

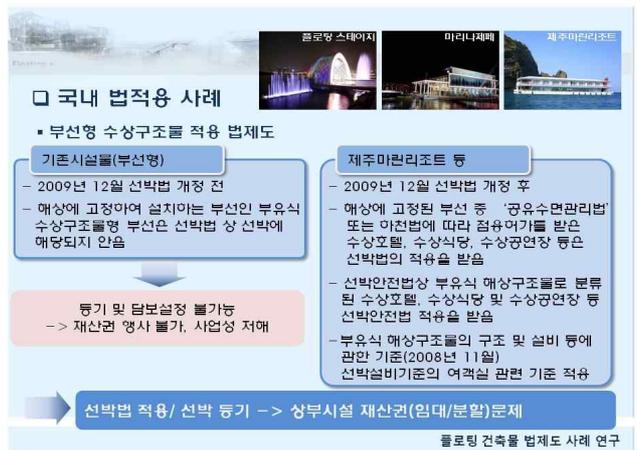
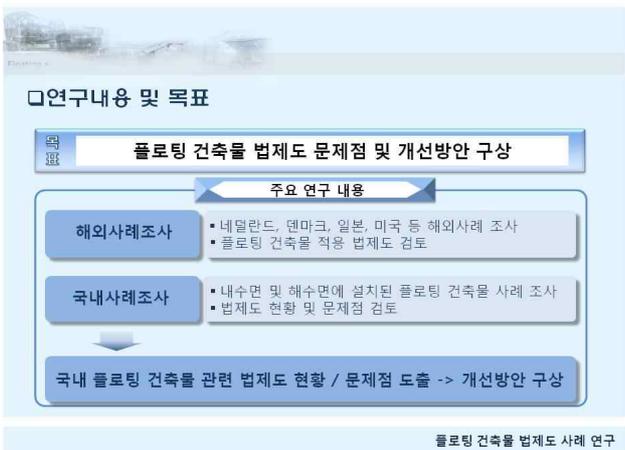
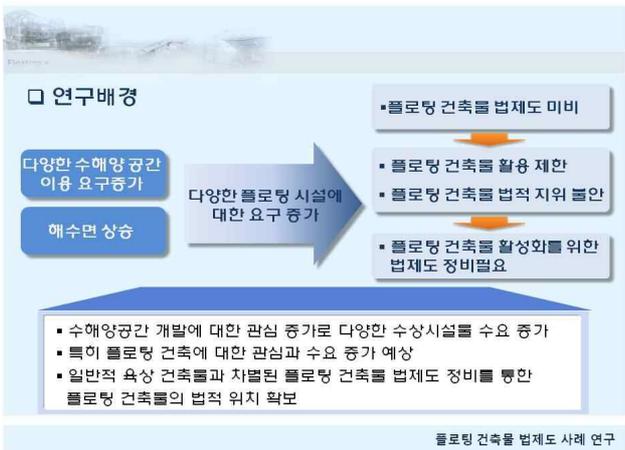
플로팅 건축물 법제도 사례 연구

† 이한석 · 이명권* · 강영훈**

† 한국해양대학교 해양공간건축학과 교수, *한국해양대학교 해양건축공학과 부교수, **한국해양대학교 해양건축공학과 박사과정

요약 : 지구온난화로 인한 수해양환경의 변화, 여가시간 증가에 따른 수해양관광에 대한 수요 증가 등으로 수상공간을 이용한 다양한 시설에 대한 요구가 증가하고 있으며, 특히 부유체를 이용한 플로팅 건축물에 대한 관심과 개발이 날로 증가하고 있다. 하지만 일반적인 선박이나 건축물을 규정하는 현재의 법체계에서는 플로팅 건축물의 설치 및 이용이 어려우며 사업자의 사업성확보와 재산권 행사, 이용자의 편의, 설계자의 설계효용성 등을 도모하기에 많은 어려움이 있다. 본 논문에서는 국내 플로팅 건축물 사례에 적용된 법제도와 해외 플로팅 건축물에 적용된 법제도 분석을 통하여 국내 플로팅 건축물에 적용되는 법제도의 문제점을 도출하고 관련 법제도의 향후 변화 방향을 제시하고자 한다.

핵심용어 : 플로팅 건축물, 법제도, 건축법, 선박법, 재산권



† 교신저자 (중신회원) hansk@hhu.ac.kr

* 정회원) mklee@hhu.ac.kr

** 정회원) hun0707@hhu.ac.kr

□ 국내 법적용 사례

• 해상방갈로 적용 법제도

해당 어촌계 또는 지구별 수산업협동조합을 통한 신청서 작성

관할 시장, 군수 또는 자치구의 구청장에게 제출

현지조사 및 직할여부 심사

유어장을 지정

개인의 사업 참여 불가성 / 시설에 대한 재산권 행사 불가성

플로팅 건축물 법제도 사례 연구



- 수산업법
 - 제65조 (유어장의 지정 등)
- 유어장의 지정 및 관리에 관한 규칙
 - 제9조 (유어장의 시설 및 자원조성)
- 해양환경 관리법 시행규칙
 - 11 조 2항(해양시설 등의 일상생활에서 발생하는 폐기물의 해역별 배출기준)
- 선박에서의 오염방지에 관한규칙
 - 제8 조 1 호(선박 안의 일상생활에서 생기는 분뇨의 배출 해역별 처리기준 및 방법)

□ 국내 법적용 사례

• 플로팅 건축물 설치에 위한 법제도

연안관리법	- 연안정비계획(연안관리법)에 따라 연안정비 사업으로 추진 가능 - 플로팅 건축물을 건설할 시행차로 지정 받기 위한 조건, 절차 등 법제도적으로 명확하게 정해지지 않음
공유수면관리 및 매립에관한법	- 플로팅 건축물을 수상에 설치하기 위해 공유수면관리 및 매립에 관한 법에 따라 공유수면점사용허가/승인을 받아야 함 - 수면을 영구적으로 점용/소유 하는 것이 어려움
방만법 (방만구역)	- 방만구역 내 방만시설/방만친수시설 용도로 설치 가능 - 방만공사로 조성된 시설/토지는 준공과 동시에 국가(지방자치단체)에 귀속되며 사업자는 방만시설관리권을 설정 받을 수 있음
어촌어항법 (어항구역)	- 어항구역 내 어항시설사업으로 조성된 시설/토지는 준공과 동시에 국가 [지방자치단체]에 귀속됨 - 수산물시장, 활어일시보관시설용 부지, 문화·관광·휴게시설용 부지 등에 대해서는 사업자가 조성 후 소유권 취득 가능

플로팅 건축물 법제도 사례 연구

□ 국내 법적용 사례

• 세빛둥둥섬(플로팅아일랜드 - 한강) 적용 법제도

상부시설	<ul style="list-style-type: none"> - 수도권정비계획법 및 시행령 - 환경영향평가법 및 시행령 - 건축법 및 시행령, 규칙(준수) - 서울시도기계획조례, 건축조례, 주차장조례 - 주차장법 및 시행령, 시행규칙 - 문화예술진흥법 및 시행령, 시행규칙 - 공중화장실 등에 관한 법률 및 시행령, 시행규칙 - 장애인, 노인, 임산부 등의 편의증진 보장에 관한 법률 	아부시설	<ul style="list-style-type: none"> - 유선 및 도선사업법, 시행령, 시행규칙 - 마천법 및 시행령, 시행규칙 - 환경정책기본법 및 시행령 - 선박법 및 시행령, 시행규칙 - 선박관리법 및 시행령 - 선박안전법 및 시행령 - 공유수면관리및매립에관한법 및 시행규칙
------	---	------	--

선박법 적용/ 선박 등기 -> 상부시설 재산권(임대/분할)문제

플로팅 건축물 법제도 사례 연구

□ 국내 법적용 사례

• 플로팅 건축물 법제도 현황

설치를 위한 허가 및 승락

- 공유수면관리 및 매립에 관한 법률 (공유수면점사용 허가/승인)
- 방만법, 어촌어항법

재산권(등록 및 등기)

- 선박법/선박등기법/부동산 등기

시설

- 아부: 선박설비기준/선박안전법
- 상부: 선박법/건축법

• 건축물로서 법적 지위를 가지기 어려우며 설치영역 및 안전관리, 허가절차 등에 대한 법제도, 기준이 불명확하여 민간에 의한 사업시장이 어려움

• 공유수면의 영구적인 점용(소유)가 어려워 사업의 연속성 확보가 어렵고 수산업법에 따라 설치되는 유어장의 경우 개인(사업체)의 사업 참여가 불가함

• 대부분의 플로팅 건축물은 선박으로 등기/등록이 가능하나 건축물의 용도와 기능을 가지는 상부시설들의 소유권 분할, 분양 임대, 거주시설의 설비 및 구조 등에 불합리함

• 방만 및 어항구역에 조성될 경우 준공 후 국가 및 지방자치단체에 귀속됨

• 법제도가 제대로 정비되지 않아 수상공간 활용에 대한 사회적 요구를 수용하기 어려우며 해양환경 및 해양경관의 보호 측면에도 어려움이 있음

플로팅 건축물 법제도 사례 연구

□ 국내 법적용 사례

• 여의도 마리나 적용 법제도

상부시설	<ul style="list-style-type: none"> - 수도권정비계획법 및 시행령 - 환경영향평가법 및 시행령 - 건축법 및 시행령, 규칙(준수) - 서울시도기계획조례, 건축조례, 주차장조례 - 주차장법 및 시행령, 시행규칙 - 문화예술진흥법 및 시행령, 시행규칙 - 공중화장실 등에 관한 법률 및 시행령, 시행규칙 - 장애인, 노인, 임산부 등의 편의증진 보장에 관한 법률 	아부시설	<ul style="list-style-type: none"> - 유선 및 도선사업법, 시행령, 시행규칙 - 마천법 및 시행령, 시행규칙 - 환경정책기본법 및 시행령 - 선박법 및 시행령, 시행규칙 - 선박관리법 및 시행령(준수) - 선박안전법 및 시행령(준수) - 공유수면관리및매립에관한법 및 시행규칙
------	---	------	--

건축법 적용/선박법 준수/건축물 등기

플로팅 건축물 법제도 사례 연구

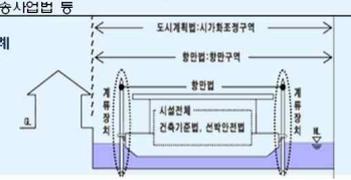
□ 해외 법적용 사례 - 일본

• 일본 수역개발에 관한 법령

수역의 공간이유에 관한 것	방만법, 마천법, 어항법, 해안법, 자연공원법, 영해법, 국유자산법
구조물의 기초에 관한 것	선박안전법, 건축기준법, 소방법
수역의 활용에 관한 것	해상운송법, 해상교통안전법, 항측법, 어업법, 방만운송사업법 등

• 일본 플로팅 건축물 법적용 사례 (WATERLINE, 동경-레스토랑)

- 상부시설: 건축기준법
- 아부시설: 선박안전법



플로팅 건축물 법제도 사례 연구

□ 해외 법적용 사례 - 일본

일본 플로팅 건축물 법적용 사례 (WATERLINE, 동경-레스토링)

플로팅 건축물 법제도 사례 연구

□ 해외 법적용 사례 - 미국

미국

- 플로팅 건축에 대해 주정부 혹은 지방정부의 건축법이 적용되며 플로팅 주택에 대해 주정부나 지방정부가 별도의 법을 제정
- 플로팅 건축은 연안관리법에 기초해 주정부가 마련한 연안관리프로그램에 부합해야 할 뿐만 아니라 건축법, 환경관련법 등 준수 아도록 함
- 주정부 또는 지방정부 별로 플로팅 주택에 관한 별도의 법을 제정

캘리포니아주: Floating Home Residency Law
 아이다호주: Floating Home Residency Act
 워싱턴주: Seattle Land Use Code(시애틀 토지이용법) 제23, 60, 196조에 규정

플로팅 건축물 법제도 사례 연구

- 플로팅 건축물 법적용 프로세스

□ 해외 법적용 사례 - 일본 (과거사례)

일본 플로팅 건축물 법적용 프로세스 (과거사례)

플로팅 건축물 법제도 사례 연구

□ 해외 법적용 사례

기존 플로팅 건축물

덴마크

- 플로팅 건축은 Danish Maritime Authority에서 구조물 안정성, 부유성능, 재료 방화성 등에 관한 기술규정을 만들어 사용함
- 플로팅 건축은 덴마크건축규정(Building Regulations)을 적용하며 은행이나 보험회사의 안전규정에 따른 인증을 받도록 함

영국

- 플로팅 주택은 항만공사(Port of Authority)의 허가과 지자체의 계획승인을 받도록 함
- The Houseboat Center에서 플로팅 주택, 수상주거생활 정보를 제공하며 플로팅 건축을 지원함

플로팅 건축물 법제도 사례 연구

□ 해외 법적용 사례 - 네덜란드

기존 시설물

- 기존 플로팅 시설물 개축하는 경우
- 네덜란드 건축법의 적용을 받지 않음
- 하지만 대부분 사업자가 건축법을 준수하여 개축함

신축 시설물

- 네덜란드의 경우 수면 아부 토지에 대한 소유권을 개인/기업(개발업자)이 소유할 수 있음
- 일반적인 건축법의 적용을 받아 설계/시공/설치 함

2000년도 이전 플로팅 거주시설에 대한 법적 규정에 대한 의견이 분분함(신박 or 건축물)
 2000년도 플로팅 거주시설을 입법(land based construction legislation/housing legislation) 을 통하여 규제함
 일반 거주시설과 동일한 법적 지위 부여 -> 재산권, 대출, 모기지 등 가능
 플로팅 거주시설에 대한 기술적 가이드라인을 제정 안정성, 파동, 계류, 방화, 탈출 등의 기술적 사항 관리

플로팅 건축물 법제도 사례 연구

□ 결론

법제도 문제점

- 플로팅 건축물을 규정할 수 있는 법적 근거 부족
- 현존하는 플로팅 건축물의 재산권 행사 어려움
- 플로팅 건축물과 기존 법의 기본정신 부조화
- 플로팅 건축물 등산/부동산의 구분 불명확
- 수면점사용기간제한으로 사업의 안정성 결여

법제도 개선방향

- 플로팅 건축물 종류 및 특성을 고려한 법제도 개선
- 민간인의 플로팅 건축물 건설을 위해 소유권 인정
- 플로팅 건축물 건설 시 중복 적용되는 법의 통일
- 플로팅 건축물로 조성된 인공대지의 소유권 인정
- 공유수면의 등록단위, 소재, 면적, 경계 등 결정

플로팅 건축물 법제도 사례 연구

후 기

본 논문은 2010년 국토해양부 기술연구개발의 지역기술혁신사업(과제번호: 10지역기술혁신B01)의 일환으로 수행된 연구임을 밝히며 이에 감사를 드립니다.