

關於提供位於紐約州紐約市曼哈頓區的Fulton和Elliott-Chelsea住宅重建專案環境影響報告書
草案(DEIS)和公開聽證會公告的通知

機構：紐約市住房保護和發展局（Housing Preservation and Development, HPD）、美國住房和城市發展部（Housing and Urban Development, HUD）責任單位、《國家環境政策法》（National Environmental Policy Act, NEPA）下的主導機構，以及紐約市住房管理局（New York City Housing Authority, NYCHA），作為專案發起方和聯合主導機構。

行動：提供和徵求意見通知；公開聽證會通知。

概括：HPD和NYCHA宣佈將於2025年3月28日就位於紐約州紐約市曼哈頓區的Fulton和Elliott-Chelsea住宅重建專案發佈環境影響報告書草案（Draft Environmental Impact Statement, DEIS）和公開聽證會通知。擬議專案包括分階段拆除和全面替換NYCHA的Fulton、Elliott、Chelsea和Chelsea Addition Houses開發專案中的現有住宅和社區設施空間（統稱「專案場地」），以及在專案場地上分階段開發更多新的混合用途建築，這將在專案場地上建造更多永久性平價和市價住宅單元，以及更多社區設施空間、新的商業用途和附屬開放空間。擬議專案將位於紐約州紐約市曼哈頓區的Chelsea社區。有關擬議專案和專案場地的更多說明，請參見「**補充資訊**」部分。DEIS包含詳細的專案說明和環境影響說明，包括與「無行動備選方案」、「重新分區備選方案」、「非重新分區備選方案」、「街區中段大型建築群備選方案」、「修復和填充備選方案」以及「無重大不利影響備選方案」相關的直接、間接和累積影響。在這些備選方案中，由於「重新分區備選方案」、「非重新分區備選方案」和「街區中段大型建築群備選方案」能滿足擬議專案的目的和需要，因此它們成為擬議專案的實施選擇，這一點也已在DEIS中明確。我們徵求公眾對Fulton和Elliott-Chelsea房屋重建專案DEIS提供意見。

DEIS的提供：公眾可以在以下網站查閱電子版本的DEIS：HPD - <https://www.nyc.gov/site/hpd/services-and-information/environmental-review.page> 以及 NYCHA - <https://www.nyc.gov/site/nycha/about/pact/chelsea-fulton.page>。NYCHA和HPD還將應要求提供DEIS的CD/隨身碟以及紙質副本（視供應情況而定）。公眾可以透過致電以下號碼索取DEIS的CD或紙質副本：212-863-7248。

相關日期和公眾評議：自**2025年3月28日**起，DEIS將在「**DEIS的提供**」部分中指定的地點提供。此日期也標誌著公眾評議期的開始。有關DEIS的意見必須在本通知發佈後的**45天**內，即**2025年5月12日**或之前，使用本提供通知（Notice of Availability, NOA）中「**地址**」部分中列出的任一方式提交。HPD和NYCHA將舉辦公眾聽證會，讓公眾有機會口頭表達意見：

- 2025年4月16日，下午4時 – 線上會議(Zoom) - 此處註冊：<http://bit.ly/41CBXvT>
- 2025年4月23日，下午6時 – 會議地址：Fulton Houses Senior Center - 119 9th Ave., New York, NY 10011
- 2025年4月24日，下午6:30 – 會議地址：Elliott-Chelsea Community Center – 441 West 26th St., New York, NY 10001

有關公眾聽證會的詳細資訊，請參見「**補充資訊**」部分。在聽證會上提出的口頭意見都將由HPD和NYCHA進行記錄並納入考量。請注意，如果所有事務均已完成，聽證會可能提前結束。公眾也可以在聽證會上向HPD和NYCHA提交書面意見，供最終環境影響報告書（Final Environmental Impact Statement, FEIS）納入考量。

地址：直至2025年5月12日，公眾都可以使用以下任一方式提交書面意見：

- 1) 電子郵件：nepa_env@hpd.nyc.gov
- 2) 郵寄：
Department of Housing Preservation Attn:Anthony Howard
100 Gold Street, #7-A3
New York, NY 10038
- 3) 親自遞交：與郵寄地址相同，除聯邦和州法定假日外，週一至週五上午9時至下午5時均接受遞交。

為避免重複提交，請僅使用其中一種方式提交意見。

NYCHA和HPD還將應要求提供DEIS的CD/隨身碟以及紙質副本（視供應情況而定）。公眾可以透過致電以下號碼索取DEIS的CD或紙質副本：212-863-7248。

如需瞭解更多資訊，請聯絡：如果您對本通知或公眾聽證會有任何疑問，請寫信或傳送電子郵件至：

聯絡人： Anthony Howard
地址： 100 Gold Street, #7-A3
New York, NY 10038
電話：212-863-7248
電子郵件：nepa_env@hpd.nyc.gov

補充資訊

專案說明

作為永久共同負擔能力承諾（Permanent Affordability Commitment Together, PACT）計畫的一部分，NYCHA打算向HUD提交申請，以根據修訂版1937年《美國住房法案》（United States Housing Act）第18條授權，和《聯邦法規》（CFR）第24編第970部分（第18條）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》（USC）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》（USC）第42卷第1437節f款）第8條規定的基於專案的代金券（project-based voucher, PBV）補貼。根據PACT計畫，NYCHA將與Essence Development和相關公司和/或其附屬公司（統稱為PACT合作夥伴）的合資企業Elliott Fulton LLC簽訂涉及專案場地的99年土地租約。HUD協助的專案地點的此類規劃活動和應用需要NEPA下的環境許可。HPD作為CFR第24編第58.2部分(a)(7)款規定的NEPA下的HUD責任單位和主導機構，NYCHA作為CFR第40編第1501.7部分(b)款規定的聯合主導機構，為本擬議專案準備了此DEIS。由於擬議專案除需要聯邦批准外，還需要地方和州的批准，因此，除NEPA外，環境影響報告書（Environmental Impact Statement, EIS）中的分析還將符合《州環境質量審查法》（State Environmental Quality Review Act, SEQRA）和《市環境質量審查法》（City Environmental Quality Review, CEQR）的規定。

擬議專案將影響NYCHA的兩個園區，包括Fulton Houses（「Fulton Houses專案場地」）、Elliott Houses、Chelsea Houses和Chelsea Addition Houses（統稱為「Elliott-Chelsea Houses專案場地」）。

Fulton Houses專案場地佔據四個街區的部分區域，北至W. 20th Street，東至9th Avenue，南至W. 16th Street，西至10th Avenue。Fulton Houses專案場地的用途包括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專案場地包括12棟現有建築，其中包括10棟住宅和1棟混合住宅/社區設施建築，1棟倉儲/維修車庫建築，層數從1層到25層不等。

John Lovejoy Elliott Houses和Chelsea Houses作為一個實體（Elliott-Chelsea Houses）進行管理並構成了Elliott-Chelsea Houses專案場地。Elliott-Chelsea Houses專案場地佔據了兩個街區的部分區域，北至Chelsea Park，東至9th Avenue，南至W. 25th Street，西至10th Avenue。Elliott-Chelsea Houses專案場地的用途包括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平方英尺的日托空間。Elliott-Chelsea Houses專案場地包括10棟現有建築，其中包括7棟住宅，2棟社區設施建築，1棟倉儲/維修車庫建築，層數從1層到21層不等。

擬議專案將包括以下活動：

- 分階段拆除和完全替換專案場地上所有現有的DU和社區設施空間；以及
- 在專案場地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價住宅單元，以及新的商業空間、附屬開放空間和額外的社區設施空間。

歷經60多年的持續使用，專案場地上的建築和單元已嚴重破損，不符合標準。長期存在的問題包括遍佈的黴菌和滲漏、含鉛油漆、過時的建築系統，包括但不限於電梯、供暖、通風、機械和電氣系統以及固定裝置和電器。這些問題累積在一起，對居民的生活品質產生了負面影響。

擬議專案有兩個主要目的。目的之一是改善Fulton和Elliott-Chelsea Houses現有公共住房居民的生活品質和住房穩定性。擬議專案的另一個目的則在於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的嚴重短缺問題，紐約市將為擬議專案的PACT和平價住房部分提供財政支持。

DEIS

DEIS包含詳細的專案說明，描述了擬議專案的各種備選方案（「無行動備選方案」、「重新分區備選方案」、「非重新分區備選方案」、「街區中段大型建築群備選方案」、「修復和填充備選方案」以及「無重大不利影響備選方案」），並描述了環境影響，包括與下述擬議專案考慮的三個備選方案（「重新分區備選方案」、「非重新分區備選方案」和「街區中段大型建築群備選方案」）相關的直接、間接和累積環境影響。

重新分區備選方案

除獲得NYCHA和HUD的批准外，此備選方案還需要透過統一土地使用審查程序（Uniform Land Use Review Procedure, ULURP）獲得紐約市的額外酌情土地使用批准，預計將包括分區地圖和文本修訂以及大規模綜合開發（Large Scale General Development, LSGD）的分區特別許可。不過，前兩棟建築將屬於合法建築。

在重新分區備選方案下，將分階段拆除和替換專案場地上所有現有建築、DU和社區設施空間。所有2,056個現有NYCHA DU將被替換為第8條PBV DU並保留給當前的Fulton和Elliott-Chelsea（Fulton and Elliott-Chelsea, FEC）居民。在重新分區備選方案下，Fulton Houses專案場地將開發944個基於專案的第8條PBV DU，並為專案場地的現有居民預留，另外還有1,788個混合收入建築DU，其中537個將是強制性包容性住房（Mandatory Inclusionary Housing, MIH）永久平價住房DU（即住宅總建築面積的30%），其餘1,251個DU（住宅總建築面積的70%）將是市價單元。此外，還有總面積16,724平方英尺的本地零售區、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

的日托中心和2,500平方英尺的醫療辦公室相關用途（也稱為醫療保健）。Fulton Houses專案場地上現有的95個附屬停車位也將被更換，並增加1個停車位，使Fulton Houses專案場地上的停車位總數達到96個。將為Fulton Houses專案場地的居民提供總面積2.588英畝的附屬開放空間。

在重新分區備選方案下，Elliott-Chelsea Houses專案場地將開發1,112個第8條PBV DU，並為專案場地的現有居民預留，另外還有1,666個混合收入建築DU，其中501個將是MIH永久平價住房DU，其餘1,165個DU將是市價單元。此外，還有總面積12,060平方英尺的本地零售、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平方英尺的日托中心和11,285平方英尺的醫療辦公室相關用途。將為Elliott-Chelsea Houses專案場地的居民提供總面積2.838英畝的附屬開放空間。

非重新分區備選方案

在非重新分區備選方案下，與重新分區備選方案類似，專案場地上的所有現有建築將被拆除，新建築將分階段建造。所有2,056個現有NYCHA住房DU將被替換為第8條PBV DU並保留給當前的FEC居民。根據ULURP，非重新分區備選方案不需要獲得任何酌情批准。根據《紐約市分區決議》（NYC Zoning Resolution）第3章第II條的可選替代建築群規定，該方案將採用場地和體量規劃，以充分利用所有允許的建築面積。

在非重新分區備選方案下，Fulton Houses專案場地將開發944個第8條PBV DU，並為專案場地的現有居民預留，另外還有960個混合收入DU，其中289個將是平價DU，其餘671個DU將是市價單元。此外，還將有總面積21,675平方英尺的本地零售、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平方英尺的日托中心和2,500平方英尺的醫療辦公室相關用途。Fulton Houses專案場地上現有的95個附屬停車位也將被更換，並增加1個停車位，使停車位總數達到96個。將為Fulton Houses專案場地的居民提供總面積2.287英畝的附屬開放空間。

在非重新分區備選方案下，Elliott-Chelsea Houses專案場地將開發1,112個第8條PBV DU，並為專案場地的現有居民預留，另外還有823個混合收入DU，其中247個將是平價DU，其餘576個DU將是市價單元。還有117,640平方英尺的社區設施鄰里中心、9,449平方英尺的日托中心和9,546平方英尺的醫療辦公室相關用途。將為Elliott-Chelsea Houses專案場地的居民提供總面積3.083英畝的附屬開放空間。

街區中段大型建築群備選方案

街區中段大型建築群備選方案的開發計畫與上文詳述的重新分區備選方案相同，但在Fulton Houses專案場地的大型建築群安排（即建築的地理分佈、建築高度和後退距離，以及開放區域）方面有所不同。雖然這兩個備選方案都會產生新的高層建築，但根據重新分區備選方案，最高的建築將位於9th Avenue沿線，而根據街區中段大型建築群備選方案，最高的建築將位於街區中段區域。此外，將為Fulton Houses專案場地的居民提供總面積2.619英畝的附屬開放空間。街區中段大型建築群備選方案在Elliott-Chelsea Houses專案場地的大型建築群安排將與重新分區備選方案相同。

為了促進街區中段大型建築群備選方案的開發，NYCHA和PACT合作夥伴將向紐約市尋求與上文詳述的重新分區備選方案相同的酌情土地使用批准。預計將包括分區地圖、文本修訂和LSGD分區特別許可。不過，前兩棟建築將屬於合法建築。

關於第106條審查的公告

HPD作為責任單位承擔了HUD的環境責任，並發佈此公開聽證會通知，作為其根據CFR第36編第800部分所承擔的責任的一部分，該部分是1966年修訂的《國家歷史保護法案》（National Historic Preservation Act, NHPA）第106條的實施細則。

CFR第36編第800部分要求：作為HUD的責任單位，HPD應確定任何擬拆除的建築是否已列入或有資格列入國家歷史名勝名錄（National Register of Historic Places, NR）；評估新建築對其他歷史遺產（包括考古資源）的任何直接或間接影響；並設法避免、盡可能減少或減輕任何不利影響。

紐約州公園、娛樂和歷史保護辦公室（New York State Office of Parks, Recreation, and Historic Preservation）作為州歷史保護辦公室（State Historic Preservation Office, SHPO）認定：Fulton Houses不符合列入國家和州歷史名勝名錄（State and National Register of Historic Places, S/NR）的資格要求。在相同的評估中，SHPO認定：根據標準C（Criterion C），Elliott-Chelsea Houses的場地規劃和建築設計符合列入S/NR的資格要求。SHPO還指出，Elliott Houses是紐約市首批完全由高層建築組成的公共資助住房專案，兒童中心採用了中世紀現代設計，而Chelsea Addition Houses則是野蠻主義建築的傑出典範。由於HPD、NYCHA和PACT合作夥伴提議拆除Elliott-Chelsea Houses，並在該場地上開發新的混合用途建築，根據NHPA第106條，擬議專案將產生不利影響，要求探索Elliott-Chelsea Houses的備選拆除方案。因此，對擬議專案進行了備選方案分析。

HPD和NYCHA已啟動公眾徵詢，以尋找方法避免、盡可能減少或減輕擬議專案對歷史遺產的不利影響。我們鼓勵公眾在公開聽證會上就擬議專案可能如何影響歷史遺產以及如何

避免、盡可能減少或減輕這些影響發表意見。

公開聽證會

如上所述，HPD和NYCHA將於以下日期和時間在以下地點舉行公開聽證會：

- 2025年4月16日，下午4時 – 線上會議(Zoom) - 此處註冊：<http://bit.ly/41CBXvT>
- 2025年4月23日，下午6時 – 會議地址：Fulton Houses Senior Center - 119 9th Ave., New York, NY 10011
- 2025年4月24日，下午6:30 – 會議地址：Elliott-Chelsea Community Center – 441 West 26th St., New York, NY 10001

公開聽證會的目的之一是讓作為聯合主導機構的HPD和NYCHA就DEIS中提供的資訊聽取意見。在聽證會上，HPD和NYCHA不會對任何意見作出回應，也不會就擬議專案採取行動。公開聽證會上的意見和/或陳述將作為公眾評議期收集的公共記錄的一部分，並將在編製最終環境影響報告書（FEIS）時納入考量。會議設施可供殘疾人使用。每場聽證會均將提供西班牙語、普通話、粵語、俄語和美國手語同聲傳譯。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，應至少在公開聽證會召開前5日，透過電子郵件nepa_env@hpd.nyc.gov提出申請。