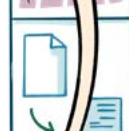




在分区内：

芝加哥人分区和 土地用途指南



本资源免费提供。

为支持未来免费印制本资料的费用，请在此捐助：



建议捐款
\$10

Metropolitan Planning Council
Building Equity in the Built Environment



如需了解更多信息，
可下载英文、西班牙文
或中文版本：



这本小册子由 **Lucie Van der Elst**,
(lucie-vanderelst.com) 绘制插图，
Carolyn Schiffner 负责平面设计。



有关这项工作的更多信息，请联系制作这本小册子的
MPC 工作人员：

- Emma Boczek
(eboczek@metroplanning.org)
- Christina Harris
(charris@metroplanning.org)
- Debbie Liu
(dliu@metroplanning.org)
- Morgan Murphy
(mmurphy@metroplanning.org)

metroplanning.org



© 2025 大都会规划委员会 (Metropolitan Planning Council) 版权所有，本出版物采用 CC BY-NC-ND 4.0 授权许可。查看授权协议请访问：
<https://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/4.0>

140 S. Dearborn St., Suite 1400
Chicago, IL 60603
印制时间：2025年10月

关于这本小册子

什么是分区？芝加哥现状如何？ 如何塑造了我们如今生活的城市？

如果您曾想过这些问题，这本小册子可为您解疑答惑。它可为想要了解更多分区知识的芝加哥人提供支持，帮助他们了解并参与所在街区的分区程序和政策。这本小册子并非权威或官方的分区指南。相反，它只是一个平台 - 一个可以与社区中其他人一起使用、分享并讨论的工具包。

共同愿景



这本小册子属于大都会规划委员会 (MPC) 制定的“分区和土地用途评估和建议”计划。为了奠定我们制作这本小册子的工作基础，该计划的社区咨询小组成员萌生了一个共同愿景，用于描述自己渴望在城市中哪些类型的社区和街区居住和游览。(有关该小组的更多信息，请参见第 50 页。)



我们希望所在街区亲近自然 - 植被繁茂、公共河滨人来人往、公园鸟语花香、空气清新。我们希望行人、骑行者、儿童以及不同年龄段和能力水平的人都能安全地行走在街道上，畅通无阻。我们希望居住和工作场所舒适温馨，充满活力，提供经济适用房，无人流离失所，满足可持续发展需求，街区密度合理，避免无序扩张。我们希望交通稳定可靠、食物新鲜、水源洁净，提供各类文化活动、学校以及为社区服务的各种小型企业。我们希望各年龄段的人都能在干净整洁、用途广泛、满足社区需求的场所中度过闲暇时光。最后，我们希望社区具备应对气候变化、社会变迁和经济挑战的适应能力与韧性。

这本小册子的内容(包括故事、实例和图片)都是根据上述声明编写的。

目录

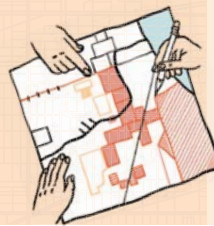
第一部分



2 分区和土地用途 101：基础知识

- 3 什么是土地用途？什么是分区？
- 4 分区有哪些要素？
- 5 什么塑造了街区？
- 8 绘制分区图
- 10 放大主要分区
- 12 不同的分区有多常见？
- 13 翻阅分区地图并查找所在分区
- 14 什么是分区中的体积和密度？
- 16 分区的关键人物

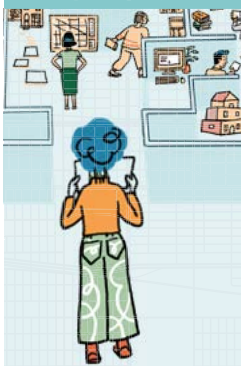
第二部分



18 分区与公平：背景

- 19 分区历史：我们是如何走到这一步的？
- 20 分区和公平时间表：分区前
- 22 芝加哥首项分区条例的制定
- 24 分区和公平时间表：分区形成
- 26 分区与公平时间表：现代分区
- 28 如今的芝加哥人经历了怎样的分区组合？

第三部分



30 芝加哥分区：按照规则穿越迷宫

- 31 芝加哥的分区程序
- 32 合法经营
- 34 申请分区减免
- 36 更改分区地图
- 38 更改分区条例
- 40 聚焦规划开发程序
- 41 在芝加哥，哪些分区程序最常见？
- 42 居民和社区团体如何参与分区决策？
- 44 决策者是否考虑公众意见？
- 45 工业和住宅开发的分区事项

50 融汇贯通

- 51 附录 A：了解分区条例中的高度上限
- 52 附录 B：来源
- 53 附录 C：分区和土地用途术语表



分区和土地用途 101



运作方式:

什么是土地用途?

土地用途是我们行走在城市中时看到的一切。这是我们体验生活、工作和游览的地方的方式。隔壁的公寓楼、附近的公园、最喜欢的街角小店或当地咖啡店、空地或大卖场、街对面的洗车场 - 这些列举了不同的土地用途。



什么是分区?

分区说明建造内容以及建造地点。这些规则和条例说明特定的位置允许哪些土地用途。分区对新开发项目的建筑规模与形态进行限制, 例如建筑高度、可容纳的住宅数量以及与街道的距离(称为“缩进距离”)。它还决定开发的许多其他方面, 比如停车位的数量。

分区 = 土地用途 + 建筑规模与形态 + 其他开发特征



为此, 分区将所有城市用地划分为一个类别, 称为“分区”。目前有八个分区以及被称为“规划开发区”的区域, 每个分区都有各自的规章制度。



运作方式：

分区有哪些要素？

当我们谈论分区时，实际上指的是三个不同的要素：

1 分区条例

分区条例（或分区法规）是一项城市法律，规定了分区和每个分区的要求。该条例是芝加哥市政法规的一部分，规定了允许的用途、规模和密度标准以及其他开发特征。还包含分区程序的许多规则，包括由谁负责决策以及是否需要与社区居民会面。该条例规定，分区的目的包括“促进公众健康、安全和总体福利”。



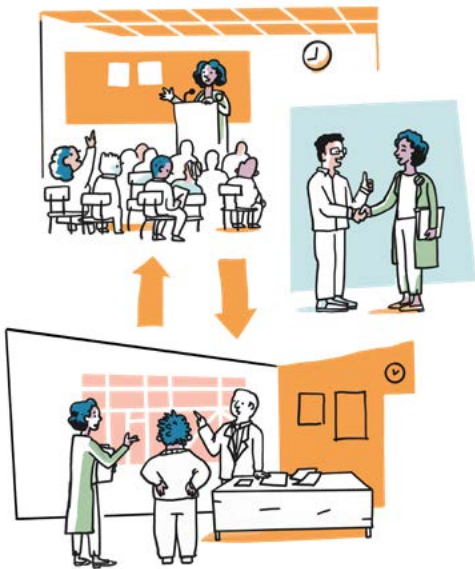
2 分区与土地使用图

分区地图（正式名称为“分区和土地用途地图”）是一张显示全市各分区排列方式的地图。正是这种空间上的用途安排营造出了街区的感觉。



3 分区流程

分区程序（分区条例中的“程序”）包括做出分区决策的人员和途径。可通过这种方式对分区地图和条例的修改进行建议、审查和决策。这包括是否以及如何将社区意见纳入决策。在芝加哥，市议会议员（市议员）拥有分区条例赋予的大部分分区决策权，但也有许多其他人和团体参与其中。



运作方式：

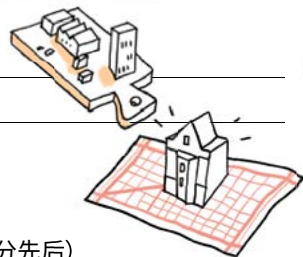
什么塑造了街区？

分区决定您所居住的房屋类型及其周边环境。这可能意味着住在独栋住宅、多户公寓、公园、工厂或购物场所附近的区别。分区是政策制定者可以最直接地影响建筑内容、建筑地点以及最终街区外观和感觉的工具之一。**但分区并不是决定街区开发的唯一因素。**分区、规划、执法以及其他市场、场地和社区特征都将发挥作用。如果一处房产被划为商业开发区域，例如允许杂货店进驻，这并不意味着杂货店一定会进驻。以下是形成街区的其他一些因素：

食谱

您所在的街区

服务于：您和所有邻居



“配料”

- 一部分 分区规则和条例
- 一部分 建筑规范和建筑许可
- 一部分 营业执照（根据需要）
- 一部分 执法
- 适量 市场开发：金融和其他经济条件
- 少量 街区和城市规划
- 一点 社区机构

说明

（根据需要，排名不分先后）

对确定允许的土地用途、密度和开发特征的**分区规则和决策**进行汇总。

建筑法规与建筑许可结合：这些是批准新建和翻新计划的要求和程序，包括安全和可持续发展条例。

增加**工商许可**申请，用于创办和维护本地企业。

加大**执法力度**，确保严格遵循所有这些规章制度。

搭配**市场开发**：可提供多少融资？哪里有需求（哪些地区分别被认为是高需求地区和低需求地区）？芝加哥遗留下来的歧视和撤资问题与该市的种族隔离密切相关。

将**街区和城市层面的规划**与教会、社区组织和学校等**社区机构**结合起来，共同建立和维护社区成员之间的关系。

信息和计划齐头并进。

新鲜出炉。





运作方式

描绘分区

芝加哥有八个分区,还有一个区域被称为“规划开发区”。五个主要分区分别是:住宅区、商务区、商业区、市中心区和制造业区,以及三个特殊用途分区:公园与空地、交通和规划制造业区(PMD)*。图为五个主要区,以及公园与空地和规划开发区。这些区根据其预期土地用途的一般类型来定义。

规划开发 (Planned Development, PD):

(PD, 参见第 40 页) 对符合主要提案资格门槛的某些开发项目进行分区指定,从而在土地用途、体积和开发标准方面实现灵活性。

市中心 (Downtown, D):

仅用于指定的“市中心”区域;允许各种高密度用途,包括公共、市政、商业和住宅。

商务 (Business, B):

允许零售和服务用途(如咖啡馆和干洗店)、一些公共和市政用途以及一些住宅用途。

公园与空地 (Parks & Open Space, POS):

保留、保护和改良留作公共空地、公共公园和公共海滩的土地;也包括墓地。

商业 (Commercial, C):

允许零售和服务用途,以及规模更大、主要以汽车用户为本的密集型商业用途(如银行和洗车场),还有一些住宅、公共和市政用途,以及某些地区允许的制造业。

住宅 (Residential, R):

允许住宅用途(住房)以及一些公共和市政用途(如图书馆、消防站和学校)。

制造业 (Manufacturing, M):

允许制造、仓储、批发和工业用途(如工厂、食品批发商和垃圾处理设施)。

*PMD 是一种分区分类,一般适用于作为特定产业走廊一部分的制造业区。

*** 未画出的交通分区只占总分区的一小部分,只允许与道路、铁路、公共汽车、人行道和自行车道以及小型公用设施有关的用途。



运作方式

放大主要分区

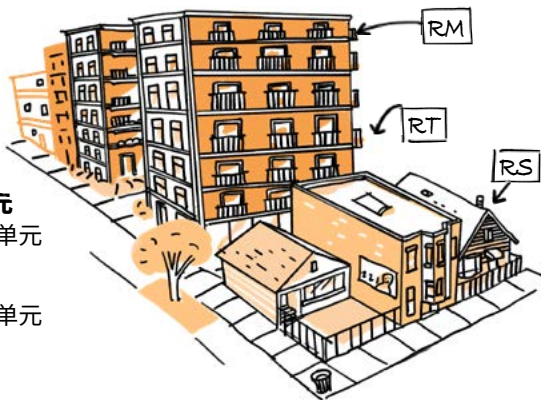
在每个主要分区中,还有对应不同体积、密度和强度水平的特定程度。这些分区指定通过允许不同类型、不同规模的建筑以及不同强度的土地用途,来影响我们从某个地方获得的体验。(有关密度的更多信息,请参见第 14 页。)

住宅区

RS 独栋住宅: 在独立地块上建造独立式住宅,以及有限的两层住宅

RT 两层住宅、联排别墅和多单元住宅: 联排别墅和低密度多单元住宅楼

RM 多单元住宅: 中高密度的多单元住宅楼



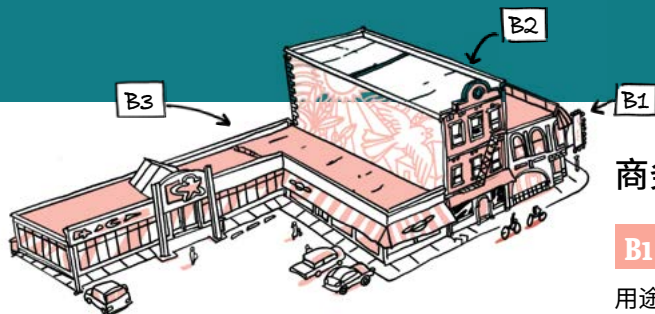
市中心

DC 市中心核心区: 可容纳办公、商业、公共、休闲和娱乐等多种用途,以及混合用途和住宅区

DX 市中心混合用途区: 支持办公、商业、公共、机构和住宅等垂直混合用途,包含活跃的底层建筑

DR 市中心住宅区: 低层为住宅和小型商业,高层为住宅

DS 市中心服务区: 允许混合使用小型办公、商业服务、公共用途、交通和通信服务以及工业用途



商务

B1 街区购物: 面向行人的小规模零售和服务用途,允许在底层以上建造住宅

B2 街区混合用途: 与 B1 相同,但允许底层住宅用途

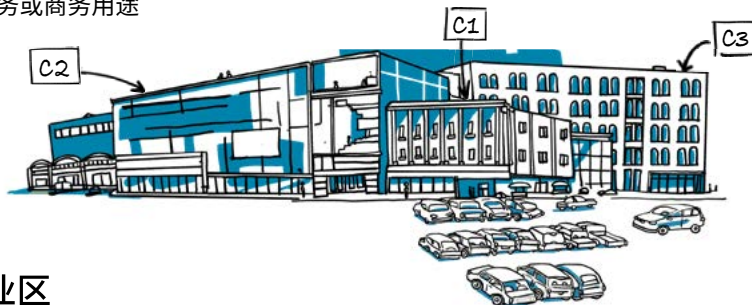
B3 社区购物: 购物中心、大型建筑、可开车前往的目的地

商业

C1 街区商业区: 与 B3 类似,加上更密集、汽车为主的用途

C2 与机动车有关的商业区: 高强度商业或商务,允许几乎任何类型的商业、服务或商务用途

C3 商业、制造业和就业区: 高强度商业或商务,允许几乎任何类型的商业、服务或商务用途



制造业区

M1 有限制造/商业园区: 封闭建筑内的低影响制造、批发、仓储和配送

M2 轻工业区: 封闭建筑外的中等影响制造、批发、仓储和配送,包括存储和工作相关活动;土地密集型活动较多

M3 重工业区: 高影响制造业和工业用途,包括采掘和废物相关用途



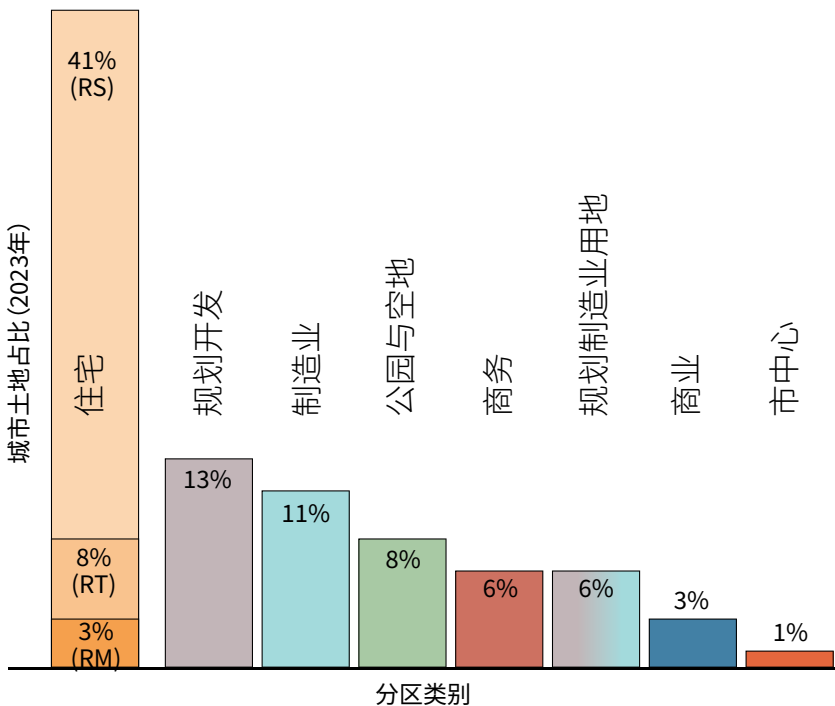


不同的分区有多常见？

芝加哥一半以上的土地被划为住宅用途。按土地面积划分，最常见的住宅分区类型是低密度 RS (独栋住宅) - 该市 41% 的划定土地被指定为 RS。允许多单元的住宅分区类型较少，RT (两层住宅、联排别墅和多单元住宅) 占城市用地的 8%，RM (多单元住宅) 仅占 3%。

其次最常见的分区类型是制造业区 (占城市面积的六分之一) 和规划开发 (PD) 区 (占城市面积的十分之一)。制造业区和规划制造业区合计占划定土地的 17%，而 PD 区占 13%。有关 PD 的更多信息，请参见第 40 页。

专门用于商业的分区 - 商务区和商业区 - 相对较少见，分别占城市用地的 6% 和 3%。2003 年至 2023 年期间，专门划为商业区的土地数量有所减少，划为 PD 区的土地数量则有所增加。



备注：占比数据基于2023年分区图。属于规划开发区 (Planned Development) 的土地计入规划开发类别，而不计入其原始分区类别。



阅读分区地图，找到您所在的分区

想了解如何阅读分区地图吗？
以下是您需要了解的一些信息。



您会看到用不同的颜色显示房产所在的分区。不同的颜色直观地表示不同的区域：黄色代表住宅区，红色代表商务区等。地图上还有每个区的标签，比如 RS1，显示区及相应的密度和强度。通过查看地图，您可以知道自己住在哪个区，以及哪些区彼此相邻。

查找芝加哥分区地图

芝加哥市的分区地图就在该市的网站上。

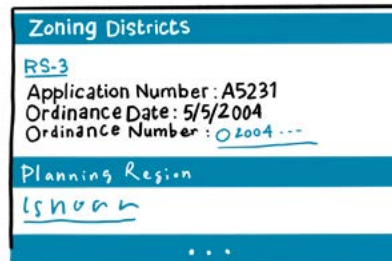
要进一步了解您的居住地，请在左上角输入您的地址。

Search by Address or PIN#



查找您所在的分区

要查找您所在的分区，请点击地图上的具体地址。此时会弹出一个方框，其中包含分区名称和有关该地点的其他详细信息，如选区、社区区域和规划区域。



查找分区要求

您可以通过查阅分区条例中的分区来进一步了解分区的附加要求。

现在，您可以更详细地了解所在街区。搜索顺利！

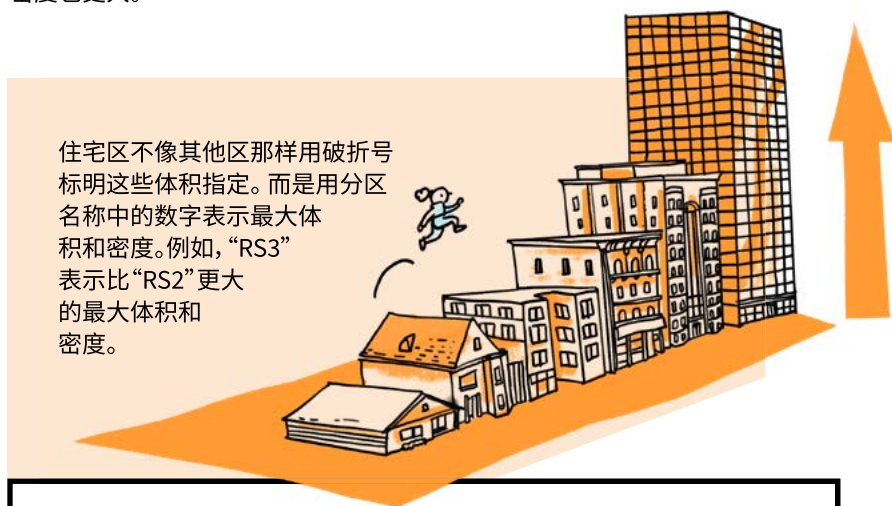




运作方式

什么是分区中的体积和密度？

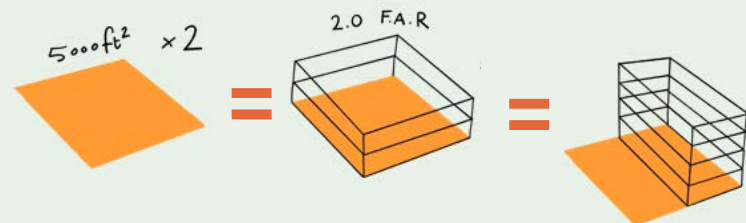
一个典型的非住宅分区分类 - 例如“B1-2” - 包含分区的缩写 (B1) 加上一个数字 (2), 数字代表**体积**, 也就是建筑的规模和形状。体积增大, 该分区的建筑也越大。建筑越大, 有时表示建筑越密集。**密度**是指住房单元或店面等在空间中的紧凑程度。例如, 与划为 B1-2 的房产相比, 划为 B1-3 的房产体积更大, 因此密度也更大。



在分区中, 通常使用名为“**容积率**”(FAR) 的指标来设定体积限制。FAR 是一个数字, 指总建筑面积与建筑占地面积之比。拟建建筑通常可以在较大的土地上建造较少的楼层, 或者在较小的土地上建造较多的楼层。

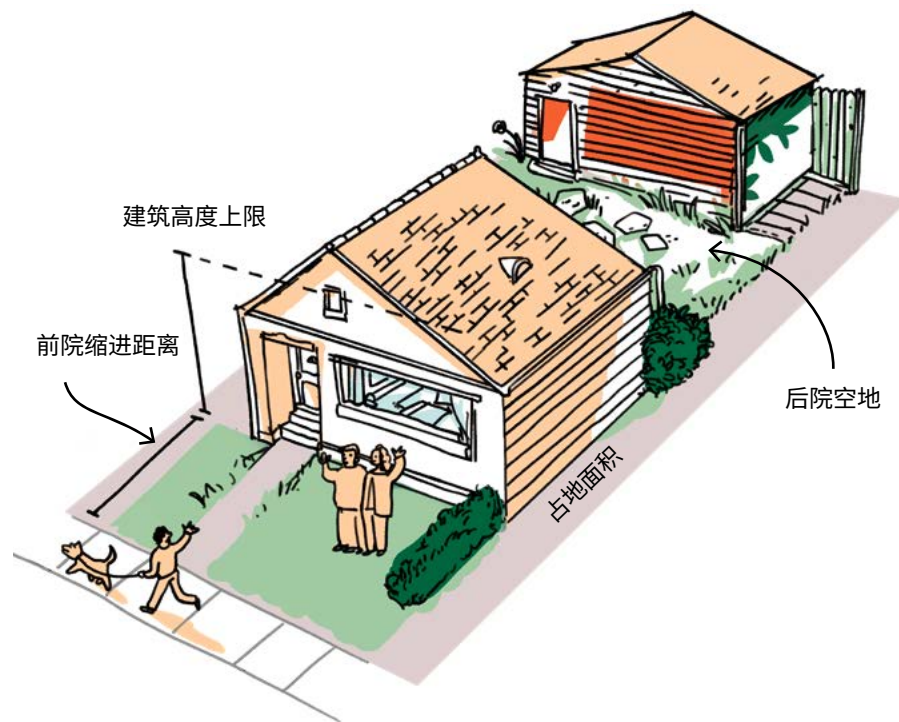
5,000 平方英尺
地块的 FAR 为 2.0
相当于总建筑面积为
10,000 平方英尺。

这允许建造每层 5,000 平方英尺的 2 层建筑, 或每层 2,500 平方英尺的 4 层建筑, 或层数和建筑面积不超过 10,000 平方英尺的任何组合 (但仍要符合分区法规中的任何高度限制)。



分区法规中的体积和密度相关标准

要求	内容
容积率	最大总建筑面积 (相对于其占地面积)
每个单元的占地面积	房产每个住宅单元所需的土地面积
最小占地面积	建筑所需的最小占地面积
建筑高度上限	建筑高度  有关高度上限的更多信息, 请参见第 51 页。
前院、侧面和后院缩进距离	建筑与房产边缘之间的最小距离
后院空地	后院必须保留多少占地面积作为空地
现场空地	大型公寓楼必须为住户提供多少室外空地





运作方式

分区的关键人物

芝加哥的以下团体通常会参与分区决策。**如分区条例中所述**, 其中一些团体是正式的决策机构 (**DM**) 或审查机构 (**R**)。有关由谁审查和做出分区决策的更多信息, 请参见第 34 页至第 38 页。

民选官员

市议员

市议员是代表您所在选区的民选官员, 负责全市的政策制定。市议员建议批准或否决其选区内的任何分区地图变更; 根据传统, 分区委员会和市议会其他成员几乎总是听从他们的建议, 这就是所谓的“市议员特权”。市议员还围绕分区变更制定自己的社区程序, 并经常就 ZBA 做出的决定提出建议。实际上, 对于选区内的分区变更, 市议员最有发言权。



整个市议会 **DM** 及其分区委员会 **R**

所有 50 名市议员共同组成市议会。在市议会内部, 分区委员会 (称为分区、地标和建筑标准委员会) 由特定数量的市议员组成, 并就任何与分区相关的提案决策向市议会全体成员提出建议。市议会拥有建议并批准对分区条例和分区地图的修改。它还负责批准规划开发区和规划制造业区。



市长

市长在分区方面的权力包括向市议会提出建议、任命分区上诉委员会和规划委员会成员, 以及带领分区管理员实施分区法律。市长还负责遴选市政部门专员, 并为其任期内的重大开发和政策制定议程, 这可能会对分区决策产生重大影响。



市政府其他部门

规划与开发部 (DPD) 和分区管理员办公室 **DM**

DPD 是负责引导开发提案通过审查程序的市政机构。DPD 内的一个部门, 即分区局, 包括分区管理员, 负责代表城市履行分区规则。其中包括证明拟议的开发项目符合条例要求。DPD 还可以批准场地规划审查和行政调整范围内的更多较小分区相关变更。



分区上诉委员会 (ZBA) **DM**

ZBA 是一个五人委员会, 由市长在征得市议会同意后任命, 负责批准或否决某些类型的分区变更提案 (变更和特殊用途, 以及对分区管理员所作决定的上诉)。

芝加哥规划委员会 **R**

规划委员会是由市长在征得市议会同意后任命的委员会, 负责审查某些类型的规划、条例要求以及大型或引人注目的项目 (如规划开发)。它提出建议供市政府采纳和批准。



补充说明: **芝加哥地标委员会** 由市长任命的九名成员组成。该团体决定哪些区域被指定为历史地标。虽然与分区不同, 但地标是城市影响土地用途和开发的另一种手段。



市政府以外团体

居民和社区团体

社区成员可以参与分区决策, 例如, 参加市议员、规划委员会、ZBA、市议会和 DPD 举行的会议并提供意见。有关如何在分区中考虑公众意见的信息, 请参见第 44 页。

选区分区咨询委员会

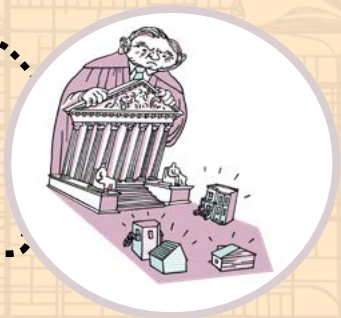
由一些市议员组织的团体, 允许居民对选区的分区决策发表意见。



分区与公平

芝加哥分区和的公平 (与不公平)历史:

我们如何来到了这里?



从根本上说,分区是一种分隔方法。

一百多年前,芝加哥发展迅速,变得更加多样化和复杂。从1900年到1920年,这座城市的人口增长了约一百万。居民和土地用途之间的关系越来越近,并产生了冲突。20世纪初芝加哥和全国各地出现了分区,即一种分隔土地用途和人群的方法。

早期分区的支持者旨在解决一些实际问题。

在芝加哥,人们不希望住宅紧邻马厩、制造业、屠宰场和其他威胁公共健康和安全的用途。通过分区来应对气味、噪音和污染等挑战,可保护公众福利。通过分区来应对气味、噪音和污染等挑战,可保护公众福利。

但是,分区的出现也推进了种族隔离和歧视,由此满足了富有白人业主的利益。

分区政策的制定由当权者(几乎全是富有的白人)决定,他们希望通过确保所居住的街区中没有有色人种、移民和低收入人群来保护自己的财产价值。

尽管现代分区法在技术上保持“种族中立”,但历史记录和大量研究表明并非如此。

巴尔的摩等城市的早期分区带有明显的种族隔离色彩,逐个街区规定黑人的居住地,将他们驱逐在白人街区之外。芝加哥曾多次利用分区,将有害的工业用途放在有色人种、移民和低收入居民的居住地,其他地方则只允许建造独栋住宅,因为独栋住宅往往比密集住宅更昂贵。1923年,芝加哥第一项分区条例生效三年后,最高法院裁定了使用种族歧视语言进行分区的合宪性,并将公寓楼称为“寄生虫”。

分区与许多其他政策和做法相结合,形成了我们如今看到的种族隔离和有选择性地减少投资的芝加哥。

限制性条款规定,某些房屋只能由白人购买和租用。红线 - 围绕抵押贷款的种族主义联邦政策 - 以及掠夺性的合同销售进一步限制了以黑人为主的居民以及其他有色人种社区(如拉美裔芝加哥人)在城市特定区域拥有房屋的能力。这影响了这些人积累财富的能力,使他们无法自由选择居住地,也无法居住在靠近机会和资源的地方。

尽管现在的制度并不完善,但我们可以共同重新构想芝加哥未来的城市分区。

MPC 编制这本小册子的目的是让更多的人了解分区,从而影响所在街区的发展。我们希望这本小册子能够影响居民、社区和民间组织以及政府人员的工作,他们正在倡导变革,以期改变制度并解决从一开始就存在的不平等问题。

分区和公平时间表：分区前

业主们使用各种策略来控制谁以及什么允许进入街区，这为芝加哥第一项分区条例的诞生奠定了基础。



国家

19 世纪末

芝加哥



**19 世纪末
私人和公共滋扰诉讼：**
其他公民和地方政府
对业主提起诉讼，是
早期处理产生异味或
噪音的“滋扰性”土地
用途冲突的一种方式。

**19 世纪末
临街面同意法：**
零碎的法律允许同一
街区的住宅业主
批准某些“不良”
用途，例如马厩。



1910 年 美国第一项基于种族的分区

条例：在巴尔的摩，一项明确基于种族的分区
条例规定，黑人居住在白人街区是非法行为。
1917 年，最高法院废除了这项条例。

1910 年 大移民开始：数百万美
国黑人从南部迁往北部、中西部和
西部，这一运动一直持续到 1970 年
左右。



20 世纪初

1910 年至 1940 年
间，芝加哥的黑人人口
翻了六倍以上，从
约 44,000 人增至约
280,000 人。

在最早的分区出现之前，人们已经对该地区数百年的土地用途做出了决策。
芝加哥是原住民的家园，其中包括波塔瓦托米族、奥吉布韦族和奥达瓦族，这些
原住民在 19 世纪中叶被强行从祖传的土地上迁走。

1916 年 第一部综合性城市分

区法：纽约市通过了美国第一部
全市范围的分区法，目的是将不受欢迎
的用途以及相关人员在特定街区
之外。同年，加州伯克利成为第一个划区为
独栋住宅的城市。



20 世纪 10 年代 - 40 年代

使用种族限制性契约 房主之间的
协议写进了房屋契约，禁止有色人种在
一些白人街区购买房屋或居住。

**1922 年 联邦政府推
动地方分区：**一项州法律
样本 -《标准分区授权法》-
鼓励制定地方分区条例，
几乎所有城市都开始
实施分区。

1916 年

1919 年

1922 年

1923 年

芝加哥的全国房地产
委员会协会鼓励使用
契约模板，来帮助推广
这种做法。
从 20 世纪 20 年代末
到 40 年代，限制性契
约在芝加哥红极一时 -
据估计，这些契约至少
适用于南区四分之一的
住宅房产。

**1919 年 州法律允许部分
分区：**《格拉金法》授权
伊利诺伊州市政当局逐个为
街区制定分区条例，条件是
街区 40% 的业主认可该计
划。该条例于 1921 年被废
除，为芝加哥第一项分区条
例的出台奠定了基础。

**1923 年
芝加哥出现
分区：**市议会
通过本市首项
分区条例。



一段关于权力与财产的故事

制定芝加哥第一项分区条例

事情经过

该委员会与企业主和芝加哥房地产委员会(该行业组织此前曾主张制定明确的种族分区条例)密切合作,历时18个月制定提案,并派代理人到市内调查土地用途。

由八名市议员、六名其他政府代表和八名普通市民组成的分区委员会负责对城市进行分区。

1923 年



通过成功组建白人领导的团体来阻止允许黑人居民购买公寓的修正案。虽然新的分区法被宣传为“人民的条例”,但委员会的大多数成员都是白人 - 尽管其中包括著名的黑人开发商Charles S. Duke。

结果



最终的分区条例设立了四个用途区:“住宅”、“公寓”、“制造业”和“商业”。

还设立了五个容积率。市议会通过了该条例,然后对其进行了修订,成立了分区上诉委员会,允许业主请求变更分区。对第一项分区条例颁布前后的人口和土地用途数据进行的调查研究表明,种族和移民身份是影响最初分区地图的关键因素,在黑人 and 移民社区中划定了人口密度较高和工业用途较多的区域。

芝加哥的分区从一开始就存在种族歧视。

分区和公平时间表：分区体系初步建立

分区背后的法律框架得到了巩固，歧视性城市规划政策和市场行为则塑造了芝加哥。

1926年 最高法院支持排他性

分区：一家房地产公司起诉俄亥俄州欧几里德的地方政府，称分区（将独栋住宅区与公寓区分开）限制了自由和财产利益。最高法院支持该村的观点：与“公众福利”有关联的分区都是对地方警察权的合宪使用。

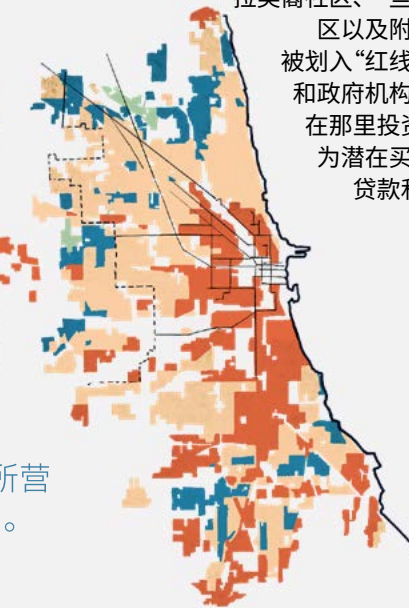


“...公寓楼就像寄生虫，旨在利用该地区住宅特征所营造的开放空间和优美环境”。

— 欧几里德定论

20世纪30年代 联邦红线出现：

为抵押贷款提供再融资和保险的新联机构 - 住房所有者贷款公司 (HOLC) 和联邦住房管理局 (FHA) - 有一套部分基于种族的房屋价值颜色编码系统。黑人、拉美裔社区、一些移民社区以及附近地区被划入“红线”：银行和政府机构不愿意在那里投资，拒绝为潜在买家提供贷款和保险。



20世纪
30年代

国家

1926年

芝加哥

“这是一个古老的地区，可以说正在衰落，很大程度上是由于受到北方有色人种的入侵威胁...”

— 1939年 HOLC 对大十字区的描述

20世纪30年代 - 60年代 贫民窟清理和“城市重建”使社区流离失所：清理被视为“贫民窟”的街区 - 通常指黑人、拉美裔和移民街区 - 促进了新的开发和高速公路。从20世纪30年代末开始一直到20世纪60年代，联邦资金都用于这些“城市重建”项目。



20世纪50年代 按合同出售：

投机者利用合同而不是传统的抵押贷款向黑人居民出售房产。这些合同的首付款数额巨大，利率虚高；没有时间推移积累的资产净值，也没有防止被驱逐的保护措施。

1942年

1950年

1960年

1942年 二战时期的分区变更：为了满足战争时期的生产需要，通过分区更新为重工业预留了更多土地。该市还在法规中增加了路边停车要求。

1942年，芝加哥的分区条例只有八页。（现行条例长达数百页！）

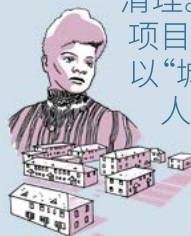


20世纪50年代和20世纪60年代，芝加哥出售给黑人家庭的房屋有75%至95%按合同出售，一项研究预计加价率高达84%。

在唐人街，60年代新建的快速路将街区一分为二，毁坏了房屋、商场和公园。

城市重建将波多黎各居民从近北区赶往林肯公园，他们后来在那里组织了一场反对绅士化的斗争。

简·亚当斯之家（1938年）和艾达·B.韦尔斯之家（1941年）等公共住房开发项目涉及大规模的街区清理。后来，新的住房开发项目和新的高速公路以“城市重建”的名义使人们流离失所。



分区和公平时间表：现代分区阶段

芝加哥分区条例的修改使分区变得越来越复杂，并赋予市政府更多的权力来监管土地用途和开发。



20 世纪 70 年代和 80 年代

“公平规划”、环境和历史保护

运动兴起：继 20 世纪 60 年代的民权运动之后，随着全国范围内对环境问题的认识不断提高，公众开始将开发决策权交到街区和社区手中。此外，还有人将一些地区指定为地标，加以保护。

国家

1973 年

20 世纪末

芝加哥

1957 年 为应对经济增长趋势，市政府重新制定了分区，并形成了“规划开发区”：分区开始变成今天看到的样子，包括市中心区、密度奖励和规划开发区。考虑到人口增长以及开发商的压力，分区鼓励高密度开发。

1973 年

规范湖滨开发：

《湖滨保护条例》为市政府赋予了更多控制沿湖开发的权力。

湖景区和林肯公园的社区组织和居民在 70 年代对湖滨密集的开发进行了反击，向市议员施加压力，要求他们缩小街区范围，以此减轻这些街区未来几十年的负担。



1987 年

分区腐败调查：《太阳时报》对 400 多项重新分区进行了调查，发现了“拥有重新分区否决权的市议员的竞选捐款模式”。



21 世纪 10 年代 - 现在

全国范围内的住房负担危机：

在次贷危机和经济大衰退之后，全国各地建造的房屋越来越少。这导致全国范围内经济适用房短缺和房租上涨，这一趋势在 21 世纪 20 年代愈演愈烈，加剧了流离失所和绅士化。

密度至上运动势头强劲：城市规划者、政策制定者和普通市民通过“*Yes in My Backyard*” (YIMBY) 和“公平公交导向开发” (ETOD) 等运动，越来越多地主张允许更高的密度，以应对经济承受能力危机。

您可以参与未来的分区！前往第 42 页了解更多信息。

21 世纪初

● 房价不断上涨，再加上次贷危机，导致人口迁出芝加哥，减少了芝加哥的黑人人口。

2021 年



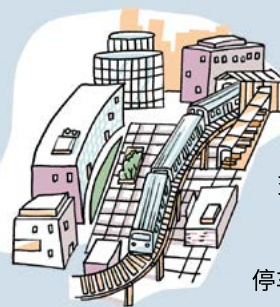
2022 年

2021 年 城市加强对空气污染企业的监管：《空气质量条例》规定，预计会造成污染的开发项目必须通过额外的城市审查并让公众参与其中。

20 世纪 90 年代和 21 世纪 00 年代 强烈反对开发

项目催生了更多特别区：随着 90 年代出现开发热潮，该市开始采用新的特别区，其中许多特别区的目标是控制密度和保护“街区特色”。

2004 年对分区条例进行了最后一次全面修订。



2022 年 政策变更鼓励在公交站点附近增加密度：《互联社区条例》鼓励在有公共交通的地区进行开发，允许建造更高更密集的建筑，减少停车位。（详见第 39 页。）



如今的芝加哥人经历了怎样的分区组合？

- 独栋住宅
- 两层住宅、联排别墅和多单元住宅
- 多单元住宅

芝加哥拉丁裔居民



芝加哥黑人和拉美裔更有可能在居住的街区看到被划为制造业区的土地。

芝加哥非裔居民



芝加哥白人居民



在芝加哥白人和亚裔较多的街区,有更多的土地被预留用作规划开发区。

芝加哥亚裔居民



芝加哥白人和亚裔更有可能在居住的街区看到公园和空地。

... 以及市中心区。

为了进行这项分析, MPC 将人口最多的人口普查区定义为**特定人口群体总人口排名前五的人口普查区**。计算基于 2023 年分区和美国人口数据。人口普查美国社区调查 2018-2022 5 年估计值。分析仅包括每个普查区内的划定土地。由于数据限制, 规划开发区的住宅密度未纳入分析范围。

按照规则穿越迷宫： 如何进行分区？



在芝加哥第一项分区条例颁布一个世纪后,我们当前的分区规则变得更加复杂。分区条例阐明了需要遵守的规则和程序,但普通人往往很难理解所有内容如何结合,分区变更需要哪些条件,以及居民如何参与、何时参与。有些分区情况非常复杂,需要专门的律师或顾问进行处理。这说明本节不可能涵盖所有情况,但它将概述不同类型分区程序所涉及的大致步骤。以开馅饼店为例来说明分区程序。(大多数馅饼店都可以在芝加哥的商务区和商业区正当开业,但这个例子说明了分区程序中的步骤如何因开发而异。)

一般来说,分区流程大致可分为四类:依法许可使用、申请分区豁免、更改分区地图,以及修订分区条例。

为了...





合法经营

有时，一个项目符合其所在地区已经制定的分区规则。这就是所谓的“合法经营”或“正当开发”。在这种情况下，业主或开发商会收到分区管理员出具的证明，确认项目符合分区要求。有了这份文件，他们就可以着手申请开工或开业所需的其他审批（如领取营业执照和/或建筑许可证，这些审批由不同的市政部门负责）。

合法经营			
	谁建议 业主	谁评论 分区管理员	谁决定 分区管理员



提醒：

分区管理员隶属于规划与开发部 (DPD)。

通过分区改变生活：

Zena (泽娜) 馅饼店

我一直想在所在街区开一家馅饼店。

我已经准备好资金和商业计划书，现在只需确定地点。
我找到了三个待售地点，但它们都需要通过不同的分区程序。

有哪些选择？



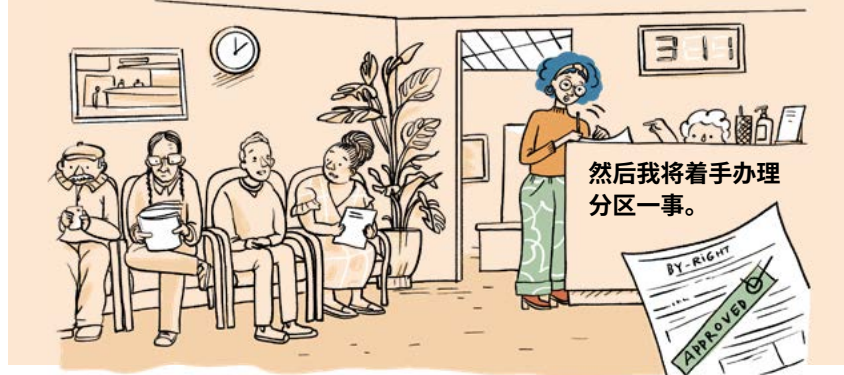
正当开设馅饼店

在第一个地点，我查看了分区地图和分区条例，以确保该分区允许经营馅饼店这种商业用途。幸运的是，事实如此。

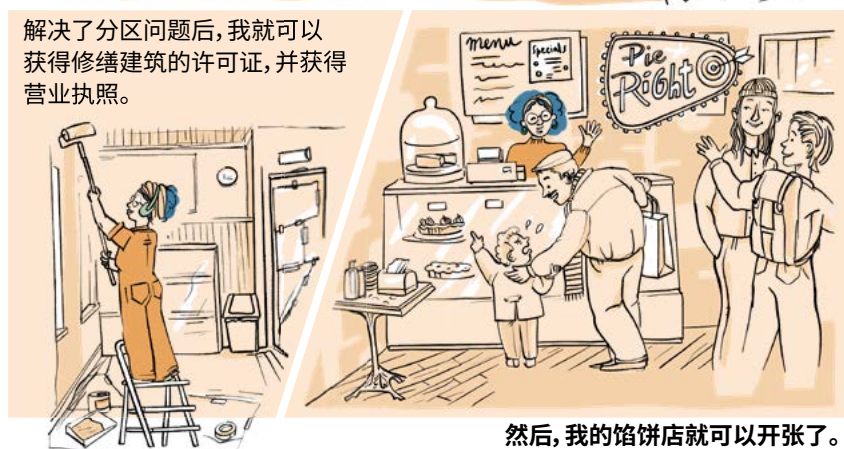
在这个地方，我的馅饼店将是**合法经营**。



如果我买下这块地，我需要从 DPD 的**分区管理员**那里获得一份文件，证明这家馅饼店是**合法经营**。



解决了分区问题后，我就可以获得修缮建筑的许可证，并获得营业执照。



然后，我的馅饼店就可以开张了。



申请分区减免

如果某处房产的规划不符合现有的所有分区规则，则需要通过不同的分区程序推进该提案。

推进的方法之一是获得**分区减免**。这些程序允许在特定情况下对分区规则进行有限的例外处理，每个分区的情况各不相同，并写入了分区条例。（该条例规定，分区减免机会旨在减少对周围业主和公众的健康、安全或一般福利的潜在不利影响。）分区减免的途径与分区一起提供，因为市政府需要借助一种方法，让业主在审查后更灵活地进行更改。提供一种途径来寻求减免还能阻止业主起诉市政府。

分区减免有几种类型。

- **行政调整**是对体积和密度要求（如缩进距离）进行小范围的例外处理，由分区管理员批准。

其他类型的分区减免由分区上诉委员会批准：

- **变更**是对体积和密度要求的大规模改变，
- **特殊用途**是指在特定地区（通常是特定的商业类型，如纹身店或大麻店）允许额外监督的土地用途。

分区上诉委员会还负责裁决对分区管理员所作决定的上诉。

申请分区减免	谁建议	谁评论	谁决定
行政调整	业主	分区管理员	分区管理员
变更	业主	分区上诉委员会	分区上诉委员会
特殊用途*	业主	分区管理员和分区上诉委员会	分区上诉委员会

* 虽然市议员在特殊用途的程序中不发挥正式的作用，但他们经常会写信表达自己的意见，有时还会主持社区会议。

为馅饼店提供分区减免

关于第二个地点，我查看了分区地图和分区条例，以确保该分区允许馅饼店这种商业用途。虽然允许，但我想纳入的屋顶露台只有在特定情况下才允许。

我的馅饼店需要**分区减免**。



我需要申请特殊用途才能在屋顶加建露台。

如果我买下这份房产，我得先从 DPD 的分区管理员那儿拿到一份说明文件，证明因为我要建的派店带有露台，而露台属于特殊用途，所以这种用途是不被允许的。



申请分区减免可能相当复杂，因此我会聘请一位土地用途律师来帮忙。



我们会通知周边房产的业主我打算申请分区减免，然后向**分区上诉委员会**提交**特殊用途**申请。



ZBA 将举行公开听证会，对我的特殊用途申请进行表决。



如果 ZBA 投票通过了我的特殊用途申请，那么我将着手办理分区一事。

解决了分区问题后，我就可以获得修缮建筑的许可证，并获得营业执照。

然后，我的馅饼店就可以开张了。





更改分区地图

当规划不符合现有的所有分区规则时,还可通过**分区地图修正案**来更新分区地图。

对分区地图的每一次更改都需要市议会通过一项名为“条例”的单独法律。

最常见的一种修正案是对一处或多处房产“重新分区”。例如,如果您想在划为住宅区的房产上开一家餐馆,市议会需要将该房产重新分区为商务区。将一个密度级别重新分区为另一个密度级别也很常见,比如将低密度商务区重新分区为高密度商务区。

此外,还有一些其他的分区地图修正案:分区叠加和规划开发。

分区叠加是在基础分区之上的分层指定。可改变对叠加区内开发项目的要求。有各种类型的叠加,具有不同的功能,例如针对具有“独特或鲜明物理特征”的地区的“特殊特征叠加区”

规划开发项目是指规模较大或较为复杂的开发项目,需要通过单独的城市审查和批准程序才能推进(更多信息,请参见第 40 页)。

更改分区地图	谁建议	谁评论	谁决定
对房产重新分区	市议员、市长、业主或分区管理员	分区管理员、市议会分区委员会	市议会,通常听从市议员的决定
增加分区叠加	市议员、市长、业主或分区管理员	规划与开发部、市议会分区委员会	市议会
添加或更新规划开发项目	市议员、市长、业主或分区管理员	分区管理员、芝加哥规划委员会、市议会分区委员会	市议会,通常由市议员负责

有些法律要求对某些项目进行额外审查,如《湖滨保护条例》、《芝加哥地标条例》和《空气质量分区条例》。

为馅饼店重新分区

这是第三个地点。我查看了分区地图和分区条例,以确保该分区允许馅饼店这种商业用途 - 但事实并非如此。

只有市议会对此处房产**重新分区**,我才能在这里开馅饼店。



首先,我需要得到**市议员**的支持,这可能涉及社区意见征集程序和提案修改。



申请重新分区可能相当复杂,因此我会聘请一位土地用途律师来帮忙。



我们会向周边房产的业主通知这一提案,然后向**分区管理员**提交申请。



分区管理员会将申请转交给**市议会**,并提出是否通过的**建议**。



在市议会,**分区委员会**需要根据市议员的建议通过重新分区提案...



...然后再提交给**市议会全会**表决。

如果市议会投票通过,那么我将着手办理分区一事。

解决了分区问题后,我就可以获得修缮建筑的许可证,并获得营业执照。

然后,我的馅饼店就可以开张了。





更改分区条例

还有最后一个分区程序:更改分区条例的程序。与其他城市法律一样,分区也是民选官员有权设计和修改的制度。如果市议会能够就分区条例、地图或程序的更改达成一致,他们就可以通过新的法律(或废除不再需要的法律)来进行更改。

更改分区 条例	谁建议	谁评论	谁决定
	市议员、市长或 分区管理员	分区管理员、 市议会分区委员会	市议会

互联社区的故事:

联手更改分区条例

2021年,芝加哥通过了数十年来最重要的分区改革法:《互联社区条例》。由此简化了在公交站点附近建造住宅的过程,这是公平公交导向开发(ETOD)运动的一大胜利。那么,是如何发生的呢?



2019年各项工作已经准备就绪,为变革奠定了基础:

- 芝加哥有一项鼓励在公交站点附近开发的现行政策,但该政策需要更新。到目前为止,主要带动了北侧和西北侧的开发。
- 一个名为“Elevated Chicago(高架芝加哥)”的联盟团体与市政府建立了牢固的伙伴关系,并致力于将ETOD引入芝加哥。
- 人们对分区的排他性历史以及建设更加气候友好、公交导向城市的必要性的认知不断提高。
- 市长表示支持,市政府的主要工作人员也做好了支持改革的准备。随着芝加哥首个公平与种族公正办公室的成立,种族公平明确成为市政府的优先事项。

2020年,市政府和“Elevated Chicago(高架芝加哥)”组织召集了一大批政府机构、宣传团体和社区组织。他们共同制定了改革的初步提案,其中包括:

- 增加密度
- 增加经济适用房
- 加强街道安全
- 鼓励在缺乏投资的街区进行开发

该提案涉及面很广,引起了许多团体的兴趣,建立了**广泛的支持者群体**。但也有反对者。一些市议员不想改变开发现状。他们认为,该提案将让他们无法控制选区的变动,或者房主会进行反击 - 有些人还对增加密度表示怀疑。

在宣传者和市长办公室工作人员的努力下,市议会通过了该提案,**但不得不出妥协**:必须删除一些对宣传团体非常重要的内容,以便能够通过某些版本的必要政策变更。



最后,经过几个月的谈判,该计划的其余部分获得批准,《互联社区条例》顺利出台。



聚焦规划开发程序

在芝加哥，一些规模更大、更复杂的开发项目需要通过特定的分区程序，即规划开发 (PD) 程序。PD 是一种分区地图修正案，必须由市议会通过才能推进。它赋予市政当局更多监督权，并规定至少召开一次有关该项目的公开会议。(对于常规 PD，规划委员会必须召开一次公开会议来讨论该项目。对于总体 PD - 这是一个更深入的过程，适用于 DPD 定义的特别大型或复杂的“巨型项目”- 也可以召开多次社区会议)。

对于某些类型的开发项目 (如医院、机场、大学和体育场馆)，如果地块面积超过一定规模，则必须采用 PD 程序。此外，对于高度超过指定高度或包含超过指定数量的住房单元的建筑，也需要采用 PD 程序 (各分区的限制有所不同)。有些开发项目可以选择采用 PD 程序，也可以选择采用不采用该程序。



PD 旨在为独特和大型项目的开发商和建筑师提供比常规分区更大的灵活性，让他们可以做出创造性的设计选择，以及体积和密度选择。现已成为更多日常开发的途径。

从 2003 年到 2023 年，芝加哥将增加 600 多个 PD 项目，覆盖约 5.8 平方英里土地。

根据城市研究所 Yonah Freemark 的分析，近年来，这种分区程序一直是该市新增住房单元的主要途径。**2006 年至 2024 年间，芝加哥所有新增住宅中的 58% 都是通过 PD 程序增加的。**绝大多数更密集的住宅开发都是通过 PD 程序进行的：**在超过 10 个单元的项目中，74% 的新增住房单元通过 PD 程序来开发。**

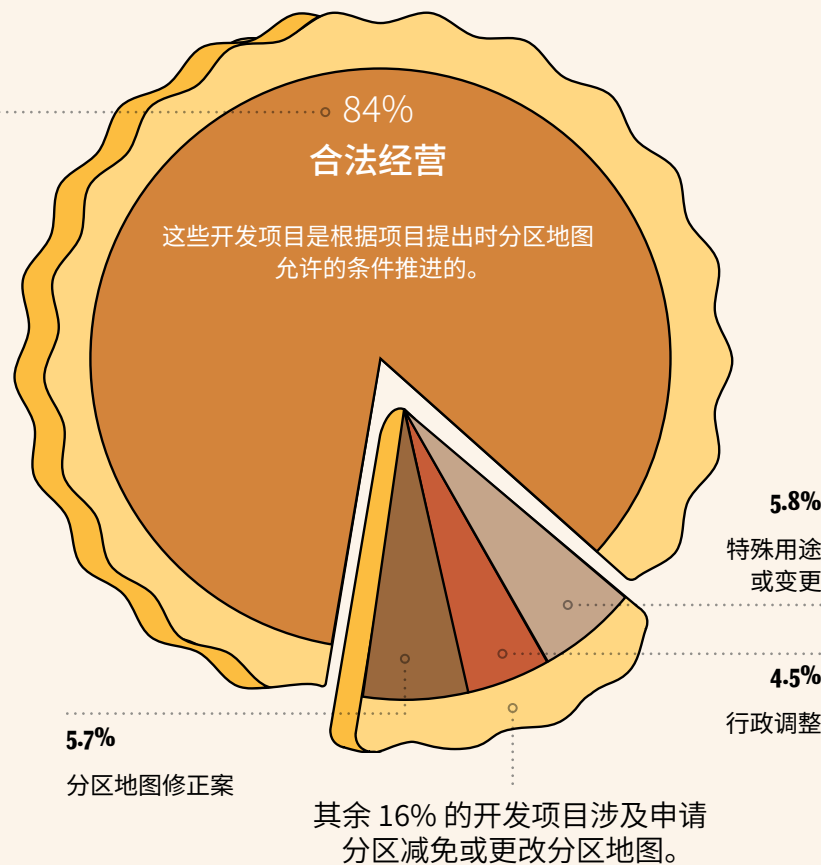
[在此查看城市仪表板，跟踪 PD 的最新进展：](#)



哪些分区程序在芝加哥最为常见？

了解分区规则和程序似乎是一项艰巨的任务，但一定要记住，芝加哥的大多数开发项目都没有采用最复杂的分区程序：大多数都相当简单。

2018 年至 2022 年间，该市共发放了近 32000 份开发项目许可证 (新建或翻新许可证)。MPC 估算，其中 84% 的开发项目属于合法经营。



这些数据源自何处？

有多种方法可以计算和分析芝加哥的开发数据；这是 MPC 对通过普通分区程序进行的开发所占比例的最佳估计。MPC 通过统计至少发放过一张新建或翻新建筑许可证的唯一地址来估算开发项目的总数。通过统计市议会通过的所有包含“分区重新分类”字样的条例来估算分区地图修正案的数量。根据 MPC 利用 ZBA 会议记录编制的数据库估算已批准特殊用途和/或变更的独特地址数量。根据 DPD 的年度统计得出行政调整的数量。



运作方式

居民和社区团体如何参与分区决策？

分区是塑造和创建社区的更大规划生态系统的一部分（正如我们在第 5 页的食谱中提到的那样）。在此，我们列出了居民参与当地规划程序的方法，特别是与分区相关的程序，但参与当地街区开发和投资还有很多其他方法。

与您的朋友和邻居讨论分区问题

分享您所学到的分区知识。将这本小册子送给朋友！



与市议员聊天

您当地的市议员可控制选区内的分区决策，市议会其他成员通常会听从他们的领导。许多开发商和土地所有者在申请重新分区时，首先会与当地的市议员进行沟通，以获得支持。如果得不到支持，很多人就不会继续申请分区变更。每位市议员也会自行制定程序来决定是否支持分区变更：有些市议会会组织居民委员会，有些市议会与当地团体和居民进行正式或非正式的接触，有些市议会自行决定。

我可以向市议员提出哪些问题，以进一步了解所在选区的分区决策？

- 做出分区决策的程序是什么？
- 有选区分区委员会吗？如何确定委员会成员？
- 在本选区的分区变更和决策方面，您的优先事项是什么？

如何找到我所在的选区和市议员？

市政府有一个网站，您可以输入地址来查找所在选区的信息：



与参与分区的当地团体和居民联系

市议员可能会组建一个小组或制定一个程序，让居民对地方分区决策发表意见。（这些机构有各种名称，如分区咨询委员会、分区咨询理事会或社区主导的分区。）这种方式可直接参与选区开发。市议员还可以指派街区团体来审查需要分区变更的开发提案。考虑联系街区团体，了解如何参与审查。

参加公开会议或社区会议

根据相关分区决策的类型，可能需要召开公开会议或社区会议。您可借助这些会议表达对决策的看法。（有关公开会议和社区会议的更多信息，请参见下一页。）

与分区相关的公开会议实例：

- 市议会会议
- 市议会分区、地标和建筑标准委员会会议
- 分区上诉委员会会议
- 芝加哥规划委员会会议



参与当地规划程序

当地土地用途规划和街区愿景计划有时也有机会征求居民意见。通常情况下，这些计划由市政府的 DPD 负责，旨在推进整个区域的分区变更。区域范围可以是单个房产、商业街、产业走廊，也可以是整个选区或社区区域。参与程序因涉及的街区、社区团体、利益相关者和机构而异。程序启动后，DPD 通常会向居民宣传参与方式。



决策者是否考虑公众意见？

分区程序的一个关键部分是公众意见 - 居民和社区成员了解分区决策、表达观点并对结果产生潜在影响的方式。有两类会议可能会出现这种情况。

什么是公开会议？

任何政府官员为讨论公共事务而召开的会议，市议会会议或规划委员会会议等都属于公开会议。（必须有一定比例的成员出席。）公开会议受《伊利诺伊州公开会议法》（Illinois Open Meetings Act）监管，该州法律赋予每个人参加政府会议的权利。公开会议必须提前公布议程，为公众提供发表意见（口头和/或书面）的机会，并在会后公布会议记录。**公开听证会**是某些分区变更所需的法律程序，必须在公开会议上进行。（例如，关于特殊用途申请的听证会是公开听证会，在 ZBA 公开会议期间举行。）

什么是社区会议？

社区会议是为吸引公众参与而召开的会议，但不受《公开会议法》制约。两者的组织结构、主办机构和公众评论政策并不相同。芝加哥有一些特定的分区变更需要依法召开社区会议，包括正在根据《空气质量分区条例》（参见下文）进行场地规划审查的项目。对于其他分区变更，业主、开发商、市议员或 DPD 可选择自愿举办一次或多次社区会议。

	分区程序何时需要	
	公开会议？	社区会议？
合法经营	不需要	不需要
申请分区减免	行政调整不需要 特殊用途和变更需要，由分区 上诉委员会在公开听证会上决定	根据《空气质量分区条例》 的规定，总体规划开发项目、 规划制造区、大麻企业、 特殊特征叠加区和场地 规划审查需要
更改分区地图	分区地图修正案需要，在市议会 会议上决定	
更改分区条例	始终需要；在市议会会议上决定	不需要

分区 事项

分区对实地开发项目的影响

本节探讨了芝加哥的四个开发项目，展示了如何在分区程序中充分发挥政策、领导决策、街区环境、参与和个人行动的作用，取得开发成果。分区和开发项目可能会引起争议，许多观点和激励措施会发生冲突。



首先，我们探讨了麦金利公园和普尔曼的两个工业开发项目。

工业开发带来了就业机会，但也会造成有害污染，尤其是在有色人种社区。芝加哥拉美裔居住区受到的空气污染程度最高。MPC 的研究发现，街区内制造业区越多，受污染的程度就越高，芝加哥拉丁裔和黑人街区内的制造业区和重工业区往往多于芝加哥白人和亚裔街区。



其次，我们探讨了杰斐逊公园和洛根广场的两个住宅开发项目。

芝加哥 40% 以上的土地被划为独栋住宅等低密度住宅区，而独栋住宅的平均价格要高于多户住宅。这将限制建造更密集住宅的能力，从而导致所有人（尤其是最需要住房的人群）的负担能力下降。MPC 的研究发现，在 2000 年至 2022 年间，所有芝加哥人的住房负担能力下降，尤其是芝加哥黑人和丁裔。MPC 的研究发现，在 2000 年至 2022 年间，所有芝加哥人的住房负担能力下降，尤其是芝加哥黑人和拉丁裔。

欲了解有关这些发现的更多详情，以及芝加哥污染风险、住房负担能力和分区的更多信息，请访问：



两个工业开发项目的故事

过时的分区政策允许在公园附近开设沥青厂

2018 年,伊利诺伊州环境保护局向 MAT Asphalt 颁发了在麦金利公园社区运营的许可证。该地块位于划定为制造和工业用途的规划制造区,这里是当地的历史遗迹,曾用作肉类包装区和联合畜牧场。



工厂本身属于正当开发,但需要将附近的住宅用地重新分区为商业用地。当地市议员支持重新分区,部分归因于受到 MAT Asphalt 所有者的影响。该工厂还获得了芝加哥公共卫生部的许可。

尽管以通知的方式提出了要求,但居民并没有被充分告知,一家沥青厂将搬迁到离家不远的当地公园附近。居民和环境正义倡导者,如邻里环境正义组织 (Neighbors for Environmental Justice), 对该工厂带来的健康影响深表担忧,因此他们组织起来,倡导搬走该工厂。他们提交了数百份关于该工厂对健康造成负面影响的投诉,并在 2023 年通过集体诉讼达成和解,对 MAT Asphalt 公司处以罚款并提出额外的运营要求。反对 MAT Asphalt 的宣传仍在继续。



“南区肥皂盒”帮助巩固社区投资

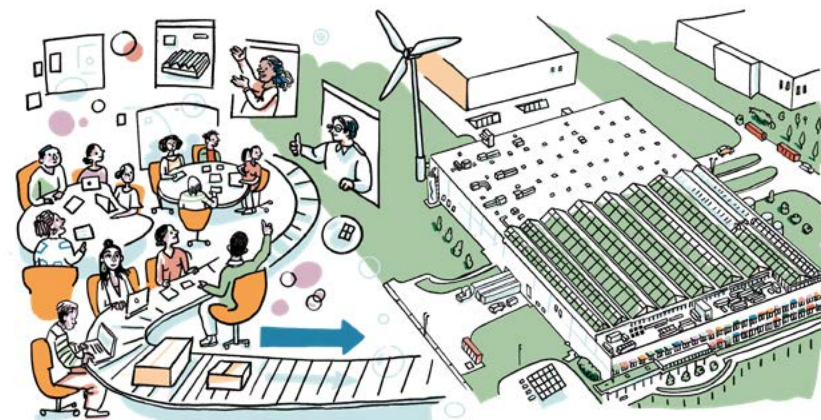


Method 是一家生产肥皂产品的公司,有意搬迁到普尔曼街区,以利用芝加哥作为地区航运中心的优势,并借鉴该社区的文化和工业历史。为了继续推进这一行动,他们需要进行分区变更。

该开发项目得到了当地市议员的支持,并作为振兴普尔曼计划的一部分获得了资助。该地块位于规划开发区内,需要更改分区,取消住宅用途,但继续允许商业和工业用途。



许多居民和当地团体参与了该项目。非营利开发商 Chicago Neighborhood Initiatives 帮助寻找合适的地点,并召开了多次社区会议,以确保居民和当地团体感到被接纳,并确保该计划将惠及普尔曼社区。Method 的环保创新设施于 2015 年开业,将前钢铁厂改造成经济中心,优先考虑当地就业和可持续发展。



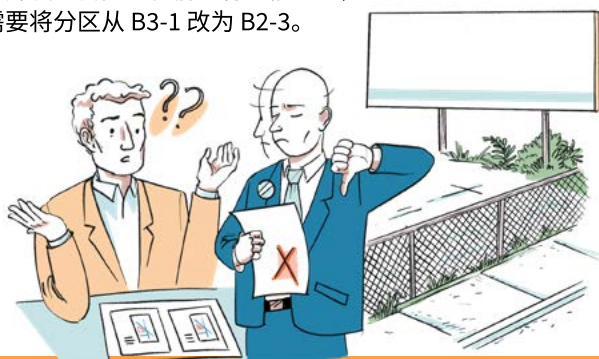
两个住宅开发项目的故事

杰斐逊公园的多户住宅项目受到当地人的阻挠

有人提议在杰斐逊公园一块长期空置的土地上开发住宅项目。该提案打算建造 40 套公寓：大部分以市场价出售，约 4 至 8 套经济适用房，61 个停车位，超出了分区条例的要求。为了推进此开发项目，需要进行分区变更。



该开发项目拟建在前银行的旧址上，需要将分区从 B3-1 改为 B2-3。



在听取当地团体的意见并召开社区会议后，当地市议员没有提出项目需要分区变更的建议，导致无法推进项目。

一段时间后，开发商根据社区意见缩小了项目规模（从 52 个单元减少到 40 个单元），但仍无法解决社区会议与会者和当地团体提出的反对意见和投诉，他们认为该项目会遮挡视线、招来临时租户并助长低收入住房。



尽管这是该选区五年来看到的第一个提案，但这一地块自 2014 年以来一直空置，而没有安置新的邻居。

倡导者推动并赢得在洛根广场新建经济适用型公寓的项目



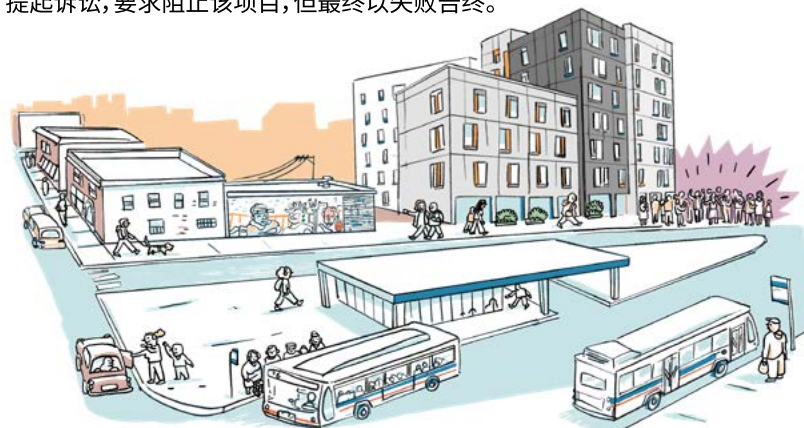
作为当地团体和居民参与的早期规划程序的一部分，洛根广场蓝线车站附近的一个市属停车场被认定为建造多户经济适用房的理想地点。该项目需要得到市政府的支持并进行分区变更。

市政府官员和当地市议员都支持该项目。市属地块以 1 美元的价格卖给了非营利开发商，城市还提供了多种融资方式。



市议会批准将分区从 B1-1 改为规划开发区，基础分区为 B2-3。

居民和当地团体召开了更多社区会议并进行了宣传，最终开发出了 100% 的经济适用型公寓。尽管大多数邻居都支持这一开发项目，但附近一群业主仍然提起诉讼，要求阻止该项目，但最终以失败告终。



露西-冈萨雷斯-帕森斯公寓 (Lucy Gonzalez Parsons Apartments) 经过八年的规划、会议和法律诉讼，于 2022 年开业 - 成为芝加哥首个根据《互联社区条例》开发的 ETOD 的成功代表，并用零售业务和住宅取代了繁忙的公交车站旁的地面停车场。



全面回顾与联系

当您阅读这篇文章时, 分区正在对未来几年芝加哥的发展产生深远影响: **您所在的街区可能会开设哪些类型的企业? 走在街上, 您会注意哪些建筑? 谁会感到被接纳?** 分区是一种监管工具, 它决定城市中的土地用途如何相互影响 这也是长期存续的法律和实践历史的一部分, 这些法律和实践造成了芝加哥的种族隔离, 一些街区缺乏投资, 而另一些街区则资源丰富。芝加哥的分区条例是一项由相互关联的规则和条例组成的制度, 随着时间的推移而形成。它提出了一些重大目标: 保护公众健康、安全和总体福利, 以及许多其他目标。这些规章制度都由人制定。正确掌握这些信息后, 芝加哥人就有可能了解、驾驭甚至开始重新构想城市的分区制度: 从目的到最终结果。

感谢社区咨询小组提供的重要意见

这本小册子与“分区与土地用途评估和建议”计划的社区咨询小组一起合作制作。该咨询小组的代表来自芝加哥约 25 个社区和民间组织, 2024 年举行了六次会议, 提供了重要的意见, 为 MPC 编写这本小册子提供指导。成员们深思熟虑, 贡献巨大, 对此我们深表谢意。有关社区咨询小组的更多信息, [请访问](#):

MPC 感谢芝加哥社区互信组织和罗伯特·伍德·约翰逊基金会对本工作的资助。没有这些支持, 这本小册子的编写工作不可能如此顺利。



我们还要感谢以下资助者:

- 美国银行
- 地区规划协会
- PNC 基金会
- Peoples Gas 社区基金
- 罗伯特·麦考密克基金会
- 约翰 D. 和凯瑟琳·T·麦克阿瑟基金会
- 皇冠世家 (The Crown Family)
- 鲍曼 C. 林格尔信托 (Bowman C. Lingle Trust)

附录 A

了解分区条例中的高度上限

分区条例规定了各分区建筑的高度上限。有时, 高度上限取决于房产的其他方面, 如“地块临街面” (房产面向街道一侧的宽度)。并非特定分区中的所有建筑都一定要达到高度上限。以下列出的高度上限是截至 2025 年 4 月的准确数据; 请查阅最新的官方分区条例, 了解最新信息。

住宅区			
分区		高度上限* *适用于主要住宅建筑; 在列出最大值范围的情况下, 高度上限取决于地块临街面	估计的层数上限
RS (所有区)		30 英尺	3 层
RT	RT-3.5	35 英尺	3 - 4 层
	RT-4	38	3 - 4 层
RM	RM-4.5	45 - 47 英尺	4 - 5 层
	RM-5	45 - 47 英尺	4 - 5 层
	RM 5.5	47 - 60 英尺	4 - 6 层
	RM-6	无; >110 英尺需要 PD	
	RM-6.5	无; >140 英尺需要 PD	
商务区和商业区			
分区		高度上限* *在列出最大值范围的情况下, 高度上限取决于地块临街面、底层商业用途和/或该地点是否为公交服务区	估计的层数上限
-1 区 (B1-1, B2-1, B3-1, C1-1, C2-1, C3-1)		38 英尺	3 - 4 层
-1.5 区 (B1-1.5, B2-1.5, B3-1.5, C1-1.5)		38 英尺	3 - 4 层
-2 区 (B1-2, B2-2, B3-2, C1-2, C2-2, C3-2)		45 - 50 英尺	4 - 5 层
-3 区 (B1-3, B2-3, B3-3, C1-3, C2-3, C3-3)		50 - 80 英尺	5 - 8 层
-5 区 (B1-5, B2-5, B3-5, C1-5, C2-5, C3-5)		50 - 80 英尺; 大于 75 英尺的建筑可能需要 PD	5 - 8 层
市中心区			
市中心区不设高度上限。如果建筑高度超过了该区的规划开发 (PD) 阈值 (各区的阈值从 80 英尺到 600 英尺不等), 则该项目必须采用 PD 程序。			
制造业区			
制造业区不设高度上限。大型工业开发项目可能需要采用 PD 程序。			

附录 B:

“资料来源”



Adams-Schoen, Sarah J. “美国分区法的白人至上主义结构。” Brooklyn Law Review, 2023.

Chicago Department of Planning and Development. “芝加哥文物保护简史。” City of Chicago, 2024.

George, Samuel et al. “芝加哥黑人财富的掠夺:关于持久的掠夺性住房合同手段的新发现。” The Samuel DuBois Cook Center on Social Equity at Duke University, 2019.

Hunt, D. Bradford and Jon B. DeVries. 规划芝加哥. Routledge, 2013.

McCammack, Brian. 希望的风景:芝加哥的自然与大移民. Harvard University Press, 2017.

Nelson, Robert K. et al. “绘制不平等地图:美国新政中的红线。” Digital Scholarship Lab, 2023.

Schwieterman, Joseph P. and Dana M. Caspall. 《地方政治:芝加哥分区史》。 Lake Claremont Press, 2016.

Shertzer, Allison et al. “种族、民族和歧视性分区。” American Economic Journal: Applied Economics, 2016.

Shertzer, Allison 等人 “城市分区和经济地理。” Journal of Urban Economics, 2018.

Thompson, Cheryl W. et al. “种族契约是历史遗物,但在全国各地仍然存在。” NPR, 2021.

Wang, Xuandi. “唐人街长达一个世纪的权力斗争内幕。” South Side Weekly, 2023.



附录 C:

分区和土地用途术语表

行政调整: 经分区管理员批准,对体积和密度要求进行小范围的例外处理。

市议员: 代表芝加哥市议会 50 个选区之一的民选官员;负责选民服务和全市决策。法律和规范都赋予市议员很大的权力来影响其选区的分区决策;市议会服从项目选区市议员提出的分区变更建议,这项权力被称为市议员特权。

合法: 合法经营的开发项目符合其所在地区已经制定的分区规则。

容积率 (FAR): 用于将建筑面积与所占土地面积关联起来的标准。

土地用途: 特定地点发生的活动;土地的使用方式。

规划开发: 指定某些达到主要提案门槛的开发项目。城市与开发商之间灵活商定土地用途、体积和开发标准。

居住密度: 特定土地上允许建造的住房单元数量。

缩小住宅区范围: 改变分区,降低住宅密度,减少可建住房数量。

扩大住宅区范围: 改变分区,提高住宅密度,增加可建住房数量。

特殊用途: 经分区上诉委员会批准,允许对特定分区进行额外监督的土地用途。

变更: 经分区上诉委员会批准,对体积和密度要求进行较大范围的例外处理。

分区地图: 显示全市分区布局的地图。

分区条例(或分区法规): 描述分区和各分区要求的城市法律。

分区程序: 做出分区决策的人员和途径。