

국외출장노트(일본 도쿄)

부 서 : 서울공공투자관리센터
과 제 코 드 : 21-AR-05
과 제 명 : 서울 국제교류복합지구 잠실 스포츠·MICE 복합공간 조성 민간투자사업 실시협약 체결을 위한 협상
출 장 자 : 이성창, 최영은, 연제승
작 성 일 : 2024. 03. 11.
게시요망일 : 2024. 04. 01.

제목: [국외출장노트] 민간투자사업 협상 관련 시설 및 운영사례 조사

1. 출장 개요 및 목적

- 잠실 스포츠 MICE 복합공간 조성 사업과 관련하여 국제 우수 전시컨벤션, 야구장, 아레나 시설의 설계 및 운영사례 벤치마킹
 - 해외 우수시설 방문 조사 및 개최 행사 참관을 통하여 시설별 건축계획, 운영계획, 교통 관리방안 등에 대한 시사점을 도출하고 우선협상대상자와 실무협상에 적용
 - 해당 시설은 야구장, 스포츠컴플렉스, 전시컨벤션, 부속시설(호텔, 업무, 상업시설)이 포함되어 용도별 우수시설을 방문
 - (전시컨벤션) 빅사이트
 - (야구장) 도쿄돔
 - (아레나) 시아타마 슈퍼아레나, 아리아케 아레나
 - (부속시설 및 단지계획) 미드타운, 아자부다이 힐스
- 출장팀은 시설과 관련된 문헌 등을 사전조사한 후 시설 방문 및 인터뷰를 수행
 - 시설과 관련된 기본적인 내용을 문헌으로 확인한 후 답사 및 인터뷰에서 확인하고, 잠실 스포츠 MICE 복합공간 조성 사업 협상 시 쟁점과 연관될 수 있는 사안에 대해 질문을 작성하여 시설담당자 인터뷰 요청

2. 출장개요

장 소	내 용	비고
빅사이트 (전시컨벤션)	[전시컨벤션 사례] • 빅사이트(전시컨벤션) 담당자(Masaki, Mizuki) 면담 및 답사	인터뷰 및 답사
도쿄돔 (야구장)	[야구장 사례] • 도쿄돔(야구장) 담당자(Tomita) 면담(시설가이드 및 야구장 /이벤트운영 등) 및 답사	인터뷰 및 답사
사이타마 슈퍼아레나 (아레나경기장)	[스포츠컴플렉스(경기장) 사례] • 사이타마 슈퍼아레나 담당자(Yutaka) 면담 및 답사(운영 전략 등)	인터뷰 및 답사
미드타운 (복합시설)	[대규모 단지계획 및 부속시설(호텔, 상업, 업무) 복합 사례] • 미드타운 담당자(Hattori) 관련 면담(미드타운몰 단지 시설 가이드) 및 답사	인터뷰 및 답사
아리아케 아레나 (다목적경기장)	[스포츠컴플렉스 사례] • 아리아케 아레나(다목적경기장) 답사	답사
아자부다이 힐스 (단지계획 및 부속시설)	[대규모 단지계획 및 부속시설(호텔, 상업, 업무) 복합 사례] • 아자부다이 힐스, 롯폰기 힐스, 토라노몬 지구 등 현장답사	답사

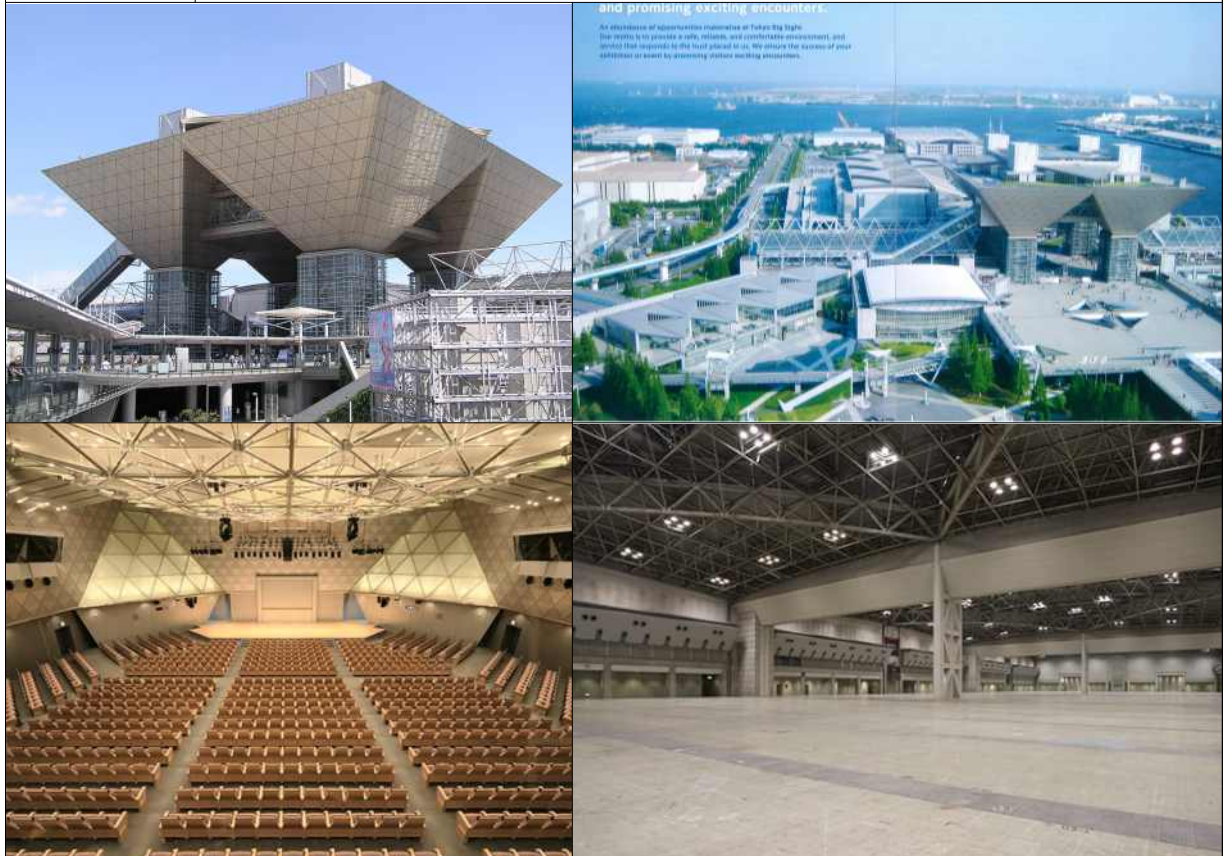


3. 출장내용

1 도쿄 빅사이트

□ 시설개요

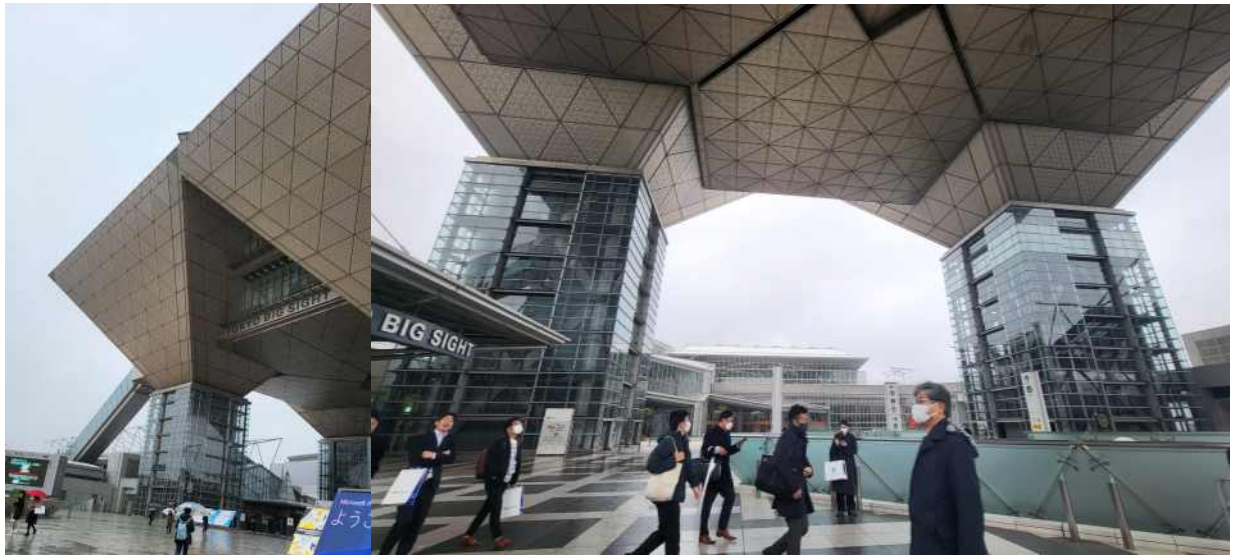
구분	내용
위치	도쿄도 고토구 아리아케 (3 Chome-11-1 Ariake, Koto City, Tokyo)
개관	1996년 4월
운영사	도쿄 빅사이트 주식회사
규모	<ul style="list-style-type: none"> - 부지면적 : 243,419.46㎡ - 건축면적 : 141,700.04㎡ - 전시관 면적 : 102,887㎡ · 전시시설 : 실내전시면적(3개동,16홀) 총전시면적 115,420㎡, 옥상전시장 6,000㎡ · 컨벤션 시설 : 국제회의장(1,000명 수용), 리셉션홀(1,700㎡), 회의실 35~760㎡ 범위로 22개 단위
구성	<ul style="list-style-type: none"> - 회의동 : 지상 6~8층, 지하 1층(22개 회의실, 리셉션 홀) - 서전시동 : 지상 1, 4층(4개 홀, 아트리움, 옥상전시장) - 동전시동 : 지상 1층(전시면적 16,000㎡, 8개 홀, 링크스페이스) - 남전시동 : 지상 1, 4층(전시면적 10,000㎡, 4개 전시홀)



□ 현장 답사 내용

○ Conference tower 부분

- 단지 전체에서 가장 시선을 끄는 역피라미드 형태의 조형물이 컨퍼런스 타워로 상부 회의실이 위치하고 있으며, 전시장 윙의 중앙부에 위치하여 접근성 양호
- 컨퍼런스 타워 하부(2층 레벨)에서 서전시관으로 바로 진입, 동전시관 방향의 에스컬레이터가 위치하여 동선상 중심



컨퍼런스 타워(Conference tower, 회의동) 하부



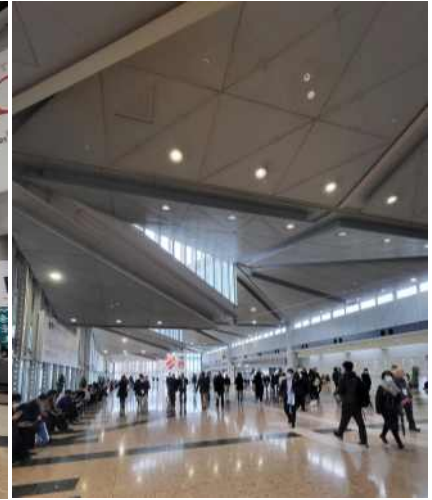
컨퍼런스 타워 하부 & 출입홀 진입

출입홀 및 컨퍼런스 타워 인근 부속시설

- 컨퍼런스 타워를 기준으로 동쪽에 진입홀(Entrance Hall)이, 서쪽에 부속시설(카페 등)이 위치하며, 진입홀은 동전시관과 서전시관으로 연결
- 동전시관은 1층 레벨에 도로가 위치하여 2층 레벨(공중통로)로 진입



Entrance Hall



Entrance Hall → East Hall

○ West Exhibition

- 아프리카 공간을 중심으로 전시장이 위치(무역 관련 행사 진행 중)



서전시관 아프리카



서전시관 내부

○ 동선 및 외부공간

- 지하철역과 2층 레벨에서 공중보행로로 연결(주요 동선에 캐노피 설치)
- 1층 레벨에 광장 및 조경 등 오픈스페이스가 위치
- 동전시관의 보행 진입은 일반적으로 지하철역(혹은 주차장)→진입홀→공중보행로→동전시관의 순
으로 이동하며, 대지의 전면도로에서 주로 이용자가 진입하는 한국의 일반적인 대지여건과
차이가 있음
- 1층 레벨에서 차량이 진입



보행로 및 조경



지상레벨 외부공간(컨퍼런스 타워 진입동선)



동전시관 외부

□ 담당자 인터뷰

구분	내용
인터뷰 일정	3월 21일 10:00
면담 장소	빅사이트 2층 아트리움 및 전시동
면담자	<p>- Inoue Mayumi(Tokyo Big sight Inc., Director of public relations Div.) - Takahashi Emina(Tokyo Big sight Inc., Planning&Public Div.)</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;"> <div style="text-align: center;"> <p>Director of Public Relations Div. Director of International Business Development Div. Corporate Management Dept.</p> <p>INOUE Mayumi</p> <p>TOKYO BIG SIGHT</p> <p><small>TOKYO BIG SIGHT INC. 3-11-1, Ariake, Koto-ku, Tokyo 135-0063, JAPAN Tel: +81-3-5530-1113 m-inoue@tokyo-bigsight.co.jp https://www.bigsight.jp</small></p> </div> <div style="text-align: center;"> <p>Planning & Public Relations Div. Corporate Management Dept.</p> <p>TAKAHASHI Emina</p> <p>TOKYO BIG SIGHT</p> <p><small>TOKYO BIG SIGHT INC. 3-11-1, Ariake, Koto-ku, Tokyo 135-0063, JAPAN Tel: +81-3-5530-1113 etakahashi@tokyo-bigsight.co.jp https://www.bigsight.jp</small></p> </div> </div>
인터뷰 사진	

○ 운영사의 소유

- 운영사는 도쿄도 정부와 시설의 관리와 운영에 대한 계약을 가지고 있음. 이 계약은 5년마다 갱신

○ 운영사의 시장점유율 및 연간 가동률

- FY 2022 이용률: 51.6% 이벤트 수: 241개 이벤트 방문객: 880만 명
- 일본 내 대규모 전시장은 현재 퍼시픽 요코하마, 도쿄 빅사이트, 치바 마쿠하리멧세로 3개 정도 이고 큰 경쟁관계는 아님

○ 도쿄국제전시장 전시회 중 Tokyo Big Sight Inc.에서 직접 기획하고 진행하는 전시의 비중(횟수, 매출내 비율)

- 약 2%. 우리는 1년에 3~4회의 이벤트를 직접 기획하고 실행 중임

○ 이 외 무역전시 비율, F&B시설 운영, 운영전담 조직, 전시장 하중, 리깅설비 관련 질의 등

② 도쿄 돔

□ 시설개요

구분	내용
위치	도쿄도 분쿄구 고라쿠(1 Chome-3-61 Koraku, Bunkyo City, Tokyo)
개장	1988년 3월 18일(건설비용 350억 엔)
규모	- 수용인원 : 55,000명 - 면적 : 47,000㎡
운영기관/유지관리주체	도쿄돔 주식회사
홈구단	요미우리 자이언츠(요미우리 신문사 소속)
판매시설	44개소
특이사항	- 지붕 구조 : 특수 유리섬유 캔버스



□ 현장 답사 내용

○ 답사 당일은 K-POP콘서트가 예정되어 인파가 다수

- 대규모 콘서트 당일의 외부공간 및 부속시설 현황을 조사
- 당일은 우천으로 인해 방문자 다수가 부속시설 및 캐노피 공간을 적극 활용



크리스탈 에비뉴 방면 접근



크리스탈 에비뉴 방면 접근



전면 광장



놀이기구



도쿄돔 캐노피



도쿄돔 이용객 출입구



캐노피 구조



야구장에서 프리즘홀(부속시설 광장) 방면



야구장에서 프리즘홀(부속시설 광장) 방면



행사 안내 사인(K-pop 콘서트)


행사 시 공중보행로 이용(지하철역→야구장)



도쿄돔 외부공간 및 인근 유동인구 현황(공연 시작 1시간 전)

- 공연관람 대기자들은 도쿄돔 캐노피, 출입구 공간에서 대기하거나 부속시설을 이용
 - 도쿄돔은 경기장 외에 지붕과 연결된 거대한 캐노피 공간이 형성되어 있고 해당 공간을 부속 시설 이용자와 경기장 출입자가 우천을 피해 대기 가능
 - 방문 당일은 우천으로 외부공간의 대기인원은 소수였으며 캐노피 공간에 다수가 대기
- 행사 시작 전(1시간) 기준으로 도쿄돔 시설 내 F&B 부속시설은 추가활용이 어려울 정도로 대기자 발생
- 해당 시설은 진입동선에 F&B 등 부속시설과 전시관(축구팀) 등이 위치하며 진입로에 야구선수, 도쿄돔 역사 등을 기념하기 위한 전시물을 설치
- 주공연과 관련하여 외부공간에 다양한 팝업스토어 및 부대행사 진행 중

□ 담당자 인터뷰

구분	내용
인터뷰 일정	3월 21일 14:00
면담 장소	도쿄돔 엘로우빌딩 내 4F 회의실
면담자	<ul style="list-style-type: none"> - Seichi Kitai(Tokyo Dome Corporation, Exevutive officer) - Takayuki Satou(Tokyo Dome Corporation, Tokyo Dome Dept., Manager) - Kazuaki Terasawa(Tokyo Dome Corporation, Sport facilites mangagement Dept.,general manager) <div style="display: flex; justify-content: space-around; margin-top: 20px;"> <div style="text-align: center;"> <p>KAZUAKI TERASAWA GENERAL MANAGER SPORTS FACILITIES MANAGEMENT DEPT.</p> <p>TOKYO DOME CORPORATION</p> <p>1-3-61,KORAKU BUNKYO-KU, TOKYO 112-8575 JAPAN https://www.tokyo-dome.co.jp</p> <p>TEL : 03-3817-6153 FAX : 03-3817-6291 mobile:080-1250-4684 E-mail : kterasawa@gms.tokyo-dome.co.jp</p> </div> <div style="text-align: center;"> <p>SEIICHI KITAI EXECUTIVE OFFICER</p> <p>TOKYO DOME CORPORATION</p> <p>1-3-61,KORAKU BUNKYO-KU, TOKYO 112-8575 JAPAN https://www.tokyo-dome.co.jp</p> <p>TEL : 03-3817-6085 E-mail : skitai@gms.tokyo-dome.co.jp</p> </div> </div> <div style="text-align: center; margin-top: 20px;"> <p>TAKAYUKI SATOU MANAGER TOKYO DOME DEPT.</p> <p>TOKYO DOME CORPORATION</p> <p>1-3-61,KORAKU BUNKYO-KU, TOKYO 112-8575 JAPAN https://www.tokyo-dome.co.jp</p> <p>TEL : 03-3817-6084 FAX : 03-3813-1848 E-mail : tsatou2@gms.tokyo-dome.co.jp</p> </div>
인터뷰 사진	

- 운영주체인 도쿄돔 주식회사(Tokyo Dome Corporation)와 야구단 간의 현금흐름 및 서비스
 - 도쿄돔주식회사는 야구단(요미우리 자이언츠)에게 야구장을 빌려주고, 야구장 사용료를 받고 있음

- 경기 마케팅, 시설관리(미화 등), 티켓 판매 등과 관련하여 구단측이 담당하는 업무
 - 야구단으로부터 청소, 티켓 판매, 경비 업무를 의뢰받고 있으며, 수수료를 받고 있음. 게임 마케팅은 주최자가 진행하는 것이므로, 저희는 진행하고 있지 않음

- 스카이박스의 점유율과 일반좌석, VIP좌석의 점유율이 차이
 - 일반 좌석(약 65%), 연간 계약 좌석(약 35%, 작년 기준)

- 콘서트 등 문화행사에 대한 대관료
 - 기본 요금은 평일: 2,000만 엔, 토요일, 일요일, 공휴일: 2,200만 엔입니다. 부대 시설 사용료가 별도로 발생
 - 콘서트 전날 무대를 설치하거나 리허설 등을 하면 1일 1천만 원 대관료 발생

- 문화행사와 대관일정 및 횟수
 - 야구 개최일 외에는 거의 콘서트나 문화 행사로 사용
 - 연간 90~100일 정도를 문화행사로 고객들이 입장
 - 이는 야구경기일, 유지보수일(약 20일), 그 외 야구관련 이벤트 혹은 예비일(기상악화로 야구경기일 변경), 시즌 종료 후 플레이시즌 등을 제외할 때 남는 기간인 80일을 넘는 수준

- 외부 수익시설 비율 및 운영 방식, 스카이박스 제공 서비스, 문화행사 대관일정, 냉난방 부하, 문화행사 시 잔디관리 등과 관련된 내용을 질의

- 네이밍라이츠 판매 고려 여부
 - 고려해 본 적이 없음. 도쿄돔은 요미우리 구단도 사용을 하고 있지만 네이밍라이츠를 해서 얻는 이익보다는 하지 않을 때의 이익이 크다고 판단

③ 사이타마 슈퍼아레나

□ 시설개요

구분	내용
위치	사이타마현 사이타마시 주오구(8 Shintoshin, Chuo Ward, Saitama)
개관	2000년 5월 5일
규모	- 연면적 : 132,397.75㎡ - 수용인원 : 5,000명 ~ 36,500명 수용
개최종목	프로레슬링, MMA, 권투, 농구(사이타마 브롱코스 구단 이용), 배구, 테니스 등
운영사	사이타마 아레나 주식회사(사이타마현이 부지소유, 민간투자사업)
특이사항	- 스포츠 이벤트, 공연, 박람회, 전시회 등 다목적 활용 - 무빙블럭을 통해 수용인원을 조절 가능(스타디움 모드, 아레나 모드) - 냉난방 설비 등도 이에 적합하게 설계



사이타마 슈퍼 아레나 입구

입구는 경기장과 풀에 따라 다릅니다. 티켓 또는 가이드에 기재된 게이트를 통해 입장을 주십시오.

경기장 메인 아레나 풀: A/B/C/N/W

커뮤니티 아레나: S1/S2/C

전사실: S2

게야키 광장 입구

사이타마 신도심역과 기타요노역은 모두 2층의 데크로 연결되어 있습니다. 레스토랑과 상점은 1층과 3층에 있습니다.

토이로 입구

사이타마 슈퍼 아레나 2층 게이트 B 부근 로비 내 에스컬레이터를 타고 4층으로 올라갑니다.

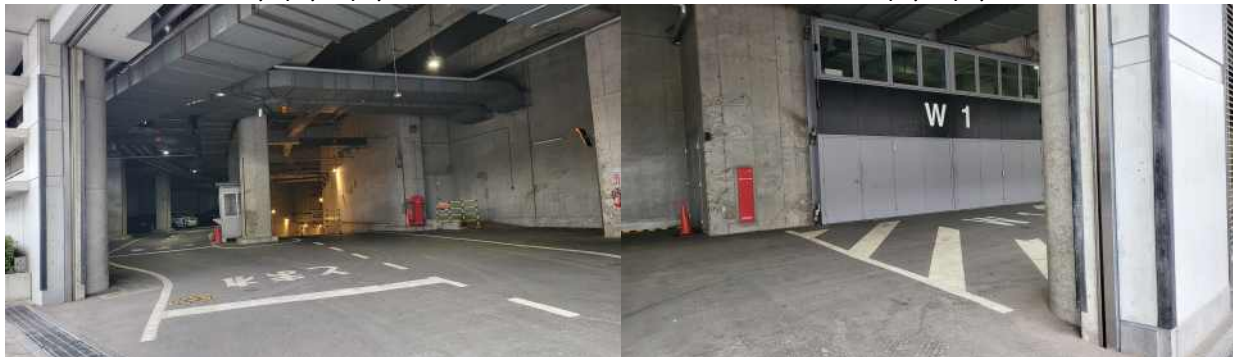
□ 현장 답사 내용

- 슈퍼아레나의 주요 동선은 주보행동선이 지상 2층 레벨로 진출입하게 계획되었고 지상 1층은 차량, 관리자가 주로 활용
- 지상1층에서도 전면(남측)과 후면(북측)에 주출입구가 위치하여 관중이 진출입
- 드레싱룸, 이벤트 스텝, 시설관리 등을 위한 관리공간은 동측으로 배치. 동측은 공연자 마셜링 공간이 위치



북서측 외벽

서측 외벽



서측 주차장 출입구

서측 출입구(마셜링 방면)



남측 외부(1층 레벨)

남측 외부

남서측 출입구
(지상1층 레벨 → 2층 레벨)

동측 외부

- 사이타마 슈퍼아레나는 일대가 동시개발되어 사이타마역, 광장, 사이타마아레나의 2층 레벨 동일 레벨로 경사 없이 역으로부터 공중보행로로 진출입 가능
- 아레나는 기차역-게야키광장-아레나 전면공간이 동일 레벨로 공중보행로를 통해 연결됨. 다수의 관람객이 공연 전 대기공간이 오픈스페이스가 다수 확보
- 지하철역까지 관중 전원이 30분 내로 이동가능한 구조라고 알려짐(당일 보행 시 5분 내)



2층 레벨 진출입구 부분



2층 레벨 진출입구 인근 대기공간



사이타마역(2층 레벨)

사이타마역 연결보행로 방면



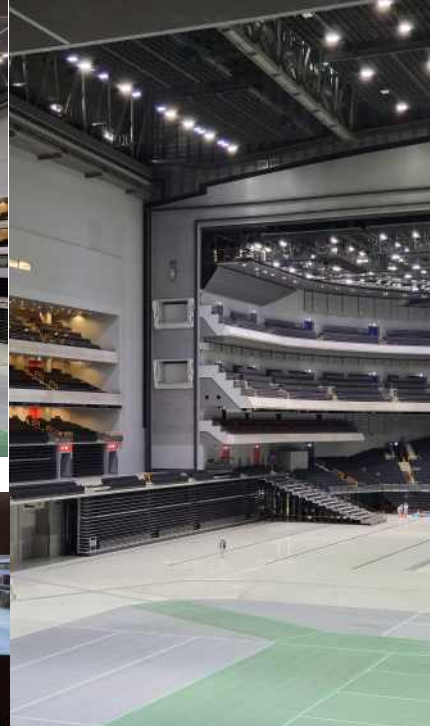
게야키광장

공중보행로
(게야키광장과 슈퍼아레나 전면 연결)

- 경기장 내부는 무빙블럭을 고려하여 설비, 관람석, 경기장 바닥이 계획
 - 스카이박스 5층 레벨에 위치하며 무빙블럭 반대편인 북측에 위치
 - 내부 바닥은 경기장 라인과 무빙블럭 이동시 경계가 표기됨



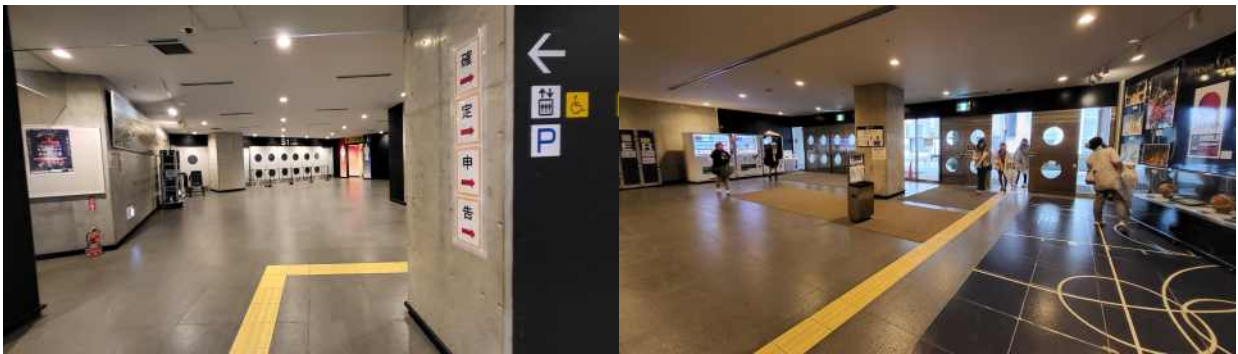
경기장 내부



가변부분 좌석





스카이박스 좌석(VIP)



로비(1층, S1 게이트)

□ 담당자 인터뷰

구분	내용
인터뷰 일정	3월 22일 10:00
면담 장소	사이타마 슈퍼아레나 스카이박스
면담자	<p>- Yutaka Minagawa(Saitama super area, General Affairs Dept., Section Manager) - Keijiro Kato(Saitama super area, General Affairs Dept., Section Chief Staff)</p> 
인터뷰 사진	

○ 무빙블록 설치의 주요 목적

- 오픈 당시 대규모 실내 아레나가 존재하지 않았음. 대규모 실내 스타디움이 없어서 연간 가동률을 높이고자 2만 석 가량의 대규모 스타디움으로도 활용하고자 함

○ 아레나 시설 운영 방식

- 사이타마 현이 자금을 제공하는 사이타마 아레나 주식회사가 직접 운영. 보안, 청소, 건물 관리와 같은 노동집약적인 작업은 아웃소싱

○ 주요 행사

- 스타디움 모드(용량 35,000명)에서의 음악 콘서트가 가장 높은 이익을 창출
- 요금은 행사별로 차등을 하지 않고 동일한 대관요금을 받음
- F&B는 사업자를 선정하여 운영위탁을 받음. 그리고 전체 수익 중 일정 비율을 운영사에게 지급함 (매출연동 방식)

○ VIP 라운지 서비스 판매 방식

- VIP 라운지는 이벤트 주최자가 사용할 수 있는 공간으로 임대됨(B2B)

○ 케이터링 서비스 등 고급화 서비스의 비용 및 서비스 수준, 이용료 산정 방식

- 행사에 따라 행사 주최자가 원하는 서비스는 다양하므로 그들의 선호에 따라 조정이 이루어짐
- 식음료는 주최자가 설계된 주방을 자율적으로 활용하여 제공

○ 콘서트 개최 횟수 및 VIP룸 판매율

- 1년 중 본방으로 사용되는 일수가 130일~140일 정도이고 100일 정도가 음악콘서트로 사용됨
- 음악콘서트 시 VIP룸은 꽤 많이 활용됨(80~90%)

○ 네이밍라이츠

- 네이밍라이츠는 판매하지 않음. 사유로 사이타마 현이 시설 이름을 지었고 소유하고 있음. 또한, 주민들이 이름에 애착을 가지고 있어서 이름을 판매하는 것은 올바르지 않다고 인식

○ 무대장치 설치

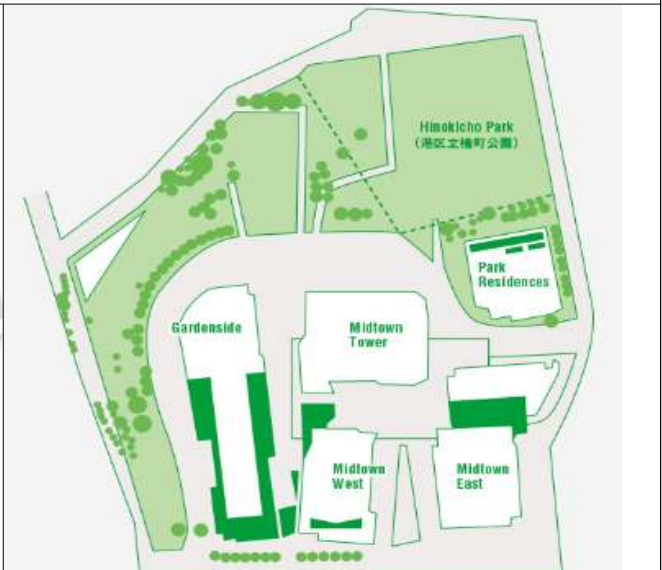
- 별도의 특수한 장비를 설치하고 있지는 않음. 이는 콘서트마다 연출 등에 사용되는 기자재가 달라지기 때문에 설치할 필요가 없음

○ 그 외 대관 심의, 운영스케줄 조정, 청소 및 미화인력, 운영 관련 협약 등과 관계된 질의

4 미드타운

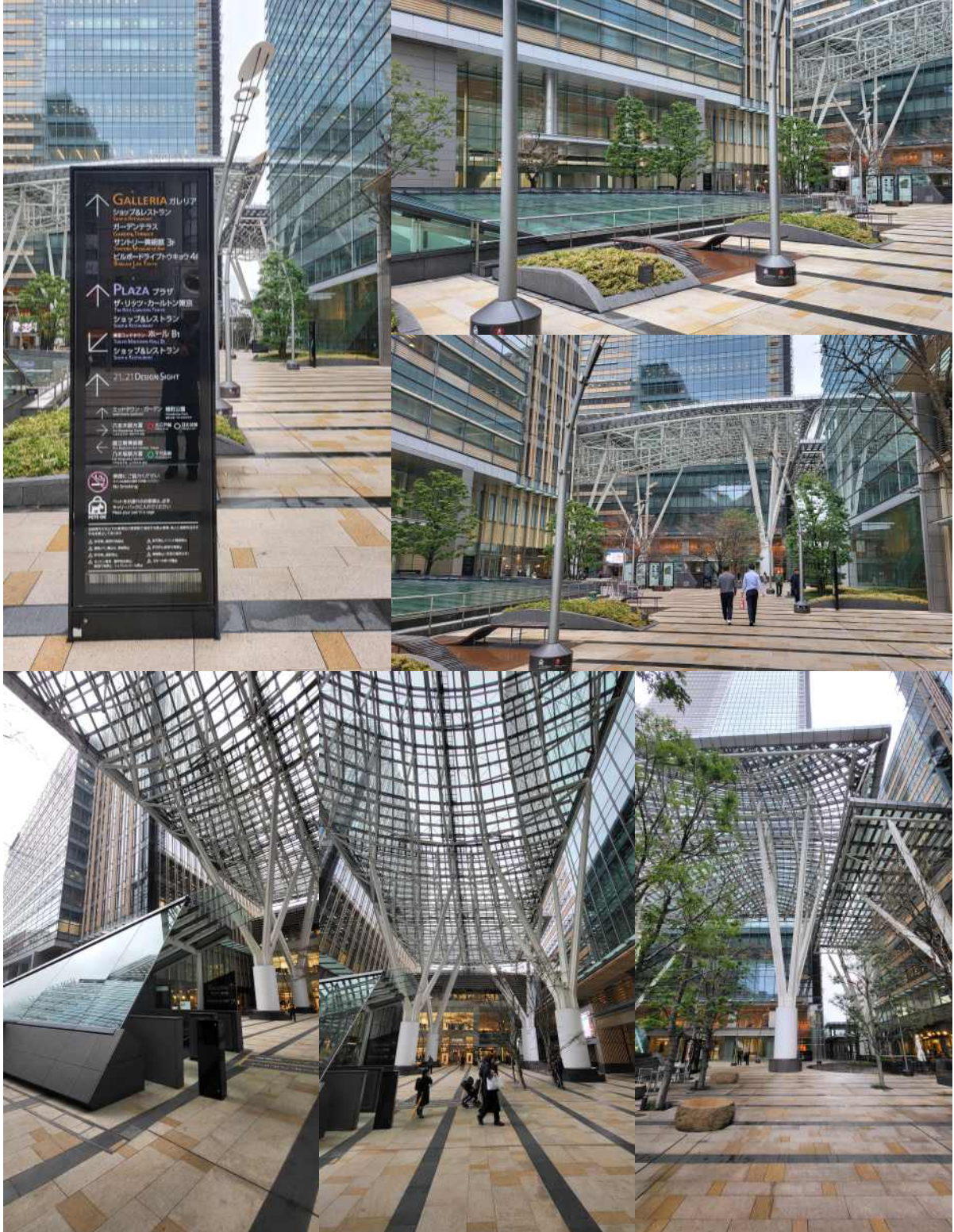
□ 시설개요

구분	내용																																																														
개장	2007년																																																														
위치	도쿄도 미나토구 아카사카 9초메																																																														
소유	도쿄 어시스턴트 타운 매니지먼트 주식회사(마츠이부동산 100% 출자)																																																														
규모	- 부지면적 : 68,900㎡ (지구계획면적 102,000㎡) - 연면적 : 사무실 약 330,000㎡, 하우스 약 111,000㎡(517 객실), 호텔 약 48,000㎡(약 250실), 상업 공간 약 57,000㎡, 기타: 약 23,000㎡ (총 6개의 빌딩으로 구성)																																																														
특징	- 도쿄 방위청 청사 철거지 재개발 사업의 일환으로 2만평의 대지에 도시의 기능을 모두 담은 6개 건물로 구성된 타운 건립 - 일본 내 다른 재개발 프로젝트에 비해, 부지 면적 내에 차지하는 녹지대 비율이 크며, 관련 공간 내 다양한 이벤트 개최																																																														
구성	<table border="1"> <thead> <tr> <th>구분</th> <th>건물명</th> <th>층수</th> <th>시설명</th> <th>용도</th> <th>비고</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="3">1</td> <td rowspan="3">가든 사이드</td> <td>1-1 B1~4</td> <td>가든테라스</td> <td>식당가</td> <td>- 가든사이드 건물 북쪽식당가</td> </tr> <tr> <td>1-2 B1~9</td> <td>오크우드 프리미어 레지던스</td> <td>주택</td> <td>- 레지던스 107실</td> </tr> <tr> <td>1-3 B1~3</td> <td>갤러리아</td> <td>상업 시설</td> <td>- 각건물 사이 3층 높이 쇼핑몰 (3층 산토리미술관 입점)</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">2</td> <td rowspan="2">미드타운 타워</td> <td>5~44, 54</td> <td>임대오피스</td> <td>오피스</td> <td></td> </tr> <tr> <td>B1~2, 45~53</td> <td>리츠칼튼호텔</td> <td>호텔</td> <td>- 객실 248개</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>리츠칼튼 파크 레지던스</td> <td>B2~29</td> <td>리츠칼튼 레지던스</td> <td>주택</td> <td>- 레지던스 244실</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">4</td> <td rowspan="2">미드타운 웨스트</td> <td>3~13</td> <td>후지필름홀딩스</td> <td>오피스</td> <td></td> </tr> <tr> <td>1~2</td> <td>후지스퀘어</td> <td>전시장</td> <td></td> </tr> <tr> <td rowspan="2">5</td> <td rowspan="2">미드타운 이스트</td> <td>B1~11</td> <td>코나미홀딩스</td> <td>오피스</td> <td></td> </tr> <tr> <td>12~24</td> <td>도쿄미드타운 레지던스</td> <td>주택</td> <td>- 레지던스 166실</td> </tr> <tr> <td>6</td> <td>21디자인 사이트</td> <td>B1~1</td> <td>21디자인사이트</td> <td>미술관</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>- 광장 : 프라자, 잔디광장, 히노키초 공원, 미드타운 가든 - 보행로 : 공중보행로A, 공중보행로B, 가든아치</p>	구분	건물명	층수	시설명	용도	비고	1	가든 사이드	1-1 B1~4	가든테라스	식당가	- 가든사이드 건물 북쪽식당가	1-2 B1~9	오크우드 프리미어 레지던스	주택	- 레지던스 107실	1-3 B1~3	갤러리아	상업 시설	- 각건물 사이 3층 높이 쇼핑몰 (3층 산토리미술관 입점)	2	미드타운 타워	5~44, 54	임대오피스	오피스		B1~2, 45~53	리츠칼튼호텔	호텔	- 객실 248개	3	리츠칼튼 파크 레지던스	B2~29	리츠칼튼 레지던스	주택	- 레지던스 244실	4	미드타운 웨스트	3~13	후지필름홀딩스	오피스		1~2	후지스퀘어	전시장		5	미드타운 이스트	B1~11	코나미홀딩스	오피스		12~24	도쿄미드타운 레지던스	주택	- 레지던스 166실	6	21디자인 사이트	B1~1	21디자인사이트	미술관	
구분	건물명	층수	시설명	용도	비고																																																										
1	가든 사이드	1-1 B1~4	가든테라스	식당가	- 가든사이드 건물 북쪽식당가																																																										
		1-2 B1~9	오크우드 프리미어 레지던스	주택	- 레지던스 107실																																																										
		1-3 B1~3	갤러리아	상업 시설	- 각건물 사이 3층 높이 쇼핑몰 (3층 산토리미술관 입점)																																																										
2	미드타운 타워	5~44, 54	임대오피스	오피스																																																											
		B1~2, 45~53	리츠칼튼호텔	호텔	- 객실 248개																																																										
3	리츠칼튼 파크 레지던스	B2~29	리츠칼튼 레지던스	주택	- 레지던스 244실																																																										
4	미드타운 웨스트	3~13	후지필름홀딩스	오피스																																																											
		1~2	후지스퀘어	전시장																																																											
5	미드타운 이스트	B1~11	코나미홀딩스	오피스																																																											
		12~24	도쿄미드타운 레지던스	주택	- 레지던스 166실																																																										
6	21디자인 사이트	B1~1	21디자인사이트	미술관																																																											



□ 현장 답사 내용

- 지하철역(지하 1층 레벨)에서 직접 연결되어 있으며 미드타운 플라자를 통해 가든사이드(저층부 상업시설 및 갤러리아, 상층부 주거), 미드타운 타워(임대오피스, 호텔), 미드타운이스트(B1-11층까지 오피스, 12-24층 주거)로 진입



미드타운 플라자(미드타운 웨스트, 이스트, 타워 진입광장)



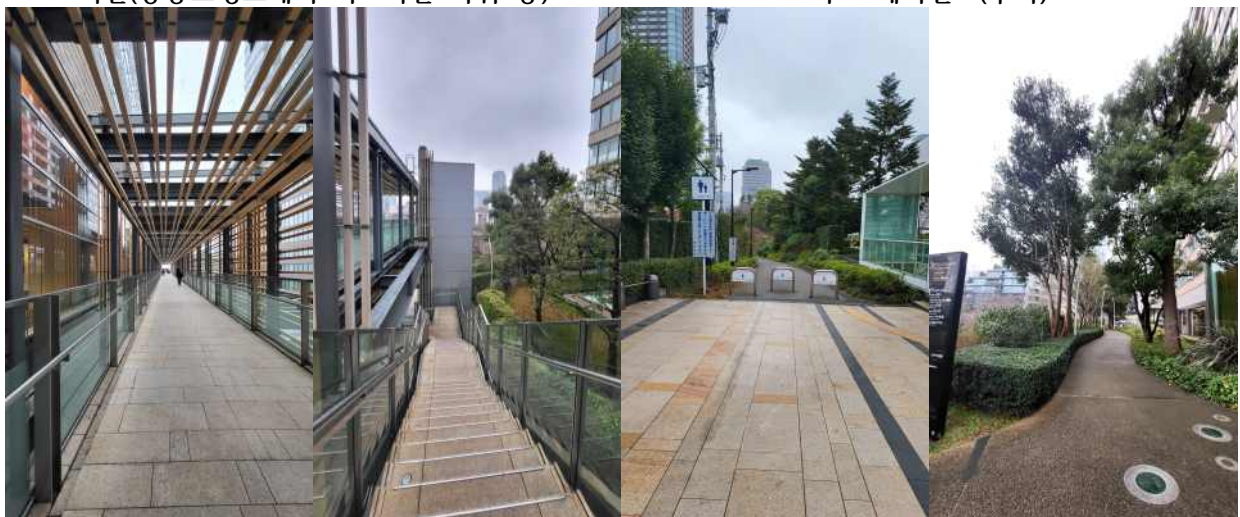
미드타운 상업 및 업무시설 외관

- 2개의 공중보행로를 통해 전면건축물과 후면의 녹지(잔디광장, 공원 등)의 보행동선이 연결되며, 별도로 산책로가 위치



외관(공중보행로에서 미드타운 타워 등)

파크 레지던스(주거)



공중보행로(미드타운 플라자-히노키쵸공원)

공원방면 보행로

□ 담당자 인터뷰

구분	내용
인터뷰 일정	3월 22일 14:00
면담 장소	도쿄 미드타운 이스트빌딩 2층 사무실
면담자	<p>- Yutaka Hattori(Mitsui Fudosan, Planning group Tokyo Midtown Development Dept., Project Manager)</p> <p>Yutaka Hattori Project Manager Planning Group Tokyo Midtown Development Department</p>  <p>MITSUI FUDOSAN MITSUI FUDOSAN CO., LTD. 7-2, Akasaka 9-chome, Minato-ku, Tokyo, 107-0052 Tel: +81-3-3475-3102 Fax: +81-3-3475-5850 Mobile: 090-3516-4470 E-mail: yu-hattori@mitsuifudosan.co.jp</p>

○ 다용도 혼합계획으로 인한 장단점

- 장점: 혼합사용(Mix-used) 개발은 프로젝트의 가치를 높임
- 단점: 다양한 종류의 방문객과 사용자를 끌어들이는데, 때로는 혼잡을 초래

○ 숙박시설(리츠칼튼 호텔)과 마츠이 부동산의 계약관계

- 건축물은 오너가 소유한 자산으로 미츠이부동산 외에도 다수 기반투자자들이 소유
- 따라서 보험료나 수선비(호텔 부품 혹은 내장품 등)은 임대인이 부담. 전기요금, 광열비 등도 임대인이 부담(호텔로부터 운영사가 받음)
- 호텔, 오피스는 장기계약(10년 이상). 호텔의 경우 가구 및 비품을 오더메이드로 만들어 활용 중인바 장기계약을 원함

○ 업무시설의 임대료 기준

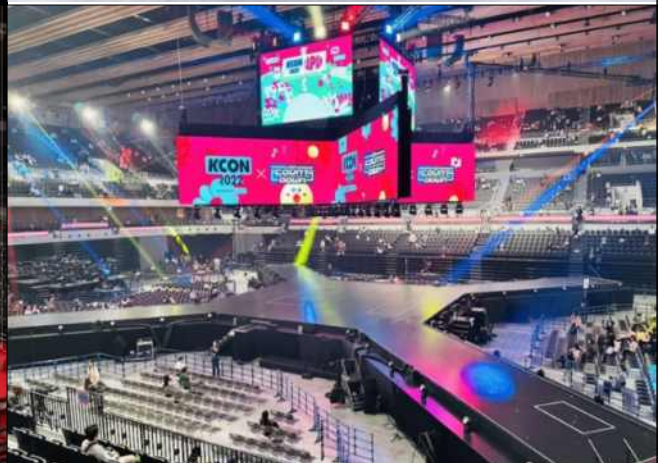
- 사무실 임대료 시장 상황(인근 지역시세, 라이벌 임대건물 시세)에 따라 결정됨
- 미드타운프리미엄이 존재. 이는 빌딩 규모가 크고 역에 직결되며 믹스유즈됨에 따른 효과로 보여짐. 그래서 다른 표준적인 오피스 빌딩보다 높게 평가되어 임대료에 반영됨

○ 이 외 공실율, 운영비, 리테일 및 F&B업종 비율, 팝업스토어 운영 및 수익, 관리비 등 관련 질의

5] 아리아케 아레나

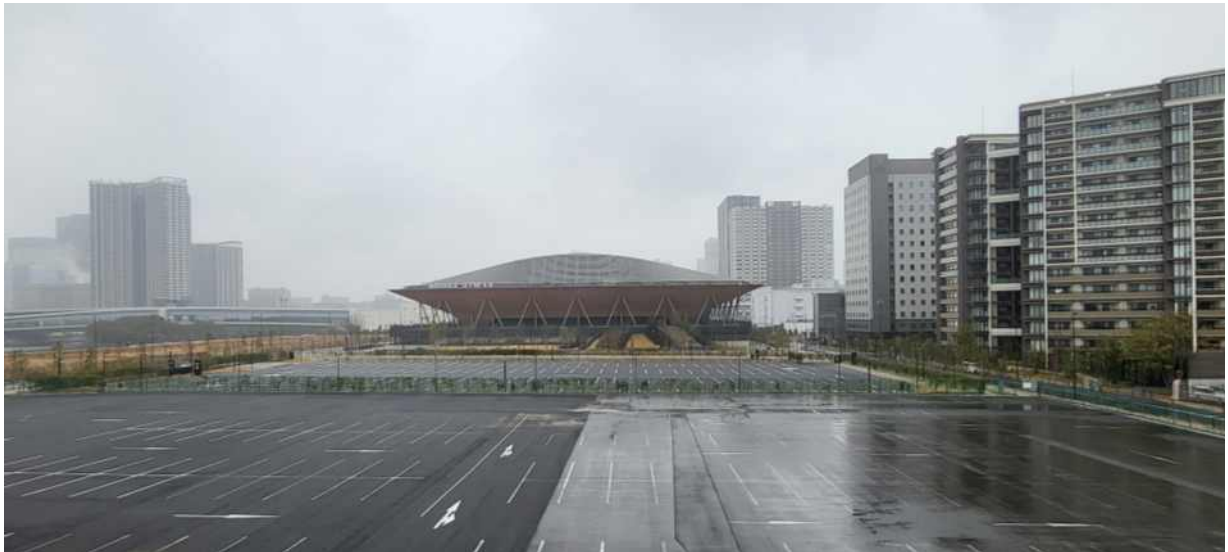
□ 시설개요

구분	내용
위치	도쿄도 고토구 아리아케 (1 Chome-11-1 Ariake, Koto City, Tokyo)
개관	2019년 12월 21일
규모	- 연면적 : 47,200㎡ - 수용인원 : 15,000명
특이사항	- 2020 도쿄 올림픽을 대비해 새롭게 지어진 경기장 (올림픽 당시에는 배구경기장) - CJ 주관의 KCON 2022 개최 이력



□ 현장 답사 내용

- 단지계획 및 외부공간 계획에 해당 사례를 참고하기 위해 아리아케 아레나뿐 아니라 인접한 아리아케 GYM-EX의 외부공간을 답사
 - 아리아케테니스노모리역에서 아리아케 GYM-EX, 아리아케 아레나, 수변공원(호수)순으로 답사
- 아리아케 GYM-EX는 역 전면에 위치하였으며 시설부지 외에도 인근에 이용객 주차장이 추가 확보되어 있음
 - 경기장 북측에 위치한 차로와 보도로 주진입이 가능하며 아리아케 아레나와도 연결
 - 경기장 전면에 이용객 주차장이 후면에 관리자 주차장이 배치



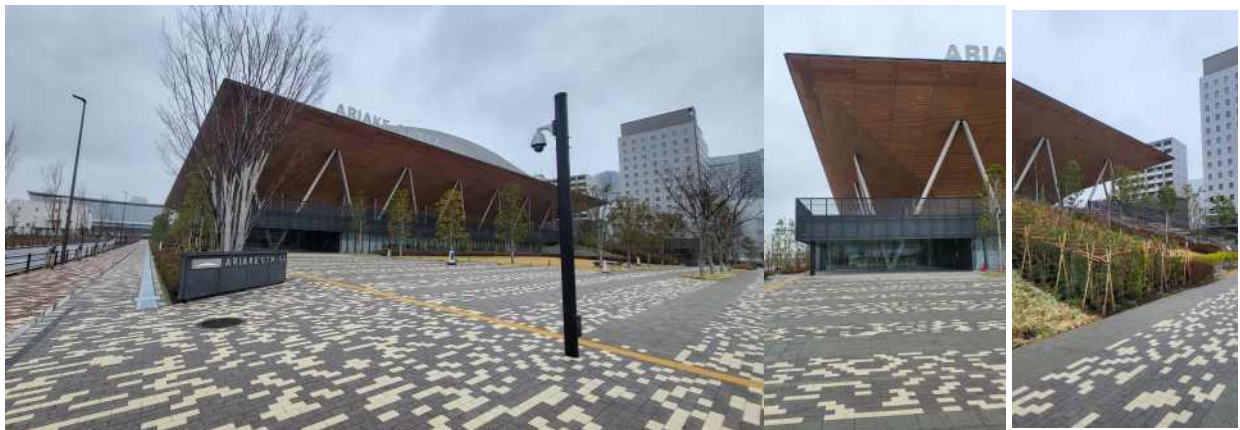
아리아케 GYM-EX 전면 및 이용객 주차장(기차역에서 조망)



주진입로

차량 진출입구

- 해당 경기장은 진입도로 측에 대기실(foyer)와 주출입구가 위치, 반대측에는 2층 레벨로 올라갈 수 있는 경사로(계단)를 설치
 - 경기장 전면은 좌측에 후면은 우측에 주출입구가 위치해 있으며 해당 출입구는 대기실로 연결됨
 - 즉 차량이용자와 대중교통이용자가 동일 동선으로 대기실에 진입
 - 2층 데크로 진입할 수 있는 경사로(조경설치, 휴게 등 기능)가 계획되어 있으나 방문 당시에는 출입 통제 중이었음
- 해당 시설에는 별도 부속시설이 설치되지 않은 것으로 보여짐



아리아케 GYM-EX 전면

대기실 출입구

전면 경사로



아리아케 GYM-EX 우측면



아리아케 GYM-EX 배면 및 좌측면



경기장측 차량출입구

배면 출입구(관계자 주차장→대기실)



배면 및 관계자 주차장

○ 아리아케 아레나는 아리아케 GYM-EX와 차로를 사이에 두고 위치

- 보행자는 역방면에서 횡단보도를 건너 남동쪽 전면을 좌측에 두고 진입
- 전면광장에서 부속시설, 관리자 등 지상(1층 레벨)으로 진입
- 하역차량은 부도로에서 진입



아리아케 아레나 외관(주진입로 방향)



외관(전면부, 남동측)



외관(전면부, 남동측)



진입계단(전면 광장 → 2층 데크)



외관(진입도로, 남서측)

- 경기장 주출입구(이용객)은 계단을 통해 2층 데크로 올라간 후 남서측과 북서측으로 진입
 - 경기장 북서측은 수변공원(1층 레벨)과 마주하고 있으며 부속시설을 끼고 대기실로 진출입
 - 경기장 2층 데크(남서측과 북서측면) 공간은 이용객 대기공간으로써 역할 가능



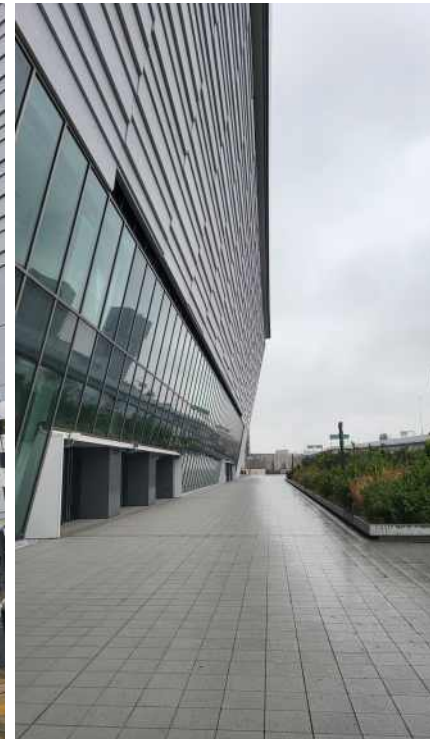
외관(남서측)



티켓박스



보행자 계단(남서측)



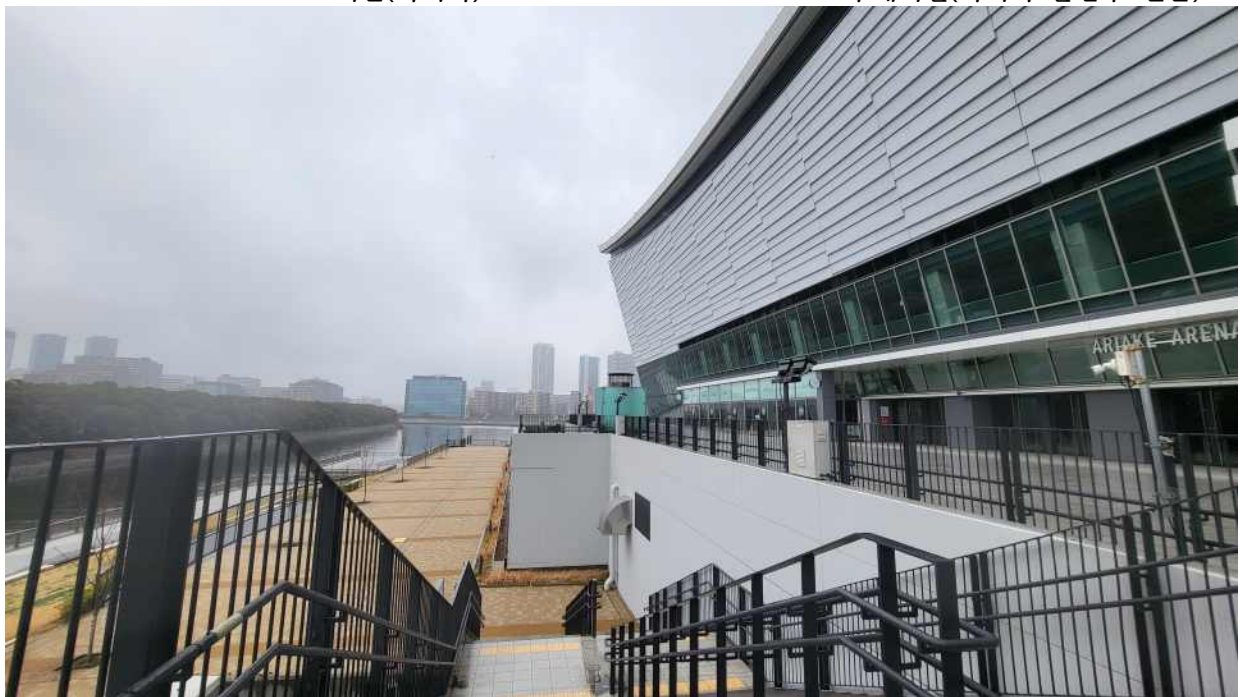
외관(남서측)



외관(북서측)



부대시설(북서측 출입구 인근)



외관(북서측) 및 수변공원

○ 경기장 북동측은 수변공원 중 호수 부분과 맞닿아 있어 차경이 가능

- 호수방면은 지상층(1층) 레벨로 외부공간이 위치해 있으며 부속시설(F&B)과 연계됨



수변공원(북동측 호수)



외관(북동측) 및 계단

외관(북동측)

○ 경기장 남동측은 관리자 및 부속시설 이용자를 위한 진출입 동선이 있고 전면광장은 서브아레나 공간과 연계활용



부속시설(북동측)

부속시설(남동측)



내부(부속시설 및 관리 동선)

경기장 출입구

자전거보관소

- 서브아레나 공간은 남동측에 배치된 전면 광장과 연계활용 가능
- 남동측에 주계단(2층 레벨로 이동) 하부로 차량동선이 있으며 주차장 및 하역공간으로 진입



1층 안내도



2층 안내도



주차장

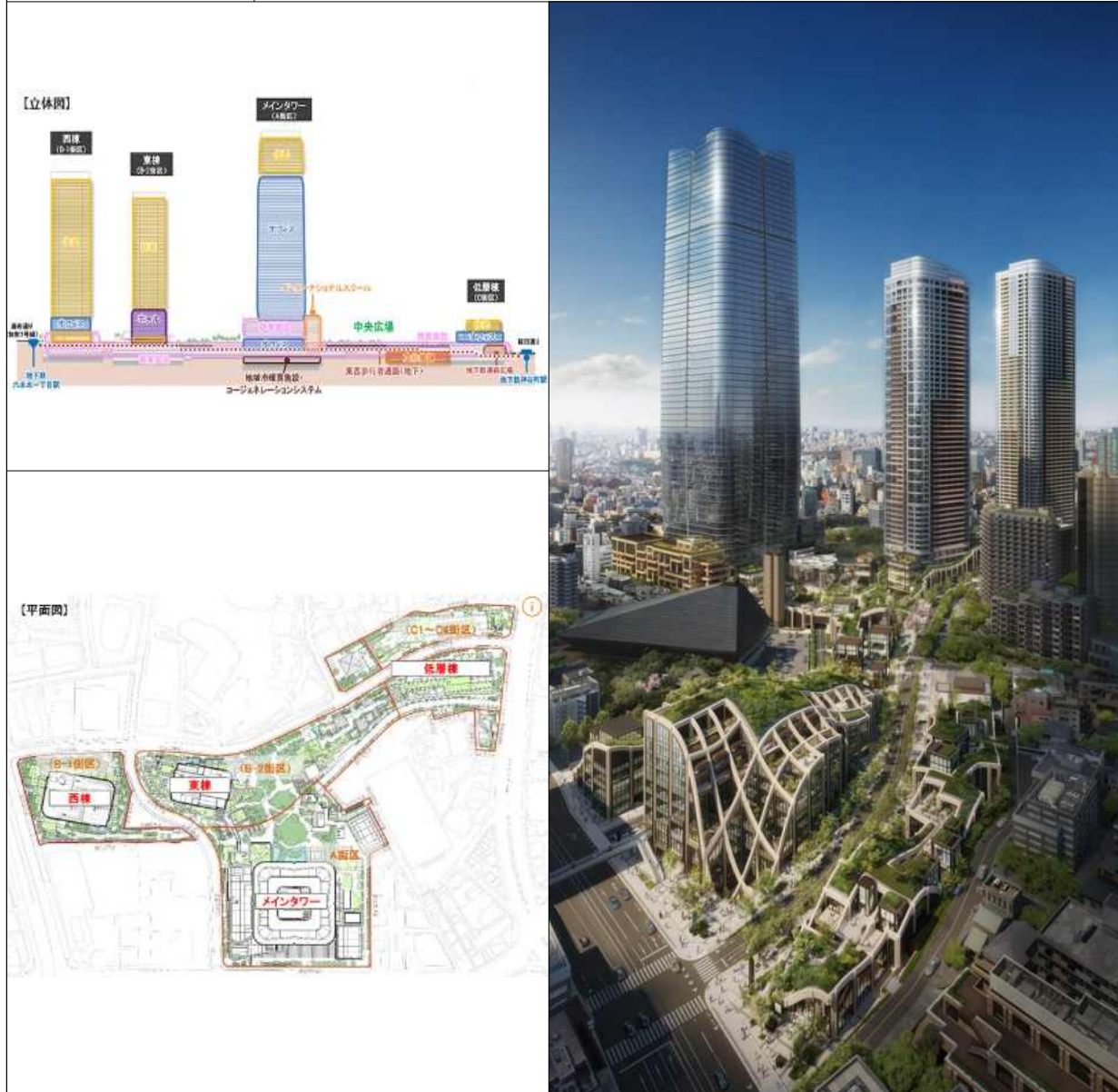


주차장 및 하역공간

⑥ 아자부다이 힐스

□ 시설개요

구분	내용
위치	도쿄도 미나토구 (1 Chome-6-6-13 Azabudai, 港区, Minato City)
개장	2023년 11월 24일
규모	- 부지면적 : 63,900㎡ - 연면적 : 860,400㎡ - 지상 64층, 지하 5층, 옥탑 2층
구성	- A쿼드 : 사무실, 상업시설, 호텔 등(461,395㎡) - B-1쿼드(서관) : 서비스 아파트(970가구, 185,228㎡) - B-2쿼드(동관) : 호텔, 주거(169,259㎡)



□ 현장 답사 내용

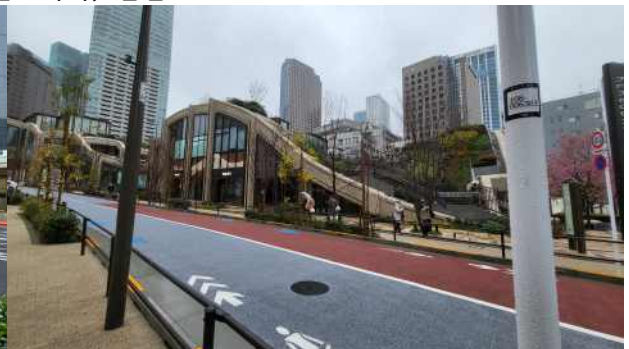
- 아자부다이힐스 공간 중 상업시설인 가든플라자를 위주로 살펴봄
 - 가든플라자는 지하철과 직접연결되어 있으며 주도로에서 타워방면으로 계획된 보차도를 사이에 두고 플라자B(좌측)와 A(우측)가 위치
 - 타워와 대비되게 낮은 밀도로 상업시설이 형성되어 있으며 지하층이 지하철역으로 직접 연계됨
 - 2층 레벨은 후면부의 타워방면으로 공중보행로를 통해 연결
- 해당 상업시설은 아자부다이힐스 단지 전체에서 주동선과 연계되어 유기적이고 세련된 이미지를 형성하고 타 빌딩(오피스, 주거 등)과 프로그램적으로도 연계
- 업종은 구매력이 요구되는 고급브랜드(F&B, 향수 등 고가 생필품 매장)와 갤러리 등으로 활용 중



상업시설(가든프라자) 전면



가든프라자A



가든프라자B



가든프라자 사이 차로 및 보행로 전경



스퀘어 주변 선큰공간

- 두 동 모두 지하1층에 지하철역 내 상업시설과 에스컬레이터로 동선이 연계되어 있으며, B-2는 외부에서 보여지는 스퀘어 인근 선큰공간(식물패턴으로 시선을 끄)이 지하 1층에 채광, 환기, 시각적 연계 등의 역할을 할 것으로 보여짐



가든플라자B 내부



가든플라자A 내부
(하부 지하철)



타워방면 연결로(2층 레벨)

자료 제공 및 문의처: 서울공공투자관리센터 연구원 연제승 (02-2149-1268)