

## 고령자 민간임대주택, '실버스테이' 연내 도입

- 실버스테이 임차인 요건, 임대료 기준 등 민간임대법 하위법령 입법예고
- 연내 법령 개정 후 실버스테이 시범사업 공모예정

□ 정부가 「새로운 임대주택 공급방안」(8.28)에서 발표된 신유형 장기민간 임대주택의 시범사업으로 고령층의 안정적인 주거생활을 지원하기 위한 민간임대주택 ‘실버스테이\*’ 도입을 연내 추진한다.

\* 60세 이상을 위한 응급안전, 식사, 생활지원 등의 서비스를 제공하며, 20년 이상 거주 가능한 공공지원민간임대주택

○ 국토교통부(장관 박상우)는 실버스테이 도입을 위해 민간임대주택에 관한 특별법 시행령 및 시행규칙 개정안에 대한 입법예고를 10월 30일부터 12월 8일까지 40일간 시행한다.

□ 이번 개정안의 주요 내용은 다음과 같다.

○ 실버스테이는 무주택자에게 우선공급 되지만 잔여세대는 유주택자도 입주 가능하다. 또한, 실버스테이와 일반 공공지원민간임대가 혼합된 단지인 경우에는 실버스테이 입주자의 무주택 직계비속에게 공공지원민간임대주택을 우선공급할 수 있도록 하여 세대교류형 단지 조성이 가능해진다.

○ 임대료는 노인복지주택 등 기존 시니어레지던스 시세\*의 95% 이하로 초기임대료를 산정하고, 임대료 5% 증액제한\*\*을 적용한다. 식사 및 생활 지원서비스에 대한 이용료 청구 근거를 신설한다.

\* 일반주택과 시니어레지던스의 임대료 격차율을 적용하여 시세산정

\*\* 100세대 이상 민간임대주택에 적용되는 주거비물가지수 변동률 이하 임대료 증액제한 배제

- 민간임대 하위법령 개정 후 실버스테이 시범사업은 택지공모, 민간제안 공모방식을 통해 추진한다. 취득세·재산세 감면, 종부세 합산배제 등 세제 혜택과 주택도시기금의 출자 및 용자 등 금융지원을 공공지원민간임대 수준으로 제공한다.
  - 국토교통부는 이기봉 주거복지정책관은 “민간임대주택법 하위법령 개정 후 연내 시범사업 공모를 추진할 예정이며, 실버스테이가 도입된다면 초고령사회를 목전에 둔 우리사회에 새로운 유형의 고령자 주택 공급이 확대될 것으로 기대된다”고 밝혔다.
  - 개정안 전문은 10월 30일부터 국토교통부 누리집(www.molit.go.kr)의 “정책자료 - 법령정보 - 입법예고”에서 볼 수 있으며, 우편 또는 누리집을 통해 의견을 제출할 수 있다.
- \* 주소: (30103) 세종특별자치시 도움6로 11 정부세종청사 6동 국토교통부 민간임대정책과

담당 부서	주거복지정책관 민간임대정책과	책임자	과 장	김계흥 (044-201-4100)
		담당자	사무관	류나린 (044-201-4109)
			주무관	안도현 (044-201-4481)



더 아픈 환자에게 양보해 주셔서 감사합니다  
**가벼운 증상은 동네 병·의원으로**



- **(도입배경)** 초고령사회 진입('25)이 목전으로 식사·의료 등 고령자 특화 주거서비스가 제공되는 시니어 레지던스 도입 필요성 증가
- **(특화 시설 및 서비스)** 필수시설·서비스는 안부확인 및 응급안전·식사 및 생활지원·여가활동 서비스 수준으로 제시
  - 기타 서비스 및 시설은 수요에 따라 민간 사업자가 창의적·다양한 서비스를 제안

구분	커뮤니티시설		서비스	
	필수	선택(예시)	필수	선택(예시)
내용	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 의료지원시설</li> <li>▶ 체력단련시설</li> <li>▶ 식당 다목적시설 등</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 사우나, 수영장</li> <li>▶ 골프연습장, 당구장</li> <li>▶ 노래방 등</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 응급안전, 안부확인</li> <li>▶ 식사 및 생활지원</li> <li>▶ 여가활동 서비스</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 동호회 운영</li> <li>▶ 자산관리</li> <li>▶ 법률자문 등</li> </ul>

- **(건설기준)** 고령자의 안전하고 편리한 주거에 적합하도록 전용공간 및 공용공간에 대한 시설기준 마련
  - \* **(전용공간)** 비상연락장치, 바닥 무단차, 미끄럼방지 바닥 등 안전하고 편리한 환경제공
  - (공용공간)** 안전손잡이 부착 등 안전시설 확보, 식당·여가활동실·체력단련실·의료지원실 등 필수설치
- **(입주대상)** 일반공급으로 무주택자에게 우선공급하고, 잔여세대는 유주택자도 입주 허용
- **(세대믹스)** 단지 내 다른 가족들도 입주할 수 있도록 일반형(공공지원 민간임대)을 혼합하고, 무주택 직계비속에게 우선공급 허용
- **(추진계획)** 민간임대법 시행령·시행규칙 입법예고\*('24.10.30~12.8) 및 실버스테이 시범사업 공모('24.12)

\* 법률 개정 전 공공지원 민간임대 지원형(20년)으로 추진