

# 민간 도시재생사업이 주변지역에 미치는 영향에 관한 연구

- 일본 동경의 미드타운(Midtown) 주변지역을 중심으로 -

## A study on the effects of Urban Regeneration Project by private sector on their neighboring areas

- A case study on the neighboring districts of Tokyo MIDTOWN, Japan -

김철영\* · 박찬돈\*\*

Kim, Chul-Young · Park, Chan-Don

### Abstract

Urban regeneration projects have played a major role in not only improving the physical environment but also recreating downtown areas with more vigor and diversity in terms of socioeconomic aspects. This shows us that urban regeneration projects should be considered as a concept that embraces urban renewal, urban revitalization, and urban reform. Considering recently increasing interest in urban regeneration projects, it is necessary to develop a comprehensive way of projecting the possible future changes in the target site and its neighboring areas so that urban regeneration projects can be implemented in a desirable way. From this perspective, this study focuses on producing the basic reference data that allows planners to estimate changes in the target site and its neighboring areas before large-scale urban regeneration projects are implemented. To achieve this goal, this study analyzes various changes in characteristics of the Midtown district and its neighboring areas in Tokyo, Japan before and after the urban regeneration project occurs.

키 워 드 ▪ 도시재생, 물리적 환경, 도시 재활성화, 주변지역

Keywords ▪ Urban Regeneration, Physical environment, Urban revitalization, neighboring areas

## I. 서 론

### 1. 연구의 배경 및 목적

일본의 도시들은 경제·사회가 급속하게 발전하는 과정에서 도시화가 충분히 진전되면서, 도시정책도 이러한 변화에 대응하기 위한 노력의 일환으로 다양한 방법과 새로운 제도들을 도입해왔다. 또한, 과거의 급격한 도시화에서 기인하는 다양한 도시문제

와 정보화, 저출산 고령화, 국제화 등에 대한 대응 방안의 마련이 도시문제 해결의 중요한 과제로 인식되었고, 이는 도시재생사업이라는 국가적인 프로젝트로 발전하게 되었다. 2002년(평성14년)부터 도시재생사업의 추진에 따라 도심부 역주변지역, 대규모 시설 이전적지, 상업지역 등에서 대규모재개발이 추진됨으로써 도심부의 모습이 급격하게 바뀌게 되었다. 대규모재개발 등의 도시개발 사업이 추진됨에 따라, 사업지구를 중심으로 주변지역들은 물리적

\* 영남대학교 도시공학과 교수 (주저자: kimcy@yu.ac.kr)

\*\* 경운대학교 건축학과 교수 (교신저자: dona66@naver.com)

측면으로나 사회·경제적 측면에서 다양한 변화가 예상되어진다. 따라서, 도시환경의 변화에 적지 않은 영향을 미치는 대규모재개발 사업 등과 같은 도시개발 사업을 추진할 경우에는 사업계획의 수립과 시행에 앞서 당해 사업이 주변환경에 미치는 영향을 미리 파악·검토하여 개발계획을 수립해 나갈 필요가 있다.

이 연구는 도시재생사업으로 추진된 도심의 대규모재개발 사업을 대상으로 사업전후는 물론 사업이 완료된 후의 주변지역의 변화를 고찰하여, 이러한 대규모 도시재생사업이 주변지역에 미치는 영향과 변화를 분석해 봄으로써, 추후 대규모 도시재생사업에 있어서 주변지역의 변화를 사전에 예측하면서 지속가능한 도시개발을 통해 도시재생을 이루어낼 수 있도록 기초적인 자료를 제공하는 것을 목적으로 하고 있다.

## 2. 연구의 내용 및 방법

이 연구는 도심부에 있어서 대규모 도시재생사업으로 인한 주변지역의 변화에 관한 연구로 일본 동경도의 도시재생정책과 관련된 사업들을 1차적인 대상으로 하였다. 특히, 도시재생사업과 관련하여 민간의 역할에 주목하여 2000년 이후 사업이 완성된 대규모 민간 도시재생사업들 중 비교적 최근의 사례이면서 복합용도 개발사례로 동경의 미드타운과 주변지역을 연구의 대상지로 정하였다. 미드타운이 완공된 2007년을 기점으로 전후 3년간의 주변지역에 있어서 토지이용과 관련된 변화, 주변 인구의 변화와 주민들을 중심으로 하는 주요 커뮤니티 활동의 동향 등에 대한 조사 및 분석이 연구의 주된 내용이 될 것이다. 이를 위해, 토지이용의 변화와 공시지가의 변화 등은 국토교통성 토지종합정보시스템의 홈페이지, 해당 연도별 젠린주택지도(ゼン

リン住宅地図)와 국토교통성 지가공시·조사 데이터를 활용하여 자료를 수집하였다. 기타 이론 연구에 관한 데이터는 참고문헌과 관련논문을 통해 정리할 수 있었으며, 주민의 커뮤니티 활동과 관련된 자료는 인터넷 홈페이지, 이메일과 관계자와의 전화 인터뷰 조사를 통해 진행하였다. 이렇게 입수한 자료와 정보를 활용하여 사례연구 및 분석을 진행하였으며, 연구 목적에 따른 연구의 결론을 도출할 수 있었다.

## 3. 국내외 연구동향

이 연구와 관련된 국내외 연구동향을 보면, 국내의 경우는 주로 도시재생사업이나 뉴타운 사업 등의 기성시가지에 있어서 개발사업으로 인한 주변지역 토지가격에 미치는 영향에 관한 연구와 택지개발사업 등의 신규개발에 의한 주변지역 지가변화에 관한 연구가 주된 연구의 대상이 되어왔다. 일본의 경우는 도시재생사업이나 시가지재개발로 인한 주변지역의 과급효과나 주변지역 특성의 변화에 관한 연구 등으로 국내의 연구에 비해서는 좀 더 포괄적으로 주변지역의 변화를 고찰하고 있다.

예들 들면, 님진 외(2009), 구경민 외(2009), 우아영(2009)과 안기돈 외(2008) 등은 서울시를 대상으로 뉴타운 개발이 주변지역 아파트 혹은 주택 가격에 미치는 영향에 대한 연구결과의 도출을 통해 향후 뉴타운 사업 추진시 기초자료로서 활용할 수 있도록 시사점을 제시하고 있다. 이종원 외(2010)는 국내 대도시를 대상으로 도시재생사업에 의한 주변지역의 지가변화를 분석해 봄으로써, 도시재생사업시 예상되는 보상 등에 의한 불필요한 갈등을 최소화할 수 있도록 기초자료를 제시하고 있다. 하지만, 일본은 室田昌子 외(2001)는 개발사업으로 인한 외부효과에 관한 연구, 海老原敬宏 外

(2010)는 시가지재개발사업으로 인한 지가의 과급 효과에 관한 연구, 都築まい子 外(2007)는 GIS를 활용하여 도시재개발사업으로 인한 주변지역의 용도와 밀도 등의 변화에 관한 연구와 本田陽子 外(2002)등은 도시개발사업으로 인한 주민조직과 민간조직의 새로운 활동의 변화 등을 연구하여 도시재개발 혹은 도시재생사업으로 인한 주변지역의 다양한 변화를 설명하고 있고, 이와 함께 이 연구와 직접적인 관련성이 있는 연구로 池谷彰司 外(2011)의 연구에서는 록본기 힐즈를 포함한 미드타운 주변지역을 대상으로 대규모재개발에 의한 주변지역의 변화를 토지이용상의 변화와 주거환경상의 변화로 구분하여 설명함으로써, 도시재생사업으로 인해 야기될 수 있는 주변지역의 변화를 예측할 수 있도록 기초적인 자료를 제공하고 있다.

이 연구에서는 도시재생사업 등에 의해서 야기될 수 있는 주변지역의 변화를 주변지역의 지가변화에만 국한하지 않고, 특정 도시재생사업을 대상으로 주변지역에서 일어날 수 있는 다양한 변화를 살펴봄으로써, 향후 도시재생사업을 추진함에 있어서 발생할 수 있는 다양한 도시적·사회적 문제를 사전에 예측하고, 유연하게 대응할 수 있도록 시사점을 제시하는데 의의가 있다.

## II. 일본의 도시재생정책과 민간에 의한 도시재생사업

### 1. 일본의 도시재생정책의 배경과 내용

제2차 세계대전 이후 급속한 경제성장과 도시화의 진전으로 산업과 늘어나는 인구의 수용에 초점을 맞춰 도시정책을 시행하던 일본은 고도의 경제 성장에 유연하게 대응하지 못하면서 많은 도시문제

들에 직면하게 되었다. 특히, 많은 도시들이 도시의 노후화, 도시 기능의 저하와 함께 사회·경제적으로 급변하는 도시정세에 신속하게 대응하지 못하게 되면서 버블붕괴로 인한 장기불황으로 많은 도시문제를 야기시켰다.

일본은 장기불황으로 인해 주요도시들의 국제적인 위상이 크게 위축되었고, 토지가격의 하락으로 인한 금융위기와 1980년부터 추진된 업무 및 행정기관의 교외화로 인해 도심 및 주변지역의 인구감소, 지역 커뮤니티의 붕괴, 생활환경과 기반시설의 악화 등으로 이어졌다.

이에 일본정부는 지속가능한 개발 및 산업과 경제의 구조적인 변화, 침체된 일본의 도시들이 안고 있는 도시문제의 해결, 그리고 급변하는 국제정세에 신속하게 대응하기 위해 도시재생정책을 추진하게 된다. 고이즈미(小泉) 내각은 도시재생정책을 본격적으로 추진하기 위해 2001년 5월 8일 총리산하에 「도시재생본부」를 공식적으로 발족시켰으며, 2002년에 「도시재생특별조치법」에 설치근거를 마련하고, 도시계획의 규제완화와 민간에 의한 도시개발 유도를 촉진함으로써 도시개발의 활성화를 시도하였다. 도시재생본부는 2007년에 지역의 재생을 위한 전략을 일원적으로 입안하고 실행하는 체제를 만들어 유기적이고 종합적으로 정책을 실시하기 위해 「지역 활성화 통합 본부<sup>1)</sup>」내에 소속되게 되었다.

도시재생본부에 의한 도시재생정책의 내용은 첫째, 중앙정부 차원에서 추진하는 대형 국책사업인 도시재생 프로젝트(국가 인프라의 확충, 생활과학 첨단산업을 육성하는 신산업 거점도시의 육성 등), 둘째, 민간의 도시개발 투자를 촉진하기 위한 법적, 재정적지원제도(도시재생촉진특별법, 민간도시개발 사업 인정제도 등), 지방도시 재생사업의 촉진 및 지원(전국 도시재생모델 조사사업, 마치즈쿠리 교부금 제도) 등으로 구분할 수 있다.

## 2. 민간에 의한 도시재생사업의 추진

### 1) 도시재생사업의 개요 및 현황

도시재생은 기존의 도시가 가지고 있는 물리적·사회적·경제적 문제를 해결하기 위한 모든 행위를 의미하며, 도시의 재개발·재활성화·쇄신 등을 포괄하는 개념으로도 볼 수 있다. 이런 점에서 도시재생은 생활환경의 연속성을 유지하면서 도시환경의 훼손을 최소화하고 미래 세대를 배려하는 수준의 지속가능한 도시개발방식이라고 할 수 있다.

도시재생을 위한 도시개발방식으로서 도시재생사업은 해결을 도모해야 하는 다양한 도시의 과제에 대한 집행계획의 성격을 갖는다. 다시 말해, 일관된 방침을 가지고 관계 부처, 지방 공공 단체, 관계 민간 주체가 참가·제휴하여 총력을 기울여 몰두하는 구체적 행동 계획을 말한다. 내각산하 도시재생본부에서 결정하는 도시재생사업에 대해서는 구체적인 프로그램을 마련해서 여러 주체가 협력하도록 하고 있다. 집행계획에는 도시재생사업을 추진하는데 필요한 규제완화와 새롭게 지원을 강화해야 할 시책에 대한 제도개혁이 포함되어 있다.

2001년 6월부터 2013년 7월까지 일본의 도시재생사업<sup>2)</sup>의 현황 및 실적은 도시재생긴급정비지역<sup>3)</sup>으로 62개 지역이 지정되었고, 도시재생특별지구<sup>4)</sup>로 63개의 지역이 지정되었으며, 민간도시재생사업 인정제도<sup>5)</sup>를 통해 65개의 프로젝트가 현재까지 추진되었거나 추진계획에 있다.

### 2) 민간에 의한 도시재생사업의 추진

일본의 도시재생은 두 가지 측면에서 추진되어 왔다. 하나는 정부의 재정지원을 통해서이고, 다른 하나는 민간의 투자촉진을 통해서이다. 도시재생본부에서는 2001년 8월에 민간의 도시개발투자를 촉진시키기 위해 「민간도시개발 투자촉진을 위한 긴

급조치」 결정을 발표하였다. 이 조치의 주된 내용은 민간의 도시개발투자를 앞당기고 확대시키기 위한 것으로, 민간경제단체와 지방공공단체 등에게 구체적인 도시재생사업(都市再生プロジェクト: 도시재생프로젝트)에 대한 계획을 제출하도록 하였다. 제출된 계획안에 대해서는 도시재생본부를 중심으로 관련 부처가 협의하여 사업을 선정하고 범정부차원에서 지원하도록 하고 있다. 지금까지 제출된 도시재생사업은 286건이며, 이 중 205(72%)건이 민간에 의한 신청이었다. 이는 민간의 자본과 노하우가 도시재생 정책과 도시재생사업에 있어서 중요한 역할을 담당하고 있음을 의미한다.

도시재생긴급정비지역에 있어서 민간에 의한 도시재생사업은 토지이용규제의 완화나 도시계획의 제안, 사업 승인과 관련된 인허가 등의 수속 시간의 단축, 민간 도시재생사업에 대한 금융지원과 세금과 관련된 지원방안 등의 특례조치를 받을 수 있다. 또한, 도시재생본부가 정하는 지역정비 방침 등에 따라 관계 부처 및 지방 공공 단체는 시가지의 정비를 위한 시책을 강력하게 추진할 수 있는 장점을 가지게 된다.

### 3) 동경의 미드타운(Midtown) 프로젝트

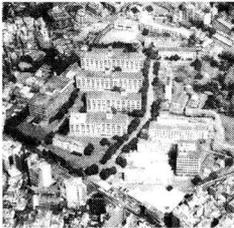
동경의 미드타운 부지는 과거 에도시대(江 時代) 상급 무사들의 교외주택지로 쓰였으나, 메이지 시대(明治時代)에 들어서부터는 육군의 주둔지가 사용되다가, 전후에는 미군 장교의 숙소로 사용되었다. 이 후, 일본에 반환된 후로는 방위청(防衛庁) 청사로서 사용되어왔으며, 2000년 방위청이 이전됨에 따라, 새로운 도시계획이 필요하게 되었다. 2001년 9월에 미쓰이 부동산(三井不動産)과 생명보험사를 포함한 6개의 관련회사 등이 컨소시엄을 구성하여 미드타운 재개발 프로젝트가 시작되었으며, 2004년에 민간도시재생사업 인정제도를 통해 대규

모 도시재생사업으로 추진되어 2007년 3월에 도심 복합건물로서 준공되었다.

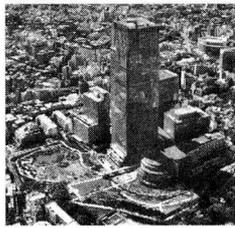
표 1. 미드타운 개요

Table 1. Description of Tokyo Midtown, Japan

개요 Description	내용 Contents
소재지 Address	일본 동경도 미나토구 아카사카 9-7-1 # 9-7-1, Akasaka, Minatoku, Tokyo.
설계 Designer	S.O.M.
사업기간 Period	2004.5~2007.4
건축개요 Description	- 대지면적 Land area : 68,900m <sup>2</sup> - 건축면적 Building area : 78,400m <sup>2</sup> - 건축층 연면적 Total building area : 563,800m <sup>2</sup> - 용적률 Floor area ratio : 670% - 규모 Scale : 지상54층, 지하 5층
프로그램 Program	상업, 업무, 주거, 숙박, 문화, 녹지, 전시 Commercial, Business, Residence, Accommodation, culture, Open space, Exhibition



재개발전(방위청) before



재개발후(미드타운) after

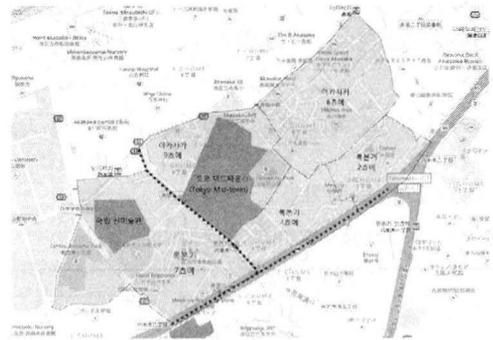
### III. 민간 도시재생사업에 의한 주변환경의 변화

#### 1. 토지이용 등의 변화

##### 1) 토지이용의 변화

민간에 의한 대규모 도시재생사업으로서 미드타운 주변지역을 미드타운에 직접적으로 접하고 있는 룩본기 4초메, 룩본기 7초메, 아카사카 6초메, 아카사카 9초메 지구와 사업지구에 접하고 있는 룩본기 도오리(六本木通り)와 가이엔히가시도오리(外苑東通

り)를 중심으로 하는 간선도로변으로 구분하였다.(룩본기 2초메 지구는 사업지구에 인접하고 있지만, 이미 대규모 공동주택으로 개발이 되었기 때문에 제외하였으며, 간선도로변에 접하고 있는 블록만을 대상으로 하였음.)



\* 간선도로변은 남북으로 노기자카 교차점에서 룩본기 교차점까지, 동서로 룩본기 2초메 교차점에서 룩본기 6초메 교차점까지를 말함.  
the roadside : from Nogizaka Crossing to Roppongi crossing, from Roppongi 2 chome Crossing to Roppongi 6 chome Crossing.

그림 1. 대상지 및 주변지구의 구분도

Fig. 1. Map of Tokyo Midtown and neighboring districts

룩본기 4초메지구는 다른지구들에 비해 상업용도(약66%)의 비율이 가장 높게 차지하고 있으며, 단독주택은 시간의 경과와 함께 감소하고 있고, 공동주택은 증가하고 있다. 2007년 미드타운 준공을 기준으로 2003년도와 2007년 사이 모든 용도의 변화 정도가 다른 기간보다 크게 나타났다. 2003년부터 나대지의 감소와 주차장이 증가가 뚜렷하게 나타났다.

룩본기 7초메지구는 다른용도들에 비해 상업용도(약53%)의 비율이 가장 높으며, 단독주택은 시간의 경과와 함께 감소하고 있고, 공동주택은 증가하고 있다. 룩본기 4초메지구와 마찬가지로 시간의 경과에 따라 나대지는 감소하고 주차장은 계속 증가하고 있다. 특히 2003년부터 2007년 사이의 나대지, 주차장의 변화가 뚜렷함을 알 수 있다.

아카사카 6초메지구는 다른 지구들에 비해서 전체적으로 안정적인 변화를 보이고 있으며, 단독주택의 비율이 가장 높은 지구이다. 단독주택, 상업용도와 나대지는 소량 감소 경향을 보이고 있고, 공동주택과 주차장은 소량으로 증가하는 경향을 보이고 있다. 나대지의 경우는 다른 용도들에 비해서 감소비율(약67%)이 뚜렷하게 나타나고 있는 것이 특징이다.

아카사카 9초메지구는 간선도로에서 가장 멀리

떨어져 있는 지구로 아카사카 6초메와 함께 단독주택의 비율이 높은 지구이다. 다른 지구들에 비해서 상업용도의 감소가 가장 현저하게 나타났으며, 다른 용도들의 변화도 다른지구들에 비해서 뚜렷하게 나타났다. 타지구와 마찬가지로 단독주택, 상업용도와 나대지는 감소, 공동주택과 주차장은 계속 증가하고 있다. 간선도로변은 지구의 위치적인 특성상 주거용도는 없으며, 상업용도가 85%이상을 차지하고 있으며, 상업용도는 2007년 이후부터 안정적인 감소를

표 2. 년도별 토지이용의 변화

Table 2. Changes in building uses

지구 districts	주요용도 main uses	2003		2007		2010		2013	
		건 number	% rate	건 number	% rate	건 number	% rate	건 number	% rate
록본기4초메 roppongi 4 chome	단독주택	20	11.56	15	8.77	14	8.19	12	7.06
	공동주택	11	6.36	19	11.11	20	11.70	22	12.94
	상업	118	68.21	114	66.67	112	65.50	111	65.29
	주차장	12	6.94	13	7.60	17	9.94	19	11.18
	나대지	12	6.94	10	5.85	8	4.68	6	3.53
계	173	100.00	171	100.00	171	100.00	170	100.00	
록본기7초메 roppongi 7 chome	단독주택	105	25.18	90	21.43	84	20.05	75	18.20
	공동주택	70	16.79	79	18.81	81	19.33	82	19.90
	상업	201	48.20	215	51.19	218	52.03	221	53.64
	주차장	15	3.60	20	4.76	22	5.25	24	5.83
	나대지	26	6.24	16	3.81	14	3.34	10	2.43
계	417	100.00	420	100.00	419	100.00	412	100.00	
아카사카6초메 akasaka 6 chome	단독주택	99	38.37	94	37.15	92	36.36	92	36.65
	공동주택	82	31.78	87	34.39	89	35.18	90	35.86
	상업	65	25.19	60	23.72	61	24.11	59	23.51
	주차장	6	2.33	9	3.56	9	3.56	8	3.19
	나대지	6	2.33	3	1.19	2	0.79	2	0.80
계	258	100.00	253	100.00	253	100.00	251	100.00	
아카사카9초메 akasaka 9 chome	단독주택	45	32.61	41	31.30	39	30.00	38	29.69
	공동주택	26	18.84	31	23.66	32	24.62	35	27.34
	상업	57	41.30	52	39.69	48	36.92	43	33.59
	주차장	1	0.72	1	0.76	5	3.85	5	3.91
	나대지	9	6.52	6	4.58	6	4.62	7	5.47
계	138	100.00	131	100.00	130	100.00	128	100.00	
간선도로변 the roadside	단독주택	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00
	공동주택	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00
	상업	171	90.48	163	88.11	158	87.29	157	86.74
	주차장	2	1.06	3	1.62	5	2.76	6	3.31
	나대지	16	8.47	19	10.27	18	9.94	18	9.94
계	189	100.00	168	90.81	181	100.00	181	100.00	

\* 자료조사가 가능한 범위내에서 2013년도부터 3년 단위로 토지이용 변화현황을 조사하였음.

Land use was analysed every three 3 year since 2013.

\*\* 미드타운이 2004년에 사업을 시작하여, 2007년에 준공되었으므로, 사업시작 년도를 기준으로 전후로 구분하기 위해서 2004년보다 1년 전인 2003년을 전년도 조사대상 연도로 하였음.

Midtown project was started in 2003, and that was completed in 2007.

보이고 있으며, 특히 주차장의 증가가 뚜렷하게 나타나고 있다.

## 2) 토지가치의 변화

도시재생사업은 단순히 물리적 환경을 개선한다는 일차원적인 정비에서 벗어나 경제적인 측면에서 대상지는 물론 대상지를 포함하는 주변지역의 활력을 도모할 수도 있다. 이는 토지가치의 변화로 귀결되어지며, 대상지구의 공시지가 변화를 통해 파악할 수 있을 것으로 본다. 토지이용의 변화와 같이 2003년부터 2013년까지의 공시지가의 변화를 살펴보면 그림 2와 같다.

미드타운 주변 전체지구 모두 미드타운 사업기간을 포함하는 2003년부터 2007년까지 공시지가 상승률이 평균 48.3%로 다른 기간들에 비해 상승폭

이 큼을 알 수 있다.

록본기 4초메지구, 록본기 7초메 지구와 간선도로변 지구는 2003년에 비해 미드타운이 완공된 2007년에 기준년도 대비 4년간 공시지가가 큰폭으로 상승했으며(44%, 67%, 43%), 이 후에도 2010년도까지 꾸준히 상승하다가 2010년을 기점으로 소폭 감소하는 경향을 보이고 있다.

반면에 아카사카 6초메지구와 아카사카 9초메 지구는 2003년에 비해 미드타운이 완공된 2007년까지는 평균상승률 수준으로 상승하였으나, 2007년 이후 2013년까지 -11%, -15% 가까이 감소하고 있다.

토지이용 가치의 변화에 영향을 주는 다양한 외부적 요인, 내부적 요인이 존재하겠지만, 5개 지구 모두 미드타운의 사업기간 동안은 공시지가가 꾸준히 상승하였으며, 완공되는 2007년을 기점으로 증가 경향이 둔화되고 있는 것을 알 수 있다.

## 2. 인구 및 세대수 등의 변화

도시재생사업에 의한 인구 및 세대수의 변화는 주거용 건물이 존재하지 않는 간선도로변 지구를 제외한 4개의 지구에 대해서만 앞에서 정한 기간별로 살펴보았다.

4개의 지구 모두 인구 및 세대수는 지속적으로 증가하는 경향을 보이고 있으며, 토지이용 변화 경향과 연관 지어 보더라도 4개 지구 모두 단독주택은 감소, 공동주택은 증가한 지역들로 인구 및 세대수의 증가는 공동주택의 증가와 정비례의 관계에 있는 것을 알 수 있다.

특히, 간선도로변에 인접한 록본기 4초메지구와 록본기 7초메 지구에 비해 주거용 건물의 분표비율이 높은 아카사카 6초메지구와 아카사카 9초메지구의 인구 및 세대수의 증가 경향이 뚜렷하게 나타남을 알 수 있다.



\* 국토교통성 토지종합정보시스템의 데이터와 일본부동산회사 HOME'S(<http://toushi.homes.co.jp/>) 상의 자료를 활용하였음.

\*\* 국토교통성에서 조사하는 국토교통성 지가공시·조사데이터를 활용하였음.

그림 2. 년도별 공시지가의 변화

Fig. 2. Changes in the official land value

비교적 토지가치가 높은 지구는 주거용 혹은 나대지 등의 용도가 수익률이 높은 상업용도로 전환 이용되면서 기존세대수의 감소나 인구증가 경향이 완만하게 이루어 진다고 볼 수 있다. 반면에 간선 도로변에 비해서 토지가치가 낮은 내부 블록의 경우는 나대지나 주차장 등의 용도가 주거용도로 바뀌게 되면서 지속적으로 세대수 및 인구의 증가 경향이 두드러지게 나타나고 있음을 알 수 있다.

표 3. 년도별 인구수의 변화

Table 3. Changes in the resident population

지구 districts	2003		2007		2010		2013	
	세대	명	세대	명	세대	명	세대	명
록본기 4초메	532	1020	539	1025	545	1030	543	1031
			1.3%	0.5%	1.1%	0.5%	-0.4%	0.1%
록본기 7초메	1124	1820	1126	1825	1198	1846	1248	2170
			0.2%	0.3%	6.4%	1.2%	4.2%	17.6%
아카사카 6초메	1283	1942	1368	2012	1546	2344	1740	3260
			6.6%	3.6%	13.1%	16.5%	12.6%	39.1%
아카사카 9초메	688	912	883	1219	937	1342	995	1732
			28.3%	33.7%	6.1%	10.1%	6.2%	29.1%

### 3. 지역사회 활동 등의 변화

미드타운을 포함하는 록본기 지역은 전후 각국의 대사관을 비롯해 세계 각국의 외국인들이 거주하는 지역으로서 동경에서도 국제도시로서 다양한 외국 문화가 서린 독특하고 매력적인 지역으로서의 이미지를 구축해왔다.

최근에는 방송국 및 미술관 등이 주변에 입지하면서, 연예계, 방송업계 관계자 및 관광객들이 모여 들기 시작하였으며, 이를 계기로 새로운 마을만들기를 향한 다양한 활동들이 전개되었다. 대상지를 포함하는 지역에는 록본기상점가진흥조합(六本木商店街振興組合)이 1995년에 설립되어 이 지역의 활동을 주도해 오고 있다. 현재 록본기상점가진흥조합은 록본기 1~7초메, 아카사카 9초메 지역의 음식점, 판매점, 서비스 업종, 미츠이부동산(미드타운), 모리

빌딩(록본기힐즈) 등의 관계자들이 조합원으로 가입하고 있다.

대규모 도시재생사업 등으로 인한 주변지역의 변화에 따라 2008년부터 록본기상점가진흥조합은 3개년 계획으로서, 미나토구(港区)로부터 7,500만엔의 보조금을 지원받아 미나토구 산업진흥과와 공동으로 「록본기활성화프로젝트」가 계획되었다. 이 프로젝트는 총 10개의 사업으로 시작되었으며, 6개의 사업은 이미 완료되었고, 4개의 사업은 지금까지 정기적 또는 비정기적으로 계속 시행되어오고 있다.

이와 함께, 지역 상점가의 주민들뿐만 아니라, 미나토구, 지역주민자치회, 기업, 대상지와 주변의 미술관(산토리미술관, 모리미술관, 국립신미술관)과 연계하여 「록본기 “Art&Design” 가로추진회」가 발족되어 새로운 활동들을 추진하고 있다.

상점가 진흥조합과 가로추진회는 10개의 록본기 활성화 프로젝트 외에도 「퍼블릭 아트 전시(2008)」, 「록본기 아트나이트6」(art-night, 2008), 「록본기 안내 시스템(2010)」, 「록본기 메스크레이드(masquerade, 2010)」 등의 다양한 사업들을 2008년부터 지속적으로 추진함으로써, 지역의 활성화를 도모해오고 있다.

또한, 2004년부터 상점가 진흥조합을 중심으로 주민자치회, 마을주민모임 등으로 구성된 “록본기 안전-안심 마을만들기회”는 매회 20명 이상의 회원이 참가하여 적극적으로 활동하고 있으며, 1996년 지역의 자원봉사자를 중심으로 구성된 “록본기 아릅답게 만들기회”는 설립당시 19명이었던 회원이 2004년부터 미드타운 프로젝트가 시작되면서 시행사였던 미쓰이부동산 등의 적극적인 참여와 함께, 매년 증가하여 현재는 매회 행사에 100명 이상의 회원이 참여하고 있다.

이처럼 대규모 도시재생사업의 추진에 있어서 개발자, 지역주민과 지역이 일체가 되어 다양한 활동들을 추진하고 있으며, 기존의 활동들이 더욱 활발하게 추진되도록 유도함으로써, 지역활성화를 위한

주요한 역할을 담당하고 있음을 알 수 있었다.

#### IV. 결 론

도시재생사업은 도시재생을 실현시키기 위한 수단으로써, 도시의 물리적 환경 및 경관을 변화시키고 이는 사회적인 변화로 이어져 주변지역의 주민이나 시민들의 생활에 많은 영향을 끼치게 된다.

이 연구는 최근 한국의 도시들에 있어서 도시재생에 대한 관심이 고조되는 가운데, 대규모 도시재생사업에 의한 주변 환경의 변화 가능성에 주목하여, 주변지역의 토지이용, 인구이동과 주민에 의한 커뮤니티 활동 등의 변화를 살펴보고, 다음과 같은 결론을 도출하였다.

토지이용과 관련된 변화는 도시재생사업이 추진됨에 따라, 상업용도와 내대지는 주차장으로, 단독주택은 공동주택으로의 변화가 뚜렷하게 나타났다. 이는 미드타운 주변지역의 상업용도들 중 미드타운의 상업용도와 중복되는 경우, 방문객들이 미드타운 내의 상업용도에 대한 선호로 인해 주변지역 상업용도의 감소를 초래한 것으로 볼 수 있다.

특히, 미드타운의 부지에 직접적으로 면하고 있는 지구는 직접적으로 접하고 있지 않은 지구에 비해 상업용도의 감소폭이 크게 나타났다. 연도별 토지이용의 변화 경향을 보면, 2003년부터 2007년까지의 변화경향이 두드러지게 나타났으며, 2007년 이후로는 안정된 변화를 보이고 있는 것으로 보아, 대규모 도시재생사업 부지에 접하고 있는 지역일수록, 도시재생사업이 추진되는 사업기간동안의 토지이용변화가 두드러짐을 알 수 있었다.

토지의 가치와 관련된 변화는 도시재생사업기간의 완료 후 보다 사업기간동안 주변지역의 공시지가 변화에 가장 큰 영향을 미치며, 사업지구에 직접적으로 접할수록, 간선도로에서 가까울수록 지속적인 공시지가의 상승이 나타남을 알 수 있었다.

인구 및 세대수와 관련된 변화는 지속적으로 증가의 경향을 보이고 있으며, 도시재생사업의 사업기간 동안과 사업기간 직후에 두드러지는 경향을 보이고 있었다. 토지이용의 변화에서 보듯이 공동주택의 증가와 인구의 증가는 토지가치의 상승에 따른 결과로 확인될 수 있으며, 간선도로변에 접한 지구보다 간선도로에서 떨어진 내부 블록의 인구 및 세대수 증가 경향이 뚜렷하게 나타남을 알 수 있었는데, 이는 간선도로변에 가까운 곳은 상업용도의 증가, 간선도로에서 떨어진 내부 블록은 기존용도의 공동주택으로 전환에 따른 결과임을 알 수 있었다.

지역사회의 주민활동과 관련된 변화는 기존에 지역 커뮤니티 활동에 있어서 중심적인 역할을 수행해왔던 상점가진흥조합이 주축이 되어 도시재생사업이 완료된 2008년부터 지자체로부터 예산의 지원을 통해 다양한 사업들을 활발하게 추진하였다. 그러한 사업들은 3년간의 시한을 두고 사업이 계획되었지만, 지역활성화에 중요한 역할을 함으로써, 일부 사업들은 사업기간이 지난 후에도 지금까지 지속적으로 추진되어 오고 있으며, 매년 참가자 및 규모에 있어서 뚜렷한 증가경향을 보이고 있다. 또한, 이 지역에 속해 있는 기업들도 거리가꾸기나 지역 활동에 있어서 봉사자로 참여함으로써, 지역과 함께 가로의 활성화를 도모함에 있어서 적극적으로 참여하고 있다.

이 연구를 통해 도시재생사업은 주변토지이용과 가치의 변화, 주변지역 인구의 변화와 주변지역 상업활동 및 커뮤니티 활동의 변화 등에 있어서 눈에 띄는 변화를 가져옴을 알 수 있었다. 이러한 변화와 함께 다양한 관계자 등이 일체적으로 지역의 활성화를 위한 활동에 참여함으로써, 상호협력을 도모하고 있음을 알 수 있었다. 이렇게 도시재생사업의 성공적인 추진과 지역의 참여를 유도함으로써, 지역 전체로서의 다양한 협력관계의 구축을 위한 기반을 마련할 수 있을 것으로 본다. 지금까지 단순히 물

리적인 환경의 개선만을 추구했던 기존의 재개발과는 달리 도시재생사업은 주변 환경의 일차원적인 정비에서 벗어나 문화적·사회적·경제적 측면에서 도시재생사업지구를 포함하는 주변지역의 활력을 도모함에 있어서 중요한 역할을 담당할 수 있을 것이라는 점에서 시사하는 바가 크다.

- 주1. 2007년 10월부터 지역 활성화와 관련된 5개의 본부(도시 재생 본부, 구조 개혁 특구 추진 본부, 지역 재생 본부, 중심 시가지 활성화 본부 및 종합 특별 구역 추진 본부)를 중심으로 「지역활성화 통합본부」를 구성하고, 「지역활성화통합사무국」을 설치하여 통합적으로 운영하고 있다.
- 주2. 해결을 도모해야 하는 다양한 도시의 과제에 대해 관계 부처, 지방 공공 단체, 관계 민간 주체가 참가·제휴하여 지구 환경 문제나 도시의 중요한 정책 과제, 전국 도시 재생 모델 조사를 통해 밝혀진 공통적인 과제, 다양한 도시재생 활동의 전개·발전과정에서 도출된 사업들 중에서 총력을 기울여 추진해야 할 것을 선정해, 도시 재생 본부에서 결정하고 있다.
- 주3. 도시재생긴급정비지역이란 도시재생의 거점으로서 도시개발사업 등을 통해서 긴급하게 시가지를 정비할 필요가 있는 지역을 말한다. 긴급정비지역으로 지정되면 우선 정비방침을 작성해야 하며, 중앙과 지자체간이 원활한 협의를 위해 협의회를 설치하도록 하고 있다.
- 주4. 도시재생특별지구는 도시재생긴급정비지역 내에 지정되는 개별 사업지구로서, 특별지구로 지정되면 기존의 용도지역 등 도시계획 규제가 배제된 상태에서 민간사업자가 자유로운 계획을 제안하는 것이 가능하다. 특별지구의 민간사업자는 토지소유자의 2/3이상 동의를 얻어 도시재생사업과 관련된 도시계획을 제안할 수 있으며, 이렇게 제안된 계획안은 6개월 내에 심의를 완료하도록 되어 있다.
- 주5. 민간도시재생사업 인정제도는 도시재생긴급정비지역 내에서 0.5ha이상의 도시개발사업을 시행하는 민간 사업자가 사업계획을 작성하여 국토교통대신에게 인정 받을 경우, 해당 사업에 대해 민간도시개발추진기구의 금융지원을 받을 수 있는 제도를 말한다.

인용문헌

References

1. 구경민·정다운·김흥순, 2009. “서울시 뉴타운 개발

이 주변지역 주택가격에 미치는 영향 분석:2,3차 뉴타운 개발사업을 중심으로”, 『국토계획』, 44(4): 77-93.  
 Gu, K. M., Jeong, D. W. and Kim, H. S., 2009. “The Effects of New Town Projects on Neighborhood Housing Price in Seoul - Focusing on the Case of the Second and Third New Town Projects”, *Journal of Korea Planners Association*, 44(4):77-93.

2. 건축도시공간연구소, 2009. 「일본의 도시재생정책과 중심시가지활성화정책의 시사점」, 서울: AURI Brief. Architecture & Urban Research Institute, 2009. *The Implementation of Urban Regeneration Policy and Central City Revitalization*, Seoul: AURI Brief

3. 서울연구원, 2007. 「일본의 도시재생정책 추진체계와 시사점」, 서울: 서울경제. The Seoul Institute, 2007. *The Urban Regeneration Projects*, Seoul: Seoul Economics.

5. 안기돈·허문구, 2008. “공간 헤도닉 모형에 의한 서울 뉴타운 개발이 인근지역 아파트 가격에 미치는 영향분석”, 『한국지역개발학회지』, 20(3): 139-158.  
 An, G. D. and Huh, M. G., 2008. “The Impact of New Town Projects in Seoul Using a Spatial Hedonic Price Model”, *Journal of the Korean Regional Development Association*, 20(3): 139-158.

6. 우아영·지남석, 2009. “뉴타운 지구지정이 주변지역 아파트 가격에 미치는 영향 : 서울시 뉴타운 사업지구를 중심으로”, 『대한건축학회논문집』, 25(8): 234-242.  
 Woo, A. Y. and Ji, N. S., 2009. “Effects of the New-Town Projects as District Designation on Apartment Housing Prices of Adjacent Area - The Case Study of the New-Town District in Seoul”, *Journal of Architectural Institute of Korea*, 25(8): 234-242.

7. 윤상복·김형보·박동현·김중환, 2007. “일본의 도시재생 프로젝트와 시사점”, 『대한국토·도시계획학회 추계학술대회』, 서울: 서울시립대학교.  
 Yoon, S. B., Kim, H. B., Park, D. H. and Kim, J. H., 2007. “The Projects and Implications of the Urban Renaissance in Japan”, *Proceeding of Autumn Annual Conference of Korea Planners*

- Association*, Seoul: University of Seoul.
8. 이종원·이주형, 2010. “인천 기장오거리 도시재생사업의 지가변화 및 주변지역에 미치는 영향에 관한 연구”, 「도시설계」, 11(1): 197-210.
  - Lee, J. W. and Lee, J. H., 2010. “A Study on Land Prices Change and its Impact on the adjacent Areas by Gajeong 5 Crossing Urban Regeneration Projects in Incheon”, *Urban Design*, 11(1): 197-210.
  9. 室田昌子·中井 裕, 2001. “開発事業と周辺住宅地整備における外部効果の計測”, 「都市住宅字」, 33: 92-100.
  - Masako, M. and Nakai, K., 2001. “The Estimation of Externalities of Developments and Surrounding Environmental Improvements”, *Urban Housing Studies*, 33: 92-100.
  10. 海老原敬宏·宇於崎勝也, 2010. “東京都港区内における市街地再開発事業の波及効果に関する研究”, 「第26回学術講演会論文集」, 33: 153-156.
  - Ebihara, T. and Uozaki, K., 2001. “A Study on the Ripple Effect of the Urban Redevelopment Projects in Minato-ku Focus on change in Land Use and Land Prices”, *26<sup>th</sup> Academic Conference Proceedings*, 33:153-156
  11. 都築まい子·中村文彦·岡村敏之, 2007. “GISを用いた東京都区部における都市再開発とその周辺部の地域特性の 化に関する基礎的研究”, 「都市計画論文集学術研究論文発表会論文」, 37(182): 1-6.
  - Tsuzuki, M., Nakamura, F. and Okamura, T., 2007. “Fundamental study on change of characteristics in urban redevelopment projects and their surrounding areas in Tokyo wards using Geographic Information System”, *Journal of the City Planning Institute of Japan*, 42(3): 259-264
  12. 池谷彰司·加藤健平·室田昌子, 2011. “大規模再開発による周辺環境の 化に関する研究”, 「日本都市計画学会都市計画報告集」, 9: 123-126.
  - Ikeya, S., Kato, K. and Murota, M., 2011. “A Study on the Local Changes in neighboring Areas of Large-Scale Urban Development”, *Report of the City Planning Institute of Japan*, 9: 123-126.

Date Received 2014-05-18  
 Date Reviewed 2014-07-14  
 Date Accepted 2014-07-14  
 Final Received 2014-07-16