

妨害视角下的城市土地用途控制探析——以美国为例

Research on Control of Urban Land Uses in the View of Nuisance : Take the USA for Example

王卉
Wang Hui

摘要 :用途是土地利用的要素, 控制用途也是土地利用规划的核心。市场经济下土地用途受到多种因素的影响, 带有很大的不确定性和灵活性, 相应地也给我国传统的用途控制带来很多问题。论文以美国为例, 通过回溯西方现代土地利用规划的产生和发展演变, 探讨市场经济下控制用途的核心价值观, 以此为我国的用途控制提供思路。论文总结出妨害是其中的核心概念, 土地利用规划应在排除妨害的基础上建构具有灵活性的用途控制体系。

Abstract: The usage is the element of land use, and control of land uses is the key content of land use planning. In the market economic system, land uses is influenced by different factors, which leads to uncertainty and flexibility, and this makes many problems occur during land use controls in China. Taking the United States for example, this paper tries to explore the core values of land use planning controls in the market economy through looking back to the appearance and development of urban use planning, which could provide new ideas for land use planning controls in China. This paper will be concluded that nuisance is the core of land uses control, and land use planning should build a flexible control system in the base of exclusion of nuisance.

关键词 :土地用途 ; 土地利用规划 ; 控制 ; 妨害 ; 美国

Keywords: Land Uses; Land Use Planning; Control;
Nuisance; The United States

教育部 2013 年博士点基金项目 (20130002110082)、
2013 年国家自然科学基金项目 (51278265) 联合资助

引言

用途是人类为了满足自身需求而对土地加以利用的方式和类型, 是城市土地利用的要素之一。对土地用途进行规划控制是现代土地利用规划一开始便关注的问题, 也是核心, 土地利用的强度、形态等都直接或间接与用途有关。在市场经济体制下, 一块土地作何种用途实际上受到多种因素的影响。而由于用途的本质反映的是人及其群体在土地上发生的行为和活动, 因此无论是用途使用的类型还是方式都呈现出明显的多样化和难以预期的特征。我国目前城市规划中对用途的控制主要以划分用地, 并按照城市用地分类的标准赋以其使用性质的方式进行。在快速的城市化进程中, 这种方式在明确土地功能、规范市场开发方面起到了重要的作用。但随着市场经济的不断发展和完善, 用途控制的适应性逐渐彰显不足。在实际开发中修改使用性质的现象不断出现, 而用地分类针对现实中各种复杂的混合使用也显得力不从心。对此国内学者从不同的层面有诸多探讨。论文希望回溯西方现代土地利用规划的源起和发展演变, 探寻市场经济体制下对土地用途进行控制和管理的核心价值观, 即为什么要控制用途的问题, 以此为我国目前的用途控制提供思路和借鉴。

论文选取市场化程度较高的美国为研究对象。美国是主要采用区划技术对城市土地开发进行控制和管理的国家, 其中控制用途是区划产生的主要原因, 并一直伴随着区划的发展演变^①。

1 早期的土地用途控制方式

1.1 用途的矛盾和冲突

在制度背景上, 美国是一个信奉自由市场经济的国家, 并在宪法中明确提出对公民私有财产的保护。由于城市土地大部分属于私人所有, 因此, 在历史上如何使用土地常常是土地所有者自己的事情, 是他的一

作者 : 王卉, 北方工业大学建筑与艺术学院讲师。likun_04@163.com

① 由于美国各城市的城市规划体制均有一定差别, 因此论文主要以纽约市为研究对象。

种天然权利。同样，将土地用于何种用途也有相当大的自由，既有土地所有者自身的主观意愿，也会受到经济、社会、环境等各种因素的影响。

在城市环境中，由于土地本身的连续性、基础设施资源的共享、对经济效益的追求等因素，人们的活动常常聚集在一起，使得各种用途之间也存在着相互依存的关系，混合使用也成为一种普遍的现象。这种空间上的接近不可避免地带来了彼此之间的相互影响，这种影响既有正面的促进，也有负面的干扰，如史蒂夫·伊曼纽尔在《侵权法》所说，几乎所有人类的活动，除非在荒野中进行，否则都会不同程度地干扰到其他人^[1]。这种负面干扰反映的是在使用土地的过程中，人或群体因为进行不同的活动而发生的冲突和矛盾。这种矛盾不仅会带来城市功能的混乱，更主要的是引起个人或公众在权利和利益上的损害。

1.2 妨害的概念和司法管制

早期这样的权益冲突往往诉诸于法律解决，如起源于13世纪的英国普通法中的妨害法、德国19世纪民法中出现的不可量物侵害，法国民法中对相邻关系和近邻妨害的规定等。这是在私法领域中做出的保护私人财产权利的规定，也成为限制土地用途的主要手段，其中妨害成为限制用途的核心问题。

在法学概念中，“妨害”(nuisance)属于侵权类型的一种，是对他入土地的非物质性侵入而导致他人土地使用权利的降低和损害。在妨害的范畴中，侵入包含多种层面的内容，在类型上既包括某种用途使用（如工厂、娱乐设施、餐馆）带来的噪音、气味、污染、交通等对健康安全的干扰；也包括在不合适的地方设置如墓地、精神病院、戒毒所、色情场所而带来的对道德观念的入侵；或是建设传染病院、易爆物品仓库等对安全带来的潜在性威胁。在侵入的对象上，既有对私人权利的侵入（私人妨害），也包括对公众的公共健康、安全等带来的影响（公共妨害）^[2]。在自由市场经济体制下，妨害表达的是一个人对自己土地的不合理使用实质性地减损了他人对自己土地的使用权利^[3]。它的基本理念是承认每个人都能自由地使用土地，但前提是不能妨碍或损害他人的利益。

妨害法对土地用途的限制是在妨害行为发生后进行的，它的方式是受妨害方向法院提起诉讼，由法院判定妨害行为成立后，通过禁止妨害行为进一步发生或判决由于妨害行为带来的负面影响而给予被妨害者补偿的方式进行。如1953年美国北卡罗来纳州最高法院审理的摩根诉高宾石油公司案(Morgan v. High Penn Oil Co.)，原告摩根夫妇购买了一块土地用于建设活动房屋并出租，之后在1 000英尺(约305 m)之外一家公司在此建造炼油厂，经常性地发出令人作呕的气

体和烟雾。最后通过法庭诉讼，法院判决该公司停止妨害行为并给予补偿。实际上，在地方政府利用区划技术进行土地利用控制之前，妨害法一直成为限制土地用途的主要工具，并延续至今。

1.3 对某些用途的立法限制

由于妨害法是一种被动的救济方式，在控制土地用途时，妨害行为已经发生。因此基于妨害的理念，早期的一些城市也或多或少地通过立法的方式预先进行用途限制。这些立法主要针对某些特定用途或特定地区中，对公共健康、卫生和安全产生明确负面影响的用途进行预先的规定以避免妨害行为发生。如殖民地时期波士顿政府颁布法令，规定屠宰场和皮革作坊应当建在破坏最少的地方^[4]；1692年马萨诸塞州法院通过法令，规定城市应为屠宰场、酿酒厂、油脂厂和皮革厂安排一定的地区，以确保城市的清洁^[5]；1838年密歇根州授权地方政府指定特定区域，安排不受居民喜欢的洗衣店、酒馆或者屠宰场等用途^[6]。

2 区划的产生及土地用途控制方式

2.1 区划的产生

因此在早期的美国城市，土地用途主要是受到以妨害法为核心的司法管制和对预先排除某些用途妨害行为的立法限制。但总体来说，地方政府并没有对私人土地开发进行全面的管理，土地用途使用仍具有很大的自由度。从19世纪开始，美国的工业制造业迅速发展，城市化进程也逐步加快。城市人口的急剧增加带来了对土地的极大需求，土地的集约使用也使土地活动之间形成高度的依赖和影响。而土地用途的相对自由使密集相连的土地活动之间的矛盾和冲突越发明显。虽然土地用途受到妨害法和某些立法的限制，但这些立法多是针对某种特定用途；而妨害法也只能进行事后的干预，因此随意的土地使用不仅带来了相邻土地权益者之间的严重冲突，也对公共权益造成了影响。这种冲突和影响随着城市的发展、技术的进步、大众交通的创新等因素的推波助澜^[7]，到20世纪初达到了不可协调的程度，无法只用上述两种方式来解决。

这种土地用途之间所反映的利益冲突在纽约表现得非常明显，其中最突出的是工厂和仓库对住宅区的侵入妨害了居民生活环境的安宁、健康和舒适^[8]；工厂迁入商业地区使工厂的工人与富有的顾客混杂在一起干扰了商业的经营，使经商者们认为损害了商业活动的繁荣^[9]。因此纽约市决定通过立法的方式对土地利用进行分区管制，将这些相互冲突的用途分离开来。1916年纽约市颁布了区划条例(Building Zoning Resolution)，它是美国第一个由地方政府立法对全市

内所有的土地使用进行管制的条例。之后区划成为控制土地使用的一种法定的技术手段，它通过建立规则的方式避免土地使用之间的冲突，维护城市整体的公共秩序。与妨害法的事后调节相比，区划是一种事前的控制，它预先明确了土地使用规则以消除可能的冲突和矛盾；而与早期的立法相比，区划是对整个城市土地进行全面限制。

2.2 传统区划对土地用途的控制方式

为了控制土地用途，区划采用分区的方式进行，以将产生妨害的工业和商业用途从特定区域中分离出来。纽约市1916年条例中明确指出“为了控制和限制商业，工业的位置和特定用途建筑的位置”，将城市分为三类用途地区（use district）：居住区（residence district）、商业区（business district）和无限制地区（unrestricted district）^[10]。居住区中只能建造住宅和为居民提供服务的社区用途；商业区中可以建设居住区内允许的用途、商业用途，及少量无污染的工业用途；无限制地区则可以建造各种用途（表1）。这是一种“金字塔”型的结构^[11]，其中居住用途最受保护，位于金字塔的顶端；而会产生妨害的工业用途则位于最底端。这种方式充分反映了土地分区的目的，即分别将工业用途从居住区和商业区、商业用途从居住区中排除出来，以避免对居住活动和商业活动的影响。反过来也可以说，区划对城市各种用途发生的空间进行了限定，如一个住宅、教堂或图书馆可以放在城市中的任何地方；而商店可以放在商业区和无限制地区；污染性的工业则只能位于无限制地区。其中是否会产生妨害行为是用途可以位于何种地区的主要考虑因素，而妨害也成为美国联邦最高法院判定这种方式符合宪法的法学依据。在1926年的欧几里得村对安姆伯勒房地产公司（Village of Euclid v. Ambler Realty Co.）的诉讼案件中，法官从妨害法的角度论证将某些用途从区域中排除是对“警察权”^①的合理应用。如将工业和商业从居住区中排除有助于保护家庭

表1 1916年纽约区划条例中对用途的规定

地区	允许的用途
居住区	不能建造任何种类的商业和工业建筑，允许的用途有：居住建筑，包括单人或多个家庭的住宅、出租公寓和30人左右床位的旅馆；俱乐部，除了主要从事商业性质活动的俱乐部；教堂；学校、图书馆或公共娱乐机构；慈善机构；医院和疗养院；铁路站点；花园或温室
商业区	居住区允许的用途；商业用途；建筑面积不超过整个地块总建筑面积25%、不对环境产生任何有害气体和不良影响的制造业用途
无限制地区	各种用途

资料来源 根据1916年纽约区划条例绘制，具体见参考文献[10]

的安全和健康；降低噪音，减少神经紧张；减少交通对居住生活的干扰，特别可以保护儿童，降低街头意外。

3 现行区划中的土地用途控制方式

实际上早期的区划是一种相对粗糙的管理工具，它在排除妨害的目的下通过分区对土地活动进行简单的限制。之后区划技术又不断地发展和演变，以纽约市为例，1961年区划条例的框架进行了较大的变革，并进一步细化土地分区，之后分区的类型一直在不断增加（表2）。在土地分区上，区划除了相对消极地排除工业和商业的妨害外，还进行了更积极的土地利用控制，增加了出于维护地区功能、促进合理的土地使用、保护地区形态和环境等多种目的的分区类型。其中妨害所涵盖范畴的扩大是增加分区类型的一个很重要的基础。在土地用途的控制中，妨害除了那些基本的因产生噪音、气味、气体等对他人或公众身体和生理上产生的干扰以外，损害地区功能的行使、破坏地区形态、降低房产价值等都可以被认为是一种妨害行为。区划对城市中出现的各种用途进行了详细的分类，将功能相似、彼此相容的用途归纳为一组（即用途组）（表3、表4），规定每个分区允许使用或有条件使用的用途组群，将那些有损于分区功能或形象的用途排斥在分区之外^[12]。

如将居住区根据人口密度和住宅形态划分为多种类型，是为了进一步将那些多户家庭居住在一起的集合型住宅从一个家庭居住的独立式住宅区中排除出来，以避免集合住宅干扰独立式住宅区的通畅空气、采光和宁静开阔的室外环境，并避免对住宅区形态的破坏以防止房产价值的降低。商业区中除了依然不允许建造有污染性的工厂外，为了维护和发展特定的商业职能，还对用途进行了更详细的限制。如地方零售区（C1）是为周边居民提供日常零售和个人服务的地区，通常毗邻居住区，也是居民经常光顾的场所。因此该分区将产生较大噪音和交通量的大型商业、服务业设施及娱乐设施排除在分区外；同时为了维护零售界面的连续性以保护和促进零售商业的发展，该分区内还不允许建造那些居民不经常光顾的服务机构，如机械修理店、家庭维修店、汽车服务设施和小型批发机构等，即用途组7。出于同样的理由，用途组7也被排斥在城市主要的购物中心外（即一般商业区和限制中央商务区）。此外对工业区也根据其生产的性能标准和对周围环境的妨害程度进行了进一步的划分，如轻工业区中的生产活动完全在厂房内运作，并按照较高的性能标准进行，产生的负面影响有限，因此允许建设社区设施和大部分的商业用途，部分几乎不产生负面影响的地区还允许建设住宅。而可能有火灾、爆炸等危害公众安全的重工业用途则被排斥在轻工业区之外。

① 警察权是指地方政府拥有的出于保护公共利益而规范私人活动的权力。

表2 纽约现行区划条例中的分区类型

分区	次区	建立分区的目的
(R)	R1、R2、R2X	一个家庭的独立式住宅区
	R3A、R3X、R4A	一个或两个家庭的独立式住宅区
	R3-1、R4-1	一个或两个家庭的独立或半独立住宅区
	R3-2、R4B、R4-R10	各种类型住宅的一般住宅区，R后的数字越大表示居住密度越大
(C)	C1 地方零售区	满足居民日常的购物需求，包括各种小型零售商店和个人服务机构；通常位于居住区周围，并在城市中分布广泛
	C2 地方服务区	为居民提供广泛的地方性服务，这些服务机构通常是顾客不经常光顾的地方
	C3 滨水休闲区	提供进行滨水娱乐活动的空间，如游艇、钓鱼等
	C4 一般商业区	包括城市主要和次要的购物中心，位于中央商务区的外围，满足家庭偶尔的购物需求，并为一定区域内的商业机构提供服务
	C5 限制中央商务区	服务于整个城市区域的中心商业区，主要在下曼哈顿、中城区、长岛等地；以办公和大型零售店为主
	C6 一般中央商务区	同样是服务于整个城市区域的中心商业区，主要在下曼哈顿等地；提供更大范围的零售、办公、娱乐服务、普通制造业等活动；并允许高密度的商业使用
	C7 商业娱乐区	大型开放的娱乐公园，只能位于少数几个指定地区
	C8 一般服务区	主要提供机动车展示、加油、清洗、维修等服务，通常位于主要的交通干道两侧
(M)	M1 轻工业区	按照高性能标准建造的工业，为居住区（或商业）提供与污染性工业区的缓冲空间
	M2 中等工业区	按照中等性能标准建造的工业
	M3 重工业区	有污染的重工业区

资料来源：根据现行区划条例绘制，具体见参考文献[12]

表3 用途组的划分

用途分组	包含的用途类型
用途组 1	一个家庭的独立式住宅
用途组 2	其他各种类型的住宅
用途组 3	可以位于居住区中，为居民提供教育、文化服务的社区设施
用途组 4	可以位于居住区中，为居民提供娱乐、健康、宗教等服务的社区设施
用途组 5	暂时的居住设施，主要是旅馆
用途组 6	服务半径较小，并广泛分布于城市中的各种零售商店和个人服务机构
用途组 7	服务半径较小，主要为家庭提供维修和修理服务的机构
用途组 8	服务半径较大，位于城市次要或主要商业中心的娱乐或服务机构，通常出于特殊目的而光临
用途组 9	服务半径大，可以位于城市主要或次要商业中心的服务机构
用途组 10	服务半径大的大型零售机构，因为会带来大量的人流和车流，因此不适合放在地方零售区或地方服务区中
用途组 11	不产生负面影响、可以位于中心商业区内的普通制造业
用途组 12	产生大量人流车流的大型娱乐设施
用途组 13	产生大量人流车流的露天娱乐设施
用途组 14	为滨水活动提供特定服务的设施
用途组 15	因为会产生明显的噪音和交通干扰，只能位于少数地区的大型娱乐公园
用途组 16	为机动车提供服务的机构，有较大的噪音和污染
用途组 17	对周围环境产生有限影响的工业用途
用途组 18	可能产生污染、爆炸等负面影响的工业用途

资料来源：根据现行区划条例绘制，具体见参考文献[12]

表4 用途组 7 中包含的具体用途

零售和服务设施	自行车出租和修理商店；提供电器、玻璃、供暖、刷漆、墙纸、管道、通风设备的商店；除虫公司；葬礼机构等
有面积要求的批发机构	面积不超过 1 500 平方英尺（约 140 m ² ）的批发机构
汽车服务设施	汽车玻璃和反光镜店；汽车座椅销售或安装店；包括安装服务的轮胎店等

资料来源：根据现行区划条例绘制，具体见参考文献[12]

在排除那些对分区的功能、形态等产生妨害的用途之外，土地上可进行的其他用途类型则有广泛的选择空间。实际上，区划仍然为市场经济体制下的用途使用留有充分的余地，土地所有者仍有自由使用土地的权利，只要在满足不产生妨害行为的前提下（表5）。

需要说明的是，上述规定是对城市中普遍存在的一般性用途的限制，此外城市中还有一些可能会对周围环境带来负面影响，但不能简单评估的用途，特别是某些公共设施和市政设施。区划将这些用途归纳到需要特别许可的范畴，需要特别许可的用途由土地开发者向相关的规划部门提出申请，并在社区、行政区到整个城市层面举行各种层次的公众听证会，最终由规划部门判定是否给予批准。其中用途的使用是否会对周围环境产生负面影响是规划部门做出最终决议的主要考虑因素（表6）。

4 启示和借鉴

美国对城市土地用途的控制经历了由妨害法的司法限制

表5 各分区允许使用的用途组要求

分区	用途																	
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
R1、R2	●		●	●														
R3A、 R3X、 R4A	●	●	●	●														
R3-1、 R4-1	●	●	●	●														
R3-2、 R4B、	●	●	●	●														
R4—R10																		
C1	●	●	●	●	●	●												
C2	●	●	●	●	●	●	●	●	●			●						
C3	●	●	●	●								●						
C4	●	●	●	●	●	●		●	●	●		●						
C5	●	●	●	●	●	●			●	●	●							
C6	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●						
C7									●	●	●	●						
C8			●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	
M1			●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	
M2				●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	
M3					●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	

资料来源：根据现行区划条例绘制，见参考文献[12]

和少数的立法限制，发展到由区划全面控制城市土地使用的过程。在这个过程中，用途控制的程度从粗糙到精细，控制的目的由消极到积极，而“妨害”始终作为一个重要的概念贯穿用途控制的发展演变，且妨害范畴的不断扩大也是细化土地分区，进行精细化管理的基础。通过分区的方式，区划将那些妨害行为排除在分区之外，以将相互冲突和矛盾的活动分离开来。这样的原则同样出现在其他采用分区管制技术的市场经济国家和地区中，如日本和香港^[13]；而在另一种采用规划政策结合开发许可控制土地使用的国家，如英国虽然没有采用分区管制的手段，但排除妨害这一概念仍然突出地体现在其用途分类条令和开发许可程序中。

实际上在西方市场经济体制下的土地利用规划中，用途之间的冲突实质反映的是私人使用土地权益的冲突，因此它引用并继承了属于侵权法中的妨害概念，将其作为控制土地使用的基本出发点。虽然区划全面的控制土地使用是在20世纪初，但妨害的概念却有很深的渊源。相比之下，我国古代历史上并没有妨害的概念和妨害制度，私人之间的权利侵犯及保护也并未受到重视^[14]。直到清末民国时期，我国历史上第一部民法典《中国民国法典》中才有对土地所有权和使用权的规定，并禁止给邻地带来损害的土地使用。而在近代的城市管理中也出现以是否造成妨害来管理用途使用的情况。但由于城市发展水平较低，土地使用尚不足以产生强烈的社会冲突，加上政治动荡，这一概念并未扩展到以此作为全面控制土地用途的程度。在建国后的计划经济时期，我国并不承认人民内部之间会有利益上的矛盾和冲突；而在自上

表6 需要向纽约城市规划委员会申请的部分需要特别许可的用途

分区	需要特别许可的用途
C8或M1	儿童娱乐公园
所有居住区	非商业性质的游泳馆或某些俱乐部
所有分区	非营利性质的医院职工住宅
C6	科学的研究和开发机构（有实验室）
所有居住区、商业区和M1	超过4万平方英尺（约3716m ² ），小于10英亩（约4.05hm ² ）的电力设施、公共交通设施等
C8或M1	中学
所有分区	铁路客运站
所有分区	公交车站
所有分区	机场
所有分区	消防局
所有分区	警察局
所有分区部分商业区或所有工业区	直升机坪

资料来源：根据现行区划条例绘制，具体见参考文献[12]

而下的分配土地的过程中，土地利用规划也主要作为实现国家计划的一种手段，是体现政府对工业生产、居住、行政等各项建设事业的计划和安排。因此在用途上，土地利用规划更加侧重于对土地功能的分配，而非权益的协调。

20世纪80年代改革开放，特别是土地有偿使用制度实行后，土地权益个体的分化开始形成。在市场经济体制下，城市逐渐分化出各种利益群体，其在分配和享受利益的过程中矛盾和冲突也逐渐突显。城市中因用途的妨害和干扰而造成的诉讼或纠纷时有发生，其中既有一些商业性质的用途如餐馆、酒吧、KTV、宠物用品商店、洗车房等产生的噪音、气体、气味对周围居民生活的影响；也有建设某些公共设施如幼儿园、学校、变电站等所带来的争议。而对此我国目前的土地用途控制还缺乏足够的重视和应对措施。以城市用地分类为例，我国的商业设施用地分类一直是以功能类型为主要的分类标准，而同一类型下的用途所反映的行为活动可能并不相同，如同属于零售商业用地的百货商场、小型零售商店、小商品批发市场和大型超市等带来的人流、车流、噪音、形象特征等都会对周围环境产生不同的影响；而笼统地提出商业和居住的混合用地更是可能将产生干扰的用途放置在一起^①。

在市场经济体制下，城市的土地使用受到多种因素的影响。我国目前虽然没有类似于西方早期私有土地制度下的开发自由，但随着土地使用权进入市场，市民也拥有了自由选择的空间，而土地利用规划也必然要给未来的用途以足够的选择余地。在这样的背景下重新审视为什么要控制用途，是应对各种纷杂的现实问题的重要途径。2007年《城乡规划法》确立了城市规划作为公共政策的属性，因此城市规划必然要尊重社会多元化的利益诉求，并成为协调各方矛盾和冲突的工具。因此在土地用途的控制方面，土地利用规划应进一步重视和加强土地用途的妨害研究和相容性评价，并在排除妨害的基础上建构具有灵活性和宽容性的用途控制体系。**UPI**

参考文献

- [1] 史蒂夫·伊曼纽尔.侵权法(影印版)[M].北京:中信出版社,2003:350.
- [2] 贝哈安特.不动产法(影印版)[M].北京:中国人民大学出版社,2001:417-419.
- [3] 薛原.美国财产法(英文版)[M].北京:对外经贸大学出版社,2006:395.
- [4] 王铁雄.财产权利平衡论——美国财产法理念之变迁路径[M].北京:中国法制出版社,2007:224.
- [5] 雷利·巴洛维.土地资源经济学——不动产经济学[M].谷树忠,译.北京:中国农业大学出版社,1989:356.
- [6] 李冷烨.城市规划法的产生及其机制研究[D].上海:上海交通大学,2011.
- [7] 阿瑟·奥莎利文.城市经济学[M].周京奎,译.北京:北京大学出版社,2011:179.
- [8] 李恒.美国区划发展历史研究[D].北京:清华大学,2006.
- [9] 洪文迁.纽约大都市规划百年:新城市化时期的探索与创新[M].厦门:厦门大学出版社,2010:210-211.
- [10] City of New York Board of Estimate and Apportionment. Building Zone Resolution, 1916.
- [11] 梁鹤年.简明土地利用规划[M].谢俊奇,郑振源,等,译.北京:地质出版社,2003:162.
- [12] Mayor of The City of New York, City Planning Commission. Zoning Resolution, 2010.
- [13] 谭纵波,王卉.城市用地分类思辨——兼论2012年版《城市用地分类与规划建设用地标准》.中国城市规划学会.多元与包容:2012年中国城市规划年会论文集[C].昆明:云南出版集团公司,2012.
- [14] 徐振华.中国近代侵权法研究[D].重庆:西南政法大学,2012.

(本文编辑:孙志涛)

^① 如目前国内很多商住两用楼中除住宅用途外，还从事各种经营活动，包括小型工作室、美容健身机构、口腔门诊等，对居民生活造成严重干扰，投诉现象时有发生。