

- 아시아 주요 도시 복합청사, 복합개발 프로젝트 및 문화관광 인프라 벤치마킹을 위한 -

강남구의회 공무국외출장 결과보고



2024. 6.

강 남 구 의 회

강남구의회 공무국외출장 결과보고

아시아 주요 도시의 복합청사 및 복합개발 프로젝트, 문화·관광 인프라 등을 벤치마킹하여 신 전략거점 조성을 위한 분야별 추진 전략을 수립하는데 활용코자 실시한 공무국외출장 결과를 보고함

I 출장 목적

- 아시아 주요 도시의 복합청사, 복합개발 프로젝트, 문화·관광 인프라 등 현장탐방을 통한 우수정책 벤치마킹
- 신 전략거점 조성을 위한 분야별 추진전략 수립 활용
- 문화관광 산업 및 지역경제 활성화 사례 비교시찰

II 출장 개요

- 출장기간: 2024. 5. 5.[일]~5. 11.[토] [6박7일]
- 출장국가: 싱가포르, 일본[도쿄]
- 출장자

소속	직위(직급)	성명	임무내용
강남구의회 (행정재경위원회)	구의원	복진경	· 지속가능한 복합개발을 위한 해외사례 파악 · 강남구에 활용 가능한 관광 정책 발굴 · 시 중심가 견학 통한 주요 문화 관광 인프라 견학 · 관광객 유치를 위한 지역 관광 홍보 방법
강남구의회 (행정재경위원회)	구의원	윤석민	· 국외 지자체간 교류 및 운영방안 · 지역발전을 위한 지방의회 역할 및 추진활동 · 구민만족을 위한 역할 및 활동 벤치마킹
강남구의회 (의회사무국)	행정9급	김진수	· 복합청사 및 복합개발 관련 자료수집, 실무지원 등

□ 출장일정별 주요 방문기관

지역	일자	방문기관/시설	업무내용
싱가포르	5.6. (월)	싱가포르 도시재개발청 (URA)	· 브리핑 청취 및 질의응답 - 싱가포르 도시재개발청(URA) 역할 - 싱가포르 도시계획체계, 중심지 재생전략, 화이트 존 운용 사례 등 · 시티 갤러리 투어
		마리나 베이 샌즈	· 시설 투어
	5.7. (화)	아워 탬피니스 허브(OTH)	· 브리핑 청취 및 질의응답 - OTH 개발 과정 및 주요 특징 - 시설 구성상 주안점 · 시설 투어
		현대건설 싱가포르 지사	· 브리핑 청취 및 질의응답 - 수행 프로젝트 소개 - 마리나 원, 사우스 비치 현장 소개 · 마리나 원, 사우스 비치 투어
일본 (도쿄)	5.9. (목)	시부야구청	· 구장 면담 · 브리핑 청취 및 질의응답 - 구청사 개발 과정 및 주요 특징 · 시설 투어
		아자부다이힐즈	· 시설 투어
	5.10. (금)	도시마구청	· 구장 면담 · 브리핑 청취 및 질의응답 - 구청사 개발 과정 및 주요 특징 - 하레자 이케부쿠로(舊 도시마 구청사 부지) 개발 목적 및 주요 특징 · 시설 투어
		시부야 지구	· 시설 투어
		니켄세케이 (日建設計) 건축사사무소	· 브리핑 청취 및 질의응답 - 시부야 지구 개발 계획 · 시설 투어

Ⅲ

출 장 결 과

■ 복합청사 관련

① 시부야구청

□ 방문개요

- 일 시: 2024. 5. 9.(목) 9:30~11:20

- 참 석 자: 하세베 켄[구장], 시라세 아키코[문화진흥과 교류담당]

- 주요내용

· 브리핑(PT): 시라세 아키코 ▷구청사 개발 과정 및 주요특징

· 시부야 구청사는 區예산을 사용하지 않고, 청사 부지 일부에 대한 정기차지권(임대 70년)을 활용하여 신청사를 건립한 사례로 청사, 구민회관, 공동주택을 수평적으로 복합화

- 시설개요

부지면적	12,418㎡	
청사	7,853㎡	
주택	4,565㎡	
용도	청사(구청, 구의회), 구민회관, 공동주택	
규모	청사	지하2층 / 지상15층
	주택	지하4층 / 지상39층
최고높이	청사	70m
	주택	143m
건축면적	청사	4,486㎡
	주택	1,690㎡
연면적	청사	42,000㎡
	주택	61,500㎡





② 도시마구청

□ 방문개요

- 일 시: 2024. 5. 10.(금) 9:30~11:30
- 참 석 자: 타카기와 미유키[구장], 누노카와 아사히[재산운용과 청사담당]
- 주요내용
 - 브리핑(PT): 누노카와 아사히
 - ▷ 구청사 개발 과정 및 주요특징, 하레자 이케부쿠로(구 도시마 구청사 부지) 개발 과정 및 주요 특징
 - 區예산을 사용하지 않고, 區소유 자산, 舊청사 부지에 대한 정기차지권(임대 76년 6개월), 민간 자본을 활용하여 신청사를 건립한 사례로 청사, 상업·업무시설, 공동주택을 수직적으로 복합화



- 시설개요

부지면적	8,324㎡	
용도	청사(구청, 구의회), 상업·업무시설, 공동주택, 옥상정원, 주차장	
규모	지하3층 / 지상49층	
최고높이	189m	
건폐율	63.8%	
용적률	790.7%	
건축면적	5,319㎡	
연면적	94,681㎡	
용적률 산정용 연면적	65,819㎡	

■ 복합개발 관련

① 싱가포르 도시재개발청[URA]

□ 방문개요

- 일 시: 2024. 5. 6.(월) 10:00~12:00
- 참석자: 오 레이 후아[도시설계책임], 에릭 탄[수석건축가], 줄리 고[기획담당]
- 주요내용
 - 브리핑(PT): 에릭 탄
 - ▷ 싱가포르 도시재개발청(URA) 역할, 싱가포르 도시계획 체계 및 용도지역제, 화이트 존 운용 경험
 - 구청사 도시계획(컨셉플랜, 마스터플랜)을 수립하고, 관련 정책을 추진하는 기관으로 선제적인 계획 수립과 체계적인 토지이용 관리를 통해 싱가포르의 지속가능한 발전을 도모



② 탄종파가르센터

□ 방문개요

- 일 시: 2024. 5. 6.(월) 10:00~12:00
- 주요내용: 싱가포르에서 고도제한(280m)이 면제된 유일한 초고층(283.7m) 건축물로 업무, 주거, 상업시설 등이 복합개발되었으며, 캐노피 하부 공간을 시민들이 자유롭게 휴식을 취하는 개방공간으로 조성하여 도심의 오아시스 역할 수행. 또한 지하철 탄종파가르역과 연결하여 교통 편의성 제공

③ 마리나 베이 샌즈

□ 방문개요

- 일 시: 2024. 5. 6.(월) 14:00~15:00
- 참석자: 김예원[마이스 분야 담당]
- 주요내용: 2010년 개장한 복합리조트로서 전시·컨벤션, 호텔, 상업시설, 공연장, 카지노 등을 갖췄으며, 타워 상부에 얹어진 배 모양의 스카이 파크에서 수영장, 전망대 등 운영 중



탄종파가르센터



마리나베이샌즈

④ 현대건설 싱가포르 지사(사우스비치, 마리나원)

□ 방문개요

- 일 시: 2024. 5. 7.(화) 14:00~16:00
- 참석자: 안학균[현대건설 싱가포르 지사장], 이우진[현대건설 싱가포르 지사 현장소장], 이재중[현대건설 싱가포르 매니저]
- 주요내용
 - 브리핑(PT): 안학균 ▷마리나원, 사우스비치프로젝트
 - 현대건설은 1981년 싱가포르 진출 이후, 약 40년 간 93개의 프로젝트를 수주하였으며, 공항, 터미널, 지하철 등의 기간시설과 아시아 스퀘어, 사우스 비치, 마리나 원 등 싱가포르를 대표하는 건축물 시공



⑤ 토라노몬 힐즈

□ 방문개요

- 일 시: 2024. 5. 9.(목) 14:00~15:00
- 주요내용: 모리빌딩(주)이 시행한 콤팩트시티의 대표적인 사례로 업무, 주거, 문화, 상업시설 등이 한 공간에서 이뤄지도록 계획되었으며, '국제 신도심 글로벌 비즈니스 센터' 조성을 목적으로 2014년부터 2023년까지 모리타워, 비즈니스타워, 레지덴셜타워, 스테이션타워 4개동을 순차적으로 준공



⑥ 아자부다이 힐즈

□ 방문개요

- 일 시: 2024. 5. 9.(목) 15:00~17:30
- 참 석 자: 니켄세케이 아도 카가미(건축디자인부문 이사), 김규태
- 주요내용: 1989년부터 35년 동안 토지소유자와 논의를 거쳐 추진된 도시재생사업의 대표적인 사례로 2019년 착공, 2023년 준공하였으며, ‘Modern Urban Village : Green & Wellness’를 컨셉으로 주거, 업무, 상업, 문화 등 다양한 기능을 융합. 디지털 아트 뮤지엄 ‘엡손 팀랩 보더리스’와 토마스 헤더윅이 설계한 더 클라우드, 국제학교, 예방의료센터 등 위치



⑦ 시부야지구

□ 방문개요

- 일 시: 2024. 5. 10.(금) 14:00~16:00
- 주요내용: 도시재생긴급정비지역 지정과 중핵구역의 단계적 정비, 공공 기여를 통한 용적률 완화 등에 의해 대규모 개발이 추진된 지역으로 히카리에, 스크램블 스퀘어, 후쿠라스, 스트림, 사쿠라 스테이지 등이 순차적으로 건립되었으며, 역을 포함한 통합개발로 도시의 회유성 향상



⑧ 니켄세케이 건축사무소

□ 방문개요

- 일 시: 2024. 5. 10.(금) 16:30~18:00
- 참석자: 오쿠모리 키요키(도시부문 총괄이사), 김미화(설계부 팀장)
- 주요내용
 - 브리핑(PT): 오쿠모리 키요키 ▷시부야 지구개발 계획
 - '2024년 월드 아키텍처 Top 100' 5위에 랭크된 글로벌 건축사사무소이자 아시아 1위 건축사사무소로 삼성동 트레이드 타워를 비롯 일본 도쿄 타워, 도쿄 돔, 도쿄 미드타운, 시부야 지구 등을 설계하였으며, 버티포트 가이드라인 수립 등 사업 다각화 추진 중



■ 문화, 관광, 인프라 관련

① 싱가포르 아워 탬피니스 허브(OTH)

□ 방문개요

- 일 시: 2024. 5. 7.(화) 10:00~12:00
- 참석자: 켈빈 통(통합 커뮤니티 허브 담당 이사), 패트릭 양(차장), 에블린 장
- 주요내용
 - 브리핑(PT): 패트리 양
 - ▷ OTH 개발 과정 및 주요 특징, 시설 구성상 주안점
 - 과거 경기장과 스포츠홀이 있던 부지를 재개발한 싱가포르 최대 다목적 복합시설(축구장, 수영장, 도서관, 행정기관, 의료기관, 쇼핑몰 등)로 지역주민 15,000명의 아이디어를 바탕으로 개념화 하였으며, 13개 공공기관이 개발자로 참여



- 시설개요

구 분	시설 주요사항
타운스퀘어 (중심부)	<ul style="list-style-type: none"> OTH의 중심부에 위치한 축구 경기장으로 FIFA가 승인한 5,000석 규모이며, 축구나 럭비 경기 외에도 다양한 커뮤니티 행사에 사용
페스티브 마켓 (B1 / L1)	<ul style="list-style-type: none"> 약 8,400평 규모에 레저, 라이프스타일 및 F&B 등으로 구성된 130개 이상의 소매점과 대형 슈퍼마켓이 운영중이며, 중앙에 위치한 오픈 스페이스인 페스티브 플라자에서는 다양한 커뮤니티 행사 개최
공공서비스 센터 (L1)	<ul style="list-style-type: none"> 정부에서 관리하는 공공서비스 센터로 총 7개 공공기관 입주. 연중 무휴로 365일 공공서비스 이용이 가능하며, 매월 약 13,000여명의 주민들이 방문
탬피니스 지역도서관 (L2 ~ L6)	<ul style="list-style-type: none"> 싱가포르 국립도서관에서 운영 중이며, 5개 층에 걸쳐 총 40만 권의 도서를 보관할 수 있는 맞춤형 공간 조성. 예술가들이 프로토타입을 실험하고 제작할 수 있는 메이커 스페이스 등을 제공함으로써 누구나 배우고 즐길 수 있는 공간으로 운영
아워 탬피니스 갤러리(L2)	<ul style="list-style-type: none"> 탬피니스 지역이 어떻게 지금처럼 활기찬 도시가 될 수 있었는지 보여주는 커뮤니티 갤러리로 운영 중. 싱가포르 국립 문화 유산위원회와 공동으로 주민들의 과거와 현재 모습을 기록하며 전시
커뮤니티 보건센터 (L3)	<ul style="list-style-type: none"> 주민들이 일반병원에서 받는 의료 서비스를 보완하여, 만성 질환자에 대한 종합적인 진료를 제공. 같은 층에 있는 웰니스센터와 연계하여 방문한 노인들이 더욱 다양한 서비스를 받을 수 있도록 계획
에코 커뮤니티 가든 (L5)	<ul style="list-style-type: none"> 탬피니스의 이름을 딴 수목을 비롯하여 50여 가지 다양한 식물을 만나볼 수 있는 곳으로 은퇴한 노년층 주민들이 농작물 재배와 시설관리를 하고 있으며, 어린이들이 직접 농사를 체험할 수 있도록 하여, 지속가능한 환경자원과 관련된 플랫폼을 지역주민에게 제공
스포츠 레크레이션 파크 (L6 ~ L7)	<ul style="list-style-type: none"> 건물 옥상에 6개 수영장, 4개 테니스코트와 2개 풋살장, 1개 하키코트 등 다양한 운동시설과 460㎡ 규모의 야외 어린이 놀이터 운영

② 가든스 바이 더 베이

□ 방문개요

- 일 시: 2024. 5. 7.(화) 10:00~12:00
- 참석자: 켈빈 통(통합 커뮤니티 허브 담당 이사), 패트릭 양(차장), 에블린 장
- 주요내용: 싱가포르 정부가 마리나 베이 워터프론트에 ‘도시 속의 정원’이라는 콘셉트로 조성한 자연공원으로 나무 모양 구조물인 슈퍼트리와 돔 형태 온실인 플라워 돔, 클라우드 포레스트가 공원 방문을 유도하는 키테넌트 역할을 수행



③ 싱가포르 플라이어

□ 방문개요

- 일 시: 2024. 5. 6.(월) 17:00~18:00
- 주요내용: 다운타운 코어 지역에 있는 대관람차로 시내버스 크기(4×7m)로 만들어진 캡슐 28개로 구성되어 있으며, 한 캡슐당 28명 탑승할 수 있어 1회전에 최대 784명 수용 가능. 회전당 30분 정도 소요되며, 최고높이가 165m로 말레이시아, 인도네시아 일부 지역까지 관람 가능

④ 캐피타 스프링

□ 방문개요

- 일 시: 2024. 5. 7.(화) 16:30~17:30
- 주요내용: 싱가포르 경관 정책에 따라 건물 내 녹지공간을 조성한 사례로 건축물 내부를 약 8만여 개의 식물로 녹화하였으며, 입체 녹화 산책로인 그린 오아시스(17~20층)와 옥상정원 스카이가든(51층) 운영 중

⑤ 미야시타 공원

□ 방문개요

- 일 시: 2024. 5. 10.(금) 14:00~16:00
- 주요내용: 민간사업자 공모를 통해 2020년 7월 재개장한 길이 330m, 10,000㎡ 규모의 입체공원으로 운동시설과 잔디광장, 카페, 전망 테라스 등이 구성되어 있으며, 호텔과 연결. 또한 공원 하부(B1~3층)에는 주차장과 쇼핑몰, 식당가 운영 중



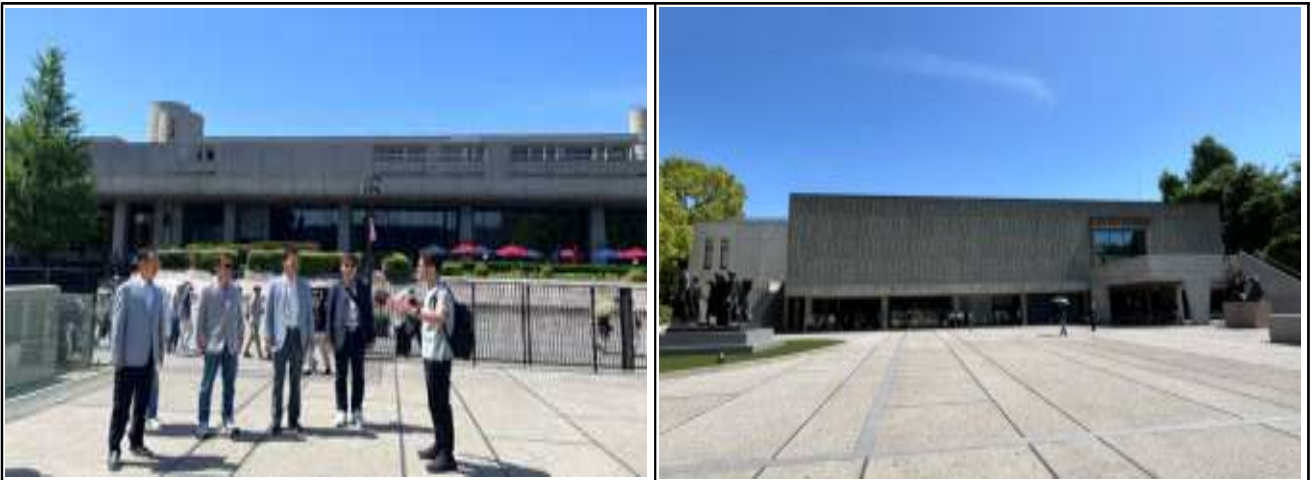
⑥ 우에노 공원 및 국립서양미술관

□ 방문개요

- 일 시: 2024. 5. 11.(토) 9:30~11:30

- 주요내용

- 우에노 공원은 일본에서 가장 역사 깊은 공원 중 하나로 1873년 메이지 시대 초기에 공원으로 지정되었으며, 우에노 동물원을 비롯해 국립서양미술관, 국립과학박물관, 도쿄 국립박물관, 왕벚나무 군락지 등이 위치해 예술과 문화의 중심지 역할 수행
- 국립서양미술관은 20세기를 대표하는 건축가 르 코르뷔지에가 설계하였으며, 2016년 유네스크 세계문화유산으로 등재. 피카소, 뭉크, 모네, 마네, 르노와르, 세잔, 반 고흐, 로댕 등 유명 작가의 작품 6,000점 이상 전시 중



IV

시사점 및 적용방안

□ 복합청사 관련

- 신청사 건립 추진시 민관협업을 통한 예산소요 최소화 및 재정 건전성 확보방안 검토
- 복합개발시 용도별로 동선을 분리하여 이용자 편의 도모
- 최고 수준의 서비스를 제공하는 주민 친화형 청사, 지역주민에게 열린 개방형 청사, 최신 건축기술을 적용한 친환경 청사 등으로 건립

□ 복합개발 관련

- 선제적인 계획 수립과 인센티브 제공(용적률 완화 등)을 통한 사업 유도로 노후화된 도심지를 국제업무중심지로 재생
- 기획단계부터 공익요소가 충분히 반영되도록 민간사업자와 협의
- 관내 위치한 30개 역세권을 업무, 주거, 상업, 문화 등 다양한 도시 기능이 복합된 콤팩트시티로 조성하고, 가로와 저층부에 이벤트를 개최할 수 있는 개방공간을 마련하여 지역 활성화를 도모
- 복합개발 거점에 인큐베이션 센터, 벤처 캐피탈 허브 등을 배치하여 창업 생태계 지원
- 디벨로퍼, 미디어·콘텐츠 기업 등 다양한 주체들 간 협업을 유도하여 디지털 콘텐츠를 개발, 관광산업의 다변화 추진
- 도심항공모빌리티, 자율주행자동차 등 미래 교통수단 대비

□ 문화·관광·인프라 관련

- 공공시설 건립 및 프로그램 운영시 지역주민의 적극적인 참여 유도
- 공공시설 건립시 이용자, 장소성, 예술성 등을 고려한 특화 디자인 계획을 수립하여 랜드마크로 조성
- 에너지절약형 친환경 건축물과 사회적 약자 등을 배려한 무장애건축물로 조성
- 예산을 최소화 할 수 있는 공공시설 경영개선 기법 모색 필요
- 사람이 모이는 매력적인 공간을 조성하고, 즐길거리가 끊이지 않도록 콘텐츠를 지속적으로 개발하여 관광객 유치필요