

碩士學位論文
指導教授 方京植

龍山 電子商街的 效率的인 運營 및
管理方案에 관한 研究

(急速한 都市環境의 變化에 따른 對應策을 中心으로)

A Study on the Effective Operations and Administration
For the Yongsan Electronic Arcade Complex
(focused on counterplan to 'rapid change of city environment')

1999 年 6 月 日

漢城大學校 行政大學院

不動產學科
不動產學專攻

李 相 卿

碩士學位論文
指導教授 方京植

龍山 電子商街的 效率的인 運營 및
管理方案에 관한 研究

(急速한 都市環境의 變化에 따른 對應策을 中心으로)

A Study on the Effective Operations and Administration
For the Yongsan Electronic Arcade Complex
(focused on counterplan to 'rapid change of city environment')

위 論文을 行政學 碩士學位 論文으로 提出함.

1999 年 6 月 日

漢城大學校 行政大學院

不動產學科
不動產學專攻

李 相 卿

李相卿의 行政學 碩士學位 論文을 認定함

1999 年 6 月 日

審査 委員長 印

審査 委員 印

審査 委員 印

目 次

第 1 章 序 論

- 第 1 節 研究의 目的 1
- 第 2 節 研究의 範圍와 方法 3

第 2 章 龍山電子商街의 開發 經緯

第 1 節 龍山青果物市場의 形成·運營 및 移轉 過程

- 1. 龍山青果物市場의 形成 5
- 2. 龍山青果物市場의 運營 6
- 3. 龍山青果物市場의 移轉 7

第 2 節 龍山電子商街의 造成 背景·計劃樹立 및 開發過程

- 1. 龍山電子商街의 造成 背景 8
- 2. 龍山市場 開發 基本計劃의 樹立 12
- 3. 龍山電子商街의 開發過程 15

第 3 節 龍山電子商街의 團地化 造成 事業

- 1. 團地化 造成의 法的根據 18
- 2. 施設物 工事의 着工 및 竣工 20

제3장 龍山電子商街의 運營實態

第 1 節 龍山電子商街 開場 初期의 實態

1. 初期 商人들의 入住率 低調 24
2. 開場 2年만에 電子商街의 기틀마련 25
3. 88 서울 올림픽 開催 以後의 運營實態 26
4. 現 業種 現況과 市場의 變化 實態 28

第 2 節 서울市 他地域 電子商街와 比較

1. 世運電子商街의 實態 31
2. 中央流通團地의 實態 32
3. 테크노마트 電子專門商街의 實態 34

第 3 節 龍山電子商街의 施設 現況

1. 商街 建物の 現況 37
2. 一般 施設物の 現況 38

第 4 節 龍山電子商街의 施設管理과 營業管理 實態

1. 施設物の 管理運營 實態 41
2. 營業管理의 運營 實態 44

第 4 章 效率的인 運營 및 管理方案

第 1 節 商街의 管理 및 運營 對策

1. 施設物 管理運營에 대한 對策 48
2. 流通環境과 營業活動에 대한 對策 50

第 2 節 施設管理會社 職員 및 入住商人의 意見

1. 施設管理會社에 勤務하는 職員들의 意見 56
2. 龍山電子商街에서 營業中인 商人들의 意見 66

第 3 節 長期的인 綜合 對策(案)

1. 都市機能 및 建築計劃的 側面 75
2. 接近性 및 物流施設의 側面 79
3. 運營的인 側面 81

第 5 章 結 論 85

參考文獻 90

ABSTRACT 91

부 록 : 설문지

表 目 次

<표- 1> 서울市の 計劃 基本方向 要約	12
<표- 2> 서울市の 開發方式	13
<표- 3> 都市計劃事業(유통업무설비)實施計劃 變更認可	18
<표- 4> 都市計劃事業(유통업무설비)施行 變更許可 認可證	19
<표- 5> 龍山市場 開發基本計劃 鳥瞰圖	21
<표- 6> 龍山電子商街의 棟別 建築現況	22
<표- 7> 龍山電子商街 綜合案内圖	23
<표- 8> 龍山電子商街 一般現況	27
<표- 9> 龍山電子商街 業種現況	28
<표-10> 龍山電子商街 業種分布圖	30
<표-11> 世運 電子商街의 業種現況	31
<표-12> 中央流通團地의 現況	33
<표-13> 테크노마트의 各層別 業種現況	35
<표-14> 商街別 施設現況	37
<표-15> 龍山電子商街의 各社別 商街建物 實態	38
<표-16> 龍山電子商街의 各社別 駐車場 施設現況	39
<표-17> 電子商街內 便宜施設 現況	40
<표-18> 商街別 月平均 管理費 附課 現況	44
<표-19> 電子商街 N社의 月 管理費 算出內譯表	45
<표-20> 商街別 原契約者와 轉貸者의 比率	46
<표-21> 商街別 保證金 및 賃貸料 比較表	47

그림표 目次

<그림 1> 現在の 職場生活에 대한 満足度	57
<그림 2> 龍山 電子商街에 在職한 勤務期間	57
<그림 3> 向後 本人의 去就 問題	58
<그림 4> 龍山電子商街에 대한 展望	59
<그림 5> 自社の 商街建物에 대한 意見	60
<그림 6> 商街 建物内の 便益施設에 대한 意見	61
<그림 7> 汚物處理場의 位置와 그 規模	62
<그림 8> 商人들의 商街 流通環境 沮害 行爲	63
<그림 9> 商人들과 言爭 및 다툼의 事例	64
<그림10> 管理會社가 商人들에게 먼저 도와야 할 일	65
<그림11> 調査對象 事業者의 年齡層	66
<그림12> 自身이 經營하는 事業의 展望	67
<그림13> 龍山電子商街에서 事業한 期間	68
<그림14> 自身の 事業場内の 従業員 數	69
<그림15> 商人의 立場에서 본 龍山電子商街의 展望	69
<그림16> 大衆交通과 交通網 利用度	71
<그림17> 駐車場施設과 利用度	71
<그림18> 商街内の 便益施設物의 設置 見解	72
<그림19> 商人들에 대한 管理會社의 支援程度	73
<그림20> 商人들이 管理會社에 가장 바라는 事項	74

第 1 章 序 論

第 1 節 研究의 目的

定都 600年을 맞은 首都 서울은 그동안 國家의 政治·經濟·社會·文化의 中心地로서 中樞管理機能을 비롯한 諸機能의 集中을 이루어 왔다.

특히 1960年代 이후 急速한 經濟成長과 發展으로 인하여 오늘날에는 全人口의 45%, 國民總生産의 47.7%, 全國 就業者數의 46%, 銀行預金の 65%를 점하는 巨大한 都市가 되었다¹⁾.

이러한 集中化 現象에 따라 서울의 都市空間 構造도 單核中心構造에서 多核空間 構造로서의 變換을 必要로 하게 되었으며, 都市機能의 複雜性과 多樣성은 空間的인 面에서 機能 再配置내지 機能淳化를 要求하기 에 이르렀다. 따라서 首都圈 中心部에 위치해 있었던 落後된 在來式 龍山靑果市場은 都心 再配置의 構造調整으로 인하여 1985年 6月 江東區 可樂洞에 建築된 農水産物 종합도매시장으로 移轉함으로써 農水産物 流通構造 改善에 寄與하게 되었다. 그 후 龍山市場에는 새로운 流通機能을 지닌 附加價値가 높은 尖端産業分野의 製品販賣를 目的으로 하는 電子商街로 發展시켜 나가고자 했다.

이에 따라 1988年 서울올림픽 開催 直前, 이곳에 龍山電子商街가 造成되었다. 本 團地에는 約 4,000餘個의 電氣·電子·通信關聯의 事業者가 入住함으로써 國內最大 규모의 流通센터와 情報産業의 基地로서 成長하였고, 日本의 「아키하바라 電子商街」에 버금가는 國際的인 市場으로서 확고한 자리매김을 하기에 이르렀다.

1) 漢城大學 行政大學院不動産學科, 「研究報告書」, 漢城大學 出版部, 1997. 8. 20. p.135

그러나 90年代 以後, 더욱 급속한 都心環境과 商圈의 變化는 또다시 都心の 空間的 機能에 따른 再配置가 要求되어 首都圈內에서만도 廣津區의 九宜洞에 테크노마트, 九老區의 高尺洞에 서부전자상가 등의 電子流通專門市場이 여러곳에 設置되게 되었다. 또한 유통체계도 물류시스템과 TV, PC를 통한 홈쇼핑(Home shopping)을 비롯한 電子商去來의 發達 등으로 인하여 龍山の 電子商街는 이들과 힘겨운 販賣競爭을 하게 되었을 뿐아니라 한편 景氣의 長期不況과 함께 찾아온 IMF의 救濟金融體制下에서 販賣不振 등의 二重苦로 인해 深刻할 정도의 經營難을 겪고 있는 것이 現實이다.

이러한 實情이 招來된 것은 對外的인 環境變化가 가장 큰 理由라고 할 수 있겠으나, 內的으로는 무엇보다 商街의 發展을 위해 사업시행회사(賃貸主)와 상인(賃借人)이 共同으로 對處하는 努力과 能力 不足이 가장 큰 原因이라 하겠다.

더욱이 最近 政府에서는 용산驛 周邊에 대해 國際 尖端情報 業務團地를 造成한다는 「龍山地區 整備基本計劃」을 樹立, 發表한바 있어 向後 龍山電子商街는 政府政策의 變化에 따라 다른 모습으로 바뀔 수 밖에 없는 立場이 되었다.

그러면 어떻게 하면 새로운 環境에서 「販賣競爭과 販賣不振에 대응할 수 있을까?」 그것은 對外的인 變化에 대해 事業施行會社와 商人이 共同으로 對處하는 對應策 마련과 더불어 對內的으로는 運營·管理上의 諸般 問題點을 改善하여 經營의 成果를 높이는 것이라 생각한다.

이 研究는 이러한 對應方案을 연구하여 龍山電子商街의 效率的인 運營管理 方案을 講究하는데 目的이 있다.

第 2 節 研究의 範圍와 方法

本 研究의 範圍는 龍山電子商街의 開發經緯와 施設現況, 運營의 實態, 효율적인 運營 및 管理方案 등에 限定하였다.

일부 他電子商街에 대한 부분적인 統計資料는 용산전자상가의 規模를 比較하는데 目的을 둔 것으로 本 研究의 對象은 아니며, 本 研究에서는 龍山電子商街만을 調査對象으로 限定하였다.

大規模의 流通團地는 機能構造上으로 볼 때, 中心機能인 판매 외에도 販促·物流·輸送·情報·研究·서비스·厚生 등의 많은 複合的機能에 따른 計劃과 改善 對策이 要求됨으로 위 複合的인 機能에 대해서는 概略的인 評價 分析만을 實施하였다.

그리고 現在 위 機能中에서 가장 問題視되고 있고, 時急히 改善되어야 할 부분만을 拔萃하여 研究의 對象으로 삼아 調査 및 分析하였다.

研究 方法은, 龍山電子商街와 관련된 公共機關 및 研究團體에서 發行한 資料의 蒐集, 인터넷에 게시된 商去來의 現況 檢索 그리고 不動産과 관련된 文獻조사 등의 方法과 專門家の 面接調査 方法(意見聽取 및 現場 訪問), 그리고 設問調査 方法을 竝行하였다.

설문조사 方法은, 施設管理會社인 서울 電子流通株式會社(전자랜드), 那鎭産業株式會社(전자월드), 善仁産業株式會社(선인프라자), 元曉電子株式會社(원효상가), 觀光터미널(株)에 근무하는 職員들과 위 商街를 賃借하여 營業을 하고 있는 商人들 約 200名을 對象으로 하였다.

本 研究의 構成과 흐름은 다음과 같다.

첫째, 龍山市場이 形成되었던 草創期의 青果物市場 開設過程과 首都圈

整備計劃에 따른 移轉이 不可避했던 당시의 狀況과 法的 根據를 記述한다.

둘째, 龍山電子商街가 조성된 그 背景과 開設의 目的, 政府와 서울시 開發計劃 및 地方自治團體인 용산구의 基本構想, 開場된 以後의 發展 過程, 流通體系의 現況등을 기술하고, 他 電子商街와 比較도 간단히 記述한다.

셋째, 龍山電子商街가 현재 沈滯를 겪고 있는 對外的인 原因과 또한 對內的인 商街의 발전 沮害要因 등 現在의 運營管理 實態를 分析한다.

넷째, 調查分析된 問題點과 그 改善方案, 向後 發展方向 등으로 構成하여 記述한다.

第 2 章 龍山電子商街의 開發 經緯

第 1 節 龍山靑果物市場의 形成·運營 및 移轉 過程

1. 龍山靑果物市場의 形成

최초 龍山靑果物市場이 形成되었던 '용산구 한강로 2가 15번지의 일대 지역'은 解放以後부터 현재 복개되어 團地내 幹線道路로 사용되고 있는 旭川을 중심으로한 遊水池와 低濕地 및 일부 埋立地로 구성된 상태에서 維持되어 왔는데, 서울市에서는 都市 空間擴散과 더불어 開發可能地에 대한 土地利用 增大를 目的으로 1960年代 후반 以後, 民資誘致에 의해 旭川을 복개하여 元曉大路를 建設하고, 우수지를 整備하면서 그 주변지역 一帶의 國公有地를 民間事業者들에게 拂下하였던 것이다.

한편 漢江과 인접된 이 地域은 옛부터 雨天期에는 항시 浸水現象이 發生되던 濕地였으며, 인근에는 수개의 연못도 있어 채소류와 특히 미나리 農事를 많이 짓던 곳이었다.

需要市場이 풍부한 都心 안에서의 이러한 營農事業은 都市住民들의 食生活에 必需的인 채소류를 손쉽게 供給할 수 있는 自生的인 在來式 農산물 市場이 자연스럽게 만들어지게 되었다.

그 後 이러한 소규모 市場形態에서 벗어나게 된것은 1968年 那鎭産業이 龍山地域에서 農水産物을 取扱하고 부터이다.²⁾

이어 1969년에 農協龍山共販場이 들어서면서부터 점차 市場다운 市場이 形成되기 시작하였고, 1970년에는 서울에서 唯一한 農産物 指定都賣

2) 那鎭産業(株) 總務部長 고화석氏로부터 意見聽取한 內容(근속기간: 30년), 1999. 4. 5

法人이던 서울靑果(株)가 龍山으로 移轉하여 農산물 都賣市場을 運營하였으며, 善仁産業이 1975年 太陽市場을 開設함으로써 대규모 農産物 都賣市場圈이 形成되게 되었다.

특히 1981年 元曉大橋의 開通과 함께 遊水池 河川의 大대적인 복개공사가 이루어지면서 이곳의 道路邊에 많은 商人들을 誘致함으로써 龍山市場圈은 더욱 擴大되었다.³⁾

그러나 龍山 靑果物市場은 80年代初부터 더욱 爆發적으로 增加한 都市集中化 現狀과 高度經濟成長에 따른 國民所得 增大 등, 都市의 팽창에 따른 農産物 소요량을 充分히 收容할만한 施設이나 能力을 갖추지 못한 가운데 管理·運營되고 있었기 때문에 經營管理에 많은 問題가 發生되고 있었다.

즉, 좁은 空間의 限定된 範圍안에 開設한 낙후된 施設과 열악한 環境, 빈약한 便宜施設 그리고 非위생적인 관리·운영체제의 在來式 市場으로서의 龍山市場은 그 後 首都圈內에 새롭게 設立된 각종 現代式 쇼핑센터와 百貨店 등에 밀려 점차 市場으로서의 諸機能을 喪失하게 되었다.⁴⁾

2. 龍山靑果物市場 運營

서울의 中心部에 位置한 龍山靑果物市場은 龍山驛과 圖上거리 300m에 不過함으로 地方에서 서울로 上京하거나 서울에서 地方으로 歸鄉하는 人波들이 많았고, 특히 地域內에 國防부와 陸軍本部를 비롯한 軍의 主要施設과 兵營이 있었던 관계로 軍將兵과 차량의 通行이 많아 交通체증이 심각한 實情이었다.

3) 李相卿(那嶺産業株式會社 總務理事), 「靑果物市場 管理時 歷史紀錄日誌 열람」, 1999. 4

4) 鄭在聖(那嶺産業株式會社 施設管理部長, 設備·冷凍機械分野의 技能長), 「龍山靑果市場 당시 機械室 擔當技士로서 數年間 農水産物の 搬入搬出을 지켜본 經驗談 聽取」, 1999. 4

이러한 가운데서도 당시의 龍山市場에서 유통되었던 농산물의 物量은 서울지역 搬入量의 60~70%였던 것으로 推定되며, 이같이 많은 物量은 서울 外에도 議政府·城南·富川·安養·仁川 등에 이르는 首都圈 일대의 農産物流通에 커다란 比重을 차지하였다.

또한 可樂洞으로 移轉하기 直前인 1984年 당시 龍山市場에는 仲買人 220名, 都賣商人 849名, 類似都賣業者인 委託商 629名, 또한 앞자리商, 下買人을 포함한 中間都賣商人 1,725名이 있으며, 그 外에도 行商, 坐商, 리어커商 등 小賣商人은 평균 1,000餘名에 이르렀다.

이렇게 農·水産物 都·小賣商人들과 여러 형태의 雜商人들까지 포함, 約 3,000餘名에 이르는 많은 商人들이 每日 商去來活動을 하고 있었고, 또한 1日 平均 5~6萬名 이상의 消費者가 이곳을 드나들었으며, 約 4천 톤이 넘는 과일과 야채의 去來가 좁은 空間과 範圍 안에서 形成되었던, 아주 混雜한 在來市場이 었다.⁵⁾

3. 龍山靑果物市場의 移轉

龍山 靑果物市場 移轉을 결정하게된 社會的 必要와 考慮 條件을 세분하면, 첫째 龍山 靑果物 市場은 주차시설이 不足하고 交通混雜이 극심하며 市場 주위환경이 非衛生的이라는 問題가 컸다.

1970年代 중반부터 시작한 서울市の 수도권 整備計劃에 의하면 都心에서 과도한 活動 및 流動人口를 유발하는 業體 및 소음, 분진, 매연, 악취 등의 公害를 誘發하는 事業 등은 都心 부적격업체로 간주하여 都心地에서 移轉시키게 되어있었다.

5) 안상규(現 可樂洞의 同和靑果의 仲買人으로 勤務中), 「龍山 靑果物市場에서 仲買人으로 活動했던 당시의 經驗談 聽取內容을 要約함」, 1999. 4

이에 따라 龍山靑果物 市場은 농산물거래량의 增加로 인한 駐車施設의 협소, 교통혼잡, 통풍 및 오물처리 施設未備로 인한 非위생적인 市場 環境問題 등으로 인하여 1982年 4月 5日 市場 移轉計劃을 세웠다.

둘째 龍山 靑果物 市場은 농산물 유통구조가 複雜하고 公正거래 形成이 미흡하다는 問題가 있었다.

즉 위탁商 中心의 去來로 인한 指定都賣人의 活動 미약, 위탁관련 수수료의 過多徵收, 과다한 先渡資金, 고율의 賃貸保證金과 賃貸料 등으로 인하여 流通構造가 複雜하고 公正去來 形成이 잘 이루어지지 않았다.

이러한 관계로 서울시는 農産物의 流通構造를 改善시킬 目的으로 龍山 靑果物市場의 移轉計劃을 推進하였던 것이다.⁶⁾

그러나 한편 당시 龍山 靑果物市場을 可樂洞으로 移轉시킨다는 政府와 서울시의 방침에 대하여 既得權을 지닌 일부의 商人들을 비롯한 利害關係에 있었던 많은 業主들은 강한 反撥⁷⁾을 했으나, 결국 1985年 4月 23日 市場 移轉을 決定하였다.

第 2 節 電子商街의 造成背景·計劃樹立 및 開發過程

1. 龍山電子商街의 造成 背景

龍山 電子商街의 開發은 上述한 바 있듯이, 「龍山靑果物市場을 가락동으로 移轉시킴을 前提로한 都市計劃事業」이었다.

6) 崔永賢, 「龍山靑果物市場 移轉의 執行過程에 관한 研究」, 서울大學校 行政大學院, 碩士學位論文, 1986. 2, p.28

7) 1985年 2月, 移轉準備過程에서 法定都賣會社 指定이 지연되어 商人들이 2月 12日에 있는 國會議員 選舉를 利用, 市場移轉에 대하여 散發적으로 民怨을 야기시켜 延期됨.

서울의 中心部에 위치한 既存의 龍山靑果物市場은 經濟發展으로 인한 急速한 都市成長에 비추어 볼 때, 都心 不適格 事業으로 判定되고, 이곳에 가장 적정한 業種을 誘致하여, 都市의 機能을 效率化 시키고자 하였던 것이다.

가. 電子産業을 最適正 業種으로 판단한 根據

産業社會로의 轉換이 本格的으로 進行되기 시작한 1970年代 以後로 우리나라의 電子産業은 한편으로는 外需市場 개척의 最前方位 役割을, 또 다른 한편으로는 內需市場의 寵兒로서의 役割을 충실히 修行해야 할 必要가 있었다.

즉 電子産業은 國家 및 國民經濟를 이루는 重點産業으로 그 비중이 높을 뿐아니라 向後 電子産業이 國民經濟에서 차지하는 比重 推移⁸⁾ 및 國·內外與件, 技術發展 樣相 등을 綜合적으로 고려해 볼 때, 未來産業의 成敗를 左右하는 主要 先導産業(Leading Industry)임이 틀림없었다.

그러나 80年代初 칼라TV의 大量生産을 기점으로 우리나라의 電子産業은 관련산업 전반에 있어서 눈부신 發展樣相을 보이고 있는 반면, 이를 뒷받침 하는 流通市場과 電子流通業 및 流通施設 등은 貧弱하기 이를데 없었다.

그럼으로 時代적으로도 電子 專門流通團地의 조성이 필요하던 때였고, 또한 國家的으로는 서울올림픽의 開催가 豫定되어 있었으므로, 이를 통해 電子産業을 발전시키는 好機로 삼고자, 最適의 業種地의 選擇과 早期 전문 유통단지의 開場이 요구되었다.

8) 商工部, 「新經濟 5個年計劃의 電子産業政策」에서 발췌, “國內電子産業은 2001년까지 年平均 14.4%의 成長을 지속하여 總生産規模가 1992年の 331억 \$에서 2001년에는 1,268억 \$에 달하고 製造業 總生産의 19.5%, 製造業 輸出의 40.3%를 차지하게 될 展望임”.

이는 특히 지난 1964年 日本이 東京올림픽의 成功的인 開催로 인하여 경제부흥을 이룩했던 前例에 비추어 볼 때, 우리나라도 이러한 絶好의 機會를 반드시 活用해야만 했던 것이다.

나. 龍山市場을 電子商街로 造成시킨 理由

1) 龍山市場의 潛在力 評價

80年代初의 龍山市場 과 그 周邊地域은 立地與件에 비해 多少 낙후·침체된 狀態를 維持하여 왔다. 그러나 立地環境과 潛在力을 살려 都市産業 活動과 地域經濟性의 側面에서 活性化시킨다면, 首都圈內의 모든 市民生活에 最上의 便益을 提供할 것이며, 또한 交通의 요충지로서 地方과 去來關係에도 큰 도움이 될 것으로 豫想되었다.

용산靑果物市場이 위치해 있었던 ‘한강로 2가 15번지 일대의 潛在力은

- ① 都心부와 第2都心部인 永登浦와 中間 連繫地點에 위치하고 있는 점
- ② 地區內에 유수지와 철도부지 등이 分布하고 있어 土地利用 可能性이 크다는 점
- ③ 計劃區域이 龍山 鐵道驛과 근접한 관계로 全國을 商圈으로한 流通機能 立地에 有利하다는 점
- ④ 計劃區域 주변에 都市幹線道路인 한강로·강변도로·원효로·용마로 등 각 방향으로 외곽의 交通網을 형성하고 있으므로 商街團地에의 近接 可能性이 크다는 점 등, 장래의 展望이 매우 밝은 潛在力을 지니고 있다. 따라서 流通事業의 最適地로서의 條件을 갖추었다고 分析된다.

2) 世運商街 再開發事業의 代案策

龍山 市場을 전자상가로 造成시킬 수 밖에 없었던 또하나의 重要한 이유는 당시 세운상가의 再開發문제가 擡頭되었기 때문이기도 하다.

즉 1966년 都心圈 4大門內인 돈화문에서 퇴계로간의 再開發事業에 의해 建立된 世運商街의 전자·전기제품 販賣商街는 都市의 外部經濟性 (External Economy)과 集積利益의 利點을 살려 서울의 全域 뿐만아니라 나아가서 全國을 對象으로한 商圈 내지 販賣網을 構築하여 國內 第一의 專門商街로 크게 寄與하여 왔으나, 住居用 建物を 改造한 不良建物群에 관련제품 商街가 無秩序하게 形成되어있어 점차 都心發展의 沮害要因으로 등장하게 되었다.

특히 國民所得水準의 向上에 따른 電子製品의 需要가 날로 增加하는 당시 時代狀況에 비추어 볼 때, 세운상가는 交通滯症, 通行混雜, 美觀不良, 施設落後, 廢棄物排出 등으로 인하여 市場性을 喪失하고 있었기 때문에 國民便益을 提供 할 수 있는 새로운 現代化된 流通商街의 設置가 要求되고 있었다.

이런 側面에서 볼 때, 龍山電子商街의 조성은 時期的으로 적절한 조치였다고 分析된다.

3) 올림픽을 앞둔 시점의 政策的인 意味

龍山市場에 대한 개발의 必要性和 또한 電子商街로 조성시켜야 하는 또다른 名分은, 당시 곧 88 서울올림픽이 開催되었기 때문이다.

즉 首都圈의 중심부에 위치해 있는 龍山市場內에 尖端電子商街를 造成할 경우, 다음과 같은 成果를 얻을 것으로 豫想했다.

① 이태원 觀光特區地域과 연계하여 많은 海外觀光客의 유치를 통한 國內景氣의 活性化를 도모할 수 있다는 점

② 世界 各國이 올림픽 開催國에 대하여 크게 注目하고 있는 狀況이므로 이 好機를 적극 活用하여 國產製品의 우수성을 입증하고, 海外市場과 交流를 擴大하기 위해 시급한 유통단지의 造成이 要求되었던 점

③ 올림픽 特需를 얻기 위해서는 세운상가와 같은 再開發이 요구되는 낙후된 在來市場의 환경을 海外訪問客에게 보여주고 싶지 않은 국가적인 자존심이 있었다.

즉 展示 및 弘報的 효과를 얻기 위해서도 잘 조성된 電子商街가 필요했던 것으로 分析된다.

2. 龍山市場 開發 基本計劃의 樹立

가. 서울市の 計劃基本 構想

1) 基本方向

서울市는 계획구역에 대한 誘致機能으로서 電子·電氣販賣機能은 首都圈과 全國을 商圈으로한 國際水準의 現代화된 전자·전기제품 綜合展示·販賣商街를 造成토록하겠다는 目標를 設定하고 다음과 같은 基本方向을 세웠다.

〈표-1〉 서울市の 計劃 基本方向 要約⁹⁾

① 유치기능인 관광버스 합동터미널을 設置, 모든 서울市の 市民과 外國人 觀光客을 對象으로한 서울의 觀光버스 綜合發着地로서 관광교통을 集中處理케 한다.

② 주변의 開發可能 토지를 活用하여 土地利用의 效率化와 空間活用の 極大化를 期함으로써 새로운 시대적 要求에 副應하는 流通團地를 조성한다.

9) 선진엔지니어링, 「龍山市場 開發基本計劃」, 1984. 12, p. 50

③ 都市空間構造와 立地環境, 기능적 立地特性을 살려 새로운 國際的 名所로서의 이미지 쇄신을 위한 都市景觀을 造成케 한다.

④ 本 계획구역을 利用하는 活動人口의 接近성과 시설이용의 便宜性, 安全性 및 快適性を 增進시키고 충분한 보행·녹지공간을 조성하여 健全하고 活力있는 단지분위기를 創出한다.

⑤ 계획구역內에 相異한 兩大機能을 誘致함으로 인해 야기 될 수 있는 機能的 相衝性を 최대한 排除하고, 나아가서 주변의 효창生活圈과도 有機的 調和를 유지시킬 수 있는 융화적 단지 기능 配置를 圖謀한다.

2) 開發方式

市費와 民資 1천 50억원을 投入¹⁰⁾, 造成하는 龍山電子商街는 施設의 規模와 取扱品目數에서 日本의 『아키하바라』를 능가하는 商街로 만들겠다는 計劃아래 다음과 같은 開發方式을 擇했다.

〈표-2〉 서울市の 開發方式¹¹⁾

첫째	서울市の 開發意志와 민간개발 주체의 投資能力을 감안, 개발사업 執行期間과 投資費用 및 投資費 懷妊期間 등의 側面에서 정책적 配慮가 없는한 사업시행이 곤란한 再開發 사업방식보다, 開發能力에 의해 段階的 開發과 個別事業 着手가 가능한 現地 再活用方式을 擇했다.
----	---

10) 龍山 電子商街의 開發投資費 總額 1千 50億중에, 市費는 1百 50億에 不過하였으며, 나머지 900億원의 많은 負擔은 民資로 이루어진 것임.

11) 선진엔지니어링, 前揭書, p.50

둘째	기존 建築物 가운데 建物構造 및 位置面에서 都市機能 및 景觀上 저해되지 않는 建物は 최대한 活用할 수 있도록 적극 整備하여 優先入住 점포의 受容對象으로 삼는다.
셋째	건물 기능상 不合格하거나 位置 및 構造上 不良한 기존 건물은 撤去後 신축함으로써 새로운 團地環境을 조성하고 장래에 신규로 발생하는 機能需要에 對處하도록 한다.
네째	計劃區域內 지구별 立地特性과 토지 및 建物狀態 그리고 民間 開發者의 투자능력 및 認·許可節次 등 개발여건을 감안하여 機能需要에 적절히 對處할 수 있도록 選別的이고 段階的인 開發이 되도록 한다.

위의 이러한 서울市の 開發方式은 事業施行會社로 指定된 龍山市場內 土地를 所有하고 있었던 會社들의 建議가 많이 反映된 것으로 判斷된다.

나. 龍山區의 市場開發 基本計劃¹²⁾

1) 基本構想

서울市の 開發基本計劃에 따른 基本方向과 開發方式에 입각하여 龍山區에서는 靑果物 市場을 전기·전자제품 단지로 活用하기 위하여 商業地域의 擴張 및 周邊整備計劃의 樹立, 접근도로의 新設 및 擴張, 복개된 遊水池를 주차공간으로 確保, 관광버스터미널 誘致 등을 構想하였다.

2) 基本計劃

첫째, 用途地域 조정으로서 住居地域을 일부 商業地域, 1·2遊水池 및 鐵道敷地를 일부 自然綠地地域으로 調整하였다.

12) 龍山區 地域經濟課, 「龍山電子商街 發展計劃書」, 1999. 5 訪問 閱覽.

둘째, 用途機構 조정으로서는 元曉大路道の 주변 4種美觀地區를 2種美觀地區¹³⁾로 조정하였다.

셋째, 道路施設 및 擴充事業의 일환으로는 원효대로~한강로간의 龍山地下車道 幅을 20m에서 30m로 擴張하였고, 원효변전소에서 한강로간의 路幅 30m도로를 新設, 기존의 元曉路 路幅 20m를 擴張하여 30m로, 그리고 元曉大橋 立體施設의 擴充 등을 計劃하였다.

네째, 용산驛 一帶의 整備 및 역세권 開發 등의 生活圈 整備計劃을 樹立하였다.

그외 龍山電子商街 團地의 조성을 위한 背後地 利用 및 整備計劃등 세부시행계획을 樹立한 바 있다.

3. 龍山電子商街의 開發 過程

가. 首都圈 整備基本計劃法의 적용

우리나라는 1960年代부터 시작한 經濟開發計劃의 推進으로 工業化가 進展되면서 先進國에서 이미 經驗한 都市化 現狀을 뛰어넘는 尤레없는 都市成長을 이룩한 바 있다.

急速한 都市化에 따른 人口集中 現象¹⁴⁾은 여러 가지 側面에서 심각한 社會問題를 야기시킴에 따라 政府에서는 1969年 12月 「大都市 人口 및

13) 2種 美觀地區란, 「土地의 利用度가 비교적 높은 商業地域의 美觀을 유지하기 위해 필요한 때 措置하는 事項임」(根據: 都市計劃法 第18條 2項, 都市計劃法施行令 第16條 2)

14) 1930년에 人口의 5% 以下가, 1960年엔 全體 人口의 28%가 都市地域에 居住하였음. 그러나 都市化率은 1975年엔 1960年의 거의 두배인 50%로 急成長하였고, 1980년에 60%, 1990年 75% 그리고 1995년에는 全體人口의 86%가 都市地域에 居住하고 있음

施設の整備對策』을 發表하였다.

1970年代의 수도권의 정책은 工場, 敎育機關, 行政官署의 신설 또는 증설 統制를 통한 人口流入 억제와 地方工業 육성, 行政權限의 지방이양 등 地方人口의 流出 抑制를 기조로 한 것이었다.

그러나 현행 首都圈의 政策 틀이 마련된 것은 1982年 「首都圈 整備計 劃法」이 制定되고 이를 土臺로 1984年 「首都圈 整備基本計劃」이 樹立 되면서 부터이다.¹⁵⁾

龍山靑果物 市場의 가락동 移轉과 또한 기존의 龍山 市場을 전자상가 로 造成하는 것 등은 수도권 整備基本計劃의 一環으로서 政府와 서울市 에서는 용산靑果物 市場의 可樂洞 移轉計劃을 이미 1982年 4月 5日 發 表하였고, 이어 IBRD(세계개발은행)의 借款을 導入하여 1982年 4月 13日 부로 農水産物 綜合都賣市場의 建設을 着工하였다.

나. 市場의 移轉과 開發過程

政府와 서울市는 龍山靑果物市場 상인들에 대한 可樂洞으로의 移轉을 推進하기 위해 多角的인 方法을 動員하여 推進 活動을 펴왔었다.

그러나 1985年 5月末까지 移轉을 完了한다는 政府의 計劃은 商人들의 거센 反撥에 부딪쳐 이루어지지 않고 있다가 결국 商人들의 要求條件과 政府의 特惠措置가 내려진 1985年 6月 20日에야 龍山市場은 완전히 整備되었다.¹⁶⁾

한편 서울市에서는 이미 電子商街의 造成에 대한 基本案을 갖고 있었 음에도 不拘하고 形式的으로나마, 既存의 龍山商街에 대하여 어떤 業種

15) 김경환·서승환, 「都市經濟論」, 弘文社, 1996. p. 71

16) 安三雄(現那嶺産業 不動産管理人), 「龍山靑果物市場이 가락동으로 移轉하던 날 商街의 당시 夜間 當直者로서 그때의 狀況을 說明하는 것을 要約 記述함」, 1999. 4

으로 變更하여야 都市開發事業의 目的에 符合되는가? 하는 問題에 대하여 事業施行者들이 決定하여 1983年 10月 1日까지(서울市와의 協定書 第2章 11條)提出 하도록 要請하였다.

이에 대하여 事業施行者 代表들은 전자·전기제품 종합전시 販賣團地가 適合한 것으로 判斷하고 이를 서울市에 건의한 바 있다.¹⁷⁾

서울市에서도 이 建議案을 적극 收容하여 都市整備 基本方向에 重點을 두고 電子·電氣製品 綜合展示 販賣團地로 造成키로 하고, 基本計劃을 樹立하였으며, 전문업체에 用役을 의뢰하여 1984年 12月 龍山市場開發 基本計劃을 確定하였다.

龍山市場의 商人들이 既建立된 가락동 農水産物 綜合都賣市場으로 完全 移轉됨에 따라, 政府는 1985年 7月 26日 建設部 告示 第332號로 都市計劃 결정을 告示하였고, 서울市는 1985年 8月 8日 도시계획사업과 有關한 龍山市場에 대한 都市計劃施設 變更決定 및 地籍承認을 告示하였다. 이어 1985年 10月 17日 서울特別市 告示 第702號로 都市計劃事業 施行許可가 이루어짐에 따라 事業施行者가 결정되었는데, 당시 龍山電子 商街 造成의 事業施行許可를 받은 事業施行者는 서울電子流通(株), 那鎭 産業(株), 善仁産業(株), 農協協同組合中央會, 元曉電子(株) 등 그의 몇몇 地主였다.

이들 施行會社들은 그 後 서울市로부터 都市計劃事業 實施計劃 變更 認可를 받게 되었고, 龍山市場開發 基本計劃에 의거 마침내 1985年 11月 을 前後로 하여 各 施行會社別로 商街 造成의 工事を 시작하였다.

17) 李文熙(現 那鎭産業代表理事), 「事業施行會社의 代表로 서울市를 訪問하여 意見을 提示했던, 당시의 自身の 經驗 內容을 要約 記述함」, 1999. 4

第 3 節 龍山電子商街의 團地化 造成 事業

1. 團地化 造成의 法的 根據

〈표-3〉 都市計劃事業(유통업무설비)實施計劃 變更認可

용산구 고시제 1998-19호

1. 서울시 고시 제702호('85.10.17)로 도시계획사업시행인가 되고, 동고시 제738호('87.10.20), 제753호('88.9.15), 제321호('89.6.30), 제61호('90.3.9), 제156호('90.5.30), 제338호('90.10.11), 제34호('91.2.8), 제107호('91.4.16), 제318호('91.10.28), 제9호('92.1.15), 용산구고시 제22호('92.6.27), 제31호('92.10.16), 제13호('93.3.15), 제19호('93.5.18), 제36호('93.9.8), 제52호('93.12.23), 제27호('94.7.5), 제42호('94.10.11), 제10호('95.4.21), 제31호('95.11.7), 제43호('95.12.26)로 각각 변경인가된 용산전자상가에 대하여 도시계획법 제25조 제1항 및 동법시행령 제6조 제1항의 규정에 의거 아래와 같이 변경인가 하고 도시계획법 시행령 제27조이 규정에 의거 이를 고시합니다.

2. 관계도서는 용산구청 지역경제과에 비치하고 토지소유자 및 이해관계인에게 보입니다.

1998. 12. 15

용 산 구 청 장

가. 사업 시행지 : 서울특별시 용산구 한강로 2가 15번지 일대(용산전자상가)

나. 사업의 종류 및 명칭 : 도시계획사업(유통업무설비)

다. 사업 시행자의 주소 및 성명 : 변경없음

라. 사업시행 규모 : - 부지 면적 : 129,875.10m²

- 건물연면적 : 263,224.41m²

마. 사업의 착수, 준공예정일 : -변경전 : 1985. 10. 17 ~ 1998. 12. 31

-변경후 : 1985. 10. 17 ~ 2001. 12. 31

바. 사업의 변경내용 : 사업기간연장

사. 기타사항 : 변경없음

위와 같은 별첨 조건을 부하여 도시계획법 제25조의 규정에 의하여 도시계획사업(유통업무설비)을 변경인가 합니다.

龍山電子商街의 團地化 造成을 위해 서울市長이 1985年 8月 8日 서울

特別市 告示를 통해 都市計劃施設 變更決定 및 都市計劃施設 地籍 承認 告示를 함에 따라, 事業施行會社들은 이를 토대로 몇차례에 걸친 變更申請을 하여 위 <표-3> 과 같은 變更許可와 더불어 <표-4> 의 變更許可에 대한 認可證을 받게 되었다.

<표-4> 都市計劃事業(유통업무설비)施行 變更許可 認可證

인 가 증

1. 사업시행지 : 서울특별시 용산구 한강로 2가 15전지 일대(용산전자상가)
2. 사업의 종류 및 명칭 : 도시계획사업 (유통업무설비)
3. 사업시행자의 주소 및 성명

○(주)나진산업 대표 이문희	용산구 한강로 2가 15-3
○(주)서울전자유통 대표 홍봉철	용산구 한강로 3가 16-9
○(주)선인산업 대표 전선한	용산구 한강로 3가 16-1
○(주)원효전자상가 대표 장승철외 4인	용산구 원효로 3가 51-30
○농협협동조합중앙회 회장 원철희	중구 충정로 1가 75
○(주)삼안전자 대표 허 심	용산구 한강로 2가 14-8
4. 사업시행 규모

가. 전제토지	129,875.10m'
○도매시장(판매시설)	51,489.00m'
○도매업 용에 공하는 사무소 및 점포	3,443.20m'
○화물적화장 및 정류장	3,123.00m'
○서비스, 판매, 부대시설	14,537.90m'
○창고 및 판매시설	15,053.60m'
○도로	13,474.60m'
나. 사업시행자별 토지, 건물규모 : 따로붙임	
5. 사업시행 기간 -변경전 : 1985. 10. 17 ~ 1998. 12. 31
 -변경후 : 1985. 10. 17 ~ 2001. 12. 31
6. 사업변경내용 : 사업기간 연장
7. 수용 또는 사용할 토지 건물의 소유자와 이해관계인 주소 및 성명 : 변경없음
8. 위치도 및 사업계획 평면도 : 따로붙임

이와 같은 都市計劃事業(유통업무설비)實施計劃 變更認可를 내린 公示의 根據는 都市計劃法 제12조 제1항·제12조 4항·제6조의 規程과, 建設部告示 第332號(85. 7. 26)로 決定告示된 都市計劃施設에 의한 都市計劃法 第13條 第1項이다.

〈표-3〉의 都市計劃事業 실시계획 變更許可와 〈표-4〉의 認可證 내용은 建物の 新築과 増·改築 시행과정에서 수차례에 걸쳐 事業施行變更認可와 許可·更新이 이루어졌다.¹⁸⁾

現在의 本 都市計劃事業은 2001년까지로 되어있으나, 龍山電子商街의 周邊環境 變化에 따라서 계속 延長된 變更許可가 이루어 질 것으로 豫想된다.¹⁹⁾

2. 施設物 工事의 着工 및 竣工

위에 上述한 사업시행회사로 지정된 서울電子流通(주)의 5개의 業體는 용산구 한강로 2가 15번지 일대의 129,875.10m² 敷地에 電子商街 造成을 위한 各 事業施行會社別 工事に 着手하게 되었다.

그중 那鎭産業(株)의 경우는 1985年 11月 18日 建築許可를 받아 工事に 착수, 10棟~20棟의 商街建物を 既存의 施設物을 土臺로 増築한 결과 가장 빨리 1987年 12月 23日에 竣工을 필하였으며, 14棟 건물인 7層의 오피스텔은 新築 建物로서 1988年 5月 4日 竣工을 하게되었다.²⁰⁾

18) 서울特別市 第738號의 告示, 「都市計劃事業(유통업무설비)시행 變更許可 사항」, 全體土地利用計劃中 당초 135,763m²에서 129,875m²로 垆地面積이 5,887m²가 減少됨. 1987. 10. 20

19) 龍山區 告示 第1998號의 發送公文書, 「도시계획사업 실시계획 변경인가」, 事業의 着手 및 竣工豫定日이 변경전은 1985. 10. 17~1998. 12. 31에서 변경후는 1985. 10. 17~ 2001. 12. 31까지로 되어있음, 1998. 12. 15 .

나진산업(주)의 뒤를 이어 원효산업(주), 선인산업(주), 서울전자유통(주)의 順序로 거의 비슷한 時期에 착공과 준공이 이루어졌고, 또한 施設工事が 완공된 商街의 경우에도 竣工檢査를 받기 前인 1987年 10月 일단 龍山電子商街을 開場시켰으며, 商街의 誘致와 병행하여 流通事業이 이루어지도록 하였다.

龍山電子商街의 流通團地의 形態는 아래의 <표-5>의 鳥瞰圖와 같다.

<표-5> 龍山市場 開發基本計劃 鳥瞰圖



서울市는 龍山電子商街의 流通團地 造成을 위하여 工事期間中, 市費 34億원을 投資하여 第1遊水池 5,355m²와 第2遊水池 6,952m²를 覆蓋하였으며, 第5遊水池 2,260m²를 매립하여 商街의 空間을 擴大시켰다.

그리고 駐車難 解消에 도움을 주고자, 市費 44億원을 投入하여 상가

20) 李彰洙(那鎮産業株式會社 施設管理部 次長), 「建築臺帳 資料의 提示」, 1999. 4

團地內에 規模 6,791坪(지상 7층의 주차빌딩, 주차능력 607대)의 施設工事を (1987. 8~ 1988. 8)實施하였다.

〈표-6〉 용산전자상가의 동별 건축 현황²¹⁾

(單位 : m²)

건물 번호	사 업 주	대지 면적	건 축 구 분	층 수	건축 면적	연 면 적	주 차 장 기 계 실
1 2 3	서울전자	3,937.400	신축	8	2,424.590	31,192.410	14,513.370
		3,866.600	신축	4	2,015.750	9,496.190	1,718.120
4 5 6 7	원효전자	469.100	존치	3	38.00	1,492.130	26.980
		8,520.480	존치	5	1,419.680	6,848.200	162.150
			증축	3	3,337.000	16,441.740	7,015.940
8 9	서울전자	17,398.400	증축	7	10,240.390	64,674.200	11,119.860
16	농 협	3,443.200	신축	7	1,497.790	16,565.250	5,631.630
18-1	삼안전자	1,209.900	증축	3	690.450	2,928.540	1,116.900
21 22	선인산업	17,032.800	증축	4	6,543.753	26,868.748	1,651.755
			신축	7	2,223.675	23,119.208	9,942.708
소 계		55,877.880			30,773.078	199,626.616	52,899.413
10 11 12 13 14 15 17 18 19 20	나진산업	3,102.160	증축	3	802.980	3,194.600	793.920
			존치	1	1,045.900	2,901.400	180.020
		6,026.600	증축	4	1,029.660	4,118.640	-
			존치	2	1,666.000	5,119.010	1,787.010
		3,160.900	신축	7	1,419.080	18,550.750	6,904.290
		1,992.900	존치	3	1,038.850	4,466.540	2,204.510
		7,753.000	증축	3	2,756.975	7,866.740	-
			증축	3	1,752.800	6,798.250	1,587.850
		6,340.500	증축	3	2,544.150	7,440.450	-
			존치	1	1,250.600	3,141.420	1,890.820
소 계		28,376.060			15,306.995	63,597.800	15,348.420
합 계		84,253.940			46,080.073	263,224.416	68,247.833

한편 地方自治團體인 龍山區는 市費의 支援과 區費를 포함 69億 5千

21) 李彰洙, 「建築物 管理臺帳과 서울市の 公文 資料提供」, 1999. 4

萬원을 投入하여 龍山電子商街의 入口인 지하도로의 擴張工事を 하여 便益을 提供한 바 있다.

龍山電子商街 各 棟別 건물의 增·改築 現황은 위의 <표-6> 와 같이 龍山電子商街의 대부분의 建物は 기존 商街 建物を 補修하였거나, 增·改築하였음을 알 수 있다.

1988年 서울 올림픽 開催를 1年 앞두고, 主要 商街의 施設物에 대한 工事が 일단 完了됨에 따라 上述한 바와 같이 建物の 竣工前, 龍山電子商街를 開場 시키게 되었는데, 各 商街의 配置現況은 아래의 表와 같다.

<표-7> 龍山 電子商街 綜合案内圖



第 3 章 龍山 電子商街의 運營實態

第 1 節 龍山電子商街 開場 初期의 實態

1. 初期 商人들의 入住率 低調

서울市는 당초 龍山電子商街를 國內 電氣·電子製品去來量의 50%를 차지하는 大規模 電子商街로 育成, 日本의 아키하바라(秋葉原)처럼 世界的인 쇼핑 名所로 키운다는 方針에 따라 1988년 서울올림픽이 열리기 前까지 入住를 끝마칠 計劃이었다.

이러한 推進 背景은 특히 서울의 가장 중심 都心內에 위치한 落後된 施設物인 세운상가를 都市整備事業의 일환으로 再開發, 他用途로 전환할 豫定으로 있어, 이에 따라 세운상가의 商人들이 自然的으로 龍山으로 移轉될 것이고, 또한 強力한 行政措置로 移轉이 可能할 것으로 豫想했던 것이다.

그러나 龍山電子商街가 개장되어 入住가 시작된지 1년이 經過된 초창기인 1988年 8月 당시의 調查資料에 의하면, 세운상가 商人 2천7백72명 중 33%인 9백17명만이 옮긴 상태²²⁾라고 밝히고 있듯이 入住率이 지극히 低調하였다.

世運商街 상인들은 龍山電子商街의 建物이 당초 現代式으로 짓는다는 市の 約束과 달리 절반이상을 기존 龍山靑果物市場 建物을 補修하거나 增築하였기 때문에 오디오 등 電子·電氣部品을 販賣하는 店鋪로서는 맞지 않는다는 理由를 들어 入住를 미루고 있었다. 그러나 이같은 表面的

22) 朝鮮日報, 「世運商街 龍山 移轉率 低調 報道記事」, 1988. 8. 16字 記事中 一部 拔萃

인 理由보다는 龍山電子商街가 세운상가에 비해 交通이 不便해 제대로 商圈이 形成되지 않고 있기 때문인 것으로 풀이되고 있다.

이같이 入住率이 저조하자 龍山으로 옮겨온 商人들도 「기존 去來處를 상당수 포기하고 왔는데 入住가 제대로 안되어 被害가 크다」며 서울市에 強力한 移轉促求策 마련을 要求하기도 하였다.

당시 이들의 要求는 商街앞을 지나는 7개의 버스노선을 倍로 늘리고, 龍山再開發區域의 事業을 조속히 施行하는 등 環境整備를 통해 入住條件을 改善한다면 商圈이 더욱 活氣를 떨것이라는 主張이었다.

서울市는 세운전자상가 商人들의 移轉을 促進하기 위해 國稅廳·關稅廳·市警등의 協調로 稅務查察, 外來品團束, 駐車場閉鎖 등의 壓力을 가하는 한편, 商人들을 說得하는 方法을 쓰기도 했으나 별 效力이 없었다.

2. 開場 2년만에 電子商街의 기틀마련

1987年 10月 일부 團地가 조성되어 入住를 시작한 이래 2년만에 電子製品專門商街로서의 면모를 갖추게 되었다.

開場 1年이 지난 1988年 연말까지의 당시 現況은 全體 2천7백72개의 店鋪中 43%정도만 入住하였으나, 1989年 9月的 調査資料에 따르면 入住率이 94%에 이르렀다.²³⁾

商圈 활성화의 基準인 점포의 權利金도 1989年 초부터 조성되기 시작, 대부분 2천만원 ~ 5천만원씩의 권리금이 形成되었다. 家電製品·音響器機 등은 친정격인 世運商街와 견줄정도로 賣上高가 올랐고 컴퓨터市場은 이미 世運商街를 앞질렀다.

23) 中央經濟新聞, 「龍山電子商街 關聯 報道記事」, 1989. 10. 4 字 記事中 一部 拔萃

龍山電子商街는 1989年末로 예정된 觀光버스터미널 竣工과 함께 앞으로 龍山電鐵驛~觀光터미널간 連結陸橋 工事が 完工되면 龍山쪽은 交通形便이 한결 나아지는 반면, 1989年 12月부터 시작될 宗廟광장 地下駐車場 工사로 종묘 廣場駐車場이 폐쇄되면 世運商街쪽의 교통사정(주차난)은 그만큼 나빠지기 때문에 龍山電子商街가 더욱 活性化 될 것으로 期待하였다.

따라서 당시 龍山商街로 입주 예정이었으나 商圈이 제대로 形成되지 않자 契約만 해놓고 정작 入住를 꺼려오던 商人들이 속속 입주 하게 되었고, 淸溪川 世運商街와 龍山 양쪽에 가게를 갖고 觀望하던 商人들도 세운상가 쪽은 교통사정 등 與件이 갈수록 나빠지는 반면, 용산쪽은 各種 施設補完, 突出廣告, 道路占用料 減면혜택, 上·下水道 요금감면, 共用 駐車場 무료사용 등의 惠澤이 주어지자 龍山쪽으로 서둘러 옮기는 狀況이었으므로 開場 2년만에 龍山電子商街는 비로서 뿌리를 내리게 되었다.

3. 88 서울 올림픽 開催 以後의 運營 實態

龍山電子商街는 1988年 올림픽이 開催되기 直前に 開場되었으나, 앞서 상술한 바 있듯이 開場初期에는 入住率이 극히 低調하여 과다하게 開發 投資를 했던 事業施行 會社들을 불안하게 만들었으나, 1988年 10月 전자랜드(서울전자유통)의 本館 建물이 竣工되면서 부터 그 偉容을 갖추게 되자 入住率이 점차 增加하였다.

특히 용산 西部驛舍 부근의 觀光버스터미널(주) 工事が 마무리와 함께 용산驛에서 용산전자상가까지 連結되는 陸橋가 設置되고, 또한 周邊에 호텔과 오피스텔 등의 便宜 慰樂施設이 들어서게 되면서 龍山電子商街는 새로운 쇼핑의 名所로 발돋움 하게 되었다²⁴⁾.

開場된지 2년이 지나면서 入住率이 현격히 增加되었는데, 이는 90年代 初부터 시작된 ‘情報化 時代’라는 기치 아래의 불어닥친 “컴퓨터 普及 붐 조성의 熱風” 덕분이었다.

수많은 젊은 電算學徒들이 學校를 卒業하면서 너도 나도 小店鋪를 임차하여 PC事業을 창업함에 따른 이러한 尙미군단의 形成은 용산전자상가의 活性化를 促進 시켰던 것이다.

1990年代 初까지는 20個棟에 約 3,000餘個의 점포가 形成되었으나, 1999年 5월 現在는 아래와 같이 4萬餘坪의 넓은 敷地에 22個棟의 商街建物이 新築 및 增·改築되어 延建坪 7萬 2千餘坪에 約 4,000餘個의 점포가 密集된 大規模 電子都賣團地를 形成하고 있다.

아래의 <표-8> 은 1993年 ‘大韓商工會議所가 作成한 全國 都小賣業體 總覽’에 게재된 內容으로서 당시 龍山電子商街의 市場開設과 상인들의 入住 現況을 잘 나타내 주고 있다.

<표-8> 龍山 電子團地 一般現況

사업시행회사	개설일	대지면적 (평)	시장연면적 (평)	매장 면적 (평)	점포수 (개)
서울전자유통	87. 10. 31	4,792	12,700	6,098	718
나진전자상가	87. 11. 10	8,518	19,040	17,862	1,329
선인산업	87. 11. 26	5,167	14,979	11,520	1,150
원효전자	88. 6. 23	2,556	4,974	1,743	413
관광터미널	90. 3. 31	4,504	13,349	1,077	190
소 계		25,537	65,042	38,300	3,800

위 <표-8> 에는 5개 會社의 入住店鋪 現況만 나타나 있으나, 開場以後인 1993年 “전자타운 商街” 2個棟(218개 점포)이 新築 되었기에 現在는

24) 京郷新聞, 「龍山電子商街에 대한 報道記事」, 1989. 11. 22字 記事中 一部 拔萃

約 4,000餘 점포가 形成되어 있다. 그러나 事業者登錄 없이 점포를 運營 하거나 또는 이러한 販賣施設을 지원하기 위한 事務室 및 隣近의 類似 店鋪까지를 포함시켰을 경우, 용산전자상가群에 속한 全體의 점포 數는 約 6,000餘個²⁵⁾에 이를 것으로 分析된다.

4. 現 業種 現況과 市場의 變化 實態

용산전자상가는 開場初期에 電氣·照明·家電製品등이 주종을 이루었으나 90年代부터 불기시작한 情報化時代의 到來에 따른 컴맹퇴치運動에 힘입어 컴퓨터를 中心으로한 業種의 變化現象이 나타났다.

〈표-9〉 龍山 電子團地의 業種現況²⁶⁾

업 종	점 포 수	구 성 비 (%)
가 전 제 품	500	13.3
전 자 부 품	1,000	26.7
컴 퓨 터	1,200	32.0
사 무 기 기	130	3.5
통 신 기 기	60	1.6
음 향 기 기	340	9.1
전 기 제 품	210	5.6
조 명 기 기	60	1.6
기 계·공 구	50	1.3
기 타	200	5.3
소 계	3,750	100.0

즉, 메이커 製品인 삼성·현대·대우·삼보를 비롯해 準메이커인 뉴텍·현

25) 5坪이내의 작은 規模에 從業員 없이 自營하는 영세한 PC組立業體 등의 개미군단을 포함하였을 경우를 말함.

26) 길라잡이, 「龍山電子商街錄」, 94가을호 미주에드 廣告社 發行, 1999. 5 創刊號.

주 그리고 外製인 엘렉스·팬택·컴팩 컴퓨터 등의 總販店과 販賣代理店이 입점하여 크게 매출을 증대시켰고, 곧 뒤이어 90年代初에 잠깐 선보인 16Bit의 XT컴퓨터가 사라지면서, 1992년부터는 286급AT컴퓨터가 그리고 1994년에는 386AT급의 컴퓨터가 등장하면서부터 PC組立市場이 雨後竹筍처럼 商街의 賣場으로 變換되는 상황이 演出됨에 따라 위 표에서와 같이 電子部品과 컴퓨터 店鋪가 상가의 2/3를 차지하게 되었다.

90年初부터 1999年 5月 現在에 이르기까지 컴퓨터의 눈부신 發達은 그 循環週期가 채 2년을 넘기지 않을 정도로 짧아졌다.

그결과 1996年度부터는 486급 컴퓨터 販賣가 好況을 누리게 되었고, 오늘날에는 586급중에서도 펜티엄Ⅱ·프로급 以上の PC와 일부 特別注文되는 초미니급 퍼스널 컴퓨터가 市販되고 있는 實情이다.²⁷⁾

이와 더불어 컴퓨터와 관련된 電子部品店과 게임用이 주류인 S/W의 販賣店 그리고 최근 붐이 조성되고 있는 일부의 情報通信分野의 事業점포가 새로운 商品販賣店으로 각광을 받고 있다.

한때 컴퓨터와 이에 따른 프로그램(S/W)의 販賣市場이 盛況을 이루자 店鋪의 權利金이 暴騰하는 사례가 發生, 비교적 점포의 목이 좋다고 하는 곳은 대부분 1~2億원이상의 權利金이 形成되기도 한 바있다.

그러나 1998년 12월 IMF의 寒波로 인해 賣出이 크게 減少한데다 테크노마트를 비롯한 西部電子商街 등 地域마다 손쉽게 電子製品을 購入할 수 있는 市場이 형성되고, 특히 PC通信과 인터넷을 통한 去來가 성행되면서부터 龍山電子商街의 零細한 점포들은 倒産하는 사례가 續出하기도 하였으며, 수시 店鋪의 業種이 變化하는 樣相을 나타내고 있다.

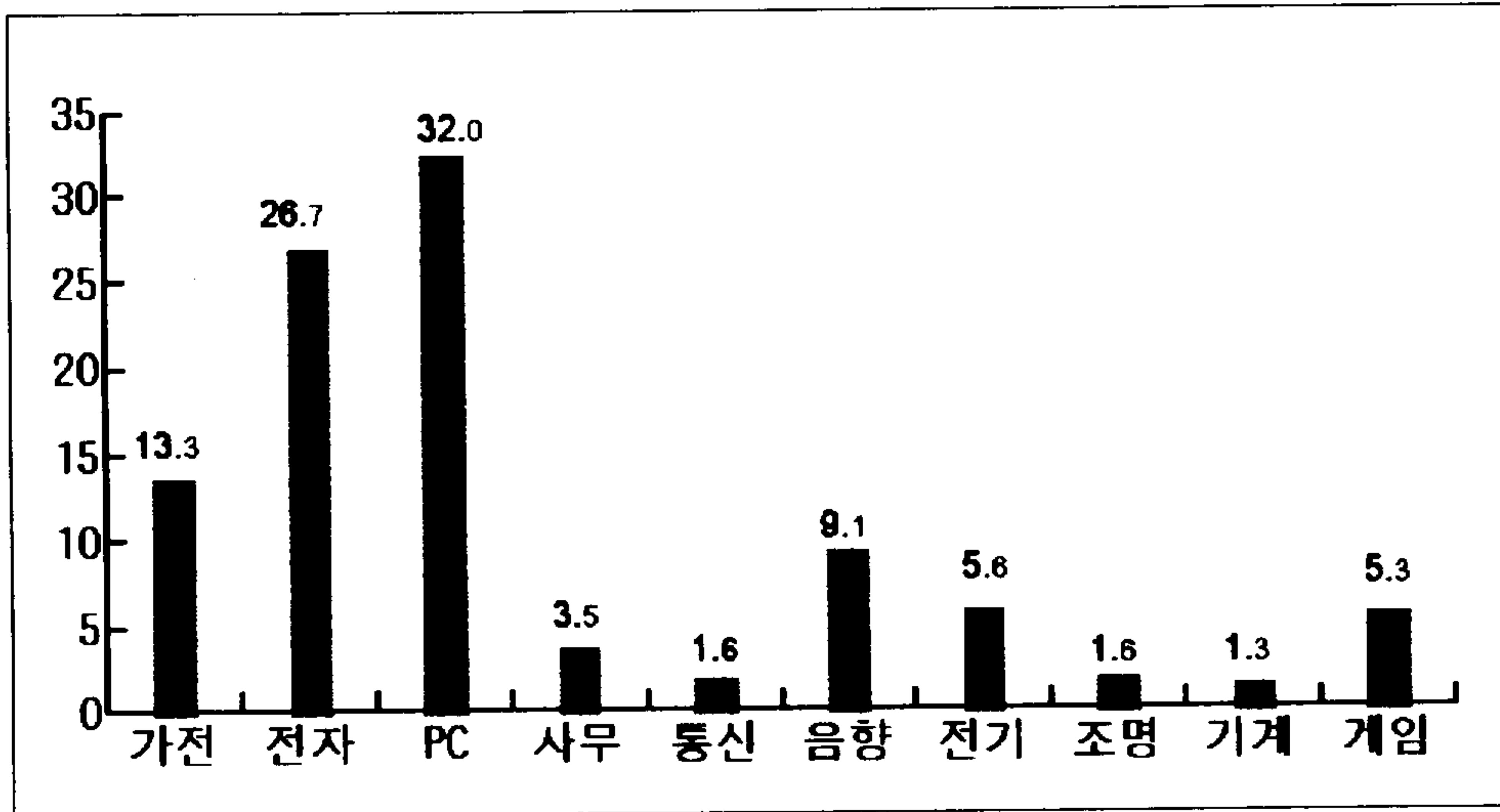
27) 李相卿, 컴퓨터 市場의 發達過程과 業種變更 趨勢는 1990年 11月~1999年 1月까지 龍山電子商街의 '전자월드情報處理學院長職'을 수행시, 經驗한 事例를 要約 記述함.

이에 따라 1990年代初 크게 치솟았던 店舖의 權利金은 그 거품들이 사라져 現在는 1/3 水準으로 미미한 실정이다.

現在 용산전자상가의 業種分布는 아래의 <표-10> 과 같다.

<표-10> 龍山 電子商街 業種分布圖

1998. 12 기준 (單位 : %)



용산전자상가의 開場初期에는 電氣·照明·家電製品등이 주종을 이루었으나, 위 표에서와 같이 현재 龍山電子商街를 대표하는 業種은 컴퓨터 및 이와 關聯된 電子部品類이다.

그러나 이러한 업종도 최근들어 好況을 누리고 있는 情報通信 관련 사업 등에 밀려 곧 業種轉換이 이루어 질 것으로 예상된다.²⁸⁾

現在 수도권내에서 용산전자상가와 比較될 수 있는 가장 類似한 電子 專門販賣店은 아직까지는 역시 世運電子商街일 것이며, 그 다음으로는 近年에 開場된 구의동의 '테크노마트'와 구로구 소재의 '中央流通團地'가

28) 龍山電子商街의 業種轉換은 市場의 環境變化에 따라 수시로 달라지고 있다. 특히 IMF以後 不動産 및 建設景氣 침체의 영향으로, 電氣·照明·工具商街가 큰 타격을 입고, 業種轉換이 많이 이루어졌다. 「실태조사 결과」, 1999. 3~ 5.

比較와 競爭의 對象이 되고있다.

이들 專門 電子商街는 용산전자상가와는 다른 特性과 長短點이 있다.

第 2 節 서울市 他地域 電子商街와 比較

1. 世運電子商街의 實態

世運電子商街는 세운상가, 대림상가, 아세아상가 등 빌딩형의 專門商街와 주변 골목을 중심으로 形成된 골목상가(그 주변에 전자유통·전기업종만 2,500개 이상 산재되어 있음)로 構成되어 있으며, 1960年代 건립된 後 長期間의 施設利用과 改·補修 등으로 인해 상당히 劣惡한 施設條件을 가지고 있다.

〈표-11〉 世運電子商街 業種 現況

업 종	점 포 수	구 성 비 (%)
가 전 제 품	600	19.5
전 자 부 품	300	9.8
컴 퓨 터	200	6.5
사 무 기 기	300	9.8
통 신 기 기	50	1.6
음 향 기 기	180	5.9
전 기 제 품	400	13.0
조 명 기 기	200	6.5
기 계·공 구	700	22.8
기 타	140	4.6
소 계	3,070	100.0

또한 빠른 業種變化에 비해 施設物에 대한 計劃的인 變化가 어려운

落後된 시설을 保有하고 있고, 또한 서울시의 都心不適格 시설 判定으로 인해 부분적인 移住와 撤去가 동시에 이루어지고 있는 狀況에 있다.

世運電子流通商街內에 入住하고 있는 店鋪들의 規模는 대체로 5坪未滿으로서 小規模의 零細性を 脫피하지 못하고 있으며, 接近道路, 駐車場, 店鋪 등 流通環境이 아주 劣惡한 상태에 있다.

現在 約 3,000餘個의 점포가 있으며, 主業種은 機械工具와 家電製品 및 電氣製品의 판매가 全體賣場를 차지하고 있는 實情이다.²⁹⁾

이들 品目들은 우리의 國民所得이 낮은 시절에 必要했던 生活必需品들이었으나 國民所得이 增大되고 生活環境이 改善되고 있는 狀況에서 점차 그 價値를 잃고 있는 物品들이다.

2. 中央流通團地の 實態

서울 九老區에 所在한 중앙유통단지는 우리나라가 工業化를 推進하던 70年代 당시 서울의 九老洞 地域에 産業施設物이 많이 유치됨에 따라 自然發生的으로 工具 및 機械分野의 商街가 形成된 곳으로 그동안 청계천의 世運商街와 쌍벽을 이루어왔던 傳統的인 在來商街였다.

그러나 오늘날 都心の 環境變化와 時代潮流에 따라 變身을 시도 하고 있다.

현재 中央流通團地는 아래의 <표-12> 에서와 같이 驛勢圈에 位置하여 있고 交通網도 잘 發達되어 있으며, 또한 넓은 綠地空間까지 確保하고 있는 비교적 좋은 立地條件을 갖추고 있는데 그 現況은 다음과 같다.

29) 申旻植, 「우리나라 電子團地內 便益施設에 관한 研究- 龍山電子團地 中心으로」, 高麗大學校 産業大學院, 碩士學位 論文, 1996. 12, p.22

〈표-12〉 中央流通團地の 現況³⁰⁾

■ 소재지	: 서울시 구로구 구로본동 652-1
■ 사업시행회사	: 서울중앙기계부품상 협동조합
■ 대지면적	: 23,058평
■ 건축연면적	: 93,382평
■ 상가 건물	: 상가 6개동(33,006평), 업무용 2개동(7,555평)
■ 점포수	: 약 3,000개 점포
■ 편익시설	: 5,185평
■ 창고시설 외	: 4,553평
■ 주차장 및 기타	: 47,636평
■ 동시주차 가능수	: 3,500대
■ 상가 건물관리	: 개별 분양(평당 300만원), 용역회사에서 관리
■ 취급 전문품목	: 공구, 기계류, 컴퓨터, 전자부품 등
■ 기타 특징	: ① 경인국도, 서부간선도로 인접, 사통팔당의 교통망 발달. ② 구로역과 구일역의 역세권, 유동인구 많음. ③ 구로공구상가로 널리 알려진 홍보효과.

중앙유통단지는 오늘날에 있어 在來式 形態의 工具와 機械類 産業이 退潮되면서 그 自救策의 일환으로 既存의 工具 및 機械商街를 그대로 유지하는 한편, 便利한 交通網과 넓은 敷地面積을 보유한 立地條件을 살려 電氣·電子·情報通信分野와 家庭用品을 취급하는 商街로 變身을 도모하고 있다. 既存의 낡은 建物을 增·改築하고 일부 業務用 빌딩을 新築하여, 1996年 6月末에 開場하였다.

中央流通團地는 計劃적으로 最初부터 電子專門商街를 育成하기 爲하

30) 弘報用 팜프렛, 「施行社인 서울중앙기계부품상 협동조합과 施工者인 대림산업주식회사」, 1998. 5 自體製作한 弘報物의 內容.

여 設立된 施設이 아니라, 주변 立地環境과 時代的인 變化推移에 따라 自救策으로 造成된 電子商街이므로 용산전자상가와 같은 專門性을 갖지 못하고 있다.

특히 위 商街는 開場初期부터 景氣의 不況餘波로 인한 分讓率 低下 때문에 經營에 큰 애로를 느끼고 있다.

현재 入住率은 約 90%에 달하고 있으나, 아직은 工具和 機械類에 치중한 去來가 主流를 이루고 있으며, 龍山과 世運商街와 같이 電子와 通信 및 컴퓨터등의 關聯分野에 대해서는 뿌리가 약하기 때문에 競爭力을 갖기에는 力不足인 실정이다.

3. 테크노마트 電子專門商街의 實態

1998年 4月 서울 廣津區 九宜洞에 개장된 테크노마트는 江北에서는 最高로 높은 189m의 建物로 한강변을 환하게 밝혀줄 名物로 등장했다. 單一 建物로서는 國內 最大規模의 전문전자상가로서 아래의 <표-13>에 알 수 있듯이 한 建物 안에 무려 2,500餘個의 賣場을 갖고 있는 巨大한 販賣施設로서 偉容을 뽐내고 있다.

內部施設의 한 단면만 보더라도 그 규모를 짐작 할 수 있듯이, 에스컬레이터 66基, 무방위크 4基, 엘리베이터 34基로 한 建物에 들어선 이동 기기 數는 時間當 9,000名, 엘리베이터 36基로 한번에 移動시킬 수 있는 人員은 600名이며, 階段數도 무려 5,500餘個가 된다.

建物の 規模가 큰 만큼 過密負擔金 또한 16,063,307,270원이 賦課되어 最高額을 納付하고 있으며, 또한 國內 單一建物中 최대 규모의 變電所 (154k, 60MVA × 4대)와 23個의 서버스테이션(SUB STATION)이 設置

되어 있는 등 尖端의 施設物을 자랑하고 있다.³¹⁾

〈표-13〉 테크노마트의 各層別 取扱業種 現況³²⁾

층별	점포	취급 업종 내용	주요 점포명
B 2		롯데마그넷(대형할인점)	
B 1	197개	쇼핑몰, 푸드코트, 먹자거리	의류, 화장품, 건강식품, 소규모식당등
		실크로드	팬시, 약국, 부동산, 선물코너 등
		일부 근린생활시설	조흥은행, 한국투자신탁, 관광회사 등
1 F		프라임 홀	전시 및 이벤트 행사장, 서울은행 등
2 F	105개	국내가전, 혼수용품전문매장	국민은행의 혼수용품판매 각 소점포
3 F	126개	국내가전, 음향기기종합매장	LG카드, 한빛은행의 각 소점포
4 F	116개	수입가전, 음향기기종합매장	현대해상보험, 현대증권의 각 매장
5 F	106개	수입가전, 가전소품, 가구매장	혼례용 가구용품이 주류임.
6 F	199개	전자·전기부품 및 공구매장	조명, 안테나, 핸드폰, 컴퓨터서적 등
7 F	207개	컴퓨터, 게임기, 사무기기매장	컴퓨터관련품일체, 전자수첩, OA용품
8 F	227개	컴퓨터, 음반, 포인트샵 매장	전산소모품, 팬시, 아이스크림점 등
9 F	43개	전문식당가	한식, 중식, 양식, 일식, 커피숍, 음료
10 F		CGV 강변 11	멀티플렉스 극장, 멀티게임센터 등

이렇듯 電子·電氣·情報通信 등 21世紀를 主導해 나갈 最尖端 分野를 研究, 開發, 生産할 첨단 複合團地로 탄생되어 많은 商人들이 好感을 가졌으나, 開場初期에 뜻하지 않은 IMF事態로 인하여 入住率이 低調하여 破格的인 條件을 提示하여 商人들에 대한 많은 入店 誘致 활동을 施行한 바 있다.

그러나 初期에 保證金 없이 管理費만 내고 入住한 商人들의 處地에서는 多少 도움이 되었지만, 事業施行會社로서는 엄청난 投資費에 대한 부담과 施設物의 관리유지에 所要되는 費用을 堪當하기 어려운 立場이

31) [http:// www. tm21. com](http://www.tm21.com), 1999. 5. 4

32) 테크노마트 商街錄의 集計現況表에서 발췌('99년 봄/여름호, 미주기획 製作配布), 1999. 5

므로 經營에 큰 애로를 겪고 있는 實情이다.

또한 國內景氣가 豫想대로 쉽게 好轉되지 않은 狀況이 지속됨에 따라 기 惠澤을 받고 入住한 商人들은 龍山과 世運商街에서의 商去來때 보다 도 賣出이 떨어지고 있기 때문에 굳이 尖端의 시설이라고 자랑하는 테크노마트의 營業이 큰 得이 되지 않고 있다.

특히, 테크노마트는 電子專門商街이기 前에 위의 <표-13>에서 파악할 수 있듯이 綜合百貨店の 性格이 더 짙은 電子商街로 分析된다.

따라서 顧客의 性向을 分析해 볼 때, 一般 百貨店에서도 電子製品을 손쉽게 購入 할 수 있는 것이 現實이므로 결코 規模와 施設만이 電子商街의 發展을 좌우하는 것은 아닐 것으로 判斷 된다.

商街의 發展은 品質·價格·A/S·選好度·購買 便宜性 등 「고객에게 주는 이미지와 고객이 얻을 수 있는 메리트」가 무엇인가?하는 顧客을 끌어올 수 있는 問題가 더 重要하다고 보아야 할 것이다.

오늘날 國際적으로 명성을 얻고 있는 日本의 '아키하바라 電子商街'가 현재 龍山電子商街 보다도 規模나 施設이 뛰어나지 않음에도 不拘하고 크게 發展 되었던 事例를 비교해 볼 때, 테크노마트처럼 超現代的인 施設과 巨大한 規模를 갖추었다고 하여 꼭 專門電子商街로서 發展된다고 속단을 할 수는 없을 것이다.³³⁾

어떻든 現在의 테크노마트는 商街의 活性化를 도모하기 위하여 '프라임커뮤니케이션·프라임개발·테크노마트21 관리단'을 構成하여 각종 이벤트行事를 開催하는 등 새로운 마케팅 戰略에 總力을 경주하고 있다.

33) 1950年代 日本 東京大學校의 電氣科 學生들이 學校와 隣接된 이곳 아키하바라 地域에서 많이 下宿을 하고 있었는데, 당시 流行했던 진공관 트랜지스터 라디오를 直接 그들 大學生들이 만들면서 自然的으로 市場이 形成된 즉, 電波商으로부터 시작된 것이 '아키하바라 電子商街 造成' 背景이며, 현재 龍山電子商街와 規模와 施設 등이 매우 類似 하다.

第 3 節 龍山電子商街의 施設 現況

1. 商街 建物の 現況

現在 龍山電子商街의 약 4,000여개의 점포는 사업시행회사로 지정 받은 5개의 시설주 회사가 각기 자신의 商街建物を 運營·管理하고 있다.

그러나 건물의 形態와 시설물의 構造가 施行會社別로 현격한 差異가 있고, 또한 商街의 運營·管理방법도 相異하다.

특히 龍山電子商街는 最初 대규모의 電子團地를 造成할 때, 全體 土地面積에 대한 區劃整理事業을 통한 計劃的인 設計를 한 것이 아니라, 施行許可를 받은 各 會社들이 자신들이 所有한 土地의 地上에 있던, 既存의 舊商街 建物を 增築·改築하여 團地를 조성한 것이 대부분이므로 商街 建물이 대체로 많이 老朽化 되어있는 實情이다.

〈표-14〉 商街別 施設現況

(單位 : m²)

건물번호	상 가 명	층 수	대지면적	건축면적	연면적
1~3동 8~9동	서울전자유통(주)	4~8층	25,202.400	14,580.730	105,362.800
10~20동	나진산업(주)	1~7층	28,376.060	15,306.680	63,598.800
4~7동	원효전자(주)	3~5층	8,989.580	5,136.680	24,782.070
16동	농 협	7층	3,443.200	1,497.790	16,565.250
21~22동	선인산업(주)	4~7층	17,032.800	7,767.428	49,987.956

또한 商街의 配置는 全體商街를 左右 양쪽으로 가르는 龍虎路를 따라 약 500m의 길이로 길게 늘어진 形態를 취하고 있고, 建物들이 22개의 棟 單位로 區分되어 獨立的으로 運營되고 있어, 고객과 상인의 입장에서 는 利用이 다소 不便한 편이며, 都市美觀上에도 親近感과 好感을 주지

못하고 있다.

위의 <표-14> 와 아래의 <표-15> ³⁴⁾는 龍山電子商街를 管理·運營하는 會社들의 商街 建物の 現況과 實態를 알 수 있는 表이다.

<표-15> 용산 電子商街의 各 施行會社別 商街建物の 實態

회사명 건물 구분	전자랜드	나진산업	관 광 터미널	선인산업	원효전자
신축, 증·개축 여부	신관: 신축 별관: 개축	14동: 신축 그외 증개축	신축	증개축	증개축
건물의 구조	철근 콘크리트	철근 콘크리트	철근 콘크리트	철근 콘크리트	철근 콘크리트
건물의 형태(모양)	직사각형 원통형태	직사각형	직사각형	직사각형	직사각형
건물의 양식	現代式	舊時代式	舊時代式	舊時代式	舊時代式
건물의 상태(노후화)	양호함	노후화	양호함	노후화	노후화
상가의 배치 형태	2개동 연결	각동 분산	단일건물	2개동 연결	단일건물
상가 매장의 넓이	중소형혼합 점포 open	소형위주 점포구성	소형위주 부분open	소형위주 점포구성	소형위주 점포구성
매장의 형태	오픈식매장	칸막이형태 (개별점포)	일부칸막이 일부오픈식	칸막이형태 (개별점포)	칸막이형태 (개별점포)

2. 一般 施設物の 現況

가. 各 事業施行會社別 駐車場 施設

現在의 龍山電子商街는 일시에 駐車할 수 있는 車輛의 法定駐車 臺數는 約 3,000臺이나, 隣近地域 일대의 駐車場施設을 병행하여 利用할 경우, 約 4,500餘臺의 주차가 可能하므로 평소 주차에는 큰 불편이 없다.

최초 商街를 조성할 당시 駐車場的 面積이 總 68,247.833m²였으나, 1999年 5月 현재는 82,004m²로서 增設되었으며, 이러한 現象은 차량이

34) 鄭在聖, 「龍山電子商街 施設物 臺帳의 資料 提供」, 1999. 4

계속 增加되는 추세이므로 앞으로도 駐車場 시설은 더욱 擴張될 것으로 豫想된다. 용산전자상가의 駐車場 施設現況은 아래의 <표-16> 과 같다.

<표-16> 용산 電子商街의 各社別 駐車場 施設 現況(1999. 5 基準)³⁵⁾

회사명		전자랜드	나진산업	관 광 터미널	선인산업	원효전자	주차빌딩 (市 운영)
구분 내용							
주차장 면적(㎡)		17,509	9,761	19,205	8,752	5,866	20,911
법정 주차대수		845대	459대	548대	338대	105대	604대
주차장 형태		자주식	자주식	자주식	자주식	자주식	자주식
주 차 료	유료 30분	1,000원	1,500원	1,000원	1,000원	10分當 500원	1,200원
	유료 60분	2,000원	3,000원	2,000원	2,500원		2,400원
	시간초과분	30분초과시 1,000원	10분초과시 500원	30분초과시 1,000원	10분초과시 500원		10분초과시 400원
	기 타	월정주차료 120,000원 부과세별도	월정주차료 132,000원	월정주차료 130,000원	월정주차료 110,000원 부과세별도	월정주차료 120,000원 부과세별도	월정주차료 130,000원
고객에 대한혜택		우대권 2H 4,000원무료	우대권 1H 3,000원무료	우대권은 무료주차	1시간에 500원할인	기본30분 무료주차	
공휴일 이용관계		모든 사업시행회사가 주차장을 무료로 개방하고 있음.					

나. 便宜施設의 現況

용산전자상가는 國內最大의 電子流通團地와 情報産業基地로 불리우는 位相과 流通團地의 規模에 비추어 볼 때, 아래의 <표-17> 에 나타나 있는 바와 같이 便宜施設이 다소 不足한 實情이다.

龍山電子商街의 편의시설이 不足하다고 判斷한 이유는, 타전자상가에 비하여 그 數 적다는 뜻이 가장 컸다.

그러나 더 큰 意味는 대규모 流通團地란? 物件을 사고 파는 交易의

35) 事業施行會社의 駐車場 認可證, 「龍山電子商街 5個의 事業施行會社 총무부 訪問」, 擔當職員의 協調를 얻어 주차장 인가증을 確認하였음. 1999. 5

行爲 外에도 情報의 交換, 社交의 場, 娛樂, 産學協同의 行事 등 多樣한 행위들이 일어날 可能性이 있는 空間이 提供되어져야 한다는 側面에서 便宜施設이 다소 不足하다고 본 것이다.

〈표-17〉 電子商街內의 便宜施設 現況³⁶⁾

편의시설물		각 시설주회사		소 계	전자 랜드	나진 산업	관 광 터미널	선인 상가	원효 전자	전자 타운
		소 계	소 계							
서비스 기능	편의 시설	각사의 점포수		4,018개	718	1,329	190	1,150	413	218
		■식당·간이음식점		40개	10	1	5	20	4	-
		■커피숍·레스토랑		8개	3	2	2	-	1	-
		■편의점·슈퍼		23개	2	8	5	3	3	2
		■약국·의원		5개	-	4	1	-	-	-
		■은행등 금융사		10개	1	6	1	1	1	-
		■서점		9개	2	3	2	-	2	-
		소 계		95개	18개	24개	16개	24개	11개	2개
후생 복지 기능	문화 시설	●도서실		없음	-	-	-	-	-	-
		●자료실		없음	-	-	-	-	-	-
		●전시실		2개	2	-	-	-	-	-
		●세미나실		2개	1	1	-	-	-	-
		●체육시설		1개	-	-	-	1	-	-
		●극 장		없음	-	-	-	-	-	-
		소 계		5개	3개	1개	없음	1개	없음	없음
	지원 시설	●각A/S센터		25개	15	6	2	2	-	-
		●인터넷시설		없음	-	-	-	-	-	-
		●휴게실		3개	2	-	1	-	-	-
		●이벤트장		3개	1	-	1	1	-	-
		●기사대기실		없음	-	-	-	-	-	-
		소 계		31개	19개	6개	4개	3개	없음	없음
총 계		131개	39개	31개	20개	28개	11개	2개		

특히 용산전자상가의 周邊地域도 落後된 再開發地域이 많음으로 인해

36) 本 資料는 3個의 廣告會社에서 最近 發行한 商街錄에 紀錄된 現況을 利用한 것으로 正確度 매우 높다.(廣告社 : 길라잡이 99. 5발행, 일간벼룩정보 99. 4발행, 미주기획 98. 8발행)

便宜施設이 부족한 편이었으나, 점차 地域一帶의 再開發事業이 推進되고 있으므로 向後에는 立地與件上 우수한 施設物이 많이 入住 할 것으로 예상된다.

第 4 節 龍山電子商街의 施設管理와 營業管理 實態

1. 施設物의 管理 運營 實態

가. 施設管理會社의 人的資源

龍山電子商街를 經營管理하는 5個의 事業施行會社들은 電子商街가 造成되기 前, 대부분의 會社가 農水産物 유통업과 農産物 판매시장 등을 直營하거나, 在來式市場의 건물을 管理運營하는 부동산 管理會社로서의 機能을 갖고 있었다.

그러나 서울 올림픽을 기점으로 急激한 都心 環境變化의 추세에 따라 용산전자상가가 開設되었으므로 특별한 經驗도 없이 最尖端의 電子製品을 販賣하는 商街를 管理運營하는 會社로 變身된 것은 주지의 事實이다.

이러한 結果, 施設管理會社의 任職員이 '하이테크'한 專門分野인 大規模의 電子商街를 관리하는 職務를 遂行함에 있어서는 流通分野에 대한 高度의 知識과 經驗 및 能力이 크게 要求되는 바이나, 이에 대한 適切한 對處能力과 業務의 適應力등 人的資源의 資質이 不足하고 未備한 점도 있음을 否認할 수 없다.

즉 龍山靑果物市場 당시 一般 管理職³⁷⁾을 遂行하다가 勤務年功序列에

37) 龍山靑果物市場 運營當時 警備職, 賃料 收金職, 倉庫 管理職 등을 遂行한 職員으로 會社가 發展됨에 따라, 그동안 寄與된 功勞와 年功序列에 의해, 오늘날 現在 實務를

의해 현재 實務의 擔當者가 된 것은 個人的으로 매우 바람직한 일이나, 一部の 직원중에는 現職務인 尖端産業에 관련된 流通分野에 대한 知識과 經驗이 微弱하다는 評價를 받고 있는 部分은 對商人과의 관계에 있어 信賴感을 低下시키는 要因이 되고 있다.

이는 점차 젊어지는 연령층의 商人(첨단분야의 종사자는 평균연령이 20~30대)들과 賃貸借契約을 約定하고 이들을 管理함에 있어, 보다 專門的인 知識과 經驗을 지닌 인재의 迎入 方案과 더불어 職員들의 資質向上을 위한 대책이 必要하다.

즉, 管理 職員들에 대한 職務教育의 強化, 先進화된 尖端流通市場의 견학, 專門教育機關의 委託教育 의뢰, 資格證 취득자 優待, 公正한 表彰, 강력한 信賞必罰, 人事 補職의 순환 등의 對策을 통해 不動産管理會社의 職員들이 通常적으로 흔히 갖는 盲點인³⁸⁾ 매너리즘(Mannerism)에 빠지지 않도록 해야 한다.

특히 IMF이후, 最近들어 商街의 營業不振이 두드러지는 狀況이므로 商人들의 要求가 더욱 增加 될 것으로 憂慮되는 바, 이러한 現實을 감안할 때, 管理會社는 직원들이 對상인과의 관계에 있어서, 보다 專門的인 知識과 合理的인 思考로 그들을 理解說得 시키고, 또한 積極적으로 商街의 發展을 위한 側面에서 商人들을 돕는 일에 最善을 다해야 할 것으로 分析되었다.

擔當하는 補職을 맡고 있는 경우가 많음. 따라서 一部 幹部職의 意識改革이 必要함.

38) 通常적으로 單純한 일을 계속 반복하는 勤務를 하고 있고, 專門知識과 責任도 없는 職位의 職員으로 여러사람들에게 烙印되어 있을 뿐아니라, 最高經營者의 側近과도 交分이있는 關係로 上級者도 自身을 強하게 叱責하지 못하므로 適當히 일하고 退勤하는 式의 매너리즘에 빠진 職員이 있음. 「職員 設問調査 確認事項임」, 1999. 5

나. 施設物 管理의 인력 운영방법

龍山電子商街를 管理運營하는 대다수의 事業施行會社들은 施設物의 管理部分 뿐만아니라 商街에 대한 警備와 駐車 및 環境을 用役會社에 의뢰하여 管理하고 있다.

用役會社에 施設物 管理一體를 의뢰하는 主目的은 專門化된 管理를 名分으로 하고 있으나, 그 裏面은 이와는 달리 ①經費節減, ②人力管理의 容易, ③勞使問題의 自然的인 解決 등에 있는 것으로 分析되었다.

그 外 會社別로는 다른 타당한 理由도 있겠으나, 電子商街의 施設物에 대한 보다 效率的인 管理를 위해서는 특히 機械와 電氣分野 등에 대한 것은 直營管理가 더 바람직하다고 생각된다.

왜냐하면, 機械室의 各種 計器類와 보일러 그리고 電氣室의 各種 變전 施設 등은 항상 安全度 문제가 뒤따름으로 平素 徹底한 整備 點檢이 切實히 要求되기 때문이다.

따라서 이 部分만큼은 用役會社에 의뢰하여 管理하는 것 보다는 直營으로 運營할 경우, 施設物을 直接管理하는 회사의 職員으로서 愛社心을 더 불러 일으킬 수 있는 長點이 있으므로 바람직할 것으로 思料된다.

위 龍山電子商街를 管理運營하는 5個의 事業施行會社中에 那鎭産業의 경우는 商街의 施設分野 뿐만아니라 警備·駐車·清掃分野까지도 直營으로 運營하고 있다.

用役을 排除하고 모든분야를 直營化하여 環境美化員과 警備職도 施設 管理회사 所屬의 職員으로 採用한 것은, 商街의 建物과 각종 施設物 등 自社의 財産들을 보다 主人意識을 갖고 保護하고 管理하도록 하는데 그 目的을 둔 것이다.

用役의 方法이 더 좋으나? 直營으로 運營하는 것이 더 좋으나?하는

問題는 각기 長短點이 있으므로 管理運營會社別 自社の 實情에 알맞는 方案을 採擇하여 運營하고 있다고 判斷된다.

2. 營業管理의 運營 實態

가. 商街別 月 平均 管理費

龍山電子商街의 각 사업시행회사별 月 平均 管理費는 他地域의 電子商街 및 一般商業地區와 비교할 때, 比較的 적정한 金額인 것으로 調查 되었으며 그 內容은 아래의 表와 같다.

〈표-18〉 商街別 月平均 管理費 附課 現況

1999. 5 基準 (單位 : 坪當)

회사명 구분	전자랜드	나진산업	관광터미널	선인산업	전자타운
월 관리비	16,000원	15,420원	17,000원	15,000원	13,278원

上述한 바와 같이 施設物의 管理를 用役會社에 맡기는 것과 直營으로 運營할 경우, 관리비가 差異가 나지 않고 비슷한 比率로 나타난 것으로 보아 施設管理를 용역회사에 의뢰하는 이유중의 하나가 經費節減이라는 말은 說得力이 없음이 立證 되었다.

아래의 표는 위 〈표-18〉의 N社의 月 管理費를 算出한 內譯이다.³⁹⁾

商街 점포의 管理費는 施設物을 管理運營하는 會社別, 수시 變動率이 적용되는 경우가 많으므로 多少 差異가 있을 수 있다.⁴⁰⁾

예를 들면, 여름철의 경우 에어컨을 많이 使用하게 되고, 겨울철의 경

39) 那鎭産業(株) 業務部, 「月 管理費 算出 內譯表」, 1999. 5

40) 本 契約關聯의 資料는 各 施設管理會社에서 對外秘로 取扱하고 있어, 賃貸契約書를 直接確認 할 수 없는 관계로 擔當實務者의 口頭陳述을 통하여 作成한 것임. 따라서 若干의 誤差가 있을 수 있음. 「現場 實態調查에서 確認한 事項」, 1999. 5

우는 보일러의 可動을 통한 煖房費가 增加함으로 管理費가 다소 引上 될 수 있기 때문이다.

〈표-19〉 電子商街 N社의 月 管理費 算出內譯

1999. 5 基準 (單位 : 坪當)

구 분	(산출근거 = 총발생비용 ÷ 임대평수)	
	내 역	평당관리 비용
일반 관리비	●임대평수 : 15,669.61평	5,913.35원
	●총발생비용 : 92,659,906원	
청소·경비비	●총발생비용 : 124,218,760원	7,927.37원
전기료	●기본 및 전용별도(평당 1천원)	1,063.02원
	●공용분 부과료	
냉난방비	●5월달임으로 냉·난방비 미발생	
수선유지비	●평당 월 300원정도가 평균임	300.00원
수도료	●평당 월 216원정도가 평균임	216.88원
	합 계	坪當15,420.62원

나. 賃貸借의 原契約者와 轉賃契約者 比率

龍山電子商街의 活性化에 큰 걸림돌이 되는 부분은 事業施行會社와 直接 賃貸借約定을 맺은 原契約者 商人이 평균 55%에 不過하고, 원계약 자로부터 이를 다시 轉賃約定을 맺은 比率이 45%에 이르는 점이다.

이 現象은 용산전자상가 開場 初期였던 1980年代末 당시의 不動産에 대한 過熱投機 붐의 結果로 分析된다.

龍山電子商街의 개장 초기 入住率 低調現象을 극복하기 위하여, 事業 施行會社들은 直接 營業를 할 意向이 없는 投資者에게도 入住權을 주어 어려운 經營難을 타게하려 하였다.

결국 이로 인하여 당시 龍山電子商街의 事業施行會社는 資金의 壓迫

에서 벗어 날 수 있었다.

〈표-20〉 商街別 原契約者와 轉貸者의 比率

회사명 구분	전자랜드	나진산업	관광터미널	선인산업	원효전자
임대점포수	718개	1,329개	190개	1,150개	413개
원 계약자	503개	651개	114개	632개	165개
(비율)	70%	49%	60%	55%	40%
전대계약자	215개	678개	76개	518개	248개
(비율)	30%	51%	40%	45%	60%

그러나 오늘날에는 그동안 暗默的으로 承認한 轉貸行爲가 임대료 引上問題나 관리비의 調整관계를 비롯한 協議過程에서 2명 또는 3명의 原契約者와 轉貸者 등과 二重的으로 부딪쳐야 하는 문제가 있어 商街의 運營에 상당한 짐이 되고 있다.

다. 商街別 保證金과 賃貸料

龍山電子商街의 각 사업시행회사별 賃貸 保證金과 賃貸料는 위의 表에서와 같이 서로 많은 差異點이 있었다.

市場의 特性으로 볼 때, 店舖의 立地가 좋은 곳과 나쁜 곳은 營業上의 便利性 여부와 賣出에도 影響이 있으므로 保證金과 賃貸料 등의 差等이 있어야 하는 것은 當然하다.

그러나 아래의 〈표-21〉에서 보듯이 同一한 商圈地域內的 商街에서 各 事業施行會社別 보증금과 임대료는 그 格差가 너무 크다는 것을 알 수 있다.

격차가 큰 理由는 전자랜드와 관광터미널의 경우, 新築된 商街建物로 비교적 現代式의 오픈(open式) 形態의 賣場이고, 那鎭産業과 善仁産業 등은 다소 商街建物이 낡았으며, 賣場의 形態가 칸막이로 구분된 獨立的

인 店鋪이기 때문인 것을 分析된다.

〈표-21〉 商街別 保證金 및 賃貸料 比較表

(單位 : 坪當)

회사명 보증금·임대료	전자랜드	나진산업	관광터미널	선인산업
B1 보증금 임대료	2,000,000 85,000		1,200,000~1,300,000 40,000~50,000	
1층 보증금 임대료	2,500,000 150,000	1,400,000 85,000	2,500,000 55,000~60,000	1,000,000 82,500
2층 보증금 임대료	2,500,000 80,000	800,000 55,000	2,300,000~2,500,000 110,000~120,000	1,000,000 78,000
3층 보증금 임대료	2,500,000 80,000	800,000 55,000	2,300,000~2,500,000 135,000~140,000	1,000,000 82,500
4층 보증금 임대료			1,200,000 90,000	
참고사항	98년도 임대료 10%인하	임대료 저렴 (인상없었음)	98년 임대료만 11%인하 (5%인하, 6% 활성화비)	임대료 12%인하

한편 施設物 賃貸借 約定關係는 商街를 管理運營하는 회사의 經營上 問題로서 通常 매년 物價引上을 감안하여 5~10%씩 임대료와 관리비를 引上시켜 왔었다.

그러나 최근의 경우는 위 표에서와 같이 IMF의 救濟金融環境下에서 營業不振으로 인해 어려움을 겪고 있는 商人들에게 施設管理運營會社가 오히려 賃料와 管理費를 몇 10%씩 減額하여 주는 경우도 있고, 몇 년간 賃貸料와 管理費를 引上시키지 않고 凍結한 會社도 있음을 알 수 있다.

第 4 章 效率적인 運營 및 管理方案

第 1 節 商街의 管理 및 運營 對策

1. 施設物의 管理運營에 대한 對策

大規模의 流通團地는 商人이 가장 效率的으로 商品을 進열하여 販賣하고, 또한 顧客은 가장 便利하고 값싸게 商品을 살 수 있도록 都·小賣商店과 關聯施設을 集團化하여 수용하는 複合施設이라고 할 수 있다.

龍山電子商街는 이러한 複合施設의 機能을 比較的 잘 갖춘 商街이나, 現在에는 새롭게 新築되어 運營되고 있는 現代式 施設의 他電子商街에 比하여 商街의 建物이 다소 老朽化되었고, 便宜施設이 부족하여 位相을 점차 잃고 있는 實情이다.

그러나 1987年 10月 開場되었을 때부터 「國內最大의 電子流通센터와 情報産業의 基地」 불리웠던 名聲이 아직은 남아있고, 現在 他電子商街에 비해 流通團地로서 그 뿌리가 튼튼하다는 點과 立地條件이 他商街보다 우수하므로 發展될 潛在力이 풍부하다는 點, 그리고 龍山電子商街만이 갖고 있는 강한 색깔이 있기 때문에 이러한 長點을 살린다면 오히려 더 商街가 발전될 可能性이 높다.

따라서 顧客과 商人의 便益을 위하여 一部 增·改築한 商街의 경우는 施設管理 부분을 改善하고, 管理와 運營에 있어 不公正한 부분은 時急히 是正해야 할 것으로 아래와 같이 調查分析되었다.

① 增築·改築한 商街建物의 내부에는 아직도 ‘엘리베이터와 에스컬레이터’등이 設置되지 않은 곳이 많아, 店舖의 3~4層까지 階段을 통해 顧客과 商人들이 商品을 運送하는 事例가 많은데, 各棟의 建物마다 적절한

施設을 時急히 補完해야 할 것이다.

② 商街 建物の 어두침침한 外壁을 ‘그림이나 페인팅’으로 깨끗하고 아름답게 端裝하여, 商街의 이미지를 變身시킬 필요가 있었다.

③ 各 施行會社別 自體의 商街 內에서도 賃貸料와 管理費의 賦課가 크게 相異하다.

店鋪의 입지조건(商街의 目)에 따라 賃貸料와 管理費는 마땅히 다를 수 있으나, 一部 施設主人 管理運營會社에서 親分關係가 있는 商人에게 賃貸料와 管理費 등을 差等한 바 있는데, 이는 바람직하지 못하다.

原則없이 衡平性を 벗어난, 公正치 못한 賦課는 商人들의 不滿 要因이 된다.⁴¹⁾

④ 施設主人 상가의 管理運營會社가 商人들과 店鋪의 賃貸借 約定을 締結한 것중, 原契約者가 現場에서 事業을 하는 比率이 전체점포 數의 55%에 不過하고, 轉貸約定者가 實質적으로 營業을 하는 경우는 約 45%로서 그 숫자가 比較的 많음으로 인해, 轉貸者의 負擔이 큰 實情이다. 따라서 現 轉貸約定者를 原契約者로 바꾸는 方案을 조속히 推進하여야 할 것이다.⁴²⁾

⑤ 大規模의 流通團地로 불리우는 그 名聲과 規模와 施設에 비해 便益施設物이 현저히 不足한 實情이다.

41) 龍山電子商街 造成시, 世運商街의 商人들을 유치하기 위하여 各 施行會社別로 그들에게 一部 特惠를 주었으나, 10년이 지난 상황에서 아직도 有效한 것은, 그 以後에 入住한 商人들로서는 月賃貸料에 懸隔한 差異가 있으므로, 管理會社에 대한 不滿의 要因이 되고 있다.

42) 原契約者가 一定期間 事業을 하지 않을 境遇, 賃貸借約定을 解止할 수 있는 規程이 있음에도 不久하고, 그 問題點이 무엇인지? 解決 努力을 하지 않고, 이를 放置하는 것은 不動產學에 對한 法律的·學問的 知識이 不足하거나, 職務遂行 能力의 缺如임.

그러므로 商街 建物內的 用途變更을 통해서라도 便益施設物的 入住를 勸獎하거나, 施行會社가 直接 便益施設을 運營하여 顧客과 商人의 營業活動에 도움을 주어야 할 것이다.

즉 例를 들면, 最初 市場이 造成될 때부터 모두의 宿願事業이었던, 綜合展示場의 設置事業을 再推進하는 등의 活性化 對策이 要求되고 있다.

2. 流通環境과 營業活動에 대한 對策

上述한 바와 같이 龍山電子商街에는 電子關聯産業과 專門流通分野에 대한 오랜 經驗을 지닌 草創期의 商人들로 구성된 土着勢力이 아직도 基盤을 탄탄히 構築하고, 營業을 지속시키고 있으므로 他地域의 電子商街보다 그 뿌리가 튼튼한 營業上的 큰 長點을 지니고 있다.

最近 서울市內에 테크노마트와 西部電子商街를 비롯하여 國際電子센터 등이 開場되었고, 地方에도 大田의 '둔산전자타운', 釜山의 '한창정보타운'과 '가야상가'등 많은 電子專門商街가 開場된 바있다.

그러나 1987年末, 世運商街의 상인들이 龍山으로 大多數 移轉 되면서 부터, 그리고 때마침 國家 政策으로 強力히 추진되던 電子産業의 中興期에 용산전자상가가 設立됨으로 인하여 本 商街는 電子流通의 메카로서 確實한 자리를 構築했던 것이다.

따라서 새롭게 開場된 電子商街에는 流通의 初年生이 많은 반면, 龍山 電子商街의 경우에는 流通에 대한 豊富한 經驗과 電子分野에 대한 知識을 갖춘 中堅의 專門商人들이 많아, 지난 年末 갑자기 불어닥친 IMF의 波高에 대부분의 他電子商街의 많은 零細事業者들이 倒産한데 비하여 龍山電子商街의 商人들은 이를 比較的 잘 견디어 낸 底力이 이를 證明

하고 있다.

또한 四通八達로 잘 發達된 交通網은 全國을 상대로한 流通에 가장 큰 長點을 주고 있기도 하다.

그러나 龍山電子商街는 날로 치열해 지고 있는 隣接 電子商街와의 流通競爭과 홈쇼핑, 電子商去來 등의 유통시장 形態變化 등의 趨勢에 비추어 볼 때, 時代의 흐름에 맞는 새로운 流通環境을 造成하지 않으면 점차 그 命脈을 維持하기에도 급급한 實情이므로 오히려 退步할 憂慮도 있다 하겠다.

오늘날 消費者의 要求와 購買패턴의 變化에 對應하기 위해서는 용산 전자상가의 施設主인 施行會社의 努力과 더불어 특히 商人들 自身이 生存을 위해 부단한 努力을 하여야 할 것으로 思料된다.

이에 따른 現場實查 結果, 우선 가장 時急하게 流通環境 改善에 필요한 事項을 列舉하면 아래와 같았다.

① 事業施行會社(施設主)와 商人이 共同으로 改善해야 할 事項은 우선 가장 基礎的인 周邊의 流通秩序를 지키고, 商街의 環境을 청결히 한 常態에서 顧客을 맞이하여야 한다는 것이다.

在來式의 市場形態를 存續시키려는 舊態依然한 思考方式은 결국 商人과 施設主 모두에게 被害를 주는 行爲인 동시에 상가의 流通環境을 沮害시키는 가장 基本的인 要素들이 될 것이다.

따라서 施設主 會社와 商人을 대표하는 商友會가 '共同으로 商街의 秩序維持를 위한 奉仕隊'등을 運營하는 方案등이 摸索되어야 한다.

우선 아래와 같은 基礎的인 사항부터 時急히 是正을 해야 할 것이다.

- 商街 거리에서의 지나친 呼客行爲.
- 점심식사를 商街로 搬入하고, 食後에 飲食物을 放置하는 行爲.
- 人道에 상품을 無秩序하게 積置하여 通行에 不便을 주는 行爲.
- 人道邊에 設置된 쓰레기통이 '찌그러진 상태로 放置'.
- 10年前, 商街의 入口마다 設置한 老朽化된 '警備哨所의 未 교체'.
- 商街의 美觀을 해치는 清潔치 못한 案内板과 看板의 未 교체.
- 商街 道路邊 앞에 '商品을 運搬하는 車輛들의 無秩序한 放置'.
- 販賣한 商品을 配達한 後, 顧客이 交替한 못쓰는 廢棄物들을 다시 商街로 반입해 오는 行爲 등이다.

② 零細한 商人들이 大部分임으로 各 商街를 運營하는 施設主 會社가 主導하여 '商品을 보관하는 倉庫業 또는 低價로 商人들에게 供給하는 物流센터를 運營'하는 제도를 도입하여 商人들의 物流費用 負擔을 줄이고, 商品의 低價 購入으로 商街의 流通을 원활히 할 수 있도록 돕는 것이 바람직하다.

특히 龍山電子商街에는 販賣施設이 많은데 比하여, 商街의 建物 用途上에는 倉庫用途가 不足한 실정이므로 商人들중의 大多數가 隣近 住宅街의 個人車庫와 事務室을 倉庫로 活用하고 있는 現實을 간과해서는 안 될 것이다.

③ 商人들의 店鋪가 대부분 10坪이내로 狹小한 零細性を 지니고 있으므로 몇몇 商人들이 聯合하여 販賣場을 확장 또는 開放式(OPEN)하는 方案도 必要한 實情인데, 施設管理會社는 이를 積極 勸獎하여야 할 것이며, 몇몇 商人들이 聯合하여 점포를 擴張 및 開放式(OPEN)式的 上점화를 요청할 때에는 이를 허락하고 支援하여야 할 것이다.

④ 顧客과 商人을 위하여, 부족한 駐車施設을 더욱 擴充하는 方案을 摸索하여야 하며, 특히 施設管理會社에서는 商街의 效率的인 經營관리가 主目的인 바, 附加的인 收益인 停車場을 運營함에 있어서 지나치게 駐車費를 통한 收益 올리기에 몰두해서는 안될 것이다.

따라서 顧客과 商人에게 보다 더 駐車費用을 割引하거나, 無料利用을 擴大하여 商街의 고객유치와 顧客의 利用 便宜에 最善을 다해야만 龍山 電子商街의 景氣가 더욱 되살아 날 것임을 認識할 必要가 있다.

⑤ 특히 最近 電子通信分野의 發達로 인해, 홈쇼핑과 전자상거래 등이 원활하게 보급되는 등, 流通環境의 급격한 變化로 顧客의 商品購買 行태가 크게 變化되는 狀況에 있다. 따라서 在來式 市場의 去來方法 및 수퍼마켓式的 營業活動으로는 販賣에 限界가 있으므로 電子流通分野의 商人들에게 있어서는 무엇보다 情報의 交流가 꼭 必要하다.

그러나 實態調査에 따르면, 施設管理會社가 主管하는 인터넷 施設은 전혀 設置되지 않고 있으며, 一部の 商人들 몇몇에 의해 自體的으로 電子商去來를 이용하고 있는 實情이었다.

따라서 용산전자상가의 施設管理會社는 自社의 商街 建物內에는 ‘超高速 인터넷 通信網을 構築’하고, 必要하다면 各 商街의 홈페이지까지도 製作하여 提供하는 등, 零細한 商人들이 이를 積極 活用할 수 있도록 해야 할 것이다.

⑥ 龍山電子商街는 오후 8時에 일시에 閉鎖함으로써, 늦은 저녁시간대에는 暗黑街로 變하고 있다.⁴³⁾

43) 閉店以後, 商街內의 불빛이 전체 소등되고 一部 店鋪의 간판 네온사인만 켜져있는 상태임. 특히 50m 單位로 설치되어 있는 道路의 街路燈은 市와 區에서 에너지 節約 運動의 차원에서 격등으로 켜놓아 龍山電子商街는 폐점 이후 暗黑으로 變한다.

商街의 營業時間이 終了되었다 하더라도, 이곳 龍山電子商街 地域을 經유하여 汝矣島와 永登浦로 向하는 많은 歸家車輛들이 있으므로 가로 등의 불빛을 환하게 밝혀야 하고, 商街의 看板의 照明은 켜두어야 弘報의 效果도 期待 할 수 있을 것으로 分析되었다.

특히 일부 施設管理會社에서는 火災豫防次元에서 電源을 遮斷하는 경우까지 있는데, 이는 尖端 電子·情報關聯의 사업자가 24時間 國內外와 營業活動을 위해 반드시 開放시켜두어야 할 팩시밀리와 인터넷등을 통한 相互去來와 情報交換 등을 斷絶시키는 行爲이며, 事業을 沮害시키는 要因이 되고 있다.

⑦ 또한 大規模의 專門流通商街임에도 不拘하고, 施設管理會社의 弘報 支援이 絶對적으로 不足하다는 점이다.

建物を 賃借하여 事業을 하는 小規模의 商人들 개개인이 自身の 賣場에서 취급하는 商品을 弘報하는 消極的인 방법은 實效를 거두지 못하고 있다.

그러므로 商街의 廣告·弘報는 반드시 施設管理會社의 支援이 필요한 것이나 施設管理會社에서는 이에 대한 認識이 아주 不足한 실정에 있다.

龍山電子商街의 事業施行會社의 하나인 전자랜드의 경우를 除外하고는 自社 建物에 入住한 商人들의 弘報에 積極的인 施設管理會社는 없었다. 그나마 전자랜드의 경우는 店舖의 상당부분을 商人들에게 賃貸하였으나, 主要 取扱品은 建物主人 전자랜드가 販賣場을 大型化하여 直營事業을 하고 있고, 首都圈內에 수개의 支店을 運營하는 關係로 建物主겸 流通事業을 하는 會社로서 大대적인 弘報를 하는 것이었다.

商街의 廣告·弘報를 위한 資金調達 방법으로 현재 各 商友會가 會員社들로부터 會費를 納付받고 있는 水準이나, 이러한 방법은 零細한 轉貸

契約者가 50%以上인 狀況에서 非協調的인 關係로 큰 實效를 거두지 못하고 있다.

그러므로 施設管理會社가 廣告·홍보비를 支援을 못할 經營上의 어려움이 있다면, 商人들에게 廣告·弘報費를 負擔시키는 일환으로 管理費에 포함하여 徵收하는 方案도 可能할 것이다.

즉 約 1千個의 店鋪를 管理하는 會社의 경우, 各 賃貸店鋪마다 1萬원씩 釀出하여 고지한다고 하여도, 1千萬원의 弘報費를 쉽게 획득⁴⁴⁾할 수 있다는 點을 참고할 필요가 있다. 그러나 이의 收納은 商街의 商人들의 同意가 絶對的으로 必要함은 물론이다.

위에 上述한 ①~ ⑦項은 實態 調查結果, 調査者의 주관된 立場에서 改善 시킬 필요가 있다고 把握된 것임을 밝힌다.

44) 例를 들면, 各 商街가 新聞廣告 또는 雜誌등을 통한 弘報活動費用으로 每月1萬원씩 釀出하는 方案을 提示하였을 時, 이를 拒絶할 商人은 없을 것으로 推定됨.

第 2 節 施設管理會社 職員 및 入住商人의 意見

1. 施設管理會社에 勤務하는 職員들의 意見

本 說問書는 龍山電子商街의 各 事業施行會社인 서울電子流通(전자랜드), 那鎭産業株式會社(전자월드), 善仁産業株式會社(선인프라자), 元曉商街(원효전자), 觀光터미널(株)에 現場職 勤勞者 各20名씩을 對象으로 無記名⁴⁵⁾의 設問調査를 實施하였다.

說問의 應答者는 대부분 現場에서 일하는 警備職員, 環境美化員, 施設物 擔當 機能職員들이며, 約 20餘名の 事務職 男女社員이 本 設問에 應해 주었는데, 總設問應答者 100名中에 男女의 比率은 男子 76名과 女子 職員 24名(청소요원 및 여사무원)이었고, 應答內容의 分析結果는 아래와 같았다.

가. 現職場에 대한 勤務滿足度

현재 電子商街에 근무하는 職員들이 自身이 몸담고 있는 會社의 勤務環境(현직책·보수·근로여건·복지 등)에 대한 滿足度를 먼저 測定해 보았다.

이는 商街의 施設物을 管理運營하는 회사 직원들의 勤務 滿足度가 높을 경우, 商街의 支援과 協調가 원활할 것으로 判斷되었기 때문이다.

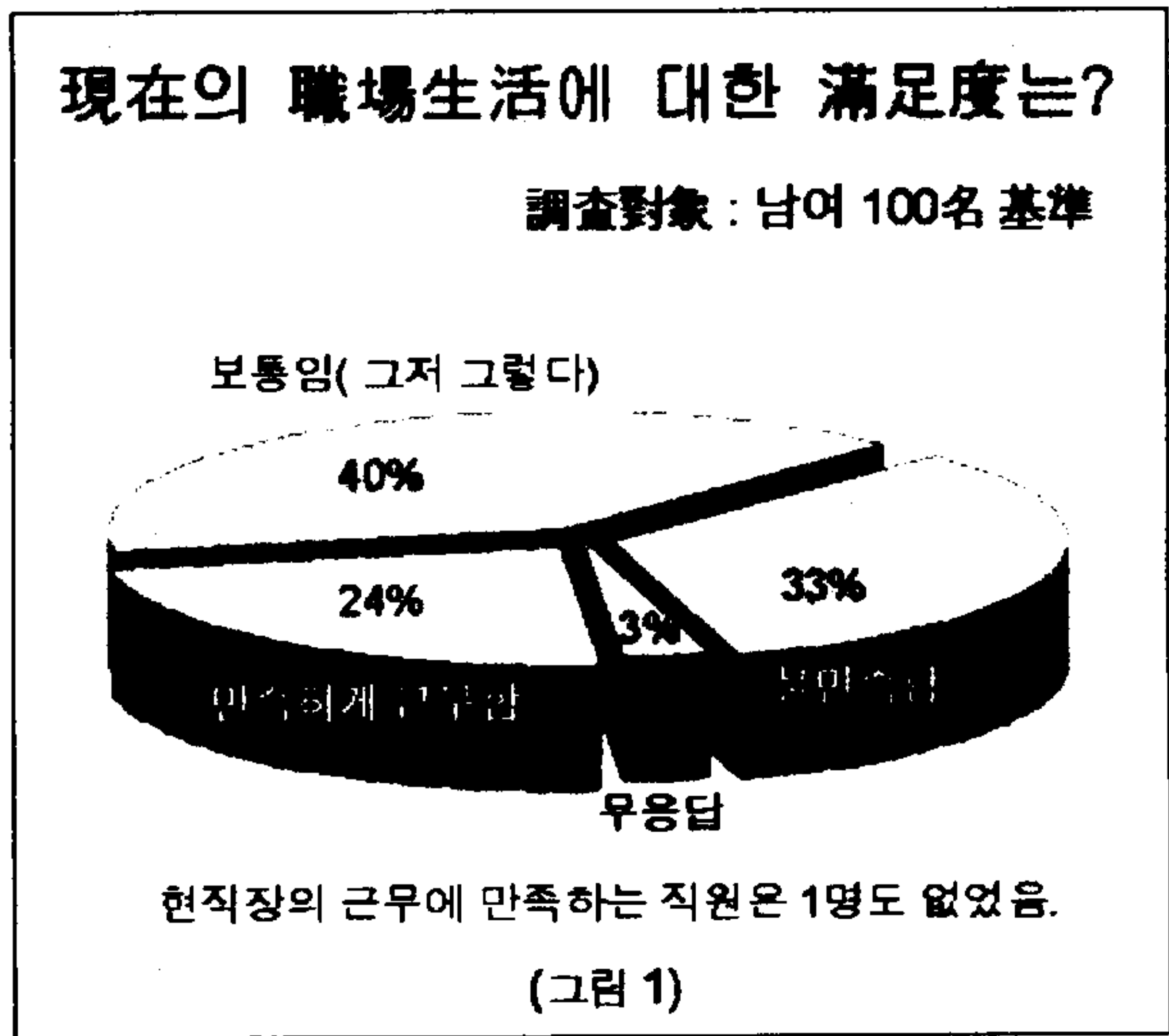
그러나 調査結果 (그림1)에서 보는 바와 같이 意外로 滿足度는 높지 않았다.

이러한 分析結果가 나타난 理由는 各 施行會社別로 관리운영방식에 따라 각기 다른 原因이 있겠으나, 調査對象者가 대부분 現場職의 低賃金 勤勞者로서 특히 對商人關係 등에 있어 이들은 일부 商街의 從業員들로

45) 無記名으로 調査한 理由는, 보다 眞實한 現場의 목소리를 듣고자 함이었음.

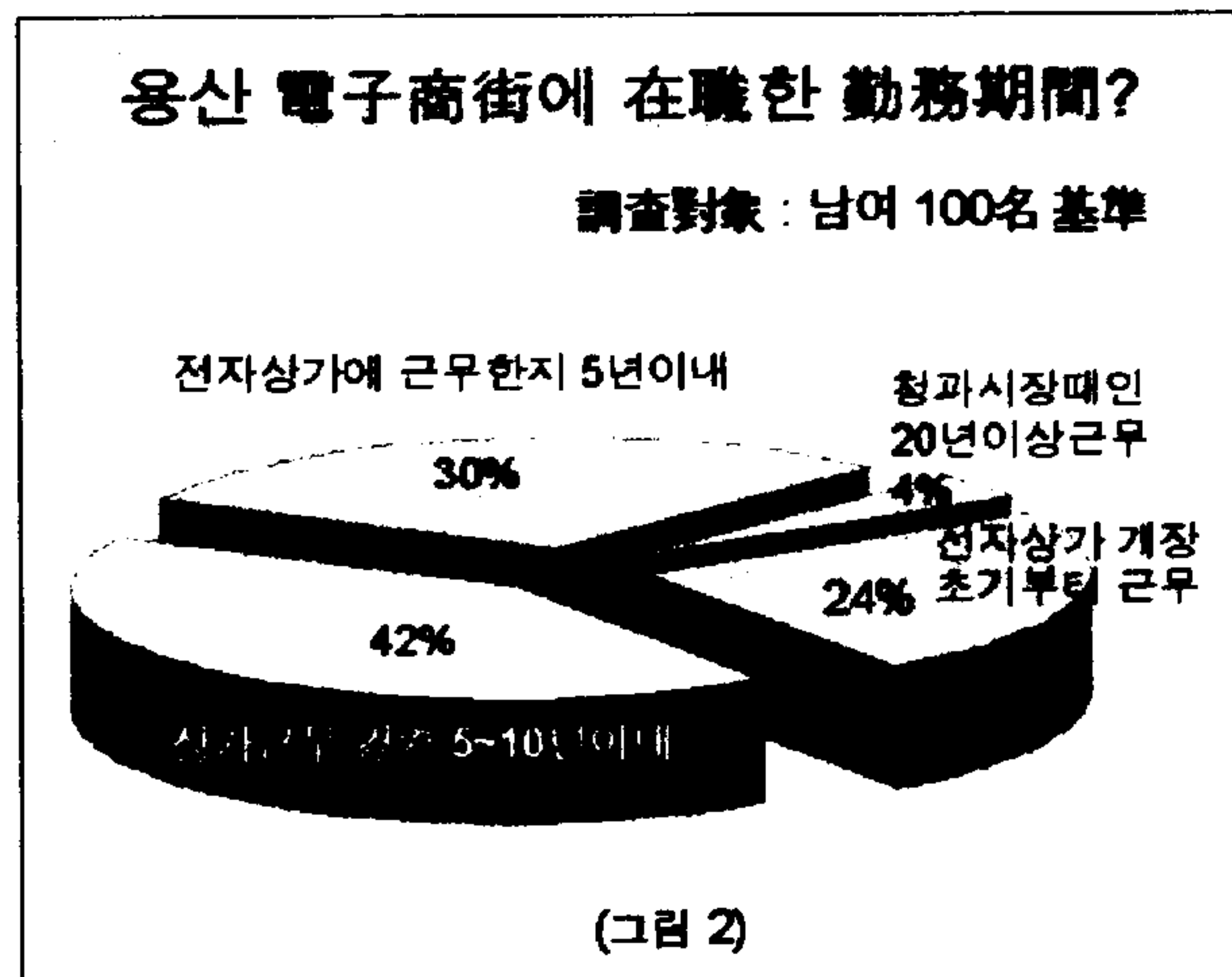
부터 共通的으로 「우리가 장사를 해서 번 돈으로 賃貸料와 管理費를 내는데 당신들은 우리 때문에 먹고 산다!」라는 式의, 從業員들에 저속한 行動과 言語 등이 現場職員들의 勤務意慾을 低下시키는 결정적인 요인이 되었으므로 만족도가 낮은 것으로 나타났다.

또한 商街의 特性上 補職의 循環이 거의 이루어지지 않고 있는 점도 要因으로 作用된 것으로 分析되었다.



나. 龍山 電子商街에 在職한 勤務期間

(그림 2)에서와 같이 龍山電子商街의 시설관리회사에 入社한 職員들의 在職期間은 대부분 5年以上인 職員이 全體의 約 70%에 該當되었고, 5年以內的 新規職員은 일부 事務職만 이에 該當되는 約 30%에 이르는 적은 숫자였다.



勤續年數가 오래된 要因

은 회사의 特性으로 볼 때, 위의 (그림1)에서 알 수 있듯이 職員들이 勤

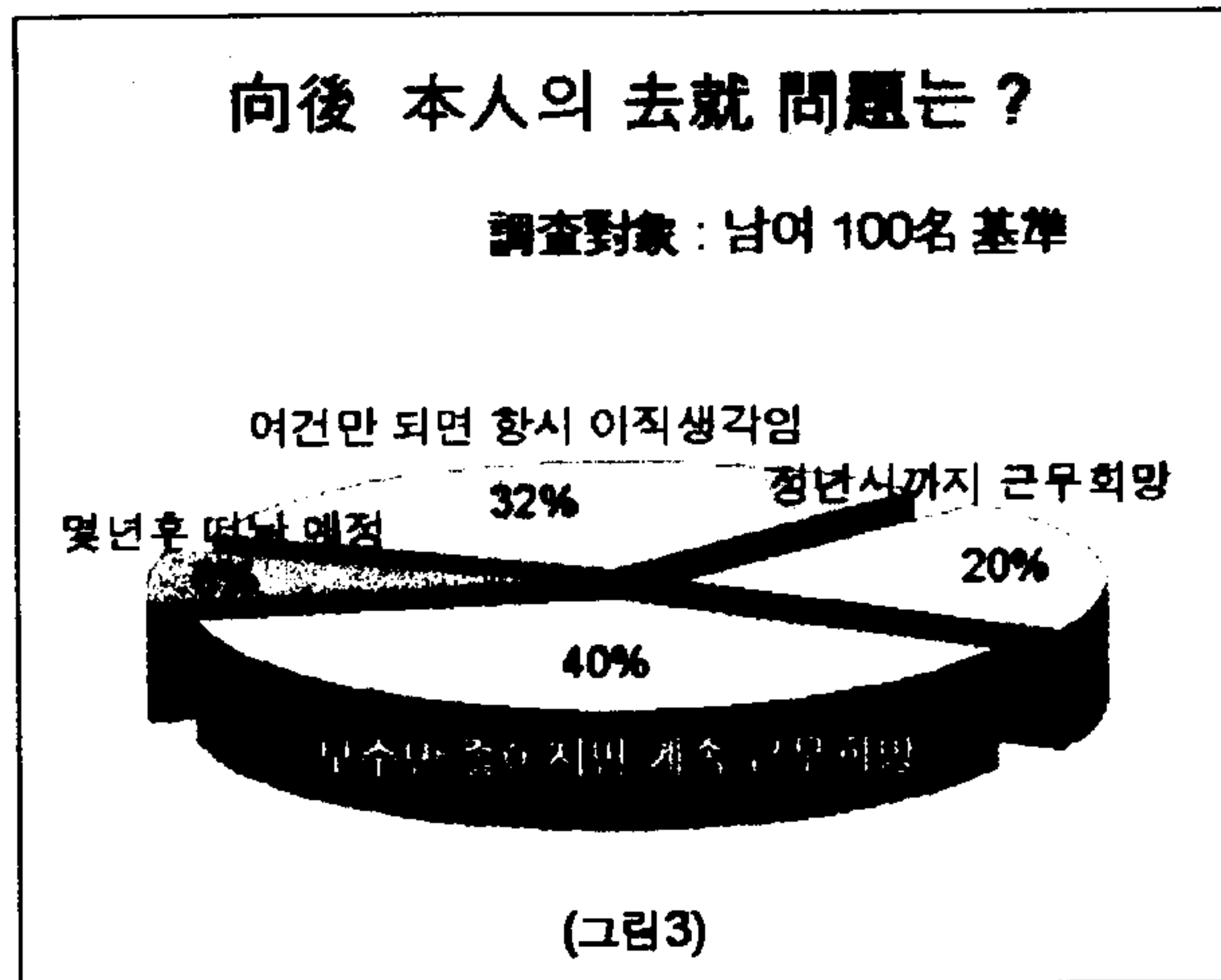
務에 대한 滿足度는 적었지만, 대부분이 單純職 勞務形態이므로 치열한 競爭을 통해 스트레스를 받는 營業會社에 근무하는 것이 아니라 '不動產 賃貸管理會社'에 근무하기 때문에 현실에 安住하려는 傾向이 크다고 分析되었다.

이러한 實態는 자칫 직원들에 대한 補職循環이 定期的으로 이루어지지 못함으로 인하여 '勤務의 메너리즘에 빠지게 하거나, 對商人과의 關係에서 친분을 理由로 그들과 癒着되어 特定한 商人에게 惠澤을 附與'하는 등의 작은 不條理가 發生할 素地⁴⁶⁾가 많아 商街發展에 沮害를 가져올 수 있다고 分析되었다.

다. 現 職場勤務에 대한 個人的인 見解

設問調査 應答者中の 대다수 職員들이 勤勞에 대한 滿足度가 떨어져 있는 만큼, 向後 去就問題에 대한 많은 苦悶이 있는 것으로 分析되었다.

그러나 이는 비단 本 龍山電子商街만의 問題가 아니라 全 勤勞者들이 共通적으로 갖는 見解임으로 크게 擧論할 바는 못된다고 하겠다.



46) 商街 不條理의 가장 큰 形態는 '賃貸借 約定에 따른 特惠性'과 現場 勤勞者들이 特定商人의 施設과 商品을 保護해 주는 대가 등의 작은 不條理가 있을 수 있다. 龍山電子商街의 造成 初期段階였던 1980年代 末에는 時代적으로 不動產에 대한 投機現象이 많았던 時節이었던 만큼 '權利金의 形成에 따른 原契約者와 轉貸約定者를 連結하는 特惠性 不條理'가 많았던 것은 事實이나, 現在는 그 發生率이 거의 없음.

즉 停年時까지 勤務하고 싶다는 職員이 全體 調査者中 20%에 不過하였고, 특히 報酬만 좋아지면 계속 勤務를 希望하고 있는 職員이 (그림 3)에서 보듯이 40%以上임을 考慮할 때, 龍山 電子商街의 環境改善에 따라 向後 이들의 去就問題가 決定될 것으로 分析된다.

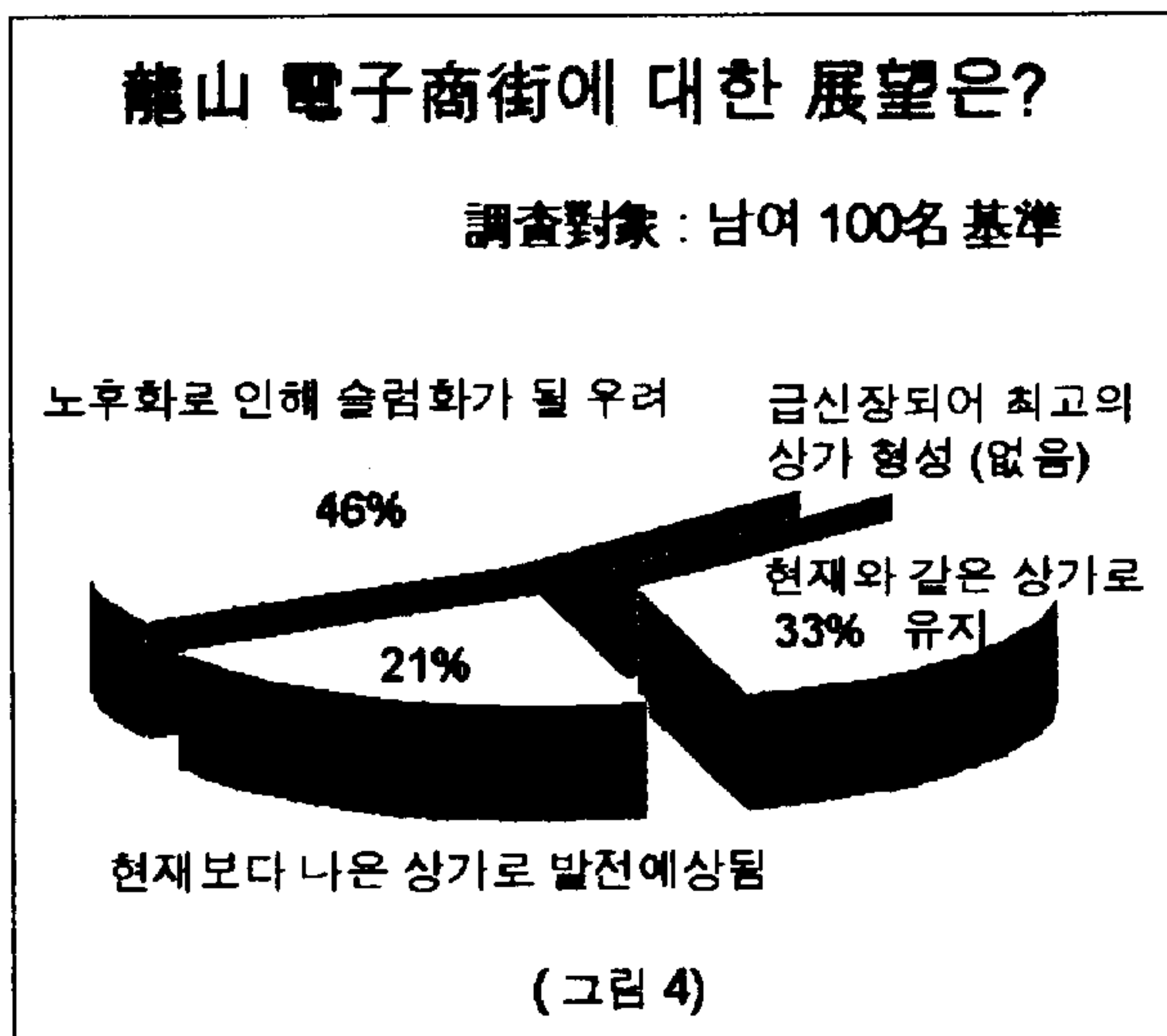
라. 龍山電子商街의 向後 發展에 대한 展望과 見解

(그림 4)에서 보는 바와같이 대다수의 應答者들이 向後 龍山電子商街의 發展 展望에 대해서는 否定的인 見解를 많이 갖고 있었던 것으로 調査되었다.

應答者들은 自身들이 勤務하는 會社의 商街 建物이 老朽化되었다는 것에 대한 不安感이 매우 크기 때문이다.

이는 電子商街가 現代式으로 變化시키는 再開發이 先行되지 않을 경우를 염두에 두고 調査에 應한 것으로 分析된다.

그러나 2000年代 以後 龍山驛을 中心으로 한 代代적인 都心 再開發事業이 이루어졌을 때, 龍山驛과



인접된 이곳은 당연히 立地與件上 商街가 再開發됨으로 인하여 急伸張 發展할 것으로 누구나 豫想할 수 있다.

이들의 應答을 重要視 여길 필요가 있는 것은, 調査應答者가 現在 施設管理를 하고 있는 會社의 任職員로써 바로 이들이 自身이 在職中인

會社에서 대하여 아직 未來의 靑寫眞을 모르기 때문인 것을 考慮해야 할 것이다.

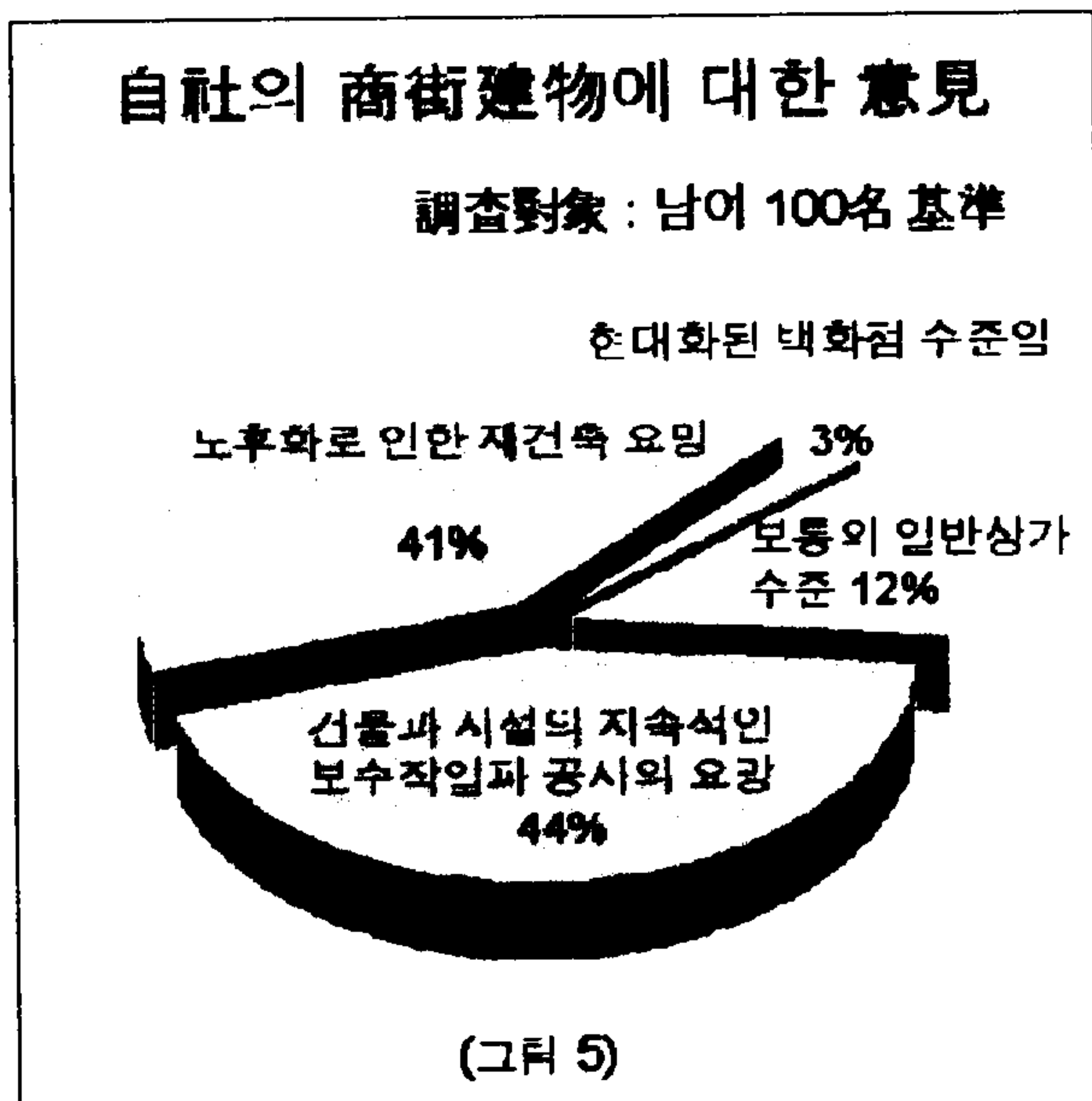
따라서 龍山電子商街의 施設管理會社들은 未來에 대한 자체적인 中·長期發展計劃을 樹立하여 職員들이 期待와 希望 그리고 自負心을 갖고 勤務하도록 督勵할 때, 電子商街는 더욱 發展될 것으로 判斷 되었다.

마. 自社의 商街建物에 대한 見解

앞장에서 論述한바 있듯이 龍山電子商街中에서 現代式의 百貨店 形態의 建物構造와 運營方式으로 經營되는 '전자랜드와 觀光터미널(주)'를 除外한 '那鎭商街와 善仁商街 그리고 元曉商街' 등은 이곳 龍山區 漢江路 2街 一帶에 대한 1970年代 河川覆蓋工事 以後 設置된 既存의 商街建物의 위에 增·改築을 한 施設物이므로 建物이 많이 老朽化된 상태에 있다.

따라서 이들 會社에 所屬된 職員들의 立場에서는 自社 建物의 老朽化가 心理적으로 不安한 것은 當然하다고 하겠다. 따라서 再建築을 要望하는 應答이 41%로 나타났고, 持續적으로 補修를 要한다는 應答이 44%로에 이른다.

그러나 이들 會社는 이



러한 handicaps을 克服하기 위한 努力의 一環으로 隣近의 他電子商街보다도 저렴한 賃貸料와 管理費의 惠澤을 附與하면서 낡은 建物과 施設에

대하여 持續的인 補修工事を 하고 있어 一般商人들의 營業活動에는 별 問題點은 없다고 본다.

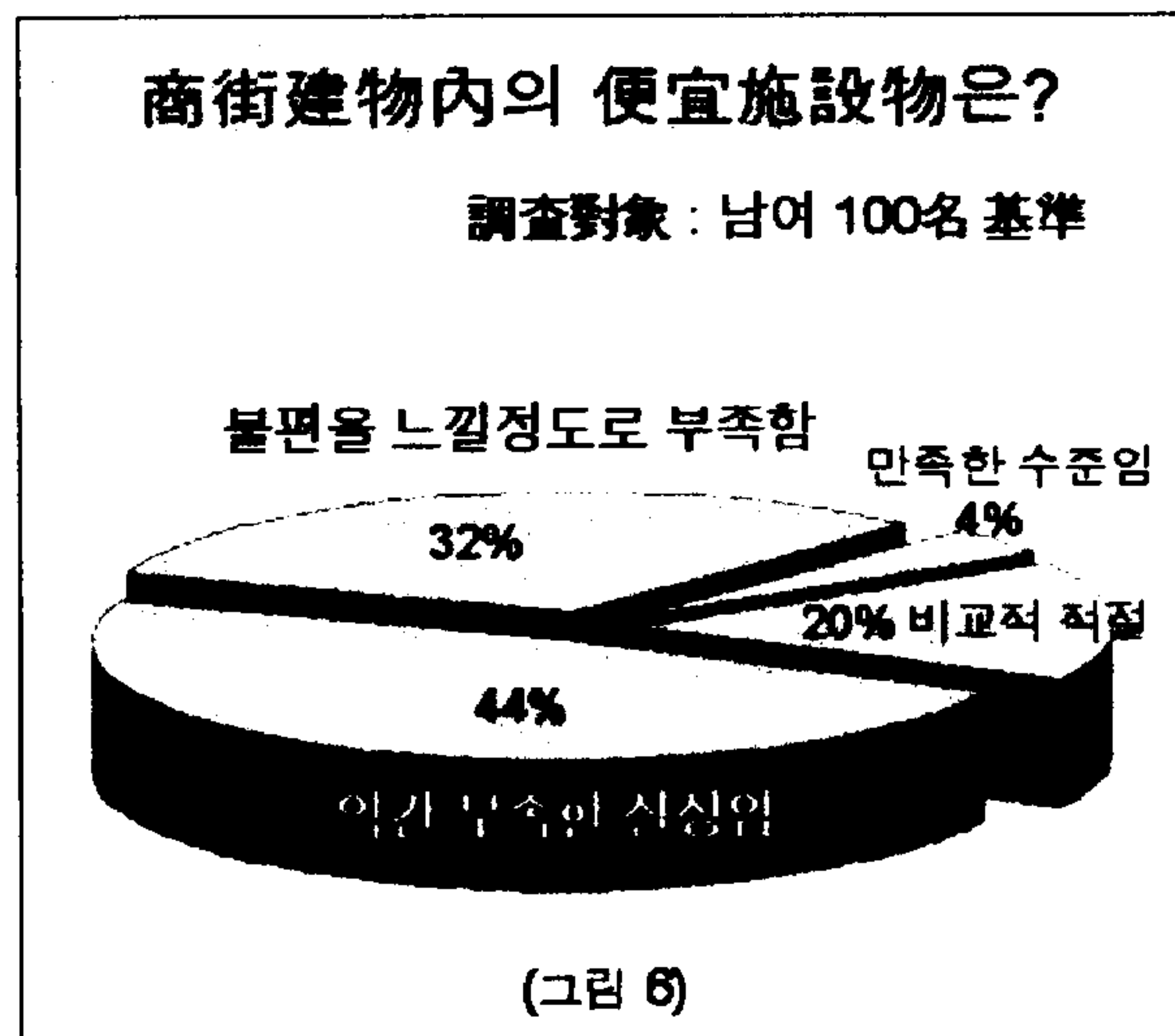
많은 應答者들이 老朽化로 인한 再建築이 要望된다는 設問에 應한바 있으나, 이는 最近 設立된 '테크노마트를 비롯한 國際電子센터'등 超現代式的 商街와 比較해 볼 때, 이곳 電子商街가 建物과 施設部分에 있어서 客觀的으로 크게 뒤진다는 先入見을 갖고 있기 때문인 것으로 分析된다.

그러나 가까운 例로 '日本の 하키하바라'와 같은 國際的인 電子商街도 결코 龍山の 電子商街의 建物과 施設만 못한 점을 생각해 볼 때, 問題는 施設管理會社의 관심소홀에 대한 不滿的인 要因이 强했던 것으로 分析된다. 따라서 앞으로 이들 會社들은 便益施設을 補完·改善하여 顧客이나 商人들이 보다 便利하게 쇼핑을 할 수 있도록 주어진 環境下에서나마 施設管理會社로서 流通環境改善에 보다 깊은 關心을 가져야 할 것이다.

바. 商街建物內的 便宜施設에 대한 見解

龍山商街를 利用하는 顧客의 立場에서 그동안 가장 不便했던 것중에 하나가 바로 便宜施設이 不足하다는 점이었다.

(그림6)에는 이곳에 勤務하는 職員들의 設問調査에도 나타난 바와 같이, 날로 文化的 慾求가 增大되는 時代的인 狀況을 考慮할 때, 國內 最大의 電子團地답게 이에따른 名實相符한



便宜施設이 마련되어야 한다는 要望事項을 應答한 것으로 풀이된다.

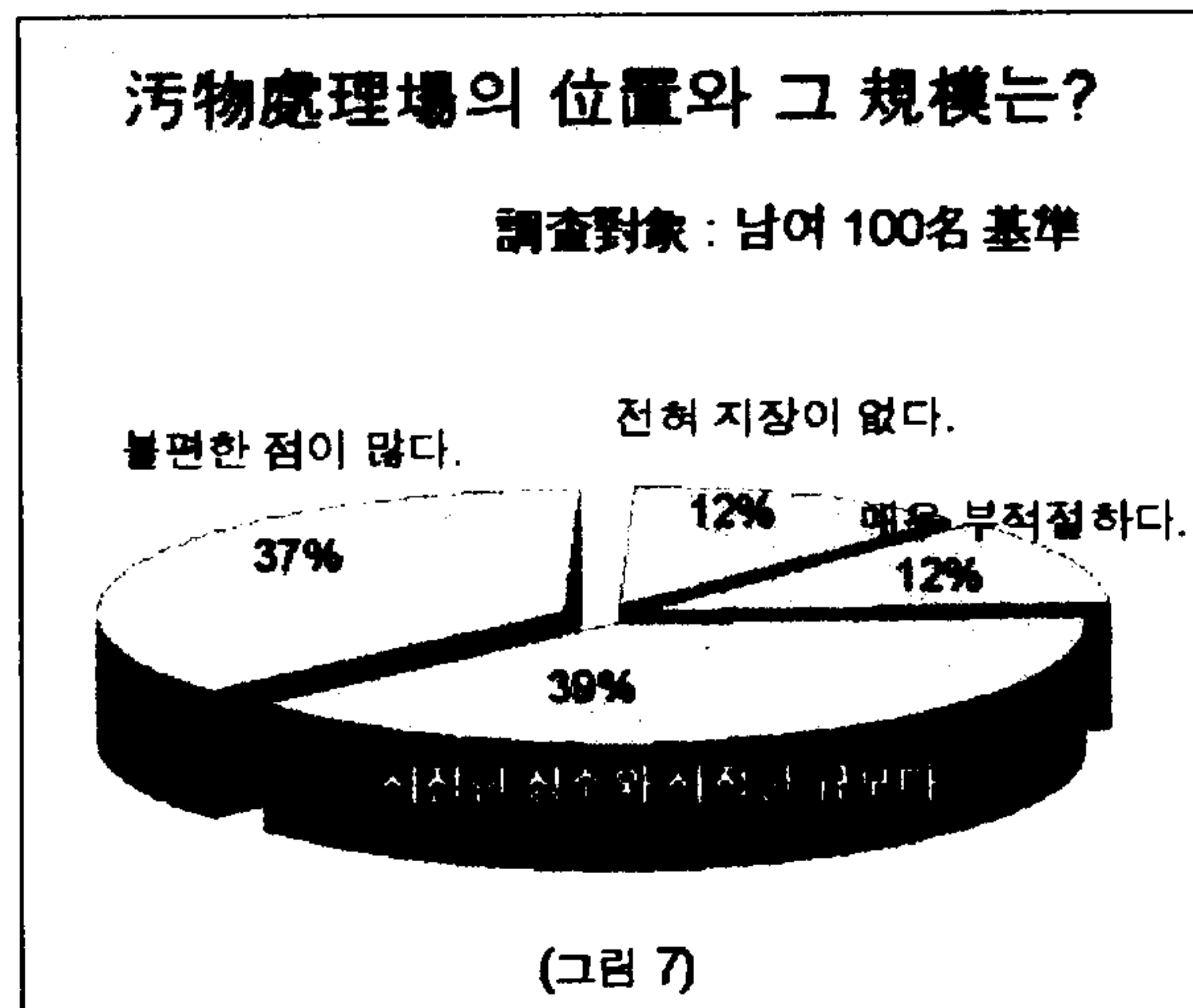
즉 '세미나室과 인터넷시설 構築, 劇場, 만남의 廣場, 慰樂施設의 設置 등이 마련되어야 더욱 發展될 것이란 意見이 支配的이 었다.

사. 汚物處理場의 設置場所와 그 規模에 대한 見解

現在 용산전자상가의 汚物處理場은 날로 增加하는 일반쓰레기와 産業廢棄物등의 汚物로 인하여 楮구실을 못하고 있어 環境部分에 있어 많은 애로를 느끼게 하고 있다.

調査結果 전자랜드와 觀光터미널(株) 그리고 元曉電子(株)는 自社가 所有한 建物 駐車場 인근에 小規模의 燒却場과 處理場을 活用하고 있었 고, 那鎭産業(株)는 商街의 進入路 隣近의 高架車道 하단의 橋脚 옆에 處理場을 確保해 活用하고 있었으며, 善仁産業(株)는 상가 建物內의 入口에 收集場을 設置한 後, 배면도로를 活用하고 있는 實情이었다.

電子商街의 施設規模와 利用度에 비추어 볼 때, 날로 增加하는 일반쓰레기와 産業廢棄物의 量을 현재의 狹小한 空間과 場所에서 處理하는데는 能力의 限界가 있고 露出된 곳의 汚物 處理場은 都市美觀上에도 바람직하지 않으므로 이에 따른 補完策⁴⁷⁾이 要望된다.



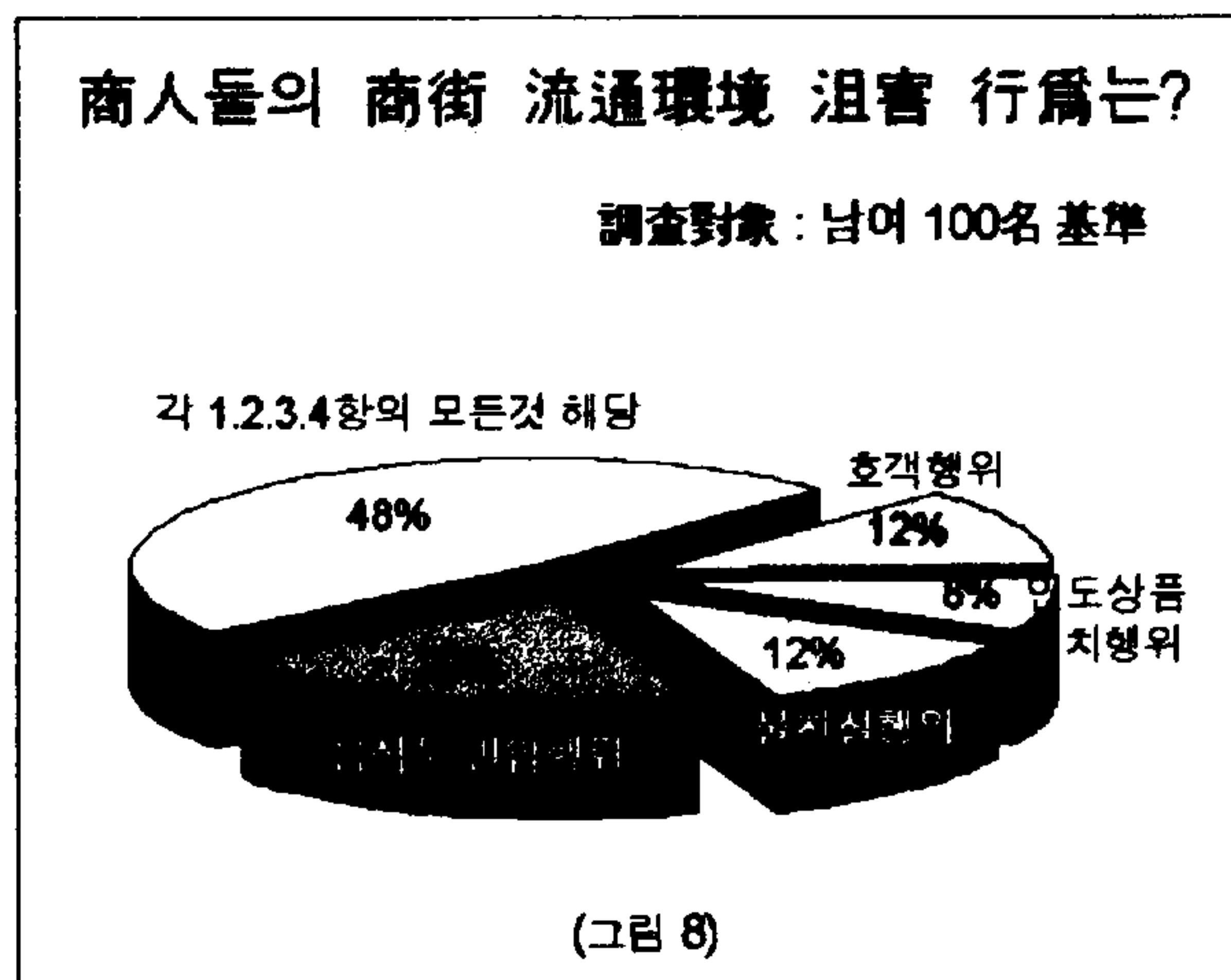
47) 電子商街의 各社 쓰레기장 立地條件은 적절치 못하였다. 특히 많은 사람들이 往來하는 곳으로 리어커로 運搬 處理하는 것도 美觀上 좋지 않을 뿐만아니라, 老齡化된 環境

위 (그림 7)에 나타난 設問調査의 현황은 現場에서 일하는 職員의 경우 그 實態를 알고 있으므로 매우부적절(12%) 또는 불편한 점이 많다(37%)는 응답을 하였을 것으로 分析된다.

아. 商街의 流通環境을 沮害시키는 行爲

商街의 施設管理를 擔當하는 會社職員들의 눈에 비친 상인들의 流通秩序 紊亂 등 營業에 스스로 지장을 招來하는 것들은 무엇이나?라는 質問에 대하여 다음의 (그림 8)과 같은 設問調査 結果가 도출되었다.

商街의 發展에 主役은 바로 商人들 自身임에도不拘하고, 각기 利害關係를 달리하는 많은 商人들 가운데, 一部 商人들이 '눈앞의 利益과 便宜만을 위해 스스로가 商街 流通環境을 沮害' 시키는 行爲를 하고 있는 것이 現實로 調査分析된 것이다.



이와 같은 一部商人들의 流通環境 沮害行爲에 대한 豫防活動과 制裁를 施設管理會社 자체만의 힘으로 하는 것은 자칫 該當商人과 摩擦을 불러 일으킬 憂慮가 있는 바, 商人代表인 商友會와 施設會社가 相互 緊密한 協調體制를 이룩함으로써 可能할 것으로 分析된다.

美化員이 商街內에서 긋은 일을 하는 것 또한 우리 社會風土와 情緒上 어색하였다. 老齡人力을 就業化 하여 그들의 生計維持를 돕는 것은 바람직한 일이나, 쓰레기 車輛등을 利用하는 方案도 施行會社에서는 研究해야 할 것이다.

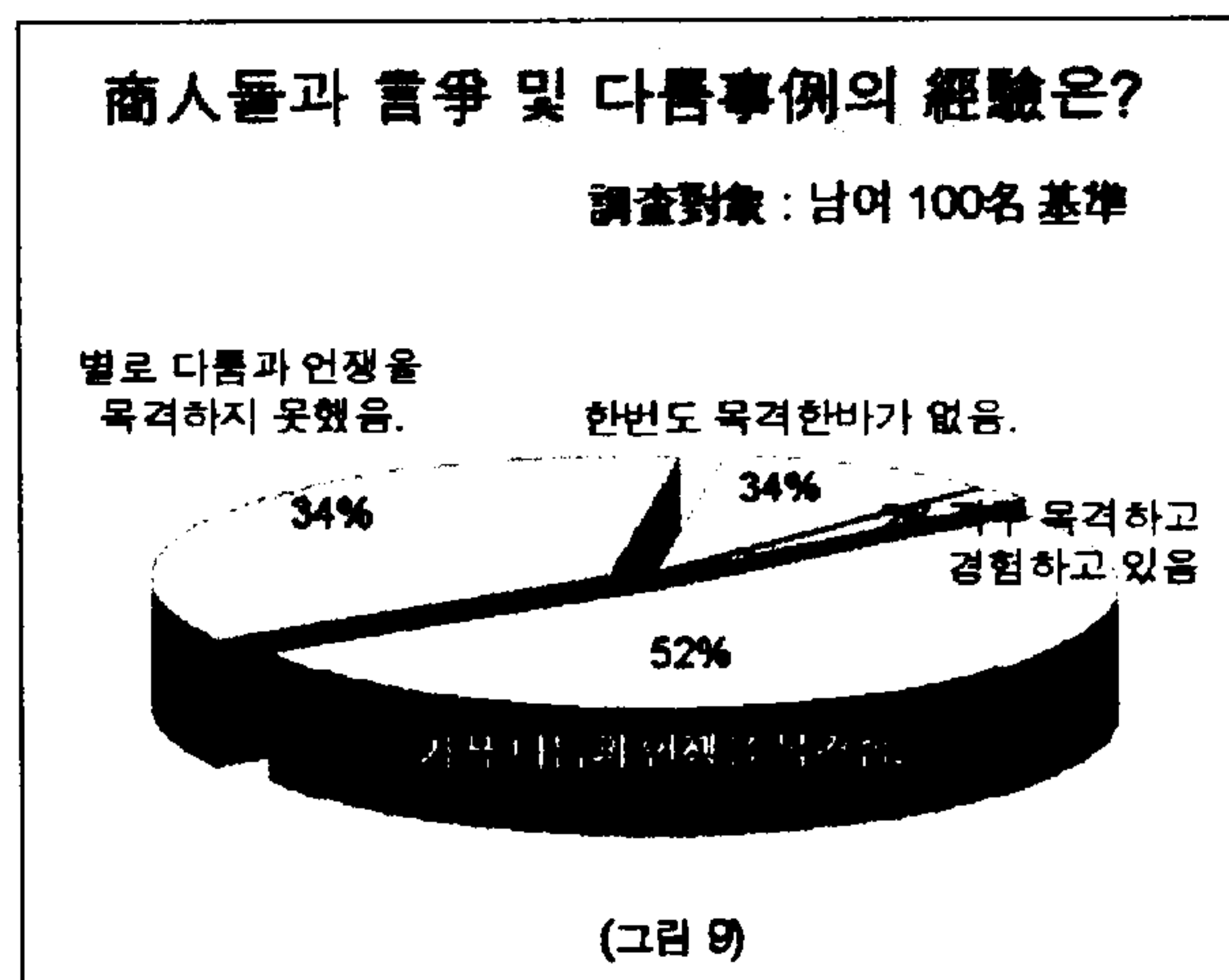
자. 商人들과 言爭 및 다툼의 經驗 事例

一部分의 商人中에는 施設管理會社의 處事에 대하여 不滿을 갖고 있는 事項을 現場職員에게 화풀이하는 式의 行爲가 發生되고 있음을 다음의 (그림 9)에서의 設問調査에 나타냈다.

商街에서 管理會社의 직원과 商人과의 言爭은 극히 드문 일이다.

다만 다툼과 言爭이 있었다면, 그것은 店鋪主人과의 關係가 아니라, 바로 그 店鋪에 종사하는 從業員일 確率이 대단히 높다.

그러나 어떠한 本 設問 調査에는 現場에서 施設管理會社의 現場職員과 商人 이든 상인의 從業員이든 間에 언쟁과 다툼이 頻繁하게 發生하였던 것으로 조사되었는데, 이는 商街發展에 큰 沮害가 되는 要因인 것만은 틀림없다.



따라서 施設管理會社의 職員들이 對商人과의 關係에 있어서 무엇보다 親切해야 할 것이며, 상인들이 營業에 충실할 수 있도록 積極적으로 도와야 한다는 職業意識을 確固히 갖추어야 할 것이다.

또한 商人은 시설관리회사의 職員의 不當한 行爲가 없는 한, 사소한 일에 대하여 특히 現場에서 일하는 機能職 직원들의 自尊心을 傷하게 하는, 예를 들어 「너희들은 우리가 내는 賃賃料와 管理費로 밥을 먹고 산다。」는 式의 侮辱的인 言語와 無視하는 듯한 態度 등을 보이는 것은 항상 삼가하고, 서로 더불어 商街를 發展시키는 同伴者的인 姿勢를 가져

야만 할 것이다.

이러한 일을 豫防하는 차원에서의 對策은 직원들에 대한 定期的인 素養敎育과 또한 시설관리회사의 職員과 商街 從業員들간에 親善體育大會 등을 定期的으로 開催하여 교분을 두텁게 하는 등의 方法이 摸索되어야 할 것으로 分析되었다.

차. 施設管理會社가 賃借人들에게 먼저 도와야 할 일

設問에 應한 施設管理會社의 직원들의 立場에서도 異口同聲으로 商街의 發展을 위해서는 施設管理會社가 앞장서서 商人들의 營業活動을 도와야 한다는 意見이 支配的이었다.

商人들은 營業의 不振을 시설관리회사에 돌리는 경우가 많다.

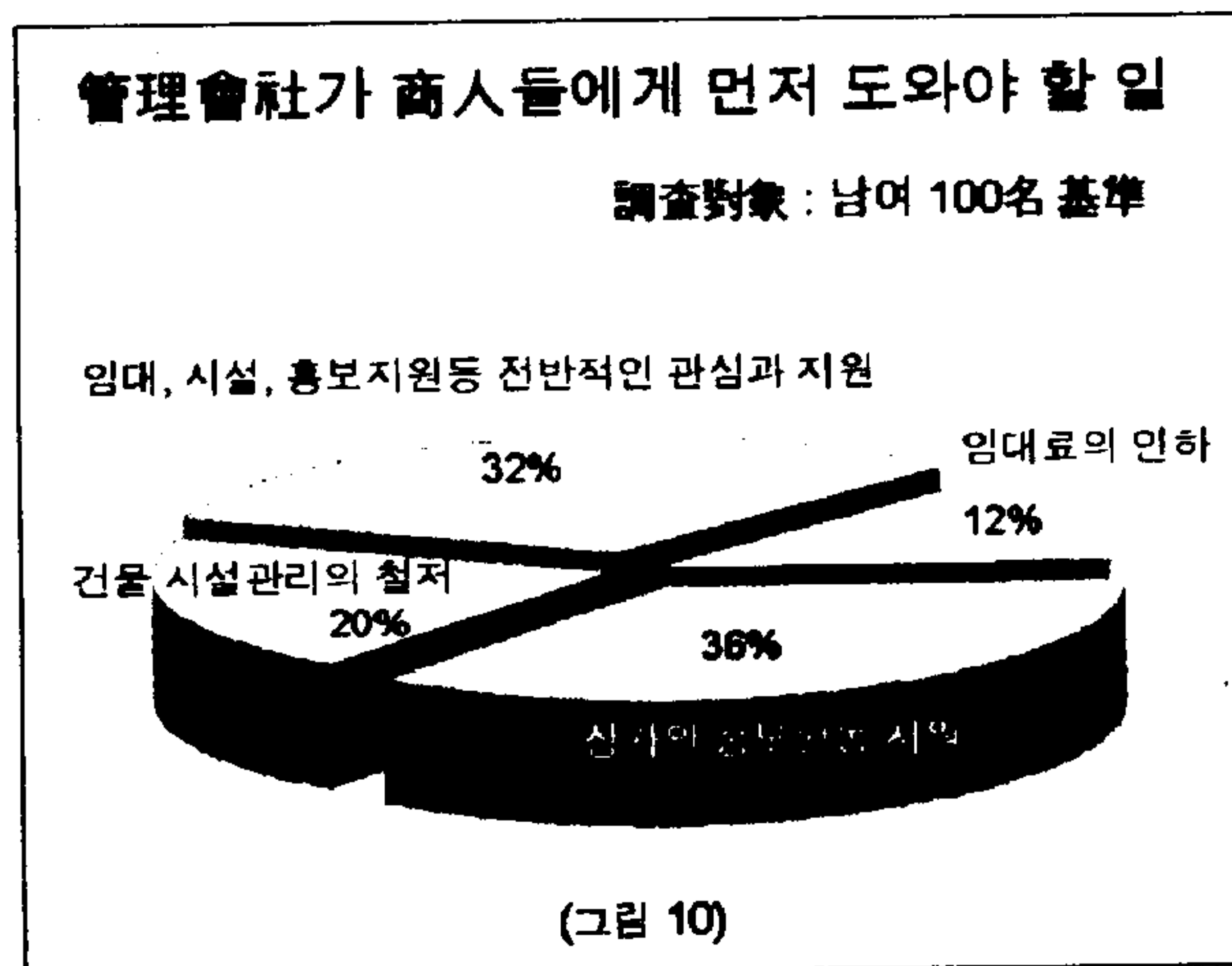
즉 自身들은 꼬박꼬박 定期的으로 賃貸料와 管理費를 내고 있는데, 施設管理會社는 우리들 商人을 위해서 과연 무엇을 도와 주고 있느냐?하는 式이다.

零細한 商人들의 立場에서 볼 때, 施設主의 會社는

마치 高利貸金業者와 같이 보이게 될 수도 있다.

특히 落後된 施設에 대한 商人들의 불만이 매우 強하다는 것이 調査되었다.

따라서 施設管理會社는 그들 商人들이 가장 要求하는 事項이 무엇인지를 明確히 알고, 도울 수 있는 方案을 적극 摸索해야만 할 것이다.



2. 龍山電子商街에서 營業中인 商人들의 意見

本 設問調査는 龍山電子商街의 各 事業施行會社인 서울電子流通株式會社(전자랜드), 那鎭産業株式會社(전자월드), 善仁産業株式會社(선인프라자), 元曉電子株式會社(원효상가), 觀光터미널(株) 등의 5個會社의 商街에서 營業中인 商人들 중에서 約 100名을 無作爲 선정하였고, 또한 調査의 信賴度를 높이기 위해 無記名으로 設問調査를 실시하였다.

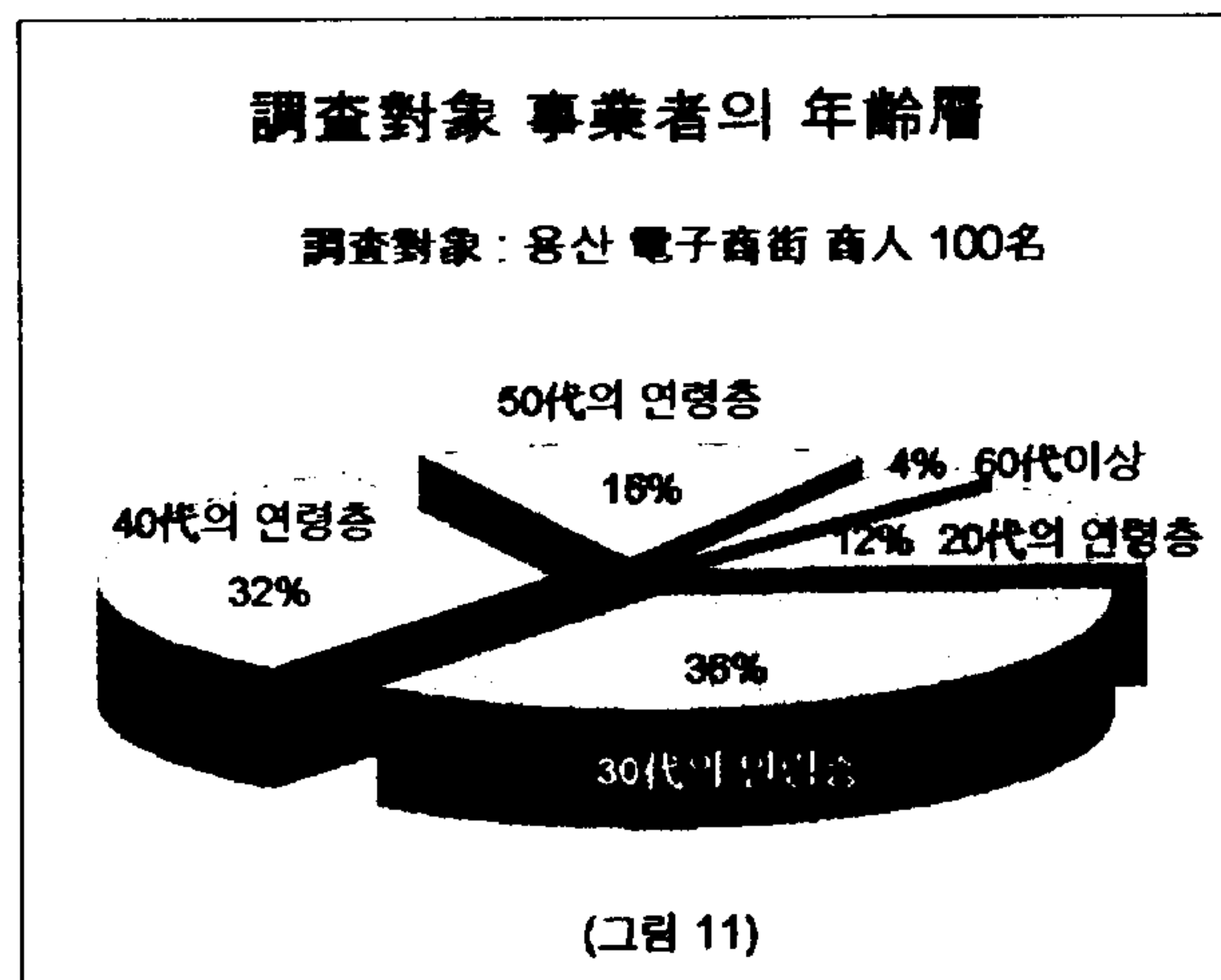
本 設問書는 店鋪主를 對象으로 하였으나, 실제의 事業者인 店鋪主가 자리를 비운 경우가 많았으므로 일부 從業員이 本 設問調査에 應答한 부분이 있음을 밝힌다.

그러나 設問資料의 問項內容은 점포를 運營하는 事業主인 商人이나 또는 從業員중 누구나 作成하여도 무방한 共通的인 項目으로 構成하였으므로 調査分析에는 큰 影響이 없을 것으로 보인다.

가. 調査對象 事業者의 年齡層

不特定 商人 約 100名을 對象으로 設問調査를 한, 對象者의 年齡層은 右側의 (그림 11)과 같이 30~40代가 全體의 70%에 該當되었다.

本 設問에 나타난 바와 같이 電子商街 商人들의 年齡은 他業種部門의 商人들에 비해 젊은 階層이 主流를 이루고 있음을 알 수



있다. 그리고 業種의 性格上 앞으로는 더욱 젊은 商人들이 龍山商街에

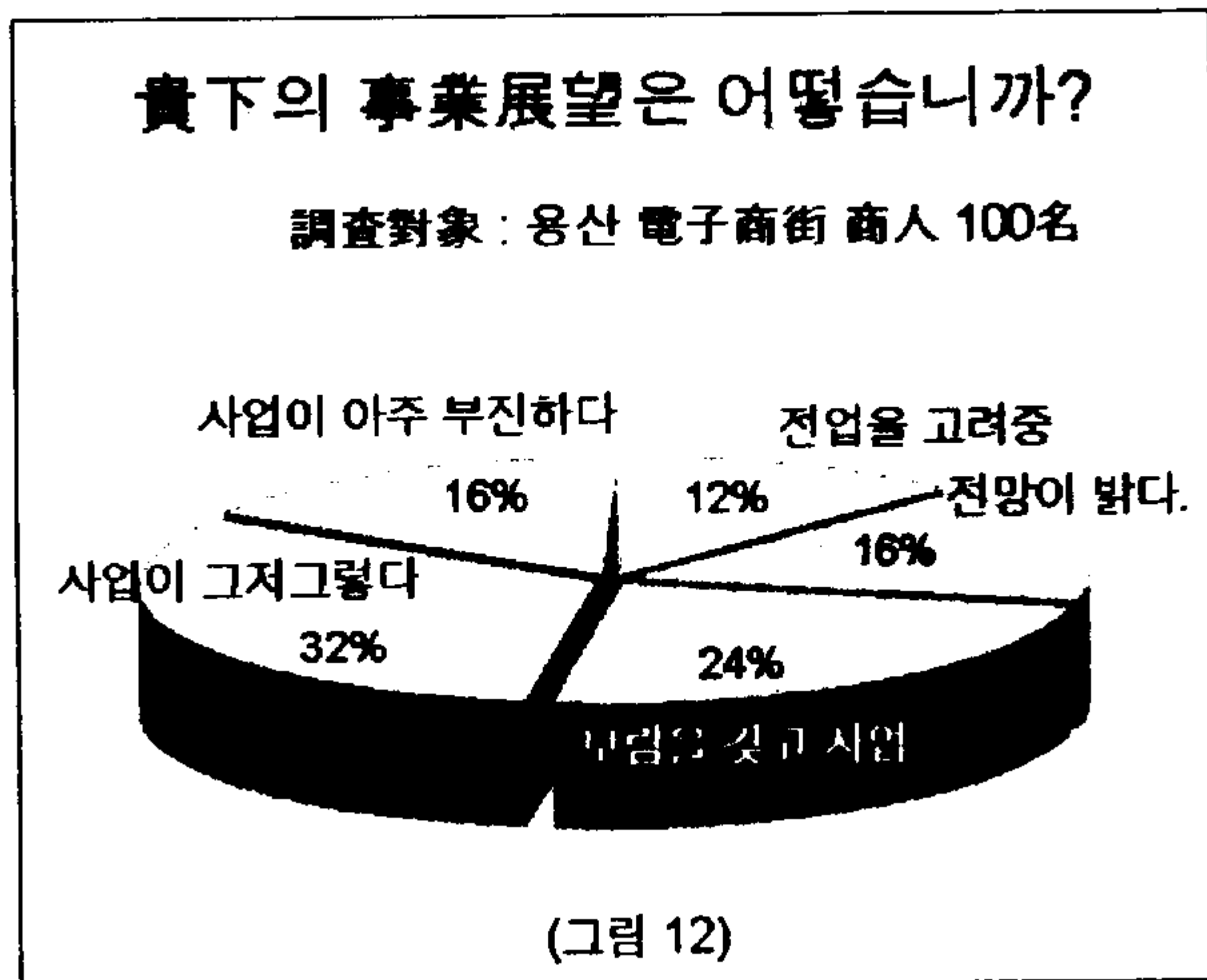
入住하게 되어 既存의 中·壯年階層과 대폭 交替될 것으로 展望된다.

이는 아래의 (그림 13)에서 나타나있는 '龍山에서 事業한지 5年以內인 事業者가 52%에 이르는 現象으로도 쉽게 分析된다.

나. 商人들이 생각하는 自身の 事業展望

長期的인 景氣不況과 함께 찾아온, 지난해의 IMF의 救濟金融體制의 影響은 이곳 龍山電子商街의 商人들에게 있어서는 開場以後 1990年代中 半까지 好況期를 누렸던 過去에 대한 鄉愁만 誘發시키며, 이로인해 미련을 떨쳐버리지 못하게 만드는 現象을 낳게하고 있음을 아래의 (그림 12)를 통해서 分析할 수 있다.

設問 調査에 의하면, 現在의 事業에 대해 大部分의 商人들은 滿足을 느끼지 못하고 있고, 심지어는



業種轉換이나 또한 職業自體까지도 바꾸는 專業을 考慮하는 경우도 12%인 것으로 나타났다.

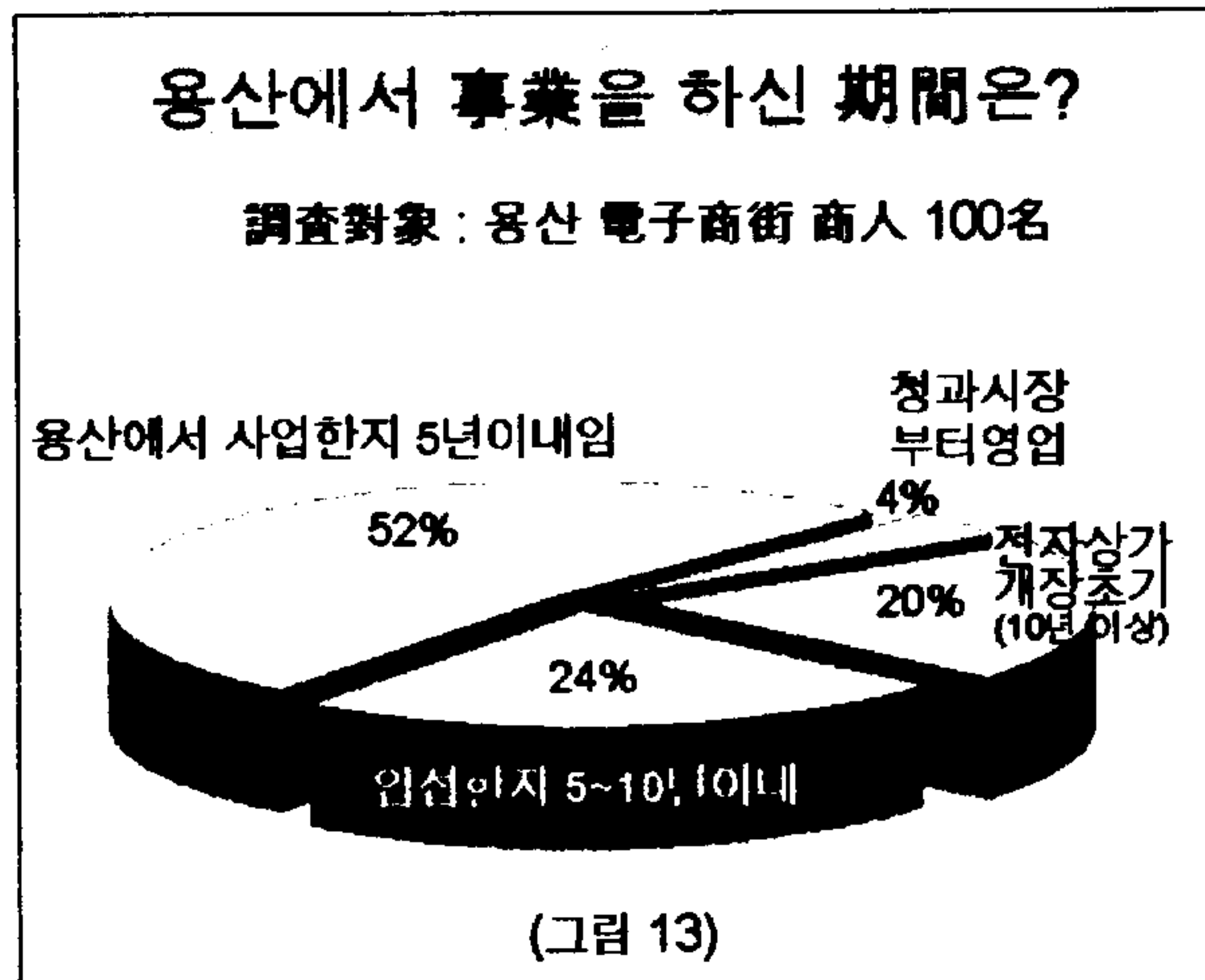
따라서 龍山電子商街의 景氣를 되살리기 위해서는 商人들에게만 依存할 것이 아니라, 앞으로는 施設管理會社도 이에 積極 同參해야 할 것이며, 나아가 地方自治團體에서도 支援對策이 切實히 要望된다 하겠다.

다. 調査對象者中 龍山에서의 事業期間 分析

本 調査의 應答者에 의하면, 調査對象者中の 大部分이 이곳 龍山商街에서 事業을 開始한지 5~10年以內인 事業者가 24%, 그리고 入住한지

不過 5年以內인 事業者가 52%로서 全體 調査對象者中 約 70%以上の 商人들이 交替된 것으로 分析되었다.

이는 龍山電子商街의 初期商人들이 대부분 家電製品이나, 電氣資材등을 取扱하였으나, 이러한 業種이 점차 魅力을 상실하게 되었고, 또한 특히 IMF 이후 不動産(건축분야)의 沈滯로 인하여 照明 및 電氣分野의 業種이 큰 타격을 입는 등의 理由로, 이러한 事業者들이 業種을 轉換하는 과정에서 適應力을 갖지 못해 商街를 떠나게 되었고, 점차 年齡層이 젊은 世代들이 컴퓨터와 게임기, 오락물 또는 最近에 流行하는 캐디



락과 PCS 휴대폰 등의 通信 事業分野 업종을 選好하여 店鋪를 轉貸로 入住하는 現象이 많음을 나타내고 있다.

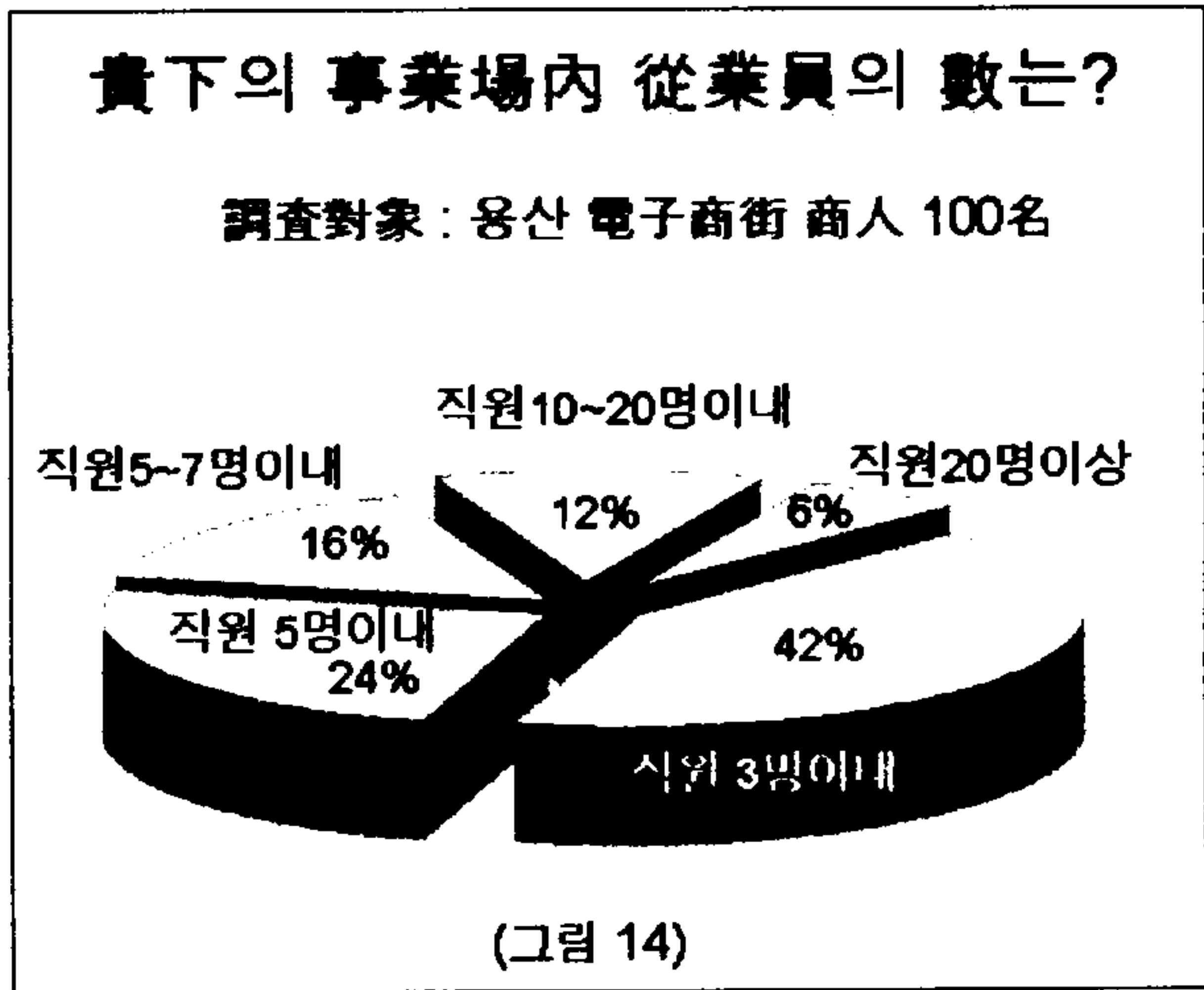
라. 事業場內 從業員 數의 分析

調査對象의 店鋪中에 있어서 從業員의 數는 곧 그 商街의 規模와 營業現況을 알 수 있게 하는 要素가 된다.

調査結果 다음의 (그림 14)에서와 같이 7명이내의 종업원을 둔 점포가 전체 점포의 82%에 해당하는 만큼, 大部分이 店鋪가 從業員 5名以內的 小規模로서 營業이 零細한 實情인 것으로 分析되었다.

또한 龍山電子商街內의 一部에 電子分野의 事業中 특히 프로그램(S/W)의 研究와 關聯된 開發業體는 많은 營業職員보다는 우수한 技術

人力 등이 우선적으로 필요하므로 굳이 많은 營業分野의 從業員이 필요치 않는 特徵도 있었으나, 龍山電子商街에 있어 프로그램 開發 등을 實施하는 業體는 별도의 研究 事務室을 따로 運營하고 있어서 本 調査에 반영도는 극히 微弱하다.

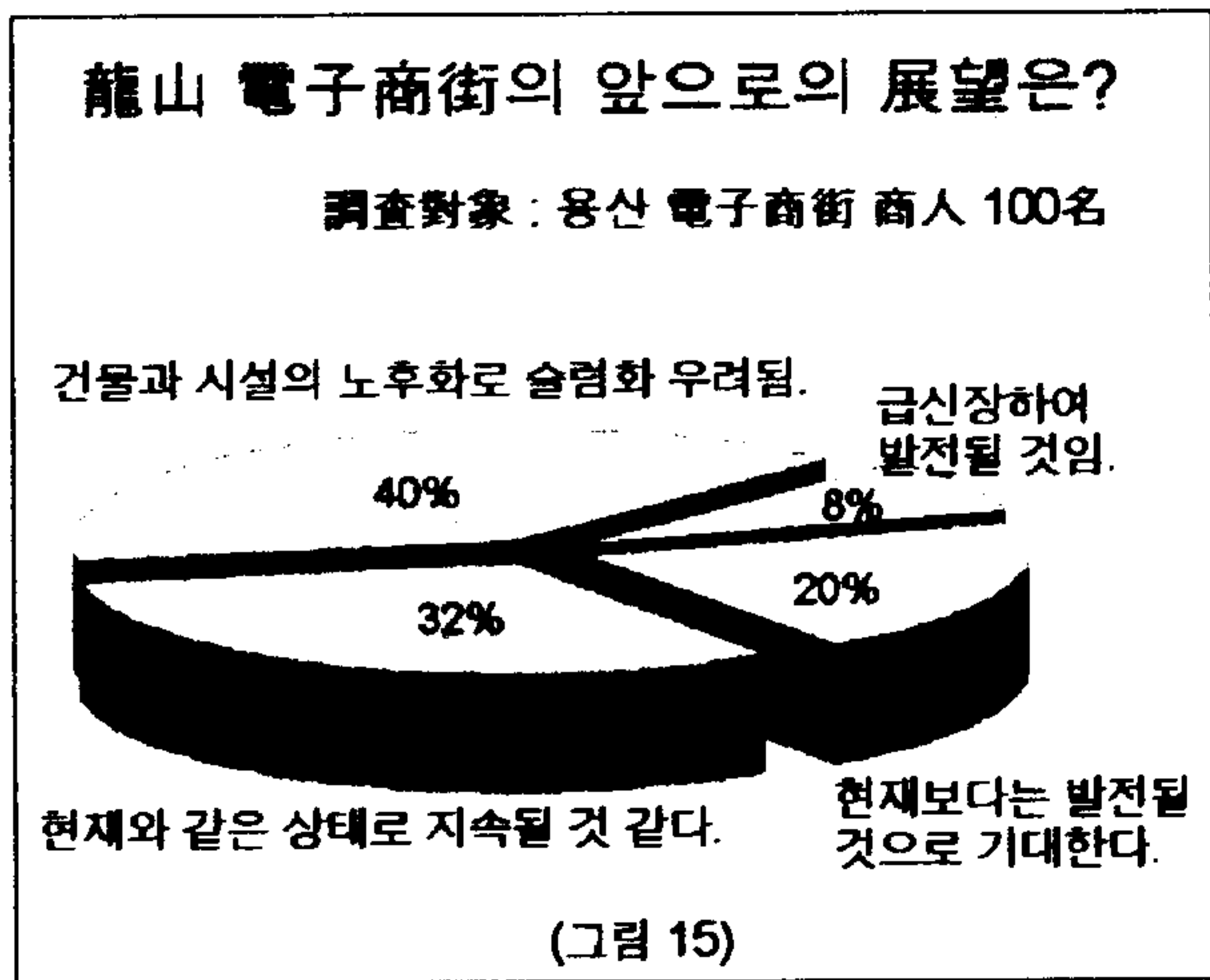


그리고 龍山電子商街에 小規模의 店舖, 즉 개미군단이 큰 商街를 形成하고 있다는 것이 分析되었다.

마. 商人들이 보는 龍山電子商街의 展望

調査對象者인 約 100名の 商人들의 應答結果에서 그들은 龍山電子商街에 대해 매우 悲觀的인 見解를 갖고 있음이 調査되었다.

앞장에 論述한 施設管理 會社의 職員들의 設問에서도 이러한 結果가 導出되었지만, 商人들 역시 아래의 (그림 15)에서와 같이 '建物과 施設의 老朽化로 슬럼화가 될 憂慮가 있다.(40%), 現在와 같은 狀



態로 持續 될 것 같다.(32%), 現在보다는 發展될 것으로 展望한다.(20%),

急伸張하여 發展될 것이다.(8%)로 應答하였다.

그러나 이러한 應答의 주된 理由는 現在의 施設이 노후화되어 있다는 事實 그 자체 보다는, 最近에 開場된 超現代式的 電子商街(테크노마트, 국제전자센타를 비롯한 고급백화점 등)에 대해 생각해 보고, 이를 憂慮한 것이라 分析된다.

또 한편으로는 평소 施設管理를 맡고 있는 施設主의 會社들이 商人들의 建議와 要求事項에 대해 是正措置가 不實한 現實을 보고, 未來에 대한 비전을 갖지 못하는 것도 理由의 하나일 것이다.

그러나 分明 현재의 龍山電子商街는 他地域에 比하여 建物과 施設은 落後된 것이 事實이나, 自體的으로 갖고 있는 장점과 發展의 潛在力도 많으므로 현재 短點으로 지적되고 있는 시설이 노후된 部分을 능히 극복할 수 있는 營業分野의 改善部分에 대한 方案을 우선적으로 마련해야 할 것으로 分析된다.

바. 大衆交通을 비롯한 交通網의 發達 分析

一般的으로 龍山の 가장 큰 자랑은 어느 地域에서도 大衆交通과 잘 發達된 道路網을 이용하여 訪問하기가 대단히 쉽다는 점이다.

그러나 普遍的인 이러한 一般人的 認識과는 달리 (그림 16)에서 調查된바에 따르면 利用者의 立場에서 각기 相異한 設問結果가 導出되었다.

대다수는 ‘交通이 優秀하다(36%)’라고 應答한 반면, 일부 ‘아주 不便하다(16%)’고 응답한 商人들이있는 것으로 볼 때, 이곳 龍山電子商街 만큼은 首都圈 中央에 位置해 있으면서도 豫想과는 달리 個人的으로 大衆交通 利用이 不便했기 때문일 것이다.

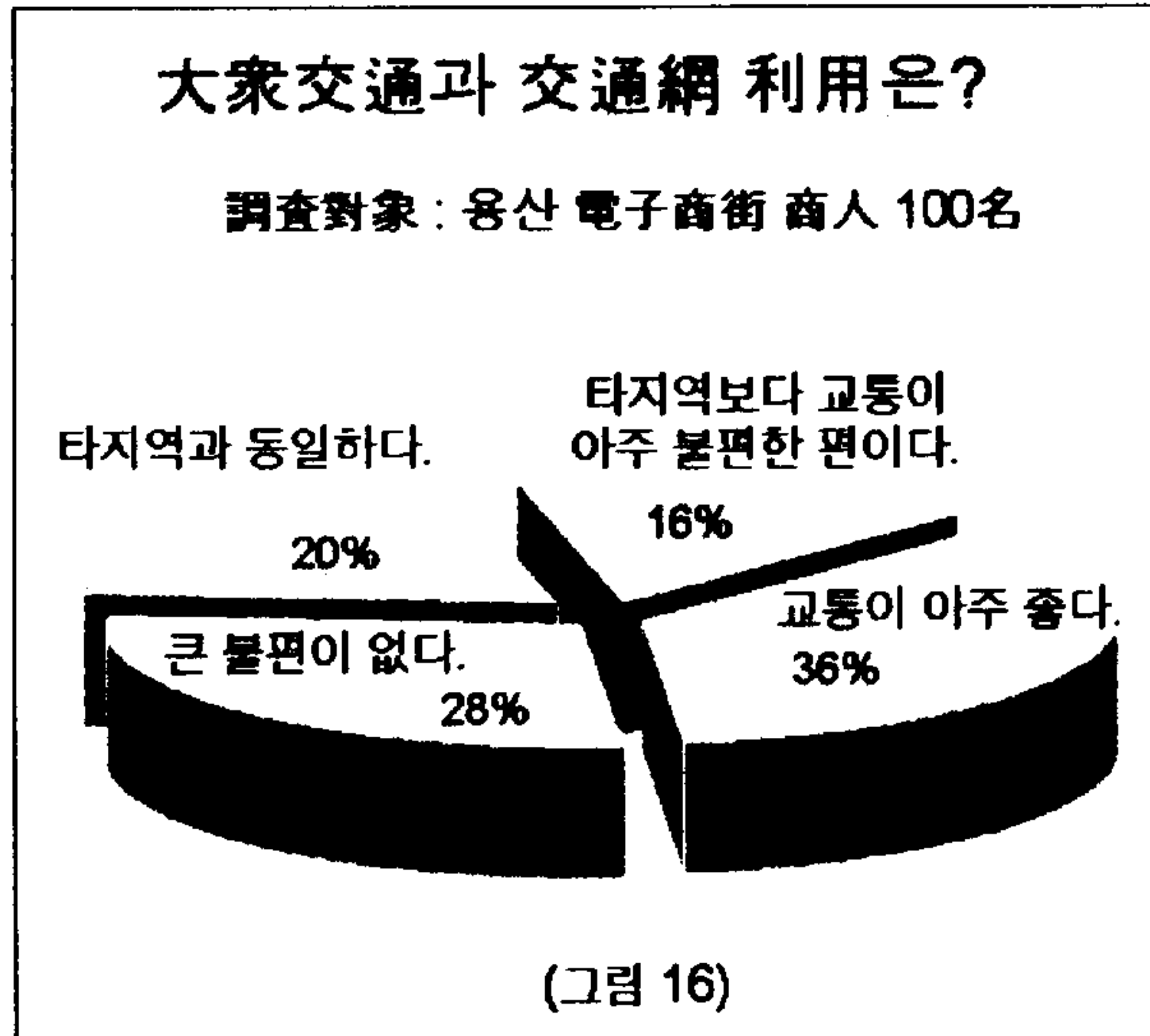
이는 現在 용산전자상가를 經由하는 市內버스가 7~8개 路線에 불과

하며, 地下鐵은 1號 및 4號線이 있으나, 용산의 電子商街까지는 상당히 먼 거리에 있으므로 不便을 느꼈을 것이다.

그러나 크게 보아 全國 및 首都圈全域을 相對로 하는 流通基地로서의 交通網은 서울의 그 어느 商街보다도 가장 發達된 곳이라 할 수 있다.

向後 地域內的 發展과

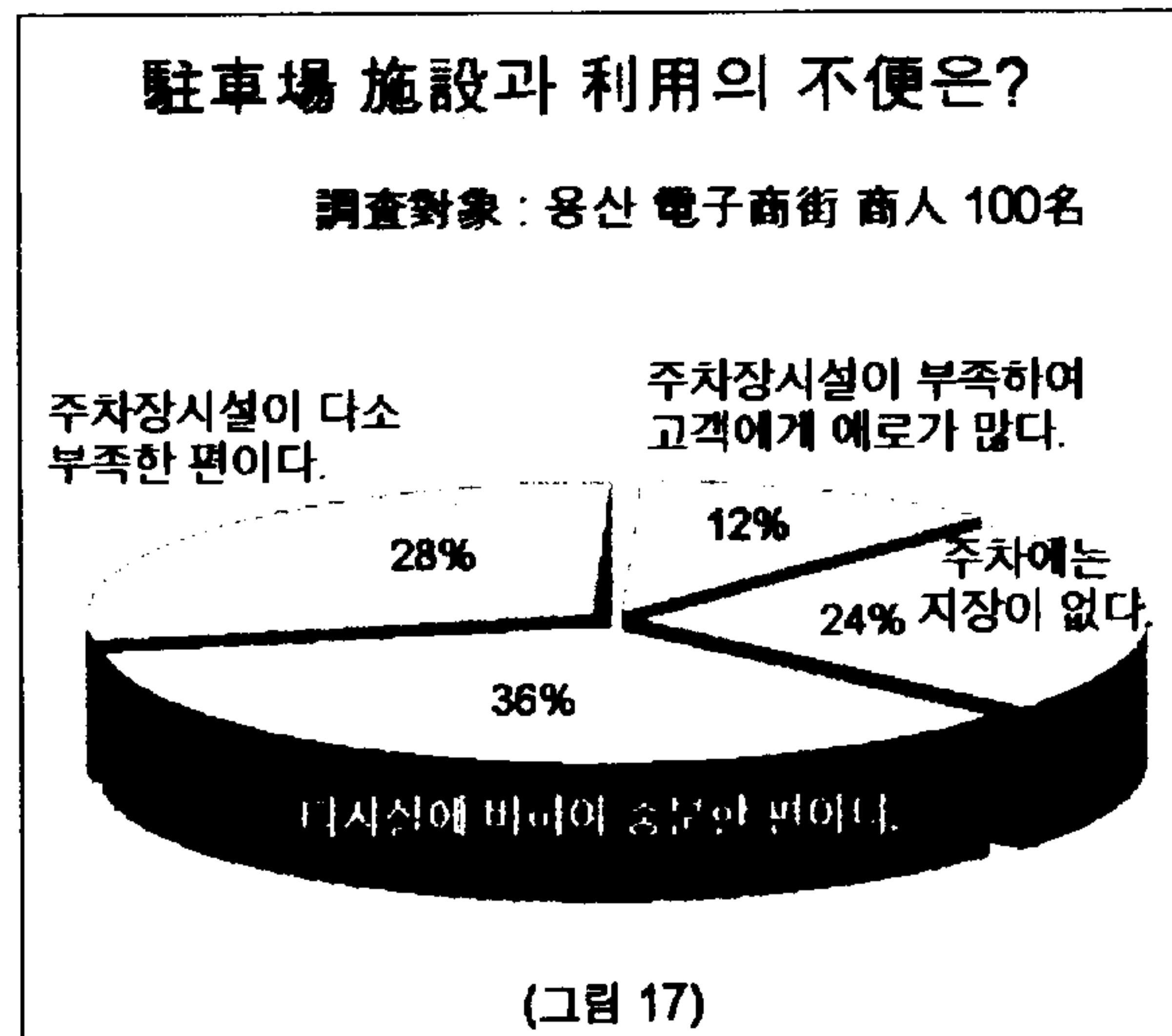
더불어 大衆交通 手段만 增設된다면, 商街發展에 크게 寄與 될 수 있을 것으로 分析된다.



사. 駐車場 施設과 利用의 便利性 分析

本 問項에 대한 應答者의 應答結果도 相異한 現象을 나타내고 있다.

아래의 (그림 17)에서와 같이 '他施設에 比하여 充分한 편이다(36%), 駐車에는 전혀 지장이 없다(24%)고 應答한 반면, 駐車場 施設이 多少 不足한 편이다(28%), 駐車場 施設이 不足하여 顧客에게 애로가 많다(12%)로 調査되었다.



그러나 오늘날 首都圈內의 商街建物 중에서 駐車施設이 완벽한 곳은 별로 없다는 것이 現實임을 감안 할 때, 현재 龍山電子商街의 駐車場의 施設은 비교적 適切한 것으로 分析된다.

駐車場 施設이 不足하고 顧客에게 隘路가 많다고 느낀 경우는 특히 「토요일벼룩시장의 개최, 일요일날의 특관행사, 이벤트행사 개최시 등」 特別한 날, 많은 人波가 集中되었을 경우에 큰 不便을 겪었던 事例 때문이었을 것으로 分析된다. 또한 실제 商人들의 立場에서 駐車場의 利用에 불편을 느끼는 것은, 사실 有料의 駐車費가 너무 비싸다는 것이며, 商街를 訪問하는 顧客을 위한 惠澤이 별로 없어서 營業을 促進시키는데 있어 支障이 있다는 것이다. 따라서 그들은 顧客을 위한 駐車料의 引下와 無料駐車時間의 延長 惠澤을 附與해 달라고 要求하고 있는 것으로 分析되었다.

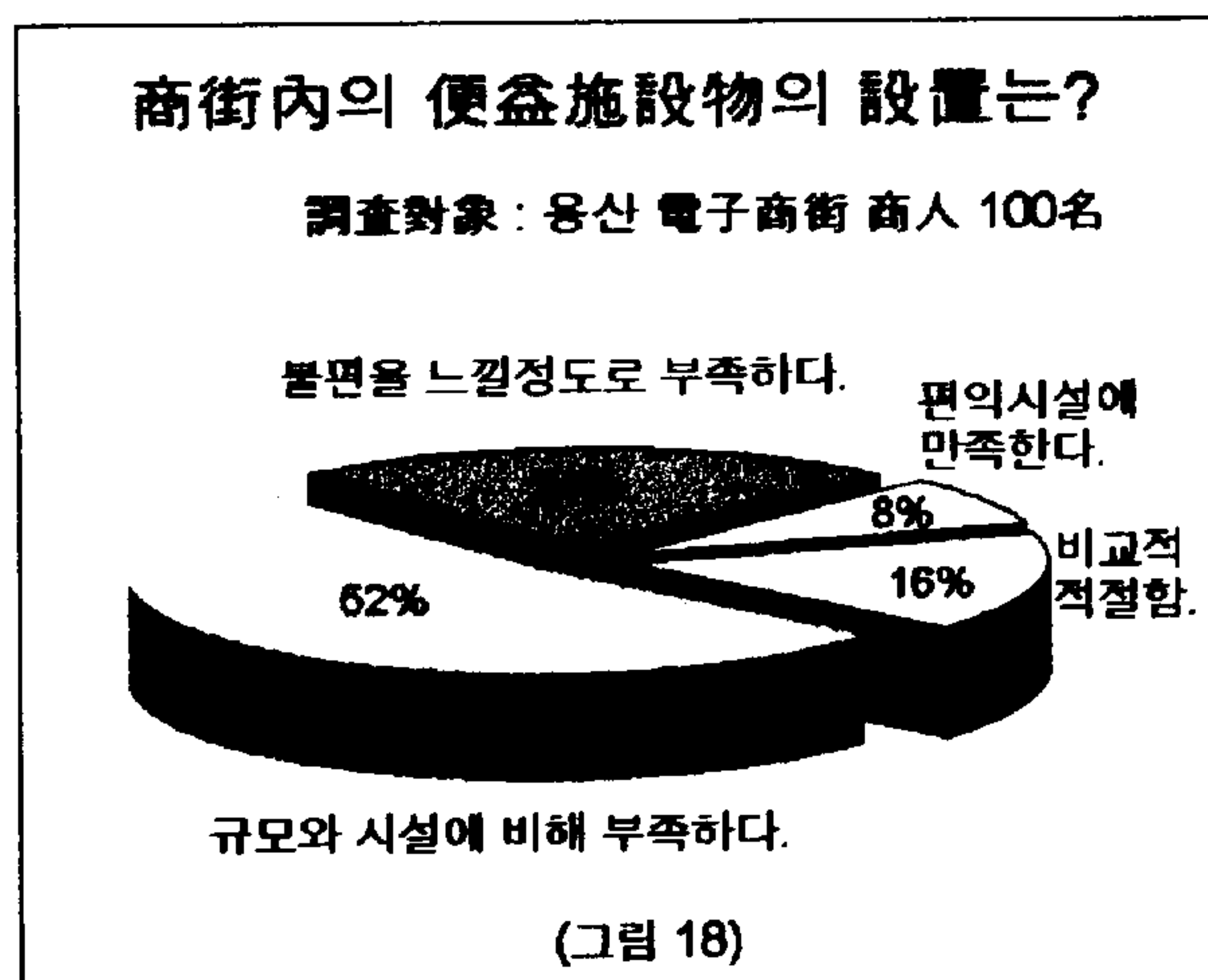
아. 商街內의 便益施設物 設置 現況에 대한 見解

本 設問問項에 對해서 商人들은 앞에 論述한바 있는 施設管理會社의 職員들보다 더 많은 被害意識을 갖고 있는 것이 調査되었다.

아래의 (그림 18)에서와 같이 應答者中에 무려 76%가 規模와 施設에 비해 便益施設이 不足, 不便을 느낄 정도라고 應答했다.

商人들 스스로는 이러한 便益施設의 不足이 商街의

營業 促進에 상당한 支障을 招來하고 있다고 異口同聲으로 말한다.



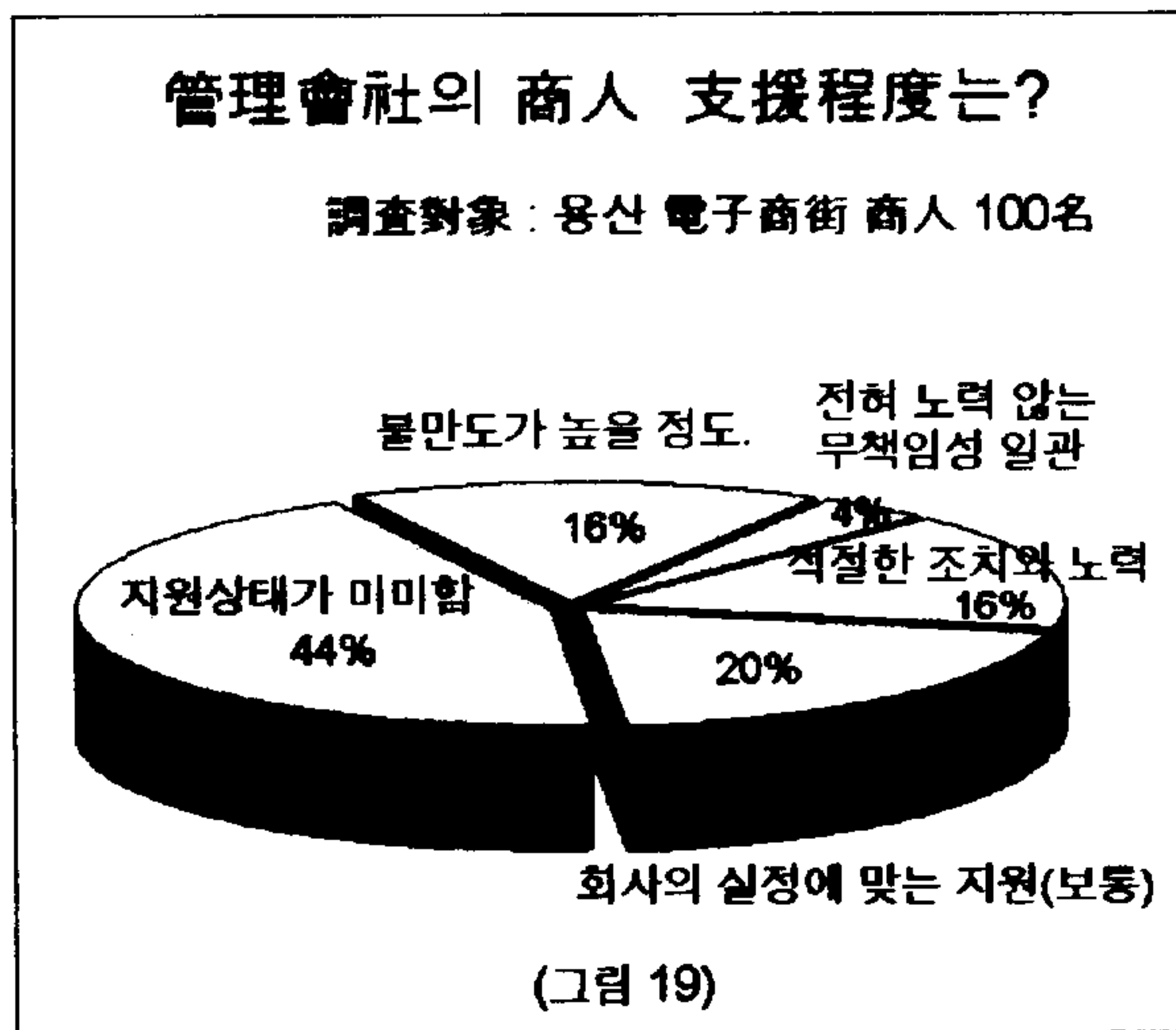
따라서 施設主人 管理會社は 自身の 建物에 入住한 商人들의 營業活動을 돕기 위해, 販賣綜合展示場을 비롯한 共同 A/S센터의 設立, 建物 屋上의 넓은 施設을 利用한 綠地空間의 確保 및 休憩室의 活用化 方案 등, 施設管理會社の 努力을 促求하고 있다.

자. 施設主人 管理會社가 商人들에게 支援하는 內容과 範圍

本 設問問項에 對해서 商人들은 “賃貸會社가 商人들에게 도와주는 것이 뭐가 있느냐?”라고 가장 큰 목소리로 不滿을 토로하고 있는 것으로 調査되었다.

아래의 (그림 19)에 나타나 있듯이 設問應答 商人 100名中에 60名인 60%가 支援狀態가 微微하여 不滿을 표시하고 있고, 約 4%의 應答者는

會社가 전혀 努力도 않는다고 그 無責任性을 聲討하였다. 한편 會社의 實情에 맞게 適切히 支援하고 있다는 意見도 36%나 되기 때문에 施設主人 管理會社로서는 결코 悲觀的인 意識을 가질 필요는 없다.



그러나 한편 一部 商人들

도 施設主人 管理會社の 立場에서는 經營上 많은 險路가 있다는 事實도 깊이 理解해야 할 것이다.

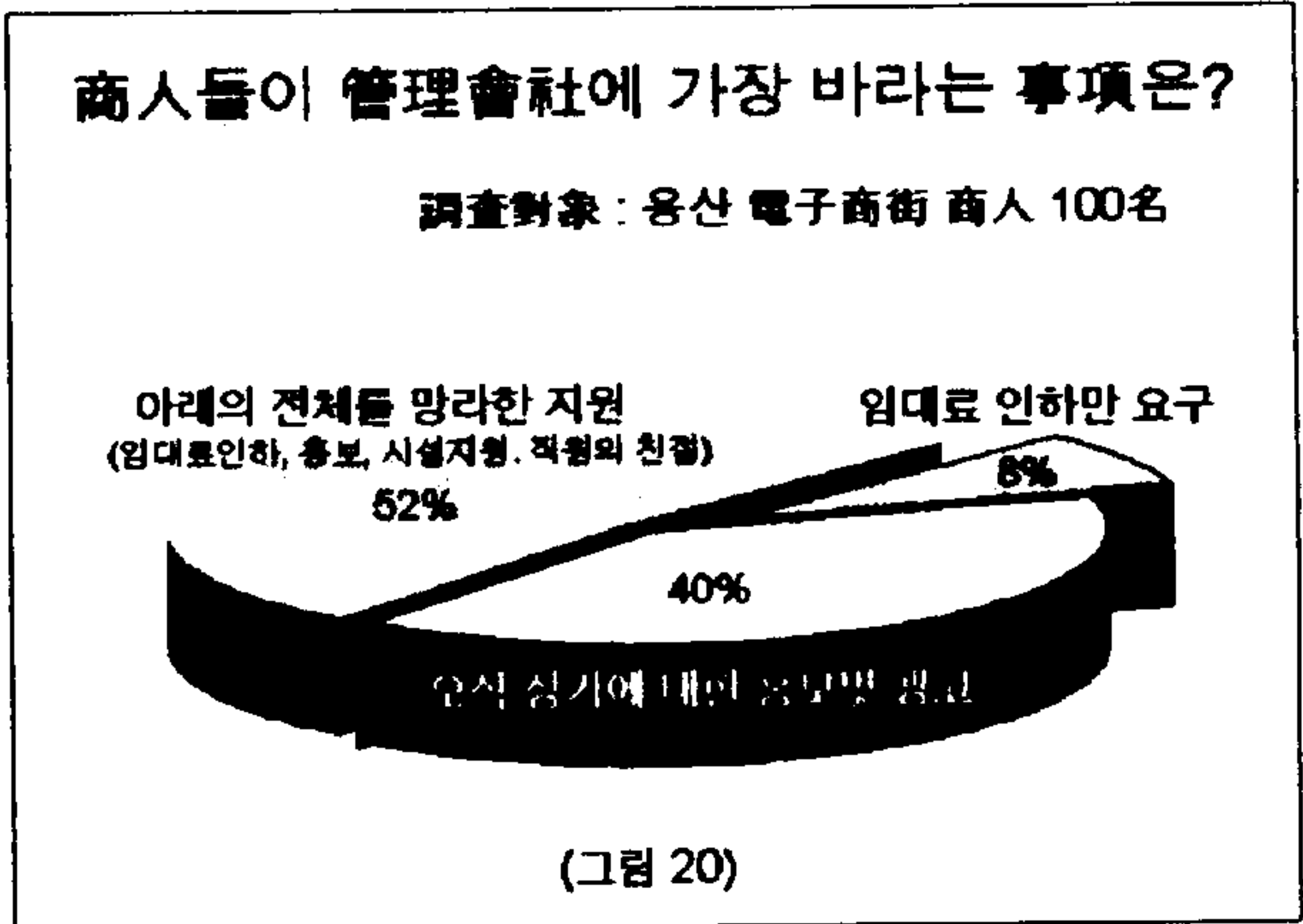
施設主人 管理會社가 自社の 建物에 입주한 商人들의 要求를 100%는 充足을 시켜주지 못하더라도 施設主로서 마땅히 商人들을 위해 最善을

다하는 진지한 모습은 반드시 보여야 할 것이다.

한편 施設主人 會社는 商人들의 要求가 정당치 않거나, 現實적으로 實現 시키기 어려운 事項인 경우, 이에 對해 誠意있는 答辯을 하는 姿勢를 가져야 할 것이다. 이럴 때만이 相互 信賴感을 敦篤히 하게 되고, 商街의 發展을 위해 진정 共同으로 努力하게 될 것이다.

차. 施設主人 管理會社에 가장 바라는 事項에 대한 分析

現在 商街의 景氣가 全般的으로 沈滯된 狀況下에서, 「商人들이 施設主人 管理運營會社에 대하여 바라는 事項은 무엇인가?」라는 質問項目에 대해 應答해준 商人들의 大多數가 아래의 (그림 20)에서 볼 수 있듯이 施設에 대한 補修支援보다도, 商街에 대한 弘報의 支援이 가장 높은 要求事項인 것으로 調査되었다.



즉 調査項目인 ①임대료인하, ②상가에 대한 홍보, ③철저한 시설관리, ④ 직원들의 정성을 다하는 근무, ⑤위의 ①·②·③·④의 모든사항이라는 質問에 대한 應答結果는 '賃貸料 引下는 8%'에 불과 했고, 많은 요구가 豫想되었던 施設物管理와 職員들의 精誠을 다한 勤務에 대해서는 단 한件的 應答도 없이, 第⑤의 問項인 ①·②·③·④의 모든事項에 대하여가 52%, 그리고 '商街에 對한 弘報의 要求가 40%'에 該當 되는 등, 實際로는 綜合意見까지 合할 경우, 92%에 該當하는 要求事項이 바로 商街에 대한 弘報였다는 設問調査 結果로 나타난 것이다.

따라서 施設管理會社는 이점에 格外히 關心을 갖고, 이에 對한 支援策을 時急히 마련하여야 할 것으로 分析된다.

第 3 節 長期的인 綜合對策(案)

龍山電子商街에 대한 一般的인 施設管理와 運營上의 諸般 問題들은 앞장의 運營管理 一體에 대한 實態 分析과 實查 및 設問調查를 통해 問題點을 指摘하였고, 이중에서 商人들과 또한 商街를 管理運營하는 會社가 時急히 措置해야 할 事項들에 대한 改善方案은 이미 提示한 바있다.

本 節에서는 政府와 地方自治團體, 商街의 發展委員會의 立場에서 共同으로 治癒해야만 가능한 龍山電子商街의 根源的인 問題點을 指摘하고, 向後 長期的으로 發展시켜 나가야 할 是正事項과 改善策 등 綜合對策을 提示하고자한다.

1. 都市機能 및 建築 計劃的 側面

가. 問題의 提示

1) 都市機能的인 側面

龍山電子商街의 立地的 문제點을 考慮해 보면, 먼저 지역 特性上으로 都心(서울시청 중심)으로부터 5km 이내에 位置하고 있어, 都市空間構造上 중간지대(Middle Zone)에 該當하는 입지적 特性을 지니고 있다.

따라서 초기 靑果市場을 移轉 시켰을 때, 주된 理由로 作用했던 都心 不適格 業種의 移轉政策과 相反되게 配置되었으므로 현재에도 여전히 都心交通滯症을 誘發시키는 주된 原因으로 작용하고 있으며, 周邊 建物

과의 連繫를 充分히 고려되지 않은 관계로 全般的인 都市美觀 및 環境破壞의 原因으로 作用하고 있다.

특히 電子商街內에 위치한 觀光버스터미널의 設置는 交通滯症에 決定的인 要因이 되고 있다는 點을 指摘하지 않을 수 없다.

이는 龍山電子商街가 開場이 되자마자 當장 現實的으로 겪는 被害였는데 現在 觀光버스터미널로서 갖는 機能이 거의 상실된 事實이 이를 잘 證明하고 있다고 하겠다. 例를 들면, 現在 龍山 電子商街의 觀光터미널(株)의 觀光버스 發着地에는 평소 3~5臺 안팎의 觀光버스만이 停차해 있으며, 名節(추석, 설날 등)시기에만 約 10餘臺 정도의 觀光버스가 歸省客을 위한 運送手段으로 活用되고 있는 實情이다.

최초 서울市가 龍山 電子商街를 조성할 당시, 「觀光버스터미널이 完工되면 하루평균 3백 45대의 觀光버스가 發着 할 수 있다」고 발표한 것이 오늘날 얼마나 現實과 동떨어진 構想이 있는가를 端的으로 證明한다.

2) 建築計劃的인 側面

龍山電子商街는 地域的으로나 空間的으로도 훌륭한 立地條件을 갖추었음에도 不拘하고 1988년 서울 올림픽 開催 直前의 早期開場이라는 政策下에 급속히 造成시킨데다가 특히 國策事業의 一環이었음에도 投資費의 財源確保가 어려운 事業施行會社들에게 좀더 과감한 稅制惠澤과 銀行의 低金利 長期融資 등의 支援 없이, 自力으로만 商街를 조성케하였기 때문에⁴⁸⁾ 부득히 零細한 事業施行業體가 既存의 낡은 建物위에 增·改築을 하도록 하였다. 따라서 初期段階부터 專門 集團商街로서의 施設配置가 充分히 이루어 지지않았다.

48) 龍山電子商街의 開發 投資總額 1千 50億원중에, 市費는 1百 50億원에 불과하였으며 나머지 900億원의 많은 負擔은 民資로 이루어진 것임.

이로 인하여 計劃的인 團地造成에 失敗한 결과, 團地配置의 기능적 連繫性面에서 致命的인 問題點을 드러내고 있다.

즉 서울전자유통(전자랜드)과 나진산업(전자월드), 원효전자와 선인산업(선인프라자) 및 관광터미널 등 大形의 商街들이 각기 獨立的으로 運營되는 形態로 定着되는 등, 商街의 集中度 및 結合效果가 현저히 떨어지는 것으로 調査⁴⁹⁾ 되었고, 空間活用面에서도 오늘날 顧客의 쉼터와 만남의 廣場 등이 不足하므로 각종 이벤트行事を 통한 顧客誘致 活動에 支障을 받고 있다.

특히 商街와 격리된 곳에 설치한 汚物處理場 등이 開場初期부터 充分히 確保하지 않은 관계로 每日 發生되는 수많은 쓰레기류를 完璧하게 衛生的으로 處理하지 못하는 非效率性과 不合理性을 나타내고 있는 등 많은 改善策이 要求되고 있다.

나. 是正事項 및 改善策

1) 都市計劃事業 實施計劃의 規制緩和

現在 용산전자상가의 一部 建物과 施設중에 老朽化되거나 낡은부분에 대해서 補修 또는 增·改築을 하려고 하여도, 都市計劃事業(유통업무설비)地域⁵⁰⁾으로 묶여 있으므로 施設主人 사업시행회사가 그 履行이 쉽지 않아 많은 商人들과 顧客들에게 不便을 주고 있다.

龍山電子商街 조성 當時에 計劃된 事業이 아니면, 變動이 不可能하다

49) 龍山電子團地 中央에 元曉大橋와 連結된 4차線의 龍虎路는 團地를 南과北으로 分割하여 建物間 連繫性을 현저히 沮害하고 있다.

50) 本 龍山電子商街地域 전체의 一括的인 開發을 위해, 流通業務設備로 指定하였으므로 10년이 지난 오늘날에도 最初 都市開發計劃 變更認可의 범위내에서만 施行이 可能的인 실정이고, 施設物의 用途變更도 지역내의 최초 事業施行會社로 지정된 5個社의 同意를 얻어 地方自治團體에 提出하여야 하고 또 承認되어야 變更이 可能함.

는 것으로서 現在 3層의 單層商街의 경우, 위 商街의 넓은 屋上에 대해 일부구간이라도 綠地空間으로 轉換하여 顧客의 휴식터 또는 展示販賣場⁵¹⁾ 등으로 活用하고자 수차 建議한 바 있으나, 關係法에 저촉된다는 理由로 許可가 안되고 있다.

따라서 急速한 都市環境의 변화에 따른 適切한 規制의 緩和와 더불어 무엇보다 公職者들의 진정한 民僕의 勤務姿勢가 요구된다.

2) 龍山驛 중심의 開發計劃은 龍山電子商街와 連繫化

最近 政府가 發表한 龍山驛을 中心으로한 開發事業은 반드시 용산 전자상가와 連繫하여 개발하여야 할 것이다.

龍山驛을 中心으로한 開發만을 감행한다면, 龍山電子商街는 슬럼화가 될 우려가 자명하다.

龍山電子商街는 龍山驛과 직선거리 300m에 불과함으로 必然적으로 동시에 開發 되어야 할 것이다. 따라서 政府와 서울市가 추진하고자하는 龍山驛의 종합개발계획(10년이상~20년이내의 장기계획으로 추정)에는 반드시 龍山電子商街의 發展委員會 대표들의 意見이 수렴되어야 한다.

地域一帶에 대한 綜合的인 開發計劃이 동시에 이루어 질 때, 都市의 空間確保와 施設再配置(주차시설, 환경처리시설, 녹지공간 확보 등)가 容易할 것이다.

앞으로는 龍山電子商街의 開發計劃과 같은, 不過 2年만에 國際的인 流通商街를 조성하는 式의 拙速行政이 다시 施行되어져서는 안될 것이다.

51) 龍山電子商街의 13棟 商街建物(現在 地上2層 및 地下1層) 옥상에 각종 '電子製品의 展示場'을 만들겠다는 計劃은 開場 以後 상인들과 施設主會社의 대표들이 서울市에 建議하여 이미 許諾을 받은 事項으로 「韓國日報 1990. 2. 24字 新聞에 報道」되기도 하였다(當時의 서울市長 염보현). 그러나 現在에도 履行이 이루어지지 않고 있다.

2. 接近性 및 物流施設의 側面

가. 問題의 提示

龍山電子團地는 大衆交通手段의 接近性이 상당히 不利한 立場이므로 施設利用 및 商品移動에 있어 여러가지 脆弱點을 나타내고 있다.

全國을 상대로 하는 交通網으로서는 四通八達 잘 發達된 進出入路가 있어 그 어느 地域보다도 首都圈內에서는 最上의 立地與件을 갖춘 商街라고 할 수 있다.

一般 大衆交通 수단은 地下鐵 1·4號線 및 團地 앞을 지나는 불과 몇몇개의 버스 路線⁵²⁾ 外에는 없는 實情이어서 顧客들에게 많은 不便을 주고 있다.

또한 電子都賣의 集中度에 비해 駐車施設이 턱없이 不足한 실정이어서 路上駐車, 路上의 商品集積 등 심각한 交通滯症을 發生시키고 있다. 物流施設 側面에서는 倉庫施設이 수용되는 商品에 비해 턱없이 不足하여 일부 商人들 中에는 隣近의 元曉로 및 용문동 住宅街의 個人住宅의 車庫를 倉庫로 活用하거나 또는 事務室 用途의 空間을 轉用하여 사용하는 관계로 重量品(Heavy Products) 取扱의 限界를 지니고 있는 등 不合理的 面을 안고 있는 것으로 나타났다.

나. 是正事項 및 改善策

1) 市內버스 路線의 增設

서울市는 용산전자상가의 開場 前부터 本 商街地域에 대해 現在의 7~8個의 버스노선을 倍로 늘린다고 貢獻한 바 있으나, 현재까지도 그

52) 龍山 電子商街 앞을 經由하는 버스는, 좌석 2개노선 및 일반 2개노선에 不過하며, 그나마 隣近의 元曉路 2街의 路線까지 合하여 7~8個 路線이다.

約束을 履行하지 않고 있다.

利用顧客이 있으면 자연히 버스가 增設될 것이라는 卓上論理보다는 버스를 먼저 增設시켜서 많은 顧客이 편리하게 利用토록 하는 積極的인 行政이 要望된다.

2) 市營駐車場을 龍山電子商街의 施設主 會社에 拂下 方案

서울市가 龍山電子商街의 많은 상업빌딩과 店舖가 있는 이곳에서 運營하고 있는 4個地域의 市營駐車場(전자월드 빌딩 뒷편 주차장, 원효상가 뒷편 소형주차장, 관광터미널 앞 주차장, 나진상가 17·18동 후면 주차장 등)을 실제로 龍山電子商街를 運營하고 있는 管理會社에게 土地를 拂下하거나 賃貸하여 운영토록 하는 것이 더 效率的인 管理일 것으로 分析된다.

즉, 商街를 管理運營하는 회사들은 현재 駐車場이 不足하고 狹小하여 商街의 活性化에 어려움을 겪고 있는 立場이나, 서울市の 市營 駐車場은 比較的 여유롭게 運營되고 있다.

3) 物流施設의 設置와 支援

서울市는 龍山電子商街內에 가장 초기에 地域의 駐車難을 解決하기 위하여 7層 대형 규모의 駐車빌딩을 建立하여, 현재에도 주차난 解消에 크게 寄與하고 있다.

그러나 大規模의 流通市場의 特性上 가장 時急한 것이 商品을 保管管理하는 倉庫 등의 物流施設이다. 차라리 서울市가 龍山電子商街 지역에 갖고 있는 地上 駐車場(현재 駐車料 收入이 아주 낮은 實情임)에 大型物流 빌딩을 세워서 商街의 發展에 도움주고, 地方稅의 收納額도 높이는 것이 더 바람직할 것으로 分析된다.

4. 運營的인 側面

가. 問題의 提示

용산전자상가는 運營 規模面에서 資本과 營業力이 떨어지는 中小商人들이 주를 이루고 있으므로 인해, 政府의 政策 및 顧客의 購買패턴 變化 등 産業全般의 새로운 趨勢에 適切한 對應이 잘 되지 않아 採算性이 날로 惡化되어 가는 實情에 있다.

또한 일부 商街는 建物構造와 施設의 未備, 流通機能의 單純化에도 불구하고 限定된 電子商街의 特性으로 인한 施設主 管理運營會社의 높은 賃貸料 要求는 가뜰이나 힘든 營業競爭力 확보에 附加的인 걸림돌로 作用하고 있다.

한편 專門商街로서의 弘報活動이 극히 微弱하고, 管理能力의 不在로 인해 最近 賣出額 激減은 물론 商街 全體가 점점 退步되어 가는 것으로 調査되었다.

이러한 現象은 大部分의 都賣施設이 零細性을 벗어나지 못하고 있는 것이 主要原因으로서 零細한 前近代의 施設은 去來에 있어서도 前近代의 去來方式을 必然的으로 수반하는 것으로 分析되었다.

즉 商街內의 交通混雜 問題, 商人들의 呼客行爲의 만연, 商街 路上의 無斷 駐停車, 稅金計算書 발급기피, 同一 商品에 대한 店鋪別 가격 偏差, 상품의 自家運搬, 人道の 無秩序한 상품적치, 商街內 음식물 搬入과 食後 방치行爲, 施設管理會社와 商人間의 意見對立, 商街 店鋪의 높은 比率의 轉貸, 商街別 기준없는 權利金, 便宜施設의 不足 등 運營側面에서 多樣한 諸 問題點들이 대두되고 있는 實情에 있다.

나. 是正事項 및 改善策

1) 地方自治團體의 協調와 支援

龍山電子商街의 交通混雜 문제는 본 商街地域을 경유하여 汝矣島 및 永登浦의 第2 부심권 地域에 居住하거나, 出退勤하는 職場人이 많기 때문이다.

따라서 交通滯症이 심한 時間帶가 設定되어 있으므로, 이러한 出退勤 時間帶에 交通을 담당하는 交通案内 警察이 다소 增員되어 이 時間帶에 集中投入 支援하여야 한다.⁵³⁾

또한 汝矣島에서 자주 開催되는 行事(예: 국회의사당의 귀빈방문 행사 등) 時에도 官內의 交通警察이 증원되어 지원한다면 交通疏通의 圓滑化를 이룰 수 있다.

龍山電子商街內의 呼客行爲와 路上에 車輛을 無斷 駐停車하는 문제, 商品를 人道에 積置하는 行爲 등은 商街自體에서도 商人들을 指導啓蒙 하여야 하겠으나, 地方自治團體인 龍山區에서 定期的으로 本 商街地域一 帶에 대한 指導團束을 꾸준히 施行하여야 한다.

地方自治團體가 不規則적으로 現場에 나타나, 無斷 駐停車한 車輛에 대하여 “不法 駐車 스티커를 發給”만 하거나, 事業施行會社에 대하여 商街秩序를 철저히 하여 줄 것을 당부하는 式의 行政公文만 發送시키는 것 등은 바람직하지 못한 일이다. 地方自治團體內의 가장 큰 流通團地에 대한 公職者들의 관심이 促求와 公僕으로서의 勤務姿勢가 요구된다.

53) 龍山電子商街의 사거리에는 항시 固定 派遣된 交通統制 警察 1名이 안내를 담당함. 交通滯症에 常況에 따라 融通性있는 對處가 要望됨.

2) 電子製品 生産業體의 協調體制 維持

龍山電子商街의 상인들이 營業을 함에 있어 通常的으로 税金計算書 發給을 忌避하고 있는 實情이고, 또한 同一 商品에 대한 店鋪別 가격 偏差가 심한 問題 등이 發生되고 있는 理由中에 하나는 流通市場에 대해 商品을 供給하는 電子製品 生産業體의 營業政策에 가장 큰 問題가 있기 때문인 것으로 調査되었다.

즉, 製品生産 및 供給業體는 特판이라는 이름하에 自社의 製品價格을 수시 대폭적으로 引下하여 販賣하는 사례가 頻繁하여, 용산전자상가의 都·小賣業者들은 營業에 큰 支障을 받는 경우가 많다.

따라서 무엇보다 生産 및 供給業體가 公정한 流通經路를 지키고, 商人들을 保護하는데 앞장서야 할 것이다.

특히 龍山電子商街가 大單位의 流通市場임에도 不拘하고, 電子製品의 生産業體중 가장 큰 大企業들은 本 商街地域內에 直營의 A/S센터 등을 入住시키지 않은 것등은 時急히 改善해야 할 것으로 判斷된다.

3) 商街發展委員會의 構成 提案

龍山電子商街내에는 各 事業施行會社의 商街別로 商友會가 편성되어있고, 商街 全體에는 '商街 振興委員會'가 構成되어있다.

그러나 위의 組織들은 商人들만 構成되어있는 親睦的인 성향이 강한 組織으로서 商街의 營業促進을 위주한 各種 이벤트 등 行事計劃에만 치중한 活動을 하고 있는 實情이다.

이러한 會議體의 構成은 자칫 責任질 수 없는 立場의 商人들만 모여서 卓上空論과 特定會社에 대한 聲討行爲만 하는 式으로 發展되기 쉽다.

따라서 龍山電子商街의 發展委員會는 商街 運營의 主體인 施設主 會社의 대표와 商人의 대표뿐만 아니라 專門知識을 지닌 政策諮問委員 등으로 構成되어야 할 것으로 思料된다.

또한 이러한 商街發展委員會의 構成이 어렵다면, 지난 98. 4. 4 開場된 테크노마트의 「테크노마트 21 管理團」과 같은 組織體의 구성이나, 또는 施設管理會社內에 ‘新經營企劃團’등이 편성되어 對商人과의 窓口역할을 하는 方案도 매우 바람직하다고 하겠다.

第 5 章 結 論

1987年 「東洋最大の 電子團地」를 目標로 設立된 龍山電子商街는 때마침 開催된 서울 올림픽의 特需로 인한 好況으로 急浮上해 지금까지 國內 最高の 電氣·電子分野의 流通센터와 情報産業의 基地로 불리우며 비약적으로 發展하여 왔으나, 昨今에는 '急速한 都心環境의 變化'에 따라 그 位相을 점차 잃어가고 있는 것이 現實이다.

처음의 龍山電子商街를 開發할 당시, 現地域에 土地를 所有하고 있었던 영세한 事業者들은 政府와 서울市の 投資態憑에 따라 莫大한 所要資金의 負擔을 안고, 불과 2年만에 急히 既存의 商街建物 위에 增·改築이 不可避한 가운데 올림픽 以前, 조기에 商人들을 入住를 시켜야 한다는 묵시적 強要에 의해 無理하게 短期間에 大規模의 전자상가의 工事を 완료했다.

그 결과 오늘날 龍山電子商街의 各種 施設物은 그 基礎가 튼튼하지 않으므로 인하여 持續적인 建物補修와 整備를 계속해야하는 問題點을 안고 있다.

더욱이 政府와 서울市가 現在 人口分散·適定配置 및 首都圈과의 連繫를 감안한 都心の 高密度開發에 대한 抑制政策을 무시하고, 서울市內에만 '테크노마트를 비롯한 國際情報센터, 中央電子流通센터등 수개의 동일한 規模의 電子商街를 造成케 함에 따라 龍山電子商街는 限定된 流通市場內에서 새롭게 誕生한 이들 流通會社와 치열한 競爭을 벌여야 하는 어려움에 처해 있다.

또 한편으로는 尖端電子産業의 놀라운 發展에 따른 '인터넷을 통한 電子商去來를 비롯한 各種 홈쇼핑 事業이 推進되는 등 새로운 形態의 流

通環境의 變化로 인한 二重苦를 겪고 있는 것이 現實이다.

이제는 龍山電子商街의 運營 主體인 施設主人 管理會社와 入住한 商人들이 共同으로 電子商街를 復活시켜 나가야 할 對策을 마련하고, 이를 強力히 推進해 나가야만 한다.

사실 龍山電子商街는 이미 앞장에서 上述한바 있듯이 그 어느 商街보다도 아래와 같은 몇가지 長點이 있다.

첫째, 他電子商街에 비해, 流通團地로서 그 뿌리가 튼튼하다는 점

둘째, 立地條件上 他商街보다 더욱 發展될 潛在力이 있다는 점

셋째, 龍山電子商街만이 갖고 있는 강한 색깔이 있다는 점

따라서 이러한 長點을 살려 商街를 復興시킬수 있는 代案 摸索이 必要하다. 즉 테크노마트와 國際電子센터 등의 新設된 電子商街와 差別化된 戰略을 구사하는 流通環境의 改善이 要望된다.

이러한 改善方案은 商人, 管理會社, 地方自治團體의 立場에서 살펴 볼 수 있다.

1. 龍山 電子商街 商人의 立場에서

첫째, 現在 갖고 있는 立地條件을 最大한 活用해야 한다.

비록 현재의 商街가 다소 낡았다는 것 外에는 營業上 支障은 없다.

尖端化된 他電子商街의 賃貸料과 管理費는 龍山電子商街보다는 最少한 2~3倍以上 높다.

賃貸保證金과 賃貸料 그리고 管理費가 낮은 점을 活用하여 收益을 올리도록 代案을 講究해야 한다.

둘째, 商人 스스로 商街의 流通秩序를 沮害시키고 있는 서비스精神의 不在를 切결하되 商友會를 中心으로 改善해 나가야 한다.

‘顧客은 다소 不便한 점은 堪耐하나, 不快感을 갖는 것은 참지 못한다.’ 따라서 顧客이 信賴하여 다시 찾아 올 수 있는 商街를 만들기 위해서는 우선 呼客行爲를 비롯한 바가지 料金, 不親切 行動 등을 스스로 고쳐나가야 할 것이다.

셋째, 系列化, 專門化, 細分化하는 등 商品을 特化하여 市場의 特性을 強化시켜 나가야 한다.

電子商街에서 商品販賣와 關聯없는 商行爲는 禁止시키거나 制限하여 이미지를 損傷시키지 않도록 해야 한다. 간혹 ‘正常的으로 本業인 流通事業을 하지 않고, 商街의 不動産 問題등에 介入하거나, 또는 不法의 카드 割引 行爲 등’을 하여 商街의 이미지를 沮害하는 商人이 있는데, 이는 속히 是正되어야 한다.

2. 施設主人 管理會社의 立場에서

첫째, 商街의 運營主體가 바로 施設主 會社 自身이라는 것을 먼저 깊이 認識해야 한다.

商人들이 營業이 부진하면, 施設主人 管理運營會社는 賃貸料와 管理費를 받을 수 없다. 따라서 그들의 營業活動을 促進 시킬 수 있는 多樣한 方法을 研究하고 또 이를 支援하는 體制를 갖추어야 한다.

특히 위 設問調査에서 分析된 바 있듯이 商人들이 가장 願하고 있는 것이 무엇인지를 正確히 알고, 支援 可能한 것은 즉각 積極的으로 돕는 것이 信賴度를 높이는 일이다.

둘째, 商人보다 優越感을 갖거나 특히 排他的인 關係를 맺어서는 안된다. 그리고 평소 商友會와는 緊密한 協調 體制下에 同伴者的인 關係를

維持하여야 한다.

要求事項이 많을 것이라는 先入見으로 施設主 會社の 幹部가 그들과 만남을 回避하는 事例가 있어서는 안된다.

設問調査에 나타난 바 있듯이 商人들과 摩擦을 미연에 防止하기 위하여 職員들에게 定期的으로 親切教育 등을 비롯한 素養教育을 시키는 方案 등이 摸索되어야 한다.

셋째, 商街運營의 主體와 主人답게, 商街의 發展을 위한 '세미나를 비롯한 각종 이벤트 行事' 등을 施設主會社가 主管하는 方案도 摸索되어야 할 것이다.

이의 實踐을 위해서는 施設主인 管理會社內에 '專擔部와 責任者의 任命, 또는 企劃推進委員會'가 構成되는 것 등도 바람직하다.

넷째, 施設主인 管理會社로서는 尙차 當該 地域의 再開發事業 등에 대비한 未來에 對한 靑寫眞을 提示하고, 또한 商街發展을 위한 中長期發展 計劃을 樹立해야 한다.

施設物을 管理運營하는 會社에 勤務하는 職員들조차도 自身이 근무하는 회사에 대한 未來의 發展像을 그리지 못하고 있는 實情이다. 그러므로 目標設定이 分明히 못한 가운데, 낡은 施設物에 대한 繼續적인 改·補修를 하는 것은 限界가 있고, 이는 立地與件과 그동안 確立한 電子商街의 크나큰 無形資産 價値를 잃는 行爲이다.

특히 政府가 最近 "龍山驛을 中心으로한 2000年代의 大規模 地域開發 計劃을 發表"한 사실에 비추어 볼 때, 龍山驛과는 直線距離 300m에 不過한 이곳이 전혀 無關치 않은 地域임에도 不拘하고, 이에 대하여 地方自治團體와 사전 緊密한 協調와 對處方案을 摸索하고 있지 않는 것은 또다시 初創期 龍山電子商街가 造成될 當時와 같은 遇를 범할 수 있다

는 것을 認識해야 한다.

이제는 80年代末 당시, 龍山靑果物市場의 零細하고 無知했던 商人들 처럼 그저 政府와 서울市의 處分만을 바라서는 안될 것이다. 따라서 施設主人 管理運營 會社와 商人聯合會에서는 共同으로 앞으로의 龍山驛을 중심으로한 驛勢圈의 開發 計劃에 대한 情報獲得을 통해 未來에 대한 靑寫眞을 그리는 등 對備策을 마련하고 을 만들어야 한다.

3. 地方自治團體의 立場에서

龍山區 官內에 位置해 있는 ‘龍山電子商街의 約 4,000餘 事業登錄業體’는 地方自治團體의 稅收確保의 가장 큰 罣줄임에도 不拘하고, 現在의 支援狀態는 微微한 實情이다.

龍山電子商街의 發展이 官內 自治團體에 미치는 影響은 비단 稅收의 增大뿐만 아니라, 雇傭促進問題에도 큰 影響을 미친다.

따라서 龍山區廳은 이곳 電子商街의 商人들과 施設主人 管理會社가 겪고 있는 어려움을 깊이 認識하고, 이들을 도울 수 있는 일들을 스스로 訪問하여 찾아 나서는 民僕의 役割을 해야 할 시점에 있다.

地域內的 商人과 施設主가 현재 切實히 願하고 있는 商街의 補完工事와 用途變更 問題 등에 더욱 귀를 기울이고, 最善을 다해 돕는 眞正한 公僕이 되어야 할 것이다. (例 : 東南亞의 말레이시아와 싱가포르 公務員들의 경우, 工事現場에 나와서 自身이 도울 것이 무엇인지를 묻고 또한 直接 工事의 進度와 結果를 확인, 認·許可證를 現場에서 交附하고 있음)

이렇게 商人과 施設主 그리고 地方自治團體가 서로 믿고, 함께 共同으로 努力하고 協力하는 風土가 造成되어야만, 앞으로 分明 수도권의 核心 地域으로 龍山電子商街는 크게 發展될 것이다.

參考 文獻

- 김경환·서승환, 「都市 經濟論」, 홍문사, 1996. 2
- 방경식, 「不動産學 概論」, 범론사, 1997. 2.
- 이태교·안정근, 「不動産 마케팅」, 법문사, 1997. 8
- 전석호, 「情報 社會論」, 나남출판사, 1995. 9
- 정희남, 「IMF 以後 土地 및 不動産市場」, 국토개발연구, 1998. 4
- 池上博史, 「図解 住宅業界(ハンドブック)」, 日本 東洋經濟新聞社, 1997. 9
- 허재영, 「土地 政策論」, 법문사, 1996. 7
- 신경식, 「우리나라 電子園地內 便益施設에 관한 研究-龍山 電子園地 中心으로」, 고려대학교 산업대학원 석사학위 논문, 1996. 12
- 최영현, 「龍山靑果物市場 移轉의 執行過程에 관한 研究-정책집행과정에 관한 Smith 모형」, 서울대 행정대학원 석사학위논문, 1986. 2
- 선진엔지니어링, 「龍山市場 開發基本計劃」, 1984. 8
- 한국유통총람'95, 「韓國 流通物流 情報센터」, 1994. 12
- 이양재, 「서울市 成長管理政策 導入方案」,
<http://www.sdi.re.kr/qlib1.html>, 1999. 5
- 서울特別市, 「龍山地區 開發計劃의 懸案課題와 對策」,
<http://www.sdi.re.kr/file/bbs11/980912104835-9847>, 1999. 5
- 서울特別市, 「서울 統計年報」, [http://www.metro.seoul.kr/kor/admini
station/admini-sub9.html](http://www.metro.seoul.kr/kor/administration/admini-sub9.html), 1999. 5

ABSTRACT

A Study on the Effective Operations and Administration
For the Yongsan Electronic Arcade Complex
(focused on counterplan to 'rapid change of city environment')

Lee Sang Kyung
Real Estate Management
Graduate School of Public Administration
Han Sung University

The Yongsan Electronic Arcade Complex established in 1987 has been developed greatly and considered as the largest distribution complex in electronic and computer industries in Korea and even in the world.

But recently the Yongsan Electronic Arcade Complex is losing its reputation because of 'rapid change of city environment', that is, a couple of other huge electronic complex, such as TechnoMart, Kukje Electronic Information Center and Chungang Electronic Distribution Center, have been newly built up and competing against the Yongsan Electronic Arcade Complex in the electronic distribution market.

In addition, 'the change of distribution environment', such as Home Shopping Business through the Internet and Cable TV environment, has been another competitor as well.

Therefore, both the management companies(owners) and the

merchants(tenants) in the Yongsan Electronic Arcade should prepare proper counterplans and drive strongly with those plans in order to revive the Youngsan Electronic Arcade Complex. These revival plans are examined from the viewpoint of merchants, management companies and local government community.

1. From merchant's point of view

First, merchants should fully utilize advantage current of geographical conditions.

Second, merchants should try to create reliable electronic arcade atmosphere.

Third, merchants should deal with competitive specialized products.

2. From management company's point of view

First, management companies should feel responsible for principal operations of their electronic arcade.

Second, management companies should try to maintain cooperative relationship with their merchants.

Third, management companies should be in charge of 'various regular events including seminars' for business prosperity of their electronic arcade.

Fourth, management companies should present a blueprint for the future redevelopment program and set up middle and long term

development plans of their electronic arcade.

3. From local government community's point of view

The local self-governing community should actively support in every respect for 'about 4,000 registered business enterprises of the Yongsan Electronic Arcade Complex' to be prospered in business, which are not only the largest source of tax collection but also one of solutions to unemployment problems.

With trust and cooperation of merchants, management companies and local government, the Yongsan Electronic Arcade Complex could be flourished again as one of the core metropolitan area.

설문서

안녕하십니까?

저는 한성대학교 행정대학원에서 부동산학을 전공하고 있는
원생입니다.

저는 금번 '급속한 도시환경의 변화에 따른 대응책을 중심'
으로 한 「상가의 효율적인 운영과 관리방안에 관한 연구」
논문을 작성하고자하여 귀하께 협조와 도움을 요청드립니다.

본 설문지의 자료는 학문적 목적으로만 사용될 것으로 개인
적인 사항은 타인에게 알려질 염려가 전혀 없습니다.

솔직하게 응답해 주시면 감사하겠습니다.

귀한 시간을 허락해 주셔서 진심으로 감사드립니다.

1999년 5월 20일

한성대학교 행정대학원 부동산학과

지도교수 방 경 식

원 생 이 상 경 배상

※ 본 설문은 용산전자상가에서 상가를 직접 관리운영하는 회사에
회사에 근무하시는 직원분들의 의견을 여쭙어 보는 내용입니다.

본 설문지의 내용에는 맞고 틀림이 없으며, 자료 또한 익명으로서
통계적 자료에 필요한 사항입니다. 정확하게 기입해 주시면 감사
하겠습니다.

● 아래의 항목은 개인과 직무에 관련된 질문 사항입니다.

- ① 귀하의 성별은 ?
① 남 ② 여
- ② 귀하께서 본 회사에 재직하신 근무기간은 얼마나 되십니까?
① 청과시장때부터 재직(20년이상) ② 전자상가 개장시(10년이상)
③ 재직기간 5년~ 10년이내 ④ 재직기간 5년이내
- ③ 귀하는 어떤 업무를 담당하고 계십니까?
① 사무직 ② 시설·관리직 ③ 임대관련 영업직 ④ 경비직
⑤ 환경미화직 ⑥ 주차관리직 ⑦ 기타
- ④ 귀하의 현직책과 직무에 대한 만족도는 ?
① 아주 만족 ② 만족한 편임 ③ 보통 ④ 불만족 ⑤ 기 타
- ⑤ 귀하가 재직중인 회사의 근무환경은? (예: 급여, 복지혜택, 근무시간 등)
① 타회사보다 월등히 우수하다. ② 비교적 근무환경이 좋다.
③ 보통정도 이다. ④ 좋지 않은 편이다. ⑤ 아주 열악한 편이다.
- ⑥ 자신의 능력과 노력에 비해 볼 때, 귀사의 대우는 어떻습니까 ?
① 만족하고 있다. ② 적절한 대우라 생각한다. ③ 보통이다.
④ 불만족이나 어쩔 수 없다. ⑤ 대단히 불만족스럽게 생각한다.
- ⑦ 귀하께서 업무 추진시 상급자와의 의사소통 관계는 ?
① 합리적으로 처리된다. ② 다소 통제는 받으나 순응할 수 있다.
③ 상급자와 대화가 어려운 편이다. ④ 일방적인 지시만 받는다.
- ⑧ 귀하께서는 현 재직중인 회사에 대해 앞으로의 계획은 ?
① 정년시까지 근무하겠다. ② 보수가 좋아지면 계속 근무하겠다.
③ 몇년후면 떠날 생각이다. ④ 항시 여건만되면 이직할 생각이다.
- ⑨ 귀하께서는 용산전자상가의 미래상을 어떻게 생각하십니까 ?
① 급신장되어 최고의 상가로 발전될 것으로 확신한다.
② 현재보다는 좀더 나은 상가로 발전될 것으로 기대할 정도다.
③ 현재와 같은 상태로 지속될 것으로 예상된다.
④ 점차 건물이 낡고 낙후되어 세운상가화 될 것으로 우려된다.

● 다음 항목은 용산전자상가에 근무하면서 평소 느끼실 수 있었던 일상생활에 관한 질문 사항입니다.

① 대중교통이용의 편리성은 ?

- ① 아주 이용이 편리하다. ② 출퇴근시에만 애로를 느낀다.
③ 타지역과 동일하다. ④ 타지역보다 이용이 불편하다.

② 교통망은 타지역에 비해 어떻습니까 ?

- ① 사통팔달로 아주 편리하다. ② 비교적 좋은 편이다.
③ 보통이다. ④ 별로 편리한점을 모르겠다. ⑤ 그저그렇다.

③ 주차장시설에 대한 귀하의 견해는 ?

- ① 주차공간과 시설은 충분하다. ② 적절한 주차시설을 갖추었다.
③ 주차에 약간 애로를 느낀다. ④ 주차에 심각한 애로가 있다.

④ 주차비용은 타지역 전자상가와 비교시 어떻습니까?

- ① 타상가보다 주차료가 비싼편이다. ② 타상가와 같은 금액이다.
③ 타상가보다 싸편이다. ④ 타상가보다 아주 싸편이다.

⑤ 시설물의 상태는 어떻습니까?

- ① 현대식 건물로 최상의 시설이다. ② 백화점의 시설에 준한다.
③ 보통 상가의 건물과 같다. ④ 건물·시설를 계속보수해야 한다.
⑤ 노후화되어 가능하면 재건축이 되었으면 한다.

⑥ 공공 편의와 복지시설물은 어떻습니까 ?(例:우체통, 공중전화, 안내소등)

- ① 아주 편리하다. ② 편리한 편이다. ③ 보통이다. ④ 부족하다.

⑦ 상가의 건물 및 기타 시설물의 관리에 대한 의견 ?

- ① 건물과 시설이 관리하기 좋다. ② 관리에 별 애로를 못느낀다.
③ 관리하기에 불편한 점이 많다. ④ 노후화되어 아주 불편하다.

⑧ 고객의 편의시설은 어떻습니까? (例:엘리베이터, 에스카렛, 휴게공간 등)

- ① 고객이 만족할만한 수준이다. ② 비교적 적절히 배치되었다.
③ 약간 부족한 실정이다. ④ 불편을 느낄 정도로 많이 부족하다.

⑨ 주변의 생활편의 근린시설의 배치는 ? (例: 대중목욕탕, 음식점, 극장등)

- ① 아주 편리하다. ② 편리한 편이다. ③ 보통이다. ④ 부족하다.

● 다음 항목은 현장근무중, 대상인 및 고객과 접하면서 느끼시는 문제들에 대한 전반적인 질문사항입니다.

- ① 용산전자상가에서 발생하는 폐기물 처리 장소와 시설은 ?
- ① 상인과 고객에게 불편이 없는 곳에 설치된 적절한 규모·시설임.
 - ② 상인과 고객에게 다소 불편을 주고 있으나 규모와 시설은 적절함.
 - ③ 상인과 고객에게 매우 불편을 주고 있으나 규모와 시설은 적절함.
 - ④ 상인과 고객에게 큰 불편을 주고 있고, 규모와 시설도 부적절함.
- ② 상인들이 인도에 상품을 적치함으로 인해 고객통행의 불편함은 ?
- ① 상품을 인도에 별로 적치하지 않으며, 있어도 고객 피해가 없음.
 - ② 인도에 대한 상품의 적치는 상가의 미관상 좋지 않을 뿐임.
 - ③ 일부 상인들이 상품을 인도에 적치하고 있으나 고객불편은 없음.
 - ④ 많은 상인들이 상품을 인도에 적치함으로 상가발전에 저해가 됨.
- ③ 상가내부의 통로와 공공장소에 대한 청소지원은 ?(예: 바닥왁스칠 등)
- ① 매일 실내청소를 하고 있어 항상 실내가 깨끗한 상태임.
 - ② 매일 실내청소를 하고 있으나 이용자가 많아 청결치 못함 실정임.
 - ③ 정기적으로 청소를 하고 있으나 건물이 낡아 깨끗해 보이지 않음.
 - ④ 부정기적으로 실내청소를 지원하고 있어 청결상태가 불량한 편임.
- ④ 상가에는 고객의 쉬터·만남의 광장, 행사장등이 조성되어 있습니까?
- ① 상가의 시설과 규모에 맞는 적절한 장소가 있어 편리하다.
 - ② 작은 베틀시장을 개최할 정도의 규모 공간은 갖추어져 있다.
 - ③ 베틀시장을 개최하기에도 힘든 작은 공간만을 갖추고 있다.
 - ④ 고객을 위한 쉬터와 행사장이 없다.
- ⑤ 귀상가의 상인들의 영업 및 근무자세중 시급히 시정해야할 사항은 ?
- ① 상인들의 호객행위. ② 인도에 상품 적치. ③ 불친절한 언행.
 - ④ 음식물의 반입 및 식사후 그릇 방치. ⑤ 협조를 잘 안해주는 것.
 - ⑤ 위의 ①·②·③·④항 모든 것 ⑥ 기타()
- ⑥ 귀사에서 상인들의 영업활동을 돕기 위한 노력의 정도는 ?
- ① 매우 열성적. ② 적절한 조치와 노력. ③ 타회사와 상가와 같다.
 - ④ 미약한 수준. ⑤ 아주 부족한 실정임. ⑥ 아무노력도 안함.

- ⑦ 귀하는 영업중인 상인과 심한언쟁 또는 큰 불신을 가진 경험은 ?
① 자주 경험하고 있다. ② 가끔 경험한다. ③ 별로 그런적 없다.
④ 나는 없으나 타직원은 많은 것으로 안다. ⑤ 한번도 없다.

- ⑧ 귀사에 대해 상인들이 가장 바라는 사항은 무엇이라 생각하십니까 ?
① 임대료 인하. ② 상가에 대한 홍보활동. ③ 철저한 시설·관리.
④ 직원들의 정성을 다한 근무자세. ⑤ 위의 ①·②·③·④항 모든 것.
⑥ 그외 다른 것이 있다면 ? (아래에 간단히 적어 주십시오.)

- ⑨ 귀하께서 재직중인 회사와 또한 용산전자 상가의 발전을 위하여 꼭 하고 싶으신 말씀이 있으시면, 아래의 공란에 간단하게 약속하여 주시면 대단히 고맙겠습니다.

귀중한 시간을 내어 설문에 응해 주신 귀하께 진심으로 감사드립니다.

설문서

안녕하십니까?

저는 한성대학교 행정대학원에서 부동산학을 전공하고 있는
원생입니다.

저는 금번 '급속한 도시환경의 변화에 따른 대응책을 중심'
으로 한 「상가의 효율적인 운영과 관리방안에 관한 연구」
논문을 작성하고자하여 귀하께 협조와 도움을 요청드립니다.

본 설문지의 자료는 학문적 목적으로만 사용될 것으로 개인
적인 사항은 타인에게 알려질 염려가 전혀 없습니다.

솔직하게 응답해 주시면 감사하겠습니다.

귀한 시간을 허락해 주셔서 진심으로 감사드립니다.

1999년 5월 20일

한성대학교 행정대학원 부동산학과

지도교수 방 경 식

원 생 이 상 경 배상

※ 본 설문은 용산전자상가에서 사업하시는 분들께 의견을 여쭙어
보는 내용입니다.

본 설문지의 내용에는 맞고 틀림이 없으며, 자료 또한 익명으로한
통계적 자료에 필요한 사항입니다. 정확하게 기입해 주시면 감사
하겠습니다.

● 아래의 항목은 개인적인 사업문제에 관련된 질문 사항입니다.

① 귀하의 성별은 ?

- ① 남 ② 여

② 사업가의 연령층을 알고자 합니다. 귀하 어느층에 해당되십니까 ?

- ① 20대임. ② 30대임. ③ 40대임. ④ 50대임. ⑤ 60대임. ⑥ 70대임.

③ 귀하께서 용산전자상가에서 사업을 하신 기간은 얼마나 됩니까?

- ① 청과시장때부터 사업을 해왔다. ② 전자상가개장 초기부터다.
③ 용산에서는 5년~ 10년이내 이다. ④ 용산에서는 5년이내 이다.

④ 귀하께서는 어떤품목의 사업을 하고 계십니까?

- ① 가전제품 분야 ② 전자·통신의 분야 ③ 컴퓨터관련 분야
④ 전기·조명관련분야 ⑤ 기계·공구류 분야 ⑥ 음향기기관련 분야
⑦ 근린생활에 관련된 사업 ⑦ 기 타

⑤ 귀하의 사업장의 직원은 몇 명이나 되십니까 ?

- ① 3명이내임. ② 5명이내임. ③ 7~10명. ④ 10~20명. ⑤ 20명이상.

⑥ 귀하께서 하시는 현사업의 만족도와 전망은 어떻습니까 ?

- ① 아주 비전이 있다. ② 보람된 사업이다. ③ 그저 그렇다.
④ 좋지 않은 편이다. ⑤ 전업을 생각하고 있다.

⑦ 귀하께서는 용산전자상가의 미래상을 어떻게 생각하십니까 ?

- ① 급신장되어 최고의 상가로 발전될 것으로 확신한다.
② 현재보다는 좀더 나은 상가로 발전될 것으로 기대할 정도다.
③ 현재와 같은 상태로 지속될 것으로 예상된다.
④ 건물이 낡고 낙후되어 점차 퇴보되는 상가로 될 것으로 우려된다.

⑧ 귀하의 갖고 계신 용산전자상가의 현업종과 사업장에 대한 계획은 ?

- ① 앞으로도 계속 본업종을 갖고 현장소에서 영업을 할 계획이다.
② 업종을 변경하여 현 위치에서 영업을 계속 하고 싶다.
③ 업종은 그대로 두고 위치만 변경하고 싶다.
④ 업종과 상가의 위치를 모두 변경하고 싶다.
⑤ 여건만 되면 떠날 생각이다.

● 다음 항목은 용산전자상가에 근무하면서 평소 느끼셨던 일상 생활과 영업에 관한 질문 사항입니다.

① 대중교통이용의 편리성은 ?

- ① 아주 이용이 편리하다. ② 출퇴근시에만 애로를 느낀다.
③ 타지역과 동일하다. ④ 타지역보다 이용이 불편하다.

② 교통망은 타지역에 비해 어떻습니까 ?

- ① 사통팔달로 아주 편리하다. ② 비교적 좋은 편이다.
③ 보통이다. ④ 별로 편리한점을 모르겠다. ⑤ 그저그렇다.

③ 주차장시설에 대한 귀하의 견해는 ?

- ① 주차공간과 시설은 충분하다. ② 적절한 주차시설을 갖추었다.
③ 주차에 약간 애로를 느낀다. ④ 주차에 심각한 애로가 있다.

④ 주차비는 타지역 전자상가와 비교시 어떻습니까?

- ① 타상가보다 주차료가 비싼편이다. ② 타상가와 같은 금액이다.
③ 타상가보다 싸편이다. ④ 타상가보다 아주 싸편이다.

⑤ 상가 건물의 임대료와 관리비는 타지역과 비교시 어떻습니까 ?

- ① 월등히 비싼편이다. ② 약간 비싼편이다. ③ 적절한 수준이다.
④ 약간 저렴한편이다. ⑤ 많이 저렴한편이다.

⑥ 공공 편의와 복지시설물은 어떻습니까 ?(예:우체통, 공중전화, 안내소등)

- ① 아주 편리하다. ② 편리한 편이다. ③ 보통이다. ④ 부족하다.

⑦ 상가의 건물 및 기타 시설물의 대한 의견 ?

- ① 건물과 시설이 우수한 편임. ② 불편한점은 없을 정도로 무난함.
③ 보통의 상가와 다를바 없음. ④ 타상가 보다는 수준이 떨어짐.

⑧ 고객의 편의시설은 어떻습니까? (예:엘리베이터, 에스카렛, 휴게공간 등)

- ① 고객이 만족할만한 수준이다. ② 비교적 적절히 배치되었다.
③ 약간 부족한 실정이다. ④ 불편을 느낄 정도로 많이 부족하다.

⑨ 주변의 생활편의 근린시설의 배치는 ? (예: 대중목욕탕, 음식점, 극장등)

- ① 아주 편리하다. ② 편리한 편이다. ③ 보통이다. ④ 부족하다.

● 다음 항목은 상가의 시설주의 회사와 고객과 접하면서 느끼는 제반문제에 대한 전반적인 질문사항입니다.

- ① 용산전자상가에서 발생하는 폐기물 처리 장소와 시설은 ?
- ① 상인과 고객에게 불편이 없는 곳에 설치된 적절한 규모·시설임.
 ② 상인과 고객에게 다소 불편을 주고 있으나 규모와 시설은 적절함.
 ③ 상인과 고객에게 매우 불편을 주고 있으나 규모와 시설은 적절함.
 ④ 상인과 고객에게 큰 불편을 주고 있고, 규모와 시설도 부적절함.
- ② 인도에 상품을 적치함으로 인해 고객통행의 불편함은 ?
- ① 상품을 인도에 별로 적치하지 않으며, 있어도 고객 피해가 없음.
 ② 인도에 대한 상품의 적치는 상가의 미관상 좋지 않을 뿐임.
 ③ 일부 상인들이 상품을 인도에 적치하고 있으나 고객불편은 없음.
 ④ 많은 상인들이 상품을 인도에 적치함으로 상가발전에 저해가 됨.
- ③ 상가내부의 통로와 공공장소에 대한 청소지원은 ?(例: 바닥왁스칠 등)
- ① 매일 실내청소를 하고 있어 항상 실내가 깨끗한 상태임.
 ② 매일 실내청소를 하고 있으나 이용자가 많아 청결치 못함 실정임.
 ③ 정기적으로 청소를 하고 있으나 건물이 낡아 깨끗해 보이지 않음.
 ④ 부정기적으로 실내청소를 지원하고 있어 청결상태가 불량한 편임.
- ④ 상가에는 고객의 쉼터·만남의 광장, 행사장등이 조성되어 있습니까?
- ① 상가의 시설과 규모에 맞는 적절한 장소가 있어 편리하다.
 ② 작은 베틀시장을 개최할 정도의 규모 공간은 갖추어져 있다.
 ③ 베틀시장을 개최하기에도 힘든 작은 공간만을 갖추고 있다.
 ④ 고객을 위한 쉼터와 행사장이 없다.
- ⑤ 사업자들(상인)의 영업 및 근무자세중 시급히 시정해야할 사항은 ?
- ① 지나친 호객행위. ② 인도에 상품 적치. ③ 불친절한 언행.
 ④ 음식물의 반입 및 식사후 그릇 방치. ⑤ 제살각기식의 가격파괴.
 ⑥ 위의 ①·②·③·④·⑤항 모든 것 ⑦ 기타()
- ⑥ 사업시행회사에서 상인들의 영업활동을 돕기 위한 노력의 정도는 ?
- ① 매우 열성적. ② 적절한 조치와 노력. ③ 타회사와 상가와 같다.
 ④ 미약한 수준. ⑤ 아주 부족한 실정임. ⑥ 아무노력도 안함.

⑦ 관리회사 직원의 행동에 불쾌감을 느낀 경험은 있습니까 ?

- ① 자주 경험하고 있다. ② 가끔 경험한다. ③ 별로 그런적 없다.
④ 나는 없으나 타상인은 많은 것으로 안다. ⑤ 한번도 없다.

⑧ 관리회사에 대해 가장 바라는 사항은 무엇입니까 ?

- ① 임대료 인하. ② 상가에 대한 홍보활동. ③ 철저한 시설·관리.
④ 직원들의 정성을 다한 근무자세. ⑤ 위의 ①·②·③·④항 모든 것.
⑥ 그외 다른 것이 있다면 ? (아래에 간단히 적어 주십시오.)

⑨ 사업자로서 용산전자 상가의 발전을 위하여 꼭 하고 싶으신 말씀이 있으시면, 아래의 공란에 간단하게 약속하여 주십시오

귀중한 시간을 내어 설문에 응해 주신 귀하께 진심으로 감사드립니다.