

웨스트 산 가브리엘 밸리 지역 계획: 토지 이용 요소 요약

1. 현황

계획 지역과 지역적 맥락

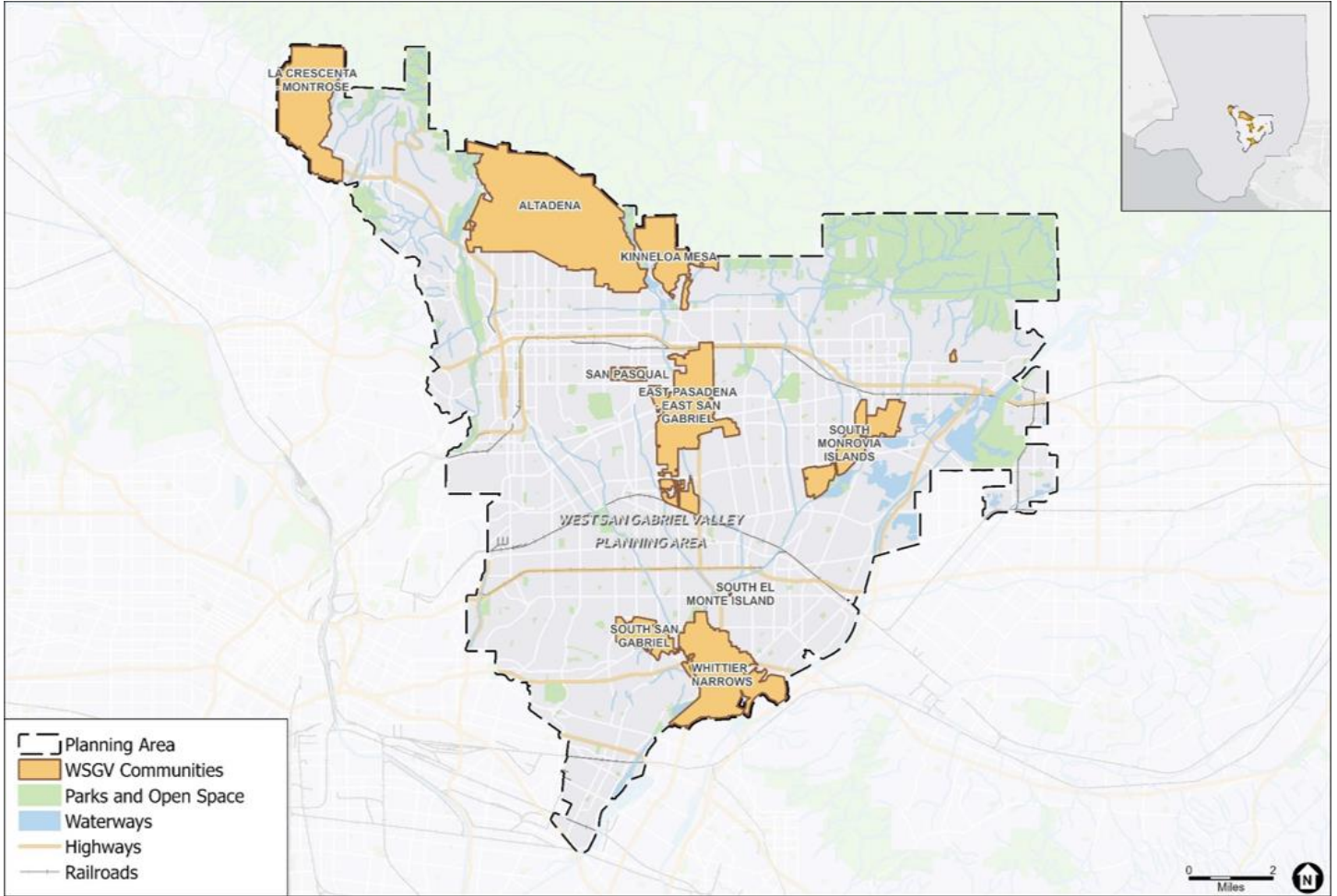
WSGV(웨스트 산 가브리엘 밸리)는 일반적으로 로스앤젤레스 자치주의 중앙 부분에 위치하고 있으며 다른 관할 구역과 경계를 공유하는 9 개의 비법인 공동체로 크게 개발된 모음으로 구성되어 있습니다(그림 1). 9 개의 비법인 공동체는 WSGV 전역에 상당히 퍼져 있으며 다양한 지형을 포함하고 있습니다. 결합된 계획 구역은 23.2 평방 마일을 차지하며 주로 단독 주택이며 일부 상업용 복도와 일부 집중된 개방 공간이 있습니다. 이 지역은 5 개의 고속도로뿐만 아니라 손에 잡히는 수많은 주요 도로, 차선도로 및 공원도로로 이루어져 있습니다.

WSGV 지역사회 요약

- 알타데나:** 알타데나 공동체는 인구와 토지 면적 모두에서 계획 구역에서 가장 큰 공동체 중 하나입니다. 알타데나는 많은 자연 및 문화 자원을 가지고 있으며 산책로와 개방된 공간에 대한 충분한 접근을 제공하는 로스앤젤레스 국립 숲과 국경을 접하고 있습니다.
- 이스트 파사디나-이스트 산 가브리엘:** 이 지역사회는 총 4 평방 마일에 달하는 두 개의 인접한 비관철된 지역으로 구성되어 있습니다. 이 지역사회는 주로 저밀도 주거용으로 특징 지어지지만 로즈미드 블바드로가 있어 대부분의 상업 부동산이 위치합니다.
- 키넬로아 메사:** 이 작은 주거 지역은 단지 1.6 평방 마일이고 다른 지역에 비해 인구가 희박합니다. 키넬로아 메사의 북쪽 지역은 대부분 개발되지 않은 상태로 남아 있고 중요한 생태 지역으로 지정되어 있습니다.
- 라 크레센타-몬트로즈:** 이 3.45 평방 마일의 공동체는 로스앤젤레스 국립 숲의 바로 남쪽에 있습니다. 공동체의 대부분의 땅은 단독 주택입니다. 그러나 상업 코리턴 푸틸 블바드가 지역의 중앙을 통과합니다.
- 산 패스칼:** 이것은 0.26 평방 마일의 작은 지역사회로, 주로 단일 가족 용도와 시에라 마드레 대로의 중앙 도로 근처에 있는 일부 다가구 주택으로 구성되어 있습니다.
- 사우스 몬로비아 제도:** 이 지역사회는 비관철된 지역의 1.3 평방마일 클러스터로 구성되어 있습니다. 토지 이용 설정은 낮은 높이의 주택과 함께 비즈니스 코리턴 라이브 오크 어브뉴도 포함되어 있습니다.

9 개의 비법인 공동체

1. 알타데나
2. 이스트 파사디나-이스트 산 가브리엘
3. 키넬로아 메사
4. 라 크레센타 몬트로즈
5. 산 패스칼
6. 사우스 몬로비아 제도
7. 사우스 산 가브리엘
8. 워티어 나로우스
9. 사우스 엘 몬테 아일랜드



SOURCE: LA County DRP; ESA; UrbanFootprint, 2023.

West San Gabriel Valley Area Plan

그림 1 웨스트 산 가브리엘 밸리 지역사회

7. **사우스 산 가브리엘:** 약 1 평방마일 면적의 이 지역사회에서 주로 단독 주택, 일부 다세대 주택 및 델 마 아베뉴와 포트레로 그란데 드라이브, 산 가브리엘 드라이브와 파라마운트 블레바드 교차로 근처에 일부 상업 용도가 있습니다.
8. **위티어 나로우스:** Whittier Narrows의 대부분은 호수, 자전거 산책로, 그리고 자연 센터를 특징으로 하는 Whittier Narrows 레크리에이션 구역으로 구성되어 있습니다. 그 공원은 광범위한 산책로 시스템과 LA 자치주의 자연 환경에 대한 접근을 제공합니다. 그것은 또한 리오 혼도 해협과 산 가브리엘 강이 합류하는 지점 근처에 위치한 중요한 생태 지역으로 부분적으로 지정되어 있습니다.
9. **사우스 엘 몬테 아일랜드:** 이 지역은 0.1 평방마일의 여섯 개의 부지로 구성되어 있습니다. 이 부지에는 상업 스트립 몰과 트레일러 공원이 있습니다.

기존 토지 용도

계획 지역의 대부분 토지는 자치주의 2035년 일반 계획에 의해 주로 주거 용도로 지정되어 있으며, 일부 집중된 개방 공간, 상업 및 산업 지역이 있습니다. 산 가브리엘 산맥과 앤젤레스 국립 숲 내의 가파른 비탈진 및 도시-야생림 인터페이스 지역이 계획 지역의 북쪽을

형성합니다. 주택의 대다수(72.7%)는 1979 년 이전에 건축되었으며, 이는 자치주 전체와 유사합니다. 도로 패턴은 지역사회마다 다르지만, 많은 주거 지역에는 완전 회전을 하는 도로가 있습니다. 이 도시 패턴은 안전하고 조용한 생활 환경을 제공할 수 있지만, 목적지에 빠르게 이동하기 위해 자동차에 의존해야 합니다. 또한 대중 교통 시스템에 대한 과제를 제공합니다. 대중 교통은 WSGV 의 특정 지역에 서비스를 제공하지만, 많은 지역사회의 큰 부분은 자주 이용할 수 있고 편리한 대중 교통에 접근할 수 없습니다.

기존 인구 통계 및 건강 특성

2020 년 기준으로 계획 구역 지역사회의 총 인구는 74,680 명입니다. 우세한 인종은 비 히스패닉, 백인 및 아시아인입니다. 각 지역사회에는 의료, 사회 서비스 및 이동성에 대한 접근에 영향을 미치는 자치주의 나머지 지역에 비해 65 세 이상의 인구가 더 많습니다. 2020 년 기준으로 모든 지역사회에 약 17,488 명의 근로자가 고용되어 있으며 의료 및 사회 보조 부문이 거의 세 개의 일자리 중 한 개를 차지합니다. 다른 주요 부문에는 소매업(10.4%), 교육 서비스(8.9%), 숙박 및 음식 서비스(8.5%)가 포함됩니다.

2. 고려 사항 & 기회

토지 이용의 다양성

단독 주택과 저층 상업 개발의 지배적인 존재는 일부 거주자가 근접한 필수 편의 시설과 서비스에 접근하는 것을 제한할 수 있지만, 전략적 성장의 기회를 제공할 수도 있습니다. 기존 주거 지역 인근의 주요 상업 코릿 및 교차로 주변에 개발 및 성장을 중점적으로 두면 주민은 주택, 고용 기회 및 일상 필수품에 더 많은 접근 기회를 갖게 됩니다.

다양한 주택 옵션

특히 세입자의 주택 비용이 높은 문제는 주택 불안정 및 취약한 그룹을 통한 과잉 포화를 유발하여 주택 옵션의 더 넓은 범위가 필요함을 강조합니다. 이는 디럭스와 같은 "빠진 중간" 대안과 같은 다양한 주거 옵션을 포함하여 주택의 노후 및 접근성을 다양한 소득이나 가족 규모에 관계없이 보장함으로써 모든 지역사회 구성원에게 주거 비용과 안정성을 제공합니다.

상업 활성화

지역 계획은 경제적 활력과 상품 및 서비스에 대한 접근성을 개선하기 위해 지역 상업 및 고용 기회를 확대하는 데 중점을 둡니다. 지역 사업 소유자를 지원하고 상업 지역을 활성화하여 활기찬 상업 공간을 조성하는 데 잠재력이 있습니다. 유연한 존이나 혼합용 개발 및 노후 건물의 적응 재이용은 번영하는 상업 환경을 조성하여 지역사회 복지에 기여할 수 있습니다.

활성 및 보행자 친화적인 거리 및 지역

WSGV 에는 걷기와 연결성을 우선시하는 빌트 환경을 개조할 기회가 있습니다. 보행자 통로를 만들고 도심 거리를 건강한 공간으로 변화시키며 주차장 영역의 이동성, 사회 상호 작용 및 웰빙을 향상시킬 수 있습니다.

공동체 정체성과 소속감

계획 지역의 비관철된 지역사회는 각자 독특한 지역 특성을 형성하는 인구 통계부터 빌트 환경까지 가지고 있습니다. 그러나 이러한 지역사회는 종종 이웃 도시와 혼합되어 있어 지역사회 정체성을 강화하고 특색 있는 장소감을 제공하기 위한 도전과 기회가 있습니다.

지역사회 정체성을 강화하고 소속감을 유지하는 데 중점을 둔 전략은 모임 공간을 강화하고 공공 영역 디자인을 개선하여 지역사회 정체성을 강화하고 소속감을 유지할 수 있습니다.

탄력적이고 지속 가능한 지역사회

계획 구역에 있는 지역의 절반이 불우한 지역사회 (DAC)로 인정되어 있어 사회경제적 도전과 교통 및 산업 오염과 같은 환경 오염에 대한 보다 높은 취약성을 갖고 있습니다. 게다가, DAC는 기후와 관련된 위험 요소들로 인해 높아지는 위험에 직면해 있습니다. 또한 소산지와 개방된 공간 근처에서 산불이 상당한 위험을 제공합니다.

공평하고 포괄적인 토지 이용 의사 결정

공평하고 포용적인 토지 이용 결정은 모든 주민의 다양성과 요구 사항을 실제로 반영하는 지역사회를 육성하는 데 중요합니다. 계획 과정의 복잡성은 참여에 장애물을 제공할 수 있습니다. 로컬 지식을 받아들이고 계획 프로세스 시작부터 지역사회 참여를 유도하는 것은 지속 가능한 도시 공간을 제공할 수 있습니다.

3. 정책 권장 사항

지속 가능하고 탄력적인 성장 패턴

지속 가능하고 회복력 있는 성장 패턴과 관련된 정책 권장 사항은 발전에 전략적이고 환경 친화적인 접근을 촉진하며, 지속 가능성, 지역사회 복지 및 자연 재해에 대한 회복력을 강조합니다. 이 요소는 대중 교통 허브 및 상업 지역 주변에 성장을 집중시키고, 자연 지역을 보존하며, 안전하고 편안한 보행 경험을 촉진하는 정책을 권장합니다. 다른 정책은 환경 위험 지역에서 성장을 방지하고 이용하지 않는 공간을 적응시키는 것입니다.

인프라의 신중한 확장

계획된 성장과 관련된 권장 사항은 성장이 목표로 한 지역과 불우한 지역사회에서의 자본 향상 및 공공 시설의 개선에 중점을 둔 중요성을 강조합니다. 다른 정책 권장 사항은 성장을 이동성 향상과 조화롭게 조율하며, 자전거 도로, 보도 업그레이드 및 대중 교통 시스템 개선을 포함한 활성 교통 기능을 통합하는 것에 중점을 둡니다.

지역사회 중심의 토지 이용

권장되는 토지 이용 정책은 주택에서 이중주택, 사구주택 및 부속 주거 단위 (ADU)를 포함한 다양한 토지 이용 및 맥락에 민감한 주거 옵션을 촉진합니다. 다른 권장 사항은 주거 지역 또는 주변에 호환되는 용도를 허용하여 시설을 집 가까이로 가져올 수 있습니다. 다른 정책은 상업 목적으로 충분한 토지를 지정하고 지역 서비스를 제공하는 상업 센터를 WSGV 전체에 공정하게 분배합니다.

다양한 상업 용도

정책 권장 사항은 기존 상업 공간을 보존하고 다양성과 유연성을 확대하여 상업 재이용을 인센티브화하고 건물 공실을 줄이는 데 초점을 맞춥니다. 상업 용도 다양성을 달성하기 위한 전략에는 주거 지대에서 부속 상업 장소 (ACU)의 가능성을 탐색하여 이웃 시설을 강화하고 소기업을 지원하며 인접한 도시들과 협력하여 상업 개발 노력을 조율하고 기술 및 지속 가능한 고용 허브의 개발을 촉진하는 것이 포함됩니다.

활기찬 상업 코리더

WSGV 지역 계획의 주요 목표는 활기찬 상업 코리더를 만들어 공동 집합을 위한 중심지로서 기능하고 활성화되도록 하는 것입니다. 정책 권장 사항은 상업 코리더를 활성화하기 위해 디자인 및 인프라를 개선하여 보행 및 자전거 편의성을 향상시키는 것을 강조하며 아름답게 만들어 동적이고 보행자 중심의 지역사회를 조성합니다.

호환 가능한 고용 용도

토지 이용 요소는 WSGV의 기존 고용 용도를 보존하고 새로운 비즈니스를 계획 지역에 새로운 비즈니스를 유치하는 데 노력합니다. 산업 인접 토지 이용과 지역사회의 보호를 보장하는 정책 권장 사항에는 기존 및 제안된 주거 지역 근처의 산업 및 상업 지대에 대한 충분한 버퍼를 포함합니다.

지속 가능한 공공 및 반공공 시설

정책 권장 사항은 건강 관리와 다양한 공공 시설에 대한 공정한 접근성의 필요성을 강조합니다. 이를 달성하기 위한 전략은 다양성을 반영하는 휴양, 사회 및 문화 공간을 조성하고 지역 학교와 협력하여 학교 시설을 공동으로 이용하는 것입니다.

자연 및 건축 환경에서의 자원 보존

토지 이용 요소(Land Use Element)는 건축 환경에서 개발을 지시하여 기존 자연 자원을 보존하고 환경 보호 정책을 촉진하고 지역사회 복지를 촉진합니다. 생물 자원 정책 권장 사항은 자연 자원과 생물 다양성을 보호하는 데 중점을 둡니다. 물 관리 정책은 녹색 기반 시설, 물 보존 및 물 재사용 기술을 지지합니다. 권장되는 농경지 정책은 농경지의 보존을 강조합니다.

접근성과 연결성

지역 계획은 WSGV의 이동성과 연결성을 향상시키기 것을 목표로 합니다. 정책은 보행자와 및 자전거 인프라를 개선하기 위한 투자를 지원하고 거주자와 방문객을 지역 서비스 및 편의 시설로 안내하기 위한 표지판 및 안내 표지판을 제공하며 전반적인 보행자 경험을 개선하기 위한 것입니다. 다른 권장 사항에는 이용되지 않은 지상 주차장을 고품질 지역사회 사용으로 재활용하고 최소 주차 요구 사항을 충족시키기 위한 유연한 솔루션을 채택하는 것이 포함됩니다.

지역사회 소속감과 안전성

이 요소는 모든 주민이 반영하고 들리고 느낄 수 있는 지역사회를 육성하는 데 중점을 둔 정책을 만들기를 원합니다. 권장되는 정책은 안전, 가시성 및 사회적 상호 작용을 향상시키기 위해 지역사회 집합 공간을 육성하고 추가 자금 및 자원을 확보하여 안전한 공공 공간 및 인프라를 유지하는 것입니다.

지역사회 디자인 캐릭터

지역 계획은 지역사회 문화를 강화하고 축하하며 이웃과 호환되고 기능적이고 미적으로 조화를 이루는 것을 촉진하고자 합니다. 이 요소는 잘 설계된 이웃과 맥락에 민감한 개발을 용이하게 하는 사려 깊은 디자인 표준과 실천을 권장합니다.

기후 변화 적응

WSGV는 기존 및 향후 주민을 위해 건강하고 회복력 있고 지속 가능한 것을 지향합니다. 이 요소는 LA 자치주 기후 취약성 평가에 따라 높은 기후 취약성으로 확인된 WSGV 지역사회 및 지역에 대한 정책을 지원합니다. 권장되는 전략에는 기후 회복력을 위한 핵심 인프라 업그레이드, 지역사회 냉각 센터 설립 및 도시 농업 기회 확대가 포함되며 비상 대비 능력을 높이는 데 초점을 맞춥니다.

포괄적인 토지 이용 의사 결정

공정한 의사 결정은 모든 주민이 반영하고 들을 수 있는 지역사회를 육성하는 데 중요합니다. 이러한 전략은 프로젝트 참여에 현지 단체와 협력하고 프로젝트에 대한 초기 및 빈번한 지역사회 참여를 실시하여 다양성과 포괄적인 토지 이용 의사 결정을 육성하는 데 중점을 둡니다.