

독일의 플로팅 건축법제에 관한 비교법적 연구

명재진



지역법제 연구 16-16-④-3

독일의 플로팅 건축법제에 관한 비교법적 연구

명 재 진



한국법제연구원
KOREA LEGISLATION RESEARCH INSTITUTE

독일의 플로팅 건축법제에 관한 비교법적 연구

A Comparative Legal Study on Floating
Buildings in Germany

연구자 : 명재진(충남대학교 법전원 교수)
Myung, Jaejin

2016. 11. 30.

요약문

I. 배경 및 목적

□ 연구의 배경

- 플로팅 건축은 일반적인 건축물과 다른 수면위에 움직이는 특성을 지님.
- 독일 건축법제에는 플로팅 건축물에 대한 특별법은 없고, 연방 국가의 특성상 주건축법에 따라 다르게 규제됨.
- 플로팅건축물에 대한 독일의 선진적 법제운영에 알아보고 건축 특성상 일반적 건축법제의 적용의 어려움을 해결해 보고자 함.

□ 연구의 목적

- 독일 건축법제의 일반적 현황과 플로팅건축물에 대한 연방건축법전과 주건축법전 그리고 특히 해안과 관련된 하천법, 수로법 등의 규정들의 적용모습을 연구 목적으로 함.
- 플로팅 건축물을 주로 하천법의 적용대상으로 보는 함부르크주(Hamburg)의 예와 이를 건축법전의 규제대상으로 보고 있는 메클렌부르크 포어폼머른(Mecklenburg-Vorpommern) 주의 예를 연구함.
- 독일의 플로팅 건축물의 건축절차에 있어서 문제되는 쟁점들을 집중적으로 살펴보고 일반건축절차와의 차이점을 도출함.

- 플로팅 건축과 관련된 쟁점 사항들에 대한 독일법원의 태도를 살펴보고 이러한 판결들이 우리에게 주는 시사점을 검토함.

II. 주요 내용

□ 독일 연방의 건축법제

○ 독일연방의 건축법전

- 독일은 연방건축법전(Baugesetzbuch)은 도시계획에 대한 내용을 주로 규정하고 있고, 건축의 구체적 절차는 주(州)건축법에 규정되어 있음.
- 연방건축법전은 도시계획의 도구로서 시와 군 지역에 있어서 거주지역의 형성, 구조, 발전에 영향을 줌.
- 연방건축법 제1편은 일반도시계획법(Allgemeines Städtebaurecht)으로 되어 있고, 제2편은 특별도시계획법(Besonderes Städtebaurecht)은 도시구역에 있어서의 도시건축개량조치와 도시발전조치를 다룸.

□ 독일 주(州)의 건축법제

○ 함부르크 주의 건축법제

- 2005년에 12월 14일 전부 개정되어 시행되고 있는 현재의 함부르크 건축법(Hamburgische Bauordnung)은 수준 높은 건축법의 도입을 위해 복잡한 건축절차에 관한 과거의 규정들을 없애고 건축법을 전부 개정함.

- 감독행정기관들은 신축, 개축, 변경, 철거, 그리고 건축물의 사용 및 유지 그리고 대지의 분할에 있어서 공법상의 규정들의 준수여부를 감독하는 권한을 지님.
- 건물의 신축, 개축, 변경, 철거에는 건축허가를 요하며, 건축허가는 허가절차에서 고려되어야 할 공법상 규정에 위반되지 않는 경우 발부됨.
- 건축허가는 발부된 지 3년 이내에 건축이 시작되지 않는 경우 또는 건축시공이 1년 넘게 중지된 경우 소멸됨.
- 일부 건축허가에서는 단순심사가 적용되는데, 단순심사는 연방 건축법전에 따른 계획허가, 거리유지 조항, 제안된 예외들, 자연보호법상의 조항들, 환경법상의 조항들을 중심으로 심사됨.

□ 독일의 플로팅 건축현황 및 관리체계

○ 현황

- 플로팅 건축은 유럽에서 인기를 얻어가고 있는데, 독일에서도 활발하게 플로팅 건축에 대한 계획이 진행되고 있음. 해상을 건축지로 활용하는 것은 미국이나 네덜란드 보다 뒤졌지만 광범위의 프로젝트가 독일에서 의미 있게 준비되고 있음.
- 베를린 근처의 라우지처 인공호수공원에 2009년 건립된 리조트형 부유식 건축물들이 대표적인데, 이 라우지처 호수공원은 20개가 넘는 호수들로 구성되어 있고, 이들은 홍수로 인해 과거의 갈탄을 캐던 노천광산이 일부 호수로 변한 것을 지역의 노력으로 14000ha에 해당하는 지역이 호수관광단지로 변신하였음.

- 독일 플로팅 건축 관리체계 주안점
 - 도시경제 활성화를 목적으로 건설하고, 자연친화적 건축을 도모하며 도시계획에 합치되는 플로팅 건축을 추구함.
- 함부르크(Hamburg) 주의 하천법의 허가절차
 - 함부르크 주에서 하우스보트(Hausboot)나 플로팅하우스(Schwimmende häuser)를 계류시키려면 하천법상 허가를 신청하여야 함.
 - 질의절차와 임시절차 그리고 허가절차로 이루어짐
- 메클렌부르크 포어폼머른(Mecklenburg-Vorpommern) 건축법의 허가절차
 - 하천의 다른 플로팅 시설은 건축법의 적용을 받지 않지만 플로팅 하우스는 예외적으로 건축법의 적용을 받음.
 - 일반허가절차는 건축감독청이 건축법의 전체의 위반여부를 살펴보고, 이 법 또는 이법에 근거한 규정들의 요건이 충족되었는지 검사함.

Ⅲ. 기대효과

- 건축법 개정 시 독일제도의 다양성 고려
 - 주별로 특성을 살린 건축허가 절차
 - 독일 연방제의 다양한 플로팅 건축물의 허가절차를 모델로 삼아 지방자치단체에게 플로팅 건축물의 허가절차를 선택할 수 있도록 법 내용을 보충하는 입법이 필요함.

- 해안과 관련된 지역에서의 여러 가지 수요에 걸맞은 형태의 플로팅 건축물이 설치되도록 지방자치단체 조례형식으로 제정되도록 해야 할 것임.

□ 도시계획과의 조화성 고려

- 독일 연방건축법전 제35조는 앞에 상세한 내용과 같이 도시내부와 도시외부지역을 구분하여 난개발을 막기 위해 도시외부지역의 건설(Bauen im Außenbereich)에서의 공익적 개발의 중요성을 강조
 - 개별적 인허가보다는 도시계획과의 조화 우선
 - 도시계획을 통한 관광사업 진흥에 도움이 됨.

▶ 주제어 : 플로팅 건축, 연방건축법전, 함부르크 주 건축법, 함부르크 주 하천법, 메클렌부르크 포어폼머른 주 건축법, 연방환경보호법, 도시계획

Abstract

I . Background and Purpose

Background of this study

- The base of the floating house is constructed of floating platform, and can be easily moved from one place to another which gives great flexibility of location.
- In Germany there is no special law, which regulates construction of floating house and buildings. According to the federal system, each state controls the floating houses with its own building code.
- The Germany leads the floating building industries, and it requires to study german legal system related to the floating buildings.

Purpose of this study

- This study aims at finding the legal process system of german floating building construction through analysing related codes, Federal Building Code, State Building Code and Water Act.
- This study focuses on analysing the Hamburg State Water Act and Mecklenburg-Vorpommern State Building Code.
- This study aims to resolve the legal issues related to construction of floating houses which is distinguished from general buildings.

II. Main Contents

German Federal Building Code

Federal Building Code(Baugesetzbuch)

- The Federal law is zoning law, it determines the purpose for which a property may be used and whether a building project fits into its surroundings.
- Federal Construction Act consists of two parts, one for general urban planning and the other for special urban planning.

State Building Code

Hamburg State Building Code

- It is required to get a permission from the authority, when a house is newly built, reconstructed, changed and removed.
- Maintaining strict legal and regulatory compliance is essential to get a construction permission.
- If the person fails to commence a project within three year after permit-granting, the competent authority shall revoke a permit granted to a person.

German legal framework of floating buildings

Current situation in Germany

- Floating buildings are popular in Europe, because floating architecture is the most effective way to accommodate itself to sea level rise due to climate change.
 - In this field, Germany lags behind Netherlands and U.S.A. But lately Germany has invested significantly in artificial lakes near Berlin. People can see there large scale floating villages(Lausitz Resort).
- Hamburg State Water Act
 - For building floating house, it is required to get a building permission according to Water Act in Hamburg state.
 - The permission process is divided into 3 stages : inquiry, temporary service and licence.
- Mecklenburg-Vorpommern(MV) State Building Code
 - MV State Building Code(§2) allows to construct floating houses as Building. The other constructions on the water are regulated by State Water Act.
 - Each person who intends to construct a new building or substantially repair an existing building shall obtain a permit from competent permit-granting authority. This authority examines the violation of construction regulations.

III. Expected Effect

Considering the diversity of permission procedure in revision of Korean Building Code

○ Germany is federal system, and gives states discretion to regulate floating buildings.

- Each state has its own architecture law which prescribes conditions of building.

- It will be useful to introduce diversity of permission procedure in Germany, to solve the legal problems of floating buildings in Korea.

Importance of Coordination with Urban Planning

○ The Federal Building Code in Germany restricts the development project in the undesignated outlying area (§35). It is only permissible where there are no conflicting public interests.

- The construction of floating buildings, which is placed usually in the undesignated outlying area, must comply with that provision of Federal Building Code.

➤ **Key Words** : Floating Building, Federal Building Code, Hamburg State Building Code, Hamburg State Water Act, Mecklenburg-Vorpommern State Building Code, Federal Natural Environment Conservation Act, Urban Planning,

목 차

요 약 문	3
Abstract	9
제 1 장 서 론	15
제 1 절 연구의 목적과 필요성	15
1. 개 관	15
2. 연구의 목적	16
제 2 절 연구의 범위와 방법	16
1. 연구범위	16
2. 연구 방법	18
제 2 장 독일의 건축법제	21
제 1 절 독일 연방의 건축법제	21
1. 연방건축법전(Baugesetzbuch)	21
2. 연방건축법의 주요 내용	22
제 2 절 독일 주(州)법의 건축법제 (함부르크 주)	29
1. 함부르크 주 건축법의 개요와 특징	29
2. 함부르크 주 건축법의 주요내용	29
3. 함부르크 주 건축법의 구조	37
4. 건축허가의 과정	38

제 3 장 독일의 플로팅 건축현황 및 관리체계	41
제 1 절 독일 플로팅 건축의 개요 및 현황	41
1. 독일에서의 플로팅 건축의 개요	41
2. 독일 내 주요 플로팅 건축의 현황	42
제 2 절 독일 플로팅 건축물 법제와 관리체계	45
1. 플로팅 건축법제 개요	45
2. 독일 플로팅 건축법제에 따른 관리체계	47
제 4 장 독일의 플로팅 건축법제 분석	51
제 1 절 독일의 플로팅 건축물 법제 분석	51
1. 함부르크 주의 하천법의 플로팅 건축 허가절차	51
2. Mecklenburg-Vorpommern주의 건축법의 특례 (플로팅 하우스에 대한 명시 규정)	61
3. 플로팅 허가의 법적의 쟁점들 (Mecklenburg-Vorpommern주를 중심으로)	63
제 2 절 플로팅 건축에 대한 판례	90
1. 건축 관련 판례들	90
2. 판례의 시사점	94
제 3 절 독일 플로팅 건축법제의 시사점	94
1. 독일 플로팅 건축허가절차의 시사점	94
2. 독일 플로팅 건축의 최근 경향과 시사점	97
3. 소 결	98
제 5 장 결 론	101
참 고 문 헌	105

제 1 장 서 론

제 1 절 연구의 목적과 필요성

1. 개 관

독일은 바다에 면한 면적은 작지만 많은 내륙의 하천들이(라인 강, 모젤 강 등) 존재하여 플로팅 건축에 대한 관심이 매우 높으며, 뛰어난 건축가들로 인해 세계적인 플로팅 건축상을 수상한 경험이 많다.

플로팅 건축은 다른 국가에서도 비슷한 유형과 기술적 조건들을 갖추고 있지만, 독일에서 플로팅 건축은 일반적인 건축물과 다른 움직이는 건축물의 특성과 배와 다르게 스스로의 동력으로 움직이지 않는 점에서 다른 일반 건축과 차이가 있다. 이러한 특성으로 독일에서는 플로팅 건축에 대해 규제의 법적 근거도 플로팅 건축의 형태에 따라 다르다.

독일의 연방건축법에 의하면 플로팅 건축물에 대한 특별한 별도의 근거나 규제조항이 없는 상황이다. 다만 토지에 연결된 그리고 상당 부분 토지에 고정된 형태의 플로팅 건축물의 경우는 다른 건축물과 마찬가지로 건축법의 적용을 받고 있고, 독일에서는 플로팅 건축물의 특성과 장소에 따라 개별적인 법적 적용을 받고 있고 각 지방의 주들의 건축법도 다른 규정을 두고 있다.

독일 주들의 법제 연구를 통해 플로팅 건축 법제에 대한 중요한 자료들을 축적할 수 있고 이를 통해 향후 우리 법제의 개선에 기여할 수 있다.

독일은 한국과 같이 플로팅 건축에 대한 특별법이 존재하지 않은 상태에서 플로팅 건축에 대한 허가와 규제를 하고 있어, 어떠한 방식

으로 건축법과 하천법 그리고 그 밖의 법률이 적용되는지 검토는 우리의 실무 분야에서 중요한 지침이 될 수 있다.

2. 연구의 목적

이 연구는 독일의 연방제 특징으로 인해 연방과 주로 구성된 국가이어서 주별로 법제도가 상이하어 플로팅 건축에 대한 접근이 다르다. 이러한 독일의 다양한 법제를 분석하여 우리 현실에 맞는 플로팅 건축 법제를 만드는데 핵심적인 내용을 제시할 수 있다고 본다.

본 연구는 독일의 주별로 다양한 플로팅 관련 건축법 연구를 통해 그 중에서 한국에 맞는 법제를 제시하고 향후 입법에 도움을 줄 수 있는 자료를 정리하고, 이를 활용해 국내 플로팅 건축의 입법에 도움이 되고자 한다.

또한 향후 있을 수 있는 국내에서의 플로팅 건축을 위한 통합법제의 검토에 있어서 독일의 경험을 제시하고 독일 건축법제의 긍정적 측면과 부정적 측면을 분석하여 플로팅건축을 위한 통합적 입법의 효율화에 도움을 주고자 한다.

제 2 절 연구의 범위와 방법

1. 연구범위

본 연구는 플로팅 건축에 대한 독일의 최근 현황을 알아보고, 이에 관련된 법률인 독일 연방건축법전의 내용과 플로팅 건축의 연구가 활발한 함부르크(Hamburg) 주의 건축법(Bauordnung)과 하천법(Wassergesetz), 그리고 플로팅 건축에 대한 직접적 규정을 두고 있는 메클렌부르크 포어폼머른(Mecklenburg-Vorpommern)주의 건축법을 핵심 연구 대상으로

한다. 또한 관련 법률들인 연방수자원관리법(Wasserhaushaltsgesetz), 연방수로법(Bundeswasserstraßengesetz), 연방자연보호법(Bundesnaturschutzgesetz), 메클렌부르크 포어폼머른 주 자연보호법(Landesnaturschutzgesetz) 등을 플로팅 건축물 설치와 관련되는 부분을 위주로 부수적으로 검토하도록 한다.

연구의 구체적 범위는 다음과 같다.

첫째, 독일에 건축된 플로팅 건축물에 대한 현황과 특색 및 이에 대한 경향을 분석하여 독일 플로팅 건축의 특수성을 도출하고, 플로팅 건축에 대한 상위 규정인 연방건축법을 검토하며, 직접 플로팅 건축에 관련된 함부르크 주의 건축법과 하천법의 내용에 관해 연구한다.

둘째, 플로팅 건축에 대해 주 건축법에 규정하고 있는 주는 Mecklenburg-Vorpommern 인데 이는 플로팅 건축을 우선적으로 건축물로 보고 건축허가 대상으로 규정하고 있는 입장으로 이에 대해 알아본다.¹⁾

셋째, 독일 일부분의 주들은 플로팅 건축에 대해 건축법이 아닌 하천법 등의 적용을 하여 허가하는 경우가 일반적이다. 이 경우 어떠한 법적 절차를 통해 인허가가 진행되는 지를 함부르크 주의 하천법을 중심으로 검토한다.

넷째, 독일 내에서의 구체적인 플로팅 건축의 인·허가 절차를 분석하고 이에 대한 구체적 과정을 실무적 차원에서 문제되는 쟁점들을 소개한다. 또한 건축법과 하천법 등의 복합적 허가가 필요한 절차에 대해서는 관련된 부분을 중심으로 서술한다.

1) 우리나라의 경우에는 2016년 1월 19일 건축법 개정으로 특례를 규정하여 플로팅 건축을 우선적으로 건축법상의 건축물로 보는 입장이다. 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.

다섯째, 플로팅 건축 관련 독일 판례들을 분석하여 어떠한 법적 분쟁이 있는지 분석·평가한다. 특히 플로팅 건축의 허가절차와 관련된 법적 문제점들을 중심으로 서술한다.

여섯째, 독일 플로팅 건축법제가 우리에게 주는 시사점을 검토한다. 연방법제의 특수성이 주는 시사점과 도시계획과 건축허가의 특징에서 주는 시사점등을 서술한다.

2. 연구 방법

연구의 주요방법론으로서 독일법제 분석과 타국과의 비교법적 분석 그리고 한국과의 법제 연결성과 적용가능성을 분석하여 결론에 이르고자 한다.

첫째, 연구의 방법은 우선적으로 독일법의 법체계 내에서 연방과 주의 건축법의 상호관련성을 분석하고자 한다. 건축법에 관한 일반론을 서술한다.

둘째, 대륙법계의 대표적인 국가인 독일의 플로팅 건축물 관련하여 건축 법제를 연방(聯邦)법적 차원과 주(州)법적 차원에서 현황 분석을 한다. 연방차원에서는 연방건축법이 제시하는 건축법의 일반적 모습을 통해 플로팅 건축의 건축법적 지위에서 차지하는 위치를 확인하고, 어떠한 사항들이 주 건축법이 규정하고 있는지 분석한다. 또한 독일의 경우 주들의 건축법이 실무에서 실질적으로 건축허가 등에 적용되는 법규이므로 주들의 건축법에 대한 연구를 비중 있게 다루고자 한다. 플로팅 건축물의 경우에 일부 주들에서 하천법에 의한 허가를 받지만 하천법의 인허가 사항은 다시 건축법을 준용하는 경우가 많으므로 건축법이 중심적인 법이 된다. 또한 실무적 차원에서 개별 인허가 순서에 따른 적용법제의 구체적 모습을 도출해 내도록 한다. 독일 법제에서 플로팅 건축의 허가의 절차에 관한 실무적 쟁점들을 검토한다.

셋째, 플로팅 건축 관련 독일법제와 한국법제의 차이점을 도출해 장단점을 분석한다. 현행 한국에서 진행되는 플로팅 건축의 문제점을 독일 법제의 시각에서 지적하고 개선방법도 도출하고자 한다.

넷째, 플로팅 건축에 대한 독일 법원의 판례들을 정리·분석하여 건축허가에 있어서 어떠한 실무적 문제점이 있는지 분석한다. 플로팅 건축과 관련되어 제기되는 소송의 법적 쟁점들에 관한 판례를 분석하여 우리에게도 발생할 수 있는 법적 분쟁에 대비한다.

제 2 장 독일의 건축법제

제 1 절 독일 연방의 건축법제

1. 연방건축법전(Baugesetzbuch)²⁾

독일의 연방건축법전(Baugesetzbuch)은 도시계획에 대한 내용을 주로 규정하고 있고, 건축의 구체적 절차는 주(州)건축법에 규정되어 있다. 연방건축법전은 도시계획의 도구로서 시와 군 지역에 있어서 거주지역의 형성, 구조, 발전에 영향을 준다.

연방건축법 제1편은 일반도시계획법(Allgemeines Städtebaurecht)으로 되어 있는데, 도시기본계획과 그 계획의 실행에 따른 안전과 환경보호를 가능하게 하는 등의 수반된 조치를 규정하고 있다. 제1편에는 특정목적용을 위한 지역의 이용에 관한 규정 혹은 토지 이용계획, 건축계획 및 자연환경계획을 위한 중요한 규정을 포함하고 있다.³⁾ 이들 계획들은 지방자치단체들에 의해 시행된다. 이 법은 도시계획과정의 높은 수준과 도시계획의 도출에 있어 다양한 시민들의 관심의 반영을 요구한다. 이와 관련하여 공공부문과 행정청의 참여를 규율하는 광범위한 규정과 환경보호를 위한 규정이 존재한다. 도시기본계획은 토지의 이용가능성을 제한할 수 있다. 이 때문에 동법은 그러한 계획실현으로 인해 발생한 가치의 손실에 대한 손실보상에 대해 규정한다. 도시기본계획의 실행은 계획에 의해 형성된 건축계획에 맞추기 위해 토지 소유자간의 토지 분배를 가능하게 한다.

제2편은 특별도시계획법(Besonderes Städtebaurecht)으로 도시구역에 있어서의 도시건축개량조치와 도시발전조치를 다룬다. 동법은 도시개

2) 연방건축법전은 1960년 6월 23일 제정되어, 2004년 9월 23일 개정을 거쳐 최종적으로 2015년 10월 20일 다시 개정되었다.

3) 홍강훈, “독일 건축관련법제”, 외국법제정보, 2007, 23면.

량의 필요성을 위한 기준과 이 조치를 위한 일반적인 목표설정과 관계당사자의 협력에 관해 규율한다. 도시개발의 촉진은 ‘도시건설촉진 (Städtebauförderung)’과 역사적으로 중요한 구 시가지를 가지고 있는 도시의 경우 ‘도시건축 문화재보호(Städtebaurechtlicher Denkmalschutz)’ 프로그램을 통해 수행되어 왔다. 2004년 6월 이래로 본 법 제2장에는 도시재건축과 사회적 도시를 위한 규율을 포함하고 있다.⁴⁾

제3편은 기타 규정으로 3개의 장으로 구분되고, 제1장은 가격조사, 제2장은 일반조항, 관할, 행정절차, 효력요건, 제3장은 토지전담부예의 불복절차에 관하여 등을 규정하고 있다. 제4편은 승계규정과 종료규정들로 되어 있다.

건설법전은 그 내용이 우리나라의 국토이용관리법, 도시계획법, 토지수용법, 도시재개발법을 포함한 것이다.

2. 연방건축법의 주요 내용

(1) 제1편: 도시기본계획(Bauleitplanung), 환지(Umlegung), 토지수용(Enteignung) 및 보상(Entschädigung), 개발행위(Erschließung)

1) 도시기본계획 등(Bauleitplanung: 제1조-28조)

도시기본계획의 과제는 이 법전에 따른 건축 그리고 그 밖의 토지의 사용을 준비하거나 실행하는 것을 말한다.

도시기본계획은 토지이용계획과 건축 상세계획으로 구별된다. 도시기본계획은 규제된 도시 건설적 개발과 공공복리, 사회정의에 합당한 토지이용을 보장하고 인간의 존엄에 상응하는 환경 및 자연적 여건을 보호하고 발전시키는 것을 도모하는 계획을 말한다(법 제1조 제5항). 도시기본계획은 자치단체의 영역에서 시행되며 여러 사회적 요청들을 반영하여 만들어진다.

4) 홍강훈, 전제논문, 5면.

연방건축법전은 수준 높은 계획절차를 요구하고 있고, 다양한 요구들을 적절하게 통합할 것을 요청한다. 이 도시기본계획에 관한 규정에서는 공적인 행정청들의 관여와 환경보호를 위한 기관들의 참여에 대해 규정하고 있다. 또한 이 연방건설법전에는 기본계획에 통지의 이용가능성에 대한 규제에 대해서도 언급하고 있다.

토지계획은 연방수준, 주 수준, 지역수준으로 인정되고, 이는 연방공간규제계획(Bundes-Raumordnungsplane), 주공간규제계획(Landes - Raumordnungsplane), 지역공간규제계획(Regionalplane)으로 구별된다.

도시기본계획에는 다음과 같은 사항들이 고려되어야 한다. i) 건강한 주거 및 근로관계와 주택소유주인과 근로주민의 보장에 관한 일반적인 요구, ii) 편중된 주민구조를 방지함에 있어서 주민의 주거수요, 주민의 재산형성, iii) 주민의 사회적, 문화적 필요, 특히 가족, 청소년 및 노인과 장애인, 교육 및 체육, 여가 및 휴양에 관한 이익, iv) 중심적 보호지역뿐만 아니라 현존하는 지역의 일부의 보존과 개선 및 발전, 유지, 개축 등, v) 문화재보존 및 관리에 관한 이익, 역사적·예술적 또는 도시건설과 관련하여 의의가 있는 도로와 광장이나 보존 가치가 있는 지역, vi) 공법상의 교화와 종교단체에 의하여 예배 등을 위하여 확정된 요구사항, vii) 환경보존·자연보전 및 자연경관관리에 관한 이익, 특히 자연관리, 하천 및 대기와 부존자원을 포함한 토지 그리고 기후, viii) 경제에 관한 이익, 주민에게 인접한 소비재 공급이 가능한 경제구조에 관한 이익, 주민에게 인접한 소비재 공급이 가능한 경제구조에 관한 이익, 농업 및 산림경제에 관한 이익, 에너지와 우수 공급에 관한 이익, 폐기물처리와 폐수처리에 관한 이익, 부존자원의 보존과 근로 장소의 유지, ix) 인적·물적 교통 및 인구이동의 요청, x) 국방 및 시민안전에 관한 이익, xi) 사람과 화물의 운송 등의 요청, xii) 홍수에 대한 대비 요청, xiii) 피난민 또는 정치적 난민 그리고 이들의 수용 (제1조 제6항).⁵⁾

도시기본계획에 대해 공공의 참여가 보장되어야 하며, 행정청의 참

여가 필요하다(제3조, 제4조).

그 밖에 도시기본계획의 준비(제5조-제7조), 건축계획(제8조-제10조) 단순화된 절차(vereinfachtes Verfahren:제11조-제13a조), 변경금지(제14-

-
- 5) (6) Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen:
1. die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn und Arbeitsbevölkerung,
 2. die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen Kosten sparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung,
 3. die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung,
 4. die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche,
 5. die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes,
 6. die von den Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge,
 7. die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege,
 8. die Belange
 - a) der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung,
 - b) der Land- und Forstwirtschaft,
 - c) der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen,
 - d) des Post- und Telekommunikationswesens,
 - e) der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, einschließlich der Versorgungssicherheit,
 - f) der Sicherung von Rohstoffvorkommen,
 9. die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs, unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung,
 10. die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes sowie der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften,
 11. die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung,
 12. die Belange des Hochwasserschutzes,
 13. die Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung.

제18조). 대지의 분할(Teilung von Grundstücken:제19조), 지방자치단체의 선매권(Vorkaufsrechte der Gemeinde:제24조-제28조)이 규정되어 있다.

2) 건축 또는 그 밖의 사용에 대한 규정
(Regelung der baulichen und sonstigen Nutzung:제29조-44조)

건축계획의 허가(Zulässigkeit von Vorhaben:제29조-제38조), 토지보상(Entschädigung:제39조-제44조)이 규정되어 있다. 여기에서 건축계획이란 건축시설물의 신축, 변경 및 용도변경을 내용으로 한다. 건축법 규정에 맞는 건축사용의 종류와 정도, 대지면적, 장소의 교통면적 등의 확정들을 담고 있는 도시계획의 영향범위에서는 건축계획은 이러한 확정들에 위반되어서는 안 되며, 개발을 보장하는 것이어야 한다.⁶⁾ 도시계획의 확정들에 대한 예외는 도시계획 안에 종류와 범위를 명확하게 규정하고 있는 경우에 한하여 허가된다. 도시계획의 확정으로 부터 벗어나는 경우는 공익의 이유가 있고 정당한 이유가 있거나 예상하지 못한 위험이 발생하는 경우이다.⁷⁾

3) 환지(Umlegung:제45조-84조), 토지수용(Enteignung:제85조-122조), 개발행위(Erschließung:제123조-제135조), 자연보호를 위한 조치(Maßnahmen für den Naturschutz:제135a조-제135c)

환지에 관해서는 환지의 목적, 적용범위, 결정, 법적 효과, 처분 및 변경의 금지, 가치에 따른 분배, 단순화 환지절차 등(제45조-제84조)이 규정되어 있다. 토지수용에 관해서는 일반원칙, 권한자와 의무자, 재산에 대한 보상, 금전보상, 토지보상, 환매권에 대한 보상 등이 규정되어 있다. 개발행위에서는 일반원칙, 개발부담, 건축계획에 대한 기속, 토지소유자의 의무, 개발행위 부담금, 조례에 의한 규율 등이 규정되어 있다. 자연보호를 위한 조치에 대해서는 건축계획자의 의무,

6) § 29 Begriff des Vorhabens; Geltung von Rechtsvorschriften

7) § 31 Ausnahmen und Befreiungen

지방자치단체의 집행, 비용청구, 이와 관련된 지방자치단체의 조례제정권이 규정되어 있다.

(2) 제2편: 특별 도시건축계획법(Besonderes Städtebaurecht)

1) 도시재개발 (Sanierungsmaßnahmen:136조-164b)

도시의 불균형적 발전으로 인해 문제지역이 존재하는 경우 이를 개선하고 재개발필요가 있다. 연방건축법전은 재개발의 필요성의 기준에 대해 규정하고 관계자들에 대한 규율을 정하고 있다. 이 법은 또한 도시재개발로 인한 주거인들의 이전을 막기 위해 조례로 재개발 절차를 조정할 수 있도록 하였다. 또한 재개발로 인한 지가의 상승에 대해서도 조례로 통제하도록 하고 있다. 또한 재개발로 인한 문제점으로 야기되는 저소득층의 주거 불안정을 해소하기 위해서 지방자치단체가 복지정책을 세워 지원하도록 규정하고 있다.

2) 도시개발촉진(Entwicklungsmaßnahmen:제165조-제171조),도시재건축(Stadtumbau: 제171a조-제171d조), 사회적 도시(Soziale Stadt: 제171e조), 사인 주도권(Private Initiativen:제171f조)

연방건축법전은 도시재생에 대해 규정하고 있다. 1971년 이후 도시재생에 대한 촉진이 시행되어 역사적인 도시의 핵심지역을 개축하였다. 또한 도시건축의 문화재보호를 실시하여 동독지역에 대한 도시개발촉진을 실시하였다. 이 장에는 도시개발촉진을 위한 관할권과 과제, 특별규정, 재정지원 등이 규정되어 있다.

3) 보존규정들과 건축명령(Erhaltungssatzung und städtebauliche Gebote: 제172조-179조), 사회적 계획과 피해보상(Sozialplan und Härteausgleich:제180조-181조), 임대차 및 임대계약(Miet- und Pachtverhältnisse: 제182조-186조), 농촌구조개선을 위한 도시개발 조치(Städtebauliche Maßnahmen im Zusammenhang mit Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur제187조-191조)

이 장에 따르면 지방자치단체는 건축계획 또는 보존조례를 통해 지역의 도시 건축적 특성을 유지하기 위해 보존지역을 정할 수 있다. 지방자치단체는 기간을 정하여 토지소유자에게 건축계획에 따라 토지에 대한 건축을 명할 수 있다.

이 장에서는 또한 소외지역의 발생과 그에 대한 보상규정이 정해져 있다. 임대계약관계와 농촌구조 개선을 위한 경지정리, 산림에 대한 규정을 두고 있다.

(3) 제3편: 기타 규정들(Sonstige Vorschriften: 제192조-제232조)

연방건축법전은 토지가치평가에 관한 절차를 규정하고 지가 평가를 위한 감정위원회(Gutachterausschüsse)를 구성하도록 하였다. 또한 토지 관련 분쟁을 조정하기 위한 토지소송의 절차의 규정을 두고 있다.

(4) 제4편: 승계규정과 종료규정들(Überleitungs- und Schlussvorschriften: 제233조-제249조)

연방건축법전은 마지막 4편에 도시개발 관련 승계규정들, 난민 숙소에 관한 규정들, 베를린 수도에 관한 규정, 풍력에너지에 관한 규정을 두고 있다.

(5) 연방건축법전의 구조

연방건축법전 (Baugesetzbuch)	
제 1 편	일반 도시건축법 (Allgemeines Städtebaurecht)
제 1 장	도시기본계획(Bauleitplanung)
제 2 장	도시기본계획의 보호(Sicherung der Bauleitplanung)

제 3 장 건축 및 그 밖의 이용에 대한 규정: 보상(Regelung der baulichen und sonstigen Nutzung; Entschädigung)

제 4 장 토지구제법 (Bodenordnung)

제 5 장 토지수용 (Enteignung)

제 6 장 도시개발(Erschließung)

제 7 장 자연환경보호에 대한 조치(Maßnahmen für den Naturschutz)

제 2 편 특별 도시건축법(Besonderes Städtebaurecht)

제 1 장 도시 재개발 (Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen)

제 2 장 도시 발전조치들(Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen)

제 3 장 도시 개조 (Stadtumbau)

제 4 장 사회적 도시 (Soziale Stadt)

제 5 장 사적 주도권 (Private Initiativen)

제 6 장 보존조례와 도시건축 명령 (Erhaltungssatzung und städtebauliche Gebote)

제 7 장 사회계획과 피해보전 (Sozialplan und Härteausgleich)

제 8 장 임대와 임대차관계 (Miet- und Pachtverhältnisse)

제 9 장 농업발전을 위한 조치가 포함된 도시건축 조치들(Städtebauliche Maßnahmen im Zusammenhang mit Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur)

제 3 편 기타 규정들 Sonstige Vorschriften

제 1 장 가치조사 Wertermittlung

제 2 장 일반규정들, 관할들, 행정절차, 계획유지(Allgemeine Vorschriften; Zuständigkeiten; Verwaltungsverfahren; Planerhaltung)

제 3 장 재판절차(Verfahren vor den Kammern (Senaten) für Baulandsachen)

제 4 편 승계와 종료규정들(Überleitungs- und Schlussvorschriften)

제 1 장 승계규정(Überleitungsvorschriften)

제 2 장 종료규정(Schlussvorschriften)

제 2 절 독일 주(州)법의 건축법제 (함부르크 주)

1. 함부르크 주 건축법의 개요와 특징

독일 주들의 건축법의 내용은 주별로 상이한 규정을 가지고 있고 플로팅 건축에 대한 분명한 규정을 두고 있는 주는 많지 않다. 이러한 이유로 인해 독일 건축법을 통일적으로 이해하기는 매우 어렵다. 그래서 아래에서는 독일 주 중에서 바다와 인접하고 플로팅 건축을 활성화하고 있는 지방인 함부르크 주를 중심으로 살펴보고자 한다.

2005년에 12월 14일 전부 개정되어 시행되고 있는 현재의 함부르크 건축법(Hamburgische Bauordnung)은 선진적인 건축제도의 도입을 위해 복잡한 건축절차에 관한 과거의 규정들을 없애고 건축법을 전부 개정하였다.⁸⁾ 새로운 건축법은 절차를 단순화 하고 새롭게 개정하였는데 가능한 한 국가의 규제를 철폐하는데 주안점을 두었다.

그 결과 함부르크 주의 건축법은 조문 수가 축소되고 현대적인 건축법의 내용을 바뀌었다. 법률의 내용이 소비자 중심으로 그리고 서비스 위주의 내용으로 전환되었다.

2. 함부르크 주 건축법의 주요내용

(1) 제1장 일반 규정들(제1조-제3조)

주 건축법은 건축물(bauliche Anlagen) 및 건축설비(Bauprodukte)에 대해 적용된다(제1조). 건축물이란 대지에 연결되어 건축자재에 의해 생산된 시설을 의미한다(제2조 제1항).⁹⁾ 건물(Gebäude)이란 독립적으로 이용

8) <http://www.hamburg.de/contentblob/82270/data/hbauo-broschuere.pdf>

9) § 2 Begriffe

되고 덮개가 있고 사람이 출입할 수 있는, 사람·동물이나 물건을 보호하는데 기능하는 건축물을 의미한다(제2조 제2항).¹⁰⁾

(2) 제2장 대지와 건축(제4조-제11조)

대지는 적절한 면적을 지니고 공공도로에 직접적으로 연결되고 또는 건축자의 부담으로 다른 대지로 통과할 수 있도록 되어 있어야 건축이 될 수 있다(제4조 제1항). 대지의 도로는 상하수도 시설을 갖추고 소방시설을 설치하고 공공의 사용에 어려움이 없어야 한다(제4조 제2항).¹¹⁾

건물의 벽으로부터 옆 건물의 대지에 일정한 거리가 유지되어야 한다(제6조).¹²⁾ 여러 대지에 걸쳐 세워진 건축물은 건축법의 규정을 위반하지 않는 경우에 한해서 허가될 수 있다(제7조). 대지의 분할은 건축법을 위반하지 않는 경우에 한하여 허용된다(제8조). 건물이나 건축물로 이용되지 않는 토지는 물이 흐르도록 하거나 정원으로 사용되어야 한다(제9조). 건물의 울타리는 옆 대지의 경계에 최고 1.5m로 허용된다(제11조).¹³⁾

(1) Bauliche Anlagen sind mit dem Erdboden verbundene, aus Bauprodukten hergestellte Anlagen

10) (2) Gebäude sind selbstständig benutzbare, überdeckte bauliche Anlagen, die von Menschen betreten werden können und geeignet oder bestimmt sind, dem Schutz von Menschen, Tieren oder Sachen zu dienen.

11) § 4 Erschließung der Grundstücke

12) § 6 Abstandsflächen

(1) Vor den Außenwänden von Gebäuden sind Flächen von oberirdischen Gebäuden freizuhalten (Abstandsflächen).

13) § 11 Einfriedigungen

Bauliche Einfriedigungen an der Grenze zu öffentlichen Wegen und Grünflächen sowie an der Grenze zu benachbarten Grundstücken in der Tiefe der Vorgärten sind bis zu einer Höhe von 1,50 m, vom eigenen Grund gemessen, zulässig.

(3) 제3장 건축물(제12조-제52조)

건축물은 형태, 비율, 건축물의 주요부분과 일부분의 비례, 자재, 색 등에 있어 조화로워야 한다(제12조). 건축물은 거리, 장소, 주변 환경과 어울려야 한다(제12조). 외부 광고 시설물은 가게나 직업을 알리는 고정 시설이며, 공공의 교통흐름 속에서 볼 수 있는 것이어야 한다(제13조). 건설현장은 건축물이 질서 있게 세워지고, 변경되고, 제거될 수 있고, 위험이 발생되지 않도록 운영되어야 한다(제14조). 모든 건축물은 전체적이고 부분에 있어서도 견고성이 유지되어야 한다(제15조).¹⁴⁾

건축물은 물, 습기, 식물과 동물의 위해 그리고 화학적, 물리학적, 생화학적 영향에 의해 위협받지 않도록 만들어지고 사용을 위해 적합하여야 한다(제16조).¹⁵⁾ 건축물은 화재의 발생과 불과 연기의 확산을 막고 사람과 동물을 효과적으로 구출하도록 건설되어야 한다(제17조). 건축물은 사용과 기후에 맞게 열관리를 갖춰야 하며, 소리차단, 진동으로부터 보호하는 시설을 가져야 한다(제18조). 건축물은 교통안전에

14) § 15 Standsicherheit

(1) Jede bauliche Anlage muss im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen für sich allein standsicher sein. Bauteile müssen auch im Brandfall ausreichend lange standsicher sein. Die Standsicherheit muss auch beim Errichten, Ändern und Beseitigen sichergestellt sein. Die Standsicherheit anderer baulicher Anlagen und die Tragfähigkeit des Baugrundes der Nachbargrundstücke dürfen nicht gefährdet werden.

(2) Die Verwendung gemeinsamer Bauteile für mehrere bauliche Anlagen ist zulässig. Für bauliche Anlagen auf mehreren Grundstücken gilt dies nur, wenn durch Baulast gesichert ist, dass die gemeinsamen Bauteile bei der Beseitigung einer der baulichen Anlagen bestehen bleiben können. Für verfahrensfreie Gebäude bedarf es nicht der Bestellung einer Baulast.

15) § 16 Schutz gegen schädliche Einflüsse

Bauliche Anlagen müssen so angeordnet, beschaffen und gebrauchstauglich sein, dass durch Wasser, Feuchtigkeit, pflanzliche und tierische Schädlinge sowie andere chemische, physikalische oder biologische Einflüsse Gefahren oder unzumutbare Belästigungen nicht entstehen können. Baugrundstücke müssen für bauliche Anlagen entsprechend geeignet sein.

위협이 되어서는 안 된다(제19조). 건축설비는 건설, 변경, 유지를 위해 목적에 맞게 사용되어야 한다(제20조). 건축 감독 행정청은 건축설비에 대한 제품합격증을 발부한다(제20a조). 건축설비 중 건축물 안전에 영향을 주지 않거나 일반적인 검사는 단지 건설 감독청의 심사서만 필요하다(제20b조). 건축설비법에 의한 설비는 감독청의 동의를 받아서 사용된다(제20c조의). 기술적인 건축규정을 벗어나는 건축의 유형들의 경우에는 감독청의 허가가 필요하다(제21조).¹⁶⁾ 건축설비들은 제20조 제2항에 따른 제품합격증을 받아야 하고 세부적인 면에서도 허가를 얻어야 하고, 이는 중요하지 않은 부분에서는 예외를 인정받는 방법이기도 하다(제22조). 제품생산자는 제품심사절차를 자체적으로 확보하여, 법적인 기준에 따라 건축을 위한 심사증명의 기준에 맞는 경우에 제품합격증을 발부할 수 있다(제22a조). 제품합격증명서는 증명원에서 기술적인 규정, 일반적인 감독 허가, 일반적인 감독청의 심사증명 등의 상세한 기준에 있어서 적합하여야 발부된다(제22b조). 감독행정청은 개인이나 기관 또는 감시협회를 심사서나 제품합격증 등을 발부하도록 지정할 수 있다(제23조).

제품소재에 대한 화재와 부품에 대한 화재위험을 막기 위해 일반적인 불연성재료를 사용해서는 안 되고, 다른 제품과 연결되는 경우 그 소재가 쉽게 연소되지 않는 부품인 경우에는 상관없다(제24조).

중심이 되거나 보강하는 벽이나 기둥들은 화재에 있어서 견고하여야 한다(제25조). 외벽이나 발코니 벽난로는 화재확산을 막게 설치되어야 하고, 방화벽과 천장, 지붕이 화재방지를 위해 제대로 기능하도록 설치되어야 한다(제26조, 제28조, 제29조, 제30조).

의무적으로 존재하여야 하는 계단은 구조 통로를 확보하기 위하여 각층에서 밖으로 통하도록 설치되어야 한다(제33조). 실내의 복도는 화재시 충분한 시간이 확보되도록 설치되어야 한다(제34조). 창문 등

16) § 21 Bauarten

은 위험하지 않게 지상에서, 그리고 발코니에서 청소할 수 있어야 한다(제35조). 건축물에 울타리나 발코니를 설치하여야 한다(제36조).

승강기는 독자적 수직통로를 지녀야 하며 화재발생시 다른 층으로 변지지 않게 충분한 너비를 지녀야 한다(제37조). 안전기술적인 의미 있는 감시가 필요한 설비는 규정에 맞는 것이 설치되어야 한다(제38조). 배관 등은 내화적 재료로 되어 있어야 한다(제39조). 환기시설은 안정적 작동이 보장되어야 하며, 내화적이어야 한다(제40조). 방화시설 등은 안정적 작동이 되고 내화적이어야 한다(제41조).¹⁷⁾ 정화조와 소규모 정수시설은 방수 그리고 충분한 크기를 지녀야 한다(제42조).¹⁸⁾ 쓰레기 보관시설은 밀폐되고 충분한 크기의 장소 또는 쓰레기통이 있는 공간에 설치되고 또는 건축주의 부담으로 다른 대지에 마련되어야 한다(제43조). 전기설비는 건축물의 목적과 이용에 맞게 운영되어야 하며 안정적 운영되며, 내화적이어야 한다(제43a조). 거주공간은 조명 높이가 2.4m이어야 한다(제44조).¹⁹⁾ 주거공간에는 부엌 또는 요리공간이 있어야 하며, 창문이 없는 경우 환기시설을 갖추어야 한다(제45조). 건물에 자동차를 출입시키려고 할 때에는 대지에 주차장을 만들거나 건물주의 부담으로 근처의 대지에 적합한 시설을 두어야 한다(제48조).²⁰⁾

17) § 41 Feuerungsanlagen, sonstige Anlagen zur Wärmeerzeugung, Brennstoffversorgung
(1) Feuerstätten und Abgasanlagen (Feuerungsanlagen) müssen betriebssicher und brandsicher sein.

18) § 42 Anlagen zum Sammeln und Beseitigen von Abwasser
(1) 1 Abwassersammelgruben und Kleinkläranlagen müssen wasserdicht und ausreichend groß sein.

19) § 44 Aufenthaltsräume
(1) 1 Aufenthaltsräume müssen eine lichte Raumhöhe von mindestens 2,4 m haben.

20) § 48 Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Fahrradplätze
(1) Werden bauliche Anlagen sowie andere Anlagen, bei denen ein Zu- und Abfahrtsverkehr zu erwarten ist, errichtet, sind Stellplätze für Kraftfahrzeuge sowie Fahrradplätze auf dem Grundstück oder, durch Baulast gesichert, auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe in geeigneter Beschaffenheit herzustellen oder nachzuweisen (notwendige Stellplätze und notwendige Fahrradplätze).

법이 요구하는 주차장을 확보하지 못하는 경우에 시에 비용을 납부하여야 한다(제49조). 이 법률의 규정이나 이 법률에 근거한 규정들이 위험이나 결점 또는 심각한 위협을 제거하기에 불충분한 경우에는 특별한 요구를 할 수 있다(제51조). 4세대를 넘게 수용하는 건축물의 경우에는 장애물 없이 접근이 가능하여야 하며, 거실과 침실 그리고 화장실과 부엌에 장애인 휠체어가 이용 가능하여야 한다(제52조).

(4) 제4장 건축 참여자들(제53조-제57조)

신축, 개축 등에 있어서 건축업자와 건축에 참여하는 자들은 법규를 지켜야 하는 의무를 진다(제53조). 건축업자는 자신의 책임 하에 건축물을 준비하고 공사를 하거나 이를 시키는 자를 의미한다. 건축주는 스스로 건축시공을 할 수 없는 경우에 절차에 적합한 참여자를 공모할 수 있다(제54조). 설계자는 건축설계를 하도록 위탁받은 자를 말하고, 설계자는 전문지식과 경험으로 건축설계의 준비에 적합하여야 한다. 설계자는 공법상의 규정들에 맞는 설계를 하고 책임을 진다(제55조). 공사시공자는 건축 또는 철거를 시행하도록 위탁받은 자를 말하며, 공법상의 규정에 맞게 시공하거나 그에게 위탁되어진 업무를 수행하는데 책임을 진다(제56조).²¹⁾ 공사감리자는 건축주를 위해 전문가로서 대리하는 자를 말하며, 건축 진행이 공법상의 규정에 적합한지 감독하며, 필요한 지시를 내린다(제57조).

21) § 56 Unternehmerin oder Unternehmer

(1) Unternehmerin oder Unternehmer ist, wer mit der selbstständigen Ausführung von Bau- oder Abbrucharbeiten beauftragt worden ist.

(2) Jede Unternehmerin und jeder Unternehmer ist für die mit den öffentlich-rechtlichen Anforderungen übereinstimmende Ausführung der von ihr oder ihm übernommenen Arbeiten und insoweit für die ordnungsgemäße Einrichtung und den sicheren Betrieb der Baustelle verantwortlich. Sie oder er hat die erforderlichen Nachweise über die Verwendbarkeit der verwendeten Bauprodukte und Bauarten zu erbringen und auf der Baustelle bereitzuhalten.

(5) 제5장 감독행정기관들, 건축절차(제58조-79조)

감독행정기관들은 신축, 개축, 변경, 철거, 그리고 건축물의 사용 및 유지 그리고 대지의 분할에 있어서 공법상의 규정들의 준수여부를 감독하는 권한을 지닌다(제58조).²²⁾ 건물의 신축, 개축, 변경, 철거에는 건축허가를 요한다. 집중효과를 지닌 절차에 있어서는 건축허가가 제외된다(제59조). 절차가 필요 없는 사업은 건축허가나 이 법이 정한 동의 절차가 필요 없는 경우를 말한다(제60조). 아파트를 제외하고 신축, 개축, 변경에 있어서 간이 허가절차가 적용되는 것은 200m² 이하의 가게나 자영업자의 건물이다(제61조).²³⁾ 집중효과를 지닌 건축허가는 신청 후 3개월 내 결정된다(제62조). 건축주는 건축에 대해 질문이 있는 경우 신청을 통해 답변을 받을 수 있다(제63조). 설계나 감리가 연방 또는 주의 건설청에 위탁된 경우 건축허가를 받을 필요는 없다(제64조). 동일한 건축이 여러 지역에서 실시되는 경우 감독청은 유형심사 신청에 대해 심사한다. 이 유형심사허가는 이 법의 조건들을 충족시키고 이 법에 기초한 시행령들에 적합한 경우 인정된다(제65조). 이동식 건축물(fliegende Baute)은 여러 지역에 세워지고 해체되는 건축물을 말하

22) § 58 Aufgaben und Befugnisse der Bauaufsichtsbehörden, Erfordernis der Schriftform
(1) Die Bauaufsichtsbehörden haben bei der Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung und Beseitigung, bei der Nutzung und Instandhaltung von Anlagen und bei der Teilung von Grundstücken darüber zu wachen, dass die öffentlich-rechtlichen Vorschriften eingehalten werden, soweit nicht andere Behörden zuständig sind. Sie können in Wahrnehmung dieser Aufgaben die erforderlichen Maßnahmen treffen.

23) § 61 Vereinfachtes Genehmigungsverfahren

(1) Ein vereinfachtes Genehmigungsverfahren wird durchgeführt für

1. die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Wohngebäuden, ausgenommen Hochhäuser, einschließlich der zugehörigen Nebenanlagen und Nebengebäude; das gilt auch für überwiegend Wohnzwecken dienende Gebäude mit
 - a) Räumen für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Weise ausüben, bis jeweils 200 m² und
 - b) sonstigen Nutzungseinheiten bis insgesamt 400 m², außer Sonderbauten,

고, 이 법의 규정들을 충족하는 경우 사용허가가 이루어진다. 이동식 건축물은 5년을 상한으로 허가된다(제66조). 건축제안서는 설계자의 서명이 필요하며, 관련법규의 자격이 있는 자가 작성할 수 있다(제67조).

중요한 기술적인 건물장비들을 포함하여 건물의 안정성, 내화성에 대한 요건의 유지 및 보온 그리고 에너지절약, 소음보호와 진동보호는 심사에 의해 증명되어야 한다(제68조).²⁴⁾ 감독청은 이 법이 정한 요건들에 대해 공익적 고려사항 등을 심사하여 적용의 예외를 인정할 수 있다(제69조). 건축신청서는 감독행정청에 제출되어야 하고, 서류에 하자가 있는 경우 감독행정청은 기간을 두고 이를 보정할 기회를 주고, 기간 내 보정하지 않는 경우, 신청은 취소된다 (제70조).²⁵⁾ 해당 토지소유자와 지상권자, 관련 이웃 토지소유자의 요구가 건축신청에 있어서 고려되어야 한다(제71조). 건축허가는 허가절차에서 고려되어야 할 공법상 규정에 위반되지 않는 경우 발부된다(제72조).²⁶⁾ 건축허가는 발부된 지 3년 이내에 건축이 시작되지 않는 경우 또는 건축시공이 1년 넘게 중지된 경우 소멸된다(제73조). 대지소유자는 이웃대지의 신축, 개축 또는 설비의 설치를 위해 토지의 통과나 필요한 구조물 설치 등을 수인하여야 한다(제74조). 건축물이 공법상 규정에 위반되는 경우 감독청은 건축을 중지시킬 수 있다(제75조). 감독청은 위법

24) § 68 Bautechnische Nachweise und ihre Prüfung

(1) Die Einhaltung der Anforderungen an die Standsicherheit, den Brandschutz einschließlich der hierfür bedeutsamen Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung, den Wärmeschutz und die Energieeinsparung sowie an den Schallschutz und den Erschütterungsschutz ist für genehmigungs- und zustimmungsbedürftige Vorhaben nach näherer Maßgabe der Verordnung auf Grund § 81 Absatz 6 nachzuweisen (bautechnische Nachweise)

25) § 70 Bauantrag, Bauvorlagen; Beteiligung anderer Stellen

26) § 72 Baugenehmigung

(1) Die Baugenehmigung ist zu erteilen, wenn dem Vorhaben keine öffentlich- rechtlichen Vorschriften entgegenstehen, die im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren zu prüfen sind.

Sie wird innerhalb der gesetzlichen Fristen, gegebenenfalls unter dem Vorbehalt ergänzender Genehmigungen, erteilt.

이 발생하는 경우 다른 방법으로 합법적인 상태로 회복시킬 수 없는 경우에 일부 또는 전부 철거를 명할 수 있다(제76조). 감독청은 특정 건축공사의 시작과 종료를 표시하도록 요구할 수 있다(제77조). 감독청은 건축물의 시공과 철거에 있어서 공법 규정을 준수하는지 그리고 건설 참여자가 의무를 합법적으로 이행하는 지를 감시할 수 있다(제78조).²⁷⁾ 토지소유자나 토지소유자의 동의를 얻은 지상권자는 건축에 관계되는 의무들을 감독청에 신고하고 이를 넘겨받을 수 있다(제79조).

(6) 제6장 위법행위들, 행정명령, 경과규정과 종료규정들 (제80조-제83조)

이 법이 정한 바에 위반되는 행위를 한 경우는 십만 유로 이하의 과태료를 부과한다(제80조). 주정부는 이 법이 정한 요청들을 구체화하기 위한 시행령을 제정한다(제81조). 이 법 시행으로 과거의 규정들은 폐지된다(제82조). 이 법은 공포 후 다음 달 넷째 주에 시행된다(제83조).

3. 함부르크 주 건축법의 구조

<p>함부르크 주 건축법 (Hamburgische Bauordnung)</p> <p>제 1 장 일반 규정들 (Allgemeine Vorschriften)</p> <p>제 2 장 토지와 건축 (Das Grundstück und seine Bebauung)</p> <p>제 3 장 건축물 (Bauliche Anlagen)</p> <p>제 1 절 형태 (Gestaltung)</p>
--

27) § 78 Bauüberwachung

(1) Die Bauaufsichtsbehörde kann bei der Bauausführung und der Beseitigung baulicher Anlagen die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften und Anforderungen und die ordnungsgemäße Erfüllung der Pflichten der am Bau Beteiligten überwachen.

제 2 절 건축공사의 일반적 조건들 (Allgemeine Anforderungen an die Bauausführung)
제 3 절 건축물, 건축종류들 (Bauprodukte, Bauarten)
제 4 절 벽, 천장, 지붕 (Wände, Decken, Dächer)
제 5 절 소방로, 통로들, 발코니 (Rettungswege, Öffnungen, Umwehungen)
제 6 절 기술적인 건물장비(Technische Gebäudeausrüstung)
제 7 절 사용에 적합한 조건들(Nutzungsbedingte Anforderungen)
제 4 장 건축 참여자들(Die am Bau Beteiligten)
제 5 장 감독행정청들, 절차(Bauaufsichtsbehörden, Verfahren)
제 1 절 감독청들(Bauaufsichtsbehörden)
제 2 절 배려적 감독(Vorsorgende Überwachung)
제 3 절 건축감리적 조치들, 건축감독, 건물주 부담의무 (Bauaufsichtliche Maßnahmen, Bauüberwachung, Baulasten)
제 6 장 위법행위들, 행정명령, 경과규정과 종료규정들 (Ordnungswidrigkeiten, Rechtsverordnungen, Übergangs- und Schlussvorschriften)

4. 건축허가의 과정²⁸⁾

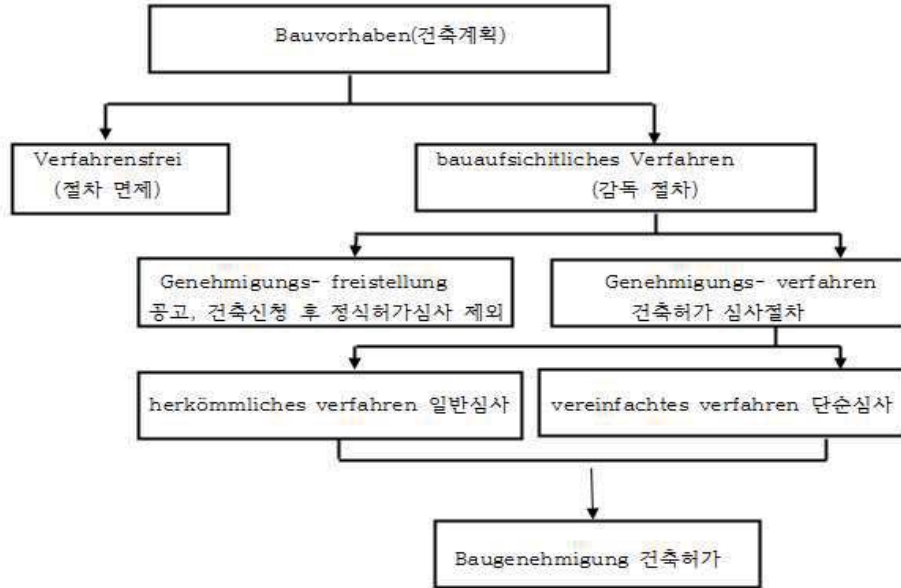
(1) 허가가 불필요한 건축과 단순심사 대상

함부르크 건축법 별책 규정(Anlage 2)에 의하면 1층의 주거용이 아닌 30m³이하의 건축면적을 갖는 건물에 대해서는 허가가 불필요하다.²⁹⁾ 대부분의 주거용 건축물은 허가의 대상이 되고, 다만 일반 심사가 아닌 단순심사의 대상이 되는 건축물들이 있다.

28) <http://www.lasermessungen.de/baurecht/verfahre.htm>

29) 1.1. ein eingeschossiges Gebäude ohne Aufenthaltsräume bis 30 m³ umbauten Raum je zugehörigem Hauptgebäude, außer im Außenbereich.

건축허가 일반적 흐름도



법 제61조에 의하면 i) 아파트를 제외한 주거용 건물의 신축, 변경, 이용변경 중에 자영업과 영업용의 직업활동을 위한 공간이 200m² 이하인 경우, ii) 그 밖의 건물로서 400 m²이하의 건물인 경우가 여기에 속한다. 또한 함부르크 건축법 제2조 제3항에 의한 건물 분류 중 제1, 제2유형에 속하는 건물은 단순심사의 대상이 된다. 제1유형은 높이 7,0 m 이하 이용면적 400 m²이하인 독립된 건물로서 농업 또는 임업용 건물을 말한다.³⁰⁾ 제2유형은 농업 및 임업용이 아닌 높이 7,0 m 이하 이용면적 400 m²이하인 독립된 건물을 의미한다.³¹⁾

30) Gebäudeklasse 1:

- a) freistehende Gebäude mit einer Höhe bis zu 7,0 m und nicht mehr als zwei Nutzungseinheiten von insgesamt nicht mehr als 400 m²,
- b) freistehende land- oder forstwirtschaftlich genutzte Gebäude,

31) 2. Gebäudeklasse 2:

Gebäude mit einer Höhe bis zu 7,0 m und nicht mehr als zwei Nutzungseinheiten von insgesamt nicht mehr als 400 m².

(2) 단순심사의 내용

단순심사는 연방건축법전에 따른 계획허가, 거리유지 조항, 제안된 예외들, 자연보호법상의 조항들, 환경법상의 조항들을 중심으로 심사된다. 단순심사는 법 제61조 제3항에 의해 서류가 제출된 지 3개월 내에 심사를 마치는 것을 주요 내용으로 한다.³²⁾ 또한 건축유형 제1부터 제4유형에 해당하고 오로지 주거목적인 경우에는 서류제출 후 1개월 내에 허가여부를 결정하여야 한다(제3항 제2호).

32) Über den Antrag ist innerhalb einer Frist von zwei Monaten nach Eingang der vollständigen Unterlagen zu entscheiden.

제 3 장 독일의 플로팅 건축현황 및 관리체계

제 1 절 독일 플로팅 건축의 개요 및 현황

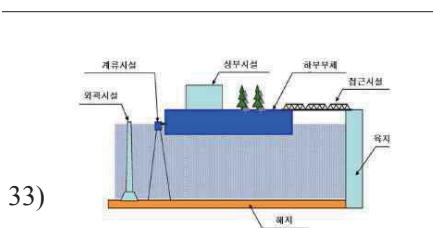
1. 독일에서의 플로팅 건축의 개요

플로팅 건축은 독일어로 Schwimmende Bauwerk 또는 Schwimmende Häuser라고 하고 주로 주거를 목적으로 해안에 부선형태의 구조물(ponton)위에 설치되는 건축물을 말한다. 경우에 따라서는 동력이 없으므로 선박에 이끌리어 이동하여 거주하는 장소로 사용되기도 한다.

해상선박과 구별되는 것은 부유식 건축물은 일반적으로 자체적으로 움직일 수 있는 동력원인 기관이 없고 특정지역에 오랫동안 고정되어 있다는 점이다. 주거용으로 사용되기 때문에 공공의 상하수도 및 전기 시설과 연결되어 있어야 한다. 또한 일부 주에서는 주거용 보트(Hausboot)라는 용어가 건축법에 등장하는데 이는 이동식 주거를 의미하고 일반적으로 동력원이 있어서 일정기간 정주하다가 이동할 수 있는 부유식 건축물을 의미한다.³³⁾

수륙양용(Amphibiengebäude)의 건축도 존재하는 데 홍수가 빈번한 지역에 위치하여 물의 힘으로 홍수가 나는 경우에 부유식 건축물로 변한다.

또한 건축의 상층부만 홍수가 나는 경우에 부유식 건축물로 변하는 경우도 있다.



33)

[부유식 건축물의 일반적 모습]

강영훈, 『부유식 수상거주시설 건축계획에 관한 연구』, 박사학위논문 한국해양대학교, 2013, 21면.

해변의 수면을 활용한 건축은 경제적 이유로 유럽에서 새로운 시도로 계획되고 있다. 이러한 경제 분야에서의 활동은 간혹 규제에 저항을 받게 된다. 독일의 경우에 플로팅 건축에 관한 법 분야는 최근에 등장한 새로운 영역에 속한다. 그러므로 이에 대한 건축법의 규정은 주별로 다르게 나타나는 문제점이 있다. 독일의 경우에 남부는 해안이 없어 주로 독일 북부인 함부르크 주와 그 일대가 부유식 건축물을 볼 수 있는 곳이다.

플로팅 건축은 유럽에서 인기를 얻어가고 있는데, 독일에서도 활발하게 플로팅 건축에 대한 계획이 진행되고 있다. 해상을 건축지로 활용하는 것은 미국이나 네덜란드 보다 뒤졌지만은 광범위한 프로젝트가 독일에서 의미 있게 준비되고 있다.

2. 독일 내 주요 플로팅 건축의 현황

(1) IBA DOCK HAMBURG (함부르크 국제 건축박람회 센터, 2010년)



이 부유식 건축물은 2010년 국제 박람회 장소로 사용된 것으로 함부르크의 명소가 되었다.³⁴⁾

34) <http://www.iba-hamburg.de/projekte/iba-dock/projekt/iba-dock.html>

(2) Vineta



부유식 건축물로서 교회건축이다. 2011년 6월에 완공된 건물이다. 독일 라이프찌히(작센주) 있는 스트롬할터 호수(Störmthaler See)에 있으며, 결혼식과 문화행사 장소로서도 이용된다. 독일호수에 있는 부유식 건축물 중의 최고 높이인 15M이다.³⁵⁾

(3) Fürst in Worms



35) <http://www.vineta-stoermthal.de/>

독일 보름스 시(라인란트팔츠 주)의 라인 강변에 위치한 레스토랑이다. 역사적으로 중요한 의미를 갖고 있는데, 원래는 문화재 보호지역에 위치한 목욕시설인데 1983년부터 리모델링을 거쳐 레스토랑으로 사용하는 데, 레스토랑선박이라고 부른다.³⁶⁾

(4) Lausitzer Seenland



베를린 근처의 라우지처 인공호수공원에 2009년 건립된 리조트형 부유식 건축물이다. 라우지처 호수공원은 20개가 넘는 호수들로 구성되는데, 이들은 홍수로 인해 과거의 갈탄을 캐던 노천광산이 일부 호수로 변한 것을 지역의 노력으로 14000ha에 해당하는 지역이 호수관광단지로 변신하였다. 현재 10개의 호수들을 연결하여 배로 이동할 수 있게 하였고, 이 부근에 2018년까지 각종 수변시설들이 들어설 예정이다.³⁷⁾

36) <http://fuerst-worms.de/> (이전에 사이트 존재했으나 최근 폐업해서 삭제됨)

37) <http://www.lausitzer-seenland-resort.de/>

제 2 절 독일 플로팅 건축물 법제와 관리체계

1. 플로팅 건축법제 개요

(1) 플로팅 건축의 독일법의 근거와 개념

부유식 건축물에 대한 공적인 특별건축법이 독일에서는 아직 마련되어 있지 못하다. 독일은 연방국가이기 때문에 연방법으로서의 건축법(Baugesetzbuch)은 주로 건축계획(Plan)에 대해 규정하고, 실질적인 건축허가 등이 담긴 건축절차는 주(州)법에 규정되어 있다. 독일 건축법은 건축계획법을 주된 내용으로 하며, 이와 같은 규정은 거주공간과 시와 촌락의 거주가능성의 형성, 구조 및 발전에 지대한 영향을 미친다.³⁸⁾ 이 법은 크게 일반도시계획법(Allgemeines Städtebaurecht), 특별도시계획법(Besonderes Städtebaurecht), 기타 규정(Sonstige Vorschriften), 승계 및 최종규정(Überleitungs- und Schlussvorschriften)으로 나누어져 있다. 주법은 플로팅 건축에 대해 직접 언급한 건축법이 있고, 하천법 등의 규정에 의존하는 주법들이 있다. 플로팅 건축에 대해서는 일부 주들이 건축법이 아닌 하천법에 의한 허가의 대상으로 규정하고 있고, 명시적으로 부유식 주택(schwimmende Häuser)을 건축법상 허가대상으로 규정하고 있는 경우는 유일하게 Mecklenburg-Vorpommern 주 건축법이다(동법 제1조 제2항 제6호).³⁹⁾ 일부 주에서는 플로팅 건축물에 대해

38) 홍강훈, 전계논문, 6면.

39) § 1Anwendungsbereich (2) Dieses Gesetz gilt nicht für

1. Anlagen des öffentlichen Verkehrs einschließlich Zubehör, Nebenanlagen und Nebenbetrieben, ausgenommen Gebäude,
2. Anlagen, die der Bergaufsicht unterliegen, ausgenommen Gebäude,
3. Leitungen, die der öffentlichen Versorgung mit Wasser, Gas, Elektrizität, Wärme, der öffentlichen Abwasserentsorgung oder der Telekommunikation dienen,
4. Rohrleitungen, die dem Ferntransport von Stoffen dienen,
5. Kräne und Krananlagen mit Ausnahme der Kranbahnen und Kranfundamente,

명시적으로 건축법상의 적용대상이 아니라고 규정한 주도 있다 (Schleswig-Holstein 주 건축법 제1조).⁴⁰⁾

부유식 건축물은 그 형태가 다양한 모습으로 나타나기 때문에 일률적인 건축법적 규정을 마련하는 것은 매우 어렵다.

그러므로 본 연구에서는 플로팅 건축이라 할 때 다음과 같은 몇 가지 요건을 충족한 건축물에 한정되어 설명하는 것을 원칙으로 한다. 즉 본 연구의 플로팅 건축이란 건축되어 정주될 수 있는 물체(gebauter, verankerbare Objekte)이어야 하며, 자체동력 장치가 없고, 형태는 제한이 없고, 지속적으로 물위에 부유하며 인간의 거주시설로 활용되는 것(die antriebslos und in der Formgebung uneingeschränkt, dauerhaft auf dem Wasser schwimmend, vorzugsweise dem Wohnen einer menschlichen Gemeinschaft)을 전제로 한 개념이다.

(2) 독일에서 플로팅 건축의 정책적 주안점

미래의 건축에 대해 독일에서는 현재와 같은 고층건물에서 탈피하여 새로운 독창적인 건축물들이 주류가 된다고 본다. 이러한 경향으로서 플로팅 건축은 외국에서와 같이 독일에서도 자연친화적 독창적 건축물로 환영을 받고 있다.

6. Schiffe und andere schwimmende Anlagen in Häfen, für die wasserverkehrsrechtliche Regelungen getroffen sind, ausgenommen schwimmende Häuser.

40) § 1 Anwendungsbereich (2) Dieses Gesetz gilt nicht für

1. Anlagen des öffentlichen Verkehrs einschließlich Zubehör, Nebenanlagen und Nebenbetriebe, ausgenommen Gebäude,
2. Anlagen, die der Bergaufsicht unterliegen, ausgenommen Gebäude,
3. Leitungen, die der öffentlichen Versorgung mit Wasser, Gas, Elektrizität, Wärme, der öffentlichen Abwasserentsorgung oder der Telekommunikation dienen,
4. Rohrleitungen, die dem Ferntransport von Stoffen dienen,
5. Kräne und Krananlagen mit Ausnahme der Kranbahnen und Kranfundamente,
6. Schiffe und schwimmende Anlagen in Häfen, für die wasserverkehrsrechtliche Regelungen getroffen sind.

그러나 플로팅 건축은 특이성 때문에 건축에도 어려움이 따른다. 플로팅건축은 부유물이기 때문에 물위의 건축디자인이 쉽지 않고, 건축자재도 특수하여야 한다. 이러한 플로팅 건축의 특수성으로 다음과 같은 정책적 주안점이 고려되어야 한다.⁴¹⁾

i) 지역 경제적 주안점

일자리 창출에 도움이 될 수 있도록 하며, 생산능력의 발전을 도모하며, 소비경제에 기여하고, 관광 사업을 진흥하도록 하여야 한다.

ii) 자연 및 환경보호의 주안점

연 상태의 다양성을 보호하도록 주의하며, 생태계의 유지와 창출에 기여하여야 하며, 하천이나 바닷가의 오염이 발생하지 말아야 한다.

iii) 도시 계획적 주안점

하천환경을 파괴하는 일이 없어야 하며, 조망권을 침해하지 말아야 하며, 기존 자연환경의 모습을 유지하여야 하며, 소음과 불빛으로 인한 오염발생이 없게 건축되어야 한다.

이러한 플로팅 건축의 주안점으로 인해 무엇보다도 강조되는 것이 건축법과 하천법의 규정의 엄격한 준수이다.

2. 독일 플로팅 건축법제에 따른 관리체계

(1) 플로팅 건축에 대한 주법의 상이한 허가규정들 - 주법에 따른 관리주체의 차이

독일에서는 일반적 건축에 대한 통일된 법 규정을 가지고 허가가 이루어진다. 건축이나 보트나 배에 대한 허가는 이미 오래 전에 법률

41) Horst Stopp / Peter Strangfeld, Schwimmende Wohnbaute, 2012, 33면.

관계를 규율하는 법이 존재하였으나 플로팅 하우스의 건축은 드물고 입법적으로 새롭고 최근까지 관심을 받지 못하였다. 그러므로 플로팅 건축과 관련하여 건축법 규정을 적용할 것인가 또는 적용한다면 어느 정도 적용되는가의 문제가 등장한다.

건축법은 주의 관할사항이고 주마다 다른 규정을 가지고 있다. 작센(Sachsen)주의 경우에 브란덴부르크(Brandenburg) 주의 경우와 같이 건축법이 대지표면 위의 건물에 한정되어 적용된다. 그러므로 건축물은 인간과 동물 및 물품을 보호하는데 기여하는 시설물을 의미한다. 또한 대지표면은 자연의 표면을 지칭하며 수면을 의미하기도 한다.⁴²⁾ 건축법의 규정은 토지(Erdboden)와의 연결을 건축시설의 요건으로 보고 있는데, 플로팅 건축도 대부분 대지와 작은 교량, 계선주나 케이블로 토지와 연결된다. 이런 의미에서 플로팅 건축물은 작센주나 브란덴부르크 주의 건축법상 건축물에 해당된다. 그러므로 이들의 건축법에 의한 허가를 받아야 한다.

그렇지만 작센주 건축법 제60조는 전문법적 절차에 대해서 우선권을 주고 있다. 즉 하천법에 수면 안과 위의 시설에 대한 허가절차가 규정되어 있으므로 플로팅 건축물에 대한 허가절차는 건축법이 아닌 하천법의 규정이 적용된다.⁴³⁾ 이와 같이 주별로 상이한 법체계를 가

42) 우리의 법제에서도 수면을 토지로 볼 수 있다. 『민법』 212조에 의하면 토지란 일정 범위의 지면 또는 지표와 정당한 이익이 있는 범위 내에서의 공중, 지하를 포함하는 것을 말한다. 또 『측량·수로조사 및 지적에 관한 법률』 제67조 1항 및 『동시행령』 제58조에 의하면 토지의 종류는 대지나 다른 용도의 땅뿐만 아니라 하천이나 호수나 연못 등도 포함하고 있다. 따라서 플로팅 건축물이 위치하는 수역도 범위가 정해지면 토지로 볼 수 있다. 문창호, “플로팅 건축물의 법적 지위”. 건축 제 58권 12호, 대한건축학회, 2014. 4면.

43) § 60 (작센 주 건축법 제60조)

Vorrang anderer Gestattungsverfahren(다른 허가절차의 우선권 부여)

Keiner Baugenehmigung, Abweichung, Genehmigungsfreistellung, Zustimmung und Bauüberwachung nach diesem Gesetz bedürfen

(아래에 해당하는 경우 이 법의 건축허가, 예외규정, 허가면제, 동의 그리고 건축의

지고 있으므로 플로팅 건축에 대한 허가와 관련된 절차와 관리체계도 각 주의 법의 규정에 따라 다르다.

(2) 하천법과 건축법과의 관계 및 이중적 관리체계

앞서 검토한 바와 같이 브란덴부르크 주에서는 플로팅 건축물을 건축법상 건축물로 보기 때문에 건축법에 따른 허가를 받아야 한다. 브란덴부르크의 하천법은 하천의 내와 위의 시설물에 대해 허가를 요한다고 규정하고 있지만, 건축법의 규정에 따라 허가를 받아야 하는 것이 브란덴부르크 주의 플로팅 건축 관련 법제이다. 하지만 건축감독청은 건축허가절차에서 관련 하천관리청의 심사도 요청한다.

마찬가지로 작센 주의 하천법에 의한 플로팅 건축허가에 있어서도 작센 주 하천법 제91조의 허가절차는 작센 주 건축법 제72조의 건축허가 절차를 포함한다.⁴⁴⁾ 이러한 관리주체의 이중성은 플로팅 건축에 대한 복합적 관리를 발생시킨다.

(3) 자연보호법(Naturschutzgesetz)의 요청

하천에 설치되는 플로팅 건축은 각 주의 자연보호법에 의한 자연과 경관에 대한 침해를 유발하므로 자연보호법적 요청도 준수하여야 한다. 그러므로 플로팅 건축은 자연보호법이 정하는 여러 가지 행정제재의 대상이 되고, 건축주는 발생하는 법적 문제에 대한 책임을 져야 한다.

감리를 필요로 하지 않는다)

1. nach anderen Rechtsvorschriften zulassungsbedürftige Anlagen in oder an oberirdischen Gewässern und Anlagen, die dem Ausbau, der Unterhaltung oder der Nutzung eines Gewässers dienen oder als solche gelten, ausgenommen Gebäude, die Sonderbauten sind; (하천의 내부 또는 위에 있는, 또는 하천의 사용과 유지에 기여하는 다른 법에 의해 허가가 필요한 시설들)

44) Horst Stopp / Peter Strangfeld, Schwimmende Wohnbauten, Beute Verlag, 2012, 36면.

제 4 장 독일의 플로팅 건축법제 분석

제 1 절 독일의 플로팅 건축물 법제 분석

1. 함부르크 주의 하천법의 플로팅 건축 허가절차

(1) 하천법의 주요내용

1) 제1장-제5장(제1조-51조)

제1장은 법의 효력범위, 하천의 분류, 하천의 경계, 홍수방지시설에 대해 규정하고 있고, 제2장은 하천의 소유권, 홍수방지시설에 대한 공적 소유권, 하상의 회복, 하천의 유입, 야생하천에 대한 보호, 하천소유자의 수인의무들이 포함되어 있다. 제3장에는 하천의 이용에 대해서 규정하고 있는데, 허가 및 인가 면제된 이용, 주법에 따른 허가를 요하는 이용, 허가 등을 위한 세부규정, 댐 건설을 위한 보충적인 규정이 있다. 특히 제3장은 플로팅 건축과 관련된 허가에 대한 내용이 있다. 제15조는 “모든 강 및 하천의 수면에 대한 일반적 사용을 넘는 이용은 하천관리청의 허가를 받아야 한다(제1항).”고 규정하고 있고 제2항은 “하천의 내부, 또는 위에 시설물을 설치 또는 변경하는 경우에는 허가를 요한다.”고 되어 있다.⁴⁵⁾

제4장은 하천의 보호와 관리에 대해 규정하고 있다. 우선 하천의 경계를 정하는 규칙제정권은 함부르크 시 정부가 지닌다. 또한 시 정부

45) § 15 Genehmigungspflichtige Gewässerbenutzung

Jede über den Gemeingebrauch hinausgehende Benutzung der oberirdischen Gewässer und der Küstengewässer, die nicht eine Benutzung im Sinne von § 3 WHG oder von § 10 ist, bedarf der Genehmigung der Wasserbehörde. Genehmigungspflichtig ist insbesondere das Errichten oder Verändern von Anlagen in, an oder über solchen Gewässern. Das gilt nicht für Maßnahmen, die der Unterhaltung oder dem Ausbau eines Gewässers dienen.

는 하천보호구역의 설정권을 갖는다. 하천에 위험을 주는 물질을 사용하는 시설을 운영하는 자는 신고할 의무를 지닌다(제28조).⁴⁶⁾ 제5장에는 하천의 관리와 개발에 대한 규정이 있다. 시 정부는 규칙으로 하천관리 또는 특정 관리조치를 정할 수 있는 권한을 가진다. 1급 하천은 함부르크 시에서 관리한다. 2급 하천은 하천 및 토지협회가 관리한다. 하천의 소유권자는 관리의무를 지며, 이를 이행하지 않는 경우 함부르크 시는 소유권자의 비용으로 이를 대신 행한다. 하천관리시에 어업, 자연, 경관 그리고 휴양가치를 고려하여야 한다. 하천의 관리의무자는 하천과 강변에 대한 개발권도 가진다. 강변에 대한 관리는 공공계획에 의해 수행되는데, 이 계획은 공공복리를 위협하는 것이어서는 안 된다.

또한 이 계획은 하천개발에 있어서 생태계를 보전하며 자연친화적 개발이 되도록 요구된다.

2) 제6장-14장 (제52조-116a조)

제6장은 홍수방지에 대한 사전예방을 규정하고 있다. 홍수에 대한 사전 예방적 규정이 있고, 홍수에 대한 개인적 조치의무와 관련 행정청의 방지 및 위험 제거 의무, 예보의무가 포함되어 있다. 홍수예상지역에 대해서는 구별하여 설정하고 지도에 표시하고 이를 공고한다.

46) § 28 Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

(1) Wer

1. Anlagen zum Lagern, Abfüllen, Umschlagen, Herstellen und Behandeln sowie Anlagen zum Verwenden wassergefährdender Stoffe im Bereich der gewerblichen Wirtschaft und im Bereich öffentlicher Einrichtungen im Sinne des § 19 g WHG betreiben will,
2. Anlagen zum Befördern wassergefährdender Stoffe betreiben will oder
3. Anlagen zum Lagern und Abfüllen von Jauche, Gülle und Silagesickersäften betreiben will, hat dies einen Monat vorher der zuständigen Behörde anzuzeigen. Anzeigepflichtig ist auch die Änderung der Anlage oder ihres Betriebes. Der Anzeige sind Pläne und Beschreibungen beizufügen. Reichen diese für die wasserwirtschaftliche Beurteilung nicht aus, so kann die Wasserbehörde entsprechende Unterlagen nachfordern. Einer Anzeige bedarf auch die Stilllegung der Anlage.

홍수지역에 있어서의 건축지역 설정은 하천관리청의 동의를 요한다. 범람예상지역에 대해서는 하천관리청이 지도에 표시를 하고 이를 공고한다. 홍수방지시설이나 댐의 건설 및 변경은 행정절차법상의 계획 확정절차나 허가를 요한다. 계획확정절차로 인해 이미 시작된 건축이 제한을 받는 경우 보상절차의 대상이 된다. 3년 이상 이미 예정된 건축이 제한되는 경우 보상을 해주어야 한다. 홍수방지를 위해 함부르크 주는 관련 토지에 대한 선매권을 가진다. 이러한 선매권은 홍수보호지역에 한정되며, 현재 그리고 미래에 필요한 홍수방지 목적을 위해서만 행사된다. 행정청의 홍수방지를 위한 행정명령을 관련 토지의 소유자들은 수인해야 할 의무를 진다. 홍수방지시설을 통해 토지소유자가 혜택을 얻는 경우 시설의 설치, 변경, 재건축에 대한 비용에 대해 분담한다. 공적 또는 사적 홍수관련시설에 대해 하천관리청은 정기적으로 점검하여야 할 의무를 진다. 수해에 대한 규정을 두고 있다. 수해가 발생하는 경우 해당 주민들은 수해방지를 위해 협조해야 할 의무를 진다. 하천관리청은 필요한 조치를 내릴 수 있으며, 협조의무로 인해 발생한 손해에 대해서는 적합한 보상을 실시해야 한다.

하천에 대한 관리에 대해 규정하고 있다. 하천관리청은 수자원관리법과 하천법의 규정들과, 그리고 이 법과 이 법 시행령에 의해 부과된 의무들을 준수하여야 한다. 하천관리청은 하천의 이용, 홍수방지시설, 댐, 홍수 및 온천지역과 이 지역의 시설물에 대해 관리할 의무를 진다. 하천관리청은 하천에 대한 일반적 그리고 개별적 위험을 방지하고, 이를 통해 공적 안전과 질서의 위해를 제거하는 의무를 진다.⁴⁷⁾

47) § 64 Aufgaben und Befugnisse der Wasserbehörde

(1) Die Wasserbehörde hat darüber zu wachen, dass die Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes, dieses Gesetzes und der auf Grund dieses Gesetzes erlassenen Vorschriften und auferlegten Verpflichtungen eingehalten werden. Sie hat den Zustand und die Benutzung der Gewässer, der Hochwasserschutzanlagen, der Dämme, der Überschwemmungs-, Wasserschutz- und Heilquellenschutzgebiete sowie der damit im Zusammenhang stehenden Anlagen

하천을 오염시키거나 오염물질을 토지에 묻거나 하천에 피해를 준 사인은 이로 인해 발생한 손해에 대해 비용을 지불할 의무를 진다. 하천관리와 항해 그리고 수리학을 위해 필요한 경우 토지소유자 및 이용권자는 하천관리청이 요구하는 측량시설 및 표시를 설치하여야 할 의무를 진다.

하천과 그 일부에 대해 공공복리를 위해 함부르크 시는 이를 수용할 수 있다. 수용에 관해서는 함부르크 주 수용법의 절차에 따른다.

하천법과 이 법에 의한 시행령에 의한 처분 그리고 수용으로 발생한 과잉적 그리고 예상하지 못한 피해에 대해 손실보상을 할 수 있다.

행정절차에 대한 규정을 두고 있다. 하천법의 업무를 처리하기 위해 하천관리청은 함부르크 주 개인정보관리법 (Hamburgischen Datenschutzgesetz)에 의한 개인정보를 처리할 수 있다. 여러 가지의 허가 사항에 대한 청구들이 대립적으로 존재하고 있는 경우 공공복리를 위해 필요한 청구에 대해 우선권을 줄 수 있다. 하천관리청은 행정처분의 결정을 위해 증거수집을 요청할 수 있으며, 청구인이 요구한 조치를 일시적으로 수행할 수 있도록 할 수 있으며, 시설에 대한 안전조치를 요구할 수 있다.

하천법상의 형식절차는 함부르크 주의 행정절차법(Hamburgisches Verwaltungsverfahrensgesetz)의 규정을 준용한다. 하천법상의 허가 등 청구는 1개월의 공람기간을 거친다. 청구에 대해 민사소송이 제기된 경우 하천관리청은 절차를 중지할 수 있다. 청구가 함부르크 주의 환경영향평가 대상인 경우 이를 거쳐야 한다. 인가에 대한 청구는 형식절차에 관한 규정을 따른다. 허가에 대한 규정은 수자원관리법의 규

und Einrichtungen zu überwachen.

(2) Die Wasserbehörde hat außerdem im Rahmen des Absatzes 1 Gefahren von der Allgemeinheit oder einem einzelnen abzuwehren, durch die die öffentliche Sicherheit und Ordnung bedroht wird, und Störungen der öffentlichen Sicherheit oder Ordnung zu beseitigen.

정을 준용한다. 하천의 이용에 대한 허가는 각종 부관과 조건들이 붙는 연방환경오염방지법 상의 허가와 연결되어 이루어진다.⁴⁸⁾ 허가에 대해서는 정기적인 심사가 이루어진다.

하천관리계획(Bewirtschaftungsplan)의 시작 3년 전에 일정, 관리계획 설정의 연구계획, 시민의 정보제공과 공청회를 위한 계획에 대한 설명이 공개되어야 한다.

하천관리대장(Wasserbuch)은 하천과 토지의 법률관계, 하천의 관리, 개발, 홍수보호에 대한 결정들이 포함된다. 하천관리대장에 대한 열람은 허용된다.

위법행위에 대해 과태료를 부과하는 규정(Bußgeldbestimmung)이 있다.

3) 함부르크 주 하천법의 구조

함부르크 주 하천법(Hamburgisches Wassergesetz)

제 1 장 서론(Einleitende Bestimmungen)

제 2 장 하천에 대한 재산권과 홍수방지시설(Eigentumsverhältnisse bei Gewässern und Hochwasserschutzanlagen)

제 1 절 소유권 (Eigentum)

제 2 절 그 밖의 권리와 의무(Sonstige Rechte und Pflichten)

48) § 85 Allgemeines

(1) Für das förmliche Verfahren nach dem Wasserhaushaltsgesetz oder diesem Gesetz gelten die Vorschriften des förmlichen Verwaltungsverfahrens nach dem Hamburgischen Verwaltungsverfahrensgesetz, soweit nachstehend nichts anderes bestimmt ist.

(2) Wird das förmliche Verfahren für ein Vorhaben durchgeführt, das nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in Hamburg dem Recht der Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt, sind diese Vorschriften ergänzend anzuwenden.

제 3 장 하천의 이용(Benutzung der Gewässer)

- 제 1 절 허가 및 인가 면제된 이용(Erlaubnis- und bewilligungsfreie Benutzung)
- 제 2 절 주법에 따른 허가를 요하는 이용(Genehmigungspflichtige Benutzung nach Landesrecht)
- 제 3 절 허가 등을 위한 세부규정(Einzelbestimmungen für die Erlaubnis, Bewilligung und Genehmigung)
- 제 4 절 댐건설을 위한 보충적인 규정들(Ergänzende Bestimmungen für das Aufstauen oberirdischer Gewässer)

제 4 장 하천의 보호와 관리에 관한 규정들(Vorschriften zum Schutz und zur Bewirtschaftung der Gewässer)

- 제 1 절 하천, 바다, 지하수에 대한 공통 규정들(Gemeinsame Vorschriften für oberirdische Gewässer, Küstengewässer und das Grundwasser)
- 제 2 절 삭제(aufgehoben)
- 제 3 절 지하수에 대한 규정(Vorschriften für das Grundwasser)
- 제 4 절 온천보호에 대한 특별규정들(Besondere Vorschriften zum Schutze von Heilquellen)

제 5 장 하천의 관리와 개발 (Unterhaltung und Ausbau oberirdischer Gewässer)

- 제 1 절 하천관리(Unterhaltung)
- 제 2 절 개발행위(Ausbau)

제 6 장 홍수에 대한 보호(Schutz gegen Hochwassergefahren)

- 제 1 절 예방적 홍수보호(Vorbeugender Hochwasserschutz)
- 제 2 절 제방과 댐(Deiche und Dämme)
- 제 3 절 수해 위험(Wassergefahr)

제 7 장 하천관리(Gewässeraufsicht)

제 8 장 수인의무(Duldungsverpflichtungen)

제 9 장 수용(Enteignung)

제10장 보상(Entschädigung, Ausgleich)

제11장 행정절차(Verfahren)

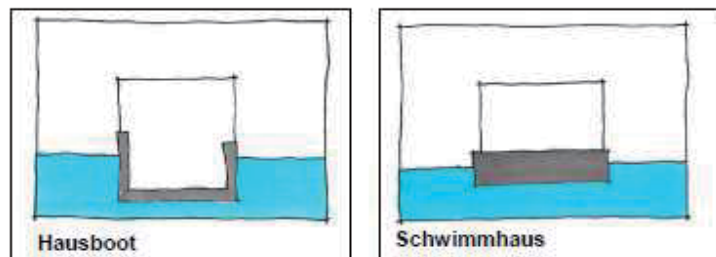
- 제 1 절 일반규정(Allgemeine Vorschriften)
- 제 2 절 형식 절차(Förmliches Verfahren)
- 제 3 절 개별 절차(Einzelne Verfahrensarten)

- 제12장 하천관리대장(Wasserbuch)
 제13장 과태료부과규정(Bußgeldbestimmung)
 제14장 경과규정(Überleitungsvorschriften)

(2) 플로팅 건축 절차

1) 서 론

함부르크 주에서 하우스보트(Hausboot)나 플로팅하우스(Schwimmhaus)를 계류시키려면 하천법상 허가를 신청하여야 한다(함부르크 하천법 제15조).⁴⁹⁾ 하우스보트와 플로팅하우스를 함부르크에서는 통칭하여 계선(繫船)이라 부른다. 하우스보트(Hausboot)는 배 모양을 가지고 선체를 이용하는 것이고, 플로팅하우스(Schwimmhaus)는 거주공간을 부함(浮函)에 놓은 것을 의미한다. 하천법상의 허가를 요하는 것은 장소에 고정된(ortsfest) 계선만 해당이 된다. 운항중인 계선은 배로 등록이 된다. 계선의 모양의 형태는 아래와 같다. 이하의 내용은 독일 함부르크 시의 플로팅하우스의 허가에 대한 공식 안내서를 요약한 것이다.⁵⁰⁾



49) Jede über den Gemeingebrauch hinausgehende Benutzung der oberirdischen Gewässer und der Küstengewässer, die nicht eine Benutzung im Sinne von § 3 WHG oder von § 10 ist, bedarf der Genehmigung der Wasserbehörde. 모든 일반적 사용을 넘는 지상 수면이나 바다의 이용은 하천관리청의 허가를 받아야 한다.

50) Bezirksamt Hamburg-Mitte, Genehmigungsleitfaden, Hamburg, 2011.

이 두 가지 경우의 계선은 정기적으로 하천법에 의한 부유능력에 대한 검사를 받아야 한다. 여기에 더해 공적인 하수시설과의 연결에 대한 검사를 받아야 한다. 계류허가절차는 건축허가가 아니라 하천법상의 절차를 거친다. 물론 일부는 하우스보트 등이 건물이기 때문에 건축법에 대한 규정도 함께 유추 적용된다. 허가권을 가진 곳은 지역의 행정청이 된다. 누구든지 수면 안이나 위에 시설물을 변경하거나 하우스보트를 수선하거나, 개축 또는 해체하는 경우에 허가를 받아야 한다.

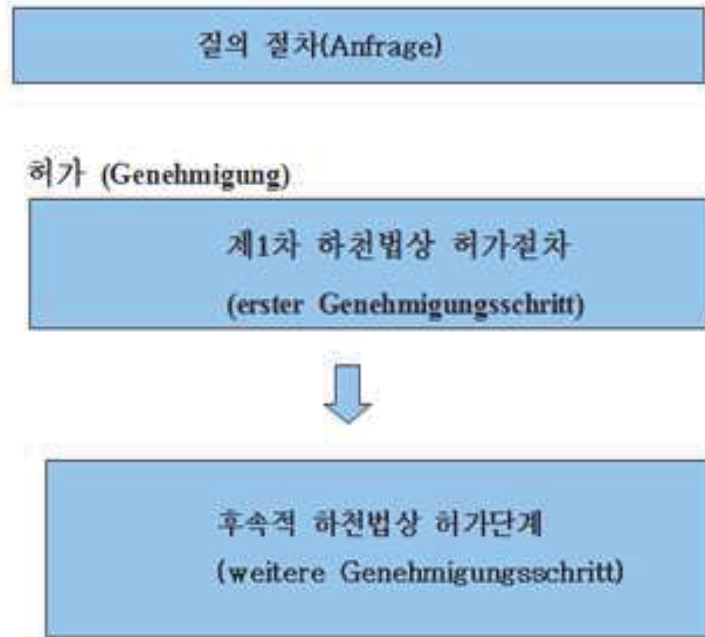
2) 사전계획

수면은 공용이며 휴식의 공간이다. 이러한 수면 장소를 이용하는 것은 특별한 공적인 이해관계이다. 계선 건축의 소재나 허가절차는 매우 복잡하고 지역별로 다르다. 그러므로 계선을 어디에 계류할 지를 결정하는 것이 사전계획에 있어서 중요하다.

3) 심사단계

허가절차는 2단계로 나뉜다. 심사절차의 분리는 건축 계획자에게는 비용이 절감되는 효과도 있고 계획의 안정성의 유지의 장점이 있다. 허가절차에는 질의절차가 있다. 관할 행정청의 질의절차에서 긍정적인 답변을 받는 경우 허가절차는 이어진다. 임시허가절차가 이루어지지 않는 경우, 계선면적에 대해 지속적 사용이 불허된다. 장기허가를 위한 신청의 심사에서는 기술적·항해적 검사가 이루어진다. 임시허가를 받은 경우 최대 12개월 동안은 대지에 계선의 정박이 보장된다.

하천법상 계선 허가 단계



4) 질의절차 - 원칙적 합의과정

이 심사단계에서는 계선이 도시나 지형의 경관과 어울리는지 살펴본다. 하우스보트는 도시나 지형의 경관과 적합한 경우에 한하여 허가된다. 신청자에게 있어서는 도시나 지형계획 담당부서의 사전 입지심사(Standortprüfung)가 중요한 검사단계가 된다. 함부르크 도시 및 지형계획 담당부서(주소:Klosterwall 8, 20095 Hamburg)로 부터 질의에 대하여 도시 건축적 요건에 맞는지, 지형경관과의 적합성, 자연보호 전문 분야의 답변을 듣는다. 여기에서는 또한 이웃한 건축과 그리고 주변의 이용과 계선이 어울리는지 검사한다.

건축계획에 있어서 중요한 전제는 개발행위를 할 대지의 소유권자 그리고 경우에 따라서는 이웃들의 동의를 서면으로 서류화하는 것이다.

계선의 장소가 확정된 다음에는 사용에 있어서의 조건이나 부관이 있는지 확정하는 일이다. 이에 대해 함부르크 하천법은 제16조에서 하천에 대한 부정적인 영향(nachteilige Wirkungen), 물 수급(Wasserhaushalt), 주민의 건강(die Gesundheit der Bevölkerung), 자연보호(Natur und Landschaft), 물의 안전성(Sicherheit und Ordnung auf den Gewässern) 경제적 고려(gewerbliche Wirtschaft), 물 절약의 이유(sparsame Verwendung des Wassers)로 허가에 있어 조건이나 부관을 붙일 수 있도록 하고 있다. 최종적으로 도시 및 지형계획 담당부서는 계선과 부관, 사용조건 등이 충족되는지 여부를 심사한다. 필요한 경우 행정청은 청구인에 대해 계획의 변경이나 증명 그리고 관련서류를 요구할 수 있다. 행정청의 운영담당자는 계선에 대한 법적 기술적 심사를 하고, 청구인은 행정청의 계선 담당 코디네이터의 도움을 받는다.⁵¹⁾

5) 제1차 허가단계: 임시허가

수자원관리법(Wasserhaushaltsgesetz) 제8조에 따라 공용수면이 개발 허가 되지 않았다면 계선을 정박시킬 수 없기 때문에 우선적으로 공용수면 이용허가가 이루어져야 한다.⁵²⁾ 공용수면은 가치 있는 정박을 위한 수면이기 때문에 사용허가 후 이용되지 않는다면 사용이 방해되므로, 허가 후 12개월 내 개발행위가 이루어지지 않는다면 허가는 취소된다. 이용허가의 연장은 해마다 신청을 통해서만 이루어진다. 임시허가를 위해서는 다음과 같은 서류를 제출하여야 한다. i) 소유권증명서를 포함한 지적도 초본, ii) 건축계획도, iii) 설계도면, iv) 도시 및 지형 적합성 판단에 대한 증빙자료(해당 장소에 대한 3차원 사진

51) Bezirksamt Hamburg-Mitte, Genehmigungsleitfaden, Hamburg, 2011, 7면.

52) § 8 Erlaubnis, Bewilligung

(1) Die Benutzung eines Gewässers bedarf der Erlaubnis oder der Bewilligung, soweit nicht durch dieses Gesetz oder auf Grund dieses Gesetzes erlassener Vorschriften etwas anderes bestimmt ist.

등), v) 교량통과에 대한 증명서, vi) 정비계획 vii) 행정청과 청구인과 합의된 자연보호 서류, 예를 들면 식생상태, 조경계획 등, viii) 그 밖의 지형에 특수한 서류들(근린지역 토지소유자들의 동의서)

6) 제2차 허가단계: 하천법에 의한 허가

하천법상의 관련 증명들이 제출되고, 관련 공적 담당자들(항만청, 환경청)의 건축계획에 대한 이의가 없고 개발행위가 준비되면 신청을 통해 계선에 대한 하천법상의 건축허가가 발부된다(법 제94조). 하우스보트에 관련된 주요 서류는 다음과 같다.

i) 계선전체에 대한 부유능력 증명서, ii) 전문가의 계선 전체의 안정성 증명서 iii) 전문가의 이동적합성 증명서, iv) 운항능력 v) 소방증명서, vi) 전문가의 에너지수요 증명서, vii) 정비계획, viii) 그 밖의 서류- 세부도면, 사진, 방음증명서 등 ix) 해손보험서, 해난보험서, x) 급수시설 안정성 증명서, xi) 경우에 따라 자연보호 관련 서류의 보충이 필요할 수 있다.

제1차 임시허가와 제2차 허가는 제3자에 의해 진행될 수 있다. 서류기간동안에 이용 및 환경부담금 등 비용을 납부한다.

2. Mecklenburg-Vorpommern주의 건축법의 특례 (플로팅 하우스에 대한 명시 규정)

(1) 건축법에 규정된 플로팅 하우스(schwimmende Häuser)

1) 건축법 규정

메클렌부르크 포어폼머른 (Mecklenburg-Vorpommern)주의 건축법의 특징은 다른 주의 건축법과는 달리 주 건축법 규정 중에 명시적으로 플로팅 하우스가 건축법의 적용대상이라고 규정하고 있다는 것이다.

이 법 제1조 제1항은 “이 법은 건축시설 그리고 건축물에 적용된다. 또한 이 법은 대지와 이 법 또는 이 법에 근거한 하위 법들이 필요로 하는 다른 시설들이나 설비들에 적용된다.”고 규정되어 있다.

이 법 제1조 제2항은 건축법이 적용되지 않는 것들에 대해 나열하고 있는데, 제6호에서 “선박 그리고 하천항해법의 규정에 의한 항구에 있는 다른 플로팅 시설들, 다만, 플로팅 하우스는 제외(ausgenommen schwimmende Häuser).”라고 되어 있다. 즉 하천의 다른 플로팅 시설은 건축법의 적용을 받지 않지만 플로팅 하우스는 예외적으로 건축법의 적용을 받는다는 것이다.

2) 규정의 의미

메클렌부르크 포어폼머른 (Mecklenburg-Vorpommern)주의 건축법에 의하면 플로팅 건축물에 대해서는 원칙적으로 건축법의 적용을 받지 않도록 하고, 그것이 주거용인 플로팅 하우스(schwimmende Häuser)의 경우에는 허가에 있어서 강화되어 있는 건축법의 적용이 요청된다고 해석된다.

(2) 주법에 따른 건축허가 절차

건축은 함부르크 주의 건축법과 유사하게 메클렌부르크 포어폼머른 (Mecklenburg-Vorpommern)주 건축법 제63조에 의한 단순(압축) 허가절차와 일반 허가절차로 나뉜다. 단축 허가절차는 거주용 건물, 또는 그 밖에 건물형태가 아닌 건축시설물, 그리고 특별 건축물이 아닌 부속 건물이나 시설물들이 대상이 된다.⁵³⁾ 단순(압축) 허가절차는 축소된 허가절차를 의미하며 연방건축법전의 허가절차인 제29조에서 제38조

53) § 63 Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren

(1) Bei a) Wohngebäuden, b)sonstigen baulichen Anlagen, die keine Gebäude sind, c) Nebengebäuden und Nebenanlagen zu Bauvorhaben nach den Buchstaben a und b, ausgenommen Sonderbauten,

의 규정이 충족되는지, 건축신청이 예외규정에 해당되는지, 다른 공법적인 요건심사가 필요 하는지 여부에 대해 심사한다.⁵⁴⁾ 단순 허가절차는 서류제출 후 3개월 내에 종료되어야 한다.

일반허가절차는 건축감독청이 건축법의 전체의 위반여부를 살펴보고, 이 법 또는 이 법에 근거한 규정들의 요건이 충족되었는지 검사한다. 또한 건축허가에 있어 다른 공법적 규정들에 따른 결정이 필요 하거나 대체되는 경우 다른 공법적 요청들을 건축감독청은 심사한다.

3. 플로팅 허가의 법적인 쟁점들 (Mecklenburg-Vorpommern주를 중심으로)

(1) 플로팅 건축과 연방수자원관리법(Wasserhaushaltsgesetz des Bundes)의 적용- 연방수자원관리법의 허가나 인가의 필요성여부

연방수자원법 제2조 제1항에 따른 하천(지상하천, 지하수, 해안)의 사용은⁵⁵⁾ 허가나 인가의 대상이다(법 제8조 제1항). 법 제8조에 의하면 법 제9조에 의한 하천 등에 대한 물질의 반입(Einbringen), 유입(Einleiten)은 허가의 대상이 된다.⁵⁶⁾ 하천 등에 플로팅 건축을 세우는 것은 이 법

54) 1. die Übereinstimmung mit den Vorschriften über die Zulässigkeit der baulichen Anlagen nach den §§ 29 bis 38 des Baugesetzbuches,
2. beantragte Abweichungen im Sinne des § 67 Abs. 1 und 2 Satz 2 sowie
3. andere öffentlich-rechtliche Anforderungen, soweit wegen der Baugenehmigung eine Entscheidung nach anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften entfällt oder ersetzt wird.

55) § 2 Anwendungsbereich

(1) Dieses Gesetz gilt für folgende Gewässer:

1. oberirdische Gewässer,
2. Küstengewässer,
3. Grundwasser.

Es gilt auch für Teile dieser Gewässer.

56) § 8 Erlaubnis, Bewilligung

(1) Die Benutzung eines Gewässers bedarf der Erlaubnis oder der Bewilligung, soweit nicht durch dieses Gesetz oder auf Grund dieses Gesetzes erlassener Vorschriften etwas anderes bestimmt ist

에서 의미하는 반입이나 유입에 해당할 수 있기 때문이다. 이에 대해서는 학설이 나뉜다. 연방고등법원은 여기에서의 유입은 액체나 가스 형태의 물질처럼 물속에서 분해되는 상황을 뜻한다고 한다. 그러므로 하우스보트나 계선의 하천 유입은 연방수자원관리법상의 허가의 대상이 되지 않는다고 보았다.⁵⁷⁾ 또한 바이에른 주 행정법원도 낚시수상 초막(Fischerhütte)은 동법의 허가대상이 아니라고 보았다.⁵⁸⁾

위와 같은 의견에 대해 바덴 뷔르템부르크(Baden-Württemberg) 주 칼스루에(Karlsruhe) 고등법원(OLG)은 연방수자원법 상의 물질(Stoffe) 유입에 거대한 플로팅건축물이 해당하지 않는 것은 동의하기 어렵다고 보고 앞의 의견에 반대한다.⁵⁹⁾

이러한 두 가지 의견의 대립 주 앞의 다수의견은 명문의 규정에 대한 협의적 해석이고, 후자의 견해는 규정에 대한 광의적 해석에 해당한다. 원칙적으로 연방수자원관리법 상의 물질의 유입에 대한 허가는 명문의 규정상 물질로 되어 있으므로 건축물을 이러한 물질로 보기에 객관적으로 해석상 어렵다고 평가된다. 그러므로 플로팅 건축물은 연방수자원법상의 허가대상이 되지 않는다고 보아야 할 것이다.⁶⁰⁾

(2) 연방 수로법(Bundeswasserstraßengesetz)에 의한 하천교통관련 요건들

1) 적용 필요성

연방수로법에는 하천에 있어서 예방적 통제를 규정하고 있는데, 플로팅 건축의 경우에 하천 및 선박 경찰법상의 신고나 허가의 대상이 되는

57) VGH BW, ZfW 1972, 247(248); ZfW 1975, 104.

58) BayVGH, BayVBLL. 1978, 181.

59) OLG karlsruhe, BVBl. 1970, 395(396).

60) Wilfried Erbguth/Mathias Schubert, Rechtsfragen der Zulassung und planerischen Steuerung schwimmender und pfahlgestpfahlgestützter Häuser in Küsten- und Binnengewässern, 2006. 21면.

가의 문제가 존재한다. 연방수로는 연방의 내륙하천과 바다수로를 의미한다. 연방수로법 제31조는 연방수로의 사용에 대해 하천 및 선박항해 경찰의 신고 및 허가를(Strom- und schiffahrtspolizeiliche Genehmigung)요구한다.⁶¹⁾

2) 연방수로법의 규정과 쟁점

누구든지 연방수로에서 시설물을 신축, 변경 또는 운영하는 경우에 선박항해에 대한 고의적 행위를 통해 항해의 안전과 원활함이 침해받게 될 것이라고 예상되는 경우 연방수로법 제31조 제2항 제1호에 의한 하천 및 선박항해청에 신고를 하고 허가를 받아야 한다.⁶²⁾

이 경우에 플로팅 건축물이 이러한 연방수로법의 허가대상인지 여부가 쟁점이 된다.

이 법에서 시설물(Anlage)은 모든 종류의 제작물(Werke)을 말하여, 그 크기와 경제적 의미는 중요하지 않다고 해석된다.⁶³⁾ 하천에 건립

61) § 31 Strom- und schiffahrtspolizeiliche Genehmigung

(1) Einer strom- und schiffahrtspolizeilichen Genehmigung des Wasserstraßen- und Schiffahrtsamtes bedürfen

1. Benutzungen (§ 9 des Wasserhaushaltsgesetzes) einer Bundeswasserstraße,
2. die Errichtung, die Veränderung und der Betrieb von Anlagen einschließlich des Verlegens, der Veränderung und des Betriebs von Seekabeln in, über oder unter einer Bundeswasserstraße oder an ihrem Ufer, wenn durch die beabsichtigte Maßnahme eine Beeinträchtigung des für die Schifffahrt erforderlichen Zustandes der Bundeswasserstraße oder der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu erwarten ist.

62) § 31 Strom- und schiffahrtspolizeiliche Genehmigung

(1) Einer strom- und schiffahrtspolizeilichen Genehmigung des Wasserstraßen- und Schiffahrtsamtes bedürfen

1. Benutzungen (§ 9 des Wasserhaushaltsgesetzes) einer Bundeswasserstraße,
2. die Errichtung, die Veränderung und der Betrieb von Anlagen einschließlich des Verlegens, der Veränderung und des Betriebs von Seekabeln in, über oder unter einer Bundeswasserstraße oder an ihrem Ufer, wenn durch die beabsichtigte Maßnahme eine Beeinträchtigung des für die Schifffahrt erforderlichen Zustandes der Bundeswasserstraße oder der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu erwarten ist.

63) Wilfried Erbguth/Mathias Schubert, 전게서, 28면.

된 플로팅 하우스나 고정형 하우스는 원칙적으로 이러한 시설물에 속하며, 선박의 경우에는 하천에 운행하는 것이므로 시설물에 해당되지 않는다. 목적의 면에서 볼 때도 하천의 시설물은 일정기간동안 특정 지역에 정박 또는 고정되는 것을 요구하므로 운행의 목적으로 움직이는 선박은 허가의 대상이 되는 시설물에 해당하지 않는다. 문제는 주거용 보트의 경우에 연방수로법상의 시설물에 해당하는지 여부이다. 일반적으로 오랜 동안 해안에 정박하여 주거용으로 사용되는 주거용 보트의 경우도 그 목적상 상당한 정도로 해안에 머물게 되므로 연방수로법상의 신고 및 허가 등을 요하는 시설물이 될 수 있다고 볼 수 있다.⁶⁴⁾

연방수로법상의 허가를 요하는 이유는 법 제31조 제2항에 따라 연방하천의 안전과 교통의 원활성에 침해를 유발할 수 있기 때문이다. 선박항해를 위해 필요한 물의 상태는 하천경찰의 보호이익에 해당된다. 항구의 안전성, 선박항해를 위한 방해금지 등이 여기에 해당할 것이다. 이러한 보호이익들에 대한 침해는 모든 종류의 위험들이 포함 된다고 본다. 다만 이러한 위험들은 예상되는 것이어야 하며, 먼 미래의 침해 가능성은 보호이익에 해당되지 않는다.⁶⁵⁾

연방하천에 플로팅 건축을 하는 것은 대부분 해안에 위치한 시설물의 설치에 해당하게 된다. 그러나 플로팅 하우스는 하천의 흐름을 방해하는 시설물은 아니고 선박항해와는 비교적 관련이 없는 편이다. 그러므로 이러한 플로팅 하우스의 경우에 선박항해의 위험을 초래하게 되어 연방수로법상의 ‘하천교통의 안전성과 원활함’을 침해하는 허가의 대상이 되지 않는다고 보는 것이 학계의 일반적 견해이다.

그러나 항구에 여러 채의 플로팅 하우스를 건축하는 경우에 교통의 밀도와 선박의 계류시설에 영향을 줄 수 있어 일반적으로 판단하기에는 어려움이 있다.⁶⁶⁾ 그러므로 경우에 따라서는 플로팅 하우스의 건

64) Albert Friesecke, Bundeswasserstraßengesetz, Kommentar, 2004, §31 Rn.8.

65) Albert Friesecke, 전게서, §31 Rn.14

축은 연방수로법상의 허가를 받아야 하는 경우도 발생할 수 있다. 또한 시설물의 설치신고가 들어온 경우 연방수로를 담당하는 감독청은 플로팅 하우스가 잘 보이도록 행정조치를 내릴 수 있고, 감독청은 또한 시설물 신고 시에 위험을 회피하기 위해 다른 곳에 설치하도록 대안을 제시하는 명령을 내릴 수도 있다.

플로팅 건축물에 대한 연방수로법의 허가는 공공의 이익(Wohl der Allgemeinheit)을 위해 내려질 수도 있다. 감독청의 허가는 개인을 위한 허가이외에 지방 경제 활성화나 관광 사업 지원이라는 공익적 목적을 위해 내려지기도 한다. 이러한 경우에는 감독청은 하천의 교통 수요와 공익을 형량하여 결정을 내리게 된다.⁶⁷⁾

연방수로법상의 허가절차는 다른 건축법이나 하천법의 허가절차가 존재하는 경우에 이러한 다른 절차에 우선하지는 못하고, 다른 절차가 거부된 경우에는 연방수로법상의 절차 진행은 무의미하게 된다.⁶⁸⁾

(3) 메클렌부르크 포어폼머른 (Mecklenburg-Vorpommern)주 건축법상의 요건들에 대한 쟁점

1) 플로팅 건축물이 건축법상의 건축물에 해당하는 지 여부

메클렌부르크 포어폼머른 (Mecklenburg-Vorpommern)주 건축법에 의하면 모든 토지의 건축시설물과 건축생산물 그리고 시설물 등은 이 법의 적용을 받는다고 규정되어 있다(제1조 제1항).⁶⁹⁾ 앞서 본바와 같이 이 건축법에서는 적용이 되지 않는 시설물에 대해 언급하고 있는

66) Albert Friesecke, 전게서, §31 Rn.20.

67) Albert Friesecke, 전게서, §31 Rn.31.

68) Wilfried Erbguth/Mathias Schubert, 전게서, 30면.

69) § 1 Anwendungsbereich

(1) Dieses Gesetz gilt für bauliche Anlagen und Bauprodukte. Es gilt auch für Grundstücke sowie für andere Anlagen und Einrichtungen, an die in diesem Gesetz oder in Vorschriften aufgrund dieses Gesetzes Anforderungen gestellt werden.

데 그 중에서 항구에 있는 선박과 다른 플로팅 시설물은 제외된다고 본다(제1조 제2항 제6호). 다만 플로팅 하우스는 예외적으로 건축법의 적용대상이다.⁷⁰⁾

문제는 ‘항구’에 있어서의 플로팅 하우스만 건축법의 적용을 받는가 아니면 다른 하천 영역에서의 플로팅 하우스도 건축법의 적용을 받는가가 쟁점이 될 수 있다. 이 법의 취지로 보아 플로팅 하우스의 성격을 중요시 하는 경우 건축법의 적용대상이 된다고 해석하여야 할 것이다.

다른 플로팅 시설물과는 달리 플로팅 하우스는 전적으로 건축법의 대상이 되어야 할 요건을 구비한다고 보아야 한다.

건축물의 개념을 정의한 동 주법의 제2조 제1항에 의하면 ‘건축 시설물(bauliche Anlagen)’은 “토지와 연결되어 있고 건축자재(Bauprodukte)로 만들어진 것”을 의미한다. 여기에서 토지와 연결된 시설물이란 토지에 고정되고 또는 일정기간 이동하지 않는 것을 의미한다. 그러므로 고정형 플로팅 하우스(Stahlzenhäuser)의 경우에는 해안의 바닥에 줄이나 사슬로 연결되어 있고 또는 시멘트로 고정된 형태이어서 이 법의 건축물 개념에 속한다. 강바닥도 토지로 보는 경우는 학계의 다수의견이다.⁷¹⁾ 그러나 주거용이 아닌 광고용 견본주택 등의 경우에는 사용용도의 흠결이 있으므로 건축물의 개념에 속하지 않는다고 본다.⁷²⁾

70) 6. Schiffe und andere schwimmende Anlagen in Häfen, für die wasserverkehrsrechtliche Regelungen getroffen sind, ausgenommen schwimmende Häuser.

71) Wilfried Erbguth / Frank Stollmann, Planungs- und genehmigungsrechtliche Aspekte der Aufstellung von Offshore-Windenergieanlagen DVBl. 1995, 1270(1275); Ulrich Groß-Suchsdorf / Dietger Lindorf / Hans Karsten Schmaltz / Reinald Wiechert, Niedersächsische Bauordnung, Kommentar, 6.Aufl., 1996, §2 Rn.7; Hendrik Hübner, Offshore- Windenergieanlagen-Planungs- und genehmigungsrechtliche Grundlagen für die Errichtung und den Betrieb von Windenergieanlagen in Küstengewässern und in der Ausschließlichen Wirtschaftszone, ZUR 2000, 137(140).

72) Wilfried Erbguth/Mathias Schubert, 전게서, 34면.

2) 관할 행정청

주 건축법상의 건축허가 담당기관은 법 제61조 제1항에 따라 지방 건축감독청(Bauaufsichtsbehörde)이 된다. 즉 군수(Landrat) 또는 지방자치단체가 없는 경우 도지사(Oberbürgermeister)가 된다. 플로팅 건축은 성격상 소속 지방자치단체가 없는 하천에 건설되는 경우도 있고, 지방자치단체가 복수로 관련된 플로팅 건축물이 발생할 가능성이 많기 때문에 이 경우에는 최상급 행정 감독청이 허가권을 가진다. 즉 주의 장관이 허가권을 가지게 되는 경우도 있다.⁷³⁾

3) 플로팅 건축물에 대한 건축법의 실제적 조건들의 적용여부

플로팅 건축물이 건축법상의 건축물에 해당되지만 구체적인 건축법의 규정들이 모두 적용되는지는 조건별로 다를 수 있다. 건축법의 조항들이 대부분 플로팅 건축물에 적용이 되지만 일부 플로팅 건축물의 성격과 맞지 않는 규정들은 적용이 되지 않는다. 이러한 특수성은 건축허가에서 쟁점이 될 수 있으며 최종허가에 영향을 줄 수 있다. 비록 토지에 적용되는 건축법규정들이 직접적으로 플로팅 건축에는 반영하기 어려운 경우라도 유추해석을 통해 적용할 수 있는 경우에는 허가에서 적용시켜야 될 조항이 될 수도 있다.⁷⁴⁾

① 간격유지 면적(Abstandflächen)

주 건축법 제6조에 의하면 건물의 외벽은 다른 건물로부터 일정한 거리를 두어서 건물이 건축되어야 한다.⁷⁵⁾ 이러한 건물간의 거리제한

73) Hendrik Hübner, 전제논문, 137(140).

74) Wilfried Erbguth/Mathias Schubert, 전제서, 38면.

75) § 6 Abstandsflächen, Abstände

(1) Vor den Außenwänden von Gebäuden sind Abstandsflächen von oberirdischen Gebäuden freizuhalten. Satz 1 gilt entsprechend für andere Anlagen, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, gegenüber Gebäuden und Grundstücksgrenzen. Eine Abstandsfläche ist

은 플로팅 하우스의 경우에도 적용될 수 있다. 플로팅 하우스가 여러 채가 모여 있는 경우에 이러한 간격유지 면적이 필요할 것이다. 원래 이러한 거리간격을 두는 목적은 건물사이에 통풍을 위해 그리고 일조권을 보장하는 것에 있으므로 플로팅 건축에도 이러한 규정이 준수되어야 한다. 문제는 물위에 있는 간격유지 면적에 대한 측량이다. 이 경우에도 수면이 대지에 해당이 되어 측량에 적용되어야 할 것이다. 이러한 유추 해석을 통해 주 건축법 제6조도 플로팅 하우스에 적용될 수 있다.

② 견고성의 유지

주 건축법 제12조에 의하면 건축 시설물은 전체적으로 그리고 개별 부품이 견고성을 지녀야 한다.⁷⁶⁾ 즉 전복될 위험성이 있어서는 안 된다. 플로팅 건축물도 당연히 이러한 견고성의 유지에 관한 법 제12조의 조건도 충족하여야 할 것이다. 그러므로 이 조항도 플로팅 건축물에 적용된다. 견고성에 관한 건축법 조항은 플로팅 건축물의 경우에 부유능력에 대한 평가가 될 것이다. 물에 의한 저항 등을 받고 있는 플로팅 건축물의 경우에 전복위험과 아울러 부유능력에 대한 기술적 심사가 허가절차에 있어 전제되어야 할 것이다.⁷⁷⁾

③ 화재에 대한 보호

일반적으로 하천에 건축되는 플로팅 하우스의 경우에도 화재의 발생과 불의 확산 그리고 연기의 발생 등을 방지하고 사전에 예방하는 시설을 갖추어야 할 것이다. 그러므로 화재예방에 관한 조건을 규정

nicht erforderlich vor Außenwänden, die an Grundstücksgrenzen errichtet werden, wenn nach planungsrechtlichen Vorschriften an die Grenze gebaut werden muss oder gebaut werden darf.

76) § 12 Standsicherheit

(1) Jede bauliche Anlage muss im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen für sich allein standsicher sein. Die Standsicherheit anderer baulicher Anlagen und die Tragfähigkeit des Baugrundes der Nachbargrundstücke dürfen nicht gefährdet werden.

77) Wilfried Erbguth/Mathias Schubert, 전제서, 41면.

한 주 건축법 제26조 이하의 규정이 준용된다고 본다. 동 규정에 따르면 건축자재는 i) 불연성 소재, ii) 강한 내연소재, iii) 일반내연소재로 구분되며, 건축 시 최소한 일반내연소재에 해당하는 건축자재가 사용되어야 한다.⁷⁸⁾

④ 주거공간의 전등설치 위치

주 건축법 제47조 제1항에 의하면 주거공간의 전등위치는 최소한 2,40m가 되어야 한다.⁷⁹⁾ 이 규정도 플로팅 건축물의 경우에 적용이 배제되지 않는다. 플로팅 건축물의 경우도 일반 주택과 같은 기능을 하므로 주거공간에서의 전등설치의 규정이 함께 적용된다. 문제는 주거공간에 대한 개념인데 플로팅 건축물의 경우도 주거용으로 사용되므로 큰 차이가 존재하지 않는다.

⑤ 일반도로의 연결

주 건축법 제4조 제1항에 의하면 주택으로부터 공공교통지역과 적절한 넓이를 둔 길이 존재하여야 하고, 안전한 진입이 보장되도록 하고 있다.⁸⁰⁾ 이러한 규정은 대지위에 건축된 건축물을 중심으로 규정되어

78) § 26 Allgemeine Anforderungen an das Brandverhalten von Baustoffen und Bauteilen

(1) Baustoffe werden nach den Anforderungen an ihr Brandverhalten unterschieden in

1. nichtbrennbare,
2. schwerentflammbare,
3. normalentflammbare.

Baustoffe, die nicht mindestens normalentflammbar sind (leichtentflammbare Baustoffe) dürfen nicht verwendet werden; dies gilt nicht, wenn sie in Verbindung mit anderen Baustoffen nicht leichtentflammbar sind.

79) § 47 Aufenthaltsräume

- (1) Aufenthaltsräume müssen eine lichte Raumhöhe von mindestens 2,40 m haben, Aufenthaltsräume in Wohngebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2 sowie Aufenthaltsräume im Dachraum eine lichte Raumhöhe von mindestens 2,30 m.

80) § 4 Bebauung der Grundstücke mit Gebäuden

- (1) Gebäude dürfen nur errichtet oder geändert werden, wenn das Grundstück in angemessener Breite an einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche liegt oder wenn das Grundstück eine befahrbare, öffentlich-rechtlich gesicherte Zufahrt zu einer befahrbaren

있기 때문에 하천에 존재하는 플로팅 건축물의 경우에는 이러한 대중교통과의 연결이 쉽지 않다는 문제점이 존재한다. 이 규정의 목적은 소방관, 경찰, 비상구급대가 주택에 진입하기 위해 마련된 조항으로서 공공적 안전을 위한 규정이다.

플로팅 건축물의 경우에 이러한 대중교통 연결은 쉽지 않지만 하천 등을 통한 접근은 쉬운 편이어서 꼭 대지와 같이 대중교통으로 연결되는 것이 아니라 하천 등의 수로에 의해 소방관과 경찰이 접근할 수 있다면 이 규정은 필요적 준수조건이 될 수는 없을 것이다.⁸¹⁾ 또한 플로팅 건축물의 경우에 인접한 대지가 일반도로와 쉽게 연결된다면 이러한 건축법의 조건은 충족될 것이다.

⑥ 상하수도 연결

주 건축법 제40조 제1항은 건축물의 경우에 지속적인 상수도 공급이 가능한 것을 전제로 한다.⁸²⁾ 이는 플로팅 건축물에서도 적용되어야 할 것이다. 일반 주택이나 플로팅 건축물의 경우에도 주거공간이 존재하므로 상수도 연결은 중요한 허가조건이 된다. 법의 규정에서는 건축물의 수도가 전체 마을의 상수도 연결망에 포함되어야 한다는 규정은 없으므로 독자적인 정수처리시설이 있는 경우 허가에는 문제가 없다. 마을 수도에 연결할 수 없는 경우에는 적절한 정수설비를 갖춘 경우에는 플로팅 하우스의 경우에도 허가 조건이 충족된다.⁸³⁾

하수도의 경우도 폐수에 대한 적절한 처리가 주 건축법 제44조에 따라 건축허가의 조건이 된다. 이 경우에 마을 공동의 하수처리 망에

öffentlichen Verkehrsfläche hat.

81) Horst Gädtke / Heinz-Georg Temme / Detlef Heintz, Landesbauordnung Nordrhein Westfalen, Kommentar, 10. Aufl., 2003, § 4 Rn.20.

82) § 40 Leitungsanlagen, Installationsschächte und -kanäle

(1) Leitungen dürfen durch raumabschließende Bauteile, für die eine Feuerwiderstandsfähigkeit vorgeschrieben ist, nur hindurchgeführt werden, wenn eine Brandausbreitung ausreichend lang nicht zu befürchten ist oder Vorkehrungen hiergegen getroffen sind;

83) Wilfried Erbguth/Mathias Schubert, 전제서, 42면.

연결되어야 한다는 조건은 없다. 그러므로 건축물은 독자적인 하수처리 능력을 갖춘 경우에 건축허가를 받을 수 있다. 또한 하수도의 경우에 방수와 적절한 크기가 중요 조건이다. 이러한 하수시설은 건강을 해치지 않고 예상할 수 없는 오염원방출을 막기 위해 적절한 환기시설을 갖추어야 한다.⁸⁴⁾ 플로팅 건축의 경우에도 소규모 자체 정화시설을 갖춘 경우에는 건축허가의 조건을 충족한다고 본다.

⑦ 플로팅 건축물의 특수성과 조건의 면제

플로팅 하우스는 하천에 세워진 건축물이기 때문에 그 특성상 건축법상의 허가조건들이 맞지 않는 경우들이 있다. 주 건축법에도 건축허가에 있어서의 면제나 예외를 인정하는 규정들이 존재한다. 동법 제67조에 의하면 감독관청들은 이 법의 조건들을 면제시킬 수 있으며, 이 법의 목적과 공법적인 요청을 평가해서 비교형량 후 결정한다.⁸⁵⁾ 이러한 규정은 플로팅 하우스에 있어서 허가절차와 관련하여 중요한 의미를 진다. 즉 허가관청은 플로팅 하우스의 특수성을 고려하여 면제나 예외를 인정하여 허가절차에서 평가하도록 하여야 할 것이다. 비록 플로팅 하우스의 특수성으로 인해 건축법의 몇몇 조건들을 충족하지 못하였다고 담당 관청들은 허가를 거부하여서는 안 된다.

84) § 44 Kleinkläranlagen, Gruben

Kleinkläranlagen und Gruben müssen wasserdicht und ausreichend groß sein. Sie müssen eine dichte und sichere Abdeckung sowie Reinigungs- und Entleerungsöffnungen haben. Diese Öffnungen dürfen nur vom Freien aus zugänglich sein. Die Anlagen sind so zu entlüften, dass Gesundheitsschäden oder unzumutbare Belästigungen nicht entstehen. Die Zuleitungen zu Abwasserentsorgungsanlagen müssen geschlossen, dicht, und, soweit erforderlich, zum Reinigen eingerichtet sein.

85) § 67 Abweichungen

(1) Die Bauaufsichtsbehörde kann Abweichungen von Anforderungen dieses Gesetzes und aufgrund dieses Gesetzes erlassener Vorschriften zulassen, wenn sie unter Berücksichtigung des Zwecks der jeweiligen Anforderung und unter Würdigung der öffentlich-rechtlich geschützten nachbarlichen Belange mit den öffentlichen Belangen, insbesondere den Anforderungen des § 3 Abs. 1 vereinbar sind. § 3 Abs. 3 Satz 3 bleibt unberührt.

(4) 플로팅 하우스에 대한 건축계획법상 허가

1) 연방건축법전과 플로팅 건축물의 허가

연방건축법전 제29조에 의하면 건축물의 건설, 변경, 이용변경 등에 대해서는 도시건설계획의 범위 내에서 허가를 받아야 한다. 제30조에 의하면 건축계획은 건축법전에 따라 마련된 도시건설계획에서 이미 확정된 도시계획의 종류와 크기에 위배되지 않아야 된다.⁸⁶⁾ 연방건축법전 제30조 제2항에 따르면 모든 건축물은 도시건설계획에 위배되지 않고 개발의 안정성이 보장되어야 한다. 다만, 동법 제31조에 의해 면제 및 예외가 허용된다. 도시건설계획에서 종류와 범위를 명백히 규정하여 예외적인 경우는 도시건설계획의 적용을 받지 않는다.⁸⁷⁾ 동법 제31조 제2항에 의하면 또한 도시건설계획 적용면제에 대해서 언급하고 있다.

이에 따르면 공익을 위하거나 난민을 위한 건축인 경우(Unterbringung von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden), 도시계획을 면제할 수 있는 정당

86) § 30 Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans

(1) Im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, der allein oder gemeinsam mit sonstigen baurechtlichen Vorschriften mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen enthält, ist ein Vorhaben zulässig, wenn es diesen Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.

87) § 31 Ausnahmen und Befreiungen

(1) Von den Festsetzungen des Bebauungsplans können solche Ausnahmen zugelassen werden, die in dem Bebauungsplan nach Art und Umfang ausdrücklich vorgesehen sind.

(2) Von den Festsetzungen des Bebauungsplans kann befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und

1. Gründe des Wohls der Allgemeinheit, einschließlich des Bedarfs zur Unterbringung von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden, die Befreiung erfordern oder
2. die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder
3. die Durchführung des Bebauungsplans zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

성이 있는 경우, 도시계획이 예상치 못한 어려움을 가져오는 경우(die Durchführung des Bebauungsplans zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen)등이 해당된다. 이러한 경우는 건축계획심사가 제외되거나 면제된다.

2) 도시외부 지역 건축물의 경우 건축계획의 허가

① 연방건축법전 제35조 상의 허가되는 경우

도시외부 지역에 대해 건축계획은 충분한 개발이 보장된 공익적인 요청이 있을 경우에만 허용된다. 또한 도시외부 지역의 특성을 고려하여 동법 제35조 제1항 제1호에 허용되는 경우를 열거하여 놓고 있다.⁸⁸⁾ 이에 대해 설명하며 아래와 같다.

88) § 35 Bauen im Außenbereich

(1) Im Außenbereich ist ein Vorhaben nur zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist und wenn es

1. einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dient und nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt,
2. einem Betrieb der gartenbaulichen Erzeugung dient,
3. der öffentlichen Versorgung mit Elektrizität, Gas, Telekommunikationsdienstleistungen, Wärme und Wasser, der Abwasserwirtschaft oder einem ortsgebundenen gewerblichen Betrieb dient,
4. wegen seiner besonderen Anforderungen an die Umgebung, wegen seiner nachteiligen Wirkung auf die Umgebung oder wegen seiner besonderen Zweckbestimmung nur im Außenbereich ausgeführt werden soll, es sei denn, es handelt sich um die Errichtung, Änderung oder Erweiterung einer baulichen Anlage zur Tierhaltung, die dem Anwendungsbereich der Nummer 1 nicht unterfällt und die einer Pflicht zur Durchführung einer standortbezogenen oder allgemeinen Vorprüfung oder einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt, wobei bei kumulierenden Vorhaben für die Annahme eines engen Zusammenhangs diejenigen Tierhaltungsanlagen zu berücksichtigen sind, die auf demselben Betriebs- oder Baugelände liegen und mit gemeinsamen betrieblichen oder baulichen Einrichtungen verbunden sind,
5. der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung der Wind- oder Wasserenergie dient,
6. der energetischen Nutzung von Biomasse im Rahmen eines Betriebes nach Nummer 1 oder 2 oder eines Betriebes nach Nummer 4, der Tierhaltung betreibt, sowie dem Anschluss solcher Anlagen an das öffentliche Versorgungsnetz dient, unter folgenden Voraussetzungen:

- i) 농업 및 임업의 사업을 위한 것일 경우 또는 단지 사업장의 지하의 개발을 위한 것일 경우
- ii) 정원건설을 위한 사업인 경우
- iii) 전기, 가스, 통신업, 온천 및 수개발, 하수처리업, 지역관련 사업 운영
- iv) 건축자의 특별한 주변에 대한 요건들이 존재하는 경우, 자신의 사업이 주변에 영향을 주는 경우, 시외지역에만 사업이 가능한 경우; 환경평가를 요하는 건축사육을 위한 신축, 변경, 확장인 경우
- v) 풍력 및 수력에너지의 연구, 개발, 사용의 경우
- vi) 건축사육 등으로 발생하는 바이오퇴비의 사용에 관한 사업의 경우
- vii) 핵원자력의 평화적 연구, 발전 및 이용에 관한 경우
- viii) 태양에너지 활용에 관한 사업의 경우

② 연방건축법전 제35조 상의 허가될 수 없는 경우들

위 법 제35조 제1항에서 언급된 이외의 허가의 경우에는 공익적인

-
- a) das Vorhaben steht in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang mit dem Betrieb,
 - b) die Biomasse stammt überwiegend aus dem Betrieb oder überwiegend aus diesem und aus nahe gelegenen Betrieben nach den Nummern 1, 2 oder 4, soweit letzterer Tierhaltung betreibt,
 - c) es wird je Hofstelle oder Betriebsstandort nur eine Anlage betrieben und
 - d) die Kapazität einer Anlage zur Erzeugung von Biogas überschreitet nicht 2,3 Millionen Normkubikmeter Biogas pro Jahr, die Feuerungswärmeleistung anderer Anlagen überschreitet nicht 2,0 Megawatt,
7. der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung der Kernenergie zu friedlichen Zwecken oder der Entsorgung radioaktiver Abfälle dient, mit Ausnahme der Neuerrichtung von Anlagen zur Spaltung von Kernbrennstoffen zur gewerblichen Erzeugung von Elektrizität, oder
8. der Nutzung solarer Strahlungsenergie in, an und auf Dach- und Außenwandflächen von zulässigerweise genutzten Gebäuden dient, wenn die Anlage dem Gebäude baulich untergeordnet ist.

요청이 침해되지 않는 범위 내에서 개별적으로 심사된다(동법 제35조 제2항).⁸⁹⁾

동법 제35조 제3항에는 공적인 요청이 몇 가지 이유들로 인해 침해되는 경우 건축계획이 불허되는 상황을 열거하고 있다.⁹⁰⁾ 구체적인 내용은 아래와 같다.

- i) 도시계획의 공간이용계획에 위반되는 경우
- ii) 도시계획의 풍치지구계획에 위반되거나, 하천법, 쓰레기 및 오염방지법에 위반되는 경우
- iii) 심각한 환경피해를 발생시키거나 이를 동반하는 경우
- iv) 건축으로 인해 도로 및 교통시설, 상하수도 시설, 안전과 건강 또는 그 밖의 공적업무가 과도하게 낭비되는 경우
- v) 자연보호, 자연경관보호, 지하자원보호, 문화재 보호의 요청이 있는 경우 또는 자연의 본래가치와 회복가치가 침해되는 경우 또는 자연경관이 변질되는 경우

89) (2) Sonstige Vorhaben können im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.

90) (3) Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange liegt insbesondere vor, wenn das Vorhaben

1. den Darstellungen des Flächennutzungsplans widerspricht,
2. den Darstellungen eines Landschaftsplans oder sonstigen Plans, insbesondere des Wasser-, Abfall- oder Immissionsschutzrechts, widerspricht,
3. schädliche Umwelteinwirkungen hervorrufen kann oder ihnen ausgesetzt wird,
4. unwirtschaftliche Aufwendungen für Straßen oder andere Verkehrseinrichtungen, für Anlagen der Versorgung oder Entsorgung, für die Sicherheit oder Gesundheit oder für sonstige Aufgaben erfordert,
5. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, des Bodenschutzes, des Denkmalschutzes oder die natürliche Eigenart der Landschaft und ihren Erholungswert beeinträchtigt oder das Orts- und Landschaftsbild verunstaltet,
6. Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur beeinträchtigt, die Wasserwirtschaft oder den Hochwasserschutz gefährdet,
7. die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten lässt oder
8. die Funktionsfähigkeit von Funkstellen und Radaranlagen stört.

- vi) 농업구조를 개선하기 위한 조치들이 침해될 수 있는 경우; 수자원이용 또는 홍수방지를 위협하는 경우
- vii) 거주지역의 분리를 발생, 고착, 확대시키는 건축인 경우
- viii) 통신의 기능장애나 레이다의 방해를 가져오는 경우

③ 지방자치단체 속하지 않은(nicht eingemeindet) 해안의 경우의 문제

지방자치단체에 속하지 않은 해안에 건축을 하는 경우 지방자치단체의 도시기본계획의 관할이 아니다. 그러므로 도시기본계획에 포함되기 위해서는 지방자치단체에 소속되는 것이 요구된다. 지방자치단체에 편입되지 않은 하천의 경우에 앞선 본 연방건축법전의 도시외부지역의 도시계획 허가규정이 적용될 수 있는가의 문제가 존재한다.

독일 학계의 다수의견에 의하면 자치단체 소속되지 않은 하천의 경우에도 연방건축법전 제35조의 규정이 직접 적용된다고 본다.⁹¹⁾ 왜냐하면 지방자치단체에 소속되지 않은 하천의 경우에도 이론적으로 연방차원의 법률인 연방건축법전의 효력이 미치기 때문이다. 그러나 문제는 연방건축법전의 규범력이 지방자치단체가 없는 지역에도 영향을 주지만 실질적으로 도시기본계획은 지방자치단체가 수립하므로 건축 등 개발행위의 주체가 없는 것은 건축허가와 관련하여 중요한 문제점이 된다.

원칙적으로 도시외부지역은 연방건축법전 제35조가 정한 사유들 이외에는 건축이 허용되지 않는다. 플로팅 하우스의 경우에도 도시외부에 속하는 경우가 많으므로 건축이 정당화되기 위해서는 연방건축법전 제35조의 조건들이 존재하여야 한다. 연방건축법 제35조는 지방자치단체의 도시외부지역에 대한 도시건설계획을 대체하는 효력을 가진다. 즉 지방자치단체가 도시외부지역에 대해 도시계획을 정하지 않는 경

91) Elke Rattunde-Naber / Helmuth von Nicolai, Bauen in und am Wasser, wasserbauplanungs- und bauordnungsrechtliche probleme bei der Errichtung von baulichen Anlagen an und in Küsten- und Binnengewässern, 2004, 24면; Rainer Wolf, Rechtliche Aspekte bei Bau und Betrieb von Stromkabeln, 2004, 51면; Edmund Brandt / Jörg Dreher, Die Genehmigung von Kabeln zur Ableitung von Strom aus Offshore-Erzeugung, NordÖR 2003, 138(142)면.

우 연방건축법 제35조의 조건들이 도시계획을 대신하여 활용되기 때문이다. 지방자치단체들은 이 규정을 통해 자신들의 문체되는 외부지역에 대한 도시계획을 재설계 할 수 있다.⁹²⁾

그러나 지방자치단체가 존재하지 않는(*gemeindefreie Küstengeässer*) 해안 등의 경우에는 지방자치단체의 도시기본계획 자체가 존재하지 않는다. 연방건축법전 제29조 제1항에 따른 건축계획이 지방자치단체 내의 토지개발행위를 의미하기 때문에 지방자치단체에 속하지 않은 지역의 플로팅 건축물에 대한 적용이 어렵다. 또한 연방건축법전 제36조 제1항에 따라 도시외부지역에 대한 건축계획심사는 상위 감독청이 지방자치단체와 협의하게 되어 있으므로 실질적으로는 건축계획에 대한 허가를 내리기 어렵다고 본다.

④ 지방자치단체에 속한(*inkommunalisiert*) 해안의 경우

지방자치단체에 속한 해안의 경우에 도시기본계획의 주체가 지방자치단체이고 건설계획에 대한 허가권자도 지방자치단체가 되므로 도시외부지역에 속하는 해안의 경우에도 연방건축법전 제29조 제1항에 따라 허가에 대한 규정들이 적용된다.

동법 제29조 제1항에 규정한 건축 시설물(*bauliche Anlage*)의 개념이 쟁점이 된다. 주법에서 다양한 규정들이 존재하므로 연방차원의 독립된 건축시설물 정의가 있어야 허가의 기준이 될 수 있다.⁹³⁾ 연방행정법원의 판결에 따르면 ‘연방건축법전의 제29조 제1항의 건축 시설물이란 상당기간(*auf Dauer*) 동안 인공적으로 토지와 연결(*verbunden*)되

92) Wilfried Erbguth/Mathias Schubert, 전거서, 45면.

93) § 29 Begriff des Vorhabens; Geltung von Rechtsvorschriften

(1) Für Vorhaben, die die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen zum Inhalt haben, und für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs sowie für Ausschachtungen, Ablagerungen einschließlich Lagerstätten gelten die §§ 30 bis 37.

어 있는 시설물'을 의미한다.⁹⁴⁾ 또한 이 시설물은 도시건설과 관련되어야 연방건축법전의 조항과 의미를 가질 것이다.

또한 동법 제30조에 의해 도시기본계획안에 포함된 토지이용확정내용규정들에 맞는 건축계획만이 원칙적으로 허용된다.⁹⁵⁾ 그러므로 플로팅 건축도 이러한 요건에 맞는 내용의 건축계획을 제출하여야 허가될 수 있다.

먼저 플로팅 건축물은 앞의 도시계획법과 관련하여 건축 시설물에 해당하는지 검토한다. 연방행정법원은 수면에 부유된 채 대지와 연결되어 고정된 주거용 보트(Wohnboot)가 건축 시설물에 해당된다고 판시한 바 있다.⁹⁶⁾ 일정기간 동안 대지에 고정시킨다는 것은 특정한 일자를 가리키는 것이 아니라 연방건축법에서 요구하는 법의 취지를 살피서 상당기간을 주거용으로 이용할 목적을 가졌는지가 중요하다.⁹⁷⁾ 연방건축법전은 그 목적이 주로 주거용 건축물에 대한 규율과 규제를 목적으로 하고 있고, 이를 위한 도시계획의 허가를 규정하고 있다. 이러한 목적으로 볼 때 지극히 짧은 시간에 해안에 정박한 시설물은 연방건축법상 도시계획의 적용을 받는 건축시설물로 볼 수 없다. 또한 주거의 목적인 아닌 판매의 목적으로 일정기간 설치하는 판매를 위한 모델하우스의 경우에는 동법의 적용대상이 될 수 없다.⁹⁸⁾ 그러므로

94) BVerfGE 44,59. Wilfried Erbguth/Jörg Wagner, Grundzüge des öffentlichen Baurecht, 2005, §8, Rd.4.

95) § 30 Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans

(1) Im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, der allein oder gemeinsam mit sonstigen baurechtlichen Vorschriften mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen enthält, ist ein Vorhaben zulässig, wenn es diesen Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.

96) BVerwGe 44, 59(63).

97) Krautzberger, in : Werner Erst/ Willy Zinkahn/ Walter Bielenberg/ Michael Krautzberger, Baugesetzbuch(BauGB), Kommentar, 2004, § 29 Rn. 26.

98) 연방행정재판소는 판매용으로 설치한 이동식주택에 대해 동법의 적용을 거부하였다. 이 결정에 의하면 이동식주택의 설치 목적이 판매용이어서 주거이용성이 결여되어 연방건축법전의 적용대상이 아니라고 결정하였다. BVerwGE 44, 59(62).

이점에서 플로팅 하우스 등 거주용 플로팅 건축물은 연방건축법전 상 건축 시설물에 해당한다.

문제는 플로팅하우스가 지방자치단체의 도시기본계획(Bauleitplanung)과 관련이 없는 시설물로 평가되는 경우이다. 연방행정법원은 라인강에 정박되어 주거용으로 사용되는 선박은 도시계획과 관련 없는 시설물이어서 연방건축법전의 적용대상이 아니고 연방수로법의 적용만 받는다고 판시한 바 있다.⁹⁹⁾ 물론 이러한 결정이 플로팅 건축물 전체에 대한 일반론으로 사용될 수는 없을 것이다. 오히려 동 판결이후의 학계나 새로운 법원의 판결들은 이와 반대되는 견해가 많다. 연방수로법의 선박의 교통과 관련되는 경우에 적용되는 것이고, 해안의 시설물에 대해서는 연방건축법전이 적용된다고 보는 것이 일반적 견해이다.¹⁰⁰⁾

해안에 위치한 플로팅건축물도 종종 도시기본계획의 대상이 된다. 여러 채의 플로팅 하우스가 해안에 존재하는 경우 이를 조정해야 할 필요성이 존재하기 때문이다. 연방행정법원은 이에 대한 판단기준을 세 가지로 마련하였다. 첫째, 시설물을 그 자체보다는 기능을 판단해 도시계획의 대상으로 삼아야 할 것이고, 둘째, 시설물이 원하지 않은 상태로 발전할 가능성이 있는 경우, 그리고 연방건축법원 제9조의 도시기본계획의 조건에 해당하는 경우에 도시기본계획의 대상이 된다.¹⁰¹⁾

또한 플로팅 하우스 건축자가 연방건축법전 제34조에 규정한 것처럼 이미 도시의 복합건축단지를 이루고 집단거주지역인 경우에 해당하여 이에 대한 건축계획을 제출한 경우를 생각할 수 있다. 동법의 이 규정은 특정지구를 이루고 있는 지역을 전제로 하기 때문에 플로팅 하우스의 경우에 주말별장으로 많이 사용되는 경우 이러한 연방건축법전의 규정이 적용되지는 않을 것이다.

99) BVerwG, DÖV 1974, 814(815).

100) BVerwG, Natur und Recht, 1993, 320.

101) DVerwG, DVBl. 175, 498(498).

그러나 일부 지역에서는 해안중심으로 많은 개발행위가 이루어지고 이와 연결하여 집단을 이루는 플로팅 건축물이 계획되어지는 경우에 연방건축법전 제34조에 규정된 복합건축단지에서의 건축계획 허가규정이 플로팅 건축물에도 적용되는 경우도 있을 것이다.

⑤ 소결

해안에 위치한 플로팅 건축물이 연방건축법전에서 규정하고 있는 건축계획에 대한 허가대상인지 여부는 지방자치단체의 도시기본계획이 존재하는 경우에 가능하다. 그러므로 지방자치단체가 존재하지 않은 해안의 건축계획은 연방건축법전의 적용을 받지 않는다.

그러나 비록 도시외부에 존재하는 플로팅 하우스의 경우에도 지방자치단체에 편입되어 있을 때에는 연방건축법전 제35조의 조건에 해당하는 경우 도시건설계획법상의 허가의 대상이 된다. 또한 도시기본계획의 직접적인 대상이 되는 경우도 있는데, 이러한 상황은 대부분 여러 채의 플로팅 하우스가 존재하여 도시계획상의 조정이 필요한 때에 해당될 것이다.¹⁰²⁾

(5) 자연보호법상의 조건들

1) 환경보호법 체계

연방환경보호법(Bundesnaturschutzgesetz)과 이를 구체화하는 주환경보호법(Landesnaturschutzgesetz)가 플로팅 건축물 설치와 이용에 적용된다. 먼저 플로팅 건축에 있어서 메클렌부르크 포어폼머른(Mecklenburg-Vorpommern) 주의 자연보호법 규정들에서 규정하는 자연생태와 경관에 대한 제한 등에 관련된 규정들이 어느 정도 적용되느냐가 문제시 된다.

102) Wilfried Erbguth/Mathias Schubert, 전게서, 50면.

2) 주환경보호법(LNatG) 따른 허가 등

주환경보호법 제13조에 의하면 자연생태와 자연경관에 대한 제한행위(Eingriffe)는 허가를 요한다. 이 허가는 공법적인 절차나 공간규정과 토지계획에 위반되거나 건축계획이 다른 공법적 요청에 위배되는 경우, 특히 토지자원의 절약적 그리고 계획에 맞는 발굴 등이, 거부된다.¹⁰³⁾

주환경보호법 제12조에 의한 제한행위는 토지 및 하천의 모든 형태나 이용의 변경, 즉 자연자원의 환경적 기능성을 상당한 정도로 제한할 수 있다. 법 제12조 제4항에 의해 해안의 시설물은 자연생태와 자연경관에 대한 제한이 된다.¹⁰⁴⁾ 이 규정에 플로팅 하우스가 속하는지가 문제가 된다. 행정법원의 견해는 수면의 플로팅 하우스를 건축하는 것은 건축법과 건설계획법들에 의한 건축물인 경우에 하천사용으로서 하천의 변경행위에 속한다.¹⁰⁵⁾ 주환경보호법 제12조 제1항 제4호의 하천의 변경행위¹⁰⁶⁾ 등에 속하므로 이에 대해서는 허가를 요한다고 본다. 하천에 플로팅 하우스를 건축하는 것은 환경에 대한 상당한 정도의 위협을 준다고 해석되기 보다는 하천의 경관에 상당한 변화를 준다

103) (2) Die Genehmigung ist zu versagen, wenn

1. dem Verfahren öffentlich-rechtliche Rechtsvorschriften oder Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung entgegenstehen oder
2. das Vorhaben andere öffentliche Belange beeinträchtigt, insbesondere eine sparsame und planmäßige Gewinnung von Bodenschätzen gefährdet wird.

104) 4. die Errichtung oder wesentliche Änderung von Hafen-, Küsten- und Uferschutzanlagen, Seebrücken, Stegen, Sportboothäfen, Bootsliegeplätzen und Bootsschuppen sowie von Offshore-Anlagen, insbesondere solchen zur Gewinnung von Windenergie,

105) VGH München, Natur und Recht 1999, 153(154).

106) § 12 Eingriffe in Natur und Landschaft

(zu den §§ 13 bis 18 BNatSchG)

(1) Eingriffe gemäß § 14 Absatz 1 des Bundesnaturschutzgesetzes sind insbesondere

4. die Errichtung oder wesentliche Änderung von Hafen-, Küsten- und Uferschutzanlagen, Seebrücken, Stegen, Sportboothäfen, Bootsliegeplätzen und Bootsschuppen sowie von Offshore-Anlagen, insbesondere solchen zur Gewinnung von Windenergie,

고 여겨진다. 연방자연보호법 제1조 제4항에서도 자연과 경관(Landschaft)의 치유가치, 다양성, 독자성 그리고 미적가치를 지속적으로 보호하는 것이 연방자연보호법의 목적 중의 하나로 규정되어 있다.¹⁰⁷⁾

자연경관에 제한을 주는 것은 시각적 경관에 대한 변화를 주는 것으로 이는 자연경관에 대한 미적가치를 상당한 정도로 부정적인 수준으로 변화시키는 것을 의미한다.¹⁰⁸⁾ 경관제한의 기준이 되는 것은 외부건축물로 경관에 대한 제한으로 보이는지, 또는 경관에 대한 부정적인 영향을 주는지 여부가 된다. 뛰어난 해안경관의 보호로 특별한 의미를 갖고 있는 독일 동쪽 해안의 경우에 해안경관은 건축물이 없이 비어있음으로 진가를 나타낸다. 이 해안은 가파르고 또한 평지로 된 해안가, 모래사장, 수풀 그리고 다양한 형태의 만을 가진 수면이 유명하다. 해안에 건축된 플로팅 하우스의 경우에는 해안에서 멀리 떨어진 거주지역의 건축물들과는 달리 이 해안에 대한 자연생태와 자연경관에 대한 제한과 부정적 영향을 준다. 또한 이미 개발행위가 진행된 해안에 있어서의 추가적인 플로팅 하우스의 건설은 자연경관에 대한 제한이 기존에 존재하므로 더 이상 인정할 수 없는 경우가 많은 것이다. 이러한 상황에서의 추가적 플로팅 하우스 건축은 주환경보호법 제12조의 자연생태와 자연경관에 대한 제한에 해당되어 허가가 요구된다.¹⁰⁹⁾

107) (4) Zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft sind insbesondere

1. Naturlandschaften und historisch gewachsene Kulturlandschaften, auch mit ihren Kultur-, Bau- und Bodendenkmälern, vor Verunstaltung, Zersiedelung und sonstigen Beeinträchtigungen zu bewahren,
2. zum Zweck der Erholung in der freien Landschaft nach ihrer Beschaffenheit und Lage geeignete Flächen vor allem im besiedelten und siedlungsnahen Bereich zu schützen und zugänglich zu machen.

108) BVerwG, NuR 1991, 124; OVG Greifswald, NordÖR 2004, 393(394).

109) Wilfried Erbguth/Mathias Schubert, 전게서, 57면.

3) 회피의무(Vermeidungspflicht)

연방환경보호법 제15조 제1항에 따라 개발을 위해 자연 및 경관을 제한하는 자는 피할 수 있는 자연경관에 대한 피해를 막아야 하는 의무를 진다. 피해를 피할 수 있는 경우란 제한행위가 추구하는 개발목적에 가지고 동일 장소에서 자연과 경관에 대한 보다 경미한 피해를 만들 수 있는 가능한 대안방법이 존재하는 경우를 의미한다.¹¹⁰⁾ 이는 관련된 지역에 대한 제한행위가 전면적으로 금지된다는 것을 의미하는 것은 아니다. 피할 수 있었던 제한행위는 주로 건축물의 외관상의 형태에 대한 문제를 의미하며 이는 사전에 주의의무 이행을 통해 회피가 가능하다.

4) 원상회복조치(Ausgleichspflicht)와 대체조치(Ersatzmaßnahmen)의무

연방환경보장법 제15조 제2항에 따라 피해의 원인제공자는 피할 수 없었던 피해에 대해 자연과 경관에 대한 보호를 통해 원상회복조치(Ausgleichmaßnahmen) 또는 대체조치(Ersatzmaßnahmen)를 통해 보상을 해야 한다.¹¹¹⁾ 원상회복조치는 이전의 상태와 동일한 종류와 동일한

110) § 15 Verursacherpflichten, Unzulässigkeit von Eingriffen; Ermächtigung zum Erlass von Rechtsverordnungen

(1) Der Verursacher eines Eingriffs ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Beeinträchtigungen sind vermeidbar, wenn zumutbare Alternativen, den mit dem Eingriff verfolgten Zweck am gleichen Ort ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erreichen, gegeben sind. Soweit Beeinträchtigungen nicht vermieden werden können, ist dies zu begründen.

111) (2) Der Verursacher ist verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen). Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist. Ersetzt ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in dem betroffenen Naturraum in gleichwertiger Weise hergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht neu gestaltet ist.

기능을 유지할 수 있도록 하는 조치를 말한다. 플로팅하우스를 건축하는 경우에 이러한 원상회복조치가 가능한가가 문제가 된다. 건축물이 해안에 신축되는 경우 이에 대한 원상회복조치는 원칙적으로 이를 철거해야만 완성된다. 그러므로 자연생태와 자연경관에 대한 피해를 주는 건축물에 대한 원상회복조치는 사실상 불가능하다.

또한 플로팅 건축물을 위한 자연생태와 자연경관에 대한 제한의 이익이 자연보호라는 이익보다 우위에 있는 경우에 허가를 위해 개발자는 적합한 방법을 통해 피해를 받은 자연경관을 대체하는 조치를 취하여야 한다. 이러한 조치는 또 다른 자연생태와 자연경관을 침해하는 행위가 되서는 안 되고, 원상회복보다는 넓은 영역의 대체조치가 있어야 정당화된다. 대체조치의 정당성은 경우에 따라 개별적으로 다르게 평가된다.

5) 자연보호법규정상 개발허가에 있어 이익형량을 통한 결정 (Abwägungsentscheidung)

일반적으로 자연생태와 자연경관에 대한 제한행위가 피할 수 없고 원상회복이 불가능한 피해를 가져오는 경우 개발행위의 허가는 거부된다. 그러나 예외적으로 개발행위에 비해서 자연생태와 자연경관보호의 요청이 후순위에 놓일 때는(nachrangig) 허가가 내려진다. 이 경우에 행정청은 경쟁하는 이익들을 올바르게 형량 하여 비례의 원칙에 맞게 결정하여야 한다. 공적인 사유가 아닌 사적인 사유를 위한 개발행위는 자연생태와 자연경관보호라는 연방자연보호법의 취지의 목적에 비해 낮은 위치에 서게 되므로 허가의 가능성도 비교적 높지 않다. 즉 사적인 주말하우스 건축을 위한 해안생태와 자연경관의 제한은 정당화되기 어렵다. 또한 여행사업의 증대를 위한 플로팅하우스의 건축의 경우에 자연보호법적 허가를 얻을 수 있는지는 일반적으로 긍정도 부정도 어렵고 개별적 사례별로 검토하여야 할 것이다.¹¹²⁾

6) 손실보상금(Ausgleichzahlung)

연방자연환경보호법 제15조 제6항에 따라 피해에 대한 대체조치가 불가능한 경우에는 건축업자는 남은 피해에 대해 금전적 손실보상을 실시한다. 이 경우 금전손해배상액은 원상회복 또는 대체조치의 평균 비용과, 여기에 발생하는 계획 및 관리 그리고 인건비와 행정비용도 포함된다.¹¹³⁾ 이 손실보상금은 관계 행정청이 허가를 내릴 때에 통지하거나 자연에 대한 제한행위가 이루어지는 것이 확정되는 때에 통지된다. 이 손실보상금은 목적에 맞게 사용되어야 하며, 개발로 피해 받은 지역의 자연생태보호와 자연경관보호를 위해 투입된다.

7) 허가를 위한 서류와 절차

주자연환경보호법 제13조 제3항에 따라 건축업자는 플로팅 건축에 대한 자연환경보호법상 허가를 위해 신청 시에 이용계획, 자연보호를 위한 계획, 재산권자, 담보권자와 점유자의 건축계획, 원상회복 및 대체조치 그리고 계획의 종료 후의 사용에 대한 동의서를 제출하여야 한다.¹¹⁴⁾

112) Stefen Wallmann / Olaf Steinhage, Bauen auf dem Wasser in Mecklenburg- Vorpommern, 2004, 31면.

113) (6) Wird ein Eingriff nach Absatz 5 zugelassen oder durchgeführt, obwohl die Beeinträchtigungen nicht zu vermeiden oder nicht in angemessener Frist auszugleichen oder zu ersetzen sind, hat der Verursacher Ersatz in Geld zu leisten. Die Ersatzzahlung bemisst sich nach den durchschnittlichen Kosten der nicht durchführbaren Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen einschließlich der erforderlichen durchschnittlichen Kosten für deren Planung und Unterhaltung sowie die Flächenbereitstellung unter Einbeziehung der Personal- und sonstigen Verwaltungskosten.

114) § 13

(3) Dem Antrag auf Genehmigung nach Absatz 1 sind auf Verlangen der Behörde ein fachgerecht erarbeiteter Nutzungsplan, ein landschaftspflegerischer Begleitplan und eine schriftliche Erklärung des Eigentümers, der dinglich Berechtigten und des Besitzers beizufügen, dass sie mit dem Vorhaben sowie den vorgesehenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen und der Nutzung nach Beendigung des Vorhabens einverstanden sind.

주환경보호법 제41조에 따라 자연보호허가는 청구가 전제되며, 환경훼손자의 승계자에게도 의무를 부과한다. 환경훼손자나 승계자가 원상회복 또는 대체조치를 하지 않는 경우 그리고 행정강제가 성공하지 않은 경우에 허가행정청은 이 의무의 이행에 대해 해당 토지의 소유권자에게 그가 동의한 경우 요청할 수 있다. 이 허가처분이 내려진지 3년 안에 개발행위가 시작되지 않은 경우 또는 이 행위가 1년 이상 중단된 경우에는 소멸된다. 이 허가가 환경영향평가를 의무적으로 이행하여야 할 계획인 경우에 환경영향평가의 조건에 맞는 절차를 밟아야 한다.¹¹⁵⁾

8) 환경영향평가(Umweltverträglichkeitsprüfung)

환경영향평가에 관한 연방법률(UVPG)과 주환경영향평가에 관한 법률(LUVPG)에 의해서도 개별적인 플로팅 건축물의 설치에 환경영향평가의 대상이 아니다. 환경영향평가를 받는 건축물의 경우는 최소한 대형 거주 집단에 해당하는 호텔이나 휴양숙박시설이 이에 해당된다. 주 환경영향평가에 관한 법률의 부록 제1편에 있는 환경영향평가 대상

115) § 41 Verfahrensvorschriften für die Naturschutzgenehmigung

(1) Die Naturschutzgenehmigung wird auf Antrag erteilt.

(2) Die Naturschutzgenehmigung verpflichtet auch die Rechtsnachfolger des Verursachers. Erfüllt der Verursacher oder dessen Rechtsnachfolger die ihm auferlegten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gemäß § 15 Absatz 2 und 6 des Bundesnaturschutzgesetzes nicht und führen Maßnahmen der Verwaltungsvollstreckung nicht zum Erfolg, so kann die Genehmigungsbehörde für die Erfüllung dieser Verpflichtungen auch den Eigentümer des betroffenen Grundstücks in Anspruch nehmen, sofern er mit dem Eingriff einverstanden war oder ein Einverständnis nach den Umständen des Falles anzunehmen ist.

(3) Soweit nicht in anderen Rechtsvorschriften etwas Anderes bestimmt ist, erlischt die Naturschutzgenehmigung, wenn mit der Maßnahme nicht innerhalb von drei Jahren nach Erteilung begonnen oder eine begonnene Maßnahme länger als ein Jahr unterbrochen worden ist. Die Frist kann in begründeten Ausnahmefällen auf Antrag bis zu zwei Jahre verlängert werden.

(4) Betrifft die Naturschutzgenehmigung ein UVP-pflichtiges Vorhaben, so muss das Verfahren den Anforderungen der Umweltverträglichkeitsprüfung entsprechen.

시설물들은 주로 대형시설물들(예를 들면 주차장, 휴양숙박시설, 호텔, 백화점 등)이 이에 해당한다.

환경영향평가 관련 행정청에 의해 환경에 악영향을 줄 수 있는 건축계획으로 확인되면 이에 대한 환경영향평가는 건축허가절차 시 함께 실시될 수 있다.

(6) 건축허가와 다른 허가들의 관계

건축허가 심사에 있어서 다른 법률에서 규정한 심사들이 진행 중에 있는 경우에 이들과의 관계가 법적인 주요 쟁점이 된다. 우선 건축허가 심사를 다른 심사보다 먼저 진행하고 허가를 내주는 것이 가능한가의 문제이다.

연방건축법이 정하는 건축계획의 허가, 자연보호법의 허가, 하천법의 허가, 하천교통법의 허가 등이 함께 문제가 된다.

건축허가를 담당하는 관청은 관련되는 공법적인 검토만을 대상으로 하며, 다른 전문적 허가절차는 여기에 속하지 않는다. 건축허가 담당 관청은 건축허가와 직접 관련이 있는 연방건축법의 건축계획허가 규정을 검토한다. 다른 규정들은 즉 자연보호 및 하천법 등은 단지 명백한 위법(Evidenzkontrolle)이 있는 경우에만 허가에 반영한다.¹¹⁶⁾ 건축법상의 허가는 독립된 것으로 다른 허가들이 아직 심사 중에 있는 경우에도 먼저 청구인에게 최종결정을 내릴 수 있다.¹¹⁷⁾

116) OVG Greifswald, NordÖR 1998, 401(402).

117) OVG Greifswald, NUR 2003, 498(499); OVG Greifswald, NUR 2004, 739(741)

제 2 절 플로팅 건축에 대한 판례

1. 건축 관련 판례들

- (1) 주거용 보트(Wohnboot)의 건축물 여부
(연방행정재판소 판례)¹¹⁸⁾ - 주거보트 건축물로 인정 판결

1) 사실관계

1965년 8월 바이에른 주의 한 지역에서 3,80×2,45 m 크기의 배 모양의 플로팅 건축물을 강변의 주말주택으로 사용하였다. 해당 지역 군수는 이를 허가 없이 설치한 것을 이유로 주거보트를 철거하라고 명령하였다.

이에 대해 주거보트 소유자는 행정심판과 소송을 거쳤으나 패소하였고, 최고재판소인 연방행정재판소는 청구를 기각하였다.

2) 결정내용

연방행정재판소는 “연방건축법전의 건축대지의 개념에 수면도 포함될 수 있고, 청구인의 주거보트는 바이에른 주의 건축법상 건축물에 해당되고 연방건축법상의 건축물에 해당된다.”고 판시하였다. 연방행정재판소는 주거보트가 분명하게 토지에 3개의 철주로 연결되고 고정되어 있기 때문에 건축물에 해당한다고 보았다. 그러나 연방건축법전상의 공적인 요청이나 경관보호 기준을 충족하지 못해 설치가 불허되었다.

- (2) 슐레스비히 홀슈타인 주 행정재판소 결정¹¹⁹⁾
- 건축법과 하천법상의 허가의 양립가능

1) 사실관계

118) Bundesverwaltungsgericht: Nr. 194 VerwRSpr 1974, 850

119) VG Schleswig, Urteil vom 30.04.2012 - 8 A 45/11

리저비(Rieseby) 지역에 사는 청구인은 함체(ponton)위에 건축물을 지어서 지붕을 얻고 주방과 샤워시설을 갖추었다. 청구인은 전기와 항만경찰 허가는 받았다. 또한 연방수로법과 하천법에 의해 해당시설을 배로 인정받고 배번호도 부여받았다. 그러나 이 지역은 시의 건축지역이 아니었다. 이로 인해 청구인에게 철거명령이 내려졌다. 이에 대해 청구인은 행정심판을 제기했으나 기각되었다.

청구인은 행정소송에서 자신의 건축물을 배로 인정해 달라고 하면서 자신의 건축물은 슐레스비히 홀슈타인 (Schleswig-Holstein) 주 건축법상의 건물이 아니라고 주장하였다. 자신의 건축물은 동력장치를 달 수 있어서 스스로 이동할 수 있으므로 배에 해당되고 건축물로 볼 수 없다는 입장을 내세웠다.

2) 결정내용

슐레스비히 홀슈타인 (Schleswig-Holstein) 주 행정재판소는 하천법상의 허가가 건축법상의 건축허가를 배제하는 것이 아니라고 판시하였다. 즉 주 행정재판소는 하천법상의 경찰허가가 건축법상의 건축허가를 대신하는 것이 아니라고 판시하였다.

슐레스비히 홀슈타인 (Schleswig-Holstein) 주 건축법 제1조 제2항 6호에 의하면 하천교통법의 규정에 해당하는 항만에서의 배와 플로팅 시설물은 적용되지 않는다. 그러나 이 사건의 플로팅 시설물은 법이 정한 항만에 정박한 것이 아니기 때문에 주 건축법이 적용될 수 있다. 또한 청구인의 시설물은 물이 적은 경우에는 건축물의 하중으로 토지에 고정될 수 있고, 물이 많은 경우에는 케이블로 토지와 연결되기 때문에 건축물로 볼 수 있다. 또한 거주목적의 시설물이기 때문에 시간적으로도 장기간 토지와 연결된다는 점에서 주 건축법 제2조 제1항을 충족한다. 그러므로 건축법상의 허가를 받지 않으면 행정청의 철거명령의 대상이 된다.

(3) 강에 정박한 주거용 배의 건축물 인정여부¹²⁰⁾

1) 사실관계

청구인은 이동영업허가를 가지고 있는 자로서 라인강에 정박한 배에서 생활용품을 판매하였다. 가족들과 거주용 배에서 살고 있는 청구인은 이 배에 대해서는 하천과 선박항해 행정청으로 부터 이용계약을 얻었다. 청구인은 자신의 주거용 선박 근처에 토지임대를 하고 창고를 지었다. 그리고 건축허가를 요청하였는데 그러나 건축관리청은 이를 거부하였다. 그 이유는 건축계획이 도시외부에 놓이고 그곳은 개인적인 사용이 금지되고 공적인 요청을 침해한다는 것이었다. 이에 대해 청구인인 행정법원에 소를 제기하였다. 1심에서는 청구인이 승소하였으나 2심에서는 패소하였다.

2) 결정내용

청구인의 건축계획은 연방건축법전 제35조 제1항 제3호에 따른 지역에 연결된 상업시설이 아니다. 비록 이 건물이 주거용 선박의 부수시설이라고 하더라도 청구인은 이동식영업을 하는 자이기 때문에 지역에 연결된 시설로 평가할 수 없다. 이 창고는 도시외부지역에 고정된 시설물이 아니고 도시계획이외의 지역에 이동할 수 있다.

또한 이 창고는 공적인 요청(öffentliche Belange)을 침해하고 있다. 이 건물은 도시계획이 없는 지역으로 비어두는 곳인데 허가를 내주면 자연생태나 경관을 침해하게 되므로 공적인 요청에 위배된다. 또한 배의 부수건물로서 창고를 지은 것이고 이는 주가 되는 건물인 선박이 주 건축법상 건축물로 볼 수 없기 때문에 건축허가가 불가능하다.

120) BVerwG, DÖV 1974, 814(815).

(4) 연방조세재판소 판례¹²¹⁾

- 플로팅하우스 부동산세 과세대상에서 제외

1) 사실관계

회의용 및 행사용 플로팅 시설물로서 3개의 함체와 부유가옥으로 구성되어 있고 강변에 연결되어 있었다. 강변에서 작은 교량으로 부유가옥으로 연결되고 함체는 기둥으로 수면 바닥면에 고정되어 있었다. 이러한 고정체여서 좌우로는 움직이지 않고 상하로는 움직일 수 있는 구조였다. 1심과 2심에서 모두 건물로 평가되지 않았다. 항구항해규정에 의한 계선으로 평가되었기 때문에 건축물로 볼 수 없다는 견해였다.

2심에서는 대지와 연결되어 있다고 모든 시설물을 건물로 볼 수는 없다는 판시를 내었다. 함체의 경우에 고정시키는 방식이 일반 건물 처럼 확실한 토지에의 고착이 아니기 때문이었다.

2) 결정내용

연방조세재판소도 회의용 및 행사용 플로팅 시설물을 건물로 볼 수 없다고 판시하였다. 토지에 고착된 플로팅 하우스의 경우에는 다르다. 이는 건물로 인정되는 것이 판례의 태도이다.

건물은 사람이 거주할 수 있게 외부의 영향으로부터 사람과 물품을 보호하는 둘러싼 공간으로서 독자적인 내구성을 지니고 충분히 고정되어야 한다. 이러한 개념정의에 합당한 시설물이 건물이기 때문에 기둥으로 고정된 이 사건 시설물은 지속적으로 확고하게 토지에 고착된 것으로 볼 수 없다. 그러므로 부동산 관련 세금부과 할 수 없다.

121) BFH-Urteil v. 26. Oktober 2011 II R 27/10 (BStBl. II S. 274)

2. 판례의 시사점

독일 판례의 경향은 부유식 건축물의 형태나 구조에 따라서 건축법상의 건축으로 보는 경우도 있고, 건축물로 인정하지 않는 경우도 있다. 판례의 사실관계가 너무 다양하기 때문에 일률적으로 판단하기 어려운 면이 많다고 판단된다. 다만 일정 규모 이상의 거주용 플로팅 건축물의 경우에는 선박이 아닌 건축물로 보는 것이 일반적인 경향이다. 또한 판례에 의하면 연방수로법이나 하천법에 의한 허가를 받은 경우에도 주 건축법의 허가를 받아야 하는 경우도 있었다.

향후 판례의 동향을 주목하여야 하겠지만, 플로팅 건축의 다양성으로 인해 앞으로도 논란이 지속될 것으로 보인다. 그러므로 플로팅 건축물의 개별적인 형태와 기능에 의해서 상황별로 다르게 판단되어야 할 것이다.

이러한 독일판례의 동향은 우리에게도 많은 시사점을 주고 있으며, 향후 우리 법원에서의 판결에도 상당한 영향을 줄 것으로 파악된다.

제 3 절 독일 플로팅 건축법제의 시사점

1. 독일 플로팅 건축허가절차의 시사점

(1) 독일 허가절차의 다양성 - 연방체제의 장점

1) 한국의 플로팅 허가절차와 문제점

우리나라에서 대표적인 플로팅 건축물은 한강에 설치된 세빛둥둥섬과 서울마리나의 마리나센터가 있다. 세빛둥둥섬은 세 개의 플로팅 건축물로 구성되었다. 하부부체는 철재로 제작된 함체로 되어 있고, 상부시설은 철골조의 건축방식으로 되어 있다. 세빛둥둥섬은 체인계류방식을 사용하였기 때문에 이동이 가능하다고 판단하여 선박법의 적용을 받아 선박으로 등기되었다.¹²²⁾

마리나센터는 하부부체는 철재로 제작된 합체를 사용하고 있으며, 상부시설은 철골조의 건축물로 건축되었다. 하지만 세빛둥둥섬과 달리 고정된 말뚝을 이용한 계류방식이다. 이로 인해 서울시에서 허가하는 일반적인 건축물과 동일하게 건축법 적용을 받았다.¹²³⁾

이러한 플로팅 건축물의 허가절차의 차이점 때문에 많은 논란이 있어 정부는 건축법의 개정을 통해 이에 대한 개선안을 제시하였다. 2016년 1월 19일 건축법 제6조의3(부유식 건축물의 특례)이 신설되었는데, 동 규정에 의하면 『공유수면 관리 및 매립에 관한 법률』제8조에 따른 공유수면 위에 고정된 인공대지를 설치하고 그 위에 설치한 건축물은 동법 일부조항 및 건축법의 일부조항을 부유식 건축물의 설계, 시공 및 유지관리 등에 대하여 적용하기 어려운 경우에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 변경하여 적용할 수 있도록 하였다.¹²⁴⁾ 이러한 입법은 플로팅 건축물에 대한 안전을 생각해 볼 때 올바른 입법의 방향이라고 평가된다.

그러나 이러한 조항의 개정은 몇 가지 문제점을 보이고 있다. 이 규정에 의하면 ‘플로팅 건축물의 정의를 공유수면 위에 고정된 인공대지를 설치하고 그 위에 설치한 건축물’로 한정하고 있다. 그러므로 이에 의할 때, 플로팅 건축물의 범위가 지나치게 제한될 위험이 존재한다. 우선 인공대지가 아닌 선박형 플로팅건축물의 경우에는 건축법의 적용을 받지 않게 되는 위험이 있다. 선박형 플로팅건축물이 건축법에

122) 이한석, 이명권, 강영훈, 플로팅 건축물 관련 국내외 법제도 사례연구, 한국향해항만학회지 제36권 제6호, 2012, 451면.

123) 이한석, 이명권, 강영훈, 전개논문, 452면.

124) 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.[본조신설 2016.1.19.]

서 제외되게 되면 건축법 관련한 엄격한 요건들이 적용되지 않아 건축 안전상 문제점이 발생할 수 있다.

2) 플로팅 건축물의 다양성을 위한 입법 필요성

앞서 본바와 같이 새로 개정된 건축법의 부유식 건축물의 특례는 플로팅 건축의 다양성을 막을 문제점이 존재한다. 그러므로 이러한 법 개정은 향후 플로팅 건축물의 다양성을 인정하는 모습으로 개선되어야 할 것이다. 특히 독일 연방제의 다양한 플로팅 건축물의 허가절차를 모델로 삼아 지방자치단체에게 플로팅 건축물의 허가절차를 선택할 수 있도록 법 내용을 보충하는 입법이 필요하다고 본다. 독일 연방국가의 체제하에서 일부 주(Mecklenburg-Vorpommern 주)가 플로팅 하우스의 경우에 건축법의 적용대상이 되도록 하고 있고, 다른 일부 주에서는 하천법의 적용을 받고 있는 것처럼 다양한 입법이 가능하도록 지방자치단체에게 입법적 위임을 주는 법 개정도 고려해 볼 수 있다. 플로팅 건축물은 지방의 다양한 이해관계가 관여되어 발생하기 때문에 지방적 특성이 고려되어야 할 것이다. 특히 해안과 관련된 지역에서의 여러 가지 수요에 걸맞은 형태의 플로팅 건축물이 설치되도록 지방자치단체 조례형식으로 제정되도록 해야 할 것이다. 특히 현재 건축법에서 직접 플로팅 건축에 적용하기 어려운 조문들, 예를 들어 40-47조(대지의 안전 등, 토지 굴착부분에 대한 조치등, 대지의 조경, 공개 공지 등의 확보, 대지와 도로의 관계, 도로의 지정·폐지 또는 변경, 건축선의 지정, 건축선에 따른 건축제한), 55조-57조(건축물의 건폐율, 건축물의 용적률, 대지의 분할 제한), 60조-61조(건축물의 높이제한, 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이제한) 등에 대하여 완화하는 기준을 조례로 정하도록 하는 것이 다양성을 살리는 정책이 될 것이다.¹²⁵⁾

125) 문창호, 플로팅 건축물의 법적 지위, 건축 제58권 제12호, 2014, 5면.

이러한 법체계의 변화는 현행 건축법의 개정을 통해서도 가능하지만 플로팅 건축물에 대한 특별법의 제정을 통해서도 가능하다.

(2) 독일 도시계획법의 시사점

독일 연방건축법전 제35조는 앞에 상세한 내용과 같이 도시내부와 도시외부지역을 구분하여 난개발을 막기 위해 도시외부지역의 건설(Bauen im Außenbereich)에서의 공익적 개발의 중요성을 강조한다. 특히 농업 및 임업 지역의 보호, 가축사육을 위한 환경평가 강조, 태양 에너지와 정원건설인 경우를 주요 건축계획의 요건으로 정하고 있다. 도시외부지역이 또 다른 도심으로 성장하지 못하도록 하는 도시계획의 목적이 담겨져 있다. 이러한 독일 도시계획법의 특수성은 플로팅 건축물에도 반영이 되어 해안에서의 신축 등이 사실상 엄격한 도시계획적 심사의 대상이 된다. 이러한 이유로 독일에서는 개별적인 플로팅 건축물이 많지 않고 심사가 어렵고 복잡하다는 비판을 받는다.

그러나 이러한 독일법제의 모습은 우리에게 도시난개발의 위험을 사전에 차단하고 자연생태와 경관을 중시하는 환경보호의 공공 법익을 제대로 실천하고 있는 모델을 제시하고 있어 시사하는 바가 크다고 할 수 있다.

2. 독일 플로팅 건축의 최근 경향과 시사점

(1) 관광개발로서의 플로팅 건축의 집약단지

독일 플로팅 하우스의 특징은 휴양단지 개발을 목적으로 개별적인 설치보다는 집단단지 및 리조트의 형식을 보이고 있다는 것이다. 독일 동해(Ostsee)의 올펜니츠(Olpenitz) 리조트나 라우지츠(Lausitz) 리조트는 대규모 플로팅 하우스로 이루어진 단지로 구성되어 있다. 특히

독일 베를린과 드레스덴 중간에 위치한 라우지츠 리조트는 인공호수 20개를 가진 대규모 관광지로 개발되고 있어 독일에서 가장 주목을 받고 있는 건설지역이다.¹²⁶⁾ 이러한 대규모 개발은 여러 가지 법적인 허가절차를 축소하고 집중심사를 받아 신속한 설치가 가능한 장점이 있다. 특히 앞서 본 건축법 및 환경법의 적용에 있어서도 공적인 개발의 장점을 활용해 개별적인 심사를 넘어 건축허가를 신속하게 진행할 수 있다.

(2) 종합개발의 중요성과 건축물 집중심사에 대한 규정필요

위와 같은 독일의 예에서 보여 주듯이 플로팅 건축물에 대한 법제의 적용도 종합개발적인 형태가 향후 예상이 된다. 플로팅 건축과 관련한 대규모 개발에 대한 집중적인 심사에 대한 절차가 우리 건축법에도 마련되어야 할 것이다. 우리 건축법 제8장에 특별건축구역 등에 관한 규정을 두고 있는데, 여기에 보다 상세한 플로팅 건축단지에 대한 보충적인 규정이 포함될 필요가 있다고 본다.

3. 소 결

해안에 건축되는 플로팅 건축물에 대한 허가는 안전을 위해 엄격하게 건축법의 적용을 받아야 하는 것이 원칙이다. 건축허가는 전통적으로 학계의 다수의견은 기속재량행위로 이해되어 왔다. 건축허가는 자연적 자유의 회복이라는 본래적인 기능이 있기 때문이다. 그러나 우리 헌법 제23조 제2항에서 강조하듯이 재산권보장은 사회적 의미를 고려할 때 강한 사회적 기속 하에서 보장된다. 특히 플로팅 건축물은 해안에 설치된다는 면에서 다른 법률 특히 환경법의 제한을 받을 수

126) <http://www.lausitzerseenland.de/de.html>

밖에 없고, 이는 헌법의 사회적 기속의 구체적 형성이라고 평가된다.¹²⁷⁾ 이러한 입장에서 볼 때, 플로팅 건축물의 설치에 건축법 단일법전만의 문제가 아니라 하천법과 환경보호법의 종합적 판단이 요구되며, 강한 사회적 기속성으로 인해 많은 제약을 받을 수밖에 없다.

플로팅 건축에 있어서 주도적 법률은 건축법이 되어야 한다. 왜냐하면 플로팅 건축의 특성상 국민생활의 안전이 다른 어느 법익보다 중요하기 때문이며 이에 대해서는 다른 이견이 없을 것이다. 다만, 현재의 건축법 일반조항들이 플로팅 건축에 전면적으로 적용될 수는 없고, 플로팅 건축의 특수성을 살리는 건축법 개정이나 특별건축법에 대한 입법이 추진되어야 할 것이다. 이미 건축법 제6조의3(부유식 건축물의 특례)이 신설되었지만 앞서 본바와 같이 플로팅 건축물을 전부 포섭하기에는 부족한 조항으로 평가된다. 향후 이러한 문제점을 해결할 수 있는 보다 완비된 건축법의 개정 및 특별건축법 제정이 요망된다고 본다.

127) 김남철, 건축허가의 법적 성질에 관한 소고, 공법학연구 제5권 제2호, 2004, 437면.

제 5 장 결 론

독일은 북쪽에 바다와 맞닿아 있고, 내륙에는 대형 하천들이 있어 플로팅 건축에 대한 관심이 높고, 최근 인공 호수를 건설하고 이 주변에 플로팅 하우스를 설치하여 관광효과를 만들어 내고 있다.

플로팅 건축물은 일반 건축물과 다른 부유하는 특성으로 인해 일반 건축법의 적용이 어려운 것이 문제점으로 지적되는데, 이로 인해 독일 법제에서는 이에 대한 허가에 있어서 다양한 유형을 보여주고 있다.

독일의 건축법제는 연방체제로 인해 연방건축법전과 주(州)들의 자율적 건축법으로 구분된다. 연방건축법전은 도시계획에 대한 법으로 구체적인 건축절차와 요건에 대해서는 주법으로 규정하고 있다. 연방건축법전의 내용은 크게 제1편 일반도시계획법과 제2편 특별도시계획법으로 나뉜다. 제1편에서는 도시기본계획과 그 계획에 따른 안전과 환경보호를 가능하게 하는 등의 수반된 조치를 규정하고 있다. 제2편은 특별도시계획법으로 도시구역에 있어서의 도시건축개량계획과 도시발전계획을 규정하고 있다.

독일 주들은 연방제의 특성상 주의 특성을 담은 건축법을 가지고 있으며, 이로 인해 플로팅 건축에 대한 명문의 규정을 둔 곳은 메클렌부르크 포어폼머른(Mecklenburg-Vorpommern) 주 이외는 없다.

함부르크 주의 건축법은 선진적 건축제도의 도입을 위해 2005년 개정하여 건축허가절차를 단순화하고 국가의 규제를 개선하였다. 주 건축법에 따르면 건축물이란 대지에 연결되어 건축자재에 의해 생산된 시설을 의미한다. 동법에 의하면 건물의 신축, 개축, 변경, 철거에는 건축허가가 요구되며, 건축허가는 허가절차에서 고려되어야 할 공법상 규정에 위반되지 않는 경우 발부된다. 허가 관련 감독청은 건축물의 시공과 철거에 있어서 공법 규정을 준수하는지 그리고 건설 참여

자가 의무를 합법적으로 이행하는 지를 감시할 수 있다. 동법에 의한 허가절차는 일반절차와 단순심사 절차로 구별된다.

독일의 플로팅 건축물의 대표적인 예는 함부르크 주에 있는 IBA DOCK HAMBUR(함부르크 국제 건축박람회 센터, 2010년)와 Lausitzer Seenland에 있는 플로팅 빌리지 형태의 리조트 건물이다.

독일에서는 일반적 건축에 대한 통일된 법 규정을 가지고 허가가 이루어진다. 건축이나 보트나 배에 대한 허가는 이미 오래 전에 법률 관계를 규율하는 법이 존재하였으나 플로팅 하우스의 건축은 드물고 입법적으로 새롭고 최근까지 관심을 받지 못하였다. 그러므로 플로팅 건축과 관련하여 건축법 규정을 적용할 것인가 또는 적용한다면 어느 정도 적용되는가의 문제가 등장한다. 함부르크 주나 작센 주의 경우에는 하천법에 의한 허가를 통해 플로팅 건축물이 설치된다. 또한 하천법의 허가절차 중에 건축법의 허가절차가 포함된 경우도 있다.

함부르크의 경우 하천법허가절차의 대상이 되는 것은 장소에 고정된 계선만 해당이 된다. 허가절차는 질의, 임시허가, 최종허가의 단계를 거친다. 질의단계에 있어서 플로팅 건축물이 도시 건축적 요건에 맞는지, 지형경관과의 적합성, 자연보호 전문 분야의 답변을 듣고, 이웃한 건축과 그리고 주변의 이용과 계선이 어울리는지 검사한다. 임시허가의 단계에서는 공유수면 이용허가가 이루어진다. 최종허가에 있어서는 공적 담당자들(항만청, 환경청)의 건축계획에 대한 이의가 없고 개발행위가 준비되면 신청을 통해 계선에 대한 하천법상의 건축 허가가 발부된다.

함부르크 주와 달리 메클렌부르크 포어폼머른 (Mecklenburg-Vorpommern)주의 건축법은 명시적으로 플로팅 하우스가 건축법의 적용대상이라고 규정하고 있다. 또한 플로팅 건축에 관련하여 쟁점이 되는 사항들이 존재한다. 먼저 플로팅 하우스가 연방수자원관리법의 허가 대상이 되는가의 논의가 있으나 수자원에 대한 물질의 유입에 해당되지

않아 부정된다고 본다. 그러나 연방수로법의 수로교통에 영향을 줄 수 있는 경우가 있어, 일정요건에 해당되는 경우 플로팅 하우스 건축은 동법의 허가대상이 될 수 있다. 플로팅 건축물은 메클렌부르크 포어폼머른 (Mecklenburg - Vorpommern) 주의 건축법의 요건들을 충족하여야 허가를 받을 수 있으나, 건축법상의 허가요건 중 플로팅 건축에 맞지 않는 요건들은 일부 특례를 인정하여 허가를 받게 된다.

플로팅 건축물의 설치하는 연방건축법전이 규정하는 도시계획의 범위 내에서 허가를 받아야 하는 대상이다. 건축계획은 건축법전에 따라 마련된 도시건설계획에서 이미 확정된 도시계획의 종류와 크기에 위배되지 않아야 된다.

또한 플로팅 건축물은 환경보호법제의 규제를 받는다. 플로팅 건축물 설치하는 연방환경보호법과 주(州) 환경보호법에 따라 자연생태와 경관에 대한 제한 행위에 해당되어 허가의 대상이 된다.

건축허가와 다른 법률상의 허가들의 관계는 상호 연계되어 검토해야 할 문제이지만, 일반적으로 건축허가 담당관청은 건축허가와 직접 관련이 있는 연방건축법의 건축계획허가 규정을 검토하고, 다른 규정들은 즉 자연보호 및 하천법 등은 단지 명백한 위법(Evidenzkontrolle)이 있는 경우에만 허가에 반영한다.

독일에서의 플로팅 건축물에 대한 법제운용을 통해 주들이 행사하는 허가의 다양한 모습을 확인할 수 있었다. 이는 향후 우리 건축법 개정에 많은 시사점을 준다. 또한 자연 보호적 측면에서의 엄격한 규제와 관리를 하는 독일의 태도가 우리법제에 시사하는 바가 크다.

참 고 문 헌

<국내 문헌>

- 강영훈, 『부유식 수상거주시설 건축계획에 관한 연구』, 공학박사 학위 논문, 한국해양대학교 대학원, 2013.
- 김남철, “건축허가의 법적 성질에 관한 소고”, 공법학연구 제5권 제2호, 2004
- 김미중, 강철희, “부유식 건축의 유형 및 건축 프로그램 특성에 관한 연구”, 대한건축학회 학술대회 논문집, 대한건축학회, 2016
- 문창호, “유럽 플로팅 건축의 계획 및 활용에 대한 연구”, 대한건축학회지 제11권 3호, 대한건축학회, 2009.
- 문창호, “플로팅 건축물의 법적 지위”, 건축 제58권 12호, 대한건축학회, 2014.
- 박성신, “왜 플로팅 건축인가?”, 건축 제55권 제9호, 대한건축학회, 2011
- 이한석, 이명권, 강영훈, “플로팅 건축물 관련 국내외 법제도 사례연구”, 한국향해항만학회지 제36권 제6호, 2012
- 장원규, 『독일의 건축안전 법제에 관한 비교법적 연구』, 법제연구원, 2015.
- 홍강훈, “독일 건축관련법제”, 외국법제정보, 법제연구원, 2007

<국외 문헌>

- Albert Friesecke, Bundeswasserstraßengesetz, Kommentar, 2004
- Bezirksamt Hamburg-Mitte, Genehmigungsleitfaden, Hamburg, 2011.

- Edmund Brandt / Jörg Dreher , Die Genehmigung von Kabeln zur
Ableitung von Strom aus Offshore-Erzeugung, NordÖR 2003
- Elke Rattunde-Naber / Helmuth von Nicolai, Bauen in und am Wasser,
wasserbauplanungs- und bauordnungsrechtliche probleme bei der
Errichtung von baulichen Anlagen an und in Küsten- und
Binnengewässern, 2004
- Erbguth, W./Schubert, M, Rechtsfragen der Zulassung und planerischen
Steuerung schwimmender und pfalgestützter Häuser in küsten-und
Binnengewässern. Baden-Baden, 2006.
- Hendrik Hübner, Offshore-Winenergieanlagen-Planungs-und genehmigung-
srechtliche Grundlagen für die Errichtung und den Betrieb von
Windenergieanlagen in Küstengewässern und in der Ausschließlichen
Wirtschaftszone, ZUR 2000
- Horst Gädtke / Heinz-Georg Temme / Detlef Heintz, Landesbauordnung
Nordrhein Westfalen, Kommentar, 10. Aufl., 2003
- Horst Stopp / Peter Strangfeld, Schwimmende Wohnbauten, Beute Verlag,
2012.
- Rainer Wolf, Rechtliche Aspekte bei Bau und Betrieb von Stromkabeln,
2004
- Stefen Wallmann / Olaf Steinhage, Bauen auf dem Wasser in Mecklenburg-
Vorpommern, 2004
- WiecheUlrich Große-Suchsdorf / Dietger Lindorf / Hans Karsten Schmaltz
Reinald rt, Niedersächsische Bauordnung, Kommentar, 6.Aufl., 1996
- Werner Erst/ Willy Zinkahn/ Walter Bielenberg/ Michael Krautzberger,
Baugesetzbuch(BauGB), Kommentar, 2004

Wilfried Erbguth / Frank Stollmann, Planungs- und genehmigungsrechtliche Aspekte der Aufstellung von Offshore-Windenergieanlagen DVBl. 1995

Wilfried Erbguth/Mathias Schubert, Rechtsfragen der Zulassung und planerischen Steuerung schwimmender und pfahlgestützter Häuser in Küsten- und Binnengewässern, 2006.

Wilfried Erbguth/Jörg Wagner, Grundzüge des öffentlichen Baurecht, 2005

<인터넷 자료>

<http://www.abendblatt.de/ratgeber/wohnen/article110546965/Schwimmende-Bauwerke-sind-keine-Gebaeude.html>

<http://www.floatinghouse.de/>

<http://www.floatinghomes.de/>

<http://www.hamburg.de/contentblob/82270/data/hbauo-broschuere.pdf>

<http://www.iba-hamburg.de/projekte/iba-dock/projekt/iba-dock.html>

<http://www.lasermessungen.de/baurecht/verfahre.htm>

<http://www.lausitzer-seenland-resort.de>

http://www.linkfang.de/wiki/Schwimmendes_Bauwerk<http://www.rueckenwind-ferien.de/floatinghouses/floatinghouses.htm>

<http://www.rechtslupe.de/steuerrecht/verbrauchssteuern/schwimmende-anlagen-336080>

<http://www.vineta-stoermthal.de/>