



• 도시에 진심인 사람들, 모리빌딩

ISSUE & REPORT

• 도심복합주거 개발 방향

CONTENTS

— 도시에 진심인 사람들, 모리빌딩

이영환 연구위원, 백혜선 연구위원

■ 임대업자에서 디벨로퍼로...

■ Vertical Garden City

■ 화제의 힐즈시리즈^{Now Hot!}

■ 모리빌딩의 숨겨진 힘, 타운매니지먼트

도시엔 진심인 사람들, 모리빌딩

이영환 연구위원, 백혜선 연구위원

임대업자에서 디벨로퍼로...

- (모리빌딩) 모리빌딩은 복합개발의 마법사로 불리며, 동경도 미나토구를 거점으로 Hills 시리즈를 연속적으로 성공시키고 있는 일본의 종합 디벨로퍼
 - 1955년 모리부동산으로 출발하여 1980년대 초까지는 개별 건물 임대를 기반으로 성장



그림-1 모리빌딩 첫 번째 임대빌딩(1956)

- (Hills) 모리 미노루^(1934~2012) 회장이 정립한 Vertical Garden City 개념을 계승하여, 모리빌딩이 추진하는 대규모 복합개발사업의 브랜드 ⇨ Hills
 - Hills 브랜드로 진행된 최초의 사업은 아크 힐즈⁽¹⁹⁸⁶⁾로, Vertical Garden City의 이론적 모델 확립에 많은 영향을 줌



1986	2001	2002	2003	2005	2006	2014	2023
아크 힐즈	아타고 그린 힐즈	모토아자부 힐즈	룩본기 힐즈	오란다 힐즈	오모테산도 힐즈	토라노몬 힐즈	아자부다이 힐즈
+ (add) 2011 프론트타워 2012 센코쿠아마 2013 사우스타워			+ (add) 2011 크로스포인트			+ (add) 2020 비즈니스 2022 레지던스 2023 스테이션	

그림-2 동경도 미나토구에 건설된 모리빌딩의 Hills 시리즈

- (모리빌딩의 현재) 2024년 3월 기준, 모리빌딩은 직원수 1,660명, 임대관리빌딩 수 103동에 이르며, 이를 통해 발생하는 매출액은 3조 988억원
 - 매출규모로는 일본 6대 종합 디벨로퍼 중에서 6위에 해당하지만^(1위 미쓰이 부동산), 일관된 개발 원칙(Vertical Garden City)으로 사업을 진행하기 때문에 인지도가 높음

Vertical Garden City

◎ 어반뉴딜정책

- (어반뉴딜정책) 버블경제 붕괴 10년 후⁽¹⁹⁹⁹⁾, 모리빌딩은 일본의 국제 경쟁력 및 경제 재생을 위해 서는 도시구조에 대한 근본적 개혁이 필요하다고 인식하고, 어반뉴딜정책 제안
 - ① 도심 생활공간 확대, ② 자유시간 확대, ③ 녹지 네트워크 형성, ④ 역사적 가치가 있는 도시
- (4ha 블록) 모리빌딩은 어반뉴딜정책 실현을 위한 기본 틀로 조감(鳥瞰)적 시점의 그랜드 디자인을 구상하고, 자체적으로 다양한 검토를 통해 4ha 블록 모델 제시⁽²⁰⁰²⁾
 - 개발면적이 4ha는 되어야 적절한 인동간격을 가지는 2~3동의 고층건물을 통한 용도복합 및 일정 규모의 오픈 스페이스 확보가 가능하다고 판단

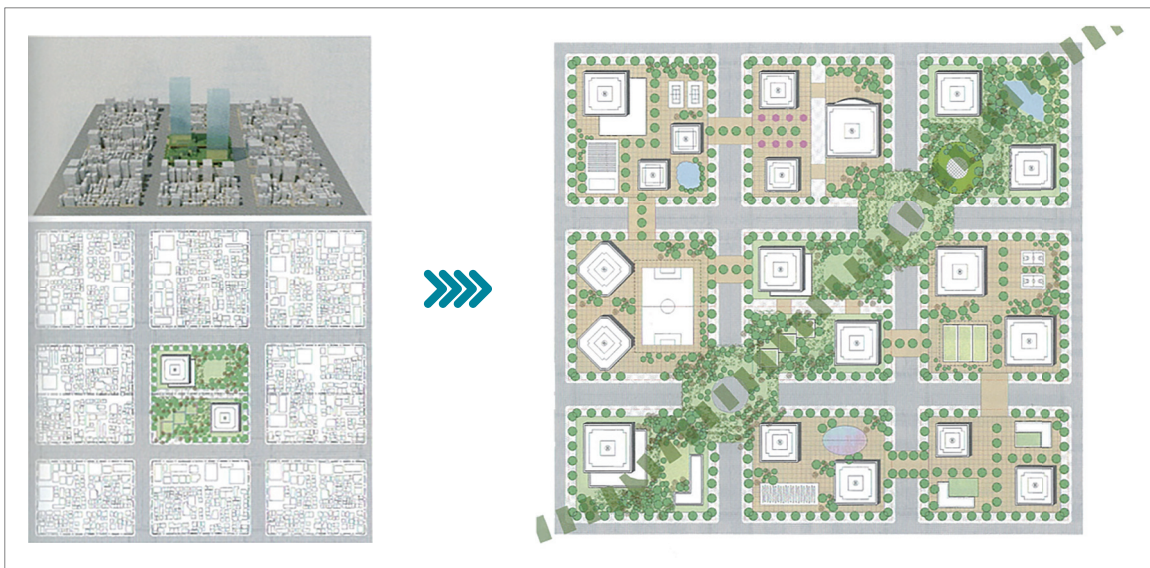


그림-3 Vertical Garden City를 위한 적정 개발면적 4ha와 연쇄 개발을 통해 모리빌딩이 꿈꾸는 도시 이미지

◎ Vertical Garden City 실현을 위한 7가지 수법

- (고밀+오픈 스페이스) 모리빌딩의 Vertical Garden City는 토지의 입체적 사용을 통해 다양한 도시기능을 유기적으로 집약시킨 컴팩트 시티로, 7가지 수법을 활용해서 가시화
 - ① 큰 가구(블록)로 생각한다 ⇨ 4ha 블록
 - ② 도시환경을 배려한다 ⇨ CO2 저감 등
 - ③ 입체적 개발을 한다 ⇨ 초고층을 활용한 공중 이용
 - ④ 저층부를 활용한다 ⇨ 미이용 지하 · 저층부 옥상
 - ⑤ 이동수단을 충실히 한다 ⇨ 입체적 교통망
 - ⑥ 도로기능을 정리한다 ⇨ 주변 도로 정비 · 위계 설정
 - ⑦ 방재성을 강화한다 ⇨ 내진구조 · 방재거점 역할



그림-4 Vertical Garden City 개념도

■ 화제의 힐즈시리즈 Now Hot!

◎ 토라노몬 힐즈

- (7th Hills) 2014년 모리타워를 시작으로 10년 동안 순차적으로 4동의 타워를 건설하여 토라노몬 지역을 글로벌 비즈니스 거점으로 변모 ⇒ 스테이션 타워 준공^(2023.07)으로 최종 완성
 - 모리타워 준공이 기폭제가 되어 이후 진행된 3개의 프로젝트^(비즈니스 타워, 레지던스 타워, 스테이션 타워)는 국가전략특구사업으로 신속하게 추진
 - 국가전략특구사업 ⇒ 세계에서 비즈니스 하기에 가장 좋은 환경 조성을 목적으로 추진하는 사업으로 이를 위해 필요한 경직된 규제를 과감하게 개혁
- (개발 前 상황) 토라노몬 지구^(7.5ha)는 에도시대부터 상업지역으로 2층짜리 소규모 빌딩이 밀집한 직장인^(아저씨)의 동네로 발전이 더딘 지역



그림-5 토라노몬 힐즈를 구성하는 4개의 타워동

- (교통인프라 개선) 토라노몬 힐즈는 다양한 도시기능 복합뿐만 아니라 개발사업을 통해 교통인프라를 정비·확충하여 지역으로의 접근성을 강화한 것이 특징
 - 순환 제2호선^(모리타워와 연결), 리무진버스 터미널^(비즈니스 타워와 연결), 지하철역^(스테이션 타워와 연결)

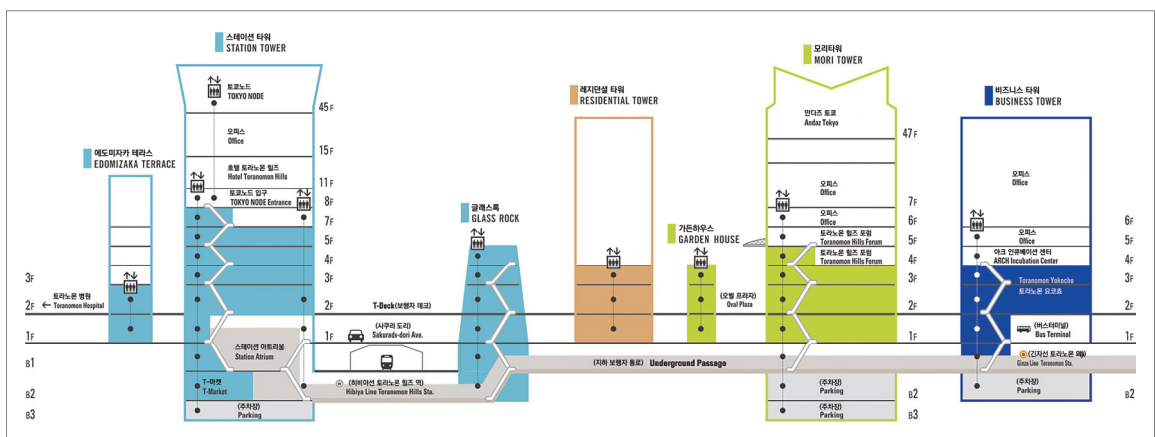


그림-6 지역의 교통인프라를 위해 제공된 토라노몬 힐즈의 지하·저층부

◎ 아자부다이 힐즈

- (8th Hills) 가장 최근에 완성^(2023.11 open)한 Hills 시리즈로, 그동안의 Hills 시리즈를 통해 축적한 모리빌딩의 개발 역량을 총집결한 프로젝트 ⇨ 힐즈의 미래형으로 평가
- (개발 前 상황) 아자부다이 지구^(8.1ha)는 동서로 가늘고 고저차가 큰 지형으로, 목조주택과 소형빌딩의 밀집 · 노후화로 인해 도시 차원의 정비 요구가 지속해서 있던 지역



그림-7 아자부다이 힐즈 전경 및 주요 시설

◎ 아자부다이 힐즈

- (진화한 용도복합) 기존 용도복합방식^(오피스+주택+상업+호텔)에 교육 · 의료 · 마켓 등 생활밀착형 도시기능을 추가로 복합시키는 등 모리빌딩의 진화한 용도복합방식 확인 가능
- 개발컨셉^(Modern Urban Village)을 살리기 위해 녹지공간을 먼저 계획한 후, 건물 배치

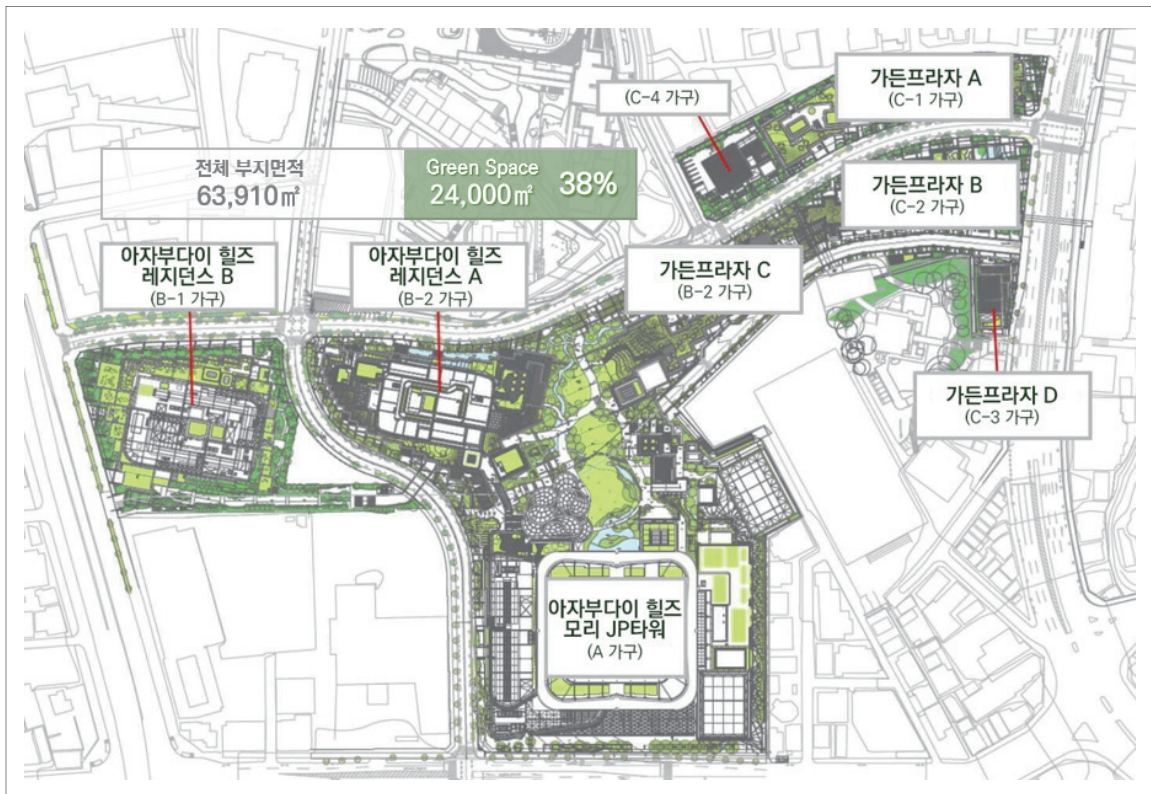


그림-8 토라노몬 힐즈를 구성하는 4개의 타워동

■ 모리빌딩의 숨겨진 힘, 타운매니지먼트

◎ 록본기 힐즈, 타운매니지먼트의 출발점

- (4th Hills) 2003년 오픈한 록본기 힐즈는 Vertical Garden City 개념을 최초로 가시화한 사업으로 모리빌딩을 업계에 널리 알린 상징적 프로젝트



그림-9 록본기 힐즈 전경 및 힐즈를 구성하는 주요 시설

- (타운매니지먼트) 모리빌딩은 록본기 힐즈 공사 착공과 함께 처음으로 타운매니지먼트를 추진하였는데, 현재는 모리빌딩 12개 핵심사업 중 하나로 자리 잡고 있음
 - 복수의 시설 · 기능이 모여 있는 지역을 ‘하나의 장소(街)’로 보고, 일체적인 운영 · 관리를 진행하여 지역을 ‘브랜드화’ 시키고 정보발신 거점으로 육성하는 것 (모리빌딩의 타운매니지먼트)
- (최고의 해 2023년) 록본기 힐즈의 영업이익이 최고였던 해는 오픈한 지 20년이 된 2023년으로 이와 같은 결과를 모리빌딩에서는 타운매니지먼트의 성과로 진단
 - 타운매니지먼트로 인해 록본기 힐즈 방문객은 연평균 4,000만명 수준을 꾸준히 유지 중

◎ 후속 개발사업의 연결고리

- (선순환 구조) 타운매니지먼트로 만들어진 록본기 힐즈라는 브랜드와 강력한 집객력은 기업이 선호하는 홍보장소 ⇒ 현재 수익사업으로 전환
 - 타운매니지먼트는 단기간에 수익 창출은 어려우나, 일정 궤도에 오르면 고정 수익 확보 가능
- (후속 개발사업) 타운매니지먼트는 해당 지역의 가치제고뿐만 아니라 지속적인 관리를 통해 지역의 수요를 발굴할 수 있어 자연스럽게 후속 개발사업으로 연결
 - ⇒ 개발사업의 시행착오 최소화도 가능

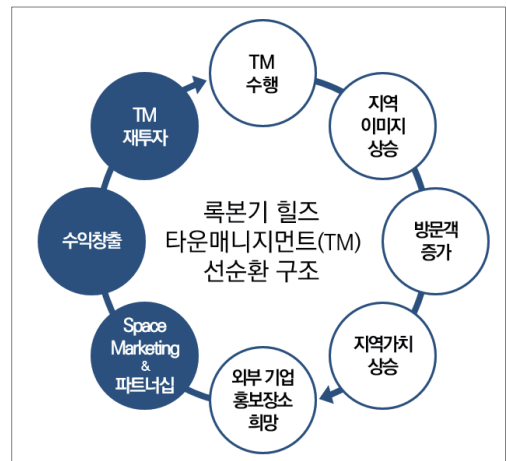


그림-10 선순환 타운매니지먼트의 효과도

토지주택연구원에서 수행한 연구과제 주요 성과를 소개합니다

CONTENTS

도심복합주거 개발 방향

백혜선 연구위원 (연구책임)

이영환 연구위원

- 용도지역제와 최근 정책동향
- 국내 도심복합개발 분석
- 일본 도심복합개발 트렌드
- LH 도심복합주거 개발 방향

복합개발 # 도심복합주거 # 개발규모 # 복합비율 # 보행도시

Summary

- 용도지역제에 기반하여 성장한 우리나라 도시의 도시화율은 최근 20년간 1%대 증가에 그치고 있는데, 이것은 앞으로 급속한 도시의 성장 가능성은 낮다는 것을 의미
- 따라서 도시의 외연적 확장보다는 기존 도심 내 토지를 압축적으로 활용하는 복합개발에 대한 다양한 고민이 필요하며, 정부도 도심개발 촉진을 위한 정책 발표
- 또한 고령사회 도래, 축소도시 대두, 4차 산업에 기반한 직주근접 확산 등 새롭게 등장하는 도시 트렌드는 다양한 도시기능(용도)의 수평·수직적 집약을 요구
- 이와 같은 변화하고 있는 사회적 요구에 대처하기 위해 국내외 복합개발 사례를 진단하여, 공공의 입장에서 접근할 수 있는 도심복합주거 개발 방향 제언

도심복합주거 개발 방향

백혜선 연구위원 (연구책임)
이영환 연구위원

용도지역제와 최근 정책동향

- 용도지역제는 2차 산업 중심의 제조업시대, 도시 성장기에 효과적인 제도
- 산업구조 변화, 효율적 도심 활용에 대한 관심 증대로 유연한 도시개발 필요

◎ 용도지역제 성과 · 진단

- (효율적 개발 유도) 우리나라 도시의 성장 · 확장기, 도시공간 계획의 근간이 되어온 용도지역제는 땅에 성격을 부여하고 그 성격에 맞는 효율적인 개발을 유도하는데 많은 기여를 해왔음



2010년 세종특별자치시



2020년 세종특별자치시

그림-1 용도지역제에 기반하여 10년간 개발이 진행된 세종특별자치시의 변화된 모습

사진출처 : Kakao map

- (21 · 19 · 5) 용도지역제는 1934년^(조선시가지계획령) 3개 용도지역 · 4개 용도지구로 시작하여 지금은 국계법에 의거하여 보다 세분화되어 21개 용도지역 · 19개 용도지구 · 5개 용도구역으로 운영 중

표 1 국계법에 명기된 21개 용도지역

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

- (도시 확장 정체) 1990년대까지 도시화율은 10년 평균 10% 이상 증가하였으나, 2000년대는 거의 정체 상태로 신규 택지조성을 통한 외연적 확장보다는 기존 도시의 효율적 활용이 중요한 시기

표 2 우리나라 도시화율 추세

★자료출처 : 통계청, 도시지역 인구현황(시군구)+동아일보 기사(2019.06.24)

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	+1.8(최근 17년간 증가율)					

- (새로운 시대 도래) 용도지역제는 2차 산업 중심의 제조업 시대에 마련된 제도로, 4차 산업, 디지털 시대로 전환 등 산업 · 사회 구조 변화를 반영할 수 있는 새로운 공간계획이 요구되고 있음

◎ 도심 활성화를 위한 정부 정책

- (공간혁신구역) 정부도 이와 같은 시대적 변화를 인지하고, 2023년 1월 기존 도시계획 체계를 유연하게 개편하여 다양한 도시기능이 융복합될 수 있는 3가지 공간혁신구역 발표

① 도시혁신구역 도시 내 혁신적 공간 조성이 필요한 곳에 기존 도시계획 체계를 벗어나 토지 · 건축의 용도 제한을 두지 않고, 용적률 · 건폐율 등을 자유롭게 계획 가능한 지역 ⇨ 한국형 White Zone

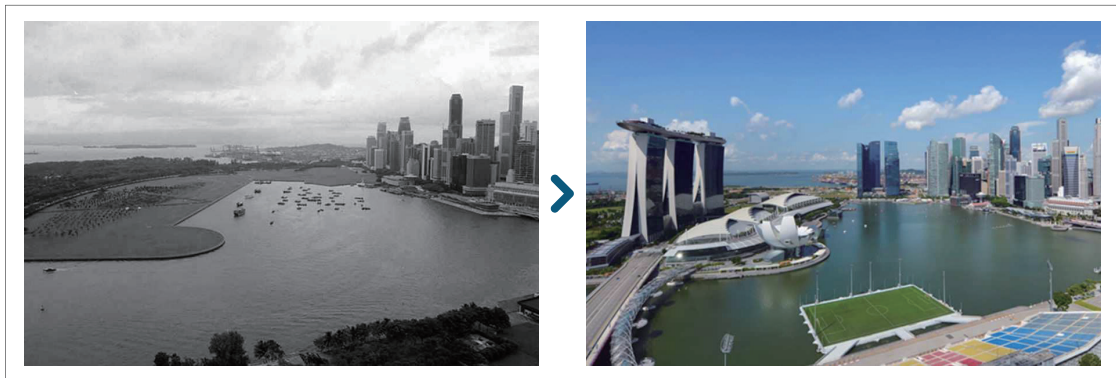


그림-2 White Zone 도입의 대표적 성공사례, 싱가포르 마리나베이

사진출처 : 국토교통부 보도자료, 도시계획 혁신방안 발표(2023.01.05.)

② 복합용도구역 노후, 쇠퇴 등으로 도시 변화가 필요하나 전면 재개발보다 점진적, 융합적 전환이 필요한 지역 ⇨ 기존 용도지역 변경 없이 다른 용도시설 설치 허용

③ 도시계획시설 입체복합구역 해당 시설의 고유 기능 고도화가 필요한 지역 ⇨ 도시계획시설을 융복합 거점으로 활용하도록 입지가능지역 확대 및 밀도 완화

- (도시재생 혁신지구) 공공주도로 쇠퇴지역 내 주거 · 상업 · 산업 · 복지 · 행정 등의 다양한 도시기능을 집적시켜 지역거점으로 조성 ⇨ 국비 5년간 250억원 지원
- (3기 신도시) 모든 토지의 성격을 사전에 확정하여 개발을 진행했던 1 · 2기 신도시와는 달리, 3기 신도시는 도시 성장 및 미래 수요에 맞는 탄력적인 개발이 될 수 있도록 복합용지^(White Zone) 도입



그림-3 용산 도시재생 혁신지구 계획(안)

■ 국내 도심복합개발 분석

- 국내 복합개발은 주거시설 비중이 높아 도시 다양성 측면에서 재고 필요
- 중·소규모 복합개발은 지역의 문화거점 조성을 위한 활용 가능성 충분

◎ 국내 도심복합개발 흐름

- (주상복합) 1960년대 아파트 저층부에 상가를 배치한 상가아파트도 있었으나, 사회적 통념상 1990년대말 등장한 주상복합부터 복합개발의 시작으로 보는 것이 일반적 관점

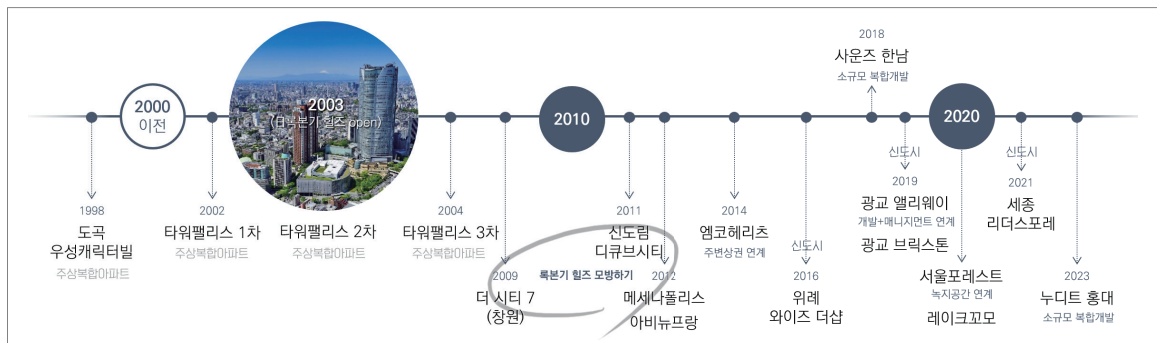


그림-4 1990년대말부터 최근에 이르기까지 국내 도심복합개발 주요 사례

◎ 국내 도심복합개발 project 10

- (2003년) 국내 도심복합개발에서 다양한 용도가 혼합되는 사례가 나타나는 시기는 록본기 힐즈(日本)가 오픈한 2003년 이후로, 국내사례는 이 시점을 기준으로 10개 사례 선별 · 검토

도곡 우성캐릭터빌	도곡 대림아코로빌	신도림 디큐브시티	정자역 엠코헤리츠	사운즈 한남
1998	1999	2003	2011	2014
중규모	대규모	대규모	중규모	소규모
1세대 주상복합	1세대 주상복합	록본기 힐즈 모방하기	주변상권 연계	소규모 복합개발
광고 엘리웨이	성수아크로 서울포레스트	누디트 홍대	대전역세권 개발사업	고창 도시재생 혁신지구
2019	2020	2023	계획(안)	계획(안)
대규모	대규모	중규모	대규모	중규모
타운매니지먼트 도입	도시공원(서울숲) 활용	공유형 복합시설	지방도시 복합개발	군지역 복합개발

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

그림-5 본 연구에서 검토한 국내 도심복합개발 사례

◎ 국내 도심복합개발 특성

- (주거시설 핵심) 개발규모가 커지면 복합되는 용도 수가 늘어나는 것은 예상한 결과이나, 주거비율이 가장 높아 다양성이 중요한 도심 특성을 고려하면 타용도 혼합 비율에 대한 검토 필요
 - 준공된 대규모 복합개발 사례^(4개 사례)에서 주거·업무비율 ⇨ 66.3^(주거):17.1^(업무)
 - 준공된 중규모 복합개발 사례^(3개 사례)에서 주거·업무비율 ⇨ 72.8^(주거):17.3^(업무)
- (연면적 20만㎡) 국내사례 검토 결과, 다양한 도시기능이 적절히 구성된 복합개발을 위해서는 주요 시설이 차지하는 연면적이 20만㎡는 확보되어야 할 것으로 판단
 - 신도림 디큐브시티 주요시설^(6개 시설) 연면적 ⇨ 242,737㎡
 - 대전역세권 개발사업계획^(안) 주요시설^(6개 시설) 연면적 ⇨ 224,930㎡

표 3 국내 도심복합개발 사례 용도복합 비율·유형

국내사례명		주요시설(용도)									용도 수	전체 연면적 (㎡)	개발 규모	입지
		주거	준주택 (오피스텔)	숙박	업무 교육	상업	문화	체육	공공					
										주거 용도				
1	도곡우성 캐릭터빌 1998	㎡	9,648	-	-	10,411	-	-	-	-	2	27,718	중	2차 역세권
		%	48.1	-	-	51.9	-	-	-	-				
2	도곡대림 아크로빌 1999	㎡	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 디큐브시티 2011	㎡	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	엠코헤리츠 1단지 2014	㎡	-	50,972	-	-	5,413	-	-	-	2	96,810	중	2차 역세권
		%	-	90.4	-	-	9.6	-	-	-				
5	사운즈 한남 2018	㎡	964	-	-	-	3,535	298	-	-	3	8,212	소	주거지역
		%	20.1	-	-	-	73.7	6.2	-	-				
6	광고 앨리웨이 2019	㎡	121,713	32,910	-	-	19,502	-	-	-	3	258,952	대	단지 내 상가
		%	69.9	18.9	-	-	11.2	-	-	-				
7	아크로서울 포레스트 2020	㎡	60,315	-	-	55,515	3,569	3,693	-	-	4	208,026	대	1차 역세권
		%	49	-	-	45.1	2.9	3	-	-				
8	누디트 홍대 2023	㎡	-	-	8,590	-	2,175	-	-	-	2	17,509	중	주거지역
		%	-	-	79.8	-	20.2	-	-	-				
9	대전역세권 개발사업 계획(안)	㎡	69,728	-	16,420	4,499	61,631	38,913	33,739	-	6	388,223	대	지방도시
		%	31	-	7.3	2	27.4	17.3	15	-				
10	고창도시재생 혁신지구 계획(안)	㎡	205,446	-	-	92,345	62,269	-	-	63,540	5	[629번지]: 42,459 [636-10번지] 5,797	중	군지역
		%	48.5	-	-	21.8	14.7	-	-	15				

★전체 연면적은 계단실·기계실 등 공용시설 및 부속시설 면적까지 포함한 면적이기 때문에, 주요시설(용도)의 면적 합계와는 차이가 있음

★각 사례는 건축대장 기준으로 정리하였으며, 오피스텔은 주택법 시행령(제4조)에 따라 준주택으로 분류

★고창 도시재생 혁신지구의 공공시설 용도는 고창군 직영 버스터미널

- (소형 복합개발의 가능성) 2010년대 후반부터 도심복합 개발은 상업·업무지역뿐 아니라 주거지역에서도 나타나고 있는데, 개발규모는 크지 않으나 참신한 개발 컨셉으로 지역의 랜드마크 역할 충실히 수행
 - 사운즈 한남(2018), 누디트 홍대(2023)



그림-6 가로에서 보이는 누디트 홍대 외관

일본 도심복합개발 트렌드

- 일본은 한국과 달리 업무시설이 복합개발의 핵심시설로 주야 24시간 도시 조성
- 상업·업무시설을 복합하는 전통적 방식에서 생활밀착형 시설 복합으로 upgrade

◎ 주거외 용도의 최근 트렌드

- (다양성·적정성) 도심복합주거가 성공으로 이어지기 위해서는 주거시설과 복합되는 주거 외 용도가 중요하므로 이에 대한 다양한 조사 필요 ⇨ 국내사례와 함께 국외사례(일본7·오스트리아2) 검토
- 본 보고서에는 오스트리아 사례도 다루고 있으나 본 고에서는 일본 사례 중심으로 기술



그림-7 주거+상업의 일반적 용도복합에서 다양한 주거외 용도를 발굴·결합하고 있는 최근 도심복합개발

◎ 일본 도심복합개발 project 7

- (복합개발 최전선) 일본^(동경)은 대규모 공사현장을 방불케할 만큼 도심 곳곳에서 복합개발이 진행되고 있으며, 최근 복합 트렌드를 파악하기 위해 2020년대 준공된 사례 중심으로 7개 선별·검토

아자부다이 힐즈(임)		토쿄미드타운 아에스		미야시타 파크		토시마 에코뮤제타운	
2023	대규모	2023	대규모	2020	중규모	2015	중규모
9번째 힐즈 시리즈		3번째 토쿄미드타운 시리즈		공영주차장+공원+상업+숙박		관광서+주거	
포레스트게이트 다이칸아마		스미카		후타코타마가와 라이즈			
2023	중규모	2020	소규모	2015	대규모		
職·住·遊 일체형 공간 목표		주거·숙박시설 탄력적 운영		교외 복합개발			

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

그림-8 본 연구에서 검토한 일본 도심복합개발 사례

◎ 일본 도심복합개발 특성

- **(협회의 산물)** 일본의 대규모 복합개발 사례^(3개 사례)는 기획부터 준공까지 평균 29년이라는 장기 프로젝트로 진행되고 있으며, 사업기간의 80~90%를 관련 주체 간 의사결정에 투자
- **(업무시설 핵심)** 대규모 복합개발 사례에서 주거·업무시설 비율을 보면, 29.7^(주거) : 56.5^(업무)로 해당 사업지 내 주야간 상주인구를 충분히 확보하려는 비율로 구성
 - 도심복합개발은 24시간 도시를 추구하기 때문에 주거 수요가 적은 지역은 호텔^(숙박시설)을 입점시켜 숙박객이 야간 시간대에 그 지역의 상주인구 역할
- **(용도복합 2.0)** 일본의 최근 도심복합개발은 주거와 상업·업무시설을 복합하는 전통적 방식에서 의료시설, 학교^(대학교·국제학교·초등학교) 등 생활밀착형 시설의 복합으로 확장·진화 중

표 4 국외(일본) 도심복합개발 사례 용도복합 비율·유형

일본사례명		주요시설(용도)									용도 수	전체 연면적 (㎡)	개발 규모	개발 주체
			주거	숙박	업무	교육	상업	문화	의료	공공				
1	아자부다이 힐즈 (麻布台ヒルズ) 2023	㎡	182,800	24,600	214,500	15,000	23,000	9,300	3,900	-	7	861,720	대	민간
		%	38.5	5.2	45.3	3.2	4.9	2.0	0.9	-				
2	토쿄미드타운 아에스 (東京ミッドタウン八重洲) 2023	㎡	537	19,000	135,573	13,524	8,961			5,000	6	289,750	대	민간
		%	0.3	10.4	74.3	7.4	4.9	-	-	27 (버스타미널)				
3	미야시타파크 (MIYASHITA PARK) 2020	㎡	-	10,200	-	-	25,167	-	-	12,700	3	46,000	중	공공
		%	-	21.2	-	-	52.4	-	-	26.4 (공원)				
4	토시마 에코뮤제타운 (としまエコミュージータウン) 2015	㎡	45,500	-	-	-	3,500	-	-	29,100	3	94,800	중	공공
		%	58.3	-	-	-	4.4	-	-	37.3 (구청)				
5	포레스트게이트 다이칸야마 (Forestgate 代官山) 2023	㎡	12,306	-	1,758	-	4,395	-	-	-	3	21,294	중	민간
		%	66	-	9.4	-	23.6	-	-	-				
6	스마카(角花) 2020	㎡	224.3	-	16	-	55.9	-	-	-	3	366.91	소	민간
		%	75.7 (숙박및 주거)	-	5.4	-	18.9	-	-	-				
7	후타코타마와 라이즈 (仁玉川ライズ) 2015	㎡	131,915	15,700	211,170	5,230	59,585	-	-	-	5	423,600	대	민간
		%	31.1	3.7	49.9	1.2	14.1	-	-	-				

★전체 연면적은 계단실·기계실 등 공용시설 및 부속시설 면적까지 포함한 면적이기 때문에, 주요시설(용도)의 면적 합계와는 차이가 있음

- **(공공의 복합개발)** 일본은 민간뿐만 아니라 공공에서도 노후 공공시설 및 공유지를 활용한 복합개발을 통해 공공시설 현대화 및 지역활기 창출
 - 미야시타 파크(사업주체 : 시부야구)
 - 토시마 에코뮤제타운(사업주체 : 토시마구)

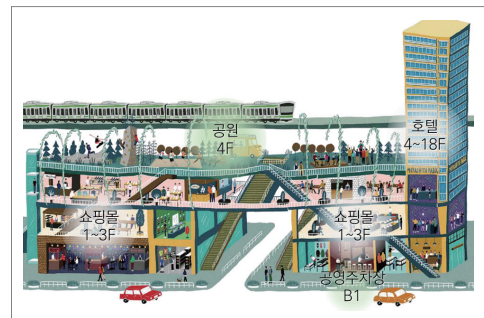


그림-9 기존 도시계획시설+신규 집객시설 복합으로 재탄생한 미야시타 파크

■ LH 도심복합주거 개발 방향

- LH 도심복합주거는 도시의 다양성과 건강한 일상이 공존하는 보행도시를 지향
- 보행도시 실현을 위해 계획적 관점의 6대 원칙, 관리적 관점의 2대 원칙 제시

◎ 도시 다양성을 향유하는 보행도시

- (대중교통 기반) 인구감소, 고령인구 증가, 탄소중립사회 실현 등 근미래에 예측되는 사회적 이슈에 대응하기 위해 전 세계는 대중교통 중심의 도시 만들기를 위해 다양한 방안 모색 중
- (보행도시) LH도 미래사회에 적극 대처하고 변화된 환경 속에서도 국민의 보편적 삶이 지속될 수 있도록 도심복합주거의 목표를 '도시의 다양성과 건강한 일상이 공존하는 보행도시'로 설정

◎ 보행도시 실현을 위한 개발방향

• (계획적 관점의 6대 원칙)

- ① 개발면적 1ha를 기본으로 중규모 이하는 2개 블록^(1~2ha), 대규모는 4개 블록^(4ha)으로 개발
- ② 도시의 다양한 기능이 적정 규모로 집적될 수 있도록 주거비율은 50% 이하로 유지
- ③ 모든 사람이 누릴 수 있는 공적기능·시설에 대한 적극적 발굴·설치
- ④ 중심상업지역·역세권 외 지역의 활성화를 위해 중·소규모 도심복합주거사업 병행
- ⑤ 대중교통 기반의 이동시스템 및 안전한 보행환경을 구축하여 도보 중심 장소 제공
- ⑥ 수평·수직적 공간에 Green Space를 적절히 배치하여 도심 내 개방감 창출

• (관리적 관점의 2대 원칙)

- ① 장소적 가치가 유지될 수 있도록 타운 매니지먼트^(Town Management) 프로그램 연계 필수
- ② LH 자체 운영역량 강화 및 지역기반 관리주체 발굴·육성

- 본 자료는 토지주택연구원에서 2023년 정기과제로 수행하였던 "도심복합주거 개발 방향 연구" 과제의 성과를 바탕으로 작성되었으며, 공사의 업무상 필요에 의하여 연구 검토한 자료로써 공사나 정부의 공식적인 견해와 관계가 없습니다. 우리공사의 승인없이 연구내용의 일부 또는 전부를 다른 목적으로 이용할 수 없습니다.

