



COMPANY PROFILE · 2026

일이 잘되는 공간, 일이 잘되는 방식.

공간을 지어본 사람이, 일하는 방식을 설계합니다.

공유오피스 · 공간개발 컨설팅 × 기업 · 공공 SI 실무교육

넥스트코워킹 주식회사 · 대표 이종찬

www.nextcw.com · ceo@nextcw.com · 010-9765-7749

BUILD THE NEXT WORKSPACE



공간 사업과 AI 업무혁신을 함께 설계하는 컨설팅 회사

공유오피스·공간개발 컨설팅(Space)과 기업·공공 AI 실무교육(AI Work)을 한 회사에서 제공합니다.



5,100억

개발사업 PM 누계

9년

공유오피스 4개 지점 직영

1,000+

누적 고객사

2009년

스마트워크 도입 시작

115회+

강연 · 자문 · 코칭

70건+

수행 프로젝트



넥스트코워킹 주식회사 · 대표 컨설턴트 이종찬 · 본사 전주 / 서울 거점 · 전국 출강 · 온라인 수행

일의 성과는 '어디서'와 '어떻게'가 함께 바뀔 때 옵니다

공간만 바꾸면 일하는 방식이 그대로 남고, AI 도구만 들이면 공간과 운영 구조가 그대로 남습니다.



= 자산의 수익성 × 조직의 생산성

가동률·임대수익과 업무시간·문서 품질을 함께 높이는 것이 넥스트코워킹의 과업입니다.

개발 PM 9년 · 공유오피스 운영 9년 · AI 교육·자문 115회+

01 오피스 수요가 바뀌었습니다

고정 임대 중심에서 유연(Flex) 업무공간으로 수요가 옮겨가고 있습니다. 공간 상품을 다시 기획해야 합니다.

해법 → FlexOffice 컨설팅 · Public Advisory

02 공간 운영의 손익 구조가 바뀌었습니다

공유오피스는 서비스업입니다. 문의·대관·멤버십 업무를 AI로 처리하는 운영 체계가 수익성을 가릅니다.

해법 → Smart FlexOffice

03 일하는 방식이 바뀌었습니다

AI 도구 도입만으로 생산성은 오르지 않습니다. 실제 업무 단위로 재설계하고 정착시켜야 합니다.

해법 → AI Campus · CEO AI 코칭

두 개의 축에서 갈라지는 4개 상품과 1개 결합 상품

과제에 맞는 상품만 선택하거나, 공간과 AI를 묶어 한 번에 의뢰할 수 있습니다. 금액은 시작가(부가세 별도)입니다.



공실 자산을 수익을 내는 업무공간으로 전환합니다

도입 타당성 검토부터 운영모델 설계, PF 사업계획, 개관까지 — 직접 개발하고 운영한 수치로 판단 근거를 드립니다.

이런 고객에게 맞습니다

공실 · 저층부를 보유한 건물주 · 자산운용사



임차 경쟁력과 순영업소득(NOI)을 높일 앵커 시설로 적합한지 검증합니다.

신축 · 복합개발 단계의 디벨로퍼



상품기획과 PF 사업계획에 업무 어메니티(Office Amenity) 전략을 반영합니다.

유허 층을 보유한 기업 사옥



공유형 업무공간 전환 시 수요 · 운영모델 · 사업수지를 검토합니다.



BEFORE · 공실 층



AFTER · 공유오피스 전환(연출 이미지)

자문 범위 — 필요한 단계만 또는 전 주기



도입 타당성 검토

입지 · 수요 · 경쟁 · 사업수지



컨셉 · 공간 프로그램

타겟 · 존닝 · 면적 배분



운영모델 · 수익구조

요금 · 멤버십 · 대관 · 인력



PF 사업계획

금융기관 제출용 수치 모델



운영 구조 · 운영사 선정

직영 · 위탁 · 임대 비교



개관 마케팅 · 리싱

입주 유치 · KPI 점검

필요한 단계만 선택하는 4단계 용역 구조

상위 단계는 하위 단계 산출물을 포함합니다. 1단계 진단비는 2단계 진행 시 전액 공제합니다(부가세 별도).

STEP 1 도입 타당성 진단 1,000만원 부터 적합한 시점 도입 여부를 결정해야 할 때 산출물 타당성 보고서 — 입지·수요·경쟁 분석, 운영 구조별 수지 시나리오, 대안 비교	STEP 2 · 가장 많이 선택 컨셉 · 운영모델 설계 5,000만원 부터 적합한 시점 도입을 확정하고 설계에 착수할 때 산출물 컨셉북 · 운영모델 설계서 · 수익구조표(요금·멤버십· 인력·SaaS)	STEP 3 PF 사업계획 1억원 부터 적합한 시점 금융기관 제출 자료가 필요할 때 산출물 PF 제출용 사업계획서 · 수지 모델 (2단계 산출물 포함)	STEP 4 개관 동행 월 500만원 부터 적합한 시점 개관 · 리싱까지 실행 지원이 필요할 때 산출물 월간 자문 리포트 · 개관 체크리스트 · KPI 점검(가동률·객단가·리텐션)
--	--	---	--

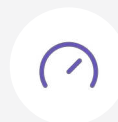
진단 단계에서
검토하는 핵심 지표



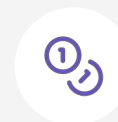
임대 가능 면적



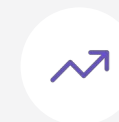
좌석 · 실 구성



예상 가동률



운영비 · 인력



투자 회수 기간

공유오피스 4개 지점을 직접 개발·운영해 연매출 약 9배 성장



1,000+
누적 고객사

뉴욕멜론은행 · 스테이트 스트리트 · 삼일회계법인
· 두산 · 한글과컴퓨터 · LG · 한전KPS 계열 거점
오피스 입주

17.9억
연매출(2023)
2억 → 약 9배 성장

7,000건+
모임공간 대관

60억+
건물주 임대수익 누계

100회+
세미나 · 아카데미

17개대학
인턴십 제휴

100건+
교육 · 민관협력

4,398m²
총 운영면적

130호실
사무실

16개
교육 · 모임공간

복합시설 공실 층에 국내 1위 공유오피스 브랜드 F사 유치



발주처	복합시설 시행사
역할	대표 컨설턴트 — 기획 · 운영모델 · 운영사 유치
운영 모델	코워킹 라운지 + 공유오피스 (5~6층)

수행 절차

- 1 입지 · 수요 진단** 공실 리스크와 배후 수요 분석, 도입 적정성 판단
- 2 컨셉 수립** 코워킹 라운지 + 공유오피스 결합형 업무 어메니티
- 3 공간 프로그램** 좌석 · 오피스 · 라운지 · 회의실 구성과 면적 배분
- 4 운영 구조별 수지 비교** 직영 · 위탁 · 임대 시나리오로 의사결정 근거 제공
- 5 운영사 유치 · 협상** 전문 운영사 제안 요청, 계약 조건 검토 · 협상 지원



RESULT

국내 1위 공유오피스 브랜드 F사 유치

위탁운영계약 체결 — 공실 층을 자산가치를 높이는 앵커 시설로 전환

※ 고객사 · 계약 조건 비공개, 브랜드명은 이니셜 표기. 건물 개요는 분양 홍보자료 기준.

오피스부터 공공 · 관광 · 산업시설까지, 6개 자산 유형에 적용합니다

자산 유형마다 수요층과 수익모델이 다릅니다. 유형별 운영 전략을 설계합니다.



01

오피스 · 업무시설

임차 경쟁력을 높이는 빌딩형 업무 어메니티

공유오피스

신사옥

지식산업센터



02

주거 · 커뮤니티

입주민 커뮤니티와 결합한 주거형 라운지

코리빙

청년주택

실버타운



03

복합개발 · 상업시설

상업 · 교통 수요가 만나는 체류형 어메니티

복합개발

역세권

쇼핑몰



04

공공 · 창업 · 도시재생

창업 · 교육 · 기업지원 개방형 공간 인프라

창업지원시설

대학

공공도서관



05

관광 · 숙박 · MICE

비즈니스 라운지와 워크ेशन 결합 수익모델

호텔 · 리조트

워크ेशन센터

컨벤션



06

산업 · 특수자산

유희 시간과 공간을 수익화하는 전환 전략

산업단지

물류센터

유희시설

공공 공간은 개관 이후의 운영 성과로 평가받습니다

지자체·공공기관·대학의 거점공간을 기획부터 활성화까지 자문하고, 행정 절차에 필요한 검토 자료를 함께 작성합니다.



공간 자문

공유공간 · 창업지원시설 · 위케이션센터 · 혁신플랫폼의
기획 · 건립 · 운영



공공 AI 교육

공무원 · 연구진 · 교직원 대상, 기관 승인 자료로 실습하는
업무 적용 교육



정책 자문 · 심사

위원회 위원, 위탁운영기관 · 지원사업 심사평가, 포럼
발제

사업 단계별 자문과 산출물

STEP 1

기획

공간기획 보고서

STEP 2

건립 준비

사업 필요성 · 타당성 검토자료

STEP 3

개관

운영모델 설계서 · 운영 매뉴얼

STEP 4

운영

민간위탁 RFP · 평가지표 · KPI

STEP 5

활성화

이용률 진단 · 프로그램 기획

행정 절차 대응 자료



지방재정
투자심사



공유재산
관리계획



타당성
검토



민간위탁
의회 동의



운영 대행이 아닌, 발주기관의 의사결정을 지원합니다. 운영모델 · 위탁 과업 · 평가기준을 정리해 운영사 선정과 관리의 판단
근거를 드립니다.



충남 내포혁신플랫폼 건립 도지사 자문회의 참여

기획 · 운영 · 심사, 세 입장에서 공공 과업을 수행했습니다

공간 — 기획 · 건립 · 심사

충청남도 내포혁신플랫폼 설계 자문위원

산업통상자원부 혁신도시 연계형 오픈랩 공간조성 자문

전북테크노파크 오픈랩 · 비즈니스라운지 리뉴얼 자문

한국예탁결제원 민관합동 코워킹스페이스 운영기관 평가위원

전주시 위탁운영기관 심사위원

중소벤처기업부 지식산업센터 공유오피스 적용 특강

업무혁신 · 정책 — 교육 · 위원 · 발제

청와대(대통령실) AI · 디지털협업툴 특강 (2025)

전북연구원 연구진 AI 세미나 · 공유경제 기본계획 자문

지방자치인재개발원 고위공직자 연구모임 교육

전북특별자치도 공유활성화위원회 위원

전주시 공유촉진위원회 부위원장

행정안전부 소통협력공간 운영 우수사례 발표

99

개관 이후 운영과 활성화까지 미리 설계한
것이 운영계획 수립에 큰 도움이 됐습니다.

— 창업 · 기업지원 공간기획 담당자



교육이 끝나면 업무 자동화와 템플릿이 남는 AI 실무교육

임직원의 실제 업무로 실습합니다. 특강으로 시작해 부서 워크숍, 8주 사내 AI 캠퍼스로 단계적으로 확장합니다.



실무 워크숍

참가자의 실제 업무 자료로 실습

프로그램 · 시작가	기간 · 대상	결과물
AI 실무 특강 150만원 부터	2시간 · 전 직원	업무용 프롬프트 · 실습 킷
부서 실무 워크숍 300만원 부터	반일~1일 · 부서 단위	부서별 업무 자동화 3건 구축 · 30일 Q&A 지원
사내 AI 캠퍼스 2,000만원 부터	8주~ · 전사	진단 리포트 · 활용 가이드라인 · 사내 전파자 양성 · 성과 리포트

가장 많이 선택

사내 AI 캠퍼스 8주 표준 일정 (진단 후 조정)



업무를 6개 모듈로 진단하고, 부서별로 필요한 모듈만 조합합니다



보안 · 준비 — 내부 자료는 비식별 샘플 또는 기관 승인 자료로 실습합니다. 계정 정책은 사전 협의하고, 필요 시 비밀유지계약(NDA)을 먼저 체결합니다.

AI 업무혁신과 공간 전략, 두 분야 16개 강의

2시간 특강부터 정규 과정까지, 대상 조직의 업무에 맞춰 커리큘럼을 재구성합니다. 전국 출강 · 온라인 가능.



- 1 생성형 AI 업무 활용 — ChatGPT · Claude · Gemini
- 2 조직의 AI 전환(AI) 전략과 실행 로드맵
- 3 경영진을 위한 AI · 디지털 실무 활용
- 4 디지털 협업툴 도입 — 구글 · 슬랙 · 노션
- 5 NotebookLM 기반 지식관리 체계 구축
- 6 보고서 · 정책브리프 AI 작성과 데이터 시각화
- 7 시니어 · 복지기관을 위한 AI 기초 실무
- 8 공직자의 AI 업무 활용



- 1 복합개발의 공유오피스 도입 전략
- 2 공유오피스 시장 동향과 도입 타당성
- 3 지역 기반 공유오피스 창업과 운영
- 4 공공 공간 활성화와 민간위탁 기준
- 5 생활 · 관계인구 유입을 위한 제4의 공간
- 6 산업단지 · 도시재생의 공간 인프라 전략
- 7 코워킹스페이스 복합 수익모델
- 8 창업가를 위한 사업계획서 · 비즈니스모델

청와대 · 증권사 · 정책연구기관, 정확성이 중요한 조직이 선택했습니다

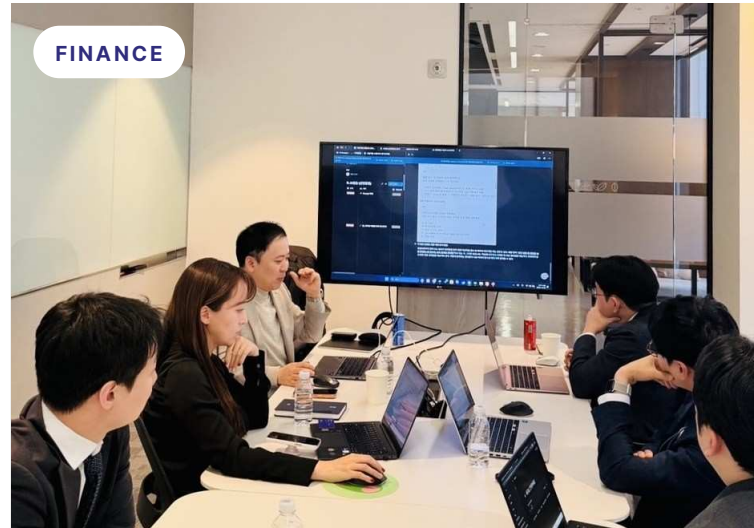


청와대(대통령실) · 2025

AI · 디지털협업툴 특강

국가 최고 의사결정 조직의 디지털 협업과 AI 활용 전략

성과 공공부문 AX 레퍼런스



신영증권 투자개발부

AI 실무활용 세미나

부동산금융 실무자 대상, AI 프론티어모델 활용술

성과 개발금융 실무 적용



전북연구원

박사급 연구진 AI 세미나

보고서 · 정책브리프 작성, 데이터 분석 · 시각화, NotebookLM 활용

성과 팀 업무 3건 자동화

경영자의 반복 업무를 AI 에이전트에게 맡기는 1:1 코칭



CEO AI 코칭

경영자 1:1 비공개 세션

300만원

2시간 × 5회 · 30일 팔로업

AI 활용 단계 — 코칭 목표는 Lv.4

Lv.1
질문하기

Lv.2
결과물 받기

Lv.3
업무 위임

Lv.4
에이전트 협업

회차별 산출물

01



진단 · 환경 구성

AI 활용 진단 리포트 · 업무 분해 지도

02



리서치 · 요약

시장 브리핑 · 요약 루틴

03



문서 · 보고

판단 기준을 반영한 문서 템플릿

04



AI 에이전트

반복 업무를 맡는 나만의 에이전트

05



업무 도구 제작 · 정착

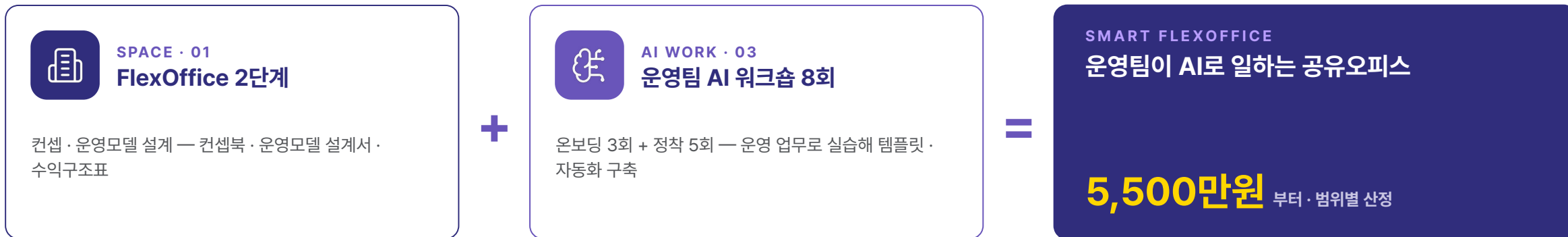
업무 도구 1개 · 사내 시연 킷 · 90일 실행계획



5회가 끝나고 남은 것은 필기 노트가 아니라, 제가 직접 만든 에이전트 도구들이었습니다. 업무 준비 시간이 줄고 고객에게 쓰는 시간이 늘었습니다.

— 패션 이커머스 CEO

공간 설계와 운영팀 AI 전환을 한 번에 — 적은 인력으로 운영하는 공유오피스



워크숍에서 전환하는 운영 업무

입주 문의 응대

유형별 답변 · 투어 안내 템플릿으로 응대
속도와 일관성 확보

대관 · 회의실 운영

예약 확인 · 안내 · 정산 안내 자동화, 월간
대관 리포트

멤버십 · 리텐션

계약 만기 · 이탈 신호를 월간 리포트로 관리

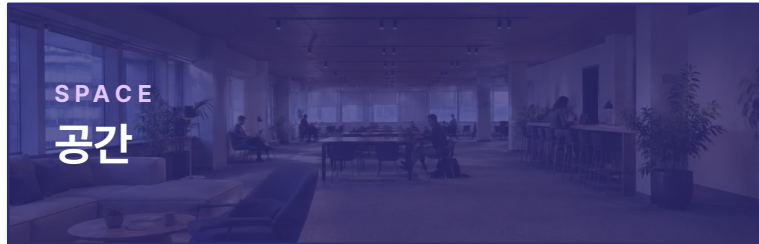
마케팅 · 커뮤니티

채널별 콘텐츠 초안과 커뮤니티 프로그램
기획

PF 사업계획 · 개관 동행은 옵션입니다. 업무 예시는 진단 후 실제 운영 업무로 대체합니다(부가세 별도).

공간 · AX · 전략, 세 분야의 컨설팅 과업

과업별 산출물을 먼저 정의하고, 범위 · 일정 · 비용을 제안서에 명시해 합의합니다.



✓ 공유오피스 도입 타당성 · 사업수지 검토

✓ 컨셉 · 운영모델 · 수익구조 설계

✓ PF 사업계획 내 업무 어메니티 전략

✓ 공실 자산 전환 · 개관 리싱

✓ 공공 거점시설 기획 · 운영 · 위탁 RFP



✓ 조직 AI 전환(AX) 진단과 로드맵

✓ 사내 AI 캠퍼스 · 전파자 양성

✓ 경영자 AI 에이전트 · 업무 자동화 설계

✓ 협업툴 도입과 업무 정착

✓ 지식관리(NotebookLM · Notion) 체계



✓ 신사업 · 성장전략, 사업계획서 · IR

✓ 정부지원사업 수주 전략

✓ 공간정책 · 창업지원 위원회 자문

✓ 위탁운영기관 · 지원사업 심사평가

✓ 포럼 발제 · 세미나 기획 운영

개발 · 운영 · 교육을 모두 현업으로 수행한 대표가 직접 말합니다



이종찬 JC Lee

넥스트코웍(주) 대표 컨설턴트
(주)리슬 사외이사 · 전략고문
전북대학교 건축공학과



2006-2014 · BUILD

개발사업 PM

우림건설 · 우림개발 신규사업,
PM 누계 5,100억 (상암
카이저팰리스 2,900억)

강점
사업성 · PF 관점의 공간 판단



2015-2023 · OPERATE

공유오피스 창업 · 운영

스페이스코웍 4개 지점 직영,
고객사 1,000+, 연매출 17.9억
(2023)

강점
운영 손익에 근거한 운영모델
설계



2009- · SMART WORK

업무 디지털 전환

2009년 건설 그룹사
스마트워크 도입, 협업툴 30종
+ 도입 · 운영

강점
도구가 아닌 업무 정착 설계



2023- · AI WORK

AI 교육 · 자문

청와대 · 신영증권 · 전북연구원
등 강연 · 자문 · 코칭 115회+

강점
조직 눈높이에 맞춘 실무 교육

위원 · 자문 이력

전주시 공유촉진위원회 부위원장

전북 공유활성화위원회 위원

충남 내포혁신플랫폼 설계 자문위원

위탁운영기관 심사위원

공공 · 대학 · 기업에서 115회 이상의 교육 · 자문을 수행했습니다

KEY CLIENTS

청와대(대통령실)

신영증권

송도 센트럴비즈 한라

전북연구원

충청남도

(주)리슬

디오니

포스코ENG

고려대학교

공공기관

중소벤처기업부 · 행정안전부 · 산업통상자원부 · 한국예탁결제원 · 한국국토정보공사 · 지방자치인재개발원 · 산업단지관리공단 · 전북특별자치도 · 울산광역시 · 전주시 · 완주군 · 전북테크노파크 · 전북경제통상진흥원 · 전북창조경제혁신센터 · 한전KPS 등

대학 · 교육

고려대 · 아주대 · 경북대 · 전북대 · 전남대 · 우석대 · 전주대 · 군산대 · 원광대 · 각 대학 창업지원단 · 산학협력단 등

기업 · 민간

스타트업얼라이언스 · JTV · 와디즈 · AMCG · 한국모금가협회 · 상공회의소 · 김제CEO조찬포럼 · 전북벤처산업발전협의회 등



공공기관 AI 리터러시 강연



기업 AX 전환 교육 — 디오니



대학교 AI 실무 교육

“교육을 들었다”가 아니라 “업무가 바뀌었다”로 보고했습니다



FlexOffice

직접 운영해 본 사람이 만든 수지 시나리오를 보고
나서야, 공실 층의 운영 방향을 내부에서 결정할
수 있었습니다.

— 송도 · 공유오피스 컨설팅 의뢰 고객



AI Campus

워크숍이 끝났을 때 우리 팀 업무 3개가 실제로
자동화돼 있었습니다. 내부 보고가 달라졌습니다.

— 공공 연구기관 · 박사급 참가자



CEO AI 코칭

5회 코칭 후 남은 것은 필기 노트가 아니라 제가
직접 만든 에이전트 도구들이었습니다.

— 패션 이커머스 CEO



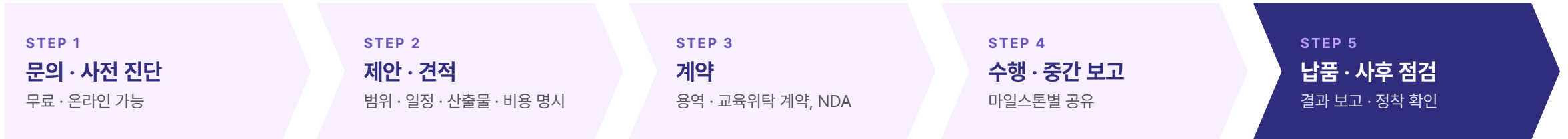
Public Advisory

공간기획의 핵심을 정리해 주셔서 내부 보고가
빨랐고, 운영계획 수립에도 도움이 됐습니다.

— 창업 · 기업지원 공간기획 담당자

문의부터 사후 점검까지, 5단계로 진행합니다

영업일 1일 내 회신하고, 무료 사전 진단에서 현황과 목표를 확인한 뒤 범위 · 비용이 명시된 제안서로 합의합니다.



결제 · 정산에 필요한 서류를 모두 제공합니다

- ✓ 제안서 · 견적서
- ✓ 용역 · 교육위탁 계약서
- ✓ 비밀유지계약서(NDA)
- ✓ 세금계산서 · 사업자등록증
- ✓ 결과보고서 · 산출물
- ✓ 수료증 · 만족도 리포트

계약 · 수행 방식

- 법인(넥스트코웍 주식회사) 명의 계약
- 공공기관은 기관 조달 · 계약 절차 준수
- 대표 컨설턴트 직접 수행 · 최종 검토
- 전국 출강 · 온라인 · 하이브리드 진행

의사결정 전에 확인하실 6가지 질문



Q. 비용은 어떻게 산정되나요?

상품별 시작가를 기준으로 연면적 · 인원 · 범위에 따라 확정합니다. 사전 진단은 무료이며 견적은 부가세 별도입니다.



Q. 임대 · 위탁운영 · 직영 중 무엇이 유리합니까?

자산 규모와 입지, 운영 역량에 따라 다릅니다. 세 구조의 수지와 리스크를 같은 기준으로 비교해 제안합니다.



Q. 이미 설계나 준공이 끝난 자산도 가능합니까?

준공 전에는 운영모델 · 요금 · 리싱 설계로, 준공 후에는 공실 전환 전략으로 참여합니다.



Q. 직원들의 AI 활용 수준이 낮습니다.

초급자가 주 대상입니다. 사전 설문으로 수준을 확인하고, 한 팀 대상 파일럿으로 먼저 검증할 수 있습니다.



Q. 내부 자료 보안은 어떻게 관리하나요?

비식별 샘플이나 기관 승인 자료로만 실습하고, 필요 시 비밀유지계약(NDA)을 먼저 체결합니다.



Q. 지방 출강이나 온라인 진행도 가능한가요?

전주 본사와 서울 거점을 기반으로 전국 출강하며, 온라인 · 하이브리드 진행이 가능합니다.



CONTACT

일하는 공간과 방식, 함께 바꿔볼까요?

사전 진단 미팅은 무료입니다. 과제를 알려주시면 영업일 1일 내 회신드립니다.



E-MAIL

ceo@nextcw.com



PHONE

010-9765-7749



WEB

www.nextcw.com

넥스트코워킹 주식회사 · 대표 이종찬 · 사업자등록번호 722-88-02654

(본사) 전북특별자치도 전주시 덕진구 동부대로 687 3F

(서울) 서울특별시 서초구 강남대로97길 26 성원빌딩 4F

BUILD THE NEXT WORKSPACE

CHANNELS · 찬스노트



네이버 블로그 공간 × AI 실무
blog.naver.com/chancenote



스레드 일하는 방식 인사이트
@chancenote



브런치 제4의 공간 에세이
brunch.co.kr/@chancenote



인사이트 실무 아티클 · 자료실
nextcw.com/insights



프로젝트 문의

QR로 바로 진단을 신청하세요

nextcw.com/contact