

담당부서 : 주택정책실 전략주택공급과

| | | |
|----------|-----|-----------|
| 전략주택공급과장 | 최원석 | 2133-6280 |
|----------|-----|-----------|

사진없음 사진있음 쪽수: 8쪽

| | | |
|----------|-----|-----------|
| 청년주택계획팀장 | 김 훈 | 2133-6290 |
|----------|-----|-----------|

초고령사회 '성큼'... 서울시, 고령자 주거 특화된 '어르신 안심주택' 공급

- 고령자 위한 임대주택 신(新) 공급모델 '어르신 안심주택' 도입... 2월부터 대상지 모집
- 65세 이상 무주택 어르신가구 대상, 시세 30~85% 수준 공급... 고령자 특화 설계
- 지속가능한 공급위해 임대·분양(8:2), 법적 최대 상한용적률 등 사업자 파격 지원
- 시 “노년기 삶의 질에 ‘쾌적한 주거환경’ 절대적... 초고령사회 대비해 조속히 추진”

- 대한민국 인구 5명 중 1명이 65세인 ‘초고령사회’ 진입이 1년여 앞으로 다가온 가운데, 서울시가 노년기 가장 무거운 경제적 부담이자 삶의 질을 결정짓는 ‘고령자 주거 안정’을 돕기 위해 특단의 대책을 마련했다.

※ 2025년 대한민국 ‘65세 이상 고령인구’ 20.6%로 전망(2023 고령자통계, 통계청(2023.9.26.))

- 19~39세에게 공급하는 ‘청년안심주택’처럼 고령자를 위한 ‘어르신 안심주택’을 도입, 어르신에게는 주변시세 30~85% 수준으로 주택을 저렴하게 공급하고 사업자에게는 용적률을 대폭 상향하면서도 80% 임대·20%는 분양주택으로 공급할 수 있도록 하는 등 파격적인 혜택을 주어 원활한 공급을 돕는다는 계획이다.

□ 서울시는 고령자를 위한 새로운 임대주택 공급모델 ‘어르신 안심주택’ 공급에 들어간다고 30일(화) 밝혔다. 시는 오는 2월부터 대상지를 모집, 4월부터 본격적인 행정절차에 들어가 이르면 ‘27년에는 첫 입주 가능하도록 빠르게 추진한다.

○ 초고령사회 진입이 내년으로 예상됨에 따라 서울시는 고령자를 대상으로 해왔던 기존 임대주택 공급 방식에서 벗어나 인구·가구 구조 등 변화를 고려한 새로운 유형의 주택 공급방식이 필요하다 보고 어르신 안심주택을 준비해 왔다.

□ ‘어르신 안심주택’은 ▲임대료, 주거환경, 의료·생활편의 등 ‘어르신’의 신체·경제적 여건을 최우선으로 고려하여 공급되며 ▲원활하고 지속가능한 공급을 담보하기 위한 ‘사업자’ 지원도 병행된다.

○ 시는 주로 시 외곽에 조성되던 실버타운·요양시설과 달리 ‘어르신 안심주택’은 편리하게 의료지원을 받을 수 있을 뿐 아니라 사회적 고립, 우울감 등을 겪지 않도록 유동인구가 많고 병원·소매점 등 생활편의시설이 충분히 갖춰진 역세권에 조성할 예정이다.

<65세 이상 무주택 어르신 대상, 시세 30~85% 수준 공급... 고령자 특화 설계>

□ 먼저 ‘65세 이상 무주택 어르신 1인 또는 부부가구’를 위주로 민간과 공공으로 유형을 나누어 공급하고, 저렴한 주거비와 고령자 맞춤형 주거환경도 제공한다.

□ 주거비 부담이 없도록 민간 임대주택 수준(주변시세의 75~85% 이하)의 임대료로 공급하고 공용 공간에 마련되는 주차장 등에서 나오

는 수익을 관리비에 반영, 다달이 납부해야 하는 관리비 부담도 덜어 줄 계획이다.

- ‘공공 임대주택’은 저소득층 어르신들의 주거 안정을 위해 주변시세의 30%~50% 수준으로 공급하며, ‘민간 임대주택’은 최대 6천만 원 까지 보증금 무이자 용자도 지원한다.

□ 어르신이 대중교통이나 생활 편의시설 등을 이용하는 데 불편이 없도록 역세권 350m 이내 또는 간선도로변 50m 이내와 보건기관, 2·3차 종합병원 인근 350m 이내에서 사업을 추진한다.

- 의료법인은 ▲2차병원 42곳(서울의료원, 은평성모병원 등) ▲3차병원 14곳(삼성서울병원, 서울아산병원 등) ▲보건기관 28곳(자치구 보건소) 등 총 84곳이 해당된다.

□ 고령자에게 특화된 맞춤형 주거 공간도 도입한다. 화장실 변기와 욕조 옆에는 손잡이를, 샤워실·현관에는 간이의자를 설치하고 모든 주거 공간에 단차와 턱을 없애는 등 무장애 및 안전설계를 적용한다. 욕실·침실 등에는 응급 구조 요청시스템도 설치한다.

□ 또 어르신의 ▲신체·정신 건강을 상시 관리하는 ‘의료센터’와 함께 ▲에어로빅·요가·필라테스센터 등 ‘생활체육센터’ ▲균형 잡힌 영양식·식생활 상담 등을 제공하는 ‘영양센터(가칭 웰이팅센터)’ 등을 도입, 지역주민에게도 열린 공간으로 운영할 계획이다.

- 의료·복지시설과 연계한 물리·재활치료실 등 특화시설과 함께 자치구 요청이 있는 경우, 보건지소·복지지원시설 등을 설치(대지면

적 5,000 m^2 이상 우선 검토)하여 의료, 건강, 복지 등 지역 프로그램과의 연결을 적극 지원할 예정이다.

- 모든 서비스를 원스톱으로 손쉽게 이용할 수 있도록 ‘어르신 안심주택 종합지원센터(용산구 한강로2가)’도 운영한다. 입주신청~계약~퇴거까지 전 단계를 섬세하게 돕는 곳으로 입주 시 보증금 지원 신청, 입주 이후 관리비 등 상담이나 시설·서비스 이용 연계 등 어르신에게 다소 어려울 수 있는 모든 주거지원을 전담할 예정이다.

<80% 임대·20% 분양으로 사업성… 인·허가 6개월 이내, 법적 최대 상한용적률>

- 어르신 안심주택의 원활한 공급을 위해 민간 사업자를 위한 파격적인 지원도 이뤄진다.
- 사업 조건이 기존의 ‘청년안심주택’과 유사하지만 가장 큰 차이점이자 혜택은 100% 임대(공공·민간)로 공급하는 청년주택과 달리 ‘어르신 안심주택’은 80%는 임대(공공·민간), 세대수 기준으로 20%(주거 연면적 30% 이내)는 분양주택으로 공급할 수 있어 보다 안정적인 사업성이 확보된다는 점이다.
 - 용도지역 상향, 용적률·건폐율 완화, 취득세·재산세·종부세 등 세금 감면(분양분 제외) 등의 혜택은 청년안심주택과 동일하다.
- 또 각종 심의를 통합 및 간소화하여 통합심의위원회 사전자문부터 사업계획 승인까지 통상 12개월 이상 걸리는 인·허가 기간을 6개월 이내로 대폭 단축, 신속한 추진을 지원한다.

- 용도지역도 상향해 법적 상한용적률 최대로 부여한다. 예컨대 현행 민간분양 200%인 ‘2종일반주거지역’을 ‘준주거 지역’으로 상향, 상한용적률을 최대 500%까지 받을 수 있게 된다. 여기서 기본용적률 400%에서 늘어난 용적률(100%)의 절반은 ‘공공임대’로 공급한다.

- 최근 금리 인상, 원자재 값 폭등으로 인한 건설업계의 어려운 사업 여건을 감안해 건설자금 대출을 최대 240억 원까지 저리로 지원하고 이자 차액도 2% 지원(대출금리 3.5% 이상 시)한다.
 - 대출한도액 240억 원을 빌려 사업을 추진할 경우, 사업자는 최대 연간 이자 4.8억을 절감할 수 있을 것으로 기대된다.

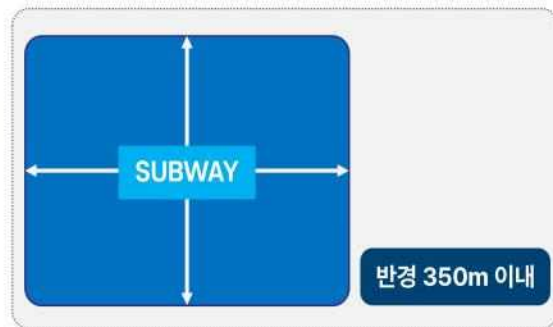
- 시는 내달부터 컨설팅 지원 및 시범대상지 모집에 들어가며, 오는 3월 중으로 조례·운영기준 등을 마련하고 4월부터 행정절차에 들어가 이르면 ‘27년에는 서울 시내 첫 ‘어르신 안심주택’ 입주가 이뤄질 수 있도록 추진할 계획이다.

- 한병용 서울시 주택정책실장은 “집에 머무는 시간이 길어지는 노년기에 쾌적하고 안전한 주거환경이야말로 신체·정신 건강, 삶의 질을 유지하는 데 절대적인 요소”라며 “초고령사회 진입을 앞두고 계획부터 건설기간까지 감안하면 주어진 시간이 넉넉지 않은 만큼 빠르게 사업을 추진, 안정적인 어르신 주거시설을 하루빨리 공급하겠다”고 말했다.

교통이 편리하고, 의료시설이 있는 곳에 공급하겠습니다.

역세권

전철역 등 승강장 경계 350m 이내
322개소, 가용지 면적 86km²



간선도로변

폭 20m 이상 도로변의 50m 이내
면적 127km², 총 연장 1,038km



의료법인

병원, 보건소 인근 350m 이내

- 총 84곳
- 2차 병원 42곳 (서울의료원, 은평성모병원 등)
- 3차 병원 14곳 (삼성서울병원, 서울아산병원 등)
- 보건기관 28곳 (자치구 보건소 등)



인구 변화 및 계층별 특성을 반영하여 공급하겠습니다.



청년 안심주택과 어르신 안심주택의 비교

| |  청년 안심주택 |  어르신 안심주택 |
|----------------|--|---|
| 공급유형 | 100% 임대 (공공·민간) | 80% 임대, 20% 분양 |
| 건축기준 | 용도지역 상향 용적률·건폐율 완화 | 좌동 |
| 세제지원 (임대주택) | 취득세·재산세·양도소득세· 종합부동산세 감면 | 좌동 (분양분 제외) |
| 건설지원 | 건설자금 이차차액지원 2% | 좌동 |
| SH 선매입 | 공급물량의 최대 30% | 없음 |
| 임차인지원 | 보증금 50%(최대 6천만원) | 좌동 |
| 1인 주거규모 | 최소 23m ² | 좌동 |
| 의무사항 | - | 무장애 및 첨단 IoT 설계 긴급차량 대기공간 확보 식당(150호↑) 및 보건지소(부지 5,000m ² ↑) 설치 |