

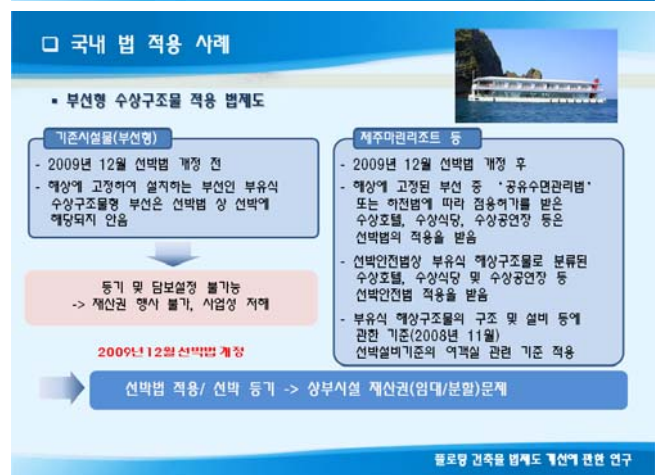
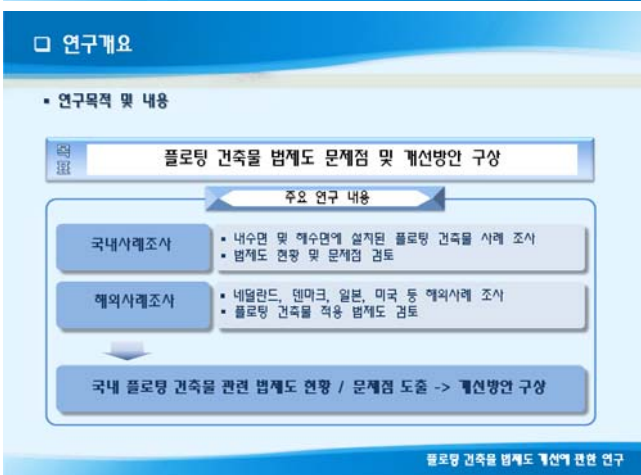
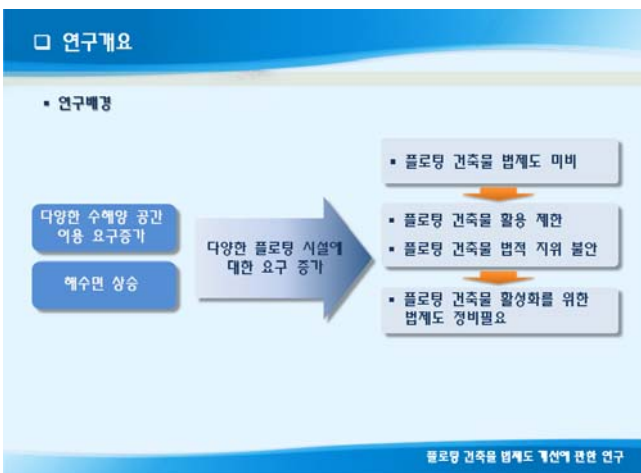
플로팅 건축물 법제도 개선에 관한 연구

강영훈* · † 이한석

*한국해양대학교 해양건축공학과 박사과정, † 한국해양대학교 해양공간건축학과 교수

요약 : 수해양 공간 이용에 대한 다양한 시도와 관심이 증가하고 있다. 하지만 플로팅 건축물의 설계 및 설치를 위한 법제도의 미비와 명확하지 못한 법적 지위로 인하여 플로팅 건축물을 적극적으로 도입하고 활용하는 과정에서 많은 어려움이 발생되고 있다. 이러한 법제도의 미비와 법적 지위의 불명확함은 플로팅 건축물 및 관련 산업의 성장을 저해하는 가장 중요한 요소 중 하나로 국내 상황에 적합한 법제도의 정비와 개선이 시급한 실정이다. 하지만 현재까지 이와 관련된 자료조사나 연구가 체계적으로 이루어 지지 못 하고 있다. 따라서 본 연구에서는 플로팅 건축물에 대한 현행 법제도의 문제점과 법 적용 현황을 분석하고 국외 법제도 사례조사를 통해 플로팅 건축물의 설계 및 설치에 있어 가장 많은 영향을 미치는 플로팅 건축물의 법적 지위, 입지, 대지 및 인·허가에 대한 법제도 개선방안을 제시하였다.

핵심용어 : 플로팅 건축물, 법제도, 건축법, 선박법, 법제도 개선, 새로운 법안



† 교신저자(중신회원) hansk@hhu.ac.kr, 051)410-4581

* 정회원, hun0707@hhu.ac.kr, 051)410-4995

□ 국내 법 적용 사례

• 해상방갈로 적용 법제도

해상 어촌계 또는 지구별 수산업협동조합을 통한 신청서 작성

관할 시장, 군수 또는 자치구의 구청장에게 제출

현지조사 및 적법여부 심사

유여장을 지정

- 수산업법
 - 제65조 (유여장의 지정 등)
- 유여장의 지정 및 관리에 관한 규칙
 - 제9조(유여장의 시설 및 지원조성)
- 해양환경 관리법 시행규칙
 - 11조 2항(해양시설 등의 일상생활에서 발생하는 폐기물의 배출기준)
- 선박에서의 오염방지에 관한규칙
 - 제8조 1호(선박 인의 일상생활에서 생기는 분뇨의 배출 배출물 처리기준 및 방법)

개인의 사업 참여 불가능 / 시설에 대한 재산권 행사 불가능

플로팅 건축을 법제도 개선에 관한 연구



□ 국내 법 적용 사례

• 현황 및 문제점

실지를 위한 허가 및 승락

- 「안전관리법」, 「공유수면 관리 및 매립에 관한 법률」, 「항만법」, 「어촌·어항법」, 「마리나항만의 조성 및 관리 등에 관한 법률」, 「수산업법」, 「항전법」 등

재산권(등록 및 등기)

- 선박법/선박등기법/건축법/부동산 등기

시설

- 하부: 선박설비기준/선박안전법
- 상부: 선박법/건축법

현황 및 문제점

- 2009년 12월 선박법 개정으로 선박으로 등기 가능 (단, 항구적으로 고정되지 않은 시설)
- 건축법에 따라 건축물로 인정 가능
- 인허가자에 따라 법 해석에 차이가 있음
- 「항만법」, 「어촌·어항법」, 「마리나항만의 조성 및 관리 등에 관한 법률」에 따라 시설을 국가 귀속

- 1 법적 지위 불명확
- 2 기존 법의 기본정신과 부조화
- 3 설계, 설치, 안전, 허가 등 절차, 기준 불분명
- 4 재산권 행사 어려움(상부시설 임대 및 분양 등)
- 5 수익 점용 및 사용 제한(기간, 소유 등)

플로팅 건축을 법제도 개선에 관한 연구

□ 국내 법 적용 사례

• 최근 법 적용 사례

세빛동심섬

- 「항전법」에 따른 항전점사용허가
- 상부시설: 건축법 준용
「부유식 해상구조물의 구조 및 설비 등에 관한 기준」 제4조(기준적용의 특례)
- 하부시설: 선박법 적용
- 기타 일반적인 건축물과 동일한 법 적용
「수도관정비계획법」, 「환경영향평가법」 「서울시도시계획조례」, 「주차장법」 등
- 선박으로 등기
계인계류 적용에 따른 고정되지 않은 구조물로 해석

선박법 적용/선박 등기 -> 상부시설 재산권(임대/분양)문제

역의도 마리나

- 「항전법」에 따른 항전점사용허가
- 상부시설: 건축법 적용
- 하부시설: 선박법 준용
건축물 사용허가 전 하부시설에 대한 관련 전문기관의 구조안전 확인
- 일반적인 건축물과 동일한 법 적용
「수도관정비계획법」, 「환경영향평가법」 「서울시도시계획조례」, 「주차장법」 등
- 건축물로 등기
파일계류 적용에 따른 항구적으로 고정된 구조물로 해석

건축법 적용/선박법 준수/건축물 등기

플로팅 건축을 법제도 개선에 관한 연구



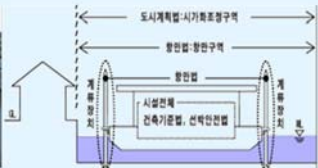
□ 국외 법 적용 사례

일본

- 상부시설: 건축기준법
- 하부시설: 선박안전법
- 부동산으로 등기할 수 없음

미국

- 플로팅 주택에 대해 주정부나 지방정부가 별도 법 제정
- 주정부 안전리프로그래에 부합해야 할 뿐만 아니라 건축법, 환경관련법 등 준수
- '플로팅 주택 마리나' : 수면 대지 인정



플로팅 건축을 법제도 개선에 관한 연구

□ 국내 법 적용 사례

• 플로팅 건축물 설치를 위한 법제도

안전관리법	- 안전장비계획(안전관리법)에 따라 안전장비 사업으로 추진 가능 - 플로팅 건축물을 건설할 시공사로 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 점유/소유 하는 것이 어려움
항만법 (항만구역)	- 항만구역 내 항만시설/항만전수시설 용도로 설치 가능 - 항만공사로 조성된 시설/토지는 준공과 동시에 국가 또는 지방자치단체에 귀속되며 사업자는 항만시설관리권을 설정 받을 수 있음
어촌어항법 (어항구역)	- 어항구역 내 어항시설사업으로 조성된 시설/토지는 준공과 동시에 국가 [지방자치단체]에 귀속됨 - 수산업시장, 활어살아보관시설용 부지, 문화관광휴게시설용 부지 등에 대해서는 사업자가 조성 후 소유권 취득 가능

플로팅 건축을 법제도 개선에 관한 연구

□ 국외 법 적용 사례

캐나다

- 플로팅 주택이 활성화 됨
- 플로팅주택협회와 지자체가 협동으로 기준을 만들어 운영
- '플로팅 주택 마리나' 개념 도입
- 기술요구사항, 설비, 방화, 관리 등에 대한 규정
- British Columbia Float Home Standards (캐나다건축법, 구조기준 등 건축물 관련 내용)

덴마크

- 플로팅 건축물은 Danish Maritime Authority에서 만든 구조를 인정성, 부유성능, 재료방화성 등에 관한 기술규정 적용
- 덴마크건축규정(Building Regulations)을 적용 하며 순행이나 보행의사의 안전규정에 따른 인증을 받도록 함

네덜란드

- 2000년도 플로팅 주택에 대해 기존 법(land based construction legislation/housing legislation) 적용
- 일반 주택과 동일한 법의 지위 부여(재산권, 대출, 모기지 등 가능)
- 플로팅 주택에 대한 기술가이드라인 제정(안전성, 풍요, 기후, 방화, 밀물 등 기술사항)
- 수면 허부 토지에 대한 소유권 인정



플로팅 건축을 법제도 개선에 관한 연구

□ 법제도 개선 방향

법제도 개선방향

1. 플로팅 건축물 종류 및 특성에 따른 법적 지위 마련
2. 민간인의 플로팅 건축물 설치 및 소유권 인정
3. 적용되는 관련법의 통일적 체계 마련
4. 플로팅 건축물의 대지(수역) 조성 가능
5. 플로팅 건축물 설치 수역 소유권 인정

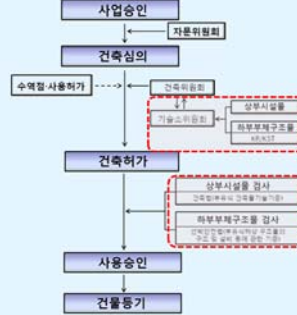
법제도 개선안

1. 플로팅 건축물 유형별 법적 지위 확립
 - 고정형, 선박전용형, 이동형 분류 법적 지위 부여
2. 건축법 개정
 - 수면 위에 건축하는 건축물에 대한 정의, 대지, 설계도서 작성, 기술기준 등 명목 개정
3. 인·허가 절차 및 허가 방법 결정
4. 특별구역의 지정을 통한 대지 조성

플로팅 건축물 법제도 개선에 관한 연구

□ 법제도 개선 방향

· 플로팅 건축물 인허가



- 일반 건축물과 동등하게 처리
- 플로팅 건축물의 건축허가는 「공유수면 관리 및 매립에 관한 법률」에서의 공유수면 정용허가의 인종하여 처리하도록 하여 건축허가 시에는 반드시 해당 공유수면관리 부서의 정의 승인을 얻도록 함
- 「공유수면 관리 및 매립에 관한 법률」 시행규칙 제6 조 부유식 건축물에 대하여 선박 연직나어장일동주체가 설계도서를 작성하고 선급법인에서 검토하도록 되어 있는 내용을 수정하여 건축허가 주체가 되도록 하여 하부구조물에 대한 기술/안전성 등을 선급법인인 포항철도 설계사의 위촉을 통해 검토하도록 함
- 심의는 건축위원회에서 하위 건축위원회에 기술소위원회를 두어 건축심의를 앞서 기술소위원회가 선급이나 선박안전기술공단을 참여시켜 하부구조물을 심의

플로팅 건축물 법제도 개선에 관한 연구

□ 법제도 개선 방향

· 건축물 법적 지위

분류	특성	법적 지위
1. 고정형	· 당초 건축물 용도로 설계되었음 · 한 곳에 영구적으로 고정하여 설치됨	· 「건축법」에 의한 '건축물'로 취급함
2. 선박전용형	· 당초 선박 용도로 설계되었음 · 건축물 용도로 전환됨 · 한 곳에 영구적으로 고정 설치됨	· 「선박법」에 의한 '선박'으로 취급함 · 단, 「건축법」에 맞게 개조한 경우에는 「건축법」에 의한 건축물로 인정할 수 있음
3. 이동형	· 건축물 용도로 설계 및 시공됨 · 이동을 목적으로 함 · 한 곳에 고정 설치되지 않음	· 「선박법」에 의한 '선박(부선)'으로 취급함

플로팅 건축물 법제도 개선에 관한 연구

□ 법제도 개선 방향

주요 개선사항

- 「건축법」 개정
 - 플로팅 건축물 정의 추가
 - 수면 및 인공대지를 '대지'로 인정
 - 플로팅 건축물 인허가를 지자체에 조례로 위임
 - 부유식 건축물 기술기준 제정
 - 플로팅 건축물 특별구역 지정권한 지자체 위임
- 「건축조례(군산시)」 개정
 - 건축위원회에 선박관련 전문가 참여
 - 플로팅 건축물을 건축심의 대상에 포함
 - 기술소위원회에서 관련 기술사항 심의
 - 플로팅 건축물에 대한 적용원칙 규정 마련
 - 플로팅 건축물 특별구역 지정

새로운 법안 제정 방향

1. 플로팅 건축물의 법적 지위를 건축물로 함
2. 인연관계의 범위 내에서 건축법을 기반으로 해당 지자체가 새로운 조례를 만들어 법제도 정비
- 「건축법」 개정을 통해 '수면 위에 건축하는 건축물'에 대하여 조례에서 관리 할 수 있도록 위임 규정 마련
- 지자체에서 「부유식 건축물 조례」 제정
- 3 「부유식 건축물 기술기준」 제정 - 국토해양부
- 4 지자체장이 플로팅 건축물 특별구역 지정

「부유식 건축물 기술기준」 구성

- 대지의 안전기준
- 상부시설물 인증 및 영향평가 기준
- 상부구조물 구조안전기준
- 상부시설물 설치 및 마감제 기준
- 방재 및 파단기준
- 환경오염 기준

플로팅 건축물 법제도 개선에 관한 연구

□ 법제도 개선 방향

· 플로팅 건축물 대지

플로팅 건축물 대지

- 장운수역이 확보된 지정된 구역으로 한정
- 관련 법규를 통해 지자체나 관리주체가 조례로 조성가능 부지 지정
- 지정된 부지에 지정된 용도/규모의 건축물만 설치하도록 규정
- 부지(수면)을 변경구적으로 전용할 수 있도록 수면점용 규제 완화 및 별도 규정
- 수면에 인접한 경우 대상지의 가장 가까운 육역에 공지를 확보하여 도로로 인정

플로팅 건축물이 들어설 수 있는 특별구역은 수역과 육역을 함께 지정, 주변 도시상황에 적합하도록 별도 조성제도(지역지구제) 운영, 지구단위계획을 수립하여 도시계획 체계 내에서 관리하도록 함

플로팅 건축물 법제도 개선에 관한 연구

□ 법제도 개선 방향

새로운 법안 구성

새로운 법안	· 「부유식 건축물 조례」
조례의 대상	· 구조 : 부유식 구조물
	· 소유 : 국유시설물, 민간소유시설물
	· 위치 : 내수면과 해수면
	· 용도 : 건축물 및 이에 부속된 시설물
	· 상태 : 이미 설치된 건축물 및 설치할 건축물
조례의 구성	· 제1장 총 칙
	· 제2장 부유식 건축물의 설치
	· 제3장 부유식 건축물의 대지
	· 제4장 부유식 건축물의 유지, 관리
	· 제5장 보 칙
재산권 공시	· 건축물로서 부동산 등기
인허가 사항	· 「건축법」에 따른 인허가
안전기준	· 국토해양부령으로 「부유식 건축물 기술기준」 마련

플로팅 건축물 법제도 개선에 관한 연구

후 기

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