

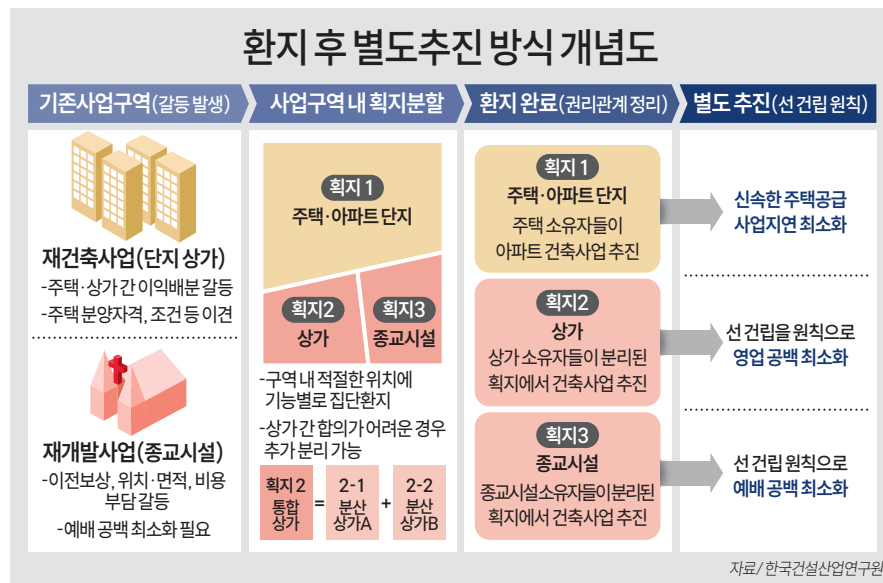
재건축 속도전 발목 잡는 상가·교회… 해법은 ‘제도 정비’

서초진흥 16년·장위10구역 17년 표류 분양·보상 둘러싼 이해충돌 장기화 상가·종교시설 관리처분 기준 미비 대법원 판결도 엇갈려 현장 혼선 건산연 “핵심 쟁점 법령에 명확히” 수도권 23만4000호 착공 차질 우려

부동산 정비사업에서 갈등 요소가 되는 상가나 종교시설 등에 대해 제도적으로 개선해야 한다는 의견이 제기됐다. 정부가 재건축·재개발 속도전을 선언했지만 상가나 종교시설을 둘러싼 이해관계 충돌로 길게는 20년까지도 사업이 지연되는 상황이 많아서다.

19일 한국건설산업연구원에 따르면 서울 서초구 서초진흥 재건축사업은 상가 소유자와의 협상 난항으로 추진위원회 승인 후 16년 만에 조합설립인가를 받았으며, 방배6구역과 신반포2차 재건축은 조합설립 이후에도 상가와의 소송전으로 사업에 급제동이 걸렸다.

성북구 장위10구역 재개발사업은 교회와의 협의가 결렬됨이 되면서 사업이 17년이나 표류했고, 경기 성남시 상대원2구역은 교회 3곳과의 보상 갈등으로 철거공



사 중단과 소송전을 겪어야 했다.

이태희 건산연 연구위원은 “신속하고 원활한 정비사업 추진의 필요성에는 이견이 거의 없지만 복잡한 이해관계 충돌로 인한 갈등과 사업 지연이 매우 빈번하게 발생하고 있다”며 “재건축사업에서는 주로 주택 소유자와 상가 소유자 간 갈등이, 재개발사업에서는 종교시설과 관련한 갈등이 상대적으로 빈번하게 발생하고 있다”고 설명했다.

재건축사업에서 상가 관련 갈등은 주로

주택분양 자격 부여나 조건 등과 관련해서 발생하고 있다. 대다수의 상가 소유자는 상가 대신 아파트를 분양받길 원한다. 반면 현행 도시정비법에는 아파트는 아파트, 상가는 상가를 분양받는 것을 원칙으로 하고 있으며, 여기에 대한 세밀한 규율

이 법령에 없다.

재개발사업에서 종교시설과 관련한 갈등 등은 주로 관리처분 과정에서 종전 종교시설의 가치 산정과 새롭게 지어지는 종교시설 및 임시 종교활동 공간을 놓고 발생하고 있다.

현행 도시정비사업 관련 법령에서는 종교시설의 관리처분 방식에 대해 별도로 규율하지 않는다. 서울시가 지난 2009년 ‘뉴타운지구 등 종교시설 처리방안’을 마련했지만 행정 내부의 처리기준에 가까워 사업시행자와 종교시설 사이의 사법상 권리 의무를 직접 확정하는 법규명령으로 보기는 어렵다.

법원 판결 간에도 충돌이 있는 상황이다. 대법원에서조차 상가 분양을 포기한 상가 조합원에게 주택을 공급하는 정관 개정 등에 대해 전원동의가 필요한지 여부를 두고 단지마다 판결이 다르게 나왔다.

이 위원은 “상가나 종교시설과의 갈등에 따른 피해는 단순히 해당 구역의 토지

등소유자의 경제적 부담이 늘어나는 것에 그치지 않고 주택공급도 지연된다”며 “해당 갈등을 해결하기 위해 구역 제척이나 토지분할이 주로 시도되고 있는데 이는 도시계획적 측면에서 보면 바람직하지 않은 경우가 많다”고 지적했다.

그는 또 “두 갈등 모두 상당 부분 제도 미비에서 비롯되고 있는 만큼 당사자 간 협상에만 맡겨진 핵심 쟁점의 처리 기준을 법령에 명확히 하고, 통합개발이 모두에게 유리하도록 유인을 설계해야 한다”며 “합의가 끝내 어려운 경우를 위한 형평성 있고 도시계획적으로도 바람직한 출구를 함께 정비하는 방향으로 접근할 필요가 있다”고 제안했다.

한편 정부는 8·13 부동산 대책을 통해 재개발·재건축 사업의 경우 오는 2030년까지 수도권에서 23만4000호 착공을 목표로 잡았다.

/안상미 기자

smahn1@metroseoul.co.kr



metro

현대차 노조, 10년 만에 전면파업 1조 손실 넘어 하반기 경영 ‘비상’

41일 만에 임금협상 재개도 결렬 내일 8시간 전면파업·상경투쟁 정년 65세 연장·해고자 복직 쟁점

현대자동차 노동조합(금속노조 현대차 지부)이 10년 만에 전면 파업에 돌입한다. 노사가 40여 일 만에 임금 협상을 재개했지만 정년 연장과 해고자 복직 등 핵심 쟁점을 놓고 입장 차를 좁히지 못하면서다. 이미 부분 파업과 특근 거부로 1조 원 이상의 매출 차질이 발생한 것으로 추산되는 가운데 전면 파업까지 현실화하면서 현대차의 하반기 경영에도 부담이 커질 전망이다. 19일 업계에 따르면 현대차 노사는 지난 18일 울산공장에서 16차 교섭을 진행했지만 합의점을 찾지 못했다. 지난달 8일 15차 교섭 이후 41일 만이다.

이에 따라 노조는 19~25일 주말을 제외하고 닷새간 추가 파업을 진행한다. 19~20일 각각 4시간 부분 파업을 벌인 뒤 21일에는 8시간 전면 파업에 나선다. 24~25일에도 각각 4시간씩 부분 파업을 이어갈 예정이다. 21일에는 서울 양재동 현대차 본사에서 상경 투쟁도 진행한다.

쟁점은 정년 연장과 해고자 복직이다. 노조는 현재 만 60세인 정년을 국민연금 수급 연령과 연계해 최장 만 65세까지 연장할 것을 요구하고 있다. 반면 사측은 정년 연장은 정치권의 법 개정 논의가 선행돼야 한다는 입장이다. 해고자 복직에 대해 노조는 복직을 요구하고 있지만 사측은 불법 행위로 해고된 조합원을 복직시킬 명분이 없다고 맞서고 있다.

이 외에도 노조는 올해 임금협상에서 월 기본급 14만9600원 인상(호봉승급분 제외), 지난해 순이익의 30% 성과급 지급, 인공지능(AI) 관련 고용 및 노동조건 보장 등을 요구하고 있다. 또 완전 월급제



지난달 20일 오전 울산 북구 현대자동차 명촌 정문에서 오전조 근무자들이 조기 퇴근을 하고 있다. /뉴스시

시행, 상여금 750%에서 800%로 인상, 주 4.5일 근무제 도입, 신규 인원 총원 등도 요구안에 포함됐다. 회사는 앞서 지난달 8일 열린 15차 교섭에서 기본급 8만9000원 인상, 성과급 350%+1000만원, 자사주 15주 지급 등을 제시한 바 있다.

현대차는 이번 파업 장기화로 실적과 브랜드 경쟁력 악화에 직면했다. 현대차는 글로벌 통상 환경 악화 등 불확실성이 커지는 상황에서 하반기 생산 확대와 신차 및 고부가가치 차종 판매를 통해 수익성을 높인다는 계획이다. 하지만 신차 출시 초기 공급 물량을 충분히 확보하지 못하면 판매 확대에도 제동이 걸릴 수 있다. 특히 부분 파업과 특근 거부로 이미 생산 차질이 4만2000여대, 매출 손실이 1조 원 이상으로 추산되는 만큼 전면 파업이 장기화할 경우 손실 규모는 더욱 커질 수 있다. 협상 결렬이 반복될수록 노사 갈등의 비용이 기업을 넘어 협력업체와 지역 경제로 확산될 가능성도 있다.

업계 관계자는 “현대차가 신차 효과와 생산 확대라는 하반기 전략을 차질 없이 이어가기 위해서는 노사 양측이 핵심 쟁점에 대한 접점을 조속히 마련해야 한다”고 우려했다. /양성운 기자 ysw@



metro

LG 에너지솔루션

LANSING

2026년 8월, 미시간 랜싱 공장 준공

LG에너지솔루션은 배터리 업계 최초로 북미 8개 생산 거점을 구축하며 글로벌 생산 리더십을 더욱 강화하고 있습니다

*본 이미지는 실제 랜싱 공장을 기반으로 AI를 활용에 생성한 이미지입니다.