

## B. 項目說明 有助開發項目提案的必要動議

提議的三個開發項目需要在已獲批准的兩橋地區大尺度住宅開發項目提案 (Two Bridges LSRD，最初批准編號為 CP-21885，修訂後編號為 M 120183 ZSM。參見附錄 A，表格 A — LSRD 兩橋地區大尺度住宅開發項目土地分區計算) 範圍內再各自提出小修改。提出的小修改申請將允許在兩橋地區大尺度住宅開發項目範圍內開發三棟全新混合用途大樓。提議的三個混合用途大樓開發項目所在預定位址將符合現存土地分區法對該地的分區規範，不需要申請任何土地用途改變或建築體量的豁免來協助項目開發。然而，兩橋地區大尺度住宅開發項目對於項目範圍內的可開發最大建築總面積、建築物佔地率、以及其他因素有所規定 (參見附錄 A，表格 A — LSRD 兩橋地區大尺度住宅開發項目土地分區計算)。為便於三個項目的開發，紐約市都市規劃委員會 (CPC) 要求在兩橋地區大尺度住宅開發項目上提出小修改申請，內容如下所示，以及總結在表格 1 中。

項目位址 4 號 (4A/4B) 提出的小修改申請將修改兩橋地區大尺度住宅開發項目的規劃用地邊界。4A 號和 4B 號用地將合併成 4 號用地，並允許在該土地上進行新大樓開發和建造、增加樓面面積以及建築物佔地率。提案不包含建立新的停車場。提出的小修改將有助於在 70 號樓區部分地段新建一個地面樓層為零售空間的住宅大樓，該大樓將懸掛式建造在 70 號和 76 號樓區的現存大樓上。另外，將改善 15 號、70 號和 76 號樓區的開放空間。15 號、70 號和 76 號樓區的現存大樓將予以保留，且重新配置 70 號樓區現存大樓 (羅格斯坡 80 號大樓) 的地面樓層和最西側空間，用來引進新的零售空間和配合新大樓的開發。

項目位址 5 號提出的小修改申請將修改兩橋地區大尺度住宅開發項目的特別許可證以及土地分區計算，允許增加住宅、商業和社區設施的樓面面積，並增加 1 號和 2 號樓區的建築物佔地率，以及重新安置現有的 103 個附設停車位。提出的這些修改將有助於開發新的混合用途大樓，興建一個具有住宅和社區設施、共享基地的雙塔大樓。

另外，這項提案包括將現有 103 個附設平面停車位遷移至新建大樓地下樓層停車場，且不會新建額外的停車場。項目位址現有的大樓將被保留，且將擴增現有大樓地面樓層面櫻桃街側的零售空間。另外，將改造現有大樓的庭院以及羅格斯坡街道的開放空間設施。

項目位址 6A 號提出的小修改申請將修改兩橋地區大尺度住宅開發項目的土地分區計算，允許在該用地上增加樓面面積以及進行大樓的開發和建造。這些修改將有助於在 5 號樓區新建一個具住宅和零售空間的大樓。提案不包括建造新的停車場。1 號樓區現存的南街 275 號大樓將予以保留。

提議的三個開發項目皆符合現行土地分區法規對該地的分區規範，除了本文所述提出的小修改申請內容，三個開發項目不需要再申請其他的特別許可，授權或認證。

### 項目位址說明

三個開發項目地點皆位於曼哈坦第三社區 (Manhattan in Community 3, CD3) 的下東城，並且在前兩橋地區都市計畫更新區域 (Two Bridges Urban Renewal Area, 簡稱 TBURA, 見上圖 1 和圖 2) 內。前兩橋地區都市計畫更新區域於 1961 年 1 月 15 日被指定為都市計畫更新區域。該區域佔地 14 畝，沿曼哈坦下城東河延伸，西達市場街 (Market Street)，南至南街 (South Street)，東至蒙哥馬利街 (Montgomery Street)，北至櫻桃街 (Cherry Street)。前兩橋地區都市計畫更新區域內的發展由「兩橋地區都市更新計畫」(Two Bridges Urban Renewal Plan, 簡稱 TBURP) 管理，該計劃目標包括消除衰敗區域和恢復該區的住宅特色，提供設計良好的低收入、中等收入、中間收入住房，提供便利的娛樂、商業空間和社區設施，實現高品質的城市設計、建築、街道和休閒空間等，以及鼓勵該地區就業發展機會，加強城市的稅收基礎。「兩橋地區都市更新計畫」最初在 1967 年由紐約市都市規劃委員會和紐約市估算委員會 (Board of Estimate, 簡稱 BOE) 批准。多年來，「兩橋地區都市更新計畫」經歷修訂並發展出兩橋地區都市計畫更新區域。「兩橋地區都市更新計畫」於 2007 年 6 月到期。

兩橋地區大尺度住宅開發項目特別許可申請最初由紐約市都市規劃委員會在 1972 年 5 月 17 日批准 (編號：CP-21885)，並於 2013 年 8 月 23 日做出最新一次修訂 (編號：M120183 ZSM)。在 2013 年做出的修訂允許在項目位址 5 號開發一個新的混合用途大樓，以及擴增現有的零售空間，並且將重置該位址現有的 103 個附設平面停車位。當時的提案未予以進行。兩橋地區大尺度住宅開發項目包含六塊前兩橋地區都市計畫更新區域土地，依據兩橋地區大尺度住宅開發項目特別許可證內容，原預計分七個階段進行這六塊土地的開發。提出的三個開發項目皆位於土地分

區 C6-4 區 (見圖 3)，該分區的劃分於 1961 年訂定。兩橋地區大尺度住宅開發項目的範圍如上圖 1 至圖 3 所示。經修訂的兩橋地區大尺度住宅開發項目特別許可證仍然有效。

#### 項目位址 4 號 (4A/4B)

項目位址 4 號 (4A/4B) 包含 248 號街區的 15 號、70 號和 76 號樓區，用地總面積為 69,210 平方呎。假設建築物建在單一用地，以 4.85 的容積率來計算，現有可建造建築總面積為 335,434 平方呎。約 495,086 平方呎的可建造建築面積尚未建造 (如果採用包容性計劃 (inclusionary housing)，其最大建築容積率可達到 12)。70 號樓區的所有者為兩橋地區老年公寓開發有限公司 (Two Bridges Senior Apartments LP)，76 號樓區的所有者為兩橋住房發展基金公司 (Two Bridges Housing Development Fund Company, Inc)。目前，76 號樓區以及 70 號樓區的部分地段正由櫻桃街業主有限公司 (Cherry Street Owner, LLC) 進行合約購買 (兩橋地區老年公寓開發有限公司 (Two Bridges Senior Apartments LP) 將擁有 70 號樓區剩餘的所有權)。70 號樓區現存的羅格斯坡 80 號大樓為總面積約 85,615 平方呎、109 個單位的 10 層住宅大樓 (屬第二用途)，並且有四個平面停車位以及 3,928 平方呎的開放空間。76 號樓區現有一棟總面積約為 11,575 平方呎，一樓樓層但目前部分閒置的櫻桃街 235 號商業建築。該建築物屬於零售業用的第六用途，並且有 280 平方呎的開放空間。15 號樓區則有羅格斯坡 82 號大樓，該大樓總面積約為 255,447 平方呎，為 21 層樓高的混合用途住宅大樓。該大樓有 11 個附設停車位，另外，在該大樓的北側、位在櫻桃街 235 號大樓和羅格斯坡 80 號大樓旁，有 11,660 平方呎私有但可開放給公眾進入的鋪設開放空間。70 號樓區的羅格斯坡 80 號大樓以及 15 號樓區的羅格斯坡 82 號大樓含有可負擔住房單位。項目位址 4 號 (4A/4B) 位於羅格斯坡街道西側的櫻桃街以南和南街以北的區段間。為了方便這個項目的開發，需要進行具法定權益的規劃用地合併。15 號樓區將成為合併後用地的一部分。

#### 項目位址 5 號

項目位址 5 號的所有者為兩橋發展協會 (Two Bridges Associates, LP)，包含 247 號街區的 1 號和 2 號樓區。項目位址 5 號用地大小為 145,031 平方呎，位於櫻桃街、南街、羅格斯坡街道、以及傑佛遜街 (Jefferson Street，已從地圖上移除) 間。以容積率 4.24 計算，項目位址 5 號現有可建造建築總面積約為 615,071 平方

呎，仍有 1,125,301 平方呎的可建造建築面積尚未建造 (如果採用包容性計劃 (inclusionary housing)，其最大建築容積率可達到 12)。

紐約市都市規劃委員會於 1977 年批准在項目位址 5 號建設 Land's End II 開發項目工程。該項目於 1979 年完工，包括兩棟 26 層樓高、總共 490 個單位的低收入租賃住宅大樓，分別為櫻桃街 265 號和櫻桃街 275 號大樓。櫻桃街 265 號大樓的西側面南街方向有一個鋪設區域，為一個含 103 個停車位的平面停車場。兩棟大樓間設有私有遊樂場和造景休息區。在櫻桃街 265 號大樓的地面樓層有一小部分空間為社區零售空間。項目位址 5 號面羅格斯坡街道區域為私有開放空間，內有一個私有遊樂場，帶有座椅的休息區域以及一個籃球場。

#### 項目位址上的 (E) 指定地

位在項目位址 5 號的 2 號樓區被列為受空氣質量，噪音和危險物質影響的 (E) 指定地，在紐約市都市規劃局的 (E) 指定地資料庫中列為 E-312，成立於 2013 年《兩橋地區 (Health Care Chaplaincy) 環境影響評估聲明報告》(城市環境質量評估審查 (CEQR) 編號：12DCP157M，M120183ZSM)。具危險物質的 (E) 指定地的第一期工程必須呈報給紐約市市長環境維護辦公室 (OER) 審查和批准，並且提交土壤和地下水的測試方案。紐約市市長環境維護辦公室將根據測試結果確認是否需要進行補救措施。根據測試結果如果需要進行補救措施，則需要提出修復計劃呈交紐約市市長環境維護辦公室進行審查和批准。項目申請者必須完成紐約市市長環境維護辦公室認為需要的補救措施，並且提供文件證明補救措施已圓滿完成。此外，在項目開挖時期以及工程施工期間，需實施由紐約市市長環境維護辦公室批准的施工健康和安​​全計劃。

針對空氣質量影響，規定在 (E) 指定地的建築物的暖氣和熱水系統以天然氣為唯一的化石燃料，並且將設備安置在建築物最高部分。建築物的暖氣和熱水系統也需要經過設計，確保每小時內的平均二氧化氮最大濃度不超過國家環境空氣質量標準 (NAAQS)。為了達到這個標準，建議在建築物內使用具低氮氧化物 ( $\text{NO}_x < 16\text{ppm}$ ) 燃燒器的暖氣加熱鍋爐，以及具低氮氧化物 ( $\text{NO}_x < 20\text{ppm}$ ) 燃燒器的熱水加熱鍋爐，並且將鍋爐置放在距離櫻桃街邊界線至少 260 呎、距離羅格斯坡街道邊界線至少 236 呎的位置。暖氣和熱水設備的最大容量需為 6MMBTU /小時。

針對噪音影響，(E) 指定地要求在社區設施設備上，使用至少高達 38 分貝 (dBA) 的窗戶/牆壁衰減措施，將室內噪音水平維持在 45 分貝 (dBA)。

### 項目位址 6A 號

項目位址 6A 號位在 246 號街區的 1 號和 5 號樓區，5 號樓區所有者為 LE1 Sub 有限公司 (LE1 Sub LLC)。即將新建的大樓位在部分新合併的規劃用地上，新用地包含 1 號樓區在內。項目位址 6A 號位在克林頓街 (Clinton Street) 西側的南街。5 號樓區的土地目前閒置。1 號樓區現有南街 275 號大樓 (275 South Street)，該棟大樓為總面積約 262,877 平方呎的 19 層 (共 256 個單位) 住宅大樓，在面南街方向設有 35 個平面停車位。項目位址 6A 號用地總面積約為 71,357 平方呎，以容積率 3.53 計算，可建造的建築總面積約為 251,829 平方呎。仍有大約 593,407 平方呎的可建造建築面積尚未建造 (如果採用包容性計劃 (inclusionary housing)，其最大建築容積率可達到 12)。

### 周邊地區描述

三個開發項目位址周遭有紐約市房屋局 (New York City Housing Authority，簡稱 NYCHA) 的兩個綜合住宅大樓—拉瓜迪亞政府樓 (LaGuardia Houses、LaGuardia Addition) 和羅格斯政府樓 (Rutgers Houses)，以及其他住宅開發項目，包括在南街 286 號的 27 層塔樓 (見圖 1)。

位在開發項目位址 4 號 (4A / 4B) 西側、在兩橋地區大尺度住宅開發項目範圍之外的南街 250 號，目前正在進行一棟 79 層住宅大樓的工程。在研究範圍附近，鄰近南街的羅斯福快速道 (Franklin Delano Roosevelt (FDR) Drive) 目前已被確定有資格列入州和國家歷史性古蹟 (S/NR-eligible) 的名單中。紐約市清潔局 (New York City Department of Sanitation) 的設施則位在三個開發項目位址的南/東南側、36 號碼頭東河上。沿著東河則有東河河濱地帶 (East River Esplanade)，該地帶在沿羅斯福快速道以西的高架道下方為腳踏車道，以東則是連接水岸的人行道。最近的地鐵站為東百老匯大道地鐵站 (F、J、M、和 Z 線) 以及格蘭街 (Grand Street) 地鐵站 (B、D 線)。鄰近的公車線路為沿麥迪臣街 (Madison Street) 行駛的 M22 號線路。

鄰近三個開發項目位址、位於櫻桃街以南的區域為土地分區 C6-4 區，位於櫻桃街以北的區域為土地分區 R7-2 區。在三個開發項目位址南端 (南街以南)、曼哈坦橋 (Manhattan Bridge) 以西的區段為土地分區 M1-4 區；曼哈坦橋以西、羅斯福快速道以南的區段為土地分區 C2-8 區 (見上圖 3)。

## 項目說明

以下詳述三個開發項目的內容，雖然三個開發項目需要向兩橋地區大尺度住宅開發項目提出修改，但是它們皆符合該地土地分區法所有條款中的法定權益，以及遵守該地土地分區法的所有條款。

### 項目位址 4 號 (4A/4B)

加上提出的大樓開發項目，項目位址 4 號 (4A/4B) 為位在 15 號、70 號和 76 號樓區，總面積約 968,409 平方呎、以住宅為主的混合用途開發項目。新大樓將佔據 70 號和 76 號樓區部分地段，懸臂式建造在 76 號樓區現存的櫻桃街 235 號一樓樓層商業建築、以及 70 號樓區的羅格斯坡 80 號 10 層住宅大樓上。羅格斯坡 80 號大樓的部分單位將整合至新大樓內，包括其中的 10 個住宅單位和一個社區交誼廳，且該大樓的地面樓層將引進新的零售空間。新大樓高度達 79 層 (約 1,008 呎高，包括機械屏幕)，將提供總面積約 617,464 平方呎的住宅空間 (不包括羅格斯坡 80 號大樓的 80,799 平方呎住宅空間)。新大樓將提供達 660 個住宅單位 (不包括從羅格斯坡 80 號大樓整合的 10 個住宅單位)<sup>1</sup>，將指定 25 % 為可負擔住房單位 (高達 165 個單位)。從羅格斯坡 80 號大樓整合至新大樓的 10 個單位將為老年住房單位。位在 76 號樓區、總面積約 11,575 平方呎的商業建築將予以保留並重新招租。(見圖 4 至圖 8)。將在羅格斯坡 80 號大樓的地面樓層新增總面積約 3,124 平方呎的零售空間。項目位址 4 號 (4A/4B) 總開發面積約為 968,409 平方呎，其中有 615,217 平方呎總面積為新增在現存空間之外的開發。15 號樓區現存 21 樓層高的羅格斯坡 82 號大樓將予以保留，並改善 15 號、70 號、和 76 號樓區的開放空間。將移除羅格斯坡街道和櫻桃街現存的路緣且不會新增。70 號樓區的羅格

---

<sup>1</sup> 在附錄的 LSRD 兩橋地區大尺度住宅開發項目土地分區計算表格中，將項目位址 4 號 (4A/4B) 的新開發住宅單位限制在 660 個，不包括整合至新大樓的 10 個單位。

斯坡 80 號大樓以及 15 號樓區的羅格斯坡 82 號大樓其住宅單位的可負擔性將予以保留，並且與兩大樓現存的監管協議維持一致。在項目施工期間，將遷移羅格斯坡 80 號大樓的 10 個住宅單位以及為 9 個住宅單位進行整修重建。預計施工期間這些單位的居民將被安置在同棟大樓當其他居民離開時，或是被安置在臨近大樓內的單位，且並不會有任何居民將永久性的離開該大樓。

## 項目位址 5 號

項目位址 5 號的為總面積約 1,244,960 平方呎的混合用途開發項目，且將建造一棟共享基地的雙塔大樓。大樓面南街側的高度將達 69 層 (最高達約 798 呎，包括機械屏幕，見圖 4 至 6，9 和 10)。將提供達 1,350 個住宅單位 (每單位平均大小為 850 平方呎)<sup>2</sup>，其中有 25 % 為可負擔住房單位 (最高達 338 個單位，包括 100 個全新的低收入老年住房單位)，並提供總面積約 17,028 平方呎的社區設施。提案將保留該址現有的 103 個附設平面停車位，這些平面停車位將遷移至新建大樓的地下樓層停車場中。此外，提案包括擴增總面積約 5,258 平方呎的零售空間，分佈在櫻桃街 265 號和櫻桃街 275 號兩大樓面櫻桃街側的地面樓層。將保留現存兩大樓 (櫻桃街 265 號和櫻桃街 275 號) 總面積 633,523 平方呎的住宅空間和總面積 2,085 平方呎的零售空間。兩大樓 490 個住宅單位的可負擔性將予以保留，且與大樓的長期監管協議維持一致。該提案包括改善沿羅格斯坡街道的開放空間設施，包括更換位在羅格斯坡街道和櫻桃街 265 號大樓之間、目前為平面停車場的私有空間，並且將在櫻桃街 265 號和 275 號大樓沿羅格斯坡街道區段的開放空間中提供全新造景、座位以及遊戲區。將保留櫻桃街和南街現存的路緣，南街現存的兩個路緣將提供給新大樓的居民、訪客以及地下停車場的使用者上下車使用，且不會新增路緣。新大樓將與櫻桃街 265 號和 275 號兩大樓呈垂直方並且與南街平行。

---

<sup>2</sup> 在附錄的兩橋地區大尺度住宅開發項目土地分區計算表格將項目位址 5 號的新開發住房單位限制在 1,350 個。

## 項目位址 6A 號

項目位址 6A 號為位在 5 號樓區、總面積約 657,868 平方呎的混合用途開發項目。根據現行的提案，新大樓高度將高達 62 層 (約 724 呎高，包括機械屏幕)，且將提供總面積約 655,463 平方呎的住宅空間 (最高達 765 個單位)，其中有 25 % 將為可負擔住房單位 (最高達 191 個單位，其中 100 個為全新的低收入老年住房單位)。另外將有總面積約 2,506 平方呎的零售空間 (見圖 4 至 6，圖 11 和 12)。將在該址提供總面積約 3,200 平方呎的開放空間。現存於 1 號樓區的附設停車位將予以保留。南街現存的路緣將予以保留且不會新增。

表格 1 總結三個開發項目的內容。

### 建成年份

三個開發項目的將於一期工程中完成開發，每個項目預計施工時間為 30 至 36 個月。三個項目的預期建成年份為 2021 年，即工程完工和項目開始運作的年份，並將以此建成年份為依據進行開發項目提案對社區環境造成影響的評估。



表格 1：開發項目提案

用途 (GSF)	項目位址 4 號 (4A/4B) <sup>1</sup>	項目位址 5 號 <sup>3</sup>	項目位址 6A 號 <sup>6</sup>	總計
第二類用途 (住宅)	617,464 平方呎 <sup>2</sup>	1,227,932 平方呎 <sup>4</sup>	655,463 平方呎	2,503,365 平方呎
住宅單位	660 個	1,350 個 (100 個老年住房)	765 個 (100 個老年住房)	2,775 個 (200 個老年住房)
可負擔住宅單位	25 % (高達 165 個)	25 % (高達 338 個)	25 % (高達 191 個)	高達 694 個
第六類用途 (零售)	3,124	5,258 平方呎	2,506	10,888 平方呎
社區設施	無	17,028 平方呎	無	17,028 平方呎
附設停車位	無	103 個地下停車位	無	103 個地下停車位
私有開放空間	無	19,579 <sup>5</sup>	3,200	22,779
建築物最大高度	± 1,008 呎	± 800 呎	± 724 呎	
建築物最大寬度	± 121 呎	± 283 呎	± 137 呎	
建築物最大深度	± 85 呎	± 110 呎	± 150 呎	

備註：

1. 不包含項目位址 4 號 (4A/4B) 現存開發空間。(羅格斯坡 80 號大樓/70 號樓區總面積 85,615 平方呎的住宅空間 (109 個單位)，3,928 平方呎開放空間，以及 4 個平面停車位。羅格斯坡 82 號大樓/15 號樓區總面積 227,895 平方呎的住宅空間 (198 個單位)，27,552 平方呎社區設施空間，11 個附設封閉停車位以及 11,660 平方呎開放空間。櫻桃街 235 號建築物/76 號樓區總面積 11,575 平方呎的零售空間以及 280 平方呎開放空間。若不提出動議，項目位址 4 號 (4A/4B) 現存大樓將予以保留，羅格斯坡 80 號大樓/70 號樓區將進行微幅改變，76 號樓區的商業建築將重新招租。若提出動議，羅格斯坡 80 號大樓的 10 個住宅單位將遷移至新大樓，剩餘 99 個住宅單位。將在新大樓建造 670 個全新的住宅單位 (包括從羅格斯坡 80 號大樓重置的 10 個老年住房單位)。若提出動議，現存的櫻桃街 253 號商業建築將重新招租，並改善 15 號、70 號、76 號樓區現存共 15,868 平方呎的開放空間。另外，羅格斯坡 82 號大樓/15 號樓區的附設停車位將予以保留，羅格斯坡 80 號大樓/70 號樓區的 4 個附設停車位將移除。
2. 為了確定要分析的單位數量，該數值為減去 8,079 平方呎的社區設施面積和 5,113 平方呎的地面樓層公共區域面積。
3. 不包括項目位址 5 號現存開發空間 (櫻桃街 265 和 275 號大樓共 633,523 平方呎的住宅總面積 (490 個單位) 以及 2,085 平方呎零售總面積)，在提出動議或無動議的情況下，現存空間都將予以保留。
4. 為了確定要分析的單位數量，在減去 81,683 平方呎的大樓公共設施空間，包括建築設施 (±55,356 平方呎) 和地下停車場 (±26,327 平方呎) 的面積，得出住宅總面積 1,146,249 平方呎後，以該數值計算出 ± 1,350 個單位，每單位大小為 850 平方呎。
5. 全新的開放空間。項目位址 5 號的現存開放空間 (約 64,152 平方呎) 也將得到改善。
6. 不包括項目位址 6A 號/1 號樓區的現存開發空間 (262,877 平方呎的住宅總面積 (256 個單位) 以及在南街 275 號的 35 個附設停車位)，在提出動議或無動議的情況下，現存空間都將予以保留。