交通分析。如果擬議行動將導致單條巴士線路（單向）有 50 或以上增量人次巴士出行，或者如果擬議行動將導致單個地鐵站或單條地鐵線路出行增加 200 或以上增量人次，則需要進行詳細的巴士或地鐵分析。

專案地點有多個地鐵站、多條地鐵線和多條巴士線路。

## 地鐵

為保守起見，公共交通分析通常集中在工作日的上午和下午通勤尖峰時段，此時公共交通系統的整體需求通常最高。預計重新分區和不重新分區替代方案將在一個或多個地鐵站淨增加 200 以上地鐵出行人次；因此需要對這些地鐵站進行詳細的地鐵分析。詳細的地鐵分析將包括以下子任務：

對預計會在工作日上午和下午尖峰時段被大量集中使用的樓梯和票價控制要素進行分析。

在受影響車站對現有工作日上午和下午尖峰時段的需求進行計數或利用現有計數，並確定現有 v/c 比率和 LOS。

使用已批准的背景增長率，並考慮到專案地點附近主要「無行動替代方案」預計會產生的出行量，以確定未來在不採取擬議行動的情況下受影響車站的交通量和狀況。

將因行動產生的出行需求添加到所分析地鐵網站的「無行動替代方案」的交通流量中，並確定每項開發替代方案的上午和下午尖峰時段流量和狀況。

確定地鐵站樓梯和票價控制要素的潛在重大不利影響。

對於每項替代方案，如果確定擬議行動預計將在任何地鐵線路的尖峰或非尖峰方向產生 200 或以上的增量地鐵人次，在必要時則也將在 EIS 中評估地鐵線路的運輸條件。該分析將使用紐約市公共交通局 (New York City Transit, NYCT) 提供的現最大地鐵服務載客量和乘客資料，以評估現有條件、無行動替代方案以及每項開發替代方案下在工作日上午和下午尖峰時段受影響地鐵線路的尖峰負荷點。

將酌情與主導機構和 NYCT 共同確定緩解需求和潛在的地鐵站改進措施。如果無法減輕影響，則將其描述為不可避免的不利影響。

## 巴士

在 EIS 中，將為 RWCDS 編制 1 級出行產生和 2 級巴士出行分配（必要情況下）的出行分配。根據 MTA 使用的一般閾值和《CEQR 技術手冊》中的規定，如果擬議行動預計會導致單條巴士線路（單向）的尖峰時段增量人次少於 50，則一般不需要對巴士狀況進行詳細分析。對於每項替代方案，如果擬議行動產生的增量巴士出行人次預計至少一個方向上將超過 MTA NYCT 工作日上午和下午巴士線路的尖峰時段出行 50 增量人次，則需要對此類巴士線路進行詳細的巴士分析，並將納入 EIS。

## 行人

根據《CEQR 技術手冊》，在任何行人設施（人行道、街角區域和行人穿越道）上，預計每小時少於 200 的行人增量人次通常不會被視為重大影響，因為增量水準通常不明顯，因此不需要進一步的分析。根據行人需求水準增加，對於重新分區方案和非重新分區方案，預計在一個或多個地點、在一個或多個尖峰時段內，行動產生的行人出行量將超過 200 人次增量分析臨界值。因此，將為 EIS 編制一份詳細的行人分析報告，重點關注選定的尖峰時段行人出行量將超過 200 人次的人行道、街角區域和通道行人穿越道。將在每個分析地點進行行人計數，並用於確定現有的 LOS。根據經批准的背景增長率、研究區域附近主要專案預計產生出行量以及出行需求來確定「無行動替代方案」和「開發替代方案」下的行人流量和 LOS。在最終確定行動產生的行人出行量後，將與主導機構協商確定要分析的具體行人設施。該分析將評估因擬議行動產生的增量需求造成重大不利影響的可能性。如有必要，將與主導機構和 DOT 協商，確定和評估減輕任何重大不利行人影響的潛在措施。

## 街道使用者安全

紐約市的 *Vision Zero* 倡議旨在消除所有因交通事故造成的死亡，無論是行人、騎行者還是機動車駕駛者。與此倡議相關的專案地點毗鄰或位於 *Vision Zero* 「優先通道」（包括 8th Avenue、9th Avenue 和 10th Avenue 以及 W. 14<sup>th</sup> Street 和 W. 23<sup>rd</sup> Street）的四分之一英里範圍內，而且專案地點位於「老年行人區」內。根據《CEQR 技術手冊》，需要對交通和行人研究區域內被確定為交通事故高發區的地點進行街道使用者安全評估。這些地點被定義為 *Vision Zero* 優先十字路口沿線的地點，或者是在有資料可查的最近三年中的任何連續 12 個月內發生過五次或五次以上行人/自行車傷亡事故的地點。此外，在有資料可查的最近三年中的任何連續 12 個月內，*Vision Zero* 優先通道沿線的任何地點如果發生了三起或三起以上的行人/自行車傷亡事故，則應被確定為「交通事故高發地點」。<sup>8</sup> 將從 DOT 獲

---

<sup>8</sup> 零事故願景通道和十字路口被確定為造成行人死亡和嚴重受傷的比例過高地點，因此優先對其採取安全干預措施。

取最近三年內研究區域十字路口涉及行人和/或自行車騎士的交通事故資料。將對這些資料進行分析，以確定是否有任何研究的地點可以被歸類為「交通事故高發地點」，以及因每項替代方案而導致的車輛和/或行人出行量以及任何街道網路變化是否會對該區域的車輛和行人安全產生不利影響。如果發現任何「交通事故高發地點」，將探討可行的改善措施，以緩解潛在的安全問題。

## 停車

將為 RWCDS 編制每小時累積停車量預測。每項替代方案都會進行詳細的停車分析，以確定專案地點及附近區域的路邊停車容量是否足夠滿足擬議行動的需求。由於擬議行動將包括更多的住宅、零售和社區設施用途，停車條件分析將側重於工作日中午和夜間尖峰期和/或週六尖峰期，預計這兩個時段的需求量最大。將會清查工作日中午時段（這時商業區停車場經常處於佔用尖峰期）和夜間時段（住宅停車需求尖峰期）的現有停車場，以記錄每個時段的現有供需情況。將對專案地點 0.25 英里半徑範圍內的停車利用情況進行分析。停車分析將根據認同的背景增長率和研究區域附近的專案地點和其他主要專案的預計需求，記錄在「無行動替代方案」下專案地點附近的停車利用率變化，以及每個開發替代方案的停車利用率變化。根據《CEQR 技術手冊》，在諸如專案地點所在的紐約市區域，擬議行動或周邊區域無法滿足行動的未來停車需求視為停車位不足，但由於可替代交通方式的規模，一般不被視為重大問題。

### F.4.14 空氣品質

空氣品質可能會受到機動車（稱為「流動污染源」）、固定設施（通常稱為「固定污染源」）或兩者結合產生的空氣污染物的影響。擬議行動可能會在運行和/或施工期間對空氣品質產生影響。

根據《CEQR 技術手冊》，當特定地點或一般專案在增加或導致交通重新分配、產生任何其他流動污染源或在流動污染源附近增加新用途時，可能會對流動污染源空氣品質造成重大影響。對於每項替代方案，專案產生的預計車輛出行次數可能會超過一氧化碳 (CO) 和/或顆粒物 (PM) 分析篩選閾值，需進行流動污染源十字路口分析。因此，將對每項替代方案進行篩選分析；如果超出任何篩選閾值，將使用美國氣象學會 (American Meteorological Society, AMS) / 環境保護局 (Environmental Protection Agency, EPA) 法規模型 (American Meteorological Society/Environmental Protection Agency Regulatory Model, AERMOD) 的分散模型，在行動產生的車輛出行次數最多的十字路口，微觀分析 CO 和/或 PM 流動污染源排放。此外，也將分析擬建停車設施對空氣品質的影響，分析結果將酌情與十字路口分析相結合。在適用情況下，評估將包括確定擬議行動是否符合《清潔空氣法案》(Clean Air Act, CAA)。

預估擬議行動將利用電力供暖和熱水系統為擬議建築提供供暖、製冷和生活熱水。將不會使用化石燃料供暖和熱水設備。因此，與擬議行動相關的固定污染源不會對空氣品質產生重大不利影響。不過，將會評估為 Elliott 和 Chelsea Houses 提供服務的現有 NYCHA 鍋爐廠，以評估在每項替代方案下，擬議行動對臨時空氣品質產生影響的可能性。

將會分析專案地點周圍的用途，以確定現有或擬議行動的工業排放造成影響的可能性。將會審查土地用途，以確定專案地點內潛在的新敏感受體 400 英尺範圍內是否有任何製造或加工設施。此外，也將會搜尋聯邦和各州的空氣許可證以及 DEP 的環境合規局 (Bureau of Environmental Compliance, BEC) 的檔案，以確定是否對工業過程中產生的有毒空氣化合物的任何來源都有許可證。如果在專案地點 400 英尺範圍內發現製造或加工設施，將會分析工業固定污染源空氣品質。將使用 EPA 的 AERMOD 改良擴散模型來估算敏感受體地點處重要污染物的短期和年度濃度。預測值將會比較用於與紐約州環境保護廳 (New York State Department of Environmental Conservation, NYSDEC) 的 DAR-1 AGC/SGC 表指導文件中報告的短期指導濃度 (short-term guideline concentrations, SGC) 和年度指導濃度 (annual guideline concentrations, AGC)，以確定產生重大影響的可能性。

目前，現有的大型排放源和主要排放源在專案地點 1000 英尺範圍內運行。因此，需要分析這些排放源對每項替代方案的擬議行動的潛在空氣品質影響。將使用 AERMOD 模型來預測標準污染物濃度。將確定地面受體以及代表擬議行動替代方案高樓層受體的關注的空氣污染物濃度。建模結果將會比較二氧化氮 (NO<sub>2</sub>)、二氧化硫 (SO<sub>2</sub>，如果使用燃料) 和可吸入顆粒物 (PM<sub>10</sub> 和 PM<sub>2.5</sub>) 的國家環境空氣品質標準 (National Ambient Air Quality Standard, NAAQS)。

#### F.4.15 溫室氣體排放和氣候變化

溫室氣體 (greenhouse gas, GHG) 排放量的增加正在改變全球氣候，預計這將對環境產生廣泛影響，包括海平面上升、氣溫升高和降水量變化。雖然這是在全球範圍內發生的，但氣候變化的影響也可能在地方層面感受到。HUD 的 *Climate Action Plan* (2021 年 11 月) 已將減少溫室氣體排放作為 HUD 援助專案的主要目標。由於擬議行動超過 350,000 平方英尺的開發閾值，因此將在 EIS 中提供溫室氣體排放量評估。

根據《CEQR 技術手冊》，對於每項替代方案，將會量化擬議行動所產生的溫室氣體排放，並評估其是否符合紐約市既定的 GHG 減排目標。將會估算分析年的排放量，並以二氧化碳當量 (carbon dioxide equivalent, CO<sub>2</sub>e) 公噸/年的形式報告。如果除二氧化碳 (CO<sub>2</sub>) 以外的其他溫室氣體排放量在整體排放量中佔很大比例，則將其包括在分析內，並根據全球變暖潛能值進行調整。將討論可納入擬議行動的有關減少能源消耗和溫室氣體排放的相關措施，並在切實可行的範圍內評估這些措施在擬議行動中減少溫室氣體排放的可能性。

分析將包括以下任務：

建築營運排放：對於每項替代方案，擬議行動的溫室氣體排放量將會根據碳強度因數估算。

流動污染源排放：往返於專案地點的車輛所產生的溫室氣體排放將會依據出行距離和車輛排放因素量化。

減少溫室氣體排放的潛在措施：在獲得一定資料的情況下，將討論能減少擬議行動的能源使用和溫室氣體排放的設計特點和營運措施。

與紐約市溫室氣體減排目標的一致性：將會評估擬議行動的整體一致性。雖然紐約市的整體目標是到 2025 年將溫室氣體排放量減少到比 2005 年的水準低 30%，但單個專案的一致性將會根據以下因素評估：建築能效、公共交通便利程度、現場可再生能源和分散式發電、為減少道路車輛出行和/或減少碳燃料強度或提高因專案出行的車輛效率所做的努力，以及為減少專案碳足跡所做的其他努力。

由於部分專案地點位於年概率為 0.2% 的洪泛區內，因此將評估氣候變化對擬議行動的潛在影響。定性討論將側重於全球氣候變化可能導致的大海平面上升和風暴頻率變化，以及這些變化對專案基礎設施和用途的潛在未來影響。

#### F.4.16 噪音

對於每項替代方案，噪音方面有兩個主要的關注點：(1) 擬議行動對周圍社區噪音水準的影響；以及 (2) 為了達到符合 CEQR 和 HUD 規定的室內噪音水準所需的建築衰減水準，如果兩者之間存在差異，則適用較高的衰減值。

擬議行動將產生車輛出行，因此，EIS 將包括一項篩選評估，以確定是否有任何地點可能因專案產生的交通而導致每項替代方案產生重大噪音影響（即乘用車等效噪音 [Passenger Car Equivalent, PCE] 加倍）。不需要詳細分析室外機械設備可能造成的噪音影響，因為擬議行動所促成的未來任何開發的室外機械設備都必須符合適用的法規，這些法規比《CEQR 技術手冊》的影響標準更為嚴格。由於專案場地位於環境噪音水準較高的區域，噪音分析亦會研究建築物的衰減水準，以符合 45 分貝的室內噪音水準要求。根據《CEQR 技術手冊》，將執行以下任務：

根據任務 F.4.13「交通」進行的交通研究，將進行篩選分析，以確定是否有任何地點可能因專案產生的交通增量而導致每項替代方案產生重大噪音影響（即噪音 PCE 增加一倍）。如果確定任何敏感受體的噪音 PCE 將增加一倍，則將進行詳細分析。

將為建築物衰減目的選擇適當的噪音描述符。根據 CEQR 標準，噪音分析將檢查  $L_{10}$  和一小時等效 ( $L_{eq(1)}$ ) 噪音級以及可接受的  $L_{dn}$  噪音級，以符合 HUD 的標準。《CEQR 技術手冊》和《HUD Noise Guidebook》中分別使用的  $L_{10}$  和  $L_{dn}$  噪音描述符，將在本分析中用於描述噪音特徵。

將在專案地點附近的受體地點測量現有噪音水準。由於車輛噪音是專案地點附近選定受體地點的主要噪音源，因此將在每個受體地點的代表性工作日上午、中午、下午和週六尖峰期（與交通尖峰期一致）進行 20 分鐘的測量。此外，由於 P.S. 33 - Chelsea Prep 緊鄰 Elliott-Chelsea 專案地點園區北部街區以東，因此將在學校放學/校車離校（學校下午）尖峰期進行額外的噪音測量。噪音測量結果將被記錄下來，實測噪音級別描述符將包括等效噪音級 ( $L_{eq}$ )、最大噪音級 ( $L_{max}$ )、最小噪音級 ( $L_{min}$ ) 以及  $L_1$ 、 $L_{10}$ 、 $L_{50}$  和  $L_{90}$  等統計百分位數噪音級。現有實測噪音水準匯總表將作為 EIS 的一部分提供。

如果發現噪音測量期間的交通流量與任務 F.4.13「交通」中介紹的現有交通狀況之間存在重大差異，則將根據噪音測量期間進行的車輛計數與 EIS 任務 F.4.13「交通」中收集和匯總的現有交通狀況之間的差異，調整現有的噪音測量值。

將根據聲學基本原理估算噪音受體地點的噪音水準，並且噪音水準將與作為任務 F.4.13「交通」的一部分在 EIS 中提供的「無行動替代方案」和「開發替代方案」的車輛數量保持一致。所有預測都將採用  $L_{eq}$  噪音描述符。

由於現有的 Chelsea Park Soccer Field（位於 Elliott-Chelsea Houses 的正北方），以及由於擬議行動可能包括幾個私人休憩區和/或遊樂場，可能需要對每項替代方案都進行固定噪音分析。將確定擬議固定源的噪音，這可能需要額外的噪音測量（取決於專案產生的任何遊樂區的位置）。<sup>9</sup>

藉由對數相加預計的  $L_{eq}$  噪音值，以計算未來移動噪音源和固定噪音源的累積噪音影響，進而得出可能的最大  $L_{eq}$  和  $L_{10}$  總噪音級。為確定擬議行動造成重大不利影響的可能性，將會比較每個受體地點的每項開發替代方案的總噪音級與「無行動替代方案」下的總噪音級，並將以適用標準和 CEQR 影響閾值為基礎進行比較。

符合內部噪音規定所需的建築物衰減水準（外部噪音水準的函數）根據每個監測點估計的最高  $L_{10}$  噪音水準來確定，而  $L_{dn}$  是《HUD 噪音指南》中使用的噪音描述符，該指南為接受聯邦資金的住房建設專案設定外部噪音標準。不過，由於  $L_{dn}$  描述符傾向於在 24 小時內平均高小時值，《CEQR 技術手冊》建議使用  $L_{eq}$  描述符進行影響分析。如果需要，將提出一個可執行的法律機制來記錄建築衰減要求，例如 NYCHA 向 PACT 合作夥伴長期租賃處置的一個條件。

本章中的分析也將用於記錄擬議行動是否符合經 1978 年《安靜社區法案》(Quiet Communities Act) 修訂的 1972 年《噪音控制法案》(Noise Control Act)；美國聯邦法規彙編第 24 卷第 51 部分 B 子部分。

#### F.4.17 公共衛生

根據《CEQR 技術手冊》的定義，公共衛生是社會有組織地通過監測、評估和監督、促進健康、預防疾病、傷害、失調、殘疾和過早死亡，以及減少健康狀況的不平等，來保護和改善人口的健康和福祉。CEQR 在公共衛生方面的目標是確定擬議行動是否會對公共衛生造成不利影響，如果會，則制定減輕此類影響的措施。

根據《CEQR 技術手冊》，如果在其他影響類別分析領域（如空氣品質、危險材料或噪音）發現未減輕的重大不利影響，則可能需要進行公共衛生評估。如果在每項替代方案的任何

---

<sup>9</sup> 請參閱《CEQR 技術手冊》第 19 章第 333 節「Noise（噪音）」和附錄 6「Noise（噪音）」。

這些技術領域發現未減輕的重大不利影響，且主導機構認為有必要進行公共衛生評估，則將分析特定的技術領域。

#### F.4.18 街區特色

街區特色由眾多因素決定，包括土地利用模式、開發規模、建築設計、是否存在著名地標以及包括交通和行人模式、噪音等在內的各種其他實體特徵。擬議行動有可能改變影響區域街區特色的某些元素。因此，將在 EIS 中提供一個街區特色章節。

EIS 將對每項替代方案的街區特色進行初步評估，以確定其他技術分析領域——土地利用、分區和公共政策；社會經濟狀況；社區設施；開放空間；歷史和文化資源；城市設計和視覺資源；綠蔭；交通；以及噪音——的預期變化或任何重大不利影響是否會影響街區特色的決定性特徵。在確定對街區特色造成影響的可能性時，將在很大程度上借鑒各自章節中的評估。初步評估將：

確定現有街區特色的決定性特徵。

總結每項開發替代方案對街區特色的預期改變，並與「無行動替代方案」下的狀況進行比較。

評估擬議行動是否有可能對這些決定性特徵造成影響，這可能是潛在的重大不利影響，也可能是相關技術領域的中度影響組合。

根據《CEQR 技術手冊》，對於每項替代方案，如果初步評估確定擬議行動可能會影響街區特色的決定性特徵，則將進行詳細分析。

如果有必要，本節將描述有助於確定街區特色的主要因素。評估將以研究區域內的現有開發、視覺資源、歷史資源、交通、噪音以及公共衛生（如有必要）為基礎。

如有必要，本節將針對每項替代方案，總結可能會影響街區特色的任何規劃開發專案和公共政策舉措。

該分析也將評估每項替代方案是否有可能影響定義的街區特色，無論是潛在的重大不利影響，還是相關技術分析領域的中度影響組合。如果替代方案有可能影響街區的決定性特徵，則將準備一份詳細的街區特色評估報告。

#### F.4.19 施工

施工影響雖然是暫時的，但會對鄰近社區以及途經該區域的人們造成破壞性的明顯影響。當施工活動有可能影響交通狀況、考古資源和歷史資源的完整性、社區噪音水準、空氣品質狀況或有害物質的減輕時，就會產生施工影響。根據《CEQR 技術手冊》，整體施工期超過兩年且靠近敏感受體（如住宅、空地等）的專案應進行初步影響評估。擬議行動的施工期預計超過兩年，持續階段約為 16 年，因此被視為長期施工。EIS 中的本章將對每項

替代方案進行初步影響評估。初步評估將估算對附近敏感受體造成干擾或不便的持續時間和嚴重程度。如果初步評估顯示施工期間產生重大影響的可能性，則將根據需要對每項替代方案進行詳細的施工影響分析，並在 EIS 中報告。需要評估的技術領域包括以下方面：

**交通系統：**將會預測擬議行動施工期間產生的出行需求，以確定施工人員和設備預計產生的車輛、公共交通（巴士和地鐵）和行人出行次數。根據擬議行動施工尖峰期相關活動的出行預測，將會評估施工期間的潛在交通影響，並與在營運狀態下的出行預測資料進行比較。如果這項工作確定需要進行單獨的詳細分析，則將編制此類分析報告。評估也將估算施工活動對專案地點附近的街道、人行道、自行車道和公車道以及公共交通接駁專案地點的潛在影響（如適用）。

**空氣品質：**本節將對兩個住宅區的施工源進行詳細的擴散分析，以確定對敏感受體地點造成空氣品質影響的可能性。空氣污染源包括與非道路施工發動機（如起重機、挖掘機）和現場作業卡車相關的燃燒廢氣、當地道路上施工產生的交通以及產生粉塵的地點活動（如挖掘、拆除）。受關注的污染物包括一氧化碳 (CO)、顆粒物 (PM) 和二氧化氮 (NO<sub>2</sub>)。是否可能造成重大影響，將會比較模型預測的污染濃度與《國家環境空氣品質標準》(National Ambient Air Quality Standards, NAAQS)，或比較預測的濃度增加與適用的臨時指導閾值來確定。空氣品質分析將包括對於減少與施工活動有關的、造成空氣污染物排放的專案的戰略討論。評估將包括確定施工期間是否符合《清潔空氣法案》(CAA)。

此外，CAA（《美國法典》第 42 卷第 7401 節等），特別是 176 (c) 和第 (d) 節，禁止聯邦援助不符合州實施計畫 (State Implementation Plan, SIP) 的專案。因此，第在適用的情況下，本節將包括符合性分析，以確定擬議的施工活動與該區域 SIP 中的戰略是否一致。將在違反標準的任何受體地點進行進一步分析，以確定需要採取哪些緩解措施才能達到標準。

**噪音和振動：**本節將會對兩個住宅區中進行的擬議行動施工活動產生的噪音進行定量（建模）分析。根據住宅區各施工階段的預計活動和設備使用情況確定施工噪音水準，將使用 CadnaA 3D 噪音模型詳細分析。將會根據營運噪音分析確定的預測施工噪音水準與現有噪音水準進行比較，並在必要時利用數學模型和預測補充。噪音分析將根據噪音強度、持續時間和相對於對噪音敏感的附近地點來確定潛在的施工噪音影響。必要時，將考慮採取切實可行的特定專案控制措施，以進一步減少施工噪音對周圍社區的干擾。

施工活動有可能產生振動，導致結構或建築損壞，和/或給那些對振動敏感的活動造成困擾或干擾。將進行施工振動評估。該評估將根據設備類型、建築結構和適用的振動標準，確定各種設備可能對附近建築物造成損壞或干擾的臨界距離。如果有必要將某些施工設備安裝在比臨界距離更靠近建築物的位置，則將提出減輕振動方案。

**其他技術領域：**施工評估將酌情討論其他環境關注領域，包括土地利用和街區特色、社會經濟狀況、社區設施、開放空間、歷史和文化資源以及有害物質，以瞭解與施工相關的潛在影響。

#### F.4.20 環境公平

聯邦第 12898 號行政命令（解決少數族裔和低收入人群環境公平問題的聯邦行動）要求聯邦機構考慮其可能資助或批准的行動是否會對低收入人群或少數族裔人群的環境或人類健康造成過高的不利影響。按照環境品質委員會 (Council on Environmental Quality, CEQ) 根據《National Environmental Policy Act》（1997 年 12 月）制定的《Environmental Justice Guidance》中概述的指南和方法，EIS 將考慮專案對少數族裔和低收入人群造成過高的不利影響的可能性。該分析也將依靠 DEIS 中的其他技術分析來確定影響，同時認識到專案對少數族裔或低收入人群造成的影響可能不同於對普通人群造成的影響。

對於每項替代方案，環境公平分析將利用地方和國家機構及其他來源提供的現有資料，確定並描述研究區域的現有人口資料。資料收集工作將包括彙編研究區域內的種族、民族和貧困狀況資料，並確定少數族裔或低收入社區。為識別研究區域內的少數族裔和低收入人口，將分別從美國人口普查局 (U.S. Census Bureau, USCB) 的 *Census 2020* 和 2017-2021 年美國社區調查 (*American Community Survey, ACS*) 中收集資料，這些資料主要針對研究區域內的所有普查區塊組。為便於比較，將匯總整個研究區域的資料，並彙編 Manhattan 和紐約市其他四個行政區的資料。

環境正義分析將確定研究區域內與無行動替代方案相關的對少數族裔或低收入社區的不成比例的任何高負面影響。對於每項開發替代方案，環境公平分析也將包括以下步驟：

確定「擬議行動」對研究區域內少數族裔和低收入社區造成重大不利影響的可能性。

評估擬議行動對少數族裔和低收入社區造成的整體潛在重大不利影響，確定是否對這些社區造成的潛在重大不利後果是否不成比例，是否過高且不利。

本章也將總結與每項替代方案相關的公眾參與工作，特別是針對少數族裔或低收入人群的外聯工作。

#### F.5. 間接和累積效應

EIS 中這一節將會評估每一種替代方案的累積效應，這些效應將與相同地區同一個時間範圍內正在建設和/或營運的其他專案一起考慮。分析將包括但不限於以下專案：

Fulton、Elliott、Chelsea 和 Chelsea Addition Houses 專案的維護和營運改進措施；以及  
私人開發區。

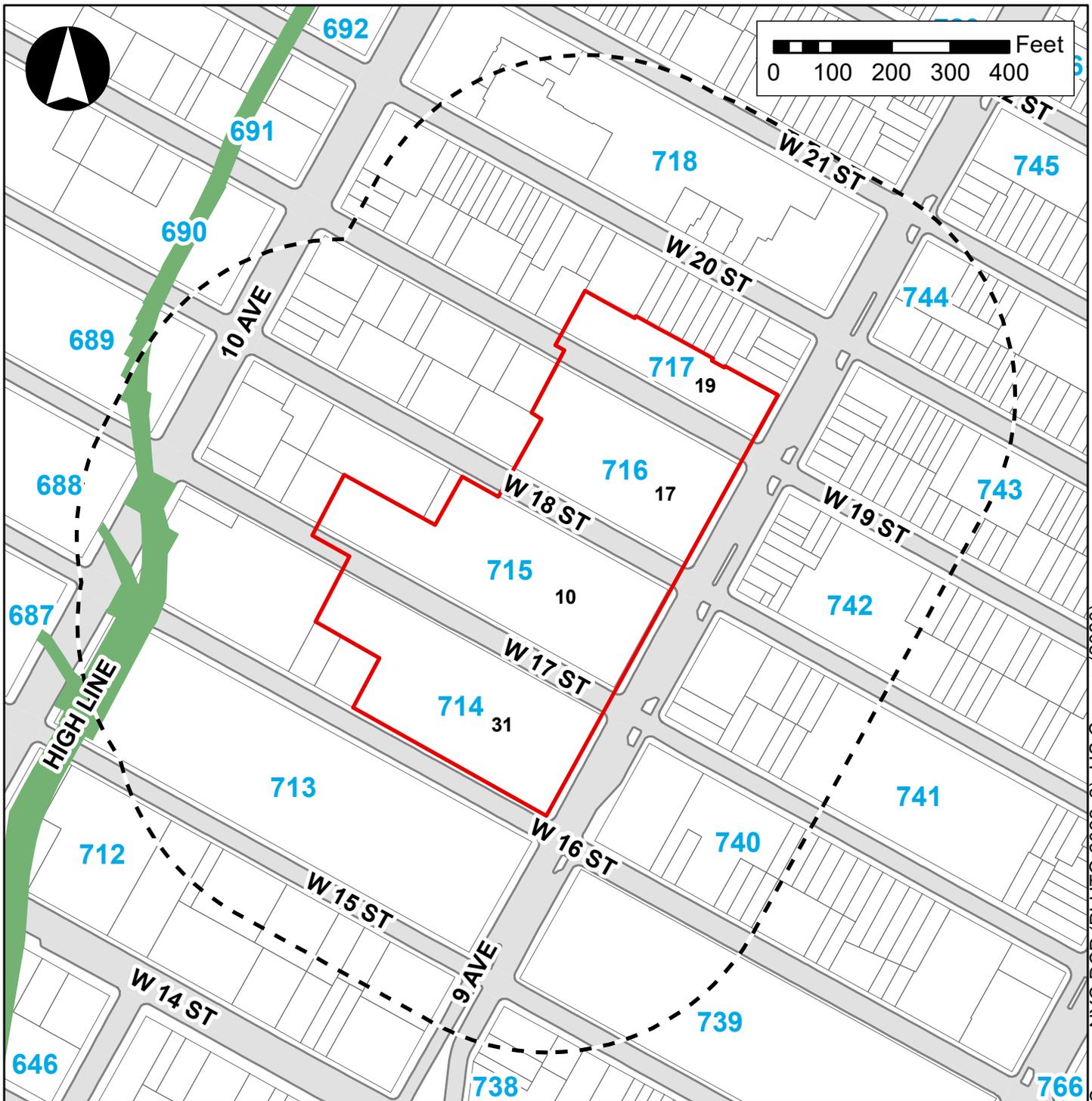
#### F.6 摘要章節

根據法規和《CEQR 技術手冊》的規定，將編寫幾個摘要章節重點介紹 EIS 的各個方面。這些章節如下：

**執行摘要。**待 EIS 技術章節編寫完成後，將起草一份簡明的執行摘要。執行摘要將利用 EIS 正文中的相關材料來描述擬議開發和行動、其環境影響、減輕這些影響的措施以及擬議開發和行動的替代方案。

**不可避免的不利影響。**本章將列出無法避免和無法切實減輕的不利影響。

**不可逆轉和不可回收的資源承諾。**本章重點介紹如果專案建成將不可回收的資源，如能源和建築材料。

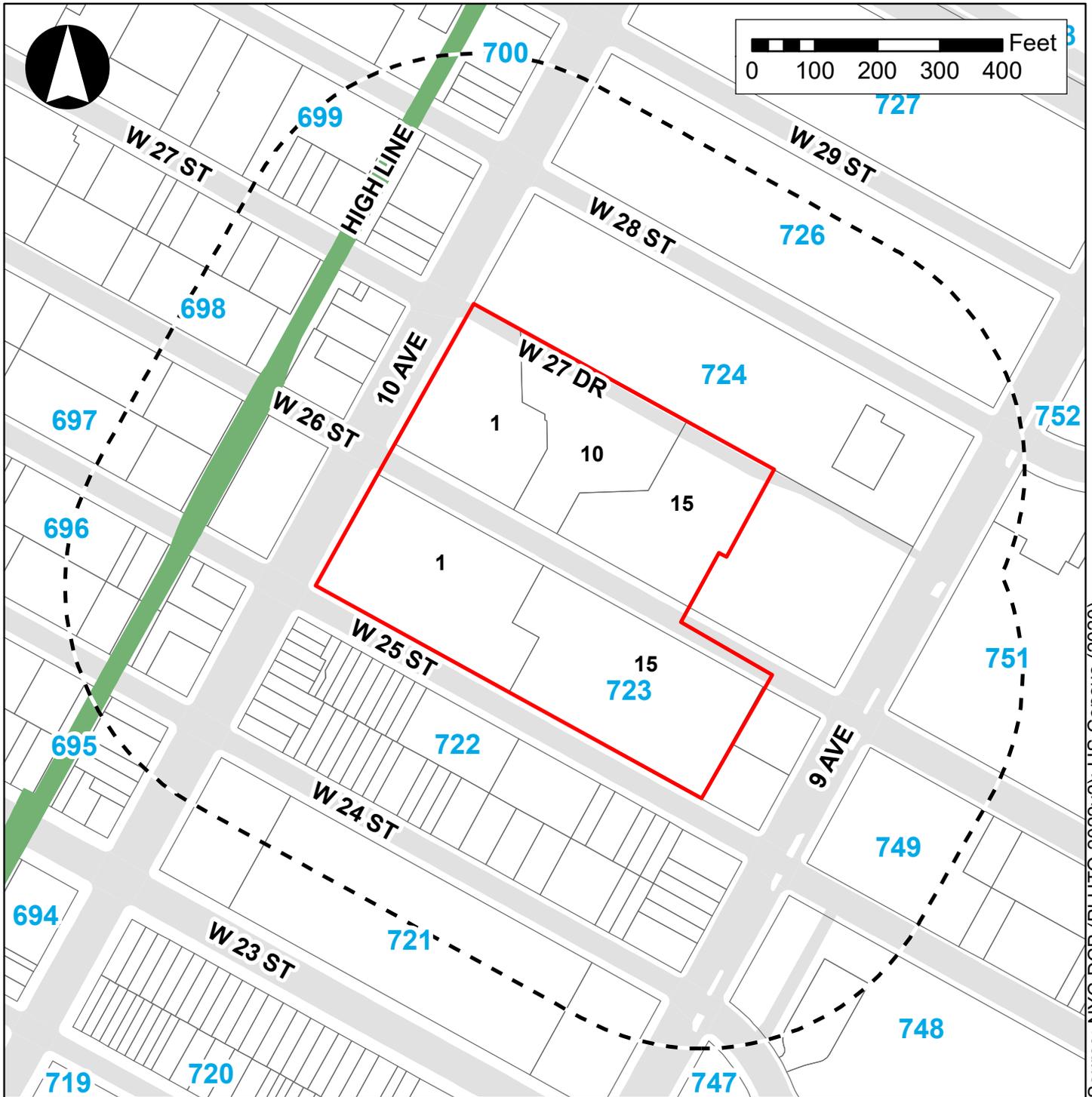


Source: NYC DCP (PLUTO 2022v2); US Census (2020)

### Legend

	Fulton Houses		Blocks
	400-Foot Radius		Lots
	The High Line		





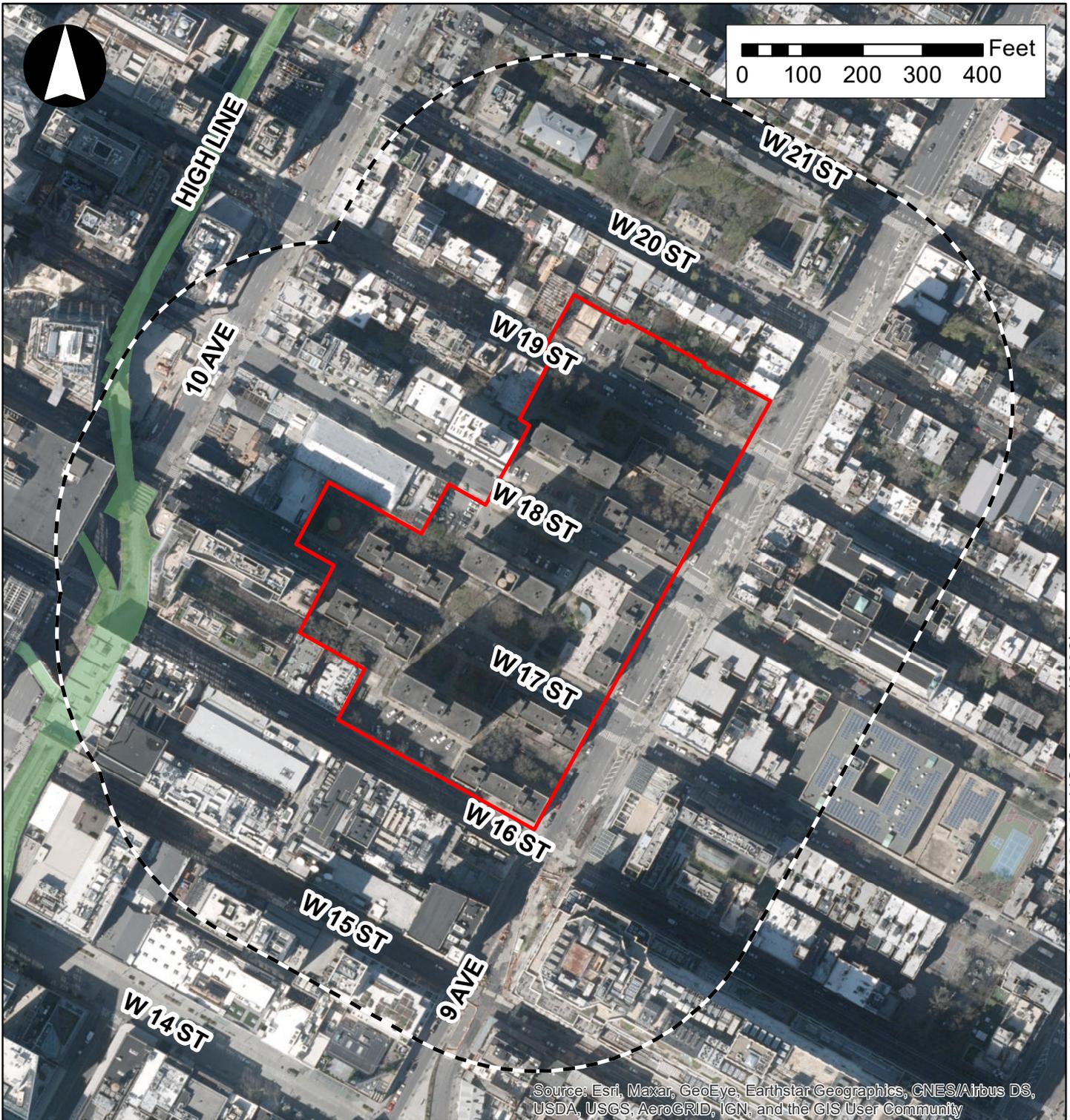
Source: NYC DCP (PLUTO 2022v2); US Census (2020)

**Legend**

-  Elliott-Chelsea Houses
-  400-Foot Radius
-  The High Line
- 724** Blocks
-  10 Lots



Aerial Photograph, Fulton Houses Project Site



Source: NYC DCP (PLUTO 2022v2); US Census (2020)

### Legend



Fulton Houses

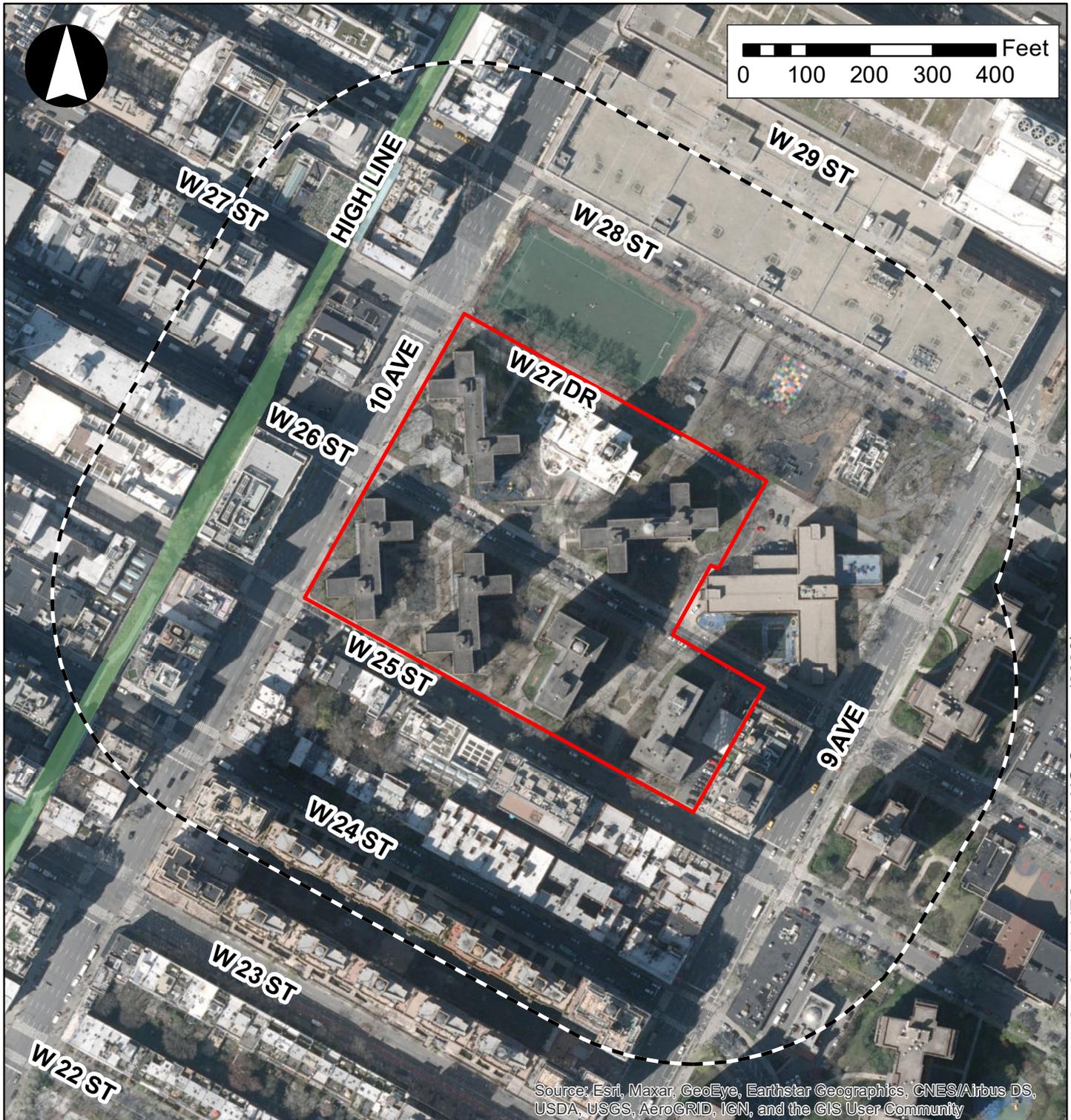


400-Foot Radius



The High Line

Aerial Photograph, Elliott-Chelsea Houses Project Site



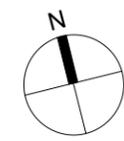
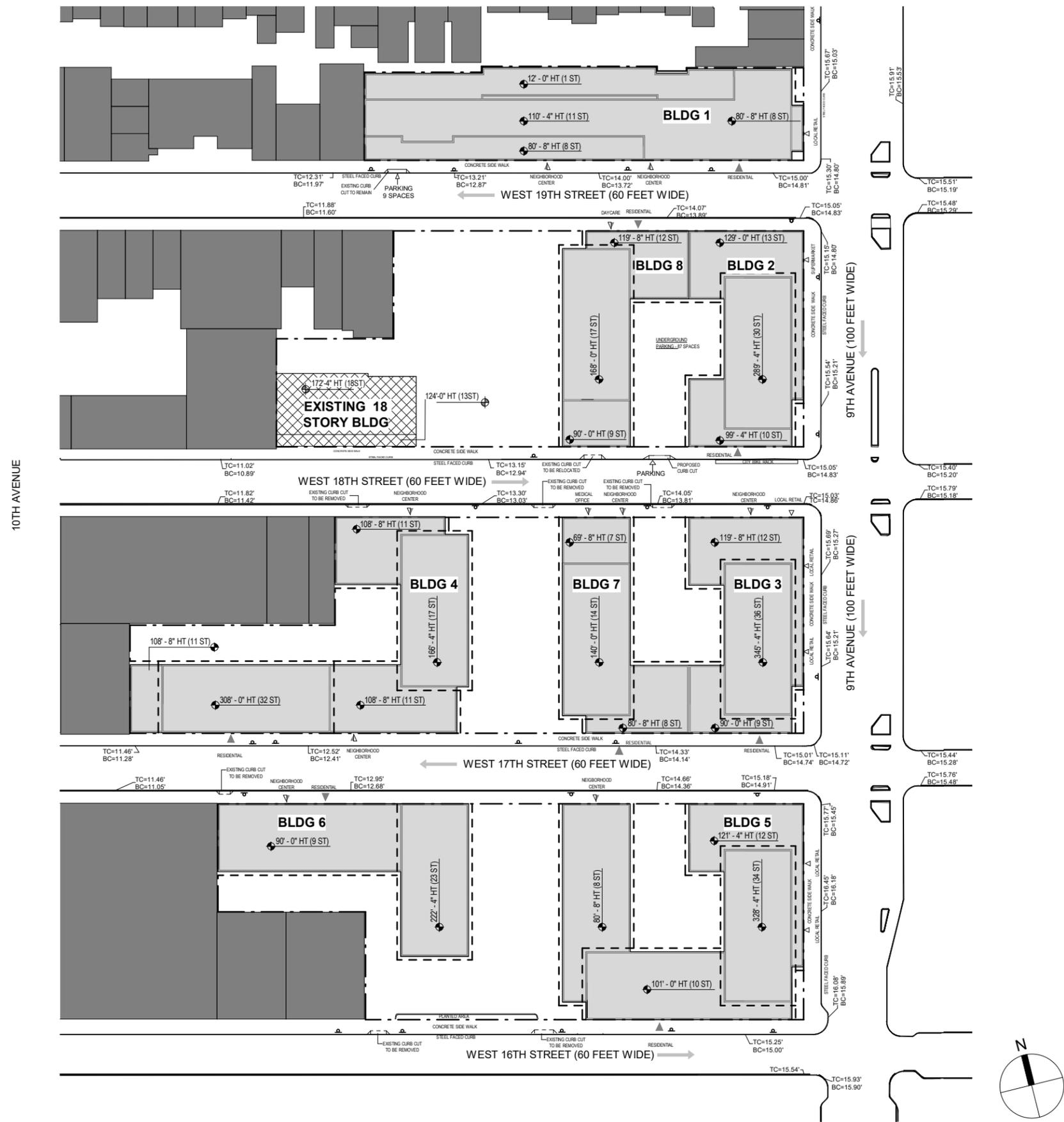
Source: NYC DCP (PLUTO 2022v2); US Census (2020)

### Legend

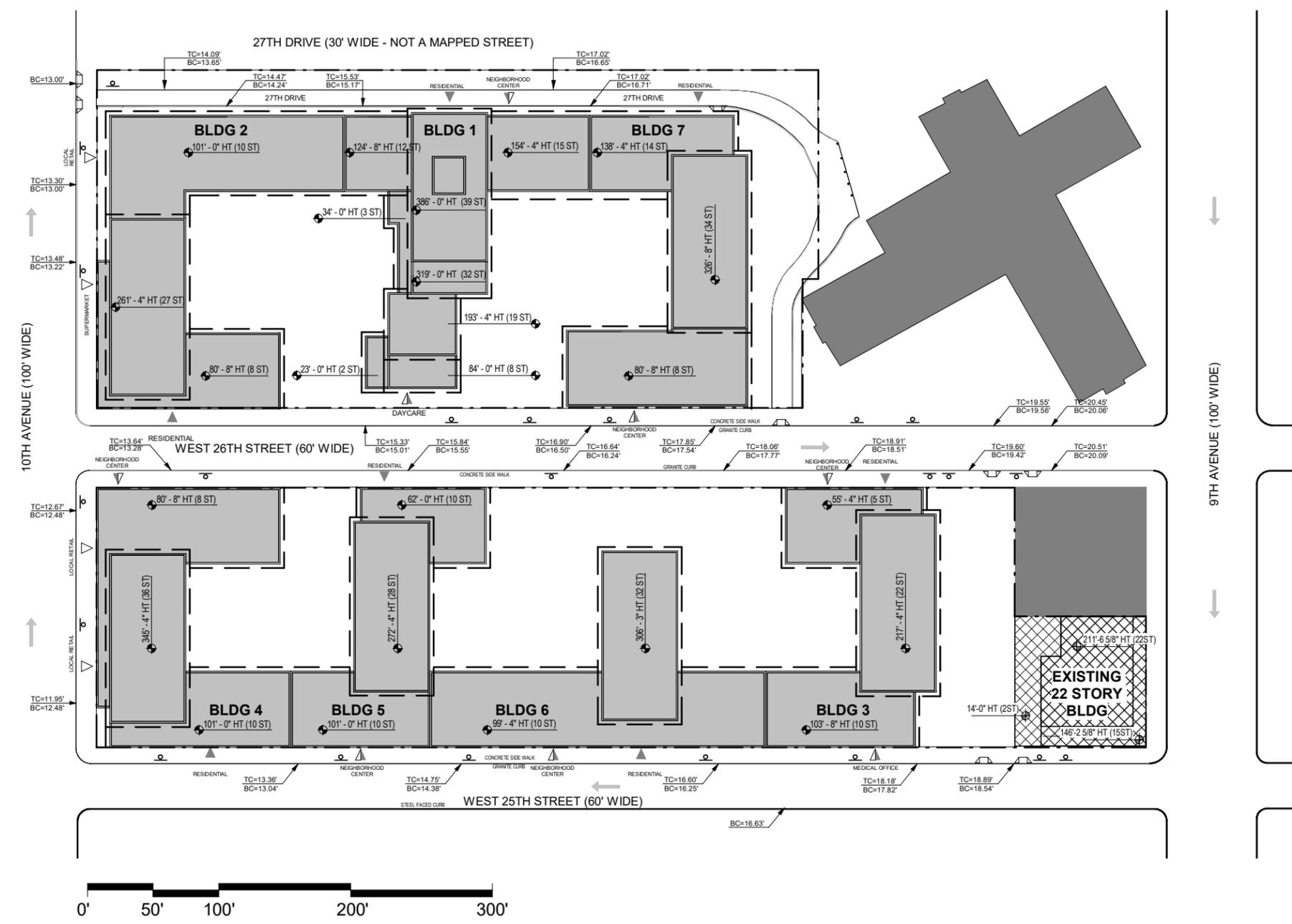
-  Elliott-Chelsea Houses
-  400-Foot Radius
-  The High Line

- LEGEND:**
- - - Proposed Maximum Max Zoning Envelope
  - Proposed Preliminary Zoning Envelope
  - ⊙ **Development Envelope Height**  
Illustrative Building Height (# of stories)
  - Illustrative Building Line
  - Existing Context Building
  - ▶ Residential Access Point
  - ◁ Commercial Access Point
  - ◁ Community Access Point
  - ↗ Spot Elevation/Height (relative to NAVD88)
  - Proposed Building
  - Parking Access Point
  - Loading Access (at loading berths)
  - Traffic Direction
  - Centerline of Driveway
  - ⊥ Street Sign
  - ▨ Additional Parcels in Zoning Lot Not Included as Part of the Proposed Action
  - Proposed Curb Cut
  - Existing Curb Cut (to be relocated)
  - Existing Curb Cut (to be maintained)

- Notes**
1. Elevations referenced to North American Vertical Datum of 1988 (NVD88) which is 1.095 feet above National Geodetic Survey Datum at Sandy Hook, New Jersey.
  2. Building shown within zoning envelopes are for illustrative purposes only and are subject to change.
  3. Location of bulkheads illustrative and subject to change.
  4. Graphic scale applicable to all non-dimensioned elements.
  5. The landscape design of open space, including rooftop terraces, street network, and parking lots depicted are shown for illustrative purposes only and are subject to change.
  6. Entrances to proposed buildings are illustrative.
  7. For existing and proposed tree locations refer to "Landscape Plan".



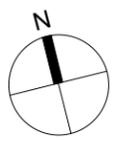
457



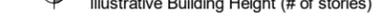
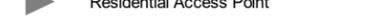
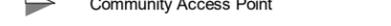
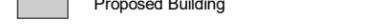
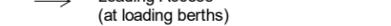
**LEGEND:**

- |   |                           |  |  |                                      |
|---|---------------------------|--|--|--------------------------------------|
| Proposed Maximum Zoning Envelope  | Existing Context Building | Spot Elevation/Height (relative to NAVD88) | Traffic Direction  | Proposed Curb Cut                    |
| Proposed Preliminary Zoning Envelope                                    | Residential Access Point  | Proposed Building                          | Centerline of Driveway   | Existing Curb Cut (to be relocated)  |
| Development Envelope Height Illustrative Building Height (# of stories) | Commercial Access Point   | Parking Access Point                       | Street Sign  | Existing Curb Cut (to be maintained) |
| Illustrative Building Line  | Community Access Point    | Loading Access (at loading berths)         | Additional Parcels in Zoning Lot Not Included as Part of the Proposed Action |                                      |

- Notes**
- Elevations referenced to North American Vertical Datum of 1988 (NVD88) which is 1.095 feet above National Geodetic Survey Datum at Sandy Hook, New Jersey.
  - Building shown within zoning envelopes are for illustrative purposes only and are subject to change.
  - Location of bulkheads illustrative and subject to change.
  - Graphic scale applicable to all non-dimensional elements.
  - The landscape design of open space, including rooftop terraces, street network, and parking lots depicted are shown for illustrative purposes only and are subject to change.
  - Entrances to proposed buildings are illustrative.
  - For existing and proposed tree locations refer to "Landscape Plan".



**LEGEND:**

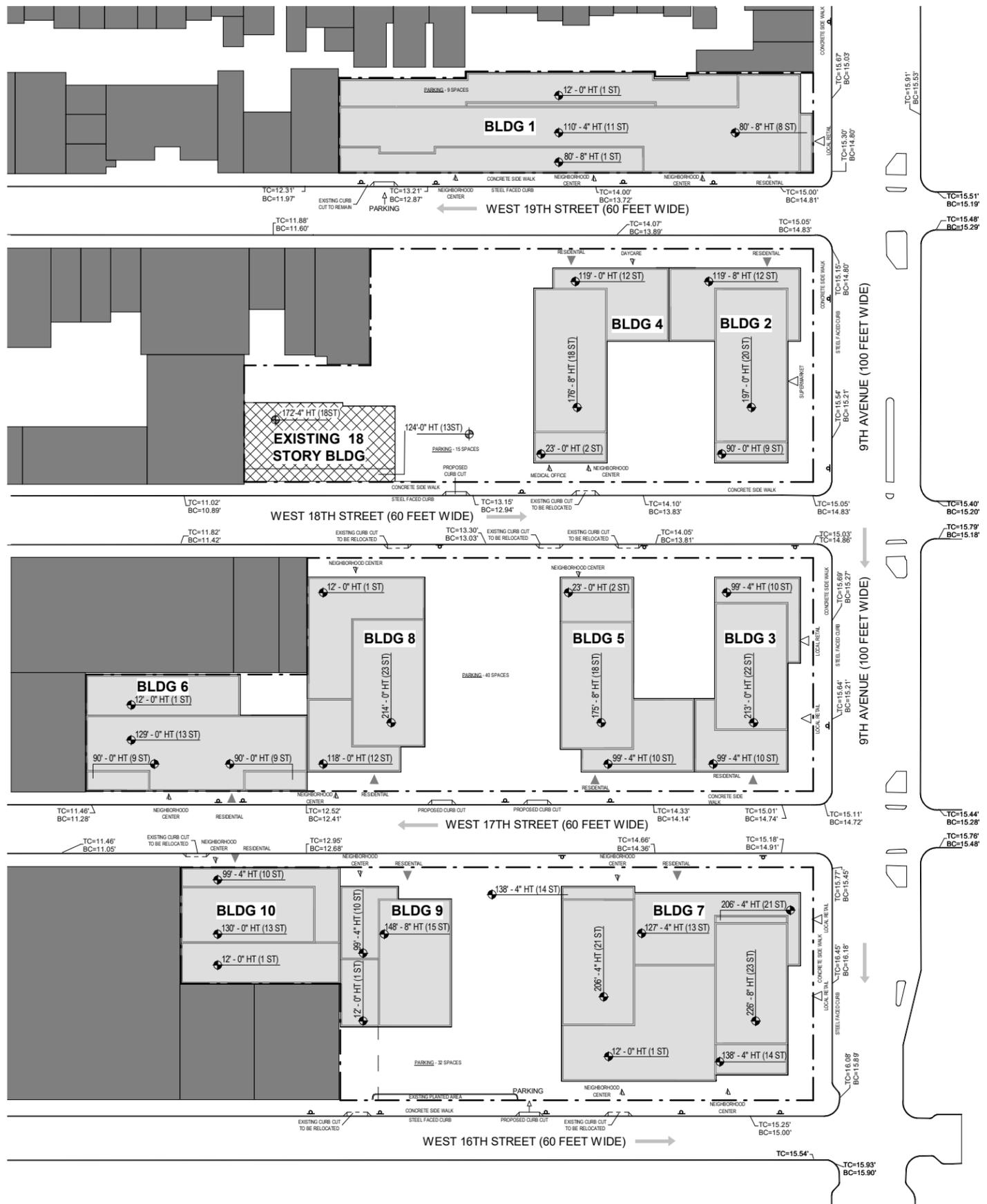
-  Proposed Preliminary Zoning Envelope
-  **Development Envelope Height**  
Illustrative Building Height (# of stories)
-  Illustrative Building Line
-  Existing Context Building
-  Residential Access Point
-  Commercial Access Point
-  Community Access Point
-  Spot Elevation/Height  
(relative to NAVD88)
-  Proposed Building
-  Parking Access Point
-  Loading Access  
(at loading berths)
-  Traffic Direction
-  Centerline of Driveway
-  Street Sign
-  Additional Parcels in Zoning Lot Not  
Included as Part of the Proposed Action
-  Proposed Curb Cut
-  Existing Curb Cut  
(to be relocated)
-  Existing Curb Cut  
(to be maintained)

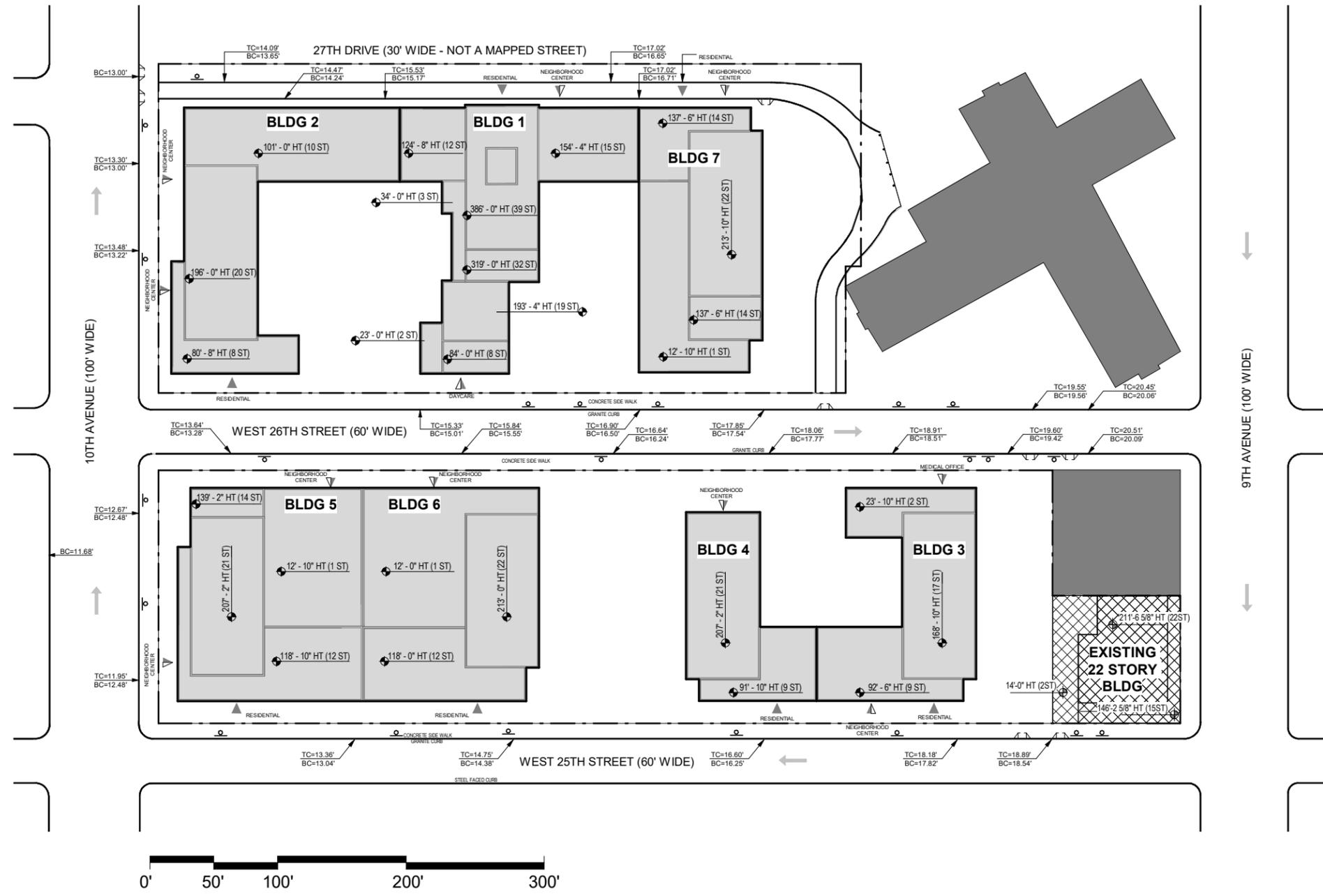
**Notes**

1. Elevations referenced to North American Vertical Datum of 1988 (NVD88) which is 1.095 feet above National Geodetic Survey Datum at Sandy Hook, New Jersey.
2. Building shown within zoning envelopes are for illustrative purposes only and are subject to change.
3. Location of bulkheads illustrative and subject to change.
4. Graphic scale applicable to all non-dimensional elements.
5. The landscape design of open space, including rooftop terraces, street network, and parking lots depicted are shown for illustrative purposes only and are subject to change.
6. Entrances to proposed buildings are illustrative.
7. For existing and proposed tree locations refer to "Landscape Plan".



10TH AVENUE



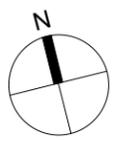


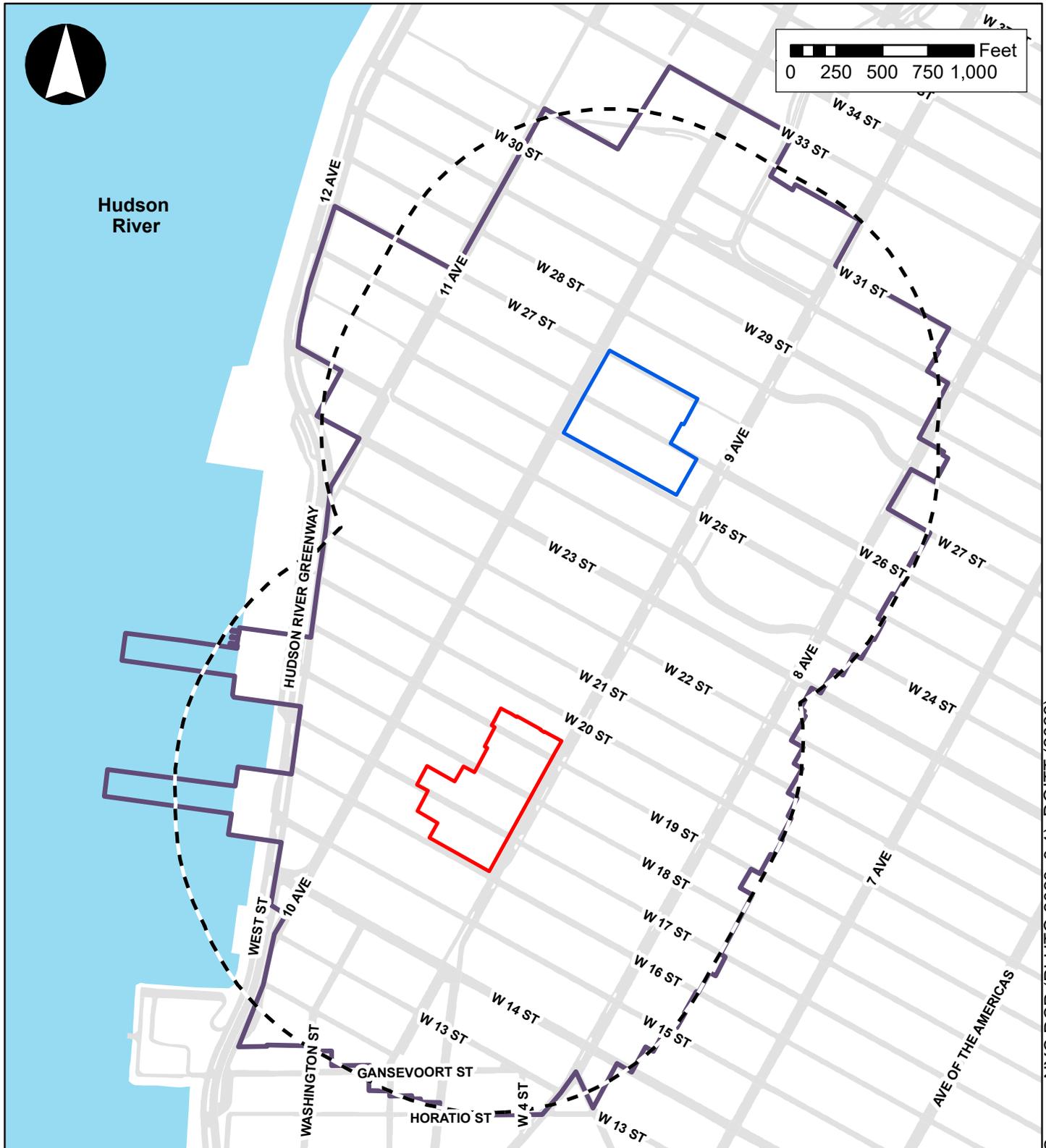
**LEGEND:**

- |   |                           |  |  |                                      |
|---|---------------------------|--|--|--------------------------------------|
| Proposed Preliminary Zoning Envelope                                    | Existing Context Building | Spot Elevation/Height (relative to NAVD88) | Traffic Direction  | Proposed Curb Cut                    |
| Development Envelope Height Illustrative Building Height (# of stories) | Residential Access Point  | Proposed Building                          | Centerline of Driveway   | Existing Curb Cut (to be relocated)  |
| Illustrative Building Line  | Commercial Access Point   | Parking Access Point                       | Street Sign  | Existing Curb Cut (to be maintained) |
|   | Community Access Point    | Loading Access (at loading berths)         | Additional Parcels in Zoning Lot Not Included as Part of the Proposed Action |                                      |

**Notes**

- Elevations referenced to North American Vertical Datum of 1988 (NAVD88) which is 1.095 feet above National Geodetic Survey Datum at Sandy Hook, New Jersey.
- Building shown within zoning envelopes are for illustrative purposes only and are subject to change.
- Location of bulkheads illustrative and subject to change.
- Graphic scale applicable to all non-dimensional elements.
- The landscape design of open space, including rooftop terraces, street network, and parking lots depicted are shown for illustrative purposes only and are subject to change.
- Entrances to proposed buildings are illustrative.
- For existing and proposed tree locations refer to "Landscape Plan".

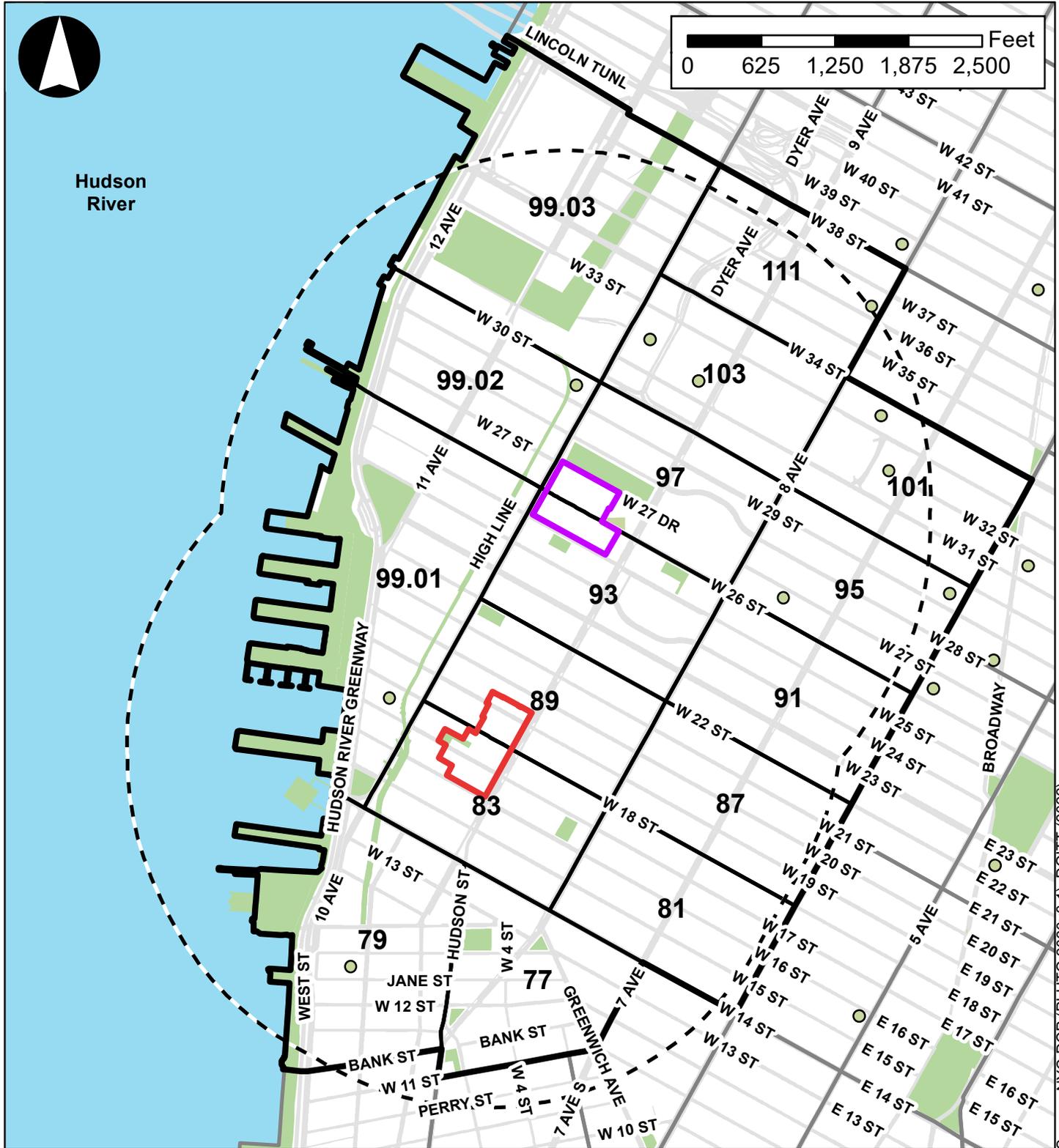




Source: NYC DCP (PLUTO 2023v3.1); DOITT (2022)

**Legend**

-  Elliott-Chelsea Houses
-  Fulton-Houses
-  1/4-Mile Radius
-  Land Use Study Area



Source: NYC DCP (PLUTO 2023v3.1); DOITT (2022)

