



繁榮商業走廊：關鍵發現

全市商業與相關商貿活動如何分佈？ 分區規劃又如何塑造芝加哥商圈？

芝加哥的商業和商貿活動分佈並不均衡。根據MPC的研究發現，芝加哥南部和西部的居民在其社區中面臨更高的空置率，以及更多面向汽車為主的商業分區——這很可能導致他們缺乏適合步行、充滿活力、以行人為導向的商業走廊。我們還發現，涉及商業 (Business) 或商貿 (Commercial) 分區的調整，與社區的市場活動存在關聯——無論是增加還是移走B或C類分區，都會對該社區的市場活力產生影響。

研究中的主要數據發現

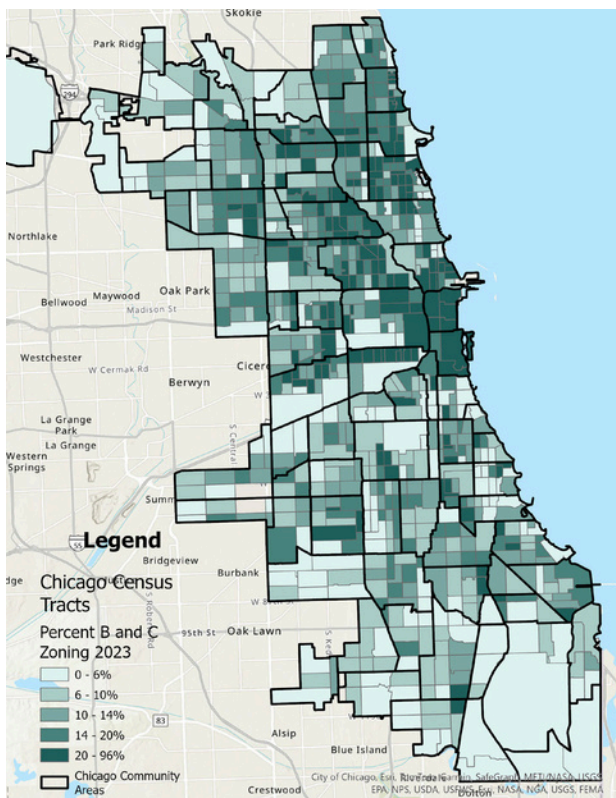
➤ 白人人口比例較高、黑人比例較低的人口普查區域，企業的集中度更高，這反映了與芝加哥長期存在的種族隔離相關的又一種不平等。例如，在以白人為主的人口普查區，2023 年平均每 1,000 名居民有 14.7 家企業；而在以黑人為主的人口普查區，每 1,000 名居民僅有 8.6 家企業。

➤ 房產空置率在不同種族和族裔群體之間也呈現出類似的¹不平等差異，在同一時期，以黑人為主的人口普查區的空置率比以白人為主的地區高出三倍以上，比以亞裔為主的²地區高出五倍以上。

➤ 芝加哥市約有 9% 的土地被劃為商業 (C) 和營業 (B) 使用分區。(另外還有 13% 的城市土地屬於規劃開發區 [Planned Development]，這是一種可以包含商業活動的其他分區類別。) 在市中心和北區，B/C 分區的比例更高。

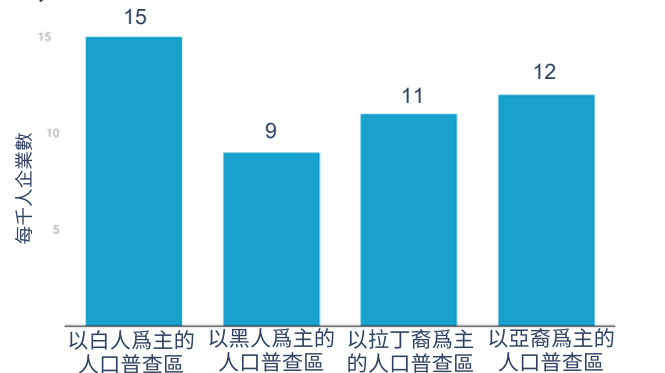
➤ 在商業和商貿走廊內 (為了簡化，我們將其定義為“特殊服務區”)，其經濟狀況會因走廊的市場特徵而有所不同。低收入走廊中，小企業就業的比例更高，並且

B 和 C 分區的比例在市中心和北區最高。



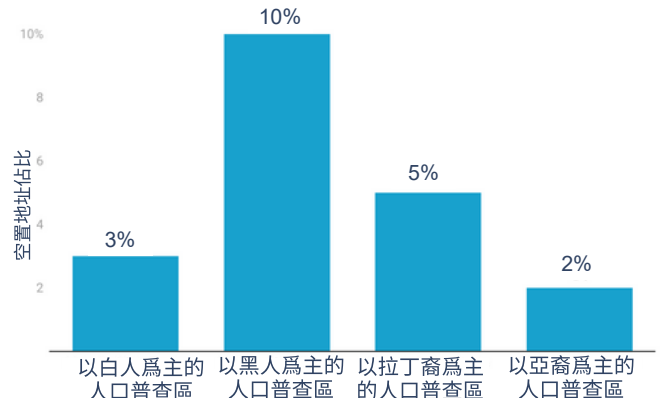
來源：芝加哥市分區地圖，2023 年

以白人為主的人口普查區，每 1,000 人擁有的商業執照數量最多；而以黑人為主的人口普查區則最少。



來源：芝加哥市商業執照數據，2023 年 (數據質量不一)；美國人口普查局 ACS 2018-2022。

以黑人為主的人口普查區的空置率也最高。



來源：人口普查局 ACS 2018-2022；美國郵政署空置率數據，由 HUD 於 2022 年匯總。該數據識別出連續 90 天或更長時間未收取郵件的地址，涵蓋住宅與商業地點。

在過去二十年裡經歷了就業崗位的流失，這凸顯了商業走廊及其中小型企業所處的不穩定的處境。

➤ 在芝加哥，黑人和拉丁裔居民比白人和亞裔居民更有可能居住在以汽車為導向的商業分區（B3 和 C 分區）附近，而不是混合用途並設有底層零售的區域。相比之下，B3 和 C 這類更偏向汽車導向的分區，確實包含更高比例的企業、就業崗位和消費支出，但這可能會以犧牲行人購物體驗和商業走廊的活力為代價。

此外，芝加哥的步行街在分區法規中被指定、遵循準則以營造“主街形式”步行購物體驗的街道——主要集中在芝加哥北區。在芝加哥的 62 條步行街中，隻有 12 條不在北區。

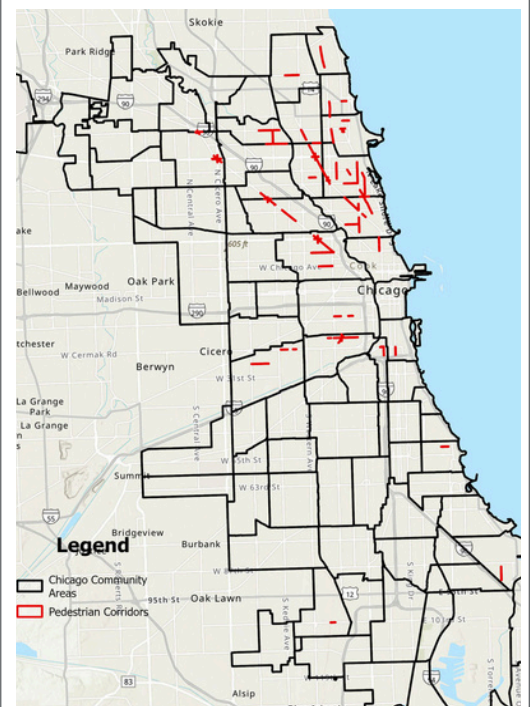
➤ 我們的研究表明，商業和商貿分區的變化最終反映了市場活動。在過去十年中，無論是增加還是減少，只要經歷過商業和商貿分區變動的地區，在 2003 年到 2023 年之間整體上都呈現出更積極的經濟變化。例如，在有 B 和 C 分區變化的地區，房屋價值變化和消費支出都高於那些沒有發生變化的地區。分區變化反映了市場的活躍度。

不同人口群體的商業分區類型存在差異，數據顯示，以汽車為導向的分區在芝加哥的黑人和拉丁裔居民中更為常見。

Share of all Commercial Land Zoned or Within:	Latinx Chicagoans	Black Chicagoans	White Chicagoans	Asian Chicagoans
B1-B2 Businesses	9%	8%	8%	6%
B3 Businesses	21%	21%	15%	12%
C1-C3 Commercial	13%	13%	8%	8%
Downtown	10%	2%	18%	18%
Planned Development	47%	56%	52%	56%
Share of all Land Zoned Commercial or Within PD	18%	17%	26%	33%

此圖表考察了每個人口群體中人口最多的前 30% 人口普查區（約佔該群體在全市人口的 75% 至 85%）。例如，在拉丁裔居民最多的前 30% 人口普查區中，21% 的商業分區被劃為 B3 商業分區。
來源：人口普查局 ACS 2018–2022；芝加哥市分區地圖，2023。

被分區指定為“步行街”的街道主要集中在北區。



來源：芝加哥市分區地圖，2023。

為什麼這些數據很重要？ 為什麼我應該關心這些發現？

強勁的商業走廊是芝加哥社區的重要組成部分，它們提供就業與財富積累的機會、社區便利設施，以及適合步行的共享空間。儘管分區規劃或許並不是主要因素，但調整分區政策仍然可能在提昇各個社區商業走廊活力方面發揮重要作用。要讓芝加哥成爲一個友好、繁榮、適合居住的城市，我們必須運用所有可用的工具——包括分區規劃——來確保我們的商業走廊蓬勃發展。

分區與土地使用評估計劃及研究

這項研究是由大都會規劃委員會（Metropolitan Planning Council, MPC）和城市研究所（Urban Institute）牽頭的協作計劃的一部分，旨在評估芝加哥的分區與土地使用，以了解它們是否有助於實現社區和居民的公平、可持續和健康的成果。其目標是理解分區的影響，並通過集體行動推動改變，從而建設一個充滿活力、繁榮發展的芝加哥。欲了解此項目和本研究的更多信息，請訪問：

metroplanning.org/projects/zoning-land-use-assessment