

부동산학과 지역사회개발학과의 공생적 발전방안 연구

- 국가직무능력표준(National Competency Standards : NCS)을 중심으로 -

A Study on Commensal Developmental Connection Plans between
Real Estate Studies and Locality Development Studies

김 재 환*

Kim, Jae Hwan

目 次

- | | |
|----------------------------|--------------------|
| I. 서 론 | IV. 두 학문의 공생적 발전방안 |
| 1. 연구의 배경 및 목적 | 1. 두 학문의 공통성과 차별성 |
| 2. 연구의 범위 및 방법 | 2. 공생적 발전방안 |
| II. 이론적 고찰 | V. 결 론 |
| 1. 부동산학의 학문적 배경과 성격 | 1. 연구결과의 요약 |
| 2. 지역사회개발학의 학문적 배경과 성격 | 2. 연구의 한계 및 향후과제 |
| III. 두 학문의 특성별 직무 | <abstract> |
| 1. 두 학문의 NCS 내용 | <참고문헌> |
| 2. 부동산분야와 지역사회개발분야의 NCS 현황 | |

ABSTRACT

1. CONTENTS

(1) RESEARCH OBJECTIVES

The purposes of this study were to analyze similarities and differences in the academic backgrounds between real estate studies and locality development studies and search for ways to make developmental connections within the current job scope of NCS from the scopes and tendencies of the two fields.

(2) RESEARCH METHOD

The study compared the jobs of the two fields in an exploratory fashion to analyze the academic backgrounds and consider realistic alternatives.

* 주저자 : 공주대학교 지역개발학부 조교수, 부동산학박사, jaehwan@kongju.ac.kr

▷ 접수일(2015년 7월 23일), 수정일(1차: 2015년 7월 31일, 2차: 2015년 8월 10일, 3차: 2015년 11월 27일), 게재확정일(2015년 12월 18일)

(3) RESEARCH FINDING

The developmental connection plans were identified as follows that it is needed to review again the policy directions within the scope of no overlaps among the similar policy tasks of each department in the current government policy tasks.

2. RESULTS

The present study reviewed the names, definitions, elements, and performance criteria of NCS system by the ability units as well as academic nature to figure out commonalities and differences between the two fields and proposed connection plans based on their perspectives of social phenomena and the current government policy tasks.

3. KEY WORDS

- Real Estate Studies, Locality Development Studies, National Competency Standards, Commonness, Differentiation, Developmental Connection Plans

국문초록

본 연구는 부동산학과 지역사회개발학의 학문적 배경과 유사점, 차이점들을 분석한 후 이들 두 학문이 추구하는 학문적 범위와 성향으로부터 학문 간 연계를 통한 실무적 범위 내에서 그 논의와 함께 현행 NCS 직무체계를 분석하였다. 이의 내용으로 학문적 성격과 NCS체계의 각 세 분류의 능력단위, 그리고 사회현상을 보는 관점과 현 정부의 정책과제 등으로 분류하여 공통성과 차별성으로부터 공생적 발전방안을 제시하였다.

핵심어 : 부동산학, 지역사회개발학, 국가직무능력표준, 공통성, 차별성, 발전방안

I. 서 론

1. 연구의 배경 및 목적

부동산학과 지역사회개발학은 사회현상의 변화에 따라 현실적 문제를 해결하는 방안으로 학문의 발전이 이루어져왔다. 그동안 우리의 부동산학은 내적으로는 학문의 역사가 짧고 유관 학문에서 다루어져왔기에 정체성 문제에 대한

지속적인 논의가 있어왔다. 또한 부동산학은 외부의 환경변화에 민감하여 부동산경기상황과 그 흐름을 같이하고 있는데, 최근 장기간의 경기침체로 인하여 전국의 부동산학과 학생수급문제가 제기되고 있으며, 지방대학을 필두로 수도권대학까지 학과의 존폐위기에 봉착하고 있다. 이는 취업과 밀접한 관련이 있는 전문대학을 필두로 가속화되고 있는 상황인데, 대학이 고등교육기관으로서의 경쟁력 확보에 대한 요구, 기술변화

와 국제화 추세에 따른 평생학습의 중요성, 학령 인구의 감소 등은 대학의 기능과 역할에 대한 근본적인 재정립이 요구되는 현실이다¹⁾. 이의 시대적 요구에 맞춰 대학은 상호 인접학문과의 융합 등 외부·환경적 요인을 극복해가고 있는 상황으로 특히 부동산학의 경우 과거 자생적 독립 성과와는 달리 현실적으로 다른 학문과의 융합을 통한 공존적 처방이 필요한 시점이라고 판단된다. 이러한 문제에 대한 처방적 대안으로 현재 학제간 학문의 융복합의 일환으로 시장의 기능을 바탕으로 현실의 문제를 진단하고 처방하는 부동산학과 지역사회개발학의 공생적 연계가 필요하다. 특히, 지역사회개발학은 부동산학이 간과하고 있는 시장실패에 따른 집단간의 형평성의 문제에 근본적인 재조명이 가능하기 때문이다. 이러한 이유로 우선 부동산학과 지역사회개발학의 학문적 배경과 유사점, 차이점들을 분석한 후, 두 학문이 추구하는 학문적 범위와 성향으로부터 학문간 연계를 통하여 실무적 범위 내에서 그 논의를 이끌고, 또한 직무 범위 내에서 발전방안을 모색하여야 한다.

따라서 본 연구는 부동산학과 지역사회개발학의 학문적 배경분석에서 시작하여, 두 학문이 추구하는 방향성과 관련 직무를 바탕으로 상호 연계하여 두 학문의 발전방안을 제시하는 탐색적 연구를 밝힌다.

2. 연구의 범위 및 방법

본 연구는 학문적 배경분석과 현실적 대안을 함께 고려하기 위해 해당분야의 실무적 직무내용을 비교하였다. 먼저 부동산학과 지역사회개발학의 학문적 배경분석은 관련 도서와 이론들을 종합하여 논리의 구분을 하였고, 반면 두 학문의 현실적 영역에서 이루어지고 있는 해당분야의 직무와 실천적 내용들을 비교하였다. 그러나 부동산학과 지역사회개발학의 연계에 대한

현실적 연구가 부족하여, 과연 본 연구가 설득력이 확보될 수 있는지는 비교, 검증할 수 없다는 근본적인 한계가 있다. 그럼에도 불구하고 본 연구를 통해 부동산학이 갖고 있는 현실적 문제에 대한 처방에 기여할 수 있는 특별한 대안들을 창출하고, 이를 지역사회개발학과 연계를 통해 두 학문의 공생적 발전방안과 대안이 무엇인지를 제안하고자 한다. 따라서 1장 서론에서는 연구의 배경과 목적을 밝히며, 2장은 부동산학과 지역사회개발학에 대한 학문적 배경과 기존의 연구들을 정리하였고, 3장은 두 학문간의 공통점과 차이를 비교하고, 4장은 두 학문간의 공생적 발전방안을 제시하고, 마지막 5장은 결론으로 연구의 의의와 향후과제를 제안한다.

II. 이론적 고찰

1. 부동산학의 학문적 배경과 성격

1) 학문적 배경

부동산학을 대상으로 하는 인간의 행위를 개선한다는 점에서 故 김영진 교수는 부동산이란 “부동산활동의 능률화의 원리 및 그 응용기술을 개척하는 종합응용과학”으로 정의하였다. 부동산에 대한 연구는 기존 유관 학문에서 시작되었다.²⁾ 이러한 유관학문의 연구로부터 독립적인 부동산학과의 만들어져서 부동산학이란 이름으로 등장하여 교육과 연구가 이루어져오고 있다. 전문적으로 기존학문의 방법론을 가지고 연구하는 부동산학은 그 학문의 배경과 대상 등이 다양하였고, 오늘날 우리의 학회에서 그 범위가 부동산학, 주거학, 지역개발학, 도시행정학, 국토·도시계획학, 건축학의 경관분야 등³⁾ 다양한 학제간 또는 유관학문간의 근접 연구가 이루어지고 있다. 특히 부동산학 세부적으로 총론, 입

1) 김재환, “직무분석을 통한 부동산 교육과정 개발”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2014, 제59집, pp.232-233.

2) 김영진, 부동산학총론, 경영문화원, 1987, pp.71-80.

3) 김유경·정부균·최민섭, “부동산학의 연구 경향분석”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2011, 제47집, pp.138-155.

지, 개발, 시장 및 시장분석, 평가, 투자 및 금융, 정책 및 법제도, 관리, 정보, 중개, 경영 및 마케팅 등⁴⁾ 활발히 진행되고 있다. 그러면 부동산학이란 부동산을 대상하는 하는 인간의 행위를 개선한다는 점에서 故 김영진 교수는 부동산학을 “부동산활동의 능률화의 원리 및 그 응용기술을 개척하는 종합응용과학”을 정의하였다.⁵⁾ 이를 바탕으로 부동산학을 “부동산현상의 정확한 인식을 기하고 바람직한 부동산활동을 전개해 가기 위해 부동산의 기술적·경제적·법률적 제 측면을 기초로 연구하는 종합응용과학”으로 정의하였다.⁶⁾

2) 학문적 성격

부동산학은 크게 응용과학, 경험과학, 종합과학, 규범과학으로 그 성격을 구분할 수 있다.⁷⁾ 먼저, 응용과학(applied science)이란 공학·농학·의학 등 인간생활의 응용을 목적으로 하는 과학으로 부동산학은 부동산활동의 원리와 그 응용기술을 부동산행위의 기본으로 삼는다는 점에서 실천과학이며, 부동산문제 해결을 위한 기술면의 실천방법을 제시하여 그 유용성을 검증할 수 있는 응용과학으로 볼 수 있다. 다시 말해 부동산학은 순수과학과는 달리 복잡한 현실적 사회문제를 해결하고자하는 응용과학이다. 두 번째, 부동산학은 경험과학이다. 현실의 부동산활동과 우리가 경험하는 부동산현상을 명제로 추출하여 가설을 설정한 후, 경험과 이론을 검증함으로써 그 사실을 설명하고 해석하여 이론을 구성한다는 점이다. 즉, 부동산학은 추상적인 학문이 아니라 현실의 부동산활동을 대상으로 하는 구체적인 경험과학이다. 세 번째, 부동산학의 연구대상인 인간, 부동산, 부동산활동과 현상의 광범위한 분야에 걸쳐 있고, 이들의 이론을 설명할

때 경제학·법학·행정학·사회학·심리학 등 여러 학문분야의 지원을 받아야 하는 점에서 학제간 종합 학문적 성격을 지니고 있다. 마지막으로 부동산이론은 실천의 이론분야가 있는가 하면 어떤 부동산현상을 보고 그 중 어떤 부동산행위가 사회에서 바람직한 것인가를 밝히고 그 바람직한 부동산행위를 판단할 수 있는 규범적 측면도 해당된다고 볼 수 있다. 또한 미국의 링과 다소(Alfred A. Ring & Jerome Dasso)교수는 부동산학이란 “토지와 토지상에 부착되어 있거나 연결되어 있는 여러 가지 항구적인 토지개량물에 관하여 그것과 관련되어 있는 직업적·물적·법적·금융적 제 측면을 기술하고 분석하는 연구분야”로 파악하였으며⁸⁾, 실링(J. D. Shilling)교수는 “토지와 그 위 개량물에 대한 부동산활동의 능률화를 위해 직업·물리·경제적인 분석을 행하는 학문분야”로 한정하였다.⁹⁾ 이러한 학문적 성격의 부동산학에 대하여 故 김영진 교수는 법·경제·기술의 삼대측면에서 구체적으로 그 성격을 정립하였다.

2. 지역사회개발학의 학문적 배경과 성격

1) 학문적 배경

지역사회개발학은 지역개발학과에서 그 원류를 찾을 수 있는데, 두 학문은 구분 없이 상호 원용하기도 하지만 지역개발학의 기능적·학문적 구분의 목적으로 분류되었다고 볼 수 있다. 이러한 지역사회개발학의 형성은 외국의 경우 크게 도시계획학이 확대된 개념으로서 지역개발학, 지리학과 경제학의 공간 정책적 접근방법이 발전된 형태로서 지역개발학, 그리고 사회주의체제 혹은 계획경제체제하에서 국가하위계획으로서의

4) 오동훈·이제순, “부동산학의 연구경향에 관한 분석”, 부동산학연구, 한국부동산분석학회, 2005, 제11집 제2호, pp.129-141.

5) 김영진, 부동산학총론, 법문사, 1980, pp.273-278.

6) 이창석, 부동산학개론, 형설출판사, 2008, p.259.

7) 이창석, 전제서, pp.8-9.

8) A. A. Ring & J. Dasso, *Real Estate Principles & Practices*, Englewood Cliffs : Prentice-Hall, 1981, p.2.

9) 정윤, “부동산경제학의 학문적 위치와 접근방법”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2009, 제36집, pp.90-91.

지역개발학으로 구분된다.¹⁰⁾ 이에 대한 문제인식으로 도시의 급격한 성장 혹은 도시의 쇠퇴와 관련된 것과 낙후된 농촌지역과 침체된 산업지역으로 구분한 바 있으며,¹¹⁾ 핵심지역과 주변지역이라는 이분법적 개념에서 문제지역을 핵심지역, 상향적 지역, 하향적 지역, 자원변경지역, 특수문제지역으로 구분하기도 하였다.¹²⁾ 반면에 우리의 경우 농촌개발전략으로서의 새마을운동이 중심이 되는 지역사회개발의 확대 변형된 개념으로서 지역개발의 학문적 성립과 발전에 주도적으로 작용하였다. 보다 구체적으로 지역사회개발학은 지역사회개발을 위한 사회사업이 그 연구의 대상으로 볼 수 있지만 사회복지사업의 방법론인 지역사회사업(community work)을 통한 사회개발(social development)과 교육을 통한 인간개발(human development)의 포괄적 영역까지 포함된다고 볼 수 있다.¹³⁾

2) 학문적 성격

지역개발학과 성격을 같이하는 지역사회개발학은 앞서 부동산학과 마찬가지로 종합과학 내지 학제적(interdisciplinary) 학문으로서 도시계획학, 경제학, 지리학, 사회학, 행정학, 정치학, 토목학, 건축학을 비롯한 여러 학문 영역을 포함하는 종합과학의 성격을 지닌다.¹⁴⁾ 따라서 다른 학문영역의 개념이나 방법론을 선택적으로 취합하는 것이 아니라, 종합과학으로서 새로운 패러다임과 분석적 틀을 지닌 학문이다.¹⁵⁾ 여기서 종합적이고 학제적이란 의미는 이 학문이 인접학문간의 상호교류를 통해 연구발전되어 왔으며, 필요한 관련이론과 방법론을 응용하면서 학문적 정체성을 확립되어왔음을 의미한다.

또한 이 분야가 다른 학문과 다른 점은 바로 규범적이고 실천적인 학문이라는 점이다. 지역문제에 대한 진단과 처방을 내려야 하는 실증적이고 임상적인 학문으로서 사회적 수요에 부응하기 위한 것이다. 따라서 지역사회문제의 해결과제와 개발목표를 설정하고 이를 달성하기 위한 합리적인 행동체계를 찾아내는 규범적이며 정책적 학문이다. 이 학문은 지역의 공간과 사회문제에 항상 바탕을 두기에 총량적인 것이 아니라 공간적 배분과 형평성에 그 무게를 두고 있으며, 환경문제를 포함하여 지역사회 교육과 사회사업단위까지 확대되고 있다. 이러한 공간조직과 목표달성에 대하여 기술적 이론, 설명적 이론, 규범이론, 통제이론의 네 가지 범주로 분류되기 하며,¹⁶⁾ 따라서 지역사회개발학은 종합성, 실천성, 공간성을 학문적 구성요소로 하고 있으며, 또한 지역사회사업의 실천분야로 사회성의 영역까지 포괄적으로 구성된다고 볼 수 있다. 이러한 의미에서 지역사회개발학은 통섭적 성격이 강한 학문으로 그 정체성을 찾을 수 있는데¹⁷⁾, 이는 각각의 연구분야의 활동에서 얻어진 사실들에 기반하여 이해하는 학문이며, 또 다른 연구분야의 활동에 의존하는 면도 크기 때문이다.

3. 선행연구 검토

본 연구의 범위에 맞게 부동산학과 지역사회개발학의 학문적 바탕과 연구경향을 중심으로 살펴보았다. 먼저 부동산학의 학문적 접근방법에 대한 연구에서는 부동산학을 법·경제·물리적 삼대측면을 중심으로 학문적 성격과 연구범위를 제시하였다.¹⁸⁾ 이 삼대측면을 바탕으로 경제적 측면까지 확대한 연구에서는 부동산의 가격형성

10) 고수현, "지역사회개발사업과 지역사회개발사업가의 역할", 영·호남 춘계 공동학술대회, 한국거버넌스학회, 2006, p.119.

11) Glasson, J. *An Introduction to Regional Planning*, London, Hutchinson, 1980, pp.35-39.

12) Friedmann, J. *Regional Development Policy*, Cambridge, MIT Press, 1965, pp.17-23.

13) 최상철, 지역계획의 개념과 역사적 전개, 보성각, 1998, pp.3-19.

14) 이성근, "지역개발학 분야의 도전과 전망", 환경논총, 서울대학교 환경대학원, 1998, 제36권, p.3.

15) 최상철, 전거서, p7.

16) Hall, Peter, *Model of Development Strategy*, Korea Research Institute for Human Settlement, 1979, pp.14-20.

17) 하성규, "지역개발학의 정체성과 발전방향", 한국지역개발학회지, 한국지역사회발전학회, 2011, 제23권 제4호, pp.1-17.

과 가격에 관련된 측면을 정의하였고, 특히 부동산가격을 정확하게 이해하기 위해서는 부동산의 수급에 영향을 미치는 제요인 등을 비롯한 많은 측면의 지식이 필요함을 강조하였다.¹⁹⁾ 보다 미시적인 차원에서 부동산의 위치적 특징의 강화와 학문으로서의 중요성이 강조되며, 인구에 비례하여 부동산의 기본이 되는 토지가 제약적인 것으로 보았다. 이러한 취지에서 토지문제가 연구문제의 많은 비중을 차지한다고 보았다.²⁰⁾ 또한 학문적 접근방법에 있어 부동산활동과 직·간접으로 관련을 갖는 여러 주변과학을 종합하여 부동산학 고유의 응용분야를 개발하고 실무활동의 능률화에 대비하는 종합적 접근방법으로 설명하였다.²¹⁾ 학문적 연구경향에 있어서 국내의 부동산학 연구에 대하여 대학의 개론서를 바탕으로 12가지 기준으로 분류하여 학술적 성격에 따라 연구경향을 분석하였다.²²⁾ 이 연구에서는 통계적 분석을 통하여 부동산학의 세부적 분류로 한 것으로 특별한 처방적 제안이라기 보다는 국내의 1995년부터 2004년까지 게재된 논문의 주제별 분류에 한정하였다. 또한 학부에서의 부동산 교육과정에 대하여 데이콤기법을 통하여 분석한 연구에서는 부동산 산업체에서 요구하는 교육과정과 내용을 5개 직무로 부동산공통, 부동산중개, 부동산관리, 부동산금융 및 투자, 부동산개발로 구분하여 각 직무별 책무로 분류하여 실질적인 교육과정에 대한 분석을 시도하였다.²³⁾ 지역사회개발학 연구는 부동산학과 마찬가지로 다양한 범위를 갖고 있는데, 학문적 특성과 정체성 그리고 학문의 향후 전망에 대한 연구

와 구체적으로 농촌지역과 소외된 지역의 지역사회개발사업가의 역할등 현실적 방안에 중점을 두고 있다. 학문적 범주 내에서 지역사회개발학의 독립과학으로서의 존립근거와 성격과 역할을 제시한 연구에서는 사회·환경 변화를 면밀히 검토하여 이 학문의 역할이 무엇인지를 강구해야 한다고 하였다.²⁴⁾ 이 연구에서는 사업종류별로 이론적 대안의 실천과 평가연구의 활성화를 통하여 이론개발 및 순환장치를 확립해야한다고 주장하였다. 또한 기존의 이 학문의 패러다임을 특성화했던 관점과 원리들이 현재의 지역사회에서도 유용한 것인가에 대한 의문에 기초하여 보편적으로 수용되는 지역사회개발의 개념과 원리에 대한 담론을 비판적으로 검토함으로써 학문적 활성화를 위한 정책적 과제를 제안한 연구도 있다.²⁵⁾ 이 학문의 실천적 방안으로서 앞서 정립된 이론적 모형을 바탕으로 우리의 농촌지역 개발에 대한 방안을 제시한 연구에서는 농촌지역의 상대적 열악성에서 이를 극복하기 위한 대안으로 농촌과 농업을 유지할 수 있는 정부의 지원과 국민의 성원 그리고 주민의 개발의지 형성이 가능한 모형을 제안하였는데, 그 전제는 농촌지역사회의 토착적·문화적 기반에서 출발하되, 공동체 의식을 포함하여야함을 요건으로 하고 있다.²⁶⁾ 학문의 실천적 방안에 있어서 지역사회개발사업가의 역할을 정리한 연구에서는 계획론적인 관점의 견지에서 지역사회개발사업의 개념 규정과 단계를 논의하고 지역사회개발사업의 목표와 단계로부터 지역사회개발 전문인력인, 지역사회개발사업가의 역할을 모색하였다.²⁷⁾ 또

18) 김영진, “부동산의 학문적 체계화에 관한 연구”, 건국대학교 행정대학원 석사학위논문, 1969, pp.45-58.

19) 이창석, 전게서, p.182.

20) 황재하, “부동산경제학에 관한 소고”, 부동산학보, 한국부동산학회, 1983, 제2권 제1호, p.19.

21) 정상철 외, 부동산경제론, 형설출판사, 2007, p.14.

22) 오동훈 외, 전게서, pp.134-135.

23) 김재환, 전게서, pp.231-245.

24) 임성봉, “지역사회개발학의 학문적 특성과 역할”, 지역사회발전학회논문집, 한국지역사회발전학회, 1997, 제22권 제1호, pp.151-164.

25) 고순철, “지역사회개발 활성화를 위한 학문적 정책과제”, 지역사회발전학회논문집, 한국지역사회발전학회, 1998, 제23권 제1호, pp.85-107.

26) 허훈·김송수, “지역사회개발의 이론적 모형과 한국적 적실성에 의한 농촌지역개발방안”, 한국정책연구, 경인행정학회, 2008, 제8권 제2호, pp.41-62.

한 지역사회개발사업가 및 실천가가 지역사회에 임파워먼트 역할을 어떻게 하는지를 그 역할유형과 실질적인 효과를 분석한 연구에서는 먼저 주민을 디스임파워하는 지역사회개발사업가와 실천가의 유형을 긴급구조자, 근대화주의자, 해방자로 유형화하고 각 유형별 특징과 등장배경을 다양한 국내·외 사례에 관한 문헌조사를 통해 역사적 관점에서 검토하였다.²⁸⁾ 그리고 이러한 임파워먼트 증진을 위한 역할과 임파워먼트 효과 간의 관계에 관한 실증적 연구에서는 이의 역할을 전문적 자원관리자, 연대 중심의 사회행동가, 중재형 통합자, 가능자, 전문적 주민조직지원자로 구분하여 각각의 관계에 대한 통계적 유의성을 검증하였고, 또한 이러한 유형의 역할들은 주민의 임파워먼트와 정적으로 상관관계가 있음을 보였다.²⁹⁾ 따라서, 이 연구는 부동산학과 지역사회개발학의 추구하는 학문적 범위와 성향으로부터 두 학문의 공생적 발전방안이 무엇인지를 밝히기 위해 실무적 범위 내에서 그 논의를 이끌고, 직무범위 내에서 구체적 대안과 함께 방향성을 모색하였다는 점에서 기존의 연구와는 차이를 두고 있다.

Ⅲ. 두 학문의 특성별 직무

1. 두 학문의 NCS 내용

현 정부는 학벌이 아닌 능력 중심 사회구현을 목표로 국가직무능력표준(National Competency Standards : NCS)과 학습모듈을 개발하고, NCS 중심 교육훈련과정 개편을 실천과제로 두고 있다.

1) NCS 개념 및 특징

NCS란 산업현장에서 직무를 수행하기 위해 요구되는 능력을 국가가 산업부문별, 수준별로 체계화한 것(자격기본법 제2조)으로 산업현장의 직무를 성공적으로 수행하기 위해 필요한 능력(지식, 기술, 태도)을 국가적 차원에서 표준화한 것을 의미한다. 산업계의 요구를 국가직무능력표준에 적용하여 교육훈련, 자격, 경력개발을 개선하여 산업현장에 적합한 인적자원개발을 하는 목적이 있다³⁰⁾. 이는 업무의 과정보다는 업무의 성공적 수행 관찰이 가능한 행동과 개인보유능력의 양보다는 능력의 질이 일정 수준에 도달했는지의 여부에 초점을 둔다. 2014년까지 국가직무능력표준(NCS)개발을 완료하고, NCS 기반으로 현장성 있는 학교교육, 직업훈련유도 및 자격제도 개편 실시를 목표로 하고 있다. 즉, 협업형 개발체계를 구축하여 국가직무능력표준개발을 했으며 현장중심의 교육과정개발 및 보급을 하고 훈련기준 및 자격시험 출제기준 개편 후, 일-교육-훈련-자격을 연계한 과정 평가형 자격제도를 도입하여 장기적으로 국가역량체계를 구축하고자 할 목적이 다. 이에 고용노동부 산하기관인 한국산업인력공단은 2013년부터 2014년까지 대분류 24개, 중분류 77개, 소분류 226개, 세분류 856개의 NCS개발을 완료하였다.

2) 두 학문의 NCS 분류기준

부동산 분야는 <표 1>과 같이 NCS개발을 완료하였다. 지역사회개발학 분야는 부동산 분야와 같이 지역사회개발이라는 용어정의에 따른 명확한 범주설정이 되어 있지는 않으나, 크게 지역사회의 계몽적 의미의 평생교육과 관련 지역사회사업의공익차원의 복지와 농·어촌지역의 체

27) 교수현, 전개서, pp.117-135.

28) 김옥진·김태연, “지역사회개발과 디스임파워먼트”, 상황과 복지, 비판과 대안을 위한 사회복지학회, 2012, 제37권, pp.49-84.

29) 강대선, “영구임대아파트 주민의 임파워먼트 증진을 위한 지역사회 실천가의 역할에 관한 연구”, 한국지역개발학회지, 한국지역개발학회, 2013, 제25권 제5호, pp.45-68.

30) 조덕근, “부동산분야 국가직무능력표준(NCS)에 관한 고찰”, 부동산포커스, 한국감정원, 2015, 80권 3호, pp.27-38.

〈표 1〉 부동산 분야 NCS 체계

영역	대분류	중분류	소분류	세분류	능력단위 명칭
부동산	10. 영업 판매	2. 부동산	1. 부동산 컨설팅	01. 부동산개발	개발사업현황조사, 개발여건분석, 개발방향수립, 개발도입용도분석, 개발사업기본계획수립, 개발사업타당성분석, 개발사업실행계획수립, 개발사업건설관리, 개발마케팅전략수립, 개발사업시행관리
				02. 부동산분양	분양사업기획, 분양시장분석, 분양상품기획, 분양마케팅, 분양인력구성, 분양전문인력교육, 분양고객관리, 분양리스크관리, 분양협력업체관리
				03. 부동산경·공매	부동산 경·공매 신청, 부동산 경매의 매각절차 파악, 부동산 공매 진행절차 파악, 매각 부동산 권리분석, 매각 부동산 가치분석, 소유권 이전등기절차 진행, 매각 부동산 인도절차 진행, 배당분석, 권리구제분석, 부실채권의 활용
			2. 부동산 관리	01. 주택관리	주거용 건물 유지관리, 주택 급배수·냉난방·도로 유지관리, 주택 안전관리, 주택 위생·환경관리, 입주자대표회의 운영, 주택 부대·복리시설관리, 주택 리모델링 검토, 에너지 절약형 친환경주택 관리, 주택 관리비운영, 임대주택 운영
				02. 상업용건물관리	상업용건물관리 계약체결, 상업용건물관리 계획수립, 상업용건물 유지관리, 상업용건물 안전관리, 상업용건물 임대관리, 상업용건물 고객관리, 상업용건물 운영관리, 상업용건물 지속가능성관리, 상업용건물 성과관리
				03. 부동산자산관리	부동산 입지분석, 부동산 투자분석, 부동산 자산 수입계획수립, 부동산 자산 지출 계획수립, 부동산 임대전략수립, 부동산 자산·유지관리, 부동산 자산·회계관리, 부동산 처분타당성분석, 부동산 자산매각, 부동산자산 포트폴리오 운영계획 수립
			3. 부동산 중개	01. 부동산중개	부동산 시장분석, 부동산 자료수집·제공, 부동산 중개계약, 부동산 현황분석, 부동산 권리분석, 부동산 중개대상물 광고, 부동산 고객협상, 부동산 거래계약 체결, 부동산 중개 수수료 처리, 부동산 고객관리, 부동산 중개사무소 관리
				02. 부동산정보제공	부동산정보제공서비스 사업기획, 부동산정보 사이트 광고상품 기획, 부동산정보제공 시스템 개발, 부동산 정보 분석, 부동산정보 사이트 광고상품 마케팅, 부동산 정보 사이트 운영, 부동산 정보 콘텐츠 제공, 부동산 부가정보 서비스, 부동산정보 활용교육, 부동산 이용 상담서비스
			4. 감정평가	01. 부동산·동산 감정평가	감정평가 사전분석, 감정평가계획 수립, 현장조사, 감정평가자료 분석, 가치형성요인 분석, 감정평가방법 적용, 감정평가액 결정, 감정평가서 작성, 감정평가서 접수, 감정평가 사후관리
				02. 기업가치평가	기업가치평가 처리계획 수립, 기업가치평가 기초자료 수집, 기업 현장조사, 기업가치평가 자료 분석, 기업가치평가 방법 결정, 기업가치평가 요소 추출, 기업가치평가, 기업가치평가 보고서 작성, 기업가치평가 사후관리
				03. 감정평가 가격정보제공	감정평가가격정보제공 기획, 감정평가가격정보제공 절차와 법령 검토, 감정평가가격정보 유용성 검토, 감정평가 가치형성요인 분석, 감정평가가격정보 조사·분석, 감정평가가격정보 정리·가공, 감정평가가격정보 공간분석, 감정평가가격정보 모형설계, 감정평가가격정보제공 서비스 시스템 구축, 감정평가가격정보제공 서비스 수행, 감정평가가격정보제공 성과관리

출처 : 국가직무능력표준(www.ncs.go.kr) 홈페이지를 통해 필자 작성

협상품과 환경개선 등으로 범위를 한정지을 수 있으며, 이는 〈표 2〉와 같다.

2. 부동산 분야와 지역사회개발 분야의 NCS 현황

1) 부동산분야의 NCS

부동산분야는 2014년 말 기준으로 최종적으로 부동산컨설팅, 부동산관리, 부동산중개, 감

정평가의 4개 소분류를 바탕으로 개발되었다(표 1). 부동산컨설팅은 부동산개발(10개 능력단위), 부동산분양(9개 능력단위), 부동산 경·공매(10개 능력단위)로 세분류와 각각의 능력단위로 작성되었다.

2) 지역사회개발분야의 NCS

지역사회개발분야는 앞서 학문의 특징과 선행연구에서 주로 다루어져왔던 평생교육, 사회

〈표 2〉 지역사회개발 관련 분야 NCS 체계

영역	대분류	중분류	소분류	세분류	능력단위 명칭
지역 사 회 개 발	03. 교육· 자연	2. 평생 교육	1.평생교육	01.평생교육	2015년 신규개발 분야
	07. 사 회 복 지 · 종 교	1. 사 회 복 지	1.사회 복지 정책	01. 사회복지 개발	지역사회분석, 욕구조사, 사회문제사정, 지역사회네트워크, 주민조직화, 지역사회자원구축, 사회행동, 복지계획수립, 정책제안
				02. 사회복지 행정	사회복지사업 기획, 사회복지조직 인사관리, 사회복지조직 직원역량 개발, 사회복지조직 재무관리, 사회복지조직 정보자원관리, 사회복지조직 사무관리, 사회복지조직 환경(시설)관리, 사회복지조직 자원개발, 사회복지조직 홍보
				03. 공공복지	지역사회복지계획, 복지예산관리, 사회복지기관 지원관리, 자원발굴 민관협력, 대상자 발굴조사, 복지대상자 지원, 자활자립지원, 자격변동관리, 공공사례관리, 복지특이민원관리
			3. 직업상담 서비스	02. 취업알선	구인구직자 발굴, 구인자 상담, 구직자 상담, 직업심리검사 실시, 직업훈련 상담, 구직기술 상담, 취업지원사업 운영, 구인구직 매칭, 사후관리
				03. 전직지원	전직지원 사전컨설팅, 전직변화관리, 경력목표설정, 재취업컨설팅, 창업컨설팅, 생애설계컨설팅, 능력개발컨설팅, 전직지원프로그램 운영, 전직지원 사후관리
	24. 농 림 · 어 업	1. 농 업	3.농촌개발	01. 농촌체험 상품개발	농촌 공동체 소통, 농촌체험상품 시장분석, 농촌체험상품 자원발굴조사, 농촌체험상품 기획, 농촌체험상품 개발전략 수립, 농촌체험상품 사업성분석, 농촌체험상품 마케팅, 농촌체험상품 실행전략 수립, 농촌체험 공간 시설 개발, 농촌체험상품 평가개선
				02. 농촌체험 시설운영	농촌체험시설 운영계획수립, 농촌체험시설 환경관리, 농촌체험프로그램 운영관리, 농촌체험시설 안전관리, 농촌체험시설 인력관리, 농촌체험시설 홍보 고객관리, 농촌체험시설 재무회계관리, 농촌체험시설 서비스품질관리, 농촌체험시설 행정업무관리, 농촌체험시설 성과관리
		4. 수 산	4.어촌개발	01. 어촌체험 상품개발	어촌·어업의 다원적 기능 파악, 체험자원 조사·분석, 체험상품 개발기획, 체험상품 개발전략, 체험상품 개발 네트워크, 체험상품 홍보·마케팅, 체험상품 운영·지원, 체험고객 안전사고 예방, 체험상품 평가·개선
				02. 어촌체험 시설운영	어촌·어업의 다원적 기능 파악, 운영계획 수립, 계약업무 관리, 시설·설치물 관리, 시설·장비 운영, 시설·장비 안전관리, 방문객 서비스 품질관리, 운영역량 강화, 운영평가·개선

출처 : 국가직무능력표준(www.ncs.go.kr) 홈페이지에서 본 분야의 NCS체계를 지역사회개발분야와 관련 있는 평생교육, 사회복지, 농업·어업의 관련 내용만 추출하여 재구성

복지측면의 지역사회의 공익사업, 농업 및 어업에 한정하여 2014년 말 기준의 NCS체계를 조사하였다. 먼저, 평생교육은 2015년 현재 개발 중에 있었고, 대분류 사회복지·종교에서 중분류 사회복지지는 사회복지정책, 사회복지서비스, 직업상담서비스, 보육, 청소년지도의 소분류로 구성되어 있다. 이 소분류에서 순수 사회복지 측면을 제외(사회복지서비스, 보육, 청소년지도)한 사회복지정책과 직업상담서비스 등이 지역사회에서 다루어지기에 소분류의 주요 내용으로 포함시켰다.

IV. 두 학문의 공생적 발전방안

1. 두 학문의 공통성과 차별성

두 학문의 공통성과 차별성을 파악하기 위하여 앞서 학문적 성격과 함께 현재 개발된 NCS 체계의 각 세분류의 능력단위의 명칭과 정의 그리고 요소와 수행준거를 검토하였다. 또한 두 학문이 사회현상을 보는 관점과 현 정부의 정책과 제 등의 성향도 제시하였다.

1) 공통성

먼저, 학문적 성격에 있어 부동산학과 지역사회개발학은 인접학문간의 상호교류를 통해 발전되어 왔으며, 필요한 이론과 방법론을 응용하면서 학문적 정체성을 확립해왔다. 두 학문이 다른 학문과의 차이는 바로 규범적이고 실천적인 학문이라는 점이다. 우리사회의 토지와 주택 등 지역사회의 문제에 대한 진단을 하고 처방을 내려야 하는 실증적이고 임상적인 학문이라는 점이다. 따라서 사회문제의 해결과 개발목표를 설정하고 이를 달성하기 위한 합리적인 행동체계를 찾아내는 규범적이며 정책적인 성향이 강한 학문이다. 두 학문의 공간적 배분에 있어 효율성과 형평성을 상호 형량해야하는 공통의 관심사를 갖고 있으며, 인류발전을 위한 개발과 이에 따른 환경문제까지 포함하고 있다는 점에서 두 학문은 종합적이고 실천적인 분야이며, 또한 사회성의 영역까지 함께 하고 있다. 현행 NCS 직무체계에 있어 부동산영역의 경우는 부동산건설업의 소분류 부동산개발과 지역사회개발영역의 농업과 수산의 소분류 농촌체험상품개발 및 어촌체험상품개발의 능력단위에서 유사한 수행준거를 갖고 있다. 두 분야 역시 사업수행 전에 사전현황조사의 주요 수행준거 등은 권리관계, 용도, 입지, 시장, 법적 제한 및 규제사항, 시장조사분석 관련 분석기법 등이 거의 유사하였다. 그러나 부동산영역에서는 이 내용이 보다 전문적이고 체계적인 기법과 원리로 구성되어 사업전체적인 방향성과 수익성에 중점을 두어 최적의 용도를 선별하는 과정에 있으나, 지역사회개발영역에서는 소단위 분석위주의 지역마을중심의 현장자체분석과 지역과의 조화성에 중점을 두고 있다. 또한 부동산영역은 사업자체의 과정성에 있고 개발시설물이 준공된 후에는 별도의 부동산분양 세분류와 부동산관리 소분류의 부동산자산관리를 별도의 체계로 두어 사후관리가 가능하도록 되어있다. 그리고 지역사회개발영역은

농·어촌 지역의 소통과 공동체가 함께하는 일종의 두레적 성격으로 사회적 기업의 역할에 중점을 두고 있다. 지역자체의 문화성을 강조하고 조직운영에 있어서는 고려자 비중이 높은 특수성으로 운영관리가 탄력적으로 구성되어있다. 그리고 두 학문 영역 모두 개인과 집단의 자발적 창업과 수요창출이라는 공통의 명제가 전제되어 있는 직무체계를 갖고 있다. 또한 사회현상을 보는 관점은 부동산학과 지역사회개발학 모두 시장작동원리를 바탕으로 하고 있다. 특히 토지와 주택 등 한정된 자원에 대하여 사유재산권을 통하여 타인의 무분별한 사용을 제한하고 있다.³¹⁾ 마지막으로 부동산학은 국토교통부의 도시재생사업과 밀접한 연관이 있는데, 이는 기존의 도심 쇠퇴에 따른 도심의 기능과 인구회복을 통한 활성화차원의 계획이며,³²⁾ 지역사회개발학은 농림축산식품부의 농촌활성화를 위한 농업 및 농촌관광을 포함한 6차산업 활성화와 밀접한 연관이 있는데, 이는 농촌지역의 상대적 낙후도를 회복하고 최근의 귀농·귀촌에 대한 지원방안과 함께 산업의 활성화를 도모하기 위한 계획이다. 이들 사업은 다음의 점에서 상호 공통성을 지니고 있다. 먼저 도시재생에 있어 기존의 재개발·재건축사업과 같은 환경(물리·환경)적 측면에서 재정비촉진사업(환경+사회)으로 확대된 생활커뮤니티 등의 사회적 요소의 결합과 궁극적으로 도시재생사업(환경+사회+경제)을 통한 물리적 정비, 사회적·경제적 활성화를 통합적으로 이룬다는 점이다. 6차산업의 경우도 도시재생사업과 마찬가지로 기존의 1차산업, 2차산업, 3차산업을 바탕으로 이들 각 산업과의 연계를 통하여 궁극적으로 지역경제와 지역커뮤니티의 회복과 재건에 있다는 점이다.

2) 차별성

앞서 학문적 성격에 대하여 상호 유사하고 보완적인 역할을 통하여 발전해왔다고 설명하였

31) 김재환 외, “부동산문제의 접근법과 이의 해석”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2010, 제37권 제4호, p.64.

32) 순희자·김형주, “지속가능한 도시발전을 위한 생태도시 적용모형에 관한 연구”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2014, 제59집, p.221.

다. 이는 두 학문이 독자적인 방법으로 발전해온 것이 아닌 원류적 학문에서 분리되어 자생적으로 발전해온 배경과도 상통한다고 볼 수 있다. 그럼에도 불구하고 두 학문은 우리사회의 토지와 주택 등 지역사회의 문제에 대한 진단과 처방이 다르다는 점이다. 이는 사회현상을 보는 관점에서 시작되는데, 부동산학은 토지와 주택 등 지역문제를 철저히 시장주의적 관점에서 바라보는 효율성 중심의 학문이며, 이와는 달리 지역사회개발학은 원류 학문인 도시계획학을 원용하여 시장의 실패를 보완하기 위하여 도시계획실천가의 적극적 참여를 강조하고 있다. 따라서 이 학문은 형평성 중심의 계획주의적 관점을 지향하고 있다. 두 학문의 성격과 원류적 분파는 거의 유사한 성질을 갖고 있지만, 현실에 대한 진단과 처방이 상호 다르다는 점에서 그 성향을 달리하고 있다. 이는 현행 NCS 직무체계에 있어서도 그 차이를 확인할 수 있다. 크게 법·기술·경제적 측면에서 직무체계가 분류되어있다고 볼 수 있는데, 지역사회개발학은 도시지역보다 낙후된 농·어촌 지역의 계몽적 취지의 평생교육과 관련 농작물 등의 재배법 등 기술교육 부분도 다루고 있으며, 또한 사회복지를 위한 지역사회분석과 과육구조사, 지역사회네트워크 등의 사회·정책적 사안까지 다루고 있다. 이는 부동산 영역의 직무구조와는 상이한 내용인데, 앞서 부동산 영역이 정책처방의 대안이 주로 시장분석을 통한 경제구조로 파악하는 것인데 반해 지역사회개발 영역은 지역사회의 유기적 연계구조를 통하여 한 개별 단위의 접근으로부터 문제를 바라보고 있다는 점이다. 즉, 부동산 영역이 거시적 차원이고 집단적 개인분석에 중점을 두었다면, 지역사회개발 영역은 미시적 차원이고 개인적 집단분석(커뮤니티 차원)에 중점을 둔다고 파악된다. 또한 지역사회단위에서 고령자와 여성인력 등 상대적 취약계층의 취업알선과 사회적 일자리 제공을 통하여 소득보전과 건전한 지역마을 만들기예 앞장선다는 점에서 직업상담과 취업의 기능 등 복지·행정적 기능을 두고 있다. 이는 부동산 영역과 확연히 차별되는 직무구조로 보여진다. 앞

서 상품개발의 측면에서 공통성을 기술하였지만 구체적 수행준거에 있어서는 다소 차이점을 지니고 있다. 그 직무 등에 있어 농업 및 어업환경 개선적 측면에서 부동산 영역은 해당시설물의 개발을 통한 가치증진과 향후 유지·관리적 측면 역시 물리·경제·기능적 감가상각 관점에서 다루고 있지만, 지역개발 영역에서는 해당 시설물로 인한 환경영향과 이에 따른 대응관리 측면까지 다루어진다는 점에서 부동산 영역보다 환경적 진단과 처방의 내용적 측면의 범위가 넓다고 볼 수 있다. 앞서 살펴본 각 부처 간 관련분야 사업에 대하여 차별성으로 대상지역과 수혜자들의 특성일 것이다. 국토교통부 도시재생사업은 도심지역 즉, 도시지역과 일부 편입된 비도시지역을 대상으로 도시민 또는 일부 비도시민이 수혜계층이다. 그리고 농림축산식품부의 농촌활성화를 위한 농업 및 농촌관광을 포함한 6차산업 활성화사업은 비도시지역인 농촌을 대상으로 농민 또는 비도시민이 수혜계층이다. 이들 사업은 진단과 처방이 다른데, 먼저 도시재생사업은 도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법에서 사업의 성격과 역할을 규명하고 있다. 이 사업은 도시·군계획시설의 정비 및 개발과 연계하거나, 복합개발 등을 통하여 도시에 새로운 기능을 부여하고 고용기반을 창출하기 위한 도시경제기반형과 근린 주거지역과 쇠퇴한 상업지역의 활성화를 위한 근린재생형으로 구분하고 있다. 이른바 도시경제기반형은 그 지역을 선도할 수 있는 일종의 랜드마크적 개발을 의하며, 근린재생형은 그 지역의 상업과 주거시설의 기능적 또는 프로그램적 보완을 통하여 상생을 유지하기 위한 방식이다. 그리고 농업 6차 산업화사업은 도시재생사업처럼 물리적 시설정비와 랜드마크적 시설유치 등 하드웨어적 접근이라기보다는 프로그램 단위의 소프트웨어적 접근으로 파악할 수 있다. 특정의 시설물을 개발하기보다는 해당지역의 마을단위의 자원을 발굴하여 농민을 대상으로 교육을 통하여 과거 1차산업에 극한되었던 전통적 접근을 탈피하여 자원의 가공과 제조 그리고 유통과 판매, 더 나아가 이들 자원을 특화한 체험관

〈표 3〉 두 학문간의 공통성 및 차별성 비교

구 분	부동산학	지역사회개발학
1. 학문적 성격	인접학문간의 상호교류를 통해 발전, 규범적이며 실천적 학문으로 주로 개인의 문제해결 강조	인접학문간의 상호교류를 통해 발전, 규범적이며 실천적 학문으로 주로 집단의 문제해결 강조
2. 현행 NCS체계	독자적 NCS체계가 구축되어 있으며, 그 내용은 부동산건설팅, 부동산관리, 부동산중개, 감정평가로 분류	독자적 NCS체계는 없으나, 평생교육, 사회복지, 농업, 수산의 유관분야에서 원용가능
3. 사회현상을 보는 관점	시장기능을 중시하며 효율성 추구	시장기능을 바탕으로 형평성 추구
4. 현행 정부정책과제	국토교통부 주관 도시재생사업 등	농림축산식품부 주관 농업 6차산업화사업 등

필자 작성

광과 축제로 이어지고³³⁾, 이를 통해 관광객을 유치시켜 외식과 숙박·컨벤션 등의 프로그램 단위의 점진적 사업으로 파악할 수 있다. 이상의 공통성과 차별성을 종합하면 〈표 3〉과 같이 간략하게 정리된다.

2. 공생적 발전방안

부동산학과 지역사회개발학의 공통성과 차별성으로부터 두 학문의 공통부분을 더욱 보강하고, 타 학문으로부터 경쟁력을 확보할 수 있는 차별성을 부각하여 다음과 같이 공생적 발전방안을 강구하였다. 첫째, 학문적 성격에 있어 부동산학과 지역사회개발학은 인접학문간의 활발한 교류를 통해 현실 직시적인 문제를 해결하기 위하여 필요한 이론과 방법론을 원용하면서 발전하고 있다. 하지만 이론적 탐색은 유사하나 사물의 대상이 다르기 때문에 처방이 달라지는 경향이 강하다. 따라서 부동산학의 대상인 도시의 토지와 주택문제 등의 최유효이용의 관점에서 지역사회개발학의 대상인 비도시의 토지활용과 교육 등의 문제에 시야를 넓힐 필요가 있다. 이는 부동산학이 갖고 있는 효율성의 차원에서 오늘날 농·어촌 지역이 직면한 비생산적인 요소를 해결할 수 있는 대안이 될 수 있다. 이와 마찬가지로 지역사회개발학은 도시지역이 직면한 최유효이용에 따른 첨예한 이해관계의 대립에 있어 형평성 차원에서 이해관계자들의 대립적 요소를

완화할 수 있는 방법론적 대안이 될 수 있다. 두 학문의 대상과 목적으로부터 이의 관점과 방법론의 원용은 현실세계에서 간과되어진 처방적 대안이 마련되어 질 수 있는 적절한 방법이라고 판단된다. 둘째, 현재 개발된 NCS체계를 보면 부동산건설팅의 소분류 부동산개발과 지역사회개발영역의 농업과 수산의 소분류 농·어촌 체험상품개발의 능력단위가 유사한 수행준거를 갖고 있다. 이는 부동산개발에 있어 보다 체계적인 분석기능에 의하여 지역사회개발영역평가분야의 보완수단으로 적용할 필요가 있다. 농·어촌 지역의 개발 역시 지역사회단위의 삶의 질 향상이 주된 목적이지만, 비도시지역의 특성상 자체적인 수요창출이 어렵기 때문에 외지인을 유입할 수 있는 차별화된 상품의 개발과 운영관리가 필수적이다. 따라서 이러한 분야는 부동산개발 분야에서 상당한 연구와 기법이 진행되었기에 이를 원용할 필요가 있다. 또한 지역사회의 소단위 분석위주의 지역마을 중심의 현장중심 분석과 지역과의 조화성을 측정하는 지표들에 대하여 부동산 개발의 민원발생 등을 다루는 부문에서 이를 적용할 필요가 있다. 부동산영역과는 달리 지역사회개발영역은 마을단위의 소통과 공동체의 공생이라는 측면에서 강점을 두고 있기에 작금의 현실에서 이를 원용할 필요가 있다. 추가적으로 부동산관리에 있어서는 법·제도의 기틀을 마련하고, 전문업체 육성하여 체계적인 부동산정보시스템을 운영하여야 한다. 셋째, 사회과학은

33) 김성배·이주형, “민간투자 관광레저 개발사업이 지역에 미치는 경제적 파급효과 분석”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2014, 제56집, pp.141-143.

기본적으로 사회현상의 진단과 처방이라는 공통적인 현실 지향적인 학문이다. 그럼에도 불구하고 개별 학문단위에서 진단과 처방을 달리하는 것은 바로 사회현상을 보는 관점의 차이이다. 앞서 정리한 시장중심의 부동산학과 정부중심의 지역사회개발학은 관점에서 큰 차이를 보이고 있다. 최근 상당한 연구가 진행된 거버넌스의 개념을 부동산영역에 적극 도입할 필요가 있다. 부동산정책의 영역도 기본적으로 민간영역의 진단에서 시작되며 정부영역의 처방에서 정리가 되지만, 이러한 과정에서 그릇된 진단에 의한 잘못된 처방이 나오기 마련이다. 따라서 민간영역을 반영한 거버넌스의 영역을 넓힐 필요가 있다. 두 학문의 관점 대립은 있으나, 궁극적으로 사회를 구성하는 개별단위에서 집단단위로 이루어진다는 점에서 시장주의적 입장과 계획주의적 입장의 절충적 방안이 보다 구체적으로 마련되어야 한다. 마지막으로 현 정부의 정책과제는 국토교통부는 도시지역 중심의 농림축산식품부는 비도시지역인 농촌을 대상으로 하고 있다. 하지만 두 부서들의 궁극적인 사업내용은 거의 유사하다고 볼 수 있다. 각기 다른 영역에서 서로 유사한 정책과제를 진행하는 것은 두 부서간의 소모적 경쟁으로 비쳐질 수 있다. 따라서 사업대상이 다르지만 선별적 정책효과에 있어 상호 중복되지 않는 범위 내에서 정책의 방향을 다시 고려하여야 한다. 즉, 다른 대상의 유사한 사업은 정책적 효과가 클 수 없기에 이를 포괄적으로 아우를 수 있는 부서 간 통합정책의 컨트롤 타워가 필요하다. 이를 통해 과다한 정책비용을 줄일 수 있고, 또한 정책 기능적 통합을 통해 간결한 의사처리와 명확한 효과를 기대할 수 있다.

V. 결 론

1. 연구결과의 요약

본 연구는 부동산학과 지역사회개발학의 학문적 배경과 유사점, 차이점들을 분석한 후, 이

들 두 학문이 추구하는 학문적 범위와 성향으로부터 학문간의 연계를 통하여 실무적 범위 내에서 그 논의를 이끌고 또한 NCS 직무체계 내에서 공생적 발전방안을 모색하는 탐색적 방법으로 진행하였다. 연구의 주요결과로 첫째, 학문적 성격에 있어 부동산학과 지역사회개발학은 인접학문간의 활발한 교류를 통해 상호 도움을 주고 있는데 착안하여, 부동산학의 대상인 최유효이용의 관점에서 지역사회개발학의 대상인 비도시의 토지활용과 교육 등의 문제에 시야를 넓히고, 지역사회개발학 역시 도시지역이 직면한 최유효이용에 따른 첨예한 이해관계의 대립에 형평성의 차원에서 이해관계자들의 대립적 요소를 완화할 수 있는 방법론적 대안이 될 수 있다. 둘째, 현재 개발된 NCS체계 중 일부 영역에서 두 학문의 유사한 수행준거가 발견되었다. 이를 통해 부동산개발의 보다 체계적인 분석기능에 의하여 지역사회개발영역의 평가분야의 보완수단으로 적용할 필요가 있다. 셋째, 시장중심의 부동산학과 정부중심의 지역사회개발학에 대한 거버넌스의 개념의 확대와 절충적 방안이 필요하다. 넷째, 현 정부의 정책과제 중 국토교통부와 농림축산식품부의 각기 다른 영역에서 서로 유사한 정책과제를 진행하는 것은 두 부서간 소모적 경쟁으로 비쳐질 수 있다. 따라서 사업대상이 다르지만 선별적 정책효과에 있어 상호 중복되지 않는 범위 내에서 정책의 방향을 다시 고려하여야 한다. 따라서 본 연구는 부동산학과 지역사회개발학의 추구하는 학문적 범위와 성향, 학문간의 연계를 통하여 공생적 방안과 방향성을 제안하였다는 점에서 의의가 있다고 할 수 있으며, 구체적으로 부동산분야의 개발 및 관리전문가와 지역사회개발분야의 지역사회실천가의 주요 특징별 혼용을 통한 지역사회형 부동산개발 및 관리전문가의 직업적 응용이 가능하다고 판단된다.

2. 연구의 한계 및 향후과제

본 연구에서 검토한 두 학문의 NCS체계 중 부동산 영역은 개발이 완료되었으나, 지역사회

개발학은 연구자가 기존의 문헌을 검토하여 평생교육과 농·어촌개발 및 지역복지 등으로 범위를 설정한 것이다. 이는 현재의 지역사회개발학은 부동산학과는 달리 학생수요에 맞춘 전공교과의 개설과 학생수급의 문제에 있어 시장상황

에 적극적으로 대처하지 못하고 있는 실정이라고 판단됨에 따라 지역사회개발영역의 범주에 맞추어 NCS체계에서 고려되어야 할 것이 무엇인지에 대하여 객관적인 검증에 대한 후속연구가 필요하다.

參考文獻

- 고수현, “지역사회개발사업과 지역사회개발사업가의 역할”, 영·호남 춘계 공동학술대회, 한국거버넌스학회, 2006.
- 고순철, “지역사회개발 활성화를 위한 학문적 정책과제”, 지역사회발전학회 논문집, 한국지역사회발전학회, 1998, 제23권 제1호.
- 강대선, “영구임대아파트 주민의 임파워먼트 증진을 위한 지역사회 실천가의 역할에 관한 연구”, 한국지역개발학회지, 한국지역개발학회, 2013, 제25권 제5호.
- 김성배·이주형, “민간투자 관광레저 개발사업이 지역에 미치는 경제적 파급효과 분석”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2014, 제56집.
- 김재환, “직무분석을 통한 부동산 교육과정 개발”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2014, 제59집.
- 김재환, “민관합동개발사업의 사업자 선정 평가지표 영향요인의 인과적 관계분석에 관한 연구”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2014, 제57집.
- 김재환·정문오·이상엽, “부동산문제의 접근법과 이의 해석”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2010, 제37권 제4호.
- 김옥진·김태연, “지역사회개발과 디스임파워먼트”, 상황과 복지, 비판과 대안을 위한 사회복지학회, 2012, 제37권.
- 김영진, “부동산의 학문적 체계화에 관한 연구”, 건국대학교 행정대학원 석사학위논문, 1969.
- 김영진, 부동산학총론, 범론사, 1980.
- 김유경·정부균·최민섭, “부동산학의 연구 경향분석”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2011, 제47집.
- 순희자·김형주, “지속가능한 도시발전을 위한 생태도시 적용모형에 관한 연구”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2014, 제59집.
- 임상봉, “지역사회개발학의 학문적 특성과 역할”, 지역사회발전학회논문집, 한국지역사회발전학회, 1997, 제22권 제1호.
- 이성근, “지역개발학 분야의 도전과 전망”, 환경논총, 서울대학교 환경대학원, 1998, 제36권.
- 오동훈·이재순, “부동산학의 연구경향에 관한 분석”, 부동산학연구, 한국부동산분석학회, 2005, 제11집 제2호.
- 이창석, 부동산학개론, 형설출판사, 2008.
- 조덕근, “부동산분야 국가직무능력표준(NCS)에 관한 고찰”, 부동산포커스, 한국감정원, 2015, 80권 3호.
- 정운, “부동산경제학의 학문적 위치와 접근방법”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2009, 제36집.
- 하성규, “지역개발학의 정체성과 발전방향”, 한국지역개발학회지, 한국지역사회발전학회, 2011, 제23권 제4호.
- 황재하, “부동산경제학에 관한 소고”, 한국부동산학회, 부동산학보, 1983, 제2권 제1호.
- 정준용·김상철·문진우·박형근·윤준선, “우리나라 농촌 활성화를 위한 법 구성에 관한 기초연구”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2014, 제58집.
- 허훈·김송수, “지역사회개발의 이론적 모형과 한국적 적실성에 의한 농촌지역개발방안”, 한국정책연구, 경인행정학회, 2008, 제8권 제2호.
- 정상철 외, 부동산경제론, 형설출판사, 2007.

최상철, 지역계획의 개념과 역사적 전개, 보성각, 1998.

A. A. Ring & J. Dasso, *Real Estate Principles & Practices*, Englewood Cliffs : Prentice-Hall, 1981.

Friedmann, J. *Regional Development Policy*, Cambridge, MIT Press, 1965.

Glasson, J. *An Introduction to Regional Planning*, London, Hutchinson, 1980.

Hall, Peter, *Model of Development Strategy*, Korea Research Institute for Human Settlement, 1979.