



도심 복합개발지구 내 대규모 업무시설의 사회적 지속가능성 구현 특성 - 암스테르담 Booking.com City Campus 사례분석 -

Implementation Characteristics of Social Sustainability in Large-Scale Office Buildings within Urban Mixed-Use Developments

- A Case Analysis of Booking.com City Campus, Amsterdam -

이승근*

Seung Keun Lee*

* Registered Architect (BA, Netherlands / KIRA, South Korea), Associate & Senior Architect at UNStudio, Amsterdam, Netherlands (archi.leesk@gmail.com)

ABSTRACT

Purpose: Large-scale office buildings have rarely been examined through the lens of social sustainability, which has typically focused on residential areas, neighborhoods, and public spaces. This paper addresses that gap by analyzing how social sustainability is spatially produced in Booking.com City Campus, a large-scale headquarters located within the mixed-use urban development of Oosterdokseiland, Amsterdam. **Method:** The study draws on prior research covering social sustainability, post-pandemic workplace change, and healthy indoor environments to establish an analytical framework. The case building is further situated within the planning principles of the Oosterdokseiland masterplan. Using qualitative case study methods, including official project documents, technical sources, and architectural media, the analysis proceeds along four dimensions: the urban interface and layered publicness of the lower levels, the communal floor and vertical community system, distributed support programs and diversity of use, and environmental conditions for healthy long-stay occupancy. **Result:** Social sustainability in the case building does not depend on openness alone. Rather, it emerges from the interaction of these four spatial conditions working in combination. The degree to which the building sustains relationships between the city and its internal users matters more than formal openness as such. These findings suggest that evaluating social sustainability in large-scale office buildings requires looking beyond area provision toward how access, program, and environment are spatially integrated — a point with direct implications for the regulation of publicly accessible spaces in high-density urban office developments in Korea.

KEYWORD

사회적 지속가능성
대규모 업무시설
단계적 공공성
건강한 체류 환경
공개공간

Social Sustainability,
Large-Scale Office Building,
Layered Publicness
Healthy Occupancy
Public Open Space

ACCEPTANCE INFO

Received May 8, 2026
Final revision received May 27, 2026
Accepted Jun. 2, 2026

© 2026. KIEAE all rights reserved.

1. 서론

1.1. 연구의 배경 및 목적

지속가능한 건축에 관한 논의는 오랫동안 에너지 절감, 재생에너지 활용, 패시브 디자인, 자원 재활용, 탄소 저감과 같은 환경 성능 중심으로 전개되어 왔다. 그러나 최근에는 사용자의 삶의 질, 건강, 사회적 관계, 공동체의 지속성까지 함께 다루는 방향으로 논의의 범위가 확장되고 있다[1,3]. 이는 지속가능한 건축이 더 이상 환경적 성능만으로 충분히 설명될 수 없으며, 건축이 사람과 사회의 관계를 어떻게 조직하고 유지하는가에 대한 고찰이 동반되어야 함을 의미한다.

사회적 지속가능성에 관한 기존 연구는 주로 주거지역, 근린 및 공공 공간, 도시 공간을 중심으로 이루어져 왔다. 반면 대규모 업무시설은 오랫동안 효율성, 생산성, 운영의 관점에서 주로 해석되어 왔으며, 도시와의 관계, 내부 공동체 구조, 이용 다양성, 건강한 체류 환경을 통합하여 검토한 연구는 상대적으로 부족한 실정이다. 그러나 오늘날의 업무시설은 단순히 업무를 수행하는 장소에 머물지 않

는다. 특히 팬데믹 이후 하이브리드 업무 방식이 확산되면서 오피스는 지정 좌석 중심의 업무 공간을 넘어, 협업, 교류, 집중 업무, 학습, 휴식이 함께 이루어지는 복합적 생활환경으로 변화하고 있다[13]. 이에 대규모 업무시설은 사회적 지속가능성의 관점에서 새롭게 재고할 필요가 있다.

본 연구는 암스테르담 Oosterdokseiland의 Booking.com City Campus를 사례로 하여, 도심 복합개발지구 내 대규모 업무시설에서 사회적 지속가능성이 어떠한 건축적 전략을 통해 구현되는지를 분석하고자 한다. 구체적으로는 저층부의 도시 접점, 공용공간 층과 수직적 공동체 구조, 분산형 휴게공간과 지원 프로그램, 건강한 체류 환경이 어떠한 방식으로 결합하는지를 살펴보고, 오늘날 대규모 업무시설을 사회적 지속가능성의 관점에서 해석할 수 있는 틀을 제시하고자 한다.

1.2. 연구의 범위 및 방법

연구 대상은 유엔스튜디오가 설계하고 2023년에 완공된 암스테르담에 위치한 Booking.com City Campus이다. 대상 건물은 대규모 업무시설이면서 동시에 고밀 복합개발지구 내에 위치한다는 점

에서, 오피스와 도시적 맥락의 상호 관계를 검토하기에 적합하다. 본 연구는 이를 단일 기업 사옥으로 국한하지 않고, 상위 복합개발 마스터플랜의 질서 속에서 형성된 후속 건축으로 해석한다.

연구 방법으로는 세 단계로 진행한다. 먼저 사회적 지속가능성과 대규모 업무시설, 팬데믹 이후 오피스 환경 변화 및 건강한 실내 환경에 관한 선행 연구를 검토하여 분석 기준을 도출한다[1~3, 13~14]. 다음으로 Oosterdokseiland의 마스터플랜 자료를 바탕으로 대상지의 도시적 배경과 도시 조직을 정리한다[11, 15]. 마지막으로 공식 프로젝트 자료와 건축 전문 매체를 통해 대상 건물의 공간 구성, 프로그램, 환경 전략을 분석한다[4~10].

2. 이론적 고찰 및 분석

2.1. 사회적 지속가능성의 개념과 건축적 해석 기준

사회적 지속가능성은 지속가능성 논의의 핵심축에도 불구하고, 환경적 혹은 경제적 지속가능성에 비해 상대적으로 개념 규정이 늦게 정교화된 영역이다. 초기 논의에서는 형평성, 건강, 안전, 기본 서비스, 고용 등 사회 기반 조건의 확보가 중심을 이루었으나, 최근에는 공동체의 유지, 장소의 정체성, 참여, 웰빙, 삶의 질과 같은 질적 차원까지 함께 다루는 방향으로 개념이 확장되고 있다. Colantonio는 이러한 변화를 전통적 사회정책 항목에서 질적 삶의 조건을 중시하는 방향으로의 이동으로 설명하였다[1, 3]. 이는 사회적 지속가능성이 단순한 복지의 분배 문제를 넘어, 사회적 관계와 일상적 삶의 조건을 어떻게 유지하고 향상시킬 것인가의 문제로 직결됨을 시사한다.

Dempsey 등은 사회적 지속가능성을 사회적 형평성과 공동체의 지속성이라는 두 측면에서 고찰하며, 접근성, 상호작용, 공동체 참여, 장소에 대한 애착을 핵심 판단 기준으로 제시하였다[2, 3]. 여기서 사회적 형평성은 단순한 평등이 아닌, 서로 다른 이용자 집단이 공간과 환경 조건에 얼마나 공정하게 접근할 수 있는지로 이해할 수 있다. 이러한 논의는 사회적 지속가능성이 추상적 가치에 머무르지 않고, 실제 공간 속에서 형성되고 관찰되는 관계의 산물임을 분명히 한다. 나아가 이는 도시 및 공간의 재편 과정에서 공공성, 접근성, 공동체의 지속과 같은 형태로 구체화된다[12].

이러한 관점에서 사회적 지속가능성은 건축과 도시의 공간 조직 속에서 실증될 수 있는 개념이다. 핵심은 건물이 도시와 어떻게 상호작용을 하는지, 사람들의 교류가 어떠한 구조 속에서 이루어지는지, 그리고 그러한 관계가 일상에서 이어질 수 있는 환경이 어떻게 조성되는가이다. 따라서 사회적 지속가능성은 공간의 양적 확보 여부보다, 관계가 형성되고 유지되는 방식에 주목하여 해석되어야 한다.

2.2. 업무시설과 사회적 지속가능성의 해석 가능성

사회적 지속가능성 연구가 주로 주거지역, 근린, 공공 공간을 중심으로 이루어져 온 것은 자연스러운 흐름이다. 그러나 오늘날의 대규모 업무시설 역시 동일한 관점에서 살펴볼 필요가 있다. 업무시설은 단순한 노동의 장소에 머물지 않으며, 장시간의 체류, 공동체 활동, 일상적 교류, 건강과 웰빙의 문제가 복합적으로 발현되는 공간이다. 특히 도심 내 업무시설은 저층부 접근 체계를 통해 도시와 관

계를 맺고, 내부적으로는 다양한 이용자 사이의 상호작용과 공동체적 경험이 형성된다는 점에서, 생산성과 효율성의 프레임에 넘어 ‘관계와 체류의 환경’이라는 관점이 요구된다.

팬데믹 이후의 업무 환경 변화는 이러한 해석의 타당성을 입증한다. 팬데믹 동안 많은 업무가 스크린을 매개로 한 비대면 방식으로 이루어졌고, 그 과정에서 사회적 고립, 일상적 교류의 약화, 조직에 대한 소속감의 약화와 같은 문제도 함께 드러났다. 이는 사람 사이의 직접적 만남과 반복적 접촉이 업무 환경에서 여전히 중요한 조건임을 확인시켰다. 최근 연구에 따르면 오늘날의 오피스는 개인 업무 수용을 넘어, 협업, 교류, 학습, 조직문화의 유지를 통합하는 플랫폼으로 진화하고 있다[13]. 따라서 대규모 업무시설의 사회적 지속가능성은 공용공간의 유무보다, 다양한 관계와 이용 방식이 일상에서 자연스럽게 지속되도록 유도하는 공간 조직 체계의 문제로 치환된다.

나아가 사무공간의 실내 환경 품질에 관한 연구들은 열환경, 공기 질, 채광, 음향이 사용자의 건강, 만족도, 생산성과 직결됨을 실증한다[14]. 이는 단순한 건축적 설비 성능의 범주를 넘어, 장시간 머무름이 가능한지, 일상적 교류와 상호작용이 원활하게 이어질 수 있는지를 좌우하는 환경 조건으로 기능한다. 따라서 대규모 업무시설의 사회적 지속가능성은 도시와의 관계, 내부 공동체의 형성, 프로그램적 다양성과 더불어 이를 안정적으로 뒷받침하는 쾌적한 체류 환경을 종합할 때 온전히 설명된다.

2.3. Oosterdokseiland의 마스터플랜과 도시 조직

Booking.com City Campus의 사회적 지속가능성을 규명하기 위해서는 대상 건물이 놓인 Oosterdokseiland의 상위 도시 조직에 대한 이해가 선행되어야 한다. 대상지는 암스테르담 IJ강 남측 재개발의 핵심 구역으로, 도심과 옛 항만 부두를 연결하는 고밀 복합개발지구이다. 이 지역은 단순히 대규모 개발 용지를 채우는 방식이 아니라, 도심과 수변, 주거와 업무, 상업과 문화 기능을 서로 긴밀하게 엮는 방향으로 계획되었다. 따라서 이곳의 개별 건축은 독립적으로 보기보다, 도시와 건축의 관계를 어떻게 새롭게 조직하는지의 관점에서 읽을 필요가 있다.

Erick van Egeraat의 마스터플랜은 이러한 계획의 기본 원리를 제시한다[11]. 해당 계획은 단순한 고밀 개발이 아니라 역사적 도심과 연속되는 공간 조직을 형성하는데 있었다. 부채꼴로 갈라지는 골목 구조, 수변과 후면 가로 관계, 높이의 변화, 상부 돌출로 형성되는 열린 하부 공간은 건축 매스와 공공 공간을 함께 조직하는 장치로 작동하였다. 또한 다른 기능의 혼합, 매스의 분절, 공공적 활동 밀도의 형성은 이 마스터플랜을 평가하는 중요한 기준이었다[15]. 이는



Fig. 1. Sectional concept of the Oosterdokseiland masterplan vision (source: design Erick van Egeraat/architectural record)

Table 1. Analytical framework for interpreting social sustainability in large-scale office buildings

Dimension	Main concern	Main spatial focus
Urban publicness	Building-city relationship	Public lower level, layered access system, urban interface
Internal community	Collective center and interaction	Communal floor, atrium, bridge stairs, corridor, auditorium
Diversity of use	Choice and varied use patterns	Themed breakout spaces, support programs, work balcony
Healthy occupancy	Long-stay conditions and wellbeing	Environmental systems, daylight, acoustics, circulation facade

Oosterdokseiland가 개발 밀도의 확보만이 아닌, 공공성과 도시 경험의 구조를 함께 다룬 프로젝트임을 보여준다.

이러한 맥락에서 Booking.com City Campus는 상위 계획의 원리를 오늘날의 업무시설 조건 속에서 다시 구현한 사례로 볼 수 있다. 다시 말해, 이 건물은 마스터플랜이 지향한 도시 연속성과 공공적 활동의 밀도를 건축 차원에서 구체화한 사례로 읽을 수 있다. 따라서 대상 건물의 사회적 지속가능성은 건물 내부만의 구성만으로 이해할 수 없으며, 도시적 계획 질서와 개별 건축의 관계 속에서 함께 해석되어야 한다.

2.4. 분석틀의 설정

앞선 논의를 바탕으로 본 연구는 대규모 업무시설의 사회적 지속가능성을 네 가지 차원에서 분석한다. 분석의 초점은 저층부의 도시 접점, 공용공간 층과 수직 연결 체계가 만드는 내부 공동체 구조, 분산형 휴게공간과 지원 프로그램이 형성하는 이용 다양성, 그리고 건 강한 체류 환경이 장시간 이용을 뒷받침하는 조건에 두었다.

3. 사례 선정 및 대상 개요

3.1. 사례 선정의 이유

Booking.com City Campus는 도심 복합개발지구 내 대규모 업무시설이자 Oosterdokseiland의 상위 마스터플랜 질서 내에 형성된 후속 건축이라는 점에서 사회적 지속가능성을 분석하기에 적절한 사례이다. 본 건물은 저층부를 통해 도시 구조에 편입되면서, 상부에서는 고유의 업무 기능을 유지함으로써, 도시 공공성과 접근 체계가 어떻게 층위화 되는지를 함께 살필 수 있다. 또한 공용공간 층, 아트리움, 연결계단을 통해 초고밀 업무조직의 한계를 극복하는 내부 공동체 구조를 제시하며, 분산형 휴게공간과 지원 프로그램, 건 강한 체류 환경 전략을 통해 이용 다양성 및 체류 조건을 통합적으로 만족시킨다. 따라서 본 사례는 상위 도시 조직의 원리로 동시대 업무 환경의 조건이 하나의 건물 안에서 어떻게 결합하는지를 보여주는 분석 사례로서 타당성을 갖는다.

3.2. 대상 건물의 개요 및 분석 지표

대상 건물의 주요 프로젝트 데이터와 분석 지표는 Table 2.에 요약하였다. Table 2.에 명시된 규모, 프로그램, 수용 능력, 환경 관련 수치는 4장의 공간적 해석을 뒷받침하는 기초 자료로 활용된다.

Table 2. Key analytical indicators of Booking.com City Campus (source: UNStudio/architectural record)

Booking.com City Campus overview	
	
Category	Indicator
Urban context	Large-scale office building within Oosterdokseiland mixed-use development
Public lower level	Approx. 1,500m ² public accessible program
Residential component	Approx. 7,500m ²
Office population	Approx. 6,500 employees
Communal center	Communal floor on Level 2
Collective capacity	The Market, 850 seats; auditorium, 400 seats
Diversity of use	28 themed breakout spaces and distributed support programs
Environmental systems	Underfloor air distribution, radiant ceilings, daylight-oriented planning
Exterior envelope	Approx. 15,000m ² façade and atrium roof system
Building scale	65,000m ² HQ; 72,500m ² mixed-use program

4. 사례 분석

4.1. 저층부의 도시 접점과 단계적 공공성

도시 공공성의 관점에서 보면, Booking.com City Campus의 저층부는 건물 전체를 하나의 공공건물처럼 전면을 개방하는 방식이 아니라, 도시와 맞닿는 열린 공간을 통해 공공성이 단계적으로 형성되도록 계획되었다. 저층부에는 약 1,500m² 규모의 공개 프로그램이 배치되어 있으며, 레스토랑, 카페, 일상적인 만남과 체류를 위한 공간이 포함된다[4]. 이 공간은 운영 측면에서도 지역 주민과 방문자가 접근하고 머무를 수 있는 구조로 계획되어, 저층부가 단순한 상업시설을 넘어 도시의 일상적 활동과 건물 내부를 연결하는 공공적 기반으로 기능함을 보여준다. 즉, 저층부는 단순한 통행 공간이나 형식적인 공개 공간이 아니라, 실질적인 사회적 활동을 수용하는 장소로 이해할 수 있다.

그러나 이 건물의 공공성이 모든 층에 동일하게 적용되는 것이 아니다. 지역 주민과 도시 방문자가 접근할 수 있는 저층부가 가장 바깥의 공공적 층위를 이루고, 그 안쪽으로는 직원과 방문자가 함께 이용하는 환영 공간과 공용공간 층이 이어지며, 상부 업무 층은 주로 직원이 사용하는 내부 업무영역으로 구성된다. 즉, 이 건물의 공공성은 하나의 동일한 수준으로 계획된 것이 아니라, 이용 주체와 접근 조건에 따라 서로 다른 층위로 형성된다. 시민에게 열려 있는 도시 접점 영역, 접근이 조정되는 전이 영역, 직원 공동체를 위한 내부 업



Fig. 2. Sectional diagram of layered publicness in Booking.com City Campus (source: UNStudio/architectural record)

무영역이 구분되면서도 연속적으로 연결되는 방식으로 단계적 공공성이 구현된다.

이러한 단계적 공공성은 대규모 업무시설에서 도시와의 관계를 유지하면서도 내부 공동체의 안정적 운영을 가능하게 하는 현실적 공간 구조에 가깝다. 저층부의 개방 방식은 상위 마스터플랜이 지향한 도시 연속성과 공공적 활동의 밀도와 연결되며, 대상 건물의 저층부는 이러한 도시 조직 원리가 개별 건축 차원에서 구현된 부분으로 읽을 수 있다[15]. 즉, 이 건물은 저층부를 통해 도시 구조와 연속되면서도, 운영 방식 및 접근 규칙에 따라 서로 다른 층위의 공공성을 형성한다. 이러한 점에서 저층부는 대규모 업무시설이 도시와 실질적 관계를 맺는 공공적 접점이자, 건물 전체의 공공성을 조직하는 핵심 장치라고 할 수 있다.

4.2. 공용공간 층과 수직적 공동체 구조

공용공간 층과 수직 연결 체계는 초고밀 업무 조직의 분절과 익명성을 완화하며, 내부 이용자들이 건물 전체를 하나의 공동체로 인지할 수 있게 하는 공동체의 중심을 형성한다. 대규모 업무시설에서 사회적 지속가능성의 중요한 과제는 많은 사용자가 여러 층에 분산된 조건 속에서도 사회적 관계가 지속될 수 있는 내부 구조를 마련하는 데 있다. 대상 건물은 2층 공용공간 층과 두 개의 대형 아트리움을 중심으로 내부를 재조직함으로써, 단순한 적층형 업무시설이 아니라 상호 인지와 집합적 활동이 가능한 공동체적 구조를 형성한다[7].

이러한 중심성은 공용공간 층의 위치와 수용력을 통해 구체화된다. 공용공간 층은 저층부 개방 영역과 환영 공간을 연결하는 주요 동선이 집중되는 내부 중심부에 위치하며, 다수의 사용자가 동시에 머무를 수 있는 집합 공간을 통해 건물 내부의 중심으로 작동한다. 850석 규모의 The Market과 400석 규모의 강당은 이러한 중심성이 실제 수용력을 바탕으로 형성된다는 점을 보여준다[5]. 중요한 것은 개별 프로그램의 내용보다, 이러한 대규모 공간 구성이 분산된 사용자의 만남과 체류를 하나의 중심 공간으로 모이게 하고, 공동체적 관계의 기반을 마련한다는 점이다.

공동체 구조는 공용공간 층 자체만으로 형성되지 않으며, 이를 관통하는 수직 연결 체계와의 결합을 통해 강화된다. 두 개의 아트리움과 브릿지 계단, 개방형 연결계단, 회랑형 통로, 업무 발코니는 여러 층의 사용자가 서로를 시각적으로 인지하고, 이동 과정에서 자연스럽게 마주치도록 한다. 여기서 중요한 것은 개별 동선 요소 자체가 아닌, 이러한 단면상 연결이 층별로 분절되기 쉬운 대규모 업무시설



Fig. 3. Atrium bridge and vertical community structure in Booking.com City Campus (source: UNStudio/architectural record)

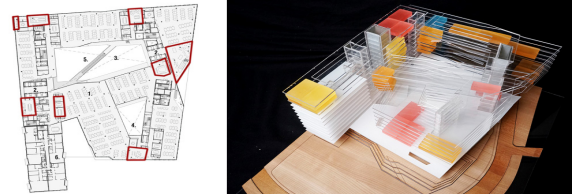


Fig. 4. Plan and model showing the distributed arrangement of 28 breakout spaces (source: UNStudio/architectural record)

안에서 관계의 가시성과 공동체의 존재감을 지속적으로 형성한다는 점이다. 다시 말해, 대상 건물의 내부 공동체성은 평면에 집중된 공용공간의 결과가 아닌, 공용공간 층을 중심으로 단면상 관계가 입체적으로 중첩되어 형성된다. 따라서 공용공간 층과 수직 연결 체계는 저층부의 단계적 공공성과는 다른 층위에서 내부 공동체의 관계를 조직하며, 사회적 지속가능성의 내부적 기반을 형성한다.

4.3. 분산형 휴게공간과 이용 다양성

분산형 휴게공간과 지원 프로그램은 초고밀 업무 층의 획일성을 완화하고, 활동 유형과 체류 리듬에 따라 서로 다른 공간을 사용할 수 있는 환경을 마련함으로써 이용 다양성을 형성한다. 대규모 업무시설의 사회적 지속가능성은 많은 인원을 효율적으로 수용하는 것만으로 확보되지 않는다. 초고밀 업무 환경에서는 지정된 좌석 체계와 반복적 이용 패턴이 공간 사용을 단순화하며, 교류와 자율적 선택의 여지를 약화할 수 있기 때문이다. 따라서 사회적 지속가능성을 위해서는 서로 다른 활동 강도와 이용 리듬을 수용할 수 있는 분산된 공간 구조가 필요하다.

팬데믹 이후 오피스의 가치가 협업, 소통, 학습, 조직문화 유지로 이동하고 있다는 점을 고려하면[13], 이러한 공간 구조는 오늘날 업무시설에서 더욱 중요한 조건이 된다. 대상 건물은 업무 층을 하나의 균질한 생산 공간으로 유지하지 않고, 휴게공간과 지원 시설을 건물 전반에 배치함으로써 이러한 요구를 공간적으로 구현하였다.

본 연구 대상 건물에는 28개의 휴게공간이 배치되어 있으며, 각 공간은 팬트리, 거실형 체류 공간, 회의 공간 등을 조합하여 서로 다른 머무름의 방식을 가능하게 한다. 여기에 채용 지원 공간, 학습 지원 공간, 연구 공간, 상부층의 식당 및 행사 공간, 업무 발코니, 집중 업무실, 전화부스가 더해지면서 건물 전체는 단일한 업무 패턴을 수용하는 것이 아닌 하루의 다양한 사용자의 리듬을 반영하는 환경으로 작동한다. 즉, 대상 건물의 이용 다양성은 개별 공간의 인상적인



Fig. 5. Everyday use of different breakout spaces and supporting programs (source: UNStudio/architectural record)

연출이 아니라, 건물 전체에 조직된 배치 구조에서 비롯된다.

이 공간의 의미는 시각적 차별성이나 개별 테마 자체에 있지 않다. Dempsey 등은 사회적 지속가능성을 상호작용과 공동체의 지속 조건과 연결하여 설명하였는데[3], 이러한 관점에서 분산형 휴게공간과 지원 프로그램은 단순한 부가 시설이 아닌, 서로 다른 활동과 사회적 관계가 일상적으로 지속될 수 있게 하는 공간 구조로 이해된다. 결국, 이 사례 건물의 이용 다양성은 선택 가능한 공간이 업무 공간 전반에 분산되어 있다는 점에서 성립하며, 이는 4.2에서 살펴본 공동체의 중심 형성과는 다른 차원에서 사회적 지속가능성을 지지하는 기반이 된다.

4.4. 건강한 체류 환경과 장시간 이용 조건

건강한 체류 환경은 대규모 업무시설의 사회적 지속가능성을 유지하는 데 필수적이다. 저층부의 공공성, 내부 공동체 구조, 이용의 다양성이 마련되더라도, 사용자가 오랜 시간 무리 없이 머물 수 없다면 사회적 관계와 활동은 지속되기 어렵다. 따라서, 건강한 체류 환경은 단순한 설비 성능의 문제가 아니라, 그 공간에서 장시간 체류 가능하게 하고 일과 교류가 함께 이루어지도록 하는 조건으로 이해할 필요가 있다.

대상 건물은 바닥 공조시스템, 복사형 천장 냉난방, 음향 계획, 자연채광, 눈부심 방지 조명 장치, 내부 녹지와 개방적인 구조를 통합하였다. 이는 열적 부담감, 시각적 피로감, 소음에 따른 긴장감을 줄이고, 사용자가 쾌적하게 머무를 수 있는 환경을 제공한다. 또한 계단, 연결 브릿지, 회랑형 통로는 이동 자체를 일상적인 신체 활동으로 바꾸어 정적인 업무 리듬을 완화한다. 실내 환경 품질이 사용자의 건강, 만족도, 생산성과 밀접하게 연결된다는 점을 고려한다면[14], 이 계획은 단순한 쾌적성의 확보를 넘어 장시간 이용을 가능하게 하는 공간적 전략으로 해석된다.

건물 외피를 통한 자연채광 계획은 이러한 환경을 건물 전체에 확장한다. 바닥부터 천장까지 이어지는 삼중 유리, 아트리움 천장을 통해 깊은 내부까지 자연광을 끌어들이는 동시에 시각적 개방성을 확보한다[6]. 이는 건강한 체류 환경이 일부 공간에 한정된 것이 아니라 건물 전반에 걸쳐 계획되었음을 보여준다. 특히, 깊은 평면의 업무 공간에서의 자연광과 개방감은 사용자의 폐쇄감과 업무 피로를 줄여 장시간 체류의 부담을 완화한다.

결국 사용자가 오래 머무르며 일하고, 이동하고, 교류할 수 있게 함으로써 4.2의 내부 공동체 구조와 4.3의 이용 다양성이 실제로 작동할 수 있는 바탕을 제공한다. 이런 점에서 건강한 체류 환경은 대

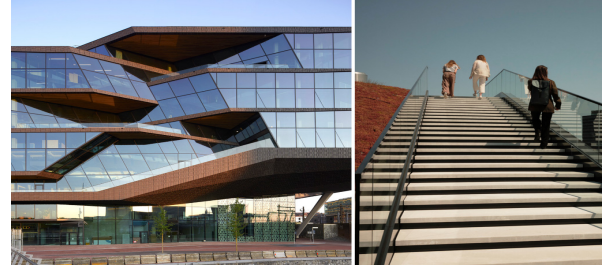


Fig. 6. Environmental strategy and façade system supporting the healthy occupancy (source: UNStudio/architectural record)

규모 업무시설의 사회적 지속가능성을 유지하고 촉진하는 핵심 요소가 된다.

5. 종합 고찰 및 시사점

5.1. 분석 결과의 통합 해석

Booking.com City Campus 사례는 대규모 업무시설의 사회적 지속가능성이 개별 공간 요소를 양적으로 갖추는 것만으로 성립하지 않음을 보여준다. 이 사례에서 중요한 점은 저층부의 도시 접점, 내부 공동체의 중심, 분산된 이용 환경, 건강한 체류 환경이 각각 따로 존재한다는 사실이 아니라, 이들이 서로의 한계를 보완하며 함께 작동한다는 데 있다. 저층부의 공공성만으로는 내부 조직과의 연속성을 설명할 수 없고, 내부 공동체의 중심성만으로는 초고밀 업무층의 획일성을 완화하기 어렵다. 또한 분산된 이용 환경이 마련되더라도 장시간 머무를 수 있는 조건이 뒷받침되지 않으면 다양한 활동과 사회적 관계는 일상에서 이어지기 어렵다. 결국 이 사례에서 사회적 지속가능성은 개방성의 크기나 공용공간의 양이 아니라, 도시와 내부 이용자의 접촉과 사용이 어떤 방식으로 이어지고 유지되는가에 의해 판단된다.

이 사례는 대규모 업무시설의 공공성을 폐쇄와 개방의 이분법으로 설명할 수 없다는 점도 분명히 보여준다. 저층부에서 도시를 향한 공공적 접점을 형성하지만, 건물 내부와 상부로 올라갈수록 접근 규칙과 이용 주체가 달라지는 층위적 구성을 가진다. 건물 내부에서는 다시 공동체의 중심과 분산된 이용 환경이 마련되고, 건강한 체류 환경이 그 지속성을 뒷받침한다. 특히 본 사례에서 주목할 점은 외부를 향한 ‘도시 공공성’과 내부를 향한 ‘공동체 구조’가 서로 단절되거나 배타적으로 존재하지 않는다는 점이다. 도시를 향해 열린 저층부의 접점은 전이 영역을 거쳐 내부 공동체의 중심인 공용공간 층으로 매끄럽게 연결된다. 즉, 외부 시민을 위한 개방성과 내부 사용자를 위한 결속력이 충돌하지 않고 ‘단계적 공공성’이라는 하나의 공간 체계 안에서 상호 보완적으로 작동하고 있다. 즉, 이 사례의 핵심은 건물이 얼마나 전면적으로 열려 있는지보다, 외부 공공성과 내부 공동체성이 어떤 방식으로 연결되고 조정되는가에 있다. 이러한 점에서 사회적 지속가능성은 친환경 지속가능성에 덧붙이는 부가적 항목이 아니다. 오히려 변화하는 생활 방식과 업무 방식, 앞으로 등장할 새로운 사회적 조건을 수용할 수 있는 공간의 대응 능력을 판단하는 기준에 가깝다.

5.2. 국내 도심 업무시설 계획에 대한 시사점

이와 같은 해석은 국내 도심 업무시설에서 공개공지 및 실내형 공개공간의 공공성을 평가하는 기준이 더욱 정교해질 필요가 있음을 보여준다. 현재 국내 제도는 공개공간의 면적과 형식적 개방 여부를 우선하는 경향이 강하지만, 실질적 공공성은 이러한 양적 기준만으로 충분히 설명되지 않는다.

특히 고밀 개발에서 용적률 및 최고 높이 인센티브 체계가 결합되는 과정에서는 공개공간이 공공적 장소라기보다는 제도적 요인을 충족하기 위한 장치로 다루어질 가능성이 크다. 실제 국내의 고밀 복합개발 사례 등을 살펴보면, 인센티브 획득을 위해 물리적 면적만 확보했을 뿐, 완공 후에는 사유화된 관리로 인해 시민의 접근 경로가 제한되거나 벤치 등 최소한의 요구 시설만 놓인 채 방치되는 경우가 빈번하다. 최근 각 지자체가 공개공지의 불법 점유 및 활용 실태를 반복적으로 점검하는 현실은 제도의 운영적 한계를 여실히 드러낸다. 사용자의 접근이 제한되거나, 프로그램이 특정 사용자 집단에 귀속되거나, 머무름을 유도할 환경이 부족한 경우, 이러한 공개공간은 제도적 명분과는 달리 실질적으로 기능하지 못한다.

따라서 국내 도심 업무시설의 공공성 평가는 공개공간의 양적 확보 여부를 넘어, 네 가지 축에서 다시 검토될 필요가 있다. 첫째, 도시 연결성이다. 공개공간은 도시 보행 체계와 실제로 이어지고 일상적 흐름 속에서 자연스럽게 접근할 수 있어야 한다. 둘째, 체류 수용성이다. 해당 공간은 단순 통행이 아니라, 머무름과 상호작용을 수용할 수 있는 프로그램과 공간 구성을 갖추어야 한다. 셋째, 운영 개방성이다. 운영 방식과 접근 규칙은 특정 사용자에게 귀속되지 않고, 공공적 이용이 가능한 수준으로 조정되어야 한다. 넷째, 내부 연계성이다. 저층부의 공공성은 내부 공동체의 중심, 분산된 이용 환경, 건강한 체류 환경과 단절되지 않고 이어져야 한다. 결국 이러한 전환은 공개공지 및 실내형 공개공간의 공공성을 형식적 개방이 아니라 실제 작동 방식의 문제로 재정의하게 한다.

6. 결론

본 연구는 암스테르담 Oosterdokseiland의 Booking.com City Campus를 사례로, 도심 복합개발지구 내 대규모 업무시설에서 사회적 지속가능성이 어떠한 건축적 전략을 통해 구현되는지를 심층적으로 분석하였다. 이를 위해 도시 공공성, 내부 공동체 구조, 이용 다양성, 건강한 체류 환경의 네 가지 차원을 분석 틀로 설정하였다.

분석 결과, 대상 건물의 사회적 지속가능성은 맹목적인 공간 개방이 아니라 저층부의 도시 접점, 공용공간 층과 수직 연결 체계, 분산형 휴게공간, 지원 프로그램, 그리고 쾌적한 체류 환경이 다층적으로 결합될 때 발현됨을 입증하였다. 이는 대규모 업무시설의 사회적 지속가능성은 건물이 얼마나 개방되어 있는가보다, 도시와 내부 이용자의 관계를 어떻게 조직하고 지속시키는가에 의해 판단된다고 볼 수 있다.

본 연구의 학술적 의의는 도심 복합개발지구 내 대규모 업무시설의 사회적 지속가능성을 해석할 수 있는 종합적 틀을 제시하였다는 점에 있다. 사회적 지속가능성은 변화하는 업무 방식과 새로운 사회

적 조건을 수용할 수 있는 공간의 적응력을 높인다는 점에서 중요하다. 이러한 조건이 결여된 업무시설은 도시와의 소통이 약화되고, 내부 공동체가 느슨해지며, 가변적인 활동을 수용하지 못하는 획일적 환경으로 남기 쉽다. 특히 팬데믹 이후 업무환경이 크게 재편된 오늘날, 업무시설은 더 이상 단순한 업무 수행의 장소가 아닌, 하루의 상당 시간을 보내며 다양한 사람 글과 반복적으로 만나 관계를 형성하는 공간이라는 점에서, 업무시설에서의 사회적 지속가능성은 앞으로 더욱 중요해지고 있다. 다만 본 연구는 문헌과 공식 자료를 중심으로 한 질적 사례연구로서, 공간의 계획 의도와 실제 운영 단계에서의 사용자 경험을 실증적으로 구분하여 확인하지 못했다는 한계를 지닌다. 따라서 향후 연구에서는 거주후평가(POE), 재실자 설문 및 관찰조사, 국내 사례와의 비교 등을 통해 본 연구에서 도출된 단계적 공공성과 공동체 구조가 실제 어떠한 성과로 나타나는지 검증할 필요가 있다.

References

- [1] A. Colantonio, Social sustainability: A review and critique of traditional versus emerging themes and assessment methods, Oxford: Oxford Brookes University, 2009.
- [2] G. Bramley et al., Social sustainability and urban form: Evidence from five British cities, *Environment and Planning A*, 41(9), 2009, pp.2125-2142.
- [3] N. Dempsey et al., The social dimension of sustainable development: Defining urban social sustainability, *Sustainable Development*, 19(5), 2011, pp.289-300.
- [4] Booking.com, "Booking.com Officially Opens New Campus", <https://news.booking.com/bookingcom-officially-opens-new-campus-in-the-heart-of-amsterdam/>, 2026.05.06.
- [5] UNStudio, "Booking.com City Campus", <https://www.unstudio.com/projects/booking-com-city-campus/>, 2026.05.06.
- [6] Permasteelisa Group, "Booking.com Campus", <https://www.permasteelisa.com/project/booking-com-campus/>, 2026.05.06.
- [7] Designboom, "Booking.com's Nature-filled City Campus by UNS & HofmanDujardin Opens in Amsterdam", <https://www.designboom.com/architecture/bookingcom-nature-filled-dynamic-city-campus-unstudio-hofmandujardin-amsterdam-06-29-2023/>, 2026.05.06.
- [8] ArchDaily, "Booking.com City Campus / UNStudio", <https://www.archdaily.com/1003253/bookingcom-city-campus-unstudio-plus-hofmandujardin>, 2026.05.06.
- [9] Metalocus, "Booking.com City Campus", <https://www.metalocus.es/en/news/bookingcom-city-campus-a-custom-office-center-unstudio>, 2026.05.06.
- [10] Mijksenaar, "Booking.com City Campus", <https://www.mijksenaar.com/project/booking-com-city-campus/>, 2026.05.06.
- [11] Erick van Egeraat, "Oosterdokseiland", <https://erickvanegeraat.com/archives/project/oosterdokseiland>, 2026.05.06.
- [12] E.H. Hwang, A study on the characteristics of social sustainability in urban regeneration: Focused on the revitalization of the central business district in northern Brussels, *Journal of Korea Institute of Spatial Design*, 17(8), 2022, pp.121-132.
- [13] I. Oygür, E.E. Karahan, Ö. Göçer, Hybrid workplace: Activity-based office design in a post-pandemic era, *Journal of Interior Design*, 47(3), 2022, pp.3-10.
- [14] F. Felgueiras, Z. Mourão, M. Moreira, Indoor environmental quality in offices and risk of health and productivity complaints at work: A literature review, *Journal of Hazardous Materials Advances*, 10, 2023, 100314.
- [15] Gemeente Amsterdam, Oosterdokseiland Zuid: Cultuurhistorische verkenning (C 2016-3), Amsterdam: Gemeente Amsterdam, 2017. // (City of Amsterdam, Oosterdokseiland Zuid: Cultural-historical exploration (C 2016-3), Amsterdam: City of Amsterdam, 2017.)