

# 한국형 은퇴자 복합주거단지 (K-CCRC) 추진을 위한 제도 개선 연구

A Study on Institutional Improvements for Promoting  
Korean-Style Continuing Care Retirement Community(K-CCRC)

백혜선

이영환

권오준



정기기획과제

## 한국형 은퇴자 복합주거단지(K-CCRC) 추진을 위한 제도 개선 연구

연구관리 2024-066호

## 한국형 은퇴자 복합주거단지(K-CCRC) 추진을 위한 제도 개선 연구

---

지은이      백혜선 · 이영환 · 권오준  
발행인      정창무  
발행처      한국토지주택공사 토지주택연구원  
주 소      (34047) 대전 유성구 엑스포로 539번길 99  
홈페이지      <http://lhri.lh.or.kr>

전화번호      042-866-8572  
이메일      [hsbaik@lh.or.kr](mailto:hsbaik@lh.or.kr)

이 출판물은 우리 공사의 업무상 필요에 의하여 연구 · 검토한 기초자료로서 공사나 정부의 공식적인 견해와  
관계가 없습니다.

우리 공사의 승인 없이 연구내용의 일부 또는 전부를 다른 목적으로 이용할 수 없습니다.

# 한국형 은퇴자 복합주거단지(K-CCRC) 추진을 위한 제도 개선 연구

A Study on Institutional Improvements for Promoting  
Korean-Style Continuing Care Retirement Community(K-CCRC)

백혜선 · 이영환 · 권오준

## 참여연구진

### 연구책임

백혜선 LH 토지주택연구원 연구위원

### 연구진

이영환 LH 토지주택연구원 연구위원

권오준 LH 토지주택연구원 연구원

### 연구심의위원

김영훈 대진대학교 교수

안세경 국무조정실 규제혁신단 전문위원

성진욱 SH도시연구원 책임연구원

전주영 LH 토지주택연구원 선임연구위원

송상훈 LH 토지주택연구원 연구위원

### 자문위원

강승한 동명대학교 팀장

김은미 서울시니어스타워(고창타워) 본부장

박경숙 서울시니어스타워(가양타워) 이사

박정용 HUG 리츠자산관리센터 과장

성진욱 SH도시연구원 책임연구원

이광국 동명대학교 교수

이종민 마곡마이스 AMC 부장

이상훈 엠디엠플러스 부장

조하나 서울시니어스타워(가양타워) 본부장

## ■ 고령인구 증가에 따라 고령자 주택 공급 부족 및 양극화 현상 심화

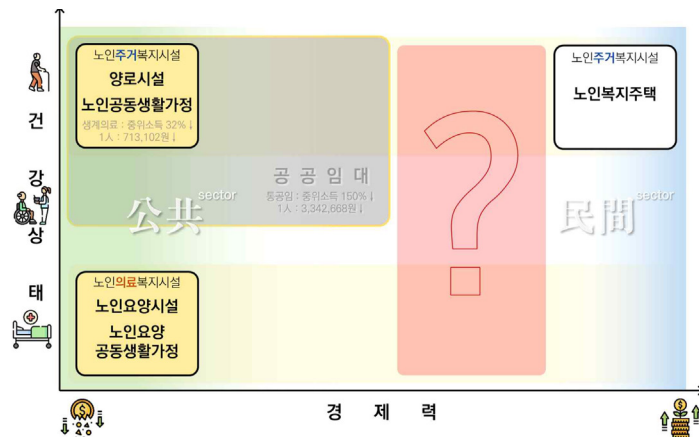
2024년 기준 우리나라 고령인구 비율은 19.2%으로 고령자 주택 수요는 증가하고 있으나, 고령자 주택 공급은 고소득 고령자를 위한 민간의 노인복지주택과 저소득 고령자를 위한 공공의 고령자 복지주택, 공공임대주택으로 양극화

2023년 12월 기준 전국의 노인복지주택은 총 40개소(9,006세대 공급)가 공급되었으나, 실제 노인복지주택의 운영여부 파악 결과, 현재 31개소가 노인복지주택으로 운영

- 지역별로는 경기 15개소(38%), 서울 12개소(30%)로 전체 공급 물량의 68%가 수도권
- 노인복지주택 31개소 중 임대형이 21개소(67.7%), 분양+임대 혼합형이 8개소(25.8%)

## ■ 향후 K-CCRC의 원활한 추진은 기존 노인복지주택의 공급 활성화가 전제 되어야 가능

정부는 제4차 저출산·고령사회 기본계획(2021-2025)을 수립하고 ‘고령친화적 주거환경 조성’을 위해 ‘한국판 은퇴자 복합단지(K-CCRC) 모형개발 및 시범조성’을 기본 계획과제로 선정  
고령자 복지정책 사각지대에 놓인 ‘중위소득, 중장년계층’이 은퇴 후 건강하고 활기찬 삶을 영위할 수 있는 노인복지주택 공급 활성화를 위한 제도적 기반 필요



고령자를 위한 국내 주거시설 및 주택 공급 현황

## ■ 국내 노인복지주택은 높은 생활비 부담, 사업자의 낮은 수익성이 공급 부진 요인

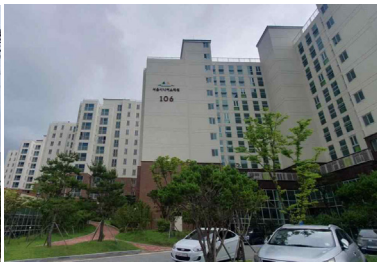
우리나라에서 실버타운으로 불리는 고령자 주택은 민간에서 공급하는 ‘노인복지주택’에 해당하며, 독립생활이 가능한 60세 이상 입주 가능

- 식사 제공, 건강관리, 취미활동 지원 등 건강한 노후 생활을 위한 다양한 프로그램 운영

고령자는 시니어 주택 선택시 의료 서비스, 식사, 집안 청소 지원, 자녀 방문 용이성을 우선 고려하므로, 사업자는 의료서비스 연계 및 고급화 전략으로 홍보



서울시니어스 가양타워 외관  
국내 관련 사례



서울시니어스 고창타워



마곡 VL 르웨스트

## ■ 국외 CCRC는 고령자 생애주기 대응 및 민간사업자의 경영 안전을 위해 행정에서 적극 관여

미국의 CCRC는 독립적인 생활부터 전문적인 의료 서비스 지원까지 제공되는 노년기의 생애주기 전반에 대응하는 주거복합단지 설치가 기본

- 입지여건에 따라 다양한 주택유형, 옥외공간 디자인, 선택형 입주금 납부방식 계약
- 지역사회와 연계하여 운영되는 대학연계형 CCRC인 UBRC의 사례도 다수 존재

일본은 고령자 주거 안정을 위해 행정에서 적극 관여하고 있으며, 저출산 고령화 사회 극복, 수도권 인구 집중에 따른 문제 극복을 위한 지방 활성화 차원에서 일본판 CCRC 추진



Valle Verde 단지 외부 전경  
미국의 CCRC 조사 대상 사례



Willow Valley Communities



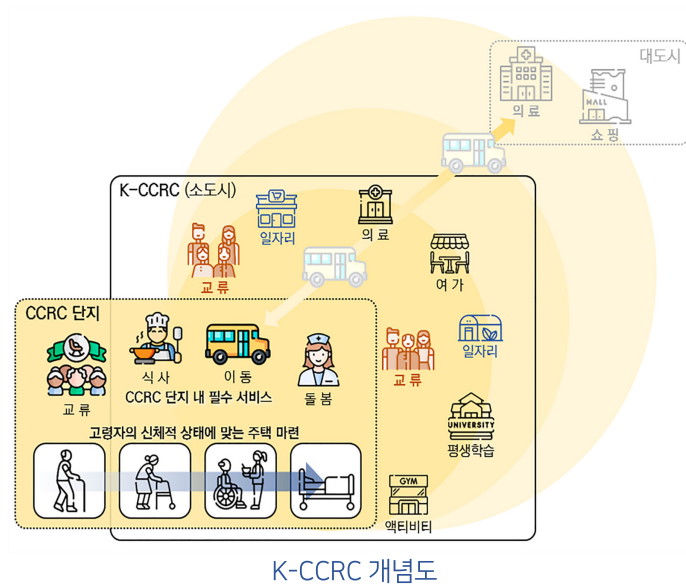
Mirabella at ASU (UBRC)

■ K-CCRC는 500세대 미만 개발규모, 지역 연계를 통한 CCRC 거주자의 생활권 확장이 핵심

K-CCRC의 개념을 ‘CCRC(고령자·은퇴자 주거단지)와 해당지역 내 생활인프라 연계로 형성된 생활권’으로 정의

K-CCRC는 공급세대 규모, 지역사회 연계측면에서 유사 정책사업인 지역활력타운, 골드시티 사업과 차별화

- 신속한 사업추진 및 관리용이성을 고려한 500세대 미만을 권장하며, 지역시설 연계를 통한 생활권 확장이 핵심



■ CCRC 공급 활성화를 위한 제도 개선 방안

도시 은퇴자의 지방 이주를 지원하는 한국형 은퇴자 복합주거단지인 K-CCRC의 원활한 추진은 기존 노인복지주택의 공급 활성화가 전제되어야 가능

향후 K-CCRC의 원활한 추진을 위해, 사업자 측면과 수요 측면에서 기존 노인복지주택 공급 활성화를 위한 제도 개선 필요 사항 제안

CCRC 확산 및 노인복지주택 민간참여 활성화 촉진을 위한 제도 개선 방안

개선내용	세부내용	관련규정
노인복지주택 입주연령 하향	· 입주연령 60세 → 55세로 하향	· 노인복지법 시행규칙 제14조
취득세, 재산세 감면	· 유료 노인복지시설 취득세, 재산세 감면을 25% → 50%로 완화	· 지방세특례제한법 제20조

	· 감면된 취득세 추정기간 1년 → 2년으로 조정	· 지방세특례제한법 제178조
보증보험 미가입 조건 완화	· 전세권 근저당권 설정시 보증보험 미가입 가능 → 확정일자 받아도 보증보험 미가입 조건으로 추가	· 노인복지법 시행규칙 별표2
관리비 등 부가세 감면 규정 개선	· 현실을 반영한 노인복지주택의 부가가치세 면제 관련 규정으로 조정	· 조세특례제한법 제106조제1항제4의4호
수선충당금 재원마련 규정 신설	· 노인복지주택의 유지보수 및 시설교체 재원 마련 근거 마련	· 민간임대주택에 관한 특별법 제54조
생활지원주거 의무 설치	· 고령자의 건강상태 변화에 따라 안정적인 주거환경 제공을 위해 생활지원서비스가 제공되는 생활지원주거 의무 설치	· 노인복지법 시행규칙
건설 및 시설기준 개선	· 식료품점 또는 매점 1개를 의무설치토록 규정하고 있으나, 설치 후 실효성 및 운영관리 측면 고려하여 삭제 요망	· 노인복지법 시행규칙 별표2
	· 향후 세대공존형 노인복지주택 공급 가능하도록 준주택인 노인복지주택과 주택을 복합건축할 경우 동일 출입구 사용 가능하도록 관련 규정 개정 필요	· 주택건설기준 등에 관한 규정 제12조
노인복지주택을 공공지원 민간임대주택으로 등록하여 공급	· 노인복지주택이 공공지원 민간임대주택의 유형에 포함되도록 관련 규정 개정	· 민간임대주택에 관한 특별법 시행규칙 제1조2
	· 공공지원 민간임대주택의 일반공급분 입주자격에 노인복지주택 입주대상자를 포함하도록 개정	· 민간임대주택에 관한 특별법 시행규칙 별표1
	· 민간사업자 초기 사업비 확보 지원 방안 마련 필요 - 토지비 인하, 주택도시자금 융자 확대, 임대리츠 운영기간 중 사업자 수익 확보 방안	· 공공지원 민간임대주택 사업 관련 규정
	· 운영기간 수익발생 가능 방안 마련 - 임대료 상한 기준 조정, 서비스 요금 별도 징수, 보통주 주식거래 제한 완화 등 관련 특례조항 도입	· 민간임대주택에 관한 특별법 시행령
운영사업자의 지역기반사업 시행 지원	· 운영사업자가 지역기반의 사업을 통해 부가 수익 확보가 가능하도록 제도적 지원 필요	-
민관연계사업 추진	· 지역기반의 운영 전문업체 육성을 위해 공공연계사업 참여 지원	-

#### CCRC 확산 및 노인복지주택 입주자 만족도 제고를 위한 제도 개선 방안

개선내용	세부내용	관련규정
과세대상 주택수 산정시 노인복지주택 제외	· 분양형 노인복지주택을 종합부동산세 과세대상 주택수 산정시 제외	· 종합부동산세법 제8조제2항2호 · 동법 시행령 제4조제1항제12호
취득세, 양도소득세 감면	· 노인복지주택 입주 과정에서 발생하는 취득세, 양도세 부담 완화	· 지방세특례제한법
주택연금 적용 비율 및 대출 개선 관련	· 노인복지주택의 주택연금 및 대출 조건 개선	-
합리적 관리비 산정방식 도입	· 노인복지주택의 월생활비 산정방식 개선 · 일반관리비의 부가세 면제, 건강지원서비스의 세금공제, 생활지원서비스 선택형 요금제 도입	· 민간임대주택특별법 제54조
단기체류형 세대 및 계약철회규정 도입	· 고령 거주자 선택권 보장을 위해 단기체험용 세대 운영, 계약 철회 규정 도입	-
정보제공 시스템 구축 재정상담 프로그램 운영	· 입주자 편의를 고려한 정보제공 및 재정상담 프로그램 운영	-

#### 주제어

고령자, 은퇴자, 노인복지주택, K-CCRC, CCRC, 복합주거단지, 제도 개선

---

## 차례 Contents

### 제1장 검토 배경 및 목적

1. 연구추진배경	1
2. 연구목적 및 수행방법	4
3. 선행연구 검토결과	5

### 제2장 현행 법 제도 및 유관 정책 동향 분석

1. CCRC 추진 관련 현황 검토	7
2. 유사 사업 추진현황 검토	20
3. 소 결	35

### 제3장 국내 주요 사례 검토 및 관계자 인터뷰

1. 서울시니어스 가양타워	37
2. 고창 웰파크시티	42
3. 마곡 VL 르웨스트	46
4. 동탄 헬스케어리츠	51
5. 백운호수 푸르지오 숲속의 아침 스위트	53
6. 소 결	56

### 제4장 국외 CCRC 개발 사례

1. 미 국	57
2. 일 본	84
3. 소 결	93

## 제5장 K-CCRC 추진을 위한 제도 개선 방향

- 1. K-CCRC 개념 정립 ————— 95
- 2. CCRC 공급 활성화를 위한 제도 개선 방안 ————— 100

## 참 고 문 헌 ————— 117

---

## 표 차례 List of Tables

[표 1-1] 선행연구 및 시사점 정리	5
[표 2-1] 노인복지시설 중 주거와 관련된 시설	7
[표 2-2] 노인복지주택 입소자격, 설치, 시설 기준	9
[표 2-3] 노인복지주택 설비기준	10
[표 2-4] 연도별 노인복지주택 공급 현황	11
[표 2-5] 지역별 노인복지주택 공급 현황	11
[표 2-6] 규모별 노인복지주택 공급 현황	12
[표 2-7] 노인복지주택 운영 현황	13
[표 2-8] 노인복지주택 공급유형별 운영 현황	13
[표 2-9] 지역별 노인복지주택 공급 현황 세부	14
[표 2-10] 인구감소지수 지표별 의미	18
[표 2-11] 지방소멸대응기금 배정금액 및 신청금액	19
[표 2-12] 2024년 지역활력타운 관련 부처별 연계사업 18개	22
[표 2-13] 2023년도 지역활력타운사업 선정 현황	23
[표 2-14] 2024년도 지역활력타운사업 선정 현황	24
[표 2-15] 임대리츠 재원조달 구조	29
[표 2-16] 공공지원 민간임대주택 공급유형 및 임차인 자격	29
[표 2-17] 공공지원 민간임대주택 사업유형	30
[표 2-18] 주거서비스 인증 평가 항목 및 평가기준	31
[표 3-1] 서울시니어스 가양타워 분양/임대가 및 월 생활비	39
[표 3-2] 서울시니어스 고창타워 분양/임대가 및 일반관리비	44
[표 3-3] 백운호수 푸르지오 숲속의 아침 스위트 입주보증금 및 월 생활비	54
[표 3-4] 단지내 편의시설 소유 및 사용방식	55
[표 4-1] 고령자를 위한 주거대안	58
[표 4-2] 조사대상별 조사방법 및 평가 내용	61
[표 4-3] Valle Verde의 주택유형별 주거비 예시	65
[표 4-4] Valle Verde 월 임대료 포함 서비스 내용	66

[표 4-5] 월 임대료 포함 서비스 내용	68
[표 4-6] Willow Valley Communities의 입주금 및 월 서비스 비용(2024.1월 기준)	74
[표 4-7] 미국 UBRC 사례별 특성 비교	83
[표 4-8] 일본의 돌봄 등급 및 그에 따른 신체적 상태	89
[표 5-1] 노인복지법 시행규칙 제14조 관련 내용	100
[표 5-2] 지방세특례제한법 제20조 관련 내용	101
[표 5-3] 지방세특례제한법 제178조 관련 내용	102
[표 5-4] 노인복지법 시행규칙 별표2 관련 내용	103
[표 5-5] 조세특례제한법 제106조	103
[표 5-6] 민간임대주택에 관한 특별법 제54조 관련 내용	104
[표 5-7] 노인복지법 시행규칙 별표2 관련 내용	105
[표 5-8] 주택건설기준 등에 관한 규정 제12조 관련 내용	106
[표 5-9] 민간임대주택에 관한 특별법 시행규칙 제1조의2 관련 내용	107
[표 5-10] 민간임대주택에 관한 특별법 시행규칙 별표1의 관련 내용	107
[표 5-11] 임대리츠 재원조달 구조	108
[표 5-12] CCRC 확산 및 노인복지주택 민간참여 활성화 촉진을 위한 제도 개선 방안	110
[표 5-13] 종합부동산세법 시행령 제4조 관련 내용	111
[표 5-14] 노인복지주택 관리비 항목 예시(A사 관리비 명세서 참조)	112
[표 5-15] 일반 공동주택의 관리비 비목	112
[표 5-16] CCRC 확산 및 노인복지주택 입주자 만족도 제고를 위한 제도 개선 방안	114

---

## 그림 차례 List of Figures

[그림 1-1] 세계와 우리나라의 인구구조 비교	1
[그림 2-1] 노인복지주택 공급 지역 분포	12
[그림 2-2] 노인을 위한 주거시설 및 주택 공급 현황	16
[그림 2-3] 인구감소지역 지정 현황(총89개)	17
[그림 2-4] 지역활력타운 개념	20
[그림 2-5] 골드시티 추진전략 개념	25
[그림 2-6] 건설형 임대리츠 사업구조도	28
[그림 2-7] 모자리츠 사업구조도	28
[그림 2-8] 주거서비스 인증 단지 마크	32
[그림 2-9] 공공지원 민간임대주택의 사례	32
[그림 3-1] 서울시니어스 가양타워 전경	37
[그림 3-2] 서울시니어스 가양타워 단위세대별 보증금 및 월생활비(2024.07 기준)	38
[그림 3-3] 서울시니어스 가양타워 편의시설	39
[그림 3-4] 서울시니어스 고창 웰파크시티 전경	42
[그림 3-5] 서울시니어스 고창타워 및 석정 웰파크 요양병원	43
[그림 3-6] 서울시니어스 고창타워 편의시설	43
[그림 3-7] 서울시니어스 고창타워 단위세대 평면도	44
[그림 3-8] 마곡 VL 르웨스트 위치	46
[그림 3-9] 마곡 VL 르웨스트 전경	47
[그림 3-10] 마곡 VL 르웨스트 지하 1층 공간	47
[그림 3-11] 마곡 VL 르웨스트 지하 2층 공간	48
[그림 3-12] 마곡 VL 르웨스트 단위세대 평면	48
[그림 3-13] 동탄2 신도시의 헬스케어리츠 복합개발사업 위치	51
[그림 3-14] 국토부에서 발표한 헬스케어 리츠 구조	52
[그림 3-15] 백운호수 푸르지오 숲속의 아침 스위트	53
[그림 3-16] 백운호수 푸르지오 숲속의 아침 스위트 - 1단지	55

[그림 4-1] Newsweek 홈페이지에서 제공하는 CCRC 평가 조사결과	60
[그림 4-2] 조사대상 CCRC의 분포	60
[그림 4-3] Newsweek의 CCRC 평가 점수 구성	61
[그림 4-4] Valle Verde 단지 배치도	62
[그림 4-5] Valle Verde 단지 전경	63
[그림 4-6] Valle Verde 단위세대 평면도 예시	64
[그림 4-7] Valle Verde 주택내부	65
[그림 4-8] Valle Verde 단지 편의시설 및 운영 프로그램	66
[그림 4-9] Edgemere 단지 위치	67
[그림 4-10] Edgemere 단지 전경	68
[그림 4-11] Edgemere 단지	69
[그림 4-12] Edgemere 독립생활주거 평면도	70
[그림 4-13] Edgemere 생활지원주거 평면도	70
[그림 4-14] Edgemere 기억관리세대 평면도	71
[그림 4-15] Edgemere 전문간호세대 및 단기 재활 거주자용 세대 평면도	71
[그림 4-16] Edgemere 단위세대 내부	72
[그림 4-17] Willow Valley Communities 배치도(Manor/Lakes Campus)	73
[그림 4-18] Willow Valley Communities 전경 및 편의시설	75
[그림 4-19] Mirabella at ASU 전경	76
[그림 4-20] Mirabella at ASU 단위세대 전경 및 평면도	77
[그림 4-21] Mirabella at ASU 전문간호세대, 편의시설	78
[그림 4-22] Legacy Pointe at UCF 전경	79
[그림 4-23] Legacy Pointe at UCF 단위세대 평면	81
[그림 4-24] Kendal at Hanover 전경	82
[그림 4-25] Kendal at Hanover 실내공연/운동 시설	83
[그림 4-26] 고령자 주거안정법(日)에서의 고령자용 임대주택 유형 및 핵심주체별 역할	85
[그림 4-27] 동경도심(신주쿠)에서 오비린 가든힐즈까지 이동시간	88
[그림 4-28] 오비린 가든힐즈 내 주거동 및 기타 시설 구성	89
[그림 4-29] 오비린 가든힐즈 서비스연계 고령자주택 평면 및 비용	90
[그림 4-30] 레스토랑 건물 전경	90
[그림 4-31] 일반세대용 주택 전경	90

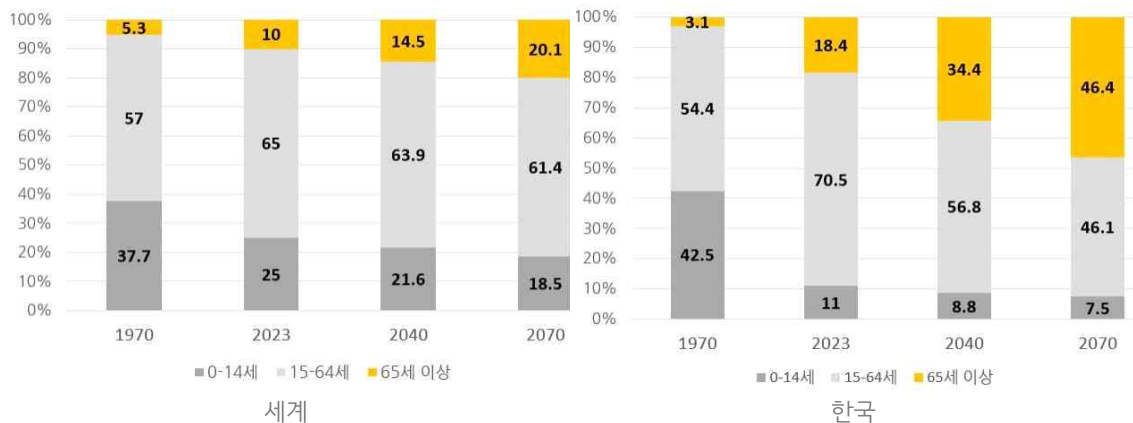
[그림 4-32] 학생기숙사 전경	90
[그림 4-33] 오비린 가든힐즈 개설 후 주요 업무내용의 변천 과정	91
[그림 4-34] 오비린 가든힐즈의 생애자립을 촉진하는 CCRC 구상	92
[그림 5-1] K-CCRC 개념도	95
[그림 5-2] K-CCRC와 유사 사업모델 비교	98
[그림 5-3] 노인복지주택의 월 생활비 산정 방식 개선 방향	113



# 제1장 검토 배경 및 목적

## 1. 연구 추진배경

- 2024년 기준 우리나라 고령인구 비율은 19.2%으로, 지속적인 초저출산으로 생산인구는 지속적으로 감소하고 있으며, 세계 인구구조 변화와 비교하여 급격한 변화 전망
- 우리나라 고령인구는 2023년 949만명(총인구 18.4%), 2030년 1.4배(1,298만명), 2072년 1.9배(1,727만명) 증가 전망으로, 타 국가에 비해 고령인구 급증 예상
- 2022년부터 향후 10년간 생산연령인구는 332만명 감소, 고령인구는 485만명 증가<sup>1)</sup>
- 합계출산율<sup>2)</sup> 변화 : 2014년 1.21 → 2016년 1.17 → 2018년 0.98 → 2020년 0.84 → 2022년 0.78 → 2023년 0.72



출처: 통계청, 보도자료-고령자의 특성과 의식변화, 2023.6.16

[그림 1-1] 세계와 우리나라의 인구구조 비교

- 우리나라 전체 생산연령인구의 19%를 차지하는 베이비 부머<sup>3)</sup>의 은퇴로 인해, 건강하고 활동적인 고령 은퇴자를 위한 고령친화주거 수요 증가 추세

1) 통계청, 보도자료, 장래인구추계 : 2022~2072년, 2023.12.13

2) 합계출산율(Total Fertility Rate) : 여자 1인이 평생 동안 낳을 것으로 예상되는 평균 출생아 수, 연령별 출산율의 총합

3) 1955년부터 1963년 사이 태어난 베이비 부머의 수는 700만명으로 추산되며, 이는 '22년 기준 전체 생산연령인구 3,674만명의 약 19%를 차지하는 규모

- 그동안 우리나라의 고령자 주택 공급은 고소득 고령자를 위한 민간의 노인복지주택<sup>4)</sup>과 저소득 고령자를 위한 공공의 고령자 복지주택<sup>5)</sup>, 공공임대주택으로 양극화되어, 정작 우리 사회에서 사회·경제적으로 중요한 위치에 있는 중위소득 중장년계층은 고령자 복지정책의 사각지대에 놓여있는 상황
- 고령자 복지정책의 사각지대에 놓인 ‘중위소득, 중장년계층’이 은퇴 후 건강하고 활기찬 삶을 영위할 수 있는 정주환경 제공을 지원하는 제도적 기반 필요
- 고령자를 위한 주거지원 방향은 과거 시설보호 중심에서, 점차 자신이 거주하던 일상생활 공간에서 돌봄 서비스를 받으며 거주할 수 있는 방향으로 변화되고 있음
  - 전국 노인가구 대상 ‘거동 불편시 희망거주형태’ 조사결과, 재가서비스를 받으며 현재 살고 있는 집에서 계속 거주를 희망하는 비율이 54.4%, 돌봄, 식사, 생활편의 서비스 등이 제공되는 노인요양시설 등의 거주 희망 비율이 35.2%<sup>6)</sup>
- 이에 정부는 제4차 저출산·고령사회 기본계획(2021-2025)에서 건강하고 능동적인 고령사회 구축을 위하여 ‘고령친화적 주거환경 조성’을 정책과제로 선정하고, ‘고령친화커뮤니티 확산을 위한 기반 마련’을 위한 기본 계획과제로 ‘한국판 은퇴자 복합단지(K-CCRC)’ 모형개발 및 시범조성’을 선정
  - 대도시(수도권) 베이비 부머가 이주하여 지역의 다양한 세대와 교류하며 건강하고 활기찬 노후를 보낼 수 있는 단지(K-CCRC) 모형 개발<sup>7)</sup>
- CCRC(Continuing Care Retirement Community)는 고령자의 생애주기 전체를 대응하는 주택으로, 고령자가 건강하여 독립적인 생활이 가능할 때부터 의료적 돌봄이 필요할 때까지 노년기 생애주기 전반에 거주 가능한 ‘지속가능한’ 노인복합주거단지<sup>8)</sup>

4) 노인복지주택은 노인복지법에 의해 민간에서 60세 이상, 독립주거 가능자를 대상으로 공급하는 주택으로, 노인에게 주거시설을 임대하여 주거의 편의·생활지도·상담 및 안전관리 등 일상생활에 필요한 편의를 제공함을 목적으로 하는 시설(노인복지법 제32조1항3호)

5) 고령자 복지주택은 공공주택 특별법에 의해 지자체, LH가 65세 이상, 저소득층 고령자 대상으로 공급하는 주택으로, 주택과 사회복지시설이 복합 설치된 영구임대주택, 국민임대주택, 행복주택 또는 통합공공임대주택으로서 고령자 주거 안정을 위하여 국토교통부장관이 해당 지방자치단체와의 협의를 거쳐 지정한 주택(공공주택 특별법 시행규칙 제23조 1항 1호)

6) 통계청, 한국의 사회동향, 2022

7) 대한민국정부, 제4차 저출산·고령사회 기본계획(2021-2025), 2020, 108-112쪽. 제4차 저출산·고령사회 기본 계획 수립 후 매년 시행계획을 발표하고 있으며, ‘23.7. 2023년도 시행계획 발표

8) 미국 AARP(American Association of Retires Persons)은 CCRC를 생애주기 대응형 커뮤니티로 보고, 노화 과정의 여러 단계를 거처도 같은 장소에 머물기를 원하는 고령자를 위한 장기 돌봄의 대안으로 정의

- 통상 CCRC는 건강한 고령자부터 돌봄이 필요한 고령자까지 오랜 시간 함께 생활하기 때문에 식사, 의료 및 기타 생활서비스 등의 생활편의지원 서비스가 제공되며, 거주자 커뮤니티 조성을 위한 다양한 시설이 자연스럽게 설치, 운영
- 최근 정부는 인구감소 및 지방소멸 문제에 효과적인 대응을 위한 제도적 기반 마련을 위해서 ‘인구감소지역 지원 특별법’을 제정(‘23.1.1 시행), 전국 89개의 시군구 지역을 인구감소지역으로 지정<sup>9)</sup>하고, 지역 주도의 지방소멸 대응 사업 추진을 위한 ‘지방소멸대응기금’<sup>10)</sup> 조성
- 이에 지난 5월 9일 국무조정실 규제혁신추진단은 인구감소지역에 노인복지주택 분양 허용 등 도시 은퇴자 지방 이주 관련 규제 합리화를 통한 소멸 위기지역 활성화를 위해 8개 개선과제를 발표하면서, 인구감소지역 노인복지주택 분양공급 허용 예고
- CCRC는 건강하지 않은 고령자도 거주 가능한 주거환경 조성을 목표로 하지만, 국내 고령자주택 중 가장 기본 유형이라 할 수 있는 노인복지주택은 법적으로 독립적 생활이 가능한 고령자 대상으로 공급하도록 규정되어 있어, 실제 입주 후 의료적 돌봄이 필요한 고령자가 거주하기에는 어려운 상황
- 향후 K-CCRC의 원활한 추진은 기존 공급된 노인복지주택의 공급 활성화가 전제되어야 가능할 문제로 판단
- 이에 본 과제는 기존 노인복지주택 공급 활성화를 위한 제도 개선이 필요한 부분과 향후 도시 은퇴자의 지방 이주를 지원하는 한국형 은퇴자 복합주거단지(K-CCRC)의 원활한 추진을 위한 제언과 관련된 내용을 정리하고자 함

9) 지방자치분권 및 지역균형발전에 관한 특별법 제2조 및 시행령 제3조 근거에 의해 지정. 관련 내용은 2장 참조.

10) 지방소멸대응기금은 총 122개 지자체(광역시 15개, 기초 107개) 대상으로, 연 1조원(광역시 25%, 기초 75%) 10년(‘22년~’31년)간 지원 예정 ((광역시)서울, 세종 제외 / (기초) 인구감소지역 89개, 관심지역 18개). 관련 내용은 2장 참조.

## 2. 연구목적 및 수행방법

### 2.1 연구목적

- 본 연구는 K-CCRC가 활성화될 수 있도록 정부차원의 제도적 지원 방안을 2가지 방향에서 모색

I	한국형 은퇴자 복합주거단지 조성 추진 방향 제시
	- 국내외 유사 사례 시사점 도출, 은퇴자 복합주거단지 개념 설정
II	K-CCRC 정책 추진을 위한 개선 방안 제시
	- 민간참여 활성화 및 사업 시행의 지속성 확보를 위한 규제 개선 사항 도출

### 2.2 연구수행방법

#### 1)연구·문헌자료 분석

- 정책자료, 연구보고서·학술논문 등 관련 자료 수집·분석
- 국내외 관련 법제도 조사 및 분석

#### 2)관계자 인터뷰 조사

- 기존 고령자 주택 공급 관계자 인터뷰를 통한 개선 사항 도출
  - 노인복지주택 민간사업자, 관련 연구자 대상
- 공급 활성화를 위한 기존 규제 개선 사항 도출을 위한 전문가 자문회의 개최

#### 3)CCRC 관련 주요 국내 유사사례 현장 분석

- 현장조사를 통한 주택 내부, 편의시설 설치 현황, 서비스 프로그램 운영 현황 등 조사
  - 고창웰파크시티, 서울시니어스 가양타워 등
- 사업주체, 시설 운영자 면담을 통한 제도 개선 필요 사항 조사

#### 4)국외 CCRC 개발 사례 조사

- 미국 주요 CCRC 및 UBRC(대학연계형 CCRC) 사례조사
- 일본 고령자 주거안정법 및 UBRC 사례 조사

### 3. 선행연구 검토결과

- 고령자 주거와 관련된 연구들은 2000년 이후 지속적으로 수행되어 왔으나, 최근 고령인구 증가에 따라 국내외 사례조사를 통한 구체적인 고령자 주거모델 대안 제시를 위한 다수 연구가 진행됨(표 1-1)
- 본 연구는 초고령 사회에 대응하여 도시 은퇴자의 지방 이주를 지원하는 한국형 은퇴자 복합주거단지(K-CCRC) 추진을 위한 제도 지원 방안을 검토하기 위한 연구로 선행연구와 차별화됨

[표 1-1] 선행연구 및 시사점 정리

저자	연도	선행연구명	시사점
김명식 외	2023	초고령사회 대응 K-CCRC(한국판 은퇴자 복합단지)의 정책추진과 계획모형에 관한 연구	K-CCRC 정책의 취지를 실현하고 담을 수 있는 법제도와 계획모형의 모색
김영국 외	2023	서울형 시니어타운 사업모델 계획 연구	서울형 시니어타운의 사업모델 개발을 위해 정책대상을 정의하고, 이들이 안정적이고 활기찬 노후를 영위할 수 있는 주거환경과 서비스계획 방안 제시 목적
김영국	2022	지역거점형 은퇴주거단지 사업모델 연구	인구 고령화와 지역 불균형이 심각한 상황에서 은퇴시기를 맞이하는 서울시 중장년계층을 위해 지속가능한 정주환경을 제공할 수 있도록 '지역거점형 은퇴 주거단지 사업모델'을 계획하고 추진방안 검토
김명식 외	2022	초고령사회 선제적 대응을 위한 한국판 은퇴자복합단지(K-CCRC) 조성에 관한 기초연구	K-CCRC의 실행목표, 사업추진체계, 정책대상, 적정지역 검토 후, K-CCRC 정책추진의 방향 설정 및 K-CCRC를 위한 보건의료서비스 제공 모형을 모색한 기초연구
김재현 외	2021	초고령화 시대 한국판 은퇴자복합공동체마을(K-CCRC) 조성에 관한 이론적 고찰	국내 초고령사회 시대에 대응가능한 고령친화주거정책, 연령통합적 사회에 기반한 K-CCRC정책의 기초내용과 물리적 기본 시설 제시 등

정유나	2021	한국형 CCRC 운영방향에 관한 연구 -노인주거복지시설을 중심으로	현재 원활하게 운영되는 임대형 노인복지주택 대상으로 부동산적 특성, 노인주거복지시설의 판매방식이 갖는 의미와 효과 분석
고영호 외	2021	고령친화 서비스연계주택 및 은퇴자돌봄공동체마을 조성 로드맵 수립연구	국내 저출산·고령화에 따른 여러 상황의 지표를 통한 서비스연계주택과 K-CCRC 정책시행의 타당성, 정책방향 및 향후 추진과제 정리
김미희 외	2020	연속보호체계형 은퇴주거단지 내 노인요양시설의 관리운영 특성	국내 7개 CCRC의 관리운영특성을 분석하여 노인복지주택, 생활보조주거와 노인요양시설의 연속적인 보호 상태 조사, 노인복지주택과 노인요양시설의 중간단계인 생활보조주거의 설치와 운영의 필요성 제시
서진형	2019	일본의 CCRC 관련 정책에 관한 연구	일본 사례인 “생애활약마을” 사례 조사를 통해 고령자 이주, 교류, 의료·개보 서비스 등의 새로운 고령자 거주대책의 기본 구조(입주자, 지역·거주환경, 서비스제공, 사업운영의 4가지)와 정부, 지자체, 사업주체별 역할과 지원 사항 분석
이윤희 외	2018	미국 연속보호 은퇴주거단지(CCRC)의 배치 및 단위주거 특성	국내 노인주거시설 정책, 미국 CCRC의 법규 검토, 오리건 주 6개 CCRC의 사례에 대한 지역적 특성과 배치 및 공간적 특성 분석, 적용 사항 기술

## 제2장 현행 법 제도 및 유관 정책 동향 분석

### 1. CCRC 추진 관련 현황 검토

#### 1.1 노인주거복지시설 관련 법제도

- 우리나라에서 고령자를 위한 주거에 대해 규정하고 있는 법은 ‘노인복지법’으로, 노인복지법 제 31조에 의해 고령자의 주거와 관련한 시설은 ‘노인주거복지시설’과 ‘노인의료복지시설’의 2가지 시설로 규정
- ‘노인주거복지시설’은 일상생활에 지장이 없는 고령자들을 대상으로 급식과 그 밖에 일상생활에 필요한 편의 제공을 위한 시설이며, ‘노인의료복지시설’은 치매, 중풍 등 노인성 질환 등으로 심신에 상당한 장애가 발생하여 도움을 필요로 하는 고령자들을 위한 시설
- 노인주거복지시설의 유형에는 양로시설, 노인공동생활가정, 노인복지주택이 해당

[표 2-1] 노인복지시설 중 주거와 관련된 시설

종 류	시 설	설치목적	설치규모
노인주거복지시설	양로시설	노인을 입소시켜 급식과 그 밖에 일상생활에 필요한 편의를 제공	입소정원 10명 이상 (1명당 연면적 15.9㎡ 이상)
	노인공동생활가정	노인들에게 가정과 같은 주거여건과 급식, 그 밖에 일상생활에 필요한 편의를 제공	입소정원 5명 이상 9명 이하 (1명당 연면적 15.9㎡ 이상)
	노인복지주택	노인에게 주거시설을 임대하여 주거의 편의·생활지도·상담 및 안전관리 등 일상생활에 필요한 편의를 제공	30세대 이상
노인의료복지시설	노인요양시설	치매·중풍 등 노인성 질환 등으로 심신에 상당한 장애가 발생하여 도움을 필요로 하는 노인을 입소시켜 급식·요양과 그 밖에 일상생활에 필요한 편의를 제공	입소정원 10명 이상 (1명당 연면적 23.6㎡ 이상)
	노인요양 공동생활가정	치매·중풍 등 노인성 질환 등으로 심신에 상당한 장애가 발생하여 도움을 필요로 하는 노인에게 가정과 같은 주거여건과 급식·요양, 그 밖에 일상생활에 필요한 편의를 제공	입소정원 5명 이상 9명 이하 (1인당 연면적 20.5㎡ 이상)

\* 출처: 노인복지법 제32조, 제34조, 시행규칙 별표2, 별표4 참조 작성(2024.08.16기준)

- 양로시설, 노인공동생활가정 모두 일상생활에 지장이 없는 고령자 대상의 시설로, 입주자격은 기초수급권자는 65세 이상
  - 양로시설은 10명 이상 규모로 급식과 일상생활 편의를 제공, 노인공동생활가정은 5-9명 이하의 규모로 가정과 같은 주거여건과 급식, 일상생활에서 필요한 편의 제공
- 현재 우리나라에서 일반적으로 실버타운으로 불리는 고령자 주택은 민간에서 공급하는 ‘노인복지주택’에 해당
- ‘노인복지주택’은 노인에게 주거시설을 임대하여 주거의 편의·생활지도·상담 및 안전관리 등 일상생활에 필요한 편의 제공을 목적으로 하는 시설로 규정(노인복지법 제32조제1항제3호)
  - 노인복지주택은 주택법상 준주택<sup>11)</sup>으로 분류되며, 건축법상으로는 노유자시설<sup>12)</sup>
  - 노인복지주택은 2015.1.28 법개정으로 분양형은 폐지되고 임대주택으로만 공급 가능했으나, 2024.3.21 노인복지주택 민간공급 활성화를 위해 분양형 재도입 발표
- 노인복지주택 입소자격은 ‘단독취사 등 독립된 주거생활을 하는 데 지장이 없는 60세 이상의 자’(노인복지법 시행규칙 제14조제1항제2호)
  - 다만, 입소자격자의 배우자, 입소자격자가 부양을 책임지고 있는 24세 미만 자녀, 손자녀, 장애가 있는 24세 이상의 자녀, 손자녀는 함께 입소 가능
- 현재 노인복지주택의 입소자격, 설치, 시설기준 등은 노인복지법 시행규칙에서 규정. 노인복지주택의 설치, 관리 및 공급 등에 관하여 노인복지법에서 규정된 사항을 제외하고는 「건축법」 및 「공동주택관리법」의 관련 규정을 준용하도록 하고 있음<sup>13)</sup>
- 노인복지주택을 설치하려는 사업자는 시설을 설치할 토지 및 건물 소유권을 갖고 있어야 노인복지주택 설치가 가능하도록 규정(노인복지법 시행규칙 제 16조 1항 5호)

11) 주택법 시행령 제4조(준주택의 종류와 범위)의 3

12) 건축법 시행령 별표1(용도별 건축물의 종류)의 11

13) 보건복지부, 2024년 노인보건복지사업안내, 25쪽 참조.

현재 노인복지법제32조제3항에는 노인복지법에서 규정한 사항을 제외하고는 주택법, 공동주택관리법의 관련 규정을 따르도록 규정하고 있으나, 2024년 보건복지부가 발간한 ‘노인보건복지사업안내’에는 건축법을 준용하도록 규정하고 있어, 2024년 보건복지부 자료 기준으로 작성. 노인복지주택의 공급 관련 규정은 ‘건축물의 분양에 관한 법률’의 제4조, 제5조, 제6조 규정 준용토록 규정

- 노인복지주택은 30세대 이상의 규모로 설치되어야하며, 구체적인 시설기준 및 직원 배치기준(별표2), 운영기준(별표3)은 노인복지법 시행규칙 별표에서 규정
- 노인복지주택의 시설기준은 침실 1, 관리실 1(사무실, 숙직실 포함), 식당 및 조리실 1, 체력단련실 및 프로그램실 1, 의료 및 간호사실 1, 식료품점 또는 매점 1, 비상재해대비시설 1, 경보장치 1의 의무 설치, 직원 배치는 시설장 1명, 사회복지사 1명 이상을 배치하도록 규정
- 임대형 노인복지주택의 경우 입소자에 대한 보증금 반환채무 이행을 보장하기 위해 인·허가보증보험에 가입하도록 규정하고 있음
- 다만, 시설 개원 이후 입소자별로 전세권 또는 근저당권 설정 등의 조치를 한 경우에는 인·허가보증보험에 가입하지 않을 수 있음(노인복지법 시행규칙 별표 2)

[표 2- 2] 노인복지주택 입소자격, 설치, 시설 기준

구분	내용
입소자격	단독취사 등 독립된 주거생활을 하는데 지장이 없는 60세 이상의 자
시설규모	30세대 이상
개별침실면적	20㎡ 이상
시설기준	침실1, 관리실 1(사무실, 숙직실 포함), 식당 및 조리실 1, 체력단련실 및 프로그램실 1, 의료 및 간호사실 1, 식료품점 또는 매점 1, 비상재해대비시설 1, 경보장치 1
설치신고 조건	시설을 설치할 토지 및 건물의 소유권을 확보
설치자금 융자한도	입소보증금과 대출금을 합한 금액이 건설원가의 80% 이하(전체사업비 중 자기자본 최소 20% 조달 의무화)
임대 보증금 반환 관련	임대형 노인복지주택의 경우, 보증금 반환 채무 이행 보장을 위해 인·허가보증보험 가입 의무. 단, 입소자별로 전세권 또는 근저당권 설정 등의 조치를 한 경우에는 제외
직원의 배치기준	시설장 1명(자격기준 없음), 사회복지사 1명

\*출처 : 노인복지법 시행규칙 및 별표 2 노인주거복지시설의 시설기준 및 직원배치기준(2024.08.16. 기준)

- 노인복지주택의 설비기준은 침실, 프로그램실, 체력단련실, 의료 및 간호사실, 경보장치, 경사로에 대한 기준 규정
  - 침실 면적은 20㎡ 이상이어야하며, 침실 내에는 취사할 수 있는 설비 설치, 목욕실, 화장실 등 생활편의설비 설치하도록 규정

- 고령자들이 이용할 수 있는 문화시설, 오락기구, 체력단련실 의무 설치
- 의료 및 간호사실은 상용의약품, 위생재료, 의료기구 설치 의무
- 주택 내외부에 경보장치 설치, 침실이 2층 이상인 경우 경사로를 설치해야하는 등 각 공간별 설비기준을 명시

[표 2- 3] 노인복지주택 설비기준

구분	내용
침실	독신용·동거용 침실의 면적은 20㎡ 이상 취사할 수 있는 설비 설치 목욕실, 화장실 등 입소자의 생활편의를 위한 설비 설치 채광·조명 및 방습설비 설치
프로그램실	자유로이 이용할 수 있는 적당한 문화시설과 오락기구 설치
체력단련실	입소 노인들이 기본적인 체력 유지에 필요한 적절한 운동기구 설치
의료 및 간호사실	진료 및 간호에 필요한 상용의약품, 위생재료 또는 의료기구 설치
경보장치	타인의 도움이 필요할 때 경보가 울릴 수 있도록 거실, 화장실, 욕실, 복도 등 필요한 곳에 설치해야함
경사로	침실이 2층 이상인 경우 경사로를 설치 의무, 다만 승객용 엘리베이터를 설치한 경우에는 경사로를 설치하지 않을 수 있음

\*출처 : 노인복지법 시행규칙 별표2 노인주거복지시설의 시설기준 및 직원배치기준(2024.08.16 기준)

## 1.2 노인복지주택 공급현황

- ‘23.12 기준 노인복지주택은 전국적으로 총 40개소, 9,006세대 공급
- 지역별로는 경기 15개소(38%), 서울 12개소(30%)로 전체 공급 물량의 68%가 수도권에 공급

[표 2-4] 연도별 노인복지주택 공급 현황 (단위: 개소, 세대)

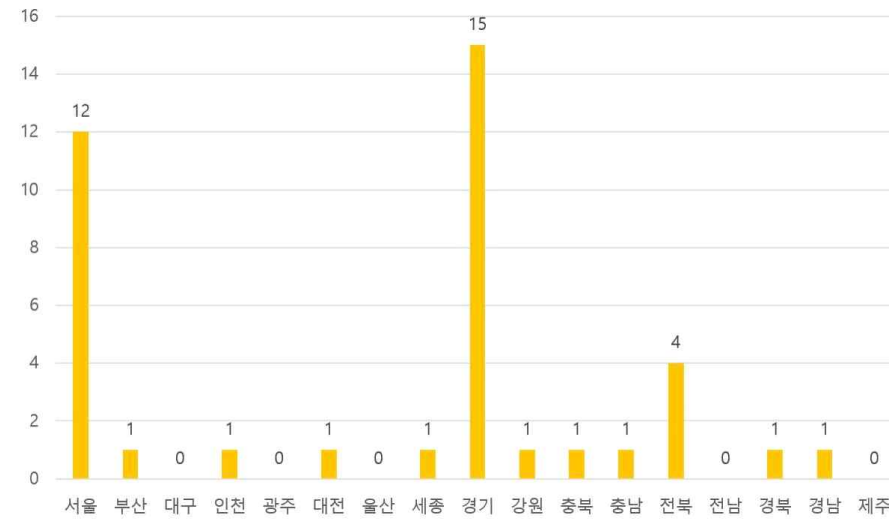
구분	2023		2022		2021		2020		2019	
	시설	세대	시설	세대	시설	세대	시설	세대	시설	세대
노인복지주택	40	9,006	39	8,840	38	8,491	36	7,925	35	7,684

\*출처 : 보건복지부, 2024 노인복지시설 현황. 2023.12.31

[표 2-5] 지역별 노인복지주택 공급 현황

시 · 도	65세 이상 노인인구 (2023.12.31. 주민등록 인구기준)	노인복지주택				
		시설수		세대		종사자수
		개소	%	공급	입주	
합계	9,858,810	40	100	9,006	8,346	899
서울	1,768,649	12	30	1,944	1,655	354
부산	749,610	1	3	291	279	20
대구	468,362	0	0	0	0	0
인천	505,932	1	3	264	240	22
광주	235,327	0	0	0	0	0
대전	246,533	1	3	240	193	12
울산	177,297	0	0	0	0	0
세종	43,006	1	3	100	91	8
경기	2,171,451	15	38	4,485	4,328	363
강원	368,424	1	3	155	75	30
충북	336,022	1	3	15	15	2
충남	461,370	1	3	100	100	20
전북	424,881	4	10	1,282	1,273	51
전남	473,077	0	0	0	0	0
경북	633,783	1	3	100	97	12
경남	673,126	1	3	30	0	5
제주	121,960	0	0	0	0	0

\*출처 : 보건복지부, 2024 노인복지시설 현황. 2023.12.31.



[그림 2- 1] 노인복지주택 공급 지역 분포

- 공급규모별로 보면, 100~200세대 미만 규모가 15개소(38%)로 가장 많았고, 100세대 미만 9개소, 200~300세대 미만이 9개소로, 전체의 84%가 300세대 미만 규모로 공급된 상태

[표 2-6] 규모별 노인복지주택 공급 현황

세대수	개소	비율
100세대 미만	9	23%
100세대 이상 ~ 200세대 미만	15	38%
200세대 이상 ~ 300세대 미만	9	23%
300세대 이상 ~ 400세대 미만	2	5%
400세대 이상 ~ 500세대 미만	1	3%
500세대 이상 ~ 600세대 미만	3	8%
1000세대 이상 ~	1	3%
총합계	40	100%

- 전국 40개 시설 대상으로 실제 노인복지주택의 운영여부 파악 결과, 현재 31개소가 노인복지주택으로 운영되고 있는 상황

- 현재 일반 공동주택으로 운영 중인 6개소는 노인복지법 제4조2 개정으로 2008년 8월 4일 전에 건축법에 따라 허가를 받은 노인복지주택이 일반인에게 양도 가능하게 된 것으로 파악
- 3개소는 당초 분양형으로 공급되었으나, 월 운영비 부담으로 입주민과 합의 하에 시설 운영이 중단되거나 입주민 자체적으로 시설을 운영하는 상태

[표 2-7] 노인복지주택 운영 현황

유형	개소	비율
현재 노인복지주택으로 운영 중	31	77.5%
일반 공동주택으로 운영 중	6	15%
과거 분양형 노인복지주택으로 공급되었으나, 현재는 시설 운영 중단	3	7.5%
총합계	40	100%

- 현재 노인복지주택으로 운영되고 있는 31개 시설 중에는 임대형이 21개소(67.7%)로 가장 많고, 분양+임대 혼합형이 8개소(25.8%)
  - 일부 분양+임대 혼합형의 경우에는 미분양된 세대를 사업주체가 임대주택으로 운영하면서 분양+임대 혼합형으로 운영되고 있는 것으로 파악
  - 전국 40개 시설 기준으로는 임대형이 22개소(55%)로 가장 많고, 분양형 10개소(25%)<sup>14)</sup>, 분양+임대 혼합형은 8개소(20%)로 파악

[표 2-8] 노인복지주택 공급유형별 운영 현황

공급유형	현재 노인복지주택으로 운영 중인 사례		전체 공급 사례	
	개소	비율	개소	비율
임대	21	67.7%	22	55%
분양	2	6.5%	10	25%
분양+임대	8	25.8%	8	20%
총합계	31	100%	40	100%

14) 광고 아르테코(2017년 준공), 광고 두산위브(2018년 준공), 스프링카운티 자이(2019년 준공)의 3개소는 노인복지법 개정안이 시행되기 이전 건축허가를 받아서 분양주택으로 공급함

○ 각 시설별 세부 운영현황은 다음과 같음

[표 2-9] 지역별 노인복지주택 공급 현황 세부(운영현황 조사일 '24.07.25 ~ 08.08)

	시설명	노인복지 시설운영 여부	공급현황			운영현황			종사 자수	소재지	설치일	운영주체
			계 (세대수)	분양	임대	계 (세대수)	분양	임대				
서울	1 KB골드라이프케어 평창카운티	○	164	0	164	1	0	1	15	종로구 평창문화로 87 (평창동)	2023.11.30	주식회사
	2 서울시니어스타워 (주)서울본부	○	144	0	144	144	0	144	49	중구 다산로72	2015.07.17	주식회사
	3 정동 상림원	×	98	98	0	98	98	0	13	중구 정동길 21-31	2005.12.15	주식회사
	4 하이원빌리지	○	114	0	114	77	0	77	14	용산구 한강대로40가길 24	2009.02.16	종교법인
	5 노블레스타워	○	239	42	197	239	42	197	30	성북구 종암로90	2008.04.15	주식회사
	6 시니어캐슬 클라시온	×	137	137	0	76	76	0	11	은평구 은평로21길34-5	2007.09.28	주식회사
	7 상암카이저 펠리스	×	240	240	0	240	240	0	24	마포구 월드컵북로47길 34 (상암동)	2011.01.19	주식회사
	8 서울시니어스 타워 가양본부	○	350	189	161	340	189	151	73	강서구 화곡로 68길 102	2007.12.27	주식회사
	9 서울시니어스타워 (주)강서본부	○	142	98	44	128	85	43	51	강서구 공항대로 315 (등촌동)	2003.02.03	주식회사
	10 서울시니어스타워 (주)강남본부	○	95	64	31	95	64	31	26	강남구 자곡로 100-2 (자곡동)	2015.04.28	주식회사
	11 더시그널 하우스	○	170	0	170	166	0	166	46	강남구 자곡로 204-25	2017.08.04	주식회사
	12 후성누리움	×	51	51	0	51	51	0	2	강동구 명일로 135 (둔촌동)	2007.04.08	기타
소계			1,944	919	1,025	1,655	845	810	354			
부산	1 흰돌실버타운	○	291	0	291	279	0	279	20	수영구 연수로 260번길 53 (망미동)	2000.10.19	사회복지법인
인천	1 마리스텔라	○	264	264	0	240	0	240	22	서구 심곡로 100번길 31	2015.01.21	학교법인
대전	1 사이언스 빌리지	○	240	0	240	193	0	193	12	유성구 대덕대로 522	2019.10.21	사단법인
세종	1 밀마루 복지마을	○	100	0	100	91	0	91	8	세종시보듬1로16	2014.11.17	사회복지법인 (세종시 주관)
경기	1 (북)빛과소금 유당마을	○	261	0	261	251	0	251	39	수원시 장안구 수일로191번길 26	2015.07.01	사회복지법인
	2 광고아르데코	■	261	261	0	261	261	0	10	수원시 영통구 광교로 42번길 80 (이의동)	2017.08.29	주식회사
	3 광고두산위브	■	547	547	0	547	547	0	18	수원시 영통구 광고중앙로55	2018.05.28	주식회사
	4 서울시니어스타워 (주)분당본부	○	252	176	76	236	162	74	82	성남시 분당구 구미로 173번길 47 (구미동)	2003.08.23	주식회사
	5 정원속궁전	○	170	150	20	156	137	19	33	성남시 분당구 불정로 112 (정자동)	2005.07.12	주식회사
	6 성남시 아리움	○	38	0	38	18	0	18	4	성남시 중원구 광명로 46 (성남동)	2009.01.07	재단법인 (성남시노인복지과주관) 취약계층 대상

	7	더 헤리티지	×	390	390	0	390	390	0	10	성남시 분당구 대왕판교로 155	2009.09.22	주식회사
	8	수동 시니어타운	○	136	0	136	95	0	95	2	남양주시 수동면 비릉로 801-88	2003.09.20	주식회사
	9	에버그린센터	○	46	0	46	43	0	43	5	남양주시 수동면 비릉로 1782번길 160 (2~5층)	2019.04.01	종교법인
	10	벽산블루밍 더클래식	■	220	220	0	220	220	0	0	하남시 하남대로 770	2010.07.30	기타
	11	삼성노블 카운티	○	555	0	555	553	0	553	54	용인시 기흥구 덕영대로 1751 (하갈동)	2001.04.30	사회복지법인
	12	스프링카운티 자이	○	1,345	1,345	0	1,345	1,345	0	67	용인시 기흥구 동백죽전대로 333 (중동)	2019.10.10	주식회사
	13	안성크리스찬 휴빌리지	○	76	0	76	28	0	28	4	안성시 양성면 미리내성지로 274-31	2017.03.06	재단법인
	14	청심빌리지	○	155	0	155	155	0	155	28	가평군 설악면 미사리로 191-16	2005.06.08	사회복지법인
	15	생명의빛 힐타운	○	33	0	33	30	0	30	7	가평군 설악면 봉미산안길 335	2022.01.17	사회복지법인
	소계			4,485	3,089	1,396	4,328	3,062	1,266	363			
강원	1	동해약천온천 실버타운	○	155	0	155	75	0	75	30	동해시 석두골길 145 (망상동)	2004.12.04	사회복지법인
충북	1	청주아침햇살 실버타운	○	15	0	15	15	0	15	2	청주시 청원구 사طم로 61번길 62, 3,4,5층 (울광동)	2023.09.01	개인
충남	1	공주원로원	○	100	0	100	100	0	100	20	공주시 연수원길 47-30	2016.09.01	사회복지법인
	1	옥성노인복지 주택	×	446	446	0	446	446	0	3	완산구 중인1길 136-20	2003.05.30	기타
	2	내장산실버 아파트	○	147	9	138	138	9	129	5	정읍금봉1길190	2011.11.16	기타
전북	3	김제노인전용 주택	○	150	0	150	150	0	150	3	김제시 하동1길 79-1 (하동)	2000.10.27	주식회사
	4	서울시니어스타워 (주)고창타워	○	539	357	182	539	357	182	40	고창읍 석정2로140	2017.10.19	주식회사
	소계			1,282	812	470	1,273	812	461	51			
경북	1	월명성모의집 노인복지주택	○	100	0	100	97	0	97	12	김천시 남면 주천로 1448-16	1999.08.30	사회복지법인
	2	에코뷰 카운티 (실버타운)	○	30	0	30	0	0	0	5	양산시 배내로 589	2021.10.18	개인
	합계			9,006	5,084	3,922	8,346	4,719	3,627	899			

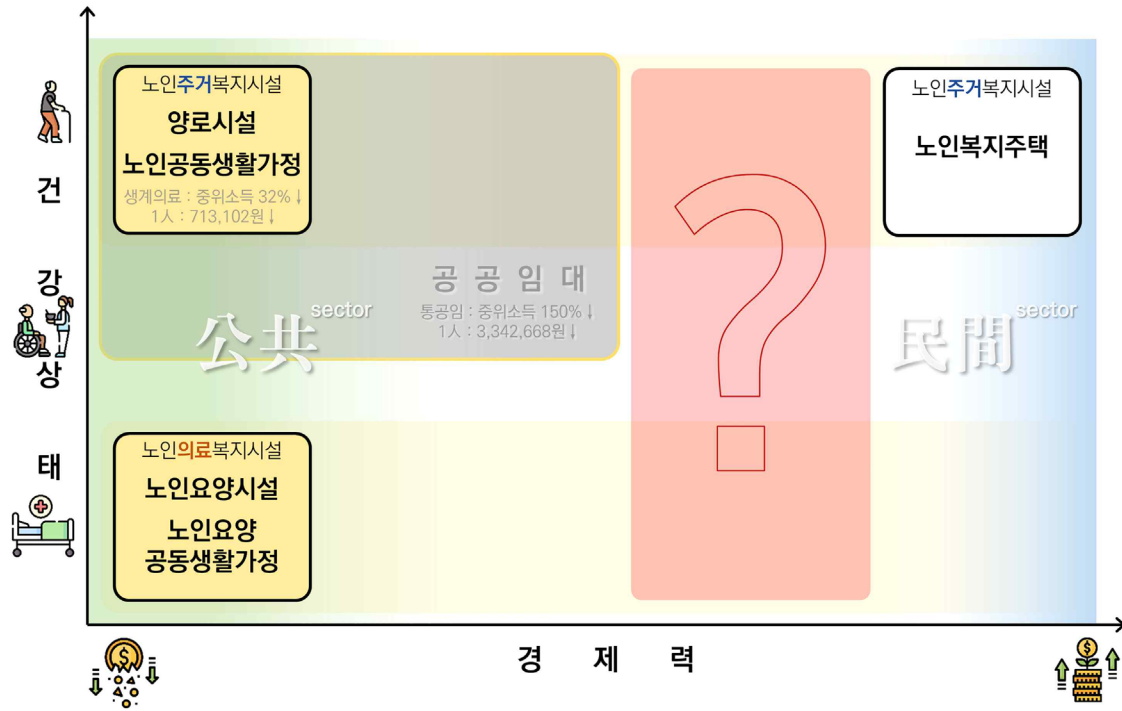
○ : 노인 주거 및 편의시설을 갖추고 있으며, 유료로 운영 중

■ : 전세대 분양형 노인복지주택으로 관련 시설은 운영이 중단되었거나, 고령자 입주인 자체적으로 운영 중

× : 과거 노인복지주택으로 건설/등록되었으나, 관련법 개정으로 일반인에게 양도가 가능하여 현재는 일반 아파트로 운영

\* 공급세대수와 운영세대수 데이터는 보건복지부의 2024 노인복지시설 현황(2023.12.31)자료 활용

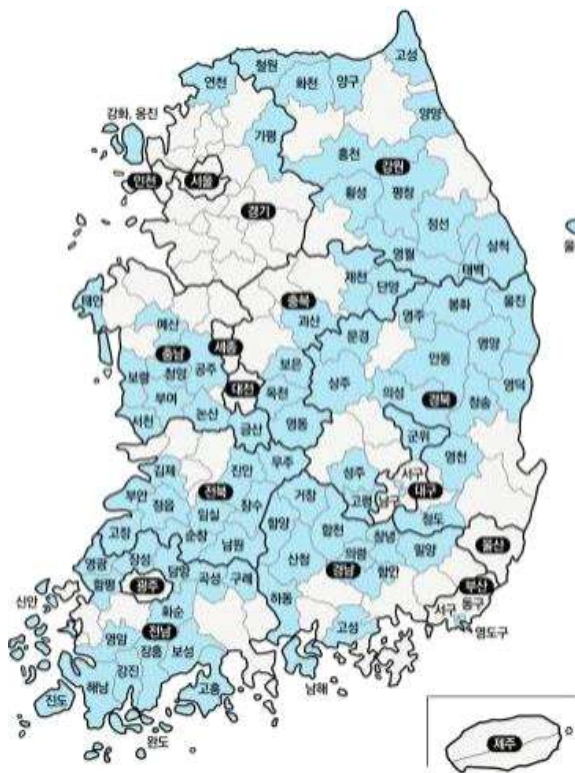
- 현재 고령자를 위한 주택공급의 양극화로, 정작 우리 사회에서 사회·경제적으로 중요한 위치인 중위소득 중장년계층은 고령자 복지정책의 사각지대에 있음



[그림 2-2] 노인을 위한 주거시설 및 주택 공급 현황

### 1.3 인구감소지역 지정 현황

- 행정안전부는 '지방자치분권 및 지역균형발전에 관한 특별법'에 근거하여, '21.10 처음으로 89개 시군구를 인구감소지역(관심지역은 18개)으로 지정
  - 지방시대위원회 심의를 거쳐 지정 및 고시되며 5년 단위로 지정
  - 전남 16개 지역, 경북 15개 지역, 강원 12개 지역, 경남 11개 지역, 전북 10개 지역 등 총 89개 지역 지정



구분	지역별 지정현황
부산 (총3개)	동구, 서구, 영도구
대구 (총3개)	남구, 서구, 군위군
인천 (총2개)	강화군, 옹진군
경기 (총2개)	가평군, 연천군
강원 (총12개)	고성군, 삼척시, 양구군, 양양군, 영월군, 정선군, 철원군, 태백시, 평창군, 홍천군, 화천군, 횡성군
충북 (총6개)	괴산군, 단양군, 보은군, 영동군, 옥천군, 제천시
충남 (총9개)	공주시, 금산군, 논산시, 보령시, 부여군, 서천군, 예산군, 청양군, 태안군
전북 (총10개)	고창군, 김제시, 남원시, 무주군, 부안군, 순창군, 임실군, 장수군, 정읍시, 진안군
전남 (총16개)	강진군, 고흥군, 곡성군, 구례군, 보성군, 신안군, 장흥군, 함평군, 담양군, 영광군, 영암군, 완도군, 함양군, 장성군, 진도군, 해남군
경북 (총15개)	고령군, 문경시, 봉화군, 상주시, 성주군, 안동시, 영덕군, 영양군, 영주시, 영천시, 울릉군, 울진군, 의성군, 영도군, 청송군
경남 (총11개)	거창군, 고성군, 남해군, 밀양시, 산청군, 의령군, 창녕군, 하동군, 함안군, 함양군, 합천군

[그림 2-3] 인구감소지역 지정 현황(총89개)

\*출처: 행정안전부, <https://www.mois.go.kr/frt/sub/a06/b06/populationDecline/screen.do>(2024.6.6 검색)

- 인구감소지역 지정을 위한 지표는 연평균 인구증감률, 인구밀도, 청년순이동률, 주간 인구, 고령화 비율, 유소년 비율, 조출생률, 재정자립도의 총 8개<sup>15)</sup>

[표 2-10] 인구감소지수 지표별 의미

지 표	내 용
연평균인구증감률	20년, 5년간의 인구증감률 변화를 통해 인구감소 지속성과 최근 인구감소 추세 판단, 지역의 인구활력 및 행정수요 반영
인구밀도	최근 5년간 행정구역면적당 인구변화를 통해 지역의 상대적 인구규모(밀집도) 변화 및 공간상 집적된 경제활동의 수준 반영
청년순이동률	최근 5년간 청년(19~34세) 연앙인구 <sup>16)</sup> 대비 청년 순이동자수 변화를 통해 지역 인구의 사회적 이동 추이 반영
주간인구	2020년 국가교통DB에서 추출된 지역의 주간인구 규모를 통해 지역의 활력(소비 및 경제활동) 반영
고령화 비율	최근 5년간 총인구 대비 65세 이상 고령인구 변화를 통해 지역의 복지수요 가중 및 생산성 저하 정도 반영
유소년 비율	최근 5년간 총인구 대비 14세 이하 유소년 인구 변화를 통해 향후 지역 노동시장의 변화와 지역침체도 반영
조출생률	최근 5년간 연앙인구 대비 출생아수 변화를 통해 지역 인구의 자연적 증가 추이 반영
재정자립도	최근 5년간 지자체 일반회계 규모 대비 자체수입 변화를 통해 지방재정의 여건 반영(재정부문 범용적 지표 활용)

- 그러나, 현재 민간이 공급하는 노인복지주택은 서울, 경기의 수도권 중심으로 공급되어 있어, 실제 인구감소지역의 노인복지주택 공급은 원활하지 않은 상황
- 인구감소지역은 고령화비율이 높지만 해당 지자체의 재정자립도는 낮아, 증가하는 고령자들의 다양한 복지수요 대응이 어려울 것으로 예상되므로, 증가하는 고령자 복지 수요 대응을 위한 정책 대안 마련 필요

## 1.4 지역소멸대응기금

- 지역소멸대응기금은 지역 주도의 지방소멸 대응 사업추진을 위한 재정지원을 목적으로 투입되며, 연 1조원(광역25%, 기초 75%), 10년(22년~31년)간 지원 예정

15) 20년, 5년간의 인구증감률 변화를 통해 인구감소 지속성과 최근 인구감소추세 판단, 지역의 인구활력 및 행정수요 반영

16) 연앙인구(年央人口, mid-year population) : 해당연도의 중간인 7월 1일자의 인구

- 지원대상은 총 122개 지자체(광역시 15개, 기초 107개)
  - (광역시) 서울, 세종 제외한 15개 / (기초) 인구감소지역 89개, 관심지역 18개
- 지역소멸대응기금의 배분방법은 전문가로 구성된 투자계획 평가단을 구성, 평가하여, 기초자치단체는 투자계획 평가결과(4개 평가등급(S급~C급))에 따라, 우수한 기금 사업을 발굴한 지역에 차등 배분
  - 광역은 인구감소지수, 재정, 인구 여건 등을 고려하여 배분
- 운영기관은 행정안전부, 기금관리조합(17개 시·도로 구성)이 관리·운영
- 2022년은 7,500억원, 2023년은 1조원을 지방소멸대응기금으로 배정하여 지원
  - 2023년에는 89개의 인구감소지역에 7,125억원이 배정되었고, 최대 160억원, 평균 80억 1,000만원이 배정된 것으로 파악

[표 2-11] 지방소멸대응기금 배정금액 및 신청금액

연도	2022년			2023년		
구분	인구감소지역 (89개)	관심지역 (18개)	광역자치단체 (15개)	인구감소지역 (89개)	관심지역 (18개)	광역자치단체 (15개)
전체 예산 (전체 배정액)	7,500억원의 75% (5,625억원)		7,500억원의 25% (1,875억원)	1조원의 75% (7,500억원)		1조원의 25% (2,500억원)
	5,625억원의 95% (5,343억 7,500만원)	5,625억원의 5% (281억 2,500만원)		7,500억원의 95% (7,125억원)	7,500억원의 5% (375억원)	
지역별 최대 배정액	120억원	30억원	378억원 (전남)	160억원	40억원	505억원(전남)
행안부 추산 평균 배정액	60억원	15억 6,000만원		80억 1,000만원	30억 8,000만원	-

\*출처 : 국회입법처, 지방소멸대응기금의 도입 및 향후과제, 2022

## 2. 유사 사업 추진현황 검토

### 2.1 지역활력타운<sup>17)</sup>

- 지역활력타운 사업은 수도권 은퇴자·청년층 등 지방 정착을 희망하는 수요를 위해 주거·문화·복지가 결합된 수요맞춤형 주거거점을 다부처 협업으로 제공해, 지속적인 지방 이주 및 정착을 지원하는 사업<sup>18)</sup>
- 지방소멸 위기에 대응하고 이주민의 지속 가능한 정착을 유도하기 위해 다양한 맞춤형 주거 공간을 제공하고 돌봄·일자리·여가 등 수도권 수준의 필수 생활 서비스를 통합적으로 지원<sup>19)</sup>
  - 현재까지 2023년, 2024년 총 2회 공모사업을 시행했으며, 2024년은 8개 부처 통합공모를 통해 18개 연계사업 추진



[그림 2-4] 지역활력타운 개념

\*출처 : 2024년 지역활력타운 공모지침

17) 관계부처 합동, 2024년도 지역활력타운 공모 지침. 2023.12 참조 작성

18) 행정안전부, 지방소멸 대응을 위해 7개 부처 합동 지역활력타운 조성 본격 추진, 2023.06.02

19) 「지방시대 종합계획(2023-2027)」(‘23.10.30. 확정) 內 ‘중점 추진과제’ 6. 생활인구 늘리기에 ‘지역활력타운’ 과제 포함

- 지자체별로 지역의 특성 반영을 위해 다양한 방향으로 사업추진이 가능하고, 다부처 통합지원과 민관협력 등을 통해 사업성 확보 가능
- 지역특성에 따라 입주대상, 단지 조성방식, 주택유형 및 공급 규모, 생활서비스 등을 자율적으로 구성 가능
  - 사업지 내에 공급되는 주거는 입주자의 다양한 수요를 고려하여 공동주택, 단독주택, 타운하우스 등을 분양 및 임대 등 다양한 방식으로 조성 가능
- 양질의 주거공급 등을 위해 공공(지자체, 공공기관 등)과 민간이 부지 조성 및 주택건설·운영, 지원서비스 등 업무·책임을 분담하는 다양한 사업자 구성 가능
- 지역활력타운 지원 대상으로 선정되면 지자체가 자율 선택한 부처별 지원사업에 대한 통합적 국비지원과 「지역개발지원법」에 따른 인·허가 특례 등 다양한 행정적 지원
  - 「지역개발지원법」에 따른 지역개발계획 신속 수립, 67개 규제특례·인허가 지원 등
- 2024년 기준, 8개 부처가 지역활력타운 사업에 참여하고 있으며, 각 부처별 주요 역할은 다음과 같음
  - 행정안전부, 국토교통부, 문화체육관광부, 농림축산식품부, 보건복지부, 해양수산부, 중소벤처기업부, 교육부(2024년부터 참여)의 8개 부처 참여
  - 국토교통부는 공모절차를 운영하며 지역개발사업 및 도시재생사업 등을 통해 안정적인 주거공급과 기반시설을 지원
  - 행정안전부는 지방소멸대응기금을 활용해 지역활력타운의 다양한 협력사업을 지원
  - 문화체육관광부는 문화·여가·체육 기반시설(인프라) 확충을 위한 국민체육센터 건립 지원
  - 농림축산식품부는 비도시 지역에 필수적인 농촌공동아이돌봄, 사회적 농장 등 연계 사업을 제공
  - 보건복지부는 돌봄, 보건·의료 등 생활서비스에 필요한 노인맞춤돌봄, 응급안전안심서비스, 노인일자리 사업 등을 지원
  - 해양수산부는 지역활력타운이 어촌에 유치되면, 숙박시설, 해양산책로 등 경제·생활 기반시설(인프라) 구축사업을 연계
  - 중소벤처기업부는 이주자 직업 활동을 지속하기 위한 일자리 관련 연계사업을 마련

- 교육부는 학교복합시설 건립 지원
- LH는 필요시 사업자로 참여해 단독주택·타운하우스 등 수요자 맞춤형 주거 및 기반시설 조성 지원
- 사업 선정 시 연계되는 중앙부처 지원사업도 2023년 10개에서 2024년에는 18개로 대폭 확대되어, 지자체별로 지역특성·재정여력 등에 따라 부처 연계사업을 선택하고 통합공모를 통해 지역활력타운과 각 연계사업을 동시 선정

[표 2-12] 2024년 지역활력타운 관련 부처별 연계사업 18개

부처	사업명	사업 내용
행정안전부	지방소멸대응기금	(지원)지역여건에 따라 산정 (지원내용)기반시설 조성
	로컬브랜드 활성화 사업	(지원)지역여건에 따라 산정(예산총액 100억(국비5:지방비5 매칭)) (지원내용)로컬브랜드 활성화 사업비용
국토교통부	지역수요맞춤지원	(지원)30억원 (지원내용)지역주민 편의 증진사업 등
	도시재생·우리동네살리기	(지원)50억원(국비6:지방비4 매칭) (지원내용)생활편의시설 공급, 주거지 정비
교육부	학교복합시설 건립 지원	(지원)총사업비의 20%~50% (지원내용)교육·돌봄 등 학교복합시설 건립
문화체육관광부	생활체육시설 건립 지원	(지원)30억원(국민체육센터), 10억원(다목적체육관) (지원내용)체육시설 건립비 일부 지원
보건복지부	응급안전안심서비스	(지원)독거노인 등 연간 대상자 수 배정 (지원내용)ICT장비 설치·정비 등
	노인맞춤돌봄서비스	(지원)독거노인 등 연간 대상자 수 배정 (지원내용)안전지원, 사회참여, 생활교육 등
	노인일자리	(지원)65세 이상 거주자 일자리 배정 (지원내용)노인 대상으로 일자리 제공
농림축산식품부	농촌돌봄농장	(지원)55백만원 (지원내용)사회적 농업활동 운영비 등
	농촌아이돌봄지원	(지원)시설비 152백만원 등 (지원내용)시설비, 운영비
해양수산부	어촌신활력증진	(지원)70억원(유형2 지원사업 등) (지원내용)생활서비스 거점시설 조성 등
	청년어업인 정착지원	(지원)어촌정착금 1인당 최대 월 110만원 (지원내용)귀어인 등 수산업 경영비 지원
중소벤처기업부	중소기업 혁신바우처	(지원)최대 50백만원 (지원내용)컨설팅, 기술지원 등
	신사업창업사관학교	(지원)최대 40백만원 (지원내용)창업상담·지도·교육 등
	로컬크리에이터 육성	(지원)최대 40백만원 (지원내용)멘토링, 브랜딩, 마케팅 자금
	로컬브랜드 창출	(지원)최대 2.5억원 (지원내용)브랜드화를 위한 상권 기획 등
	강한 소상공인 성장지원	(지원)최대 1억원 (지원내용)유망 소상공인에 대해 자금 지원

출처: 행정안전부, 8개 부처 협업으로 지역활력타운 10개 사업 선정, 2024.05.10

- 2023년 2월에는 7개 도(道)의 기초자치단체를 대상으로 지역활력타운 공모를 시행, 2023년 6월 7곳을 최종 선정
- 2023년 7개 사업의 평균 사업비는 445억원이며, 주택사업비는 평균 240억으로 총 사업비의 54% 수준

[표 2-13] 2023년도 지역활력타운사업 선정 현황

지역	면적 (㎡)	사업비 (억원)	주택사업		입주대상	사업내용
			공급호수	사업비 (억원)		
강원 인제군	29,640	502	타운하우스 +청년임대 90호	-	은퇴자, 청년	- 인제역 도보권 위치 - 스포츠 센타 설치, 일자리제공(비건사업 추진)
충남 괴산군	34,866	243	타운하우스 분20호+임20호, 단독주택 15필지	103 (42%)	귀촌 은퇴자	- 정원식물 스마트팜, 사회적 농업 케어팜 조성, 노인일자리, 마을 여행사 설치 등
충남 예산군	13,800	157	청년용 공동주택 25호	68 (43%)	청년 창업자	- 버스스테이션, 자활센터 쉼터, 청년레지던스 조성
전북 남원시	33,993	270	타운 36호, 단독주택 32호, 임시주거시설 10호	100 (37%)	귀촌 은퇴자	- 귀향촌 조성, 커뮤니티센터, 체육관, 텃밭제공, 허브밸리 이용한 여가 및 일자리 제공
전남 담양군	268,377	1,267	공동주택 500호	1,000 (79%)	귀촌 은퇴자	- 예술인 특화단지, 농촌유학시설, 커뮤니티시설, 파크골프장 등 조성
경북 청도군	38,889	396	단독주택 20호 임대 30호	100 (25%)	귀촌 은퇴자 청년	- 투자사 유치를 통한 창업지원, 유아친화형 국민체육센터 설치
경남 거창군	29,995	277	타운하우스 32호, 단독주택 18호	68 (25%)	전문직 은퇴자	- 대학연계형 은퇴자마을조성을 위해 거창대학교와 연계, 연구, 강의, 평생교육 서비스 제공
		평균 445	평균 119호	평균 240 (54%)		

\*출처: 행정안전부, 지방소멸 대응을 위해 7개 부처 합동 지역활력타운 조성 본격 추진, 2023.06.02

- 2024년 2월 지역활력타운 공모사업을 통해 총 10개 사업을 선정
- 2024년 10개 사업의 평균 사업비는 427억원이며 총 840호의 주택 공급 예정으로, 1개 사업지 평균 84호로 100호 미만 주택 공급 예정. 10개 사업의 주택사업비는 평균 181억으로 총 사업비의 42% 수준

[표 2-14] 2024년도 지역활력타운사업 선정 현황

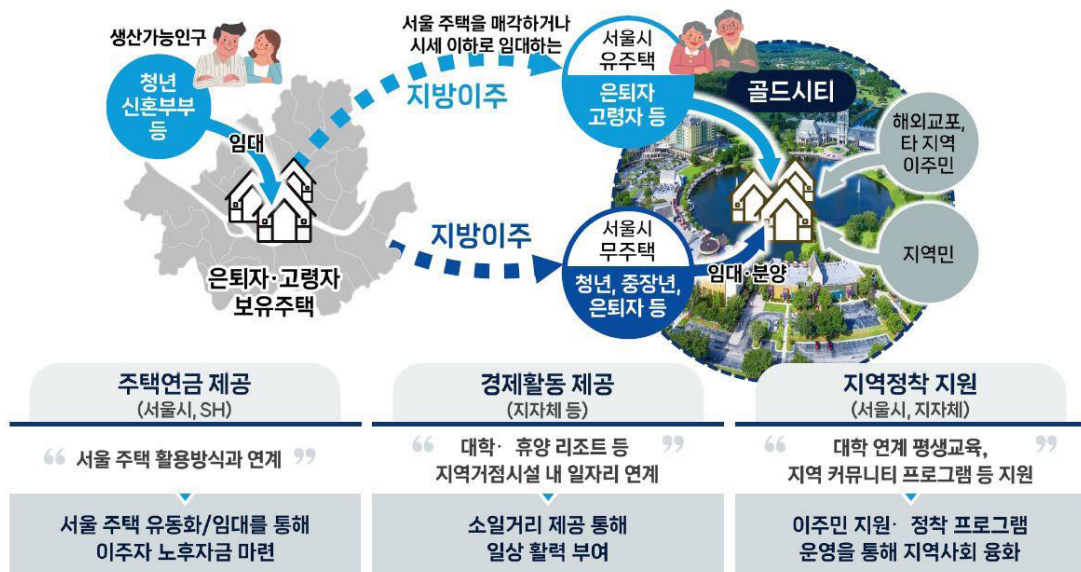
지역	면적 (㎡)	사업비 (억원)	주택사업		입주대상	사업내용
			공급호수	사업비 (억원)		
강원 영월군	25,091	300	타운하우스 40호 공공임대 20호	224 (75%)	귀촌, 은퇴자, 농촌유학가족	귀촌, 은퇴자 거주 지원을 위한 주거지 조성 입주민도 사용 가능한 커뮤니티 센터, 스포츠 센터 공급
충북 보은군	22,267	379	단독주택 분37호+임33호	198 (52%)	인근 산단근무 청년층 등	청년의 지방 이주 및 정착을 위한 창업지원 프로그램 운영 도보권내 생활인프라 여건 양호한 입지 선정
충남 금산군	101,191	143	단독주택 18호 (연계사업 치유주택 205호)	54 (38%)	아토피 치유 부모 동반 농촌유학생	아토피 치유 목적의 부모 동반 농촌유학생 가족을 위한 친환경 전원주택단지 조성
전북 김제시	41,416	411	타운하우스 분32호+임48호, 단독주택 분18호	218 (53%)	근로자, 도시 은퇴자 등	이주 희망자 대상 맞춤형 주거 제공 및 생활서비스 지원
전북 부안군	36,728	354	타운하우스 80호	224 (63%)	스마트팜 근로자, 은퇴자 등	스마트팜 조성 소득 창출 및 지역자원 연계 일자리 매칭
전남 구례군	77,709	551	타운하우스 27호+19필지, 임대 28호, 상가주택12호, 기숙사 2필지	220 (40%)	은퇴자, 귀촌인 등	주거지로서 구례의 양호한 자연환경 조건(지리산, 섬진강)을 활용한 브랜드화 사업
전남 곡성군	29,271	427	타운하우스 16호, 청년주택 20호, 위케이션 54호	213 (50%)	청년농업인, 농촌유학가족, 근로자	스마트팜 조성 소득 창출 및 지역자원 연계 일자리 매칭
경북 영주시	43,088	693	타운하우스 70호	207 (30%)	국가산단 청년근로자	국가산단 조성으로 유입되는 청년근로자를 위한 주거, 문화, 체육, 돌봄 연계 생활거점 조성
경북 상주시	44,700	370	타운하우스 분20호+임40호	106 (29%)	혁신밸리 교육생, 청년귀농인	스마트팜 조성 소득 창출 및 지역자원 연계 일자리 매칭 보육기능 지원 및 경북대 인프라 연계 활용
경남 사천시	36,051	645	타운하우스 20호, 레지던스 20호 등	150 (23%)	우주항공청 근로자,청년 등	우주항공청 설립으로 유입되는 청년, 유입인구를 위한 도심생활인프라, 신규 일자리 갖춘 멀티플렉스 주거단지 구축
		평균 427	평균 84	평균 181 (42%)		

\*출처: 국토부, 8개 부처 협업으로 지역활력타운 10개 사업 선정, 2024.05.10.  
토지주택연구원(2024), 도시민의 지방 정착을 위한 지역활력타운 조성방안 연구

- 지역활력타운 사업은 지자체별로 부처별 지원사업 연계를 통해 통합적 국비지원을 받아, 지역 여건을 고려한 사업 프로그램으로 추진되고 있으며, 사업내용별로 귀촌인, 은퇴자, 농촌유학가족, 청년근로자 등 다양한 연령층을 대상으로 사업 추진 중
- 지역활력타운 사업에서 공급되는 주택 규모는 대부분 수십호 규모로 공급되며, 주택 유형은 타운하우스, 단독주택 형태로 공급되는 것이 일반적

## 2.2 골드시티(서울-지방 상생형 도시주택사업)

- 지방 이주를 희망하는 서울시민(청장년+은퇴자), 지역주민, 외국인 유학생 등 주택보유자를 대상으로, 자연환경과 도시 인프라를 갖춘 지방도시에 지역편의시설, 고품질 주택과 관광·휴양·요양·의료·교육시설 등을 조성하여 세대 통합과 지역 발전을 지향하는 도시 조성 사업
  - 서울의 도시, 주거문제, 인구소멸지역의 활성화를 동시에 해소할 것으로 기대
- 골드시티 사업은 서울시, 지자체, SH공사, 지자체 개발공사가 추진하며, 사업 추진을 위해 SH공사 도시개발본부에 골드시티사업부 조직
  - 서울시는 주택보유 은퇴자에 주택연금 등을 연계하여 생활비 및 신규 주택을 공급하고, 기존 주택은 SH가 매입 또는 임대하여 청년, 신혼부부 등에게 재공급
  - 지자체 등은 대학, 휴양리조트 등 지역거점 시설과 연계한 경제활동 제공
  - 서울시와 지자체는 이주민 지역정착을 위해 대학연계 평생교육 및 지역 교류 프로그램 제공



[그림 2-5] 골드시티 추진전략 개념

\*출처 : SH공사, 상생형 순환주택사업 골드시티 추진경과, 2023.11

- 2022년 오세훈 시장의 싱가포르 출장 이후 골드빌리지, 골드타운, 골드시티 사업 계획 발표로 추진되었으며, 첫 번째 골드시티 시범사업대상지로 강원도 삼척시 선정
  - 골드빌리지 : 국·공유지 등을 활용한 서울시 외곽 배치
  - 골드타운 : 3기 신도시 등 서울과 인접한 수도권 내 계획
  - 골드시티 : 교통이 편리하고 도시 인프라 연계가 가능한 지방도시 내 계획
- 골드시티 사업은 2023.11.8 서울시, 강원도, 삼척시, SH공사, 강원개발공사가 업무 협약을 체결하고, 골드시티 시범사업 협약기관별 역할 분담 및 실무협의체 구성하여 운영 중이며 골드시티 효과 분석 공동연구 추진 중

#### 참고자료 1 삼척 골드시티 시범사업

- 삼척 골드시티 사업은 서울-지방 상생형도시주택사업(골드시티)의 시범 사업지로, 2024년 내에 기본구상(안) 수립 및 지구지정, 하반기 사업실행을 목표로 추진 중

- 대상지 위치 : 강원도 삼척시(강원대 삼척캠퍼스 인근)
- 면적 : 약 30만 제곱미터
- 세대수 : 약 2,700여 가구
- 분양가 : 약 4억원(25평 기준)
- 입주시기 : 2028년 ~ 2030년 사이
- 부대시설 : 종합병원, 도서관, 강원대학교, 각종 생활 인프라 시설
- 입주대상 : 서울특별시 은퇴자, 고령자, 해외교포, 외국인 유학생, 삼척 시민
- 일자리 지원 : 강원대, 종합병원, 단지 내 도서관 등에 맞춤 일자리 제공



위치 강원 삼척시 강원대 삼척캠퍼스 인근

부지 면적 30만㎡ 이상 | 가구 수 2000~3000가구

\* 이미지 출처 : 조선일보 기사, 2023.11.09

- 사업 후보지 선정 후 SH도시연구원에서 서울 시민 대상 골드시티 정책사업에 대한 인식조사결과, 서울시민 58.5%가 골드시티로 이주 의향이 있으며, 삼척에 골드 시티 조성시 이주의향은 39.2%로 나타남
  - 골드시티 이주시 희망 주택 점유형태는 자가 57%, 최대 지불가격은 5억 미만, 희

망 서비스는 보건의료 서비스 62.1%로 가장 선호

- 골드시티 희망지역은 경기(58.3%)-강원(24.5%)-서울(13.9%)-제주(13.2%)의 순으로, 이주 희망지역으로 비연고지를 선택한 비율이 높음(71.8%)
- 서울시는 골드시티 사업을 강원도를 시작으로 전국적으로 확대 예정이며, 2024.2.5 행안부가 ‘지방공기업 투자 활성화 방안’을 발표하면서, 삼척 골드시티 시범사업의 추진 탄력 기대
  - 삼척시 시범사업 이후 2차 후보지로 충청남도 보령 확정(‘24.7.17)
- 현재는 구체적인 세부 사업 추진 방안 마련을 위한 실무 작업 단계 중인 것으로 파악
  - 골드시티 이주 희망자의 서울 소유 집 처분방식, 이주 후 은퇴자 마을 조성 방식 등

## 2.3 공공지원 민간임대주택

### 1) 임대리츠 사업구조<sup>20)</sup>

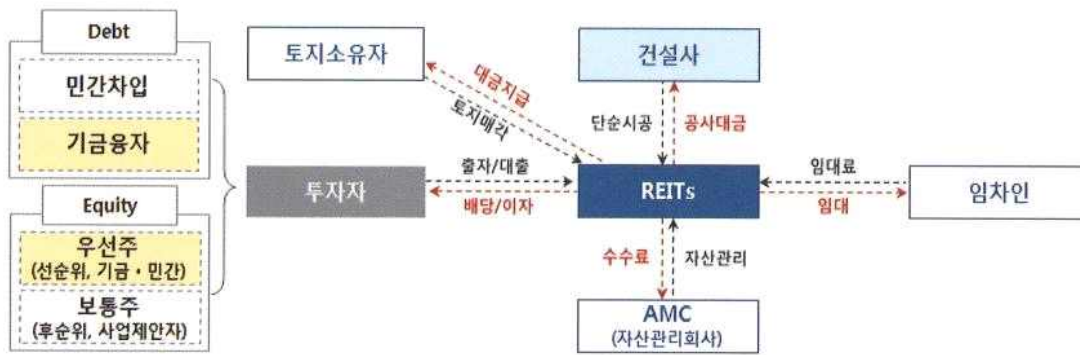
- 공공지원 민간임대주택은 민간임대주택에 관한 특별법 제2조제4호에 따라 임대사업자가 10년 이상 임대할 목적으로 취득하여, 임대료 및 임차인의 자격 제한 등을 받아 임대하는 민간임대주택
- 공공지원 민간임대주택은 공공지원 민간임대주택을 공급하는 리츠인 ‘공공지원 민간임대리츠’를 통해 공급
  - 공공지원 민간임대리츠는 주택도시보증금이 민간사업자 등과 공동 출자하는 기금출자 임대리츠<sup>21)</sup> 유형
- 임대리츠는 임대주택을 직접 건설하거나 매입하여 공급하는 것을 목적으로 하는 리츠<sup>22)</sup>로, 사업구조는 건설형과 매입형으로 구분

---

20) 주택도시보증공사, ‘공공지원 민간임대주택 사업추진 안내서’ 참조 작성

21) 임대리츠 기금출자 : 임대사업자가 리츠를 통해 임대주택을 공급하고자 주택도시보증금의 출자를 신청하고, 기금 수탁기관인 주택도시보증공사(HUG)가 리츠에 대한 주택도시보증금의 출자심사 및 사후관리를 수행하는 업무

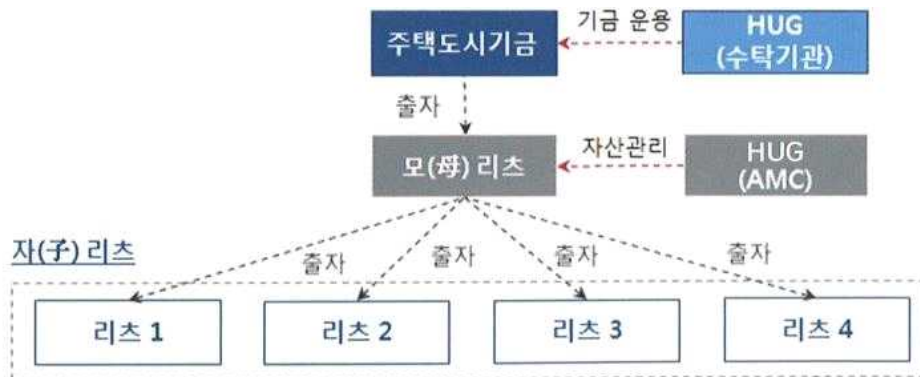
22) 리츠(REITS, Real Estate Investment Trusts)는 투자자로부터 자금을 모아 부동산이나 부동산 관련 유가증권 등에 투자하여 발생한 수익을 투자자에게 배당하는 것을 목적으로 설립된 부동산 투자회사



[그림2-6] 건설형 임대리츠 사업구조도

\*출처: 주택도시보증공사, 공공지원 민간임대주택 사업추진 안내서, 2쪽

- 공공지원 민간임대리츠는 ‘15. 11. 이후부터 母子리츠 구조로 추진 중
- 母子리츠는 주택도시기금이 母리츠에 출자하고, 母리츠가 다수의 子리츠(개별리츠)에 재출자하는 방식의 리츠 구조



[그림2-7] 모자리츠 사업구조도

\*출처: 주택도시보증공사, 공공지원 민간임대주택 사업추진 안내서, 3쪽

- 임대리츠(子리츠), 즉, 공공지원 민간임대주택 개별사업의 사업비는 통상 자기자본 (출자금) 20%, 타인자본(대출 및 보증금) 80%의 비율로 조달
- 이익발생시 상환 우선 순위  
: 민간융자 → 기금융자 → 임대보증금 → 우선주 → 보통주

[표 2-15]임대리츠 재원조달 구조

구 분			
총사업비 (100%)	자기자본 (20%)	출자 (20%)	우선주 : 기금 등(지분 : 70%±α)(HUG) 보통주 : 사업제안자 등(지분 : 30%±α)(시행사, 시공사, AMC, 토지주)
	타인자본 (80%)	융자 (60%)	기금융자(세대당 1억4천만원 융자, 금리 2.8%) 민간융자(HUG PF 보증)(증권사, 생보사, 은행 일부, 5.2% 금리)
			임대보증금(HUG 보증금반환 보증)(임차인이 낸 보증금)
		임대보증금 (20%)	

\*출처: 주택도시보증공사, 공공지원 민간임대주택 사업추진 안내서, 15쪽 참조 작성

## 2) 공공지원 민간임대주택의 공급 대상 및 사업유형

- 공공지원 민간임대주택은 민간임대주택에 관한 특별법 시행규칙 제14조의3에 근거하여 임차인 자격 및 선정 방법을 규정하고 있으며, 전체 세대의 80% 미만을 일반공급, 20% 이상을 특별공급대상자에게 공급하도록 규정(시행규칙 별표1)

[표 2-16] 공공지원 민간임대주택 공급유형 및 임차인 자격

구 분	일반공급	특별공급		
		청년	신혼부부	고령자
공급대상	- 19세 이상 - 무주택세대 구성원	- 19~39세 - 무주택자 - 미혼	- 19~39세 - 혼인기간 7년 이내 - 무주택세대구성원 - 예비신혼부부 포함	- 65세 이상 - 무주택세대구성원
소득요건	-	전년도 가구원수별 도시근로자 평균소득 120% 이하 -소득이 없는 청년은 부모 소득 합산		
임대료	시세의 95% 이하	시세의 70% 이하 또는 시세의 75% 이하*		
주택비율	총 세대수의 80% 미만	총 세대수의 20% 이상		

\*특별공급비율 20% 이상 30% 미만 : 시세의 70% 이하, 특별공급비율 30% 이상 : 시세의 75% 이하

\*출처: 국토부, 2023년 주택업무편람, 257쪽

- 공공지원과 공공성을 연계하여 청년, 신혼부부 등 주거지원계층 대상으로 역세권 등에 중점적으로 공급하고, 주택도시기금 출자 지원, 건축규제 완화 등 공공지원을 받을 경우 초기 임대료 등을 규제
- 임대료는 일반공급은 시세의 95% 이하, 특별공급은 시세의 70~75% 이하

- 기금 출자는 총 사업비의 약 14% 수준(기존 33개 리츠 평균치)<sup>23)</sup>
- 임차인은 무주택세대인 경우에 지원가능하며, 고령자는 특별공급대상자에 해당되어 65세 이상, 전년도 가구원수별 도시근로자 평균소득 120% 이하의 소득 요건 적용
- 공공지원 민간임대주택 사업유형은 ①민간제안(수시/공모), ②택지공모사업, ③공급 촉진지구, ④정비사업연계형의 4개 유형으로 구분

[표 2-17] 공공지원민간임대주택 사업유형

구 분	사업개요
민간제안 (수시/공모)	즉시 주택건설이 가능한 부지 등을 대상으로 민간에서 기금 참여를 제안하면, 이를 평가하여 기금이 출자하는 방식
택지공모사업	내부지 등 공공택지를 대상으로 공모를 통해 우수 사업자를 선정하여 기금이 공동출자하는 임대리츠를 설립하는 사업
공급촉진지구	전체 주택 호수의 50% 이상을 공공지원 민간임대주택으로 공급하는 공공지원 민간임대주택용 신규 택지를 개발하는 사업
정비사업연계형	정비사업에서 발생하는 일반분양 주택 전부를 임대사업자(리츠, 펀드 등)가 매수하여 공공지원 민간임대주택으로 공급하는 방식

\*출처: 국토부, 2023년 주택업무편람, 259쪽

### 3) 공공지원 민간임대의 주거서비스 인증 제도

- ‘주거서비스 인증’ 제도는 다양한 주거서비스 제공을 통해 공공지원 민간임대주택 입주자 만족도를 높이기 위하여 도입 (’16.10)
  - 근거법 : 공공지원민간임대 업무처리지침 제82조(주거서비스 활성화)
- ‘주거서비스 인증’ 제도는 주거의 양적 공급뿐만 아니라 질적인 부분도 중시하면서, 주민들이 더 쾌적하고 편리한 주거환경에서 생활할 수 있도록 지원하기 위해, 주거서비스 계획의 운영계획과 이행 실적 평가
- 주택도시기금 출자 및 주택도시보증공사 보증지원을 받는 100세대 이상 민간임대주택, 인증대상이 아닌 민간임대주택의 임대사업자가 인증을 신청하는 경우 임대사업자의 역량, 재무신용 등을 고려하여 인증대상에 포함

23) 2024년 7월 기준 HUG는 123개의 공공지원 민간임대리츠 출자승인, 출자세대수는 총 98,384세대, 출자 승인금액은 52,533억원(2024년 2분기 공공지원 민간임대 리츠 현황 자료 기준)

- 민간 임대사업자가 단지 입주 전에 우수한 주거서비스 계획을 수립하도록 유도하고, 임대기간 중 약속한 주거서비스를 제공하도록 유도하는 제도로, 현재 주택도시보증공사(HUG)가 주거서비스 인증기관으로 인증업무를 담당하고 있음

- 인증절차 ① 신청접수 → ② 서류작성 및 보완 → ③ 인증심사(인증심사단) → ④ 인증심의(인증심의위원회) → ⑤ 인증서 교부

[표 2-18] 주거서비스 인증 평가 항목 및 평가기준

평가항목		세부 항목		
1. 맞춤형 주거서비스 특화전략 및 운영 (12점)		1) [예비인증] 입주계층 분석 및 전체 주거서비스 전략의 타당성(6) [본인증] 입주자 주거서비스 만족도(6)		
		2) 입주자 소통 프로그램(6)		
2. 주거서비스 시설설치와 운영(37점)		1) 시설과 프로그램 적합성(8)		
		일반단지		청년특화
		2) 공동체 활동 및 생활편의 서비스(7)		2),3) 청년특화(14)
		3) 보육시설(7)		
		4) 건강증진(7)		
		5) 카셰어링(3)		
		6) 무인택배(5)		
3. 입주자 참여 및 공동체 활동 지원평가(15점)		1) 임차인대표회의(7)		
		2) 코디네이터 운영(5)		
		3) 공동체 활동지원(3)		
4. 임대주택 운영 및 관리(21점)		1) 시설관리(15)		
		2) 긴급대응(6)		
5. 주택성능향상(15점)		녹색건축인증 등(15)		
※ 예비인증은 주거서비스 계획의 위 항목 별 구체성, 운영가능성 등을 평가하고, 본인증은 주거서비스의 위 항목별 운영여부 등을 평가				
평가 기준	예비인증	75점 이상인 경우 인증서 부여		
	본인증	90점 이상 : 최우수 등급		
		80점 이상 : 우수 등급		
		70점 이상 : 일반 등급		

\* 출처 : HUG 주택도시보증공사 보도자료, 2022.04.21

- 주거서비스 인증은 사업계획단계에서 주거서비스계획을 평가하는 예비인증과 입주 후 2년 이내에 계획이행여부 등을 평가하는 본인증으로 구분

- 인증 평가항목은 ①주거서비스 특화전략, ②편익시설 설치, ③공동체활동 지원, ④임대주택 운영·관리, ⑤주택성능향상으로 구성

- 예비인증 획득 단지는 입주 후 2년 이내 시점에 예비인증 당시 계획대로 다양한 주거

서비스 프로그램의 실제 진행 여부를 심사 받아 본인증을 받아야 함. 본인증을 받지 못할 경우, 향후 사업참여 제한, 자금 대출금 반환 등의 조치

- '17~'20년 총 33개, 29,934호(예비인증 27개, 본인증 6개) 인증, '21년 총 13개 11,908호(예비인증 5개, 본인증 8개)
- 재인증은 본인증 만료 3개월 이전에 받아야하며, 2년 주기로 인증 연장



[그림 2-8] 주거서비스 인증 단지 마크

\*출처: <https://www.khug.or.kr/hug/web/lr/ev/lrev000006.jsp>

- 공공지원 민간임대주택의 주거서비스 프로그램은 민간임대 사업자가 서비스 인증 평가 항목을 토대로 구성하며, 서비스 프로그램 운영을 위한 코디네이터 고용 의무



위스데이 별내 단지 전경



위스데이 별내 작은 도서관



테라스 위례 단지 내부 전경



테라스 위례 실내체육관

[그림 2-9] 공공지원 민간임대주택의 사례

## 2.4 최근 정책 추진 동향<sup>24)</sup>

- 정부는 초고령 사회 진입 및 고령 1인 가구 증가에 따라 가사, 건강, 여가 서비스가 연계된 고령자 친화적인 주거공간 공급을 위해, 관계부처합동으로 ‘시니어 레지던스 활성화 방안’ 발표(2024.07.23)
- 그동안 서비스가 연계된 고령자 주택에 대한 수요는 증가하고 있었으나, 사업자는 각종 규제, 초기 사업비 부담, 사업성 확보에 대한 우려로, 소비자 입장에서는 높은 생활비 부담, 차별화되지 않은 시설로 인해 선택에 제약
- 이에 정부는 고령자 주택 공급 확대 및 고령자의 선택권 지원을 위해 각종 개선방안 제시
- 향후 시니어 레지던스 사업의 민간 참여 활성화를 위하여, 건물 사용권만을 소유하여도 실버타운 설립 및 운영 가능하도록 개선하여 서비스 전문사업자 육성 지원 방안 제시
- 또한 ‘15년 이후 중지된 분양형 노인복지주택 공급을 재개하여, 전국 89개 인구감소 지역에 도입하여 임대형을 일정 비율 포함하는 新분양형 실버타운 공급 계획 수립
- 지자체가 시니어 레지던스 조성을 위해 대학시설<sup>25)</sup>, 폐교, 숙박시설 등 유휴 기반시설 부지를 활용할 수 있도록 용도, 밀도 규제 완화 근거 마련
- 리츠를 활용한 시니어 레지던스 개발 사업 촉진을 위해, 택지 지원 및 규제 개선 추진 예정 등
  - 화성동탄 2지구 및 '25년까지 신도시 택지 3곳 지원
- 공공지원을 통해 합리적 이용료로 이용 가능한 실버 스테이 시범사업을 '24년 하반기에 추진하고, 향후 공급 확산 추진
- 시니어 레지던스에 대한 수요자들의 선택권 강화를 위해, 시설 현황, 이용료 등 정보

24) 관계부처합동, 시니어 레지던스 활성화 방안, 2024.07.23

25) 부산 동명대 관계자 인터뷰 결과, 학교 정문 주변의 부지를 활용한 시니어 타운 조성 방안에 대한 검토 초기 단계이며, 부산시 주택정책과는 부산 소재 22개 대학교 내 유휴부지 활용 계획 파악 중으로 파악

를 공개하고, 시니어 레지던스의 서비스에 대한 주기적 평가를 시행, 공개하는 품질 인증제 도입 예정

- 시니어 레지던스 입주자의 입주보증금 부담 완화를 위해, 주택금융공사 보증 지원 확대, 기존 자가주택을 활용한 주택연금 수령 허용과 자가주택의 임대 허용, 지방공사를 통한 자가주택의 매각대금의 분할수령 가능하도록 개선 예정
- 시니어 레지던스 입주 후 요양 서비스가 필요해진 경우 요양 서비스 제공 기반 마련을 통해 자립주거-생활보조주거-요양주거의 연속 보호체계 구축 지원, 지역사회 계속 거주를 위한 주거개선 및 돌봄 서비스 지원 예정
- 이와 함께 '24년 하반기에는 시니어 레지던스 활성화를 위한 관계부처 TF 신설, 시니어 레지던스 활성화를 위한 특별법 제정 추진 중
  - 2024.6.3. 은퇴자마을(도시) 조성 및 운영에 관한 특별법안 발의(맹성규, 이양수 의원 대표발의)

### 3. 소결

- 현재 우리나라에서 공급되는 고령자를 위한 주택은 고령자의 건강상태, 자산상태에 따라 양극화
  - 공공은 저소득층 계층 중심으로, 민간은 고소득 고령자를 대상으로 수도권 공급에 집중
- 경제력을 갖춘 활동적인 베이비 부머 연령층의 은퇴에 따라, 건강상태가 양호한 중간소득의 고령자들이 선택 가능한 다양한 고령자 주거 대안 제시가 필요한 시점
- 본 연구에서 다루는 K-CCRC와 관련된 기존 유사 정책 검토결과, 추진 배경, 목적성은 유사하나 세부적인 내용에서는 차별성이 있으므로, 지역별 사업여건을 고려한 선택 필요
- 고령자 주택은 고령자의 건강상태 변화에 따라 생활지원을 위한 서비스가 지속적으로 원활히 제공되어야하는 것이 기본 전제
- K-CCRC는 은퇴자, 고령자의 안정적인 노후 생활 지원을 위해 주택단지를 건설하고, 단지내 외부의 지역 생활 인프라를 활용하는 점에서 타 사업과 차별화
- 기존 주택공급사업 중에서 공공지원 민간임대주택의 주거서비스 인증 제도를 활용하여, 입주 후 거주자들을 위한 다양한 주거 서비스 프로그램을 제공하는 시스템을 갖춘 공공지원 민간임대주택 제도를 활용한 고령자 주택 공급 방안 검토 필요



## 제3장 국내 주요 사례 검토 및 관계자 인터뷰

### 1. 서울시니어스 가양타워

#### 1.1 운영현황

- 서울시니어스 가양타워는 2007년 12월에 개원한 350세대 규모의 도심형 노인복지 주택으로 서울시니어스타워(주)에서 시행 및 운영(분양 189세대, 임대 151세대)
- 서울송도병원이 모기업인 서울시니어스타워(주)는 1998년 9월 서울시니어스 서울 타워(144세대) 개원 이후, 강서타워(2003.8, 142세대), 분당타워(2003.8, 254세대), 가양타워(2007.12, 350세대), 강남타워(2015.4, 95세대), 고창타워(2017.11, 539세대)의 6개 지점 운영 중



[그림 3-1] 서울시니어스 가양타워 전경

- 서울시니어스 가양타워는 9호선 증미역 도보 5분거리로 도심형 실버주택 표방
- 운영 프로그램은 의료간호 서비스, 건강관리 프로그램, 식사 제공, 각종 생활편의 서비스, 안전관리, 문화프로그램 등을 운영하고 있으며, 서울시니어스타워의 타 지점과 달리 후기 고령자시설, 시니어스 요양원, 주간보호센터 운영 중
- 일반세대 36세대를 후기 고령자시설로 운영 중이며, 후기 고령자시설은 독립생활에 어려움이 있는 건강상태의 고령자 대상 시설로, 의료, 간호서비스, 데이케어 서비스, 전문재활센터를 운영
  - 후기 고령자시설은 간호사 3교대, 영양보호사 근무. 기존 입주 고령자의 이주 뿐만 아니라, 신규 입주도 가능. 요양원은 56세대 2인실이며, 24시간 영양보호사 있음
- 입소 보증금과 월 생활비는 세대규모, 세대당 거주인 수에 따라 다르며, 방1+거실+욕실1 구성부터 방3+거실+욕실2 유형까지 제공



- 공급면적 : 65,236㎡/전용 45,670㎡(총 20세대)
- 입소보증금(분양가) : 347,248 ~ 351,976천원
- 월생활비 : 1인 1,987천원



- 공급면적 : 84,125㎡/전용 59,990㎡(총 116세대)
- 입소보증금(분양가) : 449,952 ~ 464,208천원
- 월생활비 : 1인 2,155천원, 2인 3,040천원



- 공급면적 : 118,190㎡/전용 84,700㎡(총 49세대)
- 입소보증금(분양가) : 632,056 ~ 649,216천원
- 월생활비 : 1인 2,489천원, 2인 3,374천원



- 공급면적 : 164,103㎡/전용 117,540㎡(총 2세대)
- 입소보증금(분양가) : 929,176 ~ 937,704천원
- 월생활비 : 1인 2,899천원, 2인 3,783천원

[그림 3-2] 서울시니어스 가양타워 단위세대별 보증금 및 월생활비(2024.07 기준)

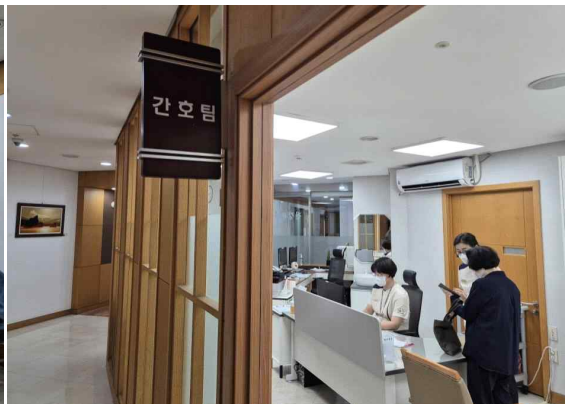
[표 3-1] 서울시니어스 가양타워 분양/임대가 및 월 생활비

구 분	면적		보증금(분양가)		월 생활비	
	전용	공급	금액(기준층)	세대수	1인	2인
A1타입	45.670㎡	65.236㎡	347,248 ~ 351,976천원	20	1,987천원	-
B1타입	59.990㎡	84.125㎡	449,952 ~ 464,208천원	116	2,155천원	3,040천원
G1타입	84.700㎡	118.190㎡	632,056 ~ 649,216천원	49	2,489천원	3,374천원
H1타입	117.540㎡	164.103㎡	929,176 ~ 937,704천원	2	2,899천원	3,783천원

- 월 생활비에는 일반관리비, 식비(1인 월 60식 의무식), 시설 이용료가 포함되며, 대부분의 문화 프로그램은 무료로, 세대 청소비(주2회), 일부 강습 프로그램, 개인 운동 수업은 유료로 운영
- 가양타워 1층에 입점한 병원, 카페는 동네 주민에게 개방 운영 중이며, 1층에 병원이 위치하여 가양타워 거주자들이 사용하기에 편리



가양타워 1층에 위치한 병원(신경과, 내과, 재활의학과)



1층의 입주자 전담 간호팀



가양타워 내 위치한 물리치료실  
[그림 3-3] 서울시니어스 가양타워 편의시설



송도 아트홀



구내식당



헬스장

[그림 3-3] 서울시니어스 가양타워 편의시설(계속)

## 1.2 관계자 인터뷰

### 1) 각종 규제 및 세제 관련 사항

- 현재 노인복지주택 입주 연령이 60세로 규정되어 있으나 55세로 하향 조정 요망
  - 미국, 일본 등 선진국의 경우 시니어 하우스 입주 연령이 55세 이상. 우리나라도 조기 은퇴 등 퇴직 연령이 낮아지면서 노인복지주택 입주를 희망하지만 나이 제한으로 입주 포기 및 장기간 대기 해야하는 상황
- 노인복지주택 시설기준에 식료품점 또는 매점 1개소를 의무 설치하도록 되어있으나, 실제 필요한 시설로 개정 요망
- 분양형 노인복지주택은 가구당 보유 주택수 산정시 제외 요망
  - 가구당 주택수 제한 정책은 주택 투기 방지를 위한 조치이나, 노인복지주택의 경우 실거주를 목적으로 구입하는 경우가 대다수이므로, 노인복지주택은 주택수에서 제외 요망
  - 취득세 중과 대상에서 제외, 금액에 관계 없이 양도소득세 부과 주택 수에서 제외 요망
  - 고령자는 분양형 노인복지주택 구매시 발생하는 취득세 세금, 양도세 부담으로 입주에 대해 부정적임. 본인이 분양형 구매를 원해도, 향후 납부하게 될 양도세 등 각종 세금 부담 때문에 임대형을 선택하게 되는 경우 발생

- 노인복지주택 사업자가 보유하는 임대주택에 대한 재산세 감면 비율 조정 요망
  - 노인복지주택을 임대방식으로 운영하는 사업자의 재산세가 기존 50% 감면에서 25%로 감면 혜택 축소되어, 많은 임대세대를 보유해야하는 운영사업자의 경우에 재정적 부담 증가
- 고령자 생활비 부담 경감을 위해 부가가치세 비적용, 수도광열비 감면 혜택 요망
  - 일반 공동주택의 경우 관리비가 부가세 면제를 받고 있으므로, 노인복지주택도 입주자들이 납부하는 관리비에 대해서 부가세 면제를 희망하며, 식비도 노유자시설에서 제공하는 서비스로 해석하여 부가가치세 감면 요망
  - 사회복지시설은 수도광열비 감면 혜택을 받고 있으므로, 노인복지시설에 해당하는 노인복지주택도 수도광열비 감면 혜택 요망
- 주택연금 적용 비율의 역차별 및 대출 불가
  - 분양형 노인복지주택 거주자가 주택연금을 신청할 경우, 일반 주택 및 아파트보다 20% 낮은 금액으로 연금 산출 받고 있음
  - 분양형 노인복지주택도 감정평가금액이 있어도 대출 제한을 받고 있고, 임대형도 전세자금 대출이 불가한 상태이므로 이에 대한 시정 요망
- 임대보증금 반환 관련하여 보증보험 가입 관련 규정 개선 필요
  - 임대형 노인복지주택 경우, 임대보증금 반환 관련하여 임차인이 전세권 설정을 하지 않은 경우에 운영자가 의무적으로 인·허가보증보험에 가입하도록 규정하고 있으나, 임차인이 확정일자를 받은 경우도 보증보험 미가입 가능하도록 규정 개선 필요

## 2) 위탁운영자격 관련 사항

- 노인복지 관련 전문성을 갖춘 운영자가 노인복지주택사업에 참여할 수 있도록, 노인복지주택사업 경험이 있는 사업자가 노인복지주택 위탁운영이 가능한 현재 규정 유지 요망

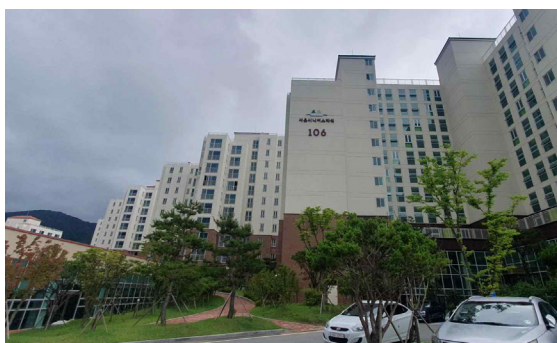
## 2. 고창 웰파크시티

### 2.1 운영현황

- 고창 웰파크시티는 서울시니어스타워(주)가 조성 중인 대규모 복지타운으로, 노인복지주택인 고창타워는 2017년 11월 개원
- 고창 웰파크시티는 부지 내에 고령자용 주택(고창타워, 힐링카운티), 의료시설, 레저시설, 상업, 업무, 일반 세대용 공동주택단지가 복합적으로 개발된 사례
  - 부지 내에 석정웰파크병원, 석정웰파크 요양병원, 석정휴스파(온천), 석정힐CC 골프장 및 숙박시설, MTB 파크, 식당가, 근린상가가 갖춰져 있음
  - 내년 준공 목표로 호텔, 컨벤션 센타 공사 중이며, 고령자용 빌라(힐링카운티) 2차 분양 중
- 당초 본 사업은 민간건설사가 보유하고 있던 부지 일부를 매수하면서 시작되었으나, 이후 지역 활성화, 인구유입, 일자리 창출 등을 위해 고창군과 협의를 통해 지속적으로 사업부지 확장



[그림 3-4] 서울시니어스 고창 웰파크시티 전경



고창타워 외관  
[그림 3-5] 서울시니어스 고창타워 및 석정 웰파크 요양병원

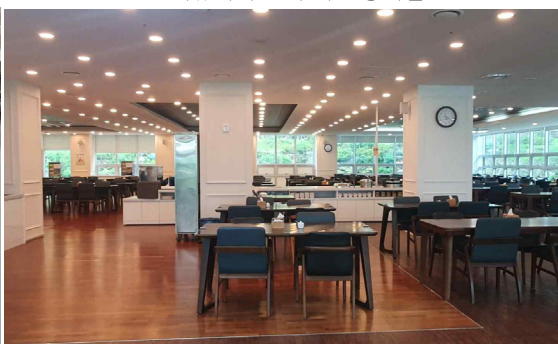
석정 웰파크 요양병원

- 서울시니어스타워는 다른 노인복지주택과 달리, 서울시니어스타워가 시행과 시설 운영을 모두 총괄
- 고창 타워에서 운영하는 입주자 대상 프로그램은 건강관리 서비스, 식사관리 서비스, 생활지원 서비스, 문화 프로그램 서비스 제공



강당

커뮤니티 센터 내 운동시설



각종 커뮤니티 프로그램 안내

구내식당

[그림 3-6] 서울시니어스 고창타워 편의시설

- 고창타워는 양호한 자연환경이 가장 장점으로, 수도권 지역의 다른 타워에 비해서 입주자 연령이 낮은 편으로 입주자 대표회의가 구성되어 운영 중이며, 외국에서 은퇴한 고령자들이 입주하기도 함
- 고창 타워의 분양가/임대가는 66.94㎡(공급면적) 기준 169,500천원, 월 일반관리비는 202,500원으로 책정되어 있으며, 식사는 1일 1식 의무식이고, 식사 룸서빙 서비스, 세대내 청소 및 세탁서비스는 유료로 운영

[표 3-2] 서울시니어스 고창타워 3차 분양/임대가 및 일반관리비

구 분	면적	3차 단지(106,107동)		일반관리비
		분양가(임대가)(기준층)	세대수	
A타입	109.24㎡	276,500천원	20	330,400
B타입	94.71㎡	235,600천원	18	286,500
C타입	92.18㎡	230,800천원	20	278,800
D타입	72.59㎡	189,700천원	18	219,500
E타입	66.94㎡	169,500천원	70	202,500



- 공급면적 : 66.94㎡/전용 45.56㎡
- 입소보증금(분양가) : 169,500천원
- 일반관리비 : 202,500원

- 공급면적 : 109.24㎡/전용 75.98㎡
- 입소보증금(분양가) : 276,500천원
- 일반관리비 : 330,400원

[그림 3-7] 서울시니어스 고창타워 단위세대 평면도

## 2.2 관계자 인터뷰

### 1) CCRC 공급 관련

- 고령일수록 이동에 불편하기 때문에 시니어 주택은 대중 교통이 편리한 곳에 입지하

는 것이 가장 중요하며, 지방에 CCRC를 공급할 경우에는 자녀 방문을 고려하여 KTX역과 인접 거리에 위치하는 것이 중요

- 최근에는 50대 중후반의 시니어 주택 수요도 높으므로, 은퇴자 대상의 공급에 초점을 둔다면 지방으로 인구유입을 위해 CCRC의 입주자 연령을 낮춰야함
- 시니어 주택 사업시행자가 입주 후 지속적으로 책임지고 관리하도록 하기 위해, 분양형과 임대형의 혼합 공급 방안, 시행사가 입주 후 시설 운영까지 하는 방안 검토 필요

## 2) 각종 규제 및 세제 관련 사항

- 고령자들이 분양형 시니어 주택을 선호하기는 하지만, 분양형 시니어 주택은 주택연금을 받을 수 있음에도 불구하고 은행 측에서는 일반주택의 60% 수준으로 주택연금을 책정하고 있어 불합리
- 고령 입주자의 2주택 소유까지는 취득세 제외되나, 3주택도 취득세 제외 요망
- 현재 주택임대시 임대료 반환 관련 규정은 임차인이 전세권 설정을 하거나, 임대인이 보증보험을 가입해야함. 그러나 노인복지주택 임대세대의 경우에는 전세권 설정이 아닌 확정일자를 받아도 인정해준다면, 문제가 발생할 경우 임차인이 1순위로 보상을 받을 수 있으므로 관련 규정 개선 요망
- 현재 노인복지주택 설치기준에 따라 매점이 의무 설치시설이지만, 실제로 매점은 필요 없는 시설이므로 규정 개선 요망
- 사업자가 부담해야하는 노인복지주택 식사비의 부가세를 없애주고, 전기세, 수도료, 재산세 감면 원함
- 노인복지주택 사업자가 보유한 노인복지주택 사업 부지의 종합부동산세를 감면해 준다면 사업자의 부담 경감 가능
- 현재 노인복지주택 관련 법이 노인복지법과 주택법의 적용을 받고 있어 현장에서 사업추진시 혼선이 발생하므로, 하나의 법으로 통일되길 요망

### 3. 마곡 VL 르웨스트

#### 3.1 운영현황

- 마곡 VL 르웨스트 시니어 주택은 서울시 대규모 역세권 개발사업(잠실, 마곡, 서울역 북부역세권, 광운대 역세권 등) 중 하나인 마곡 MICE 사업으로 추진
- 마곡 MICE 내에 컨벤션 센터, 상업시설, 호텔, 문화, 집회시설, 생활숙박시설과 함께 시니어 주택(VL 르웨스트) 건설 중이며, 2025년 10월 준공 예정
  - 마곡 MICE의 총 사업면적은 총면적 820,000㎡(코엑스(460,000㎡) 2배, 상암 월드컵경기장(164,814㎡) 5배)<sup>26)</sup>이며, 사업비는 3조 3,000억원으로 예상
  - 서울시 강서구 마곡도시개발사업지구 내 CP1~3블록에 해당
- VL 르웨스트의 규모는 지하 6층~지상 15층 4개동, 810세대(2,200평 = 약 7,273㎡, 전체 사업면적의 0.9%)
- 사업은 롯데건설, 메리츠증권, SDMC 등이 공동 설립한 마곡 MICE PFV<sup>27)</sup>가 담당



[그림 3-8] 마곡 VL 르웨스트 위치

26) <https://lottecastle.co.kr/APT/AT00389/main/index.do>

27) PFV(Project Financing Vehicle, 프로젝트 금융 투자회사) : 큰 규모의 부동산 개발사업의 효율적 추진을 위하여 투자자들이 자금현물 등을 출자하여 설립한 페이퍼 컴퍼니



[그림 3-9] 마곡 VL 르웨스트 전경

- 건설은 롯데건설, 운영은 롯데호텔, 병원은 이대 목동병원 등과 연계하여 운영 예정
- 마곡 VL 르웨스트는 60세 이상의 액티브 시니어를 타겟으로, 공항 접근성, 인접 문화시설, 편의시설 이용 편리성 등을 내세운 도심형 프리미엄 시니어 주택으로 홍보
- 건물 1층에는 상가, 2층~15층은 시니어 주택 배치, 지하 1층, 2층에는 의료시설, 운동시설, 식당, 커뮤니티 공간, 사우나, 교육공간 등 배치 예정

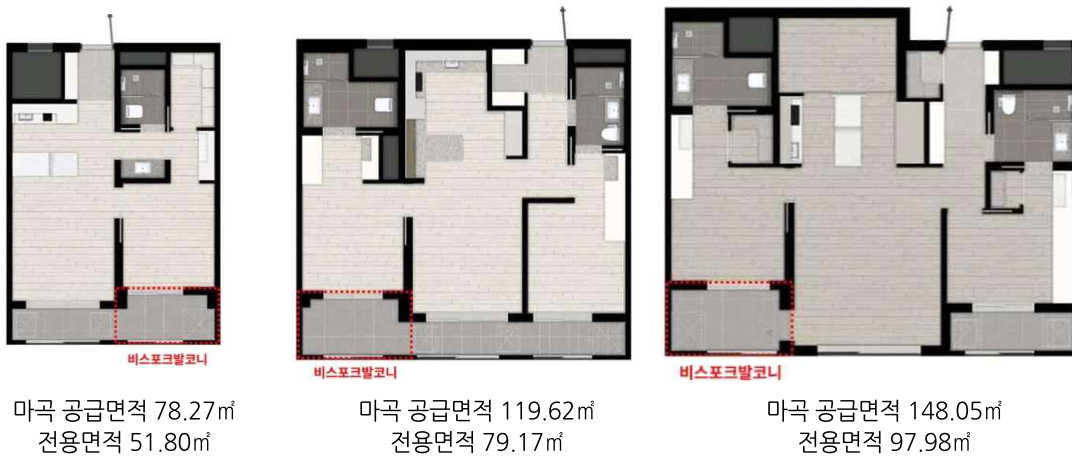


[그림 3-10] 마곡 VL 르웨스트 지하 1층 공간



[그림 3-11] 마곡 VL 르웨스트 지하 2층 공간

- 공급규모는 전용면적 51m<sup>2</sup> 부터 149m<sup>2</sup> 까지 공급되며, 51m<sup>2</sup> 446세대, 97m<sup>2</sup> 98세대, 79m<sup>2</sup> 84세대 공급 예정



[그림 3-12] 마곡 VL 르웨스트 단위세대 평면

### 3.2 관계자 의견

#### 1) CCRC 공급 관련

- 인구감소지역의 활성화를 위해 인구감소지역에 CCRC를 공급하고자 하는 K-CCRC의 이론적 사업모델에 대해서는 성공 확률이 낮다고 판단

- 시니어 주택은 단순한 주택이 아니라 고령자의 일상을 지원하는 서비스의 집합체로, 특히, 여러 가지 서비스 중 건강관리를 위한 서비스 연계가 매우 중요
- 그래서 현재 대다수 시니어 주택이 도심에 토지를 확보하고 1차적으로 의료서비스를 연계하는 방식으로 공급되고 있음
- 건강관리를 위한 서비스 제공 뿐만 아니라, 시니어 주택 거주자 대상으로 비의료 건강 서비스(신체기능 유지, 생활습관성 질환 예방 관리 차원)에 대해 교육, 특화 필요
- 일본의 경우 고령자의 건강 단계에 따라 시니어 주택 유형이 맞춤형으로 존재하지만, 한국은 자립 고령자, 의존 고령자를 위한 양 극단의 주거시설만 존재
- CCRC를 인구감소지역에 만일 공급하게 된다면, IT 기술 등을 이용한 디지털 헬스케어 시스템을 적극 도입하여 물리적 거리 해소가 반드시 필요

## 2) 각종 규제 및 세제 관련 사항

- 정부가 많은 변화를 보이고 있음에도 불구하고 아직 시니어 주택을 민간의 사업영역으로 인식하는 것 같으나, 시니어 주택 공급 활성화를 위해 다양한 사회복지서비스 개발, 지원 등 정부차원의 역할 필요
- 현재 시니어 주택은 주택 유지보수를 위한 관리비와 고령자를 위한 서비스 요금 모두 부가세를 징수하고 있는데, 서비스 요금은 부가세를 징수하더라도 관리비 항목은 일반 공동주택과 동일하게 부가세를 감면해주면 민간 사업자 입장에서는 세부담 완화
- 현재 법 규정 상 시니어 주택은 공동주택이 아니기 때문에 장기수선충당금 재원이 적립이 안되고 있어, 장기수선충당금 재원을 적립할 수 있는 방안 마련 필요
- 수요자(입주자)의 자금대출 확대 필요
  - 임대보증금이 6억원이지만, 수요자가 대출 가능한 금액은 2억원이 최대인 경우 발생
- 노인복지법에 따르면 시니어 주택은 계약자와 입소자가 동일해야 하는데, 시니어 주택을 임대할 경우에는 유연한 계약 방식 검토 필요

- 자녀가 부모를 위해서 계약하고, 부모가 입소하는 행위가 합법으로 인정되어야함
- 지금은 자녀 자금으로 임대계약할 경우, 증여, 상속 문제까지 발생하게 되므로, 민법을 활용해서 자녀 대리 계약 문제 해결 중(민법 제539조(제삼자를 위한 계약)조항 이용)
- PFV 사업으로 노인복지주택 사업 추진시, 노인복지시설의 설치운영자와 시설장이 다를 경우에도 취득세, 재산세 감면받을 수 있도록 제도 개선 요망
  - 2022년 행안부는 노인복지법에 따라 소유자=설치운영자=시설장이어야한다고 규정하고, 그동안 감면 받아온 취득세, 재산세 추징 발표
  - 그러나 2023년에 조세심판원이 직접 고용관계만 있으며 설치운영자와 시설장이 달라진다고 판결을 내려, 취득세 감면 유지되고 PFV 사업을 하고 있는 상황
  - 사업자 입장에서 보면 설치자와 운영자가 다른 운영체제에 대한 인정은 [보건복지부] 소관이고, 세금 문제는 [행안부] 소관으로 PFV와 같은 조직이 시니어 주택 사업을 할 경우에 대해서는 현재도 명확한 해석이 없는 상황
  - 조세특례법에 PFV는 상근직원을 둘 수 없도록 규정하고 있어, 행안부는 아직도 PFV를 시설장의 자격으로 인정 안함
- 노인복지법에서 임대형 노인복지주택의 보증금을 건설원가의 80% 이하를 받도록 규정하고 있어, 이 규정에 따라 보증금을 건설원가의 80%로 맞추려면 전세임대가 안되고 월세 임대방식으로 계약해야하므로, 결과적으로 보증금과 월임대료가 상승하는 원인으로 작용
- 노인복지주택의 10년 임대를 의무화하면, 사업자는 향후 인상될 임대료를 고려해서 초기 임대료를 높게 설정할 가능성이 있으므로, 입주자의 임대료 부담과 사업자의 수익을 모두 고려한 합리적인 임대료 산정방식에 대한 검토 필요
- 노인복지주택 서비스의 핵심은 건강관리서비스이지만, 노인복지주택 시설설치기준에서 의무고용인력인 사회복지사로는 건강관리서비스 제공이 어려우며, 현재 의료법에 따라 간호사가 할 수 있는 의료서비스에 많은 제한이 있음<sup>28)</sup>

28) 보건복지부, 비의료 건강관리서비스 가이드라인 및 사례집 2차, 2022.9

## 4. 동탄 헬스케어리츠

### 4.1 추진현황

- 동탄2 신도시의 LH 의료복지시설 용지에 민간사업자가 헬스케어 리츠<sup>29)</sup>를 설립하여 시니어 주택 및 기타 다양한 시설을 조성하는 복합개발사업
  - 총면적 180,000㎡(상암 월드컵경기장(164,814㎡) 규모), 사업비 2조원 규모로 예상하고 있으며, MDM 플러스 컨소시엄 최종 선정(2024.04.19)



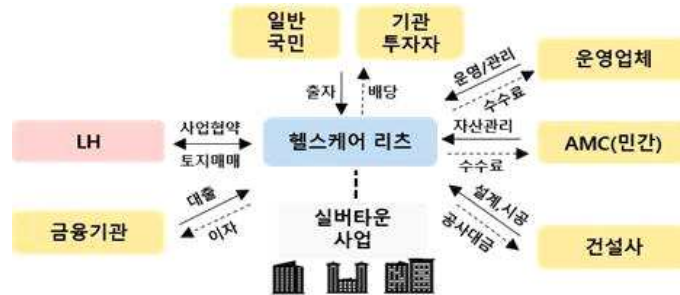
[그림 3-13] 동탄2 신도시의 헬스케어리츠 복합개발사업 위치

- ‘3세대가 자연과 함께 조화롭게 어우러지는 마을(랑데부, Rendez-Vous)’을 개발 컨셉으로 설정
- 시니어 주택(2,550호)과 중·대형평형 오피스텔(874호)을 함께 공급하고 병원, 약국, 시니어케어센터, 양로시설(너싱홈), 문화시설, 보육시설 등이 결합된 복합주거단지로 개발하고 다양한 연령대가 함께 거주

29) 다양한 헬스케어 관련 부동산을 소유하고 관리하며, 임차인으로부터 임대료를 징수하는 방식으로 노인 생활시설, 병원, 의료 관련건물, 요양원 등을 자산으로 보유(헬스케어 리츠(한국리츠협회(<https://www.kareit.or.kr>)))

※ 미국, 캐나다, 싱가포르 등은 병원, 노인 생활시설 등에 헬스케어 리츠가 운영되고 있으나, 국내는 현행법상 리츠가 의료시설을 자산으로 편입하기 위해서는 제도적 보완이 필요하기 때문에 헬스케어 리츠를 별도로 구분짓지 않음

- 2026년 상반기 착공, 2029년 준공 및 입주 시작, 2031년 리츠 주식의 일반공모 및 상장 추진하여, 주식공모 이후 일반인도 헬스케어 리츠 주식을 소유하거나 이익 배당 예정



[그림 3-14] 국토부에서 발표한 헬스케어 리츠 구조

## 4.2 관계자 의견

### 1) CCRC 공급 관련

- 고령자들은 원래 거주하던 곳에 거주하길 원하기 때문에, 인구소멸지역에 CCRC를 공급하여 수도권 은퇴자를 이주시키는 사업모델은 실현 가능성이 낮다고 생각함
- CCRC는 고령자의 일상 생활을 지원하는 각종 인프라 연계가 핵심이므로, 새로운 인프라 조성보다는 지방의 대학과 연계한 CCRC 조성 방식이 현실적인 대안으로 판단
- 실버주택 개발시 분양 70%, 임대 30% 정도 수준으로 혼합하는 것이 적절

### 2) 각종 규제 및 세제 관련 사항

- 현재 관련법에 의해 노인복지주택 사업은 토지매입 후 1년 이내 운영하지 않으면 취득세 감면(25%) 등의 세제 혜택이 없어지는데, 실제 사업추진시에 인허가 등의 절차가 1년 이상 걸리므로 관련 규정 개선 요망
  - 지방세 특례제한법 제20조(노인복지시설에 대한 감면) 및 제178조(감면된 취득세의 추징)
- 일본은 고령자 지원을 위한 보험, 세금제도가 매우 다양한 것으로 알고 있지만, 우리나라는 장기요양보험(간병인 지원)외에도 고령자를 위한 다양한 지원제도 마련 필요

- 현재 노인복지주택은 건축법상 노유자시설이므로, 공동주택과 같은 단지에 배치될 경우, 출입구를 달리 사용하도록 설치해야하므로 세대공존형 시니어 주택을 공급할 경우에는 같은 출입구를 사용할 수 있도록 규정 개선 요망

## 5. 백운호수 푸르지오 숲속의 아침 스위트

### 5.1 추진현황

- 부동산 개발회사인 MDM 플러스가 시행 중인 536세대 규모의 세대 공존형 노인복지주택단지이며 2025년 10월 준공 예정
- 백운호수 푸르지오 숲속의 아침 스위트(이하, 백운호수)는 2개 단지로 구성
  - 1단지는 오피스텔 512세대, 노인복지주택 325세대의 총 837세대 공급, 2단지는 오피스텔 330세대, 오피스텔 211세대의 총 541세대 공급



[그림 3-15] 백운호수 푸르지오 숲속의 아침 스위트

- 오피스텔은 일반 세대 대상의 분양주택으로, 한 단지내에 일반 세대와 고령세대가 혼합 거주하는 세대공존형 단지 조성
  - 상업용지 부지(지원시설용지)에 오피스텔+노인복지주택 혼합 배치
  - 부모는 노인복지주택에, 자녀세대는 오피스텔에 거주할 경우 부모는 노인복지주택의 고령자 대상 서비스 프로그램을 지원받으면서 자녀세대와 인접 거주 가능
- 노인복지주택은 전용 61㎡, 84㎡의 2개 규모, 오피스텔은 전용 99㎡, 119㎡의 2개 규모 공급 예정
- 노인복지주택 전용 61㎡세대의 입주보증금은 668,000~796,000천원, 월 생활비는 1인 190만원, 84㎡는 입주보증금 819,000~995,000천원, 월 생활비 250만원 수준

[표 3-3] 백운호수 푸르지오 숲속의 아침 스위트(노인복지주택) 입주보증금 및 월 생활비

구 분	면적		보증금(분양가)		월 생활비	
	전용	공급	금액(기준층)	세대수	1인	2인
61A	61.301㎡	82.377㎡	668,000~796,000천원	79	190만원	260만원
61B	61.993㎡	83.065㎡	683,000~789,000천원	15	190만원	260만원
61C	61.979㎡	83.775㎡	759,000~796,000천원	15	190만원	260만원
84A	84.92㎡	113.910㎡	819,000~985,000천원	154	250만원	320만원
84B	84.84㎡	114.442㎡	805,000~980,000천원	31	250만원	320만원
84C	84.41㎡	114.134㎡	865,000~995,000천원	31	250만원	320만원

- 노인복지주택과 오피스텔이 동일 단지내에 혼합되므로, 편의시설별 소유 및 사용방식을 노인복지주택 거주자 전용 시설, 오피스텔 설치 시설, 공통 사용 시설로 구분하여 운영 예정이며, 의료시설은 인근 대학 병원과 연계 예정
- 오피스텔 거주자도 노인복지주택에서 운영하는 서비스 프로그램 중 식사서비스, 집안 청소 및 세탁 서비스를 유료로 이용 가능하도록 운영 예정

[표 3-4] 단지내 편의시설 소유 및 사용방식

구 분	공동이용시설 (오피스텔+노인복지주택)	오피스텔 전용 시설	노인복지주택 전용 시설
시설명	피트니스, 사우나, 골프연습장, 커뮤니티 광장, 라이브러리, 맨즈클럽, 컨시어지, 프로그램실	스터디 카페, 코인세탁소, 게스트하우스, 맘스 스테이션, 키즈클럽, 맘스카페, 관리사무소	- 1단지 : 레스토랑,수영장, 바디케어센터, 메디컬 센터, 운영센터 - 2단지 :레스토랑, 다목적홀, 메디컬센터, 운영센터
소유	공동 소유	오피스텔 구분 소유자간 공유	노인복지주택 소유자 소유
사용방식	모두 이용 가능	오피스텔 입주인 전용 원칙, 오피스텔 입주인 외에는 관계법령, 오피스텔 관리단 협의 등에 따라 결정	노인복지주택 입주자 외에는 관계법령, 노인복지주택 소유자의 운영지침 등에 따라 결정



[그림 3-16] 백운호수 푸르지오 숲속의 아침 스위트 - 1단지

## 6. 소 결

- 민간에서 운영 중인 노인복지주택은 고령자를 위한 식사 제공, 건강관리, 취미활동 지원 등 고령자의 건강한 노후 생활을 지원하는 다양한 서비스 프로그램을 운영
  - 월 관리비는 주택 규모, 거주인원에 따라 차이가 있으나 1인 기준 200~250만원 수준(식비 포함)으로, 생활편의지원 서비스 이용을 위해 많은 비용을 지불하는 상황
- 고령자들은 시니어주택 선택시 의료 서비스, 식사, 집안 청소 지원, 자녀 근접성을 우선 고려하므로, 사업자는 이러한 수요를 최대한 반영하면서 고급화 전략으로 홍보
- 수도권 은퇴자를 위한 주택을 인구감소지역에 공급하여 지역활성화를 의도하는 K-CCRC 추진 방향에 대해 민간에서는 우려
  - 편리한 도심 생활에 익숙한 수도권 은퇴자들이 생활여건이 낯설은 지방으로 이주할 가능성이 높지 않고, 고령자 연령이 높아질수록 대중교통 편리성, 대형 병원과 접근성, 자녀와 근접 거주를 선호하는 것이 일반적이기 때문
- 시니어 주택 사업은 소비자들은 높은 생활 부담이, 사업자들은 낮은 수익성이 시니어 주택 공급 활성화 제약요인으로 작용
  - 고령 거주자의 경제적 부담을 완화시켜주는 각종 세제 제도 개선, 고령자 특성을 고려한 계약제도 개선 필요
  - 사업자 입장에서는 사업비 부담을 완화시킬 수 있는 금융 지원, 감면 혜택 희망

## 제4장 국외 CCRC 개발 사례

### 1. 미국

#### 1.1 개요

- 2020년 기준 미국의 65세 이상 노인인구 비율은 16.8%로, 2030년에는 초고령 사회로 진입할 것으로 예상(U.S. Census Bureau, 2023)
  - UN은 노인부양률<sup>30)</sup>이 20% 이상이면 초고령 사회로 규정
  - 일본의 노인인구 비율(28.5%)이 가장 높고, 미국은 34위(16.8%)
- 65세 이상 미국 고령인구는 향후 지속적으로 증가할 것으로 예상되어, 다양한 돌봄 옵션의 은퇴자 주택에 대한 수요 증가 예상
- 미국은 1960년대부터 비영리단체, 민간기업 등을 중심으로 시니어 타운이 건설되기 시작
- 일반적으로 미국에서 고령자를 위한 주거대안은 독립생활주거(Independent living), 생활지원주거(Assisted living), 기억관리시설(Memory care), 요양원(Nursing home), 재택간호(In-home care)의 5개 유형으로 구분되며, 돌봄 수요에 따라 희망하는 커뮤니티 대안으로 이동
- 2024년 기준 미국에는 약 3,500여개의 고령자 주택 커뮤니티가 구성되어 있으며, CCRC는 전국적으로 약 2,000여개
- 고령자 생활공동체인 CCRC는 거주자의 독립성 존중과 필요한 돌봄 제공을 함께 제공하는 것을 목표로 운영
- 미국의 CCRC는 고령자의 활기찬 삶을 기본 목표로, 건강할 때 입주해서 간병 및 장

---

30) 노인 부양률이란 경제활동 가능한 나이(15세 이상~64세 이하) 대비 65세 이상의 노인인구 비율을 뜻하며, 경제활동 가능한 인구 100명당 노인 부양 인구 비율

기 요양이 필요할 때까지 거주하다가 건강이 악화되면 단지 내의 케어 병동으로 이동할 수 있는 시설

- 입주자는 월 임대료와 입주금을 지불하는 구조이며, 계약 기간은 1년 이상의 장기로 체결. 미국 CCRC는 임대 거주, 분양 모두 가능함

[표 4-1] 고령자를 위한 주거 대안

구분	입주대상	제공 돌봄
독립생활주거 (Independent living)	관리가 필요 없는 생활방식과 사교활동, 피트니스센터, 영화관 등 현장 편의시설 이용을 원하는 상대적으로 건강한 고령자	식사 제공, 간단한 집안 청소, 개인 돌봄과 의료 서비스 불포함(별도 계약시 포함 가능)
생활지원주거 (Assisted living)	독립적 생활이 어렵고, 약물관리, 목욕과 같은 일상생활 활동에 대한 지원이 필요한 고령자	식사, 간식, 집안 청소, 세탁, 목욕, 옷입히기 등 일상생활 지원
요양원 (Nursing home)	집이나 생활지원주거에서 제공 불가능한 숙련된 간호가 필요한 고령자	연중무휴 24시간 근무하는 등록 간호사 근무 필수
기억관리시설 (Memory care)	알츠하이머 또는 다른 형태의 치매를 앓고 있는 고령자	일부 거주자는 숙련된 간호 서비스 제공 및 출입구 확보 필요
재택간호 (In-home care)	거주하던 곳에서 노년생활을 할 수 있도록 추가 서비스가 필요한 노인	CNAS(공인 간호 보조원) 또는 등록 간호사를 포함한 전문 간병인이 제공하는 다양한 진료(동반 서비스부터 전문 간호까지) 제공

\* 출처 : National Council on aging, Senior Living Communities: Options, Pricing, and Differences, 2023.08.31

- CCRC는 Life Plan Community로 불리며, 전형적으로 독립생활주거(Independent living), 생활지원주거(Assisted living), 요양원(Nursing home), 기억관리시설(Memory care)로 구성
  - 고령자가 의료적 돌봄이 필요한 시점에 더 높은 수준의 의료 서비스를 받을 수 있도록 연속적 돌봄 체계를 제공하는 시설
- 미국에서 CCRC는 각 주별로 규제법이 마련되어 있고, 각 주마다 법적 규제의 강도가 상이하나, 일반적으로 CCRC는 3개 유형으로 계약<sup>31)</sup>
  - Type A(광범위한 라이프 케어 계약) : 가장 높은 비용을 지불하지만 모든 서비스를

31) AARP, How Continuing Care Retirement Communities Work  
(<https://www.aarp.org/caregiving/basics/info-2017/continuing-care-retirement-communities.html>)

포괄하는 방식. 고령자의 돌봄 환경이 변화하여도 추가비용이 없이 무제한 생활지원, 의료 치료, 전문간호 서비스 제공. 월 지급액 및 입주금은 의료비의 선지급 개념으로 해석되어 세금공제 가능<sup>32)</sup>

- Type B(수정된 계약): 제한된 서비스를 제공하는 계약으로, 그 외 서비스가 필요하면 월사용료 증가. 월 지급액 및 입주금은 의료비의 선지급으로 해석되어 세금공제 가능
  - Type C(서비스별 부과형) : 초기 등록비는 낮으나, 거주자는 생활지원, 전문간호, 기억 관리 등 필요한 특정 서비스에 대해 추가 비용 지불. 의료비 선지급이 없으므로 세금 공제는 없음
  - 단순한 임대계약인 Type D, 입주금 대신 주택의 지분을 구매하는 지분계약유형인 Type E로 계약하는 경우도 있음
- 미국은 CCRC를 대부분 민간에서 운영하기 때문에 고령자의 주거안정을 위해 주정부는 법제도를 통해 민간사업자의 경영 안정 감독에 적극적으로 개입
  - 먼저, CCRC 사업자의 경영에 대한 감독을 위해, 사업자의 사업계획, 재정상황 등의 경영성을 판단하여 허가, 경영 상황 정보의 공개, 감사보고와 출입검사 실시, 사업자의 유동자산의 보유 강제를 위한 제도 운영
  - 동시에 CCRC 거주자의 권리보장을 위해 임대형 CCRC는 입주 후 90일간 청약철회 기회 부여, 계약내용의 명확화, 거주자 의견 반영 체제 구축을 위한 제도 운영<sup>33)</sup>

## 1.2 CCRC 사례

- 2024년 미국 Newsweek는 미국의 고령인구 증가에 대응하여, 대중에게 CCRC 선택 시 필요한 정보 제공을 목적으로 전국 2,000여개의 CCRC를 평가하여 선도적인 250개의 CCRC 선정
  - 조사대상 CCRC의 다수는 캘리포니아 주 등 미국 20개 주에 분포

32) 계약유형별 의료비 세금공제 내용은 아래 논문 내용 참조. 윤태영, 고령자 돌봄 주거복합단지(CCRC, Continuing Care Retirement Community) 조성을 위한 법적 과제, 집합건물법학, 제47집, 2023, (사)한국집합건물법학회

33) 윤태영, 고령자 돌봄 주거복합단지(CCRC, Continuing Care Retirement Community) 조성을 위한 법적 과제, 집합건물법학, 제47집, 2023, (사)한국집합건물법학회

- 미국 U.S.News & World Report에서도 시니어 주택 선택시 참고할 수 있도록 2022년부터 전국 시니어 주택(독립생활주거, 생활지원주거, 기억관리시설, CCRC의 4개 유형)에 대해 고령자, 고령자의 가족 4,000명 대상으로 평가

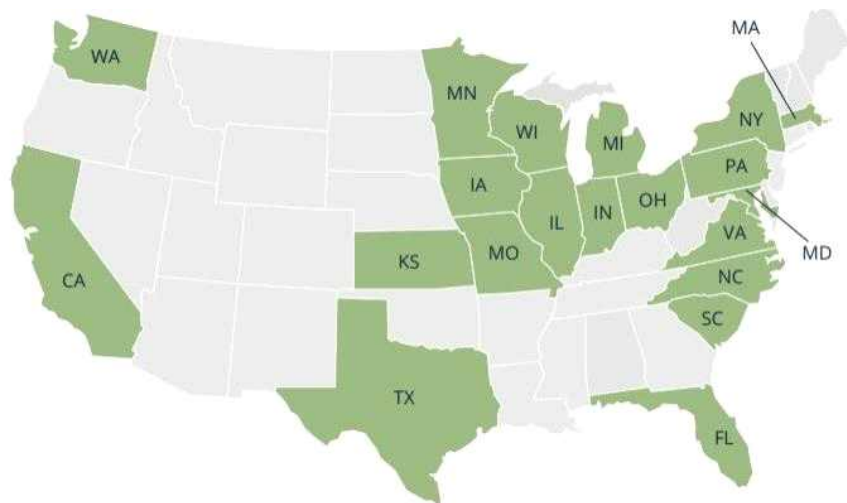


### America's Best Continuing Care Retirement Communities 2024

Continuing Care Retirement Communities (CCRCs) are emerging as a desirable option for seniors looking for both the independence they want and the care they may need. There are approximately 2,000 CCRCs in the U.S., and that number is expected to continue to increase as the population ages. These communities provide a continuum of care that adapts to the evolving needs of aging people.

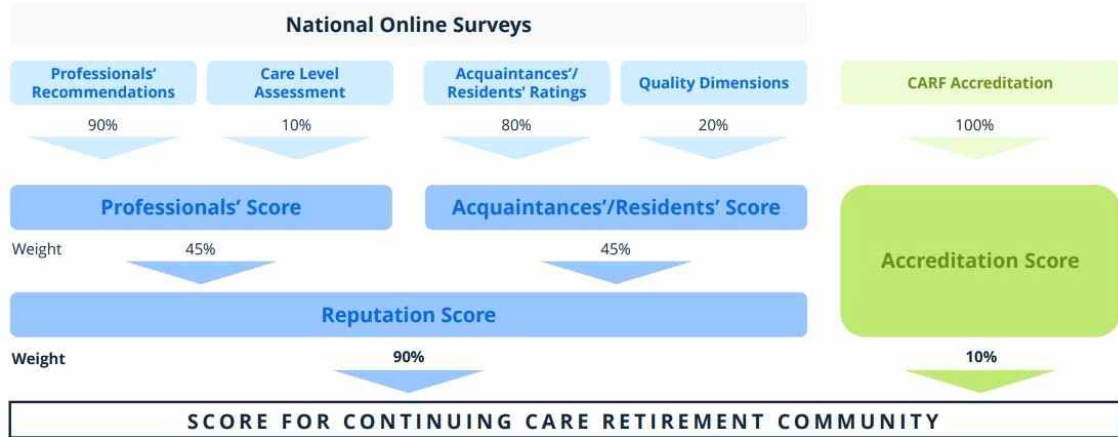
[그림 4-1] Newsweek 홈페이지에서 제공하는 CCRC 평가 조사결과

\* 출처: <https://www.newsweek.com/rankings/americas-best-continuing-care-retirement-communities-2024>



[그림 4-2] 조사대상 CCRC의 분포

- 전국 단위의 온라인 설문조사를 통해 의료 전문가(등록 간호사, 치료사, 물리치료사), CCRC 운영기관 및 행정기관의 종사자, 현재 CCRC 거주자, CCRC 거주자의 지인 대상으로 조사 실시



[그림 4-3] Newsweek의 CCRC 평가 점수 구성

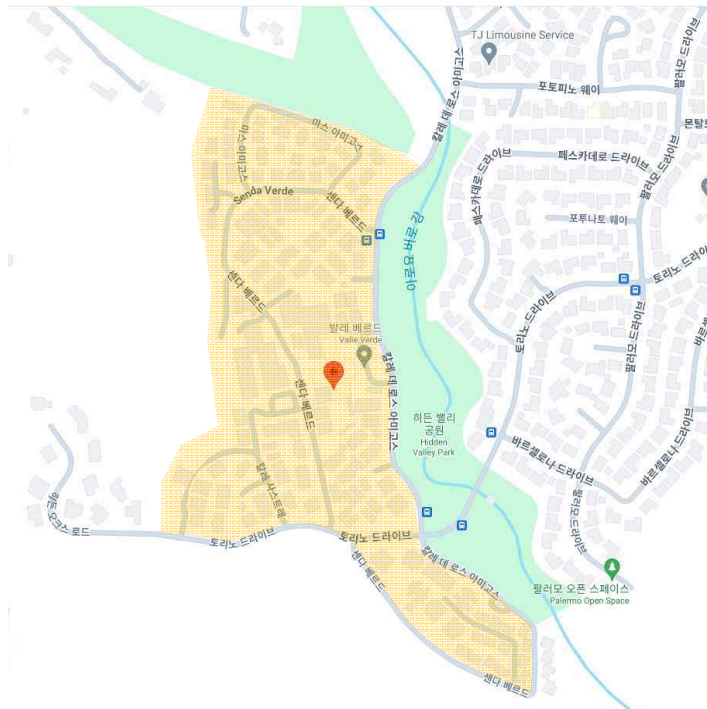
[표 4-2] 조사대상별 조사방법 및 평가 내용

구분	내용
전체 점수 구성	· 전문가 평가, 지인, 거주자 평가 90% + CARF <sup>34)</sup> 의 승인 인정 점수 10%
조사기간	· 2023.8-9 온라인 조사
전문가 조사	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 조사대상 : 의료 전문가(등록 간호사, 치료사, 물리치료사) CCRC 운영기관 및 행정기관의 종사자</li> <li>· 조사내용 ①자신의 근무지를 제외한 주목할만한 CCRC 추천 요청(점수의 90% 차지) ②추천 CCRC의 돌봄 수준 평가(10점 만점, 점수의 10% 차지)</li> </ul>
지인/거주자 조사	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 조사대상 : 현재 CCRC 거주자, 현재 CCRC 거주자의 지인</li> <li>· 조사내용 : ①순위평가(10점 만점, 점수의 80% 차지) <ul style="list-style-type: none"> <li>- 최근 3년간 방문한 유명한 CCRC 또는 현재 거주 중인 CCRC 대상 평가</li> </ul> ②8개 항목에 대해 질적 평가(점수의 20% 차지) <ul style="list-style-type: none"> <li>· 편의성(자격, 경험, 코스의 수)</li> <li>· 상업적 서비스(교통, 우편 서비스, 관리, 서비스, 집안청소)</li> <li>· 커뮤니티 서비스(액티비티 종류, 레저 활동 수준, 운동시설, 도서관)</li> <li>· 재정요인(부담능력, 가성비)</li> <li>· 음식(식단 다양성, 음식의 질, 룸서비스 여부, 식당)</li> <li>· 전반적 케어(거주자 안전, 소통, 위생적 조치)</li> <li>· 전반적 안전 조치(처치/치료, 의사/치료사와의 상담)</li> <li>· 전반적인 staffing(방의 크기, 가구, 여가, 활동의 질)</li> </ul> </li> </ul>
CARF international의 인정 평가	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 연속적 돌봄, 성인 돌봄 서비스, 지원주거, 개인 맞춤형 장기 돌봄 커뮤니티, 주택 및 커뮤니티 서비스, 사례 관례, 독립노인주거, 개인 지원 서비스 등</li> <li>· 음식의 질, 메뉴의 다양성, 룸 서비스, 식당 제공 등 평가</li> </ul>

\*출처 : <https://d.newsweek.com/en/file/469060/abccrc-2024-methodology-updated.pdf>

1) 사례1 : Valle Verde(Santa Barbara, California)<sup>35)</sup>

- 캘리포니아 산타 바바라에 위치한 Valle Verde(발레 베르트) CCRC는 2024년 Newsweek의 CCRC 평가에서 1위(100% 기준 91.70%)<sup>36)</sup>로 선정됨
- Valle Verde CCRC는 독립생활주거, 생활지원주거, 전문 간호서비스, 재활치료 서비스, 기억관리시설(알츠하이머, 치매)의 주거 대안 제공
- 입주자는 자신의 건강상태에 따라 적합한 주택에 거주하면서, 간단한 일상생활 지원 부터 전문 간호 서비스까지 개인 건강 상태에 따라 다양한 돌봄 서비스 이용
- CCRC 단지 중심에 위치한 건강지원센터를 중심으로 개인 정원, 테라스가 있는 단층 주택들로 구성된 마을 분위기



[그림 4-4] Valle Verde 단지 배치도

34) CARF international은 건강 및 human 서비스의 독립적인 비영리 승인단체로, 고령자 서비스에 대한 세계적인 기준의 정립에 중요한 역할을 하고 있음

35) humangoof.org/valle-verde 참조 작성. 주소 : 900 Calle de los Amigos, Santa Babara, CA.

36) U.S.News & World Report의 Best CCRC 조사에도 2022, 2023, 2024년 3년 연속 선정됨



Valle Verde 단지 외부 전경



Valle Verde 단지 외부 전경

\*자료출처 : 구글맵



Valle Verde 단지 외부 전경



Valle Verde 건강지원센터 전경

\*자료출처 : [humangoof.org/valle-verde](http://humangoof.org/valle-verde)

[그림 4-5] Valle Verde 단지 전경

- Valle Verde CCRC는 온라인으로 입주에 필요한 정보를 파악할 수 있도록 홈페이지를 제공하고 있으며, 사전예약을 통한 단지 투어도 가능
- 원거리 거주로 방문이 어려운 경우를 위하여 홈페이지를 통한 온라인 투어가 가능하며, 주거비, 식단, 제공 편의시설에 대한 상담 및 정보 파악 가능
- 주택유형은 모든 세대가 전용 정원이 있는 단독주택으로, 1침실-1욕실형, 2침실-2욕실형, 2침실-1욕실형, 2침실-2.5욕실형 등으로 제공되며, 1침실-1욕실형 세대의 규모는 55.99m<sup>2</sup>



Valle Verde 1침실+1욕실(55.99㎡)



Valle Verde 2침실+2욕실(83.7㎡)



Valle Verde 2침실+2욕실(101㎡)



Valle Verde 2침실+2.5욕실(110㎡)

\*자료출처 : [humangoof.org/valle-verde](http://humangoof.org/valle-verde)

[그림 4-6] Valle Verde 단위세대 평면도 예시

- 주거비는 월 임대료와 입주금으로 구성되며, 입주금 납부로 평생 돌봄 서비스 제공
- CCRC의 소유주 및 운영주체인 Human Good NorCal<sup>37)</sup> human good 은 비영리 생활 계획커뮤니티로, 만일 납부한 입주금보다 고령자가 오래 거주할 경우 모든 지원을 무료로 제공

37) 1955년 설립된 고령자 생활지원을 하는 캘리포니아의 공공 비영리 회사

[표 4-3] Valle Verde의 주택유형별 주거비 예시

유형	월임대료	입주금
1침실-1욕실형 정원주택	\$3,868 이상	\$172,884 이상
2침실-2욕실형 정원주택	\$6,336 이상	\$319,766 이상

\*출처 : [humangoof.org/valle-verde](http://humangoof.org/valle-verde)



Valle Verde 주택 내부 거실



Valle Verde 개인침실



Valle Verde 개인 테라스



Valle Verde 주방 및 식사공간

자료출처 : [humangoof.org/valle-verde](http://humangoof.org/valle-verde)

[그림 4-7] Valle Verde 주택내부

- 월 주거비에는 식사, 인터넷, 위성TV, 주택 내·외부 관리, 집안 청소, 교통편, 병원 진료 예약, 교육 및 건강 수업, 기타 다양한 활동 지원 포함

[표 4-4] Valle Verde 월 임대료 포함 서비스 내용

구분	내용
월 주거비 포함 사항	· 식사, 인터넷, 위성TV, 주택 내외부 관리, 집안 청소, 교통편 및 병원 예약, 교육 및 건강수업, 심신 수련용 활동 지원
제공되는 세부 서비스	· 다양한 메뉴의 식사 · 위성방송 등 유틸리티 제공 · 사교, 오락, 교육적 기회 제공 · 집안청소 및 세탁(의류, 기타 세탁물, 카펫 청소 등) 서비스 · 실내 및 실외공간 유지관리 · 은행 및 우편업무 지원 서비스 · 컨시어지 지원 및 정기적인 교통편 운행 · 주7일 24시간 보안/응급콜 시스템 · 맞춤형 거주공간 제공 및 이사 업무 지원 · 애완동물 친화 환경 · 필요한 경우 연속적 돌봄 시스템의 우선적 이용

출처 : [humangoof.org/valle-verde](http://humangoof.org/valle-verde)



Valle Verde 외부 운동시설



Valle Verde 공용식당



Valle Verde 운동 프로그램



Valle Verde 입주자 모임 행사

자료출처 : [humangoof.org/valle-verde](http://humangoof.org/valle-verde)

[그림 4-8] Valle Verde 단지 편의시설 및 운영 프로그램

## 2) 사례2 : Edgemere(Dallas, Texas)<sup>38)</sup>

- 텍사스주 달라스에 위치한 Edgemere(에저머어) CCRC는 2024년 Newsweek CCRC 대상 조사에서 2위(100% 기준 91.66%), 텍사스 주 1위로 선정됨
- Edgemere는 도심에 위치한 중층 규모의 공동주택형 CCRC 단지로, 고령자의 건강 상태에 따라 다른 유형의 주택공간(독립생활주거, 생활지원주거, 기억관리시설, 요양원)을 제공하고 있으며, 라이프 스타일, 취향에 따라 다양한 평면유형 선택 가능
- Edgemere는 건강지원 서비스로 전문간호서비스, 생활지원서비스, 기억관리서비스, 60일 체류 프로그램을 운영 중
  - 체계적이고 전문적인 건강관리 프로그램 운영으로 Centers for Medicare and Medicaid Services(CMS)에서 5-star 평가 획득, 2024년 U.S.News & World Report에서 선정한 ‘Best Nursing Home’으로 선정



[그림 4-9] Edgemere 단지 위치

38) <https://edgemerelife.com> 참조 작성, 주소 : 8523 Thackery Street, Dallas, TX 75225



Edgemere 외관



Edgemere 외부 전경

자료출처 : <https://edgemerelife.com>

[그림 4-10] Edgemere 단지 전경

- 60일 체류 프로그램은 단기간 재활이 필요한 고령자, CCRC 입주 전에 체험을 희망하는 고령자들에게 제공
- 주거비는 월 임대료와 입주금으로 구성되며, 월임대료는 \$5,400, 1인 추가시 \$1,950 추가

[표 4-5] 월 임대료 포함 서비스 내용

구분	내용
월 임대료 포함 사항	· 복지 프로그램(사교, 교육, 문화, 운동, 영양식단 제공 등), 주택 실내 및 실외공간 관리, 조경공간이용, 컨시어지 서비스, 각종 커뮤니티 시설 이용, 위성TV 등 유틸리티 제공, 집안 청소 및 세탁 서비스(매주), 24시간 방범, 주택내 응급호출 시스템, 교통편 제공, 지하주차공간 제공

\*출처 : <https://edgemerelife.com>

- 생활지원주거는 고령자의 독립성을 최대한 지켜주는 것을 목표로 운영되며, 중앙부의 Plaza 부근에 배치하여 최상의 서비스를 받으면서 24시간 직원의 도움을 받을 수 있음
  - 월 이용료가 추가되면서 숙련된 간호 서비스, 재활 프로그램을 이용할 수 있고, 집안 청소 및 세탁 서비스가 매일 제공되고, 모든 집안 시설물 관리, 교통편 제공, 단체 외출 프로그램 이용 가능

- 편의 시설로는 식당, 수영장, 실내의 휴게공간, 영상실, 소규모 실외 골프연습장 등 거주자들의 친목, 건강을 위한 다양한 시설 구비



Edgemere 공동식당



Edgemere 수영장



Edgemere 영화관



Edgemere 실내 휴게공간



Edgemere 내부 홀  
[그림 4-11] Edgemere 단지



Edgemere 단지 외부 휴게공간

자료출처 : <https://edgmerelife.com>

- 주택유형별로 이용자의 건강, 라이프 스타일 등의 특성에 따라 자유로운 평면 선택이 가능하도록, 독립생활주거는 1침실형 ~3침실형의 10개 평면유형, 그 외 주거는 1침실형 평면으로 구성



Edgemere 1침실+1욕실(83.2㎡)  
[그림 4-12] Edgemere - 독립생활주거 평면도



Edgemere 3침실+2.5욕실(188.2㎡)



Edgemere 1침실+1욕실(48.3㎡)  
[그림 4-13] Edgemere - 생활지원주거 평면도



Edgemere 1침실+1욕실(51.1~55.7㎡)



Edgemere 1침실 + 1욕실(21.4㎡)

[그림 4-14] Edgemere 기억관리 세대 평면도



Edgemere 1침실+1욕실(26㎡)



Edgemere 1침실+1욕실(23.2~24.2㎡)

[그림 4-15] Edgemere 전문간호 세대 및 단기 재활 거주자용 세대 평면도



Edgemere 1침실+1욕실(25.5~26.5㎡)



Edgemere 개인 침실



Edgemere 거실



Edgemere 주방공간



Edgemere 욕실공간

\*자료출처 : 구글맵

[그림 4-16] Edgemere 단위세대 내부

### 3) 사례3 : Willow Valley Communities(Willow Street, Pennsylvania)<sup>39)</sup>

- 펜실바니아주 윌로우 스트리트의 Willow Valley Communities(윌로우 밸리 커뮤니티) CCRC는 2024년 Newsweek의 CCRC 평가에서 3위(100% 기준 88.88%), 펜실바니아주 1위로 선정됨<sup>40)</sup>
- Willow Valley Communities는 2개의 캠퍼스가 있으며 아파트와 타운하우스가 혼합된 대규모 CCRC 단지로 2,500명의 고령자 거주
  - lancaster county 도시에 146세대 규모의 20층 시니어 주택을 2027년 준공 예정

39) <https://www.willowvalleycommunities.org/>, 참조 작성, 주소 : 450 Willow Valley Lakes Drive, Willow Street, PA 17584

40) U.S.News & World Report에서 2023년 Best CCRC, Best Independent Living Community, Best Assisted Living Community으로 선정됨



[그림 4-17] Willow Valley Communities 배치도(Manor/Lakes Campus)

- Willow Valley Communities는 시니어 주택 사업 관련 3개의 자회사를 운영 중이며, Willow Valley Communities 입주자가 아닌 지역의 일반 주택 거주자도 유료로 자회사 서비스 이용 가능
  - SmartLife Via Willow Valley : 재택 돌봄 서비스 프로그램 판매 회사
  - Integrity Forward Hearing Solutions VIA Willow Valley : 보청기 제조 회사
  - Connections at home via Willow Valley : 생활지원서비스(동행서비스, 가사도움, 일상생활지원), 기억관리, 안부 확인 방문 서비스 등을 제공하는 서비스 업체
- 운영 서비스 프로그램은 타 CCRC와 유사하며, 입주시 Type A 방식으로 계약시 평생 월서비스 비용 인상 없이 모든 프로그램 사용 가능하며, 계약시 월 서비스 비용 외에 입주금 납부방식에 대해 3개 옵션을 운영 중
  - 토지보존방식(Estate Refund option) : 입주금의 90%를 부동산으로 환불. 79세 이하만 계약 가능
  - 전통적 방식(Traditional Refund option) : 입주금의 33%를 자산으로 환불
  - 자본보존방식(Capital Preservation) : 초기 입주금은 낮은 대신 환불금 없음

[표 4-6] Willow Valley Communities의 입주금 및 월 서비스 비용(2024.1월 기준)

주택유형	Capital Preservation (환불금 없음)	2024년 월 서비스 비용
아파트	.	
스튜디오	\$99,600	\$2,443
1침실형	\$141,600 - \$214,600	\$2,838 - \$3,250
1침실형+서재	\$201,600 - \$297,600	\$3,085 - \$3,586
2침실형	\$284,600 - \$489,600	\$3,353 - \$4,422
2침실형+서재	\$319,600 - \$546,600	\$3,534 - \$5,367
단층 빌라	\$369,600 - \$546,600	\$3,758 - \$5,539
2층 타운하우스	\$510,600 - \$727,600	\$5,478 - \$6,752
1인 추가 비용	\$29,000	\$1,646

출처 : <https://www.willowvalleycommunities.org/>

- 주택단층 빌라형은 2침실형, 2침실형+서재, 2층 타운하우스는 2침실형, 3침실형+서재, 아파트는 스튜디오형, 1침실형, 1침실형+서재, 2침실형, 2침실형+서재



단층 빌라 전경



2층 타운하우스



전체 단지 전경



아파트 전경



볼링장



수영장



강당



아파트 거실 내부

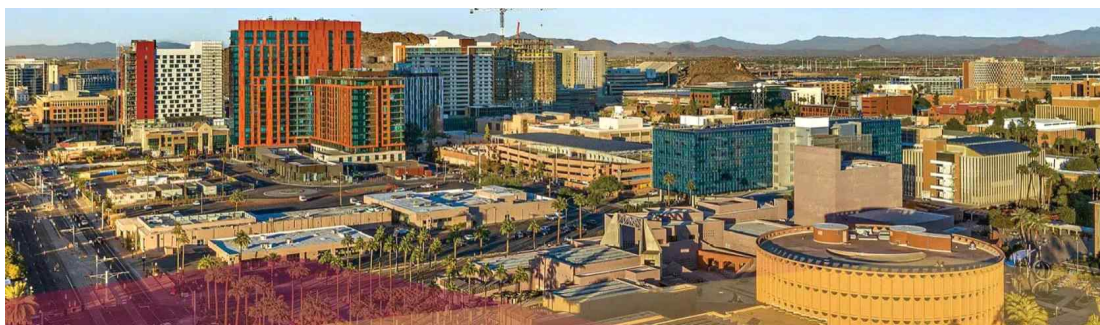
[그림 4-18] Willow Valley Communities 전경 및 편의시설

## 1.3 미국 UBRC<sup>41)</sup> 사례

### 1) Mirabella at ASU<sup>42)</sup>

- 위치 : 미국 애리조나, 애리조나주립대학(Arizona State University)의 Tempe 캠퍼스 내 65 E University Dr. Tempe, AZ 85281
- 운영 : ASU(Arizona State University), 비영리법인인 Pacific Retirement Services
- 설립 : 2020년

- Mirabella at ASU는 ASU(Arizona State University)와 비영리법인인 Pacific Retirement Services가 운영하는 대학 연계형 CCRC로, ASU의 Tempe 캠퍼스 내에 2020년 설립
- Mirabella at ASU는 20층 고층 아파트 형태로, 50개 이상의 평면 디자인을 제공하며, 독립생활주거(Independent Living), 생활지원주거(Assisted Living), 기억관리시설(Memory Care)세대, 전문 간호세대(Skilled Nurse)세대로 구성됨
- ASU 캠퍼스 내에 위치하여 대학 도서관, 식당, 운동시설 등 대학 내 시설을 자유롭게 사용가능하며, 대학에서 운영하는 평생 교육원 프로그램 수강 뿐만 아니라, 대학의 강의도 청강이 가능



\* 출처: 미라벨라 공식홈페이지 <https://www.mirabellaasu.org>

[그림 4-19] Mirabella at ASU 전경

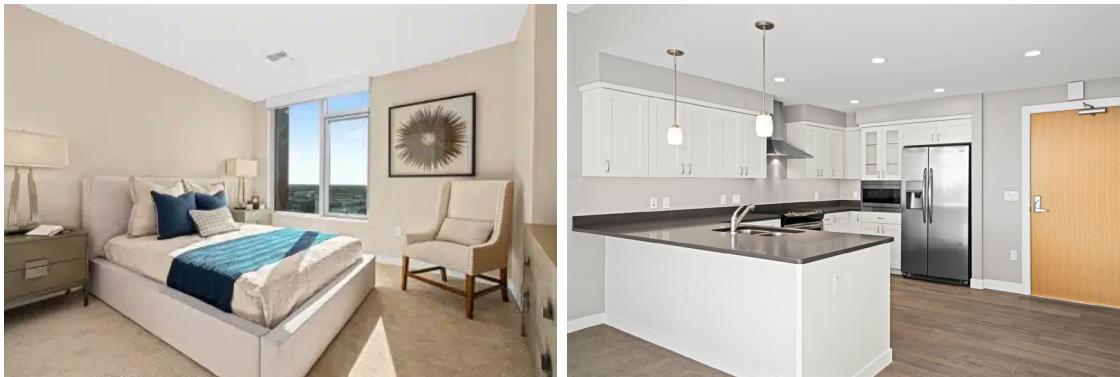
- 거주자들에게 ASU 캠퍼스 ID 카드를 제공하여 대학내 편의시설 자유롭게 이용 가능하며, 편의시설로는 피트니스 및 수영장, 강당, 극장, 도서관, 아트 스튜디오, 미술관,

41) UBRC : University Based Retirement Community, 대학 연계형 CCRC

42) <https://www.mirabellaasu.org/> 참조 작성

미용실 및 스파, 강아지 공원, 주차 대행 및 지하 주차장, 4개의 레스토랑 있음

- 대학 공연장(ASU Gammage Theater)의 연극, 오케스트라 등 공연 참석 가능
- 독립생활주거는 1침실+1욕실형, 2침실+2욕실형이 제공되며, 생활지원주거에서는 식사제공, 목욕, 갱의, 정기적인 집안 청소 및 세탁 등 일상생활의 간단한 지원을 통해 고령자들이 최대한 독립성을 유지하면서 생활 가능하도록 도움을 줌
- 전문간호세대는 물리치료사, 간호사, 영양사, 테라피스트로 구성된 전문팀이 고령자의 건강상태에 맞춰 장-단기 돌봄을 제공하며, 재활 치료가 필요한 고령자에게는 최상의 컨디션으로 복귀가 가능하도록 지원



독립생활주거 내부공간



1침실+1욕실형 단위세대(69.8㎡ 이상)



2침실+2욕실형 단위세대(105㎡ 이상)

[그림 4-20] Mirabella at ASU 단위세대 전경 및 평면도

\* 출처: 미라벨라 공식홈페이지 <https://www.mirabellaasu.org/>



전문치료 세대 내부공간



식당



[그림 4-21] Mirabella at ASU 전문치료 세대, 편의시설

\* 출처 : <https://www.mirabellaasu.org/>

- 치매 관리 프로그램에는 실내 욕실이 있는 프라이빗 세대 제공, 24시간 간병인, 정기 의료 수송, 개별화된 관리 및 활동 프로그램 등이 포함
- 고령자들의 사회적 경험, 지식을 이용하여 강의 기회가 제공되며, 전문 지식을 가진 거주자들이 대학생들의 멘토, 진로 상담자로 역할 가능
- 세대 간 학습(intergenerational learning) 및 멘토링(mentoring) 프로그램 운영을 통해 고령자와 학생 모두에게 혜택이 돌아가도록 노력
  - 보건 의료, 사회복지, 간호학 관련 전공자들은 고령자 케어에 대한 실습 경험이 가능
  - 고령자가 Biomedical Engineering 학과에서 진행하는 낙상 방지 프로그램 개발 연구에 참여하는 등 첨단 연구개발에 능동적 역할을 담당하기도 함

## 2) Legacy Pointe at UCF<sup>43)</sup>

- 위치 : 미국 플로리다주 올랜도, University of Central Florida,  
2110 Hestia Loop Oviedo, FL 32765
- 운영 : 비영리 법인 CCRC Development Corporation
- 설립 : 2022년



[그림 4-22] Legacy Pointe at UCF 전경(위:아파트 단지/ 하:빌라 단지)

\* 출처 : [www.legacypointeatucf.com](http://www.legacypointeatucf.com)

43) [www.legacypointeatucf.com](http://www.legacypointeatucf.com) 참조 작성

- 2022년에 설립된 Legacy Pointe at UCF는 플로리다주 올랜도에 위치한 센트럴 플로리다 대학(University of Central Florida, 이하 UCF)과 연계한 UBRC
- 시설의 소유권은 플로리다주 비영리 법인인 CCRC Development Corporation에 있으며, 이 회사는 UCF 이사회와 제휴 계약을 체결하여 시설 거주자에게 대학의 특정 프로그램, 시설, 서비스 등을 제공
- Legacy Pointe at UCF는 독립생활주거(Independent Living), 생활지원주거(Assisted Living), 기억관리시설(Memory Care) 및 전문 간호세대(Skilled Nursing)를 제공하는 CCRC
- 생활지원주거는 UCF 의과대학(College of Medicine), 간호대학(College of Nursing)과 공동으로 고령자 간호 및 생활에 대한 전반적인 간호 프로그램 개발
  - 의료 관리, 목욕 활동 등을 지원하며, 요가, 아쿠아틱 운동, 마사지, 영양 교육, 대학의 평생교육 프로그램 이용 가능
- 기억력 지원 프로그램은 UCF 의과대학(College of Medicine), 간호대학(College of Nursing), 보건전문대학원(College of Health Professions and Sciences)의 함께 고령자의 가족을 포함한 치료 프로그램을 개발하여 운영
  - 전용 식사 공간, 공용 공간, 정원 공간 제공, 치매 관리 교육을 받은 직원의 24시간 관리
  - 미술 수업, 전용 활동 스테이션, TV가 있는 거실 공간, 즐거움을 주고 사회적 상호 작용을 장려하며 기억력과 인지 기능을 자극하도록 고안된 다양하고 재미있는 활동
- 전문 간호 프로그램인 기억력 지원 프로그램은 UCF College of Nursing과 협업으로 진행하여, 입원, 수술 후 회복을 위한 장-단기간 케어, 단기 재활 필요시 이용 가능
  - 운동장, 훈련용 주방, 이동식 정원을 이용 가능하며, 각 거주자의 주치의와 협력하여 개인 요구 사항을 해결하고 개인 선호를 고려한 서비스 제공
- 세대교류를 통해 고령자는 젊은이들에게 에너지를 얻고, 학생들은 고령자들과 접하면서 풍부한 지식과 경험을 공유할 수 있는 기회를 가질 수 있음
- 고령 입주자에게는 UCF 학생 ID가 발급되며, 초청연사가 참여하는 교육 이벤트, 예술

음악 행사, 창강, 운동경기, 멘토링 참여 가능

- 평생교육 프로그램 참석(유료), 웰니스 클리닉 이용 가능, 성공적 노화를 위한 연구 프로젝트 참여 기회 제공



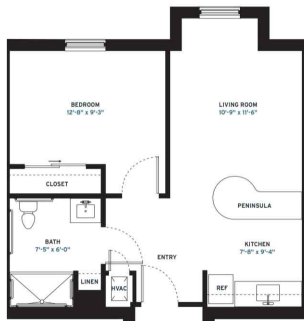
1침실+1욕실형(85.8㎡)



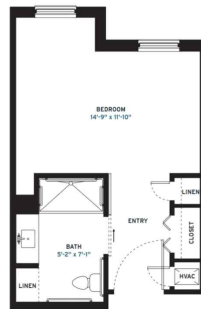
2침실+2욕실형(103.9㎡)



빌라 2침실+2.5욕실형(178.4㎡)



생활지원주택 1침실+1욕실형(47.8㎡)



기억관리세대  
1침실+1욕실형(27㎡)



전문 간호세대  
1침실+1욕실형(27㎡)

[그림 4-23] Legacy Pointe at UCF 단위세대 평면

\* 출처 : [www.legacypointe.ucf.com](http://www.legacypointe.ucf.com)

### 3)Kendal at Hanover<sup>44)</sup>

- 위치 : 미국 뉴햄프셔주 하노버  
67 Cummings Road, Hanover, NH 03755-1263
- 운영 : Kendal Corporation
- 설립 : 1991년



[그림 4-24] Kendal at Hanover 전경

\* 출처: [www.kah.kendal.org](http://www.kah.kendal.org)

- 미국 뉴햄프셔주 하노버에 위치한 Kendal at Hanover는 1991년에 설립되었으며, Dartmouth College 동문이나 교직원들이 많이 거주하고 있는 CCRC로, Dartmouth College와 연계하여 다양한 프로그램 운영
  - Dartmouth College의 Osher 평생교육기관에서 수강이 가능하며, 대학 강의도 청강 가능. Hopkins Center의 연간 500편 이상의 영화, 무용, 음악 및 연극 행사관람 가능. Hood 모던아트 박물관 강의 참가 등
- Kendal at Hanover 거주자를 위한 다양한 문화 활동, 취미 강좌, 서비스 제공 뿐만 아니라, 건강한 고령자들이 지역사회의 중학교, 초등학교 보조 지도 교사로 자원봉사 활동을 하여 지역사회에 기여할 수 있도록 다양한 기회 제공
- 주거형태는 일반적인 CCRC와 동일하게 독립생활주거, 생활지원주거, 전문 간호세대, 기억관리시설을 제공하고 있음

44) <http://kah.kendal.org> 참조 작성



[그림 4-25]Kendal at Hanover 실내공연/운동시설

\* 출처: [www.kah.kendal.org](http://www.kah.kendal.org)

[표 4-7] 미국 UBRC 사례별 특성 비교

구분	Mirabella at ASU	Legacy Pointe at UCF	Kendal at Hanover
위치	Tempe, AZ	Orlando, FL	Hanover, NH
설립시기	2020년	2022년	1991년
대학교	Arizona State University	University of Central Florida	Dartmouth College
운영	ASU와 Pacific Retirement Services(비영리법인)	CCRC Development Corporation (비영리법인)	Kendal Corporation
면적	약 8,100㎡	약 174,000㎡	약 263,000㎡
주요 서비스 및 시설	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 독립생활주거(아파트)</li> <li>• 생활지원주거</li> <li>• 기억관리세대</li> <li>• 전문간호세대</li> <li>• 대학 캠퍼스 시설 이용</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 독립생활주거(빌라/아파트)</li> <li>• 생활지원주거</li> <li>• 기억관리세대</li> <li>• 전문간호세대</li> <li>• 대학 캠퍼스 시설 이용</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 독립생활주거</li> <li>• 생활지원주거</li> <li>• 기억관리세대</li> <li>• 전문간호세대</li> <li>• 대학 캠퍼스 시설 이용</li> </ul>
주요특징	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 대학 캠퍼스 내에 위치하여 캠퍼스의 다양한 시설 및 프로그램 이용 용이. 학교와 긴밀한 제휴</li> <li>• 거주자에게 ASU ID카드 제공하여 도서관 및 캠퍼스 시설이용이 가능하며, 대학 강의를 청강할 수 있도록 하여 평생학습 프로그램 제공</li> <li>• 대학은 전문지식을 가진 거주자들이 학생들에게 지식과 기술을 전수하는 멘토-멘티 프로그램 제공</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 가장 최근에 지어진 UBRC로, 단과별 다양한 강의 및 세미나 참여를 통해 평생교육 기회 제공</li> <li>• UCF의 의과대학 및 간호대학, 보건공공대학과 제휴를 통해 최고 수준의 치료 제공</li> <li>• 간호대학 학생들의 인턴십을 통한 간병인 업무 지원</li> <li>• UCF 학생 ID카드를 제공받아 대학 강의, 세미나 청강 가능</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 거주자들이 다트머스 컬리지 동문, 교직원 거주 비율이 높아 정서적 유대감 높음</li> <li>• Osher 평생학습연구소를 통해 은퇴 후 다양한 학습 기회 제공</li> <li>• 홉킨스센터(Hopkins Center), Hood 모던아트 박물관 등에서 다양한 문화활동 경험 가능</li> </ul>

## 2. 일 본

### 2.1 고령자 주거안정 확보에 관한 법률<sup>45)</sup>

- 1) 고령자 주거안정 확보에 관한 법률(이하, 고령자 주거안정법(日))
  - 고령자 주거안정법(日)은 우리나라의 일반적인 법체계와 동일하게 법-시행령-시행규칙 3단 체계를 가지고 있으며, 법은 82개 조항(8장 구성)으로 이루어져 있음
    - 고령자 주거안정법 시행령은 10개 조항, 시행규칙은 42개 조항(5장 구성)
  - 고령자 주거안정법(日)은 고령자가 안락한 노후생활을 영위할 수 있는 주거환경을 조성하는 관·민 핵심주체의 역할 및 관련 세부사항을 다루고 있음
  - 핵심주체는 크게 ① 중앙정부, ② 지자체, ③ UR·지방공사(공공), ④ 서비스연계 고령자주택 사업자(이하, 등록사업자(민간)) 4개 주체로 구분 가능
    - 지정등록기관은 지자체가 수행하는 서비스연계 고령자주택 사업자의 등록·관리·감독 업무를 위임받아 수행하는 조직으로 지자체 여건에 따라 설치 여부가 달라지는 선택적 조직이라 핵심주체에서 제외([그림 4-26] 참조)
- ① 중앙정부
  - 고령자의 주거안정을 위해 전국의 모든 지자체가 기준으로 삼아야 하는 ‘고령자 주거안정 기본방침’(이하, 기본방침) 수립·공표
- ② 지자체(광역·기초)
  - 중앙정부가 공표한 기본방침에 근거하여 해당 지자체의 ‘고령자 주거안정 확보계획’(이하, 확보계획) 수립
  - 확보계획에 따라 서비스연계 고령자주택 공급·관리
    - 서비스연계 고령자주택 사업은 고령자 임대주택(+유료 노인홈)을 기반으로 고령자에게 필요한 생활지원 서비스를 함께 제공하는 사업으로 심사를 통해 사업자 선정

---

45) 고령자 주거안정법(日)의 내용은 연구진이 수행한 선행연구 ‘주거약자용 주택의 적정 계획기준에 관한 연구 (2023, LHRI)’에 발췌

⇒ 지자체는 사업자 관리 · 감독

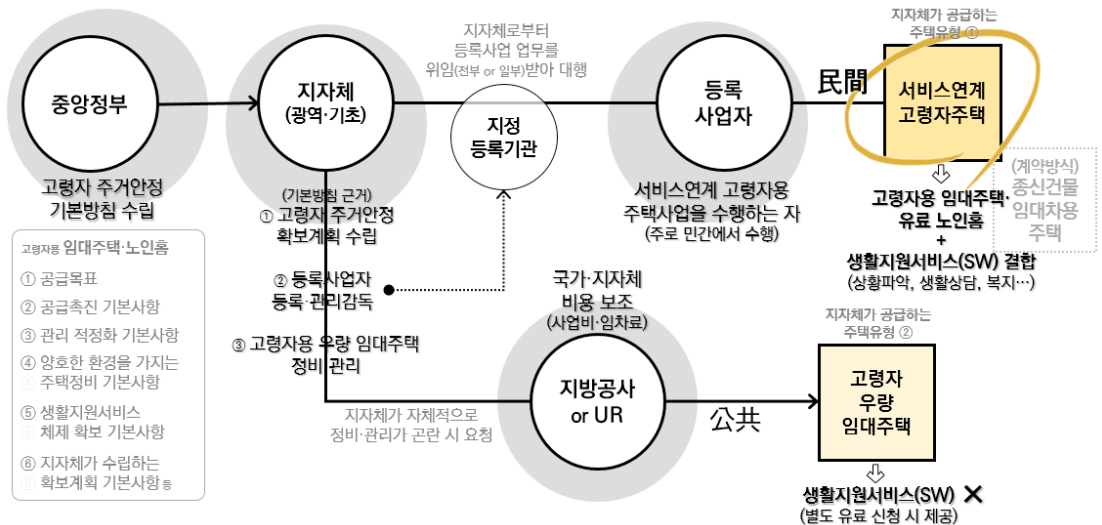
○ 확보계획에 따라 고령자용 우량 임대주택 공급 · 관리

- 고령자의 생활에 적합하도록 시설을 개조한 임대주택으로 공급 · 관리주체는 지자체이나, 지자체 요청으로 UR · 지방공사가 업무 대행하는 경우가 일반적

③ UR · 지방공사

○ 지자체 내 고령자 주거안정의 기초가 되는 고령자용 우량 임대주택의 공급 · 관리를 국비 · 지방비를 보조받아 수행

- 중앙정부, 지자체의 보조금은 사업비뿐만 아니라 경감된 임차료 보존에도 활용
- 고령자용 우량 임대주택은 물리적 공간(주택, HW)만 제공하고 생활지원 서비스(SW)는 제공하지 않음



※ 고령자 주거안정법(日) 조문 내용을 정리하여 도식화

[그림 4-26] 고령자 주거안정법(日)에서의 고령자용 임대주택 유형 및 핵심주체별 역할

④ 등록사업자(서비스연계 고령자주택 사업자)

- 국가가 요구하는 기준을 충족하는 고령자용 임대주택을 확보한 후, 서비스연계 고령자용 주택사업을 하는 자

- 고령자용 임대주택은 등록사업자가 직접 건설할 수도 있고, 경우에 따라 지방공사가 보유한 공영주택 물량 중 일부를 사용할 수 있음
- 서비스연계 고령자주택은 주거시설과 함께 생활지원 서비스도 함께 제공
- 또한 고령자가 주거 불안에서 벗어나 사망 시까지 계약 갱신 없이 거주할 수 있는 종신임대차 임대주택도 존재
- 고령자 주거안정법(日)에서는 종신임대차 계약을 기반으로 임대사업을 하는 자를 종신임대사업자로 정의

## 2) 고령자 주거안정법(日) 시행령

- 시행령은 고령자 주거안정법(日)에서 언급한 고령자용 우량임대주택의 건설·개량·운영에 필요한 재정 지원과 관련된 세부사항을 주로 다루고 있음
- 지급·수령주체 간 관계에 따라 고령자용 우량임대주택 관련 재정(보조금) 지원 내용은 상이한데 4가지 유형으로 정리 가능

### ① 국가 ⇨ 지자체에게 지급하는 보조금

- 해당 임대주택 총 건설비의 1/3(토지 취득 및 조성 비용 제외)
- 소득 기준(15만 8,000엔(142만 4,000원)/월) 이하 거주자의 감면 임차료의 1/2
  - 감면 임차료 = 원 임차료 - 세대 특성에 따라 국토교통대신이 산정한 감면 금액

### ② 국가 ⇨ UR에게 지급하는 보조금

- 해당 임대주택 총 건설비의 1/6(토지 취득 및 조성 비용 제외)
- 해당 임대주택의 고령자 친화형 환경 정비 및 공용공간 개선 비용의 1/2
- 소득 기준(15만 8,000엔(142만 4,000원)/월) 이하 거주자의 감면 임차료의 1/2
  - 감면 임차료 = 원 임차료 - 세대 특성에 따라 국토교통대신이 산정한 감면 금액

### ③ 지자체(광역·기초) ⇨ UR에게 지급하는 보조금

- 해당 임대주택 총 건설비의 1/6(토지 취득 및 조성 비용 제외)
- 해당 임대주택의 고령자 친화형 환경 정비 · 공용공간 개선 비용의 1/2
- 소득 기준(15만 8,000엔(142만 4,000원)/월) 이하 거주자의 감면 임차료의 1/2
  - 감면 임차료 = 元 임차료 - 세대 특성에 따라 국토교통대신이 산정한 감면 금액

#### ④ 지자체(광역 · 기초) ⇔ 지방공사에게 지급하는 보조금

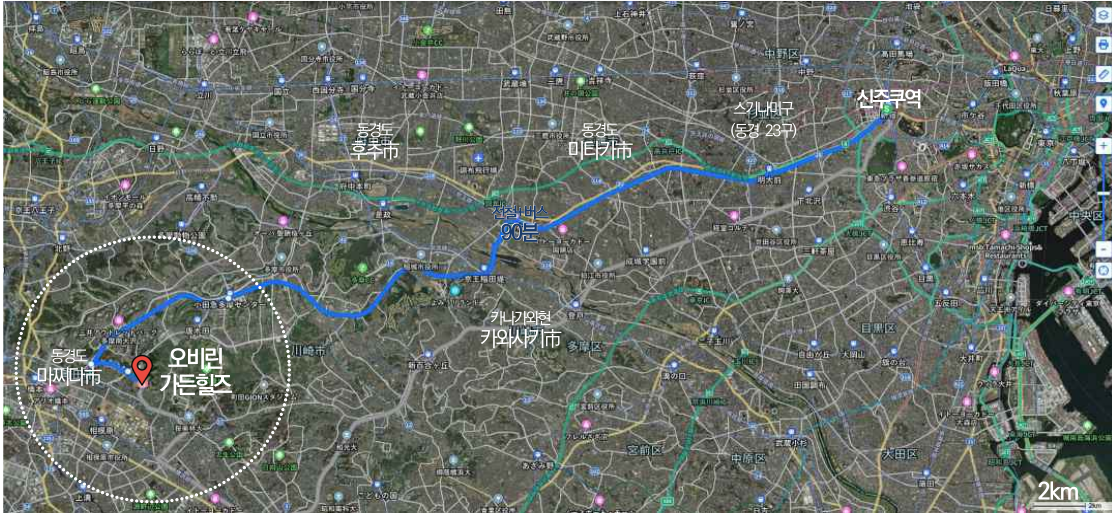
- 해당 임대주택 총 건설비의 1/3(토지 취득 및 조성 비용 제외)
- 해당 임대주택의 고령자 친화형 환경 정비 · 공용공간 개선 비용의 1/2
- 소득 기준(15만 8,000엔(142만 4,000원)/월) 이하 거주자의 감면 임차료의 1/2
  - 감면 임차료 = 元 임차료 - 세대 특성에 따라 국토교통대신이 산정한 감면 금액
- 고령자용 임대주택은 국가 · 지자체가 주택 건설에 필요한 사업비의 일정 부분을 지원하고, 나머지 사업비는 사업주체(UR · 지방공사)가 자체 조달

### 3) 고령자 주거안정법(日) 시행규칙

- 시행규칙은 고령자 주거안정법에서 언급한 고령자용 임대주택의 계획기준에 관한 세부적인 내용을 주로 다루고 있음
  - 고령자 1인가구가 생활할 때 요구되는 적정 주거면적(25㎡ 이상) 규정
- 시행규칙에는 주택 건설 · 개량 시 준수해야 할 계획기준 외, 입주대상이 되는 고령자 연령 기준을 만 60세 이상으로 규정
- 일본은 민간이 공공에서 건설한 고령자용 임대주택을 기반으로 생활지원 서비스 지원 사업만 하는 것도 제도적으로 마련
  - K-CCRC 실현에 필요한 고령자용 주택은 공공에서 건설하고, 생활지원 서비스 제공 등 운영 · 관리만 민간에서 하는 방법도 민간의 부담을 덜어줄 수 있음

## 2.2 사례 : 오비린 가든힐즈(桜美林ガーデンヒルズ, UBRC)

- 오비린 가든힐즈는 동경도 서쪽의 타마뉴타운<sup>46)</sup>이 조성된 마찌다市에 위치하고 있으며, 동경 부도심인 신주쿠까지 대중교통으로 90분 이내 접근 가능
  - 도심이 아닌 도시 외곽에 조성된 CCRC로, 지방도시(인구감소지역) 설치를 염두에 두고 있는 K-CCRC와 입지적 유사성 有



[그림 4-27] 동경도심(신주쿠)에서 오비린 가든힐즈까지 이동시간

\* 지도출처: yahoo JAPAN map

- 오비린 가든힐즈는 소규모이지만, 일본 최초의 대학 연계형 CCRC(UBRC)라는 점과 다양한 세대가 공존하는 공간으로 조성했다는 점에서 좋은 평가를 받고 있음
  - 일본 내 대학원 중 유일하게 노년학(老年學)<sup>47)</sup> 과정을 운영하는 오비린대학이 서비스연계 고령자주택과 일반세대용 주택, 학생기숙사를 함께 건설
  - 오비린대학은 대학의 각종 업무를 위탁하기 위해 별도로 설립한 주식회사를 통해 오비린 가든힐즈 운영 ⇨ 주식회사 나르도
- 오비린 가든힐즈의 물리적 공간은 고령자를 위한 서비스연계 고령자주택 2동을 중심으로 레스토랑(식당), 교류동, 일반세대용 주택, 학생기숙사로 구성

46) 타마뉴타운은 동경도의 이나기(稲城)시, 타마시, 하치오지시, 마찌다시 4개 지자체에 걸쳐있는 타마 구릉에 계획·개발된 일본 최대 신도시

47) 오비린대학의 노년학 과정은 고령자의 신체적 노화와 관련된 의학·보건 분야뿐 아니라 심리학, 사회학, 경제학 등 사회과학 분야까지 아우르는 폭넓은 교육 커리큘럼으로 고령사회에 예상되는 다양한 사회문제를 해결할 수 있는 인재 육성을 목표로 석·박사 과정으로 운영 중



[그림 4-28] 오비린 가든힐즈 내 주거동 및 기타 시설 구성



\* 그림출처 : Google Earth

① 서비스연계 고령자주택 ([그림 4-28]의 C·D동)

: 입주는 만 60세 이상, 돌봄필요 3단계(要介護3)까지는 가능하며([표 4-8] 참조),  
1K(D동), 2LDK(C동) 2가지 유형으로 20세대 공급

[표 4-8] 일본의 돌봄 등급 및 그에 따른 신체적 상태

돌봄 등급		신체적 상태
지원필요 1	입 소 가 능	• 일어서는 동작은 불안정하나, 일상생활에는 전혀 지장이 없음
지원필요 2		• 일어서는 동작이 원활하게 되지 않거나 서 있는 것이 안정적이지 않음
돌봄필요 1		• 일어서는 동작이나 보행 시 불안정한 모습이 자주 보임 • 식사, 옷 갈아입기 등의 행동은 전반적으로 자립적이나, 배설·목욕 시 <b>부분적 돌봄</b> 이 필요한 경우 많음
돌봄필요 2		• 일어서는 동작이나 보행 등을 자력으로 할 수 없는 경우가 많음 • 식사, 옷 갈아입기 등의 행동은 본인이 할 수 있으나, 배설·목욕 시 <b>부분적 돌봄</b> 필요 ⇨ 경도(輕度) 돌봄 필요
돌봄필요 3		• 일어서는 동작이나 보행 등을 자력으로 할 수 없어 돌봄 필요 • 배설·목욕, 옷 갈아입기 등에 <b>전면적 돌봄</b> 필요 ⇨ 중도(中等度) 돌봄 필요
돌봄필요 4	입 소 불 가	• 일상생활 능력이 상당히 저하되어 보행, 배설·목욕, 옷 갈아입기 등은 <b>전면적 돌봄</b> 이 필요하고, 식사 시에는 <b>부분적 돌봄</b> 이 필요한 상태 • 신체적 상태는 다양하나, 배설 인지를 못하는 사람도 존재 ⇨ 중도(重度) 돌봄 필요
돌봄필요 5		• 식사, 배설 행위를 혼자서 할 수 없고, 일상생활 능력이 현격히 저하된 상태 • 보행, 서 있는 상태를 유지할 수 없음 • 의사전달이 거의 불가능 경우가 많음 ⇨ 최중도(最重度) 돌봄 필요

1K type(1인 거주)	2LDK type(2인 거주)
 <p>① 집 세</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 일괄지불방식 : 1,200~1,500만엔</li> <li>• 월세방식 : 7.4~9.2만엔</li> <li>• 보증금 15~18만엔</li> </ul> <p>② 생활비/月 ⇨ 23.9만엔</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 생활지원 서포트비 : 47,137엔</li> <li>• 식 비 (1일 3식, 30일) : 74,250엔</li> <li>• 일반관리비 : 15,000엔</li> <li>• 기타 실비</li> </ul> <p>29.37㎡</p>	 <p>① 집 세</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 일괄지불방식 : 2,450~2,630만엔</li> <li>• 월세방식 : 15.1~16.2만엔</li> <li>• 보증금 30~32만엔</li> </ul> <p>② 생활비/月 ⇨ 23.9만엔</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 생활지원 서포트비 : 75,951엔</li> <li>• 식 비 (1일 3식, 30일) : 148,500엔</li> <li>• 일반관리비 : 15,000엔</li> <li>• 기타 실비</li> </ul> <p>49.25㎡</p>

[그림 4-29] 오비린 가든힐즈 서비스연계 고령자 주택 평면 및 비용

\* 그림·자료출처 : LIFULL介護 홈페이지

② 레스토랑 ([그림 4-28]의 A·B동 사이 1층 건물)

: 서비스연계 고령자주택 거주자를 대상으로  
식사 제공 서비스(1일 3식)

- 조식 715엔, 중식 770엔, 석식 990엔



[그림 4-30] 레스토랑 건물 전경

\* 사진출처 : 오비린 가든힐즈 홈페이지

③ 일반세대용 주택 ([그림 4-28]의 A동 2층)

: A동 1층은 고령자용 돌봄시설이 있으며, 2층에  
일반세대를 위한 주택 8세대 공급

- 전용면적 59.6㎡, 2LDK 평면의 주택으로 임대  
료 79,000엔/월, 관리비 3,000엔/월



[그림 4-31] 일반세대용 주택 전경

\* 사진출처 : 오비린 가든힐즈 홈페이지

④ 학생기숙사 ([그림 4-28]의 B동)

: B동은 인근에 위치한 오비린 대학 재학생을  
위한 기숙사로 32세대 공급

- 전용면적 25㎡, 1K 평면의 주택으로 임대료  
38,000~41,000엔/월, 관리비 5,000엔/월



[그림 4-32] 학생기숙사 전경

\* 사진출처 : 오비린 가든힐즈 홈페이지

### ⑤ [SW] 데이서비스

: 자택에 거주하면서 오비린 가든힐즈 스태프의 픽업 서비스를 통해 교류시설로 이동 후, 오전부터 저녁 식사 전까지 건강 체크 및 다양한 여가·취미 프로그램 참여

- 오비린 대학의 노년학 전공 대학생 등과 자연스러운 세대간 교류 발생
- 차량으로 픽업서비스를 하고 있어 오비린 가든힐즈에 거주하지 않더라도 차량으로 편도 20분 범위 내 거주하는 고령자는 누구나 이용 가능(정원 30명)

### ⑥ [SW] 방문돌봄

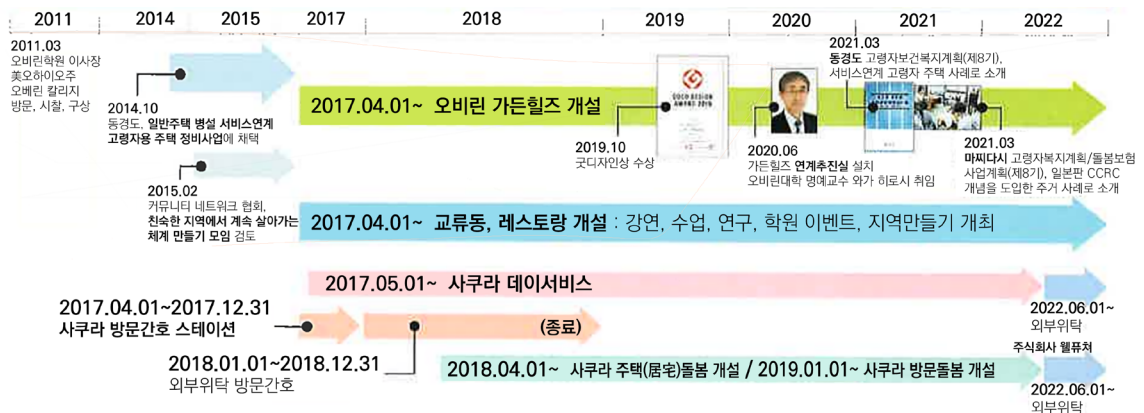
: 오비린 가든힐즈 스태프가 자택으로 방문하여 돌봄 서비스를 제공 ⇨ 식사·목욕·옷 갈아입기 등 신체적 돌봄과 청소·세탁·장보기·요리 등 일상생활 지원

- 원칙적으로 돌봄보험에 명시된 서비스만 지원 가능하나, 별도의 요금을 내면 그 외 추가 서비스도 받을 수 있음

○ CCRC는 고령자 삶의 기반이 되는 주택 확보도 중요하지만, 이와 함께 고령자가 일상을 건강하고 활기차게 보낼 수 있는 생활인프라 구축이 함께 이루어져야 함

○ 그와 같은 점에서 보면 오비린 가든힐즈는 단지 내 모든 것이 다 갖추어진 CCRC가 아니라 대학을 매개로 외부연계형 CCRC를 지향

- 오비린 그린힐즈 내 공용시설은 내 레스토랑(식당), 돌봄시설이 핵심으로 고령자에게 가장 필요한 서비스인 식사와 건강관리에 집중
- 나머지 고령자의 생활에 필요한 서비스는 지역의 인프라를 연계·활용하여 해결

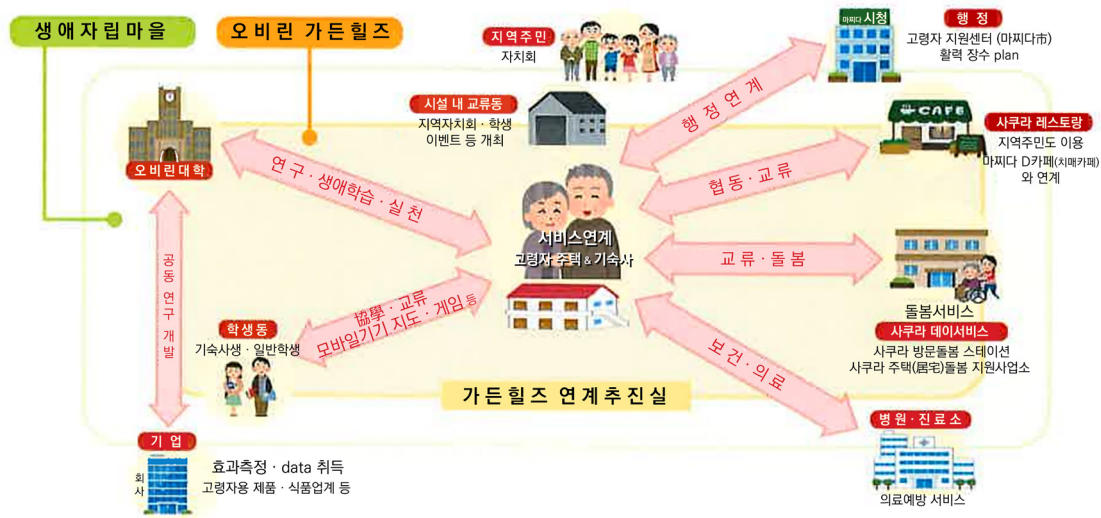


[그림 4-33] 오비린 가든힐즈 개설 후 주요 업무내용의 변천 과정

\* 그림출처 : 오비린 가든힐즈 홈페이지

○ 2020년에 설치된 ‘가든힐즈 연계추진실’은 단지 내부 시설의 활용성 제고, 지역 인프라 발굴 및 가든힐즈와 연계에 중추적인 역할을 하고 있는 것으로 판단

- 오비린 대학을 통한 생애학습의 장을 마련하여 고령자의 학문적 욕구 충족
- 고령자 관련 지자체의 각종 지원정책 적극 활용, 외부 의료기관 연계 등 지역 내 유관기관 · 시설과 협력 네트워크 구축
- 단지 내 시설 · 서비스(레스토랑 & 데이서비스)를 지역주민에게도 개방하여 폐쇄 · 고립된 장소가 아니라 지역이 필요로 하는 장소로 자리매김



[그림 4-34] 오비린 가든힐즈의 생애자립을 촉진하는 CCRC 구상

\* 그림출처 : 오비린 가든힐즈 홈페이지

### 3. 소결

- 미국의 CCRC는 고령자 생애주기 전체를 대응하는 거주 공동체로, 독립적인 생활부터 전문적인 의료 서비스가 필요할 때까지 노년기의 생애주기 전반을 고려한 노인주거복합단지
  - CCRC 내 독립생활주거(Independent Living), 생활지원주거(Assisted Living), 요양원(Nursing Home), 기억관리시설(Memory Care) 운영
- 미국의 CCRC는 사회문화적 여건으로 시장에서 자연스럽게 성립되어 발전했지만, 고령인 소비자를 보호하고 민간사업자의 경영 안전을 도모하기 위해서 주 정부에서 각종 법제도를 마련하여 적극적으로 관여하는 것이 특징
- CCRC는 입지여건에 따라 주택유형, 단지구성도 다양하게 디자인되고 있으며, 입주금 납부방식계약도 다양한 옵션을 제시하여 거주자의 선택권 보장
- 지역사회와 연계하여 운영되는 대학연계형 CCRC인 UBRC의 성과도 주목할 필요
- 일본은 고령자 주거안정을 위해 공공에서도 적극적으로 관여하고 있으며, 고령자 주거안정법 제정을 통해 민간이 공공에서 건설한 고령자용 임대주택을 기반으로 생활지원 서비스 사업만 하는 것도 제도적으로 마련
  - 고령자 주거안정 확보에 관한 법률은 고령자가 안락한 노후생활을 영위할 수 있는 주거환경을 조성하는 관·민 핵심주체의 역할 및 관련 세부사항 규정
- 일본 UBRC 사례인 오비린 가든힐즈는 내부완결형이 아닌 지역과 상생하는 외부연계형 CCRC 조성을 지향

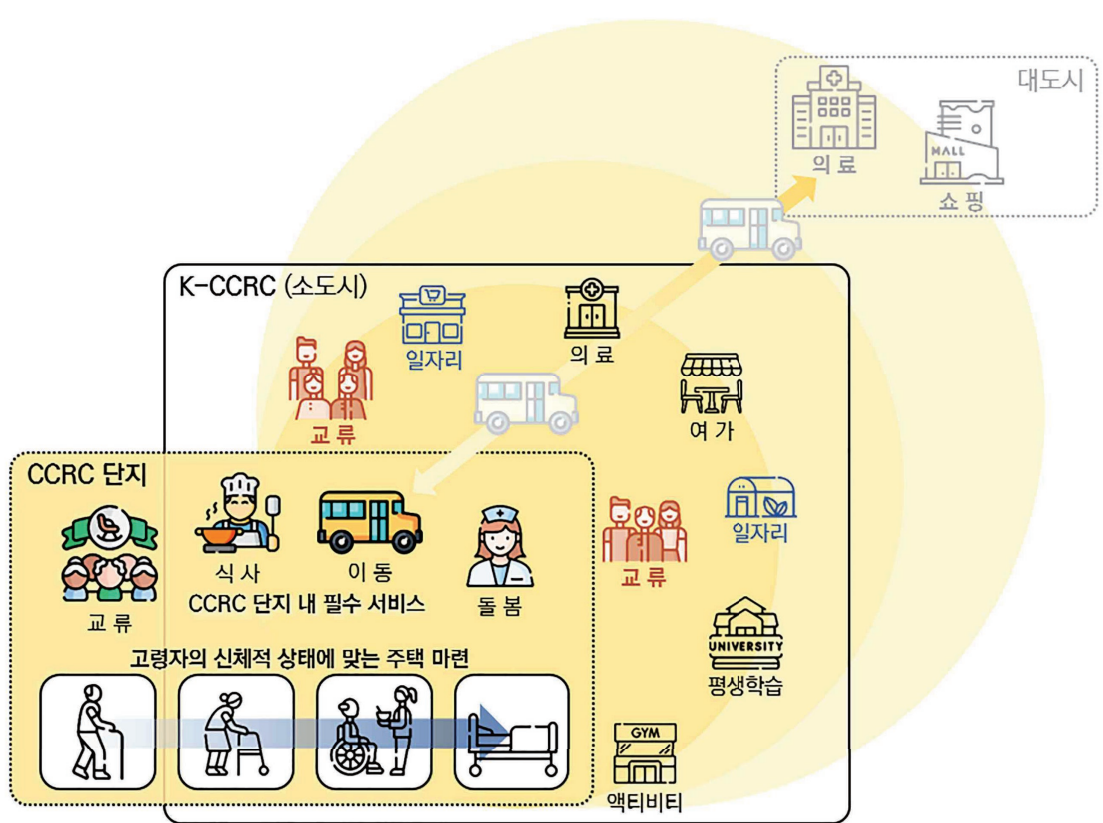


# 제5장 K-CCRC 추진을 위한 제도 개선 방향

## 1. K-CCRC 개념 정립

### 1.1 K-CCRC 정의

- 본 연구의 제2장(제도·정책사업), 제3장(국내사례), 제4장(국외사례)에서 검토한 내용을 종합하여 K-CCRC의 개념을 정리한 것이 [그림 5-1]



[그림 5-1] K-CCRC 개념도

- 본 연구에서는 K-CCRC의 개념을 ‘CCRC(고령자·은퇴자 주거단지)와 해당지역 내 생활인프라 연계로 형성된 생활권’으로 정의
  - 또한 K-CCRC는 지방도시(인구감소지역)뿐만 아니라 대도시 교외 지역, 도심 등 다양한 장소에 건설 가능하다는 인식 필요 ⇒ 지방도시는 여러 대상지 중 하나

## 1) CCRC(주거단지) 추진 기본 방향

○ K-CCRC가 성립되기 위한 필수 요건인 CCRC 건설을 위한 3가지 기본 방향 설정

- 공공에서 CCRC를 건설하고 운영·관리를 민간에서 방식도 검토 필요

### ① CCRC는 300~500세대 규모로 조성

: CCRC는 건설 후 고령자의 일상생활을 지원하는 운영·관리가 반드시 연계되어야 하므로, 이를 고려한 세대규모로 조성 필요

- 단지 관리의 효율성 측면에서 적정 세대규모는 500~800세대  
⇒ 연구진이 수행한 타 선행연구 중, 일반인 대상 단지의 관리소장 인터뷰 결과
- 통상적인 공동주택보다 CCRC는 고령자 생활지원 서비스 등 보다 세심한 관리가 요구되므로 일반인 대상 단지의 적정 세대규모보다 60~70% 수준으로 하향 조정

### ② 고령자의 신체적 상태에 맞는 주택 유형 구비

: 현재 고령자 주택은 독립생활이 가능한 고령자 중심으로 입주가 이루어지는데, 부분적 돌봄으로 일상생활이 가능한 고령자도 첫 입주가 가능한 주택 마련

- 최소 자립보행자, 보행워커 사용자, 휠체어 사용자를 고려한 주택 유형 마련

### ③ 필수 생활지원 인프라(서비스) 설치·운영

: CCRC 내 고령자에게 필요한 생활지원 인프라 설치의 과도한 요구는 민간 사업자의 참여를 저하시킬 수 있으므로 필수 서비스 중심으로 최소 설치·운영

- 식사제공 : 고령자의 건강 유지를 위해 1일 3식 제공을 위한 식당 운영
- 기본돌봄 : 안부확인, 일상적인 건강 체크 및 신체적 약자를 위한 돌봄서비스 제공
- 커뮤니티 : CCRC 내 거주자 간 친목 도모를 위한 교류 프로그램 운영
- 이동 서비스 : 외부로 외출 등이 용이하도록 단지 내 셔틀버스 운행

## 2) K-CCRC(해당지역) 실현 기본 방향

○ K-CCRC는 ‘CCRC’와 ‘해당지역’ 간 연계를 통해 완성되므로, 일방적 관계가 아니라 상호 보완적 관계 형성이 중요

- CCRC 조성 후 단지 내 필수 서비스 외 거주자가 요구하는 서비스는 해당 지역 내 시설·서비스 연계를 통해 제공
  - 지역 내 대학이 있다면, 대학과 연계해서 평생교육 프로그램 개설 ⇨ UBRC
- CCRC 내 시설도 지역주민이 자유롭게 이용할 수 있도록 개방하여, CCRC에 대한 부정적·폐쇄적 이미지 불식
  - 오비린 가든힐즈(日)와 같이 CCRC 내 식당(카페, HW)도 지역주민이 이용할 수 있고, 커뮤니티 프로그램(SW)도 지역의 고령자에게 개방
- CCRC 운영에 필요한 예산 일부는 행정(지자체)으로부터 일부 보조
  - 지자체도 CCRC 활성화는 신규 인구 유입으로 연결되므로, CCRC 운영 예산 중 일부 지원 ⇨ (예)셔틀버스 운영을 지자체에서 지원 등

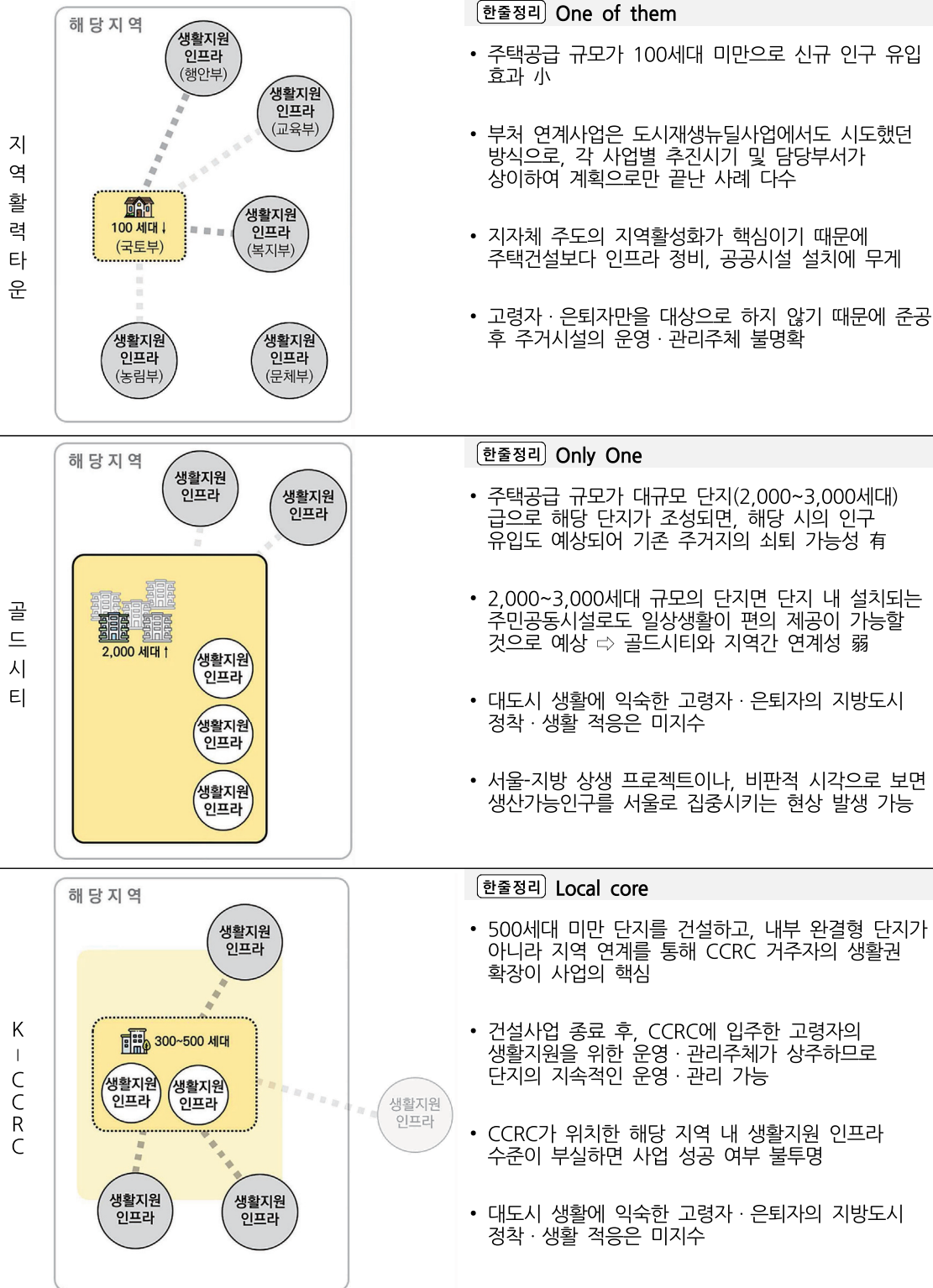
## 1.2 유사 정책사업과 차별성

- K-CCRC와 유사한 사업으로 본 연구에서 검토한 사업은 ‘지역활력타운(행정안전부)’과 ‘골드시티(서울시)’
  - 상기 사업 모두 은퇴자 등 신규 인구 유입을 통한 지역 활성화를 도모하는 사업
- K-CCRC를 포함하여 상기 두 사업의 추진배경·목적은 유사성을 가지나, 세부적인 내용에서는 차별성이 있으므로, 사업 여건을 고려한 선택 필요
  - 지역활력타운, 골드시티 사업 모두 진행 또는 계획 중인 사업으로 사업별 내용이 변동될 가능성은 있으나, 현재 구득 가능한 자료로 주택 공급 중심으로 비교 진단

### ① 지역활력타운

: 중앙정부 각 부처에서 개별로 진행하는 사업을 연계·추진하여 지역을 활성화시키는 사업으로, 은퇴자·고령자를 위한 주택건설은 여러 연계사업 중 하나

- 도시재생뉴딜사업의 지방도시 버전으로도 볼 수 있으며, 뉴딜사업보다는 주택건설에 배정된 사업비 비중은 높으나, 감소추세(주택건설 사업비 54% ⇨ 42%)
- 사업비 감소에 따라 2023년 선정지구 1개소당 평균 주택공급 호수 119호, 2024년 선정지구 1개소당 평균 주택공급 호수 84호로 공급물량 30% 감소



[그림 5-2] K-CCRC와 유사 사업모델 비교

## ② 골드시티

: 서울-지방도시 상생 프로젝트로 현재 발표된 자료로만 보면, 주택공급 물량은 2,000~3,000세대로 지방도시 주택 공급 규모로는 과도한 물량으로 판단

- 단지 규모가 500세대 이상이면 주택건설기준 규정에서 요구하는 주민공동시설 전부 설치 ⇨ 골드시티는 그 이상의 주민공동시설이 단지 내 설치될 것으로 예상
- 단지 내 풍부한 주민공동시설로 인해 거주자의 단지 내 완결형 생활 패턴이 나타날 확률이 높으며, 이로 인해 골드시티와 지역과 연계 · 상생에서 어려움 예상

## ③ K-CCRC

: 500세 미만의 단지를 건설(민간)하고, 은퇴자 · 고령자의 안정적인 노후 생활을 지원하기 위해 단지 내 · 외부의 생활지원 인프라를 활용하는 사업

- 단지 규모가 크지 않기 때문에 CCRC가 조성됨으로써 해당지역에 미치는 부정적 영향(지역 인구 흡수, 기존 지역 쇠퇴 등)은 작을 것으로 예상
- 지역 내 생활지원 인프라 연계를 통한 서비스 확장이 핵심이기 때문에 해당지역 내 생활지원 인프라의 기 구축 정도가 성공의 열쇠

## 2. CCRC 공급 활성화를 위한 제도 개선 방안

- 도시 은퇴자의 지방 이주를 지원하는 한국형 은퇴자 복합주거단지인 K-CCRC의 원활한 추진은 기존 공급된 노인복지주택의 공급 활성화가 전제되어야 가능
- 따라서 향후 K-CCRC의 원활한 추진을 위해, 사업자 측면과 수요 측면에서 기존 노인복지주택 공급 활성화를 위한 제도 개선 필요 사항 정리

### 2.1 사업자 측면 고려사항(기존 법 개선)

#### 1) 노인복지주택 입주자 연령 하향 조정

- 현재 노인복지주택 입주 연령이 60세로 규정되어 있으나 55세로 하향 조정 필요
  - 노인복지법 시행규칙 제14조제1항2호 관련 사항
  - 현재 한국주택금융공사의 주택연금 가입 연령이 55세이고, ‘고용상 연령차별금지 및 고령자고용촉진에 관한 법률 시행령’에서 고령자는 55세 이상, 준고령자는 50세 이상 및 55세 미만으로 정의<sup>48)</sup>
  - 미국, 일본 등 선진국의 경우 시니어 주택의 입주 연령이 55세 이상이며, 우리나라도 조기 은퇴 등 퇴직 연령이 낮아지면서 노인복지주택 입주를 희망하지만 나이 제한으로 입주 제약
  - 특히 인구감소지역에 공급 예정인 분양형 노인복지주택의 경우, 은퇴 후 지역사회에 기여할 수 있는 액티브한 활동을 희망하는 수요를 고려하여 입주자 연령을 55세 이상으로 하향 조정 필요

[표5-1] 노인복지법 시행규칙 제14조 관련 내용

개정 전	개정 후
<b>제14조(노인주거복지시설의 입소대상자 등)</b> ①법제32조에 따른 노인주거복지시설(이하 “노인주거복지시설”이라 한다)의 입소대상자는 다음 각 호와 같다. 2. 노인복지주택 : 단독취사 등 독립된 주거생활을 하는 데 지장이 없는 60세 이상의 자	<b>제14조(노인주거복지시설의 입소대상자 등)</b> ①법제32조에 따른 노인주거복지시설(이하 “노인주거복지시설”이라 한다)의 입소대상자는 다음 각 호와 같다. 2. 노인복지주택 : 단독취사 등 독립된 주거생활을 하는 데 지장이 없는 <b>55</b> 세 이상의 자

48) 고용상 연령차별금지 및 고령자고용촉진에 관한 법률 시행령(약칭: 고령자고용법 시행령) 제2조(고령자 및 준고령자의 정의) ① 「고용상 연령차별금지 및 고령자고용촉진에 관한 법률」(이하 “법”이라 한다) 제2조제1호에 따른 고령자는 55세 이상인 사람으로 한다. ② 법 제2조제2호에 따른 준고령자는 50세 이상 55세 미만인 사람으로 한다.

## 2) 노인복지주택의 취득세, 재산세 감면 관련

- 현재 유료노인복지시설 사업자는 취득하는 부동산에 대해 취득세, 재산세의 25% 감면을 받고 있으나, 민간사업자의 재정적 부담 완화를 위해 감면을 상향 조정 여부 검토 필요
  - 지방세특례제한법 제20조2호(노인복지시설에 대한 감면) 관련 사항
  - 현재 무료 노인복지시설은 취득세 면제, 재산세 50% 감면
  - 2011년 노인복지시설 감면 규정 제정시에는 감면 혜택이 50%였으나, 2015.1.1 이후 무료 노인복지시설은 취득세 면제, 재산세 감면을 50% 유지, 그 외 노인복지시설은 취득세 25%, 재산세 25% 감면으로 개정
- 많은 임대세대를 보유해야하는 임대형 노인복지주택 운영 사업자의 경우에는 재정적 부담 요인이 되므로, 노인복지주택 공급의 민간사업자 참여 활성화를 위해 취득세, 재산세 감면 비율 상향에 대한 검토 필요<sup>49)</sup>

[표5-2] 지방세특례제한법 제20조 관련 내용

개정 전	개정 후
<b>제20조(노인복지시설에 대한 감면)</b> 「노인복지법」 제31조에 따른 노인복지시설로 직접 사용하기 위하여 취득하는 부동산에 대해서는 다음 각 호에서 정하는 바에 따라 지방세를 2026년 12월 31일까지 감면한다. 1. 대통령령으로 정하는 무료 노인복지시설로 직접 사용하기 위하여 취득하는 부동산에 대해서는 취득세를 면제하고, 과세기준일 현재 노인복지시설로 직접 사용(종교단체의 경우 해당 부동산의 소유자가 아닌 그 대표자 또는 종교법인이 해당 부동산을 노인복지시설로 사용하는 경우를 포함한다)하는 부동산에 대해서는 재산세의 100분의 50을 경감한다. 다만, 노인의 여가선용을 위하여 과세기준일 현재 경로당으로 사용하는 부동산(부대시설을 포함한다)에 대해서는 재산세(「지방세법」 제112조에 따른 부과액을 포함한다) 및 같은 법 제146조제3항에 따른 지역자원시설세를 각각 면제한다. 2. 제1호 외의 노인복지시설로 직접 사용하기 위하여	<b>제20조(노인복지시설에 대한 감면)</b> 「노인복지법」 제31조에 따른 노인복지시설로 직접 사용하기 위하여 취득하는 부동산에 대해서는 다음 각 호에서 정하는 바에 따라 지방세를 2026년 12월 31일까지 감면한다. 1. 대통령령으로 정하는 무료 노인복지시설로 직접 사용하기 위하여 취득하는 부동산에 대해서는 취득세를 면제하고, 과세기준일 현재 노인복지시설로 직접 사용(종교단체의 경우 해당 부동산의 소유자가 아닌 그 대표자 또는 종교법인이 해당 부동산을 노인복지시설로 사용하는 경우를 포함한다)하는 부동산에 대해서는 재산세의 100분의 50을 경감한다. 다만, 노인의 여가선용을 위하여 과세기준일 현재 경로당으로 사용하는 부동산(부대시설을 포함한다)에 대해서는 재산세(「지방세법」 제112조에 따른 부과액을 포함한다) 및 같은 법 제146조제3항에 따른 지역자원시설세를 각각 면제한다. 2. 제1호 외의 노인복지시설로 직접 사용하기 위하여

49) 일본은 고정자산세 50~85% 감면, 취득세 1,200만엔 /1호당, 건축비 지원 : 비용의 10% 지원(가구당 135만엔 한도), 개보수시 전체 비용의 1/3까지 지원

취득하는 부동산에 대해서는 취득세의 100분의 25를 경감하고, 과세기준일 현재 제1호 외의 노인복지시설로 직접 사용(종교단체의 경우 해당 부동산의 소유자가 아닌 그 대표자 또는 종교법인이 해당 부동산을 노인복지시설로 사용하는 경우를 포함한다)하는 부동산에 대해서는 재산세의 100분의 25를 경감한다.	취득하는 부동산에 대해서는 취득세의 100분의 <b>50</b> 를 경감하고, 과세기준일 현재 제1호 외의 노인복지시설로 직접 사용(종교단체의 경우 해당 부동산의 소유자가 아닌 그 대표자 또는 종교법인이 해당 부동산을 노인복지시설로 사용하는 경우를 포함한다)하는 부동산에 대해서는 재산세의 100분의 <b>50</b> 를 경감한다.
---	---

- 또한 현재 노인복지주택 사업을 추진하기 위해서 사업자가 취득하는 부동산에 대해서는 취득세의 25%를 경감해주고 있으나, 토지매입 후 1년 이내 시설을 운영하지 않으면 감면된 취득세를 추징하고 있음
  - 지방세 특례제한법 제178조1항1호(감면된 취득세의 추징) 관련 사항
- 그러나 실제 노인복지주택 사업 추진을 위한 인허가 등의 절차가 1년 이상 걸리기 때문에, 사업 인허가 취득시 필요한 기간을 고려하여 관련 규정 개선 필요
  - 관련 규정은 2014.1.1에 신설되어 현재까지 유지되고 있어, 실제 사업추진시 소요 기간을 고려한 현실적 추징기간으로 규정 개선 필요

[표5-3] 지방세특례제한법 제178조 관련 내용

개정 전	개정 후
<b>제178조(감면된 취득세의 추징)</b> ① 부동산에 대한 감면을 적용할 때 이 법에서 특별히 규정한 경우를 제외하고는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 그 해당 부분에 대해서는 감면된 취득세를 추징한다. 1. 정당한 사유 없이 그 취득일부터 1년이 경과할 때까지 해당 용도로 직접 사용하지 아니하는 경우 2. 해당 용도로 직접 사용한 기간이 2년 미만인 상태에서 매각·증여하거나 다른 용도로 사용하는 경우(이하 생략)	<b>제178조(감면된 취득세의 추징)</b> ① 부동산에 대한 감면을 적용할 때 이 법에서 특별히 규정한 경우를 제외하고는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 그 해당 부분에 대해서는 감면된 취득세를 추징한다. 1. 정당한 사유 없이 그 취득일부터 <b>2년</b> 이 경과할 때까지 해당 용도로 직접 사용하지 아니하는 경우 2. 해당 용도로 직접 사용한 기간이 2년 미만인 상태에서 매각·증여하거나 다른 용도로 사용하는 경우(이하 생략)

### 3)임대보증금 반환 관련 보증보험 미가입 조건 완화

- 임대형 노인복지주택 경우, 임대보증금 반환 관련하여 임차인이 전세권 설정을 하지 않은 경우에는 운영자가 의무적으로 인·허가보증보험 가입하도록 규정
  - 노인복지법 시행규칙 별표2 노인주거복지시설의 시설기준 및 직원배치기준 관련 사항

- 노인복지주택 사업자가 부담하는 보증보험 가입비 부담 완화를 위해, 임차인이 확정 일자를 받을 경우도 보증보험에 가입하지 않을 수 있도록 규정 개선 필요

[표5-4] 노인복지법 시행규칙 별표 2(노인주거복지시설의 시설기준 및 직원 배치기준) 관련 내용

개정 전	개정 후
<b>2. 시설 설치에 관한 특례</b> 다. 양로시설·노인공동생활가정 또는 임대형 노인복지주택을 설치하려는 자는 입소자에 대한 보증금 반환채무의 이행을 보장하기 위하여 입소계약 체결 후 보증금 수납일부터 10일 이내에 다음 각호의 요건에 적합한 인·허가보증보험에 가입하지 아니할 수 있다. 다만, 시설 개원 이후 입소자별로 전세권 또는 근저당권 설정 등의 조치를 한 경우에는 각각 인·허가보증보험에 가입하지 아니할 수 있다. (이하 생략)	<b>2. 시설 설치에 관한 특례</b> 다. 양로시설·노인공동생활가정 또는 임대형 노인복지주택을 설치하려는 자는 입소자에 대한 보증금 반환채무의 이행을 보장하기 위하여 입소계약 체결 후 보증금 수납일부터 10일 이내에 다음 각호의 요건에 적합한 인·허가보증보험에 가입하지 아니할 수 있다. 다만, 시설 개원 이후 입소자별로 전세권, <u>근저당권 설정 또는 확정일</u> <u>자</u> 등의 조치를 한 경우에는 각각 인·허가보증보험에 가입하지 아니할 수 있다. (이하 생략)

#### 4)관리비 등 부가세 면제 규정의 개선

- 현재 조세특례제한법에 노인복지주택 운영 관련 용역의 부가가치세 면제 규정 있음
  - 조세특례제한법 제106조(부가가치세의 면제 등) 제1항제4의4호 관련 사항
- 그러나 현재 규정상 부가가치세 면제 대상 항목이 명확하지 않으므로 개정 필요
  - 노인복지주택 운영자가 위탁용역 방식에 의해 관리하지 않고, 직원 직접고용방식으로 일반관리, 경비 업무 수행시에는 면제 조건에 해당되지 않는 것으로 해석

[표5-5] 조세특례제한법 제106조

<b>제106조(부가가치세의 면제 등)</b> ①다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 재화 또는 용역의 공급에 대해서는 부가가치세를 면제한다.(이하 생략) .....  4의4. 「노인복지법」 제32조제1항제3호에 따른 노인복지주택(이하 이 호에서 “노인복지주택”이라 한다)의 관리·운영자, 경비업자 및 청소업자가 「주택법」에 따른 국민주택 규모 이하의 노인복지주택에 공급하는 대통령령으로 정하는 일반관리용역·경비용역 및 청소용역
--

- 현행 법 문구가 현장에서는 시설 관리용역에 국한되어 해석되고 있어, 서비스가 결합된 노인복지주택의 취지를 살리기 위해서는 생활지원서비스 항목이 명확히 규정될

필요가 있음

- 식사 제공, 커뮤니티 프로그램 제공, 건강관리 프로그램 제공 등
- 공동주택의 일반 관리비에 해당하는 노인복지주택의 관리비 항목은 부가세 감면 가능할 것으로 판단
- 일반 공동주택의 일반관리비는 부가가치세 부과 대상 아님
- 사회복지시설은 수도광열비 감면을 받고 있으나, 노인복지시설에 해당하는 노인복지주택은 감면 혜택이 없으므로, 수도광열비 감면의 타당성 검토 필요

#### 5) 노인복지주택의 수선충당금 재원 마련 규정 신설

- 공동주택을 건설·공급하는 사업주체는 건물의 주요 시설의 교체 및 보수에 필요한 재원을 확보하기 위해서, 분양주택은 공동주택관리법에 의해서 장기수선충당금, 임대주택은 민간임대주택특별법, 주택법에 의해 특별수선충당금을 적립하도록 규정
- 그러나, 현행 법상 노인복지주택은 준주택이기 때문에 건물의 수선충당금 재원 마련 근거가 부재한 상황
- 민간임대주택으로 등록한 준주택<sup>50)</sup>에 대해서는 특별수선충당금 관련 규정 미적용 (민간임대주택에관한특별법 제54조 관련 사항)
- 노인복지주택의 건물 유지보수 및 시설 교체를 위한 재원 마련이 필요하므로, 관련 규정 개선 필요

[표5-6] 민간임대주택에 관한 특별법 제 54조 관련 내용

개정 전	개정 후
<b>제54조(준주택에 관한 특례)</b> 민간임대주택으로 등록한 준주택에 대하여는 제51조부터 제53조까지의 규정을 적용하지 아니한다.	<b>제54조(준주택에 관한 특례)</b> 민간임대주택으로 등록한 준주택에 대하여는 제51조부터 제53조까지의 규정을 적용하지 아니한다. <u>다만, 노인복지법 32조제1항제3호에 의해 건설하는 노인복지주택은 제53조의 규정을 적용한다</u>

50) 주택법 시행령 제4조(준주택의 종류와 범위)에 따라 기숙사, 다중생활시설, 노인복지주택, 오피스텔은 준주택에 해당

## 6) 생활지원주거 의무 설치<sup>(7月)</sup> 51)

- 고령기의 잦은 주거이동은 심리적 불안을 야기시키므로, 본래 거주하던 주거공간에서 최대한 독립적이고 건강한 생활을 유지하면서 거주가능한 지원 시스템 구축 필요
- 일반적으로 미국 CCRC는 목욕, 갱의 등 일상적 행위 지원이 필요한 고령자를 위한 생활지원주거를 별도 운영하여, CCRC 고령자의 건강 상태에 따라 주거선택 가능
- 고령자용 주택 공급시 일상생활지원 통해 독립생활이 가능한 고령자를 위한 생활지원주거를 의무적으로 설치하고, 이를 운영하기 위한 생활지원 프로그램 운영 필요

## 7) 노인복지주택 건설 및 시설기준 개선

### ① 노인복지주택 시설기준

- 현재 노인복지주택의 시설기준은 노인복지법 시행규칙 별표 2에 규정
- 현 규정에 의해 노인복지주택은 식료품점 또는 매점 1개소를 의무적으로 설치하도록 규정하고 있으나, 시설설치의 실효성을 고려하여 의무 설치 시설 기준 개선 필요

[표5-7] 노인복지법 시행규칙 별표 2(노인주거복지시설의 시설기준 및 직원 배치기준) 관련 내용

개정 전	개정 후
<b>3. 시설기준</b> 노인복지주택 - 침실1, 관리실1(사무실·숙직실 포함), 식당 및 조리실 1, 체력단련실 및 프로그램실 1, 의료 및 간호사실 1, 식 료품점 또는 매점 1, 비상재해대비시설 1, 경보장치 1	<b>3. 시설기준</b> 노인복지주택 - 침실1, 관리실1(사무실·숙직실 포함), 식당 및 조리실 1, 체력단련실 및 프로그램실 1, 의료 및 간호사실 1, <del>식</del> <del>료</del> <b>품점 또는 매점 1</b> , 비상재해대비시설 1, 경보장치 1

### ② 복합건축시 출입구 설치기준<sup>(7月)</sup>

- 노인복지주택은 건축법상 노유자시설이므로 일반 공동주택과 동일 건축물에 배치된 경우, 주택건설기준 등에 관한 규정에 의해 출입구를 달리 사용하도록 설치해야함
  - 주택건설기준 등에 관한 규정 제12조 관련 사항

51) 2024.7.23. 정부가 발표한 ‘시니어 레지던스 활성화 방안’과 관련 있는 내용은 (7月) 로 표시

- 다양한 연령층의 세대가 같이 거주 가능한 세대공존형 노인복지주택 공급 가능성을 고려하여, 노인복지주택과 주택을 복합건축시에는 같은 출입구 사용이 가능하도록 규정 개선 필요

[표5-8] 주택건설기준 등에 관한 규정 제12조(주택과의 복합건축) 관련 내용

개정 전	개정 후
<p><b>제12조(주택과의 복합건축)</b> ②주택과 주택외의 시설(주민 공동시설을 제외한다)을 동일건축물에 복합하여 건설하는 경우에는 주택의 출입구·계단 및 승강기등을 주택외의 시설과 분리된 구조로 하여 사생활보호·방범 및 방화등 주거의 안전과 소음·악취등으로부터 주거환경이 보호될 수 있도록 하여야 한다. 다만, 층수가 50층 이상이거나 높이가 150미터 이상인 복합건축물을 건축하는 경우로서 사업계획승인권자가 사생활보호·방범 및 방화 등 주거의 안전과 소음·악취 등으로부터 주거환경이 보호될 수 있다고 인정하는 숙박시설과 공연장의 경우에는 그러하지 아니하다.</p>	<p><b>제12조(주택과의 복합건축)</b> ②주택과 주택외의 시설(주민 공동시설을 제외한다)을 동일건축물에 복합하여 건설하는 경우에는 주택의 출입구·계단 및 승강기등을 주택외의 시설과 분리된 구조로 하여 사생활보호·방범 및 방화등 주거의 안전과 소음·악취등으로부터 주거환경이 보호될 수 있도록 하여야 한다. 다만, 층수가 50층 이상이거나 높이가 150미터 이상인 복합건축물을 건축하는 경우로서 사업계획승인권자가 사생활보호·방범 및 방화 등 주거의 안전과 소음·악취 등으로부터 주거환경이 보호될 수 있다고 인정하는 숙박시설과 공연장의 경우에는 그러하지 아니하다.</p> <p><u>③ 노인복지법 제32조제1항제3호에 의해 건설하는 노인복지주택을 주택과 복합건축물로 건설하는 경우에는 주택의 출입구를 분리하지 않을 수 있다</u></p>

#### 8) 공공지원 민간임대주택을 활용한 노인복지주택 공급 방안 <sup>(7월)</sup>

- 공공지원 민간임대주택은 입주 후에도 거주자들의 생활편의를 지원하도록 ‘주거서비스 인증제도’를 도입하여 운영 중
- 노인복지주택은 입주 후에 고령자를 위한 간호서비스, 식사 제공, 건강지원서비스 등의 생활지원 서비스가 기본적으로 제공되어야하므로, 노인복지주택을 공공지원 민간임대주택 사업방식으로 공급하는 방안 검토 가능
- 현재 공공지원 민간임대주택의 특별공급 대상에 고령자가 포함되지만, 특별공급대상은 65세 이상의 무주택자이어야하므로, 유주택 고령자를 공공지원 민간임대주택 공급대상에 포함하기 위해 노인복지주택은 일반공급분으로 공급하는 방안 검토
- 먼저 노인복지주택을 공공지원 민간임대주택 유형으로 공급하기 위해서는, 노인복지주택이 공공지원 민간임대주택의 유형에 포함되도록 민간임대주택에 관한 특별법

시행규칙 제1조의2, 별표1의 개정 필요

- 민간임대주택에 관한 특별법 시행규칙 제1조2(공공지원 민간임대주택)에 노인복지주택 유형을 위한 지원 내용 포함
- 시행규칙 별표1의 일반공급분 입주자격에 노인복지주택 입소대상자 포함하도록 개정

[표5-9] 민간임대주택에 관한 특별법 시행규칙 제1조의2 관련 내용

개정 전	개정 후
<p><b>제1조의2(공공지원민간임대주택)</b> 「민간임대주택에 관한 특별법」(이하 “법”이라 한다) 제2조제4호마목에서 “국토교통부령으로 정하는 공공지원”이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지원을 말한다.</p> <p>..... 중 략 .....</p> <p>3. 「주택도시시기금법」 제9조에 따른 주택도시시기금의 용자로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 용자</p> <p>..... 중 략 .....</p>	<p><b>제1조의2(공공지원민간임대주택)</b> 「민간임대주택에 관한 특별법」(이하 “법”이라 한다) 제2조제4호마목에서 “국토교통부령으로 정하는 공공지원”이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지원을 말한다.</p> <p>..... 중 략 .....</p> <p>3. 「주택도시시기금법」 제9조에 따른 주택도시시기금의 용자로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 용자</p> <p>..... 중 략 .....</p> <p><u><b>4. 노인복지법 제32조제1항제3호에 의해 건설하는 노인복지주택</b></u></p>

[표5-10] 민간임대주택에 관한 특별법 시행규칙 별표1의 관련 내용

내 용			
개 정 전	주택유형	공급비율	임차인 자격
	가. 일반공급대상자에게 공급하는 주택	80퍼센트 미만	「주택공급에 관한 규칙」 제2조에 따른 무주택세대구성원 (이하 “무주택세대구성원”이라 한다)
개 정 후	주택유형	공급비율	임차인 자격
	가. 일반공급대상자에게 공급하는 주택	80퍼센트 미만	<p>1. 주택공급에 관한 규칙」 제2조에 따른 무주택세대구성원(이하 “무주택세대구성원”이라 한다)</p> <p><u><b>2. 노인복지법 제32조 및 시행규칙 제14조제1항제2호에 따른 노인복지주택 입소대상자</b></u></p>

- 민간사업자의 노인복지주택 사업참여 활성화를 위해서는 사업비를 낮추고, 초기 사업비 확보 지원 방안 검토 필요

① 노인복지주택 건설용지의 토지비 인하를 통한 사업자의 초기 사업비 부담 완화

② 주택도시기금융자 확대 방안

- 현재 공공지원 민간임대 사업에 대한 기금융자는 세대당 1억 4,000만원 용자, 상환 이자율은 2.8%로 책정되어 있으나, 용자금액을 올리고 상환이자율은 하향 조정

[표5-11] 임대리츠 자원조달 구조

구 분			
총사업비 (100%)	자기자본 (20%)	출자 (20%)	우선주 : 기금 등(지분 : 70%±α) (HUG)
			보통주 : 사업제안자 등(지분 : 30%±α) (시행사, 시공사, AMC 토지주)
	타인자본 (80%)	용자 (60%)	<b>기금융자(세대당 1억4천만원 용자, 금리 2.8%)</b>
		임대보증금 (20%)	민간용자(HUG PF 보증)(증권사, 생보사, 은행 일부, 5.2% 금리) 임대보증금(HUG 보증금반환 보증)(임차인이 낸 보증금)

- 이와 병행하여, 노인복지주택의 지속적인 운영을 위해 운영 기간 중 사업자의 수익확 보 방안 마련 필요
- 현재 임대리츠 방식인 공공지원 민간임대 사업은 운영자가 운영단계에는 수익이 발생하기 어렵고, 10년 임대기간 종료 후 분양 청산을 통해 수익이 발생하는 구조
- 그러나 공공지원 민간임대주택으로 공급되는 노인복지주택은 분양 청산 없이 사업자의 지속적인 운영관리가 기본 전제이므로, 운영기간 동안 지속적으로 수익발생이 가능한 구조로 운영되어야하며, 이를 위해 아래 방안 검토 필요<sup>52)</sup>

① 임대료 상한 기준 조정

- 현재 공공지원 민간임대주택의 일반공급 유형은 임대료를 시세 95%로 제한하고 있으나, 임대료 규정 개선 필요

52) 민간임대주택에 관한 특별법 제54조(준주택에 관한 특례)에 의해 민간임대주택으로 등록된 준주택에 대하여는 제51조 (민간임대주택의 관리)을 적용받지 않도록 규정되어 있어, 준주택에 해당하는 노인복지주택은 제51조 적용 제외됨

## ② 서비스 요금 별도 징수

- 노인복지주택의 월 생활비에는 일반 공동주택 관리비에 해당되는 관리비와 고령자 건강관리 관련 서비스 요금이 모두 함께 포함되어 있으나, 서비스 요금을 별도로 구분하여 산정하는 시스템 도입(선택 서비스 유형에 따른 요금 차별화 가능)

## ③ 사업제안자가 보유하는 보통주의 주식거래 제한 완화

- 임대리츠는 사업제안자가 보유하는 보통주는 가장 후순위 매도하도록 규정하고 있으므로, 운영기간 중에 일정 비율 이하의 보통주를 매도 가능하도록 하여 중간배당이 가능하도록 규제 완화 필요

## 9) 지역연계사업으로 부가 수익 확보

- 원활한 노인복지주택 운영을 위해서는 고령자 대상의 다양한 서비스 프로그램 운영과 함께 고령자가 필요로 하는 물품 사용이 필수
- 미국 CCRC 운영 업체는 CCRC를 운영하면서 동시에 고령자 돌봄 서비스 회사, 보청기 제작 회사, 고령자 돌봄 관련 보험 회사를 자회사로 운영하면서, 해당 CCRC 입주자 뿐만 아니라 인근 지역의 고령자 대상으로 사업 확장하여 수익 창출<sup>53)</sup>
- 노인복지주택 운영 사업자가 지역사회 기반의 사업을 통해 부가 수익 확보가 가능하도록 정부 차원의 제도적 지원 방안 마련 필요

## 10) 공공과 연계한 지역기반 민간 전문업체 육성

- K-CCRC 사업의 안정적 추진을 위해서는 지역 기반의 고령자 돌봄 서비스 전문 업체 육성이 필수
- 지역 기반의 전문 사업자 육성을 위해, 민간 사업자의 사업 진입 초기에 공공연계사업 추진이 용이하도록 제도적 지원 기반 제공 필요

---

53) 4장의 미국 Willow Valley Communities CCRC 사례 참조

[표5-12] CCRC 확산 및 노인복지주택 민간참여 활성화 촉진을 위한 제도 개선 방안

개선내용	세부내용	관련규정
노인복지주택 입주연령 하향	· 입주연령 60세 → 55세로 하향	· 노인복지법 시행규칙 제14조
취득세, 재산세 감면	· 유료 노인복지시설 취득세, 재산세 감면율 25% → 50%로 완화	· 지방세특례제한법 제20조
	· 감면된 취득세 추징기간 1년 → 2년으로 조정	· 지방세특례제한법 제178조
보증보험 미가입 조건 완화	· 전세권 근저당권 설정시 보증보험 미가입 가능 → 확정일자 받은 경우도 보증보험 미가입 조건으로 추가	· 노인복지법 시행규칙 별표2
관리비 등 부가세 감면 규정 개선	· 현실을 반영한 노인복지주택의 부가가치세 면제 관련 규정으로 조정	· 조세특례제한법 제106조제1항제4의4호
수선충당금 재원마련 규정 신설	· 노인복지주택의 건물 유지보수 및 시설교체 재원 마련 근거 마련	· 민간임대주택에 관한 특별법 제54조
생활지원주거 의무 설치	· 고령자의 건강상태 변화에 따라 안정적인 주거환경 제공을 위해 생활지원서비스가 제공되는 생활지원주거 의무 설치	· 노인복지법 시행규칙
건설 및 시설기준 개선	· 식료품점 또는 매점 1개를 의무설치토록 규정하고 있으나, 설치 후 실효성 및 운영관리 측면을 고려하여 삭제 요망	· 노인복지법 시행규칙 별표2
	· 향후 세대공존형 노인복지주택 공급 가능하도록 준주택인 노인복지주택과 주택을 복합건축할 경우 동일 출입구 사용 가능하도록 관련 규정 개정 필요	· 주택건설기준 등에 관한 규정 제12조
노인복지주택을 공공지원 민간임대주택으로 등록하여 공급	· 노인복지주택이 공공지원 민간임대주택의 유형에 포함되도록 관련 규정 개정	· 민간임대주택에 관한 특별법 시행규칙 제1조2
	· 공공지원 민간임대주택의 일반공급분 입주자격에 노인복지주택 입소대상자를 포함하도록 개정	· 민간임대주택에 관한 특별법 시행규칙 별표1
	· 민간사업자 초기 사업비 확보 지원 방안 마련 필요 - 토지비 인하, 주택도시자금 융자 확대, 임대리츠 운영기간 중 사업자 수익 확보 방안	· 공공지원 민간임대주택 사업 관련 규정
	· 운영기간 수익발생 가능 방안 마련 - 임대료 상한 기준 조정, 서비스 요금 별도 징수, 보통주 주식거래 제한 완화 등 관련 특례조항 도입	· 민간임대주택에 관한 특별법 시행령
운영사업자의 지역기반사업 시행 지원	· 운영사업자가 지역기반의 사업을 통해 부가 수익 확보가 가능하도록 제도적 지원 필요	-
민관연계사업 추진	· 지역기반의 운영 전문업체 육성을 위해 공공연계사업 참여 지원	-

## 2.2 입주자 측면 고려사항(기존 법 개선)

### 1) 과세대상 주택수 산정시 노인복지주택의 제외

- 가구당 주택수 제한 정책은 주택 투기 방지를 위한 조치이나, 분양형 노인복지주택의 경우 실거주 목적 구입으로 간주하여, 종합부동산세 과세대상 주택수에서 제외 필요
  - 종합부동산세법 제8조(과세표준) 제2항2호, 동법 시행령 제4조제1항제12호 관련 사항

[표5-13]종합부동산세법 시행령 제4조 관련 내용

개정 전	개정 후
<p><b>제4조(합산배제 사유용주택등)</b> ①법 제8조제2항제2호 전단에서 “대통령령으로 정하는 주택”이란 다음 각 호의 주택(이하 “합산배제 사유용주택등”이라 한다)을 말한다.</p> <p>..... 중 략 .....</p> <p>12. 「노인복지법」 제32조제1항제3호에 따른 노인복지주택을 같은 법 제33조제2항에 따라 설치한 자가 소유한 해당 노인복지주택</p> <p>..... 이하 생략 .....</p>	<p><b>제4조(합산배제 사유용주택등)</b> ①법 제8조제2항제2호 전단에서 “대통령령으로 정하는 주택”이란 다음 각 호의 주택(이하 “합산배제 사유용주택등”이라 한다)을 말한다.</p> <p>..... 중 략 .....</p> <p>12. 「노인복지법」 제32조제1항제3호에 따른 노인복지주택을 같은 법 제33조제2항에 따라 설치한 자가 소유한 해당 노인복지주택 및 <u>임소자가 소유한 해당 노인복지주택</u></p> <p>..... 이하 생략 .....</p>

- 노인복지주택 입주를 위해서 발생하는 기존, 신규 주택의 매매 행위와 관련한 취득세 양도소득세 감면
  - 고령자가 노인복지주택 입주를 위해 기존 주택의 매도, 신규 노인복지주택의 매수 과정에서 발생하는 취득세, 양도세 부담은 노인복지주택 입주 제약요인으로 작용

### 2)주택연금 적용 비율 및 대출 관련 개선<sup>[7月]</sup>

- 분양형 노인복지주택 거주자가 주택연금을 신청할 경우, 일반 주택 및 아파트보다 20% 낮은 금액으로 연금 산출
  - 분양형 노인복지주택도 감정평가금액이 있어도 대출에 제한을 받고 있고, 임대형도 임대보증금이 6억인 경우, 고령자가 대출 가능한 자금은 2억원이 최대 한도

- 노인복지주택 입주자 부담 완화를 위해 대출시 보증 지원 확대 요망

### 3)합리적인 관리비 산정방식 도입

- 노인복지주택 입주자가 매월 납부하는 생활비는 관리비(일반 공동주택의 일반관리비 해당), 식사비용, 세대별 부과되는 전기료 등으로 구분
- 노인복지주택의 월 관리비 항목은 노인복지주택에서 제공하는 각종 건강관련 서비스, 간호 서비스, 컨시어지 서비스 등에 소요되는 인건비 및 제반 비용을 통합하여 부과하는 방식으로 운영 중
  - 노인복지주택의 관리비 항목(표5-14)과 일반 공동주택의 관리비 항목(표5-15) 비교

[표5-14] 노인복지주택 관리비 항목 예시(A사 관리비 명세서 참조)

항목					
①	관리비	⑥	룸청소비	⑪	전기
②	식대	⑦	스포츠 이용료	⑫	TV수신료
③	후불식대	⑧	룸서빙	⑬	수도
④	간병인식대	⑨	음식물쓰레기	⑭	세대난방비
⑤	자재비	⑩	기타	⑮	온수

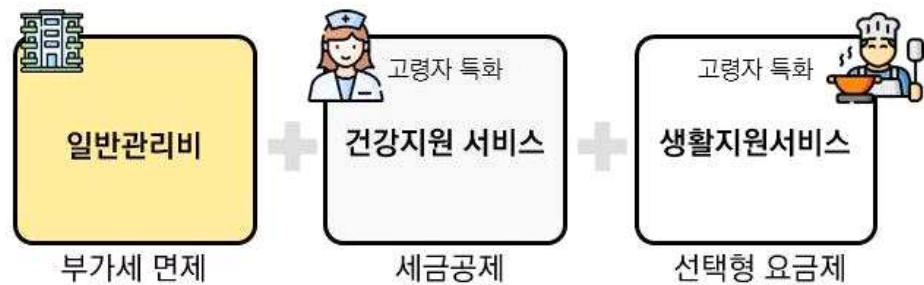
[표5-15] 일반 공동주택의 관리비 비목

항목					
①	일반관리비	⑦	난방비	⑬	전기료
②	청소비	⑧	급탕비	⑭	수도료
③	경비비	⑨	수선유지비	⑮	가스사용료
④	소독비	⑩	위탁관리수수료	⑯	지역난방방식인 공동주택의 난방비와 급탕비
⑤	승강기유지비	⑪	장기수선충당금	⑰	정화조 오물수수료
⑥	지능형 홈네트워크 설비 유지비	⑫	안전진단 실시비용	⑱	생활폐기물 수수료
				⑲	공동주택단지 안의 건물 전체를 대상으로 하는 보험료
				⑳	입주자대표회의 운영경비
				㉑	선거관리위원회 운영경비
				㉒	공용시설물의 이용료 (인양기 등)
				㉓	보수 필요시설 보수비

출처:공동주택관리법 시행령 제23조

- 일반적으로 미국 CCRC의 입주금 납부 방식 계약은 3개 유형(TypeA, TypeB, TypeC)으로 계약되며, 입주자가 납부하는 월 지급액과 입주금은 의료비의 선지급 개념으로 해석되어 의료비 세금 공제를 받도록 운영되고 있음

- CCRC가 고령자에게 입주 후 각종 간호, 의료서비스를 제공하기 때문에 CCRC에 의료비를 미리 지불한 것으로 간주
- 따라서 현재 노인복지주택 입주자가 납부하는 관리비 중에 간호 서비스, 건강관리 서비스 관련 비용의 일정 부분은 입주자 의료비의 선지급으로 해석하여 세금 공제 고려 가능
- 월 생활비 항목을 일반 관리비, 건강지원 서비스, 생활지원 서비스의 3개 항목으로 구분하여 산정하고, 생활지원 서비스 비용은 입주자가 선택에 따라 비용을 부과하는 방식으로 전환 제안
  - 관리비는 일반 공동주택과 동일하게 부가세 면제, 생활지원 서비스는 선택형 방식으로 운영 및 부가세 부과, 건강지원 서비스는 의료비 선지급 개념으로 세금공제 대상으로 간주



[그림 5-3] 노인복지주택의 월 생활비 산정 방식 개선 방향

- 입주자의 월 관리비 부담 경감과 사업자의 수익성 모두를 고려한 합리적인 관리비 산정방식 도입 필요

#### 4) 단기체류형 세대 운영 및 계약 철회 규정 도입

- 고령자의 건강상태에 따라 다양한 주거 대안 제공을 위해, 단기간 재활 치료, CCRC 입주 전 거주 체험, 수술 후 단기간 간호 서비스 제공을 위한 단기 체류 세대 운영 필요
- 고령자들은 거주환경이 바뀌는 것에 대해서 심리적인 불안을 느끼므로, 임대형 세대는 입주 후 90일 이내 임차계약 철회가 가능하도록 하여, 고령 거주자 선택권 보장

### 5) 시설별 정보 공개 시스템 구축 및 재정 상담 프로그램 운영<sup>7)</sup>

- 민간 CCRC 사업이 활성화된 미국은 본인이 원하는 CCRC 선택을 위해 참고가능한 정보를 다양한 방식으로 제공
  - 시니어 주택 관련 비영리 단체, 고령자 서비스 인증기관, 언론사 등에서 미 전역의 CCRC, 시니어 주택 대상의 평가 자료를 제공
- 각 CCRC 시설에서도 자체적으로 홈페이지를 운영하고 있고, 홈페이지에 입주비용, 월 관리비, 선택가능한 주택 정보, 제공되는 간호 서비스, 단지 내외부 편의시설, 커뮤니티 프로그램 자료 공개
  - CCRC 투어 희망자는 홈페이지, 전화를 통해 방문상담 예약 신청 가능
- 특히 CCRC 홈페이지에서 자신의 경제적 여건, 건강 상태, 심리상태 평가결과를 토대로 시니어 주택의 입주 여부, 보유 자산을 고려한 적정 규모의 주택 선택을 도와주는 컨설팅 섹션 운영
- 국내 CCRC 도입 초기에는 시설별 홈페이지 관리 운영상의 어려움을 고려하여, 보건복지부 또는 지자체 홈페이지를 통해 CCRC 정보 및 시설별 상세 정보 제공 필요

[표5-16] CCRC 확산 및 노인복지주택 입주자 만족도 제고를 위한 제도 개선 방안

개선내용	세부내용	관련규정
과세대상 주택수 산정시 노인복지주택 제외	· 분양형 노인복지주택을 종합부동산세 과세대상 주택수 산정시 제외	· 종합부동산세법 제8조제2항2호, 동법 시행령 제4조제1항제12호
취득세, 양도소득세 감면	· 노인복지주택 입주 과정에서 발생하는 취득세, 양도세 부담 완화	· 지방세특례제한법
주택연금 적용 비율 및 대출 개선 관련	· 노인복지주택의 주택연금 및 대출 조건 개선	-
합리적 관리비 산정방식 도입	· 노인복지주택의 월생활비 산정방식 개선 · 일반관리비의 부가세 면제, 건강지원서비스의 세금공제, 생활지원서비스 선택형 요금제 도입	· 민간임대주택특별법 제54조
단기체류형 세대 및 계약철회규정 도입	· 고령 거주자 선택권 보장을 위해 단기체험용 세대 운영, 계약 철회 규정 도입	-
정보제공 시스템 구축 재정상담 프로그램 운영	· 입주자 편의를 고려한 정보제공 및 재정상담 프로그램 운영	-

## 2.3 장기적 접근 방향

- 고령 인구 증가에 따라 주거에 대한 다양성과 삶의 질 향상 요구가 증가하면서, 최근 국회에서 ‘은퇴자마을(도시) 조성 및 운영에 관한 특별법안’ 발의<sup>54)</sup>
- 법안은 은퇴자마을(도시)의 조성과 운영에 필요한 사항을 규정하여 노인의 보건복지 증진과 고령화 문제 해결을 도모하고, 지역의 인구감소 위기 대응과 동시에 지역경제 활성화 기여에 목적
- 이는 본 연구에서 다루는 K-CCRC 조성 취지와 동일
- 법안은 국토부 내에 은퇴자마을(도시) 담당 조직 신설, 전국 대상 5년 단위의 은퇴자 마을(도시) 조성의 기본 계획 수립, 지구 지정 및 지구계획 수립, 공공사업자에 의한 사업추진방식 등으로 이루어져 있음
  - 기본계획에는 은퇴자마을(도시) 정책의 목적 및 기본 방향, 수요에 관한 사항, 공급 정책, 지정·개발에 관한 사항, 지역별, 규모별, 연도별 배치 및 우선 순위에 관한 사항, 기능개선 및 효율화에 관한 사항, 운영 및 지원에 관한 사항 포함
  - 지구계획에는 지구계획의 개요, 토지이용계획, 인구·주택 수용 계획, 교통·공공·문화 체육시설 등을 포함한 기반시설 설치 계획, 환경보전 및 탄소저감 등 환경계획, 조성된 토지의 공급에 관한 계획 사항 포함
- 이 법은 전국 단위의 대규모 택지개발사업 조성을 통한 은퇴자마을(도시) 사업 추진을 전제로 한 법안으로, 공공의존형 사업방식을 전제로 민간 참여에 대한 방안이 미흡하고, 사업 추진을 위한 구체적인 내용은 포함되지 못한 상황
- 은퇴자 마을과 동일한 K-CCRC 사업은 지역 여건과 고령자 주거 수요에 맞춘 다양한 규모 및 사업으로 추진되는 것이 바람직
- 급속히 증가하는 고령인구 대응을 위한 주거공급에는 공공 뿐만 아니라 민간의 적극적인 참여 필요
- 따라서 본 연구에서 제시한 기존 노인복지주택 관련 제도의 문제점 개선을 통한 민간

54) 2024.6.3. 맹성규, 이양수 의원 대표발의

참여방안, 입주자 만족도 제고 방안들에 대한 대책 등을 고려한 좀 더 심도 있게 검토된 특별법이 제정된다면, 보다 효과적으로 노인복지주택 및 K-CCRC가 확산될 수 있다고 판단

## 참고문헌 Reference

### [연구보고서 · 논문]

- 김명식, 김륜희, 최민찬, 박윤재, 박기태, 김진일(2022), 초고령사회 선제적 대응을 위한 한국판 은퇴자복합단지(K-CCRC) 조성에 관한 기초연구, 토지주택연구원
- 김명식, 신병훈, 최민찬(2023), 초고령사회 대응 K-CCRC(한국판 은퇴자복합단지)의 정책추진과 계획모형에 관한 연구, 토지주택연구원
- 김세울(2023), 노인주거단지의 특성 연구 : CCRC와 UBRC의 개념을 중심으로
- 김영국(2022), 지역거점형 은퇴주거단지 사업모델 연구, SH도시연구원
- 김영국 외(2023), 서울형 시니어타운 사업모델 계획 연구, SH도시연구원
- 윤테형, 고령자 돌봄 주거복합지 조성을 위한 법적 과제, (사)한국집합건물법학회 집합건물법학, 제 47집, 2023. pp.25-56.
- 윤홍근(2019), 대학 연계형 은퇴자 커뮤니티(UBRC)의 교육프로그램 운영실태와 향후 개발방안에 관한 연구
- 이영환, 백혜선, 박윤재(2023), 주거약자용 주택의 적정 계획기준에 관한 연구, 토지주택연구원

### [법령 · 기준]

- 국토교통부(2023), 2023년도 주택업무편람
- 관계부처합동(2023), 2024년도 지역활력타운 공모 지침
- 주택도시보증공사(2024), 공공지원 민간임대주택 민간제안사업 공모지침서
- 보건복지부(2024), 2024년 노인보건복지사업안내

### [기타자료]

- 국회입법조사처(2022), 지방소멸대응기금의 도입 및 향후 과제 : 중장기적 정책과 거점 전략화
- 서울주택도시공사(2023), 상생형 순환주택사업 골드시티 추진 경과
- 주택도시보증공사(2023), 공공지원 민간임대주택 사업추진 안내서
- Statista & Newsweek, America's Best Continuing Care Retirement Communities 2024

## [보도자료 · 언론기사]

관계부처합동(2024.3.21), 어르신 1천만 시대, 「건강하고 행복한 노후대책」

관계부처합동(2024.7.23), 시니어 레지던스 활성화 방안

관계부처합동(2024.05.10), 8개 부처 협력으로 지역활력타운 10개 사업 선정

행정안전부(2023.11.05), 2024년도 지방소멸대응기금 1조원 자치단체별 차등 배분 강화

행정안전부(2023.02.12), 지방소멸 대응을 위한 지역활력타운 공모 추진

서울주택도시공사(2024.05.22), 골드시티 이주 시, 10명 중 3명은 ‘서울주택 팔고 가겠다’

## [웹사이트]

국토교통부 지역개발 정보시스템 : <http://www.rdis.or.kr>

법제처 : <https://www.law.go.kr/LSW/main.html>

주택도시보증공사 : <http://www.khug.or.kr>

한국토지주택공사 : <https://www.lh.or.kr>

행정안전부 누리집 : <http://www.mosi.go.kr>

Valle Verde : [humangoof.org/valle-verde](http://humangoof.org/valle-verde)

Edgemere : <https://edgemerelife.com>

Willow Valley Communities : <https://www.willowvalleycommunities.org/>

Mirabella at ASU : <https://www.mirabellaasu.org>

Legacy Pointe at UCF : <http://www.legacypointeatucf.com>

Kendal at Hanover : <http://www.kah.kendal.org>

national council on aging : <https://www.ncoa.org/adviser/local-care/senior-communities/>

Newsweek

<https://www.newsweek.com/rankings/americas-best-continuing-care-retirement-communities-2024>

Us news & World Report

[https://health.usnews.com/senior-care/understanding-the-senior-living-badge?int=bsl\\_landing\\_evaluate\\_section](https://health.usnews.com/senior-care/understanding-the-senior-living-badge?int=bsl_landing_evaluate_section)

桜美林ガーデンヒルズ : <https://obirin-gardenhills.jp/>

[https://kaigo.homes.co.jp/manual/facilities\\_comment/list/house/how\\_to\\_choose/](https://kaigo.homes.co.jp/manual/facilities_comment/list/house/how_to_choose/)