



제428회 국회(임시회)
제2차 국토교통위원회

도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법 일부개정법률안

검 토 보 고

《 부동산투자회사의 도시재생사업 시행 근거 마련 》
■ 조승환의원 대표발의(의안번호 제2208334호)

2025. 8.

국 토 교 통 위 원 회
수석전문위원 박재유

목 차

I . 조승환의원 대표발의(제2208334호)	1
1. 제안경위	1
2. 제안이유	1
3. 주요내용	1
4. 검토의견	3
가. 도시재생사업의 시행자에 부동산투자회사 추가 (안 제26조제1항제6호 신설 등)	3
나. 부동산투자회사의 주식 일반 청약 미제공 특례 신설 (안 제32조의2 신설)	10

I. 조승환의원 대표발의(제2208334호)

1. 제안경위

가. 발 의 자 : 조승환의원 등 11인

나. 발 의 일 : 2025. 2. 21.

다. 회 부 일 : 2025. 2. 24.

2. 제안이유

현행 도시재생사업은 민간 부문의 참여가 저조하고 국가 또는 지방자치단체 주도로 사업이 추진되면서 도시재생의 자생력 확보가 어렵고 재정부담이 증가되고 있다는 지적이 제기됨.

이에 도시재생사업의 시행자에 부동산투자회사를 포함하고, 부동산투자회사가 해당 도시재생활성화지역에 투자하고 지역주민에 우선적으로 청약을 제공할 수 있도록 함으로써 도시재생에 민간 참여를 활성화하고 지역주민의 소득 증대 등 해당 지역의 이익으로 환원될 수 있도록 하려는 것임.

3. 주요내용

가. 부동산투자회사가 도시재생사업을 시행할 수 있는 점을 명시하고, 도시재생사업의 시행자에 「부동산투자회사법」에 따라 설립된 자

기관리 부동산투자회사 또는 위탁관리 부동산투자회사를 추가함(안 제26조제1항제6호 신설 등).

나. 해당 도시재생활성화지역이 속한 시·도 주민이 50퍼센트 이상 주식을 소유하고, 총자산의 일정 비율 이상 해당 지역에 투자한 부동산투자회사의 경우 주식을 일반 청약에 제공하지 아니할 수 있도록 함(안 제32조의2 신설).

4. 검토의견

가. 도시재생사업의 시행자에 부동산투자회사 추가(안 제26조 제1항제6호 신설 등)

현행	개정안
제2조(정의) ① 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다. 1. ~ 6의3. (생략) 7. “도시재생사업”이란 다음 각 목의 사업을 말한다. 가. 도시재생활성화지역에서 도시재생활성화계획에 따라 시행하는 다음 어느 하나의 사업 1) 국가 차원에서 지역발전 및 도시재생을 위하여 추진하는 일련의 사업 2) 지방자치단체가 지역발전 및 도시재생을 위하여 추진하는 일련의 사업 3) ~ 14) (생략) 나.·다. (생략) 8. ~ 12. (생략) ② (생략)	제2조(정의) ① ----- -----. 1. ~ 6의3. (현행과 같음) 7. ----- -----. 가. ----- ----- ----- ----- 1) -----또는 지방자치단체가----- ----- ----- ----- 2) 「부동산투자회사법」에 따라 설립된 자기관리 부동산투자회사 또는 위탁관리 부동산투자회사----- ----- ----- 3) ~ 14) (현행과 같음) 나.·다. (현행과 같음) 8. ~ 12. (현행과 같음) ② (현행과 같음)
제26조(도시재생사업의 시행자) ① 도	제26조(도시재생사업의 시행자) ① --

현행	개정안
시재생사업 중 다른 법률에서 사업시행자에 대하여 별도로 규정하지 아니한 사업의 경우에는 다음 각 호의 자 중에서 전략계획수립권자 또는 구청장등이 사업시행자를 지정할 수 있다. 1. ~ 5. (생략) <신설> ② (생략)	----- ----- ----- ----- -----. 1. ~ 5. (현행과 같음) 6. 「부동산투자회사법」에 따라 설립된 자기관리 부동산투자회사 또는 위탁관리 부동산투자회사 ② (현행과 같음)

안 제2조제1항제7호가목2)는 도시재생사업의 정의 중 도시재생활성화지역¹⁾에서 도시재생활성화계획²⁾에 따라 시행하는 사업에 「부동산투자회사법」에 따라 설립된 자기관리 부동산투자회사 또는 위탁관리 부동산투자회사인 소위 리츠(REITs; Real Estate Investment Trusts)³⁾가

1) 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」

제2조(정의) ① 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

5. “**도시재생활성화지역**”이란 국가와 지방자치단체의 자원과 역량을 집중함으로써 도시재생을 위한 사업의 효과를 극대화하려는 전략적 대상지역으로 그 지정 및 해제를 도시재생전략계획으로 결정하는 지역을 말한다.

2) 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」

제2조(정의) ① 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

6. “**도시재생활성화계획**”이란 도시재생전략계획에 부합하도록 도시재생활성화지역에 대하여 국가, 지방자치단체, 공공기관 및 지역주민 등이 지역발전과 도시재생을 위하여 추진하는 다양한 도시재생사업을 연계하여 종합적으로 수립하는 실행계획을 말하며, 주요 목적 및 성격에 따라 다음 각 목의 유형으로 구분한다.

가. 도시경제기반형 활성화계획: 산업단지, 항만, 공항, 철도, 일반국도, 하천 등 국가의 핵심적인 기능을 담당하는 도시·군계획시설의 정비 및 개발과 연계하여 도시에 새로운 기능을 부여하고 고용기반을 창출하기 위한 도시재생활성화계획

나. 근린재생형 활성화계획: 생활권 단위의 생활환경 개선, 기초생활인프라 확충, 공동체 활성화, 골목경제 살리기 등을 위한 도시재생활성화계획

3) 「부동산투자회사법」

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. “부동산투자회사”란 자산을 부동산에 투자하여 운용하는 것을 주된 목적으로 제3조부터 제8

지역발전 및 도시재생을 위하여 추진하는 일련의 사업을 추가하는 내용이며, 안 제26조제1항제6호는 전략계획수립권자⁴⁾ 또는 구청장등⁵⁾이 지정할 수 있는 사업시행자에 리츠를 추가하려는 것임.

현행법 상 전략계획수립권자 또는 구청장등은 도시재생활성화계획을 수립⁶⁾할 수 있으며, 도시재생활성화계획에 따라 시행하는 도시재생사업의 시행자로 ①지방자치단체, ②대통령령으로 정하는 공공기관, ③「지방공기업법」에 따라 설립된 지방공기업, ④도시재생활성화지역 내의 토지 소유자, ⑤마을기업, 「사회적기업 육성법」 제2조제1호에 따른 사회적기업, 「협동조합 기본법」 제2조제3호에 따른 사회적협동조합 등 지역 주민 단체 중 하나를 지정⁷⁾할 수 있도록 규정하고 있음.

조까지, 제11조의2, 제45조 및 제49조의2제1항에 적합하게 설립된 회사로서 다음 각 목의 회사를 말한다.

- 가. 자기관리 부동산투자회사: 자산운용 전문인력을 포함한 임직원을 상근으로 두고 자산의 투자·운용을 직접 수행하는 회사
- 나. 위탁관리 부동산투자회사: 자산의 투자·운용을 자산관리회사에 위탁하는 회사
- 다. 기업구조조정 부동산투자회사: 제49조의2제1항 각 호의 부동산을 투자 대상으로 하며 자산의 투자·운용을 자산관리회사에 위탁하는 회사

4) 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」

제2조(정의) ① 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

- 4. “전략계획수립권자”란 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수(광역시 관할구역에 있는 군의 군수는 제외한다)를 말한다.

5) 도지사와 자치구의 구청장 및 광역시 관할구역에 있는 군의 군수

6) 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」

제19조(도시재생활성화계획의 수립) ① 전략계획수립권자는 도시재생활성화지역에 대하여 도시재생활성화계획을 수립할 수 있다.

- ② 구청장등은 전략계획수립권자의 위임을 받아 도시재생활성화지역에 대하여 근린재생형 활성화계획을 수립할 수 있다.

7) 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」

제26조(도시재생사업의 시행자) ① 도시재생사업 중 다른 법률에서 사업시행자에 대하여 별도로 규정하지 아니한 사업의 경우에는 다음 각 호의 자 중에서 전략계획수립권자 또는 구청장등이 사업시행자를 지정할 수 있다.

- 1. 지방자치단체
- 2. 대통령령으로 정하는 공공기관

이에 따라 도시재생활성화지역 내의 토지소유자 또는 마을기업 등 지역 주민 단체가 아닌 경우 다른 법률에서 사업시행자에 대하여 별도로 규정한 경우를 제외하고 민간이 원칙적으로 도시재생사업에 참여할 수 없으며, 도시재생혁신지구에서 시행하는 혁신지구재생사업⁸⁾에 한하여 지방자치단체 등이 총지분의 100분의 50을 초과하여 출자한 법인에 민간이 제한적으로 참여⁹⁾할 수 있는 상황으로,

민간 부문인 리츠가 도시재생사업을 시행할 수 있도록 허용할 경우 도시재생사업을 위한 국가 또는 지방자치단체의 재정부담을 완화함과 아울러 도시재생사업에 민간의 전문성 및 창의성을 활용함으로써 도시의 활력 증진에 도움이 될 수 있어 보임.

한편, 도시재생사업은 현행법에서 정한 사항 외에는 해당 사업의 시

3. 「지방공기업법」에 따라 설립된 지방공기업

4. 도시재생활성화지역 내의 토지 소유자

5. 마을기업, 「사회적기업 육성법」 제2조제1호에 따른 사회적기업, 「협동조합 기본법」 제2조 제3호에 따른 사회적협동조합 등 지역 주민 단체

8) 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」

제2조(정의) ① 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

7. “도시재생사업”이란 다음 각 목의 사업을 말한다.

나. 혁신지구에서 혁신지구계획 및 시행계획에 따라 시행하는 사업(이하 “**혁신지구재생사업**”이라 한다)

9) 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」

제44조(혁신지구재생사업의 시행자) 제26조에도 불구하고 전략계획수립권자는 다음 각 호의 자를 단독 또는 공동으로 혁신지구재생사업의 사업시행자로 지정할 수 있다.

1. 지방자치단체

2. 「공공기관의 운영에 관한 법률」에 따른 공공기관 중 대통령령으로 정하는 기관

3. 「지방공기업법」에 따른 지방공사

4. 주택도시보증 또는 제1호부터 제3호까지의 규정 중 어느 하나에 해당하는 자가 총지분의 100분의 50을 초과하여 출자(공동으로 출자한 경우를 포함한다)한 법인

5. 제1호부터 제4호까지의 규정에 해당하는 자가 아닌 종전사업의 시행자. 이 경우 제1호부터 제4호까지의 규정에 해당하는 자와 공동으로 종전사업을 시행하는 경우에 한정한다.

행에 관한 사항을 규정하고 있는 관계 법령에 따라 시행하도록 규정¹⁰⁾하고 있는데, 현행법에서는 사업시행자로 리츠를 제외하고 있지만 「도시개발법」에 따른 도시개발사업 등 일부 도시재생사업에서 예외적으로 사업시행자에 리츠를 포함하고 있는 만큼,

도시재생사업에 대한 전반을 규정하고 있는 현행법의 사업시행자에 리츠를 포함하여 민간 참여를 활성화할 것인지, 현행과 같이 개별 사업의 특성에 따라 예외적으로 허용해줄 것인지에 대해서는 입법정책적인 결정이 필요할 것으로 생각됨.

【도시재생사업 사업시행자에 리츠 포함 여부(현행법 제2조제1항제7호 및 같은 법 시행령 제2조)】

사업유형	포함 여부
가. 도시재생활성화지역에서 도시재생활성화계획에 따라 시행하는 다음 어느 하나의 사업	-
1) 국가 차원에서 지역발전 및 도시재생을 위하여 추진하는 일련의 사업	X
2) 지방자치단체가 지역발전 및 도시재생을 위하여 추진하는 일련의 사업	X
3) 주민 제안에 따라 해당 지역의 물리적·사회적·인적 자원을 활용함으로써 공동체를 활성화하는 사업	X
4) 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 정비사업 및 「도시재정비촉진을 위한 특별법」에 따른 재정비촉진사업	△ ¹¹⁾
5) 「도시개발법」에 따른 도시개발사업 및 「역세권의 개발 및	O

10) 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」

제25조(도시재생사업의 시행) ① 도시재생사업은 이 법에서 정한 사항 외에는 해당 사업의 시행에 관한 사항을 규정하고 있는 관계 법령에 따라 시행한다.

제26조(도시재생사업의 시행자) ① 도시재생사업 중 다른 법률에서 사업시행자에 대하여 별도로 규정하지 아니한 사업의 경우에는 다음 각 호의 자 중에서 전략계획수립권자 또는 구청장 등이 사업시행자를 지정할 수 있다.

이용에 관한 법률」에 따른 역세권개발사업	
6) 「산업입지 및 개발에 관한 법률」에 따른 산업단지개발사업 및 산업단지 재생사업	X
7) 「항만 재개발 및 주변지역 발전에 관한 법률」에 따른 항만재 개발사업	O
8) 「전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법」에 따른 상권활성 화사업 및 시장정비사업	X
9) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시·군계획시 설사업 및 시범도시(시범지구 및 시범단지를 포함한다) 지정에 따른 사업	X
10) 「경관법」에 따른 경관사업	X
11) 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특별법」에 따른 빈집정비 사업 및 소규모주택정비사업	O
12) 「공공주택 특별법」에 따른 공공주택사업	O
13) 「민간임대주택에 관한 특별법」에 따른 공공지원민간임대주 택 공급에 관한 사업	O
14) 「전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법」에 따른 상업기반 시설 현대화사업	X
15) 「국가통합교통체계효율화법」에 따른 복합환승센터 개발사업	O
16) 「관광진흥법」에 따른 관광지 및 관광단지 조성사업	X
17) 「물류시설의 개발 및 운영에 관한 법률」 제2조제10호에 따 른 도시첨단물류단지개발사업	O
18) 「공사중단 장기방치 건축물의 정비 등에 관한 특별조치법」 제2조제2호마목 및 바목에 따른 정비사업	X
나. 혁신지구에서 혁신지구계획 및 시행계획에 따라 시행하는 사업 (이하 “혁신지구재생사업”이라 한다)	X
다. 도시재생전략계획이 수립된 지역에서 제26조의2에 따라 도시재 생활성화지역과 연계하여 시행할 필요가 있다고 인정하는 사업 (이하 “도시재생 인정사업”이라 한다)	X

개정안에 대하여 국토교통부는 도시재생사업은 국가 등이 사업계획 수립·승인 및 시행자를 지정하는 체계로 리츠를 사업주체로 정의하는 것은 부적절한 측면이 있으며,

11) 각 개별법 상 도시재생사업 유형이 다양하여 일부만 포함되는 경우를 의미함

도시재생사업의 공공성 확보를 위해 공공 부문이 100분의 50을 초과하여 출자한 법인에 한하여 참여를 유지하는 현 구조를 유지할 필요가 있다는 입장임.

나. 부동산투자회사의 주식 일반 청약 미제공 특례 신설(안 제 32조의2 신설)

현 행	개 정 안
<신 설>	제32조의2(「부동산투자회사법」 적용의 특례) 다음 각 호의 요건을 모두 충족하는 부동산투자회사는 「부동산투자회사법」 제14조의8제2항에도 불구하고 주식을 일반의 청약에 제공하지 아니할 수 있다. 1. 해당 도시재생활성화지역이 속한 시·도의 주민이 소유한 주식 총수가 부동산투자회사가 발행한 주식 총수의 100분의 50 이상일 것 2. 총자산의 대통령령으로 정하는 비율 이상을 해당 도시재생활성화지역의 부동산으로 구성할 것

「부동산투자회사법」 제14조의8제2항¹²⁾에 따르면 부동산투자회사가 영업인가를 받거나 등록을 한 날부터 2년 이내에 발행하는 주식 총수의 100분의 30 이상을 일반의 청약에 제공하여야 하며,

예외적으로 제14조의8제3항¹³⁾에 따라 ㉠부동산투자회사가 영업인가

12) 「부동산투자회사법」

제14조의8(주식의 공모) ① 부동산투자회사는 영업인가를 받거나 등록을 하기 전(제12조제1항제4호의2에 따른 투자비율이 100분의 30을 초과하는 부동산투자회사의 경우에는 그가 투자하는 부동산개발사업에 관하여 관계 법령에 따른 시행에 대한 인가·허가 등이 있기 전)까지는 발행하는 주식을 일반의 청약에 제공할 수 없다.

② **부동산투자회사는 영업인가를 받거나 등록을 한 날**(제12조제1항제4호의2에 따른 투자비율이 100분의 30을 초과하는 부동산투자회사의 경우에는 그가 투자한 부동산개발사업에 관하여 관계 법령에 따른 사용승인·준공검사 등을 받은 날을 말한다. 이하 이 조에서 같다)**부터 2년 이내에 발행하는 주식 총수의 100분의 30 이상을 일반의 청약에 제공하여야 한다.**

13) 「부동산투자회사법」

제14조의8(주식의 공모) ③ **다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 제2항에도 불구하고 주식을 일반의 청약에 제공하지 아니할 수 있다.**

1. 부동산투자회사가 영업인가를 받거나 등록을 한 날부터 2년 이내에 국민연금공단이나 그 밖에 대통령령으로 정하는 주주가 단독이나 공동으로 인수 또는 매수한 주식의 합계가 부동산투자회사가 발행하는 주식 총수의 100분의 50 이상인 경우

를 받거나 등록을 한 날부터 2년 이내에 국민연금공단이나 그 밖에 대통령령으로 정하는 주주가 단독이나 공동으로 인수 또는 매수한 주식의 합계가 부동산투자회사가 발행하는 주식 총수의 100분의 50 이상인 경우, ⑥부동산투자회사의 총자산의 100분의 70 이상을 임대주택(「민간임대주택에 관한 특별법」에 따른 민간임대주택 및 「공공주택 특별법」에 따른 공공임대주택을 말한다)으로 구성하는 경우에는 예외적으로 주식을 일반의 청약에 제공하지 아니할 수 있음.

개정안은 현행법 상 사업시행자에 리츠를 포함하면서 「부동산투자회사법」에 대한 적용 특례를 두어 ①해당 도시재생활성화지역이 속한 시·도의 주민이 소유한 주식 총수가 부동산투자회사가 발행한 주식 총수의 100분의 50 이상인 경우와 ②총자산의 대통령령으로 정하는 비율 이상을 해당 도시재생활성화지역의 부동산으로 구성하는 경우에도 주식을 일반의 청약에 제공하지 아니할 수 있도록 하려는 것으로서,

개정안의 제안이유에서 언급하고 있는 바와 같이 리츠가 도시재생활성화지역에 투자하는 과정에서 특례를 마련하여 지역주민에 우선적으로 청약을 제공할 수 있도록 하려는 취지의 입법으로 보이며, 주식 공모의무를 면제함으로써 리츠의 도시재생사업 참여 유인 제고에 도움이 될 것으로 생각됨.

2. 부동산투자회사의 총자산의 100분의 70 이상을 임대주택(「민간임대주택에 관한 특별법」에 따른 민간임대주택 및 「공공주택 특별법」에 따른 공공임대주택을 말한다)으로 구성하는 경우

한편, 「부동산투자회사법」 제14조의8제3항 및 같은 법 시행령 제12조의3¹⁴⁾에서 국민연금공단이나 각종 연기금, 공제회 등 기관투자자가

14) 「부동산투자회사법」 시행령

제12조의3(일반청약에 대한 예외) 법 제14조의8제3항제1호에서 “대통령령으로 정하는 주주”란 주주로서 다음 각 호에 해당하는 자를 말한다.

1. 지방자치단체
2. 「공무원연금법」에 따른 공무원연금공단
3. 「사립학교교직원 연금법」에 따른 사립학교교직원연금공단
4. 「대한지방행정공제회법」에 따른 대한지방행정공제회
5. 「새마을금고법」에 따른 새마을금고중앙회(공제사업만 해당한다)
6. 「군인공제회법」에 따른 군인공제회
7. 「한국교직원공제회법」에 따른 한국교직원공제회
8. 「신용협동조합법」에 따른 신용협동조합중앙회(공제사업만 해당한다)
9. 「건설산업기본법」 제54조에 따른 공제조합
10. 「한국토지주택공사법」에 따른 한국토지주택공사
11. 「한국자산관리공사 설립 등에 관한 법률」에 따른 한국자산관리공사
12. 「근로자퇴직급여 보장법」에 따른 퇴직연금사업자
13. 「국민건강보험법」에 따른 국민건강보험공단
14. 「경찰공제회법」에 따른 경찰공제회
15. 「한국지방재정공제회법」에 따른 한국지방재정공제회
16. 「건설근로자의 고용개선 등에 관한 법률」에 따른 건설근로자공제회
17. 「국가재정법」 별표 2(같은 표 제3호, 제8호 및 제27호는 제외한다)에 규정된 법률에 따라 기금을 관리·운용하는 자
18. 「과학기술인공제회법」에 따른 과학기술인공제회
19. 「대한소방공제회법」에 따른 대한소방공제회
20. 「별정우체국법」에 따른 별정우체국 연금관리단
21. 「산림조합법」에 따른 산림조합중앙회(공제사업만 해당한다)
22. 「중소기업협동조합법」에 따른 중소기업협동조합(공제사업만 해당한다)
23. 「우체국예금·보험에 관한 법률」에 따른 우체국예금자금 또는 「우체국보험특별회계법」에 따른 우체국보험적립금을 관리·운용하는 법인
24. 「수산업협동조합법」에 따른 수산업협동조합중앙회(공제사업만 해당한다)
- 24의2. 「교정공제회법」에 따른 교정공제회
25. 「국민연금법」에 따른 국민연금공단(이하 “국민연금공단”이라 한다), 제1호부터 제24호까지 또는 제24호의2에 해당하는 자가 단독으로 또는 공동으로 발행주식 총수의 100분의 50을 초과하여 소유한 부동산투자회사
26. 국민연금공단, 제1호부터 제24호까지 또는 제24호의2에 해당하는 자가 단독으로 또는 공동으로 집합투자증권 총수의 100분의 75 이상을 소유한 부동산집합투자기구. 이 경우 부동산 집합투자기구가 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제233조제1항 각 호 외의 부분에 따른 자집합투자기구로 설정·설립된 경우로서 같은 항 각 호 외의 부분에 따른 모집합투자기구가 발행한 집합투자증권 총수의 100분의 100을 소유한 경우에는 그 모집합투자기구를 포함한다.
27. 법 제20조에 따라 증권시장에 주식이 상장된 부동산투자회사
28. 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제9조제5항제3호부터 제5호까지의 규정에 따른 전문투자자. 이 경우 전문투자자가 투자한 부동산투자회사는 총자산의 100분의 70 이상을 다음 각 목의 자산으로 구성하여야 한다.
 - 가. 법 제49조의3제1항에 따른 공모부동산투자회사의 지분증권 또는 채무증권
 - 나. 기업구조조정 부동산투자회사의 지분증권 또는 채무증권
29. 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제9조제19항에 따른 사모집합투자기구에 해당하지 아니하는 부동산집합투자기구

주식 총수의 100분의 50 이상을 단독 또는 공동으로 매수하거나 총자산의 100분의 70 이상을 임대주택으로 구성하는 경우에 한하여 예외적으로 공모 의무를 면제해주는 것은 원칙적으로 공모를 통해 일반 국민의 투자기회를 보장하려는 취지인 만큼,

개별법에 특례조항을 통해 도시재생사업에 참여하는 리츠에 한하여 일반청약 제공의무에 대한 특례를 부여하는 것은 도시재생활성화지역을 중심으로 한 도시재생사업 추진 필요성과 「부동산투자회사법」 상 주식 공모의무 제도의 취지를 종합적으로 고려하여 결정할 필요가 있어 보임.

참고로, 일반 청약 제공의무에도 불구하고 지역발전 등 공익을 위하여 특정 지역 주민에게 청약을 제공할 필요가 있다고 국토교통부장관이 인정하는 경우 청약의 자격을 따로 정할 수 있도록 하는 이른바 ‘지역상생리츠’의 도입 근거를 신설하는 내용의 「부동산투자회사법」(법률 제20978호)이 '25.5.27. 개정¹⁵⁾되었는바, 이를 통해 개정안의 입법취지를 일정 부분 달성할 수 있을 것으로 생각됨.

30. 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률 시행령」 제14조제2항에서 정하는 수를 초과하는 위탁자와 각각 신탁계약을 체결한 같은 영 제103조제1호에 따른 특정금전을 운용하는 신탁업자

15) 「부동산투자회사법」(법률 제20978호, 2025.11.28. 시행)

제14조의8(주식의 공모) ④ 제2항에도 불구하고 부동산투자회사는 지역발전 등 공익을 위하여 특정 지역 주민에게 청약을 제공할 필요가 있다고 국토교통부장관이 인정하는 경우에는 청약의 자격을 따로 정할 수 있다.

개정안에 대하여 국토교통부는 리츠에 대하여 개별법령에서 일반청약 제공의무 면제 특례를 규정하기보다는 근거법인 「부동산투자회사법」의 입법 취지에 부합하도록 해당 법령에 근거하여 사업을 추진하는 것이 바람직하며, 최근 「부동산투자회사법」 개정으로 지역상생리츠 도입 근거가 마련된 사항도 고려할 필요가 있다는 입장임.

문 의 처
02)6788-5581