

시유지 및 주거지원시설 리츠사업 출자 동의안 심 사 보 고

의안 번호	1188
----------	------

2019. 11. 27.
도시계획관리위원회

I. 심사경과

- 제안일자 및 제안자 : 2019. 10. 16. 서울특별시장 제출
- 회부일자 : 2019. 10. 22.
- 상정 및 의결일자
- 제290회 정례회 제4차 도시계획관리위원회(2019.11.27. 상정·의결)

II. 제안설명의 요지 (류 훈 주택건축본부장)

1. 제안이유

- 가. 용도에 맞게 활용되지 못하고 장기간 방치되어 있는 소규모 시유지를 활용하여 대학생·사회초년생 등 청년세대를 위한 행복주택을 공급하고자 함.
- 나. 창동·상계 세대융합형 복합센터(주거지원시설)을 건설하여 청년(예비)창업자, 지역전략산업(예술인)등을 위한 행복주택을 공급하고자 함.
- 다. 이에 서울시가 보유하고 있는 소규모 필지 및 창동·상계 세대융합형 복합센터(주거지원시설)을 현물출자하기 위해 「지방재정법」 제18조 제3항에 의거 서울특별시의회의

동의를 얻고자 함.

2. 주요내용

가. 출자대상 기관

- 1) 기관명칭 : 서울리츠임대주택 제2호 위탁관리부동산투자회사
- 2) 자본금 : 80,978백만 원
- 3) 주주구성
 - 서울시 현물출자(65,378백만 원, 80.7%)
 - 서울주택도시공사 현금출자(15,600백만 원, 19.3%)
- 4) 주요사업
 - 공공임대주택의 매입 및 임대차관리
 - 공공임대주택의 수선유지 및 개량
 - 공공임대주택 운영의 효율화를 위해 필요한 시설의 운영과 관리

나. 출자 필요성

- 1) 소규모 시유지를 리츠로 출자 하여 청년임대주택 공급물량 확대를 통해 청년주거 공급
- 2) 창동·상계 신경제중심지에서 활동하는 문화예술가, 청년(예비)창업자 등을 위한 거주공간을 공급하여 문화프로그램 활성화 및 청년창업·취업 지원체계 구축

다. 출자재산

○ 시유지

- 1) 대상 : 동작구 상도동 211-435
- 2) 면적 : 31 m^2
- 3) 상세내역

(단위: 천원)

구분	지번	지목	공시가격	재산관리관
토지	동작구 상도동 211-435	대	84,165	주택정책과

※ 감정평가법인(2개사) 감정평가 후 현물 출자

4) 수탁관리기관 : 서울주택도시공사

※ 현물출자 후 서울주택도시공사에서 관리하며 입주자의 지위에 변동 없음

○ 주거지원시설

1) 대 상 : 창동·상계 세대융합형 복합센터(주거지원시설)

2) 면 적 : 2,512 m^2

3) 상세내역

위치	연면적 (m^2)	호수 (48호)		분임재산관리관
		전용18 m^2	전용25 m^2	
도봉구 창동 1-8	대	46	2	주택정책과

4) 감정가격 : 6,400,000천원(탁상감정)

※ 감정평가법인(2개사) 감정평가 후 현물 출자

5) 수탁관리기관 : 서울주택도시공사

※ 현물출자 후 서울주택도시공사에서 관리하며 입주자의 지위에 변동 없음

라. 취득되는 권리와 출자에 따른 반대급부

1) 출자지분에 따라 부동산투자회사에 대해 의결권을 갖는 주식

2) 부동산투자회사의 매기 운영수익 중 서울주택도시공사가 출자한 주식의 배당을 제외한 잔여분에 대한 배당 수익 수취

3) 운영종료 후 부동산투자회사 보유자산을 매각하거나 개발하는 경우

발생하는 매각이익 또는 개발이익에 대해 보유 지분비율에 따라
배당수익 수취

마. 취득되는 권리의 처분계획

- 1) 공공임대주택사업 종료 시 보유자산을 매각하는 경우 청산
- 2) 임대주택공급 확대나 운영 효율화 등을 위해 필요하다고 인정되는 경우 「공유재산 및 물품 관리법」에서 규정한 절차에 따라 보유지분의 전부 또는 일부를 매각

Ⅲ. 검토보고의 요지 (조정래 수석전문위원)

- 이 동의안은 서울리츠2호¹⁾에서 기 추진 중인 동작구 상도동 211-467 일대 소규모 청년주택 건설사업과 관련하여, 장기 방치되고 있는 인접 시유지 31㎡(상도동 211-435)를 편입·확대하여 행복주택을 추가 공급하기 위해 시유지 31㎡를 서울리츠2호에 현물출자하려는 사안과,
창동·상계 세대융합형 복합센터 내 계획중인 주거지원시설(48호)을 서울리츠 2호에 현물출자하려는 사안에 대하여 「공유재산 및 물품관리법」 제28조²⁾, 「지방재정법」 제18조³⁾에 따라 시의회 의결을 받기 위해 서울특별시장이 제

-
- 1) 서울리츠2호는 재개발 매입임대주택 중, 철거세입자(서울시 매입) 물량을 제외한 임대주택 일부를 서울리츠2호가 매입하여 공급하는 재개발 매입형 및 경로당, 우체국 등 공공이 소유한 부지에 공공건물과 임대주택을 복합화하여 공급하는 복합화형으로 구성되어 있으며, 시장방침("재개발 임대주택 매입임대리츠 사업계획(안)", 2016.8.23.)을 받아 현재 재개발임대주택 2,105호는 매입계약 완료하였고, 복합화형 사업으로 94호를 공급할 예정임.
 - 2) 「공유재산 및 물품관리법」 제28조(관리 및 처분)
 - ① 일반재산은 대부·매각·교환·양여·신탁하거나 사권을 설정할 수 있으며, 법령이나 조례로 정하는 경우에는 현물출자 또는 대물변제를 할 수 있다.
 - 3) 「지방재정법」 제18조(출자 또는 출연의 제한)
 - ① 지방자치단체는 법령에 근거가 있는 경우에만 출자를 할 수 있다.
 - ② 지방자치단체가 출자 또는 출연을 하려면 미리 지방의회의 의결을 얻어야 한다.

출하여 10월 22일 우리 위원회에 회부된 사안임.

□ 사업개요 및 사업비·재원조달

1) 상도동 청년주택 건설사업 (시유지 출자 관련)

- 상도동 211-438번지(하이츠빌라, 대지면적 166㎡) 청년주택 건립사업은 대학생, 사회초년생을 위한 행복주택 10호를 소규모로 공급하고자 서울리츠2호에서 2020년 8월 준공을 목표로 추진 중인 사업⁴⁾임.



- 청년주택 건설사업을 추진 중인 과정에서, 인접한 시유지(211-435)를 서울리츠2호에 현물출자 할 필요성이 제기된 사항으로, 인접한 시유지는 그 규모와 형상 측면에서 대지 활용도가 현격히 떨어진다고 판단되는 바 서울리츠2호로 현물출자를 추진함으로써 서울리츠2호의 재정건전성을 향상시키고, 청년주택 공급 호수를 확대하려는 사항으로 파악됨. 참고로 출자규모는 공시지가 8천 4백만원 상당⁵⁾임.

4) 상도동 청년주택 건설사업을 추진한 배경은, 서울리츠2호 동작구 구립 약수경로당 행복주택 사업(상도동 211-438)과 관련하여 시행한 인접지 영향성 검토결과 상도동 211-467 하이츠 빌라) 대지의 용벽붕괴우려에 따라 서울리츠2호가 대지를 매입하여 행복주택 건설을 추진함.

5) 출자규모는 감정평가 후 변동 가능성이 있으며, 감정평가는 2개 감정평가법인이 평가한 사항임. 출자동의 시 감정평가 후 현물출자가 시행될 예정임.

< 출자 전후 사업 개요(비교) >

구분	편입 전	편입 후(현물출자31㎡)	비고
대지면적	166㎡	197㎡	보증금 (3,200만원) 임대료 (23만원)
준공	2020.08.(예정)	2020.08.(예정)	
건립규모	지상5층	지하1층, 지상5층	
세대수	10세대 (전용20㎡)	13세대 (전용20㎡-13호)	
연면적	331㎡	489.7㎡	
용적률	199.42%	199.75%	
임대료	시세의 60~80%		
임대기간	대학생 및 청년 : 6년		

- 청년주택 건설사업의 총사업비는 21억 4천 6백만원으로, 이중 사업비는 10억 6천만원이며 기존 건물 매입비는 10억 8천 6백만원임.

< 총 사업비(2,146백만원) 재원조달계획 >

(단위: 백만원)

대지	총사업비	리츠 자본	국고보조금	차입 (기금융자)	보증금
상도동 211-467	2,146	645	465	620	416

- 호당 165,134천원(건설비 81,596천원 + 부지매입비 83,538천원)
- 국고보조금(호당 3,576만원) 및 기금융자(호당 4,769만원, 1%이자)

< 사업비(1,060백만원) 세부내역 >

(단위: 백만원)

구분	비고
설계비	36
공사비	930
품질관리	11
철거공사	44
철거감리	2
감리	15
예비비	22
합계	1,060

< 기존시설 매입비(1,086백만원) 세부내역 >

(단위: 백만원)

구분	호당	총액(백만원)	비고
감정평가액	17,600만원	1,056	총 6호
이주정착금 지급	500만원	30	
주거이전비 보상 이사비			
호당매입 소요비 총액	18,100만원	1,086	

2) 창동·상계 세대융합형 복합센터 내 주거지원시설

- “창동·상계 세대융합형 복합센터”는 창동·상계 도시재생활성화구역 내에 입지한 도봉구 창동 1-9번지 일대에 창업지원센터, 50+캠퍼스, 주거지원시설 등을 복합화하는 사업⁶⁾이며, 이 중 주거지원시설은 청년(예비)창업자, 지역전략(예술인) 등을 위한 창업지원주택 48호를 건설하고자 하는 사업임.
- 참고로 세대융합형 복합센터는, 주거지원시설에 입주한 창업인(또는 예비창업인)이 동일 시설 내 창업센터에서 창업 정보를 제공받고, 센터 내 창업지원 프로그램 교육을 지원 받는 등 하나의 시설 내에서 창업부터 기업성장까지를 효율적으로 유도할 수 있는 모델로 기획되었음.



6) 세대융합형 복합센터 업무분담 계획

- 사업 총괄관리 및 MP 운영 : 동북권사업반(도시공간개선단 협조)
- 현상설계공모 : 도시공간개선단
- 설계 및 공사 : 도시기반시설본부 건축부(의료시설과)

< 사업 개요 >

(단위: 백만원)

구분	계	동북권 창업센터	50+북부캠퍼스	청년주거지원시설 (48세대)	동북권 NPO센터
사업비	48,600	25,642 ※ 국비 10,968 포함	16,780	6,178	※ 창업센터에 포함
면적	17,744.60m ²	8,305.08m ²	6,289.38m ²	2,512.38m ²	637.76m ²
기능	-	청년 창업공간 및 전문 컨설팅 등 지원	중장년세대 창업·취 업 및 인생이모작 지 원	청년 창업가 및 예술가 주거지원시설	동북권 시민단체 활동지원
준공				2020.09년 예정	
규모				지하2층~지상5층 (지상4~5층)	
부서	-	동북권사업과	인생이모작지원과	주택정책과	서울협치담당관

< 재산관리 현황 (주관부서) >

시설명(주관부서)	건축규모	연면적	공간구성
	지하2층~ 지상5층	17,744m ²	
동북권 창업센터 (투자창업과)	지하1층~ 지상4층	8,305m ²	
50+ 북부캠퍼스 (인생이모작지원과)	지하1층~ 지상3층	6,289m ²	
청년주거지원시설 (주택정책과)	지상 4~5층	2,512m ² (48세대)	
동북권 NPO센터 (민관협력담당관)	지상2층	637m ²	

< 사업비 구성 >

(단위: 백만원)

구분	당초	변경	비고
총계	45,138	48,600	
시설비	41,984	46,403	
설계비	1,878	1,765	설계용역 계약('17.7.) 금액 반영
공사비	39,556	44,100	
설계공모 등	550	538	설계공모 등 집행금액
감리비	3,004	1,978	감리용역 계약('18.1.) 금액 반영
시설부대비	150	219	

< 예산안 편성 현황 : 6,178백만원(주택정책과) > (단위: 백만원)

구분	합계	계	2019	2020
계	6,178	6,178	2,848	3,330
시설비		5,848	2,848	3,000
감리비		300	0	300
시설부대비등		30	0	30

< 국고보조금 > (단위: 천원)

	지구명	기준 평형	평당단가 (천원)	호수 (호)	재정 지원율	'20년 지원율	누적 지원율	교부금액 (천원)
	소 계							1,666,828
2019	주거지원시설	15.6	7,420	48	30%	70%	70%	1,166,780
2020		15.6	7,420	48	30%	30%	100%	500,048

< 출자 후 서울리츠2호 재무구조 > (단위: 백만원)

재원조달					
구 분		금 액	비 중	지분율	비 고
타인 자본	보증금	376,311	47.29%		
	국고보조금	67,630	8.50%		
	기금차입금	91,807	11.54%		
	민간차입금	172,586	21.69%		
	소 계	708,334	89.02%		
자기 자본	우선주	15,600	1.96%	17.85%	서울주택도시공사
	보통주	71,779	9.02%	82.15%	서울시
	소 계	87,379	10.98%	100.00%	
합 계			100.00%		

< 사업수지 > (단위: 백만원)

구분	합 계
수입(A)-지출(B)	3,628
수입 소계(A)	11,783
임대수익	3,886
임대보증금	3,060
매각대금	3,200
이자수익	1,637
지출 소계(B)	8,155
취득세	11
운영비용	2,765
재산세	140
임대보증금 상환	3,060
배당금(서울시)	1,601
배당금 (서울주택도시공사)	578

□ 출자 시 서울리츠2호 재무구조 변화

- 동작구 상도동 시유지의 출자금은 8천 4백만원이며, 창동·상계 일대 주거지원시설 출자금은 64억원으로써, 서울시 현물 출자금은 총 64억 8천 4백만원이 증가함.
- 시유지의 출자가 이루어질 경우, 청년주택의 공급 호수가 확대(10호 → 13호)됨에 따라 기금융자차입금 6억 2천만원, 보증금 34억 7천 6백만원, 국고보조금 4억 6천 5백만원이 추가적으로 증가하게 됨.

(단위: 백만원)

구분	출자금		차입금		보증금	국고보조금
	서울시 (현물)	서울주택도시공사 (현금)	기금 융자	민간차입		
편입 전	65,379	15,600	91,807	172,586	373,251	67,630
	8.32%	1.98%	11.68%	21.95%	47.47%	8.60%
추가출자	6,484	-	620	-	3,476	465
편입 후	71,863	15,600	92,427	172,586	376,727	68,095
	9.01%	1.96%	11.59%	21.65%	47.25%	8.54%

□ 검토사항

1) 사업성 검토

- 한일회계법인이 수행한 사업성 검토 결과, 시유지 감정평가 금액 8천 4백만원, 주거지원시설 감정평가 금액 64억원을 합한 총 64억 8천 4백만원 출자할 경우 서울리츠2호가 30년간 운영 시 총 배당금은 4,707억 2천 2백만원임. 이 중 서울시의 배당금은 3,182억 9천 9백만원이며, 수익률(IRR)은 5.79%를 확보하는 것으로 나타남.

(단위: 백만원)

출자금 (주주 IRR <u>5.79%</u>)	구 분	금 액	출자금 비율	배당액
	서울시 (보통주 IRR 5.00%)	71,863	82.2%	<u>318,299</u>
	서울주택도시공사 (우선주 IRR 8.83%)	15,600	17.8%	152,422
		87,463		470,722

< 세부 내역 >

(단위: 백만원)

구분	계	자본 관련 배분							
		소계		서울시 (보통주)			서울주택도시공사 (우선주)		
		서울시	SH	중간 배당	원금 반환	청산 배당	중간 배당	원금 반환	청산 배당
편입 전	549,519	382,077	167,442	-	65,379	316,698	34,707	15,600	117,135
추가 출자	8,665	8,085	580	-	6,484	1,601			
편입 후	558,184	390,162	168,022	-	71,863	318,299	34,695	15,600	117,727

2) 재무개선 효과 검토

- 재무개선 효과 검토를 위해 산정한 누적원리금상환 비율(DSCR)⁷⁾은 3.05로, 편입 전 3.03보다 0.02만큼 상향되었는데, 이는 출자 시 원리금 상환비율이 개선되어 재무개선에 긍정적 효과가 발생하는 것으로 해석할 수 있음.

구 분		편입 전(C)	편입 후(D)	차이(D-C)
재원조달 분석	상환 자원(A) (수입-지출)	1,277,576	1,286,160	8,584
	상환대상 금액(B)	421,295	421,289	-6
누적원리금상환비율(A÷B)		3.0325	3.0515	0.019

※ 수입 = 임대보증금 + 임대수익 + 자산매각 + 이자수익 + 금융비용
 지출 = 공사비 + 수선비 + 임대보증금 반환 + 부대·운영·관리비용
 상환자원 = 수입 - 지출, 상환대상 금액 = 차입금 + 금융비용

7) DSCR(부채상환계수)는 상환대상 금액 대비 상환재원의 비율을 의미함. 상환자원 금액과 상환대상 금액을 연도별로 비교하여 부채상환계수가 1이상일 경우 사업타당성이 있음.

3) 현물출자 타당성 및 효과 검토

- 서울리츠2호는 서울시가 재개발 사업의 임대주택 의무 확보 분(15%)을 매입함에 있어 재정부담이 증가됨에 따라, 철거 세입자 물량을 제외한 임대주택 일부를 서울리츠2호가 매입하여 공급함으로써 서울시 재정 부담을 저감하는 역할을 수행하고 있음.
- 이에 따라 서울리츠2호의 재무개선으로 인한 재정 건전성의 확보는 서울리츠2호의 사업 확장을 기대할 수 있으며, 이로 인해 서민 주거 안정을 위한 임대주택 공급의 지속성을 담보할 수 있을 것임.
 - 특히, 시유지 현물출자에 따라 청년주택 3호가 추가 공급 가능하게 되는 효과가 있으며,
 - 주거지원시설 현물출자는 서울리츠2호가 30년 운영할 경우 임대수익 38억8천6백만원, 이자수익 16억3천7백만원 수입이 예상됨.
- 참고로 주거지원시설을 서울시가 출자하지 않고 서울리츠2호가 매입할 경우, 매입비 마련을 위한 민간차입분(LTV 70%)과 그에 따른 이자비용(예상금리 3.5%)이 발생할 것임.
- **종합하면**, 서울시가 청년주택 건설사업에 인접한, 효용성이 결여되는 소규모 시유지와, 세대융합형 복합시설 내 주거지원시설을 서울리츠2호에 출자하는 것은 수익성 측면에서 일정부분 타당성을 지닌다고 보여지며 (IRR=5.79), 서울리츠2호의 재무적 건정성에도 기여한다고 판단되는 바, 추가 임대주택 확보 등 사업여력을 담보할 수 있을 것이라 판단됨.
 - 다만, 이 사업은 임대수익으로 운영하는 구조임에 따라, 공실율이 발생하지 않도록 철저한 관리가 필요할 것이며, 주거지원시설의 경우 그 대상인 창업인 및 예술인들의 여건을 고려하여 수익률이 허용하는 범

위 내에서 주변시세보다 낮은 임대료를 책정하는 방안에 대해서도 추가 검토가 필요해보임.

- 또한 출자 이후 민간 또는 공적금융기관으로부터 자본 조달이 요구되는 상황인 바, 안정적 재원확보 방안을 사전에 강구할 필요가 있음.

IV. 질의 및 답변요지 : 생략

V. 토론요지 : 없음

VI. 심사결과 : 원안 가결(출석위원 전원찬성)

VII. 소수의견의 요지 : 없음

시유지 및 주거지원시설 리츠사업 출자 동의안

의안 번호	1188
----------	------

제출년월일 : 2019년 10월 16일

제출자 : 서울특별시

1. 제안이유

가. 용도에 맞게 활용되지 못하고 장기간 방치되어 있는 소규모 시유지를 활용하여 대학생·사회초년생 등 청년세대를 위한 행복주택을 공급하고자 함.

나. 창동·상계 세대융합형 복합센터(주거지원시설)을 건설하여 청년(예비)창업자, 지역전략산업(예술인)등을 위한 행복주택을 공급하고자 함.

다. 이에 서울시가 보유하고 있는 소규모 필지 및 창동·상계 세대융합형 복합센터(주거지원시설)을 현물출자하기 위해 「지방재정법」 제18조 제3항에 의거 서울특별시의회의 동의를 얻고자 함.

2. 주요내용

가. 출자대상 기관

1) 기관명칭 : 서울리츠임대주택 제2호 위탁관리부동산투자회사

2) 자본금 : 80,978백만 원

3) 주주구성

- 서울시 현물출자(65,378백만 원, 80.7%)

- 서울주택도시공사 현금출자(15,600백만 원, 19.3%)

4) 주요사업

- 공공임대주택의 매입 및 임대차관리
- 공공임대주택의 수선유지 및 개량
- 공공임대주택 운영의 효율화를 위해 필요한 시설의 운영과 관리

나. 출자 필요성

- 1) 소규모 시유지를 리츠로 출자 하여 청년임대주택 공급물량 확대를 통해 청년주거 공급
- 2) 창동·상계 신경제중심지에서 활동하는 문화예술가, 청년(예비)창업자 등을 위한 거주공간을 공급하여 문화프로그램 활성화 및 청년 창업·취업 지원체계 구축

다. 출자재산

○ 시유지

- 1) 대 상 : 동작구 상도동 211-435
- 2) 면 적 : 31 m^2
- 3) 상세내역

(단위: 천원)

구분	지번	지목	공시가격	재산관리관
토지	동작구 상도동 211-435	대	84,165	주택정책과

※ 감정평가법인(2개사) 감정평가 후 현물 출자

4) 수탁관리기관 : 서울주택도시공사

※ 현물출자 후 서울주택도시공사에서 관리하며 입주자의 지위에 변동 없음

○ 주거지원시설

- 1) 대 상 : 창동·상계 세대융합형 복합센터(주거지원시설)
- 2) 면 적 : 2,512㎡
- 3) 상세내역

위치	연면적 (㎡)	호수 (48호)		분임재산관리관
		전용18㎡	전용25㎡	
도봉구 창동 1-8	대	46	2	주택정책과

4) 감정가격 : 6,400,000천원(탁상감정)

※ 감정평가법인(2개사) 감정평가 후 현물 출자

5) 수탁관리기관 : 서울주택도시공사

※ 현물출자 후 서울주택도시공사에서 관리하며 입주자의 지위에 변동 없음

라. 취득되는 권리와 출자에 따른 반대급부

- 1) 출자지분에 따라 부동산투자회사에 대해 의결권을 갖는 주식
- 2) 부동산투자회사의 매기 운영수익 중 서울주택도시공사가 출자한 주식의 배당을 제외한 잔여분에 대한 배당 수익 수취
- 3) 운영종료 후 부동산투자회사 보유자산을 매각하거나 개발하는 경우 발생하는 매각이익 또는 개발이익에 대해 보유 지분 비율에 따라 배당수익 수취

마. 취득되는 권리의 처분계획

- 1) 공공임대주택사업 종료 시 보유자산을 매각하는 경우 청산
- 2) 임대주택공급 확대나 운영 효율화 등을 위해 필요하다고 인정되는 경우 「공유재산 및 물품 관리법」에서 규정한 절차에 따라 보유지분의 전부 또는 일부를 매각

3. 참고사항

가. 관계법령 : 지방재정법, 공유재산 및 물품관리법,

공유재산 및 물품관리법 시행령, 공공주택특별법

1) 「지방재정법」 제18조(출자 또는 출연의 제한)제1항, 제3항

2) 「공유 및 물품관리법」 제28조(관리 및 처분)제28조 제1항

3) 「공유 및 물품관리법 시행령」 제7조(공유재산의 관리계획)

제3항제7호

4) 「공공주택특별법」 제4조(공공주택사업의 시행자)

제4조제1항제6호

나. 예산조치 : 별도조치 필요 없음

다. 합 의 : 해당사항 없음

※ 작 성 자 : 주택정책과 주택정책팀 김민근 (☎ 2133-7021)

참 고

[지방재정법]

제18조(출자 또는 출연의 제한)

- ① 지방자치단체는 법령에 근거가 있는 경우에만 출자를 할 수 있다.
- ② 지방자치단체는 법령에 근거가 있는 경우와 제17조제2항의 공공기관에 대하여 조례에 근거가 있는 경우에만 출연을 할 수 있다.
- ③ 지방자치단체가 출자 또는 출연을 하려면 미리 해당 지방의회의 의결을 얻어야 한다.

[공유재산 및 물품 관리법]

제28조(관리 및 처분)

- ① 일반재산은 대부·매각·교환·양여·신탁하거나 사권을 설정할 수 있으며, 법령이나 조례로 정하는 경우에는 현물출자 또는 대물변제를 할 수 있다.

[공유재산 및 물품 관리법 시행령]

제7조(공유재산의 관리계획)

- ③ 1항에도 불구하고 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 재산의 취득·처분은 관리계획에 포함하지 아니한다.

7. 지방의회의 의결 또는 동의를 받은 재산의 취득·처분

[공공주택특별법]

제4조(공공주택사업의 시행자)

- ① 국토교통부장관은 다음 각 호의 자 중에서 공공주택사업을 지정한다.

1. 국가 또는 지방자치단체

2. 「한국토지주택공사법」에 따른 한국토지주택공사

3. 「지방공기업법」 제49조에 따라 주택사업을 목적으로 설립된 지방공사

4. 「공공기관의 운영에 관한 법률」 제5조에 따른 공공기관 중 대통령령으로 정하는 기관

5. 제1호부터 제4호까지의 규정 중 어느 하나에 해당하는 자가 총지분의 100분의 50을 초과하여 출자·설립한 법인

6. 주택도시기금 또는 제1호부터 제4호까지의 규정 중 어느 하나에 해당하는 자가 총지분의 전부를 출자(공동으로 출자한 경우를 포함한다)하여 「부동산 투자회사법」에 따라 설립한 부동산 투자회사