

웨스트 산 가브리엘 밸리 지역 계획: 경제개발 요소 요약

1. 현황

주요 산업 및 직업 부문

WSGVAP(웨스트 산 가브리엘 밸리 지역 계획) 지역사회는 2020 년 기준으로 약 17,488 명의 근로자를 고용했으며, 건강 및 사회 지원 부문은 전체 고용의 32.3%를 차지했습니다. 기타 중요한 부문으로는 소매업(10.4%), 교육 서비스(8.9%), 숙박 및 음식 서비스(8.5%) 등이 있습니다. 이러한 부문은 WSGVAP 지역 사회 전체 고용의 60% 이상을 대표합니다. 이 부문은 WSGVAP 지역사회 내에서 총 고용의 60% 이상을 차지합니다. 알타데나, 이스트 패서디나-이스트 산 가브리엘 및 라 크레센타-몽로즈가 주요 고용 허브이며 총 고용의 3/4 이상을 차지합니다. 직업은 주로 주요 상업 대로를 따라 위치하며, 의료 시설과 같은 의료 시설로부터 주로 건강 및 사회 지원 직종이 유래하고, 소매업 고용은 대규모 소매 센터와 관련이 있습니다.

주민 근로 인력

WSGVAP 지역사회는 약 52,851 명의 고용 주민을 보유하고 있으며, 주로 건강 및 사회 지원(9,974 명의 고용 주민), 교육 서비스(6,163 명) 및 전문, 과학 및 기술 서비스(4,605 명) 부문에서 일하고 있습니다. 그러나 직종과 고용 주민 간에 균형이 무너져 있어, 지역에서 일하는 사람보다 지역을 벗어나 출퇴근하는 사람이 더 많습니다. 이러한 불균형은 상업 및 산업용 토지 이용이 주거용 토지 이용을 압도하는 데 기인합니다.

부동산 시장 상황

WSGV(웨스트 산 가브리엘 밸리) 지역의 일자리 창출 활동은 소매, 사무 및 산업 공간과 관련이 있습니다. 소매 공간이 가장 많은 평방 피트를 차지하며, 그 다음으로 사무 및 산업 공간이 있습니다. 산업 공간은 적지만, 주로 휘티어 네로우즈에 위치하고 있습니다. 소매 및 사무 공간의 공실률과 요청 임대료는 지역별로 다양하며, 일부 지역에서는 공실률이 상대적으로 낮습니다. 그러나 산업 공간은 제한적이며, 휘티어 네로우즈는 수요가 높고 공실률이 낮습니다.

경제성 및 대체 방지 고려 사항

WSGVAP 비소속 가구의 약 38%가 비용 부담이 있는 것으로 간주되며, 이는 주택 비용에 많은 부분의 소득을 지출하는 것을 의미합니다. 특히 전체 로스앤젤레스 카운티보다 WSGVAP 지역의 평균 요구 임대료가 낮더라도, 세입자 가구는 더 높은 가용성 문제에 직면하고 있습니다. 그럼에도 불구하고, 저소득 가구에 대한 가용한 주택 혼합을 제공하는 것이 지역 계획 지역의 주택 수요를 해결하고 이주를 방지하는 데 매우 중요할 것입니다.

2. 고려 사항 & 기회

상업 활력

WSGV 주민들이 표현한 주요 욕구 중 하나는 상업 거리의 개선과 소규모 지역 기업을 지원하는 것입니다. 그러나 2023 년 현재 WSGV 지역 계획 지역에는 새로운 상업 공간이 제안되거나 건설 중인 것이 없습니다. 이러한 신규 개발의 부재는 인근 지역에서의 새로운 개발과 경쟁하는 오래된 상업 재산에 도전을 줄 수 있습니다. 지역 비전에는 알타데나의 레이크 애비뉴와 같은 지역을 보도 카페와 식당이 있는 활기찬 모임 장소로 전환하고 링컨 애비뉴를 보행 가능한 복합 용도 상업 지구로 활성화하는 것이 포함됩니다. 마찬가지로 라 크레센트아-몽로즈에서도 추가적인 지역 서비스 사업과 공터 활성화가 필요합니다. 이스트 패서디나-이스트 산 가브리엘 주민들은 보행자 활동을 늘리고 기존 상업적 용도를 보완하기 위해 로즈미드 대로를 따라 지역 소유 사업의 허브를 구상합니다.

취약한 인구를 위한 주택 안정성

WSGV 에 있는 전체 임대 가구 중 거의 절반은 극도로 낮거나 매우 낮은 소득 범주에 속하여 임대료 인상으로 인한 이주 위험에 노출되어 있습니다. 저렴한 주택에 대한 접근은 빈곤을 줄이고 경제적 이동성을 향상시키는 데 매우 중요합니다. 그럼에도 불구하고, 지역 계획 지역에서는 저렴한 주택 옵션이 부족하며 특히 시니어 이외의 인구에 대한 주택이 없습니다. 기존의 저렴한 주택 프로젝트는 주로 노인을 대상으로 하고 있으며, 파이프 라인에는 다단계 저렴한 주택 개발이 없습니다. 세입자 보호 조례와 저렴한 주택 조례는 몇 가지 보호 기능을 제공하긴 하지만 여전히 주택 안전성을 효과적으로 해결하려면 추가 저렴한 주택 공급이 필요합니다.

번영하고 회복력 있는 중소기업

WSVAP 의 소매 공간은 인근 지역에 비해 상대적으로 저렴하여 지역 소유 소매점의 집중도를 높입니다. 그러나 활성화를 위한 시도는 의도치 않게 상업적 젠트리피케이션과 소규모 기업의 이주를 의도치 않게 유발할 수 있습니다. 경제 발전 전략은 기존 비즈니스의 경쟁력을 지원하고 새로운 벤처 기업의 설립과 확장을 촉진하는 데 주로 초점을 맞추며, 주로 소규모 기업, 기업가 및 비영리 단체를 대상으로 합니다.

공평한 인력 투자

WSGV 의 건강 및 사회 지원 부문은 고용을 주도하고 향후 몇 년 동안 크게 성장할 것으로 예상됩니다. 하지만 일자리와 취업 거주자 간의 불균형, 새로운 고용 기회의 부족은 기술 불일치를 악화시키고 일자리-주택 불균형을 지속시킵니다. 특히 코로나 19 이후, 공정한 인력 투자 노력은 주로 팬데믹으로 비롯된 문제에 영향을 받은 인구와 기업을 대상으로 하며, 이러한 도전에 대응하기 위해 미국 구조 계획법과 같은 자원을 활용해야 합니다.

3. 정책 권장사항

공정한 경제 발전

경제 발전 요소는 경제 발전 투자에서 공정성을 우선시합니다. 정책 권장 사항은 WSGV 내의 불우한 지역에 주목하여, 사설 투자를 촉진하고 지역사회 서비스, 시설 및 인프라에 걸쳐 자원을 공정하게 분배합니다. 정책 권장 사항은 소규모 및 소수 소유 기업을 지원하고 모든 이해관계자에게 이익을 가져오는 공정한 경제 발전을 강조합니다.

주택의 안정성과 경제성

주택 안정성은 WSGV의 경제 지속 가능성의 근간으로 인식됩니다. 이 목표에 따른 정책 권고는 주거 문제를 해결하고 WSGV에서 저렴한 주택에 대한 공평한 접근을 촉진하는 것을 목표로 합니다. 그들은 세입자와 주택 소유자의 안전을 통해 신체적 이주로부터 주민을 보호하기 위한 것입니다. 기존의 임대료 안정화를 완전히 활용하여 포함됩니다. 또한 이들은 WSGV 지역이 그러한 프로젝트를 용이하게 하기 위해 필요한 조달, 자금 및 행정 리소스로 장착되어 있도록 하는 신규 저렴한 주택 개발을 자극하기 위한 것입니다. 추가적인 정책 권장 사항은 교차 지역간의 관계를 촉진하고 저렴한 트랜지트 액세스 주택 옵션을 홍보하며 허가 절차를 가속화하고 지역적인 저렴한 주택 개발 지역사회와 협조하는 것입니다. 이러한 노력은 지역 내 경제적 안정성을 향상시키고 주민이 WSGV 지역 내에서 적절한 주택 옵션에 접근할 수 있도록 보장합니다.

지원활성화 기업

경제 발전 목표 중 하나는 WSGV 지역사회 내의 사업을 지원하여 고용 요구를 충족시키고 혁신을 촉진하고 경제 성장을 지속시키는 것입니다. 이 목표 하에있는 정책 권장 사항은 지역 소유 소규모 사업 성장을 촉진하고 기존 및 신규 지역 사업체와의 관계를 용이하게 하는 데 중점을 둡니다. 업무 친화적 환경을 조성하고 허가 프로세스를 지원하며 지역 사회 정체성을 강화하기 위해 노력합니다.

지정 및 효율적인 활성화

이 요소의 본질적인 목표는 WSGV 지역 사회의 활성화 노력을 간소화하고 대상을 정하는 것입니다. 정책 권장 사항에는 나이가 든 상업 재산의 적응 재사용을 위한 검토 및 허가 프로세스를 가속화하고 이용되지 않는 속성의 개선을 촉진하며 대상 개발 인센티브를 실시하고 활기찬 경제 개발을 유도하기 위해 혼합 사용 지역 표준 촉진 등이 포함됩니다.