경제관계장관회의
24-14-2
(공개)

역동경제로
서민·중산층 시대 구현!

# 시니어 레지던스 활성화 방안

2024. 7. 23.

관 계 부 처 합 동

# 시니어 레지던스 활성화 방안(요약)

## Ⅰ 추진 배경

□ **(현황)** 고령층 친화적 **주거공간**과 **가사·건강·여가 서비스**가 결합된 **시니어 레지던스 수요***가 증가했으나, **고령층 수요 충족**에는 **한계****

* 연령별 서비스 제공 주택 거주 희망비율('17년→'20년, 노인실태조사)
: (75~79세) 0.1→4.2%, (80~84세) 0.1→6.0%, (85세이상) 0.6→8.1%

** '23년 누적 기준, 실버타운 9,006세대 및 고령자 복지주택 3,956세대 공급
: '23년 고령인구(+65) 대비 시니어 레지던스 세대 비중(%) : (韓) 0.12 (日) 2.0 (美) 4.8

□ **(문제점)** **규제, 부지·자금조달 애로** 등으로 **사업자의 진입**이 **어렵고, 시설·서비스 다양성 부족**으로 **소비자 선택권이 제약**

○ **토지·건물**을 **모두 소유**한 경우에만 **실버타운 설립이 가능**하고, **부지 확보** 및 **자금조달 애로** 등으로 **공급확대**에 **한계**

○ 소득·건강 수준에 따른 시설·서비스 **선택권** 및 **정보제공이 부족**하고, 보유자산의 유동화 제약 및 소득감소로 **이용료 지불에 부담**

○ **서비스 관리·감독체계가 미흡**하고, 인허가 관련하여 **다수 법령과 부처·지자체**가 **연관**되어 **신속한 사업 추진**이 **어려움**

## Ⅱ 활성화 방안

### 1. 시니어 레지던스 공급 확대

#### 민간부문

□ **토지·건물 사용권만으로 실버타운 설립·운영이 가능**하도록 **설립** 관련 **규정을** 개정(노인복지법 시행규칙 제16조)

* (現) 시설을 설치할 토지 및 건물의 **소유권 확보**→ (改) **소유권 또는 사용권 확보**

○ 토지·건물 사용권을 기반으로 **서비스만을 제공**하는 **전문 사업자 육성을 위한 지원 근거 및 사업자 요건 등 마련**

□ **임대형을 일정비율 포함한 新분양형 실버타운**을 **인구감소지역**(89개소)**에 도입**('24.下 노인복지법 개정 추진)

○ 입주자들이 안정적으로 양질의 서비스를 이용할 수 있도록 **新분양형 실버타운 운영을 위한 방안** 마련

* 사업자 운영 책임성 강화를 위해 일정비율 이상 임대형을 의무적으로 포함, 서비스 품질 관리체계 마련, 분양과정 전반 체계적 관리·감독, 미자격입주자 매매·양도방지 방안 등

□ 지자체가 시니어 레지던스 조성 등을 위해 **유휴 기반시설 부지**를 **활용**할 수 있도록 **용도·밀도 규제완화 근거** 마련*

* 도시·군계획시설 입체복합구역(기반시설의 복합활용시 용적률·건폐율 2배 완화 및 건축물 용도제한 완화) 도입(국토계획법 개정 시행, '24.8.7)

○ **도심 내 유휴시설***(대학, 숙박시설 등) 및 **유휴 국유지****(군부대 이전부지 등) 활용을 위한 **부지지원을 강화**

* (例) 유휴시설 활용 성공사례 공유 및 지침 배포 등을 통해 용적률 등 완화 유도
** (例) LH 등이 위탁개발한 부지를 시니어 레지던스 사업자에 장기 임대

□ **리츠**의 시니어 레지던스 개발사업 **진입 촉진**을 위해 **택지 지원**(화성동탄2지구 및 '25년까지 신도시 택지 3곳 지원) 및 **규제 개선*** 추진

* 주식소유 한도를 완화한 프로젝트 리츠 활용, 리츠의 신탁운용에 대한 지방세 감면 등

○ 투자부담 완화를 위해 시니어 레지던스 **건설자금**에 대한 **주택도시기금 융자지원 검토 및 지역활성화 투자펀드 지원을 확대**

□ 공공지원을 통해 **합리적 이용료**로 이용 가능한 **실버스테이(민간임대주택) 시범사업**을 시행('24.下)하고 **확산 추진**('25~)

○ **유주택 고령자**(60세이상)**의 입주**를 **허용**하고, 고령층 외 다양한 세대의 거주를 위해 **일반형 주택 혼합하여 건설**하는 방안 검토

## 공공부문

□ 저소득층 대상의 **고령자 복지주택 공급을 확대**(연간 1→3천호)하고, **추첨제 도입** 등을 통한 **중산층 입주기회 확대방안**을 마련('24.下)

○ 초고령사회의 급격한 수요 증가에 대비하여 **노후 임대주택 리모델링**을 활용한 지속적인 **추가 공급 추진**

## 2. 수요자 맞춤형 지원 확대

□ 입주자 보호 및 선택권 보장을 위해 **표준계약서*** 및 **품질인증제**를 **도입**하고, 시설 현황 및 이용료 등에 대한 **정보공개**** **시스템**을 구축

* (現) 요양시설 표준약관 有, 노인복지주택 표준약관 無
** 실버타운의 소재, 운영주체, 세대수 및 종사자수 등 정보 주기적 공개

□ 실버타운 입주 이후에도 **주택연금 계속 수령**을 허용하고, 보증금 대출시 **주택금융공사 보증지원** 확대를 검토

○ 이용료 확보 지원을 위해 SH를 통해서 **기준시가 12억이하 주택**을 **매각**하고 **매각대금**을 **연금형**으로 **수령***할 수 있도록 제도 개선**

* 고령층 자가주택을 LH 등에 매각 → 매각대금을 분할 지급 + 공공임대주택 활용
** (現) LH 한정, 기준시가 9억원 이하 주택 대상
(改) SH 등 지방주택공사도 허용, 서울소재 기준시가 12억원 주택 이하 대상 허용

□ 입주 이후 **요양서비스가 필요**해진 경우에도장기요양 3~5등급 실버타운에 **계속 거주가 가능**하도록 **입주 유지 기준***을 마련

* (例) 다른 입주자들의 생활권 및 사업자의 운영권을 침해하지 않고, 타인의 일부 도움으로 일상생활 유지가 가능한 자

○ 실버타운과 요양시설 함께 건립시 **인허가 기준을 완화·적용**하고, **요양서비스 필요** 대상장기요양 3~5등급 **생활보조 주거형 실버타운 설립을 허용**

□ 자가주택 거주 저소득층을 위해 **주거급여**(수선유지급여)를 **인상**하고, **거동이 불편**한 고령층 대상 **맞춤돌봄서비스*** **지원**을 확대

* 자가주택 수리, 일상지원, 건강관리 등 제공

## 3. 관리·지원체계 구축

□ **관계부처 TF를 신설**하고, **시니어 레지던스 활성화**를 위한 **특별법** 제정 추진('24.下)

* 고령친화주택이 일정비율 이상인 고령친화 주택지구 지정·개발, 서비스 전문 사업자 지원 등

○ 향후 관계부처 TF를 통한 **추진 상황을 점검**하고, 정책 수요자 의견수렴 등을 기반으로 **추가·보완대책을 지속 마련**

# 순 서

Ⅰ. 추진배경 ····· 1

Ⅱ. 현황 및 문제점 ····· 3

Ⅲ. 시니어 레지던스 활성화 방안 ····· 5

1. 시니어 레지던스 공급 확대 ····· 6

2. 수요자 맞춤형 지원 확대 ····· 14

3. 관리 · 지원체계 구축 ····· 18

Ⅳ. 향후 추진계획 ····· 19

# Ⅰ. 추진배경

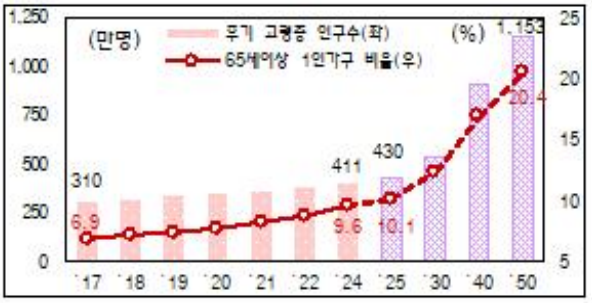
## 1 초고령사회 도래 → 고령자 친화적 공간 + 서비스 연계 주택 수요↑

○ '25년 초고령사회* 도래('24.7월 1천만62명 19.51%, 주민등록기준) 및 75세 이상 고령층과 1인 고령가구 증가 → 돌봄필요 인구 확대

* '00년 고령화사회(노인인구 7%↑)→'17년 고령사회(14%↑)→'25년 초고령사회(20%↑) 진입 전망

○ 고령자 친화적 주거공간 + 고령층 특화 돌봄 서비스, 맞춤형 건강·여가서비스가 결합된 시니어 레지던스 수요↑

후기 고령층 및 1인 노인가구 추이




* 자료 : 장래인구추계, 장래가구추계(통계청)

연령별 서비스 제공 주택 거주 희망 비율

* 자료 : 노인실태조사(복지부)

## □ 그간 시니어 레지던스 공급은 고령층 수요를 충족시키는 데 한계

○ '89년 실버타운(노인복지주택), '16년 고령자 복지주택(공공임대)을 도입했으나, 고령층의 수요 충족에는 한계

* '23년 누적 기준, 실버타운 9,006세대(40개소) 및 고령자 복지주택 3,956세대 공급

- 65세 이상 고령인구('24.7월 1천만62명) 대비 시니어 레지던스 공급비중도 주요국 대비 매우 낮은 수준

* '23년 고령인구(+65) 대비 시니어 레지던스 세대 비중(%) : (韓) 0.12 (日) 2.0 (美) 4.8

○ 후기고령층 급증 및 다양한 수요에 대응한 시니어 레지던스의 원활한 공급을 위해 입지·자금 등 전반적 규제 완화 긴요

> ⇨ 맞춤형 노인 복지수요 충족 + 고용 활성화 효과 기대
>
> * 부문별 고용유발계수(한은, 명/10억원) : (사회서비스) 11.0 (全산업) 7.4

## [ 참 고 ] 시니어 레지던스 개념 및 현황

1 (개념) 고령층 친화적 주거공간 + 가사·돌봄 등 서비스

* 주택내부의 복도안전 손잡이 및 동작감지 센서 설치, 문턱제거 등

** 가사지원, 안부확인, 건강관리, 병원동행 등 이동지원, 여가프로그램 등

2 (종류) 실버타운(노인복지주택)과 고령자 복지주택(공공임대) 등으로 분류

→ 소득수준과 건강상태에 따른 다양한 유형 부족

○ (실버타운) 민간*이 공급하는 노인복지주택('23년 누적 9,006세대)

* 운영주체별 비중('23년) : 주식회사 47.5%, 사회복지법인 22.5% 등

- 보증금 2~10억원, 월 임대료 230~460만원 수준
  안부확인 + 청소·식사 등 가사서비스 + 건강·여가서비스

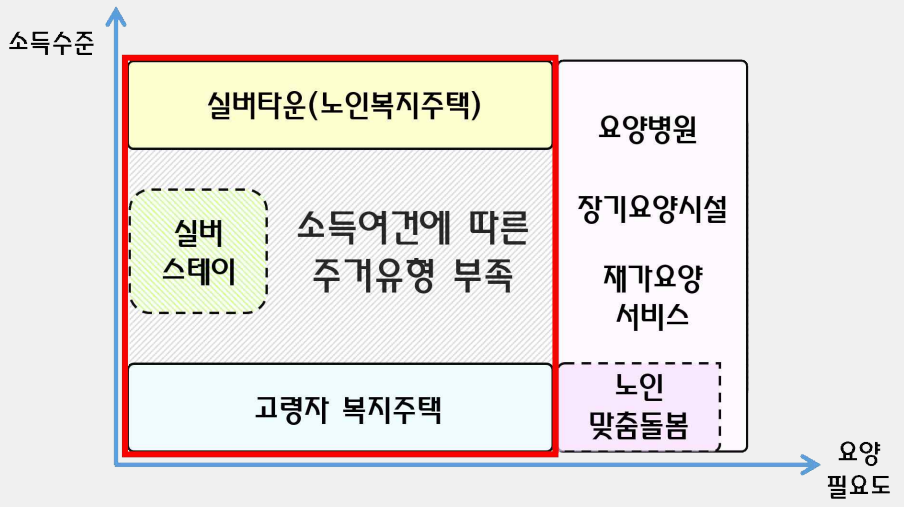
○ (실버스테이) 중산층 고령가구 대상 민간 임대주택('24년 도입)

- 공공지원을 받는 민간 임대주택은 임대료 규제(시세 95%이하) 有
  건강관리·안부확인과 식사서비스(기본) + 기타 서비스 선택 이용

○ (고령자 복지주택) 저소득층 대상 공공 임대주택('23년 누적 3,956세대)

- 보증금 200~350만원, 월 임대료 4~7만원 정도
  운동·여가시설 + 식사서비스 + 복지·보건 서비스(지자체)

**시니어 레지던스 분류**



## Ⅱ. 현황 및 문제점

### 1 실버타운 설립·운영 규제 등으로 공급 확대 제약

❶ **토지·건물을 모두 소유**한 경우에만 **실버타운 설립·운영 허용**(노인복지법) → **소요기간 長 & 비용부담 高** 으로 공급확대 제약

- 現 규정상 주택공급과 서비스 운영을 모두 책임 → 건설·운영 전문성을 모두 갖춘 **사업자 부족*** **& 서비스 사업자 진입 어려움**

* 대부분 한 사업자당 실버타운 1개소 운영, 프랜차이즈 운영 사업자는 소수

**【 현장 목소리 】 실버타운 공급 사업자**

▸ "현재 토지매입 – 시설건축 – 서비스 운영을 모두 책임지는 방식으로만 공급 가능해서, 초기 투자비용 때문에 공급 확대가 어렵네요."

❷ 실버타운은 **입주자와 임대계약 방식***으로 운영 허용(노인복지법) → 자금 회수에 장기간 소요되어 **공급확대 여력 부족**

* 과거 분양형 허용되었으나, 분양 이후 서비스 부실 등으로 '15년 분양형 폐지 → '24년 인구감소지역(89개) 대상으로 분양형 도입('24.3.21, 민생토론회)

### 2 도심내 부지확보 및 자금조달 어려움

○ **의료접근성*, 가족과의 교류** 등에 대한 선호로 **도심내 수요**가 높으나, **높은 지가**로 **부지확보 어려움**

* 거주지 인근에 보건의료기관이 필요하다고 응답한 고령자의 비율이 대도시 거주자는 46.9%, 중소도시 37.0%, 군지역 33.3%로 나타남(국토연구원, '24년)

○ 매매·양도 어려움* 등으로 **민간 금융기관 대출 등에 제약이 있는 한편,** 투자위험 분담 등을 위한 **정책자금 지원 부족**

* 비영리 사회복지법인처럼 실버타운 매매·양도 등 재산처분에 제약 있었던 사례 有

**【 현장 목소리 】 실버타운 운영자**

▸ "현장방문 및 사업계획 검토 등도 진행하였으나, 서류과정에서 노인복지주택이라는 사실을 확인하고는 대출이 거절되었습니다."

## 3 수요 맞춤형 부족 + 자산 유동화 제약 → 수요자 선택권 부족

○ 시설현황·이용료, 제공 서비스 등에 대한 수요자의 **정보접근성이 낮고, 수요자 맞춤형 서비스 부족** → 선택 제약 有

- 현재 실버타운은 건강한 고령층 중심의 서비스 제공 → **입주 이후 후기 고령층 대상 요양서비스 연계 미흡**

- 낙상방지* 등 **안전한 주거환경과 돌봄 서비스에 기반한 자가 주택 계속 거주(Aging in Place)**** 여건은 미흡

* 고령자 안전사고의 62.7%가 낙상사고, 그중 74.8%가 주택에서 발생(한국소비자원, '22년)
** 자가주택 계속 거주 희망(%, 노인실태조사, '20년) : (75-79세) 90.8, (80-84세) 93.1, (85세이상) 95.1

**【현장 목소리】실버타운 입주자**

▸ "입주 이후에 거동이 불편해져 요양서비스가 필요해지면, 퇴소하거나 100% 본인부담으로 요양서비스를 이용하는 수 밖에 없어요."

○ 상당수 고령층은 **유동화**가 어려운 **부동산 중심 자산보유***, **낮은 연금 소득대체율**** 등으로 **월 이용료 지불에 부담**

* 고령층(65세이상)의 자산구성(가금복, '23년) : (부동산) 81.3%, (금융자산) 15.9%
** 연금 소득대체율 : (韓) 31.2%, (OECD) 51.8%

## 4 관리체계 부재 + 다수법령 관련 → 서비스 관리 및 사업추진 애로

○ 실버타운 등 시니어 레지던스의 최소 시설·인력기준만 제공, **서비스 관리·감독 규정** 미비 → **서비스 관리체계 부재**

○ 시니어 레지던스 인허가 등과 관련하여 **다수의 법령 및 부처·지자체와 연관** → **신속한 사업추진이 어려움**

**【현장 목소리】실버타운 공급 사업자**

▸ "실버타운 설치는 「노인복지법」에 규정, 부지매입부터 건축 및 운영은 「사회복지법」, 「주택법」, 지자체 조례 등의 적용을 받아 사업추진이 너무 어려워요."

# Ⅲ. 시니어 레지던스 활성화 방안

| | |
|---|---|
| 추진 목표 | ◈ 시니어 레지던스 거주를 희망하는 고령층이 원하는 때에 원하는 곳에서 거주<br>* [65세 이상 인구 대비 비중] ('23년) 0.2% → ('35년) 3% |
| 추진 방향 | ◈ 초기 설립비용 부담 완화 → 공급 확대<br>◈ 서비스 다양화 → 소비자 선택권 확대 |

## 시니어 레지던스 공급 확대

| | | |
|---|---|---|
| 민간부문 | 설립·운영 | • 토지 · 건물 사용권을 통한 설립 허용<br>• 新분양형 실버타운 도입 |
| | 부지 | • 용도변경 및 용적률 상향 지원<br>• 유휴 시설 + 유휴 국유지 활용 지원 |
| | 자금 | • 민간자금 진입을 위한 규제 완화<br>• 투자위험 부담 완화 |
| | 新유형 | • 합리적 이용료로 이용 가능한 실버스테이 도입 |
| 공공 | | 저소득층 대상 고령자 복지주택 공급 확대 |

## 수요자 맞춤형 지원 확대

- 수요자 서비스 선택권 강화
- 입주부담 완화
- 요양서비스 연계 강화
- 자가주택 계속 거주 지원

## 관리 · 지원체계 구축

- 범부처 전담지원체계 구축
  - 시니어 레지던스 활성화를 위한 특별법 제정
  - 원스톱 지원시스템 구축 · 운영
  - 민간 · 지자체 대상 자문 · 교육 · 홍보

# 1 시니어 레지던스 공급 확대

## 1. 민간부문 공급 활성화

### 1 토지·건물 사용권을 통한 실버타운 설립 + 서비스 전문사업자 육성

○ 토지 · 건물 사용권만으로 실버타운 설립 · 운영이 가능하도록 설립 관련 규정 개정*(노인복지법 시행규칙 제16조)

* (現) 시설을 설치할 토지 및 건물의 소유권을 확보
(改) 시설을 설치할 토지 및 건물의 소유권 또는 **사용권을 확보**

- 입주자의 주거안정성 확보를 위해 **장기 임대기간**(예: 10년 이상) 및 **계약 자동갱신** 등을 포함하는 **임대계약 지침*** 마련

* (日) 20년 이상 계약기간, 계약 자동갱신, 상속 · 양도 등 계약자 변경시 자동 계약 승계

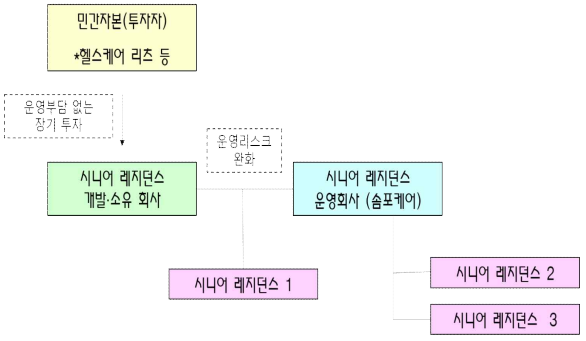
- 토지 · 건물 사용권을 기반으로 **서비스만을 제공**하는 **전문 사업자 육성을 위한 지원근거 및 사업자 요건*** 등 마련

* (例) 운영사업자가 법인이고, 일정수준 이상의 자본금 요건 충족 등

**【 현장 목소리 】 실버타운 운영 사업자**

▸ "토지 · 건물 사용권을 통해 실버타운 설립이 가능하게 함으로써, 역량을 갖춘 회사가 책임지고 운영만 전문적으로 할 수 있는 생태계 구축이 필요합니다."

**日 서비스 전문 사업자 사례 : 솜포케어**




- 日 **손해보험회사**의 **계열사 솜포케어**가 **서비스 전문사업자**
- **28,500개 시니어 레지던스**를 공급
  → 이 중 **90%가 토지 · 건물 사용권 확보**만으로 공급

## [ 참 고 ] ㅂ 서비스 전문 사업자 제도 개요

□ **서비스 전문 사업자**가 **거주공간 및 서비스의 기준**을 충족하는 **서비스 제공형 고령자 주택**을 지자체에 **등록·운영**

○ 토지 및 건물을 소유하지 않고도 안정적인 운영이 가능한 서비스 전문 사업자 요건*을 **지침에 마련**

* ❶사업을 영위할 수 있는 경제적 기반을 갖추고 ❷개인경영 등 독단적 경영이 이루어질 가능성이 없고, ❸다른 사업을 영위하는 경우 그 재무상태가 적정 등

○ 사업자가 운영하는 서비스 제공형 고령자 주택의 거주공간 및 서비스 기준, 계약내용 **등**을 **법 및 시행령***에 규정

* 「고령자 거주안정 확보에 관한 법률」(국토교통성과 후생노동성 공동관리)

| | |
|---|---|
| **거주 공간** | - 바닥 면적 25m$^2$ 이상, 부엌·욕실 등 구조설비 기준 충족<br>- 무장애설계 구조(복도 폭, 단차 제거, 손잡이 설치 등) |
| **서비스** | - 최소한 안부 확인·생활상담 서비스 기본 제공(법상 규정)<br>- 식사제공, 청소, 세탁, 목욕 등 입주자 계약에 따라 제공<br>+ 필요시 요양서비스도 외부계약 또는 요양보험이용(선택적) |
| **계약내용** | - 장기입원 등을 이유로 일방적 해약 금지 등 주거안정 확보<br>- 보증금, 임대료, 서비스 이용료 이외 추가 금전 징수 금지<br>- 사전지불 임대료 등의 반환 및 보증금 보호 등 조치 |

○ 이용료, 거주공간 및 서비스 등의 내용을 **게시**하고, **과대광고 금지, 계약에 따른 서비스 제공** 등 사업자 의무사항 규정

○ 보고 의무 및 방문검사, 운영실태가 등록된 사항과 다를 시 업무 시정지시, 등록취소, 벌칙 등 관리·감독 근거 **규정**

## 2 新분양형 실버타운 도입

○ 임대형을 일정비율 포함한 新분양형 실버타운을 인구감소지역(89개소)에 도입('24.下 노인복지법 개정 추진)

- 입주자들이 안정적으로 양질의 서비스를 이용할 수 있도록 新분양형 실버타운 운영을 위한 방안 마련

❶ 新분양형 실버타운 사업자의 운영 책임성을 강화하기 위해 일정비율 이상의 임대형을 의무적으로 포함하여 운영

❷ 투기수요 차단, 불법 전용 등 방지를 위해 일반 주택과 동일한 건축 인허가 및 관리기준 등을 적용하는 방안을 검토

❸ 부실한 서비스 운영 방지를 위한 서비스 품질관리체계 마련

- 표준계약서, 관리비 공개 및 관리회사 교체 근거규정, 서비스 관련 계약위반시 시정조치 규정, 분쟁조정제도 등 마련

❹ 입주자격 등에 관한 불성실 공지를 예방하기 위해 분양과정 전반의 체계적인 관리·감독 실시

❺ 입주자격이 한정된 실버타운 매매·양도를 지원하기 위한 정보공유 홈페이지 설치·운영

- 미자격 입주자에 대한 매매·양도 방지를 위한 방안 검토

| [ 참고 ] 과거 분양형 실버타운 문제사례 | |
|---|---|
| 서비스 관리 | • 개발업자들이 분양권 판매 후, 시설운영 관리 소홀로 분쟁·소송<br>• 부실한 서비스 제공으로 관리회사 교체 원했으나 아파트와 달리 회사 교체 불가(설치 신고자만 가능)<br>• 관리규약 및 관리비 사용내역 공개 규정이 없어 관리비 수준에 대한 불만 발생 |
| 입주 자격 | • 60세 미만 입주금지, 60세 미만에 대한 양도금지 등의 조건에 반대하며 미자격자 거주 |
| 매매·양도 | • 60세 이상이면서 관리비·서비스 동의하는 자에게만 매도가 가능하여 매수인 구하는 것이 일반 아파트에 비해 어려움 |

## 3 용적률 완화 + 유휴 시설 및 국유지 활용 → 부지 확보 지원

○ 지자체가 시니어 레지던스 조성 등을 위해 **유휴 기반시설 부지**를 **활용**할 수 있도록 **용도·밀도 규제완화 근거** 마련*

* 도시·군계획시설 입체복합구역(기반시설의 복합활용시 용적률·건폐율 2배 완화 및 건축물 용도제한 완화) 도입(국토계획법 개정 시행, '24.8.7)

○ **도심 내 유휴시설**(대학시설, 폐교, 숙박시설, 오피스텔 등)을 **시니어 레지던스로 전환·활용***할 수 있도록 용도변경·용적률 완화 유도**

* 현재 동명대(부산)·조선대(광주)에서 학교 유휴부지내 교육·의료 시스템을 접목한 시니어 레지던스(University based retirement community) 조성을 위한 사업시행 검토중

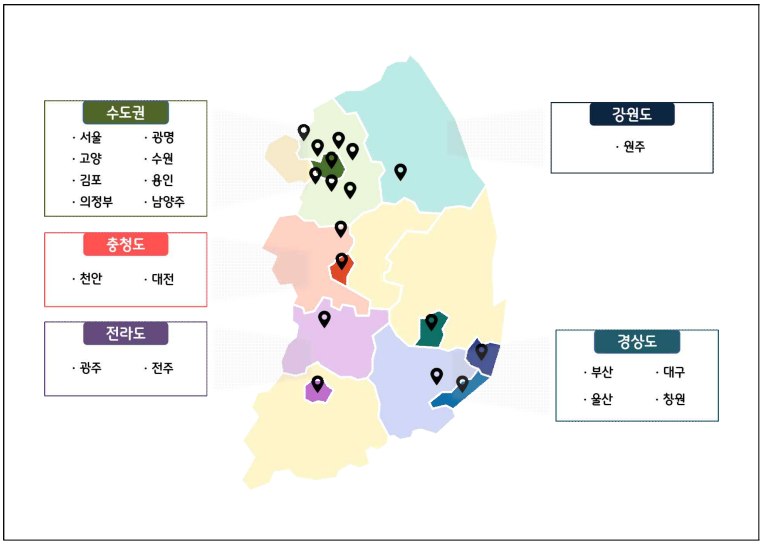
** (例) 유휴시설 활용 성공사례 공유 및 지침 배포 등을 통해 용적률 등 완화 유도

**日 야마구치현 하기시 '그랜드 호텔 텐쿠' 사례**

- 코로나 여파로 관광객이 줄면서 도산하게 된 '**그랜드 호텔 텐쿠**'를 **고령자**들을 위한 **주거 및 레크리에이션 공간**을 갖춘 **커뮤니티 시설로 전환**
- 기존 호텔에 있던 **식당, 피트니스, 온천** 등을 포함한 **객실을 리모델링**하여 **고령자 맞춤 CCRC**(Continuing Care Retirement Community) **조성**

○ 시니어 레지던스 조성에 활용가능한 **유휴 국공유지**(군부대 이전 부지, 노후 공공청사 등) 등을 **발굴·개발**하여 **민간 사업자**에게 **제공*** 추진

* (例) 「국유재산법」 제59조에 따라 LH 등이 위탁개발한 부지를 민간사업자에 장기임대 → 시니어 레지던스 조성 부지로 활용




**대전, 원주 등 국유지 토지위탁 개발 사업지 19곳** 중 개발 여건 및 사업추진의 적정성 등을 고려하여 사업계획 수립

❶ **사업계획수립단계(국유재산심의위)**
: 개발대상지 선정 및 계획 승인

❷ **사업시행 단계(LH 등)**
: 부지조성 공사

❸ **관리처분 단계(민간사업자)**
: 부지 장기임대 및 개발사업 착수

## 4 규제 완화 + 투자위험 분담 → 민간사업자 자금조달 지원

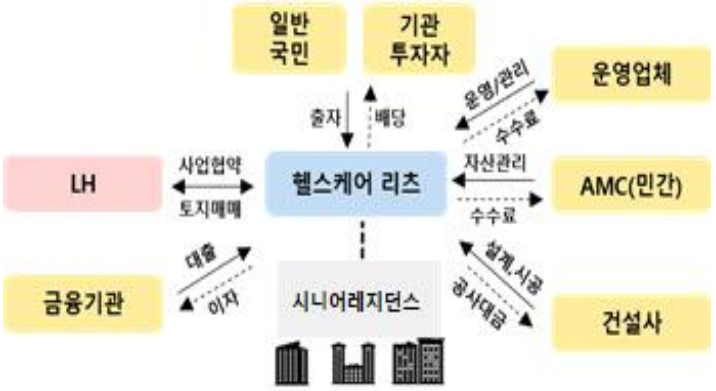
### 【 민간자금의 진입을 위한 규제 완화 】

○ **리츠**가 **시니어 레지던스 개발사업**에 원활하게 **진입**할 수 있도록 **택지 지원** 및 설립·세제 관련 **규제 개선 추진**

- 1인 주식 소유한도(50%) 등 진입규제*를 완화한 **프로젝트 리츠**를 도입하고 **시니어 레지던스 개발** 촉진('24.下)

* 전문주주 1인의 50% 초과 주식 소유 허용, 준공후 5년내 주식 공모 등
** 「부동산투자회사법」 개정안 발의('24.下)

- 리츠의 시니어 레지던스 공급을 지원하기 위해 **화성동탄2지구 및 '25년까지 신도시 택지 3곳 이상 활용** 지원




▸ **(헬스케어 리츠)** **다수의 투자자 자금**으로 시니어 레지던스를 **개발·운영 → 배당 수익을 분배**하는 투자 회사

▸ **(美) 시가총액은 약 125조원**

- 리츠 등이 시니어 레지던스 개발·운영에 활발히 참여하도록 **실버타운 설치요건*** 및 **위탁운영사 요건**** **개선**('24.下)

* (現) 직원 기입 필수 → (改) 상근직원이 없는 리츠의 경우, 위탁운영사 직원으로 갈음
** (現) 실버타운 사업을 실시한 경험이 있어야만 위탁운영 가능 → (改) 요건 폐지

- **리츠**(부동산 소유자)가 **실버타운**을 **설치**하고 **신탁**하여 **운영***하는 경우, **지방세 감면** 적용**

* 리츠의 경우 부동산투자회사법 제35조에 따라 자산보관 의무화
** 유료 노인복지시설 취득세 25%, 재산세 25% 감면(~'26년)

## 【 투자위험 부담 완화 】

○ 시니어 레지던스 조성을 위한 **건설자금**에 대해 **주택도시기금 공공지원 민간임대 융자** 지원 검토

* (例) 지원요건 : 공공지원 민간임대 사업자와 **동일한 요건 만족**(10년이상 운영 등)
지원조건 : 월 임대료 상한 및 임대료 인상비율 제한 등

| 日 재정지원 사례 |
|---|
| ▪ **(지원내용)** 건축비의 1/10, 수리비의 1/3을 비용 지원<br>▪ **(지원요건)** ❶고령자 거주법에서 규정한 서비스 제공형 고령자 주택으로써 10년이상 등록할 것, ❷월세의 한도액을 소재 시군에서 설정한 금액으로 할 것 등 |

○ 추후 시니어 레지던스 **법적 근거 마련** 등 제도화에 맞추어 **건설자금** 등에 대한 **주택금융공사 대출보증** 지원 검토

* (보증지원 요건) (現) 주택과 노인복지주택(실버타운) 혼합 건설하는 경우로, 최소 70% 주택 건설 要

○ **지역활성화 투자 펀드**를 활용할 수 있도록 **분양형 실버타운**에 한해 **예외적으로 투자 허용**(現 단순 분양형 사업은 투자대상에서 제외)

- 펀드를 충분히 활용할 수 있도록 실버타운 설립을 희망하는 지자체 등을 대상으로 **맞춤형 컨설팅 밀착 제공**

○ **지자체**가 **지방소멸대응기금** 등을 **활용**하여 시니어 레지던스 조성을 추진할 수 있도록 **지원**

* (例) 지자체의 투자계획 등을 심사하여 기금 지원
→ 인구감소지역 및 관심지역에 시니어 레지던스 조성시 활용

**【 현장 목소리 】 지자체 담당자**

▸ "교통 접근성이 좋은 부지에 시니어 레지던스 건설을 검토하고 있습니다. 지방소멸대응기금 지원을 받는다면 투자위험이 분담되어 민간사업자 유치가 용이할 것으로 생각됩니다."

## 2. 민간부문 신유형 도입

### □ 합리적 이용료로 이용할 수 있는 실버스테이 도입

○ 공공지원을 통해 합리적 이용료로 이용할 수 있는 **실버스테이(민간임대주택) 시범사업***('24.下) **시행 및 확산 추진**('25~)

* (부지) 수도권 소재 의료·복지시설 인접 공공택지, (자금) 주택도시기금 출자한 리츠

- 공공택지내 민간임대용지 일부를 **의료·복지시설 등 인접지역**에 배치 → 실버스테이를 공급하는 **민간 건설사에 제공**

- 건설자금 등에 대해 **주택도시기금이 출자**(리츠) **또는 융자*** 지원하고, **건설기준 등 규제개선**** 추진

* 융자조건 : (대출한도) 세대당 0.7~1.2억원, (금리) 2.0~2.8%,
(상환기간) 14년 만기일시상환

** 놀이터, 돌봄센터 등 고령자 수요가 적은 주민공동시설 설치 완화 검토

○ 60세 이상 **유주택** 고령자도 입주 가능하도록 **입주 대상** 범위를 확대(現 공공지원 민간임대주택은 무주택자만 입주 → 改 유주택자 가능)

○ 단지 내 고령자 외 다양한 세대가 함께 거주할 수 있도록 **일반형 주택**을 **혼합**하여 건설하는 방안 검토

**실버스테이 예시**

## 3. 공공부문 공급 확대

### □ 저소득층 대상 고령자 복지주택 공급 확대

○ 현행 건설임대 1천호 + **노후 임대주택**의 **리모델링** 및 **매입임대**를 통해 **2천호 추가 공급**(총 연간 3천호 공급)

- 매입임대 **사업자 공모 실시**('24.上) 및 **사업자 선정**(4분기), 노후임대 리모델링 단지 선정을 위한 **수요조사***를 **실시**('24.上)

* 고령자 세대, 공가 세대가 많은 LH 단지를 우선 선정 → 리모델링 예정

○ <u>초고령사회의 급격한 수요 증가에 대비하여 **노후 임대주택 리모델링**을 활용한 지속적인 **추가 공급 추진**</u>

**고령자 복지주택 공급유형 다변화**

| 공급체계 | 건설임대 | 노후임대 리모델링 | 매입임대 |
|---|---|---|---|
| 공급 지역 | 비수도권 지역 중심 | 수도권 도심 지역 중심 | 수도권 & 비수도권 |
| 공급 목표 | 연 1천호 | 연 1천호 | 연 1천호 |

○ 후순위 입주대상인 **중산층 고령가구**(기준 중위소득 150% 이하)의 입주기회 확대를 위한 방안 마련('24.下)

* (現) 순차제 → (改) 추첨제 등 다양한 방식 도입하여 순차제와 병행

**고령자 복지주택 지역별 공모선정 현황('24.上 기준)**

| 권역 | 주요 지구 |
|---|---|
| 수도권 | 서울번동3, 시흥은계, 성남위례 등 |
| 경상도 | 안동운흥, 영덕영해, 울산혁신 등 |
| 전라도 | 장성영천, 부안봉덕, 광양칠성 등 |
| 충청도 | 보은이평, 세종신흥, 보령명천 등 |
| 강원도 | 영월덕포, 고성교사, 화천신읍 등 |
| 제주도 | 제주아라, 제주화북 등 |
| 합계 | 전국 8,098호 공모선정 |

* 매년 지자체 공모를 거쳐 후보지 선정 후 사업착수

# 2 수요자 맞춤형 지원 확대

## 1. 수요자 선택권 강화

### □ 정보공개 및 서비스 품질인증 등을 통해 수요자 선택 지원

○ 입주자 보호 의무, 입주자 서비스 선택권 보장* 등을 포함한 운영사업자와 입주 예정자 간 **표준계약서**** 마련

* (例) 실버타운 입주를 조건으로 계약상 다른 서비스 이용을 강제할 수 없음

** (現) 요양시설 표준약관 有, 노인복지주택 표준약관 無

○ **인력·시설 현황** 및 **이용료, 서비스품질** 등에 관한 **정보**를 **홈페이지**(보건복지부)에 **주기적**으로 **공개**

* (現) 실버타운(노인복지주택)의 소재, 운영주체, 세대수 및 종사자수 등 정보만 공개

**日 정보공개 홈페이지**

| ❶ 시설의 개요 | ❷ 시설 이용요금 | ❸ 시설 리뷰 |
|---|---|---|

○ 시니어 레지던스가 제공하는 서비스에 대한 **주기적 평가**를 **시행**하고, 그 **결과**를 **공개**하는 **품질인증제 도입**

**서비스 품질관리 예시**

## 2. 입주 부담 완화

### 1 입주보증금 부담 완화를 위한 지원

○ 실버타운 입주자의 **입주보증금 부담 완화**를 위해 **입주보증금 대출 시 주택금융공사 보증지원 확대*** 검토

* (現) 실버타운(노인복지주택) 입주를 희망하는 영세자영업자 · 사회적 배려 대상자에 대해서는 최저보증료율(0.02%)로 최대 6,000만원까지 100% 보증

### 2 다양한 방식의 자산 유동화 지원

○ 실버타운 **입주시**에도 **기존 자가주택**을 **활용**한 **주택연금 계속 수령 허용**('24.5월) 및 주택연금 수령하면서 자가주택의 **임대 허용***

* (저당권) 보증금 없는 월세로 임대 / (신탁) 보증금 있는 월세로 임대 가능

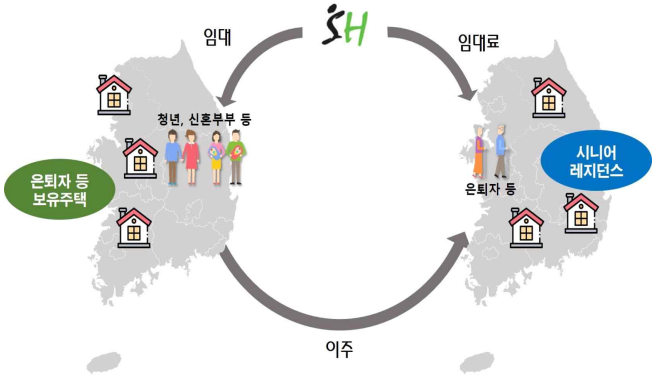
○ 시니어 레지던스 이주 희망자가 **SH 등 지방주택공사**를 통해서도 자가주택의 **매각대금을 분할수령***(연금형 매입임대) 가능하도록 개선**

* 고령층 자가주택을 LH 등에 매각 → 매각대금을 분할 지급 + 공공임대주택 활용
** (現) LH 한정 → (改) LH + SH 등 지방주택공사도 허용

- SH가 추진하는 연금형 매입임대 대상 **주택가격 한도**를 **기준시가 12억원**(現 기준시가 9억원 이하 1주택자)으로 **상향**

※ 서울 고령층의 지방이주를 돕는 '골드시티' 추진을 위한 제도적 기반 마련

**서울-지방상생형 순환주택사업(골드시티)**




지방이주를 희망하는 은퇴자 등에게 시니어 레지던스를 제공하고, 기존 주택은 청년 · 신혼부부에 재공급

❶ 매각형 : 매각대금 분할수령

❷ 임대형 : SH에 임대 및 임대료 수령

## 3. 요양서비스 연계 강화

### □ 후기 고령 입주자 대상 요양서비스 제공 기반 마련

○ 입주 이후에 요양서비스가 필요해진 경우(장기요양보험 3~5등급)에도 실버타운에 계속 거주가 가능하도록 입주 유지기준 마련*

* (例) 다른 입주자들의 생활권 및 사업자의 운영권을 침해하지 않고, 타인의 일부 도움으로 일상생활 유지가 가능한 자

○ 자립주거-생활보조주거-요양주거의 연속 보호체계 구축 지원

- 실버타운과 요양시설을 함께 건립시, 인력 배치기준 및 시설 기준 등 인허가 기준 완화하여 적용

* 실버타운 및 요양시설 인허가시 사회복지사업법 제34조의2 제2항 적극 준용
→ 입주자 불편을 초래하지 않는 범위에서 시설·설비 및 인력 공동 활용

- 요양서비스가 필요한 고령층*(장기요양 3~5등급) 대상 특화형 서비스를 제공하는 생활보조 주거형 실버타운** 설립 허용

* 고령이나 치매 등으로 일상생활에서 일부 간헐적으로 타인의 도움이 필요
** 실버타운 입소기준 변경 : (現) 독립생활이 가능한 60세 이상 → (改) 60세 이상

**노인 단계별 필요 서비스 및 주거형태**

## 4. 자가주택 계속거주 지원 확대

### □ 지역사회 계속거주를 위한 주거개선 및 돌봄서비스 지원

○ 주거급여 수선유지급여 지원비를 인상하여 저소득 고령층의 자가주택 수리비 지원 확대('24.7월 중생보위 결정)

○ 거동이 불편한 후기 고령층 대상 자가주택 수리, 일상지원, 건강관리 등을 제공하는 노인 맞춤돌봄서비스 대상 확대*

* (現) 65세 이상 기초생활수급자, 차상위계층 등 돌봄이 필요한 노인

○ 거동이 불편한 고령층을 대상으로 노인 맞춤돌봄서비스와 연계하여 식사 배달 서비스 확산 추진

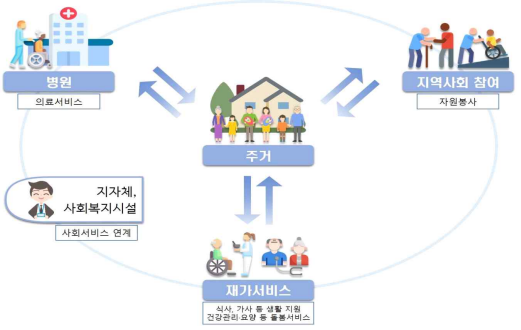
○ 아파트 내 공용공간 및 경로당 등을 활용하여 자가주택 거주 고령자 대상 식사서비스 활성화 방안 마련

* 아파트 유휴공간 및 일반상가를 활용한 바우처 지원 등 다양한 모형 검토

**【 현장 목소리 】 통합돌봄연구센터 관계자**

▸ "휠체어를 타고 살 수 있는 자가주택을 만들어줘야 합니다. 일본에서는 요양등급을 받은 어르신이 주택개조를 신청하면 국가가 비용을 대줍니다."

**자가주택 계속거주 지원**



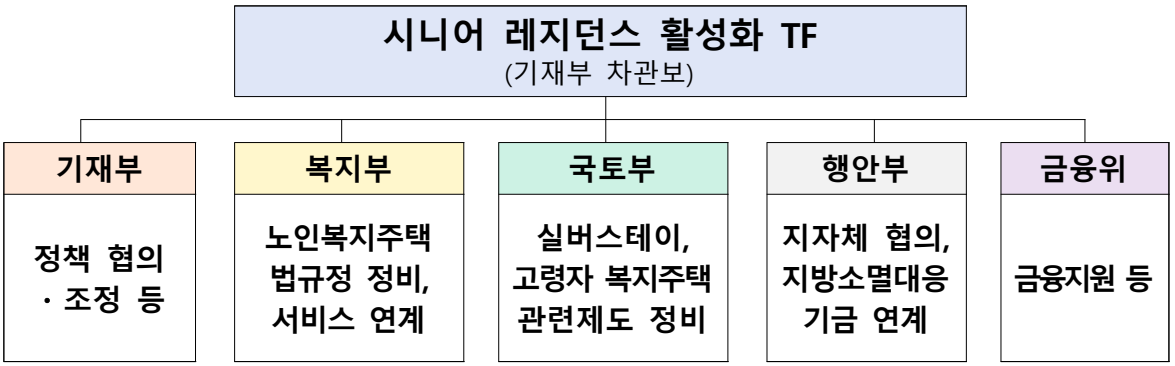

▸ **(목적)** 요양시설 등 **진입 지연**
+ 자가주택에서의 **자립 지원**

▸ **(일본)** 2010년대 후기 고령층 증가
→ **사회보장재정 고갈** 대비
**재가서비스 지원** 시작

## 3 관리 · 지원체계 구축

### 1 시니어 레지던스 활성화를 위한 관계부처 TF 신설·운영

○ 시니어 레지던스 활성화를 위한 관계부처 TF를 **신설·운영**하여 **관련 법·규정** 정비, **추가대책** 마련 등 추진




### 2 체계적 공급 확대 및 서비스 품질관리를 위한 법 정비

❶ **시니어 레지던스 활성화**를 위한 **특별법 제정** 추진('24.下)

* 고령친화 주택이 일정비율 이상인 고령친화 주택지구 지정·개발, 서비스 전문사업자 지원 등

❷ **인허가 기간 단축** 등을 위한 **원스톱 지원시스템** 운영('25~)

* 실버타운 설립시 노인복지법상 인허가 및 건축법상 인허가 기간 단축 등 검토

❸ **지방 유휴시설** 활용 및 **지방세** 관련 **유권해석** 지원, 지자체 대상 **성공사례 교육·홍보** 등 통해 **시니어 레지던스 활성화 적극 유도**

⇨ **관계부처 TF 통한 추진상황 점검, 정책 수요자 의견수렴 등을 기반으로 추가·보완 대책 지속 마련**

# Ⅳ. 향후 추진계획

| 정책 과제 | 부처·기관 | 시기 |
|---|---|---|
| **1. 시니어 레지던스 공급 확대** | | |
| **1 민간부문 공급 활성화** | | |
| · 토지·건물 사용권을 통한 설립 허용 | | |
| – 실버타운(노인복지주택) 설립 관련 규정 개정 | 복지부 | ’24.下 |
| – 토지·건물 임대계약 지침 마련 | | ’25.上 |
| – 서비스 사업자 요건 및 지원근거 마련 | | ’25.上 |
| · 新분양형 실버타운 도입 | 복지부 | ’24.下 |
| · 부지확보 규제 완화 및 지원 | | |
| – 도심내 유휴시설을 시니어 레지던스로 전환 지원 | 복지부 | 24.下~ |
| – 도심내 유휴 국유지 등을 발굴·개발 → 민간에 임대 | 기재부 | ’24.下~ |
| · 민간자금의 진입을 위한 규제 완화 | | |
| – 프로젝트 리츠 도입 및 택지 공급 | 국토부 | ’24.下~ |
| – 실버타운 설치요건 및 위탁운영사 요건 개선 | 복지부 | ’24.下 |
| – 실버타운 지방세 감면 적용 | 행안부 | ’24.下 |
| · 투자위험 부담 완화 | | |
| – 시니어 레지던스 조성에 주택도시기금 지원 검토 | 국토부 | ’25.上 |
| – 시니어 레지던스 건설자금에 대한 보증 지원 검토 | 금융위 | ’25.上~ |
| – 지역활성화 펀드 투자 대상 확대 | 기재부 | ’25.上 |
| – 지방소멸대응기금 지원 | 행안부 | ’24.下 |
| **2 민간부문 신유형 확대** | | |
| · 합리적 이용료로 이용가능한 실버스테이 도입 | | |
| – 실버스테이 시범사업 시행(‘24) | 국토부 | ’24.下 |
| – 유주택 고령층까지 입주대상 확대 | | |
| **3 공공부문 공급 확대** | | |
| · 저소득층 대상 고령자 복지주택 공급 확대 | | |
| – 고령자 복지주택 연간 3천호 공급 | 국토부 | ‘24.下 |
| – 중산층 노인가구 입주기회 확대 | | |

| 정책 과제 | 부처·기관 | 시기 |
|---|---|---|
| **2. 수요자 맞춤형 지원 확대** | | |
| 1 수요자 선택권 강화 | | |
| · 표준 계약서 마련<br>· 시니어 레지던스 정보공개<br>· 품질인증제 도입 | 복지부 | ’25.下 |
| 2 입주부담 완화 | | |
| · 입주보증금 대출시 주택금융공사 보증지원 확대 검토 | 금융위 | ’24.下~ |
| · 연금형 매입임대주택 사업자 범위 확대 및 대상주택 확대 | 국토부 | ’24.下 |
| 3 요양서비스 연계 강화 | | |
| · 실버타운 입주 유지기준 마련 | 복지부 | ’24.下 |
| · 실버타운 및 요양시설 함께 건립시, 인허가 기준 완화 | | ’24.下 |
| · 생활보조 주거형 실버타운 설립 허용 | | ’24.下 |
| 4 자가주택 계속거주 지원 확대 | | |
| · 저소득 고령층 주거급여 인상 | 국토부·기재부 | ’24.下 |
| · 노인맞춤돌봄서비스 연계한 식사 서비스 확산 | 복지부 | ’25.上 |
| · 아파트 식사서비스 지원 기반 마련 | 복지부 | ’25.上 |
| **3. 관리·지원체계 구축** | | |
| □ 범부처 지원체계 구축 | | |
| · 실무 협의를 위한 관계부처 TF 구성 | 관계부처 | ’24.下 |
| · 시니어 레지던스 활성화를 위한 특별법 제정 | 관계부처 | ’24.下 |