两桥地区 (Two Bridges) 环境影响评估 (EIS) 第一场会议
问答彙整 (Q+A)

环境影响评估程序 (EIS)

环境影响评估 (EIS) 的结果将什麼时候公布？

一旦环境影响评估程序完成，纽约市都市规划局 (Department of City Planning) 会在审核通过后的 24 小时内，将结果公布在纽约市都市规划局的网站上。

如何执行减灾或灾害防治措施？

减灾或灾害防治措施的执行依据是「限制性声明」(Restrictive Declaration) ，该声明是一项具法律约束力的文件。任何由城市规划委员会 (CPC) 批准的开发项目，提案申请人都需签署该文件。若一项开发项目需执行相关的减灾或灾害防治措施，根据该声明，执行的时间点应依据情况在下列的时间点来执行：项目取得建筑许可证之前、项目施工期间或完工后、完工后居民入住前。该声明为公开记录，即使在未来项目拥有者有所异动，新的拥有者仍需遵守该声明。

为什麼不採用普莱特学院 (Pratt Institute) 先前发表的环境影响评估研究？

普莱特学院以及社区共同组织 (The Pratt Center/Collective Partnership) 在华埠共同发展小组 (Chinatown Working Group) 的要求下，在 2013 年发表《华埠发展计画》(Plan for Chinatown) 报告。该报告研究曼哈坦 14 街以南下东城区域的未来发展以及规划方向，并不包含环境影响评估。此外，该报告并没有研究此次在两桥地区提出的三个新建楼开发项目提案的潜在影响。根据纽约州法与纽约市法规中对环境影响评估报告的规范，该报告的内容并不符合提交给城市规划委员会 (CPC) 。

小修改 (minor modification) 和大修改 (major modification) 的分别？

当一个开发项目已取得特别许可证却仍需要进行变更，纽约市都市规划局可视情况批准小修改 (minor modification) 或大修改 (major modification) 。小修改为提出的变更符合当地土地分区规范，只需更改已批准的建筑蓝图或变更特别许可证。大修改为提出的变更不遵循或需变更当地的土地分区规范。大修改需要经过「土地使用审核过程」 (Uniform Land Use Review Procedure，简称 ULURP) 程序，小修改则不需要。此次在两桥地区的三个新建楼开发项目提案已取得大规模住宅开发 (Large Scale Development Plan) 特别许可证，另外提出的相关变更因符合当地的 C6-4 (R-10) 土地分区规范，不需涉及变动该区的

土地分区规范，为小修改。申请小修改需要先由社区委员会进行审查，后由城市规划委员会 (CPC) 审查。

施工

此次环境影响评估将对三个开发项目在施工期间造成社区空气品质、灰尘、以及震动频率影响做出研究吗？

此次环境影响评估将涵盖三个开发项目在施工期间，卡车和仪器排放的废气、灰尘、噪音对社区造成的影响，以及评估是否需拟定相关措施来保护历史性建筑构造不受週遭工程震动影响。三个开发项目的开发商非常重视这项问题，将使用最新的科技来监控以及减少工程对邻近建物的影响。

靠曼哈坦桥的新建大楼在施工期间已破坏了临近大楼的地基，此次环境影响评估会包含三个开发项目在施工期间是否会破坏临近大楼地基的研究吗？

规范建筑地基和工程的主管单位是纽约市房屋局 (Department of Buildings) 和纽约市建筑法规，因此这个问题不包含在环境影响评估的研究范围内。但是，三个开发项目的开发商皆致力于与邻近大楼的建筑管理公司、社区民选官员和社区委员会合作，希望尽量减少项目在施工期间带来的影响，确保周围建筑物的安全。

三个开发项目将同时进行施工吗？如果分开进行施工，将由谁来决定哪一个项目先行施工？如果三个项目施工期间不同，那麼在未来十年，社区将不断有工程在进行，这对社区来说将会是一场恶梦！

为确保环境影响评估涵盖交通，空气质量和噪音的「合理最坏情况」研究，此次环境影响评估将三个项目的施工时间共同预设在 2018 年，每个项目估计约需要 30 至 36 个月完工时间，但是目前并没有设定哪个开发项目先进行施工。

三个项目的开发商均会在施工期间全程定期向居民及社区提供施工进度报告。

基于减灾或灾害防治，开发商有可能就此停止兴建这三个项目吗？社区觉得停止开发这三个项目将可以防止和解决项目将带来的影响。

三个项目的开发商目前正致力与城市规划局和社区合作，辨别这三个项目可能带来的重大影响。纽约市都市规划局将会视情况实施相关的减灾或灾害防治措施来降低这三个项目对社区环境造成的影响。

社区回馈和社区设施

三个开发商会将项目获得的部分利润再行投资回馈至社区内的学校或社区中心吗？

> 根据环境影响评估的结果，若确认三个项目将对社区内现有的公立学校带来负面冲击，就需要拟定相关的缓解措施来应对，市府机关将评估是否扩建学校，并由开发商负责执行。根据环境影响评估的结果，开发商对社区其他的投资可以包括增建新的公共空间或改进现有的公共空间。

开发商对社区做出应有的赔偿是根据社区民众的真实需求，还是根据开发商雇用的顾问公司搜集来的资料？

> 环境影响评估不仅涉及数据收集，还包含数据资料分析，提出可行的措施来解决开发项目对社区造成的影响。三个开发商希望透过磋商会议，让居民提出关注的环境议题，并针对应对措施提出建议。目前正在进行的这些社区外展活动，包括公众会议等，就是希望提供社区居民发表意见的管道，这些活动并不涵盖在标准开发程序和议定书的规范内。

零售店

我们需要一个符合社区消费型态的杂货店

> 三个项目都将新增零售店空间。三个开发商都有意愿让符合社区消费模式的小商家入驻零售空间。

目前社区民众购买日常生活用品以及用餐都要到布碌崙，居民渴望就近就能解决日常生活需求，环境影响评估是否会涵盖这点？

> 是否要增盖餐厅或是杂货店并不在环境影响评估研究涵盖范围。不过，三个项目的开发商皆意识到社区对餐厅和杂货店的需求，儘管三个项目新增的零售空间有限，三个开发商仍将设法解决此项问题。

位于樱桃街 265 号的「Stop 1 Deli」杂货店已经在社区营业超过 30 年，是社区历史最悠久的杂货店，请问该店将被取代吗？

> L&M 和 CIM 两家开发公司在过去几年持续和「Stop 1 Deli」杂货店协商，希望在大楼完工后，「Stop 1 Deli」能在新的大楼中设点。

社区居民担心新增的零售空间会带来过多的人流

环境影响评估将针对三个项目住宅单位和零售空间带来的人流以及造成的影响进行研究。这三个项目新增的零售空间将规划给符合社区消费型态的小型商店，而不是会带来大量人流的连锁商店或大型店面。

二级性迁移

用什麼标准来定义对应一级性和二级性迁移的减灾或灾害防治措施？谁来制定这些标准？

对应一级性和二级性迁移的减灾或灾害防治措施依据《纽约市城市环境质量评估》(CEQR) 手册中的灾害防治措施指导方针，该手册为纽约市环境审查的指导方针，由市长办公室出版。对应一级性迁移的缓解措施包括重新安置租户或提供租户迁移援助。对应二级性迁移的缓解措施包括在当地增建新的租金管制单位和保留该地区现有的租金管制单位。

此次环境影响将评估这三个开发项目是否对现有居民造成二级性迁移吗？

会的。因为这三个项目将带来大量的住房单位，因此将涵盖对现有居民造成二级性迁移可能性的研究。

如何定义二级性迁移？

在环境影响评估中的二级性迁移定义如下：新开发项目带来新的资金，造成附近地区整体平均收入提升，间接导致当地房租上涨让原先住在非租金管制单位的当地住户被迫迁移。

二级性迁移的研究地理范围？

一般来说，研究地理范围将涵盖开发项目预定地 1/4 或 1/2 哩内的区域。研究涵盖的地理范围将在环境影响评估工作范畴草案中提出并且公开让民众提出建议。

开发商将如何解决二级性迁移的问题？如何评估二级性迁移对社区造成的影响？

评估二级性迁移对社区造成的影响标准依据《纽约市城市环境质量评估》(CEQR) 手册中的指导方针。评估的进行方式为先调查该地区现有住户和住房条件，识别高风险流离失所人群，并针对若开发项目不存在，未来这个族群的人是否仍会受到影响作出研究，最后考虑若开发项目存在可能会造成的影响。.

很明显，这三个项目将造成现有住户一级和二级性迁移，这将对社区带来冲击而需要应对措施。三个开发商会安置流离失所的居民吗？会为这些无家可归而心理受创的的居民和家人提供赔偿吗？

> 此次开发项目将不会造成现有住户永久性迁移。在樱桃街 247 号大楼的施工期间，将有 10 个单位的住户需要暂时迁移。这 10 个单位的居民将被安置在同一栋大楼内。若开发项目将间接影响导致居民被迫迁移，开发商会采取由城市规划委员会 (CPC) 认可的适当缓解措施来应对。

下东城近来不断士绅化和高档化，如许多新的餐馆消费型态根本不符合 90% 社区居民的需求。此次项目的 75% 为市场价格单位，预计在未来将有大批高收入居民涌入。这会鼓励更多零售商迎合 10% 高收入居民的消费型态，忽略其馀 90% 居民的需求。这会纳入此次环境影响评估中的社会经济议题研究吗？

> 如果一个开发项目包含超过 20 万平方呎的大规模零售空间，将评估新的零售商店是否会取代现有小型零售商店。此次项目提出的零售空间面积远低于这一水平。三个开发商都致力将新增的零售空间提拨给符合社区消费型态的小型社区零售店面和商家。三个开发商将在未来的社区会议上进一步了解社区重视和需要哪类型的零售商家。e.

逼迁现有住户

三个开发商皆会承诺支持反骚扰和反驱逐住户的应对措施吗？

> 三个开发商对于能够扮演一个好房东的角色且与租户积极互动感到自豪，并承诺在住房单位申请批准的过程中，现有居民不会受到骚扰或驱逐。如果环境影响评估结果认为项目将造成现有居民二级性迁移，开发商将提拨资金研究反骚扰和反驱逐措施。

开发项目会影响附近 NYCHA 政府楼的现有居民吗？他们会受到骚扰吗？

> 住在 NYCHA 政府楼的居民不会被逼迁。

社区希望开发商尊重社区的特色和建筑特性，但目前有开发商计画在社区的老人公寓顶端盖一栋 10 楼高的大楼，取代现有的老人公寓。另一个开发商，L + M 开发公司正在建造两个巨大的高楼，一旦这两栋大楼完工，将阻挡居民在过去 30 年能够享有的视野。我们要求开发商尊重这个低收入社区的真正需求。

> 要做到让新盖的大楼完全不阻挡周遭居民的视野，同时又保持适度的开放空间的建筑设计选择有限。开发商在研究各种建筑设计的可能性和其利弊后，提出的大楼建筑设计旨在建

造最多的可负担住房单位以及创造最大的公共空间，加强防洪措施，提供符合社区消费型态的零售商店空间，改善社区中心以及改善大楼和临近水岸间的连接通道。

可负担住房单位和「可负担」价位

可负担住房单位的申请由一个独立机构来负责吗？或者由开发商进行该项程序？

可负担住房单位是透过抽籤来决定租户，由纽约市房屋保护和开发局 (Department of Housing Preservation and Development ，简称 HPD) 负责监督程序。

有可能将 100% 可负担住房单位提拨给社区居民吗？为什麼只有提拨 50 % 可负担住房单位给社区？

根据纽约市法规，可负担住房单位提拨给当地社区的配额是 50%，并由抽籤的方式来决定租户，全程由纽约市房屋保护和开发局 (HPD) 监督。配额的多寡不是由开发商或环境影响评估决定或改变。

「可负担」的定义是什麼？开发商会以社区的中位收入为衡量标准吗？社区居民对「可负担」住房的定义有发言权吗？

制定可负担住房单位的租金是依据纽约市包容性 (Inclusionary Housing) 住屋指导方针以及其他规范，并参考纽约市房屋保护和开发局 (HPD) 以及社区民选官员的意见。欢迎社区居民对社区的收入水平标准提出建议。三个开发商在过去都有建造可负担住房单位的经验，CIM 开发公司和 L & M 开发公司从 2014 年即与市政府和社区民选官员密切合作，致力保留樱桃街 265 和 275 号大楼的 490 个可负担住房单位，该 490 个可负担住房单位适用于纽约市 40 年监管协议。

三个开发商会考虑建造更多的可负担住房，多过市府规定的最低配额吗？

目前三个开发商承诺提拨 25% 永久性可负担住房单位，这项配额已经超过纽约市包容性房计划 (inclusionary housing program) 中规定可负担住房的最低配额。

这三个开发项目是否会提拨适合给长者居住的住房单位？下东城目前极度缺乏适合给长者居住的住房单位。

目前三个开发商正与民选官员和市政府机构进行协商，希望将一部分可负担住房单位规划为适合长者居住的住房单位。协商过程仍在进行，欢迎社区提供相关建议。

纽约市的区域中位数收入 (AMI) 区距标准和下东城社区实际的区距标准有出入吗？区域中位数收入 (AMI) 的区距标准由谁来决定，如何决定？社区希望区域中位数收入 (AMI) 的区距标准能够依照社区实际情况调整。此次开发项目中有提拨可负担住房单位给中产阶级吗？

区域中位数收入 (AMI) 的区距标准由纽约市房屋保护和开发局 (HPD) 和当地民选员磋商后决定，并依据包容性住房准则 (Inclusionary Housing guidelines) 和其他规范要求来制定。

停车位

开发项目会对现有的停车场带来变动吗？目前在这个地区很难找到停车位。

樱桃街 265 和 275 号两栋大楼旁的地上停车场将由新建的室内停车场取代。此次环境影响评估将研究社区对停车位的需求和目前停车位供应情况。纽约市的环境影响评估并不涵盖曼哈坦 110 街以南的停车位供需研究，但是此次环境影响评估仍会进行该项研究，并会在未来向社区公开分析的结果，与社区进行讨论。

施工期间我们要把车停在哪裡呢？

开发商将提供临时车位给 265 号和 275 号大楼停车场的现有租户。

完工后，现行住户还能保持相同的停车权利吗？有那些住户能够使用新建的地下停车场？由谁来决定？

完工后， L&M 和 CIM 两家开发公司将让 265 号和 275 号大楼停车场的现有租户继续使用新建的地下停车场。

交通

M15 公车路线等待时间非常久，附近的公车路线从麦迪逊街 (Madison St.) 到派克街 (Pike St.) 和樱桃街 (Cherry St.) 间又都不停靠，请问能否就此问题改善？

此次环境影响评估涵盖两桥地区巴士路线研究。评估后，若发现项目将对现有巴士运作带来显着的负面影响，会提出应对的缓解措施。一般的缓解措施包括增添更多巴士路线。若要新增巴士路线则需要大都会运输署 (MTA) 核准。

项目完工后预计会带来更多的交通流量，是否可以增加地铁 F 车的发车频率？此外，东百老汇地铁站年久失修，可否提拨资金进行维修？是否也可以维修麦迪逊街 (Madison St.) 地铁站？

此次环境影响评估涵盖 F 线东百老汇地铁站和线路服务的研究。评估后，如果需要任何措施来改善东百老汇地铁站和线路服务，要经过大都会运输署 (MTA) 批准。通常大都会运输署 (MTA) 对应地铁站拥挤问题的措施以改善地铁站为主，包括拓宽阶梯等。

开发商将如何回应交通问题？目前邻近的地铁站月台相当拥挤，开发商是否有想过一旦项目完工后，会对邻近的地铁和公车运作带来什麽影响？

此次环境影响评估涵盖地铁和公车运作的研究，一旦评估结果认为会产生显着的负面影响，将採取必要的缓解措施。

如何缓解交通拥挤的现象？

此次环境影响评估涵盖交通分析，一旦评估后，若认为会有显着的负面影响，将採取必要的缓解措施。缓解措施包括改变交通信号的时间以及改善交通流量。

社区认为开发项目会影响社区当地的基础交通设施，就如同开发项目会影响社区内的公立学校一样。目前社区的公共交通运作已经相当吃紧，请问开发商将採取什麽措施来缓解？

此次环境影响评估涵盖公共交通影响研究，若发现开发项目将对社区公共交通产生显着的不利影响，将制定对应措施。通常大都会运输署 (MTA) 对应地铁站拥挤问题的措施以改善地铁站为主，包括拓宽阶梯等。

如何解决道路磨损的问题？

环境影响评估并没有涵盖道路磨损研究，道路维修属交通局 (Department of Transportation) 管辖范围。

固体废物处理和环境卫生

开发项目将对社区现有的废物处理设施 (垃圾和厨馀) 带来什麽影响？

此次环境影响评估将针对开发项目对社区现有的废物处理设施和环境卫生带来的影响进行研究。

开放空间

开发项目会对临近的公共空间带来什麽影响？

> 开发项目对临近公共空间的影响会收录在此次环境影响评估的开放空间章节。研究范围包括涵盖在开发项目是否会造成半公哩内的公园和开放空间过度拥挤。除了进行环境影响评估，目前三个开发商都提出改善社区开放空间的提案，将新建更多开放空间供社区使用。提案包括重新设计 Rutger Slip 街道景观，樱桃街 265 号和 275 号两个大楼之间的中庭，以及连接樱桃街 247 号和 Rutger Slip 的人行道，改善靠柯林顿街 259 号大楼旁樱桃街和南街人行道。欢迎居民提出美化社区的相关建议。

连接水岸的通道

目前社区的儿童，老人和家庭都可以透过便利的通道前往邻近的水岸。项目完工后会阻挡现在的通道吗？社区民众是否还是使用现在的通道？

> 南街 260 号大楼完工后不会对目前居民使用的通道造成阻碍。南街目前唯一的行人过路处在 Rutgers Slip 街上，将会扩增连接该处的通道。此外，会改善杰佛逊街 (Jefferson St.) 人行道。连接樱桃街 265 号和 275 号两栋大楼的中庭和南街的东西向通道，将以一条长 35 呎穿越中庭的通道连接。开发商将与市府单位携手改善连接水岸的通道，以及修建水岸两旁的公共公园空间。

绿建筑

开发商是否着重「绿建筑」？目前有许多先进的技术可以打造绿建筑，包括再生能源系统，太阳能，被动式节能住宅等，开发商计划採取哪些措施来节约能源，减少对二氧化碳和化石燃料 (BAU) 的依赖？

> 永续发展是三个开发项目建筑设计的关键目标。虽然目前还在初步设计阶段，但预计新盖的大楼将超越最新的效能标准要求。此次环境影响评估将研究项目的温室气体排放，并提出应对的永续发展措施。

视线

南街 260 号的大楼封锁附近居民的水岸视野，影响空气品质。275 号樱桃街的大楼是否也会影响附近居民的空气品质和带来阴影封锁附近居民的水岸视野？

此次环境影响评估将研究项目对周遭空气质量的影响，亦将分析项目是否会阻挡临近地区不同瞭望点的视野。属于私人财产范围内的瞭望点将不在研究范围中。南街 260 号大楼的建筑考量设计将大楼庭院，面向大楼内侧的住屋单位，公共空间的的视线考量在内。

南街 260 号大楼会影响樱桃街 265 和 275 号两栋大楼面南街单位的空气和阳光质量，将增设窗户让提供光线和空气给受影响的住房单位。樱桃街 265 和 275 号两栋大楼建筑设计提案优先考虑住房单位的阳光和空气质量，以及改善让居民的公共空间。例如改善两栋大楼间的中庭，和改善 Rutgers Slip 街的开放空间。樱桃街 265 和 275 号两栋大楼的管理公司将持续与大楼居民密切合作解决问题。

高度

大楼的高度一定要和提案一制吗？能够兴建矮一点的大楼吗？可以依据现有的土地法来限制新大楼的高度吗？

依据现有的土地法，要更动大楼楼高的可能性有限。在提出现行建筑设计前，开发商已经针对各种可能的楼层高度进行研究，每个可能性都有其优缺点。现行的建筑设计提案旨在平衡大楼规模，建造最大数量的可负担住房单位，其他还包括新增公共开放空间，增加防洪措施，增建符合社区消费型态的零售空间，改善社区空间，和改善水岸的连接通道。

南街 260 号早先提出的建筑设计是一个较矮的大楼，若依据该设计，将大量减少樱桃街 265 和 275 号两栋大楼间中庭和出口的光线和空气质量，所以才修正为现行在一个平台上建造两个细长塔楼的提案。樱桃街 247 号和柯林顿街 259 号的建筑设计为高大细长的大楼，该设计可以带来更多开放空间，且提供更多的光线和空气。如果将设计改为矮而宽的大楼，将阻碍附近区域居民的视野。

为什麼三个开发商项目都要建在已有的大楼上？

三个项目希望能够与现有的大楼整合，为社区带来最大的开放空间。例如，此次项目的樱桃街 247 大楼将与 80 Rutgers Slip 大楼整合，两栋楼的居民可以共享一楼的大厅，并在 80 Rutgers Slip 大楼增建新的社区空间，提供居民使用。透过新旧建筑整合，新建筑的佔地面积将最小化，因此能够带来最大化的开放空间给社区居民使用。

此次会议相关建议

请提供耳机，让需要翻译的民众可以透过耳机听取翻译，降低翻译在会议上带来的干扰。

我们有意识到在上次会议期间即时翻译造成的杂音干扰问题，并设法在努力解决这个问题。