

# SILVIO J. MOLLO 联邦大厦现代化项目



## 环境评估草案

用户



编制者：WSP USA SOLUTIONS, INC.

2024年3月

## 摘要

美国司法部 - 联邦检察官办公室 (USAO) 纽约南区刑事司目前设在 Silvio J. Mollo 联邦大厦 (简称为“Mollo 大厦”)，地点位于纽约州纽约市的 1 St. Andrew's Plaza。

美国联邦总务管理局 (General Service Administration, GSA) 计划在 Mollo 大厦设计并建造一个综合性建筑现代化项目。Mollo 大厦的现址为一栋 10 层建筑，有一层地下室。该建筑通过一座大约三层楼高度的安全人行桥与瑟古德·马歇尔联邦法院 (Thurgood Marshall U.S. Courthouse) (简称为“马歇尔法院”) 相连。马歇尔法院还通过一座安全的人行桥与现已关闭的大都会惩教中心 (Metropolitan Correctional Center, MCC) 相连，该中心是受美国司法部 - 美国联邦监狱管理局控制和监管的行政安全机构，位于 Mollo 大厦的东北部。Mollo 大厦占地面积约 19,100 平方英尺，几乎占据曼哈顿第 159 街区第 60 号地块的全部面积。

Mollo 现代化项目将涉及对现有建筑的全面翻新，其中包括生命安全、机械、管道、电气，以及暖通空调 (HVAC) 组成部分。该项目将解决建筑物结构和立面问题，并包括新建一个公共入口亭 (以替代当前结构)。

GSA 已完成拟议 Mollo 现代化项目的环境评估 (EA) 草案。EA 草案未发现拟议项目会对环境造成重大不利影响。

该 EA 草案可在 GSA 网站 (<https://www.gsa.gov/about-us/gsa-regions/region-2-northeast-and-caribbean/buildings-and-facilities/project-information/mollo-modernization-project>)，以及纽约公共图书馆查塔姆广场分馆 (位于纽约州纽约市 33 East Broadway，邮编 10002) 和纽约市公共图书馆新阿姆斯特丹分馆 (位于纽约州纽约市 9 Murray Street，邮编 10007) 查阅，供公众审查并发表意见。2024 年 3 月 20 日星期三下午 6:00 将举行一场虚拟会议，向公众通报该项目的情况。该虚拟公众会议可登录网站参加，网址：<https://us02web.zoom.us/j/87654797052>，或通过电话方式参加，电话：1 929 436 2866，在线会议 ID：876 5479 7052。通过电子邮件、美国邮政总局 (U.S. Postal Service) 以及公众会议所收到的意见将被记录并载于最终版 EA 的附录 A 中。附录 A 将包含 GSA 对所有公众意见的回复。

拟议项目的 EA 草案可提供西班牙语、繁体中文和简体中文版本。在虚拟公众会议期间，分组讨论室将提供广东话、普通话和福州话的实时口语翻译。

# 目录

	页码
<b>I. 项目介绍</b> .....	1
<b>II. 目的和需求</b> .....	5
<b>III. 考虑的备选方案</b> .....	7
A. 无行动.....	7
B. 现有建筑的翻新（拟议项目） .....	7
C. 已考虑但未向前推进的备选方案.....	7
<b>IV. 监管环境</b> .....	8
<b>V. 项目范围界定和公众宣传</b> .....	9
<b>VI. 施工建设</b> .....	10
<b>VII. 无需进一步审查的资源</b> .....	11
A. 野生动植物.....	11
B. 湿地、海岸带管理和洪泛区.....	11
C. 地形、地质和土壤.....	11
<b>VIII. 评估潜在影响的资源</b> .....	13
A. 潜在影响的概述和比较.....	13
B. 土地用途和区域划分.....	13
B.1. 现有情况 – 土地用途 .....	13
B.2. 现有情况 – 区域划分 .....	15
B.3. 潜在影响 – 区域划分 .....	16
C. 建筑资源.....	17
C.1. 现有情况 .....	17
C.2. 潜在影响 .....	17
D. 考古资源.....	18
D.1. 现有情况 .....	18
D.2. 潜在影响 .....	18
E. 人口统计与环境正义.....	19

---

E.1. 现有情况 .....	19
E.2. 潜在影响 .....	24
F. 社区凝聚力.....	25
F.1. 现有情况 .....	25
F.2. 潜在影响 .....	26
G. 交通、停车及行人流通情况.....	27
G.1. 现有情况 .....	27
G.2. 潜在影响 .....	29
H. 公用事业和雨水管理.....	29
H.1. 现有情况 .....	29
H.2. 潜在影响 .....	30
I. 固体废物和危险物质.....	31
I.1. 现有情况 .....	31
I.2. 潜在影响 .....	32
J. 空气质量.....	33
J.1. 拟议行动实施期间的潜在影响 .....	34
K. 噪声与振动.....	34
K.1. 拟议行动备选方案 .....	34
K.2. 无行动备选方案 .....	35
<b>IX. 累积影响 .....</b>	<b>36</b>
<b>X. 拟议缓解措施.....</b>	<b>37</b>
<b>XI. 公众参与 .....</b>	<b>39</b>
A. 范围界定活动.....	39
B. 环境评估审查和公众会议.....	39
<b>XII. 引用的参考资料.....</b>	<b>42</b>

---

## 附图目录

	<i>页码</i>
图 1: 项目位置.....	2
图 2: 项目图解.....	3
图 3: 邻近的政府机构.....	6
图 4: 土地用途.....	14
图 5: 区域划分.....	16
图 6: 研究区域人口普查区.....	20
图 7: 市政中心车辆限制.....	28

## 附表目录

	<i>页码</i>
表 1: 潜在影响概述	13
表 2: 人口	19
表 3: 种族和族裔	21
表 4: 研究区域和比较区域按年龄划分的人口	21
表 5: 家庭及家庭特征	23
表 6: 贫困状况	23
表 7: 劳动力	24

## I. 项目介绍

GSA 计划在 Mollo 大厦设计并建造一个重要的建筑现代化项目，地点位于纽约州纽约市的 1 Saint Andrew's Plaza (图 1: 项目位置)。Mollo 大厦的现址为一栋 10 层建筑，另有一层地下室。该建筑通过一座大约三层楼高度的安全人行桥与马歇尔法院相连。而马歇尔法院通过一座安全的人行桥与现已关闭的大都会惩教中心 (MCC) 相连，该中心是受美国司法部 - 美国联邦监狱管理局控制和监管的行政安全机构。Mollo 大厦占地面积约 19,100 平方英尺，几乎占据曼哈顿第 159 街区第 60 号地块的全部面积。

根据《国家环境政策法》(National Environmental Policy Act, NEPA) 的要求，GSA 已完成拟议 Mollo 现代化项目的 EA 草案。

Mollo 现代化项目将涉及对现有建筑的全面翻新。现有的十层建筑外加地下室建造于 1974 年，除结构楼板和柱子外都将被拆除。图 2 说明了拟议项目的进展情况，从现有结构到拆除外墙和内墙以及建筑系统（包括供暖、制冷和通风、管道和电气基础设施），最后是彻底翻新后建筑的示意图。

拟议项目包括建造新的高性能立面和新的建筑机械系统、彻底翻新所有建筑内部空间、建造新的公共入口和美化外部景观。该建筑凭借美国绿色建筑委员会能源与环境设计先锋 (LEED) 白金级目标 ([USGBC | 美国绿色建筑委员会](#))，将会成为纽约首座 LEED 白金级 GSA 建筑。现有建筑的总建筑面积为 158,957 平方英尺 (GSF)，将扩建 15,607 平方英尺，从而使总建筑面积达到 174,564 平方英尺。在该机构工作的联邦雇员人数不会发生变化。

室内空间的建设将包括新的地板、天花板、分区、照明和饰面。此项工程将包括改造公共大厅、走廊和交通空间、机械、电气和管道室以及壁橱、客运和货运电梯、电梯井壁，以及升级消防和生命安全系统。该项目包括楼梯和楼梯井围壁的升级，洗手间和更衣室、储藏区和装卸区的维修或更换。

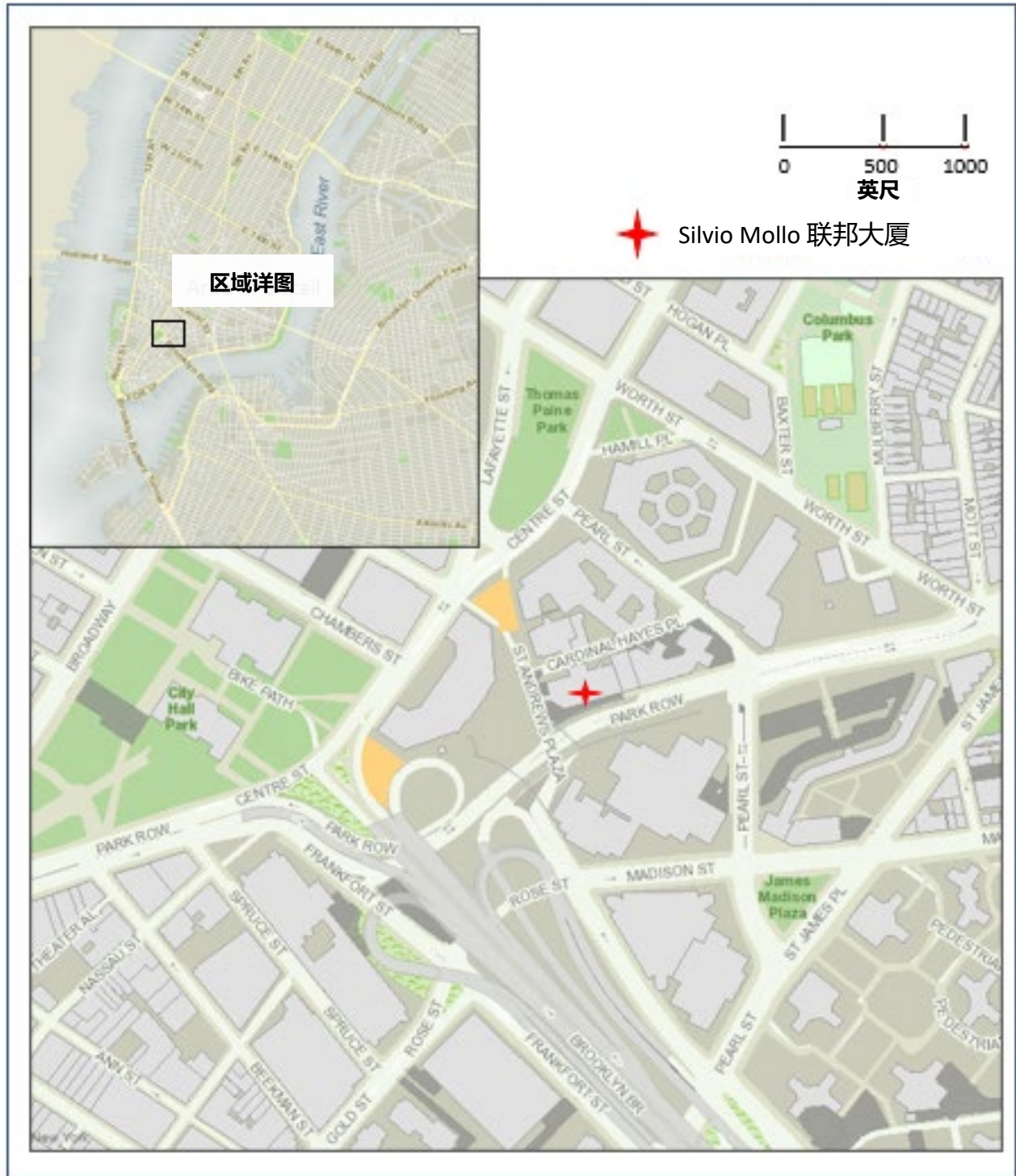


图 1: 项目位置



现有建筑 – 建于 1974 年  
使用寿命到期的各系统

重复利用现有核心结构 –  
节省 6,240 吨混凝土



翻新项目竣工效果图

图 2：项目图解



外部改造将包括对连接马歇尔法院和 Mollo 大厦的人行桥的改造。该项目包括改造 David N. Dinkins 曼哈顿市政大楼（简称为“市政大楼”）和 1 Police Plaza 之间的步行广场属于联邦政府所有的部分。

机械系统工程将包括更换机械和暖通空调 (HVAC) 系统，其中包括所有生活用水、下水道和雨水排放管道、管道系统、设备和控制装置。工程将包括归 GSA 所有的现有主要公用事业服务管线的更换，这些管线为 Mollo 大厦提供公用事业服务。贯穿 Mollo 大厦为 MCC 提供服务的服务管线将被拆除。

所有电气系统的更换/升级将包括正常公用电力、应急电源、生命安全、照明、电信、电子安全和安全系统。工程将包括更换所有相关的主要设备、面板、电机控制中心、变压器、应急发电机，升级地下燃料罐以满足现行规范，以及改进和维修装卸区和装卸设备。

### *租户*

Mollo 大厦目前为 USAO 和美国司法部法警局提供办公空间。为了完成该项目，该大厦的租户将搬迁到附近的 Jacob K. Javits 联邦大厦。

## II. 目的和需求

Mollo 大厦的位置为 USAO 提供了关键的运营效率。这个位置为 USAO 提供了出入马歇尔法院和丹尼尔·帕特里克·莫伊尼汉联邦法院 (Daniel Patrick Moynihan U.S Courthouse) (简称为“莫伊尼汉法院”) 的安全、快捷通道 (图 3: 邻近的政府机构)。没有其他场所可以为 USAO 提供同等安全和快捷的通道来出入这些机构。

Mollo 大厦的各系统均已过时, 存在故障风险, 并且不符合现行规范和标准。推迟拟议的工程将导致面临复杂且昂贵的紧急维修的风险。

目前配置的租户空间效率低下, 无法满足 USAO 的需求。Mollo 大厦的现代化改造将消除和/或最大限度地减少这些缺陷。

拟议项目将对 Mollo 大厦进行综合性现代化改造, 以解决以下问题: 结构缺陷、过时且发生故障的机械系统和配电系统、所需的结构和抗震改进、安全性提高, 以及对 USAO 工作空间进行翻修, 以满足其现行设计标准。该项目包括清除所有有害材料, 包括含石棉材料和含铅油漆。

Mollo 大厦建于 1974 年, 目前已不符合现行的 GSA 建筑标准。拟议项目将使该建筑达到现行的 GSA 公共建筑服务设施标准 ([设施标准 \(P100\) 概览 | GSA](#)) 。



图 3：邻近的政府机构

### III. 考虑的备选方案

作为 NEPA 审查的一部分，GSA 评估了两种备选方案的潜在影响：即“无行动备选方案”和“拟议行动备选方案”。

#### A. 无行动

根据无行动备选方案，该项目将不会推进。该建筑或周围区域不会发生任何变化。就现行联邦标准而言，现有建筑仍存在缺陷，且无法满足 USAO 的任务要求。无行动备选方案将无法实现拟议行动的目的和需求。然而，环境质量委员会指南 (40 CFR 1502.14) 规定，应对无行动备选方案进行分析，以评估在拟议行动未实施情况下可能造成的任何环境后果，并将其作为与拟议行动进行影响的基准。因此，本 EA 中已保留了无行动备选方案以进行分析。

#### B. 现有建筑的翻新（拟议项目）

此备选方案可以充分利用联邦资金，为政府雇员和访客提供安全、可靠和高效的工作环境。GSA 已确定 Mollo 大厦现址是 USAO 实现持续运营的理想场所。归联邦政府所有的 Mollo 项目地点临近两个联邦法院，且位于曼哈顿市政中心安全周界内，车辆通行受到限制，而且联邦、州和市政安保人员在各联邦、州和市政司法、执法和行政设施周围随处可见。

#### C. 已考虑但未向前推进的备选方案

GSA 考虑完全拆除现有建筑并新建一座建筑。GSA 认为，与对现有建筑进行重大现代化改造相比，在现址新建一座建筑对美国政府来说不具有成本效益，碳排放量更高，而且对当地社区的破坏性也更大。建设新建筑将比翻新现有建筑多花费 1 亿多美元。因此，此备选方案未在 EA 中进行分析。

## IV. 监管环境

NEPA 要求各机构在做出项目决策之前，充分告知并让感兴趣的公众参与其中。《美国联邦法规》第 40 册第 1500.1(b) 条 (Title 40 CFR Part 1500.1(b)) 规定，“NEPA 程序必须确保在做出决定和采取行动之前向公职人员和公民提供环境信息。”

## V. 项目范围界定和公众宣传

在整个 NEPA 实施过程中，GSA 已经并将继续与联邦、州和地方政府机构、社区协会和公众相互协调，以满足监管要求。在项目开发期间，GSA 分别于 2021 年 5 月 10 日和 2021 年 8 月 3 日举行了范围界定会议。以下是受邀参加 Mollo 会议的名单。

- 美国司法部监狱管理局 (BOP) ([BOP: 联邦监狱管理局网站](#))
- 纽约市建筑部门 (NYCDOB) ([纽约市建筑部门](#))
- 纽约市城市规划局 (NYCDCP) ([城市规划局 \(nyc.gov\)](#))
- 纽约市全市行政服务部 (NYCDCAS) ([全市行政服务部 \(nyc.gov\)](#))
- 纽约市环境保护局 (NYCDEP) ([环境保护局 \(nyc.gov\)](#))
- 纽约市公园与娱乐管理局 (NYCDPR) ([纽约市公园与娱乐管理局 \(nycgovparks.org\)](#))
- 纽约市警察局 (NYPD) ([纽约市警察局 \(nyc.gov\)](#))
- 纽约市交通局 (NYCDOT) ([纽约市交通局 \(nyc.gov\)](#))
- 生命修女会 (Sisters of Life) - 圣安德鲁罗马天主教堂 (St. Andrew's Roman Catholic Church) ([纽约 - 生命修女会](#))

此外，GSA 于 2023 年 4 月 19 日向社区委员会 1 ([CAU - 曼哈顿委员会 \(nyc.gov\)](#)) 介绍了该项目情况，并于 2023 年 3 月 28 日向社区委员会 3 进行了宣传，以及向附近住宅公寓 Chatham Towers (2023 年 4 月 14 日) 和 Chatham Green (2023 年 4 月 20 日) 的租户和股东协会进行了宣传。

## VI. 施工建设

该项目的建设将主要在当前 Mollo 大厦占据的地块内以及紧邻地块西侧边界的区域内进行，以开发新的公共入口亭。由于部分项目将在不属于联邦政府所有的物业上进行，GSA 将根据要求获得州和纽约市 (NYC) 拥有管辖权的机构 (例如 NYCDOT、大都会运输署 (MTA)、NYCDEP 和 NYCDPR) 的相关批准和/或许可。

GSA 将在项目区域周围设置防护栏，以防止未经授权的人员进入施工现场。施工材料堆放和脚手架将占用施工现场正西侧的广场部分区域、毗邻 Mollo 大厦南侧的 Park Row 路肩，以及毗邻施工现场北侧的 Cardinal Hayes Place 部分区域。Park Row 和 Cardinal Hayes Place 均位于联邦和市政安全区内，该区域内仅限经授权的车辆通行 (参见 F 部分和图 7)。在任何道路封闭之前，将制定针对街道和人行道封闭以及行人交通改道的交通维护和保护 (MPT) 计划，然后提交给 NYCDOT 并获得其批准。

该项目的施工承包商必须遵守《纽约市建筑噪音法规》 (行政要求除外)。根据《纽约市建筑噪音法规》，施工时间通常为工作日上午 7:00 至下午 6:00。施工预计将于 2024 年 5 月开始，预计于 2027 年 1 月完工。(进度表具体取决于国会拨款的情况，该款项目目前尚未到位。) 在评估每个资源区的潜在影响时，将进一步讨论施工活动。承包商可能需要制定针对啮齿动物的具体病媒控制计划。

## VII. 无需进一步审查的资源

### A. 野生动植物

由于曼哈顿下城和该项目地点的建筑环境，在项目地点或其附近发现的野生物种很少（如果有）。美国内政部 - 鱼类及野生动植物管理局 (USFWS) 在 2022 年 12 月 9 日的一封信函中表示，通过规划和咨询信息 (Information for Planning and Consultation) 网站获得信息并发现了一种可能出现在该项目附近的受威胁或濒危物种：帝王蝶（黑脉金斑蝶）。此外，据 USFWS 的说法，项目区域内不存在重要栖息地（参见附录 B：机构信函）。据发现，帝王蝶生活在开阔的草地和田野中，这些区域通常有乳草等各种野花，有沙丘的海滩和人造蝴蝶园。项目所在地缺乏此类栖息地。该项目需要移除项目地点的五棵树，但是，广场其他地方将种植更多的树木。该项目不会显著减少这种蝴蝶的可用栖息地。

由于地块上自然植被有限，该项目地点不支持任何州所列的或其他珍稀物种的生存，也不支持候鸟生存；因此，没有必要与 USFWS 进一步协调。

### B. 湿地、海岸带管理和洪泛区

该项目地点或其附近区域没有受联邦或州保护的湿地。最近的湿地是东河，位于东南方约 2,000 英尺处。该项目地点位于纽约市滨水区复兴计划 (Waterfront Revitalization Program) 地界之外，也位于美国国土安全部 - 联邦紧急事务管理局划定的 100 年和 500 年一遇的洪泛区之外。最近的洪泛区可能从水的边缘向内陆延伸，与东河相关，位于东南方约 1,400 英尺处。没有必要就与拟议项目相关的湿地、海岸带管理和洪泛区进行进一步审查。

### C. 地形、地质和土壤

该项目地点至少从十八世纪就已开始开发。拟议行动不会影响地形、地质或土壤。这些地块下面不存在独特的地质特征。该项目地点西侧地势会有轻微的坡度调整，但这些行动不会影响地下的土壤或地质条件。



承包商将需要在施工期间实施最佳管理办法 (BMP)，以尽量减少潜在径流对土壤的影响，例如使用拦砂网。然而，尽管会产生此类轻微的影响，地形、地质或土壤类型不会发生改变。因此，上述资源主题在 EA 中无需进一步的分析。

## VIII. 评估潜在影响的资源

### A. 潜在影响的概述和比较

表1 概述并比较了两种备选方案的潜在影响。

**表 1: 潜在影响概述**

资源	无行动	拟议行动
土地用途和区域划分	无影响	该建筑将不再提供地下停车位。施工期间会产生轻微和暂时的影响。
建筑资源	无影响	该建筑将遵循当前建筑的现有占地面积、尺寸和体量。通过整合新的与地面平齐的入口大厅和符合规范的洗手间，无障碍性将得到改善。
考古资源	无影响	无影响
人口统计与环境正义	无影响	对环境正义社区不会产生不成比例的影响。
社区凝聚力	无影响	施工期间会产生轻微和暂时的影响。
交通、停车及行人流通情况	无影响	施工期间会产生轻微和暂时的影响。
公用事业和雨水管理	无影响	因安装光伏板和雨水蓄水池而产生积极影响。
固体废物和危险物质	无影响	无影响。
空气质量	无影响	因安装全电动暖通空调 (HVAC) 系统而产生积极影响。
噪声与振动	无影响	施工期间会产生轻微和暂时的影响。

### B. 土地用途和区域划分

#### B.1. 现有情况 - 土地用途

Mollo 大厦为 USAO 和美国法警局提供办公空间。该建筑为 10 层楼结构，带有一层地下室。该建筑总建筑面积为 158,957 平方英尺，占据了其大部分地块，但较低的几层呈凹陷结构，该空间目前用作工作人员停车场。

Mollo 大厦北侧是圣安德鲁罗马天主教堂，由 Cardinal Hayes Place 隔开。东北方向是马歇尔法院，东侧是 MTA 变电站（已停止使用，所有权已移交给监狱管理局），紧邻 MCC。

南侧是 Park Row，紧邻纽约警察局 (NYPD) 总部 (1 Police Plaza)。向西穿过步行广场便是市政大楼。

Mollo 大厦附近区域为混合用途土地，北部和东北部土地为机构用途，南部、西部和西北部土地为商业和办公用途，东部和东南部土地为多户住宅用途 (图 4: 土地用途)。公共开放空间遍布整个区域。

记录在案的地界线与现有建筑占地面积紧密相邻，并为归联邦所有的物业与周围的纽约市市政场地划定界限。从广场进入的建筑入口部分区域 (包括楼梯、挡土墙、人行桥、安全亭和广场停车场) 目前超出了项目地点的地界线。

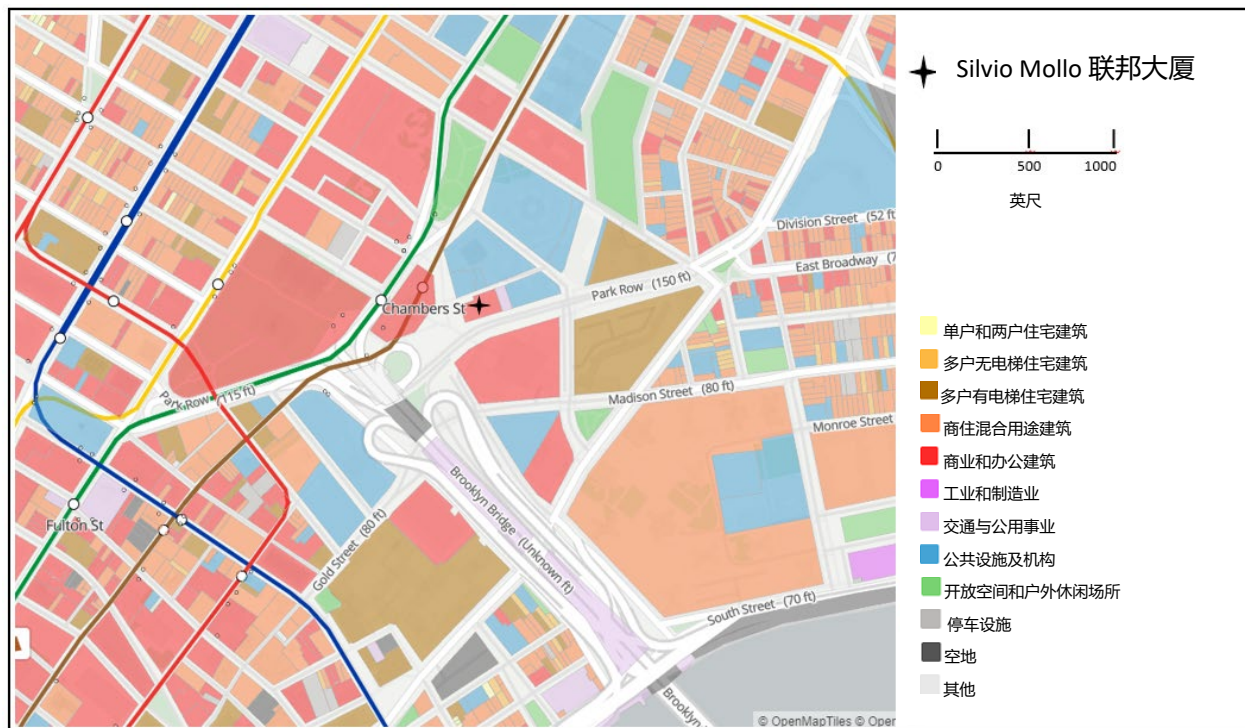


图 4: 土地用途

### 拟议行动备选方案

施工期间，GSA 将在项目地点周围设置防护栏，土地用途将从有效办公空间转变为建筑工地。公众进入将受到限制。从附近的广场和邻近的建筑物可以看到建筑材料和设备。建设完工后，拟建项目不会变更 Mollo 大厦的用途，也不会影响项目区域的土地用途。

GSA 计划新建一个公共入口亭，在地界线外区域延伸约 1,200 平方英尺，这将影响周围的广场、楼梯、高架花盆、现有树木和公用设施。在广场内新建公共入口亭很有必要，它可以提供与地面平齐的无障碍入口，并且可以在建筑物外进行适当的访客筛查。广场上目前通向 USAO 入口的楼梯将被新建的公共入口亭所取代，这样可以让更多的区域归属于公共空间。GSA 将与 NYCDOT 就使用归纽约市所有的区域签订谅解备忘录。

### 无行动备选方案

根据无行动备选方案，Mollo 大厦不会进行翻新。拟议项目区域的现有情况不会发生变化，并且不会对土地用途产生影响。

### **B.2. 现有情况 - 区域划分**

Mollo 大厦周围的区域由商业区 (C)、住宅区 (R) 和公园组成 (见图 5: 区域划分)。Mollo 大厦位于 C6-1 区划区，容积率 (FAR) 为 6。Mollo 大厦建成后，总建筑面积超出当前纽约市区划决议规定的 15,607 平方英尺的限制，并且允许的最大总建筑面积为 114,504 平方英尺。由于 Mollo 大厦属于联邦政府管辖，GSA 在设计和施工期间只需考虑当地的区划法规。

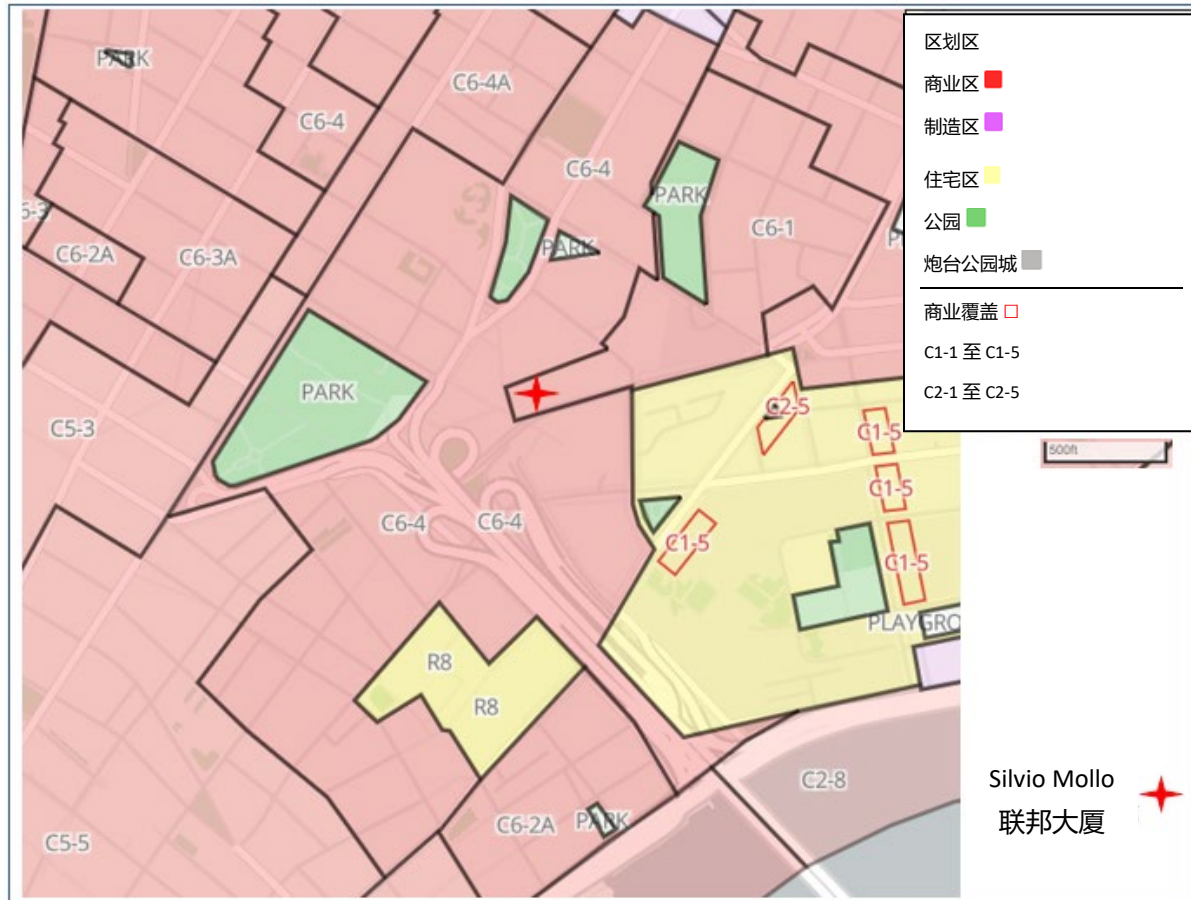


图 5：区域划分

### B.3. 潜在影响- 区域划分

#### 拟议行动备选方案

通过新增的公共入口亭和其他改造，拟议项目将增加区划面积（允许的容积率面积减去容积率排除面积<sup>1</sup>）。新设施的总建筑面积为 174,564 平方英尺。容积率排除总面积为 28,846 平方英尺，可为新设施提供 145,718 平方英尺的区划面积。因此，超出该项目地点允许容积率（114,404 平方英尺）的总建筑面积为 31,214 平方英尺。联邦政府必须考虑当地的区划要求。经过考量，GSA 得出结论，只要超出总建筑面积数达到最小，即可实现该项目的目的和需求，同时对当地区划的影响也最小。拟议项目将建成一栋与现有建筑大小和规模

<sup>1</sup> 容积率排除面积包括机械空间、地下室空间、开放式阳台的占地面积、电梯或楼梯隔板等区域。

大致相同的翻新建筑。关于容积率，GSA 预计现有建筑与翻新建筑的设计在尺寸和规模上不会有显著差异。

### 无行动备选方案

根据无行动备选方案，Mollo 大厦不会进行翻新。拟议项目区域的现有情况不会发生变化，并且不会对区域划分产生影响。

## **C. 建筑资源**

### **C.1. 现有情况**

Mollo 大厦未被指定为纽约市地标建筑，该物业也不位于指定的历史街区内。基于联邦建筑缺乏建筑价值、缺乏前 MTA 变电站-MCC 综合体的所有权以及当前的实际情况，GSA 做出了“不符合资格”的资格认定 (DOE)。2023 年 7 月，纽约州历史保护办公室 (State Historic Preservation Office, SHPO) 根据 Mollo-MTA 变电站 - MCC 综合体的标准 A 和 C，发布了正式的 DOE 作为单独资源。GSA 历史保护官员已与 SHPO 进行了初步讨论，SHPO 进一步表示，Mollo 大厦 - MTA 变电站 - MCC 综合体可能是一个成为潜在符合资格的司法中心历史街区的促成因素，但还需要进行研究和确定该区的 DOE。此类研究不属于 GSA 的权限范围。MCC 和 MTA 变电站也不属于 GSA 投资组合的自有库存，因此无法针对这两个物业做出 DOE。根据针对照片记录的美国历史建筑调查指南并提供 1967 年建筑的合同原件，GSA 和 SHPO 同意对现有 Mollo 大厦采取补救措施。

### **C.2. 潜在影响**

#### 拟议行动备选方案

项目目标是该建筑的设计既符合其时代，同时与其地理环境相呼应，成为一个美观的毗邻建筑。建筑概念在材料、色调和立面外观方面借鉴了马歇尔法院和市政大楼所赋予的灵感。新联邦大楼将遵循当前建筑的现有占地面积、尺寸和体量。通过整合新的与地面平齐的入口大厅，无障碍性将得到改善。

#### 无行动备选方案

根据无行动备选方案，Mollo 大厦不会进行翻新。拟议项目区域的现有情况不会发生变化，并且不会对建筑资源产生影响。

## D. 考古资源

### D.1. 现有情况

根据内政部长的考古和历史保护标准和指南（1983 年）、1980 年纽约州历史保护法案、纽约 SHPO 指南，以及纽约 SHPO 第一阶段考古报告格式要求（2005 年），GSA 为拟议项目编制了第一阶段考古报告。所有工作均由考古和历史资源服务处考古学家（符合或超出 36 CFR 61 中概述的标准）进行或在其职权范围内进行。

Mollo 大厦的所在地可能位于或毗邻两个公认的考古区：五点遗址和非洲人墓地。周围的建设项目此前曾发现考古文物和人类遗骸。GSA 在概念阶段提交了第一阶段考古报告，并将调查结果发送给 SHPO。

根据 1865 年的地图，考古潜在影响区 (APE) 曾一度出现地形隆起。该隆起可能是史前人类居住的有利地点，区域内有可用的淡水和海洋资源。然而，Mollo 大厦施工所需的挖掘工程需要延伸至地面以下约 10 至 12 英尺的深度。过去的挖掘工程很可能已经毁坏或移走当时仍在 APE 中的任何文化材料（史前和有历史意义的）。

### D.2. 潜在影响

#### 拟议行动备选方案

根据研究结果，由于之前 1974 年建造 Mollo 大厦时造成了土壤扰动，APE 对史前、18 世纪、19 世纪和 20 世纪初的资源具有较低的敏感性。

此外，任何计划的挖掘工程都将在先前受干扰的区域进行，这些区域在最初建筑施工活动期间已经被挖掘并受到干扰。如果在项目挖掘工程期间发现文物，工程将停止。

GSA 向 SHPO 提交了拟议项目的第一阶段考古报告，以供审查和提出意见。SHPO 对第一阶段考古报告没有发表任何意见，也没有对该项目的考古顾虑（见附录 A）。

#### 无行动备选方案

根据无行动备选方案，Mollo 大厦不会进行翻新。拟议项目区域的现有情况不会发生变化，并且不会对考古资源产生影响。

## E. 人口统计与环境正义

### E.1. 现有情况

GSA 使用美国环境保护局的环境正义筛查和映射工具 ([EJScreen: 环境正义筛查和映射工具 | US EPA](#))，以确定 Mollo 项目地点附近的人口特征。根据筛查和映射工具，项目地点的周围社区存在低收入和少数族裔人群。因此，利用美国商务部人口普查局的数据进行进一步评估，以完善该区域的人口特征。

以下来自人口普查局的人口统计信息说明了研究区域和纽约县及其人口的特征。Mollo 大厦位于人口普查区 29.01，人口统计和环境正义评估的研究区域包括人口普查区 29.01 周围的另外九个人口普查区。研究区域 (见图 6: 研究区域人口普查区) 的人口统计特征资料来源于 2016-2020 年美国社区调查 (ACS) 数据。ACS 每年追踪当地的人口状况，而不是像人口普查那样每十年追踪一次。ACS 的 5 年期估计代表了整个时期的人口特征，而不是该时期内特定年份的人口特征。

### 人口

根据 ACS 的 5 年期估计，按人口普查区级别计算，52,757 人居住在研究区域，纽约县总人口目前估计为 1,629,153 人 (见表 2)。通过比较，纽约县 3.2% 的人口居住在研究区域。

表 2: 人口

	研究区域	比较区域
变量	人口普查区级别	纽约县
总人口	52,757	1,629,153

来源: 美国社区调查 (2016-2020 年)



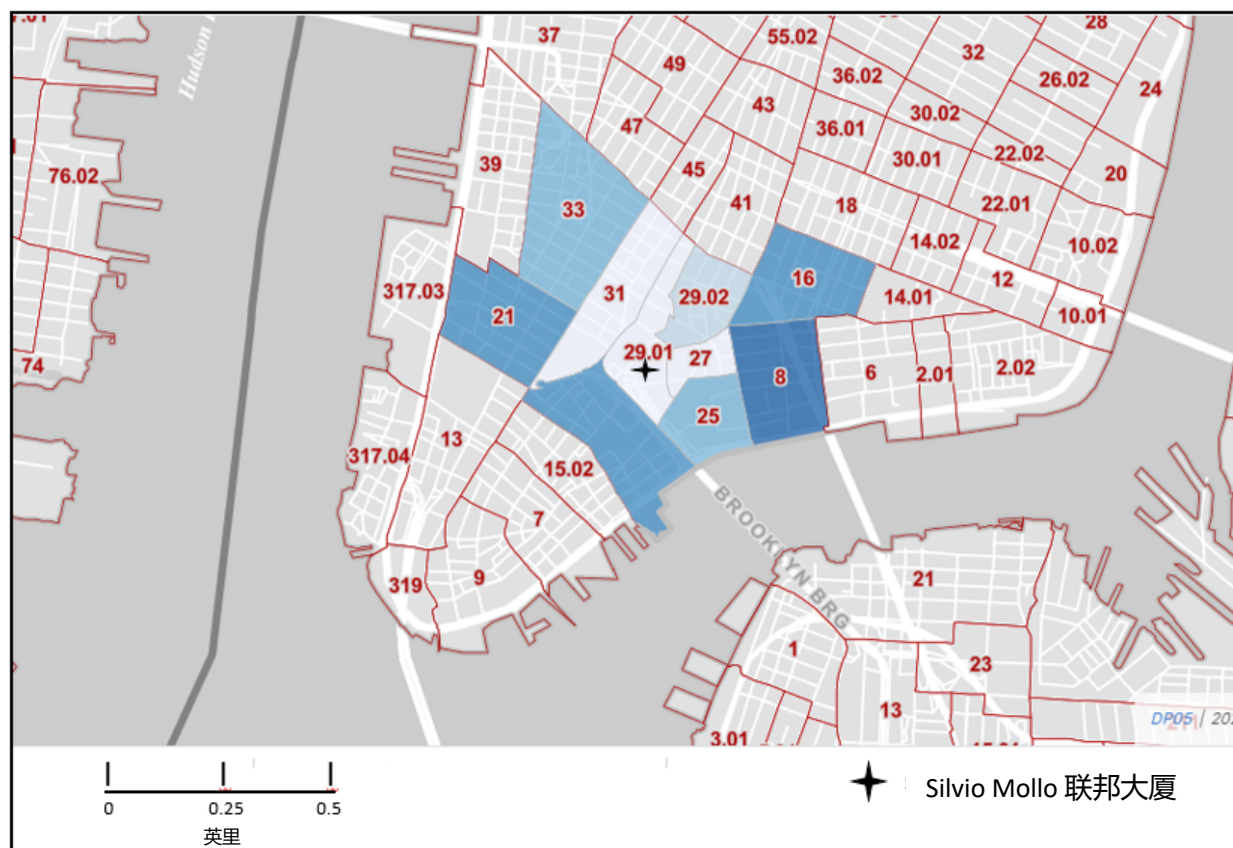


图 6：研究区域人口普查区

### 种族和族裔

表 3 根据人口普查局 2016-2020 年数据展示了研究区域和纽约县的种族和族裔构成。在研究区域内，亚裔人口占研究区域人口的 45%，是研究区域内最大的人口群体。其次是非西班牙裔白人人口，占 35.7%。与非西班牙裔白人相比，非西班牙裔黑人或非裔美国人人口占 6.2%。西班牙裔或拉丁裔占总人口的 8.8%。

少数族裔人口定义为除非西班牙裔白人以外的所有群体，占研究区域总人口的 64.3%。超过 53.2% 的纽约县居民是少数族裔居民。通过比较，纽约县有 25.7% 的人口是西班牙裔。非西班牙裔白人纽约人在该行政区占多数，占总人口的 46.8%，其次是西班牙裔，占总人口的 25.7%，黑人居民是第三大群体，占总人口的 12.2%。亚裔居民占全县人口的 12.0%。

**表 3： 种族和族裔**

变量	研究区域		比较区域	
种族	人口普查区级别		纽约县	
西班牙裔或拉丁裔 (任何种族)	4,628	8.8%	418,442	25.7%
仅白人	18,844	35.7%	763,202	46.8%
仅黑人或非裔美国人	3,245	6.2%	199,377	12.2%
仅美洲印第安人和阿拉斯加原住民	178	0.3%	1,960	0.1%
仅亚裔	23,938	45.4%	196,097	12.0%
仅夏威夷原住民和其他太平洋岛民	0	0.0%	430	0.0%
仅某个其他种族	478	0.9%	8,223	0.5%
两个或两个以上种族	1,446	2.7%	41,422	2.5%
总计	<b>52,757</b>	<b>100.0%</b>	<b>1,629,153</b>	<b>100.0%</b>

来源：美国社区调查 (2016-2020 年)

### 年龄

根据 2016–2020 年 ACS 数据，老年人（定义为 65 岁及以上的人群）占研究区域人口的 18.8%。然而，纽约县老年人口占总人口的 16.6%。表 4 显示，纽约县 14 岁以下人口比例 (12.3%) 低于研究区域 (13.8%)。

研究区域扶养比<sup>2</sup> (48.5%) 高于县一级的扶养比 (40.6%)。从美国全国的总体趋势来看，在人口老龄化突出的区域，老年人口已经超过儿童人口，且比例趋于偏高。

**表 4： 研究区域和比较区域按年龄划分的人口**

变量	研究区域		比较区域	
	人口普查区级别数据		纽约县	
总人口	52,757	100%	1,629,153	100%
按年龄划分的人口	总数	百分比	总数	百分比
0-4 岁	2,871	5.4%	77,025	4.7%

<sup>2</sup>扶养比是一个人口统计指标，衡量 0 至 14 岁以及 65 岁以上受扶养人的数量占 15 至 64 岁总人口的比例。通过分析，确定劳动年龄人口与非劳动年龄人口之比，这有助于了解税收情况，进而影响政府的收入。

变量	研究区域		比较区域	
	人口普查区级别数据		纽约县	
5-9 岁	1,825	3.5%	61,508	3.8%
10-14 岁	2,610	4.9%	61,066	3.7%
15-19 岁	2,082	3.9%	68,059	4.2%
20-24 岁	2,792	5.3%	111,192	6.8%
25-34 岁	9,144	17.3%	362,435	22.2%
35-44 岁	8,061	15.3%	233,553	14.3%
45-54 岁	6,964	13.2%	199,243	12.2%
55-64 岁	6,492	12.3%	184,322	11.3%
65-74 岁	5,128	9.7%	147,216	9.0%
75 岁及以上	4,788	9.1%	123,534	7.6%

来源: 美国社区调查 (2016-2020 年)

### 家庭及家庭特征

在研究区域, 家庭总数的 98.2% (21,704 户) (见表 5) 为“2 个或以上住房单元结构”, 而 1 个住房单元结构的家庭 (398 户) 仅占 1.8%。研究区域内没有发现移动房屋或其他类型的房屋。同样, 在县一级, 家庭总数的 97.8% (742,028 户) 为“2 个或以上住房单元结构”, 而 1 个住房单元结构的家庭 (15,174 户) 仅占 2.0%。在纽约县, 不到 1% 的住房被归类为移动房屋和其他房屋 (1,517 户)。

纽约县超过三分之一的住房单元 (75.9%) 是“承租人居住”, 其总数为 575,868 个住房单元, 而研究区域的这一比例为 53.3% (11,780 个住房单元)。

**表 5: 家庭及家庭特征**

	研究区域	比较区域
变量	人口普查区级别	纽约县
<b>家庭总数</b>	<b>22,102</b>	<b>758,720</b>
<b>房屋状况</b>		
有人居住的住房单元	10,322	182,852
空置的住房单元	11,780	575,868
<b>住房单元结构</b>		
1 个住房单元结构	398	15,174
2 个或以上住房单元结构	21,704	742,028
移动房屋和其他类型住房单元	-	1,517

来源: 美国社区调查 (2016-2020 年)

### 贫困状况

人口普查局收集数据并发布贫困状况估计值, 该估计值是通过将年收入与一组美元价值 (贫困门槛线) 相比来确定的, 这些美元价值因家庭规模、儿童数量和户主年龄而异。

纽约县处于贫困线以下的人口占 15.6%, 而研究区域处于贫困线以下的人口占 18.1% (见表 6)。

**表 6: 贫困状况**

	研究区域	比较区域
变量	人口普查区级别	县
被确定为贫困的人口	49,556	1,582,094
处于贫困线以下的人口	8,972	246,300
<b>处于贫困线以下人口的百分比</b>	<b>18.1%</b>	<b>15.6%</b>

来源: 美国社区调查 (2016-2020 年)

## 劳动力

2016–2020 年的 ACS 数据显示，研究区域内劳动年龄人口的就业率为 58.1%（表 7）。相比之下，纽约县这个年龄段人口的就业率为 66.9%。研究区域的失业率（6.4%）高于纽约县（5.7%）。

**表 7： 劳动力**

变量	研究区域	纽约县
<b>就业状况</b>		
总就业人数（16 岁及以上人口）	45,212	1,418,173
劳动人口	26,266	948,637
民间劳动力 - 就业	24,587	948,300
民间劳动力 - 失业	1,679	894,171
非劳动人口	18,946	54,129
<b>失业率</b>	<b>6.4%</b>	<b>5.7%</b>

来源：美国社区调查（2016-2020 年）

### E.2. 潜在影响

#### 拟议行动备选方案

根据首选方案，预计 Mollo 大厦项目地点的施工活动和运营不会产生重大的不利影响。然而，如果产生任何影响，GSA 预计这些轻微影响会对该区域的所有人口产生同样的影响。对任何人口都不会产生重大的不利影响。对于土地用途和区域划分、视觉资源、噪音、水和空气质量、地质和土壤、生物资源、社会经济资源以及文化和考古资源，不会产生明显的不利影响。尽管如此，已在邻近社区就该项目开展了公众宣传活动（参见第 xi 节 - 公众参与）。

#### 无行动备选方案

根据无行动备选方案，Mollo 大厦不会进行翻新。拟议项目区域的现有情况不会发生变化，并且不会对人口统计与环境正义产生影响。

## F. 社区凝聚力

### F.1. 现有情况

该项目位于曼哈顿下城的市政中心街区。市政中心街区东至 St. James Place，北至 Worth Street，西至 Center Street，南至 Park Row/Frankfort Street。周围街区包括东北方向的唐人街、西北方向的小意大利 (Little Italy) 和苏荷区 (Soho)、西面的特里贝克区 (Tribeca)、南面的金融区，以及东南方向的两桥 (Two Bridges) 社区。

Mollo 大厦位于曼哈顿社区委员会 1 内，但东侧距离社区委员会 3 的边界约 300 英尺。项目地点处于 NYPD 第 5 分局管辖区，该分局总部位于 19 Elizabeth Street；而整个 NYPD 的总部位于项目地点正南方向（穿过 Park Row）的 1 Police Plaza。该项目区域由纽约消防局 (FDNY) 第 1 消防营和 6E 消防连提供服务。最近的 FDNY 消防站是位于 49 Beekman Street 的第 6 消防分队，位于项目地点西南方向约 ¼ 英里处。

纽约市第 2 学区在该项目地点周围，距离最近的公立学校是项目地点以南约 550 英尺处位于 Madison Street 的 Murray Bergtraum 高中。Spruce Street Universal Pre-K 和 PS 397 位于 Spruce Street，在 Mollo 大厦西南方向约 0.2 英里处。佩斯大学 (Pace University) 紧邻市政中心街区，在项目地点西南方向约 800 英尺处。圣安德鲁罗马天主教堂毗邻 Mollo 大厦北侧，穿过 Cardinal Hayes Place 即是。

在项目地点可搭乘 MTA、纽约市公共运输局 (NYCT) 地铁和公交线路提供服务的公共交通。可在 Brooklyn Bridge - City Hall 站搭乘 4、5 和 6 号地铁线，可在 Chambers Street 站搭乘 J 线，这两站均在项目地点附近。项目区域内的 NYCT 公交线路包括沿 Park Row 运行的 M103 和 M9 线路，以及沿 Chambers Street 运行的 M22 线路。

项目现场附近有几座公园，但均不与项目地点相邻。弗利广场 (Foley Square) - 托马斯·潘恩公园 (Thomas Paine Park) 位于项目地点以北约 375 英尺处，市政厅公园 (City Hall Park) 位于项目地点以西约 500 英尺处，哥伦布公园 (Columbus Park) 位于项目地点东北方向约 700 英尺处，詹姆斯·麦迪逊广场 (James Madison Plaza) 位于项目地点以南约 600 英尺处。

公共道路附近的树木属于 NYCDPR 的管辖范围，任何街道树木的移除或现有树木 50 英尺范围内的作业都必须由 NYCDPR 审查和批准。由于施工，需要移除五棵树。对于移除 NYCDPR 管辖范围内的树木，GSA 将根据要求获得任何相关批准和/或许可。

作为拟议项目的组成部分，将在 Mollo 大厦附近种植 20 棵新树。

## **F.2. 潜在影响**

### **拟议行动备选方案**

在施工期间，由于项目地点周围设有防护栏，周围的行人通行将受到限制。然而，通往 Mollo 大厦项目地点周围设施的行人通道仍将保留，包括所有现有的通往圣安德鲁罗马天主教堂、市政大楼、MTA 大楼、1 Police Plaza 和马歇尔法院的出入口。通往 Cardinal Hayes Place 的行人通道将会保留。

拟议项目将需要向 NYCT 提交资料，因为该项目位于市政大楼下方的 NYCT 结构 200 英尺范围内。GSA 将向 NYCT 外部项目部提交图纸以供批准。图纸将描绘与广场设计相关的场地/土建设计元素（硬景观、景观美化、公用设施等）。如果需要进行任何结构相关工程，相关资料将由结构工程师提交给 NYCT。NYCT 还要求获得建筑和基础设计的批准。

该项目不会分离社区、隔离部分社区、产生新的开发项目，或以其他方式影响社区凝聚力。在项目建设期间和完工后，该项目不会取代任何住宅和企业。公共交通设施不会受到影响，通往公共交通的通道也不会改道。不会影响任何公共设施，亦不会改变行人或车辆前往任何公共设施的通道。公园或开放空间不会受到影响，通往这些设施的通道不会受限。然而，在施工期间，紧邻项目地点周围的一部分步行广场将暂时设置防护栏，公众无法在此通行。

### **无行动备选方案**

根据无行动备选方案，Mollo 大厦不会进行翻新。拟议项目区域的现有情况不会发生变化，并且不会对社区凝聚力产生影响。

## G. 交通、停车及行人流通情况

### G.1. 现有情况

政府机构建筑集中的区域，已对市政中心主要街道的车辆通行进行限制（见图 7：市政中心车辆限制）。Mollo 大厦项目地点位于联邦、州和市政安全区范围内，车辆交通受到限制，并且安保人员随处可见。Pearl Street 位于 St. James Place 和 Center Street 之间的部分延伸至项目地点东侧，并与 Madison Street、Park Row 和 Cardinal Hayes Place 相交，该道路封闭，禁止公共车辆通行。毗邻项目地点的 Cardinal Hayes Place 也会封闭，禁止公共车辆通行。此外，毗邻项目地点以南的 Park Row 也会封路，禁止 Worth Street 和 Frankfort Street 之间的公共车辆通行。因此，很少有车辆在项目地点及周围区域通行。

Pearl Street 可提供从毗邻社区进入 Mollo 大厦周围车辆受限安全区的通道。Cardinal Hayes Place 是 Pearl Street 旁一条南北方向的小巷，行人和经过授权的车辆可以从这里进入圣安德鲁罗马天主教堂、马歇尔法院、MCC 和 Mollo 大厦。马歇尔法院、MCC 和 Mollo 大厦的车辆出入口位于 Cardinal Hayes Place。Cardinal Hayes Place 南侧（即从其进入 St. Andrew's Plaza 的地方）通常禁止通行。这样，Cardinal Hayes Place 就变成了一条车辆在两个方向通行的死胡同。





图 7：市政中心车辆限制

St. Andrew's Plaza 是一个巨大的步行空间，周围环绕着市政大楼、马歇尔法院、圣安德鲁罗马天主教堂和 Mollo 大厦。这个广场东侧为 1 Police Plaza，面对着 NYPD 的总部。Mollo 大厦的公共入口位于 St. Andrew's Plaza。

Park Row 是一条四车道分隔街道，位于 159 号街区的东侧，南北走向，车辆仅限经授权车辆以及 NYCT 公交车通行。该街道通向地下层，经过 1 Police Plaza 下方。在经过 Mollo 大厦项目地点的位置，街道边缘设置车辆栏障和挡土墙。

位于建筑占地面积下方的现有 Mollo 大厦员工停车场将从项目地点拆除，建筑周围的停车位将仅限于位于大厦北部边缘的装卸区和 Cardinal Hayes Place。经授权车辆经常停放在装卸区和停车坪周围的区域。除了 Cardinal Hayes Place 外，车辆还可以进入市政大楼下方的

St. Andrew's Plaza，但仅限于在该区域停车。停车位设在 MCC 和 MTA 大楼旁的 Park Row 沿线区域，但 Mollo 大厦附近的停车区域被封闭。目前，约二十辆车的停车位可供工作人员使用，并占据了大厦底层周边紧邻广场周围的大部分空间。

对于较大的市政中心区域，NYPD 在各个检查站控制车辆进入该区域。NYPD 检查站也设在 St. Andrew's Plaza 和 Cardinal Hayes Place 交汇处的大楼对面，并设有可操作的升降路桩来控制交通。其他停车位（与 USAO 不相关）设在大楼对面的 Cardinal Hayes Place 沿线。

## **G.2. 潜在影响**

### **拟议行动备选方案**

建筑材料将从 Park Row 和 Cardinal Hayes Place 经由 Pearl Street 运送到项目地点。在整个施工期间，经授权车辆可在 Cardinal Hayes Place 通行。目前，由于这些道路经常受到限制，因此预计不会对市政中心社区的交通情况产生影响。

施工工程可能对纽约市人行道造成扰动，并且需要与所有纽约市相关机构（包括 NYCDOT）进行协调。施工期间，Cardinal Hayes Place 沿线的部分人行道可能需要封闭以禁止行人通行，紧邻项目地点周围的步行广场的一部分区域将设置防护栏，暂时禁止公众通行。然而，在施工期间通往所有建筑物的通道将保持通畅，并且通往 Cardinal Hayes Place 的行人通道也会保留。在任何道路封闭之前，将制定针对人行道封闭以及行人交通改道的 MPT 计划，然后提交给 NYCDOT 并获得其批准。

### **无行动备选方案**

根据无行动备选方案，Mollo 大厦不会进行翻新。拟议项目区域的现有情况不会发生变化，并且不会对交通、停车及行人流通情况产生影响。

## **H. 公用事业和雨水管理**

### **H.1. 现有情况**

Mollo 项目地点通过地下公用设施提供服务，包括蒸汽、电力、生活用水、消防用水和电信服务。市政下水道系统从项目地点输送雨水和生活废水。

电气管道、高压蒸汽和冷却水管线从 Mollo 大厦的地下室连接到 MCC 机械室。MCC 从 Mollo 大厦可执行关闭各服务的操作。项目目标是实现两座建筑独立运营。

现有的 NYCDEP 12 英寸总水管和 42 英寸 x 28 英寸合流下水道将需要重新定位，因为这与拟议的建筑占地面积相冲突。重新定位需要获得 NYCDEP 的许可。

不透水的工地表面可防止雨水滞留在施工现场。工地排水通过 Mollo 项目地点南端的区域排水沟进行，并通过地面径流流到 Cardinal Hayes Place 和 Park Row。项目地点地形从物业南侧的地势较高处向东、向西和向北倾斜。地表水从项目地点流出，流入街道，并经由市政雨水下水道收集。

现有项目地点大部分被建筑物占据，项目地点的其余部分则用混凝土路面或铺路砖打造硬景观。景观有限，几乎不存在土壤侵蚀情况。

## **H.2. 潜在影响**

### **拟议行动备选方案**

Mollo 大厦将继续通过地下公用设施提供服务，包括电力、生活用水、消防用水、生活污水和电信服务。该项目将把建筑物改造成全电气化设施，并且不再需要使用蒸汽服务。预计这些公用设施不会受到影响。

该项目将包括安装在建筑物屋顶的光伏板，以减少工地外服务供应商所需的电量。

该项目需要进行超过 5,000 平方英尺的地面扰动，因此受 2007 年《能源独立与安全法案》(EISA) 第 438 条的约束。根据第 438 条，联邦机构必须减少联邦开发和再开发项目的雨水径流，以保护水资源。可以采用各种方法，包括减少不透水表面，使用植被做法、透水路面、蓄水池和绿色屋顶来遵守第 438 条的规定。

根据 NYCDEP 的要求，雨水蓄水池将蓄水，超出其存储容量的任何多余水量将排放到下水道中。在重大风暴事件期间，如果蓄水池已满并超出容量，则需要在地面上露出溢流管道以进行溢流。其目的是让蓄水池与相邻的种植床相连，然后通过带有圆形河石填充的金属

沟渠溢流到广场雨水排放系统中。雨水和暴雨水将收集在蓄水池（滞留贮水箱）中，并将其用于项目工地的非饮用水用途（例如冷却塔补水）。

在施工阶段，将实施侵蚀和泥沙控制计划。该控制计划旨在防止含沙径流离开工地并进入合流污水处理系统。该控制计划将包括指定一个使用可接受材料的稳定施工入口，在土壤扰动界限周围提供车辆冲洗垫、拦砂网或干草捆，以及在下游支流沉泥井中嵌入的过滤织物。由于土壤扰动面积将小于一英亩，并且排放物将排入合流下水道，因此不需要纽约州环境保护部的雨水污染预防计划。通过上述缓解措施和最佳管理办法 (BMP)，施工期间对雨水条件的任何潜在影响都将降至最低。预计施工期间不会对雨水条件产生显著影响。

新的透水铺路材料将铺设在 St. Andrew's Plaza 和 Cardinal Hayes Place 沿线建筑物入口附近的广场空间。建筑物入口外广场的修整将需要新铺与广场现有铺路砖类似的铺路砖。预计拟议项目运营期间不会对雨水条件产生影响。

### 无行动备选方案

根据无行动备选方案，Mollo 大厦不会进行翻新。拟议项目区域的现有情况不会发生变化，并且不会对公用事业和雨水管理产生影响。

#### **I. 固体废物和危险物质**

##### ***1.1. 现有情况***

阶段 1 环境现场评估（2002 年）记录，Mollo 大厦项目地点有一个 1,200 加仑的地下储罐，据信是应急发电机的燃料。该储罐没有污染记录。没有现场发现多氯联苯 (PCB) 的记录。评估确定了可能由地下水带到项目地点的潜在工地外污染源。没有证据表明已发生此类污染，尽管这种情况在纽约市很常见。

2023 年 2 月进行了第二次阶段 1 环境现场评估。第二次评估未发现与该项目地点相关的公认环境问题、与该项目地点相关的公认历史环境问题，以及与该项目地点相关的公认受控环境问题。然而，与潜在泄漏或排放相关的公认环境问题被确定与 Mollo 大厦以西的市政大楼有关，并且潜在泄漏或排放被确定与 Mollo 大厦以南的 NYPD 大楼有关。

此外，根据 GSA 记录图纸，B 部分建筑物外暖通空调系统 - 地下室平面图（1975 年 3 月 12 日），在项目地点的西北角，建筑占地面积之外，有一个容量为 1,200 加仑的地下柴油储罐。一条 3 英寸的燃油加注管线，一直通向路边的加油箱。

GSA 于 2013 年更换了一个 100 加仑的日用储油箱，设在 Mollo 大厦的发电机室内。日用储油箱内设有燃油输送泵，用于将燃油从主储油箱抽至日用储油箱。

现有的建筑材料中有含石棉材料 (ACM) 和含铅油漆 (LBP)。这些材料包括整个建筑各处的防水剂、乳香化合物、防水板、地砖和油漆。在建筑材料中发现了 PCB，并认为存在于建筑物的电气设备中。

## 1.2. 潜在影响

### 拟议行动备选方案

GSA 将为该项目制定废物管理计划。所有建筑拆除材料将根据适用的规则和法规进行储存和处置。粘合剂、化学品、屋面化学品和油漆等材料将根据制造商的指导和建议进行储存和使用。在现场工程开始之前，将制定一份危险废物消除计划，说明危险废物和非危险废物的隔离，并遵守适用的美国劳工部 - 职业安全与健康管理局 (OSHA) 标准。在对固体废物进行施工现场外的运输和处置之前，将根据需要进行进一步的毒性特征浸出程序测试和废物特征分析。

施工阶段产生的固体废物仅在为此目的而指定的地点处置。翻新设施产生的所有固体废物将直接运往指定的填埋场，并且对填埋场使用周期间的收集和处置作业几乎没有或没有不利影响。

#### 石棉和铅

影响 ACM 和 LBP 的施工和拆除活动可能会导致在空气中产生石棉和铅尘，可能导致工人暴露于石棉和铅尘，以及污染建筑环境和工作场所。影响 ACM 和 LBP 的工程活动将以避免在空气中产生石棉和铅尘的方式进行规划。

将采用适当的消除方法并将其与施工和拆除工作相结合，提供呼吸防护、封闭工作区域、局部排气通风和过滤、个人卫生设施和废物处理。将遵循适用的 OSHA 标准以及其他法规、政策和指南。

#### 多氯联苯 (PCB)

大厦内几乎所有电气设备都将进行拆除和更换。承包商将负责清除和妥善处置 PCB (如果存在)。

#### 石油储罐

拟议的 Mollo 大厦中不会使用的任何石油储罐将根据所有适用规则和法规进行拆除和处置。

#### 无行动备选方案

根据无行动备选方案，Mollo 大厦不会进行翻新。拟议项目区域的现有情况不会发生变化，并且不会对固体废物和危险物质产生影响。

### J. 空气质量

施工活动和设施运营期间会产生空气质量排放物。以下部分讨论了拟议的 Mollo 大厦翻新工程预计会对施工和运营造成的空气质量影响。

施工活动可能会对环境空气质量造成短期影响。施工影响通常与建筑工地内及其周围因拆除和施工作业而产生的扬尘排放有关。如果设备维护良好并在通风良好的区域运行，因施工活动而造成的其他潜在空气质量影响通常微不足道。

潜在影响将是短期的，仅在施工正在进行且环境条件合适的情况下才会产生。扬尘排放通常在地面清理、施工场地准备、坡度平整、材料储存、设备现场移动和材料运输过程中产生。扬尘排放在干旱期、施工活动密集期间和大风条件下最为严重。限制颗粒物排放的技术包括使用适当维护的施工设备、在往返工地运输材料的卡车上使用防水布、将未铺设的道路打湿，以及禁止在工地燃烧任何建筑废物。为了减少或消除扬尘排放，施工承包商将利用上述 BMP，以及润湿或覆盖暴露的尘土，使用化学抑尘剂，尽快种植拟议的植被。

预计不会产生与建筑物内部的翻新和施工相关的施工影响。

由于工地周围的道路仅限经授权车辆通行，因此预计不会因交通中断（即道路通行能力下降）而造成施工影响。运送材料将安排在受限道路上，这一增加不会影响这些道路上的交通流量。目前在紧邻大厦的 Park Row 上受限制的一段停车区，计划在施工活动期间用作停放场地。Park Row 的交通和车辆停放自 2001 年起就受到限制。使用街道停放车辆预计不会影响交通。

### ***J.1. 拟议行动实施期间的潜在影响***

目前的 HVAC 系统使用当地公用事业公司提供的蒸汽。拟议项目将用全电动技术（热泵）取代现有系统，以对大厦进行供暖和降温，从而减少区域温室气体的产生。除应急电源外，施工现场不会燃烧任何化石燃料。现有结构的再利用将节省 6,250 吨混凝土，而使用低碳材料所产生的碳减排量相当于 900 吨煤炭。计划的能源效率或能源使用强度计划比 LE ED 基准高 45%。运行新系统的电力将来自电网，其中一部分来自可再生能源。可再生能源发电的电网比例预计将会增加，因此未来新 Mollo 大厦运营产生的温室气体排放量预计将会下降。

该设施不会包含任何会造成空气质量影响的主要固定源。由于 GSA 安装了更加现代化的设备，预计 HVAC 系统对空气质量的影响将会降低。通勤到该区域的雇员人数将与现有通勤人数大致相同。

因此，预计不会造成与移动源相关的重大空气质量影响。

### **无行动备选方案**

根据无行动备选方案，Mollo 大厦不会进行翻新。拟议项目区域的现有情况不会发生变化，因此，如果拟建项目不进行，将会对空气质量和温室气体排放产生负面影响。

## **K. 噪声与振动**

### ***K.1. 拟议行动备选方案***

在施工期间，承包商必须遵守《纽约市建筑噪音法规》（行政要求除外）。项目完工后，建筑物产生的噪声环境不会发生变化，并且由于安装了更高效、更静音的 HVAC 设备，该区域的噪声水平可能会降低。预计在翻新建筑的施工或运营期间不会对噪声产生重大影响。

## **K.2. 无行动备选方案**

根据无行动备选方案，Mollo 大厦不会进行翻新。拟议项目区域的现有情况不会发生变化，并且不会对噪声与振动产生影响。



## IX. 累积影响

NEPA 分析包括获取累积效应，即某项行动与其他过去、现在和合理可预见的未来行动相加而产生的增量影响对环境造成的影响。GSA 已确定莫伊尼汉法院广场防护栏 (Moynihan Courthouse Plaza Fencing) 项目位于 Mollo 大厦区域，如果与 Mollo 现代化项目同时施工，可能会导致累积施工影响。

莫伊尼汉法院位于 Mollo 大厦以北约 290 英尺处。过去，莫伊尼汉法院的窗户和一扇门都遭到破坏，还有涂鸦。为了防止未来造成的损坏并防止在发生骚乱时非法进入法院大楼，防护栏项目目前正处于开发阶段。拟议防护栏将设在莫伊尼汉法院和纽约县最高法院之间，位于 60 Centre Street。两座建筑之间的广场是共用空间，东侧归联邦政府所有，西侧归纽约市所有。该广场从北端的 Worth Street 延伸至南端的 Pearl Street。防护栏工程将包括在广场的北端和南端安装防攀爬、防撞屏障防护栏。该防护栏将取代广场目前使用的现有临时路障。

莫伊尼汉法院南端附近的防护栏施工将最靠近 Mollo 大厦。防护栏施工预计需要大约 16 周的时间，部分施工时间可能与 Mollo 现代化项目的部分时间一致。防护栏工程需要安装防护栏底座，涉及少量挖掘工作。

防护栏项目将与 Mollo 现代化项目协调其施工活动。这两个项目的承包商都需要遵守《纽约市建筑噪音法规》，并按照要求采用最佳施工做法来降低空气质量影响。

如果防护栏项目和 Mollo 现代化项目的施工之间存在任何施工重叠情况，并且取决于任一项目的施工活动，可能会对空气质量和噪音产生累积施工影响。由于与防护栏项目相关的施工活动和施工工期有限，因此任何潜在的累积影响预计不会很大。此外，任何累积影响都是暂时且短期的。

## X. 拟议缓解措施

以下部分概述了 GSA 拟议的缓解措施，以抵消因拟议项目施工而产生的任何负面影响。

**街道树木：**因拟议项目施工而被移除的受 NYCDPR 管辖的任何树木，将按照 NYCDPR 的规定进行补种。此外，在受 NYCDPR 管辖树木 50 英尺范围内进行施工需要获取树木作业许可。紧邻 Mollo 大厦附近将种植 20 棵新树。

**施工噪音：**建筑承包商将根据《纽约市建筑噪音法规》采取任何必要的噪声缓解措施。承包商将按照要求遵守有关建筑施工噪声管理的《纽约市第 113 号地方法》（行政要求除外）。

**啮齿类动物：**施工承包商可能需要实施特定的病媒（有害啮齿动物）控制计划。承包商可能需要制定并实施针对特定项目的啮齿动物控制计划。

**抑尘：**将实施标准施工 BMP，以最大限度地减少施工活动期间的粉尘。BMP 包括（但不限于）减少裸露地面的空中范围，覆盖或润湿裸露土壤，降低经过裸露土壤的风速，对裸露土壤施用化学抑制剂，以及离开施工现场时清理卡车上的土壤。

如果有超过 5,000 平方英尺的地面受到扰动，该项目将需要遵守《能源独立与安全法案》第 438 条的规定。第 438 条雨水管理要求旨在限制雨水径流对施工场地外的影响。值得关注的影响包括水污染、环境破坏和对当地基础设施的影响，以及洪水造成的财产损失和公共安全风险。GSA 项目需要以减少饮用水用量的方式管理雨水，第 438 条旨在防止非点源雨水径流影响。雨水和暴雨水将收集在蓄水池（滞留贮水箱）中，并将其用于项目工地的非饮用水用途（例如冷却塔补水）。

**NYCDEP 污水管道连接许可：**该项目需要获得 NYCDEP 的污水管道连接许可。

**NYCDOT MPT：**这项作业将需要对纽约市人行道进行改道和/或封闭。因此，在执行任何影响人行道的作业之前，需要制定针对人行道封闭和行人交通改道的 MPT 计划，并获得 NYCDOT 的批准。

危险物质：粘合剂、化学品、屋面化学品和油漆等材料将根据制造商的指导和建议进行储存和使用。所有此类材料将根据所有适用的规则和法规进行处置。

## XI. 公众参与

### A. 范围界定活动

GSA 与联邦和地方政府机构以及其他相关方举行了项目范围界定会议。范围界定会议于 2021 年 5 月 12 日和 2021 年 8 月 3 日通过虚拟会议方式进行。GSA 于 2021 年 11 月 11 日针对 1 St. Andrew's Plaza 社区小组举行了额外的虚拟会议。参加这些范围界定会议的受邀者包括来自联邦和地方政府的代表。圣安德鲁天主教堂（地址：20 Cardinal Place）的代表也出席了会议。与附近住宅公寓 Chatham Towers 和 Chatham Green 的租户和股东协会的代表举行了外展宣传活动。Chatham Towers 位于 Mollo 大厦以北的 Pearl Street, Chatham Green 位于 Mollo 大厦东南侧 Park Row 对面。此外，GSA 于 2023 年 4 月 19 日向社区委员会 1 介绍了该项目情况。GSA 还于 2023 年 3 月 28 日向社区委员会 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）的租户和股东协会进行了外展宣传活动。

### B. 环境评估审查和公众会议

该 EA 草案可向公众提供英语、西班牙语、繁体中文和简体中文版本，可在 GSA 网站 <https://www.gsa.gov/about-us/gsa-regions/region-2-northeast-and-caribbean/buildings-and-facilities/project-information/mollo-modernization-project> 以及纽约公共图书馆查塔姆广场分馆（位于纽约州纽约市 33 East Broadway, 邮编 10002）和纽约市公共图书馆新阿姆斯特丹分馆（位于纽约州纽约市 9 Murray Street, 邮编 10007）查阅。感兴趣的各方可以通过电子邮件或美国邮政总局提交所有意见，邮戳时间必须在 30 天评论期结束之前。意见应发送至 GSA NEPA 项目经理 Thomas Burke, 地址：One World Trade Center, 55th Floor, Room 55W09, New York, NY 10007, 电子邮箱：thomas.w.burke@gsa.gov。

关于拟议项目的虚拟公众会议将于 2024 年 3 月 20 日星期三下午 6:00 举行。欢迎有兴趣的各方人士参加，了解该项目情况并提出问题和意见。会议可登录网站参加，网址：<https://us02web.zoom.us/j/87654797052>，或通过电话方式参加，电话：1 929 436 2866，在线会议 ID：876 5479 7052。与会者将有机会在公众会议期间对拟议项目发表意见。

在虚拟公众会议期间，分组讨论室将提供普通话、广东话和福州话的实时口语翻译。

《纽约邮报》（纸质版和网络版）发布了 EA 草案的可得性通知和公众会议通知，并将其发送给曼哈顿社区委员会 1 和曼哈顿社区委员会 3。该通知的正文如下并包含在附录 A 中。

### **关于纽约州纽约市拟议 Silvio J. Mollo 联邦大厦现代化项目环境评估的可得性通知和公众会议通知。**

特此通知感兴趣的各方，美国联邦总务管理局 (GSA) 已为位于纽约州纽约市 1 St Andrews's Plaza 的 Silvio J. Mollo 联邦大厦的拟议现代化项目编制了一份环境评估草案 (EA)。拟议项目将涉及对现有建筑的全面翻新，其中包括生命安全、机械、管道、电气，以及暖通空调 (HVAC) 组成部分。该项目将解决建筑物结构和立面问题，并包括新建一个公共入口亭。

本通知根据《国家环境政策法》的规定发布。EA 草案在本通知发布后的三十 (30) 天内可供审查和发表意见。EA 草案已翻译成西班牙语、繁体中文和简体中文。该草案可在网站 <https://www.gsa.gov/about-us/gsa-regions/region-2-northeast-and-caribbean/buildings-and-facilities/project-information/mollo-modernization-project> 以及纽约公共图书馆查塔姆广场分馆（位于纽约州纽约市 33 East Broadway，邮编 10002）和纽约市公共图书馆新阿姆斯特丹分馆（位于纽约州纽约市 9 Murray Street，邮编 10007）查阅。GSA 将在最终版 EA 中解决所有在公众会议上、通过电子邮件或美国邮政总局邮寄所收到的意见。

对 EA 草案的意见必须在三十 (30) 天内收到或加盖邮戳。请将意见发送给 GSA 的 Thomas Burke。GSA 还将在定于 2024 年 3 月 20 日下午 6:00 举行的虚拟公众会议上受理对 EA 草案的意见。参加会议的网站网址为 <https://us02web.zoom.us/j/87654797052>，或通过电话方式参加，电话：1 929 436 2866，在线会议 ID：876 5479 7052。在虚拟公众会议期间，分组讨论室将提供普通话、广东话和福州话的实时口语翻译。

如有任何疑问或意见，请联系 GSA 《国家环境政策法》项目经理 Thomas Burke，地址：One World Trade Center, 55th Floor, Room 55W09, New York, NY 10007，或发送电子邮件至 [thomas.w.burke@gsa.gov](mailto:thomas.w.burke@gsa.gov)。

## XII. 引用的参考资料

Bamforth, D.B.

高科技采集者? Folsom 和大平原后期古印第安人技术。《世界史前史期刊》  
16(1):55-98, 2002。

Boesch, E.J.

纽约史泰登岛的考古评估和敏感性评价。用户: 纽约市地标保护委员会, 1994  
年。

地标保护委员会

探索纽约市地标, 网址: [探索纽约市地标 \(arcgis.com\)](https://arcgis.com), 2023 年。

GSA

记录图纸, B 部分建筑物外暖通空调系统-地下室平面图 (1975 年 3 月 12 日)

阶段 IA 考古调查, Silvio J. Mollo 联邦大厦, 地址: 1 Saint Andrew's Plaza, New York,  
New York, 编制者: Archeology & Historic Resource Services, LLC, 2021 年 8 月。

阶段 1 环境现场评估, 地址: 1 St. Andrews Plaza, New York, NY, 10007, 编制者:  
WSP, inc., 2023 年 2 月。

U.S. FWS

拟议项目地点可能出现或可能受拟议项目影响的受威胁和濒危物种列表, 2022 年  
12 月 9 日。

美国人口普查局

2016-2020 年美国社区调查, 2023 年 2 月。

## 附录 A：对环境评估草案的意见



## 附录 B：机构信函