**Journal of the Korean Housing Association**
Vol. 26, No. 4, 119–127, 2015
http://dx.doi.org/10.6107/JKHA.2015.26.4.119

**www.khousing.or.kr**
pISSN 2234-3571
eISSN 2234-2257

# 대학연계형 은퇴주거단지의 계획 및 운영상의 특성분석 연구

## - 미국의 사례를 중심으로 -

# An Analysis of University-Based Retirement Communities' Architectural and Managerial Features

## - With a Focus on Two Cases in the United States -

김미희*
Kim, Mi-Hee

김석경**
Kim, Suk-Kyung

Abstract

Many researchers addressed a strong need for providing diverse senior housing options to accommodate different demands from the growing senior population in Korea. One option can be the university-based retirement community (UBRC) which is linked to the adjacent universities and offers various physical, educational, and recreational programs for residents. The primary purpose of this study was to identify major features of the UBRC in terms of development, management, level of college participation, and types of care services for senior residents and to suggest future implementation directions in Korea. Two cases from the United States were selected and investigated to accomplish this goal. Main features of the UBRC were identified as follows: The university linked to each subject community was strongly involved in the development process. Their original residents were mainly recruited from university retirees. The strong university involvement became diminished as the retirement communities got settled down. This study analyzed these architectural, managerial, and development features and suggested future implication directions of university-based retirement communities in Korea.

Keywords : University-Based Retirement Community, Senior Housing Option, Level of University Participation
주 요 어 : 대학 연계형 은퇴주거단지, 노년기의 주거대안, 대학의 참여정도

## 1. 연구의 목적 및 배경

한국 사회에서 고령인구는 꾸준히 증가하고 있는 것으로 나타난다. 통계청의 자료에 따르면, 2014년에 전체가구 중 고령가구가 차지하는 비율은 20.1%이고, 이는 매년 증가하고 있다(Statistics Korea, 2014). 이를 전체 인구를 기준으로 보면, 2014년 현재 65세 이상 고령인구는 전체 인구 중 12.7%를 차지하나, 2014년에는 19.0%, 2034년에는 27.6%로 계속 늘어날 전망이다. 또한, 2014년 베이비부머가 포함된 준고령자는 전체 인구 중 20.8%를 차지하고 있어서(Statistics Korea, 2014), 이들의 고령화에 대비한 사회, 경제, 문화적 기반시설과 서비스의 확충이 필요한 것으로 파악되고 있다.

*정회원(주저자), 전남대학교 생활환경복지학과 교수, 이학박사, 전남대학교 생활과학연구소 연구원
**정회원(교신저자), Ph.D., Associate Professor, School of Planning, Design, & Construction, Michigan State University

**Corresponding Author:** Suk-Kyung Kim, 552 W Circle Dr. Human Ecology Building 201 B, East Lansing, MI 48824, USA
E-mail:kimsk@msu.edu

이 논문은 2014년도 정부(교육과학기술부)의 재원으로 한국연구재단의 지원을 받아 수행된 기초연구사업임(2014R1A1A2060391).

이러한 노력은 그들이 거주하는 주거환경의 계획과 더불어 이루어져야 할 것이다. 고령화 사회를 대비하고, 노인을 위한 바람직한 주거환경의 계획을 위한 하나의 방식으로 활발히 논의가 이루어지고 있는 개념인 에이징인플레이스(aging-in-place)는 살던 동네와 집에서 그대로 살면서 늙어가는 것을 의미한다. 대다수의 노인은 가능한 한 오랫동안 익숙해진 환경에 그대로 머물면서 독립생활을 유지하기 바라는 데, 이를 지원하기 위해서는 거주자의 노화특성에 맞출 수 있는 주거환경구축과 서비스지원이 필요하다.

이와는 다소 대비될 수 있으나, 은퇴 후에 노인들이 살던 집을 떠나, 향후 노년시기를 보내기 위해 노인전용주거단지로 이주하는 경우가 있다. 이러한 단지 내 주호형태로는 독립적인 (또는 자립형) 노인가구를 위한 주거(independent living), 반의존적 노인들의 생활을 보조하는 서비스가 지원되는 생활보호형 주거(assisted living), 또는 질병이 있어서 간호사의 도움이 필요한 노인들을 위한 너싱홈(nursing home) 등이 보편적이다(Kim & Oh, 2014). 이러한 세가지 주호형태가 하나의 단지 안에 모두 포함된 형태가 연속적 보호체계형 노인주거(Continuing Care Retirement Community, CCRC)인데, 이는 노인 거주자의 신체적, 정신적, 사회적 상태에 따라 단지 내에서 적절한

주거형태를 제공하면서, 거주자들이 단지 내에서 에이징인플레이스(aging-in-place)를 할 수 있도록 한다. 이러한 주거단지에는 개별 주호 이외에도 다양한 생활편의서비스, 건강서비스와 여가프로그램 등이 제공된다. 또한, 신체활동이 자유롭고 사회적으로 활동적인 거주자들에게는 사회활동과 봉사활동을 할 수 있는 기회를 제공하여 이들이 지속적으로 지역사회에 기여할 수 있도록 한다. 그러나, 이러한 CCRC는 노인들만을 위한 주거라는 폐쇄적인 이미지와 기존의 주택을 떠나 노인용 시설로 이주한다(non aging-in-place)는 부정적인 관점으로 인하여, 한국에서는 크게 관심을 받지 못했던 것이 사실이다. 특히, 이러한 CCRC는 주변 지역과 단절되고, 세대 간 교류가 부족하다는 점이 지적되었으며, 비용적인 측면에서 일정 소득수준이상을 갖는 노인들을 위한 배타적인 주거환경이라는 비판을 받아왔다(Krout et al., 2002).

그러나, 최근에 미국에서는 대학과 연계된 프로그램이나 서비스를 CCRC 또는 독립적 신체활동이 가능한 노인들을 위한 은퇴주거단지에 제공하는 형태가 개발되면서, 그동안의 비판을 불식시키고 있다. 특히, 대학이 위치하고 있는 중소도시 내에 노인주거를 개발할 때, 대학과 연계하여 다양한 프로그램을 제공함으로써, 세대 간 교류의 기회를 제공하며, 소규모에서 중규모의 주호를 계획함으로써 사회경제적 혼합을 모색하고 있다. 우리나라에서도 차후 늘어나는 노년인구의 사회경제적인 배경이 다양해지고 있는 것으로 나타나고, 최근 주거학에서도 아파트 일색의 획일적인 주거문제에 대한 비판이 일고 있으므로, 노령화되고 있는 거주자들의 다양한 요구와 배경을 수용할 수 있는 다른 형태의 노인주거가 필요할 것으로 여겨진다. 그 중 하나의 대안으로 떠오르는 것이 대학 연계형 은퇴주거단지(University-Based Retirement Community)이다.

이러한 배경으로 본 연구의 목적은, 대학연계형 은퇴주거단지의 실제사례 분석을 통하여, 계획 및 운영상의 특성을 살펴보고 이를 기초로, 차후 우리나라로의 적용방안을 논의해 보고자 한다. 또한, 아직은 잘 알려져 있지 않은 대학연계형 노인주거단지의 의미를 파악하여, 대학이 지역사회의 노인들을 위한 에이징인플레이스(aging-in-place)에 어떻게 기여할 수 있는지를 살펴보고자 한다. 특히 대학이 주거단지개발 및 운영에의 관여 정도, 대학에서 제공하는 프로그램을 통한 세대간 교류(intergenerational interaction)의 기회 제공, 독립적 거주자들의 대학 및 지역사회로의 기여 등의 관점에서 논의해 보고자 한다.

## II. 연구방법

본 연구는 문헌연구와 현장방문조사를 중심으로 이루어졌다. 우선 문헌고찰을 통해, 대학연계형 노인주택의 특성을 파악하고, 이것이 대학과 어떠한 형태로 연계되는지를 파악하여 대학연계형 노인주거단지가 무엇인지 정의하고자 하였다. 아울러 대학이 노인주거단지에 어떻게 기여하는지 또한 케어(care) 수준에 따른 노인주거단지의 형태는 어떠한 것이 있는지를 파악하였다.

문헌고찰을 기초로, 두 개의 대표적인 대학연계형 노인주거단지를 섭외하여 방문조사를 실시하였다. 이는 대학이 노인주거의 개발과 관리에 어느 정도 연계되는지를 파악해 보고, 계획적, 관리적 측면에서 대학연계형 노인주거의 특성을 파악하기 위한 것이었다.

조사대상은 미국의 켈리포니아(California)주의 데이비스(Davis)시에 위치한 University Retirement Community 주거단지와 미시간(Michigan)주의 앤아버(Ann Arbor)시에 위치한 University Commons 주거단지였다. 조사내용은 Kim and Oh (2014) 등의 선행연구를 참고하여 구성하였다. 세부적인 항목으로는 단지 및 주호계획의 특성, 서비스 및 프로그램, 입주계약 및 운영관리의 특성, 대학과 연계된 프로그램 또는 대학의 단지 개발 및 운영참여에 대한 실례 등이 포함되었다. 방문조사를 위해서는 이메일이나 전화를 통해 해당 주거단지의 관리책임자(community director)와 연락을 취했고, 조사를 위한 계획과 내용을 사전에 협의하였다. 방문은 2014년 8월에 이루어졌다. 방문기간 동안에는 관리책임자와 동행하여 공용공간과 개인공간을 함께 둘러보았으며, 기타 궁금한 사항은 관리책임자를 대상으로 면담조사를 실시하였다. 이때, 프로그램과 서비스, 주거단지의 개발 및 운영에 관한 자세한 사항을 문의하였다. 두 개의 단지는 각각 3-5시간동안 방문이 이루어졌으며, 추후 필요한 내용은 이메일이나 전화로 추가로 수집되었고, 관련 자료는 본래 영문으로 되어 있으며, 본 논문을 위해 한국어로 번역되었다.

## III. 문헌고찰

### 1. 연속 보호체계형 노인주거(CCRC)

대학연계형 노인주거단지는 많은 경우에, 연속 보호체계형 노인주거(continuing care retirement community, CCRC)의 형태를 띤다. 연속 보호체계형 노인주거는 완전히 은퇴하였거나 또는 대부분 은퇴한 사람들로 구성된 공동 주거단지를 의미한다(Kim & Oh, 2014). 노인주택의 유형 관점에서 볼 때 CCRC는 생애주기의 변화를 지원하며, 집합주택(Congregate Housing)으로 분류되는 계획주거의 형태이다. 거주자의 신체 및 정신적 건강상태를 고려하여 서너 단계의 주호를 단지 내 계획하여 실제 거주자가 건강상태에 따라서 다른 주호로 이사를 할 수 있도록 한다. 해당되는 주호유형에는 자립 노인을 위한 주거(Independent Living), 반의존적 노인을 위한 주거(Assisted Living), 의존 노인을 위한 주거(Nursing Care)등이 포함된다(Yoo, 1996; Sanders, 1997). 자립 노인을 위한 단위주거에는 아파트, 2-3층의 빌라와 같은 형태의 집락 주거(또는 타운하우스), 단독 주거 등 다양한 유형과 스튜디오, 1침실, 2침실 등 다양한 크기가 있다. 거주자들은 자립 주거 주호에 살면서 일상적인 활동을 독립적으로 할 수 있다. 또한

홈 건강 서비스(home health service)의 형태로 간호 보호뿐 아니라 식사, 집안일, 세탁서비스, 응급호출 등의 서비스를 제공받는다.

반의존 노인을 위한 주거 주호에서는 자립 노인 주거 주호에서 받을 수 있는 서비스와 함께 목욕, 옷 입기, 약 복용, 기타 일상적인 활동에 대한 보조를 받을 수 있다. 일상생활 활동에 있어서는 자립 노인 주거 주호보다 많은 도움을 제공하지만 간호보호는 제공하지 않으며, 가능한 개인이 독립성과 자유를 유지할 수 있도록 단계적 보호만을 제공한다. 의존 노인을 위한 주거 주호에서는 재활이나 24시간 간호 서비스와 같은 단기적 또는 장기적 간호보호가 CCRC 내의 부속 진료소나 간호시설, 근처의 관련 시설에서 제공된다. 또한 몇몇 CCRC에서는 알츠하이머 질환을 가진 사람들을 보호하기 위한 특수한 목적으로 디자인된 주거를 제공하기도 한다.

## 2. 대학연계형 은퇴주거단지

대학연계형 은퇴주거단지(University-based retirement community)는 조지 메이슨 대학(George Mason University)의 교수이자 대학과 연계한 노인주거의 개념을 제시한 앤드류 칼(Andrew Carle)에 의해 시작되었다. 칼 교수는 대학연계형 은퇴주거단지에 대하여 다섯가지 로드맵을 제시하였는데, 이는 대학 근처일 것(proximity), 양자 간의 프로그램 운영에 관한 공식적인 동의가 있을 것, 활기찬 노인부터 치매환자에게 가능한 다양한 프로그램을 제공할 것, 커뮤니티 안에서 재정적인 문제를 공유할 것, 적어도 거주자의 10%는 대학관련자일 것 등이었다. 현재 미국의 많은 대학연계형 은퇴주거단지는 이러한 다섯가지 요소를 염두해 두고 개발 및 운영되어 왔다고 보여진다. 이러한 대학연계형 은퇴주거단지는 대학과 어느 정도 연계가 되어있는지 주거단지마다 차이가 있지만, 노인주거단지와 대학 간의 연결은 노인 거주자들로 하여금 신체적·정신적으로 활동적이고, 대학의 커뮤니티 안에서 레크리에이션, 체육활동, 교육 등의 혜택을 받을 수 있도록 해 준다(Stevenson, 2014).

실제로 미국의 경우 대학종사자나 동창들 혹은 인근거주자를 대상으로 대학 안의 건강, 문화, 여가프로그램 등과 연계하여 운영되는 은퇴주거단지(UBRCs)가 100여 군데로 파악되며(Stevenson, 2014), 이러한 은퇴주거단지에 대한 관심은 점점 늘고 있다. 그 이유로는 은퇴 후에도 대학과 연계된 프로그램을 통해 지적 활동을 계속할 수 있고, 다양한 신체활동을 통해 활기한 노후를 보낼 수 있는 환경이 제공되고, 세대간 교류프로그램을 추구하기 때문으로 이해된다(Skular & Jacobson, 2007).

이때, 개별 대학의 연관성의 범위는 다양한데 어떤 주거단지들은 대학으로부터 토지를 빌릴 뿐이고 다른 기타 교육 프로그램이나 서비스는 제공받지 않기도 하고, 어떤 주거단지들은 캠퍼스 근처에 위치해 있으며 각종 교육 프로그램, 건강 보호 서비스 등을 대학과 연계하여 거주자들에게 제공한다. 또한, 거주자들이 인근대학에서 은퇴한 교수나 직원, 또는 동문들이라서 정신적으로도 강력한 유대관계를 유지하는 것으로 파악되고 있다. 다음의 <Table 1>은 대표적인 미국의 대학연계형 은퇴주거단지의 목록이다. 이 목록은 문헌고찰을 근거로 산출한 것인데, 은퇴주거단지에 대한 내용에서 대학이 시초가 되었는지(college initiated) 또는 대학이 관리에 참여하는지(college operated)는 대학이 은퇴주거단지의 개발과 계획, 관리에 어느 정도 관여하는지를 나타내준다. 그러나, 문헌고찰만으로는 대학과 연계된 프로그램이나 대학캠퍼스와의 접근성 등은 파악하는데 한계가 있다.

Table 1. *University-Based Retirement Community Examples*

| State | University | Community | College Op | College initiated |
|---|---|---|---|---|
| Alabama | University of Alabama | Capstone Village | | • |
| Arkansas | University of Central Arkansas | College Square | • | • |
| Califoria | University of Califoria at Davis | University Retirement | • | • |
| Illinois | Benedictine University | Villa St. Benedict | • | • |
| Florida | University of Florida | Oak Hammock at the Univ. of Florida | | • |
| Indiana | Anderson University | University Village Condominium | • | • |
| Indiana | Indiana University | Meadowood Retirement Community | • | • |
| Massachusetts | Lasell College | Lasell Village | • | • |
| Michigan | University of Michigan | University Commons | | • |
| New York | Ithaca College | Longview Retirement Community | | • |
| Ohio | Oberlin College | Kendal at Oberlin | | • |
| Ohio | Ohio Wesleyan University | Austin Manor | • | • |
| Pennsylvania | Pennsylvania State University | The Village at Penn State | | • |

*Note*. This list was created based on Skular & Jacobson (2007) and Stevenson (2014).

연구자들이 흔히 대학연계형 주거단지라고 할 때는 이 두가지 형태가 혼용되어 사용되는 것을 볼 수 있다. 즉, 대학이 개발에 참여하고, 관리에도 관여하는 단지도 있고, 개발에 참여하지는 않지만, 관리에 참여하는 단지, 개발에는 참여하고 관리에는 참여하지 않는 단지, 또는 개발과 관리에 참여하지는 않았지만, 교육 프로그램만을 제공하는 단지 등 다양한 형태의 대학연계방식을 볼 수 있다.

아울러, 대학연계형 은퇴주거단지에서의 케어제공 수준을 살펴보면, 자립주거만으로 구성된 단지, 자립주거와 반의존적 노인을 위한 단지, 자립주거, 반의존적 노인, 의존

적 노인을 모두 포함하는 단지 등 단지 내에서 제공되는 주호형태의 조합이 선택적으로 이루어지고 있다.

다음의 <Figure 1>에서 보여지는 대학연계형 은퇴주거단지의 유형 중, 대학의 참여수준 측면에서 가장 적극적이면서, 가장 높은 케어수준을 가지고 있는 유형 4에 해당하는 것이 켈리포니아대-데이비스(University of California-Davis) 캠퍼스에 위치한 University Retirement Community (URC)단지이다. 이와는 다르게, 대학이 초반에 시작하였고, 대학을 은퇴한 임직원을 단지개발의 주대상으로 하였으나, 점차로 대학의 참여수준이 적어지고 대학에서 제공하는 프로그램을 최소화하는 수준으로 운영되고 있으며 자립주거만 제공하는 사례가 미시간대(University of Michigan) 근처에 위치한 University Commons이다. 이 두 단지는 대학연계형 은퇴주거단지로 알려져 있으나, 대학의 참여수준과 케어수준 면에서 뚜렷한 차이가 있으며, 각각의 계획적, 운영적 특징이 있다. 향후 우리나라에서 대학연계형 은퇴주거단지 계획 시 다양한 형태를 도입할 가능성을 염두해 두고, 각각의 단지의 계획적인 면과 운영특성에 대하여 자세히 살펴보고자 한다.

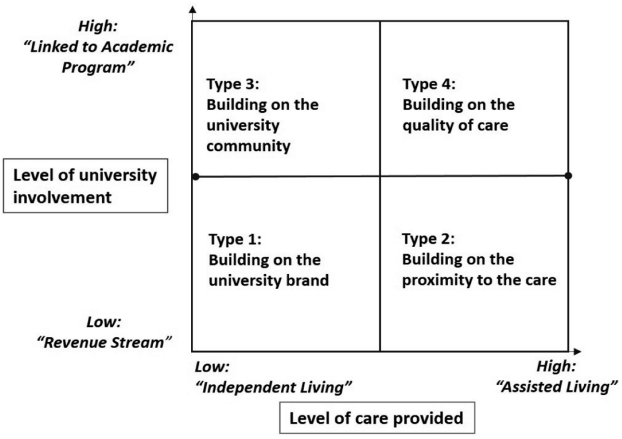


Figure 1. *Development Types of UBRCs*
*Source*. Harrison & Tsao, 2006, p. 25

## IV. 현장조사

### 1. 대학의 참여수준과 케어수준이 높은 유형

미국 캘리포니아주 데이비스시에 위치한 University Retirement Community (URC)는 2000년에 설립되었으며, 자립주거(independent living), 반의존적 노인 거주자를 위한 생활보조주거(assisted living), 의존적 노인 거주자들을 위한 너싱홈 주호가 모두 포함된 연속 보호체계형 노인주거단지이다. 특히, 치매예방 및 치료가 포함된 너싱홈이 포함되어 있어서, 자립주거에서 일상생활을 유지하다가 건강상태에 따라서 전문요양시설인 너싱홈을 이용할 수 있도록 지원 시스템이 구축되어 있다.

1) 개별주호

자립 노인을 위한 주거형태에는 아파트형, 가든형 아파트(garden apartments), 전원주택형(cottages) 주호가 있으며, 1-3침실형 주호가 다양하게 제공되어 있다<Figures 2-3>. 단위 주호계획에 있어서는 거주자들의 주거 내 동선, 개인물품의 정도 등을 다양하게 수용할 수 있도록 하나의 침실유형당 3-5형태의 평면형을 제공하고 있다. 미국의 노인주거의 계획에 있어서 디자이너들이 항상 고려하는 두가지 원리는 유니버설 디자인(universal design)과 치유공간 또는 힐링공간(healing environment)에 대한 것인데, 이 단지도 이를 따르고 있는 것으로 파악되었다. 주호 내 통로와 방, 화장실 등에서는 유니버설 디자인(universal design)의 원리를 따라 주호 내 이동성과 실간 접근성을 고려하였다. 또한, 기존의 주택에서 이사를 해올 때 개인소장품을 가져올 것을 고려하여 주호 내 수납공간과 별도의 공용수납공간을 지하에 제공하고 있다.

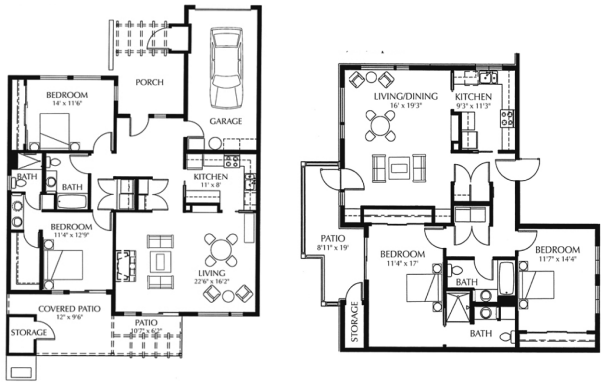


Figure 2. *Cottage Unit (1,263 sq. ft.) (Left)*
Figure 3. *Garden Style Unit (1,194 sq. ft.) (Right)*
*Source*. University Retirement Community, 2014

몇개 층으로 계획된 아파트형 주호와는 다르게 녹지공간을 바로 볼 수 있도록 계획된 가든형 아파트와 전원주택형 주호는 거주자를 위한 힐링가든(healing garden)으로의 접근이 용이하도록 되어 있고, 2침실형과 3침실형으로 실내공간의 면적이 다소 여유가 있게 계획되어 있다.

2) 단지 및 공용공간계획

단지계획은 힐링공간(healing environment)의 개념을 추구하기 위하여, 녹지공간을 중심축으로 하여, 보행로와 공용 녹지공간을 계획하였다. 1층에 위치한 주호에서는 개별 정원공간이 가능하도록 계획되어 있다<Figures 4-5>. 거주자들이 함께 사용할 수 있는 공용시설로는 집회실, 식당, 공동거실 앞 옥외수영장, 실내수영장, 휘트니스센터, 활동실(activity room), 물리 치료실, 탈의실, 당구장, 미용실, 도서관, 개인창고 등이 있었다. 또한, 단체활동을 위한 대강당과 쓰레기 처리 및 재활용을 의무화하는 쓰레기 처리실도 계획되어 있다<Figures 6-7>. 그 외에, 메모리 케어(memory care) 주호의 거주자들을 위한 부엌, 식당 등이 따로 마련되어 있다. 이 주거단지에서는 단지 내 거주자들의 신체적, 정신적 건강 상태가 다르기 때문에 이를 수용할 수 있는 다양한 공용공간이 계획되어 있다.

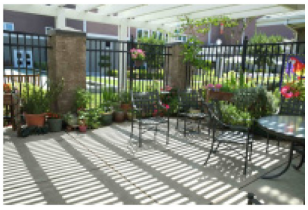

Figure 4. *Courtyard for Independent Living (Left)*
Figure 5. *Healing Garden Units for the Memory Care Units (Right)*

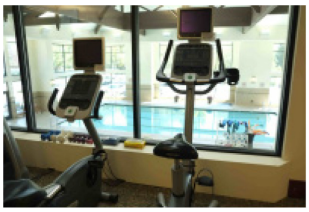
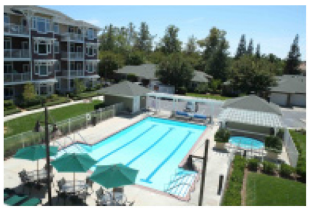

Figure 6. *Exercise Room (Left)*
Figure 7. *Outdoor Swimming Pool (Right)*

3) 서비스 및 프로그램

기존의 CCRC에서 제공하는 서비스인 의료 및 건강서비스, 생활편의 서비스, 식사 제공 등이 있으며, 사회활동 및 여가프로그램이 제공되고 있다<Table 2>. 의료. 건강서비스로는 약물관리, 질병이나 부상을 회복하게 도와주는 단기 케어, 입욕 및 드레싱 지원, 전문 간호 서비스 등의 헬스서비스, 데이비스 병원과 연계한 건강관리 서비스, 휘트니스 및 아쿠아 센터의 운영 등 다양한 의료. 건강서비스를 제공하고 있다. 사회활동 및 여가프로그램으로는 거주자들이 참여하고 운영하는 예술, 공예 및 각종 취미 프로그램, 교육 프로그램, 동호회활동, 당구, 테니스, 골프, 자전거 타기 등의 레크리에이션 활동, 특별 이벤트, 여행 프로그램 등 다양하게 제공되고 있다. 이러한 사회활동 및 여가프로그램의 일환으로 보다 전문화된 내용을 다루는 교육 프로그램은 대학 내 평생교육원과 연계하여 운영되는데, 사례로는 미술, 음악, 극장공연 관련 강의, 문학과 철학, 영화연구, 정치와 시사, 역사, 과학 등이 있다. 또한, 단지의 거주자가 대학에서 근무하다가 은퇴한 교직원인 경우가 많으므로, 이들이 지속적으로 지역사회나 학교, 은퇴주거 단지 내에서 자원봉사를 할 수 있는 기회를 제공해 준다. 실제로 캘리포니아대 데이비스 캠퍼스와 몬다비 센터(Mondavi Center)와 자매결연을 맺어서 자원봉사활동을 하고 있었다.

4) 입주조건

기존의 은퇴자를 위한 주거단지와는 다르게 대학연계형 단지의 경우, 해당 대학에서 근무했던 교직원을 중점으로 거주자를 구성하는 경우가 있다. 그러나, 실제로 전체 거주자 수만큼의 교직원을 모집하는 것이 쉽지 않아서, 많은 경우에는 해당 대학에서 은퇴한 교직원의 비율이 전체 거주자의 비율의 50% 이내로 파악되고 있다. URC의 경우에도 전체 거주자의 50% 이내가 대학에서 은퇴한 교직원인 것으로 나타났다.

입주를 위해서는 신청, 예약금 및 입주금을 지불하는 절차를 거치게 된다. 이외에 입주 후에는 관리비 형태의 월 이용료를 지불하는데, 거주하는 주호의 규모와 형태, 선택한 서비스와 프로그램의 종류에 따라 차이가 있다. 서비스당 적게는 1불 (팩스서비스), 많게는 200불 (직무능력 평가서비스)등 다양하다.

5) 대학연계정도

앞서 언급한 바와 같이, University Retirement Community는 유형 4에 해당하는 단지로써, 켈리포니아대 데이비스 캠퍼스에서 10분 거리에 위치하며 대학과 긴밀한 관계를 유지하면서 거주자들에게 다양한 프로그램을 제공하고 있었다. 특히, 이 주거단지를 위한 부지는 대학에서 제공한 것이라고 한다. 또한, 대학에서 해당 단지를 개발할 때 사회적 혼합을 도모하기 위하여, 저소득층을 위한 1침실형 주호 60가구를 단지 내 포함하여 계획하도록 하였다. 이는 은퇴주거단지가 다양한 소득계층을 포함함으로써 지역사회에 공헌할 수 있는 기회를 제공해 주었다. 아울러 외부인 중 전문 간호서비스가 필요한 경우 비용을 내고 너싱홈을 사용할 수 있도록 하여 지역사회의 노인건강에도 기여하였다.

대학 연계형 연속보호체계형 주거단지로써, 앞서 언급한 바와 같이, 단지 내 거주자들이 대학의 평생교육원에서 수업을 들을 수 있도록 프로그램을 제공하고 있으며, 거주자들이 해당과목의 강사로 나설 수 있는 기회도 있다고 한다. 또한, 대학생들이 노인 주거단지 내에서 자원봉사를 할 수 있는 기회도 제공하여, 세대 간 교류가 가능한 주거단지를 표방하고 있다. 대학 내의 병원과 연계하여 거주자들에게 건강관리 프로그램을 제공하는 것도 대학연계형 주거단지로써의 특징이다. 운영과 관리에 있어서는 미국 13개 지역에 연속보호체계형 주거단지를 전문적으로 관리하는 회사가 담당하고 있어서, 대학이 직접 운영과 관리에는 참여를 하지 않고 있다.

요약하자면, 이 주거단지의 경우는 개발과 계획에는 대학의 참여수준이 높았고, 대학에서 제공하는 토지에 단지를 개발하였으며, 운영과 관리는 전문회사가 담당함으로써 대학은 이 부분에는 크게 관여를 하지 않았다. 단, 입주 후에 거주자들이 지속적으로 양질의 서비스를 받을 수 있도록, 대학에서는 교육 프로그램을 중점적으로 제공하고, 질 높은 의료서비스를 대학 내 병원에서 받을 수 있는 것으로 나타났다.

### 2. 대학의 참여수준과 케어수준이 낮은 유형

미국 미시간 주 앤아버 시에 위치한 University Commons는 독립적인 노인거주자들을 위한 92호의 자립 주거만을 제공하는 형태이다. 이중 62세대는 단층형 아파트의 형태, 24세대는 타운하우스, 6세대는 상대적으로 규모가 큰 2층짜리 빌라형으로 구분된다. 전체 단지는 한 개동의 고층 아파트동과 여러 동으로 구성된 타운하우스와 빌라 동이 섞여 있는 형태이다.

1) 개별주호

단위주택은 단일층(single-floor) 평면계획을 기본으로 하는데 이는 유니버설 디자인개념(universal design concept)을 적용하여 노인거주자가 계단을 오르내리지 않아도 모든 공간에 접근이 용이하도록 하기 위함이다. 앞서 언급한 타운하우스 세대에서는 지형을 이용하여, 1층 세대는 건물의 전면에서 접근하고 2층 세대는 후면에서 접근하도록 되어 있어서, 2층 세대도 지면에서 바로 접근하도록 되어 있다. 이는 계단의 사용을 지양하여 세대로의 접근성을 높여준다. 전체 가구 중 최상층에서 로프트(loft)가 계획된 8가구를 제외한 모든 주호가 단층형 평면으로 구성되어 있다. 한편, 로프트(loft)가 있는 주호 내부에는 주침실과 보조침실, 거실, 부엌, 식당, 욕실이 모두 1층에 배치되어 있어서 거주자의 주호 내에서 이동성과 접근성을 용이하도록 배려하고 있으며, 접근성이 떨어지는 2층은 주로 손님을 위한 공간으로 계획되어 있다.

개별 주호내부에서도 힐링공간(healing environment)의 역할을 하는 선룸이나 실내정원을 둔 점도 주목할 만하다. 다음의 <Figures 8-9> 복층형 주호내부의 이미지이다. 여기서는 휠체어 사용이 가능할 만큼의 여유로운 통로와 치유공간의 역할을 할 수 있는 선룸이 특징적이다.

Figure 8. *Kitchen (Left)*
Figure 9. *Sunroom (Right)*

2) 단지 및 공용공간계획

단지계획은 구릉이 있는 지형과 녹지공간으로의 접근성을 고려하여 고층의 아파트 건물을 후면에 배치하고, 전면에 층수가 낮은 타운하우스와 빌라 동을 위치시켜서 전 세대가 골고루 녹지공간을 보거나 접할 수 있도록 하고 있다. 단지 전체적으로는 나무가 우거진 산책로가 계획되어 있다. 아파트 건물에는 <Figures 10-11>에서와 같이 도서관, 체력단련실, 그림이나 만들기 수업이 이루어지는 공예실(craft room), 별도의 목공실(wood shop), 거주자들을 위한 회의실 등이 있다.

또한, 2층에는 넓게 개방된 공간으로 작은 바(bar)가 있고, 밖에 테라스와 연결되며 외부에 앉는 공간도 있어서 비공식적인 모임을 할 수 있도록 되어 있다. 그 외에 2층에 위치한 공동식당, 부엌, 큰 강의실 등은 전체 거주자들이 모여서 관람을 하거나 회의를 할 수 있는 공간으로 활용되며, 한번에 50-60명 정도가 함께 식사를 할 수 있도록 의자와 테이블이 갖추어져 있다. 부엌은 식사를 준비하고 요리강습이 가능한 상업용 부엌으로 계획되어 있다.

Figure 10. *Library (Left)*
Figure 11. *Wood Shop (Right)*

건물내부의 복도공간은 통로로 쓰이는 것 뿐 아니라, 간단하게 앉아서 책을 읽거나 담소들 나눌 수 있도록 계획되어 있으며, 이곳에는 거주자들의 그림이나 본인들이 찍은 사진들을 전시하여 그들이 예술 활동을 지속적으로 하고 전시할 수 있는 기회를 제공하고 있다. 또한 각 층마다 재활용을 위한 공간이 있고, 이곳에 쓰레기 배출구가 있어서 거주자가 쓰레기를 손쉽게 처리할 수 있다.

앞서 살펴본, URC가 연속보호체계형 주거단지라서 거동이 불편한 거주자들을 위한 너싱홈 서비스 등이 계획되고 다양한 연령대의 노인거주자들을 지원한다면, University Commons는 신체활동이 자유로운 노인들이 독립적으로 거주하는 형태라서 이들의 활동적인 신체활동과 취미, 여가활동을 지원하는 공용공간이 다양하게 계획되어 있고, 활용되고 있었다.

이곳에서 특이한 점은, 애초에는 1층에 상주 간호사가 있는 의료실(medical service room)을 두었으나, 실효성이 떨어지고 미시간대 안에 병원이 가까이에 있어서 이 공간을 우편물 취급과 간단한 컴퓨터 작업이나 사무를 볼 수 있는 공간으로 교체하였다는 점이다.

3) 서비스 및 프로그램

자립형 노인들이 거주하고 있으므로, 이 단지에서는 별도의 의료 및 건강서비스는 제공하지 않고 있다. 생활편의 서비스로는 TV, 인터넷, 전화(미국, 캐나다 장거리 전화 포함), 24시간 시설물 응급 수리 서비스, 비상발전기, 수도배관 수리, 아파트 공용공간의 난방공급, 계절별 외관 창문 청소, 보행로, 지붕, 홈통 등의 유지 보수, 잔디 및 조경 관리, 제설, 쓰레기 수거 및 재활용, 해충방제, 근거리에 시내 및 캠퍼스 버스제공(city and campus bus), 신규 거주자에게 환영위원도우미 제공(welcome committee assistance), 차고 난방시스템 등 다양하다.

월요일과 수요일에 공동식사가 계획되어 있는데, 커뮤니티 거주자 대상의 요리강습 후에 요리사가 직접 요리를 하여 제공하고, 매주 금요일에는 커먼타임(common time)이 있어 각자 요리를 한 가지씩 준비하여 <Figures 12-13>의 공간에 모여 사회적 교류시간을 갖는 것으로 파악되었다.

사회활동 · 여가 프로그램으로는 강연, 발표회(recitals), 음악회, 독서모임, 셰익스피어 고전 읽기모임, 자수모임, 현장학습(Field trips)과 주말외식 등 거주자가 자발적으로 참여할 수 있는 프로그램이 계획되어 있다. 대학과 연계

하여 제공하는 공식적인 교육프로그램은 없는 것으로 파악되며, 대학에서 학생들이 자원봉사를 나오거나, 단지 내 거주자가 대학이나 지역사회에 정기적으로 자원봉사를 하는 경우도 많지 않은 것으로 파악되었다.

Figure 12. *Common Time Space (Left)*
Figure 13. *Dining Room (Right)*

4) 입주조건

University Commons의 시작점은 미시간대(University of Michigan)이었다. 처음에는 미시간대에서 은퇴한 교직원을 대상으로 했다가, 동문으로 확대되었고, 현재는 55세 이상의 4년제 대학 졸업자면 입주자격이 주어진다. 데이비스에서 살펴본 URC와 비교해 보면, 대학교육 이상을 받은 사람들에게만 입주자격을 준다는 점에서 사회적 혼합을 도모하고 있지는 않다.

입주를 위해서는 기타 다른 단지와 유사하게, 신청, 예약금 및 입주금을 지불하는 절차를 거치게 된다. 이외에 입주 후에는 관리비 형태의 월 이용료를 지불하는데, 이 또한 거주하는 주호의 규모와 형태, 선택한 서비스와 프로그램의 종류에 따라 차이가 있다.

5) 대학연계정도

University Commons단지는 대학교 캠퍼스 근처에 위치하며, 초기에 미시간 대학교 교수와 교직원들이 설립하고 사용하기 위해 만들어졌으나 현재 거주민 중에는 미시간 대학교와 연계가 없는 경우도 있다. 주거단지를 위한 부지는 대학에서 제공받은 것은 아니고, 개발회사인 블루힐 개발회사(Blue Hill Development LLC)가 대학이 소유한 땅을 구입하였다고 한다. 따라서, 이 주거단지는 대학 캠퍼스에서 매우 가까이에 위치하고 있다.

아직도 많은 거주자들이 미시간대를 은퇴한 사람들로 구성되어 있으며, 이들은 주거단지의 운영과 관리에 관한 의사결정 과정에 적극적으로 참여하고 있다. 실제로 주거단지의 운영과 관리는 전문적인 관리회사가 담당하는데 이 회사는 거주자들로 구성된 관리위원회가 검토하여 선택한 회사이다. 즉, 관리회사의 선정에 있어서 거주자의 의사결정이 매우 중요하게 작용한다. 이 회사가 주거단지를 제대로 관리하지 못할 경우에는 위원회의 논의를 거

Table 2. *Key Features of the Two University-Based Retirement Communities*

| Category (Items) | | University Retirement Community | University Commons |
|---|---|---|---|
| Implementing the aging-in place-concept | | CCRC including independent living units, assisted living units, and nursing homes | Independent living units |
| Location | Transportation | Public transportation within a 5 minute walking distance | Bus services within the campus |
| | Proximity to the university | Ten minutes from UC Davis | Within the north campus of the University of Michigan |
| Architectural Features | Unit types | Apartments, garden apartments, cottages, assisted living units, nursing home units | Apartments, town homes, villas |
| | Healing gardens | Applied well | Applied well |
| | Universal design features | Barrier-free design | Barrier-free design |
| Services & Program | Convenient facilities | Library, bank, hair shop, pocket balls, club lounge space, computer room, exercise room, swimming pool, seminar rooms, game room, woodshop, dining room, laundry room, and storages | Library, exercise room, craft room, wood shop, meeting rooms, business room, dining room and lecture room, recital hall, and walking trail |
| | Healthcare services | Providing fitness training, caregivers if needed, health management programs closely linked to the Shutter Davis Hospital | Not provided |
| | Convenient services | Housekeeping, individual heating systems, TV, smoke detectors, care-giving services | Fees for TV and internet, repairing services, management and cleaning services, shuttle bus operation |
| | Social and recreational programs | Art and performances, board games, educational programs, club activities, recreations, movies, recitals, travels, and volunteer clubs | Guest lectures, presentations, musical performances, recitals, reading clubs, field trips, and dine-out weekends |
| | Meals | Breakfast, lunch, and snacks provided | Common meals 2 times a week (Monday and Wednesday), Friday potluck dinner |
| Contracts & Mana gement | Ownership | Renter-occupied | Owner-occupied |
| | Management company | Pacific Retirement Services | Associa |
| | Management | Meals, homecare, TV, fees for using public services and programs. | memberships, fees for TV, Internet, public services and programs, Strong residents' input to management. |

쳐 계약기간이 끝나는 5년 후에는 교체가능성이 있다. 실제 커뮤니티 관리에 대한 의사결정은 위원회(committee)와 이를 주도하는 거주자들이 담당하고 있어서, 거주자 주도형 관리 및 운영형태를 보이고 있다.

요약하건데, University Commons의 주거단지의 경우에 개발 초기와 거주자 모집에 있어서는 대학과 긴밀하게 연계하였으나, 이후에 입주가 끝나고, 단지가 안정기에 접어들어서는 대학과의 연계는 거의 사라진 형태였다. 주거단지 방문동안에 만난 거주자 대표에 의하면, 애초에 대학은 주거단지 개발을 위한 비용은 보조하지 않았다고 한다. 개발 초기에 대학은 지역 내 은행에 단지개발에 대한 내용을 소개하여 개발업체가 자금을 확보할 수 있도록 도와주었다. 또한 대학당국이 추천하는 건축가와 개발업자를 단지개발에 참여하도록 하였으며, 이를 거주자들이 받아들이도록 하였다. 주거단지가 완성된 후에는 평생교육원을 통한 수업 이외에는 미시간 대학이 직접적으로 관리나 운영에 참여하지 않는다. 이러한 Osher Lifelong Learning Institute를 통해서 거주자들에게 제공하는 수업은 해당 단지에서 이루어지기도 한다. 그러나 이는 지역사회에 누구나 들을 수 있는 것으로써 은퇴주거단지 거주자만을 위한 수업은 아니었다. 지금까지 살펴본 두 곳의 대학연계형 주거단지의 시설적 측면과 관리적 측면에서 요약하면 <Table 2>와 같다.

## V. 논의 및 결론

### 1. 대학의 참여수준과 케어수준에 따른 비교

본 연구에서 중점을 둔 University Retirement Community와 University Commons 단지 모두 초반에 대학 연계형 은퇴주거단지로 개발 단계에서는 대학이 적극적으로 참여한 것으로 파악되었다. 두 경우 모두 대학교 캠퍼스와 근접하게 위치하여, 대학과의 접근성을 도모하였다. 또한, 두 단지 모두 대학에서 재직 후 은퇴한 교직원을 주대상으로 거주자를 모집하였었다. 그러나, 거주자 수를 확충하기 위해, 차후에 동문 또는 대학을 졸업한 일반 거주자들에게까지 확대하였다.

관리와 운영측면에서 볼 때, 두 경우 모두 전문 관리회사가 운영을 담당하고 있었다. 이는 거주자들에게 질 높은 관리서비스를 제공하기 위해서이며 대학이 나서서 관리를 하는 것보다는 바람직한 것으로 사료된다. 대학이 관리에 참여하는 비중은 거의 없으나, 거주자들은 주거단지의 관리와 운영에 지속적으로 참여를 할 수 있다. University Commons의 경우에는 거주자들이 관리와 운영상의 중요한 의사결정에 기여를 하고 있었다. 이는 거주자 참여형 관리로써 좋은 사례로 여겨진다.

두 단지의 가장 큰 차이점은 대학에서 제공하는 교육 및 서비스가 단지 내 거주자들을 위해 존재하는지의 여부와 거주자들이 지역사회나 대학에 은퇴 후에도 기여하는지의 여부이다. 대학참여수준이 높고 지속적인 유형의 사례로 살펴본 URC의 경우에는 대학의 평생교육원과 연계하여 거주자들에게 교육 프로그램을 제공하고 있었으나, 대학참여수준이 낮고 지속적이지 않은 유형의 사례인 University Commons의 경우에는 지역 주민을 위해 제공하는 몇 개의 평생교육원 수업을 제외하고는 본래 시초가 되었던 미시간 대학과 밀접하게 연계한 프로그램을 찾아보기 힘들었다. 그러나, 일주일에 두 번씩 주변에 위치한 전문대학(Washtenaw Community College)의 조리과 학생들이 거주자들에게 식사를 제공하고 있어서, 여전히 지역 내의 대학과 연계한 프로그램이 운영되고 있다.

케어수준의 면에서는, 대학연계형 은퇴주거단지가 URC의 경우와 같이 연속보호체계형 주거단지로 계획될 수도 있고, University Commons와 같은 자립 노인을 위한 은퇴주거단지로 계획될 수도 있다는 것을 알 수 있다.

### 2. 차후 대학연계형 은퇴주거단지 계획을 위한 제안

이러한 결과를 기반으로 차후 우리나라에서 대학 연계형 은퇴주거단지에 대한 도입 시 대학의 참여수준과 케어(care)수준에 따라 다음과 같은 형태를 고려할 수 있다.

대학의 참여수준을 기준으로 했을 때, 대학연계형 은퇴주거단지는 다음의 4가지 유형이 가능할 것이다. 첫째는 대학에서 개발 부지를 제공하는 형태인데, 이 경우는 또다시 두 가지로 나눌 수 있다. 하나는, 대학에서 개발부지를 제공하고, 단지의 거주자를 대학 내에서 모집하고, 입주 후에는 관리와 운영을 하는 형태이고, 둘째는 대학이 개발 부지를 제공하고, 거주자를 대학 내에서 모집하지만, 입주 후의 관리와 운영에는 관여하지 않는 경우이다. 이때, 관리와 운영은 대학이 선정하거나 입주자들이 선정한 전문관리업체가 담당하고 중요한 관리이나 운영상의 문제는 거주자회의를 통해 결정하기도 한다. 처음에 살펴본, 켈리포니아의 사례인 University Retirement Community가 이 경우에 해당된다.

셋째는 대학이 개발부지는 제공하지 않으나, 대학 연계형 주거단지의 개발에 참여하는 형태인데, 대학 캠퍼스 근처에 은퇴주거단지를 개발할 수 있도록, 개발 및 입주자 모집에 관여할 수도 있고, 입주 후에는 관리 및 운영업체의 선정에 관여할 수도 있다. 또는, 개발과 입주자 모집에는 대학이 참여하나 입주 후의 관리와 운영은 거주자 회의와 긴밀하게 할 수 있다. 미시간에 위치한 University Commons가 이 경우에 해당된다.

네 번째는 애초에 노인주거단지가 개발될 때는 대학이 관여하지 않고, 입주 후에 거주자들을 위한 교육 프로그램과 서비스만을 제공하는 형태이다. 이는 현재 대학연계형 주거단지로 알려져 있는 많은 사례에서 활용하는 형태이다. 이러한 형태는 이미 지어진 노인주거단지와 대학이 협력하여 노인을 위한 교육 프로그램이나 각종 서비스를 제공할 수 있도록 적용할 수도 있다. 가령, 지방에 이미 개발된 은퇴주거단지에 근처의 대학에서 노인 거주자들을 위한 교육프로그램을 제공하고, 노인들이 적극적

으로 프로그램에 참여할 수 있도록 장려하는 방안이다. 이는 기존에 은퇴주거단지로 인해 세대 간 교류가 단절되고 노인들만을 위한 공간이라는 부정적인 이미지를 감소시켜 줄 수 있는 방안이기도 하다.

케어(care) 수준을 기준으로 보았을 때, 대학연계형 노인주거단지는 연속보호체계형 주거단지(CCRC)로 계획하는 것과 독립적 노인들을 위한 자립형 주거단지(Independent Living Community)로 계획하는 것이 모두 가능한 것으로 보인다. 단지 내에서 건강상태에 따라 이동이 용이한 CCRC의 경우에는 신체가 건강한 노인들은 대학에서 교육 프로그램을 이수하면서 대학과 지속적인 교류를 하고, 질병이 있는 노인들에게는 대학에서 제공하는 의료서비스로의 접근성이 뛰어나다는 이점이 있다.

독립적인 노인들을 위한 자립형 주거단지로 대학연계형 은퇴주거단지를 계획할 때는, 노인거주자들이 보다 적극적으로 대학에서 제공하는 프로그램에 참여하고, 대학과 지역사회에 자원봉사를 하거나, 대학생들의 멘토 역할을 할 수 있는 기회를 제공해 주어, 보다 적극적인 의미에서의 대학연계형 주거단지의 역할을 수행하도록 한다. 또한, 세대내 단절을 해소하기 위하여, 노인학이나 레크리에이션학, 간호학, 의학 등을 전공하는 대학생들이 이러한 주거단지에서 인턴쉽을 하거나, 자원봉사를 할 수 있는 기회를 제공해 주기를 제안한다. 마지막으로, 연속보호체계형 주거단지나 자립형 은퇴주거단지 모두 사회경제적으로 여유가 있는 계층을 위한 주거라는 편견을 해소하기 위해 사회계층의 혼합을 위한 노력이 필요할 것이다. 본 연구에서 살펴본, 데이비스시의 University Retirement Community의 사례처럼 저소득층을 위한 주호를 함께 제공한다던지, 단지 내 주호의 규모와 형태를 혼합하여, 다양한 계층이 함께 노년을 보낼 수 있도록 하는 노력이 필요할 것이다.

본 연구에서 제안한 대학연계형 노인주거단지의 유형은 선행연구 고찰 및 현장조사를 기초로 한 것이므로, 실제 적용 시 개발이나 관리상 다른 요인이 있을 수 있다는 한계가 있다. 그러나 본 연구결과는 차후 우리나라에 이와 같은 노인주거단지 적용에 있어서 중요한 참고자료가 될 수 있을 것으로 기대된다.

## References


1. Harrison, A., &, Tsao, T. C. (2006). Enlarging the academic community. *Society for College and University Planning*, *Jan-Mar*, 20-30.
2. Kim, M. H., & Oh, J. Y. (2014). The fundamental study for development and planning of Korean style continuing care retirement communities. *Journal of the Korean Housing Association, 25*(5), 93-102.
3. Krout, J., Moen, P., Holmes, H., Oggins, J., & Bowen, N. (2002). Reasons for relocation to a Continuing Care Retirement Community. *Journal of Applied Gerontology, 21*(2), 236-256.
4. Sanders, J. (1997). *Continuing Care Retirement Communities: A background and summary of current issues*. US Department of Health and Human Services. Retrieved May 6, 2014 from http://aspe.hhs.gov/.
5. Skular, J. A., & Jacobson, J. (2007). *UMD University for seniors residential community phase 1: Overview of possible models for UMD*. University of Missouri-Duluth Labovitz School of Business and Economics. Retrieved May 6, 2014 from https://lsbe.d.umn.edu/departments/bber/projects/Universityforseniors2007/UforSenior_Phase1.pdf.
6. Song, J. H. (2013). *A study on the urban elderly housing for community integration.* Ph.D. Dissertation, The Graduate School of Seoul National University, Seoul.
7. Statistics Korea (2014). *2014 Statistics for Korea Seniors*. Statistics Korea. Retrieved May 6, 2015 from http://kostat.go.kr/portal/korea/kor_nw/2/1/index.board?bmode=read&aSeq=308688.
8. Stevenson, S. (2014). List of university-based retirement communities. *Senior Living Trends, September 03*. Retrieved April 3, 2014 from http://www.aplaceformom.com/blog/9-3-14-seniors-head-back-to-school/.
9. University Retirement Community (2014). Overview. Retrieved May 1, 2014 from http://www.retirement.org/davis.
10. Yoo, S. (1994). *The spatial characteristics of Continuing Care Retirement Communities (CCRCs) in the United States*. Master Thesis, The Graduate School of Yonsei University, Seoul.


Received: June 30, 2015
Revised: August 10, 2015, August 17, 2015
Accepted: August 21, 2015