

2026. 4. 27.(월) 석간용

이 보도자료는 2026년 4월 27일 오전 10:00부터 보도할 수 있습니다.



보도자료

담당 부서: 주택실

주택정책과장

이자영

02-2133-7010

전략주택공급과

양준모

02-2133-6280

도시공간본부

도시공간전략과

김성기

02-2133-6950

복지실

어르신복지과

김미경

02-2133-7400

사진 없음 ☒ 사진 있음 ☐ 쪽수: 5쪽

관련 누리집

합리적 가격 '서울형 시니어주택' 1만 2천호 공급... 어르신 삶의 질 높인다

<2035년>

- 2040년 8천호 공급에서 2035년 1.2만호 공급으로 속도·공급물량 대폭 확대
- 식사+여가+건강 관리 생활형 주거인프라 '서울형 시니어주택' 본격 도입
- 공공토지 내 노인복지주택 우선 건설, 자금지원·공공기여 완화 등 파격 인센티브
- 용적률 등 도시계획 규제개선... 어르신에 소득 여건 맞는 다양한 주거 선택지 제공
- 어르신주택 집수리 1만호 등 살던 집에서 노후 맞도록 다양한 지원 추진
- 오 시장, "노후가 삶의 끝이 아닌 '품위의 완성'이 되는 '삶의 질 특별시' 서울, 반드시 완성"

□ 서울시가 어르신들이 생활하기 편한 무장애 거주환경은 기본이고 식사는 물론 건강부터 여가관리까지 꼼꼼하게 지원하는 '서울형 시니어주택'을 2035년까지 1만 2천호 공급하고 중장기적으로 3만호 확보를 목표로 추진한다. 가속화되는 초고령사회에 대비해 지난해 발표 후 순항 중인 '2040년까지 8천호 공급계획'을 확대, 공급 속도는 높이고 물량은 대폭 늘렸다.

□ 특히 현재 시장에 공급된 고가 위주 시니어주택이 아닌 중산층을 포함한 더 많은 어르신들이 합리적인 가격으로 입주해 편안한 노후를 보낼 수 있도록 각종 도시건축 인센티브를 부여하고 규제는 완화해 민간사업자 참여를 적극 유도한다.

□ 서울시는 어르신 주거를 복지정책을 넘어 도시의 핵심인프라로 패러다임을 전환한 ‘서울형 시니어주택 공급 촉진계획’을 27일(월) 발표했다.
▲어르신안심주택 ▲노인복지주택 ▲자가형 시니어주택 등이 대상이다.

□ 현재 서울 시내 65세 이상 고령인구는 193만 명으로 이미 초고령사회에 진입했지만 고령인구의 77%가 준공 20년이 넘은 노후주택에 거주하고 있는 상황이다. 또 고가 실버타운 위주로 편재된 시니어주택 시장에서, 약 49만 명에 달하는 서울의 중산층 어르신들이 사실상 선택지 없는 사각지대에 놓여있다.

□ 이에 서울시는 지난해 5월, 2040년까지 시니어주택 8천 호를 공급하겠다는 계획을 발표했고 2,500호(8개소)에 대한 인허가 절차 진행 등 올해 목표인 1,600호를 이미 웃도는 성과를 냈다.

□ 하지만 최근 중소건설사의 자금 조달 어려움을 비롯해 역세권·도심 토지확보 한계, 운영관리비 증가 등 공급 여건이 어려워지자 구조적 주거공백을 메우기 위해 추가 대책 마련에 나서게 됐다.

<무주택자 대상 실속형 어르신안심주택 도입...다양한 서비스 옵션 제공>

- 우선 단순한 거주 공간을 넘어, 커뮤니티, 여가 및 건강관리 기능이 결합된 생활형 주거인프라이자 고령친화주거의 새로운 표준이 될 '서울형 시니어주택'을 본격 도입해 운영한다. 고령 친화적 설계와 저렴한 주거비 등 기존 지원에서 한발 더 나아가 식사, 청소·세탁 등 생활지원서비스, 의료기관 연계 등 노년의 일상을 따뜻하고 촘촘하게 관리하는 것이 특징이다.
- 합리적 가격의 어르신 안심주택이 공급되도록 건설자금 이차지원과 공공기여 완화 등 파격적 인센티브로 초기 부담을 줄여 민간 사업자 참여를 적극 유도한다.
- 토지매입비 최대 100억원 융자(매입가의 20% 이내), 건설자금 이차 지원(연 4%p, 최대 240억 원)은 물론 공공기여 완화, 기부채납 인정 범위 확대 등을 통해 사업자 초기 부담을 줄이는 것이 주요내용이다. 또한 주변 시세의 95%까지 시장임대료를 인정해 사업시행자의 재무 부담도 덜어준다.
- 또 주거비 경감을 위해 65세 이상 무주택 어르신에게 보증금 최대 6천만원까지 무이자 지원을 시행해 초기 입주 비용을 대폭 낮출 예정이다.

<유·무주택자 대상 노인복지주택 등 지원...각종 편의 서비스 일반 제공>

- 다양한 편의 서비스를 갖춘 시니어주택 공급을 위해 우선 개화산역 공

영주차장, 서초소방학교 등 공공토지에 2031년까지 노인복지주택 약 800호를 공급하고 성신여대입구역 등 역세권 활성화사업 대상지에도 노인복지주택 132호를 공급한다.

- 아울러 용적률, 용도지역 상향 및 높이 등 다양한 도시계획 규제 개선을 통해 소득과 생활여건에 맞는 다양한 주거 선택지를 어르신 스스로 고를 수 있도록 한다.
- 먼저 역세권 내 노인복지주택 등을 30% 이상 확보 시 공공기여를 10%완화, 50% 이상 확보 시 공공기여를 20% 완화해 준다. 지구단위 계획구역 내 시니어주택 건축 시 무장애 설계 등을 적용하면 조례상 용적률의 최대 10% 범위 내 인센티브를 부여하고 2단계 이상의 용도 지역 상향 등도 허용한다. 이외에도 공공기여 5%p 완화, 제1종 전용 주거지역 내 노인복지주택 허용 등 기준도 대폭 정비한다.
- 또 도심 인프라 활용 가능한 도시정비형 재개발에서 시니어주택 도입 시엔 최대 200% 용적률 인센티브를 제공하고 건물 높이도 최대 30m 까지 완화한다. 학령인구 감소에 따른 폐교 및 통폐합 학교부지에 시니어주택을 건설할 경우엔 건폐율·용적률을 완화하는 조례 개정도 추진 중이다.

<어르신주택 집수리 1만호 등 살던 집에서 노후 맞을 수 있도록 다양한 지원>

- 신규 건설을 통한 공급확대 외에도 현재 살고 있는 지역에서 편안한 노후를 맞는(Aging in Place) 다양한 지원을 추진한다.

□ 어르신들이 정든 집을 떠나지 않고도 안전하게 생활할 수 있도록 2035년까지 어르신 주택 1만 호에 대한 집수리도 해준다. 안심 집수리 등 기존 사업과 연계해 출입문 달린 욕조, 높낮이 조절 싱크대 등 유니버설디자인과 화장실 안전 손잡이, 단차 제거 등 무장애 동선을 적용해 낙상 사고를 예방한다.

□ 한편 오세훈 서울시장은 27일(월) 오전 강북지역 노인복지주택 ‘노블레스타워’를 방문해 시니어 발전 방향을 논의했다.

□ 오세훈 서울시장은 “소득과 여건에 맞는 다양한 주거 선택지를 어르신 스스로 고를 수 있도록 행정은 도시계획 인센티브로 길을 열고, 기업은 생활지원에서 여가·건강관리까지 수준높은 서비스를 제공하는 민·관협력 시니어 생태계를 구축하겠다”고 말했다.

□ 이어 “단순한 주택 공급을 넘어, 어르신들께서 편안하고 품위 있는 삶을 이어가실 수 있는 생활기반을 마련하는 것이 목적”이라며 “나이 들어간다는 것이 두려움이 아닌 기대가 되는 도시, 노후가 삶의 끝이 아닌 ‘품위의 완성’이 되는 ‘삶의 질 특별시’ 서울, 반드시 완성하겠다”고 말했다.