



시니어 레지던스 활성화 방안의 주요 내용 및 시사점

2024.07.24

정부는 2024. 7. 24. 「시니어 레지던스 활성화 방안」(이하 “활성화 방안”)을 발표하고 이어 2024. 8. 28. 관계부처합동으로 「서민·중산층·미래세대 주거안정을 위한 새로운 임대주택 공급 방안」(이하 “공급 방안”)을, 2024. 8. 29. 국토교통부가 「제3차 장기 주거종합계획」(이하 “종합계획”)을 발표하면서 시니어 레지던스에 관한 내용을 포함시켰습니다. 정부는 금년 하반기부터 시니어 레지던스와 관련하여 본격적인 법령의 제·개정을 예고하고 있습니다.

활성화 방안에서는 실버타운(노인복지주택), 실버스테이(민간임대주택), 고령자복지주택(공공임대주택) 등 고령층을 위한 제반 서비스(가사·건강·여가 등)가 제공되는 고령층 친화적인 주거공간을 ‘시니어 레지던스’로 칭하면서, 민간 사업자에 의한 시니어 레지던스 공급을 확대하기 위하여 설립·운영 및 부지·자금 등 공급단계 전반에 걸친 규제 완화 방안을 담고 있습니다.

한편, 종합계획에서는 시니어타운 건설/매입 후 임대운영 등으로 수익을 얻는 ‘시니어 리츠’를 통한 노인복지시설 공급시의 규제 특례 및 자금 지원 등 투자 촉진 방안을 마련하고 있으며, 공급 방안에서는 ‘헬스케어 리츠’를 활용한 실버스테이 공급 확대방안을 구체화하고 있습니다.

시니어 레지던스의 주요 유형인 실버타운(노인복지주택)을 중심으로 정부 발표 활성화 방안의 주요 내용과 그 시사점을 소개하면 아래와 같습니다.

1. 실버타운(노인복지주택) 규제 완화

1) 설립·운영 규제완화

- 소유권이 아닌 토지·건물 사용권으로 실버타운 설립·운영이 가능하도록 규제 완화
- 서비스 전문사업자 육성을 위한 지원 근거 및 사업자 요건(자본금 요건 등) 마련

2) 리츠 등 진입규제 완화

- 프로젝트 리츠¹ 및 헬스케어 리츠 도입을 통한 시니어 레지던스 개발 촉진
- 리츠 등의 실버타운 설치시부터 위탁운영사에 운영 위탁을 할 수 있도록 개선
- 리츠 등의 실버타운 운영 위탁시 위탁운영사의 실버타운 사업 운영경험 요건 폐지
- 리츠가 실버타운을 설치하고 신탁하여 운영하는 경우 지방세 감면 적용 예정

3) 新분양형 실버타운 도입

- 임대형을 일정 비율 포함한 新분양형 실버타운을 인구감소지역(89개소)에 도입
- 분양형 실버타운에 대한 지역활성화 투자펀드 투자 허용

4) 입주 부담 완화

- 입주보증금 대출시 주택금융공사 보증지원 확대 검토
- 기존 자가주택을 활용한 주택연금 계속 수령 허용 및 임대 허용

5) 요양서비스 연계 강화

- 요양서비스가 필요한 경우에도 계속 거주 가능하도록 입주 유지기준 마련
- 실버타운과 요양시설 함께 건립시 인력 배치기준 및 시설기준 등 인허가 기준 완화
- 요양서비스가 필요한 고령층을 대상으로 특화형 서비스를 제공하는 생활보조 주거형 실버타운 허용(실버타운 입소기준에서 독립생활 가능 요건 폐지)

2. 민간·공공 임대주택형 규제 완화

1) 실버스테이(민간임대주택)

- 공공택지 내 민간임대용지 일부를 의료·복지시설 등 인접지역에 배치 및 공급
- 건설자금에 대해 주택도시기금 공공지원 민간임대 용자 지원 검토
- 고령자 수요가 적은 주민공동시설 설치 완화 검토
- 유주택 고령자도 입주 가능하도록 입주 대상 확대

2) 고령자복지주택(공공임대주택)

- 건설임대(비수도권), 노후임대 리모델링(수도권 도심), 매입임대를 통한 공급 확대
- 종산층 고령가구 입주기회 확대를 위한 추첨제 등 방안 마련

3. 시니어 레지던스 공통 지원 방안

1) 부지 확보 지원

- 유휴 기반시설 부지 활용을 위한 도시·군계획시설 입체복합구역 도입(용적률·건폐율 및 용도제한 완화)²
- 도심 내 유휴시설(대학시설, 폐교, 숙박시설, 오피스텔 등) 전환·활용 유도
- 유휴 국공유지(군부대 이전부지, 노후 공공청사 등) 발굴·제공 추진

2) 투자위험 및 입주부담 완화

- 시니어 레지던스 건설자금 등에 대한 주택금융공사 대출보증 지원 검토

- 장기 임대기간 및 계약 자동갱신 등을 포함하는 임대계약 지침(표준계약서) 마련
- SH 등 지방주택공사를 통한 연금형 매입임대 확대 개선

4. 시사점

「시니어 레지던스 활성화 방안」 과 위 공급 방안 및 종합계획 등은 다양한 유형의 시니어 레지던스 중 특히 실버타운(노인복지주택) 및 실버스테이(민간임대주택) 등의 공급·설립·운영 등 전 단계에서 개발사업자, 운영법인, 입주자 등에 대한 다각도의 지원 방안을 담고 있으며, 시니어타운 건설/매입 후 임대운영 등으로 수익을 얻는 ‘시니어 리츠’ 및 실버스테이와 의료·상업복합시설을 복합 개발하는 ‘헬스케어 리츠’를 통해 투자를 촉진하는 방안을 구체화하고 있어 향후 리츠를 통한 시니어 레지던스의 공급이 확대될 수 있을 것으로 보입니다.

시니어 레지던스 활성화 방안에 따라 차후 노인복지법이 개정되어 토지·건물의 사용권 확보만으로 실버타운(노인복지주택)을 설립·운영하는 것이 가능해지고 설립시부터 위탁운영사의 직원으로 운영인력 배치가 가능하도록 규제가 완화되면, 상근 임직원을 둘 수 없어 인력요건을 충족하기 어려웠던 투자기구(리츠·펀드 등)의 실버타운(노인복지주택) 사업 진입도 기대해 볼 수 있을 것으로 보입니다.

다만 도입이 예고된 新분양형 노인복지주택의 경우, 분양형이 허용되는 인구감소지역(89개소)이 수도권 외곽 일부와 지방으로 한정되므로 수도권 내 공급 효과는 한정적일 것으로 보입니다.

아울러 실버타운(노인복지주택) 입소기준 개정을 통해 입소대상자가 ‘독립생활이 가능한’ 60세 이상에서 요양서비스가 필요한 고령층까지 확대되면 노인요양시설의 중간 단계의 요양서비스 제공이 가능한 생활보조 주거형 실버타운 사업도 가능해질 것으로 보입니다.

정부는 2024년 하반기 및 2025년 상반기 중에 관계부처 TF를 통해 「시니어 레지던스 활성화를 위한 특별법」 제정 및 관련 법령의 개정을 추진할 것을 예고하고 있으므로 추후 관련 법령의 제·개정 추이를 지켜볼 필요가 있습니다.

위 내용에 대해 궁금하신 사항이 있거나 도움이 필요하신 경우 언제든지 담당 변호사에게 연락하여 주시면 보다 자세한 내용을 상담하여 드리도록 하겠습니다. 저희 법무법인(유) 세종의 부동산·대체투자그룹은 체임버스(Chambers) 및 리걸 500(Legal 500)의 부동산(Real Estate) 분야 Band 1 그룹으로, 오피스, 리테일, 물류, 데이터센터 등 상업용 부동산에 대한 집합투자기구(펀드), 부동산투자회사(리츠), 프로젝트금융투자회사(PFV) 등을 통한 투자 및 거래에 있어 풍부한 경험을 갖춘 전문가들이 포진하여 우수한 자문 서비스를 제공해 드리고 있습니다.

¹ 프로젝트 리츠에 관한 상세 내용은 ‘[리츠 활성화 방안 주요 내용 및 시사점 \(shinkim.com\)](http://shinkim.com)’ 참조

² 2024년 8월 7일 개정 시행된 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 및 동법 시행령에서 도시·군계획시설 입체복합구역이 도입되었음(200% 범위 내 용적률·건폐율 완화).

관련구성원

장경수

변호사

02-316-4066

kschang@shinkim.com

김탁환

변호사

02-316-1627

thkim@shinkim.com

오주예

변호사

02-316-4294

jyoh@shinkim.com

김중환

수석전문위원

02-316-4204

jhakim@shinkim.com

한용호

변호사

02-316-1616

yghan@shinkim.com

이유경

변호사

02-316-4418

ykyunglee@shinkim.com

김푸름

변호사

02-316-1806

prkim@shinkim.com