

도시재생특별조치법에 의한 도쿄 도시재생특별지구 사례 조사

부서 : 도시인프라계획센터

자료제공 : 윤서연

작성일 : 2023년 8월 24일

게시요망일 : 2023년 9월 1일

제목 : [해외출장노트] 도시재생특별조치법에 의한 도쿄 도시재생특별지구 사례 조사

※ 서울연구원은 2012년 10월부터 해외출장보고서를 발췌, 요약하여 공개하고 있습니다.

1. 출장개요

- 출장 지역 : 일본 동경
- 출장 기간 : 2023년 7월 23일(일) ~ 2023년 7월 26일(수)
- 출장 목적
 - 연구원에서 수행 중인 <균형발전 추진을 위한 도시재생사업 진단 및 개선방향 연구>와 관련하여 과업수행을 위해 도시재생특별지구 관련 국외사례로 활용하고자 함.
- 출장 일정

일자	활동지역	방문기관	업무수행내용
7.23(일)	김포→도쿄	출국	
7.24(월)	도쿄	도시재생긴급정비지역 내 사업지구	도시재생긴급정비지역 내 사업지구 시찰 - 롯본기힐스, 미드타운, 토라노몬힐즈, 신주쿠 역세권, 시부야 역세권 등
7.25(화)	도쿄	복합정비 및 필지단위정비 사례지	복합정비 및 필지단위정비 사례 시찰 - 아게오 지구, 스미다구 코지마 지구 등
7.26(수)	도쿄→김포	입국	하네다→김포[20:05 출발, 22:25도착]

2. 현장조사

□ 도쿄 특정 도시재생긴급정비지역 내 도시재생특별지구 및 국가전략특구 중복지정으로 사업 목표 달성 및 효과 극대화 도모

○ 도쿄도 도시재생사업과 도시재생긴급정비지역 지정

- 도쿄도는 국제 비즈니스 거점 형성과 국제적인 중추기능의 강화를 목표로 「도시재생특별조치법」에 근거한 도시재생사업 추진

- 2011년 「도시재생특별조치법」 개정 및 「특정도시재생긴급정비지역」 제도 도입을 통해 민간도시개발 프로젝트에 대한 세제 특례 확대, 금융 지원 등 발표 후, 도시재생 긴급정비 지역 중에서, 도쿄 도심 및 임해 지구, 신주쿠(新宿)역 주변 지구, 시부야역 주변 지구, 시나가와역·타마치역 주변 지구 등 4개 지구는 특정 도시재생긴급정비지역으로 지정하고 2015년에는 이케부쿠로, 2016년에는 하네다공항 지구까지 특정도시재생긴급정비지역으로 지정하여 6개 지역으로 확대, 도시재생 긴급정비지역은 아키하바라 및 칸다지구, 토미히사연도지구, 오오사키 주변지구 등 3개 지구로 재편

- 그 중 본 출장에서는 도쿄역 및 유라쿠초지구를 포함한 ①번 지역과 심바시역, 아카사가, 롯폰기 지구를 포함하는 ②번 지역을 중심으로 사례지 답사 추진

○ 도쿄도 특정도시재생긴급정비지역과 국가전략특구 중첩 지정

- 도쿄 등 대도시에는 특정도시재생긴급정비지역 내 국가전략특구 중첩지정, 도쿄는 ‘국제 비즈니스 거점’ 목표로 글로벌기업 유치 촉진, 가족친화적 정책 도입, 기술산업의 집적 생태계 조성, 외국 기업 유치를 위한 도시환경 재정비 등 추진

- 특정도시재생긴급정비지역에 중첩하여 국가전략특구 지정으로 동경역일대, 토라노몬 일대, 아자부다이 등과 주요 철도역 중심으로 사업 추진

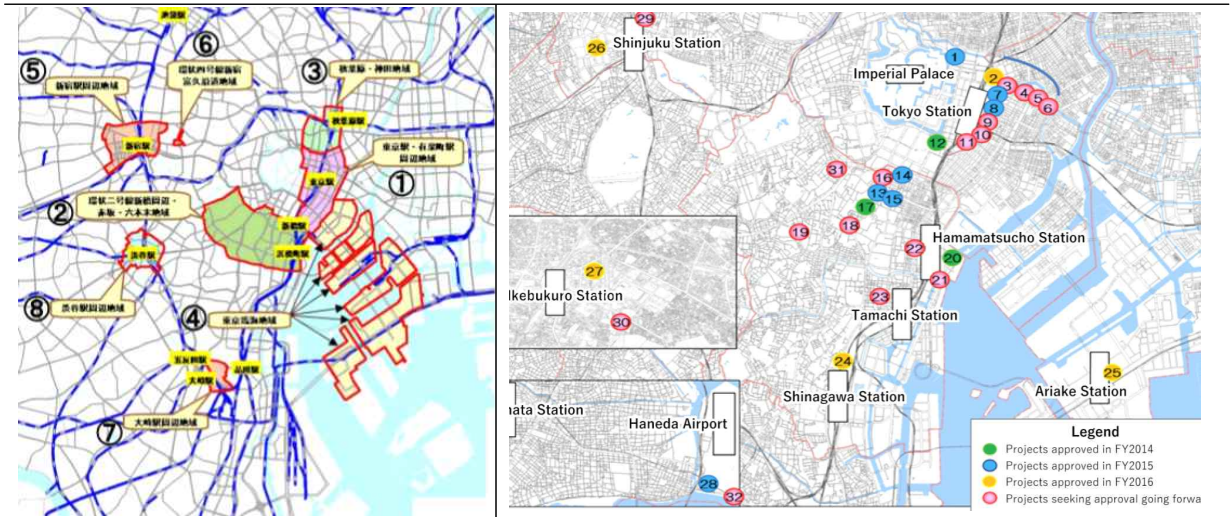


표 2. 도쿄 특정도시재생긴급정비지역 및 도쿄 국가전략특구 내 연차별 사업

□ 지역 특성 및 개발방식에 따라 도시재생특별지구 및 국가전략특구 사례 지 방문 및 조사

- 1) 토라노몬 지구, 아자부다이힐즈, 아크힐즈 일대,
- 2) 미드타운, 롯폰기힐즈, 국립신미술관 일대,
- 3) 마루노우치, 오테마치, 아에스 등 도쿄역 일대

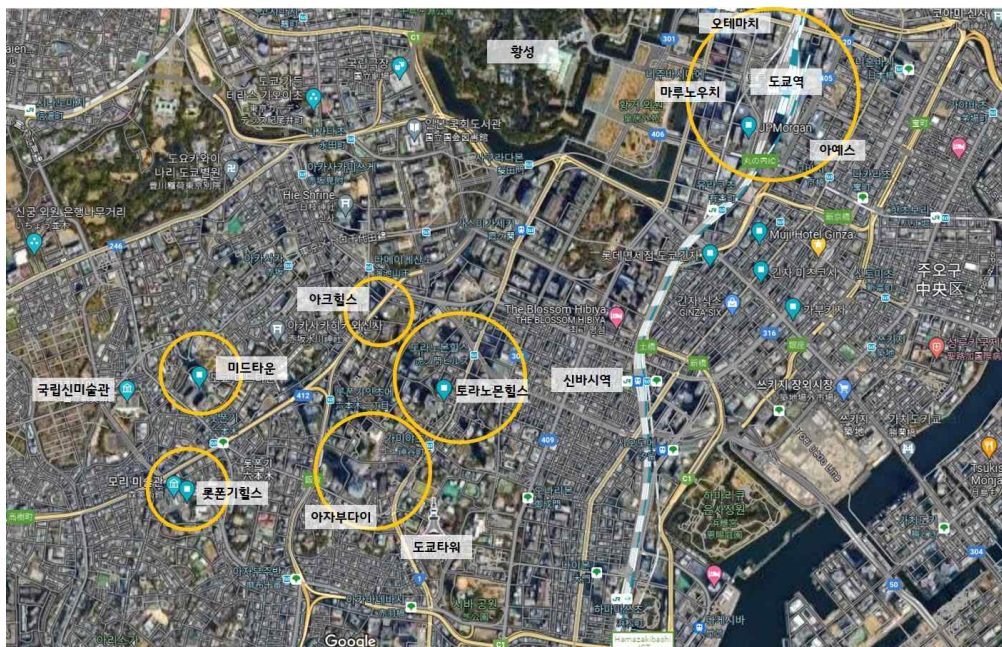


그림 2. 도쿄역 일대 및 미드타운-토라노몬, 아자부다이힐즈 일대

○ 토라노몬 지구 일대

- 토라노몬 지구는 국제 신도심·글로벌 비즈니스 센터 조성을 목표로 토라노몬힐즈의 개별 프로젝트(모리 타워 제외) 모두 국가전략특구사업으로 지정, 10여년간의 도시재개발사업으로 확대·진화
- 토라노몬힐즈 모리타워는 도시계획도로를 지하화하여 지상부를 복합개발한 도로입체복합개발 사례로 토라노몬 지구는 도쿄 임해 부도심과 도쿄 간다사쿠마초우에 이르는 도쿄 환상 제2호선 14km 도시계획도로가 지상으로 지나고 있어 지역 간 단절과 저층 노후 건축물로 지역 쇠퇴 발생
- 1998년 입체도로 제도 도입 이후 도로와 그 주변지역 지상·지하에 건축이 가능해 지면서 도쿄도는 토라노몬 지구를 복합용도지구로 설정하고 민간사업자인 모리빌딩이 제안한 도로입체복합 설계안을 채택하여 총사업비 2조 3천억원의 초고층건물(지상52층, 지하5층 복합용도)을 건설하고 건물 지하를 통과하는 토라노몬-신바시 지하간선도로 개통

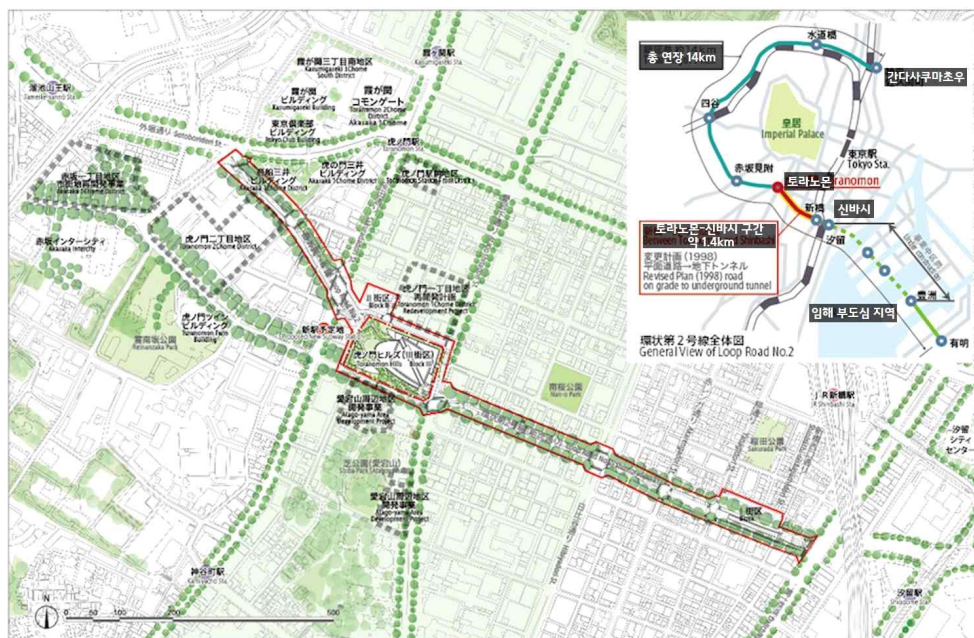


그림 3 토라노몬 일대 도시계획도로 지하화 및 그린네트워크 개념도(재가공)

<https://www.toranomonhills.com/th-projectmovie/en/>

- 특히, 도쿄도는 토라노몬에서 신바시까지 조성된 지상구간에 대해 「환상 제2호선 주변지구 도시정비 가이드라인」을 수립하여 충분한 녹지와 보행공간을 확보

하면서 도시재생사업을 수행하도록 하여 지구 전체적인 맥락에서 단절되지 않은 녹색 생활가로 구상

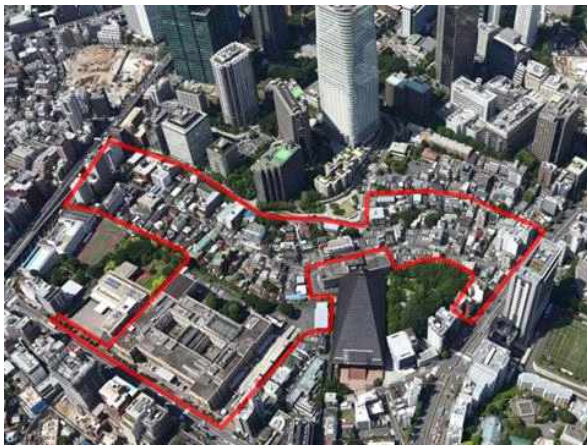
- 토라노몬 힐스 모리 타워의 오벌스퀘어 옥상정원과 가든테라스의 풍부한 녹지를 포함한 약 6,000㎡의 오픈스페이스, 토라노몬힐즈 비즈니스 타워의 약 1,200㎡ 규모의 사이오공원, 토라노몬 힐즈 레지덴셜 타워의 저층부 녹지 연결까지 연속된 그린네트워크 형성
- 결과적으로 도라노몬 힐즈 모리타워 개발 이후에 주변 지역의 유동인구는 7% 이상 증가하였으며, 지가는 약 34% 상승하는 등 지역 활성화 시작



그림 6. 토라노몬힐즈 모리 타워(좌상)/ 7. 비즈니스타워와 연결 브릿지(우상)/
8. 토라노몬힐즈 2층 데크부 공원 및 연결데크(우중)/
9. 토라노몬 지구 네트워크 지도(좌하)/ 10. 심바시역 방향 가로네트워크(우하)

○ 아자부다이힐스

- 아자부다이 힐스 지역은 ‘도쿄의 문화 중심지’인 롯폰기 힐스와 ‘글로벌 비즈니스 센터’인 도라노몬 힐스 사이의 중간 지점으로 이 지역은 구릉의 자연형 지형에 소규모 오래된 목조 주택과 건물들이 밀집한 곳으로 정비 필요성 지속 제기
- 2017년 국가전략특구법에 의거 도시계획이 승인, 도라노몬-아자부다이지구 도시 재개발조합 설립 승인에 따라 2019년 8월 5일 착공, 2023년 11월 준공 예정



https://www.mori.co.jp/en/projects/toranomon_azabudai/

표 3 아자부다이 힐즈 사업부지(좌), 개발 전 아자부다이힐즈 일대(우)

② 계획 개념 및 특징

- 다양한 도시적 기능이 보행권 내 집약된 콤팩트시티 지향, 계획 컨셉은 ‘MODERN URBAN VILLAGE’로 새로운 커뮤니티를 지원하는 중앙광장 및 녹지를 중심으로 시설 배치 및 연계
- 부지면적 8.1ha, 연면적 861,700㎡ 규모의 복합용도 개발로서 2개의 주거복합(A, B동), 1개의 업무복합(모리 타워330M) 등과 4개의 복합시설(가든플라자 A,B,C,D)로 중앙광장을 포함한 녹지 24,000㎡, 소매시설 23,000㎡, 업무시설 214,500㎡, 주택 1,400호 계획
- 재개발사업을 통해 저층주거지 당시 소규모 필지 및 열악한 도로를 통합·계획하고 단지 내외부에서 지하철로의 연결이 용이하도록 배치, 지역 일대 교통 흐름 크게 개선
- 상주 직원 약 20,000명, 주민 3,500명 수용, 연간 3천만명의 방문객 예상



그림 9. 아자부다이힐즈 도로인프라 개선도
 (https://www.mori.co.jp/en/projects/toranomon_azabudai/)



그림 14. 모리 JP 타워(좌)/ 그림 15. 아자부다이 힐즈 중앙광장 조성 중 모습(우상)/
 그림 16. 아자부다이힐즈 남쪽 플라자 입구(우하)

○ 도쿄역 오테마치 지구

- 오테마치 지구는 기존에도 국제금융, 정보통신 및 미디어 등 일본 경제의 핵심 기업들이 위치했던 지역으로 글로벌 비즈니스의 전략적 중심지로 정비하는 것을 목표로 하였으며, 단계별 재건축 과정에서 니혼바시 강 주변 보행로와 오픈스페이스 조성도 동시 추진
- 지구 내 국유지를 활용하여 연쇄적 재개발 방식 도입으로 1단계는 2009년 합동청사 이전적지에 1차 재개발사업구역을 지정하여 지구 내 환지 방식 도입, 12년에도 같은 방식으로 2차 구역 지정하여 사업 추진, 현재 3단계 진행 중으로 주변 도키와바시지구를 포함하여 확대 구획정리 추진
- 도시재생지구 UR이 전체 프로젝트 계획, 토지 소유자 간 합의 형성, 토지 재조정 역할 수행

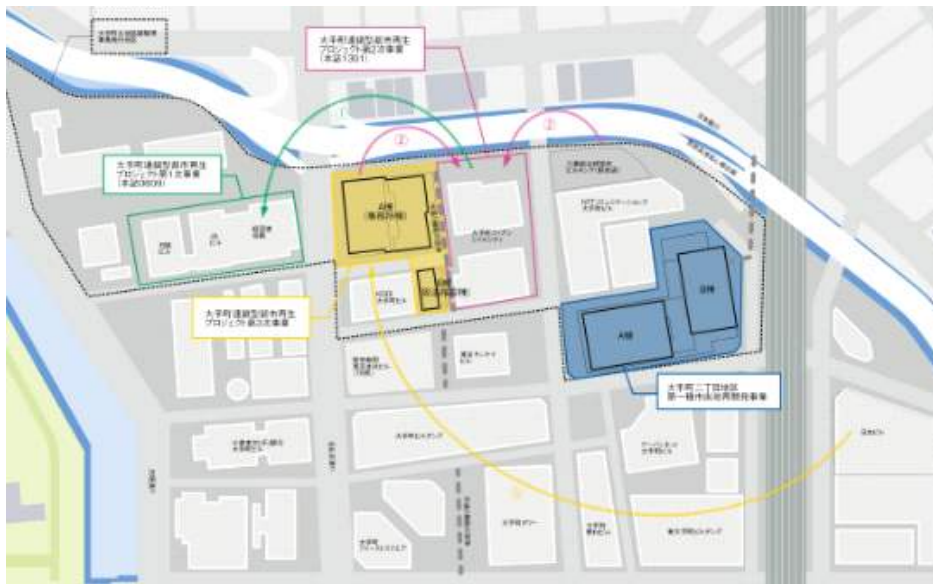
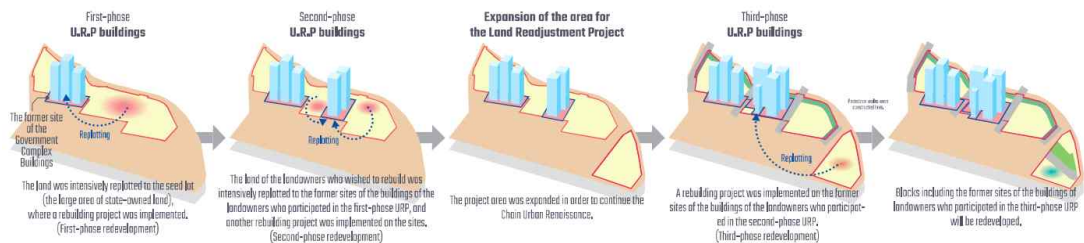


그림 14 오테마치 지구 재개발 과정 및 단계별 구획정리 방식

<https://www.mlit.go.jp/common/001191684.pdf>

https://data.shinkenchiiku.online/en/articles/SK_2014_04_089-0

- 도시재생특별지구 중 도심 환경에 대한 공헌 사례로 추진된 오테마치 타워 및 포레스트는 보행자 네트워크 및 국제교류 거점 구축, 녹지 조성을 테마로 하는 개발사업
- 오테마치 타워는 지상 38층, 지하 6층, 높이 199.7m, 부지면적 11,037㎡, 건축면적 5,795㎡, 용적률 약 1,600%의 초고층 빌딩으로 오피스, 호텔, 상업시설로 구성되며 전면부 오테마치 포레스트는 부지면적의 1/3인 3,600㎡에 달하는 도심 속 공원으로 조성
- 특히, 오테마치 포레스트는 지하철 5개 호선으로 둘러싸인 오테마치역 중심에 위치, 지상과 지하를 연결하는 플라자를 통해 지하철역과 보행동선이 이어지도록 유도하고 있으며, 아트리움 계획으로 지하 2층까지 자연광을 받도록 설계



그림 25. 오테마치 지구 지하철 연계 입구(좌)/ 그림 26. 오테마치 포레스트(우)

- 오테마치 포레스트는 쿨드스팟을 만들어 열섬현상 완화에 기여하고 있으며, 2m 토심은 빗물의 일시 저류를 통한 빗물 순환에 이용되면서 도시형 차수 대책으로 활용

- 도쿄 주거지 재생은 도시재생특별조치법과는 별도의 트랙으로 진행
- 지역 여건을 고려한 정비방식 채택, 기성주거지 유형별 구역 설정으로 주거지정비의 목표 명확화, 사업 중첩 적용, 소규모 점진적 개발로 확대
- 스미다구 교지마지구의 경우, 단독 혹은 공동주택 등 주민 의사에 따른 주택정비, 민간사업자 주도의 점진적 정비 원칙, 이를 지원하는 공공의 역할 명확화 등 소규모 주택정비 모델 검토

① 주택시가지 종합정비사업 차원의 성과

- UR 도시기구는 스미다구가 추진하는 ‘주택시가지 종합정비사업’과 연계하여 ‘방재가구 정비사업’ 실시
- 토지권리자의 단독주택으로의 이전을 요구할 경우, 「밀집시가지에 의한 방재지구 정비 촉진에 관한 법률」 제256조 규정에 근거하여 요구사항을 반영하여 개별이용구를 설정하고, 공동이용구 방재시설 건축물의 경우, 동법 제254조에 근거한 권리변환(방재시설 건축부지의 지상권 설정을 하지 않는 것의 특칙)에 따라 방재시설 건축부지는 공유하고, 건축물은 구분소유로 권리형태를 설정하여 추진



표 4. 방재가구 정비사업 지구(좌), 공동이용구 조성 후 36세대 공동주택 건설(우)

② 주거환경 정비 차원의 성과

- 「스미다구 커뮤니티주택조례」에 근거한 커뮤니티주택은 주택시가지종합정비사업의 시행에 따라 주택 마련이 어려운 취약계층을 위해 공공이 건설, 구입 또는

임차하는 주택으로 지구 내 토지를 매입하여 마을만들기 거점 용지로 확보하여
조성하되 기반시설, 가로선형 조정, 소방도로 등을 설치·확보

- 지구 내 공급된 커뮤니티 주택은 총 13개 주택(103세대)로 커뮤니티주택의 관리는 주민들로 이루어진 민간법인 마을만들기 추진센터(스미다구 마을만들기 공사)가 스미다구로부터 위임받아 유지관리 실시



그림 18. 교지마지구 마을만들기 팸플릿에 소개된 커뮤니티주택 (보라색)

<https://www.sumida-machi.or.jp>



그림 29. 교지마3초메 제4커뮤니티주택_15세대(좌), 그림 30. 교지마3초메 제6커뮤니티주택_9세대(우)

□ 시사점

- 도쿄 도시재생은 구도심과 광역거점 지역 중심으로 검토, 시대적·사회적 여건 변화에 대응하면서 지역 가치 상승을 목적으로 지구 내 일체적·통합적 개발이 전제, 축매 거점 개발을 시작으로 주변 지역까지 단계적 개발로 확대하며 완성도 확보
 - 「도시재생특별조치법」에 근거한 도시재생사업으로 특정도시재생긴급정비지역 지정 및 국가전략특구 사업지로 중첩지정하여 민간에서 개발사업 추진할 수 있도록 정책적·제도적 지원하고, 도시재생특별지구의 경우 개별필지 개발이 아닌 토지구획정리사업으로 지구 전체 일체적 정비 방법 도모, 단계적 재개발사업 추진
 - 계획안 자체가 필지 내 건물 뿐 아니라 지역·지구(district) 개선에 필수적인 보행자 네트워크 확보, 도로·광장 등 기반시설 재배치, 공공공간 개선 및 공원녹지 확보 등이 우선적으로 검토되어 건물과 지역 전체의 일체적 개발이 가능하도록 계획 유도
- 서울의 경우, ‘모아타운’, ‘모아주택’ 사업의 확대로 주거지 재생 사업방식 다양화, 사업의 점진적 추진을 위한 축매 프로젝트 검토 필요
 - 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제정 이후 가로주택정비사업, 자율주택정비사업, 소규모주택재개발 등으로 사업방식 다양화 및 확대, 서울은 ‘모아타운’, ‘모아주택’ 사업 추진으로 주거지 재생 돌파구 마련
 - 다만, 민간이 점진적으로 정비해 나갈 수 있도록 실제 추진과정에서 지구 개선을 위한 선행 사업으로 도로폭 개선, 공공인프라 확대 등 주거지 정비사업의 축매사업 지원 검토 필요

자료제공 및 문의처 :
도시인프라계획센터 윤서연 부연구위원
(02-2149-1079)