

## 해외출장(일본-도쿄) 요약

부서 : 도시공간연구실

과제명 : (2017-ER-30) 공공토지자원의 수요맞춤형 활용계획 수립 용역

출장자 : 민승현, 이성창, 이슬이

작성일 : 2018년 03월 30일

게시요망일 : 2018년 08월 20일

제목 : [해외출장노트] 일본(도쿄)의 공공토지자원 복합개발 사례, 도시재생지구 내 민간개발 사례조사를 위한 출장

### 1. 출장 목적

- 공공토지자원(국,공유지) 내 복합개발에 대한 일본사례를 활용하고자 관련기관을 방문하여 관계자 면담을 통해 구체적인 내용을 파악하고자 하였으며, 기타 민간주도의 도시재생 현황을 파악함.

### 2. 출장 내용

#### 2.1. 민간주도의 도시재생 사례

##### 1) 니혼바시 무로마치지구

- 니혼바시 무로마치지구는 도시재생특별지구이며 상업중심지이지만 도쿄역 주변에 개발된 마루노우치와 오오테마치 지역에 보다는 상업적 경쟁력이 떨어진 곳임.
- 이 지역은 상업중심지로써의 도심경쟁력 회복을 위해 '미츠이부동산'이라는 민간기업이 주도로 진행 중인 도시정비 사례 중 하나임.
- 주요건물은 코레도 무로마치1,2,3, 미츠이타워(본사)가 있으며, 이는 1999년 '토쿄 백화점 니혼바시점'이 폐점한 이후 새로운 상업시설 '코레도 니혼바시(니혼바시 1 초메 빌딩)'를 2004년에 오픈하여 이를 계기로 주변지역 일대의 정비가 시작됨.



대rob에서 본 코레도 무료마치1,3(左)과 1,2동 연결 브릿지(右)

- 이 지역의 동쪽은 2007년 도시재생특구로 인정을 받게 되면서 지역기업인 미츠이 부동산이 사업자로 참여해 ‘코레도(COREDO)’라는 명칭의 시리즈로 오피스, 상업 및 주거시설 등의 복합시설로 정비함.
- ‘니혼바시 재생계획’의 일환으로 추진되고 있는 니혼바시 무료마치 동쪽의 5개 블록 약 180,000㎡의 면적을 대상으로 한 대규모 복합 재개발사업이며, 5개 블록을 일체화하여 민간기업이 주도로 지구재생 매니지먼트를 통한 도시디자인의 가능성을 보여준 대표적인 사례임.



니혼바시 무료마치 코레도 시리즈 위치 및 계획도(출처 <http://www.nihonbashi-tokyo.jp>)

## 2) 마루노우치, 오오테마치, 유락쿠초 일대

- 도쿄 도심부의 도쿄역과 황거 사이에 위치한 마루노우치지구(마루노우치와 오오테마치, 유락쿠초 일대)는 일본경제1번가이며, 노후화된 도심으로 업무중심지역의 민간 파트너십에 의한 블록단위로 순차적 재생을 진행하는 ‘연쇄형 도시재생(재개발) 수법’을 추진한 특징을 가지고 있음.
- 연쇄형 도시재생사업은 한번에 진행되는 기존 대규모 개발방식과는 달리 임시적으로 이전하거나 업무가 정지되는 등의 문제점을 보완할 수 있다는 점이 큰 장점임.
- 2002년 도쿄역, 유라쿠초역 주변지역이 도시재생 긴급정비지역으로 1차 지정되어 환경 및 인프라 재생 등 경제기반 구축에 필수적인 국가적 프로젝트로써 정비가 시작됨.
- 마루노우치지구(약 116.7ha)를 용적률 적용지구로 지정한 후, 특례지역 내 미이용되고 있는 도쿄역 부지 잔여 용적률을 주변의 신마루노우치 빌딩, 도쿄빌딩, 트윈 타워 등에 500억 엔에 매각함.
- 도쿄역 부지의 공중 부분인 공중권(용적률)을 인근 건물에 거래하여 결과적으로 현재의 마루노우치지구의 모습을 만들었다고 볼 수 있음.
- 대표적인 건물로는 신마루빌딩, JP타워, 브릭스퀘어 등을 비롯하여 약 2600%로 동경도 내 최고 용적률을 차지하는 그랜드 도쿄 사우스 타워가 있음.
- 대부분의 건물은 저층과 고층의 형태요소를 대비시켜, 저층부를 과거 마루노우치지구의 높이제한인 31m의 건물형태를 최대한 유지함.



마루노우치 일대 주요건물 (신마루빌딩, OAZO, 파크빌딩)

## 2.2. 미이용부지를 활용한 도시재생 및 복합개발 사례

### 1) 토시마구신청사 ‘토시마 에코뮤지타운’

※ 면담자 : 星弘-(HOSHI KOUICHI) / 토시마구 총무부 청사운영과 담당자  
Tel. 03-4566-2731 / E-mail : [kouichi-01-hoshi@city.toshima.lg.jp](mailto:kouichi-01-hoshi@city.toshima.lg.jp)

- 토시마 에코뮤지타운(이하, 토시마구 신청사)은 심각한 재정적 난항을 겪고 있던 토시마구가 구청사 이전계획과 재개발 사업의 연계를 통해 일본 최초로 공공청사와 주거의 일체정비(복합개발)한 프로젝트임.



개발 전(左,2009년도)과 준공직전(右, 2015년도) 항공사진 (출처 : google)

- ‘토시마구 신청사’ 부지는 토시마구가 관리하는 초등학교 철거지라는 점과 동경6부도심 중 하나인 이케부쿠로 부도심과 인접한 곳에 위치함.
- 기존 이러한 입지적 조건을 갖는 곳에서의 재개발을 일반적으로 관리상의 여러 문제를 고려하여 공공시설과 주거, 그리고 민간시설의 동을 분리하여 계획되었음.
- 기존의 시가지재개발 사업에서는 시설 건설비를 공적 보조금 이외 용적률 증가로 얻은 면적을 매각한 자금을 총당하여 실시한 것이 대부분임.
- 또한 공공은 원래 소유하고 있던 지가를 넘는 면적을 취득할 때 이에 상응하는 추가비용을 지불할 필요가 있어, 사업화가 되는데 어려움이 많았음.
- 그러나 본 사업은 구청사 철거지를 민간 부동산에 정기차지를 실시(191억엔)하여 차지금액의 일괄상환을 통해 사실상 신청사 건설을 공공의 재정적 부담이 없는 계획됨.



토시마에코뮤제타운 사업수법

(출처 : [https://www.nihonsekkei.co.jp/wp-content/uploads/2016/09/NIHON-SEKKEI\\_08.pdf](https://www.nihonsekkei.co.jp/wp-content/uploads/2016/09/NIHON-SEKKEI_08.pdf))



청사총 취득 흐름 (구득자료 재구성)

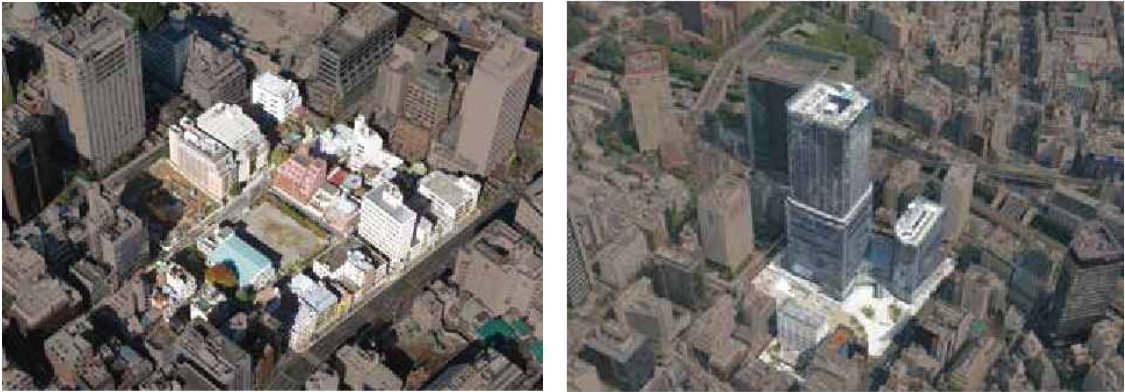
- 기존 구청사 지구는 정기차지권을 설정하여 임대하는 사업방식으로 동경건물 및 산케이빌딩의 공모제안을 통해 ‘모두가 빛나는 극장도시’를 계획중임.
- 두 회사는 2016년 정기임차 비용을 일괄 지불하였고, 흠이 있는 건물의 일부는 토시마구청의 구분소유권으로 취득함.(2020년 도쿄올림픽 시기에 완공예정)



인터뷰 및 회의사진(左), 기존 청사부지 활용계획 발표자료(右)

## 2) 칸다 와테라스

- 칸다 와테라스는 도시재생 특구지정을 통한 도시재생사업의 일환으로 1993년 이전 된 초등학교 부지의 활용과 1997년 주변지역 재생을 위한 ‘아와지지역 지역만들기 계획 추진협의회’가 설립되면서 계획검토를 시작함.



개발전 아와지초등학교 부지(左), 개발직후 와테라스(右)

(출처 : <http://www.yasuda-re.co.jp/yasuda/meguri/page08.html>)

- 와테라스 사업은 지역활동 운영 조직을 법인화하고 있는 점과 이 법인이 와테라스를 중심으로 지역전체의 교류활동과 학생거주자의 커뮤니티 활동운영 그리고 주변 지역과의 연대활동, 환경미화활동 등을 추진하고 있음.
- 지역정비 후 관리 및 운영의 중요성을 사전에 인식하여 사업을 추진 해 온 것과 지역자원으로 학생에 주목한 점이 주요 특징임.
- ‘와테라스 스튜던트 하우스’의 소유자인 야스다 부동산은 마을만들기의 일부를 담당하는 학생들에 대해 지역만들기 활동의 참가를 의무조건<sup>1)</sup>으로 하여 주변시세보다 저렴한 임대료를 책정하여 공급하는 학생전용 임대주택임.(총 36호)

1) - 필수활동 : 연2회 방재훈련 반드시 참여

- 선택필수활동 : 각종 모임 활동(치요다구 초대학 운동회, 방범시찰 등) 중 1개 이상 참여, 지역교류이벤트 실행 위원회에 1회 이상 참여

- 선택활동 : 아와지 에어리어 매니지먼트가 실시하는 지역교류 활동메뉴중 연간 12포인트 이상 취득, 활동메뉴는 프로젝트 회계 운영, 이벤트 당일 현장봉사, 사무국 운영지원 등

### 3) 도쿄 스카이트리타운 - 도쿄 소라마치

- 스카이트리타운 대상지역은 도쿄 도심부에 위치하지만 고도성장기 이후 트럭수송의 급성장하여 1993년 화물선 및 화물작업장의 기능 정지되어 미이용부지로 남게 됨.
- 동지역은 도시구조상 주요 교통결절점으로 높은 잠재력을 지닌 것으로 판단되어 지구정비 및 택지이용증진을 도모하는 새로운 거점을 형성하는 개발사업으로 검토됨.
- 스미다구의 요청으로 UR도시기구는 2002년부터 현지 재개발협의회의 코디네이트 및 사업화방안을 지원해 왔으며, 2005년 12월에 오시아게·나리히라바시역 주변 토지구획정리조합으로부터 토지구획정리 사업시행을 일괄 수탁을 받아 사업을 추진하게 됨.



오시아게·나리히라바시역 주변 개발계획도

(출처 : <https://www.ur-net.go.jp/produce/case/case011.html>)

- 〈중앙정부〉 일본 중앙정부는 동 사업의 원활한 추진을 위해 토지구획정리사업 및 주변시가지 정비에 대한 비용을 보조하며, 토부 이세사키선, 도쿄메트로 한조몬선의 직통운전 사업 등 접근성 개선을 위한 교통체계 개선과 선도적 에너지절약 대책 모집, 관련기술 해외홍보 등 다각적인 지원을 시행함.
- 〈UR도시기구〉 UR도시기구는 동 사업의 계획과 실행전략의 수립 및 지원, 코디네이트, 사업시행자 등 사업의 전반적 영역에 대한 업무를 수행함.
  - 국제적 관광거점 조성 목표, 도쿄 스카이트리 거점 : 마을만들기 그랜드 디자인, 지구계획, 경관가이드라인, 도시재생 계획, 기타지켄 강변 활용 구상 등을 책정
  - 사업운영 지원, 공사의 종합 조정, 조합 토지구획정리사업의 포괄적 실시, 공공시설 및 공급처리시설의 정비, 경관 가이드라인 책정, 종합시공 조정, 사무국 업무 지원 등 조직의 전문적 노하우를 활용한 다양한 지원 시행



## 2. 시사점

### [도시재생] 도시의 물리적 현황 및 사회적 구조 변화에 따른 대응 방안

- 민간주도 도시재생의 대표적인 사례로는 니혼바시 무로마치지구, 마루노우치지구 등이 있음.
- 니혼바시 무로마치지구는 도시재생특별지구이며 상업중심지로서 도심경쟁력 회복을 위한 대표사례로 주요 건물은 니혼바시 코레도 무로마치1,2,3과 미츠이 타워(본사)가 있음.
- 도쿄 도심부, 도쿄역에 위치한 마루노우치지구(마루노우치, 오오테마치, 유락쿠초)는 일본경제1번가이며 노후화된 도심을 연쇄형 도시재생 수법으로 추진함.
- 마루노우치의 주요 건물은 신마루빌딩, JP타워 KITTE, 마루노우치 OAZO, 브릭스퀘어 등이 있음.
- 2017년, 우리나라는 새정부의 출범과 잇달아 도시재생 뉴딜사업이 발표되었고 주택도시기금 내 도시계정이 추가되어 도시재생 사업에 대한 지원이 확대됨.
- 일본은 우리나라보다 20년 앞서 고령화, 저출산, 경제 불황 등의 사회적 문제들을 경험하였으며, 이에 도시적 측면에서 재생방안을 비교·검토 할 필요성이 있음.
- 과거 도쿄는 노후화된 도시를 재개발하기에 앞서 재정적 난항을 겪었고 공공에서 단독으로 사업하기에는 한계점이 있었으며, 현재 서울이 직면한 문제와 비슷한 상황임.
- 따라서 일본에서 적용한 도시재생 사업을 통해 공공이 민간참여를 유도하고, 민간이 주도할 수 있는 법과 제도를 검토·지원하는 등의 방법을 검토함.

### [공공토지자원] 노후 공공청사 및 미이용 공공부지 사업방안

- 토시마구청사는 이전계획과 신축부지(구 히노데소학교지구)의 재개발사업을 연계하여 공공청사와 주거의 일체정비 복합개발의 대표적 사례임.
- 구청사 철거지를 민간 부동산에 정기차지(191억엔)를 실시하여 차지금액의 상환을 통해 신청사 건설은 공공의 재정적 부담이 없이 계획됨.
- 칸다 와테라스는 도시재생 특구지정을 통한 도시재생사업의 일환으로 이전된 초등학교 부지를 활용하여 커뮤니티시설, 오피스, 주거를 복합개발함.
- 와테라스는 지역활동 운영조직을 법인화하여 지역 전체의 교류활동, 학생거주자 커

뮤니티, 주변지역과 연대활동, 환경미화 등 지역자원의 학생을 메인으로 한 정비특징을 가지고 있음.

- 현재 서울은 공공시설들이 재건축 시기에 도래하고, 인구의 변화로 용도가 폐기되는 등 공공토지의 효율적 활용방안 모색이 필요함.
- 과거 공공청사는 토지의 가용면적을 모두 활용하지 못한 저활용 개발이 많았으며, 단순히 공공에서의 활용방안이 없는 토지자원들은 방치, 매각되어 왔음.
- 그러나 소극적으로 유지, 보존, 매각하던 공공토지자원도 시대적 패러다임에 맞게 가치가 강화되어 적극적인 활용방안을 모색함.
- 또한 시대변화에 따라 공공수요는 지속적으로 변화하고 있으며, 도시계획적으로도 각 토지에 대한 용도 및 시설이 언제나 같을 수는 없음.
- 공공은 토지자원의 현황에 따른 적극적인 대응과 계획, 활용방안을 제안할 필요가 있으며, 토시마구청사, 칸다 와테라스 등의 일본사례를 통해 국내에서 적용 가능한 사업유형에 기초가 될 수 있음.

자료제공 :

도시공간연구실 민승현 연구위원(2149-1254)

도시공간연구실 이성창 연구위원(2149-1153)

도시공간연구실 이슬이 연구원(2149-1105)