

碩 士 學 位 論 文
指 導 教 授 李 太 教

複合型 都市施設의 開發方向에 關한 研究

The study of the Mixed Use Development
through Project Survey

1 9 9 8 年 2 月

漢城大學校 行政大學院

不 動 產 學 科

不 動 產 學 專 攻

金 忠 烈

碩 士 學 位 論 文

指導教授 李 太 教

複合型 都市施設의 開發方向에 關한 研究

The study of the Mixed Use Development
through Project Survey

위 論文을 行政學 碩士學位論文으로 提出함

1 9 9 8 年 2 月

漢城大學校 行政大學院

不 動 產 學 科

不 動 產 學 專 攻

金 忠 烈

金忠烈의 行政學 碩士學位 論文을 認定함

1998年 2月 日

審査 委員長 印

審査 委員 印

審査 委員 印

目 次

I. 緒論	1
1. 研究의 目的.....	1
2. 研究의 範圍와 方法.....	4
II. 複合型 都市施設의 概念 및 類型	8
1. 概 念	8
2. 施設別 類型	10
3. 複合型 都市施設의 事例 포지셔닝.....	13
4. 商業系 複合型 都市施設의 複合化 方向	14
III. 海外 複合施設 開發現況 및 事例 分析	16
1. 日本 및 東南亞의 開發動向	16
1) 一般 特性.....	16
2) 主要 開發事例.....	18
2. 유럽의 開發動向.....	40
1) 一般 特性.....	40
2) 主要 開發事例.....	41
3. 각 국별 비교	53

IV. 國內 複合型 都市施設の 問題點 및 開發方向.....	56
1. 國內事例 現況 (主要開發事例 等).....	56
2. 國內 複合形 都市施設の 特徵 및 問題點.....	79
3. 開發方案.....	82
V. 結論.....	84
參考文獻.....	86
ABSTRACT.....	92
 < 附 錄 >	

表 目 次

< 표 2 - 1 >	복합시설의 발전단계에 따른 계획 유형 구분.....	10
< 표 3 - 1 >	에비스 가든 규모 및 시설구성.....	19
< 표 3 - 2 >	이마 센타 규모 및 시설구성.....	26
< 표 3 - 3 >	모나 빌딩 규모 및 시설구성.....	32
< 표 3 - 4 >	니안 시티 규모 및 시설구성.....	36
< 표 3 - 5 >	카나리 워프 규모 및 시설구성.....	42
< 표 3 - 6 >	헤롯 백화점 규모 및 시설구성.....	45
< 표 3 - 7 >	라데팡스 규모 및 시설구성.....	48
< 표 3 - 8 >	주요 복합형 도시시설의 개발방식 및 유형별 특성.....	57
< 표 4 - 1 >	대형시설 토지개발실태 현황.....	59
< 표 4 - 2 >	수도권지역 주요 테마상가 현황.....	60
< 표 4 - 3 >	도곡동 캐릭터 199 규모 및 시설 구성.....	67
< 표 4 - 4 >	신원국제센터 규모 및 시설구성.....	71
< 표 4 - 5 >	엑스 존의 규모 및 시설구성.....	75
< 표 4 - 6 >	네오 스포 규모 및 시설구성.....	77
< 표 4 - 7 >	테마 폴리스 규모 및 시설구성.....	80
< 표 4 - 8 >	최근 개발중인 지방의 복합형 도시시설.....	82
< 표 4 - 9 >	서울 주요 주상복합아파트 가격 및 전용율 현황.....	84

圖 目 次

< 그림 1 - 1 > 연구의 흐름도.....	7
< 그림 2 - 1 > 복합형 도시시설의 사례 포지셔닝.....	13
< 그림 2 - 2 > 복합형 도시시설의 복합화 방향.....	15
< 그림 3 - 1 > 에비스 가든 단지계획 및 위치도.....	20
< 그림 3 - 2 > 에비스 가든 전경.....	21
< 그림 3 - 3 > 라라포트 단지계획도.....	23
< 그림 3 - 4 > 라라포트의 스카이워크 외부모습.....	24
< 그림 3 - 5 > 라라포트 로비 모습.....	25
< 그림 3 - 6 > 이마 빌딩 전경.....	26
< 그림 3 - 7 > 이마 빌딩 매장 구성도.....	27
< 그림 3 - 8 > 이마 빌딩 주차장 모습.....	28
< 그림 3 - 9 > 도요다 빌딩 전경 및 위치도.....	29
< 그림 3 - 10 > 도요다 빌딩 1~2층의 미디어 월.....	30
< 그림 3 - 11 > 도요다 빌딩 1층 홀.....	31
< 그림 3 - 12 > 도요다 빌딩 5층의 다목적용 홀.....	31
< 그림 3 - 13 > 모나빌딩 A.B 관 구성도.....	33
< 그림 3 - 14 > 쇼퍼즈 프라자 층별 용도.....	34
< 그림 3 - 15 > 쇼퍼즈 프라자의 1층 이벤트 홀.....	35
< 그림 3 - 16 > 니안 시티 입구전경.....	35
< 그림 3 - 17 > 싱가포르의 복합형 도시시설 외관.....	38

< 그림 3 - 18 > 레플 시티 빌딩 5층 수영장 전경.....	39
< 그림 3 - 19 > 카나리 워프 전경.....	41
< 그림 3 - 20 > 독 랜드 내의 전원호수 주택 전경.....	43
< 그림 3 - 21 > 카나리 워프의 유리철골구조형태전망.....	43
< 그림 3 - 22 > 헤롯 백화점 전경.....	44
< 그림 3 - 23 > 헤롯 월드 시설 공간 구성도.....	46
< 그림 3 - 24 > 라데팡스의 상가 중심 빌딩.....	47
< 그림 3 - 25 > 라데팡스의 제2 개선문.....	49
< 그림 3 - 26 > 4 - TEMPS 로비 전경.....	49
< 그림 3 - 27 > 4 - TEMPS 전문 샵 거리.....	50
< 그림 3 - 28 > 데할 입구전경.....	51
< 그림 3 - 29 > 아미스미어 센터 전경.....	52
< 그림 4 - 1 > 보라매 주상복합타운 현황.....	62
< 그림 4 - 2 > 롯데 보라매 스카이 빌딩 공간 구성도.....	63
< 그림 4 - 3 > 나산 보라매 타운 조감도.....	64
< 그림 4 - 4 > 도곡동 개발 계획도.....	65
< 그림 4 - 5 > 도곡동 우성캐릭터 199 조감도.....	68
< 그림 4 - 6 > 우성 캐릭터 199 층별 구성도.....	68
< 그림 4 - 7 > 남부터미널 사거리 개발 계획도.....	69
< 그림 4 - 8 > 신원 국제전자센터 개발 계획도.....	70
< 그림 4 - 9 > 신원 국제전자센터 층별 구성도.....	72
< 그림 4 - 10 > 엑스 존 빌딩의 조감도.....	74

< 그림 4 - 11 > 엑스 존 빌딩의 층별 구성도.....	76
< 그림 4 - 12 > 분당 야탑역 개발 계획도.....	79

I. 緒 論

1. 研究의 目的

도시는 다양한 성격과 내용 및 규모로 탄생되고 발전하며 쇠퇴한다. 일반적으로 도시의 성격은 단일적이기 보다는 복합적인 성격을 띄며 형성되고 시대의 변천과 상황에 따라 변화한다. 이는 우리나라에서도 예외의 범주가 아니다. 우리나라의 도시발전은 개항 이후 서양의 근대화 추세와 함께 유입된 신문명과 새로운 물자를 수용하면서 변화를 보이고 경제개발 5개년 계획, 국토건설종합 계획법의 제정 그리고 공업위주의 국가 경제정책 추진으로 지속적인 고도 경제성장과 더불어 발전되었다고 볼 수 있다.

그러나 이러한 고도 경제성장과 산업화 사회의 변화는 인구의 도시집중으로 인한 불균형적인 국토개발 현상과 함께 도시문제를 발생시켰다. 근대 이후 산업화 사회의 도시에 나타난 특징은 급속한 인구의 도시집중으로 인한 도시집중기반 시설 등의 수요에 공급이 대응하지 못하는 문제와 급속한 발전을 따라가지 못해 다소 소홀했던 안전에 관한 문제, 환경의 보존등 복합적인 도시문제에 당면하고 있는 현상이다.

이는 세계적으로 산업혁명 이후 도시기능의 분리에 의한 도시구성 개념을 필요로 하게 되었으며 2차 세계대전 후 전후 도시재건과 건설에 주요한 계획개념으로 채택되었으나 완전한 도시기능 분리의 원칙에 따라 도시기능간의 연계 가능성을 철저히 배제, 중세 이후 지속적 발전 형태이던 직주근접(職住近接)을 지향하는 복합용도의 도시구조와는 전혀 다른 도시발전의 형태가 나타나게 되었다. 대도시 인구분산책으로 건설된 위성도시

나 교외지역의 대규모 주거단지는 베드타운(Bed Town)化되어 기존도시의 복합적인 토지이용과 도시공간의 구성에 비해 상대적으로 여러측면의 입장에서 별의미를 주지못하는 경우에 처하고 있는 실정이다.

유럽도시 뿐만아니라 동남아 등 기능 분리원칙에 의해 계획된 도시라도 ①도심 공동화 현상 ②직주분리에 따른 출퇴근시의 교통문제 ③도심의 팽창 및 상업, 서비스 업종의 확대에 의한 주거환경의 질적 수준 저하 ④도심내 낡은 복합용도 이미지 확보의 긍정성 대두 등 대체적으로 유사한 문제점들이 제기되고 있다.

이러한 도시문제는 일차적으로 도시인구의 사회적 증가현상에서 비롯되고 있는데, 이에 대한 문제해결의 방안은 대체적으로 기존도시의 정비에 의한 도시재개발, 기존도시의 일부분에 해당되는 지역에 신시가지를 개발하거나 혹은 근본적인 방안으로서 대도시 주변에 위성도시 등의 신도시를 입지시키면서 상업업무기능과 함께 양질의 고층주거를 묶어서 계획해나가는 방향으로 발전되어가는 것이 현재의 추세라고 할 수 있다.

이러한 추세는 복합기능을 수용함에 따라 도시내 상업용도만의 급격한 증가현상을 배제하면서 도시내의 주거공급에 따라 도시내에 주거를 희망하는 층을 대상으로 양질의 주거기능을 제공하게 하면서 이를 통해 심각한 도심내 상주인구의 감소억제 및 도심공동화 현상 방지에서 도시계획적 의의를 찾을 수 있다.

또한, 직주근접의 도시구성 형성으로 출퇴근시 교통집중의 문제점 개선 기대와 함께 주차장 이용 효율의 확보관점 등의 유리한 점에서도 그 의의를 지닌다고 할 수 있다.

이상과 같은 건설의 배경과 함께 유럽, 미국, 일본등에서는 도심주변부

에 새로운 대규모 주거, 상업기능과 함께 업무기능을 묶는 대형 프로젝트로 복합개발계획을 수립, 오늘날의 건축물들이 등장하게 되었다.

반면에 국내는 70년대 종로 세운상가를 시작으로 많은 개발이 이루어졌으나 기대이상의 좋은 반응을 거두지 못하였으며, 복합용도 재개발에 대한 부분은 단순 중첩형의 주상복합 건물이 주류를 이루고 있다. 90년대에 들어서면서 목동, 보라매 공원, 잠실 석촌호수, 도곡동 등 단지형태의 독립적 복합빌딩이 개발되고 있는 실정이다.

이들은 건설지역의 지역적 특성과 관련된 특정한 수용기능의 요구, 복합화가 지닐 수 있는 건축용도들, 그리고 이들간의 상호관계에 대한 체계적인 검토를 거치지 못한채 대부분 경제적인 관점에만 주목함으로써 기능간의 상충, 주거환경의 적합성 결여와 같은 문제점을 지니게 되었다.

지금 우리가 겪고있는 도시문제들은 근본적으로 도시계획의 부재¹⁾에 그 원인이 있다고 할 수 있다. 도시계획은 시민의 도시활동을 능률적이고 안정하게 하며 문화, 위생, 보건 등 환경목표를 충족할 수 있는 필요공간을 평면적, 입면적으로 계획하여 건강한 생활을 영위하게 함이 그 목적이다.

이러한 목적을 달성하기 위해서는 초기에 지어졌던 복합형 도시시설에 대한 것을 연구, 검토하여 건축계획 뿐만이 아니라 도시설계, 단지계획, 수요자 요구반영 등 다양한 내용의 검토가 필요하다는 점이 절실하게 인식되고 있다.

따라서 논자는 복합형 도시시설 - 특히 상업형 건물을 중심으로-의 계획과 관련하여 각기 다른 발전 추세를 지니고 있는 유럽지역과 동남아를 중심으로 종합적인 관점에서 복합형 상업시설 용도 건축물의 개선방향을

1) 김정호, 「한국의 토지이용규제」, 「한국경제연구원」 1995, p.382-384

살펴보고자 한다. 또 우리의 현황 및 입장을 비교분석하여 장차의 추진 방향을 제시해 보며 향후 계획입안시의 고려사항을 도출하는데에 연구의 주 목적을 두고자 한다.

2. 研究의 範圍와 方法

본 연구는 복합형 도시시설 건축물의 이론적 배경, 도입과정을 고찰하고 국내외 사례를 조사 비교하여 현황 및 문제점을 도출하고 복합형 도시시설의 새로운 유통 환경과 활성화 될 수 있는 방안을 제시하고자 한다.

우선, 研究의 範圍는 다음과 같다.

空間的 範圍는 국내는 신도시 및 신시가지내의 복합형 상업시설 건축물을 위주로 하고, 비교분석을 위해 도심지 및 부도심지의 복합형 상업용도 건축물을 포함하며 국외는 유럽, 동남아, 일본등 선진국의 복합 용도건물의 사례를 분석한다.

다음으로 內容的 範圍는 다음의 3개 부분으로 나누어 지는데 복합형 도시시설의 개념 및 유형은 도시시설의 개념, 시설별 유형, 복합화 방향등을 검토하며 복합형 도시시설의 사례조사 및 분석은 외국사례의 경우 선진국의 복합형 도시시설 개발사례를, 국내사례의 경우는 신시가지 및 도심지의 민간업체 개발사례를 조사, 분석한다.

복합형 도시시설의 문제점 및 개발 방향에 있어서는 개발 배경 및 개발 컨셉(Concept), 규모 및 시설내용, 시설운영 및 공간구성 등을 조사, 분석한다.

그리고 研究의 方法은 文獻研究와 事例 研究로 나누어진다. 문헌연구는 본 연구의 방향을 정립하기 위하여 복합형 도시시설 건축물에 관한 기존 연구자료들을 검토하고 선행연구의 성과를 요약 정리하여 기존연구의 미비점 및 문제점을 분석하는 것을 문헌연구의 주안점으로 삼았으며 주요 문헌연구의 내용은 다음과 같다.

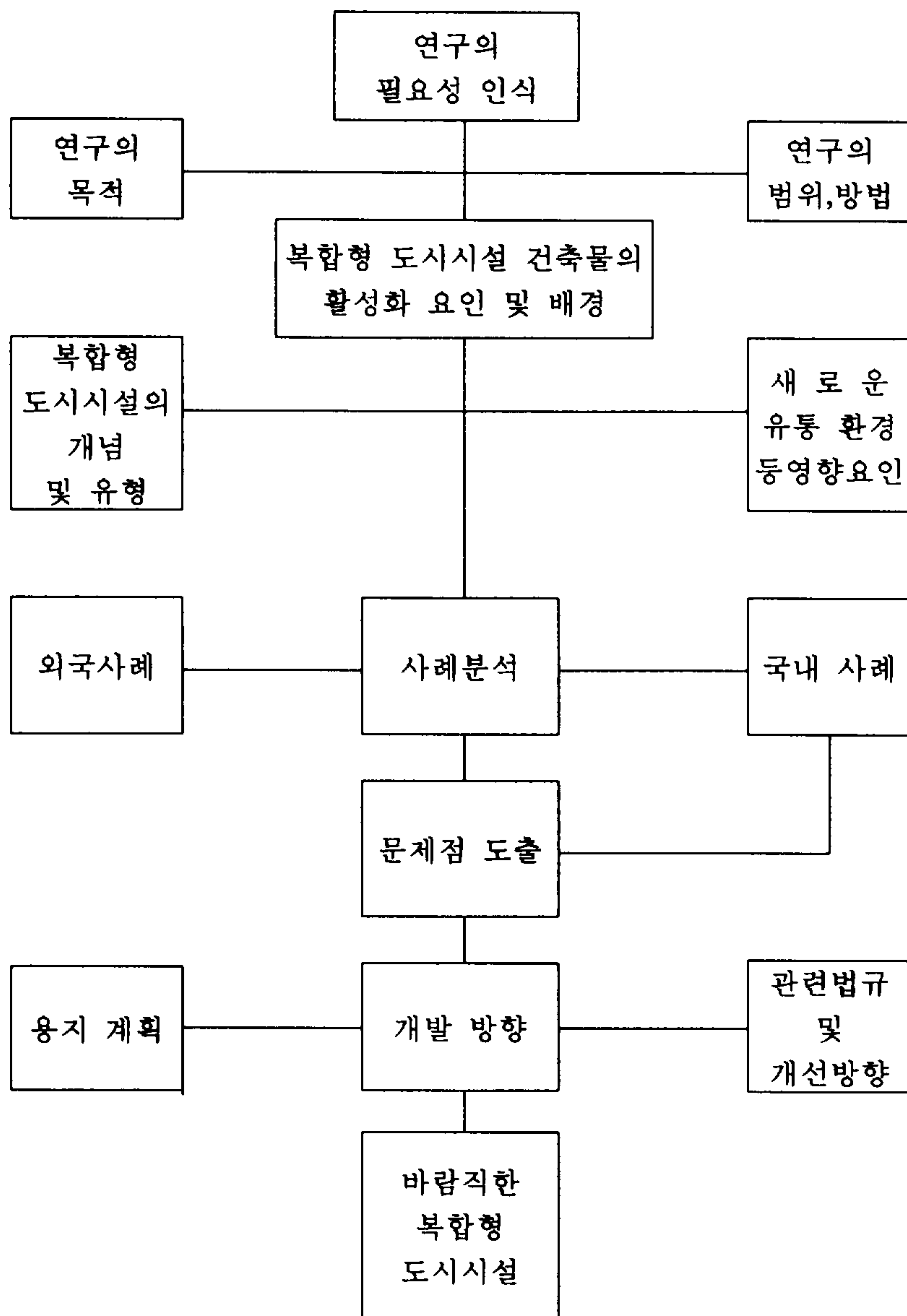
- 복합형 도시시설의 개념정립
- 복합형 도시시설의 역사, 도입배경 및 현황
- 복합형 도시시설의 유형 구분

다음으로 사례연구는 복합형 도시시설 건축물의 문제점 파악과 개선방안을 모색하기 위하여 실시하며 국내 사례의 경우 최근에 입주·분양된 **事例 調査**를 통하여 사용자, 개발업자, 계획타당성의 입장에서 문제점과 개선책을 도출하는데 주안점을 둔다.

외국사례의 경우는 실제 방문 조사하였던 곳을 중심으로 국내상황과의 차이점을 파악하여 선진국에서의 경험을 한국적 상황에 반영시킬 수 있는 방안을 강구한다.

사례조사 대상지는 국내의 경우 목동, 보라매 공원, 석촌호수 주변 등 최초 활성화된 지역을 주 대상으로하고 해외의 경우는 유럽 및 동남아의 도시들을 각 입지 특성에따른 차이점을 비교 분석 할 수 있도록 한다.

연구의 진행과정을 흐름도로 나타내면 < 그림 1 - 1 >과 같다.



〈 그림 1 - 1 〉 연구의 흐름도

II. 複合型 都市施設의 概念 및 類型

1. 概念

최근 개발되는 도시시설에 있어서, 업무·물판·음식·서비스·주택·문화시설의 시설내용과 사업채산성, 운영수법이 다른 다채로운 기능을 포함, 집적인 건축물과 도시개발이 많이 나타나고, 사람들의 주목을 끌고 있다.

도시 개발의 영역은 기존 시가지와 변화가에 새로운 도시의 핵시설의 형성을 지향하는 개발사업에서 부터, 광대한 유흥지 등을 무대로 새로운 마을을 형성하는 대규모 면개발까지, 대상이 되는 개발이 폭넓어지고 있다. 종합해서 대규모화, 복합화, 고밀도화하고 있고, 복수기능의 집적에 의한 상승효과에 의해서 주변지역에 미치는 경제효과는 상당히 크다.

미국의 도시개발의 조사·연구단체인 ULI(the Urban Land Institute)²⁾에 의하면 「복합용도 개발」에 대한 정의는 대체적으로 아래의 3가지 요소로 요약 할 수 있다.

① 잘 계획된 프로젝트에 있어서 상호 기능을 조정하는 소매점, 사무실, 주거시설, 호텔·모텔 그리고 오락시설 등과 같이 세가지 혹은 그 이상의 가치를 산출하는 시설용도를 가지며

② 기능적으로나 물리적으로 주요한 의미를 가지고 토지의 높은 이용도

2) Robert E. Witherspoon, Jon P. Albert, and Robert M. Gladstone, Mixed-Use Development: New Ways of Land Use, ULI-the Urban Land Institute, Washington, D.C. 1976, p.6.

를 가진, 프로젝트 전반에 걸친 일체화 및 지속적인 계획이 전개되며

③ 용도의 형태와 규모에 있어서 각 용도별로 규정, 밀집, 상호연계, 일관성 등을 가진 적합한 계획이어야 한다.

더욱이 「복합용도 개발」을 포함한 넓은 의미로 부터 단순히 복수의 용도개발이 「복합용도 개발」이라고 정의된다. 개발수법, 사업주체의 복합화에 따라 양자를 명확하게 구별하는 것은 곤란하기 때문에 여기에서는 ULI의 「복수용도 개발」에 까지 복합형 도시시설³⁾의 의미를 넓힌다.

복합형 도시시설을 구성하는 각기능의 내용·규모는 해당 프로젝트의 시장·입지특성·사업규모·행정·지역의 의향, 사업주체의 의향등 여러 요소가 종합적으로 가미되어 결정된다. 그중에서도, 복합형 도시시설에 있어서 불채산 시설로 불리우는 문화·교육시설들이 도입되는 것은 이하의 2가지 요인 때문이다.

첫째 개발지역의 인화도, 이미지를 높이기 위함이다. 고수익의 업무기능만으로는 시설 전체의 흡인력이 결핍되기 때문에, 수익성은 낮지만 활기차고 문화적 부가가치성을 내는 시설을 병설시키는 것으로, 시설 전체의 매력 만들기를 행함과 동시에, 나아가서는 시설이 입지하는 개발지역 일대의 양호한 지역 이미지의 형성을 꾀하기 위함이다.

또 하나는 개발에 임해서 행정과 지역의 요망을 받아들이기 위함이다. 이것의 대표적인 시설로써는 극장과 홀을 들수 있다.

결국, 복합형 도시시설은 최근의 실용성, 편리성, 레저성, 어뮤즈먼트성, 전문성 등을 요구하는 사외의 소비성향의 변화를 수용하기 위해 물판, 음식서비스, 숙박 등의 기능을 수행하는 상업계 기능과 거주계 기능, 업무계

3) 한국토지공사, 「주상복합건물의 활성화를 위한 용지계획 및 설계에 관한 연구」, 1994, p.13.

기능, 문화·공공계 기능 등을 복합적으로 구성, 도시공간에 하나의 새로운 활력소를 주는 시설들을 일컫는다고 할 수 있다.

위더스푼(Witherspoon 1976)은 복합 용도 건축물을 특징짓는 기본요건을 다음과 같이 설정하였다.⁴⁾

1) 각기 독립적인 수익성 내지는 경제적 타당성을 가지는 3개 이상의 용도수용

2) 모든 기능이 보행동선을 통해 상호 연결되고 건축적인 연계성을 지닐 것

3) 하나의 마스터플랜에 의해서 일관성 있는 계획하에 건설 및 임대가 진행되어 단일 건축물과 유사한 모습으로 나타날 것.

2. 施設別 類型

복합형 도시시설 건축물의 특성은 지역별로 다른 유형이 새로 등장하는 방식이 아니라 2개의 기본 유형(단일 고층 건물상의 단순중첩형이나 다발형 컴플렉스, 분리형)이 각기 나름대로의 성격을 유지하면서 발전되어 나가고 있다. 80년대 초반 부터 일부 중소도시에서 인간척도(human scale)에 의거한 저층 블록연계형 개발이 추진되어왔던 것이 이제는 복합기능·복합화의 조합 형태로 발전되고 있는 추세이다.

우선, 단일 고층건물형은 한 개의 고정 건물내에 상이한 건축기능을 수용하는 유형으로서 저층부에는 상업기능, 중층부에는 업무, 고층부에는 주거를 배열하는 것이 일반적이다 이 유형은 초기 단계에서 나타나고 있는 방식으로서 주거와 기타 기능의 수직중첩에만 의미를 둘 수 있을 뿐 공용

4) 前掲書, pp. 11~15.

공간의 확보, 도시설계적 요소의 수용에는 무리가 있다. 이를 개선하기 위해 단일고층 건물형의 한계를 감안하되 경제적 관점에 주안점을 두어 발전시킨 유형으로써 초고층 건물내에 용도 복합형식이 출현하였다. 이 방식은 복합용도를 수용하고 저층부분을 도시의 공적공간으로 제공하는 방식으로서 도심부의 지가, 건설후의 임대 및 분양 등을 감안하여 성립된 계획 방식이다.

<표 2 - 1> 복합시설의 발전단계에 따른 계획유형 구분⁵⁾

발 전 기 본 형	초 기	발 전 기
단 일 고 층 건 물 형	기단부(base)상부의 복합용도 타워 (상가, 지하주차 구비를 위한 기단부의 수평적 확산+주거·업무)	반공용의 기단부와 초고층타워의 연계; 지가를 감안한 수직적 팽창, 상가, 지하시설, 반 공용로비+주거·업무타워
다 발 형 컴 플 렉 스	단일용도의 타워들을 저층의 기단부로 묶는 방식 (기단부: 상가 및 공용공간, 타워: 주거,업무,호텔등 별도구획)	Unitary Mixed Use Structure:대규모 공간내 주상업무와 기타 다양한 기능이 수용되어 자급자족의 구조 형성.
도시 블록 연 계 형	과도기 유형 :소규모의 복합건물을 지구단위로 묶어 컴플렉스화 하려는 시도 (저층화, 외부공간 형성)	기존 도시블록내 연계된 복합용도 컴플렉스: 전통적인 도시구성요소들이 도시블록내 적극적으로 수용되는 지구단위 개발유형

통상 10층 내외의 복합용도 건물이 지니는 용도 중첩의 한계를 극복하기 위해서 40층 이상의 초고층 건물로 세워 올리고 5층 내외의 저층 기단부는 대폭 확대 개방하여 공적공간의 성격을 부각시키고 그위로 10층 내외의 사무공간을 확보한 후 최상층 20~30층에는 콘도미니엄 유형의 고급 아파트를 배치하고 있다. 이때 업무와 주거기능간의 상충지점에 2~3층에 걸쳐 휴게공간, 체육시설, 관리사무실, 설비층, 풀장, 실내체육시설 등을

5) (주)주택정보사, 「주상복합건물 건축계획 및 분양전략 특강」, 1994, p.133.

초기는 각유형의 시작단계에서 시도된 계획유형, 발전기는 건설 후의 문제점, 새로운 가능성을 감안, 변화를 도모하는 시기의 계획유형을 말한다.

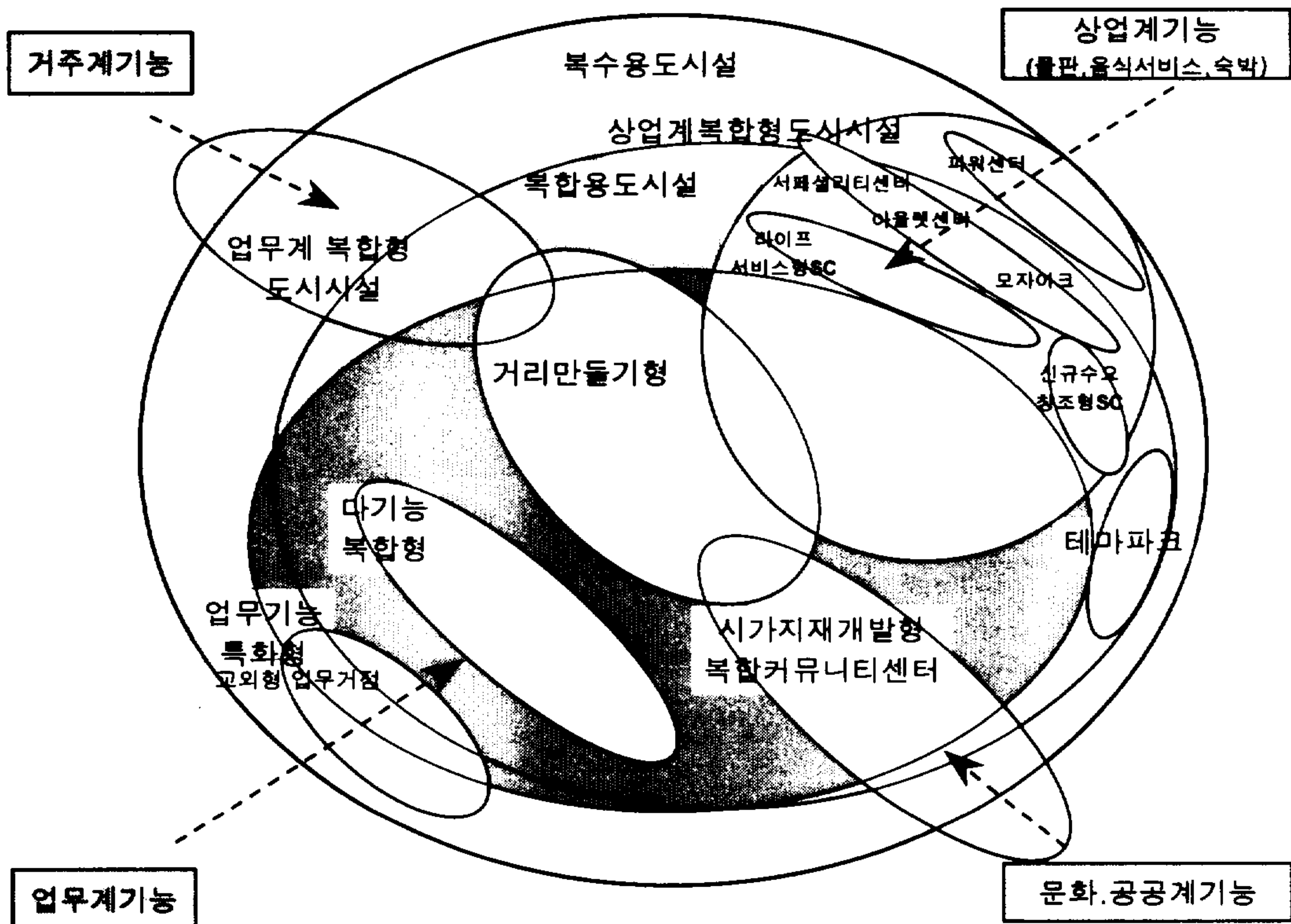
배치함으로써 일종의 완충 공간을 마련하여 기능간의 충돌을 방지한다.
(예: 싱가포르 레플 시티 타워 등)

두 번째로 다발형 콤플렉스형은 상이한 용도를 가진 몇 개의 고층건물(주거, 사무실, 백화점, 호텔등)을 배치하고 이를 상업용도의 저층 기반부(BASE)로 묶고 그 하부에 공공지원시설, 주차시설 등을 구획하는 유형이다. 이 방식은 기능간의 수직중첩으로 생기는 문제점을 적극적으로 개선해 주기 위한 접근 방법으로써 몇 개의 타워에 각기 분산 배치된 기능 요소들마다 별도의 진입동선과 코어(CORE)를 마련해 줌으로써 기능간의 계획적 분리가 가능하다. 이 방식의 전제조건은 일정규모 이상의 계획부지를 확보할 경우에 가능하기 때문에 대규모의 재개발사업, 신도시 중심부의 종합개발사업 등에 채택될 수 있다.

블럭형 (도시 구조연계)은 지구상세 계획상의 도시규제가 매우 강한 서유럽의 도심지역에서 추진된 방식으로서 4~5층의 건축물들을 한 개의 중정을 중심으로 연결배치하고 기능의 배치는 층별로 중첩시키거나 인접도로의 성격에 따라 분산 배치하게된다. 따라서 간선도로변은 상업·업무, 내부구획도로에는 주거기능을 배치하여 지하층은 공용시설이나 주차장으로 처리하여 전체 계획부지를 포용한다. 이 방식은 초기에 도시블럭상에 일부 건물의 철거에 따른 완충적 성격의 복합형 건축물 구획과 건물 저층부의 연계처리화 (아케이드 및 Set-Back 처리)에서 시작하여 점차 블럭 전체를 대상으로하는 계획으로 발전된다. 이러한 방식을 통상 도시블럭 연계형이라고 한다. 도시 블록 연계형은 기존의 도시블럭과 공간 구성의 패턴을 신규 건축물에 수용하는 방식으로써 전통적인 도시 구성요소인 중정이나 아케이드의 수용, 층과 건물넓이, 파사드, 주변지역의 층별 기능 배치 상황 등을 건축계획에서 받아 들이는 것이다.

3. 複合型 都市施設의 事例 포지셔닝

복합형 도시시설은 거주계기능, 상업계기능 (물판, 음식서비스, 숙박), 업무계기능, 문화공공계기능 등으로 분류할 수 있다. 이를 도표로 나타내면 다음과 같다.



< 그림 2 - 1 > 복합형 도시시설 포지셔닝 6)

이중 상업계 도시기능은 어뮤즈먼트, 문화·정보·서비스·스포츠, 음식 서비스, 물판 등으로 구분되며 대규모 상업주도형(동경 라라포트), 도시기능갱신, 개발형, 문화·어뮤즈먼트 주도형 등의 대규모 개발형태가 있으며 슈퍼센터(어뮤즈먼트형, 라이프서비스형, 핵점포주도형 등이 있다), 콤플렉스형(호텔·업무·상업복합, 「문화시설 복합, 어뮤즈먼트 복합형 등이

6) (주)코아디자인 편저, 「점포개발 핸드북」, CM비즈니스, 1994, p.96.

있다)등으로 다시 세분되기도 한다.

4. 商業係 複合型 都市 施設의 複合化 方向

복합형 도시시설 건축물의 입지는 크게 대도시 도심부, 중간지대, 신도시 중심부의 3개지역으로 대별 할 수 있다. 대도시 도심부의 경우 지가 경쟁으로 인한 주거기능의 퇴락과 3차 산업의 집중은 도심공동화와 더불어 도심의 건전한 발전을 해치게 된다. 더 나아가 업무 및 업무지원 서비스 기능 위주의 용도구조 재편은 도심의 다양성마저 약화시키는 결과를 나타내게 되었다. 이에 따라 업무시간 이외에 도심이 비어버리는 공동화의 문제, 일과시간 중의 심각한 주차난, 러시아워 때의 교통혼잡 및 과밀화 등과 같은 대도시 도심부의 고질적인 문제들이 대두된다.

이와함께 서유럽등 일부지역에서는 고층고밀화 개발에 따른 기존의 역사적인 도심구조의 상실도 심각한 문제로 대두되고 있다. 도심부의 이러한 문제점을 개선하기위한 여러가지 접근방식중의 하나로서 복합형 도시시설개발은 기존의 업무, 서비스기능 위주의 개발에서 탈피하여 주거기능, 소매업등의 적극적인 복합화와 더불어 소규모의 오픈스페이스 확보, 문화 및 위락시설의 연계등을 함께 검토하며 발전가능성을 제시하고 있다.

도시구조 개편에 따른 문제점을 겪는 도시중간 지역은 도심주변의 전통적인 주거지역 혹은 복합지역에 도심 부적격 기능이 침투되면서 문제가 일어나게 된다. 과거의 경공업, 사업용도와 주거가 복합되어 있던 지역에 도심부의 향락 서비스 기능등이 섞여 지면서 슬럼화 되는 등 심각한 사회적 문제를 야기시킨다.

도시 외곽부의 대규모 주거단지 개발 혹은 신도시 건설시 지구중심에서

상기의 3개 지역의 입지 특성에 따른 개발 방식은 각기 다른 특성을 지니고 있으나 도시구조 재편에 따른 중심상업시설의 다양성 상실로 주거 및 판매시설 서비스기능의 복합화, 업무기능의 분리성을 강조하게 되는 점, 전통적 도심공간의 조성요구등 실용성과 편리성, 레저성, 어뮤즈먼트성을 요구하는 복합화 방향으로 발전하고 있다. 이러한 복합형 도시시설의 복합화 방향을 도식화하면 < 그림 2 - 2 > 와 같다.



- 15 -

Ⅲ. 海外 複合施設 開發 現況 및 事例分析

1. 日本 및 東南亞의 開發 動向

1) 一般 特性

일본의 복합형 도시시설 건축물은 1950년대 후반부터 고도성장에 따른 대도시 발전과정에서 파생되는 문제점과 요구들을 수용하면서 발전하기 시작하여 업무, 유통, 식음, 문화시설 등의 시설 복합화로 시설내용, 사업채산성, 운영수법등이 다른 기능의 집약이 특색을 지니는 개발형태로 발전하고 있다.

이는 고수익성 기능만으로는 고객수요를 만족시키지 못하기 때문에 수익성은 적지만 문화 및 공공시설의 병용으로 시설전체의 매력과 활력을 제공하기 위함이며 또한 지역적 요망에 적합한 문화시설제공(예 : 극장, 홀, 회의장, 문화센터)으로 지역적 이미지를 제고하는 특징을 지니고 있다. 상업시설의 도입기능 측면에서 보면 전문점과 백화점, 식음시설, 문화시설을 함께 입점시키는 형태가 주류를 이루고 있는 실정이다.

이러한 특성들은 도심부의 심각한 주거기능 감소와 업무기능의 팽창으로 업무시간외에 도심공동화 현상이 일어나면서 출퇴근 시간의 교통난, 주차문제 등을 복합적으로 파생시켜 직주근접에 따른 교통량감소 및 주차이용 효율 등의 기대에 부응하기 위해 다양한 소매기능의 존속, 쇼핑몰(shopping mall)등 복합형 도시시설이 나타나게 되었다.

1960년대에 들어서면서 도시화가 확대, 진전되고 50년대 후반의 대형상

품 구입과 같은 일종의 소비혁명이 공업화의 진전으로 대량생산 체계를 이루면서 터미널을 중심으로 성장하던 백화점 중심의 도시상업계 시설은 “다이에 (Daiei)” 등을 시작으로 슈퍼마켓, 도시형 전문체인점등 도시상업 중심에서 점차 시장이 교외 쇼핑센터등 부도심 상업으로 새로운 발전방향이 요구되기에 이르렀다. 이러한 요구는 대도시 주변의 단순한 쇼핑센터 위주의 개발방식이 개발규모의 확대와 다양한 기능수용을 통한 수익성 추구를 꾀하고 있는 상황에서 일부는 복합지구적 성격으로 발전하는 양상을 띠고 있다.

1980년대의 호황, 버블경제, 지가양등 등으로 대표되는 시장환경 변화는 대중고도소비를 창출하면서 다양한 문화생활을 맞이하게된다. 70년대 후반의 디 아이 와이(DIY)⁸⁾, 홈센터, 종합 디씨 스토어(DC STORE), TV쇼핑, 편의점(CVS, 패밀리마트, 세븐일레븐등) 등 총체적인 라이프스타일(life style)시대를 거쳐 현재에 이르게 되었다.

90년대 버블 경제가 붕괴되고 각종 규제가 완화되면서 고소비 사회로 변천하는 현재의 일본의 경제 특성은 카테고리 킬러, 아울렛, 파워센터 등 하이테크화되고 전문화된 복합형 도시시설을 개발, 발전시키고 있다.

동남아 지역의 복합형 도시시설 건축물은 기후 및 문화특성상 각기 다른 발전 양상을 띠고 있으며 국가에서 통제하는 정책적인 요소가 고려되는 경우가 많다.

싱가폴은 열대 기후로 기후 특성상 문화시설의 발전은 컨벤션 센타 및 호텔 산업이 발달하였으며 건축물의 시설 수준은 상당히 높은 편에 속한다. 특히 복합형 도시시설 중 대규모 개발시설의 경우는 복합시설 형태의 개발로 저층부에는 유통시설, 상층부에는 오피스를 배치하는 계획적

8) DIY : Do It Youself의 약자로서 소비자가 조립해서 사용하는 형태의 상품을 말함. cf) DIY가구

특성을 지니고 있으며 상업시설의 경우는 협소한 국토면적에도 불구하고 서구적인 개발 방식을 도입하여 내부 보이드(Void)공간을 조성하고 매장 내의 이동 동선은 넓고 편리하게 배려하여 이용객의 편의를 도모한 경우가 많다.

복합형 시설 건축물은 협소한 국토면적으로 인해 초고층 빌딩 형태의 개발이 주를 이루며, 각기 다른 형태의 독특한 건축 디자인을 갖고 있는 것이 싱가포르의 뛰어난 인상이다.

홍콩의 경우도 개발 가용면적이 적어 고밀도 집적개발된 구역으로 홍콩 중심내 복합 건축물 개발 특성은 오피스, 유통상업, 문화, 주거등 업무용과 상업용, 주거용 등이 복합적으로 상호 독립적인 형태 또는 단일건물내 용도상 복합된 형태로 개발되었으며 빌딩과 빌딩을 브릿지로 연결한 보행동선을 조성, 차량통행의 소통을 원활히 하고 보행자는 브릿지를 이용하도록 계획한 것이 특징이라고 볼수 있다. 특히 면세지역으로 인해 할인매장은 거의 찾아 볼수 없으며 외관상 태풍등 기후상 특성으로 인해 십자형이나 유선형태를 지닌 것이 특징이라 할수 있다.

방콕의 경우는 도심지의 경우와 주요 교통절점상의 신개발 형태, 교외 관광지를 중심으로한 대규모 복합형 도시시설등이 다양하게 발전되고 있는 추세이며 특히 외자 도입으로 콘도미니엄 형태의 주거기능이 휴양시설과 함께 개발되는 등 다양한 용도가 복합화, 개방화 되어 복합형 도시시설 건축물 신축이 활발하게 이루어 지고 있다.

2) 主要 開發 事例

가. 에비스 가든 플레이스(Place)

(1) 주변 環境 및 開發 컨셉(Concept)

주변지역은 개발전 공장지대로서 저밀도 개발지역으로 에비스역에 인접, 당초 삿쵸로 맥주(SAPPORO BEER) 에비스 공장의 유적지로 특정 주

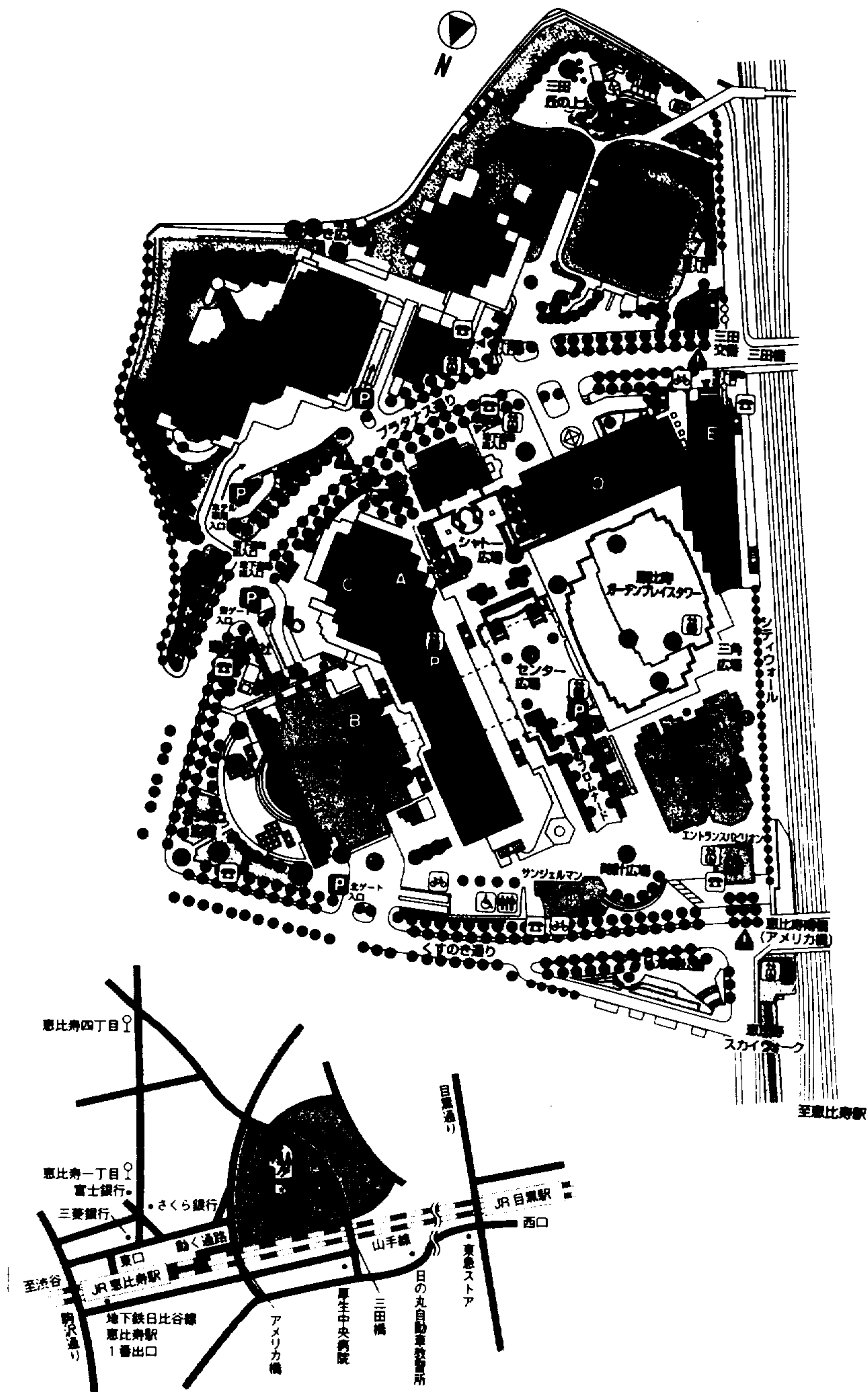
택시가지 종합정비 촉진사업의 주요 지구로서 지정된 주택을 포함한 복합 도시로서 주변과 연계한 개발을 시행하였다.

이 복합 단지의 특성은 서구의 정원도시를 목표로 하여 「정원도시」와 「상업도시」의 성격을 혼합한 도시, 풍요로운 자연속에 도시생활에 필요한 모든 것을 갖춘 새로운 도시를 개발한 것으로 부지전체의 조화와 연출이 돋보이는 개발사례로 평가받고 있다.

(2) 규모 및 시설 구성

< 표 3 - 1 >에비스 가든(YEBISU GARDEN) 규모 및 시설구성

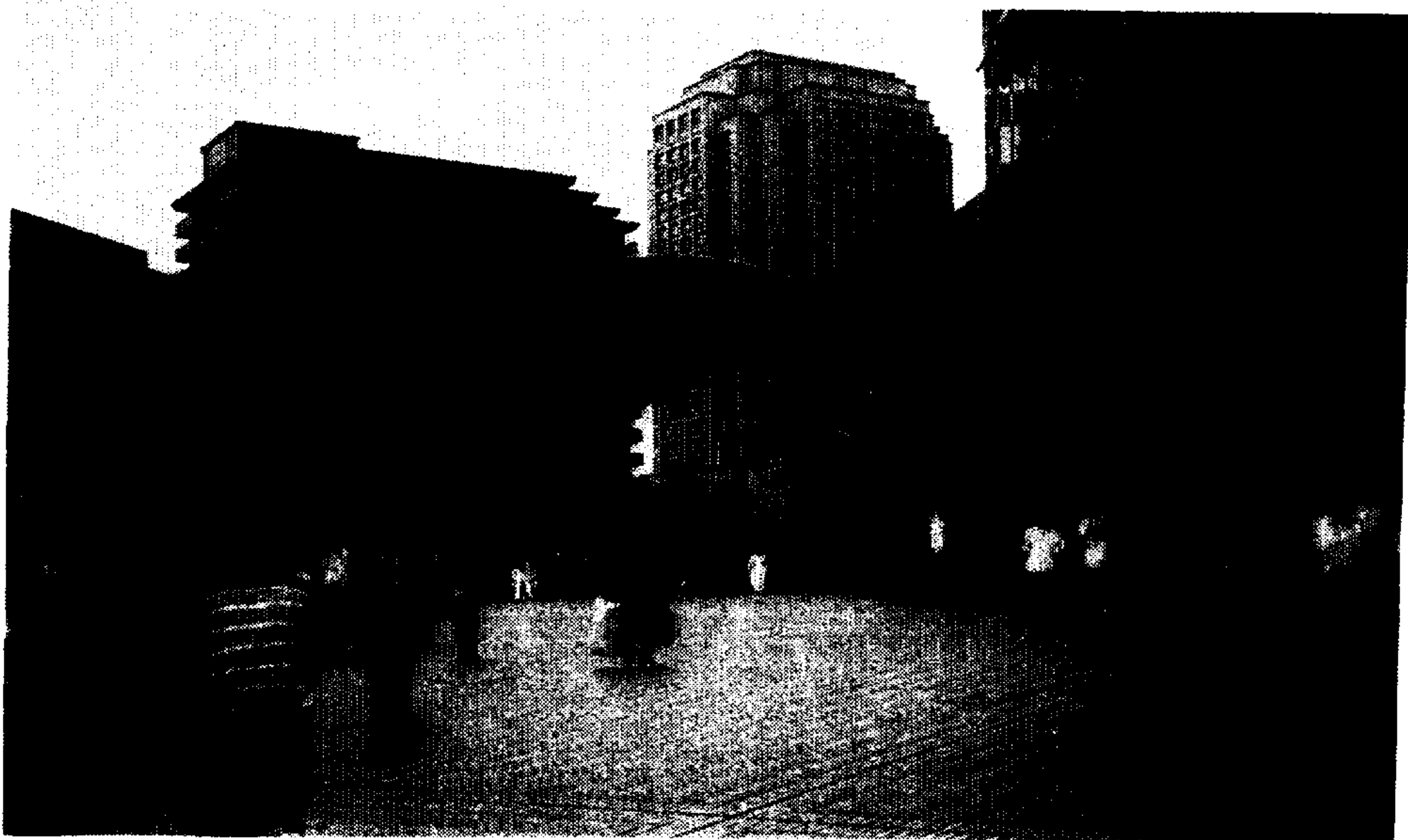
시 설 명 칭		에비스 가든
소 유 지		동경도 메구로구 미다 1-4,13
부 지 면 적		82,366m' (건축면적 31,714m')
연 면 적		476,752m' (지상40층, 지하5층)
개발 컨셉		「美食 인생추구」 삿포로 맥주의 기업 슬로건에 바탕을 둔 「풍요로운 시간과 공간」 「창조, 교환, 감동을 함께 갖는 복합도시」
설 계		久米設計, 住宅都市整備工團
총 공 사 비		2,900억円
完 工		1994년 10월, 호텔은 11월
시 설 구 성	업무 기능	지상40층,지하5층, 연면적 162,164m'
	상업 기능	상업 : 지상2층,지하2층 음식(Beer Station) : 연면적5,212m' (1,500좌석)
	주거 기능	가든 테라스 1번관 (분양290호) “ 2번관 (임대220호) 주택도시 정비공단 주택 520호
	숙박 기능	호텔 : 지상23층, 지하5층 (객실445실)
	문화·오락	가든홀, 가든룸, 스포츠, 동경사진 미술관
	주 차 장	1,900대



< 그림 3 - 1 > 에비스 가든 단지계획 및 위치도

(3) 用度 및 空間配列

에비스가든 플레이스는 <그림 3 - 1> 과 같이 주택, 오피스, 상업, 음식 시설, 어메니티, 호텔, 휘트니스 클럽, 문화시설등 복합시설 단지로 구성되어 있다. 당초 계획지는 전체 2개 구역으로 나누어 1개 구역은 분양주택, 공동임대주택, 시티호텔로 개발되었고, 1개 구역은 임대업무 빌딩 (에비스가든 프레스 타워)을 중심으로 음식, 판매 시설, 샷쵸로 본사빌딩, 동경도 사진·미술관등과 문화·스포츠 시설로 개발되었다. 상업시설은 미쓰코시 백화점과 전문점이 입점하여 운영중이며 식음시설은 레스토랑과 비어가든 등을 운영중이다. 이 빌딩단지의 공간상 특징은 정원도시와 상업도시 기능의 융합으로 개발지의 약60%를 오픈스페이스로 기획, 진입전면부에 중앙광장을 형성하고, 광장은 지하 1-2층 높이의 경사로로 구성하여 지하층을 지상처럼 이용하게 하고 개방형태의 돔(DOME)형지붕을 설치함으로써 중앙광장의 상징성을 갖게하고 지하층의 이율 효율성을 높였다.



< 그림 3 - 2 > 에비스 가든 전경

진입동선의 경우에는 에비스(Ebisu)역에서 빌딩에 바로 진입할 수 있도록 300m 정도의 평면 에스컬레이터(SKY WALK)를 설치하는등 시설물 구성 및 건축물 자체에 이벤트 요소를 가미하였다.

본 개발사례는 대규모 복합단지의 공간 창출을 하나의 거리를 만든다는 생각에서 여러기능을 복합구성함으로써 효율적이고 상징적인 개발기획이 돋보이는 사례로 평가된다.

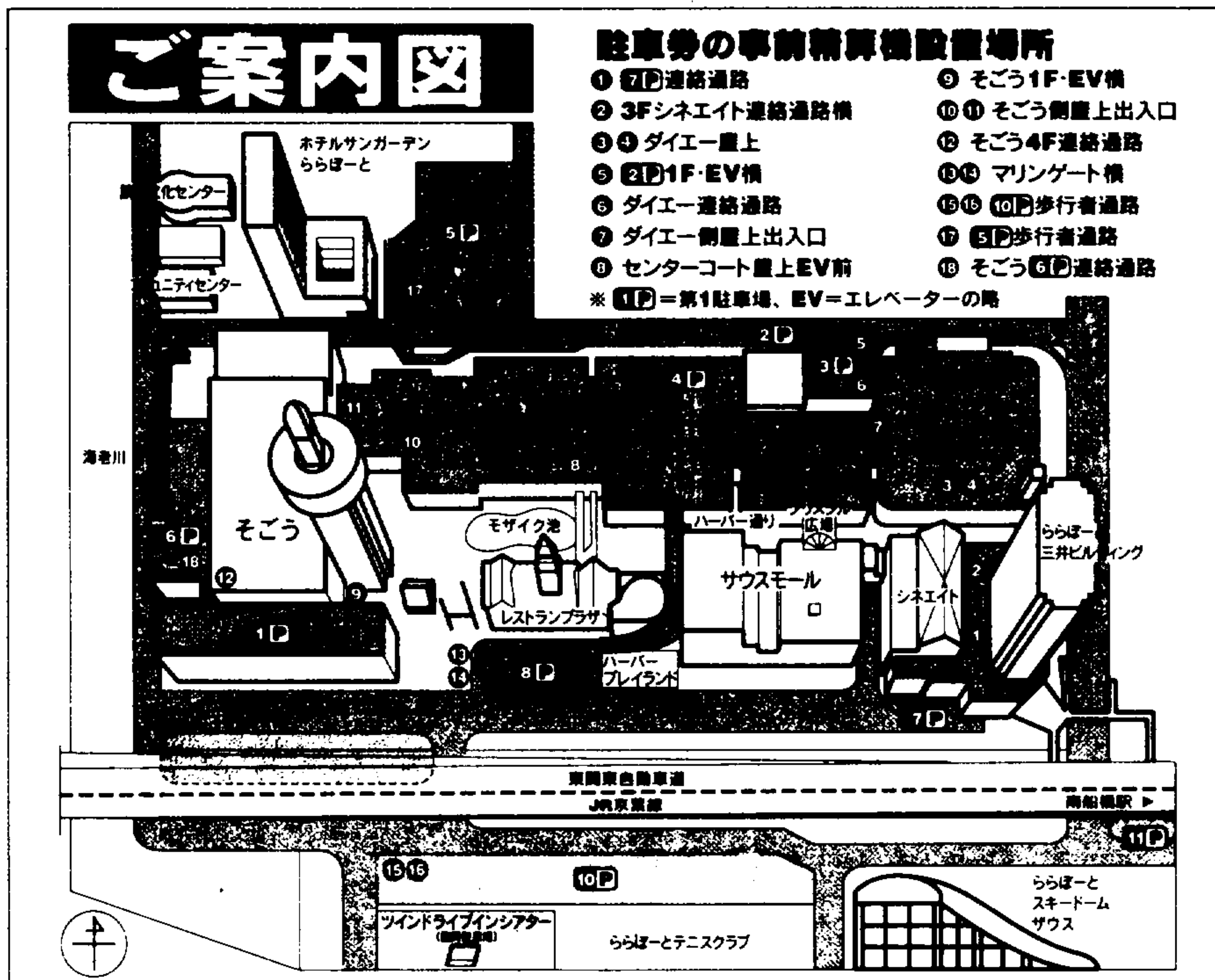
나. 라라포트(LALAPORT)

(1) 주변 환경 및 개발 컨셉

라라포트는 역세권 개발지역으로 라라포트 부지 측면에 경마장 시설이 입지해 있으며, 500m의 거리에는 주거시설 밀집지역에 위치하였다. 기존 공업단지의 역세권 재개발 사례로서 주변지역에 상업시설이 없어 상권이 형성되어있지는 않으나 대규모 쇼핑단지를 조성, 일본 최대의 슈퍼 센터로서 다이에와 소고를 키 테보트로 자체상권을 형성했다.

계획적으로 규모와 기능을 확장하여 캐주얼 라이프를 지향하는 160개의 전문점으로 구성된 라라포트 2가 개점함에 따라 쇼핑에 즐거움을 더한 종합 어뮤즈먼트 시설로서의 개발 컨셉을 갖고 있다.

(2) 園地 計劃 및 施設構成



< 그림 3 - 3 > 라라포트 단지계획도

(3) 用度 및 空間 配列

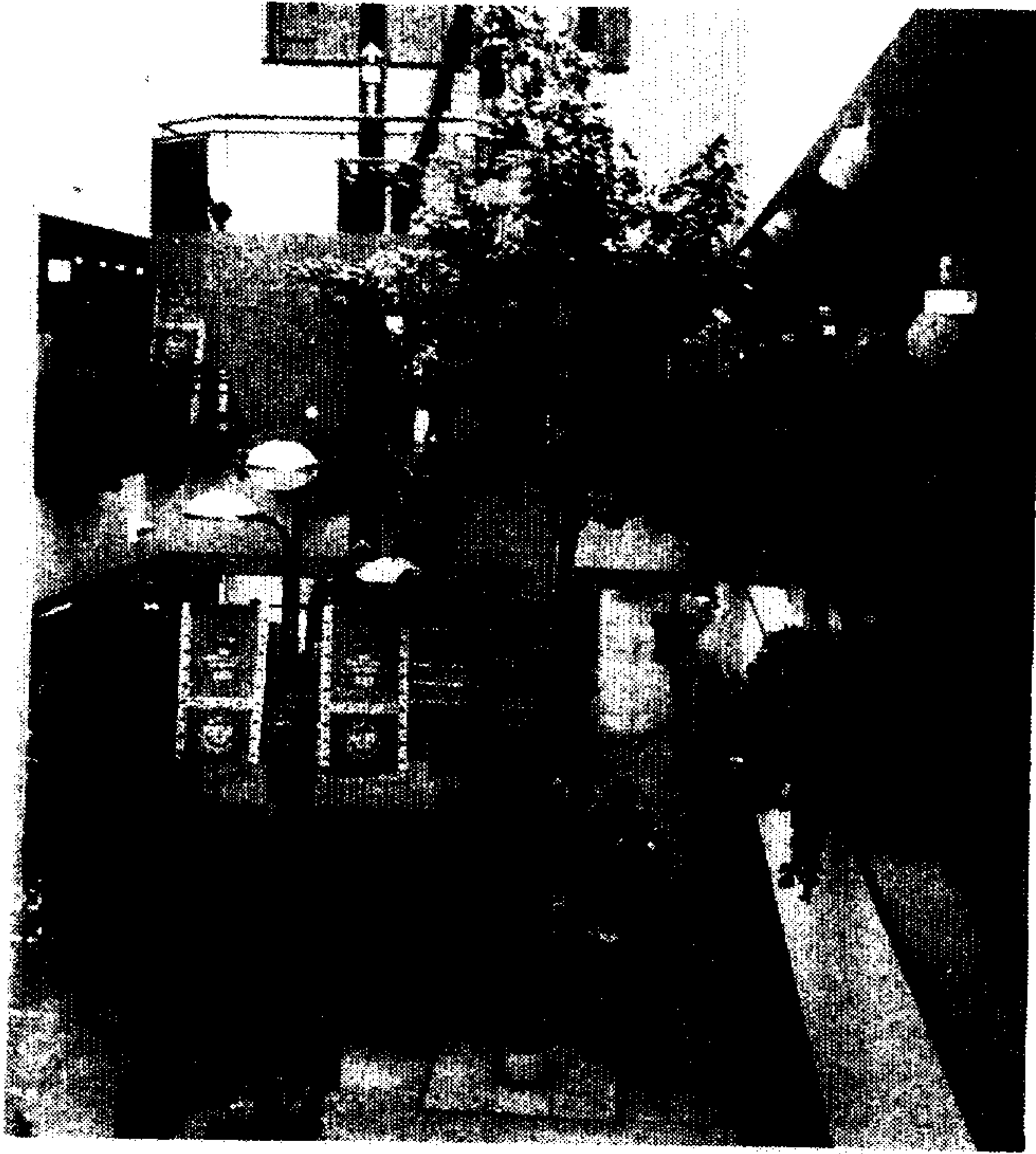
라라포트는 기존 공업단지의 역세권 재개발사례로서 대형 백화점인 소고(SOGO)와 전문점, 식음시설등 대규모 쇼핑단지를 자체상권으로 형성, 계획적으로 규모와 기능을 확장시킨 개발 사례이다.

주 이동동선을 개방공간(OPEN SPACE)으로 조성하기위해 조경공원을 조성하여 이용객에게 휴식공간을 제공하고 있으며 식음시설의 외부에는 시설물 자체에 오락요소를 가미하였고 전문 몰(MALL)의 형태로 저층(2-3)의 2개 동으로 약 300m에 걸쳐 양면으로 배치하여 쇼핑단지와 식음시설의 이용성을 제고하기 위해 평면적 활성화를 도모했다. 특히 몰(MALL)사이

에 동간 상충부(2층)의 연결을 위해 스카이워크(SKY WALK)를 설치하였으며 건물의 옥상부분 및 별도의 주차타워를 설치, 약 6,000대의 주차공간을 확보하고 있다. 이 주차장은 옥상 주차장에서 각 시설로 진입이 가능하며 외부도로에서 옥상주차장으로 직접 진입이 가능하게 구성되어 있어 뛰어난 평면계획이라고 할 수 있다.



< 그림 3 - 4 > 라라포트의 스카이워크(SKY WALK) 외부

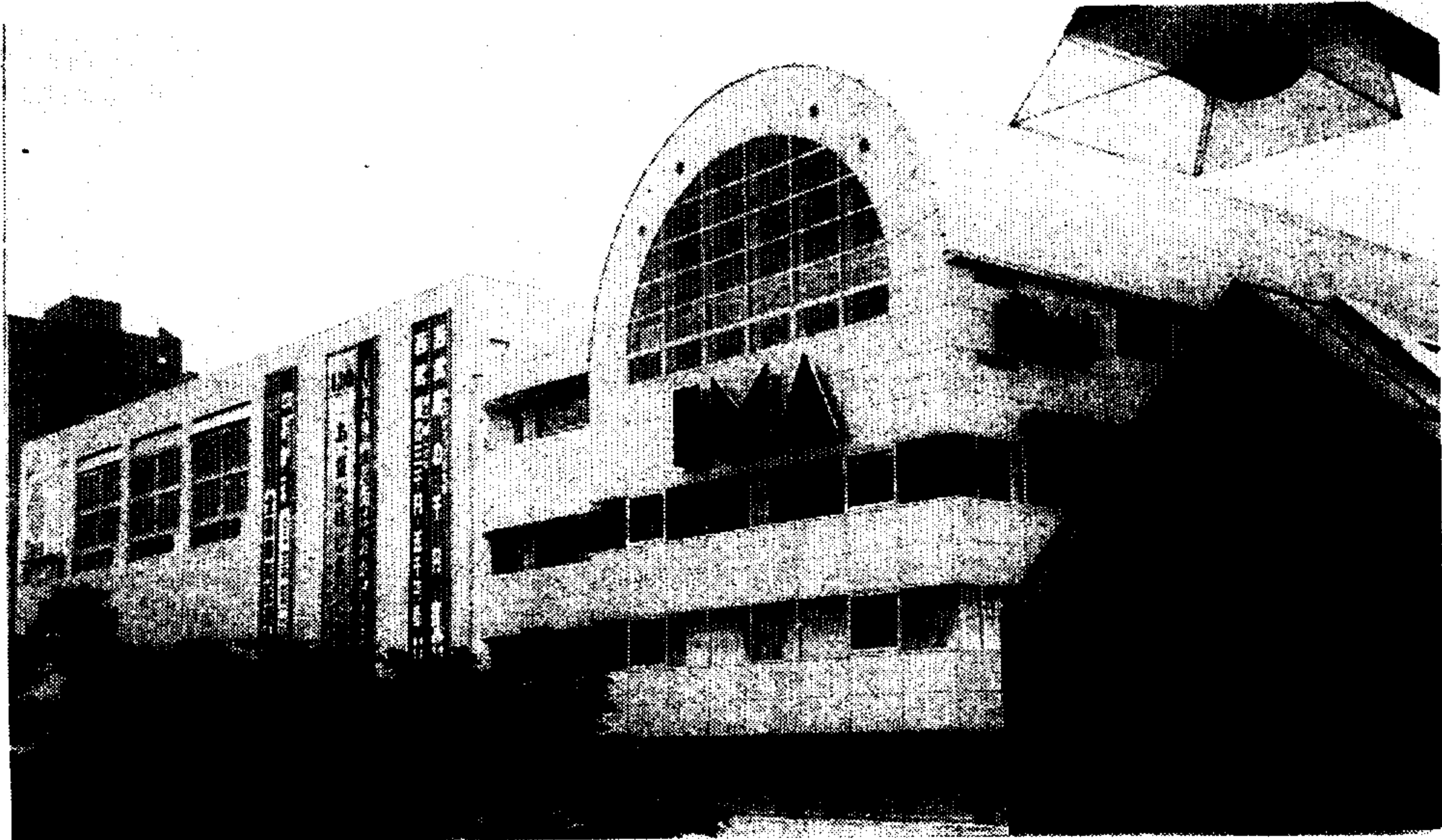


< 그림 3 - 5 > 라라포트 로비(LOBBY)

다. 이마 센타(IMA CENTER)

(1) 周邊環境 및 開發 컨셉

이마 센타는 동경도내에서 최대의 주택단지로 구성된 하카 리오카 단지 내의 대형 쇼핑센터 및 판매 전문점으로 개발되었으며 주변에는 고층 아파트단지 및 근린공원이 입지하고 있다. 본 건물은 백화점과 전문점을 조화롭게 배치함으로써 주택단지 개발 계획에 의해 형성되었던 근린 대형 쇼핑센터로서의 기능을 충분히 확보하고 있다.

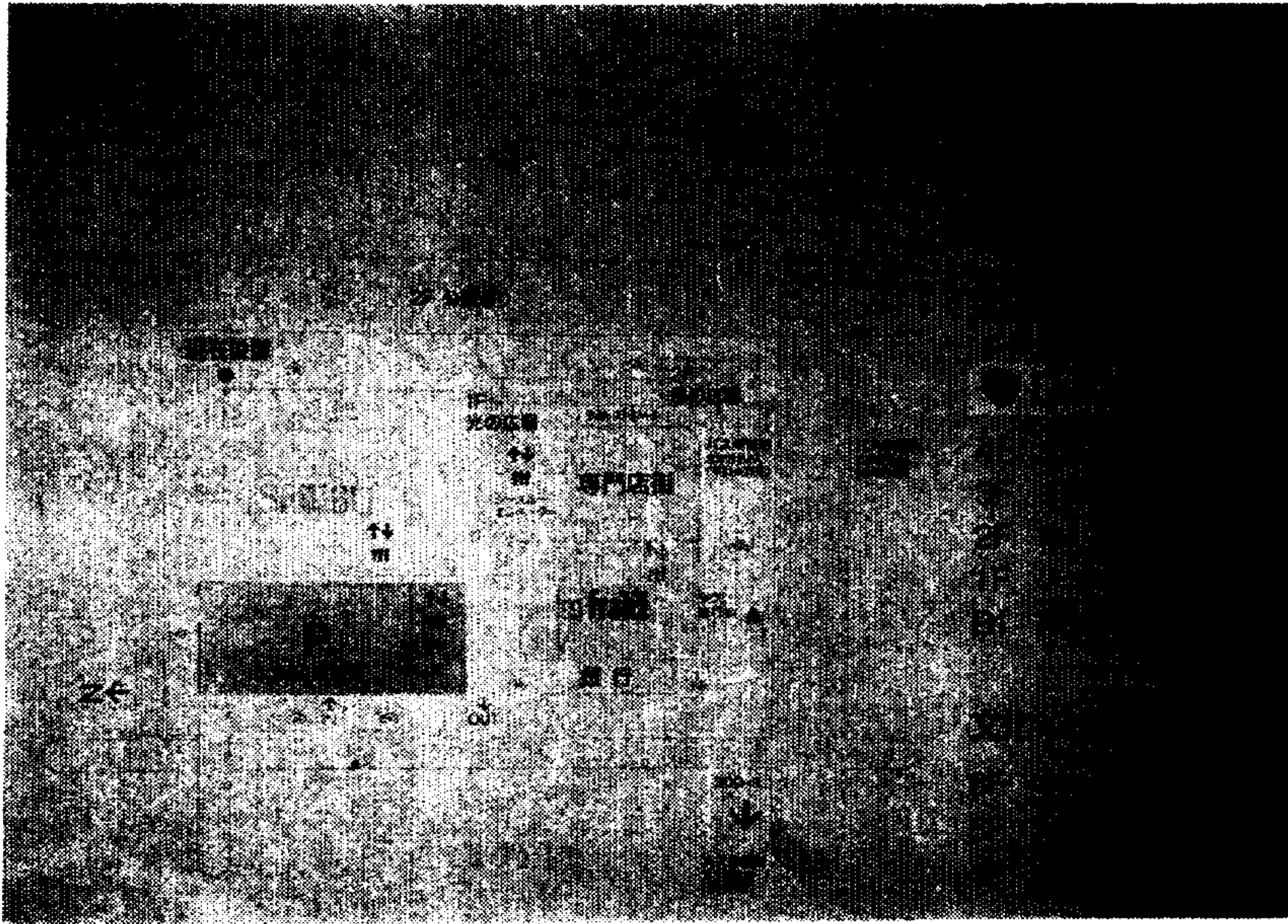


< 그림 3 - 6 > 이마 빌딩(IMA B/D) 전경

(2) 團地計劃 및 施設計劃

< 표 3 - 2 > 이마 센타(IMA CENTER) 규모 및 시설구성

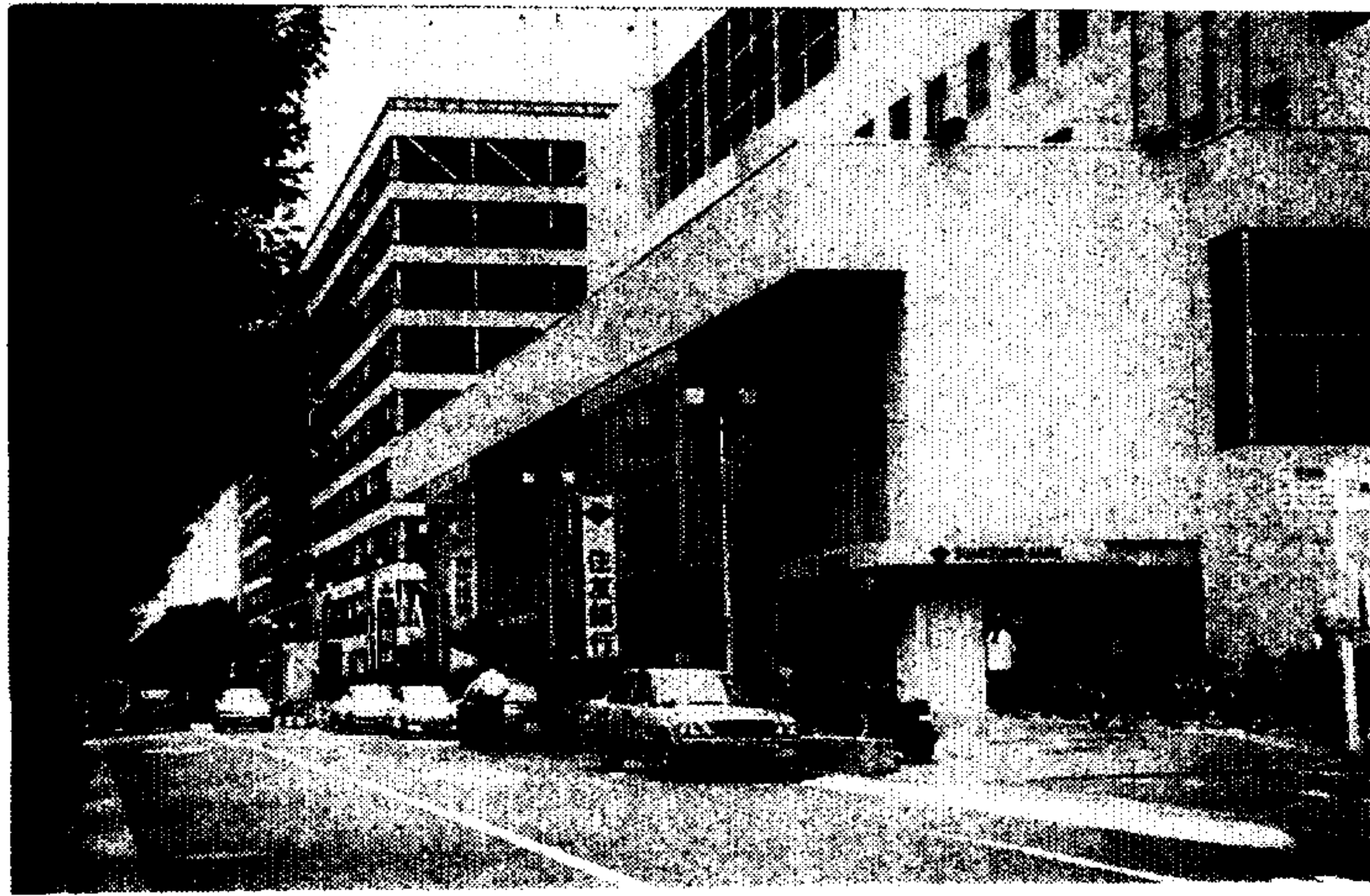
시설명칭		이마 센타	비 고
소재지		동경구 23구	
부지면적		8,097 평	
연 면 적		37,812 평	
개 장 일 시		1987년	
시설 Concept		동경도 23구내 최대 주택단지를 위한 대한 쇼핑센터 및 물판 전문점	
시설 구 성	상업기능	· 이마 본관, 동관, 남관의 3개관으로 구성 · 본관:세이유백화점(6,488평),추우지쓰야(2,994평)	
	문화기능	· NHK 문화센터, 아동도서관,체육시설	
	기 타	· 본관에 각종시설을 집중, 동관 및 남관을 분리 개발하여 식음·슈퍼 기능 도입	



< 그림 3 - 7 > 이마 빌딩(IMA B/D) 매장 구성도

(3) 用度 및 空間 配列

이마센타는 계획된 단지로서 주택단지 개발시 형성된 단지내 대형 쇼핑센터로 고층아파트 거주자를 주수요층으로 하는 자체상권을 형성하고 있으며 쇼핑센터의 경우는 주거시설과 연계되어 있어 이용형태가 아파트 단지내 상가의 역할을 함과 동시에 지하철역과 연계하여 역세권개발 형태를 취하고 있다. 건물내 주동선을 중심으로 오픈 스페이스(Open space)를 충분히 확보함으로써 각 층간, 시설간의 이동을 원활하게 하고 진입동선을 중심으로 상층부 건물을 분리하여 중앙 홀(Hall)을 구성하여 자연스럽게 홀(Hall)이 형성되도록 기획되었다.



< 그림 3 - 8 > 이마 빌딩(IMA B/D) 주차장모습(좌측)

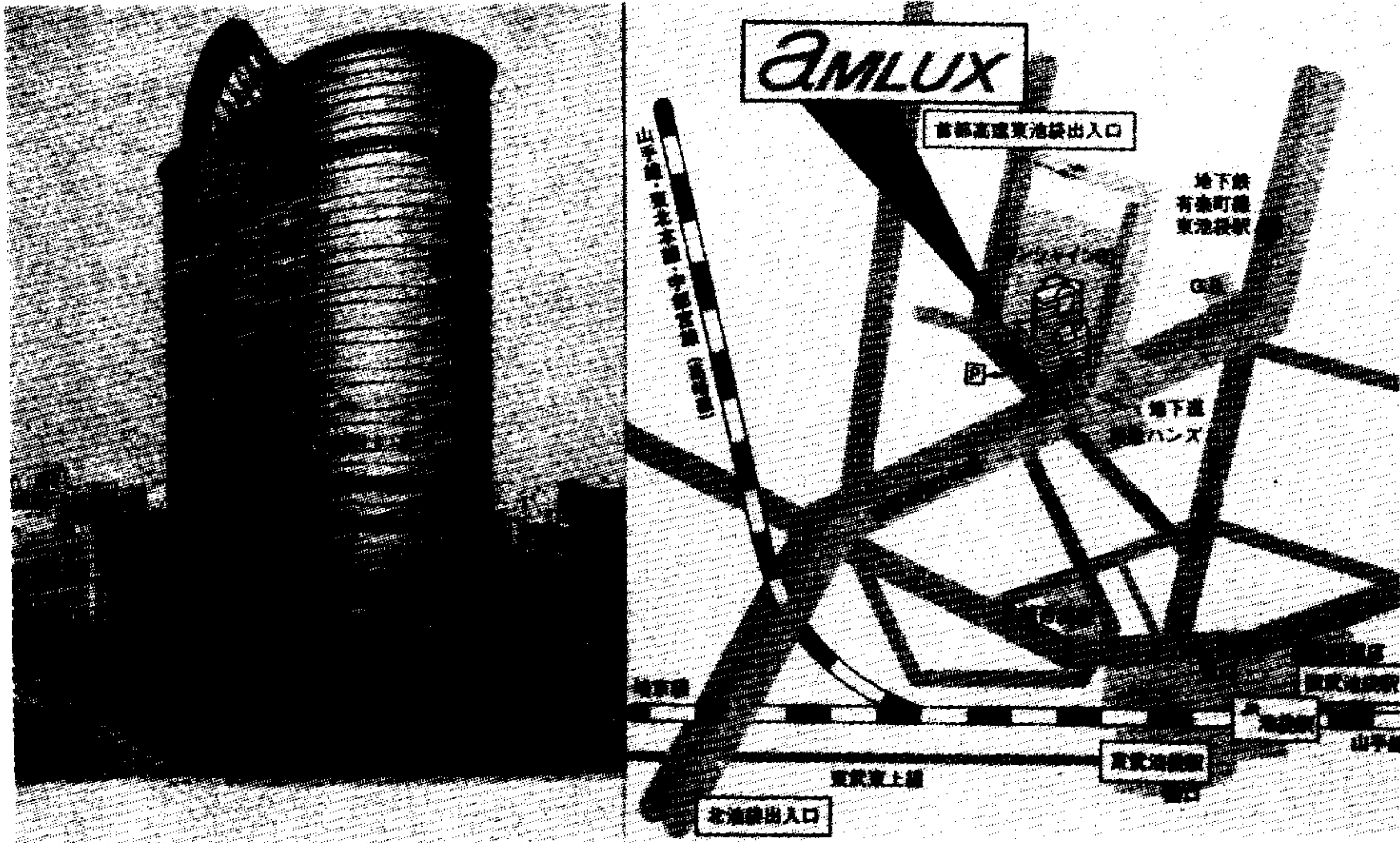
라. 도요다(Toyota) 빌딩 및 도큐 핸즈(Hands)

(1) 周邊環境 및 開發 컨셉

도요다 빌딩 및 핸즈빌딩(Hands B/D)은 도심 변화가에 위치 도요다 빌딩은 도요다의 자체 홍보 및 판매 전시장으로 개발하여 자체 운영되고 있으며 핸즈는 생활용품 전문백화점으로 개발되었다.

(2) 團地計劃 및 施設計劃

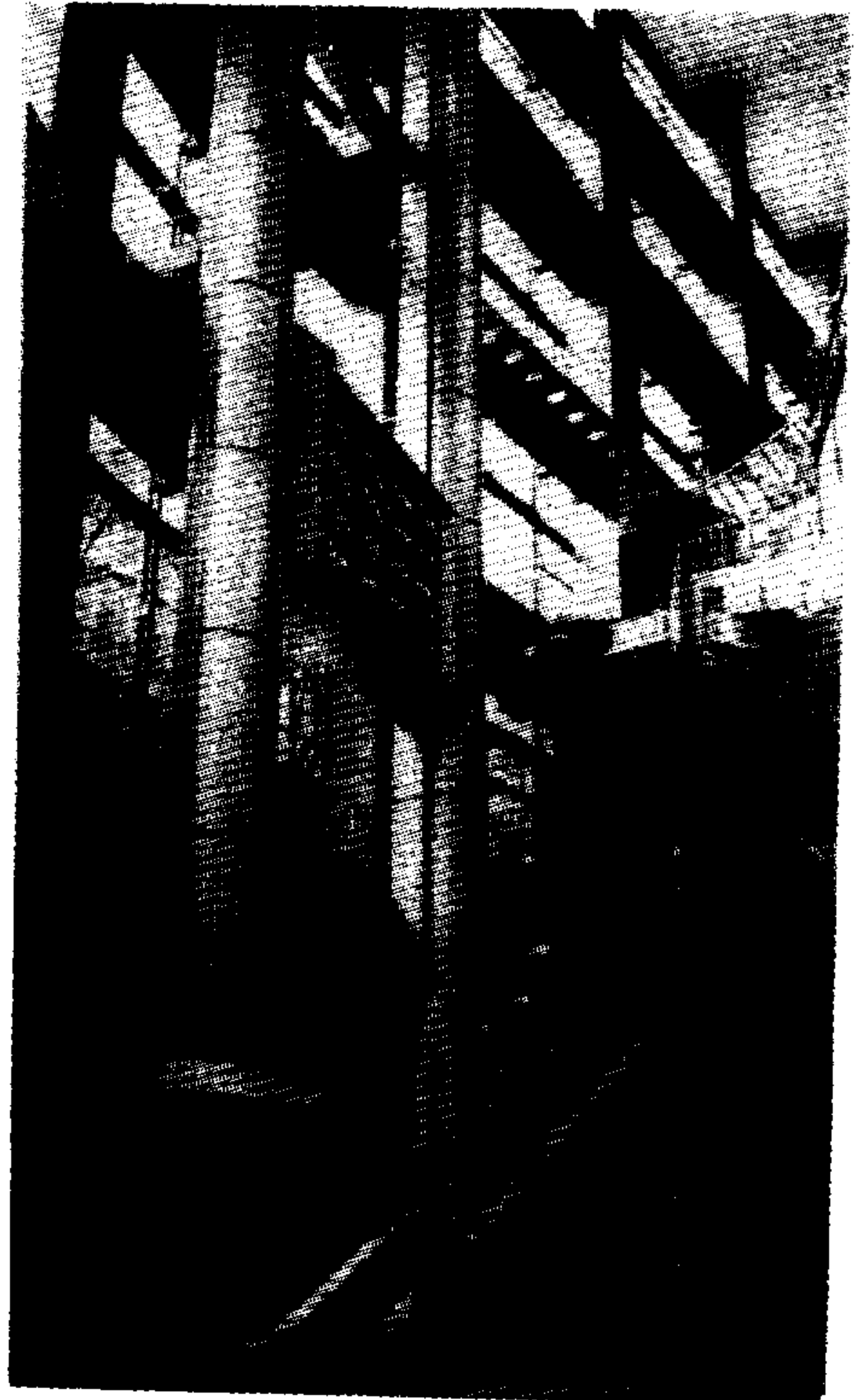
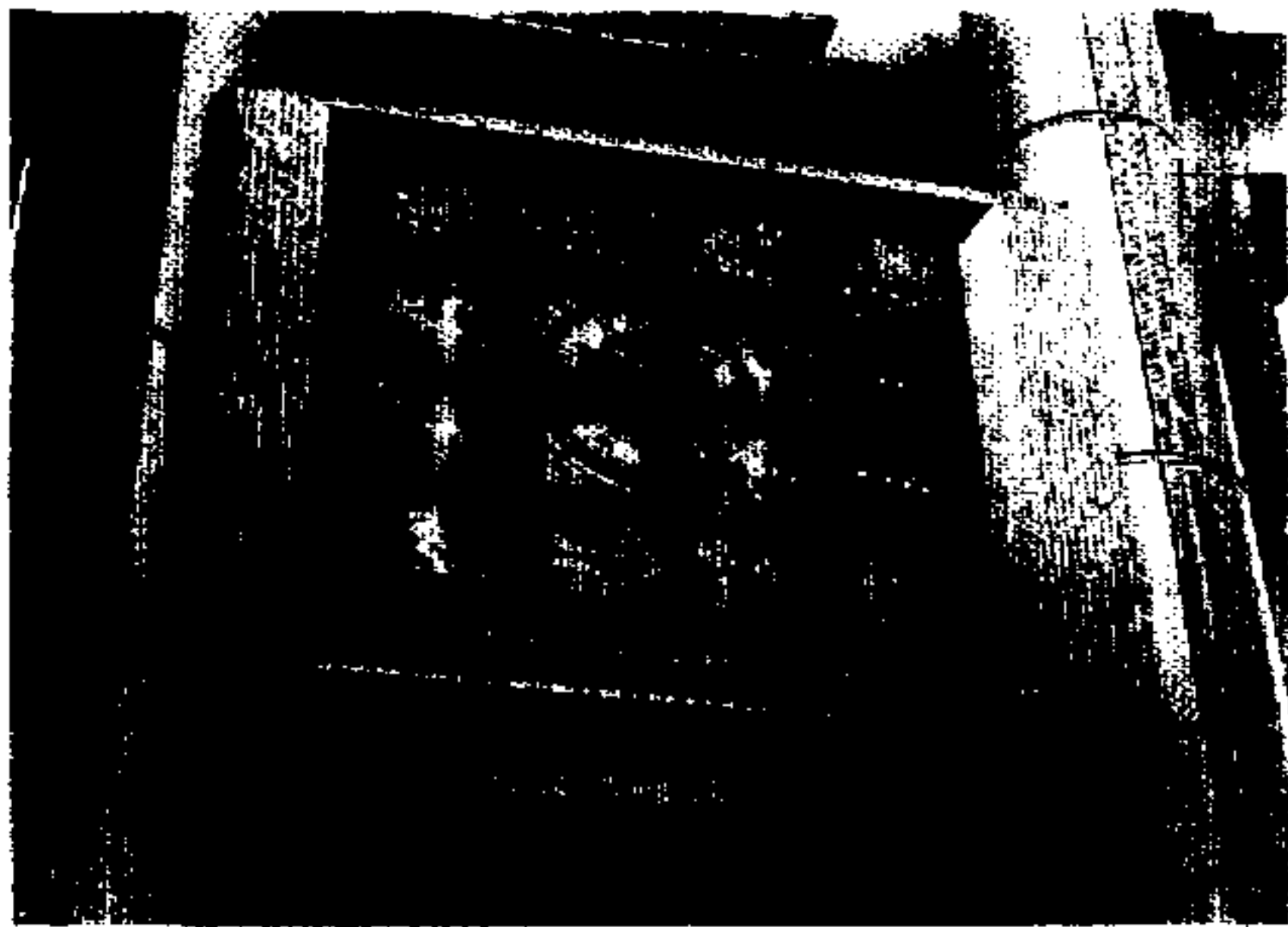
도요다 자동차는 매장면적이 8,400평이고 지하 3층 ~ 지상 14층의 규모로 지상 1 ~ 4층은 쇼룸(Show Room)(상시 70대 전시 가능), 5층은 다목적 홀(Hall), 6층 ~ 16층은 사무실, 지하 2 ~ 3층은 230대를 수용할 수 있는 주차장을 가지고 있으며, 도큐 핸즈는 생활용품 전문백화점으로 7층 높이로, 1층은 원예, 2층은 주방용품류, 3층은 실내가구용품(조립/수납용품), 4층은 도구, 공구, 목공구등, 5층은 전기, 조명, 피혁제품등, 6층은 문방구, 사무용품등, 7층은 전자(각종 시계등), 가방류등으로 구성되어 있다.



< 그림 3 - 9 > 도요다 빌딩(TOYOTA B/D) 전경 및 위치도

(3) 用度 및 空間配列

도요다 빌딩(Toyota B/D)은 도요다의 자체 홍보 및 판매 전시장으로 개발되어 자체적으로 운영하고 있으며 전시자체를 이벤트 요소로 기획하여 관람거리로 집객성에 중점을 두고 구성되었다. <그림3 -10 : 1층 홀> 손님이 차를 보고(seeing), 차를 만질수 있고(touching), 탈 수 있는(driving) 자동차 전시장으로 운영이 되며 자동차 제조공정을 보여주는 소규모 상영관과 자동차 용품 판매장으로 구성되어 있다.



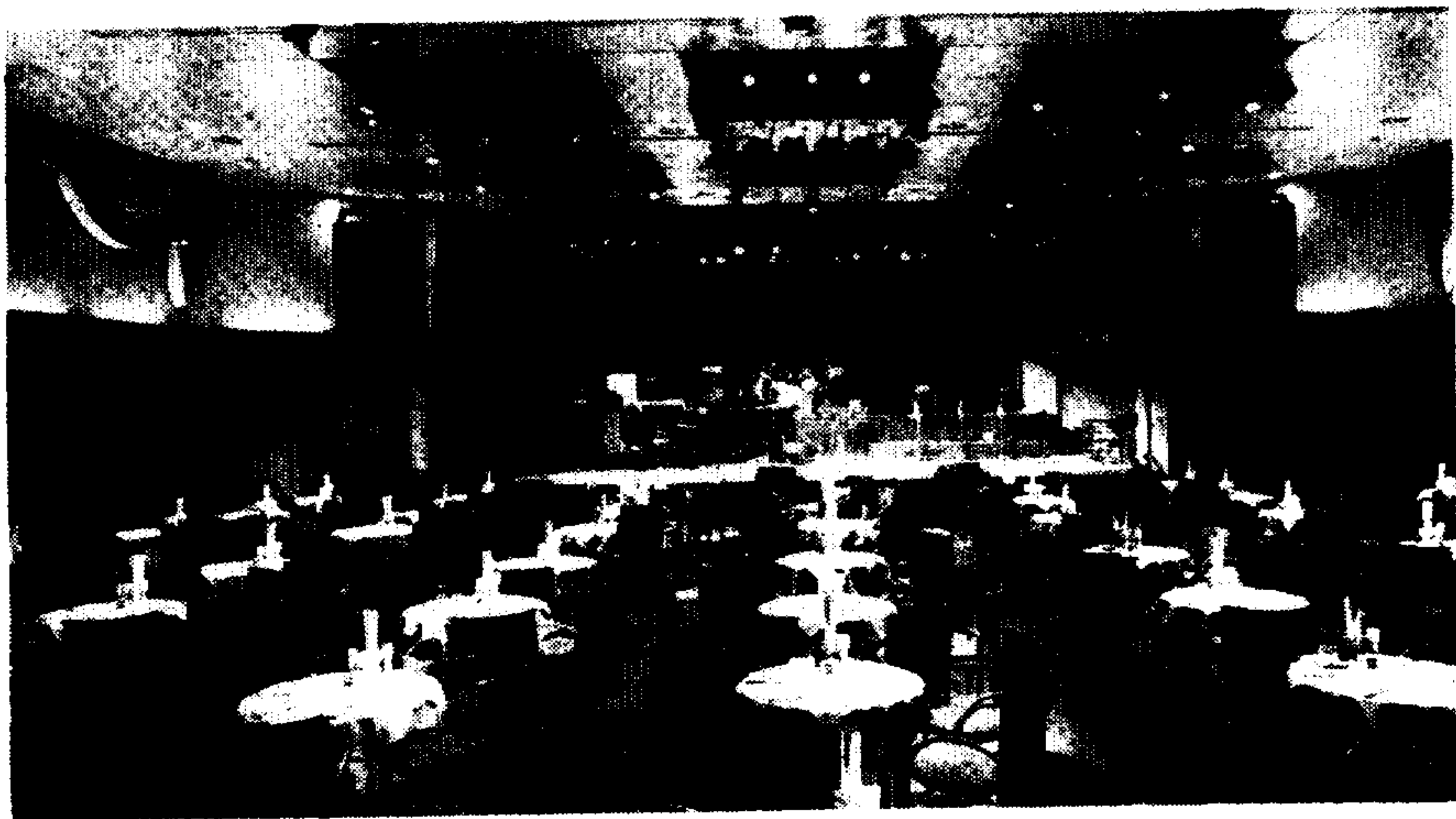
< 그림 3 - 10 > 도요다빌딩 1~2층의 미디어 월(MEDIA WALL)

도큐 핸즈는 생활용품 전문백화점으로 구성되어 생활에 필요한 용품을
각층별로 구성, 전시함으로써 합리적 조닝(Zoning)과 매장 분위기를 뛰어나게 연출한 테마 빌딩으로 인정받고 있다.

소비자로 하여금 한 번 방문하면 무엇이든 구입할 수 있다는 이미지제
고에 성공한 것으로 평가된다.



< 그림 3 - 11 > 도요다 빌딩 1층 홀(HALL)



< 그림 3 - 12 > 도요다 빌딩 5층의 다목적용 홀(HALL)

마. 모나 빌딩(MONA B/D)

(1) 周邊環境 및 開發 컨셉

모나(MONA) 複合施設은 역세권 개발형태로 전철역사와 연계하여 개발한 것이 특징이다. 이 시설은 도시외곽의 근린형 상권으로 아파트단지 밀집지역에 배후 근린시설로서 업무와 쇼핑, 문화, 스포츠 시설의 복합단지화로 집객력을 유도, 대형백화점(다이에)과 일반 전문형태의 쇼핑몰로 구성되어 있다.

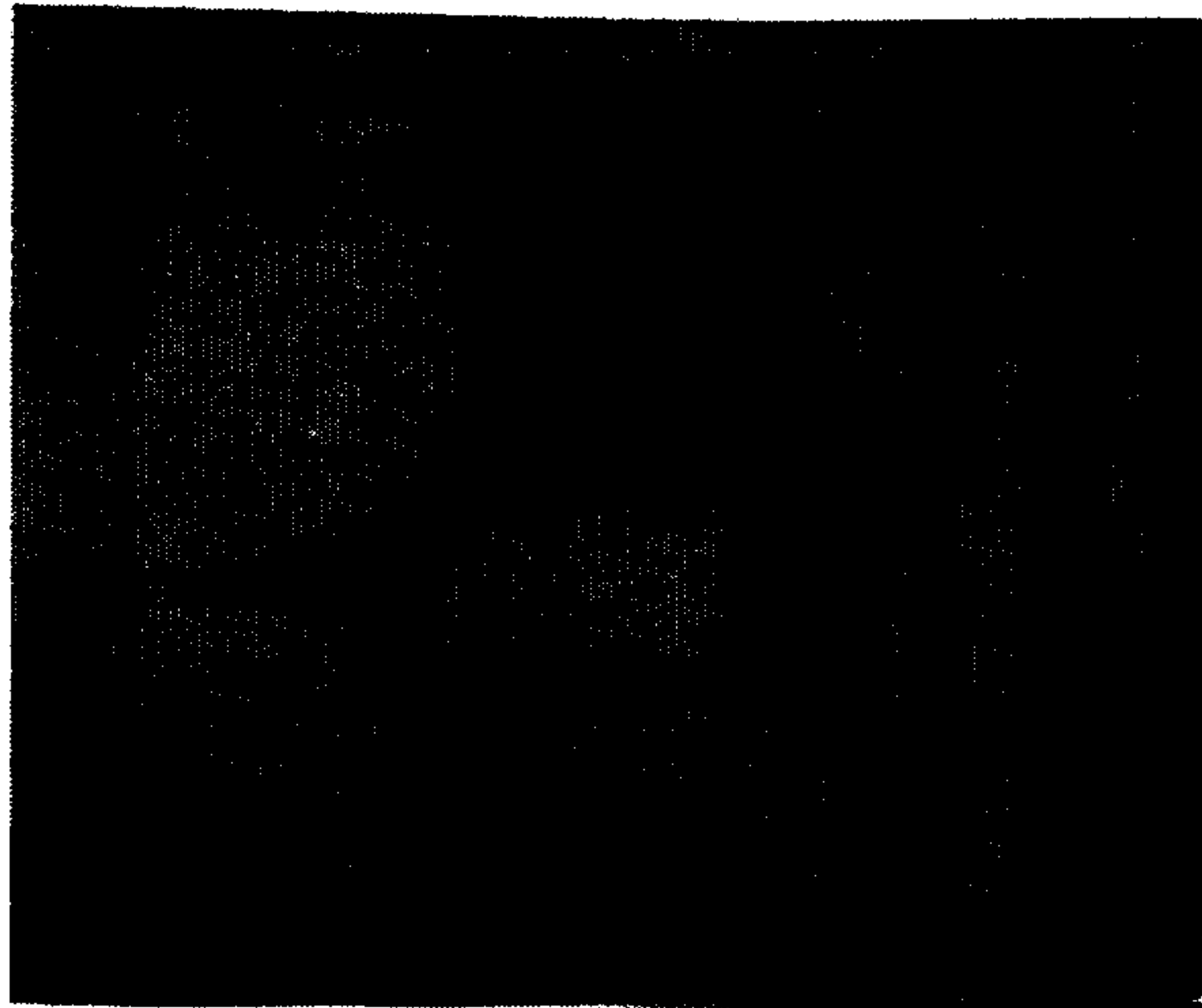
(2) 團地計劃 및 施設構成

< 표 3 - 3 > 모나빌딩(MONA B/D)규모 및 시설구성

시설명칭		모나(MONA) 新 浦安	비 고
소재지		新 浦安 入般 1 - 5 -1	
부지면적		4,800 여평	
개발 Concept		「시설이용편리성」 「오픈 스페이스 확보 - 개방성 강조」	
매장면적		모나 연 2,352평 (지상 4층,지하1층) 은행 연 402평 오피스동 연 11,957평 (지상20층,지하2층) 주차장 연 5,767평 (지상 6층,지하1층)	
시설구성	업무기능	· 지상 20층, 지하2층 · 연 11,957평	
	상업기능	· 지상4층, 지하1층 · 연 2,352평 (연면적 5,000평 규모 슈퍼즈 Plaza 연계) · 대현백화점(다이에)+일반쇼핑(전문점)	
	주차장	· 연5,767평 (지하1~지하6층)	

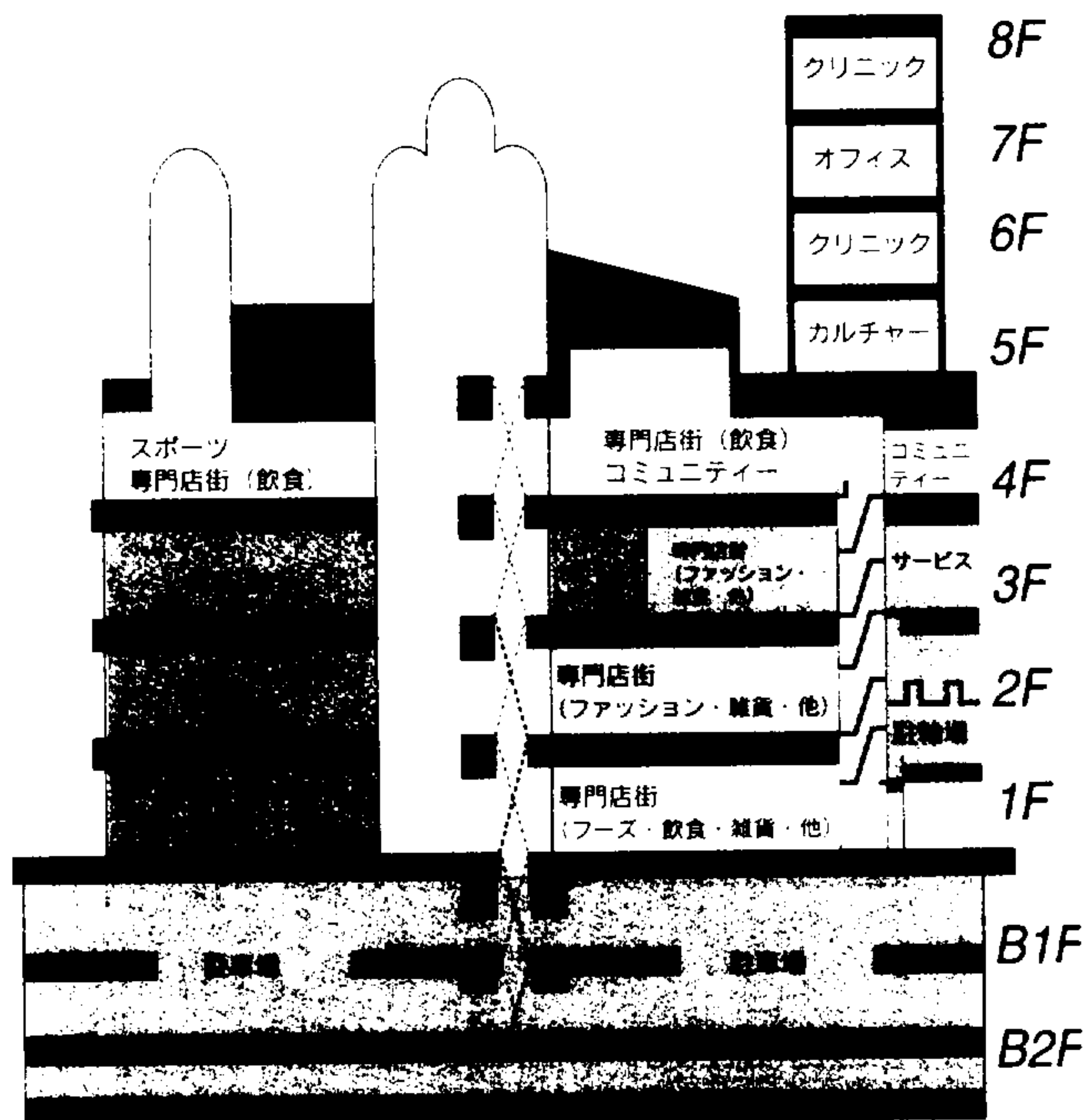
(3) 用度 및 空間配列

모나 빌딩은 모나 A, B관과 오피스동으로 상호 연계하여 개발 되어 A, B관은 2층부터 구분이 된다. <그림3 - 14> 층별시설은 A관의 경우 1층은 식품슈퍼, 잡화용품, 서비스시설, 2층은 캐주얼 의류 점포중심으로, 3층은 비일상적 소비의류, 악기, 서적이 중심으로, 4층은 레스토랑 전문점으로 구성되어 있다.



< 그림 3 - 13 > 모나(MONA) A·B관 구성도

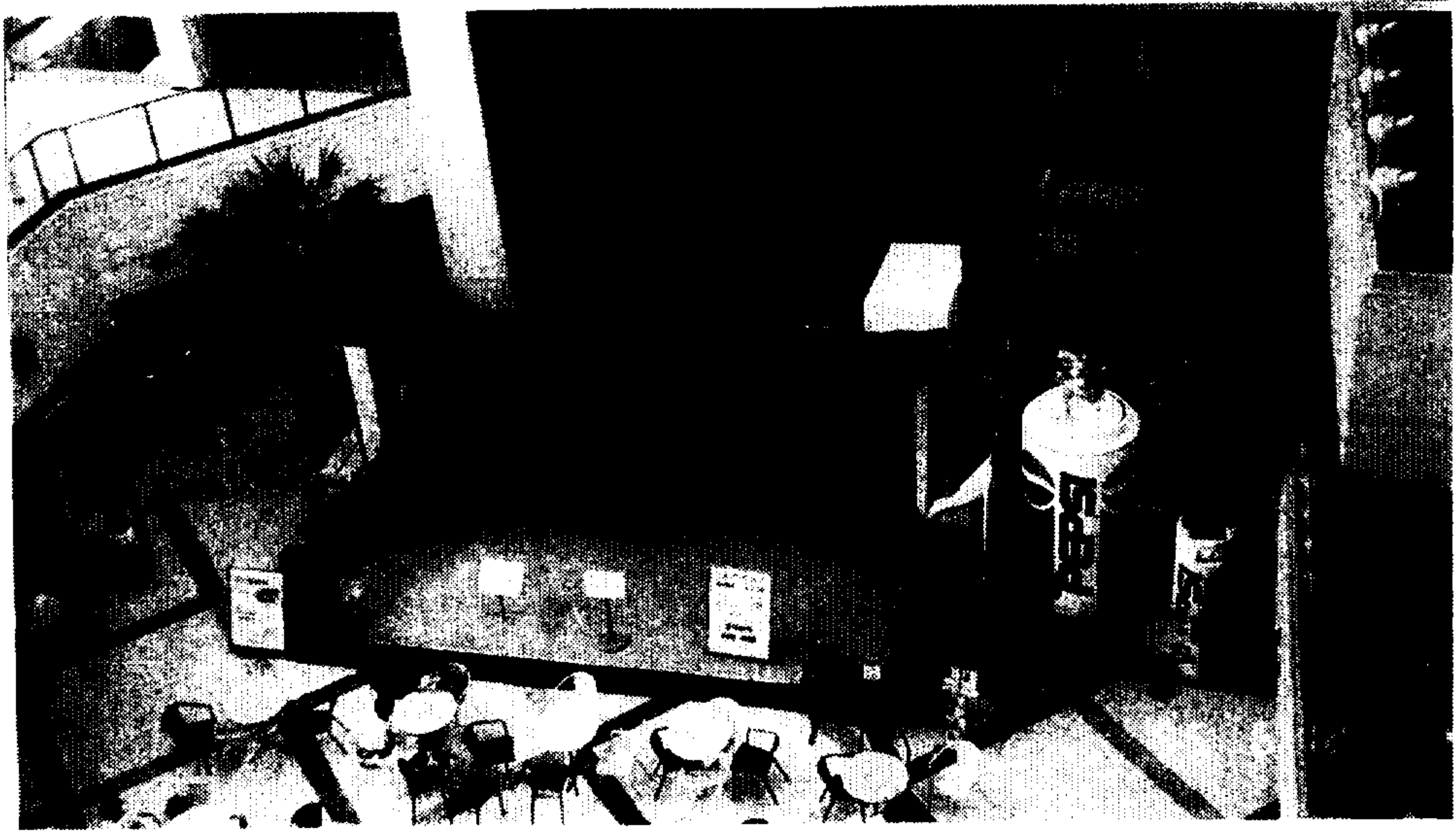
한편 별도의 건물을 모나빌딩과 인접해 있는 다이에 쇼퍼즈 프라자(Shoppers Plaza)는 2층간 스카이 브리지(Sky Bridge)를 설치, 상호 연계되어 있는 이 쇼퍼즈 프라자에는 다이에점과 전문상가 약 240여개로 구성되어 있으며 전체적으로 1~4층으로, 일부분만 5~8층으로 개발되었다.



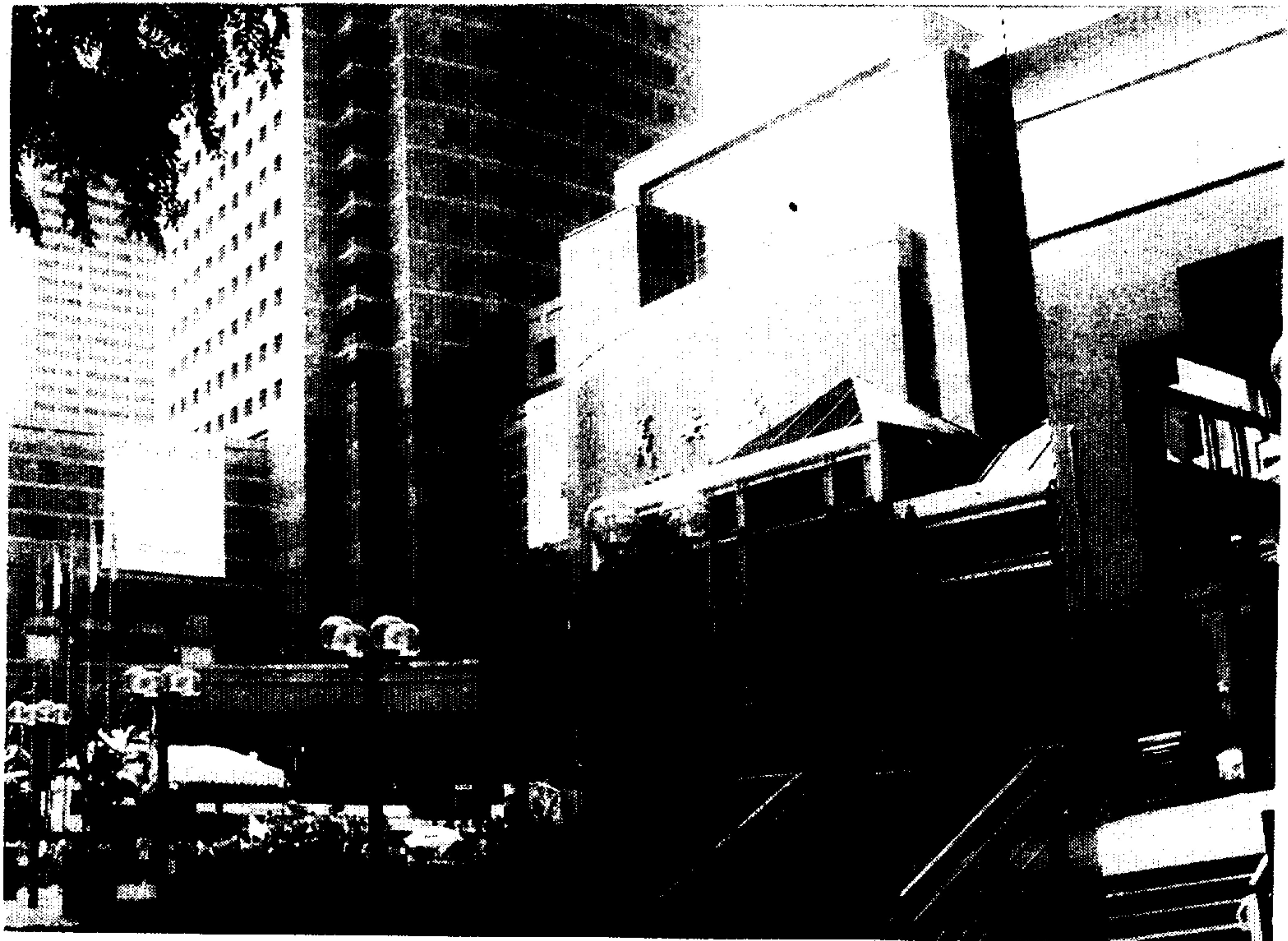
< 그림 3 - 14 > 쇼퍼스 프라자 층별용도

모나빌딩의 시설물은 공간의 오픈성과 1, 2층 전면의 도보통행로 설계가 특징으로 진입공간 및 건물내부에 오픈 홀을 설치하여 각 층간 시설의 조망성을 확보하고 홀 중심의 주 동선을 설치하였으며 수평적·수직적 이동동선의 다양화와 편리성을 추구하였다.

특히 폭넓이에 있어서 충분한 이동공간을 확보하여 실내 여유공간을 확보하였고 외관상 미적감각과 개방성을 강조한 것이 특징이라 할수 있다. 결국 모나빌딩의 시설물은 전용면적의 확보중심이 아닌 시설이용의 편리성, 동선배치 등의 공간창출, 오픈 스페이스 확보로 인한 개방성 강조 등에 주안점을 두고 개발 되었다고 할수 있다. <그림3 - 15>



<그림3-15> 쇼퍼스 플라자의 (1층) 이벤트 홀 (EVENT HALL)



< 그림 3 - 16 > 니안 시티(NGEE ANN CITY) 입구전경

바. 니안 시티 (NGEE ANN CITY)(싱가폴)

(1) 周邊環境 및 開發 컨셉

니안 시티 빌딩은 도심 중심상업지역인 오차드(ORCHARD) 거리에 입지한 지하 3층 지상 27층 규모의 트윈(Twin)형 빌딩으로 본격적인 도시형 백화점을 축으로 한 타운(Town)을 창조하려는 의도에서 기획되었다.

〈그림3 - 16〉

(2) 團地計劃 및 施設構成

< 표 3 - 4 > 니안 시티 규모 및 시설구성

시설명칭		니안 시티(NGEE ANN CITY)	비고
소재지		싱가폴 오차드 거리 391	
소유자		義安公司	
시설 Concept		본격적 도시형 백화점을 축으로 한 Town 창조	
시공·개발 주체		1989~1993년 義安Development	
완공		1993년	
연면적		230,000m' (약69,500 평) (지상27층,지하3층)	
시설 구성	S.C (오차드 스퀘어)	B2~4F (6Floor), 66,000m' (19,964평) (백화점, 대형전문점, 전문점, 식당가, Fitness Club, 문화센터, 갤러리)	
	Office	8F ~ 27F (20 Floor)	
	주차장	B3F (50대), 5F ~ 6F (900대)	
건물특성		싱가폴에서는 보기드문 중후한 Image의 건축물로 TwinTower形 복합빌딩	

(3) 用度 및 空間配列

니안 시티는 싱가포르의 번화가인 오차드 거리에 입지, 규모의 우위로 인해 주변 상가의 중심적 역할을 담당하고 있다. 지상층은 전문점과 백화점의 믹스(MIX)형태로 개발, 운영되고 있으며 4층은 휘트니스 클럽과 전문식당가로, 지하층은 바디숍, 실내용품점(침실, 주방), 대형 슈퍼마켓, 음식시설로 운영되고 있다. 지하2개층과 지상4개층은 쇼핑시설로 개발되었으며, 7층부터 오피스로 개발, 임대로 운영되고 있다.

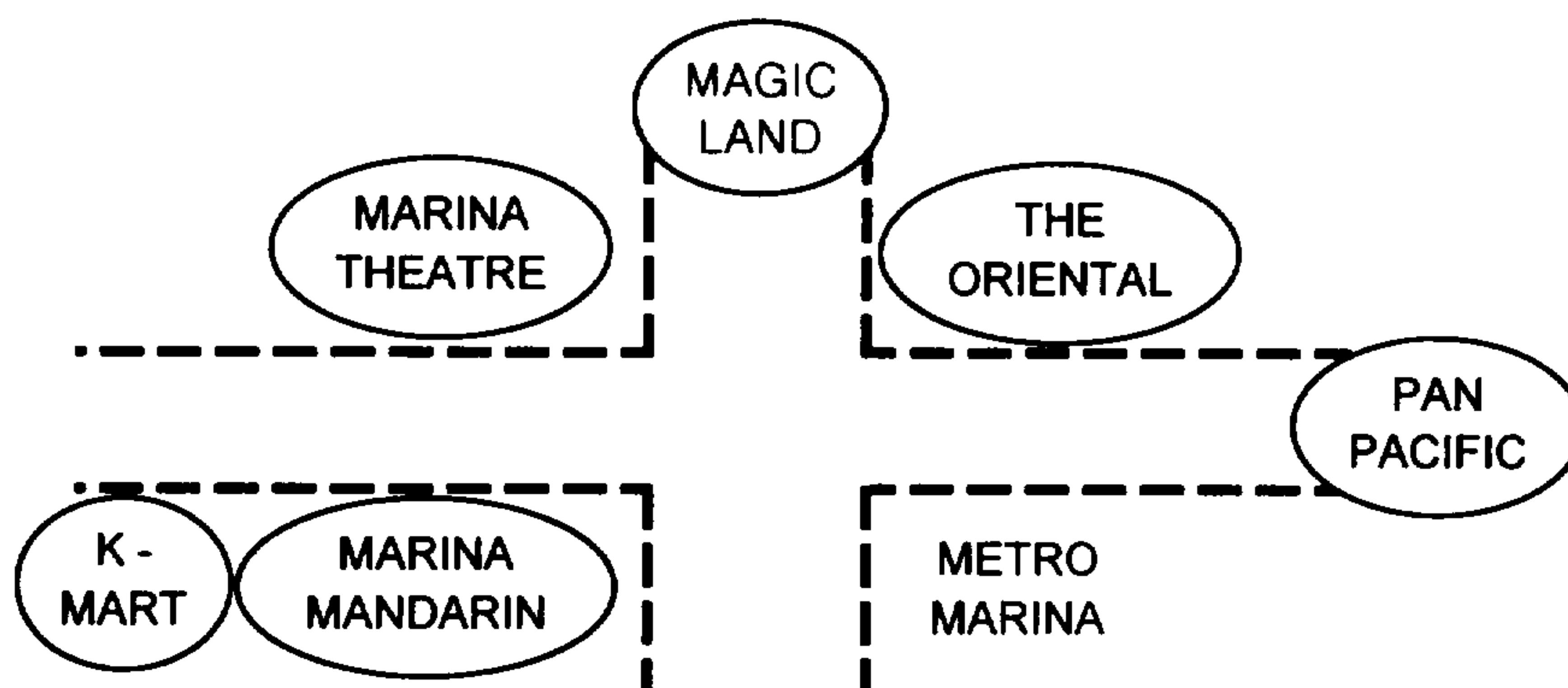
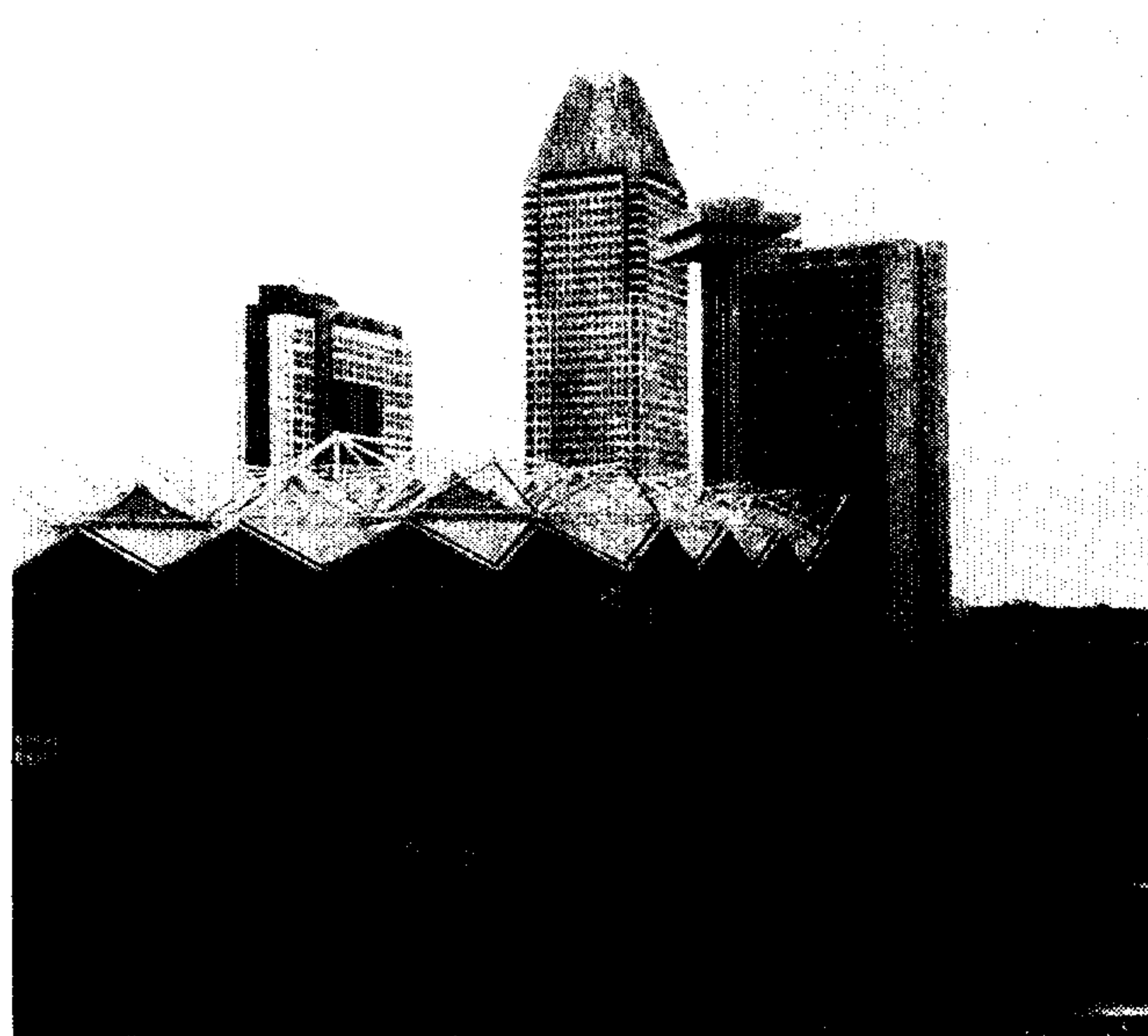
주차시설은 지하 3층은 쇼핑객을 위한 주차장, 지상5, 6, 7층은 오피스를 위한 주차장으로 분리 운영되고 있다.

사. 마리나 스퀘어(Marina Square)/레플시티타워(Raffles City Tower) (싱가폴)

마리나 스퀘어는 도심 시청인근 컨벤션센터와 호텔 밀집지역에 위치한 지상 4층 규모의 대형 쇼핑몰이다. 마린 쇼핑 몰 (Marine Shopping Mall)에는 1개의 대형백화점과 할인업체인 케이 마트(K-Mart), 전문 숍(Shop)등으로 이루어졌으며 특히 어린이시설, 게임룸, 극장등 다양한 시설을 갖추고 있는 것이 특징이다. 이 몰(Mall)의 주변에는 국제컨벤션센터와 패시픽 호텔, 오리엔탈 호텔,만다린 호텔등이 도로를 주변으로 4개의 대형시설을 서로 연계, 대형 쇼핑몰을 구성한 독특한 형태로 코아는 중앙 분수를 중심으로 보이드 공간을 형성하였다. 이 공간을 중심으로 좌우측면에 전문적으로 동선을 구성하고 내부동선과 연계하여 건축외부 1층부에 패스트푸드 등의 샵(Shop)으로 개발되어 있다. <그림3 - 17>

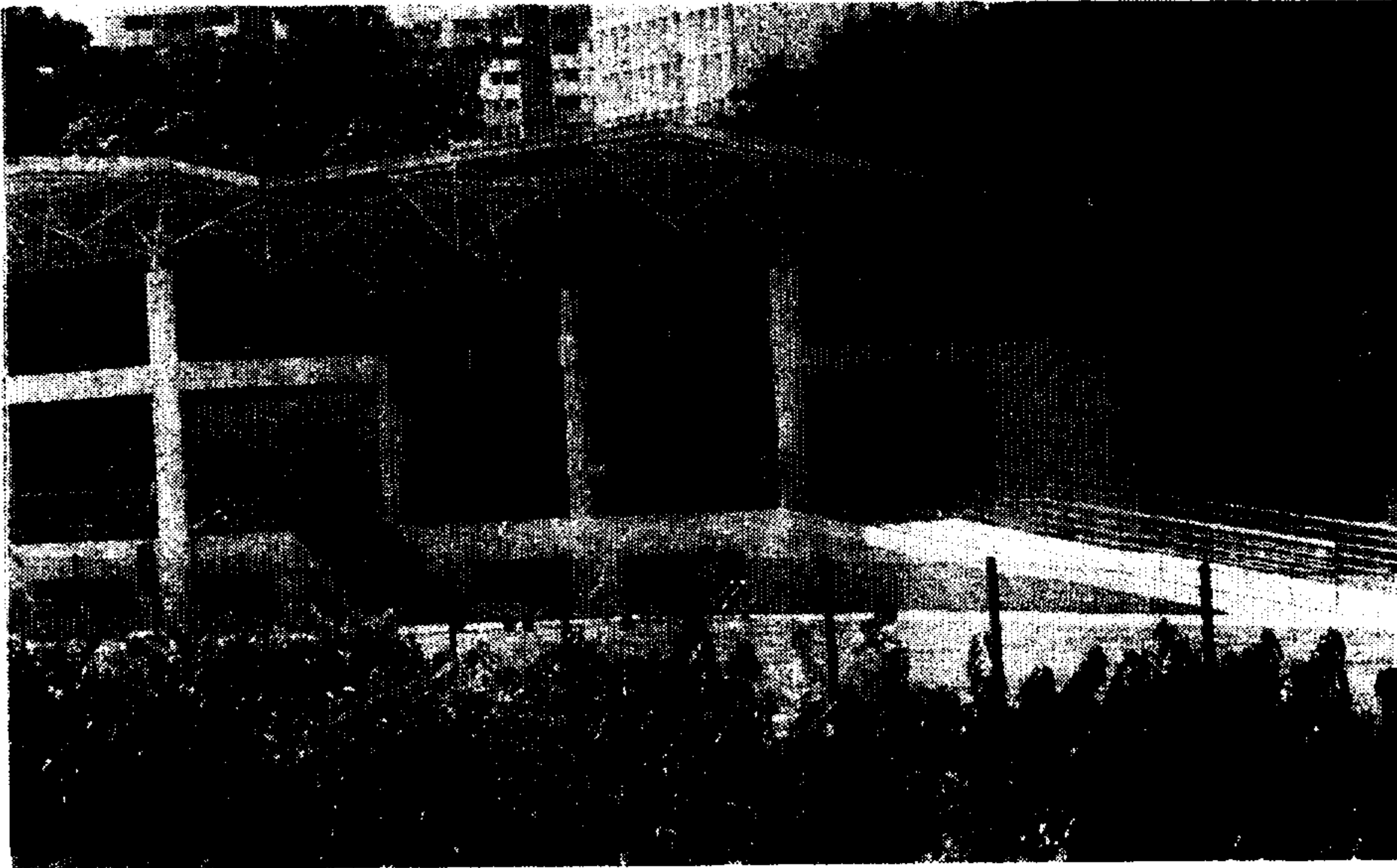
레플 시티 타워는 싱가포르 금융 중심가인 쉐튼 거리(Shenton st.)에 위치하여 지하철과 연계 개발된 지하5층, 지상 74층 규모의 복합시설이다.

이 타워(Tower)는 소고(SOGO) 백화점과 쇼핑 센타, 스페셜리티 숍 (Speciality Shop), 레스토랑, 컨벤션센터, 2개의 호텔과 오피스로 구성되어 트윈형태로 되어있다.



< 그림 3 - 17 > 싱가포르의 복합형 도시시설 외관

윙(Wing)이 연계된 중앙부 8층에는 휘트니스 센터(Fitness center), 옥외풀장, 테니스장 등을 설치, 공간을 활용하였으며 저층부에는 4방의 모서리를 축으로하여 호텔로비, 소고백화점 쇼핑센터로 구성하였다. <그림3 - 18>



< 그림 3 - 18 > 레플 시티 타워의 5층 연결부 수영장 전경

2. 유럽(런던,파리,암스텔담 3개 都市의 境遇)의 開發動向

1) 一般 特性

유럽의 복합 도시시설은 전통 건축물을 유지, 보존하면서 그 내부를 합리적으로 설계, 개조한 시설을 통해 효율적인 내부동선을 개발하면서 인테리어를 이용하여 상업시설을 활용하는 경우가 많다.

특히 초고층 빌딩 보다는 단지를 넓게 활용하는 평면배치를 선호하며 도시계획 및 건축물 설계시 실용성보다 외관을 중시, 전통양식과의 조화 및 예술성을 강조하고 있다. 런던 및 파리의 도심 중심 쇼핑거리의 전문점 및 대형백화점의 경우 전통 건축양식을 보존하면서 내부 개조를 통한 판매시설을 형성하고 있다. 이러한 것과는 달리 도시 외곽의 침체지역의 활성화를 위해 대규모 복합단지 개발을 통한 도시 활성화를 기획, 런던의 카나리 워프, 파리의 라데팡스등 그 대표적 사례로 들 수 있다. 또한 세계적 추세로 확산되고 있는 전문업체 및 할인업체 등이 도심외곽에 입지 함으로써 새로운 복합형 도시시설로 자리잡고 있으며 대형할인 업체의 경우 대규모 주차공간을 확보, 집객유도에 큰 역할을 한다.

암스텔담의 경우 국토의 60%가 운하로서 토지의 사유지 개념이 없고 국가가 개인에게 영구임대하는 방식으로 운영된다. 도시내 주택의 경우는 대다수가 18C 이전의 건축물로서 실용성을 중시해 장방형의 거리 및 주택단지를 조성한 상태이며 교외 지역에는 전문식음점 및 아미스미어 프라워옥션과 같은 시설이 개발되고 있다.

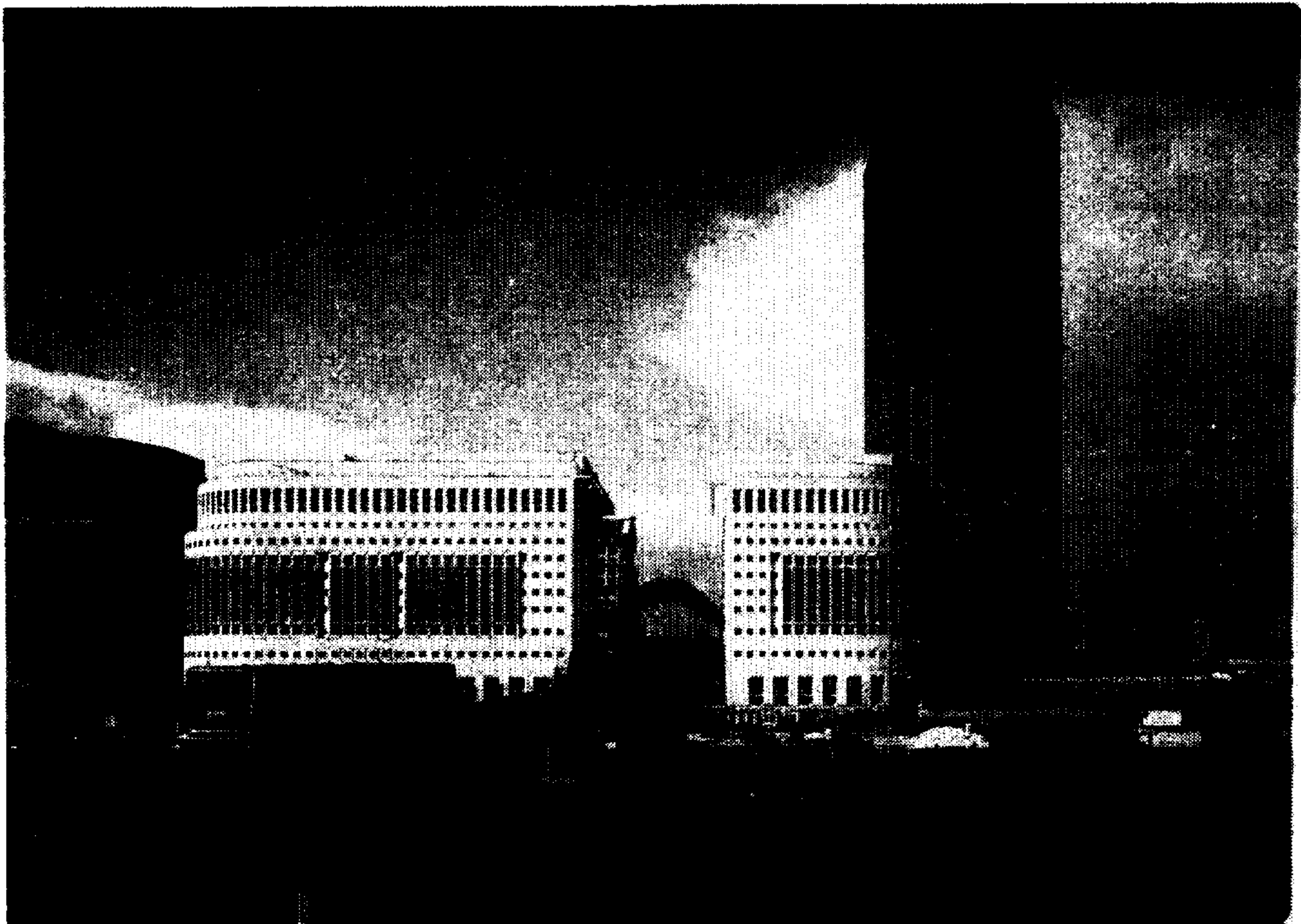
2) 主要開發 事例

가. 카나리 워프(CANNARY WHARF)

(1) 背景 및 開發 컨셉

독 랜드(Dock Land)는 런던의 동부 외곽에 입지, 과거 영국에서 가장 왕성했던 지역에서 해상 하역기능을 상실하면서 슬럼화된후 1983년부터 재개발로 본격적인 도시시설이 건설되게 된다. 정부에서 독 랜드지역을 엔터프라이즈 존(Enterprise Zone)으로 설정하면서 존(Zone)내에 입주하는 업체에게 세제혜택을주는 상징적인 도시 재개발 지역으로 기획, 구상된 사례로 볼 수 있다. 이중 카나리 워프는 독 랜드내 중심건물로서 중심이 되는 대규모 금융센터라는 개발 컨셉으로 건립된 영국 최고층 빌딩이다.

< 그림3 - 19 >



< 그림 3 - 19 > 카나리 워프 전경

(2) 規模 및 施設構成

< 표 3 - 5 > 카나리 워프 규모 및 시설구성

시 설 명		카나리 워프(CANNARY WHARF)
소 재 지		런던 동부외곽 독 랜드 중심부
규 모		-연면적:35,000m ² -투자규모:24,300억원
시 설 구 성	업 무 기 능	-124,000평(13,000명근무) -금융관련업체
	상 업 기 능	-6,000평, 40여개 점포(식음소 12개소)
	문화/오락기능	-다목적 홀(500석 규모), 헬스크럽
	기 타	-주차장 3,200대 규모

(3) 施設運營 및 空間 構成

독 랜드내 카나리 워프는 지역의 중심이되는 금융센터로서 총 16개동의 시설로 계획되어 현재 10개동이 완성된 상태이다. 런던 지하철과 연결되는 경전철이 단지내를 통과하여 인조호변 주위에 개발된 고급주택 단지 <그림3 - 20> 와도 연계되어 업무, 주거, 쇼핑등이 상호 보완기능을 가지며 제 기능을 담당하고 있다.

최고 50층 높이의 대규모 금융센터를 중심으로 식음시설을 포함 40여개의 고급스런 분위기의 점포로 상업기능을 부수적으로 기획하였으며 유리 전망 철골 구조 <그림3 - 21 > 로 외면과의 조명환경을 강조한 점이 뛰어나다. 또한 내부에 문화 및 어뮤즈먼트(Amusement) 기능으로서 500석 규모 다목적홀 및 헬스크럽 등을 보완시설로 가지고 있으며 3,200대를 동시에 수용할 수 있는 주차시설도 외부 분수대를 중심으로 한 공간 광장과 함께 조화로운 구성이라고 할 수 있을 것이다.



< 그림 3 - 20 > 독 랜드내의 전원 호수 주택전경

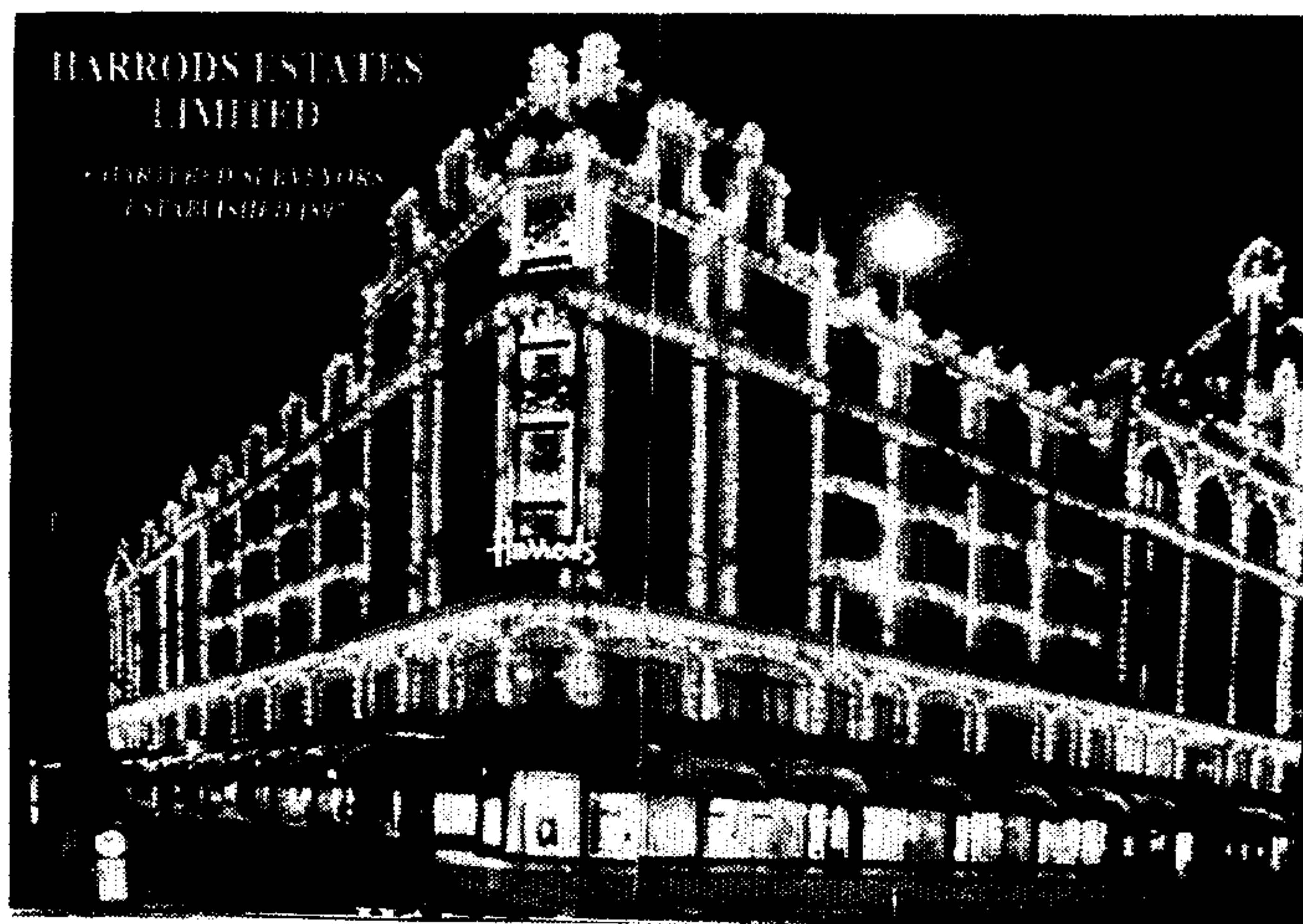


< 그림 3 - 21 > 카나리 워프의 유리철골 구조형태의 전망

나. 헤롯 백화점(Harrods Dep.) (런던)

(1) 背景 및 開發 컨셉

헤롯 백화점은 유럽의 복합형 도시시설의 개발방법인 과거 전통 건축물의 내부 시설물들을 개보수하여 만든 대표적인 사례로 볼 수 있다. 과거에는 상류층의 귀부인이 주로 사용할 정도로 고급화되고 차별화 된 시설이었으나 1949년 창업이래 전통에 새로운 감각의 건축 패션이 가해지며 현재에는 런던내에서는 고품격 백화점으로 자리매김하고 있다. <그림3 - 22>



< 그림 3 - 22 > 헤롯 백화점 전경

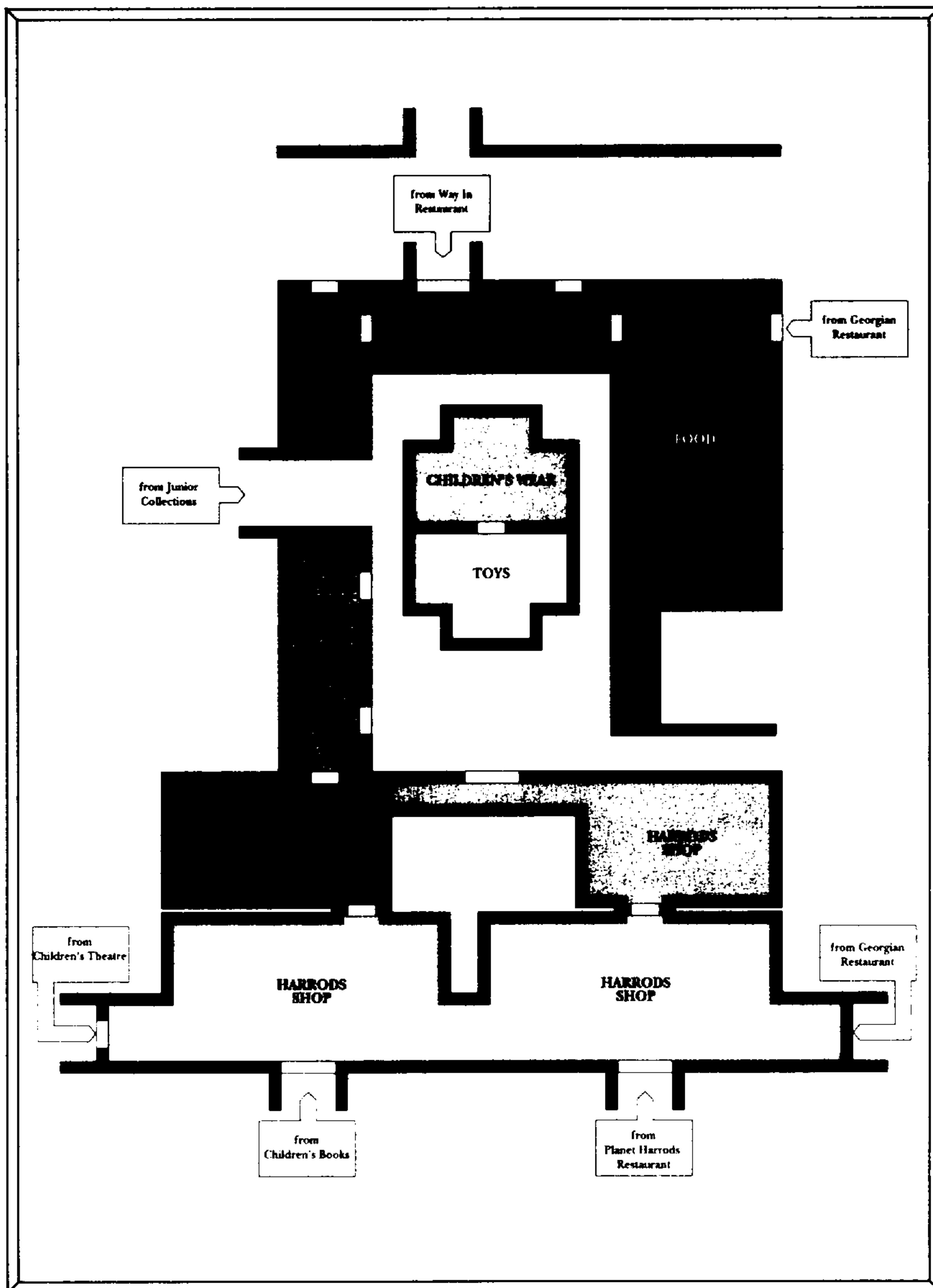
(2) 規模 및 施設構成

< 표 3 - 6 > 헤롯 백화점 규모 및 시설구성

시 설 명		헤롯 백화점
소 재 지		87-135 Brompton Rd. Knights bridge SW1
규 모		지하 1층, 지상 6층
시 설 구 성	L G F	금융,면세,약국,푸드점등
	G F	남성의류, 향수, 잡화등
	1 F	여성의류 및 잡화
	2 F	가정용품, 바쓰 숍(Bath shop)
	3 F	문화, 인테리어 소품, 전통/현대소가구
	4 F	아동의류, 용품 전문점
	5 F	뷰티사롱, 스포츠 용품점

(3) 施設運營 및 空間構成

헤롯 백화점은 복합형 도시시설로서 개발된 사례는 아니지만 본 논문에서는 과거 전통건축물에 새로운 감각적인 인테리어 패션을 접목시켜 고품격 백화점으로 포지셔닝된 사례로 소개하기로 한다. 각 매장은 상품군별로 차별화된 공간을 분할하여 철저하게 섹션(section)화한 것과 그 섹션화된 상품별 매장을 인테리어 및 조명으로 훨씬 고품격스런 분위기를 연출하고 있다. 특히 식음매장, 고급 보석류, 향수 등을 만지고 싶고 먹고싶고 가지고싶은 충동을 일으킬만큼 조명, 인테리어 등을 색상및 조명시설의 높낮이 등으로 매장을 구성, 고객들에게 호평을 받고 있다.

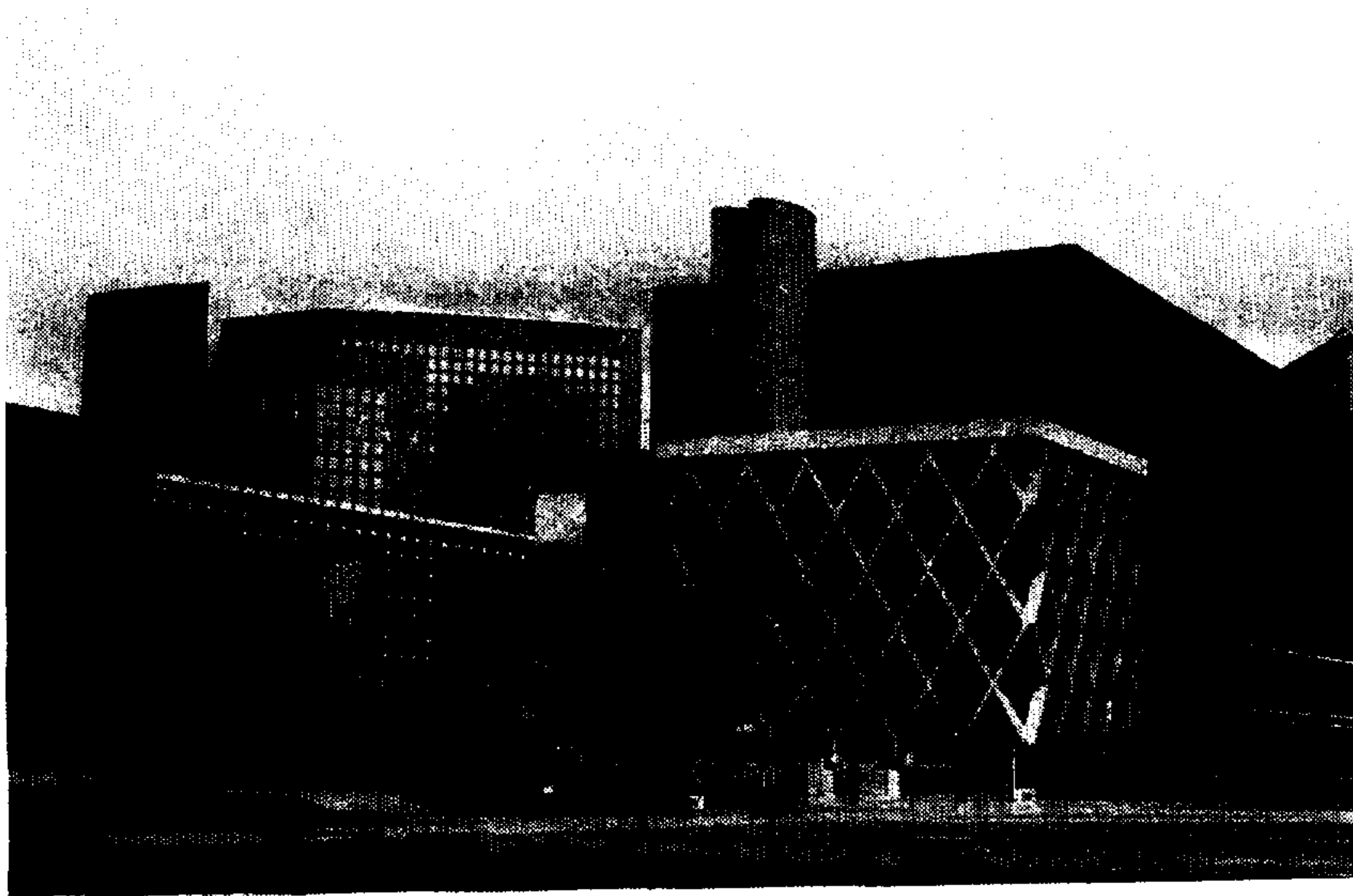


< 그림 3 - 23 > 헤롯 월드(HARRODS WORLD) (시설 · 공간 구성도)

다. 라데팡스(LA DE FENSE) (파리)

(1) 背景 및 開發 컨셉

라데팡스는 파리 중심부에서 서쪽으로 약 6km에 위치한 프랑스의 대표적인 개발 사례이다. 파리 시내의 주요 건축물이 19C나 폴레옹3세 집권시에 도시계획이 완성되어 현재에 이르렀고 이러한 19C 건축물을 내부개조를 통해 상업시설 활용한 반면 라데팡스는 도시외곽의 신도시를 조성, 업무·주거·상업·숙박·문화 등의 복합 기능의 부도심을 형성한 대규모 복합단지이다.



< 그림 3 - 24 > 라데팡스의 상가중심 빌딩 (4-S)

(2) 規模 및 施設構成

< 표 3 - 7 > 라데팡스 규모 및 시설구성

시 설 명		라데팡스
위 치		파리 중심부 서쪽 6km지점
규 모		-부지면적:약 230만평 -투자규모:약 25,700억원
개 발 컨 셉		-업무, 주거, 상업, 숙박, 문화 등의 복합기능 -파리 서측 도시중심축상의 기념비적 개발
시 설 구 성	상업 기능	-6만평: 대형전문상가등
	주거 기능	-2만호
	문화·위락 기 능	-국제 회의장(55,000평), 자동차 박물관, IMAX 극장, 시청
	기 타	-옥외 조각 전시장, 인공지반, 공공정원(33,000평) -주차장 25,000대 규모

(3) 施設運營 및 空間構成

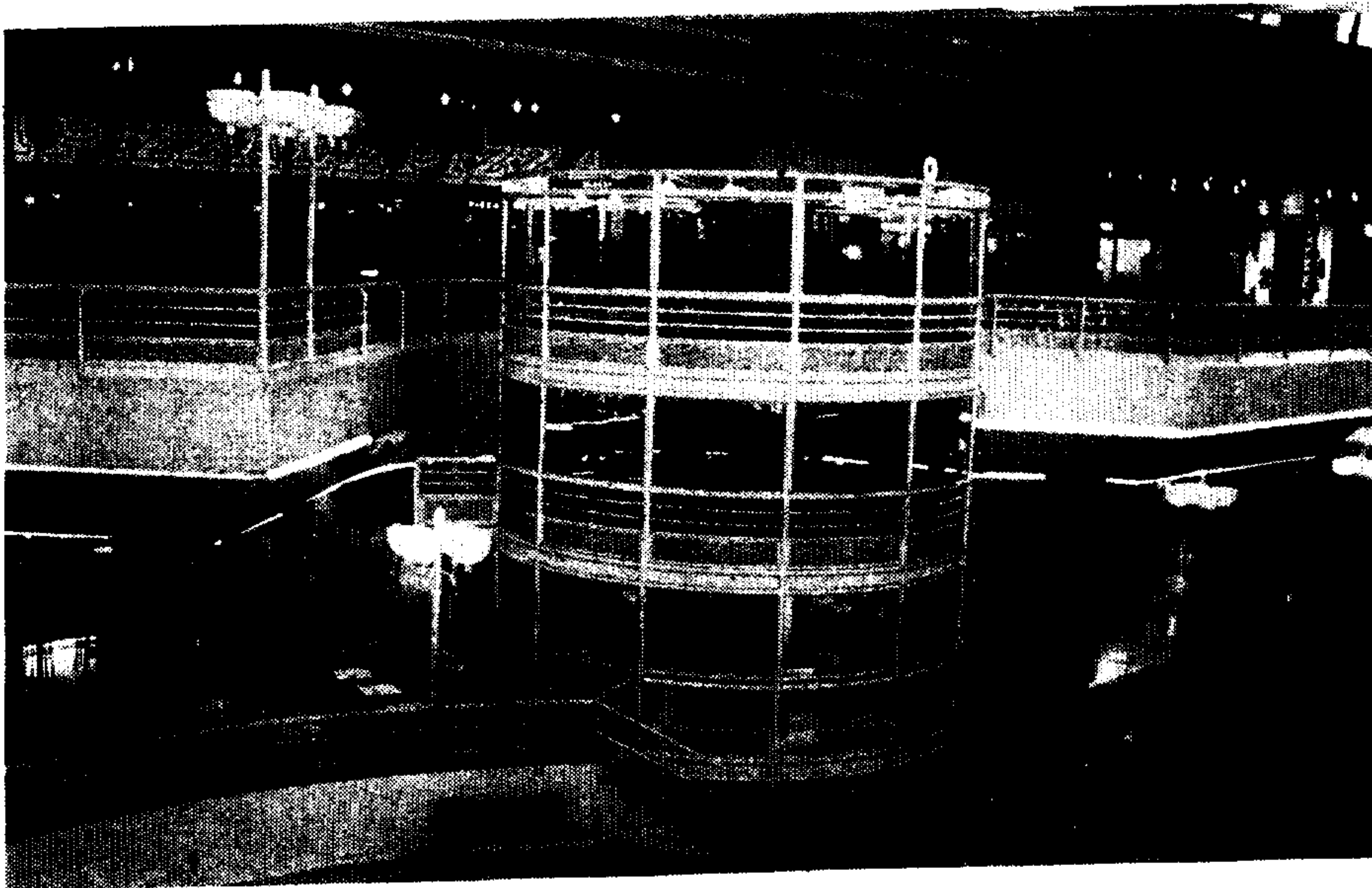
라데팡스는 파리서측 도심중심축상 상징적인 개발계획에의해 개발이 계속 진행중인 대규모 복합기능 시설이라고 할 수 있다. 이러한 상징적 의미를 대표하기 위해 연면적 36,000평, 층수 35층, 건물높이 110m의 프랑스 혁명 2백주년 기념물(Momument)로서 제 2의 개선문을 건립하게 된다.

<그림 3 - 25>

라데팡스는 독특한 디자인이 구현된 각 건물의 개성이 장르의 종합이라는 하나의 분위기로 창출되는 특징을 지니며 단지전체에 조형물,공원,광장 등을 체계적으로 배치함으로써 도시적 이벤트 및 활동을 유발시키고도시, 건축, 조각, 오픈스페이스를 일체화시키려는 기획력이 돋보인다.



< 그림 3 - 25 > 라데팡스의 제 2 개선문



< 그림 3 - 26 > 4 - TEMPS 로비 전경

인공지반 도입과 다층구조에 의한 도로, 철도, 지하철, 주차장 등의 입체 교통시스템 처리등이 그 일례라고 할수 있다.

한편 약 6만평에 달하는 상업시설의 경우는 전문숍(Speciality Shop)이 대형화된 형태로 토이저러스, 바디 샵 등이 대표적이며 쇼핑 전문점포, 시네마등이 복합적으로 기능상 연결된 형태로 구성되어 있다. <그림 3 - 26,27>



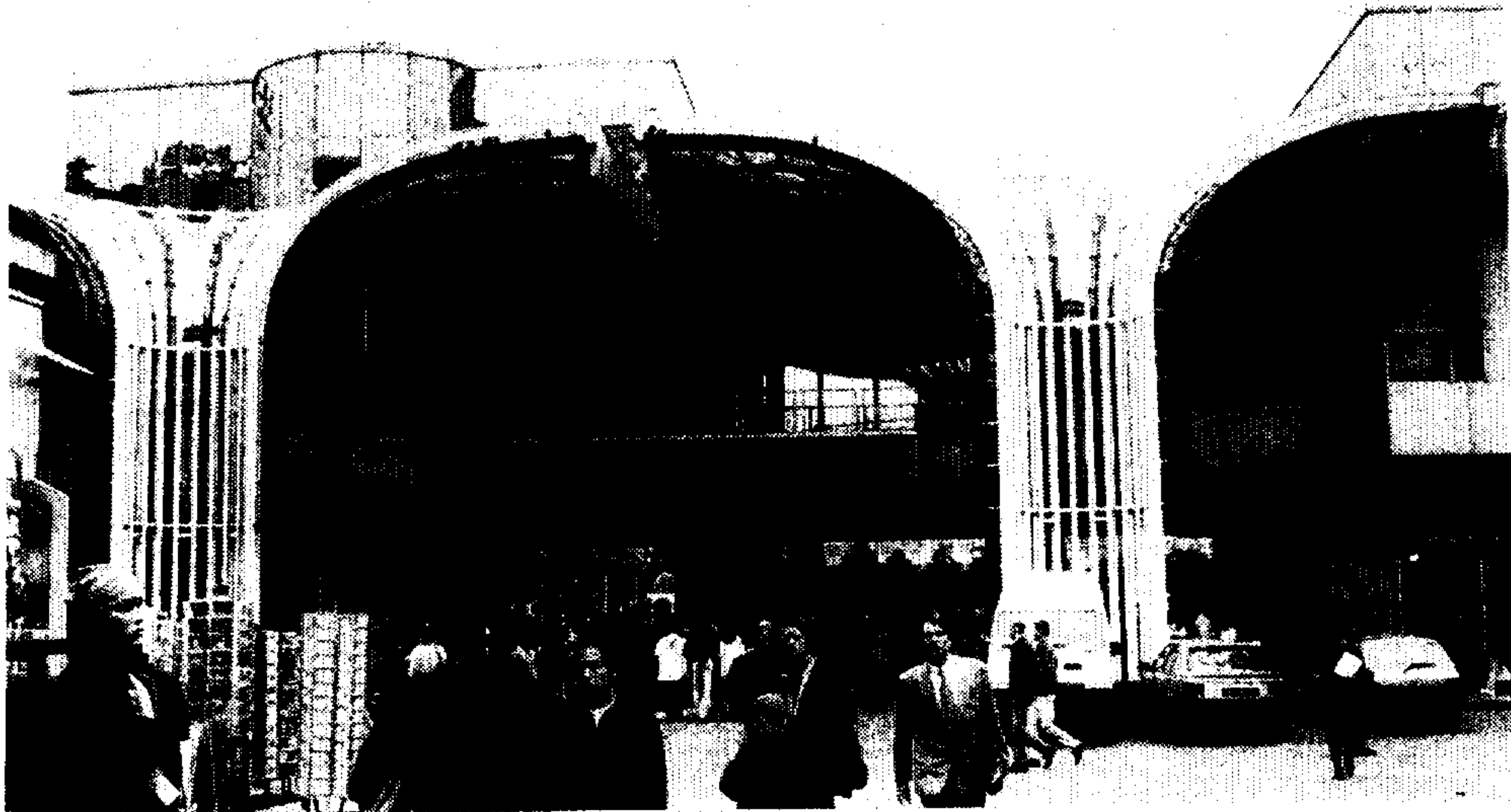
< 그림 3 - 27 > 4 -TEMPS 전문점 거리

라. 뵁빠드 센터(Center)/ 데할(De Hallas)

뵁빠드 센터는 70년대 프랑스 대통령인 뵁빠드 시절에 현상설계를 통해서 건립된 건축물의 혁명으로 평가되는 대표적인 종합 문화센터로서의 기능을 가진 시설물이다.

이 건축물은 각종 구조물을 은폐하지 않고 과감히 노출시킴으로써 있는 그대로의 역동감을 강조하고 있으며 엘리베이터, 계단등 동선흐름을 노출시켜 건축물이 살아움직이는 듯한 생명력을 느끼게 한다.

데할쇼핑센터는 뵁빠드센터 인도에 위치한 파리시내에 보기드문 현대식 상가로 신축된 시설물이다. <그림 3 - 28>



< 그림 3 - 28 > 데할 입구전경

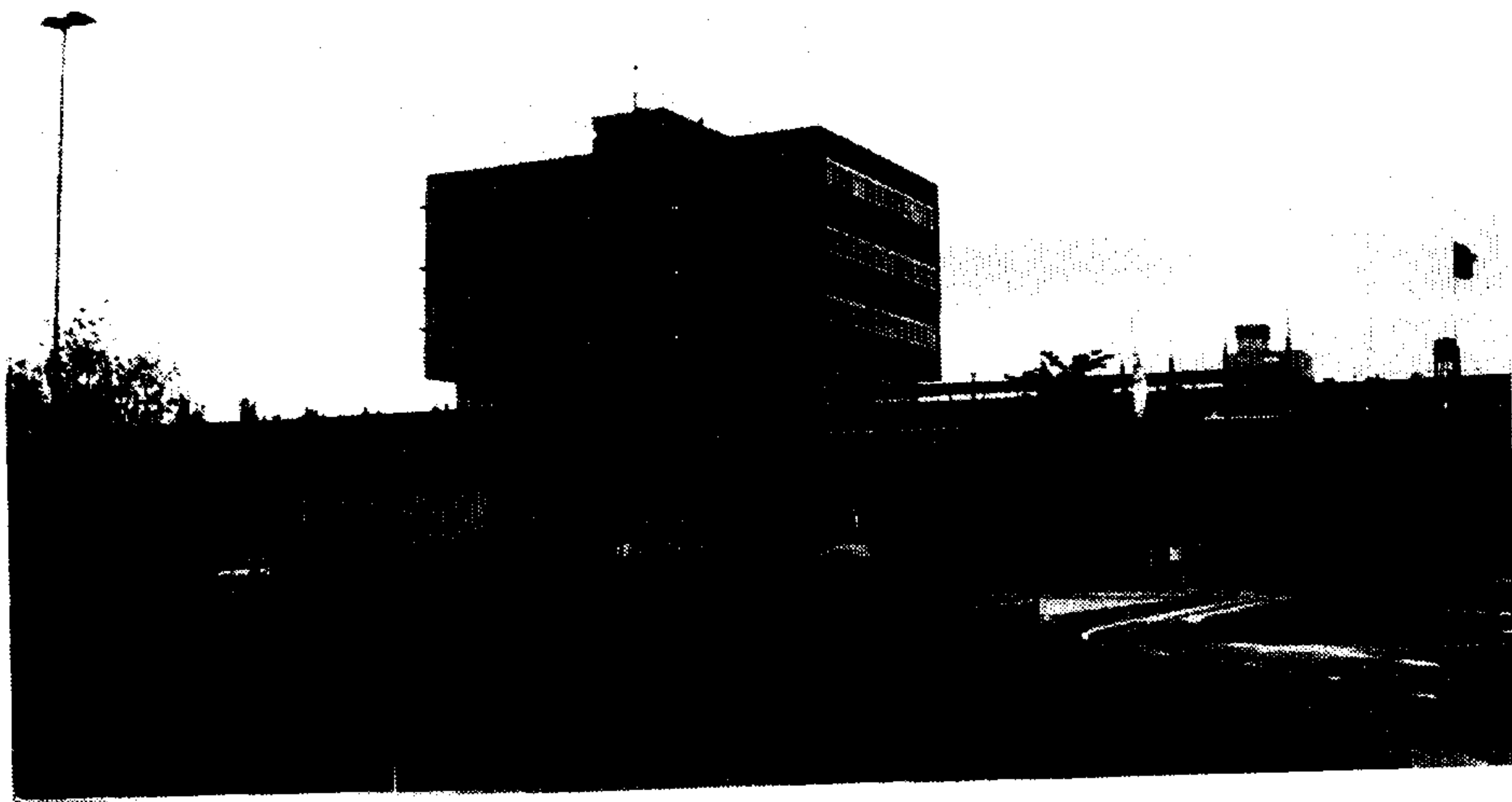
과거 재래시장 자리를 건물철거후 젊은이의 거리로 변화시킨 대표적인 성공사례로 인정받고 있다. 이 건물의 지하층은 오픈 스페이스로 조성하여 지하층의 활용성을 극대화 시켰으며 지하 3층까지를 상업시설 및 만남의 광장으로 활용시킨 공간성이 돋보이며 특히 전문점 등을 인테리어, 조명 및 동선 등을 차별화시켜 대형점으로 만든것과 복합 씨네마타운, 지하철과 연계되는 동선의 편리성, 지상 만남의 공원까지의 층계를 이용한 연결이 건물 전체의 분위기를 젊은이를 상대로 한 테마성이 뛰어나다.

마. 아미스미어 플라워 옥션/ 마그나 프라자 (암스텔담)

아미스미어 플라워 옥션은 부지면적 266,000여평의 세계 최고의 꽃 경매시장이다. 1972년 2개 회사의 합자형태로 개발된 이래 약 5,500여명의 꽃 재배자의 조합제로 운영되며 수입액의 25%를 운영 수수료로 처리하여 운영비를 조달하고 있다. 이 시설물의 특징은 총길이 17km의 무인이동 시

시스템이 설치되어 경매장내의 꽃을 운반하는 것이며 경매되는 꽃들의 크기에 따라 별도의 운반바구니들이 수백가지가 있으며 이곳에서 포장된 상태로 그대로 수출되게 된다. 아미스미워 프라워 옥션내 경매장의 운영시설물 시스템 또한 세계최고 수준이며 이 곳에서 낙찰된 결과는 바로 무인 이동 시스템으로 전송, 판매처로 이동 준비를 마치게 되는 것이다.

암스텔담 시내중심가에 있는 마그나 프라자는 댐 레이크 도로 이면도로에 위치한 과거 예배당 건물로서 백화점 형태의 색선회된 전문점식 매장을 구성하고 있다. 지하 1층에는 뮤직 비디오, 음반, 게임 오락기등이, 1층에는 서점, 스포츠웨어, 향수, 화장품, 보석등 잡화매장, 2층에는 케쥬얼, 스포츠웨어, 패션의류 중심, 3층에는 아동복, 레스토랑, 헤어드레싱등 편의시설등으로 시설물을 구성하고 있다. 이 프라자의 시설공간은 중앙 홀이 과거 예배당 형태를 그대로 보존, 개선하여 오픈되어 있으며 각 층간을 다리(Bridge)로 연결하여 동선을 편리하게 활용한 점이 눈에 띈다.



< 그림 3 - 29 > 아미스미어 센터 전경

3. 各 國 別 比 較

지금까지 기술한 내용 중 일본, 동남아 및 유럽의 복합형 도시시설의 공통적인 특성과 개발의의를 요약하면 다음과 같다.

우선, 도시적 의의 및 접근방식을 살펴보면 일본 및 동남아의 경우는 도심부 일부지역 또는 중간지대에 입지하고 있는 공장, 창고등 부적격 시설을 이전함에 따라 당해지역을 신규개발하는 방식의 접근방식이 많이 이루어지고 있으며 유럽의 경우는 역사적인 전통도시의 도심 및 도심근교의 도시구조를 보존하며 새로운 도시의 역할을 수행하기 위한 지역 지구의 개발방식이 주로 이루어지고 있다. 일본 및 동남아는 일반적으로 주거, 상업 및 서비스 기능의 복합화를 추진하면서 도시안의 도시의 개념을 도입하는 대규모의 메가스트럭처형 직주근접의 도시지구를 형성하려는 접근방식이며 유럽의 경우는 대부분 도심의 업무지구화에 따른 초고층화로 인하여 역사적인 전통도시와의 비례감 상실을 배제하기 위해 시정부의 적극적인 규제 및 지도가 수반되는 상태에서 신축의 경우 일정 비율의 주거공간을 배치하도록 하면서 기존구역의 용도 및 형태를 수용하도록 유도하고 있는 특성을 가지고 있다.

둘째로, 최근에 각 도시에서 시행되는 복합형 도시시설 건축물이 가지고 있는 단지 도시설계적 관점에서는 일본 및 동남아는 부지전체의 개방감 확보와 휴먼 스케일(Human Scale)형성을 위한 접근방식, 그리고 기존 획지를 적극적으로 합본한 종합계획방식을 채택하고 있으며 유럽의 경우는 전통적인 기존도시의 구조를 점목시키기 위한 도시설계적 접근방식에서 점차 블록형 컴플렉스형 개발로 발전되고 있다. 일본 및 동남아의 도

시설계적 접근방식에서는 주택단지의 구성방식을 상층부에 주거를 연립형으로 배열하고 하층부는 상업용도의 기반부(Base)를 구축하여 이를 브릿지를 통해 연결하고 연결구획사이에 보행자 몰(Mall)을 형성하고 외부도로 접근부에 소광장을 배치함으로써 단지 전체에 개방성과 휴먼스케일을 부여하고 있으며 유럽은 전통적인 기존도시의 구조를 접목시키기 위해 시장광장을 중심으로한 보행자 몰(Mall)의 형성, 1~2층의 아케이드 개방 및 쇼핑몰 배치, 동선분리, 외관처리등이 실제 설계에 반영되고 있다.

셋째로, 심각한 교통현상을 해결하기 위한 도시계획적 의의로서 역세권 개발과 대단위 주차시설 설치 등을 들 수 있다. 최근에 개발된 복합형 도시시설들은 대개 도시순환철도(경전철, 지하철 등)개발과 연계된 개발계획을 사업화하여 교통의 편리성을 제공함과 동시에 자연스러운 동선을 유도함으로써 경제적 이익과 시설의 활성화를 동시에 추구하고 있다. 이러한 역세권 연계 개발성격은 도시 외곽지구에 상업·업무기능의 부도심을 건설하거나 중간지대에 위치한 공장, 창고시설 이전지역 대상을 새로운 도시로 개발하는 경우에 있어서 업무기능, 상업기능 이외에 주거기능, 생활편익시설기능 등을 함께 묶는 복합도시구조 개발사례에 많이 나타나고 있다.

넷째로, 초고층 건물내의 용도중첩인 일본 및 동남아의 개발방식과 중층 블록내의 용도 중첩형(주거+판매)인 유럽의 개발방식이 가지는 설계측면적 사항이다. 중첩된 용도간의 상충에 따른 문제를 최소화하기 위해 코어(Core)분리, 접근동선분리, 주거와 기타기능 상충지역의 완충공간 설치 등이 이루어 지며 특히 업무의 성격을 보호하기 위해 상업기능의 종류를 소규모 전문점, 서비스 편익시설로 국한하며, 업무기능도 대규모의 전용사무실 보다는 소규모 구획단위의 서비스 관련업종 업무시설 위주로 계획

되고 있다. 이러한 방식은 일본 및 동남아와 유럽의 경우 모두 최소한 용도의 수평적 중첩이라는 관점에서 공통점을 가진다고 할 수 있다.

다섯 번째로, 각 지역에 따라 복합형 도시시설들이 가지고 있는 개발성격의 측면을 보면 일본 및 동남아의 경우는 상업기능을 위주로 한 복합화에 주력하는 한편 유럽은 기존도시의 성격을 재현시키기 위한 다양한 시설 복합화에 초점을 맞추고 있다. 일본 및 동남아의 상업기능 중심의 개발성격은 상업시설의 형태의 다양화, 전문화, 대규모화를 가지게 하였으며 형태별 개별적인 개발보다는 상호 연계되는 방식으로 발전되어 백화점, 전문점, 쇼핑몰, 할인점 등이 한 단지내 위치하게 되며 씨네마타운, 전문식음센터, 젊은이의 거리, 스포츠 센터, 전자 전문점 등 테마성을 가지며 인테리어 또한 필요에 따라 고급화되어 가고 있다.

반면에 유럽은 초기의 대규모 신주택단지 중심부 쇼핑센터 건설에서 점차 주거와 상업의 복합화는 물론 시장광장, 공공시설, 교회 일부의 부심형 업무시설까지를 함께 개발함으로써 중심지역으로서의 다양성 확보를 추구하는 성격을 가진다.

이밖에 공통적으로 공공성을 지닌 시설 수용을 위한 배려가 많이 나타나고 있다는 점이다. 이러한 공공시설로는 지구 중심에 함께 배치될 수 있는 시설(우체국, 파출소, 신용금고, 은행지점 등)이 지구내에 복합되고 미술관, 소극장, 스포츠 센터, 문화센터 등 구역내 또는 건축시설물내 배치됨으로써 도시적 성격을 발휘하도록 설계에 반영되고 있다.

한편 각국의 복합형 도시시설은 유형 및 개발방식에 따라 대체적으로 아래와 같이 크게 3가지로 분류할 수 있는데 우선, 단순 중첩형은 한 개의 건물내에 상이한 건축기능을 수용하는 유형으로서 저층부에는 상업기능, 중층부에는 업무기능, 고층부에는 주거기능을 갖고 있다. 복합형 도시

시설 중 주상복합개발의 초기적 접근에서 나타나고 있는 방식으로 주거와 기타기능의 수직중첩에만 의미를 둘 수 있을 뿐 상업기능의 경제규모, 주거기능의 독립성, 공용공간의 확보에는 무리가 있는 형태로 평가된다.

다음으로 다발형 콤플렉스형은 상이한 용도를 가진 각각의 고층건물, 예컨대 업무, 주거, 호텔 등을 배치하고 이를 상업용도의 저층기반부(Base)로 묶고 그 하부에 주차시설과 같은 공공지원 시설 등을 구획한다. 이 방식은 기능간의 수직 중첩으로 생기는 문제점을 적극적으로 개선해 주기 위한 방식으로 몇 개의 타워에 각기 분산된 기능별로 별도의 진입동선과 코어(Core)를 마련해 줌으로써 기능간의 계획적 분리가 가능하다. 이 방식은 일정규모 이상의 부지를 확보할 경우 가능하며 70년대 이후 메가스트럭처형의 지구 종합개발들은 규모를 더욱 확대시키게 되었다.

끝으로, 블록형은 지구상세 계획상의 도시규제가 매우 강한 서유럽의 도심지역에서 추진된 방식으로 4~5층의 건축물들을 한 개의 중정으로 연결배치하고 기능의 배치는 층별로 중첩시키거나 인접도로의 성격에 따라 분할 배치하게 된다. 따라서 간선도로변은 상업, 업무, 내부 구획도로에는 주거기능을 배치하며 지하층은 공용시설이나 주차장으로 처리하여 전체 계획부지를 포용한다.

이상과 같은 사항을 고려하면서 각국별 주요사례를 유형별, 개발방식별로 정리해보면 다음과 같다.

< 표 3 - 8 > 주요복합형 도시시설의 개발방식별, 유형별 특성 및 평가

구 분		입지	주요 기능	개발Concept	평가	개발사례
단순 중첩형 (단 일 건물내)	단순중첩	도심	업무 / 주거	주거또는 업무위주 + 상업기능보완	-주거업무기능 상충	Toyota B/D(도쿄)
	단일타워 (저층기단부) (업무+주거)	도심	업무 + 상업	주거(업무) 고급형태 + 상업일부	-상업기능 경제규모 -주거기능 독립성	NGEE ANN CITY (싱가폴)
	초고층건물 (저층부 개방)	도심	주거 + 업무	주거(업무) + 고급형태 쇼핑센터 (전문점+백화점)	-주거의 질:적주성 -저층부 반공용공간 확보.제공형태	Raffle City (싱가폴)
다발형 컴플렉스	기능간 수직분리	도심	주거 + 상업	주거(업무) + 대형상가 (할인점,전문점)	-기능간 상충방지시 설도입 -다양한형태의상업 기능시설 배치 -공공시설 수용	Canary Whaff (런던)
	메가 스트럭처	도심	상업 + 업무	주거,업무, 상업기능의 독립 및 상호연계	-다양한 용도배치 -판매기능의 전문 화,대규모화 -주거기능의 독립 성,편리성,침해 가능성 상호존재	LA DE FENSE (파리) YEBISU GARDEN (동경)
블록형 (단지형)	중소도시, 도심부, 신주거단지	도심	주거 + 상업 + 업무	-테마형태의 개념도입 (영타운 + 복합 씨네마타운 + 쇼핑몰 + 백화점 + 업무)	-외부공간조성 -상업기능의 다양성 (도시적 성격)	DE HALLES (파리)

IV. 國內 複合型 都市施設의 事例調査 및 分析

1. 國內 事例 現況

1) 概要

우리나라에서의 복합형 도시시설은 상가 아파트형태의 단순 기능구조를 가지고 1960년대 후반에 건설된 세운상가와 낙원상가를 시작으로 볼 수 있다.

1970년대 초까지 주거, 전문상가, 업무등이 복합된 대림, 청계상가등 대규모 주상 복합건물과 도심부 주변 성동구의 홍인, 서대문구의 뉴스타, 원일등 상가 아파트가 건설되었고, 1980년대 초부터는 도심 재개발사업방식을 도입하여 마포지구등 주상 복합건물이 활발하게 건축되는 계기가 마련되었다.

최근 서울에서는 건축규제 완화 등 주상복합건물 활성화 대책으로 신대방동 보라매 공원의 대규모 복합 타운을 비롯하여 여의도, 송파 석촌호수 주변, 서초동, 목동등지에 주상 복합건물이 활발하게 건축되고 있다. 지방 도시의 경우는 재개발사업으로 춘천 미도파 백화점, 대구 대보백화점등 몇몇 주상 복합 건물이 건축 되었거나 개발을 추진중인 사례가 있으나 별도의 주상 복합건물 활성화 방안 부족 및 도심주거에 대한 이미지 저하, 양호한 주거 환경의 일반 아파트의 상대적인 전용면적비 열세등을 이유로 주상 복합아파트 기피 현상이 두드러져 도심부내 주상 복합건물 개발의 사업성은 떨어지는 것으로 나타나고 있다. 또한 요즈음에 이르러 현실적으로 신도시 건설이 완료된 시점에서 대도시내에 더 이상의 대규모

택지 확보가 불가하게 되고 대체 수요로서 재개발, 재건축이 활발하나 기존 조합원과의 관계 및 일반 분양 물량이 적은데다 공사비 및 사업성에 한계성을 드러나게 되었다. 한편 민간 개발회사에서는 유희토지에 대한 각종 세금의 증가로 인한 개발압력과 분양성 및 수익성이 불투명한 것에 대한 사전 개발 계획을 전문기관에 의뢰, 확인하는 부동산개발 방식을 택하고 있는 추세이며 이들 사업의 시행방식 뿐만이 아니라 사업구도에 있어서도 다양화 되고 있어 신탁방식⁹⁾, 공동 개발방식 등 여러형태로 다변화 되고 있는 실정이다.

이중 대형시설 토지 개발 신탁 현황은 <표 4 - 1> 과 같다.

< 표 4 - 1 > 대형시설 토지개발신탁 현황¹⁰⁾

업 체	사업명	소재지	연면적	총사업비	완공예정일
대 한 부동산 신탁	업무용빌딩	강남구 역삼동	10,444	567	2000.9.
	두산베어스텔	서초구 서초동	6,560	420	99.8.
	주상복합	강남구 논현동	6,383	352	2000.6
	주상복합	강동구 천호동	10,089	318	2000.6.
	월드유통타운	성남시 분당구	40,443	1,349	99.1.
한 국 부동산 신탁	테마폴리스	성남시 야탑동	62,426	2,408	98.12.
	삼우텍스프라자	종로구 창신동	16,958	697	97.03.
	경성 큰마을	고양시 탄현동	111,763	2,100	99.02.
	단국대용인캠퍼스	용인시 수지읍	43,569	1,300	98.06.
	명지빌딩	중구 서소문동	18,415	926	2000.10.
한 국 토 지 신탁	비전드라이브인	성남구 서현동	12,634	417	98.12.
	화인빌	강서구 방화동	3,975	196	98.08.
	시대프라자	고양시 주엽동	3,938	165	98.07.
	신아타운	중랑구 신내동	9,898	583	99.07.
	국일관	종로구 관수동	7,869	990	99.12.

※총 사업비는 토지가격을 포함한 가격임.

또한 주상복합 형태와 같은 단순기능에서 상업시설, 업무시설, 스포츠시설 등을 상호연계 보완하는 복합형 도시시설이 개발되고 있으며 상업시설

9)신탁방식 : 토지(개발)신탁,담보신탁,관리신탁,처분신탁 등이 있으며 현재 국내에는 대한부동산 신탁, 한국부동산 신탁, 한국토지 신탁, 주은부동산신탁, 주택공제부동산신탁 등이 있으며 보험연합회,주택공사에서는 사업설립준비 중에 있음.

10) 매일경제신문, 1997.2.5 참조

의 경우는 테마 빌딩 및 대형화 형태로 발전하고 있으며 서울권 뿐만 아니라 지방의 경우에도 확산되고 있어 본 논문에서는 서울 및 수도권, 지방의 몇 개 사례를 통해 분석, 개선 방안을 제시하고자 한다.

수도권 지역에서 개발되고 있는 테마상가의 현황은 <표4 - 2> 와 같다.

< 표 4 - 2 > 수도권 지역 주요 테마상가 현황¹¹⁾

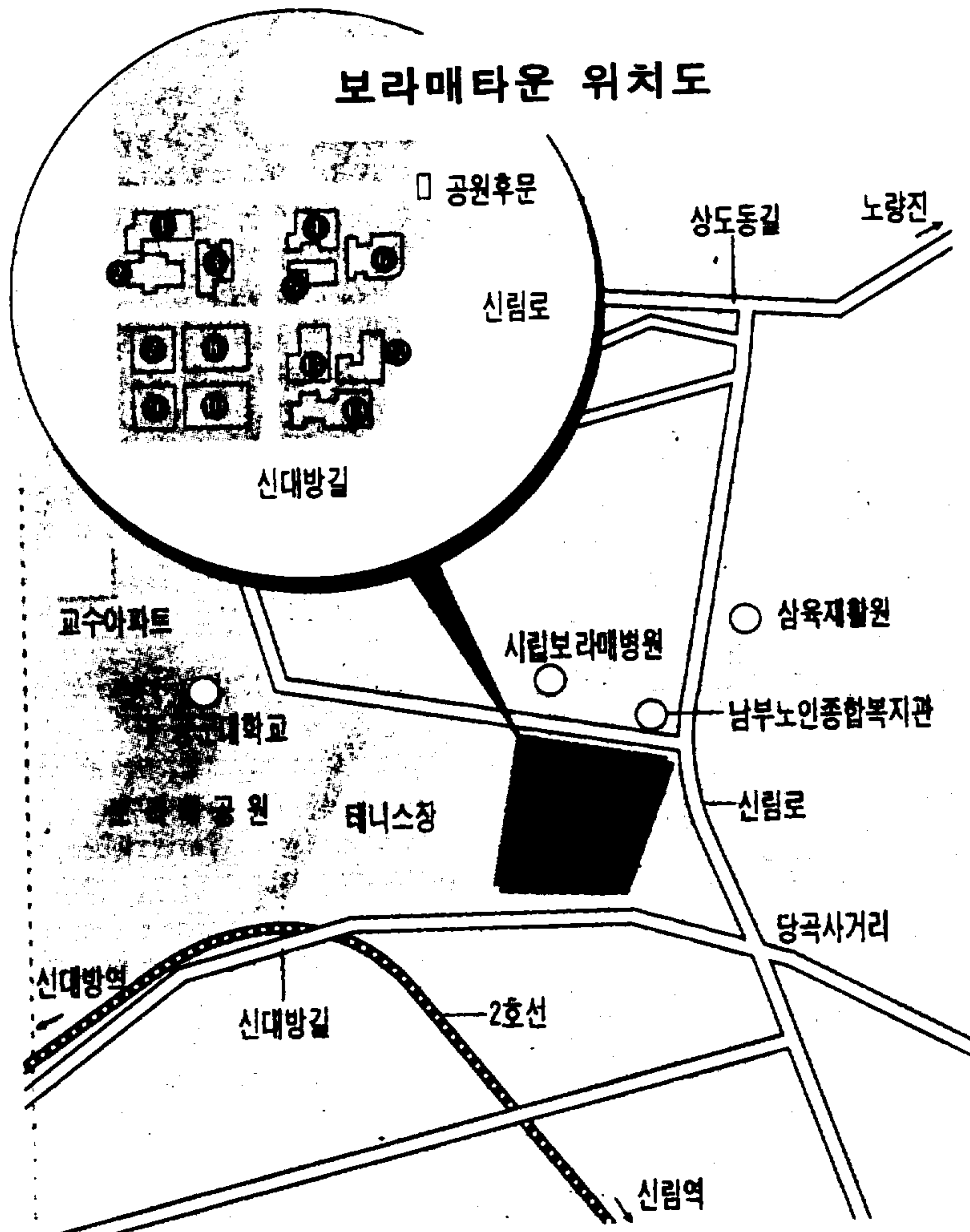
명칭	소재지	층수 (지하)	연면적 (평)	점포수	시공사	입 점 예정일	전문 테마
테 크 노 마 트 21	성동구 구의동	39 (6)	78,000	2,900	프라임 산업	97.12	전자 테마
두발리에	동대문	10 (4)	3,793	300	두발 리에	97.07	신발
두산타워	동대문	33 (7)	40,000	2,070	두산 개발	98.10	의류
테마 폴리스	분당 야탑동	5 (5)	60,500	1,344	해태 건설	98.12	쇼핑 의료
동아그린 프 라 자	분당 구이동	8 (4)	3,300	240	동아 개발	97.05	음식점
아기나라	구로구 구로동	24 (6)	6,000	70	한일 합섬	96.12	이동 용품
드림월드	수원 인계동	19 (5)	3,000	460	선경 건설	96.02	이동 용품
밀리오레	을지로 6가	9 (2)	15,000	1,800	대우 건설	97.12	의류
삼우텍스 프 라 자	신당동	13 (5)	17,000	1,600	벽산 건설	96.12	원단
해태 음식점	관악구 봉천동	23 (6)	2,800	210	해태 건설	96.06	음식점
나인투	분당 야탑동	5 (3)	1,370	160	덕호 건설	96.08	음식점
금강 먹자빌딩	강동구 천호동	7 (3)	2,024	9	금강중 합건설	입점중	음식점
산업부품	구로구 구로동	4 (1)	33,000	110	대림 산업	96.06	산업용
농축산물	성동구 성수동	9 (4)	3,025	300	화원중 합건설	97.07	농축 산물
문화센터	광화문	18 (1)	1,782	70	기산 건설	98.06	문화계

11) 중앙일보, 1996.1.16. 참조

2) 보라매 타운내 롯데 스카이/ 나산 타운

가. 背景 및 開發 컨셉

서울 신대방, 봉천동 일대 보라매 단지에 들어서는 주상복합 타운은 초
호화시설을 갖춘 국내 최대규모의 「호텔식 생활공간」으로 건설된다는
점에서 큰 관심을 끌어왔다. 보라매 단지는 '85년 서울시가 공군으로부터
약 367억에 매입한 옛 공군대학 이전지의 일부로서 서울시는 전체 이
전부지(41만 7천 2백㎡)의 86%에는 보라매 공원 시립 보라매병원 등 시민

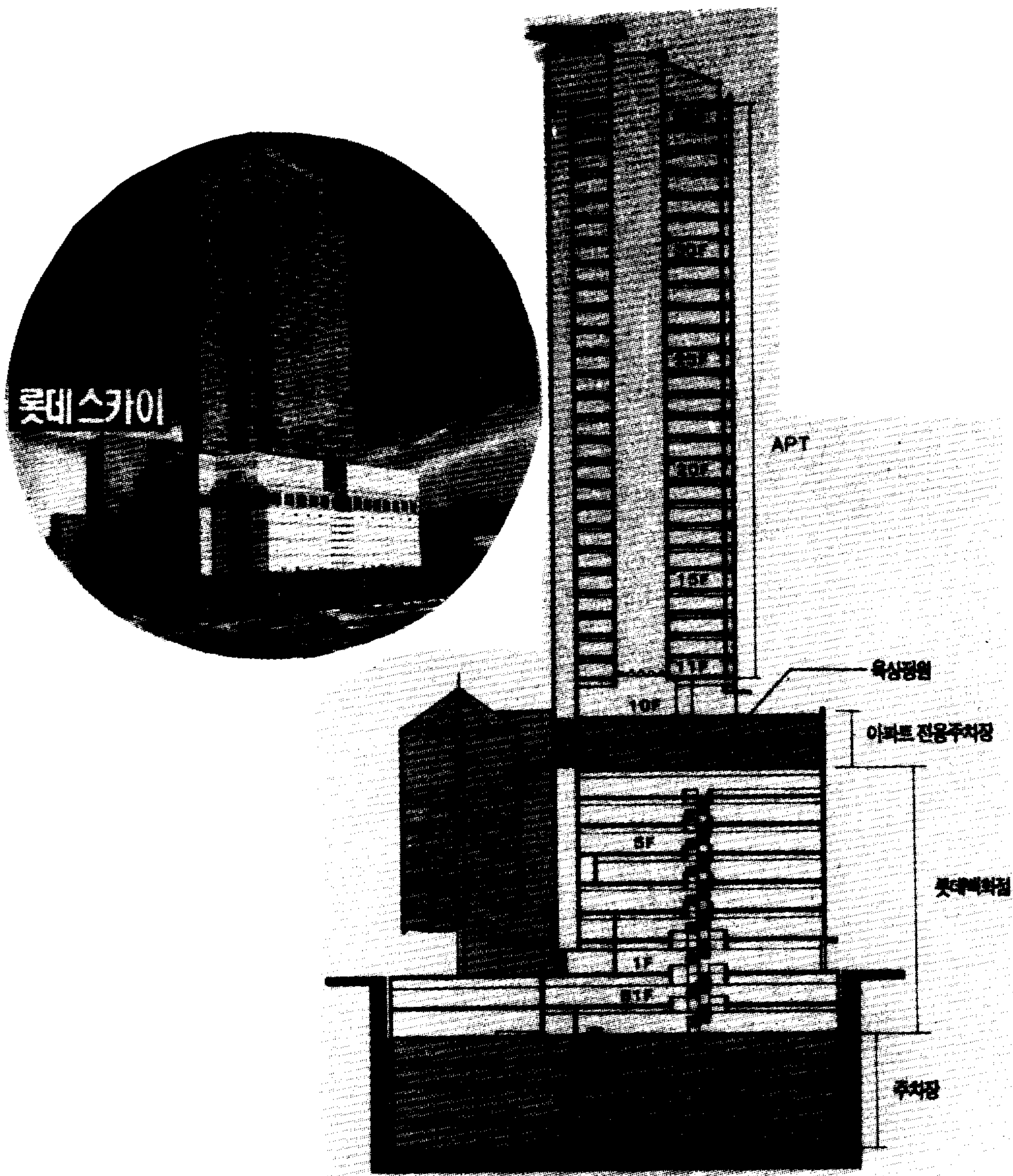


지도 위치	건물명	연면적 (평)	층고	아파 트수	비 고
①	삼성복합빌딩	17,824	지하7,지상29	72	주상복합
②	한국컴퓨터	15,846	지하7,지상25	82	주상복합
③	전문건설회관	27,528	지하6,지상30	-	업무용
④	우성아파트	9,761	지하4,지상22	199	주상복합
⑤	우성차밍빌	17,243	지하5,지상27	96	주상복합 오피스텔
⑥	한국이동통신	17,065	지하6,지상11	-	업무용
⑦	언더우드사옥	5,178	지하1,지상5	-	업무용
⑧	라성주상복합	24,784	지하7,지상42	135	주상복합
⑨	롯데관악타워	18,207	지하5,지상32	90	주상복합
⑩	나산스위트	25,456	지하9,지상37	99	주상복합
⑪	해태조합주택	14,199	지하6,지상23	256	주상복합
⑫	대교빌딩	11,395	지하5,지상18	-	업무용
⑬	롯데스카이	27,603	지하7,지상36	98	주상복합

< 그림 4 - 1 > 보라매 주상복합타운 현황

휴식 공간 및 복지시설을 짓고, 17%인 7만 1천㎡는 상업용지로 변경하여 '88 ~ '92년 민간업체에 매각했는데 이 부지가 보라매 단지다.

이 단지에는 국내 최대높이인 42층짜리 라성 환타지아를 비롯 20~30층 규모의 빌딩군이 90년 12월부터 건축허가를 받아 업무시설, 판매시설, 근린 생활시설, 체육센터 및 공동주택이 동시에 들어서는 복합형 도시건축물 단지로 탈바꿈하고 있다. <그림 4 - 1>

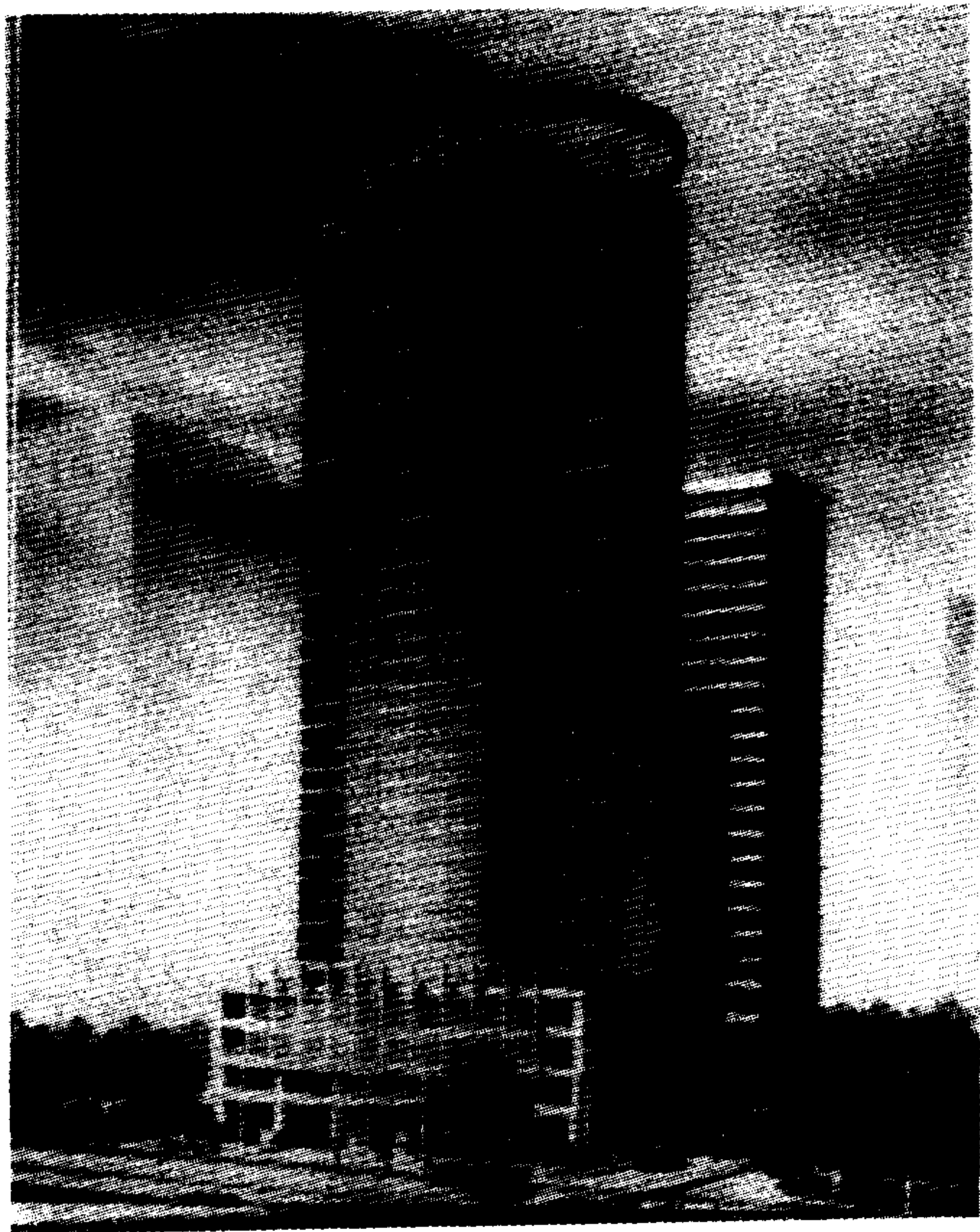


< 그림 4 - 2 > 롯데 보라매 스카이 빌딩 공간구성도

나. 施設運營 및 空間構成

롯데스카이 타워는 지상층(8~9층)에 아파트전용 주차장을 만들고 이를 지상통로까지 연결하는 건축기획을 국내업계에서는 드물게 시도한 사례로 평가받고 있다. 특히 지상층의 상업판매시설 부분은 국내 주상복합단지에서 볼 수 있듯이 성공한 사례가 거의 없으나 그룹내 백화점을 유치함으로써 고급화된 주상복합 단지로서의 모양을 갖추고 있다. 입주자를 위한 10층의 옥상테라스 및 공원등의 공간구성, 주차타워와 주거기능을 원활하게 분리한 점들은 효율적인 구상이라고 할 수 있다. <그림 4 - 2>

나산 보라매 타운은 보라매 공원내 13개동 빌딩 가운데 정면에 입지, 그 개발에 대한 상징성을 나타내는 대표적인 건물로서 평가받고 있다. <그림 4 - 3>



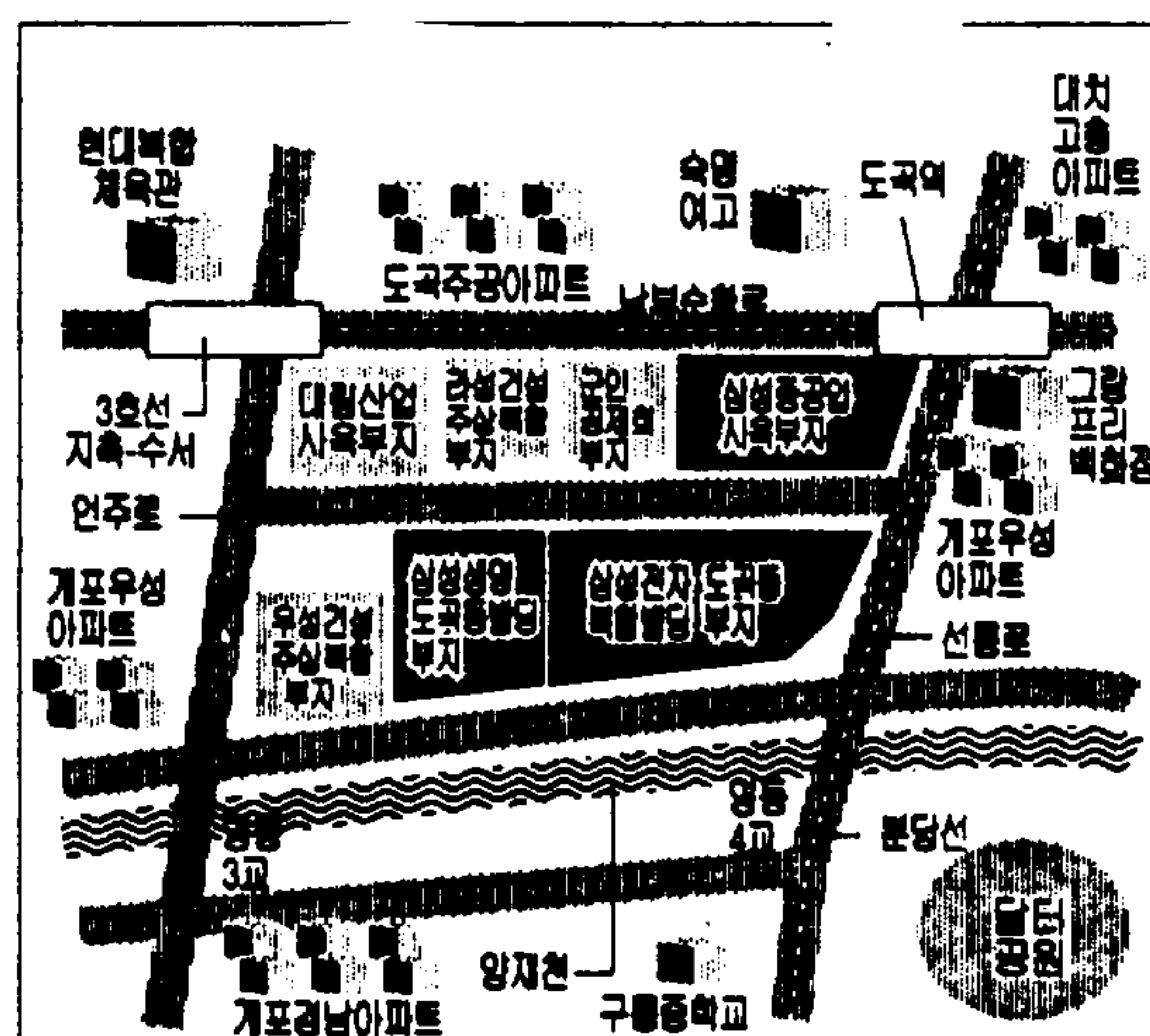
< 그림 4 - 3 > 나산 보라매 타운 조감도

국내 주상빌딩 개발사례에 있어서 상업 및 주거, 업무, 체육시설 등 복합적 기능이 상호 연계되어 있음으로 인해 주상복합빌딩의 「한 건물에서 자고 먹고 운동하는 것은 물론 병원·금융거래등 원 스톱 라이프(one stop life)」를 실현한다는 취지에는 가장 적합한 설계로 용도 기획된 것으로 평가 받고 있다.

3) 도곡동 우성 캐릭터 199

가. 背景 및 開發 컨셉

도곡동은 서울시의 채비지 매각과 함께 개발에 대한 기대심리가 매우 높게 작용하면서 특히 삼성타운 조성이 분양에 상당한 효과를 초래한 것으로 받아들여지고 있다. <그림 4 - 4> 12) 에서 보듯이 삼성중공업, 삼성



< 그림 4 - 4 > 도곡동 개발 계획도

12) 한국경제, 1996. 5. 29. 참조, 도곡동 개발 계획도.

생명, 삼성전자 복합 빌딩등 삼성타운 조성이 도곡동타운의 활성화에 많은 작용을 했으며 최근에는 대림산업(아크로빌)이 주상복합 아파트 및 오피스텔을 사업화하여 성공한 것으로 평가되고 있는 지역이다.

캐릭터 199는 시행자인 우성건설이 '93년 10월경 부지를 매입하면서 최초 주축법에 의한 사업승인 대상으로 건축을 계획, 25·35·53·60평형 등 약 550여 세대를 분양하려고 하였으나 '94년 7월 30일 주택건설 촉진법이 개정¹³⁾되면서 주택비율을 200세대 미만, 50%미만의 기준을 적용하는 사업계획을 시행하게 된다. 공동주택, 근린생활시설, 업무시설, 금융시설 등의 복합시설의 성격을 가지고 국내 최초로 용도가 확실하게 구분되는 콤플렉스(Complex)형태의 타운으로 계획을 변경, 성공적인 분양을 하게 되었다.

13) 주상복합건축물 법적 변천과정

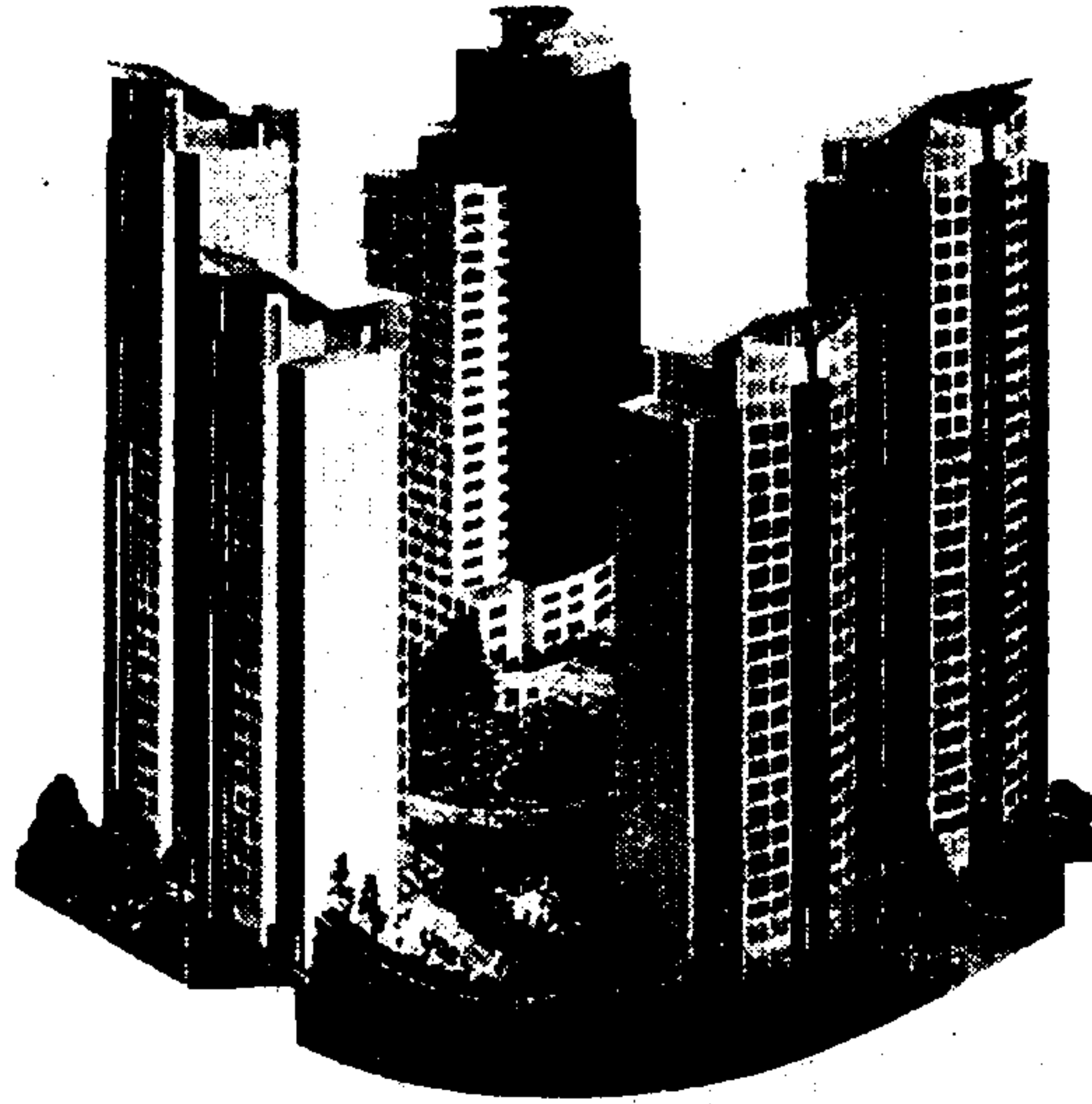
개 정 일	내 용	세 부 기 준
81년 8월 24일	주상복합 건축물 법적기준근거	
82년 5월 20일	상업지역 주상복합 건축허용	주택비율 50%이상-200세대이상 주택비율 50%미만-100세대 이상
94년 7월 30일	상업·준주거지역에 건축허용	주택비율 50%미만, 200세대 미만
95년 10월 5일	상업·준주거지역에 건축허용	주택비율 70%미만, 주택호수 제한철폐

나. 規模 및 施設構成

< 표 4 - 3 > 도곡동 캐릭터 199 규모 및 시설구성

시 설 명		캐 릿 터 199
위 치		강남 도곡동 467-24 외 2필지
건 축 규 모		지하4층, 지상 23~31층
대 지 면 적		10,690 m'
연 면 적		100,496 m'
용 적 율		620.37%(분양 940%)
건 축 기 간		95년 4월 27일(허가)~ 98년 중순
설 계 · 감 리		건원국제 건축
시 설 구 성	공 동 주 택	-13,967평(3-31F) -50평형 99세대, 63평형 100세대
	근 린 생 활	-4,220 평 -지하 1, 지상 1·2층
	업 무 시 설	-11,618 평 - 1개동(3-30F), SRC조
	금 융 시 설	-594 평 -오피스텔 1층
	계	30,400 평

다. 施設運營 및 空間構成



< 그림 4 - 5 > 도곡동 우성 캐릭터 199 조감도

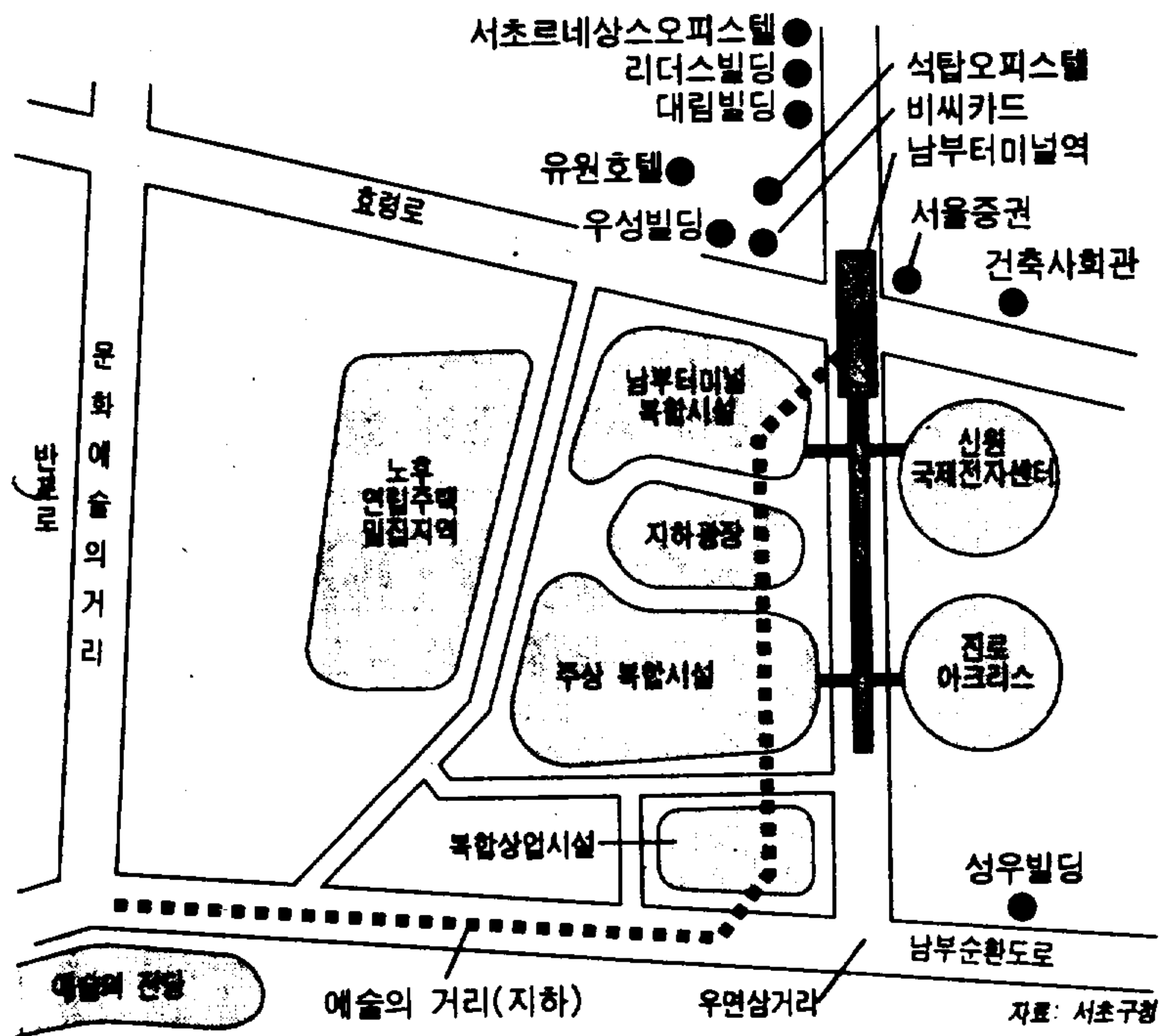
물탱크실 ELEV. 기계실			물탱크실 ELEV. 기계실		
아 파 트		오피스텔		3F ~ 30F	
아파트홀		금융시설		2F	
상 가		금융시설 오피스텔홀		1F	
상 업 시 설				금조실	B 1
아 파 트 주 차 장				RAMP	B 2
오피스텔 주 차 장				전기실	B 3
오피스텔 주 차 장				기계실	B 4

< 그림 4 - 6 > 도곡동 우성캐릭터 199 층별 구성도

4) 국제전자센터

가. 背景 및 開發 컨셉

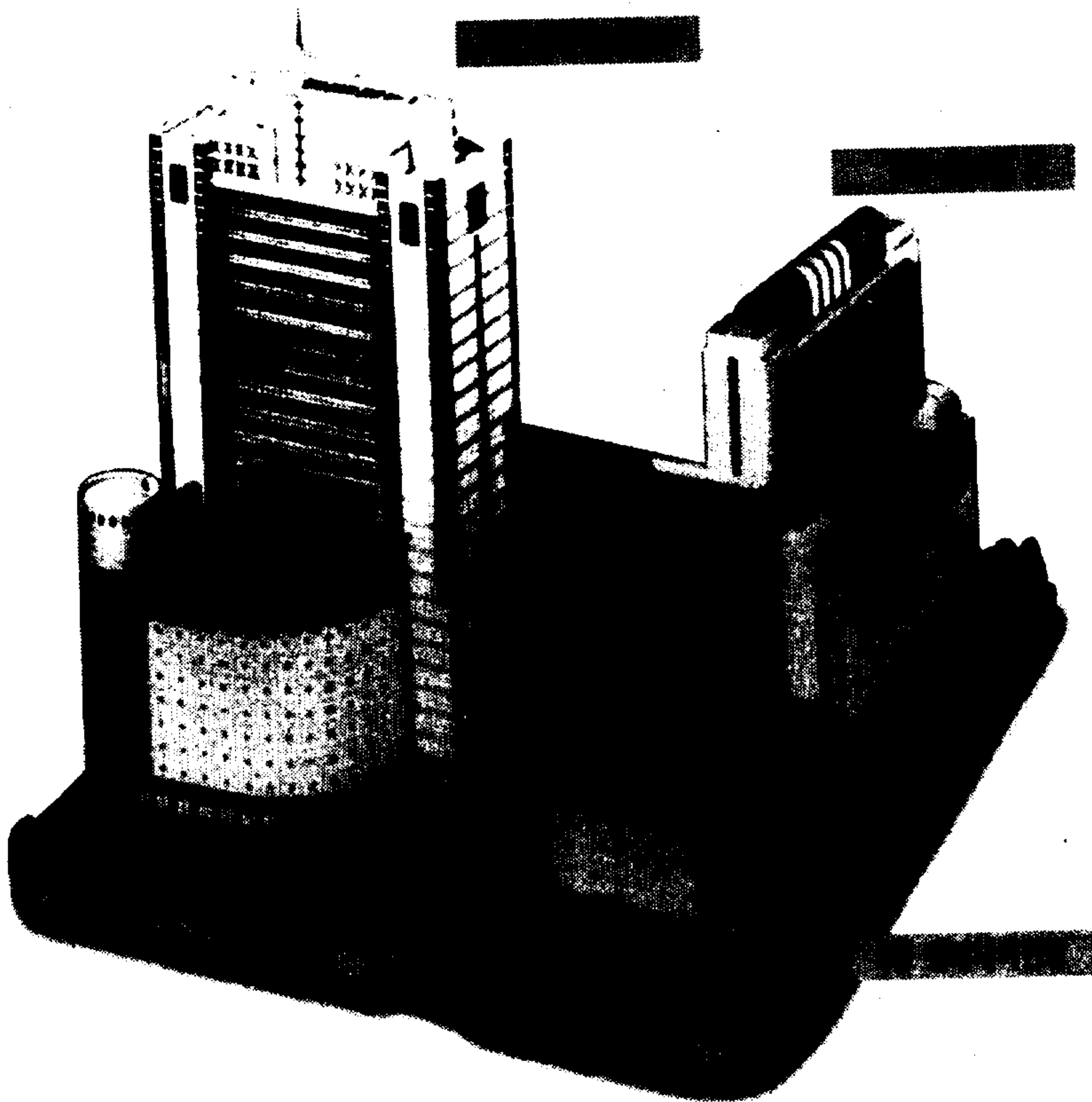
서초동 신원 국제전자 센터는 남부터미널 3호선 전철역세권 중심의 개발 형태로 주변의 아크리스 백화점 및 남부 버스터미널, 예술의 전당, 인근의 주택단지등 기존의 개발환경을 배경으로 전자전문상가를 테마로하는 개발 컨셉을 지니고 있다.



< 그림 4 - 7 > 남부터미널 사거리 개발 계획도

한 건물내에서 한 번에 쇼핑이 가능한 원 스톱 쇼핑(One stop shopping) 시스템을 도입, 건물을 옮겨 다니는 불편을 최소화 하였고 연중 계속되는 각종 이벤트를 쇼핑과 함께하는 집객의 한 방편으로 이용하며 기·형성된

용산 및 종로 상가에 대응하는 차별화 정책을 시도하고 있다. 또한 복합화 시설로 프리빌, 엔터테인먼트등 2개의 별개동을 건축, 상호기능 보완구실을 하도록 기획되었다.



< 그림 4 - 8 > 신원국제센터 전체 개발계획도

나. 規模 및 施設構成

< 표 4 - 4 > 신원국제센터 규모 및 시설구성

시 설 명		신원 국제전자 센터
소 재 지		서초구 서초동 1445-3번지
부지 면 적		7,760 m'
연 면 적		106,971 m'(32,358평)
규 모		지하 7층, 지상 24층
시 설 구 성	상업기능	-지하 1층~지상 11F : 전자·정보 종합 및 근생시설
	업무기능	-일반업무시설·금융시설: 10~11F 일부 -오피스텔: 14~15F(주거가능) -오피스: 16~24F -엔터테인먼트 B/D: 10~20F
	주거기능	-프리빌 빌딩내:10~20F
	문화 · 오락	-전시시설: 12F -프리빌 빌딩 9F : 컨벤션 센터 -엔터테인먼트 빌딩 : 7~9F:도심형 게임장 -엔터테인먼트 빌딩 : 4~6F: 공연장
	주차시설	-지하 2~지하7층 : 약 1300대 (프리빌: B2~B8, 엔터테인먼트 : B2~B7)

다. 施設運營 및 空間 構成

	24층	오피스
	23층	
	22층	
	21층	
	20층	
	19층	
	18층	
	17층	
	16층	
	15층	오피스텔
	14층	
	13층	상품보관실 · 통신시설
	12층	전시시설
11층	식당가 · 업무시설 · 금융기관 · 은행	
10층	오락게임류 · 업무시설 · 크리닉 · 금융기관 · 은행	
9층	S/W PLAZA · 전문서적 · 멀티미디어	
8층	COMPUTER 조립 · 소모품 · CAD · CAM · W/P · 신문편집 SYSTEM	
7층		
6층		
5층	사무기기 · 이동통신 · 문구 · 위성안테나 · 전기 · 전자 · 조명 · 부품	
4층	오디오 · 악기 · 음향 · 음반 · 캠코더 · 카메라	
3층	가전제품(생활), 전화기 · 가정집화	
2층		
1층	전시종합가전	
자하1층	아케이드 · 신변집화 · 스낵 · 약국 · 커피숍 · 귀금속	
자하2층	지하주차장	
자하3층		
자하4층		
자하5층		
자하6층		
자하7층		

< 그림 4 - 9 > 신원국제전자센터 층별구성도

신원 국제전자 정보센터는 신개념의 전자, 정보, 통신 관련 전시장의 기능을 갖고 있는 프리빌 빌딩, 세계적 수준의 영화 및 공연시설을 갖추고 문화올 기능을 추구하는 엔터테인먼트 빌딩과 함께 도시형 전자 테마파크를 주 기능으로 시설 구성 <그림 4 - 9> 이 되어 있다. 세운상가, 용산전자상가에 이어 강남 핵심지역인 서초동에 연면적 35,000평, 지상 7~ 지상 24층의 대형 국제 전자센터의 위용을 갖추고 쇼핑의 최적화를 위해 쇼핑과 리조트 기능을 복합한 테마파크를 만들어 문화공간 역할도 할수 있도록 공간 구성이 되어있는 것을 볼 수 있다.

5. 엑스 존(X- ZONE)

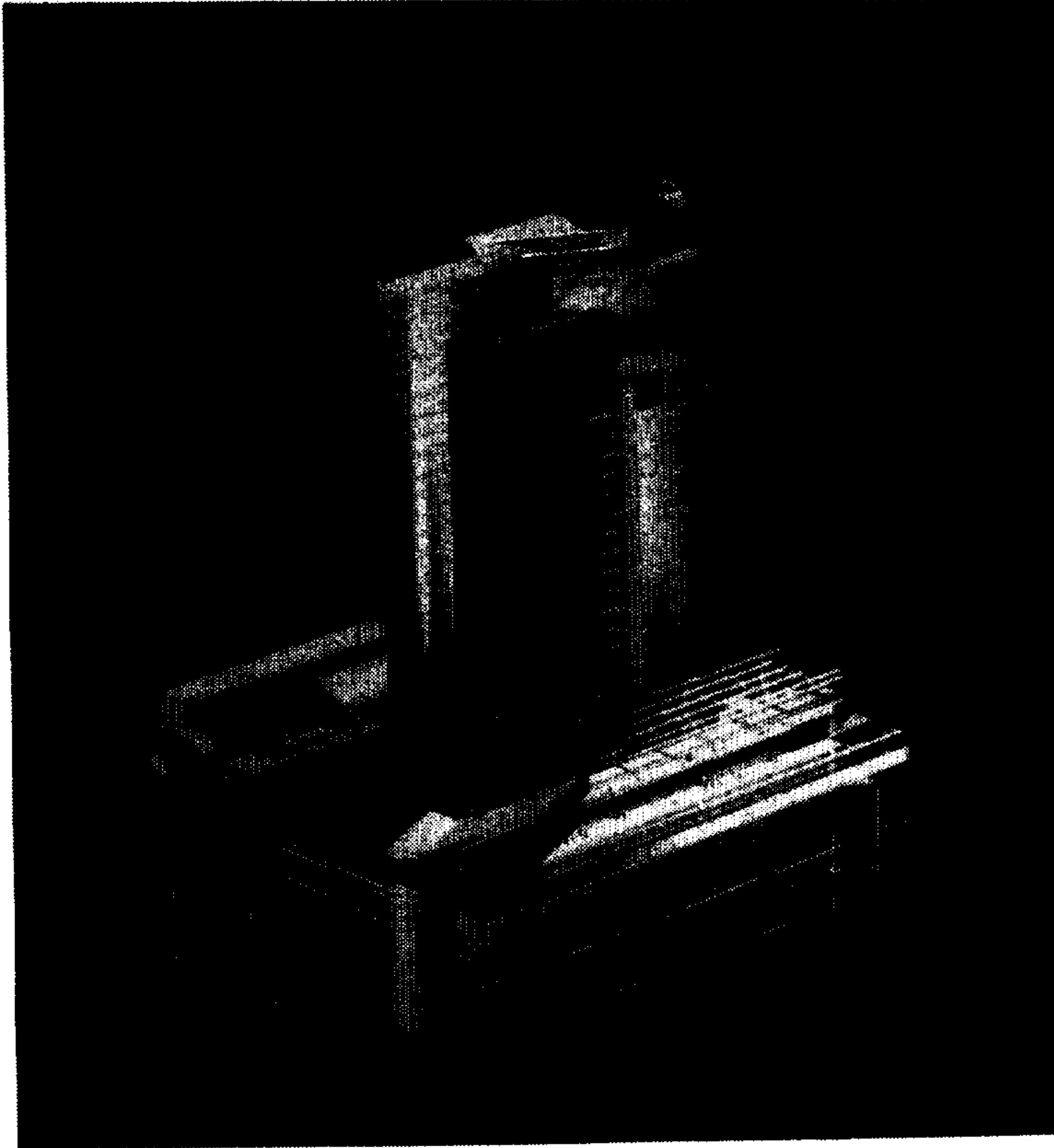
가. 背景 및 開發 컨셉

부산의 도심상권은 중구, 동구, 부산진구로 이어지는 중심상권을 말한다. 이중 서면상권은 1970년대 이후 급속히 성장하여 부산 최대의 상업집점지로 부상하고 있다. 백화점을 포함하여 대형 소매점과 지하상가 그리고 전문상가 및 상설시장이 밀집하여 대규모의 상권을 형성하고 있다. 더욱이 지하철의 개통과 더불어 초대형의 복합유통시설이 건설될 계획이 있어 부산의 상업중심지로서 그 역할이 더욱 증대할 전망이다.

이중 부산에 건립중인 초대형 복합유통시설중 규모에서 최고수준에 있는 엑스 존을 개발사례로 분석하고자 한다.

엑스 존은 부산지하철 1호선과 2호선의 환승역인 서면 역세권에서 도보 5분 거리에 위치, 전자상권을 핵심으로한 복합 유통시설이다. 특히 사업지 인근2만여평에 대한주택공사에서 추진하고 있는 도심 재개발 사업을 배경으로 기존의 서면 상권과 함께 대규모 상업용 건물, 오피스 빌딩, 호텔, 백화점, 레저 스포츠시설등의 신규 상권을 예상하고 전자상가를 테마로

젊은이의 거리(Young Street),, 극장, 식당가 및 사무실을 갖춘 연면적 57,800여평의 초대형 전자월드를 개발컨셉으로 한다. <그림 4 - 10>



< 그림 4 - 10 > 엑스 존 빌딩의 조감도

나. 規模 및 施設構成

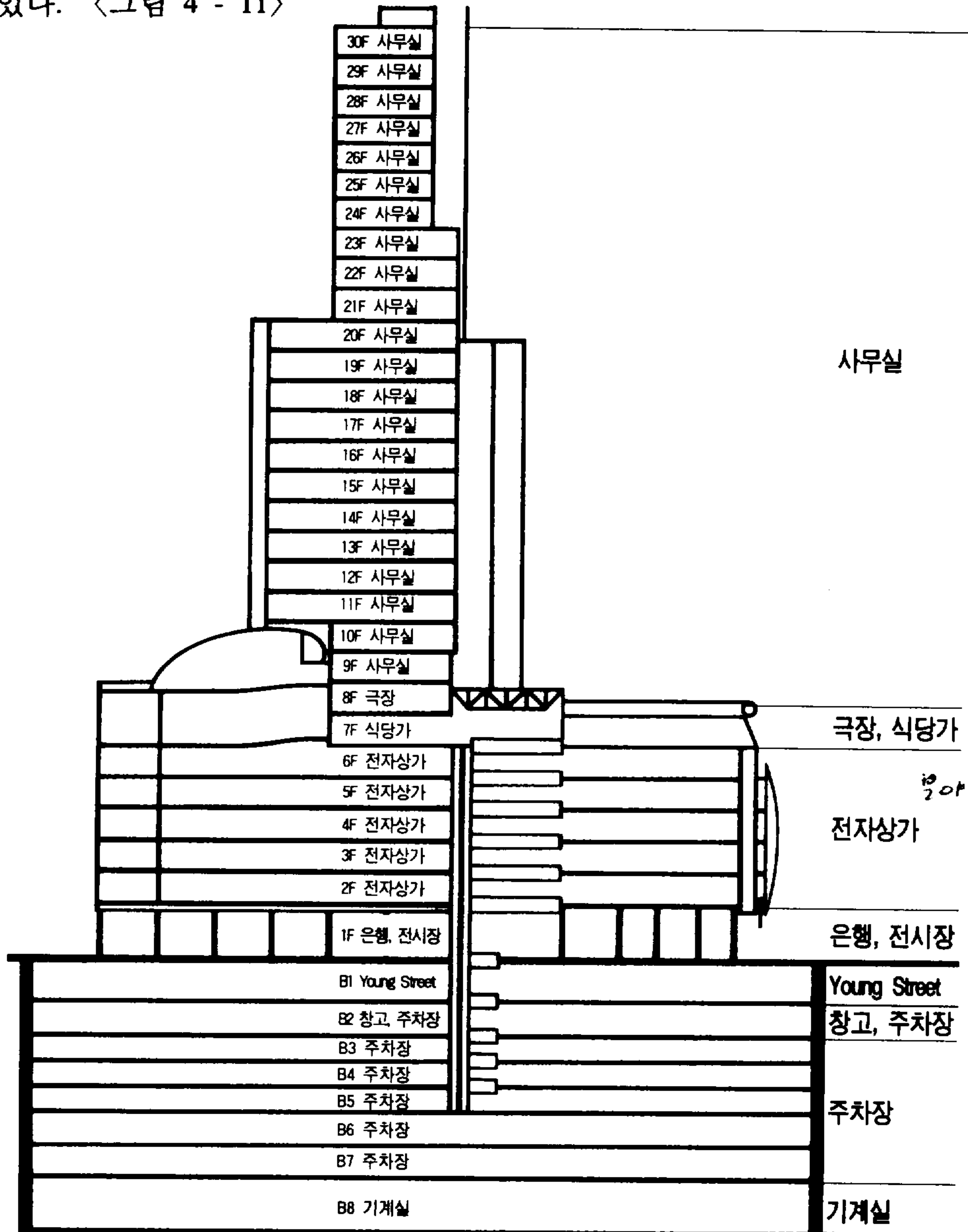
< 표 4 - 5 > 엑스 존의 규모 및 시설구성

시 설 명		엑스 존
소 재 지		부산 서면 (부산진구 부전2동)
대 지 면 적		5,005 평
연 면 적		57,804 평 (지상 : 28,157평, 지하 : 29,647평)
용 적 율		564% (사업 용적율 1,200%)
규 모		지하 8층, 지상 30층
시 설 구 성	업무기능	-지상 9층~ 지상30층
	상업기능	-지상 2층~ 지상 6층:전자상가 -지하 1층 : 젊은이의 거리 -지상 1층 : 은행, 전시장
	문화기능	-지상 7층 : 전문식당가 -지상 8층 : 극장
	주차기능	-지하 2층 ~ 지하7층 : 2,100

다. 施設運營 및 空間構成

엑스 존은 부산의 전자월드의 대표시설로 개발컨셉이 이루어졌다. 최첨단 전자월드 기능을 완성하기 위해서 젊은층을 유입하기 위한시설등을 기획, 계획에 반영하게 되는데 이중 지하1층의 젊은이의 거리와 8층의 극장이 그 사례다. 이중 젊은이의 거리에는 식당, 대형서점, 문구점, 안경 의류 할인매장, 귀금속, 음반등 신세대 유행을 느낄수 있는 공간으로 다양한 휴식공간과 함께 만남의 장소로 구성되어 있다. 또한 엑스 존의 테마 (Thema)인 전자상품은 가전, 조명, A/V, 광학, 사무용, 유무선 통신, 컴퓨터등 총체적인 시설로 구성, 용산상가, 세운상가 등을 굳이 찾지 않아도

될 만큼 대형화, 전문화된 시설을 제시하고 있다. 서면 상권의 기존 집객 수요층을 노린 8층의 시네마 콤플렉스 또한 빌딩 상부층을 구성(9-30F)하고 있는 업무시설과 함께 엑스 존을 활성화 시킬수 있는 시설로 기대되고 있다. <그림 4 - 11>



< 그림 4 - 11 > 엑스 존 빌딩의 층별구성도

6) 네오스포 (Neo - Spot, 부산)

가. 背景 및 開發 컨셉

네오스포는 부산 지하철 1호선 서면역과 2호선 부암역이 인접하고 문현로타리와 동서고가도로등 배후 간선도로에 인접한 교통 접근성이 뛰어난 요지에 부산의 대규모 복합 도시시설로 개발되고 있다.

당초 아파트를 제외한 일반 판매시설의 분양 결과가 부진할 것으로 예상하여 서울의 동·남대문 시장과 같은 대규모 도매단지로 계획을 확정, 성공적인 사업으로 그 방향을 잡아가고 있다. 네오스포는 부산·영호남권에 새벽 의류 도매시장이 전무한 것에 개발컨셉을 기획한 개발사업으로 지방에서는 보기드문 대형화된 사업이다.

나. 規模 및 施設構成

< 표 4 - 6 > 네오스포 규모 및 시설구성

시설명		네오스포(부산)
소재지		부산 서면 (부산진구 부전동 450번지 外)
대지면적		14,549 m' (4,401 평)
연면적		170,051m' (51,440 평)
용적율		816 %
규모		지하 4층, 지상 27층
시설 규모	주거기능	- 5F ~ 27F : APT (5개평형 782세대)
	PIT층 (휴게공간)	주민 공동 휴게시설 (놀이터, 조깅코스, 노인정, 독서실 등)
	상업공간	- 1F~4F : 판매시설, 업무시설
	근린생활기능	- B1 : 조생시설, 슈퍼마켓, 전문식당가
	주차기능	- B2~B4 : 1,400여대

다. 施設運營 및 空間構成

네오스포는 모두 1,500여억을 투입, 99년 완공 예정으로 약2,300여개의 의류 및 잡화 점포가 들어서 영남지역 도소매 상인을 상대로 영업하게 된다. 네오스포상가는 영업면적 1,500평 규모로 지하4~지하2층에는 1,400대를 수용할 수 있는 주차장이 들어서며 지상 5층~27층까지는 아파트로 분양된다. 매장별로는 지상 1층부터 3층까지 숙녀복, 남성복 등 의류와 잡화류가 취급되고 4층에서는 전기전자·문화·혼수품등이 판매된다. 지하 1층에는 전문식당가, 근린생활시설 및 생활용품등이 들어서게 되며 네오스포 상가는 부산지역의 국제시장, 부산진시장 등 기존 도매상가와는 달리 새벽도매 위주로의 개발컨셉으로 기획되었다.

네오스포의 공간구성의 특성은 2, 3층에 보이드(Void)공간을 확보함으로써 인해 웅장한 느낌을 더하고 집객효과를 유도하는 구실을 하는 설계를 하였으며 각 층마다 테마가 있는 프라자(PLAZA)를 3개소씩 운영하고 있는 점을 들 수 있다.

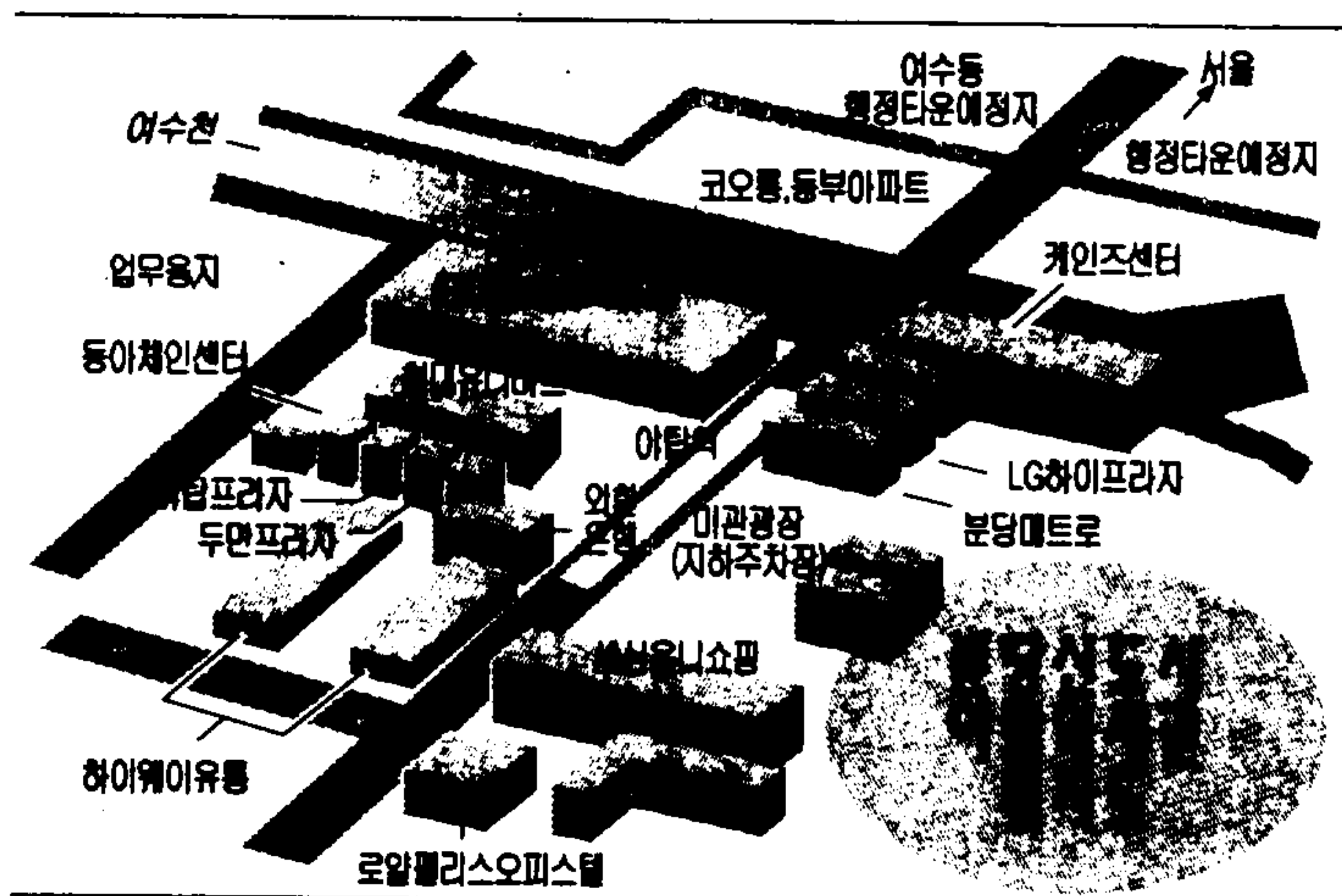
7) 테마 폴리스 (분당)

가. 背景 및 開發 컨셉

상권 전문가들은 분당 신도시 야탑역 일대를 제 2의 강남 고속버스터미널이라고 부르고 있다. 여객 종합 터미널이 들어서고 전철도 통과하는데다 배후에 대단위 아파트단지 및 업무시설등을 끼고 있는 점이 마치 반포 고속버스 터미널과 흡사하기 때문이다.

야탑역세권은 이처럼 든든한 입지조건을 바탕으로 서울 남동외곽부의 교통중심지로 자리잡고 있으며 주변에 현대·동부·코오롱·벽산등 중대형을 중심으로 1만 6,600여 가구의 아파트단지와 단독 주택단지와 든든한

지하 5층·지상 5층, 연 건평 약 6만 2천평인 여객 종합 터미널은 규모면에서 63빌딩의 1.2배, 강남터미널의 2.2배에 이르는 국내 최대복합 도시시설로 터미널, 전문 백화점, 스포렉스, 전시관등 다양한 주제를 개발컨셉으로 하고 있다.



< 그림 4 - 12 > 본당 야탑역 개발 계획도

나. 規模 및 施設構成

< 표 4 - 7 > 테마폴리스 規模 및 施設構成

시설명		테마 폴리스
소재지		성남시 분당구 야탑역
대지면적		8,260 평
연면적		62,236 평
규모		지하4층, 지상 8층
시설구성	복합기능	-백화점 -고속버스 터미널 -멀티플렉스 극장 : (주) 제일 골든 빌리지 약 3천여평/ 9개 상영관/ 1,900석 규모 -외식업체, 대형쇼핑몰, 할인점, 스포츠센터, 오락실
	주차기능	-약 2,300여대

다. 施設運營 및 空間構成

테마폴리스는 63빌딩의 1.2배에 달하는 대규모 복합형 도시시설로 터미널, 전문 백화점, 스포렉스, 전시관등 다양한 주제로 공간을 구성하고있다. 현재 한국 감정원 산하의 한국 부동산 신탁이 개발을 대행하고 있으며 최초계획안이 분양부진에 따라 다소 변경되고 있지만 분당 야탑역세권의 신유통문화를 창조하는 초대형 복합상업 도시시설로 평가된다.

상가 부분은 백화점, 전문점과 쇼핑몰, 스포렉스, 극장등이 고속터미널과 지하철과 연계되며 전문업종, 패션, 생활문화, 전자 전문점, 음식점(푸드코트 ; Food-Court), 오락 문화 쇼핑등 다양한 형태의 업종이 망라되어 토탈쇼핑(Total Shopping)이 가능하며 단일 규모로는 분당 최대규모인 2,300여대를 동시에 주차할 수 있는 기능까지 갖추고 있다.

아직 준공이 되지는 않아 그 결과가 기대치 만큼 성과를 거둘 지는 의문

이지만 최근 골든하베스트와 제일제당이 합작 투자한 (주)제일골든 빌리지와 복합 씨네마를 계약하면서 활기를 띠고 있다.

2. 國內 複合型 都市施設의 特徵 및 問題點

1960년대 후반 이후 서울 세운상가와 낙원상가를 시작으로 국내도심부에 건설되고 있는 복합형 도시시설의 도시적 의의는 도심의 건전한 발전을 도모하고 도심의 공동화를 방지하고자 하는 명제하에 지역적인 특수성을 반영, 주로 주상복합 건물형태로 개발되고 있다.

국내의 주상복합 건물을 시작으로 한 도시시설의 특징과 문제점을 정리하면 다음과 같다.

첫째로, 국내의 경우는 사업 후의 경제성을 감안해 추진되는 형태로서 도시적 의의 보다는 경제성에 입각한 업무 및 서비스 기능의 수직적 확장에 그치고 있다는 것이다. 국내의 사정상 높은 지가와 투자비를 회수하기 위해 최대한의 건축면적 확보 등 기존의 도시구조를 적극적으로 수용하지 못하고 주변과 어울리지 못하는 형태로 설계되는 등 미관상의 부조화 문제까지 드러내고 있다는 점이다.

두 번째로, 해외 복합형 도시시설 등이 가지고 있는 공공성의 수용기능에 대한 배려가 기대에 미치지 못한다는 것이다. 복합형 도시시설의 활성화를 위한 측면에서도 공용주차장 뿐만 아니라 미술관, 스포츠 시설, 소극장 등의 문화 휴게시설의 수용과 건물내 공공구역을 배려함으로써 프로젝트(Project)의 도시적 성격을 발휘하는 해외의 경우에 비해서 계획에서부터 공공성에 대한 배려가 거의 없다.

세 번째로, 각 지역에 따라 가져야될 복합시설로서의 성격이 차별화가 이

루어지지 못한 채 건물용도의 구성 및 접근 방식이 비슷한 점이다. 주로 단일 빌딩내 단순 용도 복합형태로 지역여건과 특성에 적합한 다양한 형태와 전문테마성을 가진 개발사례가 이루어지지 않았으며 최근에 이르러서 지방자치제 실시등으로 개발환경 및 개발주체의 다변화, 개발방식의 다양화된 형태로 지방도시까지 도시시설이 확대되고 있다. <표 4 - 8>

< 표 4 - 8 > 최근 개발중인 지방의 복합형 도시시설

구분	위 치	대지면적	건축연면적	규 모	개발컨셉
레마 시티	안양시 호계동	37,337평	89,694평 (레마시티:38,986평 산업기자재:50,708평)	B1~5F	유럽형 쇼핑도시
메가 폴리스	청주 가경동	3,507평 (전체12,000평)	약16,447평 (백화점· 업무 B/D 제외)	B4~5F	고속·시외터미널+대형할 인점+백화점+소극장+예 식장+전문상가+업무시설

국내의 대부분이 설계사무소의 계획 틀안에서 상층부 일부의 주거기능을 배치하는 방안이 주류를 이루고 있어 주거기능을 충족시키기 위한 기본적인 시설요구가 만족하게 반영되지 못하고 대부분이 접근 동선의 분리에 소극적이며 지하층의 경우 판매 서비스 기능의 선택이 상층부의 주거기능과 연계되지 못한 채 개발되고 있는 실정이다.

네 번째로, 설계 차원에서 주로 고층의 다발형 콤플렉스 형태로 개발되는 과정에서 동선분리, 개방감 처리부족, 주거와 기타 기능 상층지역의 완충공간 설치 등 서로 다른 복합기능 수용상의 문제가 나타나고 있다. 복합형 도시시설이 가지는 여러개의 중첩된 용도간의 상충에 따른 문제를 최소화하기 위해서는 코어분리, 접근 동선분리 등이 필수적이며 개발지역의 도시적 매력을 높이기 위해 보행몰(Mall) 및 소광장 분산배치, 휴식공

간 설치, 이벤트 수용을 위한 시설구역과 외부공간 연계 프라자와 문화휴게시설등이 부족한 실정이다.

다섯 번째로, 단지 또는 지역지구 개발시 도시설계적 관점에서 종합계획이 부족하다는 것이다. 기존의 획지 구분에도 불구하고 대부분 몇 개 블록(Block)을 한 개 단위로하여 간선도로에서의 주접근을 이끌어 낸 후 이를 주차공간으로 직접 연결하고 보행동선은 이와 분리시켜 처리하는 등 전체부지를 고려한 주차공간 개발방식 도입 및 지구단위에서의 최소한의 지원시설, 공공시설 설치 등 개발단지의 경쟁력과 도시적 매력을 확보하지 못하는 것이 국내의 현실이다.

이밖에 도시계획 정비와 부동산 관련 조세문제, 주상복합 건축물의 주택분양시 주택청약 제도, 민간업자 중심으로 한 개발업자의 다양성, 그리고 개발방식의 다변화 등이 국내 도시시설 개발과 관련한 문제점으로 들 수 있을 것이다.

< 표 4 - 9 > 서울 주요 주상복합아파트 가격 및 전용율 현황

구 분	평 형	총 분양가	평당가	전용율 (%)	전용 면적	전용면적 대 비	아파트 기준가
생명존중 (잠실)	43	32,300	750	75.02	32.26	1,000	800
	70	56,000	800	75.06	52.24	1,066	853
	76	65,450	850	74.55	57.40	1,140	912
한라시그마 (신천동)	66	59,598	903	71.21	47.00	1,260	1,008
	86	78,776	916	70.93	61.00	1,291	1,033
	89	82,058	922	70.78	63.00	1,302	1,042
한빛프라자 (신천동)	60	46,800	780	73.50	44.10	1,061	849
	61	47,580	780	73.50	44.99	1,058	846
	63	49,140	780	73.50	46.31	1,061	849
	84	78,960	940	73.15	61.45	1,285	1,028
나산보라매(신대방동)	89	75,000	842	76.40	68.00	1,103	882
라이프콤비	58	37,700	650	63.79	37.00	1,240	992
	61	39,650	650	63.79	39.00	1,240	992
	63	40,950	650	63.79	40.00	1,240	992
신동아타워 (방이동)	34	16,626	489	71.29	24.00	686	549
	25	12,025	481	70.64	18.00	681	545
리버타워(여의도)	89	106,800	1,200	79.50	70.79	1,509	1,207
현대레이크빌 (송파동)	78	78,000	1,000	85.00	66.34	1,175	940
	79	79,000	1,000	84.70	66.95	1,180	944
	92	92,000	1,000	84.70	77.95	1,180	944
	94	94,000	1,000	84.60	79.52	1,182	945
나산스위트(목동)	55	34,163	621	78.20	43.00	794	635
동아레이크빌플러스 (송파동)	75	88,700	1,183	69.00	51.70	1,714	1,371
	86	98,100	1,142	69.00	59.40	1,655	1,324

· 전용면적비 : 평당 분양가/전용율

· 주상복합아파트의 가격은 지가,시설 및 설비 수준차이, 지역적 특성에 의해편차가 큼.

· 아파트기준시 금액은 전용면적대비 금액 * 80%를 기준으로 함.

3. 開發方向

국내의 복합형 도시시설은 주상복합 건물형태에서 발전하기 시작하여 이제는 대규모화, 전문화, 다양화된 형태로 점차 개발사업이 전개되는 시점에 있다고 할 수 있다. 이러한 도시시설은 서울 수도권을 벗어나 지방에 까지 확산되고 있으며 개발주체 및 개발방식 또한 다각화, 다양화 되고 있다. 보라매 타운, 석촌호수 주변, 목동, 서초동 그리고 도곡동 등으로 대표되는 주상복합건물 등은 주로 단순 중첩형으로 개발되었으며 이들은 한 두 개 프로젝트를 제외하고는 기대이상의 성과를 거두지 못한 것으로 평가되고 있다.

또한 대규모 상업시설 등으로 커다란 관심을 일으킨 분당의 테마폴리스, 부산의 네오스포 등 복합형 도시시설 또한 여러 가지 이유로 초기의 사업계획을 수정하는 과정을 겪고 있다.

국내의 복합형 도시시설이 효율적이고 적합하게 개발되기 위해서는 다음과 같은 몇가지 요소들을 충족하여야 할 것이다.

첫째로, 용지계획 및 설계의 측면에서 도시적 의의 보다는 경제성에 입각한 접근방식에서 탈피하여 공용공간 확보, 저층부 개방, 공용화 조치 등 적주성의 환경을 개선할 수 있는 기능을 수용할 수 있는 시설설치 등이 실제 설계에 반영되어야 할 것이다.

주변의 다른지역에서 복합 도시시설내에 수용되어 있는 상업기능 및 스포츠 시설 등을 이용할 수 있도록 1층부는 아케이드(Arcade)로 처리하며 휴식 및 보행자 동선의 흐름과 쇼핑을 위한 보행흐름을 분리시키며 대단위 고층빌딩의 개방감 확보 위한 시설, 예를 들면 소광장 설치 및 보행자 동선체계 개선, 공공시설 및 관련 서비스의 연계, 외부 공간의 공원화, 휴

게시설 설치 등의 시설들을 적극 고려하여야 할 것이다.

두 번째로, 복합형 도시시설 개발에 따른 접근방식이 지역여건에 맞도록 용도와 기능이 차별화 되어야 한다는 점이다. 국내사례의 대표적인 실패사례인 상가기능의 상업기능은 주거, 업무기능을 간접지원하는 소규모 판매기능으로 국한하고 문화 및 휴게시설 배치를 함께 검토함으로써 상업기능보다는 주거기능에 비중을 두는 접근 검토방식으로 전환되어야 할 것이다. 상업기능을 위주로 한 복합화에 주를 두는 경우와 기존 도심의 성격을 재현 시키기 위한 다양한 시설 복합화에 초점을 맞추는 경우 등 도시계획적 접근이 필요한 것이다.

셋째로, 보라매 공원과 같은 단지 개발시 도시설계적 관점에서의 종합된 도시설계가 필요하다는 것이다. 부지 전체토지를 지하 수개층까지 파들어간 후 반 공용 주차장을 구축하고 그 상부에 인공토지상에 건축물이 들어서지는 인공지반 도입과 이를 지구 주변의 지하철 및 간선도로와의 교통을 연계시키는 교통처리 시스템 도입 등과 함께 전체부지상에 수개층의 기단부를 구축하고 지하 및 1층 높이의 주차공간 설치, 2~4층까지의 쇼핑센터 등의 단지 블럭형의 개발방식등이 이루어져야 할 것이다. 또한 동선 처리에 있어서는 각 블럭과 직접 연결될 수 있는 교통동선으로 분리시켜 주차공간에 진입시키고 보행동선은 인접지구와 연결시키기 위해 입체식으로 연결처리하는 브릿지 설치등 주민의 일상접근을 보호하기 위해 고객용 접근과 주차공간 구획이 주민용과 구분되어 설치되어야 할 것이다.

네 번째로, 복합형 도시시설이 가지는 여러개의 중첩된 용도간의 상충에 따른 문제를 최소화하기 위한 시설물의 설치가 필요하다는 점이다. 중첩된 용도간의 상충에 따른 코아분리, 접근동선분리, 층간 스포츠 시설이나 관리사무소 등의 배치, 인위적인 조경공간 배려 등의 설치와 함께 주

거·업무성격을 보호하기 위한 상업기능의 축소, 주거기능의 침해를 극소화하고 사용자의 주거분양 가능성 확대를 위한 소규모 단위 업무시설 위주 계획, 구역내의 휴식공간 배려를 통한 도시적 성격 공간설치 등 용도간의 상충을 완화시킬 수 있는 완충공간이 보다 확대되어야 할 것이다.

다섯 번째로, 부동산 관련 조세문제 등 제도적 측면의 개선이 필요하다. 현행 상업지역 및 준주거 지역내 70% 미만의 주택비율로 건축시에는 분양가 자율화 및 분양자격 제한이 사실상 철폐되어 주상복합 건축완화가 이루어졌으나 일반 아파트에 비해 공유면적의 증가, 건축비 등의 증가등으로 인하여 상대적으로 상가부분을無理하게 계획하여 상가의 과다공급 원인이 되고 있다. 또한 대형 건설사의 경우 아파트사업 이외의 용지 매입에 적용되고 있는 비업무용 부동산 취득 및 보유에 따른 중과세제도 개선 및 비업무용 부동산의 취득·양도·양수시의 완화조치등 복합형 도시시설 사업을 활성화시키기 위해서는 제도적 측면의 개선이 있어야 하며 개발주체가 공공성, 공익성을 확보하고 방대한 자금소요 등에 대처하기 위하여 지방자치 단체등 공공기관에서 사업에 참여하고 신탁법에 의한 개발방식 등의 다양화등 기존의 개발방식에서 벗어나야 할 것이다.

점차적으로 소득이 증가되고 생활 수준이 향상되고 새로운 도시화가 확대되며 산업화·정보화되는 신사회가 도래되는 도시여건의 변화는 다양하고 전문화된 도시시설을 요구하고 있는 바 이상과 같은 여러 요인들이 개선되어질 때 국내의 복합형 도시시설은 활성화가 이루어질 수 있을 것이다.

V. 結 論

본 논문은 최근 국내에서 새로운 개발형태로 발전하고 있는 주상복합건물 및 대규모 쇼핑센터등 복합형태의 도시건축물 사업을 활성화 하기위한 방안을 모색해 보기 위하여 일본 및 동남아, 유럽 일부도시들의 선진사례를 분석, 평가하고 국내사례의 최근 현황 및 문제점, 개선방안 등을 정리해 보았다.

또한 복합형 도시시설이 대형화, 전문화되고 지역 특성에 맞게 사업을 활성화하는데 도움이 될 수 있는 각 기능과 개발컨셉 등을 사례연구를 통하여 개선방안을 제시하고자 하였다.

이제 국내의 복합형 도시시설은 초기 형태에서 벗어나 개발형태나 규모, 내용면에 있어서도 개발여건이 나아지고 있는 추세이며 개발주체도 민간 개발업자에 의한 개발방식뿐만이 아니라 신탁회사, 지방자치단체등이 참여하는등 다변화되고 있다.

특히 상업시설은 쇼핑몰, 대형할인점, 전문상가, 백화점, 물판점, 아울렛, 슈퍼센터등 다양화되고 있어 복합형 도시시설의 개발계획에 있어서 경제성을 판단하기위한 주요한 기능을 가지며 그 규모 또한 대형화되고 있는 것이 현실이다.

그러나 획일적으로 용적율과 건폐율을 규제하는 등의 제도상의 문제들은 해외사례에서처럼 다양하고 합리적인 도시설계 및 단지계획에 제한을 받을 수 받게 없는 것이 또한 현실이다.

국내의 복합형태의 시설건축물이 활성화되기 위해서는 주거와 상업의 단순한 복합에서 업무, 문화, 레저 스포츠등 새로운 시설이 과감히 추진되어 지역적 특성에 맞는 차등화된 시설의 제시가 있어야 하며 특히 경제성

만을 추구하는 개발방식에서 벗어나 공공성, 공익성을 확보할 수 있는 시설물도 함께 도입되어야 할 것이다.

또한 단순 용도 복합에서 단지 블록형태의 개발형태의 방향전환과 함께 민간개발업자 개발방식에서 벗어나 지방자치단체와 정부투자기관이 함께 참여하는 방식의 개발이 확대되어야 하며 다양한 용도가 합리적이고 효율적으로 공간을 구성할 수 있도록 도시설계적 측면에서의 제시도 함께 수반되어야 국내의 복합형 도시시설 사업은 활성화 될 것이다.

參 考 文 獻

- 김정호, 「한국의 토지이용규제」, 한국경제연구원, 1995.
- 김희병, 「관광사업 개발관련 법규」, 1996.
- 대한부동산신탁(주), 「해외 사례조사」, 1996.
- _____, 「주상복합빌딩 현황」, 1997.
- 부산상공회의소, 「유통 산업태의 현황과 전망」, 1995.7
- 사단법인 한국요식업 중앙회, 「'96 한국 외식 산업 연감」, 1996.
- 서울대 환경대학원, 「도심부 복합용도 고층 APT에 관한 연구」, 1979.
- 오덕성, 「복합용도 Complex의 계획에 관한 연구(1)」
대한건축학회 논문집 5권5호, 1989.
- _____, 「복합용도 건축물의 개발 성향(4) ; 한국의
발전내용과 장래방향」, 1990.4
- _____, 「복합용도 건축물 ; 선진국의 계획동향과
국내과제」, 중앙일보 문화사업부, 1990.
- (주)주택정보사, 「주상복합건물 설계기획 및 분양전략」, 1994.

(주)코아디자인 편저, 「점포개발 핸드북」, CM비즈니스, 1994.

한국 D&D 컨설팅(주), 「분당부지 개발 타당성 검토」, 1996.

한국부동산 신탁(주), 「부동산시장 환경의 변화와 우리의 대응」, 1994.

한국토지개발공사, 「주상복합건물의 활성화를 위한 용지계획 및 설계에 관한 연구」, 1994.

한국토지신탁, 「입지선정 및 상권분석」, 1996.4

ABSTRACT

The Study of the Mixed Use Development through Project Survey

Kim, Chung - Yeoul

Major in Real Estate

Dept. of Real Estate

Graduate School of Public Administration

Han Sung University

In the urban facilities developing recently, it is worthy of notice that their contents are advanced to complicate and specialize in uses such as retail, office, residential, hotel/motel and recreation which in well-planned projects are mutually supporting. Also the developing area is expanding into the middle area and new cities from the urban center.

Each Mixed Use Development is developed in different circumstances, including the inherent problems and opportunities of its site, local land use market, specific sponsor objectives, and prevailing financial constraints. And they are designed at a human scale and represent a positive attempt by the development community to

positive attempt by the development community to achieve the public objective of keeping central cities alive and making cities a viable organism.

This study has been focused the extensive review why domestic mixed-use developments are inactive, and has been tried to provide necessary resolutions and alternatives to solve out the problems through case studies.

In brief, this study can be concluded as follows: the future viability and form of mixed use will be determined by a variety of factors.(e. g., functional structure, space composition, facility characters and so on.)

More variety and richness of the use mix, including wider incorporation of public and institutional uses, both by virtue of their inherent desirability in diversifying use and in return for public sector support a specialization of conventional real estate products in a mixed use setting(e. g., entertainment centers, specially retail such as arts and crafts) and application of new technology(e. g., a central park, void space, bridge, the hyper-market) are two related trends. This greater diversity of Mixed Use Development uses will give each other constant, mutual support.

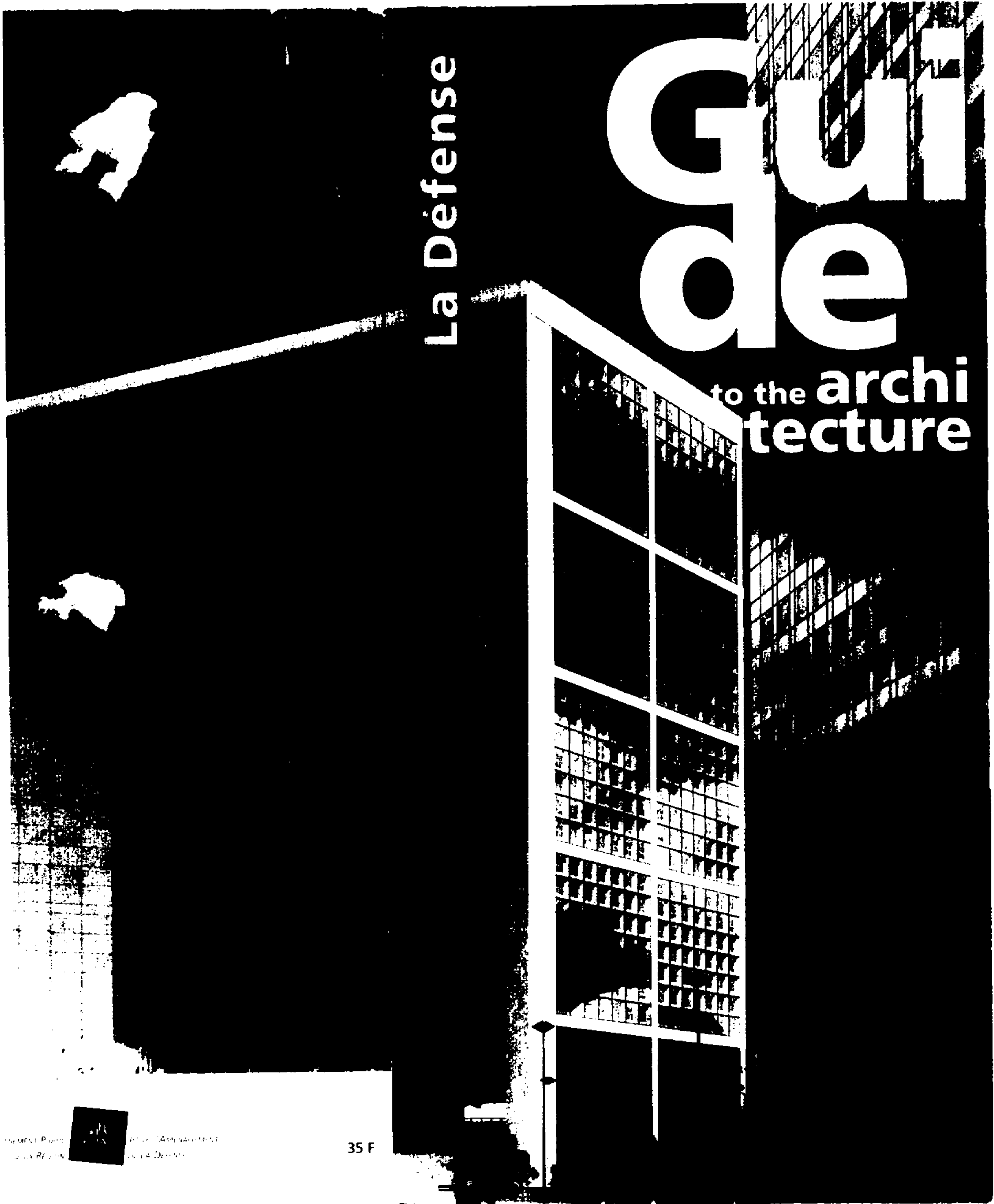
And Mixed Use Development are designed at a human scale and represent a positive attempt by the development community. In addition to enhancing downtown, they also facilitate focal points of regional significance at appropriate locations in the suburbs. Therefore, Mixed Use Development requires entirely new thinking not only on the part of developers, but for the public sector as well. The public sector should support the activities, initiatives, and vision of the developers to a degree not previously known.

Mixed Use Development have added a new dimension to revitalization attempts in downtown and suburban areas. By virtue of their scale and functional diversity, they can have a far greater impact on community development than single-purpose projects. This is a subject of interest not only to planning and development professionals, but to the public-at-large as well. Maintenance of their physical environment over time is another advantage of large-scale mixed use projects.

At last, this study shows us that the Mixed Use Developments can much facilitated complexing and specializing with the above recommendations in the near future.

APPENDIX

파리 라데팡스 開發 計劃



La Défense

Guide

to the architecture

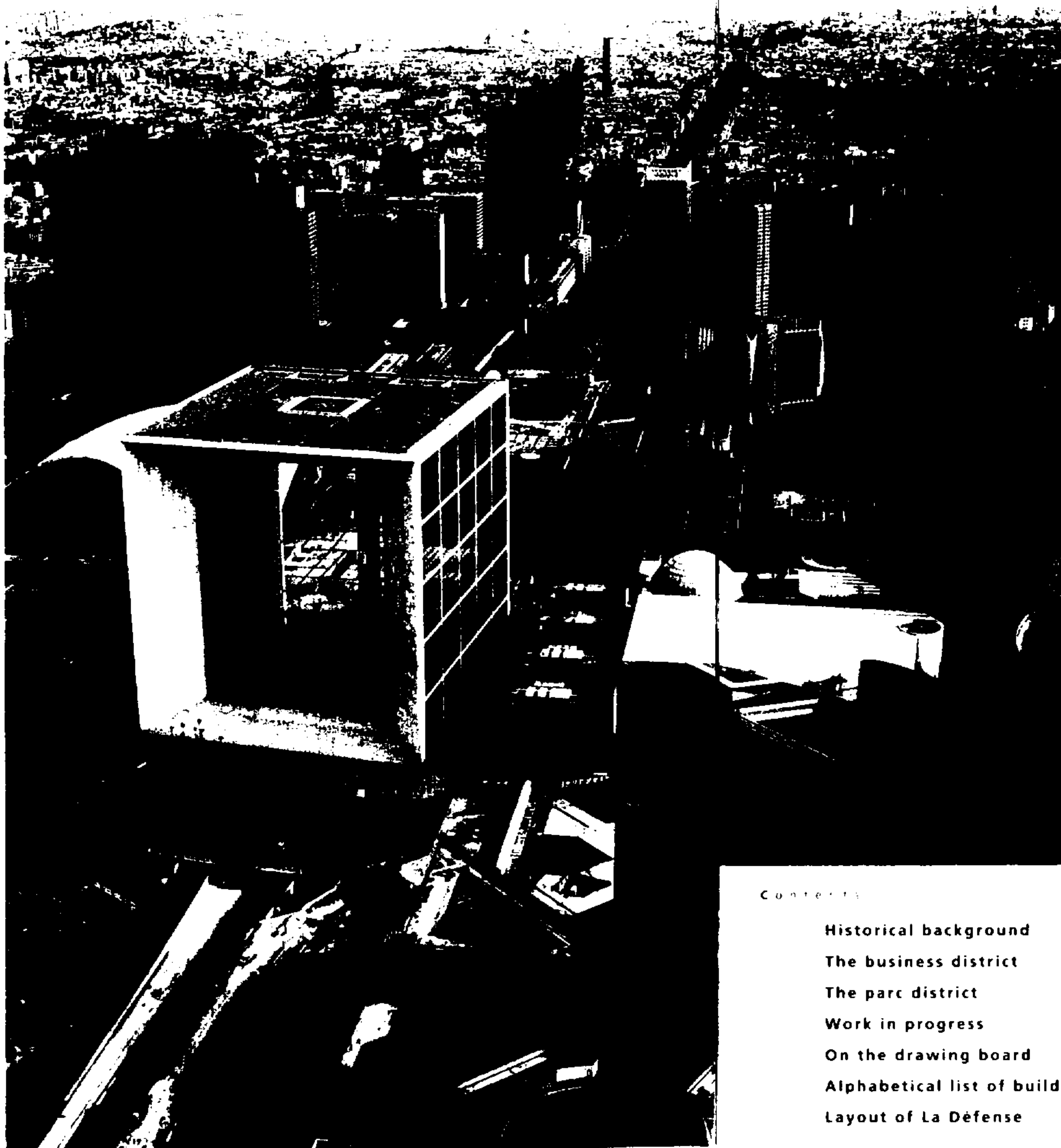
Entre les Mers, Paris
et la Région



et la Région
et la Défense

35 F

• The business district of La Défense covers an area of **160 hectares** • **2,500,000 m²** of office space for **140,000** employees • **1,600** companies, including **14** of France's top **20**, and **15** of the world's top **50** enterprises • **15,000** dwellings for **40,000** residents • **70** hectares for pedestrian-only traffic, including Parc André Malraux (**25** hectares) and the Gardens of the Grande Arche (**3.3** hectares) • **1/10**th of the Business district is devoted to open space, including **400** plane trees • Europe's largest public transport exchange system (**100** million users per year) with the R.E.R. and Line 1 of the metro, **18** bus routes and **2** rail lines. And several major projects (Tram Val de Seine, Eolé, Orbitale Muse and a new rail-station link with trains from Normandy and the northern TGV) • The first urban motorway, the A-14, intersects with the A-13 at Orgeval • **26,000** centrally-managed underground parking places • Europe's largest shopping centre with **110,000 m²** and **100,000 m²** of nearby businesses • **2,600** hotel rooms • roughly **1,000,000** visitors per year to the roof of the Grande Arche • An open-air museum of contemporary sculpture with more than 60 works



In 1958 the French government decided to launch the largest urban planning project that the second half of the 20th century would see

Its ambition was to carry out a vast programme of office and residence building that would cover 750 hectares from the three connecting towns of Courbevoie, Nanterre and Puteaux to the west of Paris along the historic highway linking the centre of Paris with the royal castle of Saint Germain-en-Laye. EPAD was created to execute the idea. A business- and industry-oriented public agency, EPAD was invested with the task of developing town planning, setting up infrastructures and marketing available land space

At the same moment that EPAD was born, the CNIT exhibition centre was being inaugurated. It was a harbinger of great things to come for the entire project. And despite the ups and downs of economic life over the following thirty or so years, the operation would be crowned by success in the late 80s with the international renown garnered by the Grande Arche. But beyond this triumph, La Défense today is a unique site with contemporary architecture on show. From the very first skyscraper—the Nobel Tower, which has since been rebaptized the Roussel-Hoechst building—to the new headquarters of one of Europe's leading banks, the Société Générale, architects from the world over have succeeded in adapting their art to the needs and expectations of both enterprises and residents

The shapes may have changed, but not the spirit of urbanization as defined by EPAD back in the early 60s. The success of La Défense is primarily due to its vast central pedestrian esplanade and the fact that automobile traffic either passes underneath it or has been shunted round its edges

This guide is intended to introduce you to the buildings and their creators and to relate the on-going story of La Défense, a story that by now has a past, present and future

Contents

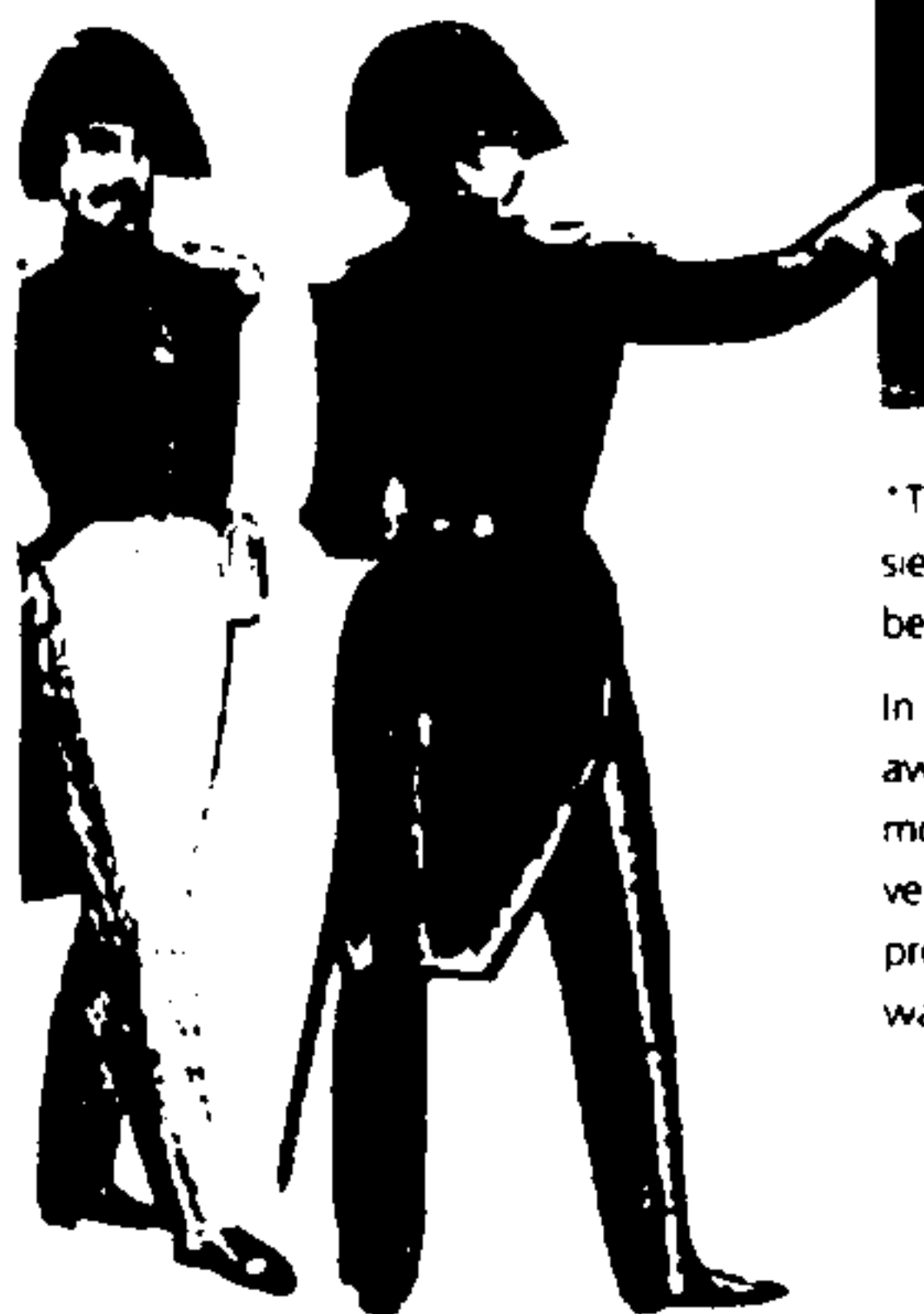
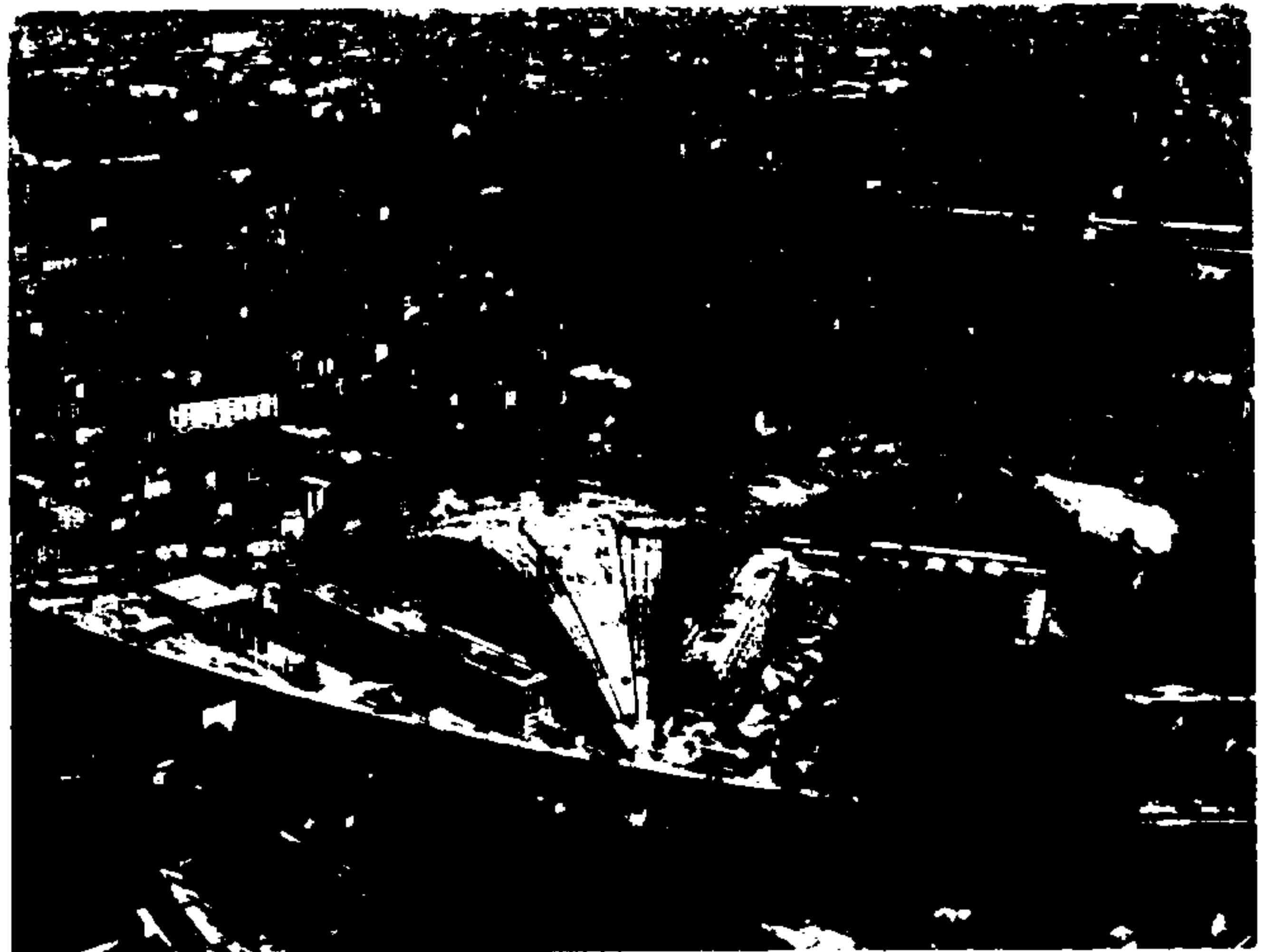
Historical background	4
The business district	16
The parc district	32
Work in progress	38
On the drawing board	39
Alphabetical list of buildings	40
Layout of La Défense	44

Historical background

A royal highway becomes the historic axis

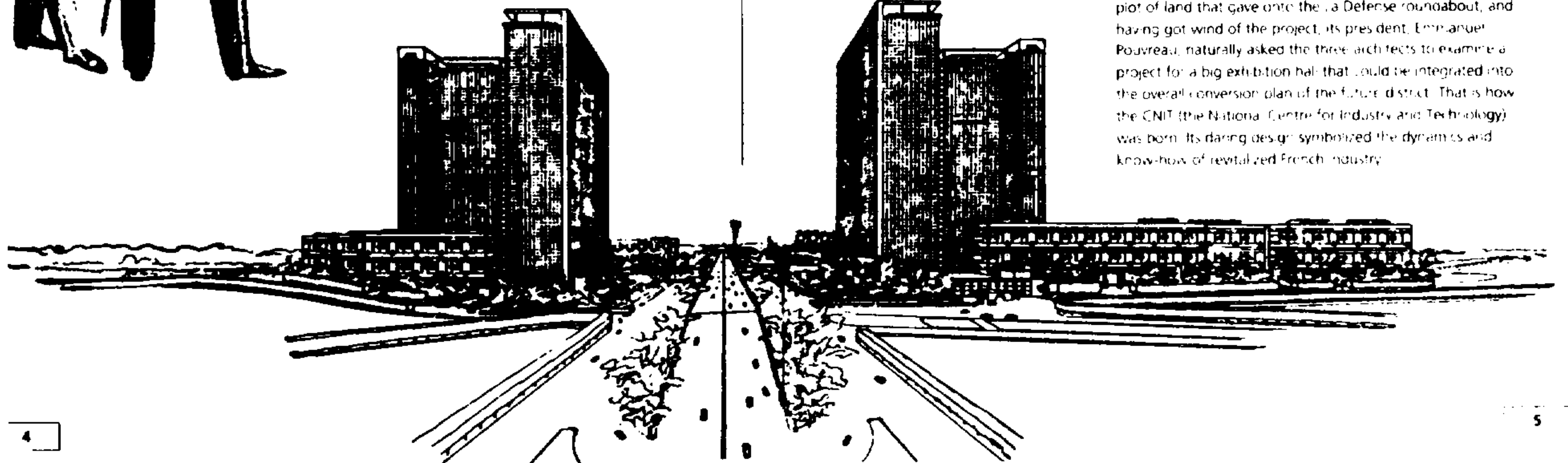
Created upon a request by the King, Henri IV, in 1599, a high road leading from the Louvre Palace to the royal castle at St. Germain-en-Laye to the west of Paris was gradually embellished and widened down through the centuries until modern times when it became a part of history and site of the Grande Arche. Upon the behest of Louis XIV, the architect, Le Nôtre, planted a long row of elms in 1667. Louis XV created the Place de la Concorde, and Emperor Napoleon III had the Arc de Triomphe completed in tribute to his uncle, Napoleon I. A stone bridge over the Seine enabled the wide avenue to end at the Chantecoq Roundabout in 1774, a circular crossroads the same size as that of the "Etoile". It became the Rond-Point de La Défense in 1883 with the inauguration of the statue by Louis-Ernest Barrias.

View from the top of the Arc de Triomphe, towards 1860



"The Defence of Paris", in tribute to those who fought at the siege of the beleaguered French capital in 1870. The district became known as "La Défense".

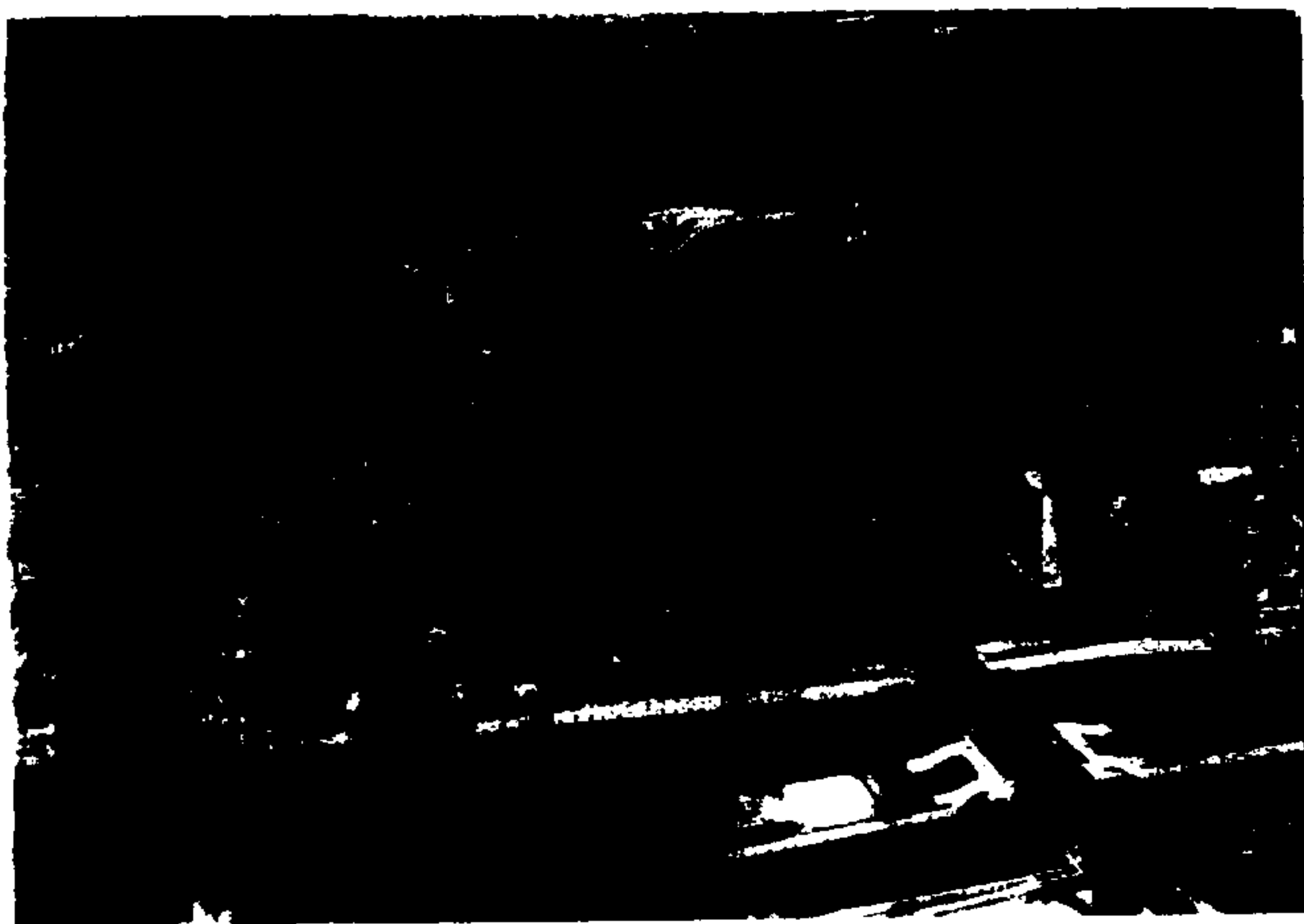
In 1931 the city of Paris held a competition for renovating the avenue that led to the Roundabout. Faithful to his ideas on modern architecture, Le Corbusier suggested a district of tall, vertical buildings on either side of a broad pedestrian-only promenade, free of automobiles. Thirty years later the idea was adopted by EPAD for renovating La Défense.



La Défense is born

In 1950 France was still recovering from the war, and the Minister of Reconstruction, Eugene Claudius-Petit, asked three eminent architects to suggest a scheme for converting the La Défense area and making it ready for a Universal Exhibition in 1955. In the end the exhibition was held in Brussels, but the urbanization scheme proposed by Camélot, de Mauny and Zehruss strengthened the idea of a new district that would be the showcase of resurgent France.

The Federation of Engineering Industries owned a triangular plot of land that gave onto the La Défense roundabout, and having got wind of the project, its president, Emmanuel Pouvreau, naturally asked the three architects to examine a project for a big exhibition hall that could be integrated into the overall conversion plan of the future district. That is how the CNIT (the National Centre for Industry and Technology) was born. Its daring design symbolized the dynamics and know-how of revitalized French industry.



Photomontage 1956

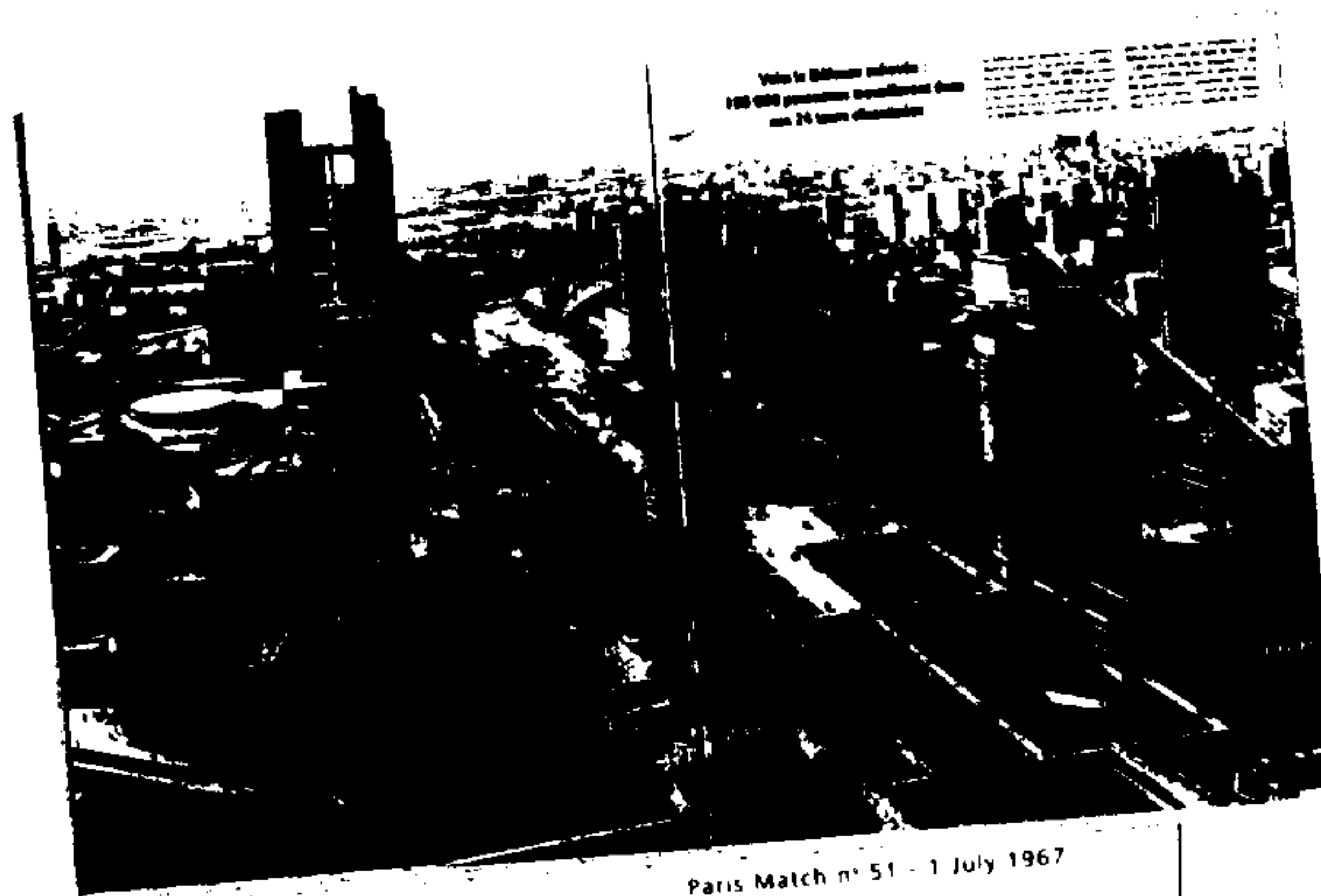
The pioneers

In 1956 Robert Camelot, Jean de Mailly and Bernard Zehrfuss, all three winners of the prestigious Prix de Rome, suggested extending the historical thoroughfare by bordering it with tall office and apartment buildings that would be linked by overhead walkways. The CNIT would look across at a building 250 metres tall. The Roundabout and the statue of La Défense would be preserved.

Emmanuel Pouvreau succeeded in raising the funds and in persuading his industrial partners to take up the technological and architectural challenge represented by the CNIT. Inaugurated in 1958 by General de Gaulle, it would remain the only building at La Défense for nearly ten years. But what a monument it is! It has played a big part in making La Défense known round the world. Convinced by government authorities and by the CNIT's presence, the ESSO company bought a plot of land in 1957 on which to build its new Paris headquarters.

The government launched its La Défense operation in 1958 by creating a Public Corporation for managing the project, the *Etablissement Public pour l'aménagement de la région de La Défense*, or EPAD. It was given a thirty-year period in which to build the business district that the French capital so badly needed.

750 hectares of land were allocated from three different neighbouring towns—Courbevoie, Puteaux and Nanterre.



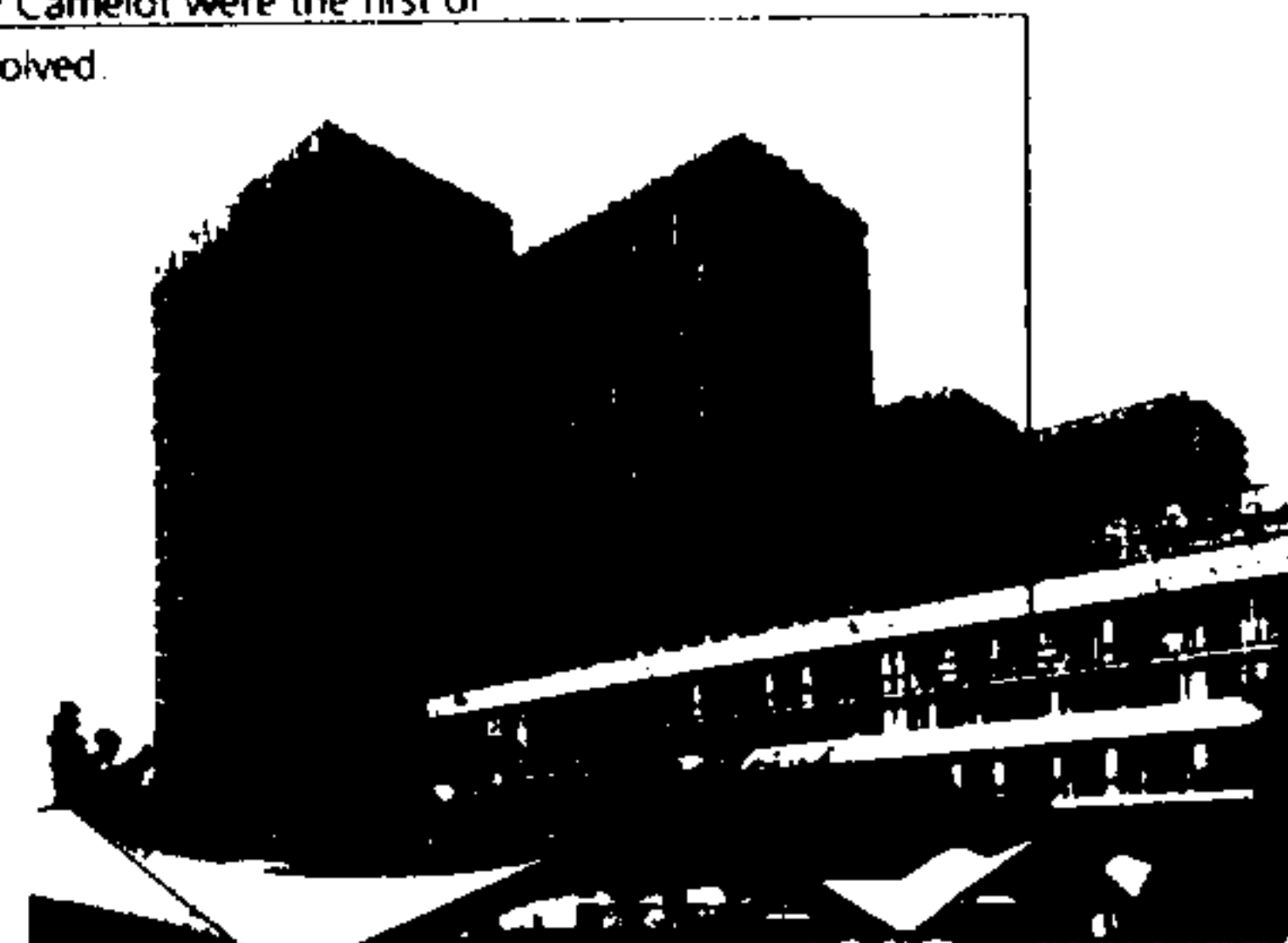
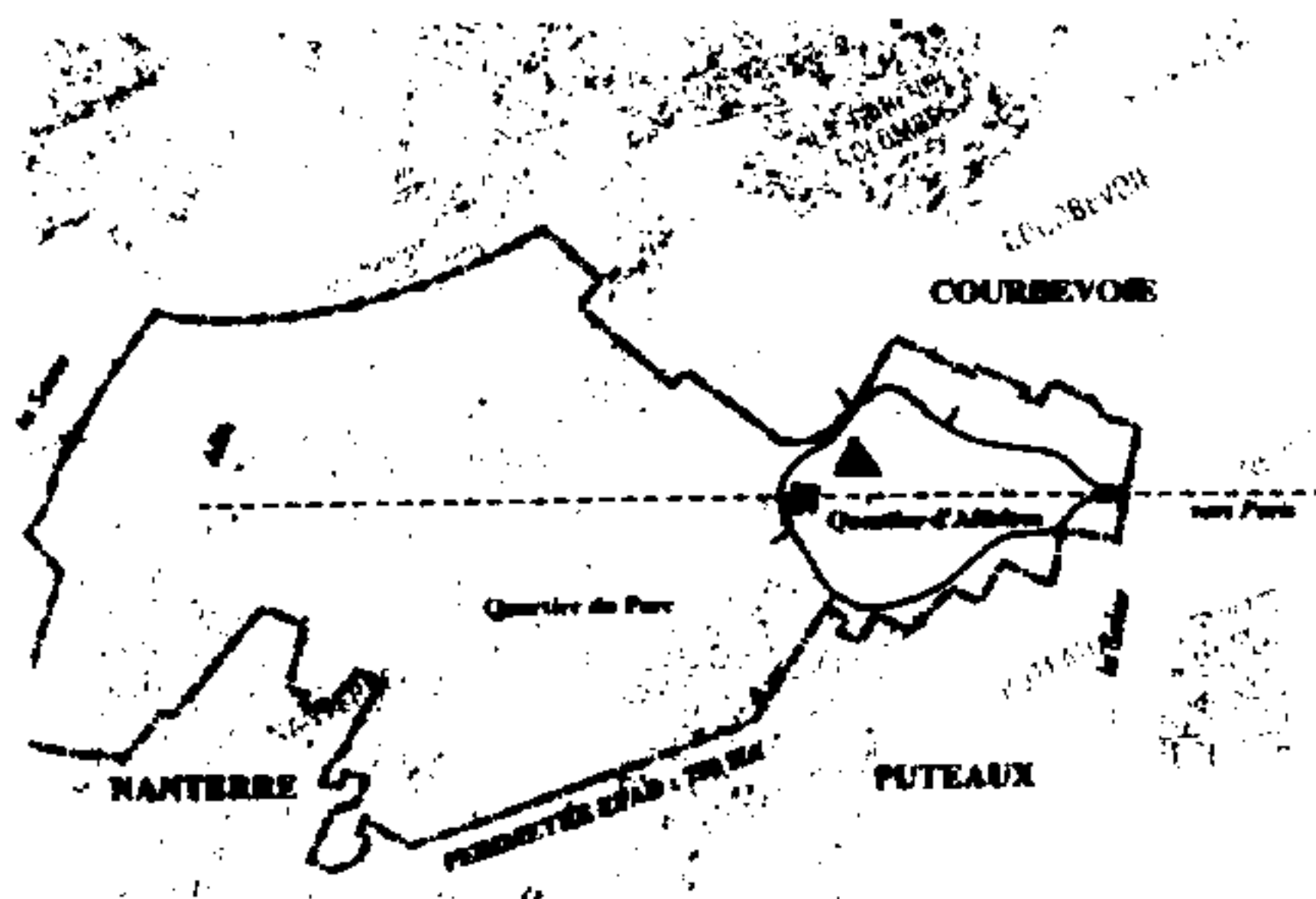
Paris Match n° 51 - 1 July 1967

The first generation of skyscrapers

In 1960 EPAD studied an urbanization plan. Approved in December 1964, it echoed the functional principles propounded by Le Corbusier: the creation of a pedestrian-only esplanade that would cover a network of roads underneath. To maintain architectural unity, all office buildings at La Défense would have to respect the same rules. Dimensions at the base were to be 24 by 42 metres for 100 metres of height, which meant some thirty floors with about 1,000 m² per floor and a total area of some 850,000 m². Each individual building could have whatever shape it liked so long as it obeyed these ground rules. As early as 1967 the first generation of skyscrapers began to rise, notably the Nobel Tower (now Roussel-Hoescht) and the Aquitaine Tower (now AIG). These were Paris's first skyscrapers.



Residential buildings were not to be more than ten storeys high. Square in shape and built in front of the skyscrapers to take advantage of the sun, they opened towards the middle onto a garden/patio area. Residence Boieldieu by Gilbert and Rabaud and Residence Lorraine by Camelot were the first of their kind. Afterwards the rules evolved.





The second generation

By 1969 there was such bullish economic growth that the demand for office space encouraged EPAD to request (and receive) permission for doubling the land surface space. A new master plan was worked out. To create 1.5 million m² of office space, towers were allowed to rise to 200 metres and increase their base dimensions. Immense "landscaped plateaux" contained offices that had to be lit by "borrowed daylight" because some of them had no direct exposure to the sun. It was in the 70s that La Défense saw its business district endowed with its tallest buildings: GAN, FIAT (now FRAMATOME) and ASSUR.

The third generation

The very cause of the '73 crisis was put to good use at La Défense. EPAD implemented a new urbanization plan. Architects and promoters made every effort to meet evolving business needs. Buildings of the third generation had to be more comfortable (offices with direct exposure to sunlight), more economical (reduced running costs) and adapted to new technology.



Mitterrand Plaza, La Défense, 10

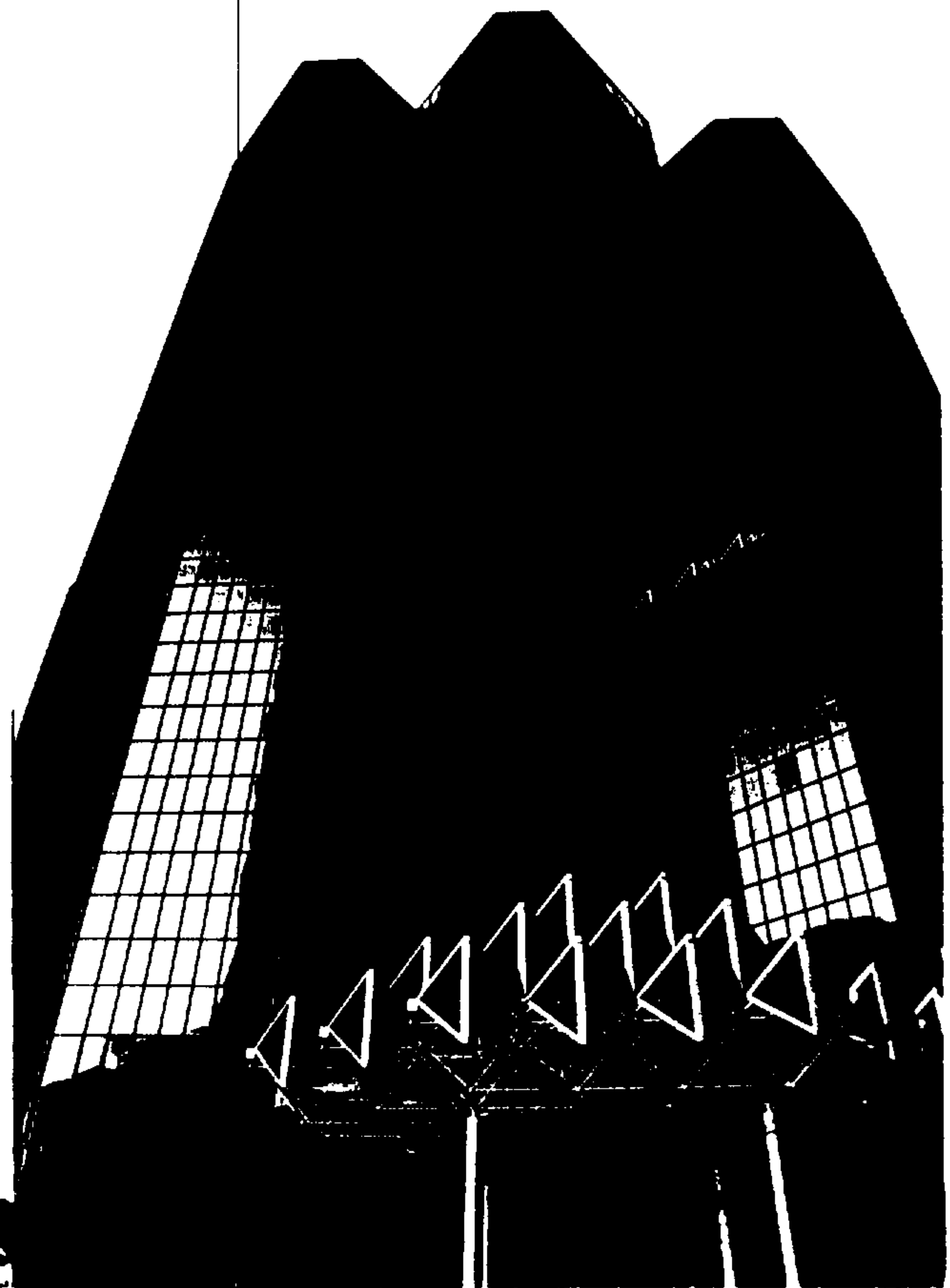
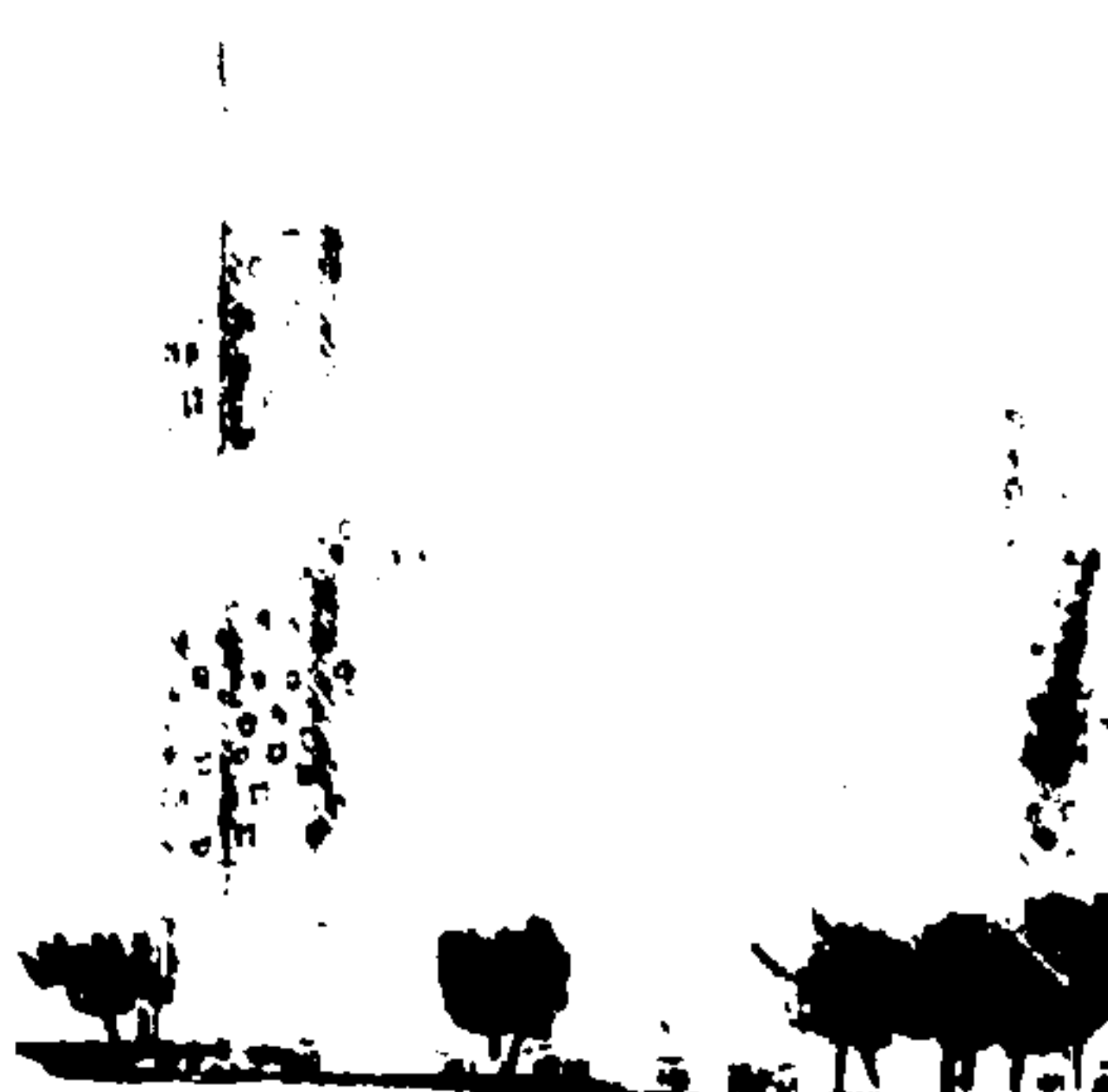
To meet new requirements architects had to show their ingenuity and invent new lines (as with the "Miroirs" complex). Some buildings were not as tall, while others rose to nearly 200 metres (the ELF building). And promoters began selling office space even before construction started.

In the 1970 master plan twin Fiat towers were proposed.



Residential buildings, too, began to grow. Défense-2000 with its 47 storeys, and in the Parc District, some of the eighteen *Tours-Nuages* (Cloud-Towers) by Emile Aillaud rose above the 100-metre mark.

Along with the economic downturn due to the oil crisis of 1973 came a downturn in public esteem for tall buildings and open-plan offices. Brand-new buildings remained empty, and EPAD couldn't sell any more building permits. La Défense went through a major crisis from 1974 to 1978, but the government eventually stepped in to keep the ball rolling.



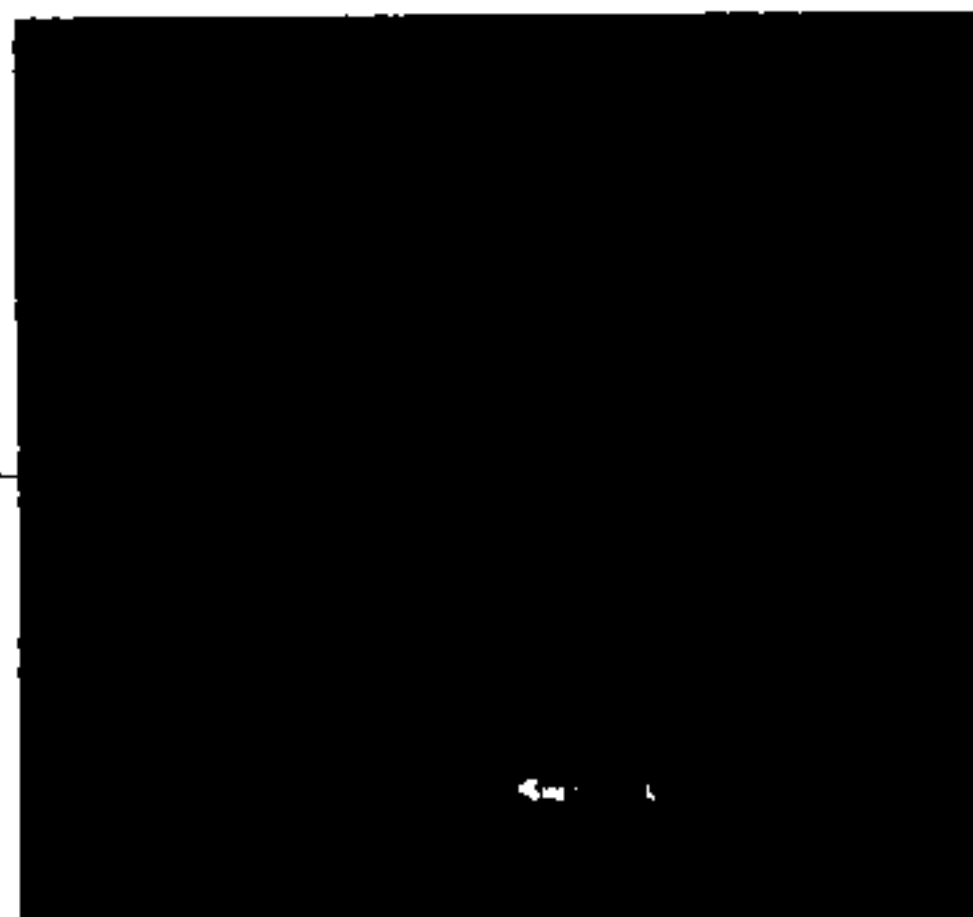
From 1989 to the present

The La Défense story is on-going. In 1989 the Grande Arche—a veritable monument to the 20th century—enhanced the Business District's international dimension and opened up the view westward onto new urbanization.

A new district—"Valmy", La Défense 7—is rising beyond the ring road. The Société Générale building is already a striking presence on the La Défense landscape.

EPAD is moving forward with new urbanization plans that will rise on top of the underground A-14 motorway. A project is being hammered out with the town of Nanterre to urbanize the area between the Grande Arche and the Seine where it passes through Nanterre. New projects and considerable renovation of old buildings attest to the dynamic scope of the business district. The city of tomorrow is being built at La Défense today.

In good time new buildings will begin replacing the older ones. The story is far from over.
(The ESSO building, 1966)



The Valmy district, La Défense 7

The monuments and their architects, the CNIT and the Grande Arche

The CNIT's three architects

Robert Camelot

1903 - 1993

Chartered architect, winner of the 1933 Grand Prix de Rome. Robert Camelot became Chief Architect of Public Buildings and National Palaces after having worked in the United States where he picked up first-hand knowledge of building tall buildings. When drawing up plans for La Défense in 1957, he proposed building a 250-metre skyscraper across from the CNIT. The building was never built, but Robert Camelot remained EPAD's architectural advisor and later designed the Residences Lorraine and Ilot Corvée.

Jean de Mailly

1911 - 1975

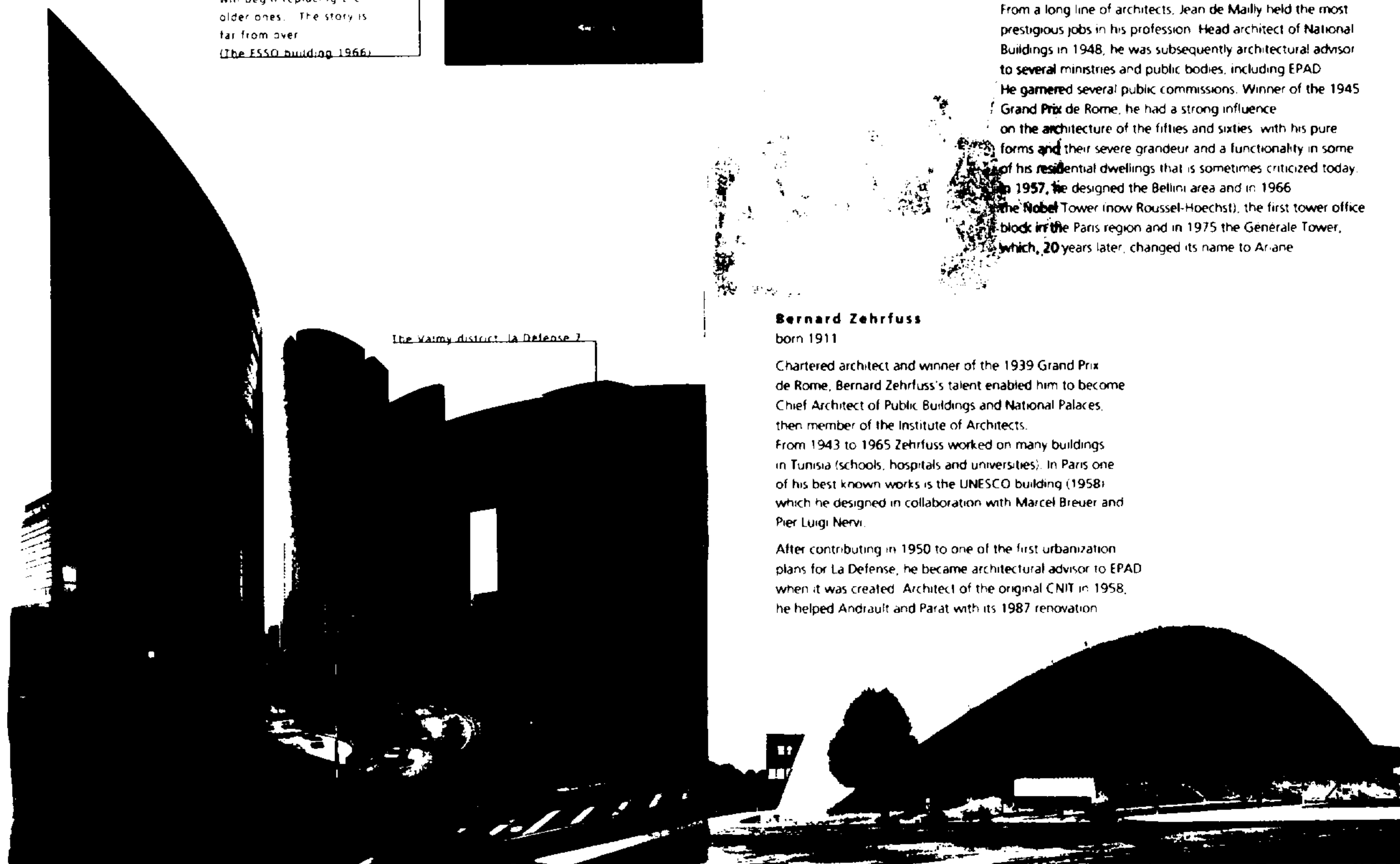
From a long line of architects, Jean de Mailly held the most prestigious jobs in his profession. Head architect of National Buildings in 1948, he was subsequently architectural advisor to several ministries and public bodies, including EPAD. He garnered several public commissions. Winner of the 1945 Grand Prix de Rome, he had a strong influence on the architecture of the fifties and sixties, with his pure forms and their severe grandeur and a functionality in some of his residential dwellings that is sometimes criticized today. In 1957, he designed the Bellini area and in 1966 the Nobel Tower (now Roussel-Hoechst), the first tower office block in the Paris region and in 1975 the Générale Tower, which, 20 years later, changed its name to Ariane.

Bernard Zehrfuss

born 1911

Chartered architect and winner of the 1939 Grand Prix de Rome, Bernard Zehrfuss's talent enabled him to become Chief Architect of Public Buildings and National Palaces, then member of the Institute of Architects. From 1943 to 1965 Zehrfuss worked on many buildings in Tunisia (schools, hospitals and universities). In Paris one of his best known works is the UNESCO building (1958) which he designed in collaboration with Marcel Breuer and Pier Luigi Nervi.

After contributing in 1950 to one of the first urbanization plans for La Défense, he became architectural advisor to EPAD when it was created. Architect of the original CNIT in 1958, he helped Andraut and Parat with its 1987 renovation.





The CNIT under construction, 1957

CNIT

The CNIT amazed the world with its daring design: its 50-metre vault built on an equilateral triangle with each side measuring 218 metres could have covered the Place de la Concorde.

Designed by engineer Nicolas Esquillan, the vault is composed of a series of compartmentalized "tubes" in reinforced concrete that meet at and radiate from each buttress. Each partial vault is formed by two very thin shells (6 cms. thick) bonded by prefabricated struts and end covers. There are numerous advantages to this double shell: heat and sound insulation, water-tightness, hidden cables and space for maintenance personnel.

The vault rests on three concrete buttresses imbedded in the ground that are joined by 44 tie beams of special steel weighing 84 tonnes each.

Each partial vault (linking the three buttresses in a three-pronged pattern at the top of the vault) was poured into a plywood casting form supported by spectacular scaffolding: it required three hundred kilometres of piping and two months' assembly. The de-casing was just as spectacular: the vault was "unstuck" from its casing and raised by ten jacks resting on each of the buttresses. Each set of jacks could have lifted the 3,000 tonnes of the Eiffel Tower. Then the tubular structure on wheels was slipped onto the side to be re-used for the next partial vault.

The vault is sensitive to temperature variations and can dilate, its height varying as much as 25 cms. between summer and winter. In a driving rain the water run-off can be as much as 20 cubic metres per minute.

The first square metre of concrete was poured on 8 May 1956, and the CNIT was inaugurated on 12 September 1958. From start to finish nearly 30,000 m³ of concrete was used by the companies—Balency and Schuhl, Boussiron and Cognet—who had accepted and met this technological challenge.

The glass elevations (building sides) are held by very thin stainless steel sections. Designed by Jean Prouvé, they were listed as an historical monument and restored when the CNIT was renovated in 1989.

The renovated CNIT (page 29)

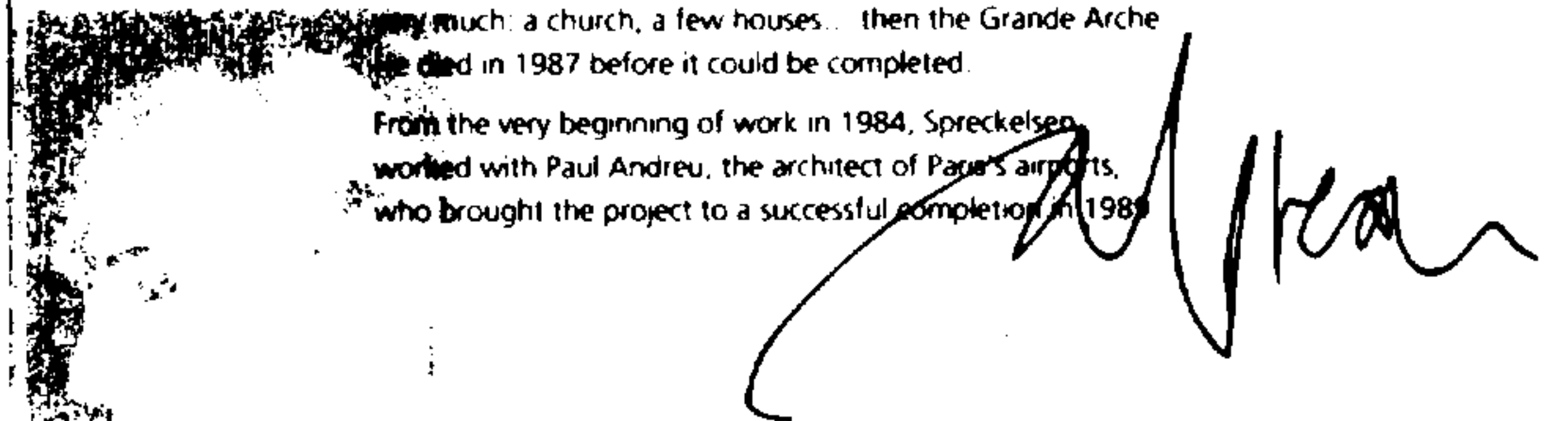


Architect of the Grande Arche

Johan-Otto von Spreckelsen

Born in 1929 in Denmark and a graduate of the Copenhagen Royal Academy of Fine Art and Architecture in 1953, Johan-Otto von Spreckelsen became director of that school's architecture department in 1978. He made in-depth studies in Europe, the Near East and the United States and was especially interested in mosques and other monumental architecture. He also carried out historical studies on the works of Le Corbusier, Frank Lloyd Wright, Alvar Aalto and other 20th-century architects. Spreckelsen had never built very much: a church, a few houses... then the Grande Arche. He died in 1987 before it could be completed.

From the very beginning of work in 1984, Spreckelsen worked with Paul Andreu, the architect of Paris's airports, who brought the project to a successful completion in 1989.

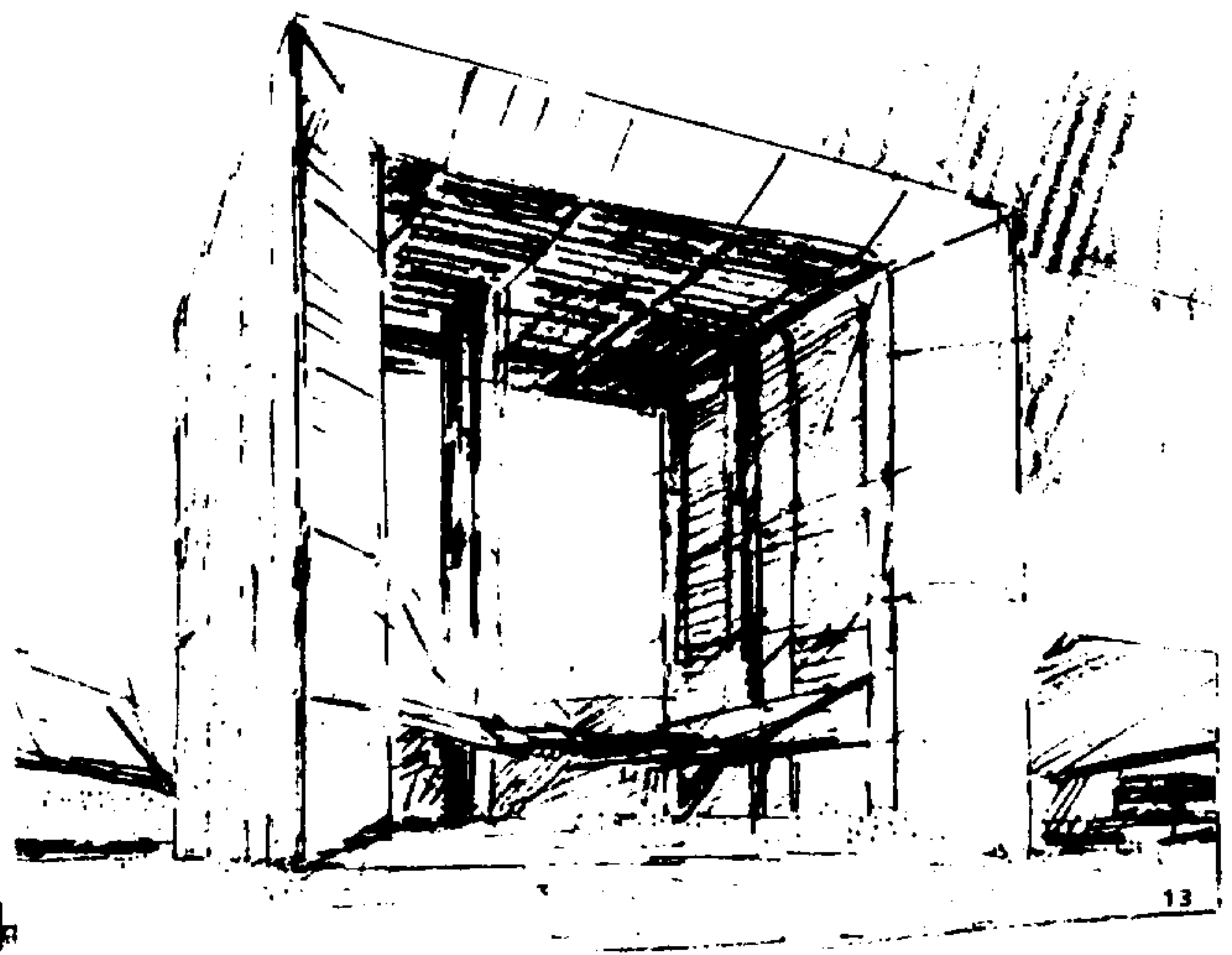


The Grande Arche

Because of its exceptional position on the historic Paris high road, the Tête Défense site had had varying fortunes as the business district took shape.

Although neglected in the first urbanization plan, it received a good deal of attention from the various French presidents who succeeded one another in the Elysée Palace.

Following an initial design by I. M. Pei, the project proposed by Emile Aillaud in 1972 was the one that won President Pompidou's favour. In 1980 Valérie Giscard d'Estaing chose Jean Willerval's reflecting building.





To build the 35 floors of the Arche there were a lot of pitfalls that had to be turned into virtues. For example this hollow cube with 100-metre sides was designed as a free-standing superstructure. It rests on 12 piles that support 300,000 tonnes of building. The space between the piles and the superstructure is filled with slabs of neoprene that absorb vibrations and variations in size. The outside walls are covered with 2,800 optical glass panels (that don't deform reflections). Each one weighs (and costs) as much as a small car, and a technique had to be found to hold them in place without showing the joints. The beams of 70 metre pre-stressed concrete holding up the one square hectare of roof were poured at 110 metres altitude to within a millimetre of precision. An especially resistant, very white concrete had to be invented to make them.



The Arche isn't squarely in line either. It stands at an angle chosen by the architect so that people would understand the cubic volume by seeing an interior and an exterior elevation. The angle is 6.3 degrees from square, the same as that of the Louvre which is at one end of the historic high road. The angle was also dictated by the position of the piles on the ground and the already existing network of roads and railroads underneath the esplanade.

Began in 1985, the Arche was inaugurated on 14 July 1989 for the bicentenary of the French Revolution. An architectural monument, the Arche also has a strong symbolic significance in that it houses the human rights foundation, "L'Arche de la Fraternité", on its uppermost floor.

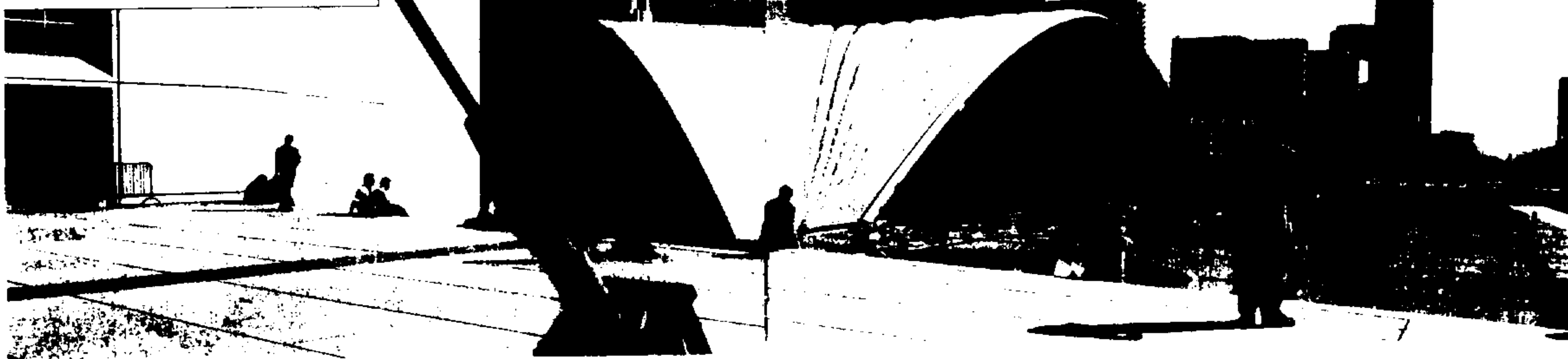
It is identical seen from east or west. It was instrumental in the decision to continue developing the area that extends westward from its foot to the Seine as the river passes through Nanterre. In 1983 Spreckelsen wrote in the introduction of his project proposal that "the Grande Arche is an open cube, a window on the world, like a fleeting musical pause before the future."

When François Mitterrand came to power, he swept aside previous ideas and made "Tête Défense" one of his great architectural projects.

In 1982 EPAD opened an international architecture competition. 424 architects from around the world submitted projects for this building which was meant to be a new landmark on the historic high road on a par with the Louvre and the Arc de Triomphe. The committee selected a shortlist of four projects which it submitted to the French president. The winning design carried the day because of its power, simplicity and purity. The competition was done anonymously, and when the envelope was opened, it came an architect's name that no one had heard of: Johan Otto von Spreckelsen.



The business district



105 Bellini

3, rue Bellini
Puteaux - La Défense 11

Jean de Mailly
593 public housing flats

This unit of 593 public housing flats was built at the entrance to the business district and was the first built on the La Défense site. It was finished in 1957 even before EPAD was created. Designed by Jean de Mailly, this building represents (with the Roussel-Hoechst), the only structure actually built from the original La Défense master plan as conceived by the CNIT architects. Ahead of its time, some of the elevations with exposed grid are composed of prefabricated visible-joint panels; the geometry of these elements works a little like a Mondrian painting. Other elevations look like bands of alternating light and dark horizontal lines. These are the exterior access balconies that lead to the flats. Today the small surfaces, the poor insulation and the 100-metre long hallways have to be rehabilitated.



105 Roussel-Hoechst (Nobel)

1, Terrasse Bellini
Puteaux - La Défense 11
Jean de Mailly and Jacques Depusse
33,500 m² - 34 floors

The 105 metres of the Nobel Tower's concrete central core were built in only 6 weeks, and the first occupants moved in 14 months later (1966). It was a remarkable feat at the time for the first skyscraper put up at La Défense. Jean de Mailly was commissioned by the Centrale de Dynamite (Nobel) to do the tower even before EPAD was created. It contained all the most modern technology and devices (lifts, heating, generator relays...). Fire safety was especially well planned. Take for example the gas-run heating unit located on the top floor right next to a 120-tonne water tank and... a private restaurant. The 28 other identical floors have completely retractable partitions, and all wires and electrical outlets are in the floor. With elevations of glass panels and rounded corners, encased in thin metal strips, the building hasn't aged a jot in thirty years.



AIG (Aquitaine)

34, place des Corolles
Courbevoie - La Défense 2
Xavier and Luc Arsène-Henry and Bernard Schoeller
34,000 m² - 27 floors - 115 metres

Designed for the Aquitaine Groupe by the Arsène-Henry brothers and B. Schoeller, this 34,000 m² tower was put up in 18 months. It was the first office tower at La Défense done in accordance with EPAD's master plan, and dimensions (i.e. 24 by 42 metres on the ground for a height of 115 metres). Running up the side, thin white concrete load-bearing staircases are salient. It's tucked with light-attracting lesange. The light patterns alternate with darker bands of glass. Sky-scrapers were very new, and a lot of employees were afraid to work at such heights. And the backers wanted the offices to be very comfortable, well sound-proofed, with a ton much glass. To avoid vertigo and seasickness, shelters. Moreover, they had to give the skyscraper a human, cooperative appearance, and make rooms all very modern and bright at the time.

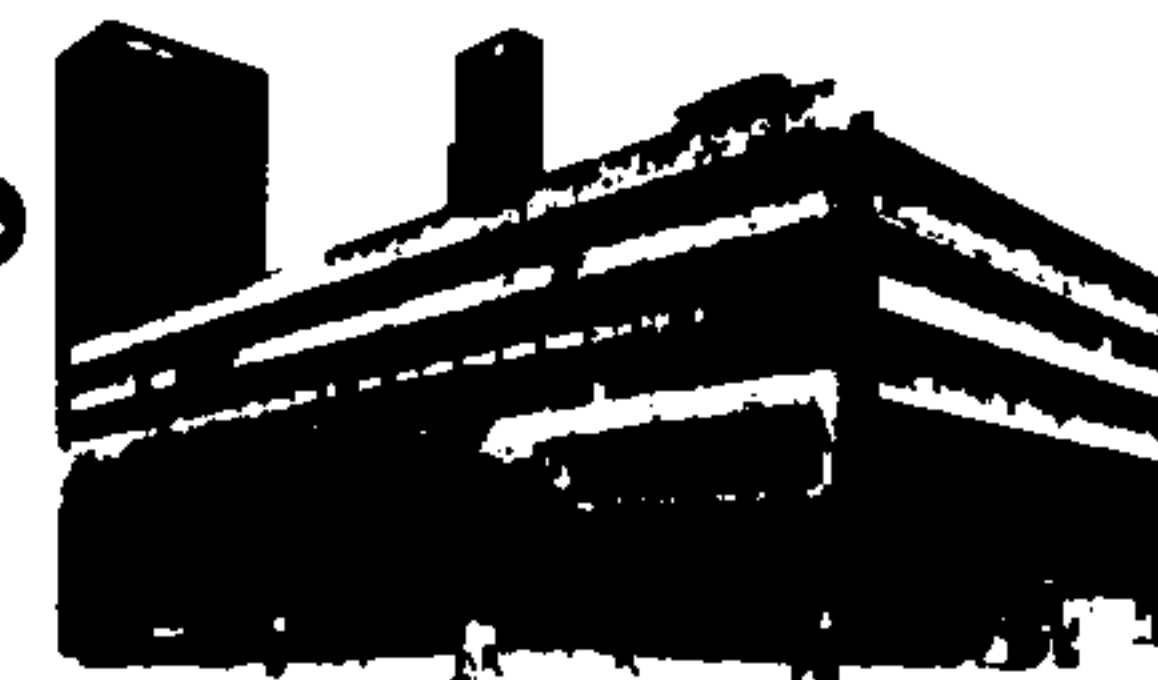
Arsène-Henry and Schoeller

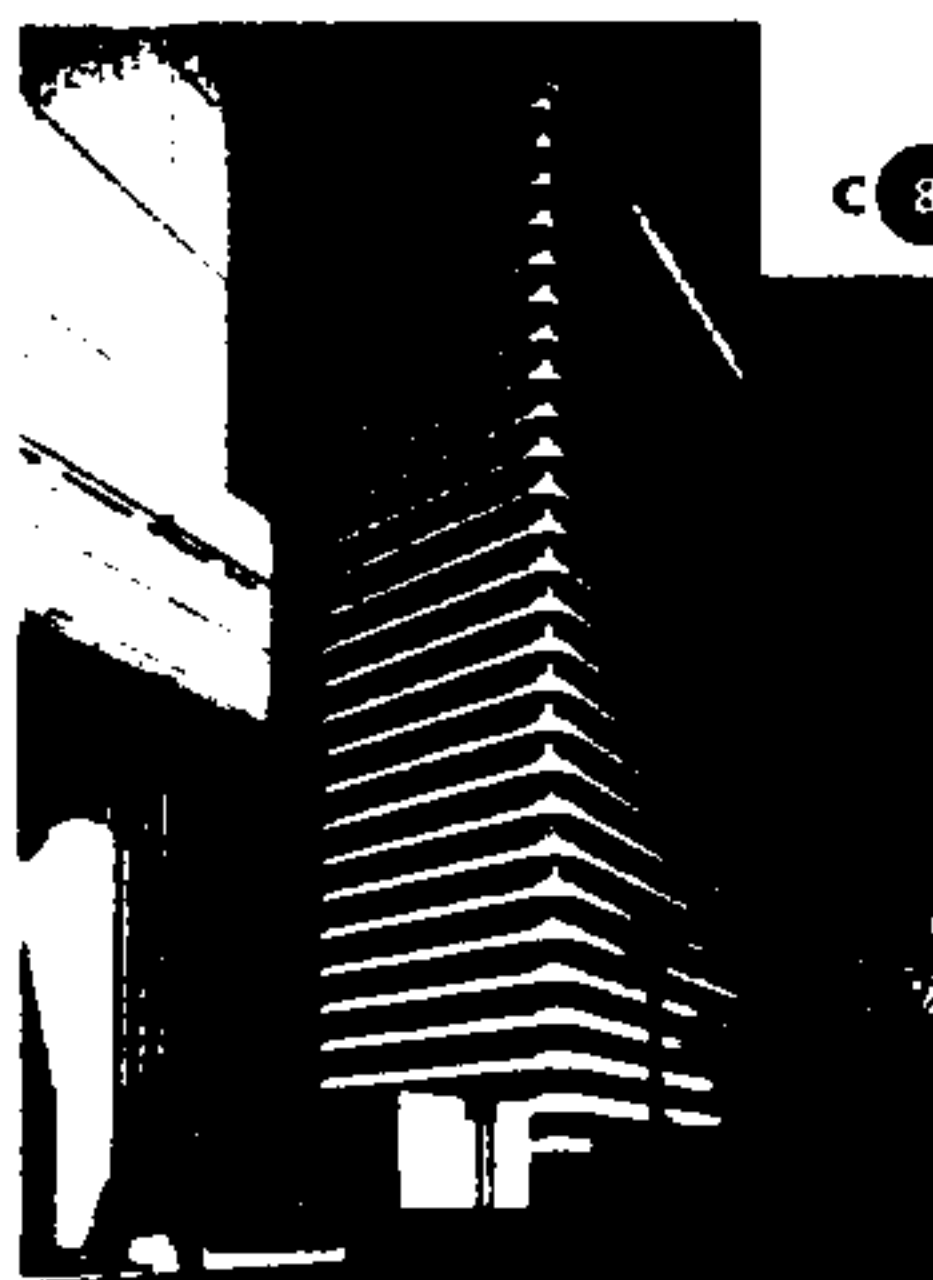
Having studied in the Gromort-Arreche atelier, brothers Xavier (born in 1919) and Luc (1923) Arsène-Henry became chartered architects with the highest honours in 1946 and 1948. Over the next forty years of their professional lives they endowed their buildings with the latest technological advances in the use of white concrete. At La Défense the AIG tower was made with this material (poured on the spot), as were the structures and prefabricated panel elevations of the Minerve buildings.

105 Résidence Lorraine

Square des Corolles
Courbevoie - La Défense 2
Robert Cameiot and Jean-Claude Finelli
112 public housing flats - 4 floors

This was the first apartment building built inside the business district. It conforms in every detail to the principles set out by EPAD in 1964 for this type of building: no more than 4 floors, a nearly square structure with an open-air centre filled with a broad landscaped patio, a construction on stilts with unobstructed views that affords free ground-level access to pedestrians. These 112 public housing flats were finished in 1969. The architect, Robert Cameiot, played on the contrast between the light-colored, bare concrete of the salient corridors against the background of the balconies covered in dark enamelled sandstone. The elevation is a bold expression of horizontality.





C 8

1970 Aurore

18, place des Reflets
Courbevoie - La Défense 2

Claude Damery, Pierre Vetter, and Gilbert Weil
28,500 m² - 29 floors

In contrast to many other towers with their vertical lines, a more horizontal pattern was given to the Aurore Tower. Its architects, Damery, Vetter and Weil, designed a building without any load-bearing points on the façade. This explains why on each floor, the golden glasswork forms a continuous band, even at the slightly rounded corners. From inside, these bay windows offer an almost uninterrupted view. Under the glass band of each floor, angled breasting (a kind of exterior wainscoting) in smooth white concrete stands out a fair distance from the wall. It houses the plumbing and air-conditioning ducts while acting as sun-shade overhangs for the offices inside. From the foot of the tower, this breasting totally hides the glass bands, giving the building an entirely different look. In 1993 the entrance hall was completely redone and the interior made more modifiable into units, better adapted to modern working conditions.

1973 Vision 80

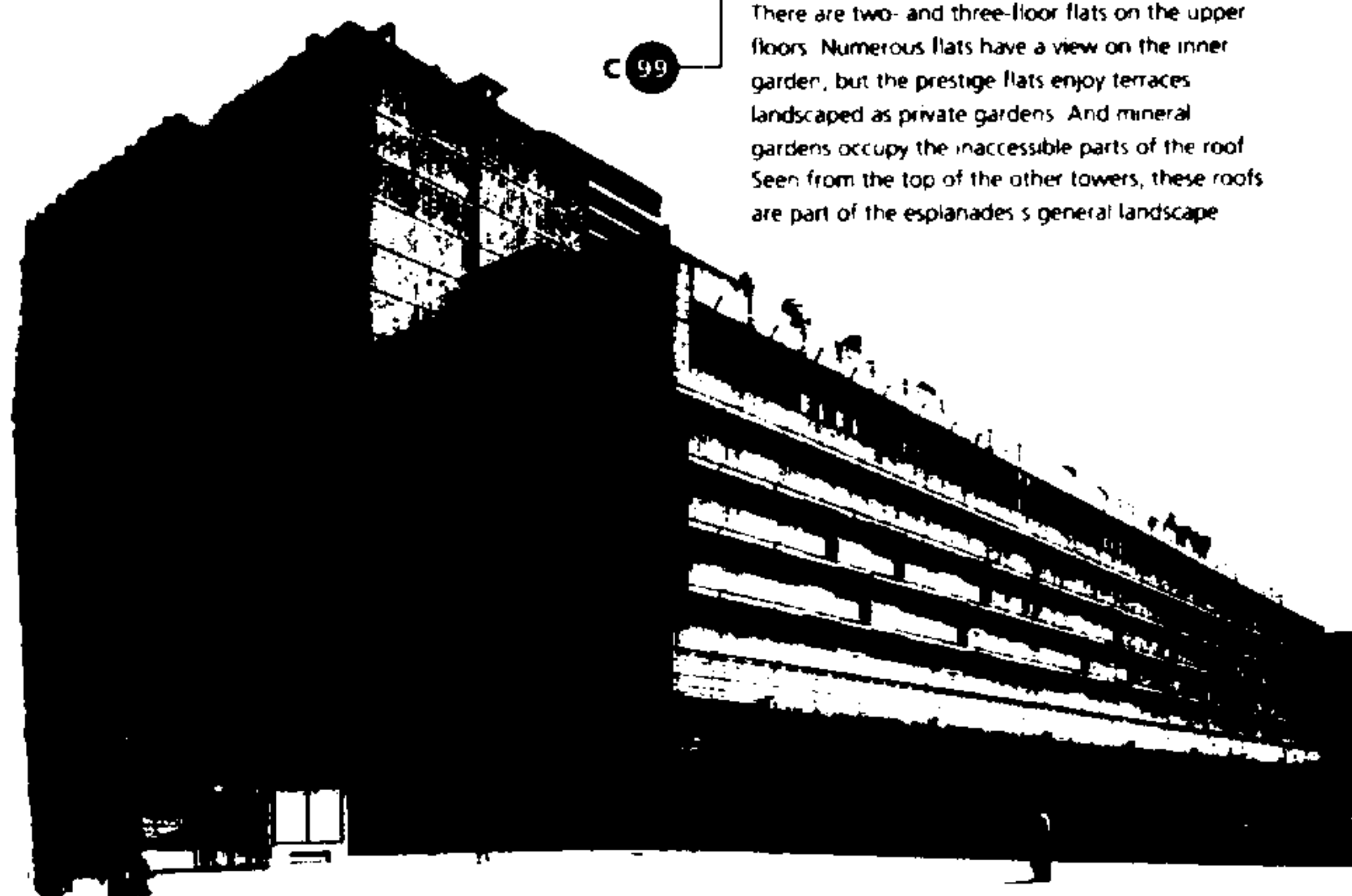
12, place des Reflets
Courbevoie - La Défense 2

Jean-Pierre Jouve, Andrei Frieschlander, and Charles Mamfredos

236 dwellings - 2 buildings of 7 and 14 floors respectively

To one side of the esplanade and protected by the office blocks from the noise coming from the ring road, these two L-shaped buildings are on a privileged site which was made even better by architects Frieschlander, Jouve and Mamfredos. Standing on stilts, the buildings are completely off the ground. The maintenance floor, including the hallways and cellars, is remarkable because of its original shape: in bare form-poured concrete. There are two- and three-floor flats on the upper floors. Numerous flats have a view on the inner garden, but the prestige flats enjoy terraces landscaped as private gardens. And mineral gardens occupy the inaccessible parts of the roof. Seen from the top of the other towers, these roofs are part of the esplanade's general landscape.

C 99



E 26

1974 Défense 2000

Rue Louis Pouey
Puteaux - La Défense 8

Michel Proux, Jean-Michel Demones and Srot
308 dwellings - 46 floors

The 45 floors of Défense-2000 make it the tallest apartment building in France. On the edge of the business district, its relative remoteness gives it wonderfully unencumbered views. At the top, 130 metres above the ground, a panorama floor affords its occupants and their guests one of the most beautiful views in the Paris region. Architects Proux, Demones and Srot paid particular attention to heating and sound insulation. And they included a few exceptional two-level flats on the uppermost floors.

1974 Assur

1/2, place des Saisons
Courbevoie - La Défense 1

Pierre Dufau, Stenzel and Jean-Pierre Dachert
68,000 m² - 39 floors

The Assur Tower's three-pointed star shape symbolizes the merger of three insurance companies into one, Union des Assurances de Paris. To put 5,000 employees under one roof, UAP needed 65,000 m² of office space, i.e. the surface area of two of the first-generation office blocks. This is why at 193 metres it is nearly twice as high as the first-generation towers (100 metres). The single tower was necessary to handle the complicated management of insurance claims. Prior to the computer age the 13 goods and document lifts, for example, were used more than the 20 lifts for the personnel. Architect Pierre Dufau and his associates solved the thorny problem of the building's 80,000 tonnes of weight by placing the foundations on a 4.6-metre high caisson-raft. The aluminium façade and the double-glazed windows contrast with tones of bronze-coloured stone.

A 4



Dufau, Dachert, Amsler and Stenzel

Pierre Dufau, an architect of Civil Buildings and National Palaces, Jean-Pierre Dachert, chartered architect, and their associates have done a wide range of projects both in France and abroad: prestigious buildings like the Presidential Palace in Abidjan, the Royale Belge in Brussels, the Bolivian Institute of High Altitude Biology in La Paz, and French projects like the research centres for the Pasteur Institute in Paris and Marne-la-Coquette, the Publics building on Paris's Champs-Élysées and several bank headquarters in Paris. At La Défense they designed the Septentrion, Assur and CB-32 towers.

Skidmore Owings - Merrill (SOM)

No doubt about it, SOM is one of the most specialized firms in skyscrapers in the world. Established in Chicago in 1936 by Louis Skidmore (1897-1962) and Nathaniel Owings and joined in 1939 by engineer John Merrill, it became one of the trend setters for commercial architecture in the fifties. SOM today has many agencies throughout the United States. The most visible of its creations include the Lever House, New York, 1951; the John Hancock Center, Chicago, 1969 (344 metres in height and 100 storeys) containing the highest dwellings ever built; the Olympic Tower, the first mixed dwellings/offices building built on 5th Avenue in New York, 1974; the Sears Tower, Chicago, 1974, which, with its 443 metres was the world's tallest building until 1996; and the Gas Company Tower, Los Angeles, 1991.

1974 Eramatome (Fiat)

1, place de la Coupole
Courbevoie - La Défense 6

125,000 m² - 46 levels

Skidmore and associates (SOM, New York)
Roger Saubot and François Julien

Smooth and black, like congealed glass, this deceptively simple, very pure monolith was designed by the American firm, SOM of New York. The load-bearing outer walls in reinforced concrete has been clad in black granite and tinted glass with barely visible black sections. The fixed windows get taller as they reach the top, it is an "anti-taper perspective" intended to reduce the impression of height and a possible sense of insignificance felt by the viewer below. Completed in 1974, it is one of the most typical of the 2nd-generation towers with its central core housing the express lifts and its open-plan floors—unobstructed interior space—that were very popular at the time. It is La Défense's tallest building. The 44th floor, perching at 150 metres above the ground, held Gianni Agnelli's luxurious flat when, as President and Chairman of FIAT, his company owned the building (until 1995).

Abramovitz

Born in Chicago in 1908 (USA) and associated with architect Wallace Harrison from 1945 to 1976, for thirty years Abramovitz took part in the making of many buildings in most of America's major cities. As early as the fifties he built the first sky-scraper with an elevation made entirely of glass (Corning Glass Center, New York, 1951). Order and rhythm, rigour, lightness and luminosity and spatial communication are all typical of his office buildings and public works, such as the Interfaith Chapel, Brandeis University, 1955; Philharmonic Hall, Lincoln Centre, New York, 1962 and the Krannert Centre, Urbana, Illinois, 1969.



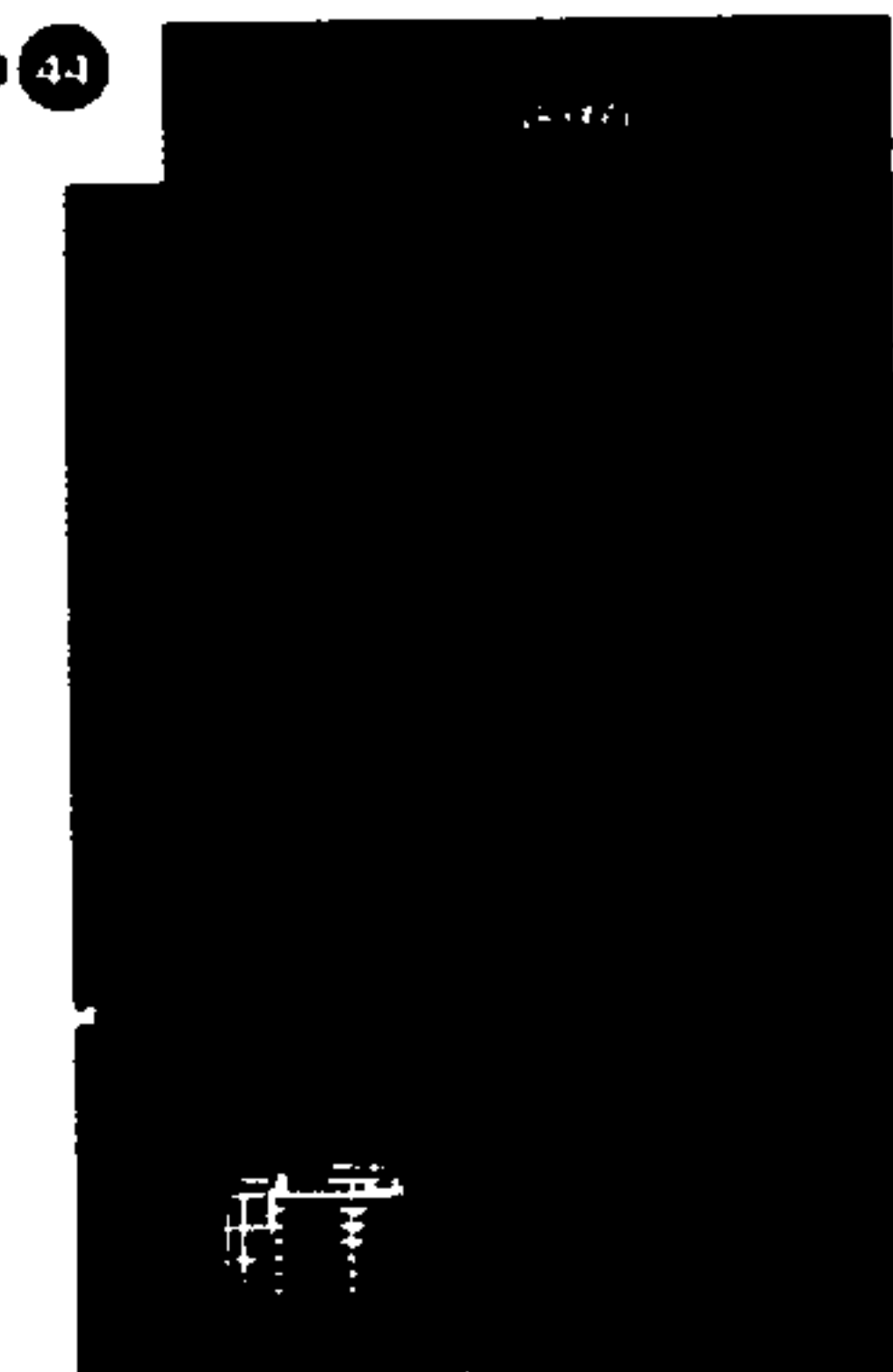
1974 Gan

16, place de l'Île
Courbevoie - La Défense 2

70,500 m² - 44 floors

Max Abramovitz, Wallace K. Harrison and associés

In the spring of 1972 Parisians looking up the Champs-Élysées saw a building rising in the distance behind and to the right of the Arc de Triomphe. It was the GAN Tower. Throughout that summer the newspapers used this intrusion by La Défense in the Parisian skies to launch an anti-skyscraper campaign. There was even a moment when it looked as if the tower would have to be shortened. It is true that with 15.187 metres and 42 floors the GAN Tower is very present in the business district. Its Greek-cross shape affords an uninterrupted view to a maximum number of people inside. New York architects Abramovitz, Harrison and Associates used the curtain-wall technique for the outer walls. It is covered with anodized aluminium breasting and tinted glass materials that they harmonized into a single dark-green colour.



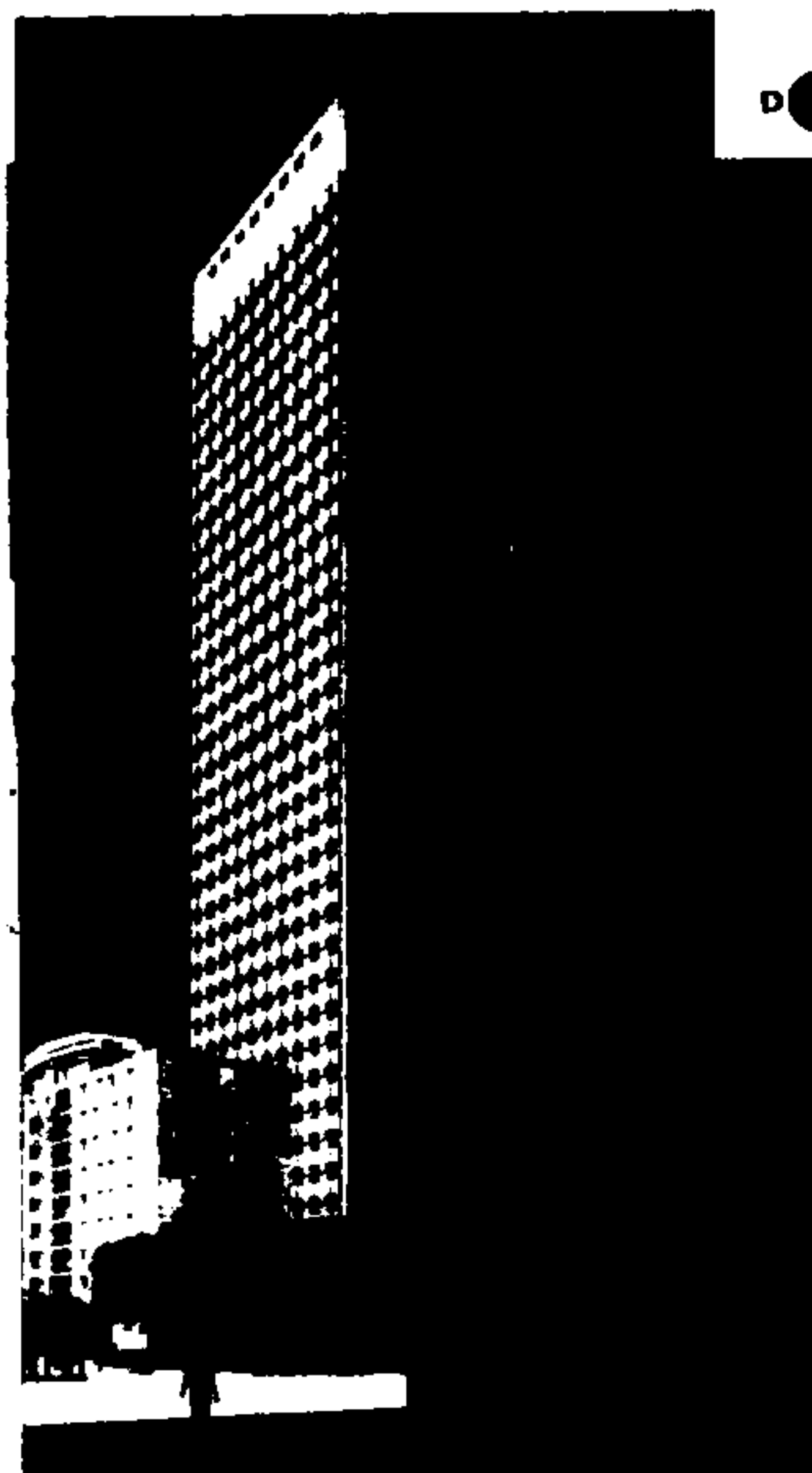
Ariane (Générale)

5, place de la Pyramide
Puteaux - La Défense 9

63,000 m² - 36 floors

Jean de Mailly and Robert Zammit

Completed in 1975, this 33-storey building was designed by Jean de Mailly. He improved on the flexibility of the interior planning that had made such a success of his Nobel Tower. Moreover, the elongated shape and the off-centre central core of the Ariane Tower enable the creation of variable office sizes, most of which have direct exposure to sunlight. Not all the office towers offer so much space with direct light. One of the criticisms levelled at the first very tall buildings was their running costs, so the promoters reduced them to a minimum, despite state-of-the-art air-conditioning and a battery of 18 lifts. The façade is made of a simple metallic shield of symmetrical forms attached to the building creating an even, rhythmic appearance.



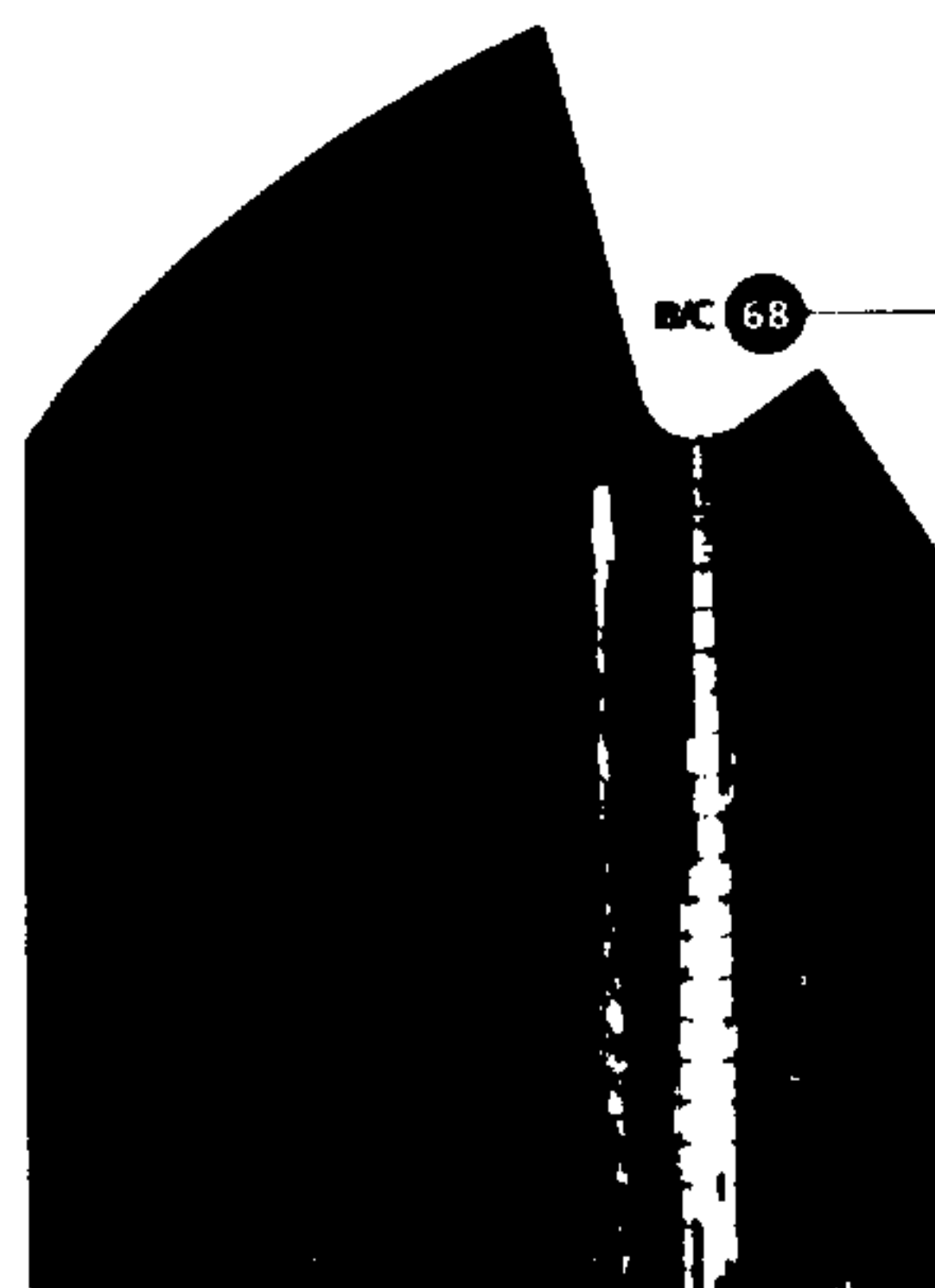
1976 Manhattan

5/6, place de l'Île
Courbevoie - La Défense 2

80,142 m² - 32 floors

Michel Herbert and Michel Proux

The Manhattan Tower succeeds in reconciling the height requirements of the 1964 master plan with 80,000 m² of floor space. The idea was simple: two buildings were joined into one. The initial disparity between the two buildings on the drawing board was cleverly put to good use by architects Herbert and Proux to create this original shape of soft curves that for the first time broke with the rectilinear effect of the other buildings. 15-metre portal frames linked with the central core support 2,450 m² of floor space with almost no pillars. On the other hand the elevations are not load-bearing; it is merely a "skin", 100 percent glass with golden, variable reflections. The joints are very precise and had to be fitted to the nearest millimetre. It is a building that always gives the impression of light and lightness despite its imposing mass.



Herbert and Proux

Since 1968 Michel Herbert and his team have carried out several hundred projects throughout the world in every possible field (offices, dwellings, industry, teaching, research and public health) and have accounted for millions of square metres of buildings. But each job is different, highly creative, always finished to the last detail and sustainably

modern whether it be for the Grand Pavois in Paris's 15th arrondissement, the luxurious headquarters of AXA Insurance, the Caisse d'Allocations Familiales, rue Jean-Jaurès, the Lycée in Rosny-sous-Bois or the Manhattan Tower at La Défense, which is already 20 years old.



A 48

1976-1984 Ibis/Novotel,

Boulevard de Neuilly
Courbevoie - La Défense 1

1 building, Hotel Ibis 284 rooms
Novotel 280 rooms

Les Damiens

Courbevoie - La Défense 1
4 buildings - 12 floors

Jacques Binoux, Michel Follissou,
Abro and Henri Kandjian

Binoux and Follissou have designed numerous complexes, which are more than just buildings, in the Parc and Business districts. More particularly they have built the ensemble of buildings to be seen on the right when crossing the Pont de Neuilly. The first building contains the Hotels Novotel and Ibis. It stands out with its original façade in buffed aluminium zig-zags. Directly behind them are the Résidences Harmonie (134 units) and Orion (235 units). At La Défense 1, the Damiens apartments (65,000 m²) occupy 4 buildings identically designed but of different dimensions, distinctive with their stepped architecture. Damiens d'Anjou, Bretagne, Champagne and Dauphiné. The whole is dominated by the 27 storeys of the Neptune Tower, another of the architects' projects.

Binoux, Follissou and associates

Graduates of the National Beaux Arts School in Paris, Jacques Binoux also holds a Masters degree from the Massachusetts Institute of Technology in Architecture, and Michel Follissou won the Grand Prix of Rome. Together they have done a number of public buildings such as the Prefecture and the Administrative Centre of the Seine-Saint Denis "Département" and the Interdepartmental Chamber of Commerce and Industry in Poitiers. Among their many other works figure hotels, industrial complexes and office buildings. From 1975 to 1980 they designed about a dozen towers and buildings at La Défense (offices, apartments and hotels), mostly in the La Défense 1 district.

A 22

23

24

25



1981 CES des Renardières (Junior high school)

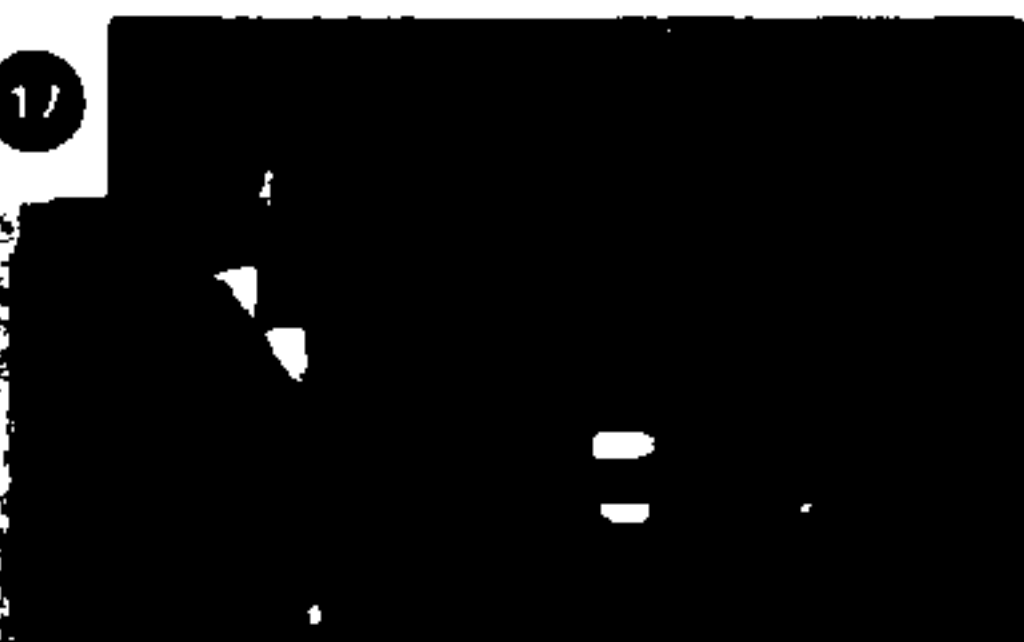
Avenue d'Alsace
Courbevoie - La Défense 3

Junior High School for 600 pupils

Henri La Fonta

This 600-student junior high school is mostly turned towards the Parc des Renardières and away from the nose of the ring road. The narrowness and slope of the surface space led La Fonta to place the planned multi-sport centre on top of the school building. This solution created a form that goes harmoniously with the Park's environment. Done in brightly coloured ceramic tiles, the elevations look very happy. Outside, play yards, an open-air theatre and planted embankments climb the natural slope in successive stages.

BC 17



1981 Les 4 Temps Shopping centre

E/F 16

2/28, Parvis de La Défense
Puteaux - La Défense 7

110,000 m² commercial space - 3 floors

Jean Dimitrijevic and Guy Lagneau (ATEA),
Jean-Philippe Lenclos, colour co-ordinator

"Natural light, that's what makes this different from other shopping centres," says Jean Dimitrijevic, chief architect for the 4-Temps Shopping Mall. The interior precincts and squares are bathed in overhead light. The carefully designed decoration gives a special identity to every segment: intersecting arcades, a kaleidoscope of mirrors, works of art, sculpted walls. And every stairway, every stained-glass window has a unique shape. This shopping centre (Europe's largest at 230,000 m²) was a gamble of faith in the future when it was decided on in 1972, a gamble in both business and technological terms, for it required 15,000 drawings. The stanchions passing through the 4 parking-lot levels were placed on a pattern measuring 16 by 8 metres that had to support the shopping centre's 530,000 tonnes.



Dimitrijevic and Lagneau

Born in Paris in 1926, Jean Dimitrijevic is a well-rounded professional: a chartered architect, a graduate in architecture from the Massachusetts Institute of Technology and a chartered town planner. As such, he designed the new towns of Edouard in the Cameroon and Casado in Mauritania (1958). He made a name for himself in France when he designed the Maison de la Culture in Le Havre in 1962 and the yacht harbour and the Marine Residences in Cogolin on the Gulf of Saint Tropez in 1971/1987. Though very diversified, his architecture is typified by his very thorough blueprints: straight lines play with right angles, and light, flat surfaces are given by the dark geometry of apertures and shadows.

1981 Les Miroirs

18, avenue d'Alsace
Courbevoie - La Défense 3

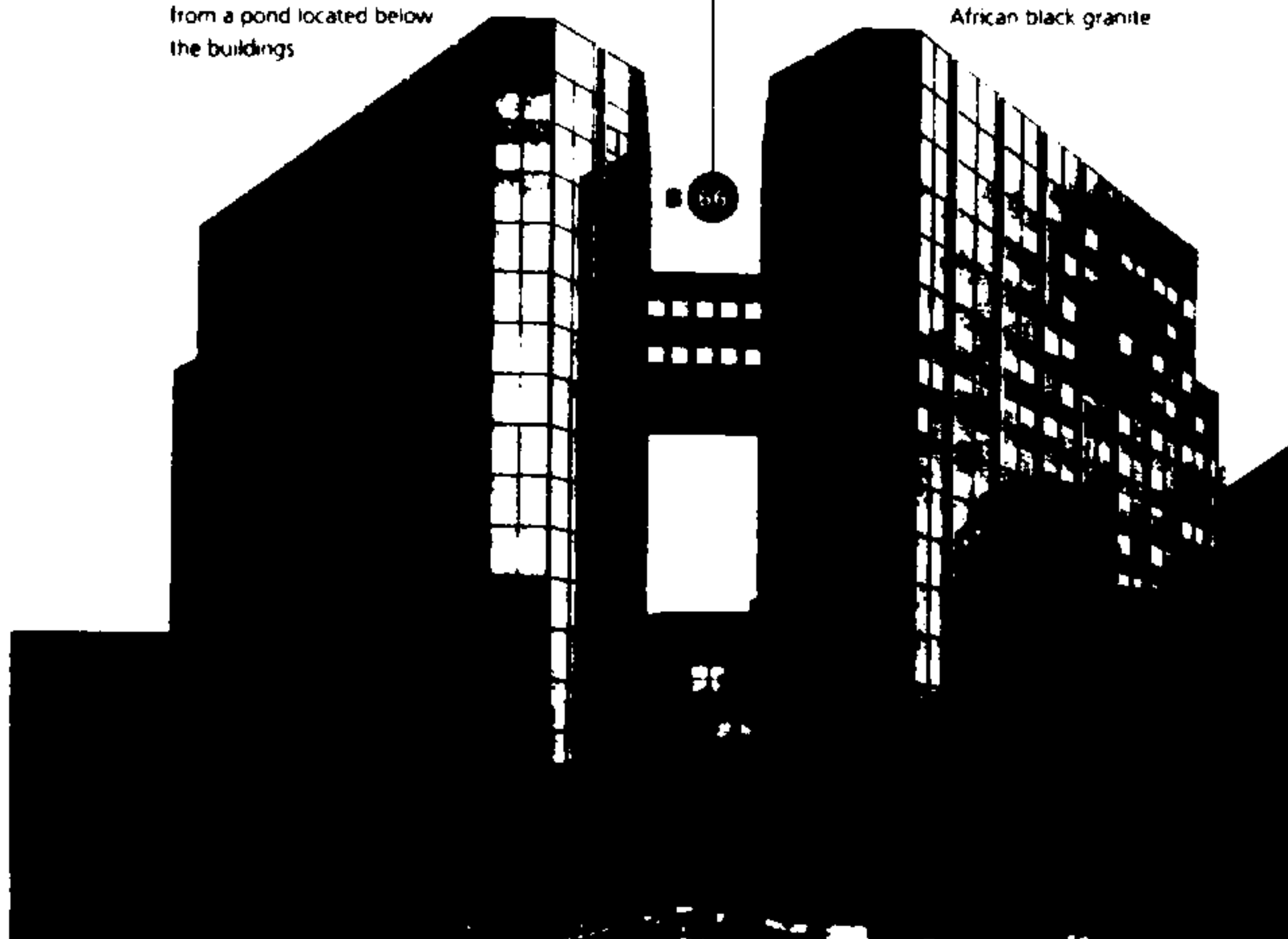
106,300 m² total building surface - 16 floors

Henri La Fonta

Les Miroirs marked a turning point in the architecture of La Défense. It was the first office building of the third generation. It is a complex made of 8 buildings surrounding a central square. The square was particularly well conceived. In the middle cylinders decorated by Deverne emerge from a pond located below the buildings.

They provide the vertical connections (lifts, escalators...) with the restaurants and parking levels beneath. They also house the ventilation system required for the proper functioning of the maintenance areas. The elevations are a curtain-wall in athermal glass, accented by a pattern of South African black granite.

B 16



Fonta

Henri La Fonta is an architect and painter. He was born in the town of Brest. He studied at the Camondo School in Paris. He gained his experience in Morocco as an associate in Morocco. He came to Paris in 1961 in Paris. He worked with many architects. In 1961, he was quick to recognize the importance of the building's creativity and the importance of the building's buildings. At the time, he was the chairman of the architecture school. He was the first man of the architecture school. He was the first man of the architecture school. He was the first man of the architecture school.

D/E 78



1981 Place de La Défense

3/34, place de La Défense
Courbevoie - La Défense 4

21,000 m² - 5 floors

Henri La Fonta

This building measures 200 metres in length and separates two remarkable spaces: the Esplanade of La Défense and the Place de La Coupole. A portico passageway under the building links the sober elegance of the Framatome Tower to the rich abstraction of the Calder stabile. To harmonize with such neighbours La Fonta designed an austere building. He selected a mould façade made of lacquered aluminium-cast troughs and semi-reflecting glass cubes that resembles large bow-windows intersected by a sub-pattern in black-lacquered aluminium.



F 75 F 100

1983-1988 Pascal and Voltaire

Place des degrés
Puteaux - La Défense 7

65,000 m² - 18 and 28 floors

40,000 m² - 19 and 23 floors

Henri La Fonta

The Pascal Tower is in fact two buildings, joined by an elevated foot-bridge. It was designed by La Fonta for IBM-Europe. The buildings contain numerous original points. They are one of the first complexes built outside of the plots allocated in the master building plan. The shape of the 2 buildings was dictated by the available land. For the same reason the land space also dictated the shape of walls with corners as sharp as if sliced by a knife. It marked a turning away from fully-glassed buildings; windows are clearly laid out in a traditional-looking pattern with panels of Sikobre granite. Across the way, the Voltaire complex (also two buildings) was designed for the Worms Bank by La Fonta in the same spirit as the Pascale buildings. From the ring road, motorists see a succession of 4 soberly grey, almost abstract, volumes that look like huge sculpture. The square linking them was done by the artist, Piotr Kowalski.

1982 Elysées La Défense

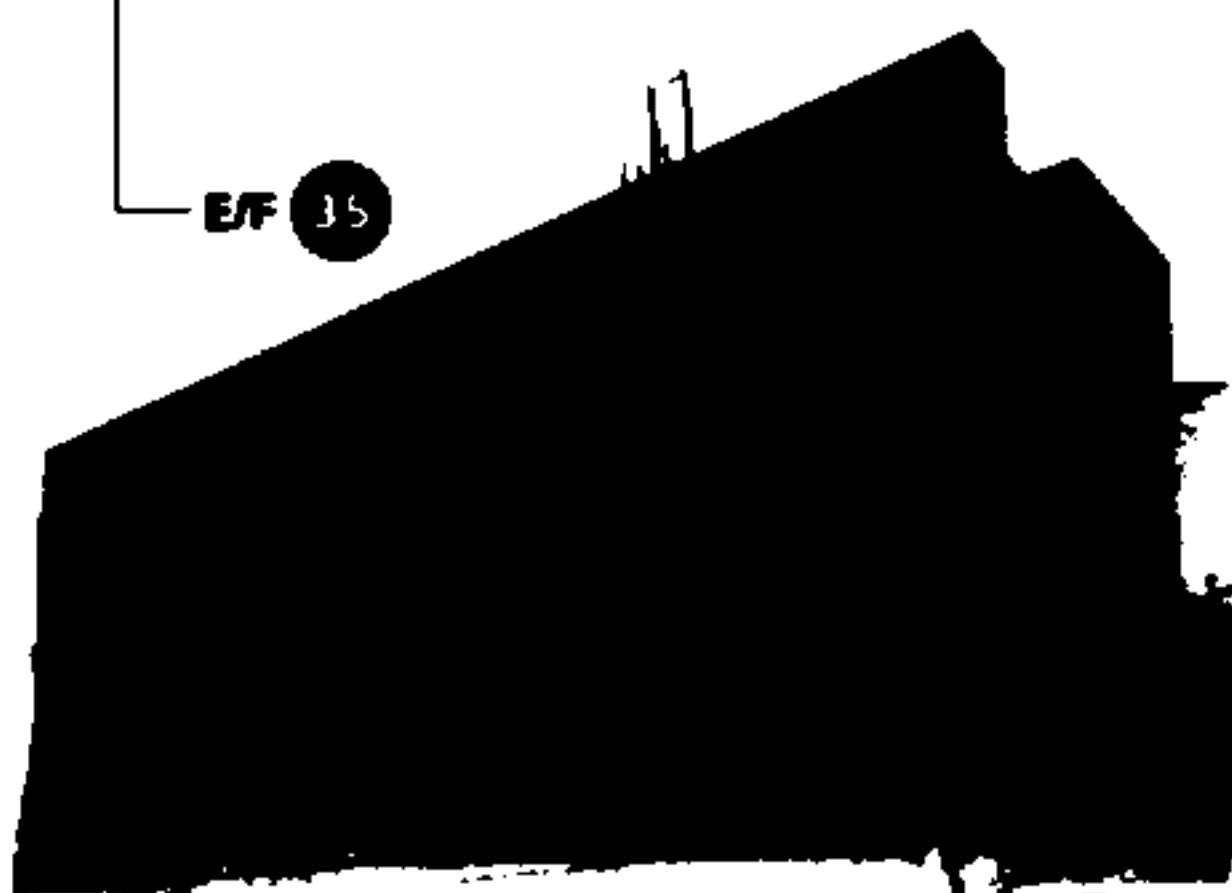
29, le Parvis
Puteaux - La Défense 7

41,000 m² - 7 floors over the shopping mall

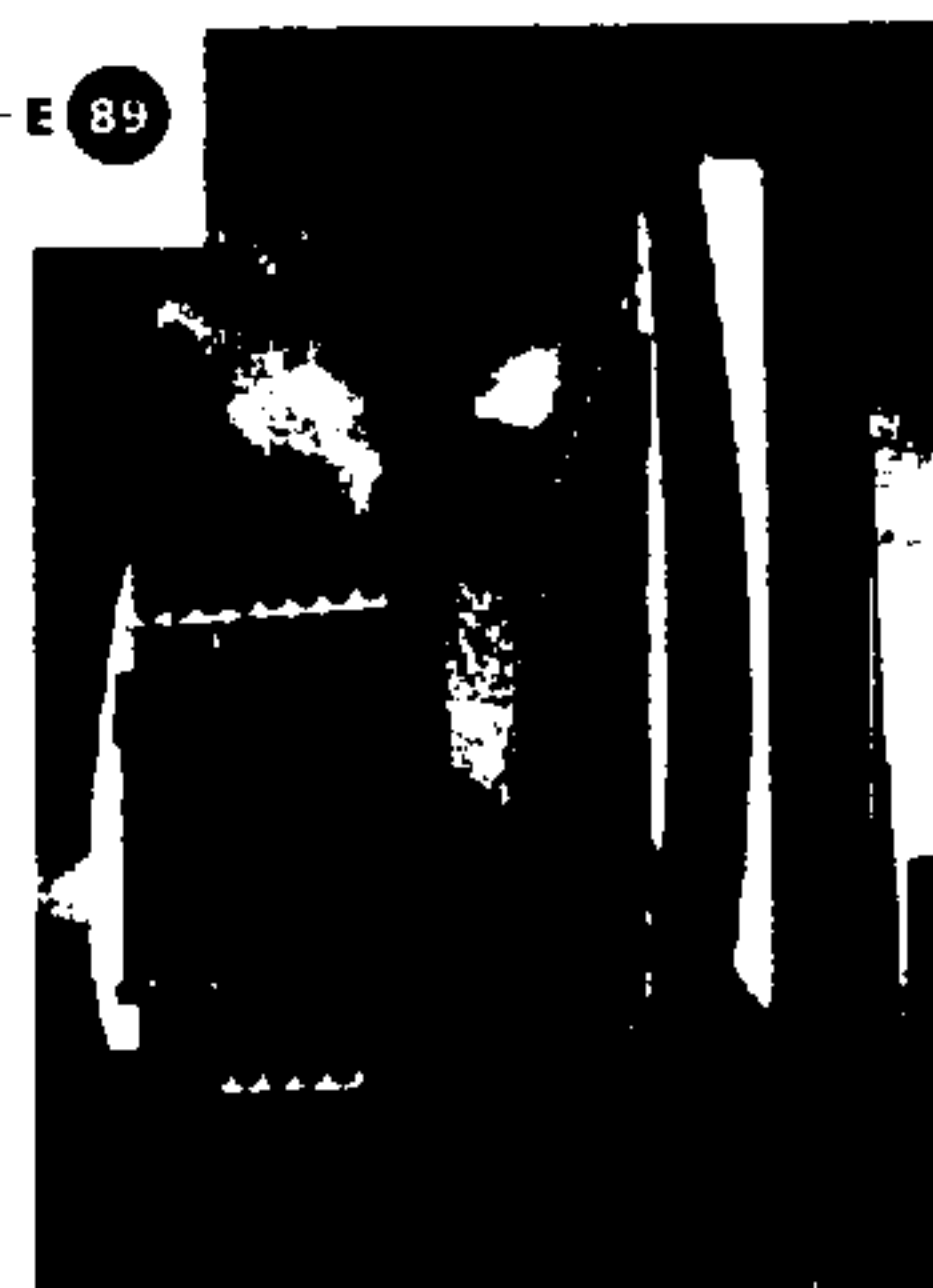
Roger Saubot and François Julien, Whitson Overcash

Elysées La Défense has been placed on the 4-Temps roof. Opened in 1982, this 41,000 m² building adheres to the principles of the third generation office blocks: it has only 7 floors, and all offices have windows to the outside. To achieve this, the architects came up with an original idea: 2 atria covered by sloping glass roofs enabling direct sunlight for all premises despite the building's depth. These atria house decorative tropical gardens; they also make excellent heat buffers enabling savings in energy.

E/F 35



E 89



SCOR

14, passage Boiridieu
Puteaux - La Défense 8

26,800 m² - 16 floors - 21 levels

Jean Balladur

Using the foundations of a hotel that was never built, Jean Balladur designed this 16-storey building. The three-prong shape was thus imposed, as was the plan as defined by its owner, SCOR. What counted for the architect was to confirm the building's character with an original, nearly sculptural, shape and by the colour of the materials, i.e. black and white. The 2 topmost floors are done as blind arcades, a finishing touch that is often lacking in skyscrapers. The curve of the gables and the moulding of the elevation correspond to the CNIT across the way. Its primary material, Carrara marble, was also used for the Grande Arche and lends a unique architectural style to the esplanade in contrast to the surrounding glass-encased towers. A light-weight concrete based on expanded-clay aggregate was used to lighten the cantilever of the wings (12 metres). The building's 30,000 tonnes stand on 14 rollers that enable it to absorb the variations in dilation that can be as much as 2 cms. from summer to winter.

Balladur

After having prepared his entry into France's prestigious graduate school for future teachers, the Ecole Normale Supérieure, Jean Balladur (born in 1924) changed directions in 1945 and entered the Expert atelier at the Beaux-Arts Academy in Paris. At the same time he gained working experience in the Le Corbusier atelier. Later as Advising Architect at the Ministry of Construction and teacher at the Nationale Engineering School and the Ecole Nationale Supérieure des Beaux-Arts, he was commissioned to do the pyramid-shaped complex of the Grande Motte (1964) and Port-Camargue (1968), two major complexes on the southern (Languedoc) coast of France. He developed a very innovative architectural signature in his use of concrete, and for the SCOR building at La Défense he undertook a new approach to office buildings that was free of American influence.

1984 Les Platanes

Rue Delarivière Lelouillon
Puteaux - La Défense 9

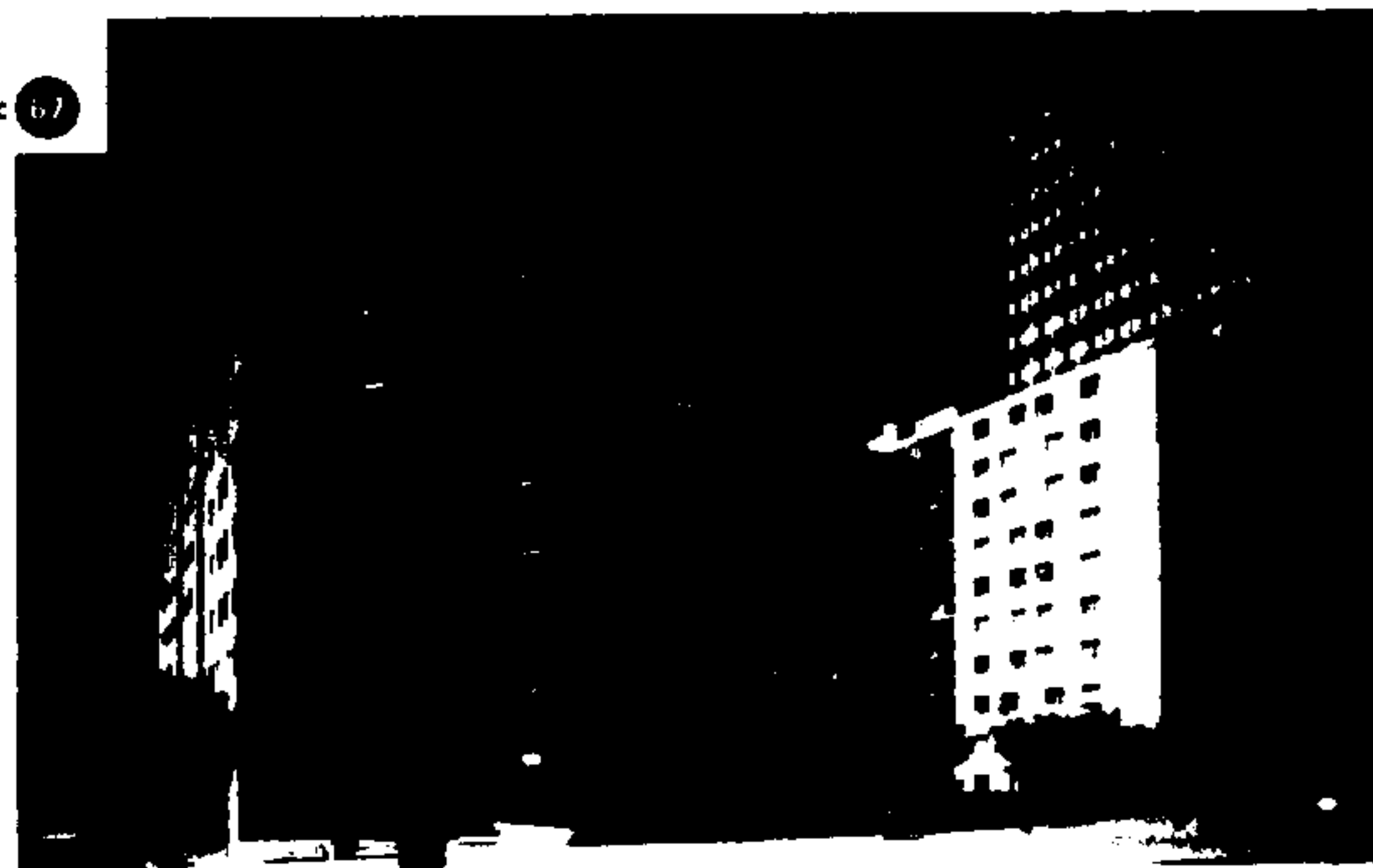
215 public housing flats - 15 floors

Georges Rophe

This public housing complex in the Puteaux city limits enjoys an exceptional location, for it opens onto the historic Paris high road across the from the plane-tree esplanade. It can be entered in 3 different ways: from the square, from the street beneath or from the Voie des Sculpteurs located beneath the esplanade. Viewed from the square,

Les Platanes appears to have only eight floors, in fact it contains fifteen. Its "H" shape made it possible to create well-conceived gardens in the empty spaces on levels -3 and -1. Almost all dwellings (from studios to 6-bedroom flats) offer tinted-glass balconies. The façades are covered in light-brown, self-washing, enamel tiles.

E 67



The business district



70

1984 Minerve

14, rue Paul Lafargue - Puteaux
35/36, rue de la République - Puteaux

530 apartments - 18 floors

Arsène-Henry frères

Located on the other side of the Ring Road, this building complex contains 530 flats and 12,000 m² of office space. The 3 three-pronged apartment buildings are designed so as to unclutter the floors, thereby permitting each flat to have its own interior design. These buildings are 20 floors high and descend progressively in steps. The elevations are made of load-bearing panels of white cement concrete, a material much appreciated by architects Xavier and Luc Arsène-Henry. These panels are ribbed with fluting that highlights the vertical effect made by the superimposed windows.

Willerval

Jean Willerval (born in 1924) has competed in the great public competitions since 1959 and came away with the penultimate competition for the *Tête Défense* project in 1980, but his design for crystal buildings was scrapped in 1981 when François Mitterrand became president and set another competition. Among Willerval's many works are the reconstruction plan for rebuilding Beirut, 4 nuclear power plants, Les Halles in Paris, and 3 towers at La Défense (PFA, Total and Descartes). He is the advisory Architect at the Ministry of Urban Planning and Housing, professor at the Beaux-Arts in Paris, member of the Architecture Academy and National Grand Prize winner in Architecture... The quality of Willerval's work has won him many official positions and a long list of awards.

1984 Athéna (PFA)

1, Cours Michelet
Puteaux - La Défense 10

42,000 m² - 22 floors

Jean Willerval

Willerval designed a triangular building that fills the shape of the land located at the foot of the Business District. The design enables a large elevation surface area, giving each office natural light. In contrast to the pendant GAN Tower with its right-angles, the Athena Tower's pointy shape looks to people crossing the Seine like the thin prow of a boat. Viewed from the esplanade, the façade has a vertical groove in it that breaks up the uniformity of this large glass surface. The Athena's lower floors with their curious protrusions look as they've been punched out from behind.

The many facets thus created enable light and reflections to carom off the surface at countless angles.



1985 ELF

34

2, place de la Coupole
Courbevoie - La Défense 6

130,000 m² - 48 floors + 5 sub-surface floors

Roger Saubot and François Julien, Menkes, Webb, Zerafa

Only La Défense offered the possibility of uniting the ELF company's 4,000 employees in one building near Paris. Saubot and Julien teamed with the American architectural firm WZMH to carry out this 130,000 m² tower. But in contrast to the Framatome Tower that they had done 10 years before, all the offices had to open onto the

The business district

Saubot and Julien

Chartered architects Roger Saubot and François Julien established their agency in 1964. Since then they have built more than a million square metres of office space in France and throughout the world. Their expertise in this field is uncontested. They have also designed facilities like the New TV Center in Cairo (Egypt, 1993, 130,000 m²) and the Viaduct in Tunis. They are among the busiest of architects at La Défense and are almost solely responsible for the Défense-6 district (Fiat now Framatome, Elf and Technip) in association with American firms like Skidmore and Menkes. Certain of their projects have become historic landmarks in the Business District.

outside. This is what made the polygon-shaped organ-pipe design desirable, providing a record surface space of 53,000 m² of glass-in elevation for 55,000 m² of office space. The main buildings have 48, 44 and 37 floors. At their foot 2 small buildings enclose a large interior courtyard, which is lit from overhead by prismatic glass. The building's overall design, new types of highly insulating glass and computerized management of energy consumption make the ELF Tower the most energy-efficient skyscraper in Europe.

1985 Sofitel La Défense

29, Esplanade du Général de Gaulle
Puteaux - La Défense 10

Total Galilée

51, Esplanade du Général de Gaulle
Puteaux - La Défense 10

30,700 m² - 9 floors - 34,000 m² - 8 floors

Gino Valle

These two relatively short buildings open onto both the Esplanade and the lower-down Cours Michelet. The Thomson building is independent of the one housing the Sofitel Hotel, but it shares in the same Italian-inspired architectural spirit. Tapered at each extremity, the very distinctive entrances are highlighted by large asymmetric arcs standing on two dissimilar columns. An arcaded gallery runs along the ground floor, protecting strollers and shops rather like the arcaded streets in old Italian towns. The elevations of white travertine marble sometimes have a grey stone base, but the 2 upper floors are different in their black colour and their apertures, for example, one of the façades has 'portholes' opening up to the sky beyond. Outcroppings and round sections give life to the rather severe façades that are punctuated by small square windows.



Valle

Born in Udine (Italy) in 1923, Gino Valle graduated from the Venice University Institute of Architecture where he later taught architectural composition. After graduating from Harvard in 1952, he became visiting critic at that university in 1970. He is a member of the Gestaltung Beirat Salzburg and an "Annual Lecturer" in London. In 1985 he teamed up with Urquijo and Maccole in Paris. His work in Italy, Berlin, New York and Paris has been widely published and exhibited throughout the world.



Urquijo and Maccola

Fernando Urquijo was born in Buenos Aires (Argentina) in 1938. After his studies there, he did post-graduate work at the Case Institute of Technology in the United States. He became head of the architectural programmes of IBM-Europe in 1970.

Giorgio Maccola was born in Venice in 1946. Graduating in 1969 from the Venice University Institute of Architecture (IUA), he worked with Gino Valle in Algeria before opening a associational agency in 1976 in Venice. In 1985 the Urquijo/Maccola/Valle Agency was opened in Paris. On the strength of their respective experience and their highly esteemed projects, they were chosen by IBM to design the Descartes Tower, which inaugurated a new trend for very tall buildings at La Défense.



C 28

1985-86 Atochem - Le Michelet Coface

4-6-8-10, Cours Michelet
Puteaux - La Défense 10

105,000 m² - 8 to 15 floors

Michel Andraut and Pierre Parat

Architects Andraut, Parat and their associates built this part of the Michelet district (La Défense 10) from 1983 to 1986. It contains a continuous unity of buildings with a maximum of 15 floors. The architectural volumes are overlapping and contrast with each other in their orientations and varying heights. The plate glass and framework of the elevations are sometimes treated in silver, sometimes in black. This harmony of volumes is as perceptible on the pedestrian side of the Cours Michelet as on the motorists' side as they drive down the Ring Road towards Paris. On the Esplanade side entrances are marked by large porches that give views onto interior patios. 15 metres below the Esplanade, the Michelet District is slightly out of the mainstream: the courtyard of acacias and the third-generation of human-scale buildings that line it convey it a cozier, friendlier personality. And the limited number of architects who worked on it confers a certain unity.

1988 Descartes

2, avenue Gambetta
Courbevoie - La Défense 5

100,000 m² - 40 floors - 140 m

Fernando Urquijo, Giorgio Maccola,
and Jean Willerval

Located on the edge of the Ring Road at La Défense 5, this matt-grey, anodized aluminium tower is striking for the hollowed-out semi-cylindrical in between its two main elevations, leaving the uppermost floors cantilevered over emptiness. This tower was designed for IBM by Urquijo and Maccola with two lift shafts (the extremities) linked by a horizontal circulation space (the hollowed-out centre). The overhanging upper floors give an architectural rounding-off that is reserved for the directors. At the foot a round "pedestal" beds the tower; the accessible parts are covered with stone. By looking carefully at the two extremities, you notice that they are slightly asymmetrical and that each reverses the opposite elevation. There are no windows in the corners because they are occupied by load-bearing pillars. This monumental architecture - a reflection of the company occupying it - marked the renewal of American post-modern architecture.

building complex or the Bercy Palais Omnisports (1984). At La Défense their designs of large flat surfaces play with the reflections made by the mirror façades in the Michelet District, then become expansive curves in the Porte de l'Esplanade, Société Générale and Kupka buildings.



1988 CNIT (renovated)

Le Parvis
Puteaux - La Défense 4
180,000 m²

Michel Andraut, Pierre Parat,
Ennio Torrieri and Bernard Lurmy

After 30 years of exhibitions that made it famous, the CNIT had fallen into almost total abandon. In 1988 the SARI financial group bought the building with a view to making a conference and exhibition centre complete with the most up-to-date services. Empty everything out in less than a year and rebuild it without altering the famous CNIT arch was the almost insane challenge accepted and won by the Andraut and Parat team. This symbolic La Défense monument (see pages 11 and 12), designed by Jean Prouvé—classified as an historic monument—looks just as it always has except that some of the buildings around that partially overshadowed it have been removed. In spite of its 180,000 m² of floor space, the architects succeeded in designing a vast "village square" with cafés, shops and greenery while maintaining ground-level access to the Esplanade outside.

E/F 18



Les Collines de l'Arche Passage de l'Arche

Le Parvis - Puteaux - La Défense 7
120,000 m² - 7 floors

Jean-Pierre Buffi

Located on either side of the Arche, the South and North hills were designed by Jean-Pierre Buffi as a network of "blade-like buildings" standing perpendicular to the historic high road. The north group is composed of four blades connected by a broad, luminous nave. This glass prism measuring 100 metres long by 30 in height was designed with engineer Peter Rice, who had designed and installed the Arche's canopy. Oriented at a slant towards the setting sun, the nave is parallel to the Arche. It acts as a public passageway linking the buildings and is open to natural daylight in a very carefully studied setting. The office buildings were deliberately intended to be smooth and abstract like blocks of precious stone with polished facets, a reminder of the Arche's sobriety.



E/F 37



Ex Bull tower

1, place Carpeaux
Puteaux - La Défense 6

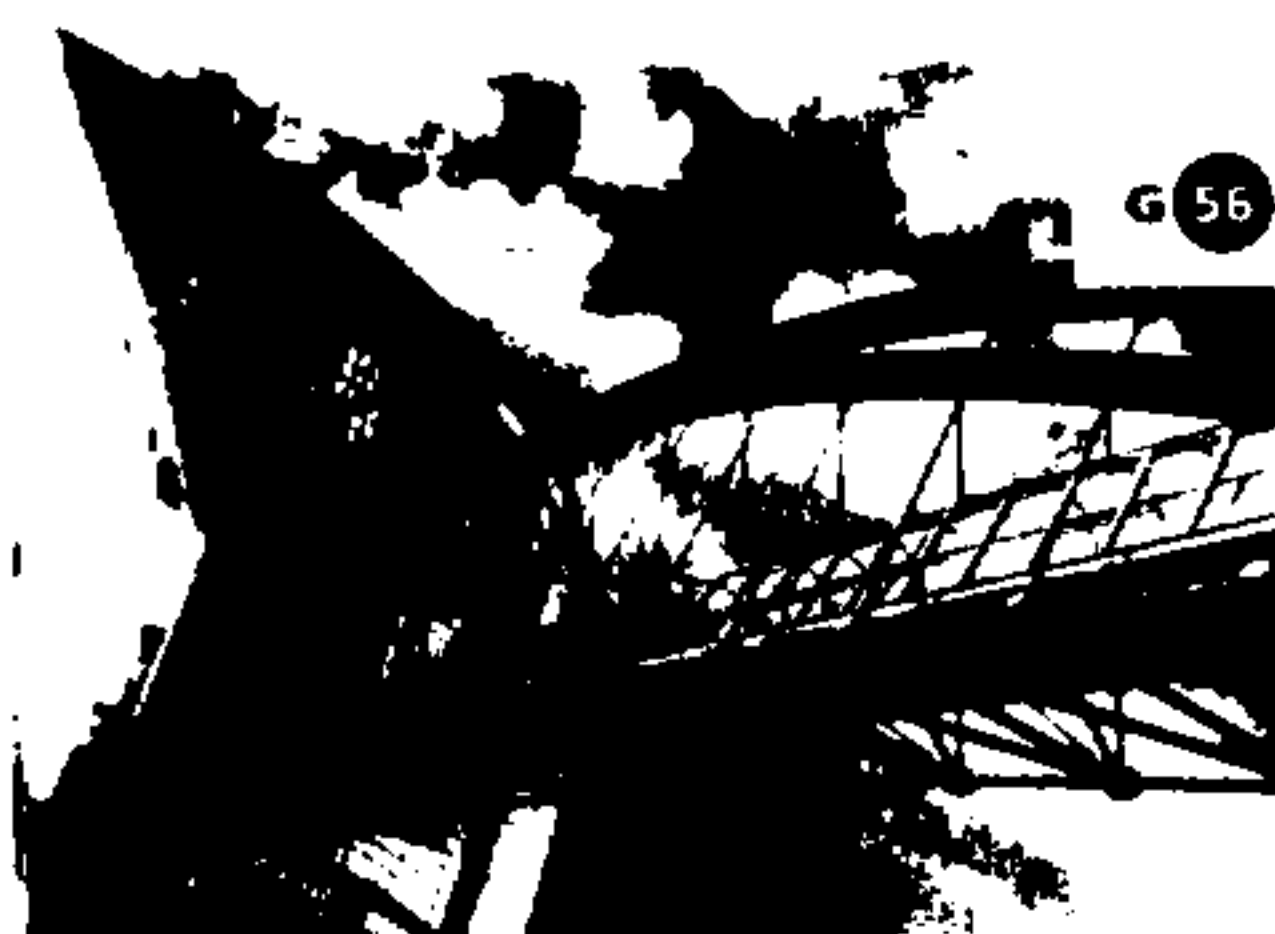
72,000 m² - 33 floors

Michel Andraut and Pierre Parat, Ennio Torrieri

This tower marks a turning point in La Défense architecture. It is in fact the first one to use the architectural option of the "all round", i.e. a curved side and a flat side. Many other buildings would follow suit, like the CBC, the Pacific, Kupka and the Société Générale. This "smart building" moreover, inspired by the American concept, was designed to be perfectly economic and include all the latest communications and computer technology. It signaled the debut of the fourth generation of buildings. Its architects designed it as a complementary nod to the CNIT, a "campanile" whose curved side echoes the famous vault. The tower grows out from 2 symmetrical blocks of reinforced concrete that contain the lifts and cabling. The elevation remains light and pure. It is encased in a double skin of glass, the silvery outside face of which is finely lined with vertical grooves.

Buffi

Born in Florence (Italy) in 1937, Jean-Pierre Buffi graduated from the Architecture School of the city's university. Arriving in Paris in 1964 where he worked at first with Jean Prouvé, then Serge Ketoff, from 1967 he taught architecture at the Beaux-Arts in Paris. He won several competitions (e.g. the National Art School building in Cergy-Pontoise and the French Cultural Institute in Lisbon, Portugal) and many prizes. In 1986 he won the competition for designing the Collines de l'Arche, which was to become one of his most accomplished works. In 1988 the City of Paris commissioned him to design the master plan and the architectural directives for the integrated development zone Bercy Front de Paris.



G 56

1992 La Pacific

11, Cours Valmy
Puteaux - La Défense 7
45,000 m² - 24 floors

Kisho Kurokawa

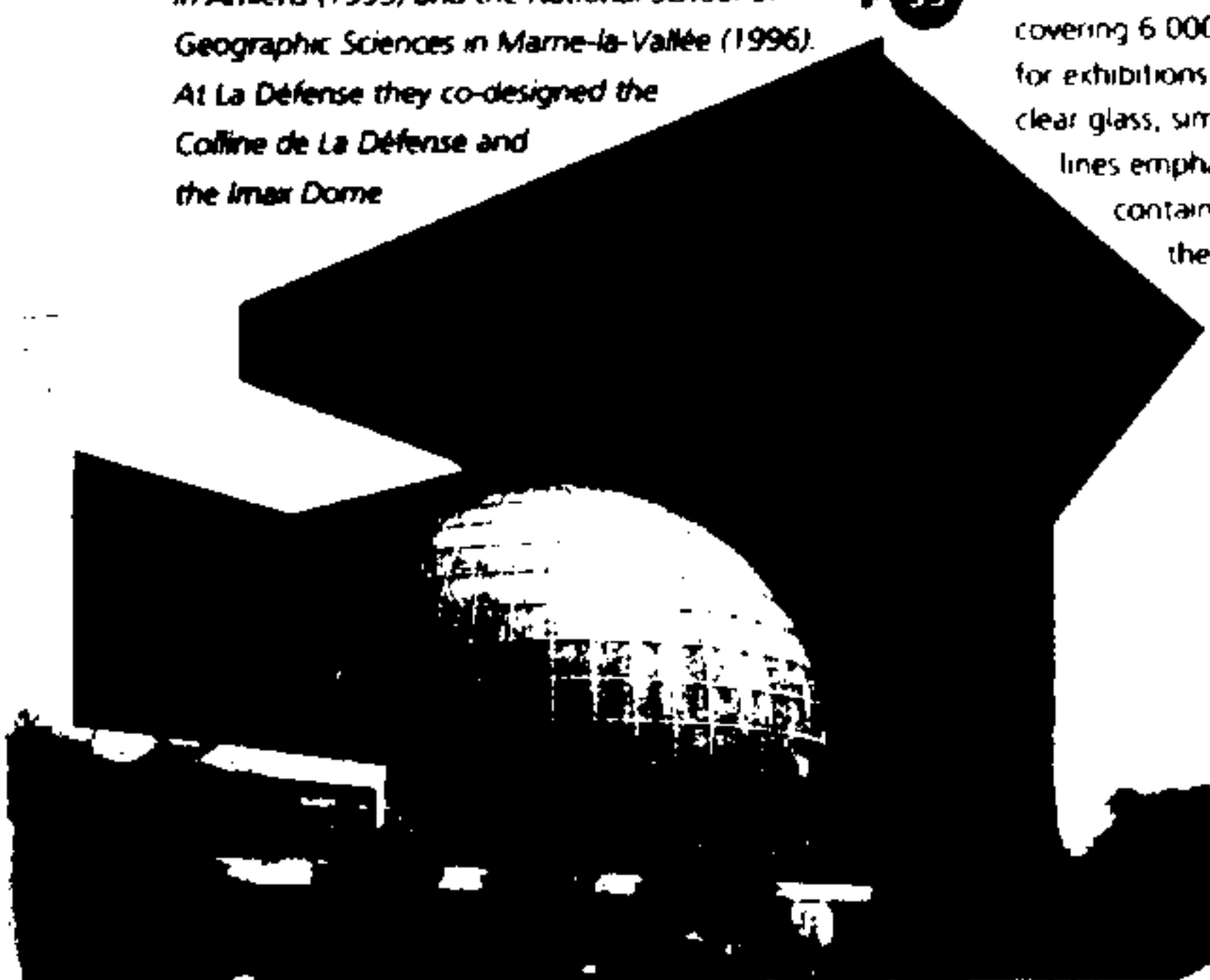
The Pacific Tower is an original work in more than one sense. The idea of the building was based on four concepts. The city gate - the building as an arc of a circle, a great monumental city gate, a pedestrian passageway to the footbridge over Highway 314, done in collaboration with engineer Peter Rice. The urban roof - the landscaped roof is meant to be used as a relaxation point. The union of Japanese and European cultures, the union of tradition and a common future - the curtain wall of the front elevation is like the shoji (the sliding paper and bamboo doors typical of Japanese architecture). The footbridge recalls the *taikobashi* (a hump-backed bridge). And lastly, the building is filled with "intelligent" offices in which a number of technological firsts have been implemented. The B60 high-resistance concrete, for example, enabling the wall thickness to be reduced, leading to more floor space. And the elevation cladding of polished grey concrete was laid before the supporting elevation sheathe was poured, saving a lot of time. Aside these invisible technological coups, the architecture has to be admired for its enormous refinement and manicured finishing touches.

Kurokawa

Born in Japan in 1934, architect, theoretician and philosopher, Kisho Kurokawa made a name for himself in 1960 by founding the Metabolism Movement. From that moment forth he has stood out as one of the important figures in contemporary architecture. His work can be seen around the globe: the *Nagakin Capsule Tower* (Tokyo, 1972), the *Sony Tower* (Osaka, 1976), the *Art Museum of Nagoya* (1987) and the *Museum of the Ethnological Sciences* (1992) in Japan, the *Melbourne Central* (1991) in Australia, *Lane Crawford Place* (1991) in Singapore, also in the United States, in China, Germany and France. He has also written many works, including *Urban Design* (1965), *Homo Movers* (1969) and *The Philosophy of Syntaxis* (1990). He has sat on numerous international juries, including the 1983 *Tête Défense* jury.

Chaix and Morel

Philippe Chaix and Jean-Paul Morel (both born in 1949) have worked together since 1983. They began making a name for themselves in 1984 with their *Zenith Concert Hall at the Parc de la Villette*. They received honourable mention for it at the *Architects' prize-giving ceremony*. They have taken part in many competitions, including the *Tête Défense* project (honourable mention) and the *French National Library* (which they won). Their work is very eclectic, including the archaeological museum of *St-Romain-en-Gal*, a soccer stadium in *Amiens* (1995) and the *National School of Geographic Sciences in Marne-la-Vallée* (1996). At La Défense they co-designed the *Colline de La Défense* and the *Imax Dome*.



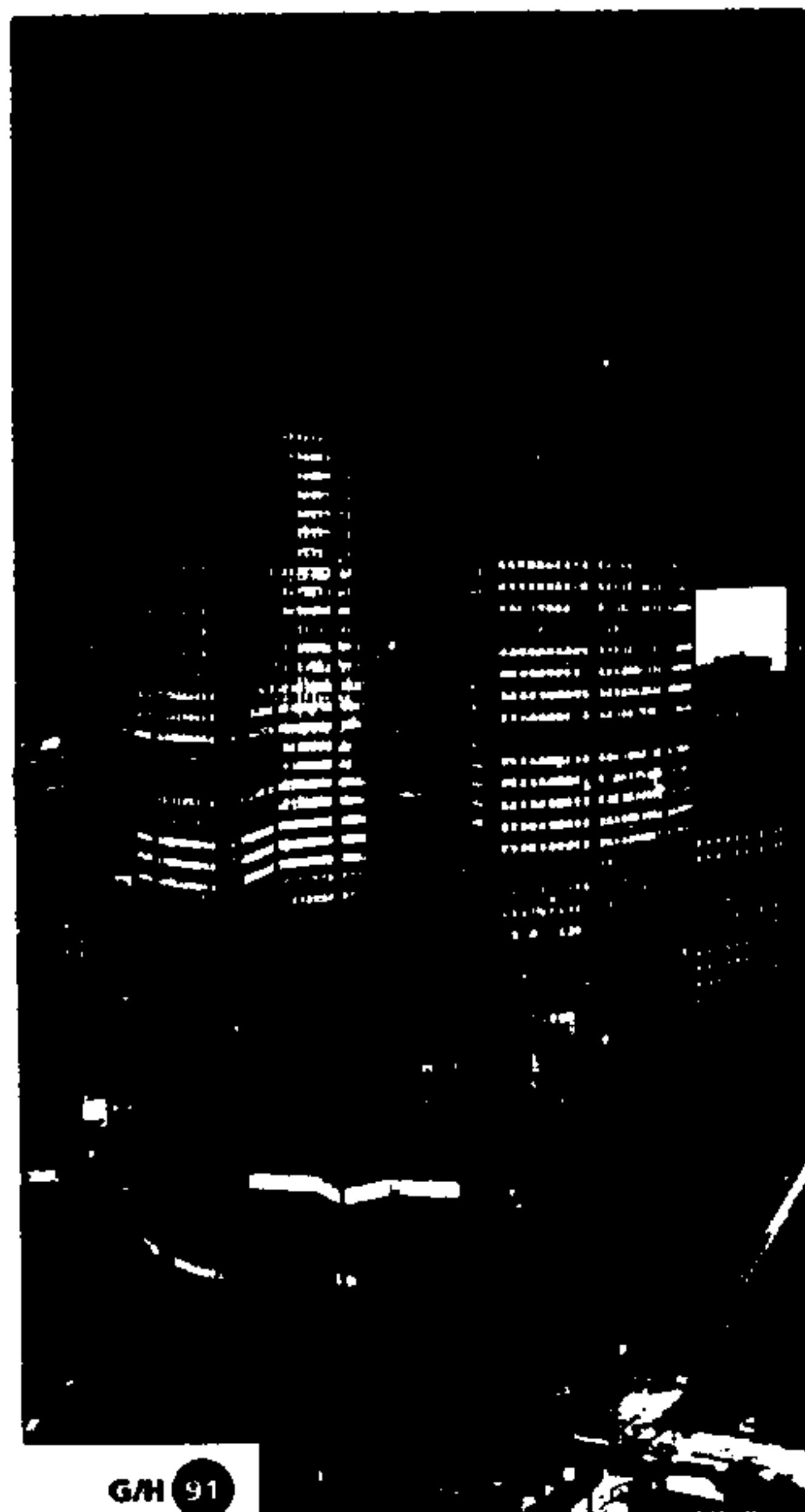
F 53

La Colline de La Défense

1, place du Dôme
Puteaux - La Défense 7
33,000 m² - 3 levels

Philippe Chaix and Jean-Paul Morel

Reached by Kowalski's monumental stairway, Colline de La Défense continues the line created by the 4-Temps shopping mall. Designed by Chaix & Morel, it houses an Automobile Museum covering 6,000 m², leaving 3,500 m² of space free for exhibitions. Sheathed in white aluminium and clear glass, simple volumes accented by horizontal lines emphasize the Imax Dome. This sphere contains a 467-seat hemispheric movie theatre whose screen measures a whopping 1,144 m. Its three-dimensional structure is hidden. Laid out in longitudes and latitudes, the globe's geometric purity is maintained by smooth, curving glass panels. At night the sphere seems to come alive with random luminous points: these are 164 optic fibres shining through the transparent wall.



G/H 91

Société Générale

17, Cours Valmy
Puteaux - La Défense 7
126,000 m² - 158 metres - 37 floors

Michel Andraut and Pierre Parat

This Valmy District building was completed in March of 1995. It houses the headquarters of the Société Générale Bank, the Bank's 5,400 employees and the largest banking "market room" in Europe. This 158-metre double tower was designed by architects Andraut & Parat and interior architect Christian Germanaz. Interior space is completely flexible and adaptable to requirements: even hallways may be changed. The sloping tops of these towers are but one aspect that sets them off from the other buildings when seen from afar. The 2 buildings are lit by and project 2 beams of light that are visible at night from a distance. 40 metres apart from each other, the twin towers are differentiated by the lift landing: that are made, in the one, of white Carrara stone and in the other of red Abruzzo marble, when in the two towers derive their names.

Espace 21

Place Ronde
Puteaux - La Défense 7

60,000 m² for small and medium sized enterprises
Roland Castro

Seen from the Ring Road or the gardens of the Arche, the square is the basic unit of Espace 21 and is found throughout: from the two huge open passageways on the inner squares to the white panels covering the front elevation and the shape of the windows. It is a kind of architectural echo by Roland Castro of the cubic shape of the Grande Arche. There are 3 very different places behind this big front wall: a round, covered plaza, a semi-circular plaza of minerals, and an oval plaza of plants. The wall thus harbours a human-scale space, and the light buildings that open onto these places confer unexpected intimacy on them.

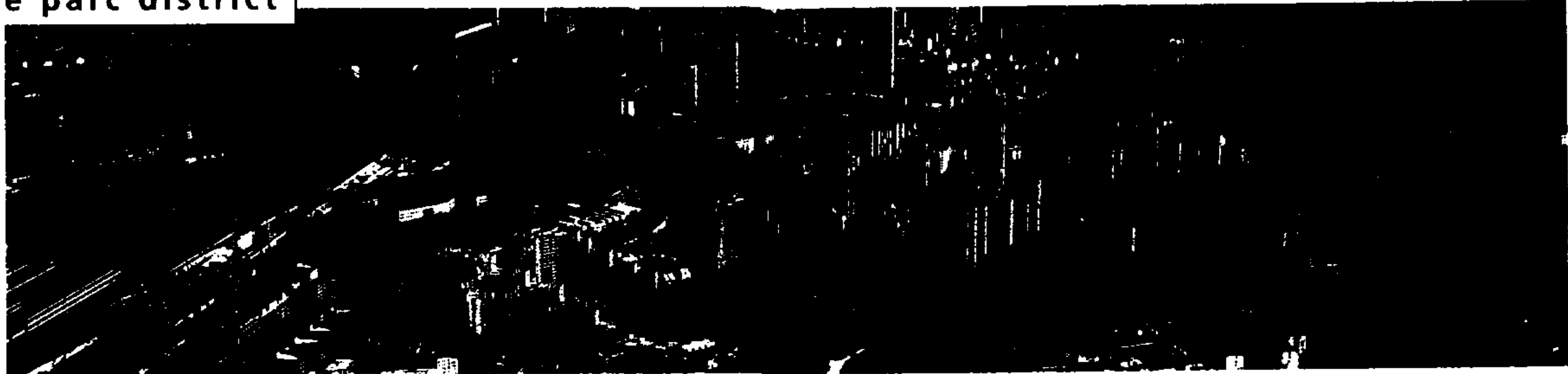
G/H 36



Castro

As a committed architect, Roland Castro is both a critical thinker and an innovating builder. He always tries to find and provide solutions for humanizing and embellishing the outskirts of large cities that were built in the rationalist period of the 60s and 70s. He successfully applies his ideas for remodelling old residential districts as in the western French town of Lorient and his own public-housing designs. His activities take many shapes in that he has built public buildings and offices blocks such as those in the Valmy District of La Défense 7. Whatever job he undertakes his prime concern is for the user, he calls for a return to the street, the local square and park, in other words for reinvented city dwelling.

The parc district



1934

St. Joseph Chapel

Rue Edmond Dubuis
Nanterre

Catholic chapel

Margerand

This architecturally very simple, red brick chapel is the only vestige of the old quarter that was torn down to make way for the Parc and its buildings. Once surrounded by small houses, this still-active chapel has become a focal point of the new urban composition. Standing on a small square on the edge of Parc André Mairaux and the new community buildings that surround it (Arc de la Chapelle), it is the symbolic bridge spanning two periods.

J 109



1951-1956

Préfecture des Hauts-de-Seine Palais de Justice

167 à 181, avenue Joliot-Curie
Nanterre

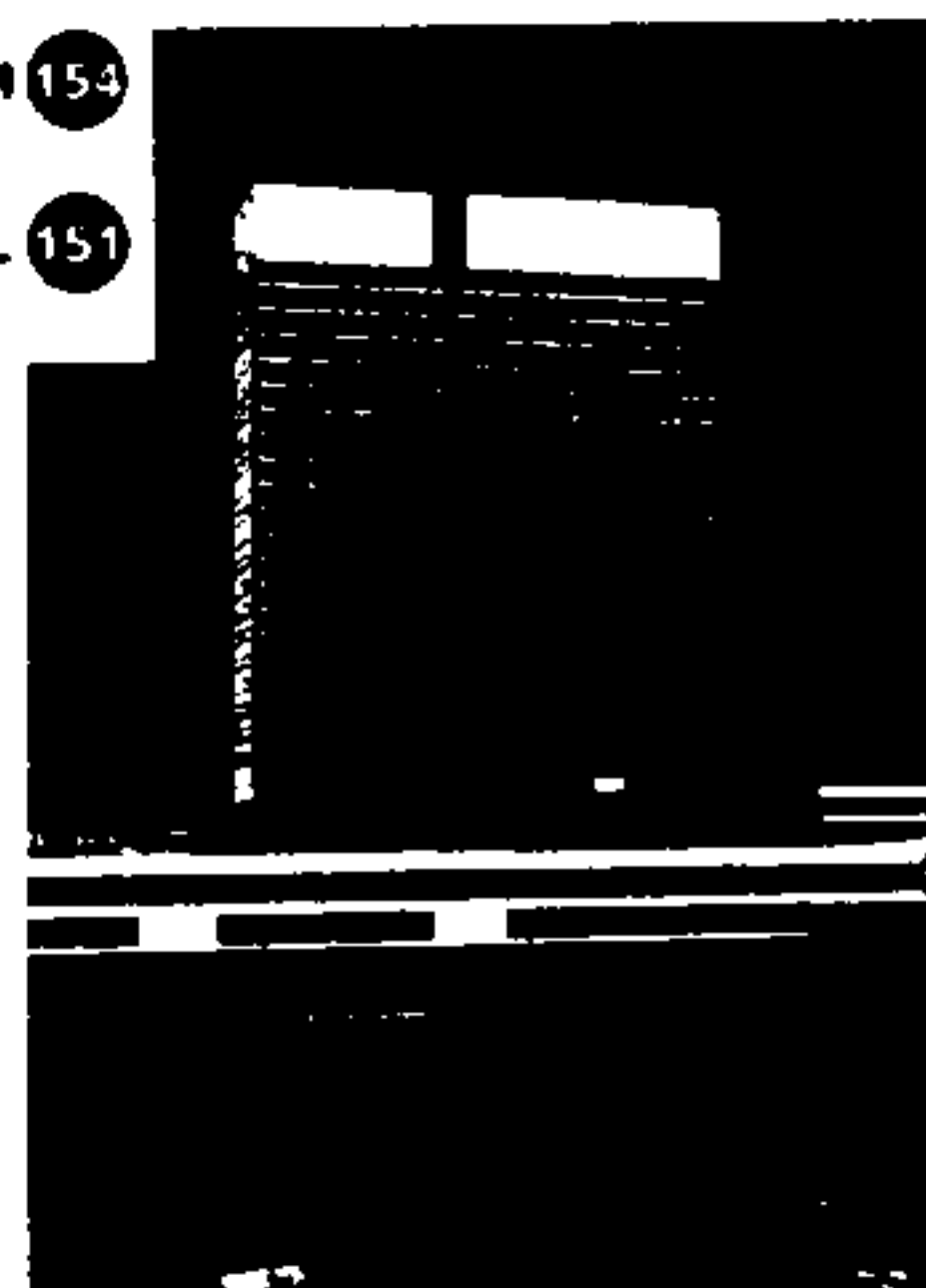
25 floors - 100 metres - 73,000 m² - 35,000 m²

André Wogenscky

For André Wogenscky the Prefecture and its neighbouring building, the law courts, had to express the importance of these 2 governmental bodies. The 2 concepts are independent but participate in the same architectural unit. The Prefecture is 100 metres high and stands over a building 100 metres long. The main pedestrian entrance was placed on the terraced roof of this building. A foot-bridge passes 15 metres above the road and provides direct access from the park and the RER station. Without it, the original architectural scheme would have been amputated. Le Corbusier's influence can be felt, for example, in the use of stilts, bare form-poured concrete and sun-breaks. The tower's gables are soberly decorated with a knowing alternation of the face joints.

L/M 153

L 151



Wogenscky

There is no doubt about it that Le Corbusier's spirit hovers over the architecture of the Nanterre Police Headquarters and the adjoining law courts. For good reason. Wogenscky worked as assistant architect to Le Corbusier from 1936 to 1956, when he opened his own agency. He is responsible for such significant buildings as the Medical Schools at the St. Antoine and Necker Hospitals, the Grenoble Maison de la Culture and the University of Takarazuka in Japan. In 1989 he was awarded the National Grand Prix for Architecture. His entire architectural pursuit is informed by an acute awareness of architecture's responsibility for arranging the harmony between the physical place and the human being.

Kalisz

Born in Minsk (Poland), Jacques Kalisz studied for his chartered architect's degree at Paris's Beaux-Arts where he then taught for 20 years. He is an advisor for cultural affairs and became a member of the Academy of Architects. He has built many public housing buildings (Noisy-le-Grand, La Queue-en-Brie, Evreux...) which are much appreciated for the quality of their interior space and their incessantly renewed diversity. His other creations range from the Albertville Ice Rink for the Winter Olympics to a retirement home in Evreux. At La Défense he was the original plan for the Quartier du Parc, the "pyramid" buildings like Liberté and some of the facilities like the Maurice Ravel Hostel that he is particularly fond of.

J 113



1965-1975

Paris-La Défense Architecture school

41, allée Le Corbusier
Nanterre

10,000 m² - 4 floors

Jacques Kalisz and Roger Salem

Built in an area still surrounded by slums and without an RER station until 1975, this Nanterre branch of the Ecole Nationale des Beaux-Arts had a hard time attracting students. Yet this building, which today has lost its vivid colours, was at the time a successful demonstration by Jacques Kalisz of how to create original architecture with easily changeable interior spaces while using prefabricated elements and keeping to severe financial constraints. The metallic structure serves as a base for the building system. It was designed as a combination of square modular units superimposed on 4 levels. Starting from this severe pattern, volumes separate from each other, creating a geometric composition where fullness alternates with emptiness, foot-bridges with stairways and terraces with sheltered spaces. This composition was a harbinger of the Maurice Ravel Hostel built not far away 6 years later.

1969-1975

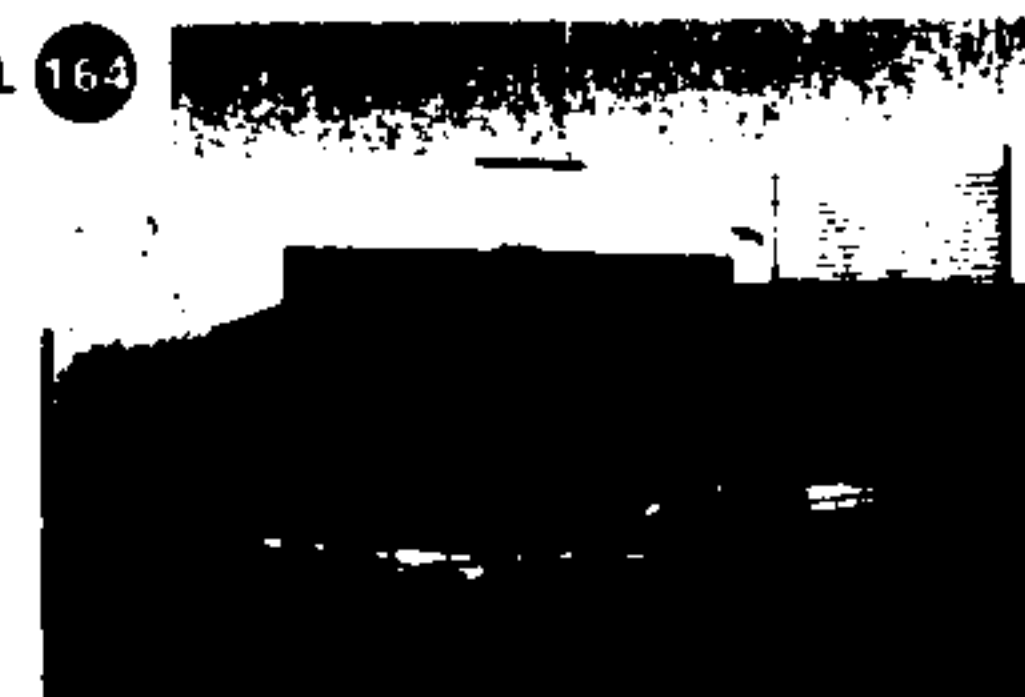
Théâtre des Amandiers

7, avenue Pablo Picasso
Nanterre

A performance and rehearsal theatre with a pub
Jean Darras, Yves Bedon and Christian Ecorchard

In 1969 the temporary building housing the Nanterre Culture Club was opened on the site known as Amandiers Hill. A little lower down the finished theatre was opened in 1975. It later became the National Drama Centre. The architects designed an 800-seat modifiable theatre with excellent visuals and acoustics. The stage can be opened wide in back, facilitating the installation of scenery. A smaller hall is used mainly for rehearsals. The foyer and restaurant look onto André Mairaux park through tall glass walls.

L 164



The parc district

The Aillaud towers

Allée des demoiselles d'Avignon
Allée de l'Anequin
Avenue Pablo Picasso
Nanterre

1,017 semi-public housing flats
590 public housing flats

Emile Aillaud

With their unique shape and appearance, the Aillaud Towers, dubbed 'Les Tours Nuages' (Cloud Towers), are distinctive landmarks in the Parc District. A bone of contention even now, they express the architect's conception of public housing neighbourhoods. One of the first considerations was to leave the ground as free as possible in order to extend the greenery of the neighbouring park, so it was natural for the architect to build tall buildings. Of the 21 towers initially planned, 18 have been built with 2 measuring 100 metres in height. To allay the impression of hugeness, Aillaud allocated only 5 flats per floor. The shape of the towers and windows is sufficiently flexible and complicated to make each building look like a different sculpture. The building technique used was taken from the principles of water towers: elevations were raised on their own by sliding formwork, with the floors being laid afterwards. Designed by artist Fabio Rieti, the outer elevations are covered in decorative sintered glass that makes for very free patterns (green/plants and blue/sky) and vary from building to building. The ground level has been moulded into hills of brick, paving stones or consolidated earth that offer a wide range of shapes and slopes. The architect's daughter, Laurence Aillaud, sculpted a giant snake, a pear and a turtle to populate this clever labyrinth by her father. More than just architecture, it is an admirable example of neighbourhood planning.

WI 165

Aillaud

Born in 1902 in Mexico of French parents, Emile Aillaud returned to Paris in 1910. He entered Gornot's atelier and learned enough about architecture to graduate at 19. He liked to say that as far as architecture was concerned, "constraints are the stuff of invention". Curves, snappy colours and original apertures, his public housing designs were always among the least traditional, e.g. the Aillaud Towers of the Parc District in Nanterre or the public housing complex in Gigny-la-Grande Borne. He was the winner of the first competition for the Tête Défense project in 1972 with two concave mirror buildings, based on the Odello solar-oven idea. Emile Aillaud passed away in 1988.

Foyer Maurice Ravel

48, Boulevard de Pesaro
Nanterre

100 studios (musical conservatory)

Jacques Kalisz

Located on the edge of Parc André Malraux, this is a hostel for students at the Paris Music Conservatory. It houses one hundred studios, conference rooms, a book and record library and a 150-seat concert hall. It is composed of 5 levels piled on top of each other like building blocks. These volumes are either set back or cantilevered, creating an especially varied play of fullness and empty space. The studios are independent and joined by outside passageways that make a maze of courtyards, foot-bridges and hallways offering unusual views. The building uses two kinds of prefabricated units with diamond-shaped windows and corner windows that add to the structure's originality.



Le Liberté

28/40, rue Salvador Allende - Nanterre

Le Vallona

2/27, rue Salvador Allende - Nanterre

Central Parc

112/128, rue Salvador Allende - Nanterre

MH 1

Boulevard de Pesaro - Nanterre

MH 7

132/144, rue Salvador Allende - Nanterre

475 dwellings - 19 levels

Jacques Kalisz

The northern side of Parc André Malraux is dominated by 5 large, pyramid-shaped buildings that appear to be quite similar. Yet their interiors and their uses make them very distinct. 2 of them are public housing flats. The others, baptized Liberté, Vallona and Central Parc, are privately owned with partial public funding. 19 stepped levels, they have splendid views over the park, the street and La Défense with a wide variety of floor-plans, there are no fewer than 200 different flats for a 475-dwelling building, with two-level flats, terraces, private gardens, interior patios and deep balconies. This diversity can be seen on the elevations, which were once coloured. The buildings were designed by Jacques Kalisz in the 1970s, spirit of functional urbanism, i.e. a determination to free a maximum of space for the park and a rejection of traditional, car-filled streets.

EDF/GDF

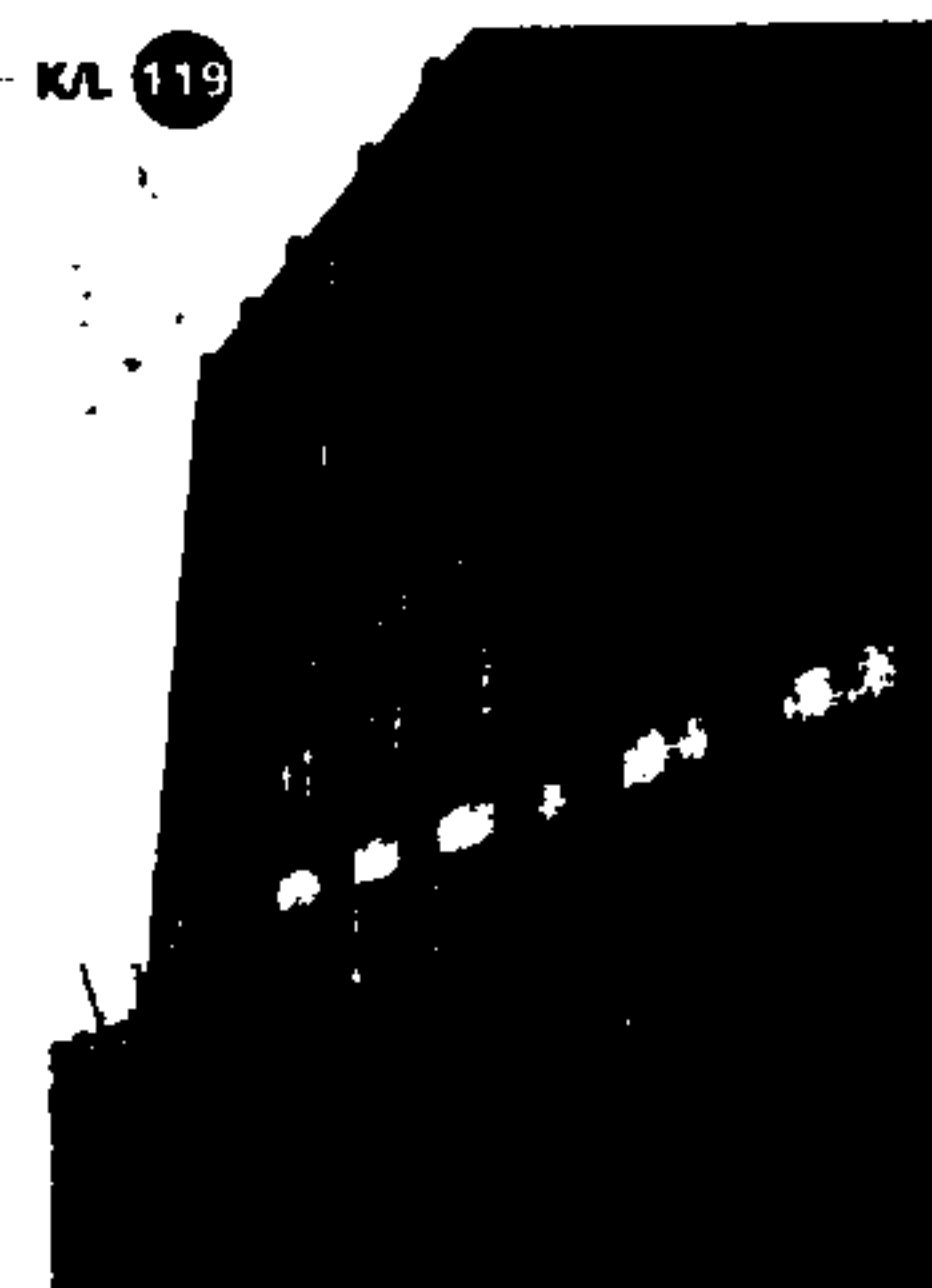
64, rue Pablo Neruda
Nanterre

33,000 m² - 8 floors

Adrien Fainsiber, Michel Proux and Gicquel

In 1975 Adrien Fainsiber defined for EPAD the rules of urban and architectural composition for the office buildings to be built rue des Trois Fontaines and rue Salvador Allende on either side of the Nanterre-Prefecture RER station. Which is what gives them their unified look despite the diversity of contractors. Fainsiber had already designed a building of this type for EDF/GDF Ile-de-France Ouest. Its superstructure has 8 levels, a porch giving onto a vast, interior landscaped patio, an overhang above the pavement and a ceramic tile elevation in unified tones. The parking lots are on 3 underground levels with parking on the surface being very restricted.

K/L 119



Paul Eluard junior high school

16, allée Le Corbusier
Nanterre

A 600 capacity junior high school

Marie-Christine Gangneux, Jean Darras and P. Perrot

The front of the junior high school in grey-pink tiles is perfectly symmetrical yet unconventional looking. On either side a stairway sheers into the wall. In the middle the main entrance has 3 "grid-windows" over it, a theme that is repeated throughout the building. The prefabricated concrete grids, infill elements, set the repetitive rhythm of the classrooms (50 m² in size). Filled with solid glass blocks for breasting or reflecting glass, this grid defines a window shape that is specific to the school. The building was in fact conceived for this site and used few of the elements approved by the National Education Department's standard model. Closed to the avenue, it wraps round a play yard that gives visually onto the park.

J 110



Hôtel du Département

2/16, boulevard Soufflot
Nanterre
45,000 m
Henri Chauvet

After governmental decentralization in 1982, the General Council of the newly established Hauts-de-Seine region wanted a building that was both functional for administering the "département" and symbolic of its new political powers. Architect Henri Chauvet and his team designed a building in two volumes to identify these two roles. The first 9 floors house the offices of the president and his counsellors, above that are the offices and administrative facilities. The elevations are both innovative and aesthetically original. Each floor is set off by buffed aluminium tubing that houses the air-conditioning ducts. The front of the building is occupied by the Committee Rooms whose gabled walls are made of large sheets of glass through which the public may observe the General Council meetings. The interior decoration is especially well done.

M 121



Ecole de danse de l'Opéra de Paris

20, allée de la danse
Nanterre
9,500 m² - 6 floors
50 rooms - 14 classrooms - 10 dance studios
Christian de Portzamparc

"Study in the morning, dance in the afternoon, play, eat and sleep at night. Three segments of the day. Three worlds, so three buildings." This is how Portzamparc presented his design for the Paris Opera dance school. He wanted to make this boarding school a calm place for the 150 pupils. The freedom and diversity of the forms, the wide, clear entrance, the broad spiral staircase that rises in volutes towards the folded ceiling, a ceiling that seems ready to take off from the nearly translucent whiteness of the walls. Everything contributes to the building's feeling of lightness. "The splitting up of the boarding school prevents it from becoming an obsessive place only for sleeping and dancing. It opens onto the outside, city side and park side and pursues a multitude of intermediary spaces and atmospheres." Inside, the ten square dancing studios are bathed in light that enters through windows in varying shapes and sizes. The pupils live in a curving building that faces the Park. The dancing school's architect was awarded French architecture's highest award for his efforts.

K 113

the Pritzker Prize. The Cité de la Musique at La Villette was completed in 1995 and marks a turning point. After a series of subtle and nearly-monochromatic works, he made a sensual blend of materials, colours and light. It was named the 1995 design-of-the-year. At present Portzamparc has turned his attention to town-planning.

M 118



Pablo Picasso school

75, avenue Pablo Picasso
Nanterre
Nursery and primary schools - sports facilities
Bernard Simon and Gilles Martin-Leconte

Set back from Avenue Pablo Picasso, this nursery and primary school contains an independent sports facility next to Jean Guimier Stadium. The architects sought to free as much outside space as possible for the children. To reduce the impression and view of the sports facility they partially buried the school and placed a playground on its roof. The school bends round a broad central space that is lit through a glass roof. All school rooms line the curve and open onto the park by an outside, mezzanine level passageway. On the northern side 2 large dining halls fan out towards the park. Elevations are covered in white and light beige tiles with black joints, highlighting a very carefully designed floor plan. Also designed by the architects, the furnishings and decorations combine to make for a clear, calm place. The main gate was designed by artist Françoise Persouyre.

Arc de la Chapelle

Avenue Pablo Picasso
Nanterre
77 public housing flats
Jean-Paul Viguier and Jean-François Jodry

In the process of being completed to the south of the Park District, the Place de la Chapelle will be a semi-circular pedestrian area and descend in tiers to the park. St. Joseph Chapel, as in traditional village squares, will be the centre of attraction. The architects have designed a semi-circular building that becomes a kind of

Paul Riquet Residence North Park Residence (MH 52)

Espérance Charles de Gaulle - Nanterre
224 dwellings, creche, businesses
Christian de Portzamparc

With their architect's distinctive mark, these five apartment buildings were put up in three phases with a style and composition that harmonize with the Dance School. For example, the curving section of MH 52 makes a diagonal response to the meandering wing of the Dance School, and another building constitutes an exact extension of the eastern side of the School. Although commissioned by different contractors, the two buildings of the eastern section are a unified whole, using the same materials in a monochromatic composition for the elevations, i.e. the lower part in black shale and the upper floors in white or grey glass. Light colours brighten the balconies and the upper, set-back floors. Standing on either side of Charles de Gaulle Esplanade, the buildings open onto the urban planning of artist Dani Karavan that stretches from the RER station to the entrance of Parc André Malraux.

J 159



protective case. At present the Arc de la Chapelle is unfinished, there is as yet only one building with 77 flats. A second containing 134 dwellings is planned. Elevations of concrete flecked with a light-coloured stone are accented by curving balconies of glass blocks. Protruding posts support an attic over the building. The second building will close the circle. Continuity will be insured by a large portico rising 6 floors high through which pedestrians will have access to the park.

J 103

Portzamparc

Born in 1944, Christian de Portzamparc is one of today's most talented architects when it comes to using geometrical facets and masterfully blending straight lines with unusual curves. His first work (1971), a poetically designed water tower in the form of a tower of Babel in Marne-la-Vallée to the east of Paris, became a manifesto for a new generation of architects in opposition to the teaching done at the Beaux-Arts. In 1992 he was awarded the National Grand Prix for Architecture and in 1994,



Work in progress

GMM 126



The Gardens of the Arch

Nanterre - Puteaux

3.3 hectares

Paul Chemetov and Borja Huidobro

Landscape artists: Gilles Clément, Guillaume Geoffroy-Dechaume

The Gardens of the Arch are located immediately after the Grande Arche along the Historic Paris axis. They occupy 3.3 hectares in the midst of a huge expanse measuring more than 16 hectares, including the Neuilly Cemetery on the north and the Puteaux cemetery on the south, and stand directly on top of the A-14 Motorway and underground tunnels. The planning for this area has been placed in charge of a team comprised of architects Paul Chemetov and Borja Huidobro and the landscape artists Gilles Clément and Guillaume Geoffroy-Dechaume. Their task consists basically in relocating the cemeteries and creating new gardens to form a cohesive unit. The Gardens of the Arch are composed in such a way as to wed the classicism of a composition that respects the old royal road (north-south bands of "clumps" of holly and the jetty) and the freedom of small green islands distributed along the 600 metres of the plan (the Parrotias Promenade, the Gunneras Promenade and the occasional white willow). Two major elements hallmark the composition:

- The 450 metre airborne passageway connecting the foot of the Grande Arche with the middle of the garden (designed with the collaboration of Mimram, an architectural engineer)
- The Garden of the Elements: a platform located in the middle of the garden, the materials and plants of which conjure up water, fire, earth and air. The plants selected by the landscape artists are distributed in the Gardens of the Arche with a view to following the four seasons from east to west as they evolve

Palais de Justice (extension)

Avenue Joliot-Curie - Nanterre

7,000 m² - 4 floors

François Deslaugiers

1996

Decided as far back as 1979 by the Hauts-de-Seine département and the Ministry of Justice, this extension of the Nanterre Law Courts was designed by the François Deslaugiers team of architects; it won the competition in 1987. It houses the High Appeals Court, the Business Law Court and the Small Claims Court. Open to the public in 1996, it heralds a new era of law courts. The overall surface area of the building covers 12,000 m² with four above-ground storeys and 3 below ground for the parking lot, service areas and the archive department. The architectural complex is in an "L" shape with one long building standing along the access road to Parc André Malraux while the other wing is wide and deep, opening onto the north through a large glass wall and to the south with an expansive porch in landscaped tiers. The elements chosen — structure in bare, smooth white concrete, outside elevations in glass, interior partitions and stairwells in steel, multiple glassed interior atria admitting generous amounts of natural light — make it a very flexible, translucent place. Surrounding lawns and trees lend a note of friendly welcome to the architectural dignity.

L 152



On the drawing board



Cœur-Défense

Place de La Défense

Courbevoie - La Défense 4

190,000 m² of office space
+ conference room + businesses

Jean-Paul Viguier S. A. of architecture

D 19

Cœur-Défense project (competition in 1990) is located in the middle of the Business District where the old Esso building used to be (1966-1992), the first to be demolished at La Défense. The project is designed as a series of buildings standing perpendicular to the esplanade, separated by covered streets, leaving an openness towards Courbevoie. This architectural complex is composed of 7 towers (38 storeys in each), thin, decentred and rounded on the ends, and 3 low buildings (8 storeys each), in the same style as the towers. The thinness of the towers (24 metres) will offer huge working spaces with direct exposure to daylight, their decentredness creating unobstructed views. An expansive glass nave, the Atrium, linking the buildings will contain complete services for all the buildings. It will include passage areas, halls, conference centres, restaurants, panoramic lifts, a garden, fountains and businesses and be the "heart of the centre".

PB6

Place de La Défense

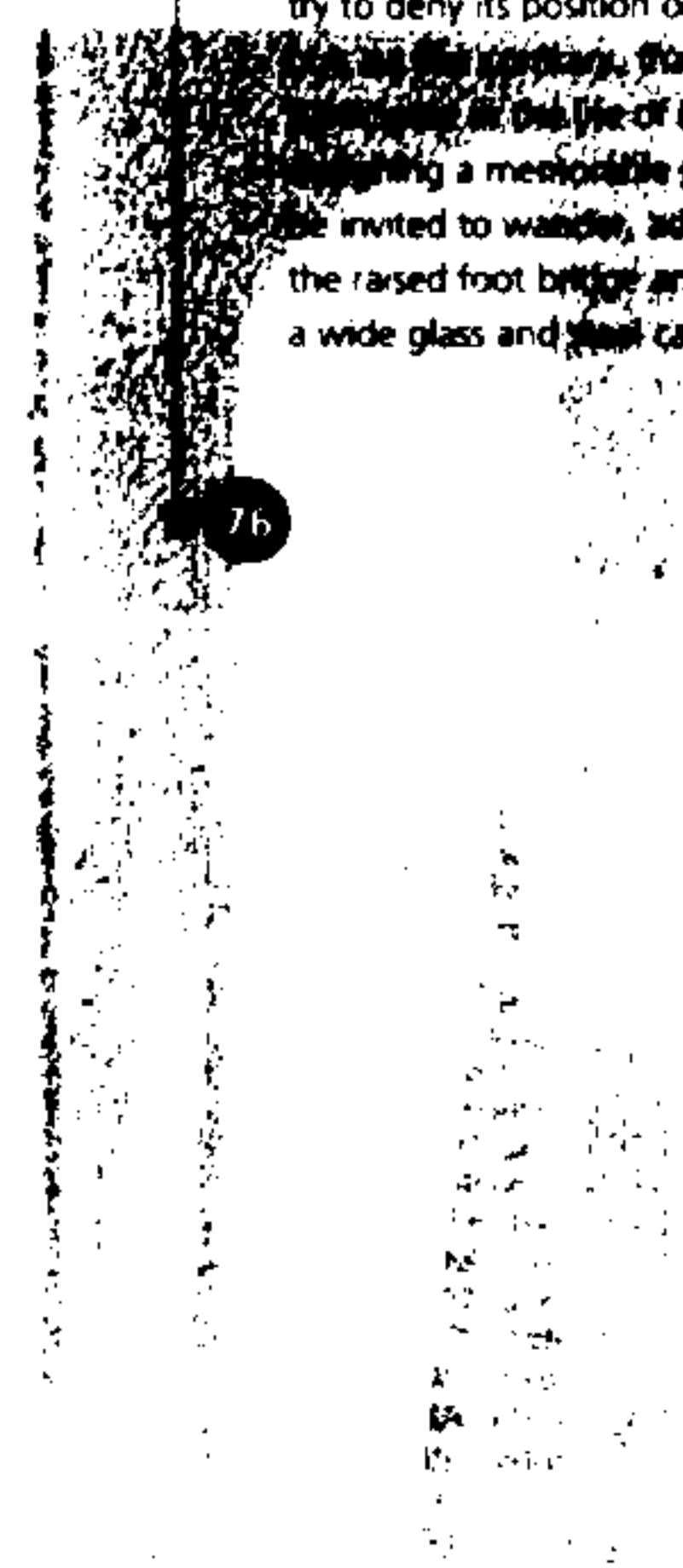
Puteaux - La Défense 4

65,000 m² of offices

Pei, Cobb, Freed and partners

Also in the very heart of the Business District, Place de La Défense, a project of a prestige office building containing 65,000 m², is still on the drawing board. There were 7 finalist architects, all well known for their many buildings of this sort. A design by the New York firm of Pei, Cobb, Freed and Partners carried the day: a tower not more than 155 metres in height, 40 storeys with floor space of 1,500 m² per storey. "We designed a tower," explains Henry N. Cobb, one of the founding architects of his firm, "that would not try to deny its position on the central esplanade. It is a monument, that would actively participate in the life of La Défense. We are designing a memorable place where people will be invited to wander, admire the view from the raised foot bridge and remain protected by a wide glass and steel canopy."

P 76



E 73



The Church of Notre Dame of the Pentecost

Forecourt of La Défense
La Défense 4 - Puteaux

1,000 m² - 3 levels

Franck Hammoutène

Work starts in the summer of 1996

After the competition held in 1994 by the Nanterre Diocese and the Chantiers du Cardinal, architect Franck Hammoutène's idea was the one chosen. This place of worship will be built on the northern side of the esplanade, corbelled over Highway 192. The 1,000 m² construction will have three storeys (reception, church proper and the meeting halls). The place chosen is only barely off the esplanade and demonstrates the determination to be both part of the life of the place but remain a little aloof. Two vertical surfaces of stone as clear as glass, one carrying the cross, the other hiding the nearby roads, protect and define the view and filter the building's light. A hanging garden of bamboo and ferns, like a stained glass window of plants against an alabaster background, brightens the north face of the building.

39

Alphabetical list of buildings

Courbevoie - Puteaux

Name of building	District	Map	Date	Type	Features	Architect or project manager
ADB (Asphaltes)	2	C	1967	B	35,000 m ² - 27 floors	Arbino-Henry and Schenker
Ampère	6	D	1985	B	6,000 m ² - 9 floors	Saubot and Julien
Ariane (Bibliothèque)	9	D	1973	B	62,000 m ² - 36 floors	De Mailly and Zarnack
Asur	1	A	1974	B	68,000 m ² - 39 floors	Dufas, Stenard and Dagbert
Athens (PVA)	10	B	1984	B	42,000 m ² - 22 floors	Willerval
Atlantique	9	D	1970	B	26,000 m ² - 27 floors	Delb, Chesneau, Verola and Lalande
Atochem	10	B	1986	B	23,000 m ² - 12 floors	Andraut and Parat
Azure	2	C	1979	B	28,300 m ² - 29 floors	Darmy, Vetter and Weil
Bellini	11	A	1987	H	590 dwellings	De Mailly
Berkley building	6	E	1976	B	14,000 m ² - 9 floors	Decaux and Appert
C & A	Courbevoie	D	1974	B	6,000 m ² - 11 floors	Giron, Moritz and Ristorcelli
Casine des pompier	6	D	1981	E	30 dwellings	Bonpar, Gilet and Mogret
CBC/Sat/Quart	Puteaux	F	1980	B	10 floors	Andraut and Parat
C.S.C.A. Merga	5	C	1980	B	9,500 m ² - 9 floors	La Fonta
Telecom Centre	Puteaux	D	1970	E	58,000 m ² - 4 levels	De Mailly
Centre Commercial Les 4 Temps	7	B/F	1981	B	118,000 m ² - 3 levels	Legnere and Olinariovic
C.S.S. des Remontriers	3	B/C	1981	B	Junior High School 600 students	La Fonta
CNT	4	B/F	1988	E	50,000 m ²	Camelot, de Mailly and Zahrfuss
CNT (renovated)			1988	E	100,000 m ²	Andraut, Parat, Torrieri and Lamy
Caser-Défense	2	D	**	B/E	180,000 m ²	Viguer
Colfax	10	B/C	1986	B	28,300 m ² - 9 floors	Andraut, Parat and Gudet
Crédit Lyonnais	9	D	1973	B	26,000 m ² - 25 floors	Dubouzon, Jussierand and Chabot
Damiers d'Anjou	1	A	1976	H	110 dwellings - 12 floors	Binoux, Follasseon, A. and H. Kandjian
Damiers de Bretagne	1	A	1976	H	90 dwellings - 12 floors	
Damiers de Champagne	1	A	1976	H	222 dwellings - 18 floors	
Damiers du Dauphiné	1	B	1976	H	224 dwellings - 23 floors	
Défense 2000	8	E	1974	H	308 dwellings - 46 floors	Proux, Desmones and Sert
Delalande	6	D	1985	B	4,000 m ² - 9 floors	Saubot and Julien
Descartes	5	C	1988	B	77,800 m ² - 40 floors	Ureguio, Maccole and Willerval
Dôme Inax (La Colline de La Défense)	7	F	1982	E	Cinema with hemispheric screen	Chais and Morel
Ecole André Malraux	3	B	1986	E	20 primary school classes	La Fonta
Ecole maternelle Corvée	Courbevoie	A	1975	E	4 nursery school classes	Finelli and Camelot
Ecole de la Rotonde	Puteaux	B	1986	E	Nursery school	Andrieu, Bezelin, Soule
EDF-GDF	2	C	1971	B	28,000 m ²	Arsac, Gravereaux, Saubot and Castagnies
ELF	6	D	1985	B	103,800 m ² - 48 floors	Saubot and Julien, Monbas, Webb, Zorafa
Elyées La Défense	7	E/F	1982	B	39,400 m ² - 7 floors over the shopping centre	Saubot and Julien and Overcash
Espace 21	7	G/H	1994	B	84,000 m ² for small or medium-sized business	Castro
Ex tour Bull	6	E/F	1990	B	55,800 m ² - 33 floors	Andraut, Parat and Torrieri
Europe	2	C	1969	B	28,000 m ² - 28 floors	Delb, Chesneau and Verola
Eve	9	D	1974	B/H	7,000 m ² of office space 321 dwellings (30 floors)	Houbert and Gury
Exxon Chemical	2	C/D	1982	B	5,000 m ² - 8 floors	Saubot and Julien
Fransetone (Fiat)	6	E	1974	B	102,500 m ² - 46 floors	Skidmore and associés, Saubot and Julien
Franklin	8	D	1972	B	72,500 m ² - 33 floors	Delb, Chesneau, Verola and Lalande
Gambetta	6	E	1975	H	37 floors 304 dwellings	Badani, Roux-Dorlut and Mestoudpan

* under construction
 ** in planning
 OP Outside plan

Type:
 B = offices
 E = facilities
 H = dwellings

Entries in bold type refer to buildings described

Name of building	District	Map	Date	Type	Features	Architect or project manager
Gen	2	B	1974	B	70,500 m ² - 44 floors	Abrahamovitz, Harrison and associés
Griffine Venise	Courbevoie	E	1981	B	6,800 m ² - 9 floors	Delb
Harmonie-Cartel/Onon	1	A	1984	E	368 dwellings	Binoux, Follasseon and Kandjian
Haworth (Eagle Star)	2	C	1983	B	2,000 m ² - 4 floors	Agence KLM (Kasper, Leroy, Nouyou)
Ile - Novotel	1	A	1984	E	Hôtels : 1018 284 rooms Novotel 288 rooms	Binoux, Follasseon and Kandjian
Île-de-France	9	D	1982	B	32,400 m ² - 6 floors	Saubot and Julien
Iris	2	B	1983	B	9,500 m ² - 7 floors	La Fonta
Jean Monnet	5	C	1989	B	23,000 m ² - 9 floors	Agence MBA
Kupka	7	F/G	1992	B	55,000 m ² 11, 14 and 19 floors	Andraut and Parat
La Colline de La Défense	7	F	1982	E	33,000 m ² - 9 levels	Chais and Morel
La Fayette	5	C	1989	B	22,510 m ² - 9 floors	Cabinet Sophia
La Grande Arche	7	F/G	1988	B/E	86,000 m ² - 35 floors	Spretholzen and Andreu
La Pacific	7	G	1982	B	58,800 m ² - 25 floors	Kurokawa
La Seine	6	D	1975	H	130 dwellings 17 floors	Gilet, Cayla, Bonpar and Mogret
Lavoisier	5	C	1988	B	15,000 m ² - 9 floors	Cabinet Sophia
La Gallion (Allanz)	Puteaux	B/C	1982	B	9,800 m ² - 8 floors	Arbino-Henry
La Guilleumet	Puteaux	F	1989	B	40,900 m ²	Viguer, Jodry
La Michélet	10	B	1986	B	10,000 m ² - 7 floors	Andraut and Parat
Le Triangle	Courbevoie	A	1988	B	7,000 m ² - 8 floors	La Fonta
Les Collines de l'Arche et	7	F	1990	B	70,800 m ² - 7 floors	Buffi
Passage de l'Arche	7	F	1980	B	36,800 m ² - 7 floors	Buffi
Les Dauphins	6	E	1974	H	204 dwellings - 16 floors	Chesneau and Verola
Les Mirroirs	3	B	1981	B	57,300 m ² - 18 floors	La Fonta
Les Platanes	9	C	1984	H	215 public housing	Raphé
Manhattan	2	B/C	1975	B	89,142 m ² - 32 floors	Herbert and Proux
Manhattan square	2	C	1976	H	3 buildings - 275 dwellings	Henri Bernard
Méneval	Puteaux	B	1984	H	538 dwellings - 18 floors	Arbino-Henry
Neptune	1	A	1975	B	50,500 m ² - 27 floors	Binoux, Follasseon and associés
Neilly Défense	2	B	1983	H	127 dwellings	Kamihata and La Fonta
Notre Dame de la Pentecôte	4	E	**	E	1,800 m ² - 3 floors Church - Reception area Meeting rooms	Hammontons
Olivetti Loggia	Puteaux	C/D	1988	B	15,200 m ² - 9 floors	Andraut and Parat
Passat	7	F	1988	B	64,000 m ² - 18 and 27 fl.	La Fonta
PS 6	4	D	**	B	65,000 m ²	Poll, Cobbi, Proux and Partners
Pichney-Belzac	5	C	1989	B	22,700 m ² - 9 floors	Agence MBA
Place de La Défense	4	D/E	1981	B	21,000 m ² - 5 floors	La Fonta
Poste EDF	3	C	1973	E	15,000 m ² - 3 levels	Panso, Natchev, Claret
Prisma	3	B	**	B/E	26,000 m ² - 25 floors	Willerval and associés
Résidence de l'Ance	1	B	1974	H	188 public housing 7 floors	Durand, Michalon, Stroph, Vague (C.G.A.U.)
Résidence Boieldieu	8	D/E	1965	H	4 buildings 4 to 11 floors 479 dwellings	Gilbert and Rabaud
Résidence Corvée	Courbevoie	B	1972	H	188 public housing	Finelli
Résidence de La Défense	8	E	1966	H	264 public housing 9 floors	Plancon
Résidence Leclerc	6	E	1974	H	204 dwellings - 18 floors	Badani and Roux-Dorlut
Résidence Lorraines	2	C	1989	H	112 public housing 4 floors	Camelot and Finelli
Résidence Louis Pouey	8	E	1972	H	89 public housing 16 floors	Public Architecture and Town planning Company
Roussel-Hoechst (Mebel)	11	A	1987	B	33,900 m ² - 34 floors	De Mailly and Depoué
SCOR	8	E	1983	B	26,800 m ² - 15 floors	Bellodur

Wetter

Name of building	Map	Date	Type	Features	Architect or project manager
Le Richmond	K	1984	B	10,000 m ² - 7 floors	Feypell and Zoltowski
Le Vallons	K/L	1978	M	438 dwellings - 19 floors	Kallix
Le Vermont	I	1987	B	17,000 m ²	Feypell and Zoltowski
Les Fontanelles Nord 1	H	1975	M/E	Public housing and crafts centre	Aillaud
Les Fontanelles Nord 2	I	1977	H	Public housing	Aillaud
Marc	K	1982	B	14,500 m ² - 8 floors	Jouglaux, Gonnot and Di Fiore
MB 2	K	1982	B	4,500 m ²	Gaubouli and Frison
MB 6	K	1982	B	9,000 m ²	Alexandre and Sandoz
MB 8	K	1982	B	3,500 m ²	Chesneau
MB 9	K	1991	B	11,500 m ²	Willerval
MB 11-12	J	1991	B	20,800 m ²	Willerval
MB 13	J	1989	B	11,800 m ²	Binoux and Folliasson
MB 102	L	1987	B	3,500 m ²	Aboulker
MB 107	J	1992	B	9,450 m ²	Feypell and Zoltowski
MB 108	J	1992	B	9,450 m ²	Feypell and Zoltowski
MB 109	I	1983	B	5,800 m ²	Binoux and Folliasson
MH 1	M/I	1976	M	332 dwellings - 19 floors	Kallix
MH 7	I	1977	H	381 dwellings - 19 floors	Kallix
MH 41	K	1990	H	80 dwellings	Novarina
MH 51	J	1995	M	33 semi-public housing	Portzamparc
Ministère de l'Intérieur	J	1990	B	10 floors	Binoux and Folliasson
Palais de Justice	L	1973	E	6 floors	Wogensky
Palais de Justice (extension)	L	1996	E	7,000 m ² - 4 floors	Deslaugiers
Parc André Malraux	IL	1978	E	24 hectares	Sgard
Préfecture des Hauts-de-Seine	L/M	1972	E	25 floors	Wogensky
Résidence Aragon	VI	1988	H	76 public housing - 8 floors	Bursain
Résidence de la Colombe	VI	1991	M/E	66 dwellings, businesses	Viguier and Jodry
Résidence de l'Étang	K	1993	H	106 semi-public housing	S.E.R.A.U.
Résidence Opéra	K	1988	H	70 public housing - 8 floors	Ferrazini
Résidence Parc Nord	J	1994	M	81 semi-public housing	Portzamparc
Résidence Pasteur	I	1977	EH	66 F1 residences for the elderly	Lukaszewicz
Résidence Paul Maguet	M/E	1986	H	110 dwellings	Portzamparc
Sagem	K	1982	B	7,300 m ²	Dufau, Dagbert and Muller
Sigle social Dumez		1991	B	40,318 m ² - 7 floors	Cacoub
Sigle social GFI	M	1986	B	15,000 m ² - 5 floors	Natal and Moussafir
Théâtre des Américains	L	1975	E	2 theatres, rehearsal halls, restaurant, bookshop	Derras, Bedon and Ecochard
Tours Aillaud	M/I	1977	M	18 towers 1,817 semi-private housing and 598 public housing	Aillaud

Information

[illegible]

