

모리빌딩컴퍼니의 프로젝트에서 나타난 공생도시 특성 연구

A Study on the Characteristics of Symbiotic Cities in Mori Building Company's Projects

주 저 자 : 김동현 (Kim, Dong Hun) 국민대학교 테크노디자인전문대학원 공간문화디자인학과 박사과정

공 동 저 자 : 김동현 (Kim, Dong Hyun) 국민대학교 테크노디자인전문대학원 공간문화디자인학과 박사과정

교 신 저 자 : 윤재은 (Yoon, Jae Eun) 국민대학교 테크노디자인전문대학원 공간문화디자인학과 교수
dreamask@hanmail.net

<https://doi.org/10.46248/kids.2025.1.277>

접수일 2025. 02. 20. / 심사완료일 2025. 02. 26. / 게재확정일 2025. 03. 10. / 게재일 2025. 3 30.

Abstract

This study analyzes Mori Building Company's urban development strategy through the Symbiotic City concept and explores directions for sustainability. Key factors—sustainable environment, mixed-use development, skyscrapers and pedestrian-friendly design, public-private balance, and local-modern coexistence—were examined across five Tokyo projects. Findings show that Mori Building integrates eco-friendly technologies, green spaces, pedestrian-centered design, and a balance between public and private spaces. Notably, skyscrapers function best with pedestrian-friendly planning, and sustainability improves with enhanced public accessibility. This study identifies key elements for Symbiotic City development and strategic directions for sustainable urban planning.

Keyword

Symbiotic City(공생도시), Sustainable Urban Development(지속가능한 도시개발), Mixed-Use Development(복합개발)

요약

본 연구는 공생도시(Symbiotic City) 개념을 바탕으로 모리빌딩컴퍼니의 도시개발 전략을 분석하고 지속가능한 도시 개발의 방향성을 도출하는 것을 목표로 하였다. 이를 위해 지속가능한 환경, 복합개발과 자급자족, 초고층과 보행 친 화성, 공공성과 사유성, 지역성과 현대성을 핵심 요소로 설정하고, 도쿄 내 5개 프로젝트를 비교·분석하였다. 연구 결과, 모리빌딩컴퍼니는 친환경 건축기술, 대규모 녹지, 보행 중심 설계, 복합개발을 통한 자급자족, 공공성과 사유성 의 균형, 지역 정체성과 현대적 기능의 융합을 종합적으로 고려하고 있었다. 특히, 초고층 개발이 보행 친화적 환경 과 결합될 때 효과적으로 가능하며, 공공성이 강화될 경우 지속가능성이 확보될 수 있음을 시사한다. 본 연구는 공 생도시 구현을 위한 현대 도시개발의 주요 요소와 지속가능한 도시설계 전략을 제시하였다는 점에서 의의가 있다.

목차

1. 서론

- 1-1. 연구 배경 및 목적
- 1-2. 연구 범위 및 방법

2. 모리빌딩과 공생도시 개념

- 2-1. 모리빌딩의 역사와 철학
- 2-2. 공생도시의 개념과 주요 요소

3. 공생도시 구현을 위한 5가지 건축적 특징

- 3-1. 자연과 공존하는 지속가능한 도시환경 조성
- 3-2. 자급자족형 복합개발을 통한 도시기능 강화
- 3-3. 도시 정체성과 보행 친화성을 고려한 초고층

개발

- 3-4. 공공성과 사유성이 균형을 이루는 개방적 도 시 공간
- 3-5. 지역성과 현대성이 공존하는 지속가능 도시 재생

4. 사례 분석

- 4-1. 분석 틀
- 4-2. 사례 분석
- 4-3. 소결

5. 결론

참고문헌

1. 서론

1-1. 연구의 배경 및 목적

도시는 단순한 건축물과 인프라의 집합이 아니라, 환경과 인간, 경제와 문화가 유기적으로 결합된 복합적인 시스템이다. 현대 도시개발은 경제적 성장뿐만 아니라 지속가능성, 공공성, 지역성과 같은 다양한 요소를 고려해야 하는 방향으로 변화하고 있다. 이러한 변화 속에서 공생도시(Symbiotic City) 개념이 주목받고 있다. 공생도시는 자연과 인간, 인간과 공공, 전통과 현대가 조화를 이루며 상호 이익을 창출하는 도시 모델을 의미한다.

일본의 대표적인 부동산 개발 기업인 모리빌딩(Mori Building)은 도교를 중심으로 초고층 복합개발을 진행하며 도시 공간을 재구성해왔다. 이들은 지속가능한 도시개발, 복합공간 조성, 초고층 랜드마크 개발, 공공성과 사유 공간의 균형, 지역성과 현대성의 조화를 고려하며 도교의 도시재생을 주도하고 있다.

본 연구는 모리빌딩의 주요 건축물들을 공생도시 관점에서 분석하여 현대 도시개발의 시사점을 도출하는 것을 목적으로 한다. 이를 위해 모리빌딩의 프로젝트를 공생도시 구현을 위한 5가지 건축적 특징(지속가능한 환경 조성, 자급자족형 복합개발, 초고층 랜드마크 활용, 공공성과 사유성의 균형, 지역성과 현대성의 공존)으로 정리하고, 각 사례를 분석하여 현대 도시개발에 대한 함의를 도출하고자 한다.

이 연구는 단순한 부동산 개발 사례 분석이 아니라, 공생도시라는 개념을 바탕으로 도시개발의 방향성을 탐색하는 데 의의가 있다. 특히, 민간 기업이 추진하는 도시개발에서 어떻게 공공성을 확보할 수 있는지, 고밀도 개발이 지속가능성과 어떻게 조화를 이룰 수 있는지를 모리빌딩의 사례를 통해 고찰하고자 한다.

1-2. 연구의 범위 및 방법

본 연구는 일본의 대표적인 부동산 개발 기업인 모리빌딩(Mori Building)이 추진한 주요 도시개발 프로젝트를 분석 대상으로 삼는다. 특히, Azabudai Hills, Toranomon Hills, Omotesando Hills, Roppongi Hills, ARK Hills 등의 사례를 중심으로, 이들이 공생도시(Symbiotic City) 개념을 어떻게 반영하고 있는지를 탐구한다. 공생도시는 자연과 인간, 인간과 공공, 전통

과 현대가 균형을 이루며 공존하는 도시 모델을 의미하며, 본 연구는 모리빌딩의 개발 방식이 이러한 개념과 어떻게 연결될 수 있는지를 밝히는 데 초점을 둔다.

이를 위해 연구는 모리빌딩의 건축물을 ▲자연과 공존하는 지속가능한 도시환경 조성, ▲자급자족형 복합개발을 통한 도시기능 강화, ▲도시 정체성과 보행 친화성을 고려한 초고층 개발, ▲공공성과 사유성이 균형을 이루는 개방적 도시 공간, ▲지역성과 현대성이 공존하는 지속가능한 도시재생이라는 다섯 가지 특징을 중심으로 분석한다.

연구 방법으로는 1차 조사로 공생도시 개념과 일본 도시개발의 주요 흐름을 검토하는 문헌 연구를 수행하고, 이후 사례 연구를 통해 모리빌딩의 대표적 프로젝트를 각각 분석한다.

현지 조사는 2024년4월28일부터 2024년4월30일까지 3일간에 걸쳐 진행하였으며, 공간을 직접 체험하며 앞서 조사한 내용에 대해 검증, 심층 분석과 사진 촬영을 통해 1차 조사가 갖을 수 있는 한계점을 극복하고자 하였다. 본 연구는 궁극적으로 모리빌딩이 단순한 부동산 개발을 넘어 공생도시 구현을 위한 도시개발 모델로 기능하고 있는지를 검토하며, 이를 통해 향후 지속가능한 도시개발의 방향성을 모색하는 데 연구의 의의를 둔다.

2. 모리빌딩과 공생도시 개념

2-1. 모리빌딩의 역사와 철학

민간주도의 도시재생 사업은 도시의 지속 가능한 발전을 위해 매우 중요한 역할을 한다. 우리나라는 2013년 도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법 제정 이후 공공 주도의 도시재생 사업이 주¹⁾를 이루고 있다. 반면에 일본은 민간 개발능력을 적절히 활용하여 하락한 부동산의 가치를 높이고 도시를 부흥시키는 방향으로 진행²⁾하고 있으며, 주도적 디벨로퍼는 창의적 재생전

1) 이새롬, 오상현, '도시재생 거점시설을 통해 본 민간파트너십 - 서울시 1단계 일반근린형 도시재생사업을 중심으로 -', 한국공간디자인학회논문집, 2024.02. Vol.19, No.1, pp.509-520

2) 장리브가, 윤철재, '일본의 민간개발 유도형

략을 수립하는 기획자의 역할³⁾을 하도록 한다. 모리빌딩컴퍼니(Mori Building Co. Ltd., 이하 모리빌딩)가 진행한 힐즈 개발사업은 민간 기업이 어떻게 도시의 혼잡을 완화하고 사용성과 접근성을 개선할 수 있는지를 잘 보여주는 사례이다.

모리빌딩(Mori Building)은 일본 도쿄를 중심으로 초고층 복합개발을 진행하며 현대적인 도시공간을 조성해온 대표적인 부동산 개발 기업이다. 1959년 설립된 이후, 기존의 개별 건물 단위 개발에서 벗어나 대규모 도시재생 프로젝트를 통해 도시 전체의 공간 구조를 새롭게 구축하는 방식을 채택해왔다. 도시 환경을 혁신적인 수직 개발을 지향하였으며, 주거, 비즈니스, 호텔, 문화, 상업시설 등이 통합된 입체도시를 조성하여 도시의 환경과 효율성, 문화적 풍부함을 증진시키고자 하였다. 그는 도심 속 녹지 공간 확보를 위해서도 수직공간이 더욱 효과적이라고 생각하였으며, 도로로 다닐 수 있는 거리 안에서 사람들이 삶과 일을 모두 즐길 수 있는 콤팩트 시티를 만드는 것을 목표로 하며⁴⁾, 이러한 사상은 모리빌딩의 ‘버티컬 가든 시티(Vertical Garden City)’⁵⁾라는 건축 정신으로 현재까지 이어지고 있다⁶⁾.

〈표 1〉 모리빌딩 컴퍼니의 주요 프로젝트

주요 프로젝트	일본	롯본기힐스, 아자부다이힐스, 아크힐스, 도라노몬힐스, 오모테산도힐스
	한국	삼성 파르나스몰 (마스터플랜 컨설팅) 종각 그랑서울 (상업시설 PM컨설팅) 브라이트ن 여의도 (도시 기획)

도시재생정책의 제도적 특징과 활용에 관한 연구', 한국도시설계학회지 도시설계, 2016.10. Vol.17, No.5, pp.91-103

- 3) 한슬기, 김정빈, '도시재생사업 내 민간 비즈니스 참여와 역할', 서울도시연구, 2016.09. Vol.17, No.3, pp.25-44
- 4) Mori building co., ltd. | Minoru Mori - Visionary Urban Builder, 2003.04.25. (2025.02.19.)
<https://www.mori.co.jp/en/company/press/release/2003/04/20030425172235000299.html>
- 5) Mori building co., ltd. | Vertical Garden City | Our Philosophy of Urban Design, n.d., (2025.02.19.)
https://www.mori.co.jp/en/urban_design/vision.html
- 6) 김기정, 임영신, '[매경이 만난 사람] 낯은 도쿄 도심 대혁신한 모리 히로오 日 모리빌딩 부사장', 매일경제, 2016.10.17. (2025.02.19.),
<https://www.mk.co.kr/news/special-edition/7537290>

		신도림 디큐브시티(기획 컨설팅)
	해외	상해 세계 금융센터, 상해 HSBC 은행 타워 자카르타 모리 타워

2-2. 공생도시의 개념과 주요 요소

공생도시(Symbiotic City)란 다양한 계층과 세대를 포용하고, 지역간의 상생을 추구하며, 인간과 자연, 인간과 공공, 전통과 현대가 균형을 이루며 공존하는 도시 모델을 의미한다⁷⁾. 공생都市는 단순한 지속가능성을 넘어, 다양한 사회적 주체들이 협력하여 자급자족적이며 회복력 있는 도시 생태계를 구축하는 것을 목표로 한다. 이에 따라 공생都市는 ▲환경적 지속가능성(환경적 공생; 공존) ▲경제적 자립성(경제적 공생; 혁신), ▲사회적 포용성(사회적 공생; 상생), ▲공공성과 사유성(정치적 공생; 소통)의 균형이라는 네 가지 핵심 요소를 포함한다⁸⁾.

첫째, 환경적 지속가능성은 도시가 자연과 조화를 이루면서 장기적으로 유지될 수 있도록 설계되는 것을 의미한다. 이는 에너지 효율적 건축, 녹지 공간 확보, 탄소 배출 저감 기술 적용 등을 포함한다. 둘째, 경제적 자립성은 도시 내부에서 경제 활동이 원활하게 이루어지고, 단일 산업에 의존하지 않는 다층적 경제 구조를 형성하는 것을 의미한다. 셋째, 사회적 포용성은 모든 계층과 세대가 도시 공간을 공유하고, 다양한 사회적 요구를 수용할 수 있도록 설계하는 것을 뜻한다. 넷째, 공공성과 사유성의 균형은 민간 개발이 주도하는 도시개발에서도 공공성이 확보될 수 있도록 보행로, 광장, 문화시설 등의 개방적 공간을 포함하는 방식으로 구현된다.

모리빌딩의 개발 전략은 이러한 공생도시 개념과 많은 부분에서 일치한다. 특히, 대규모 복합개발을 통해 도시 내에서 주거, 업무, 상업, 문화 기능이 유기적으로 연결되도록 설계하는 방식은 자급자족형 도시 모델과 유사한 구조를 띠고 있다. 또한, 공공 공간을 적극적으로 확보하고, 지역 사회와의 협력을 강조하는 개발 방식은 공공성과 사유성의 균형을 맞추는 데 기여하고 있다.

7) 윤정중 외 4명, 『공생 개념에 기반한 도시개발 방향 연구』, 대전: 한국토지주택공사 토지주택연구원, 2020, p.44

8) ibid., pp.44-45

3. 공생도시 구현을 위한 5가지 건축적 특징

3-1. 자연과 공존하는 지속가능한 도시환경 조성

공생도시(Symbiotic City)는 인간과 자연이 공존하는 환경을 구축하는 것을 핵심 원칙으로 삼는다. 도시화가 가속화되면서 녹지 공간의 감소, 열섬 효과, 생태계 파괴 등의 문제가 심화되고 있으며, 이에 대응하기 위해 지속가능한 환경 조성을 위한 다양한 건축 및 도시계획 전략이 도입되고 있다. 현대 도시개발에서 자연과 공존하는 방식을 구현하는 대표적인 사례로는 독일 프라이부르크(Freiburg)의 보봉(Vauban) 지구, 싱가포르의 슈퍼트리 그로브(Supertree Grove), 프랑스 파리의 뷔트 쇼몽(Buttes-Chaumont) 공원과 생드니(Saint-Denis) 재생 프로젝트 등을 들 수 있다.

독일 프라이부르크의 보봉(Vauban) 지구는 생태친화적 도시개발의 대표적 사례로, 1990년대 초반부터 지속가능한 주거단지를 목표로 조성되었다. 이 지역은 에너지 자급자족 시스템을 구축하기 위해 태양광 패널을 적극적으로 도입하고, 패시브 하우스(passive house) 개념을 적용하여 건축물의 에너지 소비를 최소화했다(그림 1)⁹⁾. 또한, 차량 중심의 도시구조를 탈피하고 보행자와 자전거 이용을 장려하는 교통체계를 구축함으로써 도시 내 탄소 배출을 줄이고 있다. 이러한 접근 방식은 공생도시의 핵심 요소인 저탄소·에너지 자립형 도시로서의 가능성을 보여준다.



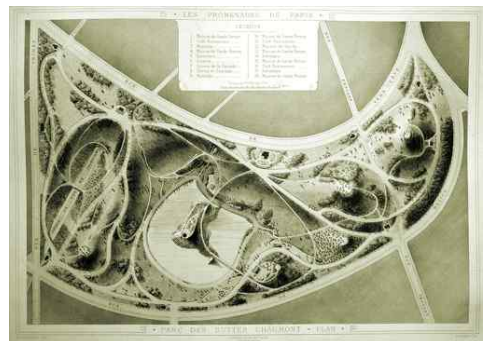
[그림 1] 독일 보봉 지구의 패시브 하우스

싱가포르의 슈퍼트리 그로브(Supertree Grove)는

9) Scheurer, J., Newman, P., 『Vauban: A European model bridging the green and brown agendas』, Unpublished case study prepared for the Global Report on Human Settlements, 2009, pp.7-8

자연과 공생하는 도시 공간 조성의 또 다른 사례이다. 이곳은 단순한 조경 시설이 아니라, 생태계 복원을 위한 인공 구조물로서 설계되었으며, 태양광 발전, 빗물 수집, 자연환기 시스템과 같은 친환경 기술을 적용하여 도시 내 지속가능한 자연환경을 형성하고 있다¹⁰⁾. 또한, 생물 다양성을 고려한 수직 정원(vertical garden) 개념을 도입하여 다양한 식물이 공존할 수 있도록 하였다. 이는 기존의 공원 개념을 확장하여 도시 속에서 자연과 인간이 공존할 수 있는 새로운 형태의 환경 디자인을 제시한 사례라 할 수 있다.

프랑스 파리의 뷔트 쇼몽(Buttes-Chaumont) 공원과 생드니(Saint-Denis) 재생 프로젝트 또한 공생도시 개념을 반영한 사례이다. 뷔트 쇼몽 공원은 19세기 하우스만(Georges-Eugène Haussmann)의 도시개혁 과정에서 조성된 인공 공원으로, 도심 내 자연 공간을 보존하면서도 시민들이 자유롭게 이용할 수 있도록 설계되었다(그림 2). 특히, 기존의 폐기된 석회암 채석장을 재활용하여 조성되었기 때문에, 환경적 지속가능성과 도시재생 측면에서 중요한 의미를 가진다. 또한, 생드니 지역은 1990년대까지 산업 시설과 주거 환경이 낙후되어 있었으나, 최근 친환경 건축 및 지속가능한 인프라 도입을 통해 친환경 재생 도시로 거듭나고 있다. 생드니 프로젝트에서는 빗물 재활용 시스템, 태양광 발전, 녹지 공간 확대 등을 주요 개발 요소로 삼았으며, 이 과정에서 기존 거주민들이 이탈하지 않도록 사회적 지속가능성도 함께 고려하였다.



[그림 2] 프랑스 뷔트쇼몽공원의 재생 계획도

이러한 사례들은 공생도시에서 자연과 공존하는 방식이 단순히 녹지 공간을 확보하는 차원을 넘어, 에너

10) 그랜트 어소시에이츠, 제임스 정, '슈퍼 트리 그로브', 월간 CONCEPT, 2020, No.254, pp.6-17

지 자립, 생태 복원, 탄소 중립, 도시재생과 결합된 형태로 발전하고 있음을 보여준다. 이를 통해 도시의 지속가능성을 강화하고, 인간과 자연이 균형을 이루며 공존할 수 있는 환경을 조성하는 것이 현대 도시개발의 중요한 방향성임을 시사한다.

[표 2] 지속가능한 환경의 세부요소

세부요소	내용
녹지 및 생태계 복원	도시 내 녹지 공간 확보, 생태 복원 프로젝트 적용 여부
친환경 건축기술	태양광, 빔열 재활용, 패시브 디자인 적용 여부
탄소 저감 및 에너지 절약	탄소 배출 저감 전략, 에너지 효율적인 건축물 설계

3-2. 자급자족형 복합개발을 통한 도시기능 강화

공생도시(Symbiotic City)의 중요한 특징 중 하나는 도시 내에서 기능적 순환이 이루어질 수 있도록 자급자족성을 강화하는 것이다. 과거 도시개발은 특정 용도(주거, 업무, 상업 등) 중심으로 이루어져 사람들이 지속적으로 이동해야 하는 구조였다. 그러나 현대 도시개발에서는 복합개발(Mixed-use Development)을 통해 하나의 공간에서 다양한 기능이 공존하도록 하여 일상적인 삶, 경제활동, 사회적 교류가 한 곳에서 이루어지는 형태를 지향한다. 이를 통해 도시는 외부 자원 의존도를 낮추고, 에너지 효율성과 공간 활용도를 높이며, 지속가능성을 확보할 수 있다.

대표적인 사례로 덴마크 코펜하겐의 외레스타드(Ørestad) 개발, 캐나다 밴쿠버의 콤팩트 시티 정책, 그리고 중국 선전(Shenzhen)의 차오티엔먼(Chaotianmen) 복합개발을 들 수 있다.

덴마크의 외레스타드(Ørestad) 개발은 복합개발을 통한 도시 자급자족 모델을 구현한 대표적인 사례다. 이 지역은 1990년대 후반부터 개발이 진행되었으며, 도시의 기본 설계에서부터 주거, 업무, 상업, 문화시설이 조화롭게 배치되도록 계획되었다¹¹⁾. 외레스타드는 ‘15분 도시(15-minute city)’ 개념을 적용하여, 거주민들이 멀리 이동하지 않고도 생활 필수 요소를 충족할 수 있도록 설계되었다. 또한, 풍력 에너지를 적극적으로 활용하고, 대중교통 중심의 네트워크를 구축하여 지

속가능성과 효율성을 극대화했다. 이는 복합개발이 단순한 공간의 결합이 아니라, 도시 내에서 에너지를 포함한 자원순환 구조를 형성하는 방식으로 발전할 수 있음을 보여준다.

캐나다 밴쿠버(Vancouver)의 콤팩트 시티(Compact City) 정책 또한 복합개발을 활용하여 도시의 자급자족성을 강화한 사례다. 밴쿠버는 1980년대 이후 지속적인 인구 증가와 함께 도시 확장을 최소화하고 내부에서 기능을 강화하는 정책을 추진했다. 이 과정에서 기존 도심과 신개발 지역에 복합개발 방식을 도입하여, 주거지 인근에 상업, 교육, 업무 시설을 배치하고 대중교통 접근성을 높였다. 특히, 공공 공간과 보행자 중심 거리 설계를 통해 사람들이 자연스럽게 도시 내에서 활동할 수 있도록 유도하면서도, 개별 구역이 독립적으로 기능할 수 있도록 설계했다. 이는 복합개발이 단순한 기능적 결합을 넘어, 도시 내 생활과 경제활동의 순환을 가능하게 하는 구조적 요소가 될 수 있음을 시사한다.

중국 선전(Shenzhen)의 차오티엔먼(Chaotianmen) 복합개발은 초대형 복합단지를 통해 도시 내에서 다양한 기능이 원활하게 이루어질 수 있도록 한 사례다. 이 프로젝트는 주거, 업무, 상업, 호텔, 문화시설이 하나의 대규모 단지 내에서 유기적으로 연결되도록 설계되었다. 특히, 초고층 빌딩과 공공 보행 공간을 결합하여 건축적 밀도를 높이면서도 사람 중심의 공간을 조성하는 방식을 채택했다. 또한, 스마트 인프라를 활용하여 에너지 관리, 대중교통 최적화, 친환경 기술을 접목함으로써 복합개발이 단순한 공간 배치가 아니라 도시 전체의 효율성을 높이는 방향으로 발전할 수 있음을 보여준다.

이러한 사례들은 복합개발이 공생도시에서 중요한 역할을 한다는 점을 강조한다. 기존의 단일 용도 중심 도시구조에서는 많은 자원이 낭비되거나 비효율적인 이동이 발생할 가능성이 높지만, 복합개발을 통해 주거-업무-상업-문화 기능이 조화를 이루면 도시 내부에서 지속적인 기능적 순환이 가능해진다. 또한, 복합개발을 통해 탄소 배출 저감, 에너지 절약, 지역 경제 활성화, 사회적 교류 증가 등의 부가적인 공생 효과를 기대할 수 있다. 이러한 점에서 공생도시는 단순히 환경적 지속가능성을 넘어서, 공간 활용의 최적화를 통해 기능적으로 자급자족할 수 있는 도시 구조를 만들어야 한다는 시사점을 제공한다.

11) 서연미, '외레순(Øresund) 지역의 복합형 도시개발', 국토, 2012.02. 통권364호, pp.112-119

[표 3] 복합개발과 자급자족의 세부요소

세부요소	내용
기능적 혼합	업무, 주거, 상업, 문화시설이 적절히 혼합되어 있는지 여부
도시 자원 순환성	에너지, 물, 폐기물 등의 자급자족 시스템 구축 여부
지역 경제 활성화	지역 기반 경제활동 촉진, 소규모 상업 및 창업 지원 프로그램 포함 여부

3-3. 도시 정체성과 보행 친화성을 고려한 초고층 개발

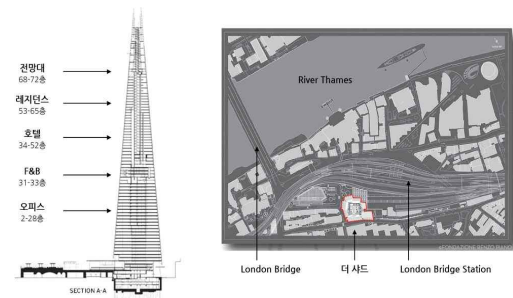
공생도시(Symbiotic City)에서 초고층 개발은 도시 정체성을 강화하면서도 보행 친화적 환경을 조성하는 방향으로 설계되어야 한다. 전통적으로 초고층 건물은 경제적 효율성과 공간 활용의 극대화를 위한 수단으로 인식되었지만, 현대 도시에서는 지역의 정체성을 형성하고, 시민들에게 열린 공공공간을 제공하며, 보행 중심의 도시 환경을 조성하는 중요한 요소로 발전하고 있다.

특히, 고층 건축과 공공 공간의 조화를 성공적으로 구현한 사례로는 뉴욕의 허드슨 야드(Hudson Yards), 런던의 더 샤드(The Shard), 그리고 상하이의 신텐디(Xintiandi) 재개발을 들 수 있다.

뉴욕의 허드슨 야드(Hudson Yards)는 기존의 도심 개발 방식과 차별화된 초고층 복합개발 모델을 제시한 사례다. 이 프로젝트는 단순히 높은 건물을 짓는 것이 아니라, 보행자 중심의 공공 공간과 연결된 초고층 랜드마크를 조성하는 방식으로 진행되었다. 특히, The Vessel과 같은 공공 예술 공간과 대형 녹지를 포함하여 보행자의 접근성을 높이고, 건물 저층부에 열린 공간을 배치하여 수직적 도시와 수평적 도시가 균형을 이루도록 설계되었다. 이는 초고층 개발이 단순한 업무 공간 창출을 넘어 도시의 문화적 아이덴티티를 강화하고, 보행자와 상호작용하는 열린 공간을 제공하는 방식으로 진화하고 있음을 보여준다.

런던의 더 샤드(The Shard) 역시 초고층 건축이 도시의 역사성과 조화를 이루면서도 보행 친화적인 환경을 조성하는 사례다. 높이 310m의 이 건물은 런던의 전통적 스카이라인과 조화를 이루면서도, 저층부에 개방형 광장과 대중교통 연결 통로를 배치하여 보행자가 자연스럽게 접근할 수 있도록 설계되었다. 더 샤드는 단순한 업무 공간이 아니라, 호텔, 레스토랑, 공공 전망대 등이 포함된 복합공간으로 구성되어 있으며(그림 3), 보행 중심의 도시 환경 속에서 고층 건축이 어떻게

도시와 공존할 수 있는지를 보여주는 사례다.



[그림 3] 영국 런던의 더 샤드 층별 구성 및 주변 교통

상하이의 신텐디(Xintiandi) 재개발은 초고층 건축과 보행 친화적 환경을 결합한 중국형 도시재생 모델로 평가된다. 신텐디는 전통적인 Shikumen 건축 스타일을 현대적으로 재해석하면서, 초고층 빌딩과 저층 보행 네트워크를 조화롭게 연결하였다. 이곳에서는 초고층 오피스 타워가 상업-문화 공간과 보행자 거리와 유기적으로 연결되며, 차량 중심이 아니라 보행 중심의 동선이 우선적으로 고려되었다. 또한, 역사적 건물과 현대적 공간이 공존하는 방식으로 개발되어, 지역의 정체성을 보존하면서도 도시의 현대적 기능을 강화하는 방향으로 설계되었다.

이러한 사례들은 초고층 개발이 공생도시 개념과 조화를 이루기 위해서는 보행자 중심의 공간 설계, 공공성을 고려한 저층부 디자인, 지역 정체성과의 조화를 반영한 설계 방식이 필수적임을 보여준다. 단순히 도시의 경제적 기능을 강화하는 것이 아니라, 사람들이 머물고 교류할 수 있는 공간으로서 초고층 건축을 설계하는 것이 현대 도시개발의 중요한 방향성임을 시사한다.

[표 4] 초고층과 보행친화성의 세부요소

세부요소	내용
도시경관과의 조화	초고층 건물이 기존 도시 경관과 어우러지는 방식
보행자 중심 설계	저층부 개방형 공간 조성 여부, 보행 네트워크와의 연계성
공공공간과의 연결성	초고층 개발과 주변 공공공간 간의 연계성 여부

3-4. 공공성과 사유성이 균형을 이루는 개방적 도시 공간

도시공간은 공공성과 사유성이 균형을 이루어야 시민들이 자유롭게 이용하면서도 지속가능한 개발이 가능하다. 공생도시(Symbiotic City)의 개념에서 공공공간(public space)은 단순한 도시 내 빈 공간이 아니라, 사회적 교류, 문화적 표현, 경제적 활동이 이루어지는 핵심적 장소로 여겨진다. 그러나 현대 도시에서는 민간 기업이 주도하는 대규모 개발이 증가하면서, 공공성을 유지하는 것이 점점 더 어려운 과제가 되고 있다. 이에 따라 일부 도시들은 민간 개발과 공공성을 조화롭게 결합하는 방식을 실험하고 있으며, 대표적인 사례로 바르셀로나의 수퍼블록(Superblock), 뉴욕의 하이라인(The High Line), 그리고 도쿄의 미드타운(Midtown) 프로젝트가 있다.

바르셀로나의 수퍼블록(Superblock) 프로젝트(그림 4)는 공공성과 사유성이 균형을 이루는 도시 공간을 조성한 대표적인 사례다. 이 프로젝트는 자동차 중심의 도로를 보행자 중심 공간으로 재편하면서도, 주거 공간과 상업 공간이 자연스럽게 연결되는 방식을 채택했다. 수퍼블록은 3x3 블록 단위를 하나의 커뮤니티로 묶어 내부 도로를 차 없는 공원이나 광장으로 조성하고, 건물 1층에는 상업 시설과 공공시설을 배치하여 공공성과 사유 공간이 공존할 수 있도록 설계되었다. 이러한 방식은 도시 공간을 단순히 소유의 개념이 아닌 공유의 개념으로 확장하는 모델을 제시한 사례로 평가된다.¹²⁾¹³⁾



바르셀로나의 도시 블록



슈퍼블록 개념도

[그림 4] 바르셀로나 수퍼블록 개념도

12) 박공식, '해외 사례 ⑤ : 바르셀로나 수퍼블록 바르셀로나 수퍼블록, 도시공간 구성 새 방향성 제시', 지방정부, vol.16, 2022.05. pp.90-91

13) 서현제, 오공환, '바르셀로나, '슈퍼블록'으로 거리를 되찾다', 영주시민신문, 2019.09.05, (2025.02.19) <http://www.yjnews.com/news/articleView.html?idxno=52549>

뉴욕의 하이라인(The High Line)은 민간과 공공이 협력하여 공공공간을 창출한 사례다. 원래 철도 폐선부지였던 이곳은 공공 프로젝트로 재탄생하면서, 인근 지역의 부동산 가치를 증가시키는 동시에 시민들에게 개방된 공공 보행로를 제공했다. 하이라인은 주변 건물들이 이 공간을 적극적으로 활용할 수 있도록 설계하여, 민간 부동산 개발과 공공 보행로가 유기적으로 연결되는 형태를 구축했다. 이 사례는 공공공간이 단순한 공유지가 아니라, 민간과 협력하여 새로운 유형의 도시 가치를 창출하는 방식으로 운영될 수 있음을 보여준다.

도쿄의 미드타운(Midtown) 프로젝트는 민간 개발 속에서 공공성을 강화하는 방식의 또 다른 사례다. 미드타운은 주거, 업무, 상업, 문화시설이 포함된 초대형 복합단지이지만, 단지 내 중심부에는 대형 공원이 조성되어 있으며, 보행자 동선을 최대한 고려하여 설계되었다. 특히, 건물 저층부에는 개방형 광장과 보행 네트워크를 구축하여 시민들이 자연스럽게 이용할 수 있도록 했으며, 민간 소유의 공간이지만 공공적 성격을 지닌 '세미 퍼블릭 스페이스(semi-public space)'로 기능하도록 설계되었다. 이러한 접근은 공공성이 완전히 정부 소유가 아니라도, 민간과 협력하여 공공적 가치를 극대화할 수 있는 방식을 제시한다¹⁴⁾.

이러한 사례들은 현대 도시개발에서 공공성과 사유성이 반드시 대립하는 개념이 아니라, 협력적인 방식으로 조정될 수 있는 관계임을 보여준다. 공생도시에서 공공공간은 단순히 정부가 제공하는 것이 아니라, 민간 개발이 적극적으로 공공적 요소를 포함하고, 시민들이 자연스럽게 공간을 점유할 수 있도록 설계될 때 더욱 효과적으로 기능할 수 있다는 점에서 중요한 시사점을 제공한다.

[표 5] 공공성과 사유성의 세부요소

세부요소	내용
공공공간 제공률	프로젝트 내 공원, 광장, 보행로 등의 공공공간 비율
민간과 공공 협력	민간 개발이 공공적 가치를 창출하는 방식 적용 여부
사회적 개방성	특정 계층에 국한되지 않고 다양한 시민들이 공간을 활용할 수 있도록 설계되었는지 여부

14) 윤정란, '일본, 도쿄 미드타운에서 국유지 활용의 해법을 찾아보다', 도시정보, 2016.06. 411호, pp 27-30

3-5. 지역성과 현대성이 공존하는 지속가능 도시재생

공생도시(Symbiotic City)에서 도시재생은 단순한 재개발이 아니라, 지역의 정체성과 현대적 요소가 공존하는 방식으로 진행되어야 한다. 과거의 도시재생은 기존 건축물과 도시 구조를 철거하고 새로운 시설을 건설하는 방식이 주를 이루었으나, 현대 도시재생에서는 지역의 역사, 문화, 커뮤니티를 보존하면서도 현대적 기능을 접목하는 방식이 점점 더 중요해지고 있다. 이러한 방식은 단순한 공간적 변화가 아니라, 경제적 지속가능성, 문화적 정체성 보존, 지역 사회와의 조화를 목표로 한다. 이를 성공적으로 구현한 사례로는 영국 런던의 킹스 크로스(King's Cross), 대한민국 서울의 경의선 숲길, 그리고 독일 함부르크의 하펜시티(HafenCity)를 들 수 있다.

런던의 킹스 크로스(King's Cross) 재개발은 철도 중심의 산업지역이 현대적 업무·주거·문화 공간으로 변모한 대표적인 사례다. 킹스 크로스는 19세기 후반 영국의 주요 철도 거점이었으나, 산업 쇠퇴와 함께 노후화된 지역으로 방치되었다. 하지만 런던시는 기존 철도 역과 역사적 건축물을 보존하면서도, 이를 현대적인 용도로 재활용하는 방식으로 개발을 진행했다. 대표적으로, 과거 석탄 창고(Coal Drops Yard)는 리모델링을 거쳐 복합 문화·상업 공간으로 탈바꿈되었고, 주변 철도역과의 연결성을 강화하여 도시의 역사성과 현대적 기능이 공존하는 구조를 형성했다. 이는 도시재생이 단순한 공간 재배치가 아니라, 역사적 요소와 현대적 개발이 균형을 이루어야 한다는 점을 보여준다.



[그림 5] 경의선 숲길

서울의 경의선 숲길(그림 5)은 철도 폐선 부지를 녹지와 문화 공간으로 재생한 사례다. 기존 경의선 철도 일부 구간을 보행자 중심의 공원으로 변환하면서도, 주변 지역의 소규모 상업 공간과 유기적으로 연결하여 지역 경제 활성화를 유도했다. 특히, 철길과 주변 마을이 공존하는 방식으로 설계되어, 기존 거주민들이 자연스럽게 공간을 활용할 수 있도록 했다. 이는 도시재생

이 물리적 환경의 변화뿐만 아니라, 지역 주민과의 조화가 중요한 요소라는 점을 시사한다.

독일 함부르크의 하펜시티(HafenCity) 프로젝트는 유럽 최대 규모의 항구 재개발 사례로, 과거 항만 지역의 정체성을 유지하면서도, 현대적 업무·상업·주거 공간을 도입한 모델이다. 하펜시티는 기존 창고 건물들을 개조하여 현대적인 용도로 재활용하면서도, 항만 특유의 개방적인 공간 구조를 유지했다. 또한, 수변 공간을 시민들에게 개방하고, 친환경 건축 기준을 적용하여 지속가능한 개발을 실현했다. 이는 현대 도시재생이 단순한 경제적 개발을 넘어, 환경적 지속가능성과 역사적 공간의 활용이 결합될 수 있음을 보여주는 사례다.

이러한 사례들은 도시재생이 단순한 공간 개발이 아니라, 지역 고유의 정체성과 현대적 기능을 균형 있게 유지하는 것이 중요하다는 점을 강조한다. 공생도시에서는 기존의 도시 공간을 보존하면서도, 현대적 기술과 건축을 결합하여 새로운 가치를 창출하는 것이 핵심 전략이 될 수 있다.

[표 6] 지역성과 현대성의 세부요소

세부요소	내용
지역 문화 및 역사성 반영	기존 지역의 문화와 역사적 맥락을 반영한 설계 여부
현대적 기능과의 융합	전통적 요소와 현대적 디자인·기능이 조화를 이루는 방식
지역 커뮤니티와의 연계	지역 주민과의 협력 방식, 기존 거주민 및 상업 활동 보호 여부

4. 사례 분석

4-1. 분석 틀

공생도시(Symbiotic City)의 개념을 기반으로 모리빌딩컴퍼니의 도시개발 프로젝트를 분석하기 위해, 앞서 정리한 5가지 특징을 세부 요소로 구분하여 분석틀을 구성한다. 분석틀은 지속가능한 환경, 복합개발과 자급자족, 초고층과 보행 친화성 공공성과 사유성, 지역성과 현대성의 균형이라는 다섯 가지 핵심 요소를 중심으로 세부 항목을 도출하는 방식으로 설정한다.

3장에서 도출한 5가지 대항목과 15가지 세부 항목을 바탕으로, 모리빌딩컴퍼니의 대표적인 5개 프로젝트(Azabudai Hills, Toranomon Hills, Omotesando Hills, Roppongi Hills, ARK Hills)를 평가한다. 각 프로젝트가 공생도시 개념을 얼마나 효과적으로 구현했는

지 분석하고, 사례별로 차별점을 도출하여 비교 분석을 진행한다.

[표 7] 분석 요소

특성	세부요소
지속가능한 환경	녹지 및 생태계 복원
	친환경 건축기술
	탄소 저감 및 에너지 절약
복합개발과 자급자족	기능적 혼합
	도시 자원 순환성
	지역 경제 활성화
초고층과 보행 친화성	도시경관과의 조화
	보행자 중심 설계
	공공공간과의 연결성
공공성과 사유성	공공공간 제공률
	민간과 공공 협력
	사회적 개방성
지역성과 현대성	지역 문화 및 역사성
	현대적 기능과의 융합
	지역 커뮤니티와의 연계

4-2. 사례 분석

분석대상으로 선정한 5개 프로젝트에 대한 개요는 다음의 표와 같다.

[표 8] 분석 대상 개요

	아자부 다이 힐즈	토라노몬 힐즈	오모테 산도 힐즈	롯데기 힐즈	아크 힐즈
공사 기간	2019-2023	2011-2023	2003-2006	2000-2003	1983-1986
면적 (㎡)	81,000	75,000	12,000	120,000	150,000
녹지 면적 비율 (%)	29.63	28.00	35.38	29.83	42.13
용도	업무, 주거, 상업, 호텔, 문화, 교육, 의료	업무, 주거, 상업, 호텔, 컨퍼런스, 커뮤니케이션	상업, 주거	업무, 주거, 상업, 호텔, 문화, 교육, 종교	업무, 주거, 상업, 호텔, 문화, 회의
사진					

4-2-1. 지속가능한 환경

지속가능한 환경 측면에서 Azabudai Hills는 도심 내 2.4ha 규모의 녹지를 조성하고 LEED-WELL 인증을

목표로 삼아 친환경 설계를 도입한 경향이 있다. 태양광 발전과 빗물 재활용 시스템을 적극 활용하며, AI 기반 에너지 관리 시스템을 적용하여 에너지 소비를 최적화하는 특징을 보인다. Toranomon Hills는 옥상 정원과 수직 녹화를 통해 녹지 공간을 확보하는 경향이 있으며, 고효율 에너지 절감 시스템을 도입하여 건물 운영의 지속가능성을 높이려 한 점이 두드러진다. Omotesando Hills는 건물 외부에 녹지벽을 조성하고 보행로 녹화를 시행하는 경향을 보이며, 지열 시스템과 저에너지 건축 설계를 통해 환경 영향을 최소화하려는 노력이 관찰된다. Roppongi Hills는 공공광장과 루프가든을 조성하여 녹지를 확보하는 한편, 친환경 유리 및 단열재를 활용한 건물 설계를 적용한 경향이 있다. ARK Hills는 일본 최초로 대규모 친환경 복합개발을 적용한 사례로, 녹지 공간을 적극적으로 조성하고 재생 에너지를 활용하는 방식을 도입한 점이 특징적으로 나타난다.

[표 9] 지속가능한 환경에 대한 분석

구분	분석 내용	이미지
아자부 다이 힐즈	2.4ha 녹지 조성, 도심 내 대규모 공원 포함 태양광·빗물 재활용, LEED+WELL 인증 AI 기반 에너지 관리 시스템 운영	
토라노몬 힐즈	옥상 정원 및 수직 녹화 적용 고효율에너지절감 시스템 도입 전력사용최적화 시스템 도입	
오모테 산도 힐즈	건물 외부에 녹지벽 조성, 보행로 녹화 지열 시스템, 저에너지 설계 전력 절감형 조명 및 건축 재료 적용	
롯데기 힐즈	공공광장에 수목 식재, 루프가든 조성 고효율 단열재 및 친환경 유리 사용 건물 내 에너지 절감 시스템 구축	
아크 힐즈	도심 속 공원과 연계된 녹지 공간 일본 최초 대규모 친환경 복합개발 적용 스마트 에너지 관리 시스템 구축	

4-2-2. 복합개발과 자급자족

복합개발과 자급자족 측면에서 Azabudai Hills는 주거·업무·상업·문화시설이 유기적으로 결합된 구조를 형성하는 경향이 있으며, AI 기반 에너지 관리 시스템을

통해 에너지 자급자족형 도시 모델을 구축하고자 한 특징이 나타난다. Toranomon Hills는 글로벌 비즈니스 중심지로 개발된 경향이 있으며, 오피스·주거·호텔이 복합적으로 구성되어 국제 기업과의 연계를 강화하는 방식이 두드러진다. Omotesando Hills는 상업과 주거가 혼합된 개발 방식을 채택하여, 지역 상권과 연계하면서도 지속가능한 경제구조를 구축하려는 경향을 보인다. Roppongi Hills는 미디어·예술·금융 중심의 복합개발을 통해 다양한 산업이 공존하는 경제적 자급자족성을 확보하고자 한 특징이 관찰된다. ARK Hills는 일본 최초로 업무·주거·상업·문화시설이 결합된 복합개발 모델을 제시한 사례로, 기업과 문화시설이 연계된 경제 활성화 전략을 통해 지속가능한 경제구조를 형성한 경향이 나타난다.

[표 10] 복합개발과 자급자족에 대한 분석

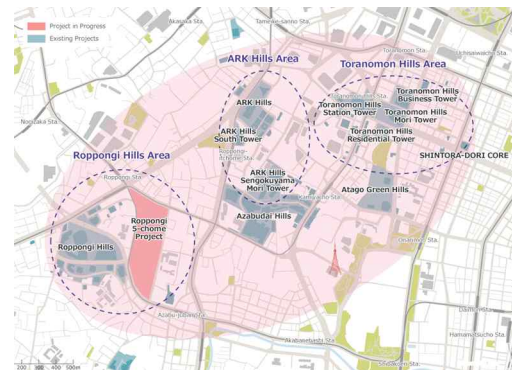
구분	분석 내용	이미지
아자부 다이 힐즈	주거·업무·상업·문화시설 복합 구성 스마트 그리드 기반 에너지 순환 상업·문화시설을 통한 경제 활성화	
토라노몬 힐즈	글로벌 비즈니스 중심지로 오피스·주거·호텔 배치 빗물 재활용 시스템 적용 글로벌 기업 유치를 통한 경제 성장	
오모테 산도 힐즈	상업과 주거의 혼합 개발 폐열 회수 시스템 도입 지역 소규모 상권과 연계	
롯본기 힐즈	미디어·예술·금융 중심 복합 개발 건물 간 에너지 공유 네트워크 구축 문화시설과 상업시설을 결합한 경제 모델	
아크 힐즈	업무·주거·상업·문화 복합개발 재생에너지 및 에너지 절감형 설계 도입 기업과 문화시설을 연계한 경제 활성화 전략	

4-2-3. 초고층과 보행 친화성

초고층과 보행 친화성 측면에서 Azabudai Hills는 330m 높이의 타워를 도심 랜드마크로 조성하는 경향이 있으며, 저층부에 보행 중심의 네트워크를 구축하여 보행자 접근성을 강화하고자 한 특징이 나타난다. Toranomon Hills는 255m 높이의 타워가 도쿄 스카이라인의 변화를 주도하는 동시에, 지하철과 직접 연결된 보행자 전용 공간을 조성하여 접근성을 극대화한

경향이 있다. Omotesando Hills는 초고층 개발을 지양하고 기존 거리 경관을 유지하는 방향으로 설계되었으며, 보행 네트워크를 자연스럽게 연계한 특징이 두드러진다. Roppongi Hills는 238m 높이의 Mori Tower를 중심으로 구성되었으며, 보행 중심 설계를 통해 공공광장과 건물 저층부가 자연스럽게 연결되도록 한 점이 특징적으로 나타난다. ARK Hills는 도심 속 개방형 공원을 중심으로 보행 중심 광장을 조성하여 보행 환경을 개선한 경향이 있다.

모리빌딩 컴퍼니는 도쿄 미나토 시의 중심부를 전략 지역으로 설정하는 경향이 있으며, 분석 대상으로 선정한 5개의 프로젝트는 모두 이 전략 지역 내에 위치하고 있다. 각 프로젝트는 서로 도보로 이동 가능한 거리에 조성되어 있으며, 보행 친화적 개발 전략이 반영된 점이 공통적으로 나타난다¹⁵⁾.



[그림 7] 모리 빌딩 컴퍼니의 전략 지역 지도

[표 11] 초고층과 보행 친화성에 대한 분석

구분	분석 내용
아자부 다이 힐즈	330m 타워가 도심 랜드마크 역할 수행 보행 중심 네트워크, 지상과 지하 연결 저층부 광장과 공원 연결
토라노몬 힐즈	255m 타워, 도쿄 스카이라인 변화 주도 지하철과 직접 연결, 보행자 전용 공간 확대 광장과 도로가 자연스럽게 연결됨
오모테 산도 힐즈	저층 설계로 거리 경관 유지 기존 보행 동선을 유지하고 가로 활성화 상업시설과 공공 보행로의 유기적 연결

15) Mori building co., ltd. | Major Project, n.d., (2025.02.19.)
<https://www.mori.co.jp/en/projects/>

롯데기 힐즈	238m Mori Tower, 도쿄 대표적 랜드마크 보행 중심 설계, 광장과 연결된 저층부 구성 모리 아트뮤지엄과 공공광장이 연결됨
아크 힐즈	도시 중심부에 초고층과 공원을 조화롭게 배치 보행 중심 광장과 도심 속 개방형 공원 조성 도심 내 공원과 도시 건축이 조화롭게 연계됨

4-2-4. 공공성과 사유성

공공성과 사유성 측면에서 Azabudai Hills는 대규모 광장과 공원을 조성하여 시민들에게 개방적인 공간을 제공하는 경향이 나타난다. Toranomom Hills는 도로와 광장을 보행자 친화적으로 설계하여 공공성을 확보하려는 특징이 두드러진다. Omotesando Hills는 옥상 녹지를 개방하여 공공적 공간 활용을 극대화한 경향이 있으며, 이를 통해 보행 환경과 도시 경관을 고려한 설계가 이루어진 점이 특징적이다. Roppongi Hills는 모리 아트뮤지엄과 대규모 공공광장을 조성하여 시민들에게 문화적·공공적 공간을 제공하는 경향이 관찰된다. ARK Hills는 공원 및 광장을 개방하여 시민들이 자유롭게 이용할 수 있도록 한 특징이 있으며, 이를 통해 도시 내 공공성을 강화하려는 경향이 나타난다.

[표 12] 공공성과 사유성에 대한 분석

구분	분석 내용	이미지
아자부 다이 힐즈	광장 및 공원 개방, 민간 개발이지만 공공성을 고려하여 누구나 접근 가능한 개방형 공간 설계 팀랩 전시공간 제공	
토라노몬 힐즈	광장·도로를 보행자 중심으로 설계 도심 재개발로 공공 기능 강화 외국인 거주자 및 방문객을 고려한 공간 구성	
오모테 산도 힐즈	옥상 녹지 개방, 공공 공간 활용 극대화 민간 공간 일부를 공공적 용도로 활용하며, 일반 시민과 관광객이 쉽게 접근 가능	
롯데기 힐즈	미술관·공공광장 제공 공공문화공간과 민간시설이 연계된 다양한 계층이 이용할 수 있는 복합공간	
아크 힐즈	공원과 광장 개방, 시민 이용 가능 민간 기업이 조성한 공원과 공공 공간 연계 개방형 광장과 도심 공원이 함께 운영됨	

4-2-5. 지역성과 현대성

지역성과 현대성 측면에서 Azabudai Hills는 전통적 일본 정원 요소를 현대적으로 해석하여 설계한 경향이 나타난다. Toranomom Hills는 현대적 인프라 중심의 개발이 이루어진 경향이 있으며, 일부 조정 요소를 활용하여 전통적 요소와 조화를 이루려는 특징이 관찰된다. Omotesando Hills는 오모테산도 거리 경관과 조화를 이루는 방향으로 설계된 경향이 있으며, 기존 상점과의 연계를 고려한 점이 두드러진다. Roppongi Hills는 일본 문화와 국제적 요소가 융합된 디자인을 적용하여 도시 정체성을 강화하려는 경향이 나타난다. ARK Hills는 일본 전통 도시 조직을 반영하여 도시 공간을 구성한 특징이 있으며, 이를 통해 현대적 개발과 지역적 특성이 조화를 이루도록 한 점이 특징적으로 드러난다.



[그림 8] 롯데기힐즈의 모리 가든(Mori Garden)

[표 13] 지역성과 현대성에 대한 분석

구분	지역 문화 및 역사성	현대적 기능과의 융합	지역 커뮤니티와의 연계
아자부 다이 힐즈	전통적 일본 정원 요소를 현대적으로 해석	최신 스마트시티 기술 적용	지역 주민과 기업 간 협력 강화
토라노몬 힐즈	현대적 조정 요소 활용	초고층 건축과 첨단 인프라 결합	외국인 및 기업과의 교류 공간 제공
오모테 산도 힐즈	오모테산도 거리 경관과 조화	전통적 거리 경관 유지하면서 현대적 기능 적용	지역 상인과의 협업을 통한 도시 활성화
롯데기 힐즈	일본 문화와 국제적 건축 요소 융합	미디어·예술·금융 중심의 현대적 공간 구성	지역 커뮤니티와 예술문화 공간이 결합
아크 힐즈	일본 전통 도시 조직을 반영한 공간 구성	현대적 건축 기술과 전통적 도시 조직의 조화	공공과 민간이 협력하여 조성한 지속가능한 커뮤니티

4-3. 소결

모리빌딩컴퍼니의 도시개발 방식은 환경적 지속가능성, 도시 기능의 통합, 보행 친화적 설계, 공공공간의 확보, 지역성과 현대성의 조화를 종합적으로 고려하는 방식으로 이루어지고 있음을 확인할 수 있었다. 민간 주도의 개발임에도 불구하고 공공성을 적극적으로 반영하고 있으며, 특히 자연과의 공존을 강조하는 친환경 건축기술, 복합개발을 통한 도시 내 자급자족 모델, 보행자 중심의 공간 설계, 문화와 경계가 결합된 지속가능한 도시구조를 형성하는 점에서 현대 도시개발의 중요한 사례로 평가될 수 있다.

첫째, 지속가능한 환경 조성 측면에서 모리빌딩컴퍼니는 대규모 녹지 공간 확보, 에너지 절감 기술 도입, 친환경 건축 재료 활용 등을 통해 지속가능한 개발을 추진하는 경향이 있다. Azabudai Hills와 ARK Hills는 LEED+WELL 인증을 목표로 한 친환경 설계를 적용하였으며, Omotesando Hills는 자연 조경과 빗물 재활용 시스템을 활용하여 환경 영향을 최소화하는 방식을 채택하였다.

둘째, 복합개발과 자급자족 측면에서 모리빌딩컴퍼니는 주거·업무·상업·문화 기능을 통합하는 방식으로 도시 내에서 기능적 순환이 이루어질 수 있도록 설계하는 경향이 있다. Roppongi Hills와 ARK Hills는 금융·예술·미디어 산업이 공존하는 복합개발 모델을 구축하였으며, Toranomon Hills는 글로벌 비즈니스 중심지로서 기능하도록 개발되었다. 이러한 방식은 단순한 부동산 개발을 넘어 지역 경제 활성화와 도시 내 자급자족 모델 구축에 기여하고 있음을 시사한다.

셋째, 초고층과 보행 친화성 측면에서 모리빌딩컴퍼니는 초고층 건물을 도시의 랜드마크로 조성하면서도, 저층부를 보행자 중심 공간과 연결하여 보행 친화적 도시환경을 형성하는 방식을 지속적으로 보여준다. Azabudai Hills와 Toranomon Hills는 300m급 초고층 타워를 건설하면서도, 지상부에는 개방형 광장과 공공공간을 조성하여 시민 접근성을 극대화하였다. 반면, Omotesando Hills는 초고층 개발을 지양하고 기존 거리 경관과 조화를 이루는 방식으로 설계되었다. 이는 초고층 건축이 보행 환경과 조화를 이루면서도 지역의 도시 정체성을 유지할 수 있는 방향으로 설계될 필요가 있음을 시사한다.

넷째, 공공성과 사유성의 조화 측면에서 모리빌딩컴퍼니의 프로젝트들은 민간 개발임에도 불구하고 공공적 요소를 적극적으로 반영하는 경향이 두드러진다. Roppongi Hills는 모리 아트뮤지엄과 대규모 광장을

포함하여 공공성이 강화된 사례이며, Azabudai Hills와 ARK Hills는 대규모 공원을 개방하여 민간 개발과 공공공간이 균형을 이루도록 설계되었다. 이는 민간 주도의 도시개발에서도 공공성을 확보하는 것이 중요하며, 이를 통해 지속가능한 도시 환경을 조성할 수 있음을 보여준다.

다섯째, 지역성과 현대성의 조화 측면에서 모리빌딩컴퍼니의 프로젝트들은 기존 도시조직과 현대적 건축요소를 조화롭게 융합하는 방식으로 진행되는 경향이 나타난다. Omotesando Hills는 전통적 거리 경관을 유지하면서 현대적 기능을 도입하였다. 또한, Azabudai Hills는 전통적인 일본 정원의 조경 요소를 현대적으로 재해석하여 공간에 반영함으로써 도시의 역사성과 현대성이 공존할 수 있도록 하였다.

5. 결론

모리빌딩컴퍼니의 주요 프로젝트를 공생도시 개념을 중심으로 분석하여, 현대 도시개발의 방향성을 제시하였다는 점에서 의의가 있다. 연구 결과, 민간 개발이더라도 공공성을 강화하고, 지속가능성을 고려한 설계를 도입하며, 보행 친화적 도시환경을 구축하는 것이 현대 도시개발에서 중요한 요소임을 확인할 수 있었다. 특히, 초고층 개발이 반드시 공공성을 저해하는 것이 아니라, 보행 중심의 공공공간과 결합될 때 도시 내에서 조화롭게 기능할 수 있음을 시사한다.

향후 연구에서는 모리빌딩컴퍼니의 도시개발 방식을 일본 이외의 글로벌 도시개발 사례와 비교 분석하는 연구가 필요할 것이다. 또한, 본 연구가 정량적 데이터 분석보다는 정성적 분석 중심으로 진행되었기 때문에, 각 프로젝트의 탄소 배출량 절감 효과, 에너지 소비 패턴, 보행 네트워크 활용도 등에 대한 실증적 데이터 분석이 추가된다면 더욱 객관적인 평가가 가능할 것이다.

궁극적으로, 본 연구는 모리빌딩컴퍼니의 사례를 통해 공생도시 구현을 위한 미래 도시개발 모델의 핵심요소를 도출하고, 지속가능한 도시 설계를 위한 전략적 방향성을 제시하였다는 점에서 의미를 가진다. 향후 지속가능한 도시개발을 추진하는 과정에서 본 연구가 기초 자료로 활용될 수 있기를 기대한다.

참고문헌

1. 윤정중 외 4명, 『공생 개념에 기반한 도시개발 방향 연구』, 대전: 한국토지주택공사 토지주택연구원, 2020
2. Scheurer, J., Newman, P., 『Vauban: A European model bridging the green and brown agendas』, Unpublished case study prepared for the Global Report on Human Settlements, 2009
3. 박공식, '해외 사례 ⑤ : 바르셀로나 슈퍼블록 바르셀로나 슈퍼블록, 도시공간 구성 새 방향성 제시', 지방정부, 2022
4. 서연미, '외레순(Øresund) 지역의 복합형 도시개발', 국토, 2012
5. 윤정란, '일본, 도쿄 미드타운에서 국유지 활용의 해법을 찾아보다', 도시정보, 2016
6. 이새롬, 오상현, '도시재생 거점시설을 통해 본 민관파트너십 - 서울시 1단계 일반근린형 도시재생사업을 중심으로 -', 한국공간디자인학회논문집, 2024
7. 장리브가, 윤철재, '일본의 민간개발 유도형 도시재생정책의 제도적 특징과 활용에 관한 연구', 한국도시설계학회지 도시설계, 2016
8. 한슬기, 김정빈, '도시재생사업 내 민간 비즈니스 참여와 역할', 서울도시연구, 2016
9. 그랜트 어소시에이츠, 제임스 정, '슈퍼 트리 그로브', 월간 CONCEPT, 2020
10. 김기정, 임영신, '[매경이 만난 사람] 낯은 도쿄 도심 대혁신한 모리 히로오 日 모리빌딩 부사장', 매일경제, 2016.10.17
11. 서현제, 오공환, '바르셀로나, '슈퍼블록'으로 거리를 되찾다', 영주시민신문, 2019.09.05
12. www.mori.co.jp