

주택산업 변화에 대응한 주거학 교육

Strategies for Housing Education Toward Current Trends in Housing Industry

김선중*	양세화**	박경옥***
Kim, Sun-Joong	Yang, Se-Hwa	Park, Kyoung-Ok
최윤정****	신화경*****	권오정*****
Choi, Yoon-Jeong	Shin, Hwa-Kyoung	Kyun, Oh-Jeong

Abstract

The purpose of this paper was to suggest new strategies available for the housing education considering the enhancement of professional practices in the housing industry. The purpose was accomplished examining the businesses of housing industries and the undergraduate programs in housing. The housing industry was considered in following areas: housing department of construction company, comprehensive marketing, management/lease and building/environment examination. And the undergraduate programs of nine universities offering housing as a whole or a half portion of the department were analyzed. Both the examination results and the suggestions including course recommendations, the educational-industrial cooperation programs, and the accreditation housing education program could be valuable informations for the housing educators.

Keywords : Housing education, Housing industry

I. 서 론

1. 문제제기 및 연구목적

21세기를 맞게 된 현 시점에서 우리나라의 주택 관련 산업 시장은 계속 다양해지고 양적으로도 확대되고 있다. 우리나라의 주택건설산업은 1960년대 이후 1990년대 초반까지 '만들면 팔린다'는 공급자 위주의 시장구조 속에서 질적인 서비스를 간과해왔다. 1990년대에 이르러 수요와 공급이 어느 정도 균형을 이루면서 이러한 공급자 위주의 시장 구조는 붕괴되기 시작하였으며, 특히 1977년 말 IMF 구제금융은 이러한 붕괴를 가속화시켰다. 2002년 주택공

급율 100% 달성, 우리나라 가구 중 과반수 이상이 공동주택거주, 주택의 소유는 재산 증식과 더불어 주거서비스 확보라는 의식 변화, 주택 유통과 관리의 전문화 요구 등을 감안하면 과거에 비해 주택관련 산업은 보다 다양해지고 사업규모는 지속적으로 커질 것으로 전망된다.

우리나라 대형 건설업체의 주택사업 매출액은 전반적으로 해마다 조금씩 증가하는 경향을 알 수 있다¹⁾.

전체 사업에서 차지하는 주택사업의 비중도 점차 증가하여 현재 각 건설업체의 주택사업은 전체 매출액의 50-70% 정도를 차지하는 것으로 조사되었다.

이러한 현실 때문에 건설업체에서는 주택사업을 중요한 업무로 파악하고 있으며 그에 따른 주택 전문가를 필요로 하고 있다. 현재 우리의 주택시장 상황에서 볼 때 주택 전문가의 역할은 주택의 양적 공급

*정회원, 울산대학교 교수, 이학박사
**정회원, 울산대학교 교수, 이학박사
***정회원, 충북대학교 교수, 학술박사
****정회원, 충북대학교 교수, 이학박사
*****정회원, 상명대학교 교수, 이학박사
*****정회원, 건국대학교 교수, 이학박사

1) LG건설, 대우건설, 현대산업개발, 대림산업의 홈페이지에 발표한 연간 매출액 비교

과 관련이 있는 설계나 시공에 관한 역할은 물론 소비자의 주거요구를 파악하고 주거의 생산부터 기획·판매·관리를 통해 질적 수준을 향상시킬 수 있는 보다 포괄적인 차원에서의 역할이 요구되는 것이다.

주택관련 산업시장의 이같은 변화를 감안한다면 주거학 교육도 이에 대응할 수 있는 새로운 방향 모색이 필요한 시점으로 보아야 할 것이다. 그 일환으로 본 연구에서는 주택생성 중 유통·판매·관리의 과정에 관련된 주거관련업체로 한정하여 실무적 업무를 분석하고, 주거관련학과에서 운영하고 있는 교과목과 비교·분석하여 이를 토대로 교육방법을 제시해 봄으로써 주거학 교육 정보를 제공하고자 한다. 연구를 진행하기 위하여 본 연구에서는 업무분석은 주택의 유통, 판매, 관리의 과정에 관련한 주거관련 산업체로 제한한다.

2. 조사방법 및 시기

주거관련 산업체 관련업무는 연구자들이 유통업체, 환경업체, 주택관리업체를 직접 방문하여 면접하거나 관련업체 홈페이지에 소개된 인터넷 자료를 통해 내용 분석하였다. 이 중에는 그 후 새로이 창업된 많은 회사가 포함되지 않았으며, 반대로 현재 사업을 중단한 업체도 포함이 되어 있을 수 있다. 그러나 본 보고서는 업체의 수효 파악이 목적이 아니라 업무 경향을 알기 위한 것이기 때문에 크게 문제되지는 않을 것으로 본다.

주거학 교과과정은 국내 생활과학 관련 대학(생활과학대학, 생활환경대학 등)에 설치된 주거학 관련 학과의 홈페이지 내용을 근거로 살펴보았다. 단, 학과(대학에 따라 '전공'으로 분류하기도 함. 이하 '학과'로 명칭 통일) 명칭에 '주거'가 명시되어 있으면서 주거학 교과목이 학과 전체 전공 교과목의 1/2 이상을 차지하고 있는 9개 학과의 자료를 분석하였다.

조사는 2002년 11월에 본 조사를 실시하였으며 2003년 2월에 보완 조사를 하였다.

II. 주택산업 현황과 취업 현황

1. 주택 유통업계 현황

주택은 단순히 옷이나 음식처럼 소비를 통해 인간의 욕구를 충족시키는 소비재가 아니다. 자본주의 경

제 체제에서 가장 중요한 재산이자 투자의 대상인 까닭에 주택의 소유는 주거 서비스의 확보라는 기본 목적 외에 재산 소유와 보전 또는 증식이라는 목적이 추가되는 것이다. 주택 상품의 경제적 가치에 대한 이 같은 사회적 인식 때문에 최근 들어 부동산투자신탁회사(REIT)나 부동산 컨설팅회사, 또는 부동산 분양대행회사 같은 부동산 관련 업체들이 아파트를 포함한 주거용 건물을 다른 유형의 건물이나 시설처럼 투자 대상으로 보는 경향이 커지고 있다. 이는 과거 부동산 중개업소나 개인에 의해 이루어지던 거래와는 규모도 훨씬 클 뿐 아니라 단순한 매매나 임대 계약의 차원이 아니라 시장성 분석과 개발, 분양 및 임대 대행, 경영 및 관리, 판매 촉진을 위한 광고 대행에 이르기까지 마케팅의 과정에서 이루어진다.

<표 1>은 미국 부동산투자회사협회(NAREIT)가 제시한 자료로 2000년 2월말 현재 뉴욕 증권거래소와 나스닥 등에 상장·등록되어 있는 부동산 투자신탁 회사의 13.9%가 주거용 건물에 투자하고 있음을 보여준다²⁾.

이는 소매판매시설(24.9%), 오피스/산업(18.9%)에 이어 세 번째로 높은 비율이며, 주거용 건물이 투자 대상에서 큰 비중을 차지하고 있음을 나타낸다. 이러한 경향은 우리 나라에서도 찾아볼 수 있는데 90년대 들어 많이 생겨난 크고 작은 부동산 관련 회사들이 아파트나 오피스텔, 주상복합 등의 주거용 건물을 취급하는 사업에 참여하는 추세이다.

표 1. 투자대상별 REIT 현황

구분	REIT수	비중 (%)	구분	REIT수	비중 (%)
오피스/산업	38	18.9	모기지 (mortgage)	24	11.9
소매 판매시설	50	24.9	창고	4	2.0
주거용	28	13.9	기타 전문시설	8	4.0
숙박/리조트	15	7.5	분산투자	21	10.4
의료시설	13	6.5	합계	201	100.0

*출처: NAREIT. 주택상당사 1급 연수(한국주거학회, 2001), 54 쪽에서 재인용.

2) 우리 나라에서 리츠업이 시작된 기간이 짧아 아직 업무분야가 조사된 자료가 없어 미국의 예를 제시하였다.

2. 환경평가·관리업계 현황

새로운 변화는 건축물의 환경이나 안전에 대한 평가 관련 업계에서도 찾아볼 수 있다.

<표 2>는 한국건설안전기술원의 연도별 사업실적 중 건물 안전 및 환경진단에 관한 업무량의 변화를 제시한 것이다. IMF구제금융시기 이전과 2002년을 비교해보면, 건축분야의 안전진단 건수는 2배 가까이 증가하였으며, 환경분야의 진단 건수는 약 16배 정도 증가한 것으로 나타났다. 이러한 추세를 볼 때 주거 환경에 대한 진단 업무도 상당 부분 포함되어 있음을 예측할 수 있다. 1990년대 신도시 개발을 위시해 대규모로 공급되었던 아파트들이 모두 준공 20년이 경과하는 2010년 이후가 되면 새로 건설되는 주택 수보다 더 많은 수의 주택정비수요가 발생할 것이다. 그렇게 되면 주택산업은 신규 건설보다는 재고주택 정비와 그를 완수하기 위한 안전진단이 더 큰 비중을 차지할 것이다.

주택관련업계 중 주택관리업체의 증가도 눈여겨볼 만하다. 우리 나라의 주택관리물량은 점차 늘어나는 추세에 있다. 증가 원인으로는 주택공급량의 확대에 있으나 보다 큰 이유는 여러 주택유형 중 아파트가 차지하는 비중이 급격히 늘어나고 여기에 자치관리가 위촉되고 위탁관리가 확산되는데 있다. 한편 정부에서는 관리의 자율화, 입주자 관리참여의 활성화를 근간으로 하면서 관리비 절감차원의 여러 시스템적 접근을 시도할 것으로 보인다. 결국 주택관리시장에서의 전체적인 흐름은 관리물량이 급증하면서 관

리업체의 수도 늘어나게 되어 수요와 공급규모가 확대될 것이다. 특히 매개변수인 정부의 시책은 관리시장의 규모를 거대하게 만들게 되고, 건축물을 공공재(public goods)로 인식하기에 이르면, 사사로운 관리사안은 사적자치에 일임할 것이나, 큰 줄기에 있어서는 광역관리나 분쟁조정위원회 같은 공적(公的) 관리시스템을 적극 도입할 것이 예상된다.

이상에서 살펴보았듯이 주거관련 주택산업은 그 유형과 규모가 과거와는 다른 양상을 띠고 있으며, 이로 인해 주거학 전공자의 진출 분야는 과거에 비해 다양해질 수 있을 것으로 보인다. 이러한 산업계의 경향에 대비하려면 학계는 전문인 육성을 위한 다각적인 준비가 필요하다.

3. 주거학 전공자의 취업실태

주택을 연구 대상으로 하는 주거학은 생활공간과 생활 환경을 계획·설계·디자인하고 주택을 생산·유통·판매·관리하는 일련의 과정에서 생기는 거주자의 제반 문제를 인간과 주거환경과의 상호작용 관점에서 총체적으로 접근하는 응용·실천학문이다³⁾.

그러므로 주거학 교육은 이론적 내용을 다루어야 할 뿐만 아니라 주택산업현장에서 활용할 수 있는 실무적인 지식을 전수해야 할 것이다.

주택 생성의 실무적인 단계별 관련 업무를 다음과 같이 생각해 볼 수 있다. 첫째, 기획단계는 주택개발업, 주택컨설팅, 주택상품 기획·홍보·광고 둘째, 설계단계는 단지, 주호, 내부 설계/ 가구디자인이며 셋째, 생산단계는 주택건설업, 주택시설설비생산업, 시공, 감리 등의 업무로 분류할 수 있다. 넷째, 유통단계는 주택마케팅, 임대, 부동산중개, 리츠(reit), 주택상담이고 다섯째, 관리단계는 주택관리, 하자/환경 안전진단, 청소대행, 고객관리 등의 업무를 포함시킬 수 있다

이러한 단계별 주택관련 산업체에 주거학 전공자의 취업 추이는 <그림 1>과 같이 1970년대, 80년대까지는 설계분야에 취업하는 경우가 대부분이었으나 1990년대에는 기획조사업무에, 2000년대에 들어서는 유통·판매·관리업에 취업이 이루어지고 있다.

지금까지의 조사 결과 우리 나라에 주택의 양적

표 2. 건물 안전/환경진단 업무량 현황

구분	건축 분야	환경 분야	문화재 분야	토목 분야	정부 정책 분야	안전 관리 기술 지원	계
1996년 이전	546	7	-	245	6	-	804
1997년	714	22	2	341	-	-	1,079
1998년	889	34	8	529	8	13	1,481
1999년	1,008	61	9	707	9	11	1,805
2000년	1,101	92	10	822	-	35	2,060
2001년	1,228	109	15	923	10	43	2,328
2002년	1,068	127	22	998	12	48	2,265

*출처: <http://www.kicst.co.kr/> (한국건설안전기술원 연도별 사업실적)

3) (사)한국주거학회 리플렛, 2002

구 분	1970. 80년대	1990년대	2000년대
디자인 업무			→
기획업무			→
조사업무			→
유통, 판매업무			→
관리업무			→

*연세대학교, 울산대학교 주거환경학 전공자 취업경향을 참고로 구성하였음.

그림 1. 시대별 주거학 전공자의 취업 실태 추이

거학 관련학과 졸업생이 판매·유통·관리 관련업에 취업하여 업무에 투입된 경우, 주거에 대한 전반적 또는 세부적 개념을 이해하고 있을 뿐 아니라, 주택에 대한 설명을 하기 위하여 도면화 하는 컴퓨터작업 능력과 보고서 작성을 위한 컴퓨터 능력, 상담 및 설문조사 능력이 있어 담당 고용주가 매우 만족하고 있는 것으로 조사되었다.

III. 주거관련 산·학계 현황

부족이 심각하였던 시기와는 달리, 최근 주택산업의 경향은 주택의 판매와 유통·관리의 중요성이 강조되고 있음을 알 수 있다. 이에 따라 이 분야의 업종이 증가추세를 보이고 있으며 대학에서는 이에 필요한 적절한 인재를 키우는 것이 필요하다. 실제로 주

1. 주거 관련 산업체의 업무 분석

주거 관련 업계를 부동산 관련업과 건설회사 주택사업, 관리/임대업, 하자/환경 진단관련 업으로 분류하여 업무를 분석하면 <표 3>과 같다. 조사된 자료는 관련 업체들이 제시한 자료를 취합하여 작성한

표 3. 주거관련업계 업무분석

관련 업계	주요 업무	
건설회사 주택사업	<ul style="list-style-type: none"> · 사업성 및 수익성 검토 · 주택상품기획 · 건축 · 인·허가 과정 문제 처리 · 자금관련문제 처리 · 입주 후 사후관리 	<ul style="list-style-type: none"> - 입지선정, 개발계획 - 마케팅서치 - 계획 및 시공 - 법률, 민원처리 - 금융지원관련 정보 - 하자보수 및 관리
부동산 관련업	<ul style="list-style-type: none"> · 부동산 개발 컨설팅 · 부동산 투자자문 · 법률/금융 컨설팅 · 경매/공매 컨설팅 · 중개, 대행 · 마케팅서치 · 건축 · 매매/임대업 · 인터넷사업 	<ul style="list-style-type: none"> - 입지선정 및 개발계획, 리모델링, 재건축 - 주거용·업무용·상업용 부동산 분석, 자산관리 - 관련 법률, 세무 및 금융지원, 감정평가 - 가치평가, 매매/임대 중개, 정보 제공 및 상담 - 분양, 임대, 광고 - 시장정보제공, 시장분석 - 계획 및 시공- 건물 매매 및 임대 관리 - 정보서비스 제공(정보 제공 및 상담)
주택관리 임대업	<ul style="list-style-type: none"> · 유지관리 및 안전진단 · 관리비 책정, 회계관리, 구매 업무 · 생활관리(대인업무) · 임대료 및 임차자 결정 · 실내리모델링 	<ul style="list-style-type: none"> - 유지·보수와 안전관리/대체 및 개량, 리모델링의 제안 경비·청소·소독 및 쓰레기수거 - 안전관리, 환경관리, 시설관리 - 내력 구조부의 하자보수/안전진단실시 - 관리비 및 사용료의 징수와 공과금의 납부대행 - 특별수선충당금의 징수 및 적립 - 주택 임대시 보수, 교체, 개수
건축물 하자진단업	<ul style="list-style-type: none"> · 아파트 하자조사, 판정 	<p>아파트 단지와 세대 내에 발생한 하자를 조사하여 하자 내용을 분석하고 하자의 발생위치를 CAD 도면화 하여 보고서를 작성하는 업무</p>
건축물 환경진단업	<ul style="list-style-type: none"> · 일조환경설계, 일조환경평가 	<ul style="list-style-type: none"> - 기존 공동주택의 일조권 적합성 여부를 평가하여 보고서를 작성하는 업무 - 설계 단계 공동주택의 경우 일조환경조건을 향과 층별로 시뮬레이션 분석을 통해 예측하여 보고서를 작성하는 업무
	<ul style="list-style-type: none"> · 소음진동 및 분진환경, 조망권, 프라이버시 평가/기류 해석 	<ul style="list-style-type: none"> - 기존 공동주택의 환경소음수준 및 세대 내 소음수준, 분진농도 등의 환경 실태를 측정하여 기존 적합성 여부를 평가하여 보고서를 작성하는 업무 - 기존 공동주택 인근에 여타 건축물이 시공되는 경우, 시뮬레이션을 통해 기존 공동주택의 각 세대별 조망권 및 프라이버시, 기류 등의 변화를 분석 및 예측하여 보고서를 작성하는 업무

것이기 때문에 업무를 지칭하는 용어가 다소 중복되는 감이 있다. 특히 부동산 관련 회사들의 경우 부동산에 관한 전반적인 업무들이 명확한 구분 없이 통합적으로 뒤섞여 수행되고 있는 실정이어서 업무의 세분화가 어렵다.

부동산 관련업과 건설회사 주택사업의 업무는 그 특성과 범위가 다소 차이가 있긴 했으나 공통적으로 입지 선정을 토대로 한 개발 업무나 계획 및 시공 관련 업무, 분양 또는 분양대행 업무, 수요계층의 특성 파악에 따른 주택 상품 기획이나 홍보, 광고 전략 수립, 하자보수 및 관리 업무 등 마케팅 전반에 관련된 업무를 수행하고 있는 것으로 나타났다. 단 부동산 관련 회사에서는 이러한 업무 외에 부동산 투자 자문이나 공매·경매 자문, 또는 부동산 매매 관련 상담이나 중개 업무가 이루어지고 있어 건설회사 주택사업부와는 차이를 보였다.

관리/임대업의 업무는 공동주택의 공용부분, 공동주택의 입주자의 공동소유인 부대시설 및 복리시설 유지·보수와 대체 및 개량, 리모델링의 제안과 경비·청소·소독 및 쓰레기수거 등의 위생관리를 주기적으로 실시하고 있었다. 이러한 관리를 집행하기 위하여 관리비 및 사용료를 징수하고 공과금의 납부를 대행하는 대민 업무도 이들의 중요한 업무로 나타났다. 이 외에 다양한 입주자들끼리 공동거주가 원활히 이루어질 수 있도록 주민복지에 기여할 수 있는 생활관리는 이 업무에서 독창성을 발휘하여 주거민족을 향상시킬 수 있는 분야이다.

건축물 하자 진단업의 업무로는 아파트 하자조사·

판정, 하자보증금 인출·청구, 건축물 보수·보강 공사, 건축물 설계·계측 관리, 시설물 안전 진단·정밀 점검, 시설물 보수·보강공법 연구 등이 있다. 이 중 주거학 전공자에게는 아파트 하자조사·판정 업무가 적합하다고 본다. 아파트 하자조사·판정은 아파트 단지와 세대 내에 발생한 하자를 조사하여 하자 내용을 분석하고 하자의 발생위치를 CAD로 도면화하여 보고서를 작성하는 업무이다. 최근 거주자들이 '건물 안전'에 대한 개념이 형성되면서 공동주택 입주자대표회의에서 시공사에 하자보수 신청, 보상 요구 등을 하기 위해 하자 진단을 의뢰하는 사례가 거의 대부분의 아파트 단지에서 시행되고 있을 정도로 늘어나고 있어, 하자 진단 회사의 수적인 팽창이나 각 회사에 의뢰되는 사례의 급증이 예상된다.

건축물 환경 진단업의 업무로는 일조환경설계·일조환경평가, 소음진동 및 분진환경, 조망권, 프라이버시 평가, 기류해석 등이 있다. 일조환경설계·일조환경평가 업무는 기존 공동주택의 일조권 적합성 여부를 평가하여 보고서를 작성하는 업무, 설계 단계 공동주택의 경우 일조환경조건을 향과 층별로 시뮬레이션 분석을 통해 예측하여 보고서를 작성하는 업무이다. 소음진동 및 분진환경, 조망권, 프라이버시 평가, 기류해석 업무는 기존 공동주택의 환경소음수준 및 세대 내 소 분진농도 등의 환경실태를 측정하여 기존 적합성 여부를 평가하여 보고서를 작성하는 업무, 기존 공동주택 인근에 여타 건축물이 시공되는 경우, 시뮬레이션을 통해 기존 공동주택의 각 세대별 조망권 및 프라이버시, 기류 등의 변화를 분석

표 4. 주거학 영역별교과목수

영역	대학	주거이론	주거계획 및 설계	주거사	주거실내 디자인	주거환경	주택건설 경영	주택관리	주택기술	주택정책/제도	기타	계
단일 전공	경희대	5	4	2	7	1	0	2	1	1	2	25
	연세대	7	7	1	8	3	1	2	1	0	1	31
	울산대	8	8	2	9	1	1	1	1	2	1	34
2개 전공	가톨릭대	4	2	1	8	1	0	1	0	0	0	17
	건국대	5	4	2	2	1	0	1	1	2	1	19
	부산대	2	5	1	4	1	0	0	1	1	0	15
	상명대	6	5	2	2	1	0	1	0	0	0	17
	중앙대	5	3	1	5	0	0	1	1	0	2	18
	충북대	3*	5	2	2	2	1	2	1	0	2	20
평균		5.0	4.8	1.6	5.2	1.2	0.3	1.2	0.8	0.7	1.0	21.8

*학점 외 졸업 자격요건으로 진행되는 졸업논문 포함

및 예측하여 보고서를 작성하는 업무이다. 최근 매스컴이나 신문지상에 소음 평가 후 보상 판정 사례가 보도되고 층간소음기준이 제정되면서 특히 공동주택의 환경 진단 의뢰가 급증하고 있다.

2. 주거학 관련학과 교과과정 분석

주거학을 독립적으로 운영하는 학과는 경희대 주거환경학전공, 연세대 주거환경학전공, 울산대 주거환경학전공으로 3개 학과였다. 소비자학 또는 아동학과 함께 2개 분야를 1개 학과로 운영하는 대학은 가톨릭대 소비자·주거학전공, 건국대 소비자·주거학과, 부산대 아동·주거학과, 상명대 소비자·주거학전공, 중앙대 주거학과, 충북대 주거환경·소비자학과로 6개 학과였다. 중앙대 주거학과는 학과명칭은 '주거학과'이나 교과과정은 소비자학과 함께 운영하고 있어 후자로 분류하였다.

주거학 관련 학과의 주거학 분야 교과과정을 「(사)한국주거학회」의 연구영역을 일부 수정하여 구분한 후⁴⁾ 개설 교과목수를 분석한 결과는 <표 4>와 같다. 주거학을 독립적으로 운영하고 있는 학과의 주거학 교과목 수는 25~34개였으며, 소비자학 또는 아동학을 포함하여 2개 분야를 운영하는 학과의 주거학 분야 교과목 수는 15~20개였다.

각 학과의 교과과정을 각 영역별 교과목의 수로 분석한 결과, 분석대상 9개 학교 교과과정의 각 영역별 교과목 수의 평균은 '주거이론 영역' 5.0개 과목, '주거계획 및 설계 영역' 4.8개 과목, '주거사 영역' 1.6개 과목, '주거실내디자인 영역' 5.2개 과목, '주거환경 영역' 1.2개 과목, '주택건설경영 영역' 0.3개 과목, '주택관리 영역' 1.2개 과목, '주택기술 영역'

4) 주거학 관련 이론 과목, 연구방법, 졸업논문 등의 교과목은 '주거이론 영역', 제도, CAD, 주거계획, 주택설계 등의 교과목을 '주거계획 및 설계 영역', 실내디자인사, 한국주거사, 서양주거사 등의 교과목을 '주거사 영역'으로 구분하였다. 실내디자인론, 실내디자인 실습, 조명, 가구디자인, 색채, 실내코디네이션 등의 교과목은 '주거실내디자인 영역', 인간공학, 주거환경학 및 실습 등의 교과목을 '주거환경 영역', 주택건설과 경영, 주택산업의 이해 등의 교과목은 '주택건설경영 영역'으로 구분하였다. 또한 주택관리, 리모델링 등의 교과목은 '주택관리 영역', 구조 및 재료, 설비 등의 교과목을 '주택기술 영역', 주택과 사회, 주택법규 등의 교과목을 '주택정책/제도 영역'으로 하고, 현장실습, 주택상담 등의 교과목은 '기타 영역'으로 구분하였다.

0.8개 과목, '주택정책/제도 영역' 0.7개 과목, '기타 영역' 1.0개 과목이었으며, 총 주거학 교과목 수는 평균 21.8개 과목이었다.

교과과정의 영역구분에 있어서 실내디자인 이론과 실습 관련 교과목을 모두 '주거실내디자인 영역'으로 구분하였기 때문에, '주거실내디자인 영역'의 교과목 수가 거의 모든 학과에서 가장 많았고, 주거학, 주생활학, 주거생활조사법, 주거환경심리, 졸업논문을 모두 '주거이론 영역'으로 구분하여 '주거이론 영역'의 교과목 수가 그 다음으로 많았다. 그 다음으로는 주택계획, 설계, 제도, CAD를 포함하는 '주거계획 및 설계 영역'의 교과목 수가 많았다. 반면 '주택정책/제도 영역'과 '주택건설경영 영역'의 과목 개설은 매우 미비하였다.

IV. 주거유통, 관리 분야 교과목 모델·교육안

위에서 조사 분석한 결과를 토대로 하여 주택유통·관리 관련 교과목의 모델과 교육방법에 대해 논한다.

1. 교과목

3장 1절과 2절에서 살펴본 주거 관련 업계의 업무와 주거학 교과목 분석을 토대로 주거학 전공 교과 과정에 필요한 교과목을 제시해보았다<표 5 참조>. 이를 위해 국내·외 4년제 대학의 주거학 전공과 부동산 관련 전공 같은 인접 분야의 교과목과 한국주거학회가 주택상담사 자격 인증을 위해 제시하고 있는 과목들을 함께 검토하였으며, 아울러 접촉이 가능하였던 업계 실무자의 견해도 일부 고려하였다.

<표 5>에는 편의상 앞에서의 업계 구분에 따라 과목을 제시하였다. 단, 부동산 관련 회사와 건설회사 주택사업부는 조사된 업무가 유사한 것으로 나타나 함께 통합하여 정리하였으며, 교과목은 주거학 전공의 현재 교과과정에서 기본 공통 과목을 추출하고, 구분된 업계 별로 전문과목을 추천·제시해 보았다. 부동산 관련업과 건설회사 주택사업의 업무 내용에 따라 필요한 교과목으로는 주거학 전공의 기본적인 과목들 외에 개발이나 계획, 시공 등을 위한 계획 및 디자인, 입지 분석이나 환경 평가 등에 관한 과목의

중요성이 강조될 수 있으며, 수요자 요구나 시장 분석을 위한 조사분석 관련 과목도 필수적이다. 특히 주거 마케팅을 포함하는 부동산 관련 업무를 위해서는 기존의 법규과목이나 주택정보상담 등이 유용하며, 주택건설경영, 주택마케팅, 주택상품기획 등의 과목이 새롭게 추가될 수 있다.

주택임대/관리업은 주택을 유통·관리하는 과정을 다루는 업무이다. 본 업무를 수행하기 위하여 주거와 주거생활에 대한 기본 지식을 향상시킬 수 있는 과목 외에 구조, 재료, 설비 등에 관한 지식과 주택관리기술을 익힐 수 있는 과목이 필수적이다. 또한 거주자의 대민업무를 원활히 지원할 수 있는 상담과 회계관련 과목을 포함시켜야 한다.

건축물 하자진단업에 주거학 전공자의 진출을 위해 필요한 교과목은, 하자의 개념과 종류, 내용 등을 이해하기 위한 공동주택관리; 하자 중 많은 부분을 차지하고 있는 결로, 단열, 소음, 누수 등의 개념을 이해하기 위한 주거환경학; 주택설비, 건물 구조의 개념과 원리; 콘크리트나 실내마감재 등의 재료를 이

해하여야 어떤 현상이 하자인가를 판단할 수 있으므로 주택구조와 주택재료에 대한 교육이 필요하다. 하자는 현재의 법규와 기준 적합성 여부 판단이 중요하므로 주택법규; 도면을 이해하고 작성할 수 있어야 하므로 제도 및 도학과 CAD; 세대 내 하자조사에 도움이 될 수 있는 주거생활조사법; 하자조사·판정 보고서는 연구논문과 같이 논리적 체계를 가지므로 연구방법, 졸업논문을 이수해야 한다. 또한 보고서는 컴퓨터를 이용하여 도식화하여 작성하고 출력할 수 있어야 하므로 컴퓨터 실습이 필요하다.

환경진단업에 주거학 전공자의 진출을 위해 필요한 교과목은 일조, 소음, 분진 등의 물리적 주거환경의 개념과 측정·평가방법·진단기기 다루는 법 등을 알아야 하므로 주거환경학 및 실습; 조망권, 프라이버시 등의 개념과 평가방법을 학습할 수 있는 주거환경심리; 환경성능의 부적합이 하자인지 관리 미비인지 등을 파악할 수 있기 위한 공동주택관리; 환경 진단결과와 원인을 파악할 수 있는 지식을 위해 주택구조와 주택재료; 건축물 환경성능 관련 기준과

표 5. 주거의 유통·관리 분야 전공 교과목 모델

관련업계	교과목	전문과목	기본 공통 과목1
건설회사 주택사업부/ 부동산 관련업		<ul style="list-style-type: none"> · 주택건설경영(CM) · 프로젝트 매니지먼트(PM) · 주택산업과 주거소비 · 주거재무관리 · 주택마케팅 · 주택시장조사 · 주택과 부동산 경제정보 · 주택부동산 경제실무 · 주택금융 · 주택상품기획 · 주택과 부동산 컨설팅 	<ul style="list-style-type: none"> · 주거학 · 주거생활학 · 주거환경심리 · 기초설계 · 제도 및 도학 · 주거단지평가 · 주택 관리 · 주택정책 및 제도 · 주택법규/건축법규 · 주택정보상담 · CAD, 컴퓨터 실습 · 주거생활조사법(연구방법) · 보고서 작성법(졸업논문) · 현장실습
관리/임대업		<ul style="list-style-type: none"> · 공동주택 관리실무 · 공동주택시설개론 · 주택구조 · 주택재료 · 회계원리 · 주택과 부동산 컨설팅 · 리모델링 실습 	
건축물 안전진단업		<ul style="list-style-type: none"> · 주거환경학 · 주택시설 · 주택구조 · 주택재료 	
건축물 환경 진단업		<ul style="list-style-type: none"> · 주거환경학 이론 및 실습 · 주택구조 · 주택재료 	

법규 적합성 여부를 판단하기 위해서는 주택법규; 보고서 작성하기 위한 선행 학습으로서 졸업논문; 건축물 환경성능 평가는 특히 그래프 작성이나 시뮬레이션 등이 수행되어야 하므로 컴퓨터 실습 등이 필요하다.

2. 주거학 교육

주거학관련 산업체에 전공자가 진출하려면 교육계는 다음과 같은 노력을 할 수 있다.

1) 주거학 산학협동교육

최근 수년동안 건설 중심의 주택산업이 침체되기는 하였지만 다양한 분야의 주택산업이 대두된 계기가 되기도 하였으므로, 주거학 전공자가 다양한 주택산업 분야에 취업을 할 수 있도록 지금까지와는 차별화된 교육제도의 도입이 절실했다.

주거학 교육은 이론적 내용을 다루어야할 뿐만 아니라 주택산업현장에서 활용할 수 있는 실무적인 지식을 전수해야 할 것이다. 따라서 대학교육은 이론을 위주로 하되 이 이론을 보다 쉽게 그리고 확실하게 이해시키기 위하여 현장에서의 실험과 실습이 적절히 수반되어야 마땅할 것이며 그 방법이 산학협동교육과정이다. 산학협동교육은 대학이 기업체와 협력하여 개발하고 감독하는 구조화된 교육프로그램으로서 응용학습의 전략이라 할 수 있다.

산학협동교육과정이란 현장실습, 현지훈련, OJT (On The Job Training), 인턴 등 관공서, 연구소, 산업체, 학술단체 등과 연계하여 시행하는 모든 교육과정을 총칭한다.

학교는 학생에게 산업현장 별 필요한 이론을 교육한 후 현장에 파견한다. 산업현장에서는 실무자를 객원교수로 하여 현지훈련을 담당하게 하며 매주 1쪽 정도의 보고서를 제출하도록 한다.

표 6. 학교와 현장의 역할 구분

기간	실행단계	훈련내용
프로그램별 적절한 기간을 정한다	• On-Campus 현지적용훈련	현장별 기초적으로 요구되는 교육내용
	• Off-Campus 현지훈련	• 매주 1회 1쪽 보고서 현지훈련 중간 보고서 현지훈련 최종 보고서
	• On-Campus 완성훈련	• 중점과제 연구 보고서 공동 과제 세미나에서 현지훈련 성과에 대해 보고 및 토론

다시 학교에 돌아와 중점과제에 대해 보고서를 제출하며 세미나를 통해 평가하도록 한다.

따라서 이론과 현장감을 겸비한 주택실무자를 양성하기 위하여 산학협동교육과정의 도입을 제안한다. 이 과정을 통해 얻을 수 있는 교육효과는 첫째, '내가 가장 잘하는 그 무엇' '남보다 뛰어난 특별한 기술'을 요구하고 있는 21세기에 대비이다. 둘째, 졸업 후 전문직 종사자로서 손색이 없는 이론과 실무를 겸비한 학생을 배출하여 취업 현장에 적절한 인재를 키우고자 함이다.

실습기간, 학적 유지 여부, 비용 부담자 등을 고려하여 <표 7>과 같은 교육 방식을 제안한다. 대학에 재학하면서 1개월(A형) 또는 16주간 주말(B형)을 이용하는 방법이 있다. 이것은 학적을 그대로 유지할 수 있고 별도의 비용도 필요하지 않은 장점이 있으나 학교 교육과 더불어 이루어져야 하므로 실습교육 효과가 낮다. C형은 학교에 재적하면서 6개월 또는 1년간 관련 산업체에서 교육을 받아 학점을 이수하는 방식이다. 실습으로 인한 교육효과는 높으나 산업체의 교육담당자와 학교 사이에 긴밀한 협조가 있어야 효과를 낼 수 있는 방식이다. 마지막으로 가장

표 7. 주거학 산학협동교육 프로그램 예

유형	학적	시기	기간	직위	비용			대상	문제점	학점
					학생	학교	현장			
A	재적	3 또는 4학년 방학이용	각 1개월	실습생	△		△	희망자	교육효과 낮음	인정
B	재적	3,4학년 중 토요일 등	16회/학기	실습생	△		△	희망자	"	인정
C	재적	3학년 마친 후	6개월-1년	준직원	0	0	0	성적상위권	현장 탐색	인정
D	휴학	3학년 마친 후	6개월-1년	준직원	0		0	성적상위권	1년 휴학 현장탐색	학적부에 기재

적극적인 방식이 D형이다. 학교 교육과는 별도로 휴학 상태에서 일정기간 산업체에서 집중적으로 실습 교육을 받아 적극적으로 현장을 탐색할 수 있도록 하는 것이다. 그 결과는 학적부에 기재하여 취업 시 인센티브를 제공할 수 있고 산업체로서는 학생의 능력을 정확히 파악할 수 있는 장점이 있으나 학생의 입장에서 재학기간이 길어진다는 단점이 있다.

2) 주거학 인증제⁵⁾

현재 우리의 주거학 교육은 대학 중심으로 교육프로그램을 작성하여 대학마다 개별적으로 이루어지고 있다. 이는 대학의 특성을 살릴 수 있다는 장점이 있으나 배출 인력의 질을 판단하는 데는 어려움이 있으며 산업체에 필요로 하는 인력을 양성하는데 한계가 있다. 뿐만 아니라 각 대학에서 진행하고 있는 교육의 타당성이나 효율성을 객관적으로 평가하는 기준이 모호하여 교육 현장에 있는 교수나 학생 모두 스스로를 평가하기 어려움이 있다.

주거학 인증제는 주거학 교육에 대한 대내외적인 신뢰도를 향상시키고 교육내용이나 방법에서 지속적인 품질향상을 꾀하고자 하는 것이다. 주거학 인증제를 도입함으로써 산·학의 이해 관련자가 상호 작용과 참여 방안을 모색하여 교육에 반영할 수 있을 것이며 산업체에게 학생의 질을 보증할 수 있을 것이다.

궁극적으로 21세기 치열한 경쟁 속에서 산업사회가 요구하는 졸업생을 배출하고 주거학 교육을 대내외적으로 인정받을 수 있게 할 것이다. 그러므로 주거학 인증제는 각 학과의 외형적인 제도나 시설을 평가하기보다는 구체적인 교과내용 충실도를 진단 및 평가하는데 치중하여야 할 것이다⁶⁾.

지금까지 본 연구자들의 조사 분석결과를 통해 주거학교과목, 교육방법 등에 대해 제안하였다. 특히 주택의 유통과 관리분야의 전문가를 양성하기 위하

여 주거환경, 주택건설경영, 주택관리, 주택정책/제도에 대한 교과목의 확충이 요구되며 주거학이 실천학문이라는 점을 기초로 하여 교육 전반에 걸친 교육 방법에 대한 검토도 필요하다.

그러나 이들 각각에 대한 실질적이고 심층적인 논의는 좀 더 많은 시간과 검토를 통해 이루어져야 할 것이며 주거와 관련이 있는 학계와 산업계의 전문가들의 공동 연구 및 공청회를 통해 지속적인 점검을 할 필요가 있다.

V. 결론 및 제언

1. 결 론

우리 나라 주택 공급 100%달성은 주택산업계의 새로운 패러다임을 요구하게 되었고 이에 부응하여 주택산업은 단순히 '생산'에서 '주택의 생성과정별 다양한 서비스'로 업계가 변화하게 되었다. 특히 주거 소비자의 주택에 대한 질적 요구에 맞추어 주택의 유통, 관리 관련 산업은 급성장하고 있는 것으로 나타났다. 이는 주거학 전공자의 취업경향에도 반영되어 70년대 80년대까지는 대부분 주거설계 및 디자인 분야로 진출을 했으나 90년대를 시작으로 건설사의 주택사업부, 유통, 관리 관련 업계로의 진출이 서서히 늘어나고 있음도 알 수 있었다.

주거학은 인간생태학적인 관점에서 인간과 주거환경과의 상호작용에 초점을 두고, 주거와 제반 환경에 대하여 기획·설계·시공·유통·관리하는 일련의 과정에 대하여 총체적으로 접근하는 학문이다. 또한 주거학(주거환경학) 전공 분야의 교육목표는 인간의 기본적인 생활환경인 주거 및 그 환경의 제반 현상을 과학적으로 분석하고 인식할 수 있는 능력을 양성하여 주거환경과 관련된 산업분야에 기여할 수 있는 인재를 양성하는데 있다⁷⁾.

현재 주거학 관련학과의 교과과정은 주거이론, 주거계획 및 설계, 주거사, 주거실내디자인, 주거환경, 주택건설경영, 주택관리, 주택기술, 주택정책/제도, 기타의 10개 영역으로 구분된다. 각 영역별로 살펴보면 전체 평균이 21.8과목이며 그 중 주거실내디자인

5) 교육인증제란 교육 품질 향상을 위한 대학의 자생적인 노력으로서 우리 나라에서는 몇몇 대학을 중심으로 공학교육에서 시행하고 있는 제도이다. 이는 미국 공학교육 인증원(ABET)을 모방한 것으로서 교육내용, 방법, 제도의 자율적 순환 개선이 지속적으로 유지되는가를 중시한다.

6) 이와 같은 교육내용을 제공할 수 있는 강의실, 실험실, 설계실 등 시설의 구비 여부, 교수 및 조교의 확보 여부, 재정적인 건실성 여부, 행정직원 보조의 충실도 등을 함께 점검할 수 있다면 효과적일 것이다.

7) 윤정숙(2002). 주거학의 사회적 기여와 발전 방향. 충북대학교 생활과학대학 설립 10주년 기념 학술 발표대회.

영역(5.2개 과목)과 주거계획 및 설계 영역(4.8개 과목)이 45.9%를 차지하고 있다. 주거이론으로 분류한 5.0과목(22.9%)은 주거학의 기초과목으로서 이를 제외하고 나면 반 수 이상의 과목이 디자인과 계획 분야임을 알 수 있었다. 지금까지 주택 생성과정 중 계획과 설계에 초점이 맞추어진 교과목을 운영한 결과 주거학과 실내디자인 전공에 있어서 두 전공분야의 학문적 독자성이 명확하지 않다는 점과 학문적 인식의 부족으로 주택설계나 실내디자인 등의 설계 관련 업무 외에는 취업분야의 영역이 넓지 않다는 것이 문제점으로 지적되고 있다.

특히 다양한 유형의 주거용 건물이 부동산 관련 업계의 중요 사업 대상으로 부각되면서 이 업계는 주거학 전공자의 새로운 진출 분야가 될 수 있을 것으로 보인다. 즉, 과거 설계사무실이나 인테리어 사무실, 가구회사, 건설회사 등이 주거학 전공자의 취업이 주로 이루어지던 곳이었던 반면 앞으로는 주택을 포함하는 부동산 관련의 다양한 업계로 취업 기회가 다소 확대될 것이다. 따라서 이를 위하여 대학 내 주거학 관련 전공에서는 이 분야에 대한 학생들의 관심을 유도할 필요가 있으며, 아울러 관련 업계를 대상으로 한 적극적인 홍보도 요구된다.

2. 제 언

지금까지의 연구과정과 연구결론에 따라 다음 같

은 제언을 한다.

첫째, 주택관련 산업을 유통과 관리에 관련한 업계로 한정하여 교과목을 제시하였으나 이후 주거환경의 변화를 고려하여 여러 분야의 업무를 조사하여 교과목을 다양하게 개발해야 할 것이다.

둘째, 주택관련 산업과 연계하여 각 주거관련학과의 특성을 유형화한 후, 영역별 교과목의 구성비율에 대해 심도있게 논의하여야 할 것이다.

셋째, 주택산업의 변화에 맞추어 교과목개발뿐만 아니라 과목별 교육내용과 교육방법에 대한 연구가 병행되어야 할 것이다.

넷째, 교육인증제에 따른 실시방법, 실시시기, 교육시설 확충방안, 교육에 대한 평가방법 개발, 교육환경 조성방안, 비용마련 등 정밀한 검토가 필수적으로 뒷받침되어야 할 것이다.

참 고 문 헌

1. 한국주거학회(2001), 주택상담사 1급 연수자료집.
2. 이경희 외 2인(1997), 주거학개설, 서울 : 문운당.
3. NAREIT. 주택상담사 1급 연수(한국주거학회, 2001)
4. 울산대학교(2002.9), ABEEK 보고서.
5. 윤정숙 · 김선중 · 조재순 · 박경옥(1991), 주거학 교과 과정의 모형개발에 관한 연구, 대한가정학회지, 20(1) : 111-124.
6. 한국건설안전기술원 <http://www.kicst.co.kr>.
7. 한국건설기술연구원 <http://www.kicst.re.kr/index.asp>.