

Fulton 住宅區、Elliott-Chelsea 住宅區重建計劃環境影響報告初稿 (DEIS) 公開聽證會

環境影響報告公開聽證會

2025年4月16日

《國家環境政策法案》(NEPA) 責任實體:

紐約市房屋維護和發展部

紐約市房屋局



簡報議程

1. 會議規則
2. 介紹與會嘉賓
3. 項目基本信息
4. 環境影響報告初稿 (DEIS) 概述
5. 公眾意見

會議

1. 會議規則

會議規則

注意事項:

- 本次會議的目的是為居民和各界人士提供一個對環境影響報告初稿 (DEIS) 發表意見的機會。
- 在本次會議進行公眾意見環節時，已登記發言的人士將有 3 分鐘時間發表意見 (需要翻譯人員在旁協助的人士將有 5 分鐘時間發表意見)。輪到您發言時，請注意上述時間限制。
- 尊重他人 - 當輪到他人發言時，請保持安靜，讓每個人都有發言的機會。
- 我們想聽取所有居民們的意見 - 請不要互相交談。
- 不得對任何人 (工作人員、居民、公眾、其他人員) 進行身體或語言威脅。

如果您作出擾亂或威脅行為，您將被要求離開會場。

2. 介紹與會嘉賓

領導機構與團隊

紐約市房屋維護和發展部 (HPD)

國家環境政策法 (NEPA) 的責任實體及 NEPA 聯合
領導機構

紐約市房屋局 (NYCHA)

地區項目主辦單位及 NEPA 聯合領導機構

PACT 合作夥伴團隊

Essence Development,
The Related Companies 房地產發展公司



Department of
Housing Preservation
& Development



什麼是環境審查？

- 為促進 Fulton 和 Elliott-Chelsea 住宅區的重建計劃，將基於一系列合理的備選方案，通過「國家環境政策法」(NEPA) 的環境影響報告 (EIS) 對該地區人文、建築和自然環境的潛在影響進行分析。由於擬議項目需要聯邦、州，還有可能市政府的聯合行動，EIS 分析報告將符合《國家環境政策法》、《州環境品質審查法》(SEQRA) 和《城市環境品質審查法》(CEQR) 的規定。
- EIS 不會制定決策。相反，EIS 分析報告是決策者考慮的多個因素之一。
- 該過程為公眾參與決策制定創造了獨特的機會，因其 -：
 - 1) 有助於了解所提議的內容；以及
 - 2) 提供空間讓公眾對擬議項目的環境影響的分析及可能採取的緩解措施發表意見。

如需了解更多信息，
請瀏覽
www.NEPA.gov。

環境審查程序



EIS 被確定為 HPD 和 NYCHA 的要求

2023年秋季



在《聯邦公報》上發佈 EIS 的意向通知

2024年1月



公佈工作範圍初稿



公眾參與期

2024年1月至3月



公佈最終工作範圍和 EIS 初稿

2025年3月

WE ARE HERE

EIS 初稿的公眾意見徵詢期

2025年3月至5月



公佈最終 EIS

*2025年夏季



發佈決策記錄/調查結果說明 (環境審查結束)

*2025年夏季

*暫定日期。如時間表出現任何變動，我們將繼續向公眾提供最新信息。

公眾意見

意見提交方式:



出席 DEIS 公開聽證會

NYCHA 和 HPD 將舉辦三場 DEIS 公開聽證會，以徵集居民的口頭和書面意見。



電子 郵件

居民可在公眾意見徵詢期內隨時通過電子郵件發表意見。

Nepa_env@hpd.nyc.gov



郵寄 信件

居民可在公眾意見徵詢期內隨時通過郵寄方式提交書面意見。

Dept. of Housing Preservation & Development
Attn: Anthony Howard
100 Gold Street, #7-A3
New York, NY 10038

從2025年3月28日起至2025年5月12日止

所有公眾意見，無論是以何種方式收到的，都將得到同等考慮和回應。



瀏覽網站查看意見詳情和其它信息:

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



3. 項目基本信息

項目用地



Fulton Houses 住宅區

- 建於 1960 年代早期
- 11 棟建築 - 3 棟 25 層建築和 8 棟 7 層住宅樓
- 944 個住房單位 (約 2,100 名居民)
- 位於 7 號住宅樓的 Hudson Guild 社區設施空間



Elliott Houses 住宅區



- 建於 1940 年代
- 4 棟 11 層和 12 層的住宅樓
- 591 個住房單位 (約 1,400 名居民)
- 一層樓的 Hudson Guild 兒童中心

Chelsea Houses 和 Chelsea Addition 住宅區



Chelsea Houses 住宅區 (南區 1 號和 2 號住宅樓)

- 建於 1960 年代早期
- 2 棟 21 層的住宅樓
- 425 個住房單位 (約 1,000 名居民)

Chelsea Addition 住宅區 (北區 1 號住宅樓)

- 建於 1968 年
- 96 個住房單位，長者住宅樓
- Hudson Guild 社區服務中心

擬議項目

紐約市房屋局 (NYCHA) 計劃通過「永久合理租金之共同承諾」(PACT) 計劃，向美國聯邦房屋局和城市發展部 (HUD) 提交申請，根據1937年「美國住房法」第18條和「租金補助示範」(RAD) 計劃的授權處置公共住房財產，將由第9章公共房屋計劃提供的補貼轉換至由第8章計劃提供的住宅區專屬租金補助券 (PBV) 補貼，以及通過HUD的「選擇社區倡議實施補助金計劃」申請專款資助。

此舉措將允許 -:

- 分階段拆除和重新建造項目土地的現有民居住宅和社區設施；
- 分階段開發更多新的混合收入建築，創造更多永久性合理價格和市場價格住房單位，以及新的商業用途、更多社區設施空間和附屬休憩空間。

目的與需求

擬議項目的目的和需求是 -:

- 通過在新建項目中建造新的獲第8章住宅區專屬房屋租金補助券 (PBV) 資助的住宅單位 (DU)，提高 Fulton 和 Elliott-Chelsea Houses 住宅區現有公共房屋居民的生活品質和住房穩定性，同時確保PACT 計劃保留永久可負擔性和居民權利；
- 促進更多急需的永久性合理價格以及市場價格住房的建造，為 PACT 計劃和「擬議項目」的經濟適用房規定提供資金支持；以及
- 促進商業空間的開發，為居民和周邊社區開發商業空間和更多的社區設施空間。

4. 環境影響報告初稿 (DEIS) 概述

根據 NEPA 確定的備選方案

DEIS 詳述了六種備選方案，其中三種正被考慮用於實施擬議項目。以下為重點介紹：

- 1) 1維持現狀備選方案
- 2) 重新劃區備選方案
- 3) 無重新劃區備選方案
- 4) 街區中部樓群發展備選方案*
- 5) 翻新和空地建設備選方案*
- 6) 無重大負面影響備選方案

擬議項目的建造年份為 2041 年。

* 根據工作範圍初稿所收到的意見而新增至 EIS 的備選方案

如需了解更多信息，
請瀏覽
www.NEPA.gov。

重新劃區備選方案

重新劃區備選方案將需要根據《統一土地使用審核程序》(ULURP) 酌情改變土地用途，包括分區文本和地圖修訂以及大規模綜合開發許可，並將 -：

- 建造15棟新的住宅樓
- 導致該地塊上最高的建築物高達約 430 英尺 (39 層，包括高達 40 英尺的屋頂機動隔板)
- 共建 5,510 個住宅單位
 - 建造 2,056 個第 8 章住宅區專屬的房屋租金補助券 (PBV) 資助的住房單位 - 完全取代現有的 NYCHA 住房單位
 - 建造 3,454 個新的住宅單位 - 1,038 個合理價格住宅單位 + 2,416 個市場價格住宅單位
- 建造總面積達 144,082 平方英尺的社區設施/鄰里中心
 - 完全取代總面積達 56,859 平方英尺的現有空間
 - 新增總面積達 87,223 平方英尺的社區設施/鄰里中心
- 新增總面積達 7,685 平方英尺的日托空間、總面積達13,785 平方英尺的醫療辦公空間、總面積達28,784 平方英尺的本地零售空間、總面積達17,580 平方英尺的超級市場空間
- 在 Fulton Houses 住宅區新增 1 個停車位 - 共 96 個車位

無重新劃區備選方案

無重新劃區備選方案預計將進行現行區域劃分法規允許的開發，並將 -:

- 建造17棟新的住宅樓
- 導致該地塊上最高的建築物高達約 430 英尺 (39 層，包括高達 40 英尺的屋頂機動隔板)
- 共建 3,839 個住宅單位
 - 建造 2,056 個 PBV 資助住房單位 - 完全取代現有的 NYCHA 住房單位
 - 建造 1,783 個新的住宅單位 - 536 個合理價格住宅單位 + 1,247 個市場價格住宅單位
- 建造總面積達 175,007 平方英尺的社區設施/鄰里中心
 - 完全取代總面積達 56,859 平方英尺的現有空間
 - 新增總面積達 118,148 平方英尺的社區設施/鄰里中心
- 新增總面積達 2,355 平方英尺的日托空間、總面積達12,046 平方英尺的醫療辦公空間、總面積達21,675 平方英尺的本地零售空間、總面積達7,400 平方英尺的超級市場空間
- 在 Fulton Houses 住宅區新增 1 個停車位 - 共 96 個車位

街區中部樓群發展備選方案*

街區中部樓群發展備選方案將需要根據《統一土地使用審核程序》(ULURP) 酌情改街區中部樓群發展備選方案變土地用途，包括分區文本和地圖修訂以及大規模綜合開發許可，並將 -:

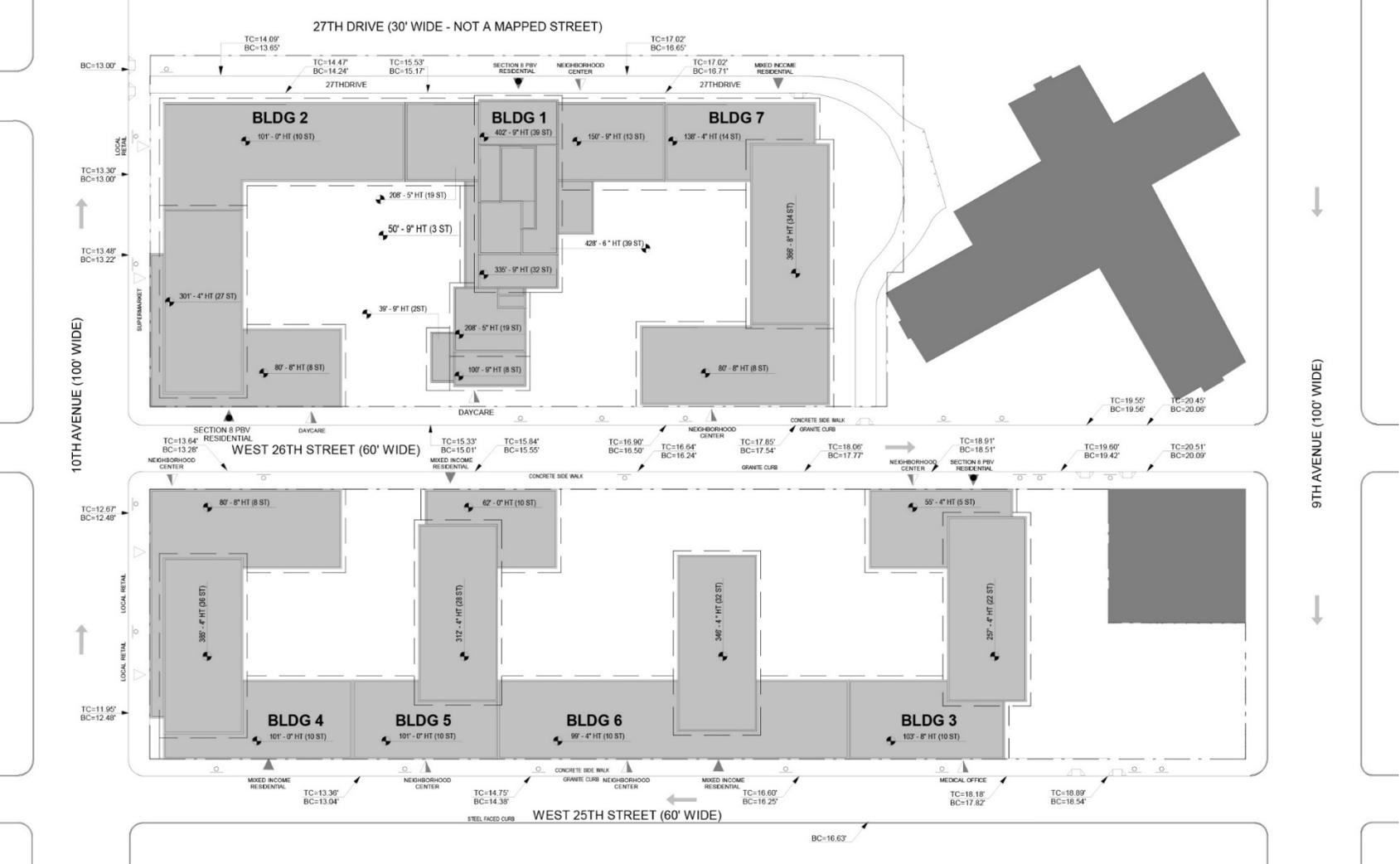
- 建造16棟新的住宅樓
- 街區中部樓群發展備選方案將與重新劃區備選方案實施相同的開發方案
- 導致該地塊上最高的建築物高達約 430 英尺 (39 層，包括高達 40 英尺的屋頂機動隔板)
- 共建 5,510 個住宅單位
 - 建造 2,056 個 PBV 資助住房單位 - 完全取代現有的 NYCHA 住房單位
 - 建造 3,454 個新的住宅單位 - 1,038 個合理價格住宅單位 + 2,416 個市場價格住宅單位
- 建造總面積達 144,082 平方英尺的社區設施/鄰里中心
 - 完全取代總面積達 56,859 平方英尺的現有空間
 - 新增總面積達 87,223 平方英尺的社區設施/鄰里中心
- 新增總面積達 7,685 平方英尺的日托空間、總面積達13,785 平方英尺的醫療辦公空間、總面積達28,784 平方英尺的本地零售空間、總面積達17,580 平方英尺的超級市場空間
- 在 Fulton Houses 住宅區新增 1 個停車位 - 共 96 個車位

*因應所收到有關工作範圍初稿的意見而新增的備選方案

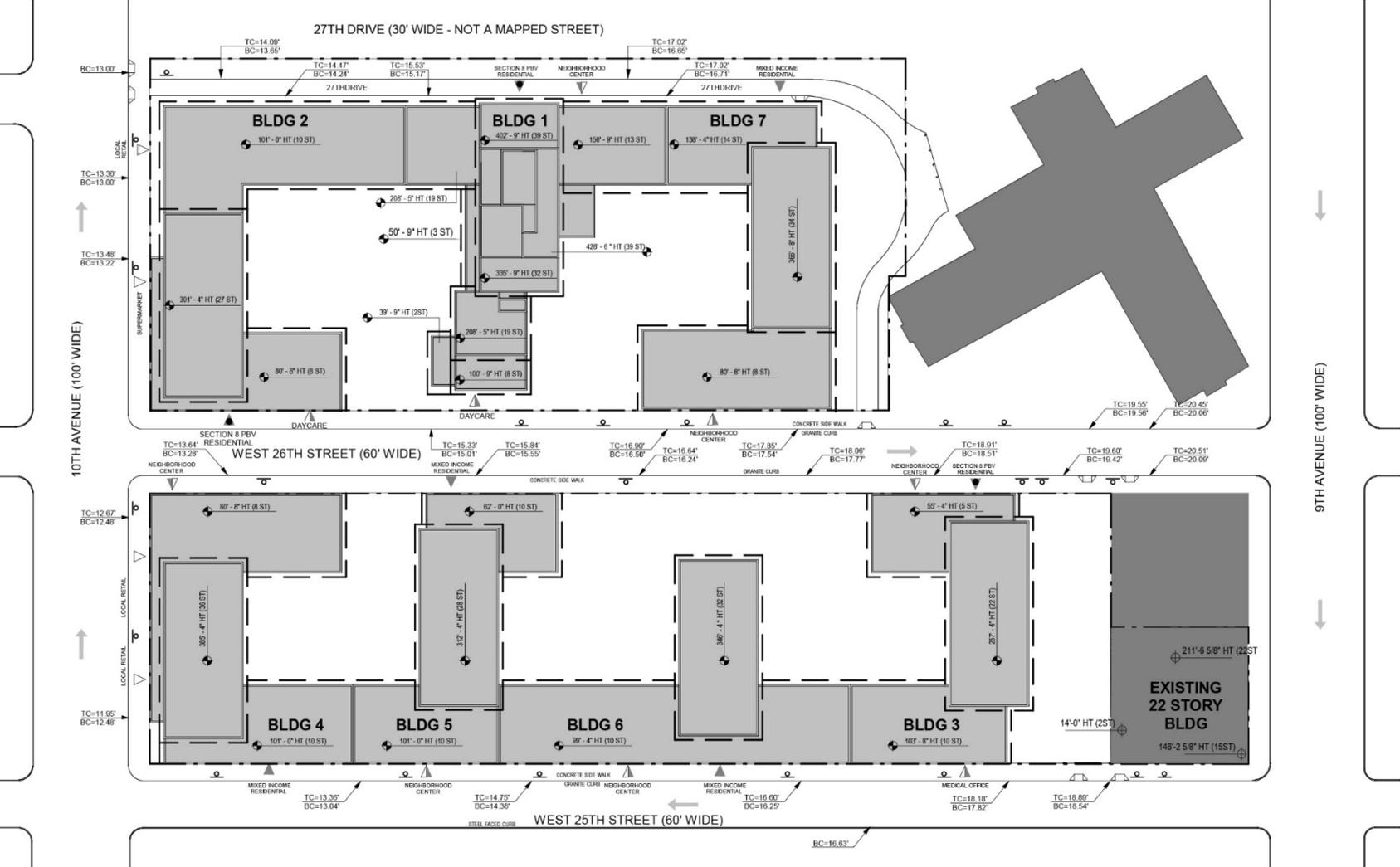
備選方案 - 總結

土地使用	備選方案 1 維持現狀備選方案	備選方案 2 重新劃區備選方案	備選方案 3 無重新劃區備選方案	備選方案 4 街區中部樓群發展備選方案	備選方案 5 翻新和空地建設備選方案
現有NYCHA住宅單位	2,056	0	0	0	0
新增第8章PBV資助住宅單位	0	2,056	2,056	2,056	2,056
MIH計劃規定合理價格住宅單位	0	1,038	536	1,038	55
市場價格住宅單位	0	2,416	1,247	2,416	55
住宅單位總計	2,056	5,510	3,839	5,510	2,166
社區設施/鄰里中心 總平方英尺	56,859	144,082	175,007	144,082	56,859
日間托兒所 總平方英尺	10,300	17,985	12,655	17,985	10,300
醫療辦公室相關用途 總平方英尺	0	13,785	12,046	13,785	10,030
本地零售 總平方英尺	0	28,784	21,675	28,784	7,150
超級市場 總平方英尺	0	17,580	7,400	17,580	0
總建築面積 平方英尺	190 萬	510 萬	360 萬	510 萬	210 萬
附屬停車位	95	96	96	96	96
建築高度 (上限)	232'	428.5'	428.5'	428.5'	240'
建築樓層 (上限)	25	39	39	39	24
項目區域	項目用地	項目用地	項目用地	項目用地	項目用地
需要重新劃區?	否	是	否	是	否
符合項目目的與需求?	否	是	是	是	否
可行?	不適用	可行	可行	可行	不可行

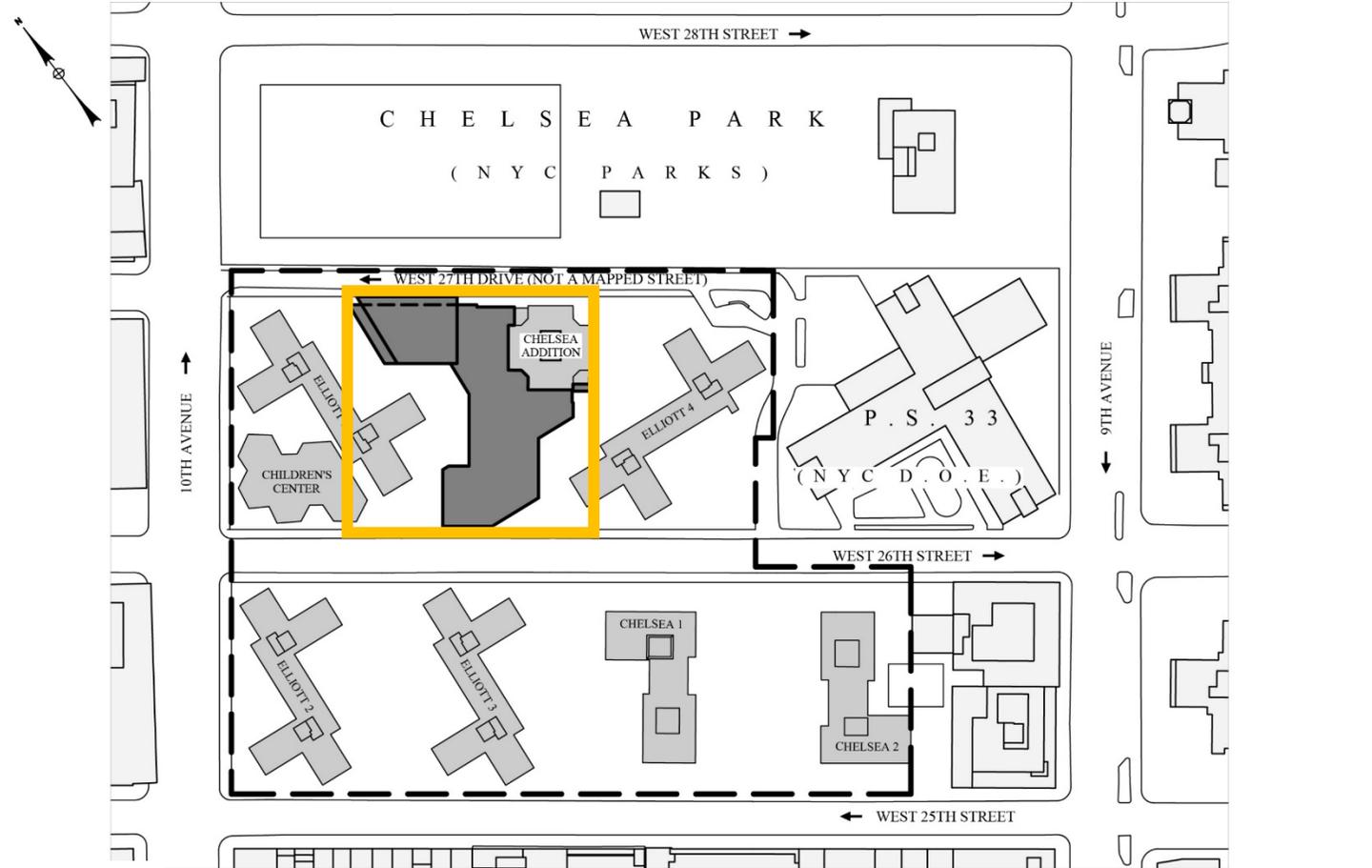
Elliott-Chelsea 住宅區重新劃區備選方案



Elliott-Chelsea 住宅區無重新劃區備選方案



Elliott-Chelsea 住宅區翻新和空地 建設備選方案



圖例:

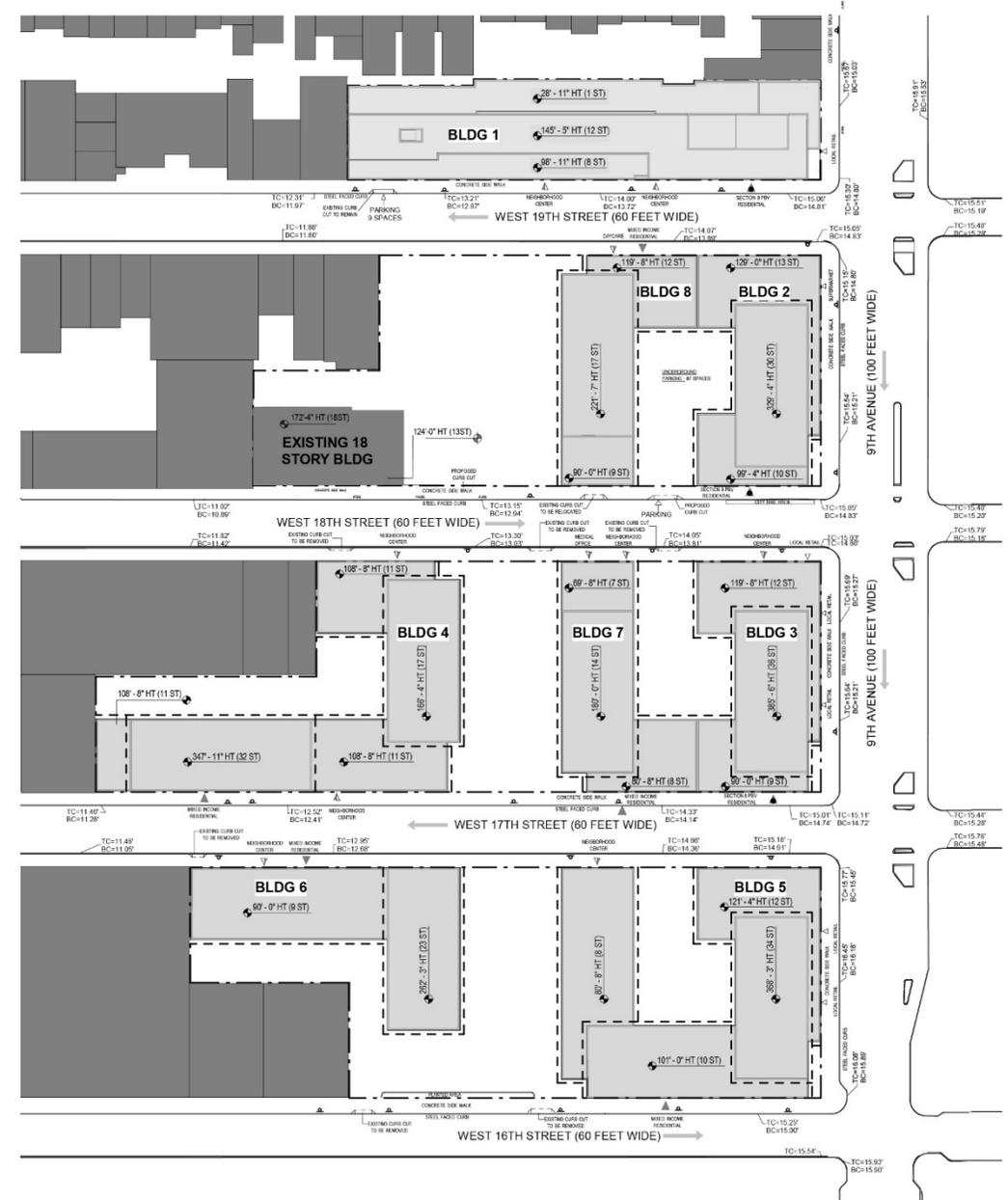
-  現有非 NYCHA 住宅樓
-  現有 NYCHA 住宅樓
-  擬建的新住宅樓
-  項目邊界

Scale: 1" = 150'

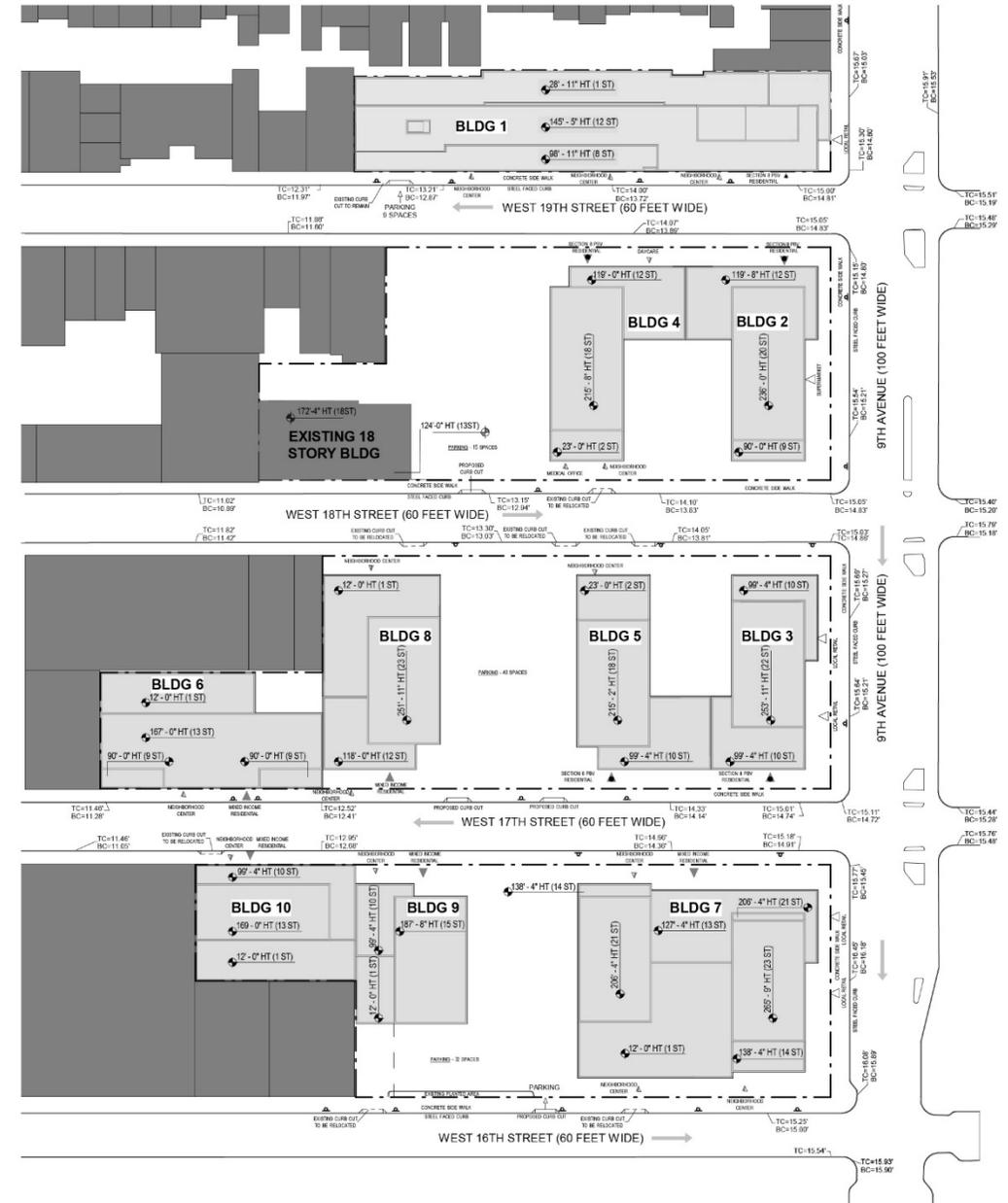


註: 此工地平面示意圖是在 PACT 合作夥伴對 2021 年招標書作出回應後編制的

Fulton 住宅區重新劃區備選方案



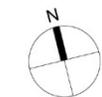
Fulton 住宅區無重新劃區備選方案



Fulton 住宅區街 區中部樓群發展備 選方案*



* 在街區中部樓群發展備選方案所提議的有關 Elliott-Chelsea Houses 住宅區項目用地的分佈將與重新劃區備選方案中所提出的建議相同。

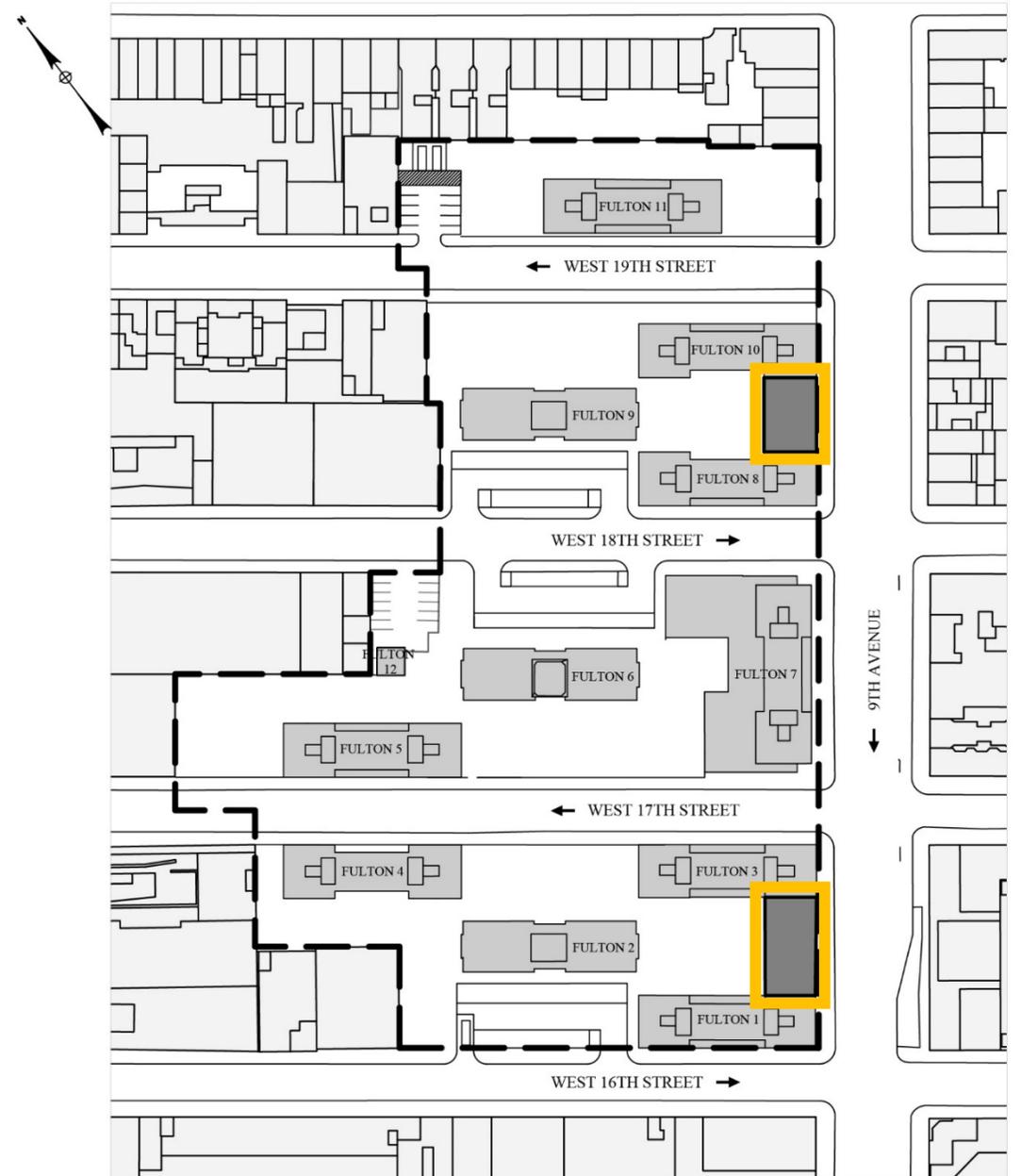


Fulton 住宅區翻新和空地建設備選方案

Legend:

-  現有非 NYCHA 住宅樓
-  現有 NYCHA 住宅樓
-  擬建的新住宅樓
-  項目邊界

註: 此工地平面示意圖是在 PACT 合作夥伴對 2021 年招標書作出回應後編制的



EIS 初稿分析了 20 個受影響方面

- 土地用途、劃分區域、公共政策、海濱活化 (包括沿海地帶管理、海岸屏障資源、洪泛區和洪水管理)
- 社會經濟條件
- 社區設施與服務 (學校、圖書館、托兒中心)
- 休憩空間
- 遮蔽
- 歷史與文化資源 (建築、考古)
- 城市設計與視覺資源
- 自然資源
- 危險物質

- 交通 (地鐵、公車、行人、街道使用者安全、停車場)
- 供水與下水道基礎建設 (供水、廢水與雨水基礎建設)
- 固體廢棄物與衛生服務
- 能源
- 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
- 建築
- 環境正義

已確定的影響和目前建議的緩解措施

調查結果	受影響方面	註釋
重大負面影響	遮蔽	<ul style="list-style-type: none"> • 逐漸增加的陰暗遮蔽對 Chelsea 公園和 PS33 公立學校遊樂場造成重大負面影響 • 在制定環境影響報告初稿和最終版本期間正在考慮緩解措施
	歷史與文化資源	<ul style="list-style-type: none"> • 通過第 106 條程序確定的 Elliott-Chelsea Houses 住宅區 (須在州和國家通報公佈) 清拆緩解措施, 包括: <ul style="list-style-type: none"> ○ 編撰意外發現議定書 ○ Elliott-Chelsea Houses 住宅區的美國歷史建築調查 (HABS) 2 級記錄 ○ 設計並安裝有關歷史和重要意義的公共解說展示 ○ 為項目用地 90 英尺範圍內的歷史遺產制定施工保護計劃 ○ 審查和批准由 SHPO、LPC 和歷史街區理事會制定所有計劃、報告等。 • 上述措施將部分緩解所產生的負面影響
	交通	<ul style="list-style-type: none"> • 通過調整交通燈信號定時和修改路邊停車規定, 多達 11 個交叉路口的交通影響將得到部分緩解 (需獲得紐約市交通局批准) • 通過實施所提議的搬遷人行道上的障礙物並拓寬人行橫道後, 6 個人行道和多達 2 個人行橫道的行人影響將得到部分緩解 (需獲得紐約市交通局批准)

已確定的影響和目前建議的緩解措施

調查結果	受影響方面	註釋
重大負面影響	建築	<ul style="list-style-type: none">• 通過調整交通燈信號定時和交通燈信號階段，施工高峰期的交通影響將得到部分緩解 (需獲得紐約市交通局批准)<ul style="list-style-type: none">○ 施工高峰期對多達 8 個交叉路口造成影響• 在可行的情況下，建議搬遷人行道上的障礙物並拓寬人行橫道後，施工高峰期對行人的影響將得到部分緩解 (需獲得紐約市交通局批准)<ul style="list-style-type: none">○ 對多達 3 條人行道和 1 條人行橫道造成影響○ 對項目用地上的多棟未來和現有住宅樓以及研究區域內的多處非NYCHA物業的噪音影響將得到部分緩解○ Elliott-Chelsea Houses 住宅區項目用地的 5 棟現有住宅樓，以及 Fulton Houses 住宅區項目用地的 7 棟現有住宅樓○ Elliot-Chelsea 住宅區項目用地的 5 棟未來住宅樓，以及 Fulton Houses 住宅區項目用地的 5 棟現有住宅樓○ 附近的非NYCHA房產物業，包括: Avenues - The World School (第十大道259號), 公立學校 P.S.33 Chelsea Prep○ 額外噪音控制措施: 要求設備的噪音水平低於紐約市噪音控制規範，並遠離和屏蔽敏感受體的位置；由現有的 ConEd 電網進行供電 (如有可能)；隔音屏障；使用隔音毯減弱施工屏障內的噪音；使用隔音毯減弱施工屏障內的混凝土作業的噪音。

項目組成部分與環境相關的3 個方面

調查結果	調查結果	註釋
項目組成部分與環境相關的3 個方面	空氣品質	<ul style="list-style-type: none">• 必須限制 Elliott-Chelsea Addition 住宅區鍋爐的氮氧化物排放• 在鍋爐停止使用前，限制進出 Elliott-Chelsea 1 住宅區的戶外屋頂休閒空間，且不允許在屋頂的部分區域設置進氣口
	噪音 (設備運轉)	<ul style="list-style-type: none">• <i>所有新建的 FEC 住宅樓:</i> 要求建築工程噪音降低 25 至 33 分貝，並採用其它通風方式保持窗戶關閉狀態，確保室內噪音水平達到或低於建議的 45 分貝
	危險物質	<ul style="list-style-type: none">• 要求 PACT 合作夥伴完成住宅區環境評估和調查，制定 RAP/CHASP，並實施計劃和適用的後期補救/施工後監測方案
無發現影響	所有其它方面 (13)	<ul style="list-style-type: none">• 其他分析方面 (包括社會經濟條件、社區設施和休憩空間等) 未發現重大負面影響。

5. 公眾意見

公眾意見

意見提交方式:



出席 DEIS 公開聽證會

NYCHA 和 HPD 將舉辦三場 DEIS 公開聽證會，以徵集居民的口頭和書面意見。



電子 郵件

居民可在公眾意見徵詢期內隨時通過電子郵件發表意見。

Nepa_env@hpd.nyc.gov



郵寄 信件

居民可在公眾意見徵詢期內隨時通過郵寄方式提交書面意見。

Dept. of Housing Preservation & Development
Attn: Anthony Howard
100 Gold Street, #7-A3
New York, NY 10038

從2025年3月28日起至2025年5月12日止

所有公眾意見，無論是以何種方式收到的，都將得到同等考慮和回應。



瀏覽網站查看意見詳情和其它信息:

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

