

# 중동신도시조성및유지관리에관한결과보고서

## <중동신도시조성및유지관리에관한조사특별위원회>

중동신도시조성 및 유지관리에 관한 조사결과를 첨부와 같이 작성함.

1995. 12. 5

특 별 위 원 회 위원장 강문식

간 사 오명근

위 원 강신권

고의범

김광희

김철현

서영석

안창근

양오석

윤석홍

이강진

이범관

이영자

장명진

전만기

최순영

한병환

강 문식  
오 명근  
강 신권  
고 의범  
김 광희  
김 철현  
서 영석  
안 창근  
양 오석  
윤 석홍  
이 강진  
이 범관  
이 영자  
장 명진  
전 만기  
최 순영  
한 병환

## I. 총 평

- 수도권 인구분산과 주택난 해소를 위해 서울을 중심으로 5개 신도시를 조성하였으나 일시에 200만호 건축을 무리하게 강행함으로써 건축자재가격의 인상, 인건비 상승, 건축전문가의 일시부족, 건축장비부족 등 부정적인 측면이 많이 부각되었으며 특히, 건축자재 가격의 인상은 무분별한 해사사용 등 안전을 저해하는 치명적인 요인을 제공하게 되었음
- 그러나 과밀된 도시 형태이던 부천시는 주택난 해소와 함께 폭발 직전의 교통문제를 다소 해소할 수 있었고 쓰레기 소각처리, 공원 및 녹지공간과 학교 등 공공용지의 확보를 통해 구도시가 안고 있는 문제의 일부를 흡수 소화하는 긍정적인 측면도 많이 찾아볼 수 있었음.
- 이러한 중동신도시 택지개발 사업이 95. 12. 31로 준공됨에 따라 시민의 여론을 수렴하고 동사업에 따른 주민불편을 해소하여 집행부의 사업에 대한 완벽한 추진의지를 북돋아 부천시 2000년대를 대비한 제2의 도약을 할 수 있는 계기를 조성하고자 중동 신도시내 주요 사업인 도시기반시설사업의 시설물, 공동 및 단독주택 건립, 시청사 및 의회청사 건립 등 신도시 관련 사무에 대한 행정사무 조사를 실시하였음
- 그러나 부천시는 대단위 공사 추진을 위한 권한과 대안의 부족, 주민자치 행정의 미숙, 다수의 주민의견을 반영하지 않은 관주도형의 도시설계로 공공기간시설물의 제기능 부족과 부실공사 의혹, 공동주택의 하자발생 및 안전구조 불안 등 시민의 불편이 초래되고 있으며
- 행정의 주민참여 방안을 강구하여 민주도의 행정전개로 중동신도시가 인간을 중시하는 도시가 되어야 한다는 필요성을 느낀 조사 활동이었음

## II. 조사개요

### 1. 조사의 목적

- 중동신도시내의 상하수도, 공원 및 녹지, 도로 등의 제기능 유지와 공동주택의 안전구조 점검, 하자보수를 신속하게 처리할 수 있도록 행정을 유도하여 주민생활 불편을 해소하고,
- 시청사, 의회청사 건립의 완벽한 시공으로 부천시의 위상에 걸맞는 청사건립을 유도하며,
- 중동신도시 조성 마무리 사업을 착실하게 추진하여 쾌적한 중동신도시를 조성코자 함.

### 2. 조사위원회 명칭

- 중동신도시조성및유지관리에관한조사특별위원회

## 3. 조사위원회 구성 : 17명

| 위원장 및 간사           | 조사특별위원                                                                          | 사무보조직원                           |
|--------------------|---------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|
| 위원장 강문식<br>간 사 오명근 | 강신권, 고의범, 김철현, 서영석, 양오석,<br>윤석홍, 이강진, 이영자, 장명진, 전만기,<br>이범관, 최순영, 안창근, 김광희, 한병환 | 전문위원 최인용<br>직 원 정희남<br>속 기 사 김현정 |

## 4. 조사기간 : 95. 10. 5~95. 12. 5(60일간)

## 5. 조사대상 기관 및 사무

| 대상사무명                          | 대상기관  | 대상사무                    | 대상기관    |
|--------------------------------|-------|-------------------------|---------|
| 계                              | 10개관  | 녹지시설물 관련사무              | 녹지과     |
| 공공시설물인계·인수<br>총괄               | 도시과   | 공원관련 시설물                | 공원관리사업소 |
| 도로, 가로등<br>고가교, 공동구 시설<br>관련사무 | 건설과   | 공동주택안전구조, 하자<br>보수 관련사무 | 주택과     |
| 공영주차장                          | 교통행정과 | 중동택지개발사업<br>관련사무        | 공영개발사업소 |
| 상수도시설관련사무                      | 수도과   | 시·의회 청사건립<br>관련사무       | 회계과     |
| 하수도시설관련사무                      | 하수과   | 기타                      |         |

## 6. 조사활동방법

## 가. 회의운영

- 현황보고 및 의견청취
- 질의 및 응답
- 서류 및 자료제출요구
- 문제점 파악

## 나. 현지확인

-구역별(동별)관계공무원 현지 합동 점검(5개지역)

### Ⅲ. 조사실시

#### 1. 일정별 조사내용

##### 가. 현황보고 청취

- 일시 : 95. 10. 23 10 : 30 -
- 장소 : 도시건설위원회회의실
- 참석 : 공영개발사업소장, 건설국장, 도시계획국장 외 관계공무원
- 내용 : 현황보고 및 질의답변

##### 나. 현황보고 청취

- 일시 : 95. 10. 24 10 : 30 -
- 장소 : 도시건설위원회회의실
- 참석 : 도시계획국장, 재무국장 외 관계공무원
- 내용 : 현황보고 및 질의답변

##### 다. 현황 청취(토지개발공사)

- 일시 : 95. 10. 24 11 : 30 -
- 장소 : 도시건설위원회회의실
- 참석 : 토지개발공사 부천사업단 품질관리부장 외
- 내용 : 현황청취 및 질의답변

##### 라. 현황 청취(대한주택공사)

- 일시 : 95. 10. 24 14 : 00 -
- 장소 : 대한주택공사 부천사업단 현장사무실
- 참석 : 대한주택공사 부천사업단장 외 관계직원
- 내용 : 현황청취 및 질의답변

##### 마. 현황 청취(풍림건설)

- 일시 : 95. 10. 24 15 : 00 -
- 장소 : 시청사 의회청사 신축현장 사무실
- 참석 : 현장소장, 감리단장 외 관계공무원
- 내용 : 현황청취 및 질의답변

바. 현장 확인(지하매설물 : 수도관 매설 상태)

- 일시 : 95. 11. 8 11 : 00 -
- 장소 : 시티백화점 신축공사장 앞
- 참석 : 공영개발사업소장, 공사 현장소장의 관계공무원
- 내용 : 수도관 매설상태 확인

사. 현장 확인(수입건축물 : 단독주택)

- 일시 : 95. 11. 8 12 : 00 -
- 장소 : 신시가지 계남고교 앞
- 참석 : 원미구 건축과장 외 관계공무원
- 내용 : 단독주택 건축상태 확인

아. 현장 확인(신시가지 공동구)

- 일시 : 95. 11. 8 15 : 00 -
- 장소 : 신시가지 공동구 관리소
- 참석 : 도시계획국장 외 관계공무원
- 내용 : 현황청취 및 현지확인

자. 현지조사 활동(공공시설물 관련)

- 일시 : 95. 11. 4 11 : 00 -
- 장소 : 신도시 전구간
- 장소 : 동장, 건설관계공무원
- 내용 : 5개조 편성 의원, 공무원 합동 현지조사

차. 현지조사 활동(APT하자관리 관련)

- 일시 : 95. 11. 15 10 : 00 -
- 장소 : 신도시내 APT관리사무소(42개소)
- 장소 : 동장, 건축관계공무원
- 내용 : 5개조 편성 의원, 공무원 합동 현지조사

카. 조사활동(시청사 의회청사 신축 관련)

- 일시 : 95. 11. 16 14 : 00 -

- 장소 : 도시건설위원회회의실
- 참석 : 재무국장 외 관계공무원
- 내용 : 서류심사 및 질의답변

타. 현지 확인(한국전력공사)

- 일시 : 95. 11. 27 14:00-
- 장소 : 한진 회의실, 중동신도시 현장
- 참석 : 한국전력 부천지점장 외 관계직원
- 내용 : 신도시내 배전반 등 도로점용 시설물 관련사항 확인

파. 현지 확인(지역난방공사)

- 일시 : 95. 11. 27 15:00-
- 장소 : 지역난방공사 회의실
- 참석 : 지역난방공사 부천지점장 외 관계직원
- 내용 : 지역난방사업 실태파악 및 요금부과 적정성여부 토의

## 2. 주요 조사활동 사항

### 가. 업무보고 청취시 질의

#### [공영개발사업소 소관]

- 지구변경 2차개발계획 변경시 학교부지를 공동주택지로 변경 하였음. 공공용지의 변경은 주민을 혼란케 하니 가급적 억제 바람. [장명진위원]
- 공사설계 용역후 감사시 공사설계 부적정이라는 지적을 받은 것은 당초 용역결과 검토시 신중을 기했어야 한다고 생각됨. [장명진위원]
- 지구변경은 주민의 재산권과도 관계되는 미묘한 사항으로 변경전 주민 의견수렴의 절차를 꼭 이행하는 것을 제도화 하기 바람. [최순영위원]
- 상수도공사시 도면을 무시하고 시공해 배관상태가 불량함, 급수정 위치가 불분명하고 깊게 묻혀있어 건물신축시 연결공사가 어렵고 심지어 급수정을 찾지 못해서 일반수도공사자가 손해를 입는 경우가 있음. 이에 대한 대책마련이 시급함. [김철현위원]
- 상수도관 매설공사의 경우 감리단에서 감독 준공을 해준 만큼 그 하자로 인해 발생하는 피해에 대한 보상 책임을 감리단에 묻는 방법을 검토하기 바람. [서영석위원]
- 하수관 진화선의 경우도 대동소이함 적절한 대책을 마련하기 바람. [안창근위원]

- 상업용지의 매각은 부천시민 초미의 관심사임, 매매각 용지에 대해 상환조건 변경, 세제혜택 등의 대책을 강구하기 바람. [강신권위원]
- 택지개발촉진법상의 환매특약 기간의 연장은 바람직 하나 지방세법에는 별도 구제 조항이 없어 다액의 세금을 납부하는 사례가 발생하고 있음. 이에 대한 대책도 마련하여 용지매각에 박차를 기하기 바람. [이범관위원]
- 입주세대를 감안하여 주변 기반시설이 결정 되어야 하나 일부 1,300여 세대의 APT 단지 진입로가 2차선에 불과해 주민통행에 불편을 겪고 있음 시정을 요함. [한병환위원]
- 용지 매수시 은행융자를 받을 수 있도록 우선 조치 하는 것도 용지매각에 큰 도움이 될 것임. 관계법령을 검토해서 시행하기 바람. [장명진위원]

[건설국 소관]

- 신흥고가교 등 주요시설물에 대한 인계인수시 자체 안전진단을 필하고 인수하는 방안을 검토 시행하기 바람. [강신권위원]
- 중동대로 고가교 우회전 공사구간은 토지매입의 문제가 있는데도 공사를 강행한 것은 토지매입후 재시공의 필요성이 있는데 이는 예산의 낭비가 아님. [양오석위원]
- 중동신도시는 건설부 준공을 필했다 하여도 현시점에서 정상적인 것만 인계인수 하는 것이 타당할 것임. [강신권위원]
- 신도시내 특수 횡단보도는 야간에 차량운전자가 식별이 곤란하여 급정거 하거나 급감속 하게 되어 사고 위험이 있음. 대책을 마련하기 바람. [오명근위원]
- 단독주택 단지에는 보안등 시설이 전무하여 청소년과 부녀자의 야간통행에 어려움이 있음 이에 대한 대책마련이 시급함. [한병환위원]
- 하수관의 경우 중동신도시 전체 기본 지반고 차이가 적어 구매가 0.3%로에 불과 한데 이로 인해 하수관이 지하 5m까지 내려간 곳도 있다 함. 이에 따라 하수(오수)흐름이 원활치 못하고 역구배나 굴절 부분이 상당히 취약한 것으로 판단되는데 이에 대한 대책은 무엇인가. [윤석홍위원]

[재무국 소관]

- 시청사 의회청사 신축공사는 종합감리로 감독업무가 수행되고 있기는 하지만 시에서는 발주부서로서 수시로 감리 업무를 감독하는 등 특별한 관심을 기울이기 바람. [강신권위원]
- 현장을 확인하고 감리를 감독할 수 있는 공무원들이 그만한 자격이나 지식을 갖추지 못한 것이 현실이다. 이에 대한 근본적 해결책을 마련하여야 겠음. [고의범위원]

- 시 공무원중 건축·토목·조경 등 관계 분야의 과장급 이상 공무원들에게 문제 발생시 해결을 위해 자문을 구하는 등의 노력이 결여되어 있다. 제도의 개선이 필요함. [강신권위원]

#### [도시계획국 소관]

- 아파트 내부구조 변경은 대형사고의 주요 원인임. 이에 대한 단속대상의 구분이 주민에게 잘 알려져 있지 않고 조사도 미흡한 상태로 이에 대한 대책은 무엇인가. [최순영위원]
- 92년도 자재파동으로 인해 해사를 이용한 APT가 있다고 하는데 이에 대한 정밀한 안전구조진단은 어떻게 이루어지고 있고 결과는 어떻게 나왔는지 주민에게 널리 홍보가 필요하다고 판단됨. [양오석위원]
- APT 조경은 도면에 의해 수종, 적경, 크기 등이 구체적으로 설계되어 있으나 상당량이 이와 맞지 않아 주민의 대상이 되고 있는 실정임. 이에 따른 대책을 마련하기 바람. [안창근위원]
- APT 엘리베이터는 고층의 경우 많은 하자 발생률을 보이고 있는데 근본적인 해결책이 강구되어야 할 것임. [안창근위원]
- APT 입주자 대표들이 구성원이 전문지식이 없어 하자보수 문제로 많은 마찰을 일으키고 있음. 시에서는 이들에 대한 교육등의 보다 적극적인 행정서비스 제공이 절실히 요구됨. [한병환위원]
- 열병합발전소에서 발생하는 열을 지역난방공사에 팔고 있는데 주민에게 돌아오는 난방내용과 상당한 차이가 있어 이에 대한 전반적인 검토가 절실히 요청됨. [최순영위원]
- 토지개발공사 구간 가로수 190본 고사의 건은 하자에 의한 것이라면 하자 보수토록 통보하고 인계인수 후 관리 태만에 의한 것이라면 관리 책임 공무원에 대한 엄중한 경고가 있어야 할 것임. [안창근위원]
- 공원내 휴게시설에 우천시 비를 피할 수 있는 시설을 첨가해서 급작스런 비를 피할 수 있는 공간이 될 수 있도록 조치 요망. [이범관위원]

#### [지역경제국 소관]

- 송내역 부근의 급속한 발전으로 고층상가가 들어서고 상권이 형성되가고 있고 전철이용객의 환승주차장 등 주차공간이 절대 부족한 실정임. 주변 주차장 부지의 조속한 개발이 절실히 요망됨. [오명근·안창근위원]

- 대형차량의 종합 주차공간을 신도시에 확보하면 신도시는 물론 구도시의 대형차량이 유입되게 되고 이로인해 구도시의 주차난을 해소하는 등의 방안을 강구하기 바람. [강신권위원]

나. 업무현황청취시 질의

[토지개발공사]

- 하수관 CCTV 촬영은 현재 APT 입주 등으로 인해 촬영이 힘든 구간이 발생할 수 있지만 전구간을 촬영해 인계인수토록 하여야 할 것임. [이범관위원]
- 신도시 개발부담금 산출기준은 사업준공일을 기준으로 하는 방법과 필지별 준공일자를 기준으로 하는 방법이 있음. 타신도시의 전례를 보아 최상의 방법으로 처리되어야 하겠음. [장명진위원]

[대한주택공사]

- 주택공사의 경우 시설미비 등의 이유로 부천시와 인계인수가 끝나지 않은 상태에서 현장사무소를 철수한다는 것은 정서에 맞지 않는 것이므로 좀더 신중한 결정을 기대함. [장명진위원]
- APT 지역의 상가 건축은 주변의 발전을 의미하는 것이나 지나친 고층화로 인해 APT 주민의 조망권을 침해하는 부정적인 측면도 있어 건축허가시 신중을 기하여야 함. [한병환위원]

[풍림건설 공사 현장]

- 절대공기는 동절기 공사 중단과 하절기 우기 등을 모두 제외한 실 공기를 산정해야 계획상 있는 추진이 가능하게 됨. [장명진위원]
- 건설공사의 하도급은 중소기업의 육성과 전문 시공자의 기능을 활용하는 좋은 제도이지만 일부 하도급업체에서 재하도급을 주는 예가 있어 부실공사의 우려가 있음. 철저히 감독이 필요함. [강신권위원]
- 시청사의 경우 전제공간이 사무실로 활용되게 됨으로 공간활용에 유의하여 별도의 집기가 필요 없도록 사무환경을 조성하고 사무자동화에 알맞는 내부구조 설계가 되도록 하여야 할 것임. [이범관위원]

## 3. 자료요구사항

## 가. 공영개발사업소 소관

| 위 원 명         | 건 명                           | 내 용                             | 소관부서        |
|---------------|-------------------------------|---------------------------------|-------------|
| 신도시 특별<br>위원회 | ○ 사업추진현황                      | • 개발면적, 사업기간, 사업비 인구수<br>용 계획 등 | 공영개발<br>사업소 |
| "             | ○ 토지이용계획                      | • 용지별 면적 및 구성비                  | "           |
| "             | ○ 개발계획 및 실시계획 변<br>경현황        | • 1~7차 변경 개요                    | "           |
| "             | ○ 용지매각                        | • 실적 및 근거                       | "           |
| "             | ○ 용도별 용지매각 현황                 | • 매각대상 및 실적                     | "           |
| "             | ○ 공공시설 설치현황                   | • 도로, 상수도, 하수도, 주차장, 공원         | "           |
| "             | ○ 감사지적 및 처리사항                 | • 감사원, 경기도 감사수감내용               | "           |
| "             | ○ 민원접수 처리현황                   | • 택지개발관련 민원 접수 및 처리현황           | "           |
| 최순영 위원        | ○ 2차변경 관련 서류                  | • 학교부지변경도면 및 교육청 협조<br>공문       | "           |
| 한병환 위원        |                               | • 용지매각규정                        |             |
| 고의범 위원        | ○ 상업지구내 필지별 매매계<br>약현황 및 계약정관 | • 계약현황 및 계약정관                   | "           |

## 나. 도시계획국 소관

| 위 원 명  | 건 명                             | 내 용                                | 소관부서 |
|--------|---------------------------------|------------------------------------|------|
| 고의범 위원 | ○ 신도시시설물 인계인수 현<br>황            |                                    | 도시과  |
| 윤석홍 위원 | ○ 아파트, 단독주택, 건축관<br>련 민원접수 처리현황 |                                    | 주택과  |
| 이법관 위원 | ○ 아파트사업승인 변경현황                  |                                    | "    |
| 서영석 위원 | ○ 하자보수기간 및 문제점                  | • 산출방법, 보수기간 문제점 및 대책<br>• 관계법규 사본 | "    |
| 최순영 위원 | ○ 공동주택 하자관련 민원처<br>리 현황         | • 민원처리 중요현황                        | "    |
| 고의범 위원 | ○ 신도시 공동주택 내부 구<br>조 변경단속       | • 사업개요 및 추진실적                      | "    |

| 위 원 명  | 건 명                      | 내 용                                                                                    | 소관부서        |
|--------|--------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| 김광희 위원 | ○ 신문보도사항                 | • 94. 1. 18~2. 5 감사원 감사시 지적사항                                                          | "           |
| 전만기 위원 | ○ 가로수 인수 현황              | • 인수현황                                                                                 | 녹지과         |
| 이강진 위원 | ○ 시설물 기본 현황              | • 인계인수서 사본 및 목록<br>• 공원, 녹지 및 주요시설 현황목록<br>• 공원시설 인계인수현황 및 목록<br>• 공원시설 미 인계인수 현황 및 목록 | 공원관리<br>사업소 |
| 오명근 위원 | ○ 신도시공동주택 구조 안전<br>점검 결과 | • 시·주공 건축학회 등에서 실시한<br>구조안전점검 결과                                                       | 주택과         |
| 한병환 위원 | ○ 신도시내 공동주택 준공도<br>면 등   | • 중3동지역 공동주택의 준공도면, 설<br>비도면, 시방서                                                      | "           |

## 다. 건설국 소관

| 위 원 명         | 건 명                  | 내 용                                                                                                                                        | 소관부서 |
|---------------|----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| 신도시 특별<br>위원회 | ○ 도로시설물 인수현황         | • 시설물 기본현황<br>• 시설물 인수현황<br>• 인수인계 추진계획<br>• 도로기본현황<br>• 시설물별 하자발생 및 조치<br>• 시설물관련 민원접수처리<br>(특수청단보도)<br>• 도로시설물 인수인계서<br>• 주요시설물 감사결과 보고서 | 건설과  |
| 양오석 위원        | ○ 상수도 시설물 인수 인계<br>서 | • 인수인계서 내용<br>• 인수인계 목록                                                                                                                    | 수도과  |
| 김철현 위원        | ○ 인수인계 현황            | • 시설물 현황<br>• 하자조사 및 보수실적                                                                                                                  | 하수과  |
| 안창근 위원        | ○ 하수시설물 관련<br>민원사항   |                                                                                                                                            | 하수과  |
| 이영자 위원        | ○ 신문보도사항             | • 신문보도사항해명(한국경제신문 95.<br>8. 26)                                                                                                            | "    |

| 위 원 명  | 건 명                           | 내 용            | 소관부서 |
|--------|-------------------------------|----------------|------|
| 오명근 위원 | ○ 95년 중동신도시 도로점용<br>료 부과 현황   |                | 건설과  |
| 강신권 위원 | ○ 계남교 하차사항                    | • 공영개발사업소 통보내용 | "    |
| 한병환 위원 | ○ 시설 각 부분별 하자 보수<br>기간 및 하자내용 | • 부분별 상세 하자 내용 | "    |
| "      | ○ 급수탱크 관리 및 청소현황              | • 중3동 지역       | 수도과  |

## 라. 지역경제국 소관

| 위 원 명  | 건 명           | 내 용                       | 소관부서       |
|--------|---------------|---------------------------|------------|
| 안창근 위원 | ○ 중앙공원 지하주차장  | • 인수인계현황, 환용계획            | 교 통<br>행정과 |
| 오명근 위원 | ○ 신도시 주차장부지현황 | • 년도별 설치계획,<br>인계인수서 및 목록 | "          |

## 마. 재무국 소관

| 위 원 명         | 건 명             | 내 용                               | 소관부서 |
|---------------|-----------------|-----------------------------------|------|
| 신도시 특별<br>위원회 | ○ 감사 지적사항       | • 94 경기도 감사 내용<br>• 전말보고서         | 회계과  |
| "             | ○ 감리일시          |                                   | "    |
| "             | ○ 시공지시부         |                                   | "    |
| "             | ○ 설계변경 현황       |                                   | "    |
| "             | ○ 감리출근부         |                                   | "    |
| "             | ○ 각종자재 시험서      |                                   | "    |
| "             | ○ 공사추진현황        |                                   | "    |
| "             | ○ 하도급 현황        | • 하도급일지                           | "    |
| "             | ○ 안전진단추진        | • 안전진단의뢰 관계 현황                    | "    |
| "             | ○ 지질조사서         |                                   | "    |
| "             | ○ 사항타 및 향타관련 서류 |                                   | "    |
| "             | ○ 철근배근도 사진      |                                   | "    |
| "             | ○ 관급자재수불부       |                                   | "    |
| "             | ○ 도면            |                                   | "    |
| 강문식 위원        | ○ 업무일지등         | • 회의일지, 보고회, 시설시공자 감리<br>원 회의 내용등 | "    |
| 장명진 위원        |                 |                                   |      |

## IV. 조사결과

### 1. 분야별 조사의견

#### [택지개발분야]

##### 가. 상업용지 매각부진에 따른 대안부족

- 신도시 택지개발공사 공사비 조달을 위하여 신도시내 토지이용계획의 10.4%인 172천평을 상업용지 책정하여 매각하였으나 개발 5차년도인 95년 10월 현재 총285필지 중 77필지만 매각되어 이에 따른 공사비용 2,555억원의 채무 부담을 안고 있음.
- 이는 상업용지의 과다 책정과 정부의 부동산 실명제 발표에 따른 투자심리 위축으로 인한 부작용으로 반사이익이 없는 채무에 대한 시민들의 부담만 가중되고 있으나, 부천시는 중동신도시내 공공시설용지 중 시청사 및 의회청사, 3개동사무소, 문예회관부지 용지대금 253억 5천만원의 매각대금을 납부하지 않고 있어 채무 부담을 가중시키고 있는 요인이 되고 있으며
- 상업용지매각 조건의 변경, 건축제한 조건 제검토, 도시설계의 신축성 있는 운영과 함께 매입희망자를 위한 설명회 개최, 상가를 건축하여 분양하는 방안 등 상업용지 매각을 위한 다각적인 대안 강구가 부족하였음.
- 따라서 일부 시민이 우려하는 아파트를 뺀 상업용지 지역의 공동화 현상과 상업용지 매각부진에 따른 부작용의 최소화해 주력하여야 할 것임.

##### 나. 도시개발계획의 신뢰성 결여

- 개발계획 및 실시계획 수립시 형식적으로 극히 일부 시민의 의견 수렴만으로 계획을 수립 확정하여 추진하므로써 입주가 시작된 이후 계속된 집단민원에 시달려 왔으며 8차에 걸친 실시계획변경 이후 1~2차례 추가 예상되는 변경 등 신뢰성이 다소 결여되어 있어
- 중동신도시 사업의 마무리 시기를 맞아 시민의 의견을 수렴할 수 있는 방안을 강구하여 다수의 시민이 참여하는 도시개발이 되어야 한다는 인식이 대두되고 있음.

#### [도시기반시설분야]

##### 가. 공통

- 중동신도시 택지개발사업은 전구간 농지를 복토하여 조성한 경우로 충분한 다점기간 없이 급격히 추진하여 각종 도시기반 시설의 하지발생 우려와 함께 부설시공 등의 의혹이 있으며
- 이와 병행하여 하자 발생, 부설시공 등에 대한 감리 역할에 대한 추궁, 책임부과의 필요성이 있었음.

- 도시기반 시설에 대한 관리 또한 관계규정에 의하여 인계인수할 공공시설에 대하여 사업준공 30일 전까지 합동검사를 완료한 후 공공 시설에 대한 관리권을 인계·인수하여야 하나,
- 주무부서의 소극적인 업무자세, 해당부서의 하자를 이유로한 인계 인수거부, 토개공, 주공의 공사 성실성 결여로 인계 인수가 이루어지지 않아 주민불편이 가중되는 등 문제점이 도출되고 있음에도 불구하고,
- 도시기반 시설분야의 인계, 인수 중요성을 감안한 거시적인 인수단을 편성 운영하지 않는 등 이에 대한 대책을 강구하지 않고 일반적인 행정처리만 피동적으로 하고 있다는 의견임.

#### 나. 도로관련 시설물

- 도로와 관련된 각종시설물 훼손, 지반침하, 하자 발생으로 인해 도시미관을 저해함은 물론 이용 주민들이 불편을 겪고 있으며 특히 시설물 인계인수가 이루어지지 않아 관리청의 혼란을 겪고 있음.
- 특수 횡단보도 설치의 경우 차량의 야간 주행시 시설물의 특성을 확인할 수 없어 차량이 훼손되는 등 불편과 급정거로 인한 위험성도 내포하고 있었으며,
- 횡단보도와 차도 연결부분에 장애자를 고려한 턱 낮춤공사를 시행치 않아 장애자는 물론 자전거 이용자의 불편이 발생되고 있음.
- 또한 중앙공원 주변 광복도로는 보행자 중심이 아닌 자동차 중심의 도로시설로 중앙공원을 이용하고자 하는 시민들의 안전을 전혀 고려하지 않아 사고 위험이 상존하고 있어 상호간격의 조정 등 대책이 필요한 실정이며,
- 대한주택공사 지역의 하자책임기간 종료에 따른 대책이 없었음.

#### 다. 지하매설물 분야

##### ○ 상수도 분야

- 상수도 시설물의 경우 많은 물량과 지하매설로 확인에 어려움이 있으므로 사업시행자와 우선 인수·인계실시 후 누락시공 시설물의 추후 추가시공, 시공시설물 하자 발견시 시민 불편의 최소화를 위하여 인수자의 보수 조치 후 비용 정산 등의 방법을 강구한 것은 바람직하나
- 급수정 관계 공사의 경우 도면과 다른 곳에 매설되어 공사에 어려움이 있었으며 이후 유지관리에도 상당한 어려움이 예상되는 등 하자 발생보다는 부실공사의 의혹이 있으며(1개소 현지 확인 결과 통상 동파방지를 위해 지하 1.2M에 매설하고 있는 급수정이 2.7M 매설되어 있었음)

- 상수도 시설에 관한 공사감독, 준공감리업체, 부실 의혹 부분에 대한 수도대행업자의 피해 발생에 대한 배상도 검토 필요성이 있었음.

○ 하수도 분야

- 하수관로에 대한 100% CCTV 촬영 후 관로 보수 후에 인수인계를 전제로 한 방침은 바람직하나 하자보수 기간 종료에 따른 문제점, 인수인계 준비과정의 시설물 훼손 등에 관한 대책이 없어 예산 낭비의 우려가 있어 신속성 있는 업무추진을 필요로 하고 있음.

라. 공원분야

- 공원 및 녹지시설이 절대부족한 시의 경우 시민에게 휴식공간을 제공하기 위한 공원분야 인계인수 부분은 매우 중요함.
- 주택공사 시공구간의 공원 및 녹지시설의 사업 마무리 부진으로 공원 녹지내 훼손시설방치 및 훼손량 증가와 이로인한 도시미관 저해
- 시설 인계인수 지연에 따른 정기 하자보수 시기 일실 우려가 있으며 주택공사 시공구간 APT 입주에 따라 정원수 식재에 대한 민원증가가 예상되어 이 또한 신속성 있는 업무 자세 필요

마. 가로수 분야

- 대한주택공사 시공구간의 인수인계 지연으로 하자책임기한 종료가 임박하여 가로수 관리의 부실 우려가 있으며
- 한국토지개발공사 시공구간 가로수 인계인수 후 고사목 발생 부분에 대하여는 가로수 관리에 대한 전문가 배치 및 수목에 대한 하자보수 기간연장 등 제도의 미흡한 점이 도출된 것으로 이에 대한 대책수립의 필요성이 있으며
- 신도시내의 각종 공사와 상가 앞의 잘려 나간 가로수의 보식 또한 신속히 보완되어야 할 것임.

바. 주차장 분야

- 중앙공원내 지하1층 420대, 지하2층 568대의 주차를 가능하게 할 수 있는 지하주차장을 설치하여 놓고도 이에 대한 활용 방안의 미흡으로 시설의 유지관리를 위한 인원, 시설보수 등으로 인한 예산의 낭비 우려가 있으며
- 중동신도시내에는 16개소의 2,390대 주차가 가능한 공영 주차장 부지가 확보되어 있음에도 불구하고 예산 부족을 이유로 시공치 않고 있으며 특히 송내역 부근의 급속한 발전을 전혀 예상치 못한 탓에 송내역 주변의 주차난이 가중되고 있음에도 아직껏 주변 주차장의 확보가 안된 것은 집행부의 이에 대한 추진의지가 미흡하다 하겠음.

## [시청사 및 의회청사 건립 분야]

- 시청사 및 의회청사 건립은 중동신도시 택지개발사업과 같은 중요 대형공사로 건립에 만전을 기하여야 하나 기존의 회계과 영선계에서 이를 추진하고 하위직 공무원으로 업무감독관을 지정 운영하여 빈번한 인사이동과 타업무 병행 추진으로 인한 부담감으로 감독소홀의 우려가 되고 있으며
- 업무담당관 일지 미결재(계장, 과장, 국장결재 사실 전무)등 기본적으로 이루어져야 할 사항이 전혀 이루어지지 않고 있고 특히 책임감리로 공사감독이 이루어지고 있으나 발주기관의 장(시장)이 감리에 대한 지도감독을 태만하여 감리업무일지 기재부실, 93년 이후 지도감독 1회 실시, 시공 지시부 및 감리 업무일지 상이 등 감독 소홀로 인한 부실시공 우려가 있으며
- 시청사 및 의회청사 공기가 149일이나 감리단 미설정, 동절기 공사중단으로 연기되어 계획된 기간내에 건립하지 못할 우려가 있음.

## [주택(단독, 공동주택)건설분야]

## 가. 안전구조점검(공동주택)

- 중동신도시의 안전구조는 타신도시 아파트보다 다소 안전하다는 인식은 있으나 주민들에게 대한 정보의 부재로 적절히 대응하기가 다소 곤란하여 대한건축학회 등 공인 기관의 구조안전점검 결과 신속한 공개 등을 필요로 하며
- 또한 95. 11. 1~ 실시되는 내부구조 변경 단속에 대한 의지가 결여 된듯함.

## 나. 아파트 하자보수

- 아파트 관리사무소에 준공도면과 시방서가 비치되어 있지 않은 곳도 대부분이며 이의 공개도 꺼려하는 곳이 있어 입주민이 시설의 하자를 판단할 수 있는 자료의 수집이 어렵고,
- 준공도면과 시방서가 있더라도 이를 활용할 수 있는 입주민의 지식의 한계성으로 입주후 각종 하자 발생시 집단민원으로 확산되고 있음.
- 아파트 건설시부터 입주 후까지 입주민이 아파트 하자 발견에 대한 지식 제공 등 기회 제공과
- 아파트 입주 후 시공사가 책임있는 하자보수를 이행할 수 있도록 행정적 제도 마련과 함께 아파트 자치회, 부녀회 등에 전문적인 교육을 실시하는 등 집행부가 적극적인 행정서비스를 펼치겠다는 의지를 필요로 하고 있음.

## 다. 단독주택

- 4층이하 2천㎡미만의 수임건축물에 대한 건축감리 및 준공에 설계변경 건축허가 후 구조변경 등 많은 문제점이 도출되고 있으며 이에 대한 대책이 다소 미흡한 상태임
- 중동신도시 도시설계 지침중 동 주택을 3가구 이하로 제한하고 있어 현실과 다소 부합되는 규정으로 신중하게 개정여부를 검토해야 할 필요성이 있으며
- 도시설계지침을 주민이 자연스럽게 이행할 수 있는 분위기 조성의 대책이 시급함.

## [기타조사 의견]

- 1) 아파트 승강기 하자에 대한 집행부의 대책강구 시급.
- 2) 지역난방공사의 난방료 과다 징수방안 개선 요구.
  - 복합 화력발전소가 지역난방공사에 판매하는 기준으로 수도권 복합화력발전소(4개소)평균 매각단가를 소각장 온수요금으로 산정하여 부과하여 소각장이 소재하고 있는 부천시의 경우는 총 난방공급량이 동절기 95%, 하절기 80%를 공급하고 있는 반면에 이에 대한 부분이 난방요금에 반영되지 않았음.
- 3) 보행을 방해하거나 상가의 재산권을 침해하는 위치에 설치된 도로점용 한전시설물(배전반 등)의 조속한 이전이 필요하며 보행자의 안전대책 강구가 절실히 요청됨.
- 4) 지역난방공사의 업무계획중 기존의 잔여열량을 인천시 지역으로 판매하고 상동신도시 개발시 별도의 지역난방시설을 추가 시설한다는 것은 당초 현 지역난방공사 부지 매각시 조성원가로 책정한 취지와 어긋나는 것으로 계획의 전반적인 검토가 필요함.
- 5) 한전의 배전반등 도로점용물에 대한 전반적인 조사와 함께 주민의 통행에 불편을 주는 것은 위치를 변경토록 하여야 함.

## 2. 현지 확인 점검 결과

## 가. 공공시설물 점검결과

## ○ 점검대상(신도시내 주요 공공시설물)

주차장, 도로, 인도, 가로수, 가로등, 경계석, 공원시설물, 도로점용 시설

## ○ 점검결과 지적사항

- 전지역 황단보도 경계석 낮추기 미시행
- 한전 배전반 등이 보도를 점유해 통행에 불편 초래
- 지반침하로 인해 차도의 훼손 및 우천시 물고임과 함께 보도 요철 현상 발생

- 건축 공사장 주변 보도브릭 훼손 상태 심각
- 경계석 파손
- L형 측구 콘크리트 파손
- 한전맨홀 자반고와 상이
- 가로수 고사 136주
- 가로등주 및 수신기 파손
- 공원 시설내 시설물 훼손

#### 나. 공동주택 점검결과

○ 점검대상 : 신도시내 42개 APT단지

○ 점검결과

- 하자보수의 일반관리사항 중 관리사무소에 준공도면은 비치하고 있으나, 서안아파트 등 일부 APT는 비치하지 아니하고 시방서를 비치하지 않은 APT도 있어 하자관리 보수에 어려움이 있고, 관리사무소 전문인력은 대부분 전문 위탁관리 용역으로 필요 기능인력을 확보한 상태이며, 승강기 고장일지, 하자접수부를 비치 활용하고 있었음.
- 시설물에 대한 만족도 조사 결과는 승강기시설의 경우 88% 이상이 불만족을 나타내고 있고 어린이 놀이터 시설은 대체로 만족(71%)하고 있었으며, 조경공사와 외벽공사는 APT 별로 상반된 의견을 보이고 있음.
- 기타 주요시설물의 경우 가스, 소화 설비, 전기전력, 통신 방재 설비 분야에 대해서는 만족을 표시(90%)하고 있으나, 주차장 및 설비(난방, 환기, 공기정화)시설에 대하여는 불만을 나타내고 있음.
- 시공사의 하자보수 이행에 관하여는 모두 만족치 않는다는 의견이고, 관리사무소의 역할에 대해서는 대체로 만족을 표시하였음.

○ APT별 시정요구사항

- 구조안전진단 결과 조속 발표 요망(삼익, 선경, 벽산)
- 삼익 시공구간 도로 경계 옹벽(석축) 설치 요망(삼익, 선경, 벽산)
- 설계내역, 시방서, 준공도면 요구(공통)
- 지하주차장 일부 누수(청구)
- 공원 산책로변 방법활동 강화 요망(청구)
- 의회내 전문 자문기구설치 희망(뉴서울)
- 주민의견수렴 정례화 희망(동남)

- 가스 중간밸브 위치 변경설치 요망(은하수 타운)
- APT 명칭 시행회사명 부여 요망( " )
- 주변도로 방음벽 설치 요망(아주)
- 16층 이상 APT 승강기 비상설비 시설 보완(삼환, 한진)
- 외곽 경비 초소 설치 희망(서안APT)
- 학교앞 가드레일 설치 요망( " )
- 경비실 구조 변경(서안)
- 지하주차장 누전 조치(우성)
- 단지 출입구 과속방지턱 설치 희망(삼성, 대우)
- 온수 수질 개선 요망(동아, 선경)
- 엘리베이터 보수 철저(동아, 선경, 신라)
- 계단실 바닥 마감 재료 교체 요망(동원)
- 복지관 주차 출입구 위치 변경 희망(동원)
- 승강기 추가설치 희망(신라)
- 경비실 증축 요망(신라)

## V. 시정을 요하는 사항

- 1) 시청사 및 의회청사 감리에 대한 감독 철저
- 2) 중동대로 고가교 우측(서울방향)램프 설치구간 공사내용 제검토
- 3) 특수횡단보도 야간표시 방법 강구로 사고 예방
- 4) 단독필지내 보안등 시설
- 5) APT 내부 구조변경 엄중 단속
- 6) APT 입주자 대표에 대한 관계교육 실시
- 7) 하도급자의 재하도급 관리 철저
- 8) 시청사 신축시 사무자동화 및 사무환경 개선을 위한 별도 조치 마련
- 9) 토개공 인수 가로수 고사건 사실 규명(하자발생, 관리소홀 등)
- 10) 송내역 부근 주차장 조기 시설
- 11) 중앙공원 주변도로 신호간격 조정
- 12) APT 관리사무소내 관계도면 및 대장 비치상태 확인 점검
- 13) 횡단보도와 차도 연결부분 턱낮춤공사 시행
- 14) APT 하자보수에 미온적인 건설업체에 대한 행정 제재

15) APT 입주에 따른 교통대책 마련(대중교통수단 운행 확대)

16) 쓰레기 무단투기행위 단속 철저

※ 현지확인점검결과 지적사항 조치

## VI. 개선을 바라는 사항

- 1) 아파트 하자보수에 대한 제도개선.
- 2) 시청사 및 의회청사 건축공사에 대한 자체감사 실시
- 3) 건설 및 주택공사 감리역할에 대한 현행제도 모순 개정.
- 4) 대형공사 감독 기능보유 공무원 확보
- 5) 공원내 파고라(빛가림시설)우천시에도 이용할 수 있도록 개선.
- 6) 개발계획 변경시 폭넓은 주민 공청회 등 실시
- 7) 지하매설물에 대한 부실공사 현황파악 및 조치
- 8) 상업용지 매각시 상환조건 완화 및 세제혜택 강구
- 9) " 은행용자가 가능토록 조치
- 10) 시청사 및 의회청사 건축공사 업무담당관 직급 상향조정(7, 8급→6급)
- 11) 신도시 전구간에 대한 분야별 확인 점검 후 시정 조치
- 12) 신시가지내 대형차량 주차공간 마련
- 13) 공원 휴게시설 비가림판 설치
- 14) 상수도 시설공사 수도대행업자 피해배상 검토
- 15) APT 구조안전진단 결과 조속 공개
- 16) 신도시내 치안대책 강구

[첨부서류 1]

### 현지확인 점검반 편성표

| 지역별 | 시의원(조사<br>특위위원)   | 공 무 원         |               |                     |               |
|-----|-------------------|---------------|---------------|---------------------|---------------|
|     |                   | 공원및<br>가로수    | 도로, 가로등       | 주택                  | 동사무소          |
| 계   | 15                | 5             | 5             | 5                   | 5             |
| 중1동 | 고의범<br>서영석<br>최순영 | 산림계장<br>이 재 봉 | 하수과장<br>한 상 복 | 건축지도<br>계장<br>민 천 식 | 중1동장<br>박 순 규 |

|     |                   |                     |                     |                          |             |
|-----|-------------------|---------------------|---------------------|--------------------------|-------------|
| 중2동 | 장명진<br>이범관<br>김광희 | 공원관리<br>사업소장<br>최영식 | 원미구<br>수도과장<br>전상은  | 원미구<br>건축지도<br>계장<br>양완식 | 중2동장<br>김상배 |
| 중3동 | 양오석<br>전만기<br>한병환 | 공원관리<br>시설계장<br>허섭  | 원미구<br>건설과장<br>김진석  | 주택관리<br>계장<br>김순균        | 중3동장<br>최윤희 |
| 상동  | 이강진<br>김철현<br>윤석홍 | 녹지과장<br>권진해         | 건설과장<br>최동만         | 주택과장<br>이철호              | 상동장<br>조규명  |
| 상1동 | 강신권<br>오명근<br>안창근 | 공원관리<br>관리계장<br>김해준 | 공영개발<br>개발과장<br>김학래 | 원미구<br>건축계장<br>정찬일       | 상1동장<br>장성  |

[첨부서류2]

## 공공시설물 현지 점검표

|       |             |    |     |
|-------|-------------|----|-----|
| 점검일시  | 95. 11. 14~ |    |     |
| 단 지 명 | 원미구 동       |    |     |
| 점 검 관 | 직위          | 성명 | (인) |
|       | 직위          | 성명 | (인) |
|       | 직위          | 성명 | (인) |
|       | 직위          | 성명 | (인) |
|       | 직위          | 성명 | (인) |
|       | 직위          | 성명 | (인) |

중동신도시조성및유지관리에관한조사특별위원회

## 조사요령

### 1. 조사대상 시설물

- 가. 건설과 소관 : 차도, 인도, 경계석, 보도블럭, 차도표시, 가로등, 도로점용시설(배전반등)
- 나. 녹지과 소관 : 가로수
- 다. 공원관리사업소 소관 : 공원시설물, 조경(수목)
- 라. 교통행정과 소관 : 지하주차장, 지상주차장

### 2. 조사요령

가. 해당 전지역에 대한 조사대상 시설물에 대하여 조사후 점검표에 점검내용 기재

※ 점검표 기재요령

- 1) “번호”란 일련번호 부여후 도면에 표시
- 2) “시설구분”란에는 조사대상 시설물을 기재
- 3) “수량”란은 m, m', m<sup>3</sup>등으로 표시
- 4) “조사내용”란은 하자 내용을 상세히 기록

### 3. 작성예시

| 번호 | 시설구분  | 수 량  | 조 사 내 용         | 비고 |
|----|-------|------|-----------------|----|
| 1  | 차 도   | 10m' | 지반 침하로 인한 물고임   |    |
| 2  | 보도블럭  | 30m' | 차량 통행으로 보도블럭 훼손 |    |
| 3  | 가 로 수 | 1 본  | 고사              |    |

## [첨부서류 3]

## 공동주택현지점검표

|       |             |    |    |     |
|-------|-------------|----|----|-----|
| 점검일시  | 95. 11. 15~ |    |    |     |
| 단 지 명 | 동           | 블럭 | 마을 | 아파트 |
| 점 검 관 | 직위          |    | 성명 | (인) |
|       | 직위          |    | 성명 | (인) |
|       | 직위          |    | 성명 | (인) |
|       | 직위          |    | 성명 | (인) |
|       | 직위          |    | 성명 | (인) |
|       | 직위          |    | 성명 | (인) |

## 중동신도시조성및유지관리에관한조사특별위원회

| 점검항목      | 점 검 내 용                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 비 고                                         |
|-----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| I. 하자보수일반 | <p>1. 관리사무소에 준공도면과 시방서는 비치되어 있는가?<br/>○비치( )                      ○미비치( )</p> <p>2. 관리사무소 전문인력 확보 현황?<br/>(구체적으로 기재)</p> <p>3. 관리사무소(경비실 포함)승강기 고장일지 등 하자접수부<br/>는 비치되어 있는지?<br/>○비치( )                      ○미비치( )</p> <p>4. 하자접수부를 육하원칙에 의거 신고자, 피해자, 피해내용<br/>등을 기록하고 있는지?<br/>○사용( )                      ○미사용( )</p> <p>5. 관리사무소에서 직접 실시한 하자보수 접수 처리 실적은?<br/>(접수 건 처리 건)</p> <p>6. 하자보수 관계로 시공사(분양자)에게 내용을 증명우편으<br/>로 발송한 적이 있는지?<br/>( 회 )</p> <p>7. 시공사(분양자)의 하자처리 실적은?<br/>( 회 건 처리 미처리)</p> <p>8. 전문지식이 있는 주민 참여도는?</p> | <p>접수부 1부<br/>사본</p> <p>건</p> <p>구체적 기재</p> |

