



Urban Land
Institute

Advisory Services Program

텍사스 주 델러스 시

ULI 회복탄력성 토지 이용 코호트(CHOHORT) 연구를 위한 화상 자문 서비스 패널

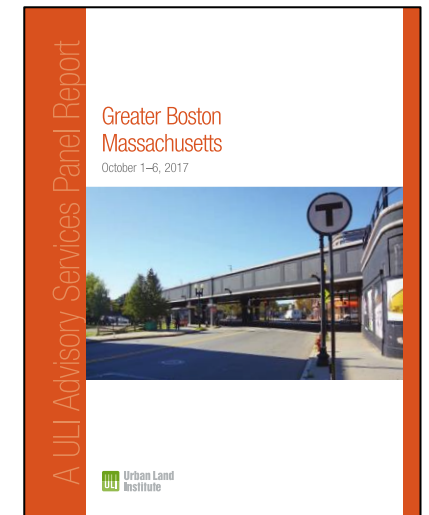
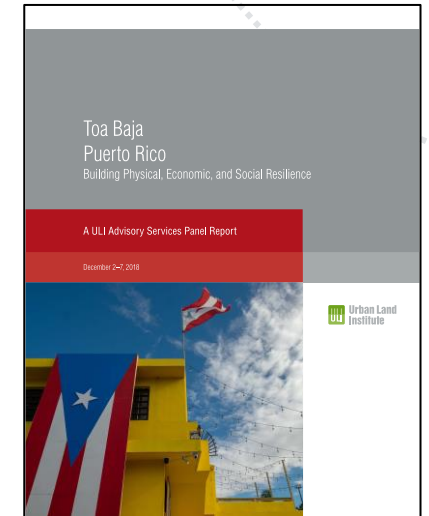
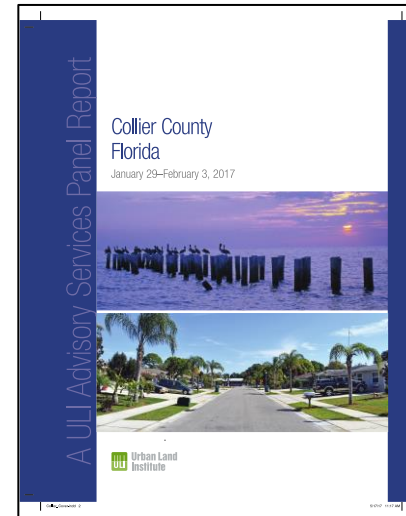
2020년 8월 12일

출처: 델러스 시

도시부동산 연구단체(ULI) 소개

ULI 사명: 전 세계적으로 토지의 책임 있는 사용과 지속가능하고 살기 좋은 커뮤니티를 만들어 가기 위한 리더십을 제공 합니다.

- 민간 기업 및 공공 분야의 약 45,000여명의 업계 전문가 회원들을 보유하고, 회원들의 활발하고 자발적인 참여로 운영되는 비영리 연구단체
- 도시부동산 연구단체(ULI) 주요 활동:
 - 연구과제 수행
 - 모범 사례 공유 토론회 개최
 - 전문서적, 잡지 저술, 편집 및 출판
 - 세미나 및 컨퍼런스 기획 및 진행
 - 재능기부(봉사)활동
 - 자문 서비스 패널 수행



자문 서비스 패널

1947년 최초 시작된, 자문 서비스 패널에 현재까지 약 700명 이상의 ULI 회원들이 참여하였고, 후원사(Sponsor)를 위해 도심 재개발, 토지 관리, 개발 전략 등 다양한 토지 사용에 대한 현안 이슈들에 대해 창의적이고 실용적인 해결책을 제공 한다

ULI 관점에서의 도시의 회복탄력성

- 토지 이용, 부동산 문제, 그리고 기후 변화 관련 ULI의 전문성을 '도시 회복탄력성' 프로그램을 통해 전 지역사회에 제공
- 회복탄력성 분야 패널 전문가들은
 - 취약한 부지에 대한 토지 이용 및 개발 전략을 제공
 - 지역사회 회복탄력성을 높이기 위한 정책 평가 수행
 - 회복탄력성 프로그램의 구현 및 자금조달을 위한 전략 수립



회복탄력성 토지사용 코호트 연구(Resilient Land Use Cohort; RLUC)

프로그램 개요


- 회복탄력성 토지사용 코호트연구(RLUC)를 위해 8개 도시들과 각 도시의 ULI 오피스들을 연계하여 **자문 서비스, 기술 지원 및 지식 공유** 플랫폼을 구축
- 본 프로젝트는 JP모건 체이스은행이 ULI 재단에 기부금 제공을 통해 전체 프로젝트 지원
- 코호트(Cohort)연구는 ULI 회원들 그리고 관련 분야 전문가들로 경험 자문을 통해 도시의 기후변화 대응 과 회복적탄력성을 위한 다각적인 방안 마련 지원



화상(온라인) 자문 서비스 패널

5일간의 현장방문으로 진행되는 전통적 자문서비스 프로그램에서 2.5일 간 온라인 미팅 형식으로 진행

- 1일차:
 - 후원사 (Sponsor) 브리핑 및 질의 응답
 - 이해관계자 인터뷰
 - 초기 패널 토론 및 심의
- 2일차:
 - 패널 심의 및 조사
 - 세부 보고서 초안 작성
 - 작성된 권고사항 발표
- 3일차:
 - 권고사항 발표



ULI Virtual Advisory Services

Since 1947, ULI Advisory Services have helped communities find strategic, practical solutions for the most challenging issues facing today's urban, suburban, and rural areas. Advisory Services offerings are ideal for government, nonprofits, public, and private organizations that need independent, timely and unbiased solutions for specific land use and real estate development challenges.

In response to the worldwide COVID-19 pandemic, the ULI Advisory Services team has adapted by creating a new suite of virtual programs which will allow ULI and its members to continue to fulfill ULI's mission and provide strategic advice to communities on programmatic goals to incorporate social distancing as part of the program's execution.

1 Virtual Advisory Services Panels (vASP) are a pivot from ULI's traditional five-day Advisory Services offering where ULI members engage with stakeholders through in-depth interview, deliberate recommendations and create a presentation that leads to a letter report synthesizing their findings.

Final deliverables include a video recording of the presentation and Q&A between the sponsor and panelists; a final presentation of recommendations; and a letter report documenting the panel's recommendations.


2.5 Day vASP: This is a virtual offering meeting over 2.5 days tailored to meet a sponsor's needs. Working in partnership with ULI, the sponsor develops a problem statement and 4-6 challenge questions, along with a series of briefing materials to bolster the understanding of the problem scope. These briefing materials are shared electronically in advance with a multi-disciplinary panel of 4-6 member experts whose skills meet the needs of the identified challenge.

Virtual Project Analysis Session (vPAS) encourage creative thinking and problem-solving between a sponsor and a multi-disciplinary panel on a succinct and direct land-use challenge. These intimate, conversational offerings are structured and facilitated to yield provide in-depth, project-specific, and pragmatic recommendations in a short period of time.

Final deliverables include a video recording of deliberations between the panel and sponsor, and an optional memo summarizing the panel's recommendations.

2 Half Day vPAS: This is a three-hour analysis of a specific challenge that occurs in an intimate, conversational format. The offering begins with a sponsor-led brief overview of the challenge that complements the briefing materials. Panelists then engage in deliberations with the sponsor through a facilitated virtual convening.

3 Full Day vPAS: This is an eight-hour offering builds on the half-day program, includes an opportunity to engage in a limited capacity with area stakeholders in addition to the sponsor. After engaging with stakeholders, panelists deliberate both with the sponsor and among themselves in order to develop strategic recommendations.



For further information of differentiation of these offerings and cost, please contact advisoryservices@uli.org

Urban Land Institute Advisory Services Program

Walnut Hill / Denton

Green Line to N. Carrollton

서론

래드 키스(Ladd Keith) 박사 (패널 의장)
애리조나 대학교 도시계획 조교수

후원사 여러분께 감사드립니다!

JPMORGAN CHASE & CO.



City of Dallas

인터뷰에 참여해주신 이해관계자분들께 감사드립니다!

데보라 카펜터 • 수잔 알바레즈 • 하원 의원. 라파엘 안치아 • 개럿 분 • 수잔나 브라운 • 피어 차코 • 마이클 신트론 • 조앤 크레이븐 • 팀 디키 • 마크 피셔 • 제네시스 가비노 • 영 준 • 패트릭 케네디 • 제프 키트너 • 에릭 린드버그 • 브룩스 러브 • 테리 로위 • 베아트리체 마르티네즈 • 도니 맥너트 • 윌리엄 모건 • 오마르 나바베즈 위원 • 루스 E. 오르티스 • 로버트 페레스 • 데이비드 퍼그스 • 케이 션턴 • 다이애나 슬랜턴 • 케빈 스페스 • 로버트 윌론스키 • 윌리엄 워포드

ULI 패널리스트

객관적이며 자발적인 권고사항을 제공하기 위해 관련 분야의 전문가들을 선정한다

Ladd Keith 박사 (패널 의장)

도시계획 조교수
애리조나 대학교

Riki Nishimura, AIA, RIBA, LEED AP BD+C, NCARB

부 총장
파풀러스 (Populous)

Jill Allen Dixon, AICP

부 수석
사사키

ULI 직원

Lauren Callaghan

이사
자문서비스

Peggy Brimhall

수석
피구르드 개발(Figurd Development)

Augie Williams- Eynon

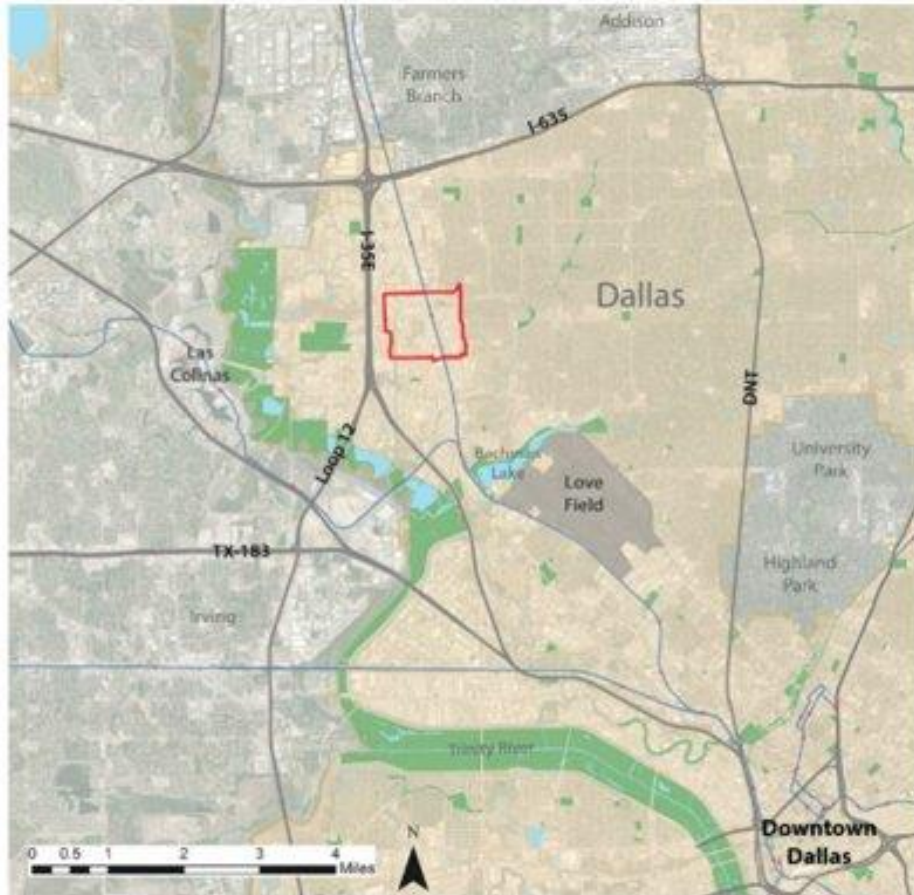
선임 연구원
지속가능성 연구소

Chancee Lundy

공동 설립자
Nspiregreen, LLC

월넛힐/덴튼 다트역 연구 지역

연구지역인 월넛힐/덴튼 다트역 인근지역의 기후변화 대응에 연계한 토지사용 방안, 기반시설 확충 및 사회적가치 투자에 대한 권고사항들을 제공한다



출처: 댈러스 시



출처: 댈러스 시

회복적탄력성 토지 사용 코호트 연구: 댈러스, 텍사스 주 (2020년 8월)

패널 질문들

패널의 권고방안 도출을 위한 주요 질문들

- 연구지역의 지역적 특성에 부합한 투자를 이끌고 소기업, 소수민족/여성대표기업(M/WBEs)과 같은 비즈니스 유형들을 확대하기 위해서는 어떠한 정책과 규제 조정이 필요한가?
- 연구지역의 주민과 근로자가 다양한 교통수단을 보다 쉽고 편리하게 선택하기 위해서 어떠한 유형의 주요 기반시설에 대한 투자가 필요한가?
- 증가하는 혼합 소득 거주 인구를 유입, 지속시키며, 기후변화 대응, 회복탄력성과 환경 보호를 위해 어떠한 유형의 건물 설계와 주요 기반 시설이 필요한가?
- 지역 주민과 근로자의 물리적 환경, 경제 성장 및 삶의 질에 영향을 미치기 위해 어떠한 이해관계 집단과 관계기관들이 협력해야 하는가?

패널 연구 접근법

도시내 취약점들을 보완하고, 환경, 경제기회, 그리고 사회적 형평성을 강화 시켜 도시의 회복탄력성 촉진을 위한 방안을 도출한다.



노스타븐 길. 출처: 댈러스 시

- 공정하고 지속 가능한 사회연결망과 도시의 장소성을 함양 시킨다.
- 지역적 관점에서 가치를 더하고, 그 지역이 가지고 있는 기존 고유성을 강화 시킨다.
- 다양한 교통 수단들을 활용, 보다 용이한 물리적 연결망을 설계한다.
- 복합개발 유형과 용도를 도입한다.

연구 지역의 비전

1. **고유한 장소성** - 연구지역 및 연구지역내 각 커뮤니티의 고유성을 강화 시킨다.
2. **안전과 친화적** - 각종 지원정책을 통해 안전 문제를 해결한다
3. **공동체 의식** - 다양한 지역사회의 미래로의 전환을 위한 토대를 제공한다.
4. **연결성** - 자연생태, 살기 좋은 장소 만들기, 기반 시설 및 복지시설의 향상을 통해 연결성을 만든다.
5. **녹색 및 복원력** - 보유중인 녹지 부지들을 활용하여 오픈스페이스와 공원들 간 연결망을 제공한다.
6. **주거 및 교통 선택적 옵션** - 교통수단과 주거에 대해 선택가능한 옵션들을 개선한다.
7. **지금이 바로 기회** - 연구 지역에 현재의 긍정적인 시너지 효과를 활용, 현재의 적기를 활용한다.



출처: 댈러스 시

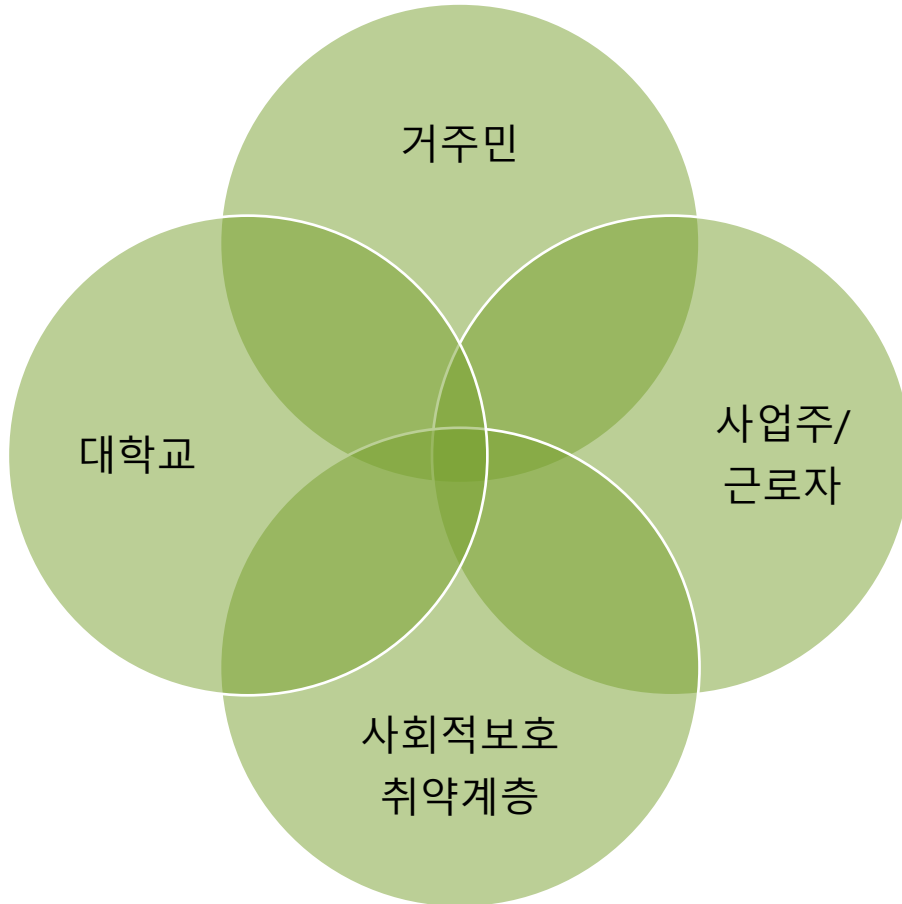
Walnut Hill / Denton Green Line to N. Carrollton

가능성 탐구

Chancee Lundy
Nspiregreen, LLC의 공동 창업자

지역사회 현황

보다 굳건한 지역사회를 만들기 위해서는 지역사회 구성집단의 요구들을 더욱 집중시켜야 한다.



- 거주자
 - 히스패닉계 61%
- 사업체 700개
- 일자리 4,000개
- 파커 대학교
 - 학생 1,700명
 - 교수진 300명
- 사회적보호 취약계층
 - 노숙인
 - 마약 복용자
 - 성매매 피해자
 - 성매매 종사자
- 사업체
 - 창고
 - 제조업
 - 소매업
 - 성매매 관련 사업

연구 지역의 현안 문제

이슈 진단

- 기후관련 이슈
 - 극심한 폭풍우
 - 도심지역 홍수
 - 극한 무더위
- 보안 이슈 (2019년 11월 ~ 2020년 6월)
 - 성폭행 범죄
 - 사업 과련 범죄 129건
 - 자동차 범죄 83건
 - 자동차 무면허 운행 104건
 - 가중 폭행 36건
- 불법 행위
 - 인신매매
 - 성매매
- 노숙인
- 식료품점과 녹지 공간과 같은 지역사회 편의 시설 부족



출처: 댈러스 시

전망과 가능성

강점을 확보



출처: 댈러스 시

- 문화적 다양성
 - 지역사회 다양성을 특화할 수 있는 지역행사
 - 히스패닉, 라틴 및 한국 기업
 - 동부권역 근린 생활 안정
- 고용 센터
 - 파커 대학교
 - 창고 및 제조업
 - 창업
 - UPS
 - 주변 지역과의 동반성장 기회

전망과 가능성

강점을 확보

- 접근성
 - 중심에 위치하여 도심으로 용이한 접근
 - I-35E 고속도로 및 주요 간선 도로와 인접
 - 월넛 힐/덴튼 다트역
 - 트레일 연결망
 - 공항과 인접
- 계획안
 - 환경 및 기후 종합 대책 (CECAP)
 - 댈러스시와 연결
 - 도로설계 매뉴얼 완료
 - forwardDallas!란 시 상징 문구 업데이트
- 노스웨스트 댈러스 기업 협회



노스타븐 길, 댈러스 시

장소성 만들기

강점을 확보



모킹버드 다프트 역. 출처: 구글

- 지역사회의 정체성 재확립
 - 관문적 역할
 - 예술 도시
- 오픈스페이스/생태 자원들을 향상시킬 수 있는 잠재성 제고
 - 머니그램 축구장
 - 노스타븐 트레일
 - 조 크릭 지류 서쪽 분기점
- 창고시설의 용도 변경
- 파커 대학교
 - 성장 및 확장 기회
- 다프트 역
 - 중심점
- 커뮤니티의 모임 장소
 - 커뮤니티 정원
 - 오락 편의 시설
 - 환승역 주변 개발
- 다양한 연결성

신속한 대응책

현 문제점에 대한 단기적 해결책



월넷 힐/덴튼 다트 역 출처: 댈러스 시

- 규칙 시행 및 규정 준수
- 사회 복지 서비스
 - 사회복지 전문가들 현지에 파견
 - 문제 해결을 위한 장기적 계획 수립
- 다트역내의 농산물 팝업스토어 운영
- 길안내 표지판 설치

비즈니스 기회 창출

- 지역사회에서 선호되는 비즈니스 유형에 대한 이해
- 연구지역으로 사업 이전 시 인센티브 제도에 대한 인식을 고취
- 현재 비어 있는 창고를 비즈니스 인큐베이터(오피스 및 음식점) 공간으로 활용
- NW 댈러스기업협회와 업무제휴



출처: 댈러스 시

토지 사용, 설계 및 주요 기반시설

Jill Allen Dixon, AICP
부수석, 사사키

Riki Nishimura, AIA, RIBA, LEED AP BD+C, NCARB
부수석, 파풀러스

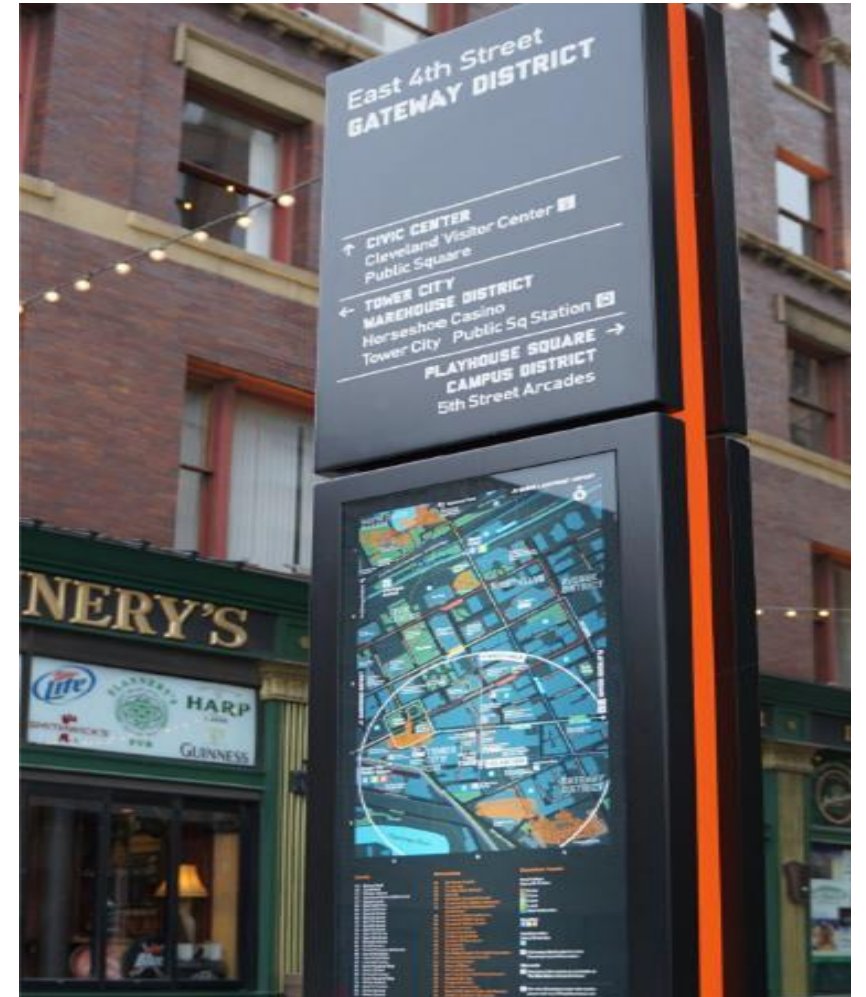
7가지 설계 추진방안

1. 비전 제시
2. 도시의 회복탄력성을 향상
3. 연결, 연결, 또 연결
4. 친환경적인 주요 기반 시설 확장
5. 지역의 고유성을 살린 커뮤니티 만들기
6. 삶, 일, 교육, 놀이에 관한 새로운 유형들에 대한 평가와 진단
7. 시범 개발 프로젝트 추진

비전 제시

다함께, 정체성 확립/ 브랜드 화

- 연구 지역의 다양한 구성 요소를 통합하여 미래 비전을 공유하고 제시하는 포용적 프로세스 도입
- 주변지역의 특성과 토지의 복합 용도 이용에 대한 명료화
- 연구 지역의 광범위한 개선을 위한 전략 마련 (청소, 조명, 공공 미술, 관문형 교통안전표시판 개선 등)
- 연구 지역 명칭에 대한 정의
- 실행을 위한 운영 및 재무적 수단 또는 파트너십 등을 고려 <예.비즈니스 인센티브 디스트릭트(BID) 제도>
- 실행 기구로써 의 권한 변경
- 향후 계획:
 - 브랜드화 및 마케팅 전략
 - 간판 및 교통표지판 관련 계획
 - 공공 예술 계획
 - 운영, 유지 보수 및 관리 방안



커뮤니티의 회복탄력성 향상

고온, 폭풍우 및 홍수 대비를 위한 단계적, 다각적 접근 방안 수립

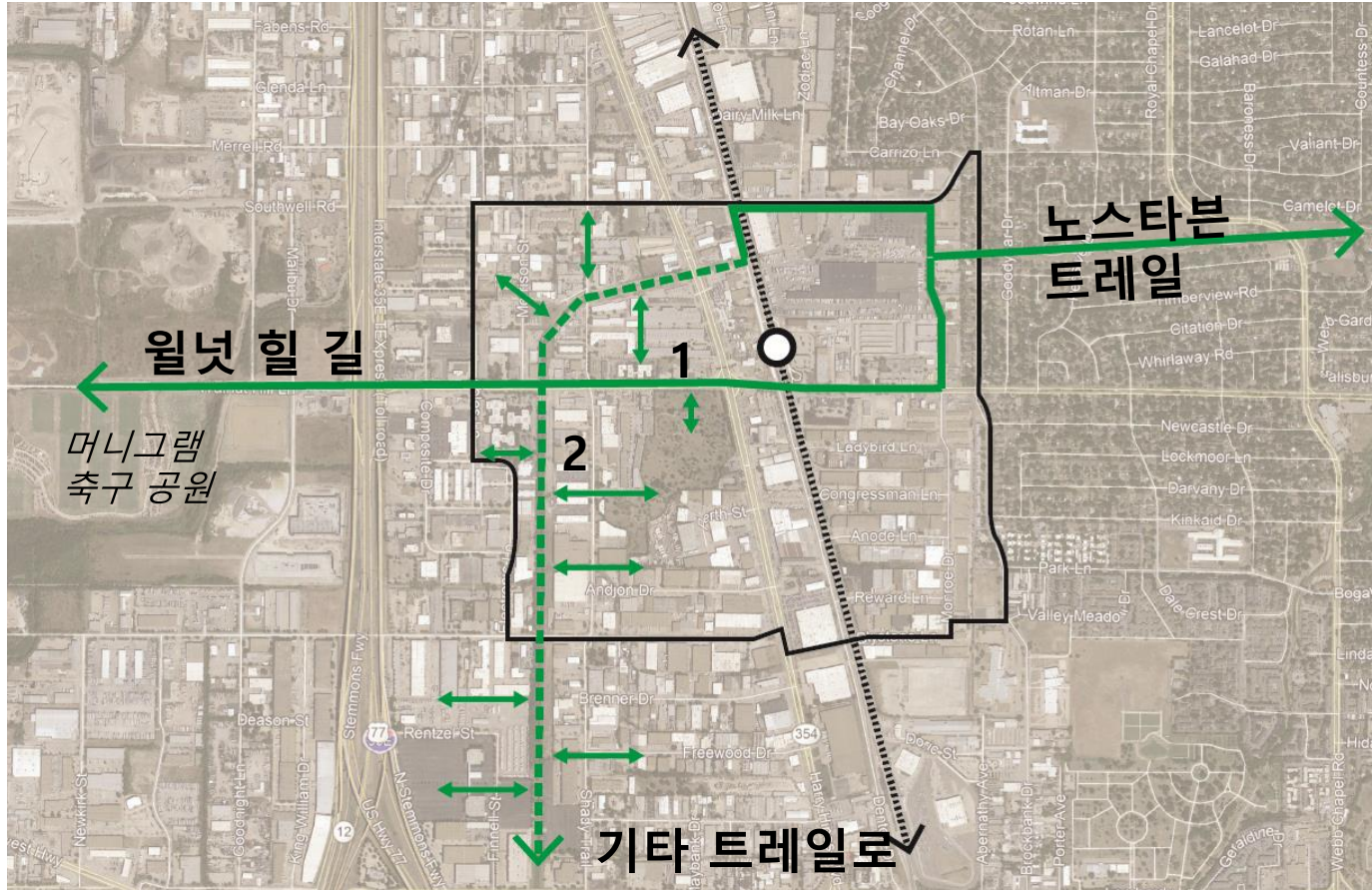
회복탄력성 요소

- 회복탄력성 빌딩-유해물질 저감 및 환경 요소
- 회복탄력성 허브-고온 및 폭풍우 대비를 위한 커뮤니티 대피소
- 회복 탄력적 비즈니스 - 운영의 회복탄력성
- 도심숲과 시원한 연결도로망 구축
- 회복탄력성의 기반시설 구축



연결, 연결, 연결

산책로 연결성 + 녹지 공간 접근성 + 공간 집적성



출처: 플리커/ 폴 크루거

1 - 완전한 녹지 도로



출처: 사사키 - 후식 강

2 - 노스타븐 산책로 확장

친환경 기반시설 확장

식물을 활용해 지역을 시원하게 유지

기회

- 지표수 유출 감소
- 열섬 효과 감소

누가 참여해야 하는가?

- 델러스 시당국
- Complete Streets(완전도로) 공사
- 공공 통행로 관리소
- 주택 소유주 및 기업
- 인센티브: 배수비 절감

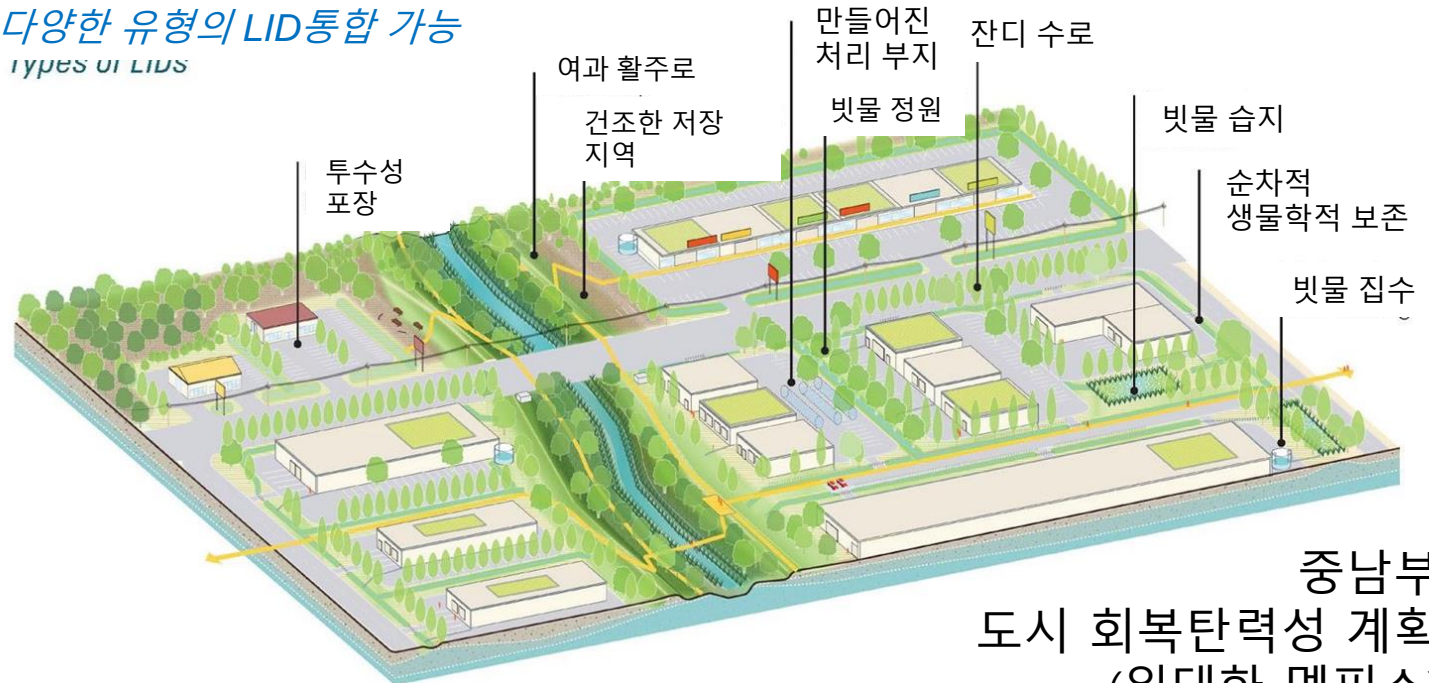
일반적 환경



폭풍우 날씨 환경



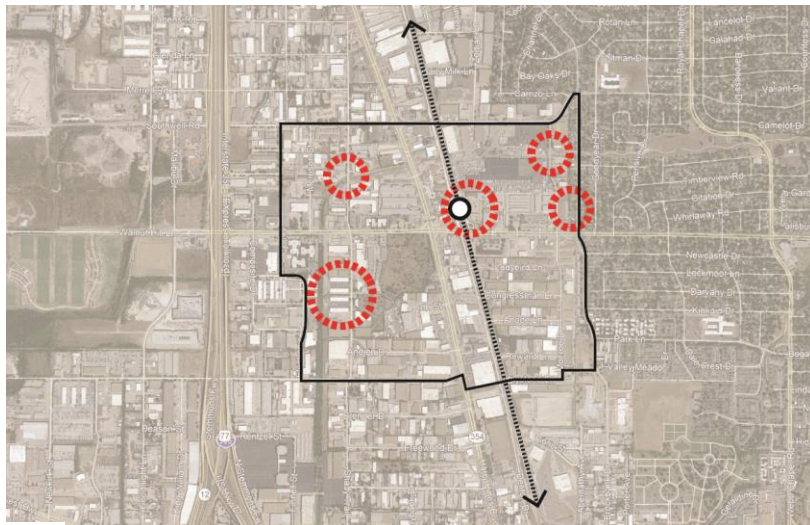
신규 그리고 기존 개발은
다양한 유형의 LID 통합 가능
Types of LIDs



중남부
도시 회복탄력성 계획
(위대한 멤피스)

고유성을 지닌 커뮤니티 만들기

- 사람 중심의 설계
- 건강과 행복을 위한 복지방안들을 증진시키기 위한 확실한 보조기능의 근린공간들과 커뮤니티를 확립
- 심리학적, 사회적가치 그리고 문화적 차원 등을 고려



에버그린 브릭 워크 출처: 플리커 / 더 네추럴 스텝 캐나다

삶, 일, 학습, 놀이의 새로운 유형 재고 및 평가

- 번영을 위한 디자인
- 주변 지역의 경제 및 상업 활성화 동력을 촉진하는 개발 계획
- 지역 일자리의 지속 가능한 발전을 위한 토대를 마련하는 전략 수립

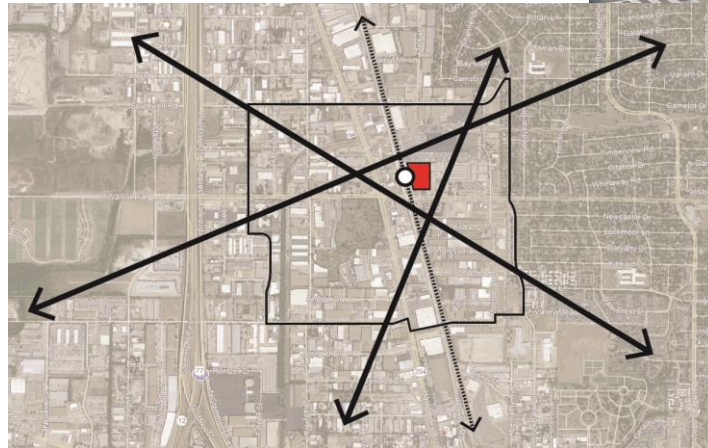


애너하임 패킹 디스트릭트 (토론잔 사진)

개발 촉진 시범 프로젝트 수행

다트 역 - 교통망 연결 중심의 개발

- 복합개발용도, 지역거주, 지역주민 생활의 최종 종착지
- 현지 생산 및 유통 식품관/마켓
- 상호연계 와 협력으로 지역주민들의 참여를 적극 독려하는 포용적 개발



워싱턴 D.C. 14번가의 복합 용도 개발 출처: 위키미디어/키저스

회복적탄력성 토지 사용 코호트 연구: 댈러스, 텍사스 주 (2020년 8월) 31

Walnut Hill / Denton
Green Line to N. Carrollton

개발 및 투자

Pegy Brimhall

수석, Figured Development

회복탄력성을 위한 단계

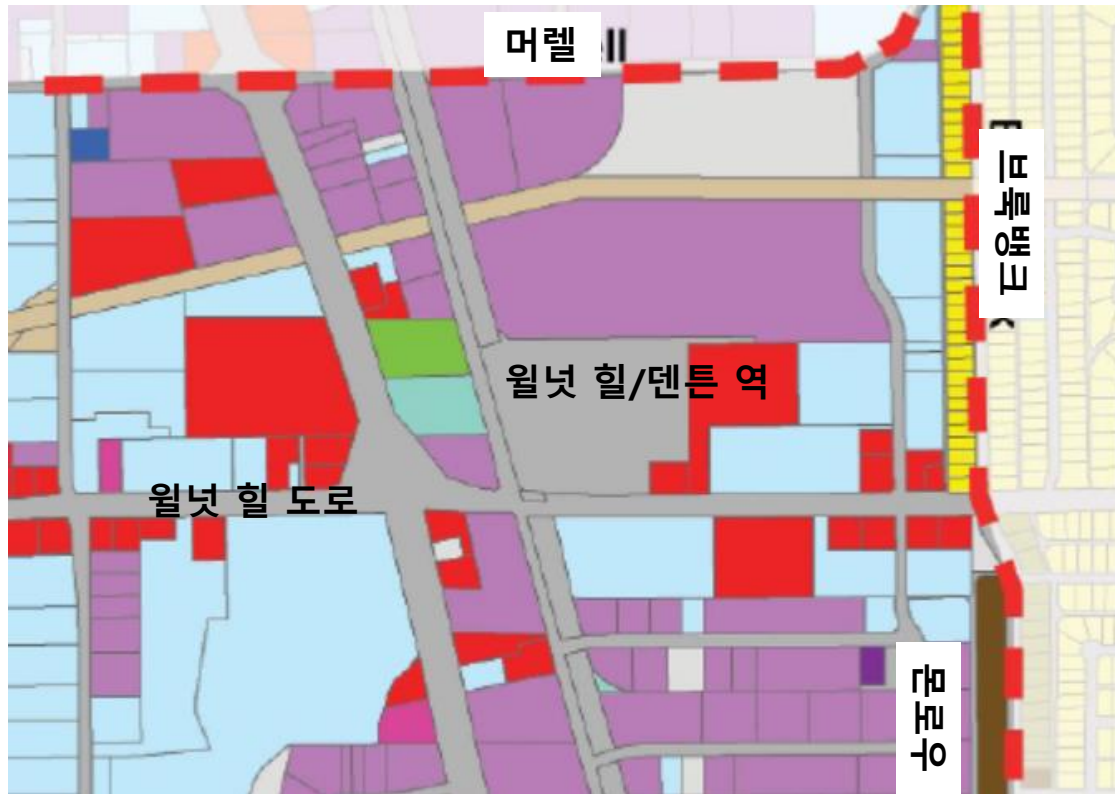
보다 신속하게 회복 및 재배치화를 위한 2가지 접근 방식

대형 부지

소형 부지

장기발전 비전 확립

방법론적 부지 구성



다트 역 주변 토지 사용 지도 출처: 델러스 시

- 현 구역제의 비 실효성
- 현재가 개발자들의 시장 참여 적기
- 부지 구성은 장기적인 프로세스가 요구됨
- 현재 개발자로부터의 대형 부지에 대한 요구가 있음
- 대형 부지 몇 곳이 연구 지역에 존재함

부지 구성을 위한 방안

- 지분 투자 방식
- 도시 토지 은행
- 인구밀도에 따른 구역 등급화

건물 내부 재건축 활성화

중소규모 개발



참하우스 로우. 출처: ULI

- 입소문 기회
- 100만불~1000만불 규모 범위의 프로젝트 가치
- 장기발전 비전 모멘텀이 필요
- 기존 토지 가격 활용
- 자금조달의 어려움
- 다양성을 반영과 자금심 고취
- 창업지원 책
- 지역 경제에 긍정적인 영향

중소규모 프로젝트를 위한 방안

- 용이한 융자 프로그램
- 은행인수 대책위원회
- 공모주식형식의 공동투자

안정적 소수(Stable Few)의 힘

두 가지 접근법



출처: 언스플래시 / 이반 헤나오

회복탄력성 확립

- 대형 및 소형 부지 개발
- 부지 구성을 용이하게 함
- 비전 홍보, 확고한 논리의 메시지
- 소주의 젊은 세대 개발자 지원
- 대출 용이

회복탄력성 중점의 개발로 인해 건축 및 재건축 기간 단축

Walnut Hill / Denton

Green Line to N. Carrollton

향후 실행 권고안

비전을 이끌어 나갈 주체자들

비전을 이끌어 나갈 주체자들 또는 단체(기관)들과의 파트너십 구축을 권장

- 댈러스 시정부
- 댈러스 지역 고속열차 환승센터(DART)
- 파커 대학교 및 기타 핵심 사업주
- 바흐만/NW 고속도로 지역 협의회, 웹 로얄 범죄 감시단, 카일렛 범죄 감시 프로그램, 브래드포드 토지 주민 협회, 콜로니 스퀘어 HOA, S.O.B.대항 시민단체, 미드웨이 할로우, 노스웨스트-바흐만 지역협의회
- 노스웨스트 댈러스 비즈니스 연합회
- 한미동행 협회, 한국경제인 연합회
- 바흐만 호수 후원회
- ULI 댈러스 포트 워스

향후 실행 권고안

챔피언 그룹과의
상호협업의 및 지원

사회복지서비스 및
공급에 참여

DART역 주차장
활성화

다국 언어
길안내 표지판 설치

안전하고 접근이
용이한 "회복탄력성
허브" 창출 및 공표

현재의 기회들과
연계하여 개발 자금
조달방안 도출

Q&A

감사합니다!