

업 무 보 고

1997. 8.

도 시 정 비 국

# 보 고 순 서

## － 주 택 과

(영포건설 관련 민원사항)

## － 도 시 정 비 과

(도시계획시설에 따른 변전소시설 허가사항)

## － 건 축 과

(장기미준공 건축물 관련사항)

업 무 보 고

1997. 8.

주 택 과



## (주)영포건설 관련 민원처리 현황

### 1. 현 황

- 사업주체 : (주)영포건설, 영등포중앙시장 지역주택조합
- 사업위치 : 영등포구 영등포동 5가 48번지외 9필지
- 대지면적 : 3,013.20㎡ (912평)
- 건설규모 : 지하4, 지상18층 1개동 115세대 주상복합건물(연면적 23,430.71㎡)
  - ┌ 아파트 : 지상 3~18층 115세대 13,056.19㎡ (3,949평)
  - └ 상 가 : 지하 1~지상 2층 10,374.52㎡ (3,138평)
- 조합인가일 : '91. 3. 4 영등포중앙시장지역주택조합 (조합원수 105명)
- 사업승인일 : '92. 12. 8
- 착공신고일 : '93. 1. 6
- 임시사용승인 : '95. 12. 28
  - 임시사용승인사유 : 확정측량 미완료로 인한 기부채납(5㎡) 미완료
- 주택건설사업자등록 : '92. 4. 18 (주)영포건설
  - ※ 주택건설촉진법 제7조제1항(등록기준의 미달)의 규정에 의거 '95. 5.31 주택건설사업자 등록말소
  - ※ 건축법 제7조의2 규정에 의거 등록말소전에 사업계획승인을 얻은 사업은 이를 계속 수행할 수 있음

## 2. 관련 민원사항 및 처리경위

- 1) 상가변영회('97. 4. 8) 영등포중앙시장상가변영회(토지소유자) 대표 조덕용이 상가변영회 앞으로 사업주체 변경을 요망하는 탄원서 제출 ( → 구청)
- 2) 영포건설 ('97. 4. 9) (주)영포건설 대표이사 박년무의 대표이사해임과 아울러 민.형사상의 법적 조치(관할지검에 고소)중이며, 영포건설이 사용중인 법인인감을 통보하니 개인인감으로 처리되는 일이 없도록 요망 ( → 구청)
- 3) 주택조합 ('97. 4.10) 사업비등 정산되지 않는 상태에서 사업주체변경이 되지 않도록 조치 요망 ( → 구청)
- 4) 영포건설 ('97. 4. 4) 영등포동5가 48번지의 9필지상 주상복합건물의 사업주체를 영등포중앙시장지역조합, (주)영포건설에서 상가변영회를 포함하여 사업주체를 변경하는 것에 동의할 수 없음 ( → 구청)

구 청 ('97. 4.23)

① 당초 사업계획신청시의 사업주체 사용인감 (주택조합, (주)영포건설)과 사업주체변경에 따른 권리 및 의무를 포괄승계하는 내용의 입증자료 미흡(동의서, 공동사업주체 자격에 관한 증빙서류 등)으로 사업주체변경요건에 미비됨.

② 당초 사업주체인 영등포중앙시장지역주택조합과 (주)영포건설에서 반대민원이 제기되어 이는 민사상 문제와 결부되는 것으로 당사자간 합의 요하는 사항임 ( → 상가변영회)

- 5) 영포건설 ('97. 5. 2) 사업비정산 문제등으로 사업주체를 변경할시 주택조합, (주)영포건설  
주택조합 ('97. 5. 6) , 상가변영회 3자간 합의를 선결토록 요구 및 (주)영포건설 대표이사 박년무는 현재 사용중인 법인 인감카드를 분실한 것으로 분실신고후 '97. 4.25 인감을 변경하였는 바, 변경된 법인인감은 법적인 시비를 가려야 할 소지가 있음 ( → 구청)

6) 영포건설 ('97. 5.21) 소송계류중인 사건(97파 1250 및 97형제 8944)의 영포건설(주) 대표이사 명의대여자 박년무의 불법 법인인감 날인으로 사업주체변경에 동의한 영등포중앙시장 상가변영회가 3자 상호 협의없는 단독 사업주체 변경은 법적문제가 비화될 소지가 있어 반대. ( → 구청)

주택조합 ('97. 5.21) 조합은 지금까지 정제홍의 직무대행체재로 사업추진하였으나, 명의대여자 정제홍은 약정을 파기하고 개인임의로 인감을 갱신하였으니 사업주체변경에 주의 요망 ( → 구청)

주택조합 ('97. 5.21) 주택조합장(정제홍) 사용인감계 제출 ( → 구청)

구 청 ('97. 6.20) 조합규약에 정한 절차에 따라 조합대표직인을 변경하였음을 입증하는 서류 및 조합원의 주택소유 소명자료 제출 요청 ( → 주택조합)  
( '97. 7. 1)

7) 주택조합 ('97. 5.26) 주택조합장 정제홍의 직무대행에 대하여 총회의 의결을 거치지 않고 사업전반 사항을 악용하고 있으므로 주택조합 총회를 소집하여 결정된 의견을 구할 예정이며, 사업주체 변경의 유보요청 및 주택조합장 자격에 이의제기( → 구청)

8) 영포건설 ('97. 5.27) 사업계획변경승인 신청 (영등포중앙시장지역주택조합 정제홍, 주택조합 상가변영회)  
(주)영포건설 대표이사 박년무, 영등포중앙시장상가변영회 조덕용)  
- 토지소유자인 상가변영회를 공동사업주체로 변경승인 및 건축주명 의변경신청

9) 영포건설 ('97. 5.28) 영포건설(주) 대표이사 박년무의 직무대행 정지 가처분 신청(97카합 2606)을 '97.5.28 서울지방법원남부지원에 접수하였으므로 사업주체 변경승인 유예 요청 ( → 구청)

10) 주택조합 ('97. 6. 9) 대표이사 박년무는 97. 1.20이후 행위에 대하여 의법조치 중이며, 주주총회소집허가를 서울지방법원 남부지원에 신청 '97.5.26 심문을 마쳤고, '97.6.14일 임시주주총회 예정이므로 주주총회 결과시까지 유예 요청 ( → 구청)

11) 영포건설 ('97. 6.10) '97.6.9일 대표이사직무대행정지가처분이 법원으로부터 결정되었으므로 사업주체변경승인을 유예 요청 ( → 구청)

12) 주택조합 ('97. 6.10) 주택조합변경인가신청 ( → 구청)

- 조합규약 제13조제1항개정, 조합장(정제홍 → 양달진)변경

**구 청 ('97. 6.20)**

'93.9.17일 총회회의록상 조합규약 제13조제1항 개정내용중 임원선출 의결정족수에 대한 의결내용과 선포내용이 상이하여 조합규약개정에 대한 사항을 확인할 수 없음. ( → 주택조합)

- 의결내용 : 임원은 재적조합원 과반수 이상이 출석한 조합총회에서 4분의3 이상의 찬성으로 선출한다.

- 선포내용 : 임원은 총회에서 재적조합원의 과반수 이상의 출석과 출석조합원 과반수 이상의 찬성으로 선출한다.

※ 조합원 자격과 관련한 법률자문 의뢰 (구 → 장석화,곽창욱변호사)

- 조합장이 입주이전에 주택을 소유한 사실이 판명되었을 경우 조합원자격 및 조합장의 지위가 상실되었다고 보는 시점은 ?

- 조합원의 주택취득일로 부터 조합원자격 및 조합장의 지위가 상실된다고 회신.

13) 상가변영회('97.6.28) 사업주체변경에 대한 상가변영회의 주장내용

-영포건설(주)대표이사 박년무의 직무집행정지 가처분 법원결정일 이전에 서명 및 공증날인 하였습.

-'95.11.28 입주자 등·호수추첨시 조합장은 307호를 배정받았으므로 입주자로서 선정된 것이며, 조합장이 입주자선정후 주택을 취득하였다 하더라도 1가구 2주택에 해당되어 세금만 납부하면 되는 것으로 조합원 및 조합장의 자격은 유효함.



14) 영포건설 ('97. 6.30) 사업주체변경에 대한 (주)영포건설의 주장내용

- '97.6.14주주총회에서 박년무를 대표이사에서 해임하고 새 대표로 고창덕을 선임후 등기함.
- 전대표이사 박년무 및 상가변영회 관련 임원등을 고소(97형제 8944) 하였고 사업주체변경은 불가함.
- 상가회원 69명에 대한 당사자 확인후 분양하고 총사업배분에 대해 주택 조합, 상가변영회, (주)영포건설 3자간 원만히 합의를 거쳐 사업을 종료하여야 함.

15) 주택조합 ('97. 6.30) 사업주체변경에 대한 주택조합 주장내용.

- '93. 9.17주택조합 긴급총회에서 조합장직이 해임처리 되었는데 바. 대표자직인을 변경사용하였다면 의법조치 사항임
- 정제홍 조합원은 무자격조합원이되어 '97.6.7주택조합 임원회의에서 제명처리 됨.
- 상가변영회를 추가하여 사업주체를 변경하는 의견에는 동의 불가함

16) 주택조합 ('97. 7. 3) 주택조합변경인가신청서 제출 ( - 구청)

- 조합원들이 조합규약 제16조제1항의 규정에 의거 조합원 105명중 79명이 조합규약개정 · 조합장변경에 대하여 서면결의를 하였음

※ 조합규약 제16조제1항 : 총회는 정기총회와 임시총회로 구분하고 정기총회는 사업계획 및 예산과 결산시기에 개최하고 임시총회는 조합원 과반수의 요구가 있을 때와 조합장이 필요할 때 소집한다. (단, 필요한 경우에는 서면결의로 할 수 있다)

구 청 ('97. 7.16)

주택조합변경인가 처리 ( - 주택조합)

- 조합규약 제13조제1항개정 · 조합장이 정제홍에서 양달진으로 변경

17) 주택조합 ('97.7. 7) 입주자 대표(총무 천수영외 3인)로부터 민원접수.

- '97.6.28 상가변영회에서 첨부한 주택조합입주자들의 동의서는 사업  
주체변경 동의가 아니라 조합장의 업무복귀 결심을 촉구하는 내용의  
탄원서로 입주자 본래 의도와 다르게 사용되었음을 주장함.

구 청 ('97. 7.19)

'97.5.27일 영포건설(주), 영등포중앙시장주택조합, 상가변영회에서  
제출된 사업주체변경승인신청은 '97.7.11자로 반려하였음.

구 청 ('97. 7.11)

**사업계획변경승인 신청서 반려**

(구청 → (주)영포건설, 중앙시장주택조합, 상가변영회)

- 변경하고자 하는 사업주체중 영등포중앙시장주택조합, (주)영포  
건설의 동의관계서류 및 공동사업주체로서의 증빙서류 미비
- 영등포중앙시장주택조합 조합장 정제홍은 무자격조합원으로서  
조치 관계서류 미비.

19) 상가변영회('97.7.10) 행정심판청구

피청구인 : 영등포구청장  
재 결 청 : 서울특별시장

- 피청구인이 '97.5.27자에 제출한 영등포등5가 48번지외 9필지상에  
주택건설사업계획변경승인신청에 대하여 승인해주지 않는 것은 부  
당하므로 승인하여 줄 것을 청구

구 청 ('97. 7.19)

행정심판청구서 진달 ( → 서울특별시장)

### 3. 향후 조치계획

- 이해당사자간 상호 원만히 협의하여 사업주체변경요건을 구비 또는 행정심판 결과에  
따라 처리코자 함.

업 무 보 고

1997. 8.

도 시 정 비 과

## 신길동 253-251 전기공급설비 추진현황

1. 현 황
2. 추 진 경 위
3. 문 제 점
4. 향 후 계 획

## 신길동 253-251 전기공급설비 현황

### 1. 현 황

- 위 치 : 영등포구 신길동 253-251호
- 면 적 : 2,980㎡
- 토지이용상태 : 지상 3층의 음식점(백악관)
- 도시계획시설 : 전기공급설비
  - 결정근거 : 서울특별시고시 제 1997-127호('97.4.22)
  - 면 적 : 2,980㎡ (지하 2~4층)

### 2. 추진경위

- '96. 12. 30 : 도시계획시설(전기공급설비)결정요청 - 한국전력공사(남서울전력관리처)  
- 154KV 변전소 (지하 2~4층)
- '97. 1. 14 : 도시계획시설(전기공급설비) 입안
- '97. 2. 6 : 도시계획(안) 공람공고
  - 공람기간 : '97. 2. 7 ~ '97. 2. 21
  - 제출된 의견 없음
- '97. 2. 28 : 구 도시계획위원회 자문
- '97. 3. 11 : 도시계획시설(전기공급설비)결정 요청 (구 → 시)
- '97. 4. 22 : 도시계획시설(전기공급설비)결정 통보 (시 → 구)
  - 서울특별시고시 제1997-127호

- '97. 5. 7 : 도시계획시설(전기공급설비) 지적고시
  - 영등포구고시 제1997-31호
  
- '97. 5. 12 : 건축허가 신청
  
- '97. 5. 23 : 도시계획시설 실시계획 인가를 위한 공람공고
  - 공람기간 : '97. 5. 23 ~ '97. 6. 7
  - 공람공고에 따른 주민의견서 제출 ('97. 6. 5)
    - 제출자 : 신원식의 35인
    - 내 용 : 고층건물신축 및 변전소 설치 반대  
(소음, 분진, 일조권 및 전자파 피해)
  
- '97. 6. 11 : 도시계획사업 실시계획 인가고시
  - 영등포구고시 제 37 호
  
- '97. 6. 12 : 주민 신원식의 35인 의견 수용불가 결정
  - 일조권 사항은 건축법 제53조, 동법시행령 제86조 및 동법시행규칙 제36조 규정에 의거 지장없음
  - 변전소는 지하에 위치하므로 주변환경 및 미관을 해칠 우려가 없으며 최신형 변전방식을 채택하므로 안전상 지장없음
  
- '97. 6. 12 : 건축허가
  - 건 축 주 : 박영호
  - 건물용도 : 근린공공(변전소), 근린생활시설
  - 건물규모 : 지하 4층, 지상 8층  
연면적 : 11,102.82㎡

### 3. 문제점

○ 변전소 설치반대 민원발생

- 민원인 : 조상돈 외249명

- 내 용

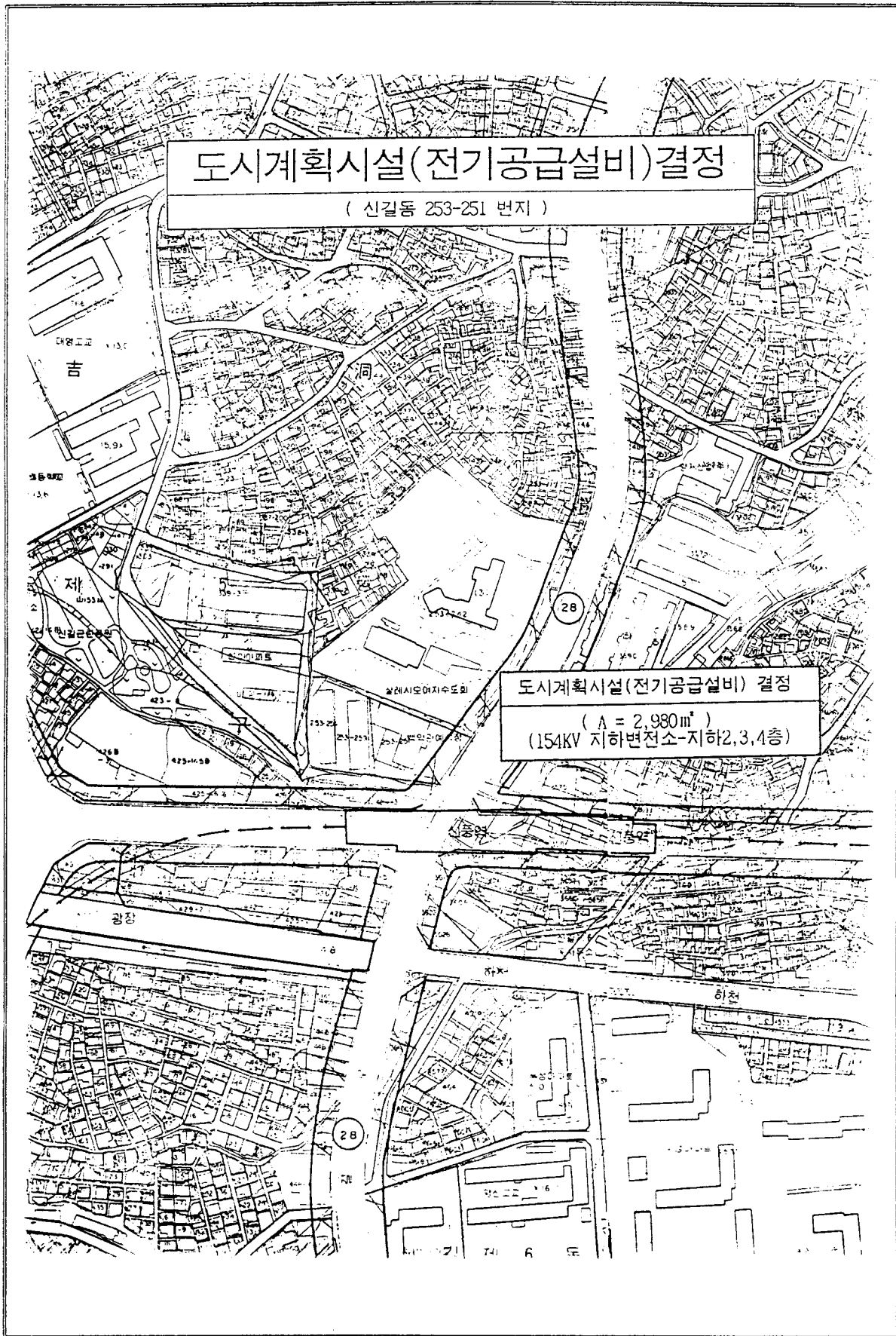
- 변전소에서 발생하는 전자파로 인한 주민피해가 예상되므로 설치 반대
- 변전소 위치를 타지역으로 변경요구

○ 검토의견

- 동변전소는 전기가 흐르는 모든도체를 인체에 무해한 특수절연물질로 내장된 금속통속에 설치되고 콘크리트 벽으로 차단된 지하3~4층에 주기가 설치되므로 전자파로 인한 주민안전에 피해가 없다는 한국전력공사의 의견이나 신문 및 T.V에 전자파의 유해에 대한 보도로 주민불신
- 전자파의 유해를 사유로 변전소 위치를 타지역으로 이전할경우 제2의 민원발생이 예상되며 도시계획의 빈번한 변경을 억제하고 건전한 도시발전을 목적으로 규정한 건설부훈령 제402호 「도시계획변경 통제규정」 제3조 규정에 의거 도시계획의 결정이 있는날부터 5년이내에 변경할수 없도록 규정되어 있음

### 4. 향후계획

- 변전소로 인한 전자파 유해에 대하여 전문가를 초빙하여 토론회 개최 예정





업 무 보 고

1997. 8.

건 축 과



## 장기미준공 건축물 점검 및 조치계획

### 1. 현 황

계	년도	'90년	'91년	'92년	'93년	'94년
	280		56	56	65	66

※ '90년이전 134건

### 2. 점검대상

○ '90년 ~ '94년까지 건축허가되어 현재까지 미준공된 건축물(280건)

### 3. 점검기간

단계별	점검대상	건수	세 부 추 진 일 정	비고
	계	280건		
1 단계	'93~'94년도 건축허가분	100건	· 현장점검 완료 - 기간 : '97.4.15 ~ '97.5.14 · 위반사항별 분류 및 차후 조치계획 진행중 - 제1차 시정지시 : '97. 6. 13 - 제2차 시정지시 예정 : '97. 8월	
2 단계	'91~'92년도 건축허가분	121건	· 현장점검 예정 - 기간 : '97.9.1 ~ '97.9.30	
3 단계	'90년도 건축허가분	56건	· 1,2단계 완료후 별도 계획 수립 시행 예정	

#### 4. 점검방법

- 건축허가 년도별로 단계별 구분하여 각동 담당자별로 점검 실시

#### 5. 조치계획

- 경미한 위반사항에 대하여는 설계변경 유도등 적법절차 이행후 사용승인 처리
- 사전입주등 절차를 위반한 건축물에 대하여는 행정지도와 함께 사용승인 신청 토록 유도
- 기타 위반건축물에 대하여는 시정지시후 미이행시 건축주 고발, 이행강제금 부과, 건축물 사용제한, 감리자 행정처분등 시정완료시까지 지속 관리

#### 6. 행정조치 기준

- 건축주 고발 : 형사소송법 제249조의 규정에 의한 공소시효 완성된 건축물에 대하여는 고발 불가
- 이행강제금 부과
  - 위반행위가 '92.6.1이전 발생한 건축물에 대하여는 종전 규정에 의한 과태료 1회 부과
  - 위반행위가 '92.6.1이후에 발생한 건축물에 대하여는 년 2회 지속적으로 위반 사항 시정시까지 이행강제금 부과
- 건축사 행정조치 : 사전입주와 설계변경 가능한 경미한 위반사항에 대하여는 설계변경후 사용검사 신청토록 하여 건축사 행정조치 대상에서 제외.

~~서울특별시~~

우100-744 서울 중구 태평로1가 31번지 / 전화( 02 )731-6346~9 / 전송 731-6379  
처리부서 : 시설계획과 (시정본관 4층) 담당: 이성로

문서번호 시설 58412 -303

시행일자 1996. 5.29

수신 수신처 참조

제목 도시계획시설(전기공급설비) 결정

1. 영등포구 도정 58400-557('96.3.6), 마포구 도정 58412-372('96.3.18), 서초구 도정 58412-9001('96.5.2)호와 관련입니다.

2. 우리시 도시계획시설(전기공급설비)에 대하여 별첨과 같이 결정하였기 통보 하오니 업무에 참고하기 바라며, 관할 구정장은 도시계획법 제13조에 의한 지적승인을 조속히 이행하기 바랍니다.

첨부 : 고시문 사본 및 도면 3부. 끝.

서울특별시 장

도시계획국장 전결

수신처 안료과장, 도시계획과장, 마포, 영등포, 서초구정장(도시정비과장)

# 고 시

서울특별시고시 제1996-29 호

## 도시계획시설(전기공급설비) 결정

1. 서울특별시 도시계획시설(전기공급설비)에 대하여 도시계획법 제12조제1항 및 같은법 시행령 제6조제1항 규정에 의하여 다음과 같이 결정하고 같은법 제12조제4항 및 같은법 시행령 제8조의 규정에 따라 이를 고시합니다.

2. 관계도서는 서울특별시 도시계획국 시설계획과와 관할구 도시정비과에 비치하여 토지소유자 및 이해관계인에게 보입니다.

1996년 5월 19 일

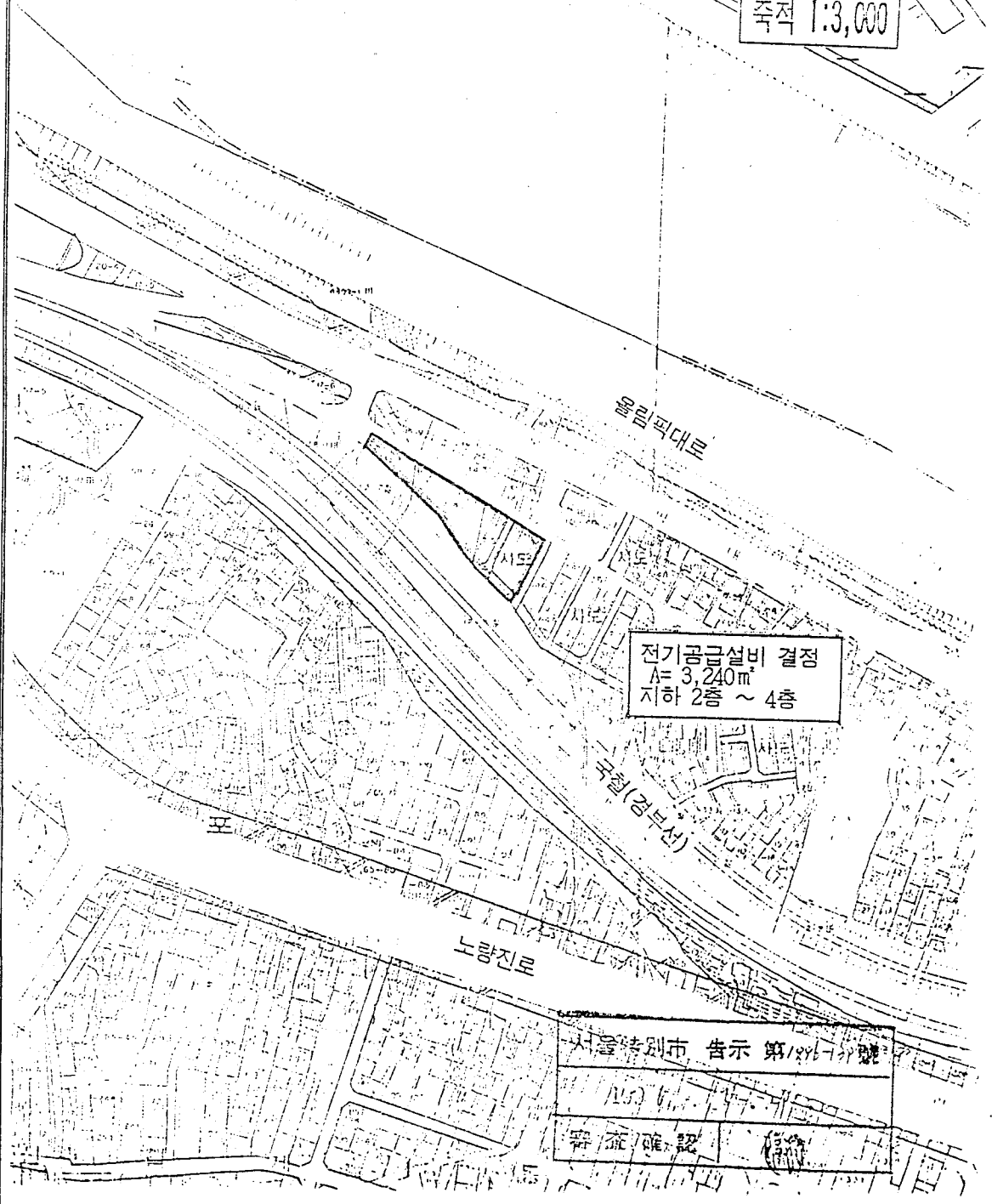
서울특별시장

### 가. 도시계획시설(전기공급설비) 결정

구분	시설명	위치	규모 (㎡)	비고
결정	전기공급설비	마포구 아현동 275-5 일대	1,323	154KV 변전소
결정	전기공급설비	영등포구 신길동 13-1 일대	3,240	154KV 변전소 (건물지하 2~4 층)
결정	전기공급설비	서초구 서초동 1713-4 일대	1,743.6	154KV 변전소 (건물지하 2~5 층)

# 도시계획시설(전기공급설비)결정도

축척 1:3,000



전기공급설비 결정  
 A= 3,240㎡  
 지하 2층 ~ 4층

서울특별시 告示 第1276-1277호  
 15.11.15  
 審査確認

1996年2月7日(水曜日) <20頁> 【日刊】

(27頁)

서울특별시인도교통국고 제1996-28호  
**도시계획(안)공람공고**

1. 용인주 (내) 도시계획시설(전기공급시설)의 변경한지 위  
 선에 따른 도시계획(안)에 대하여 도시계획법 제16조의  
 2. 규준에 의거하여 제14조의 2. 서울특별시 행정청인 위  
 선에 제 5공공의 규준에 의거하여 변경을 신청하고자 하려는  
 자가 관공하고 관련서류를 송달함이다.  
 2. 본 도시계획(안)에 대하여 의견이 있으신 경우 공람기간내  
 에 관할청으로 의견유 서면으로 제출하여 주시기 바랍니다.

1996년 2월 7일  
**영등포구청장**

가. 공람기간 : 1996. 2. 7 ~ 1996. 2. 21(14일간)  
 나. 공람장소 : 영등포구청 도시장비과 (T.070-3365-7)  
 다. 관할청서 : 위원장소 비치도면과 같은  
 라. 도시계획시설(전기공급시설) 관련공서

구분	시설명	위치	면적	비고
지정	전기공급시설	영등포구 신림동	1,240	100KV 고압선



1996年2月7日(陰曆十二月十九日) 水曜日 ㊦ 【日刊】

영등포구청고 제1996-28호  
**도시계획(안)공람공고**

1. 용인주 (내) 도시계획시설(전기공급시설)의 변경한지 위  
 선에 따른 도시계획(안)에 대하여 도시계획법 제16조의 2. 규준에 의거하여 제14조의 2. 서울특별시 행정청인 위  
 선에 제 5공공의 규준에 의거하여 변경을 신청하고자 하려는  
 자가 관공하고 관련서류를 송달함이다.  
 2. 본 도시계획(안)에 대하여 의견이 있으신 경우 공람기간내  
 에 관할청으로 의견유 서면으로 제출하여 주시기 바랍니다.

1996년 2월 7일  
**영등포구청장**

가. 공람기간 : 1996년 2월 7일 ~ 1996년 2월 21일(14일간)  
 나. 공람장소 : 영등포구청 도시장비과 (T.070-3365-7)  
 다. 관할청서 : 위원장소 비치도면과 같은  
 라. 도시계획시설(전기공급시설) 관련공서

구분	시설명	위치	면적	비고
지정	전기공급시설	영등포구 신림동	1,240	100KV 고압선

(25頁)







150-010 서울특별시 영등포구 여의도동 21 FAX : (02) 787-8314

남서력(발) 022.02-4423

서울 영등포구 당산동 3가 385-1

시행일자 : 95.11.30.

수신 : 영등포구청장

별 전 부 (787-8363)

참조 : 도시정비과장

150-043

계 목 : 도시계획시설(전기공급설비)결정  
승인 요청

1. 귀 청의 무궁한 발전을 기원하오며, 항상 우리회사 전력사업에 협조하여 주심에 감사드립니다.

2. 영등포구 지역의 증가하는 전력수용에 대비하고 기존변전소의 과부하해소 및 공급 능력증대로 양질의 전력을 보다 안정적으로 공급하고자 변전소 건설을 위해 아래와 같이 도시계획시설(전기공급설비)결정 승인을 요청하오니 조치하여 주시기 바랍니다.

가. 사업명 : 154,000(V)노들변전소 건설공사

나. 위치 및 면적

○ 위 치 : 서울시 영등포구 신길1동 13-1호 일대

○ 부지면적 : 3,372㎡ (약 1,020평)

다. 사업기간 : '95. 6 ~ '95. 6

붙임 : 도시계획시설(전기공급설비)결정 승인 요청서 3부. 끝.

남 서 울 전 력 관 리 처



도시계획시설(전기공급설비)결정 승인요청서

(154KV노들변전소)

1995. 12

한 국 전 력 공 사  
남 서 을 전 력 관 리 처

## 1. 사업 계획서

1. 사업시행지의 위치 : 서울시 영등포구 신길1동 13-1번지 일대
2. 사업의 종류 및 명칭 : 154KV노들변전소 건설공사
3. 면적 또는 규모 : 11,359.05㎡ (변전소:3,366.95㎡).
4. 시행자의 성명 및 주소  
가. 시행자 : 한국전력공사 사 장 이 중 훈  
나. 주 소 : 서울시 강남구 삼성동 167번지
5. 사업설명서 : 별첨
6. 사업기간 : '96. 5~'98. 6
7. 제원조서 : 별첨
8. 수용 또는 사용할 토지,건물의 소재지,지번,지목 및 소유권 이외의 권리의 명세  
: 토지 등기부등본 별첨

[ 사업설명서 ]

1. 사업명 : 154KV노들변전소 건설공사
2. 사업예정기간 : 1996. 5 ~ 1998. 6
3. 사업구역의 위치 : 서울시 영등포구 신길1동 13-1번지 일대
4. 사업구역 면적 : 약 3,372㎡

5. 사업의 목적

서울 영등포지역의 부하증가에 대비하여 공급능력을 확보하고, 도심지의 154KV 송전선로 계통을 보강함으로써 안정적인 전력공급과 공급신뢰도를 향상시켜 양질의 전력을 공급코자 함.

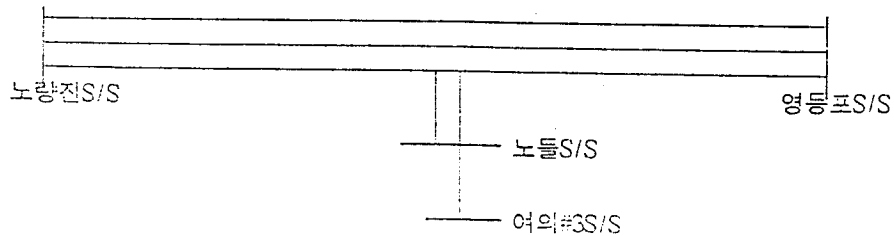
6. 입지조건

- 가. 일반주거지역 및 주차장정비지구
- 나. 학교법인 한인학원 소유부지

7. 사업개요

- 가. 변전소의 종류 : 지하옥내 GIS 형(복합건물내)
- 나. 주변압기 : 154/23KV 60MVA X 4대
- 다. 주기기
  - 1) 170KV GIS 50KA X 1조
  - 2) 25.8KV GIS 25KA X 1조

8. 계통도



## 9. 부하검토서

변전소명	설비 용량 MVA	가용 용량 MW	'94 최 부 하	'95 최 부 하	'95 예 상 최 대	'97			비 고
						조정전	조정	조정후	
노량진	120	108	58	67 (62%)	76 (70%)	85 (79%)		85 (79%)	
신 길	180	162	70	89 (55%)	114 (70%)	140 (86%)	20 ↓	120 (74%)	
영등포	180	162	110	129 (80%)	137 (85%)	145 (90%)	25 ↓	120 (74%)	
노 들	120	108					45	45 (42%)	

※ 부하증가율 8 %

## 10. 결 론

가. 영등포구, 동작구 지역의 지역적인 특성으로 단독변전소 건설부지 확보가 매우 어려운 현실을 감안하며, 지하철7호선 전력공급 및 영등포일대 공장의 이전에 따른 대단위 주상복합타운의 조성에 의한 전력수요 급증으로 인근변전소의 과부하를 해소코자 함.

나. 변전소 부지확보가 어려운 대도시 도심지역에 개인소유물내 복합형태로 변전소를 건설하여 일어난 해소와 도심지의 154KV 계통을 보강하여 양질의 전력공급에 만전을 기하고자 함.

## [제 원 조 서]

공사명 : 154KV노들변전소 건설공사

(단 위 : 천원)

공사별 구 분	변전설비 공사비	트 건 공 사 비	송전설비 공사비 (관로공사 포함)
자 재 비	4,700,000	3,500,000	
노 무 비	240,000	700,000	
경 비	30,000	300,000	
일반관리비	10,000	250,000	
이 운	30,000	200,000	
용 역 비 수탁공사비 예술장식품비 단원보상비			
총공사비	5,010,000	4,950,000	

## ○ 사업의 필요성

- 가. 영등포구, 동작구 지역의 지역적인 특성으로 단독변전소 건설부지 확보가 매우가 어려운 현실을 감안하여, 지하철 7호선 전력공급 및 영등포일대 공장의 이전에 따른 대단위 주상복합타운의 조성에 의한 전력수요 급증으로 인근변전소의 과부하를 해소코자 함.
- 나. 변전소 부지확보가 어려운 대도시 도심지역에 개인소유물내 복합 형태로 변전소를 건설하여 입지난 해소와 도심지의 154KV 계통을 보강하여 양질의 전력공급에 안전을 기하고자 함.

## ○ 설비의 안정성

- 가. 노물변전소에 설치되는 변전설비는 옥내GIS형 변전방식을 채택하고 있어 인가나 빌딩 밀집지역이라 할지라도 주위환경과 조화를 이루어 미관을 해칠 염려는 전혀 없습니다.
- 나. 소음과 진동은 재래식 변전소에서는 문제가 되었으나, 옥내 GIS형 변전소는 외부에 노출되었던 기기들을 옥내로 옮기고 전기가 통하는 도체는 금속관내에 밀폐되어 있기 때문에 소음이나 진동은 전혀 없습니다.
- 다. 소음의 주범이라고 할 수 있는 변압기는 소음이 적은 특수변압기 (50dB이하) 를 사용하며 콘크리트 벽으로 방음장치를 하여 같은 건물내의 사무실에서조차 소음 진동을 의식하지 못할 정도로 주변환경에는 전혀 영향이 없습니다.
- 라. 대부분의 변전소와 연결되는 154KV송전선로는 거의가 지하에 설치되어있고 지중선에 의한 유도장해를 알아보기위해 지중선과 통신선과의 병행거리를 1KM로 하고 평균 이격거리를 1M로 하는 최악의 상태를 대입하여 계산한 결과 유도잡음등이 법에서 규정하고 있는 값보다도 안전율이 18.5배 ~ 58.1배나 좋은것으로 나타나 전파는 물론 TV 및 라디오 청취에도 아무런 영향이 없는 것으로 확인 되었습니다.

## 침수 안전 대책

### 1. 주변여건

- 본 사업 부지는 한강변에 위치하고 있으며, 표고가 여의도와 동일하게 위치함.
- 부지 옆으로 전철1호선이 경유하고 약 50m거리에 신길 배수펌프장이 위치함.
- 같은 표고선상의 인근에 많은 주택가가 조성되어 있음.

### 2. 침수대책

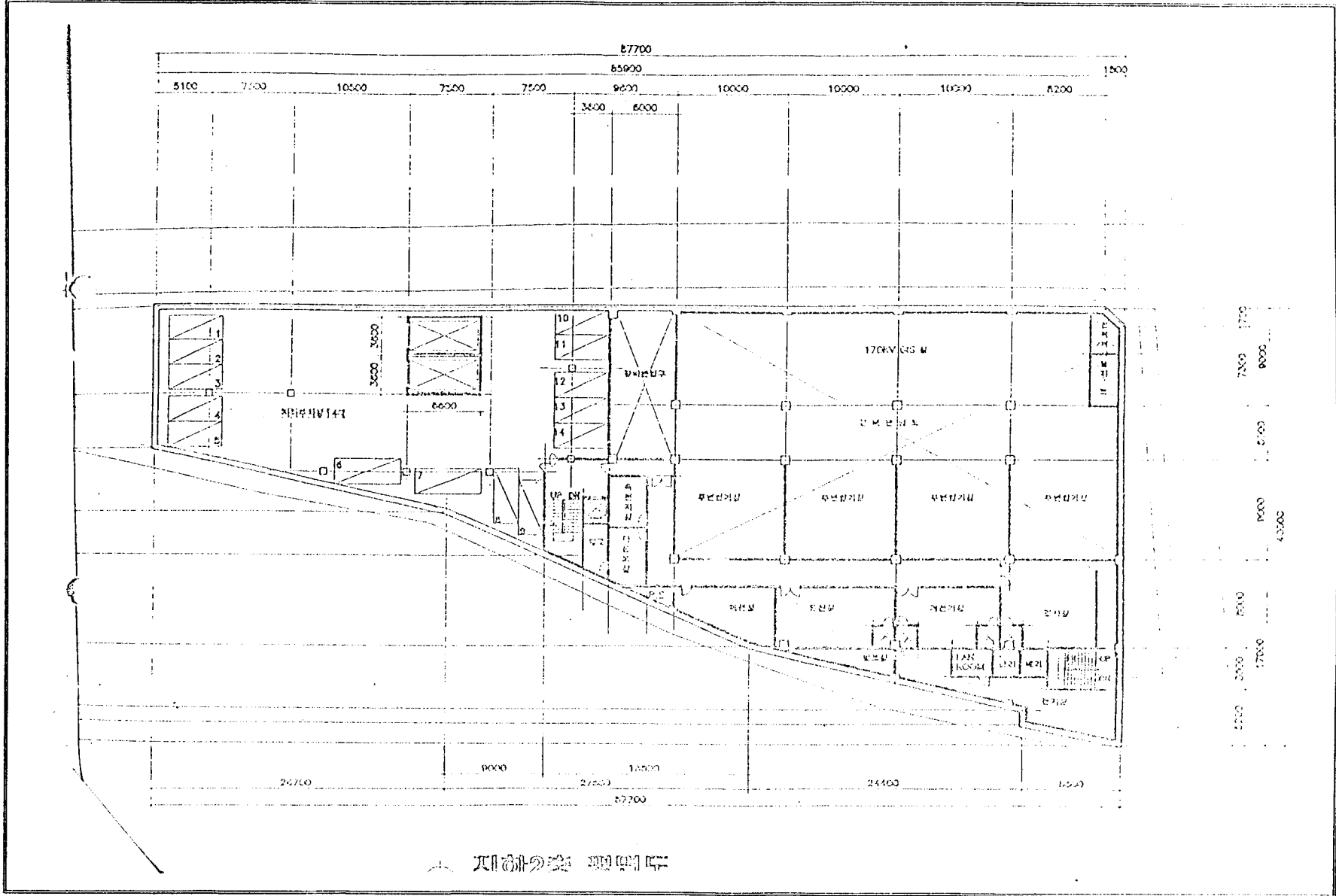
- 각층(지하2,3,4,층) 의벽면 보로벽과 옹벽사이 유공 배수관을 지하4층 집수정으로 연결 및 집수정(W3000 X D2000 X H2000)설치와 설계용 펌프설치 외 예비용 펌프를 추가로 설치하여 신속한 배수처리
- 굽, 배기용 공간에 대한 외부 D.A는 벽체에 그릴설치로 우수 유입을 차단함.
- 1층 바닥 및 주차장 바닥을 G.L면보다 약 30cm높게계획
- 건물외곽 배수로 설치

### 3. 침수안전대책

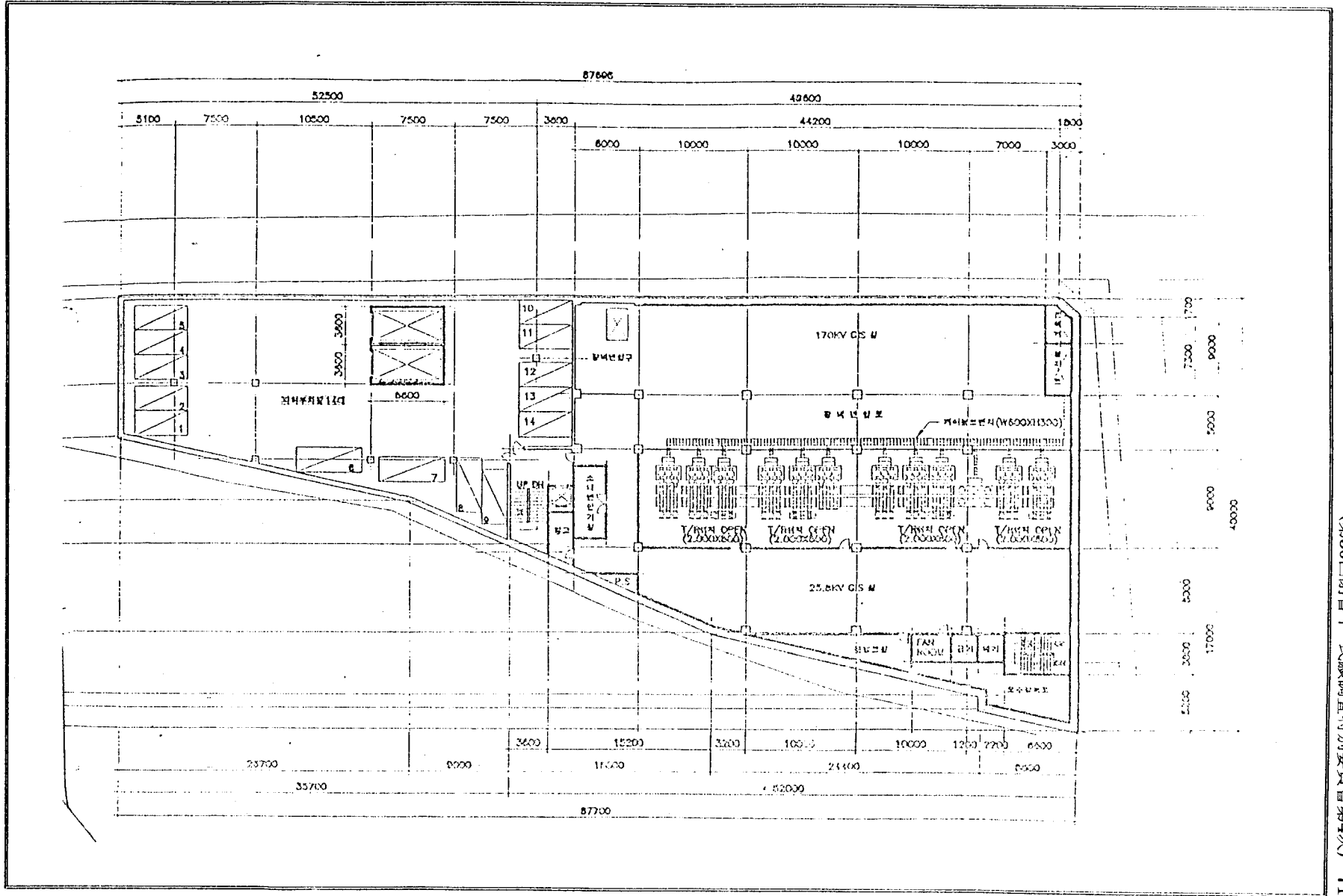
- 만약의 침수를 대비하여 침수 감지시 경보발생토록하여 신속대처함
- 급변에 설치되는 전기공급설비는 최신형으로 모든 통전부분이 밀폐되어 있기때문에 약간의 침수등에는 안전하나, 일정수준 침수가 되었을시 , 안전상에 문제가 있을것으로 판단될 경우를 대비하여 자동으로 전원을 차단하는 장치가 되어있음.
- 약 50m거리에 신길배수펌프장이 설치되어 있어 침수가 거의 없을것으로 사료됨.
- 또한 만약 배수펌프장마저 펌프장 역할을 하지 못할 경우가 되면 인근의 주택가도 침수가 되므로 안전을 위하여 한전에서는 전원을 인위적으로 차단하여 인명피해가 없도록함.

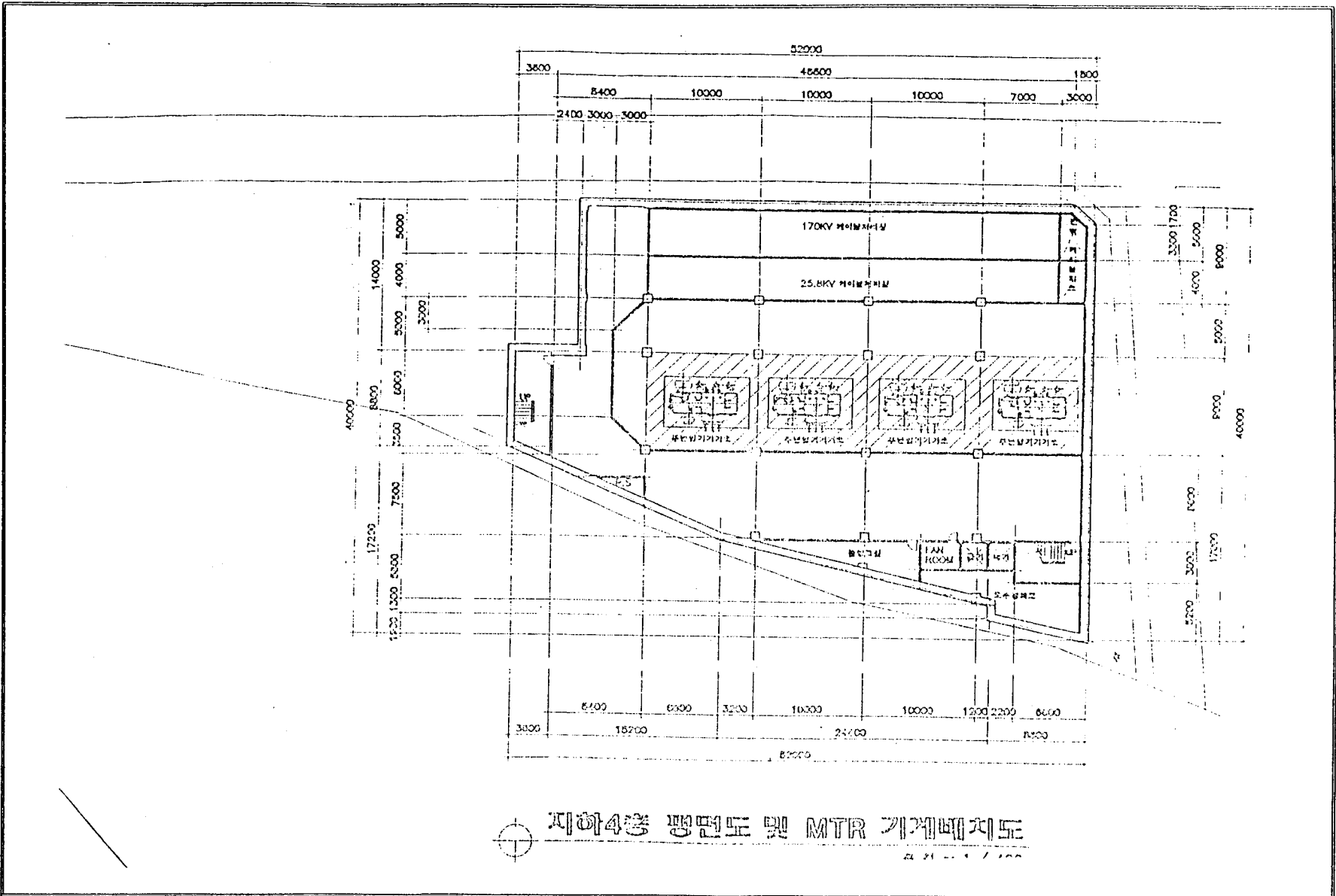


○ 복합건물 설계도



大日本建設株式会社





구 도시계획위원회 심의 참석 위원 명단

=====

성 명	주 소	생년월일	주 요 경 력	위촉년월일
김두기			구 청 장	
경환석			부 구 청 장	
조길형	신길5동 337-248	57. 4. 29	구 의 원	'95. 9. 6
이일희	대림3동 810-42	51. 6. 5	구 의 원	'95. 9. 6
박찬무	강남구 남현동 247-2	43. 4. 20	명지대학교수 (도시설계)	'92.10.22
김창영	강남구 청남동 2-18	41.10.20	(주)우진건축 부사장 (도시계획)	'94.10.13
이훈성	강남구 개포동 649번지 경남(아) 9-403호		(전)한국종합기술개발 공사(KECC)부사장	'95.11.30
김무경	양천구 목동 917-1	56. 6. 19	선진엔지니어링 상무 (도시계획)	'92.10.22
윤중경	서초구 양재동 319-6	55. 3. 14	제일엔지니어링 상무 이사(도시계획)	'92.10.22
권기진	강남구 일원동 우성7차(아) 112동 505호	55.11.11	동일기술단 상무 (교통)	'94.10.13
권영무	당산동 3가 270 우미빌딩 305호	42.11.24	대한지적공사 영등포출장소장(지적)	'95. 9. 6
김정웅	구로구 개봉3동 345-44	41.10.10	대한측량협회 영등포분회장(측량)	'92.10.22
손세웅			도시정비국장	

# 회 의 록

바쁘신중에도 이렇게 참석해 주셔서 대단히 감사합니다.

'96년도 제1차 도시계획위원회를 개최하겠습니다.

위원회를 시작하기에 앞서 '95년도에 도시계획위원회 위원으로 위촉된 인원이 있는데 이분들에 대한 위촉장을 수여하겠습니다.

(조길영, 이일희, 권영무, 이춘성 위원에 대한 위촉장 수여)

'95년도 제1차 도시계획위원회 개최에 따른 위원장님의 인사말씀이 있겠습니다.

위원장 인사말씀(생략)

(위원장 : 일정 관계로 회의장을 나가시면서 부위원장에게 위원회 진행률 설명)

감사는 안건을 상정하기 바랍니다.

오늘 상정할 안건은 도시계획시설(전기공급설비)결정에 대한 자문 1건, 부국환경개선계획수립 1건 및 변경수립 1건 등 3건이 되겠습니다.

그럼 제'96-1안 신길동 13-1번지의 6필지 도시계획시설(전기공급설비)결정에 대한 자문 사항을 상정하겠습니다.

(제안설명)

(O.H.P 상영하면서 설명)

영등포구 신길동 13-1 번지의 6필지 3,240㎡에 지하 2~4층의 지하 변전소를 건설하여 영등포구 일대의 안정적인 전력을 공급하기 위한 것으로 한국전력(주) 남서울전력 관리처장의 요청이 있어 입안하게 되었으며, 본 시설은 154KV로서 도시계획시설로 결정하여야만 설치할수 있으므로, 우리구 도시계획위원회의 자문을 받아 서울시에 결정 요청하게 되어 있습니다.

참고로 말씀드리면, 154KV 변전소를 건설하는 방법은 도시계획법에 의한 도시계획시설(전기공급설비)로 결정한 후 변전소를 건설하는 방법과 전원개발에 관한 특별법에 의거 상공자원부장관의 실시계획, 승인을 받아 변전소를 건설하는 방법이 있는데, 본 신청지는 전원개발에 관한 특별법 시행규칙 제4조 규정에 의거 용지매수를 필요로 하지 않고 변전소를 건설코자하는 사항으로 실시계획승인제외 대상임으로 도시계획법 규정에 의거 도시계획시설(전기공급설비)로 결정하여 건설코자하는 사항입니다.

전기공급설비에 대하여 말씀드리면, 옥내변전소 건설로 변전소의 모든 시설이 지하에 설치되어 도시미관과 주변환경에 영향을 미치지 않으며, 전기가 통하는 도체는 가스절연형 금속관내에 밀폐되어 소음과 진동이 발생하지 않으며, 변전소에 연결되는 모든 전선로는 지하에 설치되어 TV, 전화 등에 전파유도장애가 발생하지 않는 장점이 있습니다.

현재 결정하고자 하는 신길동 13-1 번지의 6필지상에는 자동차 정비공장, 가발공장 및 단독주택 1기구로 있으며, 토지 및 건물 소유자의 동의서가 제출되었습니다.

신길동 13-1일대에 설치하고자 하는 전기공급설비의 용량은 얼마입니까?

전기에 관한 전문적인 사항은 한전의 담당과장이 나와 있으므로 담당과장이 나와서 설명 드리도록 하겠습니다.

노들변전소에 설치하고자 하는 전기공급설비의 용량은 초기에 60,000KW 변압기 2대 중, 120,000KW가 설치되며, 최종 240,000KW 용량이 됩니다. 전기공급설비 내용 설명에 앞서 영등포구 주변지역의 전력수급 상황을 설명드리겠습니다.

전세 영등포구 지역의 전력수급 상황에서 가장 취약한 곳은 여의도지역과 신길, 대림동 지역입니다.

전력사용량 증가율이 일본이나 미국에서는 완만히 상승 하였으나, 우리나라는 급상승을 하고 있으며, '95년도 영등포 지역에서는 약 25% 상승에 따라 2030년 까지 1년에 2개 이상의 변전소를 건설하여야 합니다.

주요국기별 전력 최대치는 전기공급설비(변전소)의 비율을 보면 한국 1:1.7, 일본 1:4.5, 프랑스 1:5, 독일 1:7이며, 한국어 1:1.7 이라함은 변전소 1곳이 고장 및 정전이 발생되면 나머지 0.7만으로 전력을 공급하여야 하므로 0.3에 해당되는 지역은 필연적으로 정전이 발생합니다. 여의도지역은 섬으로 이루어진 지형적인 특수성으로 현재 운전되고 있는 변전소가 한곳으로(여의 변전소) 변전소가 정전이 되면, 여의도 지역의 70%가 정전이 발생하게 됩니다.

따라서 우리 한전에서는 이러한 문제점을 해소하기 위하여 63부속빌딩과 국회앞 국제빌딩 지하에 변전소를 건설하고자 하며, 두곳의 변전소가 건설되면 여의도지역 전력공급에는 문제가 없게 됩니다.

신길동 13-1일대에 설치될 전기공급설비로 과거 옥외형 변전소와는 전혀 다른 최신 옥내 G.I.S형 변전소입니다.

옥외형 변전소는 미관, 소음, 안전성등의 여러가지 문제로 지역주민의 민원대상이 없습니다.

최신옥내 G.I.S형 변전소는 미국, 일본등의 선진 외국에서도 운용하고 있는 것으로서 인체에 무해한 특수 SF 60S가 밀봉되어 있는 금속함 내부에 전력설비를 설치하기 때문에 소음 및 진동이 전혀 없으며, O·B·P 로 보신것처럼 사람이 전기공급설비에 접촉하고 있어도 인체에 전혀 무해하며 TV를 시청하는데 전파장애등의 문제가 전혀 없습니다.

또한 전기공급설비는 지하 2층에서 지하 4층에 설치되며, 지하 1층에서 지상층은 체육시설을 포함한 일반건축물이 입지하므로 토지의 효율성 극대화와 주변 지역의 주거환경이 개선되고 주민에 대한 기여도가 클 것으로 예상합니다.

변전소의 같이 도시계획시설인 건축용과 일반건축물이 함께 수용할 수 있는지요?



도시계획시설 기준에 관한 규칙 제6조(복합기능을 가지는 시설에 대한  
결정) 제3항에 의하면 시설인 건축물과 시설이 아닌 건축물은 이를  
같은 건축물안에 설치할 수 있도록 규정되어 있습니다. 따라서 도시  
계획 시설인 전기공급설비와 일반건축물이 같은 건물안에 설치하는  
것은 가능합니다.

전기공급설비를 53빌딩이나 국제빌딩, 지금 심의중에있는 노들 변전소  
를 복합건물안에 설치하는 이유는 무엇입니까?

한편에서도 변전소를 건설할 경우, 최우선 검토는 단독으로 부지를  
확보하여 건설하고자 하나 800~1,000평 정도의 부지가 소요됨에 따라  
부지 확보가 매우 곤란한 실정입니다.

따라서 차선책으로 복합변전소를 건설하고자 추진중에 있습니다.

단독필지 지상에 건설할 경우 토건 공사비 30억 정도 소요되는바,  
지하로 할 경우 70억 정도 공사비가 소요되고 있습니다. 복합건물  
형태의 지하 변전소를 건설하는 것은 일본에서는 60년 부터 건설하고  
있으며, '90년도 기준으로 170개소가 운영되고 있습니다.

여의도 지역의 경우 여의도 거점 개발계획과 함께 입지하여야 하지  
않을까요? 그리고 한강고수부지에 건설하는 방법도 생각해 볼 수  
있는데요.

여의도 지역의 변전소 건설입지는 '89년 부터 부지 확보를 위해 여러  
곳을 검토하였으나, 부지를 확보하지 못하였습니다.

한강고수부지를 활용하는 방안은 검토하여 보았으나, 홍수나 지반상  
의 문제로 인해 변전소 건설이 불가능하다는 결론이 내려졌습니다.

향후 여의도 광장지하개발시 추가로 변전소 2개가 더 건설되어야 할 것  
으로 예상하고 있습니다.

변전소는 주민을 위한 공공시설이므로 변전소를 건설하고자하는 사항이 법적으로 문제가 없다면 원안가결 하는것이 좋을것 같습니다.

다른 위원님 의견은 어떠합니까

도시계획시설(전기공급설비)로 결정하는것에 동의합니다.

그럼 신길동 13-1번지 일대 도시계획시설(전기공급설비)결정 안건을 원안가결 하겠습니다.

다음은 제96-2안 신길 2-1 주거환경개선계획 수립안을 상정하겠습니다. 세안설명은 본 상정안의 주무부서인 주택과의 담당계장이 하도록 하겠습니다.

(제안 설명)

(O·H·P 로 설명)

(본 신길 2-1 주거환경개선지구에 대하여 도시저소득 주민의 주거환경 개선을 위한 임시조치법 제6조에 의하여 토지이용계획, 공공시설정비 계획, 건축물 개량계획, 주민의견 청취 사항 설명)

아랫쪽에 있는 주향색 건물과 소도로는 무엇입니까?

주향색 건물들은 기존 근린상가이고, 아랫쪽 소도로는 한지에서 제외된 준차 건물사이에 있는 보행자 도로입니다.

참지는 어떤 방식으로 추진됩니까?

동시에 추진되면 문제가 있을텐데 자력개발입니까?

본 지구는 한지방식에 의하여 추진되며, 구정에서 토지구획을 해주고 도로를 개설해주면 주민들이 자력으로 건물 철거후 건축하게 되는것입니다.

동시에 추진할 경우 주민들이 철거를 하지 않으면 한지된 위치에 연쇄적으로 집을 못짓게 되는 경우가 생길 우려가 있지 않습니까?