

# 미국의 플로팅 건축법제에 관한 비교법적 연구

송시강



지역법제 연구 16-16-④-5

# 미국의 플로팅 건축법제에 관한 비교법적 연구

송시강

# 미국의 플로팅 건축법제에 관한 비교법적 연구

A Comparative Legal Study on Floating  
Buildings in USA

연구자 : 송시강(홍익대학교 법과대학 부교수)  
Song, Sikang

2016. 11. 30.



한국법제연구원  
KOREA LEGISLATION RESEARCH INSTITUTE

# 요약문

## I. 배경 및 목적

### □ 연구의 배경

- 플로팅 건축물은 일반적으로 “수면 위에 고정된 부채 위에 건설되는 건축물”을 말하는 것으로, 우리나라에서도 최근 일부 시범적인 사례가 나타나고 있으며, 그 활성화를 위한 제도 개선 논의가 진지하게 이루어져 왔음.
- 최근 「건축법」, 「선박법」, 「선박안전법」 등이 개정되어 왔으나, 그럼에도 불구하고 플로팅 건축물의 활성화는 아직 거리가 먼 실정으로, 그동안 법제 개편 과정에서 반드시 고려되었어야 할 요소를 간과한 것이 아닌지 검토가 필요함.

### □ 연구의 목적

- 본 연구는 플로팅 건축물에 관한 규제가 가지는 다양한 제도적인 측면, 즉 건축경찰의 차원, 도시계획의 차원, 공물(公物)의 차원, 재산권의 차원을 분석적으로 구별해 내고, 각 차원에 있어서 플로팅 건축물에 관한 미국의 법제를 조사한 다음에, 그 결과를 토대로 우리 법제와 정책의 나아갈 방향을 모색하는 데 있음.
- 미국법에서 플로팅 건축물은 대체로 실무적인 관심사에 그치고 그에 대한 이론적인 연구 성과는 딱히 발견하기 어려운 점에서,

본 연구는 미국의 플로팅 법제를 있는 그대로 소개하는 데 주력하고, 나아가 그 법제를 이해하는 데 필요한 범위 내에서 배경적인 이론을 설명하는 방식으로 수행함.

## II. 주요 내용

### □ 플로팅 건축물 관련 미국법의 체계

- 플로팅 건축물에 관한 법제는 (1) 건축경찰법의 차원, (2) 도시계획법의 차원, (3) 공물법의 차원, (4) 재산권 제도의 차원을 가짐.
- 미국법은 (1) 연방정부의 차원, (2) 주정부의 차원, (3) 지방정부의 차원으로 구분되고, 플로팅 건축물에 관한 법제 또한 위 3개의 차원으로 구성되어 있음.
- 미국법에서 플로팅 건축물은 선박과 달리 규제되지만 선상가옥(船上家屋)과 같이 주거 용도로 사용되는 선박은 경우에 따라서 플로팅 건축물과 동일하거나 유사하게 규제됨.

### □ 플로팅 건축물 관련 건축경찰법상 규제

- 플로팅 건축물에 관한 건축경찰법은 위험방지를 일차적인 목적으로 하는 규제로서, 구조, 방화, 전기 등 안전에 관한 사항, 상수도와 하수도 등 위생에 관한 사항, 폐기물 등 환경에 관한 사항을 내용으로 함.
- 모든 건축물에 공통적인 규제는 주법률에서 직접 정하거나 그 위임을 받아 정하지만, 플로팅 건축물에 관한 규제는 지방정부

의 조례에서 별도의 장(章)으로 정하거나 건축이나 주택에 관한 장(章) 안에서 정하는 경우가 일반적임.

- 플로팅 주택은 반드시 그 계류장 안에 건축하여야 하고 그 계류장에는 플로팅 주택을 위한 기반시설과 공동시설이 필수적으로 설치되어야 함.
- 플로팅 주택을 건축하거나 그 계류장을 구성하는 건축물을 건축하기 위해서는 허가를 받아야 하고, 플로팅 주택을 이전하는 데에도 원칙적으로 허가가 필요하며, 플로팅 주택은 주정부에 등록하여야 함.

#### □ 플로팅 건축물 관련 도시계획법상 규제

- 플로팅 건축물은 토지에 정착해 있지 않음에도 불구하고 토지의 이용을 규제하는 도시계획법의 적용을 받아서, 그것이 접하고 있는 지상 토지에 적용되는 것과 동일한 규제를 받음. 그에 따라 허용되는 경우도 있고, 금지되는 경우도 있으며, 개발행위 허가를 받아야 하는 경우도 있음.
- 선상가옥(船上家屋)은 계류장 밖에 있는 경우에 단독주택으로, 그 계류장은 공동주택의 용도로 간주되어, 전자는 그것이 접하고 있는 지상 토지에서 단독주택의 용도가 허용되는 경우에, 후자는 그것이 접하고 있는 지상 토지에서 공동주택의 용도가 허용되는 경우에 한하여 설치할 수 있음.

#### □ 플로팅 건축물 관련 공물법상 제한

- 미국의 하천법 내지 연안법은 수면(水面)의 차원, 수량(水量)의 차원, 하상(河床)의 차원으로 구분되는데, 그중 플로팅 건축물과

관련이 있는 수면(水面)의 점용은 연방정부에서, 하상(河床)의 점용은 지방정부에서 관리함.

- 연방정부는 가항수역(可航水域)의 수면을 점용하는 사설부두(私設埠頭)의 설치가 가능한 한계선을 설정하고, 주정부는 그 범위 내에서 자신이 소유하는 조류수역(潮流水域)의 하상(河床)을 점용하는 사설부두(私設埠頭)의 설치를 허가하므로, 가항수역(可航水域)에 해당하거나 그렇지 않은 조류수역(潮流水域)에서 플로팅 주택 및 그 계류장을 설치하기 위해서는 이에 따라야 함.
- 조류수역(潮流水域)에 해당하지 않는 경우에는 수변토지(水邊土地)의 소유자가 타인의 권리를 방해하지 않는 범위 내에서 그 토지에 접하는 수로(水路)에 사설부두(私設埠頭)를 설치할 수 있으므로, 이에 따라 플로팅 주택 및 그 계류장을 설치할 수 있음.

#### □ 플로팅 건축물 관련 재산권 제도

- 플로팅 주택은 그것을 부동산으로 보든지 동산으로 보든지 간에 주정부에 등록을 하고 공시를 하여야 하며 그에 따라서 권리의 취득이나 처분이 이루어짐.
- 플로팅 주택을 위한 계류장은 플로팅 주택 외에 플로팅 주택을 위한 기반시설과 공동시설을 포함하는 점에서 주택단지의 기능을 하고 플로팅 주택의 소유권과 그 계류장의 소유권은 서로 구별되는 점에서 주법률은 플로팅 주택의 소유자와 그 계류장의 관리자 사이 법률관계에 관하여 특별히 규정함.
- 플로팅 주택에 대한 과세는 주법률에서 이를 부동산으로 보고 과세하는 경우도 있고, 이와 달리 동산으로 보고 과세하는 경우도 있으나, 부동산으로 보는 경우와 동산으로 보는 경우는 구체

적으로 서울에 차이를 가져오는 점 외에 다른 규율에 있어서는 차이가 없음.

### Ⅲ. 기대효과

#### □ 종합적인 법제 정비의 필요성

- 미국법에서 플로팅 건축물에 관한 법제는 (1) 건축경찰법의 차원, (2) 도시계획법의 차원, (3) 공물법의 차원, (4) 재산권 제도의 차원으로 구분되는 반면에, 우리의 법제는 그중 위 (1)의 차원에서만 접근하고 있고 아직 그 내용도 충분하지 못함.
- 플로팅 건축물의 활성화를 위해서는 위 (2) 도시계획법의 차원, (3) 공물법의 차원, (4) 재산권 제도의 차원에서 법제를 정비할 필요가 있고, 이때 플로팅 건축물에 관한 미국의 법제는 우리 법제의 체계적인 정비에 중요한 시사점이 됨.

#### □ 특별법 제정의 필요성

- 플로팅 건축물은 이를 「건축법」상 건축물로 보고 규제하는 방안과 이를 「선박법」상 선박으로 보고 규제하는 방안이 모두 가능하고, 각각의 경우에 따른 규제를 체계적으로 정비함으로써 시장에서 자발적인 선택이 이루어지도록 하는 것이 바람직함.
- 가칭 「부유식 건축물의 활성화를 위한 특별법」을 제정하여, 「건축법」상 건축물로 취급되는 플로팅 건축물에 대한 건축경찰법, 도시계획법, 공물법, 재산권 제도를 종합적으로 규율하는 한편으로, 그 일부 규정을 「선박법」상 선박으로 취급되는 플로팅 건축물에 준용하는 방식이 바람직함.



## □ 구체적인 제도 개선 방안

- 플로팅 건축물의 용도를 주택과 비주택으로 구분하고, 전자의 경우에는 일종의 주택단지roman 개발을 허용하고, 후자의 경우에는 도시계획시설로만 개발을 허용하는 것이 바람직함.
- 그 용도가 주택인 경우에는 먼저 특별한 도시계획을 수립하여 계류장을 설치할 수 있는 구역을 지정함과 아울러 건폐율, 용적률, 기반시설 기타 건축기준을 정하고, 사업자가 그에 따라서 구체적인 사업계획을 신청하여 승인을 받도록 하는 특별한 절차를 마련하여, 그 승인이 있으면 관련 법령에 따른 각종 인·허가를 의제하도록 하는 것이 바람직함.
- 비주택의 용도에 대해서는 공익적인 용도에 한해서 기존의 도시계획시설결정 및 그 실시계획인가 절차에 따라서 플로팅 건축물이 설치될 수 있도록 하는 것이 바람직함.
- 국가나 지방자치단체의소유에 속하는 하상(河床)은 주택 용도의 플로팅 건축물의 경우에는 분양하거나 임대하는 것이 필요하고, 비주택 용도의 플로팅 건축물의 경우에는 임대하는 것이 필요함.

▶ 주제어 : 플로팅 건축, 플로팅 건축물, 플로팅 주택, 플로팅 주택  
계류장

# Abstract

## I . Background and Purpose

### Background of this study

- The floating construction has been inactive in spite of some revisions of construction-related laws for promoting it. Thus, it is necessary and useful to review the appropriateness of newly revised laws and research the improvement plan.

### Purpose of this study

- This study analyses the legal system of the floating construction, with the perspective of the building regulations law, the land use regulations law, the public land law, that is especially focused on water, and the property law. As a result, to gain insight into the policy implications on hereafter reforms of the legal system for the floating construction activation, is the purpose of this study.

## II . Main Contents

### Floating structures under the building regulations law

- Floating Home shall be moored in a marina, harbor or similar facility, that is, a floating home moorage, which shall be composed of public utilities and common facilities. Thus, floating building

code is, according to objects, divided into two parts, floating home and floating home moorage.

Floating structures under the land use regulations law

- Generally, a floating home is treated as a single family home, and a floating home moorage is treated as a multi family home, in the municipal zoning. All floating structures shall conform to land use regulations, that apply to the upland linked to them. By cases, it needs a special permit to construct floating structures, if they are conditional uses.

Floating structures under the public land law

- By statutes and common law, tidal waters belong to state properties, and navigable waters of them are subordinate to federal regulations, with respect to the navigation and obstructions of it. Thus, floating home moorage shall be located within the Harbor Line, that is established by federal government, and the issuance of a permit by a state government is required to construct floating structures on submerged lands that are owned by the state.

Floating structures under the property law

- Floating structures, whether real properties or not, shall be registered and be posted by the identification number. Through this system, floating structures can be alienated and taxed. And the residency, that is the right of the floating home owner to the floating home moorage manager, is protected by statutes.

### **III. Expected Effect**

- Legal system improvement for activating the floating construction
- It is recommended to elaborate a special law of floating structures, for the example, “the Special Law for Activating the Floating Construction”, which contains all regulations and standards on floating structures, that is, the building regulations law, the land use regulations law, the public land law and the property law.

**▶▶ Key Words : Floating Construction, Floating Structures, Floating Home, Floating Home Moorage**

# 목 차

요 약 문 .....	3
Abstract .....	9
제 1 장 서 론 .....	15
제 1 절 연구의 목적과 필요성 .....	15
제 2 절 연구의 방법과 범위 .....	19
1. 연구방법 .....	19
2. 연구범위 .....	20
제 2 장 미국의 플로팅 건축 법제 개관 .....	23
제 1 절 미국의 건축 법제 체계 .....	23
제 2 절 건축 법제의 수평적 분류 .....	24
제 3 절 건축 법제의 수직적 분류 .....	28
제 4 절 플로팅 건축 법제의 체계 .....	29
제 3 장 건축경찰법상 플로팅 건축 규제 .....	31
제 1 절 미국 건축경찰법의 체계 .....	31
제 2 절 플로팅 건축물의 개념과 범위 .....	36
제 3 절 플로팅 건축물의 건축기준 .....	45
제 4 절 플로팅 건축물의 허가와 사용승인 .....	48
제 5 절 플로팅 건축물의 관리 .....	58
제 6 절 플로팅 주택 계류장의 위치 .....	65

제 4 장 도시계획법상 플로팅 건축 규제 .....	71
제 1 절 미국 도시계획법의 체계 .....	71
제 2 절 도시계획법상 규제 .....	72
제 5 장 공물법상 플로팅 건축 제한 .....	79
제 1 절 미국의 하천·연안 관리의 체계 .....	79
제 2 절 가항수역(可航水域)에서 수면(水面) 점용의 관리 .....	80
제 3 절 조류수역(潮流水域)에서 하상(河床) 점용의 관리 .....	84
제 6 장 플로팅 건축 관련 재산권 제도 .....	95
제 1 절 플로팅 건축물 거래 관계 .....	95
제 2 절 플로팅 건축물 사용 관계 .....	98
제 3 절 플로팅 건축물 조세 제도 .....	106
제 7 장 결 론 .....	109
1. 플로팅 건축물의 의의 .....	109
2. 플로팅 건축물의 법제 .....	109
3. 시사점 .....	111
4. 법제 개선 방안 - 「부유식 건축물 등의 활성화를 위한 특별법」(안) .....	117
참 고 문 헌 .....	135

# 제 1 장 서 론

## 제 1 절 연구의 목적과 필요성

본 연구는 플로팅 건축물에 관한 규제가 가지는 다양한 제도적인 측면, 즉 건축경찰의 차원, 도시계획의 차원, 공물(公物)의 차원, 재산권의 차원을 분석적으로 구별해 내고, 각 차원에 있어서 플로팅 건축물에 관한 미국의 법제를 조사한 다음에, 그 결과를 토대로 우리 법제와 정책의 나아갈 방향을 도출하는 데 있다.

플로팅 건축물은 일반적으로 “수면 위에 고정된 부체 위에 건설되는 건축물”<sup>1)</sup>을 말한다. 수변문화가 일찍부터 발전한 해외에서는 상당히 보편적인데,<sup>2)</sup> 우리나라에서도 최근 일부 시범적인 사례가 나타나고 있으며, 그 활성화를 위한 제도 개선 논의가 진지하게 이루어져 왔다.<sup>3)</sup> 그에 따라 플로팅 건축물에 정당성을 부여함과 아울러 그에 합당한 기준과 절차를 마련하기 위한 법령 개정이 추진되어 왔다. 플로팅 건축물에는 「건축법」상 건축물에 가까운 것도 있고 「선박법」상 선박에 해당하는 것도 있는 점에서, 지금까지의 법령 개정은 「건축법」과 「선박법」 및 「선박안전법」에 초점이 맞추어져 왔다. 이에 관한 우리 법제의 현황을 표로 정리하면 다음과 같다.<sup>4)</sup>

---

1) 이한석/이명권/강영훈, 플로팅 건축물 관련 국내외 법제도 사례 연구, 한국항해항만학회지 제36권 제6호, 2012, 449면.  
 2) 송석기, 플로팅 주거건축의 주요 건축계획 항목에 관한 연구 - 플로팅 건축 관련 기준 및 주거건축 해외 사례를 중심으로, 한국산학기술학회논문지 제14권 제10호, 2013, 5281면 이하; 박성신, 플로팅 건축의 출현배경과 유형구분 기준, 한국항해항만학회지 제35권 제5호, 2011, 206면 이하.  
 3) 문창호, 플로팅 건축물의 법적 지위, 건축 제58권 제12호, 대한건축학회, 2014, 4면 이하.  
 4) 아래 표를 작성하는 데에는 강영훈, 플로팅 건축물 법제도 문제점 및 개선방안, 「플로팅 건축법제에 관한 비교법적 연구 제2차 워크숍 자료집」, 한국법제연구원, 2016, 39면 이하에서 도움을 받았다.

제1장 서론

	개념	근거법률	법규명령		행정규칙
1	부유식 건축물	「건축법」 제6조의3(부유식 건축물의 특례) <sup>5)</sup>	「건축법 시행령」 제6조의 4(부유식 건축물의 특례) <sup>6)</sup>		
2	부유식 수상구조물형 부선	「선박법」 제26조(일부 적용 제외 선박) <sup>7)</sup>			
3	공유수면 점용 건축물	「공유수면 관리 및 매립에 관한 법률」 제8조(공유수면의 점용·사용허가) 제1항 제1호 <sup>8)</sup>			
4	부유식 해양구조물	「선박안전법」 제2조(정의) <sup>9)</sup>		「선박안전법 시행규칙」 제3조(부유식 해양구조물) <sup>10)</sup>	「부유식 해상구조물의 구조 및 설비 등에 관한 기준」
5	낙시터 계류시설	「수산업법」 제65조(유어장의 지정등) <sup>11)</sup>		「유어장의 지정 및 관리에 관한 규칙」 제3조(유어장의 지정등) 제1항 제5호의3 <sup>12)</sup> [별표1] 가두리등 낙시터의 시설기준	
6	낙시터 수상시설물	「낙시 관리 및 육성법」 제11조(낙시터업의 허가기준) <sup>13)</sup>	「낙시 관리 및 육성법 시행령」 제8조(낙시터업의 허가 기준) <sup>14)</sup> [별표 2] 낙시인의 안전과 편의 및 낙시터의 관리에 필요한 시설과 장비의 기준	「낙시 관리 및 육성법 시행규칙」 제4조(낙시터업의 허가 및 변경허가) 제1항 제5호 <sup>15)</sup>	「낙시터의 시설 및 장비 세부기준」



- 5) 제6조의3(부유식 건축물의 특례) ① 「공유수면 관리 및 매립에 관한 법률」 제8조에 따른 공유수면 위에 고정된 인공대지(제2조제1항제1호의 “대지”로 본다)를 설치하고 그 위에 설치한 건축물(이하 “부유식 건축물”이라 한다)은 제40조부터 제44조까지, 제46조 및 제47조를 적용할 때 대통령령으로 정하는 바에 따라 달리 적용할 수 있다.
- ② 부유식 건축물의 설계, 시공 및 유지관리 등에 대하여 이 법을 적용하기 어려운 경우에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 변경하여 적용할 수 있다.
- 6) 제6조의4(부유식 건축물의 특례) ① 법 제6조의3제1항에 따라 같은 항에 따른 부유식 건축물(이하 “부유식 건축물”이라 한다)에 대해서는 다음 각 호의 구분기준에 따라 법 제40조부터 제44조까지, 제46조 및 제47조를 적용한다.
1. 법 제40조에 따른 대지의 안전 기준의 경우: 같은 조 제3항에 따른 오수의 배출 및 처리에 관한 부분만 적용
  2. 법 제41조부터 제44조까지, 제46조 및 제47조의 경우: 미적용. 다만, 법 제44조는 부유식 건축물의 출입에 지장이 없다고 인정하는 경우에만 적용하지 아니한다.
- ② 제1항에도 불구하고 건축조례에서 지역별 특성 등을 고려하여 그 기준을 달리 정한 경우에는 그 기준에 따른다. 이 경우 그 기준은 법 제40조부터 제44조까지, 제46조 및 제47조에 따른 기준의 범위에서 정하여야 한다.
- 7) 제26조(일부 적용 제외 선박) 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 선박에 대하여는 제7조, 제8조, 제8조의2, 제8조의3, 제9조부터 제11조까지, 제13조, 제18조 및 제22조를 적용하지 아니한다. 다만, 제6호에 해당하는 선박에 대하여는 제8조, 제18조 및 제22조를 적용하지 아니한다.
1. 군함, 경찰용 선박
  2. 총톤수 5톤 미만인 범선 중 기관을 설치하지 아니한 범선
  3. 총톤수 20톤 미만인 부선
  4. 총톤수 20톤 이상인 부선 중 선박계류용·저장용 등으로 사용하기 위하여 수상에 고정하여 설치하는 부선. 다만, 「공유수면 관리 및 매립에 관한 법률」 제8조에 따른 점용 또는 사용 허가나 「하천법」 제33조에 따른 점용허가를 받은 수상호텔, 수상식당 또는 수상공연장 등 부유식 수상구조물형 부선은 제외한다.
- 8) 제8조(공유수면의 점용·사용허가) ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위를 하려는 자는 대통령령으로 정하는 바에 따라 공유수면관리청으로부터 공유수면의 점용 또는 사용(이하 “점용·사용”이라 한다)의 허가(이하 “점용·사용허가”라 한다)를 받아야 한다. 다만, 제28조에 따라 매립면허를 받은 자가 매립면허를 받은 목적의 범위에서 해당 공유수면을 점용·사용하려는 경우에는 그러하지 아니하다.
1. 공유수면에 부두, 방파제, 교량, 수문, 건축물(「건축법」 제2조제1항제2호에 따른 건축물로서 공유수면에 토지를 조성하지 아니하고 설치한 건축물을 말한다. 이하 이 장에서 같다), 그 밖의 인공구조물을 신축·개축·증축 또는 변경하거나 제거하는 행위
- 9) 제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 정의는 다음과 같다.
1. “선박”이라 함은 수상(水上) 또는 수중(水中)에서 항해용으로 사용하거나 사용될 수 있는 것(선외기를 장착한 것을 포함한다)과 이동식 시추선·수상호텔 등 해양

수산부령이 정하는 부유식 해상구조물을 말한다.

- 10) 제3조(부유식 해상구조물) 「선박안전법」(이하 “법”이라 한다) 제2조제1호에서 “해양수산부령이 정하는 부유식 해상구조물”이란 다음 각 호와 같다.
  1. 이동식 시추선 : 액체상태 또는 가스상태의 탄화수소, 유황이나 소금과 같은 해저 자원을 채취 또는 탐사하는 작업에 종사할 수 있는 해상구조물(항구적으로 해상에 고정된 것은 제외한다)
  2. 수상호텔, 수상식당 및 수상공연장 등으로서 소속 직원 외에 13명 이상을 수용할 수 있는 해상구조물(항구적으로 해상에 고정된 것은 제외한다)
  3. 다음 각 목에 해당하는 기름 또는 폐기물 등을 산적하여 저장하는 해상구조물
    - 가. 「해양환경관리법」 제2조에 따른 기름
    - 나. 「폐기물관리법」 제2조에 따른 폐기물
    - 다. 「하수도법」 제2조에 따른 하수, 분뇨 및 하수도·공공하수도·하수처리구역의 유지·관리와 관련하여 발생하는 준설물질 및 오니(汚泥)류
    - 라. 「수질 및 수생태계 보전에 관한 법률」 제2조에 따른 폐수
    - 마. 「가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률」 제2조에 따른 가축분뇨
    - 바. 선박 및 해양시설에서 사람의 일상적인 활동에 따라 발생하는 분뇨
  4. 법 제41조에 따른 위험물을 산적하여 저장하는 해상구조물
- 11) 제65조(유어장의 지정 등) ① 어촌계, 영어조합법인 또는 지구별수협은 어업인의 공동이익을 증진하기 위하여 그 어촌계, 영어조합법인 또는 지구별수협이 면허받은 어업과 허가받은 어업 중 대통령령으로 정하는 어업에 지장이 없는 범위에서 그 수역의 일정 구역에 대하여 시장·군수·구청장으로부터 유어장(遊漁場)(체형학습이나 낚시 등 관광용 어장을 말한다. 이하 같다)을 지정받아 운영할 수 있다.
- 12) 제3조(유어장의 지정 등) ① 시장·군수·구청장은 유어장의 지정신청을 받은 때에는 현지조사를 하고, 다음 각 호에의 적합여부를 심사하여 이에 적합한 경우에 유어장의 지정을 하여야 한다.
  - 5의3. 가두리등 낚시터의 경우 별표 1에 따른 가두리등 낚시터의 시설기준에 적합할 것
- 13) 제11조(낚시터업의 허가기준) ① 시장·군수·구청장은 낚시터업 허가의 신청 내용이 다음 각 호의 기준에 적합한 경우에만 허가를 할 수 있다.
  1. 낚시인의 안전과 편의 및 낚시터의 관리에 필요한 시설과 장비를 갖출 것
  2. 제48조에 따른 보험이나 공제에 가입할 것
  3. 수생태계와 수산자원의 보호, 수산물의 안전성보장 및 건전한 낚시문화 조성에 지장을 줄 수 있는 시설이나 장비를 설치하지 아니할 것
  4. 「수산업법」 제8조에 따라 면허를 받은 양식어업 구역의 일정 부분을 이용하는 낚시터업인 경우에는 면허를 받은 양식 어종으로 한정할 것

② 제1항제1호에 따른 시설·장비의 기준과 같은 항 제3호에 따라 설치가 제한되는 시설·장비의 종류 등은 대통령령으로 정한다.
- 14) 제8조(낚시터업의 허가기준) ① 법 제11조제1항제1호에 따른 낚시인의 안전과 편의 및 낚시터의 관리에 필요한 시설과 장비의 기준은 별표 2와 같다.
- 15) 제4조(낚시터업의 허가 및 변경허가) ① 법 제10조제1항 전단에 따라 법 제3조제

문제는 이상과 같은 법령 개정에도 불구하고 플로팅 건축물의 활성화는 현실에서 아직 거리가 멀다는 점이다. 이러한 결과에는 다양한 원인이 있을 수 있지만 그동안 법제 개편을 추진하는 과정에서 혹시 반드시 고려하였어야 할 무엇인가를 간과한 것이 있고 바로 그 때문에 전체적으로 제도에 결함이 생긴 것이 아닌지를 돌아볼 필요가 있다는 생각이다. 이점에서 미국의 플로팅 건축법제의 개편을 목적으로 하는 본 연구는 앞으로 우리 제도 개선 방안의 모색에 도움이 될 것으로 기대한다.

## 제 2 절 연구의 방법과 범위

### 1. 연구방법

미국에서 플로팅 건축물은 그 자체로는 실무적인 관심사에 그치고 더 나아가 이론적인 연구 성과가 충분히 집적되어 있지는 않은 것으로 보인다.

그러나 플로팅 건축물을 건축하고 사용하기 위해서는 법에서 정하는 다양한 규제, 제한, 절차 등에 따라야 하고, 그중에서 특히 위험방지에 관한 건축경찰법, 공간의 합리적 이용에 관한 도시계획법, 국유재산의 합리적 이용에 관한 공물법, 재산권의 등록이나 양도에 관한 제도 등이 중요하다.

---

1호부터 제4호까지의 수면 등에서 낚시터업을 하려는 자는 별지 제1호서식의 낚시터업 허가 신청서에 다음 각 호의 서류를 첨부하여 해당 수면 등을 관할하는 특별자치도지사·시장·군수 또는 구청장(자치구의 구청장을 말하며, 서울특별시의 관할구역에 있는 한강의 경우에는 한강관리에 관한 업무를 관장하는 기관의 장을 말한다. 이하 “시장·군수·구청장”이라 한다)에게 제출하여야 한다.

5. 제4호의 시설과 장비에 대한 안전성 검사 확인서(「선박안전법」 제45조에 따라 설립된 선박안전기술공단이나 해양수산부장관이 정하여 공고하는 자료부터 안전성 검사를 받은 경우만 해당한다)

따라서 플로팅 건축물 자체는 비록 법리적인 관심사가 될 수 없다고 하더라도 그에 관한 다양한 법제의 이론적인 이해 없이는 플로팅 건축 법제의 전모를 정확하게 파악하기가 어렵다. 그동안 미국 플로팅 건축 법제에 관한 소개가 단편적인 것에 그쳤던 이유가 여기에 있다는 생각이다.

본 연구는 플로팅 건축물이라는 연구 대상이 가지는 이러한 특별한 성격에 착안하여 우선 미국의 플로팅 건축 법제를 있는 그대로 소개하는 데 노력하고, 나아가 그 법제를 이해하는 데 필요한 범위 내에서 배경적인 이론을 설명하는 방식으로 수행한다. 따라서 플로팅 건축물 자체에 관한 법률문헌의 체계적인 분석은 본 연구에서 본격적으로 다루어지지 않는다.<sup>16)</sup>

## 2. 연구범위

플로팅 건축물은 수변문화가 일찍 발전한 지역에서 활성화 되어 있다. 따라서 미국의 전 지역에서 활성화 되어 있는 것은 아니다. 이에 플로팅 건축물이 널리 활용되고 있는 오레곤(Oregon) 주(州)의 포틀랜드(Portland)를 비롯한 대표적인 지역 몇 군데에 초점을 맞추고 그와 관련이 있는 조례, 주(州) 법령, 연방 법령을 체계적으로 조사한다. 따라서 본 연구는 미국의 모든 지역에 걸친 법령을 전수 조사하거나 플로팅 건축물에 관한 모든 법령을 전수 조사하지 않는다. 다만 대표적인 몇 개 지역의 법령을 조사하고 그 결과로부터 일반적인 명제를 추론하는 방식으로 연구한다.<sup>17)</sup>

---

16) 이는 본 연구가 수행되는 기간 내에 적절한 법률문헌을 찾지 못한 데 그 일차적인 원인이 있다. 더 심층적인 문헌조사와 이론연구에 대하여는 아쉽지만 후속 연구를 기약하기로 한다.

17) 따라서 과도한 일반화의 오류가 발생할 수 있는 가능성을 배제할 수 없다. 더군다나 본 연구는 플로팅 건축물에 관한 다양한 이차자료(secondary source)를 찾지 못한 상태에서 수행되었기 때문에 그러한 위험은 상대적으로 더욱 크다. 그럼에도

전술한 바와 같이 플로팅 건축물에는 건축물에 가까운 것도 있지만 선박에 해당하는 것도 있다. 항해에 적합한 구조를 가지는 선박이라고 하더라도 이를 정박한 채로 주거 용도나 상업 용도로 사용한다면 이 또한 플로팅 건축물로서 기능하는 것이다. 이처럼 플로팅 건축물로서 기능하는 선박은 좁은 의미의 플로팅 건축물에는 해당하지 않지만 넓은 의미의 플로팅 건축물에 해당한다. 미국법에서도 선상가옥(HOUSEBOAT)라고 하여 좁은 의미의 플로팅 건축물은 아니지만 그와 동일하거나 유사하게 규제한다. 그러나 본 연구의 초점은 선박에 해당하지 않는 플로팅 건축물 및 그에 관한 법제이다. 따라서 선박에 해당하는 플로팅 건축물 및 그에 관한 법제는 특별한 사정이 없는 한 본 연구의 대상이 되지 않는다.<sup>18)</sup>

---

불구하고 진지한 첫발을 내딛는 본 연구는 그 자체로 의미가 있다는 생각이다.

18) 그러나 그렇다고 플로팅 건축물로서 기능하는 선박 및 그에 관한 법제를 무시해도 된다는 것은 아니다. 본 연구에서 「선박법」 및 관련 법률을 진지하게 검토할 여력이 없다는 뜻에 불과하다. 이와 같이 선박에 해당하는 넓은 의미의 플로팅 건축물을 딱히 금지해야 할 이유가 없으며, 건축물로서 규제되는 것과 선박으로서 규제되는 것 중에서 자유로운 선택이 가능하도록 제도를 정비하는 것이 바람직하다는 생각이다.

## 제 2 장 미국의 플로팅 건축 법제 개관

### 제 1 절 미국의 건축 법제 체계

미국의 건축 법제는 다음 2가지 특징을 가지고 있다.<sup>19)</sup> 첫째, 건물에 초점을 맞추어 위험방지를 목적으로 하는 건축경찰법(BUILDING REGULATIONS LAW)과 토지에 초점을 맞추어 공간 이용의 합리성 제고를 목적으로 하는 도시계획법(LAND USE REGULATIONS LAW)이 구별된다는 점이다.<sup>20)</sup> 다만, 도시계획 또한 건축기준이 되는 점에서 도시계획법의 준수는 결국 건축경찰법상 허가를 통해서 담보가 된다. 둘째, 건축에 관한 규제에 있어서 연방정부, 주정부, 지방정부 간에 권한이 배분되어 있다는 점이다. 그러나 구체적인 권한 배분에 있어서는 건축법의 경우와 도시계획법의 경우가 동일하지 않다. 양자 모두 경찰권(POLICE POWER)<sup>21)</sup>의 일환으로 주정부의 권한에 속하는 것이 원칙이다. 대체로 건축경찰법에서 인정되는 지방정부의 자율성은 도시계획법에서 인정되는 그것보다는 상대적으로 협소하다.<sup>22)</sup>

19) 도시계획법을 중심으로 미국의 건축 법제 전반에 관한 설명은 송시강, 미국의 도시계획제도, 개론적 고찰, 행정법연구 제21호, 행정법이론실무학회, 2008, 199면 이하.

20) 다만, 건축경찰법이 위험방지를 목적으로 하는 점은 분명하지만 그 범위가 위험방지에 국한되는 것은 아니다. 오늘날 건축경찰법은 전통적인 구조, 방화, 전기 등 위험방지 외에도 건축물의 성능, 최저주거기준, 도시미관, 환경보전 등 다양한 목적을 위하여 건축물을 규제한다. 그 결과 건축경찰법과 도시계획법의 관념적 경계는 점차 불분명해지고 있다. 그럼에도 불구하고 전자의 규제는 건물에 초점을 맞추고 있는 점에서 토지의 규제에 초점을 맞추고 있는 후자의 규제와는 구별이 된다. 그에 따라 전자에서 중요한 것은 건물의 특수성이고 후자에서 중요한 것은 지역의 특수성이다.

21) 독일법에서 경찰권은 위험방지(Gefahrenabwehr)를 목적으로 하는 개념이지만 미국법에서 경찰권은 위험방지를 포함하는 공공복리(PUBLIC WELFARE)를 목적으로 하는 개념이다.

22) 어느 경우이나 지방정부에게 권한이 위임되어 있지만 건축경찰에 관한 주법률은 실제적인 규율을 가지는 반면에 도시계획에 관한 주법률은 지방정부에서 도시계획

건축에는 건축경찰법, 도시계획법 외에도 다양한 법제가 관련된다. 본 연구의 대상이 되는 플로팅 건축물과 관련하여서는 특히 하천 내지 연안의 관리에 관한 법제, 재산의 공시, 양도, 대차 등에 관한 법제가 문제된다. 이에 관한 권한은 연방정부 또는 주정부에 속한다. 이하에서는 플로팅 건축물과 관련 있는 미국의 법제를 사항별로 분석하는 한편으로(→ 법제의 수평적 분류), 다른 한편으로는 권한의 귀속을 기준으로 분석한다(→ 법제의 수직적 분류).

### 제 2 절 건축 법제의 수평적 분류

	영역	내용
1	건축경찰법	-구조, 방화, 전기 등 안전에 관한 사항 -상수도, 하수도 등 위생에 관한 사항 -폐기물 등 환경에 관한 사항 -기타
2	도시계획법	-건축물의 용도, 규모에 관한 사항 -지상주차장 등 기반시설에 관한 사항 -기타
3	공물법	-가항수역(可航水域)에서 수면(水面)의 점용에 관한 사항 -조류수역(潮流水域)에서 하상(河床)의 점용에 관한 사항 -기타
4	재산권 제도	-재산의 등록 -재산의 양도 -재산의 대차

을 수립하는 절차에 관하여 규율하는 데 그치는 것이 일반적이다. 그 결과 대체로 도시계획법에서 누리는 지방정부의 자율성이 건축경찰법에서 누리는 그것보다 크다고 할 수 있다.



	영역	내용
		-재산세 -기타

건축경찰법은 주정부의 법률과 그 수권에 따른 지방정부의 조례로 만들어진다. 플로팅 건축물은 모든 지역이 아니라 수변문화가 발전한 지역에서 나타나므로, 주정부의 법률에는 따로 규정이 없고 지방정부의 조례에서 규율하는 것이 일반적이다.

이에 따라 지방정부의 자치법전(MUNICIPAL CODE)은 플로팅 건축물의 안전에 관한 사항(구조, 방화, 전기 등), 위생에 관한 사항(상수도, 하수도 등), 환경에 관한 사항(폐기물 등)을 특별히 규정하고, 특별히 정하지 아니한 사항에 대해서는 일반적인 건축기준이 적용된다. 플로팅 건축물에 관한 규제는 지방정부의 자치법전에서 별도의 장(FLOATING STRUCTURE CODE)으로 편제되어 있는 경우도 있고, 일반적인 건축이나 주택에 관한 장(BUILDING & HOUSING CODE)에 포함되어 있는 경우도 있다.

플로팅 건축물은 개별 단위 건축물로서 규제될 뿐만 아니라 개별 건축물의 집합에 해당하는 단지(團地)로서도 규제된다. 플로팅 주택은 플로팅 주택을 위한 계류장(MOORAGE) 내 특정한 계류지(MOORING SITE)에 설치되어야 한다. 여기서 계류장은 플로팅 주택 외에 플로팅 주택을 위한 기반시설과 공동시설을 포함한다. 따라서 플로팅 건축은 계류장 설치에 필요한 통로, 복도, 지상주차장 등을 시설하는 공사에서 시작된다. 이에 따라 구체적인 건축기준은 계류장 설치에 관한 규율과 플로팅 주택에 관한 규율로 구분된다.

도시계획에 있어서는 주정부의 법률(ZONING ENABLING ACT)이 구체적인 건축기준에 관하여 직접 규율하는 사항이 거의 없다. 주정



부의 법률은 대체로 도시계획의 수립에 관한 수권과 지방정부에서 도시계획을 수립하는 절차에 관하여 규정하는 데 그친다. 그에 따라 지방정부가 조례로 제정하는 도시계획에서는 용도지역(ZONE)에 따라 플로팅 건축물이 허용되는지 여부와 허용될 때에 그 용도, 규모 등 건축기준에 관하여 정한다. 특히 조건부 용도(CONDITIONAL USE)에 해당하는 경우에는 개발행위허가(SPECIAL USE PERMIT)가 추가로 필요하게 된다.

국유재산에 속하는 수역(水域)을 관리하는 공물법(公物法)은 일반적으로 3가지 측면, 즉 수면(水面)의 점용, 수량(水量)의 이용, 하상(河床)의 점용으로 구분된다.<sup>23)</sup> 이중 플로팅 건축물과 관련이 있는 것은 수면(水面)의 점용과 하상(河床)의 점용으로, 수면(水面)의 점용에 대해서는 연방정부의 법률이 규율하고, 하상(河床)의 점용에 대해서는 주정부의 법률이 규율한다. 일반적으로 조류가 있는 수역(TIDAL WATER), 즉 조류수역(潮流水域)은 주정부의 소유에 속한다. 그리고 조류수역은 원칙적으로 항해가 가능한 수역(NAVIGABLE WATER), 즉 가항수역(可航水域)에 해당한다. 연방정부는 가항수역(可航水域)에서 그 수면(水面)을 점용하는 사설부두(私設埠頭)의 설치가 가능한 경계선<sup>24)</sup>을 설정한다. 그 경계선 밖에 사설부두(私設埠頭)를 설치하기 위해서는 별도로 연방정부의 허가를 받아야 한다. 주정부는 그 범위 내에서 자신의 소유에 속하는 조류수역(潮流水域)의 하상(河床)을 점용하는 사설부두(私設埠頭)의 설치를 허가한다. 가항수역(可航水域)에 해당하는 조류수역(潮流水域)이나 그렇지 않은 조류수역(潮流水域)에 플로팅 주택을 위한 계류장을 설치하기 위해서는 이에 따라야 한다. 이와 달리 비조류수역(非潮流水域)에서는 수변토지(水邊土地)의 소유자가 별도의

23) 본 연구에서는 특별한 사정이 없다면 미국법상 “WATER”를 수역(水域)으로 번역하고, 수면(水面), 수량(水量), 하상(河床)을 포괄하는 의미로 이해한다.

24) 항만선(HARBOR LINE), 가항선(NAVIGATION LINE), 부두선(PRIVATE PIER LINE)으로 불린다.

허가 없이 타인의 권리 행사를 방해하지 않는 범위 내에서 자신의 토지에 접한 수로(水路)에 사설부두(私設埠頭)를 설치할 수 있다. 이에 따라 플로팅 주택을 위한 계류장의 설치가 가능하다. 다만, 플로팅 건축에 대한 허가는 여전히 필요하다.

플로팅 건축물에 관한 재산권 제도는 주정부의 법률에서 규정한다. 플로팅 주택은 등록이 필요하고 그 번호가 공시되어야 한다. 플로팅 주택은 계류장 내 특정한 계류지에 설치되어야 하고, 플로팅 주택의 소유와 계류장의 소유는 법적으로 별개이다. 그에 따라 공동주택 또는 집합건물의 관리와 유사한 법률관계가 생겨난다. 여기서 플로팅 주택의 소유자의 계류장 관리자에 대한 지위를 입주권(RESIDENCY)이라고 한다. 조세와 관련하여서는 플로팅 주택을 동산으로 취급할 것인지 부동산으로 취급할 것인지가 문제된다. 어느 경우에 해당하는지에 따라 세율에 차이가 생기는데, 이는 주정부의 정책적 선택지에 속한다. 그러나 플로팅 주택이 동산의 지위를 가지는지 아니면 부동산의 지위를 가지는지와 무관하게 그 등록이나 양도, 대차의 법률관계가 달라지는 않는다. 동산이라고 하더라도 그 소유권의 취득, 변경, 소멸에 필요한 제도는 모두 갖추어져 있다. 다만, 플로팅 주택을 부동산이 아닌 동산으로 보는 경우에도 도시계획의 적용대상이 되는지에 관하여 이론적으로 논란이 있으나, 세법에서 동산으로 취급되더라도 도시계획의 대상으로 삼는 데에는 법적으로 문제가 없다는 것이 판례의 입장이다.<sup>25)</sup>

---

25) Meier, A. Floating Homes Research - Research relating to floating homes and similar policies, in A PLANNING REPORT: LAW AND POLICY REGARDING FLOATING HOMES, Middle Peninsula Planning District Commission, 2010, 28면.

### 제 3 절 건축 법제의 수직적 분류

지방정부	주정부	연방정부
-구조, 방화, 전기 등 안전에 관한 사항 -상수도, 하수도 등 위생에 관한 사항 -폐기물 등 환경에 관한 사항 -건축물의 용도, 규모에 관한 사항 -지상주차장 등 기반시설에 관한 사항 -기타	-조류수역(潮流水域)에서 하상(河床)의 점용에 관한 사항 -재산의 등록 -재산의 양도 -재산의 대차 -재산세 -기타	-가항수역(可航水域)에서 수면(水面)의 점용에 관한 사항 -기타

플로팅 건축물에 관한 사항은 특별한 사정이 없는 연방정부가 아닌 주정부의 소관이다. 다만 국가안위 등의 목적으로 연방정부의 법률이 개입한다. 그에 따라 가항수역(可航水域)에서 항해를 방해하는 수면(水面)의 점용은 연방정부가 관할한다.

조류수역(潮流水域)은 주정부의 소유에 속하므로 그 하상(河床)의 점용은 주정부에서 관할한다. 플로팅 주택의 등록과 양도, 대차에 관하여 규율하고 플로팅 주택에 과세를 하는 것 또한 주정부의 권한으로, 지방정부의 자치법전은 이에 관하여 특별한 규율이 없다.

지방정부의 관할은 일차적으로 주정부의 수권에 달려있다. 명시적으로 수권된 권한과 함께 법률해석을 통하여 도출되는 묵시적이거나 부수적인 권한이 지방정부의 관할이 된다.<sup>26)</sup> 그리고 수권된 사무가 자

26) 이와 같이 명시적 권한, 묵시적 권한, 부수적 권한을 지방정부의 권한으로 보는 것이 딜론의 규칙(Dillon's Rule)이다. 이에 대해서는 송시강, 미국의 지방자치제도

치사무에 해당하는지 아니면 위임사무에 해당하는지에 따라 그 법적 인 취급이 달라진다. 주정부의 법률과 지방정부의 조례가 서로 충돌하는 때에 대상사무가 자치사무인 경우에는 지방정부의 조례가 주정부의 법률에 우선하여 적용되는 반면에 대상사무가 위임사무인 경우에 지방정부의 조례는 주정부의 법률에 위배되지 않는 범위 내에서만 유효하다. 경찰권의 행사는 대체로 위임사무로 인정되지만 도시계획에 관한 사항은 자치사무로 인정되는 경우가 많다.<sup>27)</sup>

건축경찰법과 도시계획법에 있어서는 대부분 주정부의 지방정부에 대한 수권을 인정하는 데 큰 어려움이 없다. 플로팅 건축물에 관한 사항은 주정부의 건축경찰법에서는 따로 규정하지 않고, 지방정부의 자치법전에서 특별히 규정하는 경우가 일반적이다. 주정부의 도시계획법에서는 원래 실체적인 사항을 규정하지 않기 때문에, 플로팅 건축물에 관한 도시계획법적인 규율 또한 지방정부의 자치법전에 포함되어 있는 것이 일반적이다. 사정이 이러하므로 플로팅 건축물과 관련된 지방정부의 입법에 필요한 수권이 없다거나 조례가 주정부의 법률에 위반된다거나 하는 논란은 발생할 여지가 별로 없다.

### 제 4 절 플로팅 건축 법제의 체계

	영역	지방정부	주정부	연방정부
1	건축경찰법	-구조, 방화, 전기 등 안전에 관한 사항 -상수도, 하수도 등 위생에 관한 사항		

개관, 행정법연구 제19호, 2007, 73면 이하; Reynolds, Jr., Local Government Law, Second Edition, West Group, 2001, 156면 이하.  
27) 송시강, 위의 글, 82면 이하, 특히 88면 내지 89면.

제 2 장 미국의 플로팅 건축 법제 개관

	영역	지방정부	주정부	연방정부
		-폐기물 등 환경에 관한 사항 -기타		
2	도시 계획 법	-건축물의 용도, 규모에 관한 사항 -지상주차장 등 기반 시설에 관한 사항 -기타		
3	공물 법		-조류수역(潮流水域)에서 하상(河床)의 점용에 관한 사항	-가항수역(可航水域)에서 수면(水面)의 점용에 관한 사항 -기타
4	재산 권 제도		-재산의 등록 -재산의 양도 -재산의 대차 -재산세 -기타	

이상과 같이 분석한 결과를 종합적으로 간단하게 표로 정리하면 위와 같다. 세로축은 플로팅 건축 법제를 수평적으로 분석한 것이고 가로축은 플로팅 건축 법제를 수직적으로 분석한 결과이다.

그 중 핵심이 되는 사항은 전술한 바와 같은 주정부의 경찰권에 속하는 건축경찰법과 도시계획법으로, 이에 관한 사항은 대부분 지방정부에서 수행한다. 이에 반하여 수면(水面)이나 하상(河床)의 점용에 관한 사항이나 플로팅 주택의 재산권 제도에 관한 사항은 연방정부와 주정부에서 관할한다.

## 제 3 장 건축경찰법상 플로팅 건축 규제

### 제 1 절 미국 건축경찰법의 체계

주정부의 건축경찰법 대부분은 외부의 전문가단체에서 기안한 구조 기준, 방화기준, 설비기준 등이 행정입법(RULE-MAKING)으로 채택되는 방식으로 만들어진다. 그 과정에서 기안의 일부 내용이 수정되기도 한다. 법률이 담당 장관에게 주정부의 건축기준(STATE BUILDING CODE)을 발령하도록 수권하고, 담당 장관은 외부의 전문가단체에서 수립한 건축기준 중에 가장 적합하다고 판단하는 것을 채택하는 것이다. 관련 규정을 정리하면 아래 표와 같다.

※ 오레곤 주법전<sup>28)</sup>

<p>455.020 Purpose; scope of application; exceptions; scope of rules; fees by rule.</p> <p>(1) <u>This chapter is enacted to enable the Director of the Department of Consumer and Business Services to promulgate a state building code to govern the construction, reconstruction, alteration and repair of buildings and other structures and the installation of mechanical devices and equipment therein</u>, and to require the correction of unsafe conditions caused by earthquakes in existing buildings. <u>The state building code shall establish uniform performance standards providing</u></p>	<p>455.020 목적, 적용범위, 예외, 규칙의 범위, 법정 수수료</p> <p>(1) <u>본 장은 소비자·산업부 장관이 건축물 기타 공작물의 신축, 재축, 개축과 그 기계설비 및 장비의 설치에 적용되는 주정부의 건축기준(STATE BUILDING CODE)을 발령하고, 지진으로 인하여 기존 건축물에 발생한 위험상태의 개선을 요구할 수 있도록 하기 위해서 제정된 것이다. 주정부의 건축기준은 건축물을 점유 또는 사용하는 주민(州民)의 공공복리(HEALTH, SAFETY, WELFARE, COMFORT, SECURITY)를 합리적으로 보장하는 통일적인</u></p>
---	--

<p><u>reasonable safeguards for health, safety, welfare, comfort and security of the residents of this state who are occupants and users of buildings,</u> and will provide for the use of modern methods, devices, materials, techniques and practicable maximum energy conservation.</p> <p>(2) The rules adopted pursuant to this chapter shall include structural standards; standards for the installation and use of mechanical, heating and ventilating devices and equipment; and standards for prefabricated structures; and shall, subject to ORS 455.210, prescribe reasonable fees for the issuance of building permits and similar documents, inspections and plan review services by the Department of Consumer and Business Services. The department may also establish, by rule, the amount of any fee pertaining to the state building code or any specialty code that is authorized by statute, but for which an amount is not specified by statute.</p> <p>(3) This chapter does not affect the statutory jurisdiction and authority of the Workers' Compensation Board, under ORS chapter 654, to promulgate occupational safety and health standards relating to places of employment, and to administer and enforce all state</p>	<p><u>행위 기준을 수립하여야 하고,</u> 현대적인 공법, 설비, 소재가 사용되도록 하고, 실행 가능한 최대한으로 에너지가 절약되도록 한다.</p> <p>(2) 본 장에 따라서 채택된 규칙(RULE)은 구조기준, 기계설비, 난방설비, 환기설비 및 장치의 기준을 포함하여야 하고, 주법전(州法典) 제 455.210조에 따라서 소비자·산업부에서 건축허가나 이와 유사한 문서를 발급하는 것이나 검사, 심사를 하는 것에 대한 합리적인 수수료를 정하여야 한다. 또한 소비자·산업부는 규칙으로 주정부의 건축기준이나 그밖에 법률에서 수권한 특별기준(SPECIALTY CODE)과 관련되는 수수료의 총액을 설정할 수 있다. 다만, 법률에서 그 총액을 정하고 있는 경우에는 그러하지 아니하다.</p> <p>(3) 본 장은 산재보상위원회가 주법전(州法典) 제654조에 따라서 고용현장의 직업적 안전과 위생을 증진하고, 고용현장의 안전과 위생을 목적으로 하는 모든 주법, 규율(REGULATION), 규칙, 기준을 관장하고 집행하는 법률상 권한에 영향</p>
---	--



<p>laws, regulations, rules, standards and lawful orders requiring places of employment to be safe and healthful.</p> <p><b><u>(4) This chapter and any specialty code does not limit the authority of a municipality to enact regulations providing for local administration of the state building code; local appeal boards; fees and other charges; abatement of nuisances and dangerous buildings; enforcement through penalties, stop-work orders or other means; or minimum health, sanitation and safety standards for governing the use of structures for housing,</u></b> except where the power of municipalities to enact any such regulations is expressly withheld or otherwise provided for by statute. Pursuant to the regulation of dangerous buildings, a municipality may adopt seismic rehabilitation plans that provide for phased completion of repairs that are designed to provide improved life safety but that may be less than the standards for new buildings.</p>	<p>을 미치지 않는다.</p> <p>(4) 본 장과 모든 특별기준(SPECIALTY CODE)은 지방정부가 주정부의 건축기준, 지방정부에 설치되는 소청심사위원회, 수수료 기타 부담금, 생활방해와 위험한 건물의 축소, 벌칙이나 행위중지명령 기타 수단을 통한 집행, 주택 용도의 건축물에 적용되는 최소한의 건강, 위생, 안전 기준을 가능하게 만드는 규율(REGULATION)의 제정을 제한하지 않는다. 다만, 지방정부가 그러한 규율을 제정하는 권한을 법률에서 명시적으로 부정하거나 달리 규정하는 경우에는 그러하지 아니하다. 위험한 건물에 관한 규율(REGULATION)에 따라서, 지방정부는 생활안전의 개선을 위한 수선(修善)의 단계적 완수를 가능하게 만드는 지진복구 계획을 채택할 수 있고, 그 계획은 새로운 건축물에 적용되는 기준에는 미달할 수 있다.</p>
<p>455.040 State building code preempts local ordinances and rules; exemptions; criteria.</p> <p><b><u>(1) The state building code shall be applicable and uniform throughout this state and in all municipalities, and no municipality shall enact or enforce any</u></b></p>	<p>455.040 주정부의 건축기준이 지방정부의 자치법규에 우선함과 그에 대한 예외 및 그 기준</p> <p>(1) <b><u>주정부의 건축기준은 주 전역에 걸쳐서 모든 지방정부에서 통일적으로 적용되고, 주정부의 건축기준에 포함되어 있는 것과 동일한 사</u></b></p>



<p><b><u>ordinance, rule or regulation relating to the same matters encompassed by the state building code but which provides different requirements</u></b> unless authorized by the Director of the Department of Consumer and Business Services. The director's authorization shall not be considered an amendment to the state building code under ORS 455.030. The director shall encourage experimentation, innovation and cost effectiveness by municipalities in the adoption of ordinances, rules or regulations which conflict with the state building code.</p> <p>(2) Subsection (1) of this section is operative:</p> <p>(a) With regard to the state structural code, July 1, 1974.</p> <p>(b) With regard to the state mechanical, heating and ventilating code, on the effective date of such code as determined under ORS 183.355.</p> <p>(c) With regard to each specialty code not named by paragraphs (a) and (b) of this subsection, on the effective date, as determined under ORS 183.355, of the first amendments to such code adopted pursuant to this chapter.</p>	<p><b><u>항에 대해서 다른 요건을 정하는 조례, 규칙, 규율(REGULATION)을 제정해서는 안 된다.</u></b> 다만, 소비자·산업부의 장관의 수권이 있는 경우에는 그러하지 아니하다. 장관의 수권은 주법전(州法典) 제 455.030조에 따른 주정부의 건축기준에 대한 변경으로 간주되어서는 안 된다. 장관은 지방정부가 실험, 혁신, 효율을 위하여 주정부의 건축기준과 충돌하는 조례와 규칙이나 규율(REGULATION)을 채택하는 것을 권장하여야 한다.</p> <p>(2) 위 (1)항은 다음 각 호에 대해서 적용한다.</p> <p>(a) 1974.7.1.자 주정부 구조 기준</p> <p>(b) 주법전(州法典) 제183.355조에서 정하는 시행일자의 주정부 기계·난방·환기 기준</p> <p>(c) 주법전(州法典) 제183.355조에서 정하는 시행일자의 위 (a), (b)목에 기재되어 있지 않은 모든 특별기준(SPECIALTY CODE)으로서, 본 장에 따라서 최초로 개정되어 채택된 것</p>
--	--

28) OREGON REVISED STATUTES(오레곤 주법전) CHAPTER 455 Building Code(제 455장 건축경찰법)

지방정부는 주정부의 건축기준에 위반되지 않는 범위 내에서 그 건축기준의 시행에 필요한 사항을 조례로 제정할 수 있다. 건축경찰법은 지방정부의 자치사무가 아니라 위임사무에 해당한다. 따라서 주법률에서 정하는 것과 동일한 사항에 대해서 주법률과 다르게 정하는 조례는 위법하게 된다. 다만, 별도의 수권이 있는 경우에는 주정부의 건축기준에 위반되는 내용으로도 조례를 제정할 수 있다. 지방정부 또한 주정부가 법률을 제정할 때에 그러하듯이 스스로 규율을 정하지 않고 외부의 전문가단체에서 수립한 건축기준을 일부 수정하여 채택하는 방식으로 조례를 제정하기도 한다.

주정부의 건축경찰법에는 플로팅 건축물에 관한 별다른 규정이 없는 경우가 일반적이다. 보통 플로팅 건축물에 관하여 주정부의 법률에서 정하는 내용은 플로팅 주택의 등록이나 양도, 조세 등 재산권 제도에 관한 사항이다. 따라서 지방정부가 플로팅 건축물에 관한 조례를 제정하더라도 주정부의 건축기준과 충돌하는 일은 특별한 사정이 없는 한 발생하지 않는다. 지방정부의 자치법전은 플로팅 건축물에 관한 별도의 장(章)을 편제하기도 하고, 일반적인 건축이나 주택에 관한 장(章)에 플로팅 건축물에 관한 규율을 포함시키기도 한다. 이러한 플로팅 건축물 조례는 플로팅 건축물(FLOATING STRUCTURE) 중에서도 특히 플로팅 주택(FLOATING HOME)을 중심으로 규율한다. 플로팅 주택은 플로팅 주택을 위한 기반시설 및 공동시설이 설치되어 있는 계류장에 한하여 건축이 가능한데, 그에 따라 플로팅 건축기준은 크게 2가지, 즉 플로팅 주택에 관한 사항과 그 계류장에 관한 사항으로 구분된다.

## 제 2 절 플로팅 건축물의 개념과 범위

포틀랜드 자치법전에서 정하는 바에 따르면 플로팅 건축물(FLOATING STRUCTURE)은 부유체(浮游體)에 의해서 지지되는 건축물을 말한다. 그중 거주, 수면, 취사, 식사 설비를 갖추고서 주거의 용도로 사용되는 것을 플로팅 주택(FLOATING HOME)이라고 한다. 그밖에 선박의 보관이나 수선을 목적으로 하는 선박창(BOATHOUSE), 이러한 선박창에 주거용 건조물(DWELLING)이 결합된 복합 건축물(COMBO-STRUCTURE), 수도나 전기 설비 등을 갖추고서 주된 건축물을 위한 부수적 기능을 수행하는 정비창(TENDER HOUSE) 또한 플로팅 건축물에 해당한다.

플로팅 건축물은 선박(BOAT)이 아니다. 여기서 선박은 자체 추진력이 있거나 없거나 간에 여객 또는 화물의 수상 운송을 일차적인 목적으로 하는 수단을 말한다. 그러나 선상가옥(HOUSEBOAT)은 비록 선박이지만 주거용으로 사용이 가능하다. 여기서 플로팅 주택과 선상가옥(HOUSEBOAT)을 아우르는 상위 개념으로 플로팅 주거용 건조물(FLOATING DWELLING)의 용어가 사용된다. 다만, 알라메다 자치법전은 선상가옥(HOUSEBOAT)을 플로팅 주택의 개념에 포함시키고 있다.

플로팅 주택은 플로팅 주택을 위한 기반시설 및 공동시설을 갖추고 있는 계류장(MOORAGE) 안에 건축되어야 한다. 마리나(MARINA)는 서비스, 수선, 판매 등 다양한 목적의 부대시설이 포함되어 있는 계류장을 말한다. 그러나 계류장에는 플로팅 주택 외에 선박도 계류할 수 있다. 또한 모든 플로팅 건축물이 반드시 계류장 안에 건축되어야 하는 것도 아니다. 다만 플로팅 주택은 반드시 계류장 내 특정한 계류지(FLOATING HOME SITE)에 설치되어야 하는 것이다. 관련 규정을 정리하면 아래 표와 같다.

※ 포틀랜드 자치법전<sup>29)</sup>

<p>28.02.020 Definitions.</p> <p>D. <b>Berth:</b> A waterside area defined by floating walkways and fingerfloats, for the wet storage of a boat, or mooring of a floating home, combo-structure or boathouse; mooring site.</p> <p>F. <b>Boat:</b> A vessel or watercraft, other than a Floating Home, Tender House, Boathouse, Combo-Structure or other Floating Structure as defined in Title 28 and ORS 830.005 (2005), that may or may not be equipped with a means for self propulsion and may or may not be licensed and titled by the State or documented by the U.S. Coast Guard for operation on inland, coastal or international waterways and whose intended primary use is as a means of transport on the water for the transport of passengers or cargo or to engage in commerce.</p> <p>G. <b>Boathouse:</b> A covered floating structure used for the wet or dry storage of a private boat(s) or personal watercraft of the owner or lessee of</p>	<p>28.02.020 정의</p> <p>D. <b>정박지(碇泊地):</b> 통로와 부유체(浮游體) 돌기(突起)로 둘러싸인 수면. 선박을 습식으로 보관하거나 플로팅 주택, 복합 건축물, 선박 계류창(繫留廠)의 계류를 위한 것으로, 계류지(繫留地)의 일종임</p> <p>F. <b>선박:</b> 플로팅 주택, 정비창(整備廠), 선박창(船泊廠), 복합 건축물 기타 제28편 및 오레곤 법전 제830.005조에서 정하는 플로팅 건축물에 해당하지 않는 배. 자체 추진력을 위한 수단이 있을 수도 있고 없을 수도 있음. 주정부에 등록이 된 것일 수도 있고 아닐 수도 있음. 내륙수로(內陸水路), 연안수로(沿岸水路), 주간수로(州間水路)의 운항에 대해 면허를 받은 것일 수도 있고 아닐 수도 있음. 그 일차적인 용도가 승객의 운송이나 화물의 운송이나 상업적인 사용을 목적으로 수역에서 이동하는 수단이 되는 것임</p> <p>G. <b>선박창(船泊廠):</b> 지붕이 있는 플로팅 건축물로서, 그 소유자나 임차인이 자신의 선박을 습식으로 또는 건식으로 보관하기 위한 용도임. 선</p>
---	--

29) PORTLAND MUNICIPAL CODE(포틀랜드 자치법전) TITLE 28 Floating Structures (제28편 플로팅 건축물)

<p>the boathouse. A boathouse may contain a work area which is used for maintenance and repair of the boat(s) or personal watercraft stored in the boathouse. Sanitation facilities consisting of a toilet, lavatory and shower may be provided as part of the work area. A boathouse shall not contain a kitchen or any facilities, equipment or furnishing that allow for overnight sleeping.</p> <p>H. <b>Boatwell:</b> A mooring site or berth contained within the structure of a boathouse or combo-structure for the storage of the private boat or personal watercraft of the owner of the boathouse or combo-structure.</p> <p>K. <b>Combo-Structure:</b> A boathouse-dwelling unit combination.</p> <p>P. <b>Dwelling:</b> Structure containing one or two dwelling units used, intended or designed to be used, leased, let or hired out to be occupied for living purposes.</p> <p>Q. <b>Dwelling Unit:</b> One or more habitable rooms that are occupied by, or designed or intended to be occupied by, one person or by a family or</p>	<p>박창(船泊廠)에는 그 안에서 보관되는 선박의 유지와 수선을 위한 작업 공간이 있을 수 있음. 화장실, 세면장, 샤워장과 같은 위생시설이 작업 공간에 설치될 수 있음. 선박창(船泊廠)에는 주방이나 야간 수면을 위한 시설, 설비, 장비가 있어서는 안 됨</p> <p>H. <b>계류정(繫留井):</b> 선박을 보관하기 위한 선박창(船泊廠)이나 복합건축물 내부에 있는 계류지(繫留地) 또는 정박지(碇泊地)</p> <p>K. <b>복합 건축물:</b> 선박창(船泊廠)과 주거단위(住居單位)의 결합</p> <p>P. <b>주거용 건조물(建造物):</b> 주거의 목적으로 사용 또는 대차하고 있거나 사용 또는 대차하기 위한 1개 이상의 주거단위(住居單位)를 포함하는 건조물(建造物)</p> <p>Q. <b>주거단위(住居單位):</b> 가사단위(家事單位)로서 1인, 가족, 동거집단이 사용하고 있거나 사용하기 위한 1개 이상의 방실로서, 거주, 수면, 취</p>
---	--

<p>group of housemates living together as a single housekeeping unit that includes facilities for living, sleeping, cooking, eating, and sanitation.</p> <p>V. <b>Floatation System (Float):</b> A combination of floatation devices designed to provide the buoyancy required to support the loads imposed by a floating structure.</p> <p>W. <b>Floating Home:</b> A floating structure used as a one or two family dwelling or sleeping unit which is supported by a floatation system.</p> <p>X. <b>Floating Structure:</b> A structure supported by a flotation system constructed in compliance with Title 28 and held in place by piling and/or mooring devices.</p> <p>BB. <b>Houseboat:</b> A watercraft, with a hull, capable of travel under its own power as part of its normal use which is registered by the State as a watercraft and which contains a dwelling or temporary dwelling structure. Houseboats are a category of boat.</p> <p>FF. <b>Marina:</b> Floating structure(s) used primarily for the service, repair, sale</p>	<p>사, 식사, 위생을 위한 설비를 포함함</p> <p>V. <b>부유체(浮游體):</b> 플로팅 건축물로 인한 하중을 지지하는 데 필요한 부력을 발생시키는 부유장치의 결합</p> <p>W. <b>플로팅 주택:</b> 1가구 이상의 주거단위로 사용되는 플로팅 건축물로서, 부유체(浮游體)로 지지됨</p> <p>X. <b>플로팅 건축물:</b> 제28편에 적합하게 건축된 부유체(浮游體)에 의해서 지지되는 건축물</p> <p>BB. <b>선상가옥(船上家屋):</b> 지붕이 있는 선박으로서, 자체 동력으로 이동할 수 있고, 이러한 이동은 그 통상적인 용도가 됨. 주정부에 선박으로 등록되어 있음. 주거용 건조물을 포함하고 있음. 일시적인 주거용 건조물일 수도 있음. 선상가옥(船上家屋)은 선박의 한 종류임</p> <p>FF. <b>마리나:</b> 서비스, 수선, 판매와 정박지에 선박을 계류하는 계류장</p>
---	--

<p>or moorage of boats in berths, but may include other occupancies.</p> <p>GG. <b>Moorage</b>: A site used primarily for the mooring of one or more floating structures or boats and includes the piling, mooring connectors, piers, ramps, gangways, walkways, and the land area used in conjunction therewith.</p> <p>KK. <b>Mooring Site</b>: A site within a moorage designed or used for the mooring of a boat, boathouse, floating home, combo-structure or other floating structure; including berths or slips.</p> <p>RR. <b>Pier</b>: A non-floating fixed platform extending out over the water from shore to which gangways are usually attached. (Piers and wharves are regulated under the Oregon State Structural Specialty Code).</p> <p>EEE. <b>Tender House</b>: An uninhabitable, floating, accessory structure whose use is incidental to the use of the main structure it is accessory to and which is located at the same mooring site as the main structure. Water, gas and electric utilities may be provided but the structure shall not contain a</p>	<p>을 일차적인 목적으로 하는 플로팅 건축물의 집합. 그밖에 다른 용도도 포함할 수 있음</p> <p>GG. <b>계류장</b>: 1개 이상의 플로팅 건축물 또는 선박의 계류를 일차적 목적으로 하는 입지. 말뚝과 계류장치, 부두(埠頭), 램프, 트랩, 통로 및 계류장과 접하는 육지면적을 포함함</p> <p>KK. <b>계류지(繫留地)</b>: 계류장 내에 어느 선박, 선박창(船泊廠), 플로팅 주택, 복합 건축물, 기타 플로팅 건축물의 계류를 위한 입지. 정박지(碇泊地)나 계류석(繫留席)의 상위 개념임</p> <p>RR. <b>부두(埠頭)</b>: 수면(水邊)에서 수역(水域)으로 뻗은 플랫폼으로서, 부유식이 아닌 고정식임. 통상 트랩이 붙어 있음</p> <p>EEE. <b>정비창(整備廠)</b>: 주거용이 아닌 부대적인 플로팅 건축물로서, 그 용도는 주된 건축물의 용도에 부수하고, 주된 건축물과 동일한 계류지(繫留地)에 위치함. 수도, 가스, 전기 시설이 설치될 수 있으나, 주방이나 야간 수면 내지 주거의 유지를 가능하게 하는 시설, 설비, 장치</p>
---	--



<p>kitchen or any facilities, equipment or furnishing that will allow for overnight sleeping or maintenance of separate living. An accessory structure which contains a kitchen or any facilities, equipment or furnishing that will allow for overnight sleeping or separate living shall be regulated as a floating home and not as a Tender House and is required to be titled and registered with the State Marine Board as a Floating Home (FH).</p>	<p>는 설치될 수 없음. 야간 수면이나 주거의 유지를 가능하게 하는 시설, 설비, 장치를 포함하는 부대적인 건축물은 정비창(整備廠)이 아닌 플로팅 주택으로 규율되어야 하고, 주(州) 해양 위원회에 플로팅 주택으로 등록을 하여야 함</p>
---	---

※ 알라메다 자치법전<sup>30)</sup>

<p>13-38.5 - Definitions. As used in this section:</p> <p>Berth or moor shall mean the fixing of a floating home by anchoring or tying at an approved floating home site. Berth or moor shall not include intentional grounding, beaching or placement on piles, wharves, docks or other permanently fixed supports except as may be permitted in emergencies or for making required repairs.</p>	<p>13-38.5 정의 본 장에서 사용되는 용어의 정의는 다음과 같다.</p> <p>정박 또는 계류는 플로팅 주택을 사전에 승인된 플로팅 주택 계류지(繫留地)에 닻을 내리거나 줄로 묶어서 고정하는 것을 의미한다. 말뚝이나 부두, 독(DOCK) 기타 항구적으로 고정된 지지대에 의도적으로 접촉하는 것은 정박 또는 계류에 포함되지 않는다. 다만, 위급상황이나 수선을 위해서 필요한 경우에는 그러하지 아니하다.</p>
---	---

30) ALAMEDA MUNICIPAL CODE(알라메다 자치법전) CHAPTER XIII - BUILDING AND HOUSING(제13편 건축과 주택) ARTICLE XII. - FLOATING HOMES(제12장 플로팅 주택)



<p><b><u>Floating home shall mean a floating home is any building supported by means of flotation, designed to be used without a permanent foundation, used, intended, or designed to be built, used, rented, leased, let, or hired out to be occupied, or which is occupied for living purposes by one (1) family with facilities for living, sleeping, cooking and eating.</u></b> Any such building used, or intended to be used, as a dwelling for more than one (1) family is prohibited within the City. <b><u>The term floating home shall include houseboat or ark but shall not include any vessel designed or used primarily for recreational purposes.</u></b></p> <p>Floating home moorage shall mean a waterfront facility for the moorage of one (1) or more floating homes, and the land and water premises on which such facility is located.</p> <p>Floating home site shall mean a floating home site is a part of a floating home moorage, located over water, and designed to accommodate one (1) floating home.</p>	<p>플로팅 주택은 부유체(浮游體)에 의해서 지지되는 건축물로서 항구적인 기초 없이 사용하기 위한 것이다. 1개의 가구가 주거의 목적으로 사용하거나 대차하기 위하여 건축된 것으로서, 거주, 수면, 취사, 식사 설비가 설치되어 있다. 플로팅 주택을 1개의 가구를 초과하여 주거용 건조물(建造物)로 사용하는 것은 알라메다 시(市)에서 금지된다. 플로팅 주택의 용어에는 선상가옥(船上家屋)이 포함되나, 오락적인 목적을 일차적인 용도로 하는 선박은 포함되지 않는다.</p> <p>플로팅 주택 계류장은 1개 이상의 플로팅 주택을 위한 수변시설(水邊施設)과 그 시설이 위치하는 육지와 수역(水域)을 의미한다.</p> <p>플로팅 주택 계류지(繫留地)는 플로팅 주택 계류장의 일부로서, 수역(水域)에 위치하고, 1개의 플로팅 주택을 수용하기 위한 것이다.</p>
--	---

포틀랜드 자치법전은 플로팅 건축물에 관한 규율이 선박의 건조, 유지, 운행에 대해서는 적용되지 않는다고 규정한다. 평균고수위표(平均高水位標) 위에 있는 토지에도 적용되지 않는다고 규정한다.

※ 포틀랜드 자치법전<sup>31)</sup>

<p>28.01.020 Scope</p> <p><u>Permits may be required for, among other activities, the construction, reconstruction, relocation, alteration, repair, maintenance and siting of floating structures and related structures located within the City of Portland</u> as provided by Title 28 and limited thereto.</p> <p><u>Chapter 33.236 regulates the location, use and development of floating homes and floating home moorages.</u> New, relocated or replacement floating structures on sites located within the Portland International Airport Noise Impact overlay zone, as identified in the City of Portland’s zoning maps, are subject to the noise insulation, noise disclosure statement, and noise easement requirements of Chapter 33.470.</p> <p><u>Title 28 does not apply to the construction, maintenance, or operation of b</u></p>	<p>28.01.020 적용범위</p> <p><u>포틀랜드 시(市) 안에 위치하는 플로팅 건축물과 관련 건축물의 건축, 재축, 이전, 변경, 수선, 유지와 설치에 대해서는 제28편의 규정에 따라서 허가가 필요할 수 있다.</u></p> <p><u>제33.236장은 플로팅 주택과 플로팅 주택 계류장의 위치, 용도, 개발에 대해서 규율한다.</u> 포틀랜드 시(市) 도시관리계획(ZONING)에서 “포틀랜드 공항 소음 영향 지구”로 지정된 지역에서 플로팅 건축물을 신축하거나 이전하거나 교체할 때에는 제 33.470조에서 정하는 방음·소음 평가서와 소음경감에 관한 제 조건에 따라야 한다.</p> <p><u>제28편은 선박의 건조, 유지, 운행에 대해서는 적용되지 않는다. 다만, 제</u></p>
---	---

31) PORTLAND MUNICIPAL CODE(포틀랜드 자치법전) TITLE 28 Floating Structures (제28편 플로팅 건축물)

제 3 장 건축경찰법상 플로팅 건축 규제

<p><u>oats, except as provided in Section 28.06.050.</u></p> <p><u>Title 28 does not apply to any buildings or structures located on land above the mean high water mark.</u> Such buildings or structures, including but not limited to parking lots, carports, club houses, sales or business offices, shall be constructed in compliance with the applicable State Specialty Codes and Portland City Code (PCC) Title 24 Building Regulations.</p>	<p>28.06.050조에서 정하는 경우에는 그러하지 아니하다.</p> <p>제28편은 평균고수위표(平均高水位標) 위에 있는 토지에 위치하는 건축물에 대해서는 적용되지 않는다. 이러한 건축물과 주차장, 간이차고, 클럽하우스, 판매시설이나 업무시설 등은 주정부의 특별기준(STATE SPECIALITY CODE)과 포틀랜드 자치법전 제24편의 건축물 규율을 준수하여 건축되어야 한다.</p>
---	---

캘리포니아 보건안전법전은 플로팅 주택의 등록, 양도 등에 관하여 규율하는데, 동법의 적용 대상이 되는 플로팅 주택을 스스로 정의하고 있다. 그에 따르면, 플로팅 건축물 중에서 정지된 상태로 수상 거주에 사용함을 목적으로 하고, 자체 동력이 없으며, 수변(水邊)에서 공급되는 자원에 의존하고, 수변의 하수 시스템에 항구적이고 계속적으로 연결되어 있는 것을 말한다. 이 정의는 어디까지나 동법이 적용되는 경우에 한해서 타당한 것으로, 규제의 목적에 따라 플로팅 주택의 개념이 달라질 수 있음을 잘 보여주는 사례이다. 관련 규정을 정리하면 아래 표와 같다.

※ 캘리포니아 보건안전법전<sup>32)</sup>

<p>18075.55</p> <p>(d) <u>Floating home, as used in this section, means a floating structure which is all of the following:</u></p>	<p>18075.55</p> <p>(d) “플로팅 주택”은 다음 각 호를 전부 충족하는 플로팅 건축물을 말한다.</p>
---	--

<p><u>(1) It is designed and built to be used, or is modified to be used, as a stationary waterborne residential dwelling.</u></p> <p><u>(2) It has no mode of power of its own.</u></p> <p><u>(3) It is dependent for utilities upon a continuous utility linkage to a source originating on shore.</u></p> <p><u>(4) It has a permanent continuous hookup to a shoreside sewage system.</u></p> <p><u>This section does not affect existing law regarding residential use of tide and submerged lands.</u></p>	<p><u>(1) 정지된 상태에서 수상 건조물(建造物)로 사용하기 위하여 설계되고 제작되거나 그 사용을 위해서 변경된 것이다.</u></p> <p><u>(2) 자체 동력이 없다.</u></p> <p><u>(3) 수변(水邊)에서 자원을 공급받는 기반시설에 의존한다.</u></p> <p><u>(4) 수변(水邊)의 하수 시스템에 항구적이고 계속적으로 연결되어 있다.</u></p> <p>본 조는 조류(潮流)와 하상(河床)의 주거적인 이용에 관한 기존의 법에 영향을 미치지 않는다.</p>
--	--

### 제 3 절 플로팅 건축물의 건축기준

플로팅 건축물에 관한 특별한 건축기준은 지방정부의 자치법전에서 정하는 경우가 대부분이다. 다만, 특별한 기준이 따로 없는 사항에 대해서는 일반적인 건축기준이 적용된다. 지방정부의 자치법전에는 플로팅 주택에 적용되는 건축기준과 별도로 플로팅 주택 계류장에 적용되는 건축기준이 세부적으로 마련되어 있다. 후자가 실질적으로 주택 단지로서 기능하기 때문이다. 알라메다 자치법전에서는 진입로, 통로, 주차장, 폐기물 처리, 세탁설비, 공용화장실, 조명, 전기 서비스 및 배

32) CALIFORNIA HEALTH AND SAFETY CODE(캘리포니아 보건안전법전) DIVISION 13 - HOUSING(제13편 주택) PART 2 - MANUFACTURED HOUSING(제2장 기성 주택) CHAPTER 8 - Registration and Titling of Manufactured Homes, Mobilehomes, and Commercial Coaches(제8절 기성 주택, 이동 주택, 영업 트레일러의 등록과 권리)

선, 상수도, 하수처리, 연료 가스 배관, 방화, 공지(空地)에 관하여 플로팅 주택 계류장이 갖추어야 할 기준을 세부적으로 규정한다. 참고로, 관련 규정의 목차만을 정리하면 아래 표와 같다.<sup>33)</sup>

※ 알라메다 자치법전<sup>34)</sup>

<p>13-38.15 - Moorage Standards.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a. Access.</li> <li>b. Walkways.</li> <li>c. off-street parking space</li> <li>d. Garbage Disposal.</li> <li>e. Laundry Facilities.</li> <li>f. Public Toilets and Lavatories.</li> <li>g. Lighting.</li> <li>h. Electrical Service and Wiring.</li> <li>i. Water Distribution.</li> <li>j. Sewage Disposal.</li> <li>k. Fuel Gas Piping.</li> <li>l. Fire Protection.</li> <li>m. Open Spaces.</li> </ul>	<p>13-38.15 계류장 기준</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a. 진입로</li> <li>b. 통로</li> <li>c. 주차장</li> <li>d. 폐기물 처리</li> <li>e. 세탁설비</li> <li>f. 공용 화장실과 세면실</li> <li>g. 조명</li> <li>h. 전기 서비스와 배선</li> <li>i. 상수도</li> <li>j. 하수처리</li> <li>k. 연료 가스 배관</li> <li>l. 방화</li> <li>m. 공지(空地)</li> </ul>
<p>13-38.16 - Overall Stability.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a. Metacentric Height.</li> <li>b. Freeboard; Immersion.</li> <li>c. List Angle.</li> <li>d. Off-Center Loading.</li> <li>e. Wind Loading.</li> <li>f. Calculations by Qualified Engineer.</li> </ul>	<p>13-38.16 - 전체적인 안정성</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a. 부유체(浮乳體)의 중심과 경심 간 거리</li> <li>b. 건현(乾舷), 침수(沈水)</li> <li>c. 각도 나열</li> <li>d. 풍하중(風荷重)</li> <li>e. 비중심(非中心) 하중</li> <li>f. 기술자격자에 의한 계측</li> </ul>

33) 기술적인 사항인 점에서 구체적인 번역은 생략하기로 한다.

34) ALAMEDA MUNICIPAL CODE(알라메다 자치법전) CHAPTER XIII - BUILDING

13-38.17 - Compartmentation and Flotation Devices. a. Construction (General). b. Bilge Pump. c. Holding Tank. d. Material. e. Framing.	13-38.17 구획 및 부유장치  a. 건축 일반 b. 바닥 배수 펌프 c. 저장 펌프 d. 소재 e. 프레임
13-38.18 - Electrical Wiring and Service. a. General. b. Branch Circuits, Feeders and Calculations. c. Services. d. Grounding. e. Wiring Methods.	13-38.18 전기설비  a. 일반 b. 분기 회로, 지선(支線)과 계측 c. 공급 d. 접지(接地) e. 배선 방식
13-38.19 - Plumbing. a. Building Drain. b. Plastic Piping.	13-38.19 배관설비 a. 건물 배수 b. 플라스틱 배관
13-38.20 - Inboard Sewerage Device.	13-38.20 플로팅 하수설비
13-38.21 - Fuel Gas Piping. a. Exposed Piping.	13-38.21 가스설비 a. 노출 배관
13-38.22 - Room Sizes.	13-38.22 실내면적
13-38.23 - Ceiling Heights.	13-38.23 층고(層高)
13-38.24 - Building Height.	13-38.24 건물높이
13-38.25 - Framing, Superstructure.	13-38.25 프레임, 상부구조
13-38.26 - Exit Facilities. a. Exterior Exits. b. Interior Exits. c. Roof and Attic Access.	13-38.26 대피설비 a. 외부 대피로 b. 내부 대피로 c. 지붕과 다락

13-38.27 - Guard Rails.	13-38.27 난간
13-38.28 - Fire Protection.	13-38.28 방화
13-38.29 - Life Saving Equipment.	13-38.29 인명구조장비
13-38.30 - Minimum Requirements.	13-38.30 최소주거기준

### 제 4 절 플로팅 건축물의 허가와 사용승인

플로팅 건축물의 건축을 위해서는 허가를 받아야 한다. 포틀랜드 시(市)에서 플로팅 건축물에 대한 허가 기타 규제는 개발국장의 권한에 속하는 반면에, 계류장의 위치는 항만관리소장이 정한다. 플로팅 주택의 등록에 관한 사항은 주정부의 권한에 해당한다. 그 등록을 마친 플로팅 주택에 대해서는 번호판이 발급되는데, 소유자는 이 번호판이 잘 보이도록 게시할 의무가 있다. 관련 규정을 정리하면 아래 표와 같다.

※ 포틀랜드 자치법전<sup>35)</sup>

28.03.010 Responsibility	28.03.010 책임
<u>The Director shall administer and enforce the provisions of Title 28 except that the Harbor Master shall have the responsibility for the initial</u>	<u>국장은 제28편의 규정을 관장하고 집행한다. 다만, 항만관리소장이 최초로 검사하고 정기적으로 검사하는 기존의 계류장과 항만관리소장</u>

AND HOUSING(제13편 건축과 주택) ARTICLE XII. - FLOATING HOMES(제12장 플로팅 주택) 13-38 - FLOATING HOMES AND FLOATING HOME MOORAGES(플로팅 주택과 플로팅 주택 계류장)  
 35) PORTLAND MUNICIPAL CODE(포틀랜드 자치법전) TITLE 28 Floating Structures (제28편 플로팅 건축물)

<p><b><u>and periodic inspection of existing moorages</u></b> as well as the permitting, testing and inspection of standpipes. In the event that the Harbor Master determines a violation of Title 28 has occurred at a moorage within the jurisdiction of the Harbor Master, such violation shall be reported to the Director who will then have the enforcement authority thereof. The Director may authorize the Harbor Master to enforce the provisions of Title 28 on behalf of the Director. The Director may render interpretations of Title 28 and adopt policies and procedures in conformance with the intent and purpose of this Title. The Director shall seek the advice and opinions of members of the River Community as represented by the River Community Advisory Committee during this process, but the Director shall have the final authority for rendering interpretations and adopting policies and procedures.</p> <p><b><u>The State of Oregon Marine Board shall have responsibility for issuance of a certificate of title and identifying number plate for floating homes, comb-structures and boathouses. Issuance by the State of a title and identifying</u></b></p>	<p>이 허가하고 시험하고 검사하는 급수탑(給水塔)에 대해서는 <b><u>그리하지 아니하다.</u></b> 항만관리소장이 자신이 관할하는 계류장 내에서 제28편을 위반하는 행위가 발생하였다고 판단한 경우에는 그 집행의 권한이 있는 국장에게 보고를 하여야 한다. 국장은 항만관리소장에게 국장을 위하여 제28편의 규정을 집행할 권한을 수권할 수 있다. 국장은 제28편을 유권적으로 해석하고 제28편의 취지와 목적에 맞는 정책과 절차를 채택할 수 있다. 국장은 그 과정에서 “하천 공동체 자문위원회”에서 대표 하는 “하천 공동체”의 구성원에게 자문과 의견을 구할 수 있으나, 유권적으로 해석하고 정책과 절차를 채택하는 최종적인 권한은 국장이 가진다.</p> <p><b><u>오레곤 주(州) 해양위원회는 플로팅 주택, 복합 건축물, 선박창(船泊廠)에 대한 등록증과 번호판을 발급할 책임을 가진다. 주정부에서 발급하는 등록증과 번호판은 플로팅 건축물, 복합 건축물, 선박창(船泊廠)이</u></b></p>
---	---



제 3 장 건축경찰법상 플로팅 건축 규제

<p><u>number plate does not certify that a floating home, combo- structure or boathouse is in compliance with the provisions of Title 28 or any other construction standard.</u> Owners of floating structures are responsible for displaying the required identifying number plate on the floating structure, so that the plate is readily visible from the walkway providing access to the structure.</p> <p>Nothing in this Title is intended to displace or conflict with any other applicable federal or state statute, rule or regulation nor grant any exemptions from such federal or state regulations.</p>	<p>제28편 및 그 밖의 건축기준에 관한 규정을 준수하였음을 증명하는 것은 아니다. 플로팅 건축물의 소유자는 발급 받은 번호판을 플로팅 건축물에 게시하여 그 번호판이 플로팅 건축물에 접하는 통로에서 쉽게 보이도록 할 책임이 있다.</p> <p>제28편에 있는 어떠한 규정도 연방이나 주(州)의 법률의 적용을 대체하거나 그와 충돌하지 않고, 연방이나 주(州)의 규율(REGULATION)의 적용에 면제를 인정하지 않는다.</p>
--	---

플로팅 건축물을 건축하는 것뿐만 아니라 이전하는 것 또한 허가 대상이다. 포틀랜드 시(市)의 경우에 어느 계류장에서 다른 계류장으로 플로팅 건축물을 이전하기 위해서는 확인증이 필요하다. 관련 규정을 표로 정리하면 아래와 같다.

※ 포틀랜드 자치법전<sup>36)</sup>

<p>28.03.020 Permits and Inspections</p> <p><u>It shall be unlawful for any person to erect, construct, enlarge, alter, repair, move, improve, or convert any structure</u></p>	<p>28.03.020 허가와 검사</p> <p>제28편에서 건축담당관으로부터 개별 건축물에 대한 각각의 허가를 발급받는 것이 요구되는 때에는 그 허</p>
---	---

36) PORTLAND MUNICIPAL CODE(포틀랜드 자치법전) TITLE 28 Floating Structures (제28편 플로팅 건축물)

<p><u>regulated by Title 28, except as provided for in Title 28, or cause the same to be done <b>without first obtaining a separate permit for each structure from the building official as required by Title 28.</b></u></p> <p>Exemption from the permit requirements of Title 28 shall not authorize any person to do work in any manner in violation of the provisions of Title 28 or any other rules or regulations of the City of Portland, the State of Oregon, or the Federal government.</p> <p>Unless otherwise exempted, separate plumbing, electrical and mechanical permits are required for any such work performed for floating structures regulated under Title 28.</p> <p><b><u>A. Permits and inspections shall be required for the following:</u></b></p> <p><b><u>1. The new construction of floating homes, tender house structures, boathouses or combo structures, except as may otherwise be exempted elsewhere in Title 28.</u></b></p> <p><b><u>2. The construction of:</u></b></p> <p>a. <b><u>A new deck, walk, or porch not previously a part of a floating structure; or</u></b></p>	<p><u>가의 최초 발급 없이 제28편에서 규율하는 건축물을 설치, 건축, 확장, 변경, 수선, 이동, 개선, 개조하는 것은 불법이다.</u></p> <p>제28편에서 허가 요건이 면제되는 경우에도 제28편 및 포틀랜드 시(市), 오레곤 주(州), 연방 정부의 기준이나 규제를 위반하는 행위를 하여서는 안 된다.</p> <p>별도로 면제를 받지 않는 한 제28편의 규제를 받는 플로팅 건축물을 위한 배관, 전기, 기계에 대해서는 각각의 허가를 받아야 한다.</p> <p><b><u>A. 다음 각 호의 사항에 대해서는 허가 및 검사가 필요하다.</u></b></p> <p><b><u>1. 플로팅 주택, 정비창(整備廠), 선박창(船泊廠), 복합 건축물의 신축. 단, 제28편의 다른 규정에서 면제가 되는 경우에는 그러하지 아니하다.</u></b></p> <p><b><u>2. 다음 각 목에 해당하는 건축</u></b></p> <p>a. <b><u>기존의 플로팅 건축물의 일부가 아닌 새로운 갑판, 통로, 현관</u></b></p>
--	---

<p>b. An addition of habitable space for a floating home or combo-structure; or</p> <p>c. An extension of an existing deck, walk, porch or the float for a floating home, or combo-structure.</p> <p>EXCEPTION: A one time extension of not more than five percent (5%) in area or eight (8) inches in width or length, whichever is less, to the area of an existing deck, walk, porch or the float for a floating home or combo-structure shall be allowed without permit provided such extension does not cause an unbalanced or overloaded condition and provided such extension does not reduce the separation between floating structures below that is allowed by Title 28. As-built plans for such additions shall be provided to the Director upon completion of the work to allow for updating of permit information.</p> <p>3. Alteration to or reconstruction of any element of a floating home, boat-house or combo-structure except as exempted by Section 28.03.020 C.</p> <p>4. <u>Existing or new floating homes, boathouses, combo structures or commercial structures moved from a site</u></p>	<p>b. 플로팅 주택 또는 복합 건축물에 거주 공간을 추가하는 것</p> <p>c. 플로팅 주택 또는 복합 건축물을 위한 기존의 갑판, 통로, 현관, 부유체(浮游體)의 확장</p> <p>예외: 한 번에 면적의 5%를 초과하지 않는 범위에서 또는 폭이나 길이가 8인치를 초과하지 않는 범위 내에서, 플로팅 주택이나 복합 건축물을 위한 기존의 갑판, 통로, 현관, 부유체(浮游體)를 확장하는 것은 그러한 확장이 불균형적이거나 과부하적인 조건을 초래하지 않고 제28편에서 허용되는 플로팅 건축물 간 수중 이격을 감소하지 않는다면 허가 없이 허용된다. 허가 정보를 수정하기 위해서는 공사가 준공되었을 때에 국장에게 그 확장을 위한 설계도면을 제출하여야 한다.</p> <p>3. 플로팅 주택, 선박창(船泊廠), 복합 건축물 일부의 개축이나 재축. 다만, 제28.03.020조 C에 의하여 면제가 되는 경우에는 그러하지 아니하다.</p> <p>4. <u>기존의 또는 새로운 플로팅 주택, 선박창(船泊廠), 복합 건축물, 상업적 건축물을 포틀랜드 시(市)의 외</u></p>
--	---

<p><b><u>outside the City to a mooring site within the City of Portland.</u></b></p> <p>5. Existing or new floating homes, combo-structures or commercial structures relocated from one mooring site to another mooring site either in the same moorage or to a separate moorage within the City of Portland.</p> <p>6. The new construction, addition, alteration, reconstruction, or improvement of public and private floating structures.</p> <p>7. Any new and/or alteration to any electrical, plumbing, heating/air conditioning installation on a floating structure, including wood stoves. Exception: As provided in the Specialty Codes, minor repairs and maintenance of electrical, plumbing, heating/air conditioning installations do not require a permit.</p> <p>8. Temporary structural supports that will remain in place for not more than 180 days or relocation, replacement, reconstruction or repairs, that require a permit, that are performed to an existing structure due to an emergency condition may be undertaken without first obtaining a permit for the work. The owner of the structure on which the work is</p>	<p><b><u>부에서 내부에 있는 계류지로 이전하는 것</u></b></p> <p>5. 기존의 또는 새로운 플로팅 주택, 복합 건축물, 상업적 건축물의 계류지를 포틀랜드 시(市) 내부의 동일한 계류장 안에서 변경하거나 다른 계류장으로 변경하는 것</p> <p>6. 공공 및 민간의 플로팅 건축물의 새로운 건축, 추가, 변경, 재축, 개선</p> <p>7. 목재 난로를 포함하여, 플로팅 건축물 위에 설치되는 냉난방, 배관, 전기설비의 새로운 설치 또는 변경</p> <p>예외: 특별건축법에서 정하는 바에 따른 냉난방, 배관, 전기설비의 수선이나 보수는 허가가 필요 없다.</p> <p>8. 180일을 초과하지 않는 범위 내에서 임시의 건축물 버팀목을 설치하는 것이나 긴급 상황으로 인하여 기존의 건축물을 그 위치를 변경하거나 교체하거나 재축하거나 수선하는 것은 최초의 허가 없이 할 수 있다. 그 공사가 이루어지는 건축물의 소유자는 그 공사의 시작으로부터 3일 이내에 국장에게 수행 중인 공사</p>
--	--

제 3 장 건축경찰법상 플로팅 건축 규제

<p>performed shall inform the Director within three (3) business days of the commencement of the work, the extent of work that is being performed and shall obtain the required permits for the work within ten (10) business days of the commencement of the work.</p> <p><b><u>9. A certificate of compliance is required for floating structures moved from one moorage to another moorage within the City. No certificate of compliance is required for moving a floating structure from one slip to another within the same moorage.</u></b></p>	<p>의 범위를 신고하여야 하고 공사의 시작으로부터 10일 이내에 그 공사에 필요한 허가를 받아야 한다.</p> <p><b><u>9. 플로팅 건축물을 포틀랜드 시(市)안의 어느 계류장에서 다른 계류장으로 이전하기 위해서는 확인증이 필요하다. 동일한 계류장 안에서 플로팅 계류지를 변경하는 데에는 확인증이 필요하지 않다.</u></b></p>
---	--

사용승인에 관하여는 알라메다 자치법전이 상세하게 규정하고 있다. 이에 따르면 플로팅 주택은 사용승인을 받아야만 사용개시가 가능하고, 알라메다 시(市) 밖에서 안으로 이전하거나 안에 있는 어느 체류장에서 다른 체류장으로 이전하는 때에도 사용승인이 필요하다. 계류장 건축물이라면 플로팅 주택이 아닌 경우에도 사용승인의 대상이 된다.

※ 알라메다 자치법전<sup>37)</sup>

<p>13-38.7 - Occupancy, General</p> <p><b><u>No floating home shall be used or occupied unless it conforms to the</u></b></p>	<p>13-38.7 사용 일반</p> <p><b><u>플로팅 주택은 본 장의 요건을 따르고 승인된 계류장에 계류하며 건축</u></b></p>
---	---

37) ALAMEDA MUNICIPAL CODE(알라메다 자치법전) CHAPTER XIII - BUILDING AND HOUSING(제13편 건축과 주택) ARTICLE XII. - FLOATING HOMES(제12장 플로팅 주택)

<p><u>requirements of this section, is moored at an approved moorage site, and the owner thereof has been issued the Certificate of Occupancy hereinafter referred to by the Building Official.</u></p> <p>The owner of a floating home shall also secure a Certificate of Occupancy prior to moving any floating home into the City, or moving a floating home from one (1) site to another within the City.</p>	<p><u>담당관으로부터 사용승인을 받은 경우가 아니라면 사용되어서는 안 된다.</u> 플로팅 주택의 소유자는 또한 플로팅 주택을 알라메다 시(市) 안으로 이전하거나 플로팅 주택을 알라메다 시(市) 안의 어느 계류장에서 다른 계류장으로 이전하기에 앞서 사용승인을 받아야 한다.</p>
<p>13-38.8 - Certificate of Occupancy</p> <p><u>The Building Official shall issue a Certificate of Occupancy to the owner of a floating home</u> upon compliance with, and subject to the conditions of, the following:</p> <p>a. Application.</p> <p>Applications for a Certificate of Occupancy shall contain substantially the following information:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. The name and address of the owner of the floating home for which a certificate is sought;</li> <li>2. The location of moorage facilities where the floating home is moored or is proposed to be moored;</li> <li>3. A description of the floating home for which a certificate is sought.</li> </ol>	<p>13-38.8 사용승인</p> <p><u>건축담당관은</u> 다음 각 호에 위반이 없을 때에 그 조건에 따라서 <u>플로팅 주택의 소유자에게 사용승인을 발급하여야 한다.</u></p> <p>a. 신청</p> <p>사용승인에 대한 신청에는 다음 각 목의 정보가 충분히 포함되어야 한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 사용승인을 구하는 플로팅 주택 소유자의 성명과 주소</li> <li>2. 플로팅 주택이 계류하거나 계류하고자 하는 계류장 시설의 위치</li> <li>3. 사용승인을 구하는 플로팅 주택의 설명. 그 설명에는 배치도, 연면적, 층고가 포함되어야 한다.</li> <li>4. 부유시설과 상부구조의 건축에</li> </ol>

제 3 장 건축경찰법상 플로팅 건축 규제

<p>Description shall include floor plan, room sizes and ceiling heights;</p> <p>4. Details of construction of flotation and superstructure;</p> <p>5. Description and details of method of disposal of sewage by connection to an approved moorage sewage disposal system;</p> <p>6. Description and details of connections to moorage utilities systems;</p> <p>7. Number of persons occupying, or to occupy, the floating home;</p> <p>8. Such other information as may be required by the Building Official.</p>	<p>관한 상세</p> <p>5. 하수처리를 승인된 계류장 하수 처리 시스템과 연결하는 방식의 설명과 그 상세</p> <p>6. 계류장 부대시설에 대한 연결의 설명과 그 상세</p> <p>7. 플로팅 주택을 사용하거나 사용할 수 있는 사람의 숫자</p> <p>8. 그밖에 건축담당관이 요구하는 정보</p>
<p>13-38.4 - Application to Moorage Occupancies Other Than Floating Homes</p> <p><b><u>Moorage structures, floatable or otherwise, and occupied or intended to be occupied for purposes other than as a floating home shall conform with the applicable requirements of this section with respect to</u></b> flotation, compartmentation, construction, sanitation, sewage disposal, plumbing, electrical and other utility systems, open spaces, fire protection, movement or relocation, <b><u>certificate of occupancy</u></b> and to the requirements of all local and State ordinances, laws or regulations governing such uses or occupancies as are administered and enforced by the</p>	<p>13-38.4 플로팅 주택 외의 계류장 사용에 대한 적용</p> <p><u>계류장 건축물은 그것이 부유하는 것이든지 아니든지 간에, 플로팅 주택이 아닌 목적으로 사용하거나 사용하고자 하는 것이면, 부유시설, 구획, 건축, 위생, 하수처리, 배관, 전기 기타 부대시설, 공지(空地), 방화, 이동 내지 위치변경, <b>사용승인에 관한 본 장의 규정에 따라야 하고,</b> 위생담당관, 건축담당관, 소방서장, 전기감독관이 관장하고 집행하는 이러한 사용에 관한 지방정부, 주정부의 모든 조례, 법, 규율(REGULATION)에 따라야 한다.</u></p>



Health Officer, Building Official, Fire Chief or Superintendent of the Electrical Department.	
---	--

이러한 사용승인은 건축이나 이전에 대한 허가와는 다른 제도이다. 이는 사용승인에 관한 체계적인 규정을 가지는 알라메다 자치법전이 그와 별도로 건축이나 이전에 대한 허가에 관한 규정을 가지고 있는 점에서 잘 드러난다. 플로팅 건축물의 건축이나 이전에 대한 허가는 우리 「건축법」상 허가에, 그 사용승인은 우리 「건축법」상 사용승인에 유사한 것으로 볼 수 있다. 관련 규정을 정리하면 아래 표와 같다.

※ 알라메다 자치법전<sup>38)</sup>

<p>13-38.9 - Building Permits</p> <p><b><u>A building permit shall be obtained from the Building Official for the construction, alteration, repair, improvement or demolition of any floating home or floating home moorage structure or facility including flotation devices, ramps, floats or docks.</u></b> A building permit shall also be obtained for all work to be performed in connection with the moving or relocation of any floating home.</p>	<p>13-38.9 건축허가</p> <p>플로팅 주택, 플로팅 주택 계류장의 건축물이나 부유장치, 램프, 부유체(浮游體), 독(DOCK)을 포함하는 설비의 건축, 변경, 수선, 개축, 철거를 위해서는 건축담당관의 건축허가를 받아야 한다. 플로팅 주택의 이전이나 위치변경과 관련하여 수행하는 모든 공사 또한 건축허가를 받아야 한다.</p>
--	--

38) ALAMEDA MUNICIPAL CODE(알라메다 자치법전) CHAPTER XIII - BUILDING AND HOUSING(제13편 건축과 주택) ARTICLE XII. - FLOATING HOMES(제12장 플로팅 주택)



<p>13-38.11 - Movement or Relocation of Floating Homes</p> <p><b><u>Floating homes proposed to be moved into the City or proposed to be moved from one (1) moorage site to another moorage site within the City shall comply with the requirements of this section pertaining to new floating homes.</u></b> No floating home shall be moved into or relocated within the City if after inspection and investigation by the Building Official it is found to be dilapidated, unseaworthy or otherwise substandard to such an extent that it would be impractical to repair, improve or rehabilitate the floating home in accordance with the requirements of this section for new floating homes.</p>	<p>13-38.11 플로팅 주택의 이전 또는 위치변경</p> <p><b><u>플로팅 주택을 알라메다 시(市) 안으로 이전하거나 알라메다 시(市) 안의 어느 계류장에서 다른 계류장으로 이전하려는 경우에는 본 장의 신규 플로팅 주택에 관한 요건에 따라야 한다.</u></b> 건축담당관이 검사와 조사를 거쳐서 노후하거나, 항해에 적합하지 않거나, 그 밖의 기준에 미달하여 플로팅 주택을 본 장의 신규 플로팅 주택에 관한 요건에 일치하도록 수선하고, 개축하고, 갱생하는 것이 실행될 수 없음을 인정할 때에는 알라메다 시(市) 안에서 플로팅 주택의 이전이나 위치변경을 해서는 안 된다.</p>
---	--

### 제 5 절 플로팅 건축물의 관리

플로팅 주택은 주정부의 법률에 따른 등록 대상이고 그 등록에 따라 번호판이 부여되는데 소유자는 이 번호판을 반드시 게시하여야 한다. 그밖에 모든 플로팅 건축물은 계류장 내 위치를 기준으로 번호나 문자 또는 그 결합으로 표시되어야 한다. 아울러, 계류장의 소유자나 관리자는 계류장 전체에 관한 도면(MOORAGE MAP)이나 배치도(MOORAGE SITE PLAN)를 비치하고 있어야 한다. 관련 규정을 정리하면 아래 표와 같다.

※ 포틀랜드 자치법전<sup>39)</sup>

<p>28.05.010 Floating Structures</p> <p>A. Retroactive improvements required of floating structures.</p> <p>1. Identification. <u>All floating structures shall be identified by number or letter or combination thereof, corresponding to their location in a moorage.</u></p> <p>2. <u>All floating homes, boathouses and combo-structures shall have a state issued identifying number plate displayed in a location that is readily visible from the walkway providing access to the structure.</u> Failure to properly display the required identifying number plate and/or produce the certificate of title issued by the State when requested to do so by the Harbor Master or a Certified Structural Inspector of the Bureau of Development Services shall be cause for the violator to be cited for the violation and for appropriate enforcement action to be taken as provided for in Section 28.03.050. The violation shall also be reported to the State Marine Board, the County Marine Patrol and the County Assessor.</p>	<p>28.05.010 플로팅 건축물</p> <p>A. 플로팅 건축물에 필요한 소급적인 개선</p> <p>1. 표시. <u>모든 플로팅 건축물은 계류장 내 위치에 상응하여 번호나 문자 또는 그 결합으로 표시되어야 한다.</u></p> <p>2. <u>모든 플로팅 주택, 선박창(船泊廠), 복합 건축물은 주정부에서 발급하는 번호판을 건축물에 접하는 통로에서 쉽게 보이는 위치에 게시하여야 한다.</u> 번호판을 적절하게 게시할 수 없거나 항만관리소장이나 증표를 제시하는 개발국 소속 건축검사관이 요청하였음에도 불구하고 주정부에서 발급하는 등록증을 제시할 수 없는 경우에는 위법행위로 기소하고 제28.03.050조에서 정하는 바에 따라 적합한 강제조치를 하여야 한다. 위법행위는 또한 주(州) 해양위원회, 카운티 해양경찰, 카운티 판사에게 보고한다.</p>
---	---

39) PORTLAND MUNICIPAL CODE(포틀랜드 자치법전) TITLE 28 Floating Structures (제28편 플로팅 건축물)

<p>3. <u>Moorage owners/operators shall maintain a moorage map with each mooring site identified by number or letter or combination thereof and which identifies each floating structure by mooring site number or letter and by the identifying number.</u> Such maps shall be updated as changes occur in the layout of the moorage or location of the floating structures in the moorage. Such map shall be available for Harbor Master review when requested.</p> <p>Nothing in this Title is intended to displace or conflict with any other applicable federal or state statute, rule or regulation nor grant any exemptions from such federal or state regulations.</p>	<p>3. <u>계류장의 소유자·관리자는 모든 계류지가 번호나 문자 또는 그 결합으로 표시되고, 모든 플로팅 건축물이 그 번호와 아울러 계류지의 번호나 문자로 표시되는 계류장 도면을 비치하고 있어야 한다.</u> 계류장 도면은 계류장의 형태가 변경되거나 계류장 내 플로팅 건축물의 위치가 변경되면 그에 따라 수정되어야 한다. 계류장 도면은 항만관리소장이 요청하면 그 심사에 제공되어야 한다.</p> <p>본 편에 있는 어떠한 규정도 연방이나 주(州)의 법률, 규칙, 규율(REGULATION)의 적용을 대체하거나 충돌하지 않고, 연방이나 주(州)의 규율(REGULATION)의 적용에 면제를 인정하지 않는다.</p>
<p>28.05.020 Moorages</p> <p>A. Retroactive requirements required of existing moorages.</p> <p>1. Identification. <u>All moorages shall be provided with identification as specified in Section 28.06.070.</u></p>	<p>28.05.020 계류장</p> <p>A. 기존의 계류장에 필요한 소급적인 요건</p> <p>1. 표시. <u>모든 계류장은 제28.06.070 조에서 정하는 바에 따라 표시가 되어야 한다.</u></p>
<p>28.06.070 Identification</p> <p><u>All moorages shall be provided with identification as follows:</u></p> <p>A. <u>All moorages shall be identifiable by name and address from the street</u></p>	<p>28.06.070 표시</p> <p><u>모든 계류장은 다음과 같이 표시되어야 한다.</u></p> <p>A. <u>모든 계류장은 계류장이 접하는 도로 또는 긴급 차량이 접근할 수 있</u></p>

<p><u>on which they front at or near the point of emergency vehicle access.</u></p> <p>B. The head of each gangway providing access to the moorage shall be obviously identifiable from the point of emergency vehicle access; or in those cases having a secondary access road, from the shore end of the access road; or the facility shall be signed as required to provide such identification.</p> <p><u>C. The location and identification of all floating structures shall be obvious from the head of each gangway by placement of a site map indicating the layout of the moorage and the walkways and which identifies each structure and/or slip individually by number or letter or combination thereof.</u></p> <p>For the purposes of this subsection, “site map” means a plan of a moorage or marina that shows the layout of the moorage or marina including all gangways, walkways, mooring sites and land based structures and identifies the moorage by address and each moorage site/slip or land based building by number or letter or a combination thereof or by address if separate from that one of the moorage or marina.</p>	<p><u>는 곳에 가까운 도로에서 보이도록 그 이름과 주소를 표시하여야 한다.</u></p> <p>B. 계류장에 출입하는 통로의 입구는 긴급 차량이 접근할 수 있는 곳에서 명백히 보이도록 그 표시가 되어야 하고, 2차로 접근이 가능한 도로가 있는 경우에는 그 도로의 기슭에서 명백히 보이도록 그 표시가 되어야 하며, 시설에는 그 표시에 필요한 간판이 설치되어야 한다.</p> <p><u>C. 플로팅 건축물의 위치와 표시는 계류장의 형태와 통로를 나타내고 각 건축물이나 계류지를 번호나 문자 또는 그 결합으로 표시하는 안내도(SITE MAP)를 설치함으로써 각 통로의 입구에서 명백히 보이도록 해야 한다.</u> 여기서 안내도라 함은 계류장 또는 마리아의 배치도로서, 모든 트랩, 통로, 계류지, 지상 건축물을 포함하는 계류장이나 마리아의 형태를 보여주고, 각 계류지 또는 지상 건축물을 번호나 문자 또는 그 결합으로, 만일 계류장이나 마리아에서 분리되어 있다면 그 주소로 표시하는 것을 말한다.</p>
---	---

<p>D. The walkway, structure and mooring site identification shall be logical and obvious. Identification work shall be subject to the Harbor Master’s approval.</p> <p>E. <u>All floating homes, boathouses, and combo-structures shall have a state issued identifying number plate displayed in a location that is readily visible from the walkway providing access to the structure.</u></p> <p>F. <u>Moorage owners/operators shall maintain a moorage map with each mooring site identified by number or letter or combination thereof and which lists the state identifying number, if applicable, of the structure occupying each mooring site or identifies the structure occupying the mooring site by use and tenant name if no state number plate is required for the structure.</u> Such plan shall be available for Harbor Master review when requested.</p>	<p>D. 통로, 건축물, 계류지의 표시는 논리적이어야 하고 명백하여야 한다. 표시 공사는 항만관리소장의 승인을 받아야 한다.</p> <p>E. <u>모든 플로팅 주택, 선박창(船泊廠), 복합 건축물은 주정부에서 발급하는 번호판을 건축물에 접근하는 통로에서 쉽게 보이는 위치에 게시하여야 한다.</u></p> <p>F. <u>계류장의 소유자·관리자는 모든 계류지가 숫자나 문자 또는 그 결합으로 표시되고, 각 계류지를 점유하는 건축물의 등록번호가 열거되고, 만일 번호판이 없는 경우에는 계류지를 점유하는 건축물이 그 용도와 사용자 성명으로 표시되는 계류장도면(MOORAGE MAP)을 비치하고 있어야 한다.</u></p>
---	---

※ 알라메다 자치법전<sup>40)</sup>

<p>13-38.12 - Moorage Register of Ownership of Floating Homes</p> <p><u>Every owner or operator of a floating home moorage, shall maintain a current register of every floating home moored on the premises under his/her control, such register to record the name and address of the legal owner of each floating home.</u> A copy of the register shall be available on request to the Building Official.</p>	<p>13-38.12. 계류장에서 하는 플로팅 주택 소유자의 등록</p> <p><u>모든 플로팅 주택의 소유자나 관리자는 자신이 통제하는 구역에 계류하는 모든 플로팅 주택의 현황을 등록하여야 하고, 그 등록에는 모든 플로팅 주택의 법적인 소유자 성명과 주소를 기록하여야 한다.</u> 그 등록의 사본은 건축담당관의 요청에 따라 제공되어야 한다.</p>
<p>113-38.14 - Moorage Site Plan</p> <p>Three (3) copies of a moorage site plan drawn to scale and fully dimensioned shall be submitted by the owner of the moorage to the Building Official for approval. <u>The moorage site plan shall include the following details:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><u>a. Name and address of owner or operator;</u></li> <li><u>b. Address and legal description of the property on which moorage is located;</u></li> <li><u>c. The dimensions of the floating home moorage site;</u></li> </ul>	<p>113-38.14. 계류장 배치도</p> <p>계류장의 소유자는 크고 넓게 작성된 계류장 배치도 3장을 건축담당관에게 제출하여 그 승인을 받아야 한다. <u>계류장 배치도(MOORAGE SITE PLAN)는 다음 각 호의 상세를 포함하여야 한다.</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><u>a. 소유자나 관리자의 성명과 주소</u></li> <li><u>b. 계류장이 위치하는 토지의 주소와 법적인 설명</u></li> <li><u>c. 플로팅 주택 계류장의 면적</u></li> </ul>

40) ALAMEDA MUNICIPAL CODE(알라메다 자치법전) CHAPTER XIII - BUILDING AND HOUSING(제13편 건축과 주택) ARTICLE XII. - FLOATING HOMES(제12장 플로팅 주택)

<p><u>d. The location of abutting public waterways;</u></p> <p><u>e. The location and dimensions of private waterways and land access to the moorage;</u></p> <p><u>f. The location and identification of individual floating home sites;</u></p> <p><u>g. The location and dimensions of off-street parking space;</u></p> <p><u>h. The location and dimensions of walkways and any accessory structures or facilities.</u></p> <p><u>I. The water service system;</u></p> <p><u>j. The fire protection system;</u></p> <p><u>k. The electrical service and lighting system;</u></p> <p><u>l. The complete sewage system including main sewer and side sewers serving each floating home site.</u></p> <p>The Building Official shall transmit the site plan to the Fire Chief, to the Health Officer and to the City Engineer for review and approval. One (1) copy of the approved site plan shall be returned to the owner or operator, which copy shall be maintained on the premises of the floating home moorage. No change in the approved moorage plan shall be made unless prior approval is obtained from the Building Official, Fire Chief, Health Officer and City Engineer.</p>	<p><u>d. 인접한 공적인 수로의 위치</u></p> <p><u>e. 사적인 수로의 위치와 면적, 계류장에 대한 지상 접근</u></p> <p><u>f. 개별 플로팅 계류지의 위치와 표시</u></p> <p><u>g. 노외 주차장의 위치와 면적</u></p> <p><u>h, 통로 기타 부대적인 건축물과 시설물의 위치와 면적</u></p> <p><u>I. 상수도 시스템</u></p> <p><u>j. 방화 시스템</u></p> <p><u>k. 전기 서비스와 조명 시스템</u></p> <p><u>l. 주(主) 하수도와 개별 플로팅 계류지를 위한 부(副) 하수도를 포함한 전체 하수도 시스템</u></p> <p>건축담당관은 위 배치도의 심사와 승인을 위하여 그 배치도를 소방서장, 위생담당관, 기술담당관에게 송부하여야 한다. 승인된 배치도의 1부는 소유자나 관리자에게 돌려주어서 플로팅 주택 계류장에서 비치하도록 하여야 한다. 승인된 배치도는 사전에 건축담당관, 소방서장, 위생담당관, 기술담당관의 승인을 받지 않으면 수정할 수 없다.</p>
---	--



## 제 6 절 플로팅 주택 계류장의 위치

플로팅 주택은 다른 플로팅 건축물과 달리 임의로 계류되어서는 안 되고 반드시 계류장 안에만 설치될 수 있다. 알라메다 자치법전이 정하는 바에 따르면, 계류장은 수로나 항로, 공유수면에는 설치할 수 없고, 사적으로 소유되거나 통제되는 토지에만 설치할 수 있다. 관련 규정을 정리하면 아래 표와 같다.

※ 알라메다 자치법전<sup>41)</sup>

<p>13-38.13 - Moorage Location</p> <p><b><u>Floating homes shall be berthed or moored in a marina, harbor or similar facility conforming to the requirements of this section and located on privately owned or privately controlled property.</u></b></p> <p>Moorages shall not be located in any waterway or fairway, or in the public waters of any street or street end.</p>	<p>13-38.13. 계류장의 위치</p> <p><b><u>플로팅 주택은 본 장의 요건을 충족하고 사적으로 소유되거나 통제되는 토지에 위치하는 마리나, 항만, 그밖에 이와 유사한 시설에 계류하여야 한다.</u></b> 계류장은 수로나 항로에 위치할 수 없고, 도로나 노변의 공유수면에 위치할 수 없다.</p>
---	---

포틀랜드 시(市)에서 모든 플로팅 주거용 건조물(建造物)은 항만관리소장으로부터 승인을 받은 계류장에 설치되어야 한다. 플로팅 주거용 건조물(建造物)을 점유하는 모든 사람은 항만관리소장으로부터 허가를 받아야 하고, 그 허가에는 주거용 건조물(建造物)의 위치가 지정되어야 한다. 항만관리소장은 조사를 거쳐 모든 규정에 위반이 없을 뿐만 아니라 플로팅 주거용 건조물(建造物)이 주변의 소유권이나 공동

41) ALAMEDA MUNICIPAL CODE(알라메다 자치법전) CHAPTER XIII - BUILDING AND HOUSING(제13편 건축과 주택) ARTICLE XII. - FLOATING HOMES(제12장 플로팅 주택)



체의 공중위생에 위협이 되지 않는다는 것이 확인되는 경우에만 허가를 발급할 수 있다. 이러한 항만관리소장의 권한은 선박에 대해서도 미친다. 항만관리소장으로부터 승인을 받은 계류장이나 계류지가 아닌 곳에서 선박을 계류하는 것은 불법이다. 모든 플로팅 주거용 건조물(建造物)은 상수도와 연결되어야 하고, 선상에 화장실이 있어야 하며, 하수가 적절하게 처리되어야 한다. 수변토지(水邊土地)의 소유자 동의 없이 플로팅 주거용 건조물(建造物)의 사용을 개시한다면 이 또한 불법이다. 관련 규정을 정리하면 아래 표와 같다.

※ 포틀랜드 자치법전<sup>42)</sup>

<p>19.16.185 Mooring of Vessels</p> <p>A. It is unlawful for any person or corporation to moor, tie up, secure or anchor more than two abreast any vessels or watercraft more than 35 feet in breadth along any dock or shoreline running parallel to the Willamette River, without first securing written permission from the Harbor Master.</p> <p>B. <b><u>It is unlawful for any person or corporation to moor, tie-up or anchor any vessel or watercraft, except at an approved moorage or site approved by the Harbor Master.</u></b> This section is not meant to regulate normal recreational or commercial water craft or vessels</p>	<p>19.16.185 선박의 계류</p> <p>A. 개인이나 법인이 항만관리소장으로부터 서면으로 최초의 허가를 받지 않고서 “윌리어메트 리버”에 평행하게 있는 부두나 수변을 따라서 폭 35피트 이상의 선박을 2개 이상 나란히 계류하거나 묶거나 고정하거나 정박하는 것은 불법이다.</p> <p>B. <b><u>개인이나 법인이 항만관리소장으로부터 승인을 받은 계류장이나 계류지가 아닌 곳에서 선박을 계류하거나 묶거나 정박하는 것은 불법이다.</u></b> 본 규정이 30일 미만의 단기간 동안 본래의 용도가 오락적이거나 상업적인 선박을 규제하는 것은 아</p>
--	--

42) PORTLAND MUNICIPAL CODE(포틀랜드 자치법전) Title 19 Harbors(제19편 항만)

<p>for short periods of time, of less than 30 days duration. The Harbor Master may extend this time, as necessary, for unusual circumstances, at his/her discretion.</p>	<p>니다. 항만관리소장은 특별한 사정이 있으면 필요에 따라 그의 재량으로 이 기간을 늘일 수 있다.</p>
<p>19.16.250 Floating Dwellings</p> <p><u>A. It is unlawful for Any person to place or maintain any houseboat, scow, dwelling, housescow, boathouse, or any other kind of a floating dwelling on the river except at such places as shall be designated by the Harbor Master as proper moorages.</u></p> <p><u>B. All such dwellings shall be connected with running water from the City's mains and shall have at least one toilet of the flush type on board, and if the dwelling shall go on ground, a proper closed drain shall be established to running water.</u></p> <p><u>C. No such dwelling shall be maintained at any location without permission first having been obtained from the property owner.</u></p> <p><u>D. All persons so occupying any floating dwelling shall have written</u></p>	<p>19.16.250. 플로팅 주거용 건조물(建造物)</p> <p>A. <u>하천에 선상가옥(船上家屋), 부선(艇船), 건조물(建造物), 부선가옥(艇船家屋), 선박창(船泊廠), 기타 플로팅 주거용 건조물(建造物) 설치하거나 유지하는 것은 불법이다. 다만, 항만관리소장이 적절한 계류장으로 지정한 장소에서는 그러하지 아니하다.</u></p> <p>B. <u>모든 플로팅 주거용 건조물(建造物)은 포틀랜드 시(市)의 상수도와의 연결되어야 하고, 선상에 최소한 1개의 매립형 화장실이 있어야 하며, 주거용 건조물(建造物)에서 취사가 이루어지는 경우에는 하수가 적절하게 처리되어야 한다.</u></p> <p>C. <u>토지의 소유자로부터 최초의 허가를 받지 않은 곳에서는 어떠한 주거용 건조물(建造物)도 유지되어서는 안 된다.</u></p> <p>D. <u>플로팅 주거용 건조물(建造物)을 점유하는 모든 사람은 항만관리소</u></p>

<p><u>permission from the Harbor Master and the permission shall designate the location of the dwelling.</u> The Harbor Master shall grant written permission if after investigation he/she shall find that all of the above provisions have been complied with and finds that any floating dwelling will not be a menace to the surrounding property or the public health of the community.</p> <p>E. <u>He shall have the power to move any such dwelling at any time it shall become necessary, or at the request of the property owner, or for the safety of the dwelling or the public at large.</u></p> <p>F. Also, there shall be no dwelling established along the waterfront or any property in the City limits from the shore line of the river to the nearest paralleling street curb which will not meet the building specifications and have the permission of the Bureau of Development Services for any such buildings, and they must have running City water connected into the building and have at least one flush type toilet connected to an approved sewer.</p>	<p><u>장으로부터 서면의 허가를 받아야 하고, 그 허가에는 주거용 건조물(建造物)의 위치가 지정되어야 한다.</u> 항만관리소장은 조사를 거쳐 상기의 모든 규정에 위반이 없음을 확인하고 플로팅 주거용 건조물(建造物)이 주변의 소유권이나 공동체의 공중위생에 위협이 되지 않는다는 것을 확인하는 때에만 서면의 허가를 발급할 수 있다.</p> <p>E. <u>항만관리소장은 필요한 경우에, 혹은 소유자의 신청이 있으면, 혹은 주거용 건조물(建造物)이나 공중의 안전을 위해서, 언제든지 플로팅 주거용 건조물(建造物)을 이동시킬 권한을 가진다.</u></p> <p>F. 또한 하천의 수변에서부터 그와 가장 가까이에 평행하게 있는 도로의 굽이에 이르기까지 포틀랜드 시(市)의 경계에 있는 수변이나 토지를 따라서 플로팅 주거용 건조물(建造物)을 설치하기 위해서는 건축물의 규격을 충족하여야 하고 개발국의 허가를 받아야 한다. 그 건축물은 상수도에 연결되어야 하고, 하수도에 연결되는 최소한 1개의 매립형 화장실이 있어야 한다.</p>
--	---

<p>G. The owner of every floating dwelling shall at all times have at least one 50-foot length of garden hose and a spray nozzle connected to City water service.</p>	<p>G. 모든 플로팅 주거용 건조물(建造物)의 소유자는 언제나 최소한 50피트 길이의 정원 호스와 상수도과 연결되는 스프레이 노즐을 가지고 있어야 한다.</p>
<p>H. All such dwellings and buildings must be constructed so as to meet all the requirements of the building, plumbing, Title 28 Floating Structures, electrical, and fire regulations and shall be subject to inspection by proper authority at any time.</p>	<p>H. 모든 플로팅 주거용 건조물(建造物)과 건축물은 건축물, 배관, 제28편 플로팅 건축물, 전기와 방화 규율(REGULATION)의 모든 요건을 충족하여야 하고, 적절한 기관에 의한 수시의 검사를 받아야 한다.</p>

## 제 4 장 도시계획법상 플로팅 건축 규제

### 제 1 절 미국 도시계획법의 체계

미국의 도시계획법은 “ZONING”으로 대표되는 기법을 사용한다. “ZONING”에서 “ZONE”은 단일하고 동질적인 규제를 적용할 필요가 있는 관념적인 단위를 말한다. 따라서 차별적인 규제의 필요성이 커질수록 다양한 “ZONE”이 필요하다. 이러한 “ZONE”을 물리적으로 구현한 일정한 토지 면적이 바로 “DISTRICT”이다.<sup>43)</sup> 이러한 “ZONING”에는 우리 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에서 정하는 용도지역, 용도지구, 용도구역, 지구단위계획에 관한 사항이 포함된다. 다시 말해 우리가 “도시관리계획”이라고 총칭하는 거의 모든 것이 들어가 있으나, 도시계획시설결정은 여기에 포함되어 있지 않다.

도시계획법에서는 플로팅 건축물이나 주택을 일반적인 건축물이나 주택과 동등한 것으로 보고서 규제해 나간다. 다만, 도시관리계획에서 그 자체로 개발가능성을 확정하지 않고 그 대신에 도시계획위원회에서 개별적으로 사안의 적합성을 판단하여 개발가능성을 부여하도록 조건부 용도(CONDITIONAL USE)로 정할 수도 있다. 이 경우에는 우리의 개발행위허가에 비견되는 “SPECIAL USE PERMIT”을 추가로 받아야 한다.<sup>44)</sup> 다시 말해, 건축허가만으로는 부족하고, 더 나아가 개발

43) 송시강, 미국의 도시계획제도 - 개론적 고찰, 행정법연구 제21호, 행정법이론실무학회, 2000, 213면 이하. “ZONE”이 물리적인 구역이라면 “DISTRICT”은 관념적인 구역이다. 다만 “ZONING”에서 “DISTRICT”과 “ZONE”은 혼용된다. 그럼에도 물리적인 차원과 관념적인 차원을 구분하는 인식은 중요하다.

44) Juergensmeyer/Roberts, Land Use Planning and Development Regulation Law, West Group, 2003, 207면 이하. “ZONE”에 따라서 개발이 가능한 토지의 용도가 다른데, 그 용도는 “PERMITTED USE”(허용 용도), “CONDITIONAL USE”(조건부 용도), “PROHIBITED USE”(금지 용도)로 구분된다. “PERMITTED USE”(허용 용도)는 도시계획 자체로 금지되는 용도이고, “PROHIBITED USE”(금지 용도)는 도시계획 자체로 금지되는 용도이나, “CONDITIONAL USE”(조건부 용도)는 도시계획위원회의 허가에 개발가능성이 유보되는 용도이다.

행위허가를 받아야 하는 것이다.

## 제 2 절 도시계획법상 규제

미국법에서 모든 건축물은 건축경찰법의 적용을 받는 외에 그와 동시에 도시계획법의 적용을 받는다. 플로팅 건축물 또한 건축물의 일종인 점에서, 플로팅 건축물에 대해서 건축경찰법과 아울러 도시계획법이 적용되는 것은 자연스러운 일이다. 다만, 플로팅 건축물은 그와 접한 지상 토지(UPLAND)에 적용되는 도시계획에 따른다. 따라서 지상 토지에서 허용되지 않는 용도는 그에 접해 있는 플로팅 건축물의 용도로도 허용되지 않는다.

미국의 도시관리계획(ZONING)은 조례(ORDINANCE)의 형식으로 수립되므로, 자치법전에 포함되어 있다. 구체적으로, 포틀랜드 도시관리계획에서는 플로팅 건축물을 일반적인 건축물과 동일하게 취급하면서도 일반적인 건축물과 달리 취급해야 필요가 있는 사항에 관하여 별도로 규정한다. 즉, 일반적인 건축물에 관한 규율을 준용하면서 다만 일부 추가적인 규율을 하는 방식이다. 이와 달리, 알라메다 도시관리계획에서는 플로팅 건축물을 일반적인 건축물과 전적으로 동일하게 취급하기 때문에 플로팅 건축물에 관한 별도의 규정이 따로 없다.

흥미로운 점은 도시관리계획에서 선상가옥(船上家屋)에 관한 규율을 함께 한다는 것이다. 선상가옥(船上家屋)은 좁은 의미의 플로팅 건축물과 달리 그 법적 성격이 선박에 해당하는 점에서, 일반적인 건축물에 관한 규율이 당연히 적용되지 않는다. 이에 주거용 건축물과 동일하거나 유사하게 취급된다는 취지가 도시관리계획에 별도로 명시될 필요가 있다. 관련 규정을 정리하면 아래 표와 같다.

※ 포틀랜드 자치법전<sup>45)</sup>

<p>33.236.010 Purpose</p> <p><b><u>This chapter adapts the existing upland regulations for use with floating structures.</u></b></p>	<p>33.236.010 목적</p> <p><b><u>본 장에 따라서 기존의 지상 토지 (UPLAND)의 규율은 플로팅 건축물의 용도에 준용된다.</u></b></p>
<p>33.236.015 Willamette River Restrictions</p> <p>The Willamette Greenway regulations prohibit floating structures that are not river-dependent or river-related to locate on the Willamette River unless a Greenway goal exception is obtained. For example, uses such as houseboats, restaurants, bars, grocery stores, and general office uses are not river-dependent or river-related. The exception to this is that new houseboats may locate in existing houseboat moorages. However, new houseboat moorages, the expansion of existing houseboat moorages, and the relocation of existing houseboat moorages are prohibited without a Greenway goal exception. See Chapter 33.440, Greenway Zones.</p>	<p>33.236.015 “Willamette River” 제한</p> <p>“Willamette Greenway” 규율에 따라서 “Willamette River”에서 하천에 종속되거나 밀접한 플로팅 건축물을 건축하기 위해서는 “Greenway goal” 승인을 받아야 한다. 예컨대, 선상가옥(船上家屋), 음식점, 주점, 식품점, 사무실과 같은 용도는 하천에 종속되거나 밀접한 용도가 아니다. 이에 대한 예외는 새로운 선상가옥(船上家屋)이 기존의 계류장에 위치하는 것이다. 그러나 새로운 계류장을 설치하거나 기존의 계류장을 확대하거나 기존의 계류장을 이전하는 것은 “Greenway goal” 승인 없이 금지된다. 이에 대해서는 제 33.440장을 참조하라.</p>
<p>33.236.030 Houseboats</p> <p><b><u>Houseboats and houseboat moorages are classified under the general use</u></b></p>	<p>33.236.030 선상가옥</p> <p><b><u>선상가옥(船上家屋)과 그 계류장은 일반적인 용도로서 주거용도로 분</u></b></p>

45) PORTLAND MUNICIPAL CODE(포틀랜드 자치법전) Title 33 Planning and Zoning (제33편 도시계획)



<p><b><u>category of Household Living. An individual houseboat outside of a houseboat moorage is considered a single-dwelling use of the upland lot.</u></b></p> <p>A houseboat moorage is considered a multi-dwelling use. Generally, an individual houseboat outside of a houseboat moorage is allowed only where a single dwelling use would be allowed on the upland lot, and a houseboat moorage is allowed only where a multi-dwelling use is allowed on the upland lot.</p> <p>In the EG and I zones, houseboats and houseboat moorages <b><u>are a conditional use.</u></b></p>	<p>류된다. 계류장 외부에 있는 개별 선상가옥(船上家屋)은 지상 필지의 단독주택 용도로 간주된다. 계류장은 공동주택 용도로 간주된다. 일반적으로, 계류장 외부에 있는 개별 선상가옥(船上家屋)은 지상 필지에서 단독주택 용도가 허용되는 곳에 한하여 허용되고, 계류장은 지상 필지에서 공동주택 용도가 허용되는 곳에 한하여 허용된다.</p> <p>EG 구역과 I 구역에서 선상가옥(船上家屋)과 그 계류장은 <b><u>조건부 용도 (CONDITIONAL USE)</u></b>이다.</p>
<p>33.236.050 Additional Regulations</p> <p>A. Ownership of the upland lot.</p> <p>The owner of the floating structure must own or lease enough of the upland lot to meet all of the applicable regulations for the site.</p> <p>B. Density and floor area.</p> <p>Uses in floating structures are not subject to the density and floor area regulations of the upland lot.</p>	<p>33.236.050 추가적인 규율</p> <p>A. 지상 필지의 소유권</p> <p>플로팅 건축물의 소유자는 그 입지에 적용되는 모든 규율을 충족하는 지상 필지를 충분히 소유하거나 임차하여야 한다.</p> <p>B. 밀도와 바닥면적</p> <p>플로팅 건축물의 용도에 대해서는 지상 필지에 적용되는 밀도와 바닥면적에 관한 규율이 적용되지 않는다.</p>



<p>C. Development standards.</p> <p>The development standards applicable to floating structures and associated upland accessory structures are stated below.</p> <p>1. Lot dimensions and size. The lot to which a floating structure is secured must comply with all lot size and dimension requirements. For zones with no minimum dimensions, the lot must be large enough to meet all of the development standards of this section.</p> <p>2. Accessory structures. Accessory structures on the upland lot are subject to all of the accessory structure regulations that apply to the upland lot.</p> <p>3. Parking. Uses in floating structures must comply with the parking requirements of the base zone, except that houseboat moorages must provide a minimum of two parking spaces per houseboat. The parking is to be provided on the upland lot to which the floating structure is attached.</p>	<p>C. 개발기준</p> <p>플로팅 건축물과 그에 접하는 지상 필지의 부속 건축물에 적용되는 개발기준은 다음과 같다.</p> <p>1. 필지의 치수와 크기 플로팅 건축물이 고정되는 필지는 크기와 치수 요건을 모두 충족해야 한다. 최소 치수 요건이 없는 용도구역의 경우에 필지는 본 조의 개발기준 모두를 충족하는 데 충분한 크기이어야 한다.</p> <p>2. 부속 건축물 지상 필지의 부속 건축물은 그 지상 필지에 적용되는 부속 건축물에 관한 모든 규율에 따른다.</p> <p>3. 주차장 플로팅 건축물 용도는 기본적인 용도구역에 따른 주차장 요건을 충족하여야 한다. 다만, 선상가옥(船上家屋) 계류장에 선상가옥(船上家屋) 1척당 최소 2개의 주차면수가 설치되어야 하는 경우에는 그러하지 아니하다. 주차장은 플로팅 건축물이 접하는 지상 필지에 설치되어야 한다.</p>
---	--

제 4 장 도시계획법상 플로팅 건축 규제

<p>33.236.060 Floating Structures Code</p> <p>Title 28, Floating Structures, applies to all floating structures.</p>	<p>33.236.060 플로팅 건축기준</p> <p>제28편은 모든 플로팅 건축물에 적용된다.</p>
--	---

※ 알라메다 자치법전<sup>46)</sup>

<p>30-2 - DEFINITIONS.</p> <p>Houseboat shall mean a boat that is used for a residential or other nonwater oriented purpose that is not capable of being used for active navigation. (Note: Houseboats are not permitted outside of commercial marinas designated for houseboat berthing. A houseboat is equivalent to a floating home as defined in subsection 13-38.5 of the Alameda Municipal Code, and is subject to the regulations set therein. Houseboats are also subject to the requirements of Article XIV of Chapter XIII of the Alameda Municipal Code.)</p>	<p>30-2 정의</p> <p>선상가옥(船上家屋)은 주거 기타 비수리적(非水利的) 목적으로 사용되고, 적극적인 항해의 용도로 사용될 수 없는 선박을 말한다. 주의사항: 선상가옥(船上家屋)은 그 정박지로 지정된 상업적 마리나 밖에서는 허용되지 않는다. 선상가옥(船上家屋)은 알라메다 자치법전 제13-38.5조에서 정의하는 플로팅 주택과 동등한 것으로서, 그곳에서 정하는 규율의 적용을 받는다. 선상가옥(船上家屋)은 또한 알라메다 자치법전 제8편 제14장의 요건의 적용을 받는다.</p>
<p>30-4 - DISTRICT USES AND REGULATIONS.</p> <p>30-4.9 - C-2, Central Business District.</p> <p>c. <u>Uses Requiring Use Permits</u> . <u>It is the intent of this paragraph that</u></p>	<p>30-4 용도구역과 규율</p> <p>30-4.9 중심상업구역(C2)</p> <p>c. <u>허가를 받아야 하는 용도</u> <u>다음 각 호의 용도에 대해서는 도</u></p>

46) ALAMEDA MUNICIPAL CODE(알라메다 자치법전) CHAPTER XXX - DEVELOPMENT REGULATIONS(제30편 개발 규율) ARTICLE I. - ZONING DISTRICTS AND REGULATIONS(제1장 용도지역과 규율)

<p><u>the following uses shall be reviewed by the Planning Board for their appropriateness in a specific location, or for such other factors as safety, congestion, noise and similar considerations.</u></p> <p><u>15. Commercial marinas subject to the following standards:</u></p> <p><u>(m) Houseboats are permitted only in existing houseboat marinas.</u></p>	<p><u>시계획위원회에서 어느 특수한 위치에 적합한지 여부와 그밖에 안전성, 혼잡성, 소음 등과 같은 요소를 심사한다.</u></p> <p><u>15. 다음 각 목의 기준에 따른 상업적 marina</u></p> <p><u>(m) 기존의 선상가옥(船上家屋) marina에 한해서 허용되는 선상가옥(船上家屋)</u></p>
---	--

## 제 5 장 공물법상 플로팅 건축 제한

### 제 1 절 미국의 하천·연안 관리의 체계

미국법의 하천과 연안의 관리체계는 우리의 하천법이나 연안관리법에 비하여 복잡하고 다층적이다. 미국법에서는 하천이나 연안을 단일하게 취급하는 것이 아니라, 수로로서 수면(水面), 자원으로서는 수량(水量), 토지로서 하상(河床)을 서로 다른 차원으로 관리한다. 이들 3가지 측면을 모두 포함하는 의미로 본 연구에서는 수역(水域)이라는 용어를 사용한다. 이 중에서 플로팅 건축물과 관련이 있는 사항은 수면(水面)과 하상(河床)이다. 조류수역(潮流水域)은 주정부의 소유이므로 그 하상(河床)의 관리는 주정부의 권한에 속하는 반면에, 가항수역(可航水域)의 수면(水面)의 관리는 그 수역(水域)의 소유와 무관하게 연방정부의 권한에 속한다.

이러한 수역(水域)은 미국법에서 공공신탁이론(PUBLIC TRUST THEORY)이 적용되는 대표적인 사례에 해당한다.<sup>47)</sup> 프랑스법에서 공역무(service public)에 직접 제공되는 재산은 특별히 보호할 필요가 있는 점에서, 그에 대해서 정부가 가지는 소유권은 사법적인 것과 대비가 되는 공법적인 것으로 특별히 인정되었다. 이와 같이 새로운 소유권의 객체를 바로 공물(domaine public)이라고 한다. 이러한 공물(公物)은 그 자체로 공익을 위한 것인 점에서 그 사용관계에 대해 특별한 규율이 적용된다. 이를 계수한 독일법의 공물(öffentliche Sache)은 국고이론(Fiskus

---

47) Frey/Mutz, “The Public Trust in Surface Waterways and Submerged Lands of the Great Lakes States”, 40 University of Michigan Journal of Law Reform, 2007, 907면 이하; Mansfield, “A Primer of Public Land Law”, 68 Washington Law Review, 1993, 802면 이하; McMillan, “Water and Watercourses - Public Right of Fishery in Navigable Waters over Private Submerged Lands”, 12 Texas Law Review, 1993, 72면 이하; Coggins/Wilkinson/Leshy, Federal Public Land and Resources Law, Fifth Edition, Foundation Press, 2002, 382면 이하.

Theorie)의 영향을 받아 프랑스법의 공물에서 인정되는 공법적인 소유권이라는 측면이 그 개념에서 포기되었고, 다만 그 사용관계에 관하여 사법과 다른 특별한 규율이 적용되는 재산이라는 의미를 가지게 되었다. 이러한 독일법의 공물이론과 유사하게, 미국법에서 정부가 소유하는 자연공물(自然公物)의 사용관계를 특별하게 규율하는 것이 바로 공공신탁이론이다. 모든 인민을 위해 사용되도록 정부에 맡겨진 재산이기 때문에 개개인은 그 재산을 이용할 수 있지만 동시에 그 이용이 제한되기도 한다. 이러한 공공신탁이론은 주정부의 법률에 반영되기도 하지만 그와 무관하게 커먼로(COMMON LAW)의 효력을 가진다.<sup>48)</sup>

## 제 2 절 가항수역(可航水域)에서 수면(水面) 점용의 관리

연방법은 가항수역(可航水域)<sup>49)</sup>에서 항해를 방해하는 행위를 금지하고, 사설부두(私設埠頭)가 설치될 수 있는 한계선에 해당하는 항만선(HARBOR LINE)을 설정하며, 항만선 외부에 설치하는 사설부두(私設埠頭)에 대해서는 공병단장(工兵團長)의 추천을 받아 육군장관의 허가를 받도록 규정한다.

---

48) 공공신탁의 법리는 특히 캘리포니아, 플로리다, 뉴저지 주(州)에서 두드러지게 나타난다고 한다. Young, “The Public Trust Doctrine in California, Florida and New Jersey: A Critique of its Role in Modern Land Use Law”, 41 Rutgers Law Review, 1989, 1350면.

49) 조류수역(潮流水域)은 별도로 연방법에서 불항수역(不航水域)으로 지정되지 않는 이상 가항수역(可航水域)에 해당한다. U.S. Code(연방법전) Title 33. NAVIGATION AND NAVIGABLE WATERS(제33편 항해 및 수로) Chapter 1. NAVIGABLE WATERS GENERALLY(제1장 가항수역 일반) SUBCHAPTER 2. WATERS DECLARED NON-NAVIGABLE WATER(제2절 불항수역)

※ 연방법전<sup>50)</sup>

<p>§ 1 - Regulations by Secretary of the Army for navigation of waters generally</p> <p><b><u>It shall be the duty of the Secretary of the Army to prescribe such regulations for the use, administration, and navigation of the navigable waters of the United States as in his judgment the public necessity may require for the protection of life and property, or of operations of the United States in channel improvement,</u></b></p> <p>covering all matters not specifically delegated by law to some other executive department. Such regulations shall be posted, in conspicuous and appropriate places, for the information of the public; and every person and every corporation which shall violate such regulations shall be deemed guilty of a misdemeanor and, on conviction thereof in any district court of the United States within whose territorial jurisdiction such offense may have been committed, shall be punished by a fine not exceeding \$500, or by imprisonment (in the case of a natural person) not exceeding six months, in the discretion of the court.</p>	<p>§ 1 수역의 항해에 관하여 일반적으로 규율하는 육군장관</p> <p>미국의 가항수역(可航水域)을 사용하고 관리하며 항해하는 것에 관한 규율(REGULATION)을 공공필요의 측면에서 생명과 재산 또는 미국의 수로(水路) 개선 활동을 보호하는 데 필요하다고 여기는 바에 따라서 정하는 것은 육군장관의 임무이다. 다만, 다른 행정각부(行政各部)에 별도로 수권된 사항에 대해서는 그러하지 아니하다. 그 규율(REGULATION)은 국민에게 알리기 위하여 잘 보이고 적절한 장소에 게시되어야 하고, 그 규율(REGULATION)을 위반한 모든 개인과 단체는 경범죄를 범한 것으로 간주되고, 그 혐의에 대해서는 범행이 일어난 토지를 관할하는 연방지방법원에서 그 재량에 따라서 500달러 이하의 벌금형에 처하거나 6개월 미만의 자유형에 처할 수 있다.</p>
---	--

50) U.S. Code(연방법전) Title 33. NAVIGATION AND NAVIGABLE WATERS(제33편 항해 및 수로) Chapter 1. NAVIGABLE WATERS GENERALLY(제1장 가항수역 일반) SUBCHAPTER I. GENERAL PROVISIONS(제1절 총칙)

<p>Any regulations prescribed by the Secretary of the Army in pursuance of this section may be enforced as provided in section 413 of this title, the provisions whereof are made applicable to the said regulations.</p>	<p>본 조에 따라서 육군장관이 정하는 모든 규율(REGULATION)은 본 편 제413조에서 정하는 바에 따라서 집행될 수 있고, 그 규정은 위 규율에 대해서 적용된다.</p>
<p>§ 403 - Obstruction of navigable waters generally; wharves; piers, etc.; excavations and filling in</p> <p><b><u>The creation of any obstruction not affirmatively authorized by Congress, to the navigable capacity of any of the waters of the United States is prohibited; and it shall not be lawful to build or commence the building of any wharf, pier, dolphin, boom, weir, breakwater, bulkhead, jetty, or other structures in any port, roadstead, haven, harbor, canal, navigable river, or other water of the United States, outside established harbor lines, or where no harbor lines have been established, except on plans recommended by the Chief of Engineers and authorized by the Secretary of the Army;</u></b> and it shall not be lawful to excavate or fill, or in any manner to alter or modify the course, location, condition, or capacity of, any port, roadstead, haven, harbor, canal, lake, harbor or refuge, or inclosure within the limits</p>	<p>§ 403 가항수역을 방해하는 행위, 선창과 부두 등, 채굴과 매립</p> <p>미국의 모든 수역의 가항능력(可航能力)에 대한 어떠한 방해도 연방의 회에서 명백히 수권한 경우를 제외하고 금지된다. 항만선(HARBOR LINE)이 정해진 경우에는 그 외부에서, 만약 항만선이 정해져 있지 않은 경우에는 공병단장이 추천한 계획을 육관장관이 승인한 때가 아니면, 선창이나 부두, 계선주(繫船柱), 방재(防材), 독, 방파제, 격벽, 돌제(突堤) 기타 구조물을 항구, 정박소, 항만, 운하, 가항수역(可航水域), 기타 미국의 수역에 설치해서는 안 된다. 항구, 정박소, 항만, 운하, 호수, 방파제로 둘러싸인 포구, 미국의 가항수역(可航水域)의 수로(水路)를 채굴하거나 매립하거나 그 경로, 위치, 조건, 능력을 변경해서는 안 되고, 이를 위해서는 사전에 공병단장의 추천에 따라 육군장관의 승인을 얻어야 한다.</p>



<p>of any breakwater, or of the channel of any navigable water of the United States, unless the work has been recommended by the Chief of Engineers and authorized by the Secretary of the Army prior to beginning the same.</p>	
<p>§ 404 - Establishment of harbor lines; conditions to grants for extension of piers, etc</p> <p><u>Where it is made manifest to the Secretary of the Army that the establishment of harbor lines is essential to the preservation and protection of harbors he may, and is, authorized to cause such lines to be established, beyond which no piers, wharves, bulkheads, or other works shall be extended or deposits made, except under such regulations as may be prescribed from time to time by him: Provided, That, whenever the Secretary of the Army grants to any person or persons permission to extend piers, wharves, bulkheads, or other works, or to make deposits in any tidal harbor or river of the United States beyond any harbor lines established under authority of the United States,</u> he shall cause to be ascertained the amount of tidewater displaced by any such structure or by any such deposits,</p>	<p>§ 404 항만선의 설정, 부두 등의 연장에 대한 승인 조건</p> <p><u>항만선(HARBOR LINE)의 설정이 항만의 보전과 보호에 본질적이라는 점이 명백한 때에 육군장관은 부두, 선창, 격벽 기타 공작물이 그것을 넘어서 연장되거나 매립될 수 없는 한계선(LINE)을 설정할 수 있고, 그러한 권한이 있다. 다만, 육군장관이 정해 놓은 규율이 있다면 그에 따르는데, 이때 육군장관이 누군가에게 미국의 수권으로 설정된 항만선을 넘어 미국의 조류가 있는 항만이나 하천에 부두, 선창, 격벽 등 공작물을 설치하거나 매립하는 것을 허가하는 경우에는 그 구조물이나 매립물에 의하여 유실되는 조류수역(潮流水域)의 면적이 확인되도록 하여야 하고, 육군장관은 필요하다고 여기는 때에는 그 허가를 받는 당사자에게 항만이나 조류수역(潮流水域)의 수로(水路) 일부를 채굴함으로써 그 공작물이나 매립물로 인하여 유실되는 면적만큼 조</u></p>



<p>and he shall, if he deem it necessary, require the parties to whom the permission is given to make compensation for such displacement either by excavating in some part of the harbor, including tidewater channels between high and low water mark, to such an extent as to create a basin for as much tidewater as may be displaced by such structure or by such deposits, or in any other mode that may be satisfactory to him.</p>	<p>류수역을 새로 만들거나 그밖에 육군장관이 만족하는 방식으로 조류수역(潮流水域)의 유실을 보충하도록 요구할 수 있다.</p>
---	---

### 제 3 절 조류수역(潮流水域)에서 하상(河床) 점용의 관리

미국법에서 하천이나 연안의 하상(河床)에 대한 점용허가는 수면(水面)에 대한 점용허가와 별개이다. 가항수역(可航水域)의 수면(水面)에 대한 점용은 연방정부에서 관장하지만 조류수역(潮流水域)은 가항수역(可航水域)에 해당하는 경우이나 그렇지 않은 경우이나 주정부의 소유에 속하는 점에서 그 하상(河床)의 점용을 위해서는 주정부의 허가가 필요하다.

전술한 바와 같이 알라메다 자치법전에서는 수로나 항로에 계류장을 설치하는 것을 금지하는 한편으로 그 하상(河床)이 사유(私有)에 속하는 경우에 한해서 플로팅 주택 계류장의 설치를 허용한다. 이러한 제한이 없다면 조류수역(潮流水域)이라고 하더라도 그 하상(河床)에 대한 점용의 허가를 받아서 플로팅 주택을 위한 계류장을 설치하는 것이 가능하다. 다만, 버지니아 법전에서는 수변토지(水邊土地)의

소유자가 그 토지와 접하는 수역(水域)에 비상업적 목적으로 일정한 조건 아래 설치하는 사설부두(私設埠頭)에 대해서는 그 하상(河床)이 주정부의 소유에 속하는 것임에도 불구하고 점용허가가 필요 없다고 규정한다. 공공신탁이론에 따른 결과로 보인다. 한편, 연방정부가 정하는 항만선(HARBOR LINE)을 벗어나서 설치하기 위해서는 별도로 연방정부의 허가가 필요하다.

조류수역(潮流水域)이 아닌 경우에는 그 하상(河床)을 소유하는 자가 계류장을 설치하는 데에는 점용허가가 필요 없다. 이와 관련하여, 버지니아 법전은 수로에 접하는 토지를 소유하는 자가 타인의 권리 행사를 방해하지 않는 범위 내에서 비상업적 목적의 사설부두(私設埠頭)를 수로에서 자신의 토지 쪽이나 그 반대쪽에 설치할 수 있다고 규정한다. 이는 우리 민법의 상린관계(相隣關係)에 관한 규정<sup>51)</sup>에 준하여, 어떠한 수로가 어느 누군가의 소유에 전적으로 속하는 것이 아닐 때에 인접한 소유자 간 권리 행사의 범위를 정하는 것이다.

요컨대, 플로팅 주택을 건축하기 위해서는 그 계류장이 먼저 설치되어야 하고, 이를 위해서는 부득이하게 하상(河床)의 점용이 필요한 점에서, 그 하상(河床)이 만일 주정부의 소유에 속한다면 당연히 그 점용에 대한 허가가 있어야 하나, 이와 달리 주정부의 소유에 속하지 않는 하상(河床)은 별도의 허가 없이 점용할 수 있다. 이러한 하상(河床)의 점용은 상업적인 목적을 가지는 경우와 비상업적인 목적을 가지는 경우가 법적으로 달리 취급될 수 있다. 이에 관한 버지니아 법전의 규율을 정리하면 아래 표와 같다.

---

51) 제230조(언의 설치, 이용권) ①수류지의 소유자가 언을 설치할 필요가 있는 때에는 그 언을 대안에 접촉하게 할 수 있다. 그러나 이로 인한 손해를 보상하여야 한다.

② 대안의 소유자는 수류지의 일부가 자기소유인 때에는 그 언을 사용할 수 있다. 그러나 그 이익을 받는 비율로 언의 설치, 보존의 비용을 분담하여야 한다.

※ 버지니아 법전<sup>52)</sup>

<p>§ 28.2-1203. Unlawful use of subaqueous beds; penalty</p> <p><b><u>A. It shall be unlawful for any person to build, dump, trespass or encroach upon or over, or take or use any materials from the beds of the bays, ocean, rivers, streams, or creeks which are the property of the Commonwealth, unless such act is performed pursuant to a permit issued by the Commission or is necessary for the following:</u></b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Erection of dams, the construction of which has been authorized by proper authority;</li> <li>2. Uses of subaqueous beds authorized elsewhere in this title;</li> <li>3. Construction and maintenance of congressionally approved navigation and flood-control projects undertaken by the United States Army Corps of Engineers, the United States Coast Guard, or other federal agency authorized by Congress to regulate navigation, navigable waters, or flood control;</li> </ol>	<p>§ 28.2-1203 하상의 불법적인 사용과 그 제재</p> <p>A. <u>주정부의 토지에 해당하는 만, 해양, 하천의 바닥에 건축을 하거나 투기를 하거나 그 바닥을 무단으로 사용 또는 침해 또는 그 재료를 가져가는 것은 위법하다. 다만, 그 행위가 위원회에서 발급한 허가에 따라서 이루어지거나 다음 각 호를 위하여 필요한 경우에는 그러하지 아니하다.</u></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 관할기관의 승인을 받은 댐의 건설</li> <li>2. 본 편에서 승인을 받은 하상(河床)의 사용</li> <li>3. 연방공병단, 연방해양경찰, 그밖에 의회로부터 항해, 가항 수면, 홍수 통제에 관한 규제를 수권 받은 연방기관이 연방의회의 승인을 받아서 하는 항해 및 홍수 통제 사업의 건설과 유지</li> </ol>
---	---

52) VIRGINIA CODE(버지니아 법전) Title 28.2. Fisheries and Habitat of the Tidal Waters(제28편 조류수역의 어업과 거주)

<p><u>4. Construction of piers, docks, marine terminals, and port facilities owned or leased by or to the Commonwealth or any of its political subdivisions;</u></p> <p>5. Except as provided in subsection D of § 28.2-1205, <u>placement of private piers for noncommercial purposes by owners of the riparian lands in the waters opposite those lands, provided that (i) the piers do not extend beyond the navigation line or private pier lines established by the Commission or the United States Army Corps of Engineers, (ii) the piers do not exceed six feet in width and finger piers do not exceed five feet in width, (iii) any L or T head platforms and appurtenant floating docking platforms do not exceed, in the aggregate, 400 square feet, (iv) if prohibited by local ordinance open-sided shelter roofs or gazebo-type structures shall not be placed on platforms as described in clause (iii), but may be placed on such platforms if not prohibited by local ordinance, and (v) the piers are determined not to be a navigational hazard by the Commission.</u> Subject to any applicable local ordinances, such piers may include an attached boat lift and an open-sided roof designed</p>	<p>4. <u>주정부나 그 하위정부가 소유하거나 임대 또는 임차하는 부두(埠頭), 독(DOCK), 해양터미널, 항만시설의 건설</u></p> <p>5. 제28.2-1205조 D에서 정하는 경우를 제외하고, <u>수변토지(RIPARIAN LAND)의 소유자가 그 토지에 접한 수역에 비상업적 목적의 사설 부두를 설치하는 것. 이 경우에 (i) 부두는 위원회 또는 연방공병단이 설정한 가항선(NAVIGATION LINE) 또는 부두선(PRIVATE PIER LINE)을 초과해서는 안 되고, (ii) 부두는 그 폭이 6피트를, 잔교(FINGER)는 그 폭이 5피트를 초과해서는 안 되고, (iii) L자 또는 T자 플랫폼과 그에 부착된 플로팅 독(DOCK) 플랫폼은 그 합계가 400 평방 피트를 초과해서는 안 되고, (iv) 조례에서 금지하는 경우에는 벽이 없는 가림시설(SHELTER ROOF) 또는 정자(亭子) 형태의 건축물은 위 (iii)에서 정하는 플랫폼에는 설치할 수 없으나, 조례에서 금지하지 않는 경우에는 그러한 플랫폼에도 설치할 수 있고, (v) 부두(埠頭)는 위원회에 의해 항해에 위험이 되지 않는 것으로 결정되어야 한다.</u> 이에 관한 조례에 따라서 이러한 부두는 그에 부착되는 선박 리프트와 1개의 선박 계류지 또는 선박 리프트를 위</p>
---	---

<p>to shelter a single boat slip or boat lift. In cases in which open-sided roofs designed to shelter a single boat, boat slip or boat lift will exceed 700 square feet in coverage or the open-sided shelter roofs or gazebo structures exceed 400 square feet, and in cases in which an adjoining property owner objects to a proposed roof structure, permits shall be required as provided in § 28.2-1204;</p>	<p>한 벽이 없는 가림시설을 포함할 수 있다. 1개의 선박, 선박 계류지, 선박 리프트를 위한 벽이 없는 가림시설이 700 평방 피트를 초과하는 경우에, 벽이 없는 가림시설 또는 정자 건축물이 400 평방 피트를 초과하는 경우에, 인접한 토지 소유자가 가림시설에 반대하는 경우에는 제28.2-1204조에 따라서 허가가 필요하다.</p>
<p>6. Agricultural, horticultural or silvicultural irrigation on riparian lands or the watering of animals on riparian lands, provided that ( i ) no permanent structure is placed on or over the subaqueous bed, (ii) the person withdrawing water complies with requirements administered by the Department of Environmental Quality under Title 62.1, and (iii) the activity is conducted without adverse impacts to instream beneficial uses as defined in § 62.1-10; or</p>	<p>6. 수변토지(RIPARIAN LAND)에서 농업적, 원예적, 산림적 관개를 하거나 동물에 물을 사용하는 것. 이 경우에 ( i ) 하상(河床)이나 그 위에 영구적인 건축물을 설치해서는 안 되고, (ii) 수량(水量)을 끌어들이는 사람은 제62.1편에 따라 환경부에서 관장하는 요건을 충족해야 하고, (iii) 그 행위는 제62.1-10조에서 정하는 수중의 이로운 이용에 불리한 영향을 미치지 않게 행해져야 한다.</p>
<p>7. Recreational gold mining, provided that ( i ) a man-portable suction dredge no larger than four inches in diameter is used, (ii) rights of riparian property owners are not affected, (iii) the activity is conducted without adverse</p>	<p>7. 오락적인 금의 채굴. 이 경우에 ( i ) 4인치 이하의 휴대용 흡입식 준설기를 사용하여야 하고, (ii) 수변토지의 소유자 권리에 영향을 주어서는 안 되고, (iii) 그 행위는 제 62.1-10조에서 정하는 수중의 이로</p>

<p>impacts to instream beneficial uses as defined in § 62.1-10, (iv) the activity is conducted without adverse impacts to underwater historic properties and related objects as defined in § 10.1-2214, and (v) the activity is not defined as mining in § 45.1-180.</p> <p>B. A violation of this section is a Class 1 misdemeanor.</p>	<p>운 이용에 불리한 영향이 없도록 행해져야 하고, (iv) 그 행위는 제 10.1-2214조에서 정하는 수면 아래 역사적 유물이나 그와 관련되는 물건에 불리한 영향이 없도록 행해져야 하고, (v) 그 행위는 제45.1-180조에서 정하는 채광(mining)이 되어서는 안 된다.</p> <p>B. 본 조를 위반하는 것은 1등급의 경범죄에 해당한다.</p>
--	--

※ 버지니아 법전<sup>53)</sup>

<p>§ 28.2-1204. Authority of Commission over submerged land</p> <p><b><u>The Commission is authorized to:</u></b></p> <p>1. <b><u>Issue permits for all reasonable uses of state-owned bottomlands</u></b> not authorized under subsection A of § 28.2-1203, <b><u>including but not limited to, dredging, the taking and use of material, and the placement of wharves, bulkheads, and fill by owners of riparian land in the waters opposite their lands, provided such wharves, bulkheads, and fill do not extend beyond any lawfully established bulkhead lines;</u></b></p>	<p>§ 28.2-1204. 포락지에 관한 위원회의 권한</p> <p><u>위원회는 다음 각 호의 사항에 대해 권한을 가진다.</u></p> <p>1. 제28.2-1203조 A에 따라 수권되는 경우를 제외한 <u>주정부가 소유하는 하상의 모든 합리적인 사용에 대한 허가의 발급. 여기에는 준설, 재료의 채취와 사용, 수변토지의 소유자가 그 토지에 접한 수역에 부두, 격벽, 돋움(fill)을 설치하는 것(단, 그 부두, 격벽, 돋움이 합법적으로 설치된 격벽선을 초과해서는 안 된다)이 포함되나 이에 한정되지는 않는다.</u></p>
--	---

53) VIRGINIA CODE(버지니아 법전) Title 28.2. Fisheries and Habitat of the Tidal Waters(제28편 조류수역의 어업과 거주)



<p>2. Issue permits to recover underwater historic property pursuant to §§ 10.1-2214 and 28.2-1203; and</p> <p>3. Establish bulkhead and private pier lines on or over the bays, rivers, creeks, streams, and shores of the ocean which are owned by or subject to the jurisdiction of the Commonwealth for this purpose, and to issue and publish maps and plats showing these lines; however, these lines shall not conflict with those established by the United States Army Corps of Engineers.</p>	<p>2. 제10.1-2214조와 제28.2-1203조에 따라서 수면 아래의 역사적 유물을 발견하기 위한 허가의 발급</p> <p>3. 주정부가 소유하거나 이러한 목적에서 주정부의 관할에 속하는 만, 하천, 해안이나 그 위에 격벽선과 부두선을 설치하고, 이러한 선을 보여주는 지도와 도면을 발급하고 공간하는 것. 다만, 이러한 선은 연방 공병단이 설치하는 것과 충돌해서는 안 된다.</p>
<p>§ 28.2-1205. Permits for the use of state-owned bottomlands</p> <p>A. <u>When determining whether to grant or deny any permit for the use of state-owned bottomlands</u>, the Commission shall be guided in its deliberations by the provisions of Article XI, Section I of the Constitution of Virginia. In addition to other factors, <u>the Commission shall also consider the public and private benefits of the proposed project and shall exercise its authority under this section consistent with the public trust doctrine</u> as defined by the common law of the Commonwealth adopted pursuant to § 1-200 in order to protect and safeguard the public right to the</p>	<p>§ 28.2-1205. 주정부가 소유하는 하상에 대한 사용허가</p> <p>A. <u>주정부가 소유하는 하상의 사용에 대한 허가를 발급하거나 거부하는 것을 결정하는 때에</u> 위원회는 버지니아 헌법 제9장 제1조의 규정을 숙려하여야 한다. 다른 요소에 더해, <u>위원회는 또한 그 제안된 사업이 가지는 공적인 이익과 사적인 이익을 고려하여야 하고</u>, 공공신탁이론(public trust doctrine)과 버지니아 헌법에서 정하는 바와 같이 인민의 이익을 위해 주정부의 신탁에 맡겨져 있는 하상을 이용할 수 있는 공공의 권리를 보장하기 위하여 제 1-200조에 따라서 채택된 주(州) 커먼로에서 정의하는 <u>공공신탁이론에</u></p>

<p>use and enjoyment of the subaqueous lands of the Commonwealth held in trust by it for the benefit of the people as conferred by the public trust doctrine and the Constitution of Virginia. The Commission shall also consider the project's effect on the following:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Other reasonable and permissible uses of state waters and state-owned bottomlands;</li> <li>2. Marine and fisheries resources of the Commonwealth;</li> <li>3. Tidal wetlands, except when this has or will be determined under the provisions of Chapter 13 of this title;</li> <li>4. Adjacent or nearby properties;</li> <li>5. Water quality; and</li> <li>6. Submerged aquatic vegetation (SAV).</li> </ol> <p>B. The Commission shall consult with other state agencies, including the Virginia Institute of Marine Science, the State Water Control Board, the Virginia Department of Transportation, and the State Corporation Commission, whenever the Commission's decision on a permit application relates to or affects the particular concerns or activities of those agencies.</p>	<p><u>위반됨 없이 본 조에 따른 권한을 행사하여야 한다.</u> 위원회는 또한 그 사업이 다음 각 목에 미치는 영향을 고려하여야 한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 주정부의 물과 주정부가 소유하는 하상의 다른 합리적이거나 허용 가능한 용도</li> <li>2. 주정부의 해양 자원과 어업 자원</li> <li>3. 습지. 단, 본 편 제13장의 규정에 따라 지정되어 있거나 앞으로 지정되는 습지는 제외한다.</li> <li>4. 인접한 재산권</li> <li>5. 수질</li> <li>6. 수중 해양 식물</li> </ol> <p>B. 위원회는 버지니아 해양 과학 연구소, 주(州) 수역관리위원회, 버지니아 교통부, 주(州) 규제위원회를 포함한 주정부의 다른 기관의 특별한 관심이나 활동과 관련이 있거나 그에 영향을 미치는 허가 신청에 대해서 결정을 할 때에는 그 기관과 협의하여야 한다.</p>
---	---



<p>C. No permit for a marina or boatyard for commercial use shall be granted until the owner or other applicant presents to the Commission a plan for sewage treatment or disposal facilities that has been approved by the State Department of Health.</p> <p>D. A permit is required and shall be issued by the Commission for placement of any private pier measuring 100 or more feet in length from the mean low-water mark, which is used for noncommercial purposes by an owner of the riparian land in the waters opposite the land, and that traverses commercially productive leased oyster or clam grounds, as defined in § 28.2-630, provided that the pier does not extend beyond the navigation line established by the Commission or the United States Army Corps of Engineers. The permit may reasonably prescribe the design and location of the pier for the sole purpose of minimizing the adverse impact on such oyster or clam grounds or the harvesting or propagation of oysters or clams therefrom. The permit shall contain no other conditions or requirements. Unless information or circumstances materially alter the conditions under which the permit would be issued, the Commission</p>	<p>C. 상업적 용도의 마리나 또는 조선소에 대한 허가는 소유자 기타 신청자가 위원회에 보건부의 승인을 얻은 하수처리계획을 제출하기 전까지는 발급될 수 없다.</p> <p>D. 평균저수위표(平均低水位標)로부터 길이가 100피트 이상이 되는 사설 부두를 수변토지의 소유자가 그 토지에 접한 수역에 비상업적인 목적으로 설치하기 위해서는, 그리고 제282.2-630조에 따라 임차한 상업적인 굴이나 조개 양식장을 가로질러 설치하기 위해서는 위원회로부터 허가를 발급받아야 하고, 이때 그 부두는 위원회 또는 연방공병단에서 설치한 항해선을 넘지 않아야 한다. 그 허가는 굴이나 조개 양식장이나 굴이나 조개의 양식에 미치는 불리한 영향을 최소로 하는 목적에서 부두의 설계와 위치를 합리적으로 정할 수 있다. 그 허가에는 다른 조건을 부가할 수 없다. 그 허가의 발급에 전제가 되는 조건을 실질적으로 변경하는 정보나 상황이 없다면, 위원회는 완전한 신청이 접수된 때로부터 90일 이내에 그 신청에 대해서 승인 또는 거부를 결정해야 한다. 위원회가 그 기간 안에 결정을 하지 못하는 경우에 그 신청은 승인된 것으로 간주되고 신청자에게 간주된</p>
--	---

<p>shall act within 90 days of receipt of a complete joint permit application to approve or deny the application. If the Commission fails to act within that time, the application shall be deemed approved and the applicant shall be notified of the deemed approval.</p>	<p>승인을 통지하여야 한다.</p>
<p>E. All permits issued by the Commission for the use of state-owned bottomlands pursuant to § 28.2-1204, or to recover underwater historic property shall be in writing and specify the conditions and terms that the Commission determines are appropriate, and royalties unless prohibited under other provisions of this chapter.</p>	<p>E. 위원회에서 제28.2-1204조에 따라 주정부가 소유하는 하상의 이용에 대해서 발급하거나 수면 아래 역사적 유물의 회수를 위하여 발급하는 모든 허가는 서면으로 이루어져야 하고, 본 장의 다른 규정에 위반되지 않는 범위 내에서 위원회가 적절하다고 정하는 조건과 기한 그리고 사용료를 정할 수 있다.</p>
<p>F. Any person aggrieved by a decision of the Commission under this section is entitled to judicial review in accordance with the provisions of the Administrative Process Act (§ 2.2-4000 et seq.). However, any decision made by the Commission hereunder consistent with the public trust doctrine as defined by the common law of the Commonwealth adopted pursuant to § 1-200 shall not be deemed to have been made pursuant to the police power. No person shall reapply for the same or substantially similar use of the bottomlands within</p>	<p>F. 본 조에 따른 위원회의 결정으로 불이익을 입은 자는 행정절차법의 규정에 따라 사법심사를 청구할 있다. 그러나 제1-200조에 따라 채택된 주(州) 커먼로에서 정의하는 공공신탁이론에 위반됨 없이 그에 의거하여 위원회가 내리는 결정은 경찰권에 따라서 이루어진 것으로 간주되어서는 안 된다. 위원회가 허가를 거부한 때로부터 12개월 이내에 그와 동일하거나 본질적으로 유사한 하상의 사용을 다시 신청해서는 안 된다. 이 규정의 어떠한 것도 수변토지의 소유자가 커먼로에 따라서</p>

<p>12 months of the denial of a permit by the Commission. Nothing in this subsection shall be construed to deprive a riparian landowner of such rights as he may have under common law.</p>	<p>가지는 권리를 박탈하는 것으로 해석되어서는 안 된다.</p>
---	--------------------------------------

※ 버지니아 법전<sup>54)</sup>

<p>§ 62.1-164. Erection and abatement of private wharves, piers and landings</p> <p><u>Any person owning land upon a watercourse may erect a private wharf on the same, or private pier or landing, in such watercourse opposite his land; provided, such wharf, pier or land is for noncommercial purposes and navigation be not obstructed, nor the private rights of any person be otherwise injured thereby.</u> The circuit court of the county in which such wharf, pier or landing is, after causing ten days' notice to be given to the owner thereof, of its intention to consider the subject, if it be satisfied that such wharf, pier or landing obstructs the navigation of the watercourse, or so encroaches on any private landing as to prevent the free use thereof, may abate the same.</p>	<p>§ 62.1-164. 사설선창, 부두, 선착장의 설치와 금지</p> <p><u>수로(水路)에 접하는 토지를 소유하는 자는 수로에서 자신의 토지 쪽에 사설선창을 설치하거나 자신의 토지 반대 쪽에 사설부두 또는 선착장을 설치할 수 있으나, 그 선창, 부두, 선착장은 비상업적 목적이어야 하고, 항해에 방해가 되지 않아야 하며, 타인의 권리를 침해하지 않아야 한다.</u> 그 선창, 부두, 선착장을 관할하는 카운티 순회법원은 그 선창, 부두, 선착장이 수로의 항해를 방해하거나 타인의 선착장을 침해하여 그 자유로운 사용을 못하도록 하는 지에 관하여 심리 중임을 소유자에게 통지한 때로부터 10일이 경과한 다음에 선창, 부두, 선착장을 금지할 수 있다.</p>
---	---

54) VIRGINIA CODE(버지니아 법전) Title 62.1. Waters of the State, Ports and Harbors (주정부의 수역, 항만)

## 제 6 장 플로팅 건축 관련 재산권 제도

### 제 1 절 플로팅 건축물 거래 관계

미국에서는 주에 따라서 플로팅 건축물을 부동산으로 보기도 하고 동산으로 보기도 하지만, 우리가 자동차나 선박이 부동산이 아님에도 불구하고 실질적으로 등기 제도와 유사한 기능을 수행하는 등록 제도를 운영하고 있듯이, 미국에서 플로팅 건축물이 부동산인가 아니면 동산인가에 따라 그 권리의 취득이나 처분에 있어 법적인 성격이나 절차의 근본적인 차이가 없다. 자동차등록을 하면 번호판을 게시하여야 하듯이 플로팅 건축물도 등록을 하면 그 번호판을 외부에서 분명히 보이도록 게시할 의무가 있다. 이에 관한 캘리포니아 보건안전법전에 관한 규율을 정리하면 아래 표와 같다.

※ 캘리포니아 보건안전법전<sup>55)</sup>

<p>18075.5.</p> <p>Manufactured homes, mobilehomes, commercial coaches, and <b>floating homes sold or used within this state shall be subject to annual registration with the department and payment of registration fees prescribed by Section 18114 except as follows:</b></p>	<p>18075.5.</p> <p>캘리포니아 주(州)에서 판매되거나 사용되는 기성 주택, 이동 주택, 영업 트레일러, <b>플로팅 주택은 매년 부(部)에 등록해야 하고, 제18118조에서 규정하는 등록 수수료를 지불하여야 한다. 다만, 다음 각 호의 경우에는 그러하지 아니하다.</b></p>
--	---

55) CALIFORNIA HEALTH AND SAFETY CODE(캘리포니아 보건안전법전) DIVISION 13. HOUSING(제13편 주택) PART 2. MANUFACTURED HOUSING(제2장 기성 주택) CHAPTER 8. Registration and Titling of Manufactured Homes, Mobilehomes, and Commercial Coaches(제8절 기성 주택, 이동 주택, 영업 트레일러의 등록과 권리)

<p>(a) Manufactured homes, mobilehomes, and <u>floating homes subject to local property taxation pursuant to Part 13 (commencing with Section 5800) of Division 1 of the Revenue and Taxation Code, and not installed on foundation systems pursuant to subdivision (a) of Section 18551, shall be subject to registration and payment of fees and penalties prescribed by Section 18114 at the time of original registration with the department, and upon subsequent sale, resale, or transfer of title.</u> For purposes of this section, a transfer of title includes, but is not limited to, any change, addition, or deletion of one or more registered owners, legal owners, or junior lienholders.</p> <p>(g) Floating homes, which are subject to local property taxation, as prescribed by Section 229 of the Revenue and Taxation Code, shall be subject to registration at the time of sale and upon any subsequent sale, resale, or transfer of title. Floating homes are subject to the fees prescribed by subdivision (c) of Section 18114 upon registration or reregistration.</p>	<p>(a) <u>세법전 제1편 제13절에 따른 지방 재산세의 납부 대상이 되고 제 18551조 (a)에 따른 재단 시스템에서 설치된 것이 아닌</u> 기성 주택, 이동 주택, <u>플로팅 주택은 국(局)에 최초로 등록할 때와 이후에 권리를 매매하고, 전매하고, 양도할 때에는 등록과 제18114조에서 정하는 수수료 및 가산금을 지불하여야 한다.</u> 본 조의 목적을 위하여, 권리의 양도는 1인 또는 그 이상의 등록된 소유자, 법적인 소유자, 유치권자의 변경, 추가, 삭제를 포함하지만 그에 국한되지는 않는다.</p> <p>(g) 세법전 제229조에서 정하는 지방 재산세의 납부 대상이 되는 플로팅 주택은 권리를 매매하고 그 이후에 매매하고, 전매하고, 양도하는 때에 등록하여야 한다. 플로팅 주택은 등록 또는 재등록에 관한 제18114조 (c)에서 정하는 수수료를 납부하여야 한다.</p>
--	--

※ 캘리포니아 보건안전법전<sup>56)</sup>

<p>18075.55.</p> <p>(a) <u>Floating homes subject to real property taxation pursuant to Section 229 of the Revenue and Taxation Code shall be subject to registration and titling by the department only at the time of sale, resale, or transfer of title.</u></p> <p>(b) Ownership registration and title to a floating home may be held by two or more co-owners in the manner specified in Sections 18080 and 18081.</p> <p>(c) Upon receipt of a registration card, every registered owner shall maintain the card or a copy thereof with the floating home for which it is issued.</p> <p>(d) <u>Floating home, as used in this section, means a floating structure which is all of the following:</u></p> <p><u>(1) It is designed and built to be used, or is modified to be used, as a stationary waterborne residential dwelling.</u></p> <p><u>(2) It has no mode of power of its own.</u></p>	<p>18075.55.</p> <p>(a) <u>세법전 제229조에 따른 부동산세의 납부 대상이 되는 플로팅 주택은 오로지 권리의 매매, 전매, 양도의 경우에 한하여 등록하고 권리자를 기재하여야 한다.</u></p> <p>(b) 플로팅 주택에 대한 소유자 등록과 권리는 2인 또는 그 이상의 공동소유자가 제18080조와 제18081조에서 정하는 방식으로 가질 수 있다.</p> <p>(c) 등록증의 수령 이후 등록된 소유자는 등록증이나 그 사본을 등록증이 발부된 플로팅 주택에 비치하여야 한다.</p> <p>(d) <u>본 조에서 플로팅 주택은 다음 각 호를 전부 충족하는 플로팅 건축물을 의미한다.</u></p> <p><u>(1) 정지된 상태에서 수상 거주에 사용하기 위하여 설계되어 사용되거나 사용되기 위해서 변경된 것이다.</u></p> <p><u>(2) 자체 동력이 없다.</u></p>
---	--

56) CALIFORNIA HEALTH AND SAFETY CODE(캘리포니아 보건안전법전) DIVISION 13. HOUSING(제13편 주택) PART 2. MANUFACTURED HOUSING(제2장 기성 주택) CHAPTER 8. Registration and Titling of Manufactured Homes, Mobilehomes, and Commercial Coaches(제8절 기성 주택, 이동 주택, 영업 트레일러의 등록과 권리)

<p><u>(3) It is dependent for utilities upon a continuous utility linkage to a source originating on shore.</u></p> <p><u>(4) It has a permanent continuous hookup to a shoreside sewage system.</u></p> <p><u>This section does not affect existing law regarding residential use of tide and submerged lands.</u></p>	<p>(3) 수변에서 공급되는 자원에 의존한다.</p> <p>(4) 수변 하수 시스템에 대한 항구적이고 지속적인 연결을 가진다.</p> <p>본 조는 조류(潮流)와 포락지(浦落地)의 주거적인 이용에 관한 기존의 법에 영향을 미치지 않는다.</p>
---	---

※ 캘리포니아 보건안전법전<sup>57)</sup>

<p>18101.</p> <p><u>No transfer of the title of a manufactured home, mobilehome, commercial coach, truck camper, or floating home registered under this code shall be effective until the transferor has made proper endorsement and delivery of the certificate of title and delivery of the registration card to the transferee as provided in this code.</u></p>	<p>18101.</p> <p><u>이 법률에 따라 등록된 기성 주택, 이동 주택, 영업 트레일러, 캠핑 트럭, 플로팅 주택의 권리 양도는 양도인이 양수인에게 이 법률에서 정하는 바에 따라 적집 배서하고 권리증을 교부하며 등록증을 교부해야 비로소 효과가 발생한다.</u></p>
---	---

## 제 2 절 플로팅 건축물 사용 관계

플로팅 주택을 위한 계류장은 실질적으로는 주택단지의 기능을 하는 점에서, 공동주택의 관리와 유사한 내용의 규율이 필요하다. 이점

57) CALIFORNIA HEALTH AND SAFETY CODE(캘리포니아 보건안전법전) DIVISION 13. HOUSING(제13편 주택) PART 2. MANUFACTURED HOUSING(제2장 기성 주택) CHAPTER 8. Registration and Titling of Manufactured Homes, Mobilehomes, and Commercial Coaches(제8절 기성 주택, 이동 주택, 영업 트레일러의 등록과 권리)



에 대해 캘리포니아 민법전은 우리의 공동주택의 관리 외에 집합건물의 관리에 관한 것까지 포괄하여 플로팅 건축물에 관한 법률관계를 종합적으로 규율하고 있다. 플로팅 주택 소유자가 그 계류장의 관리자에 대해서 가지는 지위를 “입주권”(RESIDENCY)이라고 하는데, 그에 관한 캘리포니아 민법전의 규율을 정리하면 아래 표와 같다.

※ 캘리포니아 민법전<sup>58)</sup>

<p>800.21.</p> <p><b><u>The rental agreement shall be in writing and shall contain, in addition to the provisions otherwise required by law to be included, all of the following:</u></b></p> <p>(a) The term of the tenancy and the rent therefor.</p> <p>(b) <b><u>The rules and regulations of the floating home marina.</u></b></p> <p>(c) A reference to this chapter and a statement that a copy of it is available from the marina upon request.</p> <p>(d) A provision specifying that it is the responsibility of the management to provide and maintain physical improvements in the common facilities in good working order and condition.</p>	<p>800.21.</p> <p><b><u>입주계약(RENTAL AGREEMENT)은 서면으로 하여야 하고, 달리 법에서 포함하도록 정하고 있는 규정 외에 다음 각 호에 관한 사항이 포함되어야 한다.</u></b></p> <p>(a) 입주권(TENANCY)의 기한과 사용료</p> <p>(b) <b><u>플로팅 주택 마리나에 관한 규정과 규율</u></b></p> <p>(c) 본 절의 준용 및 만일 요청이 있다면 마리나에서 사본을 제공한다는 진술</p> <p>(d) 공용시설을 정상적인 상태와 조건에서 제공하고 물리적으로 개선하는 것이 관리자의 책임이라는 것을 정하는 규정</p>
---	---

58) CALIFORNIA CIVIL CODE(캘리포니아 민법전) DIVISION 2. PROPERTY(제2권 재산권) PART 2. REAL OR IMMOVABLE PROPERTY(제2편 부동산 재산권) TITLE 2. ESTATES IN REAL PROPERTY(제2장 부동산 소유권) CHAPTER 2.7. FLOATING HOME RESIDENCY LAW(제2절 플로팅 주택관리법)



제 6 장 플로팅 건축 관련 재산권 제도

<p>(e) A description of the physical improvements to be provided the homeowner during his or her tenancy.</p> <p>(f) A provision listing those services which will be provided at the time the rental agreement is executed and will continue to be offered for the term of tenancy and the fees, if any, to be charged for those services.</p> <p>(g) All other provisions governing the tenancy.</p>	<p>(e) 입주권이 인정되는 동안 주택소유자에게 제공되는 물리적인 개선에 관한 설명</p> <p>(f) 입주계약이 체결되는 때에 제공되는 서비스와 입주권의 기간 동안 계속해서 제공되는 서비스의 목록, 그리고 그 서비스에 대해서 요금이 부과되는 경우에는 그 요금에 관한 규정</p> <p>(g) 그밖에 입주권에 관한 규정</p>
--	---

※ 캘리포니아 민법전<sup>59)</sup>

<p>800.71.</p> <p><b><u>A tenancy shall be terminated by the management only for one or more of the following reasons:</u></b></p> <p>(a) <b><u>Failure of the homeowner or resident to comply with a local ordinance or state law or regulation relating to floating homes within a reasonable time after the homeowner receives a notice of noncompliance from the appropriate governmental agency.</u></b></p> <p>(b) <b><u>Conduct by the homeowner or resident, upon the floating home marina</u></b></p>	<p>800.71.</p> <p><u>입주권은 다음 각 호의 1 이상의 사유가 있을 때에 한해서 관리자에 의해서 종료된다.</u></p> <p>(a) <u>주택소유자나 거주자가 관할기관으로부터 플로팅 주택에 관한 조례, 주법, 규율(REGULATION)의 위반을 통보 받은 때로부터 상당한 기간 이내에 그 위반을 시정하지 않는 경우</u></p> <p>(b) <u>주택소유자나 거주자가 플로팅 주택 마리나 구역 안에서 다른 주</u></p>
--	--

59) CALIFORNIA CIVIL CODE(캘리포니아 민법전) DIVISION 2. PROPERTY(제2권 재산권) PART 2. REAL OR IMMOVABLE PROPERTY(제2편 부동산 재산권) TITLE 2. ESTATES IN REAL PROPERTY(제2장 부동산 소유권) CHAPTER 2.7. FLOATING HOME RESIDENCY LAW(제2절 플로팅 주택관리법)

<p><u>premises, which constitutes a substantial annoyance to other homeowners or residents.</u></p> <p><u>(c) Failure of the homeowner or resident to comply with a reasonable rule or regulation of the floating home marina as set forth in the rental agreement or any amendment thereto.</u></p> <p>The management may not impose unreasonable restrictions on the right of the homeowner to sublet his or her floating home.</p> <p>No act or omission of the homeowner or resident shall constitute a failure to comply with a reasonable rule or regulation unless and until the management has given the homeowner written notice of the alleged rule or regulation violation and the homeowner or resident has failed to adhere to the rule or regulation within seven days. However, if a homeowner has been given a written notice of an alleged violation of the same rule or regulation on three or more occasions within a 12-month period after the homeowner or resident has violated that rule or regulation, no written notice shall be required for a subsequent violation of the same rule or regulation.</p> <p>Nothing in this subdivision shall relieve the management from its</p>	<p><u>택소유자나 거주자에게 실질적인 방해가 되는 행위를 하는 경우</u></p> <p><u>(c) 주택소유자나 거주자가 입주계약이나 그 변경계약에서 정하는 플로팅 주택 마리아에 관한 합리적인 규정이나 규제를 위반하는 경우</u></p> <p>관리자는 주택소유자가 자신의 플로팅 주택을 제3자에게 임대할 수 있는 권리를 불합리하게 제한해서는 안 된다.</p> <p>관리자가 주택소유자에게 그가 주장하는 규정이나 규제 위반을 서면으로 통지하고 그때로부터 7일 이내에 주택소유자나 거주자가 그 위반을 시정하지 못하는 경우가 아니라면, 주택소유자나 거주자의 어떠한 행위나 불찰도 합리적인 규정이나 규제를 위반한 것으로 인정되지 않는다. 그러나 만일 주택소유자나 거주자가 어떠한 규정이나 규제를 위반한 때로부터 12개월 이내에 그와 동일한 규정이나 규제를 위반하였다고 주장하는 서면 통지를 3회 이상 받은 경우에는 그와 동일한 규정이나 규제의 지속적인 위반에 대해서는 서면 통지가 필요 없다.</p> <p>이 규정에서 정하는 어떤 것도 어떠한 규정이나 규제가 실제로 위</p>
--	--

<p>obligation to demonstrate that a rule or regulation has in fact been violated.</p> <p>(d) (1) <b><u>Nonpayment of rent, utility charges, or reasonable incidental service charges;</u></b> if the amount due has been unpaid for a period of at least five days from its due date, and provided, that the homeowner shall be given a three-day written notice subsequent to that five-day period to pay the amount due or to vacate the tenancy.</p> <p>The three-day written notice shall be given to the homeowner in the manner prescribed by Section 1162 of the Code of Civil Procedure. The notice may be given at the same time as the 60 days' notice required for termination of the tenancy.</p> <p>Payment by the homeowner prior to the expiration of the three-day notice period shall cure a default under this subdivision.</p> <p>(2) However, if a homeowner has been given a three-day notice to pay the amount due or to vacate the tenancy on three or more occasions within the preceding 12-month period, no written three-day notice shall be required for a subsequent nonpayment of rent, utility charges, or reasonable incidental service charges.</p>	<p>반되었음을 입증해야 하는 관리자의 의무를 경감시키지 않는다.</p> <p>(d) (1) <b><u>사용료, 필수 서비스 요금 (UTILITY CHARGE), 합리적인 부대 서비스 요금의 미지급.</u></b> 단, 지불되어야 하는 금액이 기한이 도래한 때로부터 5일 이상 경과하도록 지불되지 않고 있고, 기한이 도래한 때로부터 5일이 경과한 다음에 지불되어야 하는 금액을 지급하지 않으면 입주권이 무효가 된다는 것을 주택소유자에게 3일 간의 서면 통지를 하여야 한다.</p> <p>3일간의 서면 통지는 민사소송법 전 제1162조에서 정하는 방식으로 주택소유자에게 하여야 한다. 그 통지는 입주권의 종료에 필요한 60일간 통지와 동시에 할 수 있다.</p> <p>3일간의 통지가 만료되기 전에 주택소유자가 지급하면 이 규정에 따른 하자는 치유된다.</p> <p>(2) 하지만 만약 주택소유자가 지불해야 할 금액을 지급하지 않으면 입주권이 무효가 되는 3일간의 통지를 이전 12개월 동안 3회 이상 받은 경우에는 그에 이은 사용료, 필수 서비스 요금, 합리적인 부대 서비스 요금의 미지급에 대해서는 3일간의 서면 통지가 요구되지 않는다.</p>
--	---

<p>(3) Payment by the legal owner, any junior lienholder, or the registered owner, if other than the homeowner, on behalf of the homeowner prior to the expiration of 30 calendar days following the mailing of the notice to the legal owner, each junior lienholder, and the registered owner provided in subdivision (b) of Section 800.70, shall cure a default under this subdivision with respect to that payment.</p> <p>(4) The homeowner shall remain liable for all payments due up until the time the tenancy is vacated.</p> <p>(5) Cure of a default of rent, utility charges, or reasonable incidental service charges by the legal owner, any junior lienholder, or the registered owner, if other than the homeowner, as provided by this subdivision, may not be exercised more than twice during a 12-month period.</p> <p><b><u>(e) Condemnation of the floating home marina.</u></b></p> <p><b><u>(f) Change of use of the floating home marina or any portion thereof, provided:</u></b></p> <p>(1) The management gives the homeowners at least 60 days' written notice that the management will be appearing before a local governmental board, commission, or body to request permits</p>	<p>(3) 제800.70조 (b)에서 정하는 법적인 소유자, 유치권자, 등록된 소유자에 대해 통지를 송달한 날로부터 30일 이내에 법적인 소유자, 유치권자, 등록된 소유자가 주택소유자를 위하여 지급을 하면 그 지급에 관하여 규정에 따른 하자는 치유된다.</p> <p>(4) 주택소유자는 입주권이 무효가 될 때까지 지불해야 하는 모든 지급에 대해서 계속해서 책임을 진다.</p> <p>(5) 이 규정에 따른 법적인 소유자, 유치권자, 등록된 소유자에 의한 사용료, 필수 서비스 요금, 합리적인 부대 서비스 요금 하자의 치유는 12개월 동안 총 2회에 한해서만 할 수 있다.</p> <p><b><u>(e) 플로팅 주택 마리나에 대한 수용</u></b></p> <p><b><u>(f) 플로팅 주택 마리나의 전부 또는 일부의 용도 변경으로서 다음 각 목의 요건이 충족되는 경우</u></b></p> <p>(1) 관리자는 주택소유자에게, 관리자가 지방정부의 위원회에 출석하여 플로팅 주택 마리나의 용도 변경에 대한 허가를 신청할 것임에</p>
---	---

<p>for a change of use of the floating home marina.</p> <p>(2) After all required permits requesting a change of use have been approved by the local governmental board, commission, or body, the management shall give the homeowners six months' or more written notice of termination of tenancy.</p> <p>If the change of use requires no local governmental permits, then notice shall be given 12 months or more prior to the management's determination that a change of use will occur. The management in the notice shall disclose and describe in detail the nature of the change of use.</p> <p>(3) The management gives each proposed homeowner written notice thereof prior to the inception of his or her tenancy that the management is requesting a change of use before local governmental bodies or that a change of use request has been granted.</p> <p>(4) The notice requirements for termination of tenancy set forth in this section and Section 800.72 shall be followed if the proposed change actually occurs.</p> <p>(5) The requirements for a notice of a proposed change of use imposed by this subdivision shall be governed by the law in effect at the time the notice was given.</p>	<p>대해서 최소 60일간의 서면 통지를 하여야 한다.</p> <p>(2) 용도 변경에 필요한 모든 허가가 지방정부의 위원회에서 승인되었을 때에, 관리자는 입주권의 종료에 대해서 최소 6개월간의 서면 통지를 하여야 한다.</p> <p>만일 용도 변경에 지방정부의 허가가 필요 없는 때에는 관리자는 용도변경을 할 것임을 결정하기 전에 최소 12개월간의 서면 통지를 하여야 한다. 관리자는 그 통지에서 용도 변경의 성격에 관하여 상세하게 밝히고 설명하여야 한다.</p> <p>(3) 관리자는 모든 주택청약자에게 그 입주권의 취득 이전에 관리자가 지방정부기구에 용도 변경을 신청 중에 있다거나 용도 변경 신청이 승인되었다는 것을 서면으로 통지하여야 한다.</p> <p>(4) 본 조와 제800.72조에서 정하는 입주권의 종료를 위한 통지 요건은 제안을 받은 변경이 실제로 발생하는 경우에도 적용된다.</p> <p>(5) 제안을 받은 용도 변경에 대한 이 규정에 따른 통지 요건은 그 통지가 이루어진 때에 실제로 법의 적용을 받는다.</p>
--	--

※ 캘리포니아 민법전<sup>60)</sup>

<p>800.84.</p> <p>The management shall not require the removal of a floating home from the floating home marina in the event of its sale to a third party during the term of the homeowner's rental agreement.</p>	<p>800.84.</p> <p>관리자는 주택소유자의 입주계약의 기간이 남아 있는 동안에는 플로팅 주택이 제3자에게 매각되는 경우에도 플로팅 주택을 플로팅 주택 마리나에서 철거할 것을 요구할 수 없다.</p>
--	--

※ 캘리포니아 민법전<sup>61)</sup>

<p>800.100.</p> <p><b><u>(a) When the owner of a floating home marina enters into a written listing agreement with a licensed real estate broker, as defined in Article 1 (commencing with Section 10130) of Chapter 2 of Part 1 of Division 4 of the Business and Professions Code, for the sale of the marina or offers to sell the marina to any party, the owner shall provide written notice by first-class mail or by personal delivery to the president, secretary, and treasurer</u></b></p>	<p>800.100.</p> <p><b><u>(a) 플로팅 주택 마리나의 소유자가 마리나를 매매하기 위하여 영업법전 제4편 제1장 제2절 제1조에서 정하는 면허 있는 부동산 중개인과 중개 계약을 서면으로 체결하거나 타인에게 마리나의 매매를 제안하는 때, 그 소유자는 입주자단체(RESIDENT ORGANIZATION)의 회장, 총무, 재무에게 우등우편 또는 인편으로 마리나 매매에 관한 중계계약을 서면으로 체결하거나 타인에게 마리나의 매매를 제안하기 전에 최소 30일간</u></b></p>
--	--

60) CALIFORNIA CIVIL CODE(캘리포니아 민법전) DIVISION 2. PROPERTY(제2권 재산권) PART 2. REAL OR IMMOVABLE PROPERTY(제2편 부동산 재산권) TITLE 2. ESTATES IN REAL PROPERTY(제2장 부동산 소유권) CHAPTER 2.7. FLOATING HOME RESIDENCY LAW(제2절 플로팅 주택관리법)

61) CALIFORNIA CIVIL CODE(캘리포니아 민법전) DIVISION 2. PROPERTY(제2권 재산권) PART 2. REAL OR IMMOVABLE PROPERTY(제2편 부동산 재산권) TITLE 2. ESTATES IN REAL PROPERTY(제2장 부동산 소유권) CHAPTER 2.7. FLOATING HOME RESIDENCY LAW(제2절 플로팅 주택관리법)

<p><u>of the resident organization,</u> not less than 30 days but no more than one year prior to entering into any written listing agreement for the sale of the marina, or making any offer to sell the marina to any party. An offer to sell a marina shall not be construed as an offer under this subdivision unless it is initiated by the marina owner or his or her agent.</p>	<p>의, 최대 1년간의 서면통지를 하여야 한다. 마리아의 매매에 대한 제안은 그것이 마리아 소유자나 그 대리인에 의해서 이루어진 것이 아니라면 이 규정에 따른 제안으로 해석되어서는 안 된다.</p>
---	---

### 제 3 절 플로팅 건축물 조세 제도

플로팅 건축물을 부동산으로 취급할 것인지 아니면 동산으로 취급할 것인지는 순수한 조세 정책의 문제로, 캘리포니아 주(州)에서는 그 중 플로팅 주택을 부동산으로 취급하고 있지만, 플로팅 건축물을 동산으로 취급하는 주에서도 그 권리와 의무에 관한 등록 제도를 가지고 있어서 실제에 있어서는 법적인 취급에 거의 차이가 없다. 참고로, 플로팅 주택의 개념에 대한 캘리포니아 세법전의 정의는 캘리포니아 보건안전법전의 그것과 동일하다.

※ 캘리포니아 세법전<sup>62)</sup>

<p>229.  <u>(a) A floating home shall be assessed in the same manner as real property.</u></p>	<p>229.  <u>(a) 플로팅 주택은 부동산과 동일한 방식으로 평가된다.</u></p>
--	---

62) REVENUE AND TAXATION CODE(캘리포니아 세법전) DIVISION 1. PROPERTY TAXATION(제1편 재산세) PART 13. TAXATION OF MANUFACTURED HOMES(제 13장 기성 주택에 대한 과세)



<p>(b) For purposes of determining the valuation of floating homes pursuant to this section, the procedures set forth in Section 110.1 shall apply, except that:</p> <p>(1) The 1979 lien date shall be substituted for the 1975 lien date.</p> <p>(2) The 1979-80 assessment roll shall be substituted for the 1975-76 assessment roll.</p> <p>(3) The date January 1, 1983, shall be substituted for the dates June 30, 1980, and June 30, 1981.</p> <p>(c) <b><u>“Floating home” means a floating structure which is all of the following:</u></b></p> <p><b><u>(1) It is designed and built to be used, or is modified to be used, as a stationary waterborne residential dwelling.</u></b></p> <p><b><u>(2) It has no mode of power of its own.</u></b></p> <p><b><u>(3) It is dependent for utilities upon a continuous utility linkage to a source originating on shore.</u></b></p> <p><b><u>(4) It has a permanent continuous hookup to a shoreside sewage system.</u></b></p> <p>“Floating home” does not include a vessel. This section does not affect existing law regarding residential use of tide and submerged lands.</p>	<p>(b) 본 조에 따라 플로팅 주택의 과세표준을 정하기 위해서 제110.1조에서 정하는 절차가 적용된다. 다만, 다음 각 호의 사항에 대해서는 그러하지 아니하다.</p> <p>(1) 1975년 법정기일(LIEN DATE)을 1979년 법정기일자로 변경한다.</p> <p>(2) 1975년-1976년 과세대상(ASSESSMENT ROLL)을 1979년-1980년 과세대상으로 변경한다.</p> <p>(3) 1980년 1월 30일, 1981년 1월 30일을 1983년 1월 1일로 변경한다.</p> <p>(c) <b><u>“플로팅 주택”은 다음 각 호를 전부 충족하는 플로팅 건축물을 말한다.</u></b></p> <p><b><u>(1) 정지된 상태에서 수상 건조물(建造物)로 사용하기 위하여 설계되고 제작되거나 그 사용을 위해서 변경된 것이다.</u></b></p> <p><b><u>(2) 자체 동력이 없다.</u></b></p> <p><b><u>(3) 수변(水邊)에서 자원을 공급받는 기반시설에 의존한다.</u></b></p> <p><b><u>(4) 수변(水邊)의 하수 시스템에 항구적이고 계속적으로 연결되어 있다.</u></b></p> <p>“플로팅 주택”은 선박을 포함하지 않는다. 본 조는 조류(潮流)와 하상(河床)의 주거적 이용에 관한 기존의 법에 영향을 미치지 않는다.</p>
--	---



## 제 7 장 결 론

지금까지 검토한 내용을 정리하고 그 시사점을 통해 우리 법제 개선 방안을 제시하면 다음과 같다.

### 1. 플로팅 건축물의 의의

플로팅 건축물(FLOATING STRUCTURE)은 수면에서 부유체(浮遊體)에 의해서 지지되는 건축물을 말한다. 그중 주거의 용도로 사용되는 것을 플로팅 주택(FLOATING HOME)이라고 한다. 그밖에 선박창(BOATHOUSE), 복합 건축물(COMBO-STRUCTURE), 정비창(TENDER HOUSE) 또한 플로팅 건축물에 해당한다. 플로팅 건축물은 선박(BOAT)과 구별되지만 선상가옥(HOUSEBOAT)은 주거용으로 사용이 가능하다. 여기서 플로팅 주거용 건조물(FLOATING DWELLING)은 플로팅 주택 외에 선상가옥(船上家屋)까지 포함하는 개념으로 사용된다. 선상가옥(船上家屋)은 플로팅 주택이 아니지만 그와 동일하거나 유사하게 취급된다. 플로팅 주택은 반드시 그 계류장(FLOATING HOME MOORAGE) 안에 설치되어야 한다. 계류장에는 플로팅 주택을 위한 기반시설과 공동시설이 갖추어져 있다. 플로팅 주택은 주정부에 등록을 하여야 하고, 소유자는 그 번호판을 게시되어야 한다. 플로팅 주택과 그 계류장은 서로 별개의 재산으로, 전자의 소유자가 후자의 소유자나 관리자에 대해서 가지는 입주권(RESIDENCY)은 법적으로 보장된다.

### 2. 플로팅 건축물의 법제

플로팅 건축물의 법제는 건축경찰법, 도시계획법, 공물법, 재산권 제도의 측면을 가진다. 위험방지를 일차적인 목적으로 하는 건축경찰법의 측면에서, 토지에 정착하는 일반적인 건축물과 달리 부유체(浮遊

體)에 의해 지지되는 플로팅 건축물은 특별한 취급이 필요하다. 이에 따라 지방정부의 자치법전에서는 플로팅 건축물의 건축에 적용되는 기준과 절차를 별도로 규정하는데, 여기에는 플로팅 주택에 관한 사항 외에도 플로팅 주택을 위한 계류장에 관한 사항도 함께 포함되어 있다. 구체적으로, 플로팅 건축물이 갖추어야 하는 구조, 방화, 전기 등 안전에 관한 기준, 상수도와 하수도 등 위생에 관한 기준, 폐기물 등 환경에 관한 기준을 규정하는 한편으로, 플로팅 건축물의 건축과 이전에 대한 허가, 사용승인 등에 관한 절차를 규정한다. 플로팅 주택은 주법에 따라 등록하여야 하고, 소유자는 그 번호판을 게시하여야 한다.

플로팅 건축물은 도시계획법적인 측면에 있어서는 특별한 사정이 없는 한 일반적인 건축물과 동일하게 취급되고, 플로팅 건축물이 접하고 있는 지상 토지에 적용되는 것과 동일한 규제가 플로팅 건축물에 대해서도 적용된다. 다만 플로팅 건축물이 주변 환경에 미치는 영향을 개별적으로 검토할 목적에서 플로팅 건축물의 건축을 도시계획 위원회에 의한 개발행위허가에 유보하는 도시관리계획이 수립되는 경우가 있고, 이때 플로팅 건축물을 건축하기 위해서는 건축허가 외에 개발행위허가를 추가로 받아야만 한다. 선상가옥(船上家屋)은 플로팅 건축물과 달리 선박에 해당하지만 도시관리계획에서는 플로팅 건축물과 동일하거나 유사하게 취급되고 있다.

플로팅 건축물 중에서 특히 플로팅 주택은 반드시 계류장 안에 계류하여야 한다. 자치법전에 따라서는 플로팅 주택을 위한 계류장을 설치하기 위해서는 반드시 그것이 설치되는 수역(水域)의 하상(河床)이 사유(私有)에 속해야 한다고 규정하는 경우도 있지만, 만일 그러한 제한이 따로 없다면 조류수역(潮流水域)이기 때문에 주정부의 소유에 속하는 하상(河床)이라고 하더라도 그 점용에 대한 허가를 받아서 설치할 수 있다. 다만 연방정부에서 설정한 항만선(HARBOR LINE)의

밖에 설치해야 하는 경우라면 가항수역(可航水域)에서 수면(水面)의 점용을 관리하는 연방정부의 허가를 별도로 받아야 한다. 만일 지방정부의 자치법전에서 선상가옥(船上家屋)의 정박을 원칙적으로 금지하고 예외적으로 계류장 안에 정박하는 것만을 허용한다면 그 결과는 플로팅 주택에 대한 공물법적 제한과 유사하게 된다.

플로팅 주택은 반드시 계류장 안에 설치되어야 하고, 그 계류장에는 플로팅 주택을 위한 기반시설과 공동시설이 설치되며, 하나의 계류장에 복수의 플로팅 주택이 설치되는 점에서, 플로팅 계류장은 실질적으로 주택단지로서 기능하고, 플로팅 주택의 법률관계는 공동주택에 유사한 성질의 것이 된다. 이에 플로팅 주택 소유자의 그 계류장 소유자 또는 관리자에 대한 지위는 입주권(RESIDENCY)이라는 이름으로 특별한 보호를 받는다. 플로팅 건축물을 부동산으로 취급할 것인지 아니면 동산으로 취급할 것인지는 오로지 조세 정책의 문제이다. 캘리포니아 주(州)에서는 플로팅 주택을 부동산으로 취급하고 있으나 이와 달리 동산으로 취급하는 주에서도 그 권리와 의무에 관한 등록 제도를 가지고 있어서 실제에 있어서는 법적인 취급에 거의 차이가 없다.

### 3. 시사점

미국의 플로팅 건축 법제를 전체적으로 검토해 본 결과, 일반적인 건축물과 다르게 플로팅 건축물에 대해서만 적용되는 특별한 건축기준이 새로 만들어진다고 하더라도, 그것만으로는 플로팅 건축물의 활성화를 기대하기는 어렵다고 사료된다. 그 구체적인 이유는 다음과 같다.

첫째, 계류장에 대한 고려가 충분하지 않다. 「건축법」 제6조의3 및 그 시행령 제6조의4에 따른 “부유식 건축물”은 개개 플로팅 건축물만

을 염두에 둔 개념으로 보인다. 이점은 「선박법」 제26조에 따른 “부유식 수상구조물형 부선”이나 「선박안전법」 제2조 및 그 시행규칙 제3조에 따른 “부유식 해상구조물”의 경우에도 동일하다. 이점은 특히 「부유식 해상구조물의 구조 및 설비 등에 관한 기준」의 내용과 그 체계를 보면 더욱 분명히 드러난다. 안타깝게도 플로팅 건축물을 단지(團地)의 관점에서 접근하는 인식이 없다. 그나마 「수산업법」 제65조에 따른 “유어장”이나 「남시 관리 및 육성법」 제11조 및 그 시행령 제8조에 따른 “남시터”가 계류장에 가까운 것으로 보인다. 그러나 「유어장의 지정 및 관리에 관한 규칙」 제3조 [별표1]에 따른 “남시터 계류시설”이나 「남시 관리 및 육성법 시행령」 제8조 [별표2]에 따른 “남시터 수상시설물”은 일시적이거나 오락적인 성격이 강하고, 그에 따라 구체적인 건축기준이 미비한 실정이다. 결국 우리 법제에는 플로팅 건축물이나 선상가옥(船上家屋)을 위한 계류장에 관한 규율이 전혀 없는 것이다. 이런 상황에서 규제기관이 플로팅 건축물의 건축허가를 적극적으로 해 나가기를 기대하기는 어렵다는 생각이다.

둘째, 플로팅 건축물을 도시관리계획으로 어떻게 규제할 것인지에 관한 고민이 부족하다. 플로팅 건축물은 도시관리계획에서 일반적인 건축물과 동일하게 취급되는 것이 원칙이다. 다만, 토지에 정착되는 일반적인 건축물과 달리 부유체(浮遊體)에 의하여 지지되는 특수성이 있으므로, 사정에 따라 건축허가 외에 개발행위허가를 추가로 받도록 하는 방안이 적절할 수 있다. 이점은 선상가옥(船上家屋)에 대해서도 타당하다. 이와 관련하여, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제56조63)에서 정하는 개발행위허가가 플로팅 건축물에 적용될 수 있는지,

---

63) 제56조(개발행위의 허가) ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위로서 대통령령으로 정하는 행위(이하 “개발행위”라 한다)를 하려는 자는 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수의 허가(이하 “개발행위허가”라 한다)를 받아야 한다. 다만, 도시·군계획사업에 의한 행위는 그러하지 아니하다.

1. 건축물의 건축 또는 공작물의 설치
2. 토지의 형질 변경(경작을 위한 경우로서 대통령령으로 정하는 토지의 형질 변경

그대로 적용하더라도 아무런 문제가 없는지 등이 분명하지 않다.

셋째, 계류장이 설치되는 수역(水域)의 수면(水面)과 하상(河床)의 점용에 관한 제도의 정비가 필요하다. 미국에서는 조류수역(潮流水域)이 아닌 하상(河床)은 사유(私有)에 속하므로, 그곳에 계류장을 설치할 때에는 주정부의 점용허가가 필요하지 않다. 이와 달리, 우리는 그동안 하천의 국유화 정책을 추진해 온 결과, 사유(私有)에 속하는 하상(河床)에 계류장을 설치한다는 것은 익숙한 일이 아니다. 다만, 최근에 「하천법」이 개정되어 어떠한 토지가 하천구역에 편입이 되기 위해서는 제10조64)에 따른 결정이 고시되어야 하고, 하천구역의 결정으로

은 제외한다)

3. 토석의 채취
  4. 토지 분할(건축물이 있는 대지의 분할은 제외한다)
  5. 녹지지역·관리지역 또는 자연환경보전지역에 물건을 1개월 이상 쌓아놓는 행위
- 64) 제10조(하천구역의 결정 등) ①하천관리청은 제7조제6항에 따라 하천의 명칭 및 구간의 지정 또는 지정의 변경·해제의 고시가 있는 때에는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역을 하천구역으로 결정 또는 변경하거나 하천구역을 폐지하여야 한다.
1. 제25조에 따른 하천기본계획(이하 "하천기본계획"이라 한다)에 완성제방(하천시설의 설치계획을 수립함에 있어서 기준이 되는 홍수량만큼의 물이 소통하는데 필요한 단면을 가지고 있어서 구조적 안정성이 이미 확보된 제방을 말한다)이 있는 곳은 그 완성제방의 부지 및 그 완성제방으로부터 하심측(河心側)의 토지
  2. 하천기본계획에 계획제방(제방을 보강하거나 새로이 축조하도록 계획된 제방을 말한다)이 있는 곳은 그 계획제방의 부지 및 그 계획제방으로부터 하심측의 토지
  3. 하천기본계획에 제방의 설치계획이 없는 구간에서는 계획하폭(하천시설의 설치계획을 수립함에 있어서 기준이 되는 홍수량만큼의 물이 소통하는데 필요한 양안 사이의 폭을 말한다)에 해당하는 토지
  4. 댐·하구둑·홍수조절지·저류지의 계획홍수위(하천시설의 설치계획을 수립함에 있어서 기준이 되는 홍수량만큼의 물이 소통하는 경우 그 수위를 말한다. 이하 같다) 아래에 해당하는 토지
  5. 철도·도로 등 선형 공작물이 제방의 역할을 하는 곳에 있어서는 선형 공작물의 하천측 비탈머리를 제방의 비탈머리로 보아 그로부터 하심측에 해당하는 토지
  6. 하천기본계획이 수립되지 아니한 하천에 있어서는 하천에 물이 계속하여 흐르고 있는 토지 및 지형, 그 토지 주변에서 풀과 나무가 자라는 지형의 상황, 홍수 흔적, 그 밖의 상황을 기초로 대통령령으로 정하는 방법에 따라 평균하여 매년 1회 이상 물이 흐를 것으로 판단되는 수면 아래에 있는 토지
- ② 하천관리청이 제1항에 따라 하천구역을 결정하려는 때에는 중앙하천관리위원회 또는 지방하천관리위원회(이하 "하천관리위원회"라 한다)의 심의를 거쳐야 한다. 하

인하여 종래의 용도로 사용할 수 없어 그 효용이 현저하게 감소한 토지나 그 사용 및 수익이 사실상 불가능한 토지에 대해서는 제79조65)에 따른 매수청구권이 인정되었는데, 이는 포락지(浦落地)가 되면 사유(私有)에서 국유(國有)로 당연히 전환된다는 명제66)를 입법적으로

천구역을 변경 또는 폐지하려는 때에도 또한 같다.

③ 제7조제6항은 제1항에 따른 하천구역의 결정·변경 및 폐지에 관하여 준용한다.

④ 하천관리청은 제3항에 따라 하천구역의 결정·변경 또는 폐지의 고시를 하는 때에는 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 지형도면을 작성하여 함께 고시하여야 한다.

⑤ 하천구역의 결정·변경 또는 폐지는 제3항에 따른 고시가 있는 날부터 그 효력이 발생한다.

⑥ 국가 및 지방자치단체는 제1항에 따라 하천구역으로 된 때에는 국가하천인 경우 「국유재산법」에 따른 국유재산으로, 지방하천인 경우 「공유재산 및 물품 관리법」에 따른 공유재산으로 확보되도록 노력하여야 한다.

65) 제79조(토지등의 매수청구) ①하천구역(지방하천의 하천구역을 제외한다)의 결정 또는 변경으로 그 구역 안의 토지, 건축물, 그 밖에 그 토지에 정착된 물건(이하 “토지등”이라 한다)을 종래의 용도로 사용할 수 없어 그 효용이 현저하게 감소한 토지등 또는 그 토지등의 사용 및 수익이 사실상 불가능한 토지등(이하 “매수대상 토지등”이라 한다)의 소유자로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 하천관리청에 그 토지등의 매수를 청구할 수 있다.

1. 하천구역의 결정 당시(법률 제5893호 하천법개정법률 제2조제1항제2호가목부터 다목까지의 규정에 따른 하천구역을 이 법에 따른 하천구역으로 결정하는 경우에는 2008년 4월 7일을 말한다) 또는 변경 당시부터 해당 토지등을 계속 소유한 자

2. 토지등의 사용·수익이 불가능하게 되기 전에 그 토지등을 취득하여 계속 소유한 자

3. 삭제

4. 제1호 또는 제2호의 자로부터 그 토지등을 상속받아 계속 소유한 자

② 하천관리청은 제1항에 따라 매수청구를 받은 토지등이 제3항에 따른 기준에 해당하면 그 토지등을 매수하여야 한다.

③ 제1항에서 종래의 용도로 사용할 수 없어 그 효용이 현저하게 감소한 토지등 또는 그 토지등의 사용 및 수익이 사실상 불가능한 토지등의 구체적인 판정기준은 대통령령으로 정한다.

66) 대법원 2002.06.14. 선고 2002두1823 판결: 조선하천령(1927. 1. 22 제령 제2호)에 의하면, 사유지가 하천부지가 되어 포락되었다고 하더라도 그것만으로 포락지에 대한 사권이 소멸되는 것이 아니고, 조선하천령상의 절차에 따라 하천구역으로 인정될 때 사권이 소멸하므로, 포락되었다는 사실만을 들어 포락지에 대한 종전 사권이 소멸되었다고 볼 수는 없으나, 구 하천법(1971. 1. 19. 법률 제2292호로 개정되기 전의 것) 제2조, 제4조 및 제12조에 의하면, 종전까지 국유 하천으로 되지 아니한 하천의 하상으로 된 토지일지라도 동법에 의하여 각령으로 국유 하천으로 명칭과



변경하는 것인 점에서 앞으로는 하상(河床)이 사유(私有)에 속하고 그 하상(河床)에 계류장이 설치되는 사례를 논리적으로 상정할 수 있게 되었다. 그러나 수역(水域)의 대부분이 중앙정부나 지방정부의 소유에 속한다는 점은 앞으로도 크게 변함이 없을 것인 점에서, 중앙정부나 지방정부의 소유에 속하는 하상의 점용에 대한 허가와 그 법률관계를 정비하는 일은 우리에게 더욱 절실한 문제가 된다. 이점은 수면(水面)의 점용에 대해서도 마찬가지이다. 무엇보다 문제인 것은 기존의 점용허가 제도가 허가의 대상이 되는 수면(水面)의 점용과 하상(河床)의 점용을 엄격히 구별하지 못한다는 점이다. 그 결과 하상(河床)이 사유(私有)에 속하여 그곳에 계류장을 설치하려는 경우에 그로 인하여 특별히 항해가 방해될 우려가 없음에도 불구하고 무조건 수면(水面)의 점용에 대한 허가를 받아야만 하는 상황이 발생할 수도 있다.<sup>67)</sup> 이 문제가 해결되지 않은 상태에서는 최근 「공유수면 관리 및 매립에 관한 법률」 제8조를 개정하여 플로팅 건축물<sup>68)</sup>의 건축을 공유수면 점용허가의 목적에 포함시켰지만 이로써 큰 변화가 생길 수는 없다고 생각한다. 이와 같이 계류장이 설치되는 수역(水域)의 하상(河床)과 수면(水面)의 점용에 대한 규율이 체계적으로 정비되지 않으면 플로팅 건축물의 건축을 위한 기반 자체가 흔들리는 점에서 가장 시급하게 개선해야 할 부분이라고 생각한다.

넷째, 플로팅 건축물에 관한 재산권 제도의 정비 또한 필요하다. “부유식 수상구조물형 부선”이나 “부유식 해상구조물”과 같은 선상가옥(船上家屋)은 선박에 해당하므로 「선박법」 제8조<sup>69)</sup>와 「선박등기법」

---

구간이 지정되고, 하천의 구역을 관리청이 인정 고시하게 되면, 그 고시된 하천구역에 속하는 토지는 관리청의 인정 고시와 동시에 국유로 되고, 포락지에 대한 종전 사권은 소멸하게 된다.

67) 참고로, 「하천법」 제33조 제1항 제6호 및 그 시행령 제35조 제1항 제4호에 따라 계류장을 설치하는 행위는 하천점용허가의 대상이 된다.

68) 정확하게는 “「건축법」 제2조제1항제2호에 따른 건축물로서 공유수면에 토지를 조성하지 아니하고 설치한 건축물”로 표현하고 있다.

제2조70)에 따라 등록과 등기를 하도록 하면 된다. 이와 달리 플로팅 건축물의 경우에는 「건축법」 제6조의3에 따른 “부유식 건축물”에 대해서도 같은 법 제38조71)에 따른 건축물대장과 「부동산등기법」 제14조72)에 따른 건물등기부가 편성될 수 있는지가 분명하지 않다. 아울러, 플로팅 주택과 그 계류장의 법률관계에 대해서 「집합건물의 소유

- 
- 69) 제8조(등기와 등록) ① 한국선박의 소유자는 선적항을 관할하는 지방해양항만청장에게 해양수산부령으로 정하는 바에 따라 그 선박의 등록을 신청하여야 한다. 이 경우 「선박등기법」 제2조에 해당하는 선박은 선박의 등기를 한 후에 선박의 등록을 신청하여야 한다.
- ② 지방해양항만청장은 제1항의 등록신청을 받으면 이를 선박원부(船舶原簿)에 등록하고 신청인에게 선박국적증서를 발급하여야 한다.
  - ③ 선박국적증서의 발급에 필요한 사항은 해양수산부령으로 정한다.
  - ④ 선박의 등기에 관하여는 따로 법률로 정한다.
- 70) 제2조(적용 범위) 이 법은 총톤수 20톤 이상의 기선(機船)과 범선(帆船) 및 총톤수 100톤 이상의 부선(舢舨)에 대하여 적용한다. 다만, 「선박법」 제26조제4호 본문에 따른 부선에 대하여는 적용하지 아니한다.
- 71) 제38조(건축물대장) ① 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 건축물의 소유·이용 및 유지·관리 상태를 확인하거나 건축정책의 기초 자료로 활용하기 위하여 다음 각 호의 어느 하나에 해당하면 건축물대장에 건축물과 그 대지의 현황 및 국토교통부령으로 정하는 건축물의 구조내력(構造耐力)에 관한 정보를 적어서 보관하여야 한다.
- 1. 제22조제2항에 따라 사용승인서를 내준 경우
  - 2. 제11조에 따른 건축허가 대상 건축물(제14조에 따른 신고 대상 건축물을 포함한다) 외의 건축물의 공사를 끝낸 후 기재를 요청한 경우
  - 3. 제35조에 따른 건축물의 유지·관리에 관한 사항
  - 4. 그 밖에 대통령령으로 정하는 경우
- ② 제1항에 따른 건축물대장의 서식, 기재 내용, 기재 절차, 그 밖에 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다.
- 72) 제14조(등기부의 종류 등) ① 등기부는 토지등기부(土地登記簿)와 건물등기부(建物登記簿)로 구분한다.
- ② 등기부는 영구(永久)히 보존하여야 한다.
  - ③ 등기부는 대법원규칙으로 정하는 장소에 보관·관리하여야 하며, 전쟁·천재지변이나 그 밖에 이에 준하는 사태를 피하기 위한 경우 외에는 그 장소 밖으로 옮기지 못한다.
  - ④ 등기부의 부속서류는 전쟁·천재지변이나 그 밖에 이에 준하는 사태를 피하기 위한 경우 외에는 등기소 밖으로 옮기지 못한다. 다만, 신청서나 그 밖의 부속서류에 대하여는 법원의 명령 또는 촉탁(囑託)이 있거나 법관이 발부한 영장에 의하여 압수하는 경우에는 그러하지 아니하다.



및 관리에 관한 법률」 제1조<sup>73)</sup>에 따른 구분소유가 적용이 될 수 있는지도 분명하지 않다. 나아가, 「주택법」이나 「공동주택관리법」의 적용도 필요하지만 그 적용 또한 쉽지 않아 보인다. 그만큼 플로팅 건축물의 활성화가 어려울 수밖에 없는 것이다.

플로팅 건축물의 활성화를 위해서는 위와 같이 복잡다기한 문제들을 잘 해결해야 하는데, 이를 위해서는 기존의 여러 법령을 부분적으로 개정해 나가는 방안보다는 건축경찰법, 도시계획법, 공물법, 재산권 제도 전반에 걸쳐서 플로팅 건축물에 대해서 특별하게 적용되는 기준과 절차를 종합적으로 규율하는 특별법(가칭 「부유식 건축물 등의 활성화를 위한 특별법」)을 제정하는 것이 바람직하다는 의견이다.

#### 4. 법제 개선 방안 - 「부유식 건축물 등의 활성화를 위한 특별법」(안)

##### (1) 입법 목적

부유체(浮遊體)로 지지되는 건조물(建造物)을 수면(水面)에 설치하는 방안으로는 크게 플로팅 건축물과 선상가옥(船上家屋)이 있다. 그 활성화를 위하여 전자를 「건축법」에서 “부유식 건축물”로 정의하고, 후자를 「선박법」에서 “부유식 수상구조물형 부선”으로, 「선박안전법」에서 “부유식 해양구조물”로 정의하면서, 일반적인 건축기준의 적용제외 또는 특별한 건축기준을 정하고 있다. 그러나 플로팅 건축물의 활성화를 위해서는 이와 같이 특별한 건축기준을 수립하는 데 머물러서는 안 되고, 더 나아가 토지이용규제, 하천점용, 소유권 기타 제도 전반에 걸친 정비가 필요하다.

이에 「부유식 건축물 등의 활성화를 위한 특별법」(안)을 제정하여,

73) 제1조(건물의 구분소유) 1동의 건물 중 구조상 구분된 여러 개의 부분이 독립한 건물로서 사용될 수 있을 때에는 그 각 부분은 이 법에서 정하는 바에 따라 각각 소유권의 목적으로 할 수 있다.

플로팅 건축물에 관한 건축경찰법, 도시계획법, 공물법, 재산권 제도를 종합적으로 규율하는 한편으로, 그중 일부를 그 성질에 반하지 않는 범위 내에서 선박에 해당하는 선상가옥(船上家屋)에 준용하는 방안이 필요하다. 이를 통해 시장에서는 플로팅 주택과 선상가옥(船上家屋) 중에 자신에게 유리하거나 적합한 것을 선택할 수 있게 된다. 이와 같은 규제와 제도의 합리적 개선을 통해 플로팅 주택과 선상가옥(船上家屋) 모두의 활성화가 이루어질 것으로 기대한다.

## (2) 주요 내용

플로팅 건축물의 용도를 주택과 비주택으로 구분한다. 먼저, 플로팅 주택은 원칙적으로 「주택법」상 사업계획승인<sup>74)</sup>과 유사한 절차를 통해

---

74) 제15조(사업계획의 승인) ① 대통령령으로 정하는 호수 이상의 주택건설사업을 시행하려는 자 또는 대통령령으로 정하는 면적 이상의 대지조성사업을 시행하려는 자는 다음 각 호의 사업계획승인권자(이하 "사업계획승인권자"라 한다. 국가 및 한국토지주택공사가 시행하는 경우와 대통령령으로 정하는 경우에는 국토교통부장관을 말하며, 이하 이 조, 제16조부터 제19조까지 및 제21조에서 같다)에게 사업계획승인을 받아야 한다. 다만, 주택 외의 시설과 주택을 동일 건축물로 건축하는 경우 등 대통령령으로 정하는 경우에는 그러하지 아니하다.

1. 주택건설사업 또는 대지조성사업으로서 해당 대지면적이 10만제곱미터 이상인 경우: 특별시장·광역시·특별자치시장·도지사 또는 특별자치도지사(이하 "시·도지사"라 한다) 또는 「지방자치법」 제175조에 따라 서울특별시·광역시 및 특별자치시를 제외한 인구 50만 이상의 대도시(이하 "대도시"라 한다)의 시장

2. 주택건설사업 또는 대지조성사업으로서 해당 대지면적이 10만제곱미터 미만인 경우: 특별시장·광역시·특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수

② 제1항에 따라 사업계획승인을 받으려는 자는 사업계획승인신청서에 주택과 그 부대시설 및 복리시설의 배치도, 대지조성공사 설계도서 등 대통령령으로 정하는 서류를 첨부하여 사업계획승인권자에게 제출하여야 한다.

③ 주택건설사업을 시행하려는 자는 대통령령으로 정하는 호수 이상의 주택단지를 공구별로 분할하여 주택을 건설·공급할 수 있다. 이 경우 제2항에 따른 서류와 함께 다음 각 호의 서류를 첨부하여 사업계획승인권자에게 제출하고 사업계획승인을 받아야 한다.

1. 공구별 공사계획서
2. 입주자모집계획서
3. 사용검사계획서

④ 제1항 또는 제3항에 따라 승인받은 사업계획을 변경하려면 사업계획승인권자로

서 예컨대, 10세대 이상의 주택단지를 개발하는 것만 허용한다. 플로팅 건축물은 일반적인 건축물과 달리 안전, 위생, 환경 등에 미치는 영향이 특별하기 때문이다. 사업자가 계류장을 설치하기 위해서는 하상(河床)의 소유권이나 사용권을 취득하여야 한다. 이에 사업자가 하상(河床)의 소유권을 가지고 있지 않은 때에는 공공복리에 위배되지 않는 범위 내에서 중앙정부나 지방정부가 소유하는 하상(河床)을 사업자에게 무상 또는 유상으로 귀속시킨다. 공공임대주택을 공급하는 사업과 같은 경우에는 하상(河床)의 임대도 가능하도록 한다. 하상에 대해서 소유권을 취득하거나 사용권을 확보하는 경우에는 플로팅 건축물로 인하여 항해가 방해되는 등 특별한 사정이 없는 한 하천점용허가 또는 공유수면점용허가는 면제한다. 이러한 플로팅 주택 건설 사업은 사전에 정해진 구역 내에서 사전에 수립된 개발계획에 따라서 이루어져야 한다. 이에 특별한 도시관리계획을 입안하고 결정하는 절차가 필요하며, 사업자가 입안을 제안할 수 있는 절차 또한 필요하다. 이러한 도시관리계획에 따라서 사업자가 작성한 사업계획을 승인하는 처분이 내려지면 그와 관련되는 각종 인·허가가 의제되도록 하여야 한다. 사업자는 완공된 플로팅 주택을 수분양자에게 공급한다. 플로팅 주택은 전유부분이 되고, 계류장과 그 하상(河床)은 공용부분이 되며, 공동주택의 관리를 위한 입주자대표회의가 구성된다. 만약 공공임대주택을 공급하는 경우라면 사업자가 공동주택의 관리자가 되고 그와 별도로 임차인대표회의가 구성된다.

---

부터 변경승인을 받아야 한다. 다만, 국토교통부령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우에는 그러하지 아니하다.

⑤ 제1항 또는 제3항의 사업계획은 쾌적하고 문화적인 주거생활을 하는 데에 적합하도록 수립되어야 하며, 그 사업계획에는 부대시설 및 복리시설의 설치에 관한 계획 등이 포함되어야 한다.

⑥ 사업계획승인권자는 제1항 또는 제3항에 따라 사업계획을 승인하였을 때에는 이에 관한 사항을 고시하여야 한다. 이 경우 국토교통부장관은 관할 시장·군수·구청장에게, 특별시장, 광역시장 또는 도지사는 관할 시장, 군수 또는 구청장에게 각각 사업계획승인서 및 관계 서류의 사본을 지체 없이 송부하여야 한다.

다음, 비주택 용도의 플로팅 건축물에 대해서는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시계획시설사업<sup>75)</sup>에 준하는 절차를 적용한다. 일종의 특별한 도시계획시설사업인 것이다. 도시계획시설사업의 시행을 위해서는 사전에 도시계획시설결정이 있어야 한다. 도시계획시설사업이므로 플로팅 건축물의 용도에 공익성이 담보되어야 한다. 그러나 반드시 공공이 사업자가 되어야 하는 것은 아니며, 오히려 민간의 사업자가 활발하게 참여할 수 있도록 하여야 한다. 이 경우에는

- 
- 75) 제86조(도시·군계획시설사업의 시행자) ① 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 이 법 또는 다른 법률에 특별한 규정이 있는 경우 외에는 관할 구역의 도시·군계획시설사업을 시행한다.
- ② 도시·군계획시설사업이 둘 이상의 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 관할 구역에 걸쳐 시행되게 되는 경우에는 관계 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수가 서로 협의하여 시행자를 정한다.
- ③ 제2항에 따른 협의가 성립되지 아니하는 경우 도시·군계획시설사업을 시행하려는 구역이 같은 도의 관할 구역에 속하는 경우에는 관할 도지사가 시행자를 지정하고, 둘 이상의 시·도의 관할 구역에 걸치는 경우에는 국토교통부장관이 시행자를 지정한다.
- ④ 제1항부터 제3항까지의 규정에도 불구하고 국토교통부장관은 국가계획과 관련되거나 그 밖에 특히 필요하다고 인정되는 경우에는 관계 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수의 의견을 들어 직접 도시·군계획시설사업을 시행할 수 있으며, 도지사는 광역도시계획과 관련되거나 특히 필요하다고 인정되는 경우에는 관계 시장 또는 군수의 의견을 들어 직접 도시·군계획시설사업을 시행할 수 있다.
- ⑤ 제1항부터 제4항까지의 규정에 따라 시행자가 될 수 있는 자 외의 자는 대통령령으로 정하는 바에 따라 국토교통부장관, 시·도지사, 시장 또는 군수로부터 시행자로 지정을 받아 도시·군계획시설사업을 시행할 수 있다.
- ⑥ 국토교통부장관, 시·도지사, 시장 또는 군수는 제2항·제3항 또는 제5항에 따라 도시·군계획시설사업의 시행자를 지정한 경우에는 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 그 지정 내용을 고시하여야 한다.
- ⑦ 다음 각 호에 해당하지 아니하는 자가 제5항에 따라 도시·군계획시설사업의 시행자로 지정을 받으려면 도시·군계획시설사업의 대상인 토지(국공유지는 제외한다)의 소유 면적 및 토지 소유자의 동의 비율에 관하여 대통령령으로 정하는 요건을 갖추어야 한다.
1. 국가 또는 지방자치단체
  2. 대통령령으로 정하는 공공기관
  3. 그 밖에 대통령령으로 정하는 자

하상(河床)의 소유권을 반드시 취득할 필요는 없다. 그 대신에 사업자의 사용권 확보가 용이하도록 특례 규정을 마련할 필요가 있다. 경우에 따라서는 플로팅 건축물의 무상귀속을 내용으로 하는 민간투자사업이 시행될 수도 있다. 사업자가 하상(河床)의 소유권을 취득하거나 사용권을 확보하는 경우에는 플로팅 건축물로 인하여 항해가 방해되는 등 특별한 사정이 없는 한 하천점용허가 또는 공유수면점용허가는 면제한다.

주택의 용도이거나 비주택의 용도이거나 간에 플로팅 건축물에 대해서도 일반적인 건축물과 마찬가지로 건축물대장이 편성되도록 하여야 한다. 다만 플로팅 건축물에 특수한 사항을 기재할 수 있도록 편성되어야 한다.

### (3) 구조와 체계<sup>76)</sup>

조 문		내 용	비 고
제1장 총칙	제1조 (목적)	이 법은 “부유식 건축물”에 관한 특례를 정함으로써 건축문화의 진흥과 국민의 복리향상에 이바지함을 목적으로 한다.	
	제2조 (정의)	이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다. 1. “부유식 건축물”이란 수면에서 부유체에 의하여 지지되는 건축물로서, 「선박법」 제1조의2에 따른 선박이 아닌 것을 말한다. 2. “부유식 주택”이란 세대의 구성원이 장기간 독립된 주거생활을 할 수 있는 구조로 된 “부유식 건축물”을 말한다. 3. “부유식 주택단지”란 부유식 주택과 그 부대시설 및 복리시설의 계류에 사용되는 수역의 포락지(浦落地)와 그에	「주택법」 제 2조, 「선박법」 제1조의2, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제 2조

조 문		내 용	비 고
		<p>접하는 필수적인 육지 면적을 말한다.</p> <p>4. “부유식 도시·군계획시설”이란 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조에 따른 도시·군계획시설에 해당하는 “부유식 건축물”을 말한다.</p> <p>5. “부유식 도시·군계획시설사업”이란 “부유식 도시·군계획시설”을 설치·운영하는 사업을 말한다.</p>	
	제3조 (적용범위)	<p>① 「선박법」 제1조의2에 따른 선박에 대해서는 이 법을 적용하지 아니한다.</p> <p>② 「선박법」 제1조의2에 따른 선박이 항해용으로 사용되지 않거나 국토교통부령으로 정하는 기간 동안 한 곳에 정박하여 사용되는 때에는 그 성질에 반하지 않는 범위 내에서 이 법을 준용한다.</p> <p>③ 대통령령으로 정하는 소규모의 “부유식 건축물”에 대해서는 국토교통부장관이 정하는 바에 따라 이 법의 적용을 제외하거나 완화할 수 있다.</p>	
제2장 부유식 주택의 건설	제4조 (구역지정 및 개발계획)	<p>① 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 “부유식 주택” 건설 사업의 시행이 필요한 구역을 지정할 수 있다.</p> <p>② 제1항에 따른 구역을 지정하려면 다음 각 호의 사항이 포함되는 개발계획을 수립하여야 한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 구역의 명칭과 위치 및 면적</li> <li>2. 사업시행자에 관한 사항</li> <li>3. 기반시설의 설치계획</li> <li>4. 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 계획</li> <li>5. 기타 대통령령으로 정하는 사항</li> </ol>	「도시개발법」 제3조, 제4조

조 문	내 용	비 고
제5조 (사업계획 승인)	<p>① “부유식 주택” 건설 사업을 시행하려는 자는 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수에게 사업계획승인을 받아야 한다.</p> <p>② 제1항에 따라 사업계획승인을 받으려는 자는 사업계획승인신청서에 “부유식 주택”과 그 부대시설 및 복리시설의 배치도, 계류장치의 설계도서 등 대통령령으로 정하는 서류를 첨부하여 제출하여야 한다.</p>	「주택법」 제15조
제6조 (인·허가 의제)	<p>특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수가 제5조에 따라 사업계획을 승인할 때 다음 각 호의 허가·인가·결정·승인 또는 신고등(이하 “인·허가등”이라 한다)에 관하여 관계 행정기관의 장과 협의한 사항에 대하여는 해당 인·허가등을 받은 것으로 보며, 사업계획의 승인고시가 있을 때에는 다음 각 호의 관계 법률에 따른 고시가 있을 것으로 본다.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 「건축법」 제11조에 따른 건축허가</li> <li>2. 이하 생략</li> </ol>	「주택법」 제19조
제7조 (부유식 주택단지)	<p>① “부유식 주택단지”에는 다음 각 호의 시설을 건설하거나 설치하여야 한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 진입로</li> <li>2. 통로</li> <li>3. 주차장</li> <li>4. 폐기물처리시설</li> <li>5. 공용화장실과 세면실</li> <li>6. 전기공급시설</li> <li>7. 상수도 및 하수도시설</li> <li>8. 가스공급시설</li> </ol>	「주택건설기준 등에 관한 규정」 제6조, 제8조



제 7 장 결 론

조 문	내 용	비 고
	<p>9. 기타 대통령령으로 정하는 시설</p> <p>② “부유식 주택단지”는 「건축법 시행령」 제3조제1항제4호의 규정에 의하여 이를 하나의 대지로 본다.</p>	
<p>제8조 (부유식 건축물)</p>	<p>① 이 법률을 적용하는 것이 그 구조상 곤란하거나 적당하지 아니하다고 인정되는 특수한 구조의 “부유식 건축물”에 대하여는 이 법률의 규정에 불구하고 국토교통부장관이 정하는 바에 의한다.</p> <p>② 이 법률을 적용하는 것이 적합하지 아니하거나 이 법률에 규정되어 있지 아니한 특수한 설비가 이 법률에 적합한 것과 동등 이상의 성능이 있다고 인정하는 경우에는 이 법률에 적합한 것으로 본다.</p> <p>③ “부유식 건축물”의 설치와 관련하여 「건축법」, 「화재예방, 소방시설 설치·유지 및 안전관리에 관한 법률」, 「식품위생법」 등 다른 법률에서 규정하는 것에 대하여는 이 법률에 적합한 것으로 본다.</p> <p>④ 이하 생략</p>	<p>「부유식 해양 구조물의 구조 및 설비 등에 관한 기준」 제3조, 제4조</p>
<p>제9조 (토지의 귀속)</p>	<p>① 제5조에 따른 사업계획승인을 받은 자가 행정청인 경우에는 「하천법」, 「공유수면 관리 및 매립에 관한 법률」, 「연안관리법」, 「국유재산법」과 「공유재산 및 물품 관리법」에도 불구하고 “부유식 주택단지”에 해당하는 국가 또는 지방자치단체 소유의 포락지(浦落地)는 사업계획승인을 받은 자에게 무상으로 귀속된다.</p> <p>② 제5조에 따른 사업계획승인을 받은 자가 행정청이 아닌 경우에는 「하천법」, 「공유수면 관리 및 매립에 관한 법률」,</p>	<p>「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제 65조, 「주택법」 제78조, 「공공주택 특별법」, 「민간임대주택에 관한 특별법」 제36조</p>

조 문	내 용	비 고
	<p>「연안관리법」, 「국유재산법」과 「공유재산 및 물품 관리법」에도 불구하고 “부유식 주택단지”에 해당하는 국가 또는 지방자치단체 소유의 포락지(浦落地)는 사업계획승인을 받은 자에게 유상으로 귀속된다.</p> <p>③ 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 제1항과 제2항에 따른 토지의 귀속에 관한 사항이 포함된 사업계획승인을 하려면 미리 해당 토지가 속한 관리청의 의견을 들어야 한다.</p> <p>④ “부유식 주택”이 “토지임대부 분양주택”에 해당하는 경우에는 「주택법」 제78조의 규정을 준용하고, “공공건설임대주택”에 해당하는 경우에는 「공공주택 특별법」 제40조의3의 규정을 준용하고, “기업형임대주택”에 해당하는 경우에는 「민간임대주택에 관한 특별법」 제36조를 준용한다.</p>	
제10조 (점용허가의 면제)	제5조에 따른 사업계획승인을 받아 건축하는 “부유식 주택”에 대해서는 「하천법」 제33조 및 「공유수면 관리 및 매립에 관한 법률」 제8조에 따른 허가를 면제한다. 다만, 그 건축으로 인하여 항해가 방해되는 등 특별한 사정이 없는 경우에는 그러하지 아니하다.	「하천법」 제33조, 「공유수면 관리 및 매립에 관한 법률」 제8조
제3장 부유식 도시·군계획시설의	제11조 (도시·군계획시설결정) ① 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수가 “부유식 도시·군계획시설”을 설치하려면 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제43조에 따라 그 시설의 종류·명칭·위치·	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제43조

제 7 장 결 론

조 문		내 용	비 고
건설		<p>규모 등을 미리 도시·군관리계획으로 결정하여야 한다.</p> <p>② “부유식 도시·군계획시설”의 결정·구조 및 설치의 기준 등에 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다.</p>	
	제12조 (사업 시행자)	<p>① 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 이 법 또는 다른 법률에 특별한 규정이 있는 경우 외에는 관할 구역의 “부유식 도시·군계획시설사업”을 시행한다.</p> <p>② 제1항의 규정에 따라 시행자가 될 수 있는 자 외의 자는 대통령령으로 정하는 바에 따라 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수로부터 시행자로 지정을 받아 “부유식 도시·군계획시설사업”을 시행할 수 있다.</p> <p>③ 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 “부유식 도시·군계획시설사업”의 시행자를 지정한 경우에는 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 그 지정 내용을 고시하여야 한다.</p>	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제 86조
	제13조 (실시계획 및 그 인가)	<p>① “부유식 도시·군계획시설사업”의 시행자는 대통령령으로 정하는 바에 따라 실시계획을 작성하여 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수의 인가를 받아야 한다.</p> <p>② 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 “부유식 도시·군계획시설사업”의 시행자가 작성한 실시계획을 인가할 때에 수역의 확보, 위해 방지, 환경오염 방지, 경관</p>	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제 88조, 제91조

조 문	내 용	비 고
	<p>조성, 조경 등을 종합적으로 고려하여야 한다.</p> <p>③ 실시계획에는 사업시행에 필요한 설계도서, 자금계획, 시행기간, 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항을 자세히 밝히거나 첨부하여야 한다.</p> <p>④ 실시계획이 작성(특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수가 시행하는 경우를 말한다) 또는 인가된 때에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 그 내용을 고시하여야 한다.</p>	
제14조 (부대사업의 시행)	<p>① “부유식 도시·군계획시설”에는 주(主)시설의 기능 지원 및 이용자 편의 증진 등을 위하여 다음 각 호의 구분에 따른 부대시설 및 편익시설을 설치할 수 있다.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 부대시설: 주시설의 기능 지원을 위하여 설치하는 시설</li> <li>2. 편익시설: 도시·군계획시설의 이용자 편의 증진과 이용 활성화를 위하여 설치하는 시설</li> </ol> <p>② 부대시설 및 편익시설의 구조 및 설치기준은 다음 각 호와 같다.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 부대시설과 편익시설을 합한 면적은 주시설 면적을 초과하여서는 아니된다.</li> <li>2. 부대시설은 주시설의 기능 및 설치 목적에 부합하여야 한다.</li> <li>3. 편익시설은 다음 각 목의 요건에 적합하여야 한다. <ol style="list-style-type: none"> <li>가. 주시설 및 부대시설의 기능 발휘 및 이용에 지장을 초래하지 아니할 것</li> <li>나. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률</li> </ol> </li> </ol>	「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」 제6조의2

제 7 장 결 론

조 문	내 용	비 고
	<p>시행령」 제71조부터 제80조까지 및 제82조에서 정하는 용도지역·용도 지구에 따른 건축제한에 적합할 것</p> <p>③ “부유식 도시·군계획시설”을 다기능 복합시설로 활용할 수 있도록 “부유식 도시·군계획시설” 내에 다양한 편의시설의 설치를 고려하여야 한다.</p>	
제15조 (민간투자 사업)	<p>특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는“부유식 도시·군계획시설사업”을 「사회기반시설에 대한 민간투자법」 제8조의2에 따른 민간투자대상사업으로 지정할 수 있다.</p>	「사회기반시설에 대한 민간투자법」 제8조의2
제16조 (토지의 임대)	<p>① 제13조에 따른 실시계획이 작성(특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수가 시행하는 경우를 말한다) 또는 인가된 때에는 「하천법」, 「공유수면 관리 및 매립에 관한 법률」, 「연안관리법」, 「국유재산법」과 「공유재산 및 물품 관리법」에도 불구하고 “부유식 도시·군계획시설”의 대지에 해당하는 국가 또는 지방자치단체 소유의 포락지(浦落地)는 행정청에게 무상으로 임대한다.</p> <p>② 제13조에 따른 실시계획인가를 받은 자가 행정청이 아닌 경우에는 「하천법」, 「공유수면 관리 및 매립에 관한 법률」, 「연안관리법」, 「국유재산법」과 「공유재산 및 물품 관리법」에도 불구하고 “부유식 도시·군계획시설”의 대지에 해당하는 국가 또는 지방자치단체 소유의 포락지(浦落地)는 실시계획의 인가를 받은 자에게 유상으로 임대한다.</p>	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제65조

조 문		내 용	비 고
		③ 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 제1항과 제2항에 따른 토지의 임대에 관한 사항이 포함된 사업계획을 작성하거나 승인하려면 미리 해당 토지가 속한 관리청의 의견을 들어야 한다.	
	제17조 (점용허가의 면제)	제13조에 따른 사업계획승인을 받아 건축하는 “부유식 도시·군계획시설”에 대해서는 「하천법」 제33조 및 「공유수면 관리 및 매립에 관한 법률」 제8조에 따른 허가를 면제한다. 다만, 그 건축으로 인하여 항해가 방해되는 등 특별한 사정이 없는 경우에는 그러하지 아니하다.	「하천법」 제33조, 「공유수면 관리 및 매립에 관한 법률」 제8조
제4장 부유식 주택의 공급	제18조 (분양주택의 공급)	제5조에 따른 사업계획승인을 받아 건축하는 “부유식 주택”의 공급에 대해서는 대통령령으로 정하는 사항 외에는 「주택법」 제54조를 준용한다.	「주택법」 제54조
	제19조 (임대주택의 공급)	제5조에 따른 사업계획승인을 받아 건축하는 “부유식 주택”이 임대주택인 경우에는 대통령령으로 정하는 사항 외에는 「공공주택 특별법」 제48조, 「민간임대주택에 관한 특별법」 제42조를 준용한다.	「공공주택 특별법」 제48조, 「민간임대주택에 관한 특별법」 제42조
제5장 부유식 주택의 관리	제20조 (부유식 주택의 관리방법)	① 입주자등은 “부유식 주택”을 「공동주택관리법」 제6조제1항에 따라 자치관리하거나 같은 법 제7조제1항에 따라 주택관리업자에게 위탁하여 관리하여야 한다. ② 입주자등이 자치관리할 것을 정한 경우에는 입주자대표회의는 대통령령으로 정하는 바에 따라 자치관리기구를 구성하여야 한다.	「공동주택관리법」 제6조, 제7조

제 7 장 결 론

조 문	내 용	비 고
	<p>③ 입주자등이 위탁관리할 것을 정한 경우에는 입주자대표회의는 대통령령으로 정하는 바에 따라 주택관리업자를 선정하여야 한다.</p>	
제21조 (임주자 대표회의)	<p>① 입주자대표회의는 4명 이상으로 구성하되, 세대수에 비례하여 관리규약으로 정한 선거구에 따라 선출된 대표자로 구성한다.</p> <p>② 입주자대표회의에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 회장, 감사 및 이사를 임원으로 둔다.</p> <p>③ 입주자대표회의의 의결사항은 관리규약, 관리비, 시설의 운영에 관한 사항 등으로 하며, 그 구체적인 내용은 대통령령으로 정한다.</p>	「공동주택관리법」 제14조
제22조 (임차인 대표회의)	<p>“부유식 주택”이 임대주택인 경우에는 「민간임대주택에 관한 특별법」 제52조에 따른 임차인대표회의를 구성할 수 있다.</p>	「민간임대주택에 관한 특별법」 제52조
제23조 (관리규약)	<p>① 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 “부유식 주택”의 입주자등을 보호하고 주거생활의 질서를 유지하기 위하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 관리규약의 준칙을 정하여야 한다.</p> <p>② 입주자등은 제1항에 따른 관리규약의 준칙을 참조하여 관리규약을 정한다.</p> <p>③ 입주자등이 관리규약을 제정·개정하는 방법 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.</p> <p>④ 관리규약은 입주자등의 지위를 승계한 사람에 대하여도 그 효력이 있다.</p>	「공동주택관리법」 제18조



조 문		내 용	비 고
	제24조 (재건축)	“부유식 주택”의 재건축에 대해서는 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제47 내지 50조를 준용한다.	「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제47 내지 50조
제6장 부유식 건축물 의 등록 등	제25조 (소유권)	① “부유식 건축물”은 독립한 건물로서 사용될 수 있을 때에는 소유권의 목적으로 할 수 있다. ② 1동의 “부유식 건축물” 중 구조상 구분된 여러 개의 부분이 독립한 건물로서 사용될 수 있을 때에는 그 각 부분은 각각 소유권의 목적으로 할 수 있다. ③ “부유식 건축물”의 소유자가 가지는 그 대지(“부유식 건축물”이 계류하는 구역의 포락지 및 그에 인접한 필수적인 육지 면적을 말한다)에 대한 소유권이나 사용권은 “부유식 건축물”에 대한 소유권의 처분에 따르고 이와 분리하여 처분할 수 없다.	「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제1조, 제20조
	제26조 (전유부분 및 공용부분)	전유부분과 공용부분의 권리와 의무에 대해서는 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제3 내지 7조를 준용한다.	「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제3 내지 7조
	제27조 (건축물 대장의 편성)	① 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 “부유식 건축물”에 대한 건축물대장과 건물의 도면 및 건물 배치도를 갖추어 두어야 한다. ② 건축물대장은 하나의 대지를 표시할 용지와 그 대지(“부유식 건축물”이 계류하는 구역의 포락지 및 그에 인접한 필수적인 육지 면적을 말한다)에 속하는	「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제53조

제 7 장 결 론

조 문	내 용	비 고
	<p>“부유식 건축물”을 표시할 용지로 편성한다.</p> <p>③ 1동의 “부유식 건축물”에 대하여는 각 1용지를 사용한다.</p>	
제28조 (건축물 대장의 등록과 변경	<p>① 하나의 대지(“부유식 건축물”이 계류하는 구역의 포락지 및 그에 인접한 필수적인 육지 면적을 말한다)를 표시할 용지에는 다음 각 호의 사항을 등록하여야 한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 소재지와 지번</li> <li>2. 대지에 속하는 “부유식 건축물”의 번호, 종류, 구조, 면적</li> <li>3. 기타</li> </ol> <p>② 1동의 “부유식 건축물”을 표시할 용지에는 다음 각 호의 사항을 등록하여야 한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 번호, 종류, 구조, 면적</li> <li>2. 전유부분이 있을 때에는 그 번호, 종류, 구조, 면적</li> <li>3. 기타</li> </ol> <p>③ “부유식 건축물”을 신축한 자는 1개월 이내에 건축물대장 등록신청을 하여야 한다.</p> <p>④ 건축물대장에 등록된 사항이 변경된 경우에는 1개월 이내에 변경등록 신청을 하여야 한다. “부유식 건축물”의 위치가 변경된 경우에도 또한 같다.</p>	「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제54조, 제55조
제7장 보칙	제29조 (위반 건축물에 대한 조치)	특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 “부유식 건축물”이 이 법 또는 이 법에 따른 명령이나 처분에 위반되면 이 법에 따른 승인을 취소하거나 그 건축물의 건축주·공사시공자·현장관리인·소유자·

조 문		내 용	비 고
		관리자 또는 점유자에게 공사의 중지를 명하거나 상당한 기간을 정하여 그 건축물의 철거·개축·증축·수선·용도변경·사용금지·사용제한, 그밖에 필요한 조치를 명할 수 있다.	
	제30조 (안전점검 및 시정명령)	① 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 안전이나 환경에 위해의 우려가 있다고 인정하는 “부유식 건축물”에 대해서 대통령령으로 정하는 바에 조사할 수 있다. ② 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 제1항에 따른 조사결과에 따라 해당 건축물의 철거·개축·증축·수선·용도변경·사용금지·사용제한, 그밖에 필요한 조치를 명할 수 있다.	「건축법」 제 81조
제8장 벌칙	제31조 (벌칙)	① 이 법을 위반하여 “부유식 건축물”을 건축한 자는 징역 또는 벌금에 처한다. ② 법인의 대표자, 대리인, 사용인, 그 밖의 종업원이 그 법인의 업무에 관하여 제1항의 위반행위를 하면 행위자를 벌할 뿐만 아니라 그 법인도 벌금에 처한다. 다만, 법인이 그 위반행위를 방지하기 위하여 해당 업무에 관하여 상당한 주의와 감독을 게을리하지 아니한 때에는 그러하지 아니하다.	「건축법」 제 110조, 112조

76) 이하의 내용은 완전한 법률안이 아니다. 법률안을 기안할 때에 검토가 필요한 항목(CHECK LIST)을 일람하는 데 그 의미가 있다.

## 참고 문헌

### <국내 문헌>

- 강영훈, 플로팅 건축물 법제도 문제점 및 개선방안, 『플로팅 건축법 제에 관한 비교법적 연구 제2차 워크숍 자료집』, 한국법제연구원, 2016,
- 강영훈/이한석, “플로팅 건축물 법제도 개선에 관한 연구”, 한국향해항만학회 2012년도 춘계학술대회, 2012.
- 문창호, “플로팅 건축물의 법적 지위”, 건축 제58권 제12호, 대한건축학회, 2014.
- 박성신, “플로팅 건축의 출현배경과 유형구분 기준”, 한국향해항만학회지 제35권 제5호, 2011.
- 송석기, “플로팅 주거건축의 주요 건축계획 항목에 관한 연구 - 플로팅 건축 관련 기준 및 주거건축 해외사례를 중심으로”, 한국산학기술학회논문지 제14권 10호, 2013.
- 송시강, 미국의 도시계획제도 - 개론적 고찰, 행정법연구 제21호, 행정법이론실무학회, 2008.
- 송시강, 미국의 지방자치제도 개관, 행정법연구 제19호, 2007.
- 이한석/이명권/강영훈, “플로팅 건축물 관련 국내외 법제도 사례연구”, 한국향해항만학회지 제36권 제6호, 2012.

### <국외 문헌>

- Frey/Mutz, “The Public Trust in Surface Waterways and Submerged Lands of the Great Lakes States”, 40 University of Michigan Journal of Law Reform, 2007.

참 고 문 헌

- Mansfield, “A Primer of Public Land Law”, 68 Washington Law Review, 1993.
- McMillan, “Water and Watercourses - Public Right of Fishery in Navigable Waters over Private Submerged Lands”, 12 Texas Law Review, 1993.
- Coastal Technical Assistance Program, A Planning Report: Law and Policy Regarding Floating Homes, Middle Peninsula Planning District Commission, 2010.
- Coggins/Wilkinson/Leshy, Federal Public Land and Resources Law, Fifth Edition, Foundation Press, 2002.
- Juergensmeyer/Roberts, Land Use Planning and Development Regulation Law, West Group, 2003.
- Reynolds, Jr., Local Government Law, Second Edition, West Group, 2001.
- Young, “The Public Trust Doctrine in California, Florida and New Jersey: A Critique of its Role in Modern Land Use Law”, 41 Rutgers Law Review, 1989.