

2026. 4. 22.(수) 석간용

이 보도자료는 2026년 4월 22일 오전 06:00부터 보도할 수 있습니다.



보도자료

담당부서: 미래공간기획관 공공개발담당관
용산입체도시담당관

공공개발담당관	강성필	02-2133-8345
동행개발사업팀장	박용석	02-2133-8348
용산입체도시담당관	배성호	02-2133-9435
용산입체도시기획팀장	유수환	02-2133-9436

사진 없음 ☐ 사진 있음 ☒ 쪽수: 6쪽

서울시, 시민이 투자하고 수익 나누는 ‘서울동행리츠’ 본격화

- '25.11월 신규 도입된 지역상생리츠 제도 적용, 안정화된 운영단계 시민공모 추진
- 용산국제업무지구 B9, 서초 소방학교 시범 적용... 공공지분 51%로 안정성 확보
- 서울시민·자치구민 우선청약으로 개발이익 환원, 최소 연 6%대 안정 배당 지향

☐ 서울시는 시민이 공공개발의 주체로 참여해 안정적 수익을 공유하는 ‘서울동행리츠(지역상생리츠)’를 도입을 본격화 한다.

- 리츠(REITs)는 다수로부터 자금을 모아 부동산에 투자하고 발생한 수익을 나눠주는 부동산투자회사로, 2001년 제도가 처음 시작된 이후 민간에서는 주로 오피스나 리테일 부문 등의 부동산을 운영하여 수익을 배당하거나, 기업의 자산을 유동화 하기 위한 법인의 형태로 운용되고 있다.
- 또한, 지난 2025년 11월 부동산투자회사법 개정으로 ‘프로젝트리츠’와 ‘지역상생리츠’가 새로 도입되면서, 그간 개발단계 적용에 불리했던 리츠의 단점을 보완하고, 필요시 지역주민이 사업에 참여할 수 있는 제도적 기반이 마련된 바 있다.

□ 시가 구상 중인 ‘서울동행리츠’는 리스크가 큰 ‘개발 단계’는 공공이 주도해 사업의 불확실성을 제거하고, 준공 후 수익이 안정화되는 ‘운영 단계’에서 시민들이 주주로 참여해 수익을 나누는 구조를 기본으로 한다.

□ 특히, ‘서울동행리츠’는 SH, 서울시 등이 지분의 51% 이상을 확보하는 공공 참여형 사업구조를 중심으로 할 예정이며, 최소 연 6%의 안정적 배당을 목표로 하고 있다.

- 시민 청약 규모는 리츠 자본금의 30% 내외를 기준으로, 대상사업별 규모와 특성에 따라 공모지역의 범위를 설정할 예정이다.

□ 서울시는 '25년말 지역상생리츠 도입 방안을 마련하고, 우선 공공이 주도하는 용산국제업무지구 B9부지 복합개발과 서초 소방학교 부지 민간투자사업에 시범 적용을 검토하고 있다.

< 용산국제업무지구 B9 부지 복합개발사업 >

- 용산국제업무지구 B9부지는 코레일과 SH공사가 공동으로 시행 중인 도시 개발사업 지구중 SH가 직접개발을 검토 중인 부지로, 최고 60층 내외의 주거(오피스텔), 업무, 상업시설이 결합된 총 사업비 약 2조 5천억원 규모의 대규모 복합개발사업이 추진될 전망이다.
- '25. 11월 결정·고시된 용산국제업무지구 사업계획을 바탕으로, 올해 5월부터 구체적인 금융구조설계 및 리츠출자자 활성화 방안을 수립하여, '27년 즈음 본격적인 사업추진을 위한 민간출자자 모집 등에 착수하여, 공사가 마무리 되는 '33년 즈음 시민공모 추진을 목표로 하고 있다.

< 서초 소방학교 부지 민간투자사업 >

- 서초구 양재동 서울인재개발원에 인접한 소방학교 부지는 2018년 은평구 진관동으로 이전하고 현재 비어 있는 부지를 활용해 민간의 창의적 아이디어를 바탕으로 고령화 사회에 대비하기 위한 공공 시니어 주택 및 문화여가, 커뮤니티 등의 시설을 조성하고자 ‘대상지 공모형 민간투자사업(BTO)’ 방식을 적용해 사업을 추진중에 있다.
- 지난 ‘25. 11월 공모를 시작해 ‘26. 2월 우수제안자를 선정한 바 있으며, 현재 민간제안자가 사업계획을 구체화하는 과정을 거치고 있다. 이르면 연내 민간투자사업 최초제안서를 접수 받아, ‘27년 민간투자사업 관련 검토절차 등을 거쳐 ‘28년 착공을 목표로 하고 있으며, 시설이 준공될 것으로 예상되는 ‘33년 이후 시민 공모가 가능할 예정이다.

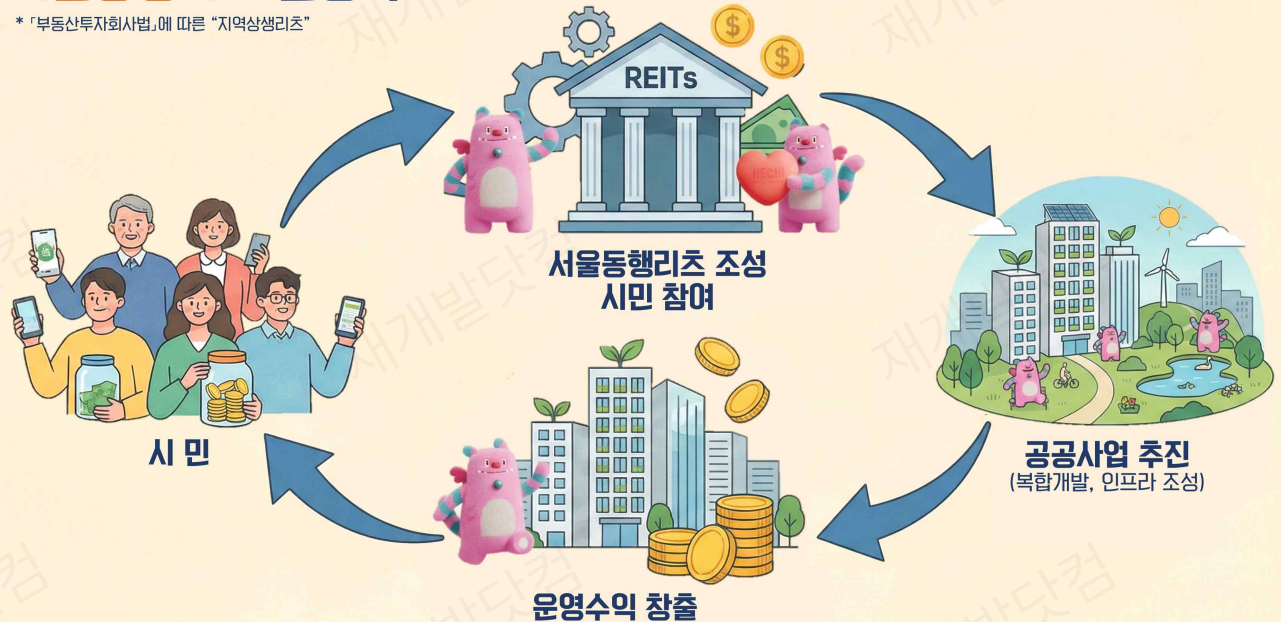
□ 이러한 ‘서울동행리츠’는 ‘시민이 서울에 투자하고, 그 수익을 배당 받는 선순환’을 바탕으로 공공사업의 안정성 위에 시민의 참여를 결합해 함께 도시를 만드는 ‘시민참여형 개발’의 실행이라는 점에서 그 의미가 깊다고 하겠다.

□ 서울시는 2026년 각 시범사업별 ‘서울동행리츠’ 적용을 위한 구체적 사업계획 수립과 시민공모의 범위, 공모 규모 및 투자자 보호장치 등 세부적인 운영기준 마련을 진행할 예정이며, 향후에는 민간개발에도 적용을 유도할 수 있는 방안도 검토해 나갈 예정이다.

□ 김용학 서울시 미래공간기획관은 “ ‘서울동행리츠’는 개발이익을 소수가 아닌 시민과 공유하는 새로운 시도로, 서울시 슬로건인 ‘약자와의 동행’을 도시개발 전 분야로 확장하는 새로운 모델”이라며 “시민이 투자하고, 도시는 성장하며, 수익이 지역으로 환원되는 ‘서울형 상생개발’의 문을 열어 나가겠다.”고 말했다.

서울동행리츠 실행 구조

* 「부동산투자회사법」에 따른 “지역상생리츠”



(일반) 리츠 (REITs)

(2001년 도입)

- (정의) 다수의 투자자로 부터 자금을 모아 **부동산에 투자 운영**하고 그 수익을 돌려주는 **간접투자기구인 주식회사** (리츠협회 홈페이지, 리츠의 정의 참조)
- (특징) 투자 수익의 90% 의무 배당하며, 주로 **안정적 운영단계 자산 운용**
 - 영업인가, 30% 의무 공모, 1인 50%이하 보유 제한, 투자보고서 등 공시/보고 의무 등 설립단계 부터 사업계획 및 운영목적 확인 후 인가 (개발단계 활용에 다소 불리)

제도개선
(국토부)

- (기존) PFV → 리츠 비효율적 구조. 부실PFV 등으로 개발단계 리츠 활용 유도
⇒ '25.5.27. 「부동산투자회사법」 개정, 프로젝트리츠, 지역상생리츠 신규 도입

프로젝트리츠 (신설)

- (정의) **개발단계** 신속한 의사결정 등 위해 절차를 **대폭 간소화한 개발형 리츠**
 - 신고 설립, 보고/공시사항 축소, 공모 제한 및 1인 주식보유 한도 폐지 등
- (특징) **개발단계 사모**, 신속 추진 가능
 - 개발단계 리츠의 약점 보완(PFV 등 대체)

“서울동행리츠” 지역상생리츠 (신설)

- (정의) 국토부장관 승인을 받아 **특정 지역주민에 우선청약권을 부여한 리츠**
 - 사업별 우선청약 범위, 비율 설정 필요
- (특징) **준공 후 운영단계 지역주민 공모**
 - 운영단계 안정적 운영수익의 배당에 유리(적정)

붙임 2

시범사업 대상지 개요

□ 용산국제업무지구 B9 부지

○ 대상지 개요

구분	내용	위치도
대지면적	15,758㎡	
높이	300m이하 (60층 내외)	
용적률	800% (완화 가능)	
오피스텔	336호 (연면적 40% 이하)	
특화계획	부지 내 스카이트레일 (210m 이상 권장)	

* '25.11. 용산국제업무지구 도시개발사업 실시계획 결정·고시

□ 서초 소방학교 부지 (대상지 공모형 민간투자사업)

- 위 치 : 서초구 우면동 서울시인재개발원 인접 / 20,591㎡
- 도시계획 : 자연녹지지역 → 제2종일반주거지역, 공공청사
- 사업내용 : 노인복지주택(커뮤니티 포함), 우면119안전센터, 지역편의시설 등

남부터미널, 남부터미널, 서초IC, 인재개발원, 서울연구원

건축한계선 3m, 특별계획구역1

시니어 주택	시니어 여가문화시설	헬스/메디컬 케어	지역 커뮤니티 시설