

도심복합주거 개발 방향 연구

백혜선 / 이영환

report

연구기획 2023-112호

도심복합주거 개발 방향 연구

지 은 이 백혜선, 이영환
발 행 인 김홍배
발 행 처 한국토지주택공사 토지주택연구원
주 소 (34047) 대전 유성구 엑스포로 539번길 99
홈페이지 <http://lhi.lh.or.kr>

전화번호 042-866-8572
이 메 일 hsbaik@lh.or.kr

이 출판물은 우리 공사의 업무상 필요에 의하여 연구 검토한 기초자료로서 공사나 정부의 공식적인 견해와
관계가 없습니다.
우리 공사의 승인 없이 연구내용의 일부 또는 전부를 다른 목적으로 이용할 수 없습니다.

연구기획 2023-112

도심복합주거 개발 방향 연구

A Study on Development of Urban Complex Housing

백혜선·이영환

참여연구진

연구책임

백혜선 LH 토지주택연구원 연구위원

연구진

이영환 LH 토지주택연구원 연구위원

연구심의위원

강인호 한남대학교 교수(심의위원장)

조성학 해안건축 부회장

김상호 건축공간연구원 선임연구위원

김남훈 LH 공공주택기획처 부장

박영호 LH 공공분양사업처 부장

박지영 LH 토지주택연구원 선임연구위원

자문위원 (가나다순)

박광재 환경국립대학교 교수

박종현 노무라종합연구소 서울 이사

박희윤 현대산업개발 전문

최정우 목원대학교 교수

위탁연구용역

공간건축사사무소 국내 도심복합개발 사례 용도혼합 시각화 작업

국외사례

일본 송기백 주택도시보증공사 차장

오스트리아 이병훈 Jadric Architektur ZT GmbH

■ 인구고령화, 산업구조 변화 등 국내 여건을 고려한 도심복합주거개발 필요성 증가

최근 정부의 도시계획혁신방안 발표의 정책적 변화와 함께 인구 감소·고령인구 증가, 지식산업시대 진입에 따라 그동안 자동차 이동을 기반으로 면적으로 확장된 도시 모습의 변화 필요
본 연구는 미래 산업인구구조 변화에 따른 도심 내 주거 확산을 위한 공공의 역할을 제언하기 위해 다양한 도시기능과 결합한 도심복합주거 개발 방향 제시를 목적으로 3가지 연구내용 검토

- ① 최근 도시계획 이론 검토 및 국내 사례 분석
- ② 국외 도심복합개발 사례 조사 및 시사점 도출
- ③ 도심주거 활성화를 위한 LH 도심복합주거 개발 방향 제시

■ 연구결과 1 : 최근 도시계획 이론 검토 및 국내 사례 분석

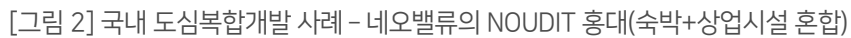
근대 도시이론의 반발로 등장한 뉴어바니즘, 컴팩트 시티 이론에서 도시를 진단하고 주장하는 계획원칙은, 고령사회화·지식산업화 시대를 맞이하는 국내 도시의 다양한 요구사항을 해결하고 대안을 모색하는데 활용 가능

모리빌딩(日)은 장기간 검토를 통해 도심복합개발 추진 기본 가이드라인(원칙)에 기반하여 개발사업 추진 중이며, 특히 모리빌딩이 적정 개발규모로 제안한 4ha의 적용 가능성 검토 필요
국내의 경우 1990년대 용도복합의 주류였던 주상복합아파트는 현재도 많은 비중을 차지하고 있으나, 2003년을 기점으로 다양한 방식의 복합개발 시도 등장



[그림 1] 시기별 주요 사례 중심으로 본 국내 복합개발 방식 변화

용도복합건축물의 경쟁력을 지속하기 위해서는 우수한 디자인, 용도의 적절한 구성과 함께 준공 후 지속적인 매니지먼트의 연계 필요



국외사례는 2000년대 우리나라 복합개발 붐에 영향을 미친 일본과 건축문화 선진국인 오스트리아를 대상으로 9개 사례 조사

[그림 3] 일본 아자부다이 힐즈 복합개발 현황(2023)



[그림 4] 일본 아자부다이 힐즈 용도별 혼합 비율(2023)

일본의 최근 도심복합개발사업은 상업, 업무와 같은 전통적인 용도 혼합에서 의료, 학교(국제 학교·초등학교) 등 웰빙·일상 관련 용도의 복합으로 진화 중

일본은 동경을 국제 비즈니스 거점으로 육성한다는 전략 아래, 대규모 복합개발사업을 추진 하는 경우 외국인 근로자 가족의 일상생활이 해당 장소에서 가능할 수 있도록 구성

오스트리아는 기존 건물이나 지역이 가지는 이미지를 존중한 도심복합개발방식이 일반적

■ 연구결과 3: 도심주거 활성화를 위한 LH 도심복합주거 기본 방향 제시

미래 고령인구 증가, 탄소중립사회 등에 대처하기 위해 대중교통+도보 중심의 도시공간 조성 은 모든 도시가 추구하는 방향

세계적 흐름을 반영하고, 지역의 공공재 역할을 한다는 측면에서 LH의 도심복합주거는 ‘가 능성과 즐거움이 공존하는 열린 보행도시’ 구현을 기본 개념으로 설정

기본 개념 실현을 위해 계획적·관리적 측면에서 8개 개발 방향 제안

[계획 6] ① 1ha 블록을 기본 모듈로 소규모는 2개 블록(1~2ha), 대규모는 4개 블록을 기준으 로 개발 ② 적정 규모의 도시 기능 집적을 위해 주거비율은 50% 이하로 유지 ③ 공공성을 고 려한 복합개발 ④ 지역거점 역할의 중소규모 복합개발사업 병행 ⑤ 대중교통 기반의 이동시스 템 구축 및 보행공간 활성화 ⑥ Green 환경 조성을 고려한 계획

[관리 2] ① 지속적인 프로그램 운영관리(Program Management) 시스템 구축 ② LH 운영관 리 역량 강화 및 지역기반의 관리주체 발굴·육성

주제어

도심복합주거, 복합개발, 보행도시, 개발규모, 주거비율

차례 Contents

제1장 서 론

1. 연구의 추진 배경 및 목적	1
2. 연구내용 및 방법	4
3. 도심복합개발 관련 최근 정책 추진현황	5
4. 선행연구고찰	6

제2장 도심복합주거 공급을 위한 이론적 고찰

1. 서구의 도시계획 이론 검토	9
2. 도심복합주거 관련 국내 법령 검토	17
2.1 복합주거의 사업계획 승인 관련 규정	19
2.2 복합주거의 주택 규모 관련 규정	25
2.3 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령	27
2.4 서울시 도시계획조례	28
3. LH도심복합개발 여건	29
3.1 3기 신도시 개발 추진 현황	29
3.2 LH용산복합개발사업	56
4. 소결	57

제3장 국내 도심복합개발 사례 및 특성 분석

1. 국내 복합개발의 흐름	59
2. 조사대상	62
2.1 도곡 우성캐릭터빌(1998)	62
2.2 도곡 대림아크로빌(1999)	65
2.3 신도림 디큐브시티(2011)	68
2.4 정자역 엠코헤리츠 1단지(2014)	71

2.5 사운즈 한남(2018)	74
2.6 광고 엘리웨이(2019)	77
2.7 성수 아크로 서울포레스트(2020)	80
2.8 누디트 홍대(2023)	83
2.9 대전역세권 개발사업 계획(안)	86
2.10 고창 도시재생 혁신지구 계획(안)	89
3. 소결	92

제4장 국외 도심복합개발 트렌드

1. 조사개요	95
2. 일본 도심복합개발 사례	97
2.1 일본의 도심재개발 흐름	97
2.2 아자부다이 힐즈(麻布台ヒルズ)	99
2.3 도쿄 미드타운 야에스(東京 ミッドタウン八重洲)	114
2.4 미야시타 파크(MIYASHITA PARK)	125
2.5 토시마 에코뮤제 타운(としまエコミュージータウン)	140
2.6 포레스트게이트 다이칸야마(Forestgate 代官山)	152
2.7 스미카(角花)	160
2.8 후타코타마가와 라이즈(二子玉川ライズ)	167
3. 유럽 도심복합개발 사례	179
3.1 가소메터(Gasometer)	179
3.2 빈 미테 더 몰(WIEN MITTE The Mall)	195
4. 소결	202

제5장 LH 도심복합주거 개발 방향

1. LH 도심복합주거 개발 방향 제언	205
2. 계획적 측면	205
3. 관리적 측면	217

참고문헌	219
------	-----

표 차례 List of Tables

[표 1-1] 국제법에 명기된 21개 용도지역	2
[표 1-2] 우리나라 도시화율 추세	2
[표 1-3] 도심복합개발 관련 선행연구	8
[표 2-1] CNU에서 제시한 뉴어바니즘의 새로운 25개 아이디어	15
[표 2-2] 복합주거 용어 관련 각 법령별 규정 현황	18
[표 2-3] 주택법의 복합주거 사업계획 승인 관련 규정 연혁	20
[표 2-4] 주택법의 복합주거 주택의 규모 관련 규정 연혁	25
[표 2-5] 복합주거 관련 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 - 별표8	27
[표 2-6] 3기 신도시 개요	29
[표 2-7] 신도시별 계획 특성 비교	31
[표 2-8] 고양 창릉 공주택지구 사업개요	32
[표 2-9] 고양 창릉 공공주택지구 주택공급계획	33
[표 2-10] 고양 창릉 공공주택지구의 복합용지의 공동주택 공급계획	33
[표 2-11] 고양시 주요 도시 지표	36
[표 2-12] 고양시 연령별 인구추이	36
[표 2-13] 남양주 왕숙 공공주택지구 사업개요	37
[표 2-14] 남양주시 생활권별 기능배분	37
[표 2-15] 남양주 왕숙 공공주택지구 주택공급계획	38
[표 2-16] 남양주 왕숙 공공주택지구의 복합용지의 공동주택 공급계획	38
[표 2-17] 남양주 왕숙2 공공주택지구 사업개요	41
[표 2-18] 남양주 왕숙2 공공주택지구 주택공급계획	41
[표 2-19] 남양주 왕숙2 공공주택지구의 복합용지의 공동주택 공급계획	42
[표 2-20] 남양주시 인구수 전망	42
[표 2-21] 남양주시 남녀별 인구구조 전망	44
[표 2-22] 부천 대장 공공주택지구 사업개요	44
[표 2-23] 부천 대장 공공주택지구 주택공급계획	45
[표 2-24] 부천 대장 공공주택지구의 복합용지의 공동주택 공급계획	45

[표 2-25] 인천 계양 공공주택지구 사업개요	48
[표 2-26] 인천 계양 공공주택지구 주택공급계획	48
[표 2-27] 인천 계양 공공주택지구의 복합용지의 공동주택 공급계획	48
[표 2-28] 하남교산 공공주택지구 사업개요	50
[표 2-29] 하남 교산 공공주택지구 주택공급계획	51
[표 2-30] 하남교산 공공주택지구의 복합용지의 공동주택 공급계획	51
[표 2-31] 하남시 주택관련 지표	54
[표 2-32] 하남시 연령대별 인구추이	54
[표 2-33] 하남시 인구구조 전망	55
[표 2-34] 3기 신도시 복합용지의 공동주택 공급계획 종합	55
[표 2-35] 용산 복합개발 사업 개요	56
[표 3-1] 조사대상 국내 복합개발 사례	60
[표 3-2] 조사대상 사례별 특성 종합	60
[표 3-3] 도곡 우성캐릭터빌	63
[표 3-22] 부천 대장 공공주택지구 사업개요	44
[표 3-23] 부천 대장 공공주택지구 주택공급계획	45
[표 3-24] 부천 대장 공공주택지구의 복합용지의 공동주택 공급계획	45
[표 3-6] 토지비축의 개념	12
[표 3-1] 조사대상 국내 복합개발 사례	60
[표 3-2] 조사대상 사례별 특성 종합	60
[표 3-3] 도곡 우성캐릭터빌 개요	63
[표 3-4] 도곡 우성캐릭터빌 시설별 면적	63
[표 3-5] 도곡 대림아크로빌 개요	66
[표 3-6] 도곡 대림아크로빌 시설별 면적	66
[표 3-7] 신도림 디큐브시티 개요	69
[표 3-8] 신도림 디큐브시티 시설별 면적	69
[표 3-9] 정자역 엠코헤리츠 1단지 개요	72
[표 3-10] 정자역 엠코헤리츠 1단지시설별 면적	72
[표 3-11] 사운즈 한남 개요	75
[표 3-12] 사운즈 한남 시설별 면적	75
[표 3-13] 광교 엘리웨이 개요	78

[표 3-14] 광고 엘리웨이 시설별 면적	78
[표 3-15] 성수 아크로 서울포레스트 개요	81
[표 3-16] 성수 아크로 서울포레스트 시설별 면적	81
[표 3-17] 누디트 홍대 개요	84
[표 3-18] 누디트 홍대 시설별 면적	84
[표 3-19] 대전역세권 개발사업 계획(안) 개요	87
[표 3-20] 대전역세권 개발사업 계획(안) 시설별 면적	87
[표 3-21] 고창 도시재생 혁신지구 계획(안) 개요	90
[표 3-22] 고창 도시재생 혁신지구 계획(안) 시설별 면적	90
[표 3-23] 국내 복합개발 사례별 계획특성 종합	93
[표 4-1] 2010년 이후 일본 동경 도심복합개발 1차 선정 사례	95
[표 4-2] 최종 선정된 국외 도심복합개발 사례	96
[표 4-3] 아자부다이 힐즈(麻布台ヒルズ) 사업 개요	101
[표 4-4] 아자부다이 힐즈 사업 경위	103
[표 4-5] 아자부다이 힐즈 건물별 건축개요 및 용도시설	107
[표 4-6] 아자부다이 힐즈 용도별 시설면적 및 비율	109
[표 4-7] 도쿄 미드타운 야에스 개요	115
[표 4-8] 야에스 시가지 재개발 사업(3개 지구) 개요	116
[표 4-9] 야에스 2초메 기타 지구 제1종 시가지 재개발 사업의 흐름	116
[표 4-10] 미야시타 파크 개요	126
[표 4-11] 미야시타 공원 재개발 사업의 흐름	127
[표 4-12] 토시마구청 재개발 사업 개요	141
[표 4-13] 토시마구청 재개발 사업의 흐름	141
[표 4-14] 포레스트게이트 다이칸야마 개요	152
[표 4-15] 비즈니스 에어포트 다이칸야마 서비스 오피스 종류	158
[표 4-16] 스미카 사업개요	161
[표 4-17] 스미카 용도별 시설면적 및 비율	163
[표 4-18] 스미카 건축개요 및 용도시설	165
[표 4-19] 후타코타마가와 라이즈 사업개요	168
[표 4-20] 후타코타마가와 히가시지구 제1종 시가지 재개발 사업의 흐름	169
[표 4-21] 후타코타마가와 라이즈 제1기 사업개요	172

[표 4-22] 후타코타마가와 라이즈 제1기 설계 개요	172
[표 4-23] 후타코타마가와 라이즈 제2기 사업 개요	173
[표 4-24] 후타코타마가와 라이즈제2기 설계 개요	173
[표 4-25] 가소메터 사업개요	181
[표 4-26] 가소메터 용도별 시설면적 및 규모	182
[표 4-27] 가소메터 A동 용도별 시설면적 및 비율	184
[표 4-28] 가소메터 B동 용도별 시설면적 및 비율	186
[표 4-29] 가소메터 C동 용도별 시설면적 및 비율	192
[표 4-30] 가소메터 D동 용도별 시설면적 및 비율	192
[표 4-31] 가소메터 사업구조	194
[표 4-32] 빈 미테 더 물의 사업개요	197
[표 4-33] 국외 도심복합개발 사례별 특성 종합	203
[표 5-1] 선행연구에서 제시한 소규모 블록의 개념 및 기준	206
[표 5-2] 선행연구에서 Google Earth를 통한 국외 도시 소규모 블록 data	206
[표 5-3] 생활권 단위별 규모	208
[표 5-4] 국내 복합개발 사례의 규모별 복합특성	210
[표 5-5] 국외 복합개발 사례의 규모별 복합특성	210

그림 차례 List of Figures

[그림 2-1] OECD 국가의 인구증가율과 시가지 조성을 위한 토지 소비율 비교 (2000-2050)	12
[그림 2-2] 뉴어바니즘 개념을 제시하는 도시-농촌지역 횡단면도 및 도시별 예시	14
[그림 2-3] 3기 신도시 위치	30
[그림 2-4] 고양 창릉 공공주택지구 상업·복합시설 계획도	34
[그림 2-5] 고양 창릉 공공주택지구 중심복합용지 등 도시지원시설 계획도	35
[그림 2-6] 남양주 왕숙 공공주택지구 주택건설계획도	39
[그림 2-7] 남양주 왕숙 공공주택지구 특별계획구역도	40
[그림 2-8] 남양주 왕숙2 공공주택지구 주택건설계획도	43
[그림 2-9] 부천대장 공공주택지구 주택건설계획도	46
[그림 2-10] 부천대장 공공주택지구 특별계획구역	47
[그림 2-11] 인천계양 인구 및 주택건설계획도	49
[그림 2-12] 하남교산 공공주택지구 주택건설계획도	52
[그림 2-13] 하남교산 공공주택지구 특별계획구역	53
[그림 2-14] LH 용산 도시재생 혁신지구 전경	56
[그림 2-15] 제1공영주차장 사업 계획 모델	57
[그림 3-1] 시기별 국내 복합개발 사례	59
[그림 3-2] 도곡 우성캐릭터빌 입지 현황	62
[그림 3-3] 도곡 우성캐릭터빌 용도별 복합현황	64
[그림 3-4] 도곡 대림아크로빌 입지	65
[그림 3-5] 도곡 대림아크로빌 용도별 복합현황	67
[그림 3-6] 신도림 디큐브시티 입지	68
[그림 3-7] 신도림 디큐브시티 용도별 복합현황	70
[그림 3-8] 정자역 엠코헤리츠 1단지 입지	71

[그림 3-9] 정자역 엠코헤리츠 1단지 용도별 복합현황	73
[그림 3-10] 사운즈 한남 입지 현황	74
[그림 3-11] 사운즈 한남 용도별 복합현황	76
[그림 3-12] 광고 엘리웨이 입지 현황	77
[그림 3-13] 광고 엘리웨이 용도별 복합현황	79
[그림 3-14] 성수 아크로 서울포레스트 입지 현황	80
[그림 3-15] 성수 아크로 서울포레스트 용도별 복합현황	82
[그림 3-16] 누디트 홍대 입지 현황	83
[그림 3-17] 누디트 홍대 용도별 복합현황	85
[그림 3-18] 대전역세권 개발사업 계획(안) 입지	86
[그림 3-19] 대전역세권 개발사업 계획(안) 용도별 복합현황	88
[그림 3-20] 고창 도시재생 혁신지구 계획(안) 입지	89
[그림 3-21] 고창 도시재생 혁신지구 계획(안) 용도별 복합현황	91
[그림 3-22] 국내 복합개발사례의 개발규모별 용도별 복합비율 비교	94
[그림 4-1] 시가지재개발사업 완료 지구에서의 주(主) 용도 현황(지구수)	97
[그림 4-2] 동경 도심3구 주요 복합개발사업 현황	98
[그림 4-3] 목조밀집지와 초고층 주택/ 복합 기능 도시 모델	99
[그림 4-4] 기존 시가지/1-2ha 규모 블록/4ha 규모 블록	99
[그림 4-5] 4ha 블록 단위의 확장을 통한 도시공간 조성	100
[그림 4-6] 동경 아자부다이 힐즈(2023) 전경	101
[그림 4-7] 아자부다이 힐즈 사업 전 계획지(상) 및 거리 모습(하)	102
[그림 4-8] 아자부다이 힐즈 추진과정	103
[그림 4-9] 아자부다이 힐즈 내부 녹지공간 이미지	104
[그림 4-10] 아자부다이 힐즈 건물 배치도	105
[그림 4-11] 아자부다이 힐즈 가구(街區) 구분	106
[그림 4-12] 아자부다이 힐즈 단면도 및 용도 구분	108
[그림 4-13] 아자부다이 힐즈 용도별 시설면적 비율	108
[그림 4-14] 도쿄 미드타운 야에스 전경 및 야에스 시가지 재개발 사업(3개 지구) 주변	115
[그림 4-15] 도쿄 미드타운 야에스의 추진 과정	117
[그림 4-16] 도쿄 미드타운 브랜드 공통의 거리 만들기 컨셉과 도쿄 미드타운 야에스 개발 컨셉	117

[그림 4-17] 도쿄 미드타운 야에스 시설 구성	118
[그림 4-18] 야에스 지역의 에너지 저감 노력	120
[그림 4-19] 도쿄 미드타운 야에스 용도	121
[그림 4-20] 미야시타 파크의 단면도	125
[그림 4-21] 미야시타 파크 전경	126
[그림 4-22] 미야시타 파크 추진 과정	127
[그림 4-23] 미야시타 파크를 중심으로 한 보행자 네트워크 형성 이미지	128
[그림 4-24] 미야시타 파크 4층 상부 전경	130
[그림 4-25] 미야시타 파크의 시설별 복합방식	131
[그림 4-26] 미야시타 파크의 시설 배치도	132
[그림 4-27] 미야시타 파크 배치도	133
[그림 4-28] 미야시타 파크 장소별 전경	134
[그림 4-29] 공원 시설 모습	135
[그림 4-30] 도시의 녹시율을 향상시키는 녹화 캐노피	135
[그림 4-31] RAYARD MIYASHITA PARK 배치도	136
[그림 4-32] 공원 용지의 유효 이익 활용에 의한 환경 개선의 실현	138
[그림 4-33] 유기적으로 연결되는 입체 공원에 이어지는 가로동선	139
[그림 4-34] 토시마 에코뮤제 타운 전경	140
[그림 4-35] 토시마 에코뮤제 타운 추진과정	141
[그림 4-36] 토시마 에코뮤제 타운의 권리 변환	144
[그림 4-37] 토시마구청 재개발 주변	144
[그림 4-38] 토시마 에코뮤제 타운 배치 및 접근 동선	145
[그림 4-39] 토시마 에코뮤제 타운 외관 - 에코 베일, 에코 보이드, 에코 뮤제	147
[그림 4-40] 토시마 에코뮤제 타운 환경 계획	148
[그림 4-41] 토시마 에코뮤제 타운 복합방식	148
[그림 4-42] 토시마 에코뮤제 타운의 단면도	149
[그림 4-43] 포레스트게이트 다이칸야마 메인동(좌)과 테노하동(우) 모습	152
[그림 4-44] 포레스트게이트 다이칸야마 전경	153
[그림 4-45] 포레스트게이트 다이칸야마의 역전 신(新) 가로(街路) 개념도	154
[그림 4-46] 포레스트게이트 다이칸야마 메인동 층별 개념도	155
[그림 4-47] 포레스트게이트 다이칸야마 층별 용도	156

[그림 4-48] 포레스트게이트 다이칸야마 용도별 복합 비율	156
[그림 4-49] 포레스트게이트 다이칸야마 동선	157
[그림 4-50] 스미카 전경	160
[그림 4-51] 골목에서의 스미카 전경(좌) 및 공용부 모습(우)	162
[그림 4-52] 스미카 층별 용도 및 용도별 복합비율	163
[그림 4-53] 스미카 단면도	164
[그림 4-54] 스미카 1~4층 평면도	165
[그림 4-55] 스미카 층별 내부 전경	166
[그림 4-56] 후타코타마가와 히가시지구 시가지 재개발 사업 전경	167
[그림 4-57] 후타코타마가와 라이즈 위치	168
[그림 4-58] 후타코타마가와 라이즈 추진과정	169
[그림 4-59] 후타코타마가와 라이즈 전체계획	170
[그림 4-60] 후타코타마가와 라이즈 배치도	171
[그림 4-61] 후타코타마가와 라이즈 시설배치도	173
[그림 4-62] 후타코타마가와 라이즈 시설배치도	174
[그림 4-63] 후타코타마가와 라이즈 주요 시설	174
[그림 4-64] 후타코타마가와 라이즈 전경	176
[그림 4-65] 후타코타마가와 라이즈 타운 매니지먼트 활동	177
[그림 4-66] 후타코타마가와 라이즈 타운 매니지먼트 활동 추진 체제	178
[그림 4-67] 가소메터 1901년 외관 사진	180
[그림 4-68] 현재 가소메터 단지 전경	180
[그림 4-69] 가소메터를 구성하는 시설·용도	181
[그림 4-70] 가소메터 외관	182
[그림 4-71] 가소메터 4개 동의 구성 및 연결방식	183
[그림 4-72] 가소메터와 다리로 연결된 5번째 건물 외관	183
[그림 4-73] 가소메터 A 동 내부공간 전경	184
[그림 4-74] 가소메터 A 동 - 빛을 반사하는 외장재로 마감된 주거동 측면	185
[그림 4-75] 가소메터 A동 하부의 쇼핑센터 및 단면	185
[그림 4-76] 가소메터 A동 내부 단면	185
[그림 4-77] 가소메터 B동 외관	187
[그림 4-78] 가소메터 B동 내부 단면	187

[그림 4-79] 가소메터 B동 주택 평면도 예시	188
[그림 4-80] 가소메터 B동 학생 기숙사 평면도 예시	188
[그림 4-81] 가소메터 공연장 평면도	189
[그림 4-82] 가소메터 B동 하부의 공연장 단면	189
[그림 4-83] 가소메터 공연장 내부	190
[그림 4-84] 가소메터 C동 내부 및 단면	190
[그림 4-85] 가소메터 C동	191
[그림 4-86] 가소메터 C동 내부 전경	191
[그림 4-87] 가소메터 D동	193
[그림 4-88] 가소메터 D동	193
[그림 4-89] 실제 완공 후 빈 미테 더 몰	196
[그림 4-90] 빈 미테 더 몰의 용도별 복합비율	197
[그림 4-91] 빈 미테 더 몰 - 전면부	198
[그림 4-92] 빈 미테 더 몰 - 내부 전경	198
[그림 4-93] 빈 미테 더 몰 - 내부 전경	199
[그림 4-94] 빈 미테 더 몰 단면도	200
[그림 4-95] 빈 미테 더 몰 외관 전경	201
[그림 5-1] 바르셀로나(스페인)의 도심 블록 규모	207
[그림 5-2] 피렌체(이탈리아)의 도심 블록 규모	207
[그림 5-3] 인보구와 소규모 블록 4개 unit의 면적 비교	208
[그림 5-4] 4ha 규모 블록의 순차적 확산에 의한 도시공간 조성	209
[그림 5-5] 토시마 에코뮤제 타운 전경	212
[그림 5-6] 비엔나 가소메타 전경	212
[그림 5-7] 사운즈 한남 - 소규모 복합개발 사례로 도심 속 작은 마을 구현 의도	213
[그림 5-8] 가로변 활성화를 위한 저층부 및 보행공간 계획	214
[그림 5-9] 압축도시형 도심주택모델 사업 개념	215
[그림 5-10] 이태리 밀라노 Bosco Verticale 전경	216
[그림 5-11] 노르웨이 오슬로 Ulsholtveien 31단지 전경	216
[그림 5-12] 싱가포르 캄풍 주택의 빗물을 이용한 단지내 용수관리 시스템	217
[그림 5-13] 일본 (주)야마만의 유카리가오카 뉴타운의 해피씨클 시스템 개념도	218

제1장 서론

1. 연구의 추진 배경 및 목적

- 수도권 인구 집중 및 1인 가구의 급속한 증가에 따른 주택부족 문제를 해결하기 위해, 그동안 여러 주택공급 대책이 발표되었으나, 주택가격 상승, 도심 우량부지 부족으로 주거 불안정성 지속
- 금번 정부도 국민 주거안정을 위한 주택공급 기반을 강화하기 위하여 도심주택공급 활성화 정책 및 관련 제도 개선 작업 적극 추진 중
- 수도권의 안정적인 주택 공급을 위해 3기 신도시 개발사업이 추진되고 있으며, 향후 도심·철도역 인근에 콤팩트 시티 개념을 적용한 교통망과 연계된 신규 택지 지속 발굴 예정¹⁾
- 역사적으로 복합용도의 건축물은 도시의 발달과정 속에서 함께 존재해 왔으나, 근대 산업혁명이 야기한 열악한 도시 주거환경에 대한 해결책으로 제시되었던 근대 도시 계획이론에 의한 기능 분리라는 아이디어는 오히려 도심 공동화, 커뮤니티의 소멸, 교통문제, 물류 및 사회간접자본비용의 상승 등의 여러 가지 문제를 야기²⁾
- 우리나라의 도시의 성장확장기에 도시계획의 근간이 되어온 용도지역제는 땅의 성격에 맞는 효과적인 활용을 촉진하기 위해 많은 기여를 함
 - 우리나라에 용도지역제가 최초로 도입된 것은 일제강점기인 1934년 ‘조선시가지계획령’이 제정되면서 3개의 용도지역(주거·상업·공업)과 5개의 용도지구(품차·미관·방화·풍가·특별)가 도입
 - 현재는 ‘국토의 계획 및 이용에 관한 법률(이하, 국계법)’에 따라 세분화되어 21개의 용도지역, 19개의 용도지구, 5개의 용도구역으로 관리

1) 국토부, 국민 주거안정 실현방안, 2022.8.16. 향후 신도시는 입지 선정시부터 수도권 광역 급행철도(GTX)등 기 계획된 교통망과 연계하여 중소 규모로 지정, 개발 예정으로 고양 창릉, 남양주 왕숙지구는 GTX역과 연계 예정

2) 최윤경, 이재엽, 조영수(2009), 도심활성화를 위한 복합용도개발의 계획방법에 관한 연구

[표 1-1] 국계법에 명기된 21개 용도지역

법 제6조	법 제36조	시행령 제30조	
도시지역	주거지역	전용주거지역	① 제1종 전용주거지역 ② 제2종 전용주거지역
		일반주거지역	③ 제1종 일반주거지역 ④ 제2종 일반주거지역 ⑤ 제3종 일반주거지역
		⑥ 준주거지역	
	상업지역	⑦ 중심상업지역	
		⑧ 일반상업지역	
		⑨ 근린상업지역	
		⑩ 유통상업지역	
	공업지역	⑪ 전용공업지역	
		⑫ 일반공업지역	
		⑬ 준공업지역	
	녹지지역	⑭ 보전녹지지역	
		⑮ 생산녹지지역	
		⑯ 자연녹지지역	
관리지역	⑰ 보전관리지역		
	⑱ 생산관리지역		
	⑲ 계획관리지역		
⑳ 농림지역			
㉑ 자연환경보전지역			

○ 기존 용도지역제에 기반한 도시화 현상을 도시화율³⁾로 진단하면 최근 20년 동안은 1%대 성장에 그치고 있음

- 이와 같은 결과는 전국의 도시화가 성숙(정체)단계에 접어들었다고 볼 수 있으며, 과거와 같은 도시의 급격한 수평적 확장은 발생하지 않을 것으로 예상 가능

[표 1-2] 우리나라 도시화율 추세

연도	1960	1970	1980	1990	2000	2005	2010	2015	2020	2021	2022
도시화율(%)	39.2	50.1	68.7	82	88.4	90.1	90.9	91.8	91.8	91.8	91.9
증감	-	+10.9	+18.6	-13.3	+6.4	+1.7	+1.8(최근 17년간 증가율)				

※ 출처: 통계청, 도시지역 인구현황(시군구)+동아일보 기사(2019.06.24)

○ 기존 용도지역제는 명확한 zoning을 통해 위해(危害) 환경의 확산을 막는 효과는 있었으나, 변화된 오늘날 도시·사회 환경 측면에서는 경직성이 강함

- 2차 산업 중심의 제조업 시대에 마련된 제도로, 4차 산업, 디지털 시대 전환 등 경제·사회 구조 변화에 따른 새로운 공간전략 요구

3) 도시지역에 사는 인구바율

- 지식노동 중심의 4차 산업에 유리한 직주근접형 산업공간 선호
- 도시내 이동시간을 줄이고 한정된 공간을 효율적으로 활용하는 압축도시 부상
- 이에 정부도 이와 같은 시대적 변화를 수용하여 2023년 1월 기존 도시계획체계를 유연하게 개편하여 도시 내 다양한 모습을 담을 수 있도록, 도심 역세권 등 수요가 많은 입지에 주거·업무·여가 등 기능이 융복합된 거점 조성이 가능한 ‘공간혁신구역’ 도입을 발표한 바 있음⁴⁾
 - 토지의 용도·밀도 등 도시규제 없이 자유롭게 개발가능한 ‘도시혁신구역’, 용도지역 변경 없이 허용 건축물 용도를 다양화하는 ‘복합용도구역’, 도시계획시설의 융복합 거점조정 및 고도화가 가능한 ‘도시계획시설 입체복합구역’을 도입
- 이러한 정책적 변화와 함께 인구 감소고령인구 증가도 그동안 자동차 이동을 기반으로 면적으로 확장된 도시 모습에 변화를 요구하는 요인이 되고 있음
 - 인구 감소시대에 수평적으로 확장된 도시는 이동거리의 증가로 인한 개인의 시간적 손실, 지자체 입장에서는 불필요한 도시관리 비용을 증대시킬 우려가 있음
 - 앞으로는 장시간 이동에 불편함이 있는 고령인구가 중심이 되는 사회는 피할 수 없는 현실이므로 이들의 이동성을 고려한 도보권 생활도시 조성에 대한 고민 필요
- 따라서 기존 용도지역제에 따라 명확하게 구분된 공간이 아니라, 다양한 도시기능(용도)이 수평·수직으로 유기적으로 연결되고 결합되는 복합개발방식에 의한 도시개발이 필요한 시대
- 특히 주거와 타 용도가 결합한 도심 거주 공급을 확대하는 것은 축소도시, 고령사회를 맞이하여 주거가 나아갈 방향 중 하나로 판단
 - 고령사회를 대비하기 위해 세계 각국은 도심 내 주거와 다양한 기능을 복합한 시설을 건설하고 효과를 검증 중
- 또한 향후 디지털 기술 발달로 인한 모빌리티 시대 도래에 따라 도시계획 단계부터 모빌리티 서비스 구현을 고려한 도시공간계획 필수 예상
 - 서울시는 디지털 대전환시대에 대응하는 2040 서울도시 기본계획을 발표하고 (2022.3), 보행일상권 도입, 용도지역제 개편 등 유연한 도시계획 체계로 전환 예정
- 이에 본 연구는 이와 같은 산업구조 변화, 고령사회(축소도시) 도래 등 새로운 도시환경에 대응하는 주거양식으로 도심복합주거에 주목하고자 함

4) 국토부, 2023 국토부 업무보고, 2023.1.2

- 그러나 현재 도시개발시 거론되는 고밀도, 용도복합, 콤팩트 시티 등의 개념 적용과 정에서 건축계획적 관점의 논의는 부족한 상황이므로, 건축적 관점에서의 신규 택지 개발시 조성되는 도심지의 도심복합주거개발의 방향성 제시 필요
- 이에 본 연구는 미래 산업·인구구조 변화에 따른 도심 내 주거 확산을 위한 공공의 역할을 제언하기 위해 다양한 도시기능과 결합한 도심복합주거 개발 방향 제시를 목적으로 다음의 3가지 연구내용 검토
 - ① 최근 도시계획 이론 검토 및 국내 사례 분석
 - ② 국외 도심복합개발 사례 조사 및 시사점 도출
 - ③ 도심주거 활성화를 위한 LH 도심복합주거 개발 방향 제시

2. 연구내용 및 방법

- 본 연구는 연구목적 달성을 위해 다음과 같은 연구 내용을 중심으로 진행함
- ① 최근 도시계획 이론 검토 및 국내 사례 분석
 - 도심복합주거 개발 관련 선행연구 조사 및 분석
 - 기존 도시개발 관련 이론 검토, 도심 복합개발주거 관련 선행연구자료 분석
 - 도심복합주거 개발 관련 최근 주택공급정책 동향 조사
 - 국내 주요 도심복합개발 사례 조사 및 계획 특성 분석
 - 사례별 개발규모, 세부 용도복합 현황 시각화 및 특성 분석
 - 입지조건, 도시공간구조와의 관련성
- ② 국외 도심복합주거 조사를 통한 복합 개발 트렌드 파악
 - 국외 도심복합주거개발 사례조사 및 국내 도입 가능성 검토
 - 사례별 계획특성, 입지여건, 참여주체 및 사업추진방식 등 세부내용 검토
- ③ 도심주거 활성화를 위한 LH 도심복합주거 기본방향 제시

- LH 도심복합주거 개발을 위한 기본 개념 설정
- 도심복합주거 개발을 위한 건축계획측면의 주요 검토 요소 도출 및 검토

○ 연구방법

- 문헌조사, 전문가 자문, 국외사례조사 전문가 원고 의뢰, 외부 위탁용역(국내 주요 사례별 용도혼합현황 시각화 작업)

3. 도심복합개발 관련 최근 정책 추진현황

① Compact-City 개념을 적용한 신규 택지 조성 확대⁵⁾

- 우수한 입지의 공공택지 조성 확대를 위해 철도역 인근에 신규 택지 지정시 개발밀도를 높이는 Compact-City 개념을 적용하는 등 교통계획과 연계된 개발 추진
- 도시계획단계에서 택지개발 초기부터 철도역 입지 등을 고려하여 고밀·압축적인 도시계획을 마련하고, 역사부지의 입체 개발을 유도하고, 대중교통체계, 환승센터 구축 후 입주 추진(先교통 後개발)
- 철도역으로의 접근성 등에 따라 점진적으로 개발밀도를 높이고, 주변부 연결성도 강화하여 교통망과 연계된 주거환경 조성
 - [~300m 초역세권] 거점 : 고밀 : 복합쇼핑몰, 오피스, 복합환승센터
 - [~600m 역세권] 직주근접 : 중·고밀 : 청년주택
 - [600m~ 배후지역] 주거 : 중밀 : 대단지 아파트

② 융복합 도시공간 조성을 위한 ‘공간혁신구역’ 도입⁶⁾

- 4차 산업혁명, 디지털 전환 등 경제, 사회구조 변화로 인해 직주근접, 고밀·복합개발 등 새로운 공간전략 수요에 대응하기 위한 ‘융복합 도시공간 조성’을 위해 3개 ‘공간혁신 구역’ 도입 예정
 - 3개 공간혁신구역 : 도시혁신구역, 복합용도구역, 도시계획시설 입체복합구역

5) 국토부, 보도자료 「국민 주거안정 실현방안」 발표, 2022.8.16

6) 국토부 보도자료, 「도시계획 혁신 방안」 발표 - 도시규제로부터 자유롭고, 융복합적 도시개발이 가능한 공간혁신 3종 구역 도입, 2023.1.5

■ 도시혁신구역

- 민간이 도시규제 제약 없이 창의적인 개발이 가능하도록 기존 입지규제최소구역을 전면개편하는 도시혁신구역(한국형 White Zone)도입
 - 싱가포르 개발사업자가 토지용도를 자유롭게 복합적으로 결정(공장은 제외)하는 '화이트존' 도입('97), 노후 항만 배후지역인 마리나베이 지역을 주거·국제업무·관광 등 세계적인 복합단지로 재개발('08~)
- 도시내 혁신적 공간 조성이 필요한 곳에 기존 도시 계획 체계를 벗어나 토지, 건축의 용도 제한을 두지 않고, 용적률과 건폐율 등을 자유롭게 계획하도록 하는 방식
 - 민간 사업성 제고를 위하여 전체 연면적 중 단일용도 비율(60→70%)과 주거용도 비율(40→50%+a) 제한을 완화

■ 복합용도구역

- 기존 용도지역의 변경 없이 다른 용도시설의 설치 허용. 주로 노후, 쇠퇴 등으로 도시 변화가 필요하나 전면 재개발 보다는 점진적, 융합적 전환이 필요한 지역에 지정
 - 노후 공업단지, 쇠퇴 구도심 등을 주거, 문화, 업무 복합지역으로 점진적으로 전환하여 직주근접 수요에 부응 기대

■ 도시계획시설 입체복합구역

- 도시계획시설을 융복합 거점으로 활용하도록 입지가능지역 확대, 밀도 완화하고 시설의 본래 기능 고도화 목적
 - 노후 공업단지, 쇠퇴 구도심 등 다중이용 도시계획시설을 시설 복합화, 지하화 등을 추진할 경우 설치 제한 시설의 설치 허용, 용적율, 건폐율 상향
 - 도로·철도 지하화 후 상부복합개발, 공공청사·주택·종합의료시설 복합조성 등 기반 시설 입체복합화 가능

4. 선행연구고찰

- 2022년 대선 공약으로 도심주택공급물량 증가를 위해 도심 역세권 복합개발 공약이 제시된 이후, 학계를 중심으로 미래 도심공간개발 방향 제시, 국외 도심복합개발 사

레 조사 연구 증가

- 우리나라는 1967년 세운상가 아파트를 시작으로 도심부 재개발의 개념으로 주상복합건물이 도입되기 시작하여, 1980년대 후반부터는 건물단위에서 벗어나 단지차원의 복합용도시설로 발전
- 선행연구 중 정은진(2003)은 시기별로 서울시 주상복합건물의 발달과정을 분석하고, 서울시에 공급된 전체 주상복합건물의 위치적 특성, 건축특성 등을 조사 분석하여, 주상복합건물로 인해 형성된 새로운 주거지역의 특성과 거주자 특성을 분석
- 최윤경 외(2009)는 도심활성화를 위한 복합용도개발의 방안에 대해 검토 후, 국내 복합용도개발의 문제점으로, 첫째, 업무중심의 복합용도개발은 도심 상업지역에 위치하나, 용도상으로 주거기능이 없고 외부공간은 보도확장개념의 공개공지로 구성되고 있으며, 둘째, 주상복합은 주변지역과 어울리지 않는 과도한 밀도, 부지의 입지에서 문제점이 있으며, 주거의 복합비율이 너무 높아 주상복합이라고 할 수 없고, 단위세대의 면적이 과도하여 도시 서민층 입주가 불가능함을 지적
- 양재섭(2009)은 서울시 주거복합건물의 계획적 관리방향 도출을 위한 연구를 진행하여, 2000년 상반기에 서울 상업지역에 신축된 건물의 경우 주거위주로 개발되는 문제점 지적. 또한 초고층 고밀개발로 인한 기반시설 및 경관상의 문제가 발생하여, 상업지역의 경우 주거 위주로 고밀 개발되고 있으나, 학교 등 기반시설에 대한 설치 의무규정이 없음을 지적
- 전반적으로 최근 연구들은 도심 1인 가구 증가, 고령인구 증가, 디지털 시대로 전환에 의한 비대면 활동 증가와 업무형태의 다양화로 인해 근린 생활권에서의 활동이 증가할 것으로 전망하면서, 이에 대응하는 다양한 방식의 도심주거개발, 복합개발방식 관련 제도, 사례 검토
- 서울연구원은 향후 미래 디지털 시대로의 전환에 따른 거리개념과 이동 변화로 인해 유기적으로 변화하는 서울 시민의 생활, 도시공간구조 변화 현상에 대응하는 유연한 서울시의 공간정책 방향 제안
- 이에 본 연구는 최근 도입된 도심 주택공급 관련 규정을 고려하여, 미래 사회의 도시공간구조 변화, 주거수요를 진단하고 이를 바탕으로 LH의 도심 고밀복합주거 개발 방향을 진단, 제시하는 측면에서 기존 연구와 차별성을 가짐

[표 1-3] 도심복합개발 관련 선행연구

연구자	연구명	주요내용
정은진 (2003)	① 서울시 주상복합건물의 특성	• 서울시에 위치한 주상복합건물을 대상으로 입지특성과 지역별 주거특성 분석
신중진, 김혜영 (2002)	② 대규모 복합용도개발의 계획특성에 관한 연구	• 대규모 복합용도개발의 외부공간의 계획특성 분석 목적 • 78개 국외사례를 분석하여 유형별 특성, 계획수법을 도출을 통해 국내 복합용도 개발에 적용가능한 유형 및 계획기법 제언
김종윤 김현수 (2010)	③ 대규모 복합용도시설의 기능복합 특성에 관한 연구	• 국내 대규모 복합용도시설을 대상으로 용도별 점유율에 따라 4개 유형으로 구분 • 유형별 기능복합실태 파악 및 향후 복합용도시설 개발시 방향 제시
최윤경 이재엽 조영수 (2009)	④ 도심활성화를 위한 복합용도개발의 계획방법에 관한 연구	• 국내외 복합용도개발 사례를 대상으로 공간구문론을 이용하여 도시와 건축물을 포함하는 도시공간의 관계 속에서 시설의 배치와 가로공간, 내외부공간의 계획방법특성을 비교 분석
양재섭 (2009)	⑤ 서울시 주거복합건물의 입지실태와 계획적 관리 방향	• 1990-2010년까지 건립된 서울시 주거복합건물을 289건을 대상으로 입지실태 분석 및 관련제도 개선 방향 모색 • 서울시의 용도용적제의 도입 취지와 정책 효과 검토
한승욱 (2022)	⑥ 일본 역세권 복합개발형 도시재생사업의 특성과 정책적 시사점에 관한 연구	• 도시재생을 통해 대도시의 국제경쟁력을 강화하고, 이를 지원하기 위한 관련 정책을 추진해 온 일본의 역세권, 복합개발형 도시재생사업 사례를 분석
윤서연 외 (2022)	⑦ 디지털 전환 시대, 시민 생활변화에 따른 서울 도시 공간의 변화와 전망	• 디지털 전환시대를 맞아 서울 도시공간의 변화를 전망하고 이에 대응하는 서울시의 공간정책방안 제언
홍상연 김영범 (2022)	⑧ 서울시 스마트 모빌리티 거점시설 도입방안	• 향후 서울의 1인가구, 고령가구 증가, 기술발달에 따라 보행일상권 조성을 위한 체계적인 교통연계시스템 구축 필요성 제시

제2장 도심복합주거 공급을 위한 이론적 고찰

1. 서구의 도시계획 이론 검토

- 근대 산업혁명 이후 19세기 후반부터 본격화된 급격한 도시화는 무분별한 도시확산과 토지이용의 혼재 결과를 가져왔고 이는 도시문제 발생의 가장 큰 원인으로 작용
- 당면한 도시문제 해결을 위해 20세기 전반 르 코르뷔제로 대표되는 근대건축운동에서 현재의 도시계획이론과 수법이 탄생하게 되었고, 기능별 토지이용의 분화(Zoning)는 도시계획의 기본 원리가 되면서⁷⁾, 2차 세계대전 이후 도시계획의 범세계적 기준이 됨
 - 근대 도시계획이론은 1889년 에버네저 하워드의 ‘전원도시구상’에서 출발되어, 르코르뷔제가 주도한 1928년 ‘국제근대건축가회의(CIAM)’에서 정리한 근대 건축이론을 토대로 도시계획을 주도
- 르코르뷔제는 건물의 고층화를 통해 지상을 녹지 낙원으로 조성하는 계획을 발표하였고, 거주하는 장소, 일하는 장소, 여가를 즐기는 장소를 명확히 분리하여 이들 용도를 도로망으로 효율적으로 연결하는 비전을 제시
- 근대 도시계획이론은 제2차 세계대전 이전에는 그다지 지배적인 이론은 아니었지만, 전쟁 종료 후 전후 복구를 위해 신속한 도시계획 추진을 위해 각국에서 도입
- 근대 도시계획이론의 특성은 ①고층화와 표준화의 반복, ②기능주의에 근거한 용도분리, ③보차분리와 도로 확폭, ④전원지향으로 정리되며 잠재적 수요에 대비한 오픈 스페이스의 확보라고 할 수 있음⁸⁾
- 그러나 근대 산업혁명이 야기한 열악한 도시 주거환경에 대한 해결책으로 제시되었던 기능 분리를 기본으로 하는 근대 도시계획가들의 계획방식에 의해, 일하는 장소, 거주하는 장소, 여가를 위한 장소 등이 분리된 결과, 이는 교통량의 증대, 인구 분산에 따른 도시의 활기 상실이라는 결과를 초래하여, 오히려 도심 공동화, 커뮤니티 소멸,

7) 김종윤, 김현수(2010), 대규모 복합용도시설의 기능복합 특성에 관한 연구-수도권 사례를 중심으로-, 국토계획, 제45권제2호

8) 마쓰나가 야스미쓰, 도시계획의 신조류, 한울 아카데미, 2006.

교통문제, 물류 및 사회간접자본비용의 상승 등 여러 가지 문제를 유발⁹⁾

- 교외와 도심을 연결하는 교통은 대부분 자가용차에 의존하게 되어 에너지 소비가 급증하고, 에너지 소비의 대부분은 탄산가스 배출량의 증대를 가져와 지구 온난화를 초래하고 있다고 지적 받고 있음

- 20세기 후반 이후 근대 도시계획이론에 대한 불신이 나타나기 시작하면서, 이에 대한 대안으로 제이콥스(Jane Jacobs)는 보행공간과 복합용도개발의 도입을 통한 슬럼의 재생을 주장¹⁰⁾
- 이후 서유럽과 미국에서는 도심 주거기능을 회복시키고, 상업과 업무 등 기능을 복합하며 보행몰을 조성하는 등의 방법으로 도시를 재생하기 시작함
- 근대 도시계획이론을 대신할 새로운 개념으로 21세기형 도시계획수법이 탄생하게 되면서, ‘콤팩트 시티’ 개념이 먼저 유럽을 중심으로 확산되었고, 이 콤팩트 시티 개념이 구체화된 것으로 미국의 ‘뉴어바니즘’, 영국의 ‘어번빌리지’를 들 수 있음¹¹⁾
- ‘콤팩트 시티’는 도시의 고밀 개발을 통해 지속가능한 도시공간형태 조성을 지향하는 도시정책 모델로, 도시공간구조를 수평적으로 확장하는 계획방식을 지향하던 근대 도시계획이론에 대한 반성에서 출발
- 콤팩트 시티 개념은 ‘지속가능성’을 기본 토대로 하고 있음. 지속가능성의 개념은 ‘개발과 환경의 조화’의 의미로, 1972년 유엔의 인간환경회의에서 처음 사용
- 콤팩트 시티 개념의 시초는 1973년 MIT의 학자인 조지 댄치그(George Dantzig)와 토머스 사티(Thomas Saaty)가 제안한 개념적인 가상도시에서 시작¹²⁾
- 그 후 1987년 유엔의 환경과 개발에 관한 세계위원회인 브룬틀랜드 위원회가 1987년 발표한 ‘우리들 공통의 미래(Our Common Future)’ 보고서에서 ‘지속가능한 개발(Sustainable development)’을 ‘미래 세대의 욕구를 충족시킬 능력을 저해하지 않으면서 현재 세대의 욕구를 충족시키는 개발’이라고 정의¹³⁾

9) 최윤경, 이재엽, 조영수(2009), 도심활성화를 위한 복합용도개발의 계획방법에 관한 연구, 대한건축학회논문집-계획계 제25권 제12호, 2009.12, pp.183-190, 대한건축학회

10) Jane Jacobs는 저서 ‘The Death and Life of Great American Cities’(1961)를 통해 주장

11) 마쓰나가 야스미쓰(2006), 상계서

12) 직경 2.66km의 도시 기반부 면적이 2.2제곱마일인 8층 건물을 세울 경우, 인구 25만명 수용이 가능하며 이러한 도시는 이동거리도 짧고 에너지 소비를 최소화할 수 있다는 이론. 높이와 직경을 2배로 하면, 200만명을 수용가능한 도시 조성이 가능하다고 제안 (원재무, 원홍식, 도시계획도시설계 패러다임, (주)박영사, 2022)

- 이후 유럽에서 지속가능성에 대한 정책과 콤팩트 시티와 관련된 실질적 움직임은 1990년 EC(European Community) 위원회가 발표한 ‘도시환경에 관한 백서’가 시초로, 도시 지역의 환경오염방지, 그린 필드의 신규개발 억제, 도시정체성 유지를 위한 역사적 문화재의 보전, 대중교통 보급 등 콤팩트 시티의 이념을 구체적으로 제시¹⁴⁾
- 1998년 EC 위원회의 도시환경 전문가 그룹이 지속가능한 발전방향과 관련한 문제를 다루면서 환경문제가 가장 중요함을 지적
 - 도시의 재생, 건물의 재이용, 복합적인 토지이용, 대중교통수단 이용 촉진 등 환경문제와 연계한 도시정책의 제안과 함께 콤팩트 시티에 대한 구체적인 내용 포함¹⁵⁾
 - 고밀형 복합토지이용 개발을 전제로 자동차 이용을 억제하여 교통수요 및 통행거리를 감소시키고, 지하철 위주의 대중교통을 유도하며, 특히 보행과 자전거 이용을 장려
- 현재 세계적으로 도시 인구 증가에 따른 도시조성용 토지 소비의 증가 현상은 도시화에 대해 환경적, 경제적으로 영향을 미치고 있음
- 2050년까지 세계 인구의 70%(OECD 국가에서는 86%)가 도시지역에 거주할 것으로 예상되며, 이러한 도시인구의 지속적 증가에 따라 제한된 토지 자원의 최적 이용을 위한 정책적 대응이 필요한 상황¹⁶⁾
- 향후 34개 OECD 국가 중 30개 국가의 경우에는 ‘시가지 조성을 위한 토지소비율’이 ‘인구 증가율’보다 더 빠르게 증가할 것으로 예상¹⁷⁾
- 세계적인 고령인구 증가, 지구 온난화 현상, 에너지 가격 상승에 따른 새로운 도시정책의 대응이 필요한 상황이 도래함에 따라, 도시의 저탄소화, 스마트화가 주요 화두로 등장
- 이를 위해서는 도시 기능의 콤팩트화가 필수 불가결한 상황이며, 특히 대중교통 정류장을 중심으로 하는 도시계획방식이 세계적인 추세
- 과거 도시계획의 방향이 확대 발전을 지향하였다면, 이제 도시계획은 축소 고밀화하

13) 마쓰나가 야스미쓰(2006), 상계서

14) 마쓰나가 야스미쓰(2006), 상계서

15) 마쓰나가 야스미쓰(2006), 상계서

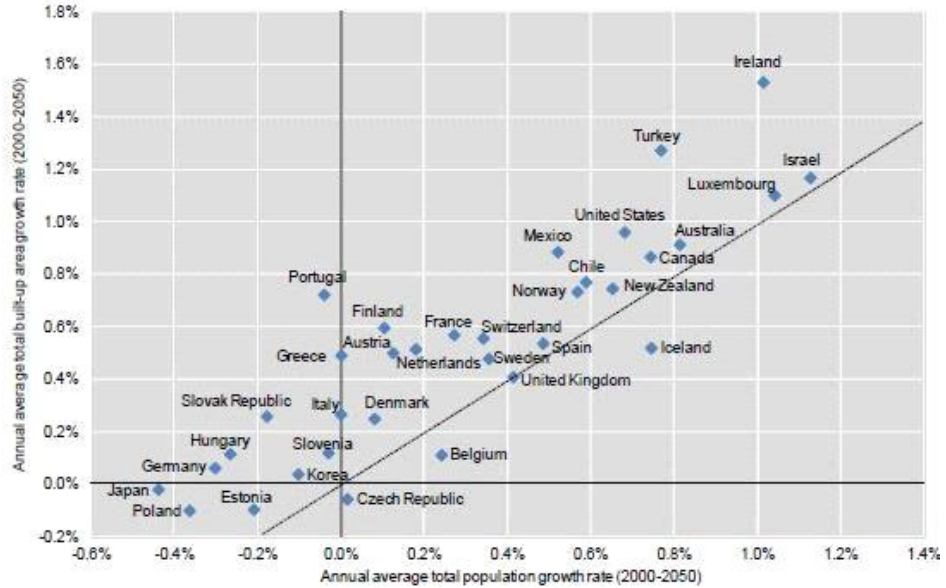
16) <https://www.oecd.org/regional/greening-cities-regions/compact-city.htm>

17) <https://www.oecd.org/regional/greening-cities-regions/compact-city.htm>

는 방향으로 변화하고 있으며, ‘컴팩트 시티’는 이러한 움직임의 총칭이라 할 수 있음

- 이미 일본을 비롯한 아시아 국가에서는 인구 고령화, 기존 인프라의 대대적인 개선 부담 등의 과제에 직면하여 도시를 어떻게 컴팩트하게 만들 것인가의 문제가 더욱 시급한 과제로 대두되고 있음

Figure 1.6. Population and built-up area growth rate in OECD countries, 2000-2050



[그림 2-1] OECD 국가의 인구증가율과 시가지 조성을 위한 토지 소비율 비교(2000-2050)

출처 : <https://www.oecd.org/regional/greening-cities-regions/compact-city.htm>

- 미국에서는 근대 도시계획이론을 대신할 새로운 도시계획 개념에 대한 요구가 증가하면서 ‘뉴어바니즘’ 이론이 등장¹⁸⁾
- 미국의 경우에는 도시가 교외지역으로 확산되는 스프롤 현상이 진행되면서, 중심시가 지 공동화 현상이 나타나고, 대도시 외곽지대에 상업, 업무, 거주 기능이 집적하여 자족적인 엣지시티(Edge City)라는 교외 도시가 생겨나는 기현상이 발생하게 됨
- 즉, 중심시가지의 공동화 현상으로 커뮤니티의 정체성은 사라지고, 중심시가지의 도시 기반시설을 효율적으로 이용하지 못하게 되었으며, 자동차 이동을 전제로 하는 대량 에너지 소비 조장과 자동차 의존 생활의 지속 어려움에 대한 비판 등장
- 이에 미국에서는 스마트 성장 정책이 주목을 받게 되었고, 이를 토대로 ‘뉴어바니즘’이

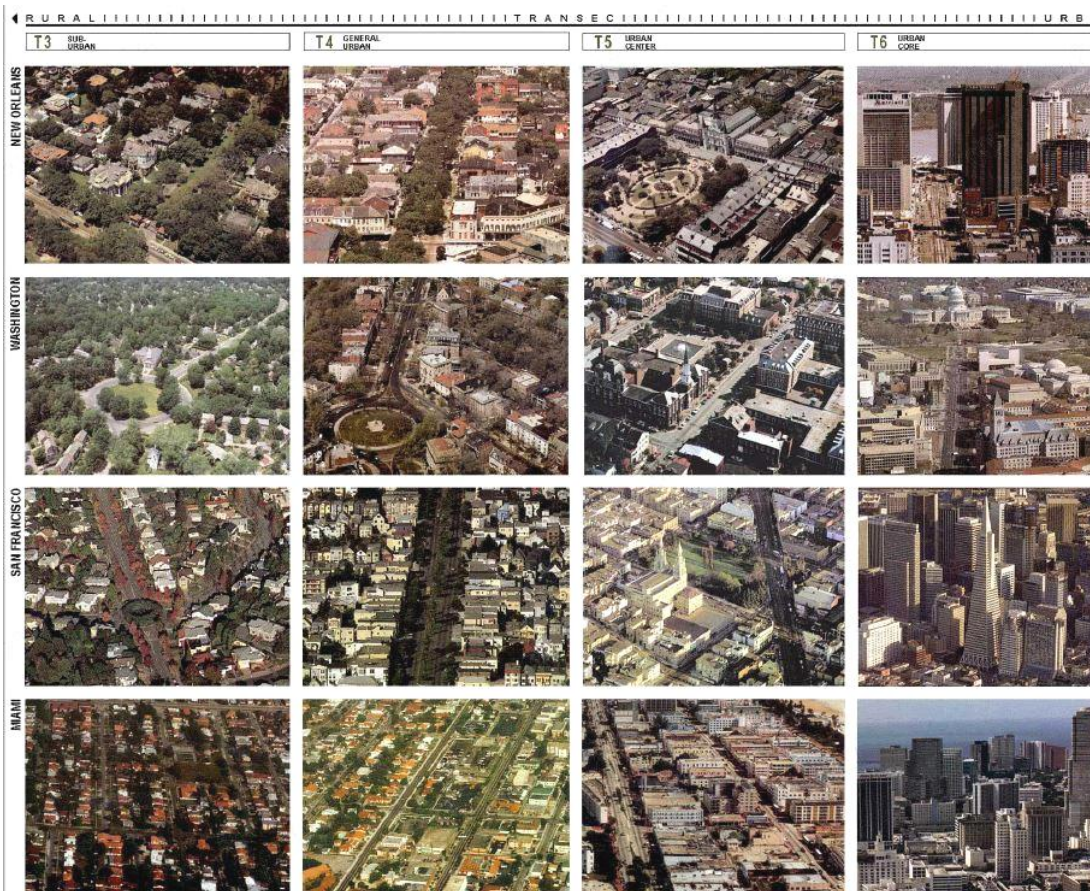
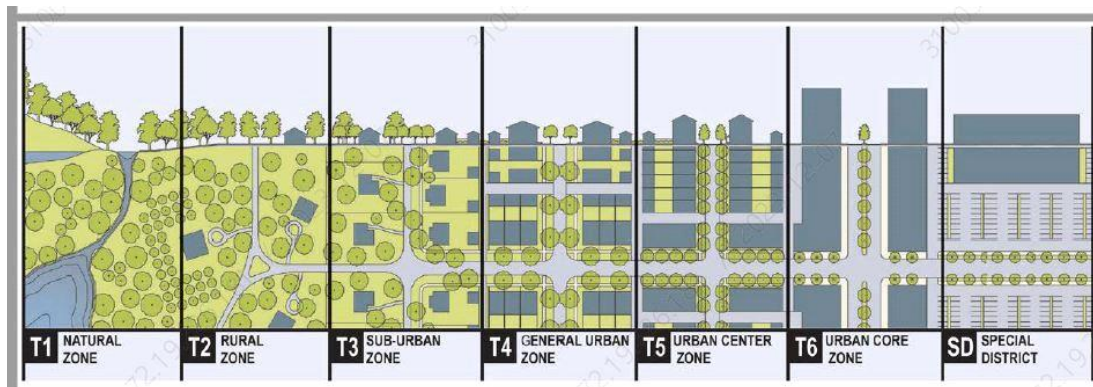
18) 마쓰나가 야스미쓰(2006), 상계서

탄생하게 됨

- 뉴어바니즘은 지난 몇세기 동안 도시와 마을들이 어떻게 지어졌는가에 대한 원칙에 기반을 둔 계획과 개발 접근방식
- 뉴어바니즘은 걸어다닐 수 있는 블록과 거리, 가까운 곳에 있는 주거와 쇼핑, 그리고 접근 가능한 공공 공간 등 휴먼스케일의 도시 디자인에 중점을 두고 있는 완전하고 콤팩트하며 연결된 커뮤니티를 지향한 디자인 운동
- 뉴어바니즘의 개념은 Katz(1994) New Urbanism, Calthorpe(1993), The Next American Metropolis에서 발표된 후¹⁹⁾, 북미와 캐나다의 도시계획가, 설계자, 교수들을 중심으로 진행²⁰⁾
 - 뉴어바니즘은 대중교통과 보행자 중심의 계획을 통해 접근성을 확보하고 복합용도의 근린주구를 형성하여 커뮤니티 증진을 모색
- 미국의 뉴어바니즘을 탄생시킨 사람들이 제안한 ‘이와니 원칙(1991년)’은 다음과 같은 원칙을 제시
 - ① 커뮤니티는 주택 이외 상점, 직장, 학교, 공원, 공공시설 등의 복합 기능을 지닐 것
 - ② 대부분의 시설은 도보권 내에 있을 것
 - ③ 대부분 시설과 활동거점은 대중교통을 위한 역과 정류장에서 도보로 접근 가능할 것
 - ④ 다양한 사회계층, 연령층의 주민이 공존할 것
 - ⑤ 에너지 소비를 억제하고 자연환경의 보전에 만전을 기할 것
- Duany는 뉴어바니즘의 계획 개념을 여유공간이 있는 농촌 농가에서 밀집된 도시 중심부로 전환되는 일련의 구역을 표현하는 횡단면 다이어그램을 통해 제시
 - 지자체 조례의 Smart code의 일반 계획 코드에 반영

19) 칼소프(Calthorpe, 1994)는 기존의 용도지역제가 초래한 획일적이고 단조로운 경관을 탈피해야한다고 주장

20) 원재무, 원홍식(2022), 상계서



[그림 2-2] 뉴어바니즘 개념을 제시하는 도시-농촌지역 횡단면도 및 도시별 예시

출처 : CNU, 25 Great Ideas of New Urbanism, 2019.07

○ 초기 뉴어바니즘 계획가들이 제시한 설계기법은 다음과 같음²¹⁾

① 보행 및 대중교통 중심계획, ② 편리한 대중 교통체계 구축, ③ 복합적인 토지 이용 (Mixed Use), ④ 다양한 주택유형의 혼합, ⑤ 건축 및 도시설계 코드의 활용, ⑥ 고밀도 개발, ⑦ 녹지공간의 확충, ⑧ 차량사용의 최소화

○ 이후 미국에서는 뉴어바니즘의 개념이 지속적으로 확산되면서, 자동차 이용을 전제로 하는 도시 스프롤화의 문제점들에 주목하여, 인구 고령화, 지구 온난화 현상, 에너지 소비 증가문제 등을 고려하는 미국적 여건에 적합한 도시계획 개념 운동으로 지속적으로 발전하고 있으며, 미국의 뉴어바니즘 관련 비영리단체인 CNU²²⁾는 최근 뉴어바니즘의 새로운 25개 아이디어를 제시

[표 2-1] CNU에서 제시한 뉴어바니즘의 새로운 25개 아이디어

분야	아이디어	내용
계획 (Planning)	① 도보 5분 거리의 동네 조성 (Pedestrian shed and the 5-minute walk)	목적지까지 정상적인 걷기 속도로 5분 내에 도착할 수 있는 규모의 동네 조성
	② 교외지역의 환경개선 (Building better suburbs through retrofit)	노후된 교외지역을 새로운 투자를 통해 환경 개선
	③ 농촌-도시의 횡단면도 (The rural-to-urban Transect)	건축환경과 자연환경을 구성한 다이어그램으로, 전통적인 도시화 방식은 자연과 같은 생태계 구조임을 제시
	④ 지속가능한 어버니즘 (Sustainable urbanism)	지속가능성과 어버니즘의 조화 필요
	⑤ 다중중심 지역 (The polycentric region)	이상적인 대중교통으로 연결된 작은 마을, 인근 지역 및 도시와 같은 모든 커뮤니티 및 장소 유형 지원
교통 (Transportation)	⑥ 합리적인 주차정책 (Rethinking parking)	도시공간 번영을 위한 시장 기반의 공공영역 주차전략 수립
	⑦ 주변 여건을 고려한 거리 디자인 (Context-based street design)	자동차 이용 중심의 거리는 사회적 연결, 소규모 상가, 걷기 또는 커뮤니티 생활의 많은 측면을 지원하지 않으므로, 원하는 활동을 지원하는 거리 디자인 필요
	⑧ 거리의 네트워킹 (Interconnected street networks)	도시는 거리의 연결된 네트워크임을 고려하여 걷기를 장려하고, 자동차 이동 횟수, 시간을 줄이고, 에너지를 절약할 수 있도록 설계
	⑨ 불필요한 고속도로의 제거 (Freeways Without Futures)	도시 내 고속도로를 대로 및 기타 도로로 전환하여 도시의 그리드를 다시 연결하는 방법에 대한 논의 필요

21) 원재무, 원홍식(2022), 상계서

22) CNU(Congress for the New Urbanism)는 미국 19개의 주 및 지역 지부와 워싱턴 D.C.에 본부를 둔 비영리 단체

실행 (Implementation)	⑩	전략적 도시화 정책 (Tactical Urbanism)	실제 적용성 검토를 위한 임시 자전거 도로와 공공 장소, 1일 또는 1달간의 traffic calming, 다양한 색상의 횡단보도 설치, 주차장을 팝업 공원으로 변경 등의 활동
	⑪	도시와 마을에 대한 수학적 계산 (Doing the math for cities and towns)	재정적 득실을 고려한 도시화 사업 추진
	⑫	형태 기반 코드의 적용 (Form-based codes)	해당지역의 물리적 환경 특성을 유지하기 위해 기존 환경의 특성과 조화되는 디자인 코드 적용 필요
	⑬	거품이 없는 기름기가 빠진 도시화 (Lean Urbanism)	지역사회 건설에 대한 장벽을 낮추고, 사업 시작이 보다 용이하며, 주택 건설 및 개발이 가능하도록 지원 필요
	⑭	다주체 참여 디자인 토론회 (Multidisciplinary design charrette)	주민들이 참여하는 집중 토론회 개최
건축 (Architecture)	⑮	도시를 최우선으로 생각하는 건축 (Architecture that puts the city first)	가장 좋은 건축은 주변 건물, 환경과 조화를 고려한 건축으로, 건축의 목표는 더 좋은 환경의 공공영역 조성임을 강조
	⑯	공공영역 (The public realm)	실외공간을 건물로 둘러싸는 경향이 있으나, 결국 거리와 공적 공간은 공적영역에 포함됨을 강조
	⑰	뉴어버니즘 헌장 (The Charter of the New Urbanism)	뉴어버니즘 운동의 견고한 지적 기반 역할
주택 (housing)	⑱	중간 주택의 부활 (Missing middle housing)	단독주택과 대규모 아파트단지 사이에 해당하는 주택유형으로, 소규모 단독, 연립주택부터 다세대 연립, 소형 아파트 등 도시적 차원에서 중간 주택의 중요성 강조
	⑲	카트리나 주택 (Katrina cottages)	카트리나 태풍 피해를 지원하기 위해 제공한 임시 소형 주택
	⑳	도시와 소통하는 공공주택 (Public housing that engages the city)	공공주택에서 추진한 HOPE VI 정책, 저소득층 주택 설계 동향 주목
개발 (Development)	㉑	점진적 개발 (Incremental development)	휴먼 스케일의 공적영역의 조성의 긍정적 효과, 개별 개발사업의 특징을 고려한 소규모 사업 연계 추진 필요
	㉒	복합용도의 도시 센터 조성 (Mixed-use urban centers)	복합용도 도시 센터 조성의 이점 및 과제, 도보로 접근이 용이한 곳에 소규모 상점이 자연스럽게 조성되는 현상 등
	㉓	전통적인 동네 개발 (Traditional neighborhood development)	사적영역에는 투자하는 반면, 공적영역에 대한 투자를 하지 않는 문제점 개선 필요
	㉔	대중교통 중심의 개발 (Transit-oriented development)	토지이용과 교통의 통합은 도시계획에서 가장 핵심이며, 많은 도시와 마을들이 대중교통 중심 계획에 관심
	㉕	걷기 좋은 녹색 인프라를 위한 최소한의 흔적(Light Imprint for green infrastructure)	불투수성 포장 도로에 대한 녹지비율 등 공공영역에서 빗물관리와 도시형태의 관계 중요성 주목 필요

- 영국에서 시작된 어번빌리지 운동은 1989년 찰스 황태자의 영국건축비평서가 출발이라고 할 수 있음²³⁾
- 1980년대 집값의 폭등과 폭락을 거치면서 도심부의 몰락을 대처하기 위해 대처정권

이 대도시 재생을 위해 각지에 도시개발공사를 설립하고 도시재생사업 추진

- 이러한 정책의 추진으로 영국에서는 그린필드 개발을 억제하면서 도심재생부에 중점을 둔, 넓은 의미에서의 컴팩트 시티를 지향하게 됨
- 어번빌리지는 도시 속에 마을의 특징을 가지는 마을 건설, 복합적 토지 이용, 지속가능한 규모, 다양한 계층의 사람들이 함께 거주하는 것 등을 목표로 설정하고 있으며, 특징적으로는 계획의 입안시 주민참가를 전제로 하는 등 “지속가능한 환경”의 실현을 지향
- 어번빌리지는 설계원칙으로 ①복합적인 토지이용 ②친보행환경(도보권 내 학교, 공공시설 및 편의시설 배치) 조성 ③용통성 높은 건물계획 ④보행자 우선계획 ⑤적정개발규모(40ha) ⑥지역특성을 반영한 고품격 도시 및 건축설계 ⑦다양한 건물 유형과 주거유형 혼합 ⑧지속가능한 커뮤니티 환경 조성 ⑨토지소유권의 혼합을 제안

2. 도심복합주거 관련 국내 법령 검토

- 향후 도심복합주거 개발을 위해 필요한 법규 검토 차원에서 현재 관련 법령에서 규정하는 복합주거 관련 용어와 관련조항을 검토하고자 함
- 현재 국가가 정하는 법령 상에는 ‘복합주거’가 단일 용어로 규정되어 있지는 않고, 지자체 중에서 서울시가 도시계획조례에서 ‘공동주택과 주거외의 용도가 복합된 건축물’을 ‘주거복합건축물’이라는 용어로 규정하고 있는 상황
- 또한, 주택과 주택 외의 시설이 복합되는 건축물에 대한 용어는 현재 각 법령에 따라 명칭 또는 표현방법이 상이한 상태²⁴⁾
- 먼저, 주택법은 제 5조의 사업계획승인 관련 규정에 ‘주택 외 시설과 주택을 동일 건축물로 건축하는 경우’에 대해 규정하고 있고, 법 제 35조의 ‘주택건설기준 등’은 주택외 시설과 주택을 동일 건축물로 건축하는 경우의 건설기준을 대통령령으로 정할 것을 규정하고 있음
- 주택건설기준등에 관한 규정에서는 ‘주택을 주택 외의 시설과 복합건축물로 건설하는

23) 원재무, 원홍식(2022), 상계서

24) 김종보, 주상복합건축의 개념과 특례, Chung-Ang Journal of Legal Studies, 2006. vol.30, No.2.

경우’에 대해 제 6조 제2항(단지안의 시설), 제 7조(적용의 특례), 제12조(주택과의 복합 건축)에서 복합건축물의 건설기준을 규정하고 있음

- 국토의 이용 및 계획에 관한 법에서는 별표 8, 9, 10에서 ‘공동주택과 주거용 외의 용도가 복합된 건축물(다수의 건축물이 일체적으로 연결된 하나의 건축물을 포함한다)’로 규정하고 있음
- 서울시 도시계획조례는 ‘주거복합건물’(제55조 제3항)을 공동주택과 주거외의 용도가 복합된 건축물로 정의

[표 2-2] 복합주거 용어 관련 각 법령별 규정 현황

구분	주택법	주택건설기준 등에 관한 규정	국토의 계획 및 이용에 관한 법률	서울시 도시계획조례
용어 설명	• 주택외 시설과 주택을 동일 건축물로 건축하는 경우	• 주택을 주택 외의 시설과 복합건축물로 건설하는 경우	• 공동주택과 주거용 외의 용도가 복합된 건축물(다수의 건축물이 일체적으로 연결된 하나의 건축물을 포함한다)	• 주거복합건물 (공동주택과 주거외의 용도가 복합된 건축물)
관련 조항	• 법 제15조 (사업계획의 승인) • 시행령 제27조 (사업계획의 승인) • 법 제35조 (주택건설기준 등) • 시행령 제45조 (주택건설기준 등에 관한 규정)	• 제6조제2항(단지안의 시설) • 제7조(적용의 특례) • 제12조(주택과의 복합건축)	• 별표 8 중심상업지역안에서 건축할 수 없는 건축물 • 별표 9 일반상업지역안에서 건축할 수 없는 건축물 • 별표 10 근린상업지역안에서 건축할 수 없는 건축물	• 제55조제3항 (용도지역안에서의 용적률)

- 복합주거 관련 법 규정은 1981년 주택건설촉진법 시행령에서 주거복합건물의 사업계획 승인 대상 제외 관련 규정이 처음 신설된 이후 주택세대수, 주택연면적 비율, 세대 면적 기준을 중심으로 여러 차례 개정을 거쳐 현재에 이름
- 과거 도입 당시, 복합주거는 20세대 이상의 공동주택이 주택 외의 시설과 동일한 건축물로 건축되는 건축물로, 주택법상 사업승인대상의 제외 요건인 ‘20세대 이상의 공동주택’이 가장 중요한 조건이었음
- 또한 20세대 이상의 복합주거는 건축허가 대상이므로, 주택법에서 아파트에 요구하는 주택건설기준을 적용 받지 않는다는 점이 사업자 입장에서는 가장 큰 매력요인으로 작용해왔음

2.1 복합주거의 사업계획 승인 관련 규정

- 복합주거의 사업계획 승인은 주택법 시행령에서 다루고 있어, 주택법((구)주택건설촉진법) 시행령의 개정 연혁을 검토
- 복합주거는 1981년 8월 주택건설촉진법(이하, 주축법) 개정에 따라 최초 도입(시행령 제32조)
- 당시 주축법 시행령 개정으로, 주택을 건설하는 경우 사업계획의 승인을 받아야 할 대상을 종전 50호 이상에서 20호 이상으로 확대하면서, ‘주택 이외의 시설과 주택을 동일건축물로 건축하는 경우’에 대한 규정이 신설됨
- 20세대 이상의 공동주택으로 상업지역안에서 주택과 주택 외의 시설을 동일건축물에 건축하는 경우(건축연면적 중 주택연면적 50% 이상은 20세대, 주택연면적 50% 미만은 100세대인 경우) 사업계획승인 대상에서 제외토록 하면서, 구체적인 복합주거의 사업승인 제외 기준 규정
- 이후 1994. 7.30 주축법 개정으로 상업지역외에 준주거지역에서도 복합주거 건축이 가능하도록 하고 주택세대수 200세대 미만으로 확대하면서 사업계획 승인대상 제외 기준 완화시킴
- 다시 1995.10.5 주택연면적이 건축물 연면적의 70% 미만의 경우 세대수에 관계없이 사업계획승인 대상에서 제외되면서 사실상 복합주거가 주거용 건물로 공급되기 시작함²⁵⁾
 - 상업지역 및 준주거지역에서 주택과 주택외의 시설을 동일한 건축물로 건축하는 경우 주택이 200세대미만이고 주택연면적이 건축물연면적의 50% 미만이어야 사업계획승인대상에서 제외하던 것을 주택연면적이 건축물연면적의 70% 미만이면 세대수에 관계없이 사업계획승인대상에서 제외하도록 함
- 이후 1998.4.30 외환위기 극복을 위해 복합주거 건물의 주거비율이 90% 미만이면 사업계획 승인 대상에서 제외되도록 개정되면서 각종 부동산 규제가 대부분 완화, 폐지
 - 당시 최근 건설경기가 침체되어 주상복합건축물의 건설이 저조해지면서, 주상복합건축물의 건설을 촉진하기 위하여 주상복합건축물의 건설에 대한 규제를 완화하는

25) 양재섭, 서울시 주거복합건물의 입지실태와 계획적 관리방향, 서울연구원, 2009. iii쪽

것으로 법 개정 사유를 밝히고 있음

- 그러나, 사업계획승인 없이 건축허가만으로 고급 주상복합 건축사업이 가능하다는 점을 이용하여 단기간 주상복합건물의 급증하게 되면서, 결국 2003.7.1 30세대 이상의 주상복합건축물의 경우에는 사업계획 승인대상에 포함하도록 규정됨
 - 주상복합건축물의 경우 종전에는 주택세대수와 관계없이 건축물 연면적에 대한 주택연면적의 비율 등의 요건만 충족하면 사업계획승인에 의하지 아니하고 건축허가를 받아 건축할 수 있었으나, 30세대 이상의 주택을 건설하는 주상복합건축물의 경우에는 사업계획승인을 얻어 건축하도록 함으로써 투기과열지구안에서의 입주자로 선정된 지위의 전매제한 등의 각종 규제를 적용받도록 개정
- 이후 2014.6.11 공동주택 세대수 기준이 30세대로 조정되어, 현재까지 유지되고 있음
- 현재 주축법 상의 사업계획승인 대상에서 제외되는 복합주거의 조건은, 30세대 이상의 공동주택으로 상업지역(유통상업지역 제외) 또는 준주거지역안에서 주택과 주택 외의 시설을 동일건축물에 건축하면서 주택연면적이 전체의 90% 미만, 주택수 30세대 미만인 경우임

[표 2-3] 주택법의 복합주거 사업계획 승인 관련 규정 연혁

연도	관련조항		관련 규정 내용	사업계획승인 제외 기준
1981. 8.24	주택 건설 촉진법 시행령	제32조 사업계획 의 승인 대상등	① 법 제33조제1항에서.....공동주택의 경우에는 20세대(도시계획구역 중 상업지역 안에서 주택 이외의 시설과 주택을 동일건축물로 건축하는 경우로서 당해 건축물의 연면적에 대한 주택면적의 합계의 비율이 50퍼센트 이상인 때에는 20세대, 그 비율이 50퍼센트 미만인 때에는 100세대)이상의 주택을 말하며....	<ul style="list-style-type: none"> • 20세대 이상의 공동주택 • 상업지역안에서 주택과 주택 외의 시설을 동일건축물에 건축하는 경우 • 건축연면적 중 주택연면적 50% 이상은 20세대, 주택연면적 50% 미만은 100세대
1984. 11.3	주택 건설 촉진법 시행령	제32조 사업계획 의 승인대상 등	① 법 제33조제1항에서.....공동주택의 경우에는 <u>10세대</u> (도시계획구역 중 상업지역 안에서 주택 이외의 시설과 주택을 동일건축물로 건축하는 경우로서 당해 건축물의 연면적에 대한 주택면적의 합계의 비율이 50퍼센트 이상인 때에는 <u>10세대</u> , 그 비율이 50퍼센트 미만인 때에는 100세대)이상의 주택을 말하며....	<ul style="list-style-type: none"> • <u>10세대</u> 이상의 공동주택 • 상업지역안에서 주택과 주택 외의 시설을 동일건축물에 건축하는 경우 • 건축연면적 중 주택연면적 50% 이상은 20세대, 주택연면적 50% 미만은 100세대

연도	관련조항		관련 규정 내용	사업계획승인 제외 기준
1988. 6.16	주택 건설 촉진법 시행령	제32조 사업계획 의 승인대상 등	① 법 제33조제1항에서.....공동주택의 경우에는 <u>20세대</u> 도시계획구역 중 상업지역 안에서 주택 이외의 시설과 주택을 동일건축물로 건축하는 경우로서 당해 건축물의 연면적에 대한 주택면적의 합계의 비율이 50퍼센트 이상인 때에는 <u>20세대</u> , 그 비율이 50퍼센트 미만인 때에는 100세대)이상의 주택을 말하며....	<ul style="list-style-type: none"> • 20세대 이상의 공동주택 • 상업지역안에서 주택과 주택 외의 시설을 동일건축물에 건축하는 경우 • 건축연면적 중 주택연면적 50% 이상은 20세대, 주택연면적 50% 미만은 100세대
1994. 7.30	주택 건설 촉진법 시행령	제32조 사업계획 의 승인대상 등	① 법 제33조제1항에서.....공동주택의 경우에는 20세대 이상의 주택을 말하며, ...다만, 도시계획구역 중 <u>상업지역 또는 준주거지역</u> 안에서 주택 이외의 시설과 주택을 동일건축물로 건축하는 경우로서 다음 각 호의 요건을 모두 충족하는 경우에는 사업계획 승인대상에서 제외한다. 1. <u>주택의 규모가 건설부령이 정하는 기준 이하인 경우</u> 2. <u>주택연면적의 합계의 비율이 50퍼센트 미만인 경우</u> 3. <u>주택이 200세대 미만인 경우</u>	<ul style="list-style-type: none"> • 20세대 이상의 공동주택 • 상업지역 또는 준주거지역안에서 주택과 주택 외의 시설을 동일건축물에 건축하는 경우 • 공동주택은 1세대당 297㎡이하 • 주택연면적이 전체의 50% 미만 • 주택수 200세대 미만
1995. 10.5	주택 건설 촉진법 시행령	제32조 사업계획 의 승인대상 등	① 법 제33조제1항에서.....공동주택의 경우에는 20세대 이상의 주택을 말하며, ...다만, 도시계획구역 중 상업지역 또는 준주거지역안에서 주택 이외의 시설과 주택을 동일건축물로 건축하는 경우로서 다음 각 호의 요건을 모두 충족하는 경우에는 사업계획 승인대상에서 제외한다. 1. 주택의 규모가 건설교통부령이 정하는 기준 이하인 경우 2. 주택연면적의 합계의 비율이 <u>70퍼센트</u> 미만인 경우 3. <삭제>	<ul style="list-style-type: none"> • 20세대 이상의 공동주택 • 상업지역 또는 준주거지역안에서 주택과 주택 외의 시설을 동일건축물에 건축하는 경우 • 공동주택은 1세대당 297㎡이하 • 주택연면적이 전체의 70% 미만

연도	관련조항		관련 규정 내용	사업계획승인 제외 기준
1998. 4.30	주택 건설 촉진법 시행령	제32조 사업계획 의 승인대상 등	<p>① 법 제33조제1항에서.....공동주택의 경우에는 20세대 이상의 주택을 말하며, ...다만, 도시계획구역 중 상업지역 또는 준주거지역안에서 주택 이외의 시설과 주택을 동일건축물로 건축하는 경우로서 다음 각 호의 요건을 모두 충족하는 경우에는 사업계획 승인대상에서 제외한다.</p> <p>1.주택의 규모가 건설교통부령이 정하는 기준 이하인 경우</p> <p>2.주택연면적의 합계의 비율이 <u>90퍼센트</u> 미만인 경우</p> <p>3.<삭제></p>	<ul style="list-style-type: none"> • 20세대 이상의 공동주택 • 상업지역 또는 준주거지역안에서 주택과 주택 외의 시설을 동일건축물에 건축하는 경우 • 공동주택은 1세대당 297㎡이하 • 주택연면적이 전체의 <u>90% 미만</u>
1999. 12.7	주택 건설 촉진법 시행령	제32조 사업계획 의 승인 대상 등	<p>① 법 제33조제1항에서.....공동주택의 경우에는 20세대 이상의 주택을 말하며, ...다만, 도시계획구역 중 상업지역 또는 준주거지역안에서 주택 이외의 시설과 주택을 동일건축물로 건축하는 경우로서 다음 각 호의 요건을 모두 충족하는 경우에는 사업계획 승인대상에서 제외한다.</p> <p><u>1.1세대당 주택의 규모가 제30조제1항의 본문의 규정에 의한 공동주택 규모 이하인 경우</u></p> <p>2.주택연면적의 합계의 비율이 90퍼센트 미만인 경우</p> <p>3.<삭제></p>	<ul style="list-style-type: none"> • 20세대 이상의 공동주택 • 상업지역 또는 준주거지역안에서 주택과 주택 외의 시설을 동일건축물에 건축하는 경우 • 공동주택은 1세대당 297㎡이하 • 주택연면적이 전체의 <u>90% 미만</u>
2003. 7.1	주택 건설 촉진법 시행령	제32조 사업계획 의 승인대상 등	<p>① 법 제33조제1항에서.....공동주택의 경우에는 20세대 이상의 주택을 말하며, ...다만, 도시계획구역 중 상업지역 또는 준주거지역안에서 주택 이외의 시설과 300세대 미만의 주택을 동일건축물로 건축하는 경우로서 다음 각 호의 요건을 모두 충족하는 경우에는 사업계획 승인대상에서 제외한다.</p> <p><u>1.1세대당 주택의 규모가 제30조제1항의 본문의 규정에 의한 공동주택 규모 이하인 경우</u></p> <p>2.주택연면적의 합계의 비율이 90퍼센트 미만인 경우</p> <p>3.<삭제></p>	<ul style="list-style-type: none"> • 20세대 이상의 공동주택 • 상업지역 또는 준주거지역안에서 주택과 주택 외의 시설을 동일건축물에 건축하는 경우 • 공동주택은 1세대당 297㎡이하 • 주택연면적이 전체의 90% 미만 • 주택수 300세대 미만

연도	관련조항		관련 규정 내용	사업계획승인 제외 기준
2003. 11.29	주택법 시행령	제15조 사업계획 의 승인	① 법 제16조제1항.....공동주택의 경우에는 20세대를 말하며, ... ② 법 제16조제1항...도시지역 중 상업지역(유통상업지역은 제외한다) 또는 준주거지역안에서 300세대 미만의 주택과 주택외의 시설을 동일건축물로 건축하는 경우로서 다음 각호의 요건을 충족하는 경우...사업계획승인대상에서 제외한다. 1.1세대당 주택의 규모가 제21조제1항의 규정에 의한 공동주택의 규모에 적합한 경우 2.주택연면적의 합계의 비율이 90퍼센트 미만인 경우	<ul style="list-style-type: none"> • 20세대 이상의 공동주택 • 상업지역(유통상업지역 제외) 또는 준주거지역안에서 주택과 주택 외의 시설을 동일건축물에 건축하는 경우 • 공동주택은 1세대당 297㎡이하 • 주택연면적이 전체의 90% 미만 • 주택수 300세대 미만
2009. 4.21	주택법 시행령	제15조 사업계획 의 승인	① 법 제16조제1항.....공동주택의 경우에는 20세대를 말하며, ... ② 법 제16조제1항...도시지역 중 상업지역(유통상업지역은 제외한다) 또는 준주거지역에서 300세대 미만의 주택과 주택외의 시설을 동일건축물로 건축하는 경우 <u>제3조제1항제2호 및 제3호에 해당하는 주택의 경우는 제외한다</u> 로서 다음 각호의 요건을 충족하는 경우...사업계획승인대상에서 제외한다. 1.1세대당 주택의 규모가 제21조제1항의 규정에 의한 공동주택의 규모에 적합한 경우 2.주택연면적의 합계의 비율이 90퍼센트 미만인 경우	<ul style="list-style-type: none"> • 20세대 이상의 공동주택 • 도시형 생활주택과의 복합 제외 • 상업지역(유통상업지역 제외) 또는 준주거지역안에서 주택과 주택 외의 시설을 동일건축물에 건축하는 경우 • 공동주택은 1세대당 297㎡이하 • 주택연면적이 전체의 90% 미만 • 주택수 300세대 미만
2010. 7.6	주택법 시행령	제15조 사업계획 의 승인	① 법 제16조제1항.....공동주택의 경우에는 20세대를 말하며,..... ② 법 제16조제1항...도시지역 중 상업지역(유통상업지역은 제외한다) 또는 준주거지역에서 300세대 미만의 주택과 주택 외의 시설을 동일 건축물로 건축하는 경우로서 다음 각호의 요건을 충족하는 경우...사업계획승인대상에서 제외한다. 1.1세대당 주택의 규모가 제21조제1항의 규정에 의한 공동주택의 규모에 적합한 경우 2.주택연면적의 합계의 비율이 90퍼센트 미만인 경우	<ul style="list-style-type: none"> • 20세대 이상의 공동주택 • 상업지역(유통상업지역 제외) 또는 준주거지역안에서 주택과 주택 외의 시설을 동일건축물에 건축하는 경우 • 공동주택은 1세대당 297㎡이하 • 주택연면적이 전체의 90% 미만 • 주택수 300세대 미만

연도	관련조항		관련 규정 내용	사업계획승인 제외 기준
2014. 6.11	주택법 시행령	제15조 사업계획 의 승인	① 2.공동주택: 30세대,.... ② 법 제16조제1항...도시지역 중 상업지역(유통상업지역은 제외한다) 또는 준주거지역에서 300세대 미만의 주택과 주택 외의 시설을 동일 건축물로 건축하는 경우로서 다음 각호의 요건을 충족하는 경우....사업계획승인대상에서 제외한다. 1.1세대당 주택의 규모가 제21조제1항의 규정에 의한 공동주택의 규모에 적합한 경우 2.주택연면적의 합계의 비율이 90퍼센트 미만인 경우	<ul style="list-style-type: none"> • 30세대 이상의 공동주택 • 상업지역(유통상업지역 제외) 또는 준주거지역안에서 주택과 주택 외의 시설을 동일건축물에 건축하는 경우 • 공동주택은 1세대당 297㎡이하 • 주택연면적이 전체의 90% 미만 • 주택수 300세대 미만
2014. 6.11	주택법 시행령	제15조 사업계획 의 승인	① 2.공동주택: 30세대,.... ② 법 제16조제1항 단서에 따라 다음 가 호의 어느 하나에 해당하는 경우에 대해서는 이를 사업계획승인 대상에서 제외한다. 1.....도시지역 중 상업지역(유통상업지역은 제외한다) 또는 준주거지역에서 300세대 미만의 주택과 주택 외의 시설을 동일 건축물로 건축하는 경우로서 해당 건축물의 연면적에 대한 주택연면적 합계의 비율이 90퍼센트 미만인 경우	<ul style="list-style-type: none"> • 30세대 이상의 공동주택 • 상업지역(유통상업지역 제외) 또는 준주거지역안에서 주택과 주택 외의 시설을 동일건축물에 건축하는 경우 • 주택연면적이 전체의 90% 미만 • 주택수 300세대 미만 (1세대당 면적기준 규정 삭제)
2016. 8.11 - 현재 (2023. 9.12 기준)	주택법 시행령	제27조 사업계획 의 승인	① 2.공동주택: 30세대,.... ④ 법 제15조제1항 각 호 외의 부분 단서에서 “주택 외의 시설과 주택을 동일 건축물로 건축하는 경우 등 대통령령으로 정하는 경우”란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다. 1. 다음 각 목의 요건을 모두 갖춘 사업의 경우 가. 준주거지역 또는 상업지역(유통상업지역은 제외한다) 또는 준주거지역에서 300세대 미만의 주택과 주택 외의 시설을 동일 건축물로 건축하는 경우일 것 나. 해당 건축물의 연면적에 대한 주택연면적 합계의 비율이 90퍼센트 미만인 경우	<ul style="list-style-type: none"> • 30세대 이상의 공동주택 • 상업지역(유통상업지역 제외) 또는 준주거지역안에서 주택과 주택 외의 시설을 동일건축물에 건축하는 경우 • 주택연면적이 전체의 90% 미만 • 주택수 300세대 미만

2.2 복합주거의 주택 규모 관련 규정

- 복합주거의 주택규모 관련 규정은 주택법 시행령에서 다루고 있어, 주택법((구)주택 건설촉진법) 시행령의 개정 연혁을 검토
- 복합주거의 세대당 면적 기준은 1994년에 처음으로 주축법의 사업계획승인 관련 규정에서 주축법의 ‘주택의 규모’ 관련 규정을 따라 1세대당 297㎡ 이하로 규정된 것이 처음
- 당초 주축법 상에서 주택 규모에 대한 규정은 1973.2.26 제19조 ‘국민주택의 규모’에 대한 규정에서 시작되었는데, 처음 도입시에는 단독주택, 연립주택, 아파트의 세대당 규모 기준을 제시하면서, 아파트의 경우 1세대당 40평방미터 이상 85평방미터 이하로 규정하고 있음
- 이후 1978.3.14 아파트 1세대당 면적을 아파트 1세대당 40평방미터 이상 297평방미터 이하로, 국민주택 규모의 아파트는 85평방미터 이하로 개정되었으며, 다시 1988.6.16 공동주택 1세대당 면적은 297㎡ 이하로 한차례 개정된 바 있음
- 이후에도 공동주택의 1세대당 면적은 297㎡로 그대로 유지하면서, 2012.3.17 초고층 복합건축물 건설을 활성화하기 위하여 초고층 복합건축물 내 공동주택의 세대별 규모제한이 폐지되면서, 주택과 주택 외의 시설을 동일 건축물로 건축한 경우로서 층수가 50층 이상이거나 높이가 150미터 이상인 건축물 내의 공동주택에 대해서는 세대별 규모제한을 적용하지 않도록 개정됨
- 공동주택은 1세대당 297제곱미터 이하로 제한하는 규정이 유지되었으나, 2014.12.23. 주택건설 환경의 변화와 다양한 주택수요를 고려하여 주택의 규모 제한 관련 조항 전체를 폐지하면서, 현재는 주축법 시행령에 제46조 주택의 규모별 건설비율 조항만 유지되고 있음

[표 2-4] 주택법의 복합주거 주택의 규모 관련 규정 연혁

연도	관련조항		관련 규정 내용	사업계획승인 제외 기준
1973 2.26	주택 건설 촉진법 시행령	제19조 국민주택 의 규모	① 법 제14조 규정에 의한 국민주택의 단위규모는 다음 각호와 같이 한다. 1. 단독주택 : 60평방미터 이상 85평방미터 이하 2. 연립주택 : 1세대당 40평방미터 이상 85평방미터 이하 3. 아파트 : 1세대당	• 아파트 1세대당 40평방미터 이상 85평방미터 이하

연도	관련조항		관련 규정 내용	사업계획승인 제외 기준
			40평방미터 이상 85 평방미터 이하	
1978 3.14	주택 건설 촉진법 시행령	제30조 주택의 규모 와 건설기준 등	① 법 제31조제1항의 규정에 의한 주택의 단위규모는 다음 각호와 같다. 1. 단독주택은 1호당 60평방미터 이상 330평방미터(국민주택은 85평방미터) 이하 2. 연립주택은 1세대당 40평방미터 이상 297평방미터(국민주택은 85평방미터) 이하 3. 아파트는 1세대당 40평방미터 이상 297평방미터(국민주택은 85평방미터) 이하	• 아파트 1세대당 40평방미터 이상 297평방미터 이하
1982 5.20	주택 건설 촉진법 시행령	제30조 주택의 규모 와 건설기준 등	① 법 제31조제1항의 규정에 의한 주택의 단위규모는 다음 각호와 같다. 1. 단독주택은 1호당 60제곱미터 이상 330제곱미터(국민주택은 85제곱미터) 이하 2. 연립주택은 1세대당 40제곱미터 이상 297제곱미터(국민주택은 85제곱미터) 이하 3. 아파트는 1세대당 40제곱미터 이상 297제곱미터(국민주택은 85제곱미터) 이하	• 아파트 1세대당 40제곱미터 이상 297제곱미터 이하
1988 6.16	주택 건설 촉진법 시행령	제30조 주택의 규모	① 법 제31조제1항의 규정에 의한 주택의 단위규모는 단독주택은 1호당 330제곱미터이하로 하고, 공동주택은 1세대당 297제곱미터이하로 한다.. 다만, 국민주택의 경우에는 1호 또는 1세대당 85제곱미터이하로 한다.	• 공동주택은 1세대당 297제곱미터 이하
2003 11.29	주택 법 시행령	제21조 주택의 규모	① 법 제21조제1항제4호의 규정에 의하여 사업주체가 건설·공급할 수 있는 주택의 규모는 단독주택은 1호당 330제곱미터 이하로 하고, 공동주택은 1세대당 297제곱미터 이하로 한다.	• 공동주택은 1세대당 297제곱미터 이하
2012 3.17	주택 법 시행령	제21조 주택의 규모 및 규모별 건설비율	① 법 제21조제1항제4호의 규정에 의하여 사업주체가 건설·공급할 수 있는 주택의 규모는 단독주택은 1호당 330제곱미터 이하로 하고, 공동주택(주택과 주택 외의 시설을 동일 건축물로 건축한 경우로서 층수가 50층 이상이거나 높이가 150미터 이상인 건축물 내 공동주택은 제외한다)은 1세대당 297제곱미터 이하로 한다.	• 공동주택은 1세대당 297제곱미터 이하 • 주택과 주택 외의 시설을 동일 건축물로 건축한 경우로서 층수가 50층 이상이거나 높이가 150미터 이상인 건축물 내 공동주택은 제외
2014 12.23	주택 법 시행령	제21조 주택의 규모별 건설비율	①항 삭제	• 주택의 규모 기준 조항 삭제

2.3 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령

- 현재 ‘국토의 계획 및 이용에 관한 법률(이하, 국계법)’은 시행령 별표 8,9,10에서 복합주거에 대해서는 ‘공동주택과 주거용 외의 용도가 복합된 건축물(다수의 건축물이 일체적으로 연결된 하나의 건축물을 포함한다)’로 규정하고 있음²⁶⁾
- 국계법 별표 8, 9,10의 복합주거 관련 규정은 2002.12.26 다른 용도와 복합되고 주거용으로 사용되는 부분의 면적이 연면적 합계의 90 퍼센트 미만으로 되도록 제정²⁷⁾
- 2014.1.17 준주거지역 등 주요 용도지역별 건축이 금지되는 건축물이나 시설을 제한적 허용 및 예외적 금지의 방식으로 건축행위 제한 규정 방식을 전환하면서 한차례 개정되어 현재까지 동일한 규정으로 유지되고 있음²⁸⁾

[표 2-5] 복합주거 관련 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 - 별표8

연도	관련조항		관련 규정 내용
2002 12.26	국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령	별표8 중심상업 지역안에 서 건축할 수 없는 건축물	2. 도시계획조례가 정하는 바에 의하여 건축할 수 있는 건축물 가. 건축법시행령 별표 1 제1호의 단독주택으로서 다른 용도와 복합된 것 나. 건축법시행령 별표 1 제2호의 공동주택으로서 다른 용도와 복합되고 주거용으로 사용되는 부분의 면적이 연면적의 합계의 90퍼센트 미만인 것. 다만, 70퍼센트 이상 90퍼센트 미만의 범위안에서 도시계획조례가 따로 비율을 정하는 경우에는 그 비율 이하인 것에 한한다.
2005 9.8	국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령	별표8 중심상업 지역안에 서 건축할 수 없는 건축물	2. 도시계획조례가 정하는 바에 의하여 건축할 수 있는 건축물 가. 「건축법 시행령」 별표 1 제1호의 단독주택으로서 다른 용도와 복합된 것 나. 「건축법 시행령」 별표 1 제2호의 <u>공동주택과 주거용 외의 용도가 복합된 건축물(다수의 건축물이 일체적으로 연결된 하나의 건축물을 포함한다)</u> 로서 <u>공동주택 부분의 면적이 연면적의 합계의 90퍼센트 미만인 것. 다만, 90퍼센트 미만의 범위 안에서 도시계획조례가 따로 비율을 정하는 경우에는 그 비율 이하인 것에 한한다.</u>
2014 1.14 - 현재	국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령	별표8 중심상업 지역안에 서 건축할 수 없는 건축물	1. <u>건축할 수 없는 건축물</u> 가. 「건축법 시행령」 별표 1 제1호의 단독주택(다른 용도와 복합된 것은 제외한다) 나. 「건축법 시행령」 별표 1 제2호의 공동주택[공동주택과 주거용 외의 용도가 복합된 건축물(다수의 건축물이 일체적으로 연결된 하나의 건축물을 포함한다)로서 공동주택 부분의 면적이 연면적의 합계의 90퍼센트(도시·군계획조례로 90퍼센트 미만의 범위에서 별도로 비율을 정한 경우에는 그 비율) 미만인 것은 제외한다]

26) 2002.12.26일 제정되었고, 2014.1.14 개정 이후 현재까지 동일

27) 이전에는 1988.2.24 건축법 시행령이 개정되면서 별표 4 중심상업지역안에서 건축할 수 없는 건축물 관련 내용을 신설하여, 중심상업지역안에서 공동주택은 불허하지만 예외적으로 하나의 건축물내에 공동주택의 용도와 다른 용도가 복합된 건축할 수 없는 건축물 관련 조항 개정

28) 별표9(일반상업지역안에서 건축할 수 없는 건축물), 별표10(근린상업지역안에서 건축할 수 없는 건축물)도 별표8과 같은 일자에 같은 내용으로 개정

2.4 서울시 도시계획조례

- 현재 서울시는 복합주거 관련하여 도시계획조례에서 ‘주거복합건물’의 용어에 대한 설명과 주거복합건물의 주거외 용도 비율을 규정하고 있음
- 서울시 도시계획조례 제55조(용도지역안에서의 용적률) 제3항에 주거복합건물 용어에 대해 ‘공동주택과 주거외의 용도가 복합된 건축물의 설명이 부가된 상태(2009. 3.18 이후 주거복합건물의 설명 부가)
- 이와 함께 서울시 도시계획조례 별표 3에서 ‘상업지역내 주거복합건축물의 용도 비율 및 용적률’을 규정하고 있음
- 2005.1.5 상업지역내 주거복합건물의 용적율 규정이 처음 제정된 후, 2017.7.13 ‘상업지역내 주거복합건축물의 용도 비율 관련 규정을 신설하면서 상업지역 내에서 주거복합건물의 주거외 용도로 사용되는 부분의 면적 비율을 전체 연면적의 30% 이상으로 규정하였고, 2020.7.16 다시 전체 연면적의 20% 이상으로 개정하여 현재까지 유지²⁹⁾
- 현재 상업지역내에서 주거복합건물의 경우, 주거용으로 사용되는 부분의 용적율(주거용 부대시설의 용적율을 포함)은 400% 이하로 규정하고 있음
- 복합주거 관련 국내 법령 검토 결과, 본 연구에서는 단일 건축물 단위의 복합개발이 아닌, 도시공간에서의 장소적 의미를 갖는 주거공간의 개념을 부여하기 위해서 ‘주택 외 용도의 시설³⁰⁾과 주택을 동일 건축물 또는 단일 부지 내에 복합하여 건축하는 경우’를 ‘도심복합주거’로 정의하고자 함

29) 위의 규정에도 불구하고 상업지역에서 주거복합건물 계획시, 주택의 공급이 필요하다고 판단되는 경우에는 시도시계획위원회, 도시재정비위원회, 시장정비사업심의위원회 등의 심의를 거쳐 주거용 외의 용도로 사용되는 부분의 면적을 전체 연면적의 10% 이상으로 할 수 있도록 조례 운영

30) 건축물의 용도 관련하여, 현재 「건축법」 제19조제4항 및 규제 「건축법 시행령」 제14조제5항에 따라 건축물은 29개의 용도와 9개의 시설군으로 구분됨. 예를 들어 각 시설군에 속하는 건축물의 용도를 보면, 공동주택은 주거업무시설군, 업무시설은 주거업무시설군, 문화 및 집회시설은 문화 및 집회시설군에 해당됨

3. LH도심복합개발 여건

- 향후 신도시 뿐만 아니라, 기존 도시에서도 적용 가능한 LH 도심복합주거 개발방향을 제시하기 위해서, 기존 LH 추진 사업 중에 도심복합개발사업 추진이 가능한 개발 사업에 대해 검토 필요
- 이를 위해 현재 추진 중인 6개의 3기 신도시 개발 현황과 3기 신도시내에서 도심복합 개발사업 추진이 가능한 복합용지의 공공주택 공급계획과 함께, 기존 도시에 추진 중인 복합개발사업으로 LH 용산복합개발사업을 대상으로 검토

3.1 3기 신도시 개발 추진 현황

- 3기 신도시는 공공주택특별법에 근거하여, 정부가 추진 중인 수도권 주택공급 확대 방안 등의 일환으로 수도권 주택시장 및 서민 주거안정을 위해 계획한 공공주택지구
- 3기 신도시는 서울 도심까지 30분 출퇴근이 가능한 자족기능이 강화된 도시 조성을 목표로, 남양주 왕숙, 왕숙2, 하남교산, 인천계양, 고양창릉, 부천대장의 6개 지역에 2029년 사업완료 예정으로 추진 중
 - 과거 1기 신도시는 주거기능 강화, 2기 신도시는 주거+자족기능 강화를 목표로 설정되었으나, 3기 신도시는 복합(주거+산업)을 핵심기능으로 설정
 - 특히 3기 신도시는 광역교통 확충을 위해 GTX 등 철도와 S-BRT 등과 연계하는 교통 대책으로 서울도심으로 30분 내 접근가능하도록 계획
 - 환경계획적 측면에서 기존 신도시에 비해 녹지율을 35% 수준으로 높여 계획할 예정

[표 2-6] 3기 신도시 개요

지구명	남양주		하남교산	인천계양	고양창릉	부천대장
	왕숙	왕숙2				
면적	865만㎡	239만㎡	631만㎡	333만㎡	789만㎡	342만㎡
호수	5만4천호	1만4천호	3만3천호	1만7천호	3만8천호	2만호
사업기간	2019-2028	2019-2028	2019-2028	2019-2026	2020-2029	2020-2029

※출처 : <https://www.xn--3-3u6ey6lv7rsa.kr/kor/Main.do>

- 기존 공급된 신도시의 부족한 교통 인프라, 일자리, 문화, 교육환경 등 불편한 정주환경 등으로 인한 문제점이 지속되면서 3기 신도시는 다음의 6가지 조성 방안 설정

- ①광역교통확충 : 서울 도심까지 30분대 출퇴근 가능한 도시
- ②양질의 주택공급 : 좋은 주택을 합리적인 가격으로 공급하는 도시
- ③자족기능 강화 : 양질의 일자리로 가득한 활기찬 도시
- ④국공립유치원 : 우수한 보육, 교육환경의 아이키우기 좋은 도시
- ⑤창의적인 도시경관 조성 : 특색있는 디자인 도시
- ⑥스마트한 미래도시 조성 : 생활이 편리한 스마트한 도시



[그림 2-3] 3기 신도시 위치

※출처 : <https://www.xn--3-3u6ey6lv7rsa.kr/kor/Main.do>

- 기존 공급된 신도시들은 당시 신도시 공급목적에 따라 모도시와의 거리, 기반시설 등 계획

[표 2-7] 신도시별 계획 특성 비교

구분	1기 신도시	2기 신도시	3기 신도시
해당신도시	분당, 일산, 평촌, 산본, 중동	성남판교, 위례, 화성동탄1, 화성동탄2, 광교, 김포한강, 파주운정, 양주(옥정·회천), 고덕국제화, 인천 검단, 아산(탕정·배방), 대전 도안	남양주 왕숙, 남양주 왕숙2, 하남교산, 인천계양, 고양창릉, 부천 대장
목적	주택공급 내집마련	주택공급 거점조성 및 난개발방지	주택공급 자족 및 인프라 확대
핵심기능	주거	주거+자족	복합(주거+산업)
모도시 거리	20-25km 이내 0.5-1시간 이내 (위성형)	30-40km 1시간 내외 (독립형)	10km 이내 30분 이내 (연접형)
광역체계	기능분산형(베드타운)	거점육성형(자족도시)	연계확장형(전이도시)
기반시설	<ul style="list-style-type: none"> · 물리적 기반시설 중심 · 자동차 중심 · 도로계획도시고속도로, 지하철 등 광역교통 체계(서울과의 연계성 중시) · 초기 입주여건 미비 	<ul style="list-style-type: none"> · 도시운영시스템 도입(GIS, ITS, U-City 등) · 보행, 자전거 등 녹색교통, 신교통 환승체계 도입으로 대중교통 지향 · 편익시설 선조성 등 입주 불편해소 노력 	<ul style="list-style-type: none"> · GTX, S-BRT 등 광역교통 인프라 확충 · 기존 신도시 등 주변지역 교통불편 해소 · 철도망 중심 대중교통체계 · 보육 교육환경 조성
환경계획	<ul style="list-style-type: none"> · 녹지축 형성과 생활권 단위 공원계획 · 녹지율 12.5~24% 수준 	<ul style="list-style-type: none"> · 그린네트워크, 생태공원, 경관계획 등 개념 도입 · 녹지율 30% 수준 	<ul style="list-style-type: none"> · 녹지율 35% 수준 계획

※출처 : <https://www.xn--3-3u6ey6lv7rsa.kr/kor/Main.do>

1) 고양 창릉 공공주택지구

(1) 사업추진현황

- 고양 창릉 공공주택지구는 수도권에 우수한 공공택지 확보로 양질의 저렴한 공공주택 공급을 위해 추진된 정부의 수도권 주택공급 확대방안(2018.9.21)³¹⁾으로 추진
- 서울~문산고속도로, 고양대로, 경의선(화전역), GTX-A(예정) 창릉역 등 교통이 양호한 지역에 국민의 쾌적한 주거생활에 기여하는 원활한 공공주택 공급 목적
 - 2021년 12월 사전청약 1차, 2022년 7월 사전청약 2차, 2027년 최초 입주, 2029년 12월 사업 준공 예정
- 고양시는 덕양구, 일산동구, 일산서구의 3개구로 행정구역이 개편되어 39개동으로 구분되어 행정권 형성
 - 지리적으로 서울시와 연결하고 있어 광역권으로는 서울시, 국지적으로는 파주시, 김포시 및 양주시 일부 등이 고양시 경제권에 해당

[표 2-8] 고양 창릉 공공주택지구 사업개요

구분	내용
위 치	경기도 고양시 덕양구 원흥동, 동산동, 용두동, 향동동, 화전동, 도내동, 행산동, 화정동, 성사동 일원
면 적	7,890,019㎡(약239만평)
계획호수 및 인구	35,925호(단독주택 1,189호, 공동주택 34,736호), 86,222인
사업기간	2020.3.6-2029.12.31

(2) 사업계획

- 고양 창릉 공공주택지구에는 총 34,736호의 공동주택이 공동주택용지, 주상복합용지, 공공복합용지, 중심복합용지에 공급 예정
- LH는 전체 주택공급 호수의 59.2%(21,280호)를 공급 예정으로, 공동주택용지, 공공복합용지에 통합공공임대주택(고령자 복지주택 포함), 신혼희망주택(공공분양+행복주택), 공공분양주택을 공급

31) 2020.3 공공주택지구 지정(국토교통부고시 제2020-245호)

[표 2-9] 고양 창릉 공공주택지구 주택공급계획

총계	단독 주택	공동주택															
		합계	연립 주택	아파트										민간주택			
				중계	소계	공공주택						소계	민간 임대			민간 분양	
						소계	공공임대주택			공공분양주택							
							장기임대주택										
							소계	통합 공공 임대	행복 주택 (신혼)	소계	공공 분양						공공 분양 (신혼)
				35,925 (100.0)	1,189 (3.3)	34,736 (96.7)	343 (1.0)	34,393 (95.7)	21,280 (59.2)	12,688 (35.3)	12,688 (35.3)	12,391 (34.5)	297 (0.8)	8,592 (23.9)	7,989 (22.2)	603 (1.7)	13,113 (36.5)

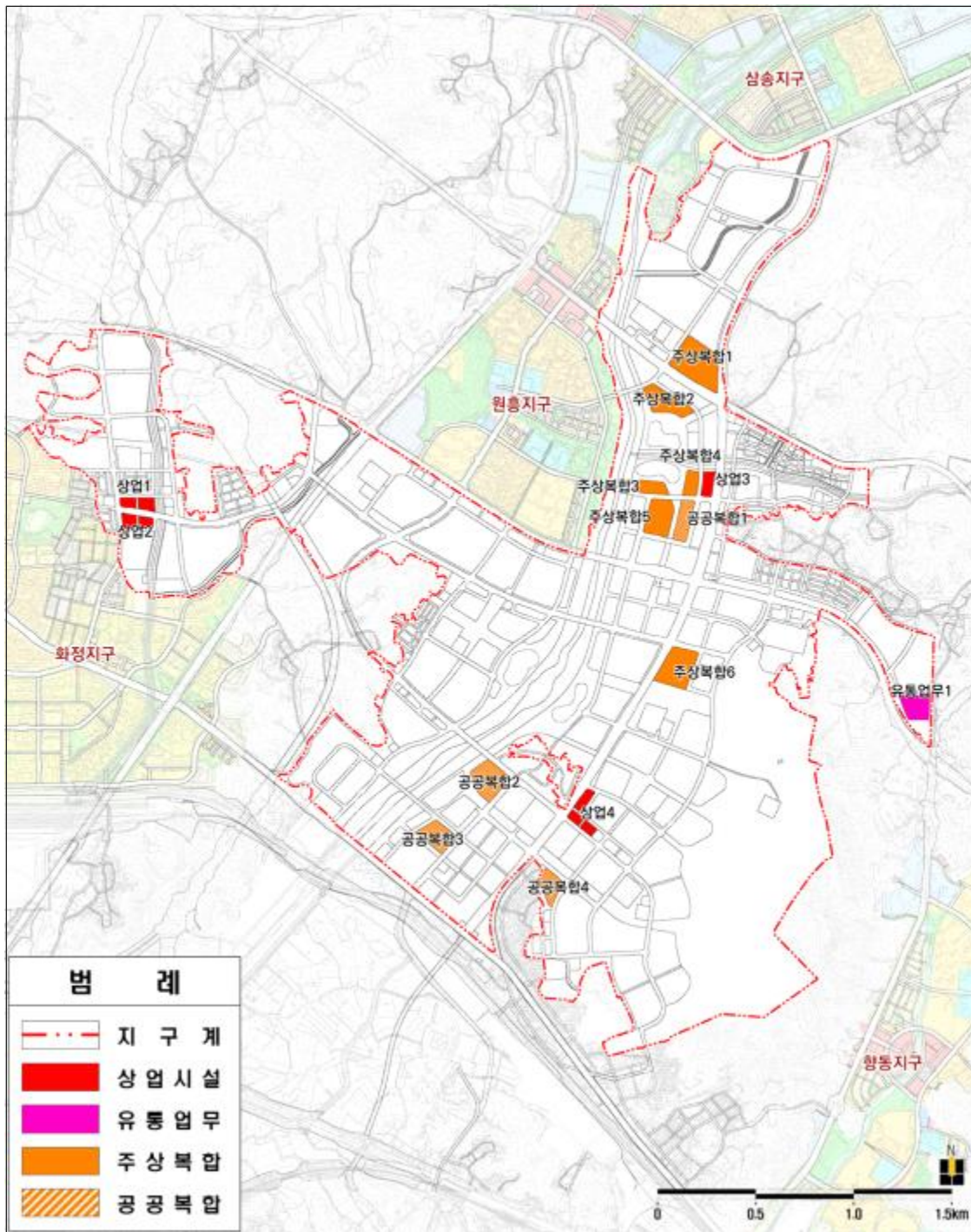
출처 : LH 내부자료

- 고양 창릉 공공주택지구의 복합용지에 공급되는 공동주택물량은 전체 공급호수의 24.8% 차지
- 복합용지 유형별로는 공공복합용지에는 60㎡ 이하 규모의 통합공공임대 공급예정이며, 주거비율은 80~90%, 블록 일부는 고령자 복지주택이 포함될 예정
- 주상복합용지와 중심복합용지에는 민간분양주택이 공급될 예정으로, 중심복합용지에는 85㎡ 이하의 민간분양주택, 주상복합용지에는 85㎡ 이하 651호, 85㎡ 초과 2,804호의 민간분양주택 공급 예정
- 복합용지별 구체적인 공동주택 공급계획 및 위치는 다음과 같음

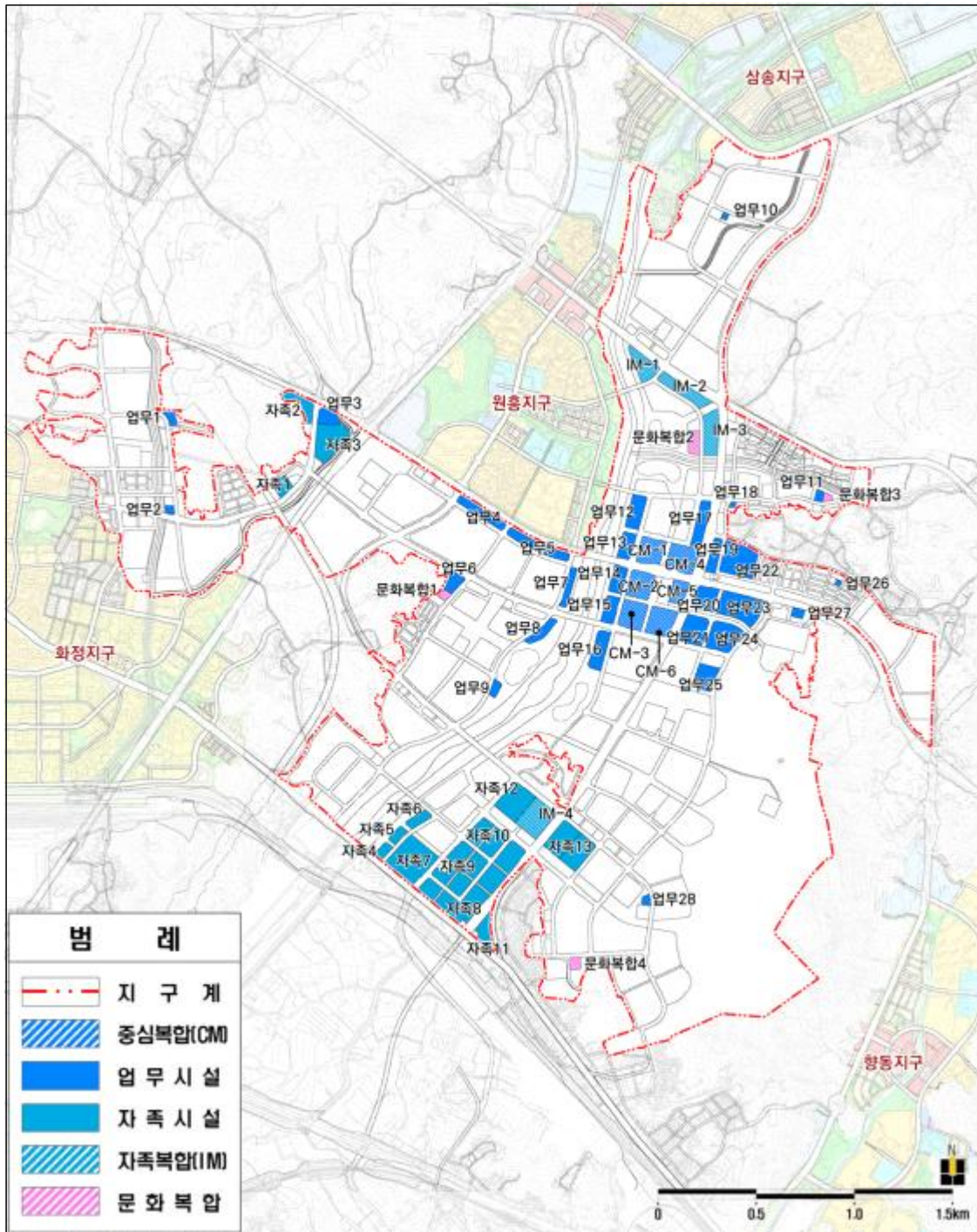
[표 2-10] 고양 창릉 공공주택지구의 복합용지의 공동주택 공급계획

구분	규모	면적	건설호수(호)	주택유형
공공복합용지	60㎡ 이하	72,203	3,812	통합공공임대 (주거비율 80~90%, 블록 일부는 고령자 복지주택 포함)
	소계	72,203	3,812	-
주상복합용지	60㎡ 이하	4,379	187	민간분양 (주거비율 90%)
	60~85㎡ 이하	14,914	464	
	85㎡ 초과	389,909	2,804	
	소계	139,202	3,455	-
중심복합용지	60㎡ 이하	37,129	836	민간분양 (주거비율 30%)
	60~85㎡ 이하	50,160	820	
	소계	87,289	1,656	-
총계	-	298,694	8,923	-

출처 : LH 내부자료



[그림 2-4] 고양 창릉 공공주택지구 상업·복합시설 계획도



[그림 2-5] 고양 창릉 공공주택지구 중심복합용지 등 도시지원시설 계획도

- 고양시는 2030년 주택보급률 115%를 예상하며, 세대원수는 2010년 2.64인/세대에서 지속적으로 감소하여 향후에는 2.40인/세대로 감소할 것으로 예측됨

[표 2-11] 고양시 주요 도시 지표

소분류	2010년	2015년	2020년	2025년	2030년
인구(천인)	962	1,040	1,139	1,196	1,215
가구당인구(인)	2.64	2.58	2.52	2.46	2.40
총가구수(세대)	360,212	403,101	451,985	486,179	506,250
주택보급률(%)	94.8	100.0	105.0	110.0	115.0

- 2019년 말 기준 고양시 거주 내·외국인 총인구는 1,078,859인으로 전년도 1,056,853인보다 22,006인(2.08%)증가
- 연령별로는 14세 이하 아동인구 비중은 2000년 25.9%에서 2019년 12.6%로 감소하였으며, 65세 이상 고령인구 비중은 2000년에 5.7%에 불과하였으나, 2019년 12.7%로 7.0% 증가하여 인구의 고령화가 진행되고 있음
- 고양시의 65세 이상 고령인구는 전체 인구의 12.68%인 135,272인으로 고령사회 진입을 두고 있어, 고양시는 향후 고령인구 증가에 대응하는 주택공급, 노인복지 및 여가, 일자리 등에 대한 대책 마련 필요

[표 2-12] 고양시 연령별 인구추이

구분		2000년	2005년	2010년	2015년	2019년
합계	인구	797,597	864,402	950,115	973,724	1,066,351
	비율	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
아동인구 (14세이하)	인구	206,320	196,935	166,752	143,567	134,052
	비율	25.87	22.78	17.55	14.74	12.57
생산가능인구 (15-64세이하)	인구	545,652	602,548	697,897	721,915	797,027
	비율	68.41	69.71	73.45	74.14	74.74
고령인구 (65세이하)	인구	45,625	64,919	85,466	108,242	135,272
	비율	5.72	7.51	9.00	11.12	12.69

출처 : 고양시 통계연보(2020년 기준)

2) 남양주 왕숙 공공주택지구

(1)사업추진 현황

- 남양주 왕숙지구는 수도권에 우수한 공공택지를 확보하여 양질의 저렴한 공공주택을 공급하기 위해 추진된 정부의 수도권 주택공급 확대방안(2018.9.21)에 따라, 2019.10 공공주택지구 지정으로³²⁾ 사업 추진
 - 2022.11 지구계획 1차 변경 승인, 2026.06 조성공사 착공 예정, 2028.12 사업준공 예정
- 경춘선 왕숙역(GTX-B 정차), 도시철도역 신설 등 역세권 중심 개발으로 수도권 북동부의 거점 기능 기대

[표 2-13] 남양주 왕숙 공공주택지구 사업개요

구분	내용
위 치	경기도 남양주시 진접읍 연평리·내곡리·내각리, 진건읍 신월리·진관리·사능리·용정리·송능리·배양리, 퇴계원읍 퇴계원리 일원
면 적	9,376,908㎡
계획호수 및 인구	52,380호(130,988인) (단독주택 647호, 공동주택 51,733호)
사업기간	2019-2028

- 남양주시는 수도권 동북부 거점도시로서 위상 제고를 위해 조성 예정인 왕숙 및 왕숙2지구를 중심으로 새로운 체계로 개편 예정
 - 1도심(왕숙 다산·양정) 3부도심(진접·오남, 와부, 화도), 2지역중심(별내, 호평·평내)으로 설정
- 남양주시는 도시의 물리적 요소, 성장적 요소, 향후 발전적 요소를 고려하여 3개 생활권으로 구분
- 왕숙 공공주택지구는 북부생활권에 속하며, 도시첨단산업단지 조성을 통해 4차 산업을 선도하는 거점도시의 기반 구축 사업 추진 예정

[표 2-14] 남양주시 생활권별 기능배분

구분	행정동	핵심기능	주요 추진사업
북부	별내동, 퇴계원읍, 진접읍, 오남읍, 진건읍	경제자족	왕숙 및 진접2 공공주택지구
남부	다산동, 양정동, 금곡동, 평내동, 호평동, 와부읍	공공문화예술	왕숙2 공공주택지구
동부	화도읍, 수동면, 조안면	관광,휴양	GTX 마석역세권 복합개발사업

32) 국토교통부고시 제2019-559호

(2) 사업계획

- 남양주 왕숙지구에는 총 52,380호 주택 공급 예정이며, 이중 공공이 31,208호, 59.6%의 공급물량 담당

[표 2-15] 남양주 왕숙 공공주택지구 주택공급계획

총계	단독주택	합계	연립주택	중계	공동주택												소계	민간임대	민간분양
					아파트														
					소계	소계	공공주택						소계	공공분양	공공분양(신혼)				
							공공임대주택			공공분양주택									
							소계	장기임대주택		소계	공공분양	공공분양(신혼)							
								통합공공임대	행복주택(신혼)							행복주택			
52,380	647	51,733	118	51,615	31,208	18,716	18,716	18,716	-	-	12,492	9,800	2,692	20,407	1,891	18,516			
(100.0)	(1.2)	(98.8)	(0.2)	(98.6)	(59.6)	(35.7)	(35.7)	(35.7)	-	-	(23.9)	(18.7)	(5.2)	(39.0)	(3.6)	(35.4)			

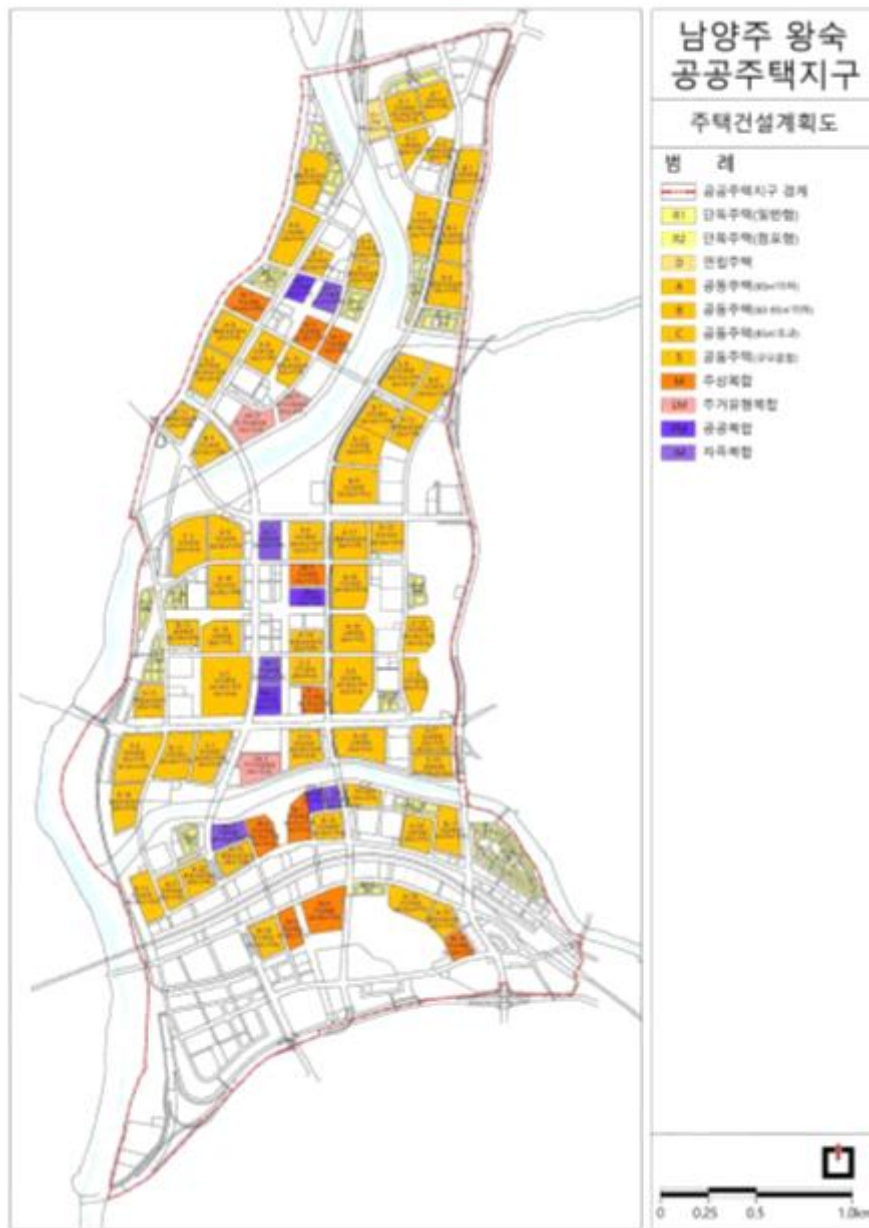
출처 : LH 내부자료

- 복합용지에 공급되는 공동주택물량은 전체 공급 호수의 17.4%
- 주거유형복합, 주상복합, 자족복합, 공공복합의 복합용지에 공동주택이 공급될 예정이며, 이 중에서 공공복합용지에만 공공이 60㎡ 이하의 통합공공임대를 공급할 예정이고, 다른 복합용지에는 민간분양 공동주택이 공급될 예정
- 유연한 용도변경을 위해 자족복합용지, 공공복합, 주거유형복합용지는 준주거지역으로 계획

[표 2-16] 남양주 왕숙 공공주택지구의 복합용지의 공동주택 공급계획

구분	규모		면적	건설호수(호)	주택유형
공공복합용지 ³³⁾	60㎡ 이하		59,245	2,159	통합공공임대
	소계		59,245	2,159	
주거유형 복합용지 ³⁴⁾	저층형	85㎡ 초과	14,217	85	민간분양
	중층형	85㎡ 초과	28,094	121	
	고층형	85㎡ 초과	28,353	303	
	소계		70,664	509	
주상복합용지	60-85㎡ 이하		161,736	4,189	민간분양
	85㎡ 초과		63,048	1,281	
	소계		224,784	5,480	
자족복합용지 ³⁵⁾	60-85㎡ 이하		85,579	933	민간분양
	소계		85,579	933	
계	-		440,272	9,081	-

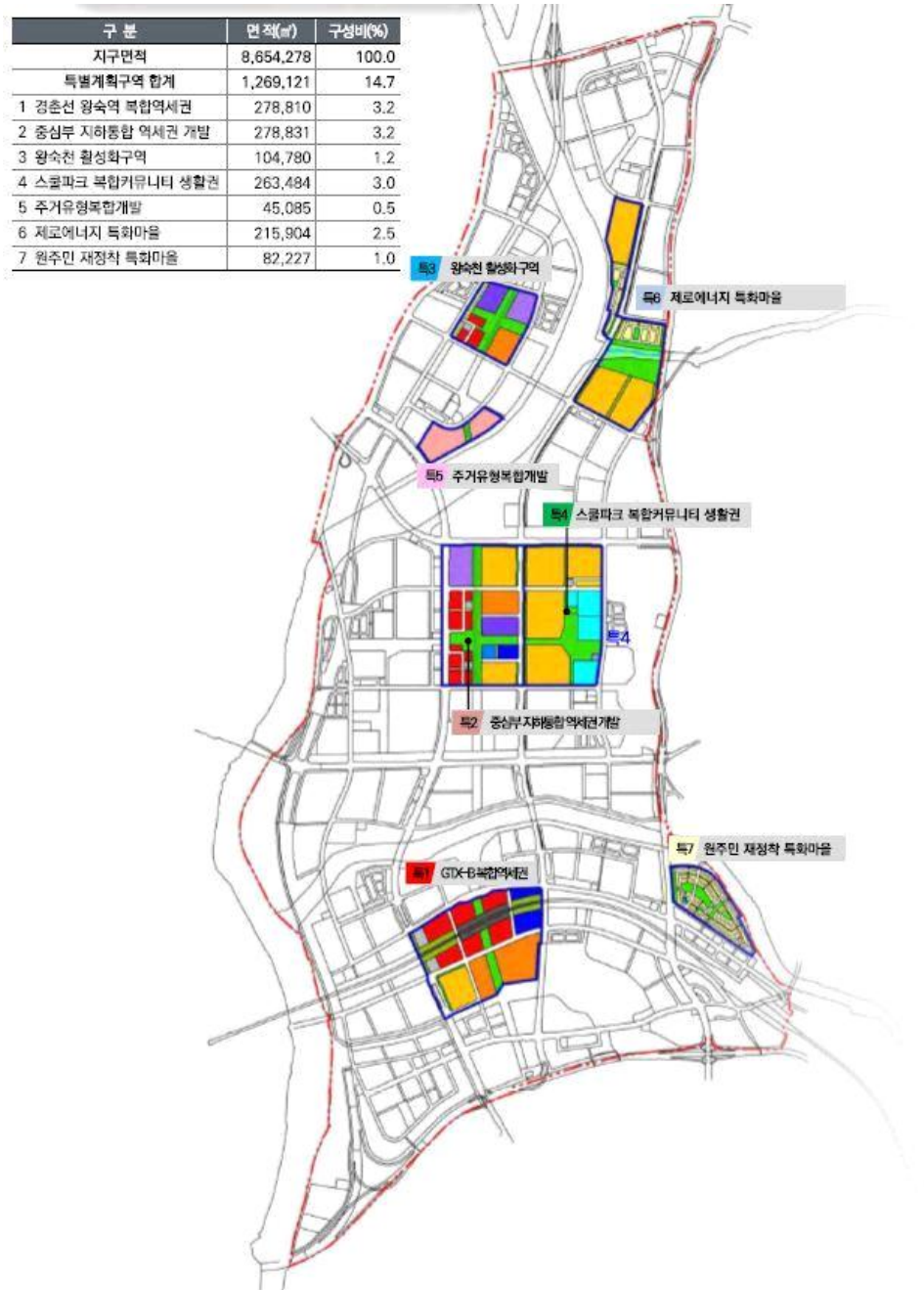
출처 : LH 내부자료



[그림 2-6] 남양주 왕숙 공공주택지구 주택건설계획도

- 33) 공공복합용지(공공지원+공공임대) : 아파트(지상층연면적 70% 이하), 근린생활시설, 교육연구, 업무시설(오피스텔 제외) 등 공공업무, 창업지원센터, 공공임대상가 등 역세권 공공적 수요 복합화 권장. 근린생활시설은 지상층연면적 10% 이하
- 34) 주거유형복합용지(최고층수 15층) : 연립주택, 다세대주택, 아파트, 근린생활시설, 문화 및 집회, 업무시설(오피스텔 제외) 등. 주거용도는 지상층 연면적 90% 이하
- 35) 자족복합용지(일자리+주거) : 자족(50%이상) : 교육연구시설, 업무시설(오피스텔 제외), 지식산업센터 등
기타(50%미만) : 아파트, 업무시설, 근린생활시설, 전시장, 판매시설 등
주거용도 지상층연면적 40% 이하, 60~85㎡ 이하로 공급, 근생 및 판매시설은 지상층 연면적 10% 미만

- 통합공공임대 공급이 가능한 공공복합용지는 4개소이며, 이중 특4(스쿨파크 복합커뮤니티 생활권), 특3(왕숙천 활성화 구역)의 2개 공공복합용지는 특별계획구역에 포함 지정
- 다른 2개 공공복합용지는 특2(중심부 지하통합 역세권 개발), 특1(GTX-B 복합역세권) 구역 인근 위치



[그림 2-7] 남양주 왕숙 공공주택지구 특별계획구역도

3) 남양주 왕숙2 공공주택지구

(1) 사업추진 현황

- 남양주 왕숙2 공공주택지구는 수도권 부동산 시장 안정을 위한 주택공급 확대 정책(2018.9.21)에 따라, 청년, 신혼부부 실수요자의 주거안정과 주거수준 향상을 도모하기 위해 2019.10 공공주택지구 지정³⁶⁾으로 사업 추진
 - 2019.10 공공주택지구 지정, 2022.10 공공주택지구 지정 변경(3차) 승인, 2023.06 조성공사 착공, 2028.12 사업준공 예정
- 왕숙2 공공주택지구는 남양주시 도시기본계획상 남부생활권에 속하며, 신설되는 경의중앙선 역사를 중심으로 문화, 예술, 상업이 어우러진 문화중심도시 조성 예정

[표 2-17] 남양주 왕숙2 공공주택지구 사업개요

구분	내용
위 치	경기도 남양주시 일패동, 이패동 일원
면 적	2,393,384.5㎡(약72.3만평)
계획호수 및 인구	13,878호(34,709인)
사업기간	2019-2028

(2) 사업계획

- 남양주 왕숙2 공공주택지구는 공공분양 물량 확대, 통합공공임대 평균평형 상향 및 중형 공공임대 신규 도입으로 당초 지구계획의 변경(1차) 상태
 - 전용 60㎡ 이하 통합공공임대는 평균 공급면적을 50㎡에서 56㎡로 상향 조정하고, 전용 60~85㎡ 이하는 평균공급면적 110㎡ 기준 적용
 - 3개 블록은 전체 세대수의 16%를 중형임대로 공급 예정

[표 2-18] 남양주 왕숙2 공공주택지구 주택공급계획

총계	단독주택	합계	공공주택								민간주택	
			공공주택									
			소계	소계	공공임대주택		공공분양주택		소계	공공분양	공공분양(신혼)	
					장기임대주택							
					통합공공임대	행복주택(신혼)						
13,888 (100.0)	311 (1.2)	13,577 (97.8)	8,306 (59.8)	4,875 (35.1)	4,875 (35.1)	4,613 (33.2)	262 (1.9)	3,431 (24.7)	2,906 (20.9)	525 (3.8)	5,271 (38.0)	5,271 (38.0)

출처 : LH 내부자료

36) 국토교통부고시 제2019-560호

- 경의중앙선 역사 신설, 경춘선 신설역사 환승시설 설치 예정이며, 주상복합용지와 연계하여 배치
 - 향후 경의중앙선 신설역 이용자 및 역세권 활성화를 위한 상업시설 계획
- 복합용지에 공급되는 공동주택물량은 전체 공급호수의 20.2%
- 공공복합용지는 전용면적 기준으로 60㎡ 이하 규모 통합공공임대 공급 예정으로, 주거용지와 상업용지의 비율을 7:3으로 공급하며, 역세권과 청년문화예술마을과 연계 배치
- 주상복합용지는 전용면적 기준으로 60~85㎡ 이하 및 85㎡ 초과 규모의 민간분양주택 공급 예정으로, 주거용지와 상업용지의 비율을 8:2로 공급하며, 상업용지 및 경의중앙선 신설역과 연계하여 배치 예정

[표 2-19] 남양주 왕숙2 공공주택지구의 복합용지의 공동주택 공급계획

구분	규모	면적	건설호수(호)	주택유형
공공복합용지 ³⁷⁾	60㎡ 이하	17,895	521	통합공공임대
	소계	17,895	521	
주상복합용지	60~85㎡ 이하	58,733	1,197	민간분양
	85㎡ 초과	60,313	1,087	
	소계	119,046	2,284	
계	—	136,941	2,805	

출처 : LH 내부자료

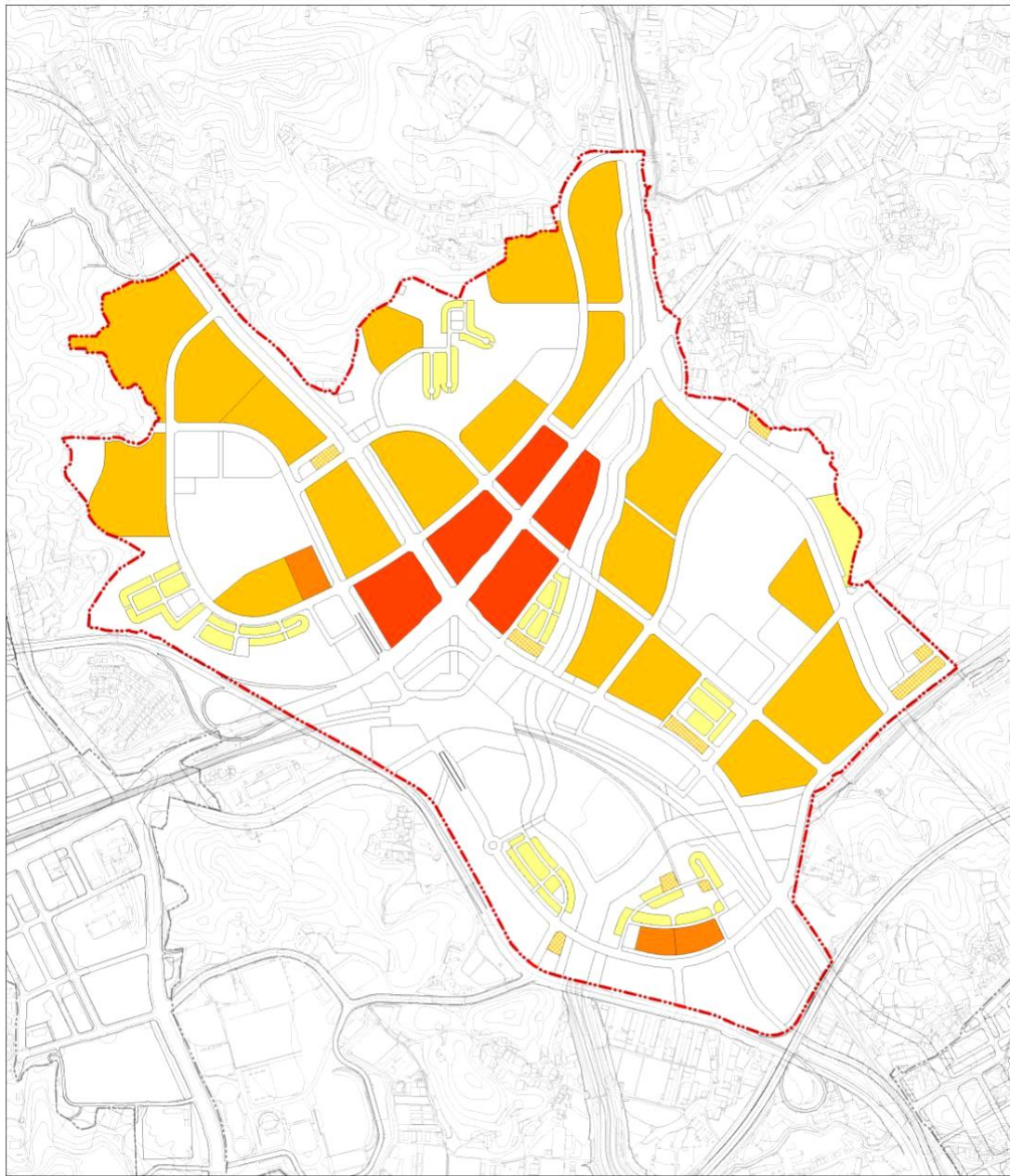
- 남양주시는 가구당 인구수가 경기도 타 시·군보다 높아 2020년 2.7인, 2025년 2.6인, 2030년 2.5인, 2035년 2.4인으로 예상
- 남양주시 최근 10년(2009년~2019년)간 주민등록인구 연평균증가율은 2.94%로 같은 기간 경기도 연평균 증가율 1.45% 대비 매우 높은 증가율을 보이고 있음

[표 2-20] 남양주시 인구수 전망

구분	2019년	2020년	2025년	2030년	2035년
경기도	2.53	2.51	2.41	2.31	2.22
남양주시	2.70	2.68	2.57	2.47	2.37

출처 : 2035년 남양주시 도시기본계획

37) 공공복합용지(공공지원+공공임대) : 아파트(지상층연면적 70% 이하), 근린생활시설, 교육연구, 업무시설(오피스텔 제외) 등. 공공업무, 창업지원센터, 공공임대상가 등 역세권 공공적 수요 복합화 권장. 근린생활시설은 지상층연면적 10% 이하



[그림 2-8] 남양주 왕숙2 공공주택지구 주택건설계획도

- 남양주시는 2027년 초고령사회에 진입할 것으로 예상
 - 생산가능인구(15~64세) -1.4%, 유소년인구(14세 이하) -3.7% 감소 추세를 보이는 반면, 고령인구는 연평균 4.6% 증가 추세
- 2035년 남양주시 인구는 2019년 대비 0-14세는 6.3% 감소, 15-64세는 9.8% 감소, 65세 이상은 16.1% 증가 예상

[표 2-21] 남양주시 남녀별 인구구조 전망

구분	2019년			2035년		
	계	남	여	계	남	여
계	701,830	349,664	352,166	652,867	323,620	329,247
	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
0-14세	105,943	54,439	51,504	57,690	29,594	28,096
	15.1%	15.6%	14.6%	8.8%	9.1%	8.5%
15-64세	502,880	254,278	248,602	403,500	204,022	199,478
	71.7%	72.7%	70.6%	61.8%	63.0%	60.6%
65세 이상	93,007	40,947	52,060	191,677	90,004	101,673
	13.3%	11.7%	14.8%	29.4%	27.8%	30.9%

출처 : 2035년 남양주시 도시기본계획

4) 부천대장 공공주택지구

(1) 사업추진 현황

- 부천대장 공공주택지구는 수도권 부동산 시장 안정을 위한 주택공급 확대 정책(2018.9.21)에 따라, 청년, 신혼부부 실수요자의 주거안정과 주거수준 향상을 도모하기 위해 2020.05 공공주택지구 지정³⁸⁾으로 사업 추진
 - 2020.05 공공주택지구 지정, 2022.11 지구계획 변경(1차) 승인, 2023.06 1공구 조성공사 착공 예정, 2029.12 사업준공 예정

[표 2-22] 부천 대장 공공주택지구 사업개요

구분	내용
위 치	경기도 부천시 대장동, 오정동, 원종동, 삼정동, 인천광역시 계양구 동양동, 박촌동, 병방동 일원
면 적	3,449,243㎡(약104만평)
계획호수 및 인구	19,316호(44,426인)
사업기간	2020.5-2029.12

38) 국토교통부고시 제2020-400호

- 2023년 8월 부천시는 2030년 도시기본계획의 도시공간을 재진단하고, 도시여건 변화에 대응하고자 2040년을 목표로 하는 도시기본계획 수립을 위한 공청회 개최
 - 각종 여건과 기본 인프라 입지 등을 고려하여 1도심, 3부도심, 3지구중심의 지구설정
 - 춘의·대장, 중상동, 부천·소사 3개 생활권으로 개편 예정

2)사업계획

- 부천 대장 공공주택지구는 공공분양 50만호 공급 등을 위한 공공주택 물량 확대, 정주환경 개선을 위해 연립주택 공급, 주상복합용지를 공동주택용지(통합공공임대)로 변경
 - 통합공공임대 블록 평균 공급면적을 당초 56㎡에서 66㎡로 상향 조정
 - 상업 및 공공복합용지를 주상복합용지로 변경
- 복합용지에 공급되는 공동주택물량은 전체 공급호수의 26.1%, 공공복합용지에 통합공공임대 공급 예정

[표 2-23] 부천 대장 공공주택지구 주택공급계획

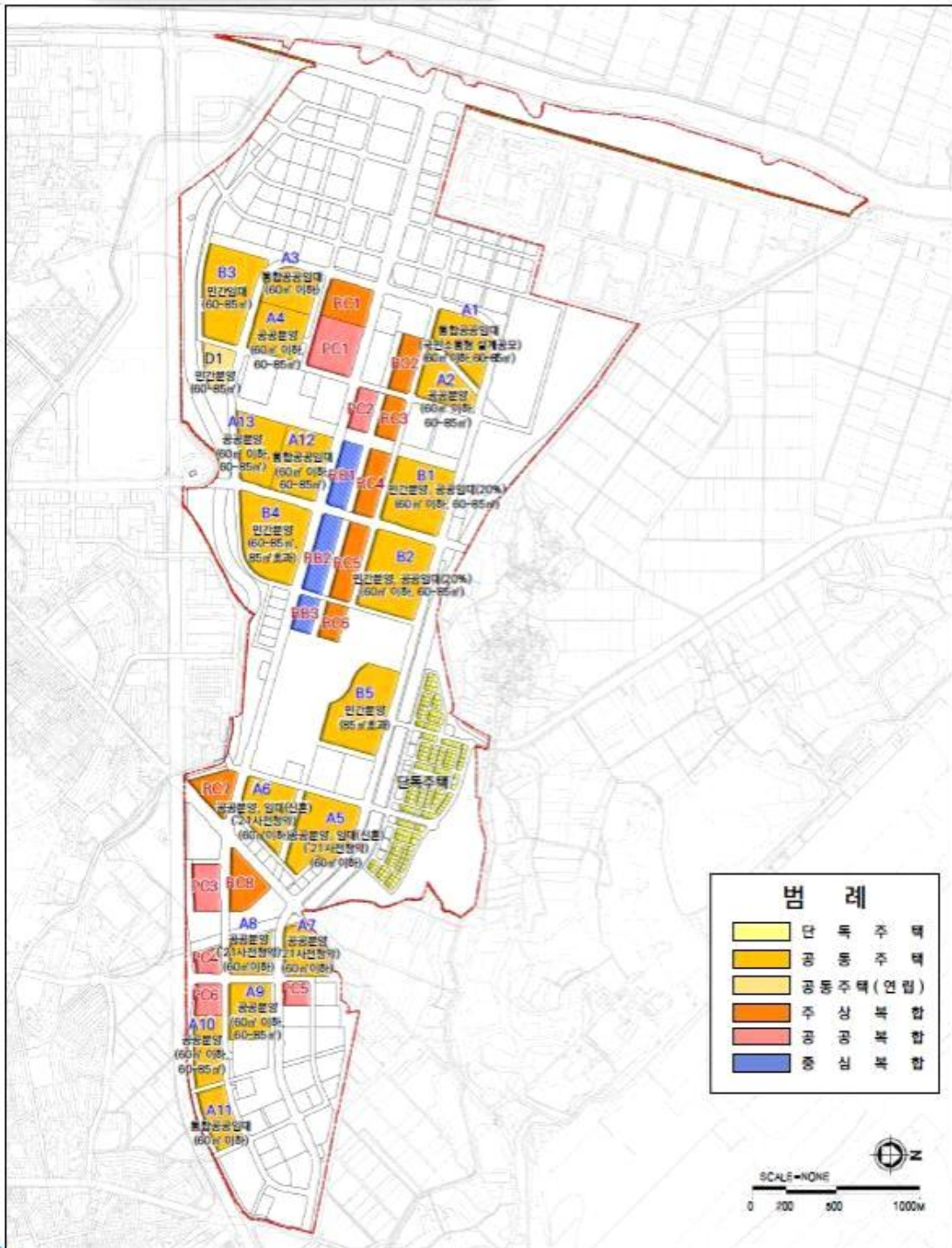
총계	단독주택	합계	공동주택											민간주택		
			공공주택													
			공공임대주택					공공분양주택								
			소계	소계	소계	장기임대주택		공공임대	소계	공공분양	공공분양(신혼)					
						통합공공임대	행복주택(신혼)									
19,316 (100.0)	199 (1.0)	19,117 (99.0)	11,507 (59.6)	7,338 (38.0)	6,764 (35.0)	6,223 (32.2)	541 (2.8)	574 (3.0)	4,169 (21.6)	3,070 (15.9)	1,099 (5.7)	7,610 (39.4)	6,725 (34.8)	886 (4.6)		

출처 : LH 내부자료

[표 2-24] 부천 대장 공공주택지구의 복합용지의 공동주택 공급계획

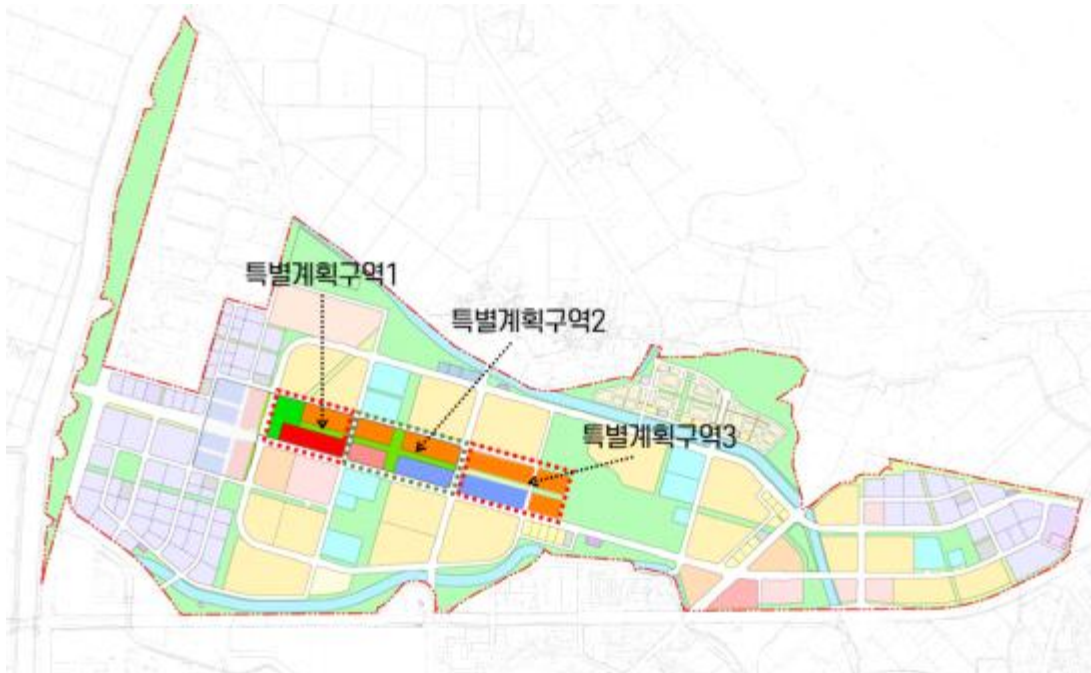
구분	규모	면적	건설호수(호)	주택유형
공공복합용지	60㎡ 이하	55,796	1,861	통합공공임대 (주거비율70%)
	소계	55,796	1,861	
주상복합용지	60-85㎡ 이하	74,477	1,827	민간분양 (주거비율90%)
	85㎡ 초과	63,434	1,222	
	소계	137,911	3,049	
중심복합용지	60㎡ 이하	23,536	299	민간분양 (주거비율40%)
	85㎡ 초과	20,037	200	
	소계	43,563	499	
계	-	237,270	5,049	-

출처 : LH 내부자료



[그림 2-9] 부천대장 공공주택지구 주택건설계획도

- 특별계획구역은 S-BRT 신설에 따른 광역환승거점과 연계한 중심복합지구 개발을 목적으로 지정
 - S-BRT 광역환승거점 중심으로 중심복합용지, 주상복합용지, 상업시설용지를 특별계획구역으로 지정
- 당초 계획안에서 지구지정 변경을 통해 기존 특별계획구역1을 조정하고, 특별계획구역 3을 신규 지정하여 특별계획구역의 통합개발 유도
 - 특별계획구역 1은 광역환승거점과 복합건축물의 통합 개발과 역세권 계획을 수립하고 개성 있는 디자인의 랜드마크 계획을 유도하는 방향으로 개발 예정
 - 특별계획구역 2,3은 중심복합권역의 수평적 확장으로 중심기능 강화 및 주거, 문화, 상업, 업무의 보행중심 복합공간 조성 예정



[그림 2-10] 부천대장 공공주택지구 특별계획구역

5) 인천계양 공공주택지구

(1) 사업추진 현황

- 인천계양 공공주택지구는 수도권 주택공급 확대 정책(2018.9.21)에 따라, 청년, 신혼 부부 실수요자의 주거안정과 주거수준 향상을 도모하기 위해 2019.10 공공주택지구

지정³⁹⁾으로 사업 추진

- 2022.11 지구계획 변경(1차) 승인, 2023.05 1공구 착공, 2029.12 사업 준공 예정

[표 2-25] 인천 계양 공공주택지구 사업개요

구분	내용
위 치	인천광역시 계양구 굴현동, 동양동, 박촌동, 병방동, 상야동 및 부천시 대장동 일원
면 적	3,331,409㎡(약100만평)
계획호수 및 인구	17,070호(44,651인)
사업기간	2019.10-2029.12

- 2040년 인천도시기본계획에서는 인천시를 3도심 5부도심 8지역중심 12지구 중심의 다핵분산형 중심지체계 공간구조로 설정하였고, 인천계양지구는 동북생활권에 해당

(2) 사업계획

- 인천계양 공공주택지구에는 총 17,070호 주택공급 예정이며, 공공임대, 공공분양 주택수 확보, 통합공공임대 블록 평균 공급면적 상향, 주상복합용지 위치, 면적 조정
 - 통합공공임대 블록 평균 공급면적을 당초 56㎡에서 66㎡로 상향 조정
 - 상업 및 공공복합용지를 주상복합용지로 변경

[표 2-26] 인천 계양 공공주택지구 주택공급계획

총계	단독주택	합계	공동주택										민간주택		
			공공주택								공공분양주택				
			소계	소계	공공임대주택			공공임대	소계	공공분양			공공분양(신혼)		
					소계	통합공공임대	행복주택(신혼)								
17,070 (100.0)	164 (1.0)	16,906 (99.0)	9,245 (54.2)	5,984 (35.1)	5,550 (32.5)	5,058 (29.6)	492 (2.9)	434 (2.6)	3,261 (19.1)	2,275 (13.3)	986 (5.8)	7,661 (44.8)	564 (3.3)	7,097 (41.5)	

출처 : LH 내부자료

- 복합용지에는 전체 공동주택 공급호수의 23.1% 민간분양주택으로 공급 예정

[표 2-27] 인천 계양 공공주택지구의 복합용지의 공동주택 공급계획

구분	규모	면적	건설호수(호)	주택유형
주상복합용지	60-85㎡ 이하	120,976	2,465	민간분양 (주거비율90%)
	85㎡ 초과	90,421	1,474	
	소계	211,397	3,939	

출처 : LH 내부자료

39) 국토교통부고시 제2019-562호



[그림 2-11] 인천계양 인구 및 주택건설계획도

6) 하남교산 공공주택지구

(1) 사업추진 현황

- 하남교산 공공주택지구 사업은 수도권 내 주택수급 안정 및 주거수준 향상을 위해 추진된 사업으로, 2019.10 공공주택지구 지정⁴⁰⁾으로 사업 추진
 - 2019.10 공공주택지구 지정, 2022.11 지구계획 변경(1차) 승인, 2023.06 조성공사 착공 예정, 2028.12 사업 준공
- 하남시는 편리한 교통과 쾌적한 자연환경의 21세기 수도권 전략도시를 목표로 설정
- 4차 산업혁명 시대를 대비한 일자리 70만개 수용을 위한 하남시 자족기능 확대 및 도시경쟁력 강화를 위해, 2030년 하남시 중장기발전계획에서는 하남시 도시공간구조를 1도심 3부도심 3지구으로 구상하면서, 하남교산은 부도심지역으로 역사문화 자족공간 조성을 목표로 설정함

[표 2-28] 하남교산 공공주택지구 사업개요

구분	내용
위 치	경기도 하남시 천현동, 향동, 하사창동, 교산동, 상사창동, 춘궁동, 덕풍동, 창우동, 신장동 일원
면 적	6,314,121㎡(약100만평)
계획호수 및 인구	33,037호(77,925인)
사업기간	2019.10-2028.12

2) 사업계획

- 하남교산 공공주택지구에는 총 33,037호의 주택공급 예정이며, 공공이 공급하는 주택공급물량이 전체의 17,060호, 51.7%를 차지
- 복합용지에 공급되는 공동주택물량은 전체 공급호수의 21.4%
- 6개의 특별계획구역¹을 지정하고, 교산지구 환승시설 설치예정인 역세권²를 중심으로 특별계획구역¹을 지정
- 특별계획구역¹은 중심복합, 업무시설용지로 구성되어 부도심 기능 수행이 가능하도록 컨벤션, 상업, 업무, 주거 등 다양한 기능의 수직적 복합과 고밀개발이 가능하도록

40) 국토교통부고시 제2019-558호

혁신업무지구(CID)로 지정

[표 2-29] 하남 교산 공공주택지구 주택공급계획

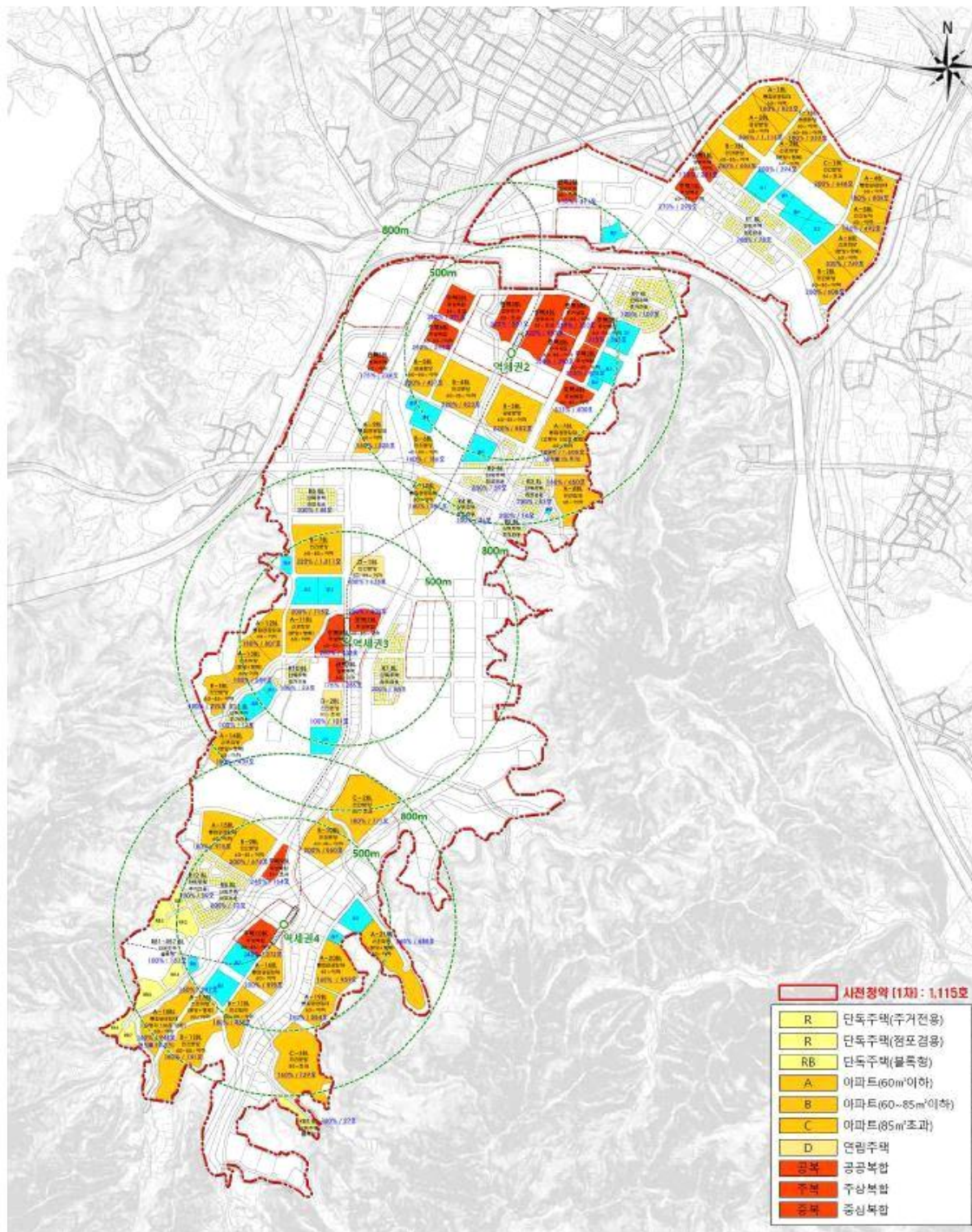
총계	단독주택	합계	공동주택											
			소계	공공주택						민간주택				
				공공임대주택			공공분양주택			소계	민간 임대	민간 분양	중심 복합	
				소계	통합공공 임대	행복 주택 (신혼)	공공 복합 (행복)	소계	공공 분양					공공 분양 (신혼)
33,037 (100.0)	805 (2.4)	32,202 (97.6)	17,060 (51.7)	11,740 (35.6)	9,390 (28.4)	1,278 (3.9)	1,072 (3.3)	5,320 (16.1)	2,757 (8.4)	2,563 (7.7)	15,142 (45.9)	1,577 (4.8)	11,412 (34.6)	2,153 (6.5)

출처 : LH 내부자료

[표 2-30] 하남교산 공공주택지구의 복합용지의 공동주택 공급계획

구분	규모	면적	건설호수(호)	주택유형
주상복합용지	60㎡ 이하	30,290	1,102	공공복합(행복)
	소계	30,290	1,102	-
	60-85㎡ 이하	112,281	2,912	민간분양 (주거비율 80~90%)
	85㎡ 초과	27,054	555	민간분양 (주거비율 80%)
	소계	139,335	3,467	-
중심복합	60-85㎡ 이하	29,227	743	주거비율 80%
	85㎡ 초과	57,310	1,410	주거비율 40%
	소계	86,537	2,513	-
계	-	256,162	7,082	-

출처 : LH 내부자료



[그림 2-12] 하남교산 공공주택지구 주택건설계획도

특별계획구역

구분	면적(㎡)	구성비(%)
합계	714,478	11.3
1. 혁신업무지구(CID)	249,852	4.0
2. 민간기업혁신타운	86,546	1.4
3. 역사문화복합타운	67,878	1.1
4. 교산중앙공원 역사권	64,577	1.0
5. 웰니스바이오클러스터	205,913	3.3
6. 웰니스밸리역세권	39,712	0.6

■2 민간기업혁신타운

- ✓(지정목적) 중견기업 유치에 통해 지역 선도형 오피스공간 조성 및 입주기업의 창의적 아이디어를 반영한 건축물 디자인 계획
- ✓(개발방향) 기업활동 지원과 인프라 및 도시시스템 구축

■4 교산중앙공원역세권

- ✓(지정목적) 주변 역사권 복합개발을 통해 주변 주거지역 서비스 기능 지원 및 자족시설로의 이동을 위한 보행거점 계획
- ✓(개발방향) 교산지구 중앙에 위치한 역사권 근린생활 중심으로 다양한 시설의 복합을 통한 역동적 면 랜드마크 조성

■6 웰니스밸리역세권

- ✓(지정목적) 주변 상업시설 계획 및 역사권 복합개발을 통해 주변 주거지역의 서비스 기능 지원
- ✓(개발방향) 등산로 및 위례동레일과 연계한 다양한 유형의 만남과 교류공간 조성

■1 혁신업무지구(CID)

- ✓(지정목적) 수도권 등남권의 광역업무중심지 육성, 도로 상부 입체복합개발 및 주요 시설물에 대한 창의적 디자인 계획
- ✓(개발방향) 부도심 기능 수행이 가능하도록 컨벤션, 상업,업무,주거 등 다양한 기능의 수직적 복합과 고밀개발

■3 역사문화복합타운

- ✓(지정목적) 역사문화 및 자연환경을 바탕으로 공간복합을 통해 하남시의 대표적 문화공간 조성
- ✓(개발방향) 주변 기업의 지원 및 업무, 상업, 문화가 복합된 다양한 활동을 포용하는 문화공간 조성

■5 웰니스바이오클러스터

- ✓(지정목적) 바이오/헬스분야 신약융합 거점으로써 의료시설 유치 및 공공복지 지원기능 확보
- ✓(개발방향) 맞춤형복지제공, 의료바이오산업의 복합R&D 클러스터 구축

[그림 2-13] 하남교산 공공주택지구 특별계획구역

- 하남시는 미사, 감일, 위례지구 등 최근 대규모 택지개발로 인하여 인구·주택이 꾸준히 증가하고 있음
- 주택보급률은 약 80%로 급격한 인구 증가 및 가구 증가 대비 주택공급이 늦어 주택

보급률은 하락세

- 2021년 인구는 323,538명이며, 세대수는 138,764세대이며 세대당 인구는 2.31명 수준임
- 가구당 인구는 지속적으로 감소하는 추세이며, 이는 결혼 및 이혼에 대한 인식변화와 1~2인 가구의 증가에 따른 가족형태의 핵가족화 등 사회적 변화에 기인

[표 2-31] 하남시 주택관련 지표

구분	단위	2021년	2025년	2030년	2035년	2040년
가구당 인구	인/가구	2.48	2.45	2.40	2.35	2.30
총가구수	가구	128,774	156,735	161,667	180,851	184,348
주택보급률	%	72.9	104.3	104.9	105.4	106.0
총주택 수요량	호	93,932	164,766	171,250	192,828	198,027

출처 : 2040 하남도시기본계획

- 생산가능인구인 15~64세의 구성비는 약 71.77%이며, 65세 이상 고령인구는 전체인구의 12.98%인 41,540인으로 2011년 9.86%에서 지속적으로 증가하여 고령 사회 진입을 두고 있어 노인복지 및 여가, 일자리 등에 대한 대책 마련 필요

[표 2-32] 하남시 연령대별 인구추이

구분		2001년	2006년	2011년	2016년	2021년
합계	인구	123,659	134,824	148,397	211,101	320,087
	비율	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
아동인구 (14세 이하)	인구	25,122	22,781	21,868	32,373	48,836
	비율	20.32	16.90	14.74	15.34	15.26
생산가능인구 (15~64세)	인구	90,943	101,681	111,901	155,422	229,711
	비율	73.54	75.42	75.41	73.62	71.77
고령인구 (65세 이상)	인구	7,595	10,362	14,628	23,306	41,540
	비율	6.14	7.69	9.86	11.04	12.98

출처 : 2040 하남도시기본계획

- 2025년 고령사회, 2030년 초고령사회 진입 예상
 - 2021년 하남시 인구구조는 14세 이하 인구가 15.3%, 15~64세 인구가 71.8%, 65세 이상 인구가 13.0%로 고령화 사회임
 - 2040년 인구구조는 14세 이하 인구가 10.1%, 15~64세 인구가 58.9%, 65세 이상 인구가 31.1%로 초고령사회⁴¹⁾로 부양률은 69.9%에 이를 것으로 전망됨

[표 2-33] 하남시 인구구조 전망

구분		2021년	2025년	2030년	2035년	2040년
총인구	인구	320,087	327,242	322,597	334,500	332,622
	비율	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
아동인구 (14세 이하)	인구	48,836	45,888	39,678	36,881	33,444
	비율	15.3	14.0	11.9	11.0	10.1
생산가능인구 (15-64세)	인구	229,711	222,300	219,255	208,696	195,815
	비율	71.8	67.9	65.9	62.4	58.9
고령인구 (65세 이상)	인구	41,540	59,054	73,664	88,923	103,363
	비율	13.0	18.0	22.1	26.6	31.1
부양률	%	39.3	47.2	51.7	60.3	69.9

출처 : 2040 하남도시기본계획

- 3기 신도시 사업 추진 현황 검토결과, 3기 신도시는 향후 도시가 만들어지면서 달라질 수요에 유연하게 대응하기 위해 기존 신도시 보다 복합용지 지정 비율이 높은 상황
- 따라서 3기 신도시별 주택수요 특성, 복합용지의 개발 여건을 고려하여, 복합용지에 공급 예정인 공공주택과 다양한 방식으로 복합개발되는 LH형 도심복합주거모델의 발굴 필요

[표 2-34] 3기 신도시 복합용지의 공동주택 공급계획 종합

구분		고양창릉	남양주왕숙	남양주왕숙2	부천대장	인천계양	하남교산
총 주택 공급호수(호)		35,925	52,380	13,888	19,316	17,070	33,037
공동주택 공급호수(호)		34,736	51,733	13,577호	19,117호	16,906호	32,202호
복합용지 내 공동주택	건설호수(호)	8,923	9,081	2,805	5,049	3,939	7,082
	비율	24.8%	17.4%	20.2%	26.1%	23.1	21.4%
복합용지 내 공공임대	건설호수(호)	3,812 (통공임)	2,159 (통공임)	521 (통공임)	1,861 (통공임)	0	1,102 (행복)
	공공임대 공급비율	42.7%	23.8%	18.6%	36.9%	0%	15.6%
복합용지 총 토지면적		298,694	440,272	136,941	237,270	211,397	

41)고령화사회 : 65세 이상 인구가 총인구의 7% 이상, 고령사회 : 65세 이상 인구가 총인구의 14% 이상, 초고령사회 : 65세 이상 인구가 총인구의 20% 이상

3.2 LH용산복합개발사업

- LH용산복합개발사업은 쇠퇴한 용산지역 재생을 위해 국유지,시유지를 용산도시재생혁신지구 국가시범지구로 지정(2019.12)하여 추진 중인 도심복합개발 사업
- 사업규모는 국유지(제1공영주차장) 및 시유지(자동차정류장) 포함하여 13,963㎡
 - 계획시설 : (국유지) 공공청사, 공공주택, 오피스, 지원시설 등
(시유지) 도시재생지원시설, 청년주택, 비축공간, 자동차 정류장 등



[그림 2-14] LH 용산 도시재생 혁신지구 전경

[표 2-35] 용산 복합개발 사업 개요

구분	계획시설	부지면적	연면적	비고
제1공영 주차장 (국유지)	공공청사(국방부 등) 판매시설/오피스텔 공공분양주택(333호) 지원시설	7,350㎡	87,377㎡ (지하5층, 지상41층)	LH
자동차 정류장 (시유지)	행복주택 신산업앵커시설/자동차정류장	3,791㎡	46,730㎡ (지하6층, 지상28층)	SH

- 공영주차장 부지는 공공청사+공공분양+오피스텔+상업시설을 복합하여 LH가 복합 개발사업 추진을 검토 중
- 현재 자동차 정류장인 시유지는 SH가 사업시행자로, 행복주택, 자동차정류장, 도시 재생지원시설 공급 예정



[그림 2-15] 제1공영주차장 사업 계획 모델

4. 소 결

- 근대 도시이론에 반발로 생겨난 뉴어바니즘, 컴팩트 시티의 문제의식은 정도의 차이는 있으나, 현재 우리나라의 도시에서 나타나는 문제도 다르지 않은 상황
- 향후 고령사회 도래, 지식산업 비율 증가에 따라 여기서 주장하는 원칙 중 일부는 수

용할 필요가 있음

- 법 검토결과 도심복합주거에 대한 명확한 정의는 없으나, 건물내 복합 또는 부지내 복합의 2가지 방식을 통해 도심 내 住職學遊休의 행위를 혼합한 시설을 도심복합주거로 정의
- 현재 건축법 상의 사업계획승인 대상에서 제외되는 복합주거의 조건은 30세대 이상의 공동주택으로 상업지역 또는 준주거지역 안에서 주택과 주택 외의 시설을 동일건축물에 건축하면서 주택연면적이 전체의 90% 미만, 주택수 300세대 미만인 경우
- 3기 신도시는 향후 도시가 만들어지면서 달라질 수요에 유연하게 대응하기 위해 기존 신도시 보다 복합용지 지정 비율이 높은 상황이므로, 3기 신도시별 주택수요 특성, 복합용지의 개발 여건을 고려하여, 다양한 방식으로 복합개발되는 LH형 도심복합주거 모델의 발굴 필요

제3장 국내 도심복합개발 사례 및 특성 분석

1. 국내 복합개발의 흐름

- LH는 지금까지 공공임대·공공분양 등의 아파트 단지라는 단일 용도의 건축물을 공급해왔기 때문에 복합개발에 대한 노하우는 상대적으로 축적되지 못한 반면, 민간은 2000년대 초부터 도심 내 다양한 복합개발사업을 추진하면서 시행착오를 통해 진화를 거듭
- 상가아파트란 이름으로 아파트 저층부에 상업시설을 배치한 건물은 1960년대부터 존재했으나, 사회적 통념상 1990년대말부터 등장한 주상복합을 용도복합개발의 시작으로 인식
- 1990년대 말부터 현재까지 국내에서 진행된 주요 복합개발 사례를 분석하여 시대별 특징 파악 및 LH 도심복합주거 사업 추진에 참고 예정
 - 대규모 개발 사례뿐 아니라 중·소규모의 개발 사례도 검토하여 다양한 시사점 도출
- 주상복합 아파트 중심의 국내 도심복합개발 방식에 큰 영향을 준 것은 모리빌딩이 동경 미나토구에 건설한 록본기 힐즈(2003)라고 할 수 있으므로, 록본기 힐즈 개발 이전의 대표 사례 2개와 이후에 계획된 신도림 디큐브시티 이후 최근 개발 경향 파악을 위한 계획안 까지 검토하고자 함



[그림 3-1] 시기별 국내 복합개발 사례

[표 3-1] 조사대상 국내 복합개발 사례

	사례명	오픈일	위치	개발규모	비고
1	도곡 우성캐릭터빌	1998	서울	중	1세대 주상복합
2	도곡 대림아코로빌	1999	서울	대	1세대 주상복합
3	신도림 디큐브시티	2011	서울	대	롯데기 힐즈 모방하기
4	정자역 엠코헤리츠	2014	성남 정자	중	주변상권 연계
5	사운즈 한남	2018	서울	소	소규모 복합개발
6	광고 엘리웨이	2019	수원 광고	대	타운매니지먼트 적용
7	성수 아크로 서울포레스트	2020	서울	대	도시공원(서울숲) 활용
8	누디트 홍대	2023	서울	중	소규모 복합개발
9	대전역세권 개발사업	계획(안)	대전	대	지방도시 복합개발
10	고창 도시재생 혁신지구사업	계획(안)	고창군	중	군지역 복합개발

※ 개발규모 커 대규모 : 연면적 10만㎡ 이상 · 중규모 : 연면적 10만㎡ 미만~1만㎡ 이상 · 소규모 : 연면적 1만㎡ 미만

[표 3-2] 조사대상 사례별 특성 종합

	사례	주요기능	주거비율	부지 용도	인접 블록 용도	입지
1	도곡 우성캐릭터빌 (1998)	주거 업무	48.1%	일반 상업지역	일반상업 2, 3종 주거	역세권 인접 양재천 인접 아파트 중심 주거지
2	도곡 대림아코로빌 (1999)	주거, 오피스텔(준주택) 업무 상업(판매, 운동)	95.4%	일반 상업지역	일반상업 2, 3종 주거	역세권 인접 양재천 인접 아파트 중심 주거지
3	디큐브시티 (2011)	주거 상업(백화점, 근생, 운동) 업무(교육, 연구 등) 문화·집회(공연장 등)	32.0%	일반 상업지역	일반상업, 준주거, 2, 3종 주거	더블 역세권 인접 도림천 인접 아파트 중심 주거지
4	엠코헤리츠 1단지 (2014)	업무(준주택) 상업(근생)	90.4%	중심 상업지역	중심상업	더블 역세권 인접 중심상업, 업무지역
5	광고 엘리웨이 (2018)	주거 오피스텔(준주택) 상업(판매)	88.8%	일반 상업지역	지역녹지, 일반상업	호수 등 공원 인접 아파트 중심 주거지
6	사운즈한남 (2017)	주거 상업(근생) 문화·집회	20.1%	1종 주거	1종 일반	대사관, 대학병원 등과 상업화된 1종주거지역

7	아크로 서울 포레스트 (2020)	주거 업무 문화·집회 상업(근생, 판매)	49%	일반 상업지역	일반상업, 준공업(업무) 지역, 자연녹지	더블 역세권 인접 공원 인접 주거, 상업, 업무 혼재 지역
8	누디트 홍대 (2023)	숙박 상업(근생)	0% (숙박시설 79.8%)	2종 주거	2종 주거	비역세권이나, 반경 700m 이내 3개 역세권 위치 대학교, 주거, 상업 혼재지역
9	대전역세권 개발사업 계획(안) (2020)	주거 업무 상업(판매, 운동) 숙박 문화·집회	31.0%	일반 상업지역	준공업, 일반상업, 3종 주거	광역철도역 인접, 국토 및 충남의 중심 광역철도 대동천 인접 상업, 업무, 주거 혼재지역
10	고창혁신지구 계획안 (2022)	주거 업무 상업(근생) 운수	48.5%	일반 상업지역	일반 상업지역, 자연녹지 지역	시외버스터미널 부지복합, 고창천 인접 상업 중심의 주거 혼재지역

- 조사대상 사례의 정리방식은 각 사례의 용도 및 면적은 건축물대장을 기준으로 작성하였으며, 다만 준공건물이 아닌 계획안의 경우 계획도서를 기준으로 함
- 세부 용도는 [건축법시행령 별표 1 용도별 건축물의 종류] 의 분류체계와 [건축법 제 19조 용도변경의 각 시설군]을 기반으로 주거, 준주거, 업무교육, 상업⁴²⁾, 문화체육, 공공⁴³⁾, 공용⁴⁴⁾으로 범주화함

42) 건축법시행령 별표 3호 제 1종 근생과 4호 제2종 근생은 접근이 용이한 일상생활에 필요한 시설이라는 의미에서 근린생활시설은 전체적으로 상업시설군으로 분류함

43) 공공시설군이란 지자체에서 운영하는 운수시설이나 공영주차장 등을 의미함

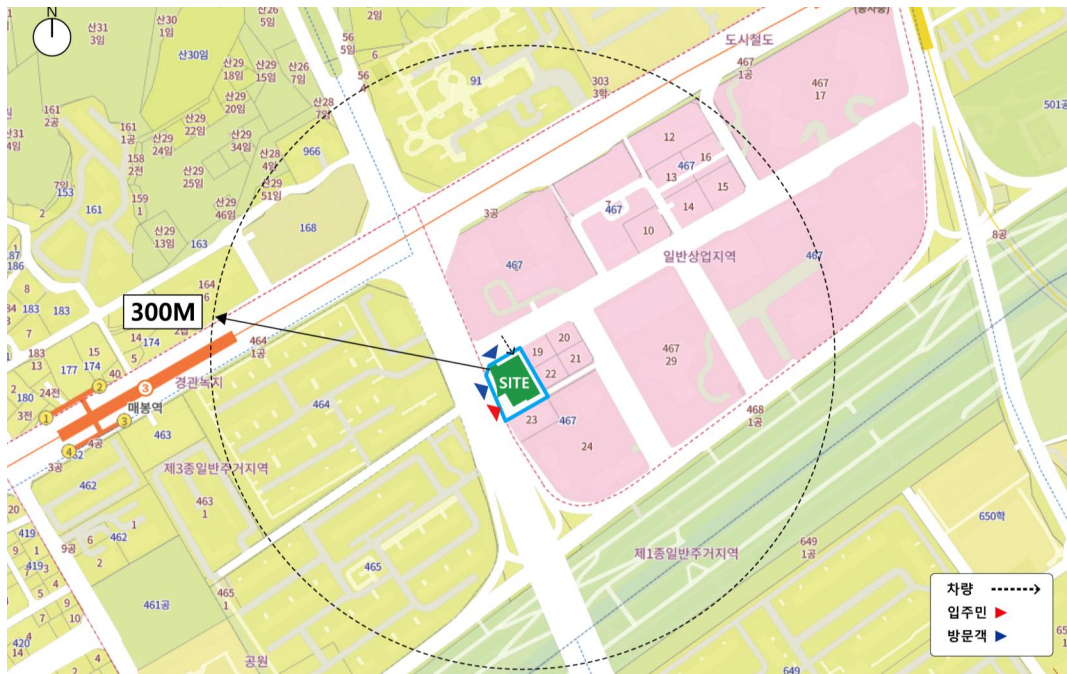
44) 공용시설이란 각 사례별 기계실, 코어, 홀, 로비 등의 부속시설과 부설주차장을 공용시설로 분류하였으며 이 시설군의 경우, 그 비율이 크지만 특정한 용도가 없으므로 용도별 비율에서는 제외함

2. 조사대상⁴⁵⁾

2.1 도곡 우성캐릭터빌(1998)

1) 입지 및 계획 특성

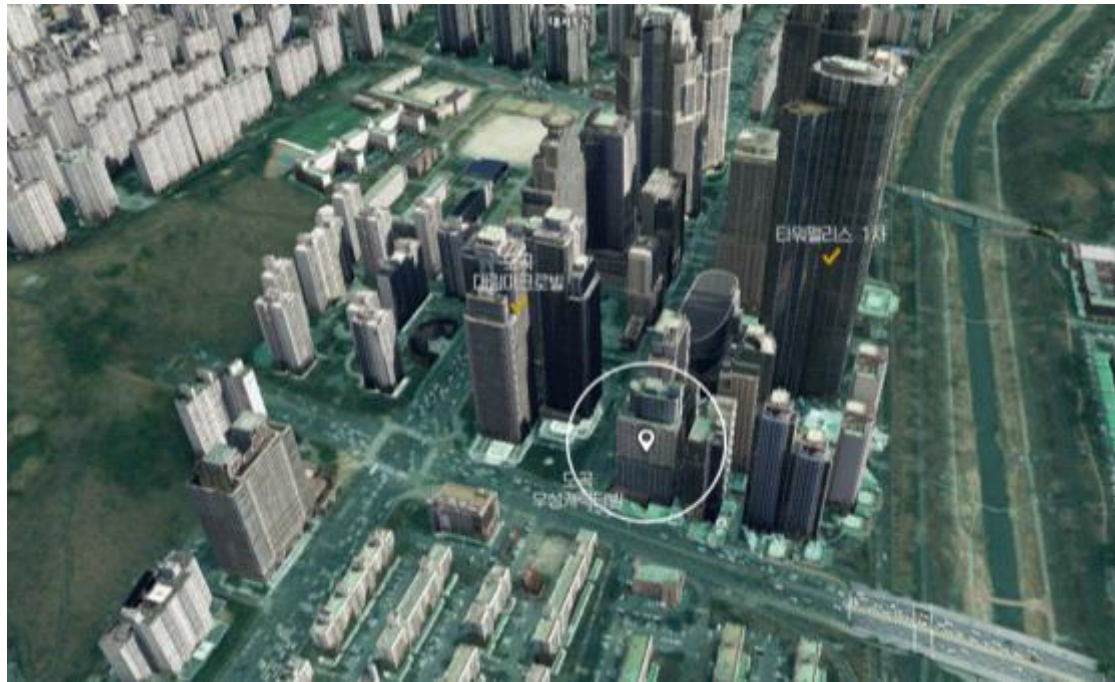
- 1998년 준공된 주상복합 아파트로 복층형 단위세대 일부 구성, 업무시설과 주거시설 사이 공간에 공중정원 배치(10F) 등 새로운 설계요소 도입
- 일반상업지역 블록에 위치, 주변지역은 일반주거지역
 - 반경 500m 이내 주요 시설은 매봉역(3호선), 숙명여자고등학교, 양재천 등이 위치
 - 반경 1km 이내 주요 시설로는 강남세브란스병원(종합병원), 도곡역(3호선, 수인분당선), 구룡역(수인분당선), 대치중학교, 개일초등학교 등이 위치
- 단일 건물 내 수직적으로 용도복합이 이루어진 사례이며, 1세대 주상복합으로 평가받는 건물로 업무(1~9F)와 주거(11~26F) 용도만으로 구성
 - 두 기능을 공간적, 기능적으로 분리하기 위하여 10층에 옥상정원 계획




[그림 3-2] 도곡 우성캐릭터빌 입지 현황

45) 국내사례 조사부분은 위탁용역결과(공간건축사사무소 수행)를 활용하여 작성(용역명 :국내 도심복합개발 사례 용도혼합현황 시각화 작업)

[표 3-3] 도곡 우성캐릭터빌 개요



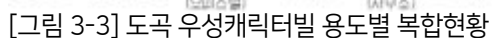
구분	내용		
위치	서울 강남구 언주로 122 (도곡동)		구글지도 QR코드맵 
용도지역	일반상업지역		
부지면적(㎡)	2,351		
용도	주거, 업무 등		
건폐율(%)	58.4	용적률(%)	853.3
건축면적(㎡)	1,372	연면적(㎡)	27,718
최고층수	26층(1동)	세대수	47
주차대수	총 187대 (옥내 : 자주식 131대, 기계식 48대, 옥외 : 자주식 8대)		

2) 복합현황

- 2가지 용도가 복합되어 있으며, 아파트 거주자를 위한 공중정원까지 주거 용도로 포함하면 주거와 상업의 비율은 48.1 : 51.9로 1:1 비율⁴⁶⁾

[표 3-4] 도곡 우성캐릭터빌 시설별 면적

주요시설	면적	비율	층별	비고
주거	9,651.8㎡ (공용시설 741.44㎡)	48.1%	F10~F26	*공동주택, 복층형 공동주택 면적 합산 *공용시설은 10층, 주거는 11층부터 시작
업무·교육	10,407.0㎡	51.9%	F1~F9	
총면적	20,058.8㎡	100.00%	-	

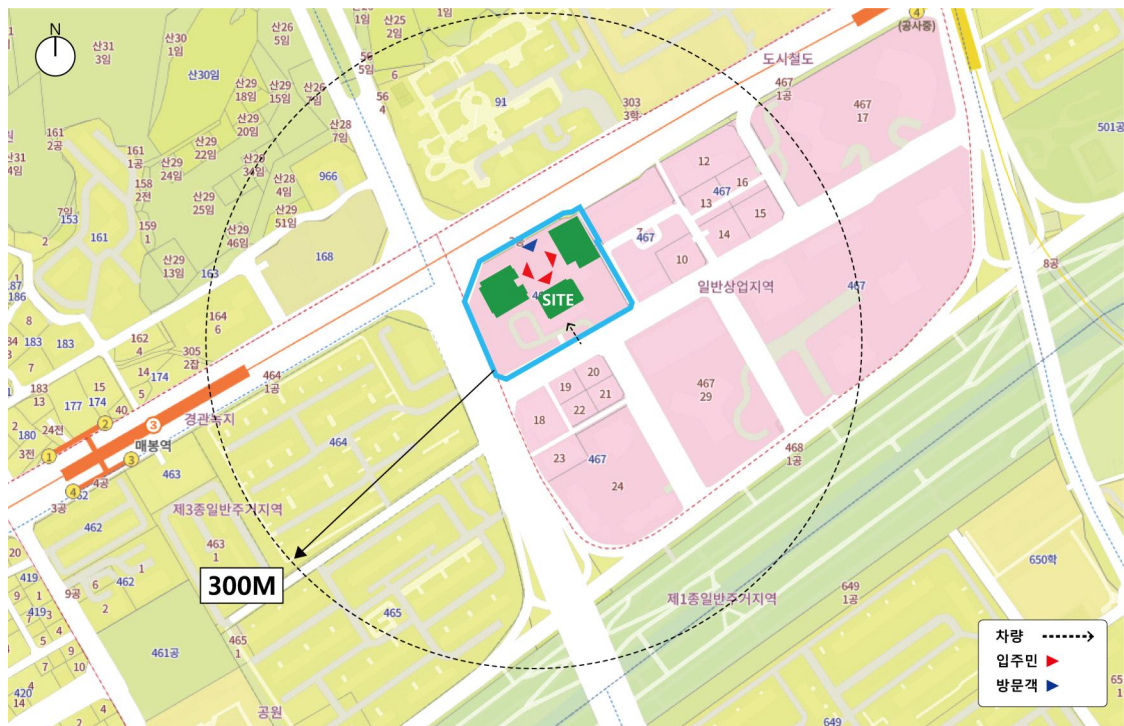


64. 도심복합주거 개발방향 연구

2.2 도곡 대림아크로빌(1999)

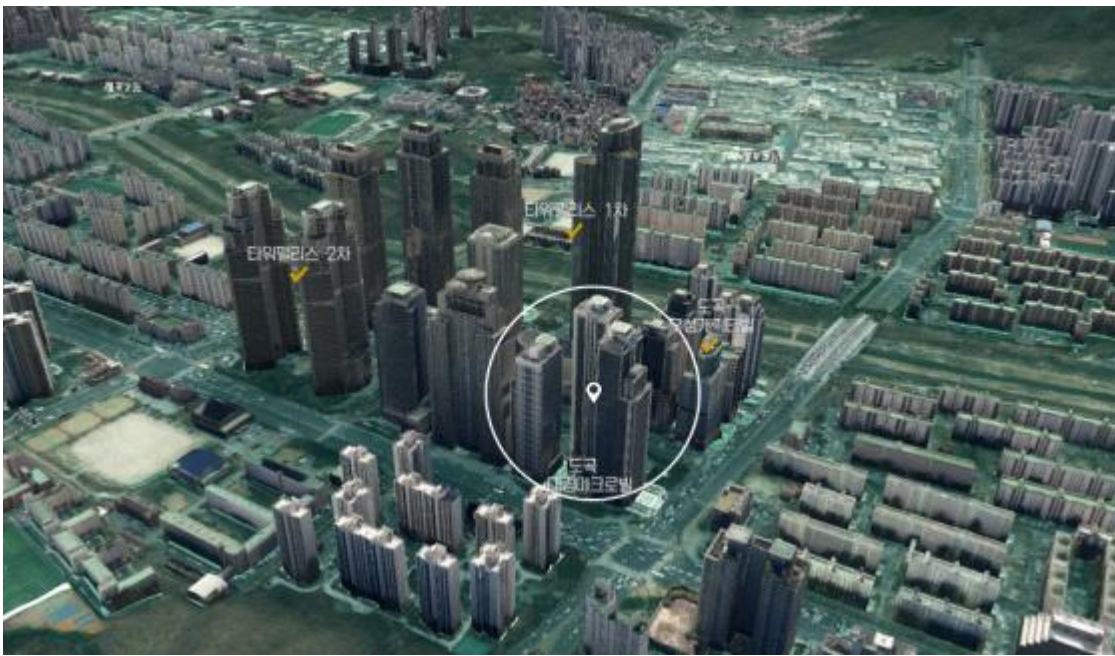
1) 입지 및 계획 특성


- 도곡 우성캐릭터빌과 인접해 있으며, 비슷한 시기에 건설(1999)된 1세대 주상복합으로 아파트는 아크로빌(A·B동), 오피스텔은 아크로텔(C동)로 구분
- 동일 부지 내 3동의 건물이 독립된 배치를 하고 있으며, 각 동의 저층부 일부를 제외하고는 대부분의 면적이 주거 용도로 구성
- 대상지는 일반상업지역 블록에 위치, 주변지역은 일반주거지역
 - 반경 500m 이내 주요 시설은 매봉역(3호선), 숙명여자고등학교, 도곡역(3호선, 수인분당선) 등이 위치
 - 반경 1km 이내 주요 시설로는 강남세브란스병원(종합병원), 구룡역(수인분당선), 한티역(수인분당선), 대치중학교, 개일초등학교 등이 위치
 - 부지 내 보행은 방문자 동선과 입주인 동선으로 나뉘며, 부지 내 차량진입은 부지 남 측에 접한 언주로30길을 통해 가능



[그림 3-4] 도곡 대림아크로빌 입지

[표 3-5] 도곡 대림아크로빌 개요



구분	내용		
위치	서울특별시 강남구 언주로 30길 13		구글지도 QR코드맵 
용도지역	일반상업지역		
부지면적(㎡)	14,000		
용도	주거, 오피스텔(준주거), 업무, 상업, 체육 등		
건폐율(%)	37.2	용적률(%)	936.9
건축면적(㎡)	5,205	연면적(㎡)	204,257
최고층수	46층(3동)	세대수	490(오피스텔313실)
주차대수	총 1,662대		

2) 복합현황

- 5가지 용도가 복합되어 있으나, 아파트가 68.9%, 오피스텔(준주거)까지 포함하면 주거 비율이 95.4%로 주거용 건물로 보아도 무방한 혼합 비율

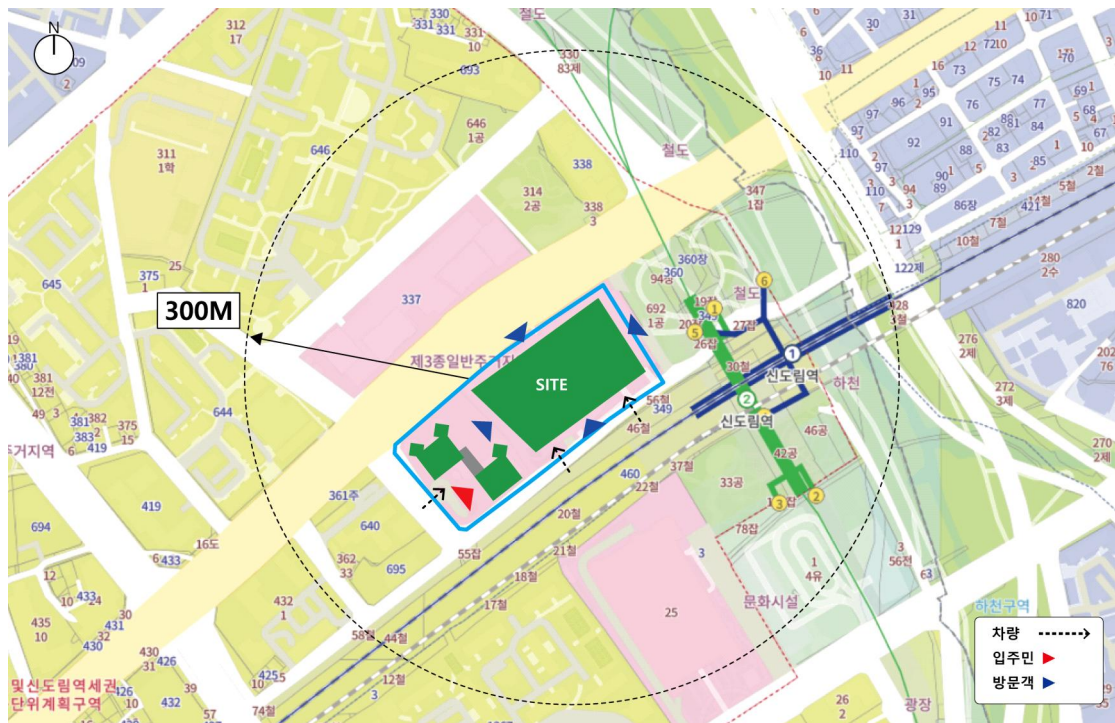
[표 3-6] 도곡 대림아크로빌 시설별 면적

주요시설	면적	비율	층별	비고
주거	92,721.7㎡	68.9%	F3~F46	*대림아크로빌A,B동 합친 값
준주택(오피스텔)	35,697.3㎡	26.5%	F1~F32	
업무·교육	1,440.7㎡	1.1%	F1, F9	
상업	2,721.4㎡	2.0%	B1~F1, F9	
문화·체육	2,012.4㎡	1.5%	B2~B1	
총면적	134,593.5㎡	100.0%	-	

2.3 신도림 디큐브시티(2011)

1) 입지 및 계획 특성


- 과거 신도림역 주변에 있던 대성 연탄공장 부지에 추진된 복합개발사업으로 모리빌딩 도시기획(日)이 기획단계부터 참여한 한국판 록본기 힐즈 사례
 - 록본기 힐즈를 설계한 존 저드(Jon Jerde)가 설계를 하였는데, 동시기의 창원 더 시티 7(2009), 합정동 메세나폴리스(2012)도 존 저드의 작품
- 대상지는 일반상업지역 블록에 위치
 - 반경 300m 이내 대형마트 2개소 위치, 반경 1km 이내 도림천역(2호선), 구로역(1호선), 신도림 중학교, 신도림/신미린/미래/영등포초등학교, 도림천 등 위치
 - 신도림역(1호선, 2호선)과 지하에서 보행동선이 바로 연결되고, 선큰 구조의 신도림역 광장을 통해 지상으로 연결되어 접근성이 우수
 - 대중교통 중심지로부터 접근하는 초입 단계에서 큰 오픈스페이스를 계획하여 방문객들에게 만남의 장소로 인식되어 집객효과



[그림 3-6] 신도림 디큐브시티 입지

[표 3-7] 신도림 디큐브시티 개요



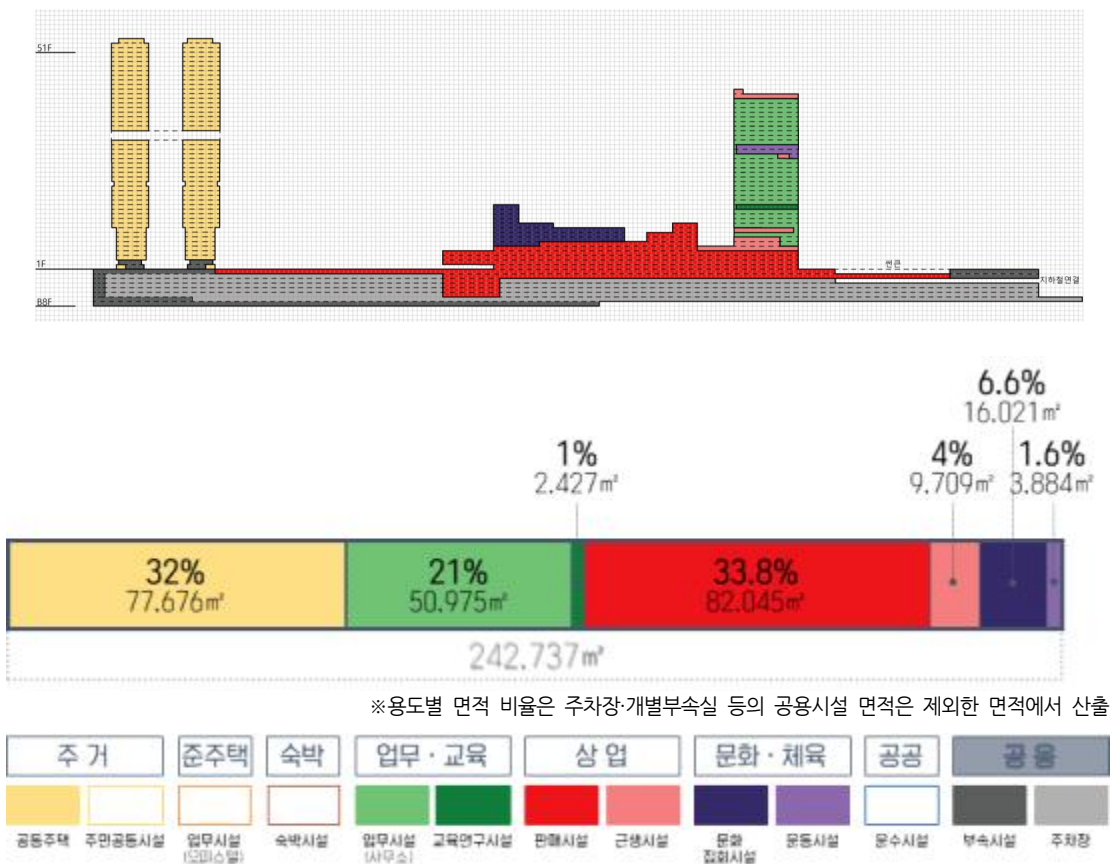
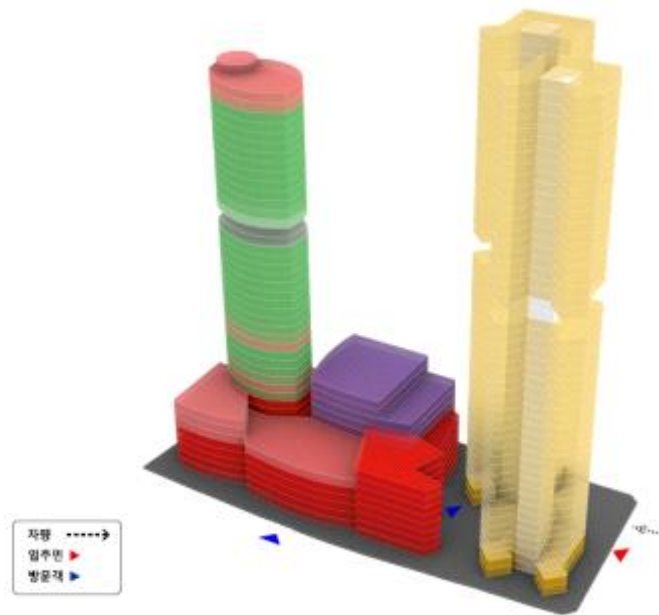
구분	내용		
위치	서울특별시 구로구 경인로 662 (신도림동)	구글지도 QR코드맵	
용도지역	일반상업지역		
부지면적(㎡)	25,756.8㎡		
용도	주거, 업무, 교육, 상업, 문화, 체육 등		
건폐율(%)	56.4	용적률(%)	936.9
건축면적(㎡)	14,516	연면적(㎡)	350,052(O_229,989)(R_120,063)
최고층수	51층(2동)	세대수	524
주차대수	총 2,506대		

2) 복합현황

- 6가지 용도가 복합되어 있으며, 상업(현대백화점)이 가장 높은 비율(33.8%)을 차지하고 있으나, 주거 비율도 32%로 대등한 수준
- 2013년 세계적 부동산 평가 기관인 ULI(美)로부터 전 세계 최우수 부동산 개발 프로젝트로 선정

[표 3-8] 신도림 디큐브시티 시설별 면적

주요시설	면적	비율	층별	비고
주거	77,918.5㎡	32.0%	F1~F51	
업무·교육	53,292.9㎡	22.0%	B8~F42	
상업	91,687.7㎡	37.8%	B8~F10	
문화·체육	19,837.5㎡	8.2%	B8~F42	
총면적	134,593.5㎡	100.0%	-	

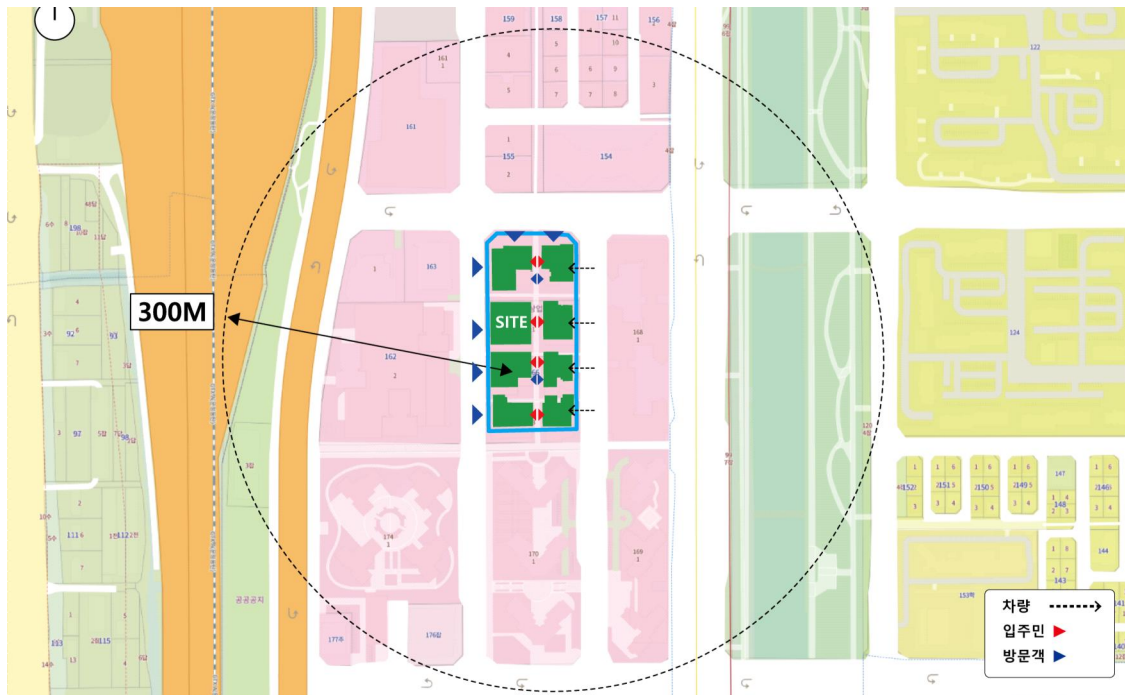


[그림 3-7] 신도림 디큐브시티 용도별 복합현황

2.4 정자역 엠코헤리츠 1단지(2014)

1) 입지 및 계획 특성


- 분당 정자역에서 도보 7분 거리에 위치하고 있으며, 주변의 고층 건물과 비교하면 비교적 저층(14F)으로 개발된 주상복합단지
- 대상지는 중심상업지역 블록에 위치
 - 경부고속도로, 분당수서간 고속화도로, 성남대로가 대상지 근거리에 위치하여 광역적 접근성도 우수한 위치
 - 반경 300m 이내 정자역(수인분당선, 분당선), 탄천이 위치
 - 반경 1km 이내 분당경찰서, 백화점(정자역 AK와이즈플레이스), 금곡공원, 분당주택공원, 성남신기초등학교, 정자중학교, 한솔고등학교, 계원예술고등학교 등 위치
- 8개 동으로 구성된 오피스텔 단지이지만, 1층부 상업시설을 스트리트형으로 조성하여 주변 상권에서 자연스럽게 접근 가능
 - 오피스텔 전용 출입구는 상업시설 동선과 구분되어 있지만, 보도에서 접근 가능



[그림 3-8] 정자역 엠코헤리츠 1단지 입지

[표 3-9] 정자역 엠코헤리츠 1단지 개요



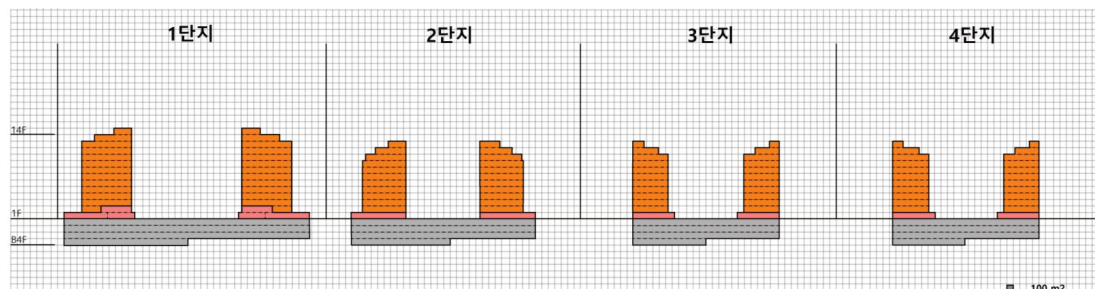
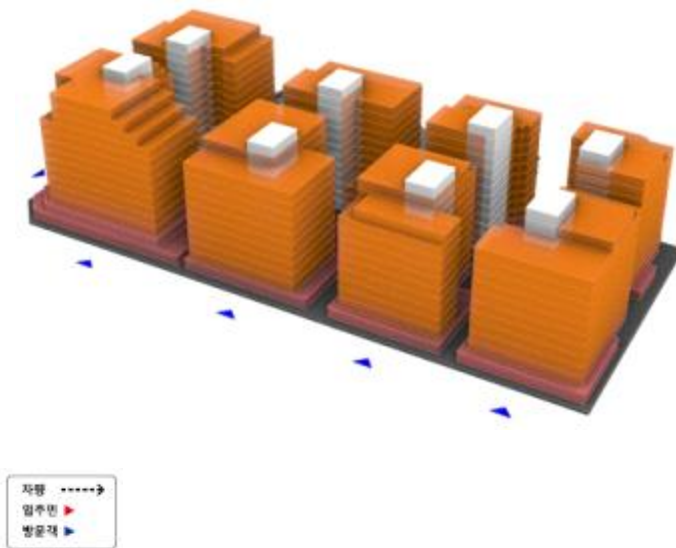
구분	내용		
위치	경기도 성남시 분당구 정자일로 146 (정자동)		구글지도 QR코드맵 
용도지역	중심상업지역		
부지면적(㎡)	1단지: 4,715.1㎡ / 2단지: 3,683.70㎡ / 3단지: 2,878.50㎡ / 4단지: 2,877.40㎡		
용도	오피스텔(준주거), 상업 등		
건폐율(%)	59.7 (4개 단지 평균)	용적률(%)	411.3 (4개 단지 평균)
건축면적(㎡)	8,425	연면적(㎡)	96,810
최고층수	14층 (8동)	세대수	1,231호 (1단지: 426호 / 2단지: 333호 / 3단지: 236호 / 4단지 : 236호)
주차대수	1단지: 475대 / 2단지: 359대 / 3단지: 259대 / 4단지 : 259대		

2) 복합현황

- 2가지 용도가 복합되어 있으며, 오피스텔(준주거) 비율이 90% 이상으로 압도적으로 높고 1층 상업시설 비율은 9.6% 수준

[표 3-10] 정자역 엠코헤리츠 1단지시설별 면적

주요시설	면적	비율	층별	비고
준주택 (오피스텔)	50,953.5㎡	90.4%	F2~F14 F2~F12	
상업	5,431.4㎡	9.6%	F1~F2	
총면적	56,384.9㎡	100.0%	-	*시설별 연면적은 1~4단지 합친 값



※용도별 면적 비율은 주차장·개별부속실 등의 공용시설 면적은 제외한 면적에서 산출



[그림 3-9] 정자역 엠코헤리츠 1단지 용도별 복합현황

2.5 사운즈 한남(2018)

1) 입지 및 계획 특성


- 이태원역에서 도보 15분 거리의 주거지역에 위치한 소규모 복합개발 사례로 Urban Resort를 컨셉으로 도심 속 작은 마을을 구현하고자 함
 - 라이프스타일 잡지 매거진 B를 발행하는 JOH & Company가 기획·건설·운영
- 1층부가 전체 건물의 기단과 같은 역할을 하고 있으며, 그 위로 6개 매스가 용도에 따라 독립적으로 위치하면서 위요감 있는 내부 중정 형성
 - 반경 300m 이내 주한라오인민주공화국대사관, 라오스대사관저, 주한태국대사관, 순천향대학교서울병원 등 위치
 - 반경 1km 이내 이태원역(6호선), 한강진역(6호선), 한남역(경의중앙선), 순천향대학교 중앙의료원, 용산구청, 이태원관광특구, 보광초등학교, 한남초등학교 등 위치
 - 동-서 경사가 있는 부지를 활용하여, 도로에서 진입하는 층이 지하 1층이 되도록 지반을 조성하여, 1종 주거지역의 건폐율과 용적률을 보완, 지하상점의 접근성 확보



[그림 3-10] 사운즈 한남 입지 현황

[표 3-11] 사운즈 한남 개요



구분	내용		
위치	서울특별시 용산구 대사관로 35 (한남동)		<div>구글지도 QR코드맵</div> 
용도지역	제 1종일반주거지역		
부지면적(㎡)	1,956		
용도	주거(다가구), 상업, 문화 등		
건폐율(%)	59	용적률(%)	149.6
건축면적(㎡)	1,155	연면적(㎡)	8,212
최고층수	4층(1동)	세대수	14호
주차대수	총 85대 (옥내: 자주식 20대, 기계식 65대)		

2) 복합현황

- 3가지 용도가 복합되어 있으며, 개발 취지가 도심 속 휴양지이기 때문에 불특정 다수를 상대로 하는 상업시설 비율이 73.7%로 가장 높음

- 입지조건이 좋지 않아도 콘텐츠가 좋으면 성공할 수 있다는 것을 보여주는 사례

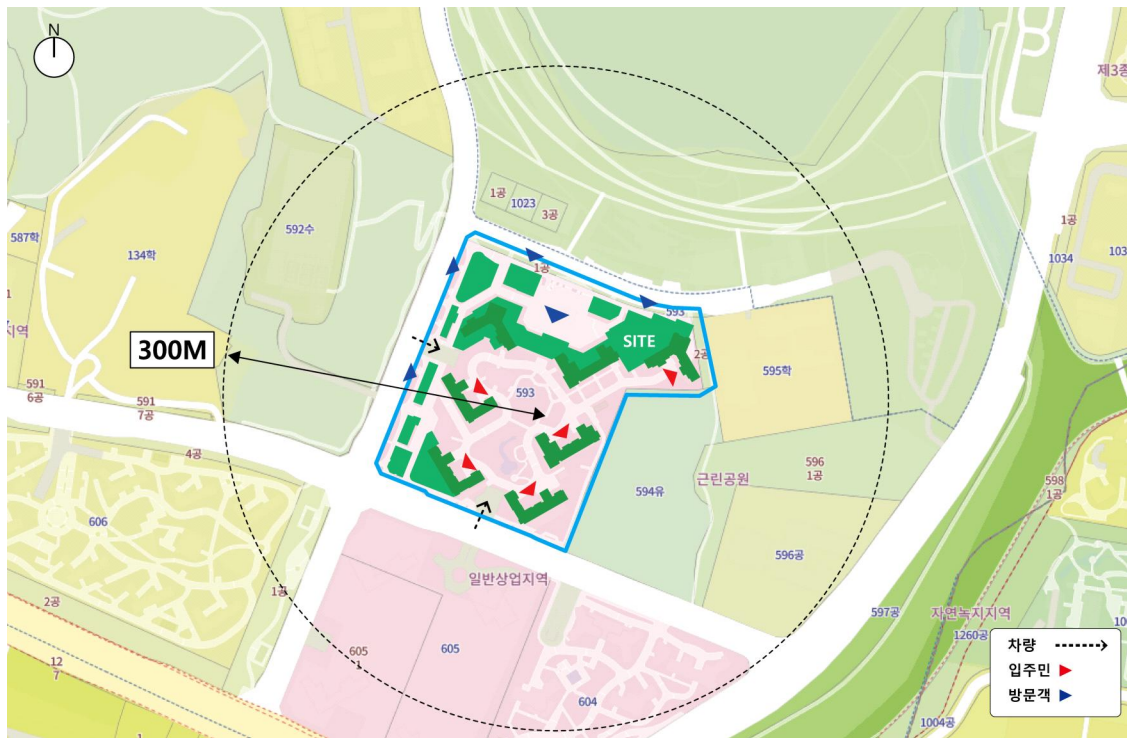
[표 3-12] 사운즈 한남 시설별 면적

주요시설	면적	비율	층별	비고
주거	963.5㎡	20.1%	F2~F4	
상업	3,535.4㎡	73.7%	B1~F4	
문화·체육	298.0㎡	6.2%	B2	
총면적	5,228.27㎡	100%	-	

2.6 광고 엘리웨이(2019)

1) 입지 및 계획 특성


- 모리빌딩을 벤치마킹하여 설립한 국내 라이프스타일 디벨로퍼 ‘네오밸류’가 상업시설 조성 후, 타운매니지먼트까지 일관성 있게 관리하고 있는 사례
 - 엘리웨이 : 네오밸류가 신도시 아파트 단지 내 건설하는 상업시설 브랜드
- 대상지는 일반상업지역 블록에 위치
 - 반경 300m 이내 광고호수공원, 매원초등학교 등 위치
 - 반경 1km 이내 주요시설은 경기수원남부경찰서, 중앙기독교초등학교, 원천초등학교, 원일초등학교, 광고호수공원, 동수원중학교, 합동신학대학원 등 위치
- 광고 엘리웨이는 광고 아이파크(7동)와 함께 개발되어, 전체적으로는 주거·오피스텔·상업 용도가 복합된 건축물. 상가동(11동), 아파트(5동), 오피스텔(2동) 등으로 구성
 - 아파트는 주차장 위쪽으로 조성된 데크에 위치하여, 상가동 방문자와 아파트 거주자의 동선을 분리, 계획



[그림 3-12] 광고 엘리웨이 입지 현황

[표 3-13] 광고 엘리웨이 개요



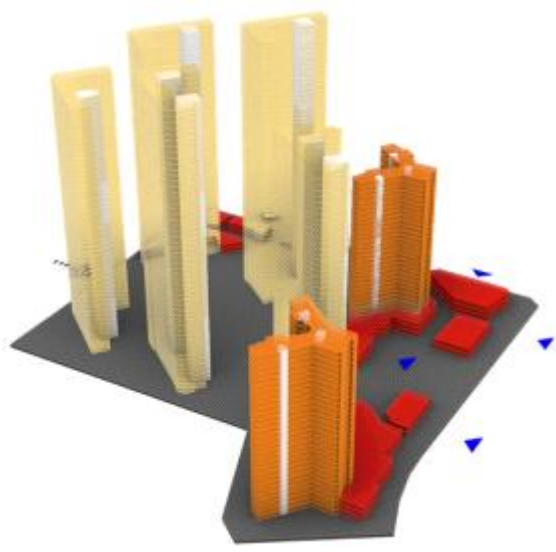
구분	내용		
위치	경기도 수원시 영통구 광고호수공원로 80 (원천동)		구글지도 QR코드맵 
용도지역	일반상업지역		
부지면적(㎡)	46,562		
용도	주거,오피스텔(준주거),상업 등		
건폐율(%)	51	용적률(%)	369.7
건축면적(㎡)	23,767	연면적(㎡)	258,952
최고층수	49층(12동)	세대수	958호
주차대수	총 2,280대 (옥내: 자주식 2,093대, 옥외: 자주식: 177대)		

2) 복합현황

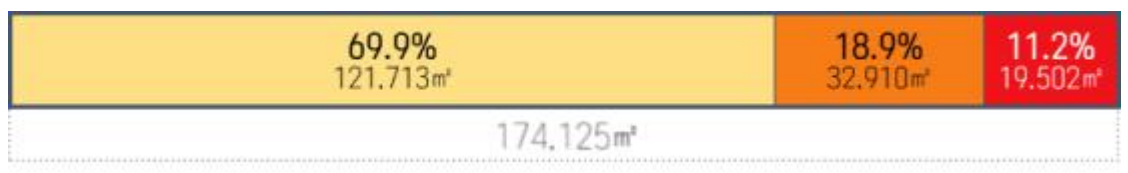
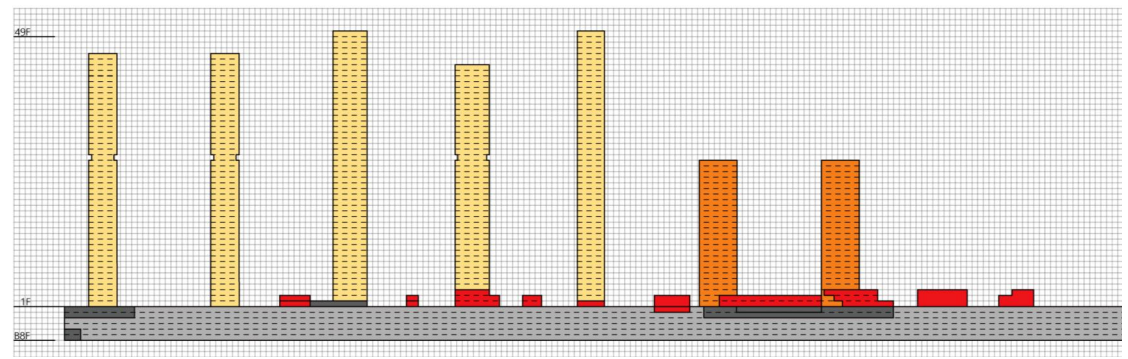
- 3가지 용도가 복합되어 있으며, 아파트, 오피스텔(준주거) 비율을 합치면 89.2%를 차지하고 상업시설인 엘리웨이는 11.2% 차지
- 아파트 단지 내 공급된 상가 비율(11.2%)은 그렇게 높지 않은 수준이며, 준공 후 지속적인 관리(타운매니지먼트)를 통해 주변 상권 대비 경쟁력 우위 유지

[표 3-14] 광고 엘리웨이 시설별 면적

주요시설	면적	비율	층별	비고
주거	121,623.7㎡	69.9%	F1~F49	
준주택(오피스텔)	32,952.4㎡	18.9%	F1~F26	
상업	19,549.1㎡	11.2%	B2~F3	
총면적	174,125.3㎡	100.0%	-	



차량>
 일주면 >
 방출각 >



※용도별 면적 비율은 주차장·개별부속실 등의 공용시설 면적은 제외한 면적에서 산출

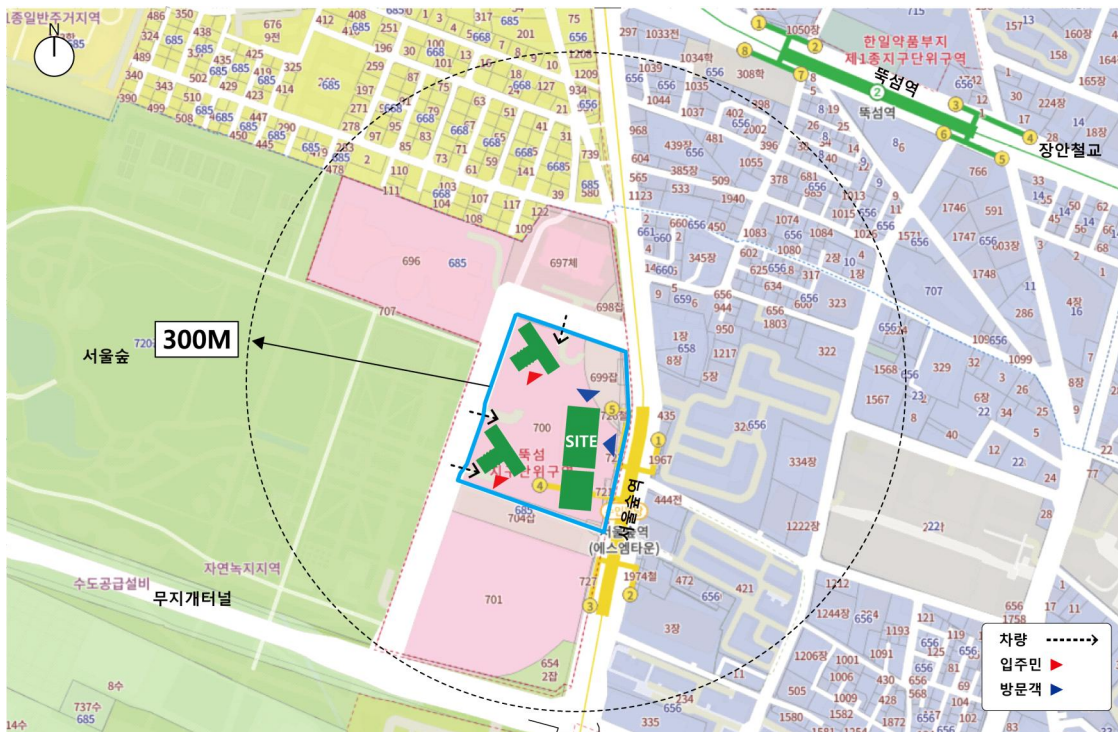
주거	준주택	숙박	업무·교육	상업	문화·체육	공공	공용					
공동주택	주거공동시설	업무시설 (도미스빌)	숙박시설	업무시설 (사무소)	교육연구시설	판매시설	근생시설	문화 집회시설	운동시설	전시시설	복합시설	주차장

[그림 3-13] 광고 엘리웨이 용도별 복합현황

2.7 성수 아크로 서울포레스트(2020)

1) 입지 및 계획 특성


- 서울숲역과 연계되면서 서울숲이라는 대규모 녹지와 면하고 있어 역세권·숲세권을 동시에 충족시키는 초고층 주상복합 아파트
 - 성수동을 고급주거지로 바꾼 3개 단지 중 하나(한화 갤러리아 포레, 서울숲 트리마제)
- 대상지는 일반상업지역이며, 독점지구단위구역 내에 위치
 - 반경 300m 이내 서울숲역(수인분당선), 서울숲 등 위치
 - 반경 1km 이내 독점역(2호선), 성수역(2호선), 경일초등학교, 경동초등학교, 경일고등학교, 성수공업고등학교, 성수고등학교, 중랑천, 한강 등 위치
- 동일 부지 내 3동의 건물(아파트·오피스)이 독립된 배치를 하고 있으며, 건물 저층부에 상업, 문화시설을 배치하여 편의성·집객력 확보
 - 오피스동에는 국내 탑 엔터테인먼트 기업 SM이 입주하고 있어, 높은 집객력 확보



[그림 3-14] 성수 아크로 서울포레스트 입지 현황

[표 3-15] 성수 아크로 서울포레스트 개요



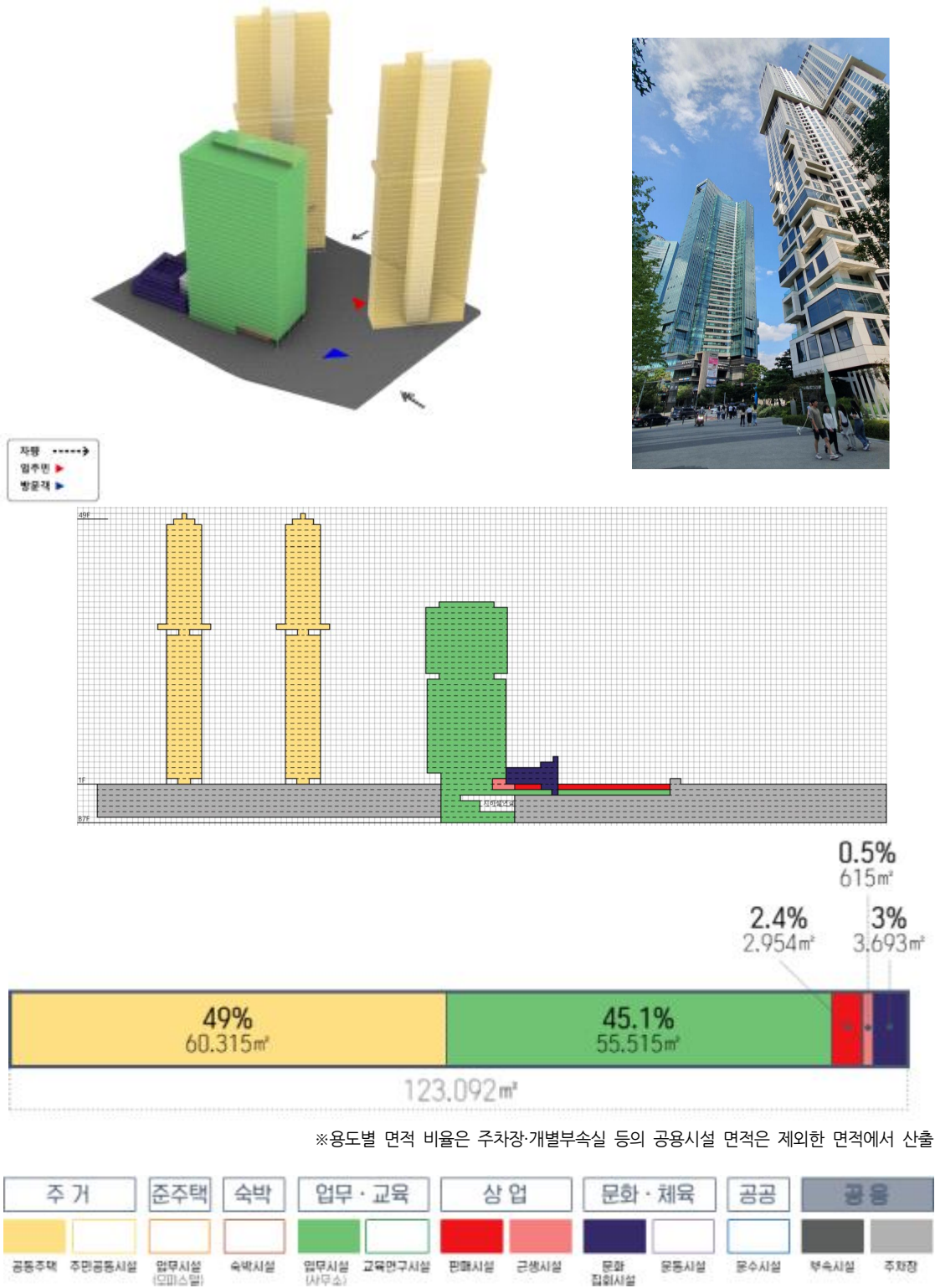
구분	내용		
위치	서울특별시 성동구 왕십리로 83-21		구글지도 QR코드맵 
용도지역	일반상업지역		
부지면적(㎡)	18,315		
용도	주거, 업무, 상업, 문화 등		
건폐율(%)	30.5	용적률(%)	599.9
건축면적(㎡)	5,581	연면적(㎡)	208,026
최고층수	49층(3동)	세대수	280호
주차대수	총 1,546대		

2) 복합현황

- 4가지 용도가 복합되어 있으며, 아파트, 오피스 바율이 비슷하게 유지하면서 94% 차지, 상업과 문화가 각각 3% 차지
- 도시공원이라는 도심 내 넓은 녹지공간(오픈스페이스)을 연계하여 개발함으로써 자연을 복합개발의 요소로 활용

[표 3-16] 성수 아크로 서울포레스트 시설별 면적

주요시설	면적	비율	층별	비고
주거	60,322.6㎡	49.0%	F1~F49	
업무·교육	55,575.9㎡	45.1%	B7~F33	
상업	3,564.2㎡	2.9%	B1~F1	
문화·체육	3,629.4㎡	3.0%	B2~F5	
총면적	123,092.1㎡	100%		



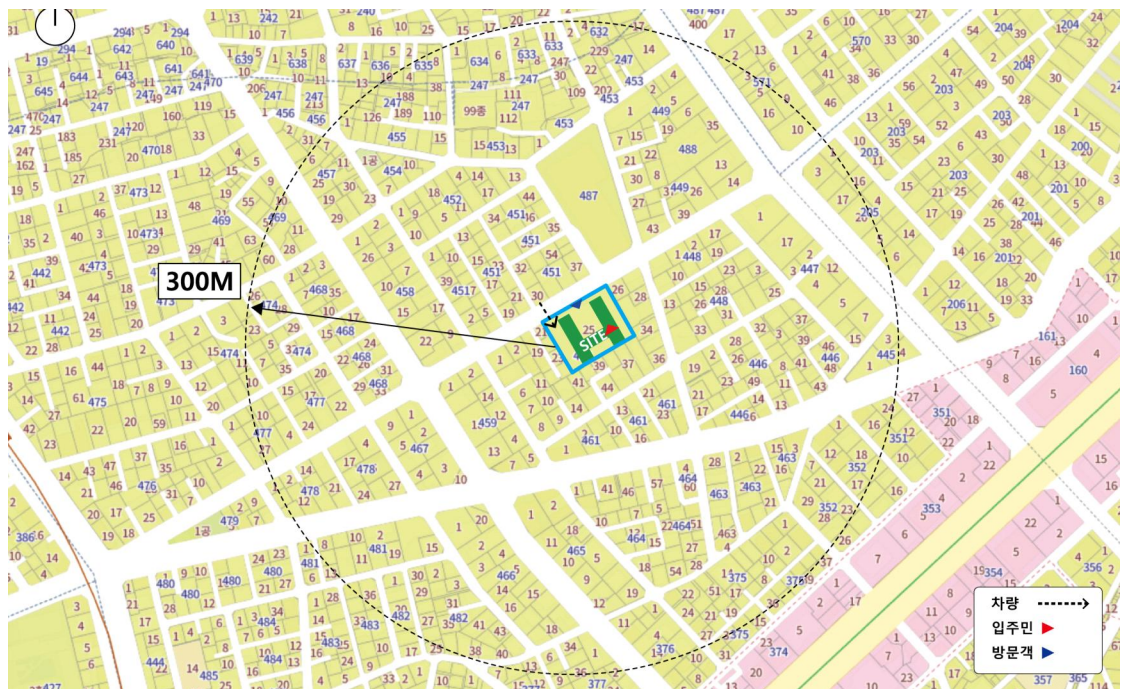
※용도별 면적 비율은 주차장·개별부속실 등의 공용시설 면적은 제외한 면적에서 산출

[그림 3-15] 성수 아로 서울포레스트 용도별 복합현황

2.8 누디트 홍대(2023)

1) 입지 및 계획 특성

- 홍대입구역에서 도보 15분 거리의 주거지역에 위치한 소규모 복합개발 사례로 입지 특성을 반영하여 관광객·젊은 층 수요에 맞춘 시설로 구성
- 누디트(NOUDIT)는 네오밸류가 기존 도심에 문화공간 플랫폼을 제공한다는 목표로 내세운 소규모 복합시설 브랜드
 - 홍대입구역에서 650m, 망원역에서 650m, 합정역에서 700m
 - 주변시설로는 1km 이내에 홍익대학교와 홍익대학교 부속학교 등이 위치
 - 부지 주변은 제2종 일반주거지역로 2~3층 내외 소규모 건축물 위주로 구성
- 저층(B1~2F)은 상업, 고층(3~7F)은 숙박시설을 배치하였으며, 형태적으로도 다른 공간임을 인식할 수 있도록 디자인하여 작지만 홍대의 랜드마크 역할
 - 리테일, 공유 오피스, 호텔을 복합한 공유형 복합시설
 - 1, 2층은 일반인을 위한 근생과 POP-UP 스페이스를 배치
 - 호텔 투숙객을 위한 편의시설(피트니스, 공유주방, 세탁소 등)은 지하1층에 배치



[그림 3-16] 누디트 홍대 입지 현황

[표 3-17] 누디트 홍대 개요

			
구분	내용		
위치	서울특별시 마포구 서교동 460-25번지		<div>구글지도 QR코드맵</div> 
용도지역	제 2종 일반주거지역		
부지면적(㎡)	3,622.10		
용도	숙박, 상업 등		
건폐율(%)	58	용적률(%)	240
건축면적(㎡)	2,099	연면적(㎡)	17,509
최고층수	7층(1동)	객실수	296실(장기 120객실, 단기176객실)
주차대수	총 101대(자주식)		

2) 복합현황

- 2가지 용도가 복합되어 있으며, 숙박시설(호텔)이 건물의 약 80%를 차지하며, 나머지 20%는 젊은 층 기호에 맞는 상업시설로 구성⁴⁷⁾
 - 홍대는 공항철도가 홍대앞역에 정차하기 때문에 외국인 관광객이 선호하는 숙박지

[표 3-18] 누디트 홍대 시설별 면적

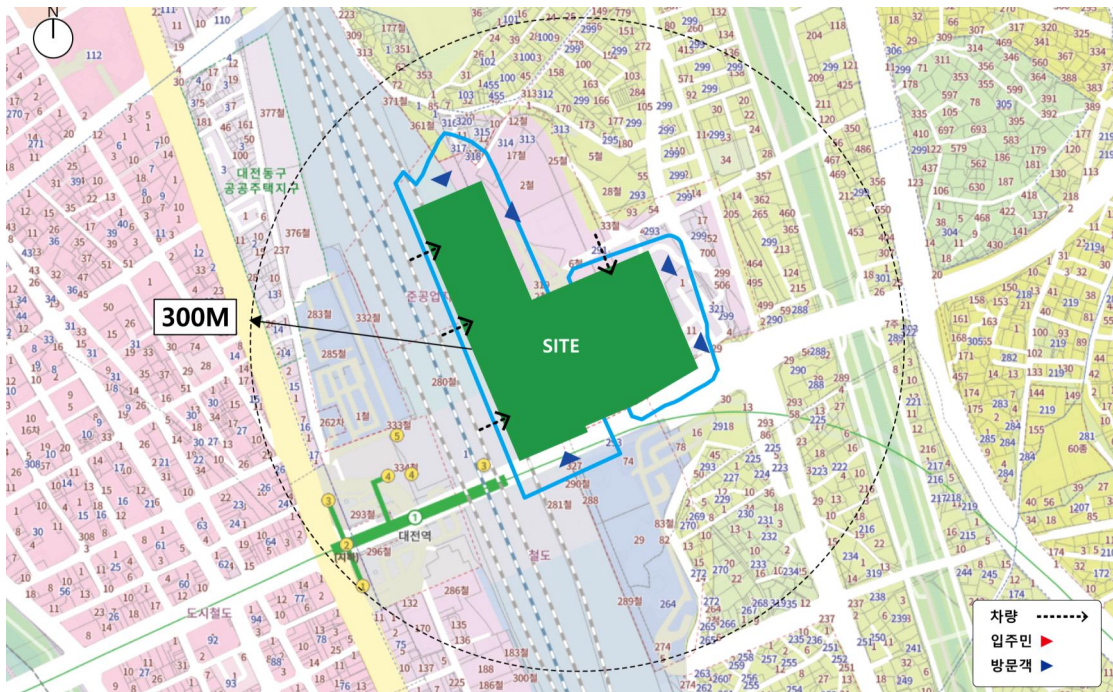
주요시설	면적	비율	층별	비고
상업	10,765.1㎡	숙박 79.8% 근생 20.2%	숙박 F3~F7, 근생 B1~F2	관광호텔
총면적	10,765.1㎡	100.0%		

47) 2층 일부는 사무실로 되어 있으나 건축물대장에 표기된 근생시설로 비율 산정

2.9 대전역세권 개발사업 계획(안)

1) 입지 및 계획 특성

- 대전역세권 재정비 촉진지구에 대한 H건설의 개발사업(안)으로⁴⁸⁾, 도심 복합개발사업의 유니크한 방향 제시
- 대전역 동광장과 주차장 부지에 다목적 활용이 가능한 야구장(슈퍼아레나)을 앵커시설로 배치하고, 주거 등 타 용도를 복합하여 도심 랜드마크 역할 제시
- 부지는 대전역세권재정비촉진지구 내 위치
 - 반경 500m 이내 주요 시설은 대전역, 한국철도공사 본사 등 위치
 - 반경 1km 이내 주요 시설은 대전역(지하철 1호선), 대동역(지하철 1호선), 자양초등학교, 신흥초등학교, 한밭중학교, 대성여자중학교, 대성여자고등학교, 우송대학교 등 위치하여 청년 세대들의 배후 수요 우수
 - 광역철도역의 우수한 접근성을 활용하여 지역 야구팀 구장인 한화이글스파크와 아파트, 상업시설 복합화를 시도한 계획(안)




[그림 3-18] 대전역세권 개발사업 계획(안) 입지

48) 본 계획안은 미당선안으로, 한화건설에서 제시한 계획안이 최종 당선됨

[표 3-19] 대전역세권 개발사업 계획(안) 개요



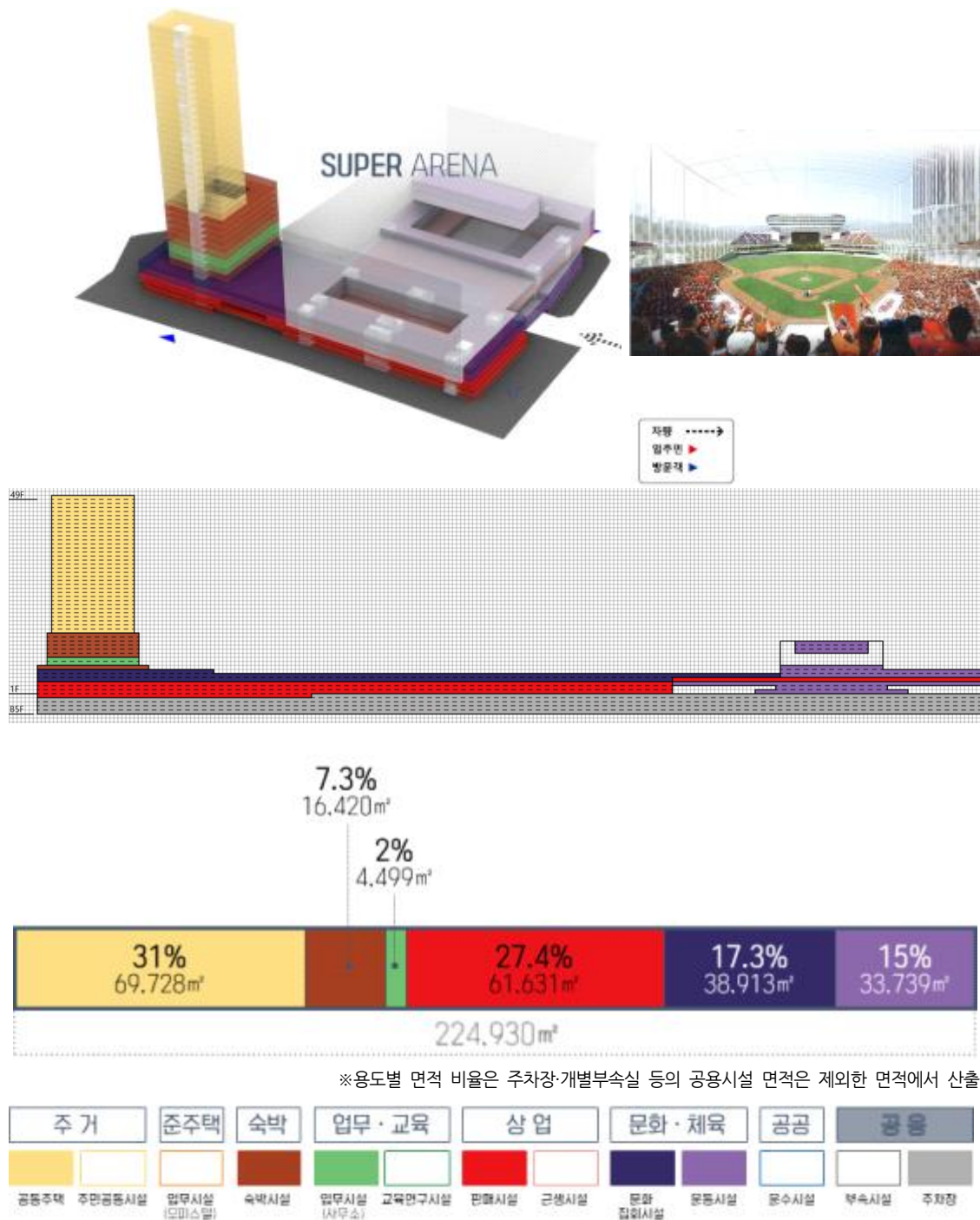
구분	내용		
위치	대전광역시 동구 소재동 291-6 외 (대전 역세권 복합2구역 민자개발 및 복합환승센터)		구글지도 QR코드맵 
용도지역	대전역세권재정비촉진지구		
부지면적(㎡)	47,062.00		
용도	주거, 숙박, 업무, 상업, 문화, 운동(야구장) 등		
건폐율(%)	70	용적률(%)	463.5
건축면적(㎡)	32,943	연면적(㎡)	388,223
최고층수	49층(1동)	세대수	

2) 복합현황

- 6가지 용도가 복합되어 있으며, 주거, 상업, 문화·체육시설이 각각 약 30%의 비율
- 야구장이 대전역에서 직결되기 때문에 전국 단위의 집객력을 가지는 시설 역할

[표 3-20] 대전역세권 개발사업 계획(안) 시설별 면적

주요시설	면적	비율	층별	비고
주거	69,735.0㎡	31.0%	F16~F49	
업무·교육	4,557.8㎡	2.0%	F8~F9	
상업	78,088.1㎡	34.7%	판매 B1~F4 숙박 F7, F10~F15	판매 27.4% / 숙박 7.2%
문화·체육	72,548.6㎡	32.3%	F1~F7	
총면적	224,929.6㎡	100.0%	-	

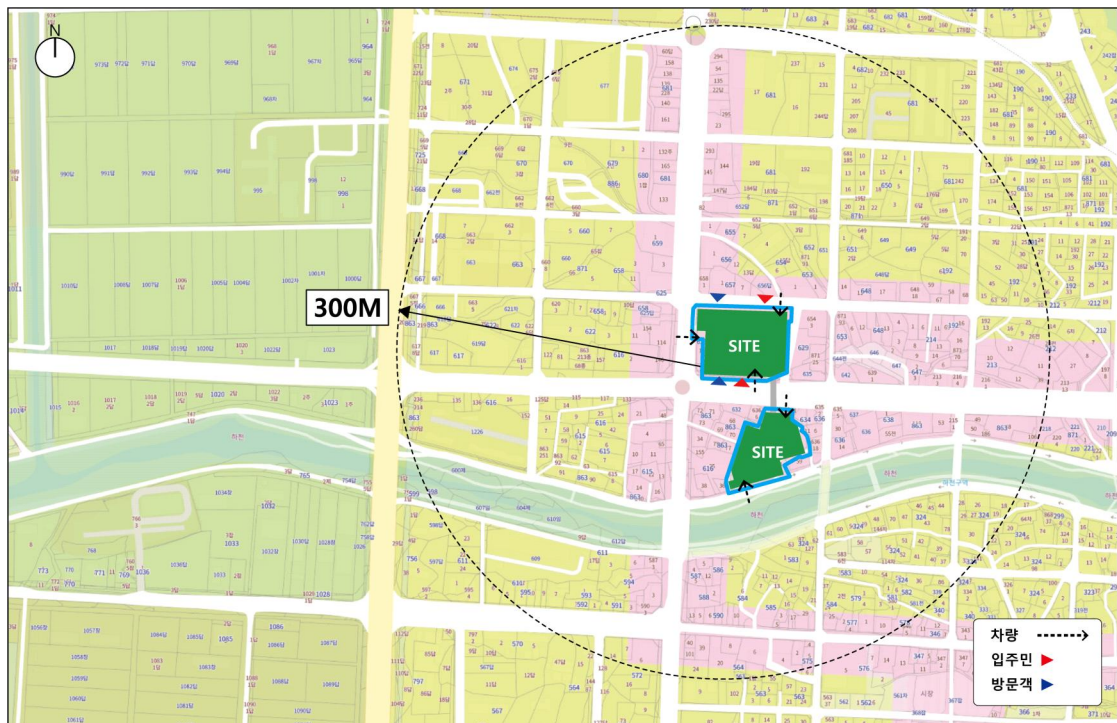


[그림 3-19] 대전역세권 개발사업 계획(안) 용도별 복합현황

2.10 고창 도시재생 혁신지구 계획(안)

1) 입지 및 계획 특성

- 기초지자체의 쇠퇴로 인한 버스터미널의 운영 악화와 중심지 기능 상실을 개선, 극복하기 위한 공공시설과 민간시설을 복합한 사례
 - 1974년 건설되어 노후화로 폐업 위기의 버스터미널 부지와 길건너 부지를 통합적으로 복합개발하여 지역 활기 창출
 - 2022년 도시재생 혁신지구 국가시범사업지구
 - 부지는 일반상업지역 내에 위치한 고창문화터미널과 화물주차장, 고창군의 교통, 상업중심지
 - 반경 500m 이내 의료법인 석천재단 고창병원, 고창군청 등이 위치
 - 반경 1km 이내 주요 시설은 전북고창경찰서, 고창소방서, 고창읍성, 고창초등학교, 자유중학교, 고창고등학교, 고창전통시장 등 위치한 고창군의 중심지
- 시가 아니라 군단위에서도 복합개발의 가능성을 보여준 사례로, 1층은 기존 버스터미널, 2층부터는 청년인구 유입을 위한 청년점포, 공공임대 등 배치



[그림 3-20] 고창 도시재생 혁신지구 계획(안) 입지

[표 3-21] 고창 도시재생 혁신지구 계획(안) 개요

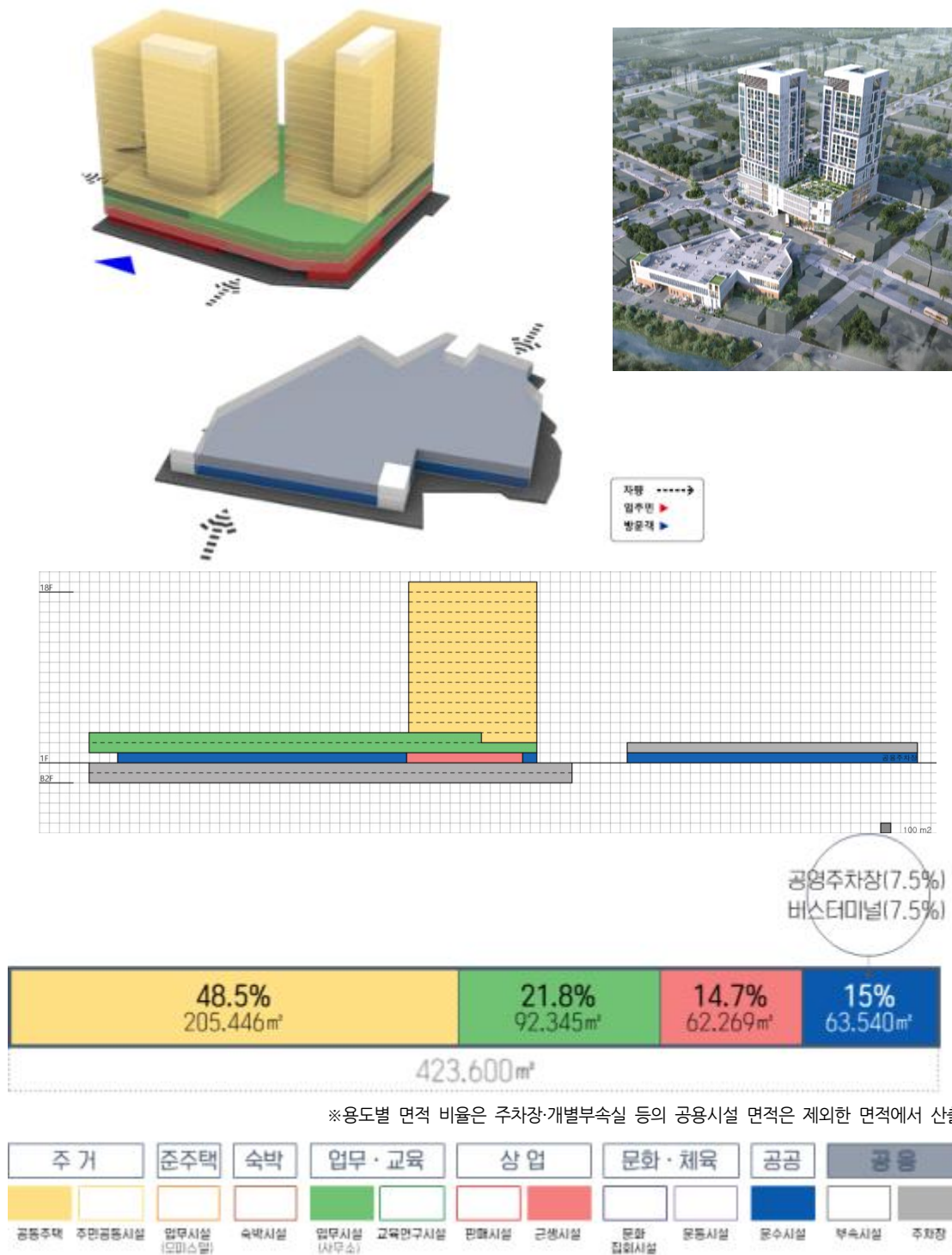
			
구분	내용		
위치	전북 고창군 고창읍 읍내리 629-636-10 일원	구글지도 QR코드맵	
용도지역	일반상업지역		
부지면적(㎡)	9,342(629_5,643) (636-10_3,699)		
용도	주거, 업무, 상업, 버스터미널, 공영주차장 등		
건폐율(%)	629_79.2/636-10_78.4	용적률(%)	629_629.4/636-10_156.7
건축면적(㎡)	629_4,470/636-10_2,898	연면적(㎡)	629_42,459/636-10_5,797
최고층수	18층(2동)	세대수	210

2) 복합현황

- 4가지 용도가 복합된 사례로, 주거시설(청년 공공임대)이 50% 정도를 차지하고 있으며, 지역의 인프라(터미널·주차장) 정비에 15% 할애
- 지역의 주차문제 해결을 위한 공영주차장은 636-10 부지에 설치

[표 3-22] 고창 도시재생 혁신지구 계획(안) 시설별 면적

주요시설	면적	비율	층별	비고
주거	18,616.3㎡	48.5%	F1, F4~F18	
업무·교육	8,385.3㎡	21.8%	F3~F4	
상업	5,627.8㎡	14.7%	F1~F2	
공공시설	5,783.8㎡	15.0%	F1	
총면적	38,413.3㎡	100.0%	-	



[그림 3-21] 고창 도시재생 혁신지구 계획(안) 용도별 복합현황

3. 소결

- 1세대 주상복합아파트부터 2023년 오픈한 소규모 용도복합개발 누디트 홍대까지 10개의 국내 복합개발사례 검토

□ 시기별 분석결과

- 1990년대 용도복합의 주류였던 주상복합아파트는 현재도 많은 비중 차지하고 있으며, 시기보다는 개발규모가 용도복합건축물의 특성에 더 큰 요인으로 작용
 - 2010년 이후 실제 준공된 6개 사례 중 3개 사례는 주상복합아파트로 볼 수 있음
- 상업지역에 대규모로 개발되던 용도복합건축물은 2010년대 후반부터는 주거지역으로 확산되는 경향을 보이며, 중, 소규모의 건물로 지역의 문화거점(복합문화공간)으로서의 역할 수행

□ 개발규모 분석결과

- 개발규모가 커지면 복합되는 용도의 종류가 늘어나는 것은 예상되는 결과이나, 개발규모에 관계없이 주거비율이 높아 도시의 다양성 수용 측면에서는 미흡
 - 규모별 복합되는 용도 종류: 대규모 사업 5, 중규모 사업 4, 소규모 사업 149)
 - 대규모 개발사업의 주거비율 59.2%, 중규모 개발사업의 주거비율 46.8%
- 사례검토 결과로 보면, 다양한 도시기능을 수용할 수 있는 개발규모는 최소 연면적 20만㎡ 이상은 확보되어야 가능할 것으로 판단
 - 디큐브시티 연면적 242,737㎡, 대전역세권 개발사업(안) 연면적 224,930㎡
- 대규모 복합개발(연면적 10만㎡ 이상)에서는 주거시설을 별동으로 건설하는 것이 일반적이며, 이를 통해 방문객 동선과 분리하여 프라이버시 제공
 - 주거 기능이 포함된 복합건축물에서는 입주자와 방문객의 동선분리는 중요한 요소

49) 대규모: 연면적 10만㎡ 이상, 중규모: 10만㎡미만~1만㎡ 이상, 소규모: 1만㎡ 미만

[표 3-23] 국내 복합개발 사례별 계획특성 종합

	사례	주요기능									용도 복합 수	사업 면적 (연면적 /㎡)	사업 규모	입지
			주거	준주택 (오피스 텔)	숙박	업무 · 교육	상업	문화	체육	공공				
1	도곡 우성 캐릭터빌	㎡	9,648	-	-	10,411	-	-	-	-	2	27,718	중	2차 역세권
		%	48.1	-	-	51.9	-	-	-	-				
2	도곡 대림 아크로빌	㎡	92,735	35,667	-	1,481	2,692	-	2,019	-	5	204,257	대	2차 역세권
		%	68.9	26.5	-	1.1	2	-	1.5	-				
3	신도림 디큐브 시티	㎡	77,676	-	-	53,402	91,754	16,021	3,884	-	6	350,052	대	1차 역세권
		%	32	-	-	22	37.8	6.6	1.6	-				
4	엠코 헤리츠 1단지	㎡	-	50,972	-	-	5,413	-		-	2	96,810	중	2차 역세권
		%	-	90.4	-	-	9.6	-		-				
5	사운즈 한남	㎡	964	-	-	-	3,535	298		-	3	8,212	소	비 역세권
		%	20.1	-	-	-	73.7	6.2		-				
6	광고 엘리웨이	㎡	121,713	32,910	-	-	19,502	-		-	3	258,952	대	아파트 단지 상가
		%	69.9	18.9	-	-	11.2	-		-				
7	아크로 서울 포레스트	㎡	60,315	-	-	55,515	3,569	3,693		-	4	208,026	대	1차 역세권
		%	49	-	-	45.1	2.9	3		-				
8	누디트 홍대	㎡	-	-	8,590	-	2,175	-		-	2	17,509	중	소규모 복합 개발
		%	-	-	79.8	-	20.2	-		-				
9	대전 역세권 개발사업 계획(안)	㎡	69,728	-	16,420	4,499	61,631	38,913	33,739	-	6	388,223	대	지방 도시 복합 개발
		%	31	-	7.3	2	27.4	17.3	15	-				
10	고창 혁신지구 계획안	㎡	205,446	-	-	92,345	62,269	-	-	63,540	5	629 : 42,459 636-10 : 5,797	중	군지역 복합 개발
		%	48.5	-	-	21.8	14.7	-	-	15				

*주요기능별 세부시설을 통합하여 정리(※세부기능은 단면형식의 세부기능별 면적 참조)

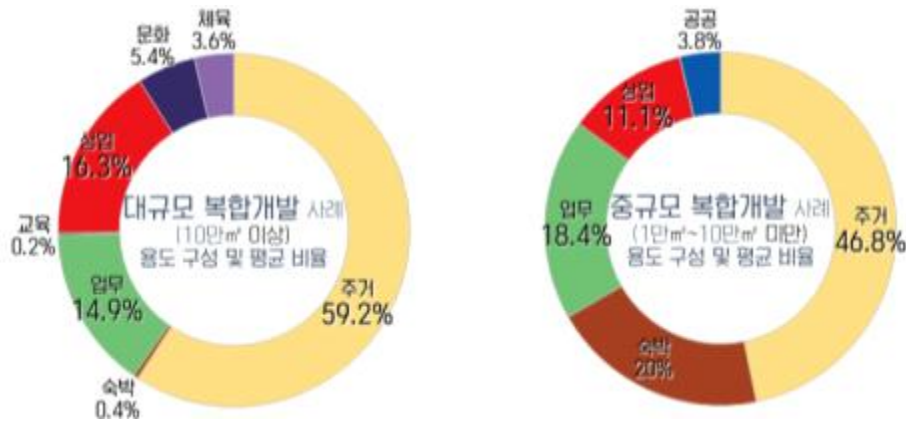
*주요기능에는 코어, 기계실 등 공용시설 및 부속시설 면적 제외

1) 각 사례별 건축대장을 기준으로 정리하였으며, 건축법 시행령(별표1)에 의거 업무시설에 해당하는 오피스텔은 주택법 시행령(제4조)에 의해 준주택에 해당

2) 고창혁신지구 계획안의 공공시설은 고창군에서 직접 운영하는 운수시설(고창문화 버스터미널)

□ 용도 구성 및 비율

- 모리빌딩의 복합개발을 위한 내부가이드의 혼합 비율 4:4:2(주거+숙박 : 업무+상업+문화)와 비교시, 용도의 다양성은 있으나, 비율의 적정성은 검토 필요



[그림 3-22] 국내 복합개발사례의 개발규모별 용도별 복합비율 비교

□ 기타 시사점

- 국내사례 검토 결과, 용도복합건축물이 경쟁력을 지속하기 위해서는 우수한 디자인, 용도의 적절한 구성과 함께 사후 매니지먼트가 필요
 - 네오밸류가 자체 개발사업에서 전개하고 있는 타운매니지먼트는 관리의 중요성을 보여주는 좋은 사례
- LH의 도심복합주거 실현을 위한 다양한 검토와 함께 LH가 강점을 갖고 있는 분야에 대해서도 접근 필요
 - 엘리웨이는 신도시 내 아파트 상가를 재해석하여 공동주택+스트리스형 쇼핑몰을 패키지화한 사례로, LH 입장에서는 상대적으로 접근 용이한 분야로 판단

제4장 국외 도심복합개발 트렌드

1. 조사개요

- 도심복합주거가 긍정적 반응을 이끌어내기 위해서는 주거와 복합되는 주거외 용도의 다양성과 적정성이 중요
- 도심내 주거와 타 용도의 복합 현황 등 최신 개발 트렌드 분석 및 시사점 도출을 위해 국내사례 검토와 병행하여 국외 도심복합개발 사례 검토
- 국외사례는 2000년대 우리나라 복합개발 붐에 영향을 미친 일본과 건축문화 선진국인 오스트리아를 대상으로 조사
- 일본은 최근 일본 복합개발 트렌드 파악을 위해 전문가 자문⁵⁰⁾을 통해 1차 조사대상 19개 사례 선정
 - 1차 조사대상 검토 결과, 최근에도 일본은 민간 개발사 중심으로 도심내 대규모 복합개발 사업이 활발히 추진 중이며, 공공청사를 활용한 복합개발 방식, 외곽부에 복합개발을 통한 지역거점 육성 노력
 - 다만, 사업위치, 개발주체는 다양하지만, 개발규모는 대규모 사업에 편중된 상태이므로, 중소규모 복합개발 사례의 추가 발굴 필요

[표 4-1] 2010년 이후 일본 동경 도심복합개발 1차 선정 사례

권역	사 례 명		오픈일	비 고
동경역·긴자	1	토쿄 미드타운 히비야(東京ミッドタウン日比谷)	2018.03	미쓰이 부동산
	2	토쿄 미드타운 야에스(東京ミッドタウン八重洲)	2023.03	
	3	긴자 식스(GINZA SIX)	2017.04	모리빌딩
	4	토키와바시 타워(常盤橋タワー)	2021.07	미쓰비시 지쇼
니혼바시	5	미쓰이 가든호텔 니혼바시 프리미엄(三井ガーデンホテル日本橋プレミア)	2018.09	미쓰이 부동산
	6	COREDO 무로마치 테라스(コレド室町テラス)	2019.09	
토라노몬	7	토라노몬 힐즈 모리타워(虎ノ門ヒルズ森タワー)	2014.06	모리빌딩

50) 박종현 이사(노무라 종합연구소 서울) 자문(2023.9.15)

	8	토라노몬 힐즈 비즈니스타워 (虎ノ門ヒルズビジネスタワー)	2020.01	
토라노몬	9	토라노몬 힐즈 레지던셜타워 (虎ノ門ヒルズレジデンシャルタワー)	2022.01	모리빌딩
	10	아자부다이 힐즈(麻布台ヒルズ)	2023.11	
	11	아카사카 인터시티 AIR(赤坂インターシティAIR)	2017.09	닛테이코와 부동산
시부야	12	시부야 캐스트(渋谷キャスト)	2017.04	시부야 미야시타 REALTY
	13	시부야 스트림(渋谷キャスト)	2018.09	
	14	시부야 스크램블 스퀘어 (渋谷スクランブルスクエア)	2019.11	토큐(東急)전철 JR東日本 동경메트로
	15	미야시타 파크(MIYASHITA PARK)	2020.06	시부야구(지자체)
하라주쿠	16	위드 하라주쿠(WITH HARAJUKU)	2020.06	NTT 도시개발
임해부도심	17	아리아케 가든(有明ガーデン)	2020.05	스미토모 부동산
이케부쿠로	18	토시마 에코뮤제 타운(としまエコムーゼタウン)	2015.05	토시마구(지자체)
세타가야	19	후타코타마가와 라이즈(二子玉川ライズ)	2015.06	토큐(東急)전철

○ 최근 국외 도심복합개발 트렌드 파악을 위하여 일본 7개, 오스트리아 2개의 최종 9개 사례 선정

- 일본사례의 조사대상 유형별 특성을 보면, 위치별로는 도심개발 2개 사례, 부도심 개발 4개 사례, 동경도 외곽 1개 사례, 개발규모별로는 대규모 개발 3개, 중규모 개발 3개, 소규모 개발 1개 사례로 구분 가능
- 오스트리아는 현지 전문가 협의를 통해 2개 사례 선정

[표 4-2] 최종 선정된 국외 도심복합개발 사례

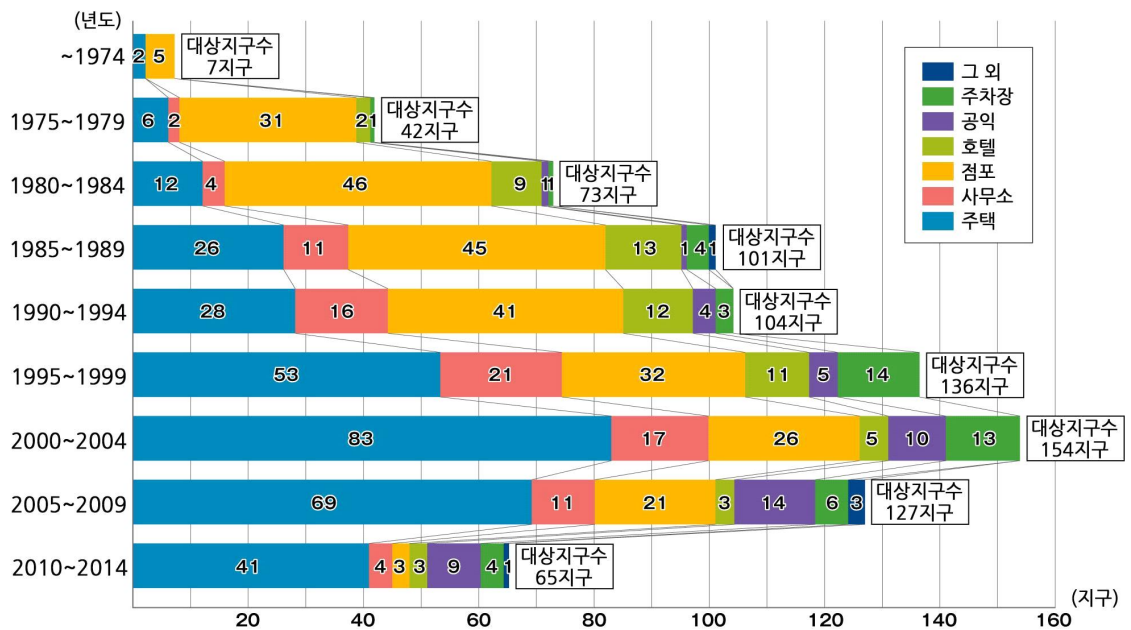
사례명		국가	준공	위치	개발 규모	사업 주체
1	아자부다이힐즈(麻布台ヒルズ)	일본	2023.11	동경 도심(3구)	대	민간
2	도쿄 미드타운 아에스(東京 ミッドタウン八重洲)	일본	2023.03	동경 도심(3구)	대	민간
3	미야시타 파크(MIYASHITA PARK)	일본	2020.06	동경 부도심	중	공공
4	토시마 에코뮤제 타운(としまエコムーゼタウン)	일본	2015.05	동경 부도심	중	공공
5	포레스트게이트 다이칸야마(Forestgate 代官山)	일본	2023.10	동경 부도심	중	민간
6	스미카(角花)	일본	2020.03	동경 부도심	소	민간
7	후타코타마가와 라이즈 (二子玉川ライズ)	일본	2015.06	동경도 외곽	대	민간
8	가소메터(Gasometer)	오스트리아	2001.08	비엔나	대	공공
9	빈 미테 더몰(WIEN MITTE The Mall)	오스트리아	2013.04	비엔나	대	공공

개발규모 : 대규모 : 연면적 10만㎡ 이상, 중규모 : 연면적 10만 미만~ 1만㎡ 이상, 소규모 : 연면적 1만 ㎡ 미만

2. 일본 도심복합개발 사례⁵¹⁾

2. 1 일본의 도심재개발 흐름⁵²⁾

- 일본은 1954년 도시재개발법이 제정된 이후, 고도경제성장기를 거치면서 도시지역으로의 인구집중으로 인해 권리변환방식을 활용한 토지의 고도이용을 통해 중심시가지에 대규모 상업·업무시설 조성
- 그러나 이후 1974년 오일쇼크를 계기로 고도성장이 종식됨과 동시에 1990년 부동산 버블붕괴 여파로 상업지의 지가가 지속적 하락되면서 재개발 사업수요 급감
- 2008년 리먼 쇼크에 의해 사업지구수가 한층 더 감소하면서, 대규모 상업시설을 대신하여 고층 주거와 저층의 상업시설 및 공공·공익시설과의 복합 재개발에 의한 지역 재생, 재개발 사업 증가



* 주 용도의 내역은 사업을 완료한 지구에서 제일 사용면적이 넓은 용도 한 가지를 선정하여 집계함

자료: 50年のあゆみ, 設立50周年記念誌, 公益社団法人 全国市街地再開発協会, 2021. 45page 수정

[그림 4-1] 시가지재개발사업 완료 지구에서의 주(主) 용도 현황(지구수)

51) 일본 도심복합개발 사례 부분은 송기백(주택도시보증공사 차장, 공학박사) 작성자료를 활용하여 작성

52) 時代を画した再開発事業, 都市再開発法制定50周年記念誌, 公益社団法人 全国市街地再開発協会, 2021 및 50年のあゆみ, 設立50周年記念誌, 公益社団法人 全国市街地再開発協会, 2021 참조

- 버블붕괴 전의 초기 도심재개발사업은 용도측면에서 역전 광장 정비와 상가를 주 용도로 하는 상업계 재개발 정비사례가 많았으나, 점차 도심부에서 주택을 주 용도로 하는 대규모 복합 재개발 사례 증가 경향
- 현재 도교를 중심으로 한 수도권의 재개발 사업은 활황 상태로, 토지의 합리적이고 건전한 고도이용과 도시 기능의 갱신을 도모
 - 방재성 향상과 도로교통 환경의 정비와 함께 다기능 복합형의 대규모 재개발과 중심 시가지의 활기 창출, 양호한 도시경관 창조 등 새로운 과제에 대응 노력
- 최근 동경 도심 3구(中央区, 港区, 千代田区)의 주요 복합개발사업 현황을 보면, 미쓰이 부동산과 모리빌딩이 추오구(中央区), 미나토구(港区)를 중심으로 사업추진 중
 - 미쓰이 부동산은 2018년 토교 미드타운 히비야, 2023년 토교 미드타운 야에스를 준공하면서 추오구(中央区)를 중심으로 복합개발사업을 추진 중이며, 모리빌딩은 미나토구(港区)를 중심으로 2014년 토라노몬 힐즈 건설에 이어, 2023.11 아자부다이 힐즈를 준공

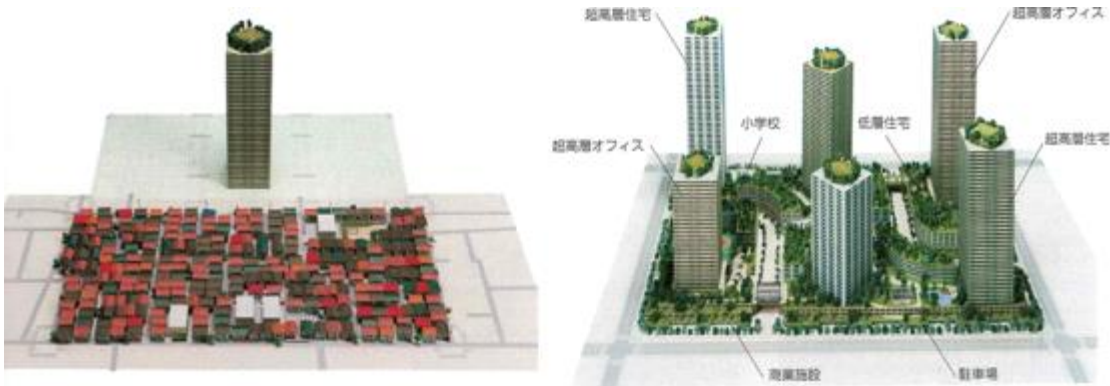


[그림 4-2]동경 도심3구 주요 복합개발사업 현황

2.2 아자부다이 힐즈(麻布台ヒルズ, 2023)

1) 일본 모리빌딩의 Vertical Garden City⁵³⁾

- 일본 모리빌딩은 1999년 도쿄의 도시재생을 위해 “어반 뉴딜 정책” 발표
 - 도쿄를 국제도시로 재생시키기 위한 도시구조 개혁 전략 제시
 - 기본 이념 : 생활공간 확대/자유시간 확대/녹지워크 조성/역사적 가치가 있는 도시



[그림 4-3] 목조밀집지와 초고층 주택/ 복합 기능 도시 모델

- 어반 뉴딜 정책 실현을 위한 기본 틀로 “Grand Design” 책정 제안
 - 실현을 위해 토지이용방법, 적정 블록 규모 검토 결과로 4ha 블록 모델 제안
- 모리빌딩 자체적으로 ‘4ha 블록 모델’ 이론 구축
 - 4ha는 부지 내외 건물간 거리, 공터, 녹지량 등 고려시 주택을 포함한 복합용도 개발 단위의 적정규모



[그림 4-4] 기존 시가지/1-2ha 규모 블록/4ha 규모 블록

- 4ha 블록 단위의 확장을 통한 도시공간 조성

53) 新建築, 森ビル建築から都市へ, 2012.7, pp.212-219의 내용을 참고로 작성

- 단일 개발에서는 실현 불가능한 그린 네트워크, 바람길 등 도시 횡단 요소 적용 가능
- Grand Design을 공유하는 지역 개발을 통해 도시규모의 네트워크 형성 가능



[그림 4-5] 4ha 블록 단위의 확장을 통한 도시공간 조성


- 이상적 도시상 실현을 위하여 Vertical Garden City 개발 모델 구축. 도쿄의 도시재생 비전에서 구상된 쾌적한 도시거주를 실현하기 위해 모리빌딩이 제안한 콤팩트 시티 모델
- 4ha 블록 모델을 전제로 초고층 건축을 통해 풍부한 오픈 스페이스를 확보한 복합형 기능도시 모델
- 무질서한 건물 난립에 의한 도시경관 악화, 직주분리로 인한 장시간 통근 및 교통정체, 도시열섬현상 및 CO2 배출량 증가, 재해취약한 도시구조 등 해결을 위한 시가지 개발 방식

2) 사업개요⁵⁴⁾

- 모리빌딩의 도심복합개발 브랜드 힐즈(Hills) 이름으로 진행된 9번째 복합개발사업으로, 2023년 11월 오픈

54) 森ビル(株) https://www.mori.co.jp/projects/toranomon_azabudai/ 참조

[표 4-3] 아자부다이 힐즈(麻布台ヒルズ) 사업 개요

구분	내용		
사업명칭	토라노몬 · 아자부다이 지구 제1종 시가지 재개발 사업		구글지도 QR코드맵 
사업자	토라노몬 · 아자부다이 지구 시가지재개발조합		
사업수법	시가지 재개발 사업		
사업위치	東京都港区麻布台1丁目 일원		
주요 용도	주택, 상업, 호텔, 오피스, 문화시설, 국제학교, 의료시설 등		
구역면적	약 8.1ha(시행지구면적)		
부지면적	약 63,910㎡	주차장	1,874대
연면적	약 861,720㎡	사업비	약 6,400억엔(5조 6,410억원)
최고층수	64층 (8동)	조합원수	273명(2023년 5월 시점)
착공	2019년 08월 05일	개업	2023년 11월 24일(예정)

자료: 麻布台ヒルズ ファクトブック 2023, 森ビル株式会社, 2page 수정



[그림 4-6] 동경 아자부다이 힐즈(2023) 전경

- 아자부다이 힐즈의 계획지는 동서로 가늘고 길며 고지대와 골짜기 지대가 뒤섞인 고저차가 큰 지형으로, 부지는 세분화되어 있고 소규모 목조주택과 빌딩이 밀집되어 건물 노후화도 진행되는 등 도시 인프라부터 정비가 필요한 상황이었음
- 도로나 공원 등도 정비하여 방법·방재면에서도 도시 기능의 갱신을 실현하고자 도시 재개발법에 근거한 제1종 시가지 재개발 사업을 실시함



자료: 麻布台ヒルズ ファクトブック 2023, 森ビル株式会社, 4page 수정

[그림 4-7] 아자부다이 힐즈 사업 전 계획지(상) 및 거리 모습(하)

- 아자부다이 힐즈는 최초 사업 태동부터 착공까지 30년, 착공에서 준공까지는 4년으로 전체 사업기간 34년 소요⁵⁵⁾
- 1989년에 「마을만들기 협의회」를 설립하고 이후 30년이 넘는 긴 세월을 걸쳐, 약

55) 모리빌딩이 추진한 룩본기 힐즈는 사업태동(지구지정 1986년)부터 착공(2000)까지 15년 소요, 토라노몬 힐즈는 사업태동(정비계획 결정 1946년)부터 착공(2011)까지 66년 소요

300명의 권리자들과 논의를 거듭하면서 계획을 진행. 2017년에는 국가전략특구법에 따른 도시계획이 결정되어 2018년 3월에 재개발조합 설립인가를 거쳐 2019년 8월 5일에 착공하였으며, 2023년 11월 24일 일부 개업

- 아자부다이 힐즈는 동경도의 도시재생인정사업으로, 도시재생 긴급 정비지역 내에서 진행되는 도시재생인정사업 중, 국가전략특구제도의 목적에 부합하면 국가전략특구로 지정 가능
- 국가전략특구제도에 따라 국가전략특구로 지정되면, 국가경쟁력 향상·지역진흥을 목적으로 세계에서 가장 비즈니스하기 좋은 환경을 조성하기 위해 각종 규제를 대폭 완화 받음

[표 4-4] 아자부다이 힐즈 사업 경위

연도	내용
1989년	3월 「가젠보(我善坊) 지구 마을만들기 협의회」 설립 5월 「하치만쵸(八幡町) 지구 마을만들기 협의회」 설립 12월 「센고쿠야마(仙石山) 지구 마을만들기 협의회」 설립
1993년	2월 「토라노몬·아자부다이 지구 시가지 재개발 준비 조합」 설립
2014년	7월 사업구역 확대, 10월 도쿄권 국가전략특별구역회의(제1회)
2016년	12월 도시계획 제안
2017년	9월 국가전략특별구역법에 따른 구역계획 인정, 도시계획 결정
2018년	3월 「토라노몬·아자부다이 지구 시가지 재개발 조합」 설립 인가
2019년	2월 권리변환계획 인가, 8월 5일 착공
2023년	6월 A·C 가구(街区) 준공, 11월 24일 일부 개업 예정

자료: 麻布台ヒルズ ファクトブック 2023, 森ビル株式会社, 3page 수정



[그림 4-8] 아자부다이 힐즈 추진과정

2) 사업내용

(1) 사업 및 계획 개념⁵⁶⁾

- 아자부다이 힐즈는 압도적인 녹색으로 둘러싸여 자연과 어우러진 환경 속에서 다양

56) 森ビル(株) (https://www.mori.co.jp/projects/toranomon_azabudai/) 참조

한 사람들이 모여 보다 인간답게 살 수 있는 새로운 커뮤니티 형성을 목표로 추진되었으며, 개발 개념은 「Modern Urban Village」로, 초록으로 뒤덮여 있고 사람과 사람을 연결하는 광장 같은 거리를 의미

- Modern Urban Village 개발 개념 실현을 위한 핵심 테마는 'Green'과 'Wellness'⁵⁷⁾

① Green : 압도적인 녹색으로 둘러싸여 도시와 자연이 어우러진 환경

- 모리 빌딩이 지향하는 「Vertical Garden City(입체녹원도시)」 조성을 위해, 세분화된 토지를 취합해 큰 부지를 만들고, 거기에 초고층 타워를 지음으로써 녹음이 풍부한 오픈스페이스 조성



[그림 4-9] 아자부다이 힐즈 내부 녹지공간 이미지

57) 신체적 건강(health)에서 진보한 개념으로 신체적, 정신적, 사회적으로 건강하고 안정된 상태를 의미(Global Wellness Institute, 2015)



자료: 森ビル(株) (https://www.mori.co.jp/projects/toranomon_azabudai/) 수정

[그림 4-10] 아자부다이 힐즈 건물 배치도

- 높낮이가 있는 지형을 살려 저층부 옥상을 포함한 부지 전체를 녹화
 - 도심의 기성 시가지이면서 약 6,000㎡의 중앙 광장을 포함한 약 24,000㎡의 녹지를 확보, 이를 통해 녹색과 물이 연결되어 자연이 넘치는 휴식처 창출
- ② Wellness : 그곳에 사는 것으로 사람들이 건강해질 수 있는 거리
 - 웰니스는 건전한 식생활이나 지속적인 운동만이 아니라, 마음의 풍요로움이나 스마트하게 일하는 방법, 커뮤니티와의 충실한 관계성 구축 의미
 - 의료 시설을 중심으로 스파, 피트니스 클럽, 레스토랑이나 푸드 마켓 등 다양한 시설을 제휴시킴
 - 미래형의 웰니스 실현을 위해, 대학과 공동 연구나 첨단적인 디지털 기술의 실험장소 등에도 적극적으로 참여하여, 건강 수명의 연장이나 웰빙의 향상이라고 하는 사회 과제의 해결에도 공헌하고자 함

(2) 계획내용⁵⁸⁾

- 아자부다이 힐즈는 64층, 약 325m 높이의 메인타워인 모리JP타워를 중심으로 높이 약 270m의 레지던스B와 일본 최초 진출 럭셔리 호텔 브랜드 ‘자누 도쿄’가 입주하는 높이 약 240m의 레지던스A, 그리고 상설시설이 마련되는 가든프라자 등으로 구성
 - 약 8.1ha의 광활한 계획 구역은 녹지공간으로 계획되었고, 약 6,000㎡의 중앙광장을 포함한 녹화 면적은 약 24,000㎡, 총 연면적은 861,720㎡
- 개발 컨셉인 「Modern Urban Village」를 실현하기 위해, 기존 개발방식과 정반대로 먼저 외부공간을 계획한 후에 건물 배치
 - 우선 사람의 흐름이나 사람이 모이는 장소를 생각하여 거리의 중심에 광장을 마련해 경계가 없는 랜드스케이프(seamless landscape)를 계획하고 이후 3개 동(모리JP타워, 레지던스 A·B)의 초고층 타워와 저층 건물들을 배치



자료: 森ビル(株) (<https://www.mori.co.jp/company/press/release/2023/07/20230703150000004500.html>) 수정

[그림 4-11] 아자부다이 힐즈 가구(街區) 구분

58) 森ビル(株) (https://www.mori.co.jp/projects/toranomon_azabudai/) 참조

- 계획 구역은 7개(A, B-1, B-2, C-1~4)의 가구(街區)로 구분⁵⁹⁾
 - A 가구에는 사무소를 중심으로 배치하고 저층부에는 국제교육시설이나 점포, 고층부에는 주택을 배치
 - B-1과 B-2 가구에는 다양한 거주 및 체류 수요에 부응할 수 있도록 주택이나 호텔을 배치하는 동시에 점포나 어린이집, 생활편의시설 등 배치
 - C-1~4 가구에는 주변 지역과의 연속성을 고려해 중저층으로 하고 도로변에는 상업시설을 배치하여 매력적인 연도 공간을 창출하고 주택과 사무소, 사찰 배치
- 아자부다이 힐즈를 통해 동서남북 도로를 정비함으로써 이 지역의 숙원이기도 했던 도로 네트워크가 완성되었으며, 롯폰기 1초메(六本木一丁目)역과 카미야초(神谷町)역을 잇는 배리어 프리·엄브렐라 프리의 보행자 네트워크도 정비됨으로써 주변 자구를 포함한 지역 전체의 네트워킹 향상에 공헌

(3) 복합방식

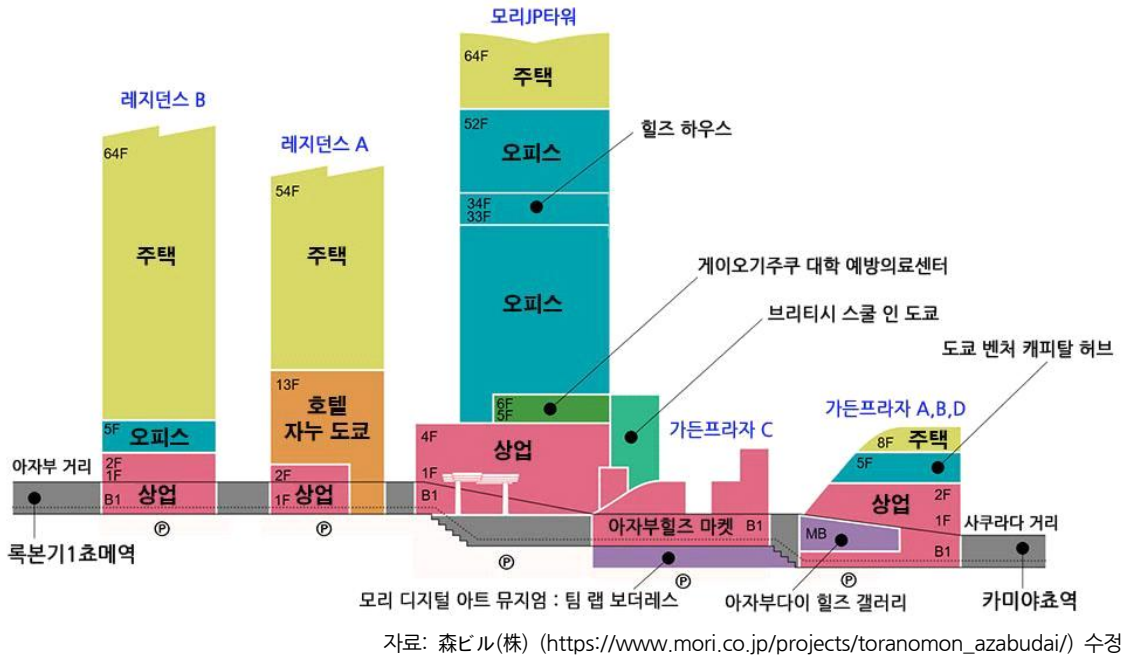
- 아자부다이 힐즈는 총 8개의 건물로 구성되며, 저층 건물인 가든프라자 D와 사원을 제외한 나머지 건물들은 모두 2가지 이상의 용도시설이 복합, 3개의 고층건물은 3가지 이상의 용도시설들이 복합되어 있으며, 특히 메인타워인 모리JP타워는 5가지 이상의 용도시설들이 복합

[표 4-5] 아자부다이 힐즈 건물별 건축개요 및 용도시설

가구 구분	건물명	부지면적(㎡)	건축면적(㎡)	연면적(㎡)	용도시설	준공일
A 가구 (街區)	모리JP타워	24,100	15,200	461,770	주택, 업무, 상업, 교육, 의료, 주차장, 기계실 등	23.6.30
B-1 가구	레지던스 B	9,650	6,390	185,330	주택, 업무, 상업, 주차장, 기계실 등	24.6.30 (예정)
B-2 가구	레지던스 A, 가든프라자 C	16,470	8,340	168,970	주택, 호텔, 상업, 문화, 주차장, 기계실 등	23.8.15
C-1 가구	가든프라자 A	4,750	2,810	10,590	상업, 문화, 주차장, 기계실 등	23.6.30
C-2 가구	가든프라자 B	6,350	3,270	31,540	주택, 업무, 상업, 문화, 주차장, 기계실 등	23.6.30
C-3 가구	가든프라자 D	900	510	1,710	상업, 주차장, 기계실 등	23.8.15
C-4 가구	사원(寺院)	1,690	590	1,810	사원, 주차장 등	23.6.30
합계		63,910	37,110	861,720		

자료: 港区, 虎ノ門・麻布台地区第一種市街地再開発事業 事業計画書 자료와 森ビル(株) 홈페이지 내용을 토대로 작성

59) 虎ノ門・麻布台地区市街地再開発組合, 虎ノ門・麻布台地区第一種市街地再開発事業 事業計画書, 2023. 참조



[그림 4-12] 아자부다이 힐즈 단면도 및 용도 구분

- 저층 및 보행자 레벨에는 상업시설과 문화시설들을 배치하여 자연스러운 이용을 유도하고, 그 위에 숙박, 교육, 의료, 업무시설 순으로 목적성을 가진 시설들을 배치, 가장 상층부에는 주거시설을 배치(그림4-9)
- 용도별 시설면적 및 비율을 보면, 총 연면적 대비 업무와 주거 용도의 시설면적 비율이 각각 20~25%를 차지하고, 그다음으로 숙박과 상업 용도의 시설이 각각 2~3%를 차지하며, 교육, 문화, 의료 용도의 시설이 각각 0.5~2% 정도의 비중을 차지(표4-4)



[그림 4-13] 아자부다이 힐즈 용도별 시설면적 비율

- 전체적으로 보면, 업무와 주거 용도의 시설이 상층부에 높은 면적비율로 배치되고, 그 아래로 상업, 숙박업(호텔), 교육, 문화, 의료 등 다양한 시설들을 복합적으로 배치

[표 4-6] 아자부다이 힐즈 용도별 시설면적 및 비율

용도	시설명	시설면적	면적비율
업무	· 모리JP타워 (7층~52층) · 레지던스 B (3층~5층) · Tokyo Venture Capital Hub(가든프라자 B, 3층~5층)	214,500㎡	24.89%
주거	· 아만 레지던스 도쿄(모리JP타워, 54층~64층) · 레지던스 A(14층~53층) · 레지던스 B(6층~64층) · 가든프라자(6층~8층)	182,800㎡	21.21%
숙박	· 자누도쿄 호텔(레지던스 A, 1층~13층)	24,600㎡	2.85%
상업	· 타워프라자(모리JP타워, B1층~4층) · 레지던스 A(1층~2층) · 레지던스 B(B1층~2층) · 가든프라자 A(B1~3층) · 가든프라자 B(B1~2층) · 가든프라자 C(B1~2층) · 가든프라자 D(B1~2층) · 아자부다이 힐즈 마켓(중앙광장 B1~1층)	23,000㎡	2.67%
교육	· 브리티시 스쿨 인 도쿄(모리JP타워, B1~7층)	15,000㎡	1.74%
문화	· 모리 디지털 아트 뮤지엄 : 팀 랩 보더레스(가든프라자 B, B1층) · 아자부다이 힐즈 갤러리(가든프라자 A, B1 ~MB층)	9,300㎡	1.08%
의료	· 게이오기주쿠 대학 예방 의료 센터(모리JP타워, 5층~6층)	3,900㎡	0.45%
그 외	· 주차장, 기계실 등	388,620㎡	45.10%
총 연면적		861,720㎡	100.00%

자료: 虎ノ門・麻布台地区市街地再開発組合, 虎ノ門・麻布台地区第一種市街地再開発事業 事業計画書, 2023 자료와
森ビル(株) 홈페이지 내용을 토대로 작성

(4) 시설내용⁶⁰⁾

- 아자부다이 힐즈는 다양한 일상이 단절 없이 연결되고, 사람과 자연이 조화를 이루며, 사람과 사람이 서로 연결되어 자극하면서 창조적으로 살 수 있는 새로운 도시 생활을 실현하고자 함
 - 일상생활이 원활하게 이어지는 거리 조성을 위해 사무실, 주택, 호텔 등의 시설이 서로 구분되지 않도록 계획

① 업무시설

- 약 214,500㎡ 규모의 업무시설은, 모리JP타워의 7층~52층을 중심으로 가든프라자와 레지던스 B에도 사무공간을 배치하여 다채로운 일하는 방식을 실현

60) 森ビル(株) (https://www.mori.co.jp/projects/toranomon_azabudai/) 참조

- 모리JP타워의 오피스 기준층 대실 면적은 약 4,800㎡의 최대규모로 글로벌 기업의 다양한 요구에 부응하는 국제 수준의 오피스 공간 마련
- 거리 전체를 워크플레이스로서 활용할 수 있도록 ‘힐즈 하우스(모리JP타워 내)’를 비롯해, 독립계 벤처 캐피탈이나 코퍼레이트 벤처 캐피탈이 모여 스타트업의 성장을 위한 운용자금의 공급 거점이 되는 ‘Tokyo Venture Capital Hub(가든프라자 B 내)’도 개설

② 주거시설

- 모리JP타워, 레지던스 A, 레지던스 B에 공급된 총 주택수는 약 1,400호
 - 모리빌딩이 1986년의 아크 힐즈 이후에 공급해 온 주택 호수(약 3,700호)를 고려할 때, 단일 프로젝트에서 1,400호의 공급은 모리빌딩에서도 큰 도전이었음
- 3개 건물의 주택은 서로 다른 디자인 컨셉으로 계획되었고, 도심 조망 외에 방 배치, 설비, 디자인에 있어서 높은 퀄리티를 추구
- ‘아만 레지던스 도쿄’는 세계 각지의 럭셔리 리조트를 운영하는 아만이 관리하는 91개 레지던스로 모리JP타워의 54층부터 64층에 위치
 - 약 1,400㎡의 스파 등 아만 거주자 전용의 공용시설들과 서비스를 제공, 거주자 전용 엘리베이터 설치
- 레지던스 A에서는 14층에서 53층까지 총 320채의 주택을 제공
 - 2개 층고의 거실, 수영장이 있는 주호 등 여유롭고 해방감 있는 주거공간 제공, 1층부터 13층에 위치한 아만의 신(新) 브랜드 「자누 도쿄」와 제휴한 호텔 서비스 제공
- 레지던스 B에서는 30㎡~ 400㎡ 규모의 총 970호 주택을 6층~ 64층에 배치
 - 13층~ 18층의 168호는 가구옵션이 있는 단기 임대 「서비스 아파트먼트」로 운영
- 가든프라자 레지던스는 독특한 랜드스케이프 안에 있는 아자부다이 힐즈에서 유일한 저층주택으로 6층에서 8층까지 총 31호의 주택 제공

③ 숙박시설

- 레지던스 A의 저층부(1층~13층)에는 아만의 자매 브랜드 「Janu(자누)」의 세계 최초의 호텔 「자누 도쿄」가 입점
 - 중앙광장에 면하고 있는 122개 객실, 그룹용의 펄서널(functional) 트레이닝 스튜디오

디오와 피트니스 체육관을 갖춘 도내 호텔 최대급인 약 4,000㎡의 웰니스 시설, 양 8개의 레스토랑, 카페와 바 등 편의시설 운영

④ 상업시설

- 'Green & Wellness'라는 도시 전체의 테마에 따라 도심에 있으면서도 압도적인 녹색으로 둘러싸인 환경 속에 패션, 푸드, 뷰티, 컬처, 아트, 웰니스 등 150여개 상점 설치 예정

■ 가든프라자(80개 상점)

- 녹음이 우거진 환경 속에서 톱클래스 럭셔리 브랜드나 레스토랑이 갖춰진 럭셔리 스트리트를 구상, 뷰티존과 캐주얼하면서도 고품질의 개성 넘치는 레스토랑·카페·스위트 맛집 집적 예정
 - 지하 1층(51개 상점) : 카미야초(神谷町)역과 지하로 직결되며 거리의 현관문이 되는 구역에는 레스토랑, 카페, 디저트 전문점 유치, 아자부다이 힐즈 갤러리로 향하는 거리에는 아트&디자인존으로 만화아트갤러리, 갤러리레스토랑 등 입점
 - 지상 1층(14개 상점) : 사쿠라마(桜麻) 거리에서 중앙광장에 걸친 지역에서는 녹음이 풍부한 환경 속에서 정상급 브랜드가 집적된 럭셔리 스트리트가 조성. 하치만(八幡) 거리와 사쿠라다(桜田) 거리에는 초밥, 일본 요리, 튀김의 톱 클래스 레스토랑과 디저트, 일본 최초로 진출하는 레스토랑 등 집적
 - 지상 2층(15개 상점) : 뷰티존, 프렌치, 정상급 레스토랑, 카페·스위트 전문점 등 다양화된 음식 제안

■ 타워 프라자(59개 상점)

- 라이프 스타일, 패션, 음식, 웰니스까지 원스톱으로 즐길 수 있는 11,500㎡ 규모의진모리JP타워 저층부의 상점 집적존
 - 지하1층~지상 1층(7개 상점) : 중앙광장에 근접한 지역에는 테이크아웃 상품도 충실한 카페와 레스토랑, 플라워숍, 중앙광장과 연계된 이벤트 대응형 카페 등이 입점. 가이엔히가시(外苑東) 거리 쪽에는 자동차 브랜드 세계관을 체험할 수 있는 다양한 콘텐츠가 망라된 브랜드 스토어가 입점
 - 2층(14개 상점) : 도심 생활자의 요구에 부응한 패션·스포츠 등을 중심으로 상점이 집적된 패션 플로어

- 3층(23개 상점) : 인테리어와 라이프스타일 잡화 외에도 그린, 패션, 푸드 등 다양한 장르로 구성된 대형 라이프스타일 샵 입점. 레스토랑 존에는 20개 상점의 레스토랑이 집적
- 4층(15개 상점) : 대형 서점을 중심으로 라이프스타일 제안형 전문점, 일본 최초 진출 비건 레스토랑 등이 집적되며, 그 밖에 5·6층의 '예방의료센터'와 연계된 클리닉과 치과, 퍼스널 트레이닝 헬스장과 침구, 마사지 등

■ 아자부다이 힐즈 레지던스 A, B(12개 상점)

- 호텔로 이어지는 고급스러운 공간에 걸맞은 주얼리, 향수 숍이나 레스토랑 외에 거주자나 인근에 살고 있는 사람들의 고품질 일상을 지탱하는 상점이 집적 지역
 - 레지던스 A(4개 상점) : 「자누 도쿄」 호텔의 입구와 직결한 고품질의 공간에는 일본을 대표하는 주얼리 브랜드나 이탈리아의 향수 숍이 들어서며, 노면 존에는 톱클래스의 이탈리아 레스토랑이나 거주자 및 근린에 살고 있는 사람들의 요구에 응하는 애견 살롱 등이 입점 예정
 - 레지던스 B(8개 상점) : 질 좋은 옷이나 신발 등의 수선이나 클리닝 등 일류 장인들이 대응하는 종합 유지보수 살롱 외에 탁아시설이나 편의점, 약국 등 내방 주민의 일상생활을 지원하는 상점 입점

■ 아자부다이 힐즈 마켓(B1~1층, 31개 상점)

- 중앙광장 지하에 일본의 대표적인 전문점이 집적 예정

⑤ 교육시설

- 도쿄(東京)가 국제도시 간 경쟁력 제고를 위해서는 세계적인 기업이나 재능 있는 사람들을 유입할 필요가 있으며, 이를 위해서는 외국계 기업 종사자나 그 가족의 생활을 지지하는 생활 환경의 정비 필요
- 그 중 하나로 양호한 교육 환경 조성을 들 수 있으며, 도쿄 도심부의 국제학교의 수는 아시아 주요 도시와 비교하여 결코 많다고 할 수 없는 상황이므로, 아자부다이 힐즈에서는 도심 최대 학생 수의 인터내셔널 스쿨 '브리티시 스쿨 인 도쿄'가 개교 예정
 - 「도심에 있으면서, 녹음이 풍부한 자연을 느낄 수 있는 환경 속에서 아이들이 느긋하게 배울 수 있는 환경을 만들고 싶다」라고 하는 학교 측의 생각과 모리빌딩의 비전이 합치하여 실현. 창립 34년의 역사를 가지고 영국식 교육 커리큘럼을 제공하는 이 학

교는 60개국 이상의 국적의 학생이 재적하는 국제색이 풍부한 학교이며, 브리티시 스쿨 인 도쿄(아자부다이 힐즈 캠퍼스)는 유아 및 초등교육생 약 740명 통학 가능

⑥ 문화시설

- 모리빌딩은 '경제만 있고 문화가 없는 도시에서는 세계인을 끌어들이 수 없다'는 신념에서 '문화'를 가장 중요한 요소 중 하나로 보고, 힐즈마다 개성적인 문화시설을 만들어 왔음. 웰니스에 대한 의식이 높아지면서 문화나 예술은 사람들의 삶을 마음이 풍요롭게 하고, 도시 생활에 있어서 중요한 존재가 되고 있음

- 아자부다이 힐즈에서는 「거리 전체가 뮤지엄」을 컨셉으로 내걸고, 총 시설면적 약 9,300㎡의 뮤지엄과 갤러리를 핵심으로 사무실과 주택, 호텔 로비와 광장 등 거리 곳곳에 퍼블릭 아트를 설치해 예술 및 문화가 일체화된 거리를 창출하고자 함

· 모리 디지털 아트 뮤지엄 : 팀 랩 보더레스(team Lab Borderless)

모리빌딩과 팀 랩이 공동으로 손잡고 개관으로부터 불과 1년 만에 세계 160개 이상의 국가와 지역으로부터 약 230만 명의 동원을 달성한 뮤지엄 「모리빌딩 디지털 아트 뮤지엄 : 팀 랩 보더레스」가 2024년 1월에 아자부다이 힐즈로 이전 오픈

· 아자부다이 힐즈 갤러리

'거리 전체가 뮤지엄'을 테마로 하는 아자부다이 힐즈에서 문화 발신의 핵심이 되는 장소가 '아자부다이 힐즈 갤러리'로서, 미술관 사양의 시설·설비를 갖추고 아트, 패션, 엔터테인먼트 등 다양한 장르의 문화를 전파

⑦ 의료시설

- 모리JP타워 5층과 6층에는 2012년의 개설 이래 고도의 검사·진단 기술을 활용한 종합 건강 진단 및 질병의 조기 발견과 치료에 공헌해 온 「게이오기주쿠(慶應義塾) 대학 예방 의료 센터」가 도쿄도 신주쿠구에서 아자부다이 힐즈로 확장 이전
- 5층 시설에서는 최신 의료기기를 이용한 각종 검사 메뉴와 대학병원과 연계한 사후 관리 제공. 6층에서는 「게이오기주쿠 대학 예방 의료 멤버십」을 개설해, 개인화된 예방 의료를 컨셉으로 전신 검진 뿐만 아니라 개인 건강관리팀을 운영하여 멤버 개개인의 건강 과제나 목표에 따른 지속적인 건강 관리 지원

3) 기타

(1) 주변과의 연계 및 타운 매니지먼트⁶¹⁾

- 아자부다이 힐즈를 포함하는 지역의 마을만들기는 다양한 사람들이 활발하게 활동하는 문화·교류 거점 형성을 목표로 다음과 같은 구체적인 방향성을 설정
- 지역의 일체성을 배려하면서 직주근접의 복합시가지 형성을 도모하고, 다양한 요구에 대응하는 거주·채류 기능과 국제적인 교육·의료·생활지원·교류 기능 등의 도입으로 외국인도 살기 좋은 생활 환경의 정비를 추진
- 보행자 네트워크의 정비 등을 통해 자동차의 원활한 통행을 확보하는 동시에 교통결절 기능의 강화를 도모하고, 보행자 회유(回遊)축에 의해 광장·오픈 스페이스 등을 연결하고 네트워크화하여, 지구의 활기와 교류를 창출하고자 함
- 또한, 사찰이나 경사지의 녹색 등을 보존·활용하면서, 일체적인 녹화 공간의 정비를 추진하고, 보행로 연결 측면에서 연속적인 녹색 네트워크를 형성하고자 함

(2) 파급효과

- 취업자 수 약 20,000명, 거주자 수 약 3,500명, 연간 방문객 수 약 3,000만 명을 예상

2.3 도쿄 미드타운 야에스(東京 ミッドタウン八重洲, 2023)

1) 사업개요⁶²⁾

- 일본의 메이저 디벨로퍼 중 하나인 미쓰이 부동산의 도심복합개발 브랜드 미드타운 이름으로 진행된 복합개발사업으로⁶³⁾, JR 도쿄역과 직결하는 지상 45층, 지하 4층, 연면적 약 289,750㎡의 대규모 복합용도시설로 2023년 3월 오픈
 - 도쿄 미드타운 야에스는 지하에 대규모 버스터미널을 설치하여 교통요충지 기능을 더욱 강화
- 야에스 지역은 동경역, 지하철역, 주요 간선도로가 교차하는 교통요충지이자, 에도시대부터 상업지역으로 성장하였으며, 동경도가 도심 재편 지역로 지정(1997)하고, 국제경쟁력 강화를 위해 도시재생 긴급정비지역으로 지정(2002)하면서 대규모 재개발 사업 시동


61) 港区, 六本木・虎ノ門地区まちづくりガイドライン 概要版, 2022.8 참조

62) 依田佐知子, 東京ミッドタウン八重洲 -八重洲二丁目北地区第一種市街地再開発事業-, 2023.4. 참조

63) 미쓰이 부동산은 도심복합개발사업으로 2007년 도쿄 미드타운(TOKYO MIDTOWN), 2018년 도쿄 미드타운 히비야(TOKYO MIDTOWN HIBIYA)을 추진한 바 있음

- 현재 야에스 1초메~2초메에서는 「도쿄 미드타운 야에스」를 포함해 3개의 대규모 재개발 사업이 진행 중으로, 야에스 1초메 東지구(2025), 야에스 2초메 中지구(2028) 사업 추진 예정

[표 4-7] 도쿄 미드타운 야에스 개요

구분	내용	
사업 명칭	야에스 2초메 기타 지구 제1종 시가지 재개발 사업	구글지도 QR코드맵 
시행자	야에스 2초메 기타 지구 시가지 재개발 조합	
소재지	東京都 中央区 八重洲2丁目 일원	
구역 면적	약 1.5ha	
대지 면적	약 13,433㎡ (A-1지역: 12,390㎡, A-2지역: 1,043㎡)	
총 연면적	약 289,750㎡ (A-1지역: 283,900㎡, A-2지역: 5,850㎡)	
층수·높이	A-1지역(야에스 센트럴 타워): 지하 4층·지상 45층, 높이 약 240m A-2지역(야에스 센트럴 스퀘어): 지하 2층·지상 7층, 높이 약 41m	
주요 용도	A-1지역: 사무소, 점포, 호텔, 초등학교, 버스 터미널, 주차장 등 A-2지역: 사무소, 점포, 육아 지원 시설, 주류장, 주차장, 주택 등	
최고층수	45층	
사업비	2,400억엔(2조 1,319억원)	

자료: 東京ミッドタウン八重洲(<https://www.yaesu.tokyo-midtown.com/about/facilities>) 참조하여 작성



[그림 4-14] 도쿄 미드타운 야에스 전경 및 야에스 시가지 재개발 사업(3개 지구) 주변

[표 4-8] 아에스 시가지 재개발 사업(3개 지구) 개요

구분	아에스 1초메 히가시 지구 프로젝트	도쿄 미드타운 아에스 (아에스 2초메 기타 지구 제1종 시가지 재개발 사업)	아에스 2초메 츄우지구 프로젝트
준공	2025년도 준공 예정	2023년 준공	2028년 이후 준공 예정
소재지	도쿄도 츄오구 아에스 1초메 6-9번 일부	도쿄도 츄오구 아에스 2초메	도쿄도 츄오구 아에스 2초메 4,5,6,7번
대지면적	약 11,900㎡	약 13,433㎡	약 19,600㎡
연면적	약 237,200㎡	약 289,750㎡	약 388,650㎡
층수·높이	· A지구 :지하2층, 지상10층, 약 45m · B지구 :지하4층, 지상51층, 약 250m	· 아에스 센트럴 타워 :지하4층, 지상45층, 약 240m · 아에스 센트럴 스퀘어 :지하2층, 지상7층, 약 41m	지하3층, 지상43층, 약 227m
설치시설	오피스, 상가, 버스터미널, 극장, 의료시설, 컨퍼런스홀	오피스, 상가, 버스터미널, 고급호텔, 어린이 지원시설, 비즈니스 교류/지원시설, 초등학교, 옥외테라스	오피스, 상가, 버스터미널, 극장, 국제학교, 호텔형 주거시설

자료: 依田佐知子, 東京ミッドタウン八重洲 -八重洲二丁目北地区第一種市街地再開発事業-, 2023.4., 2page 수정

○ 최초 사업 태동부터 준공까지 21년 소요, 공사기간은 4년(사업기간의 20%)

- 2002년의 「도쿄역 앞 미나미 지구 마을 만들기 검토회」(츄오구 주최의 공부회)의 개최 시작되어, 2015년에 「아에스 2초메 기타 지구 제1종 시가지 재개발 사업」으로 국가전략 특구의 도시재생 프로젝트로 인정받아 도시 계획이 결정. 그 후, 2017년에 조합 설립을 인가받고, 2018년에 착공하여 2022년 8월에 「도쿄 미드타운 아에스」 준공

[표 4-9] 아에스 2초메 기타 지구 제1종 시가지 재개발 사업의 흐름

시기	내용
2002	「도쿄역 앞 미나미 지구 마을 만들기 검토회」(츄오구 주최)개최
2012.06	준비 조합 설립
2015.09	「아에스 2초메 기타 지구 제1종 시가지 재개발 사업」으로 국가전략 특구의 도시재생 프로젝트로 인정받아 도시 계획 결정
2017.04	본 조합 설립
2018.12	신축 착공
2022.08	「도쿄 미드타운 아에스」준공
2022.09	일부 선행 오픈(버스 터미널·일부 상점)
2023.03	전체 오픈

자료: 依田佐知子, 東京ミッドタウン八重洲 -八重洲二丁目北地区第一種市街地再開発事業-, 2023.4., 2page 참조하여 작성



[그림 4-15] 도쿄 미드타운 아에스의 추진 과정

2) 사업내용

(1) 사업 및 계획 개념

- 「도쿄 미드타운」은 미쓰이 부동산이 개발하는 도심부에서의 믹스트 유스형(복합 용도형) 거리 만들기의 브랜드 명칭
- 2007년 브랜드 탄생 이래 「JAPAN VALUE(새로운 가치 · 감성 · 재능)를 세계에 계속 발신하는 거리」를 비전으로 내걸고, 「Diversity」 「Hospitality」 「Creativity」 「Sustainability」의 4개를 공통의 제공 가치로서 마을 만들기 진행
- 「도쿄 미드타운(롯데)」(2007년), 「도쿄 미드타운 히비야」(2018년)에 이어, 「도쿄 미드타운 아에스」(2023)도 지금까지 구축해 온 미드타운 브랜드를 계승하여, 「도쿄 미드타운 아에스」는 3개의 제공 가치, 「Centrality」, 「Open Mind」, 「Harmony」를 설정⁶⁴⁾

• 개발컨셉 ⇨ JAPAN VALUE를 세계로 발신하는 장소



자료: 依田佐知子, 東京ミッドタウン八重洲 -八重洲二丁目北地区第一種市街地再開発事業-, 2023.4., 3page 참조 작성

[그림 4-16] 도쿄 미드타운 브랜드 공통의 거리 만들기 컨셉과 도쿄 미드타운 아에스 개발 컨셉

64) 東京ミッドタウン八重洲(<https://www.yaesu.tokyo-midtown.com/about/brand>) 참조

- 「도쿄 미드타운 야에스」(야에스 2쵸메 키타 지구 제1종 시가지 재개발 사업)은 일본 전국으로 이어지는 신칸센을 비롯해 철도, 지하철, 버스 등 다양한 교통수단의 결절점이며, 공항으로 직접 접근이 가능한 철도·버스 노선이 있는 등 일본의 현관 지역
- 지하 2층의 「버스 터미널 도쿄 야에스」는 도쿄역 앞 3개 지구⁶⁵⁾의 재개발 사업을 제후하여, 도쿄역 주변의 분산된 고속버스 정류소를 집약하고, 국제공항, 지방 도시를 연결하는 고속버스가 발착하는 국내 최대 규모의 버스 터미널의 제1기 지역⁶⁶⁾

(2) 계획내용

- 「도쿄 미드타운 야에스」는 도쿄도 츄오구 야에스 2쵸메에 구역의 1.5ha에 지하 4층·지상45층, 높이 약 240m의 A-1지역, 지하 2층·지상 7층, 높이 약 41m의 A-2지역으로 계획
 - 주요 용도로 A-1지역은 사무소, 점포, 호텔, 초등학교, 버스 터미널, 주차장 등이고, A-2지역은 사무소, 점포, 육아 지원 시설, 주류장, 주차장, 주택 등



자료: 東京ミッドタウン八重洲(<https://www.yaesu.tokyo-midtown.com/about/urban-development>) 수정

[그림 4-17] 도쿄 미드타운 야에스 시설 구성

65) 「도쿄역 앞 야에스 1쵸메 히가시 지구」, 「야에스 2쵸메 키타 지구(도쿄 미드타운 야에스)」, 「야에스 2쵸메 츄우 지구」의 3개의 제1종 시가지 재개발 사업을 가리킴.

66) 東京ミッドタウン八重洲(<https://www.yaesu.tokyo-midtown.com/about/location>) 참조

○ 「도쿄 미드타운 아에스」의 계획 내용은 크게 3가지로 분류

① 사무실, 상업, 호텔, 초등학교, 버스 터미널 등의 혼합 사용으로 구성된 대규모 복합 재개발

■ 업무시설

7층~38층의 오피스는 도쿄역 주변에서 최대급의 기준층 전용 면적 약 4,000㎡(약 1,200평)규모로, 다른 용도와 제휴 도모

■ 상업시설

상업시설(지하 1층~3층, 약 8,500㎡)은 취업자·방문자·국내외 여행자의 교류와 활기를 창출해 도쿄의 현관이라는 입지를 살린 시설을 목표로, 인접한 아에스 2초메 추오지구 준공 후에는 지하 1층 및 2층의 2개 층으로 연결 예정

■ 버스 터미널

지하 2층에 위치하는 버스 터미널은 도쿄역 앞의 계획 중인 3개의 재개발 사업과 연계되어 도쿄역 주변의 분산된 고속버스 정류소를 집약하여 국제공항과 지방 도시를 연결하는 대규모 버스 터미널(도쿄 미드타운 아에스에는 지하 2층에 약 5,000㎡, 6개 정류장 설치). 인접한 아에스 2초메 추오지구의 버스 터미널과 지하 2층 레벨로 연결하여 이용자의 편리성 향상 도모

■ 호텔

40층~45층에는 국제 수준의 서비스를 제공하고 일본에는 최초로 진출하는 「불가리 호텔 도쿄」가 위치

■ 초등학교

A1동 저층부에 기존 재개발 구역 내에 있던 추오구 구립 조우토우 초등학교 배치

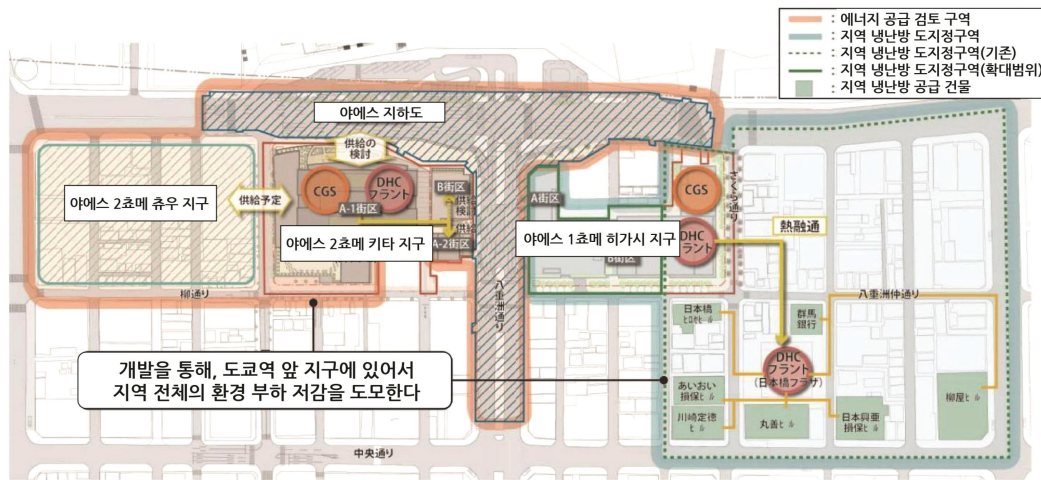
■ 교류시설 등

교류시설(4·5층)은 비즈니스 교류·서포트 기능을 가지며, 5층에는 도쿄역을 바라보는 테라스를 정비하고, A-2 지역(2·3층)은 육아지원시설(어린이집)을 정비

② 에너지 플랜트 설치에 의한 안전·안심·BCP 제공

■ 개발 구역 내외에 「전기」와 「열」을 공급하는 에너지 센터 설치

이 에너지 센터는 환경 부하 저감에 기여할 뿐만 아니라, 재해 시에도 신뢰성이 높은 중압가스에 의해 발전하기 때문에 비상시에도 건물의 BCP(Business Continuity Plan, 업무연속성계획)에 필요한 전기의 공급을 받을 수 있음. 귀가 곤란자의 일시 체재 시설이나 방재 비축 창고, 재해용 화장실을 정비하여 재해 시의 귀가 곤란자 대응체제 정비



자료: 三井不動産, 「八重洲二丁目北地区第一種市街地再開発事業」 着工, 2018.12.3., 3page 수정

[그림 4-18] 야에스 지역의 에너지 저감 노력

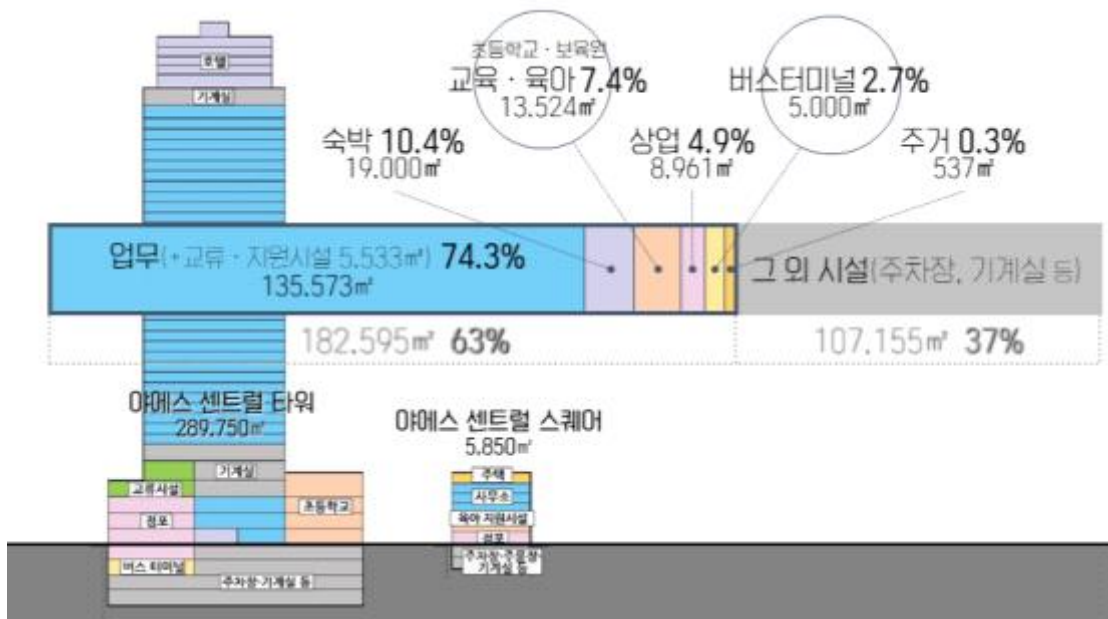
③ 일본 최초의 「Pickard Chilton」 건축사무소의 선진성을 표현한 외장 디자인

Pickard Chilton 건축사무소가 외장디자인에 참여하고 있으며, 본 프로젝트가 면한 소토보리 도로는 과거 에도성의 외로로서 水路였다는 역사적 배경을 활용하여, 「Billowing Sail」을 컨셉으로 배와 돛을 이미지로 하여 도쿄역 앞이라는 입지에 적합한 현대적이고 세련된 외관 디자인 제시

(3) 복합방식

- 도쿄 미드타운 야에스는 부지 면적 1.3ha, 연면적 280,000m²를 넘는 혼합 용도의 대규모 복합 재개발로서, 대규모 버스터미널의 정비와 연계하여 교통 결절 기능을 더욱 강화하는 등 교통 용도의 시설과 복합된 것이 다른 사례와의 차이점

- 주거비율(0.3%)은 낮으나, 지역적 특성을 강화한 교통시설(버스터미널) +교육·육아 시설 등 일상 생활 지원형 시설 복합으로, 상업 중심으로 하여 저층부는 교류·교육 등의 기능이 혼합, 중층부는 업무 기능, 상층부는 숙박 및 주거 기능 복합
- A-1지역(아에스 센트럴 타워)은 지하에는 교통시설이, 저층부에는 상업용도와 교육 시설(초등학교) 및 교류시설이, 중층부에는 업무시설이, 상층부에는 숙박시설 배치.
- A-2지역(아에스 센트럴 스퀘어)은 저층부에 상업시설과 육아지원시설, 중간에 업무시설이, 상층에는 주거시설 배치



자료: 三井不動産, 「八重洲二丁目北地区第一種市街地再開発事業」着工, 2018.12.3., 2page 활용 작성
 ※ 용도별 면적 비율은 개별 자료에서 부분적으로 파악된 면적 정보를 취합·조정하여 작성하였기 때문에 정확한 data는 아니지만, 용도별 혼합 경향 파악은 가능

[그림 4-19] 도쿄 미드타운 아에스 용도

(4) 시설내용⁶⁷⁾

- 「도쿄 미드타운 아에스」는 업무, 상업, 호텔, 버스 터미널 등 도쿄의 현관이라는 입지를 살린 시설 외에 초등학교나 육아 지원 시설도 배치

67) 依田佐知子, 東京ミッドタウン八重洲－八重洲二丁目北地区第一種市街地再開発事業－, 2023.4. 참조

① 상업시설

- 취업자·방문자·국내외 관광객의 교류와 활기, 창출을 통해 일본의 현관으로서의 입지를 살린 시설 계획 목표

야에스 지하가를 비롯해 도쿄역 주변에는 다양한 음식점이 있으나, 「도쿄 미드타운 야에스」 지하 1층은 버스 터미널 이용자나 주변 일하는 사람에게 편리하고, 도쿄 미드타운과 같이 트렌드 있는 고감도의 상점을 집적시켜 차별화 도모

지하 1층에서 3층의 상업시설에서는 'HOSOO(호소오)', 'TOKYO UNITE'를 비롯해 일본 최초 출점 6개 상점, 도쿄 첫 출점 11개 상가, 상업시설 첫 출점 21개 상점, 산업종 9개 점포 등 국내외에서 주목을 끄는 57개 상점 입점

② 업무시설

도쿄역 주변에서 최대급의 기준층 전용 면적 약 4,000㎡(약 1,200평)규모의 오피스 공간을 제공하며, 자유도가 높은 레이아웃과 다양한 워크 스타일에 대응 가능

업무방식의 다양화를 추진하기 위해 위성 사무실·재택 근무의 활용과 함께 「교통이 편리한 거점형 오피스」의 활용을 제안하고 「오피스=일하는 장소」로서 기능뿐만 아니라 미쓰이 부동산이 지금까지 추진해 온 다양한 서비스를 활용하여 「출근하고 싶어지는 사무실」 만들기 지원

- 임차기업을 위한 회원제 시설·서비스「mot. 미쓰이 오피스 for Tomorrow」

오피스 공간을 임차한 기업이 이용할 수 있는 전용의 회의실이나 라운지·피트니스를 제공하는 등, 오피스 기능의 보완뿐만 아니라, 생활에 관한 +α의 제공이나, 직원의 웰빙 향상 지원

- 법인용 공유오피스「워크 스타일링」오픈

현재 일본 전국 100개 지점 이상, 개인실·회의실 1,500개 이상(그 중 개인실 1,000실 이상)의 서비스를 제공하고 있는 「워크 스타일링」오픈

「워크 스타일링」에서는 코로나 시대에서 요구가 높아지는 개인실의 수요 증가에 대응하고, 다양한 용도에 대응 가능한 컨퍼런스·회의실을 제공을 통해 업무 방식의 유연성 제공. 전국에 있는 100개 지점 이상의 워크 스타일링을 활용하여, 일하는 장소의 선택지 확장을 통한 사무공간의 가변성 확보

③ 숙박시설

야에스 센트럴 타워 40층부터 최상층 45층의 6개 층에 「불가리 호텔 도쿄」⁶⁸⁾가 2023년 4월에 개업

다양한 규모의 98실의 객실, 바, 이탈리아 레스토랑, 초콜릿 부티크 등 불가리 호텔의 아이콘적인 공간과 약 1,500m² 규모의 스파에는 최첨단 피트니스 체육관과 25m 실내 수영장 설치

④ 교육시설

■ 추오구립 조우토우 초등학교

야에스 센트럴 타워 1층에서 4층에 기존 재개발 지구내에 있던 「추오구립 조우토우 초등학교」의 신교사 개교

조우토우 초등학교 내에는 2층 체육관, 3층 실내 수영장, 4층 전천후형 옥상 교정을 배치하여, 날씨에 관계없이 수업 가능. 옥상 등에 비오톱이나 채소밭 등을 마련하여 자연과 접촉할 수 있도록 배려

■ 쇼와 보육원

야에스 센트럴 스퀘어의 2층·3층에 육아 지원 시설 「쇼와 보육원」이 2023년 4월에 개설. 새로운 시도를 통해 시대에 맞는 이상적인 보육 창조를 미션으로 하며, 사회 복지 법인 도쿄 아동 협회가 운영

■ 교류시설

야에스 센트럴 타워 4층과 5층에는 2023년 3월에 「이노베이션 필드 야에스」 오픈. 국내외의 비즈니스맨들을 위한 비즈니스 교류 시설로서 교류, 배움, 공동 창조함으로써 도시와 지역에 혁신을 기대

■ 운동시설 등

야에스 센트럴 타워 24층의 스카이 로비에 임차 기업 전용 피트니스 체육관과 라운지를 정비. 「가고 싶어지는 오피스」를 만들기 위해 「사내외의 콜라보레이션에 의한 새로운 가치의 창조」를 목표

68) 「불가리 호텔 도쿄」는 세계 8번째 개업으로 일본에는 최초 진출

■ 교통시설(지하 2층)

「버스터미널 도쿄 야에스」는 2022년 9월에 제1기 지역이 개업

버스 터미널은 제1기 지역부터 제3기 지역까지의 3기로 나뉘어 UR도시기구가 단계적으로 정비한 후, 게이오 전철 버스가 일체적으로 운영하는 것으로, 2028년도로 예정되어 있는 전체 개업 시에는 20개 터미널을 갖춘 일본 국내 최대급의 고속버스 터미널 조성 예정

- 제1기 지역은 「도쿄 미드타운 야에스」의 지하 1층 및 지하 2층에 위치하고, 버스 정류장은 지하 2층에 승강용 6곳, 대기용 3곳의 총 9곳 설치
- 터미널 내에는 티켓 카운터, 화장실, 수유실, 코인 로커 등이 설치되는 것 외에 테라피 시설이나 편의점도 병설되어 있어 지하 1층의 상업시설 부분과 함께 쾌적하고 안전하게 버스 터미널 이용 가능

3) 기타

(1) 주변과의 연계 및 타운 매니지먼트⁶⁹⁾

- 야에스 지역은 JR 도쿄역 등에 근접해 입지 조건은 뛰어나지만, 세분화된 부지, 건물의 노후화로 인해 입지 이점을 살린 토지 유효 이용이나 고도 이용이 용이치 않은 상황이었음
- 따라서 「도시재생특별지구」를 활용한 시가지 재개발 사업을 통해, ‘도쿄역 앞의 교통 결절 기능의 강화’와 ‘국제 경쟁력을 높이는 도시 기능의 도입’ 및 ‘방재 대응력 강화와 환경 부하 저감’을 목표로 사업 추진
 - ‘도쿄역 앞의 교통 결절 기능 강화’를 위해 ‘대규모 버스 터미널 정비, 지상·지하 보행자 네트워크 정비’를 추진
 - ‘국제경쟁력을 높이는 도시기능 도입’을 위해 ‘교류 시설 등의 정비, 타운 매니지먼트 실시에 의한 거리의 매력·활력의 향상’을 도모
 - ‘방재 대응력 강화와 환경 부하 저감’을 위해 ‘지역간 연계에 따른 화재시 지원 기능의 강화, 에너지 네트워크 구축 등에 의한 환경 부하 저감’ 노력

69) 東京都都市整備局(https://www.toshiseibi.metro.tokyo.lg.jp/cpproject/field/yaesuni/yaesuni_1.html) 참조

(2) 파급효과

- 아에스 지역은 2025년도에 「아에스 1초메 히가시 지구」, 2028년도에 「아에스 2초메 츠우지구」가 순차적으로 준공을 맞아 의료 시설, 극장, 서비스 아파트먼트 등의 다채로운 기능이 더해져, 향후 지역 전체의 용도 혼합화는 크게 진화할 것으로 예상

2.4 미야시타 파크(MIYASHITA PARK, 2020)

1) 사업 개요⁷⁰⁾

- 미야시타 파크⁷¹⁾는 2020년 7월 입체도시공원제도⁷²⁾를 활용하여 기존 시부야 구립 미야시타 공원과 주차장에 상업 시설과 호텔을 복합한 새로운 저층 복합시설로, 사업성 중심의 고층고밀 개발이 아닌, 공공성·장소성에 기반한 저층 복합개발 사례
- 시부야구립 미야시타 공원을 안전한 환경으로 정비하여, 공원이 가지는 매력을 시설 전체에서 극대화시키고 도시에 새로운 활기를 창출하는 것을 목표로 추진



자료: 三井不動産, 公園×商業×ホテルが一体となった新しいミクストユース型プロジェクト, 2020.1.20., 5page 수정

[그림 4-20] 미야시타 파크의 단면도

70) 全日本駐車協会 | 東京駐車協会(<http://japan-pa.or.jp/20210407/6929>) 참조

71) 기존의 시부야 구립 미야시타 공원과 구분 위해 미야시타 파크로 명칭함

72) 입체 도시공원 제도란 도시공원의 구역을 입체적으로 정하고 다른 시설과 도시공원을 일체적으로 정비함으로써 토지의 유효 활용을 도모하고 도시공원의 효율적인 정비를 도모하는 목적을 위한 제도임

[표 4-10] 미야시타 파크 개요

구분	내용	
지역 명칭	MIYASHITA PARK	구글지도 QR코드맵 
소재지	東京都渋谷区 神宮前6丁目20-10 일원	
대지 길이	약 330m	
대지 면적	약 10,740㎡	
총 연면적	약 46,000㎡	
규모	공원: 약 1.27ha 상업 시설: 남쪽 지구(1층~4층) 약 15,922㎡ ※주류장 2층(1,404㎡)포함 북쪽 지구(1층~3층) 약 10,649㎡ ※지하주차장 제외 호텔: 4층~18층(240실) 주차장: 375대(남쪽 지구 97대, 북쪽 지구 278대)	
최고 층수	상업시설 4층, 호텔 18층	
주요 용도	도시계획 공원, 주차장, 상업 시설, 호텔, 주류장	

자료: 三井不動産, 公園×商業×ホテルが一体となった新しいミクスユース型プロジェクト, 2020.1.20. 참조



자료: 全日本駐車協会 | 東京駐車協会(<http://japan-pa.or.jp/20210407/6929>)

[그림 4-21] 미야시타 파크 전경

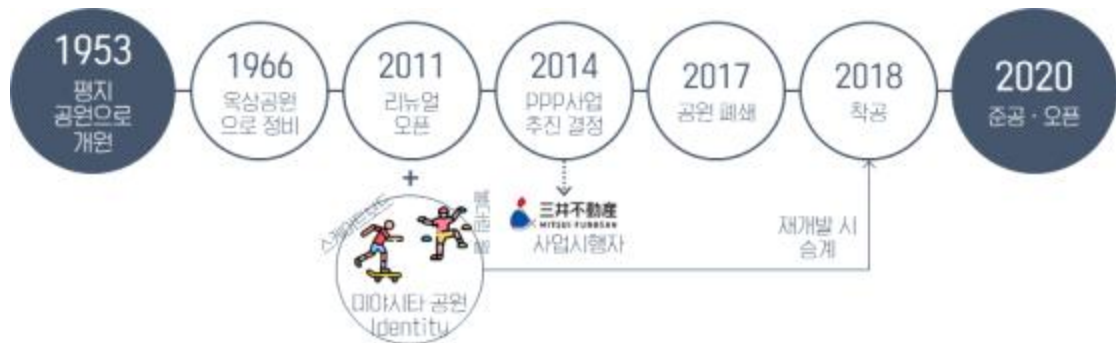
- 1953년 최초 개원 후, 부분적 정비 등을 실행해왔지만, 내진성 강화·변화된 사회적 요구에 대응하기 위해 재개발 추진결과 2020년 준공 오픈
 - 1966년에 도쿄 최초의 옥상 공원으로서 정비된 미야시타 공원은 도심의 휴식 공간으로, 1층 부분이 도시계획 주차장, 2층이 시부야 구립 미야시타 공원으로 이용

- 미야시타 공원은 1980년대에는 예술과 패션을 뜻하는 젊은이들의 자기표현 장소로서 활기가 넘쳤으나, 2006년에 시부야구에 의해 풋살 코트가 정비된 것을 계기로 스포츠 장소로 바뀌었고, 2011년에는 볼더링 월이나 스케이트장 등이 재정비되어, 시부야 구민 뿐만 아니라 많은 방문자들도 활발히 이용
- 그러나, 시간의 경과에 따라 내진성과 경년 변화의 영향 및 사회 변화에 대해 대응하기 위해 시부야구는 2014년 8월에「미야시타 공원 등 정비사업에 관한 공모형 제안(PPP 사업)⁷³⁾ 모집 요향」을 발표하고 미쓰이 부동산 주식회사가 사업자로 결정

[표 4-11] 미야시타 공원 재개발 사업의 흐름

시기	내용
1953	미야시타 마치라고 불리고 있던 지역에「미야시타 공원」개원
1966	「미야시타 공원」, 도쿄 최초의 옥상공원 으로 정비
2010.9	시부야 구청「미야시타 공원」부분 폐쇄
2011.4	시부야 구청「미야시타 공원」리뉴얼 오픈
2014.8	시부야 구청「미야시타 공원 등 정비 사업」모집 요향 배부 개시
2017.3	정비 사업 진척에 따라「미야시타 공원」이용 중지
2020.4	「미야시타 파크(MIYASHITA PARK)」준공

자료: 宮下公園(<https://shibuya.top10.tokyo/spot/13>) 참조하여 작성



[그림 4-22] 미야시타 파크 추진 과정

- 기존 공원과 주차장 공간의 재건축 문제 해결을 위한 최적의 대응책을 도출하기 위해, 시부야구와 미쓰이 부동산은 다음과 같은 구체적인 과제 해결 방안 협의
 - 내진성의 과제 : 재난 발생시의 횡단교의 파손 우려 등

73) PPP(Public Private Partnership) 사업: 관민 연계 사업

- 경년변화의 과제 : 강풍에 의한 고목 붕괴 우려, 뿌리의 용기에 의한 골조 침식 등
- 시설 이용상의 과제 : 배리어 프리 동선의 확보가 불충분하고, 또 미타케 거리에 의해 공원이 분단되고 있기 때문에 일체적인 이용이 곤란
- 사회의 변화 : 방재 의식의 고조에 의한 귀가 곤란 대책, 방문자의 증가에 따른 보행자의 회유성 확보

2) 사업내용

(1) 사업 및 계획 개념



자료: 全日本駐車協会 | 東京駐車協会(<http://japan-pa.or.jp/20210407/6929>) 수정

[그림 4-23] 미야시타 파크를 중심으로 한 보행자 네트워크 형성 이미지

○ 미야시타 파크교통 결절점인 시부야역 주변 지구는 상업 및 문화의 집적도가 높은 지역으로 자연과 만나는 휴식 공간 확보도 중요한 도시기능 중 하나이며, 미야시타 파크는 시부야 일대의 다양한 문화 지역의 중심에 위치

- 대규모 재개발이 진행되는 시부야역을 비롯하여, 아오야마 방면의 미야 마스자카, 오모테산도 방면으로 이어지는 캣 스트리트, 하라주쿠 방면으로 이어지는 메이지 거리, 국립 요요기 경기장(요요기 공원)으로 이어지는 공원 거리, 파이어 거리 등 결속점의 장소

○ 미야시타 공원은 접근성 높은 입지조건 때문에 구민 등에게 예전부터 사랑받아 왔고, 관과 민이 연계한 새로운 운영 형태를 리드하는 등 시대를 앞서가는 도시공원으로서 주목을 받아옴. 미야시타 공원은 다음 3개의 컨셉에 근거해 정비를 실시함⁷⁴⁾

① 녹색과 물의 네트워크 거점으로 새로운 수법을 도입한 선진 공원

미야시타 공원 아래를 흐르는 시부야 강은 도심부에 그 원류를 가지고 있는 녹색과 물의 공간축을 형성하는 중요한 시설

또한, 세계에서 주목도가 높은 시부야의 중부에 위치한 도시공원에 어울리는 귀중한 자연환경을 창출·재생하면서도 주변의 양호한 경관 형성에 기여하는 녹화공간을 적극적으로 조성

② 시부야역에 근접한 재해시 대응을 위한 중요한 거점

2011년 동일본 대지진의 교훈으로부터 시부야 역 주변 지구의 방재 대책을 강화하기 위해 재해시에는 거점이 되는 공원에서의 귀가 곤란자 등에 대한 수락 체제를 보다 충실하게 하는 것도 중요한 도시기능

미야시타 공원은 교통 결절점에 인접한 지역 특성을 고려하여 방재 기능 강화에 대해서도 지역 등과 연계하면서 정비 진행

③ 도시에서의 휴식 공간 확보와 상업 시설 등에 의한 활기의 창출

공원 주변은 상업·문화의 집적도가 높고 다양한 사람들이 모이는 지역이므로 이러한 다양한 일들을 받아들이기 위해서는 유연하고 새로운 도시공원의 이용을 촉진하고 지역의 매력을 향상시키는 중심이 되어야함

74) 渋谷区, 渋谷区みどりの整備方針, 2016.7. 참조

미야시타 파크주변에서의 활기 창출을 위해 환경과 경제의 양측이 조화된 부가가치가 높은 지역의 실현을 위해 선도적 기술이나 수법을 적용한 공원 정비 진행

(2) 계획내용⁷⁵⁾

- 미야시타 파크는 「입체 도시공원 제도」⁷⁶⁾를 활용하여 시부야구와 미쓰이 부동산의 PPP사업으로서 개발을 진행한, 부지면적 약 10,740㎡, 연면적 약 46,000㎡, 전체 길이 약 330m로 이루어진 공원·주차장·상업 시설·호텔이 일체가 된 새로운 저층 복합시설



[그림 4-24] 미야시타 파크 4층 상부 전경

- 미야시타 파크의 계획에 있어 핵심은 다음 3가지로 정리⁷⁷⁾

① 공원·주차장이라고 하는 종래의 도시기능에 상업 시설·호텔을 융합시킨 새로운 혼합 용도형 프로젝트로, 시부야 구립 미야시타 공원을 안전하고 안심한 환경으

75) 全日本駐車協会 | 東京駐車協会(<http://japan-pa.or.jp/20210407/6929>) 참조

76) 입체 도시공원 제도란 도시공원의 구역을 입체적으로 정하고 다른 시설과 도시공원을 일체적으로 정비함으로써 토지의 유효 활용을 도모하고 도시공원의 효율적인 정비를 도모하는 목적을 위한 제도임

77) 三井不動産, 公園×商業×ホテルが一体となった新しいミクストユース型プロジェクト, 2020.1.20. 참조

로 정비하여 거리에 한층 더 활기를 창출한다.

② 시부야 구립 미야시타 공원에서 사랑받아 온 스케이트장이나 볼더링 월에 가세해 다목적 운동시설을 신설하는 것 외, 이벤트도 실시할 수 있는 약 1,000㎡의 잔디광장을 정비하여, 공원 전체가 평평한 베리어 프리의 다기능 공간을 실현한다.

③ 진구마에 6초메 교차로의 횡단보도 신설에 의한 시부야·하라주쿠간의 회유성 향상이나, 시부야구립 미야시타 공원에서의 다양한 이벤트를 통한 교류·커뮤니티 형성 촉진 등 새로운 보행자 네트워크와 문화의 발신 거점의 형성을 목표로 한다.

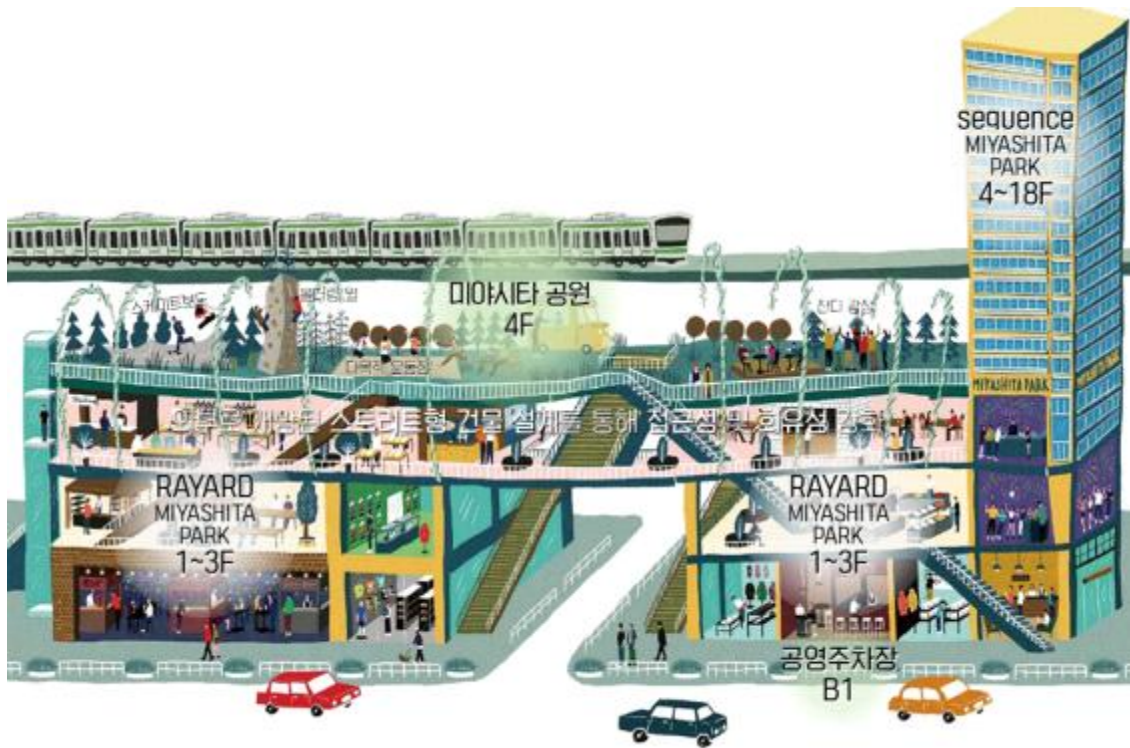
- 도시의 활기가 되는 사람의 움직임을 가시화하기 위해, 시설 일부를 아웃 몰로 구성하고, 엘리베이터, 에스컬레이터, 계단 등 수직 동선도 모두 거리에 면한 장소에 설치
 - 시설 밖을 걷고 있는 사람들의 눈에 시설 내의 사람들의 움직임과 흐름이 보이고, 시설에 흥미를 가진 사람들이 새롭게 모임에 참가하는 것을 구상
- 도시 모임의 장소가 되는 아웃 몰의 공용부는 개방적인 공간으로 되어 있어, 관람객이 자유롭게 보낼 수 있도록 다양한 테이블이나 의자 등을 배치
 - 시부야라는 지역 특성상 낮 뿐만 아니라 밤의 활기찬 창출을 위해 시설의 모든 장소에 조명을 계획

(3) 복합방식

- 미야시타 파크는 공원, 주차장, 상업 시설, 호텔이 일체가 된 혼합·용도형 프로젝트로, 일본 젊은이의 성지인 시부야역 특성을 반영하여, 상업시설에 연면적의 50% 이상 할애
- 저층(1~3층)부에는 상업 시설이 배치되고 4층 옥상 부분은 전체를 연결하여 공원으로 이용되며, 5층 이상의 상층부는 호텔로 이용하고 있음
 - 기존의 공원과 주차장의 재정비에 더해, 다양한 사람들이 모이는 상업 시설과 숙박 시설(호텔)을 융합. 재해 발생 시에는 주변 지역 체류자 등의 귀가 곤란자의 일시 대피 장소로도 이용되어 방재시설로서도 기능



[그림 4-25] 미야시타 파크의 시설별 복합방식



출처 : 미쓰이 부동산 보도자료(2020.02.27), “MIYASHITA PARK 2020년 6월 18일 그랜드 오픈”

[그림 4-26] 미야시타 파크의 시설 배치도

(4) 시설내용⁷⁸⁾

- ① 스포츠 기능을 계승하고, 다기능의 공간 이용을 실현하는 새로운 시부야 구립 미야시타 공원
 - 미야시타 공원 정비는 “새로운 미야시타 공원”이라는 컨셉으로 상업 시설, 호텔을 일체적으로 정비함과 동시에 활기를 주변 지역으로 파급시키고, 미야시타 파크 전체를 다양한 사람들로부터 사랑받는 새로운 커뮤니티로 창출하는 것으로 목적으로 추진
 - 본 사업에서는 남과 북 2개의 지구로 나뉘어 있던 시부야 구립 미야시타 공원을 도로 상공도 포함해 공원으로서 일체화하여, 약 1헥타르의 평평한 바닥으로 배리어 프리인 다기능 공간으로서 재정비함
 - 공원의 남쪽 지구에는 종전부터 구민이나 방문자에게 사랑받아 온 스케이트장이나

78) 全日本駐車協会 | 東京駐車協会(<http://japan-pa.or.jp/20210407/6929>) 참조

볼더링 월에 가세해, 다목적 운동시설을 신설하여 누구나 부담없이 스포츠를 즐기고, 교류 가능한 장소를 제공하고, 북쪽 지구에는 다양한 이벤트도 개최할 수 있는 약 1,000㎡의 잔디광장 탄생

■ 잔디광장

방문자들이 편히 쉬실 수 있는 약 1,000㎡의 잔디 공간으로 다양한 이벤트에도 사용 가능

■ 볼더링 월

초보자부터 상급자까지 즐길 수 있고, 규칙을 모르는 사람들 대상으로 전문 직원 강의



자료: 渋谷区立宮下公園(<https://www.seibu-la.co.jp/park/miyashita-park/facility/>) 수정

[그림 4-27] 미야시타 파크 배치도



[그림 4-28] 미야시타 파크 장소별 전경

■ 스के이트장

스케이트보드와 인라인스케이트를 이용할 수 있는 스के이트장

■ 다목적 운동시설

비치 발리, 비치 피트니스 등 모래 스포츠 전반에서 이용할 수 있는 모래 코트

■ 파크 센터

공원의 인포메이션이나 스포츠 시설의 접수 실시

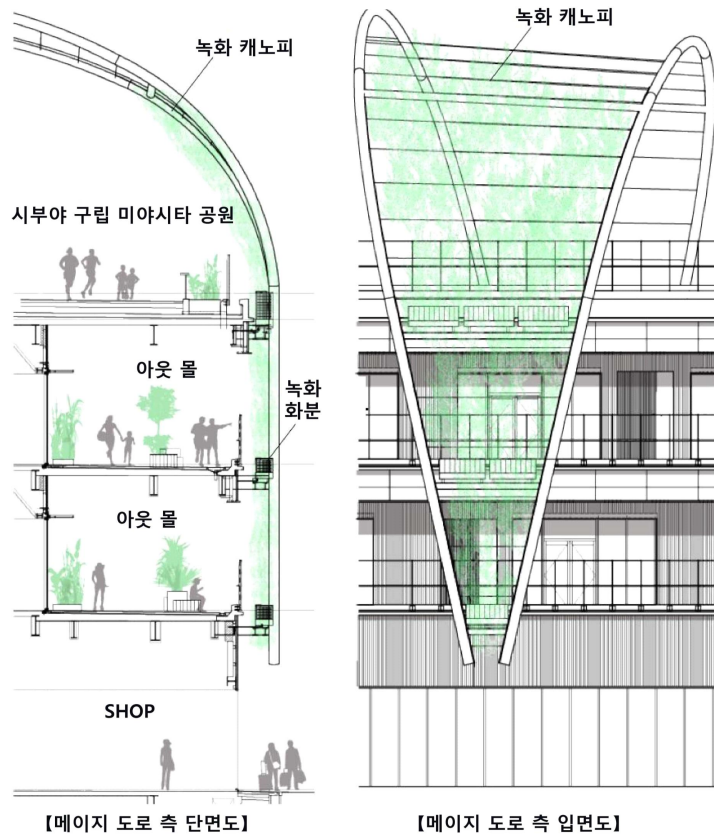
■ 캐노피 식재

다양한 식물이 세월에 걸쳐 시설 전체를 감싸고 녹색 캐노피가 그늘을 제공. 지상이나 가로와 일체가 되도록 철의 트윈 아치 구조를 가지는 초록의 캐노피로 건물 전체를 덮고, 공원에 그늘을 만들어 가로에서의 녹시율을 향상시켜 공원을 연결할 뿐만 아니라, 요요기 공원이나 신주쿠 공원으로 이어지는 도쿄의 그린 네트워크에 기여해 미야시타 파크의 아이콘이 되도록 함



자료: 渋谷区立宮下公園(<https://www.seibu-la.co.jp/park/miyashita-park/facility/>) 수정

[그림 4-29] 공원 시설 모습

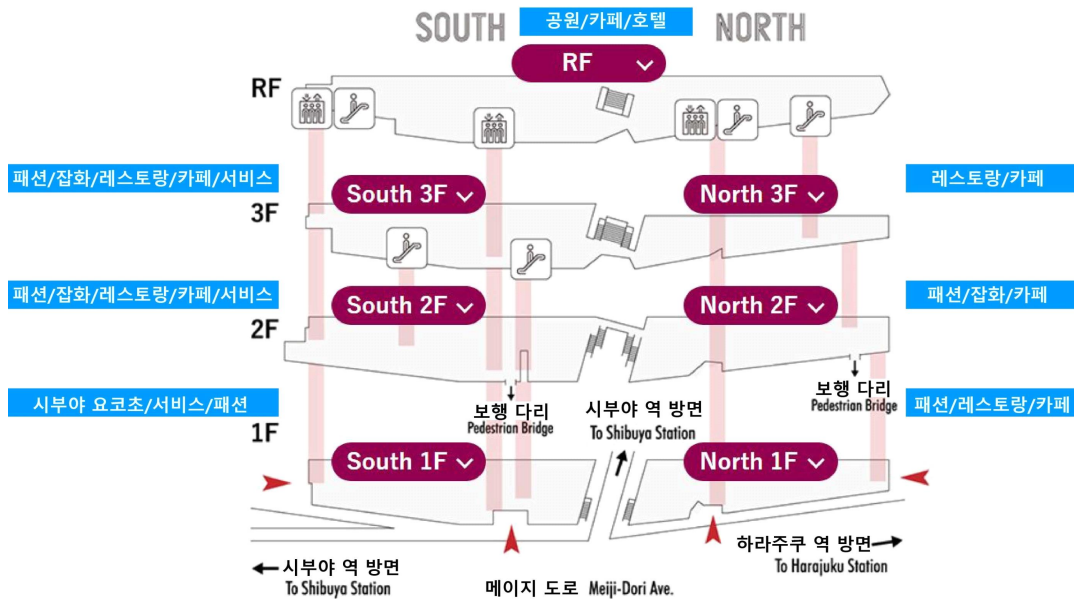


자료: 建築設備綜合協会, MIYASHITA PARK, 第20回環境・設備デザイン賞, 2021. 수정

[그림 4-30] 도시의 녹시율을 향상시키는 녹화 캐노피

② 다양한 점포를 집적해 시부야의 새로운 거리가 되는 상업시설 RAYARD MIYASHITA PARK

- 미야시타 파크 하층의 상업 시설(RAYARD MIYASHITA PARK)은 약 330m의 길이로, 약 70% 정도가 바람이 통하는 오픈 에어 인아웃 몰로서, 지형의 입체적 구성을 통해 산책 문화, 스트리트 문화 등을 체험할 수 있는 공간으로 구성⁷⁹⁾



자료: MIYASHITA PARK(<https://mitsui-shopping-park.com/urban/miyashita/floorguide.html>) 수정

[그림 4-31] RAYARD MIYASHITA PARK 배치도

- 연령이나 성별 불문하고 누구나 즐길 수 있는 퍼블릭 스페이스인 공원과 상업시설의 일체화를 통해 새로운 가치와 체험을 제공
- 각 플로어는 공원의 좋은 분위기와 주변 지역의 특색을 살려 구성
 - 남쪽 지구 1층에는 일본의 오래된 요코초(좁고 오래된 모습의 가게) 문화를 한층 더 전파할 수 있도록 「시부야 요코초」를, 2, 3층에는 공원의 액티비티와 친화성이 높은 스포츠 브랜드나 문화 브랜드를 배치. 하라주쿠 지역이나 캣 스트리트와 연결되는 북쪽 지구 1, 2층에는 쇼핑을 즐길 수 있는 많은 패션 브랜드 입점

79) 建築設備綜合協会, MIYASHITA PARK, 第20回環境・設備デザイン賞, 2021

③ 본인의 스타일로 사람이나 거리와의 「친절한 연결」을 즐기는 차세대형 호텔

- 북쪽 지구의 고층동의 4층~18층에는 미쓰이 부동산의 새로운 브랜드 호텔 제1호의 「sequence MIYASHITA PARK」 개업
 - 로비 라운지가 있는 호텔의 4층은 공원과 연결되는 오픈 플로어가 있어 새로운 업태의 카페&바는 호텔의 투숙객 뿐만 아니라, 공원 이용자, 인근 거주자, 직장인, 관광객 등 다양한 사람이 이용 가능한 열린 공간
 - 240실의 객실은 「감성이 넘치는 도쿄의 방」을 테마로 높은 품질의 가구, 비품으로 심플하고 풍부한 공간으로 구성

④ 새로 정비된 미야시타 공원 주차장

- 주차장의 레이아웃이나 구조를 새롭게 하여 메이지 도로 길가에 점포가 늘어선 거리 풍경 실현
 - 북쪽 지구 지하 1층에 278대(243대는 도시계획 주차장), 남쪽 지구 1층에 97대의 주차 공간을 정비
 - 차량 출입에 의한 메이지 거리의 정체를 피하기 위해, 출입구를 차량·보행자 통행량이 보다 적은 미타케 거리로 이동하고, 건물 내에 충분한 체류 장소 확보
 - 새로운 미야시타 공원 주차장에서는 남북 각각에 공원까지 연결되는 엘리베이터를 설치하고 출고시 대기 공간을 만들어 주차장 내에서 보차를 분리. 또한, 남쪽 북쪽 지구의 주차장에 인접하여 오토바이 주차장을 북쪽 지구 78대, 남쪽 지구에 22대를 정비하고, 남쪽 지구 2층에는 자전거 주류장(439대) 정비

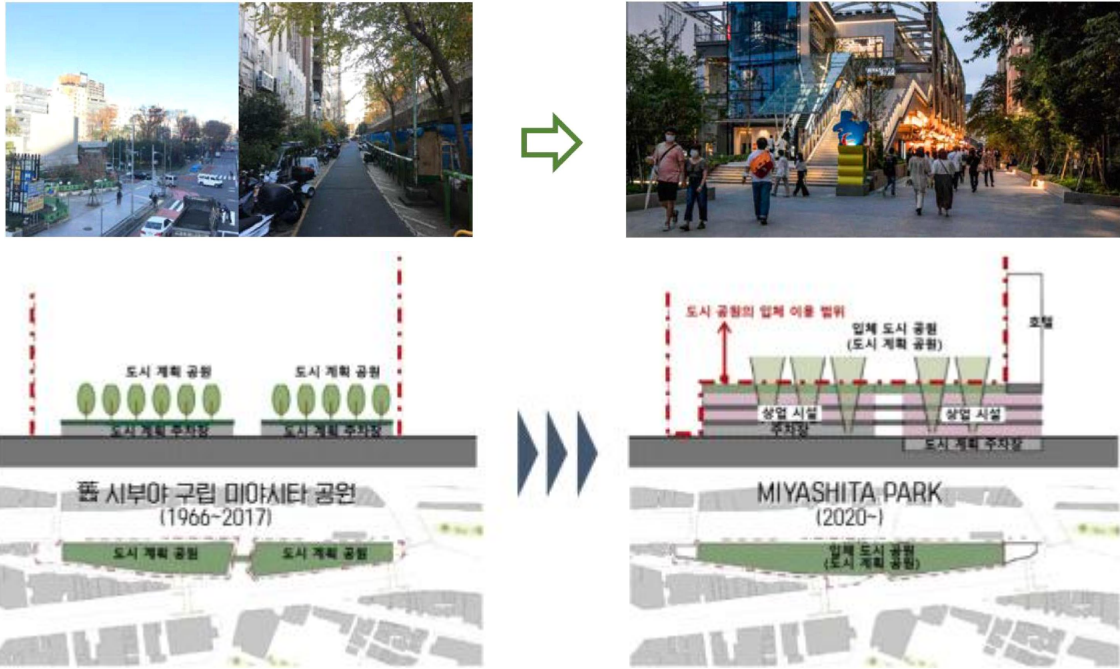
3) 기타

(1) 주변과의 연계 및 타운 매니지먼트⁸⁰⁾

① 공원 용지의 유효 이익 활용에 의한 주변 환경 개선의 실현

- 도시 공원법의 「입체 도시공원 제도」를 활용하여 도시계획에 의한 도시공원 레벨을 지상 약 17m로 설정하여 공원 용지를 입체적으로 개발
 - 공원하부에 상업시설을 계획함으로써 새로운 이용자 동선 흐름을 만들어 산책로를 안전한 도시 동선으로 조성하여 거리 주변 환경 개선 실현

80) 建築設備綜合協会, MIYASHITA PARK, 第20回環境・設備デザイン賞, 2021. 참조



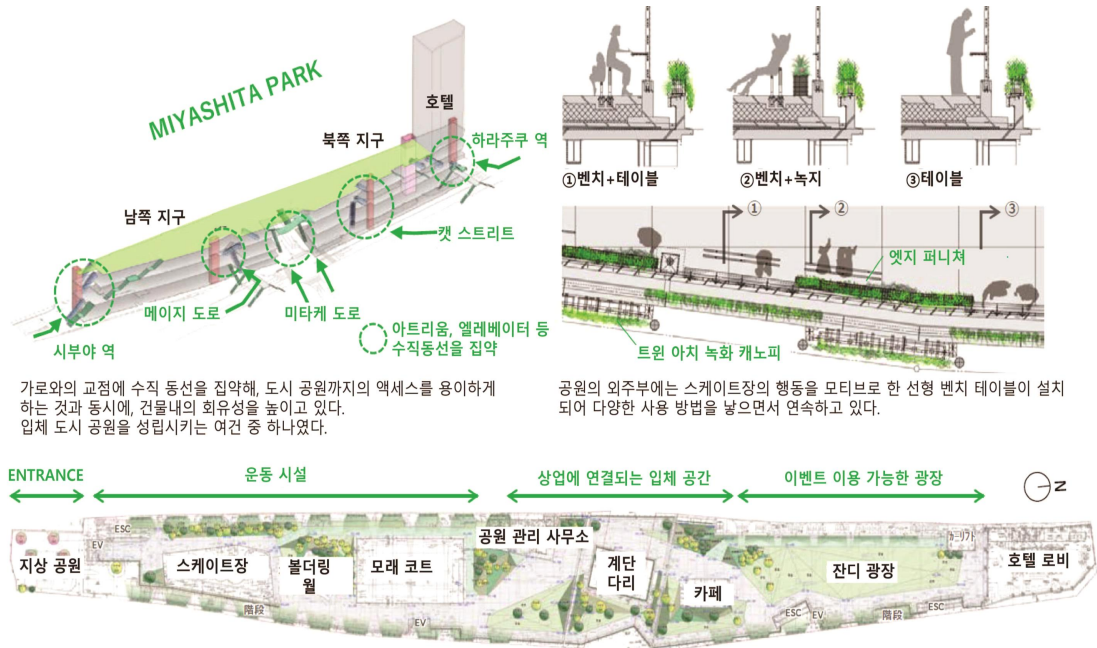
자료: 建築設備綜合協會, MIYASHITA PARK, 第20回環境・設備デザイン賞, 2021

[그림 4-32] 공원 용지의 유효 이익 활용에 의한 환경 개선의 실현

② 유기적으로 연결되는 입체 공원에 이어지는 가로동선

○ 입체 도시 공원 제도를 활용하여 공원과 가로의 연결, 동선 중요시

- 남북 양단에는 큰 계단 등의 수직 동선을 배치해, 시부야 측, 하라주쿠 측으로부터의 부드러운 동선을 확보하고, 중앙에는 미타케 거리에 공원을 씌우고, 거리를 내려다 보는 상징적인 큰 계단 설치
- 각 지역의 보행 다리와 캣 스트리트가 부딪히는 부분에도 건물을 둘러싼 형태로 수직 동선을 배치하여 방문객에게 상업시설, 호텔에서 자유롭게 공원으로 쾌적한 접근로 제공



자료: 建築設備綜合協会, MIYASHITA PARK, 第20回環境・設備デザイン賞, 2021
 [그림 4-33] 유기적으로 연결되는 입체 공원에 이어지는 가로동선

③ 지정관리자 제도를 활용한 매니지먼트⁸¹⁾

○ 시부야구는 지정 관리자 제도를 활용하여 미야시타 공원을 운영 관리

- 2019년 12월, 미쓰이 부동산 주식회사·세이부 조엔 주식회사로 구성되는 「미야시타 공원 파트너즈」를 지정 관리자로 선정
- 지정 관리자에 의한 녹지나 각 설비의 유지 관리, 이벤트의 기획·유치 등 토탈 매니지먼트에 의해, 안전하고 안심한 공원 환경을 제공하는 것과 동시에 활기를 창출해 지금보다 매력적인 공원이 되는 것을 목표로 하고 있음

(2) 파급효과

○ 미야시타 파크는 거리 산책의 즐거움을 느낄수 있는 전체 길이 약 330m의 시부야의 새로운 스트리트로서 주변 지역과의 허브 역할 기대⁸²⁾

- 북쪽 지구의 진입을 위한 횡단 보도 설치 외에 시부야 역에서 남쪽 지구에 연결되는 통로 정비, 메이지 도로의 2개 보도교 설치를 통해 방문객의 접근성 제고⁸³⁾

81) 全日本駐車協会 | 東京駐車協会(<http://japan-pa.or.jp/20210407/6929>) 참조

82) 全日本駐車協会 | 東京駐車協会(<http://japan-pa.or.jp/20210407/6929>) 참조

2.5 토시마 에코뮤제 타운(としまエコミュージータウン) 사례

1) 사업 개요⁸⁴⁾

- 노후공공청사(구청) 재개발을 계기로 추진된 도심복합개발 사례
- 1961년에 건설된 토시마구청사의 경년에 따른 노후화, 6개소 분산 배치로 인한 구민 서비스 저하 등을 이유로 1989년부터 신청사에 대한 논의
- 1999년 토시마구의 재정파탄으로 예산 확보 어려움으로 지연되다가, 2006년 신청사 정비방침(초안) 발표로 본격적으로 추진, 2008년 재개발 사업의 활용에 의한 신청사 건설 방침 결정
 - 1999년 토시마구 부채 872억엔(7,773억원) vs 적립기금 37억엔(330억원)
- 권리변환방식, 옛날청사 부지 활용(정기차지)을 통해 실질적 투입자금 없이 사업 시행
 - 초등학교 터 등의 활용을 통해 구민에게 부담을 주지 않고 신청사 정비
 - 개인 조합원도 소유 토지의 권리변환으로 구청사 상부의 분양주택 제공




[그림 4-34] 토시마 에코뮤제 타운 전경

83) 三井不動産エンジニアリング(<https://www.mf-engineering.co.jp/projects/model03.html>) 참조

84) 渡邊浩司, 官民連携による豊島区新庁舎整備, 都市住宅学, 2016. 참조

[표 4-12] 토시마구청 재개발 사업 개요

구분	내용	
사업 명칭	미나미이케부쿠로 2초메 지구 개발 사업	구글지도 QR코드맵
시행자	미나미이케부쿠로 2초메 지구 재개발 조합	
소재지	東京都豊島区 南池袋2丁目45-3 일원	
대지 면적	약 8,330㎡	
건축면적	약 5,440㎡	
총 연면적	약 94,800㎡	
주요 용도	주거, 구청, 오피스, 상업, 주차장 등	
규모	지하 3층·지상 49층, 높이 약 189m	
사업비	434억엔(3,880억원)	

자료: 豊島区, 新庁舎整備基本計画, 2010, 27page 참조하여 작성

- 토시마 구청을 재개발하는 미나미 이케부쿠로 2초메 A지구 시가지재개발사업⁸⁵⁾은 2004년 9월에 「미나미 이케부쿠로 2초메 지구 개발 사업 협의회」 설립으로 시작
- 2006년 3월에 「미나미 이케부쿠로 2 초메 지구 시가지 재개발 준비 조합」 이 설립되면서, 토시마구도 2006년 5월 「미나미이케부쿠로 2초메 지구 시가지재개발준비 조합」 에 가입
 - 준비조합에서 사업 계획이나 건축 계획의 검토, 지권자 등과의 조정 진행
- 2019년 7월에 「미나미이케부쿠로 2초메 A지구」 지구 계획·시가지 재개발사업 등의 도시 계획이 결정되었고, 2010년 1월에는 도쿄도 지사의 인가에 의해 「미나미이케부쿠로 2초메 A지구 시가지재개발조합」 이 설립, 동년 11월에는 신청사 정비 추진 계획이 책정
- 2012년 2월 본체 공사에 착공하였으며, 2015년 3월 준공되어, 그해 5월 신청사 개설



[그림 4-35] 토시마 에코뮤제 타운 추진과정

85) 豊島区, 新庁舎整備基本計画, 2010 참조

[표 4-13] 토시마구청 재개발 사업의 흐름

시기	내용
2004.9	「미나미이케부쿠로 2초메 지구 개발 사업 협의회」 설립
2004.12	도쿄의 세련된 거리 풍경 만들기 추진 조례의 거리 풍경 재생 지구 지정
2006.3	「미나미이케부쿠로 2초메 지구 시가지 재개발 준비 조합」 설립
2006.5	신청사 정비 방침(초안) 공표, 토시마구가 준비 조합에 가입
2008.9	신청사 정비 방침 책정
2008.11	구민 워크숍 개최
2009.7	「미나미이케부쿠로 2초메 A지구」지구 계획·시가지 재개발 사업 등의 도시 계획 결정
2009.11	신청사 정비 기본 계획 책정
2010.1	「미나미이케부쿠로 2초메 지구 시가지 재개발 조합」설립 인가
2010.11	신청사 정비 추진 계획 책정
2010.12	청사 위치 변경 조례 가결
2011.4	「권리 변환 계획」인가(전원 동의형)
2012.2	본체 공사 착공
2015.3	준공
2015.5	신청사 개설

자료: 豊島区, 豊島区新庁舎パンフレット, 2016.6 참조

2) 사업내용

(1) 사업 및 계획 개념

- 2019 토시마 에코뮤제 타운은 전체가 하나의 나무로서 이미지화되어, 설계는 일본 설계, 조경은 랜드스케이프 플러스, 그리고 쿠마 켄고가 건물의 디자인·감수를 담당
 - 외벽은 1m×6m의 에코 베일로 불리는 태양광 패널, 녹화 패널 등의 다양한 기능을 가진 특징적인 패널로 덮여 있으며, 시설정비의 기본 방침⁸⁶⁾은 크게 4가지

① 구민 자치의 거점 기능의 확립

- 종합적이고 효율적인 행정 운영이 가능해지는 청사 기능, 구민 참가와 구민 협동의 장소 등 구민 활동의 거점 기능, 구민에게 열린 의회 기능 제고 목표

② 방재 거점 기능의 강화

- 재해시 신청사 건물이 구내의 재해 대책의 사령탑으로서 기능 계속할 수 있도록, 면진 구조에 의한 높은 내진성과 비상용 전원 설비 등에 의한 백업 시스템을 설치. 재해와 동시에 활동을 개시할 수 있는 재해 대책 본부실의 기능이나 재해 정보 시스템을 정비해 방재 거점 기능의 강화 도모 필요

86) 豊島区, 新庁舎整備基本計画, 2010 참조

③ 구민 서비스 향상

○ 구민 서비스 창구 종합화와 상담 기능 충실 도모

- 신속하고 정확한 서비스 제공을 위해 분산되어 있는 본청 기능을 집약함과 동시에 IT화 정비 실시
- 유니버설 디자인을 적용하여 편리성·안전성을 제고하고, IT 등을 적극적으로 활용하여 온라인 서비스 지원 확대

④ 환경 보전·자연 에너지의 이용

- 건물 본체와 설비 등을 분리하는 계획으로 장래의 리뉴얼이 용이해지는 100년 건축을 실현을 통한 환경 보전
- 또한 지구 환경을 배려한 토시마구의 선도적·상징적 건물이 되기 위해 새로운 녹화 기술이나 태양광·태양열 이용 등의 자연 에너지를 최대한 이용함과 동시에, 에너지 절약·자원절약형 환경 청사를 목표로 추진

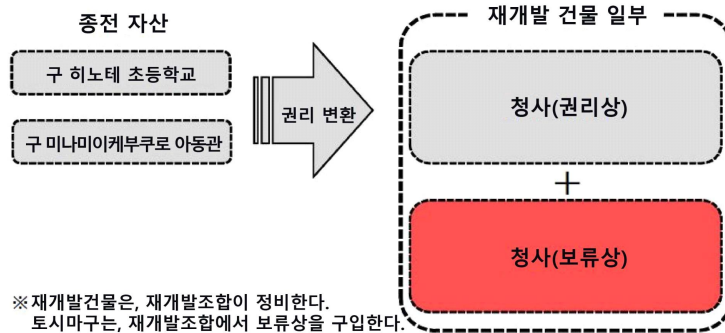
(2) 계획내용

① 계획개요⁸⁷⁾

- 토시마 에코뮤제 타운은 부지면적 약 8,330㎡, 건축면적 약 5,450㎡, 지하 3층·지상 49층, 연면적 약 94,800㎡의 규모로, 건물 용도는 청사, 점포, 사무소, 공동주택, 주차장으로 구성
- 도시 환경을 배려한 녹지가 풍부한 거리 풍경의 실현, 안전하고 쾌적한 보행자 네트워크의 실현, 양호한 도시 경관의 형성 등에 이바지하는 시설 계획을 목표로 설정
- 본 사업은 토시마구가 소유하는 구 히노데 초등학교 등을 포함한 미나미이케부쿠로 2쵸메 45번가구와 46번가구를 일체화하고, 가구 내의 지권자와 함께 도시 재개발법에 근거하는 미나미이케부쿠로 2쵸메 A지구 제1종 시가지재개발사업으로 계획
- 미나미이케부쿠로 2쵸메 A지구의 재개발 사업은 권리 변환 방식으로 추진
 - 권리변환 방식은 시행 구역내의 권리자의 토지·건물은 종전의 평가와 등가로 새롭게 건설되는 재개발 건물의 일부 면적(권리상)과 토지로 대체되고, 재개발 건물의 권리상 면적을 제외하고 남은 면적(보류상⁸⁸⁾)은 제 3자에게 매각하는 방식

87) 豊島区, 新庁舎整備基本計画, 2010 참조

- 국가 보조금만으로는 부족한 상황에서 토시마구는 종전 자산을 활용(권리 변환)하여 권리상 면적을 확보하고, 부족한 부분을 보류 면적 중에서 일부를 구입하여 신청사 부지 확보



자료: 豊島区, 新庁舎整備基本計画, 2010, 25page 수정

[그림 4-36] 토시마 에코뮤제타운의 권리 변환



자료: 豊島区, 新庁舎整備基本計画_2010, 2010.11. 24page 수정

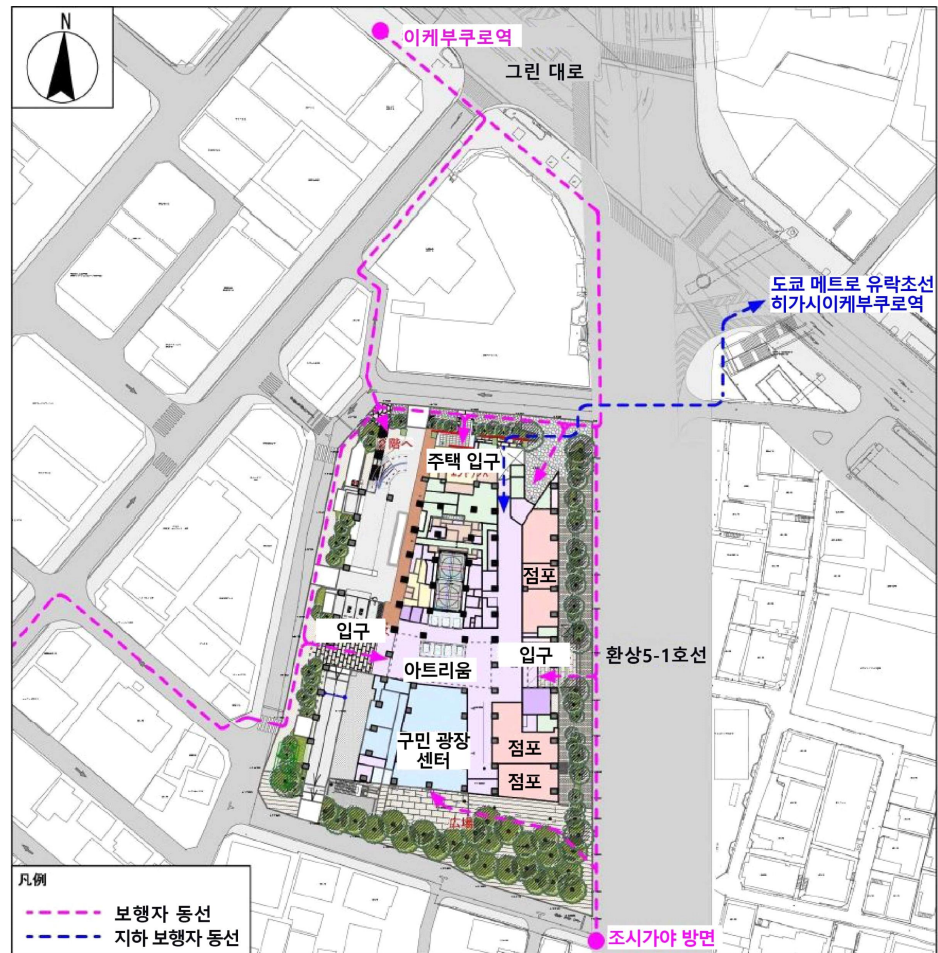
[그림 4-37] 토시마구청 재개발 주변

88) 보류상(호류쇼)은 시가지 재개발 사업으로 신설한 시설이나 건물 중, 지권자가 취득할 권리가 있는 바닥 이외의 부분이다. 보류상에 대하여 재개발시에 지권자가 권리로써 보유하고 있는 바닥을 권리상이라고 부른다. 빌딩의 고층화나 효과적인 레이아웃 등으로 권리상 이상의 바닥이 생겼을 경우 그 남은 부분이 보류상에 해당한다.

② 건축 계획⁸⁹⁾

■ 배치 계획

- 주변 시가지에의 압박감을 배려하고, 보행자의 쾌적하고 안전한 통행의 확보와 녹지가 넘치는 여유 있는 공지 계획
 - 계획지 남측의 저층 주택지에 건물 압박감을 최소화하고, 부지 외부는 인접 가구를 배려하여 4m이상의 벽면 후퇴를 실시하고, 녹지가 풍부한 가로 공간을 확보. 또한, 부지 남쪽에는 광장을 배치하여 전망이 좋은 넓은 공간을 확보



자료: 豊島区, 新庁舎整備基本計画, 2010, 31page 수정

[그림 4-38] 토시마 에코뮤제 타운 배치 및 접근 동선

89) 豊島区, 新庁舎整備基本計画, 2010, pp.30-33 참조

■ 동선 계획

- 주요 터미널역인 「이케부쿠로역」에서 그린 대로(폭 40m)를 통해 부지 북쪽에서 액세스하는 보행자 동선과 남쪽의 도쿄 메트로 후쿠토신선 「조시가야역」과 토덴 아라카와선 「토덴조시가야역」에서의 보행자 동선 등 다방면으로부터의 액세스를 배려한 동선 계획
- 입지조건을 고려하여 모든 주변 가로에서 자연스럽게 접근할 수 있는 동선으로 계획하고, 건물은 모든 방향에서 접근이 가능하도록 4개소 입구 설치

■ 외관 계획⁹⁰⁾

- 다양한 방향으로부터의 경관을 배려한 입면 계획과 함께 환경 부하를 저감하는 장치로서의 다기능 외장(에코베일)을 계획하여 특징적인 외관 디자인

③ 환경 계획⁹¹⁾

- 주요 최신의 환경 기술 등을 적극적으로 도입하고, 전국적으로 환경 대책 모델이 되는 「그린 청사」를 목표로 설정
 - 청사 부분에서 CASSBEE(건축물 종합 환경 성능 평가 시스템)⁹²⁾의 S 등급 목표

■ 에코 베일

나무의 잎과 같은 다양한 기능을 가진 「에코 베일」로 건물을 덮어 주변 환경과 도시 경관에 공헌

■ 에코 뮤제(토시마의 숲)

청사의 옥상을 정원으로 정비하여 4·6·8층의 녹화된 옥상 테라스와 계단을 연결하여, 에코 베일과 일체가 된 토시마구의 생태계를 체험할 수 있는 학습 루트를 설치

■ 에코 보이드

외관의 에코 베일과 마찬가지로 환경 부하를 경감하는 송풍 공간을 계획

90) 豊島区, 新庁舎整備基本計画, 2010, p.38 참조

91) 豊島区, 新庁舎整備基本計画, 2010, pp.48-54 참조

92) CASBEE : 건축물 종합 환경 성능 평가 시스템(국가)의 약칭. 건축물의 환경 성능 효율에 따라서 C (열등), B-, B+, A, S (훌륭한)의 5단계 등급이 있음



[그림 4-39] 토시마 에코뮤제 타운 외관 - 에코 베일, 에코 보이드, 에코 뮤제

■ 자연 환기/자연 채광

아트리움, 솔라 침니(solar chimney)⁹³를 이용한 자연 환기·자연 채광을 계획해, 에너지 절약 시스템 구축

■ 에코 조명

최첨단의 에너지 절약 조명(고효율 조명기구, LED 조명기구 등)과 외광 제어 보정, 감지 센서에 의한 온/오프 제어 등의 채용을 검토하여 에너지 부하 저감 계획

■ 지역냉난방 시설

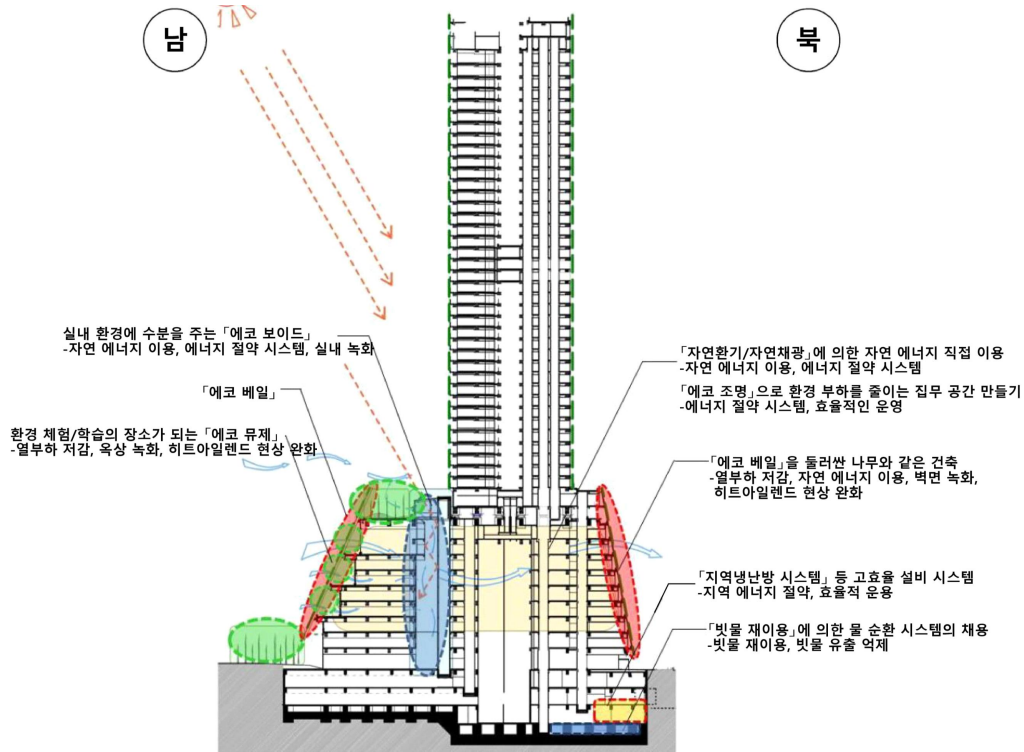
지역 냉난방은 복수의 빌딩을 위한 열을 일괄적으로 제조함으로써 에너지 이용의 집중 컨트롤하여, 에너지 절약, 자원의 유효 이용, 이산화탄소·질소 산화물 등의 발생 억제 등 지구 온난화 방지를 비롯한 환경 보전에 큰 효과

■ 빗물 재이용

지붕 등에 내린 빗물을 처리하여 지하 피트의 저류조에 모아 빗물의 유출을 억제하

93) 태양광에 의한 온도 상승과 통풍을 이용한 건물의 자연 환기 시스템

고, 빗물을 청사 화장실의 세정수에 재이용하여 상수의 사용량 절감

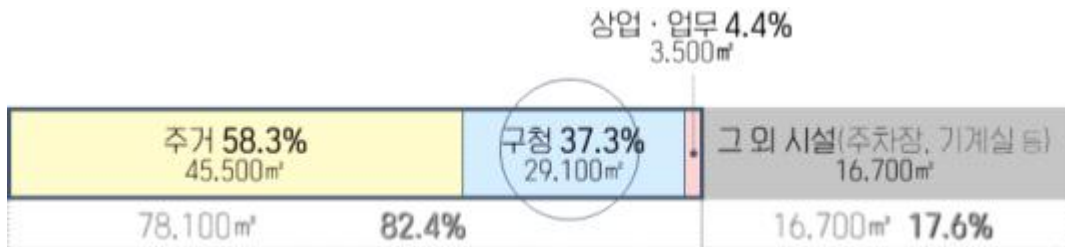


자료: 豊島区, 新庁舎整備基本計画, 2010, 48page 수정

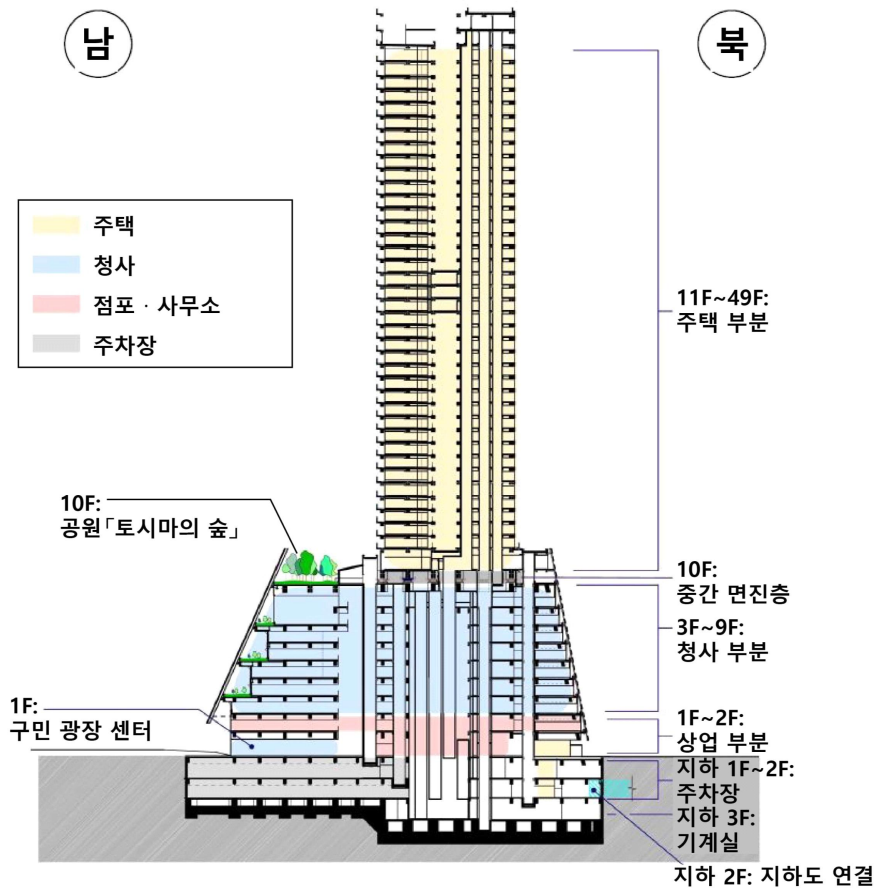
[그림 4-40] 토시마 에코뮤제 타운 환경 계획

(3) 복합방식

- 토시마 에코뮤제 타운은 상업과 업무 및 주거 용도의 시설과 공공시설이 복합
 - 저층부(1, 2층)에는 상업 및 업무, 구청 신청사 일부가 복합되어 있으며, 3층부터 10층까지 중층부에는 구청 신청사가 집중되며, 11층부터 49층에는 주거시설 배치
- 복합방식 구청사 상부의 공동주택은 거주자에게 안심·편의를 동시에 제공하며, 상업 비율 4.4% 수준



[그림 4-41] 토시마 에코뮤제 타운 복합방식



자료: 豊島区, 新庁舎整備基本計画, 2010, 37page 수정

[그림 4-42] 토시마 에코뮤제 타운의 단면도

(4) 시설내용

① 공공시설(신청사)

- 토시마구청(1~9F)은 중앙부를 아트리움으로 처리하여 개방감과 함께 사방에서 접근 가능한 동선체계 마련. 주차장을 제외한 청사 본체의 면적은 약 29,100m²⁹⁴⁾
 - 1F 종합안내, 3F 창구서비스, 4F 복지 종합플로어, 5F 재해대책본부, 6~7F 사무실, 8~9F 구의회, 10F 옥상정원⁹⁵⁾

94) 豊島区, 新庁舎整備基本計画, 2010, p28 참조

95) 豊島区, 豊島区新庁舎パンフレット (<https://www.city.toshima.lg.jp/chosha/index.html>) 참조

②주거시설⁹⁶⁾

- 공동주택(11~49F)은 432세대 규모로 110세대는 조합원(지권자) 주택, 322세대는 분양주택으로 구성
 - 11F 거주자 전용 라운지+복리시설(파티룸, 도서관, 어린이집, 헬스장), 옥상 스카이트라스

③상업시설⁹⁷⁾

- 상업시설은 1층과 2층에 있으며, 1층에는 카페·레스토랑, 사무실(스튜디오), 편의점, 약국이 각각 1개소씩 설치. 2층에는 병원 3개소, 약국 1개소, 피트니스 1개소, 레스토랑 1개소 설치

④공원시설⁹⁸⁾

- 옥상 10층에는 예전의 토시마구의 자연을 재현한 「토시마의 숲」을 정비
 - 「토시마의 숲」에는 아라카와 수계의 생물을 관찰할 수 있는 수조, 비오톱을 마련하고 있으며, 아동·학생 대상의 「토시마의 숲」과 연계한 다양한 환경 교육 프로그램 계획
 - 청사 4층, 6층, 8층 남쪽에는 주민들이 녹지를 즐길 수 있는 녹지 테라스가 있고, 외부 계단으로 「토시마의 숲」과 연결되어 있으며, 자연환경을 체험할 수 있는 견학·학습 코스 계획
- 에코 베일(마감재), 에코 보이드(내부 환기), 에코 뮤제 (수직정원) 등으로 명명된 친환경 대책 적용
 - 에코 베일은 1m×6m 규격의 패널로 태양광 패널, 벽면녹화, 채광창, 목조루버 등으로 제작되어 입면의 다양성도 창출

3) 기타

(1) 주변과의 연계 및 타운 매니지먼트⁹⁹⁾

96) NIHON SEKKEI, 特集1: としまエコムーゼタウン, 2015. p7 참조

97) としまエコムーゼタウン(<https://building.tokyo/toshima-ecomusee-town/#toc4>) 참조

98) 豊島区(<https://www.city.toshima.lg.jp/chosha/10f.html>) 참조

99) NIHON SEKKEI, 特集1: としまエコムーゼタウン, 2015. p6 참조

- 토시마 에코뮤제 타운이 세워진 부지는 토시마구가 관리하는 초등학교 터와 지권자의 직주 혼재 밀집지가 인접하는 곳으로, 이러한 입지의 경우 관리상의 여러 문제를 고려하여 공공시설과 주택 및 민간 사업소를 별도로 건설하는 것이 일반적
- 그러나 본 사업에서는 지역 관계자가 더 나은 도시를 만들기 위해 의견 교환을 거듭한 결과 여러 시설을 하나의 건축물로써 입체적으로 쌓아 올리는 방안이 채용
- 그 결과, 녹색으로 넘치는 공개공지와 공중정원을 확보하여 풍부한 지역 커뮤니티의 장소를 만들어 낼 수 있었고, 저층 부분은 사방으로부터 액세스를 가능하게 하여, 1층 중심에 있는 공공 광장과 함께 열린 청사의 컨셉을 실현. 지권자의 주택은 그 언덕 위에 배치되어, 전망이나 편리성·안심감 등 이 프로젝트만의 부가가치 확보 가능

(2) 파급효과

- 토시마 에코뮤제 타운은 관민 연계에 의해 공공시설, 상업시설, 집합 주택 등을 일체적으로 개발·정비 사례로 주거환경 개선 및 지역 전체의 매력 향상에 공헌
- 이 신청사는 「토시마의 숲」 외, 청사 전체를 미술관으로 세운 「마루고토 뮤지엄」, 토·일요일도 창구가 통상 업무를 실시하는 「345일 개청」 등, 단순한 관공서가 아니라 일년 중 사람이 모이는 지역의 활기찬 핵으로서 주변의 마을 만들기를 선도
- 선사인 60 도로에 집중하는 이케부쿠로역 동쪽 출구의 사람의 흐름을 그린대로에서 히가시이케부쿠로역 방면으로 유도하여, 완성 후 전국에서 많은 방문객이 방문하는 등 구의 이미지 향상에 큰 효과¹⁰⁰⁾
- 또한, 신청사 오픈에 맞추어 주변 도시 인프라 정비가 행해져, 도시계획 도로 환상 5-1호선, 도시계획 도로 제81호선 2개가 정비가 완성되면 교통 액세스의 편리성이 더욱 향상될 것으로 기대¹⁰¹⁾

100) 渡邊浩司, 官民連携による豊島区新庁舎整備, 都市住宅学, 2016, 참조

101) 三菱UFJ不動産(<https://kokomachi.sumai1.com/mu-mejiro/190>) 참조

2.6 포레스트게이트 다이칸야마(Forestgate 代官山) 사례

1) 사업개요¹⁰²⁾

- 기존 도큐 부동산이 1955년에 건설했던 일본 최초의 외국인 전용 고급 임대 아파트 「다이칸야마 도큐 아파트」의 재건축 사례로 2023년 10월 19일 오픈
- 포레스트게이트 다이칸야마(Forestgate 代官山)는 최근 소비자의 관심 테마인 ①지속 가능한 환경, ②음식을 주제로 HW+SW 개발
 - 임대주택·공유 오피스·상업시설로 구성되는 메인동과 지속가능한 생활 체험을 제공하는 테노하(TENOHA)동의 2동으로 구성
 - 다이칸야마 입구(gate)에 다양한 나무상자를 쌓아 올려 숲(forest)과 같은 형태의 건물 디자인으로 포레스트게이트 다이칸야마(Forestgate 代官山)로 명명

[표 4-14] 포레스트게이트 다이칸야마 개요

구분	내용		
위치	東京都渋谷区 代官山町20-23 & 20-12		
	전체	메인동	테노하동
부지면적	약 4,506㎡	약 4,084㎡	약 422㎡
연면적	약 21,294㎡	약 21,096㎡	약 198㎡
구조	철근콘크리트조, 일부 철골조		목조
규모	지하 2층, 지상 10층		2층
용도	임대주택, 점포, 사무실, 주차장		점포, 집회소



자료: Forestgate Daikanyama, FACTBOOK, 東急不動産, 2023.10.12., 5page 참조하여 작성



자료: Forestgate Daikanyama, FACTBOOK, 東急不動産, 2023.10.12., 5page

[그림 4-43] 포레스트게이트 다이칸야마 메인동(좌)과 테노하동(우) 모습

102) Forestgate Daikanyama, FACTBOOK, 東急不動産, 2023.10.12. 참조



자료:Business-Airport (<https://business-airport.net/shop/daikanyama/>)

[그림 4-44] 포레스트게이트 다이칸야마 전경

- 다이칸야마(代官山)는 세련된 이미지로 일본의 청담동으로 불리는 곳으로 최근 동경의 Hot Place
 - 36동의 도준카이(同潤会) 아파트 재개발 사업이 종료된 2000년 이후 신흥 패션 스트리트로 부각
 - 포레스트게이트 다이칸야마는 이케부쿠로, 신주쿠, 시부야 및 도쿄역 등 도심부 주요 역에 인접, 주변에 인접한 3개의 I.C에서도 차량으로 4분 거리권 내에 위치

2) 사업내용¹⁰³⁾

(1) 사업 및 계획 개념

- 포레스트게이트 다이칸야마는 도큐 부동산이 「직(職)·주(住)·유(遊)」의 근접을 구현하고, 「녹색·환경 지속가능」과 「음식」을 키워드로 풍부하고 새로운 라이프 스타일을 추구

103) Forestgate Daikanyama, FACTBOOK, 東急不動産, 2023.10.12. 참조

타일을 제안하는 새로운 복합시설

- 메인동은 임대주택, 공유 오피스, 상업시설로 구성되어, 저층부(1~2층)에 설치된 상가는 거리에 활기를 가져오고, 해당 건물의 주민뿐만 아니라 방문객, 주변 주민에게도 풍부하고 새로운 라이프 스타일을 제안
- 테노하(TENOHA)¹⁰⁴동은 카페와 이벤트 공간으로 구성되어 다양한 체험을 제공
 - 지역의 자산·자원인 기존 시설의 활용과 친환경 건축을 통해 '사람·물건·일이 자라는' 장소 창출을 목표로, 지역 교류 공간, 코워킹 스페이스, 카페 스페이스 등의 지역에 열린 장소로 역할

(2) 계획내용

- 지하철 타이칸야마역과 MAIN棟 사이에 TENOHA라는 2층의 목조건물을 건축하여, 지역의 순환경제 활동 지원 및 관련 상점 입점 등 지역과 연계
- 부지 내 통로는 타이칸야마역 ↔ 하치만 거리를 연결하는 새로운 가로로 기능

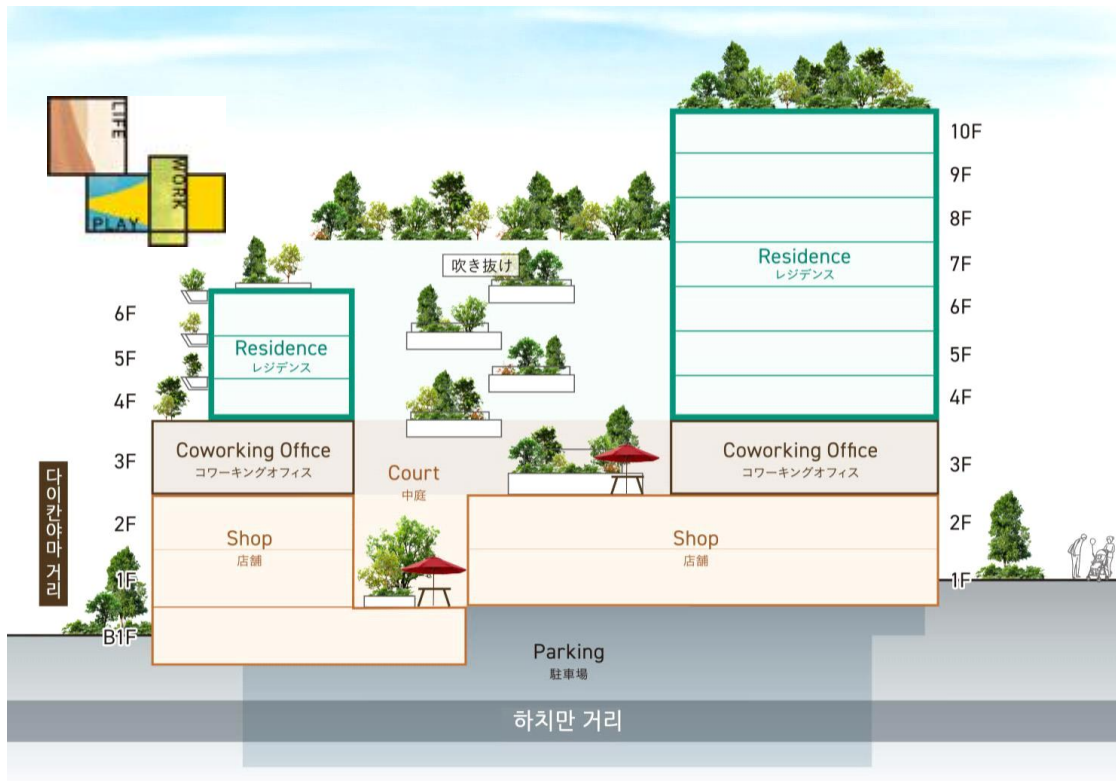


자료: Forestgate Daikanyama Residence(<https://www.forestgate-daikanyama.jp/residence/access/>) 수정

[그림 4-45] 포레스트게이트 다이칸야마의 역전 신(新) 가로(街路) 개념도

104) 도큐 부동산은 전국의 사업지에서, 각 지역의 과제 해결이나 활성화로 연결해 가는 것을 목적으로 한 지역 공생의 대치를 추진하고 있으며, 그 활동의 거점·무대가 되는 시설명을 「TENOHA(테노하)」라고 함. TENOHA는 손바닥(手のひら, 테노히라)과 잎(葉, 하)의 조어(造語)

- 거주자와 복합시설의 일반 이용자와는 동선을 분리하여, 거주자의 사생활을 보호하는 편안한 환경을 실현하고, 주거에서 부담 없이 사무실로 원활한 쇼핑으로 원활하게 연결
- 저층부의 상업 구역에서는 패션이나 잡화점 등 의류 숍, 레스토랑, 카페 배치 예정. 중정에는 각 점포가 테라스석 등을 마련하여 실내의 즐거움이 야외로 이어지는 상업공간 연출

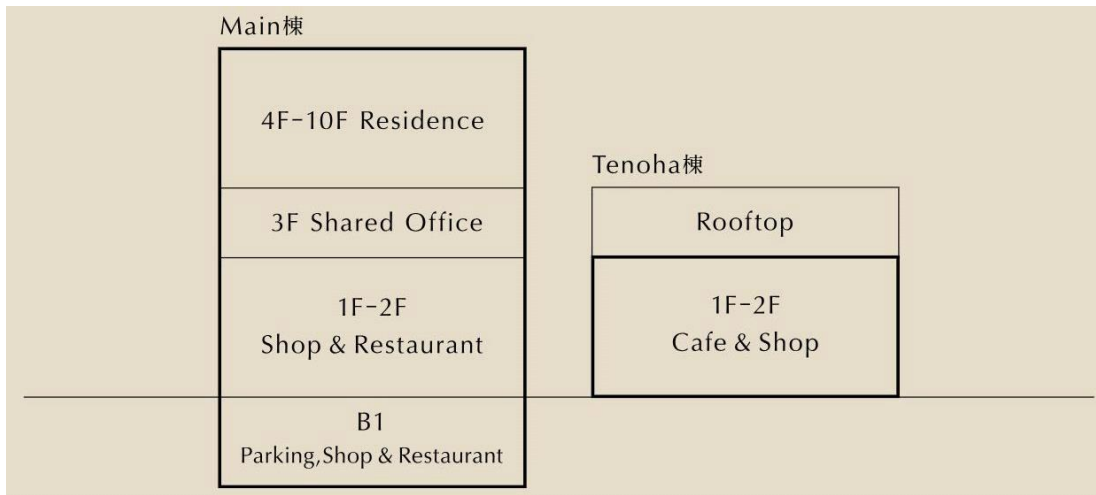


자료: Forestgate Daikanyama Residence(https://www.forestgate-daikanyama.jp/residence/grand_design/) 수정

[그림 4-46] 포레스트게이트 다이칸야마 메인동 층별 개념도

(3) 복합방식

- 저층부터 개방성이 높은 상업+업무(공유 오피스)+주거시설을 수직적으로 연결시켜 직(職)·주(住)·유(遊) 일체형 공간 지향
- 메인동은 지하 1층~2층에 상업시설이 배치되고, 3층에는 셰어오피스, 그 위로 57채의 주거시설(임대주택)로 구성되며, 테노하동은 커뮤니티 거점 시설로 구성



자료: Forestgate(<https://forestgate-daikanyama.jp/>)

[그림 4-47] 포레스트게이트 다이칸야마 층별 용도



[그림 4-48] 포레스트게이트 다이칸야마 용도별 복합 비율

(4) 시설내용

① 주거시설

- MAIN동은 입체적인 숲을 떠올리게 하는 외관으로 디자인되었으며 총 57호의 임대 주택 계획, 다양한 라이프 스타일 대응을 위해 1LDK~3LDK·메조넷 주호 제공
 - 지하 2층에는 거주자 전용 주차장 제공, 주차장에서 레지던스 에어리어까지 엘리베이터 직접 연결. 입주민 전용 차량번호 인증 시스템을 도입 예정, 거주자 전용의 입구와 시설의 이용자와 높은 동선 분리, 거주자용 엘리베이터에서는 상업 시설·공유 오피스까지 직접 연결, 입구의 카운터에는 컨시어지(concierge) 상주



자료: Forestgate Daikanyama Residence(https://www.forestgate-daikanyama.jp/residence/grand_design/) 수정

[그림 4-49] 포레스트게이트 다이칸야마 동선

② 업무시설 : 비즈니스 에어포트 다이칸야마(Business-Airport Daikanyama)

- 메인동 3층에 회원제의 코워킹 오피스인 「비즈니스 에어포트 다이칸야마」를 설치하여, 고급 코워킹 스페이스와 회원 간 교류의 장을 제공
 - 쉐어 오피스와 서비스 오피스 공간을 제공하는데, 쉐어 오피스는 다양한 용도로 이용할 수 있는 공용 라운지로 전원이나 인터넷 환경을 완비하여, 게스트를 초빙한 미팅·개인 업무·회원간 대화 장소 등 다양한 상황에서 이용 가능
 - 1인 부터 여러 사람까지 이용할 수 있는 개별적인 공간인 서비스 오피스는 전일 24시간 이용, 등기·주소 이용 가능

[표 4-15] 비즈니스 에어포트 다이칸야마 서비스 오피스 종류

		
<p>· ROOM</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1인부터 여러 명이 이용할 수 있는 완전 개인실 - 보안이 담보된 프라이빗 공간 	<p>· BOOTH</p> <ul style="list-style-type: none"> - 여러 명이 이용할 수 있는 반 개인실 부스 - 개별문이 있어 집중가능 공간 	<p>· DESK</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1~2인용 세미 프라이빗 고정석 - 열쇠가 달린 수납도 준비되어 있음

자료: Business-Airport (<https://business-airport.net/shop/daikanyama/>) 참조하여 작성

③ 상업시설

- 다이칸야마역과 하치만 거리를 잇는 거리를 따라 다이칸야마 라이프를 실현하기에 적합한 상업시설 계획

- 메인동 지하 1층에 약 200평 규모 슈퍼마켓 「더 가든 지유가오카(自由が丘)」 입점, 50년 전통의 수제 과자·디저트 전문점 「LA BASE de Chez Lui」, 블루 보틀 커피, 카페&레스토랑 「MIDTREE」, 스윗 브랜드 「PAYSAGE」, 팰리스 호텔의 빵집「Et Nunc」등 레스토랑, 카페 입점
- 그린 디자인의 선구자 「SOLSO」의 그린 퍼스널 서비스를 제공하는 숍 「SOLSO HOME」입점. 지속 가능한 사회, 환경 문제 등에 주목을 목표로, 리빙, 홈, 오피스 등 자택의 작은 그린으로부터 환경의 순환을 느낄 수 있는 라이프 스타일 제안
- 주식회사 이트 크리에이터와 도큐 부동산은 새로운 음식 문화 만들기에 도전하는 플랫폼 조성을 위해 '주식회사 일본식품종합연구소'를 설립하고, 기업의 상품 개발과 셰프의 기획 검토 및 기획·생산·판매까지 원스톱 제공을 통해 항상 최신 음식문화를 접할 수 있는 'Social Kitchen 다이칸야마(소셜 키친 다이칸야마)'를 설치·운영

④ 커뮤니티 시설(TENOHA동)

- 테노하(TENOHA)동은 카페와 이벤트 공간으로 구성되어, 맞춤형 생활 체험을 제공 중심으로 순환 경제(circular economy)¹⁰⁵⁾ 활동 사업자 및 행정과 연계하여 지역과 도시를 연결하는 순환 커뮤니티 활동 'CIRTY'의 활동 거점으로 기능

105) 폐기물을 없애고 자원을 순환시켜 자연에 대한 부하를 줄이고 재생하기 위한 순환형 경제 시스템

- CIRT Y CAFE는 순환·로컬·프레시의 3개의 키워드를 컨셉으로, 도큐 부동산 홀딩스의 장기 비전 슬로건 「WE ARE GREEN」을 구현하며, 「Daikanyama Circular Community(다이칸야마 서클러 커뮤니티)」를 슬로건으로 2030년이라는 가까운 미래를 내다보고 다이칸야마라는 도시에서 순환 경제를 추진하는 활동체인 「CIRT Y」가 운영하는 플랜트 베이스¹⁰⁶⁾ 카페
 - 시설 내 녹화·도시형의 옥상 채소밭에서는 행사나 워크숍을 정기적으로 개최하며, 2층의 라이브러리 공간에서는 순환, 지속 가능성과 관련된 서적, 순환 커뮤니티 멤버의 추천 도서 설치

3) 기타¹⁰⁷⁾

(1) 주변과의 연계 및 타운 매니지먼트

- 도큐 부동산은 광역시부야권에 「PROJECT LIFE LAND SHIBUYA」를 추진, 이를 통해 다양한 사람, 기업과의 공동창작, 교류의 구조·장소 만들기를 통해서 파트너십 및 제휴 구축
- 도큐 부동산은 광역시부야권에서 포레스트게이트 다이칸야마, '시부야 사쿠라 스테이지', '도큐프라자 하라주쿠 하라카도', '요요기 공원 Park-PFI 계획' 등 4개의 프로젝트를 추진 중
 - 이 4개의 프로젝트가 2024년도 이후 준공·개업함으로써, 도큐 부동산의 광역시부야권 마을 만들기는 새로운 스테이지로 진입하여 지역을 제휴시켜 장기적인 시점에서 마을의 매력을 높이하고자 함
- 향후는 개발 뿐만 아니라 운영에 힘써, 광역시부야권이 가지는 매력을 늘리고 높여가기 위해서 화제성이나 집객성을 창출하는 「체험형 콘텐츠의 개발」이나 스타트업 기업의 활력이나 아이디어를 마을 만들기에 도입하는 「스타트업 공동창조」에 주력 예정

106) 플랜트 베이스란 식물 유래 원료를 사용한 식품을 말함

107) Forestgate Daikanyama, FACTBOOK, 東急不動産, 2023.10.12. 참조

2.7 스미카(角花) 사례¹⁰⁸⁾

1) 사업개요

- 스미카(角花)는 도쿄도 토시마구(豊島区) 메지로(目白) 거리 모퉁이에 들어선 소규모 복합시설로서, 기존 임대시설을 재건축한 사업
- 소규모 필지(50평)에 이루어진 임대주택, 호텔, 상점, 오피스 기능이 복합된 건물로, 2020년 일본디자인진흥회의 소규모복합시설 부문 GOOD DESIGN AWARD 수상
- 사업주는 대대로 이어지는 지주로, 지역에 뿌리를 둔 소규모 시설을 대형 개발에 대항하여 사회 변화에 의한 용도 변경이 용이한 상태로 만들어 자립할 수 있도록 하는 것이 개발 목표




자료: 아키텍처 포토 株式会社(<https://architecturephoto.net/98480/>)

[그림 4-50] 스미카 전경

108) 스미카 건물을 설계하고 기획한 와베나오야(川辺直哉) 건축설계사무소 및 리네아(リネア) 건축 기획의 홈페이지 내용 등을 참고하여 작성

[표4-16] 스미카 사업개요

구분	내용		
설계, 감리	카와베나오야(川辺直哉) 건축설계사무소		<div>구글지도 QR코드맵</div> 
기획	리네아(リネア) 건축 기획		
건축주	이와사키 상사(岩崎 商事)		
사업위치	도쿄도 토시마구(豊島区) 미나미나가사키(南長崎) 4-2-1		
주요용도	공동주택, 호텔, 점포, 스튜디오(총 11구획)		
지역지구	근린상업지역, 방화지역, 제3종 고도지구		
부지면적	167.54㎡		
건축면적	125.16㎡	건폐율	74.71%(허용:80%)
연면적	366.91㎡	용적률	197.47%(허용:400%)
층수	지상 4층	구조	철근콘크리트조
공사기간	2019.5~2020.3	임대 전용면적	18.13㎡~42.17㎡
이용개시	2020.3.31	임대료	78,000~150,000엔

자료: 카와베나오야(川辺直哉) 건축설계사무소 및 리네아(リネア) 건축 기획의 홈페이지 등을 참고하여 작성

2) 사업내용

(1) 사업 및 계획 개념

- 기존 임대건물을 재건축한 사례로, 단일 목적용 공간이 아니라 상황에 따라 유연하게 변화 가능한 공간으로 계획
 - 임대주택, 호텔, 카페, 스튜디오 기능을 갖고 있으면서 목적에 따라 유연하게 활용 가능한 소규모 복합시설을 정비하고자 함
- 거리에 열린 노지(露地)와 같은 공용부를 배치하고 용도를 복합함으로써 결코 크지 않은 전유면적 구획의 영역을 넘어 거리로의 활동, 의식적 영역 확장 의도

(2) 계획내용

- 주거는 9개실로 당초에는 4개실을 호텔로 운영할 계획이었으나, 코로나 사태로 2개실로 축소, 나머지는 임대주택으로 운영
 - 1F cafe는 호텔로비 기능도 함께 수행, 2F studio는 카페 단체석, 워크숍 공간 등 다 목적 활용
- 수직동선 공간을 시각적으로 외부에 개방시켜 수직적인 골목길과 같은 분위기를 연출 하여 지역과 연계 도모
- 스미카의 디자인 포인트¹⁰⁹⁾는 ① 용도 및 보안 구역 변경이 용이하고 호텔과 임대 비

을을 조정하여 코로나로 인한 경제적 영향 완화, ② 거리에 열린 노지(露地) 같은 공용부 조성으로 이용자의 활동이 확산되어 공공 용도가 복합된 하이브리드 주거지구 축, ③ 자연 소재나 수작업을 활용한 일본적 공간·질감의 내외장과 편리성을 고려한 IoT 장비의 양립 추구

- 용도 전용이 용이하도록 복수의 전용면적 구획을 설정하였고, 경계벽 일부를 구조적으로 제거할 수 있게 함으로써 인접 구획의 SOHO 일체 이용을 가능하게 하였으며, 지상층의 점포구획은 벽량을 줄혀 다른 용도로의 전용 고려
- 스미카는 소규모지만 용도복합건물이 가져야 할 덕목인 가변성과 개방성을 모두 충족하는 사례



자료: 아키텍처 포토 株式会社(<https://architecturephoto.net/98480/>)

[그림 4-51] 골목에서의 스미카 전경(좌) 및 공용부 모습(우)

109) 公益財団法人日本デザイン振興会(<https://www.g-mark.org/gallery/winners/9e3296e5-803d-11ed-af7e-0242ac130002>)
참조

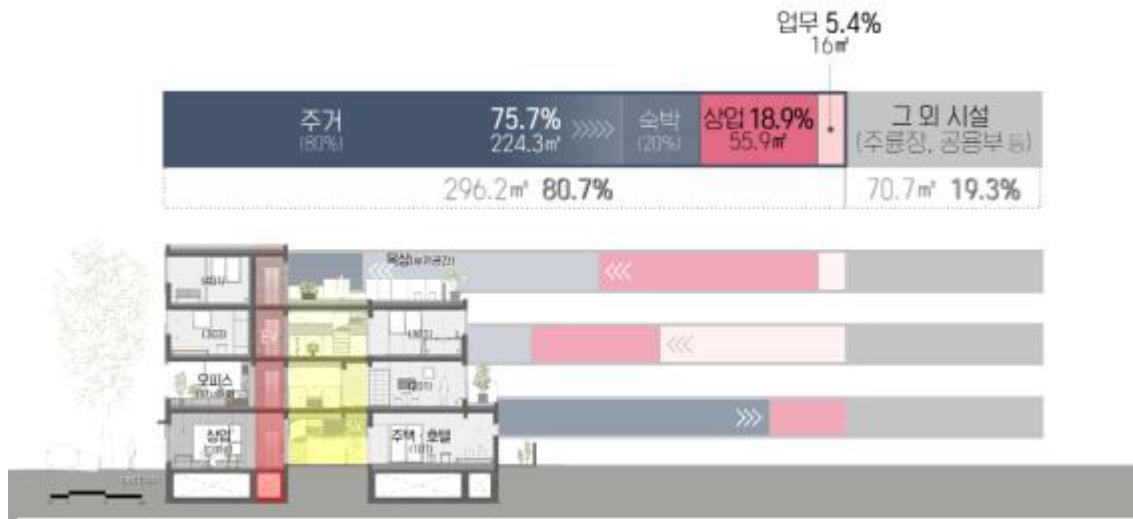
(3) 복합방식

- 주거+숙박+상업+업무로 계획되었지만, 사회 변화에 따라 용도 비율이나 용도 전환 탄력적 조정
- 숙박 및 주거 용도의 면적이 전체 면적의 절반 이상(61.14%)을 차지하고 있으며, 상업 용도가 15.22%, 업무 용도가 4.37%의 비율로 구성

[표 4-17] 스미카 용도별 시설면적 및 비율

용도	시설	면적(㎡)	비율
숙박 및 주거 소계	101, 102, 201, 202, 203, 301, 302, 303, 401	224.3	75.7%
업무	스튜디오	16.0	5.4%
상업	카페 겸 리셉션(점포)	55.9	18.9%
그 외	공용부 등	70.7	19.3%
연면적		366.9	100.00%

자료 : 카와베나오야(川辺直哉) 건축설계사무소 및 리네아(リネア) 건축 기획의 홈페이지 등을 참고하여 작성하였으며, 확인되지 않는 일부 시설면적은 도면을 참고하여 계산함



※ 용도별 면적 비율은 개별 자료에서 부분적으로 파악된 면적 정보를 취합·조정하여 작성하였으며, 주차장 등의 면적은 각 용도에 포함되어 있어 별도 분리 불가능

[그림 4-52] 스미카 층별 용도 및 용도별 복합비율

(4) 시설내용

- 1층에 카페, 2층에 스튜디오, 1~4층의 9구획이 호텔 및 임대주택으로 구성되어 있으며, 4층에 옥상테라스 설치
- 1층은 카페와 호텔 및 임대주택 2개 호실이 배치됨. 카페는 주인이 운영하고 카페 겸

호텔 로비로 기능하며, 낮에는 카페, 밤에는 바로서의 영업을 고려하여, 건물 이용자와 지역 주민의 자연스러운 교류가 이루어질 수 있도록 공용부에서도 출입이 가능

- 호텔 및 임대주택으로 구획된 9개 호실은 원래 4개 호실을 호텔로 운용할 계획이었으나 코로나19 사태로 호텔을 2개 호실로 축소한 상태로, 점차 호텔구획 확장 예정
- 2층은 스튜디오와 3개 호실이 배치됨. 스튜디오는 카페의 다인원 이용(어린이 동반 단체 등)이나 예약식 및 이벤트 공간, 워크숍 공간 등 다목적으로 이용되며, 액티비티가 거리에도 넘칠 수 있도록 크게 열린 코너 창으로 계획
- 3층은 호텔 및 임대주택 3개 호실이 배치되고, 4층에는 1개 호실과 옥상 테라스가 위치하며, 옥상 테라스는 마당이나 공원처럼 이용하도록 계획
- 지상에서 공용부를 통해 4층 옥상 테라스까지 골목길이 들어선 듯 공간이 수직으로 연속됨. 이 개방된 공용부는 카페, 스튜디오, 옥상 테라스까지 연결돼 이용자의 활동이 건물에서 거리로, 거리에서 건물로 이어지는 공간으로 역할 기대



자료: 아키텍처 포토 株式会社(<https://architecturephoto.net/98480/>)

[그림 4-53] 스미카 단면도



자료: 아키텍처 포토 株式会社(<https://architecturephoto.net/98480/>)

[그림 4-54] 스미카 1~4층 평면도

[표 4-18] 스미카 건축개요 및 용도시설

층수	용도	시설명	시설면적(㎡)
4층	숙박 및 주거	401호	38.6
3층	숙박 및 주거	303호	42.3
	숙박 및 주거	302호	18.1
	숙박 및 주거	301호	18.1
	숙박 및 주거	203호	22.4
2층	숙박 및 주거	202호	18.6
	숙박 및 주거	201호	18.6
	업무	스튜디오	16.0
	숙박 및 주거	102호	23.8
1층	숙박 및 주거	101호	23.8
	상업	카페 겸 리셉션(점포)	55.9
	전층	공용부 등	
연면적			366.9

자료 : 카와베나오야(川辺直哉) 건축설계사무소 및 리네아(リネア) 건축 기획의 홈페이지 등을 참고하여 작성하였으며, 확인되지 않는 일부 시설면적은 도면을 참고하여 계산함



자료: 아키텍처 포토 株式会社(<https://architecturephoto.net/98480/>)

[그림 4-55] 스미카 층별 내부 전경

3) 기타¹¹⁰⁾

- 스미카는 공익재단법인 일본디자인진흥회의 2020년도 굳 디자인상을 수상
 - 주거는 단순히 휴식을 취하는 장소가 아니라 일하는 장소가 되기도 하므로, 호텔과 주거의 경계가 점점 모호해지는 최근 추세에 적절하고 정확하게 대응한 복합시설로 평가 받음
 - 임대나 호텔, 카페나 스튜디오 등 장기적으로 보면 상호 진출을 고려한 프로그램 설정과 그 관계성을 관장하는 매력적인 공용 공간으로 인해, 향후의 주거, 혹은 호텔의 본연의 자세를 선도하는 모델이 될 것으로 평가

110) 公益財団法人日本デザイン振興会(<https://www.g-mark.org/gallery/winners/9e3296e5-803d-11ed-af7e-0242ac130002>)
참조

2.8 후타코타마가와 라이즈(二子玉川ライズ)

1) 사업개요¹¹¹⁾

- 동경도 끝자락에 있던 유원지(二子玉川園) 폐원으로 발생한 대규모 부지를 포함하여 지역의 활기를 되찾고자 진행된 대규모 복합개발사업
 - 후타코타마가와 히가시지구(二子玉川東地区)는 도쿄의 서쪽의 교통 기능이 집중되는 지구이며, 지구 주변에는 타마 강, 고쿠분지 절벽 등의 풍부한 자연환경에 둘러싸여 있지만, 도시 기반이 취약한 상황 때문에 교통 혼잡이나 보행자의 안전성 면에서 취약하고, 역 앞에는 노후화한 가옥이 집적되어 방재상 취약
 - 도시 기반의 정비, 역 주변의 상업 및 업무의 활성화를 도모하고, 대규모 미이용지를 활용한 토지의 합리적인 고도이용과 도시 기능의 갱신을 통해서, 풍부한 자연환경과 안전하고 쾌적하며 거주 기능을 포함한 복합 시가지의 창출을 도모



자료: 東急グループ(https://www.tokyu.co.jp/history/chapter08_3_2/)

[그림 4-56] 후타코타마가와 히가시지구 시가지 재개발 사업 전경


111) 東京都都市整備局(<https://www.toshiseibi.metro.tokyo.lg.jp/cpproject/field/hutakotama/saikaihatsu81.html>) 및 東急グループ(https://www.tokyu.co.jp/history/chapter08_3_2/) 참조



자료: 구글어스

[그림 4-57] 후타코타마가와 라이즈 위치

[표4-19] 후타코타마가와 라이즈 사업개요

구분	내용	
사업위치	東京都世田谷区玉川2丁目21-1 일원	구글지도 QR코드맵 
사업 명칭	후타코타마가와 히가시지구 제1종 시가지 재개발 사업	
주요용도	주거, 호텔, 오피스, 상업, 학교 등	
시행자	후타코타마가와 히가시지구 시가지 재개발조합	
시행면적	약 11.2ha(1기+2기)	
연면적	총 423,600㎡(1기+2기)	
최고층수	42층 (13동)	
공사기간	1기 : 2007~2010, 2기 : 2012~2015	

자료: 二子玉川ライズ(<https://www.rise.sc/whatsrise/plan/>) 참조

- 1982년 재개발 준비모임이 결성된 후, 2기 공사 종료로 전체 사업이 종료될 때까지 33년 소요
- 후타코타마가와원(1922 개원, 역 東출구) 방문객으로 인해 활기가 있었으나, 1969년 타카시마야 쇼핑센터(역 西출구) 개업으로 사람의 흐름이 바뀌면서 침체

- 후타코타마가와 프로젝트(후타코타마가와 히가시지구 제1종 시가지 재개발 사업)는 2000년 6월에 도시계획에서 결정되었으며, 사업면적은 약 11.2ha로 도쿄도내에서 최대급
- 일본 민간철도기업(私鐵)의 정형화된 개발방식으로 볼 수 있으며, 개발면적이 상당하였기 때문에 1·2기로 구분하여 단계적으로 사업 추진
 - 철도 선로로 설치하고, 주요역 주변의 소유 부동산과 일체적 개발을 통해 자산 증대
 - 재개발의 추진 동력이 되었던 후타코타마가와원도 토쿄전철 소유의 부동산



[그림 4-58] 후타코타마가와 라이즈 추진과정

[표 4-20] 후타코타마가와 히가시지구 제1종 시가지 재개발 사업의 흐름

시기	내용
1907.03	타마가와 전기철도 타마가와선(후타코타마가와 ~ 시부야) 순차 개통
1922.07	타마가와 전기 철도가 후타코타마가와에 「타마가와 제 2유원지」 개업
1929.12	오오이마치선(오오이마치 ~ 후타코타마가와) 개통
1932.01	세타가야구 탄생
1954.03	도쿄 부동산이 유원지 「후타코타마가와원」 개업(1985년 폐원)
1969.11	타마가와 타카시마야 쇼핑센터 개업
1977.04	신타마가와선(시부야 ~ 후타코타마가와원) 개통
1982.06	후타코타마가와 히가시지구에 「재개발을 생각하는 모임」 발족
1983.04	「생각하는 모임」에서 「후타코타마가와 히가시지구 재개발 준비회」로 명칭 변경
1987.07	제1기 「후타코타마가와 히가시지구 재개발 준비조합」에 이행
1990.01	도쿄 전철에 「후타코타마가와 개발부」를 개설
1991.01	준비조합에 의해 「시설계획원안」 완성
1996.06	준비조합에 의해 「시설계획수정안」 완성
1999.02	「환경 영향 평가 서안」 및 「도시 계획안」 설명회 실시
2000.06	도시계획 결정
2005.03	제1기 「후타코타마가와 히가시지구 시가지재개발조합」 설립
2007.12	제1기 건축공사 착공
2010.07	제2기 「후타코타마가와 히가시지구 시가지 재개발조합」 설립
2010.11	제1기 건축공사 완료
2012.01	제2기 건축공사 착공
2015.06	제2기 건축공사 완료

자료: 東急グループ(https://www.tokyu.co.jp/history/chapter08_3_2/) 참조

2) 사업내용

(1) 사업 및 계획 개념

- 후타코타마가와 히가시지구는 1980년경 상가 쇠퇴와 1985년 후타코타마가와원(유원지)이 폐원으로 거리의 활기가 없어지면서, 후타코타마가와원 유적지 등을 활용한 시가지 재개발 사업이 추진되었으며, 구체적인 사업목표¹¹²⁾는 다음의 3가지

- ① 새로운 생활권을 실현하는 복합적인 지구 : 시모키타자와, 산젠자야, 후타코타마가와역의 3지구를 「광역 생활 거점」으로 설정하고, 각각의 지역 특색을 살린 가운데, 적절한 토지의 고도이용 및 활기찬 상업·업무 기능의 집적을 도모한다.
- ② 지역의 교통핵으로서의 지구 : 지구 주변의 교통을 원활하게 처리하는 도로 네트워크를 정비함과 동시에 교통광장 등 교통 결절 기능을 강화한다.



자료: Green Building Japan(<https://directory.gbj.or.jp/portfolio-items/futakotamagawa/>) 수정

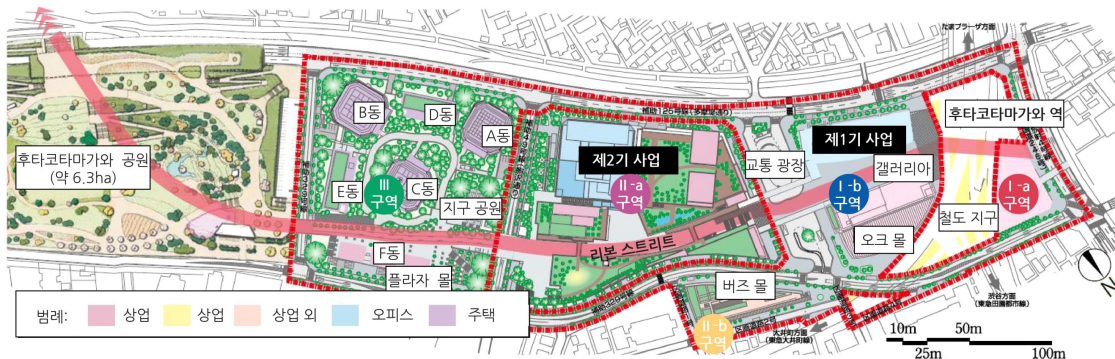
[그림 4-59] 후타코타마가와 라이즈 전체계획

112) 世田谷区(<https://www.city.setagaya.lg.jp/mokuji/sumai/001/002/d00120008.html>) 참조

- ③ 물과 녹지의 풍부한 자연환경과 조화를 이룬 지구 : 고쿠부지 절벽, 타마강 등 주변의 자연환경과 조화로운 물과 녹음이 넘치는 매력적인 도시공간을 창출한다. 또한 새로 태어나는 도시계획공원을 포함한 “물과 녹색의 네트워크” 형성을 도모한다.
- 재개발 사업은 I 지역·II 지역·III 지역, 그리고 약 6.3ha의 광대한 후타코타마가와 공원으로 구성
 - I 지역은 역을 중심으로 다양한 사람과 정보가 교류하는 상업과 업무의 기능이 집적
 - II 지역은 상업, 업무 기능에 더해 문화나 정보의 거점이 되는 재개발 사업의 중심
 - III 지역은 인접한 공원 등의 풍부한 자연 환경에 둘러싸인 새로운 커뮤니티를 형성하는 주택지역

(2) 계획내용¹¹³⁾

- 후타코타마가와 라이즈의 총 개발 면적은 약 11.2ha로서 민간 재개발로는 도쿄도 내 최대 규모이며, 역을 기점으로 약 6.3ha의 광대한 공원에 이르는 거리에 상업 시설과 사무실, 주택 등을 배치
- 후타코타마가와 시가지 재개발 사업은 3개의 가구로 구성되어 있으며, 제1기 사업과 제2기 사업으로 나누어 단계적으로 사업을 실시



자료: 公益社団法人 全国市街地再開発協会, 時代を画した再開発事業, 2021, 125page 수정

[그림 4-60] 후타코타마가와 라이즈 배치도

113) 東急グループ(https://www.tokyu.co.jp/history/chapter08_3_2/) 참조

① 제1기 사업 : 타워 맨션이나 상업시설 등 개업

- 제1기 사업은 약 8.1ha 규모로 역 주변의 I지역(I-a, I-b), 도시계획 공원(현 세타가야 구립 후타코타마가와 공원)에 인접한 III지역과 II 지역의 내북측의 일부(II-b지역)
 - 주거용도인 III구역의 「후타코타마가와 라이즈 타워&레지던스」는 2010년 5월과 7월에 준공
 - I-a지역에는 도큐 그룹과 도큐 부동산, 현지 지권자가 공동으로 상업시설 「후타고타마가와 라이즈 도그우드 플라자」를 개업
 - I-b지역에는 도큐 그룹과 도큐 부동산이 상업시설 「후타코타마가와 라이즈 쇼핑센터」와 「후타코타마가와 라이즈 오피스」를 개업

[표 4-21] 제1기 사업개요

구분	내용		
사업 명칭	후타코타마가와 히가시지구 제1종 시가지 재개발 사업		
시행 지구	도쿄도 세타가야구 타마가와 1, 2, 3쵸메		
시행자	후타코타마가와 히가시지구 시가지 재개발조합		
시행 면적	약 8.1ha	총 연면적	약 266,600㎡

자료: 二子玉川ライズ(<https://www.rise.sc/whatsrise/plan/>) 참조

[표 4-22] 제1기 설계 개요

구분	I-a지역	I-b지역	II-b지역	III지역
부지면적	2,950㎡	13,417㎡	3,472㎡	25,180㎡
건축면적	2,469㎡	10,956㎡	2,472㎡	18,626㎡
연면적	17,201㎡	106,751㎡	9,428㎡	133,353㎡
건폐율	84%	82%	71%	74%
용적률	583%	649%	209%	369%
용도	점포 등	점포, 사무소, 주차장 등	점포, 사무소, 주택, 주차장 등	주택, 점포, 주차장 등
규모	지하1층, 지상8층	지하2층, 지상16층	지하1층, 지상3층	지하1층, 지상42층
높이	약 45.7m	약 82.2m	약 13.8m	약 150m

자료: 世田谷区(<https://www.city.setagaya.lg.jp/mokuji/sumai/001/002/d00033549.html>) 참조

② 제2기 사업 : 「후타코타마가와 라이즈」의 전체 개업

- 후타코타마가와 재개발의 제2기 사업대상은 II-a지역(3.1ha)으로 제1기의 사업 주체인 후타코타마가와 히가시지구 시가지 재개발 조합과 도큐 그룹, 도큐 부동산, 행

정(도쿄도, 세타가야구)에 의해, 2005년 8월 「종합 마을 만들기 협의회」 발족하여 기본 계획이나 사업의 진행 방법 등에 대해서 협의 진행

- 제2기 사업도 시가지 재개발 사업의 틀로 추진하게 되면서, 2010년 7월에 후타코타마가와 히가시 제2지구 시가지 재개발 조합 인가 및 설립
- 제2기 사업에서는 도큐 그룹과 도큐 부동산이 상업·오피스 임대 사업을 실시

[표 4-23] 제2기 사업개요

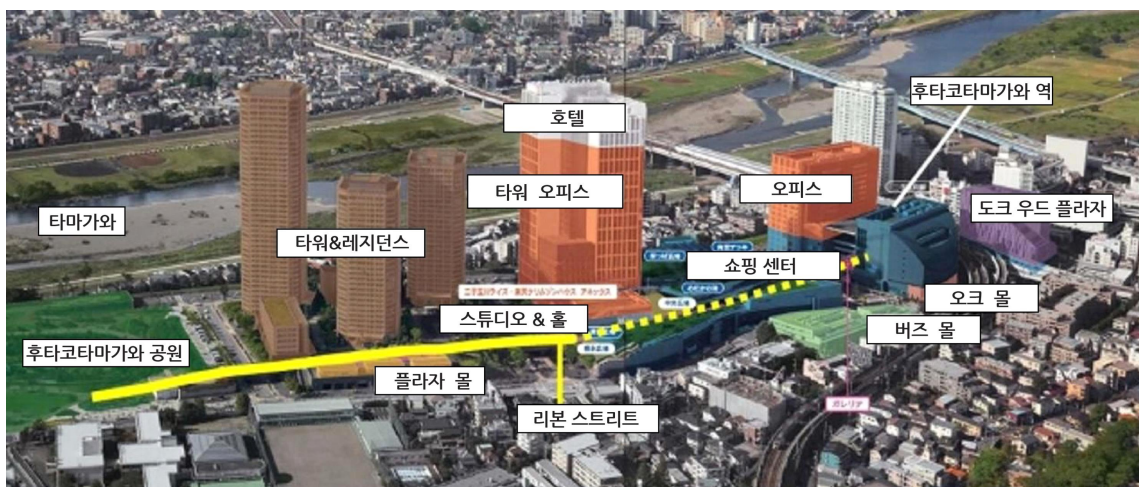
구분	내용		
사업 명칭	후타코타마가와 히가시 제2지구 제1종 시가지 재개발 사업		
시행 지구	도쿄도 세타가야구 타마가와 1초메		
시행자	후타코타마가와 히가시 제2지구 시가지 재개발조합		
시행 면적	약 3.1ha	총 연면적	약 157,000㎡

자료: 二子玉川ライズ(<https://www.rise.sc/whatsrise/plan/>) 참조

[표 4-24] 제2기 설계 개요

구분	내용		
부지면적	28,083m ²	규모	지하 2층, 지상 30층, 높이 137m
건축면적	22,466m ²	건폐율	80%
연면적	157,016m ²	용적률	444%
용도	사무소, 점포, 호텔, 영화관, 피트니스 클럽, 주차장, 집회장, 방재비축창고 등		

자료: 世田谷区(<https://www.city.setagaya.lg.jp/mokuji/sumai/001/002/d00033550.html>) 참조



자료: 東急グループ(https://www.tokyu.co.jp/history/chapter08_3_2/) 수정

[그림 4-61] 후타코타마가와 라이즈 시설배치도

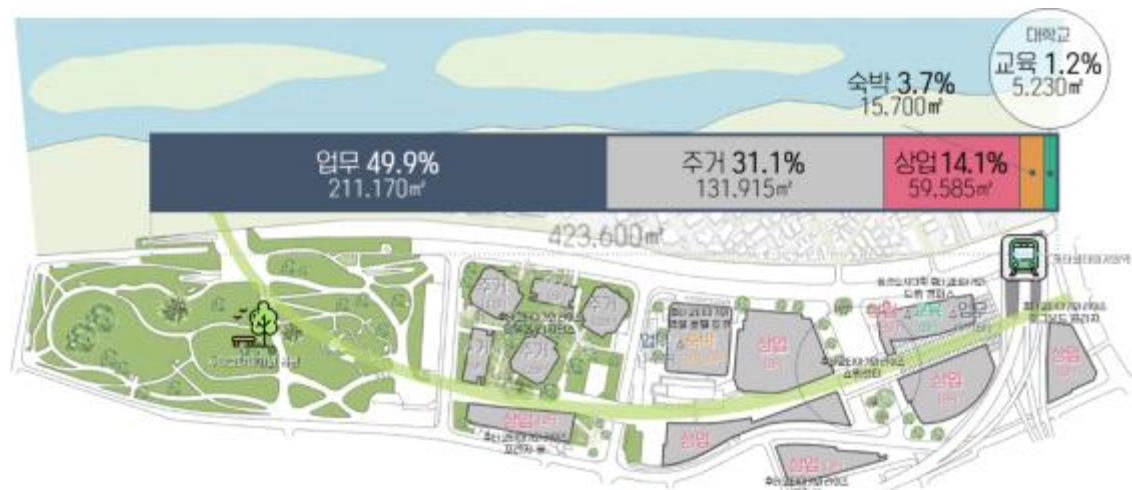
(3) 복합방식

- 후타코타마가와 라이즈는 교외에 위치하여 도심과 같은 밀도 높은 복합개발보다는 오픈스페이스를 활용한 교외 복합개발의 전형으로, 주거, 상업, 업무, 숙박, 교육 기능의 복합
- 역 주변은 상업용도 중심의 건물들(도그우드 플라자, 쇼핑센터 등)이 입지하고, 공원에 인접해서는 주거 용도의 건물들(후타코타마가와 라이즈 타워&레지던스), 그리고 그사이에 업무, 숙박, 상업 용도가 혼합된 건물을 배치하고 있는 것이 특징



자료: 二子玉川ライズ (<https://www.rise.sc/townguide/>) 수정

[그림 4-62] 후타코타마가와 라이즈 시설배치도



자료: ArchDaily

[그림 4-63] 후타코타마가와 라이즈 주요 시설

(4) 시설내용¹¹⁴⁾

① 주거시설

- 주거 용도의 「후타코타마가와 라이즈 타워&레지던스」는 42층짜리 「타워 이스트」 등 3동의 타워동과 2동의 레지던스로 총 5동(1,033호)으로 구성
- 부지 내에 인공 지반을 마련하여 보행자 전용 통로 「리본 스트리트」를 배치해 보차 분리를 도모하여, 쾌적하고 안전한 생활 환경을 확보
- 부지 내 녹지를 30% 이상 확보, 각 타워동에는 전망 뷰 스퀘어와 스카이 라운지 배치, 「타워 센트럴」 동에는 아이들이 안심하고 놀 수 있는 안뜰, 키즈룸을 비롯해 피트니스룸과 음악실, 게스트룸 등 충실한 공용시설 설치

② 상업시설

후타코타마가와 라이즈에는 5개의 상업시설이 있으며, 시설별 상세내용은 다음과 같음

■ 쇼핑센터

쇼핑센터는 타운 프론트(지하 1층~지상 8층), 리버 프론트(지하 1층~지상 5층), 스테이션 마켓(지하 1층~1층), 테라스 마켓(1층~5층)의 4개 관으로 구성

■ 도그 우드 플라자

총 8층으로 구성된 상업시설로, 패션, 라이프 스타일, 레스토랑&카페&음식 관련, 뷰티, 서비스&기타 관련 점포 입점

■ 오크 몰

총 2층으로 구성된 일상생활용품 판매점, 음식점 등 다양한 시설 설치

■ 라이즈 버즈 몰

지하 1층에서 2층 규모로, 재개발 이전부터 장사를 하고 있던 점포와 주택이 새롭게 다시 바뀌었고, 방문자 주차장이나 주문장 설치

■ 플라자 몰

총 2개층 규모로 주택지역에 배치되어, 지역 주민들의 생활을 보완하는 역할. 레스

114) 二子玉川ライズ(<https://www.rise.sc/townguide/>) 참조

토랑, 카페, 식당, 서비스&기타 관련 점포 입점

③ 업무시설

후타코타마가와 라이즈 오피스는 후타코타마가와 역 개찰구에서 오피스 플로어까지 비에 젖지 않고 접근 가능하며, 많은 상점이 있는 쇼핑센터의 상층에 위치

④ 숙박시설

「후타코타마가와 엑셀 호텔 도큐」는 최상부 28층에서 30층의 호텔 전용 플로어로 전체 109실 구성되고 후지산이나 타마 강 등의 풍부한 자연이 만들어내는 아름다운 전망을 즐길 수 있는 시티 호텔. 빌딩 최고층 30층에 대연회장 위치

⑤ 교육시설

후타코타마가와 라이즈 오피스 8층에는 도쿄도시대학 후타코타마가와 유메 캠퍼스 위치



자료: ArchDaily

※ 용도별 면적 비율은 개별 자료에서 부분적으로 파악된 면적 정보를 취합·조정하여 작성하였으며, 주차장 등의 면적은 각 용도에 포함되어 있어 별도 분리 불가능

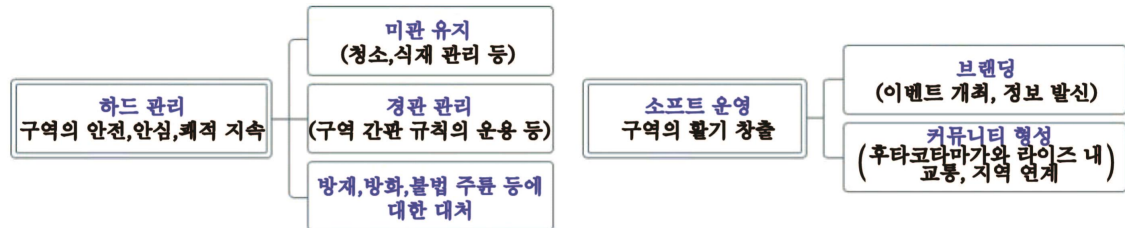
[그림 4-64] 후타코타마가와 라이즈 전경

3) 기타

(1) 주변과의 연계 및 타운 매니지먼트¹¹⁵⁾

① 타운 매니지먼트 활동

- 후타코타마가와 라이즈 내의 광장이나 공지 등을 「전체 관리 부분」 이라고 칭하고, 후타코타마가와 라이즈 협의회가 일체적인 관리·운영을 실시하고 있으며, 후타코타마가와 라이즈 협의회에서 선임한 도큐(주)가 전체 관리 부분의 관리자
- 타운 매니지먼트는 하드 관리와 소프트 운영 2가지로 나뉘며, 하드 관리는 미관 유지, 경관 관리, 방재·방화·불법 주륜 등에 대한 대처, 소프트 운영은 브랜딩, 커뮤니티 형성을 담당



자료: 二子玉川ライズ(<https://www.rise.sc/whatsrise/townmanagement/>) 수정

[그림 4-65] 후타코타마가와 라이즈 타운 매니지먼트 활동

② 타운 매니지먼트 활동 추진 체제

- 후타코타마가와 라이즈의 타운 매니지먼트 활동은 후타코타마가와 라이즈를 구성하는 5개 기구의 관리 주체에 의해 조직되는 「후타코타마가와 라이즈 협의회」 가 운영
- 「후타코타마가와 라이즈 협의회」에서는 각 구역의 대표자가 참가하여 후타코타마가와 라이즈 지역 만들기 방침을 책정하고, 타운 매니지먼트 활동의 기획·운영 실시

③ 유효 공지를 활용한 이벤트 실시

- 후타코타마가와 라이즈에서는 「도쿄의 세련된 거리 풍경 만들기 추진 조례」에 근거해, 전체 관리자인 도큐(주)가 지역 만들기 단체로서 등록되어 있고, 이를 통해 이벤트 등으로 유효 공지를 보다 효과적으로 활용하여 거리의 활기 창출

115) 二子玉川ライズ(<https://www.rise.sc/whatsrise/townmanagement/>) 참조



자료: 二子玉川ライズ(<https://www.rise.sc/whatsrise/townmanagement/>) 수정

[그림 4-66] 후타코타마가와 라이즈 타운 매니지먼트 활동 추진 체제

(2) 파급효과¹¹⁶⁾

- 후타코타마가와 라이즈 사업에 의해 상업·업무 서비스나 문화·정보 발신, 지역 커뮤니티 형성 등의 다양한 기능이 충실하고, 녹색 환경에도 배려한 매력 있는 광역 생활·문화 거점을 창출
- 후타코타마가와 라이즈 오픈을 계기로 미디어에 많이 소개되면서 지역과 제휴한 거리의 활기 만들기에 기여하고 있음. 취업자 증가, 거주자, 일하는 사람, 방문자 사이에서 다양한 교류 기대. 본 사업의 파급효과는 4가지로 정리 가능함

첫째, 후타코타마가와 지구는 세타가야구의 「광역 생활 거점」으로서 재개발 사업에 의해 대규모 주택 및 대형 오피스 빌딩이 건설되고 이로써 새로운 정주 인구 및 취업 인구 창출로 지역의 활성화에 기여

둘째, 철도역에 근접한 대규모 공지와 역앞의 노후 목조의 상가, 좁은 도로, 미정비된 역앞 광장 등을 일체적·종합적인 재개발로, 다양한 상업·업무 서비스 기능과 대규모 집합 주택군, 대형 오피스 빌딩군에 의한 교외의 대규모 복합 생활 도심 창출

116) 財団法人 都市みらい推進機構(https://www.toshimirai.jp/machidukuri/t23/t4_futagotamagawa.pdf) 및 公益社団法人 全国市街地再開発協会, 時代を画した再開発事業, 2021 참조

셋째, 후타코타마가와역에서 타마 강의 하천 부지에 이르는 약 1km의 연속하는 보행자 공간, 재개발 사업에 인접하는 대규모 도시계획 공원을 재개발 사업과 일체적으로 정비해, 교외 특유 도시와 자연환경의 연속 생활 공간을 조성하여 주민 및 방문자들을 위한 휴식 공간 형성

넷째, 개발 지역 내 6개의 건물 관리 조합이 「후타고타마가와 라이즈 협의회」를 결성하고 타운 매니지먼트를 실시하여 거리 전체의 운영·관리 향상 도모

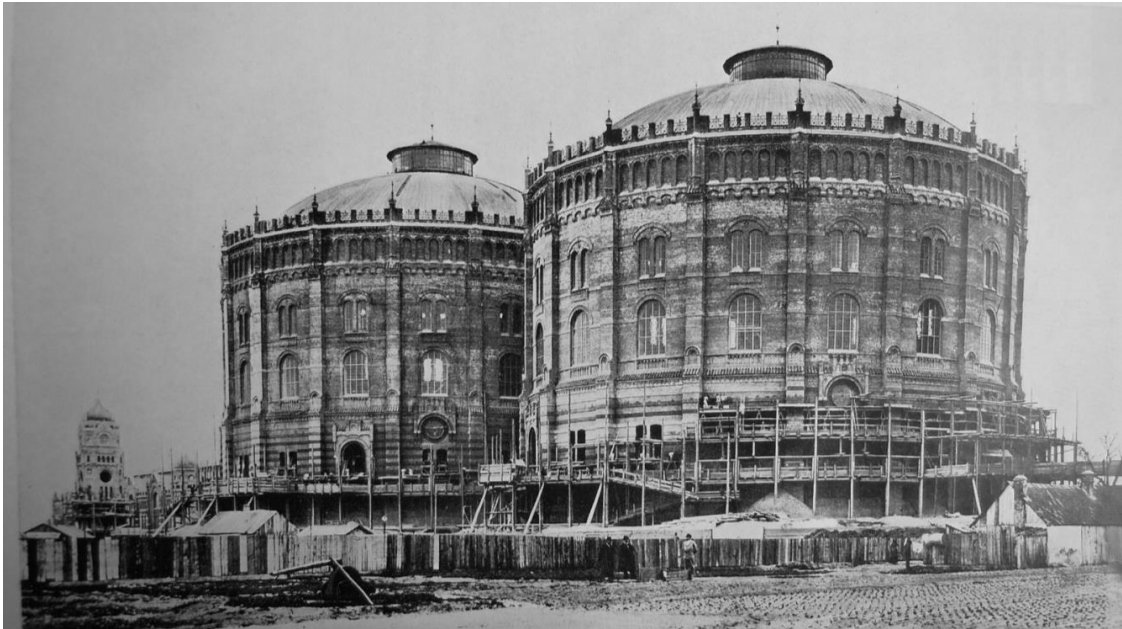
3. 유럽 도심복합개발사례¹¹⁷⁾

3.1 가소미터(Gasometer, 오스트리아 비엔나) - 주상복합 재생주택단지

1)사업개요

- 폐쇄된 산업시설의 우수한 건축적 외관은 유지하면서, 도심 내 사람이 거주할 수 있는 공동주택과 다양한 도시기능을 복합한 사례
- 1896년 완성된 빈의 가소미터는 당시 유럽 최대 규모의 도시가스 저장소
- 당시는 석탄정제가스를 도시가스로 사용했으며, 이것으로 빈의 모든 가로등 점등, 1899~1984년(85년)까지 도시가스를 공급해오다가 천연가스 보급으로 폐쇄
- 빈은 가소미터가 입지한 공업지역을 주거지역으로 전환하기로 결정(1996)하고, 가소미터를 주거중심 복합시설로 개발하여 지역의 거점으로 자리매김
- 비엔나 시가 주거 중심의 복합시설을 위한 국제현상설계를 진행하여, 1996년 2단계의 건축 감정평가를 진행하여 명망 있는 건축가들과 시공사 컨소시엄 선정
 - 비엔나 경제개발기금(WWFF)이 토지를 구입하고, 진흥기금임대주택을 위한 시행사 현상설계를 개최하였고, 당선된 시행사 컨소시엄과 4명의 건축가들은 1998년에 설계를 시작하였고, 2001년에는 가소미터에 입주
 - 시행사 컨소시엄은 SEG, WBV/GPA, GESIBA이고 건축가는 장 누벨 Jean Nouvel, 쿵 힘멜블라우Coop Himmelb(l)au, 만프레드 베도른Manfred Wehdorn, 빌헬름 홀츠바우어Wilhelm Holzbauer 참여

117) 오스트리아 사례는 이병훈(Jadric Architektur ZT GmbH) 작성자료를 활용하여 작성



자료: <https://commons.wikimedia.org/w/index.php?curid=21400069>

[그림 4-67] 가소메터 1901년 외관 사진




자료:구글어스

[그림 4-68] 현재 가소메터 단지 전경

- 아래의 기단부분은 상업, 공연의 복합시설로 연결된 몰을 만들고, 가소메터의 외관은 보존하면서 내부는 리노베이션하여 주상복합 재생 주거단지로 변모
- 가소메터에는 현재 1,600여명 거주, 600여명의 일자리 조성

[표 4-25] 가소메터 사업개요

구분	내용	
사업위치	Guglgasse 6, 1110 Wien	구글지도 QR코드맵 
주요용도	주거, 상업, 오피스, 문화, 공공, 교육 등	
시행자	후타코타마가와 히가시지구 시가지 재개발조합	
연면적	총 220,000㎡	
최고층수	75m(5동)	
사업비	1억 7,440만(2,474억원)	
착공 및 입주	1999.2.5/2001.8.31	



[그림 4-69] 가소메터를 구성하는 시설·용도

2) 계획특성

- 1896년 완공된 4개의 가소메터는 비엔나 에어트베르거 마이스(Erdberger Mais) 지역의 랜드마크였으며, 외관은 문화재이지만 내부는 비어 있는 4개의 가스통이 개성 있는 4개의 주거동으로 2001년 재생
- 가소메터를 많은 사람이 방문 및 체류하는 장소(지역 거점)로 만들기 위해, 저층부 쇼핑몰 동선을 대중교통에서부터 하나로 연결시켜 이용편의성 강화
 - 가소메터는 주거, 업무, 엔터테인먼트가 융합된 멀티 복합시설의 재생으로 계획, 아래쪽은 쇼핑몰이고, 위쪽으로는 사무실과 주거공간이 있는 10-15층 규모의 건물

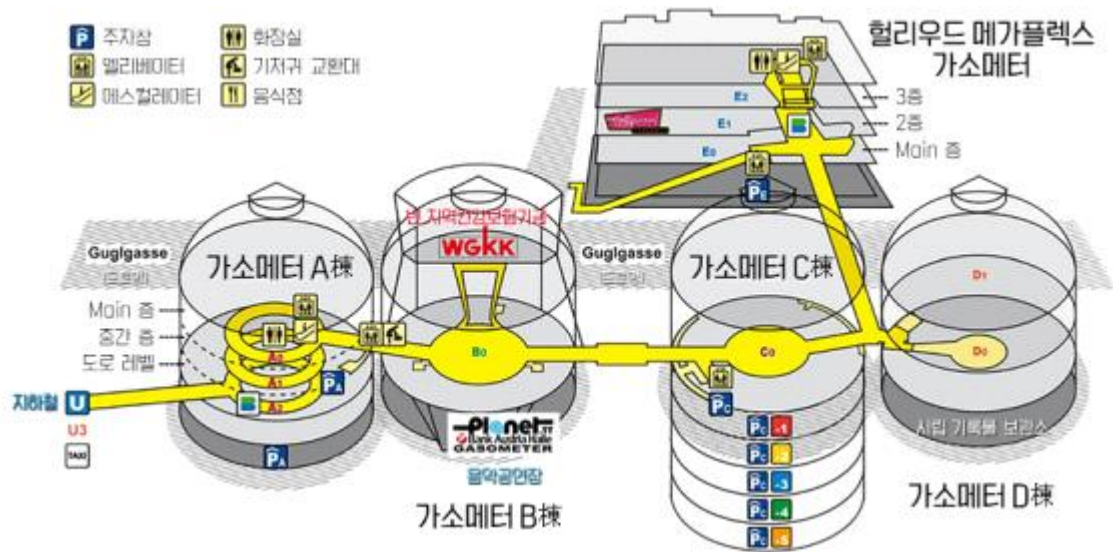
- 본래의 벽돌 외관과 지붕 구조물은 그대로 유지하면서 내부에 아파트, 기숙사, 사무실, 공연장, 쇼핑몰을 배치
- 615호 규모의 아파트(임대, 분양), 247실 규모의 학생 기숙사, 11,000㎡ 규모의 사무실, 공연장, 유치원, 쇼핑몰, 비엔나시 아카이브 센터 계획. 4명의 유명 건축가가 각 1개 동을 디자인



[그림 4-70] 가소메터 외관

[표 4-26] 가소메터 용도별 시설면적 및 규모

용도	규모	용도	규모
진흥기금 임대주택과 분양주택	615호	공연장	7,558㎡
학생 기숙사	247호	지하주차장	1,700대
사무실	11,000㎡ (업무인원 약 800명)	어린이집	5개반 규모
쇼핑몰	22,000㎡ 70개의 매장-의류(27%),레저 및 스포츠(19%), 음식점(15%),신발/가죽제품(10%), 엔터테인먼트(7%), 식품(5%) 그 외	비엔나 시립 아카이브, 주립 아카이브	서고 길이 35km, 면적15,800㎡
연면적		220,000㎡	



[그림 4-71] 가소메터 4개 동의 구성 및 연결방식

- 2013년 중앙 쇼핑몰이 다시 리노베이션되어, 2개의 공연장, 전문악기상, 3개의 음악 교육기관이 들어서 음악특화구역처럼 조성
- 5번째 건물로서 다리로 연결된 길 건너 건물에는 2,600㎡규모의 할리우드 메가플렉스 상영관(12관)이 있고, 2,000㎡ 규모의 새로운 컨셉의 엔터테인먼트 레스토랑인 Wustinger가 2001년 9월에 오픈. 식사와 사이버 게임, 당구장이 혼합된 컨셉으로 건축가 뤼디거 라이너(Rüdiger Lainer)가 설계



[그림 4-72] 가소메터와 다리로 연결된 5번째 건물 외관

(1) 가소메터 A동

- 프랑스의 유명 건축가 장 누벨(Jean Nouvel)은 유리외 반사 철판을 통해 빛이 가득한 내부공간 조성
- 가스통을 30미터 높이의 9개의 좁은 건물로 나누고 어두운 내부에 빛과 공기를 끌어들이기 위해, 건물과 건물사이의 좁은 틈을 만들고 최대한 빛을 반사하는 외장재 사용
- 주거동의 아래 부분은 사무실이고 윗 부분은 주택으로, 사무실에서는 조그만 내부 정원 으로 나갈 수 있음
 - 내부 정원 중앙에는 거대한 둥근창이 있고, 창 아래에는 3개층 규모 쇼핑센터 배치
 - 쇼핑센터의 소음과 탁한 공기는 중심부의 거대한 둥근창으로 차단하며, 윗쪽의 자연광은 창을 통해 아래로 전달되도록 디자인 함



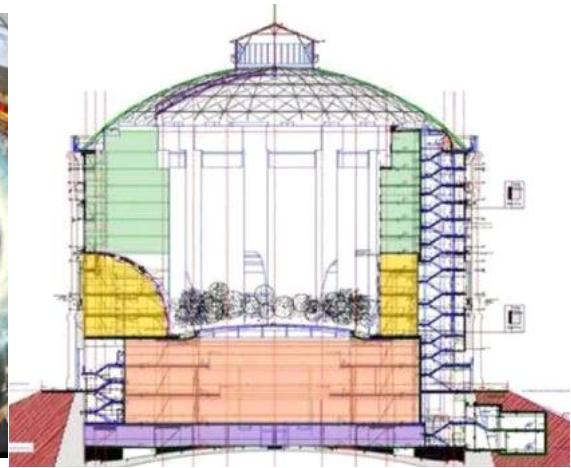
[그림 4-73] 가소메터 A동 내부공간 전경

[표 4-27] 가소메터 A동 용도별 시설면적 및 비율

용도	규모
쇼핑몰 3개층	-
사무실 3개층	5,300㎡
주택 8개층 128호	14,000㎡
주차장 2개층	183대



[그림 4-74] 가소메터 A 동 - 빛을 반사하는 외장재로 마감된 주거동 측면



[그림 4-75] 가소메터 A동 하부의 쇼핑센터 및 단면



[그림 4-76] 가소메터 A동 내부 단면

(2) 가소메터 B동

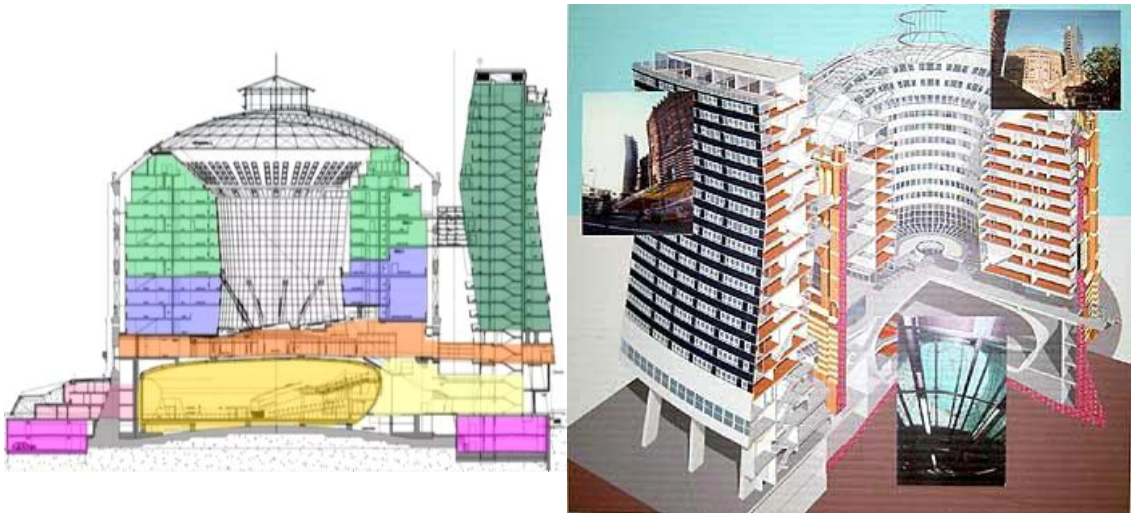
- 가소메터 B동을 설계한 쿵 힘멜블라우(Coop Himmelblau)의 건축가 프리크스(Prix)는 역사적인 건물이 현대와 만나는 것을 상징화하기 위해, 가소메터 건축물의 뒤편에 현대적 디자인의 주거동을 배치
- 가소메터 내부는 중앙은 비우고 바깥쪽으로 빈틈없이 실들을 채워서 최대한 공간을 활용하였고, 지붕 쪽 주택은 내부로 내려오는 사선형으로 하여 윗쪽의 채광을 최대한 받을 수 있는 형태로 조성
 - 아파트는 주로 복층형이고, 60㎡-90㎡ 크기의 38개의 다양한 형태로 디자인
- 내부의 주택은 아래쪽의 소음 영향을 덜 받도록 지상에서 25m 높이부터 시작하도록 계획하였고, 외부에 새로이 추가된 건물도 지상으로부터 17미터 높이에 배치하여, 결국 1층이 일반 건축물 5층 높이에서 시작하는 것과 같은 상황
- 저층부에는 대규모 공연장을 계획했는데 기둥 없는 대규모 공간을 만들기 위해 계란 형태의 구조를 사용
 - Bank Austria Hall이라고 불리우는 공연장은 스탠딩 이벤트에 최대 4,200명을 수용할 수 있는 다목적 홀로, 무대의 크기 조정이 가능하며 무대는 최대 폭 16m, 깊이 12m 크기로 조정 가능
- 공연장의 전체 내부면적은 1,360㎡, 위층에는 400㎡의 발코니 좌석이 있으며 600명 정도 수용 가능. 1,400㎡ 규모의 로비에는 레스토랑 바, 휴대품 보관소, 위생 시설 배치
 - 공연장은 외부에서 바로 접근 가능하며, 백스테이지 공간에는 출연자 탈의실, 식사실, 물품조달 공간과 함께 관리공간, 의료공간, 경찰소 등 전체적으로 다양한 이벤트를 소화할 수 있는 최적의 장소 조성

[표 4-28] 가소메터 B동 용도별 시설면적 및 비율

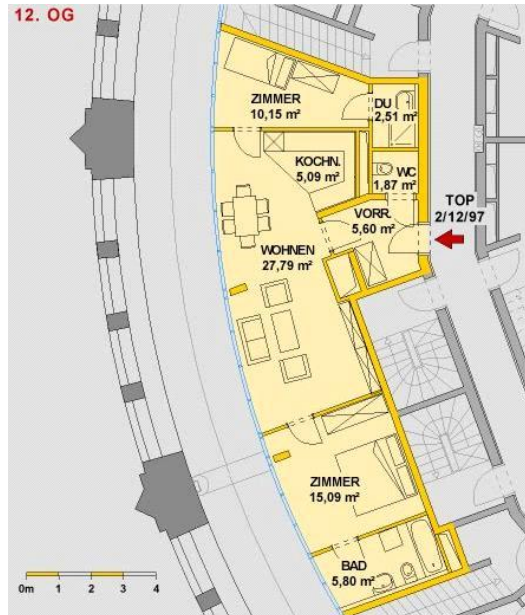
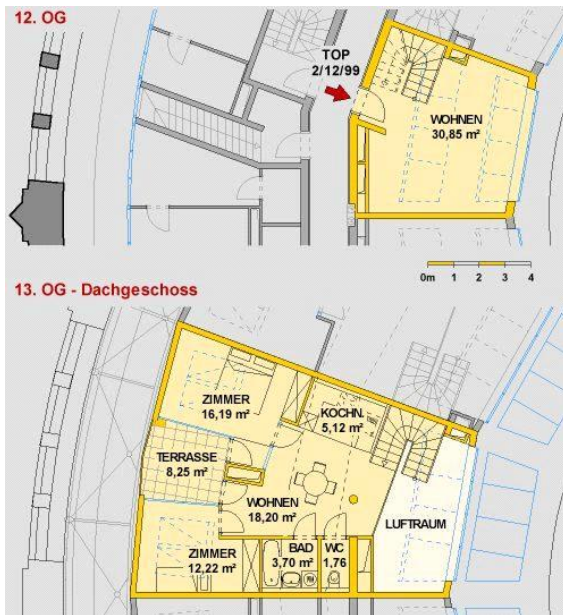
용도	규모
진흥기금주택, 임대 10년후 분양옵션	256호
증축동 18층 116호	24,000㎡(거북이등)
학생 기숙사 73호실	침대 247개
상가	1,700㎡
지하주차장	256대
공연장	7.558,10㎡



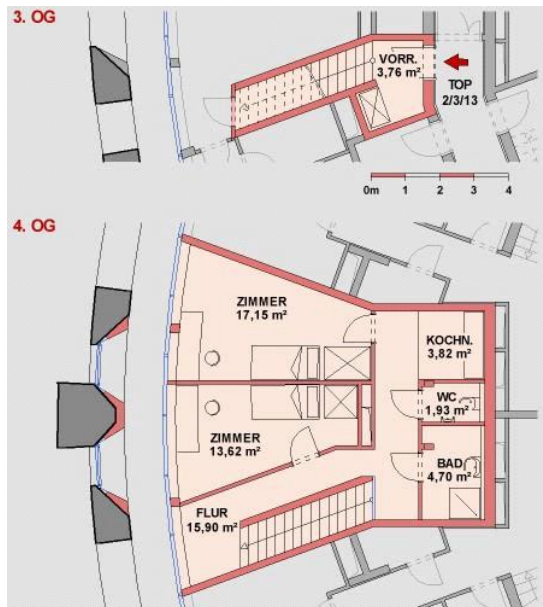
[그림 4-77] 가소메터 B동 외관



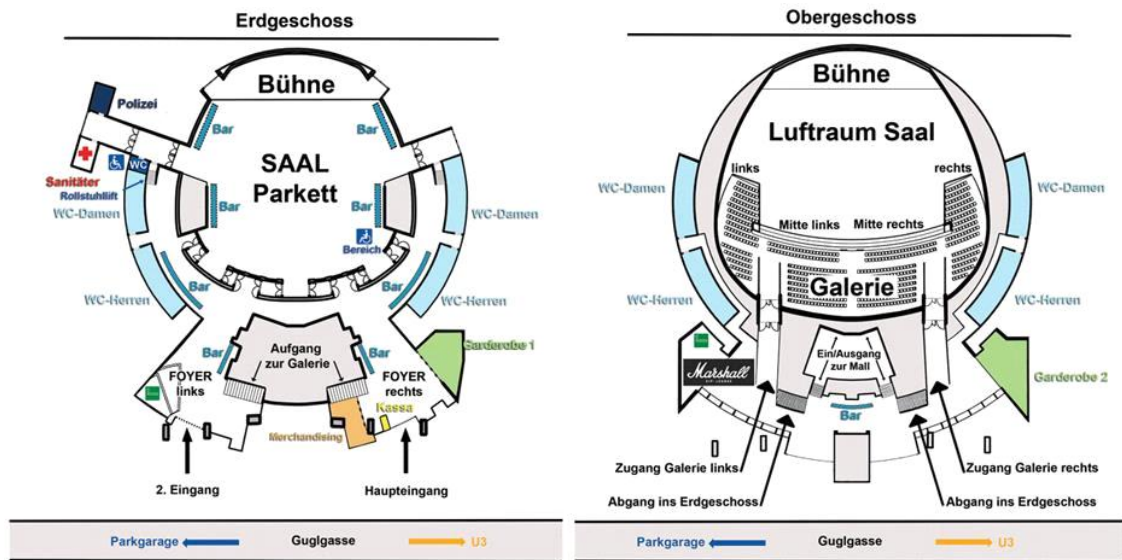
[그림 4-78] 가소메터 B동 내부 단면



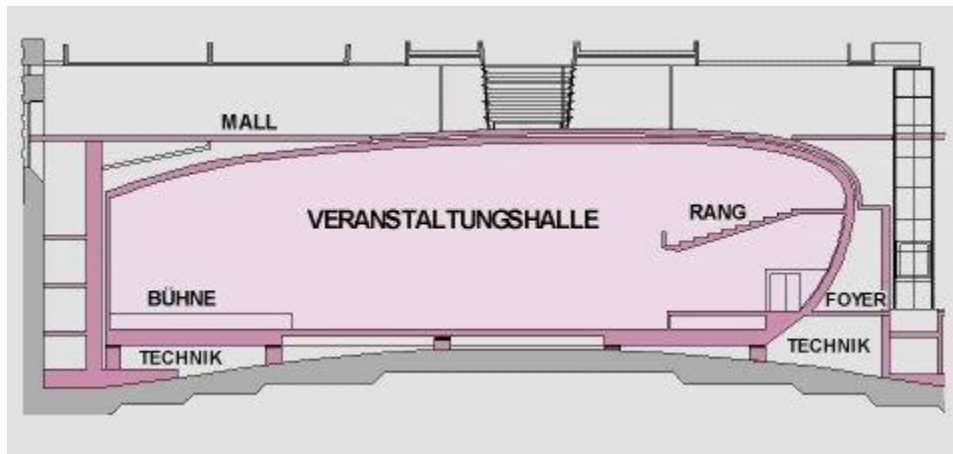
[그림 4-79] 가소미터 B동 주택 평면도 예시



[그림 4-80] 가소미터 B동 학생 기숙사 평면도 예시



[그림 4-81] 가소메터 공연장 평면도



[그림 4-82] 가소메터 B동 하부의 공연장 단면

- 일반 좌석은 다목적 홀로써 콘서트, 뮤지컬, 무역 박람회, 전시회 등 다양한 행사를 수용할 수 있으며, 무대크기 100㎡인 경우에는 2,000명 정도, 무대 크기 250㎡ 인 경우에는 1,500명 정도 수용 가능
- 구조적으로는 기둥이 없는 거대 공간을 만들기 위해 계란모양을 만들어 하중을 분산시켰고, 음향적으로는 상부 주거시설에 전달될 소음을 차단하기 위해 떠있는 구조로 설계

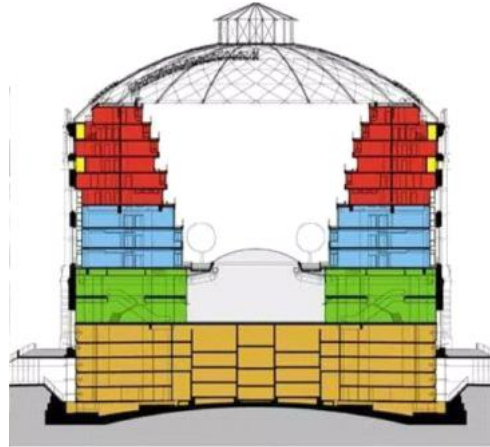
- 건물 안의 건물같이 계란이 계란 상자 안에 있는 것처럼, 홀이 거대한 특수탄성 단열재로 감싸져 있어, 고체를 통한 소음을 차단하고 기체를 통한 소음을 차단하여 왼쪽의 아파트의 일상에 전혀 방해가 되지 않게 계획



[그림 4-83] 가소메터 공연장 내부

(3) 가소메터 C동

- 설계자인 비엔나 공대 만프레드 베도른(Manfred Wehdorn) 교수는 거주민들이 역사적인 건축물과 지붕의 구조물을 직접 볼 수 있도록 가소메터를 중심부의 수목원을 둘러싸는 링 형태로 위로 올라갈수록 가늘어지는 형태의 6개의 건축물로 구성
 - 내부 정원을 '수목원'으로 계획, 복도에도 식물을 계획



[그림 4-84] 가소메터 C동 내부 및 단면



[그림 4-85] 가소미터 C동



[그림 4-86] 가소미터 C동 내부 전경

- 케익 조각 형태의 각 주택은 옛 건물의 개구부를 통해 내부, 외부 조망이 가능하도록 하였고, 원룸인 경우는 외부 창 또는 내부 창을 배치. 가소미터 C동의 특이점은 다른 가소미터와 달리 C와 D 사이에는 이곳을 출입하던 포탈(Portal, 건물로 진입하는 입구)이 남아 있어, 이를 통해 1m 넘는 벽체를 지나 가소미터 내부와 외부로 출입 가능

[표 4-29] 가소메터 C동 용도별 시설면적 및 비율

용도	규모
주택 6개층 92호	7,325㎡
사무실 3개층	5,885㎡
쇼핑몰 1개층	4,450㎡
지하주차장 5개층	15,000㎡
창고	1,120㎡

(4) 가소메터 D동

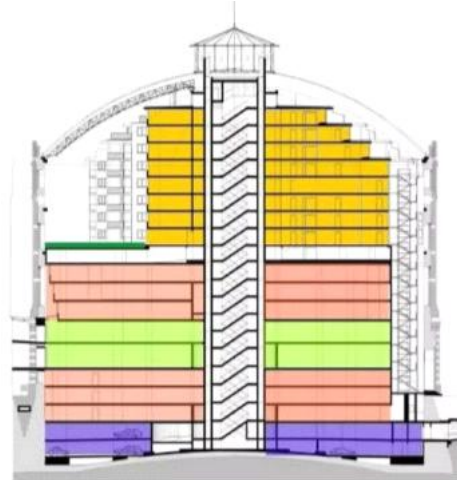
- 건축가 빌헬름 홀츠바우어(Wilhelm Holzbauer)가 설계한 D동은 가운데를 채우고 외곽을 비우는 방식으로 설계되어, 내 외부에서 역사적인 외관을 볼 수 있도록 설계
 - D동에는 45㎡에서 85㎡사이의 규모의 241가구 주택이 배치. 중앙의 코어에서부터 외벽까지 연결된 건물이 3방향으로 계획되고 건물과 건물사이에 3개의 중정이 조성
- 중정은 4면으로 둘러 싸여 있으며, 그 중 한면이 가소메터 외벽으로, 외벽의 내부면을 중정에서 볼 수 있음. 중정을 둘러싸고 있는 4개의 벽에는 철제 프레임이 설치되어 텅쿨식물이 벽면 전체를 타고 올라갈 수 있게 함
- 강철 프레임만 남아있는 천장 구조물을 통해 빛과 공기가 들어오고, 외벽의 큰 창을 통해 중정으로 빛이 들어옴. 대부분 주택에는 발코니, 로지아가 있어, 집에서도 외기와 햇볕을 받을 수 있게 함. 주택과 중정 밑에는 다양한 역사적 자료들을 보관하는 비엔나 시립 아케이브와 주립 아케이브가 위치

[표 4-30] 가소메터 D동 용도별 시설면적 및 비율

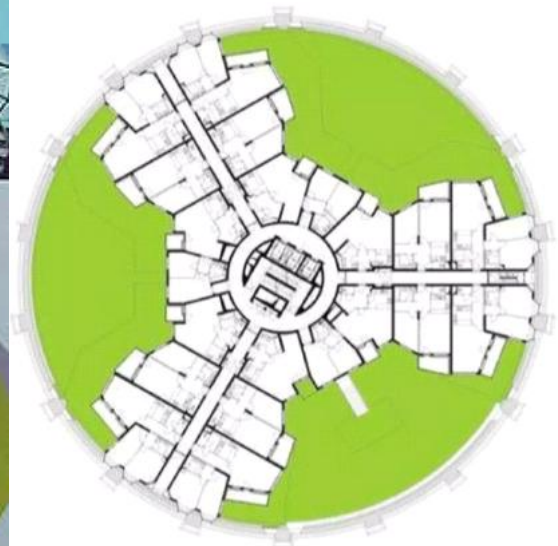
용도	규모
주택 12개층 241호	17,100㎡
쇼핑몰 2개층	4,700㎡
지하주차장 5개층	208대
시립유치원	-



[그림 4-87] 가소메터 D동



[그림 4-88] 가소메터 D동



4) 사업방식

- 비엔나시로부터 비엔나 경제개발기금(WWFF: Wiener Wirtschaftsförderungsfonds)이 가소메터 부지를 매입하였고, 비엔나 경제개발기금(WWFF)은 현상설계를 통해 시행사 컨소시엄(사회적 기업)에 매각. 토지는 법에 의해 민간 소유로 이전되지 못하고, 사회적 경제 섹터에 머무르게 규제됨

[표 4-31] 가소메터 사업구조

구분	내용
건축주	SEG(Stadterneuerungs-und Eigentumswohnung Ges. m. b. H) 도시재생과 주택개발회사
	GESIBA(Gemeinnützige Siedlungs-und Bauaktiengesellschaft) 공동체적 건축단지 주식회사(99.97%를 비엔나 시가 소유)
	WBV-GPA (Wohnbauvereinigung für Privatangestellte) 민간주택협회
파트너	Zwerenz & Krause(25%)
	ALAG Beteiligungs GmbH(25%)
	Europafund(50%) - 영국 투자 회사
자금조달	전체 투자규모 1억 7,440만 유로의 유치를 돕기 위해, 비엔나 시가 주택진흥기금을 통해 2,250만 유로 지원, 추가로 멀티플렉스 상영관 4,730만 유로 지원

3) 기대효과

- 가소메터의 개발은 운행 중단된 가소메터를 비엔나 경제개발기금(WWFF)이 비엔나 시로부터 구입함으로 시작됨
- 가소메터는 보존 문화재였기 때문에 보존, 유지 비용이 많이 발생하였고, 건물자체 수입원이 없었으므로 지속적인 재정부담으로 인해 개발을 통해 보존해 나가기로 결정하고, 가소메터와 그 주변의 활성화 사업을 구상하게 됨
- 비엔나 시와 논의하며 지역의 활력을 불러일으킬 선순환구조를 만들기로 하고, 주거-업무-여가를 융합하는 복합건축물 개발과 주변의 인프라를 구축함으로 지역을 재생하는 도시재생사업을 구상하게 됨
 - 당시 비엔나 시는 가소메터의 활용도가 높고, 주변 교통 인프라가 잘 조성된다면, 이 지역 전체가 새로운 도심의 중심으로 변모할 것이라고 예상
 - 비엔나 시는 기존의 전통적 생산중심지역인 공장지대가 사무실과 주택과 융합되면, 지식기반 생산을 할 수 있는 균형 있고 활력 있는 지역이 되어, 서비스와 주거지역으로 변모할 것으로 예상
- 결과적으로, 가소메터 재생 프로젝트는 지역개발에의 역동성을 부여하기 위한 실험 프로젝트였고, 비엔나 시의 충분한 지원과 홍보로 도시 마케팅의 좋은 예로서 완성됨
- 가소메터 프로젝트 추진을 통해 얻은 파급효과는 다음과 같음
 - 비엔나 시는 가소메터를 건축적인 품위를 유지하는 시의 대표적인 건축물로 개발하고자 함

- 가소메터 개발을 통해 에어트베르거 마이스(Erdberger Mais) 지역이 새로운 주요 도시지역으로 변모
- 가소메터 주변으로 1500호의 새로운 이주자와 2만개의 일자리 창출
- 가소메터의 완공과 지하철의 연장으로 지역가치 상승
 - 완공당시 지가 m² 당 300 유로부터 약 25% 더 상승
 - 부동산 거래량이 적고 산업지역으로 주거기피 지역인 곳의 가치를 높임

3.2 빈 미테 더 몰(WIEN MITTE The Mall, 오스트리아 비엔나)

1)사업개요

- 유네스코 세계문화유산으로 지정된 빈 구도심의 형태적 맥락을 유지하면서 지역의 현안(교통 합리화·오피스 확충)을 복합개발을 통해 해결
- 구도심(제1구) 동쪽에 접해 있는 빈 미테역(Wien-Mitte)이 위치한 곳으로 도심과 시외를 연결하는 각종 교통수단(지하철·버스·트램·철도)이 집결하는 교통 요지
 - 1980년대까지 빈 미테역 주변 정비가 원활히 이루어지지 않아 지역 이미지 악화
- 1989년 지역 정비의 움직임이 태동하였으나, 역사적 공간 훼손·부동산 경기 악화 등으로 지연되어오다가, 2001년말 유네스코가 비엔나 1구를 세계문화유산으로 등록하면서 본 건물의 높이 제한과 관련한 논의 끝에 2003년 최고 높이 70m의 계획안이 결정되어 2007년 착공(2013년 준공)
 - 1989년 : 고층건물 건설 없이 쇠퇴한 빈 미테역 주변을 현대적으로 정비
 - 1992년 : 고층 타워 5동의 계획안으로 결정되었으나, 부동산 경기침체로 중단
 - 1999년 : 재논의 되었으나, 시민단체·정치권에서 고층화 반대
- 일반적인 부지가 아니라 선로 위를 대규모 슬래브(17,000m²)로 덮어 안공지반을 조성한 후, 쇼핑몰+오피스를 복합하여 건설



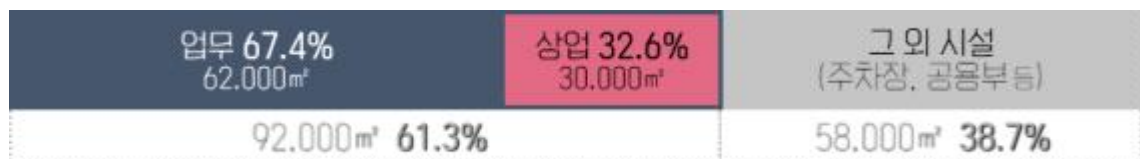
[그림 4-89] 실제 완공 후 빈 미테 더 몰

[표4-32] 빈 미테 더 몰의 사업개요

구분	내용	
사업위치	Landstraßer Hauptstraße 1b, 1030 Wien	구글지도 QR코드맵 
주요용도	주거, 상업, 교통 등	
부지면적	총 17,000㎡	
연면적	총 150,000㎡	
최고층수	70m(1동)	
건축가	오르트너 오르트너Ortner & Ortner Baukunst(Laurids Ortner, Manfred Ortner), 노이만 슈타이너Neumann & Steiner Architekten, 린틀 린틀Lintl & Lintl	
건축주	Wien-Mitte Bauprojektmanagement GesmbH	
사업비	4억 800만 유로(6,838억원)	
착공 및 입주	2007년/2013년 4월(부분완공 2012년 말)	

2) 계획특성

- 지역의 현안이었던 업무시설 부족 문제 해결을 최우선으로 하고, 빈 미테역 이용객(100,000명/日이상)을 위한 도심형 쇼핑몰 건설
- 신규 건설은 아니지만, 빈 미테 : 더 몰 건설과 연계하여 빈 미테역도 정비를 하여 효율적인 대중교통 허브로 재탄생
- 선로 상부에 위치하여 지하와 지상의 교통시설에서 접근성이 높아 집객력 높음
 - 주출입구인 남쪽 보행자 도로 쪽에서 지하철 3호선과 4호선 정거장, 그리고 S반 정거장이 있는 지하로 진입 가능
 - 1층 몰은 여러방향에서 접근이 가능하며, 북쪽 막써가쎄쪽에는 도심공항 사무실이 있어, 지하에서 공항철도인 CAT를 타고 공항 직행 가능
- 빈 미테 더 몰은 매년 성장을 거듭하여 2017년 오스트리아 최고의 쇼핑몰로 선정
 - 총 3층의 상업공간은 도심 최대 쇼핑몰로 60개 이상의 브랜드 상점과 프리미엄 식당 유치



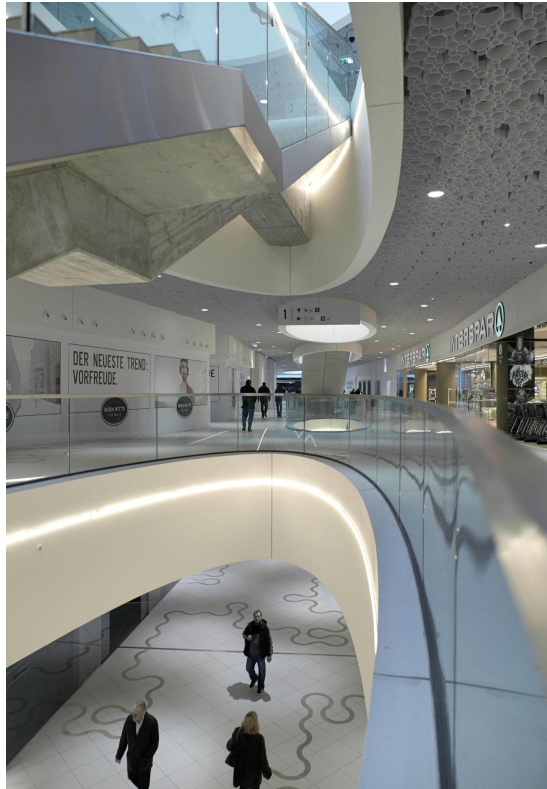
[그림 4-90] 빈 미테 더 몰의 용도별 복합비율



[그림 4-91] 빈 미테 더 몰 - 전면부



[그림 4-92] 빈 미테 더 몰 - 내부 전경



3) 주변 지역과 연계방식

- 빈 미테(Wien Mitte) 역은 비엔나의 중심에서 가까운 교통의 요지로서 새 플랫폼을 통한 개발, 도시에서 가장 효율적인 대중교통 허브로서 교통과 쇼핑의 중심이 됨
- 쇼핑 센터는 빈 미테와 란트슈트라쎄(Landstrasse)의 교통 교차점에 위치하고 있으며, 지상으로는 트램과 버스의 정거장, 지하에는 도시외곽철도인 S반, 공항철도 CAT, 지하철 3호선과 4호선 정거장이 연결되어 있는 교통의 요지임

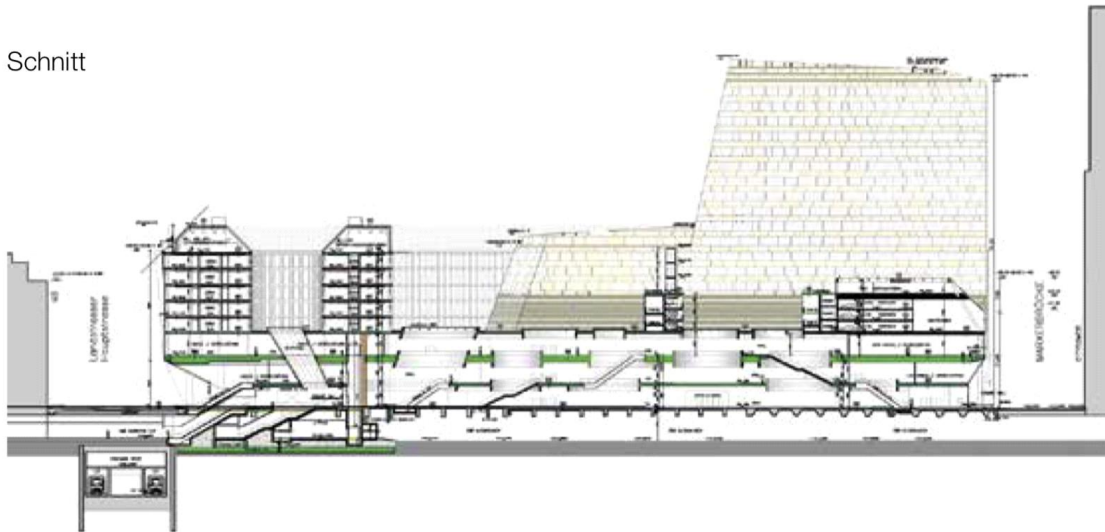


빈-미테 주변 대중교통 관계도



지하의 5개의 선로

Schnitt



[그림 4-94] 빈 미테 더 몰 단면도



[그림 4-95] 빈 미테 더 몰 외관 전경

4) 파급효과

- 빈 미테 더 몰은 대규모임에도 불구하고 주위 도시구조의 볼륨과 조화되며, 기존 교통의 흐름을 합리적으로 해결하면서 상업시설과 업무시설을 확대
- 건축적 측면에서도 고전을 수용하면서 현대적인 이미지를 구현
- 2013년 4월 본격적으로 운영되기 시작한 더 몰(The Mall)은 도시 중심부에 위치한 쇼핑몰이자 모든 비엔나 시민, 통근자들, 관광객들을 위한 실용적 쇼핑 공간
- 오스트리아 뱅크 유니크레딧(UniCredit Bank Austria)은 더 몰(The Mall)'이 있는 빈 미테 콤플렉스를 2015년 약 5억 유로에 매각

4. 소결

- 국내 복합개발사례 검토와 함께 일본·유럽의 선진 복합개발사례 9개를 검토하여 국내사례와 차별성을 가지는 시사점으로 3가지 정리 가능
- 일본 사례는 7개 중 5개는 2020년 이후 준공한 최신 사례로 구성하여 최신 트렌드 파악에 노력
- 근대 도시이론모델과 21세기 도시이론을 접한 모델로 사업화를 성공시킨 모리빌딩의 도심복합개발 중 개발규모로 제시한 4ha는 실제 모리에서 적용하는 규모로 국내 적용 가능성에 대한 검토 필요

□ 장기 프로젝트로 인식

- 일본의 복합개발사업은 기획부터 준공까지 평균 29년이라는 상당히 장기간에 걸쳐 진행하고 있으며, 사업기간 중 80~90%를 주체간 협의에 투자
 - 일본 사례 중 대규모 개발사업 3개 사례의 평균 사업기간은 29년
- 복합개발사업, 특히 도심에서 진행되는 복합개발사업은 관련 주체간 이해관계가 복잡다단하기 때문에 긴 호흡의 접근 필요

□ 용도 복합방식의 Upgrade

- 일본의 복합개발사례를 보면, 상업, 업무와 같은 전통적인 용도의 혼합에서 의료, 학교(국제학교·초등학교) 등 웰빙 관련 용도의 복합으로 발전
 - 우리나라 복합개발사례에 나타난 교육용 시설은 학원, 연구시설로 학교와 다른 시설
- 도심복합개발은 24시간 도시를 추구하기 때문에 주거 수요가 적은 지역이라도 숙박시설(호텔)은 개발규모에 관계없이 포함시키는 것이 일반적 경향
 - 호텔을 입점시킴으로써 숙박객이 야간 시간대 그 지역에 머무르는 상주인구 역할
- 일본의 대규모 복합개발사례의 주거:업무 비율을 보면 23.3 : 56.5로 업무시설 비율이 2배 이상 높은데, 일본은 대도시 도심을 국제 비즈니스 거점으로 육성하기 위한 복합개발 추진하는 경향
 - 아자부다이 힐즈, 토쿄 미드타운 야에스, 후타코타마가와 라이즈의 주거 : 업무 비율
참조

□ 기존 장소의 가치 존중

- 유럽 복합개발사례에서 볼 수 있는 특징은, 기존 건물이나 지역이 가지는 이미지를 존중한 복합개발이 일반적
- 가소메터는 폐쇄된 가스저장소이나, 건물이 가지는 역사적 가치와 형태적 아름다움을 유지하기 위해 철거가 아닌 과거 외관을 유지한 채 개발
- 빈 미테 더 몰은 세계문화유산으로 지정된 빈 구도심의 장소성 훼손을 최소화하기 위해 고층 건물에 대한 시각적 인지를 최소화하는 방식으로 개발

[표 4-33] 국외 도심복합개발 사례별 특성 종합

	사례	주요 기능									용도 복합 수	연면적 (㎡)	개발 규모	최고 층수	시행 자
			주거	숙박	업무	교육	상업	문화	의료	공공					
1	아자부다이힐즈 (麻布台ヒルズ)	㎡	182,800	24,600	214,500	15,000	23,000	9,300	3,900	-	7	861,720	대	64	민간
		%	38.5	5.2	45.3	3.2	4.9	2.0	0.9	-					
2	도쿄미드타운 야에스 (東京ミッドタウン八重洲)	㎡	537	19,000	135,573	13,524	8,961			5,000	6	289,750	대	45	민간
		%	0.3	10.4	74.3	7.4	4.9	-	-	2.7 (버스터미널)					
3	미야시타 파크 (MIYASHITA PARK)	㎡	-	10,200	-	-	25,167	-	-	12,700	3	46,000	중	상업4 호텔 18	공공
		%	-	21.2	-	-	52.4	-	-	26.4 (공원)					
4	토시마 에코뮤제타운 (としまエコムーゼタウン)	㎡	45,500	-	-	-	3,500	-	-	29,100	3	94,800	중	49	공공
		%	58.3	-	-	-	4.4	-	-	37.3 (구청)					
5	포레스트게이트 다이칸야마 (Forestgate 代官山)	㎡	12,306	-	1,758	-	4,395	-	-	-	3	21,294	중	10	민간
		%	66	-	9.4	-	23.6	-	-	-					
6	스미카(角花)	㎡	224.3	-	16	-	55.9	-	-	-	3	366.91	소	4	민간
		%	75.7 (숙박 및 주거)	-	5.4	-	18.9	-	-	-					
7	후타코타마가와 라이즈 (二子玉川ライズ)	㎡	131,915	15,700	211,170	5,230	59,585	-	-	-	5	423,600	대	43	민간
		%	31.1	3.7	49.9	1.2	14.1	-	-	-					
8	빈 미테 더몰 (WIEN MITTE The Mall)	㎡			62,000		30,000				2	150,000	대	70m	공공
		%			67.4		32.6								

*주요기능별 세부시설을 통합하여 정리하였으며, 코어, 기계실 등 공용시설 및 부속시설 면적 제외

*개발규모 : 대규모 : 연면적 10만㎡ 이상, 중규모 : 연면적 10만 미만~ 1만㎡ 이상, 소규모 : 연면적 1만㎡ 미만

*오스트리아 비엔나의 가소메터는 주거 시설 면적 자료확보가 용이치 않아 시설별 혼합비율 자료 미작성

제5장 LH 도심복합주거 개발 방향

1. LH 도심복합주거 개발 방향 제언

- 고령인구 증가, 탄소중립사회 실현에 대응하기 위한 대중교통 중심의 도시공간 조성은 전 세계 도시 트렌드 중 하나
- LH는 미래 산업구조 변화, 인구구조 변화에 대응하면서 다양한 거주계층에게 안정적 정주환경을 제공할 수 있는 도심형 주거모델 제시 필요
- LH가 추진할 도심복합주거 개발 사업은 도심내 다양성 확보와 삶의 질 향상을 위해 ‘다양한 가능성을 담고 있는 보행도시 조성’을 목표로 추진할 것을 제안

2. 계획적 측면

1) 개발 규모

- 보행 및 대중교통 중심의 정주환경 조성은 최근 도시 계획의 가장 중요한 이슈이며, 이 이슈와 가장 밀접한 계획 요소는 개발 규모라고 할 수 있음
- 거주자의 일상생활을 지원하는 공공시설, 상점 등이 도보권 내, 대중교통으로 쉽게 접근 가능한 곳에 위치하여 사람의 활동이 끊임없이 발생하는 것은 도시공간의 지속가능성 확보의 기본 전제임
- 도심복합개발 사업 추진시 요구되는 적정 규모는 본 연구진이 선행연구에서 제시한 소규모 블록형 주거지 개발 면적이 적용 가능하다고 판단¹¹⁸⁾
- 선행연구에서 연구자료 검토 결과, 도시 조직의 지속성, 경제성·효율성, 보행친화 측면에서 개별 블록의 면적은 약 8,000m², 한 변 길이는 약 95m 수준이 적정한 것으로 나타남

118) 블록의 규모 검토 관련 내용은 “지역융합을 위한 소규모 블록 중심 주거지 조성 활성화 방안 연구”(백혜선, 이영환 외 (2020), 국가건축정책위원회)의 연구결과를 토대로 정리

[표 5-1] 선행연구에서 제시한 소규모 블록의 개념 및 기준

연구자	연구목적	제안사항	기준
Arnis Siksnā (1997)	연속적 도시조직에 유리한 적정 블록 규모 제안	적정규모	(한변 길이) 60m~80m (면적) 3,600m ² ~6,400m ²
손세관 외 (2004)	국내여건에 적합한 블록형 아파트 개발규모 산정	최소규모	(한변 길이) 65m이상 (면적) 4,500m ² 이상
한상국외 (2007)	개발용적률 200% 이내의 최소 블록 규모 검토	최소규모	(일자병렬배치) 60m×80m=4,800m ² (클러스터배치) 100m×70m=7,000m ²
이수민외 (2007)	보행자 중심의 적정 블록 크기 제안	적정규모	100m×200m=20,000m ² 100m×100m=10,000m ² 70m×120m=8,400m ²
이형석 (2016)	경제성 확보가 가능한 적정 블록 규모 도출	적정규모	(한변 길이) 40m~130m (면적) 1,600m ² ~16,900m ²

*출처 : 백혜선, 이영환 외(2020), 지역융합을 위한 소규모 블록 중심 주거지 조성 활성화 방안 연구, 국가건축정책위원회

- 또한 Google Earth를 활용하여 기존 국외 도시 블록의 규모를 측정한 결과, 평균 부지면적은 약 8,880m²로 파악

[표 5-2] 선행연구에서 Google Earth를 통한 국외 도시 소규모 블록 data

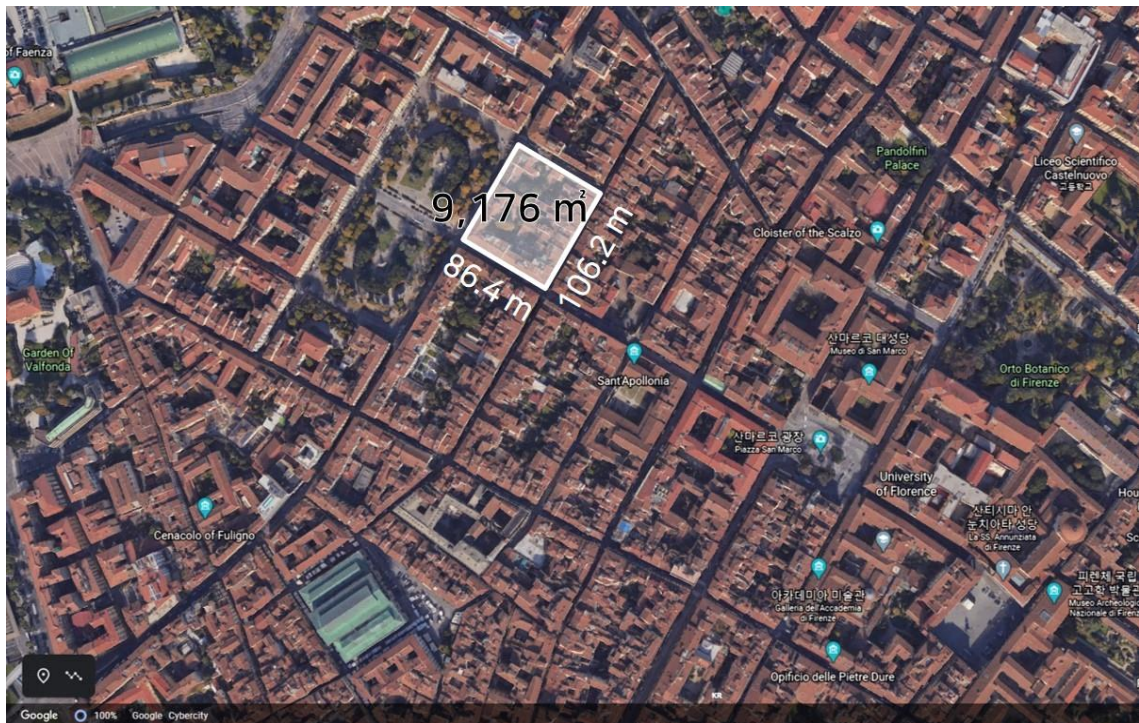
도시	소규모 블록 세부정보		
	장변(m)	단변(m)	부지면적 (m ²)
스페인 바르셀로나	115	115	13,179
이탈리아 피렌체	106	86.4	9,176
프랑스 파리 (6지구)	69	63.7	4,395
독일 베를린 (니콜라이 지구)	108	76.6	8,280
체코 프라하	125	86.5	10,804
미국 보스턴	171	67.2	11,485
일본 치바 (마쿠하리 베이타운)	81.4	67.9	5,527
평균	약 111	약 80	약 8,880

*출처 : 백혜선, 이영환 외(2020), 상계서



[그림 5-1] 바르셀로나(스페인)의 도심 블록 규모

*출처 : 백혜선, 이영환 외(2020), 상거서



[그림 5-2] 피렌체(이탈리아)의 도심 블록 규모

*출처 : 백혜선, 이영환 외(2020), 상거서

- 이와 같은 검토를 통해, 도심 블록의 최소 개발규모는 1ha으로 설정 가능
- 도보권의 규모를 근린주구 개념으로 검토하였는데, 공간적으로 상호 커뮤니티가 형성될 수 있는 최소 생활권 규모는 ‘인보구’이며, 인보구 1unit의 규모는 60,000 m²(6ha)

[표 5-3] 생활권 단위별 규모

생활권	인보구	근린분구	근린주구	근린지구
인구(인)	1,500	6,200	25,000	100,000
면적(m ²) 반경(r)=m	60,000m ² r=100m 정도	250,000m ² r=250m 정도	1,000,000m ² r=500m 정도	4,000,000m ² r=1km 정도

*출처 : 백혜선, 이영환 외(2020), 상계서

- 따라서 도심개발사업의 개발 규모를 1ha 소규모 블록이 4개 조합된 4ha 규모로 설정할 경우, 이는 반경 100m의 원을 상정하는 인보구 1unit 규모의 약 70%에 해당하므로 도시생활권의 규모로 적당하다고 판단



[그림 5-3] 인보구와 소규모 블록 4개 unit의 면적 비교

*출처 : 백혜선, 이영환 외(2020), 상계서

- 연구진의 도시블록에 대한 선행 연구결과와 4장의 국외사례조사시 검토한 일본 모리빌딩의 4ha 블록 모델 연구결과¹¹⁹⁾를 종합해 볼 때, 도심복합개발사업의 적정 개발규모는 4ha가 적정
 - 보행 및 대중교통 중심 개발을 위해 블록 규모의 기본 단위를 1ha로 설정하고, 1ha의 소규모 블록 4개를 조합한 인보구 unit 1개(4ha)를 도심복합개발사업의 기본 규모로 설정

119) 4장 일본의 모리빌딩의 Vertical Garden City 관련 자료 참조

- 4ha 규모 블록(1ha 소규모 블록이 4개 조합된) 의 순차적 확산으로 지구 특성에 따른 용도구성과 차별화된 거리 풍경 형성 가능
 - 1ha의 소규모 블록 4개를 조합한 개념으로, 블록 중심은 보행중심, 블록 외곽은 차량 통행 도로로 계획
 - 대형 블록 계획을 통해 다양한 도시기능(직장, 주거지, 상업, 휴식, 교육, 의료 등)과 넓은 오픈 스페이스를 가진 시가지 조성 가능



[그림 5-4] 4ha 규모 블록의 순차적 확산에 의한 도시공간 조성

*출처 : 백혜선, 이영환 외(2020), 상계서

2) 주거 비율

- 국내 도심복합개발 사례 10개 사례의 용도복합내용을 분석한 결과, 주거용도가 전체사업면적의 42%를 차지하고 있었으며, 상업 33.7%, 업무·교육 10.8%의 순으로 혼합
- 사업규모별로 혼합비율의 정도 차이는 있으나, 사업의 규모가 클수록 전반적으로 주거 비율이 높아지는 경향
 - 10만㎡ 이상의 대규모 복합개발 사업(5개)은 주거의 비율이 59.2%로 가장 높고, 상업 16.3%, 업무·교육 14%, 문화 5.4%, 체육 3.6%, 숙박 1.5% 비율로 혼합
 - 10만㎡ 미만~1만㎡ 이상의 중규모 복합개발사업(4개)은 주거 46.7%, 숙박 20%, 업무·교육 18.4%, 상업 11.1%
 - 1만㎡ 이하의 소규모 복합개발사업(1개)은 상업 73.7%, 주거 20.1%로 혼합

- 주거외 용도의 복합 개수를 보면, 대규모 사업은 평균 3.8개, 중규모 1.8개, 소규모 2개로, 사업규모가 클수록 복합되는 시설의 개수 증가
- 도심내 토지 이용 효율화를 생각하면, 주거 포함 최소 3개 이상의 용도 혼합이 바람직하다고 판단되므로 국내는 대규모 사업 외에는 용도복합 노력이 부족

[표 5-4] 국내 복합개발 사례의 규모별 복합특성

구분	규모별 평균 사업면적	주요 기능별 비율(%)							주거외 복합용도의 개수(개)					
		주거	숙박	업무· 교육	상업	문화	체육	공공	1	2	3	4	5	평균
대규모	281,902㎡	59.2	1.5	14.0	16.3	5.4	3.6	0	-	1	1	1	2	3.8
중규모	47,573㎡	46.7	20	18.4	11.1	0	0	3.8	3	-	-	1	-	1.8
소규모	8,212㎡	20.1	0	0	73.7	0	0	0	-	1	-	-	-	2
평균(%)	-	42.0	7.2	10.8	33.7	1.8	1.2	1.3	-					

※준주택(오피스텔)은 주거에 포함하여 정리

- 국외 도심복합개발 사례 8개를 대상으로 용도복합 특성을 분석결과, 주거용도가 국내와 마찬가지로 비율(38.9%)이 높아 큰 차이는 없는 것으로 나타났고, 2순위는 업무용도로 나타나, 국내와는 다른 결과(국내는 2순위가 상업용도)로, 고정적인 수입 확보를 할 수 있는 용도가 1, 2 순위를 차지
- 주거 외 복합용도 개수는 대규모 사업은 평균 4개, 중규모 사업은 평균 1.7개로 사업규모가 클수록 복합되는 시설의 개수 증가

[표 5-5] 국외 복합개발 사례의 규모별 복합특성

구분	규모별 평균 사업면적	주요 기능별 비율(%)								주거외 복합용도의 개수(개)						
		주거	숙박	업무	교육	상업	문화	의료	공공	1	2	3	4	5	6	평균
대규모	431,268㎡	17.5	4.8	59.2	3.0	14.1	0.5	0.2	0.7	-	1	-	2	-	1	4
중규모	54,031㎡	41.4	0	3.1	0	26.8	0	0	21.2	-	2	1	-	-	-	1.7
소규모	366.9㎡	60.6	15.1	5.4	-	18.9	-	-	-	-	1	-	-	-	-	2
평균(%)	-	39.8	6.6	22.5	1.0	19.9	0.2	0.1	7.3	-						

※공공시설은 버스터미널, 공원, 구청

- 도심 1차 역세권에 개발되는 대규모 복합개발사업의 용도 복합 현황을 보면, 국내는 업무 : 주거¹²⁰⁾ : 상업+문화가 14 : 60.7 : 21.7로, 국외는 59.2 : 23.3 : 14.6의

비율로 용도 복합되어, 국내는 주거 비율이 높고 국외는 업무시설의 비율이 높은 상황

- 일본 동경 역세권에 위치한 대규모 복합개발 사업은 업무 시설 비율이 가장 높고, 최근에는 호텔, 교육 시설의 혼합 추세
- 동경은 국제도시로의 발돋움을 위하여, 최근 추진되는 도심복합개발사업에서는 가족과 동반한 외국인 근로자들의 생활 지원을 위해 국제 학교, 의료시설, 호텔 등의 시설을 복합 개발 추세
- 24시간 활력있는 도심 조성을 위한 정주민 확보는 필수이므로, 도심복합개발사업에서 주거, 업무 용도는 필수로 설정
 - 이를 통해 주간시간에는 사무공간 기능을 높이고, 야간에는 주거공간으로서의 기능을 높임으로서 도시공간 활성화 기대
- 용도별 혼합비율은 업무, 주거, 상업+문화 공간을 4:4:2로 혼합 계획 제안. 용도혼합의 개수는 주거 포함 최소 3개 이상의 용도 혼합 필수
 - 도심 내 대규모 사업(4ha 블록 사용)은 다양한 도시 기능을 적정 규모로 집적시켜 지역을 활성화시켜야 하므로 주거비율 50% 이하로 유지
 - 중규모·교외사업(1~2ha 블록 사용)은 용도 개수는 줄이고 주거비율을 높이는 방식 고려
- 국외의 경우에는 공공이 주도하여 지역에 필요한 공공시설(공공기관, 공원)과 연계한, 문화자산 보존을 위한 다양한 유형의 도심복합개발사업을 추진하고 있는 것은 국내에 시사점 제시

3) 공공성을 고려한 복합개발

- 국외의 경우 기존 도시의 복합개발사업 추진시에는 도심 활성화, 역사문화자산의 보존, 도시경관, 지역주민의 수요에 미치는 영향 등을 반영하여 장기간에 걸친 협의, 심사 과정을 거쳐 추진하고 있음
- 변화하는 사회구조, 인구구조에 대응하고, 미래 도시가 수용해야할 기능을 고려한 사회적 기능을 담는 복합개발사업 추진을 위해서는 사업대상지의 입지여건, 도

시의 지속가능성을 고려한 시설의 복합 필요

- 사업성 보다는 공익성을 담을 수 있는 용도(학교, 의료, 교통)복합방식을 발굴하고, 공원, 오픈스페이스와 연계한 복합사업도 접근 필요
 - 오스트리아 비엔나의 가소메터 사례는 지역의 건축문화자산을 보존하는 동시에 도시재생의 촉매체 역할. 빈메테 더 몰 사례는 유네스코 세계문화유산으로 지정된 빈 구도심의 형태적 맥락을 유지하면서 지역의 현안(교통 합리화·오피스 확충)을 복합 개발을 통해 해결한 사례
 - 일본 야마시타 파크는 사례는 사업성 중심의 고층고밀 개발이 아닌, 공공성·장소성에 기반한 저층 복합개발 사례, 토시마 에코뮤제 타운 사례는 노후공공청사(구청) 재개발을 계기로 추진된 도심복합개발 사례



[그림 5-5] 동경 토시마 에코뮤제 타운 전경



[그림 5-6] 비엔나 가소메타 전경

4) 중·소규모 복합주거개발 사업 추진

- 현실적으로 LH가 도심에서 대규모 복합개발사업을 시행할 수 있는 기회나 대상 부지가 많지 않은 것이 현실이므로, 중소규모 복합개발이 LH에게는 적합
 - 도심에서 벗어난 지역에 지역 거점 역할을 할 수 있는 중소규모 복합주거개발 사업진출에 대한 검토가 필요
- 지역여건에 기반한 소규모 도심복합주거 개발 사업 시행을 통해 LH의 복합개발 사업 역량 강화 기대
 - LH 단지를 대상으로 기획단계부터 해당 지역 수요를 반영한 단지계획, 상가시설, 주민시설을 설계하여 공급 후 관리까지 수행

- 지방 도시 또는 역세권과 근접하지 않은 지역이어도 좋은 콘텐츠로 구성된 소규모 복합개발사업을 통해 지역 활성화 기대 가능
- 일본 포레스트 다이칸야마는 기존 임대아파트 건물을 복합용도로 재건축하여, 지역의 순환경제활동 지원 및 관련 상점 입점 등 지역과 연계한 사례
- 사운즈 한남은 사업주체가 기획부터 공급후 주택관리, 상가 관리까지 맡고 있는 소규모 복합주거개발사례로, 비역세권의 불리한 입지조건을 좋은 콘텐츠로 극복한 사례



[그림 5-7] 사운즈 한남-소규모 복합개발 사례로 도심 속 작은 마을 구현 의도 *출처 : 연구진 촬영 20230731

5) 대중교통기반의 이동 시스템 구축 및 보행공간 활성화

- 입체적인 대중교통시스템 구축으로 보행자와 자동차 이동 분리

- 지역의 생활거점은 대중교통과 도보로 이용 가능하도록 계획
 - 모든 보행자 공간은 Barrier-Free로 계획
- 보행공간, 가로변 활성화를 위한 도로 네트워킹, 녹지공간, 상업, 문화시설 배치, 주차공간 조성
 - 복합주거의 저층부는 가로공간 활성화를 위해 근린생활시설, 공동시설을 배치하고, 연결한 보행공간과 오픈스페이스와 유기적으로 연계되도록 유도
 - 단조로움을 벗어난 다양한 입면 계획을 통한 역동적인 가로공간 유도
 - 가로변 주차공간 조성은 가로공간 활성화에 직접적 영향 요인으로 작용하므로, 저층부 근린시설 이용 유도를 위해 임시 주정차 가능한 포켓 주차공간 마련



[그림 5-8] 가로변 활성화를 위한 저층부 및 보행공간 계획

*출처 : 백혜선, 이영환 외(2020), 상계서

6) Green 환경 조성

- 미래에는 환경을 고려한 에너지 절약형, CO₂ 탄소배출 감소를 고려한 건물 계획 필요
 - 이태리 밀라노의 Bosco Verticale는 도시 녹지를 수직적으로 집적시켜 도시환경 개선에 기여하기 위해 건물에 수직녹화를 적극적으로 도입
 - 노르웨이 오슬로의 Ulsholtveien 31 단지는 건축물 온실가스 절감 온실가스 최소 50% 감소 목표로 진행되어, 효율적인 주거공간과 Passive House로 건설하였고 Geothermal PV panels, 태양열 저장 및 중수도 재활용 시설 설치, 세대 벽에 열 재사용 환기구 설치, 원목 활용하여 건축
 - 싱가포르의 캄풍 주택은 도심에 공급된 고령자용 임대아파트로, 주거동의 하층부에는 다양한 커뮤니티 시설, 상업시설을 배치하고, 옥상에 대규모 녹지공간을 조성하여, 빗물을 이용한 단지내 용수관리 시스템을 구축함
- 향후 도심 역세권에 주거-일-여가-교통이 연계된 복합개발시 수직녹화를 접목한 복합주거개발사업도 검토 필요



*출처 : 백혜선, 이영환 외(2023), 미래사회에 대응하는 LH주택 개발 방향 연구
 [그림 5-9] 압축도시형 도심주택모델 사업 개념



[그림 5-10] 이태리 밀라노 Bosco Verticale 전경



*출처 : 백혜선, 이영환 외(2023), 상계서

[그림 5-11] 노르웨이 오슬로 Ulsholtveien 31단지 전경



*출처 : 백혜선, 이영환 외(2023), 상계서

[그림 5-12] 싱가포르 캄퐁 주택의 빗물을 이용한 단지내 용수관리 시스템

3. 관리적 측면

1) 지속적인 프로그램 운영 관리(Program Management) 시스템 구축

- 물리적인 측면의 시설 관리(Facility Management) 뿐만 아니라, LH주택 입주자의 생활을 지원하는 타운매니지먼트 역량 강화 필요
 - 일본 부동산 개발회사 (주)야마만은 자체 사업인 유카리가오카 뉴타운의 지속적 관리를 위해 해피씨클 시스템 운영
 - 야마만은 자체적으로 입주자들이 원하는 시기에 입주자들의 생애주기에 적합한 주택을 알선하고 매입을 해주는 프로그램을 운영하여, 유카리가오카 뉴타운에서 다양한 세대가 거주할 수 있도록 지원



※ 출처 : 이영환 외(2011), LH 도시관리 기능 도입방안 연구
 [그림 5-13] 일본 (주)야마만의 유키리가오카 뉴타운의 해피서클 시스템 개념도

2) LH 운영 관리 역량 강화 및 지역기반의 관리주체 발굴·육성

- 네오밸류는 일본 모리빌딩을 벤치마킹하여 부동산 개발 후 자체 관리를 통해 트렌드를 반영한 입주업체 관리, 주민 대상 서비스 제공으로 만족도 제고 및 부동산 가치 상승 효과
- 향후 LH도 타운 매니지먼트로서의 운영 역량 강화를 위해서는 초기 단계에는 지역 기반의 관리 전문업체와 협업을 통해 복합개발사업의 운영 역량 강화 기반 마련 필요
- 이후 점진적으로 LH 내부 인력의 운영 관리 역량 강화 교육 프로그램 운영, 지역 기반의 관리주체 발굴, 육성에 힘을 기울여 해당 지역 사회 기반의 관리전문업체 육성 필요

참고문헌 Reference

- 김종보, 주상복합건축물의 개념과 특례, 2006. 법학논문집, vol.30, No2. pp.91-110, 중앙대학교 법학연구원
- 김종운, 김현수(2010), 대규모 복합용도시설의 기능복합 특성에 관한 연구, 국토계획, 제45권 제2호, 국토연구원
- 마쓰나가 야스미쓰, 도시계획의 신조류, 한울 아카데미, 2006
- 백혜선, 이영환 외(2020), 지역융합을 위한 소규모 블록 중심 주거지 조성 활성화 방안 연구, 국가건축정책위원회
- 백혜선, 이영환, 유동주(2023), 미래사회에 대응하는 LH주택 개발방향 연구, 토지주택연구원
- 신중진, 김혜영, 대규모 복합용도개발의 계획특성에 관한 연구, 대한건축학회논문집-계획계 제18권 제5호, 2002.5, pp.27-38, 대한건축학회
- 원재무, 원홍식, 도시계획·도시설계 패러다임, (주)박영사, 2022
- 양재섭(2009), 서울시 주거복합건물의 입지실태와 계획적 관리 방향, 서울시정개발연구원
- 윤서연, 이동하, 진화연, 박동찬, 디지털 전환 시대, 시민 생활변화에 따른 서울 도시 공간의 변화와 전망, 정책리포트, 제350호 2022.5.23., 서울연구원
- 이영환, 임정민, 김재승, 한웅문(2011), LH 도시관리 기능 도입방안 연구, 토지주택연구원
- 정은진(2006), 서울시 주상복합건물의 특성, 한국학술정보(주)
- 최윤경, 이재엽, 조영수, 도심활성화를 위한 복합용도개발의 계획방법에 관한 연구, 대한건축학회논문집-계획계 제25권 제12호, 2009.12, pp.183-190, 대한건축학회
- 한승욱(2022), 일본 역세권 복합개발형 도시재생사업의 특성과 정책적 시사점에 관한 연구, 주택도시보증공사 주택도시금융연구원
- 홍상연, 김영범, 서울시 스마트 모빌리티 거점시설 도입방안, 정책리포트, 제358호 2022.8.29. 서울연구원
- Congress for the New Urbanism, 25 Great Ideas of New Urbanism, 2019.7

국토교통부(2023.12), 2023 국토부 업무보고

국토교통부(2022.08.16), 보도자료 「국민 주거안정 실현방안」 발표

국토교통부(2023.01.05.), 보도자료, 「도시계획 혁신 방안」 발표 - 도시규제로부터 자

유롭고, 융복합적 도시개발이 가능한 공간혁신 3종 구역 도입
 고양시, 고양시 통계연보(2020년 기준)
 고양시, 2035년 고양도시기본계획 보고서, 2020.9
 남양주시, 2035년 남양주시 도시기본계획, 2022.11
 부천시, 2030 부천도시기본계획, 2014.11
 인천시, 2040년 인천도시기본계획, 2022.02
 하남시, 2040 하남도시기본계획, 2023.4
 公益社団法人 全国市街地再開発協会, 時代を画した再開発事業, 都市再開発法制定50
 周年記念誌, , 2021
 公益社団法人 全国市街地再開発協会, 50年のあゆみ, 設立50周年記念誌, 2021 참조
 新建築, 森ビル建築から都市へ, 2012.7
 港区, 六本木・虎ノ門地区まちづくりガイドライン 概要版, 2022.8
 依田佐知子, 東京ミッドタウン八重洲 -八重洲二丁目北地区第一種市街地再開発事業-,
 2023.4
 三井不動産, 「八重洲二丁目北地区第一種市街地再開発事業」 着工, 2018.12.3
 依田佐知子, 東京ミッドタウン八重洲 -八重洲二丁目北地区第一種市街地再開発事業-,
 2023.4
 虎ノ門・麻布台地区市街地再開発組合, 虎ノ門・麻布台地区第一種市街地再開発事業
 事業計画書, 2023
 建築設備綜合協会, MIYASHITA PARK, 第20回環境・設備デザイン賞, 2021
 渡邊浩司, 官民連携による豊島区新庁舎整備, 都市住宅学, 2016
 豊島区, 新庁舎整備基本計画, 2010
 豊島区, 豊島区新庁舎パンフレット, 2016.6
 NIHON SEKKEI, 特集1: としまエコムーゼエタウン, 2015
 渡邊浩司, 官民連携による豊島区新庁舎整備, 都市住宅学, 2016
 Forestgate Daikanyama, FACTBOOK, 東急不動産, 2023.10.12
 公益社団法人 全国市街地再開発協会, 時代を画した再開発事業, 2021
 公益社団法人 全国市街地再開発協会, 時代を画した再開発事業, 2021

<https://www.oecd.org/regional/greening-cities-regions/compact-city.htm>

법제처 <https://www.moleg.go.kr>

3기 신도시, <https://www.xn--3-3u6ey6lv7rsa.kr/kor/Main.do>

아자부다이 힐즈, 森ビル(株), https://www.mori.co.jp/projects/toranomon_azabudai/

도쿄 미드타운 야에스

東京ミッドタウン八重洲(<https://www.yaesu.tokyo-midtown.com/about/facilities>)

東京都都市整備局(https://www.toshisei.metro.tokyo.lg.jp/cproject/field/yaesuni/yaesuni_1.html)

東京ミッドタウン八重洲(<https://www.yaesu.tokyo-midtown.com/about/brand>)

東京ミッドタウン八重洲(<https://www.yaesu.tokyo-midtown.com/about/urban-development>)

미야시타 파크

全日本駐車協会 | 東京駐車協会(<http://japan-pa.or.jp/20210407/6929>)

宮下公園(<https://shibuya.top10.tokyo/spot/13>)

渋谷区立宮下公園(<https://www.seibu-la.co.jp/park/miyashita-park/facility>)

<https://mitsui-shopping-park.com/urban/miyashita/floorguide.html>

토시마 에코뮤제 타운

三井不動産エンジニアリング(<https://www.mf-engineering.co.jp/projects/model03.html>)

豊島区, 豊島区新庁舎パンフレット(<https://www.city.toshima.lg.jp/chosha/index.html>)

としまエコミュージエタウン(<https://building.tokyo/toshima-ecomusee-town/#toc4>)

豊島区(<https://www.city.toshima.lg.jp/chosha/10f.html>)

三菱UFJ不動産(<https://kokomachi.sumai1.com/mu-mejiro/190>)

포레스트게이트 다이칸야마

Forestgate Daikanyama Residence(<https://www.forestgate-daikanyama.jp/residence/access/>)

Forestgate Daikanyama Residence(https://www.forestgate-daikanyama.jp/residence/grand_design/)

스미카

アーキテクチャーフォト株式会社(<https://architecturephoto.net/98480/>)

公益財団法人日本デザイン振興会,

(<https://www.g-mark.org/gallery/winners/9e3296e5-803d-11ed-af7e-0242ac130002>)

후타코타마가와 라이즈

東急グループ(https://www.tokyu.co.jp/history/chapter08_3_2/)

Green Building Japan(<https://directory.gbj.or.jp/portfolio-items/futakotamagawa/>)

二子玉川ライズ(<https://www.rise.sc/whatsrise/plan/>)

世田谷区(<https://www.city.setagaya.lg.jp/mokuji/sumai/001/002/d00033549.html>)

二子玉川ライズ(<https://www.rise.sc/townguide/>)

二子玉川ライズ(<https://www.rise.sc/whatsrise/townmanagement/>)

