


경제관계장관회의

24-14-3

(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 주거공간과 가사·건강·여가 서비스가 결합된 시니어 레지던스 수요*가 증가했으나, 고령층 수요 충족에는 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) 0.13 (日) 2.0 (美) 4.8

- **(문제점)** 규제, 부지·자금조달 애로 등으로 사업자의 진입이 어렵고, 시설·서비스 다양성 부족으로 소비자 선택권이 제약
 - 토지·건물을 모두 소유한 경우에만 실버타운 설립이 가능하고, 부지 확보 및 자금조달 애로 등으로 공급확대에 한계
 - 소득·건강 수준에 따른 시설·서비스 선택권 및 정보제공이 부족하고, 보유자산의 유동화 제약 및 소득감소로 이용료 지불에 부담
 - 서비스 관리·감독체계가 미흡하고, 인허가 관련하여 다수 법령과 부처·지자체가 연관되어 신속한 사업 추진이 어려움

II 활성화 방안

1. 시니어 레지던스 공급 확대

민간부문

- 토지·건물 사용권만으로 실버타운 설립·운영이 가능하도록 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 제공하는 전문 사업자 육성을 위한 지원 근거 및 사업자 요건 등 마련

- 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
 - * 사업자 운영 책임성 강화를 위해 일정비율 이상 임대형을 의무적으로 포함, 서비스 품질 관리체계 마련, 분양과정 전반 체계적 관리감독, 미자격입주자 매매양도방지 방안 등
- 지자체가 시니어 레지던스 조성 등을 위해 유휴 기반시설 부지를 활용할 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
 - * (예) 유휴시설 활용 성공사례 공유 및 지침 배포 등을 통해 용적률 등 완화 유도
 - ** (예) LH 등이 위탁개발한 부지를 시니어 레지던스 사업자에 장기 임대
- 리츠의 시니어 레지던스 개발사업 진입 촉진을 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 건설자금에 대한 주택 도시기금 융자지원 검토 및 지역활성화 투자펀드 지원을 확대
- 공공지원을 통해 합리적 이용료로 이용 가능한 실버스테이 (민간임대주택) 시범사업을 시행('24.下)하고 확산 추진('25~)
 - 유주택 고령자(60세이상)의 입주를 허용하고, 고령층 외 다양한 세대의 거주를 위해 일반형 주택 혼합하여 건설하는 방안 검토

공공부문

- 저소득층 대상의 고령자 복지주택 공급을 확대(연간 1→3천호)하고, 추첨제 도입 등을 통한 중산층 입주기회 확대방안을 마련('24.下)
 - 초고령사회의 급격한 수요증가에 대비하여 노후 임대주택 리모델링을 활용한 지속적인 추가 공급 추진

2. 수요자 맞춤형 지원 확대

- 입주자 보호 및 선택권 보장을 위해 표준계약서* 및 품질인증제를 도입하고, 시설 현황 및 이용료 등에 대한 정보공개** 시스템을 구축

* (現) 요양시설 표준약관 有, 노인복지주택 표준약관 無

** 실버타운의 소재, 운영주체, 세대수 및 종사자수 등 정보 주기적 공개

- 실버타운 입주 이후에도 주택연금 계속 수령을 허용하고, 보증금 대출시 주택금융공사 보증지원 확대를 검토

- 이용료 확보 지원을 위해 SH를 통해서 기준시가 12억이하 주택을 매각하고 매각대금을 연금형으로 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 필요해진 경우에도 장기요양 3~5등급 실버타운에 계속 거주가 가능하도록 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 적용하고, 요양 서비스 필요 대상 장기요양 3~5등급 생활보조 주거형 실버타운 설립을 허용

- 자가주택 거주 저소득층을 위해 주거급여(수선유지급여)를 인상하고, 거동이 불편한 고령층 대상 맞춤형돌봄서비스* 지원을 확대

* 자가주택 수리, 일상지원, 건강관리 등 제공

3. 관리·지원체계 구축

- 관계부처 TF를 신설하고, 시니어 레지던스 활성화를 위한 특별법 제정 추진(24.下)

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

- 향후 관계부처 TF를 통한 추진 상황을 점검하고, 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

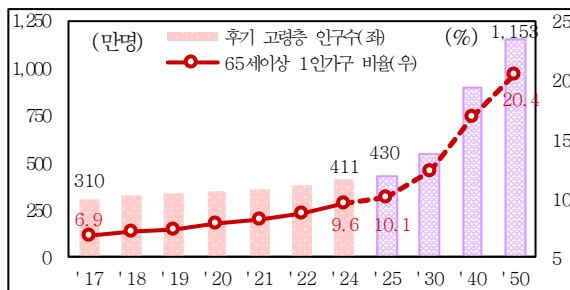
1. 초고령사회 도래 → 고령자 친화적 공간 + 서비스 연계 주택 수요 ↑

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

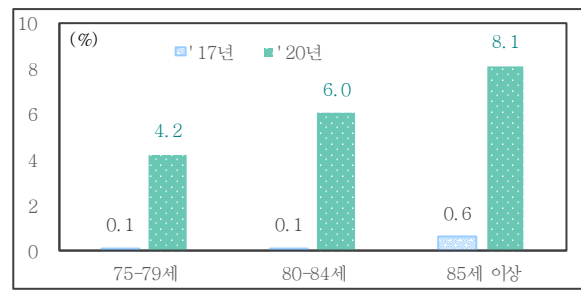
* '00년 고령화사회(노인인구 7%↑)→'17년 고령사회(14%↑)→'25년 초고령사회(20%↑) 진입 전망

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

후기 고령층 및 1인 노인가구 추이



연령별 서비스 제공 주택 거주 희망 비율



* 자료 : 장래인구추계, 장래가구추계(통계청)

* 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 필요

⇒ 맞춤형 노인 복지수요 충족 + 고용 활성화 효과 기대

* 부문별 고용유발계수(한은, 명/10억원) : (사회서비스) 11.0 (조선업) 7.4

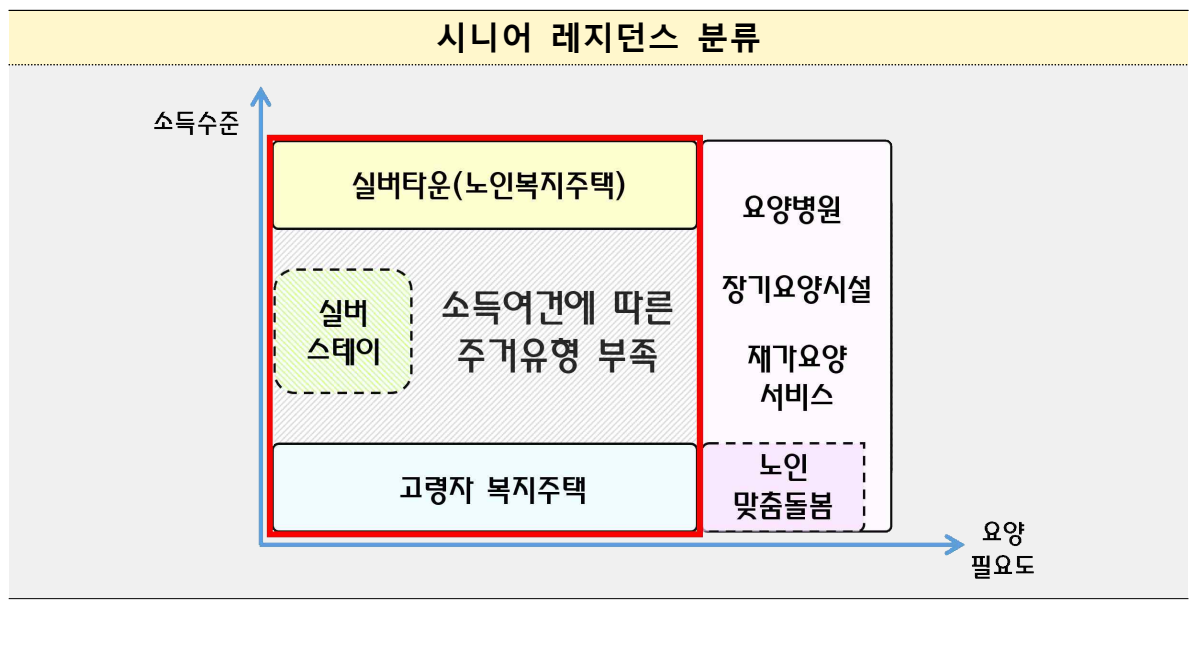
[참 고] 시니어 레지던스 개념 및 현황

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)



Ⅱ. 현황 및 문제점

① 실버타운 설립·운영 규제 등으로 공급 확대 제약

① 토지·건물을 모두 소유한 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.”

② 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 수요가 높으나, 높은 지가로 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 노인복지 주택이라는 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)

** 자기주택 계속 거주 희망% 노안실태조사 '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 유동화가 어려운 부동산 중심 자산보유*, 낮은 연금 소득대체율** 등으로 월 이용료 지불에 부담

* 고령층(65세이상)의 자산구성(가금북, '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 설치 「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

* [65세 이상 인구 대비 비중] ('23년) 0.2% → ('35년) 3%

추진 방향

- ◆ 초기 설립비용 부담 완화 → 공급 확대
- ◆ 서비스 다양화 → 소비자 선택권 확대



시니어 레지던스 공급 확대

민 간 부 문

설립 · 운영

- 토지 · 건물 사용권을 통한 설립 허용
- 新분양형 실버타운 도입

부 지

- 용도변경 및 용적률 상향 지원
- 유희 시설 + 유희 국유지 활용 지원

자 금

- 민간자금 진입을 위한 규제 완화
- 투자위험 부담 완화

新 유 형

- 합리적 이용료로 이용 가능한 실버스테이 도입

공 공

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

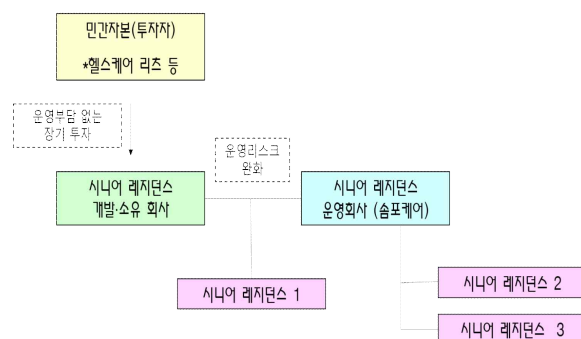
- 토지·건물 사용권을 기반으로 서비스만을 제공하는 전문사업자 육성을 위한 지원근거 및 사업자 요건* 등 마련

* (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 손해보험회사의 계열사 솜포케어가 서비스 전문사업자

- 28,500개 시니어 레지던스를 공급
→ 이 중 90%가 토지·건물 사용권 확보만으로 공급

[참 고] ▣ 서비스 전문 사업자 제도 개요

□ 서비스 전문 사업자가 거주공간 및 서비스의 기준을 충족하는 서비스 제공형 고령자 주택을 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** 등을 법 및 시행령*에 규정

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

거주 공간	<ul style="list-style-type: none"> - 바닥 면적 25m² 이상, 부엌·욕실 등 구조설비 기준 충족 - 무장애설계 구조(복도 폭, 단차 제거, 손잡이 설치 등)
서비스	<ul style="list-style-type: none"> - 최소한 안부 확인·생활상담 서비스 기본 제공(법상 규정) - 식사제공, 청소, 세탁, 목욕 등 입주자 계약에 따라 제공 + 필요시 요양서비스도 외부계약 또는 요양보험이용(선택적)
계약내용	<ul style="list-style-type: none"> - 장기입원 등을 이유로 일방적 해약 금지 등 주거안정 확보 - 보증금, 임대료, 서비스 이용료 이외 추가 금전 징수 금지 - 사전지불 임대료 등의 반환 및 보증금 보호 등 조치

○ 이용료, 거주공간 및 서비스 등의 내용을 게시하고, 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
- ① 新분양형 실버타운 사업자의 운영 책임성을 강화하기 위해 일정비율 이상의 임대형을 의무적으로 포함하여 운영
- ② 투기수요 차단, 불법 전용 등 방지를 위해 일반 주택과 동일한 건축 인허가 및 관리기준 등을 적용하는 방안을 검토
- ③ 부실한 서비스 운영 방지를 위한 서비스 품질관리체계 마련
 - 표준계약서, 관리비 공개 및 관리회사 교체 근거규정, 서비스 관련 계약위반시 시정조치 규정, 분쟁조정제도 등 마련
- ④ 입주자격 등에 관한 불성실 공지를 예방하기 위해 분양과정 전반의 체계적인 관리·감독 실시
- ⑤ 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	<ul style="list-style-type: none"> • 개발업자들이 분양권 판매 후, 시설운영 관리 소홀로 분쟁·소송 • 부실한 서비스 제공으로 관리회사 교체 원했으나 아파트와 달리 회사 교체 불가(설치 신고자만 가능) • 관리규약 및 관리비 사용내역 공개 규정이 없어 관리비 수준에 대한 불만 발생
입주 자격	<ul style="list-style-type: none"> • 60세 미만 입주금지, 60세 미만에 대한 양도금지 등의 조건에 반대하며 미자격자 거주
매매·양도	<ul style="list-style-type: none"> • 60세 이상이면서 관리비·서비스 동의하는 자에게만 매도가 가능하여 매수인 구하는 것이 일반 아파트에 비해 어려움

③ 용적률 완화 + 유희 시설 및 국유지 활용 → **부지 확보** 지원

- 지자체가 시니어 레지던스 조성 등을 위해 유희 기반시설 부지를 **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 유희시설(대학시설, 폐교, 숙박시설, 오피스텔 등)을 시니어 레지던스로 전환·활용*할 수 있도록 용도변경·용적률 완화 유도**

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

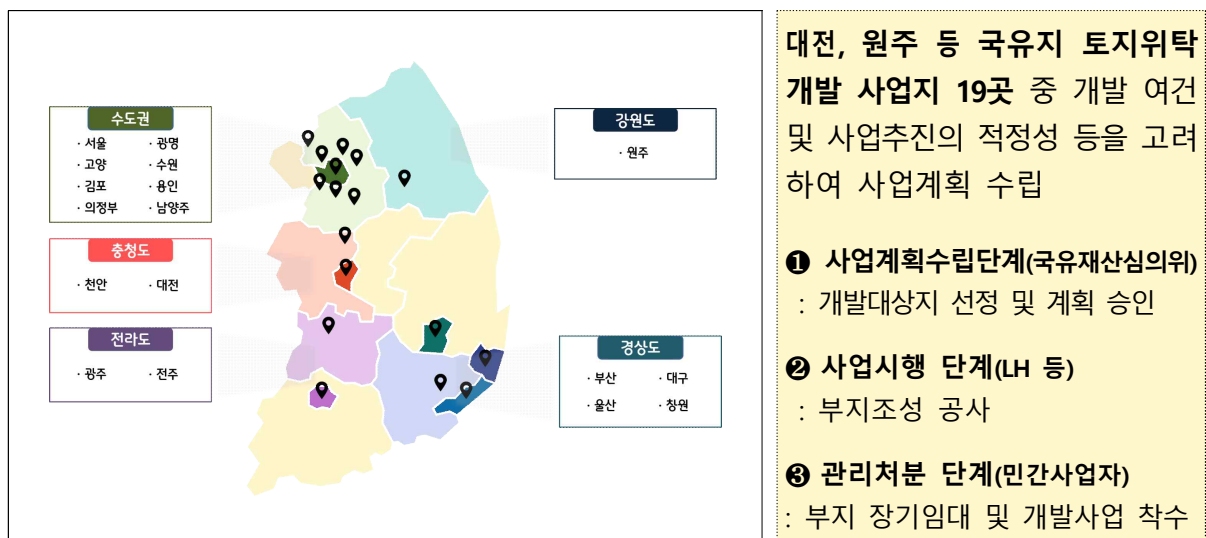
** (예) 유희시설 활용 성공사례 공유 및 지침 배포 등을 통해 용적률 등 완화 유도

■ 야마구치현 하기시 '그랜드 호텔 텐쿠' 사례

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

- 시니어 레지던스 조성에 활용가능한 유희 국공유지(군부대 이전 부지, 노후 공공청사 등) 등을 발굴·개발하여 민간 사업자에게 제공* 추진

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



4] 규제 완화 + 투자위험 분담 → 민간사업자 자금조달 지원

【 민간자금의 진입을 위한 규제 완화 】

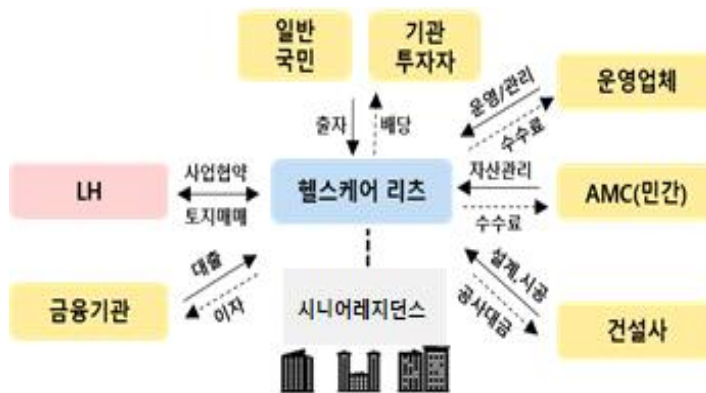
○ 리츠가 시니어 레지던스 개발사업에 원활하게 진입할 수 있도록 택지 지원 및 설립·세제 관련 규제 개선 추진

- 1인 주식 소유한도(50%) 등 진입규제*를 완화한 프로젝트 리츠를 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 자금으로
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 같음

** (現) 실버타운 사업을 실시한 경험이 있어야만 위탁운영 가능 → (改) 요건 폐지

- 리츠(부동산 소유자)가 실버타운을 설치하고 신탁하여 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 건설자금에 대해 주택도시기금 공공지원 민간임대 용자 지원 검토

* (예) 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
- (지원요건) ①고령자 거주법에서 규정한 서비스 제공형 고령자 주택으로써 10년이상 등록할 것, ②월세의 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 요

- 지역활성화 투자 펀드를 활용할 수 있도록 분양형 실버타운에 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

- 지자체가 지방소멸대응기금 등을 활용하여 시니어 레지던스 조성을 추진할 수 있도록 지원

* (예) 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 생각합니다.”

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 인접지역에 배치 → 실버스테이를 공급하는 민간 건설사에 제공

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

* 용자조건 : (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 주택을 혼합하여 건설하는 방안 검토

실버스테이 예시



3. 공공부문 공급 확대

□ 저소득층 대상 **고령자 복지주택** 공급 확대

- 현행 건설임대 1천호 + 노후 임대주택의 리모델링 및 매입임대를 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
- 초고령사회의 급격한 수요 증가에 대비하여 노후 임대주택 리모델링을 활용한 지속적인 추가 공급 추진

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)

<p>지역(호수)</p> <p>수도권 (2,430)</p> <p>강원도 (1,180)</p> <p>충청도 (1,219)</p> <p>경상도 (1,656)</p> <p>전라도 (1,489)</p> <p>제주도 (124)</p>	권역	주요 지구
	수도권	서울반동3, 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

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

** (현) 요양시설 표준약관 有, 노인복지주택 표준약관 無

- 인력·시설 현황 및 이용료, 서비스품질 등에 관한 정보를 홈페이지(보건복지부)에 주기적으로 공개

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

日 정보공개 홈페이지

① 시설의 개요

② 시설 이용요금

③ 시설 리뷰

- 시니어 레지던스가 제공하는 서비스에 대한 주기적 평가를 시행하고, 그 결과를 공개하는 품질인증제 도입



2. 입주 부담 완화

① 입주보증금 부담 완화를 위한 지원

- 실버타운 입주자의 입주보증금 부담 완화를 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 입주시에도 기존 자가주택을 활용한 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 지방주택공사를 통해서도 자가주택의 매각대금을 분할수령*(연금형 매입임대) 가능하도록 개선**

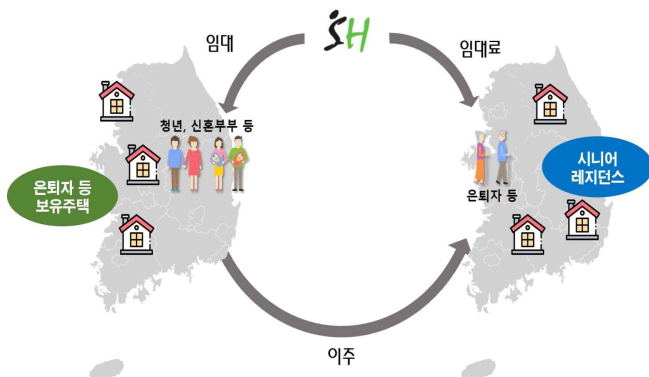
* 고령층 자가주택을 LH 등에 매각 → 매각대금을 분할 지급 + 공공임대주택 활용

** (現) LH 한정 → (改) LH + SH 등 지방주택공사도 허용

- SH가 추진하는 연금형 매입임대 대상 주택가격 한도를 기존 시가 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

① 매각형 : 매각대금 분할수령

② 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*

* (예) 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

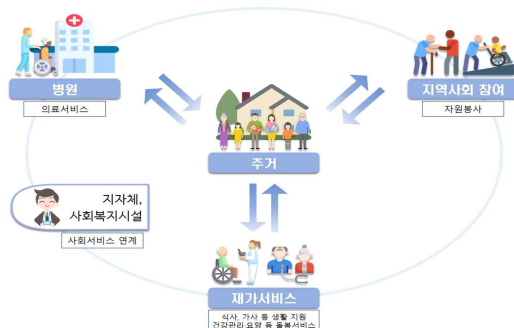
□ 지역사회 계속거주를 위한 주거개선 및 돌봄서비스 지원

- 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 맞춤형돌봄서비스 대상 확대*
 - * (現) 65세 이상 기초생활수급자, 차상위계층 등 돌봄이 필요한 노인
- 거동이 불편한 고령층을 대상으로 노인 맞춤형돌봄서비스와 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



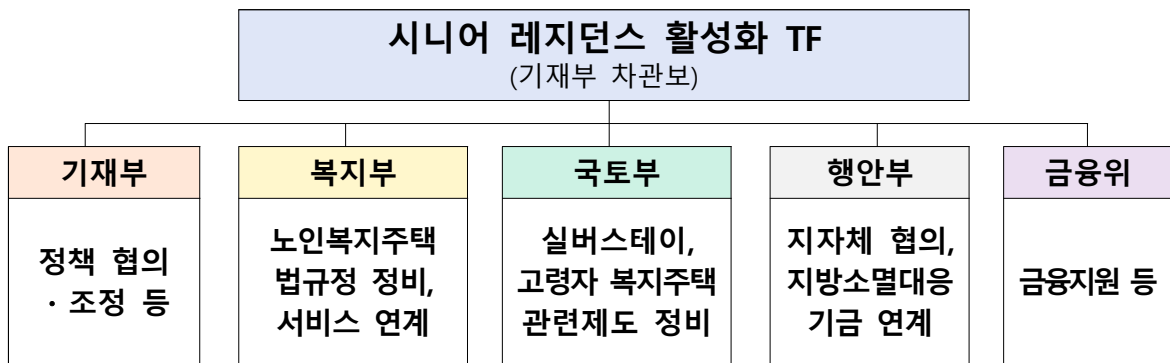
- ▶ (목적) 요양시설 등 진입 지연
+ 자가주택에서의 자립 지원
- ▶ (일본) 2010년대 후기 고령층 증가
→ 사회보장재정 고갈 대비
재가서비스 지원 시작

3

관리 · 지원체계 구축

① 시니어 레지던스 활성화를 위한 **관계부처 TF** 신설·운영

- 시니어 레지던스 활성화를 위한 관계부처 TF를 신설·운영하여 관련 법·규정 정비, 추가대책 마련 등 추진



② 체계적 공급 확대 및 서비스 품질관리를 위한 법 정비

① 시니어 레지던스 활성화를 위한 특별법 제정 추진('24.下)

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

② 인허가 기간 단축 등을 위한 원스톱 지원시스템 운영('25~)

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

③ 지방 유희시설 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		
<ul style="list-style-type: none"> 표준 계약서 마련 시니어 레지던스 정보공개 품질인증제 도입 	복지부	'25.下
② 입주부담 완화		
<ul style="list-style-type: none"> 입주보증금 대출시 주택금융공사 보증지원 확대 검토 연금형 매입임대주택 사업자 범위 확대 및 대상주택 확대 	금융위 국토부	'24.下~ '24.下
③ 요양서비스 연계 강화		
<ul style="list-style-type: none"> 실버타운 입주 유지기준 마련 실버타운 및 요양시설 함께 건립시, 인허가 기준 완화 생활보조 주거형 실버타운 설립 허용 	복지부	'24.下 '24.下 '24.下
④ 자가주택 계속거주 지원 확대		
<ul style="list-style-type: none"> 저소득 고령층 주거급여 인상 노인맞춤돌봄서비스 연계한 식사 서비스 확산 아파트 식사서비스 지원 기반 마련 	국토부·기재부 복지부 복지부	'24.下 '25.上 '25.上
3. 관리·지원체계 구축		
□ 범부처 지원체계 구축		
<ul style="list-style-type: none"> 실무 협의를 위한 관계부처 TF 구성 시니어 레지던스 활성화를 위한 특별법 제정 	관계부처 관계부처	'24.下 '24.下