

A. 簡介

紐約市住房保護和發展局（New York City Department of Housing Preservation and Development, HPD）作為美國住房和城市發展部（United States Department of Housing and Urban Development, HUD）的責任單位，並依據1969年《國家環境政策法》（National Environmental Policy Act, NEPA）和《聯邦法規》（Code of Federal Regulations, CFR）第24編第58.2(a)(7)條[24 CFR 58.2(a)(7)]擔任主導機構；紐約市住房管理局（New York City Housing Authority, NYCHA）作為當地專案發起方並依據CFR第40編第1501.7部分(b)款擔任聯合主導機構，共同針對擬議的紐約曼哈頓Chelsea區Fulton和Elliott-Chelsea Houses重建專案（以下簡稱「擬議專案」）編製了本《環境影響報告書》（Environmental Impact Statement, EIS）。本EIS評估的擬議專案內容包括分階段拆除並全面重建NYCHA的Fulton、Elliott、Chelsea及Chelsea Addition Houses開發專案（統稱為「專案場地」）中的現有住宅和社區設施空間，以及分階段開發新的混合用途建築，以提供更多永久性平價住宅單元、市價住宅單元、新商業空間、額外社區設施空間及附屬開放空間。作為永久共同負擔能力承諾（Permanent Affordability Commitment Together, PACT）計畫的一部分，紐約州公益法人組織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、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）計畫的授權，處置公共住房財產，並將1937年《美國住房法案》第9條（《美國法典》第42卷第1437節g款[42 USC § 1437g]）規定的補貼轉換為1937年《美國住房法案》第8條（42 USC § 1437f）規定的基於專案的代金券（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。這些在HUD資助專案場地上擬開展的活動和審批事項需根據NEPA完成環境審查。

除HUD批准外，擬議專案還需經過多項裁量審批，包括獲得NYCHA理事會的批准，並且根據所選的擬議專案實施方案，可能還需要獲得紐約市土地使用批准。若選擇「重新分區備選方案」或「街區中段大型建築群備選方案」（詳見第02.0章「專案備選方案」）來實施擬議專案，則還需依照紐約市統一土地使用審查程序（Uniform Land Use Review Procedure, ULURP）提交包含經批准分區變更的土地使用申請。申請內容應包括分區地圖和文本修訂，以及針對大型綜合開發專案的分區特別許可。還有，後期可能會透過以下一個或多個公共機構為擬議專案尋求公共資金或融資裁量支持：HUD、紐約州住房和社區重建局（New York State Division of Housing and Community Renewal, HCR）、紐約州住房金融局（New York State Housing Finance Agency, HFA）、紐約市住房開發公司（New York City Housing Development Corporation, NYCHDC）以及HPD。此外，擬議專案可能需要獲得市長分區特別許可（Mayoral Zoning Override, MZO），以解決施工期間專案場地出現的臨時不合規情況等。

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」）。

擬議專案場地

Fulton Houses專案場地與Elliott-Chelsea Houses專案場地相距約四分之一英里。Fulton Houses專案場地的正式名稱爲「Robert S. Fulton Houses」，於1965年竣工。該住宅區採用「公園中的塔樓」設計模式，配套設有供居民使用的開放區域，包括遊樂場、籃球場、景觀綠化區、休憩座椅區、步行道、附屬停車場以及其他輔助功能區。

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專案場地內現有設施包括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專案場地現有12棟建築，包括10棟住宅公寓建築、1棟住宅和社區設施混合用途建築以及1棟倉儲/維修車庫建築，層數從1層到25層不等。其中最高建築達232英尺。

John Lovejoy Elliott Houses（1947年竣工）、Chelsea Houses（1964年竣工）、Chelsea Addition Houses（1968年竣工）作爲一個整體（統稱為「Elliott-Chelsea Houses」）進行管理，共同構成Elliott-Chelsea Houses專案場地。Elliott-Chelsea Houses專案場地同樣採用「公園中的塔樓」設計模式，但與Fulton Houses專案場地不同的是，該綜合體未設任何現場附屬停車場。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專案場地現有10棟建築，包括7棟住宅公寓建築、2棟社區設施建築和1棟倉儲/維修車庫建築，層數從1層到21層不等。其中最高建築達223英尺。

Elliott-Chelsea Houses專案場地的北部及東北部邊界內包含一條名爲W. 27th Drive的狹窄單向私人車道。該道路自9th Avenue以西約260英尺處的W. 26th Street起始，向北延伸約220英尺後，轉向西並延伸至10th Avenue和W. 27th Street的交匯處。W. 27th Drive在物理空間上將綜合體與另外兩處公共用地分隔開來：東側爲公立第33小學（Public School, PS）及其操場，北側則是隸屬於紐約市公園管理局（New York City Department of Parks and Recreation，簡稱 NYC Parks）管轄的Chelsea公園，該公園已在城市規劃圖中明確標註。

總的來說，專案場地現有建築共計22棟，包括17棟住宅公寓建築、1棟住宅和社區設施混合用途建築、2棟社區設施建築以及2棟倉儲/維修車庫建築，層數從1層到25層不等。其中最高建築達232英尺。專案場地內現有設施總規模包括2,056個NYCHA DU、56,859平方英尺的鄰里中心空間、10,300平方英尺的日托中心空間和95個附屬停車位。有關專案場地的更多詳細資訊，請參見第04.0章「分析框架」。

B. 專案目的和需求

歷經60多年的使用，專案場地內的建築和單元已嚴重破損，不符合標準。為有效解決建築物長期存在的問題，必須進行大規模修繕和翻新，這將不可避免地給居民帶來諸多不便。這些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。

如上所述，擬議專案將分階段拆除並重建現有全部NYCHA DU。這些現有NYCHA DU將透過PACT計畫置換為第8條PBV DU，並預留給NYCHA Fulton House和Elliott-Chelsea Houses（Fulton House and Elliott-Chelsea Houses, FEC）的現有居民。專案場地還將提供永久性平價住房和市價住房選擇，以及附屬開放空間、新社區設施空間和新商業空間。擬議專案的目的和需求在於：

- 透過新建第8條PBV DU，優化戶型佈局、改善通風系統、提升能源效率、配備住戶可自主調控的室內冷暖系統、每戶配備全新家電以及提供公共區域便利設施、大型多功能社區空間和居民屋頂活動區，同時透過PACT計畫保障永久平價性和居民權益，來提升現有FEC居民的生活品質與居住穩定性；
- 建設更多亟需的永久性平價住房單元，並同步建設市價住房，為PACT計畫及擬議專案中的平價住房部分提供財政支持；以及
- 為居民及周邊社區配建商業空間和額外社區設施空間。

擬議專案及其備選方案的確定流程

擬議專案源於2019年至2023年開展的廣泛公眾參與流程，包括與NYCHA居民、民選官員、社區代表以及住房組織和宣導者的磋商。各利益相關方透過每週例會收集回饋意見、討論專案融資方案並制定旨在解決現有建築資本改造需求的策略。得出的建議包括將FEC納入NYCHA的PACT計畫，以便對現有建築內的DU進行翻修，以及確定用於開發新混合用途建築的適當選址和設計準則。

2019年，參與持續磋商的各利益相關方與NYCHA達成共識，決定發佈徵求建議書（request for proposal, RFP），遴選PACT合作夥伴負責全面翻修專案場地內的所有DU，以及透過新建填充式混合收入住宅籌集資金來滿足現有NYCHA DU的翻新需求。2021年底，NYCHA在徵詢FEC居民的意見後，最終選定Elliott Fulton LLC作為PACT合作夥伴。

在獲得NYCHA委任後，該PACT合作夥伴開展了為期五個月的設計前盡職調查流程，發現了此前未識別的重大額外資本修繕需求。調研還表明，由於主要建築系統的特殊狀況，現有建築的翻修將需要大規模臨時搬遷居民，時間週期也會大大延長。鑑於此，居民代表與PACT合作夥伴共同探索了替代性開發方案，以期能夠切實改善專案場地老化問題，建造並長期維護高品質且財務可持續的平價住房，同時賦予居民對推進方案的選擇權。

2023年，PACT合作夥伴持續與居民、NYCHA及公民住房和規劃委員會（Citizens Housing and Planning Council, CHPC）¹溝通，讓NYCHA居民自主選擇其家園的未來發展方向，決定是對園區進行全面重建，還是按最初的設想翻修現有建築。PACT合作夥伴與NYCHA舉行了多場情況通報會，開展了覆蓋數千戶居民的民意調查，還以多語種形式向專案場地內的所有住戶寄送了資料包，確保NYCHA居民及周邊社區知悉當前正在考慮的各項方案。居民可根據自己的偏好，在新建建築與翻修現有建築這兩種方案中進行選擇。若居民選擇新建方案，之後他們可進一步從兩種建設模式中選擇其一，這兩種模式均能為NYCHA居民提供新住房單元，並可開發額外的平價住房和市價住房，只不過一種是需要重劃分區的方案，另一種則為維持現有分區不變的方案。大多數參與調研的居民均支持在專案場地新建第8條PBV建築，而在這些人中，又有多數選擇了重劃分區的方案。基於此流程的結果，擬議專案確定了「重新分區備選方案」和「非重新分區備選方案」作為備選方案以滿足專案的目的和需求。

隨後，在本EIS的範圍界定過程中，多位就《EIS編製工作範圍草案》（Draft Scope of Work, DSOW）提出意見的人士要求對擬議專案（特別是Fulton Houses專案場地）的不同體量佈局方案進行分析。作為回應，NYCHA與PACT合作夥伴制定了「街區中段大型建築群備選方案」，該備選方案在開發計畫上與重新分區備選方案相同，但在Fulton Houses專案場地採用不同的建築體量佈局，即，將最高的建築佈置在場地中部區域，而非按重新分區備選方案所提出的沿9th Avenue佈局。在Elliott-Chelsea Houses專案場地，街區中段大型建築群備選方案將採用與重新分區備選方案相同的體量佈局。

若不實施擬議專案，現有NYCHA DU和建築系統所需的翻修資金及長期維護費用將無法得到保障。即使透過PACT轉換獲得了就地翻修資金，一些關鍵的老舊建築系統也無法充分升級以滿足長期甚至短期的需求。此外，與翻修方案相比，新建建築方案可大幅減少臨時搬遷戶數，並能為居民提供更長的建築使用壽命週期、更高的能源效率以及更優越的居住條件。在當下住房空置率處於歷史低位的背景下，擬議專案還能額外新增大量永久性平價住房單元，這一重要效益不容忽視。²最後，擬議專案還將推動市價DU的建設，為PACT計畫及該專案中的新增平價住房部分提供財政支持。

因此，HPD、NYCHA和PACT合作夥伴在與Fulton和Elliott-Chelsea租戶協會的領導層磋商後，提出了本EIS中確定並在**第02.0章**詳細闡述的擬議專案。

有關擬議專案確定過程中開展的社區宣傳、公眾參與會議及其他重要活動的詳細列表，以及圍繞所需審批事項的討論，請參閱**第03.0章「流程、協調與公眾參與」**。

¹ 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。

² 2023年紐約市房屋和空置率調查（NYCHVS）。請參閱：
<https://www.nyc.gov/assets/hpd/downloads/pdfs/about/2023-nychvs-selected-initial-findings.pdf>和
<https://www.nyc.gov/site/hpd/news/007-24/new-york-city-s-vacancy-rate-reaches-historic-low-1-4-percent-demanding-urgent-action-new#/0>

C. 專案備選方案

擬議專案共有六個備選方案：備選方案1 – 無行動備選方案；備選方案2 – 重新分區備選方案；備選方案3 – 非重新分區備選方案；備選方案4 – 街區中段大型建築群備選方案；備選方案5 – 修復和填充備選方案；以及備選方案6 – 無重大不利影響備選方案。如下文詳述，本EIS將對備選方案1、2、3、4、5展開進一步分析。備選方案6在**第02.0章**中有具體說明，但不在本EIS中作進一步分析。

通常而言，EIS選擇進行詳細分析的備選方案需切實可行且能合理滿足擬議專案的目的和需求。

備選方案分析還可用作工具，透過評估各項所分析方案的效益和影響來確定優先實施方案。目前，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均被納入擬議專案的實施考量範圍。最終環境影響報告書（Final Environmental Impact Statement, FEIS）將確定優先實施方案。

備選方案1，即無行動備選方案，作為比較其他備選方案影響時的基準參照，是指在沒有透過擬議專案所需的裁量審批且不實施擬議專案時的情景。該備選方案假設專案場地內的現有設施、使用人群及建築均維持現狀，至2041年（擬議專案的分析基準年）前不會進行任何新的開發活動。

重新分區、非重新分區和街區中段大型建築群備選方案（備選方案2、3和4）均為正在考慮的擬議專案實施備選方案，因為它們都能滿足專案的目的和需求。這三種方案均要求全面置換現有住宅和社區設施。它們之間的區別在於：(1) 新增（增量）開發的體量；(2) 場地平面佈置和建築體量分佈；以及 (3) 該等開發是否需要透過紐約市統一土地使用審查程序（ULURP）獲得土地使用裁量批准。請參閱**第01.0章「擬議專案的目的和需求」**，瞭解有關備選方案確定流程的詳細背景資訊。

備選方案5，即修復和填充備選方案，係應曼哈頓第四社區委員會和其他方對DSOW所提意見而在本EIS中納入評估。這些評議者聲稱，EIS應研究與PACT在回應2021年RFP時提出的開發方案相符的備選方案。該開發方案的內容包括：作為PACT計畫的一部分，對專案場地內現有NYCHA建築進行全面翻修；新建一棟住宅以及配備商業和社區設施的填充空間。

如本EIS詳述，NYCHA和HPD已確認，修復和填充備選方案在財務和实操層面均不可行，無法滿足DSOW中確定的擬議專案目的和需求。該備選方案所開發的市價住房數量不足以為PACT計畫及擬議專案中的平價住房部分提供財政支持，而且對現有DU的翻修在經濟上並不可行，也無法解決現有建築結構的長期缺陷。此外，該備選方案無法在具備新增平價住房供給條件的區域大幅提升這類住房的新增供給量。儘管如此，為回應關於DSOW的意見，本報告仍將在下文對該備選方案進行闡述，並在**第05.22章「修復和填充備選方案分析」**中展開進一步分析。

為確保分析的審慎性，各備選方案均假設開發計畫反映了可合理預期的最大開發規模。對於涉及現有建築全面重建的重新分區備選方案、非重新分區備選方案和街區中段大型建築群備選方案，PACT合作夥伴已承諾將所有2,056個現有NYCHA FEC DU一比一轉換為第8條PBV DU，並在首批新建建築（即Fulton 1號樓和Elliott-Chelsea 1號樓）內，至少按可用面積（平方英尺）置換由Hudson Guild營運的現有社區設施。此外，對於這些方案中的混合收入住宅、商業及其他社區設施（鄰里中心、日托中心和醫務室），開發計畫既體現了擬議專案的預期功能定位，也代表了就擬議專案可能產生的影響而言的合理最壞情況。

備選方案1 – 無行動備選方案

無行動備選方案旨在為主導機構、專家機構及合作結構提供基準環境評估，用以瞭解如他們不採取任何行動可能產生的環境影響。該備選方案同時為評估和比較各備選方案對環境的影響建立參照。對該備選方案的分析將貫穿EIS全文。

無行動備選方案假設，若不實施擬議專案的任何備選方案，專案場地將維持現狀，既不會拆除或重建現有建築，也不會進行任何新的開發活動。此外，需經裁量審批的重大資本改善、修繕或翻新（如PACT修復計畫）亦不會發生。當前依據第9條獲得補貼的NYCHA DU翻新資金依賴於聯邦政府的年度聯邦資本撥款，但該項撥款的額度已長期遞減，無法滿足不斷增長的需求。2023年，NYCHA獲得了7.53億美元的聯邦資本撥款用以支撐其全部公共住房庫存的需求，包括紐約市全境335個開發專案的2,411棟建築、共計177,569個DU。在這7.53億美元中，僅約40%（或3.01億美元）可用於資本專案及改善工程。

在無行動備選方案下，專案場地內建築將繼續依賴HUD第9條計畫的資金支持，這將限制以不同於目前的方式解決資本改造需求的能力。由此導致的後果是，日益老化的專案場地內建築所面臨的基本問題得不到解決，因此，無行動備選方案無法滿足擬議專案的目的和需求。

開發計畫

總的來說，無行動備選方案覆蓋22棟現有建築，包括17棟住宅公寓建築、1棟住宅和社區設施混合用途建築、2棟社區設施建築以及2棟倉儲/維修車庫建築，層數從1層到25層不等。場地內的最高建築達232英尺。在無行動備選方案下，專案場地將繼續保留2,056個NYCHA DU、56,859平方英尺的鄰里中心空間、10,300平方英尺的日托空間和95個附屬停車位。現有社區設施將繼續由Hudson Guild營運，它是一家扎根於Chelsea區、以服務本區居民為主的社區性社會服務組織。

EIS以2041年為分析基準年，對無行動備選方案下的環境狀況進行了評估，此項評估不僅考慮了不實施擬議專案的情況，還涵蓋了同期在擬議專案周邊區域獨立開展的其他建設和/或營運專案。這些「無干預專案」包括「Fulton、Elliott、Chelsea及Chelsea Addition Houses的維護和營運改善」專案，以及周邊區域的預期開發專案、在建工程和其他可能對各影響類別研究領域產生影響的變化因素，相關說明請參見第05.01章「土地使用、分區與公共政策」中的無行動備選方案部分。

備選方案2「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ULURP獲得紐約市的多項土地使用裁量批准，預計將包括分區地圖和文本修訂以及針對大型綜合開發專案（Large Scale General Development, LSGD）的分區特別許可。有關這些審批要求的詳細說明已在**第05.01章E節「環境影響」**中提供。對該備選方案的分析將貫穿EIS全文。

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。所有現有NYCHA DU將透過PACT計畫置換為新建樓宇中的第8條PBV DU，並預留給FEC的現有居民。此外，該備選方案將新建包含市價和平價DU的混合用途、混合收入建築。新的平價住房單元將根據強制性包容性住房（Mandatory Inclusionary Housing, MIH）提供。因此，平價住房可佔住宅建築面積的20%、25%或30%，具體比例取決於負擔能力水平。在適用情況下，本EIS將考慮最保守的情況。在整篇EIS中，擬提供的平價DU保守假定為混合收入建築中總新增（增量）住宅建築面積的30%。鑑於平價DU的實際可提供比例存在20%至30%的浮動區間，文中所列平價DU數量均為「最高可達」數值。

開發計畫

Fulton Houses專案場地和Elliott-Chelsea Houses專案場地在重新分區備選方案下的開發計畫分別如**表00.0-1a**和**表00.0-1b**所示。其中，**表00.0-1b**還包含一個摘要列，顯示了兩個專案場地在重新分區備選方案下的完整規劃。請參閱**圖00.0-1a**和**00.0-1b**，該組圖紙分別展示了Fulton Houses專案場地和Elliott-Chelsea Houses專案場地在重新分區備選方案下的平面佈置。

表00.0-1a：重新分區備選方案，Fulton Houses專案場地

				Dwelling Units					Gross Square Feet (GSF)							Height (max. building envelope)		
									Residential		Commercial		Community Facility					Total gsf
Name / No.	Type	Block	Location	Section 8 PBV DUs*	Mix Inc Bldg Affordable DUs	Subtotal, All Affordable DUs	Mix Inc Bldg Market Rate DUs	Mix Inc Bldg All DUs	Total, All DUs	Residential gsf	Local retail gsf	Supermarket gsf	Neighborhood center gsf	Daycare gsf	Medical office related uses gsf	Stories	Feet	
Fulton 1	Replacement	717	9 Av, 19 St	204	0	204	0	0	204	231,398	1,413	0	12,229	0	0	245,040	12	145.40
Fulton 2	Replacement	716	9 Av, 18 St, 19 St	349	0	349	0	0	349	306,653	0	6,580	0	0	0	313,233	30	329.33
Fulton 3	Replacement	715	9 Av, 17 St, 18 St	391	0	391	0	0	391	342,562	4,811	0	2,420	0	0	349,793	36	385.50
Fulton 4	New Mxd Inc	715	17 St, 18 St	0	175	175	407	582	582	494,390	0	0	20,130	0	0	514,520	32	347.92
Fulton 5	New Mxd Inc	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	368.25
Fulton 6	New Mxd Inc	714	17 St	0	88	88	206	294	294	249,700	0	0	6,080	0	0	255,780	23	262.25
Fulton 7	New Mxd Inc	715	17 St, 18 St	0	52	52	120	172	172	146,101	0	0	7,270	0	2,500	155,871	14	180.00
Fulton 8	New Mxd Inc	716	18 St, 19 St	0	64	64	149	213	213	181,390	0	0	0	9,770	0	191,160	17	221.58
Fulton Subtotals																		
1 to 3	Replacements	-		944	0	944	0	0	944	880,613	6,224	6,580	14,649	0	0	908,066		
4 to 8	New Mxd Inc's	-		0	537	537	1,251	1,788	1,788	1,519,811	10,500	0	39,290	9,770	2,500	1,581,871		
All Fulton Buildings				944	537	1,481	1,251	1,788	2,732	2,400,424	16,724	6,580	53,939	9,770	2,500	2,489,937		
Fulton Minimum Height																	12	145.40
Fulton Maximum Height																	36	385.50

註：

* 為現有NYCHA FEC居民預留的第8條PBV DU。所示新建築高度均為最大建築輪廓高度，包含最高40英尺的屋頂機械設備間。

表00.0-1b：重新分區備選方案，Elliott-Chelsea Houses專案場地

Name / No. Type Block Location				Dwelling Units							Gross Square Feet (GSF)							Height (max. building envelope)	
				Section 8 PBV DUs*	Mix Inc Bldg Affordable DUs	Subtotal, All Affordable DUs	Mix Inc Bldg Market Rate DUs	Mix Inc Bldg All DUs	Total, All DUs	Residential		Commercial		Community Facility			Total gsf	Stories	Feet
										Residential gsf	Local retail gsf	Supermarket gsf	Neighborhood center gsf	Daycare gsf	Medical office related uses gsf				
Elliott-Chelsea 1	Replacement	724	26 St, 27 Dr	452	0	452	0	0	452	453,291	0	0	49,770	7,266	0	510,327	39	428.50	
Elliott-Chelsea 2	Replacement	724	10 Av, 26 St, 27 Dr	407	0	407	0	0	407	338,079	4,060	11,000	0	949	0	354,088	27	301.33	
Elliott-Chelsea 3	Replacement	723	25 St, 26 St	253	0	253	0	0	253	214,945	0	0	6,648	0	11,285	232,878	22	257.33	
Elliott-Chelsea 4	New Mxd Inc	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	385.33	
Elliott-Chelsea 5	New Mxd Inc	723	25 St, 26 St	0	98	98	228	326	326	276,755	0	0	8,400	0	0	285,155	28	312.33	
Elliott-Chelsea 6	New Mxd Inc	723	26 St	0	127	127	295	422	422	358,471	0	0	10,200	0	0	368,671	32	346.33	
Elliott-Chelsea 7	New Mxd Inc	724	26 St, 27 Dr	0	140	140	326	466	466	396,070	0	0	11,235	0	0	407,305	34	366.67	
Elliott-Chelsea subtotals																			
1 to 3	Replacements			1,112	0	1,112	0	0	1,112	1,006,315	4,060	11,000	56,418	8,215	11,285	1,097,293			
4 to 7	New Mxd Inc's			0	501	501	1,165	1,666	1,666	1,415,397	8,000	0	33,725	0	0	1,457,122			
All Elliott-Chelsea Buildings				1,112	501	1,613	1,165	1,666	2,778	2,421,712	12,060	11,000	90,143	8,215	11,285	2,554,415			
Elliott-Chelsea Minimum Height																		22	257.33
Elliott-Chelsea Maximum Height																		39	428.50
Fulton Elliott-Chelsea Totals				2,056	1,038	3,094	2,416	3,454	5,510	4,822,136	28,784	17,580	144,082	17,985	13,785	5,044,352			

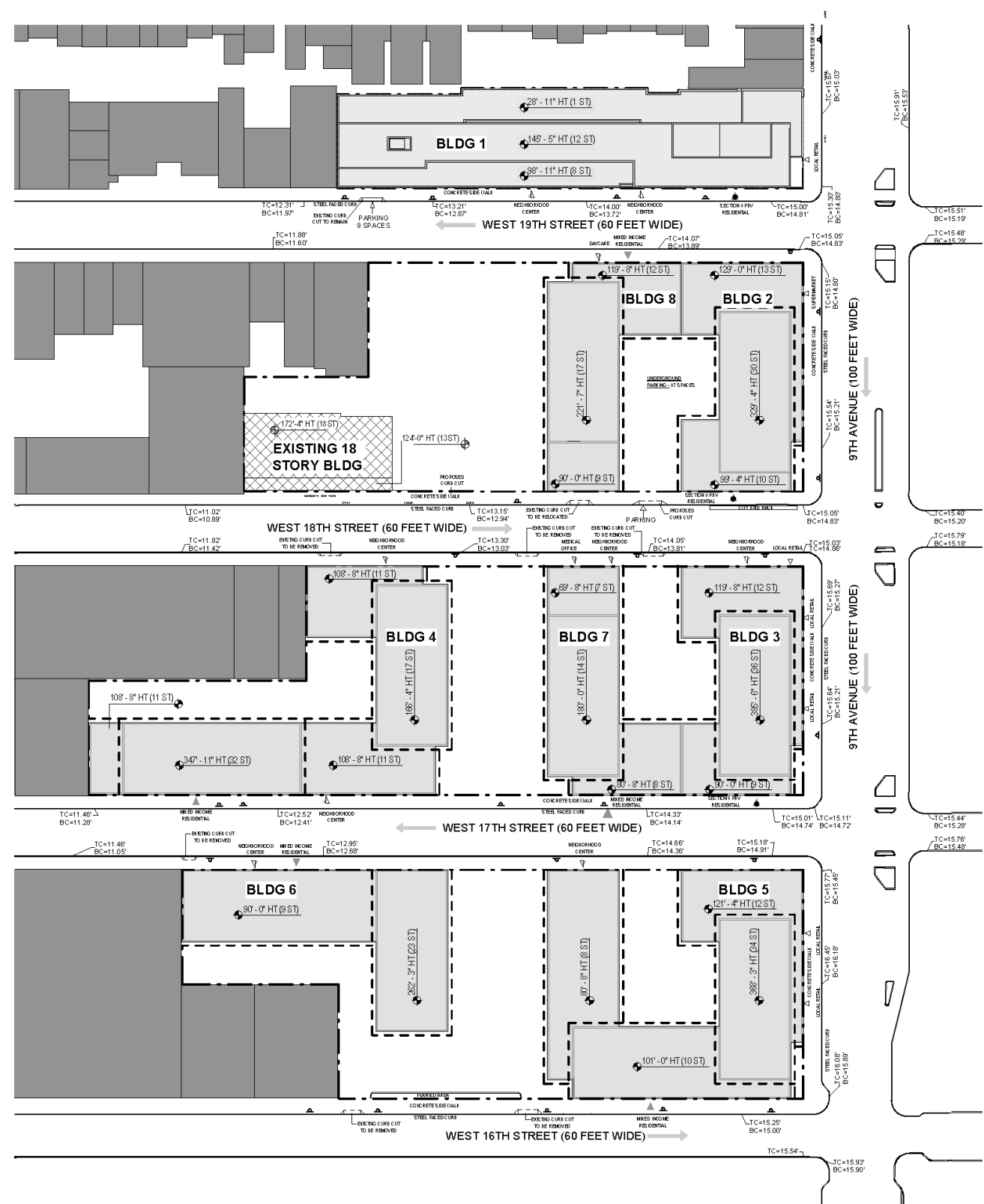
註：

* 為現有NYCHA FEC居民預留的第8條PBV DU。所示新建築高度均為最大建築輪廓高度，包含最高40英尺的屋頂機械設備間。



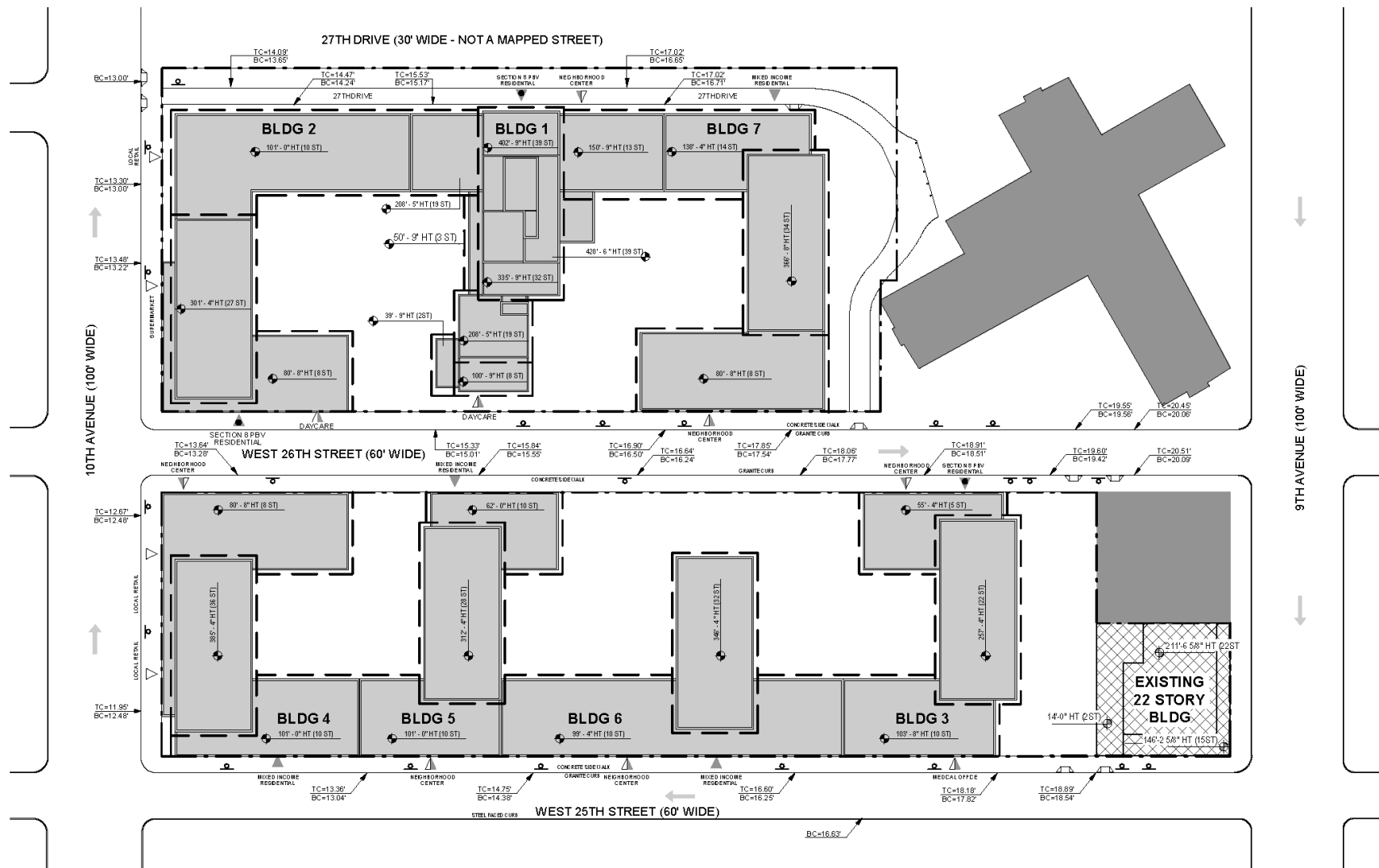
- LEGEND:
- Proposed Maximum Max Zoning Envelope
 - Proposed Preliminary Zoning Envelope
 - Development Envelope Height
 - Illustrative Building Height (# of stories)
 - (Maximum Building Height in Feet Includes Bulkhead)
 - Illustrative Building Line
 - Existing Context Building
 - Mixed Income Residential 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
 - NYCHA Property Boundary
 - Street Sign
 - Section 8 PBV Residential Access Point
 - 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".



Fulton和Elliott-Chelsea Houses重建專案

圖00.0-1a：
重新分區備選方案，Fulton Houses場地平面圖

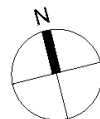


LEGEND:

	Proposed Maximum Zoning Envelope		Existing Context Building		Spot Elevation/Height (relative to NAVD88)		Traffic Direction		Proposed Curb Cut
	Proposed Preliminary Zoning Envelope		Mixed Income Residential Access Point		Proposed Building		NYCHA Property Boundary		Existing Curb Cut (to be relocated)
	Development Envelope Height (Maximum Building Height in Feet includes Bulkhead)		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)				
			Section 8 PBV Residential Access Point						

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-dimensioned 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".



Fulton和Elliott-Chelsea Houses重建專案

圖00.0-1b：重新分區備選方案，Elliott-Chelsea Houses場地平面圖

重新分區備選方案將新建共計15棟12至39層的建築。出於保守分析的目的，本EIS將以擬建建築中的最大高度（428.5英尺）及最大體量作為分析基準。所示新建築高度均為最大建築輪廓高度，包含最高40英尺的屋頂機械設備間。

重新分區備選方案的淨增量

表00.0-2列明了重新分區備選方案相較於無行動備選方案，在專案場地內產生的淨增量變化。

表00.0-2：重新分區備選方案與無行動備選方案對比

Land Use	No-Action Alternative	Rezoning Alternative	Increment
Existing NYCHA DUs	2,056	0	-2,056
Future Section 8 PBV DUs ¹	0	2,056	+2,056
MIH Affordable DUs ²	0	1,038	+1,038
Market-Rate DUs	0	2,416	+2,416
Total DUs	2,056	5,510	+3,454
Community facility/Neighborhood Center gsf	56,859	144,082	+87,223
Daycare gsf	10,300	17,985	+7,685
Medical Office Related Uses gsf	0	13,785	+13,785
Local Retail gsf	0	28,784	+28,784
Supermarket gsf	0	17,580	+17,580
Total Building Area gsf	1.9 million	5.1 million	+3.2 million
Accessory Parking Spaces	95	96	+1
Building height (maximum)	232'	428.5'	+196.5'
Building stories (maximum)	25	39	+14

註：

¹ 第8條PBV DU將預留給NYCHA FEC的現有居民，用於置換無行動備選方案下保留的現有NYCHA DU。因此，雖然這些DU的分類會發生變化，但服務人口數量和單元數量將與無行動備選方案下的相同。

² 有關MIH的具體說明，請參閱第05.02章「社會經濟條件」。

臨時搬遷

根據重新分區備選方案的專案建設分階段設計，94%的第8條PBV DU將在其所置換的現有NYCHA DU騰空前完成，這意味著大多數現有FEC居民將在原DU居住至置換建築落成。在專案實施的初期階段和置換建築動工前，約不超過6%的現有NYCHA居民（即專案場地內18棟現有NYCHA建築中2棟樓的120戶家庭）³需進行臨時搬遷，以騰空其住宅，便於實施擬議專案。這些居民將被安置到專案場地內其他建築中大小合適的現有空置單元，或者若無這類單元可用，則安置到附近的住房單元。

有關這120戶家庭臨時搬遷的詳細資訊，請參閱第05.02章。各備選方案分階段施工的具體順序安排詳見第05.19章「施工」，特別是其中的C節「施工進度安排」和D節「施工活動說明」。

³ Fulton Houses專案場地內的現有Fulton 11號樓和Elliott-Chelsea Houses專案場地內的Chelsea Addition，是僅有的2棟需要在用於置換的第8條PBV DU動工前進行居民臨時搬遷的建築。

由Hudson Guild營運的John Lovejoy Elliott中心（以下簡稱「Elliott中心」）社區設施也將搬遷。屆時將在場地內外提供臨時空間（選址和設計均與Hudson Guild領導團隊協同確定）來容納該中心的現有服務專案，最大限度減少擬議專案建設期間的服務中斷。

待兩個專案場地的首批置換建築（即Fulton 1號樓和Elliott-Chelsea 1號樓）竣工後，它們將容納所有臨時搬遷的住戶。此外，Fulton 1號樓和Elliott-Chelsea 1號樓還將容納原Elliott中心的所有服務專案，以及Hudson Guild在專案場地內的所有現有服務專案。

所有居民或商戶的搬遷安置將受適用法規條例管轄。這些法規條例包括但不限於：修訂版1970年《統一搬遷與不動產徵收政策法案》（Uniform Relocation and Real Property Acquisition Policies Act, URA）及《聯辦法規》（CFR）第49編第24章的實施條例，參照H 2016-17號公告；公共和印第安人住房辦公室（Office of Public and Indian Housing, PIH）2016-17號公告（經修訂），以及可能會不時進一步修訂的相應HUD公告H-2019-09 PIH 2019-2023（HA）REV-4（2019年9月5日），即「RAD公平住房、公民權和搬遷公告」；HUD公告PIH-2024-40（HA），即「公共住房財產的拆除和/或處置、租戶保護補助券的領取資格及相關要求」（2024年12月26日）（第18條）；修訂版1937年《美國住房法案》第18條及CFR第24編第970部分的實施條例。針對120戶受影響家庭和Elliott中心的臨時搬遷計畫將遵守適用法規條例的規定。⁴ 根據法律規定，NYCHA和PACT合作夥伴須在擬議專案動工前，提交臨時搬遷計畫供HUD審核批准。更多資訊請參閱第05.02章。

備選方案3「非重新分區備選方案」

類似於重新分區備選方案，在非重新分區備選方案下，所有現有NYCHA DU也將透過PACT計畫置換為新建樓宇中的第8條PBV DU，並預留給NYCHA FEC的現有居民。此外，該備選方案將建設包含市價和平價DU的混合收入建築。在非重新分區備選方案下，混合收入建築中擬建平價DU的負擔能力要求將透過NYCHA與PACT合作夥伴之間的法律協議確定。雖然平價單元的具體比例尚未最終確定，但重新分區備選方案保守假定的新建平價DU占比也適用於非重新分區備選方案（即30%）。鑑於平價DU的實際可提供比例存在20%至30%的浮動區間，文中所列平價DU數量均為「最高可達」數值。對該備選方案的考量將貫穿EIS全文。

非重新分區備選方案無需根據ULURP獲取城市規劃委員會（City Planning Commission, CPC）的任何裁量批准。該備選方案將在現有分區的允許用途和建築體量限制範圍內，充分利用全部可開發建築面積。

開發計畫

Fulton Houses專案場地和Elliott-Chelsea Houses專案場地在非重新分區備選方案下的開發計畫分別如表00.0-3a和表00.0-3b所示。其中，表00.0-3b還包含一個摘要列，顯示了兩個專案場地的總規劃。請參閱圖00.0-2a和00.0-2b，該組圖紙分別展示了Fulton Houses專案場地和Elliott-Chelsea Houses專案場地在非重新分區備選方案下的平面佈置。

⁴ 有關臨時搬遷計畫的更多資訊，請參見第05.02章。

非重新分區備選方案將新建17棟12至39層的建築。所示新建築高度均為最大建築輪廓高度，包含最高40英尺的屋頂機械設備間。

非重新分區備選方案的淨增量

表00.0-4列明了非重新分區備選方案相較於無行動備選方案，在專案場地內產生的淨增量變化。

臨時搬遷

非重新分區備選方案預計將產生與上述重新分區備選方案相同的臨時搬遷需求。

表00.0-3a：非重新分區備選方案，Fulton Houses專案場地

				Dwelling Units						Gross Square Feet (GSF)							Height (max. building envelope)	
	Type	Block	Location	Section 8 PBV DUs*	Mix Inc Bldg Affordable DUs	Subtotal, All Affordable DUs	Mix Inc Bldg Market Rate DUs	Mix Inc Bldg All DUs	Total, All DUs	Residential		Commercial		Community Facility			Stories	Feet
										Residential gsf	Local retail gsf	Supermarket gsf	Neighborhood center gsf	Daycare gsf	Medical office related uses gsf	Total gsf		
Fulton 1	Replacement	717	9 Av, 19 St	204	0	204	0	0	204	231,398	1,413	0	12,229	0	0	245,040	12	145.40
Fulton 2	Replacement	716	9 Av, 18 St, 19 St	212	0	212	0	0	212	180,170	0	7,400	0	0	0	187,570	20	236.00
Fulton 3	Replacement	715	9 Av, 17 St, 18 St	193	0	193	0	0	193	164,167	8,351	0	0	0	0	172,518	22	253.92
Fulton 4	Replacement	716	18 St, 19 St	179	0	179	0	0	179	152,026	0	0	1,980	3,206	2,500	159,712	18	215.67
Fulton 5	Replacement	715	17 St, 18 St	156	0	156	0	0	156	132,164	0	0	6,448	0	0	138,612	18	215.17
Fulton 6	New Mxd Inc	715	17 St	0	44	44	102	146	146	123,880	0	0	7,300	0	0	131,180	13	167.00
Fulton 7	New Mxd Inc	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	265.75
Fulton 8	New Mxd Inc	715	17 St, 18 St	0	58	58	135	193	193	164,137	0	0	10,591	0	0	174,728	23	251.92
Fulton 9	New Mxd Inc	714	17 St	0	35	35	80	115	115	97,780	0	0	4,850	0	0	102,630	15	187.67
Fulton 10	New Mxd Inc	714	17 St	0	31	31	72	103	103	87,400	0	0	5,500	0	0	92,900	13	169.00
Fulton Subtotals																		
1 to 5	Replacements			944	0	944	0	0	944	859,925	9,764	7,400	20,657	3,206	2,500	903,452		
6 to 10	New Mxd Inc's			0	289	289	671	960	960	815,526	11,911	0	36,710	0	0	864,147		
All Fulton Buildings				944	289	1,233	671	960	1,904	1,675,451	21,675	7,400	57,367	3,206	2,500	1,767,599		
Fulton Minimum Height																	12	145.40
Fulton Maximum Height																	23	265.75

註：

* 為現有NYCHA FEC居民預留的第8條PBV DU。所示新建築高度均為最大建築輪廓高度，包含最高40英尺的屋頂機械設備間。

表00.0-3b：非重新分區備選方案，Elliott-Chelsea Houses專案場地

				Dwelling Units						Gross Square Feet (GSF)							Height (max. building envelope)	
Name / No.	Type	Block	Location	Section 8 PBV DUs*	Mix Inc Bldg Affordable DUs	Subtotal, All Affordable DUs	Mix Inc Bldg Market Rate DUs	Mix Inc Bldg All DUs	Total, All DUs	Residential		Commercial		Community Facility			Stories	Feet
										Residential gsf	Local retail gsf	Supermarket gsf	Neighborhood center gsf	Daycare gsf	Medical office related uses gsf	Total gsf		
Elliott-Chelsea 1	Replacement	724	26 St, 27 Dr	452	0	452	0	0	452	453,291	0	0	49,770	7,266	0	510,327	39	428.50
Elliott-Chelsea 2	Replacement	724	10 Av, 26 St, 27 Dr	293	0	293	0	0	293	250,977	0	0	11,624	2,183	0	264,784	20	235.25
Elliott-Chelsea 3	Replacement	723	25 St, 26 St	175	0	175	0	0	175	150,371	0	0	10,649	0	9,546	170,566	17	208.00
Elliott-Chelsea 4	Replacement	723	25 St, 26 St	192	0	192	0	0	192	163,738	0	0	19,396	0	0	183,134	21	246.25
Elliott-Chelsea 5	New Mxd Inc	723	10 Av, 25 St, 26 St	0	89	89	206	295	295	250,342	0	0	8,840	0	0	259,182	21	247.17
Elliott-Chelsea 6	New Mxd Inc	723	25 St, 26 St	0	79	79	185	264	264	224,663	0	0	9,813	0	0	234,476	22	253.25
Elliott-Chelsea 7	New Mxd Inc	724	26 St, 27 Dr	0	79	79	185	264	264	224,438	0	0	7,548	0	0	231,986	21	252.92
Elliott-Chelsea subtotals																		
1 to 4	Replacements			1,112	0	1,112	0	0	1,112	1,018,377	0	0	91,439	9,449	9,546	1,128,811		
5 to 7	New Mxd Inc's			0	247	247	576	823	823	699,443	0	0	26,201	0	0	725,644		
All Elliott-Chelsea Buildings				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 Minimum Height																	17	208.00
Elliott-Chelsea Maximum Height																	39	428.50
Fulton Elliott-Chelsea Totals				2,056	536	2,592	1,247	1,783	3,839	3,393,271	21,675	7,400	175,007	12,655	12,046	3,622,054		

註：

* 為現有NYCHA FEC居民預留的第8條PBV DU。所示新建築高度均為最大建築輪廓高度，包含40英尺的屋頂機械設備間。



LEGEND:

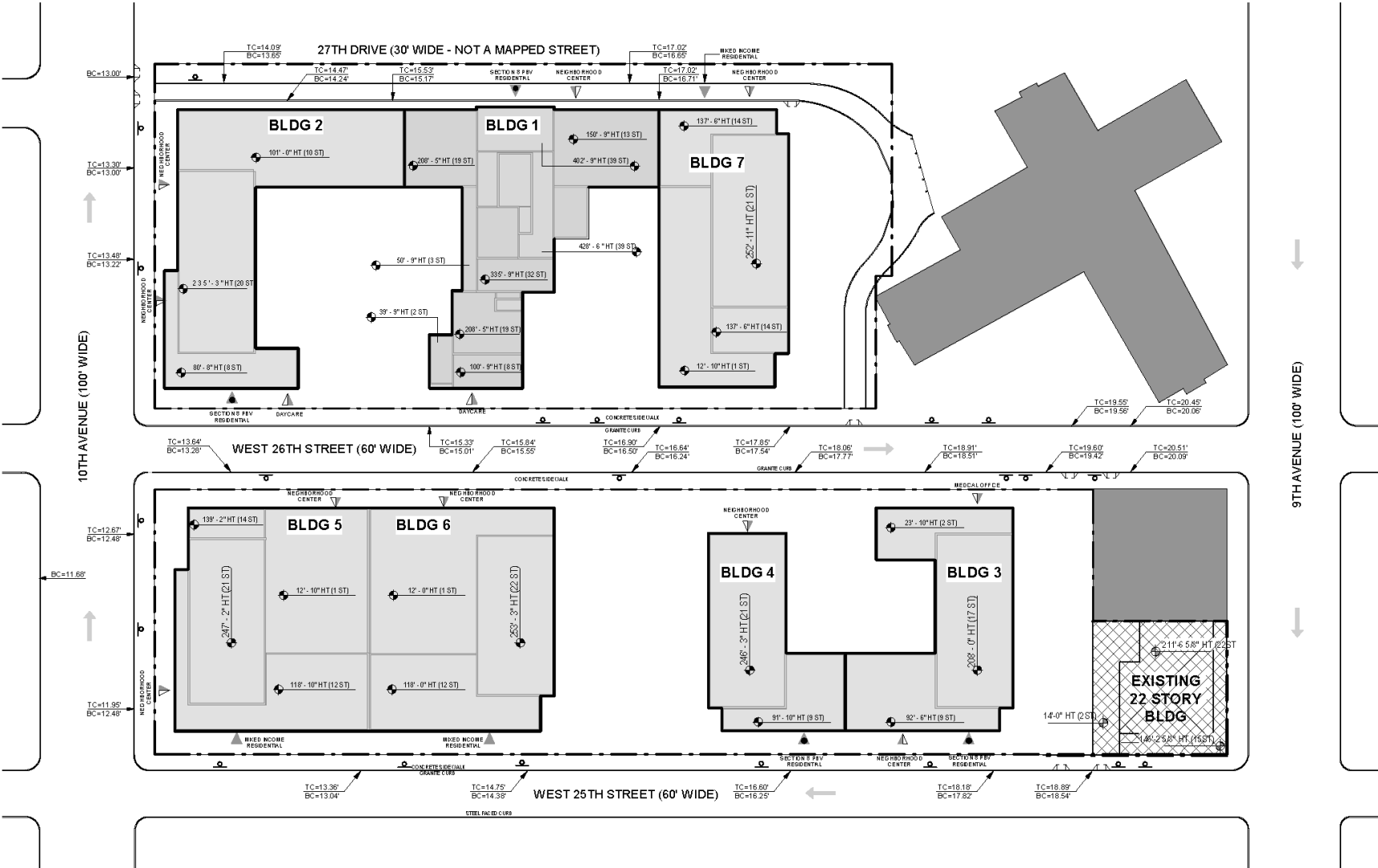
- Proposed Preliminary Zoning Envelope
- Development Envelope Height
- Illustrative Building Height (# of stories)
(Maximum Building Height in Feet Includes Bulkhead)
- Illustrative Building Line
- Existing Context Building
- Mixed Income Residential Access Point
- Commercial Access Point
- Community Access Point
- Spot Elevation/Height
(relative to NAVD88)
- Proposed Building
- Parking Access Point
- Loading Access
(at loading berths)
- Traffic Direction
- NYCHA Property Boundary
- Street Sign
- Section 8 PBV Residential Access Point
- Proposed Curb Cut
- Existing Curb Cut
(to be relocated)
- Existing Curb Cut
(to be maintained)

- 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-dimensioned 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".



Fulton和Elliott-Chelsea Houses重建專案

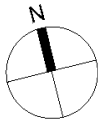
圖00.0-2a：
非重新分區備選方案，Fulton Houses場地平面圖



LEGEND:

	Proposed Preliminary Zoning Envelope		Existing Context Building		Spot Elevation/Height (relative to NAVD88)		Traffic Direction		Proposed Curb Cut
	Development Envelope Height (Maximum Building Height in Feet Includes Bulkhead)		Mixed Income Residential Access Point		Proposed Building		NYCHA Property Boundary		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)				
			Section 8 PBV Residential Access Point						

- 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".



Fulton和Elliott-Chelsea Houses重建專案

圖00.0-2b :
非重新分區備選方案，Elliott-Chelsea Houses場地平面圖

表00.0-4：非重新分區備選方案與無行動備選方案對比

Land Use	No-Action Alternative	Non-Rezoning Alternative	Increment
Existing NYCHA DUs	2,056	0	-2,056
Future Section 8 PBV DUs *	0	2,056	+2,056
Affordable DUs	0	536	+536
Market-Rate DUs	0	1,247	+1,247
Total DUs	2,056	3,839	+1,783
Community facility/Neighborhood Center gsf	56,859	175,007	+118,148
Daycare gsf	10,300	12,655	+2,355
Medical Office Related Uses gsf	0	12,046	+12,046
Local Retail gsf	0	21,675	+21,675
Supermarket gsf	0	7,400	+7,400
Total Building Area gsf	1.9 million	3.6 million	+1.7 million
Accessory Parking Spaces	95	96	+1
Building height (maximum)	232'	428.5'	+196.5'
Building stories (maximum)	25	39	+14

註：

* 第8條PBV DU將預留給NYCHA FEC的現有居民，用於置換無行動備選方案下保留的現有NYCHA DU。因此，雖然這些DU的分類會發生變化，但服務人口數量和單元數量將與無行動備選方案下的相同。

備選方案4「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係為回應各方對DSOW所提意見而制定。該備選方案在開發計畫上與重新分區備選方案相同，但在Fulton Houses專案場地的建築體量佈局（即建築的地理分佈、建築高度和退線空間，以及開放區域）方面存在差異。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。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。對該備選方案的分析將貫穿EIS全文。

為推進街區中段大型建築群備選方案的實施，NYCHA和PACT合作夥伴將向紐約市政府申請與重新分區備選方案相同的土地使用裁量批准，預計將包括分區地圖、文本修訂和LSGD分區特別許可。有關這些審批要求的詳細說明已在第05.01章E節「環境影響」中提供，並透過引用納入本文。

在街區中段大型建築群備選方案下，專案場地內所有現有建築、DU和社區設施空間將分階段拆除並重建。所有現有NYCHA DU將透過PACT計畫置換為新建樓宇中的第8條PBV DU，並預留給NYCHA FEC的現有居民。此外，該備選方案將新建包含市價和平價DU的混合收入建築。新的平價住房單元將根據MIH提供。與重新分區備選方案相同，此方案擬提供的平價DU同樣保守假定為混合收入建築中總新增（增量）住宅建築面積的30%（更多資訊請參閱上文對重新分區備選方案的討論）。鑑於平價DU的實際可提供比例存在20%至30%的浮動區間，文中所列平價DU數量均為「最高可達」數值。

開發計畫

Fulton Houses專案場地和Elliott-Chelsea Houses專案場地在街區中段大型建築群備選方案下的開發計畫分別如**表00.0-5a**和**表00.0-5b**所示。其中，**表00.0-5b**還包含一個摘要列，顯示了兩個專案場地的總規劃。請參閱**圖00.0-3a**和**00.0-3b**，該組圖紙分別展示了Fulton Houses專案場地和Elliott-Chelsea Houses專案場地在街區中段大型建築群備選方案下的平面佈置。

街區中段大型建築群備選方案將新建共計16棟12至39層的建築。出於保守分析的目的，本EIS將以擬建建築中的最大高度（428.5英尺）及最大體量作為分析基準。所示新建築高度均為最大建築輪廓高度，包含最高40英尺的屋頂機械設備間。

街區中段大型建築群備選方案的淨增量

表00.0-6列明了街區中段大型建築群備選方案相較於無行動備選方案，在專案場地內產生的淨增量變化。

臨時搬遷

街區中段大型建築群備選方案預計將產生與上述重新分區備選方案相同的臨時搬遷需求。

表00.0-5a：街區中段大型建築群備選方案，Fulton Houses專案場地

				Dwelling Units						Gross Square Feet (GSF)							Height (max. building envelope)		
										Residential	Commercial		Community Facility						
Name / No.	Type	Block	Location	Section 8 PBV DUs*	Mix Inc Bldg Affordable DUs	Subtotal, All Affordable DUs	Mix Inc Bldg Market Rate DUs	Mix Inc Bldg All DUs	Total, All DUs	Residential gsf	Local retail gsf	Supermarket gsf	Neighborhood center gsf	Daycare gsf	Medical office related uses gsf	Total gsf	Stories	Feet	
Fulton 1	Replacement	717	9 Av, 19 St	204	0	204	0	0	204	231,398	1,413	0	12,229	0	0	245,040	12	145.40	
Fulton 2	Replacement	716	9 Av, 18 St, 19 St	297	0	297	0	0	297	256,796	0	6,580	0	0	0	263,376	25	283.67	
Fulton 3	Replacement	715	17 St	443	0	443	0	0	443	392,430	0	0	20,178	0	0	412,608	37	399.92	
Fulton 4	New Mxd Inc	715	9 Av, 17 St, 18 St	0	87	87	204	291	291	247,350	8,311	0	0	0	0	255,661	25	281.00	
Fulton 5	New Mxd Inc	714	9 Av, 16 St, 17 St	0	135	135	314	450	449	382,500	7,000	0	5,508	0	0	395,008	25	280.92	
Fulton 6	New Mxd Inc	714	17 St	0	83	83	191	273	274	232,050	0	0	4,109	0	0	236,159	23	262.33	
Fulton 7	New Mxd Inc	715	17 St, 18 St	0	80	80	188	268	268	227,800	0	0	3,236	0	2,500	233,536	28	309.00	
Fulton 8	New Mxd Inc	716	18 St, 19 St	0	76	76	178	254	254	215,900	0	0	0	9,770	0	225,670	27	301.25	
Fulton 9	New Mxd Inc	715	17 St, 18 St	0	76	76	176	252	252	214,200	0	0	8,679	0	0	222,879	21	243.61	
Fulton Subtotals																			
1 to 3	Replacements	-		944	0	944	0	0	944	880,624	1,413	6,580	32,407	0	0	921,024			
4 to 9	New Mxd Inc's	-		0	537	537	1,251	1,788	1,788	1,519,800	15,311	0	21,532	9,770	2,500	1,568,913			
All Fulton Buildings				944	537	1,481	1,251	1,788	2,732	2,400,424	16,724	6,580	53,939	9,770	2,500	2,489,937			
Fulton Minimum Height																		12	145.40
Fulton Maximum Height																		37	399.92

註：

* 為現有NYCHA FEC居民預留的第8條PBV DU。所示新建築高度均為最大建築輪廓高度，包含最高40英尺的屋頂機械設備間。

表00.0-5b：街區中段大型建築群備選方案，Elliott-Chelsea Houses專案場地

Name / No. Type Block Location				Dwelling Units							Gross Square Feet (GSF)							Height (max. building envelope)	
				Section 8 PBV DUs*	Mix Inc Bldg Affordable DUs	Subtotal, All Affordable DUs	Mix Inc Bldg Market Rate DUs	Mix Inc Bldg All DUs	Total, All DUs	Residential gsf	Commercial		Community Facility			Total gsf	Stories	Feet	
											Local retail gsf	Supermarket gsf	Neighborhood center gsf	Daycare gsf	Medical office related uses gsf				
Elliott-Chelsea 1	Replacement	724	26 St, 27 Dr	452	0	452	0	0	452	453,291	0	0	49,770	7,266	0	510,327	39	428.50	
Elliott-Chelsea 2	Replacement	724	10 Av, 26 St, 27 Dr	407	0	407	0	0	407	338,079	4,060	11,000	0	949	0	354,088	27	301.33	
Elliott-Chelsea 3	Replacement	723	25 St, 26 St	253	0	253	0	0	253	214,945	0	0	6,648	0	11,285	232,878	22	257.33	
Elliott-Chelsea 4	New Mxd Inc	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	385.33	
Elliott-Chelsea 5	New Mxd Inc	723	25 St, 26 St	0	98	98	228	326	326	276,755	0	0	8,400	0	0	285,155	28	312.33	
Elliott-Chelsea 6	New Mxd Inc	723	26 St	0	127	127	295	422	422	358,471	0	0	10,200	0	0	368,671	32	346.33	
Elliott-Chelsea 7	New Mxd Inc	724	26 St, 27 Dr	0	140	140	326	466	466	396,070	0	0	11,235	0	0	407,305	34	366.67	
Elliott-Chelsea subtotals																			
1 to 3	Replacements			1,112	0	1,112	0	0	1,112	1,006,315	4,060	11,000	56,418	8,215	11,285	1,097,293			
4 to 7	New Mxd Inc's			0	501	501	1,165	1,666	1,666	1,415,397	8,000	0	33,725	0	0	1,457,122			
All Elliott-Chelsea Buildings				1,112	501	1,613	1,165	1,666	2,778	2,421,712	12,060	11,000	90,143	8,215	11,285	2,554,415			
Elliott-Chelsea Minimum Height																		22	257.33
Elliott-Chelsea Maximum Height																		39	428.50
Fulton Elliott-Chelsea Totals				2,056	1,038	3,094	2,416	3,454	5,510	4,822,136	28,784	17,580	144,082	17,985	13,785	5,044,352			

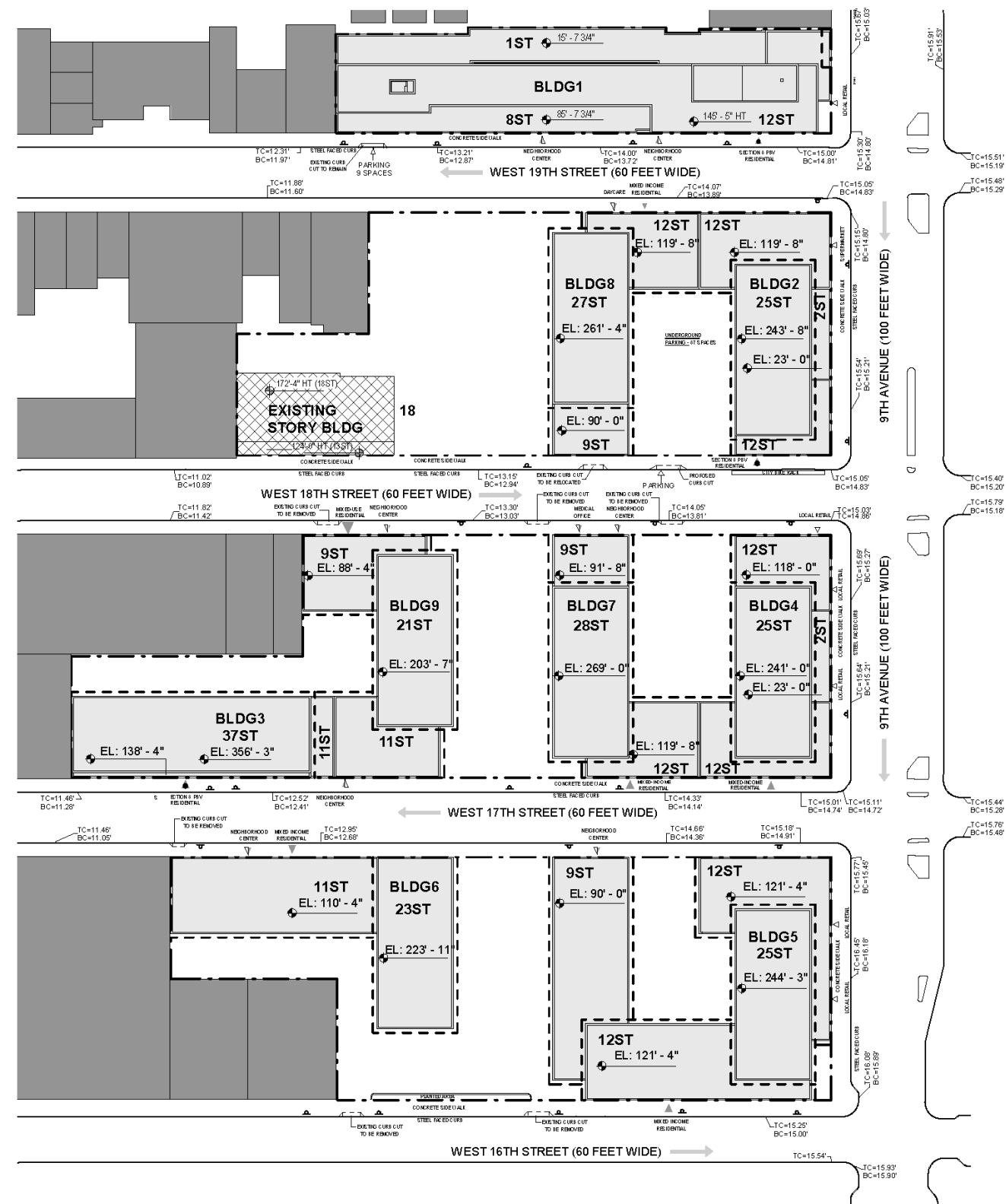
註：

* 為現有NYCHA FEC居民預留的第8條PBV DU。所示新建築高度均為最大建築輪廓高度，包含最高40英尺的屋頂機械設備間。



- LEGEND:
- Proposed Maximum Max Zoning Envelope
 - Proposed Preliminary Zoning Envelope
 - Development Envelope Height**
 - Illustrative Building Height (# of stories)
(Maximum Building Height in Feet includes Bulkhead)
 - Illustrative Building Line
 - Existing Context Building
 - Mixed Use 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
 - NYCHA Property Boundary
 - Street Sign
 - Section 8 PBV Residential Access Point
 - Proposed Curb Cut
 - Existing Curb Cut
(to be relocated)
 - Existing Curb Cut
(to be maintained)

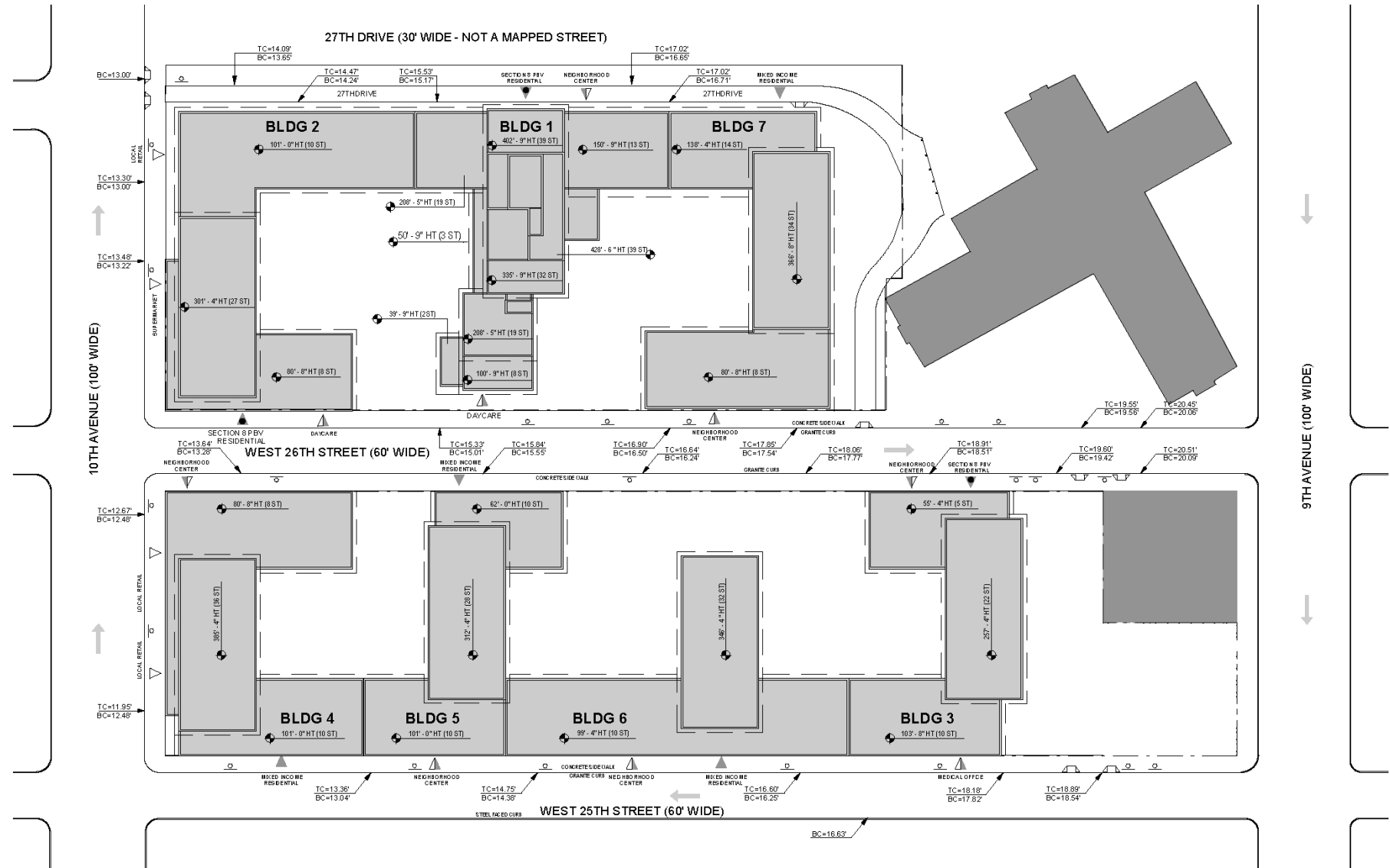
- Notes
- Elevations referenced to North American Vertical Datum of 1988 (NVD88) which is 1.095 feet above National Geodetic Survey Datum at Sandy Hook, New Jersey.
 - Building shown within zoning envelopes are for illustrative purposes only and are subject to change.
 - Location of bulkheads illustrative and subject to change.
 - Graphic scale applicable to all non-dimensioned 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".



Fulton和Elliott-Chelsea Houses重建專案

圖00.0-3a：

街區中段大型建築群備選方案，Fulton Houses場地平面圖

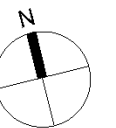


LEGEND:

	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		NYCHA Property Boundary		Existing Curb Cut (to be relocated)
	Development Envelope Height Illustrative Building Height (# of stories) (Maximum Building Height in Feet includes Bulkhead)		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)				
			Section 8 PBV Residential Access Point						

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-dimensioned 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".



Fulton和Elliott-Chelsea Houses重建專案

圖00.0-3b：

街區中段大型建築群備選方案，Elliott-Chelsea Houses場地平面圖

表00.0-6：街區中段大型建築群備選方案與無行動備選方案對比

Land Use	No-Action Alternative	Midblock Bulk Alt.	Increment
Existing NYCHA DUs	2,056	0	-2,056
Future Section 8 PBV DUs*	0	2,056	+2,056
MIH Affordable DUs	0	1,038	+1,038
Market-Rate DUs	0	2,416	+2,416
Total DUs	2,056	5,510	+3,454
Community facility/Neighborhood Center gsf	56,859	144,082	+87,223
Daycare gsf	10,300	17,985	+7,685
Medical Office Related Uses gsf	0	13,785	+13,785
Local Retail gsf	0	28,784	+28,784
Supermarket gsf	0	17,580	+17,580
Total Building Area gsf	1.9 million	5.1 million	+3.2 million
Accessory Parking Spaces	95	96	+1
Building height (maximum)	232'	428.5'	+196.5'
Building stories (maximum)	25	39	+14

註：

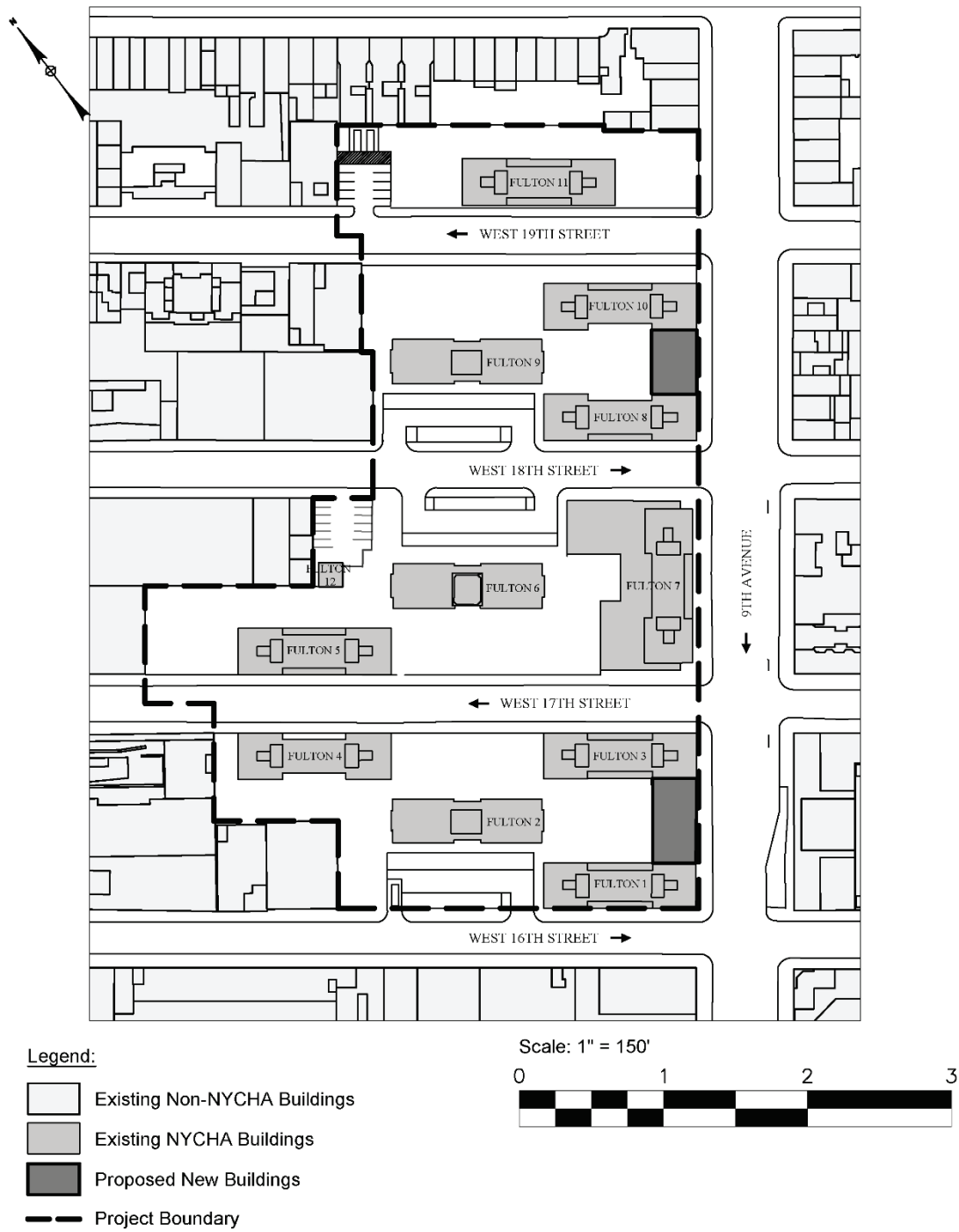
* 第8條PBV DU將預留給NYCHA FEC的現有居民，用於置換無行動備選方案下保留的現有NYCHA DU。因此，雖然這些DU的分類會發生變化，但服務人口數量和單元數量將與無行動備選方案下的相同。

備選方案5 – 修復和填充備選方案

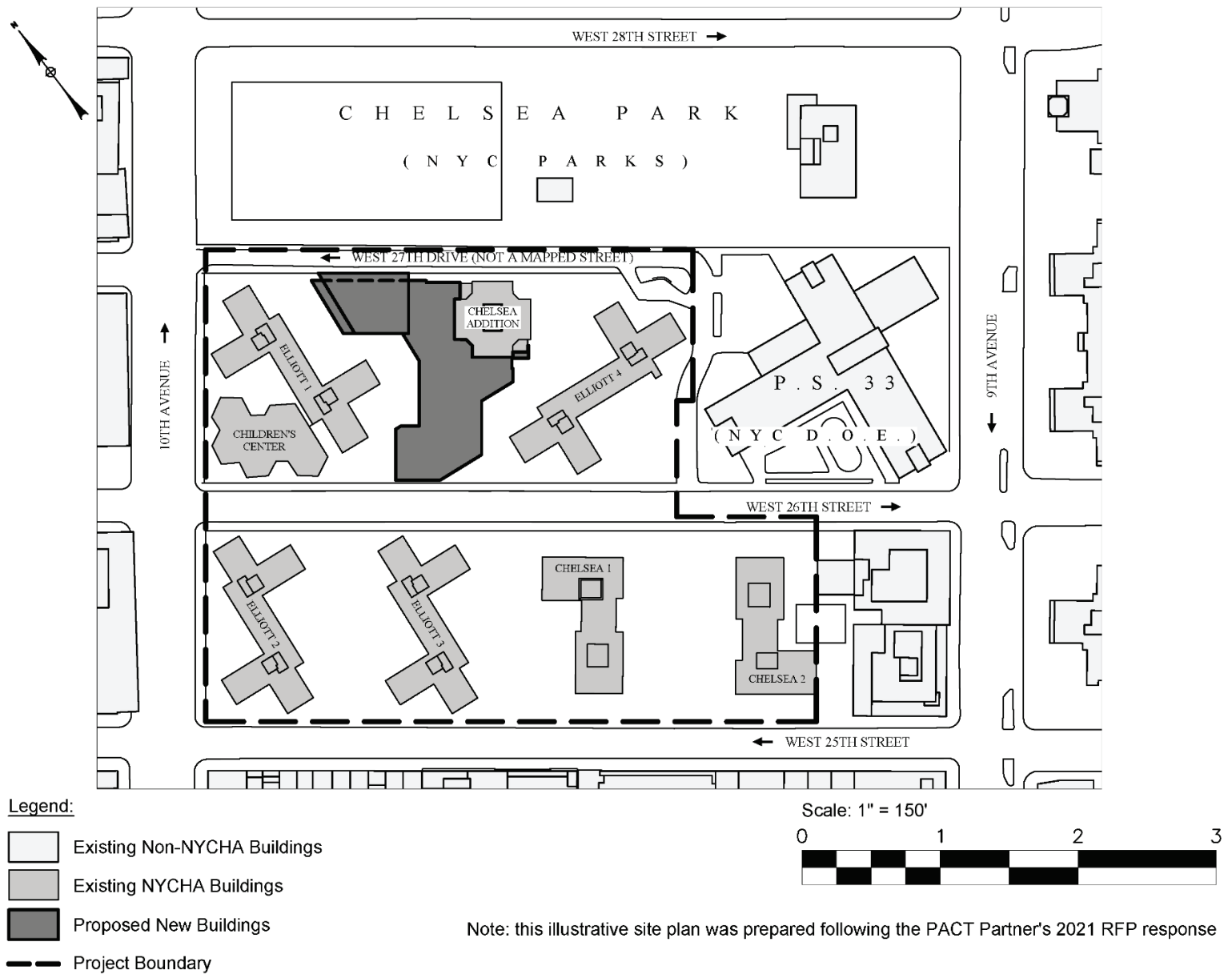
如上所述，NYCHA於2021年4月應Chelsea NYCHA工作組（Chelsea NYCHA Working Group, CNWG）的倡議發佈了RFP，旨在系統、有效地解決專案場地的資本改造需求。該RFP的編製依據了CNWG在2021年2月發佈的報告，此報告估算專案場地內建築修繕和現有NYCHA DU翻新的總成本達3.66億美元。這一總成本數據源自2017年NYCHA實物需求評估（Physical Needs Assessment, PNA），並經CNWG全面核查後作出調整。PNA具體包括預測未來20年裡NYCHA建築及園區內各類實物資產將在何時需要更換或升級，然後基於當前市場價格估算這些改造專案的成本。根據HUD的建議，NYCHA約每五年開展一次此項評估並發佈報告。

根據CNWG的建議，同時為了與PACT合作夥伴對NYCHA 2021年RFP的回應保持一致，修復和填充備選方案將包含對專案場地內現有建築的改造和翻新。具體措施包括：公寓廚房、衛生間及地面的整體翻新；建築本體改善，包括黴菌、鉛及石棉清除等有害物質治理、新型隔熱屋頂和高效節能窗戶安裝、外立面修復、應急屋頂發電機配備以及大堂、郵件收發室和洗衣房內新設施配備；系統升級或更換，包括新型熱水鍋爐（確保穩定供暖和熱水供應）、管道維修、電梯更換以及透過門禁系統、巡邏崗哨及監控攝像實現安防升級；場地及地面改善，包括建設景觀更好的藝術步道和實行綜合蟲害治理；加強樓宇人員配備，包括駐場主管配備和響應式物業管理；以及乾式防洪設施與防風暴閘門安裝。圖00.0-4a和00.0-4b展示了該備選方案的示意性場地平面圖。

修復和填充備選方案：Fulton Houses場地平面圖



註：此示意性場地平面圖基於PACT合作夥伴對2021年RFP的回應而繪製。



在完成RFP程序、NYCHA確定PACT合作夥伴後，該PACT合作夥伴開展了為期五個月的設計前全面盡職調查流程，結果表明專案場地存在先前未預料到的重大資本修繕需求，這將導致此方案在經濟上不可行。調查同時表明，現有建築的缺陷無法透過翻新徹底解決，只有透過新建建築才能完全糾正。此外，根據NYCHA在2023年發佈的最新PNA報告的估算，專案場地未來20年的翻新資金需求現已攀升至約927,509,823美元（詳見表00.0-7）。

表00.0-7：2023年實物需求評估翻新成本估算

Development	Cost
Chelsea	\$178,933,772
Chelsea Addition	\$47,501,323
Elliott	\$255,225,394
Fulton	\$445,849,334
Total	\$927,509,823

數據來源：<https://www.nyc.gov/assets/nycha/downloads/pdf/2023-PNA-Report-Physical-Needs-Assessment-NYCHA.pdf>

如第2.0章「專案備選方案」所述，此方案經確定不具備可行性，且無法滿足擬議專案的目的和需求。不過，報告仍將在第05.22章對其展開單獨分析。

開發計畫

在修復和填充備選方案下，專案場地內所有現有NYCHA DU將轉換為第8條PBV DU，並將在專案場地內新建三棟建築。

Elliott-Chelsea Houses專案場地將新建一棟24層、高240英尺、總建築面積約148,050平方英尺的住宅。該住宅包含110個DU，其中50%（即55個DU）為市價單元，剩餘50%（55個DU）為面向極低收入、低收入、中低收入、中等收入等各個收入階層的平價住房單元。這些平價住房單元包含25個面向極低收入至低收入家庭（收入不超過地區收入中位數[area median income, AMI]的60%）的單元，以及30個面向中低收入至中等收入家庭（收入不超過AMI的165%）的單元。Elliott-Chelsea Houses專案場地的現有Hudson Guild服務空間將遷入該新建樓宇，繼續提供原有服務專案。建築群樓的其餘部分將作為住宅配套空間使用。

修復和填充備選方案還包含將Elliott-Chelsea Houses專案場地的現有社區設施空間（位於459 W. 26th Street）改造為10,030平方英尺的醫療中心，以及沿9th Avenue新建兩棟單層填充式建築，共計提供7,150平方英尺的零售空間。

此方案符合現行分區規定，因此無需申請任何土地使用裁量批准。

翻修和填充開發方案的淨增量

表00.0-8列明了修復和填充備選方案相較於無行動備選方案，在專案場地內產生的淨增量變化。

表00.0-8：修復和填充備選方案的增量開發概況

Land Use	No-Action Alternative	Rehab. & Infill Alt.	Increment
Existing NYCHA DUs	2,056	0	-2,056
Future Section 8 PBV DUs (conversion of existing NYCHA DUs)*	0	2,056	+2,056
Affordable DUs (Middle, Moderate, Low, and Extremely Low Income)	0	55	+55
Market-Rate DUs	0	55	+55
Total DUs	2,056	2,166	+110
Community facility/Neighborhood Center gsf	56,859	56,859	0
Daycare gsf	10,300	10,300	0
Medical Office gsf	0	10,030	+10,030
Local Retail gsf	0	7,150	+7,150
Supermarket gsf	0	0	0
Total Building Area gsf	1.9 million	2.1 million	+0.2 million
Accessory Parking Spaces	95	95	0
Building height (maximum)	232'	240'	+8'
Building stories (maximum)	25	25	0

註：

* 第8條PBV DU將預留給NYCHA FEC的現有居民，用於置換無行動備選方案下保留的現有NYCHA DU。因此，雖然這些DU的分類會發生變化，但服務人口數量和單元數量將與無行動備選方案下的相同。

臨時搬遷

修復和填充備選方案將採取滾動施工模式，因要對現有公寓和社區設施進行逐步改造，所有居民和服務設施需錯時搬遷。專案場地內的每位居民及每項服務設施將因其所在單元改造而需臨時搬遷至少三個月，期間將開展除鉛工程以及電氣系統和管道系統改善工程。由Hudson Guild營運的Elliott中心社區設施將臨時搬遷至場地內外的臨時空間。該社區設施將在整個施工過程中持續營運，僅在將服務轉移和重新安置到專案場地的新空間時才會短暫關閉，最大限度減少服務中斷。更多資訊請參閱第05.22章。

備選方案6 – 無重大不利影響備選方案

在紐約市，如果專案須滿足州環境品質審查（State Environmental Quality Review, SEQRA）/市環境品質審查（City Environmental Quality Review, CEQR）的要求並且預計會產生無法緩解的重大負面影響，通常需確定是否存在「無重大不利影響備選方案」或「無重大未緩解負面影響方案」。該備選方案旨在確定可透過調整擬議專案的哪些特定組成部分，來避免專案的所有重大負面影響，同時合理滿足專案的目的和需求。經評估，無重大不利影響備選方案不具備可行性，究其原因，其要求對擬議專案進行調整的

程度將導致專案的目的和需求無法得到滿足。因此，本報告雖在**第2章「專案備選方案」**中對無重大不利影響備選方案進行了討論，但未將其納入擬議專案的實施考量，也未在EIS中對其展開分析。

備選方案分析匯總

表00.0-9匯總了無行動備選方案、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以及修復和填充備選方案的開發計畫及主要建築體量特徵。該表完整列明了各方案對應的開發計畫，同時標註了各方案是否需要調整基礎分區，能否滿足擬議專案的目的和需求，以及是否具備可行性。此外，該表還給出了各方案的總專案區域（即地理覆蓋區域）。

如表所示，重新分區備選方案與街區中段大型建築群備選方案的開發計畫完全一致。非重新分區備選方案的新增住宅開發規模將小於重新分區備選方案和街區中段大型建築群備選方案。所有這三種方案均已確定為可行，且能滿足擬議專案的目的和需求。

表00.0-9：備選方案分析匯總¹

Land Use	Alternative 1 No-Action Alternative	Alternative 2 Rezoning Alternative	Alternative 3 Non-Rezoning Alternative	Alternative 4 Midblock Bulk Alternative	Alternative 5 Rehabilitation and Infill Alternative
Existing NYCHA DUs	2,056	0	0	0	0
Future Section 8 PBV DUs ²	0	2,056	2,056	2,056	2,056
MIH Affordable DUs ³	0	1,038	536	1,038	55
Market-Rate DUs	0	2,416	1,247	2,416	55
Total DUs	2,056	5,510	3,839	5,510	2,166
Community facility/Neighborhood Center gsf	56,859	144,082	175,007	144,082	56,859
Daycare gsf	10,300	17,985	12,655	17,985	10,300
Medical Office Related Uses gsf	0	13,785	12,046	13,785	10,030
Local Retail gsf	0	28,784	21,675	28,784	7,150
Supermarket gsf	0	17,580	7,400	17,580	0
Total Building Area sf	1.9 million	5.1 million	3.6 million	5.1 million	2.1 million
Accessory Parking Spaces	95	96	96	96	96
Building height (maximum)	232'	428.5'	428.5'	428.5'	240'
Building stories (maximum)	25	39	39	39	24
Project Area ⁴	Project Sites	Project Sites	Project Sites	Project Sites	Project Sites
Requires a Rezoning?	No	Yes	No	Yes	No
Meets Project Purpose and Need?	No	Yes	Yes	Yes	No
Feasible?	Not applicable ⁵	Feasible	Feasible	Feasible	Infeasible

註：

¹ 各方案所列開發計畫均為「有行動」狀態下的完整規劃，而非相較於無行動備選方案的增量變化。

² 第8條PBV DU將預留給NYCHA的現有居民，用於置換無行動備選方案下保留的現有NYCHA DU。因此，雖然這些DU的分類會發生變化，但服務人口數量和單元數量將與無行動備選方案下的相同。

- ³ 在非重新分區備選方案下，混合收入建築中擬建平價住房單元的負擔能力要求將透過NYCHA與PACT合作夥伴之間的法律協議確定並確保實施。
- ⁴ 所有方案的開發邊界均相同，均由第04.0章C節「專案場地」中定義的專案場地組成。
- ⁵ 未對無行動備選方案進行可行性評估。

D. 流程、協調與公眾參與

專案利益相關方一直在就制定專案目標、確定專案備選方案及評估這些備選方案的潛在負面環境影響展開對話協商。這些流程、協調和公眾參與工作於2019年啟動，目前繼續與環境審查同步推進，以便向有關各方通報專案進展，同時鼓勵機構、社區及公眾參與決策過程。截至目前，HPD、NYCHA和PACT合作夥伴已針對FEC居民、其他利益相關公眾、民選官員、社區團體及公共機構，開展了超過100場宣傳和溝通活動。這些工作旨在透過展示專案資訊、提供進度更新和收集回饋意見，確保這些團體和個人在專案生命週期的各個階段都充分知情並參與其中。

此項機構協調和公眾參與工作還包括為遵守NEPA要求而採取的特定行動。

環境審查流程

環境審查流程旨在為決策者提供系統考慮擬議專案潛在負面環境影響所需的資訊。流程內容包括評估各合理備選方案的潛在重大負面環境影響，以及識別並在可行的情況下緩解此過程發現的影響。專案備選方案的制定和評估是環境審查流程的核心。作為NEPA責任單位（Responsible Entity, RE）⁵及聯合主導機構⁶的HPD與作為當地專案發起方及聯合主導機構的NYCHA已共同確定，擬議專案可能會產生重大負面環境影響。因此，於2024年1月8日（星期一）在《聯邦公報》（*Federal Register*）發佈了「環境影響報告書編製意向通知書」（Notice of Intent [NOI] to Prepare an Environmental Impact Statement [EIS]）。⁷此外，HPD和NYCHA聯合編製了《EIS編製工作範圍草案》（Draft Scope of Work for the Preparation of an EIS [DSOW]），該文件闡述了環境影響報告書草案（Draft Environmental Impact Statement, DEIS）的擬定內容，說明了影響分析將採用的方法，並確立了公眾和利益相關方參與機制。

DSOW已於2024年1月8日（星期一）在網上發佈⁸，其公示資訊同步載入前述NOI，以及2024年1月10日（星期三）在紐約州環境公告公報（*Environmental Notice Bulletin*）發佈的「範圍草案公示及公眾範圍界定會議通知」（Notice of Availability [NOA] of Draft Scope and Public Scoping Session）。⁹2024年2月1日（星期四）、2月5日（星期一）和2月7日（星期三）分別舉行了接受口頭陳述的線上線下公眾範圍界定會議，接受書面陳述的公眾範圍

⁵ 根據CFR第24編第58.4條，RE承擔本應由HUD依據NEPA履行的環境審查、決策及實施職責。

⁶ 根據NEPA，主導機構指負責監督EIS或環境評估報告編製的機構，聯合主導機構指共同履行主導機構職責的聯邦、州、部落或地方機構。

⁷ <https://www.federalregister.gov/documents/2024/01/08/2024-00090/notice-of-intent-to-prepare-an-environmental-impact-statement-for-the-fulton-elliott-chelsea-houses>.

⁸ <https://www.nyc.gov/site/nycha/about/pact/chelsea-fulton.page>.

⁹ <https://dec.ny.gov/news/environmental-notice-bulletin/2024-01-10/seqr/manhattan-fulton-elliott-chelsea-houses-redevelopment-project>.

界定評議期自2024年1月8日（星期一）開始，持續至2024年3月8日（星期五）。

本DEIS以2025年3月28日（星期五）發佈於<https://www.nyc.gov/site/nycha/about/pact/chelsea-fulton.page>的「EIS編製工作範圍最終版」（Final Scope of Work for the Preparation of an EIS [FSOW]）為編製依據。DEIS及後續最終環境影響報告書（FEIS）所包含的分析內容將旨在滿足NEPA、《州環境品質審查》（State Environmental Quality Review, SEQRA）和市環境品質審查（CEQR）的要求。¹⁰

針對本DEIS的NOA已於2025年3月28日（星期五）在網上發佈。DEIS的公共評議期將持續至2025年5月12日（星期一）。在此期間，公眾將有機會透過書面形式或在線上線下公眾聽證會上以口頭陳述形式就DEIS發表意見。DEIS公眾評議期結束後將發佈FEIS，其內容將包含DEIS所獲意見的摘要、對所有實質性意見的回應以及為解決這些意見需要對DEIS作出的任何修訂。

FEIS發佈後，還將根據NEPA發佈決策記錄（Record of Decision, ROD），說明擬議專案的重新分區備選方案及所考量的其他備選方案、這些方案產生的環境影響以及任何必要的緩解措施。該ROD可與SEQRA要求的結論聲明合併發佈，或者，也可單獨發佈SEQRA結論聲明。

機構參與

擬議專案的實施將涉及聯邦和州層面的酌情批准，可能還涉及到地方層面的酌情批准，具體如下：

聯邦層面

- HUD – 對根據修訂版1937年《美國住房法案》第18條、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》創建的租金援助示範（RAD）計畫的授權開展的公共住房財產處置進行酌情批准，以及對將1937年《美國住房法案》第9條（《美國法典》第42卷第1437節g款[42 USC § 1437g]）規定的補貼轉換為1937年《美國住房法案》第8條（42 USC § 1437f）規定的PBV補貼的行為進行酌情批准。HUD還可能參與融資審批。根據CFR第24編第58部分（承擔HUD環境責任的實體的環境審查程序），HPD作為RE主導擬議專案的環境審查（見下文）。

紐約州層面

- NYCHA – 根據PACT計畫，NYCHA將與PACT合作夥伴就專案場地簽訂99年期土

¹⁰ NYCHA是紐約州的一家公益法人組織，其裁量行為須依據SEQRA接受審查。此外，若選擇重新分區備選方案或街區中段大型建築群備選方案來實施擬議專案，還需在完成該環境審查後，根據紐約市統一土地使用審查程序（ULURP）申請土地使用批准。儘管具體資金來源尚未確定，但擬議專案未來可能會尋求各類公共資源的資金支持。因此，DEIS的編製除滿足NEPA的規定外，還需滿足SEQRA和CEQR的分析要求。

地租約。該事項需獲得NYCHA理事會的酌情批准。此外，NYCHA還擔任擬議專案的當地專案發起方及環境審查聯合主導機構。

- 紐約州住房和社區重建局（HCR）– 可能參與融資審批。
- 紐約州住房金融局（HFA）– 可能參與融資審批。
- 紐約市住房開發公司（NYCHDC）¹¹– 作為平價住房相關專案活動審查的諮詢機構。同時也可能參與融資審批。

紐約市層面

- 城市規劃委員會（CPC）– 若選擇重新分區備選方案或街區中段大型建築群備選方案來實施擬議專案，CPC將根據ULURP對相關事項進行審查和批准。
- HPD – 可能參與融資審批。

此外，DEIS的編製還諮詢了以下聯邦、州和市級機構：

- 美國魚類及野生動物管理局（US Fish and Wildlife Service, USFWS）– 透過USFWS的「資訊、規劃與諮詢」（Information, Planning and Consultation, IPaC）網站，就擬議專案對聯邦政府列為瀕危物種、受威脅物種、候選物種或這些物種賴以生存的關鍵棲息地的潛在影響提供諮詢意見。
- 美國環境保護署（Environmental Protection Agency, EPA）– 作為環境正義相關專案活動審查的諮詢機構¹²。
- 紐約州州務院（New York State Department of State, NYSDOS）– 作為海岸帶一致性審查的諮詢機構。
- 大都會運輸署（Metropolitan Transportation Authority, MTA）紐約市分局 – 作為公共交通相關專案活動審查的諮詢機構。
- 紐約州公園、娛樂和歷史保護辦公室（Office of Parks, Recreation, and Historic Preservation, OPRHP）– 以州歷史保護辦公室（State Historic Preservation Office, SHPO）的身份，根據1966年《國家歷史保護法案》（National Historic Preservation Act）第106條，對列入州和國家史跡名錄（State and National Registers of Historic Places, S/NR）的指定受保護財產以及經確定有資格列入此類名錄的財產開展聯邦審查程序。
- 紐約市城市規劃局（Department of City Planning, DCP）– 負責海岸帶一致性審查，並為涉及以下領域的專案活動提供諮詢：土地使用、分區及公共政策；社會經濟條件；社區設施和服務；城市設計與景觀資源；以及陰影。
- 紐約市環境保護署（Department of Environmental Protection, DEP）– 為涉及危險物質、自然資源、供排水基礎設施、空氣品質和噪聲的專案活動提供諮詢。
- 紐約市公園管理局（NYC Parks）– 為涉及開放空間和陰影的專案活動提供諮詢。
- 紐約市衛生局（New York City Department of Sanitation, DSNY）– 為涉及固體廢物

¹¹ NYCHDC是紐約州的一家公益法人組織。

¹² 此處所用「諮詢機構」一詞與SEQRA和CEQR中的「相關利益機構」一詞具有相同含義。SEQRA和CEQR分別在第6編617.2(u)條和CTM中將其定義為雖無權管轄專案的撥款、審批或直接實施，但因特殊關切或專業特長而希望參與環境審查的機構。

和衛生服務的專案活動提供諮詢。

- 紐約市交通局（Department of Transportation, DOT）– 為涉及交通特別是交通流量、停車設施和行人通行條件的專案活動提供諮詢。
- 紐約市地標保護委員會（Landmarks Preservation Commission, LPC）– 為涉及歷史和文化資源（包括具有建築或考古價值的遺址）的專案活動提供諮詢。
- 紐約市市長辦公室環境協調處（Mayor’s Office of Environmental Coordination, MOEC）– 為涉及能源、溫室氣體排放和氣候變化的專案活動提供諮詢。
- 紐約公共圖書館（New York Public Library, NYPL）– 為涉及公共圖書館的專案活動提供諮詢。
- 紐約市學校建設管理局（School Construction Authority, SCA）– 為涉及公立學校以及公共財政支持的兒童保育設施的專案活動提供諮詢。

公眾參與

在開展上述機構協調和諮詢工作之前及期間，擬議專案及其備選開發方案的確立歷經了廣泛的公眾參與。公眾參與流程自2019年啟動，一直持續至今，包括與NYCHA居民、民選官員、社區代表以及住房組織和宣導者的多輪磋商。有關此流程的詳細說明可參見第01.0章。

社區參與：會議

自2021年確定PACT合作夥伴以來，已組織舉行了多次社區參與會議，包括與租戶協會領導層的會議、與地方民選官員的簡報會、與FEC居民的會議、勞動力培訓會、居民實地考察、與第四社區委員會的會議及其他社區活動。這些會議構成了對環境審查特別要求的公眾參與的補充。

社區參與：資訊傳播媒介

除會議外，各種資訊傳播媒介也為向社區傳遞擬議專案相關資訊提供了管道，包括：

- **宣傳單** – 印有擬議專案確定流程相關資訊的宣傳單張貼在了所有建築中，並分發給了專案場地內的所有家庭。所有宣傳材料均提供英語、西班牙語、俄語、繁體中文和簡體中文版本。
- **網站** – 專案網站（<https://www.fultonelliottchelsea.com>）提供了專案資訊、已發佈文件、公眾會議紀要及聯絡方式，同時承擔公眾會議預告和專案資訊公示主平台的職能，並作為公眾聯絡專案團隊的主要管道。此外，NYCHA網站提供了擬議專案專設網頁（<https://www.nyc.gov/site/nycha/about/pact/chelsea-fulton.page>），該網頁會發佈有關專案及其規劃的資訊，以及有關環境審查流程和相關文件的資訊。HPD的環境審查網頁（<https://www.nyc.gov/site/hpd/services-and-information/environmental-review.page>）則公示了EIS文件。
- **居民權利及保障問答手冊** – 為向居民說明擬議專案將帶來的專案場地變化，其中一項舉措便是於2023年8月25日向所有FEC住戶分發了該文件。

針對DEIS的公眾範圍界定與評議

2024年1月8日（星期一）發佈的DSOW包含了有關公眾評議期（在此期間，HPD和NYCHA將就擬議專案、要在EIS中分析的備選方案和DSOW文件本身接收公眾意見）的資訊。

DSOW解釋了在評議期結束後，HPD和NYCHA將收集、審議並匯總收到的書面及口頭意見，然後據此編製到FSOW（參見**附錄A.1**）。範圍界定聽證會的公告已透過英語、西班牙語、俄語、繁體中文和簡體中文的主流報刊發佈。其中，英語版公告於2024年1月10日（星期三）發佈於地區性報紙《am New York Metro》；西班牙語版於2024年1月9日（星期二）發佈於西語報刊《El Diario》；簡體中文和繁體中文版於2024年1月28日（星期日）發佈於中文報刊《世界日報》；俄語版於2024年1月10日（星期三）發佈於俄語報刊《Forum Daily》。公告同時提供了HPD聯絡方式及DSOW文件查閱地點（該文件載有擬議專案的完整說明）。DSOW文件亦同步發佈於NYCHA托管的網頁。¹³此外，關於DSOW及公眾會議的通知還於2024年1月10日（星期三）刊登在紐約州環境公告公報，並在公眾會議召開前發佈於紐約市政府的NYC Engage網站。

公眾評議期內共舉行了三場公眾範圍界定會議，接受公眾提交口頭及書面陳述。首場會議於2024年2月1日（星期四）在紐約州紐約市119 9th Avenue的Fulton社區中心舉行。第二場會議於2024年2月5日（星期一）透過Zoom平台在線上舉行。第三場會議於2024年2月7日（星期三）在441 W. 26th Street的Elliott中心舉行。三場公眾範圍界定聽證會均提供西班牙語、俄語、粵語、普通話同聲傳譯及美國手語翻譯服務。約96人參加了Fulton社區中心的線下公眾聽證會；約134人參加了線上聽證會；約95人參加了Elliott中心的線下公眾聽證會。與會者包括居民、地方官員和社區團體的代表以及其他利益相關公眾。

根據DSOW中的資訊，公眾評議期的書面意見提交期原定於最後一場公眾範圍界定會議結束後10日截止。然而，後經公示延期，最終截止日期調整為2024年3月8日（星期五）。不管是舉行三場公眾範圍界定會議，還是延長公眾範圍界定評議期，均超出了最低要求和常規慣例。

整個公眾評議期共收到了117位個人和組織提交的陳述，包括63份書面陳述和63人在公眾聽證會上發表的口頭陳述（部分參與者同時提交了兩種形式的陳述），合計形成約350條獨立意見。針對所有公眾意見的回應已載入2025年3月28日（星期五）發佈的FSOW。

根據NEPA、SEQRA和CEQR的要求，本DEIS已於2025年3月28日（星期五）正式公示並開放公眾評議。

DEIS的副本可透過NYCHA專案網站（<https://www.nyc.gov/site/nycha/about/pact/chelsea-fulton.page>）和HPD環境審查網頁（<https://www.nyc.gov/site/hpd/services-and-information/environmental-review.page>）獲取。

後續將舉行三場公眾聽證會以徵集公眾對DEIS的意見。有關這些公眾會議的資訊將在晚些時候公佈，相關公告將發佈於專案網站、《聯邦公報》和紐約州環境公告公報。每場公眾

¹³ 紐約市住房管理局，「Fulton & Elliott-Chelsea Houses」。NYCHA，<https://www.nyc.gov/site/nycha/about/pact/chelsea-fulton.page>。

聽證會召開前至少兩週，NYCHA專案網站將會發佈報名說明。

除在DEIS公眾會議上作口頭陳述外，公眾還可透過傳送電子郵件至nepa_env@hpd.nyc.gov或郵寄信函至以下地址提交關於此DEIS的書面意見：

Department of Housing Preservation Attn:Anthony Howard
100 Gold Street, #7-A3
New York, NY 10038

DEIS意見徵集期自文件發佈之日起持續45天，2025年5月12日（星期一）截止。

HPD和NYCHA將在審議和考量所有口頭及書面意見後編製FEIS。FEIS的內容將包括對公眾翻閱及評議期內所收到意見的回應，以及為解決這些意見需要對DEIS作出的任何修訂。

E. 分析框架

本EIS依據NEPA及CFR第24編第58部分的HUD實施條例編製。¹⁴EIS的目的是確保各機構充分考量擬議行動對環境的影響。為此，EIS評估了擬議專案的建設及營運給建成環境和自然環境帶來的短期及長期影響，包括正面和負面影響。擬議專案需獲得聯邦和州級審批，若選擇透過重新分區備選方案和街區中段大型建築群備選方案來實施擬議專案，還需額外申請市級的批准。因此，HPD和NYCHA在市級、州級及聯邦相關機構的協同下，遵循NEPA的規定以及SEQRA和CEQR的技術分析要求編製了本EIS。

EIS文件結構

本EIS針對擬議專案的各個備選實施方案，分別考量了其短期（建設期）與長期（營運期）影響。根據NEPA、SEQRA和CEQR，已就所有相關的潛在環境影響類別，評估了這些備選方案對專案場地及適用研究區域的潛在負面影響。擬議專案須接受CFR第24編第58.5部分「相關聯邦法律與主管機構」及CFR第24編第58.6部分「其他要求」規定的環境影響類別的審查，不過，基於專案場地及周邊可能會間接受到擬議專案影響的區域的地點和特徵，以下法規不構成擬議專案的審查重點：1981年《農田保護政策法案》（Farmland Protection Policy Act）；修訂版1974年《安全飲用水法案》（Safe Drinking Water Act）中關於單一水源含水層的政策；第11990號行政命令規定的濕地保護政策；經1973年《海岸屏障改善法案》（Coastal Barrier Improvement Act）修訂的《海岸屏障資源法案》（Coastal Barriers Resources Act）；1968年《野生與風景河流法案》（Wild and Scenic Rivers Act），特別是第7(b)和(c)條；以及跑道保護區/機場淨空區規定。

環境影響類別

適當情況下，本EIS在**第05.01至05.20章**中對已確定可行的三個備選方案（參見**第02.0章**）進行了各環境影響類別的技術分析，並在**第05.22章**提供了評估以供參考。此外，本EIS還

¹⁴ 承擔HUD環境責任的實體的環境審查程序

分別透過**第06.0章「間接和累積影響」**和**第08.0章「不可逆轉和無法挽回的資源投入」**，考量了擬議專案的間接和累積影響，以及其不可逆轉和無法挽回的資源投入。

各類別的相應章節均討論了現狀條件，並明確了所評估的各備選方案的適用研究區域和對應的未來狀況。圍繞潛在重大負面影響的技術分析專注於根據2021年《市環境品質審查技術手冊》（*City Environmental Quality Review Technical Manual, CTM*）的指導標準，確定備選方案相較於無行動備選方案給受影響環境帶來的增量變化。該技術手冊作為紐約市政府針對紐約市內環境審查發佈的主要指導文件，為公共機構、專案申請方及公眾完成和評估EIS及其他必要文件提供了資源。

專案場地

專案場地位於紐約州紐約市曼哈頓區第四社區的Chelsea社區內。

由於Fulton Houses專案場地與Elliott-Chelsea Houses專案場地相距約四分之一英里，本文將對它們進行分項說明。

Fulton Houses專案場地

Fulton Houses專案場地的資訊匯總於**表00.0-10**。Fulton Houses專案場地的西部邊界在四個街區之間存在變化：從第716街區南半段的9th Avenue以西330英尺變為第715街區南半段的9th Avenue以西575英尺（所有這些街區從9th Avenue到10th Avenue的距離均為800英尺）。Fulton Houses專案場地被拆分成了多個分區。在該綜合體中，位於第714和715街區的西側部分被劃分為C6-3區，且位於西切爾西特別區（West Chelsea District, WCh）。位於第714和715街區的東側部分以及位於第716和717街區的全部區域均被劃分為R8區，其中沿9th Avenue 100英尺縱深範圍內疊加C2-5商業區。

Elliott-Chelsea Houses專案場地

Elliott-Chelsea Houses專案場地的資訊匯總於**表00.0-11**。Elliott-Chelsea Houses專案場地的北部及東北部邊界內包含一條名為W. 27th Drive的狹窄單向車道。W. 27th Drive自9th Avenue以西約260英尺處的W. 26th Street起始，向北延伸約220英尺後，轉向西並延伸至10th Avenue和W. 27th Street的交匯處。儘管該道路未在地圖上標註，但其西向路段位於之前曾在地圖上標註的W. 27th Street部分路段的基床上（目前該路段因公共住房建設已被取消標註）。雖然W. 27th Drive是Elliott-Chelsea Houses專案場地的正式組成部分，但它在物理空間上將該綜合體與另外兩處不屬於擬議專案的公共用地分隔開來，即東側的PS 33 - Chelsea Prep小學及其操場，以及北側隸屬於NYC Parks管轄的、已在地圖上標註的Chelsea公園。Elliott-Chelsea Houses專案場地的東部邊界在兩個街區之間存在變化：從第724街區南段的10th Avenue以東537.5英尺變為第723街區的10th Avenue以東700英尺。

Elliott-Chelsea Houses專案場地整體被劃分為R8區。

表00.0-10：Fulton Houses專案場地的現狀條件

Block	Lot	Buildings	Zoning ¹	DUs	Lot Area (sf)	Building Area (gsf)	Name	Address(es) / Location	Stories	Height (ft)	Use / Active play areas	DUs	CF gsf	Parking Spaces
714	31	4	R8/C2-5; C6-3 (WCh)	327	80,408									
						47,656	Fulton 1	401, 413 W 16 St	7	62.5	Residential	36	-	-
						168,795	Fulton 2	418 W 17 St	25	218.5	Residential	219	-	-
						47,656	Fulton 3	400, 412 W 17 St	7	62.0	Residential	36	-	-
						47,656	Fulton 4	430, 434 W 17 St	7	63.5	Residential	36	-	-
								9 Av	-	-	Playground	-	-	-
								W 16 St	-	-	Parking	-	-	32
715	10	4	R8/C2-5; C6-3 (WCh)	290	89,700									
						47,656	Fulton 5	427, 431 W 17 St	7	62.5	Residential	36	-	-
						173,512	Fulton 6	419 W 17 St / 420 W 18 St	25	232.0	Residential	218	-	-
						62,290	Fulton 7	117, 119, 121 9 Av	7	62.0	Res., CF com. ctr.	36	14,634	-
							Fulton 12	432 W 18 St	1		Storage garage	-	-	-
								W 17 St	-	-	Playground	-	-	-
								W 18 St	-	-	Parking	-	-	40
716	17	3	R8/C2-5	291	62,560									
						47,656	Fulton 8	401, 411 W 18 St	7	62.0	Residential	36	-	-
						168,795	Fulton 9	420 W 19 St	25	218.5	Residential	219	-	-
						47,656	Fulton 10	400, 412 W 19 St	7	62.0	Residential	36	-	-
								W 18 St	-	-	Parking	-	-	14
								9 Av	-	-	Basketball court	-	-	-
								W 19 St	-	-	Playground	-	-	-
717	19	1	R8/C2-5	36	29,275									
						47,656	Fulton 11	401, 419 W 19 St	7	62.0	Residential	36	-	-
								W 19 St	-	-	Parking	-	-	9
								W 19 St & 9 Av	-	-	Playground	-	-	-
TOTAL		12		944	261,943	906,984					944	14,634	95	

註：

¹ C2-5為第714至717街區沿9 av 100英尺縱深範圍內疊加的規劃區本表專用縮寫：sf = 平方英尺；ft = 英尺；CF = 社區設施

表00.0-11：Elliott-Chelsea Houses專案場地的現狀條件

Block	Lot	Buildings	Zoning	DUs	Lot Area (sf)	Building Area (gsf)	Name	Address(es) / Location	Stories	Height (ft)	Use / Active play areas	DUs	CF gsf	Parking Spaces
723	1	2	R8	284	64,188									
						116,040	Elliott 2	264 10 Av / 466 W 26 St	11	98.5	Residential	142	-	0
						116,040	Elliott 3	443 W 25 St / 446 W 26 St	11	98.5	Residential	142	-	0
								W 25 St / W 26 St	-	-	Playground	-	-	-
723	15	3	R8	425	74,063									
						203,425	Chelsea 1	425 W 25 St / 428-430 W 26 St	21	187.0	Residential	202	-	0
						203,490	Chelsea 2	415 W 25 St / 420 W 26 St	21	184.0	Residential	223	-	0
								W 26 St	-		Storage garage	-	-	-
								W 25 St / W 26 St	-		Playgrounds	-	-	-
								W 26 St	-		Playground	-	-	-
724	1	2	R8	162	44,991									
						116,040	Elliott 1	450 W 27 Dr / 288 10 Av	12	107.0	Residential	162	-	0
						10,300	Children's Ctr	459 W 26 St	1+B	17.0	CF: daycare	-	10,300	-
724	10	2	R8	96	44,921									
						65,136	Chelsea Addition	436 W 27 Dr	14	125.0	Residential	96	-	0
						42,225	Elliott Ctr	441 W 26 St	2+B	20.0 ¹	Res., Cf: com. ctr.	-	42,225	-
								W 26 St			Playground	-		-
724	15	1	R8	145	50,468									
						116,040	Elliott 4	427 W 26 St / 426 W 27 Dr	12	107.0 ¹	Residential	145	-	
								W 26 St			Playground	-	-	-
TOTAL		10		1,112	278,630	988,736						1,112	52,525	0

註：

¹ 估算高度

分析基準年

針對擬議專案的技術分析並非基於當前環境條件，而是以專案建設完成並投入使用後的預期環境條件為評估基準。因此，為對比潛在影響，需預測未實施擬議專案情況下的未來環境條件。此預測針對特定年份開展，該年份在NEPA、SEQRA和CEQR中通常被稱為「分析基準年」或「建成營運年」。在這項分析中，所有被分析的備選開發方案均預計將於2041年完成擬議專案的建設並將建築投入使用。

研究區域

各分析類別對應的研究區域，是指可能受到擬議專案影響的地理區域，具體根據CTM指導標準來界定。研究區域的邊界因分析類別的性質而異。例如，擬議專案在交通方面的潛在影響區域與在教育設施方面的潛在影響區域不同，因此需分別界定研究區域。此外，研究區域的大小在一定程度上還取決於建立分析框架所需的數據來源的地理覆蓋範圍。以開放空間分析為例，由於其需要使用美國人口普查數據，因此開放空間次級研究區域的邊界將部分參照人口普查區界限。各技術分析類別的研究區域界定方法以及這些研究區域的特徵將在相應技術分析類別章節進行說明。

F. 主要結論

土地使用、分區與公共政策

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在專案場地（主要研究區域）或方圓四分之一英里（次要研究區域）內，預計不會對土地使用、分區或公共政策造成重大不利影響。

備選方案2「重新分區備選方案」和備選方案4「街區中段大型建築群備選方案」

重新分區備選方案和街區中段大型建築群備選方案均需依據紐約市ULURP透過紐約市城市規劃委員會（CPC）和市議會獲得一系列土地使用批准，包括分區地圖和文本修訂以及針對大型綜合開發專案（LSGD）的特別許可。透過這些審批，專案場地內現行分區規定下不允許的若干更改將可以實施，包括在Elliott-Chelsea Houses專案場地的10th Avenue走廊沿線新增現行分區規定不允許的商業用途建築。此外，重新分區備選方案和街區中段大型建築群備選方案還將帶來住宅密度增加，以及建築高度和後退距離發生變化，而按照現行分區規定，這些在主要研究區域內目前均不被允許。除在Fulton Houses專案場地的大型建築群佈局存在差異外，這兩個備選方案在開發計畫上完全一致，包括建築高度範圍、按用途分配的建築面積、竣工年份（2041年）以及實施所需審批類型。二者對土地使用、分區及公共政策的影響也大致相似。住宅密度和最大建築高度雖較無行動備選方案有所提高，但仍處於周邊區域建成環境的範圍內，符合場地已高度開發的特點。重新分區備選方案和街區中段大型建築群備選方案不會以對周邊土地使用產生重大不利影響的方式直接取代任何土地使用，也不會產生與次要研究區域內土地使用、分區或公共政

策相衝突的土地使用方式。此外，重新分區備選方案和街區中段大型建築群備選方案將促進適用政策的推進，包括紐約市海岸帶政策、NYCHA可持續發展議程、「為鄰里提供住房」（Housing Our Neighbors）計畫、「紐約2050總體規劃」（OneNYC 2050），並且不會阻礙任何其他公共政策的推進。

備選方案3「非重新分區備選方案」

非重新分區備選方案無需依據ULURP申請土地使用審批，相關開發活動將遵循現行分區規定，包括允許用途、容積率（floor area ratio, FAR）、建築體積和所有其他分區要求。此外，該備選方案採用的場地和體量規劃將充分利用非「普惠平價住房」（Universal Affordability Preference, UAP）開發專案在高度係數規定下所允許的全部建築面積。請參閱第04.0章，詳細瞭解市議會於2024年12月透過的「住房機會之城」（City of Yes for Housing Opportunity, CHO）¹⁵分區文本修訂的潛在影響，以及UAP對專案場地的潛在適用性。由於採用分階段開發方式，非重新分區備選方案可能需要申請市長分區特別許可（MZO）¹⁶來推動專案建設，比如為了解決主要研究區域內的臨時不合規情況，但目前尚未正式提出MZO申請。與無行動備選方案相比，非重新分區備選方案將提高住宅密度和建築高度。它同其他備選開發方案一樣於2041年竣工。與街區中段大型建築群備選方案和重新分區備選方案一樣，非重新分區備選方案也將在Fulton Houses專案場地的9th Avenue走廊沿線新增商業用途建築，且此類設施在現行商業疊加分區下已獲允許。住宅密度和最大建築高度雖較無行動備選方案有所提高，但仍處於周邊區域建成環境的密度和高度範圍內，符合場地已高度開發的特點。非重新分區備選方案不會以對周邊土地使用產生重大不利影響的方式直接取代任何土地使用，也不會產生與次要研究區域內土地使用、分區或公共政策相衝突的土地使用方式。此外，非重新分區備選方案將促進適用政策的推進，包括紐約市海岸帶政策、NYCHA可持續發展議程、「為鄰里提供住房」計畫、「紐約2050總體規劃」，並且不會阻礙任何其他公共政策的推進。

社會經濟狀況

根據初步篩查評估，擬議專案不會超過觸發直接住宅搬遷、直接商業搬遷、間接商業搬遷或對特定行業不利影響分析的CTM閾值。不過，由於擬議專案將超過觸發初步間接住宅搬遷分析的CTM閾值（新增200個DU或以上），本報告對間接住宅搬遷進行了評估。此外，由於在重新分區備選方案、非重新分區備選方案和街區中段大型建築群備選方案下，擬議專案將導致多達120戶家庭和大約42,225平方英尺社區設施空間（Elliott中心）的臨時搬遷，本章節還包含對這些居民、組織及其工作人員的臨時搬遷進行分析。

備選方案2「重新分區備選方案」、備選方案3「非重新分區備選方案」和備選方案4「街區中段大型建築群備選方案」

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對社會經濟狀況的潛在影響相似。所有這三種方案均會置換專案場地內的現有住宅和社區設施。此

¹⁵ 雖然也被稱為COYHO，但為了保持一致，全文將統一使用CHO

¹⁶ MZO是指紐約市市長的一項裁量權，可用於豁免或修改某些分區要求。

外，它們還會新建住宅和社區設施，並引入商業設施。重新分區備選方案與街區中段大型建築群備選方案的開發計畫完全一致，而相比兩者，非重新分區備選方案帶來的住宅單元增量較小，但商業和社區設施的增量相當。

這些備選方案均不會對社會經濟狀況造成重大不利影響。目前已根據CTM指導標準完成了對直接住宅搬遷、直接商業搬遷、間接商業搬遷和對特定行業不利影響的初步篩查評估，以及對間接住宅搬遷的初步評估，並編製了評估報告。評估結果表明，在所有這些備選開發方案下，擬議專案均不會產生與社會經濟狀況相關的重大不利影響。

在重新分區備選方案、非重新分區備選方案和街區中段大型建築群備選方案下，專案場地內所有現有NYCHA公共住房單元都將置換為新建的第8條PBV DU。這些第8條PBV DU將預留給現有NYCHA FEC居民。此外，專案場地內所有現有社區設施空間也將獲得置換重建，包括由日托中心空間和鄰里中心空間組成的約67,159平方英尺社區設施空間。

Hudson Guild現有的所有157名員工都將保留，包括126名鄰里中心員工和31名日托中心（免費學前教育）員工，而現有服務專案/服務將於擬議專案完成後在專案場地內的置換社區設施空間中開展。

專案建設將採用分階段的方式，確保94%的居民（或多達1,936戶家庭）在新PBV單元建設期間無需搬遷，能夠直接入住新居。此外，Fulton Houses專案場地的社區設施空間也將在搬遷前完工，因此該社區設施無需臨時搬遷。不過，在專案第一階段，即在首批2棟置換建築建設前，現有18棟住宅中2棟¹⁷的約6%家庭（或120戶家庭）將需要臨時搬遷，因為在重新分區備選方案、非重新分區備選方案和街區中段大型建築群備選方案下，這些住宅需先騰空拆除才能啟動置換樓宇建設。同時，位於Elliott-Chelsea Houses專案場地內約42,225平方英尺的Elliott中心也需要臨時搬遷，因為在重新分區備選方案、非重新分區備選方案和街區中段大型建築群備選方案下，該建築需在置換樓宇建設前騰空拆除。

針對約120戶受影響家庭和Hudson Guild Elliott中心的臨時搬遷計畫將遵守適用法規條例的規定，包括但不限於URA及其實施條例，以及所有適用的州和地方法規。NYCHA和PACT合作夥伴須在擬議專案動工前，提交法律要求的臨時搬遷計畫供HUD審核批准。第一階段的置換建築建成後，將用於安置所有120戶受影響家庭，以及原Elliott中心約42,225平方英尺空間內的所有服務專案及相關工作人員。這120戶臨時搬遷家庭的居民將簽署臨時搬遷協議，明確保障其在新居落成後有權回歸專案場地，並確保租戶無需承擔任何與打包或搬遷相關的費用。所有臨時搬遷居民將獲得搬遷諮詢服務和財政補助。透過實施上述臨時搬遷計畫，擬議專案將不會導致重大不利的直接住宅或機構搬遷。

初步評估表明，在所有這三種備選方案下，擬議專案均不會因間接住宅搬遷而造成重大不利影響。重新分區備選方案、非重新分區備選方案及街區中段大型建築群備選方案都將引入平價住房或收入限制型住房，預計將為研究區域內不同收入水平的家庭提供更多住房選擇。至於各備選方案引入的居住人口，據預計，其平均收入將高於半英里研究區域內人口的整體平均家庭收入。

¹⁷ 這2棟建築分別是Fulton Houses專案場地內的Fulton 11號樓和Elliott-Chelsea Houses專案場地內的Chelsea Addition。

就相較無行動備選方案將新增1,783個DU（相當於約3.1%的人口增長）的非重新分區備選方案而言，根據CTM方法開展的初步評估表明，由於半英里研究區域的人口增長不會超過5%，該備選方案帶來的新增人口規模不足以對研究區域內的住宅房地產市場產生實質性影響。

關於重新分區備選方案和街區中段大型建築群備選方案的初步分析表明（這兩個方案將使研究區域人口增長超過5%），在半英里研究區域內，人們收入越來越高和住房價格越來越貴的趨勢已十分明顯，市價住房的租金早已超出中低收入家庭的承受能力。若不實施擬議專案，這一趨勢預計將持續發展。重新分區備選方案/街區中段大型建築群備選方案雖然會增加市價住房的供應，但也會透過將現有NYCHA第9條單元置換為面向專案場地內現有居民的第8條PBV單元，保留現有的平價住房。

此外，擬議專案還將根據強制性包容性住房（MIH）計畫引入額外的永久性平價住房，若無擬議專案，這些住房將不會存在。基於CTM指導標準的保守分析表明，在重新分區備選方案/街區中段大型建築群備選方案下，專案將根據MIH方案3（定義見第05.02章）引入約2,763個市價DU和約691個平價DU。就這方面而言，與無行動備選方案（在此方案下，預計該區域專案將繼續推進市價住房開發，導致研究區域內的住房租金上漲）相比，這兩種方案將有助於擬議專案維持和增加面向更廣泛收入範圍的家庭的平價住房存量。因此，根據CTM方法，重新分區備選方案/街區中段大型建築群備選方案不會因間接住宅搬遷而造成重大不利影響。

社區設施和服務

備選方案2「重新分區備選方案」、備選方案3「非重新分區備選方案」和備選方案4「街區中段大型建築群備選方案」

直接影響

擬議專案不會直接導致任何公立學校、圖書館、兒童保育設施、醫療機構或治安和消防服務的搬遷，因為在重新分區備選方案、非重新分區備選方案和街區中段大型建築群備選方案下，均不會出現社區設施的臨時或永久關閉。不過，在所有三種備選方案下，現有社區設施Elliott中心均需先臨時搬遷至附近場所，然後再永久遷回Elliott-Chelsea Houses專案場地內的新址。目前同樣位於場地內的Hudson Guild兒童中心和Fulton社區中心將在原址持續營運，直至場地內新建的置換社區設施和鄰里中心空間完工。雖然Elliott中心需臨時搬遷至附近場所，但專案場地內的所有三個社區設施在整個施工期間都將維持營運，僅會造成最小程度的服務中斷。因此，這三種備選方案不會對社區設施和服務造成直接重大不利影響。

間接影響

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均不會對公立學校、圖書館及兒童保育設施造成重大不利影響。此外，擬議專案既不會引入此前不存

在的大型新社區，也不會影響治安、消防及醫療服務的實際營運。

開放空間

備選方案2「重新分區備選方案」、備選方案3「非重新分區備選方案」和備選方案4「街區中段大型建築群備選方案」

直接影響

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均不會造成以下直接影響：侵佔或損失公共開放空間，或導致開放空間的服務對象發生改變。預計這三種備選方案也不會對開放空間資源造成與營運期空氣品質（參見第05.14章「空氣品質」）或營運期噪聲（參見第05.16章「噪聲緩解和控制」）相關的直接影響。

這些備選方案預計不會對開放空間資源造成與施工期空氣品質或施工噪聲相關的直接影響。如第05.19章所述，雖然在這三種備選方案下，擬議專案施工期間Chelsea公園的預測噪聲水平會明顯增加且會超過CTM影響標準，但在目前條件下，該區域的噪聲水平已經超過了CTM建議值。而且，施工期間的預測噪聲水平將與公園使用期間的現有噪聲水平相當。此外，擬議專案的施工將主要在工作日的白天進行，而晚間和週末也就是公園的高頻使用時段通常不會受到噪聲影響。因此，這三種備選方案施工產生的噪聲不會對Chelsea公園或任何其他公共開放空間造成重大不利影響。

專案場地包含場地內供現有居民使用的私有附屬公共空間，隨著專案建設階段的展開，其中部分附屬開放空間將暫時關閉，或在專案實施工作推進過程中受到暫時的噪聲影響。但是，這些暫時性的關閉和施工噪聲影響不會構成重大不利影響。

如第05.05章「陰影」所述，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將在Chelsea公園和PS 33操場產生重大不利陰影影響。此類直接陰影影響可能會降低公眾對這兩處開放空間資源的使用或享用體驗。專案方將在發佈EIS草案與發佈EIS最終版之間，繼續與NYC Parks協商探討潛在的陰影緩解措施。若沒有確定並實施能最大程度減輕陰影影響的可行緩解措施，擬議專案將造成無法緩解的重大不利陰影影響。

此外，重新分區備選方案將使專案場地內現有附屬（即私有）開放空間的總面積從7.289英畝減少至5.332英畝。具體而言，重新分區備選方案將在Fulton Houses專案場地保留2.449英畝的附屬開放空間，在Elliott-Chelsea Houses專案場地保留2.882英畝的附屬開放空間。街區中段大型建築群備選方案同樣會減少現有附屬（即私有）開放空間，總面積從7.289英畝降至5.301英畝。具體而言，街區中段大型建築群備選方案將在Fulton Houses專案場地保留2.419英畝的附屬開放空間，在Elliott-Chelsea Houses專案場地保留2.882英畝的附屬開放空間。

非重新分區備選方案也將使現有附屬（即私有）開放空間減少2.339英畝，從7.289英畝縮減至4.951英畝。具體而言，非重新分區備選方案將在Fulton Houses專案場地保留1.766英畝的附屬開放空間，在Elliott-Chelsea Houses專案場地保留3.185英畝的附屬開放空間，總

計4.951英畝。三種備選方案為專案場地規劃的開放空間均考慮到了動靜結合，配備了籃球場、遊樂區、社區花園、遮陰休息區、座椅和步行道等便利設施。

考慮到開放空間的規模、其與新建建築的緊密毗鄰性、擬議專案對附屬空間連通性的提升以及重建開放空間便利設施及配套服務設施的高品質標準，預計因實施重新分區備選方案、非重新分區備選方案和街區中段大型建築群備選方案而增加的人口將充分使用專案場地的附屬開放空間。

此外，所有置換建築均提供屋頂露台，供各棟樓宇的居民專用。

綜合考慮以下因素：預期需求的變化；研究區域內開放空間的數量、條件和便利設施；未納入定量分析的開放空間資源的可用性；研究區域大部分位於「步行可達公園服務區」（Walk to a Park Service Area, WtPSA）的現狀¹⁸；以及專案場地內的附屬開放空間將得到改善，重新分區、非重新分區和街區中段大型建築群備選方案預計不會對開放空間產生重大影響。

陰影

備選方案2「重新分區備選方案」、備選方案3「非重新分區備選方案」和備選方案4「街區中段大型建築群備選方案」

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將對兩處開放空間資源產生重大陰影影響：Chelsea公園和PS 33操場。儘管目前尚未確定具體緩解措施，但專案方將繼續與NYC Parks協商探討潛在的緩解措施，若確定措施，將發佈於FEIS中。若無法找出能完全緩解影響的可行措施，則此類陰影影響將作為不可避免的不利影響予以保留。

歷史文化資源

備選方案2「重新分區備選方案」、備選方案3「非重新分區備選方案」和備選方案4「街區中段大型建築群備選方案」

考古資源

只有那些可能會有新的地表開挖或地層擾動以及較無行動備選方案產生新增地下擾動的區域才涉及到考古資源考量。因此，這些區域僅限於因實施擬議專案而開發的兩個主要潛在影響區域（Areas of Potential Effects, APE），即Fulton Houses專案場地和Elliott-Chelsea Houses專案場地。根據LPC在2023年6月12日函件及SHPO在2025年1月29日函件（見附錄D.1）中的認定，專案場地內所有宗地均不具有考古意義。因此，擬議專案沒有可能對考古造成重大不利影響，故無需進行考古分析。

¹⁸ 有關WtPSA的更多詳細資訊，請參閱第05.04章C節「方法」。另請造訪<https://www.nycgovparks.org/planning-and-building/planning/walk-to-a-park>詳細瞭解。

建築資源

Fulton Houses專案場地未包含任何指定或符合條件的歷史建築資源，但Elliott-Chelsea Houses專案場地符合S/NR列入資格。此外，11處指定和/或符合條件的歷史建築資源全部或部分位於次要APE內（詳見**第05.05章**）。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均不會對歷史資源造成重大不利的間接或環境影響、陰影影響或施工相關影響。

然而，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都將導致分階段拆除符合S/NR列入資格的Elliott-Chelsea Houses，並在該專案場地新建建築。因此，這三種備選方案將對這一符合S/NR列入資格的歷史資源造成重大不利直接影響。針對擬議專案開展的第106條替代方案分析（見**附錄D.2**）考量了拆除Elliott-Chelsea Houses的替代方案以避免或減輕不利影響，但得出的結論是，基於擬議專案的目的和需求考量，拆除符合S/NR列入資格的Elliott-Chelsea Houses不存在審慎可行的替代方案。如2024年10月1日函件（見**附錄D.1**）中所述，SHPO對此結論表示認同。儘管根據重新分區備選方案、非重新分區備選方案和街區中段大型建築群備選方案拆除Elliott-Chelsea Houses將對歷史資源產生不利影響，但此舉將推動建設具有財務可行性的專案，既能改善老化建築中現有居民的生活品質和住房穩定性，又能直接解決紐約市平價住房的嚴重短缺問題。

鑑於此，NYCHA與PACT合作夥伴已聯合SHPO及第106條諮詢方，共同制定了旨在部分緩解拆除Elliott-Chelsea Houses所帶來的不利影響的措施。相關措施已載於根據《國家歷史保護法》（National Historic Preservation Act, NHPA）第106條編製的「協議備忘錄」（Memorandum of Agreement, MOA）草案中，詳見**附錄D.2**。如MOA草案及**第05.21章「緩解措施」**所述，擬議緩解措施包括：

1. 編製「意外發現處理預案」。
2. 按照「美國歷史建築調查」（Historic American Buildings Survey, HABS）計畫2級標準對Elliott-Chelsea Houses進行記錄。
3. 在公共區域設計安裝解釋性展示設施，充分呈現Elliott-Chelsea Houses的歷史和意義。
4. 針對專案場地周邊90英尺範圍內的歷史建築制定並實施施工保護計畫。
5. 所有方案設計、最終報告、研究成果及上述施工保護計畫均需經SHPO、LPC和歷史街區委員會（Historic Districts Council，第106條諮詢方）審核批准。

城市設計與景觀資源

備選方案2「重新分區備選方案」、備選方案3「非重新分區備選方案」和備選方案4「街區中段大型建築群備選方案」

在評估對城市設計與景觀資源的潛在影響時，使用了三個研究區域，包括兩個主要研究區域（分別與兩個專案場地重合）和一個次要研究區域（從專案場地向外延伸約四分之一英里）。所有備選方案的次要研究區域相同。在重新分區備選方案、非重新分區備選方案和街區中段大型建築群備選方案下，擬議專案均不會對城市設計或景觀資源造成任何重大不

利影響。所有這三種備選方案均不會改變現有街道格局或街區形態。然而，專案場地的街道景觀將會得到提升，包括但不限於：沿所有臨街面鋪設新的混凝土人行道並種植新的行道樹；透過面向人行道的商業、社區設施和住宅用途設施激活專案場地的底層空間；以及增設外部照明，改善專案場地周邊的步行體驗。各專案場地的新建建築將沿著宗地界線建造，形成連續統一的臨街立面，並為其採用面向人行道的功能佈局，更好地體現次要研究區域現有建築形態的主流特徵。這種設計風格相較於目前僅存在於專案場地及附近Penn South的「公園中的塔樓」式建築更具環境協調性。專案場地內的附屬開放空間將重新安置於建築庭園及樓宇間區域，並透過照明和景觀設計等設施加以提升，改善相鄰人行道的步行體驗。此外，擬議專案不會對主要或次要研究區域內的景觀資源造成重大不利影響。

自然資源

備選方案2「重新分區備選方案」、備選方案3「非重新分區備選方案」和備選方案4「街區中段大型建築群備選方案」

在下列情況下，可能對自然資源造成不利影響：(1) 專案場地內或附近存在自然資源；以及 (2) 專案開發會對該資源造成干擾。若專案場地內或附近存在自然資源且專案開發會對該資源造成干擾，則可能需要開展自然資源評估。由於本專案場地及緊鄰區域屬於城市化環境，其內部或附近均不存在自然資源。根據美國魚類及野生動物管理局（USFWS）的「資訊、規劃與諮詢」（IPaC）網站，兩個專案場地內及附近均存在一種候選受威脅物種，即帝王斑蝶，同時Fulton Houses專案場地內或附近還存在一種瀕危物種，即北部長耳蝙蝠（Northern long eared bat, NLEB）。帝王斑蝶常見於多種棲息地，包括有各種野花的開闊草地和田野、有沙丘的海岸沙灘，以及人造蝴蝶園，特別是種植有帝王斑蝶幼蟲賴以生存的乳草的蝴蝶園。NLEB則棲息於茂密森林、洞穴或廢棄礦井。專案場地不具備這些棲息地特徵，IPaC網站也確認其不構成這些物種的關鍵棲息地，而且擬議專案不會危及這些物種或給它們的關鍵棲息地帶來不利改變。

因此，擬議專案不會對自然資源造成重大不利影響。

有害物質

備選方案2「重新分區備選方案」、備選方案3「非重新分區備選方案」和備選方案4「街區中段大型建築群備選方案」

鑑於已承諾開展進一步調查、場地採樣和補救工作，預計重新分區備選方案、非重新分區備選方案和街區中段大型建築群備選方案在專案場地內均不會造成重大不利有害物質影響。

第一階段場地將遵守《補救行動計畫》（Remedial Action Plan, RAP）和《施工健康與安全計畫》（Construction Health and Safety Plan, CHASP），該計畫已於2024年2月提交DEP，並根據DEP的意見和建議進行修改後，於2024年3月獲得DEP批准。

針對所有三種備選方案下擬議專案後續階段的場地評估、調查、補救、監測及報告要求（如有必要）將載入NYCHA與PACT合作夥伴之間具有法律約束力的文件中。該流程的每個環節均須經DEP審核批准。給定建築在獲得拆除許可發放前，必須先確定DEP要求的任何補救措施；此後，在向紐約市建築局（Department of Buildings, DOB）申請或獲DOB發放臨時佔用證前，還需先簽發一份經DEP批准的場地關閉報告。

在這些要求下，無論為擬議專案選擇何種備選方案，專案場地內所有建築場地均需經過場地調查、檢測、補救（如有必要）及場地關閉報告程序，並且須經過DEP審核批准。因此，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沒有可能造成重大不利有害物質影響，故無需在本EIS中展開進一步分析。

供排水基礎設施

備選方案2「重新分區備選方案」、備選方案3「非重新分區備選方案」和備選方案4「街區中段大型建築群備選方案」

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預計不會對紐約市的供水系統、污水及雨水輸送和處理基礎設施造成重大不利影響。

作為場地連接方案審批流程的一部分，專案方需確定適當的最佳管理實踐（Best Management Practices, BMP），且此類實踐須經DEP審核批准。與無行動備選方案相比，所有這三種備選方案下的污水排放總量、雨水徑流量及峰值雨水徑流率均將顯著降低。鑑於接收端污水資源回收設施的污水處理能力及專案場地附近的污水輸送基礎設施足以應對重新分區備選方案、非重新分區備選方案或街區中段大型建築群備選方案產生的污水流量，因此這些備選方案不會對污水處理或雨水輸送基礎設施造成重大不利影響。

固體廢物和衛生服務

備選方案2「重新分區備選方案」、備選方案3「非重新分區備選方案」和備選方案4「街區中段大型建築群備選方案」

根據適用的指導標準和方法，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均不會對固定廢物和衛生服務造成直接或間接的重大不利影響。

能源

備選方案2「重新分區備選方案」、備選方案3「非重新分區備選方案」和備選方案4「街區中段大型建築群備選方案」

在重新分區備選方案、非重新分區備選方案和街區中段大型建築群備選方案下，擬議專案將導致對電力及天然氣等能源系統的需求增加，但不會對能源供應造成重大不利影響。

交通

針對擬議專案在2041年分析基準年對交通系統造成重大不利影響的可能性進行了評估。詳細交通分析的結果表明，重新分區備選方案將對以下方面造成重大不利影響：a) 11個十字路口的機動車交通狀況；以及 b) 6條人行道和2條人行橫道的行人通行狀況，而非重新分區備選方案將對以下方面造成重大不利影響：a) 8個十字路口的機動車交通狀況；以及 b) 6條人行道的行人通行狀況。鑑於重新分區備選方案與街區中段大型建築群備選方案在整體開發計畫上大致相似，預計街區中段大型建築群備選方案將產生與重新分區備選方案類似的重大車流及行人影響。旨在緩解這些影響的潛在措施如下文所述。在實施了所有建議緩解措施後仍無法完全緩解的重大不利車流及行人影響將構成不可避免的重大不利影響，詳見第07.0章「不可避免的不利影響」。建議緩解措施的實施須經過紐約市交通局（New York City Department of Transportation, NYCDOT）的最終審核和批准。若發現建議的緩解措施不可行且無法確定其他替代緩解措施，相關影響將無法得到緩解。三種備選方案均不會對地鐵或公交系統造成重大不利影響，也不會導致停車位嚴重短缺問題。

備選方案2「重新分區備選方案」

車流

車流研究區域內共有25個十字路口（均由信號燈控制）在重新分區備選方案下的新增車流量將超過50車次的CTM分析閾值，因此對這些十字路口在工作日早高峰、午間高峰、晚高峰及週六高峰時段的車流狀況進行了評估。如表00.0-12和00.0-13所示，車流影響分析表明，11個十字路口（均由信號燈控制）的14個車道組¹⁹在所分析的一個或多個高峰時段可能受到重大不利影響。具體而言，可能受到重大不利影響的為：工作日早高峰，5個十字路口的5個車道組；工作日午間高峰，7個十字路口的8個車道組；工作日晚高峰，8個十字路口的10個車道組；以及週六高峰時段，4個十字路口的5個車道組。

表00.0-12：各高峰時段受影響十字路口及車道組的數量

	Weekday AM	Weekday Midday	Weekday PM	Saturday
Impacted Lane Groups	5	8	10	5
Impacted Intersections	5	7	8	4

¹⁹ 根據《道路通行能力手冊》（Highway Capacity Manual, HCM）的定義，車道組是指十字路口進口道處為單獨進行通行能力和服務水平分析而劃分的一組車道。具體而言，車道組由共用同一條停車線且通行能力為所有車輛共用的一條或多條車道構成。基於這一定義，所有專用轉向車道均應視為單獨的車道組。直行車道通常也歸為一組，包括允許直行與右轉向和/或左轉向共用的車道，但共用車道的實際使用功能為轉向車道的除外。

表00.0-13：各高峰時段受重大影響的十字路口匯總

Intersection	Weekday AM	Weekday Midday	Weekday PM	Saturday
W. 26th Street and 10th Avenue	X			
W. 25th Street and 10th Avenue	X	X	X	X
W. 23rd Street and 10th Avenue	X	X	X	X
W. 17th Street and 10th Avenue		X	X	X
W. 30th Street and 9th Avenue		X		X
W. 29th Street and 9th Avenue			X	
W. 26th Street and 9th Avenue	X	X		
W. 25th Street and 9th Avenue	X		X	
W. 19th Street and 9th Avenue		X	X	
W. 18th Street and 9th Avenue			X	
W. 17th Street and 9th Avenue		X	X	
Total	5	8	8	4

行人

重新分區備選方案將在工作日早高峰、午間高峰、晚高峰及週六高峰時段分別產生約1,554次、1,287次、1,956次及2,065次純步行出行的淨增量。同樣在這些時段，往返地鐵站入口和公交車站的行人將分別為專案場地的人行道及人行橫道額外帶來約1,917次、1,264次、1,849次及2,011次步行出行。對預測開發專案所產生的新增出行量預計最集中的55處行人設施在高峰時段的行人通行狀況進行了評估。這些設施包括20條人行道、25個轉角區域和10條人行橫道，主要位於專案場地緊鄰區域，以及連接專案場地與附近地鐵站入口的通道沿線。如表00.0-14所示，根據CTM標準，重新分區備選方案將在所分析的一個或多個高峰時段對6條人行道和2條人行橫道造成重大不利影響，但不會對任何轉角區域造成重大影響。

表00.0-14：重大行人影響匯總

Impacted Pedestrian Element	Weekday AM	Weekday Midday	Weekday PM	Saturday
South sidewalk along W. 27th Dr btwn 10th Ave & W. 27th Dr	X	X	X	X
West sidewalk along W. 27th Dr btwn W. 26th St & W. 27th Dr	X		X	X
North sidewalk along W. 25th St btwn 8th Ave & 9th Ave			X	
West sidewalk along 9th Ave btwn W. 17th St & W. 18th St				X
North sidewalk along W. 17th St btwn 9th Ave & 10th Ave	X	X	X	X
North sidewalk along W. 16th St btwn 8th Ave & 9th Ave	X	X	X	X
North crosswalk at 9th Ave & W. 25th St			X	
North crosswalk at 8th Ave & W. 25th St			X	

備選方案3「非重新分區備選方案」

車流

車流研究區域內共有11個十字路口（均由信號燈控制）在非重新分區備選方案下的新增車流量將超過50車次的CTM分析閾值，因此對這些十字路口在工作日早高峰、午間高峰、晚高峰及週六高峰時段的車流狀況進行了評估。

如表00.0-15和00.0-16所示，車流影響分析表明，8個十字路口（均由信號燈控制）的10個車道組在所分析的一個或多個高峰時段可能受到重大不利影響。具體而言，可能受到重大不利影響的為：工作日早高峰，5個十字路口的5個車道組；工作日午間高峰，3個十字路口的4個車道組；工作日晚高峰，6個十字路口的6個車道組；以及週六高峰時段，3個十字路口的4個車道組。

表00.0-15：各高峰時段受影響十字路口及車道組的數量

	Weekday AM	Weekday Midday	Weekday PM	Saturday
Impacted Lane Groups	5	4	6	4
Impacted Intersections	5	3	6	3

表00.0-16：各高峰時段受重大影響的十字路口匯總

Intersection	Weekday AM	Weekday Midday	Weekday PM	Saturday
W. 26th Street and 10th Avenue	X			
W. 25th Street and 10th Avenue	X	X	X	X
W. 23rd Street and 10th Avenue	X	X	X	X
W. 17th Street and 10th Avenue		X	X	X
W. 26th Street and 9th Avenue	X			
W. 25th Street and 9th Avenue	X		X	
W. 18th Street and 9th Avenue			X	
W. 17th Street and 9th Avenue			X	

行人

非重新分區備選方案將在工作日早高峰、午間高峰、晚高峰及週六高峰時段分別產生約1,048次、913次、1,285次及1,473次純步行出行的淨增量。同樣在這些時段，往返地鐵站入口和公交車站的行人將分別為專案場地的人行道及人行橫道額外帶來約1,074次、739次、1,036次及1,147次步行出行。對預測開發專案所產生的新增出行量預計最集中的41處行人設施在高峰時段的行人通行狀況進行了評估。這些設施包括16條人行道、18個轉角區域和7條人行橫道，主要位於專案場地緊鄰區域，以及連接專案場地與附近地鐵站入口的通道沿線。如表00.0-17所示，根據CTM標準，非重新分區備選方案將在所分析的一個或多個高峰時段對6條人行道造成重大不利影響，但不會對任何人行橫道和轉角區域造成重大影響。

表00.0-17：重大行人影響匯總

Impacted Pedestrian Element	Weekday AM	Weekday Midday	Weekday PM	Saturday
South sidewalk along W. 27th Dr btwn 10th Ave & W. 27th Dr	X		X	X
West sidewalk along W. 27th Dr btwn W. 26th St & W. 27th Dr	X			X
South sidewalk along W. 17th St btwn 9th Ave & 10th Ave	X	X	X	X
West sidewalk along 9th Ave btwn W. 17th St & W. 18th St				X
North sidewalk along W. 17th St btwn 9th Ave & 10th Ave	X	X	X	X
North sidewalk along W. 16th St btwn 8th Ave & 9th Ave	X	X	X	X

備選方案4「街區中段大型建築群備選方案」

由於街區中段大型建築群備選方案與重新分區備選方案具有相同的整體開發計畫，且基本保留了重新分區備選方案中規劃的行人和停車入口，因此該備選方案產生的機動車、公交和步行出行量以及對街道兩邊及街道之外停車的需求，均將與重新分區備選方案產生的出行量和停車需求相似。預計街區中段大型建築群備選方案將產生與重新分區備選方案類似的重大不利車流及行人影響。

緩解措施

備選方案2「重新分區備選方案」

車流

如上所述，重新分區備選方案將在所分析的一個或多個高峰時段對研究區域內11個十字路口（均由信號燈控制）造成重大不利車流影響，具體分佈為：工作日早高峰，5個十字路口的5個車道組；工作日午間高峰，7個十字路口的8個車道組；工作日晚高峰，8個十字路口的10個車道組；以及週六高峰時段，4個十字路口的5個車道組。實施諸如調整信號燈配時和修改路邊停車規定等交通工程改進措施後，重新分區備選方案下的大部分預期車流影響將得到緩解。這些擬議交通工程改進措施須經NYCDOT審核批准。若在實施前，NYCDOT認定某項已確定的緩解措施不可行，則在可能的情況下，將確定替代緩解措施。若不實施緩解措施，相關影響將無法得到緩解。

表00.0-18顯示，若所有擬議緩解措施均得以實施，則在工作日早高峰、午間高峰、晚高峰及週六高峰時段，將分別有5個、8個、8個和5個車道組的重大不利影響得到完全緩解。影響得到完全緩解的十字路口總數在上述相同時段將分別為5個、7個、7個和4個。

表00.0-19詳細列明了影響無法緩解的十字路口和車道組。總的來說，將有1個十字路口的2個車道組在工作日晚高峰受到的影響無法得到緩解。

表00.0-18：重新分區備選方案下受到重大不利車流影響的車道組/十字路口匯總

Peak Hour	Lane Groups/ Intersections Analyzed	Lane Groups/ Intersections With No Significant Impacts	Lane Groups/ Intersections With Significant Impacts	Mitigated Lane Groups/ Intersections	Unmitigated Lane Groups/ Intersections
Weekday AM	68/25	63/20	5/5	5/5	0/0
Weekday Midday	67/25	59/18	8/7	8/7	0/0
Weekday PM	68/25	58/17	10/8	8/7	2/1
Saturday	67/25	62/21	5/4	5/4	0/0

表00.0-19：重新分區備選方案下各高峰時段重大不利車流影響無法得到緩解的車道組

	Weekday AM Peak Hour	Weekday Midday Peak Hour	Weekday PM Peak Hour	Saturday Peak Hour
Signalized Intersections				
W. 23rd Street and 10th Avenue			EB-LT, NB-LTR	

註：NB—北行；SB—南行；EB—東行；WB—西行；L—左轉；T—直行；R—右轉

行人

如上所述，重新分區備選方案產生的新增需求將導致6條人行道和2條人行橫道在所分析的一個或多個高峰時段受到重大不利影響（見表00.0-20）。該備選方案在任何時段均不會對任何轉角區域造成重大影響。為緩解給行人帶來的影響，建議的措施包括遷移/清除妨礙人行道通行的障礙物以及拓寬人行橫道。這些措施將有效緩解工作日午間高峰和晚高峰時段1條人行道受到的影響，以及工作日晚高峰時段1條人行橫道受到的影響，同時改善整個步行網絡的通行狀況。

擬議緩解措施的實施須經NYCDOT審核批准。若沒有確定並實施能最大限度減輕行人影響的其他可行緩解措施，重新分區備選方案將造成無法緩解的重大不利行人影響。

表00.0-20：重新分區備選方案下的重大不利行人影響匯總

Peak Hour	Sidewalks/ Crosswalks/ Corners Analyzed	Sidewalks/ Crosswalks/ Corners with No Significant Impacts	Sidewalks/ Crosswalks/ Corners with Significant Impacts	Mitigated Sidewalks/ Crosswalks/ Corners	Unmitigated Sidewalks/ Crosswalks/ Corners
Weekday AM	20/10/25	15/10/25	5/0/0	0/0/0	5/0/0
Weekday Midday	20/10/25	17/10/25	3/0/0	1/0/0	2/0/0
Weekday PM	20/10/25	15/8/25	5/2/0	1/1/0	4/1/0
Saturday	20/10/25	15/10/25	5/0/0	0/0/0	5/0/0

備選方案3「非重新分區備選方案」

車流

如上所述，非重新分區備選方案將在所分析的一個或多個高峰時段對研究區域內8個十字路口（均由信號燈控制）造成重大不利車流影響，具體分佈為：工作日早高峰，5個十字路口的5個車道組；工作日午間高峰，3個十字路口的4個車道組；工作日晚高峰，6個十字路口的6個車道組；以及週六高峰時段，3個十字路口的4個車道組。透過實施諸如調整信號燈配時等交通工程改進措施，可緩解非重新分區備選方案下的大部分預期車流影響。這些擬議交通工程改進措施須經NYCDOT審核批准。若在實施前，NYCDOT認定某項已確定的緩解措施不可行，則在可能的情況下，將確定替代緩解措施。若不實施緩解措施，相關影響將無法得到緩解。

表00.0-21顯示，若所有擬議緩解措施均得以實施，則在工作日早高峰、午間高峰、晚高峰及週六高峰時段，將分別有5個、4個、5個和4個車道組的重大不利影響得到完全緩解。影響得到完全緩解的十字路口總數在上述相同時段將分別為5個、3個、5個和3個。

表00.0-22詳細列明了影響無法緩解的十字路口和車道組。總的來說，將有1個十字路口的1個車道組在工作日晚高峰受到的影響無法得到緩解。

表00.0-21：非重新分區備選方案下受到重大不利車流影響的車道組/十字路口匯總

Peak Hour	Lane Groups/ Intersections Analyzed	Lane Groups/ Intersections With No Significant Impacts	Lane Groups/ Intersections With Significant Impacts	Mitigated Lane Groups/ Intersections	Unmitigated Lane Groups/ Intersections
Weekday AM	32/11	27/6	5/5	5/5	0/0
Weekday Midday	31/11	27/8	4/3	4/3	0/0
Weekday PM	32/11	26/5	6/6	5/5	1/1
Saturday	31/11	27/8	4/3	4/3	0/0

表00.0-22：非重新分區備選方案下各高峰時段重大不利車流影響無法得到緩解的車道組

	Weekday AM Peak Hour	Weekday Midday Peak Hour	Weekday PM Peak Hour	Saturday Peak Hour
Signalized Intersections				
W. 23rd Street & 10th Avenue			NB-LTR	

註：NB—北行；SB—南行；EB—東行；WB—西行；L—左轉；T—直行；R—右轉

行人

如上所述，非重新分區備選方案產生的新增需求將導致6條人行道在所分析的一個或多個高峰時段受到重大不利影響（見表00.0-23）。該備選方案在任何時段均不會對任何人行橫道和轉角區域造成重大影響。為緩解給行人帶來的影響，建議的措施包括遷移/清除妨礙人行道通行的障礙物，此舉將完全緩解1條人行道受到的影響，同時改善整個步行網絡的通行狀況。

擬議緩解措施的實施須經NYCDOT審核批准。若沒有確定並實施能最大限度減輕行人影響的其他可行緩解措施，非重新分區備選方案將造成無法緩解的重大不利行人影響。

表00.0-23：非重新分區備選方案下的重大不利行人影響匯總

Peak Hour	Sidewalks/ Crosswalks/ Corners Analyzed	Sidewalks/ Crosswalks/ Corners with No Significant Impacts	Sidewalks/ Crosswalks/ Corners with Significant Impacts	Mitigated Sidewalks/ Crosswalks/ Corners	Unmitigated Sidewalks/ Crosswalks/ Corners
Weekday AM	16/7/18	11/7/18	5/0/0	1/0/0	4/0/0
Weekday Midday	16/7/18	13/7/18	3/0/0	1/0/0	2/0/0
Weekday PM	16/7/18	12/7/18	4/0/0	1/0/0	3/0/0
Saturday	16/7/18	10/7/18	6/0/0	1/0/0	5/0/0

備選方案4「街區中段大型建築群備選方案」

與重新分區備選方案一樣，街區中段大型建築群備選方案預計也將產生重大不利車流及行人影響。若得以實施，針對重新分區備選方案下重大不利車流及行人影響的擬議緩解措施，同樣可改善街區中段大型建築群備選方案下受影響行人及車流區域的通行狀況。

空氣品質

備選方案2「重新分區備選方案」、備選方案3「非重新分區備選方案」和備選方案4「街區中段大型建築群備選方案」

分析表明，擬議專案在三種備選方案下均不會因移動源或固定源排放而對空氣品質造成重大不利影響。

初步篩查顯示，在所有三種備選方案下，擬議專案產生的預估每小時車流量增量均不會超過觸發一氧化碳（carbon monoxide, CO）分析的CTM閾值。就直徑小於2.5微米的顆粒物（PM_{2.5}）而言，初步篩查顯示，在重新分區備選方案和街區中段大型建築群備選方案下，擬議專案在1個十字路口處產生的預估每小時車流量增量將超過觸發分析的CTM閾值，而在非重新分區備選方案下，專案帶來的車輛數量預計會低於觸發PM_{2.5}移動源分析的相應CTM最低標準，因此無需開展移動源分析。針對移動源的量化分析表明，重新分區備選方案下移動源產生的PM_{2.5}最大濃度增量預計將低於相應的CTM最低標準，而街區中段大型建築群備選方案因專案產生的車流量預計會比重重新分區備選方案略低，因此未進行PM_{2.5}量化分析，並且可確定其移動源不會對空氣品質造成潛在重大不利影響。針對擬議停車設施的分析同樣表明，正在考量的三種擬議專案實施備選方案均不會對空氣品質造成重大不利影響。

由於在所有三種備選方案下，專案場地內的新建建築都將採用電力驅動的供暖及熱水系統設備，因此無需對建築排放進行分析，專案也不會因固定排放源而對空氣品質造成潛在重大不利影響。擬議專案要求使用全電力供暖及熱水設備，此項要求將載入NYCHA與PACT合作夥伴之間具有法律約束力的文件中。

針對Elliott-Chelsea Houses專案場地內擬議專案建築中現有NYCHA鍋爐設備在施工期間的排放分析表明，重新分區備選方案、街區中段大型建築群備選方案和非重新分區備選方案下的排放均不會導致違反適用的空氣品質標準。為確保擬議專案在這三種備選方案下均不會因二氧化氮（nitrogen dioxide, NO₂）而受到重大不利影響，Elliott-Chelsea Addition鍋爐設備的氮氧化物（oxides of nitrogen, NO_x）排放濃度將被限制在最高百萬分之四十五（45ppm），同時煙囪高度將提升至不低於145英尺。此外，擬建Elliott-Chelsea 1號樓的東側13層區域將不得設置室外屋頂便利設施空間，且在該屋頂上距離面向9th Avenue的屋頂邊緣小於32.25英尺和距離面向W. 26th Street的屋頂邊緣小於18英尺的區域內不得設置進氣口。這些改進措施將載入NYCHA與PACT合作夥伴之間具有法律約束力的文件中，它們將在擬建的Elliott-Chelsea 1號樓投入使用前生效，並持續適用至擬建Elliott-Chelsea 4號樓和/或Elliott-Chelsea 5號樓的所在位置啟動拆除作業且現有NYCHA鍋爐設備停用為止。

在發佈EIS草案與發佈EIS最終版之間，預計還會開展更多分析來評估可提供同等空氣品質保護水平的潛在替代鍋爐及排煙系統設計方案。若確定替代設計方案可行，將相應地更新上述專案改進措施。

工業源分析方面，研究區域內未發現持有紐約州環境保護局（New York State Department of Environmental Conservation, NYSDEC）排放許可或DEP營運證書的需重點關注企業，

也未發現其他值得關注的潛在污染源；因此，在三種備選方案下，工業源均不會對擬議專案造成潛在重大不利空氣品質影響。針對現有大型及主要排放源的分析同樣表明，三種備選方案均不會對擬議專案造成重大不利空氣品質影響。

就擬建Elliott-Chelsea Houses建築受到的由臨時性空氣品質影響形成的潛在累積影響而言，經評估，在重新分區備選方案（同樣適用於街區中段大型建築群備選方案）和非重新分區備選方案下，現有NYCHA鍋爐設備以及Elliott-Chelsea Houses專案場地1,000英尺範圍內大型及主要排放源的排放均不會導致違反擬議專案的適用空氣品質標準。

溫室氣體排放和氣候變化

備選方案2「重新分區備選方案」、備選方案3「非重新分區備選方案」和備選方案4「街區中段大型建築群備選方案」

擬議專案在重新分區備選方案、非重新分區備選方案和街區中段大型建築群備選方案下，均不會產生與溫室氣體（Greenhouse Gas, GHG）及氣候變化相關的重大不利影響，因其完全符合CTM中定義的紐約市GHG減排目標和法律。此外，擬議專案亦符合紐約州減排立法，以及紐約市和紐約州關於應對氣候變化的各項政策法規。

噪聲緩解和控制

備選方案2「重新分區備選方案」、備選方案3「非重新分區備選方案」和備選方案4「街區中段大型建築群備選方案」

擬議專案不會造成重大不利噪聲影響。專案已開展噪聲評估，以確定為達到CTM指導標準及HUD指導標準要求的可接受室內噪聲水平，可能需要的隔聲程度。

透過基於乘用車噪聲當量（Noise Passenger Car Equivalent, PCE）比例分析結果調整現有噪聲測量數據以納入擬議專案帶來的未來車流量增長的影響（包括鄰近道路車流對噪聲的貢獻），同時根據活動場地噪聲及鄰近道路車流噪聲綜合計算未來的累積噪聲水平，最終確定了在採取行動的情況下的 $L_{10(1)}$ 及 L_{dn} 噪聲水平。

根據所預測的噪聲水平，為確保擬議專案建築的室內噪聲達到可接受水平，需配置高達33 dBA的窗牆隔聲系統，並配備可維持窗戶常閉狀態的替代通風系統。各備選方案的具體隔聲和替代通風系統技術要求將載入NYCHA與PACT合作夥伴之間具有法律約束力的文件中。實施下述規定隔聲和替代通風系統後，擬議專案將能有效隔聲，滿足CTM關於住宅及/或社區設施的室內噪聲水平不高於45 dBA，以及HUD《噪聲指南》（Noise Guidebook）關於住宅設施的室內噪聲水平不高於45 dBA的要求。因此，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均不會在建築隔聲要求方面產生任何重大不利噪聲影響。

公共衛生

備選方案2「重新分區備選方案」、備選方案3「非重新分區備選方案」和備選方案4「街區中段大型建築群備選方案」

公共衛生評估旨在確定擬議專案是否可能對人類健康造成不利影響，以及如果是，則制定減輕此類影響的措施。

擬議專案在重新分區備選方案、非重新分區備選方案和街區中段大型建築群備選方案下，預計不會對公共衛生造成重大不利影響。

社區特徵

備選方案2「重新分區備選方案」、備選方案3「非重新分區備選方案」和備選方案4「街區中段大型建築群備選方案」

在重新分區備選方案、非重新分區備選方案和街區中段大型建築群備選方案下，擬議專案均不會對社區特徵造成重大不利影響。研究區域的社區特徵由多個關鍵要素定義，包括混合土地使用和建築類型、開放空間資源以及街道系統。如本EIS其他章節所述，擬議專案在土地使用、分區和公共政策（**第05.01章**）、社會經濟狀況（**第05.02章**）、社區設施（**第05.03章**）、開放空間（**第05.04章**）以及城市設計與景觀資源（**第05.07章**）等影響類別中均不會產生重大不利影響。雖然**第05.06章「歷史文化資源」**指出，拆除符合S/NR列入資格的Elliott-Chelsea Houses已被確定為對建築資源的重大不利影響，但此舉預計不會對社區特徵造成重大不利影響，原因在於，Elliott-Chelsea Houses的現有設計及建造本身就與周邊Chelsea社區不相協調，且拆除它也不會改變社區特徵的任何決定性要素。此外，拆除工程還將為Elliott-Chelsea Houses專案場地的重新開發創造條件，新建建築將完全置換所有現有的NYCHA住宅單元及社區設施。**第05.13章「交通」**中所確定和闡述的重大不利交通影響不會影響社區特徵的任何決定性要素，各種中度不利影響的複合作用也不會影響任何決定性要素。同時，如**第05.16章**所述，擬議專案將需要配備窗牆隔聲系統來確保室內噪聲達到可接受水平。這些要求將載入NYCHA與PACT合作夥伴之間具有法律約束力的文件中。此外，雖然**第05.05章**指出，擬議專案預計會產生重大不利陰影影響，但這些影響不管是單獨發揮作用還是產生複合效應，其程度均不足以對社區特徵造成重大不利影響。因此，擬議專案在陰影、歷史文化資源、交通及噪聲等方面均不會對社區特徵造成任何重大不利影響。

施工

備選方案2「重新分區備選方案」、備選方案3「非重新分區備選方案」和備選方案4「街區中段大型建築群備選方案」

擬議專案的施工將在專案場地及周邊區域造成臨時性干擾。如下文所述，在重新分區備選方案、非重新分區備選方案和街區中段大型建築群備選方案下，擬議專案的施工活動將產

生無法完全緩解的重大不利交通（車流及行人）和噪聲影響。而在其他技術領域，擬議專案的施工活動不會導致重大不利影響。各關鍵技術領域的具體評估結論總結如下。

交通

備選方案2「重新分區備選方案」

在重新分區備選方案下，施工交通需求預計將於2034年第一季度達到峰值，故選取該時期進行了施工期間潛在交通影響分析。下文將具體討論重新分區備選方案下施工高峰期的車流及行人影響。此備選方案在施工高峰期預計不會對地鐵或公交系統造成影響，也不會產生停車位短缺問題。

車流

營運車流研究區域內共有25個十字路口（均由信號燈控制）在重新分區備選方案下的施工車輛出行量將超過50車次的CTM分析閾值，因此對這些十字路口在2034年第一季度施工早高峰和晚高峰時段的施工期車流狀況進行了評估。如表00.0-24和00.0-25所示，施工期車流影響分析表明，其中1個十字路口的1個車道組在工作日施工早高峰，以及5個十字路口的5個車道組在工作日施工晚高峰，可能會受到重大不利影響。

表00.0-24：重新分區備選方案下2034年（第一季度）施工高峰期受影響十字路口及車道組的數量

	AM Peak Hour	PM Peak Hour
Impacted Lane Groups	1	5
Impacted Intersections	1	5

表00.0-25：重新分區備選方案下2034年（第一季度）施工高峰期受重大影響的十字路口匯總

Intersection	AM Peak Hour	PM Peak Hour
W. 29 th Street and 10 th Avenue		X
W. 25 th Street and 10 th Avenue		X
W. 17 th Street and 10 th Avenue		X
W. 29 th Street and 9 th Avenue		X
W. 23 rd Street and 9 th Avenue	X	
W. 17 th Street and 9 th Avenue		X
Total	1	5

行人

在2034年第一季度施工高峰期，重新分區備選方案產生的行人出行量（施工及營運）將分散於專案場地各區域，其規模遠小於2041年重新分區備選方案完全建成後的出行量。這些新增行人流主要出現在施工早高峰和晚高峰，而不是工作日早、晚通勤高峰、工作日午間及週六高峰這些通常對區域行人設施需求最大的時段。施工高峰期間內施工高峰時段的行人通行狀況預計會總體好於2041年重新分區備選方案完全建成後的營運高峰時段分析結果。

針對8處行人設施（6條人行道和2條人行橫道）在2034年第一季度施工早高峰和晚高峰時段的施工行人通行狀況進行了評估，這些行人設施在營運高峰時段將受到重大不利影響，且在施工高峰期內兩個施工高峰時段的其中一個或兩個時段將新增200人次甚至更多的行人出行量。如表00.0-26所示，根據CTM標準，重新分區備選方案下在工作日早、晚高峰時段本就會受到重大不利影響的3條人行道和1條人行橫道，還會在一個或兩個施工高峰時段受到進一步影響。

表00.0-26：重新分區備選方案下2034年（第一季度）施工高峰期重大行人影響匯總

Impacted Pedestrian Element	AM Peak Hour	PM Peak Hour
North sidewalk along W. 25th St btw 8 Ave & 9th Ave		X
North sidewalk along W. 17th St btw 9th Ave & 10th Ave	X	X
North sidewalk along W. 16 St btw 8 Ave & 9th Ave	X	X
North crosswalk at 8 Ave & W. 25th St		X

備選方案3「非重新分區備選方案」

在非重新分區備選方案下，施工交通需求預計將於2037年第二季度達到峰值，故選取該時期進行了施工期間潛在交通影響分析。下文將具體討論非重新分區備選方案下施工高峰期的車流及行人影響。此備選方案在施工高峰期預計不會對地鐵或公交系統造成影響，也不會產生停車位短缺問題。

車流

營運車流研究區域內共有25個十字路口（均由信號燈控制）在非重新分區備選方案下的施工車輛出行量將超過50車次的CTM分析閾值，因此對這些十字路口在2037年第二季度施工早高峰和晚高峰時段的施工期車流狀況進行了評估。如表00.0-27和00.0-28所示，施工期車流影響分析表明，其中1個十字路口的1個車道組在工作日施工早高峰，以及7個十字路口的8個車道組在工作日施工晚高峰，可能會受到重大不利影響。

表00.0-27：非重新分區備選方案下2037年（第二季度）施工高峰期受影響十字路口及車道組的數量

	AM Peak Hour	PM Peak Hour
Impacted Lane Groups	1	8
Impacted Intersections	1	7

表00.0-28：非重新分區備選方案下2037年（第二季度）施工高峰期受重大影響的十字路口匯總

Location	AM Peak Hour	PM Peak Hour
W. 29 th Street and 10 th Avenue		X
W. 25 th Street and 10 th Avenue		X
W. 23 rd Street and 10 th Avenue		X
W. 17 th Street and 10 th Avenue		X
W. 29 th Street and 9 th Avenue		X
W. 23 rd Street and 9 th Avenue	X	
W. 19 th Street and 9 th Avenue		X
W. 17 th Street and 9 th Avenue		X
Total	1	7

行人

在2037年第二季度施工高峰期，非重新分區備選方案產生的行人出行量（施工及營運）將分散於專案場地各區域，其規模遠小於2041年非重新分區備選方案完全建成後的出行量。這些新增行人流主要出現在工作日施工早高峰和晚高峰，而不是工作日早、晚通勤高峰、工作日午間及週六高峰這些通常對區域行人設施需求最大的時段。施工高峰期間內施工高峰時段的行人通行狀況預計會總體好於2041年非重新分區備選方案完全建成後的營運高峰時段分析結果。

針對5處行人設施在2037年第二季度施工早高峰和晚高峰時段的施工行人通行狀況進行了評估，這些行人設施均為營運高峰時段將受到重大不利影響的人行道，且它們在施工高峰期間內兩個施工高峰時段的其中一個或兩個時段將新增200人次甚至更多的行人出行量。如表00.0-29所示，根據CTM標準，非重新分區備選方案下在工作日早、晚高峰時段本就會受到重大不利影響的2條人行道，還會在兩個施工高峰時段受到進一步影響。

表00.0-29：非重新分區備選方案下2037年（第二季度）施工高峰期重大行人影響匯總

Impacted Pedestrian Element	AM Peak Hour	PM Peak Hour
North sidewalk along W. 17th St btw 9th Ave & 10th Ave	X	X
North sidewalk along W. 16 St btw 8 Ave & 9th Ave	X	X

備選方案4「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施工交通需求預計將於2034年第一季度達到峰值（與重新分區備選方案的施工高峰期相同），故選取該時期進行了施工期間潛在交通影響評估。由於街區中段大型建築群備選方案與重新分區備選方案具有相同的整體開發計畫，且基本保留了重新分區備選方案中規劃的行人和停車入口，因此該備選方案產生的機動車、公交和步行出行量以及對街道兩邊及街道之外停車的需求，均將與重新分區備選方案產生的出行量和停車需求基本相似。在施工高峰期，街區中段大型建築群備選方案產生的機動車出行量、公交出行量和步行出行量將少於重新分區備選方案，這一交通需求降低預計將帶來與重新分區備選方案相當或更好的通行狀況。因此，預計街區中段大型建築群備選方案將產生與重新分區備選方案類似的重大不利車流及行人影響，但不會對地鐵和公交系統的通行狀況造成重大不利影響，也不會導致停車位嚴重短缺問題。

緩解措施

備選方案2「重新分區備選方案」

車流

如上所述，針對重新分區備選方案下2034年第一季度施工高峰期的施工期車流影響分析表明，研究區域內有6個十字路口（均由信號燈控制）在所分析的一個或多個高峰時段可能受到重大不利影響，具體分佈為：工作日施工早高峰，1個十字路口的1個車道組；工作日施工晚高峰，5個十字路口的5個車道組。

如表00.0-30和00.0-31所示，實施包括調整信號燈配時和相位在內的建議交通工程改進措施後，1個車道組在施工早高峰以及4個車道組在施工晚高峰受到的重大不利影響將得到完全緩解。換言之，在這些時段，影響得到完全緩解的十字路口總數將分別為1個和4個。有1個十字路口的1個車道組在施工晚高峰受到的影響將無法得到緩解。

建議交通工程改進措施的實施須經過DOT的最終審核和批准。若在實施前，DOT認定某項建議緩解措施不可行，則在可能的情況下，將確定替代緩解措施。若不實施緩解措施，相關影響將無法得到緩解。

表00.0-30：重新分區備選方案下2034年（第一季度）施工高峰期受到重大不利車流影響的車道組/十字路口匯總

Peak Hour	Lane Groups/ Intersections Analyzed	Lane Groups/ Intersections With No Significant Impacts	Lane Groups/ Intersections With Significant Impacts	Mitigated Lane Groups/ Intersections	Unmitigated Lane Groups/ Intersections
Construction AM	67/25	66/24	1/1	1/1	0/0
Construction PM	67/25	62/20	5/5	4/4	1/1

表00.0-31：重新分區備選方案下2034年（第一季度）施工高峰期重大不利車流影響無法得到緩解的車道組

	Construction AM Peak Hour	Construction PM Peak Hour
Signalized Intersections		
W. 29 th Street & 9 th Avenue		WB-T

註：NB—北行；SB—南行；EB—東行；WB—西行；L—左轉；T—直行；R—右轉

行人

如上所述，針對重新分區備選方案下2034年第一季度施工高峰期的施工行人影響分析表明，有3條人行道和1條人行橫道在一個或兩個施工高峰時段可能受到重大不利影響（見表00.0-32）。為緩解給行人帶來的影響，建議的措施包括遷移/清除妨礙人行道通行的障礙物，此舉將緩解1條人行道在施工早高峰受到的影響，同時改善整個步行網絡的通行狀況。

擬議緩解措施的實施須經NYCDOT審核批准。若沒有確定並實施能最大限度減輕行人影響的其他可行緩解措施，重新分區備選方案將造成無法緩解的重大不利行人影響。

表00.0-32：重新分區備選方案下2034年（第一季度）施工高峰期的重大不利行人影響匯總

Peak Hour	Sidewalks/ Crosswalks/ Corners Analyzed	Sidewalks/ Crosswalks/ Corners with No Significant Impacts	Sidewalks/ Crosswalks/ Corners with Significant Impacts	Mitigated Sidewalks/ Crosswalks/ Corners	Unmitigated Sidewalks/ Crosswalks/ Corners
Construction AM	6/2/0	4/2/0	2/0/0	1/0/0	1/0/0
Construction PM	6/2/0	3/1/0	3/1/0	0/0/0	3/1/0

備選方案3「非重新分區備選方案」

車流

如上所述，針對非重新分區備選方案下2037年第二季度施工高峰期的施工期車流影響分析表明，研究區域內有8個十字路口（均由信號燈控制）在所分析的一個或多個高峰時段可能受到重大不利影響，具體分佈為：工作日施工早高峰，1個十字路口的1個車道組；工作日施工晚高峰，7個十字路口的8個車道組。

如表00.0-33所示，實施包括調整信號燈配時和相位在內的建議交通工程改進措施後，所有受影響十字路口受到的重大不利影響將得到完全緩解。建議交通工程改進措施的實施須經過DOT的最終審核和批准。若在實施前，DOT認定某項建議緩解措施不可行，則在可能的情況下，將確定替代緩解措施。若不實施緩解措施，相關影響將無法得到緩解。

表00.0-33：非重新分區備選方案下2037年（第二季度）施工高峰期受到重大不利車流影響的車道組/十字路口匯總

Peak Hour	Lane Groups/ Intersections Analyzed	Lane Groups/ Intersections With No Significant Impacts	Lane Groups/ Intersections With Significant Impacts	Mitigated Lane Groups/ Intersections	Unmitigated Lane Groups/ Intersections
Weekday AM	67/25	66/24	1/1	1/1	0/0
Saturday	67/25	59/18	8/7	8/7	0/0

行人

如上所述，針對非重新分區備選方案下2037年第二季度施工高峰期的施工行人影響分析表明，有2條人行道在兩個施工高峰時段均可能受到重大不利影響（見表00.0-34）。為緩解給行人帶來的影響，建議的措施包括遷移/清除妨礙人行道通行的障礙物，此舉將完全緩解1條人行道受到的影響，同時改善整個步行網絡的通行狀況。

擬議緩解措施的實施須經NYCDOT審核批准。若沒有確定並實施能最大限度減輕行人影響的其他可行緩解措施，非重新分區備選方案將造成無法緩解的重大不利行人影響。

表00.0-34：非重新分區備選方案下2037年（第二季度）施工高峰期的重大不利行人影響匯總

Peak Hour	Sidewalks/ Crosswalks/ Corners Analyzed	Sidewalks/ Crosswalks/ Corners with No Significant Impacts	Sidewalks/ Crosswalks/ Corners with Significant Impacts	Mitigated Sidewalks/ Crosswalks / Corners	Unmitigated Sidewalks/ Crosswalks/ Corners
Construction AM	5/0/0	3/0/0	2/0/0	1/0/0	1/0/0
Construction PM	5/0/0	3/0/0	2/0/0	1/0/0	1/0/0

備選方案4「街區中段大型建築群備選方案」

與重新分區備選方案一樣，街區中段大型建築群備選方案預計也將在施工高峰期產生重大不利車流及行人影響。針對重新分區備選方案下重大不利施工期車流及行人影響的擬議緩解措施（具體如上文重新分區備選方案部分所述），同樣可改善街區中段大型建築群備選方案下受影響行人及車流區域的通行狀況。

空氣品質

在重新分區備選方案、非重新分區備選方案和街區中段大型建築群備選方案下，擬議專案施工期間將根據所有適用的法律法規及建築規範，採取一系列措施來減少污染物排放，包括使用超低硫柴油（ultra-low sulfur diesel, ULSD）燃料、實施粉塵抑制措施、全面清除含石棉材料（asbestos containing materials, ACM）、實行怠速限制以及減少柴油設備。此外，雖然紐約市第77號地方法律不適用於擬議專案，但擬議專案的施工仍將採用新型設備（如符合EPA 3級排放標準的設備）和最佳可用尾氣減排技術（如使用柴油顆粒過濾器）來進一步減少空氣污染物的排放。針對非道路源（即設備）和道路源（即工人及卡車出行）施工相關空氣排放的擴散模型分析表明，透過實施這些減排措施，顆粒物（PM_{2.5}和PM₁₀）、NO₂年平均濃度和CO濃度將低於國家環境空氣品質標準（National Air Quality Ambient Standards, NAAQS）的限值。

因此，擬議專案在施工期間不會對空氣品質造成重大不利影響。

噪聲

根據專案場地預計會開展的施工活動，包括現場施工設備和施工車輛出行（即工人及卡車出行），擬議專案在重新分區備選方案、非重新分區備選方案和街區中段大型建築群備選方案下，均可能對施工區域鄰近的受體造成重大不利影響（分別參見圖05.19-6a至05.19-7b及表05.19-51、圖05.19-8a至05.19-9b及表05.19-53、圖05.19-10a至05.19-11b及表05.19-55）。

針對各備選方案的施工噪聲分析表明，在整個專案場地內的住宅、酒店、商務辦公樓、社區設施和公共開放空間等受體點明，包括已建成併入住但專案場地內其他附近或鄰近建築仍在施工的專案場地建築區域，因施工而產生的噪聲水平可能超過CTM影響標準。在開展噪聲最密集的施工活動期間，部分受體可能受到明顯且具有侵擾性的施工噪聲影響。雖然預測的最高施工噪聲水平不會持續整個施工週期，而且噪聲水平會出現波動，導致噪聲僅間歇性增強，但這些區域的施工噪聲強度及持續時間仍可能構成重大不利影響。

在大多數預測將超過噪聲影響閾值標準的區域，都是主要因為現場施工活動而非施工相關車流噪聲導致的超標。此次施工噪聲分析研究了各分析時段因施工引起的合理最不利小時峰值噪聲水平，因此對噪聲水平增長的預測為保守估計數據。一般來說，各分析時段內的最高小時噪聲水平不會持續整個分析週期。

擬議專案將遵守《紐約市噪聲控制法規》（New York City Noise Control Code，確立了設備噪聲排放和施工時間等要求）的各項規定，並承諾採用鑽孔工藝而非衝擊打樁進行打樁和基礎施工，使用低噪聲設備以滿足表05.19-15所示的設備噪聲排放水平，以及採用超出法規最低要求的額外噪聲控制措施。根據《紐約市噪聲控制法規》的要求，擬議專案將制定並實施針對具體場地的噪聲緩解計畫。

此外，擬議專案施工期間將實施強有力的噪聲控制方案和措施，力求最大限度減少噪聲排放。這些降噪措施（包括超出《紐約市噪聲控制法規》要求的措施）均在第05.16章中詳細闡述。在發佈EIS草案與發佈EIS最終版之間，將持續評估其他施工噪聲控制措施的可行性和實用性。

其他技術領域

在本報告所分析的各備選方案下，擬議專案的施工活動均不會對施工分析中考量的其他技術領域造成重大不利影響，包括振動、土地使用與社區特徵、社會經濟狀況、社區設施及服務、開放空間、歷史文化資源、²⁰有害物質以及自然資源。

環境正義

備選方案2「重新分區備選方案」、備選方案3「非重新分區備選方案」和備選方案4「街區中段大型建築群備選方案」

重新分區備選方案、非重新分區備選方案及街區中段大型建築群備選方案均不會對環境正義群體（Environmental Justice Populations）造成任何不成比例的不利影響。同時，這三種備選方案預計也不會對兒童的健康和安全造成任何不成比例的影響，且符合EO 13045「保護兒童免受環境健康風險和安全風險的影響」的要求。此外，如第05.20章「環境正義」進一步所述，擬議專案不會造成或加劇對弱勢社區的不成比例的污染負擔。相反，這些備選方案預計將提升專案場地內環境正義群體的生活品質。具體而言，兩個專案場地內都會開展新的開發活動，包括新建包含永久性平價住房DU和市價DU的混合收入建築。這些新建建築將提供優化的佈局、通風、電力供暖和熱水系統、高效能源系統、由居民自主控制的單元內供暖和製冷系統、為每間公寓配備的全新家電、公共區域便利設施以及居民專用屋頂空間。擬議專案將透過緊鄰公共交通進行開發來緩解紐約市住房嚴

²⁰ 如第05.06章所述，拆除符合S/NR列入資格的Elliott-Chelsea Houses已被確定為對擬議專案歷史文化資源的直接重大不利影響。鑑於沒有任何措施可以避免或完全緩解該影響同時滿足擬議專案的目的和需求（見第01.0章），這一影響被視為擬議專案的不可避免不利影響。但是，該影響不屬於施工影響，因其並非施工活動帶來的後果，例如施工振動對歷史資源的潛在影響，或者開挖作業對存在考古資源的敏感區域的影響。相反，它是擬議專案開發計畫中關於全面置換專案場地內現有建築的內容所帶來的後果。

重短缺的問題。這些備選方案將引入優化的附屬開放空間並新增休閒娛樂設施。此外，擬議專案還將在專案場地內引入新的商業空間和更多社區設施空間，透過解決該區域目前便利設施缺乏或供應不足的問題，使專案社區內居民及周邊社區受益。

間接和累積影響

間接影響

DEIS在分析中考量了擬議專案可能帶來的間接影響，包括因擬議專案直接引入人口產生的需求，或透過間接或環境變化對該區域建成環境的影響，而導致的專案場地外的經濟或人口增長。具體的影響判定以及它們是否屬於間接影響（如適用），請參閱**第05.01至05.20章**的各技術評估。

累積影響

擬議專案將與預計將獨立於擬議專案完成的開發專案（即無行動備選方案下的開發專案）共同作用，改變各技術分析章節中相應研究區域的未來狀況。本EIS採用的分析方法和重大不利影響判定標準通常基於累積影響。除本EIS中各技術分析章節已披露的影響外，擬議專案不會產生任何其他累積影響。對於已詳細分析的所有三種可行備選方案，由於擬議專案會在無行動備選方案下的未來基線條件基礎上產生增量影響，目前已確定它們會在多個技術領域造成重大不利影響。換言之，這些影響源於擬議專案與周邊其他已知規劃開發專案和條件的共同作用。這些受影響的領域包括陰影、交通（車流及行人通行狀況）和施工期（噪聲、車流及行人）。²¹對於已確定的重大不利影響，已研究並將繼續研究旨在避免、緩解或盡量減小影響的措施，這些措施已在各對應章節具體說明，並在**第05.21章**進行了匯總。

儘管環境審查的主要目標是確定擬議專案是否可能產生重大不利影響以及這些影響能否得到緩解，但本EIS同時指出，擬議專案將產生積極的累積影響，包括透過將現有NYCHA DU置換為第8條PBV DU、擴建社區設施空間和提質升級附屬開放空間，提升專案場地內現有居民的生活品質與居住穩定性；以及引入新的商業空間並提供平價和市價DU，緩解紐約市平價住房及整體住房的嚴重短缺問題。此外，市價DU還將為PACT計畫及專案中的新增平價住房部分提供財政支持。

緩解措施與不可避免的不利影響

在重新分區備選方案、非重新分區備選方案和街區中段大型建築群備選方案下，擬議專案可能對以下領域造成重大不利影響：陰影、歷史文化（建築）資源、交通（車流及行人）、施工期交通（車流及行人）和施工噪聲。更多詳細資訊請參閱本執行摘要的相關章節以及**第05.05、05.06、05.13、05.19、05.21和07.0章**。目前已與主導機構及專家機構

²¹ 在所有三種備選方案下，因會拆除符合州和國家史跡名錄列入資格的Elliott-Chelsea Houses，擬議專案還將對歷史文化資源造成重大不利影響。不過，這些影響由於僅源於擬議專案，因此並非累積影響。更多資訊請參見**第05.06章**。

協商制定了針對這些影響的緩解措施，相關措施討論載於上文關於各技術領域的內容中。此外，資料還披露，若確定緩解措施不可行，則相關影響將被視為不可避免的不利影響。

陰影

如**第05.05章**所述，在重新分區備選方案、非重新分區備選方案和街區中段大型建築群備選方案下，擬議專案將對Chelsea公園和PS 33操場造成重大不利陰影影響。儘管目前尚未確定具體緩解措施，但專案方將繼續與NYC Parks協商探討潛在的緩解措施，若確定措施，將發佈於FEIS中。若無法找出能完全緩解影響的可行措施，則此類陰影影響將如**第07.0章**所述作為不可避免的不利影響予以保留。

歷史文化資源

如**第05.06章**所述，在重新分區備選方案、非重新分區備選方案和街區中段大型建築群備選方案下，擬議專案將對符合S/NR列入資格的Elliott-Chelsea Houses專案場地造成重大不利直接歷史資源（建築）影響。NYCHA與PACT合作夥伴已聯合SHPO及第106條諮詢方，共同制定了旨在部分緩解這一不利影響的措施。相關措施已載於根據NHPA第106條編製的MOA草案中，詳見**附錄D.2**。由於此舉僅能部分緩解影響，該影響將如**第07.0章**所述作為無法完全緩解的影響予以保留。

交通

如**第05.13章**所述，針對重新分區備選方案和非重新分區備選方案的詳細分析表明，這兩種備選方案在2041年分析基準年將可能對交通系統造成重大不利影響。鑑於重新分區備選方案與街區中段大型建築群備選方案在整體開發計畫上相似，預計街區中段大型建築群備選方案將產生與重新分區備選方案類似的重大車流及行人影響。分析確定了所有這些備選方案在一些區域造成的車流及行人影響。目前已制定了可緩解其中部分影響的建議措施，但仍有一些重大不利車流及行人影響在實施了所有建議緩解措施後仍無法完全緩解，這些影響將構成**第07.0章**所述的不可避免的重大不利影響。建議緩解措施的實施須經過NYCDOT的最終審核和批准。若發現建議的緩解措施不可行且無法確定其他替代緩解措施，相關影響將無法得到緩解。

施工期交通

類似於**第05.19章**所述的營運期交通狀況，針對重新分區備選方案和非重新分區備選方案的詳細分析表明，這兩種備選方案下的擬議專案施工期均可能對交通系統造成重大不利影響。鑑於重新分區備選方案與街區中段大型建築群備選方案在整體開發計畫上相似，預計街區中段大型建築群備選方案將產生與重新分區備選方案類似的重大施工期車流及行人影響。分析確定了所有這些備選方案在一些區域造成的車流及行人影響。目前已制定了可緩解其中部分影響的建議措施，但仍有一些重大不利車流及行人影響在實施了所有建議緩解措施後仍無法完全緩解，這些影響將構成**第07.0章**所述的不可避免的重大不利

影響。建議緩解措施的實施須經過NYCDOT的最終審核和批准。若發現建議的緩解措施不可行且無法確定其他替代緩解措施，相關影響將無法得到緩解。

施工噪聲

在重新分區備選方案、非重新分區備選方案和街區中段大型建築群備選方案下，施工活動將對多處受體（詳見**第05.19和05.21章**）造成重大不利施工噪聲影響。其中無法透過合理可行措施完全緩解的重大不利影響亦在**第7.0章**中加以確定和討論。

降噪措施

在重新分區備選方案、非重新分區備選方案和街區中段大型建築群備選方案下，施工活動須遵守《紐約市噪聲控制法規》中有關施工噪聲控制措施的要求。具體的噪聲控制措施將納入《紐約市噪聲控制法規》要求的噪聲緩解計畫中，可包括各種源頭控制措施和傳播途徑控制措施。

此外，擬議專案還將在紐約市法規要求之外，以環境相關專案組成部分（Project Components Related to the Environment, PCRE）的形式實施源頭控制措施和傳播途徑控制措施，最大限度減少噪聲排放。

擬議專案施工期間將實施強有力的噪聲控制方案和措施，力求最大限度減少噪聲排放。除了這些源頭控制措施和傳播途徑控制措施外，在發佈EIS草案與發佈EIS最終版之間，還將進一步評估受體控制措施以及/或其他潛在噪聲控制措施和針對附近建築的施工噪聲影響緩解措施的可行性及實用性。

需特別說明的是，即使實施降噪措施，在重新分區備選方案、非重新分區備選方案和街區中段大型建築群備選方案下，施工期間的室內噪聲水平仍將超過適用於住宅或社區設施的可接受閾值。因此，在所有這些備選方案下，擬議專案的施工都將造成不可避免的重大不利噪聲影響。

如**第05.19和05.21章**所述，根據擬議專案建設的新建築將透過配備所要求的窗牆隔聲系統和採用替代通風方案來部分緩解施工噪聲影響，避免在營運期產生重大不利噪聲影響。