

# 플로팅 건축물 관련 국내외 법제도 사례 연구

이한석\* · 이명권\*\* · † 강영훈

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

## A Case Study on Legal Systems related to Floating Building

Han-Seok Lee\* · Myung-Kwon Lee\*\* · † Young-Hun Kang

\*, \*\*Department of Architecture & Ocean Space, Korea Maritime University, Busan 606-791, Korea

† Department of Oceanic Architectural Eng., Graduate School, Korea Maritime University, Busan 606-791, Korea

**요 약** : 최근 해상을 비롯한 수상공간에 다양한 플로팅 건축물이 계획되거나 설치되고 있다. 그러나 관련 법제도의 미비로 인하여 플로팅 건축물의 설계 및 건설 혹은 관리운영에서 많은 문제점이 발생되고 있으며 이는 플로팅 건축물의 활성화를 저해하는 중요한 요인이 되고 있다. 따라서 본 연구에서는 플로팅 건축물에 대한 국내 법제도 적용 사례 및 해외 관련 법제도 사례 조사를 실시하여 우리나라에서 플로팅 건축물의 법제도 개선을 위한 기초자료와 개선방향을 제시하였다. 연구결과 플로팅 건축물은 선박이 아닌 건물로서 법적 지위를 확보하며 플로팅 건축물 설치 특별구역을 설정하여 건물의 대지를 조성하고 별도 기술기준을 적용하며 건축인가 및 등기 절차를 활용할 수 있도록 법제도 개선이 필요하다.

**핵심용어** : 플로팅 건축물, 건축법, 법제도개선, 사례연구, 국내외사례

**Abstract** : Recently many different floating buildings are planned and constructed in the sea, river, etc. for active use of water spaces. But many problems are occurred in the process of floating building design, construction and management due to the inadequate legal system. This incomplete legal system has become one of the critical factors which are hampering the invigoration of floating buildings. Therefore this study is to suggest preliminary data and improvement directions through a case study with domestic and foreign examples of appropriate laws and law applications concerning floating buildings. As the results of this study, the laws related to floating building have to be revised in the directions of qualifying legally floating building as 'building' but not 'ship', designating 'special zone' for floating building site, and applying the established 'building licensing procedure' to floating building also.

**Key words** : floating building, building law, legal system improvement, case study, domestic and foreign examples

### 1. 서 론

바다, 강, 호수 등 수상공간은 그동안 선박운항, 치수, 자원채취, 통행 등 목적으로 활용되어 왔다. 그러나 최근 생활양식의 변화에 따라 새로운 생활공간으로서 수상공간에 대한 관심이 증가하고 있다. 이에 따라 수상공간에 사람들이 편하게 생활하고 거주할 수 있는 플로팅 건축물을 조성하는 사례가 늘어나고 있다. 특히 육역과 인접한 연안지역, 도시 하안지역 등을 중심으로 플로팅 건축물을 활용한 수상레스토랑, 수상호텔, 마리나 클럽하우스 등이 조성되고 있다.

플로팅 건축물은 Fig. 1과 같이 수면위에 고정된 부체위에 건설되는 건축물로서 부력에 의해 건축물 자중에 저항하기 때문에 지반에 의해 지지되지 않는다. 이러한 특성의 플로팅 건축물은 법에 따라 설치될 수역을 확보하고 적절한 기술기준을 적용하여 안전하게 설계 및 시공되어야 하며 법에서 정한 인·

허가과정을 거쳐 재산권을 보장 받아야 한다.

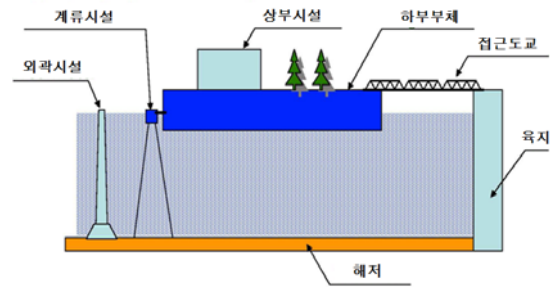


Fig. 1 Conceptual Diagram of Floating Building  
(출처: E. Watanabe et al, 2004)

하지만 부체에 의해 지지되는 플로팅 건축물은 일반 건물이나 선박과 다른 특성을 가진 건축물로서 기존 법제도에서는

\* 대표저자: 종신회원, hansk@hhu.ac.kr 051)410-4581

\*\* 연회원, mklee@hhu.ac.kr 051)410-4584

† 교신저자: 연회원, hun0707@hhu.ac.kr 051)410-4995

(주) 이 논문은 2011년 한국항해항만학회 추계학술대회에서 “플로팅 건축물 법제도 사례 연구”로 발표된 것을 발전시켜 정리한 것임.

건물인지 선박인지에 대한 법적 지위가 명확하지 않을 뿐더러 인·허가과정을 비롯하여 건축물의 설계, 시공 및 관리 전 과정에서 일관되게 적용할 법제도가 미비한 실정이다.

이런 이유로 플로팅 건축물의 건축주, 설계자, 시공자, 관리 및 운영자 모두 과다 건설비용과 재산권 행사 및 건축물 사용 등에서 많은 어려움을 겪고 있으며 행정기관에서는 적절하고 일관된 법집행을 하지 못하고 있는 형편이다. 또한 플로팅 건축물에 대한 법제도 미비는 플로팅 건축물 관련 산업의 활성화에도 중요한 장애요인이 되고 있다.

플로팅 건축물의 설치 및 관리를 법에 따라 용이하게 하고 관련 산업의 성장을 위하여 플로팅 건축물에 대한 명확한 법적 지위 부여와 관련 법제도의 개선이 시급한 실정이다. 플로팅 건축물과 관련하여 지금까지 몇 차례 법제도 개선이 있었으나 충분한 사례 조사 및 현황 분석 등 체계적인 연구가 뒷받침되지 못한 채 이루어짐으로서 비슷한 시기에 같은 수역에 설치된 두 개 플로팅 건축물에 대한 법적용이 다른 점 등 문제점이 노출되고 있다.

따라서 본 논문에서는 우리나라 플로팅 건축물 관련 법제도의 개선을 목적으로 먼저 국내에서 플로팅 건축물 관련 법 해석 및 적용에 대한 사례를 수집하여 분석하고 다음으로 플로팅 건축물이 활성화된 외국의 법제도 현황을 조사하여 우리나라에서 플로팅 건축물의 법제도 개선방향을 제시한다.

## 2. 국내 법적용 사례

### 2.1 법적 지위 해석

지금까지 국내에서는 바다나 강에 민간인에 의해 플로팅 건축물을 설치하려는 다양한 시도가 있어 왔으며 이때마다 플로팅 건축물의 법적 지위가 불명확하여 관련법 해석에 대한 질의가 끊이지 않았다.

Table 1에서 보면 1997년에 토지에 정착하지 않은 건축물에 대해 서울시에 질의한 결과 “토지에 정착하지 않은 건축물에 대해 건축법 적용이 불가능하다”라고 해석하여 플로팅 건축물을 건축물로 인정하지 않았다.

반면에 1999년에는 건설교통부가 해상 공작물의 건축물 여부에 대한 질의에 대해 “임의적 이동이 불가능하거나 이동의 실이익이 없어 현저한 이동이 추정되지 않는 경우 건축물에 해당한다”라고 해석하여 한 곳에 고정된 플로팅 건축물의 경우 건축물로서 법적 지위를 얻을 수 있는 가능성을 제시하였다.

또한 2000년에는 폐선을 전용하여 수상호텔로 사용하는 경우 건설교통부는 “일차적으로는 건축물로 볼 수 없다”고 판단하면서도 정확한 판단은 허가권자에게 위임한다고 하여 지자체 인·허가 담당부서에서는 혼란이 일어났다.

한편 2002년에 대법원은 폐선박을 전용한 해상관광호텔에 대하여 “부동산등기 능력이 없다”고 판시하여 선박 전용 플로팅 건축물의 경우 건축물로서 법적 지위를 얻지 못함을 명확

하게 하였다. 그러나 대법원은 2004년에 관광용 수상호텔에 대해서는 “선박으로 등기할 수 없다”고 판시함으로써 한 곳에 고정된 수상호텔 경우 선박이 아님을 명확하게 하였다.

Table 1 Questions on legal status of floating building

문서 번호	질의사항	회신 내용	회신 일시
서울시 건지 58501-014077	토지에 정착하지 아니한 건축물에 대한 건축법 관련 법률 해석	건축물의 형태를 갖추었다 하더라도 토지에 정착하지 아니하면 건축물로 볼 수 없음	서울시 (1997. 12.31)
건교부 건축 58550-1482	해상 공작물의 건축물 여부 ①바다에 파일 등을 설치하고 그 위에 건축물 형태를 갖춘 공작물을 설치한 경우 ②부선형태의 구조물 위에 건축물 형태로 신축하는 경우 ③기존 선박에 기관장치를 제거하고 건축물 형태로 사용하는 경우	건축법 제2조제1항 규정에서 언급한 건축물의 정의 중 “정착한다는 것”은 실질적, 임의적으로 이동이 불가능하거나 이동이 가능하더라도 이동의 실이익이 없어서 상당한 기간 현저한 이동이 추정되지 않는 것을 뜻하는 것으로 ①, ②, ③ 모두 건축물에 해당함	건설교통부 (1999. 04.26)
건교부 건축 58550-2159	육지에서 해양 방향으로 선박계류시설을 설치한 후 정박한 선박을 수상관광호텔로 사용 시 건축물 인정여부	배가 육지에 떨어진 수역에 위치하고 또한 토지에 정착하지 않는 것은 건축물에 해당되지 않는 것으로 사료되나 공작물의 여부 등 구체적인 사실판단은 허가권자가 관련법령 등을 검토하여 적의 판단할 것	건설교통부 (2000. 07.25)
등기 3402-462	폐선박을 이용한 해상관광호텔의 부동산등기 여부	부동산등기 능력 없음	대법원 (2002. 08.22)
공탁법인 3402-219	관광용 수상호텔 선박등기 여부	현행법으로 선박등기할 수 없음	대법원 (2004. 10.12)
해양수산부안전정책담당관실 1440호	수상호텔의 선박법 적용 여부	이동성이 없고 수상에 고정 설치되어 사용되는 부선은 선박등기·등록 대상에서 제외되므로 선박법 적용을 받지 않음	해양수산부 (2006. 04.24)
국토해양부 해사기술과	파일지지형 부유식 해상구조물의 선박안전법 적용여부	파일에 장치된 물러에 의해 수위변동시 상하운동만 가능한 해상구조물은 선박안전법 적용대상이 아님	국토해양부 (2010. 02.01)

그리고 2006년에 수상호텔의 「선박법」 적용 여부에 대해 당시 해양수산부는 “이동성이 없고 수상에 고정 설치되는 선박에 대하여 「선박법」 적용을 받지 않는다”라고 해석하여 수상호텔과 같은 플로팅 건축물은 법적으로 선박이 아님을 분명히 하였다.

2010년에는 국토해양부가 “파일로 지지되는 해상구조물은 「선박안전법」 적용대상이 아님”으로 해석함으로써 해저에 고정된 구조물에 의해 계류되는 플로팅 건축물은 선박이 아닌 것으로 밝혀졌다.

이상과 같은 플로팅 건축물의 법적 지위에 대한 정부와 지

자체의 법해석 내용을 정리해 보면 동일한 종류의 플로팅 건축물에 대하여 관련 기관 및 담당자에 따라 법적 지위를 달리 해석하는 것을 알 수 있으며 이것은 아직까지 플로팅 건축물에 대한 법적 지위와 기준이 일관되고 명확하지 않음을 나타내준다.

## 2.2 법적용

국내에는 다수의 플로팅 건축물이 설치되어 사용되고 있지만 대부분은 「유선 및 도선사업법」에 따라 설치된 계류시설 및 편의시설이거나 「수산업법」에 의한 유어장 지정에 따라 설치된 바다낚시시설로 흔히 해상방갈로라 부르는 건축물이다. 이러한 건축물은 단지 계류시설이나 편의시설을 설치할 수 있도록 명시된 법 조항<sup>1)</sup>에 따라 설치된 것으로서 하부부체와 상부시설에 대해 명확한 법적 기준을 적용한 사례는 없다.

그러나 최근 한강에 설치된 세빛둥둥섬과 서울마리나의 마리나센터는 「건축법」 및 「선박법」 등 관련법에 따라 제대로 설계되고 허가를 받아 건설된 국내 최초의 플로팅 건축물이다. 따라서 이 두 가지 플로팅 건축물에 대한 법적용 사례는 향후 우리나라 플로팅 건축물을 위한 법제도 개선에 중요한 시사점을 제공한다.

### 1) 세빛둥둥섬(플로팅 아일랜드)



Fig. 1 Han-gang Floating Islands(사진제공: 해안건축)

한강르네상스사업의 일환으로 조성된 세빛둥둥섬은 ‘한강 플로팅 아일랜드’라고도 불리며 세 개의 플로팅 건축물을 연결한 복합문화공간으로 구성되었다. 하부부체는 철재로 제작된 합체를 사용하고 있으며 상부시설은 철골조의 건축방식으로 설치된 건물이다.

세빛둥둥섬은 체인계류방식을 사용하였기 때문에 하부부체가 이동가능하다고 판단하여 법적으로 선박으로 인정되었으며 「선박법」에 따라 인·허가를 받았고 동산으로서 등기되었다.

하부부체에는 「선박안전법」을 적용하여 한국선급으로부터 사용승인을 득하였으며 상부시설에 대하여는 「부유식 해

상구조물의 구조 및 설비 등에 관한 기준」 제4조<sup>2)</sup>에 따라 「건축법」을 비롯하여 일반 건축물에 적용하는 법을 준용하였으며 사용승인 전에 일반 건축물과 동일한 검사 및 승인을 받았다.

수면점용은 「하천법」에 따라 점용허가를 받았는데 한강의 경우 관리권자는 국토해양부장관이지만 한강공원은 서울시에서 일괄적으로 하천점용허가를 득하고 있다. 플로팅 건축물과 같은 시설물을 한강에 조성하는 경우에는 기존 점용허가사항에 변경사항을 반영하여 하천점용허가를 새롭게 받아야 하므로 세빛둥둥섬으로 인해 서울시는 국토해양부로부터 하천점용허가를 갱신하였고 이에 따라 세빛둥둥섬은 서울시로부터 하천점용을 받았으며 그 기간은 특별히 정해지지 않았다. 그러나 세빛둥둥섬은 사업시행자와 서울시의 공동투자 관련 계약에 따라 25년간 민간이 시설물을 운영하고 그 후 서울시에 기부채납하는 형태로 되어있기 때문에 세빛둥둥섬의 실질적인 하천점용기간은 25년으로 볼 수 있다.

Table 2 Laws applied to Hangang Floating Islands

법적 지위	법적용 사항		수역 점용	등기
선박	하부부체	상부시설	하천법	선박 등기
	선박안전법	건축법 준용		

### 2) 서울 마리나의 마리나센터

서울 마리나의 마리나센터는 마리나의 클럽하우스로서 건축물로 등재된 최초의 플로팅 건축물이다.

마리나센터는 인근에 설치된 세빛둥둥섬과 같이 하부부체는 철재로 제작된 합체를 사용하고 있으며 상부시설은 철골조의 건축물로 건축되었다. 하지만 세빛둥둥섬과 크게 다른 점은 물 밑바닥에 고정된 말뚝을 이용한 계류방식을 사용하고 있어서 건축물 전체가 수심 변화를 따라 상하로 이동이 가능하다.



Fig. 2 Marina Center of Seoul Marina(사진제공: IMD기술단)

1) 예를 들어 「수산업법」 제65조 규정에 따르면 「유어장의 지정 및 관리에 관한 규칙」 제9조(유어장의 시설 및 자원 조성) ①유어장에는 유어장 이용자의 편의를 위하여 간이화장실, 폐기물의 처리 또는 저장시설, 그밖의 편의시설을 설치하여야 한다.  
2) 제4조(기준적용의특례) 부유식 해상구조물의 설치와 관련하여 건축법, 소방시설 설치 유지 및 안전관리에 관한 법률, 식품위생법 등 다른 법률에서 규정하는 것에 대하여는 이 기준의 규정에 적합한 것으로 본다.

이 마리나센터는 법적 인·허가 처리과정에서 전체 건축물이 지반에 고정 및 정착되었다고 해석되어 세빛둥둥섬과 달리 선박이 아닌 건축물로 인정되었다. 즉 서울시에서 허가하는 일반적인 건축물과 동일하게 「건축법」 적용을 받았으며 하부부체의 경우 부채공사를 감리할 수 있는 역량이 건축사에게 없기 때문에 별도 하부부체 전문가를 감리자로 선임하였다. 또한 건축물 사용승인을 위해 하부부체 안전성에 대해 선박관련 전문기관으로부터 확인 및 승인을 득한 후에 최종적으로 허가자인 영등포구청에서 건축물 사용승인을 허락하였다.

수면점용에 대해서는 위에서 설명한 세빛둥둥섬의 경우와 동일하지만 실제적인 점사용기간은 사업시행자가 서울시와 체결한 사업협약기간(2011년~2031년)에 의해 20년으로 볼 수 있다. 또한 이 플로팅 건축물은 「건축법」 제5조(적용의 완화) 및 「건축법 시행령」 제6조(적용의 완화)에 의해 수면에 위치한 건축물에 대한 대지와 도로, 건폐율, 용적율, 높이제한 등 기준의 적용완화를 받았으며 해당 사업지역이 자연녹지지역으로 분류되어 있어 일반 건축행위와 동일하게 용도지역에 따른 법 적용을 받았다. 여기에서도 상부시설의 설계 및 시공은 「건축법」 적용을 받았으며 하부부체에 대해서는 「선박안전법」을 준용하였다.

Table 3 Laws applied to Marina Center of Seoul Marina

법적지위	법적용 사항		수역점용	등기
건축물	하부부체	상부시설	하천법	건축물 등기
	선박안전법 준용	건축법		

3) 실안선상카페

경남 사천시 실안 해안에서 20m 정도 떨어진 수면에 위치한 실안선상카페는 건축사사무소에서 설계하였으며 사천시 건축허가과정에서 플로팅 건축물에 관한 선례가 없다는 이유로 법 해석 및 허가에 약 2년이 소요되었다.

이 선상카페는 「선박법」에 따라 선박(부선)으로 인정되고 있으며 상부시설은 「건축법」을 준용하고 하부부체는 「선박안전법」을 적용하여 설계되었고 육지와 연결다리는 교량에 준한 구조계산을 실시하여 설계되었다.



Fig. 3 Silan Floating Cafe

2009년 개정된 「선박법」에 따르면 이 선상카페는 등기대

상이 아닌 등록대상으로서 등기를 할 수 없어 재산권을 행사할 수 없는 형편이다. 수면점용 허가 절차상 필요한 용도는 「레저카페」로 등록되어 있으며 법적으로 「공유수면 관리 및 매립에 관한 법률」의 계류시설, 「수상레저안전법」의 수상레저 시설, 「식품위생법」의 카페시설로서 관리되고 있다.

Table 4 Laws applied to Silan Floating Cafe

법적지위	법규 적용사항		수역점용	등기
	선박	하부부체		
선박안전법		건축법 준용		

4) 제주마린리조트

제주도 성산포 앞바다에 떠 있는 제주마린리조트는 철재로 만든 길이 70m×15m 하부부체 위에 2층 규모의 상부시설을 설치한 플로팅 건축물로서 1층에는 식당, 주방, 관리실, 바다낚시장소 등이 있으며 2층에는 20개 객실이 설치되어 있다. 하부부체 내부에는 보일러실 등 기계실과 창고 등이 있다.



Fig. 4 Jeju Marine Resort

이 플로팅 건축물은 위에서 살펴본 다른 플로팅 건축물과 달리 일정한 위치에 고정된 것이 아니라 30톤급 예인선으로 필요에 따라 수시로 이동할 수 있게 설계되었다. 실제로 이 플로팅 건축물은 바다낚시를 주된 목적으로 하고 있기 때문에 좋은 낚시 포인트를 찾아 장소를 옮겨 설치되고 있다.

이러한 특성으로 인해 이 플로팅 건축물은 「선박법」에 따라 선박(부선)으로 인정되고 있으며 상부시설은 「건축법」에 준하여 설계되었다. 한편 일정한 수면에 고정되어 설치되지 않았기 때문에 「공유수면관리 및 매립에 관한 법률」에 따른 공유수면 점용·사용 허가를 받을 필요가 없다.

Table 5 Laws applied to Jeju Marine Resort

법적지위	법적용 사항		수역점용	등기
선박	하부부체	상부시설	허가사항아님	선박 등기
	선박안전법	건축법 준용		

5) 회진해양펜션

전남 장흥 앞바다에 설치된 회진해양펜션은 바다낚시를 위한 낚시터이면서 낚시객의 숙박 장소로 만들어진 플로팅 바다 낚시시설이다. 이러한 바다낚시용 플로팅 펜션이 경남과 전남 해안의 정온수역에 많이 설치되어 있다.



Fig. 5 Hoejin Floating Pension (사진제공: 마린코리아)

이러한 낚시용 플로팅 펜션은 「수산업법」 제65조(유어장의 지정 등)에 따라 유어장으로 지정된 곳에서 「유어장의 지정 및 관리에 관한 규칙」 제9조(유어장의 시설 및 자원조성) 제1항 규정에 따라 설치된다. 그러나 낚시용 플로팅 펜션의 상부시설이나 하부부체를 설계 및 시공하기 위한 기술기준 혹은 관리를 위한 별도의 법 규정이 없어 공유수면 점용·사용허가, 건축물 허가 및 검사 등 시설물의 설계, 설치 및 사용 등과 관련하여 법 적용을 받지 않고 있다.

따라서 설치 시에는 지자체 승인을 받지만 유어장 관리자가 임의로 낚시용 플로팅 펜션을 지어서 설치하는 것이 보통이며 이로 인해 안전사고, 해양오염 등이 발생할 가능성이 매우 형편이다.

이상에서 살펴본 바와 같이 현재 국내에서 플로팅 건축물은 유어장의 바다낚시용 플로팅 펜션을 제외하면 「선박법」과 「건축법」에 의해 선박 혹은 건축물로서 법적 지위가 정해지고 있다. 그러나 선박 혹은 건축물로서 판정할 수 있는 명확한 법적 근거는 없으며 다만 계류방식에 따라 말뚝계류를 사용하면 건축물로 인정하고 체인계류를 사용하면 선박으로 인정하고 있는 형편이다.

플로팅 건축물의 법적 지위는 다양한 용도로 사용되는 플로팅 건축물의 설계, 시공, 설치, 이용 및 관리에 큰 영향을 미치는 것이기 때문에 이와 같이 단순히 계류방식에 따라 결정할 사항이 아니다. 수면 위에서 인간이 안전하고 쾌적하게 생활하기 위해 건설되는 플로팅 건축물은 건축 목적, 상부시설의 기능 및 용도, 하부부체의 고정 및 이동 상황 등 다양한 사항을 종합적으로 판단하여 명확한 법적 기준에 따라 선박 혹은 건축물로서 법적 지위가 정해져야 할 것이다.

Table 6 Cases of law application to floating building

사례	수역 종류	수역 점용	계류 방식	구조물 용도	법적용	법적 지위	등기	허가 시기
세빛등등섬	하천(한강)	하천 점용 사용(하천법)	체인	복합 문화 시설	하부부체 상부시설	선박 안전법 건축법 준용	선박 선박 등기	2008. 10.23 (하천 점용 허가)
서울마리나	하천(한강)	하천 점용 사용(하천법)	말뚝	일반 음식점(건축물 대상)	하부부체 상부시설	선박안전법준용 건축법	건축물 건축 등기	2010. 05.04 (건축 허가)
실안선상카페	바다	공유수면점용 사용(공유수면 관리)	로프	카페(계류 시설-공유수면 관리법)	하부부체 상부시설	선박 안전법 건축법 준용	선박 선박 등기(등기 대상 아님)	2005. 05.06
제주마린리조트	바다	이동식	체인(정박시)	숙박 시설 및 일반 음식점	하부부체 상부시설	선박 안전법 건축법 준용	선박 선박 등기	2009. 09.10 (유선 사업 허가)
회진해양펜션	바다	유어장 지정(수산업법)	로프	편의 시설(바다낚시시설)	유어장의 지정 및 관리에 관한 규칙	-	등기 대상 아님	관없음

3. 해외 법제도 사례

3.1 일본

일본에서는 1990년대 정온수역을 유효하게 이용하게 위해 플로팅 건축물이 출현하였다. 플로팅 건축물은 수면에 부유하는 집객시설이라는 특수성으로 인해 「건축기준법」과 「선박안전법」 등 두개 법이 적용되었고 「항만법」에 의한 수면점용 허가가 필요하였다. 이 결과 이중설비, 관계기관 마다 검사 등으로 인한 초기투자비의 증가와 복잡한 절차가 문제가 되었다.

건설성에서 1998년 3월에 「해양건축물 안전평가지침」을 개정하여 관계기관 마다 별도로 행해왔던 건축검사를 동시에 행함으로써 절차가 간소화되었다. 2000년 6월에는 「건축기준법」 일부개정<sup>3)</sup>에 의해 플로팅 건축물의 법적 허가절차가 또한 번 정리되었다.

또한 「항만법」의 수면점용허가는 물류 등 항만기능에 공하는 용도에 한하여 허락되었으나 2005년 6월 동경도에서 발표한 ‘운하르네상스’구상을 통해 운하와 그 주변 토지를 매력 있는 공간으로 재생하기 위해 사업추진지구를 지정하고 이 지

3) 제38조가 삭제되어 플로팅 건축물에 적용되었던 지침이 폐지됨

구에서는 운하에 상업시설 설치 가능하도록 「항만법」 수면점용허가기준을 완화하였다. Fig. 6은 ‘운하르네상스’ 구상의 제1호 사례로서 일본에서 가장 최근에 건조된 플로팅 건축물인 수상레스토랑 ‘Waterline’이다.



Fig. 6 Floating Restaurant ‘Waterline’

Waterline에 적용된 법을 살펴보면 운하의 수면은 「도시계획법」에 의한 ‘시가화조정구역’과 「항만법」에 의한 ‘항만구역’으로 지정되어 있어 관련 규정의 적용을 받았으며 5년 동안 수역점용허가를 받아 사용하고 있다. 또한 이 건축물은 수면에 부유하기 때문에 「선박안전법」을 적용하였으며 음식점의 용도로서 불특정 다수인을 수용하는 건축물이기 때문에 「건축기준법」도 적용되었다. 한편 이 건축물은 플로팅 건축물 관련 기술기준인 (재)일본건축센터의 「해양건축물 안전평가지침」에 의해 설계 및 검사를 실시하였다.

Waterline 이전에는 Fig. 7과 같이 플로팅 건축물을 설치하기 위해 상부시설은 일본건축센터에서 평가를 받고 하부부체는 일본건축센터의 건축물 확인과 운수국의 선박검사를 모두 받아야 했다. 이 과정에서 두기관의 의견 조정이 필요하게 되어 허가절차는 복잡해지고 소화설비나 피난계단 측면에서 이중 설치 및 추가 공사가 발생하게 되었다.

그러나 Waterline에서는 Fig. 8과 같이 상부 레스토랑은 「건축기준법」, 하부부체는 「선박안전법」을 별도로 적용하고 있다. 따라서 건축확인으로는 상부 레스토랑은 일본건축센터에서 구조평가를 하고 하부부체는 운수국에서 선박구조검사를 하게 되어 법 적용이 명확해지고 절차가 간소해져서 사업자는 중복된 검사를 받을 필요가 없어졌다.

일본에서 플로팅 건축물은 선박 혹은 건축물로서 법적인 지위가 애매하여 동산이나 부동산으로 등기가 어렵고 담보설정이 불가능하다. 그러나 플로팅 건축물이 관광시설의 용도로 사용될 경우에는 「관광시설재단등기법」 제7조와 제8조에 따라 관광시설과 그에 부속되는 토지, 공작물, 기계기구 등을 한데 묶어 관광시설재단등기부에 소유권보전등기가 가능하도록 되어 있다. Waterline의 경우에는 부동산등기가 불가능했으며 또한 선례가 없다는 이유로 동산으로도 등기하지 못했다(横内憲久, 1999).

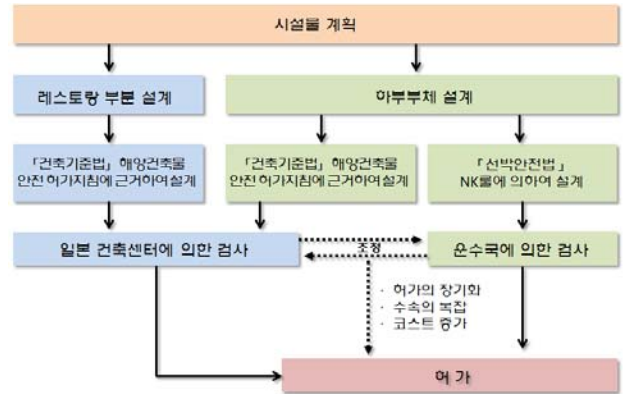


Fig. 7 Legal process before ‘Waterline’ case

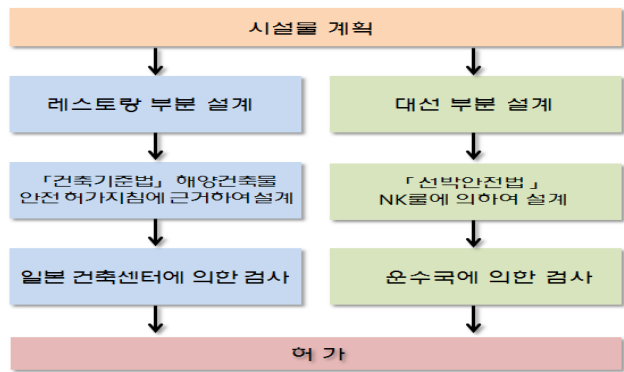


Fig. 8 Legal process for ‘Waterline’ case

### 3.2 미국

미국은 연방정부차원에서 「연안관리법」이 있고 연안에 위치한 주정부는 연안관리프로그램을 채택하고 있으며 주에 소속된 지자체는 주정부 연안관리프로그램을 준수하거나 그에 따른 연안관리프로그램을 채택하고 있다. 따라서 연안에 플로팅 건축물을 설치하는 경우 기본적으로 각 주에서 채택하고 있는 연안관리프로그램과 지자체 연안관리프로그램을 준수해야 하며 주 혹은 지자체의 건축 관련법과 환경 관련법을 준수해야 한다. 미국에서 가장 활성화된 플로팅 건축물은 플로팅 주택(floating home 혹은 floating house)으로서 이 주택은 한 곳에 고정된 수상주택이며 자체 추진력을 갖지 않고 필요한 설비는 육상과 연결되어 공급받으며 하수처리 역시 육상처리 시스템에 연결되어 있다.

미국 연안에 위치한 주나 지자체에서는 일반적으로 플로팅 주택을 지을 수 있는 대지로서 ‘플로팅 주택 마리나’를 지정하고 있는데 이는 플로팅 주택들이 그룹으로 모여 있는 특별구역이다. 일반적으로 ‘플로팅 주택 마리나’는 개인이 소유하고 있으며 이 마리나 주인은 법적으로 전통적인 토지소유자의 권리와 역할을 가지게 된다. 한편 워싱턴 D.C.에서는 플로팅 주택으로 인해 마리나와 요트클럽에 대한 특별한 지역조례(zoning regulations)를 정하고 있는데 이에 따르면 마리나나 요트클럽 전체 정박지(berths)의 50%를 초과하여 플로팅 주택

을 설치하기 못하도록 하고 있다.

미국에서는 주 혹은 지자체별로 플로팅 주택 관련 법제도에 조금씩 차이가 있다. 캘리포니아주(California), 아이다호주(Idaho), 오레곤주(Oregon) 등에서는 플로팅 주택 입주자와 플로팅 주택이 입지하고 있는 마리나 주인 사이에 일어나는 법적 문제를 해결하기 위해 「플로팅 주택법(Floating Home Residency Law)」이 있다. 「플로팅 주택법」에서는 부지 임대 협정, 부지 임대 조건, 플로팅 주택 매도 및 이전 등에 관해 상세히 정하고 있다. 이에 반해 뉴욕주 뉴욕시의 경우에는 플로팅 구조물(floating structure)에 관한 「뉴욕시도시지역조례(Zoning Resolution of the City of New York)」를 운영하고 있다. 한편 캘리포니아주 로스엔젤레스시 마린카운티(County of Marin)는 「마린카운티 건축법전(Marin County Code-Building)」에서 제19.18장 플로팅 주택 건축 및 관리 규정(Regulation of the Construction and Maintenance of Floating Homes)을 채택하고 있다.

미국에서 플로팅 주택 대해 법적 재산권 인정은 주마다 약간 다르다. 캘리포니아주는 플로팅 주택을 부동산(real property)으로 인정하는 반면에 워싱턴주에서는 동산(personal property)으로 인정하고 있으며 이에 따라 주민이 지불해야 하는 세금도 달라진다. 플로팅 주택이 주마다 부동산이나 동산으로 다르게 취급되더라도 입지와 설치를 위한 지역조례(zoning regulation) 등은 동일하게 적용되고 있다.

플로팅 주택의 허가에 대하여는 주 혹은 지자체의 건축 관련법을 준수하고 연안관리프로그램에 합치할 경우 허가를 받을 수 있으며 플로팅 주택의 허가권자는 원칙적으로 연안관리프로그램을 책임지고 있는 지자체이다. 예를 들어 워싱턴주에서는 주의 「연안관리법(Shoreline Management Act)」에 따라 지자체에서 연안관리프로그램(Shoreline Master Programs)을 만들고 이 프로그램 안에서 플로팅 주택 관련 사항을 다루고 있다. 한편 워싱턴주 시애틀시에서는 「시애틀토지이용법(Seattle Land Use Code)」 제23.60.196조에서 플로팅 주택에 대해 규정하고 있다. 주택등기에 대해서는 캘리포니아주를 비롯한 많은 주에서 이동식 주택(mobile home)에 적용하는 등기 관련법을 플로팅 주택에도 적용하고 있다.

플로팅 주택의 법적 관리에 대해 플로리다주와 아이다호주에서는 주에 소속된 기관에서 담당하고 있으나 캘리포니아주, 버지니아주, 메릴랜드주, 노스캐롤라이나주에서는 지자체(County 혹은 City)에 위임하고 있다. 또한 「하천 및 항만법(the Rivers and Harbors Act)」에 따라 배가 다닐 수 있는 수역에 플로팅 주택을 건축할 경우 미군공병단(the U.S. Army Corps of Engineers)의 허가를 득하여야 한다. Table 7은 플로팅 주택 관련 미국의 주별 법적 특성을 정리한 것이다.

Table 7 Legal system for floating home in U.S.A<sup>4)</sup>

주 이름	플로팅 주택 개념	플로팅 주택 법제도
캘리포니아	· 정지된 수상주거시설 · 자체 추진동력 없음 · 설비와 허수는 육상과 연결	· Floating Homes Residency Law · 부동산으로 인정(세금목적) · 이동식 주택 관련 등기제도 적용
조지아	· 하구 수역에 정착한 플로팅시설 · 인간 혹은 동물 거주용 · 선박 포함 모든 부유식 구조물	
아이다호	· 캘리포니아주 개념 사용 · 정지된 모든 수상주거시설	· Floating Homes Residency Act · 이동 혹은 고정에 따라 동산 혹은 부동산으로 인정 · 주 소속기관에서 법적 규제 활동
메릴랜드	· 자항능력이 있거나 없는 모든 선박 · 주거용 상업용, 개인용 또는 사교클럽 용도 · 용적계수 >3000ft <sup>2</sup> (거주공간용적/출수) · 고정된 바지에 지어진 구조물	· 플로팅 주택의 지류, 정박, 앵커링, 설치에 관한 규제 및 제한을 위한 법의 채택 및 개정은 지자체(county)에 권한이 있음
뉴저지	· 영구 혹은 임시 주거용 수상구조물 · 레크리에이션용 선박은 제외 · 10일 이상 일정한 장소에 고정	· 10일 이상 계류는 허가를 득해야 함
오레곤	· 파이나 말뚝에 의지하는 계류구조물 · 보트나 플로팅 레크리에이션 캐빈을 제외한 주거용 구조물	· 이동식 주택과 플로팅 주택을 위한 법률 적용 · 동산으로 인정하지만 계류된 부지가 팔릴 경우 부동산처럼 과세 및 매매
워싱턴	· 선박이 아닌 주거용 구조물	· 세금을 위해 동산으로 인정하지만 매매의 경우 부동산처럼 과세 · 지자체에서 Shoreline Master Programs(SMPs)를 채택하고 플로팅 주택은 지역 SMPs를 준수해야 함 · 새로운 플로팅 주택은 금지하지만 기존 플로팅 주택과 주거단지는 수용함
워싱턴 DC	· 주거용으로 사용되는 보트나 플로팅 구조물 · 설비는 육상에 의존 · 1달에 15일 이상 야간숙박	
노스캐롤라이나		· 지자체(county)에서 플로팅 주택을 위한 용도지역 조례(zoning ordinances) 채택
미국 공병단	· 자항능력을 갖지 아니하며 거주구 및 레크리에이션 용이 있는 플로팅 바지나 건물, 보트	· 미국 내 항해가능 수역에 플로팅 주택을 설치할 경우 미군병단 허가를 득해야 함

### 3.3 캐나다

캐나다에서는 플로팅 주택이 매우 활성화 되어 있고 법제도도 잘 갖추어져 있다. 브리티시컬럼비아주(British Columbia)를 비롯하여 연안에 위치한 대부분 주와 지자체에서는 플로팅 주택협회(the Floating Home Association)와 함께 플로팅 주택 관련 기준을 만들어 운영하고 있다.

캐나다에서 플로팅 주택 관련 기준의 대표적인 것은 「브리티시컬럼비아주 플로팅 홈 기준(British Columbia Float Home Standards)」으로서 플로팅 주택의 입지, 규모, 마리나 기준, 기술적 요구사항, 설비, 방화, 관리 등에 대해 상세히 규정하고 있다. 이 기준은 브리티시컬럼비아주에 소속된 지자체에서 채택되어 플로팅 주택을 설계 및 시공하는데 그리고 지자체에서 설계도면을 승인하는데 지침으로 활용되고 있다.

Table 8은 「브리티시컬럼비아주 플로팅 홈 기준」의 주요 내용을 정리한 것이며 이 기준에서는 브리티시컬럼비아주의 「건축법(Building Code)」, 「배관설비법(Plumbing Code)」, 「캐나다전기법(Canadian Electrical Code)」, 「캐나다구조기준(CSA<sup>5)</sup> structural standards)」, 「캐나다주거기준(CSA residential standards)」, 「방화협회(NFPA)기준」 등의 내용을 준수하도록 하고 있다.

4) Middle Peninsula Planning District Commission, A Planning Report: Law and Policy Regarding Floating Homes, 2010, Appendix C 참조

5) CSA는 Canadian Standards Association의 약자임

Table 8 Main Contents of 「British Columbia Float Home Standards」<sup>6)</sup>

구분	내용
정의	항해가 불가능한 주거용도의 플로팅 구조물이며 항해를 위한 일체의 장비를 설치하지 못함
입지	지자체가 조례에서 수상주거지로서 조닝을 지정하여 마리나로 개발된 곳에만 입지할 수 있으며 마리나는 플로팅 주택 등록부를 비치해야 함
마리나	플로팅 주택이 계류하는 장소로서 수역과 육역을 포함하며 플로팅 주택이 입지하기에 적합한 시설을 갖추어야 하며 특히 가장 낮은 조위에서도 주택 뚝하부에서 수심 0.6미터를 확보해야 함
주택규모	하나의 플로팅 주택은 한 가구(家口)만을 위한 것이어야 하며 3층 높이를 초과하지 못함
하부부체	부체는 해양공학(marine engineering) 및 건축원리(architectural principles)에 따라 설계되어야 하고 해상건설협회(the Association of Marine Surveyors) 혹은 브리티시컬럼비아 전문기술자 협회(the Professional Engineers Association of British Columbia)의 인증 받은 회원의 승인을 받아야 함
상부시설 및 주거구	상부시설 및 주거구는 브리티시컬럼비아 건축법(the B.C. Building Code)의 Part, "Housing and Small Building"에 따라 설계 및 시공되어야 함
상부시설 구조안전	상부시설은 구조 안전에 대하여 브리티시컬럼비아 건축가협회(the Architectural Institute of British Columbia) 혹은 브리티시컬럼비아 전문기술자협회(the Professional Engineers Association of British Columbia)의 인증 받은 회원의 승인을 얻어야 함
설비배치	기계, 전기, 배관의 배치는 안전을 위해 브리티시컬럼비아 전문기술자협회(the Professional Engineers Association of British Columbia)의 인증 받은 회원의 승인을 얻어야 함
법적관리	법적 관리 및 규제의 주체는 지자체이며 이를 위해 해당 지자체는 주정부 혹은 연방정부와 협정을 통해 그러한 권리를 얻어야 함

### 3.4 네덜란드

국토의 대부분이 해수면보다 낮은 네덜란드에서는 지구온난화에 의한 해수면 상승으로 인해 저지대 주거지가 침수되는 것을 방지하기 위해 플로팅 건축물 특히 플로팅 주택을 이용한 주거단지 개발을 정부가 정책적으로 지원하고 있다. 2008년 플로팅 주택에 관해 개최된 국회(National Congress on Floating Houses)에서 담당 장관(Minister of Spatial Planning and Housing)이 더 많은 수상주택의 건설을 약속하였으며 2008년 12월 발표된 국가물(水)계획(National Water Plan)에서 공유수면 1,100ha에 플로팅 주택을 건설할 수 있도록 국가가 관리하는 공유수면을 지자체에 이양하였다.

현재 네덜란드에는 약 2,400가구가 플로팅 주택을 비롯한 수상주택에서 생활하고 있는데 2000년부터 정부에서는 플로팅 주택을 기존 육상 주택과 같은 법적 지위를 부여하고 기존 「토지기반건설법(land based construction legislation)」과 「주택법(housing legislation)」을 적용하도록 하였다(Rutger E. De Graaf, 2009).

네덜란드의 플로팅 주택 건설은 기존의 낡고 오래된 플로팅 주택을 새로운 주택으로 대체하는 것과 새로운 수역에 새로운 플로팅 주택을 짓는 것으로 구분되고 있으며 기존 플로팅 주택을 대체하는 것이 네덜란드 플로팅 주택 사업의 대부분을 차지하고 있다. 이 경우 「네덜란드 건축법(Dutch Building Law)」을 반드시 준수할 필요는 없으며 플로팅 주택의 설계

및 시공은 철저히 기존 대지 조건과 건축주 요구사항에 적합하게 하고 주택 규모도 기존 주택 규모를 초과할 수 없도록 되어 있다.

새로운 대지에 플로팅 주택을 신축하는 경우에는 수면(하부 토지)을 지자체로부터 구입하여 개인이 소유할 수 있으며 「네덜란드 건축법(Dutch Building Law)」을 적용하여 설계하고 설치한다. 이렇게 설치된 플로팅 주택은 법적으로 육상 주택과 동일하게 취급된다.

이상에서 살펴보면 네덜란드에서 플로팅 주택은 법적으로 일반 주택과 동일한 법적 지위를 누리며 일반 주택과 같은 법적 기준을 만족해야 하고 건축허가를 받아야 한다. 또한 플로팅 주택은 금융기관에서 재산권, 대출, 모기지 등이 가능하며 다만 이 경우 기초부분(하부부체)은 선급에서 검사를 받아 등록해야 한다(Rutger E. De Graaf, 2009).

한편 플로팅 주택은 일반 주택과 구조적으로 다르기 때문에 네덜란드표준화연구원(The Netherlands Normalization Institute: NEN)에서 플로팅 주택에 대해 별도로 기술지침(Technical Guidelines and Standards)을 제정하여 건물 안정성, 동요, 계류, 방화, 탈출 등 기술적 사항을 관리하고 있다.

### 3.5 덴마크

덴마크에서 플로팅 건축물은 법적으로 거주, 상업, 업무 용도로 사용되면서 항구에 영구적으로 자리를 잡은 부유식 구조물로서 정의하고 있다(Danish Maritime Authority, 2007). 이러한 플로팅 건축물은 우선적으로 「건설법(The Construction Act)」과 이 법에 의한 건축규정(The Building Regulations) 및 지자체 조례(The Municipal Authority's Requirements)를 적용받으며 또한 은행이나 보험회사의 기준에 따라 인증을 받아 재산권을 행사할 수 있다.

한편 플로팅 건축물의 하부부체에 대해서는 「해양안전법(The Act on Safety at Sea)」에 의한 기술규정(Technical regulations on stability, buoyancy, etc. of houseboats and floating structures)을 적용받는데 이 규정은 하부구조물 선체(hull)의 안정성, 부유성능, 재료방화성능, 탱크, 빌지시스템(bilge systems) 등에 관련된 기술적 사항을 다루고 있다(Danish Maritime Authority, 2007).

이 기술규정은 플로팅 건축물의 선체 설계 및 시공을 위해 덴마크항만국(Danish Maritime Authority)에서 2007년에 만들어 시행 및 관리하고 있으며 이에 맞게 건축된 플로팅 건축물은 덴마크선급(The Danish Ship Registry)에서 하우스보트나 플로팅 구조물로 등록할 수 있다. 이 때 덴마크선급에서는 플로팅 건축물을 구체적으로 플로팅 주택 등으로 지정한다.

한편 주택용, 상업용, 식당, 카페, 극장, 음악공연장 등으로 사용되는 플로팅 건축물은 덴마크기업건설국(The Danish Enterprise and Construction Authority)에서 2004년 발간한 플

6) Building and Safety Standard Branch, British Colombia, Canada, 「British Colombia Float Home Standards」 참조



로팅 주택 건설과 관련된 가이드라인을 준수해야 한다. 또한 상업용도의 플로팅 건축물은 덴마크작업환경국(The Danish Working Environment Authority)이 관리하는 「작업건강안전법(Health and Safety at Work Act)」 적용을 받는다(Danish Maritime Authority, 2007).

덴마크에서 플로팅 건축물의 건설과 운영에 관련된 법 적용과 관리는 지자체에서 담당하며 지자체에서 각 개별 사안에 따라 건축물 용도나 특성에 따라 다양한 법 가운데 어느 것을 적용할 것인지 그리고 범조항 가운데 어느 것을 면제 혹은 완화할 것인지 등을 결정한다.

#### 4. 결 론

본 연구는 플로팅 건축물 관련 법제도의 개선방향을 도출하고자 국내의 법해석 및 법 적용 사례와 외국의 법제도 사례를 조사하여 분석하였다. 국내의 경우 현재 플로팅 건축물은 「건

축법」에 따라서 건축물로 분류되거나 「선박법」에 따라 선박으로 분류할 수 있다. 하지만 이를 명확하게 구분할 수 있는 규정이 없어 허가권자가 계류 및 고정방식에 따라 이동이 불가능하다고 판단될 경우 ‘건축물’로, 이동이 가능하다고 판단될 경우 ‘선박’으로 법적 지위를 부여하고 있다.

일본의 경우 상부시설에 대해서는 「건축기준법」을 적용하고 하부부체에 대해서는 「선박안전법」을 적용하여 건축물의 안전을 확보하고 있다. 하지만 국내와 마찬가지로 법적 지위가 명확하지 못해 등기를 하지 못하고 있다.

미국은 주 또는 지자체 별로 관련법이나 규정을 제정하여 관리하고 있으며 캐나다는 관련 기술기준을 만들어 사용하고 해당 지자체에서 법적 관리를 하고 있다. 수면 점용 및 사용에 있어서 미국과 캐나다는 플로팅 주택 설치를 위한 별도의 지구를 지정하여 개인이 공유수면을 소유할 수 있도록 하고 있다.

네덜란드와 덴마크의 경우 플로팅 건축물은 일반 건축물과 동일하게 건축물로서 법적 지위를 확보하고 있으며 하부부체에 대해서는 선급 등에서 안전성을 확인하도록 하고 있다.

Table 9에서 정리한 것과 같이 플로팅 건축물이 활성화된 국가에서는 플로팅 건축물의 용도, 기능, 특성이 일반 건축물과 동일하다고 여겨 건축물과 동일한 법적지위를 부여하며 기존 건축 관련법을 적용하도록 하고 있다. 이와 함께 부체를 이용하는 특성에 따라 하부부체에 대해 선박관련 법에 따른 안전성 확인을 받고 있다.

또한 플로팅 건축물 설계에서는 별도 기술기준을 적용하고 있으며 수면점용 및 사용에 대해서는 플로팅 건축물 특별지구를 설정하여 수면도 일반 대지와 같은 법적 지위를 부여하고 민간인이 소유할 수 있도록 하고 있다.

이상의 연구결과를 바탕으로 우리나라에서 플로팅 건축물 관련 법제도 주요 개선방향을 제안하면 다음과 같다.

- 1) 플로팅 건축물은 기능 및 용도 측면에서 선박이라기보다는 일반 건축물과 다름이 없다. 따라서 플로팅 건축물은 법적으로 선박보다는 일반 건축물과 같은 지위를 획득하도록 한다.
- 2) 플로팅 건축물의 수면 점·사용 및 소유에 대해서는 플로팅 건축물 설치를 위한 특별구역을 지정하고 ‘대지’에 대한 해석을 확대하여 수상대지도 포함할 수 있도록 하며 수상대지에 지면을 부여하여 건물의 대지로서 역할을 할 수 있도록 한다.
- 3) 플로팅 건축물의 허가 및 등기에 대해서는 일반 건축물의 관련 규정을 따르도록 하고 다만 인·허가과정에서 건물 안전, 설비, 환경관리 등에 대하여 별도 기술기준을 만들어 적용하도록 한다.

#### 후 기

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

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

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

## 참 고 문 헌

- [1] 이탁기, 김재동, 정태영(1998), “해양공간이용을 위한 부유 구조물 관련 법규의 고찰”, 대한조선학회지, 제35권 제3호, pp.85-92.
- [2] 이한석, 송화철(2000), “해양건축물의 건설에 따른 법제도의 문제점 및 개선에 관한 연구”, 대한건축학회논문집 계획계, 제16권 제6호.
- [3] 최익현(2003), “해양정책칼럼: 선박 등을 개조하여 설치한 해상호텔의 재산권”, 해양소식2003-05호, pp.15-16.
- [4] 横内憲久 他 2名(2006), “浮体式レストランを活用した運河活性化を促す法制度に関する研究: 東京都品川区天王洲運河を對象として”, 日本沿岸域學會 研究討論會講演概要集, No.19, pp.98-101.
- [5] 横内憲久 他 3名(2005), “浮体式海洋建築物の建造お促す法制度に関する研究: 1996年以降における法制度と建造事例を對象として”, 日本大學理工學部 學術講演會論文集, pp.870-871.
- [6] 横内憲久(1999), ‘海洋建築と法制度’, 第1回 海洋建築と土地利用シンポジウム, (社)日本建築學會 海洋委員會.
- [7] 金山秀一(1997), “メガフロート實用化に向けた法制整備上の課題”, 社團法人 鋼材俱樂部, 鋼材俱樂部 情報1997年 9月号, pp.1-13.
- [8] Megafloat技術研究組合(1997), 超大型浮体式海洋構造物法制問題調査檢討報告書.
- [9] 安在眞子 他 6名(1996a), “浮體施設の實狀に即した法制度のあり方について”, 日本建築學會大會 學術講演梗概集(近畿), pp.221-222.
- [10] 安在眞子 他 6名(1996b), “浮體施設の建造に伴う建築基準法と船舶安全法の適用状況について”, 日本建築學會大會 學術講演梗概集(近畿), pp.219-220.
- [11] 中江正人 他 6名(1995), “水域における都市計画法運用について”, 日本建築學會大會 學術講演梗概集(北海道), pp.323-324.
- [12] 高木宗房 他 6名(1995), “水域における建築基準法(團體規定)等の適用について”, 日本建築學會大會 學術講演梗概集(北海道), pp.325-326.
- [13] 中江正人 他 5名(1994), “海洋建築物の開発に伴う法制に関する研究(その1):水域の占用許可に関する法制”, 日本建築學會大會學術講演梗概集(東海), pp.1639-1640.
- [14] 平澤靖聰 他 5名(1994), “海洋建築物の開発に伴う法制に関する研究(その2): 水域の占用許可に関する問題点”, 日本建築學會大會學術講演梗概集(東海), pp.1641-1642.
- [15] マリンフロート推進機構(1992), 浮體構造物の關連法規, pp.1-78.
- [16] 財団法人 日本建築センター(1990), 海洋建築物安全性評指針.
- [17] Building and Safety Standard Branch, British Columbia, Canada, British Columbia Float Home Standards, <http://www.housing.gov.bc.ca/pub/htmldocs/floathome.htm>.
- [18] Danish Maritime Authority(2007), Technical Regulation on the Stability, Buoyancy, etc. of houseboats and Floating Structures.
- [19] E. Watanabe et al(2004), “Very Large Floating Structures: Applications, Analysis and Design”, Centre for Offshore Research and Engineering National University of Singapore.
- [20] Floating Homes Association Inc.(1991), Floating Home Residency Law of California.
- [21] Floating Home Association of Pacific Canada, Hitchhiker’s Guide to the Float Home Standards, <http://www.floathomepacific.com/standards.htm>.
- [22] Middle Peninsula Planning District Commission(2010), A Planning Report: Law and Policy Regarding Floating Homes.
- [23] Rutger E. De Graaf(2009), “Innovations in urban water management to reduce the vulnerability of cities”, Ph.D. Thesis, T.U.Delft.
- [24] Seattle Municipal Code, SMC 23.60.196 Floating Homes, <http://clerk.ci.seattle.wa.us/~public/toc/23-60.htm>.

원고접수일 : 2012년 7월 12일

심사완료일 : 2012년 8월 1일

원고채택일 : 2012년 8월 9일