

# SILVIO J. MOLLO 聯邦大廈現代化專案



## 環境評估草案

使用者：



編制者：WSP USA SOLUTIONS, INC.

2024 年 3 月

## 摘要

美國司法部 - 聯邦檢察官辦公室 (USAO) 紐約南區刑事部門目前設在 Silvio J. Mollo 聯邦大廈 (簡稱為「Mollo 大廈」)，地點位於紐約州紐約市的 1 St. Andrew's Plaza。

美國聯邦總務署 (General Service Administration, GSA) 計劃在 Mollo 大廈設計並建造一個綜合性建築現代化專案。Mollo 大廈的現址為一棟 10 層樓建築，有一層地下室。該建築透過一座大約三層樓高度的安全人行橋與瑟古德·馬歇爾聯邦法院 (Thurgood Marshall U.S. Courthouse) (簡稱為「馬歇爾法院」) 相連。馬歇爾法院也透過一座安全的人行橋與現已關閉的大都會懲教中心 (Metropolitan Correctional Center, MCC) 相連，該中心是受美國司法部 - 美國聯邦監獄管理局控制和監管的行政安全機構，位於 Mollo 大廈的東北部。Mollo 大廈佔地約 19,100 平方英尺，幾乎佔據曼哈頓第 159 街區第 60 號地塊的全部面積。

Mollo 現代化專案將涉及現存建築的全面翻新，其中包括生命安全、機械、管道、電氣，以及暖通空調 (HVAC) 組成部分。該專案將解決建築物結構和立面問題，並包括新建一個公共入口亭 (以取代目前結構)。

GSA 已完成擬議 Mollo 現代化專案的環境評估 (EA) 草案。EA 草案未發現擬議專案會對環境造成重大不利影響。

該 EA 草案可在 GSA 網站 (<https://www.gsa.gov/about-us/gsa-regions/region-2-northeast-and-caribbean/buildings-and-facilities/project-information/mollo-modernization-project>)，以及紐約公共圖書館查塔姆廣場分館 (位於紐約州紐約市 33 East Broadway, 郵遞區號 10002) 和紐約市公共圖書館新阿姆斯特丹分館 (位於紐約州紐約市 9 Murray Street, 郵遞區號 10007) 查閱，供民眾審查並發表意見。向公眾通報此專案狀況的虛擬會議將於 2024 年 3 月 20 日週三下午 6:00 舉行。虛擬公眾會議可登入網站參加，網址：<https://us02web.zoom.us/j/87654797052>，或透過電話參加，電話：1 929 436 2866，線上會議 ID：876 5479 70 52。透過電子郵件、美國郵政署 (U.S. Postal Service) 以及公眾會議所收到的意見將記錄並載於最終版 EA 的附錄 A 中。附錄 A 將包含 GSA 對所有公眾意見的回覆。

擬議專案的 EA 草案可提供西班牙語、繁體中文和簡體中文版本。在虛擬公眾會議期間，分組討論室將提供廣東話、普通話和福州話的即時口語翻譯。

## 目錄

	頁碼
I. 專案介紹 .....	1
II. 目的與需求 .....	5
III. 考慮的備案 .....	7
A. 無行動 .....	7
B. 現存建築的翻新（擬議專案） .....	7
C. 已考慮但未向前推進的備案 .....	7
IV. 監管環境 .....	8
V. 專案範圍界定及公眾宣傳 .....	9
VI. 施工建設 .....	10
VII. 無需進一步審查的資源 .....	11
A. 野生動植物 .....	11
B. 濕地、海岸帶管理和洪氾區 .....	11
C. 地形、地質和土壤 .....	11
VIII. 評估潛在影響的資源 .....	13
A. 潛在影響的概述和比較 .....	13
B. 土地用途和區域劃分 .....	13
B.1. 現存狀況 – 土地用途 .....	13
B.2. 現存狀況 – 區域劃分 .....	15
B.3. 潛在影響 – 區域劃分 .....	16
C. 建築資源 .....	17
C.1. 現存狀況 .....	17
C.2. 潛在影響 .....	17
D. 考古資源 .....	18
D.1. 現存狀況 .....	18
D.2. 潛在影響 .....	18
E. 人口統計與環境正義 .....	19

---

E.1. 現存狀況 .....	19
E.2. 潛在影響 .....	24
F. 社區凝聚力.....	25
F.1. 現存狀況 .....	25
F.2. 潛在影響 .....	26
G. 交通、停車及行人流通狀況.....	27
G.1. 現存狀況 .....	27
G.2. 潛在影響 .....	29
H. 公用事業和雨水管理.....	29
H.1. 現存狀況 .....	29
H.2. 潛在影響 .....	30
I. 固體廢棄物及危險物質.....	31
I.1. 現存狀況 .....	31
I.2. 潛在影響 .....	32
J. 空氣品質.....	33
J.1. 擬議行動實施期間的潛在影響 .....	34
K. 噪音與震動.....	34
K.1. 擬議行動備案 .....	34
K.2. 無行動備案 .....	35
<b>IX. 累積影響 .....</b>	<b>36</b>
<b>X. 擬議緩解措施.....</b>	<b>37</b>
<b>XI. 公眾參與 .....</b>	<b>39</b>
A. 範圍界定活動.....	39
B. 環境評估審查和公眾會議.....	39
<b>XII. 引述的參考資料.....</b>	<b>42</b>

---

 附圖目錄

	<i>頁碼</i>
圖 1: 專案位置.....	2
圖 2: 專案圖解.....	3
圖 3: 鄰近的政府機構.....	6
圖 4: 土地用途.....	14
圖 5: 區域劃分.....	16
圖 6: 研究區域人口普查區.....	20
圖 7: 市政中心車輛限制.....	28

## 附表目錄

	<i>頁碼</i>
表 1: 潛在影響概述	13
表 2: 人口	19
表 3: 種族與族裔	21
表 4: 研究區域和比較區域按年齡劃分的人口	21
表 5: 家庭與家庭特徵	23
表 6: 貧困狀況	23
表 7: 勞動力	24

## I. 專案介紹

GSA 計劃在 Mollo 大廈設計並建造一個重要的建築現代化專案，地點位於紐約州紐約市的 1 Saint Andrew's Plaza (圖 1: 專案位置)。Mollo 大廈的現址為一棟 10 層樓建築，外加一層地下室。該建築透過一座大約三層樓高度的安全人行橋與馬歇爾法院相連。反之，馬歇爾法院透過一座安全的人行橋與現已關閉的大都會懲教中心 (MCC) 相連，該中心是受美國司法部 - 美國聯邦監獄管理局控制和監管的行政安全機構。Mollo 大廈佔地約 19,100 平方英尺，幾乎佔據曼哈頓第 159 街區第 60 號地塊的全部面積。

依照《國家環境政策法》(National Environmental Policy Act, NEPA) 的要求，GSA 已完成擬議 Mollo 現代化專案的 EA 草案。

Mollo 現代化專案將涉及現存建築的全面翻新。建造於 1974 年的現存十層建築外加地下室，除結構樓板和柱子外都將拆除。圖 2 說明了擬議專案的進展情況，從現存結構到拆除外牆和內牆以及建築系統 (包括供暖、製冷和通風、管道和電氣基礎設施)，最後是徹底翻新後建築的示意圖。

擬議專案包括建造新的高效能立面和新的建築機械系統、所有建築內部空間的徹底翻新、新的公共入口和外部景觀美化。該建築憑藉美國綠建築委員會能源與環境設計先鋒 (LEED) 鉑金級目標 ([USGBC | 美國綠建築委員會](#))，將會成為紐約首座 LEED 鉑金級 GSA 建築。總建築面積為 158,957 平方英尺 (GSF) 的現存建築，將擴建 15,607 平方英尺，因此總建築面積達到 174,564 平方英尺。在該機構工作的聯邦雇員人數不會改變。

室內空間的建設將包括新的地板、天花板、分區、照明和飾面。此專案將包括公共大廳、走廊和交通空間、機械、電氣和管道室和壁櫥、客用和貨運電梯、電梯井道壁的改進，以及消防和生命安全系統升級。該專案包括樓梯和樓梯井道壁的升級，洗手間和更衣室、儲藏區和裝卸區的維修或更換。

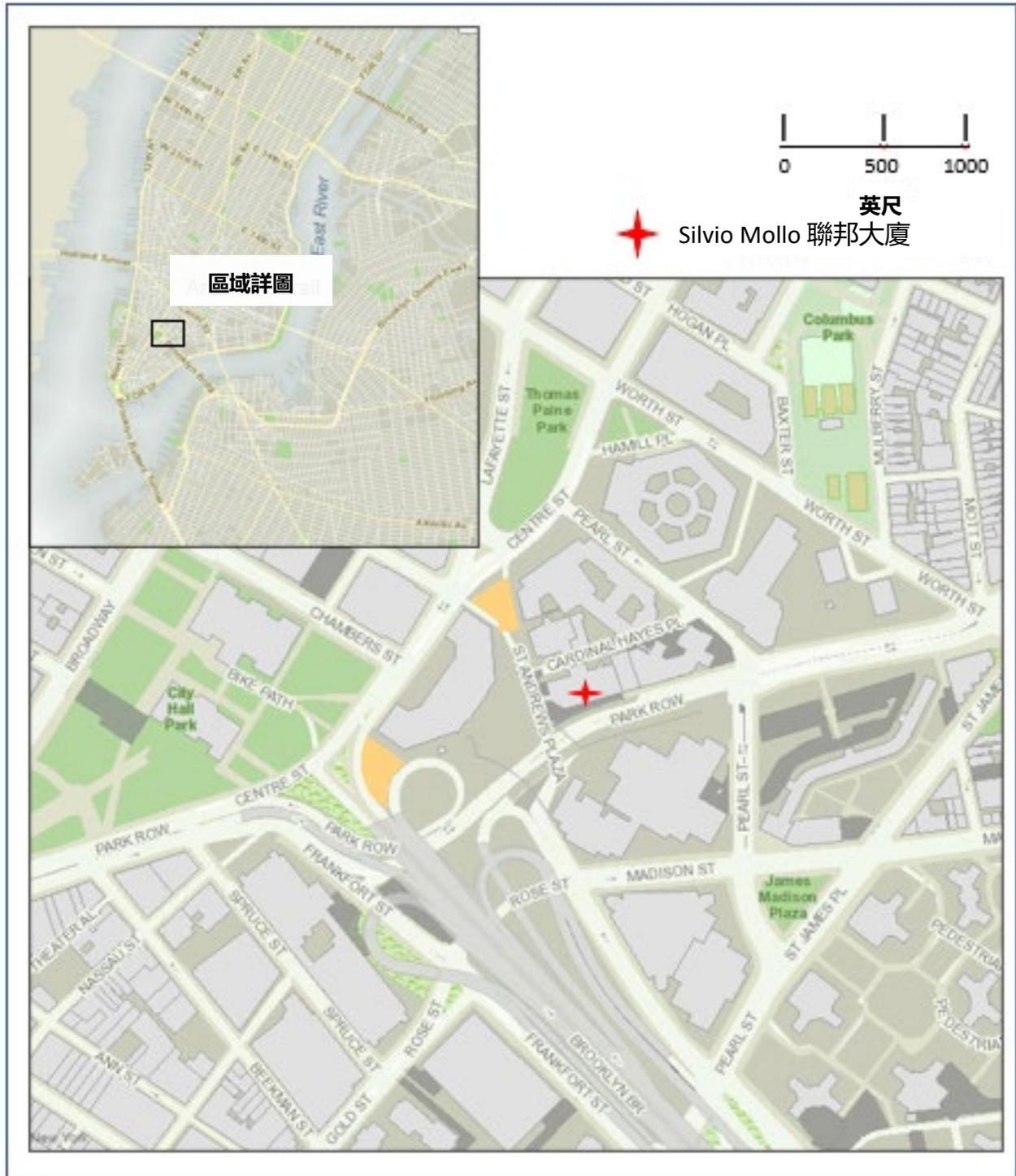


圖 1: 專案位置



現存建築 – 建於 1974 年  
各系統使用壽命皆已到期



重複利用現有核心結構 –  
節省 6,240 噸混凝土



翻新工程竣工效果圖

圖 2：專案圖解

外部改進將包括對連接馬歇爾法院和 Mollo 大廈的人行橋進行改進。該專案包括對位於 David N. Dinkins 曼哈頓市政大樓（簡稱「市政大樓」）和 1 Police Plaza 之間的步行廣場屬於聯邦政府所有的部分進行改進。

機械系統工程將包括更換機械和暖通空調 (HVAC) 系統，其中包括所有生活用水、下水道和雨水排放管道、管道系統、設備和控制裝置。工程將包括歸 GSA 所有的現存主要公用事業服務線路的更換，這些線路為 Mollo 大廈提供公用事業服務。貫穿 Mollo 大廈為 MCC 提供服務的服務線將被拆除。

所有電氣系統的更換/升級將包括正常公用電力、緊急電源、生命安全、照明、電信、電子安全 and 安全系統。工程將包括更換所有相關的主要設備、面板、電機控制中心、變壓器、緊急發電機，升級地下燃料罐以滿足現行規範，以及改進和維修裝卸區和裝卸設備。

### 租戶

Mollo 大廈目前為 USAO 和美國司法部法警局提供辦公空間。為完成該專案，該大廈的租戶將搬遷到附近的 Jacob K. Javits 聯邦大廈。

## II. 目的與需求

Mollo 大廈的位置為 USAO 提供了關鍵的營運效率。這個地點為 USAO 提供了安全、便捷的通道，可以出入馬歇爾法院和丹尼爾·帕特里克·莫伊尼漢聯邦法院 (Daniel Patrick Moynihan U.S. Courthouse) (簡稱為「莫伊尼漢法院」) (圖 3: 鄰近的政府機構)。沒有其他場所可以為 USAO 提供具有同等安全性和便捷性的通道來出入這些機構。

Mollo 大廈的各系統均已過時，有故障風險，且不符合現行規範和標準。推遲擬議的工程將導致面臨複雜且昂貴的緊急維修風險。

目前配置的租戶空間效率低下，無法滿足 USAO 的需求。Mollo 大廈的現代化改造將消除和/或最大限度地減少這些缺陷。

擬議專案將對 Mollo 大廈進行綜合性現代化改造，以解決以下問題：結構缺陷、過時且故障的機械系統和配電系統、所需的結構和抗震改進、安全性提高，以及對 USAO 工作空間進行翻修，以滿足其現行設計標準。該專案包括清除所有有害材料，包括含石棉材料和含鉛油漆。

Mollo 大廈建於 1974 年，目前已不符合現行的 GSA 建築標準。擬議專案將使該建築達到現行的 GSA 公共建築服務設施標準 ([設施標準 \(P100\) 概覽 | GSA](#)) 。



圖 3：鄰近的政府機構

### III. 考慮的備案

作為 NEPA 審查的一部分，GSA 評估了兩個備案的潛在影響：即「無行動備案」和「擬議行動備案」。

#### A. 無行動

根據無行動備案，該專案將不會推進。該建築或周圍區域不會發生任何變化。就現行聯邦標準而言，現存建築仍有缺陷，且無法滿足 USAO 的任務要求。無行動備案將無法滿足擬議行動的目的與需求。然而，環境品質委員會指引 (40 CFR 1502.14) 規定，應對無行動備案進行分析，以評估在擬議行動未實施情況下可能造成的任何環境後果，並將其作為與擬議行動進行影響比較的基準。因此，本 EA 中已保留了無行動備案以進行分析。

#### B. 現存建築的翻新（擬議專案）

此備案可充分利用聯邦資金，為政府雇員和訪客提供安全、可靠和高效的工作環境。GSA 已確定 Mollo 大廈現址是 USAO 持續營運的理想場所。聯邦政府所有的 Mollo 專案地點臨近兩個聯邦法院，且位於曼哈頓市政中心安全周界內，車輛通行受到限制，聯邦、州和市政安保人員在各聯邦、州和市政司法、執法和行政設施周圍隨處可見。

#### C. 已考慮但未向前推進的備案

GSA 考慮完全拆除現存建築並新建一棟建築。GSA 認為，與對現存建築進行重大現代化改造相比，在現址新建一棟建築對美國政府來說不具有成本效益，碳排放量更高，且對當地社區的破壞性也更大。建造新建築將比翻新現存建築多花費超過 1 億美元。因此，此備案未在 EA 中進行分析。

## IV. 監管環境

NEPA 要求各機構在做出專案決策之前，充分告知並讓有興趣的公眾參與其中。《聯邦規則彙編》第 40 冊第 1500.1(b) 條 (Title 40 CFR Part 1500.1(b)) 規定，「NEPA 程序必須確保在做出決定和採取行動之前向公職人員和民眾提供環境資訊。」

## V. 專案範圍界定及公眾宣傳

在整個 NEPA 實施過程中，GSA 已經並將繼續與聯邦、州和地方政府機構、社區協會和公眾相互協調，以滿足監管要求。在專案開發期間，GSA 分別於 2021 年 5 月 10 日和 2021 年 8 月 3 日舉行了範圍界定會議。以下是受邀參加 Mollo 會議的名單。

- 美國司法部監獄管理局 (BOP) ([BOP: 聯邦監獄管理局網站](#))
- 紐約市建築部門 (NYCDOB) ([紐約市建築部門](#))
- 紐約市城市規劃局 (NYCDCP) ([紐約市城市規劃局 \(nyc.gov\)](#))
- 紐約市全市行政服務部 (NYCDCAS) ([紐約市全市行政服務部 \(nyc.gov\)](#))
- 紐約市環境保護局 (NYCDEP) ([紐約市環境保護局 \(nyc.gov\)](#))
- 紐約市公園與康樂管理局 (NYCDPR) ([紐約市公園與康樂管理局 \(nycgovparks.org\)](#))
- 紐約市警察局 (NYPD) ([紐約市警察局 \(nyc.gov\)](#))
- 紐約市交通局 (NYCDOT) ([紐約市交通局 \(nyc.gov\)](#))
- 生命修女會 (Sisters of Life) - 聖安德魯羅馬天主教堂 ([紐約 - 生命修女會](#))

此外，GSA 於 2023 年 4 月 19 日向社區委員會 1 ([CAU - 曼哈頓委員會 \(nyc.gov\)](#)) 介紹了該專案情況，並於 2023 年 3 月 28 日向社區委員會 3 進行了宣傳，以及向租戶和股東協會在附近的住宅公寓 Chatham Towers (2023 年 4 月 14 日) 和 Chatham Green (2023 年 4 月 20 日) 進行了宣傳。

## VI. 施工建設

該專案的建設將主要在目前 Mollo 大廈佔據的地塊內以及緊鄰地塊西側邊界的區域內進行，以開發新的公共入口亭。由於部分專案將在不屬於聯邦政府所有的物業上進行，GSA 將根據要求獲得州和紐約市 (NYC) 擁有管轄權的機構 (例如 NYCDOT、大都會運輸署 (MTA)、NYCDEP 和 NYCDPR) 的相關核准和/或許可。

GSA 將在專案區域周圍設置防護欄，以防止未經授權的人員進入施工現場。施工堆放區和鷹架將佔用施工現場正西側的廣場部分區域、毗鄰 Mollo 大廈南側的 Park Row 路肩，以及毗鄰施工現場北側的 Cardinal Hayes Place 部分區域。Park Row 和 Cardinal Hayes Place 皆位於聯邦和市政安全區內，該區域內僅限經授權的車輛通行 (請參閱 F 部分和圖 7)。在任何道路封閉之前，將制定針對街道和人行道封閉以及行人交通改道的交通維護和保護 (MPT) 計畫，然後提交給 NYCDOT 並獲得其核准。

該專案的施工承包商必須遵守《紐約市建築噪音法規》(行政要求除外)。根據《紐約市建築噪音法規》，施工時間通常為工作日上午 7:00 至下午 6:00。施工預計將於 2024 年 5 月開始，預計於 2027 年 1 月完工。(進度表具體取決於國會撥款情況，該款專案前尚未到位。) 在評估每個資源區的潛在影響時，將進一步討論施工活動。承包商可能需要制定針對嚙齒動物的特定病媒控制計畫。

## VII. 無需進一步審查的資源

### A. 野生動植物

由於曼哈頓下城和該專案地點的建築環境，在專案地點或其附近發現的野生物種很少（若有）。美國內政部 - 魚類及野生動植物管理局 (USFWS) 在 2022 年 12 月 9 日的一封信函中表示，透過規劃和諮詢資訊 (Information for Planning and Consultation) 網站獲得資訊並發現了一種可能出現在該專案附近的受威脅或瀕危物種：帝王蝶（黑脈金斑蝶）。此外，依照 USFWS 的說法，專案區域內不存在重要棲息地（請參閱附錄 B：機構信函）。據發現，帝王蝶生活在開闊的草地和田野中，這些區域通常有各種野花，包括乳草、有沙丘的海灘和人造蝴蝶園。專案所在地缺乏此類棲息地。該專案需要移除專案地點的五棵樹，但是，廣場其他地方將種植更多的樹木。該專案不會顯著減少這種蝴蝶的可用棲息地。

由於地塊上自然植被有限，該專案地點不適合任何州所列的或其他珍稀物種的生存，也不適合候鳥生存；因此，沒有必要與 USFWS 進一步協調。

### B. 濕地、海岸帶管理和洪氾區

該專案地點或其附近區域沒有受聯邦或州保護的濕地。最近的濕地是東河，位於東南方向約 2,000 英尺處。此專案地點位於紐約市濱水區復興計畫 (Waterfront Revitalization Program) 地界之外。該專案地點位於美國國土安全部 - 聯邦緊急事務管理署劃定的 100 年和 500 年一遇的洪氾區之外。最近的洪氾區可能從水的邊緣向內陸延伸，與東河相關，位於東南方向約 1,400 英尺處。沒有必要就與擬議專案相關的濕地、海岸帶管理和洪氾區進行進一步審查。

### C. 地形、地質和土壤

該專案地點至少從十八世紀就已開始開發。擬議行動不會影響地形、地質或土壤。這些地塊下面不存在獨特的地質特徵。此專案地點西側地勢會有輕微的坡度調整，但這些行動不會影響地下的土壤或地質條件。

承包商將需要在施工期間實施最佳管理辦法 (BMP)，以盡量減少潛在徑流對土壤的影響，例如使用攔砂網。然而，儘管會產生此類輕微的影響，地形、地質或土壤類型不會改變。因此，上述資源主題在 EA 中無需進一步的分析。

## VIII. 評估潛在影響的資源

### A. 潛在影響的概述和比較

表 1 概述並比較了兩種備案的潛在影響。

**表 1: 潛在影響概述**

資源	無行動	擬議行動
土地用途和區域劃分	無影響	該建築將不再提供地下停車位。施工期間會產生輕微和暫時的影響。
建築資源	無影響	該建築將遵循目前建築的現有佔地面積、尺寸和體量。透過整合新的與地面平齊的入口大廳和符合規範的洗手間，無障礙性將會得到改善。
考古資源	無影響	無影響
人口統計與環境正義	無影響	對環境正義社區不會產生不成比例的影響。
社區凝聚力	無影響	施工期間會產生輕微和暫時的影響。
交通、停車及行人流通狀況	無影響	施工期間會產生輕微和暫時的影響。
公用事業和雨水管理	無影響	因安裝光電板和雨水蓄水池而產生的正面影響。
固體廢棄物及危險物質	無影響	無影響。
空氣品質	無影響	因安裝全電動暖通空調 (HVAC) 系統而產生的正面影響。
噪音與震動	無影響	施工期間會產生輕微和暫時的影響。

### B. 土地用途和區域劃分

#### B.1. 現存狀況 – 土地用途

Mollo 大廈為 USAO 和美國法警局提供辦公空間。該建築為 10 層樓結構，並設有一層地下室。該建築總建築面積為 158,957 平方英尺，佔據了其大部分地塊，但較低的幾層呈凹陷結構，該空間目前用於工作人員停車場。

聖安德魯羅馬天主教堂 (St. Andrew's Roman Catholic Church) 與 Mollo 大廈相鄰，北面被 Cardinal Hayes Place 隔開。東北方向是馬歇爾法院，Mollo 大廈東側是 MTA 變電站（已報

廢，所有權已移交給監獄管理局)，緊鄰 MCC。南面是 Park Row，緊鄰紐約警察局 (NYPD) 總部 (1 Police Plaza)。往西穿過步行廣場便是市政大樓。

Mollo 大廈附近區域為混合用途土地，包括北部和東北部土地為機構用途，南部、西部和西北部土地為商業和辦公用途，東部和東南部土地為多戶住宅用途（圖 4：土地用途）。公共開放空間遍佈整個區域。

記錄在案的地界線與現存建築佔地面積緊密相鄰，並為聯邦所有的物業與周圍的紐約市市政場地劃定界限。從廣場進入的建築入口部分區域（包括樓梯、護土牆、人行橋、安全亭和廣場停車場）目前超出了專案地點的地界線。

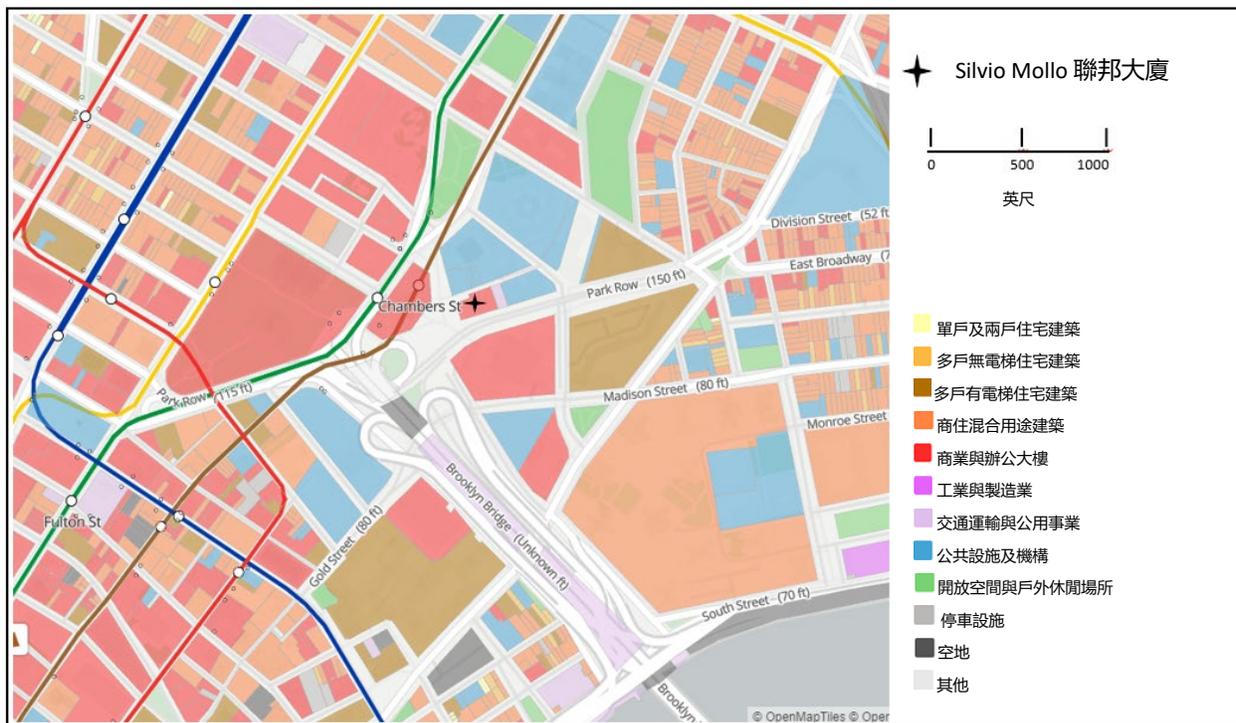


圖 4：土地用途

### 擬議行動備案

施工期間，GSA 將在專案地點周圍設置防護欄，土地用途將從有效辦公空間轉變為建築工地。公眾進出將受到限制。從附近的廣場和鄰近的建築物可以看到建築材料和設備。完工後，擬建專案不會變更 Mollo 大廈的用途，也不會影響專案區域的土地用途。

GSA 計劃新建一個公共入口亭，在地界線外區域延伸約 1,200 平方英尺，這將影響周圍的廣場、樓梯、高架花盆、現有樹木和公用設施。位於廣場內的新建公共入口亭十分重要，它可以提供與地面平齊的無障礙入口，並且可以在建築物外進行適當的訪客篩選。廣場上目前通往 USAO 入口的樓梯將被新建的公共入口亭所取代，這可以讓更多的區域歸屬於公共空間。GSA 將與 NYCDOT 就使用紐約市所有的區域簽署諒解備忘錄。

### **無行動備案**

根據無行動備案，Mollo 大廈不會進行翻新。擬議專案區域的現存狀況不會發生變化，並且不會對土地用途產生影響。

### **B.2. 現存狀況 – 區域劃分**

Mollo 大廈周圍的區域由商業區 (C)、住宅區 (R) 和公園組成 (見圖 5: 區域劃分)。Mollo 大廈位於 C6-1 區劃區，容積率 (FAR) 為 6。Mollo 大廈建成後，總建築面積超出目前紐約市區劃決議規定的 15,607 平方英尺的限制，並且允許的最大總建築面積為 114,504 平方英尺。由於 Mollo 大廈屬於聯邦政府管轄，GSA 在設計和施工期間只需考慮當地的區劃法規。

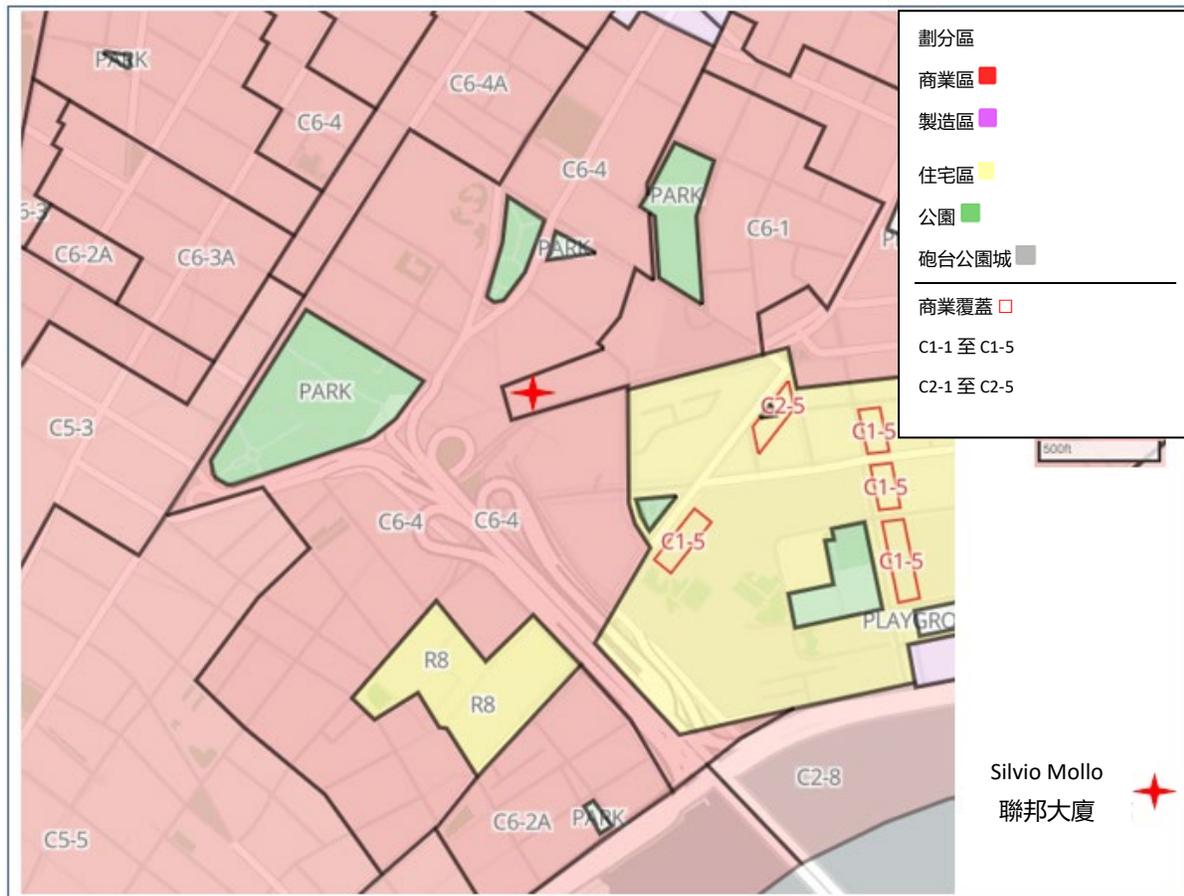


圖 5：區域劃分

### B.3. 潛在影響－區域劃分

#### 擬議行動備案

透過新增的公共入口亭和其他改進，擬議專案將增加區劃面積（允許的容積率面積減去容積率排除面積<sup>1</sup>）。新設施的總建築面積為 174,564 平方英尺。容積率排除總面積為 28,846 平方英尺，可為新設施提供 145,718 平方英尺的區域空間面積。因此，超出該專案地點允許容積率（114,404 平方英尺）的總建築面積為 31,214 平方英尺。聯邦政府必須考慮當地的區劃要求。經過考慮，GSA 得出結論，只要超出總建築面積數達到最小，即可實現該專案的目的與需求，同時對當地區劃的影響也最小。擬議專案將建成一棟與現存建築大小和

<sup>1</sup>容積率排除面積包括機械空間、地下室空間、開放式陽台的佔地面積、電梯或樓梯艙壁等區域。

規模大致相同的翻新建築。關於容積率，GSA 預計現存建築與翻新建築的設計在尺寸和規模上不會有顯著差異。

### **無行動備案**

根據無行動備案，Mollo 大廈不會進行翻新。擬議專案區域的現存狀況不會發生變化，並且不會對區域劃分產生影響。

## **C. 建築資源**

### **C.1. 現存狀況**

Mollo 大廈未被指定為紐約市地標建築，該物業也不位於指定的歷史街區內。基於聯邦建築缺乏建築優點、缺乏前 MTA 變電站-MCC 綜合體的所有權以及目前的實際情況，GSA 做出了「不符合資格」的資格認定 (DOE)。2023 年 7 月，紐約州歷史保護辦公室 (State Historic Preservation Office, SHPO) 根據 Mollo-MTA 變電站-MCC 綜合體的標準 A 和 C，發佈了正式的 DOE 作為單獨資源。GSA 歷史保護官員已與 SHPO 進行了初步討論，SHPO 進一步表示，Mollo 大廈-MTA 變電站-MCC 綜合體可能是一個成為潛在符合資格的司法中心歷史街區的促成因素，等待進行調查研究以及對這個區的 DOE。此類研究不屬於 GSA 的權限範圍。MCC 和 MTA 變電站也不屬於 GSA 投資組合的自有庫存，因此無法針對這兩個物業做出 DOE。根據針對照片記錄的美國歷史建築調查指引並提供 1967 年建築的合約原件，GSA 和 SHPO 同意對現有 Mollo 大廈採取補救措施。

### **C.2. 潛在影響**

#### **擬議行動備案**

專案目標是該建築的設計既符合其時代，同時與其地理環境相呼應，成為一個美觀的毗鄰建築。建築概念借鑒了馬歇爾法院和市政大樓在材料、色調和垂直表達方面所賦予的靈感。新聯邦大樓將遵循目前建築的現有佔地面積、尺寸和體量。透過整合新的與地面平齊的入口大廳，無障礙性將會得到改善。

#### **無行動備案**

根據無行動備案，Mollo 大廈不會進行翻新。擬議專案區域的現存狀況不會發生變化，並且不會對建築資源產生影響。

## D. 考古資源

### D.1. 現存狀況

根據內政部長的考古和歷史保護標準和指引（1983 年）、1980 年紐約州歷史保護法案、紐約 SHPO 指南，以及紐約 SHPO 第一階段考古報告格式要求（2005 年），GSA 為擬議專案編制了第一階段考古報告。所有工作均由考古和歷史資源服務處考古學家進行或在其職權範圍內進行，符合或超出 36 CFR 61 中概述的標準。

Mollo 大廈的所在地可能位於或毗鄰兩個公認的考古區：五點遺址和非洲人墓地。周圍的建設專案此前曾發現考古文物和人類遺骸。GSA 在概念階段提交了第一階段考古報告，並將調查結果發送給 SHPO。

根據 1865 年的地圖，考古潛在影響區 (APE) 曾經一度出現地形隆起。此隆起可能是史前人類居住的有利地點，該區域有可用的淡水和海洋資源。然而，Mollo 大廈施工所需的挖掘工程需要延伸至地面下約 10 至 12 英尺的深度。過去的挖掘工程很可能已毀壞或清除當時仍在 APE 中的任何文化材料（史前和有歷史意義的）。

### D.2. 潛在影響

#### 擬議行動備案

根據研究結果，由於先前 1974 年建造 Mollo 大廈時造成了土壤擾動，APE 對史前、18 世紀、19 世紀和 20 世紀初的資源具有較低的敏感性。

此外，任何計劃的挖掘工程都將在先前受干擾的區域進行，這些區域在最初建築施工活動期間已經被挖掘並受到干擾。如果在工程挖掘工程期間發現文物，工程將停止。

GSA 向 SHPO 提交了擬議專案的第一階段考古報告，以供審查和提出意見。SHPO 對第一階段考古報告沒有發表任何意見，也沒有對該專案的考古顧慮（見附錄 A）。

#### 無行動備案

根據無行動備案，Mollo 大廈不會進行翻新。擬議專案區域的現存狀況不會發生變化，並且不會對考古資源產生影響。

## E. 人口統計與環境正義

### E.1. 現存狀況

GSA 使用美國環保署的環境正義篩檢和地圖工具 ([EJScreen: 環境正義篩檢與地圖工具 | USEPA](#))，以確定 Mollo 專案地點附近的人口特徵。根據篩檢和地圖工具，低收入和少數族裔人群均位於專案地點的周圍社區。因此，利用美國商務部人口普查局的資料進行進一步評估，以完善該區域的人口特徵。

以下來自人口普查局的人口統計資料說明了研究區域和紐約郡及其人口的特徵。Mollo 大廈位於人口普查區 29.01，人口統計和環境正義評估的研究區域包括人口普查區 29.01 周圍的另外九個人口普查區。研究區域（見圖 6：研究區域人口普查區）的人口統計特徵資料來自 2016-2020 年美國社區調查 (ACS) 資料。ACS 每年追蹤當地的人口狀況，而不是像人口普查那樣每十年追蹤一次。ACS 的 5 年期估計代表了整個時期的人口特徵，而不是該時期內特定年份的人口特徵。

### 人口

根據 ACS 的 5 年期估計，按人口普查區級別計算，52,757 人居住在研究區域，紐約郡總人口目前估計為 1,629,153 人（見表 2）。透過比較，紐約郡 3.2% 的人口居住在研究區域。

表 2： 人口

	研究區域	比較區域
變數	人口普查區級別	紐約郡
總人口	52,757	1,629,153

來源：美國社區調查 (2016-2020 年)



圖 6：研究區域人口普查區

### 種族與族裔

表 3 根據人口普查局 2016-2020 年資料顯示了研究區域和紐約郡的種族和族裔組成。在研究區域內，亞裔人口占研究區域人口的 45%，是研究區域內最大的人口群體。其次是非西班牙裔白人人口，佔 35.7%。與非西班牙裔白人相比，非西班牙裔黑人或非裔美國人人口佔 6.2%。西班牙裔或拉丁裔佔總人口的 8.8%。

少數族裔人口定義為除非西班牙裔白人以外的所有群體，佔研究區域總人口的 64.3%。超過 53.2% 的紐約郡居民是少數族裔居民。相較之下，紐約郡有 25.7% 的人口認定為西班牙裔。非西班牙裔白人紐約人在該行政區佔多數，佔總人口的 46.8%，其次是西班牙裔，佔總人口的 25.7%，黑人居民是第三大群體，佔總人口的 12.2%。亞裔居民佔全郡人口的 12.0%。

**表 3： 種族與族裔**

變數	研究區域		比較區域	
種族	人口普查區級別		紐約郡	
西班牙裔或拉丁裔 (任何種族)	4,628	8.8%	418,442	25.7%
僅白人	18,844	35.7%	763,202	46.8%
僅黑人或非裔美國人	3,245	6.2%	199,377	12.2%
僅美洲印地安人和阿拉斯加原住民	178	0.3%	1,960	0.1%
僅亞裔	23,938	45.4%	196,097	12.0%
僅夏威夷原住民和其他太平洋島民	0	0.0%	430	0.0%
僅某個其他種族	478	0.9%	8,223	0.5%
兩個或兩個以上種族	1,446	2.7%	41,422	2.5%
總計	<b>52,757</b>	<b>100.0%</b>	<b>1,629,153</b>	<b>100.0%</b>

來源：美國社區調查 (2016-2020 年)

### 年齡

根據 2016–2020 年 ACS 資料，老年人（定義為 65 歲及以上的人口）佔研究區域人口的 18.8%。然而，紐約郡老年人口佔總人口的 16.6%。表 4 顯示，紐約郡 14 歲以下人口比例 (12.3%) 低於研究區域 (13.8%)。

研究區域扶養比<sup>2</sup> (48.5%) 高於郡一級的扶養比 (40.6%)。從美國全國的整體趨勢來看，在人口老齡化突出的區域，老年人口已經超過兒童人口，且比例趨於偏高。

**表 4： 研究區域和比較區域按年齡劃分的人口**

變數	研究區域		比較區域	
	人口普查區級別資料		紐約郡	
總人口	52,757	100%	1,629,153	100%
按年齡劃分的人口	總數	百分比	總數	百分比
0-4 歲	2,871	5.4%	77,025	4.7%

<sup>2</sup>扶養比是一個人口統計指標，衡量 0 至 14 歲以及 65 歲以上受扶養人的數量佔 15 至 64 歲總人口的比例。透過分析，確定勞動年齡人口與非勞動年齡人口之比，有助於瞭解稅收狀況，進而影響政府的收入。

變數	研究區域		比較區域	
	人口普查區級別資料		紐約郡	
5-9 歲	1,825	3.5%	61,508	3.8%
10-14 歲	2,610	4.9%	61,066	3.7%
15-19 歲	2,082	3.9%	68,059	4.2%
20-24 歲	2,792	5.3%	111,192	6.8%
25-34 歲	9,144	17.3%	362,435	22.2%
35-44 歲	8,061	15.3%	233,553	14.3%
45-54 歲	6,964	13.2%	199,243	12.2%
55-64 歲	6,492	12.3%	184,322	11.3%
65-74 歲	5,128	9.7%	147,216	9.0%
75 歲及以上	4,788	9.1%	123,534	7.6%

來源：美國社區調查 (2016-2020 年)

### 家庭及家庭特徵

在研究區域，98.2% 的總家庭數 (21,704 戶) (見表 5) 為「2 個或以上住房單元結構」，而 1 個住房單元結構的家庭 (398 戶) 僅佔 1.8%。研究區域內沒有發現移動房屋或其他類型的房屋。在郡層級也是相似狀況，97.8% 的總家庭數 (742,028 戶) 為「2 個或以上住房單元結構」，而 1 個住房單元結構的家庭 (15,174 戶) 僅佔 2.0%。在紐約郡，不到 1% 的住房被歸類為移動房屋和其他房屋 (1,517 戶)。

紐約郡超過三分之一的住房單元 (75.9%) 是「承租人居住」，總數為 575,868 個住房單元，而研究區域 (11,780 個住房單元) 的這一比例為 53.3%。

**表 5: 家庭與家庭特徵**

	研究區域	比較區域
變數	人口普查區級別	紐約郡
總戶數	22,102	758,720
<b>房屋狀況</b>		
有人居住的房屋單元	10,322	182,852
空置的房屋單元	11,780	575,868
<b>住房單元結構</b>		
1 個住房單元結構	398	15,174
2 個或以上住房單元結構	21,704	742,028
移動房屋和其他類型住房單元	-	1,517

來源: 美國社區調查 (2016-2020 年)

### 貧困狀況

人口普查局收集資料並發布貧困狀況估計值，該估計值是透過將年收入與一組美元價值（貧困門檻線）相比來確定，這些美元價值因家庭規模、兒童數量和戶主年齡而異。

紐約郡處於貧窮線以下的人口占 15.6%，而研究區域處於貧窮線以下的人口占 18.1%（見表 6）。

**表 6: 貧困狀況**

	研究區域	比較區域
變數	人口普查區級別	郡
被認定為貧困的人口	49,556	1,582,094
處於貧困線以下的人口	8,972	246,300
<b>處於貧困線以下人口的百分比</b>	<b>18.1%</b>	<b>15.6%</b>

來源: 美國社區調查 (2016-2020 年)

## 勞動力

2016–2020 年的 ACS 資料顯示，研究區域的勞動年齡人口的就業率為 58.1% (表 7)。相較之下，紐約郡這個年齡層人口的就業率為 66.9%。研究區域的失業率 (6.4%) 高於紐約郡 (5.7%)。

表 7: 勞動力

變數	研究區域	紐約郡
<b>就業狀況</b>		
總就業人數 (16 歲以上人口)	45,212	1,418,173
勞動人口	26,266	948,637
民用勞動力- 就業	24,587	948,300
民用勞動力- 失業	1,679	894,171
非勞動人口	18,946	54,129
<b>失業率</b>	<b>6.4%</b>	<b>5.7%</b>

來源: 美國社區調查 (2016-2020 年)

### E.2. 潛在影響

#### 擬議行動備案

在偏好的備案中，Mollo 大廈專案地點的施工活動和進行預計不會產生重大的不利影響。然而，如果產生任何影響，GSA 預計這些輕微影響會對該區域的所有人口產生同等影響。對任何人口都不會產生重大的不利影響。對於土地用途和區域劃分、視覺資源、噪音、水和空氣品質、地質和土壤、生物資源、社會經濟資源以及文化和考古資源，不會產生明顯的不利影響。儘管如此，已在鄰近社區就該專案開展了公眾宣傳活動 (參見第 XI 節 – 公眾參與)。

#### 無行動備案

根據無行動備案，Mollo 大廈不會進行翻新。擬議專案區域的現存狀況不會發生變化，並且不會對人口統計與環境正義產生影響。

## F. 社區凝聚力

### F.1. 現存狀況

該專案位於曼哈頓下城的市政中心街區。市政中心街區東至 St. James Place，北至 Worth Street，西至 Center Street，南至 Park Row/Frankfort Street。周圍街區包括東北方向的唐人街、西北方向的小義大利和蘇活區 (Little Italy and Soho)、西面的翠貝卡區 (Tribeca)、南面的金融區，以及東南方向的雙橋 (Two Bridges) 社區。

Mollo 大廈位於曼哈頓社區委員會 1 內，而社區委員會 3 的邊界在向東約 300 英尺處。專案地點位於 NYPD 第 5 分局管轄區，該分局總部位於 19 Elizabeth Street；而整個 NYPD 的總部位於專案地點正南方向（穿過 Park Row）的 1 Police Plaza。此專案區域由紐約消防局 (FDNY) 第 1 消防營和 6E 消防連提供服務。最近的 FDNY 消防站是位於 49 Beekman Street 的第 6 消防分隊，位於專案地點西南方向約 ¼ 英里處。

紐約市第 2 學區在該專案地點周圍，距離最近的公立學校是專案地點以南約 550 英尺處位於 Madison Street 的 Murray Bergtraum 高中。Spruce Street Universal Pre-K 和 PS 397 位於 Spruce Street，位於 Mollo 大廈西南方向約 0.2 英里處。佩斯大學 (Pace University) 緊鄰市政中心街區，在專案地點西南方向約 800 英尺處。聖安德魯羅馬天主教堂毗鄰 Mollo 大廈以北，坐落在 Cardinal Hayes Place 的對面。

在專案地點可搭乘 MTA、紐約市公共運輸局 (NYCT) 地鐵和公車路線提供服務的公共交通。可在 Brooklyn Bridge - City Hall 站搭乘 4、5 和 6 號地鐵線，可在 Chambers Street 站搭乘 J 線，這兩站均在專案地點附近。專案區域內的 NYCT 公車線路包括沿著 Park Row 運行的 M103 和 M9 線路，以及沿著 Chambers Street 運行的 M22 線路。

專案現場附近有幾座公園，但均不在專案地點附近。弗利廣場 (Foley Square) - 托馬斯潘恩公園 (Thomas Paine Park) 位於專案地點以北約 375 英尺處，市政廳公園 (City Hall Park) 位於專案地點以西約 500 英尺處，哥倫布公園 (Columbus Park) 位於專案地點東北方向約 700 英尺處，詹姆斯·麥迪遜廣場 (James Madison Plaza) 位於專案地點以南約 600 英尺處。

公共道路附近的樹木屬於 NYCDPR 的管轄範圍，任何街頭樹的移除或現有樹木 50 英尺範圍內的作業都必須由 NYCDPR 審查和核准。由於施工，需要移除五棵樹。對於移除 NYCDPR 管轄範圍內的樹木，GSA 將根據要求獲得任何相關核准和/或許可。

作為擬議專案的組成部分，將在 Mollo 大廈附近種植 20 棵新樹。

## **F.2. 潛在影響**

### **擬議行動備案**

在施工期間，由於專案地點周圍設有防護欄，周圍的行人通行將受到限制。然而，通往 Mollo 大廈專案地點周圍設施的行人通道仍將保留，包括所有現有通往聖安德魯羅馬天主教堂、市政大樓、MTA 大樓、1 Police Plaza 和馬歇爾法院的出入口。通往 Cardinal Hayes Place 的行人通道將會保留。

擬議專案將需要向 NYCT 提交資料，因為該專案距離市政大樓下方的 NYCT 結構 200 英尺以內的範圍。GSA 將向 NYCT 外部專案部提交圖紙以供核准。圖紙將描繪與廣場設計相關的場地/土木工程設計元素（硬景觀、景觀美化、公用設施等）。如果需要進行任何結構相關工程，相關資料將由結構工程師提交給 NYCT。NYCT 還要求獲得建築和基礎設計的核准。

該專案不會分離社區、隔離部分社區、產生新的開發專案，或以其他方式影響社區凝聚力。在工程建設期間和完工後，該專案不會取代任何住宅和企業。公共交通設施不會受到影響，通往公共交通運輸的通道也不會改道。不會影響任何公共設施，也不會改變行人或車輛通往任何公共設施的通道。公園或開放空間不會受到影響，通往這些設施的通道不會受限。然而，在施工期間，緊鄰專案地點周圍的一部分步行廣場將暫時設置防護欄，民眾無法在此通行。

### **無行動備案**

根據無行動備案，Mollo 大廈不會進行翻新。擬議專案區域的現存狀況不會發生變化，並且不會對社區凝聚力產生影響。

## G. 交通、停車及行人流通狀況

### G.1. 現存狀況

政府機構建築集中的區域，已對市政中心主要街道的車輛通行進行限制（見圖 7：市政中心車輛限制）。Mollo 大廈專案地點位於聯邦、州和市政安全區範圍內，車輛交通受到限制，安保人員隨處可見。Pearl Street 位於 St. James Place 和 Center Street 之間延伸至專案地點東側，並與 Madison Street、Park Row 和 Cardinal Hayes Place 相交，該道路封閉，禁止公共車輛通行。毗鄰專案地點的 Cardinal Hayes Place 也會封閉，禁止公共車輛通行。此外，毗鄰專案地點以南的 Park Row 也會封路，禁止 Worth Street 和 Frankfort Street 之間的公共車輛通行。因此，很少有車輛在專案地點及周圍區域通行。

Pearl Street 可提供從毗鄰社區進入 Mollo 大廈周圍車輛受限安全區的通道。Cardinal Hayes Place 是 Pearl Street 旁一條南北方向的小巷，行人和經過授權的車輛可以從這裡進入聖安德魯羅馬天主教堂、馬歇爾法院、MCC 和 Mollo 大廈。馬歇爾法院、MCC 和 Mollo 大廈的車輛出入口位於 Cardinal Hayes Place。Cardinal Hayes Place 南側（即從其進入 St. Andrew's Plaza 的地方）通常禁止通行。這樣，Cardinal Hayes Place 就變成了一條車輛在兩個方向上通行的死巷子。

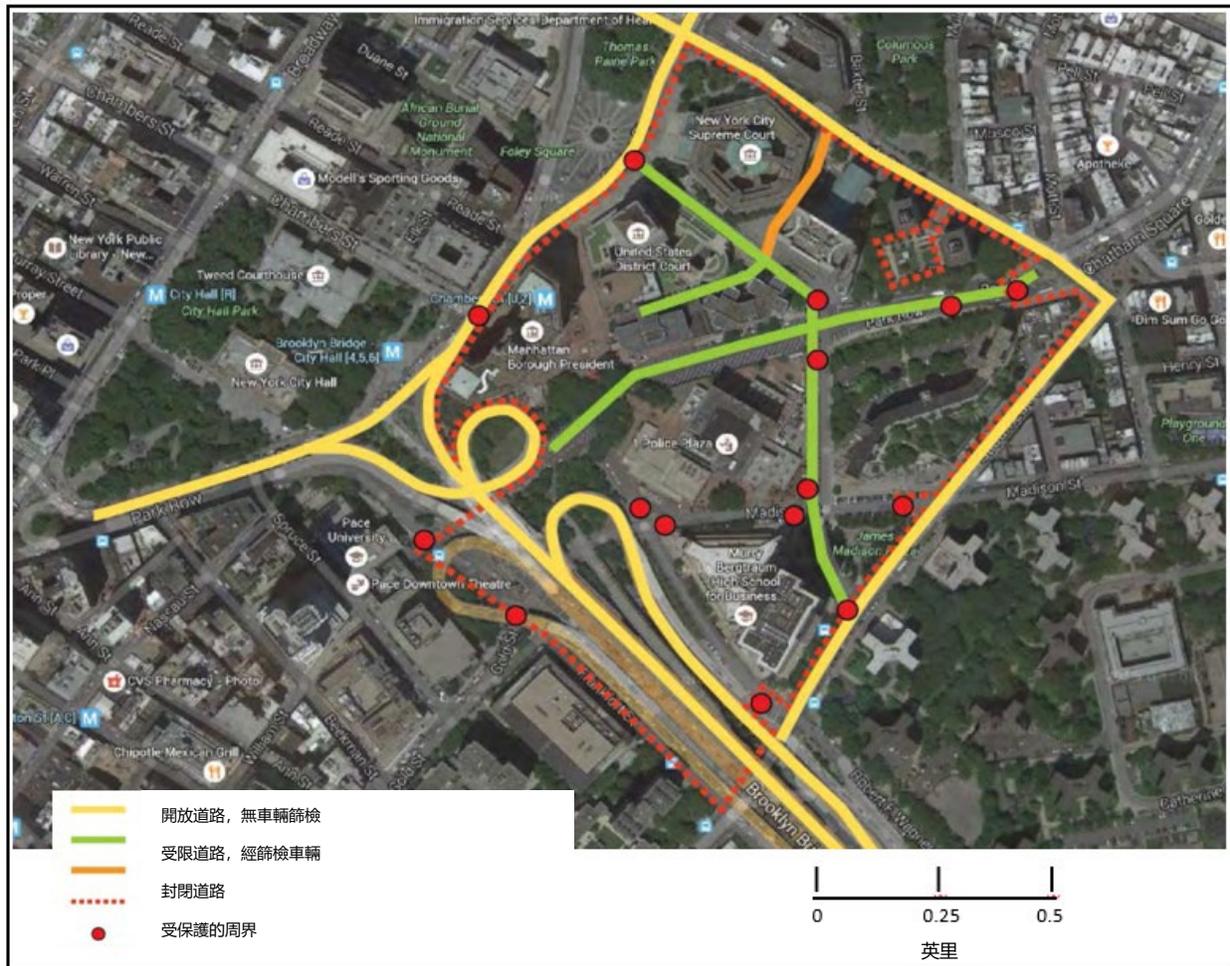


圖 7：市政中心車輛限制

St. Andrew's Plaza 是一個巨大的步行空間，周圍環繞著市政大樓、馬歇爾法院、聖安德魯羅馬天主教堂和 Mollo 大廈。這個廣場東側為 1 Police Plaza，面對著 NYPD 的總部。Mollo 大廈的公共入口位於 St. Andrew's Plaza。

Park Row 是一條四車道分隔街道，位於 159 號街區的東側，南北走向。車輛通行僅限授權車輛以及 NYCT 公車。該街道通往地下層，經過 1 Police Plaza 下方。在經過 Mollo 大廈專案地點的位置，街道邊緣設置車輛欄障和護土牆。

位於建築佔地面積下方的現有 Mollo 大廈員工停車場將從專案地點拆除，建築周圍的停車位將僅限於位於大廈北部邊緣的裝卸區和 Cardinal Hayes Place。經授權車輛時常停放在裝卸區和停車坪周圍的區域。除了 Cardinal Hayes Place 外，車輛還可以進入市政大樓下方的

St. Andrew's Plaza，但僅限於在該區域停車。停車位設在 MCC 和 MTA 大樓旁的 Park Row 沿線區域，但 Mollo 大廈附近的停車區域被封閉。目前，約二十輛車的停車位可供工作人員使用，並佔據了大樓底層週邊緊鄰廣場周圍的大部分空間。

對於較大的市政中心區域，NYPD 在各個檢查站控制車輛進入該區域。NYPD 檢查站也設在 St. Andrew's Plaza Cardinal Hayes Place 交會處的大樓對面，並設有可操作的升降路樁來控制交通。其他停車位（與 USAO 不相關）設在大樓對面的 Cardinal Hayes Place 沿線。

## **G.2. 潛在影響**

### **擬議行動備案**

建築材料將從 Park Row 和 Cardinal Hayes Place 經由 Pearl Street 運送到專案地點。在整個施工期間，經授權車輛可在 Cardinal Hayes Place 通行。目前，由於這些道路經常受到限制，因此預計不會對市政中心社區的交通狀況產生影響。

施工工程可能對紐約市人行道造成擾動，並且需要與所有紐約市相關機構（包括 NYCDOT）進行協調。施工期間，Cardinal Hayes Place 沿線的部分人行道可能需要封閉以禁止行人通行，緊鄰專案地點周圍的步行廣場的一部分區域將設置防護欄，暫時禁止民眾通行。然而，在施工期間通往所有建築物的通道將保持通暢，通往 Cardinal Hayes Place 的行人通道也將保留。在任何道路封閉之前，將制定針對街道和人行道封閉以及行人交通改道的 MPT 計畫，然後提交給 NYCDOT 並獲得其核准。

### **無行動備案**

根據無行動備案，Mollo 大廈不會進行翻新。擬議專案區域的現存狀況不會發生變化，並且不會對交通、停車及行人流通情況產生影響。

## **H. 公用事業和雨水管理**

### **H.1. 現存狀況**

Mollo 專案地點透過地下公用設施提供服務，包括蒸氣、電力、生活用水、消防用水和電信服務。市政下水道系統從專案地點輸送雨水和生活廢水。

電氣管道、高壓蒸氣和冷卻水管線從 Mollo 大廈的地下室連接到 MCC 機械室。MCC 從 Mollo 大廈可執行關閉各服務的作業。專案目標是實現兩棟建築能獨立運作。

現有的 NYCDEP 12 英吋總水管和 42 英吋 x 28 英吋合流下水道將需要改變位置，因為這與擬議的建築佔地面積相衝突。改變位置需要獲得 NYCDEP 的許可。

不透水的工地表面可防止雨水滯留在工地。工地排水透過 Mollo 專案地點南端的區域排水溝進行，並透過地面徑流流到 Cardinal Hayes Place 和 Park Row。專案地點地形從物業南側的地勢較高處向東、向西和向北傾斜。地表水從專案地點流出，流入街道，並由市政雨水下水道收集。

現有專案地點大部分被建築物佔據，專案地點的其餘部分則以混凝土路面或鋪路磚進行硬景觀。景觀有限，幾乎不存在土壤侵蝕情況。

## H.2. 潛在影響

### 擬議行動備案

Mollo 大廈將繼續透過地下公用設施提供服務，包括電力、生活用水、消防用水、生活污水和電信服務。該專案將把建築物改造成全電力設施，並且不再需要使用蒸氣服務。預計不會對這些公用設施產生影響。

該專案將包括安裝在建築物屋頂的光伏板，以減少工地外服務供應商所需的電力。

該專案需要進行超過 5,000 平方英尺的地面擾動，因此受 2007 年《能源獨立與安全法案》(EISA) 第 438 條的約束。根據第 438 條，聯邦機構必須減少聯邦開發和再開發專案的雨水徑流，以保護水資源。遵守第 438 條的規定可以採用各種方法，包括減少不透水表面，使用植被做法、透水性路面、蓄水池和綠色屋頂。

根據 NYCDEP 的要求，雨水蓄水池將蓄水，超出其儲存容量的任何多餘水量將排放到下水道中。在重大風暴事件期間，如果蓄水池已滿並超出容量，則需要在地面上露出溢流管道以進行溢流。其目的是讓蓄水池與相鄰的種植床相連，然後通過帶有圓形河石填充的金屬

溝渠溢流到廣場雨水排放系統中。雨水和暴雨水將收集在蓄水池（滯留儲水箱）中，並將其用於工程工地的非飲用水用途（例如冷卻水塔補水）。

在施工階段，將實施侵蝕和泥沙控制計畫。此控制計畫旨在防止含沙徑流離開工地並進入合流污水處理系統。該控制計畫將包括指定一個使用可接受材料的穩定施工入口，在土壤擾動界限周圍提供車輛沖洗墊、攔砂網或乾草捆，以及在下游支流沉泥井中嵌入的過濾織物。由於土壤擾動面積將小於一英畝，且排放物將排入合流下水道，因此不需要紐約州環境保護部的雨水污染預防計畫。透過上述緩解措施和最佳管理辦法 (BMP)，施工期間對雨水條件的任何潛在影響都將降至最低。預計施工期間不會對雨水條件產生顯著影響。

新的透水鋪路材料將鋪設在 St. Andrew's Plaza 和 Cardinal Hayes Place 沿線建築入口附近的廣場空間。建築物入口外廣場的修整將需要新鋪設與廣場現有鋪路磚類似的鋪路磚。預計擬議專案進行期間不會對雨水條件產生影響。

### **無行動備案**

根據無行動備案，Mollo 大廈不會進行翻新。擬議專案區域的現存狀況不會發生變化，並且不會對公用事業和雨水管理產生影響。

## **I. 固體廢棄物及危險物質**

### **1.1. 現存狀況**

階段 1 環境現場評估（2002 年）記錄，Mollo 大廈專案地點有一個 1,200 加侖的地下儲罐，據信是緊急發電機的燃料。該儲罐沒有污染記錄。沒有在現場發現多氯聯苯 (PCB) 的記錄。評估確定了可能由地下水帶到專案地點的潛在工地外污染源。沒有證據表明已發生此類污染，儘管這種情況在紐約市很常見。

2023 年 2 月進行了第二次階段 1 環境現場評估。第二次評估未發現與該計畫地點相關的公認環境問題、與該計畫地點相關的公認歷史環境問題，以及與該計畫地點相關的公認受控環境問題。然而，與潛在洩漏或排放相關的公認環境問題被確定與 Mollo 大廈以西的市政大樓有關，並且潛在洩漏或排放被確定與 Mollo 大廈以南的 NYPD 大樓有關。

此外，根據 GSA 記錄圖紙，B 部分建築物外暖通空調系統 - 地下室平面圖（1975 年 3 月 12 日），在專案地點的西北角，建築佔地面積之外，有一個容量為 1,200 加侖的地下柴油儲槽。有一條 3 吋的燃油加注管線直通路邊的加油箱。

GSA 於 2013 年更換了一個 100 加侖的日用儲油箱，設在 Mollo 大廈的發電機室內。日用儲油箱內設有燃油輸送幫浦，用於將燃油從主儲油箱抽至日用儲油箱。

現有的建築材料中有含石棉材料 (ACM) 和含鉛油漆 (LBP)。這些材料包括整個建築物各處的防水劑、乳香化合物、防水板、地磚和油漆。在建築材料中發現了 PCB，並認為存在於建築物的電氣設備中。

## 1.2. 潛在影響

### 擬議行動備案

GSA 將為該專案制定廢棄物管理計畫。所有建築拆除材料將根據適用的規則和法規進行儲存和處置。黏合劑、化學品、屋頂化學品和油漆等材料將根據製造商的指導和建議進行儲存和使用。在現場工程開始之前，將制定一份危險廢物消除計畫，說明危險廢物和非危險廢物的隔離，並遵守適用的美國勞工部 - 職業安全與健康管理局 (OSHA) 標準。在對固體廢棄物進行施工現場外的運輸和處置之前，將根據需要進行進一步的毒性特徵提取程序測試和廢棄物特徵分析。

施工階段產生的固體廢棄物僅在為此目的而指定的地點處置。翻新設施產生的所有固體廢棄物將直接運送到指定的掩埋場，並且對掩埋場使用週期間的收集和處置作業幾乎沒有或沒有不利影響。

### *石棉和鉛*

影響 ACM 和 LBP 的施工和拆除活動可能會導致在空氣中產生石棉和鉛塵，可能導致工人暴露於石棉和鉛塵，以及污染建築環境和工作場所。影響 ACM 和 LBP 的工程活動將以避免在空氣中產生石棉和鉛塵的方式進行規劃。

將採用適當的消除方法並將其與施工和拆除工作相結合，提供呼吸防護、封閉工作區域、局部排氣通風和過濾、個人衛生設施和廢物處理。將遵循適用的 OSHA 標準以及其他法規、政策和指南。

#### 多氯聯苯 (PCB)

大廈內幾乎所有電氣設備都將進行拆除和更換。承包商將負責清除和妥善處置 PCB（如果存在）。

#### 石油儲罐

擬議的 Mollo 大廈中不會使用的任何石油儲罐將根據所有適用規則和法規進行拆除和處置。

#### 無行動備案

根據無行動備案，Mollo 大廈不會進行翻新。擬議專案區域的現存狀況不會發生變化，並且不會對固體廢物和危險物質產生影響。

#### J. 空氣品質

施工活動和設施運作期間會產生空氣品質排放物。以下部分討論了擬議的 Mollo 大廈翻新工程預計會對施工和運作造成的空氣品質影響。

施工活動可能會對環境空氣品質造成短期影響。施工影響通常與建築工地內及其周圍因拆除和施工作業而產生的揚塵排放有關。如果設備維護良好並在通風良好的區域運行，因施工活動而造成的其他潛在空氣品質影響通常微不足道。

潛在影響將是短期的，僅在施工正在進行且環境條件合適的情況下才會產生。揚塵排放通常在地面清理、施工場地準備、坡度平整、材料儲存、設備現場移動和材料運輸過程中產生。揚塵排放在乾旱期、施工活動密集期間和強風條件下最為嚴重。限制顆粒物排放的技術包括使用適當維護的施工設備、在往返工地運輸材料的卡車上使用防水布、將未鋪設的道路打濕，以及禁止在工地燃燒任何建築廢物。為了減少或消除揚塵排放，施工承包商將利用上述 BMP，以及潤濕或覆蓋暴露的塵土，使用化學抑塵劑，盡快種植建議的植被。

預計不會產生與建築物內部的翻新和施工相關的施工影響。

由於工地周圍的道路僅限經授權車輛通行，因此預計不會因交通中斷（即道路通行能力下降）而造成施工影響。運送材料將安排在受限道路上，這增加不會影響這些道路上的交通流量。目前在緊鄰大廈的 Park Row 上受限制的一段停車區，計劃在施工活動期間用作停放場地。Park Row 的交通和車輛停放自 2001 年起就受到限制。使用街道停放車輛預計不會影響交通。

### **J.1. 擬議行動實施期間的潛在影響**

目前的 HVAC 系統使用當地公用事業公司提供的蒸氣。擬議專案將用全電動技術（熱幫浦）取代現有系統，以對大樓進行加熱和降溫，從而減少區域溫室氣體的產生。除緊急電源外，施工現場不會燃燒任何化石燃料。現有結構的再利用將節省 6,250 噸混凝土，而使用低碳材料所產生的碳減量相當於 900 噸煤炭。計劃的能源效率或能源使用強度計劃比 LE ED 基準高 45%。運行新系統的電力將來自電網，其中一部分來自再生能源。再生能源發電的電網比例預計將會增加，因此未來新 Mollo 大廈營運產生的溫室氣體排放量預計將會下降。

本設施不會包含任何會造成空氣品質影響的主要固定來源。由於 GSA 安裝了更現代化的設備，預計 HVAC 系統對空氣品質的影響將會降低。通勤到該區域的員工人數將與現有通勤人數大致相同。

因此，預計不會造成與移動源相關的重大空氣品質影響。

### **無行動備案**

根據無行動備案，Mollo 大廈不會進行翻新。擬議專案區域的現存狀況不會發生變化，因此，如果擬建專案不進行，將對空氣品質和溫室氣體排放產生負面影響。

## **K. 噪音與震動**

### **K.1. 擬議行動備案**

在施工期間，施工承包商必須遵守《紐約市建築噪音法規》（行政要求除外）。工程完工後，建築物產生的噪音環境不會發生變化，並且由於安裝了更有效率、更靜音的 HVAC 設備，該區域的噪音水準可能會降低。預計在翻新建築的施工或運作期間不會對噪音產生重大影響。

## **K.2. 無行動備案**

根據無行動備案，Mollo 大廈不會進行翻新。擬議專案區域的現存狀況不會發生變化，並且不會對噪音與振動產生影響。

## IX. 累積影響

NEPA 分析包括取得累積效應，即某項行動與其他過去、現在和合理可預見的未來行動相加而產生的增量影響對環境造成的影響。GSA 已確定莫伊尼漢法院廣場防護欄 (Moynihan Courthouse Plaza Fencing) 專案位於 Mollo 大廈區域，如果與 Mollo 現代化專案同時施工，可能會導致累積施工影響。

莫伊尼漢法院位於 Mollo 大廈以北約 290 英尺處。過去，莫伊尼漢法院的窗戶和一扇門都遭到破壞，還有塗鴉。為了防止未來造成的損壞並防止在發生騷亂時非法進入法院大樓，防護欄專案目前正處於開發階段。擬議防護欄將設在莫伊尼漢法院和紐約郡最高法院之間，位於 60 Centre Street。兩棟建築之間的廣場是共用空間，東側歸聯邦政府所有，西側歸紐約市所有。廣場從北端的 Worth Street 延伸至南端的 Pearl Street。防護欄工程將包括在廣場的北端和南端安裝防攀爬、防撞屏障防護欄。該防護欄將取代廣場目前使用的現有臨時路障。

莫伊尼漢法院南端附近的防護欄施工將最靠近 Mollo 大廈。防護欄施工預計需要約 16 週的時間，部分施工時間可能與 Mollo 現代化專案的部分時間一致。防護欄專案需要安裝防護欄底座，涉及少量挖掘作業。

防護欄專案將與 Mollo 現代化專案協調其施工活動。這兩個專案的承包商都需要遵守《紐約市建築噪音法規》，並按照要求採用最佳施工做法來降低空氣品質影響。

如果防護欄專案和 Mollo 現代化專案的施工之間存在任何施工重疊情況，並且取決於任一專案的施工活動，可能會對空氣品質和噪音產生累積施工影響。由於與防護欄專案相關的施工活動和施工工期有限，因此任何潛在的累積影響預計不會很大。此外，任何累積影響均為暫時且短期的影響。

## X. 擬議緩解措施

以下部分概述了 GSA 擬議的緩解措施，以抵消因擬議專案施工而產生的任何負面影響。

街道樹木：因擬議專案施工而被移除之受 NYCDPR 管轄的任何樹木，將按照 NYCDPR 的規定進行補種。此外，在受 NYCDPR 管轄樹木 50 英尺範圍內進行施工需要取得樹木作業許可。緊鄰 Mollo 大廈附近將種植 20 棵新樹。

施工噪音：建築承包商將根據《紐約市建築噪音法規》採取任何必要的噪音緩解措施。承包商將依照要求遵守有關建築施工噪音管理的《紐約市第 113 號地方法》（行政要求除外）。

嚙齒類動物：施工承包商可能需要實施特定的病媒（有害嚙齒動物）控制計畫。承包商可能需要制定並實施針對特定專案的嚙齒動物控制計畫。

抑塵：將實施標準施工 BMP，以最大限度地減少施工活動期間的粉塵。BMP 包括（但不限於）減少裸露地面的空中範圍，覆蓋或潤濕裸露土壤，降低經過裸露土壤的風速，對裸露土壤施用化學抑制劑，以及離開施工現場時清理卡車上的土壤。

如果有超過 5,000 平方英尺的地面受到擾動，該專案將需要遵守《能源獨立與安全法案》第 438 條的規定。第 438 條雨水管理要求旨在限制雨水徑流對施工場地外的影響。值得關注的影響包括水污染、環境破壞和對當地基礎設施的影響，以及洪水造成的財產損失和公共安全風險。GSA 計畫需要以減少飲用水量方式管理雨水，第 438 條旨在防止非點源雨水徑流影響。雨水和暴雨水將收集在蓄水池（滯留儲水箱）中，並將其用於工程工地的非飲用水用途（例如冷卻水塔補水）。

NYCDEP 污水管連接許可：該專案需要獲得 NYCDEP 的污水管連接許可。

NYCDOT MPT：這項作業將需要對紐約市人行道進行改道和/或封閉。因此，在執行任何影響人行道的作業之前，MPT 的人行道封閉和行人交通改道計畫需要由 NYCDOT 制定和核准。

危險物質：黏合劑、化學品、屋頂化學品和油漆等材料將根據製造商的指導和建議進行儲存和使用。所有此類材料將根據所有適用的規則和法規進行處置。

## XI. 公眾參與

### A. 範圍界定活動

GSA 與聯邦和地方政府機構以及其他相關方舉行了專案範圍界定會議。範圍界定會議於 2021 年 5 月 12 日及 2021 年 8 月 3 日透過虛擬會議方式進行。GSA 於 2021 年 11 月 11 日針對 1 St. Andrew's Plaza 社群小組舉行了額外的虛擬會議。參加這些範圍界定會議的受邀者包括來自聯邦和地方政府的代表。聖安德魯天主教堂（地址：20 Cardinal Place）的代表也出席了會議。與附近住宅公寓 Chatham Towers 和 Chatham Green 的租戶和股東協會的代表舉行了外展宣傳活動。Chatham Towers 位於 Mollo 大廈以北的 Pearl Street, Chatham Green 位於 Mollo 大廈東南側 Park Row 對面。此外，GSA 於 2023 年 4 月 19 日向社區委員會 1 介紹了此專案狀況。GSA 也於 2023 年 3 月 28 日向社區委員會 3 以及附近住宅公寓 Chatham Towers（2023 年 4 月 14 日）和 Chatham Green（2023 年 4 月 20 日）的租戶和股東協會進行了外展宣傳活動。

### B. 環境評估審查和公眾會議

該 EA 草案可向民眾提供英文、西班牙文、繁體中文和簡體中文版本，可在 GSA 網站 <https://www.gsa.gov/about-us/gsa-regions/region-2-northeast-and-caribbean/buildings-and-facilities/project-information/mollo-modernization-project> 以及紐約公共圖書館查塔姆廣場分館（位於紐約州紐約市 33 East Broadway, 郵遞區號 10002）和紐約市公共圖書館新阿姆斯特丹分館（位於紐約州紐約市 9 Murray Street, 郵遞區號 10007）查閱。有興趣的各方可以透過電子郵件或美國郵政總局提交所有意見，並且必須在 30 天評論期結束之前加蓋郵戳。意見請寄至 GSA NEPA 專案經理 Thomas Burke, 地址：One World Trade Center, 55th Floor, Room 55W09, New York, NY 10007, 電子郵件：thomas.w.burke@gsa.gov。

關於擬議專案的虛擬公眾會議將於 2024 年 3 月 20 日星期三下午 6:00 舉行。歡迎有興趣的各方人士參加，瞭解該計畫情況並提出問題和意見。會議可登入網站參加，網址：<https://us02web.zoom.us/j/87654797052>，或透過電話方式參加，電話：1 929 436 2866，線上會議 ID：876 5479 7052。與會者將有機會在公眾會議期間對擬議專案發表意見。

在虛擬公眾會議期間，分組討論室將提供普通話、廣東話和福州話的即時口語翻譯。

《紐約郵報》（紙本和網路版）發布了 EA 草案的可得性通知和公眾會議通知，並將其發送給曼哈頓社區委員會 1 和曼哈頓社區委員會 3。該通知的正文如下並包含在附錄 A 中。

### **關於紐約州紐約州擬議 Silvio J. Mollo 聯邦大廈現代化專案環境評估的可得性通知 和公眾會議通知。**

特此通知感興趣的各方，美國聯邦總務管理局（GSA）已為位於紐約州紐約市 1 St Andrews's Plaza 的 Silvio J. Mollo 聯邦大廈的擬議現代化專案編制了一份環境評估草案（EA）。擬議專案將涉及對現存建築的全面翻新，其中包括生命安全、機械、管道、電氣，以及暖通空調（HVAC）組成部分。該專案將解決建築物結構和立面問題，並包括新建一個公共入口亭。

本通知依《國家環境政策法》的規定發布。EA 草案在本通知發布後的三十（30）天內可供審查和發表意見。EA 草案已翻譯成西班牙文、繁體中文和簡體中文。草案可在網站 <https://www.gsa.gov/about-us/gsa-regions/region-2-northeast-and-caribbean/buildings-and-facilities/project-information/mollo-modernization-project> 以及紐約公共圖書館查塔姆廣場分館（位於紐約州紐約市 33 East Broadway，郵遞區號 10002）及紐約市公共圖書館新阿姆斯特丹分館（位於紐約州紐約市 9 Murray Street，郵遞區號 10007）查閱。GSA 將在最終版 EA 中解決所有在公眾會議上、透過電子郵件或美國郵政署郵寄所收到的意見。

對 EA 草案的意見必須在三十（30）天內收到或加蓋郵戳。請將意見發送給 GSA 的 Thomas Burke。GSA 也將在定於 2024 年 3 月 20 日下午 6:00 舉行的虛擬公眾會議上受理對 EA 草案的意見。參加會議的網站網址為 <https://us02web.zoom.us/j/87654797052>，或透過電話方式參加，電話：1 929 436 2866，線上會議 ID：876 5479 7052。在虛擬公眾會議期間，分組討論室將提供普通話、廣東話和福州話的即時口語翻譯。

如有任何疑問或意見，請聯絡 GSA 《國家環境政策法》專案經理 Thomas Burke，地址：One World Trade Center, 55th Floor, Room 55W09, New York, NY 10007，或寄送電子郵件至 [thomas.w.burke@gsa.gov](mailto:thomas.w.burke@gsa.gov)。

## XII. 引述的參考資料

Bamforth, D.B.

高科技採集者？ Folsom 和大平原的後期古印第安人技術。《世界史前史期刊》  
16(1):55–98, 2002。

Boesch, E.J.

紐約史泰登島的考古評估與敏感度評估。使用者：紐約市地標保護委員會，1994  
年。

地標保護委員會

探索紐約市地標，網址：[探索紐約市地標 \(arcgis.com\)](https://arcgis.com)，2023 年。

GSA

記錄圖紙，B 部分建築物外暖通空調系統–地下室平面圖（1975 年 3 月 12 日）

階段 IA 考古調查，Silvio J. Mollo 聯邦大廈，地址：1 Saint Andrew's Plaza, New York,  
New York，編制者：Archeology & Historic Resource Services, LLC，2021 年 8 月。

階段 1 環境現場評估，地址：1 St. Andrews Plaza, New York, NY, 10007，編制者：W  
SP, inc.，2023 年 2 月。

U.S. FWS

擬議專案地點可能出現或可能受擬議專案影響的受威脅和瀕危物種列表，2022 年  
12 月 9 日。

美國人口普查局

2016-2020 年美國社區調查，2023 年 2 月。

## 附錄 A：環境評估草案意見

## 附錄 B：機構信函