

동대문주차장 지상상가 인수 추진상황 및 대책

동대문운동장지하주차장 지상증축물(유어스)의 무상사용기간 만료 ('16.9.2)에 따른 인수 추진상황 및 대책을 보고드립니다.

□ 시설 및 운영 개요

- 위치·면적 : 중구 신당동 251-7번지, 토지 9,560.4 m^2
- 건물규모 : 연면적 67,130.26 m^2 (지상 5층~지하 6층)
 - 지하 1~6층 : 주차장 면수 1,103면
 - 지상 1~5층 : 1층~3층 상가점포 346개소 / 4층 기존 운영사, 다자인재단, 시설공단 / 5층 다자인 재단 사용
- 사업시행 : 동부건설(주)(관리운영권자, BTO 방식의 민자사업)
 - 1차 : 지하주차장(지하1~6층) '93.7.9~'13.7.8(20년) — 서울시 반환(공단 운영)
 - 2차 : 지상상가 증축(지상1~5층) '06.8.8~'16.9.1(10년)
 - 동부건설이 문인터내쇼날에 임차, 문인터내쇼날은 개별상인에 재임차(346점포)
- 상가인수 및 운영현황 : 346개 점포 중 146개 수의 사용·수익허가
 - '문인터내쇼날'과 자체 구성한 '동대문유어스 상인협동조합'에서 MD권 요구하며 무단 점유 중

□ 인수를 위한 주요 조치사항

- 기존 상인 보호를 위한 조례 개정 : '16. 7. 14
 - 최초에 한하여 종전의 사용자에게 대하여 수의의 방법으로 5년간 사용수익허가 가능
- 기존 상인에 5년간 수의 사용수익허가 시행
 - 입점상인 사전설명회 3회('16.7.4~7.15)
 - 사용수익허가 신청서 접수 및 허가 : 146명(1차 94명 / 2차 52명)
- 우수상인 확보를 위한 입점 희망 상인 모집 : '16. 9. 2.~ 9. 9
 - 모집결과 : 537명 신청 ▸ 판매(유통) 분야 1년 이상 경험자
 - 향후 공실발생시 자격 심사(기존 상인 의견 수렴) 후 지명경쟁입찰 추진

최근 주요소송 동향

- ✓ **광고물 철거 소송 1심 판결 : 서울시 승소, '17. 2. 16**
 - '16. 10. 5 : 광고물 자진철거(원상복구) 명령(서울시)
 - '16. 10. 12 : 집행정지 및 원상복구명령처분 취소소송 제기(기존 운영사)
 - '17. 2. 16 : 1심 판결 · 판결요지 : 행정의 적법성 확보라는 공익에 비해 기존 운영사 사익은 보호할 가치가 적음

- ✓ **기존 운영사 법적 관리권 상실 : '16. 12. 19**
 - '16. 12. 19 : 대규모점포 개설자 등록 철회 행정처분(서울중구청)
 - '17. 1. 10 : 행정처분 집행정지 신청(기존 운영사)
 - '17. 1. 24 : 집행정지 기각 결정(서울행정법원)

□ 운영 정상화 노력

- **사용·수익허가 상인 출입제한 해제 조치 노력**
 - 1층 출입통제 해제 요구 : 기존 운영사 공문발송 및 면담(1. 20.)
 - 상인 출입방해에 대한 법적조치 : 업무 및 영업방해(2. 20.)

- **상인 소통 강화**
 - 상인소통방 설치 운영(1. 20~) : 상가 지하 1층, 24m²
 - 홈페이지 제작 추진 : (1단계) 게시판, 공지사항 중심 --- 2월 중
(2단계) 점포 브랜드, 우수상품 홍보 ---상반기내

- **1~3층 점포 순찰활동 정상화 지속 추진**
 - 순찰활동 방해에 대한 법적 조치 : 가처분 일부 인용(1.31.), 항고(2.10.)
 - 경비 배치허가 노력 지속 : 관할 경찰서 협조, 배치허가 조건부 용역입찰 등

- **수의 사용허가신청 의향 조사 : 2월 중**
 - 대상 : 무단 점유 상인(200명)
 - 진행 추이에 따라 사용수익허가 신청서 추가 접수(서울시 건의)

- **대규모점포 개설자 등록 : 3월 중**
 - 상권영향평가(1~2월) ⇨ 서류 제출(2.10 완료) ⇨ 등록(중구청)

□ **상가 활성화 대책 추진**

기존 유어스상가 활성화 핵심 3대 요인

- ✓ 1,100면 이상의 주차장, 지하철과 DDP 인접 등 **유리한 입지**
- ✓ 강력한 MD권(입점권, 퇴점권, 점포이전권)을 통한 **우수상인 확보**
- ✓ 상인들로 부터 막대한 홍보비 징수를 통한 **적극적 홍보**

1 상인 주도의 상가활성화 제도적 지원을 통한 우수상인 확보

- 1단계 : 사용수익허가 받은 상인 중심으로 자율 참여 협의체 구성
- 2단계 : 공정·투명한 방식으로 집행부 선출, 입·퇴점 등 객관적 기준 설정
- 3단계 : 상인 자율 참여 협의체에 「MD 추천권」 부여 검토

2 공공 협업을 통한 영업활성화 지원

- 공단(바이어 라운지 조성), 산업진흥원(해외판로지원), 디자인재단(마케팅 컨설팅), 신용보증재단(영업자금지원), 중구청(봉제업체-상인간 연결) 등 연계 지원

3 브랜드 및 상가 홍보 지원

- 브랜드(Brand) 개발 및 무상사용 지원 : DDP Fashion Mall('16.12.26 출원)
- 쇼핑백 제작 무상 배부 : 4종 12,550장, 3월~
- 중국인 대상 기내지 “한상(韓商)”을 통한 상가 홍보 : 2월~
- DDP Fashion Mall 청계천 패션쇼 개최 : 연중
- 중국인 파워블로거 초청 팸투어 실시 : 연중
- Mall 서포터즈 운영(블로그, SNS 홍보) : 연중

- ✓ 상인 협의체의 자체 기준에 따른 홍보비 징수 및 집행권 인정