Seoul Design Foundation

" 시민과 함께하는 청렴재단 "

# 2017 임대콘텐츠 운영관리 결과보고

2017 . 12 . 22 .

| | |
|---|---|
| 문서번호 | 운영팀-3331 |
| 결재일자 | 2017.12.28. |
| 공개여부 | 공개 |
| 방침번호 | 대표이사방침 제(5370)호 |

| 선임 | 운영본부장 | DDP경영단장 | 대표이사 | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 12/22 주경운 | 12/27 강문석 | 12/27 유석윤 | 12/28 이근 | | |
| 협 조 | | | | | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 추진근거 | - 2017년 DDP 공간마케팅 사업계획(대표이사방침 제 855호, '17.03.13.)<br>- 2017년 DDP 임대콘텐츠 운영관리 계획(대표이사방침 제2450호, '17.06.22.) | | |
| 대 내 외 협력현황 | 부서(단체)명 | 협의내용 | 협의결과 |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| 사 업 비 | '17년 60,000천원 | | |

**서울디자인재단 (DDP경영단 운영본부 운영팀)**

# 사전 검토항목

※ 해당사항이 없을 경우 '무 ✔' 표시하시기 바랍니다.

| 검 토 항 목 | 검토여부 '✔' 표시 | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 시 민 참 여 고 려 사 항 | 시 민 : | 유 □ ( ) 무 □ | | | | |
| | 이 해 당 사 자 : | 유 □ ( ) 무 □ | | | | |
| | 전 문 가 : | 유 □ ( ) 무 □ | | | | |
| | 옴 브 즈 만 : | 유 □ ( ) 무 □ | | | | |
| 법령및기타 고 려 사 항 | 법 령 규 정 : | 교통 □ | 환경 □ | 재해 □ | 기타 □ | 무 □ |
| | 기 타 : | 고용효과 □ | 노동인지 □ | 균형인지 □ | | |
| | | 취약계층 □ | 성인지 □ | 장애인 □ | 디자인 □ | |
| | | 갈등발생 가능성 □ | 유지관리 비용 □ | 무 □ | | |
| 타 자 원 의 활 용 | 중 앙 부 처 : | 유 □ ( ) 무 □ | | | | |
| | 민 간 단 체 : | 유 □ ( ) 무 □ | | | | |
| | 기 업 : | 유 □ ( ) 무 □ | | | | |
| 관 계 기 관 및 단체 협의 | 관 계 기 관 : | 유 □ ( ) 무 □ | | | | |
| | 관 련 단 체 : | 유 □ ( ) 무 □ | | | | |

# 2017 임대콘텐츠 운영관리 결과보고

DDP 임대공간의 임대콘텐츠 운영현황 분석을 통하여 1년 동안의 운영관리 결과를 보고하고 임대공간 임대콘텐츠의 효율적인 운영관리 방안을 마련하고 입점 테넌트 상생을 위한 임대공간 활성화를 위한 방안을 모색하고자 함

## 1. 사업개요

■ 목적

□ 임대공간의 안정적인 수입확보를 위한 활성화 프로모션

□ 재정 수입 확대를 위한 신규 공간 장기 임대콘텐츠 확보

□ 체계적이고 합리적인 임대콘텐츠 운영을 통한 입점기업의 민원 최소화

■ 운영관리현황

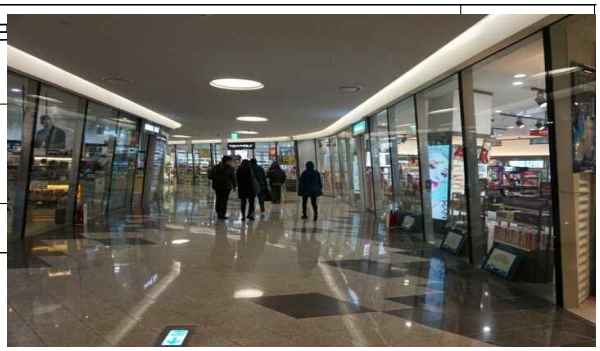
□ 공간 관리현황

| 공간명 | 공간위치 | 계약기간 | 계약형태 | 운영업체 | 계약면적 | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **디자인장터** | 디자인장터 | '17.07.028~'22.03.09 | 위·수탁 | ㈜GS리테일 | 5,424,09㎡ | 신규유치 |
| **이간수문전시장** | 이간수문전시장 | "15.11.20~'18.11.19 | 임대 | 서울산업진흥원 | 1,440.3㎡ | 기존 |
| **A3복합문화공간** | 알림터1층 로비 | '17.03.24~'20.03.09 | 위·수탁 | ㈜우일T.S | 285.8㎡ | 신규발굴 |
| **DDP Design Shop** | 구)종합안내소 | '17.03.24~'20.03.09 | 임대 | ㈜카카오프랜즈 | 450.63㎡ | 신규발굴 |
| **살림터 문화콘텐츠** | 잔디사랑방 | '17.12.22~'22.03.09 | 위·수탁 | ㈜YG FOODS | 874㎡ | 신규유치 |
| | 구) 보령 | | | | | |
| **그린라운지** | 어울림광장 | '17.10.26~'19.10.25 | MOU | ㈜이니스프리 | 62.86㎡ | 신규 |

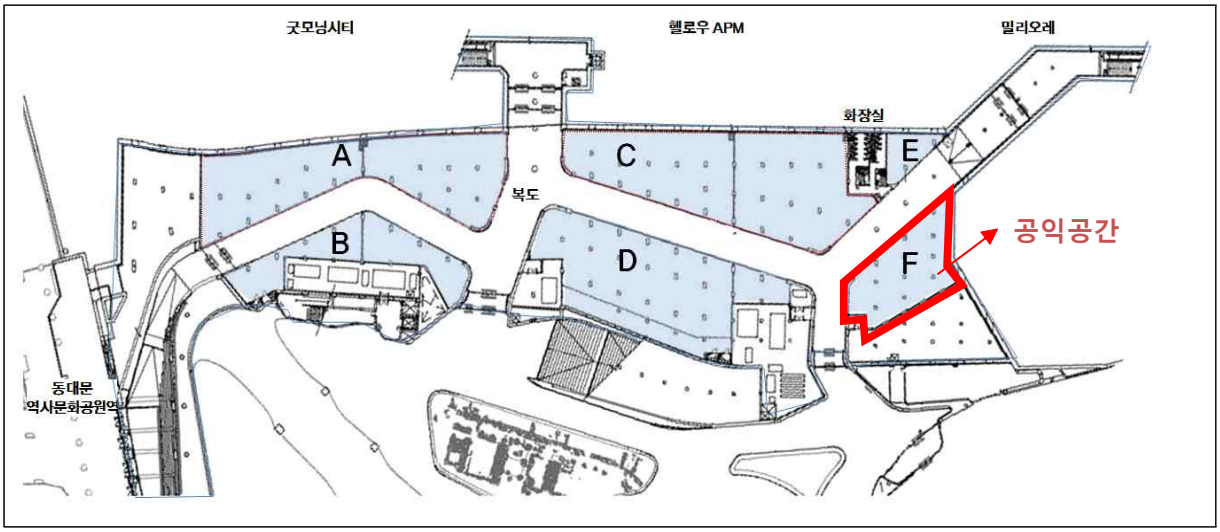
■ 공간 운영관리

□ 디자인장터 : 위탁운영

| 구 분 | 매장명 | 매장수 |
|---|---|---|
| 식음 매장 | 아오리라멘, 모모야, 소복, 샤이바나, 델리커리, 88서울불고기, 배터리파크, 소노야, 헤븐온탑, 찬청, 포베이, 더착한커피, 곰대감, 라스베이글, 소담국수, 티라레미수, 공차, 원스어폰어 밀크쉐이크, 송송당, 스탠딩마마스 | 19 매장 |



- 식음매장 : 푸트코트, 디저트 편집매장, 카페스퀘어, 퓨전 레스토랑, 한식
- 리테일매장 : 한류샵, 화장품, 편의점. 의류, 악세사리
- 공익공간 : 전체면적 중 10%에 해당하는 505.52㎡공간을 청년 디저트창업자 (7개회사)들의 제품을 편집하여 유통판로를 제공하는 공익공간으로 운영(총매출의 4% 수수료 납부)



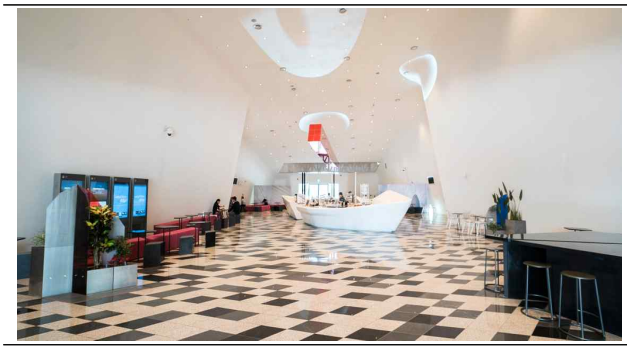
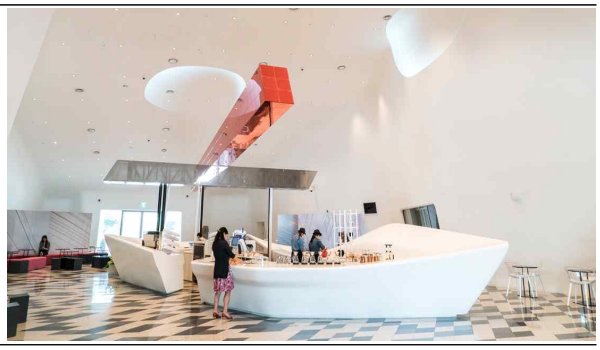

□ 이간수문 전시장 : 임대운영

- '차오름' 브랜드를 통한 국내외 판로지원
- 동대문 쇼룸 사업 비즈니스 지원사업

□ DDP Design Shop : 임대운영

- 카카오프랜즈 케릭터 상품 전시 및 판매
- K-Culture 문화상품을 대표하는 한류 콘텐츠 확보

□ A3 복합문화공간 : 위탁운영

- DDP를 방문하는 시민과 관광객에게 편안하게 쉴 수 있는 공간 제공
- A3chive coffee와 전시 및 이벤트 등을 함께 즐길 수 있는 공간

□ 어울림광장 그린라운지 : MOU

- DDP를 방문하는 시민과 관광객에게 공익서비스를 제공하는 무료 파우더룸
- '이니스프리'에서 제공하는 300여종의 각종 화장도구, 제품을 무료로 사용하며 헤어도구, 메이크업 서비스 등을 제공

□ 살림터 문화콘텐츠 : 위탁운영

- 잔디사랑방 : 파티, 연회 등과 함께 할수 있는 레스토랑으로 구축 중
- 살림터1층 키즈존 : 레고와 한류콘텐츠를 테마로 하는 어린이들을 위한 창의 공간

## 2. 세부사업 주요성과

### 1. 임대콘텐츠 신규유치 및 개발

| 기존 콘텐츠(1) | | 신규 유치 콘텐츠(3) | | 신규 개발 콘텐츠(2) | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 이간수문전시장 | + | 디자인장터<br>A3 복합문화공간<br>DDP Design Shop | + | 잔디사랑방<br>그린라운지 | = | 6개 공간<br>운영관리 |

■ 디자인장터 감정평가액의 감소를 신규공간 개발을 통한 수입으로 보완

□ 4개공간의 수입 6억 확보

■ 신규 임대콘텐츠 유치

□ 디자인장터

- 운영업체 : (주) GS리테일
- 계약기간 : 2017. 07. 28. ~ 2022. 03. 09.
- 연간수입 : 3,644,905,870원
- 추진내용 : 기존 운영업체의 계약종료로 인한 신규 입찰 추진하여 지역상권과 주요 타켓층 트랜드에 맞는 공간으로 재구축
- 주요성과 : 청년 디자이너 및 창업자를 위한 키오스크 운영(6대)
  DDP 전시 및 대관 콘텐츠와 연계한 할인프로모션 진행

□ A3 복합문화공간

- 운영업체 : (주) 우일T.S
- 계약기간 : 2017. 03. 24. ~ 2020. 03. 09.
- 연간수입 : 169,000,000원
- 추진내용 : 기존 알림터 안내소로 사용되던 공간은 시민의 휴게와 다양한 문화 콘텐츠를 이용한 복합공간으로 구축
- 주요성과 : 패션위크, 건축비엔날레, 인스타사진전 등과 연계한 업무협조로 통한 공간 활성화 지원
  자체 콘텐츠 확보를 위한 사진전, 패션쇼 진행

□ DDP Design Shop

- 운영업체 : (주) 카카오프랜즈

- 계약기간 : 2017. 03. 24. ~ 2020. 03. 09.
- 연간수입 : 287,199,010원
- 추진내용 : 종합안내소 공간을 보다 시민들의 접근성과 입지성이 좋은 공간으로 이전하고 한국을 대표하는 K-Culture 전시 판매샵 구축
- 주요성과 : 어울림광장 활성화 사업을 위한 업무협조 진행
  DDP Family Festa 참여를 통한 DDP 활성화 기여

■ 신규 임대콘텐츠 개발

□ 잔디사랑방

- 운영업체 : (주) YG FOODS
- 계약기간 : 2017. 12. 22. ~ 2022. 03. 09.
- 연간수입 : 160,000,000원(예정)
- 추진내용 : DDP 개관이후 활용되지 않던 유휴공간을 재단의 행사 및 대관등과 연계한 파티, 연회 등을 유치할 수 있는 식음 문화콘텐츠 공간으로 신규 구축

□ 어울림광장 그린라운지

- 운영업체 : (주) 이니스프리
- 계약기간 : 2017. 10. 26. ~ 2019. 10. 25.
- 연간수입 : 13,000,000원
- 추진내용 : 서울디자인재단과 ㈜이니스프리와의 MOU를 통한 공익공간으로 DDP를 방문하는 시민들과 많은 관광객들에게 무료로 제공되는 서비스공간으로 구축
- 주요성과 : 민간기업의 사회 공익 서비스 유치
  다양한 문화콘텐츠를 시민들에게 제공할 수 있는 공익공간 개발

## 2. 임대콘텐츠 운영 수입현황

■ 임대수입

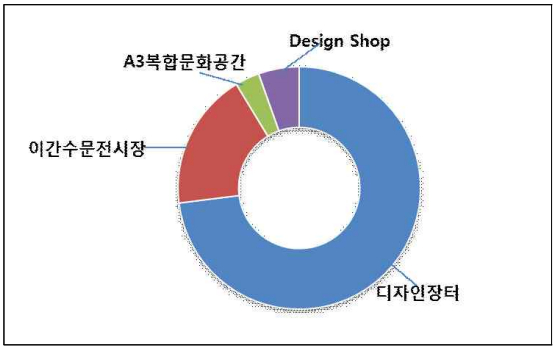
□ 2017년 임대수입 현황(2017.11.30.기준)

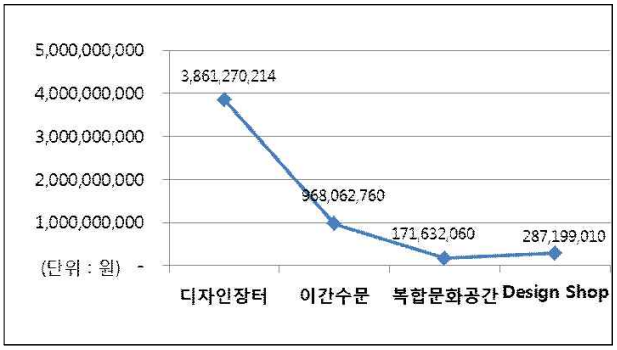
[단위 : 원]

| 구 분 | 디자인장터 | 이간수문전시장 | 복합문화공간 | DDP Design Shop |
|---|---|---|---|---|
| 연간수입 | 3,861,270,214 | 968,062,760 | 171,632,060 | 287,199,010 |
| **합계** | **5,288,164,044** | | | |

※ 계약금액 대비 실입금액이 높은 경우는 공간 오픈 전 영업에 대한 수입과 분할이자 등을 반영한 것임.

※ 잔디사랑방 및 그린라운지 등의 공간은 현재('17.12) 수입이 발생하지 않은 관계로 제외 함.



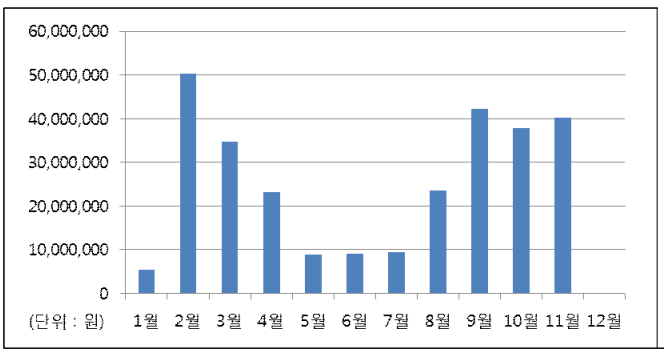



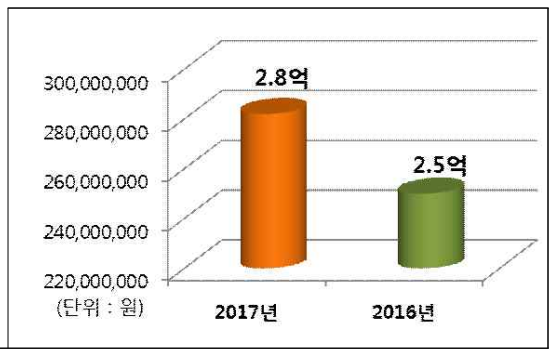

## ■ 관리비 수입

□ 2017년 월별 관리비수입 현황(2017.11.30.기준)

[단위 : 원]

| 구분 | 디자인장터 | 이간수문 | 복합문화공간 | Design Shop | 그린라운지 | 월 계 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1월 | - | 5,387,660 | - | - | - | 5,387,660 |
| 2월 | 44,849,181 | 5,398,160 | - | - | - | 50,247,341 |
| 3월 | 29,290,410 | 5,474,260 | - | - | - | 34,764,670 |
| 4월 | 16,957,297 | 5,282,560 | 430,176 | 535,181 | - | 23,205,214 |
| 5월 | - | 5,107,060 | 1,614,931 | 2,133,299 | - | 8,855,290 |
| 6월 | - | 5,094,360 | 1,721,243 | 2,145,843 | - | 8,961,446 |
| 7월 | - | 5,190,060 | 1,905,149 | 2,314,090 | - | 9,409,299 |
| 8월 | 14,133,900 | 5,162,160 | 1,873,329 | 2,351,916 | - | 23,521,305 |
| 9월 | 31,610,270 | 5,592,960 | 2,786,725 | 2,341,703 | - | 42,331,658 |
| 10월 | 28,669,310 | 5,200,660 | 1,919,096 | 2,114,584 | - | 37,903,650 |
| 11월 | 29,289,310 | 5,518,960 | 1,944,767 | 2,240,823 | 1,212,120 | 40,205,980 |
| 12월 | - | - | - | - | - | - |
| 합계 | 194,799,678 | 58,408,860 | 14,195,416 | 16,177,439 | 1,212,120 | |
| **총계** | | | | | | **284,793,513** |




□ 관리비 수입 현황분석

- 1월과 5월부터8월까지는 관리비 주 수입원인 디자인장터의 신규 구축으로 인한 공백으로 관리비 수입 감소 함.
- 12월 관리비 예상 수입을 반영(3.2억)하면 전년대비 28% 증가함.
- 2018년부터는 공간구축이 완료 되는 관계로 관리비 수입은 100% 이상(2.5억→ 5억) 증가 될 예정임.

## 3. 임대콘텐츠 상생 프로모션

### ■ DDP Family Festa

□ 추진목적

- DDP를 방문하시는 방문객 및 일반 시민들을 대상으로 다양한 할인행사와 상품증정, 경품이벤트, 문화공연 등을 통해 다채로운 가을축제로 마련
- DDP입주기업과의 상생을 위한 행사로 상권 활성화와 집객 도모

□ 행사개요

- 행사명 : DDP FAMILY FESTA
- 일 시 : 2017.11.07.(화) ~ 11.11(토) / 10:00 ~ 20:00
- 장 소 : DDP 디자인장터, 살림터, 알림터, 어울림광장
- 프로그램 : 브랜드세일, 상품 증정, 경품이벤트, 문화공연 등

□ 행사 세부내용

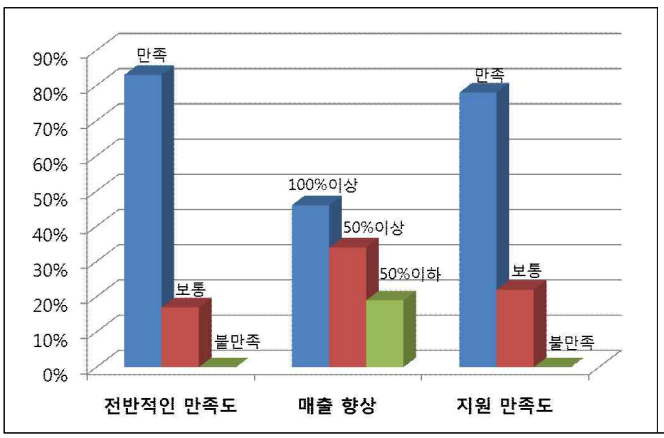
| 구분 | 테넌트 | 재단(DDP) | 임대·위탁 운영사 |
|---|---|---|---|
| 11.07(화) - 11.11(토) | **<브렌드 세일>**<br>시간 : 종일<br>내용 : 식음테넌트10%~50% 할인<br>리테일 테넌트 상품증정<br>장소 : 디자인장터, 살림터, 알림터<br><br>**<경품 이벤트 상품 할인>**<br>내용 : DDP홈페이지 댓글 이벤트 경품 30%~최대 50% 할인 제공 | **<구매고객 영수증 프로모션>**<br>시간 : 10:00~20:00<br>내용 : DDP내 테넌트 이용 영수증 확인 후 여행용 고급파우치 증정<br>장소 : 디자인장터 행사부스<br><br>**<DDP홈페이지 댓글 경품이벤트>**<br>내용 : 행사기간 중 DDP 방문소감에 대한 댓글이벤트(정성스럽게 댓글을 달아주신200명 추첨)<br>기간 : '17.11.07~'17.11.19<br>추첨 : '17.11.22<br>수령 : '17.11.23~'17.12.10<br><br>**<야외 문화공연>**<br>일시 : '17.11.11, 15:00~17:00<br>내용 : '2017 DDP K-POP 콘서트 with 원음방송' 진행<br>출연 : JBJ, A·DE, 던 말릭, 리브하이 | **<스크래치 복권 이벤트>**<br>시간 : 종일<br>내용 : 디자인장터 비식음 매장 이용시 식음매장에서 사용 가능한 복권 제공(3,000원~10,000원)<br>장소 : 디자인장터<br><br>**<빼빼로 증정 이벤트>**<br>시간 : 10:00~18:00<br>내용 : 디자인장터 5,000원 이상 이용고객 빼빼로 증정<br>장소 : 디자인장터 |
| | **<브랜드 세일 참여 테넌트**<br>참여업체 : 아오리라멘, 모모야, 소복, 샤이바나, 델리커리, 88서울불고기, 배터리파크, 소노야, 헤븐온탑, 찬청, 포베이, 더착한커피, 곰대감, 라스베이글, 소담국수, 티라레미수, 공차, 원스어폰어 밀크쉐이크, 송송당, 스탠딩마마스, 케이타운포유, 로이드, GS25, 빈프라임, 이니스프리, 토니모리, 더샘, 더바디샵, 왓슨스, SALE50(이상 디자인장터), 모나미, 노태그, 아크오브디자인, 당크, 이치하나(이상 살림터), 카카오프렌즈, A3CHIVE COFFEE | | |

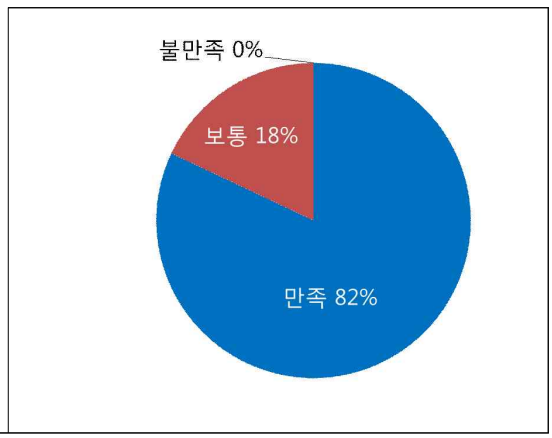
□ 행사 주요성과

- 임대운영사와 **협력으로 진행**한 첫 프로모션으로 **상호 신뢰와 만족도 증가**
- 경품이벤트 댓글이벤트 참가자 집객 : 총 **465명 참여**
- 행사 종료 직후 DDP 홈페이지 신규가입자 **454명 증가**

- 행사 기간중 DDP홈페이지 이벤트 페이지 조회수 **296,666회**
- 5일 행사로 기획했으며, 방문고객 중 재방문율이 **20% 이상 기록**함
- 전년 동월 대비 테넌트 전반적인 **평균 100% 매출 상승**

□ 행사참여 테넌트 만족도 설문조사




## 4. 임대 매뉴얼 개발

■ 매뉴얼 개발 필요성

□ 다양한 임대공간의 확장에 따른 필요성 제기

□ 체계적인 임대 공간 관리를 위한 매뉴얼 화

| 검 토 | ▶ | 사례조사 | ▶ | 공청회 | ▶ | 개 발 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| DDP내부규정 검토 및 계획 수립 | | 자문회의를 통한 의견수렴 | | 유사기관 벤치마킹 | | 메뉴얼 제작 |

■ 매뉴얼 개발 자문회의

□ 개최일시 : 2017.12.15., 13:30~15:50

□ 회의내용

- 매뉴얼 개발 필요성 논의

- 매뉴얼 개발 방향성 논의

□ 회의결과

- 매뉴얼은 임대시설을 운영함에 있어 필요하며, DDP에 맞는 방향성을 가지고 진행
- 전문가의 의견을 최대한 수렴하여 법률적 타당성 검토 필요

## 5. 임대시설 정비 및 구축

■ 디자인장터 안내 사이니지 제작·설치

□ 신규 구축에 따른 안내 사인물 추가 설치필요

- 안내 사인물 추가로 동선 민원 감소
- 입점 테넌트의 지속적인 Needs 반영

# 3. 2018년 추진 계획

■ 임대콘텐츠 운영관리

□ 지속적인 간담회 및 운영사와의 주1회 업무협의 미팅 실시

□ 테넌트와의 간담회를 통한 소통채널 확보 및 의견 수렴

■ 임대콘텐츠 상생 프로모션

□ 정기적인 DDP Family Festa 추진

- 집객이 떨어지는 4월, 11월 정기 행사로 주친 필요
- 지역 상생을 위한 폭넓은 규모로 진행 필요

■ 임대 매뉴얼 개발

□ 체계적, 효율적인 운영을 위한 매뉴얼 개발 가속화

□ 내부 규칙을 통한 운영 프로세스 확립

## 4. 이슈 및 검토사항

■ 임대공간 개발에 따른 부서별 사전공유 및 협의 필요

□ 사전 조율을 통한 동일 컨셉 지양 및 협의

■ 임대공간 추가 개발을 위한 인프라 구축

□ 신규 임대 공간 개발 및 인프라 구축

■ 재계약 및 신규입점을 위한 감정평가 진행 필요

□ 이간수문전시장('18.11. 계약만료) 재계약 및 신규입점을 위한 감정평가 필요

## 5. 소요예산

■ 소요예산 : 일금 육천만원정(₩60,000,000)

■ 예산과목 : 상생협력사업, 대관및해외유치마케팅, 임대마케팅, 행사홍보비

(단위 : 천원)

| 내 용 | 구 분 | 산출내역 | | 소요예산 |
|---|---|---|---|---|
| 임대콘텐츠 운영 관리 | 임대공간 홍보 프로모션 | - DDP Family Festa | 39,358 | 39,358 |
| | 임대공간 안내사인 설치 | - 디자인장터 안내사인 설치 | 9,400 | 94,00 |
| | 임대공간 개발 및 구축 | - 임대시설 구축 | 5,000 | 8,822 |
| | | - 신규 공간 개발비 | 3,622 | |
| | | - 운영 간담회 | 200 | |
| | **사업비 합계** | | | **57,580** |

□ 예산 집행률 : 95.96%

첨부 : 1. 2017년 운영수입 현황 1부.
2. 2017년 임대콘텐츠 운영계획 1부. 끝.