

제270회 임시회

교통위원회

I·SEOUL·U
너와 나의 서울

동대문주차장 지상상가 인수 추진사항

2016. 9.

동대문주차장 지상상가 인수 추진사항

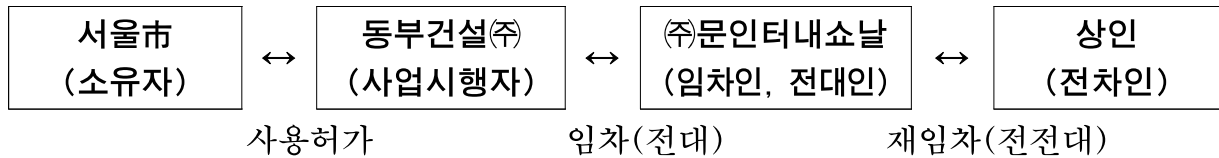
〈일반현황〉

■ 상가/점포 : 1개 상가(1~3층), 349개 점포(추정) * 업종 : 여성의류 도매

구 분	계	1층	2층	3층
점 포	349개	104	118	127

※ 지상상가 : 공유재산으로 행정재산(사용·수익 허가 대상) * 건축법 적용대상

■ 운영주체 : 【현재】 동부건설(주) → (주)문인터내쇼날 위탁 (~'16.9.1까지)



■ 공단운영 개시 : 2016. 9. 2부터 ~

□ 인수추진 경과

※ 공단 인수단(TF) 구성·운영('16.4.8~)

- 「동대문운동장주차장」 지상증축시설물 추가 인수 계획 수립('16.4.11)
 - 행정1부시장방침 제127호(주차계획과-4793호, '16.4.11)
 - 시설관리공단 주관의 인수 추진
- 『지상증축시설물 인수 및 운영 종합계획』 수립('16.5.20)
 - 상황별 대응전략, 입점상인 선정 및 상가 활성화 방안 등
- 동대문주차장 지상상가 관리 위·수탁 협약 체결 ('16.6.28, 서울시 ↔ 공단)
- 입점상인 대상 설명회 실시 : 3회(7/4, 7/5, 7/15)
- 서울시 주차장설치 및 관리조례 일부개정안 시의회 임시회 통과('16.7.6)
- 상가 감정평가 완료(7.12) : 현 사용료의 77% 수준

- **상가 및 운영사 대상 부동산점유이전금지 가처분결정 집행 추진**
 - 운영사 집행 완료(7.28), 개별점포는 운영사 저지로 실패(8/4, 8/11)
 - 개별점포 재신청 완료 : 8.25
- **시설 합동점검 완료(7.26~8.10) 및 합동근무 중(8.16~9.1)**
- **사용·수익허가 신청 접수 완료(1차) : 94건(7.18~7.29)**
- **사용·수익허가 미신청 점포 대상 접수(2차) : 49건(8.29~8.31) 총143건**
- **자격있는 상인 대상으로 상인 Pool 구성을 위한 신청자 접수중**
 - 신청기간 : 8.30~9.9 ⇨ 접수결과(8.31 기준) : 20건
 - 신청자격 : 판매 및 유통경험이 1년 이상 있는 상인
 - 향후 심사위원회 구성, 세부 입찰방안 확정후 공실발생시 지명경쟁입찰 실시

□ **상가활성화 추진**

- **상가 홍보 및 유통경험이 있는 전문계약직 총원 추진 : 3명 (홍보1, 유통2)**
 - 지원자 대상으로 면접 중 : 9.19 임용 예정
- **상가활성화를 위한 전문가 자문회의 실시 (2016. 8. 26)**
 - 참 석 자 : 9명 (전문가5명, 서울시1, 공단3)
 - 주요내용 : 지상상가 활성화를 위한 현장경험, 최근 트렌드 등 제안 수렴
 - ※ 향후 상인회도 참여하는 전문가 자문회의 정기 실시
- **신규브랜드 개발**
 - 전문가자문회의, 서울시 회의 등을 거쳐 “DDP Fashion Mall” 잠정확정
 - 신규브랜드 홍보 실시 (온라인, 오프라인 매체 활용)
- **향후 상가안정화 이후 서울시 유관기관(디자인재단, 서울산업진흥원, 소상공인지원과, 소상공원지원재단 등)과 협력하여 상가활성화 추진**

□ 향후 계획

- 사용·수익허가 거부자 명도소송, 변상금부과 (2016.9.2~)
- 신규브랜드 사용 확정시, 건물 외벽에 부착 추진
 - 기존 운영사 미철거시 행정대집행으로 철거
 - 신규 네이밍 홍보를 위하여 온·오프라인 매체 활용
- 공실점포 지명경쟁입찰 실시를 위한 세부 추진방안 확정
 - 참가자 적격 판정을 위한 심사위원회 구성, 지명방안 등
- 상인회, 공단, 전문가 합동으로 상가활성화 지속 추진

〈참고자료〉 운영사(문인터내쇼날) 동향

〈참고자료〉 운영사(문인터내셔널) 동향

○ 입점상인 사용·수익 허가 신청 방해

- 사용·수익 허가 신청하면 퇴점 조치하고, 납부한 상생이행 약정금 돌려 주지 않을 것이며, 동대문 내에서 장사를 못하게 할 것임

○ 상인 선동

- 市와 수익계약시 경영이 어렵더라도 새로운 상인이 들어오기 전까지 5년 동안 퇴점 불가
- 변상금은 100만원 정도로 경미하며, 명도소송은 5년 이상 길게는 8년 소요
- 서울시에서는 5년 후, 상가를 도제공방으로 변경하여 상인을 다 내쫓을 것임

○ 별도 “동대문 유어스 상인 협동조합” 설립 --- 약 300여개 가입 추정

〈요구사항〉

- 상인조합 자율권 보장, MD개편 권한(입·퇴점 상인 선정권, 불법전대상인 퇴점) 인정
- 제소전화해조서 일부조항 삭제, 임대료 50% 조정
- 유어스 브랜드 사용, 공단은 공공기관이기 때문에 상가 운영시 침체 등

〈서울시 입장〉

- “유어스 상인조합”은 서울시에 사용수익허가를 신청하지 않은 상인이 조직한 것이며, 적법하게 사용수익허가를 받아 상인협동조합을 구성하고 과반수를 차지하면 대화주체로 인정할 것임
- 상인 입·퇴점 등 선정권은 공물법에 의한 공공에서 행사하는 권한이며, 불법전대는 법적으로 퇴점 조치하는 사항임.
- 오해의 소지가 있는 제소전화해조서의 일부조항은 삭제
- 임대료 50% 조정은 관련법에 의거 부과하는 사항으로 조정대상이 아님
- 유어스 브랜드와 신규브랜드 사용은 상인 개별적으로 선택토록 할 것이고
- 상가침체 예방을 위하여 시장분석, 전문인력 채용, 상인회 협의 등 활성화 적극 추진할 것임