

住房和城市發展部

案卷編號 FR-6437-N-01

為紐約市曼哈頓區的 **Fulton Elliott-Chelsea Houses**
重建專案起草環境影響報告書意向通知書

機構： HUD 社區規劃和發展助理秘書辦公室 (Office of the Assistant Secretary for Community Planning and Development)

行動： 起草環境影響報告書 (Environmental Impact Statement, “EIS”) 意向通知書 (Notice of Intent, “NOI”)

摘要： 透過紐約市住房保護和發展局 (Department of Housing Preservation and Development, “HPD”) 和紐約市房屋局 (New York City Housing Authority, “NYCHA”)，紐約市正在提供意向通知書 (“NOI”)，為位於紐約市曼哈頓區擬議的 Fulton Elliott-Chelsea Houses 重建專案起草 EIS。為了實施 NYCHA 永久可負擔性共同承諾 (Permanent Affordability Commitment Together, “PACT”) 計畫，NYCHA 打算向美國住房和城市發展部 (Department of Housing and Urban Development, “HUD”) 提交以下申請：(1) 公共住房財產處置，以及 (2) 根據 HUD 租賃援助示範 (Rental Assistance Demonstration, “RAD”) 計畫和修訂版 1937 年《美國住房法》(U.S. Housing Act, “USHA”) 第 18 節，將第 9 節公共住房補貼轉換為第 8 節的專案補助券 (Project Based Vouchers, “PBV”)。本 NOI 啟動了 EIS 的公眾範圍界定工作，並提供關於擬議行動、擬議行動的目的和需求以及 EIS 評估所考慮的替代方案的專案資訊。本 NOI 邀請公眾針對擬議行動和替代方案可能帶來的環境影響發表意見。

日期：在公眾範圍界定會議期間將接受對工作範圍草案 (Draft Scope of Work, “DSOW”) 的公眾意見，並將在 2024 年 2 月 20 日星期二截止接受書面意見。請參閱以下「提交意見說明」一節的更多資訊。

地址：請感興趣的公眾、部落和機構針對 EIS 的擬議範圍、擬議行動的目的和需求、待考慮替代方案的確定、待評估的環境效益和影響以及任何其他與專案相關的問題或分析提交意見以供考量。書面意見可以透過電子郵件提交至 nepa_env@hpd.nyc.gov，也可透過普通郵件以影印件方式提交至：Department of Housing Preservation and Development, Attn: Anthony Howard, 100 Gold Street, #7-A3, New York, NY 10038。

欲了解更多資訊，請聯絡：住房保護和發展局——建築和土地開發服務司 (Department of Housing Preservation and Development – Division of Building and Land Development Services) 環境規劃總監 Anthony Howard，地址：100 Gold Street, #7-A3, New York, NY 10038；
電子郵件：Nepa_env@hpd.nyc.gov。

補充資訊：

A. 背景資訊

透過作為《聯邦法規》第 24 卷第 58.2 條第 (a) 節 (7) 款規定的責任實體和聯合主導機構——HPD，以及作為《聯邦法規》第 40 卷第 1501 條第 7 節 (b) 款規定的當地專案發起方和聯合主導機關——NYCHA，紐約市正在提供此 NOI，為位於紐約市曼哈頓區擬議的 Fulton Elliott-Chelsea Houses 重建專案起草 EIS（「擬議行動」，詳見下文）。EIS 將要評估的擬議行動包括替換位於曼哈頓 Fulton、Elliott、Chelsea 和 Chelsea Addition Houses 園區（「專案地點」）內現有的 NYCHA 建築（包括住宅和社區設施用途，以及新住宅建築的開發）。為了實施 PACT 計畫，NYCHA 打算向 HUD 提交以下申請：(1) 根

據修訂版 USHA 第 18 節和《聯邦法規》第 24 卷第 970 條（「第 18 節」）的實施條例授權的公共住房財產處置，以及 (2) 根據由修訂版 2012 年《綜合和進一步持續撥款法》(Consolidated and Further Continuing Appropriations Act) RAD 公告修訂版 4（2023 年 7 月 27 日發佈的 RAD 補充公告 2013-19 中補充的 PIH 公告 2019-23）創建的 RAD 計畫，將 1937 年《美國住房法》（《美國法典》(U.S.C) 第 42 卷第 1437 節 g 款）第 9 節規定的補貼轉換為 1937 年《美國住房法》（《美國法典》第 42 卷第 1437 節 f 款）第 8 節規定的 PBV 補貼。

根據 PACT 計畫，NYCHA 將與 Essence Development 和 The Related Companies 的合資企業 Elliott Fulton LLC（和/或其全係企業）（統稱為「PACT 合作夥伴」）簽訂涉及專案地點的長期土地租約。由 HUD 協助的專案地點進行的這類規劃活動和應用需要環境許可。

HPD 和 NYCHA 將根據修訂版 1969 年《國家環境政策法》(National Environmental Policy Act, “NEPA”)《美國法典》第 42 卷第 4321 節及以下法規、《聯邦法規》第 40 卷第 1500-1508 條的環境品質委員會(Council of Environmental Quality, “CEQ”) NEPA 條例、《聯邦法規》第 24 卷第 58 條的 HUD 實施條例以及適當的《紐約州環境品質審查法》(New York State Environmental Quality Review Act, “SEQRA”)和《紐約市環境品質審查》(New York City Environmental Quality Review, “CEQR”) 編制 EIS。

B. 專案地點

專案地點由 NYCHA 的四個開發專案組成：Chelsea、Chelsea Addition、Elliott 和 Fulton Houses，位於曼哈頓 Chelsea 街區的兩個獨立的公共住宅園區。專案地點的現有用

途包括 2056 個 NYCHA 住宅單元 (dwelling unit, DU)、社區中心空間、娛樂空間以及 95 個附屬停車位。兩地距離相隔大約四分之一英里，Fulton Houses 和 Elliott-Chelsea Houses 將分開說明。Fulton Houses (「Fulton Houses 專案地點」) 北面以 West 20th Street 為界，東面以 9th Avenue 為界，南面以 West 16th Street 為界，西面以 10th Avenue 為界。Fulton Houses 專案地點由 11 棟建築組成，包括 3 棟 25 層和 8 棟 7 層建築。這些建築建於 1960 年代初，共有 944 個住宅單元，容納大約 2100 名居民。Hudson Guild 是為在 Chelsea 及周邊地區居住、工作或上學的人們服務的一家多種服務非營利性社區機構，在 Fulton Houses 專案地點經營一個社區中心和辦公空間。

Fulton Houses 專案地點周圍有包括住宅、商業、機構和開放空間等多種土地用途。這些土地的用途受到不同基本分區法規的管轄，此類法規適用於特定地理區域（稱為分區）。Fulton Houses 專案地點鄰近地區的分區包括：北面沿 10th Avenue 的 R7B 住宅區以及 C2-5 商業覆蓋區；東面有 C2-6A 商業區（相當於 R8A 住宅區）、R8 住宅區和 C2-5 商業覆蓋區以及 R7B 住宅區；南面有 M1-5 製造業區；以及西面沿 10th Avenue 的 C6-3 商業區（相當於 R9 住宅區）和 R8A 住宅區以及 C2-5 商業覆蓋區。上述地區的某些部分屬於 West Chelsea 特別區 (Special West Chelsea District)，適用特殊的分區規則。這些規則可能會修改或取代基礎分區。

Chelsea、Chelsea Addition 和 Elliott Houses (統稱為「Elliott-Chelsea 專案地點」) 的北面以 West 27th Drive 為界，東面以 9th Avenue 為界，南面以 West 25th Street 為界，西面以 10th Avenue 為界，Chelsea 公園毗鄰此地點北側。Elliott Houses 建於 1940 年代。這個園區包括 4 棟 11-12 層建築。這些建築共有 591 個住宅單元，大約 1200 名居民生活在此。這裡還有一個幼教中心。Chelsea Houses 建於 1960 年代初。這個園區包括兩棟 21

層建築。這些建築共有 425 個住宅單元，容納大約 1000 名住戶。Chelsea Addition Houses 建於 1968 年。是一座 14 層的單體建築。這棟建築共有 96 個住宅單元，容納大約 110 名居民。這棟建築是專為老年家庭所設計的（《美國法典》第 42 卷第 1437 節 e 款）。

Hudson Guild 還經營一個社區中心、辦公室和娛樂空間，位於 Elliott-Chelsea Houses 專案地點與 Chelsea Addition 大樓相鄰的一棟建築內。

Elliott-Chelsea Houses 專案地點周圍有包括住宅、機構、商業、開放空間和交通/公用設施等多種土地用途；後者的用途包括位於 11th Avenue 和 12th Avenue 之間的美國郵政服務局 (US Postal Service) 曼哈頓車輛維修設施 (Manhattan Vehicle Maintenance Facility) 和紐約市衛生局維修廠 (NYC Department of Sanitation Repair Shop, NYCDSRS)。Elliott-Chelsea Houses 專案地點附近的分區包括：Chelsea Park 以北的 C6-4 商業區（相當於 R10 住宅區）（在地圖上該公園用地沒有分區指定）；東面以 R8 住宅區為界；東南面以 C2-6 商業區（相當於 R8 住宅區）為界；南面以 R7B 和 R8A 住宅區為界；西面以 C6-3 商業區（相當於 R9 住宅區）和 M1-5 製造區（以及 West Chelsea 特別區）為界。

C. 目的和需要

如上所述，Elliott Houses 建於 1940 年代，Chelsea Houses 和 Fulton Houses 建於 1960 年代初。Chelsea Addition 建於 1968 年。這些開發專案中的建築和單元已嚴重老化，需要進行大量維修和修復。這些問題包括但不限於長期存在的黴菌和滲漏、含鉛油漆、過時的機械和電氣系統以及陳舊的裝置和電器。這些問題對居民的生活品質產生負面影響。

擬議行動的目的是改善 Fulton 和 Elliott-Chelsea Houses 現有公共住房居民的生活品質和住房穩定性。為達此目的，將為所有現有居民建造新的 PBV 援助住房，同時保留 PACT 計畫規定的永久可負擔性和居民權利。擬議行動也旨在促進建造更多平價住房和市

價住房單元，以解決紐約市平價住房和一般住房嚴重短缺的問題，並為專案的 PACT 部分提供財務支援。如段落 C 所述，這將有助於解決紐約市平價住房嚴重短缺的問題。新的平價住房將藉由增加紐約市的平價住房存量，直接解決短缺問題，而新的市價單元將經由增加紐約市的住房總體供應，間接解決短缺問題。擬議行動也將促進更多社區設施、零售和開放空間開發，使 NYCHA 的居民和周邊社區受益。

D. 擬議行動

擬議行動考慮展開以下活動：

- a) 分階段拆除和替換專案地點上所有現有的住宅單元和社區設施空間；以及
- b) 分階段開發新的混合用途建築，包括平價和市價住宅單元、新的社區設施空間，以及專案地點的新零售（包括超市）用途。

擬議行動將有助於分階段取代以下現有用途，包括：

- a) Fulton 和 Elliott-Chelsea 開發專案的 2056 個 DU；
- b) 目前由 Hudson Guild 經營的總面積大約 67,159 平方英尺 (gross square feet, gsf) 的現有社區設施空間；以及
- c) 95 個附屬停車位。

新開發專案將遵循上述行動。目前已經確定擬議行動的兩個開發替代方案，即分區重劃替代方案 (Rezoning Alternative) 和分區不重劃替代方案 (Non-Rezoning Alternative)，並將在 EIS 中加以分析。

分區重劃替代方案需要紐約市規劃委員會 (City Planning Commission, CPC) 透過統一土地利用審查程序 (Uniform Land Use Review Procedure, ULURP) 批准。此替代方案將導致額外的開發，包括：

- a) 多達 3454 個新 DU，其中包括多達 1038 個永久性平價 DU（佔總數的 30%）和多達 2416 個市價 DU（佔總數的 70%）。按照紐約市的強制包容性住房 (Mandatory Inclusionary Housing, MIH) 規定，將在混合收入建築中開發這平價 DU；
- b) 多達 46,364 gsf 的本地零售（包括超市）空間；
- c) 多達 108,693 gsf 的額外社區設施空間；以及
- d) 在 Fulton Houses 專案地點增設 1 個停車位。

分區不重劃替代方案無需獲得 CPC 批准。它將導致下列的額外開發：

- a) 多達 1783 個新 DU，其中包括在新的混合收入建築中建造多達 536 個平價 DU 和 1247 個市價 DU。平價住房 DU 將在混合收入建築中開發，並記錄在 NYCHA 監管協議以及 NYCHA 與 PACT 合作夥伴之間的其他交易文件中；
- b) 多達 29,075 gsf 的本地零售（包括超市）空間；
- c) 多達 132,549 gsf 的額外社區設施空間；以及
- d) 在 Fulton Houses 專案地點增設 1 個停車位。

擬議行動將涉及分階段拆除專案地點內現有的所有 18 棟建築，並以新建築分階段取而代之。擬議行動的分期設計旨在盡可能地減少對現場現有居民的干擾。擬議行動預計於 2040 年完工（稱為「建造年」）。根據分區重劃替代方案，將有 15 棟新建築，高度從 11 層（大約 140.33 英尺）到 39 層（大約 416.0 英尺）不等，現場共有 96 個附屬停車位。分區不重劃替代方案中有 17 棟新建築，高度從 11 層（大約 140.33 英尺）到 39 層（大約 416.0 英尺）不等。

EIS 將分析分區重劃替代方案和分區不重劃替代方案中專案地點的淨增量變化。這些替代方案將與「無行動替代方案」比較。「無行動替代方案」假定將保留現有建築，專

案地點上不會再有新開發，並將繼續進行日常維護和維修。這項分析確保在環境審查中考慮到擬議行動可能造成的最嚴重環境影響。

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)、州歷史保護辦公室 (State Historic Preservation Office, “SHPO”) 於 2023 年 10 月表示，Elliott Chelsea Houses 需要根據《州歷史保護法》(National Historic Preservation Act, NHPA) 第 106 節規定接受審查。此地點符合列入國家和州歷史名勝名錄 (State and National Register of Historic Places, S/NR) 的資格條件。第 106 節規定必須與 SHPO 和相關方、部落或機構進行外聯和協商。也將向一般公眾進行對外宣傳。

除了第 106 節規定的外聯和協商以外，擬議行動的實施也需要聯邦、州和地方的批准。其中包括 HUD 根據 HUD 第 18 節批准的公共住房財產處置，以及 NYCHA 理事會批准與 PACT 合作夥伴的長期土地租賃。

根據紐約市統一土地利用審查程序 (ULURP)，分區重劃替代方案需要獲得 CPC 的批准。向 CPC 尋求的土地利用行動將包括：一項分區地圖修正案，以建立允許擬議體積和樓高的分區；一項分區文字修正案，將專案地點指定為強制性包容性住房區 (Mandatory Inclusionary Housing Areas, MIHA)；以及一項大型綜合開發 (large-scale general development, LSGD) 特別許可證，以促進擬議地點規劃。根據 ULURP，分區不重劃替代方案不需要獲得 CPC 的批准。

上述每個替代方案的每個影響類別都將進行同等的詳細評估。將按照適用的篩選臨界值、方法和影響確定臨界值進行分析。

E. 提議的行動替代方案

根據執行 NEPA 的 CEQ 法規，EIS 將審查一系列潛在可行的擬議行動合理的替代方案（《聯邦法規》第 40 卷第 1502.14 條）。根據 NEPA 的規定，每個替代方案都將進行同等的詳細評估。由於迄今為止的專案規劃工作，目前提議在 EIS 中進行評估的替代方案包括：

- a) 無行動替代方案：如上所述。
- b) 分區重劃替代方案：如上所述。
- c) 分區不重劃替代方案：如上所述。

F. EIS 的需求

上述擬議行動有可能對人類環境品質產生重大影響。CEQ 實施條例（《聯邦法規》第 40 卷第 1500-1508 條）和 HUD 實施條例（《聯邦法規》第 24 卷第 58 條）要求根據 NEPA 的規定編制 EIS。對本通知的回覆將用於：(1) 確定重大環境問題；(2) 協助擬定一系列待考慮的替代方案；(3) 確定 EIS 應解決的問題；以及 (4) 確定將參與 EIS 程序的機構和其他各方及其參與的基礎。

G. 可能的環境影響

由於居民數量的增加和建築環境的擴大，擬議行動可能會對以下領域產生重大環境影響，這些影響將在 EIS 中進行討論：土地利用、分區和公共政策；沿海地區管理/濱水區振興政策 (Waterfront Revitalization Policies, WRP)；洪泛管理和水災保險；社會經濟條件；環境正義；社區設施和服務；開放空間；綠陰；歷史和文化資源/歷史保護；城市設計和視覺資源；自然資源；危險物質；供水和污水處理基礎設施；固體廢物和衛生服務；能源；運輸；空氣品質；溫室氣體排放和氣候變化；噪音；公共衛生；街區特色；以及施工影響。

NEPA 工作範圍界定草案包括聯邦、州和地方機構的預期許可和批准的初步清單。

HPD 和 NYCHA 將與相關機構或實體協調，以遵守聯邦、地方和州法律。NEPA EIS 也將協助相關實體進行任何最終 CEQR 和/或 SEQRA 調查。

HPD 和 NYCHA 邀請所有相關方參加範圍界定會議。

H. 範圍界定

本通知發佈後即啟動公眾範圍界定期。在最終確定範圍界定流程和範圍界定架構之後，即開始起草環境影響說明草案 (Draft Environmental Impact Statement, DEIS)。DEIS 將包括相關資訊、評估以及對擬議行動潛在環境影響的分析。完成擬定 DEIS 之後，將在《聯邦公報》(Federal Register) 上發佈「可用通知」(Notice of Availability)，並於 <https://www.nyc.gov/site/nycha/about/pact/Chelsea-Fulton.page> 上公佈以供公眾查閱。自公佈之日起，公眾評議期將為期至少 45 天，包括舉行公聽會。此外，也將透過公告、公開郵件和當地新聞媒體發佈 DEIS 制定完成和公眾發表意見的機會。我們邀請所有感興趣的聯邦、州和地方機構、印第安部落和公眾對範圍界定文件和 DEIS（如果有）發表意見，包括對潛在替代方案的確定、與擬議行動相關的資訊和分析發表意見。對受專案影響的自然資源或其他公共資源擁有管轄權的機構，或擁有 HPD 應在 DEIS 中考慮的專案地點資訊的機構，請向本通知中指定的個人提交意見。

公眾範圍界定會議不會對專案做出任何決定。

公眾範圍界定期結束後，HPD、NYCHA 和 PACT 合作夥伴將彙編收到的意見，以制定 DEIS 的最終工作範圍界定。預計將於 2024 年春季在《聯邦公報》上發佈 DEIS 的可用性通知。DEIS 公眾意見徵詢期結束後，將編制最終環境影響報告書 (Final Environmental Impact Statement, FEIS)。目前，預計將於 2024 年夏季/秋季在《聯邦公報》上發佈 FEIS

的可用性通知，之後將發佈決定記錄 (Record of Determination, ROD) 和結論陳述聲明 (Statement of Findings)。

I. 提交意見說明

請前往 <https://www.nyc.gov/site/nycha/about/pact/Chelsea-Fulton.page> 查閱參加範圍界定會議的說明以及 DSOW。

每次公開會議前至少兩週將會在 NYCHA 的專案網站上公佈註冊說明。NYCHA 和 HPD 將舉行兩次現場範圍界定會議。第一次會議將於東部標準時間 (Eastern Standard Time, “EST”) 2024 年 2 月 1 日星期四下午 6 點開始，舉行地點在 Fulton 園區的 Hudson Guild Fulton 社區中心 (地址：119 9th Avenue, New York, NY 10011)。第二次會議將於東部標準時間 2024 年 2 月 7 日星期三下午 6:30 開始，舉行地點在 Elliott-Chelsea 園區的 Hudson Guild John Lovejoy Elliott 社區中心 (地址：428 West 26th Street, New York, NY 10001)。

NYCHA 和 HPD 也將於東部標準時間 2024 年 2 月 5 日星期一下午 4 點開始透過 Zoom 舉行線上範圍界定會議 (Zoom 資訊將在會議前至少 10 天在專案網站上共用；網址為 <https://www.nyc.gov/site/nycha/about/pact/Chelsea-Fulton.page>)。每次會議將會提供西班牙語、普通話/國語、粵語、俄語和美國手語同步翻譯。在參加範圍界定會議時需要額外特別協助 (如口譯、字幕或簽名服務) 的人士，應透過電子郵件 nepa_env@hpd.nyc.gov 提出申請。

也將會提前至少 15 天在當地報紙和擬議行動網站 <https://www.nyc.gov/site/nycha/about/pact/Chelsea-Fulton.page> 上發佈所有公眾範圍界定會議日期公告。