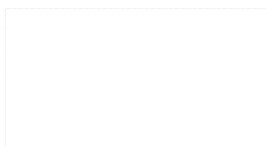


문서번호	상가운영처-14093
보존기간	준영구
결재일자	2015.10.26.
공개여부	공개
방침번호	이사장 방침 제 188호

★나급	팀장	상가운영처장	복지경제본부장	이사장
협 조	현장소장			
	팀장			

종로4가 활성화 프로젝트 결과보고 및 향후계획(안)

2015.



상가운영처

종로4가 활성화 결과보고 및 향후 계획(안)

공실해소 및 사회혁신 클러스터로의 도약을 위해 서울시청년일자리허브와 공동 진행한 활성화 프로젝트 결과보고 및 계약만료가 도래한 청년가게에 대한 향후 계획을 보고함

[추진 경과]

- '13. 3.11 종로4가 상가 공실점포 현황관련 보고 (상가운영처-3068호)
: 상가 내 공실점포 전체 109개 중 16.5% 차지.
: 시설개선(편의시설 개보수)만으로 상가활성화를 기대하기 어려운
상황이므로, 수탁자의 책임으로만 전가하기 보다는 공실에 대한
市·공단 의 조치방안 강구 필요
- '13. 6. 4 市-일자리정책과 주무관 동행 현장 답사
- '13. 7.18 공단↔청년허브↔사회적경제지원센터 MOU 체결
- '13. 8. 2 공단↔청년허브 실무협의체 구성
- '13. 8. 13 종로4가 활성화 프로젝트 내부방침 수립 (이사장방침 제110호)
- '13.10.17 청년허브 입점주체 모집을 위한 사업설명회 개최
- '13.10.28 청년허브 입점주체(14팀) 선정
- '13.11. 4 청년허브 공실점포 우선 사용
- '13.11.15 법인측 공실점포 임차권 포기 신청서 제출
- '13.11.18 공실점포 반환 지연에 따른 수정조치 내부방침 수립 (상가운영처-14351호)
- '13.11.27 수정조치 市 승인(수탁법인의 임·관리비 면제 및 적용 기간 변경)
- '13.12.21 청년허브 “종로4가 생산혁신기지” 오픈 행사
- '14. 2. 13 수탁법인 대부계약 해지
- '14. 2. 17 청년허브 점포 임대차 계약 체결(총 17개 점포)
- '14. 8. 22 청년허브 임차인 변동 (신규 임차인 10개팀 공개 모집)
- '14. 9. 22 청년허브 운영 점포 수정 계약 ※임대차계약 → 위수탁(대부)계약

1 추진 개요

□ 추진 근거

- 공단↔청년허브 수의계약 : 공유재산 및 물품관리법 시행령 제29조
 - ☞ (20호) 지방자치단체의 장이 수립한 실업대책에 따라 일정 수 이상의 미취업자들이 창업을 위하여 공동으로 건물을 사용하는 경우
- 대부료 및 관리비 지원 : 전통시장육성특별법 제17조 1,2항
 - ☞ (1항) 정부와 지방자치단체는 시장 등에 있는 빈 점포를 비영리법인, 단체 또는 개인 등이 각 호의 용도(4. 청년상인을 육성하기 위한 창업보육장소)로 활용할 수 있도록 지원할 수 있다. (2항) 제1항 각 호의 용도로 빈 점포를 활용할 때에는 시설의 수리 및 임차 등에 필요한 비용을 예산의 범위에서 지원하거나 보조할 수 있다.
 - ※ 단, 한시적 대부료 지원기간(10개월)이 만료된 후 2차년도의 대부료는 서울시공유재산및물품관리조례 제26조5항6호에 근거하여 대부료의 요율을 결정하는 것으로 1차년도 대부료 지원과는 별개임.

□ 추진 개요

	【시즌1】 생산혁신기지	【시즌2】 종로4가 청년가게
기간	‘13.11.4 ~ ’14.8.21	‘14.8.22 ~ ’15.11.3
청년허브	<ul style="list-style-type: none"> - 현장 인큐베이팅 인력 파견 - 인테리어비용 지원 - 지역 연계 : 장인 기술 전수 - 외부 네트워크 연계 	<ul style="list-style-type: none"> - 커뮤니티 구축 - 행정 및 홍보 지원 - 외부 네트워크 연계
공단	<ul style="list-style-type: none"> - 대부료 및 관리비 지원 *대부료 면제 : ‘13.11월~14.12월 *관리비 면제 : ‘13.11월~’14. 2월 - 공간환경개선 : 공기질 및 출입구 - 기획행사 개최(‘14.6월) 	<ul style="list-style-type: none"> - 기획행사 개최(‘14.12월) - 홍보 지원 : 파워블로거 취재 등 - 타 사업장 연계 : 어린이대공원 상생마켓, 잠실광장 ‘잠실풀장’

청년상인 입점 현황 : 청년허브 외 14팀 ※ '15.10월 기준

연번	업종	상호	호수	비고
1	수제모자/악세사리	알로하홀라	13	
2	업사이클 악세사리	이자인원오원	27	
3	원석 악세사리	모조핸드	32-34	
4	업사이클 악세사리	클라우드잼	35	
5	모자제작	호레이호레이	37-38	
6	가죽공예	게으른농부들	23/39-41	시즌1 입점
7	유아용품	온유온유	49-51	
8	가방제작/판매	루아흐	67	
9	업사이클 패션아이템	마리스텔라	68	시즌1 입점
10	의류(한복)	금의재	77-78	
11	의류(한복)	최선희한복	89-90	시즌1 입점
12	피규어/매점	포도매점	98-99	
13	리빙 소품	라미아스텔라	100-113	
14	가방/패션소품	모우(MOW)	102/114	시즌1 입점
15	운영/관리	청년허브	20	공용 공간

2 추진 사업

공단 추진

공간환경 개선 지하 단점 극복

- 외부 급기시설 확충으로 공기질 개선(5.17 완료)
- 출입구 공공디자인 시행 : 1·2번 출구

기획행사 주최 “종로4가 언더그라운드 페스티벌”

구분	시기	주요 프로그램
제1회	'14.6.27~28	· 음악공연 및 상인 테이블 토크 · 점포별 이벤트 : 워크샵, 할인행사 등 · 기존상인 및 청년상인 사진 전시
제2회	'14.12.13	· 음악공연 및 마술공연 · 무료 체험마켓, 먹거리마켓 · 기념품 증정 이벤트 : 청년가게 투어 시 · 블로거 홍보(10건 포스팅)

□ 청년허브 추진

장인 기술전수 기존 상인(장인) ↔ 청년상인

- 벤츠양복점(69호) 양장기술 공유
 - 기술 내용 : 양복 패턴 및 재단 수업
 - 추진 기간 : '14. 6. 11 ~ 7.14
 - 참가 청년 : 최선희한복, 모우, 마리스텔라, 호레이호레이, 반반(시즌1)
 - 기타 사항 : 교육 수수료 후 '14 소상공인기능경진대회 일반인 부문 참가 ⇔ 최선희한복 대표 수상

청년 기술전수 청년상인 ↔ 지역 청소년

- 노원구 상상이룸센터 청소년 직업체험 프로그램 강사
 - '14.7·8월 레이저파머스, 마리스텔라
 - '15.5.18~20일 레이저파머스, 마리스텔라, 이자인원오원, 클라우드잼, 라미아스텔라, 금의재

지역 연계 외부 기관과 청년허브 협업

- 광장시장 투어코스 연계
 - 추진 기간 : '14. 6. 7 ~ 10. 18 *월2회 토요일 진행
 - 장 소 : 광장시장 일대 + 종로4가 지하도상가
 - 추진 대상 : 종로구 지역아동센터 및 일반 시민 등
 - 추진 주최 : 광장시장 문화관광형시장 육성 사업단(이하 광장시장육성사업단)
 - 프로그램 *체험투어 참여 작가 강사비 및 진행비 지급

진행시간	진행내용	진행장소	진행자
10:00 ~ 10:50	광장시장 여행	광장시장 일대	종로광장시장문화 관광형시장육성사업단
11:00 ~ 11:50	체험투어	종로4가 청년가게	종로4가 청년상인
12:00 ~ 12:40	광장시장 미션투어	광장시장 일대	종로광장시장문화 관광형시장육성사업단

3

추진 성과

□ 개별 청년가게 측면

온라인 판로 개척

- 네이버 리빙윈도우* 상품 등록 *오프라인 매장의 트렌드 상품을 모바일을 통해 소개
 - 온유온유 : 상품 7개 등록, 상품당 평균 1,641회 조회, 단골 65명
 - 라미아스텔라 : 상품 17개 등록, 상품당 평균 조회수 10,685회, 단골 920명
- 네이버쇼핑 상품 등록 및 온라인 판매 ☞ 모조핸드
- 마켓인유(온오프라인 중고마켓) 온라인 판매 ☞ 이자인원오원
- 온라인 편집샵(무신사, 힙합퍼 등) 판매 ☞ 알로하홀라

워크샵 진행

- 이자인원오원 : '이니스프리 제주' 초청 "플레이 그린 클래스" 강의('15.8월)
- 클라우드잼 : 신세계백화점 VIP회원 대상 가죽 공예 강의('14.12월)
- 레이저파머스(가죽), 마리스텔라(등공예) : 점포에서 상설 워크샵 수업 진행

외부 연계

- 최선희한복 : 서울문화재단 주최 '장롱한복변신프로젝트' 참여('14.4월)
광장시장육성사업단 주관 광장시장 한복 전시회 참가 ('14.11월)
- 레이저파머스 : 광주 대인예술시장 메이커스 스튜디오 특강('14.7월)

수상(受賞) 성과

- 루아흐 : 중기청·창업진흥원 주최, 2014 창업아카데미 열정상('15.1월)
- 청년장이(시즌1) : 사회적기업 최초 DFAA* 수상('14.12월) *Design for Asian Awards
- 이자인원오원 : 서울시 청년창업센터 챌린지 1000 당선

□ 전체 상가 측면

언론 보도

- 지면 기획기사 : 한겨레 2회('14.1.6, '14.5.29), 경향 1회('15.9.5)
- TV 방송 : MBC뉴스 인터뷰('14.1.30), 케이블 2회(홈스토리, '14.12.23)
- 라디오인터뷰 : KBS1 1회('14.1.22), MBC 1회(뉴스와 경제, '14.6.3)
- 잡지 취재 : The Traveller 기획기사('14.3월), 월간 기업나라('14.4월)



<한겨레 2014-01-06일자>



<경향 2015-09-05일자>



<The Traveller* 기획기사> *국내 최대 발행부수의 여행&라이프스타일 잡지

블로그 홍보

○ ‘14년 하반기 기획행사 시 파워블로거 취재 홍보 ☞ 노출효과 : 84,817건

no	블로거명	포스팅 일자 (URL)	홍보효과	비고
1	대천사	12월15일 (http://archuangel.com/220211006028)	5,430	댓글 14 공감 16
2	꿈자	12월11일 (http://blog.naver.com/m99446h/220206358798)	5,302	댓글 33 공감 26
3	리더유	12월13일 (http://www.leaderyou.co.kr/3468)	21,603	방문자수 기준산정
4	여행	12월11일 (http://wjd949494.blog.me/220206784967)	8,065	댓글 38 공감 36
5	카라	12월16일 (http://kara920.blog.me/220211720864)	10,007	댓글 46 공감 28
6	호미숙	12월15일 (http://homibike.blog.me/220210450779)	895	댓글 10 공감 11
7	행복나무 효경	12월11일 (http://xiaojing.kr/220206945421)	5,866	댓글 17 공감 24
8	빈들녘	12월12일 (http://blog.naver.com/cafeinfofam/220207871758)	13,552	댓글 23 공감 28
9	빈들녘	12월18일 (http://blog.naver.com/cafeinfofam/220213538600)	13,552	댓글 17 공감 31
10	제시카	12월15일 (http://blog.naver.com/dudtnsl621/220210378266)	545	댓글 2 방문자수 기준
총 계			84,817	

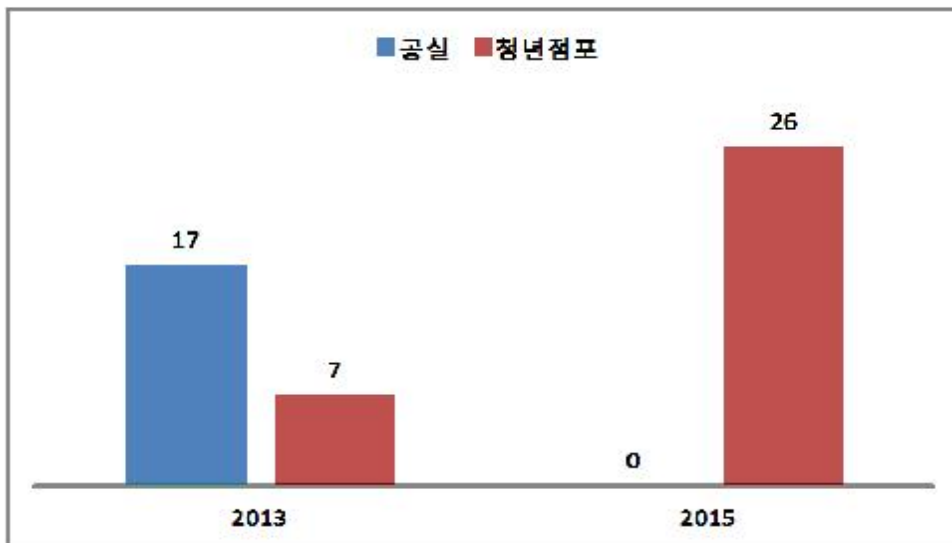
*홍보효과 산정기준 : 블로그 구독자수(또는 방문자수 보정)

○ 바이럴 홍보(일반 블로거들의 자율 포스팅 사례) : 한복, 전체 상가 소개 위주

- ‘14.11.30, ‘15.4.11 쩡쨍님 블로그 : 금의재(단골주단 소개)
- ‘15.2.17 여행님 블로그 : 전체 상가 *기획행사 파워블로거 개별적으로 재취재
- ‘15.9.8 대인이님 블로그 : 전체 상가(광주 대인시장 청년상인의 선진시장 답사기)
- ‘15.2.13 인미즈님 블로그 : 전체 상가(인테리어 관련 핸드메이드 제품 소개)
- ‘15.2.10 호미숙님 블로그 : 전체 상가 *기획행사 파워블로거 개별적으로 재취재
- ‘15.5.19 란비님 블로그 : 최선희, 금의재(한복 맞춤 수기)
- ‘15.3.23 sunny님 블로그 : 최선희한복, 금의재(한복 나들이)
- ‘15.3.12 해오름달님 블로그 : 이자인원오원, 마리스텔라(화이트데이 선물 제안)
- ‘15.1. 5 강쌤이님 블로그 : 최선희한복(장롱한복프로젝트 참여 수기)

임차인 변화

- 상가 내 공실해소 : 프로젝트 초기 당시 공실 17개 → 現 0개 * 청년가게 포함
- 기존점포 내 신규 입점하는 청년상인 증가 * 청년상인 기준 : 만39세 이하
 - 청년허브 점포를 제외한 기존 점포 내 청년은 2년 동안 57% 증가율을 보임.
 - 청년허브 점포까지 포함하면 전체 상가 중 청년가게 비율은 26%임. *13년 7%
 - 상기 청년점포 중에서도 청년상인간 양도양수도 3건(46호, 92호, 94호)이나 있어 점포 MD변화는 더 많았음
 - 한편 청년상인은 아니지만 젊은 감각의 귀금속 점포도 신규 입점하여, 기존 점포의 MD도 생활 한복(5), 젊은층 귀금속(3), 캘리그래피(1) 등 다양해짐.



- 종로4가 활성화 프로젝트 전후 공실 및 청년점포 비교 -

□ 대외적 측면

- **他지역 벤치마킹 사례 발생** : 부평로터리지하도상가 “청년문화상점”
 - 추진 시기 : 2014. 6월 ~ 현재
 - 추진 방법 : ① 부평구청 ↔ 상가 법인 협약, ② 상가 법인 ↔ 청년 상인 계약
 - ※ 청년상인 모집 : 부평구청에서 공모 진행(총 26개팀)
 - 지원 내용 : 1년간 점포 무상임대, 창업지원금 200만원 지급 * 전통시장법 제17조 근거
 - 추진 결과 : 현재 80개 가량이던 상가 공실 해소, 현 상태 지속 유지 운영 예정

□ 추진 방향

○ 청년허브 임차인 보호로 변화의 동력 지속 유지

- 계약연장 희망자에 한하여 수의계약 진행 *공물법 시행령 제29, 재산가 5천만원 이하
- 재입점 포기자 및 공용공간(20호)을 고려하여 점포 MD 재설계 논의

임차인 동향

- ▶ 점포 유지 : 12개(알로하홀라, 모조핸드, 호레이호레이, 온유온유, 금의재, 포도매점, 최선희한복, 라미아스텔라, 레이저파머스, 클라우드잼, 모우, 이자인원오원)
- ▶ 퇴점 예정 : 3개(루아흐, 마리스텔라, 청년허브)

- 수의계약 체결 후 연간 대부분은 기존 임차인과 동일한 수준으로 적용

○ “잔여 공실”은 사회적기업 신규 발굴을 통해 해소

① 서울사회적기업협의회*의 (청년)사회적기업 네트워크 활용 협의를중

⇒ (청년)사회적기업 발굴 및 선정 관련 협조 *13년 공단 MOU체결 협약기관

② ①을 통해 신규 발굴된 (청년)사회적기업을 수의계약 유치

*15년 감정평가 결과 청년허브 계약점포의 재산가격은 모두 5천만원 이하이므로, 청년허브 임차인 보호 근거와 동일하게 공물법 시행령 제29조1항10호 적용 가능

□ 추진 계획

- 청년허브와 계약 종료 후 12개 점포별 개별계약 체결(11/3 운영팀)
- 사회적기업협의회 위탁 3개점포 사회적기업 선정(11월중순 활성화팀)
- 선정된 3개점포 사회적기업과 개별계약 체결 (11월말 운영팀)
- 기존 점포 중 양도양수 상황 발생 시 “청년, 사회적기업 유치” 노력 및 향후 공단 주도의 ‘청년 지하도상가’로의 브랜딩 작업 확대 추진 예정