

서울풍물시장 관리·운영 민간위탁 동의안

# 검 토 보 고

## 1. 회부경위

- 가. 의안번호 : 제950호
- 나. 제 출 자 : 서울특별시장
- 다. 제안일자 : 2019년 8월 7일
- 라. 회부일자 : 2019년 8월 13일

## 2. 제안이유

- 가. '서울풍물시장'은 과거 동대문운동장 주변에서 노점형태로 영업하던 상인들을 동대문운동장 공원화사업에 따라 제도권으로 편입시키고자 '08년 동대문 신설동 서울교육청 부지에 건물을 신축하고 800여개 점포를 이전시켜 운영하고 있는 시장임
- 나. 그동안 '서울풍물시장'은 한국의 전통적인 골동품과 추억이 담긴 물품 판매, 다양한 볼거리 제공 등으로 시민들과 외국 관광객들로부터 많은 사랑을 받아오고 있음
- 다. 그러나 노점상 형태의 상인들로 전문역량이 부족하여 풍물시장에 맞는 다양한 콘텐츠 발굴, 점포의 체계적 관리, 상인 특화교육, 홍보 등을 위해 전문기관에 위탁하여 풍물시장 활성화를 도모하고자 함

라. 따라서 우리 전통문화의 보존·계승과 소상공인들의 경쟁력 강화를 통한 경제안정 도모를 위해 ‘서울풍물시장’ 사업을 서울특별시 행정사무의 민간위탁에 관한 조례 제4조에 따라 서울특별시의회 동의를 받고자 함.

### 3. 주요내용

가. 위탁사무명 : 서울풍물시장 관리·운영

나. 민간위탁 추진 근거 및 추진필요성

○ 추진근거

- 「서울특별시 행정사무의 민간위탁에 관한 조례」 제4조(민간위탁 사무의 기준) 및 제6조(민간위탁 사무내용)
- 「서울특별시 소상공인 지원에 관한 조례」 제8조(경영 및 창업지원) 및 제11조(사무의 위탁)

○ 추진경위

- '07.08.21. : 동대문풍물벼룩시장 이전 협의
- '07.10.11. : 청계천풍물시장 위탁관리업체 선정
- '07.10. ~ '08.03 : 서울풍물시장 신축 건축공사
- '08.04.26. : 서울풍물시장 이전 및 개장
- 위탁현황

위탁기간	수탁업체	협약체결일	비고
'07.10.11.~'10.10.10.	(주)에스마름	'07.10.11.	
'10.10.11.~'11.11.23.	(주)코스모리치	'10.09.17.	3년이나, 임금체불 등 사유로 협약해지

'11.11.24.~'11.12.31.	(주)대호지앤씨	'11.11.23.	협약해지에 따른 한시적 위탁
'12.01.01.~'13.10.10.	(주)백상기업	'11.12.26.	당초 협약 기간중 잔여기간
'13.10.11.~'16.12.31.	(주)백상기업	'13.10.10.	
'17. 1. 1.~'19.12.31.	(주)백상기업	'16.12.23.	

### ○ 민간위탁 추진 필요성

- 서울풍물시장은 서울시와 상인들 간 800여개 이상의 점포임대차 계약을 '16.5.26. ~ '21.5.25.(5년간) 체결 중으로 다수의 점포를 효율적으로 관리하기 위해서는 이에 대한 노하우 및 다수의 관리직원이 필요하며,
- 또한 풍물시장만의 특색 있는 품목선정, 다양한 콘텐츠 도입, 행사·축제 유치, 온·오프라인 홍보 활동 등 풍물시장 운영 취지에 맞는 시장 활성화를 위해서는 마케팅 등 경험이 풍부한 민간업체가 운영하는 것이 보다 효율적 관리 및 운영이라고 판단됨.

### 다. 위탁사무내용

#### ○ 위탁대상 사무 : 서울풍물시장 운영 및 시설물 관리 전반

- 시장활성화 추진 종합대책 수립(점포재배치, 품목개선, 마케팅 홍보, 관광객유치, 상인특화교육 등)
- 시설물(부대시설, 비품·장비 포함) 유지 및 관리
- 점포관리, 점포 임대·차 계약, 관리비용 징수, 공유재산 사용료 납입 고지서 교부 및 징수독려 등

- 유통 및 상거래 질서의 확립 업무, 상인 입주 및 그 관련 사항
- 고객의 안전유지 및 고객과 인근지역 주민의 피해·불만의 처리
- 시장 주변의 환경 정비 및 관리

라. 위탁시설 개요

- 위 치 : 동대문구 천호대로 4길 21(신설동, 서울풍물시장)
- 규 모 : 토지 6,535 $m^2$ , 연면적 7,578.68 $m^2$ 
  - 점포현황 총 836개소, 지상2층, 주차면수 79면, 상인교육장 231 $m^2$
  - 기타 시설 264 $m^2$ (전통문화체험관, 경비실, 야외무대, 재활용수집장)

마. 민간위탁 예정기간 : 3년('20.1월 ~ '22.12월)

바. 수탁자 선정방식 : 공개모집

사. 소요예산 및 산출근거(민간위탁금) : 3,151백만원('20년)

- 관리위탁 인건비, 기본경비 : 1,284,757천원
- 시장활성화(홍보, 교육, 공연): 438,000천원
- 시설물 주요공사 : 850,000천원
- 시설물 유지관리 : 436,400천원
- 상인회지원(행사, 교육장 운영) : 48,000천원
- 사업부대경비 : 94,000천원

## 4. 검토의견 (수석전문위원 강상원)

### 가. 동의안의 개요

- 동의안은 서울풍물시장 관리·운영에 대한 민간위탁기간이 만료됨에 따라, 서울시의회의 재위탁 동의를 받고자 제출되었음.

### 나. 서울풍물시장 운영 현황

- 전쟁 직후 피난민 노점에서 출발한 황학동시장은 2003년 청계천 복원 공사로 인해 점포상인은 송파구 가든파이브로, 노점상인은 (구)동대문 운동장 부지로 이전했으나, DDP조성에 따라 2008년 현재 위치인 신설동으로 재이전하여 서울풍물시장(이하 “풍물시장”)이 개설되었음.
- 현재 풍물시장은 골동품부터 근현대사 상품, 생활잡화 등 다양한 상품을 판매 중이며, 전통문화 체험공간과 청춘1번가 등 시장 활성화를 위한 프로그램을 운영 중에 있음.
- 그러나 온라인·대형마트 중심의 유통 환경의 변화, 입점 상인 및 고객 층의 노령화에 따른 영업력 저하 등의 문제로 인해 풍물시장 활성화에 어려움을 겪고 있음.
  - 청춘1번가의 경우 기존 입점했던 청년상인이 모두 퇴점하고, 현재 60년대 상점가를 재현한 체험형 테마존으로 재조성해 운영 중임.

- 또한 불법 전대와 사용료 체납(총 2억 6천 7백만원, 2018년말 기준) 등 운영상의 문제점을 안고 있어, 품물시장의 원활한 운영을 위한 철저한 지도·감독과 실효성있는 활성화 지원 정책이 마련되어야 할 것임.
- 2019년 품물시장 예산은 총 38억 2천 8백만원으로, 대부분이 시설 운영비와 환경개선 공사에 편성되어 있어, 향후 시장활성화를 위한 예산 비중이 확대되어야 할 것임.
- 한편 품물시장 부지는 서울시교육청 소유로 서울시는 매년 부지사용료 약 6억 5천만원을 납부하고 있으며, 입점상인들로부터 징수하는 점포 사용료로 이를 충당하고 있음.

〈2019년 서울품물시장 편성예산 세부내역〉

(단위 : 천원)

단위사업	세부내역	소요액
합 계		3,828,062
사무관리비(201-01)		652,314
부지사용료	- 연간 품물시장 부지 임대료	652,314
민간위탁금(307-05)		2,255,788
운영비	- 관리위탁 인건비, 기본경비 등	1,133,348
활성화 등 사업비		1,122,400
시장활성화	- 홍보물 제작, 축제 개최 - 상인교육 운영 등	492,000
시설물 유지보수	- 시설물 안전점검 및 보수	418,400
상인회지원	- 상인회 운영 보조 - 워크숍, 박람회 참가 등	42,000
사업부대경비	- 전기, 수도, 통신 및 소모품 구입 - 기타 렌탈 비용 등	170,000

단위사업		세부내역	소요액
민간위탁사업비(402-03)			920,000
	환경개선 공사		920,000
	노후 소방배관 정비		320,000
	노후 관제설비 교체		100,000
	냉난방설비 보완공사		50,000
	외부 식당가 환경개선		90,000
	폴딩도어·창호 교체 공사		220,000
	노후 계량기 교체 공사		140,000

#### 다. 민간위탁의 타당성

- 동의안의 민간위탁계획에 따르면, 수탁기관은 시장활성화 추진 종합 대책 수립, 시설물 유지·관리, 점포관리 및 임대차 계약, 고객의 안전 유지, 시장 주변의 환경정비 및 관리 등의 사무를 수행하게 됨.
- 풍물시장에는 현재 831개의 점포(공점포 12개 포함)가 입점해 있으며 개별 점포 임대차와 시설의 효율적인 관리·운영을 위해서는 경험이 풍부한 민간기관에 위탁하는 것이 시설 운영의 효율성과 전문성을 높이는 수단이 될 수 있음.
- 현 수탁기관인 백상기업은 2012년부터 풍물시장을 위탁운영해 왔으며, 민간위탁 종합성과평가에서도 좋은 점수(81.89점)를 받고 있고, 시장 상인과의 원활한 소통으로 상인들의 높은 만족도를 보이고 있음.

- 다만 서울시 지도점검에서 최근 3년간 지적사항 개선 이행률이 다소 부진한 평가(78.95%)<sup>1)</sup>를 받은 전력이 있어, 재위탁시 이 부분을 고려하여 시장 시설 운영 및 활성화에 대한 이해도와 노하우가 풍부한 전문기관이 선정되도록 주의해야 할 것임.
- 또한 풍물시장이 볼거리와 살거리가 특화된 도심 속 전통 명품시장으로 발전할 수 있도록 풍물시장의 활성화를 위한 지속적인 노력이 요구됨.
- 특히 풍물시장으로서의 자생력과 경쟁력을 갖추기 위해서는 현재의 민간위탁과 예산지원 방식으로는 한계가 있는 만큼, 상인 중심의 관리·운영 일원화, 상품 차별화와 특화, 업종전환, 상인정신과 자발적인 의식 개혁 등의 전방위적인 변화와 혁신 노력이 필요함.

담당 조사관	연락처
김나래	02-2180-8057

1) 2017년 사업비 집행이 4분기에 과다 편중되었고, 2018년 공유재산 사용료 체납자 다수 발생으로 징수율이 저조하다는 지적사항에 대해 미조치 결과를 받음.