

聽證官： 好。大家請注意。

接下來我的開場白將由三名口譯員翻譯成漢語普通話、粵語、孟加拉語和西班牙語。

在我開始之前，我想介紹一下我們的三位口譯員，他們將講漢語普通話和粵語。

漢語普通話/粵語口譯員：（使用漢語普通話/粵語）

聽證官： 還有孟加拉語。

孟加拉語口譯員：（使用孟加拉語）

西班牙語口譯員：（使用西班牙語）

聽證官： 你們今晚聽到的所有介紹，不會使用同步翻譯，但是我們會作翻譯並在兩個網站其中一個上提供；本市的網站 nyc.gov/oec，或是經濟開發公司的網站 nycedc.com。

西班牙語口譯員：（翻譯）

漢語普通話/粵語口譯員：（翻譯）

孟加拉語口譯員：（翻譯）

西班牙語口譯員：（翻譯）

聽證官： 另外，你們在今晚發表意見時，如果有人——這些人可以把你們的意見翻成英語給我們聽，這個過程結束後將提供完整的記錄。

漢語普通話/粵語：（翻譯）

孟加拉語口譯員：（翻譯）

西班牙語口譯員：（翻譯）

聽證官： 非常感謝。

現在我們將重複前面的開場白。我說過，這會被翻譯成四種語言，在本市的網站上提供。

大家晚安，歡迎來到Willeys Point開發專案徵求民意會。

我叫Robert Kulikowski，現任市長助理。我也是市長環境協調辦公室主任。

我代表進行這項專案環境審查的副市長經濟開發辦公室，主持今晚的會議。

現在大約是7點，我們將繼續進行今天下午4點45分開始的會議。

會議於2012年9月27日星期四，在P.S. 19 Marino Jeantet, 98-02 Roosevelt Avenue, Queens, New York舉行。

請注意，這是一次會議。它有兩個會期，在第一個會期發過言的人，只能在一個會期發言，不能在兩個會期都發言。

我希望介紹一下今晚來到我們現場的專案團隊的其他人員：

來自紐約市經濟開發公司的David Quart，他將做一分鐘的簡短介紹；

Wachtel, Masyr Missry的Ethan Goodman，他將代表開發商，說明專案的概況；還有

來自AKRF的Linh Do，他是一名環境顧問，帶頭編製了「補充環境影響報告書，」或簡稱SEIS。他將簡要說明SEIS上分析的潛在影響範圍。

你們大多人都知道，曾經為原始Willeys Point專案編製了「最終一般環境影響報告書」。

2008年曾就原始Willeys Point專案編製了「最終一般環境影響報告書」，當時提議的專案獲得批准。由於專案隨著多種不同因素發生變化，曾經發佈了多份技術備忘錄，以便對提議的變更提供進一步分析。

最新的提案是綜合多種用途對Willeys Point Citi Field區域進行再開發，預計到

2032年完成。這項提案採用了與2008年GEIS分析和預期類似的開發方式。但是提出了一個新部分：在Citi Field以西的停車場即「Willets West」，開發一個佔地約140萬平方英尺的娛樂和零售中心。

由於增加的專案要素和階段的變化，副市長辦公室現在要求編製一份SEIS，以考查新提案的潛在影響。SEIS將增添或補充並更新GEIS做的分析和後來的技術更新。

「補充EIS」必須符合其他任何EIS的相同要求，因此將經過徵求民意和公開過程的所有其他必要部分。這是我們今天在此的原因。

本次會議的目的是聽取公眾對副市長經濟開發辦公室在2012年8月28日發佈的「補充環境影響報告書工作範圍初稿」的意見。

根據紐約市規章，徵求民意會是環境審查過程的必要部分。它使公眾有機會及早就「環境影響報告書」如何分析專案提出意見。

徵求民意的目的是協助本市確定潛在影響，減輕環境審查期間產生的問題。

自2012年8月28日起，說明迄今已經確定之潛在影響的積極聲明以及「工作範圍初稿」已經貼在EDC和市長環境協調辦公室的網站上了，其中包括本次會議的通知。

本次會議的時間和地點，也於2012年8月29日在New York Post、El Diario和Queens Ledger上刊登，並於8月27日到31日在City Record上公佈。

「工作範圍初稿」評論期結束後，經濟開發辦公室將發佈「最終工作範圍」指導「補充EIS」初稿的編製，這個文件接受分析之前，也將經過額外的公眾審查和評論。

今天的會期分成幾個部分。首先，我們將聽取David Quart對提議專案的簡要介紹，接下來是Ethan Goodman對提議專案的說明。然後專案的環境顧問Linh Do會概述徵求民意文件以及將接受分析的環境領域的潛在影響。

第三，說明保持會場秩序的一些程序之後，我們將聽取各位的意見。

接下來，David Quart將對提議專案做簡要介紹。

QUART先生：謝謝。

大家晚安。我是David Quart，現任經濟開發公司資深副總裁。

Willets Point開發專案是一項綜合規劃、區劃和再開發策略，將把46英畝的Citi Field區域沿線約62英畝、在很大程度上利用不足、不合標準而且環境退化的場地，改造成充滿生機、多用途的可持續社區和區域目的地。

幾十年來，清理和改造Willets Point的多項努力都以失敗告終。與當地民選官員和其他重要利益相關者多年的合作研擬出社區驅動的願景，促成在2008年由市議會通過了Willets Point特區和市區再造計劃。

2009年，本市發佈對資格的公開請求，繼而在2011年發佈目標開發RFP。本市選擇Related Companies與Sterling Equities聯合組成的皇后區開發集團（Queens Development Group）負責第一階段。

「補充EIS」中分析的專案及相關行動，將啟動一項綜合計劃，按照Willets Point再造規劃的設想促進該區域的開發。

此外，它將借力Citi Field西側的開發，亦即稱為Willets West的零售和娛樂中心。隨著與周圍街區更緊密的聯繫，皇后區將出現一個經濟成長中心。

專案將按一系列步驟推進，一開始是必要的環境補救以推進該計劃關鍵的環境效益——在近期放棄的土地甚至多於針對專案最早部分的最初設想。這本身是計劃的核心原理，也將是一個重大成就。

接下來將進行多個改造步驟，包括按照一直以來的設想進行一期開發。皇后區集團的代表在幾分鐘後將對此做更詳細的說明。

「補充EIS」也會分析將在目前的二期區域實施的零售、居住和其他開發的未來階段。

23英畝的一期區域位於特區的西南部，如我右側的畫板所示，周邊大致為Roosevelt Avenue、35th Avenue、126th Street和127th Street。

Willets West和一期區域開發完成後，專案的這個部分將啟動統一區域中500多萬平方英尺的新開發案，把受污染的區域改造成新的街區。

新的商品房中有35%被指定為可負擔住房，再加上酒店和公共空間用途，將創造7000多份長期工作和12,000份建設工作，其中MWBE和當地聘用達25%。它也將收回現在浪費在郊區的數十億美元。

一期還包括建設新的Van Wyck快速路通行匝道，本市已在今年稍早取得必要的批准。匝道對於更便利地出入該區域非常關鍵。

整個專案的開發預計在2032年完成，基本按照「最終GEIS」的預計，完全建成Willets Point特區。

此外，現在如期推進急需的場外基礎設施工程，本市已在2011年12月破土動工。5000萬美元的改造工程將於2013年完工，支持Willets Point再開發，並提供350多份建設或建設相關的工作。

本市現在擁有或透過合約購買約95%的一期區域。本市將繼續與其餘業主進行談判。

本市及專業搬遷機構Cornerstone集團最近開始就一期的市有物業，向企業進行又一輪推廣活動，確保它們將來搬遷之前，能獲得利用各種本市資源所需的全部資訊。

將向一期市有物業所有有意的企業租戶提供搬遷協助。

在最近的推廣活動期間，Cornerstone也開始與租戶商討以確定搬遷空間。

Cornerstone將繼續與租戶免費合作，幫助他們在2013年初開始搬遷。

最後，特區的所有勞工都有資格透過Willets Point勞工協助計劃，參加LaGuardia社區學院開設的培訓課程。該計劃至今有500多勞工登記，參加計劃的勞工將提高他們的英語能力、職業技能和電腦應用能力。

我們隨時歡迎一期區域內的其他勞工參加計劃。下個月將有另一系列的培訓班開課。

非常感謝。

聽證官：謝謝，David。

現在請Ethan Goodman向我們闡述對專案的類似看法。

GOODMAN先生：謝謝。

晚安。我是Ethan Goodman，現在Wachtel, Masyr & Missry擔任專案經理。我們是合資企業皇后區開發集團的土地利用顧問。皇后區開發集團是Willets Point專案的開發商，也是Related與Sterling Equities的合資企業。

「補充環境影響報告書」或簡稱SEIS是今天會議的主題，編製的目的是研究2008年研究過的專案擴大後的專案造成的影響。

除2008年研究過的所有專案的要素外，這份SEIS還將研究在Citi Field以西，現有的Citi Field停車場開發一百萬平方英尺可租賃面積的娛樂和零售中心，會產生什麼影響。

此外，這份SEIS將研究分成三個不同建設年份的分期專案，而2008年的EIS是研究預計在一個階段建成的專案。

因此，讓我簡要解釋目前的專案和它預計展開的階段。

如我說過，目前的專案預計分為三個階段開發：

在工作範圍指明為1A期的專案第一階段，必須向合資企業處置Willets Point特區內約23英畝的地塊。請注意，在此過程中，就本市處置這塊地產的許可權，無須取得另外的批准，因為此許可權已經在2008取得了。

取得地塊的控制權後，合資企業將在紐約州環保局的監督下，對被污染幾十年的土地進行全面清理，清理結束後才能進行再開發。

清理結束後，126th Street沿線的土地將再開發為零售和酒店用途，126th Street、Citi Field停車場以東經過改造，在棒球季外的時間以及可能一年當中的其他時間作為活動休閒用途。

這片休閒空間將與社區商談做出安排，可能包括一個裝設禦寒設備、可舉辦多種體育活動的穹頂建築，一個練習場，和多個運動場等等。

這個階段也將允許把目前的Citi Field停車場從Citi Field西側移到Willets Point特區。Citi Field停車場東移後，原來的停車場將與Willets West一起開發。Willets West將成為娛樂和零售中心，有自己的附屬停車場和一百萬平方英尺的可租賃空間。

應該指出，擬在上面修建Willets West的目前Citi Field停車場，現在不對一般公眾開放，也不向社區提供公共空間。專案一期預計在2018年完工。

工作範圍指明為1B期的專案第二階段，將在本市完成Van Wyck快速路出入匝道修建後開始。它包括根據原本在2008年獲得批准的區劃，把Willets Point區的頭23英畝開發為多用途社區。

Van Wyck匝道完工後，Willets Point的Citi Field停車場將搬到Roosevelt Avenue以南的停車結構，在Willets Point區的這23英畝土地上建造樓房。

預計這些建築包括約420萬平方英尺的總開發面積，有2500個住宅單位，其中35%是可負擔住房，服務新社區的90萬平方英尺零售和服務用途，50萬平方英尺的辦

公樓，在1A期建成的酒店客房之外另有280間酒店客房，服務新社區五英畝多的露天空地和公立學校。

這個專案二期預計在2028年完工。

專案的最後階段是工作範圍指明的2期，也要求按照原本在2008年獲得批准的區劃，把Willets Point區剩餘的約41英畝土地開發成多用途社區。

專案這個階段的開發包括另建3,360個住宅單位，其中35%是可負擔住宅，服務社區的345,000平方英尺零售用途，另建210間酒店客房，400,000平方英尺的會議中心，另建一所服務新增特區居民的學校，在整個特區另闢總計至少八英畝的露天空地。專案的這個最後階段預計到2032年完工。

應該指出，目前已指定合資企業開發專案的1A和1B期。尚未指定開發Willets Point區餘下的41英畝土地的專案2期的開發商。不過，Linh Do將要說明，SEIS將評估開發對包括2期在內的所有專案階段的影響。

為幫助聽眾瞭解預計專案將如何開發，這個房間的前方有顯示專案各階段開發的展示板，歡迎你前來觀看。

為使合資企業推進專案1A期的開發，我們正尋求市規劃委員會的特別許可，允許Willets Point區內的地面停車和休閒用途；我們也在尋求修改紐約市與Sterling Entities實體之間的現有租約，以允許開發西面Citi Field停車場的Willets West。

我們預計在明年早春展開針對特別許可的正式ULURP公眾審查程序。

謝謝。

在Linh發言之前，我想佔用幾分鐘時間，提醒大家環境審查的具體內容以及進行的方式。

我們正在確定擬建專案的潛在影響。為了做到這一點，要確定專案現場的現有

狀況，這會提供基線。基本上，我們會拍下目前狀況的快照。

第二，我們確定將要分析的建設年份。這是專案預計完工和營運的年份或特定階段，3年，也就是2018、2028和2032年。

第三，估算沒有擬建專案的條件下，各個建設年份的狀況。這包括添加背景成長，建設年份之前在該地區建設的其他已知專案，以及類似的調整。這被稱為「無行動情境」。

最後，對擬建專案進行同樣的分析，衡量「無行動情境」和「有行動情境」之間的差異，用以確定擬建專案是否會導致負面的環境影響及其大小。這項工作會採用州和市環境審查規則中的標準來完成。

經過這番提醒之後，Linh將會談談環保程序。

DO女士：謝謝，Bob。

晚上好。

我是Linh Do。我現在擔任AKRF資深副總裁，在這裏談談我們提供的徵求民意初稿的一些情況，樓下有文件的副本。

SEIS工作範圍初稿建議考查專案對18個環境領域的潛在影響。其中包括：

土地利用；

社會經濟狀況；

社區設施；

露天空地；

陰影；

歷史和文化資源；

城市設計/視覺資源；

自然資源；
危險材料；
基礎設施；
交通；
空氣品質；
溫室氣體排放；
噪音；以及
公眾健康。

SEIS初稿也包括對專案施工的潛在影響及擬議計劃的替代措施的評估。

如果發現專案有可能造成重大的負面影響，SEIS初稿將指出可能的減輕措施，並披露無可避免的重大不利影響。

將按照「市環境品質審查技術手冊」或「CEQR技術手冊」列明的方法和影響標準指南，進行SEIS初稿分析。

對於每個環境領域，SEIS初稿將對現存狀況做出描述。

SEIS初稿將分析三個分析年份的未來狀況：被指定為1A的專案第一階段在2018年的狀況；被指定為1B的專案第二階段在2028年的狀況；以及

2032年，Willets特區——Willets Point區和Willets West完全建成後的狀況。

儘管徵求民意初稿詳細說明了各環境領域採用的方式和方法，我還是想強調SEIS初稿會詳細考查的一些特定領域。

由於擬建專案根據不同於2008年FGEIS分析過的開發日程表，將會增加居住單位數目，因此「社會經濟狀況」一章將評估擬建專案是否會對間接搬離造成重大不利影響。

分析將指明半英里的研究區域內，是否有人因為租金上漲而容易被迫搬離。

根據GEIS和後來的技術備忘錄的分析，擬建專案將導致同樣的直接企業搬離。因此，這份SEIS將提供留在專案現場的企業最新資訊以及它們搬離的預計時間。

它們也將評估擬建專案增加的商业用途，是否會因為租金上漲導致半英里研究區域內顯著的間接企業搬離壓力。

最後，這一章還將考慮擬建專案一百萬平方英尺的娛樂和零售用途對貿易區商業狀況的影響。

「社區設施」一章將評估對社區服務的影響，包括對公立學校和公共兒童照護資源的需求。

「危險材料」一章將根據對監管資料庫的審查概述對Willets Point特區現場狀況的所有相關變化，並根據新的專案階段安排闡述需要變更的補救行動計劃和（或）施工、健康和 safety 計劃。

鑒於2008年FGEIS沒有分析目前專案的Willets West部分，「危險材料」一章也將描述這些狀況以及現場該部分的潛在危險材料。

鑒於根據擬建專案，區內的補救、平整和基礎設施改善更具漸進性，而且1A和1B階段的東區沒有空地緩衝留下來並在日後將被開發的工業用途，因此需要採取保障措施，以確保現有危險材料不會遷移到已開發的現場部分。

它也考慮對此類保障措施的需要，描述以確保執行SEIS上述承諾的機制。

「交通」一章將分析專案對本地交通、停車、中轉和行人流通狀況的影響。

它將包括對大約32個本地交叉路口和13個公路網點的評估。徵求民意初稿的圖8指出了建議的地點。

將對三個分析年份的七個時間段進行詳細的交通流量分析。

將詳細評估停車需求與供給，以及專案對公共交通系統和該地區人行設施的預計需求。

作為交通分析的一部分，也將進行車輛和行人安全規劃及評估。

SEIS也將考查擬建專案產生的溫室氣體排放，並評估它是否符合PlaNYC和2008年第22號本地法律確定的本市減排目標。

「工作範圍初稿」和本市的「CEQR技術手冊」指出，將與市長環境協調辦公室和其他相關機構進行氣候變化領域的磋商。

SEIS也將評估施工對車輛和行人通行及空氣品質和噪音的潛在影響。它將描述總體施工進度，估算階段劃分和三個階段的現場活動，包括專案初始階段向區內現有企業提供通道的需要。

預計將對各階段的施工進行量化分析——對不起，是對專案整體建設施工的分析。對先前階段進行分析的需要，將主要取決於累計施工和營運活動與整體建設的對比情況。

將確定減少或避免這些施工影響的措施。

「SEIS初稿」將考查避免或減少專案相關的重大負面影響的擬建工程替代方案。也會將這些替代方案與擬建專案的聲明目標和目的進行比照。

謝謝。

聽證官：太好了。

謝謝。謝謝，Linh。

我們將發佈一則簡短聲明，然後繼續。

西班牙語口譯員：（用西班牙語講。）

評論期結束前，將提交我們今晚聽到的評論，用於進一步完善這份「環境影響

報告書」的工作範圍。最終範圍將反映對於收到的全部實質性評論的考慮，口頭和書面評論都會得到充分考慮。之後最終工作範圍將指導如何編製GEIS。

為了我們繼續進行，聽取大家的意見。我只想很快說一下今天用來聽取各位意見的幾個步驟。

我的工作是確保有秩序地收到評論，以便進行準確記錄，準確反映我們所講的內容，使我們能聽到大家的意見，確切瞭解你講的內容。

我們有法庭速記員記錄今晚的程序。我想重申，今晚會議的目的是聽取如何進行環境審查的意見，包括以下事項：

已經指明進行分析的領域，是否需要任何形式的變更以及如何變更？

如果應該考慮其他領域，是哪些領域？是否有專案團隊應該瞭解的資訊以及其他類型或類似的回饋？

我將按照以下順序請人發言：如果這裏有民選官員，我們將聽聽他們的意見，他們的代表、市或州機構和公眾的意見。

我剛剛說過，如果你想發言，應該填寫一張發言卡，以便我們記錄你是誰，並在事後與你聯繫。現在有卡片可用，如果你還沒有填寫，現在可以填。

我將按照填卡的順序叫人，一次喊三個人名，以便提醒後面的發言者。如果輪到你時你還沒有準備好發言，我會把你的卡片放在盒子的最後，到時會再次叫到你。我們將確保每個想發言的人都能發言。

懇請你對其他參加者禮貌，在別人發言時不要打斷，把背景噪音降到最低。

每個想發言的人都有機會發言。

每個人有三分鐘時間進行口頭評論，還剩30秒時我們會提醒你。你來到麥克風之前時，請報出你的姓名，如果像我的姓名這樣難拼，可以幫助速記員拼寫。如果你

代表他人或某個團體發言，請說明他們的身份。

講話請清楚，以便準確記錄你的評論。你的三分鐘結束時，請停止評論。

在2012年10月9日星期二下午5點之前，你有機會進行評論或是補充你今晚的評論。這些評論可以提交給坐在我旁邊的**Rob Holbrook**，他來自紐約市經濟開發公司，地址是110 William Street, New York, New York，他的電子郵箱地址是 rholbrook@nycedc.com。

如果你在今晚發言後想給我書面的評論，我也會接受。