

플로팅 건축물 설치를 위한 수상대지 개념에 관한 연구

강영훈* · 홍성기** · † 이한석

*한국해양대학교 해양과학기술연구소 연구원, **한국해양대학교 대학원 박사과정, † 한국해양대학교 해양공학건축학과 교수,

요 약 : 여가시간 및 소득수준 증가에 따라 다양한 활동들이 수상공간에서 일어나고 있으며 이를 수용하기 위하여 다양한 구조물들이 수상에 설치되고 있다. 그 중 플로팅 건축물은 친환경적이고 수상공간을 보다 적극적으로 활용할 수 있다는 이유로 최근 그 사용이 증가하고 있다. 하지만 부유체를 이용하여 수상에 입지하는 플로팅 건축물의 특성으로 인하여 기능, 용도 및 이용목적이 일반건축물과 동일하나 법적으로 다르게 취급되고 있으며 플로팅 건축물의 설계, 건설 및 이용 과정에서 다양한 문제가 발생되고 있다. 이러한 문제들은 최근 수요가 증가하고 있는 플로팅 건축물 활성화에 많은 제약이 되고 있다. 따라서 플로팅 건축물을 일반건축물과 같은 '건축물'로서 법적 지위를 인정받기 위해서는 「건축법」에서 정의하고 있는 '건축물' 및 '대지'에 대한 개념을 바탕으로 플로팅 건축물이 설치되는 수상공간에 대한 수상대지에 대한 개념 설정이 시급한 실정이다. 본 연구에서는 국내외 플로팅 건축물 법적용 사례를 바탕으로 일반건축물에 적용되는 대지의 개념으로 인하여 발생하는 플로팅 건축물의 법적 문제를 도출하고 이를 해결하기 위한 수상대지 개념 설정에 대한 방안을 모색하였다.

핵심용어 : 플로팅 건축물, 대지, 수상대지, 개념

1. 서 론

여가시간 및 소득수준 증가에 따라 해양관광, 해양레저, 해양거주 등 다양한 활동들이 수상공간에서 일어나고 있으며, 증가하는 수상활동을 보다 적극적으로 수용하기 위하여 다양한 형태의 구조물들이 수상에 설치되고 있다.

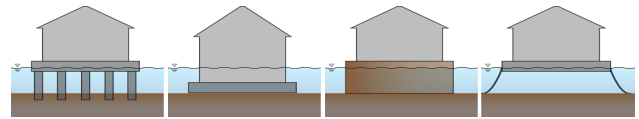
수상에 설치되는 대부분의 수상구조물들은 파일 또는 대형의 중량 구조물을 해저 지반에 고정시켜 상부구조물을 수상에 설치하거나 매립을 통해 구조물을 설치하는 형태로 만들어지고 있다. 하지만 최근에는 보다 친환경적이고 수상공간을 좀더 적극적으로 활용할 수 있는 플로팅 건축물에 대한 관심이 증가하고 있다.

플로팅 건축물은 수상에 부유하는 부유체위에 인간이 생활할 수 있는 건축물을 설치하는 것으로 그 용도, 기능 및 목적이 일반건축물과 동일하나 수상에 입지한다는 이유로 법적 지위 및 적용되는 법제도가 일반건축물과 다르거나 명확하지 않아 설계, 건설 및 운영과정에서 다양한 문제를 야기하고 있다. 따라서 플로팅 건축물을 일반건축물과 같은 '건축물'로서 법적 지위를 인정받기 위하여 플로팅 건축물이 설치되는 수상공간을 일반건축물이 설치되는 육상의 토지, 즉 대지(垸地)와 같은 개념을 법적으로 인정하고 그 개념을 명확히 하는 것이 우선되어야 할 것이다. …(중략)…

2. 플로팅 건축물 법적용 특성

2.1 국내 법적용 현황

수상에 설치되는 건축물은 하부구조 형식에 따라서 Fig. 1과 같이 유각식, 착저식, 매립식, 부유식으로…(중략)…



(A)유각식 (B)착저식 (C)매립식 (D)부유식

Fig. 1 Category of Structure System

Table 1 Cases of law application to floating building

사례	수역 종류	수역 점유 용	계류 방식	구조물 용도	법적용	법적 지위
A	하천 (한강)	하천점사용 (하천법)	체인	복합문화 시설	선박법	선박
B	하천 (한강)	하천점사용 (하천법)	말뚝	일반 음식점	건축법	건축물
C	바다	공유수면 점사용	로프	유도선장	선박법	선박
D	바다	이동식	체인 (정박식)	숙박시설	건축법	선박
E	바다	유어장 지정	로프	유어장	수산업법	-

주) A: 세빛둥둥섬 D: 제주마린리조트
 B: 서울마리나 E: 회진해양펜션
 C: 시란선상카페

출처: 이한석 외(2012), 플로팅 건축물 관련 국내의 법제도 사례 연구, 한국항해항만학회지, 36권6호, pp449~458

† 교신저자 : 중신회원, hansk@kmou.ac.kr

* 정회원, hun0707@kmou.ac.kr

** 정회원, skhong@kmou.ac.kr

건축물에 대한 정의는 「건축법」 또는 「건축기본법」에서 ‘토지에 정착하는 공작물 중 지붕과 기둥 또는 벽이 있는 것파 이에 부수되는 시설물’ 이라 정의하고 있다. 따라서 ……(중략)……(강영훈, 2013).

2.2 국외 법적용 현황

ICC International Building Code(2012)에서는 건축물(Building)을 “거주를 위해 사용되는 구조물 또는 이를 지원하기 위한 구조물”로 정의하고 있다. 이러한 정의는 건축물을 설치 위치, 설치방식, 형태 등에 따라 정의하고 있는 우리나라와 달리 구조물의 용도, 기능 및 이용목적에 따라 정의하고 ……(중략) …….

Table 9 Comparative analysis of legal system related to floating building among countries

국 가	법제도 내용
일 본	<ul style="list-style-type: none"> • 플로팅 건축물에 대하여 상부시설물은 「건축기준법」을 적용하고 하부구조물은 「선박안전법」을 적용 • 최근 운하르네상스사업이나 하천정비사업을 위해 「하천법」이나 「항만법」을 완화하여 플로팅 건축물을 허가
미 국	<ul style="list-style-type: none"> • 플로팅 건축물에 대해 「건축법」이 적용되며 플로팅 주택에 대해서는 주정부나 지방정부가 별도 법을 제정하여 관리 • 플로팅 건축물은 연방법인 「연안관리법」에 기초해 주정부가 자체적으로 마련한 연안관리프로그램에 부합해야 하며 건축 관련법과 환경 관련법을 준수해야 함 • 플로팅 건축물의 법적 관리(인허가, 등록 등)를 주정부가 직접 하는 경우와 지자체가 하는 경우로 구분됨 • 플로팅 주택 설치를 위한 마리나를 조성하여 수역을 개인이 점유 또는 소유할 수 있도록 함
캐나다	<ul style="list-style-type: none"> • 플로팅주택협회와 지자체가 협동으로 관련 기준을 만들고 해당 지자체가 연방정부와 협정을 통해 법적 관리권한을 부여받아 관리함 • 플로팅 주택을 위한 마리나 단지를 조성하여 수역을 개인이 점유 또는 소유할 수 있음
네덜란드	<ul style="list-style-type: none"> • 플로팅 주택은 일반 주택과 동일한 법적 지위를 누리며 같은 법적 기준을 만족하여 건축허가를 받아야 함 • 플로팅 주택은 별도 기술지침을 제정하여 관리하고 있음 • 개인이 자체로부터 공유수면(하부토지)에 대한 권리를 구입하여 소유할 수 있음
덴마크	<ul style="list-style-type: none"> • 플로팅 건축물은 「건설법」과 이 법에 의한 건축규정 및 지자체 조례를 적용하며 은행이나 보험회사의 안전규정에 따른 인증을 받도록 함 • 플로팅 건축물 하부부체에 대해 「해양안전법」에 따라 Danish Maritime Authority에서 만들고 관리하는 기술규정을 적용함

출처: 이한석 외(2012), 플로팅 건축물 관련 국내외 법제도 사례 연구, 한국항해항만학회지, 36권6호, pp449~458

3. 수상대지 개념

3.1 대지의 개념

대지에 대한 정의는 「건축법」 제2조에서 언급하고 있으며 대지를 ‘「측량·수로조사 및 지적에 관한 법률」에 따라 각 필지(筆地)로 나눈 토지’를 말한다 고 되어 있으나 하나의 건축물을 그 필지 이상에 걸쳐 건축할 때는 그 건축물이 건축되는 모든 필지의 최외곽선으로 구획된 토지를 대지라 하며, 대지면적도 그 대지 경계선 내의 면적으로 한다. ……(중략) …….

3.2 수상대지의 개념

플로팅 건축물은 부유식 합체위에 건축물을 설치하는 것으로 Fig 3과 같이 구성된다.

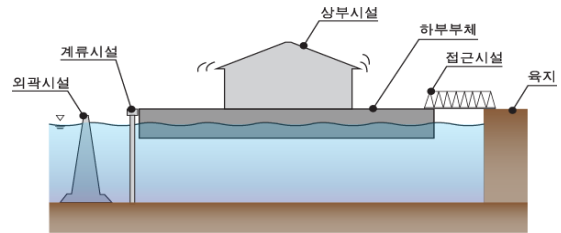


Fig. 3 Conceptual Diagram of Floating Building

플로팅 건축물에서 대지는 수상에 설치되는 부유체인 합체를 대지로 설정할 수 있다. 하지만 이 경우 ……(중략) …….

4. 결론

플로팅 건축물은 용도, 기능 및 이용목적이 일반건축물과 동일하나 부유식 합체를 이용하여 수상에 입지하는 특성으로 인하여 ……(중략) …….

본 연구에서는 플로팅 건축물을 ‘건축물’로 법적 지위를 인정받기 위하여 수상대지에 대한 개념을 설정하고 ……(중략) …….

후 기

본 연구는 국토교통부 건설교통기술지역특성화사업 연구개발사업의 연구비지원(10 RTIP B01)에 의해 수행되었습니다.

참 고 문 헌

- [1] 강영훈(2013), 부유식 수상거주시설 건축계획에 관한 연구, 한국해양대학교 박사학위논문
- [2] 이한석 외(2012), 플로팅 건축물 관련 국내외 법제도 사례 연구, 한국항해항만학회지, 36권6호, pp449~458
- [3] 이한석 외(2013), 플로팅 건축물 건설을 위한 법제도 개선에 관한 연구, 대한건축학회연합논문집 15권5호
- [4] International Code Consortium(2012), International Building Code