

대학 연계형 은퇴주거단지의 건축적 특성과 개발전략에 대한 잠재 수요자의 의견 분석

Future Residents' Opinions about Architectural Features and Development Strategies for the University-Based Retirement Community

김미희*

Kim, Mi-Hee

김석경**

Kim, Suk-Kyung

Abstract

This study emphasizes a new senior housing type which can provide individual housing units and common facilities for retirees, particularly who will be retired from universities. It is called a university-based retirement community. This study conducted a questionnaire survey to investigate future residents' needs for architectural environments that included housing types, common facility features, and proximity, and also development methods in response to the university involvement levels. The survey questionnaire was administered in one national university in Korea. A total of 214 responses were valid for statistical analyses. Major findings are as follows: Over 65% of the respondents were willing to live in the university-based retirement community. Regarding the location of the community, they responded the community would not need to be located on campus. Preferred common facilities in the UBRC were indoor fitness centers, the shuttle bus stops connecting to the adjacent areas, and bath and sauna facilities. The respondents emphasized university's contribution toward offering educational programs for UBRC residents. Lastly, their responses to the university role and involvement in the development and construction process were identified. This study results are expected to provide essential information for facilitating the Korean model of university-based retirement communities in the future.

Keywords : University-Based Retirement Community, Residents' Opinions, Architectural Features, Development Strategies

주요어 : 대학 연계형 은퇴주거단지, 거주자 의견, 건축적 특성, 개발전략

I. 연구의 목적 및 배경

대학연계형 은퇴주거단지(University-based retirement community)는 노인주거환경과 대학 간의 연계성을 지니면서 거주자에게 대학의 프로그램이 제공되는 것으로 정의할 수 있다(Kim, 2015). 이는 기존의 미국의 은퇴주거단지 유형 중 하나인 연속보호체계형 주거단지 (Continuous care retirement community, CCRC)가 폐쇄적이고 고립적인 환경을 만들고 여가활동을 중심으로 디자인된 연령격리 커뮤니티의 하나로 비평받았던 한계점을 극복하기 위해서 지역사회 혹은 다른 세대와의 연계하는 방안으로서

모색되어온 노인주거단지의 한 유형으로서 베이비부머의 활동적인 노화와 평생교육의 중요성이 강조되면서 관심을 받기 시작했다(Groger & Kinny, 2006; Pastalan, 2001).

기존의 문헌에 따르면, 미국에는 대학 연계형 은퇴주거단지가 60여 개 이상 있으며 향후 상당히 증가할 것으로 예상된다(Alexander, 2003). 이러한 은퇴주거단지가 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).

아직까지 우리나라에서는 고령화에 대비하는 다양한 노인주거시설이 개발되지 않았으며 저소득층을 위한 양로시설과 중상류층을 위한 노인복지시설이 일부 개발되어 있으나 이는 수도권에서 집중적으로 나타나고 있는 실정이다(Kim & Oh, 2014). 그러나 인구의 고령화는 비단 수도권만의 문제는 아니므로, 이를 수용할 수 있는 노인주거의 개발은 지방도시에서도 고려되어야 한다. 따라서 고령화되고 있는 거주자들의 다양한 요구와 배경을 보다 적극적으로 합리적으로 수용할 수 있는 형태의 노인주거가 필요할 것으로 여겨진다. 본 연구에서 제안하는 대학과 연

*정회원(주저자), 전남대학교 생활환경복지학과 교수, 이학박사, 전남대학교 생활과학연구소 연구원

**정회원(교신저자), Ph.D., Associate Professor, Interior Design, 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).

제한 노인주거단지(University-Based Retirement Community)가 이러한 문제를 수용할 수 있는 형태로 여겨진다.

한국에는 아직까지 미국 같은 대학기반의 은퇴주거단지(UBRC)가 없으므로¹⁾ 이를 실행하기 위해서는 은퇴주거단지 개발 시 대학관련자의 실제 참여의사, 선호하는 단지 내 주거형태, 은퇴단지의 케어수준에 따른 단지구성형태 등에 대한 조사연구(survey)가 필요하다. 이에 본 연구의 목표는 노인에게 가장 적합하다고 판단되는 노화에 따른 신체적·정신적 변화에 대응하는 주거에 거주하는 ‘에이징 인 플레이스(Aging in place)’를 적용한 대학기반의 은퇴주거단지의 개발가능성과 필요성을 탐색하는 것이다. 구체적인 연구의 목적은 실제로 우리나라에서 개발될 가능성이 있는 대학연계형 은퇴주거단지에 대한 대학 관련 종사자들의 의견을 조사하고 분석하여 차후 개발 및 계획을 위한 기초자료로 활용하기 위함이다. 대학연계형 은퇴주거단지의 계획 및 개발을 위해, 본 연구에서는 주거단지의 위치와 접근성, 주거단지 내 계획을 희망하는 주거형태, 공용시설 등에 관한 의견을 파악하였다. 실제로 대학연계형 은퇴주거 단지의 개발 시 대학의 참여형태에 대한 잠재 수요자의 의견을 분석하여 차후 개발에 대한 지침을 제공하고자 하였다. 이는 연속보호체계형 노인은 퇴주거단지(CCRC)라는 주거유형을 대학과 연계하여 한국에서의 개발가능성을 검토함으로써 새로운 노인주거유형의 개발에 일조할 것이다.

II. 연구방법

본 연구는 문헌연구와 선행연구를 분석하여, 은퇴주거단지에 관한 일반적인 특성을 도출하고, 이를 설문문항으로 구성하여 개별적인 우편설문을 실시하였다. 우선 문헌고찰을 통해 대학연계형 노인주거단지의 건축적 특성을 파악하여 접근성 및 입지조건과 주거형태의 구성특성을 파악하였고 은퇴주거단지를 개발하고 프로그램을 운영하는 대학의 개발 및 관리참여의 특성을 파악하여 한국에의 적용가능성을 검토하였다.

설문조사는 지방에 위치한 국립대학을 선정하는 편의표집방법을 사용하였으며, 조사대상은 은퇴를 10년 이내에 할 예정인 조사대상 대학의 교원(710명)과 직원(200명)을 선정하여 전체 모집단에게 설문지를 배포하였다. 설문지의 문항구성은 크게 세 부분으로 구분되었다. 첫째, 응답자의 인구학적인 특성과 사회경제적인 특성, 둘째, 현재의 주택특성과 은퇴 후 희망하는 거주지와 주거유형, 대학연계형 은퇴주거단지로서의 거주이사와 거주 시 희망하는 주거형태와 케어수준별 주호형태, 마지막으로 대학연계형

은퇴주거단지 개발 시 대학당국의 참여수준에 대한 의견을 파악하는 것이었다. 이때 주거형태와 케어수준 별 주호형태에 대한 내용은 국내의 노인복지시설(Kim & Oh, 2014)과 미국의 대학연계형 은퇴주거단지 현장을 직접 방문하고 건축적 특성과 실제운영 사례를 면담하여 그 특성들을 조사한 Kim(2015)의 내용을 근거로 하였고 대학당국의 참여수준에 대한 내용은 Kim and Kim(2015)의 내용을 기초로 하였다.

설문지는 대학에서 요구하는 생명윤리위원회(Institutional Review Board)의 규정을 준수하여 구성되었으며, 이 위원회의 승인을 2015년 6월 11일에 받았다. 설문지 배부는 교내우편매일을 이용하여 2015년 6월 19일에 실시하였고 설문지 회수는 배부 이후부터 8월 30일까지 이루어졌다.²⁾ 본 연구에서는 회수된 설문지 217개 중 응답이 부실한 것을 제외하고 총 214개의 설문지가 분석에 이용되었다. 설문조사결과는 SPSS통계 프로그램을 이용하여 분석되었으며, 빈도와 백분율, 교차분석 등의 단순통계와 분산분석을 통한 집단 간 차이를 파악하였다.

III. 대학연계형 은퇴주거단지 사례고찰

1. 은퇴주거단지의 건축적 특성

1) 한국사례

최근에 명지대학에서 개발한 A 시설(Korea Research Institute for Human Settlements, 2009)은 경기도 용인시에 위치하는 도시근교형 시설로 대학 캠퍼스 옆 부지에 위치하고 있으며, 산의 경사로를 이용해 부채꼴 모양으로 주거동을 배치하였고 단지 내 주도로 중간위치에 생활서비스센터를 배치하였으며 미용실, 마작실, 장기실, 골프연습장, 도서실, 수영장, 휘트니스 센터, 도서관, 컴퓨터실, 사랑방 등이 있다. 자립형 주거로서 42-57평(138.84-188.43 m²)의 366세대가 있으며 내부공간은 일반 아파트와 유사하여 시설이 아닌 가정집 분위기를 조성하였고 유니버설 디자인이 일부 적용되었으나 미흡하였는데 특히 옥외공간의 경사로의 각도가 가팔라서 휠체어 사용자의 이동이 어려웠다.

수도권을 중심으로 노인복지주택과 노인요양시설을 함께 운영하는 CCRC의 세 사례를 대상으로 현장조사를 실시한 연구(Kim & Oh, 2014)에 의하면, 첫째, H시설은 경기도 S시에 위치하고 있는 도시근교형 시설로서 대중교통 이용이 다소 불편하고 인근에 대형 병원과 쇼핑몰 등이 가깝다. 이 시설은 자립주거와 너싱홈은 별도의 동으로 구성되어있는데 자립주거는 지하 2층-지상 4층까지 총 390세대로 이루어졌으며 경사지형에 따라 발생하는 7단계의 테크를 활용한 다양한 조경이 계획되어 있다. 평

1) 서울의 건국대학교가 개발한 ‘더 클래식 500’과 명지대학교에서 개발한 ‘엘펜하임’은 자립형 주거만 있을 뿐 생활보조주거나 너싱홈이 없어서 CCRC로 분류할 수 없어서 진정한 의미의 UBRC로 분류하기는 어렵다.

2) 설문지는 전남대학교 생명윤리심의위원회의 심의과정을 거쳐서 2015년 6월 11일, IRB No. 1040198-150609-HR-026-02로 승인을 받았다.

형은 52.24(25평형)-203.68(85평형) m^2 로 다양하며 주거동에서 커뮤니티 동까지 모두 에스컬레이터와 엘리베이터로 연결되어 있어 거주자에게 편의성과 접근성을 제공한다. 주거공간은 기본적으로 빌트인 냉장고와 천정형 에어컨, 전기오븐, 세탁기, 식기건조기, 김치냉장고, 불박이 수납장과 세대 전용 창고가 설치되어있으나 고령자를 배려한 유니버설디자인(Universal Design) 원리는 거의 적용되지 않았다. 자립주거의 공용시설로는 생활지원센터, 은행, 세무·법률상담실, 세탁실, 취미실, 문화강좌실, 회의실, 공예실, 에스텍, 사우나, 휘트니스, 골프연습장, 수영장, 레스토랑, 의무실, 텃밭 정원 등이 있다. 한편 너싱홈은 총 280실 규모로 1인실에서 4인실까지 다양하며 로비, 안내데스크, 중정, 데이룸, 황토방, 재활치료실, 사회복지 프로그램실, 공용목욕실, 식당 등의 공용시설이 있다.

둘째, 서울시 강서구에 위치한 G시설은 지하철역에서 가깝고 도보거리에 대형쇼핑몰이 위치하고 있으며 한 단지 내에 자립주거와 생활보조주거³⁾, 너싱홈이 모두 설치된 전형적인 CCRC 유형이다. G의 자립주거는 지하 3층-지상 15층의 중층아파트의 총 302세대이고 평형은 39.06(12평형)-164.10 (49평형) m^2 로 다양하다. 주거시설과 커뮤니티 시설이 하나의 동으로 되어있고 주거공간은 기본적으로 빌트인 가전제품과 수납장 등이 설치되어 있으며 높낮이 조절 세면대와 접착식 카드 키 등 유니버설디자인을 다양하게 적용하고 있다. G시설의 고령자동은 생활보조주거와 너싱홈으로 구성되어 있으며 총 104세대로 39.1(11.8평)-89.1(26.3평) m^2 로 다양하다. G의 공용시설은 클리닉, 재활센터, 주간보호센터, 헬스센터, 사우나, 수영장, 노인전용극장, 노래방, 바둑실, 식당, 서예실, 프로그램실, 개인연주연습실, 동호인실, 당구장, 도서실, 정보센터, 골프퍼팅장, 옥상정원 등이 있다.

셋째, N시설은 서울시 성북구에 있는 도심형 시설로서 교통이 편리하고 주변에 근린공원시설, 주거지역, 편의시설이나 쇼핑몰이 있다. N시설은 자립주거와 너싱홈이 별도의 동으로 구성되어있는데 너싱홈은 5년 후에 건설하였다. N의 자립주거는 2개의 중층아파트 형태로 총 239세대로 구성되어 있으며 60.01(18평형)-146.85 m^2 (45평형)에 걸쳐 10개의 다양한 평형이 있다. 주거공간은 기본적으로 빌트인 가전제품과 냉난방 시설, 불박이 수납장 등이 설치되어 있고 자동문, 높낮이 조절 가능 세면대, 미끄럼 방지타일 등 유니버설 디자인이 많이 적용되었다. 자립주거의 공용공간에는 문화·여가 및 운동 관련 시설, 게스트룸, 세탁실, 대강당, 선큰 가든, 식당, 스포츠 검진실, 질병예방운동센터, 온천사우나, 에스텍센터, 잠수클리닉, 자연공원, 유기농마트, 종교시설, 안뜰과 테라스, 닭장 등이

있다. 한편 N시설의 너싱홈은 1인-다인 실로 구성된 25침상이고 공용시설에는 식당, 목욕탕, 재활실 및 물리치료실, 프로그램실, 요양사실, 썬큰 잔디공원 등이 있다.

국내의 노인복지주택과 커뮤니티의 연계에 중점을 둔 연구(Song, 2013)에 의하면 내부 커뮤니티연계를 위해서는 자립시설과 개호시설(너싱홈)을 설치하여 ‘에이징 인플레이스’에 대응하는 주거연계가 이루어져야하고, 가족의 상주공간의 계획이 필요하며, 커뮤니티 공간의 확보와 개방을 고려한 코어분리계획이 이루어져야 한다고 하였다. 외부커뮤니티와의 연계를 위해서는 조닝을 고려한 수평적 연계와 시설의 영역별 수직적 공간구성이 필요하고 지역사회의 의료, 교육, 종교, 영리·비영리시설 등과의 적극적인 연계가 요구되며 커뮤니티센터가 지역의 구심점으로 서 복합문화공간의 역할을 해야 한다고 제안하였다.

2) 미국사례

미국사례는 미국의 중서부지역을 중심으로 대학연계형 은퇴주거단지(UBRC)인 MRC와 VSB 두 사례를 대상으로 현장조사를 실시한 선행연구(Kim, 2015)를 중심으로 각 사례의 입지조건, 주호형태, 공용공간의 특성을 살펴본다.

MRC는 인디애나 블루밍턴 시에 있는 인디애나 대학 캠퍼스 내에 위치하고 있고 그 주변은 웰스보호구역으로 설정되어 있어 아름다운 전경과 울창한 숲으로 둘러싸여 있다. MRC의 자립주거의 주호형태는 아파트형, 단독주택으로서 가든형(Garden Home)과 시카모아리지(Sycamore Ridge) 등 세 가지로 구성된다. 아파트는 1-4침실 형으로 커뮤니티 센터에 부속되어 있으며 총 88세대이다. 가든홈은 1-3침실 형으로 전용주차장, 뜰, 정원, 진입로 및 테라스를 포함하고 있으며 총 109세대이다. 시카모아리지는 2-4침실 형으로 고급스러운 2호 연립 테라스 주택이며 총 18개가 있다. 한편 너싱홈은 총 66침상이 있는데 25침상은 전문간호유닛이고, 41침상은 종합치료유닛이다. 자립주거의 공용시설에는 은행, 도서관, 목공소, 당구장, 헬스장, 컴퓨터실, 미용실, 평생교육실, 카드 룸, 다목적 테라스 룸, 거주자 전용 바 온실, 정원편의시설 등이 있다.

VSB는 미국 일리노이 주 리즐(Lisle)에 위치하는 베네딕트대학 캠퍼스 안에 있고 성당과 수녀원이 함께 있으며 3마일 이내 대형병원이 있다. VSB의 주호형태에서 자립주거는 아파트와 빌라 홈으로 구성된 총 51개 유형이 있고 너싱홈에는 메모리케어러를 위한 별도시설이 있다. 아파트형은 1-3침실 형으로 총 120개이고. 내부시설은 현대식 주방, 자동세척식 오븐, 전자레인지, 냉장고, 식기세척기, 음식찌꺼기 처리기, 세탁겸용건조기, 개별냉난방시스템, 바닥전면 카펫, 안전손잡이, 연기감지 시스템 및 스프링클러를 포함한 종합적인 안전장치, 방음설계 등이 있으며 실내주차가 가능하다. 빌라 홈은 1-4침실 형으로 다양하고 총 60개인데 유니버설디자인이 적용된 단층 주택으로 내부시설은 아파트와 동일하게 빌트인 가전과 냉난방시스템이 갖추어져 있다. 한편 메모리 케어시설은 베네데일

3) 생활보조주거는 입주자들의 건강과 개인일상생활을 보호 및 보조하는 시설로 자립주거와 너싱홈의 중간단계 유형이라 할 수 있어 노인성 질환의 초기 증상을 보이는 노인들이 입소하기에 적합한 거주 환경이라 할 수 있다. G시설은 생활보조주거를 후기고령자동으로 칭하고 있다(Kim & Oh, 2014).

센터 내에 있으며 그룹 홈 형태의 거주환경을 제공한다. VSB의 공용시설은 광장, 작은 바, 아트 스튜디오, 은행 서비스, 건강 센터, 비즈니스 센터, 카드 라운지, 클럽 라운지, 도서관, 미용실과 이발소, 예배당 등이 있다.

미국의 UBRC는 지역사회에서 추진위원회를 만들어 추진하는 경우가 많고 기획하는 기간만 1-2년을 보내는데 이때 주민 뿐 만아니라 개발회사가 함께 참여하는 경우가 많다. 개발과 계획이 완료된 후에는 자치 관리를 할 것인지 아니면 어떤 관리회사를 선정 할 것인지를 고민하게 되는데 그 위원회에서 추구하는 가치와 신념에 따라서 전문적인 관리회사를 결정하게 된다.⁴⁾ 이와 같이 지역사회에서 자생적으로 만들어진 추진위원회, 오랜 준비기간, 전문 관리회사의 활용 등이 미국에서의 UBRC가 성공하는 근거라고 보아진다. 이와는 달리 한국에서는 영리를 목적으로 하는 개인사업자가 법인을 만들어 노인복지주택을 기획·건설하여 입주자를 모집하고 있으며 전문적인 관리회사가 운영하는 경우는 없었다.

2. 대학 연계형 은퇴주거단지(UBRC)의 개발 방안

미국의 UBRC 사례조사(Kim & Kim, 2015) 분석결과에 의하면 관련 대학의 참여정도 및 주거단지에서 제공하는 케어수준정도에 따라서 개발 방향이 달라지는 것으로 파악되었다. 이에 차후 우리나라에서 대학연계형 은퇴주거단지를 도입할 경우 이 두 가지 특성을 고려하여 개발전략을 수립한다면 보다 바람직 할 것이다.

우선 대학의 참여수준을 기준으로 했을 때, 대학 연계형 은퇴주거단지는 개발부지의 제공여부에 따라서 달라진다. 대학에서 개발부지를 제공하면서 단지의 거주자를 대학 내에서 모집하고 동시에 입주 후에는 관리와 운영을 하는 경우와 거주자를 대학 내에서 모집하지만, 입주 후의 관리와 운영에는 관여하지 않는 경우로 구분할 수 있다. 한편 대학이 개발부지는 제공하지 않지만 개발 및 입주자 모집에 관여하면서 입주 후 관리 및 운영업체의 선정에는 관여하거나 혹은 안하는 경우, 또 다른 것은 개발부지를 제공하지 않고 동시에 처음에 노인주거단지가 개발될 때도 대학이 관여하지 않지만, 입주 후에 거주자들을 위한 교육 프로그램과 서비스만을 제공하는 형태이다. 이러한 형태는 이미 지어진 노인주거단지와 대학이 연계하여 노인을 위한 교육 프로그램이나 각종 서비스를 제

공할 수 있도록 적용할 수도 있다.

케어(Care) 수준을 기준으로 보았을 때, 대학연계형 노인주거단지는 자립형 주거단지(Independent Living Community)로 계획하거나 자립주거와 생활보조주거 및 너싱홈이 함께 있는 연속보호체계형 주거단지(CCRC)로 계획하는 것이 모두 가능하다. 단지 내에서 건강상태에 따라 이동이 용이한 CCRC의 경우에는 건강한 노인들은 대학에서 교육 프로그램을 이수하면서 교류를 하고, 질병이 있는 노인들은 대학에서 제공하는 의료서비스로의 접근성이 용이하다는 이점이 있다. 독립적인 노인들을 위한 자립형 주거단지만으로 구성된 대학연계형 은퇴주거단지를 계획할 때는 노인거주자들이 보다 적극적으로 대학에서 제공하는 프로그램에 참여하고, 대학과 지역사회에 자원봉사하게 하며, 대학생들의 멘토 역할을 할 수 있는 기회를 제공해주는 방안도 모색할 수 있다. 이와 같이 대학참여수준과 케어수준의 두 가지 특성에 의해서 다음 <Table 1>과 같이 8가지 방향으로 개발 이 가능한 것으로 나타나고 있다.

IV. 조사결과 분석

1. 응답자의 일반적인 특성

전체 217명의 응답자의 설문을 살펴본 결과, 설문을 처음부터 끝까지 마치지 않은 3개를 제외한 214개가 유효한 설문으로 처리되었다. 총 217명의 설문 응답자 중 남자는 183명 여자는 31명으로 나타났고, 이중 70명은 남자직원, 113명은 남자교원, 17명은 여자직원, 14명은 여자교원으로 파악되었다. 부부의 연평균소득에 대하여 파악한 결과, 전체적으로 7천 만원에서 9천 만원이라고 응답한 비율이 35.3%로 가장 높았고, 1억 이상도 32.1%로 나타나서 대체로 국민평균소득 보다는 높게 나타났다. 학력수준에 있어서는 교원이 많이 포함되어 있는 집단이므로, 전대학원 석사 및 박사가 69.3%로 제일 높았고, 직원을 포함하면 대졸이 21.4%로 나타났다<Table 2>.

2. 현재의 주택상황

현재 거주하는 지역으로는 대학이 위치한 도시 또는 인근도시에 혼자 거주하는 응답자는 10.8%로 나타났는데, 이중 남자교원의 수가 제일 많고, 대학이 위치한 도시 또는 인근도시에 가족과 동거하는 비율은 87.7%로 나타났다.

Table 1. UBRC Development Types Depending on the University Involvement and the Level of Care

Level of Care	University Involvement				
	Independent Units	Provide Site		Not provide Site	
		Both in Recruiting and Management	Yes in Recruiting No in Management	Both in Development and Management	No in Development, Yes in Program s and Services
Independent+Assisted +Nursing Homes	Both in Recruiting and Management	Yes in Recruiting No in Management	Both in Development and Management	No in Development, Yes in Program s and Services	

4) 미국현장조사(2014년 8월, 2015년 6월)의 인터뷰 자료를 참조해서 작성하였다.

Table 2. Demographic Characteristics of Respondents

Categories	Faculty/Staff/Gender				Total frequency (%)	
	Male Staff frequency (%)	Male Faculty frequency (%)	Female Staff frequency (%)	Female Faculty frequency (%)		
Age group	50 and younger	0(0.0)	0(0.0)	1(5.9)	0(0.0)	1 (0.5)
	51-55	32(45.7)	9(8.0)	11(64.7)	0(0.0)	52 (24.3)
	56-60	36(51.4)	58(51.3)	5(29.4)	6(42.9)	105 (49.1)
	61-65	2(2.9)	46(40.7)	0(0.0)	8(57.1)	56(26.2)
	Total	70(100.0)	113(100.0)	17(100.0)	14(100.0)	214(100.0)
Couple's Annual Income (10 million)	Under 20000000/year	0(0.0)	1(0.9)	0(0.0)	0(0.0)	1(0.5)
	20000000-40000000/year	3(4.3)	0(0.0)	0(0.0)	0(0.0)	3(1.4)
	40000000-50000000/year	14(20.0)	1(0.9)	1(5.9)	0(0.0)	16(7.4)
	50000000-70000000/year	34(48.6)	11(9.6)	5(29.4)	0(0.0)	50(23.3)
	70000000-90000000/year	15(21.4)	50(43.9)	7(41.2)	4(28.6)	76(35.3)
	Over100000000/year	4(5.7)	51(44.7)	4(23.5)	10(71.4)	69(32.1)
	Total	70(100.)	114(100.0)	17(100.0)	14(100.0)	215(100.0)
Campus for their position	Main campus	51(72.9)	76(66.7)	14(82.4)	9(64.3)	150(69.8)
	Local campus1	18(25.7)	16(14.0)	2(11.8)	1(7.1)	37(17.2)
	Local campus2	1(1.4)	22(19.2)	1(5.9)	4(28.6)	28(13.0)
	Total	70(100.0)	114(100.0)	17(100.0)	14(100.0)	215(100.0)

Note. Non responses excluded

현재주택유형으로는 아파트가 86.8%로 가장 높았고, 다음으로는 단독주택이 11.7%, 연립주택 또는 빌라의 저층 주택이 1.0%의 순서로 나타나서 대다수의 응답자가 아파트에 거주하는 것으로 파악되었다. 현재 거주하는 주택의 규모로는 30-39평형이 39.4%로 가장 높았고, 다음은 40-49평형이 28.2%, 50평 이상이 22.1%의 순서로 나타났다. 이러한 주택의 소유형태로는 자가 93.5%로 가장 높았고, 전세는 5.6%, 월세와 기타는 각각 0.5%로 나타났다 <Table 4>.

3. 은퇴 후 희망하는 주거형태

현재 주거형태를 파악한 후에는 이들이 차후 은퇴 후에 희망하는 주거형태에 대하여 파악하였다. 은퇴 후의 주택에 대한 설문내용은 현재 주택에 그대로 거주할 것인지, 이사할 의사가 있는지, 이사를 한다면 캠퍼스가 위치한 도시인지 다른 도시로 할 것인지, 대학 캠퍼스가 위치한 도시에 거주할 의사가 있다면, 대학 연계형 은퇴주거단지가 제공될 시 거주할 의사가 있는지 등을 순차적으로 질문하여, 응답자가 설문 내용을 단계별로 이해하여 응답할 수 있도록 구성 하였다. 조사결과, 전체 응답자 중 은퇴 후에도 현재주택에 그대로 거주한다고 한 비율은 40.0%, 새집으로 이사한다는 비율이 35.8%, 잘 모르겠다는 비율이 14.9%로 나타났다. 이들에게 대학교 근처에 거주할 의사가 있는지 파악한 결과, 대학근처에서 살고 싶다는 비율이 26.8%, 대학에서 멀리 떨어진 곳에 살고 싶다는 비율이 30.0%, 잘 모르겠다는 비율이 29.1%로 나타났다. 이를 조사대상의 직업과 성별에 따른 구분으로 파악해 보면, 대학 근처에서 살고 싶다는 의견은 남자교원, 남자직원, 여자직원, 여자교원의 순서로 높게 나타났다.

은퇴 후 거주유형으로는 어떠한 형태를 원하는지 1순위와 2순위로 응답을 하도록 하였다. 거주유형 1순위로는 해당 대학이 위치한 도시나 인근도시에 새로 주택구입 또는 임차하는 유형을 49.3%로 가장 많이 꼽았으며, 도시가 아닌 시골에 거주하며 전원생활을 하고 싶다는 유형이 그 다음으로 27.6%로 나타났다. 2순위로는 대학에서 멀리 떨어진 도시에 새로 주택구입 또는 임차하는 유형을 32.5%로 가장 많이 선호하였으며, 도시가 아닌 시골에서 거주하면서 전원생활을 하는 유형은 28.8%로 2순위에서도 높게 선호하였다. 응답자 중 은퇴자를 위한 주거단지에서 거주하기를 희망하는 비율은 20.9%로 파악되었다.

은퇴 후에 거주하기를 선호하는 주거유형으로는 아파트가 44.6%, 단독주택이 18.8%로 나타나서 아파트에 대한 선호가 다른 주택유형보다 높게 나타났다. 선호하는 주거유형 중 2순위로는 전원주택이 41.5%로 가장 높게 나타났다, 단독주택이 24.6%, 4층이상의 집합주택이 12.8%로 나타나서 2순위에서는 12.3%를 나타낸 아파트보다 높게 선호되는 것으로 나타났다.

4. 대학연계형 은퇴주거단지에 대한 의견

은퇴 후 희망하는 주거형태에 대하여 파악한 후에, 대학연계형 은퇴주거단지에 대한 설명을 설문지에 자세하게 설명하였다. 공용시설에 대한 내용은 이미지를 함께 넣어서 설명하였다. 이를 토대로, 잠재수요자들이 아직은 경험

5) 대학 근처에 거주할 의사가 있는지에 대한 항목은 대학연계형 은퇴주거단지에 대한 개념을 수립한 조지 메이슨 대학(George Mason University)의 앤드류 칼(Andrew Carle)가 제시한 근접성(proximity)의 항목에 근거하여 구성하였다 (Kim & Kim, 2015).

을 하지 못한 대학연계형 은퇴주거단지에 대한 의견을 제시하도록 하였다.

1) 거주 의사

대학연계형 은퇴 주거지가 개발될 경우에 거주할 의사가 있는지 파악한 결과, 대학 가까이에 살고 싶고 대학연계형 주거지에 거주할 의사가 있다고 응답한 비율이 34.4%, 대학과 떨어져서 살고 싶으나 대학에서 그런 프로그램을 제공한다면 거주 의사가 있다고 응답한 비율이 31.1%이다. 따라서 거주 의사가 있는 비율은 전체 응답자 중 65.6%로 나타났다. 반면 전체 이 문항에 대한 유효 응답자 212명 중 65명의 응답자(30.7%)는 대학연계형 주거단지에의 거주 의사가 없다고 응답하였다<Table 3>. 전체 응답자 중 8명은 잘 모르겠다고 응답을 했는데, 본 결과에서는 이 그룹이 차후에 거주할 의사가 있을 수도 있으므로 분석에서 제외하지 않았다. 거주 의사별 사회·인구학적 특성, 주택특성은 <Table 4>에서 보는 바와 같다.

Table 3. Intention to live in the UBRC-Within the Group Percentages Unit: Frequency (%)

Group	Intention to live	No intention to live	Don't know	Total
Male Faculty	45 (66.2)	20 (29.4)	3 (4.4)	68 (100.0)
Male staff	77 (68.1)	34 (30.1)	2 (1.8)	113 (100.0)
Female faculty	10 (58.8)	7 (41.2)	0 (0.0)	17 (100.0)
Male staff	7 (50.0)	4 (28.6)	3 (21.4)	14 (100.0)
Total	139(65.6)	65 (30.7)	8 (3.8)	212 (100.0)

Note. Non responses excluded

전체 거주 의사가 있다고 밝힌 139명 중에 남자직원이 55.4%, 남자교원이 32.4%, 여자교원이 7.2%, 여자직원이 5%를 차지하고 있었다. 이를 남자직원 간, 남자교원 간, 여자교원 간, 여자직원 간을 비교해보면, 남자교원 68명 중 66.2%, 남자직원 113명 중 68.1%, 여자교원 17명 중 58.8%, 여자직원 14명 중 50%가 거주 의사가 있다고 밝

Table 4. Demographic and Housing Characteristics Depending on the Intention to Live in UBRCs Unit: Frequency (%)

Categories	Detailed Items	Intention to live in the UBRC	No intention to live in the UBRC	Don't know	Total
Gender and Faculty/Staff	Male faculty	45 (32.4)	20 (30.8)	3 (37.5)	68 (32.1)
	Male staff	77 (55.4)	34 (52.3)	2 (25.0)	113 (53.3)
	Female faculty	10 (7.2)	7 (10.8)	0 (0.0)	17 (8.0)
	Female staff	7 (5.0)	4 (6.2)	3 (37.5)	14 (6.6)
	Total	139(100.0)	65(100.0)	8(100.0)	212(100.0)
Age group	50 or younger	1 (7.0)	0 (0.0)	0 (0.0)	1 (5.0)
	50-55	36 (25.9)	14 (21.9)	2 (25.0)	52 (24.6)
	56-60	63 (45.3)	37 (57.8)	2 (25.0)	102 (48.3)
	61-65	39 (28.1)	13 (20.3)	4 (50.0)	56 (26.5)
	Total	139(100.0)	64(100.0)	8(100.0)	211(100.0)
Current Housing Types	Single-family housing	15 (11.3)	7 (10.9)	2 (25.0)	24 (11.7)
	Mid- or High-rise Apartment	117 (88.0)	55 (85.9)	6 (75.0)	178 (86.8)
	Low-rise townhomes or villas	0 (0.0)	2 (3.1)	0 (0.0)	2 (1.0)
	Others	1 (0.8)	0 (0.0)	0 (0.0)	1 (0.5)
	Total	133(100.0)	64(100.0)	8(100.0)	205(100.0)
Current home ownership	Own	130 (94.2)	61 (92.4)	7 (87.5)	198 (93.4)
	Rent Yearly	7 (5.1)	4 (6.1)	1 (12.5)	12 (5.7)
	Rent Monthly	0 (0.0)	1 (1.5)	0 (0.0)	1 (0.5)
	Others	1 (0.7)	0 (0.0)	0 (0.0)	1 (0.5)
	Total	138(100.0)	66(100.0)	8(100.0)	212(100.0)
Current housing size	10-19 Pyong (1 pyong=3.3 m ²)	1 (0.7)	4 (6.1)	0 (0.0)	5 (2.3)
	20-29 Pyong	8 (5.8)	6 (9.1)	3 (37.5)	17 (8.0)
	30-39 Pyong	57 (41.0)	27 (40.9)	0 (0.0)	84 (39.4)
	40-49 Pyong	43 (30.9)	16 (24.2)	1 (12.5)	60 (28.2)
	50 Pyong or larger	30 (21.6)	13 (19.7)	4 (50.0)	47 (22.1)
Total	139(100.0)	66(100.0)	8(100.0)	213(100.0)	
Desire to live closely to the campus after being retired	Desire to live closely to the campus	43 (31.4)	13 (19.7)	1 (12.5)	57 (27.0)
	Deisre to live far from the campus	34 (24.8)	30 (45.5)	0 (0.0)	64 (30.3)
	Don't know	39 (28.5)	20 (30.3)	4 (50.0)	63 (29.9)
	Others	21 (15.3)	3 (4.5)	3 (37.5)	27 (12.8)
	Total	137(100.0)	66(100.0)	8(100.0)	211(100.0)

Note. Non responses excluded

의 거주 의사가 높은 것으로 파악되었다<Table 3>.

2) 대학 캠퍼스에서 은퇴주거단지의 접근성

대학 연계형 은퇴주거단지 개발 시, 바람직한 주거단지의 위치로는 대학교 내에 위치할 필요는 없고 걸어서 15분 이내 거리면 충분하다는 의견이 48.6%로 가장 높았고, 주거단지와 대학과의 거리는 상관없다는 의견이 46.7%로 나타났다. 반면에 대학 캠퍼스 내에 위치하는 것이 바람직하다는 의견에는 3.8%에서 그쳤다<Table 5>. 대학연계형 은퇴 주거단지에의 거주 의사가 있는 집단과 그렇지 않은 집단별로 대학 연계형 은퇴주거단지의 위치에 대한 선호도에서는 유의적인 차이를 보이지 않았다.

3) 은퇴주거단지의 위치 선정 시 고려사항

대학 캠퍼스 내에 은퇴주거단지가 위치하지 않고, 다른 곳에 위치할 경우, 주거단지의 위치로는 교통량이 많지 않은 도시외곽 36.2%, 대도시 주변의 위성도시 32.6%, 대중교통이 발달한 도심 16.0% 등의 순서로 선호하는 것으로 나타났다<Table 5>.

4) 희망하는 주택유형

대학연계형 은퇴주거 단지에서 거주자들이 선호하는 주택유형을 1순위와 2순위로 각각 선택하도록 하였다. 그 결과 1순위로는 현대적인 스타일의 단독주택(36.2%), 연립주택 또는 빌라 같은 저층주택(23.3%), 고층 아파트

Table 5. Respondents' Opinions for the UBRC

Unit: Frequency (%)

Category	Detailed Items	Intention to live in the UBRC	No intention to live in the UBRC	Don't know	Total
Proximity to the campus	Located on campus	6 (4.3)	2 (3.1)	0 (0.0)	8 (3.8)
	Located within 15 minute walk	75 (54.3)	25 (39.1)	2 (25.0)	102 (48.6)
	Proximity does not matter	56 (40.6)	36 (56.3)	6 (75.0)	98 (46.7)
	Others	1 (0.7)	1 (1.6)	0 (0.0)	2 (1.0)
	Total	138(100.0)	64(100.0)	8(100.0)	210(100.0)
Important element to decide the location	Central city with public transportation	48 (12.3)	12 (3.1)	2 (0.5)	62 (16.0)
	Suburban with lower traffics	93 (23.9)	42 (10.8)	6 (1.5)	141 (36.2)
	Satellite cities around metropolitan areas	85 (21.9)	39 (10.0)	3 (0.8)	127 (32.6)
	Countryside	31 (8.0)	23 (5.9)	3 (0.8)	57 (14.7)
	Other	1 (0.3)	1 (0.3)	0 (0.0)	2 (0.5)
Total	258 (66.3)	117 (30.1)	14 (3.6)	389(100.0)	
Desired housing type	Single-family	49 (35.5)	23 (35.9)	4 (50.0)	76 (36.2)
	Contemporary hanok	21 (15.2)	15 (23.4)	1 (12.5)	37 (17.6)
	Low-rise townhouses or villas	40 (29.0)	8 (12.5)	1 (12.5)	49 (23.3)
	Mid- or high-rise apartments	27 (19.6)	18 (28.1)	2 (25.0)	47 (22.4)
	Others	1 (0.7)	0 (0.0)	0 (0.0)	1 (0.5)
Total	138(100.0)	64(100.0)	8(100.0)	210(100.0)	
Desired housing size	10 Pyong or less	1 (0.7)	0 (0.0)	0 (0.0)	1 (0.5)
	10-19 Pyong	9 (6.6)	9 (14.5)	2 (25.0)	20 (9.7)
	20-29 Pyong	70 (51.5)	29 (46.8)	4 (50.0)	103 (50.0)
	30-39 Pyong	50 (36.8)	21 (33.9)	0 (0.0)	71 (34.5)
	40 Pyong or larger	6 (4.4)	3 (4.8)	2 (25.0)	11 (5.3)
Total	136(100.0)	62(100.0)	8(100.0)	206(100.0)	
Ownership	Own	81 (59.1)	46 (71.9)	6 (75.0)	133 (63.6)
	Rent yearly	34 (24.8)	13 (20.3)	2 (25.0)	49 (23.4)
	Rent monthly	18 (13.1)	5 (7.8)	0 (0.0)	23 (11.0)
	Own+rent yearly	1 (0.7)	0 (0.0)	0 (0.0)	1 (0.5)
	Own+rent monthly	1 (0.7)	0 (0.0)	0 (0.0)	1 (0.5)
	Others	2 (1.5)	0 (0.0)	0 (0.0)	2 (1.0)
Total	137(100.0)	64(100.0)	8(100.0)	209(100.0)	
Level of cares	Independent units only	21 (15.2)	16 (26.2)	1 (12.5)	38 (18.4)
	Independent+Assisted living units	71 (51.4)	27 (44.3)	6 (75.0)	104 (50.2)
	Independent+assisted living+nursing home (with memory care)	45 (32.6)	17 (27.9)	1 (12.5)	63 (30.4)
	Others	1 (0.7)	1 (1.6)	0 (0.0)	2 (1.0)
	Total	138(100.0)	61(100.0)	8(100.0)	207(100.0)

Note. Non responses excluded

(22.4%), 개량한옥(17.6%)의 순서로 나타났다<Table 5>. 2순위까지 고려한 결과, 전체적으로는 현대적 스타일의 단독주택이 50.0%, 연립주택 또는 빌라 같은 저층주택이 23.3%로 나타나서, 현재는 아파트에 주로 거주하지만, 대학연계형 은퇴주거 단지에서 거주할 경우에는 단독주택이나 낮은 층의 주택을 선호하는 것으로 나타났다.

이는 현재 응답자의 86.8%가 중·고층의 아파트에 거주하고 있는 상황과 비교해 볼 때, 은퇴 후 주거는 중·고층이 아닌 다른 형태를 많이 원하는 것이라고 파악된다.

5) 희망하는 주택의 규모, 소유형태

응답자들이 가장 많이 선호하는 주택의 규모는 20-29평형으로 50%의 응답자가 선호하였다. 그 다음으로는 30-39평형이 34.5%로 나타났고, 10-19평이 9.7%의 선호도를 보이며 그 뒤를 이었다. 은퇴주거 단지 내 주택의 소유형태로는 전체 응답자의 63.6%가 자가로 선호하였고, 23.4%는 전세, 11.0%는 월세를 선호하였다. 실제로 입주 의사가 있는 집단은 자가로 59.1%, 전세를 24.8%, 월세를 13.1%로 선호하는 것으로 나타났다<Table 5>.

현재 응답자들이 대부분 주택을 소유하고 있는 현실과 비교해 볼 때, 은퇴 후 주거단지에서는 반드시 주택을 소유하지 않아도 된다는 생각을 하고 있음을 알 수 있다. 따라서 은퇴주거단지 내 주택은 자가, 전세, 월세 등의 다양한 소유형태로 다양하게 구성할 수 있을 것이다.

5) 케어수준별 주호형태에 대한 의견

케어수준별 주호형태는 자립형 노인주호, 반의존 노인을 위한 주호(Assisted Living Unit), 너싱홈을 포함하여 메모리 및 치매관리를 제공하는 주호를 들 수 있다. 이러한 주호형태의 조합에 대한 의견을 파악하였다. 그 결과, 자립형 노인주호와 생활보조 서비스 주호를 복합적으로 제공되기를 원하는 응답자의 비율은 50.2%, 이와 더불어 메모리 및 치매관리 주호까지 모두 제공되기를 원하는 응답자는 30.4%로 나타났다<Table 5>.

5. 대학연계형 은퇴주거단지 내 시설 및 접근성

1) 희망하는 공용시설과 접근성

대학 연계형 은퇴주거 단지 내에서 계획되기를 희망하는 시설은 앞서 언급한 바와 같이 참고문헌과 현장조사를 통해 파악된 시설에 대한 필요성을 파악하였다. 각각의 시설은 단지 내 계획되기를 희망하는지, 걸어서 15분 거리면 충분하다고 판단되는지를 질문하였다<Table 6>.

그 결과, 단지 내 계획되기를 희망하는 시설을 시설별로 응답하게 한 결과, 피트니스 센터 및 샤워시설을 포함한 실내 체육시설 51.9%로 가장 높게 나타났고, 다음으로는 인근의 병원이나 마트로 갈 수 있는 셔틀버스 정류장이 45.0%, 공동사우나 및 목욕탕이 39.7%, 조용하게 책을 읽을 수 있는 도서관이 36.1%, 간단하게 건강체크를 할 수 있는 건강진단실 또는 병원이 35.6%로 나타났다. 또한 여가활동을 하는 시니어센터가 단지 내 위치하기를 희망하는 응답자는 34.1%로 나타났다.

이와 더불어, 걸어서 15분 거리에 위치하는 것으로 충분하든 시설로는 평생교육이 가능한 강의실(72.2%), 대강당과 같이 공연 및 문화생활을 위한 시설(71.8), 옥외 체육시설(66.7%), 작은 공원 및 산책로(66.0%)의 순서로 나타났다. 다음의 <Table 6>는 이러한 시설에 대한 응답률을 보여준다.

Table 6. Preferred Common Facilities in the UBRC Unit: f(%)

Common facility	within the site	15 minute walking	Unnecessary	Total
Indoor fitness center	108 (51.9)	96 (46.2)	4 (1.9)	208 (100.0)
shuttle bus stop to link to the adjacent markets or hospitals	94 (45.0)	109 (52.2)	6 (2.9)	209 (100.0)
Common bath and sauna room	81 (39.7)	104 (51.0)	19 (9.3)	204 (100.0)
Library	75 (36.1)	119 (57.2)	14 (6.7)	208 (100.0)
Medical service or doctor's offices	74 (35.6)	128 (61.5)	6 (2.9)	208 (100.0)
senior center for recreational activities	70 (34.1)	126 (61.5)	9 (4.4)	205 (100.0)
Small park or walking trail	68 (33.5)	134 (66.0)	1 (0.5)	203 (100.0)
Outdoor fitness and exercise facility	61 (29.9)	136 (66.7)	7 (3.4)	204 (100.0)
life learning classrooms	35 (16.7)	151 (72.2)	23 (11.0)	209 (100.0)
Performance halls or gathering spaces	26 (12.6)	148 (71.8)	32 (15.5)	206 (100.0)
Youth center	23 (11.2)	136 (66.0)	47 (22.8)	206 (100.0)
Space for religious activities	12 (5.9)	126 (61.8)	66 (32.4)	204 (100.0)

Note. Non responses excluded

6. 개발과 운영에 관한 대학의 개입여부

대학연계형 은퇴주거 단지의 개발에 대한 잠재 수요자를 대상으로, 개발 시 대학당국의 개입정도에 대한 의견을 조사하였다. 전체 응답자 중 33.0%는 대학당국이 개발부지는 제공하지만, 외부 건설업체가 주도하여 개발 및 건설비용을 부담하는 것이 바람직하다고 응답하였으며, 30.5% 응답자는 대학당국이 개발 부지를 제공하지 않고, 외부 건설업체가 개발을 주도하며 비용을 부담하는 것이 바람직하다고 하였다. 이때 대학당국은 중요한 의사결정에는 관여하는 것을 전제로 한다고 하였다.

<Table 7>에서 보는 바와 같이, 대학의 개발 참여방안이 여러 가지가 있는데, 이를 부지제공, 의사결정에의 참여, 대학 브랜드의 사용 등으로 구분해 본다면, 응답자들은 부지 제공에는 46.3%가, 의사결정에 참여는 66.8%가, 은퇴주거 단지가 대학의 브랜드를 사용하는 것은 99.0%가 동의하는 것으로 나타난다. 따라서 차후 대학연계형 은퇴주거단지 개발 시 이를 고려해야 할 것이다.

이러한 대학 연계형 은퇴주거 단지가 개발 후, 대학이

Table 7. Residents' Opinions for the University Involvement in the Development Process and Management

Unit: Frequency (%)

Category	Detailed items	Intention to live in the UBRC	No intention to live in the UBRC	Don't know	Total
University involvement in the development process	University offers the site+cost +decision making+university brand	16 (11.9)	8 (12.9)	3 (42.9)	27 (13.3)
	University offers the site+decision making +university brand	47 (35.1)	19 (30.6)	1 (14.3)	67 (33.0)
	University involved in decision making +offers university brand	44 (32.8)	17 (27.4)	1 (14.3)	62 (30.5)
	University offers the university brand only	26 (19.4)	17 (27.4)	2 (28.6)	45 (22.2)
	Others	1 (0.7)	1 (1.6)	0 (0.0)	2 (1.0)
	Total	134(100.0)	62(100.0)	7(100.0)	203(100.0)
University involvement in management and programs	University involved in facility management and educational programs	74 (54.0)	21 (33.9)	3 (37.5)	98 (47.3)
	University involved in educational programs only	53 (38.7)	29 (46.8)	5 (62.5)	87 (42.0)
	University involved in facility management only	10 (7.3)	10 (16.1)	0 (0.0)	20 (9.7)
	Others	0 (0.0)	2 (3.2)	0 (0.0)	2 (1.0)
	Total	137(100.0)	62(100.0)	8(100.0)	207(100.0)
Portion of the university-related residents	10% or less	6 (4.3)	11 (17.7)	1 (14.3)	18 (8.7)
	10-30%	44 (31.7)	22 (35.5)	2 (28.6)	68 (32.7)
	30-50%	62 (44.6)	20 (32.3)	2 (28.6)	84 (40.4)
	50-70%	19 (13.7)	6 (9.7)	0 (0.0)	25 (12.0)
	70% or higher	4 (2.9)	1 (1.6)	2 (28.6)	7 (3.4)
	Total	139(100.0)	62(100.0)	7(100.0)	208(100.0)

Note. Non responses excluded

시설의 운영과 교육 프로그램의 제공에 참여해야 하는지에 대한 거주자의 의견을 조사한 결과, 대학이 시설 운영과 교육 프로그램에 모두 참여하는 것이 바람직하다고 응답한 비율이 47.3%로 높게 나타났다. 이와는 다소 차이가 있는 방식인 대학이 운영에는 참여하지 않고 교육 프로그램만을 제공 하는 것이 바람직하다고 한 응답자는 42.0%로 나타났다. 이러한 대학의 참여여부는 은퇴주거단지의 거주자의 유무에 따라 차이가 있는 것으로 나타났다.

대학 연계형 은퇴주거 단지에 거주하는 대학관련자의 비율로는 30-50%가 가장 바람직한 것으로 파악되었다. 전체 응답자의 40.4%가 이러한 비율을 선호하였으며, 32.7%의 응답자는 10-30%의 거주자가 대학관련자인 것이 바람직하다고 응답하였다<Table 7>.

V. 논의 및 결론

본 연구는 대학연계형 은퇴주거 단지에 대한 잠재 수요자들의 의견을 파악하여, 차후 이러한 유형의 노인주거단지 개발과 계획을 위한 참고자료로 활용하기 위하여 실시되었다. 특히 대학 종사자들을 대상으로 하여 이들이 은퇴 후에도 대학과 연계한 주거단지에 거주함으로써 얻을 수 있는 이점을 고려하였으며, 이들이 원하는 주거단지의 계획을 위한 기본적인 정보를 얻고자 하였다. 본 설문조사를 위해 기존의 시행했던 사례조사를 토대로 은퇴주거단지의 계획적 특성을 파악하였으며, 이를 기초로 양적연구를 위한 설문지를 구성하였다. 설문조사대상은 지

방 국립대에서 은퇴를 10년 이하로 남겨둔 남녀 교직원으로 하였으며, 이들 중 대학연계형 은퇴주거단지에 거주할 의사가 있는 그룹과 거주할 의사가 없는 그룹을 파악하여, 이들 간의 항목별 차이가 있는지 검증하였다.

첫째, 전체 응답자 중 65.6%가 대학연계형 은퇴주거단지에 거주할 의사가 있는 것으로 파악되어서, 아직은 사례가 없으나, 차후 이러한 형태의 노인주택을 개발할 때 높은 관심이 있을 것으로 사료된다. 은퇴주거단지에 거주할 의사는 다른 그룹보다는 남자직원 그룹에서 높게 나타났다. 대학 연계형 은퇴주거단지의 입지는 반드시 대학과 근접할 필요가 없는 것으로 나타났는데, 이는 대학연계형 은퇴주거단지를 계획할 때 위치선정에 있어서 어느 정도 융통성을 부여한다. 그러나 대학과 가까이에 위치하면, 은퇴주거단지의 거주자들이 대학에서 제공하는 옥외체육시설이나 교육관련 시설을 손쉽게 이용할 수 있고, 대학에서 멀어지면 접근성의 문제가 대두될 수도 있다. 따라서, 은퇴주거단지의 위치선정을 위해서는 보다 다각적인 논의가 필요하다.

둘째, 노인주거단지로 개발 시 자립형 주호, 반의존 노인을 위한 주호, 너싱홈과 같은 의존적 노인을 위한 주호 중 앞의 두 가지를 모두 제공하는 것이 바람직하며, 거주자가 해당 단지에서 나이가 들어감에 따라 필요할 너싱홈은 순차적으로 제공하는 것이 바람직할 것으로 파악되었다. 실제로 한국이나 미국에서 은퇴주거단지 개발 시, 자립형 노인주거를 먼저 제공하고 거주자가 고령화되면서 생기는 신체적인 불편을 보조할 수 있는 반 의존노인을

위한 주호(assisted living units)와 너싱홈 주호를 순차적으로 계획하는 경우가 있어서(Kim & Oh, 2014; Kim, 2015), 대학연계형 은퇴주거단지의 경우에도 자립형 주호와 반 의존적 노인을 위한 주호를 먼저 계획하고, 너싱홈 주호는 차후에 계획하는 방법을 제안하는 바이다.

셋째, 대학연계형 은퇴노인 주거단지에서 선호하는 주거형태로는 단독주택이나 4층 이하의 저층주택이 높게 나타나서, 현재 중·고층 아파트에 거주하는 비율이 높으나, 은퇴 후에는 아파트를 선호하지 않은 것으로 나타났다. 따라서 은퇴주거단지 내 주거형태는 중·고층의 아파트보다는 다양한 유형으로 계획할 필요가 있다.

넷째, 은퇴주거단지 내 선호하는 시설을 파악한 결과는 단지 내에 있기를 희망하는 시설과 걸어서 15분 거리에 있는 근접시설로 구분할 수 있었는데, 실내체육시설, 인근의 병원이나 마트로 갈수 있는 셔틀버스 정류장이나 목욕탕이나 사우나 같은 시설은 단지 내를 선호하였으나, 실외체육시설이나 교육관련 공간은 걸어서 15분 거리면 충분하다고 하여, 학교 주변에 단지를 계획할 경우, 교내 시설을 활용하는 방법도 가능할 것으로 사료된다. 대학 내 시설을 함께 사용하는 경우에는 소규모의 은퇴주거단지의 개발이 가능하므로, 대규모의 부지를 대학이 제공해야 하는 부담을 줄일 수 있을 것으로 사료된다. 예를 들어, 최근 대학 정원의 감소에 따라 대학의 규모가 축소되는 것을 경험하는 대학의 경우, 대학 내에 부지나 건물의 용도변경을 통하여, 해당 부지나 건물을 대학연계형 은퇴주거단지로 활용할 수도 있을 것이다. 또한 해당 부지 내에 소규모의 은퇴주거단지를 계획하고, 거주자가 대학 내 체육시설 등을 이용할 수 있도록 연계할 수 있을 것이다.

다섯째, 대학 연계형 은퇴주거단지의 개발 시 대학당국이 참여하는 방법에 대하여 잠재수요자들은 대학당국이 개발 부지를 제공하고 외부 개발업자와 협력하여 개발하는 것을 가장 최선으로 꼽았다.

여섯째, 개발 후에는 운영과 교육 프로그램에 참여하는 것에 있어서, 대다수의 응답자들은 대학이 은퇴주거단지의 거주자들을 위한 교육 프로그램의 개발과 제공을 해야 한다고 하였으며, 시설 운영은 전문기관에 맡기는 것을 보다 선호하는 것으로 나타났다.

본 연구의 분석결과를 기초로 결론을 내리자면, 한국형으로 대학연계형 은퇴주거단지의 개발이 매우 필요한 것으로 나타났으며, 실제로 이러한 주거단지를 개발하는데 있어서, 대학이 개발 부지를 제공하는 것도 중요하지만, 의사결정에 참여하여 대학의 직원과 교원이 희망하는 주거단지를 계획하는 것이 더 중요한 것으로 나타났다. 대학연계형이라는 특성상 은퇴주거단지 내 거주자들을 위한 교육 프로그램을 대학이 나서서 주도적으로 제공하는 것

이 매우 중요하다고 파악되었다. 대학연계형 은퇴주거단지는 대학 캠퍼스 내에 반드시 위치할 필요는 없으나 15분 거리 정도로 근접하는 것이 바람직한 것으로 나타났다. 대학 연계형 은퇴주거단지는 모든 공용시설을 갖춘 대규모의 주거단지로 계획되기 보다는 대학 내 시설을 함께 사용할 수 있는 합리성을 기초로 중소규모의 단지로 계획될 수 있는 가능성도 파악되었다. 따라서 차후 한국에서 대학연계형 은퇴주거단지의 개발과 계획에 있어서 다양한 규모가 가능할 것으로 사료된다. 그러나 본 연구는 지방에 위치하는 한 국립대의 교직원을 대상으로 조사를 한 것이므로, 결과를 객관화시키기 위해서는 조사대상을 전국의 지방 국공립 및 사립대 교직원을 대상으로 확대할 필요가 있음을 제안한다.

REFERENCES

- Alexander, K. (2003). *Grandparents are Returning to College, to Retire*. New York Times, May 11, 2003.
- Groger, L., & Kinny, J. (2006). CCRC here we come! reasons for moving to a continuing care retirement community, *Journal of Housing for the Elderly*, 20(4), 79-101.
- 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.
- Kim, M. H. (2015). The exploratory study for development and planning of Korean style university -based continuing care retirement communities. *Journal of the Korean Housing Association*, 26(1), 119-128.
- Kim, M. H., & Km, S. K. (2015). An analysis of university-based retirement communities' architectural and managerial features. *Journal of the Korean Housing Association*, 26(4), 119-127.
- Korea Research Institute for Human Settlements (2009). *A study on the development strategies of elderly housing in Korea*, 80-84
- Pastalan, L. (2001). *Higher Education as Part of an Active Retirement: Possible Roles for the University of North Carolina at Greensboro*, Presentation, April 11, 2001. Retrieved September 23, 2005, from http://www.uncg.edu/apl/active_retire_4-01.pdf.
- Song, J. H. (2013). *A study on the urban elderly housing for community integration*. Unpublished doctoral dissertation, Seoul National University, Seoul.
- 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/>.

Received: October, 22, 2015
 Revised: December, 3, 2015
 Accepted: December, 8, 2015