

국외출장 결과보고서

기 간: 2018. 12. 18. ~ 12. 22. (4박5일)

출장지: 일본(도쿄, 가시와시, 요코하마시)

출장자: 배유진, 김유란

I. 출장개요

1. 출 장 지: 일본 도쿄, 가시와시, 요코하마시
2. 출장기간: 2018. 12. 18. ~ 12. 22. (4박 5일)
3. 출 장 자

소속	직급	성명	비고
국토연구원	책임연구원	배유진	
국토연구원	연구원	김유란	

4. 출장목적

- ☐ 새정부의 국정과제로 ‘도시재생 뉴딜사업’을 본격적으로 추진함에 따라 도시재생연구센터에서는 대내외 여건변화와 뉴딜사업의 정책취지를 반영하여 국가 도시재생 기본방침을 개정하는 연구 용역을 수행 중임
- ☐ 이를 위해 일본의 도시재생기본방침의 주요 개정사항을 파악하고, 최근 도시공간의 혁신성장을 위해 강조되고 있는 민간투자를 통한 혁신거점형 사업 및 대학이 지역 매니지먼트의 주체로서 참여하는 대학타운형 도시재생 사례지역을 심층조사하여 연구에 반영하고자 함
- ☐ 이에 혁신거점형 사업 측면에서 가시와시 가시와노하 캠퍼스사례(중소도시형)와 도쿄역 중심상업·업무지구사례와 요코하마시 수변재생 형 미나토미라이 21지구사례(대도시형)를 조사
 - 가시와노하 캠퍼스는 지하철역 개통에 따라 도쿄와의 접근성이 향상되면서 기존 저이용 골프장 부지를 벤처기업, 대학교, 상업시설 등이 복합화된 혁신공간으로 개발한 사례
 - 도쿄역 주변은 기존역을 복원하면서 국제적 상업업무지구로 개발하고 있는 사례지이며, 미나토미라이21은 간척지, 개항장, 창고 건물 등을 활용하여 관광상업시설로 개발한 사례
- ☐ 또한, 대학참여형 도시재생 사업사례로 요코하마 시립대학교의 나미끼거점을 방문하여, 지역발전을 위해 대학이 실시하고 있는 다양한 지역사회 공헌형 프로그램들을 조사
 - 나미끼거점은 요코하마 시립대학이 2013년 문부과학성의 지역사회 공헌형 사업(COC)에 선정되면서 대학이 지역거점을 운영한 사례
- ☐ 그 외 동경대학교 방재연구실을 방문하여 방재형 마을만들기(마찌츠클리) 사업과 첨단기술을 활용한 도시재생 사례를 조사

II. 출장일정

1. 출 장 일 정

일정 (요일)	출발지	도착지	업무수행내용	접촉예정인물 (직책포함)
12월 18일(화)	서울	도쿄	(16:20) 김포 출발 (18:35) 도쿄 하네다 도착	
12월 19일(수)	가시와시, 도쿄		(10:00-12:00) 가시와노하 캠퍼스 현장 답사 - 혁신공간 조성 및 에너지절약형 사례 (중소도시) (15:00-17:00) 도쿄대학교 방재연구실 방문 및 회의 - 방재형 마을만들기 참여 사례	도쿄대학교 김재호 연구원
12월20일(목)	요코하마시		(10:00-12:00) 요코하마 나미끼거점 방문 및 회의 (15:00-17:00) 요코하마 미나토미라이21 현장 답사	요코하마 시립대 Nakanishi 교수
12월21일(금)	도쿄		(10:00-17:00) 도쿄역 일대 중심상업업무지구 현장 답사	
12월22일(토)	도쿄	서울	(12:25) 도쿄 하네다 출발 (15:00) 김포 도착	

III. 수행사항

1. 가시와노하 캠퍼스 현장 답사

1) 현장 답사 개요

□ 일시 및 장소 : 2018. 12. 19(수) 오전 10:00 / 가시와노하 캠퍼스 시티

□ 참석자 : 김재호 특임연구원 (도쿄대학교 방재연구실), 배유진 책임연구원, 김유란 연구원
(국토연구원)

2) 현장 답사 내용

□ 대학입지, 철도건설 등으로 과거 골프장 부지를 도쿄인근의 복합타운형 신도시로 개발 중

○ 10여년 전만 해도 인구 1,000명에 불과했던 작은 마을을 인구 1만이 넘는 신도시(약 13km²)로 개발한 사례¹⁾

- 도쿄대가 1999년 도쿄외곽에 신캠퍼스를 건설하고, 2000년대 초반 한국의 신분당선과 같은 쓰쿠바익스프레스가 개통되면서 ‘캠퍼스 자족 도시’로 건설

- 도시계획을 세운 후 12년 만에 인구는 10배가 늘어 1만 여명이 됐지만, 2023년까지 2만 6000명의 위성도시로 키우겠다는 장기적 목표를 설정



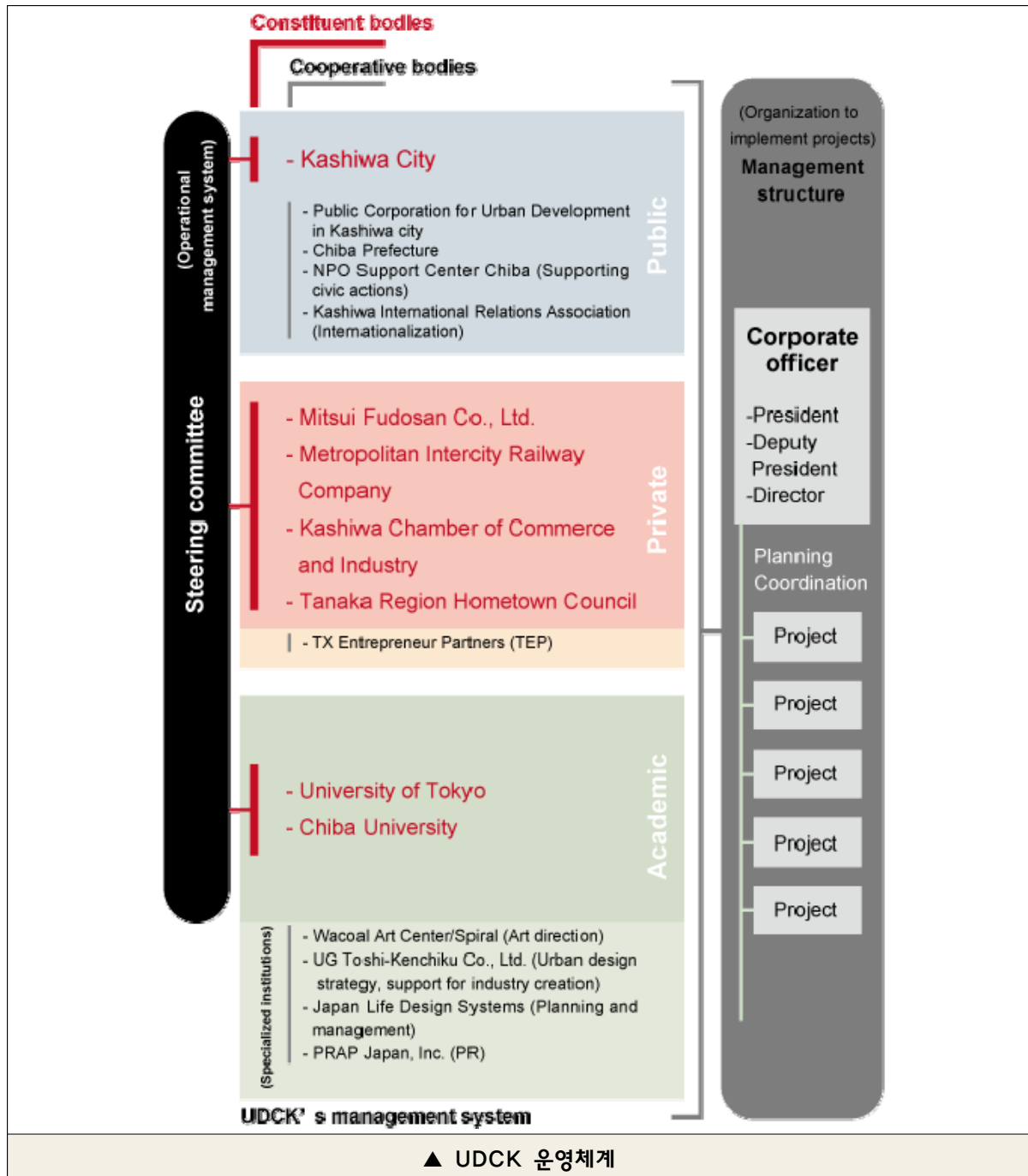
○ 해당 지역의 토지(골프장 등)를 보유한 미쓰이부동산, 도쿄대, 치바대 등 지역의 유명대학, 가시와시 등이 어반디자인센터 가시와노하(UDCK)라는 지역관리 회사를 통합운영²⁾

- 2011년 12월 도쿄대학교 데구치 아츠시 교수를 주축으로 미쓰이부동산과 함께 UDCK라는 관리전문 기업을 설립하고, 이 통합조직을 통해 개발 후 분양형 사업이 아닌 지역 관리회사로서 역할을 수행

1) MK부동산, 2017.3.20., “수도권 도시육성의 모범답안 ‘가시와노하’

2) <http://www.udck.jp/en/about/002439.html>

- UDCK는 관(官)·산(産)·학(學)에서 7개의 주체가 참여하여 운영비용을 분담하고 있으며, 도시개발에 관한 연구사업, 기업유치, 공간 디자인 등 다양한 역할을 수행
- 특히, 지역주민과 함께 도시의 지속가능한 발전방향을 고민하는 여러 가지 프로그램을 운영하면서 지역 관리회사(Area Management)로서의 역할을 수행³⁾



3) 국토연구원 세계도시정보 (https://ubin.krihs.re.kr/ubin/mobile/wurban/world_city_instance_view.php?no=1237)

□ 친환경 스마트시티를 컨셉으로 청년층이 일하고 살기 좋은 거주 환경을 조성

- 가시와노하 캠퍼스역을 중심으로 상업시설, 교육업무시설, 숙박시설, 주상복합을 건설하여 일터, 놀터, 삶터를 복합개발
- 역사 앞에는 상업시설(LaLaport), 교육업무시설(Kashiwanoha Open Innovation Lab 및 도쿄대학UDCK), 숙박시설(Mitsui Garden Hotel)을 배치하고 바로 뒤에 학생과 젊은 부부들이 거주할 수 있는 주상복합 건물 2동을 배치



▲ 가시와노하 캠퍼스타운 도시계획 도면

- 주상복합 건물에는 젊은 층의 수요에 맞춰 코인세탁소, 소아과가 입점해 있으며, 대상지 내에 유치원을 운영



▲ 가시와노하 캠퍼스타운 주상복합 시설

- 업무시설(KOIL)에는 벤처기업이 다수 입주했으며, 내부에는 공동으로 이용할 수 있는 회의실, 피트니스 센터를 배치하여 근로자 편의성을 증대



▲ Kashiwanoha Open Innovative Lab 내부

- 해당 도시는 친환경 미래도시를 위해 건축물 에너지를 통합관리하는 시스템을 구축하고 주변의 습지를 생태형 공원으로 보존
 - UDCK 및 도쿄대학 건물 2층에 지역 전체의 주거, 상업, 업무 공간의 에너지 사용량 및 CO2 배출량을 체크하고, 비상사태 시 전력을 공유할 수 있는 통합관리 센터를 운영



▲ 건축물 에너지 통합관리 센터

- 2011년 12월 내각부는 가시와노하를 “친환경 미래도시 및 지역 재활성화를 위한 특별지구로 지정하고 기존 생태환경을 최대한 보존하고 도시민을 위한 휴식공간으로 활용



▲ 주변 습지 생태공원

2. 도쿄대학 방재연구실 방문 및 회의개최

1) 회의 개요

□ 일시 및 장소 : 2018. 12. 19(수) 오후 15:00 / 도쿄대학 생산기술연구소 방재연구실

□ 참석자 : 김재호 특임연구원 (도쿄대학교 방재연구실), 배유진 책임연구원, 김유란 연구원 (국토연구원)

2) 주요 회의내용

□ 최신 과학기술을 활용한 방재연구 수행

- 도쿄대학 방재연구실은 20여 년 전에 이미 지리정보시스템(GIS)과 확률모델을 활용하여 재해 발생 시 각 건축물 별 피해 위험도를 예측할 수 있는 시스템을 개발
 - 해당 연구소에서는 필지 속성(고도, 식생 등)과 건물 속성(목재건축물, 건축년도 등)을 바탕으로 지진, 화재 등 재해 발생 시 해당 건축물이 겪을 피해정도를 확률적으로 계산하여 지도화하는 시스템을 수 십년 전에 개발
 - 한국의 산사태위험지구 등은 직접 피해가 발생하는 해당 경사면에 대해서만 관리하는 체계이나 일본은 주민이 거주하는 시가지에 미치는 영향을 상기 시스템 등을 통해 객관적으로 분석하고 도시계획 측면에서 위험도를 저감할 수 있는 제도적 장치를 마련 중
- 최근에는 스마트폰 앱 및 증강현실 기술 등을 활용하여 일반인의 방재기술에 대한 접근성을 제고하고 흥미를 유발할 수 있는 다양한 기술을 개발
 - 스마트폰 어플리케이션을 통해 쓰나미와 같은 해일이 발생할 경우 해당 위치별로 수면 상승이 어느 정도 발생할 지를 실시간으로 확인 가능



▲ 도쿄대학 방재연구실 주요 연구실적

- 최근에는 증강현실 기술을 이용하여 화재 발생 시 어느 방향으로 대피해야 생존할 수 있을지를 게임처럼 시뮬레이션 하면서 안전한 대피방법을 학습할 수 있는 프로그램을 개발

□ 방재도 포함한 마을만들기를 통한 사회공헌

- 방재는 전문적이어서 어렵다는 인식을 극복하기 위해 아래에서 언급한 스마트기술 활용 외에 도시재생과 같은 마을만들기 사업에서 방재를 포함하여 일반인들이 다양한 아이디어를 제안할 수 있도록 프로그램을 운영
 - “방재만”이 아닌 “방재도” 포함한 마을만들기 프로그램을 통해 도쿄도 위험지구(해발고도가 낮은 해안지역)에서 장애아를 둔 학부모가 침수위험을 인지한 후 개인보트를 마련했고, 이를 학교체험에 활용하면서 위급 시 구호물품으로 구매빈도 증가로 연결
- 방재연구실의 지도교수는 사회공헌 측면에서 방재에 취약한 마을을 중심으로 마을만들기에 대한 자문을 시행하고 있으며, 매년 해당 지역에서 자비로 워크숍을 실시
 - 마을만들기와 같은 활동은 해당 지역에 적합한 특수해를 찾는 과정으로 일반화가 어려워 학술논문 실적에도 크게 도움이 되지 않으나 도쿄대학 교수라는 사회지도층으로서 책무를 다하기 위해 순수히 시민운동과 같은 활동을 지속적으로 수행

3. 요코하마 시립대학교 나미끼거점 방문 및 회의개최

1) 회의 개요

□ 일시 및 장소 : 2018. 12. 20(목) 오전 11:00 / 나미끼거점 회의실(namiki-lab)

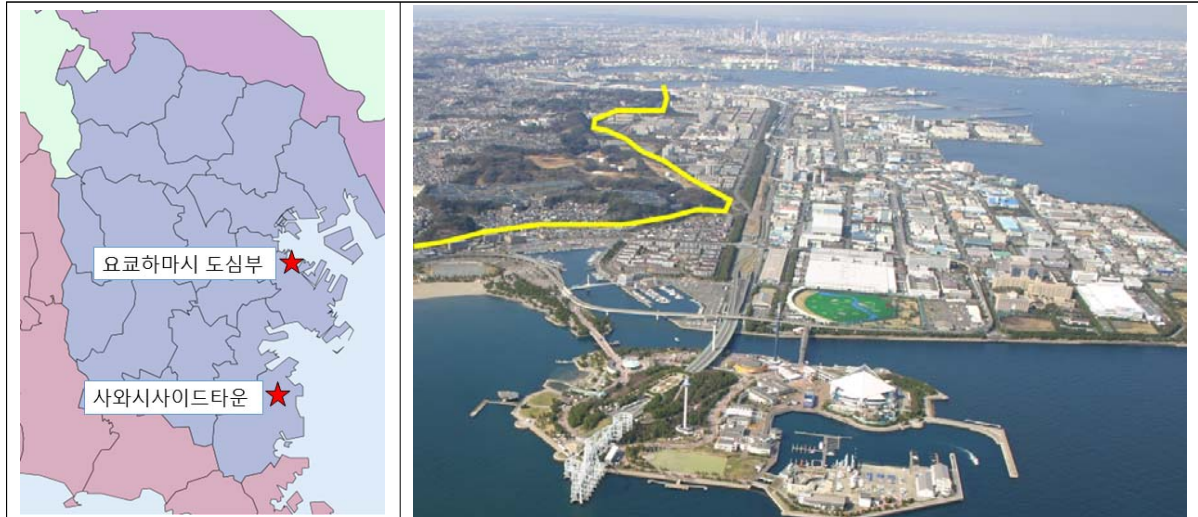
□ 참석자 : Nasahiko Nakanishi(요코하마시립대 교수), 김재호 연구원(도쿄대학교), 배유진 책임연구원, 김유란 연구원(국토연구원)

2) 나미끼거점 회의 내용

□ 사업 추진 배경 및 경과

- 1965년 요코하마시에서는 시의 중점사업으로 6개의 대형 프로젝트를 추진하였고 미나토미라이21 사업과 나미끼의 매립 사업도 포함

- 나미끼거점 우측 매립사업으로 조성된 부지에 기존 도심부 공장 및 항만기능 이전이 가능했기 때문에 미나토미라이 21 프로젝트도 성공적으로 추진이 가능



▲ 나미끼 거점의 위치(좌)와 기존해안선과 매립지구의 모습(우)

자료 : 金沢シーサイドタウンの開発の概要と現状およびUDCN並木ラボの活動について(내부자료)

- 70년대 이후 매립지에 인접한 공장의 배후주거지역으로 나미끼거점이 발달되기 시작
 - 마키후미히코 건축가가 전체 배후주거지역을 휴먼스케일로 건축계획하였으며, 1978년 1차, 81년 2차, 83년 3차로 순서대로 입주하여, 올해로 입주한지 40년이 경과
 - 최초는 공장 배후주거지로 조성하였으나, 예상보다 경제력이 있는 사람들이 입주하면서 부촌으로 형성되었고 공장근로자들이 거주하기에는 값이 비싼 지역으로 조성

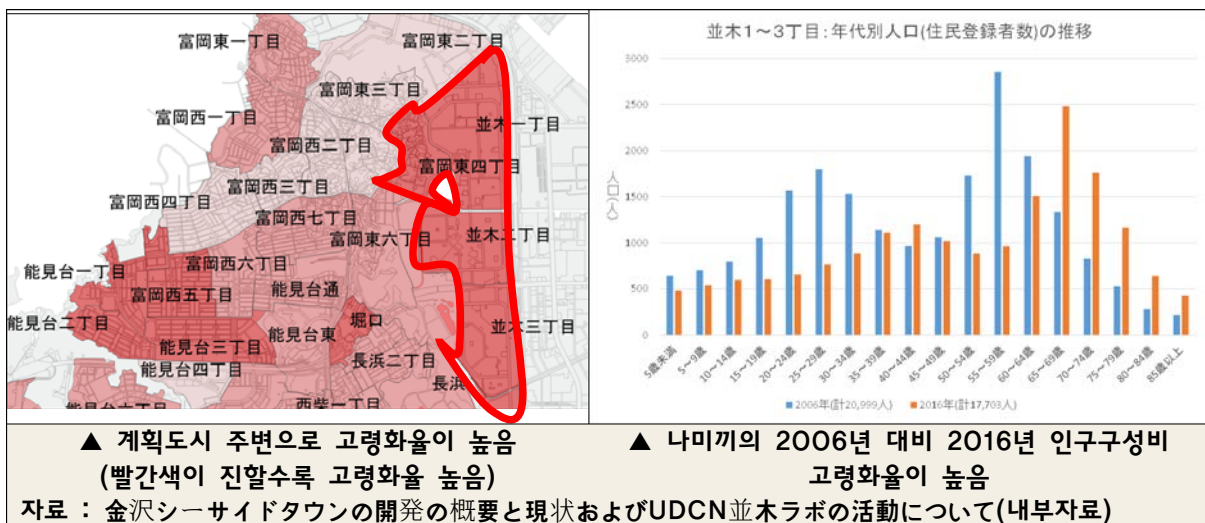


▲ 나미끼 거점 배후주거지 구성 및 전경

(좌)자료 : 金沢シーサイドタウンの開発の概要と現状およびUDCN並木ラボの活動について(내부자료)

□ 지역의 현황 및 문제점

- 최근 이 지역에서는 고령화의 지속으로 활력 저하가 발생
 - 일본에서는 새로 조성된 신도시 및 계획도시를 중심으로 고령화가 지속되고 있으며, 젊은 인구의 유출이 심각
 - 인구가 줄어들고 고령화가 지속됨에 따라 마트 등 생활기반시설이 줄어들어 시민들의 불편함이 늘어나고 이는 다시 인구유출로 연결
 - 최근에는 슈퍼마켓이 새로 생기었고 외국인 노동자 증가에 따른 범죄율 증가 등 가시적인 문제는 없지만 지속적 고령화로 인한 불안감이 잠재되어 활력이 저하
- 공업지역 배후지역으로서의 역할 곤란
 - 공업지역 배후지역으로 역할하기에는 주택가격이 높게 형성되어, 젊은 공장근로자들은 요코하마시내나 동경에서 출퇴근 하는 사람들이 많은 상황



□ 대학과 함께하는 지역상생

- 요코하마시립대학교에서는 ‘문부과학성’의 지원(2013년부터 5년간)을 받아 대학의 본래 기능과 이후 상황이나 지역활성화를 위하여 나미끼거점에 투입
 - 2014년 3월에 개원을 하였으며, 재건축을 하지 않고 지역에 스며들어 활동
 - ① 지역커뮤니티활성화와 ② 장수환경만들기이라는 두 가지 목적을 가지고 활동

□ 성과

- 이러한 목적 하에 활동사업은 주민자치회와 함께 운영되었으며, 참여하지 않는 주민들을 위해 정보를 발신하고 공유하는 역할과 함께, 지역에 필요한 사업을 제안
 - 주요 활동사업은 주민자치회와 함께 운영하였으며, 참여하지 못 한 주민들을 위해 정보지를 만들거나 주민제안 사업을 활성화하도록 노력
 - 학생들은 학교 스튜디오 수업을 나미끼거점에서 수행함으로써, 도시계획 학생들은 참여적 현장학습을 통해 이론의 실현가능성을 높일 수 있는 시험공간으로, 간호학과 학생들에게는 건강을 위한 데이터 수집을 위한 공간 등으로 활용
 - 지역주민 입장에서는 젊은 학생들을 통해 지역의 활력을 불어넣어 줄 뿐만 아니라 체육프로그램 및 지역프로그램들을 함께 고민할 수 있는 주체들이 생겨나서 좋았으며, 주민들이 필요한 체육시설이나, 문화강자, 지역이야기 등 문화프로그램 등을 직접 기획하거나 참여



▲ 나미끼 거점 지역 프로그램 운영

자료 : 金沢シーサイドタウンの開発の概要と現状およびUDCN並木ラボの活動について(내부자료)

□ 지속가능한 지역 발전

- 최근에는 5년간의 문부과학성 지원사업이 끝나면서 이후에 어떻게 운영할 것인가에 대한 논의가 진행 중 : 에어리어 메니지먼트(산업단지+마을동네)
 - 대학에서는 별도의 예산을 마련하는 것이 어려웠고, 지역주민들의 역할은 여전히 제한되어 있었기 때문에, 지역(배후 공장지역)과 함께 하기 위한 컨설팅을 진행
 - (가칭) 에어리어 메니지먼트(산업단지+마을동네)가 함께하는 조직을 구성하여 산업단지 공장주분들께 사업내용을 소개하고 함께 하기 위한 마케팅을 진행 중

- 지역의 주택토지공사가 가장 적극적으로 조직을 주도 하고 있으며, UR, 씨사이드라인(도시철도), 핫케이지마 수족관, 케이큐 전철회사, 요코하마시립대 등이 참여하여 조직을 구성
- (가칭) 에어리어 매니티먼트(산업단지+마을동네)프로젝트의 역할
 - 이 프로젝트의 역할은 ① 지역에 필요한 정보수집과 ②지역 간 연결, ③ 거점 조성
 - 3년간의 미션으로 프로젝트 팀을 운영하며, 이후에는 지역 자체적으로 힘을 키우기 위해서 노력 중
 - 이 조직의 인력구성으로 시의 파견형식으로 컨설팅 업무를 담당하고 있는 상주 인력 1명과 파트타임으로 구성
 - 프로젝트팀은 최근 직주근접-살기좋은 주택지 만들기 프로젝트를 진행. 산업단지의 배후지역으로 동경에서 근로자들이 출퇴근하는 것이 아니라, 요코하마시 내에서 출퇴근을 할 수 있도록 방안을 마련 중
 - 나미끼거점 내에서 지역과 산업단지를 연결하기 위해 구인·구직 정보 판을 조성하여 지역의 일자리와 매칭해주는 사업을 진행
 - 장기적으로는 지역의 전략적 거점을 위하여 젊은 층을 유치하는 것이 중요하게 생각하고 있어 육아가 좋은 환경을 조성하기 위해 노력 중(교통안전, 자연친화, 교육환경 등)
 - 그래서 프로젝트 이름을 아시타(내일)프로젝트라 명명



4. 요코하마시 미나토미라이 21 현장답사⁴⁾

□ 요코하마 중심부 미나토미라이21

- 요코하마시 중심부 해안에 위치한 미나토미라이21은 항만 주변 조선소를 철거하고 주변에 산재한 물류업체 이전부지를 활용한 도시재생 사례
 - 요코하마 도심쇠퇴 및 공공화로 재개발의 필요성이 대두되었고 물류기능을 요코하마 국제유통 센터로 이전함으로써 항만과 도시를 연계시킨 사례
 - 미나토미라이 21 재생사업의 기본방향은 국제문화도시, 물과 녹지의 환경도시, 정보도시로 신도심을 창출하는 것이며, 186m²(약 56만3000평)의 부지에 업무 상업시설, 미술관, 국제회의장 등 공익문화시설과 도심주택 등으로 개발하는 것을 주요 내용



□ 사업 추진 배경

- 요코하마 도심부는 공업·산업도시로 발전되어 왔으나, 항만기능이 쇠퇴함에 따라 도시 자립성이 약화되어 6대 시책사업 중 하나로 미나토미라이21 프로젝트를 추진
 - 간나이, 이세야끼쵸 지구와 요코하마역 주변 사이에 조선소, 창고, 부두 등이 있어 도시가 양분된 채 발전이 지속되었고, 항만기능이 쇠퇴하여 도시기능의 상업적 기반이 약해져 요코하마의 취업자 1/4가량이 도쿄로 출근해 도시 자립성이 악화
 - 요코하마시는 1965년 도심부 강화사업, 가나자와지구 매립사업, 코호쿠 뉴타운 건설사업, 고속도로망 건설사업, 고속철도 건설사업, 베이브릿지 건설사업 등 6대 사업의 하나로 도심부강화사업을 발표해 추진
 - 미나토미라이21은 항구와 미래가 어우러진 ‘21세기 미래의 항구도시’를 의미

4) 자료: 국토(구 국토정보)1994.11,P 48-51

□ 미나토미라이21의 주체별 역할

- 미나토미라이는 공공섹터, 민간섹터, 제3섹터로 구분하여 추진
 - 요코하마시가 사업 전체의 종합 조정과 매립사업, 항만정비사업 등을 담당하고, 국가는 공공시설의 건설, 주택·도시정비공간은 토지구획정리사업을 담당
 - 제3섹터는 열공급이나 철도 등 공공성이 높은 사업이 진행

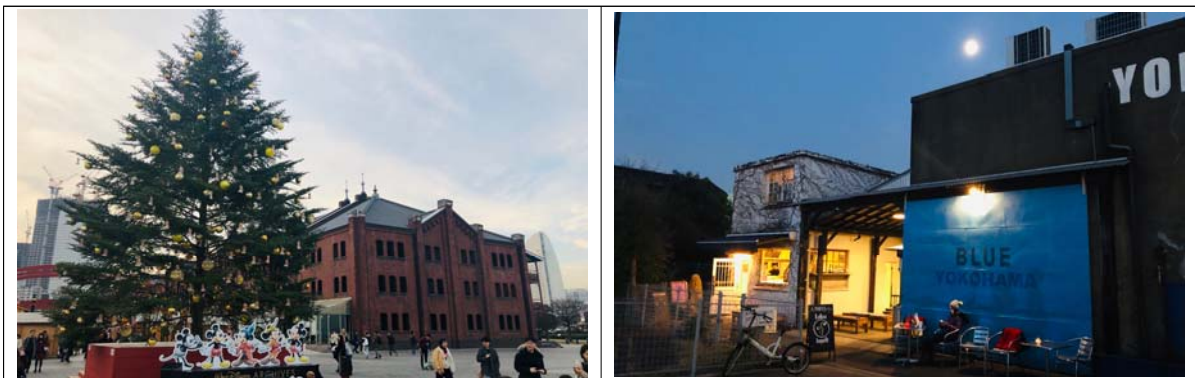
	사업추진주체	사업
공공 섹터	요코하마시	사업의 주제 계획, 종합 조정 임해부 토지조성사업(매립사업) 항만정비사업(녹지, 도로 등 항만시설의 정비) 도시폐기물 처리 시스템 미술관 등 공공시설의 건설 도로, 공원, 공동구, 하수도 등의 정비
	국가, 현	공공시설의 건설 등
	주택도시정비공단	토지구획 정리사업 등(택지조성, 도로 등의 정비)
제 3 섹터	(주)요코하마 미나토미라이21	가로조성·조정, 각종조사, 검토, 유지, 홍보
	(주)요코하마 국제평화회의장	회의시설 등의 건설·운영
	미나토미라이21, 열공급(주)	열공급 사업
	요코하마 고속철도(주)	미나토미라이21선의 건설·운영
	(주)메디아시티 요코하마	정보서비스
	(주)케이블시티 요코하마	전파방해대책, CATV시설의 건설·운영
	기타	공공시설의 관리·운영 등(범선, 니혼마루, 요코하마 해양박물관, 요코하마 미술관, 요코하마, 컨벤션, 로비, 공공주차장, 미나토미라이 21 크린센터 등)
민간섹터		업무시설, 상업시설, 문화시설 등의 건설

자료: 국토(구 국토정보)1994.11,P 48-51

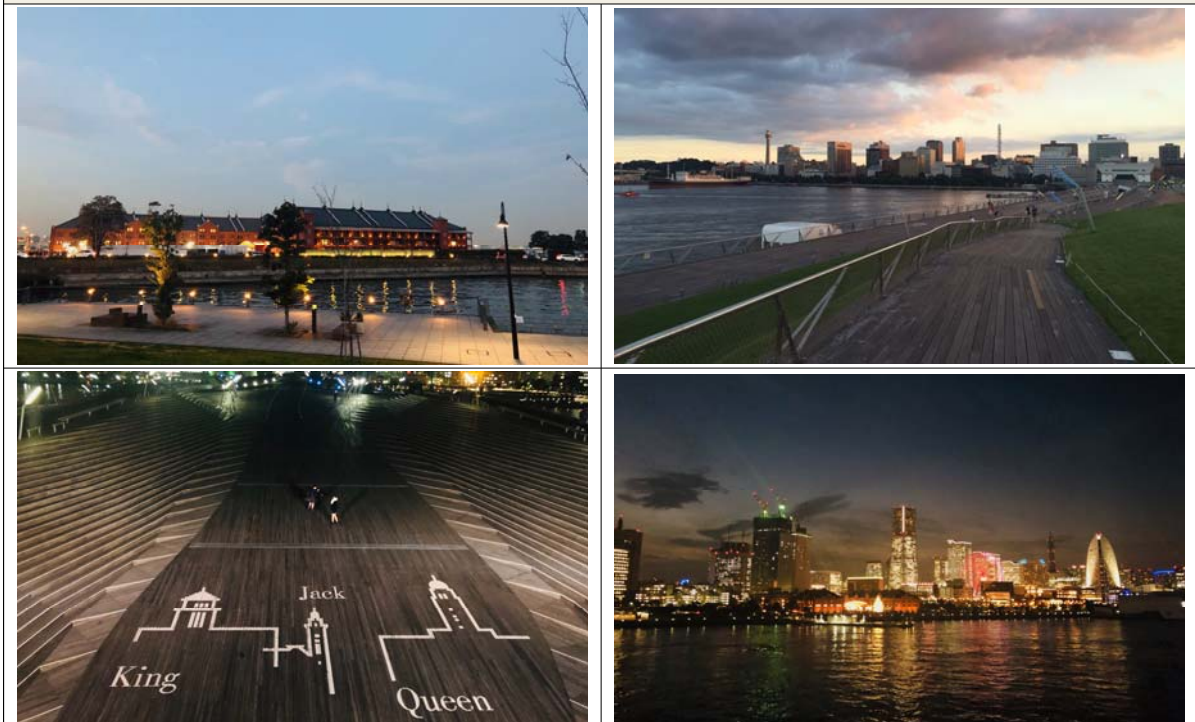
□ 사업 주요내용

- 요코하마시는 업무기능과 쇼핑·문화기능을 강화하고, 기존의 항만기능 보다 쾌적한 시민 휴식공간으로 조성
 - 이용자 중심의 친수공간을 조성하기 위하여 공원과 녹지를 정비를 통한 시민 휴식공간과 함께 워터프론트 공간을 강화
 - 또한 수도권 업무기능을 분담하기 위한 업무·상업·국제교류기능을 강화시키면서 확대
- 요코하마는 구역별로 기능을 배분하여 사업을 추진
 - 도시 내 간선 도로망 주변에 기업의 본사 및 지사를 유치하기 위한 업무구역, 신교통역을 중심으로 형성되는 상업구역, 아트센터를 중심으로 문화구역, 국제회의장등 각종 국제 관련 시설을 밀집시킨 국제시설구역, 공원, 녹지 및 다목적 레크리에이션을 위한 레크리에이션 구역, 항만과 관련한 행정기관 및 부두시설 밀집지인 항구구역으로 나누어 개발을 진행

- 기존 물류창고를 쇼핑센터로 개조한 아카렌타 창고를 중심으로 관광인프라를 구축
 - 중앙지구와 시가지인 간나이·아마시타 지구의 결절점이자 아카렌카 창고가 있는 신항지구 (shinkp District)에 녹지면적 약 37%를 확보하여 수제선 프롬나드로 연결
 - 관광객들을 위한 ‘빨간구두버스’를 운영하여 미나토미라이21지역의 주요 관광명소를 순환할 수 있는 교통체계 및 시스템을 구축
- 경제적 파급효과는 약 1조 9700엔(누계)이며 사업 활동으로 인한 요코하마시의 경제적 파급효과는 연간 8600억엔으로 추정되고, 취업 인구와 진출 기업 수 역시 지속적으로 증가



▲ 옛 물류창고 및 건물을 활용한 아카렌카 및 음식점 전경



▲ 요코하마 미나토미라이21 아카렌카 및 오산바시 전경

5. 도쿄역 중심상업업무지구 현장 답사

1) 현장 답사 내용

□ 도쿄도심, 임해지역(20.4km²)은 도시재생법에 의한 특정도시재생긴급정비지역으로 지정되어 있으며, 이 중 도쿄역을 중심으로 한 다이마루유지구는 역사보존과 국제경쟁력 제고를 목표로 도시재생사업을 추진⁵⁾

○ 도쿄역 주변 다이마루유지구는 유동인구가 매우 많은 상업지역으로 용도와 밀도를 조정하고 복합적 토지이용을 촉진하여 새로운 도시활력을 창출하는 공간으로 정비사업 추진

- 건물고도의 완화: 과거 황실과 인접한 일정 구역 내에서는 건물 높이를 31미터 이하로 제한하였으나 현재는 황실과의 거리에 따라 150~200m로 고도규제를 대폭 완화하고, 용적률 이전을 위한 특례전용지구를 도입

* 도쿄23구의 초고층건물(높이 60미터 이상) 1,063동 중 도심 3구(치요다, 미나토, 신주쿠)에 525동이 집중되어 있고 이 중 43.8%인 230동이 2000년대 이후 완공

- 복합적 토지이용: 과거와 달리 90% 이상이 업무시설로 개발하고 각종 문화기능을 도입하여 도쿄역 일대를 복합적 기능이 입지한 매력적인 공간으로 창출하고 있으며, 이에 따라 소매업과 음식점업의 면적이 2~3배 증가

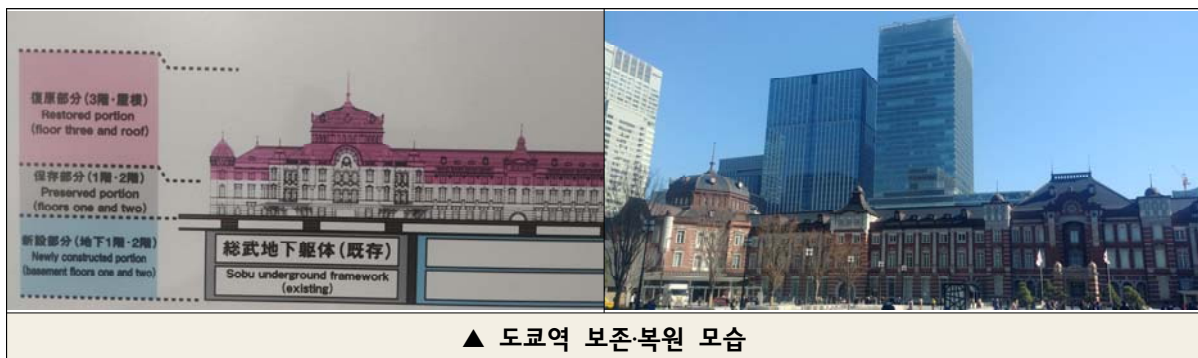


5) 국토연구원 세계도시정보(https://ubin.krihs.re.kr/ubin/wurban/maincitynews_View.php?no=1750&thema=%EC%9D%BC%EB%B3%B8&start=0)

- 역사성 보존: 도쿄역사의 외관을 보존복원하고 메이지 빌딩 등 역사성을 가진 공공청사 건물들은 최대한 보전하여 새로운 것과 낡은 것이 공존하는 모습을 추구

□ 도쿄역 마누오누치역사 보존·복원사업

- 폭격으로 상층부가 훼손된 도쿄역 기존역사를 옛 모습 그대로 보존·복원하여 관문으로서의 상징성과 과거 역사를 기억하는 공간으로 조성
 - 1914년 12월 건설된 도쿄역은 1945년 폭격으로 3층 돔이 무너지는 등 원형이 훼손된 상태에서 1947년 2층 건물로 복원되어 사용하다, 2007년부터 5년 간의 보존·복원공사를 통해 기존 빨간 벽돌과 유리창 등을 재활용하는 등 최대한 원형을 되살리면서도 내진시설을 보강하는 등 대규모 보존·복원공사를 시행⁶⁾



- 상층부의 팔각기둥을 원형으로 복원하고 역사 내 도쿄스테이션 호텔도 옛날 모습 그대로 복원하여 과거 지방에서 수도로 여행했을 때 관문으로서 도쿄역의 상징성을 부각



6) http://www.tokystationcity.com/en/learning/station_building/

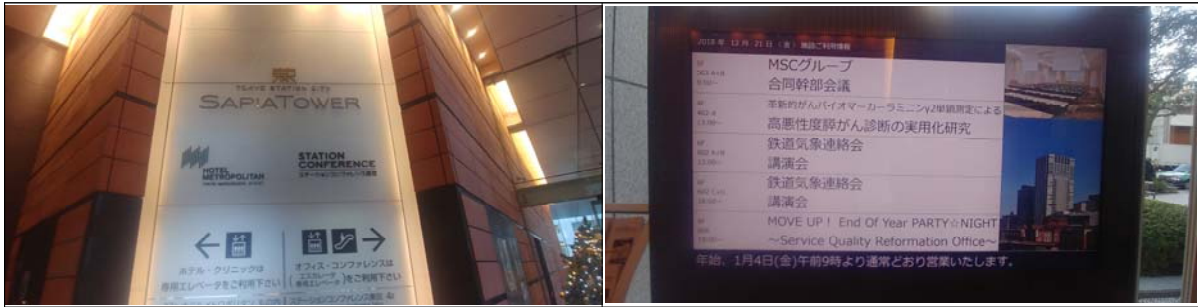
□ 도쿄역 주변 그랑도쿄, 사피아 (철도공사 직접시행 및 운영)

- 기존 역사의 보존복원사업과 동시에 전면부에 그랑도쿄를 기존 역사와 유사한 구조로 건설하면서 공간을 통일감있고 효율적으로 활용
 - 2007년 준공된 남측타워(지하4층, 지상 42층, 205m)와 2012년 완성된 북측타워(지하 4층, 지상 43층, 205m)를 기존 팔각기둥과 같은 선상에 배치하고 중간을 그랑루프로 연결하여 기존 역사와 비슷한 구조로 마루오누치 역사의 전면부를 개발
 - 해당 건물은 철도공사가 시행자로 직접 건설하고 운영까지함으로써 이벤트 스페이스, 쇼핑구역, 카페, 레스토랑 등 동선배치와 도입기능을 효율적으로 관리
 - * 철도지하 및 저층부는 상업시설, 고급 레스토랑, 자동차 판매점 등이 입점하고 고층부에는 비싼 임대료를 지불할 수 있는 보험회사, 글로벌 금융회사 등이 입주



- 철도공사가 직접 시행한 사피아 타워는 회의장, 호텔, 고급 레스토랑 등으로 운영⁷⁾
 - 2007년 완성된 사피아 타워(지하 4층, 지상 35층)에는 회의, 쇼핑, 숙박이 가능하도록 설계되었으며 7층에는 병원, 약국이 입점
 - 또한 간사이대학, 교토대학, 도호쿠 대학 등 각 대학들의 도쿄사무실이 집적하여 지식과 정보교환의 장소로 활용

7) <https://www.jreast.co.jp/e/press/20070303/index.html>



▲ 도쿄역 인근 Sapia Tower

□ 도쿄역 하부공간 및 주변 정비사업 확산

○ 철도 하부공간에 직장인을 위한 저렴한 식사공간을 마련

- 새로 개발된 역 주변과 지하상가의 카페, 레스토랑은 일반 직장인이 매일 식사하기에 부담스러운 가격이므로 상대적으로 저렴한 임대공간인 도쿄역 하부를 맛의 거리로 조성



▲ 도쿄역 하부공간 맛의 거리 조성

○ 공공(철도공사)주도의 도시재생사업이 상권을 활성화시키면서 주변으로 정비사업이 확산

- 도쿄역 주변으로 여러 곳에서 신규 건설사업 현장이 나타나고 있음을 발견



▲ 도쿄역 인근 정비사업 현장