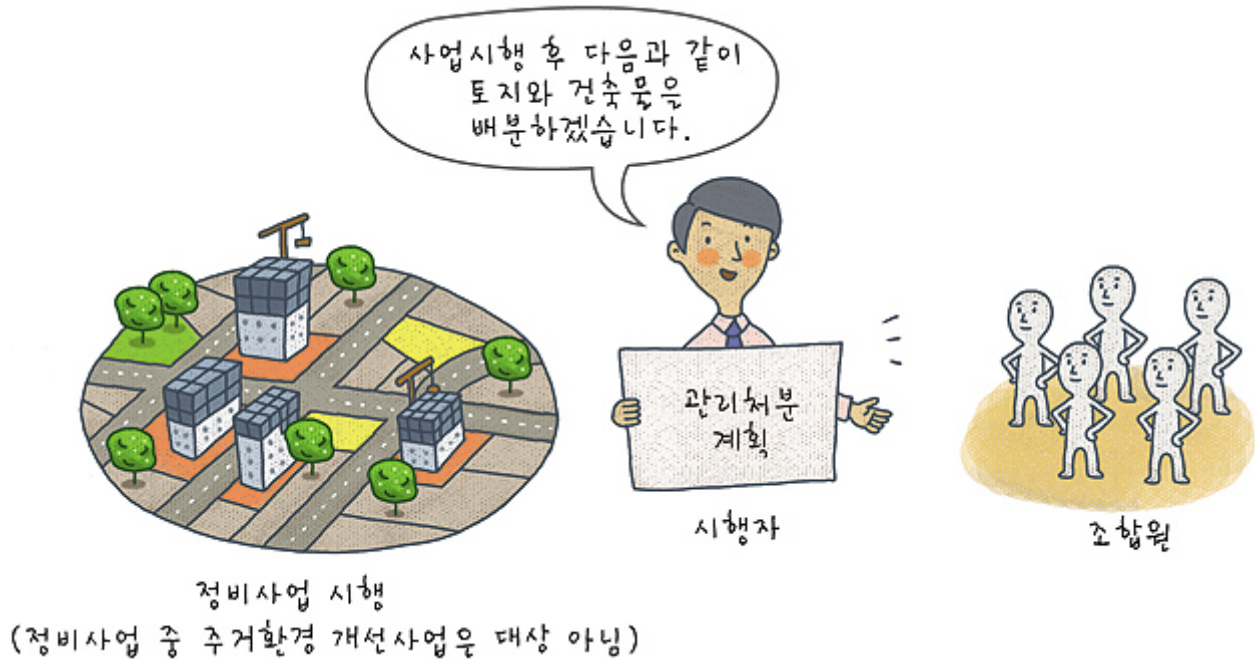


관리처분계획

재개발 및 재건축 등의 정비사업 시행 후 분양되는 대지 또는 건축시설 등에 대하여 합리적이고 균형있는 권리의 배분 내용을 정하는 계획



용어설명

도시 및 주거환경정비법에 의해 정비사업을 시행하는 경우 주거환경개선사업을 제외한 나머지 재개발 재건축 및 도시환경정비사업의 경우에 사업 시행 후 조합원들에게 분양되는 대지나 건축시설에 대한 배분계획이 반드시 수립되어야 하며 이를 관리처분계획이라 한다.

도시개발사업의 시행 방법의 하나인 환지처분의 경우 평면적인 토지를 기준으로 한 환지계획을 수립하는 반면 정비사업의 경우에는 건물의 개념까지 포함해야 하므로 조합원에 대한 분양처분 등을 포함하는 관리처분계획의 수립 인가가 필요하다.

정비사업의 시행자는 규정된 기준에 따라 관리처분계획을 작성해야 하며 관리처분계획의 수립절차는 사업시행인가 이후에 다음과 같이 진행된다.

1. 분양신청의 통지, 공고 (사업시행자가 토지 등 소유자에게)
2. 분양신청 (토지 등 소유자가 사업시행자에게)
3. 종전 및 분양예정 자산의 평가 (감정평가업자)
4. 관리처분계획서 작성 (사업시행자)
5. 조합총회 의결 (의결방법은 정관으로 정함)
6. 공람, 의견청취 (사업시행자가 토지 등 소유자에게)
7. 인가신청 (사업시행자가 시장·군수에게)
8. 통지 (사업시행자가 분양신청자에게)

사업시행자는 정비사업의 시행으로 건설된 주택을 관리처분계획에 따라 공급하고 남은 주택에 대하여는 주택법의 규정에 따라 공급대상자외의 자에게도 공급하게 된다.

※ 정비사업 관리처분의 일반원칙

1. 종전의 토지 또는 건축물의 면적 · 이용상황 · 환경 그 밖의 사항을 종합적으로 고려하여 대지 또는 건축물이 균형있게 분양신청자에게 배분되고 합리적으로 이용되도록 한다.
2. 지나치게 좁거나 넓은 토지 또는 건축물에 대하여 필요한 경우에는 이를 증가 하거나 감소시켜 대지 또는 건축물이 적정 규모가 되도록 한다.
3. 너무 좁은 토지 또는 건축물이나 정비구역 지정 후 분할된 토지를 취득한 자에 대하여는 현금으로 청산할 수 있다.
4. 재해 또는 위생상의 위해를 방지하기 위하여 토지의 규모를 조정할 특별한 필요가 있는 때에는 너무 좁은 토지를 증가시키거나 토지에 갈음하여 보상을 하거나 건축물의 일부와 그 건축물이 있는 대지의 공유지분을 교부할 수 있다.
5. 분양설계에 관한 계획은 분양신청기간이 만료되는 날을 기준으로 하여 수립한다.
6. 1세대가 1이상의 주택을 소유한 경우 1주택을 공급하고, 2인 이상이 1주택을 경우에는 1주택만 공급한다. 다만 다음에 해당하는 토지등소유자에 대하여는 소유한 주택수만큼 공급할 수 있다.
 1. 투기과열지구안에 위치하지 아니하는 주택재건축사업의 토지등소유자
 2. 근로자(공무원인 근로자를 포함한다)숙소 · 기숙사 용도로 주택을 소유하고 있는 토지등 소유자
 3. 국가, 지방자치단체 및 주택공사 등

관련법규

- 도시 및 주거환경정비법 동법시행령

관련용어

정비사업 재개발사업 재건축사업 주거환경개선사업 도시환경정비사업 도시개발사업 환지계획

참고

- 알기쉬운 도시계획 용어집 - 서울특별시 도시계획국

