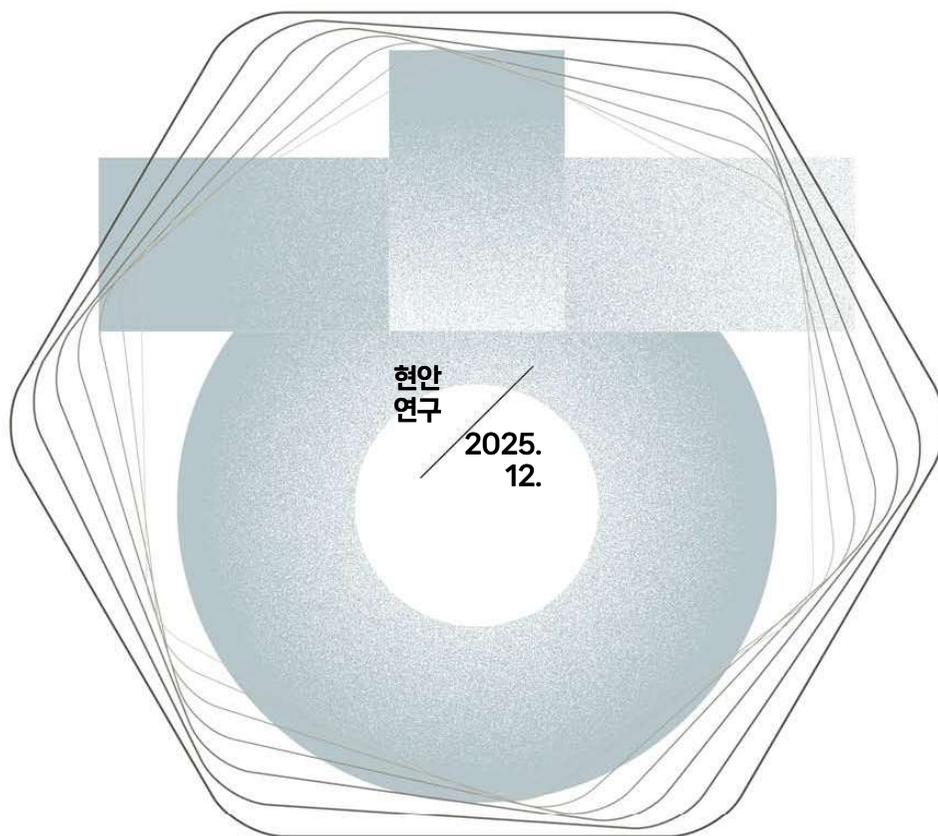


● ● ● 현안연구 2025-05

# 김해시 대동침단일반산업단지 토지이용 변경에 따른 대응전략

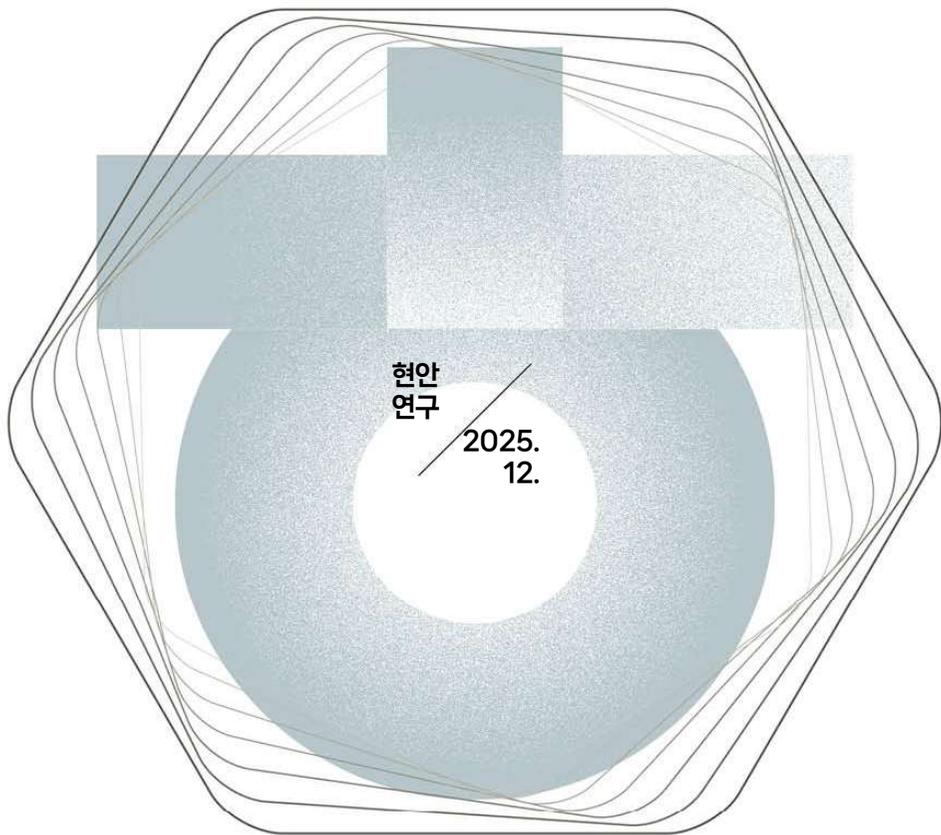
전현진·배경완





# 김해시 대동첨단일반산업단지 토지이용 변경에 따른 대응전략

전현진·배경완





## 연구진 profile

---

전현진	<ul style="list-style-type: none"><li>• 연구책임</li><li>• 도시교통환경연구부 연구위원</li></ul>
배경완	<ul style="list-style-type: none"><li>• 공동연구</li><li>• 도시교통환경연구부 연구위원</li></ul>

---

## | 요약 및 정책함의 |

### ■ 연구의 목적

- 본 연구는 김해 대동침단일반산업단지 개발계획 변경(안)의 타당성을 검증하여, 입주 수요와 공간 활용의 효율성을 검토하고 지역사회와의 균형발전을 도모하는 합리적인 변경안 마련을 목적으로 함
- 이를 위해 첫째, 김해시 공공지원 민간임대주택 기능의 실효성(수요) 검증, 둘째, 공공기여 방안의 적정성 및 실효성 평가를 중점적으로 수행함

### ■ 연구 주요내용

- 첫째, 산업단지 내 공동주택용지는 공공지원 민간임대주택 수요 부족과 시장환경 변화로 인해 실효성이 매우 낮아 변경이 필수
- 둘째, 공동주택용지의 필수 변경에 따라 학교 신설 기준이 미충족되어 학교용지의 변경이 필수
- 셋째, 폐지되는 공동주택·학교용지 면적을 산업시설용지와 복합용지로 재배분하는 것이 공간 효율성과 기능 조화 측면에서 가장 타당한 대안으로 도출
- 넷째, 공공기여 방안의 적정성 검토 결과 ‘파크골프장’과 ‘외국인근로자 정착지원센터’가 산업단지 특성 및 지역적 필요성을 충족하는 적정 대안으로 도출

### ■ 정책적 시사점

- 본 연구는 개발계획 변경의 방향성을 ①산업 중심의 공간구조 재편, ②실수요 기반 공공기여 시설 재구성이라는 두 가지 원칙으로 제시
- 이러한 방향에 따라 개발계획을 재정비할 경우 산업단지 경쟁력 강화, 근로환경 개선, 기업 유치 촉진, 지역사회 연계 강화 등 다양한 정책 효과가 기대됨



<b>I</b>	<b>서론</b> .....	<b>1</b>
	1. 연구의 배경 및 목적 .....	1
	2. 연구의 범위 및 방법 .....	3
<b>II</b>	<b>김해 대동첨단일반산업단지 현황 및 변경(안) 검토</b> .....	<b>5</b>
	1. 김해 대동첨단일반산업단지 개요 .....	5
	2. 개발계획 변경(안) 주요 내용 .....	8
	3. 개발계획 변경에 따른 주요 쟁점 사항 .....	17
<b>III</b>	<b>김해시 공공지원 민간임대주택 수요 추정</b> .....	<b>18</b>
	1. 선행연구 고찰 .....	18
	2. 공공지원 민간임대주택 입주수요 조사 .....	22
	3. 김해시 공공지원 민간임대주택 수요 추정 .....	29
<b>IV</b>	<b>공공기여 방안의 타당성 검토</b> .....	<b>47</b>
	1. 공공기여에 관한 고찰 .....	47
	2. 파크골프장 조성의 타당성 .....	50
	3. 종합체육테마파크 조성의 타당성 .....	58
	4. 외국인 근로자 정착지원 복합센터 건립의 타당성 .....	63
<b>V</b>	<b>수익성 및 공공성 변동 분석</b> .....	<b>73</b>
	1. 개발계획 변경(안)에 따른 수익성 검토 .....	73
	2. 개발계획 변경(안)에 따른 공공기여 산정 .....	75
<b>VI</b>	<b>결론</b> .....	<b>89</b>
	1. 연구결과 요약 .....	89
	2. 정책적 함의 .....	91
	<b>참고문헌</b> .....	<b>92</b>
	<b>부록</b> .....	<b>94</b>

# I 서론

## 1 | 연구의 배경 및 목적

### 1) 연구의 배경

- ▣ 김해 대동첨단일반산업단지 내 공동주택용지의 장기 미분양 및 실수요 부재에 따른 개발계획 변경의 필요성 대두

  - 김해 대동첨단일반산업단지 내 공동주택용지(66,131㎡)는 2020년 이후 4차례 매각이 모두 유찰되었고, 공공지원 민간임대주택 용지로 전환한 이후에도 사업 참여자가 없는 상황이 지속되고 있음
  - 이는 김해시 전반의 미분양 증가, 임대주택 선호도 하락, 중대형 평형 중심의 주거 수요 확대 등 최근 주택시장 구조 변화가 복합적으로 작용한 결과로, 해당 부지의 주거 기능은 사실상 실효성을 상실한 것으로 판단되어 개발계획의 변경이 필요한 상황임
  
- ▣ 김해 대동첨단일반산업단지 개발계획 변경(공동주택용지의 변경 등)으로 발생하는 주요 쟁점사항 검토 필요

  - (쟁점사항1. 공동주택용지 용도 전환의 타당성) 공동주택용지 변경의 타당성 검토와 기존 공동주택용지의 전환에 따른 공공기여 훼손을 보완할 수 있는 개발계획 변경안 마련이 필요함
  - (쟁점사항2. 학교용지 설치요건 미충족에 따른 대안과 타당성) 공동주택용지를 폐지할 경우, 「학교용지 확보 등에 관한 특례법」상 학교 신설 요건을 충족할 수 없게 됨. 이로 인해 현재의 학교용지는 본래 목적을 유지하기 어렵기 때문에, 체육시설 또는 공원 등 공공성이 확보되는 대체 용도로의 전환 검토가 필요함
  - (쟁점사항3. 개발계획 변경에 따른 수익성-공공성 균형 검토) 개발계획 변경이 사업자의 수익성 중심으로 왜곡되지 않도록 통제하면서, 산업단지 운영의 지속가능성과 지역사회 수용성을 동시에 확보할 수 있는 공공성 확보 방안 검토가 필요함

□ 합리적인 산업단지 개발계획 변경안 수립을 위한 객관성 확보

- 김해 대동첨단일반산업단지 개발계획 변경은 용도(용지) 변경, 공공기여 변동, 사업 수익성 변화가 동시에 수반되는 사안으로, 단순한 행정 절차를 넘어 이해관계자 간 수용성과 사업의 지속가능성을 좌우하는 핵심 의사결정 과정임. 이에 변경안의 정당성과 공공성 확보 수준을 담보하기 위해서는 객관적이고 체계적인 근거가 필수적임
- 이에 주요 쟁점사항 중심의 시설의 정량적 수요 분석과 공공기여의 타당성 평가가 필요하며, 이를 통해 입주 수요와 공간 활용의 효율성을 검증하고 지역사회와의 균형적 발전을 도모하는 합리적인 변경안 마련이 가능함

2) 연구의 목적

□ 김해 대동첨단일반산업단지의 개발계획 변경(안)의 타당성 검토를 통한 합리적인 변경안 수립

- 공동주택용지의 장기 미분양 및 실수요 부재에 대응하기 위한 용도 전환의 필요성과 변경안의 정당성을 객관적으로 검증하여 합리적인 개발계획 변경(안) 수립의 근거를 마련하고자 함
  - 공동주택용지 실수요 부족, 학교용지의 설치요건 충족 여부, 산업·복합용지 수요 확대 등 주요 쟁점에 대해 설문조사, 중력모형을 통한 수요추정, 법령 및 지침 검토 등을 수행하여, 변경안 채택의 합리적 근거를 도출하고자 함
  - 개발계획 변경의 승인 여부는 공공성 확보, 공공기여 적정성, 수요 검증 등 주요 쟁점에 대한 객관적이고 합리적인 근거 자료에 기반함. 본 연구는 이러한 요구에 대응하여 중앙도시계획위원회 심의에 활용할 수 있는 검증된 분석 자료를 마련하는 것을 중요한 목적으로 둠

□ 첫째, 김해시 공공지원 민간임대주택 기능의 실효성(수요) 검증

- 공공지원 민간임대주택으로 전환된 공동주택용지의 실제 입주 수요를 조사·추정하여 수요 기반의 용도 전환 판단 근거를 확보하고자 함

□ 둘째, 공공기여 방안의 적정성 및 실효성 평가

- 개발계획 변경안에 따른 공공기여 수준 저하를 보완하기 위해 제시된 시설의 수요, 운영가능성, 지역 기여도를 종합적으로 평가하고, 수익성 및 공공성 산정을 통해 공공기여 방안으로서의 적정성과 실효성을 검증하고자 함

## 2 | 연구의 범위 및 방법

### 1) 연구의 범위

#### ▣ 시간적 범위: 2025년

- 본 연구의 시간적 범위는 김해 대동첨단일반산업단지 준공(2024년) 이후 발생한 토지이용 변경 필요성 및 2025년 현재 제기된 주요 현안을 포함함
- 2025년 기준 정책·수요·입지 여건을 중심으로 분석함

#### ▣ 공간적 범위: 김해시 대동첨단일반산업단지

- 연구의 공간적 범위는 김해시 대동면 일원의 대동첨단일반산업단지 전체 구역을 대상으로 하며, 변경 대상지인 공동주택용지 및 학교용지를 중심으로 세부 검토를 수행함



자료) GDIC 김해대동첨단산업단지(주) 홈페이지(접속일: 2025.11.13)

(그림 1-1) 김해 대동첨단일반산업단지 위치도

#### ▣ 내용적 범위

- 개발계획 변경안 검토: 공동주택용지 폐지 타당성, 학교용지 대체 활용안 검토, 산업·복합용지 확대 필요성 분석
- 공공지원 민간임대주택 및 공공기여 시설 수요분석: 산단 근로자 일반가구 설문조사, 임대주택 및 파크골프장 수요 추정

- 공공기여 방안의 타당성 및 변경(안)별 공공성 분석: 체육시설 및 외국인 근로자 정착지원 복합센터의 공공기여 방안으로서의 타당성을 검토하고, 개발계획 변경(안)에 따른 공공성(공공기여)을 분석

## 2) 연구의 방법

- 본 연구는 김해 대동침단일반산업단지의 개발계획 변경 타당성과 공공기여 적정성을 검토하기 위해 법령·지침 분석, 정량적 수요 분석, 공공기여액 산정 등 종합적 방법론을 적용함

### ▣ 관계 법령 및 공공기여 가이드라인 검토

- 「국토계획법」, 「체육시설의 설치·이용에 관한 법률」 등 관련 법령 및 시행령·고시를 검토하여 공공기여 시설의 법적 성격과 적용 요건을 분석함
- 국토교통부 「공공기여 가이드라인(2025)」을 기반으로 공공성·비수익성·지역적 필요성에 관한 평가 기준을 정립하고, 변경(안)별 공공기여 인정 가능성을 판단함

### ▣ 정량적 수요 분석

- 설문조사를 통해 산업단지 근로자 및 김해시 일반가구의 공공지원 민간임대주택 입주 의사와 선호 특성을 조사함
- 토지주택연구원(2020)의 모형을 활용하여 연도별 공공지원 민간임대주택 수요를 추정함
- 준거시설 자료를 활용한 중력모형 분석을 통해 체육시설의 수요를 추정함

### ▣ 공공기여 산정 분석

- 국토교통부 「공공기여 가이드라인(2025)」에 따라 개발계획 변경 전후의 토지가치 변동(증가감소)을 비교하고, 이에 따른 공공기여 변동액을 산정함

## II 김해 대동첨단일반산업단지 현황 및 변경(안) 검토

### 1 | 김해 대동첨단일반산업단지 개요

#### □ 김해 대동첨단일반산업단지 개요

- 김해 대동첨단일반산업단지는 경상남도 김해시 대동면 월촌리 일원에 위치하며, 부산 강서구-양산-김해를 연결하는 중심에 자리하고 있어 동남권 제조업 기반 확장과 기업 투자 유치에 매우 유리한 위치에 입지하고 있음
- 김해 대동첨단일반산업단지의 총면적은 2,806,746㎡이며, 산업시설용지·복합용지·지원시설용지·공공시설용지 등으로 구성되어 있음
- 산업단지의 주력업종으로는 금속가공 및 기계장비 등이며, 2025년 현재 71개사가 입주해 있고 2027년에는 270개 기업체가 입주할 예정임

<표 2-1 > 김해 대동첨단일반산업단지의 개요

구분	내용
사업명	김해 대동첨단일반산업단지 조성사업
위치	경상남도 김해시 대동면 월촌리 1281-20번지 일원
사업면적	2,806,746.3㎡
사업기간	2016년 ~ 2024년 5월 30일(준공 인가)
주력업종	첨단 및 친환경 업종(금속가공, 기계장비, 자동차 트레일러 전기 장비 등)
시행자	김해대동첨단산업단지 주식회사 · 공공부문(51%) : 김해시, 김해시도시개발공사, 한국감정원 · 민간부문(49%) : 실수요자조합, 금융권, 건설사
사업비	15,675억 원

자료) 김해시 내부자료(2025)

<표 2-2> 김해 대동첨단일반산업단지 조성 현황

토지 이용	용도별	계	산업시설			주거시설	지원시설	기반시설	
	면적 (㎡)	2,806,746 (100.0%)	1,106,989 (39.4%)	179,352 (6.4%)	131,328 (4.7%)	42,434 (1.5%)	1,346,643 (48.0%)		
기반 시설	시설별	계	도로	주차장	공원녹지	유수지	폐기물 처리시설	수질오염 방지시설	기 타
	면적 (㎡)	1,346,642 (100.0%)	543,627 (40.4%)	45,452 (3.4%)	539,905 (40.1%)	34,990 (2.6%)	23,207 (1.7%)	21,670 (1.6%)	137,792 (10.2%)

자료) 김해시 내부자료(2025)

## □ 추진 경위

- 김해 대동첨단일반산업단지는 2009년 부산권 광역도시계획 변경 승인 이후, 산업단지 지정(2016), GB 해제 및 도시관리계획 변경(2017), 공사 착공(2019), 중앙도시계획위원회 재심의(2021·2023), 그리고 2024년 5월 준공인가된 사업임
  - 2009. 05. : 2020년 부산권 광역도시계획 변경 승인(국토교통부)
  - 2015. 03. : 특수목적법인(SPC) 설립 등기
  - 2016. 04. : 2016년 산업단지 지정계획 승인
  - 2017. 03. : 도시관리계획(GB해제) 결정 변경승인 고시(국토교통부 고시 제2017-148호)
  - 2017. 06. : 산업단지계획 승인고시(김해시 고시 제2017-172호)
  - 2019. 10. ~ 2024. 2. : 공사착공 / 공사준공
  - 2024. 05. : 산업단지 준공인가(김해시 공고 제2024-2626호)

## □ 입지 여건

- 산업단지 인근에는 중앙고속도로(대구-부산), 중앙고속도로 지선, 부산외곽순환도로가 교차하고 있어 부산-양산-김해-대구권을 연결하는 광역 접근성이 뛰어나며, 특히 남해고속도로 대동IC와 부산외곽순환고속도로 진입부가 가까워 차량 이동 기반의 물류·산업 활동에 매우 유리함
- 국지도 69호선과 대동IC를 통해 산업단지 내부로의 직접 접근이 가능하며, 부산 강서권·양산 신도사·김해 도심 등 주요 생활거점과 20~30분 내 접근이 가능함
- 향후 부산신항, 가덕도 신공항(예정) 등과의 연계성도 강화될 예정으로, 동남권 제조·물류 산업과의 네트워크 구축에 유리한 전략적 위치를 지니고 있음

## □ 분양 및 입주 현황

- <표 2-3>은 김해 대동첨단일반산업단지의 용지별 분양 및 입주 현황을 나타냄
- 2025년 11월 기준 전체 용지의 분양률은 면적 기준 81.0%이며, 이는 산업단지의 기본 수요가 안정적으로 형성되어 있음을 의미함
- 반면 입주율은 필지수 기준 29.2%로 나타나, 분양은 이루어졌으나 아직 입주가 완료되지 않은 기업이 상당수 존재함을 확인할 수 있음

- 용지별로 보면, 산업용지는 면적 기준 96.6%가 이미 분양되어 산업단지의 주력 산업 기반이 대부분 확보된 상태이며, 필지 기준 입주율도 51.3%로 비교적 빠르게 입주가 진행 중임
- 연구용지·복합용지 역시 50~70% 수준의 분양률을 나타내고 있음
- 지원·근생시설, 단독주택, 주차장 등 생활·편의용지는 분양률은 높으나 입주율은 3~12% 수준에 머물러, 산업단지 기반시설과 생활 SOC의 실제 활성화까지는 추가적인 시간이 필요함을 보여줌
- 특히 임대주택·학교용지 등 일부 용지는 아직 분양이 이루어지지 않아, 향후 토지이용 변경 또는 공공시설 재조정 논의에 영향을 줄 수 있는 잠재 요인으로 작용함

<표 2-3> 김해 대동첨단일반산업단지 분양 및 입주 현황

(단위 : 개, 천m<sup>2</sup>)

구 분	분양 현황						입주 현황		
	전체		기분양		잔여		분양률 (%)	필지	입주율 (%)
	필지	면적	필지	면적	필지	면적			
산업용지	294	1089	270	1052	24	37	96.6	151	51.3
연구용지	8	18	4	9	4	9	52.3	1	12.5
복합용지	53	179	34	121	19	58	67.3	1	1.9
지원·근생	90	68	7	6	83	62	8.5	3	3.3
단독주택	122	40	106	34	16	6	86.6	15	12.3
임대주택	2	66	-	-	2	66	-	-	-
주차장	16	45	8	19	8	26	41.1	2	12.5
학교용지	1	12	-	-	1	12	-	-	-
기타(컨벤션 등)	4	37	4	37	-	-	100.0	1	25.0
폐기물	5	23	-	-	5	23	-	-	-
계	595	1,577	433	1,278	162	299	81.0	174	29.2

주) 상기 분양률은 면적기준, 입주율은 필지수 기준임  
 자료) 김해시 내부자료(2025)

## 2 | 개발계획 변경(안) 주요 내용

### 1) 개발계획 변경의 필요성

#### ▣ 김해시 공동주택 공급과잉 및 부동산 경기침체로 인한 미분양 문제

- 지난 5년간 김해에 준공된 공동주택은 19개 단지, 1만 6,499세대가 공급되었으나, 현재 기준으로 공동주택 1,321세대가 미분양 상태임
- 김해시의 연간 적정 입주 물량은 2,800세대 안팎으로 추정하고 있으나, 2023년 4,537세대, 2024년 3,449세대를 공급하여 적정 공급량을 상회함
- 또한 원자재 값과 인건비 상승 등으로 공사비 고공행진, 부동산 프로젝트 파이낸싱(PF)의 리스크 확대로 건설사의 임대주택사업 수요가 전무한 실정임

#### ▣ 산업단지 내 낮은 주거 수요로 인한 주거용지의 필요성 감소

- 산업단지 내 주거 기능의 부적정성
  - 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제2조는 ‘공장의 매연·소음 등으로 위해를 초래할 우려가 있는 지역의 건축물’을 노후·불량 건축물로 규정하고 있으며, 이는 일반적으로 산업단지 내 주거입지의 적정성이 낮다는 점을 보여줌
- 김해 대동첨단일반산업단지 내 임대주택에 대한 낮은 입주 의향
  - 산업단지 내 입주한 32개 기업 근로자를 대상으로 산업단지 내 공공지원 민간임대주택 입주의향을 조사한 결과, 83명의 응답자 중 69.9%가 ‘입주의향이 없다’고 응답해 실제 임대수요가 매우 제한적임이 확인됨(〈표3-5〉 참조)
- 생활권 구조상 산업단지 외부 선호
  - 대동첨단일반산업단지는 행정구역은 김해시이나 실제 생활권은 양산시·부산 강서구·북구와 밀접하게 연계되어 있음
  - 산업단지 근로자들은 주거·교육·생활편의시설이 집중된 외부 지역을 주요 거주지로 선호함
    - 대동첨단일반산업단지 → 물금읍 행정복지센터: 18km / 23분
    - 대동첨단일반산업단지 → 화명3동 행정복지센터: 8.6km / 15분
    - 대동첨단일반산업단지 → 대저중앙초등학교: 22km / 33분
  - 생활편의시설·교육시설이 산업단지 외부에 위치하고 있어, 산업단지 내부에 주거시설을 새롭게 공급하더라도 정주 선호도가 높아지기 어려운 구조임

**□ 장기 미분양 공공지원 민간임대주택 용지의 타 용도 전환의 필요성 증대**

- 김해 대동첨단일반산업단지 내 공동주택용지 미분양이 장기화됨
  - 김해 대동첨단일반산업단지 내의 공동주택용지(66,131㎡)는 2020년부터 4차례 공공임대주택 용지로 매각을 시도했으나 모두 실패함
  - 2023년 12월, 중앙도시계획위원회 심의를 통해 공공임대를 공공지원 민간 임대 용지로 전환하였으나, 현재까지 분양이 이루어지지 않고 있음

<표 2-4> 김해 대동첨단일반산업단지 공동주택용지 분양추진 경위

시기	내용
2020. 3.~2023. 7.	공공임대주택 용지 분양 시도(1~4차 매각 추진) : 공공주택 특별법 제4조제1항제1호부터4호까지의 사업자 대상
2023. 12.	공공임대 → 공공지원 민간임대 용지 전환 : 중앙도시계획위원회 심의(2023년도 전체 제16회, 2023.12.7.)
2024. 2.~ 현재	공공지원 민간임대 주택용지 분양 시도(`24.2.~현재) : 건설사(14개사 직접 홍보), 온비드 7회, 신문광고 2회

자료) 김해시 내부자료(2025)

- 토지의 장기 미분양 지속 시 사회적·경제적 문제 발생
  - 김해 대동첨단일반산업단지 내 공동주택용지가 장기간 미분양으로 방치될 경우 다음과 같은 문제가 발생할 수 있음
    - 산업단지 기능 저하 및 토지이용 비효율 심화: 산단 내에 대규모 유희지가 존치되면 주변 산업·지원시설의 집적 효과가 약화되고 산단 경쟁력이 저하됨
    - 산단 조성비 회수 지연 및 재정 부담 증가: 매각 실패로 인해 조성비 회수가 지연되며, 이는 향후 산단 관리·운영 비용 증가로 이어질 우려가 있음
    - 지역 이미지 및 정책 신뢰도 하락: 지속적인 분양 실패는 산단의 개발지연 이미지를 고착화하여 기업 투자유치에도 부정적 영향을 미침
    - 공공시설·도시계획의 연계성 약화: 해당 용지와 연계된 학교시설 등의 설치가 지연되며, 산단 내부 공간구조가 미완성 상태로 남아 도시계획의 일관성이 저해됨
- 대동첨단일반산업단지의 공동주택 용지의 용도 전환 필요
  - 대동첨단일반산업단지의 입지 특성, 주거수요 분석, 장기 미분양 문제, 도시계획적 연계성 등을 종합적으로 고려하면 공동주택용지를 현 용도로 유지할 정책적 근거가 미약함

- 이에 따라 해당 용지는 산업의 기능 보완과 지역사회 수요에 부합하는 방향으로 용도 전환을 추진하는 것이 합리적이며, 향후 공공지원시설·산업지원시설 등 대체 용도 도입이 필요함

**□ 김해시 전략산업의 투자유치 및 기업 장기 정착을 위한 전략으로 산업시설 용지 확보 필요**

- 김해시는 대동첨단일반산업단지를 통해 첨단산업 중심으로 산업구조를 개편하려는 전략을 수립하고 있음
  - 김해시는 5대 전략산업(의생명·의료기기, 디지털물류, 스마트센서, 미래자동차, 지능형 로봇)을 중심으로 지역 산업구조를 제조업에서 첨단산업으로 전환하기 위해 노력 중임
  - 특히 대동첨단일반산업단지는 교통접근성 차원에서 입지 경쟁력이 높은 지역으로, 관련 기업 유치 차원에서 유리하므로 산업단지의 활용도 강화가 필요함
- 김해시 전략산업은 산업 간 융합과 집적 효과가 중요한 분야로 산업시설의 인접·집적 배치를 통한 경쟁력 강화가 필요함
  - 산업시설의 집적배치는 연구개발 협력, 부품·소재 공급망의 최적화, 인력 교류가 촉진되어 경쟁력을 확보할 수 있음
  - 이러한 클러스터 효과를 극대화하는 핵심조건은 산업시설용지 확대에 볼 수 있음
- 투자유치 과정에서 기업들이 언급하는 큰 문제점은 입지 부족 문제
  - 입지 부족은 김해시 투자유치 과정에서 기업들이 언급하는 큰 문제점으로, 산업시설용지의 부족은 기업의 확장·증설 수요를 제약하여 이탈 가능성을 높일 수 있음
  - 이에 김해 대동첨단일반산업단지 내 기업이 장기적으로 안정적인 정착을 하기 위해서는 추가 확장 부지와 연계 지원시설이 필요함

**□ 산업시설용지에 대한 추가 수요를 수용할 수 있는 용지 확보 필요**

- 2025년 12월 부산·김해 기업을 대상으로 실시한 입주의향 조사 결과, 산업용지 수요가 공급 가능 면적을 크게 상회하는 것으로 나타나 산업용지에 대한 실질적 초과수요가 존재하는 것을 확인함

- 총 15개 기업이 71,115㎡ 규모의 산업용지를 희망해 제출하였으며, 이는 현재 산단 내 공급 가능한 산업용지(37,000㎡) 대비 약 192% 수준으로, 34,115㎡의 초과수요가 발생한 상황임
- 이러한 산업용지 초과수요는 산단의 성장세, 기업 입주 의향 확대, 업종 다각화 흐름을 반영하는 것으로, 공동주택용지를 산업지원 기능이 강화된 산업 및 복합용지로 전환할 경우 산단 활성화 및 경제적·정책적 효과가 더 크게 기대됨

<표 2-5> 대동첨단일반산업단지 산업·복합용지 수요 분석

구분	기업체 수(개)	희망 면적(㎡)	비고
추가 입주 희망 기업체 수	16개	—	입주의향서 제출 기업 수
총 희망 면적(A)	—	71,115㎡	기업체 제출자료 합계
현재 공급 가능 면적(B)	—	37,000㎡	미분양 산업용지
초과수요(A-B)	—	34,115㎡	
초과수요 비율(A/B)	—	192%	수요/공급 비율

**□ 공공지원 민간임대주택 용지 변경 시 발생하는 학교용지 설치요건 미충족 상황에 대한 대안 필요**

- 김해 대동첨단일반산업단지 내 공공주택용지를 제외할 경우, 300세대 이하 개발사업이 되어 「학교용지 확보 등에 관한 특례법」 제3조제1항에 따른 학교용지의 조성·개발에 관한 사항을 포함하는 대상사업에서 제외됨
- 이에 「도시·군계획 시설의 결정·구조 및 설치 기준에 관한 규칙」 제 89조제1항10호에 따라 초등학교 설립 요건에 부합하지 않아 신설 추진이 불가한 실정임. 김해 대동첨단일반산업단지 내 학교용지를 폐지하고 이에 대한 대안 마련이 필요함

① 학교의 결정기준은 다음 각 호와 같음

10. 초등학교는 2개의 근린주거구역단위에 1개의 비율로, 중학교 및 고등학교는 3개 근린주거 구역단위에 1개의 비율로 배치할 것. 다만, 초등학교는 관할 교육장이 필요하다고 인정하여 요청하는 경우에는 2개의 근린주거구역단위에 1개의 비율보다 낮은 비율로 설치할 수 있음
- ② 제1항의 규정에 의한 근린주거구역의 범위는 이미 개발된 지역의 경우에는 개발현황에 따라 정하고, 새로이 개발되는 지역(재개발 또는 재건축되는 지역을 포함한다)의 경우에는 2천세대 내지 3천세대를 1개 근린주거구역으로 한다. 다만, 인접한 지역의 개발여건을 고려하여 필요한 경우에는 2천세대 미만인 지역을 근린주거구역으로 할 수 있음

자료) 법제처 국가법령정보센터, 「학교용지 확보 등에 관한 특례법」, 법률 제20568호

## 2) 개발계획의 방향 및 변경(안)

### □ 기본방향1. 공동주택용지의 타 용도(산업시설용지 및 복합용지) 전환

- 개발계획 변경(안)은 토지이용 간 재배분을 통해 산업시설 중심의 산업 기능을 강화하고, 근로자 및 김해시민을 위한 공공기여시설 확보를 동시에 달성하는 것이 핵심적인 목표임
- 이에 김해 대동첨단일반산업단지의 개발계획 변경(안)은 공동주택용지의 장기 미분양으로 인한 미활용 부지 및 산업시설 부족 문제를 해소하기 위해 공동주택용지(66,131㎡)를 전면 폐지하고, 해당 면적을 산업시설용지, 복합용지로 전환하여 배치함
- 공동주택용지 전환 면적 범위 내에서 기존 복합용지 일부를 산업시설용지로 배치하고, 공동주택용지를 복합용지로 배치함
  - (산업시설용지 전환 및 배치 기준) 첫째, 산업용지에 대한 추가 수요를 수용할 수 있는 용지 확보 차원, 둘째, 기존 산업시설용지와 연계 통한 산업기능 집적화, 셋째, 기존 기반시설을 활용한 효율성 확보, 넷째, 산업단지 내 기능별 구역화를 통한 토지이용 원칙을 수용하기 위한 배치
  - 앞서 언급한 기업들의 산업용지 추가 수요를 수용하기 위해 산업시설용지의 확대가 필수적이며, 배치 측면에서는 동일 업종 및 연관 업종시설 간 인접배치를 통해 산업 직접 효과를 유발하고, 기업 간 부품 조달, 물류 이동시간 등을 단축하여 비용절감 및 생산성 향상을 기대할 수 있음
  - 또한 기존 산업시설 주변으로 구축되어 있는 기반시설을 적극 활용하여 추가적인 인프라 투자비용을 저감할 수 있으며, 산업단지 내 용도지역별·기능별 구역화를 통해 산업구역의 연속성을 확보하고, 타 용도와의 공간적 충돌을 최소화하는 방향으로 배치
  - (복합용지 전환 및 배치 기준) 첫째, 주거지역과 일반공업지역 사이의 완충지 확보, 둘째, 산업기능을 유지한 토지이용의 효율화(산업·주거·지원 기능의 복합화)를 통한 산업시설의 업무 효율 향상, 셋째, 주거지 패러다임 및 토지이용 입체화에 따른 산업단지 내 주거수요 대응을 목적으로 배치
  - 국토교통부 「도시관리계획수립지침」에 의하면 주거지역과 일반공업지역 사이에는 완충방안을 마련하도록 규정되어 있으며, 복합용지의 경우 「산업입지의 개발에 관한 통합지침」에 의거 준공업지역 또는 준주거지역으로 할 수 있음

- 이에 개발계획 변경(안)에 폭 20m 이상의 도로로 지역을 구분함과 동시에 복합용지를 배치하여 주거지역과 공업지역 사이의 충분한 완충지를 마련하고자 함

3-1-9-4. 주거지역과 일반공업지역 및 준공업지역의 연접부분은 공업지역안에 폭 15m 이상의 완충녹지를 설치하고 아래의 완충방안중 1가지 이상을 추가로 채택한다(기성 시가지 등 부득이한 경우는 제외)

- (1) 폭 20m 이상의 도로에 의하여 지역을 구분
- (2) 주거지역과 공업지역 사이에 준공업지역을 설정

자료) 법제처 국가법령정보센터, 「도시·군관리계획수립지침」, 국토교통부훈령 제1901호 2025

- 또한 해당 부지 북측으로 이미 조성된 복합시설용지에 산업시설 외 시설들이 일부 입지하고 있어 산업시설만 배치할 경우 공간 불균형 및 기능 충돌 우려가 있음. 이에 공동주택용지에 복합용지를 배치함
- 복합용지는 산업시설과 지원시설 등이 하나의 용지에 복합 입주가 가능하도록 하여 산업시설의 업무 효율을 높이고, 편의·휴식시설 등을 확충하기 위해 도입된 것으로(산업단지개발 업무편람, 2018), 산업단지 내 산업시설과 근린생활시설·지원시설을 일정 수준의 기능적 혼합을 적용하여 산업단 운영 측면에서의 효율성을 극대화하고자 함
- 특히 현 시점에 수요가 미미한 공동주택용지의 전환이 필수적이거나, 산업단지의 장기적 성장 및 근로자의 유입과 직주근접을 중시하는 생활권 구조의 확대 등 주거지 패러다임의 변화와 단일 기능 중심의 토지이용에서 기능복합화로 넘어가는 도시계획 기초의 변화가 산업단지 내 주거 수요를 점진적으로 증가시킬 가능성도 있음
- 이에 일부 면적은 산업시설용지로 전환하여 초과 산업수요를 충족시키고, 나머지 면적은 산업 기능과 생활·지원 기능을 균형 있게 수용할 수 있는 복합용지로 전환하여 배치함

**□ 기본방향2. 공동주택용지의 타 용도 변경으로 인하여 학교 설립 기준에 불합하게 되는 학교용지(12,008㎡) 전체를 공공기여에 활용**

- 공동주택용지 폐지에 따라 학교 설립이 불가능한 학교용지(12,008㎡)를 산업단지 근로자 및 인근 주민들의 정주환경 발전에 기여하기 위해 기업활동과 문화체육시설을 확대함

- 학교용지는 주변에 주택용지와 낙동강 변에 인접하고 있어, 이용자들의 접근성과 환경적 쾌적성을 지니고 있음. 이에 첫째, 체육시설(파크골프장), 둘째, 체육시설(종합체육테마파크)로의 용도 변경을 통해 공간의 활용도를 높이고자 함. 이 과정에서 도로와 녹지 등 공공시설용지를 재조정·배치함

**■ 기본방향3. 산업단지 공공용지 내 공공청사 부지에 공공지원 복합시설의 일환으로 외국인 근로자 정착지원 센터 조성**

- 김해 산업 현장의 필수 노동력인 외국인 근로자의 원활한 정착을 위해 주거·교육·문화·상담 기능 등을 제공하는 복합공간을 조성함
- 더불어 오픈 공간·시설(운동시설 등)을 두어 외국인 근로자뿐만 아니라 김해시민이 함께 사용할 수 있도록 제공함

**■ 김해 대동첨단일반산업단지 개발계획 변경(안)**

- 개발계획 변경의 필요성을 기반으로 제시한 기본방향이 포함된 김해 대동첨단일반산업단지 개발계획 변경(안)은 다음과 같이 2가지로 제안됨
- 변경(1안)은 ‘공동주택 폐지 및 체육시설(파크골프장) 설치’로 공동주택용지를 전면 폐지하고, 이를 산업단지 조성 목적에 부합하는 산업시설용지 및 복합용지로 전환하는 내용을 담고 있음
  - 공동주택용지 66,131㎡ 전면 삭제하고, 삭제된 면적은 산업시설용지(46,012.6㎡), 복합용지(14,640.6㎡) 등으로 재배분
  - 학교용지는 체육시설(파크골프장)로 전환하고, 공공용지에는 외국인 근로자 정착지원센터를 추가하여 산업단지의 복합지원 기능을 강화
- 변경(2안)은 ‘공동주택 폐지 및 체육시설(종합체육테마파크) 설치’로 기본적인 전환 구조는 변경(1안)과 동일하나, 학교용지 12,008㎡를 종합체육테마파크로 조성한다는 점에서 차이가 있음

<표 2-6> 김해 대동첨단일반산업단지 개발계획 변경(안)

구분	기정	변경(1안)	변경(2안)
공동주택 용지	공공지원 민간임대주택 66,131㎡	산업+복합시설용지 60,653.2㎡	산업+복합시설용지 60,653.2㎡
학교용지	학교 12,008㎡	체육시설(파크골프장) 12,008㎡	체육시설(종합체육테마파크) 12,008㎡
완충녹지	완충녹지 12,256.6㎡	완충녹지 11,559.9㎡ 도로 6,174.8㎡	완충녹지 11,559.9㎡ 도로 6,174.8㎡
공공용지	공공청사	공공청사(외국인근로자 정착지원센터 추가)	공공청사(외국인근로자 정착지원센터 추가)

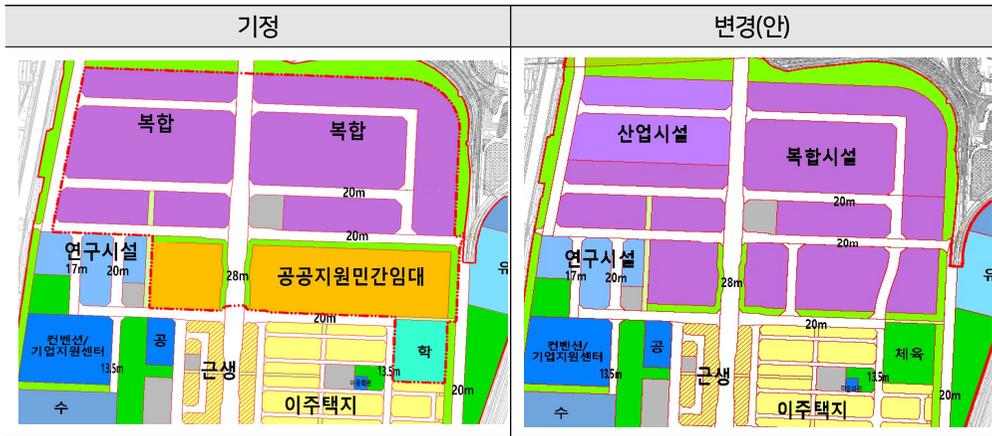
자료) 김해시 내부자료(2025)

- 김해 대동첨단일반산업단지의 개발계획 변경(안)에 따라 산업시설용지는 46,012.6㎡ 증가, 복합용지는 14,640.6㎡ 증가하고, 주거용지는 66,131.0㎡ 감소, 공공시설용지는 5,477.8㎡ 증가함

<표 2-7> 개발계획 변경(안)에 따른 시설별 토지이용계획 변경 요약

구분	기정(㎡)	변경(㎡)	증감(㎡)	비고
산업시설용지	1,106,988.9	1,153,001.5	+46,012.6	공동주택 → 산업시설 전환
산업시설	1,088,993.9	1,135,006.5	+46,012.6	
연구시설	17,995.0	17,995.0	-	
복합용지	179,352.3	193,992.9	+14,640.6	공동주택 일부 전환
주거용지	131,327.9	65,196.9	-66,131.0	공동주택 전면 삭제
근린생활시설	25,272.7	25,272.7	-	
공동주택	66,131.0	0	-66,131.0	전면 폐지
단독주택	39,924.2	39,924.2	-	
지원시설용지	42,434.4	42,434.4	-	
공공시설용지	1,346,642.8	1,352,120.6	+5,477.8	체육시설 신설 포함
도로	543,626.6	549,801.4	+6,174.8	접근성 개선
공원·녹지	539,905.2	539,208.2	-697.0	녹지 체계 재정비
체육시설	0	12,008.0	+12,008.0	1안) 학교 → 파크골프장 2안) 학교 → 종합체육테마파크
학교	12,008.0	0	-12,008.0	전면 폐지

주) 김해시 내부자료(2025)를 기반으로 주요 시설별 토지이용계획 변경(안)을 요약한 것이며, 상세 내용은 부록 참조  
 자료) 김해시 내부자료(2025)를 참조하여 저자 재구성



자료 김해시 내부자료(2025)

(그림 2-1) 기정 및 변경(안)에 따른 토지이용계획 확대 상세도

### 3 | 개발계획 변경에 따른 주요 쟁점 사항

#### ▣ 개발계획 변경(안)의 타당성 검토1. 공공지원 민간임대주택 수요 추정

- 공동주택용지의 존치 또는 폐지 여부 판단에서 가장 중요한 요소는 실제 수요의 존재 여부이므로, 이에 대한 수요 추정이 필요함
- 수요 산정 시 전입 행정구역 기준 수요권역 분석, 중력모형 적용, 보정계수 산출 등 정량적 기법을 활용하여 수요의 적정성을 검증해야 하며, 과거 제출자료와 현재 분석자료 간의 수치 변동이 존재할 경우 그 사유를 명확히 제시해야 함

#### ▣ 개발계획 변경(안)의 타당성 검토2. 공공기여 방안의 타당성 검토

- 개발계획 변경(안)에서 공공기여로 제시한 체육시설(파크골프장, 종합체육테마파크)과 공공청사 내 외국인 근로자 정착지원센터 제공이 공공기여로 타당한지에 대한 검토 필요
  - 학교용지를 체육시설로 전환하는 경우 공공기여로 인정될 수 있으나, 인근 지역 수요자 특성, 접근성, 이용 편의 등을 고려한 수요추정을 통해 종합적으로 검토해야 함
  - 공공지원 민간임대주택(공동주택) 용지를 폐지함과 동시에 공공기여로 제시하고 있는 외국인 근로자 지원센터를 설치하려는 경우, 이에 대한 타당성을 제시할 필요가 있음

#### ▣ 개발계획 변경(안)에 따른 수익성 및 공공성 변동 분석

- 개발계획 변경(안)은 공동주택용지 폐지, 학교용지의 체육시설 전환, 산업·복합시설용지 확장 등 복수의 조정 요소를 포함하고 있어 변경(안)에 따른 수익 및 공공성 수준의 변화에 대한 명확한 비교가 필요함
- SPC 구성에 따른 공공성 영향 분석
  - 김해시가 SPC 구성원에 포함되어 있어 체육시설 운영수익 및 관리 구조가 본래 산업단지 조성 사업의 목적과 부합하는지에 대한 검토가 필요함

## III 김해시 공공지원 민간임대주택 수요 추정

### 1 | 선행연구 고찰

#### ▣ 토지주택연구원(2020)의 민간임대주택 수요분석 모델

- 공공지원 민간임대주택 수요분석은 국내에서 비교적 표준화된 모형을 통해 이루어지고 있으며, 특히 토지주택연구원(2020)이 제시한 「공공지원 민간임대주택 공급촉진지구 수요분석 모델」이 기반 틀로 활용되고 있음
- 해당 연구는 이주수요(잠재수요) → 유효수요 → 최종수요로 이어지는 단계별 추정 체계를 정립하였으며, 파주시를 대상으로 실증분석을 수행하여 모형의 적용 가능성을 검증하였음
- 토지주택연구원(2020)이 제시한 모형(이하 LHI 모형)은 ‘주택수요권역 설정-잠재수요 산출-무주택 여부, 주택규모, 임대료 지불능력, 입주의사 등 제약 반영-도시 규모 보정-경쟁적 공급 차감’의 구조로 이루어져 있으며, 이후 공공지원 민간임대 수요분석의 표준 모델로 자리 잡음

#### ▣ 김해시를 대상으로 한 공공지원 민간임대주택 수요추정 연구

- 김해시를 대상으로 한 공공지원 민간임대주택 수요추정 연구로는 동아대학교 산학협력단(2023)의 「김해 대동첨단일반산업단지 조성사업 공공지원 민간임대주택 수요분석」이 있음
- 해당 연구는 LHI 모형을 그대로 적용하여 김해시의 주택수요 권역을 설정하고(김해·창원·양산 및 부산 8개 구 등 총 11개 지역), 이들 지역의 과거 전입·전출 자료를 기반으로 잠재 이주수요(총 59,853세대)를 산출함
- 임대 수요추정에 이어 무주택비율(39.4%), 중소형 주택 비중(76.2%), 임대료 지불능력 제약(경남 5분위 이상 51.1%), 입주의사율(기타 지역 60.9%)을 순차적으로 반영하여 김해시 유효수요를 5,594호로 도출하였음
- 이후 김해시 세대 규모에 따른 도시규모 보정(0.75)을 적용하여 4,173호로 조정하고, 기 공급·계획된 공공지원 민간임대주택 물량(974호)을 차감하여 최종수요를 3,199호로 제시함

<표 3-1> 동아대학교 산학협력단(2023)의 김해시 공공지원 민간임대주택 수요 추정결과

■ 분석의 개요

- 분석모형: LH(2020) 분석모형 적용
- 기준연도: 2026년
- 주택 수요권역: 경상남도 및 부산광역시 소재의 11개 지역
  - 경상남도(3개): 김해시, 창원시, 양산시
  - 부산광역시(8개): 부산진구, 동래구, 남구, 북구, 해운대구, 사하구, 강서구, 사상구

구분	산정 내용	결과치
잠재수요(이주세대)	김해시로 유입될 잠재 이주세대	59,853호
유효수요(제약 반영)	무주택비율(39.4%), 주택규모(76.2%), 지불능력(51.1%), 입주 의사(60.9%) 반영	5,594호
도시규모 보정 후 수요	대도시 상위 20% 규모(0.75계수) 적용	4,173호
기존 재고물량	김해울하2지구 공공지원임대 재고	974호
최종수요	4,173호 - 974호 = 3,199호	3,199호

자료) 동아대학교 산학협력단(2023)



자료) 동아대학교 산학협력단(2023)

(그림 3-1) 선행연구의 사업지구 주택 수요권역

■ 선행연구와의 차별점

- 공공지원 민간임대 주택 수요를 추정할 때 ① 실제 이주 흐름을 반영한 권역 설정, ② 인구·가구 구조 기반 잠재수요 산출, ③ 입주 의사·소득·주택 규모 등 진입 제약 반영, ④ 도시 규모 보정 및 경쟁공급 조정이라는 일관된 분석 절차를 따르고 있음

- 본 연구는 토지주택연구원(2020)이 제시한 표준화 분석 틀인 LHI모형을 이용하여 김해시의 공공지원 민간임대 주택 수요를 추정하나, 기존 선행연구와 비교하여 다음과 같은 방법론적 차별성이 있음
- 첫째, 최신 이주자료(2023~2024년)를 활용한 수요권역 재산정
  - 동아대학교 산학협력단(2023)은 2021~2022년 시군구 단위의 세대이동 자료를 사용하여 수요권역을 구성하고 잠재수요를 산출함
  - 반면 본 연구는 2023년과 2024년의 최신 이동세대수 데이터를 적용하여 김해시로의 이주 흐름을 재분석하였으며, 변화된 지역 간 이동 패턴을 반영하여 새로운 수요권역을 설정함
  - 이를 통해 선행연구 대비 최근의 주거 이동변화와 생활권 재편 흐름을 더욱 정확하게 반영함
- 둘째, 입주지사 제약(입주의사율) 산정 방식 개선
  - 동아대학교 산학협력단(2023)은 토지주택연구원(2020)이 제시한 권역별 평균 입주의사율을 그대로 적용함
  - 권역 구분 : 수도권 / 5대 광역시 / 기타지역
  - 김해시는 ‘기타지역’에 해당하며 60.9%가 적용됨
  - 그러나 해당 수치는 2019년에 시행된 설문조사 결과로, 현재 시점과의 시간적 시차가 존재함. 또한 ‘기타지역’ 범주가 지나치게 광범위하여 김해시의 지역적 특성과 주거시장 여건을 충분히 반영하지 못한다는 제약이 있음
  - 이러한 제약은 시간적 변화 및 지역별 특성을 고려하지 못해 김해시의 실제 수요와 괴리가 발생할 가능성이 있음
  - 이에 본 연구에서는 한계를 보완하기 위해, 토지주택연구원(2020)의 설문 문항 체계를 유지하되 김해시를 대상으로 별도의 설문조사를 실시하여 지역 맞춤형 입주의사율을 새롭게 도출함
- 셋째, 재고물량 산정 범위의 보완
  - 토지주택연구원(2020)은 공공지원 민간임대주택의 대체재를 산정할 때, 공공지원 민간임대주택뿐만 아니라 행복주택, 국민임대, 공공임대 등 다양한 유형의 공공임대주택을 포괄적으로 포함하여 분석하고 있음
  - 그러나 동아대학교 산학협력단(2023)의 연구에서는 대체재가 되는 재고물량을 공공지원 민간임대주택에만 한정하여 산정하고 있어, 기존 공공임

대 재고를 충분히 고려하지 못함으로써 수요가 과대 추정될 가능성이 존재함

- 이에 본 연구는 선행연구의 한계를 보완하고자, 공공지원 민간임대주택뿐 아니라 대체재로 기능할 수 있는 공공임대주택 유형 전체의 재고물량을 새롭게 반영함으로써 보다 현실성 있는 수요분석 체계를 구축함

<표 3-2> 선행연구와의 차별성

구분	동아대 산학협력단(2023)	본 연구(2025)
수요권역 변동	2021년~2022년 자료를 사용하여 수요권역 설정(총 11개 권역)	2023년~2024년 자료를 사용하여 수요권역 재설정(총 12개 권역)
	경남(3): 김해시, 창원시, 양산시 부산(8): 부산진구, <b>동래구</b> , 남구, 북구, 해운대구, 사하구, 강서구, 사상구	경남(4): 김해시, 창원시, 양산시, <b>밀양시</b> 부산(8): 부산진구, 북구, 강서구, <b>동구</b> , 사상구, 사하구, 남구, 해운대구
입주의사율	LHI(2019)의 기타 지역 60.9% 적용	자체 설문조사로 김해시 입주의사율 직접 산출
	60.9%	33.1%
재고물량	공공지원 민간임대주택 재고만 고려	행복·국민 등 대체재 가능 공공임대주택 일부 반영 → 수요 과대 추정 방지
	974호(2026년 기준)	2,057호(2026년 기준)

주) 수요권역 변동에서 파란색은 본 분석에서 제외된 지역, 빨간색은 새롭게 추가된 지역을 의미함

## 2 | 공공지원 민간임대주택 입주수요 조사

### 1) 입주기업 종사자 대상 수요조사

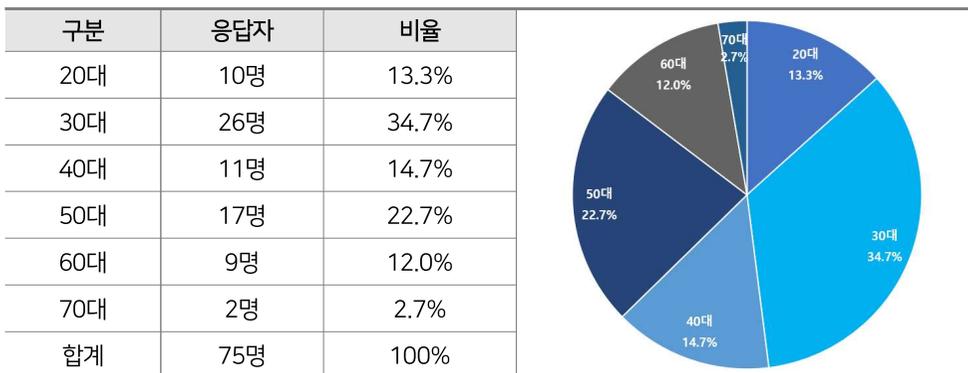
#### □ 조사개요

- 조사대상: 김해 대동첨단일반산업단지 입주기업 종사자
- 조사기간: 2025년 8월 20일 ~ 8월 29일
- 조사방법: 대면 설문조사
- 표본규모: 32개 기업 근로자 90명(응답 88부, 회수율 98%)
- 조사내용
  - 현재 거주지 및 주거형태, 대동산단 내 공공지원 민간임대주택 입주 의향
  - 선호 주택규모(전용면적)
- 조사목적
  - 산업단지 종사자의 실제 거주 실태와 임대주택 수요 특성을 파악하여, 공공 지원 민간임대주택의 공급 필요성 파악

#### □ 조사결과

- 연령
  - 평균연령은 44.2세로 나타났으며, 30대(34.7%), 50대(22.7%), 40대(14.7%) 순으로 나타남
  - 이주 및 주거 이동이 활발한 연령층인 20대 및 30대는 48.0%를 차지함

<표 3-3> 응답자 연령



○ 거주지

- 응답자의 78.3%가 부산 거주자로, 대동침단일반산업단지 부산 근로자들의 직주권 내에 위치함을 보여줌
- 김해 거주자는 13.3%, 양산은 8.4%로 나타남

<표 3-4> 응답자 거주지



○ 대동산단 내 공공지원 민간임대 주택 입주의향

- 응답자의 69.9%는 입주의향이 없다고 응답, 실제 임대수요가 제한적임을 보여줌

<표 3-5> 대동산단 내 공공지원 민간임대 주택 입주의향



○ 희망하는 임대주택 규모

- 84㎡ 이하(31.5%), 85㎡ 초과(34.2%)가 다수를 차지하며, 중대형 평형 선호 경향을 보임

<표 3-6> 희망하는 임대주택 규모

구분	응답자	비율
59㎡	11명	15.1%
74㎡	14명	19.2%
84㎡	23명	31.5%
85㎡ 초과	25명	34.2%
합계	73명	100.0%

## 2) 입주 의사울 선정을 위한 일반가구 설문조사

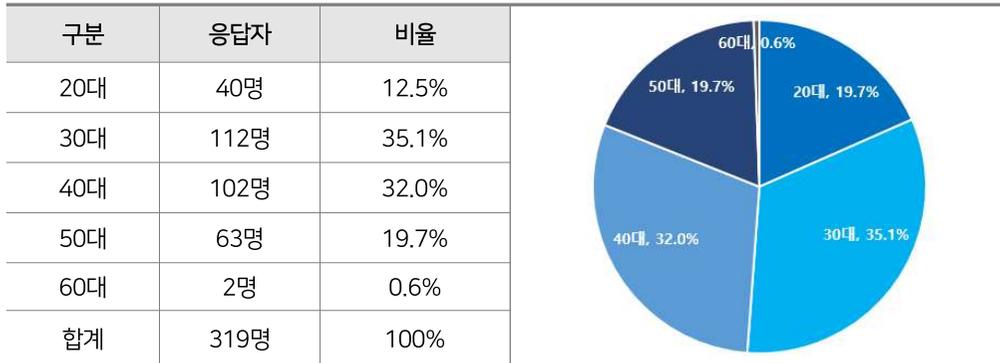
### □ 조사개요

- 조사대상: 경상남도 및 부산시 거주자
- 조사기간: 2025년 11월 11일부터 2025년 11월 13일까지
- 조사방법: 온라인 설문조사
- 표본규모: 319명
- 조사내용
  - 김해시에 위치한 공공지원 민간임대주택 입주의향
  - 입주 희망 사유, 비희망 사유
  - 응답자 특성: 연령, 성별, 거주지역
- 조사목적
  - 김해시에 위치한 공공지원 민간임대주택의 입주의사울 추정

### □ 조사결과

- 연령
  - 응답자의 연령 분포를 살펴보면, 30대가 35.1%로 가장 높은 비중을 차지 하였으며, 그다음으로 40대 32.0%, 20대 12.5%, 50대 19.7%, 60대 0.6% 순으로 나타남

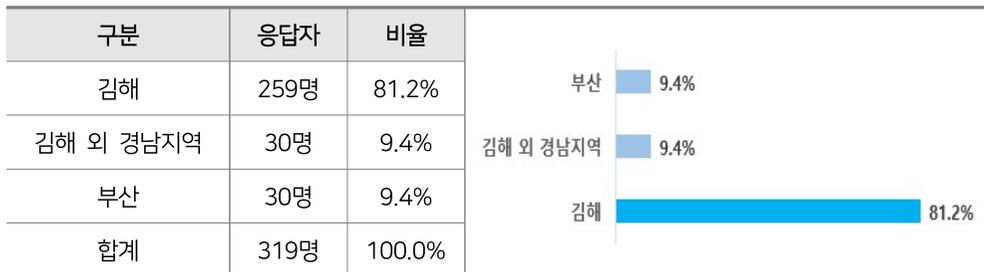
<표 3-7> 응답자 연령



○ 거주지

- 응답자의 81.2%가 김해 거주자였으며, 김해 외 경남지역 및 부산이 각 9.4%로 나타남

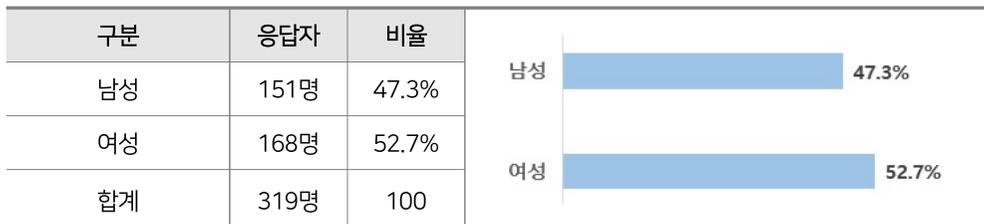
<표 3-8> 응답자 거주지



○ 성별

- 응답자의 성별은 여성 52.7%, 남성 47.3%로 나타남

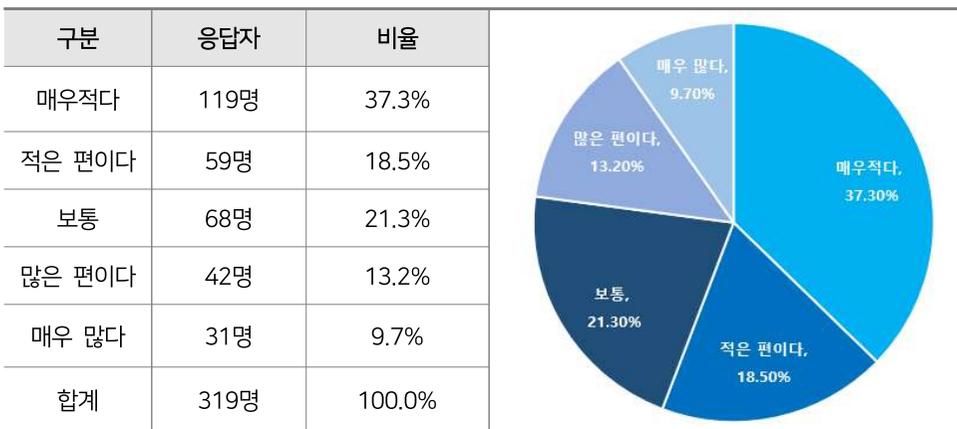
<표 3-9> 응답자 성별



○ 김해시에 위치한 공공지원 민간임대 주택 입주 의향

- 김해시에 위치한 공공지원 민간임대주택에 대한 입주 의향을 살펴보면, ‘매우 적다’(37.3%)와 ‘적은 편이다’(18.5%)가 전체의 55.8%를 차지하여 전반적으로 입주 의향이 낮은 편으로 나타남
- 반면, ‘보통’은 21.3%, 긍정적인 응답인 ‘많은 편이다’(13.2%)와 ‘매우 많다’(9.7%)는 총 22.9%로 나타나, 일부 계층에서는 입주 의사가 존재함을 확인할 수 있음

<표 3-10> 김해시에 위치한 공공지원 민간임대 주택 입주 의향



○ 김해시에 위치한 공공지원 민간임대 주택 입주 희망 사유

- 김해시에 위치한 공공지원 민간임대주택에 대해 입주 의향이 있다(보통·많은 편이다·매우 많다)고 응답한 141명을 대상으로 입주 희망 사유에 대한 추가 설문을 실시함
- 해당 문항은 복수응답으로 진행되었으며, 총 응답수는 256건임
- 응답 결과, ‘시세보다 낮은 임대료 수준’(35.8%)이 가장 높은 비중을 차지하여, 공공지원 민간임대주택의 가장 큰 매력 요인이 경제적 부담 완화를 확인할 수 있었음
- 다음으로 ‘장기거주 가능’(18.8%), ‘적은 임대차인 간 갈등’(15.6%), ‘임대료 연 5% 이내 상승 제한’(12.4%) 등이 주요 이유로 나타남

<표 3-11> 김해시에 위치한 공공지원 민간임대 주택 입주 희망 사유

구분	응답자	비율
시세보다 낮은 임대료 수준	101명	35.8%
장기거주 가능	53명	18.8%
적은 임대차인 간 갈등	44명	15.6%
임대료 연 5% 이내 상승 제한	35명	12.4%
만족할 수준의 거주공간 제공	25명	8.9%
양호한 입지조건	23명	8.2%
기타	1명	0.4%
합계	282명	100.10%

○ 김해시에 위치한 공공지원 민간임대 주택에 입주를 희망하지 않는 사유

- 김해시에 위치한 공공지원 민간임대주택에 대해 입주 의향이 없다(매우적다 적은편이다)고 응답한 178명을 대상으로, 입주를 희망하지 않는 사유에 대한 추가 설문을 실시함
- 조사 결과, 가장 큰 사유는 ‘자가를 선호하기 때문’(36.0%)으로 나타났음. 그 다음으로는 ‘원하는 입지에 공급되지 않아서’(22.5%), ‘신규분양 또는 기존 주택 구입 계획’(14.0%), ‘재테크·자산 증식에 도움이 되지 않음’(10.7%) 등이 주요 이유로 나타남
- 반면, 공공지원 민간임대주택 자체에 대한 불신(2.8%)이나 월세보다 전세 선호(1.7%) 등의 항목은 비교적 낮은 수준을 보였음

<표 3-12> 김해시에 위치한 공공지원 민간임대 주택에 입주를 희망하지 않는 사유

구분	응답자	비율
원하는 입지에 공급되지 않아서	40명	22.5%
자가를 선호하기 때문에	64명	36.0%
공공지원 민간임대주택을 신뢰하지 않아서	5명	2.8%
신규분양(혹은 기존주택) 등 구입 계획이 있어서	25명	14.0%
월세보다는 전세가 좋아서	3명	1.7%
임대료가 저렴하지 않다고 생각해서	13명	7.3%
재테크/자산 증식에 도움이 될 것 같지 않아서	19명	10.7%
기타	9명	5.1%
합계	178명	100.0%

### 3) 시사점

- ▣ 전반적인 임대주택 수요는 낮은 편이며, 지역 내 자가 선호 경향이 강함

  - 대동첨단일반산업단지 종사자의 69.9%, 일반가구의 55.8%가 공공지원 민간임대주택에 대한 입주의향이 낮다고 응답함
  - 특히 일반가구 조사에서는 자가 선호(36.0%), 신규분양·기존주택 매입 계획, 전세 선호 등 ‘자가 중심의 주거선호 구조’가 확고하게 나타남
  - 김해시는 임대주택 정책의 수요 기반이 제한적임을 의미함
  
- ▣ 수요가 존재하는 집단은 ‘경제적 요인’에 의해 움직이는 실수요층

  - 두 조사 모두에서 임대료 하향 안정성, 장기거주 가능성, 임대료 상승 제한 등이 공공지원 민간임대 선호의 핵심 요인으로 나타남
  - 즉, 가격 경쟁력이 명확할 때만 임대주택을 선택하는 실수요층이 존재함을 확인할 수 있음
  - 이는 향후 공급 시 ‘분양 대비 비용 절감 효과’가 명확히 체감되도록 임대료 책정 및 지원정책을 설계해야 함을 시사함
  
- ▣ 산업단지 종사자 대상 수요는 특히 낮아, 산단 내 공급 타당성이 부족함

  - 산단 종사자는 부산·양산 등 인근 외부 거주 비율이 86.7%에 달하지만, 산단 내 공공지원 민간임대주택에 대한 입주의향(30.1%)도 매우 낮음
  - 대동첨단일반산업단지 내부에 대규모 임대주택을 공급하는 것은 실질 수요 기반이 부족한 것으로 평가됨
  - 실제로 이주 가능성이 높은 20~30대 중에서도 입주 희망 인원은 극소수(7명)에 불과함
  
- ▣ 평형 선호는 중·대형 중심으로 공공지원 민간임대 표준형과 괴리가 존재

  - 산단 종사자 조사에서는 주택규모가 84㎡ 이하(31.5%)와 85㎡ 초과(34.2%)로 나타나 중대형 규모의 주택을 선호하는 것으로 나타남
  - 이는 공공지원 민간임대의 일반적 공급 규격(전용 59~84㎡)과는 괴리가 있어, 실제 입주 전환률이 낮아질 위험성이 존재함

### 3 | 김해시 공공지원 민간임대주택 수요 추정

#### 1) 분석모형

- 본 연구에서는 공공지원 민간임대 주택의 수요는 토지주택연구원(2020)의 「공공지원민간임대주택 공급촉진지구 수요분석모델 개선방안 연구」에서 제시한 방법론을 적용하여 추정함

#### ▣ STEP 1. 민간 임대주택 수요권역 설정

- 마이크로데이터 통합서비스에서 제공하는 국내이동통계 세대 관련 연간자료를 이용하여 2023년과 2024년에 김해시로 유입되는 세대 비중 1% 이상 지역을 수요권역으로 선정함

#### ▣ STEP 2. 수요권역 잠재수요 도출

- 수요권역별 이주세대수 및 세대이주율 산출
  - 수요권역별 전체 세대 가운데 김해로 실제 전입한 세대 비율을 계산하여 권역별 세대전입률을 산정함
- 수요권역 장래 세대수 추정
  - 최근 5년간의 세대수 증가율을 활용하여 권역별 미래 세대수를 추정함
- 수요권역 잠재수요 추정
  - 권역별 세대이주율 × 장래 세대수를 적용하여 권역별 잠재수요를 산정함

#### ▣ STEP 3. 민간임대주택 유효수요 추정

- 무주택 비율 적용
  - 잠재수요 × 수요권역의 무주택가구 비율
- 주택규모 제약(중소형 주택비율) 적용
  - 공공지원 민간임대의 공급 구조와의 적합성을 고려하여 중소형 선호가구 비중을 반영함
- 주거비 지불능력 제약(소득기반) 반영
  - 임대료 수준 대비 지불가능 가구 비율을 적용하여 경제적 제약을 반영한 유효수요를 도출함

○ 입주의사 제약 반영

- 본 연구에서 수행한 일반가구 설문조사의 자체 입주의사율을 적용하여 입주의사율을 반영함

▣ STEP 4. 민간임대주택 최종수요 추정

○ 도시규모 보정

- 김해시의 도시 규모(전국 지자체 대비 인구세대수 수준)에 따라 토지주택연구원(2020)이 제시한 도시규모 보정계수를 적용하여 최종수요를 현실화함

○ 경쟁적 공급관계 차감(대체재 고려)

- 김해시와 인근 지역의 기존 공공임대 재고(공공지원, 국민임대, 행복주택 등)를 대체재로 고려하여 경쟁 공급량을 차감함

**STEP 1. 민간 임대주택 수요권역 설정**

경상남도 김해시의 민간 임대주택 수요권역 설정

**STEP 2. 수요권역 잠재수요 도출**

- 1) 수요권역별 이주세대수 및 세대이주율 산출
- 2) 수요권역별 장래 세대수 추정
- 3) 입주년도의 수요대상규모 추정

**STEP 3. 민간임대주택 유효수요 추정**

- 1) 무주택 비율 적용
- 2) 주택규모 제약
- 3) 주거비 지불능력 제약
- 4) 입주의사 제약

**STEP 4. 민간임대주택 최종수요 추정**

- 1) 도시규모 보정
- 2) 경쟁적 공급관계 차감

자료) 동아대학교 산학협력단(2023)

(그림 3-2) 공공지원 민간임대주택 수요분석 과정

---

## 2) 분석결과

### (1) 수요권역 설정

#### □ 수요권역 설정 기준

- 토지주택연구원(2020)의 “일반적인 주택 수요분석에서는 신규 주택 수요는 기존 주택에서 새로운 주택으로 이동할 확률에 비례한다”는 가정에 기반하여, 수요권역의 설정은 토지주택연구원(2020)에서 제시한 “전입지 기준 전입세대의 1% 이상 지역을 수요권역으로 선정한다”는 원칙을 준용함
- 본 연구에서는 통계청 마이크로데이터 통합서비스(MDIS)에서 제공하는 「국내이동통계」 세대 자료를 활용하여 2023년과 2024년 김해시로 전입한 세대 중 전입 비중이 1% 이상인 지역을 수요권역으로 설정함

#### □ 김해시 전입세대의 시도별 분포

- 김해시 전입세대의 70% 이상이 경상남도 내에서 유입되고 있으며, 부산광역시 유입 비중은 2023년 14.7%에서 2024년 15.5%로 소폭 증가하였음
- 수도권(서울·경기)의 전입은 2~3% 수준에 불과하여, 김해시는 광역 외부 유입에 의한 신규 수요보다는 경남권 이동 및 부산권 접근성을 기반으로 한 지역 수요 중심임을 확인할 수 있음

#### □ 수요권역 도출

- 2개년 평균 전입세대 자료에서 김해시 전입세대 중 1% 이상을 차지하는 시군구를 추출한 결과, 총 12개 수요권역을 도출함
  - 기존 수요권역(동아대학교 산학협력단(2023))
    - 경남(3): 김해시, 창원시, 양산시
    - 부산(8): 부산진구, 북구, 강서구, 사상구, 해운대구, 사하구, 남구, 동래구
  - 변경된 수요권역
    - 경남(4): 김해시, 창원시, 양산시, 밀양시
    - 부산(8): 부산진구, 북구, 강서구, 동구, 사상구, 사하구, 남구, 해운대구

<표 3-13> 김해시 전입 세대수(시도→김해시)

(단위: 세대, %)

구분	2023년		2024년	
	세대수	비율	세대수	비율
경상남도	34,731	71.1	34,493	69.9
부산광역시	71,89	14.7	7,632	15.5
경기도	1,406	2.9	1,455	2.9
서울특별시	1,292	2.6	1,267	2.6
경상북도	962	2.0	984	2.0
대구광역시	638	1.3	665	1.3
울산광역시	721	1.5	657	1.3
전라남도	296	0.6	332	0.7
인천광역시	243	0.5	309	0.6
충청남도	261	0.5	281	0.6
제주특별자치도	254	0.5	255	0.5
충청북도	200	0.4	217	0.4
대전광역시	198	0.4	214	0.4
강원특별자치도	163	0.3	206	0.4
전북특별자치도	150	0.3	193	0.4
광주광역시	120	0.2	144	0.3
세종특별자치시	53	0.1	65	0.1
합계	48,877	100.0	49,369	100.0

주) 2024년기준 전입 세대수가 높은 지역 순으로 정렬

자료) 마이크로데이터 통합서비스, 「국내이동통계」(2023~2024년)

<표 3-14> 시군구 기준 김해시 전입 상위 지역(1% 이상)의 전입 세대수

(단위: 세대, %)

구분	2023년		2024년		2개년 평균	
	세대수	비율	세대수	비율	세대수	비율
김해시	26,810	54.9	26,779	54.2	26,795	54.5
창원시	4,279	8.8	4,105	8.3	4,192	8.5
부산시 부산진구	932	1.9	953	1.9	943	1.9
부산시 북구	761	1.6	885	1.8	823	1.7
부산시 강서구	874	1.8	847	1.7	861	1.8
양산시	781	1.6	742	1.5	762	1.6
부산시 동구	717	1.5	790	1.6	754	1.5
부산시 사상구	596	1.2	684	1.4	640	1.3
부산시 사하구	501	1.0	578	1.2	540	1.1
부산시 남구	559	1.1	567	1.1	563	1.1
부산시 해운대구	563	1.2	563	1.1	563	1.1
밀양시	482	1.0	484	1.0	483	1.0
소계(권역 지역)	37,855	77.4	37,977	76.9	37,916	77.2
그 외 지역	11,022	22.6	11,392	23.1	11,207	22.8
합계(전국)	48,877	100.0	49,369	100.0	49,123	100

주1) 2개년 평균기준 전입 세대수가 높은 지역 순으로 정렬

주2) 2개년 평균 세대수는 소수점 첫째 자리에서 반올림하였으며, 소계 및 합계는 반올림하지 않은 원래 수치로 합산

자료) 통계청 마이크로데이터 통합서비스, 「국내이동통계」(2023~2024년)



(그림 3-3) 김해시 공공지원 민간임대 주택 수요권역

## (2) 수요권역 잠재수요 도출

### ▣ 수요권역별 이주세대수 및 세대이주율 산출

#### ○ 수요권역별 보정세대수의 산출

- 본 연구에서는 2023~2024년 김해시 전입세대 자료를 활용하여, 수요권역별 이주세대 규모와 세대이주율을 산출함
- 우선 수요권역에 포함된 시군구의 2개년 평균 전입세대 규모(A)를 산정하고, 이를 전체 전국 전입세대수(B=49,123세대) 대비 비중으로 나타내어 수요권역 구성비(C)를 도출함
- 그 결과, 김해시로 전입한 전체 세대 중 수요권역이 차지하는 비중은 77.1%로 나타났음. 이는 김해시의 주거수요가 주로 경남 및 부산권 내부 이동에 의해 형성되는 구조임을 의미함
- 보정 이주세대수는 수요권역 구성비(77.1%)를 100% 기준으로 재산정한 이주세대수로, 수요권역 내 실질적인 이주 잠재력을 파악하기 위해 필요
- 연평균 37,919세대가 수요권역에서 김해시로 유입되었으며, 이를 100% 기준으로 보정하면 48,152세대의 보정 이주세대 규모가 산정됨

<표 3-15> 수요권역별 이주세대 구성비 및 보정 이주세대수 산출

(단위: 세대, %)

구분	2023년-2024년 평균			보정 이주 세대수	
	세대수 (A)	비중 (C=A/B)	누적 비중	비중 (E=C/D)	세대수 (F=BxE)
김해시	26,795	54.5	54.50	70.7	34,028
창원시	4,192	8.5	63.0	11.1	5,324
부산시 부산진구	943	1.9	65.0	2.5	1,197
부산시 북구	823	1.7	66.6	2.2	1,045
부산시 강서구	861	1.8	68.4	2.3	1,093
양산시	762	1.6	71.5	2.0	967
부산시 동구	754	1.5	69.9	2.0	957
부산시 사상구	640	1.3	72.8	1.7	813
부산시 사하구	540	1.1	73.9	1.4	685
부산시 남구	563	1.1	75.0	1.5	715
부산시 해운대구	563	1.1	76.2	1.5	715
밀양시	483	1.0	77.1(D)	1.3	613
합계(권역)	37,919	77.1	-	100.0	48,152
전국(B)	49,123	-	-	-	-

주1) 2개년 평균기준 전입 세대수가 높은 지역 순으로 정렬

주2) 2개년 평균 세대수는 소수점 첫째 자리에서 반올림하였으며, 소계 및 합계는 반올림하지 않은 원래 수치로 합산  
자료) 통계청 마이크로데이터 통합서비스, 「국내이동통계」(2023~2024년)

### ○ 세대이주율 산출

- 수요권역별 세대이주율은 각 지역의 전체 세대수 중 경남 김해시로 실제 이주한 세대수(보정 이주세대수)가 차지하는 비중을 의미함

$$\text{지역별 세대 이주율} = \frac{\text{해당지역의 보정 이주세대수 (B)}}{\text{해당 지역의 평균 세대수 (A)}}$$

- 분석 결과, 김해시 자체 세대이주율이 14.6%로 가장 높았으며, 그 외 지역에서는 부산 동구(2.0%), 부산 강서구(1.8%), 밀양시(1.1%) 순으로 나타났다

<표 3-16> 수요권역별 세대이주율

(단위: 세대, %)

구분	세대수			보정 이주 세대수(B)	세대 이주율(=B/A)
	2023년	2024년	평균(A)		
김해시	231,783	234,416	233,100	34,028	14.6
창원시	456,830	459,474	458,152	5,324	1.2
부산시 부산진구	181,914	184,179	183,047	1,197	0.7
부산시 북구	123,082	122,360	122,721	1,045	0.9
부산시 강서구	62,238	62,433	62,336	1,093	1.8
양산시	158,640	163,197	160,919	967	0.6
부산시 동구	47,428	47,048	47,238	957	2.0
부산시 사상구	100,003	99,563	99,783	813	0.8
부산시 사하구	140,764	140,631	140,698	685	0.5
부산시 남구	118,427	119,763	119,095	715	0.6
부산시 해운대구	169,532	169,821	169,677	715	0.4
밀양시	53,906	54,004	53,955	613	1.1

주) 2개년 평균 세대수는 소수점 첫째 자리에서 반올림  
자료) 행정안전부, 「주민등록인구현황」

### □ 수요권역 장래 세대수 추정

- 공공지원 민간임대주택의 장래 이주수요를 추정하기 위해서는, 우선적으로 목표연도(입주시점)의 수요권역별 장래 세대수를 추정해야 함
- 수요권역 내 각 지역의 과거 5년(2020년~2024년) 세대수 증감률을 상향하고, 이를 평균하여 평균 성장률을 도출함

<표 3-17> 수요권역별 세대수 및 증감률

(단위: 천 세대, %)

구분	2020년		2021년		2022년		2023년		2024년		평균 성장률
	세대수	증감률	세대수	증감률	세대수	증감률	세대수	증감률	세대수	증감률	
김해시	223	2.7	226	1.2	229	1.1	232	1.4	234	1.1	1.5
창원시	442	2.4	452	2.2	456	0.9	457	0.1	459	0.6	1.2
부산시 부산진구	173	3.7	173	0.1	178	2.6	182	2.1	184	1.2	1.9
부산시 북구	121	0.3	123	2.1	124	0.2	123	-0.4	122	-0.6	0.3
부산시 강서구	58	7.6	62	5.5	62	1.5	62	-0.3	62	0.3	2.9
양산시	150	2.9	154	2.7	156	1.4	159	1.7	163	2.8	2.3
부산시 동구	46	2.9	46	0.8	46	0.0	47	2.3	47	-0.8	1.0
부산시 사상구	98	0.9	99	1.1	99	0.0	100	1.4	100	-0.4	0.6
부산시 사하구	139	0.0	140	0.5	141	0.8	141	0.0	141	-0.1	0.3
부산시 남구	118	0.4	118	0.0	118	-0.2	118	0.7	120	1.1	0.4
부산시 해운대구	171	1.6	172	0.6	170	-1.2	170	-0.5	170	0.2	0.1
밀양시	53	2.1	53	0.8	54	1.0	54	0.4	54	0.2	0.9

자료) 행정안전부, 「주민등록인구현황」

○ 수요권역별 장래 세대수 추정

- <표 3-18>에서 도출된 평균 성장률을 이용하여, 2026년부터 2030년까지의 장래 세대수를 추정함
- 2024년 기준 세대수를 기초로 하여, 지역별 연평균 성장률을 적용하여 미래 세대 규모를 산정함

<표 3-18> 수요권역별 장래 세대수 추정

(단위: 세대)

구분	2026년	2027년	2028년	2029년	2030년
김해시	241,501	245,124	248,801	252,533	256,321
창원시	470,568	476,214	481,929	487,712	493,565
부산시 부산진구	191,244	194,878	198,581	202,354	206,198
부산시 북구	123,095	123,465	123,835	124,206	124,579
부산시 강서구	66,107	68,024	69,996	72,026	74,115
양산시	170,790	174,719	178,737	182,848	187,054
부산시 동구	47,994	48,474	48,958	49,448	49,942
부산시 사상구	100,761	101,366	101,974	102,586	103,201
부산시 사하구	141,476	141,900	142,326	142,753	143,181
부산시 남구	120,723	121,206	121,691	122,177	122,666
부산시 해운대구	170,161	170,331	170,501	170,672	170,842
밀양시	54,980	55,475	55,975	56,478	56,987

□ 수요권역 잠재수요 추정

- <표 3-16>에서 제시한 권역별 세대이주율과 <표 3-18>의 권역별 장래 세대수를 이용하여 잠재수요를 산정함
- 잠재수요 산정 방식은 다음과 같음

$$\text{권역별 잠재수요} = \text{권역별 세대이주율} \times \text{목표연도 세대수}$$

- 김해시 전체 잠재수요는 2026년 50,051호, 2030년 52,953호로 증가하는 것으로 추정됨
- 수요권역별로 보면 김해시 자체 이주 수요가 35,259호(2026년 기준)로 가장 크게 나타났으며, 창원시가 5,647호, 부산진구·강서구·양산시 등의 순으로 나타남

<표 3-19> 수요권역별 잠재수요 추정

(단위: 호)

구분	2026년	2027년	2028년	2029년	2030년
김해시	35,259	35,788	36,325	36,870	37,423
창원시	5,647	5,715	5,783	5,853	5,923
부산시 부산진구	1,339	1,364	1,390	1,416	1,443
부산시 북구	1,108	1,111	1,115	1,118	1,121
부산시 강서구	1,190	1,224	1,260	1,296	1,334
양산시	1,025	1,048	1,072	1,097	1,122
부산시 동구	960	969	979	989	999
부산시 사상구	806	811	816	821	826
부산시 사하구	707	710	712	714	716
부산시 남구	724	727	730	733	736
부산시 해운대구	681	681	682	683	683
밀양시	605	610	616	621	627
합계	50,051	50,758	51,480	52,211	52,953

### (3) 공공지원 민간임대주택 유효수요 추정

#### ▣ 유효수요 추정 방법

- 공공지원 민간임대주택의 유효수요는 잠재적으로 김해시로 이주할 가능성이 있는 세대 중 실제로 임대주택에 입주할 수 있는 가구를 단계적으로 추려내는 방식으로 산정함
- 먼저, 수요권역별 장래 세대수와 세대이주율을 이용하여 특정 연도에 김해시로 이동할 잠재수요를 계산한 뒤, 이 중 실제 임대주택 입주 자격과 선호 조건을 충족하는 가구만을 유효수요로 인정함

$$\begin{aligned}
 \text{유효수요} = & \sum [(\text{발생수요})_{\text{기준년도에 김해시로 이주할 세대수}} \\
 & \times \text{무주택 비중} \times (\text{규모제한})_{\text{중소형주택 비중}} \\
 & \times (\text{지불능력 제한})_{\text{소득 5분위 이상 가구 비중}} \\
 & \times (\text{입주의사 제한})_{\text{입주의사율}}]
 \end{aligned}$$

### □ 무주택 비중

- 공공지원 민간임대주택은 공공성을 강화하기 위해 입주자격 요건에 무주택 세대 구성원 조건으로 두고 있음
- 따라서 잠재 이주수요 중 실제 임대주택에 입주할 수 있는 가구를 산정하기 위해서는 지역별 무주택 가구 비중을 반영할 필요가 있음
- 국가데이터처의 2023년 「주택소유통계」를 활용하여 수요권역 내 무주택 가구 비율을 산정함. 지역별 무주택 가구 규모와 그 비율은 아래 <표 3-20>과 같음
- 전반적으로 수요권역 내 무주택 비중은 35~49% 범위에 분포함
  - 부산 동구(48.9%), 부산진구·강서구(46.5%) 등에서 무주택 비율이 상대적으로 높게 나타나며, 이는 임대수요가 비교적 크게 발생할 수 있는 잠재 지역임을 의미함
  - 김해시의 무주택 비율은 36.9%로 수요권역 내 중간 수준이며, 이는 자가 선호도가 높은 지역적 특성이 반영된 결과로 볼 수 있음

<표 3-20> 수요권역별 무주택 가구 비율 (단위: 호, %)

구분	총 가구	무주택 가구	무주택 가구 비율
김해시	217,871	80,390	36.9
창원시	428,321	168,947	39.4
부산시 부산진구	169,534	78,780	46.5
부산시 북구	116,981	41,559	35.5
부산시 강서구	56,762	26,367	46.5
양산시	148,613	53,643	36.1
부산시 동구	42,678	20,863	48.9
부산시 사상구	93,814	40,717	43.4
부산시 사하구	131,845	51,811	39.3
부산시 남구	112,697	42,626	37.8
부산시 해운대구	160,219	59,251	37.0
밀양시	47,747	16,931	35.5

자료) 국가데이터처 「주택소유통계(2023)」

## □ 주택규모 제약

- 공공지원 민간임대주택은 주로 85㎡ 이하의 중소형 주택을 중심으로 공급됨
- 따라서 잠재수요 중 실제로 공급되는 주택규모에 적합한 가구만을 유효수요로 인정하기 위해서는 해당 지역의 중소형 주택(전용 40~85㎡ 이하) 거주 비율을 적용해야 함
- 국가데이터처의 「주택총조사(2020)」를 활용하여 수요권역 내 시·군·구의 주택규모별 재고량을 분석하고, 중소형 주택 비율을 산정함
- 수요권역 전체적으로는 중소형 주택 비율이 60~78% 범위에 분포하며, 이는 실제 유효수요 산정 시 잠재수요의 약 60~75% 수준만이 규모 적합군으로 분류될 수 있음을 의미함
  - 김해시와 양산시는 중소형 주택 비율이 각각 76.4%, 77.5%로 높게 나타났으며, 부산(부산진구·동구·남구 등)은 중소형 주택 비율이 59~64% 수준으로 상대적으로 낮음

<표 3-21> 수요권역별 중소형(40~85㎡ 이하) 주택 비율

(단위: 호, %)

구분	총 주택수	중형 주택수	중형 주택 비율
김해시	177,160	135,390	76.4
창원시	332,027	236,777	71.3
부산시 부산진구	126,167	80,482	63.8
부산시 북구	100,074	71,413	71.4
부산시 강서구	43,596	30,395	69.7
양산시	121,270	94,007	77.5
부산시 동구	29,873	17,875	59.8
부산시 사상구	72,552	51,225	70.6
부산시 사하구	108,779	77,800	71.5
부산시 남구	94,434	57,673	61.1
부산시 해운대구	134,152	88,580	66.0
밀양시	41,780	25,439	77.5

자료) 국가데이터처, 「주택총조사(2020)」

## □ 주거비 지불능력 제약

- 공공지원 민간임대주택의 유효수요 산정에서는 단순한 이주 가능성뿐 아니라, 실제로 임대료를 지불할 수 있는 소득 수준을 갖추었는지가 핵심적인 판단 기준이 됨

- 본 연구에서는 토지주택연구원(2020)과 동아대학교 산학협력단(2023)에서 제시한 방식과 동일하게, 소득 5분위 이상 가구 비중을 주거비 지불능력 제약 지표로 활용함
- 지불능력 제약 지표는 2018년 「가계금융복지조사」 및 「가계동향조사」를 바탕으로 산정된 값이며, 수요권역이 포함하는 경남권과 부산권의 소득 분포를 반영함
- 공공지원 민간임대주택 임대료 지불이 가능한(=소득 5분위 이상) 가구는 경남 51.1%, 부산 50.1%로 나타남

<표 3-22> 주거비 지불능력 제약(소득 5분위 이상 가구 비중)

구분	경남	부산
주거비 지불능력 제약 (소득계층 비중)	51.1%	50.1%

#### □ 입주의사 제약

- 입주의사 제약은 경상남도 및 부산시 거주 일반가구를 대상으로 실시한 설문조사 결과를 활용하여 추정함
  - 설문에서는 김해시에 위치한 공공지원 민간임대주택에 대해 ‘매우 적다, 적은 편이다, 보통, 많은 편이다, 매우 많다’의 5점 척도로 입주의향을 조사하였음(<표 3-10> 참조)
- 지역 가중치 부여
  - 설문 응답자의 거주지역 분포는 김해 81.2%, 김해 외 경남지역 9.4%, 부산 9.4%로 나타나, 김해 거주 비중이 다소 높게 편중되어 있음
  - 그러나 김해시로 전입하는 실제 보정 이주 세대수 비율은 김해 70.7%, 김해 외 경남지역 14.4%, 부산 14.9%로, 표본 분포와 차이를 보임
  - 이에 본 연구에서는 실제 이주 비중과 표본 비중의 차이를 보정하기 위해 <표 3-23>와 같이 지역 가중치를 부여함

$$\text{지역 가중치} = \text{보정 이주 세대수 비율(B)} \div \text{응답자 비율(A)}$$

<표 3-23> 지역별 응답자 비율 및 지역 가중치

구분	응답자 비율(A)	보정이주 세대수 비율 (B)	지역 가중치(=B/A)
김해	81.2%	70.7%	0.87
김해 외 경남지역	9.4%	14.4%	1.53
부산	9.4%	14.9%	1.58

- 지역 가중치를 반영한 결과, 공공지원 민간임대주택에 대한 최종 입주 의사 분포는 <표 3-24>와 같이 나타남
  - 가중치 적용 후에도 ‘매우 적다’와 ‘적은 편이다’와 같은 부정적 응답이 55.2%로 가장 높은 비중을 차지하고 있으며, 반면 ‘보통(22.6%)’, ‘많은 편이다(12.3%)’, ‘매우 많다(9.7%)’는 총 44.6% 수준으로 나타남

<표 3-24> 지역 가중치를 적용한 공공지원 민간임대주택 입주 의사

구분	매우 적다	적은 편이다	보통	많은 편이다	매우 많다	합계	응답자 비율	
김해	88	40	43	33	22	225	70.6%	
김해 외 경남지역	14	12	12	3	5	46	14.4%	
부산	14	8	17	3	5	47	14.9%	
전체	합계	116	60	72	39	31	319	100.0%
	비율	36.3%	18.9%	22.6%	12.3%	9.7%	100.0%	-

- 응답 가중치 적용
  - 입주 의사 수준별 가중치는 토지주택연구원(2020)에서 제시한 기준을 준용함. ‘매우 적다’와 ‘적은 편이다’는 사실상 입주 의사가 없는 것으로 간주하여 0을 부여하고, ‘보통’ 이상 응답에 대해서는 다음과 같이 입주 의사 강도에 비례하는 가중치를 부여함
    - ‘보통’ : 입주 의사가 일부 존재하는 것으로 판단하여 0.6
    - ‘많은 편이다’ : 비교적 뚜렷한 입주 의사로 간주하여 0.8
    - ‘매우 많다’ : 강한 입주 의사로 간주하여 1.0
- 입주 의사율 산출한 결과 김해시에 위치한 공공지원 민간임대 주택 입주 의사율은 33.1%로 산출됨

<표 3-25> 지역 가중치를 적용한 공공지원 민간임대주택 입주회사

구분	매우 적다	적은 편이다	보통	많은 편이다	매우 많다	합계
입주회사	36.3%	18.9%	22.6%	12.3%	9.7%	100.0%
가중치를 적용한 입주회사율	-	-	13.6%	9.8%	9.7%	33.1%

**□ 유효수요 추정결과**

- 앞서 설명한 무주택자 비중 제약, 주택 규모 제약, 지불능력 제약, 입주의 세 제약을 모두 적용하여 유효수요를 추정한 결과 2026년 기준 김해시의 유효수요는 2,387호로 나타남

<표 3-26> 수요권역별 유효수요 추정

(단위: 호)

구분	2026년	2027년	2028년	2029년	2030년
김해시	1,681	1,707	1,732	1,758	1,784
창원시	269	272	276	279	282
부산시 부산진구	64	65	66	68	69
부산시 북구	53	53	53	53	53
부산시 강서구	57	58	60	62	64
양산시	49	50	51	52	54
부산시 동구	46	46	47	47	48
부산시 사상구	38	39	39	39	39
부산시 사하구	34	34	34	34	34
부산시 남구	35	35	35	35	35
부산시 해운대구	32	32	33	33	33
밀양시	29	29	29	30	30
합계	2,387	2,420	2,455	2,490	2,525

#### (4) 공공지원 민간임대주택 최종수요 추정

##### ▣ 도시규모 보정

###### ○ 도시규모 보정의 개념

- 공공지원 민간임대주택 수요는 동일한 분석 절차를 거치더라도, 사업지가 속한 도시의 규모(세대수)에 따라 상대적으로 과대 또는 과소 추정될 수 있음
- 이에 토지주택연구원(2020)에서는 세대규모 분포를 기준으로, 도시규모가 하위 20% 미만이거나 상위 20%를 초과하는 지역에 대해 보정계수를 적용하도록 제시하고 있음
- 이는 소규모 농산어촌 지역과 대도시권의 극단값을 조정하여, 평균적인 도시 규모를 기준으로 수요를 비교·판단하기 위한 장치임

###### ○ 김해시에 대한 도시규모 보정

- 김해시는 주요 권역인 경상남도 및 부산시 시군구 중 세대규모 기준으로 상위 20%를 초과하는 도시에 해당함
- 이에 따라, 공공지원 민간임대주택 수요가 과대 추정될 가능성을 완화하기 위해 보정계수 0.75를 적용함

$$\text{도시규모 보정 후 유효수요} = \text{유효수요} \times 0.75$$

##### ▣ 경쟁적 공급관계 반영(40~85㎡ 대체제)

###### ○ 경쟁공급 반영의 필요성

- 도시규모 보정을 통해 산출된 유효수요는, 이론적으로는 공공지원 민간임대주택에 입주할 수 있는 잠재수요를 의미함
- 그러나 실제 주택시장에서는 동일 권역 내에 존재하는 유사 규모·유사 성격의 다른 임대주택 재고 및 신규 공급물량과 경쟁 관계를 형성하게 됨
- 따라서 최종 수요를 추정하기 위해서는, 수요권역 내에서 소비자가 선택 가능한 대체가능 주택유형을 파악하고, 이들 물량을 유효수요에서 차감하는 절차가 필요함

○ 대체가능 주택유형의 범위 설정

- 본 연구에서는 토지주택연구원(2020) 및 동아대학교 산학협력단(2023)의 기준을 참조하여, 다음과 같은 주택을 공공지원 민간임대주택의 경쟁적 대체재로 설정함
  - 규모 기준: 전용면적 40~85㎡ 이하 중소형 주택
  - 유형 기준: 공공지원 민간임대주택, 공공임대주택, 매입임대주택 중 아파트 유형, 2020년 이후 입주한 국민임대 및 행복주택
- 이러한 대체재는 입주자 입장에서 비슷한 임대료 수준·규모·입지조건을 가진 선택지로 작용하며, 해당 물량만큼은 공공지원 민간임대주택의 추가 수요를 잠식하는 효과를 지님

○ 김해시 공공임대·매입임대 등 재고 및 입주예정 물량

- 김해시 내 공공지원 민간임대주택과 이에 준하는 대체 가능 공공임대·매입임대주택의 재고 물량 및 진례 공공지원 민간임대주택 공급촉진지구의 입주예정 물량을 합산하면, 2026년 기준 총 2,057호, 2030년 1,956호로 집계됨

<표 3-27> 김해시 공공지원 민간임대 및 대체 공공임대주택 재고 현황(2026~2030년) (단위: 호)

구분		2026년	2027년	2028년	2029년	2030년
재고 주택	공공지원 민간임대	장유 계룡 리슈빌	974	974	974	974
	공공임대	김해진영2 2블록(센텀큐브) 10년 공공임대 <sup>1)</sup>	544	544	544	
	매입임대	기존주택 등 매입임대주택	175	175	175	175
	국민임대	김해울하2 LH1단지	330	330	330	330
	행복주택	김해진영 LH천년나무 2단지	34	34	34	34
입주 예정	공공임대	진례 시례 B-3		443	443	443
합계		2,057	2,057	2,500	1,956	1,956

주) 1) 김해진영2 B2블록(센텀큐브) 10년 공공임대는 2028년 이후 분양 예정  
 자료) 공공임대·국민임대·행복주택: LH 청약+ 홈페이지(접속일: 2025.11.13.)  
 매입임대주택: 마이홈(MOH) 포털, 아파트 유형에 한함(접속일: 2025.11.13.)

## □ 김해시 공공지원 민간임대주택의 최종수요

- <표 3-28>에는 2026년부터 2030년까지의 김해시 공공지원 민간임대주택 최종수요를 산정한 결과를 나타냄
- 먼저, 잠재이주 수요-무주택 비중-중소형 주택 수요-지불능력 제약-입주 의사율을 순차적으로 반영하여 산출한 유효수요는 2026년 2,387호에서 2030년 2,525호로 점진적으로 증가하는 것으로 나타남
- 여기에 김해시가 전국 시·군·구 중 상위 20% 초과 규모의 대도시 규모에 해당한다는 점을 고려하여 도시규모 보정계수(0.75)를 적용한 결과, 보정 후 유효수요는 2026년 1,790호에서 2030년 1,894호 수준으로 조정됨
- 반면, 동일 권역 내 수요자가 선택 가능한 경쟁적 공급물량(공공임대·국민임대·매입임대 등 40~85㎡ 규모의 대체재 재고)은 2026년 2,057호, 2030년 1,956호 수준으로 분석됨
- 경쟁공급을 반영하면, 김해시의 공공지원 민간임대주택 최종수요는 분석기간 전체 음(-)의 수요로 도출됨
- 최종수요가 지속적으로 음(-)으로 나타난다는 점은 현재 김해시 주택시장에서는 공공지원 민간임대주택의 추가 공급 필요성이 높지 않다는 것을 의미함
- 이미 공공임대·국민임대·매입임대 등 대체가능 한 임대주택 재고가 충분하여 신규 공급 시 공급과잉 및 공실 위험이 발생할 가능성이 큼
- 추가적으로 진례 공공지원 민간임대주택 공급촉진지구 및 용두지구 공영개발사업이 진행 중이므로, 중·장기적으로 경쟁적 임대주택 공급이 증가할 가능성이 존재함
- 이들 사업이 본격적으로 추진될 경우, 공공지원 민간임대주택의 실제 시장 내 경쟁 강도는 더욱 높아질 것으로 예상됨
- 이는 향후 김해시의 공공지원 민간임대주택 공급 정책 수립 시, 공급 시 기·규모·대상 지역을 신중히 검토할 필요가 있음

<표 3-28> 김해시 공공지원 민간임대주택의 최종수요 (단위: 호)

구분		2026년	2027년	2028년	2029년	2030년
유 효 수 요	김해시	1,681	1,707	1,732	1,758	1,784
	창원시	269	272	276	279	282
	부산시 부산진구	64	65	66	68	69
	부산시 북구	53	53	53	53	53
	부산시 강서구	57	58	60	62	64
	양산시	49	50	51	52	54
	부산시 동구	46	46	47	47	48
	부산시 사상구	38	39	39	39	39
	부산시 사하구	34	34	34	34	34
	부산시 남구	35	35	35	35	35
	부산시 해운대구	32	32	33	33	33
	밀양시	29	29	29	30	30
	합계(A)	2,387	2,420	2,455	2,490	2,525
	도시규모 보정 (B=A×0.75)	1,790	1,815	1,841	1,867	1,894
경쟁적 공급규모(C)	2,057	2,057	2,500	1,956	1,956	
최종수요 (B-C)	-267	-242	-659	-89	-62	

## IV 공공기여 방안의 타당성 검토

### 1 | 공공기여에 관한 고찰

#### ▣ 공공기여의 정의

- 도시개발사업 또는 도시계획 변경이 추진될 경우, 토지 소유자의 투자 증가, 용도지역·용도지구 변경, 공공투자에 따른 기반시설 확충 등 다양한 요인으로 인해 개발이익이 발생하게 됨. 이러한 개발이익의 일부를 지역사회에 환원하여 공공성을 확보하는 제도가 바로 ‘공공기여’임
- 국토교통부(2025) 「공공기여 가이드라인」에 따르면, 공공기여란 “「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 제35조의6에 따른 도시계획 결정(또는 변경 결정)으로 토지가치가 상승하는 경우, 시행예정자가 법 제40조의6 및 제52조의2에 따라 공공시설 부지를 제공하거나 공공시설을 설치하여 제공하거나, 또는 설치비용을 납부하는 것”을 의미함
- 공공기여는 부지 제공·시설 설치·현금 납부 등 다양한 방식이 모두 포함되는 포괄적 개념이며, 국내에서는 공원·도로·주차장·공공청사·문화시설 등 공공시설 설치를 중심으로 매우 다양한 형태로 운영되고 있음

#### ▣ 공공기여의 수단

- 공공기여를 통해 제공할 수 있는 시설의 유형은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조의2에서 규정하고 있으며, 크게 ① 공공시설, ② 기반시설, ③ 공공임대주택 또는 기숙사 등으로 구분됨
- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조 상 공공시설 및 기반시설의 정의는 <표 4-1>에 제시함

<표 4-1> 공공시설 및 기반시설의 정의

구분	내용	근거
공공 시설	도로·공원·철도·수도 및 그 밖에 대통령령으로 정하는 공공용 시설	법 제2조
	(대통령령으로 정하는 공공용 시설) 1. 항만·공항·광장·녹지·공공공지·공동구·하천·유수지·방화설비·방풍설비· 방수설비·사방설비·방조설비·하수도·구거(溝渠: 도랑) 2. 행정청이 설치하는 시설로 주차장, 저수지 및 그 밖에 국토교통부령으로 정하는 시설 3. 「스마트도시 조성 및 산업진흥 등에 관한 법률」 제2조제3호다목에 따른 시설	시행령 제4조
	(국토교통부령으로 정하는 시설) 1. 공공필요성이 인정되는 체육시설 중 운동장 2. 장사시설 중 화장장·공동묘지·봉안시설	시행 규칙 2조
기반 시설	가. 도로·철도·항만·공항·주차장 등 교통시설 나. 광장·공원·녹지 등 공간시설 다. 유통업무설비, 수도·전기·가스공급설비, 방송·통신시설, 공동구 등 유통·공급시설 라. 학교·공공청사·문화시설 및 공공필요성이 인정되는 체육시설 등 공공·문화 체육시설 마. 하천·유수지(遊水池)·방화설비 등 방재시설 바. 장사시설 등 보건위생시설 사. 하수도, 폐기물처리 및 재활용시설, 빗물저장 및 이용시설 등 환경기초시설	법 제2조

자료) 법제처 국가법령정보센터, 국토의 계획 및 이용에 관한 법률, 법률 제21065호

법제처 국가법령정보센터, 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령, 대통령령 제35628호

법제처 국가법령정보센터, 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행규칙, 국토교통부령 제1338호

## 2) 공공기여 시설로서 적정성 평가 요건

### (1) 법적 요건

- 공공기여 수단으로 인정 받기 위해서는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조의2에서 규정하고 있으며, 크게 ① 공공시설, ② 기반시설, ③ 공공임대주택 또는 기숙사 시설로 제시됨
- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조 상 공공시설 및 기반시설의 정의에 적용되는 시설이어야 함(<표 4-1> 참조)

### (2) 공공기여로 인정받기 위한 요건 충족 여부

#### ▣ 공공시설 설치 시 고려사항

- 국토교통부(2025) 「공공기여 가이드라인」 제 11조에는 공공시설 등의 설치 시 고려해야 하는 사항을 제시하고 있음

- 이를 통해 공공기여 시설로 인정받기 위해서는 공공성, 비수익성, 지역적 필요성 요건이 충족되어야 함을 도출할 수 있음

제11조(공공시설 등의 설치기준) 공공기여를 위한 공공시설 등 설치 시 다음 각 호의 사항을 고려하여야 한다.

1. 상위계획의 실현 등을 위한 시설을 우선하여 설치한다.
2. 사업부지 내 입주자 편의시설로 전용될 가능성이 큰 시설은 제외한다.
3. 공공시설 등의 부지 형상은 가급적 정형화되도록 하고 접근성 및 개방성이 확보되는 위치에 설치한다.
3. 시행예정자는 공공시설 등의 효율적 설치를 위해 설계·시공 등 제반 업무를 입안·결정권자 또는 관리청에 위탁(대행)할 수 있다.
4. 설치하는 공공시설 등은 관리청의 의견을 들어 해당 지역 입지에 따른 공공성 확보 및 수요 등에 따라 설치여부 및 규모 등을 판단한다.
5. 기반시설은 대중교통체계 연계가 용이하고 이용이 편리한 위치에 설치하도록 한다.
6. 공공시설 등이 건축물인 경우 부속토지와 함께 제공하는 것을 원칙으로 한다.

자료) 국토교통부(2025)

#### □ 공공성 요건

- 공공시설은 특정 입주자나 특정 집단을 위한 전용시설이 아니라, 지역 주민 전체가 이용할 수 있는 개방형 공공서비스이어야 함
- 공공시설의 입지는 접근성·개방성이 확보되는 위치에서 설치되어야 하며, 인근 생활권 및 광역권 주민에게도 공공기능을 제공할 수 있어야 함

#### □ 비수익성 요건

- 공공기여는 민간수익 창출을 목적으로 하는 시설을 포함할 수 없으며, 공공서비스 제공을 중심으로 운영되는 비영리적 성격의 시설이어야 함

#### □ 지역적 필요성 요건

- 공공기여 시설은 해당 지역의 수요·공급 현황, 정책 방향, 생활권 특성과 부합해야 함
- 지역 주민이 실제로 필요로 하는 기능인지, 기존 공공시설과의 중복 여부는 없는지, 상위계획 및 지구단위계획과의 정합성을 확보해야 함
- 지역의 인구구조·산업구조·생활 SOC 수준 등과 연계된 실질적 필요성이 입증될 경우 공공기여로 인정될 가능성이 높음

## 2 | 파크골프장 조성의 타당성

### 1) 대동 파크골프장 시설 개요

- 대동 파크골프장은 생활체육 기반시설로, 대동첨단일반산업단지 내 학교용지(총 12,008㎡)에 설치할 경우 9홀 규모의 코스로 조성 계획
- 산업단지 종사자는 물론 김해시 시민과 인접한 양산·부산 시민도 이용하기 용이한 입지로, 단지 내 부족한 여가·체육 인프라를 보완하는 기능을 수행함
- 시설 구성은 주차장 1개소(20면), 관리사무실 1개소, 녹지 등 기본 편의시설로 이루어지며, 설치 이후 운영은 김해시도시개발공사를 통한 공공위탁 방식으로 추진될 예정임
- 이를 통해 전문화된 공공운영체계 기반의 시설 관리 안정성과 공공성을 확보하는 것을 목표로 하고 있음

〈표 4-2〉 대동 파크골프장 시설 개요

위치	경상남도 김해시 대동첨단일반산업단지 내 학교용지(현)
규모	12,008㎡ / 9홀
시설	주차장 1개소(20면), 관리사무실 1개소, 녹지 등
운영주체	공공위탁(김해시도시개발공사) 예정

자료) 김해시 내부자료(2025)

### 2) 공공기여 시설로서의 적정성 검토

#### (1) 법적 요건 충족 여부

##### ▣ 파크골프장의 법적 성격

- 파크골프장은 「체육시설의 설치·이용에 관한 법률」 시행령 별표 1(체육시설의 종류)에서 형태로 명확히 규정된 체육시설에 해당함
- 국토계획법 체계에서는 체육시설 전체가 다음의 두 범주 중 하나로 공공기여 대상 시설로 인정됨
  - 공공시설로서의 해당 여부

- 국토계획법상 “공공시설”은 주로 도로·공원·공공청사·주차장·저수지 등 기초적인 공공 인프라를 의미하며, 시행규칙 제2조의 “공공필요성이 인정되는 체육시설 중 운동장” 역시 일반적으로 공설운동장·체육공원 등 대규모 필수 체육시설을 지칭함
- 파크골프장은 생활체육 기반의 여가형 체육시설로, “공공필요성이 인정되는 체육시설 중 운동장”에 직접적으로 해당한다고 판단하기는 어려움
- 기반시설로서의 해당 해부
  - 국토계획법 제2조제6호 라목은 “공공필요성이 인정되는 체육시설 등 공공·문화·체육시설”을 기반시설로 포함하고 있음
  - 파크골프장은 생활체육 증진, 고령층 여가·건강 지원, 지역 주민 공동체 활성화 등 공공적 성격이 강하며, 실제로 전국의 다수 광역·기초자치단체에서는 파크골프장을 기반시설로 설치하고 있음
  - 파크골프장을 공공필요성이 인정되는 체육시설로서의 기반시설에 해당한다고 볼 수 있음

## (2) 공공기여로 인정받기 위한 요건 충족 여부

### ▣ 공공성 요건 해당 여부

- 파크골프장은 특정 집단 전용이 아닌 개방형 공공체육시설임
  - 파크골프장은 연령·성별·소득과 관계없이 누구나 이용가능한 생활체육 시설임
  - 특히 고령층의 이용 비중이 높아, 고령친화 공공시설로서 지역 복지 향상 효과가 큼
  - 대동침단일반산업단지 내에 설치될 파크골프장은 특정 입주자 또는 산단 근로자 전용 시설로 제한되지 않음
- 주변 거주자에 한정되지 않는 ‘광역적 이용권’ 확보
  - 일반적인 공원은 생활권 중심으로 주변 주민에게만 이용되기 쉬우나, 파크골프장은 특성상 광역권 단위의 이동을 해서도 이용가능한 시설임
  - 김해시 대동침단산업단지 내 파크골프장이 설치될 경우 이용객 대부분은 차량 이동을 통해 접근하며, 이용객은 김해시뿐 아니라 양산시 및 부산 북구·강서구 등까지 광범위하게 확장될 수 있음

- 대동첨단일반산업단지 일대의 광역적 접근성 우수
  - 대동첨단일반산업단지 주변은 교통 결절점에 위치하여 광역권(부산·양산·김해를 연결하는 중간 결절 위치) 주민이 접근하기 용이함
    - 중앙고속도로 대동IC - 차량 5분
    - 부산외곽순환고속도로 대감JC - 차량 5분
    - 부산김해경전철 및 공항으로의 접근성 우수
  - 광역생활권 주민이 쉽게 접근할 수 있어 시설의 공공성·개방성이 매우 높음
- 지역경제 파급효과 유발 가능
  - 파크골프장은 고정 방문객이 많아 음식·카페·편의점 이용 증가 등 부가 소비지출을 유발하는 시설로 평가됨
  - 부산·양산에서 유입되는 비김해시민 이용객이 지역 소비 증가에 기여할 수 있음. 단순 체육시설을 넘어 지역경제 활성화형 공공시설로 기능함

#### ▣ 비수익성 요건

- 수익창출 가능성의 제한성
  - 파크골프장은 공공체육 인프라로 운영되며, 수익사업 모델로 활용되는 사례가 드물며 이용요금 부과 자체가 제한적이어서 일반적으로 운영수지(수입-지출)가 거의 0에 수렴하는 구조를 가짐
- 김해시 운영 사례 근거
  - 김해시 도시개발공사가 운영 중인 한림솔피파크골프장의 운영 현황을 보면 연간 8억~9억 원 규모의 예산이 투입되는 반면, 대관료 등의 수입은 매우 미미한 수준임
  - 김해시민은 전면 무료 개방, 타시군 주민은 온라인 예약 후 무료 또는 저가 이용이 원칙이므로 운영을 통한 수익 창출이 구조적으로 불가능함
- 따라서 추가 조성되는 파크골프장은 민간의 수익사업으로 전용될 우려가 없으며, 공공서비스 제공을 주목적으로 하는 공공체육시설로서 '비수익성 요건'을 충족하는 것으로 판단됨

&lt;표 4-3&gt; 김해시 한림솔뫼파크골프장 운영수지

(단위: 천원)

항목	2024년	2025년
총 운영비	854,962	881,481
총 수입	0	261
운영수지(수입-지출)	-854,962	-881,219

주) 2025년의 총수입은 2025년1월부터 2025년 10월까지의 수입  
자료) 김해시 내부자료(2025)

### □ 지역적 필요성 요건

#### ○ 이용 수요의 증가

- 파크골프장의 전통적 주 이용층은 50~60대이지만, 실제 이용은 40대 후반부터 70대 후반까지의 중·장년층 전반으로 확대되고 있음. 이는 고령화 진전과 생활체육 참여 증가에 따른 자연스러운 수요 확대로 해석됨
- 김해시의 파크골프장 주요 이용연령대(40~79세) 인구는 2021년 285,153명에서 2025년 10월 303,603명으로 증가하여 4년간 18,450명(6.5%) 증가하였음
- 해당 연령층이 전체 인구에서 차지하는 비중도 2021년 53.0%에서 2025년 57.0%로 상승해, 생활체육 기반시설에 대한 구조적 수요가 강화되고 있음을 보여줌
- 이러한 인구구조 변화는 향후 파크골프장 이용 수요가 계속 증가할 것임을 시사하며, 특히 김해시 동부권(대동·진례·한림)의 고령화 속도가 더 빠른 점을 고려하면 대동권의 체육 인프라 수요는 지속적으로 확대될 전망이다

&lt;표 4-4&gt; 김해시 인구수

(단위: 명)

시점	총 인구수(A)	40세~79세 인구수(B)	비율 (=B/A)	전년대비 증감률
2021년	537,673	285,153	53.0%	-
2022년	535,129	290,457	54.3%	1.8%
2023년	533,659	295,539	55.4%	1.7%
2024년	531,676	299,339	56.3%	1.3%
2025년 10월	533,053	303,603	57.0%	1.4%

자료) 행정안전부, 「주민등록인구현황」

○ 기존 파크골프장시설의 포화

- 김해시 내 공공 파크골프장인 한림 숲피 파크골프장의 실제 운영일 기준 일평균 이용객 수는 2024년 625명 → 2025년 793명(26.9% 증가)으로 크게 확대되었음
- 수용 가능 인원이 하루 약 800명임을 고려할 때, 2025년 일평균 이용객 793명은 수용능력의 99.1% 수준으로 사실상 상시 포화 상태로 운영되고 있는 것으로 나타남
- 특히 2024~2025년 월평균 이용객도 17,032명에 달하며, 2025년 6~10월 대부분의 월에서 전년 대비 20~37% 증가율을 기록함
- 이러한 포화 상태는 시설 부족에 대한 주민 민원을 지속적으로 유발하고 있으며, 대동권역을 중심으로 파크골프장 추가 조성 필요성이 점차 증가함

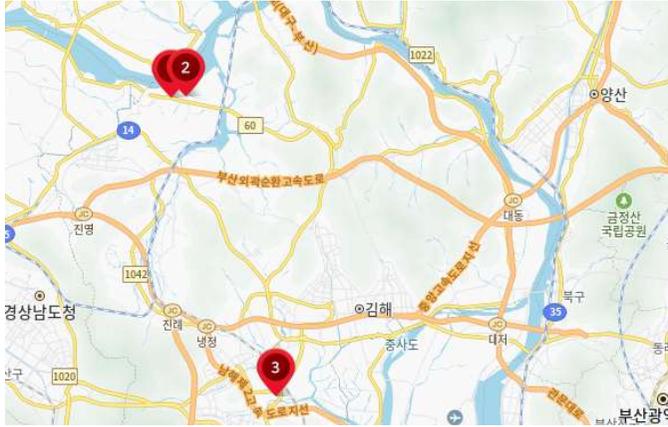
○ 대동첨단일반산업단지 파크골프 시설 이용수요 추정(부록A 참조)

- 대동첨단일반산업단지 내 소규모 파크골프장을 추가로 조성할 경우, 예상 월 이용수요는 약 7,562명으로 산정됨
- 이를 일평균 이용객으로 환산하면(월 30일 기준, 월 5일 휴무 가정), 하루 약 302명 수준의 수요가 발생할 것으로 분석됨
- 그러나 해당시설 규모의 적정 수용인원 일 90명 수준이며, 해당 시설에 대한 초과 수요가 발생할 것으로 판단됨

○ 김해 대동첨단일반산업단지 및 생활권 내 파크골프장 시설 부족

- 현재 김해시 내에는 총 3개의 파크골프장이 있으며, 서부생활권에 2개소, 남부생활권에 1개소가 위치하고 있음
- 파크골프는 국민이 건강 증진과 여가를 위해 즐기는 스포츠 활동인 생활체육의 일환으로 누구나 쉽게 접근할 수 있어야 하나 김해시 내 중부생활권 및 대동첨단일반산업단지를 포함하는 동부생활권에는 파크골프장이 부재함
- 특히, 김해시 내 파크골프장은 이미 포화 상태로 운영되고 있기 때문에 중부 및 동부생활권 내 시민들은 인근 타 지역의 시설을 이용해야 함
- 파크골프장의 경우 파크골프장이 위치하고 있는 해당 지역 주민은 무료 또는 저렴한 비용으로 이용이 가능하나, 타 지역민은 차등 요금제를 적용하여, 상대적으로 비싼 비용으로 이용해야 하므로 형평성의 문제가 발생함

- 김해시는 크게 동부, 서부지역 간 인프라 및 경제력 등 지역 격차 문제가 지속적으로 나타나고 있어, 파크골프장 등 생활체육시설과 공공 인프라의 균형적 확충을 통해 주민 모두가 이용할 수 있는 환경 조성이 필요함



자료) 김해시 홈페이지(검색일: 2025.12.2.)  
 (그림 4-1) 김해시 파크골프장 위치도

<표 4-5> 김해시 파크골프장 현황

시설명	위치	주요시설
1 한림솔미파크 골프장	경상남도 김해시 한림면 한림로 738	파크골프장 1공구(22,000㎡, 18홀) 파크골프장 2공구(17,900㎡, 18홀)
2 한림시산파크 골프장	경상남도 김해시 한림면 시산리 568-9	파크골프장 6,500㎡(9홀)
3 조만강파크 골프장	경상남도 김해시 신문동 1433	파크골프장 12,786㎡(18홀)

자료) 김해시 홈페이지(검색일: 2025.12.2.)

### 3) 종합 검토

- 앞서 「공공기여 가이드라인」 및 관련 법령(국토계획법, 체육시설법)을 기준으로 파크골프장의 공공기여 적정성을 검토한 결과, 대동첨단일반산업단지 내 파크골프장 조성은 법적 요건, 공공성, 비수익성, 지역적 필요성 요건을 모두 충족하는 것으로 판단됨
- 첫째, 법적 적합성 측면에서의 평가
  - 파크골프장은 「체육시설의 설치·이용에 관한 법률」에서 명시된 정식 체

육시설이며, 국토계획법 제2조제6호 라목에서 규정하는 ‘공공필요성이 인정되는 체육시설’에 해당하는 기반시설로 판단됨

- 따라서 파크골프장은 공공기여를 통해 설치가능한 시설 유형에 포함되며, 공공기여의 법적 정의·구조와도 충돌하지 않음

○ 둘째, 공공성 요건 충족 여부

- 대동첨단산업단지 파크골프장은 전 시민 및 광역 생활권 주민이 이용가능한 개방형 공공체육시설임
- 특히 대동첨단산업단지의 우수한 광역 접근성(부산·양산 생활권과 직접 연계)을 고려하면, 시설의 이용 범위는 김해시를 넘어선 광역 공공서비스로 기능할 것으로 예상됨
- 더욱이 해당시설은 산업단지 종사자의 여가·건강 증진 및 복지 향상을 통해 산업활동을 강화 지원할 수 있음
- 시민 및 산업단지 종사자의 여가·건강 증진이라는 공익적 목적이 명확하여 “공공성” 기준을 충족함

○ 셋째, 비수익성 요건 충족 여부

- 김해시(김해도시개발공사 위탁 운영)가 운영하고 있는 한림술포파크골프장 사례를 보면, 연간 8억 원 이상 운영비가 투입되지만 수입은 거의 없으며, 운영수지는 -8억 원 수준의 확실한 비수익 구조를 보임
- 민간수익 전용 가능성은 사실상 존재하지 않으며, 공공서비스 제공을 목적으로 하는 비영리 시설임이 명확함

○ 넷째, 지역적 필요성 요건 충족 여부

- 생활체육시설의 주요 이용연령층(40~79세)은 최근 4년간 6.5% 증가하였고, 전체 인구 대비 비중도 57%까지 상승하여 생활체육 기반시설에 대한 구조적 수요가 증가하고 있음
- 한림술포파크골프장은 일평균 793명(수용능력 800명)으로 사실상 포화 상태이며, 2024~2025년 월평균 이용객 증가율이 20~37% 수준으로 확대되고 있어, 추가 시설 확충 필요성이 매우 높음
- 중력모형 분석 결과, 대동 파크골프장의 월 예상 이용수요는 약 7,562명, 일평균 약 302명으로 추됨. 이는 시설의 적정 운영수준(일 90명)을 크게 상회하는 규모로, 실제적인 초과수요가 존재함

- 이러한 초과수요를 충족할 수 있는 파크골프장 시설의 확보가 필요함

〈표 4-6〉 김해 대동첨단일반산업단지 파크골프장 공공기여 적정성 평가 요약

구분	주요 검토내용	충족 여부
① 법적 정합성	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 파크골프장은 법적으로 체육시설에 해당</li> <li>· 국토계획법 제2조제6호 라목의 '공공필요성이 인정되는 체육시설'에 해당 → 공공기여 대상 기반시설로 인정 가능</li> </ul>	충족
② 공공성	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 특정 집단·입주자 전용이 아닌 개방형 공공체육시설</li> <li>· 광역 접근성 우수(김해·양산·부산 생활권)→지역 주민 누구나 이용 가능</li> <li>· 고령친화·생활체육 복지 확대 효과 큼</li> </ul>	충족
③ 비수익성	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 김해시 운영사례(한림솔피) 기준 연 운영수지 -8억 원 수준</li> <li>· 구조적으로 수익 창출 불가</li> <li>· 공공서비스 제공 목적의 비영리 시설 민간 수익 전용 우려 없음</li> </ul>	충족
④ 지역적 필요성	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 김해시 40~79세 인구 증가(4년간 +6.5%) → 생활체육 기반 수요 확대</li> <li>· 기존 시설(한림솔피) 포화 상태: 일평균 793명(수용률 99.1%)</li> <li>· 중력모형 기반 예상 이용수요 월 7,562명 → 실질적 수요 충분</li> <li>· 김해 대동첨단일반산업단지 인근 생활권 내 파크골프장 시설 부재 → 서부생활권 2개소, 남부생활권 1개소, 중부 및 동부생활권 내 없음</li> </ul>	충족

### 3 | 종합체육테마파크 조성의 타당성

#### 1) 대동 종합체육테마파크 시설 개요

- 대동첨단일반산업단지 내 학교용지 12,008㎡ 부지에 조성되는 공공기여 시설 대안으로 대동 종합체육테마파크를 제안함
- 해당시설은 생활체육 복합시설로, 풋살장·테니스장·인라인스케이트장 등 다양한 체육시설을 함께 배치함
- 시설은 김해시도시개발공사를 통한 공공위탁 방식으로 운영될 예정임

〈표 4-7〉 대동 종합체육테마파크 시설 개요

위치	경상남도 김해시 대동첨단일반산업단지 내 학교용지(현)
규모	12,008㎡
시설	풋살장: 1개(국제규격, 25m×42m) 테니스장: 2개(국제규격, 10.97m×23.77m) 인라인스케이트장: 1개(138m×2레일) 스케이트보드 연습장: 1개(506㎡) 주차장 1개소(20면), 휴게용 벤치 등
운영주체	공공위탁(김해시도시개발공사) 예정

자료) 김해시 내부자료(2025)

#### 2) 공공기여 시설로서의 적정성 검토

##### (1) 법적 요건 충족 여부

##### ▣ 종합체육테마파크의 법적 성격

- 종합체육테마파크는 「체육시설의 설치·이용에 관한 법률」 시행령 별표 1에서 규정한 체육시설 종류에 해당하며, 법적 체계상 명확한 유형을 갖는 공공체육시설로 분류됨
- 국토계획법 체계에서는 체육시설 전체가 (1)기반시설(도시계획시설) 또는 (2)공공기여 시설의 범주 내에서 공공성을 인정받는 시설로 규정되어 있음
- 이 중 종합체육테마파크는 지역 주민의 생활체육 증진과 공공서비스 제공을 목적으로 하는 시설로서, 공공필요성이 인정되는 기반시설로 판단되며 공공기여 대상 시설로 적합함

**(2) 공공기여로 인정받기 위한 요건 충족 여부****□ 공공성 요건 해당 여부**

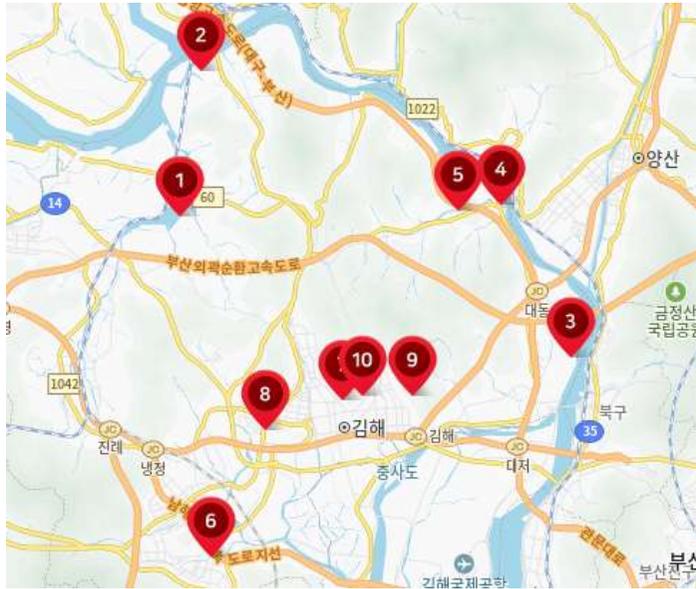
- 종합체육테마파크는 특정 집단을 위한 전용시설이 아니라, 지역 주민과 산업단지 종사자 등 누구나 이용할 수 있는 개방형 공공체육시설로 공공성 요건을 충족함
- 김해시 대동첨단일반산업단지 내 설치될 경우 차량을 통한 접근성이 확보되며, 이용권역은 김해시뿐 아니라 양산시, 부산 북구·강서구 등 인접 지역까지 확대될 수 있음
- 다만, 공공성은 충족하나 이용권역의 확대가 실제 이용수요로 이어질지는 별도의 수요분석이 필요할 것으로 판단됨

**□ 비수익성 요건**

- 종합체육테마파크는 수익 창출을 주목적으로 하지 않는 생활체육 기반 공공서비스 제공을 중심으로 운영되므로 비수익성 요건을 충족함
- 풋살장·테니스장 등 개별 시설은 운영 수입이 발생할 수 있으나, 이는 시설유지·관리비 일부로 사용되는 수준이며, 영리 목적의 운영체제로 전환되기 어려운 구조임
- 공공위탁 운영(김해시도시개발공사 예정)을 통해 예산 지원 및 행정 지원이 필수적으로 수반되므로, 민간수익 창출 시설로 해석될 가능성은 낮음

**□ 지역적 필요성 요건**

- 지역적 필요성 요건은 해당 시설이 지역 주민의 실제 이용 수요, 기존 공공체육시설과의 중복 여부, 상위계획·정책과의 적합성을 충족하는지를 판단하는 기준됨
- 김해 대동첨단일반산업단지 및 인근 생활권에는 이미 축구장·야구장·농구장·족구장 등 다양한 야외 체육공원이 조성되어 있음
  - 대동생태체육공원은 야구장 2면, 축구장 2면, 다목적구장 4면 등 규모 있는 체육시설을 갖추고 있으며, 상동매리생태공원·상동운동장 또한 야구장·축구장·게이트볼장 등 대체시설을 제공하고 있음(<표 4-8> 참조)



자료) 김해시 홈페이지(검색일: 2025.12.2.)  
 (그림 4-2) 김해시 공공체육시설(체육공원) 위치도

<표 4-8> 김해 대동첨단일반산업단지 인근 체육공원

시설명	위치	주요시설
 대동생태체육 공원 축구장	경상남도 김해시 대동면 조놀이 132-22	야구장 2면(천연1,토사1), 축구장 2면(천연1,토사1), 다목적 4면, 농구장 2면(탄성포장1,토사), 족구장 2면(토사2) (당초:축구장4, 다목적구장4, 농구장2)
 상동매리생태 공원	경상남도 김해시 상동면 매리 61	야구장(토사) 2면
 상동운동장	경상남도 김해시 상동면 대감리 721	야구장(토사) 1면, 축구장(토사) 1면, 실내게이트볼장 1동

자료) 김해시 홈페이지(검색일: 2025.12.2.)

- 그러나 이들 시설은 주거지역과의 거리가 멀고, 체육공원 간 시설 구성 역  
시 특색 없이 유사하게 반복되는 경향이 있어, 현재 이용률이 낮다는 문제  
가 지속적으로 제기되고 있음
- 종합체육테마파크에 포함된 풋살장·테니스장·인라인스케이트장·스케이트보드  
장 등은 시민들의 생활권 내에 이미 동일·유사한 기능의 대체시설이 충분히  
분포하고 있어, 추가 조성 시 지역적 초과수요를 충족한다는 근거가 약함

- 종합체육테마파크는 생활체육 접근성을 일부 개선하는 장점이 있으나, 기존 시설과의 높은 중복성, 인근 공공체육시설 이용률 저조, 산업단지 중심 입지로 인한 생활권 기반 수요 취약성, 등을 고려하면 공공기여 시설로서의 지역적 필요성은 낮은 것으로 평가됨

### 3) 종합 검토

- 종합체육테마파크의 공공기여 적정성을 검토한 결과, 법적 요건·공공성·비수익성 요건은 충족하나, 지역적 필요성 요건은 제한적인 것으로 판단됨
- 첫째, 법적 적합성 측면에서의 평가
  - 종합체육테마파크는 공공기여를 통해 설치가능한 기반시설로 법적 정합성은 충족함
- 둘째, 공공성 요건 충족 여부
  - 대동 종합체육테마파크는 특정 입주자 전용이 아닌 개방형 공공체육시설로서, 김해시·양산시·부산권 주민 등을 대상으로 공공체육서비스를 제공할 수 있음
- 셋째, 비수익성 요건 충족 여부
  - 풋살장·테니스장·스케이트장 등 종합체육테마파크의 구성 시설은 수익 창출을 목적으로 하기보다는 생활체육 기반 제공에 초점을 두고 있으며, 운영 수입은 유지관리비 보전 수준의 구조로 예상됨
  - 조성 시 공공위탁 운영이 예정되어 있어 민간수익 전용 가능성은 매우 낮으며, 본질적으로 비영리 공공서비스 제공을 위한 시설로 판단됨
- 넷째, 지역적 필요성 요건 충족 여부
  - 지역적 필요성 요건은 주민 실수요, 기존 대체시설 여부, 정책적 필요성을 종합적으로 검토하는 기준임
  - 대동첨단일반산업단지 인근에는 이미 다양한 야외 체육시설이 설치되어 있으나, 주거지와와의 거리, 시설 구성의 중복성, 이용자 선호도 한계 등으로 이용률이 낮다는 평가가 지속되고 있음
  - 또한 종합체육테마파크의 핵심 기능인 풋살장·테니스장·스케이트 시설 등은 인근 지역에 이미 다수 존재하여, 추가 조성에 따른 초과수요 발생 가능성은 낮은 것으로 판단됨

- 종합적으로 종합체육테마파크는 공공성과 접근성 면에서는 유효하나, 지역적 필요성(수요 기반)은 공공기여 시설로 인정하기에는 부족한 수준으로 평가됨

〈표 4-9〉 대동 종합체육테마파크 공공기여 적정성 평가 요약

구분	주요 검토내용	충족 여부
① 법적 정합성	· 법적으로 체육시설에 해당 → 공공기여 대상 기반시설로 인정 가능	충족
② 공공성	· 특정 집단·입주자 전용이 아닌 개방형 공공체육시설 · 지역 주민 누구나 이용 가능 · 다연령층 이용 가능	충족
③ 비수익성	· 구조적 비수익 시설 · 민간 수익 전용 우려 없음	충족
④ 지역적 필요성	· 인근 유사 체육공원 존재 · 시설 중복 및 기존 시설의 이용률 저조 · 추가 조성 필요성 제한적	미흡

## 4 | 외국인 근로자 정착지원 복합센터 건립의 타당성

### 1) 외국인 근로자 정착지원센터의 개요

#### □ 시설 위치 및 부지 현황

- 외국인 근로자 정착지원센터는 경상남도 김해시 대동면 월촌리 1313-2번지, 대동첨단산업단지 내 공공청사 부지에 조성되는 산단 공공지원 복합시설
- 해당 부지는 김해시가 소유한 공공용지로, 산업단지 근로자의 주거·교육·상담·문화 기능을 통합적으로 지원할 수 있는 공간적·기능적 적합성을 갖추

〈표 4-10〉 외국인근로자 정착지원센터 부지 현황

대지위치	경상남도 김해시 대동면 월촌리 1313-2 (대동첨단산업단지 내)
면 적(㎡)	전체 토지 면적 4,867㎡ 중 2,500㎡
소 유 자	김해시
지 목	대 (공공청사 부지)

자료) 김해시 내부자료(2025)

#### □ 건립 시설 개요

- 센터는 총 연면적 2,118.60㎡, 지상 4층 규모의 철근콘크리트 구조로 건립 될 계획임
- 상층부는 외국인 근로자가 거주하는 기숙사형 공공주거 공간, 하층부는 생활지원·교육·상담 기능을 담당하는 정착지원 복합공간으로 구성됨
- 단순한 숙소 제공이 아닌, 산업단지에 새로 유입되는 외국인 근로자의 초기 정착(6개월)을 체계적으로 지원하는 공공형 복합센터라는 점에서 기존의 기숙사와 차별성을 가짐
- 센터는 외국인 근로자의 숙소 제공에 그치지 않고, 근로자의 권익 보호·생활 안정·언어교육·문화 적응 등을 통해 산업단지의 인력 운영 안정과 근로자의 정착을 종합적으로 지원하는 역할을 수행하며 담당부서 공무원이 상주하여 종합적인 업무 및 관리할 예정임

<표 4-11> 외국인근로자 정착지원센터 건립 개요

건축면적(㎡)	1,060㎡
연면적(㎡)	2,118.60㎡
구조/용도	철근콘크리트 / 복합시설(주거, 상담, 교육, 문화 공간)
층수 (지상4층)	· 3~4층 : 외국인근로자 주거공간 · 2층 : 공동주방, 세탁실, 커뮤니티센터 등 · 1층 : 외국인근로자 지원센터, 교육·상담시설, 운동시설 등
기숙인원(실)	약 80명
부대시설	상담·교육시설, 문화·체육시설 등

자료) 김해시 내부자료(2025)

### □ 시설의 주요 기능

- 외국인 근로자 정착지원센터는 「외국인 근로자의 고용 등에 관한 법률」 및 고용노동부 공모사업의 기본 취지를 반영하여 조성되는 산업단지형 공공지원 복합시설임
- 본 시설은 장기 거주를 위한 일반 주택이 아니라, 외국인 근로자의 초기 정착과 산업단지 인력 운영의 안정성을 높이기 위한 기숙·상담·교육·커뮤니티 기능을 통합적으로 제공하는 것이 핵심 목적임
- 이를 통해 산업단지 기업의 인력난 완화, 외국인 근로자의 안정적 노동 참여, 지역사회 갈등 예방 등 다양한 공공적 가치를 창출할 것으로 기대됨
- 해당 시설의 주요 기능은 다음과 같음
  - ① 주거 지원 기능(기숙사)
    - 산업단지에 입국·배치된 외국인 근로자를 위한 단기형 공공기숙사 제공
    - 안전·보건 기준을 충족한 공공성 높은 주거환경 확보
    - 기업별로 단순 제공되는 기숙사 기능을 개선하여 생활 취약 문제 해소
    - 제조업 현장에서 지속적으로 제기된 외국인 기숙사 수요에 대응
  - ② 정착지원 기능(상담·교육)
    - 노동·생활·법률·산업안전 등 전문 상담 서비스 제공
    - 한국어 교육, 문화 이해 교육 등 직무·정착 교육 프로그램 운영
    - 초기 정착단계(6개월)에서 필요한 생활지원 및 권익 보호 기능 강화
    - 고용노동부, 법무부, 지자체 등과 연계한 통합 정착지원체계 구축 가능

- ③ 커뮤니티 기능(공동생활·문화교류)
  - 공동주방·세탁실·라운지 등 공동생활 기반시설 제공
  - 다국적 근로자 간의 문화교류 및 소통 확대
  - 시민과의 연계 프로그램 운영을 통한 다문화 갈등 예방 및 지역적 수용성 제고
  - 외국인 근로자에게 빈번히 나타나는 고립감·정보 부족 문제 해소
- ④ 산업단지 인력 안정화 기능
  - 기업의 단순 기숙사 기능을 보완하여 산업단지 인력운영 효율성 제고
  - 거주환경 개선(복합기능)을 통한 외국인 근로자 이탈률 감소 및 고용 안정성 확보
  - 기업·지자체·지원기관 간 협력을 기반으로 한 통합 지원 플랫폼 구축
  - 안정적인 인력 공급 환경을 조성해 산단 생산성 및 경쟁력 향상 기여
- 정착지원센터는 단순한 주거(기숙) 제공을 넘어 초기 정착 → 안정적 노동 참여 → 지역사회 통합에 이르는 외국인 근로자의 전체 정착경로를 공공이 직접 지원한다는 점에서 전략적 의미가 큼
- 또한 기업지원 측면에서, 안정적인 인력공급 기반을 확보하고, 초기 입국자의 숙소·생활관리 부담을 경감하며, 외국인 근로자의 조기 이탈·근무 부적응을 예방함으로써 산업단지 기업의 원활한 생산 활동과 운영 안정성을 보장하는 핵심 기반시설로 기능함

## 2) 도입 필요성

- ▣ 외국인 근로자는 주거 취약성이 높은 집단이며, 기숙사 선호도가 매우 높고 안정적인 정착 지원이 필수적임
  - 외국인 근로자는 언어적·경제적·지역적 제약으로 인해 스스로 안정적인 거주공간을 확보하기 어려운 주거 취약성이 높은 집단임
  - 이러한 특성은 김해시 기업체 및 외국인 근로자를 대상으로 실시한 조사에서도 명확히 확인됨
    - 조사 결과, 외국인 근로자를 채용한 기업의 64.3%가 숙소 유형으로 기숙사를 가장 선호하였으며, 외국인 근로자 본인 역시 59.6%가 기숙사를 1

순위로 응답함

- 기업과 근로자 모두 기숙사를 가장 필수적인 숙소 유형으로 인식하고 있어, 산업단지 내 공공기숙사 설치의 필요성과 타당성을 직접적으로 뒷받침하는 결과라고 할 수 있음

<표 4-12> 외국인 채용 기업체 근로자 숙소 선호도

구분	기업체 담당자		외국인 근로자	
	응답자 수	비율	응답자 수	비율
기숙사	164명	64.3%	152명	59.6%
임대(원룸)	79명	31.0%	103명	40.4%
임대(다가구)	9명	3.5%	-	-
기타	3명	1.2%	-	-
합계	255명	100%	255명	100%

자료) 김해시 내부자료(2025)

- 또한 기업체가 초기 입국한 외국인 근로자에게 회사 내 업무를 가르치는 데 치중해야 하나, 나라별 먹거리 등 생활 규칙 등 단순 적응 과정을 가르치는 기간이 최소 6개월이 소요되어 회사 내 기숙사에서 초기 입국 근로자를 관리하는 데는 많은 애로가 있음
  - 더불어 회사 기숙사가 아닌 원룸 등 별도 임대 거주지에 거주할 경우는 근로자 관리의 어려움뿐만 아니라 의사소통, 한국문화 이해 부족 등으로 지역 주민들과의 갈등으로 사회문제도 발생하고 있으나 이를 체계적으로 교육 및 관리하는 기관이 없다는 점임
  - 이러한 상황을 고려할 때 외국인 근로자는 안정적 정착 기반이 가장 필요한 계층으로 볼 수 있으며, 산업단지 내 공공형 기숙사를 통한 거주지원과 더불어 정착지원을 위한 교육, 상담 등을 원스톱으로 지원하는 시설이 시급하고 필수적인 공공과제임을 확인할 수 있음
- 김해시는 경남 최대 규모의 외국인 근로자 집적지이며 증가 속도도 매우 빠름**
- 김해시는 최근 5년간 외국인 인구가 2022년 22,936명에서 2025년 10월 31,954명으로 약 39.3% 증가하여, 내국인 인구가 감소하는 추세와 뚜렷한 대비를 보이고 있음

- 2025년 10월 기준 외국인 중 산업인력이 13,586명으로 전체 외국인 수의 42.5%를 차지함
- 김해시는 제조업 중심의 산업구조로 인해 외국인력 수요가 지속 증가하고 있고, 초기 정착 지원이 필요한 비전문 인력(E-9)이 압도적으로 많다는 점에서 지역 차원의 공공지원 인프라 확충 필요성이 매우 높은 상황임

<표 4-13> 김해시 외국인 근로자(산업인력) 연도별 현황 (2022~2025.10) (단위: 명)

구분	외국인 수	산업인력 수	체류자격별 산업인력 수			
			특정활동(E-7)	계절(E-8)	비전문취업(E-9)	방문취업(H-2)
2022년	22,936	9,708	463	172	7,850	223
2023년	26,267	11,097	912	249	7,930	460
2024년	30,130	12,714	1,562	245	10,214	693
2025년 10월	31,954	13,586	2,262	182	10,355	787

자료) 김해시 내부자료(2025)

- 특히 대동·상동·생림·불암 등 동부권만 2,650명의 외국인 근로자가 집중되어 있으며, 이들은 대동첨단일반산업단지와 직접 연계된 생활·통근권에 속해 있어 향후 산단 입주 기업 증가에 따라 근로 및 정착 수요가 추가적으로 확대될 것으로 예상됨
- 대동첨단일반산업단지의 기업 입주가 본격화되면 외국인 인력이 추가 유입될 전망이며, 이에 대응한 거주·정착지원의 원스톱 체계가 마련되지 않을 경우 다음과 같은 문제가 발생할 가능성이 높음
  - 신규 외국인 근로자의 정착 지연 및 초기 적응 실패
  - 이탈률 증가 및 반복적인 인력 교체로 인한 생산성 저하
  - 기업의 생산라인 운영 차질 및 인력수급 불안정
  - 외국인 근로자와 지역사회 간 주거·생활 갈등 증가
- 따라서 외국인 근로자 증가세가 도내에서 가장 빠른 김해시, 특히 대동첨단일반산업단지와 같은 대규모 제조업 집적지에서는 초기 정착기(6개월)를 지원하기 위한 공공기숙사·정착지원 원스톱 복합센터 조성이 필수적이며, 이는 산업단지 운영 안정성 확보를 위한 핵심 산업 지원시설로 판단됨

### 3) 공공기여 시설로서의 적정성 검토

#### (1) 법적 요건 충족 여부

##### □ 공공기여 수단과 외국인 기숙사의 위치

- 국토계획법 제52조의2는 공공기여 수단을 ① 공공시설, ② 기반시설, ③ 공공임대주택 또는 기숙사로 구분하고 있으며, 산업단지 내 외국인 근로자용 공공기숙사는 이 중 ‘공공임대주택 또는 기숙사’ 유형에 직접 해당함
- 대동첨단산업단지 외국인근로자 정착지원 복합센터는 상부층(3~4층): 외국인근로자 기숙사(약 80인 수용), 하부층(1~2층): 상담·교육·커뮤니티·운동 등 정착지원 시설로 구성된 복합공공시설임
- 기숙사 부분은 공공기여 대상인 “기숙사”에, 1·2층 정착지원시설은 공공·문화·복지 기능을 수행하는 기반시설로 각각 해석될 수 있어 법적 정합성이 매우 높음

##### □ 외국인 근로자 관련 법적 근거 및 정책 연계성

- 「외국인 근로자의 고용 등에 관한 법률」은 (제22조의2) 외국인근로자 기숙사 제공 시 안전·보건 기준 준수 의무, (제24조) 상담·교육 기관에 대한 국가 재정지원 기능을 규정하여 정착지원센터의 법적 근거를 명확히 제시하고 있음
- 2025년 고용노동부 공모사업인 「외국인근로자 공공주거시설 지원사업」에서 김해시가 선정(시설당 90억 지원)됨에 따라, 대동첨단산업단지 복합센터는 국가-지방 연계형 공식 공공주거·정착지원 시설로 법적·정책적 위상이 확립됨
- 건축 용도 측면에서도 상부층은 공공기숙사, 하부층은 공공·문화·복지 기반 시설로 기능하므로 본 복합센터는 국토계획법 제52조의2가 규정하는 공공기여 대상 시설 유형을 모두 충족하는 복합형 공공기여 시설로 판단됨

#### (2) 공공기여 요건 충족 여부

##### □ 공공성 요건

- 공공기여 시설은 특정 기업이나 일부 입주자 전용이 아닌, 지역 전체를 대상으로 하는 개방형 공공서비스여야 함

- 해당시설은 주거(3~4층)-생활(2층 공동주방·세탁실·커뮤니티)-상담·교육·운동(1층) 기능을 한 건물에 통합한 원스톱 정착지원 거점으로, 외국인근로자의 권익 보호와 지역사회 통합을 실질적으로 지원함
- 교육·상담·커뮤니티 프로그램은 내국인 근로자·지역주민과의 공동 참여가 가능하여 지역 통합 기능도 수행함

**■ 비수익성 요건**

- 공공기여 시설은 영리 목적이 아닌 공공서비스 제공 중심의 비영리 구조여야 하며, 필요할 경우 지방재정으로 운영 적자를 보전하는 형태가 적정함
- 센터의 재정 구조는 년 약 6천만 원 내외의 운영 적자가 발생하는 비수익 구조임
- 운영 방식은 담당부서 공무원이 상주하여 관리하며, 기숙사·지원시설은 최소한의 유지비만 부과하여 민간 임대·상업시설 등 수익시설로 전용될 가능성은 구조적으로 불가능함

<표 4-14> 외국인 근로자 정착지원 복합센터 수지 전망 (단위: 백만원)

구분	준공년도 (2027)	2028	2029	2030
수입 (A)	-	240	240	240
· 사용료	-	240	240	240
지출 (B)	-	300	303	306
· 인건비	-	100	103	106
· 사무관리비	-	39	39	39
· 공공운영비	-	101	101	101
· 사업비	-	60	60	60
손익 (C=A-B)	-	△60	△63	△66

자료) 김해시 내부자료(2025)

**■ 지역적 필요성 요건**

- 김해시는 최근 5년간 외국인 인구가 약 42% 증가하고, 산업인력(E-9)이 경남 도내 1위 규모로 집중되는 등 외국인력 의존도가 급격히 증가하는 구조적 변화가 발생하고 있음
- 동부권(대동·상동·생림·불암) 외국인 근로자는 2025년 기준 2,650명이며, 대동첨단일반산업단지 내 270개 업체 입주 완료 시 약 5,400명까지 증가할 것으로 예상됨(김해시 내부자료, 2025)

- (현재) 김해 동부권(대동, 상동, 생림, 불암 지역) 외국인 근로자 2,432명
- (향후) 대동첨단일반산업단지 내 270개 업체 입주 완료 시(~'27년)에는 외국인 근로자 3천여 명이 증가하여 5,400여 명 수혜 예상
- 그러나 현재 동부권에는 외국인 근로자를 위한 정착지원 원스톱 시설이 전무함
- 외국인근로자 정착지원, 공공기숙사 확충을 위해 김해시가 고용노동부 시범사업 대상지로 선정된 만큼 정책과의 정합성도 매우 높음

### (3) 종합검토

#### ▣ 산업단지 인력지원 및 외국인 정착서비스 기반시설로 정의

- 본 시설은 외국인 근로자의 장기 정주를 위한 아파트나 일반 주택이 아니라, 입국 초기(6개월)의 적응과 생활 안정을 지원하는 공공기숙사형 산단 지원시설임
- 공동주방·공동세탁·커뮤니티 라운지·상담실·교육실·운동실 등 정착지원 서비스 기능이 결합된 복합센터로, 일반적인 ‘주거용지 확대’와는 성격이 다름
- 따라서 본 시설은 외국인 근로자의 초기 정착·상담·교육·생활안정을 종합적으로 지원하는 외국인 근로자 복지·서비스 시설이자, 산업단지 기업의 인력수급 안정을 돕는 산단 공공 지원시설로 기능함
- 이는 토지이용 측면에서도 산단 계획 체계와 조화되는 높은 계획적·법적 정합성을 갖는 것으로 평가됨

#### ▣ 종합검토 결과

- 대동첨단일반산업단지 외국인근로자 정착지원 복합센터는 법적 정합성·공공성·비수익성·지역적 필요성이라는 공공기여의 핵심 요건을 모두 충족하는 시설로 판단됨
- 첫째, 법적 적합성 측면에서의 평가
  - 복합센터는 국토계획법 제52조의2에서 규정한 공공기여 대상시설(공공임대주택 또는 기숙사, 기반시설)에 직접 해당하며, 「외국인근로자의 고용 등에 관한 법률」 및 고용노동부 공모사업에 근거해 추진되는 국가-지방 연계형 사업으로서 법적·제도적 기반이 매우 명확함

- 둘째, 공공성 요건 충족 여부
  - 대동첨단일반산업단지 및 동부권 제조업 종사 외국인근로자를 위해 주거-생활-상담-교육을 통합 제공하는 광역 정착지원 거점으로 기능하며, 내국인 근로자 지역주민과의 공동 프로그램 운영이 가능한 개방형 공공지원시설로서 지역사회 통합에도 기여함
- 셋째, 비수익성 요건 충족 여부
  - 기숙사 사용료는 최소한의 유지비 부담금 수준으로 책정되고, 시설 운영은 매년 6천만 원 내외의 적자 구조로 설계되어 영리 목적 시설로의 전용 가능성이 구조적으로 존재하지 않음
  - 이는 공공서비스 제공을 목적으로 하는 공공기여 시설의 성격과 일치함
- 넷째, 지역적 필요성 요건 충족 여부
  - 김해시는 최근 4년간 외국인 인구가 약 39.3% 증가하였고, 산업인력(E-9)이 경남 도내에서 가장 많이 집중된 지역으로 확인됨
  - 특히 동부권은 많은 외국인 근로자 수요에도 불구하고 정착지원 인프라가 부족하여 안정적 정착을 지원할 공공지원센터 수요가 매우 높은 상황임
  - 이러한 정착지원 복합센터는 산업단지 입주기업을 위한 안정적 인력공급 기반을 강화하는 산단 지원시설이자, 외국인 근로자의 주거·상담·교육·생활안정 등을 보완하는 복지시설, 더 나아가 지역 주민에게도 개방가능한 공공서비스·사회통합 지원시설로 기능할 것으로 기대됨
- 종합하면, 대동첨단일반산업단지 외국인근로자 정착지원 복합센터는 법적 기준 부합, 지역적 수요 대응, 공공서비스 제공 체계 구축, 산단 인력운영안정성 확보라는 측면에서 공공기여 시설로서의 타당성이 매우 높은 사업으로 판단됨

<표 4-15> 외국인 근로자 정착지원 복합센터 공공기여 적정성 평가 요약

구분	주요 검토내용	총족 여부
① 법적 적합성	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 국토계획법 제52조의2의 공공기여 대상시설(공공임대주택 또는 기숙사·기반시설)에 직접 해당</li> <li>· 「외국인근로자 고용 등에 관한 법률」 및 고용노동부 공모사업 근거로 법적·정책적 적합성 확보</li> </ul>	총족
② 공공성	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 외국인 근로자·시민을 대상으로 한 개방형 공공지원시설</li> <li>· 주거·생활·상담·교육 기능을 통합한 원스톱 정착지원 거점</li> <li>· 김해·양산·부산 강서권 모두 접근 가능한 광역적 공공성 확보</li> </ul>	총족
③ 비수익성	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 사용료·공과금 수준의 최소 부담 부과 → 연간 수입 약 2.4억 원</li> <li>· 연간 지출 약 3억 원대 → 매년 6천만 원 내외 적자 구조</li> <li>· 민간 수익 전용 불가 및 조례 제정을 통한 공공성·비수익성 확보</li> </ul>	총족
④ 지역적 필요성	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 외국인수, 산업인력(E-9) 경남 1위</li> <li>· 산단 입주 후 외국인 인력 수요 증가 예상</li> <li>· 기숙사 선호도(기업 62~64%, 근로자 58~60%) 높음</li> <li>· 동부권의 외국인 근로자와 기업을 위한 공공지원센터 없음</li> </ul>	총족

## V 수익성 및 공공성 변동 분석

### 1 | 개발계획 변경(안)에 따른 수익성 검토

#### ▣ 개발계획 변경(안)에 따른 분양금액 변동

- 산업단지에는 단순한 부동산의 개발이 아니라 기업유치, 일자리 창출, 지역 균형 발전을 위한 공공적인 성격을 지님. 이에 시행자가 수익성만을 위한 계획으로 변경하면 기반시설 축소, 녹지-공공시설의 감소 등 공공성 악화의 문제가 발생할 수 있음
- 산업단지 개발사업의 주요 수익원은 토지의 분양금액으로, 시행사의 수익성을 좌우하는 핵심 변수임. 이에 본 연구에서는 김해 대동첨단일반산업단지 개발계획 변경(안)에 따른 분양금액 변동성을 분석하여 시행사의 수익을 극대화하기 위한 영리 목적의 변경은 아닌지 검토하고자 함
  - 분양금액이 높을수록 시행자의 수익률이 상승하며, 분양금액을 통해 사업성을 평가할 수 있음
- 산업단지의 분양금액은 기본적으로 조성원가를 기준으로 산정하며, 최종적으로는 정부지자체가 정책적으로 조정한 공급가격으로 분양금액이 결정됨. 공급가격의 세부사항은 「산업입지 및 개발에 관한 법률 시행령」 제40조(분양가격의 결정 등)에 의거하여 결정됨
  - 시행령 제40조제1항에 따라 산업시설용지는 투기방지 및 기업의 안정적 입주를 위해 시세가 아닌 원가 기반 공급을 원칙으로, 확정 조성원가를 기준으로 함
  - 시행령 제40조제6항에 의해 산업시설용지 외의 용도의 용지 분양가격은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」에 따라 감정평가액으로 적용함
  - 이에 복합용지는 산업시설과 지원시설이 혼합된 용지로, 산업시설용지보다 높은 단가로 책정할 수 있으며, 산업단지 내에서도 위치 및 시장성을 반영하여 가격을 차등으로 적용할 수 있음. 본 연구에서는 이를 반영하여 시행자(김해대동첨단산업단지 주식회사)가 결정한 분양계획 금액을 적용함
  - 학교용지는 「학교용지 확보 등에 관한 특례법」 제4조(학교용지의 확보 및 경비의 부담)제3항제1호에 따라 지방자치단체, 공공기관, 지방공사 등

공공에서 개발사업을 하는 경우 무상으로 공급해야 하며, 그 외의 시행자가 공급하는 학교용지의 공급가액은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제2조제2호에 따라 감정평가에 의한 가액으로 설정함. 다만, 「산업입지 및 개발에 관한 법률 시행령」 제40조제6항제2호에 의해 학교시설용지는 조성원가 또는 그 이하의 금액으로 설정할 수 있음

- 이에 본 연구에서는 학교용지 분양금액을 김해 대동첨단일반산업단지의 개발사업의 공공시행자(김해시, 김해시도시개발공사, 한국부동산원) 지분 51%를 무상공급으로 제외하여, 조성원가의 49%만을 산정함
- 이외 도로, 녹지, 체육시설 설치를 위한 공공시설용지는 시행자의 무상공급으로 제공되는 부지로 공급가격은 0원으로 산정함
- 김해 대동첨단일반산업단지 개발계획을 1안, 2안으로 변경 시 발생하는 토지이용 변경사항을 토대로 산정한 분양금액은 100억원의 손실액이 발생함
  - 산업시설용지, 복합용지, 주거용지, 공공시설용지의 개발계획 변경(안)에 기반하여 증감한 면적에 따른 분양금액 변동액을 산정함

〈표 5-1〉 개발계획 변경(안)에 분양금액 변동액

구분	면적(m <sup>2</sup> )			공급가격 (원/m <sup>2</sup> )	분양금액		분양금액 변동액(억원)
	기정	변경	증·감		기정	변경	
<b>산업시설용지</b>	1,106,988.9	1,153,001.5	+46,012.6				+451.4
산업시설	1,088,993.9	1,135,006.5	+46,012.6	980,943	10,682.4	11,133.8	+451.4
연구시설	17,995.0	17,995.0	-	-	-	-	-
<b>복합용지</b>	179,352.3	193,992.9	+14,640.6	1,058,750	1,898.9	2,053.9	+155.0
<b>주거용지</b>	131,327.9	65,196.9	-66,131.0				-648.7
근린생활시설	25,272.7	25,272.7	-	-	-	-	-
공동주택	66,131.0	0	-66,131.0	980,943	648.7	0	-648.7
단독주택	39,924.2	39,924.2	-	-	-	-	-
<b>공공시설용지</b>	1,346,642.8	1,352,120.6	+5,477.8				- 57.7
도로	543,626.6	549,801.4	+6,174.8	-	-	-	-
공원·녹지	539,905.2	539,208.2	-697.0	-	-	-	-
체육시설	0	12,008.0	+12,008.0	-	0	-	-
학교	12,008.0	0	-12,008.0	480,662	57.7	0	- 57.7
<b>합계</b>							-100.0

※ 복합용지 공급가격은 현 분양계획 금액인 1,058,750원/m<sup>2</sup>를 기준으로 함

※ 공공시설용지(학교) 공급가격은 확정 조성원가 980,943원/m<sup>2</sup>를 기준으로 민간자본(49%) 비율만 산정

※ 기타 그 외 용지는 확정 조성원가 980,943원/m<sup>2</sup>를 기준으로 함

- 분양금액의 변동액 산정결과를 통해 김해 대동첨단일반산업단지 개발계획 변경(안)이 사업성 제고 중심의 토지이용계획 변경이 아님을 확인할 수 있음

## 2 | 개발계획 변경(안)에 따른 공공기여 산정

### 1) 공공기여 산정 방안

#### ▣ 공공기여 산정 관련 법령지침

- 공공기여 제도는 현재 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조의2 (공공시설등의 설치비용 등)를 포괄적 법률 근거로 사용하고 있으며, 도시 혁신구역, 복합용도구역, 입체복합구역에 한해 제40조의6에 의거하여 시설의 부지를 제공하거나 공공시설 등을 설치하여 제공하도록 함
- '25년 국토교통부는 「공공기여 가이드라인」을 배포하여 앞선 법령에 따른 공공시설등의 설치비용 등에 관한 상세 지침을 제시하고 있음
  - 공공기여량의 한도는 토지가치 상승분의 100분의 70이하로 적용하며, 시행예정자가 국가 또는 지방자치단체인 경우 공공기여량 감면이 가능
  - 공공기여량은 제공한 부지, 공공시설 설치 공사비로 산정할 수 있음

#### <표 5-2> 공공기여 산정 방안

**제13조(공공기여량 한도)** ① 공공기여 총부담의 한도는 제16조제1항에 따라 산정한 토지가치 상승분의 100분의 70 이하로 한다. 다만, 해당 시·군의 용도지역별 지가평균, 개발수요, 기반시설 설치 현황 등을 고려하여 필요한 경우에는 토지가치 상승분의 100분의 70 초과 100분의 100 이하의 범위에서 공공기여 총부담의 한도를 정할 수 있다.

② 제1항 단서에 따른 경우 입안·결정권자는 시행예정자에게 그 사유를 명백히 밝혀야 한다.

**제14조(공공기여량 감면)** ② 입안·결정권자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 공공기여량을 경감 또는 면제할 수 있다.

1. 시행예정자가 국가 또는 지방자치단체인 경우

2. 시행예정자가 「공공기관 운영에 관한 법률」 제4조에 따른 공공기관(이하 "공공기관"이라 한다) 또는 「지방공기업법」에 따라 설립된 지방직영기업, 지방공사 및 지방공단(이하 "지방공기업"이라 한다)이면서 시행하려는 사업의 공공성이 인정되는 경우

**제15조(공공시설등 공공기여량 산정)** ① 공공시설 등의 부지(건축물의 대지지분을 포함한다)를 제공하는 경우 공공기여량은 제공한 부지면적에 제16조에 따른 대상부지의 면적(m)당 종후 감정평가액을 곱하여 산정한다.

② 공공시설 등을 설치하여 제공하는 경우 공공기여량은 조달청이 공시하는 공사비 현황자료를 기초로 한국건설기술연구원에서 발표하는 건설공사비 지수 상승률 등으로 보정한 가액으로 산정한다. 다만, 설치하는 공공시설 등의 특성에 따라 필요한 경우 입안·결정권자와 시행예정자가 협의하여 다르게 산정할 수 있다.

③ 공공시설 등 설치비용은 공공기여의 총부담에 해당하는 비용에서 해당 구역등 안에 공공시설 등의 부지를 제공하거나 공공시설등을 설치하여 제공하는 데 소요된 비용을 공제하여 산정한다.

자료) 국토교통부, 공공기여 가이드라인, 2025

- 또한 '25년 국토교통부에서 「노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법」 제2조 제6호 가목에 따라 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 재개발 사업 및 재건축 사업에 적용하는 「공공기여금 산정 및 운영 가이드라인」을 제공하여, 시행자에게 부과되는 공공기여 관련 사항을 규정하고 있음
  - 해당 가이드라인에서는 공공기여 방식 중 우선순위 확보가 필요한 경우, 유형별 차이를 고려한 공공기여 산출이 가능하도록 가중치를 달리 적용할 수 있도록 함
  - 과도한 가중치 부여 가능성을 고려하여 1.0배~1.3배 범위 내에서 0.1 단위로 우선순위별 격차를 결정함

[유형별 공공기여 가중치 예시]

- 1순위 : 문화체육시설 1.3배
- 2순위 : 체육시설용지 1.2배
- 3순위 : 공공주택 1.1배
- 4순위 : 현금(공공기여금) 1.0배

▣ 산업단지 개발에서의 공공기여 산정 방안

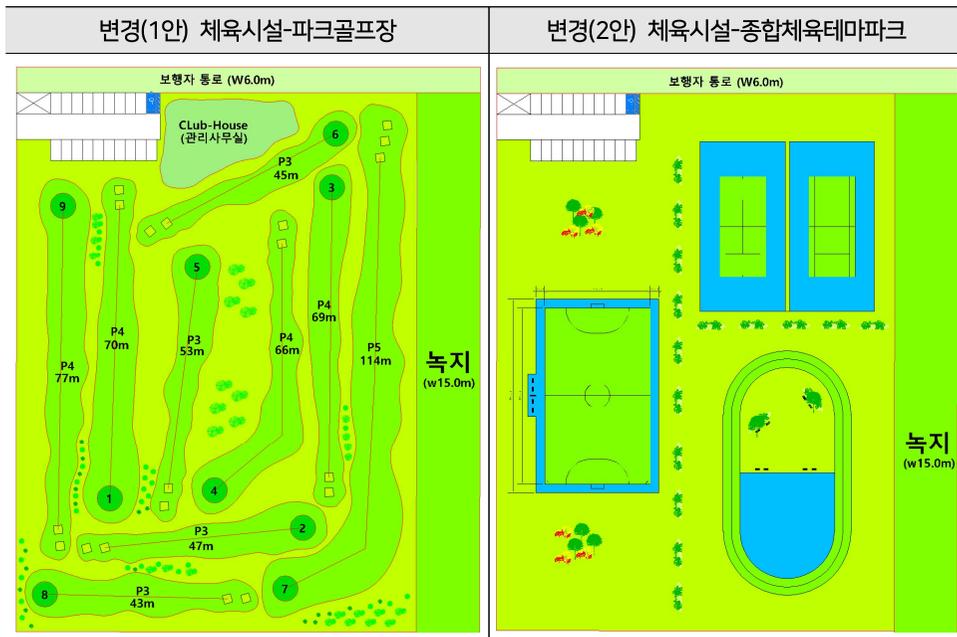
- 산업단지 개발의 근거 법령인 「산업입지 및 개발에 관한 법률」에는 ‘공공기여’가 직접적으로 제시되어 있지 않으나, 국토교통부의 「산업입지의 개발에 관한 통합지침」 등에서 기반시설의 설치, 환경보전 조치, 주민편의시설 제공 등 공공성을 확보하기 위한 의무를 규정하고 있음
  - 도로, 공원, 녹지, 폐수처리시설 설치의 의무는 지역사회에 대한 기여로 기능하며, 주민편의시설의 제공 또한 산업단지와 주변 지역 주민의 생활환경 개선을 위한 간접적 공공기여로 볼 수 있음
- 또한 산업단지 개발의 변경으로 인해 토지가치가 상승하거나 개발 밀도가 증가하는 경우, 그에 따른 개발이익을 지역사회와 공유해야 한다는 원칙이 적용됨
  - 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제13조의4(준공된 산업단지의 개발행위에 관한 특례) 제4항에서, 계획의 승인권자는 개발계획의 변경으로 인해 발생하는 지가상승 차액의 100분의 50 범위에서 도로, 공원, 녹지 등 산업단지에 필요한 공공시설을 설치하게 할 수 있다고 제시함

## 2) 개발계획 변경(안)에 따른 공공기여 산정

### (1) 개발계획 변경(안)에 따른 공공기여 방식

▣ 변경(안)의 공공기여는 체육시설 조성(무상기부)과 외국인근로자 정착지원 센터 건립 및 운영

- 변경(1안)은 학교용지(12,008㎡)를 체육시설(파크골프장)로 조성 후 무상기부
  - 파크골프장은 9홀 규모로 조성하며, 관리사무실 1개소, 주차장 20면 제공
- 변경(2안)은 학교용지(12,008㎡)를 체육시설(종합체육테마파크)로 조성 후 무상기부
  - 종합체육테마파크는 주차장 20면, 풋살장 1개소, 테니스장 2개소, 인라인 스케이트장 1개소, 스케이트보드연습장 1개소, 휴게용 벤치 제공
- 변경(안)의 공통으로 외국인 근로자의 정착 지원을 위한 복합시설인 외국인근로자 정착지원센터 건립 및 운영
  - 외국인근로자 정착지원센터는 1층 외국인근로자 지원센터, 교육상담시설, 운동시설, 2층 공동주방 및 커뮤니티센터 등, 3층 외국인근로자 기숙사 제공



자료) 김해시 내부자료(2025)

(그림 5-1) 변경(1안, 2안)에 따른 학교용지 변경 상세도

## (2) 개발계획 변경(안)에 따른 공공기여 기준(한도)

- 국토교통부 「공공기여 가이드라인」에서 제시하는 공공기여의 기준(한도)은 토지가치 상승분의 100분의 70이하로 적용하도록 하며, 「산업입지 및 개발에 관한 법률」에서는 자가상승 차액의 100분의 50 범위에서 공공시설을 설치할 수 있도록 제시함
- 이에 본 연구에서는 가이드라인에 부합하는 공공기여 기준을 산정하기 위해 다음의 사항을 검토함

### ▣ 첫째, 용지 간 변경에 따른 토지상승분 검토

- 김해 대동침단일반산업단지 개발계획 변경(안)에 따른 토지가치 상승분을 파악하기 위해 용지 간 변경에 따른 토지상승분을 검토함
  - 산업단지 내 용지 간 변경 건으로 주거용지(공동주택)를 산업시설용지, 복합용지, 공공시설용지(도로)로 변경하고, 공공시설용지(녹지) 일부를 복합용지로 변경하는 내용을 담고 있음
  - 주거용지(공동주택) 대비 산업시설용지는 공장업무시설 중심으로 주거용지보다 가치가 낮을 수 있음. 그러나 현 시점에서의 변경은 수요가 이미 확인된 산업시설용지로의 변경이 오히려 가치를 상승하는 요인으로 작용할 수 있어 용도상향의 사항으로 적용할 수 있음. 이외에 주거용지(공동주택)의 공공시설용지(도로)로의 변경은 오히려 개발이 제한되고 개발이익(수익성)이 상실하는 요인으로 작용함
  - 그러나 본 사업에서 주거용지(공동주택)와 산업시설용지(산업시설), 공공시설용지(도로)의 토지가격을 확정 조성원가로 공통으로 적용함. 이에 용지 변경에 따른 토지가치 상승 및 감소는 발생하지 않는 것으로 적용함
  - 복합용지는 산업시설지원시설공공시설을 입체적으로 복합입지할 수 있는 용지로, 상대적으로 수요·활용도가 높아 토지가치 상승이 발생할 수 있으므로 용도상향의 사항으로 적용할 수 있음. 실제로 복합용지의 분양금액은 주거용지(공동주택) 및 공공시설용지(녹지) 보다 높아서 토지가치 상승분으로 적용함

### ▣ 둘째, 용지 내 세부용도 변경에 따른 토지상승분 검토

- 변경(안)에서 제시하는 공공시설용지 내 학교용지를 체육시설용지로 변경하는 사안의 토지상승분 검토

- 공공시설용지 내 학교용지는 교육 목적의 특수시설로, 타 용도의 활용이 제한적임. 이에 반해 변경하는 체육시설은 수익이 창출될 수 있는 시설로 토지가치가 일부 상승할 수 있는 요인으로 작용함
- 그러나 본 사업에서 공공시설용지의 토지가격을 세부용도와 관계없이 확정 조성원가로 공통으로 적용함. 이에 용지변경에 따른 토지가치 상승은 발생하지 않는 것으로 적용함

<표 5-3> 개발계획 변경에 따른 토지가치 상승분

구분	부지면적(㎡)	변경사항		공공기여 비율(%)	공공기여 면적(㎡)
		기정 (공급가액)	변경 (공급가액)		
용지 간 변경을 통한 토지가치 상승	46,012.6	주거용지 (공동주택)	산업시설용지 (산업시설)	미해당	-
		980,943(원/㎡)	980,943(원/㎡)		
	13,943.6	주거용지 (공동주택)	복합용지	50~70	6,971.8 ~9,760.5
		980,943(원/㎡)	1,058,750(원/㎡)		
6,174.8	주거용지 (공동주택)	공공시설용지 (도로)	미해당	-	
	980,943(원/㎡)	980,943(원/㎡)			
697.0	공공시설용지 (녹지)	복합용지	50~70	348.5 ~487.9	
	980,943(원/㎡)	1,058,750(원/㎡)			
용지 내 변경을 통한 토지가치 상승	12,008.0	공공시설용지 (학교)	공공시설용지 (체육시설)	미해당	-
		980,943(원/㎡)	980,943(원/㎡)		

- 본 연구에서 공공기여 기준(한도)을 파악하기 위한 ‘개발계획 변경(안)에 따른 토지가치 상승분(지가 상승분)’을 토지이용의 변경에 따라 토지가치가 상승한 용지의 토지가액으로 산정함
- 감정평가 등을 통해 산정된 토지가치가 아닌 공급가액을 기준으로 예상 토지가액을 산정함. 산정 결과 155.0억원의 토지가치 상승액이 발생함

<표 5-4> 개발계획 변경에 따른 토지가치 변동 금액

구분	예상 토지가액(억원/㎡)	산정근거
계획 변경전	1,898.9	· (복합용지) 179,352.3㎡×1,058,750(원/㎡)
계획 변경후	2,053.9	· (복합용지) 193,992.9㎡×1,058,750(원/㎡)
토지가치 변동 금액	+155.0	

- 이에 토지가치 상승분의 100분의 50이하로 산정되는 산업단지 내 공공기여량을 도로, 공원, 녹지 등 산업단지에 필요한 공공시설을 설치하게 할 수 있으므로 77.5억원의 공공시설을 공공기여분으로 요구할 수 있으며, 최대 108.5억으로 공공기여 한도액이 산정됨

<표 5-5> 개발계획 변경(안)에 따른 공공기여 기준(한도)

구분	가치(억원)	산정근거
공공기여 기준에 따른 제공량	77.5 ~108.5	· 공공기여 면적 × 계획 변경 후 예상 토지가액 (50%적용) 6,971.8×1,058,750(원/m)+348.5×1,058,750(원/m) =73.8억원+3.7억원=77.5억원 (70%적용) 9,760.5×1,058,750(원/m)+487.9×1,058,750(원/m) =103.3억원+5.2억원=108.5억원

### (3) 개발계획 변경(안)에 따른 공공기여 산정

- 본 연구에서는 김해 대동첨단일반산업단지 개발계획 변경(1안), 변경(2안)의 세부 계획을 고려하여 공공기여 및 이익을 산정하여 개발계획 변경에 따른 공공기여의 훼손 여부를 검토하고자 함
  - 공공기여량은 국토교통부는 「공공기여 가이드라인」에 따라 사업시행자가 제공한 부지, 공공시설 설치 공사비로 산정함

#### ▣ 공공지원 공동주택용지 변경에 따른 공공기여의 변동

- 공공지원 공동주택용지 변경에 따른 공공기여는 임대료 할인액으로 산정
  - 공공지원 민간임대주택을 조성할 경우 발생하는 공공기여는 임대주택의 임대료 할인액으로 산정하였으며, 상세내역은 <표 5-7>에서 제시함
  - 임대료 할인액 산정을 위해 필요한 김해시 임대주택의 월 임대료 시세를 확인하기 위해, '25년 김해시에서 공모한 임대주택의 유형별 월임대료 자료를 기반으로 평균 면적당 월임대료를 산정함. 김해시 임대주택의 면적당 평균 월임대료는 약 5,749.4원/m<sup>2</sup>으로 산정됨
  - 이를 기반으로 최종적으로 산정된 공공지원 민간임대주택의 공공기여액은 약 68.2억원으로, 공동주택용지 변경에 따라 68.2억원의 공공기여금이 감소하게 됨

<표 5-6> 김해시 임대주택 월임대로 현황

구분		전용면적(㎡)		월임대로(원)	모집호수
공공지원 민간임대	김해올하 리슈빌 더스테이 (2018년 04월 모집공고)	55A	55.8112	296,000	309
		55B	55.8112	296,000	15
		59A	59.997	322,000	177
		59B	59.6998	322,000	138
		59C	59.7539	322,000	133
		59P	59.833	322,000	7
공공임대	김해진영 센텀큐브 <sup>1)</sup>	74A	74.82	492,090	20
		84A1	84.69	544,440	30
		84A2	84.94	544,440	5
		84B1	84.86	544,440	70
국민임대	김해올하2 LH1단지	29	29.76	154,610	50
		29(주거약자)	29.76	154,610	5
		37	37.25	200,340	100
		37(주거약자)	37.25	200,340	20
행복주택	김해진영 LH천년나무 2단지	16A(빌트인)	16.69	62,010	70

주1) 김해진영2 B2블록(센텀큐브) 10년 공공임대주택리스  
자료) 마이홈(MOH) 포털, 접속일: 2025.11.20.

<표 5-7> 공공지원 민간임대주택의 임대료 할인액

면적 (㎡)	세대수 (세대)	시세* (만원/월)	10년임대 총액(억원)	임대료 할인액 (억원)	비고 (할인율)
39	116	22.4	31.2	7.8	특공25%
39	270	22.4	72.6	3.6	일반5%
59	254	33.9	103.3	25.8	특공25%
59	591	33.9	240.0	12.0	일반5%
84	89	48.3	51.6	12.9	특공25%
84	208	48.3	120.6	6.0	일반5%
소계	1,528			68.2	

자료) 김해시 내부자료

\*시세는 김해시 평균시세를 활용

<표 5-8> 공공지원 민간임대주택의 공공기여량

구분	부지면적	변경사항		공공기여 금액
		기정	변경	
공동주택	66,131.0㎡	66,131.0㎡	0.0㎡	임대료 할인액으로 공공기여 산정 (기존) 10년 임대료 할인액 68.2억원 (변경) -68.2억원

▣ 변경(1안)에 따른 학교용지의 파크골프장 설치에 따른 공공기여 변동

- 국토교통부 공공기여 가이드라인에 따른 공공시설 등 공공기여량 산정 기준으로 제시하는 부지매입비와 설치비용으로 산정
  - 문화·체육시설인 파크골프장의 설치를 위한 부지매입비는 약 117.8억원으로 산정할 수 있음
  - 파크골프장의 설치·공사비는 부지정비, 코스 조성비, 부대시설, 설계·감리비 등을 포함하여 약 11.2억원으로 추정
  - 파크골프장 설치·공사비는 나라장터에 게시된 파크골프장 조성사업 공고 사례를 기반으로 면적당 평균비용을 산정하여 반영함. 면적 정보가 제시된 유엔남구 및 하동 양보 파크골프장 조성사업을 대상으로 면적당 평균 조성비용을 산정한 결과, 약 93,612원/㎡으로 예상됨
  - 이에 대동 파크골프장의 설치·공사비는 약 11.2억원으로 산정함

<표 5-9> 파크골프장 조성사업비

구분	사업내용	총금액(억원)	비고
갈마산공원(동부지구) 파크골프장 조성사업	파크골프장 조성 18홀	5.49	합천
우아동 파크골프장 조성공사	파크골프장 조성 9호, 부대시설	3.85	전주
성남면 파크골프장 조성공사	파크골프장 조성 18홀, 기반조성·포장공사 포함	17.37	천안
유엔남구 파크골프장 조성공사	파크골프장 조성 9홀(4,950㎡)	3.46	부산
양보 파크골프장 조성사업	파크골프장 조성(8,200㎡)	8.85	하동
의령 정암 파크골프장 조성사업	파크골프장 조성 18홀	2.37	의령

자료) 나라장터, 검색일: 2025.12.2.

- 파크골프장 설치 후 발생하는 연간 수익은 파크골프장 수요추정(부록A)에 따른 월 7,562명의 이용료(평균 이용료 2,750원/1회)로 산정하면 약 2.5억원으로 예상됨
- 김해시 파크골프장 시설이용료 징수 규정에 의거, 슬피 파크골프장(18홀) 및 조만강 파크골프장(18홀) 시험회 동호인 무료, 김해시민 1회 이용료 1,000원이며, 타 지역민(어른) 4,000원, 타지역(청소년) 2,000원, 클럽대여료 1일 1,000원을 활용하여 1회 평균 수익을 2,750원으로 산정

- 파크골프장의 운영수익의 최대 추정금액은 약 2,5억원은 연간 발생하는 파크골프장 운영비용으로 활용하여 시행사의 초과수익이 아닌 공공기여액으로 적용
- 파크골프장은 잔디 및 코스관리비, 운영 인건비, 시설 유지보수비, 소모품 구매 등을 위한 운영비용이 발생
- 충북 도립 파크골프장 운영 예산 연간 1억 1,400만원, 김해시 파크골프장 유지관리비 예산 2억원이 배정되어 사용되고 있어, 운영수익금을 대동 파크골프장 운영비로 사용함에 있어서 과잉 추정되지 않았음을 확인할 수 있음

<표 5-10> 파크골프장의 공공기여 기준에 따른 공공기여 금액

구분	부지면적	변경사항		공공기여 금액
		기정	변경	
문화체육시설 (파크골프장)	12,008㎡	0	12,008㎡	총 공공기여 금액 = 약 154억 (10년 운영 기준) - 부지매입비 : 12,008㎡×980,943(원/㎡)=117.8억 - 파크골프장 조성비 : 12,008㎡×93,612(원/㎡)=11.2억 - 파크골프장 운영비 : 운영수익을 전액 운영비로 활용 : 7,562명×2,750원×12개월=2.5억/년

자료) 김해시 내부자료(2025)

- ▣ **변경(2안)에 따른 학교용지의 종합체육테마파크 설치에 따른 공공기여 변동**
- 파크골프장과 동일하게 국토교통부의 공공기여 가이드라인에 따른 공공시설 등 공공기여량 산정기준으로 부지매입비와 설치비용으로 산정
  - 문화·체육시설인 종합체육테마파크의 설치를 위한 부지매입비는 약 117.8억원으로 산정
  - 종합체육테마파크의 설치·공사비는 풋살장, 테니스장, 인라인스케이트장, 스케이트보드연습장 등을 포함하여 약 12.6억원으로 추정
  - 종합체육테마파크의 설치·공사비는 국토교통부 ‘2025년 기반시설 표준시설비용 및 단위당 표준조성비’에서 고시하는 공원의 면적당 표준조성비를 반영 산정함

- 공원의 표준시설비용은 105,000원/㎡으로, 종합체육테마파크의 설치-공사비를 약 12.6억원으로 산정함
- 종합체육테마파크 설치 후 발생하는 연간 수익은 테니스장 참여인구 7,958명의 연간 시설대여료 1.51억과 인라인스케이트 참여인구 1,213명의 연간 시설대여료 0.04억을 합산한 1.55억으로 추정됨

<표 5-11> 종합체육테마파크의 공공기여 기준에 따른 공공기여 금액

구분	부지면적	변경사항		공공기여 금액
		기정	변경	
문화체육시설 (종합체육테마파크)	12,008㎡	0	12,008㎡	총 공공기여 금액 = 약 145.9억 (10년 운영 기준)
				- 부지매입비 : 12,008㎡×980,943(원/㎡)=117.8억 - 종합체육테마파크 조성비 : 12,008㎡×105,000(원/㎡)=12.6억 - 종합체육테마파크 운영비 : 운영수익을 전액 운영비로 활용 : (풋살장, 인라인스케이트 무료) : (테니스장) 7,958명×9,500원×2시간 + (스케이트보드) 1,213명×3,300원 = 1.55억/년

자료) 김해시 내부자료(2025)

- 김해시 체육시설 공공예약시스템에서 제시하는 시설 대여비용을 동일하게 적용하여, 풋살장은 무료, 테니스장은 면당 대여료 야간 9,500원/시간(주간 5,500원/시간)으로, 체육활동 평균 참여 시간인 1시간 59분(문화체육관광부, 2024)을 기준으로 대여비용 산정함. 또한 체육활동은 주로 저녁 시간대에 이루어지기 때문에 야간 비용을 적용함
- 김해시 시민체육공원 내 스케이트파크(X게임장)는 인라인스케이트, 스케이트보드 등을 이용할 수 있는 공간으로, 무료로 제공하며, 인라인스케이트장은 1일 3,300원의 이용료를 부과함
- 종합체육테마파크의 수요를 산정하기 위해 김해시 인구에 생활체육 종목별 참여율을 반영. 생활체육 종목별 참여율은 문화체육관광부의 ‘2024 국민생활체육조사’로 제시되는 최근 1년간 참여 경험이 있는 체육활동(중분류)을 기준으로 반영함

- 축구 및 풋살은 5.3%(경남 7.5%), 테니스 1.7%(경남 0.8%), 인라인스케이트 0.2%(경남 0.0%), 스케이트보드는 그 외 종목으로 0.2%(경남 0.0%)로 제시됨
- 종합체육테마파크의 수요인구는 김해시 인구를 기준으로 종목별 참여율의 합을 고려하여 산정하였으며, 결과적으로 연간 38,594명, 월 3,216명으로 예측됨

&lt;표 5-12&gt; 종합체육테마파크 수요인구

(단위 : %, 명)

구분	전체 참여율	지역별(경남) 참여율	연령별 참여율	김해시 연령별 인구 (2025년 11월 기준)	김해시 연령별 참여인구
풋살	5.3	7.5	20.8	59,094	12,292
			8.2	54,286	4,451
			5.3	64,360	3,411
			4.4	86,626	3,812
			3.1	104,709	3,246
			1.2	77,627	932
			0.2	51,903	104
			김해시 총 참여인구		
테니스	1.7	0.8	0.5	59,094	295
			3.4	54,286	1,846
			3.0	64,360	1,931
			2.8	86,626	2,426
			0.9	104,709	942
			0.6	77,627	466
			0.1	51,903	52
			김해시 총 참여인구		
인라인스케이트	0.2	0.0	1.0	59,094	591
			0.8	54,286	434
			0.1	64,360	64
			0.1	86,626	87
			0.0	104,709	0
			0.0	77,627	0
			0.0	51,903	0
			김해시 총 참여인구		
스케이트보드	0.2	0.0	0.3	59,094	177
			0.2	54,286	109
			0.2	64,360	129
			0.2	86,626	173
			0.3	104,709	314
			0.2	77,627	155
			0.3	51,903	156
			김해시 총 참여인구		

자료) 문화체육관광부(2025)

□ 변경(1안, 2안) 공통으로 적용되는 공공기여 변동

- 첫째, 학교용지 폐지에 따른 공공기여 변동
  - 변경(1안, 2안) 공통으로 적용되는 학교용지 폐지에 따라 학교용지 무상 공급에 해당하는 부지매입비의 51%인 60.1억원이 감소
- 둘째, 공공시설용지 변화에 따른 공공기여 변동
  - 변경(1안, 2안) 공통으로 적용되어 개발계획에 따라 변하는 공공시설 중 도로와 녹지에 의한 공공기여량은 총 63.9억원으로 산정됨
  - (부지매입비) 도로의 부지매입비가 약 60.6억원 증가하며, 녹지는 약 6.8억원 감소하여 약 53.8억원의 공공기여금이 발생
  - (설치공사비) 도로 및 녹지의 공사비는 국토교통부 ‘2025년 기반시설 표준 시설비용 및 단위당 표준조성비 고시’에 따라 각 10.7억 증가, 0.6억 감소
  - 국토교통부 ‘2025년 기반시설 표준시설비용 및 단위당 표준조성비 고시’

[기반시설 표준시설비용] 제곱미터당 81,000원

[기반시설별 단위당 표준조성비]

- 도로 : 1제곱미터당 173,000원
- 공원 : 1제곱미터당 105,000원
- 녹지 : 1제곱미터당 87,000원

<표 5-13> 도로 및 녹지에 의한 공공기여량(부지매입비)

구분	면적(㎡)			공급가격(원/㎡)	부지매입비 변동액(억원)
	기정	변경	증·감		
도로	543,626.6	549,801.4	+6,174.8	980,943	+60.6
공원·녹지	539,905.2	539,208.2	-697.0	980,943	-6.8
합계					+53.8

※ 부지매입비는 확정 조성원가를 공급가격으로 보고, 980,943원/㎡를 기준으로 함

<표 5-14> 도로 및 녹지에 의한 공공기여량(설치 공사비)

구분	면적(㎡)			표준조성비(원/㎡)	설치 공사비(억원)
	기정	변경	증·감		
도로	543,626.6	549,801.4	+6,174.8	173,000	+10.7
공원·녹지	539,905.2	539,208.2	-697.0	87,000	-0.6
합계					+10.1

※ 표준조성비는 국토교통부 ‘2025년 기반시설 표준시설비용 및 단위당 표준조성비 고시’에 따름

- 이에 개발계획 변경(안)으로 인한 도로 및 녹지의 공공기여액은 총 63.9억원으로 산정됨

- 셋째, 공공청사 내 외국인근로자 정착지원센터 추가에 따른 공공기여 변동
  - 외국인근로자 정착지원센터는 고용노동부의 지자체 공모사업으로 선정되어 국비 및 지방비로 건립될 예정임. 국비 27억원 지방비 63억원을 투입할 계획이며, 그 중 김해시가 44.1억원을 투자할 예정
  - 현재 김해시 대동일반산업단지 설립을 위한 자본 출자자에 김해시(30%)가 포함되어 있어 김해시가 투자하는 44.1억원을 공공기여금으로 산정할 수 있음

**□ 공공기여 산정 종합결과**

- 김해 대동첨단일반산업단지의 개발계획 변경(안)에 따른 공공기여를 종합하면 다음과 같이 정리할 수 있음
  - 기존 공동주택 및 학교용지의 변경으로 인해 약 128.3억원(10년 기준)의 공공기여 감소액이 발생하였으나, 변경(1안)에 의하면 10년 기준 262.0억원의 공공기여 증가액이 발생하여 총 133.7억원의 추가 공공기여가 발생함
  - 변경(2안)에 의하면 10년 기준 253.9억원의 공공기여 증가액이 발생하여 총 125.6억원의 추가 공공기여가 발생함

<표 5-15> 개발계획 변경(안) 따른 공공기여 종합

구분		부지매입비 변동액(억원)	설치비 변동액(억원)	기타비용	소계	비고
기존	공동주택	-	-	-68.2	-68.2	임대료할인액(10년)
	학교	-60.1	-	-	-60.1	
	<b>종합</b>				<b>-128.3</b>	
변경(1안)	도로	+60.6	+10.7	-	+71.3	
	녹지	- 6.8	- 0.6	-	-7.4	
	파크골프장	+117.8	+11.2	+25.0	+154.0	운영비(10년)
	외국인근로자 정착지원센터		+44.1	-	+44.1	
	<b>종합</b>				<b>+262</b>	기존 대비 133.7억 증가
변경(2안)	도로	+60.6	+10.7		+71.3	
	녹지	- 6.8	- 0.6		-7.4	
	종합체육테마파크	+117.8	+12.6	+15.5	145.9	운영비(10년)
	외국인근로자 정착지원센터		+44.1	-	+44.1	
	<b>종합</b>				<b>+253.9</b>	기존 대비 125.6억 증가

- 개발계획 변경(안)에 따른 공공기여의 종합 비교 결과 변경(1안)에 따른 문화체육시설 '파크골프장'을 설치하는 것이 더 많은 공공성을 확보하는 것으로 정리할 수 있음

## VI 결론

### 1 | 연구결과 요약

- 본 연구는 김해 대동첨단일반산업단지의 개발계획 변경(안)의 합리성 및 타당성을 검증하기 위해 공동주택용지의 기능 실효성(수요) 검증과 공공기여 방안의 적정성을 다각도로 분석함
- 연구의 주요 결과는 다음과 같음
- **공동주택용지의 주거 기능은 실질적으로 실효성 상실**
  - 김해시 공공지원 민간임대주택 수요 추정 결과, 2026년 이후 지속적인 음(-)의 순수요가 발생하여 추가 공급 필요성이 매우 낮게 나타났음
  - 주택시장 침체, PF 리스크 심화, 임대선호도 감소 등 시장구조 변화로 사업 참여가 장기간 부재해 실현 가능성도 낮음
- **학교용지 존치는 법적·현실적 근거가 부족하여 공공기여 가능한 용도로 전환**
  - 공동주택용지가 삭제될 경우 학생배출 기반이 소멸하여, 초등학교 신설 기준 충족이 불가능함
  - 인근 학교의 배치 여력 및 통학권 상황을 종합해 보아도, 학교용지가 본래 기능을 수행할 여지는 매우 낮음
  - 이에 학교용지가 제공할 수 있는 공적 기능을 대신하여, 공공기여가 가능한 용도로 전환을 제시
- **공동주택·학교용지 삭제에 따른 면적을 산업시설용지 및 복합용지로 재배분**
  - 용지를 전부 산업용지로 일괄 전환할 경우, 주변 복합·지원시설과의 기능 충돌, 공간구조 불균형 등이 발생할 우려가 있어 적절하지 않음
  - 반면, 산업수요 증가에 대응하기 위해 일부 면적은 산업용지로 전환하고, 나머지는 근린생활·지원기능을 포괄할 수 있는 복합용지로 배분하는 방식이 공간 효율성과 수요 대응 측면에서 가장 합리적임

□ 공공기여 방안의 적정성 검토 결과 파크골프장과 외국인근로자 정착지원 센터가 산업단지 특성에 부합하는 대안으로 도출

- 파크골프장 설치는 중력모형 분석에서 월 7,562명(일평균 302명) 수준의 충분한 잠재수요가 확인되어, 적정 수용인원(일 90명)을 크게 상회하는 것으로 나타남
- 산업단지 근로자뿐 아니라 김해·양산·부산권 주민 모두 접근성이 높아 공공성·지역적 필요성·비수익성 요건을 충족하며, 공공기여 시설로서의 적정성과 실현 가능성이 모두 높음
- 외국인근로자 정착지원센터는 김해시 대동첨단일반산업단지의 인력구조와 외국인 근로자 비중을 고려했을 때 실질적인 공공기여 효과가 큰 시설로 평가됨
- 상담·법률·교육·문화지원 기능을 포함할 경우 근로자 체류 안정성 제고, 산업 노동력 확보 및 생산성 향상, 지역사회 수용성 개선 등 다층적 편익을 제공할 수 있음
- 두 시설은 성격은 다르지만 산업단지의 경쟁력 강화, 지역사회 기여, 근로자 복지 향상이라는 공통된 목표를 충족하는 공공기여 요소로서 상호보완적 기능을 수행할 수 있어, 김해시 대동첨단일반산업단지 공공기여 구성의 핵심 대안으로 판단됨

## 2 | 정책적 함의

- ▣ 산업단지 기능에 부합하는 토지이용 구조 재편의 필요성

  - 공동주택용지와 학교용지는 실효성이 현저히 낮아 본래 기능을 수행하기 어려움
  - 따라서 김해시 대동첨단일반산업단지는 주거·교육 기능보다 산업 중심의 공간구조로 재정비할 필요가 있음. 산업시설용지와 복합용지의 적정 비율을 확보하는 것이 산업단지의 경쟁력 및 운영 효율성을 높이는 핵심 요소임
  
- ▣ 실수요 기반의 공공기여 시설 재구성

  - 공공기여 시설은 단순한 시설 설치가 아니라 산업단지 내 근로자와 시민의 실제 필요에 기반한 기능 배치가 중요함
  - 본 연구에서 도출된 파크골프장과 외국인근로자 정착지원센터는 각각 근로자생활권 주민 대상의 여가·편의 기능, 외국인 근로자 지원 및 노동력 안정성 확보 기능을 제공하여 산업단지 경쟁력 강화와 지역사회 상생 측면에서 높은 정책적 타당성을 가짐
  
- ▣ 지역사회와 산업단지 간 연계성 강화 전략 필요

  - 김해시 대동첨단일반산업단지는 부산·양산·김해를 잇는 중심축에 위치해 지역 간 접근성이 우수함. 향후 공공기여 시설과 복합용지 기능은 인근 생활권과의 교류, 지역경제 활성화, 근로자 정주환경 개선 등 산업단지-도시 간 상호 연계 전략을 고려하여 설계할 필요가 있음
  
- ▣ 개발계획 변경 절차의 명확화 및 실행력 강화

  - 중장기적으로 산업단지 활성화를 위해서는 변화된 수요 환경을 반영한 개발계획 변경의 신속한 추진이 요구됨
  - 특히 공동주택 및 학교용지 존치 문제는 장기간 산업단지 내 불확실성을 초래해 왔으므로, 본 연구결과를 기반으로 산업·복합용지 중심의 공간구조를 확정하고, 관계기관 협의 및 행정절차를 일관성 있게 추진해야 함

## | 참고문헌 |

- 국토교통부(2025), 「공공기여 가이드라인」.
- 국토교통부(2018), 「산업단지개발 업무편람」.
- 국토교통부(2025), 「2025년 기반시설 표준시설비용 및 단위당 표준조성비 고시」, 국토교통부 고시 제2025 - 398호.
- 김동근·윤영호(2019), 「서울시 투자심사 경제성 분석 가이드라인 연구 2. 문화·체육」, 서울연구원.
- 김해시 내부자료(2025).
- 동아대학교 산학협력단(2023), 「김해 대동첨단일반산업단지 조성사업 공공지원민간임대주택 수요 분석」.
- 문화체육관광부(2025), 「2024년 국민생활체육조사」.
- 법제처 국가법령정보센터, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 법률 제19403호.
- 법제처 국가법령정보센터, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」, 법률 제21065호.
- 법제처 국가법령정보센터, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」, 대통령령 제35628호.
- 법제처 국가법령정보센터, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행규칙」, 국토교통부령 제1338호.
- 법제처 국가법령정보센터, 「노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법」, 법률 제20549호.
- 법제처 국가법령정보센터, 「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」, 국토교통부령 제1531호.
- 법제처 국가법령정보센터, 「도시·군관리계획수립지침」, 국토교통부훈령 제1901호.
- 법제처 국가법령정보센터, 「도시 및 주거환경정비법 시행령」, 대통령령 제35549호.
- 법제처 국가법령정보센터, 「(국토교통부) 산업입지의 개발에 관한 통합지침」, 국토교통부고시 제2025-168호.
- 법제처 국가법령정보센터, 「산업입지 및 개발에 관한 법률」, 대통령령 제35811호.
- 법제처 국가법령정보센터, 「산업입지 및 개발에 관한 법률 시행령」, 법률 제21065호.
- 법제처 국가법령정보센터, 「외국인근로자의 고용 등에 관한 법률」, 법률 제21065호.
- 법제처 국가법령정보센터, 「체육시설의 설치·이용에 관한 법률 시행령」, 대통령령 제35433호.
- 법제처 국가법령정보센터, 「학교용지 확보 등에 관한 특례법」, 법률 제20568호.
- 송진호(2025), 17개 시도 파크골프장 시설 공급과 파크골프 수요 분석, 나라살림연구소. 나라살림 제 418호.
- 이경애·김용순·박이레(2020), 「공공지원민간임대주택 공급촉진지구 수요분석모델 개선방안 연구」, 토지주택연구원.

- 정상훈(2023), 「도시개발사업 공공기여 검토기준(안) 연구」, 경북연구원.
- 한국지방행정연구원 지방투자관리센터(2021), 「문화·체육·관광부문 타당성 조사를 위한 지침 연구」.
- 김해시 홈페이지, “체육공원”, [www.gimhae.go.kr](http://www.gimhae.go.kr), 검색일: 2025.12.2.
- 나라장터, <https://www.g2b.go.kr>, “파크골프장”, 검색일: 2025.12.2.
- 마이홈포털, <https://www.myhome.go.kr>, 접속일: 2025.11.20.
- GDIC 김해대동첨단산업단지(주) 홈페이지, <https://gdhic.co.kr/>, 접속일: 2025.11.13.
- LH 청약+ 홈페이지, <https://apply.lh.or.kr/lhapply/main.do#gnrlPop>, 접속일: 2025.11.13.

| 부록 |

## A 대동첨단일반산업단지 파크골프장 수요 추정

### 1 | 대동첨단일반산업단지 파크골프장 대상지 현황

#### 1) 대상지 기본 현황

##### □ 대상지 입지 현황

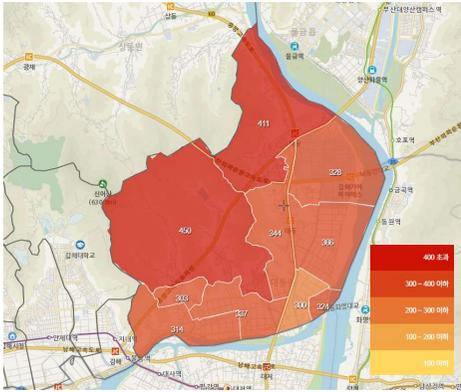
- 부산·경남 광역도시권의 지리적 중심지이며, 김해시 동부생활권에 속함
  - 대동첨단일반산업단지 파크골프장은 김해시 대동첨단일반산업단지 내에 설치하고자 하는 시설로, 산단의 입지적 특성과 동일함
- 중앙고속도로(대구-부산), 중앙고속도로(지선), 부산외곽순환도로가 인접하여 광역적 교통접근성이 우수한 곳에 입지하고 있음
- 대동첨단일반산업단지 내 위치하여 체계적인 산업단지 도로망을 이용한 차량 접근성과 주차공간 확보가 상대적으로 유리함
- 김해 동부생활권 및 부산, 양산 일부 생활권과 인접하여 다양한 연령층의 주민들이 쉽게 이용이 가능한 지역임

##### □ 대상지 용도지역 현황

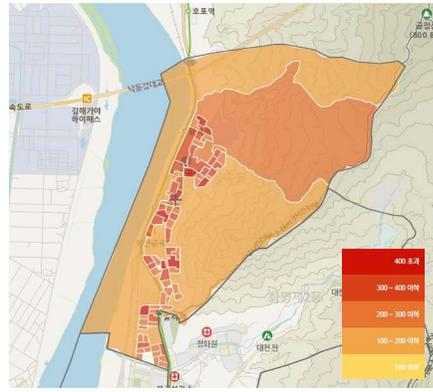
- 대동첨단일반산업단지 파크골프장 대상지 반경 3km 이내 용도지역은 자연녹지지역과 일반주거지역으로 형성되어 있음
  - 대상지 반경 3km 이내는 대동첨단일반산업단지를 제외하고 대부분 자연녹지지역으로 용도가 지정되어 있음
  - 또한 김해시 내에는 제1종일반주거지역 중심의, 인근 부산시에는 제2종일반주거지역 및 제3종일반주거지역 중심으로 주거지가 형성되어 있음
  - 대상지 주변은 저밀도의 주거지가 다소 산재되어 있는 김해시 대동면의 주민들이 이용할 수 있는 핵심 체육시설이 부재하며, 중·고밀의 주거밀집 지역인 부산 북구 일원의 주민들의 여가·체육 수요를 충족할 수 있는 시설 확충이 필요
  - 이에 파크골프장은 친환경적 레저공간으로 조성이 가능한 시설로, 주변 자연녹지와 조화가 이루어지며, 인접한 주거지의 주민들과 산업단지 내 근로자들이 쉽게 접근하여 이용할 수 있는 여가·생활체육시설 역할을 할 수 있음



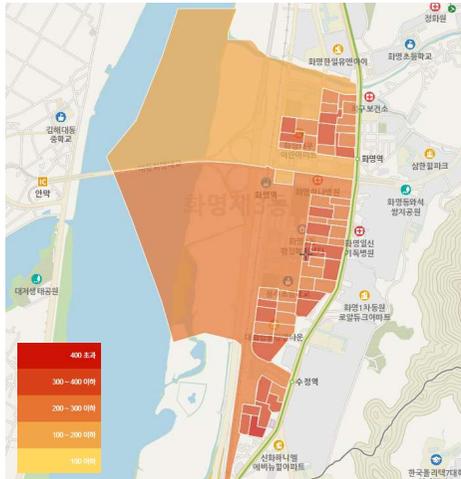
7개 집계구의 총인구는 3,418명으로, 파크골프장 주이용 연령층이 약 74%를 차지함



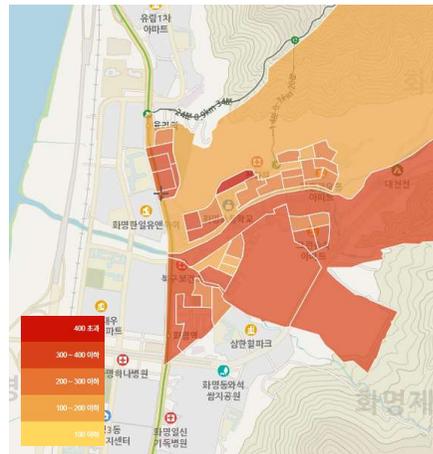
김해시 대동면 일원



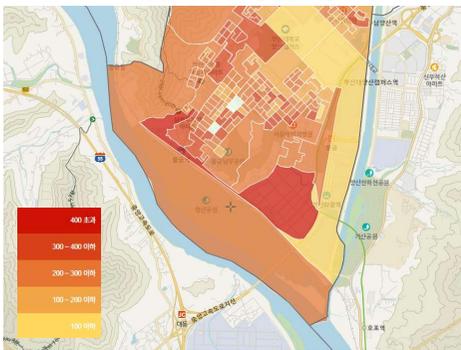
부산광역시 금곡동 일원



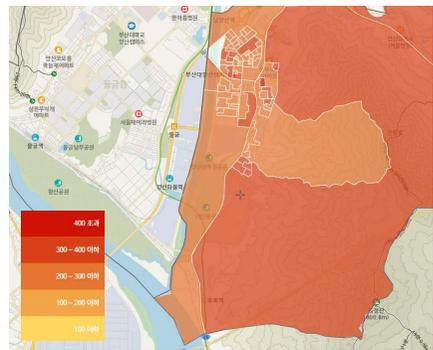
부산광역시 화명3동 일원



부산광역시 화명2동 일원



양산시 물금읍 일원



양산시 동면 일원

<그림 A-2> 대동첨단일반산업단지 파크골프장 일원(3km 반경) 주요 이용객 연령층 인구 현황

## 2) 파크골프장 현황 및 관심도

### ▣ 대동첨단일반산업단지 파크골프장의 이용권역 내 파크골프장 설치 현황

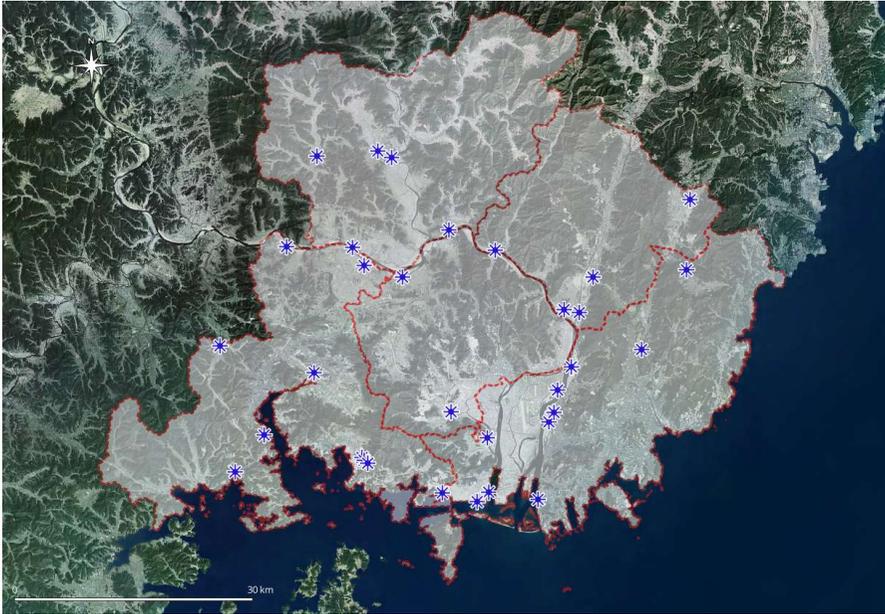
○ 이용권역 내 파크골프장은 총 32개소가 위치하고 있음

- (사)대한파크골프협회에서 제공하고 있는 2025년 상반기 파크골프장 현황 자료와 김해시 자료에 의하면, 이용권역에 해당하는 지역별로 김해시 내에 3개소, 밀양시 5개소, 양산시 5개소, 창원시 10개소, 부산시 사상구 3개소, 부산시 북구 1개소, 부산시 강서구 4개소, 부산시 사하구 1개소가 있음

<표 A-1> 이용권역 내 파크골프장 현황

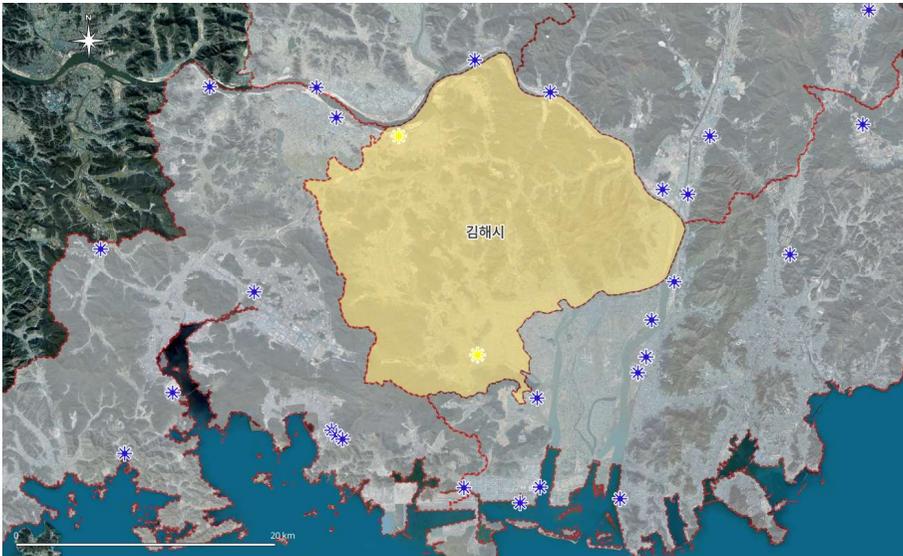
지역	파크골프장명	홀수	주소
김해시	조만강파크골프장	18	경상남도 김해시 신문동 1433
	한림시산파크골프장	9	경상남도 김해시 한림면 시산리 568-9
	한림솔외파크골프장	18	경상남도 김해시 한림면 시산리 506
밀양시	밀양파크골프장(파크골프클럽)	45	경상남도 밀양시 삼문동 631
	가곡파크골프장	18	경상남도 밀양시 가곡동 743-2
	삼량진파크골프장	9	경상남도 밀양시 삼량진읍 송지리 478-3
	무안파크골프장	9	경상남도 밀양시 무안면 신법리 265
	하남파크골프장	9	경상남도 밀양시 하남읍 수산리 863-2
양산시	가산수변공원 파크골프장	36	경상남도 양산시 동면 가산리 799
	황산공원 파크골프장	36	경상남도 양산시 물금읍 증산리 999
	가야진사 파크골프장	9	경상남도 양산시 원동면 용당리 615
	웅상파크골프장	18	경상남도 양산시 웅상읍 소주동 범넛들 2길(소남교 둔치)
창원시	삼신교통부지 파크골프장	9	경상남도 양산시 삼호동 438-19
	대원레포츠공원 파크골프장	9	경상남도 창원시 성산구 두대로 46
	풍호파크골프장	9	경상남도 창원시 진해구 풍호동 26-1
	광석골파크골프장	6	경상남도 창원시 진해구 장천동 21
	장천파크골프장	18	경상남도 창원시 진해구 장천동 산1-300
	대산면 파크골프장	90	경상남도 창원시 의창구 대산면 북부리 195-3
	호계파크골프장	18	경상남도 창원시 마산회원구 내서읍 호계리 503
	북면 장애인 파크골프장	18	경상남도 창원시 의창구 북면 외산리 42-2
	용원파크골프장	18	경상남도 창원시 용원동 1347-7
	가포체육공원 파크골프장	9	경상남도 창원시 마산합포구 가포동 668
마전비치 파크골프장	18	경상남도 창원시 마산합포구 구산면 마전리 95	
사상구	삼락다이내믹파크골프장	36	부산광역시 사상구 삼락동 29-42
	삼락18파크골프장	18	부산광역시 사상구 삼락동 658-2
	삼락9&9파크골프장	18	부산광역시 사상구 삼락동 658-1
북구	화명파크골프장	54	부산광역시 북구 화명동 1718-14 화명생태공원 내
강서구	대저생태공원파크골프장	54	부산광역시 강서구 대저1동 1-5 대저생태공원 내
	사암파크골프장	18	부산광역시 강서구 신호동 194 신호공단 내
	신호공원파크골프장	9	부산광역시 강서구 신호동 315-1
	범방파크골프장	18	부산광역시 강서구 범방동 1998
사하구	강변환경공원 파크골프장	9	부산광역시 사하구 을숙도대로 466

자료) (사)대한파크골프협회, 2025년 상반기 파크골프장 현황, 2025



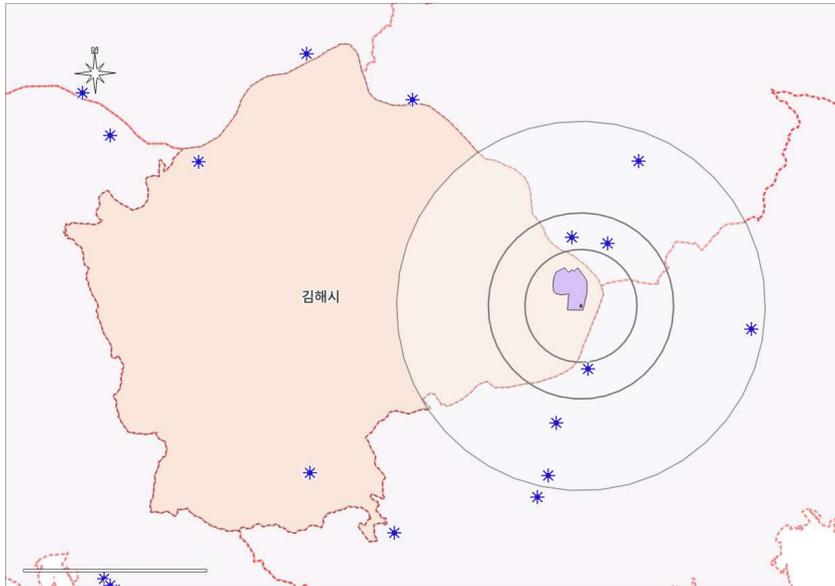
<그림 A-3> 이용권역 내 파크골프장 현황

- 김해시를 기준으로 살펴보면, 서부생활권에 2개소, 남부생활권에 1개소가 위치하고 있으며, 중부생활권과 대상지가 위치한 동부생활권에는 파크골프장이 없음. 이에 인근 지자체(부산, 양산)의 파크골프장을 이용해야 하는 실정임



<그림 A-4> 김해시 내 파크골프장 현황

- 대상지를 중심으로 3km 반경 내에는 파크골프장이 없으며, 5km 반경 내에는 부산 및 양산에 위치하고 있는 파크골프장이 3개소 있으며, 10km 반경으로 확대하면 7개소가 위치함



<그림 A-5> 대상지 인근 반경에 따른 파크골프장 현황

- 인근 지자체(부산, 양산)의 파크골프장을 이용할 경우, 김해시 내 파크골프장을 이용할 때보다 이용료 부담과 이동 비용이 증가하는 문제가 발생
- 파크골프장의 경우 시설이 위치하고 있는 지역민에게는 무료 또는 저렴한 비용으로 이용할 수 있도록 제공하나, 타 지역민에게는 상대적으로 비싼 이용료를 부담함

#### ▣ 파크골프에 대한 관심도

- 경남지역 대한파크골프협회 회원 수 증가율이 282%에 달함
  - 대한파크골프협회에 의하면 2021년 대비 2024년의 경남지역 대한파크골프협회 회원 수 증가율은 282%을 나타내며, 2024년 기준으로 회원 수가 가장 많은 지역으로 확인됨
  - 회원 수는 파크골프 이용 인구 규모와 생활체육 확산 정도를 보여주는 지표로, 파크골프가 중·장년층을 중심으로 빠르게 성장하는 생활체육 종목임을 보여줌

- 더불어 증가하는 회원 수를 수용할 수 있는 시설과 서비스의 필요성을 상기시켜주는 지표로도 볼 수 있음
- 전국 17개 시도 증가율을 비교하였을 때, 경기도, 전북, 전남에 이어 상위 4번째 증가율을 나타내는 수치로파크골프에 대한 경남의 관심도를 확인할 수 있음

<표 A-2> 시도별 대한파크골프협회 회원등록 현황(2021년~2024년)

시도	2021년	2022년	2023년	2024년	회원 수 증가율
경기	2,940	7,760	10,398	14,196	383%
전북	1,368	2,521	4,782	6,507	376%
전남	2,187	4,035	5,877	9,359	328%
경남	9,502	20,745	27,415	36,268	282%
강원	3,731	6,432	9,949	13,741	268%
세종	622	1,066	1,600	2,095	237%
인천	1,080	1,517	2,215	3,538	228%
울산	1,880	3,873	4,729	6,110	225%
광주	1,235	1,804	3,132	3,957	220%
서울	3,904	6,272	8,660	11,518	195%
충남	4,375	6,391	9,260	12,588	188%
충북	3,113	5,202	6,558	8,661	178%
부산	3,132	5,658	7,564	8,331	166%
경북	8,172	11,261	14,647	20,067	146%
대전	1,090	1,775	2,079	2,667	145%
제주	1,090	1,497	2,025	2,649	143%
대구	14,580	18,696	21,774	21,536	48%

자료) (사)대한파크골프협회, 시도별 회원등록 현황, 2024

- 체육활동 종목에서 골프(파크골프 포함)가 차지하는 높은 위상과 관심도
  - 2024년 문화체육관광부의 국민생활체육조사에 의하면, 최근 1년간 참여 경험이 있는 체육활동 종목 10위에 해당하며, 40대~50대의 경우 4위에 달함
  - 골프(파크골프 포함)에 대한 경험이 '23년 대비 하락하고 있으나 타 분야의 체육활동 감소율에 비해 상대적으로 낮으며, 달리기에 대한 관심이 급증하면서 생긴 현상으로 보임
  - 또한 금전적인 여유가 있을 경우 참여 희망 종목 1위가 골프(파크골프 포함)로 17.6%이며, 가입하여 활동 중인 체육 동호회 종목 1위도 골프(파크골프 포함)로 15.3%가 응답함
  - 규칙적인 체육활동 참여집단은 주로 참여하는 체육활동 종목으로 골프(파크골프 포함)가 5위로 제시됨

- 파크골프에 대한 관심과 대상지 인근 주요 이용 연령층의 분포를 기반으로 파크골프장의 높은 수요가 예측되며, 이에 대한 상세분석은 다음 장에서 다룸

## 2 | 수요추정 방법

### 1) 체육시설의 수요추정 방법

- 한국지방행정연구원 지방투자사업관리센터(2021), 서울연구원(김동근·윤영호, 2019)에서는 체육시설의 수요추정 방법을 정량적 기법, 정성적 기법, 두 가지 기법을 결합한 기법으로 구분하고 있음

<표 A-3> 체육시설의 이용객 수요 추정에 적용할 수 있는 방법론의 개요

구분	예측기법	예측방법	적용가능한 유형
정량적 기법	이동평균법	과거 시계열 자료를 연속적으로 산출평균하여 미래 수요를 예측	해당 시설물에 대한 과거 이용객 데이터가 있는 경우
	지수평활법	최근 관측값에 높은 가중치를 부여해 과거의 관측값들을 지수적으로 가중평균하여 미래수요 예측	
	추세분석법	시계열에 포함된 기본패턴 네 가지 변동(추세, 계절, 순환, 불규칙)으로 분해하여, 각 성분을 개별 예측한 후 이들의 재합산을 통해 미래의 시계열을 예측	
	ARIMA (박스-젠킨스법)	불안정한 시계열을 안정화시킨 후 AR(자기회귀모형)과 MA(이동평균모형)을 결합하여 미래 예측	
	회귀분석	독립변수와 종속변수 간의 관계를 함수관계로 나타내어 미래를 예측	
	중력모형	거리나 시간이 이용객 이동에 미치는 영향을 고려하여 수요예측	유사한 시설물에 대한 실적이 없는 경우에도 적용 가능
정성적 기법	시나리오 설정법	수요의 성장과 관련하여 예상되는 여러 가지 시나리오를 설정하여 미래를 예측	과거자료나 유사한 시설물 실적이 없는 경우 주로 적용
	델파이 기법	관련 분야 전문가의 지식과 경험을 조합하는 조직적 접근방법	
	결합기법	두 개 이상의 정량적 모형 또는 정량·정성 모형을 결합 적용하여 미래 수요를 예측	모든 유형의 사업
	수요조사	잠재적 이용객을 대상으로 설문조사 등을 통해 직접 수요를 조사하는 방법	모든 유형의 사업
	간편법	유사시설 등에 대한 정보를 이용하여 간접적으로 수요의 규모를 유추하는 방법	모든 유형의 사업

자료) 한국지방행정연구원 지방투자관리센터(2021)

- 한국지방행정연구원 지방투자사업관리센터(2021)는 문화·체육·관광 분야 시설의 이용객 수요를 추정할 때 다양한 정량적·정성적 기법이 존재하나, 신규 공공시설의 수요 추정에는 중력모형의 적용을 우선적으로 고려해야 한다고 제시함
- 대부분의 신규 공공시설은 과거 이용객 자료가 존재하지 않으므로, 이동평균법, 추세분석, ARIMA 등 시계열 기반 예측모형은 과거 데이터가 필수적이므로 신규 시설에는 적용이 어려움

- 반면 중력모형은 과거 실적 데이터 없이도 인구·거리 등 기본 변수만으로 수요 산정이 가능하여 신규 시설 수요 추정에 적합함
- 또한 중력모형은 공연시설, 도서관, 체육시설, 관광지, 전시시설, 지역 축제 등 문화·체육·관광 분야 전반에서 널리 활용되는 대표적 예측기법이며, 자료 요구 수준 대비 산출 결과의 설명력·타당성이 높아 가장 간편하면서도 효율적인 정량 수요예측 모형으로 평가됨
- 이러한 이유로, 중앙정부의 재정사업 예비타당성조사에서도 문화·체육·관광 시설의 수요 추정 시 중력모형이 가장 빈번하게 적용되는 공식적 수요예측 도구로 활용되고 있음

## 1) 중력모형

### ▣ 중력모형의 개요

- 중력모형(Gravitational Model)은 물리학의 ‘만유인력의 법칙’ 개념을 응용하여, 특정 시설이 주변 지역 인구를 얼마나 끌어당기는지를 정량적으로 계산하는 수요예측 기법임
- 물리학에서 질량이 크고 거리가 가까울수록 인력이 강해지는 원리를 시설의 매력도·규모와 거리·시간(거리의 저항) 개념으로 치환하여 사용함
- 중력모형은 시설의 규모가 클수록, 이용자가 거주하는 지역과의 거리가 가까울수록 해당 시설을 이용할 확률이 높아진다는 기본 가정을 전제로 함
- 중력모형은 (식 A-1)<sup>1)</sup>과 같이 나타낼 수 있으며, 인구가 클수록, 거리는 가까울수록, 준거시설 대비 분석하고자 하는 시설규모가 클수록 예상 이용 수요가 증가하는 구조임

$$(식 A-1) \quad A = \left( \sum \alpha \left[ P_i \times \frac{1}{r_i^2} \right] \right) \times \rho$$

여기서, A: 분석 대상 시설(또는 준거시설)의 평균 이용인원

$P_i$ : 각 지역 인구

$r_i$ : 분석 대상 시설(또는 준거시설)을 중심으로 한 거리

$\alpha$ : 준거시설의 거리를 감안한 이용 가능 인구의 잠재적 이용 비율(중력계수)

$\rho$ : 준거시설 대비 분석 대상 시설의 규모 비율

1) (식A-1)는 한국지방행정연구원 지방투자관리센터(2021)의 자료를 인용함

## ▣ 중력모형을 이용한 수요추정 절차

### ○ 분석모형의 설정

- 본 연구에서는 신규 파크골프장 이용수요를 정량적으로 추정하기 위해 공공시설 수요분석에 널리 활용되는 중력모형을 분석모형으로 설정함
- 중력모형은 인구 규모, 거리(시간), 시설규모를 반영하여 시설 이용 잠재력을 산정하는 정량적 기법으로 신규 공공체육시설 수요 예측에 적합함

### ○ 준거시설의 설정

- 준거시설은 분석 대상 시설과 기능·규모·이용형태가 가장 유사한 기존 시설을 의미하며, 본 연구에서는 김해시 공공 파크골프장인 한림 숲피 파크골프장을 준거시설로 선정함
- 준거시설의 이용객 규모, 운영 특성, 수용 능력은 분석모형의 계수 산정(중력계수  $\alpha$ , 규모비율  $\rho$ )의 기준이 됨

### ○ 이용권역의 설정

- 중력모형은 거리·시간 기반 이용 범위를 전제로 하므로, 준거시설 및 대동파크골프장 입지 특성, 생활권 구조 등을 종합하여 이용권역을 설정함
- 본 연구에서는 실제 준거시설 이용자 분포와 차량 이동시간을 고려하여 김해시, 양산시, 부산 북구·강서구·사상구, 창원시, 밀양시 등을 1차·2차 권역으로 구분함

### ○ 분석자료의 수집

- 준거시설 이용자료(이용객 수, 시설규모 등)
- 권역별 인구(40~79세 인구수)
- 권역별 거리 또는 이동시간
- 신규 시설(대동첨단일반산업단지 파크골프장) 계획 규모

### ○ 계수의 산정 및 최종수요의 예측

- 수집된 자료를 이용하여 중력모형에 필요한 주요 계수를 산정 후 대동첨단일반산업단지 파크골프장의 최종수요를 도출함

&lt;표 A-4&gt; 중력모형을 이용한 수요추정 절차

단계	절차	주요 내용
1단계	분석모형 설정	• 신규 공공체육시설 수요예측에 적합한 중력모형
2단계	준거시설 설정	• 분석 대상과 유사한 기존 시설(한림 솔피파크골프장) 선정, 이용객·규모 자료 확보
3단계	이용권역 설정	• 준거시설 이용행태·차량 이동시간·생활권을 고려하여 권역 설정
4단계	분석자료 수집	• 준거시설 이용객, 권역별 인구(40~79세), 권역별 거리, 신규시설 계획 규모 등 수집
5단계	계수 산정	• 중력계수( $\alpha$ ), $\sum (P_i \times 1/r_i^2)$ , 규모비율( $\rho$ ) 산정
6단계	최종수요 예측	• 모형식에 계수를 대입하여 신규시설 이용수요 예측

### 3 | 대동첨단일반산업단지 파크골프장 수요 추정 결과

#### 1) 준거시설 설정

##### (1) 준거시설 및 사업시설의 개요

###### □ 준거시설의 선정

- 대동첨단일반산업단지 내에 조성될 파크골프장(이하 대동 파크골프장)의 장래 이용수요를 추정하기 위해서는 기존에 운영 중인 유사 규모·운영방식의 파크골프장 이용 실적을 준거로 활용할 필요가 있음
- 이에 본 연구에서는 김해시 공공시설인 ‘한림 숲피 파크골프장’을 준거시설로 선정함

###### □ 준거시설의 개요

- 시설명: 한림 숲피 파크골프장 개요
- 위치: 경상남도 한림면 시산리 506번지 일원(낙동강 하천구역)
- 면적: 98,790m<sup>2</sup> / 72홀
- 시설: 주차장 2개소, 광장 1개소, 화장실 3개소, 컨테이너 4동, 편의시설
- 운영개요
  - 운영주체 : 김해시도시개발공사 (김해시에서 위탁/24.4.1~)
  - 이용료 : 무료
  - 이용인원 : 800명/일

###### □ 대동 파크골프장(사업 대상) 개요

- 위치: 경상남도 김해시 대동첨단일반산업단지 내 학교용지(현)
- 면적: 12,008m<sup>2</sup> / 9홀
- 시설: 주차장 1개소, 녹지 1개소, 관리사무소 1개소 등
- 운영주체: 공공위탁(김해시도시개발공사) 예정

## (2) 준거시설 이용 현황 분석

- 2024년 5월부터 2025년 10월까지의 한림 솔피 파크골프장 이용 자료를 분석한 결과, 분석기간 전체 월평균 이용객수는 17,032명으로 나타남
- 운영하지 않는 일부 일자를 제외한 실제 운영일 기준 일평균 이용객수는 2024년 625명에서 2025년 793명으로 증가하여 전년 대비 약 26.9% 증가한 것으로 확인됨
- 특히 한림 솔피 파크골프장의 수용 가능 인원이 약 800명 수준임을 감안하면 2025년 일평균 이용객수(793명)는 시설 수용 능력의 99.1%에 해당하는 매우 높은 수준으로, 사실상 상시 포화 상태에 근접한 운영이 이루어지고 있음을 의미함
- 전년 동월 대비 비교가 가능한 5월~10월의 월별 이용객수를 분석한 결과, 2025년 5월을 제외한 모든 월에서 20% 이상의 증가율을 보였으며, 해당 기간 평균 이용객 증가율은 20.3%임
- 이러한 결과는 김해시 내 파크골프장 수요가 구조적으로 증가 추세에 있음을 보여주며, 생활체육 인구 확대, 고령층 증가, 기존 시설의 포화에 따른 대체 수요가 지속적으로 발생하고 있음을 시사함
- 따라서 대동침단일반산업단지 내 신규 파크골프장 조성은 명확한 이용수요 기반 위에 추진될 수 있는 사업으로 판단됨

&lt;표 A-5&gt; 한림 솔피 파크골프장 월별 이용객 및 증가율

구분	2024년	2025년	증감률
5월	18,483명	13,938명	-32.6%
6월	16,158명	21,695명	25.5%
7월	11,033명	15,938명	30.8%
8월	11,376명	17,987명	36.8%
9월	12,948명	20,719명	37.5%
10월	16,137명	21,270명	24.1%
평균	14,356명	18,591명	20.3%

자료) 김해시 내부자료(2025)

## 2) 이용권역 설정

- 대동 파크골프장의 잠재 이용권역을 설정하기 위해서는 시설 접근성(거리·시간), 광역 생활권 구조, 준거시설(한림 슬피 파크골프장)의 실제 이용행태, 시·군 간 이동패턴 등을 종합적으로 고려할 필요가 있음
- 특히 파크골프장은 차량 접근에 기반한 생활체육시설로서 행정구역의 경계보다 실제 이동시간과 생활권 연결성이 이용권을 결정하는 핵심 요인으로 작용함

### ▣ 대동첨단일반산업단지 파크골프장의 입지 특성

- 대동첨단일반산업단지는 김해시 동부에 위치하며, 다음과 같은 광역 접근성이 매우 함
  - 부산 북구·강서구 거주자의 접근성이 높음
  - 양산 물금·삼호동 생활권과 차량 10~15분 이내로 연계
  - 부산외곽순환고속도로 대감JC, 중앙고속도로 대동IC까지 차량 5분 내 접근 가능
- 이와 같은 광역 교통 접근성은 대동 파크골프장이 김해시 내부뿐 아니라 양산·부산·창원 등 인접 도시에서도 이용수요를 유발할 잠재력이 있음을 의미함
- 특히 파크골프장 이용객의 차량 이용이 예상된다는 점에서, 인근 기초자치단체 거주자들도 큰 제약 없이 접근가능한 입지임

### ▣ 준거시설(한림 슬피 파크골프장)의 이용 특성 반영

- 한림 슬피 파크골프장의 이용객 구성은 대동 파크골프장 이용권 설정에 중요한 준거자료가 됨
- 주 이용자는 김해시민이지만 양산시, 부산광역시, 창원시 등 타 지역 이용자 유입도 지속적으로 발생함
- 이는 파크골프장 이용 범위가 행정구역보다 차량 이동시간·생활권 기반으로 형성된다는 점을 보여줌

## ▣ 최종 이용권역의 설정

- 대동 파크골프장의 예상 이용 범위는 접근성, 생활권 연계성, 준거시설 이용 행태를 종합적으로 고려하여 1차 수요권역과 2차 수요권역으로 구분 가능함
- 1차 수요권역: 김해시, 양산시, 부산광역시(북구·강서구·사상구)
  - 대동 파크골프장과 접근성이 가장 뛰어나고 실제 이용 전환 가능성이 높은 지역으로, 김해시, 양산시, 부산광역시(북구·강서구·사상구)를 포함함
  - 이 지역들은 차량 기준 10~25분 내 접근이 가능하며, 준거시설(한림 슌피 파크골프장)의 실제 이용객 중 상당 비중을 차지하여 핵심 이용권역으로 판단됨
- 2차 수요권역: 창원시 밀양시, 부산광역시 중 1차 권역에 포함되지 않은 지역
  - 1차 권역보다 접근성은 다소 떨어지나, 생활권 및 교통망 연계를 고려할 때 일정 수준의 이용수요 유발이 가능한 지역임
- 1차 수요권역은 실제 이용 전환율이 높아 주 이용자 기반을 구성하며, 2차 수요권역은 행사형·주말형·특정 동호회형 수요 등 부수적 이용을 형성하는 지역으로 기능할 것으로 전망됨

## 2) 중력모형 분석결과

### (1) 중력계수( $\alpha$ ) 추정

#### ▣ 중력계수 추정 방법

- 중력모형에서 중력계수  $\alpha$ 는 거리 증가에 따라 이용 가능 인구가 어느 정도 감소하는지를 나타내는 핵심 매개변수임
- 본 연구에서는 이를 준거시설인 한림 슌피 파크골프장의 실제 이용자료를 이용해 역산(추정)함
- 우선 한림 슌피 파크골프장의 월평균 이용인원을  $A_0$ 라 하고, 한림 슌피 파크골프장으로부터 각 권역별 중심까지의 거리  $r_i$ 와 해당 권역 인구를  $P_i$ 라고 가정함
- 이를 중력모형 (식4-1)에 대입한 후 이를  $\alpha$ (중력계수)에 대한 식으로 정리하면,  $\alpha$ 는 다음과 같은 식으로 도출할 수 있음. 이때 규모비율  $\rho=1$ 임

$$\alpha = \frac{A_0}{\sum_i \left( P_i \times \frac{1}{r_i^2} \right)}$$

▣ 중력계수 추정

○ 준거시설의 이용인원

- 한림 솔피 파크골프장의 월평균 이용객수를 사용함

$$A_0 = 17,032\text{명/월}$$

○ 준거시설의 이용권역 내 인구와 거리 현황

- 준거시설(한림 솔피 파크골프장)의 이용권역은 대동 파크골프장의 이용권역과 동일하다는 가정을 적용함
- 이용권역: 경상남도(김해시, 양산시, 밀양시, 창원시), 부산광역시
- 거리( $r_i$ )는 준거시설로부터 각 지역의 시청 또는 구청까지의 차량 이동시간을 기준으로 산정하였으며, 네이버지도(2025 기준)의 실제 주행거리 값을 활용함
- 인구( $P_i$ )는 파크골프장의 실제 주요 이용계층을 반영하여 40세~79세 인구를 기준으로 설정함
  - 선행연구인 송진호(2025)의 「17개 시도 파크골프장 시설 공급과 파크골프 수요분석」에서는 파크골프장의 핵심 이용계층은 50~60대이나 최근 생활체육 전반의 참여 확산 추세를 고려할 때, 40대부터 70대 이상까지의 중장년층의 이용이 증가하고 있는 것으로 나타남
  - 김해시 한림 솔피 파크골프장의 실제 현장조사에서도 이용객 다수가 중장년층(40~70대)으로 확인되어 본 연구의 연령기준을 40세~79세로 설정함

○ 중력계수 산정 결과

- 계산 결과, 중력계수  $\alpha = 6.06$ 으로 산출됨

&lt;표 A-6&gt; 준거시설 이용권역별 인구수(40세~79세, 2024년 기준)와 거리

준거시설의 이용권역		인구수(40세~79세)( $P_i$ )	거리( $r_i$ )
경상 남도	김해시	299,339명	24km
	창원시	580,256명	24km
	양산시	204,214명	34km
	밀양시	65,732명	30km
부산시	중구	23,079명	46km
	서구	62,542명	46km
	동구	51,609명	44km
	영도구	66,888명	50km
	부산진구	199,191명	41km
	동래구	157,671명	46km
	남구	146,280명	47km
	북구	160,837명	34km
	해운대구	222,093명	54km
	사하구	177,777명	44km
	금정구	125,163명	41km
	강서구	73,821명	30km
	연제구	121,615명	44km
	수영구	98,149명	51km
	사상구	121,588명	39km
	기장군	98,292명	51km
$\sum \left( P_i \times \frac{1}{r_i^2} \right)$		2,812명	

자료) 인구수: 행정안전부, 「주민등록인구현황」, 2024 / 거리: 네이버 지도 기준

(2) 대동 파크골프장 수요추정

- 준거시설(한림 숲피 파크골프장)의 실제 이용자료와 이용권역 내 인구-거리 자료를 기반으로 중력모형에 필요한 주요 계수를 산정함. 각 계수의 의미와 산출값은 <표 A-8>와 같음

<표 A-7> 대동 파크골프장 이용권역별 인구수(40세~79세, 2024년 기준)와 거리

준거시설의 이용권역		인구수(40세~79세)( $P_i$ )	거리( $r_i$ )
경상 남도	김해시	299,339명	14km
	창원시	580,256명	43km
	양산시	204,214명	16km
	밀양시	65,732명	49km
부산시	중구	23,079명	25km
	서구	62,542명	24km
	동구	51,609명	22km
	영도구	66,888명	32km
	부산진구	199,191명	19km
	동래구	157,671명	16km
	남구	146,280명	25km
	북구	160,837명	11km
	해운대구	222,093명	28km
	사하구	177,777명	22km
	금정구	125,163명	14km
	강서구	73,821명	7km
	연제구	121,615명	18km
	수영구	98,149명	31km
	사상구	121,588명	16km
	기장군	98,292명	34km
	$\sum \left( P_i \times \frac{1}{r_i^2} \right)$		9,548명

자료) 인구수: 행정안전부, 「주민등록인구현황」, 2024 / 거리: 네이버 지도 기준

&lt;표 A-8&gt; 중력모형 적용을 위한 주요 계수 산정 결과

계수	값	설명
중력계수 $\alpha$	6.06	- 준거시설의 실제 월평균 이용객수(17,032명)를 이용권역 전체의 잠재수요(인구·거리 함수)로 나누어 산출한 실현계수 - 이용권역 내 잠재수요 대비 실제 실현된 이용률을 의미함
$\sum \left( P_i \times \frac{1}{r_i^2} \right)$	9,548명	- 이용권역 내 각 지역의 잠재 이용가능 인구( $P_i$ , 40~79세 인구)를 거리 제곱의 역수( $1/r_i^2$ )로 가중하여 합산한 값 - 중력모형의 핵심 입력값이며 실제 수요가 거리감쇠를 받는 정도를 반영함
준거시설 대비 분석 대상 시설의 규모 비율( $\rho$ )	0.12	- 대동 파크골프장 규모(12,008㎡)가 준거시설(98,790㎡)의 12%에 해당함을 의미함 - 중력모형에서 규모 차이를 반영하기 위한 보정계수로 적용됨

- <표 A-8>의 중력모형 계수를 적용한 결과, 대동 파크골프장의 예상 월 이용 수요는 7,562명으로 산정됨

$$\begin{aligned}
 A &= \left( \sum \alpha \left[ P_i \times \frac{1}{r_i^2} \right] \right) \times \rho \\
 &= 6.06 \times 9,548 \text{명/월} \times 0.12 \\
 &= 7,562 \text{명/월}
 \end{aligned}$$

- 이를 일평균 이용객으로 환산하면(월 30일 기준, 월 5일 휴무 가정), 하루 약 302명 수준의 수요가 발생할 것으로 분석됨
- 그러나 해당시설 규모의 적정 수용인원 일 90명 수준이며, 해당 시설에 대한 초과 수요가 발생할 것으로 판단됨

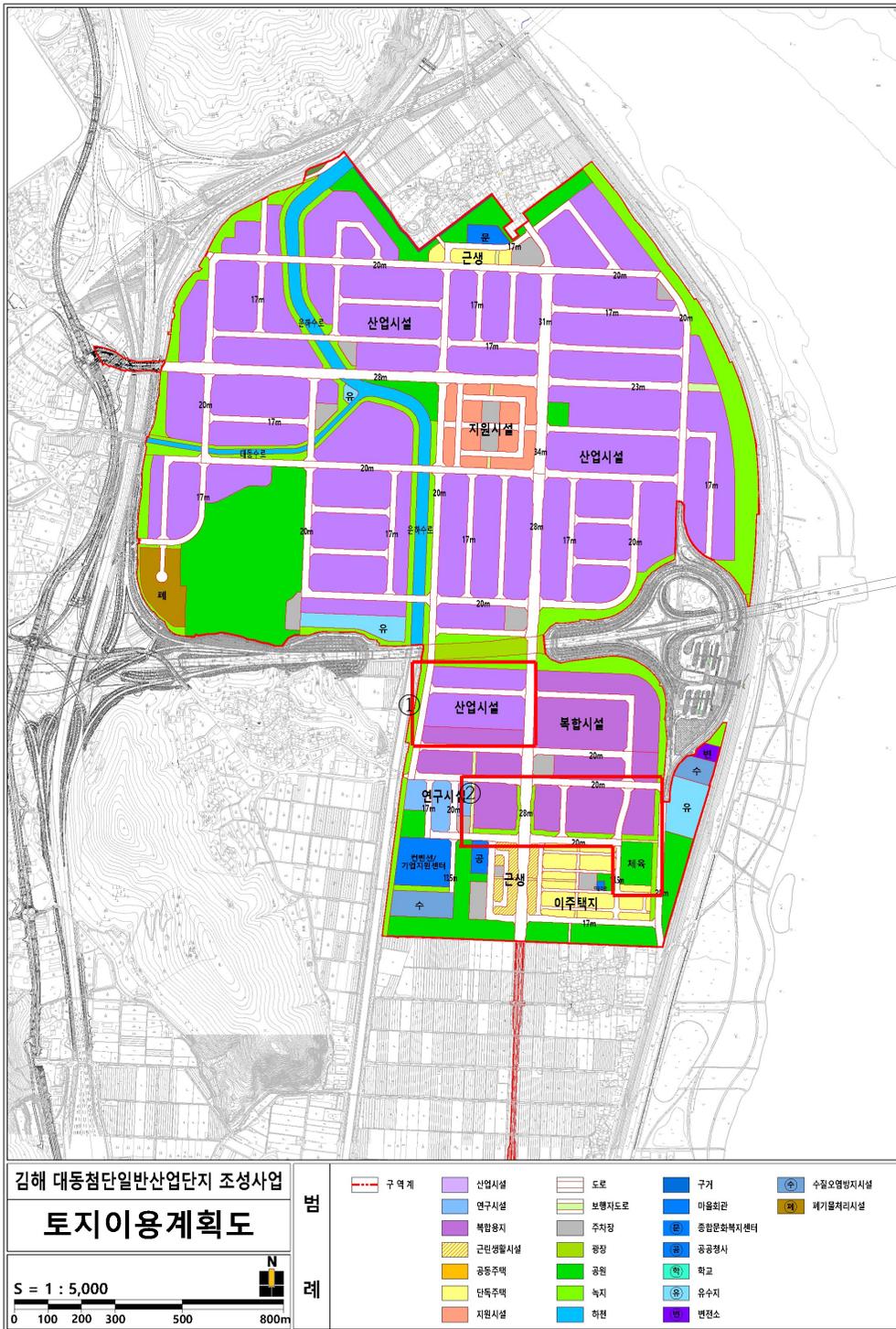
| 부록 |

## B 개발계획 변경(안)에 따른 토지이용계획의 변경

<표 B-1> 개발계획 변경(안)에 따른 토지이용계획의 변경(안)

구 분	기 정		변 경		증 감		비 고
	면적(m <sup>2</sup> )	비율(%)	면적(m <sup>2</sup> )	비율(%)	면적(m <sup>2</sup> )	비율(%)	
합계	2,806,746.3	100.0	2,806,746.3	100.0	0.0	0.0	
산업시설용지	1,106,988.9	39.4	1,153,001.5	41.1	증) 46,012.6	증) 1.7	감)공동주택용지
산업시설	1,088,993.9	38.8	1,135,006.5	40.5	증) 46,012.6	증) 1.7	감)공동주택용지
연구시설	17,995.0	0.6	17,995.0	0.6	0.0		
복합용지	179,352.3	6.4	193,992.9	6.9	증) 14,640.6	증) 0.5	감)공동주택용지
주거용지	131,327.9	4.7	65,196.9	2.3	감) 66,131.0	감) 2.4	증)복합용지
근린생활시설	25,272.7	0.9	25,272.7	0.9	0.0		
공동주택	66,131.0	2.4	-	-	감) 66,131.0	감) 2.4	증)복합용지
단독주택	39,924.2	1.4	39,924.2	1.4	0.0		
지원시설용지	42,434.4	1.5	42,434.4	1.5	0.0		
공공시설용지	1,346,642.8	48.0	1,352,120.6	48.2	증) 5,477.8	증) 0.2	
도로	543,626.6	19.4	549,801.4	19.6	증) 6,174.8	증) 0.2	감)공동주택용지
주차장	45,452.1	1.6	45,452.1	1.6	0.0		
공원·녹지	539,905.2	19.3	551,216.2	19.7	증) 0.4	증) 0.4	
공원	284,896.9	10.2	284,896.9	10.2	0.0		
체육시설	-	-	12,008	0.4	증) 12,008.0	증) 0.4	감)학교용지
녹지	255,008.3	9.1	254,311.3	9.1	감) 697.0	감) 0.0	증)복합용지
하천	69,532.6	2.5	69,532.6	2.5	0.0		
광장	14,818.5	0.5	14,818.5	0.5	0.0		
공공공지	966.6	0.0	966.6	0.0	0.0		
변전소	3,000.0	0.1	3,000.0	0.1	0.0		
학교	12,008.0	0.4	-	-	감) 12,008.0	감) 0.4	증)체육시설
공공청사	4,867.0	0.2	4,867.0	0.2	0.0		
중합문화복지센터	6,167.0	0.2	6,167.0	0.2	0.0		
컨벤션/기업지원센터	22,547.0	0.8	22,547.0	0.8	0.0		
마을회관	660.0	0.0	660.0	0.0	0.0		
구거	3,225.2	0.1	3,225.2	0.1	0.0		
유수지	34,990.0	1.2	34,990.0	1.2	0.0		
폐기물처리시설	23,207.0	0.9	23,207.0	0.9	0.0		
수질오염방지시설	21,670.0	0.8	21,670.0	0.8	0.0		

자료) 김해시 내부자료(2025)



자료 김해시 내부자료(2025)

(그림 B-1) 개발계획 변경(안)에 따른 토지이용계획도 변경(안)

| 부록 |

**C 공공기여 계획**

1) 계획 변경에 따른 공공기여량

▣ 공공기여 기준에 따른 제공량

- 본 사업은 첫째, 산업단지 내 용지 간 변경 건으로 주거용지(공동주택)를 산업시설용지, 복합용지, 공공시설용지(도로)로 변경하고, 공공시설용지(녹지) 일부를 복합용지로 변경하는 내용을 담고 있음
  - 복합용지의 분양금액은 주거용지(공동주택) 및 공공시설용지(녹지) 보다 높아서 토지가치 상승분으로 산정함
- 둘째, 용지 내 공공시설용지 내 학교용지를 체육시설용지로 변경하는 사안을 담고 있음
  - 공공시설용지 내 학교용지는 교육 목적의 특수시설로, 타 용도의 활용이 제한적임. 이에 반해 변경하는 체육시설은 수익이 창출될 수 있는 시설로 토지가치가 일부 상승할 수 있는 요인으로 작용함
  - 그러나 본 사업에서 공공시설용지의 토지가격을 세부용도와 관계없이 확정 조성원가로 공통으로 적용함. 이에 용지변경에 따른 토지가치 상승은 발생하지 않는 것으로 산정함

구분	부지면적(m <sup>2</sup> )	변경사항		공공기여 비율(%)	공공기여 면적(m <sup>2</sup> )
		기정	변경		
용지 간 변경을 통한 토지가치 상승	46,012.6	주거용지 (공동주택)	산업시설용지 (산업시설)	미해당	-
	13,943.6	주거용지 (공동주택)	복합용지	50~70	6,971.8 ~9,760.5
	6,174.8	주거용지 (공동주택)	공공시설용지 (도로)	미해당	-
	697.0	공공시설용지 (녹지)	복합용지	50~70	348.5 ~487.9
용지 내 변경을 통한 토지가치 상승	12,008.0	공공시설용지 (학교)	공공시설용지 (체육시설)	미해당	-

### □ 계획 변경 전·후 예상 토지가액

- 대상지는 김해 대동침단일반산업단지로 감정평가 등을 통해 산정된 토지가치가 아닌 공급가액을 기준으로 예상 토지가액을 산정함

구분	예상 토지가액 (억원/m <sup>2</sup> )	토지가치 (억원)	산정근거
계획 변경전	1,898.9	-	· (복합용지) 179,352.3m <sup>2</sup> ×1,058,750(원/m <sup>2</sup> )
계획 변경후	2,053.9	-	· (복합용지) 193,992.9m <sup>2</sup> ×1,058,750(원/m <sup>2</sup> )

### □ 공공기여 제공량

- 개발계획 변경(1안) 및 변경(2안)에 따른 공공기여 제공량

구분	토지가치 (억원)	산정근거
공공기여 기준에 따른 제공량	77.5 ~108.5	· 공공기여 면적 × 계획 변경 후 예상 토지가액 (50%적용) 6,971.8×1,058,750(원/m <sup>2</sup> )+348.5×1,058,750(원/m <sup>2</sup> ) =73.8억원+3.7억원=77.5억원 (70%적용) 9,760.5×1,058,750(원/m <sup>2</sup> )+487.9×1,058,750(원/m <sup>2</sup> ) =103.3억원+5.2억원=108.5억원
토지가치 상승분	155.0	· 계획 변경 후 - 변경 전 토지가치 =[193,992.9m <sup>2</sup> ×1,058,750(원/m <sup>2</sup> )]-[179,352.3m <sup>2</sup> ×1,058,750(원/m <sup>2</sup> )] =2,053.9억원-1,898.9억원=155.0억원
공공기여 제공량	(1안) 262.0 (2안) 253.9	· 토지가치 상승분 이내에 해당해야 하나, 본 개발계획 변경(안)은 사업시행자의 자발적인 공공기여 제공량이 추가로 발생

## 2) 공공기여 제공 계획

### (1) 변경(1안)에 따른 공공기여 제공 계획

#### □ 공공기여 총괄표

○ 개발계획 변경(1안)에 따라 추가로 발생하는 공공기여에 한해 작성

구분	총계		토지			설치공사		운영수익 (10년)	비고	
	가액 (억원)	구성비 (%)	면적(m <sup>2</sup> )	가액 (억원)	구성비 (%)	가액 (억원)	구성비 (%)	가액 (억원)		
계	262.0	100	19,958.80	215.7	100	21.3	100	25.0		
공공 시설	도로	71.3	27.2	6,174.8	60.6	28.1	10.7	50.2	-	구역내
	공원·녹지	-7.4	-2.8	-697.0	-6.8	-3.2	-0.6	-2.8	-	구역내
	체육시설 (파크골프장)	154.0	58.8	12,008.0	117.8	54.6	11.2	52.6	25.0	구역내
	공공청사 (지원센터)	44.1	16.8	2,500	44.1	20.4	-	-	-	구역내

#### □ 공공기여 시설별 명세표

○ 개발계획 변경(1안)에 따라 추가로 발생하는 공공기여에 한해 작성

구분	위치		규모(m <sup>2</sup> )		가액 (억원)	구성비 (%)	제공 방법	제공 시점	설치 주체	
	구역 내외	주소	토지면적	연면적						
계	-		19,958.80	2,118.6	262.0	100	-	-	-	
공공 시설	도로	내부	김해시 대동면 월촌리 1317 일원	6,174.8	-	71.3	27.2	현물	'27 (예정)	시행사
	공원·녹지	내부	김해시 대동면 월촌리 1312, 1317 등	-697.0	-	-7.4	-2.8	-	-	-
	체육시설 (파크골프장)	내부	김해시 대동면 월촌리 1328	12,008.0	-	154.0	58.8	현물	'28 (예정)	시행사
	공공청사 (지원센터)	내부	김해시 대동면 월촌리 1313-2	2,500	2,118.6	44.1	16.8	현물	'28 (예정)	시행사 (시)

## (2) 변경(2안)에 따른 공공기여 제공 계획

## □ 공공기여 총괄표

○ 개발계획 변경(2안)에 따라 추가로 발생하는 공공기여에 한해 작성

구분	총계		토지			설치공사		운영수익 (10년)	비고	
	가액 (억원)	구성비 (%)	면적(m <sup>2</sup> )	가액 (억원)	구성비 (%)	가액 (억원)	구성비 (%)	가액 (억원)		
계	253.9	100	19,958.80	215.7	100	21.3	100	15.5		
공공 시설	도로	71.3	28.1	6,174.8	60.6	28.1	10.7	47.1	-	구역내
	공원·녹지	-7.4	-2.9	-697.0	-6.8	-3.2	-0.6	-2.6	-	구역내
	체육시설 (종합체육 테마파크)	145.9	57.5	12,008.0	117.8	54.6	12.6	55.5	15.5	구역내
	공공청사 (지원센터)	44.1	17.4	2,500	44.1	20.4	-	-	-	구역내

## □ 공공기여 시설별 명세표

○ 개발계획 변경(2안)에 따라 추가로 발생하는 공공기여에 한해 작성

구분	위치		규모(m <sup>2</sup> )		가액 (억원)	구성비 (%)	제공 방법	제공 시점	설치 주체	
	구역 내외	주소	토지면적	연면적						
계	-		19,958.80	2,118.6	253.9	100	-	-	-	
공공 시설	도로	내부	김해시 대동면 월촌리 1317 일원	6,174.8	-	71.3	28.1	현물	'27 (예정)	시행사
	공원·녹지	내부	김해시 대동면 월촌리 1312, 1317 등	-697.0	-	-7.4	-2.9	-	-	-
	체육시설 (종합체육 테마파크)	내부	김해시 대동면 월촌리 1328	12,008.0	-	145.9	57.5	현물	'28 (예정)	시행사
	공공청사 (지원센터)	내부	김해시 대동면 월촌리 1313-2	2,500	2,118.6	44.1	17.4	현물	'28 (예정)	시행사 (시)

## 김해시 대동첨단일반산업단지 토지이용 변경에 따른 대응전략

---

발 행 2025년 12월 31일  
발 행 인 김 재 원  
발 행 처 김 해 연 구 원

경남 김해시 주촌면 골든루트로 80-16 김해중소기업비즈니스센터 2층  
Tel (055)344-7700  
Homepage : [www.ghri.re.kr](http://www.ghri.re.kr)  
ISBN : 979-11-997022-4-0

---

- 이 책에 실린 내용은 출처를 명시하면 자유로이 인용할 수 있습니다. 그러나 무단전재하거나 복사하면 법에 저촉됩니다.
- 이 연구는 본 연구원의 공식견해와 반드시 일치하는 것은 아닙니다.