

J-6

米国における水上住居の現状と法規制に関する調査研究

-その1 カリフォルニア州マリン郡を対象として-

A study on present situation of water residence and it regulations in the United States

- Part 1 Case study of Marin County, California -

○土橋大輔<sup>1</sup>, 佐藤緋里<sup>1</sup>, 畔柳昭雄<sup>2</sup>, 菅原遼<sup>2</sup>

\*Daisuke Dobashi<sup>1</sup>, Akari Sato<sup>1</sup>, Akio Kuroyanagi<sup>2</sup>, Ryo Sugahara<sup>2</sup>

Abstract: in this paper, we aim to grasp the present situation of water residential housing by identifying the position of water residential area in the United States and clarifying legal regulations. We surveyed via the Internet and extracted legal regulations concerning floating residences by state. As a result, there are Floating homes and Houseboats roughly divided on the water, and Houseboat is positioned as a type of ship, as the Floating home is positioned like the residence to be built on the land. State law in California also regulates the Floating home marina and rental agreement and it was possible to grasp that the Floating home design and plan guidelines are specified in detail by the county law in Marin County.

1. はじめに

近年、わが国では海洋建築物の新規の利活用計画が展開されてきており、水域の有効利用に向けた取り組みが注目されている。こうした中、米国では 19 世紀末以降より、湖や内湾を中心に水上住居の建設が進められてきた。この水上住居は、Floating Home や Houseboat (以下、Floating Home を FH、Houseboat を HB と示す。) と呼称されており、地域特有の水域利用を生み出してきた。また、最近では、河川の水害等に対して、建築を「浮かす」すなわち水上住居として、計画に盛り込んだ整備が計画されている。

そこで本稿では、米国における水上住居の現状と法規制を捉えることを目的とする。

2. 調査概要

ここでは WEB 調査(2017 年 6 月 16 日~9 月 21 日)を行い、州ごとの水上住居に関する法規制の有無と関係資料を収集した。その後、400 隻以上の FH が存在するカリフォルニア州マリン郡を対象に法規制の詳細を把握した。

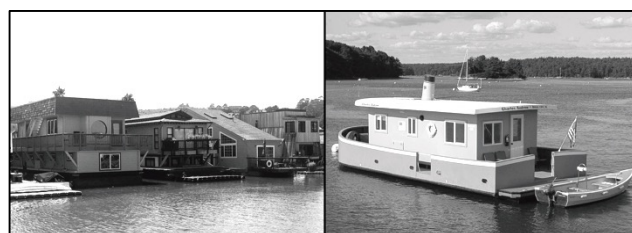
3. 調査結果

3-1. 水上住居の法規制の有無と現状

Figure1 に米国における FH 及び HB に関する法規制の分布, Picture1 に FH 及び HB を示す。これをみると、西海岸側の州では FH の法規制が 5 州で制定されており、東海岸側のフロリダ半島周辺の州では HB に関する法規制が制定されていることがわかる。また、FH 及び HB の定義は州や郡によって個別に定められている。



Figure 1. Regulation on Floating Residence



Picture 1. Floating Home and Houseboat

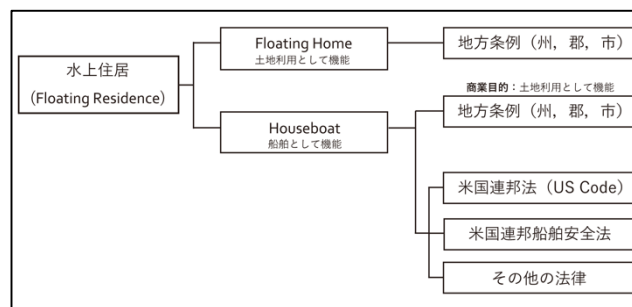


Figure 2. Laws and regulations of Floating Residence

1: 日大理工・学部・海建

2: 日大理工・教員・海建

Table 1. California Code and Marin County Code about Floating Home

カリフォルニア州法「FH 居住法」(1990)		マリン郡法「FH の建設と維持に関する規則」(2016)	
項目	要約内容	項目	要約内容
定義	『フローティングホーム』 (1) 固定された水上居住用住居として設計・建設されている。 (2) それ自体は推進力を持たない。 (3) 電気・ガス・水道サービスは沿岸に接続されており、公益事業者に依存している。 (4) 岸辺下水道システムに恒久的に接続されている。(800.3.)	建築 計画	フローティングホームの空間基準 (1) 居住可能な空間の天井高は 6 フィート 3 インチ (1.90m) 以上。 (2) 100 平方フィート (30.48 平方メートル) の床面積以上。  フローティングホームの高さ制限 (a) 水面から 16 フィート (4.88m) 以下。 (b) 船体が木材、発泡スチロール又は地域開発機関によって承認された材料で構成されている場合、高さ 18 フィート (5.49m) 以下。
	『フローティングホームマリナー』 フローティングホームの停泊所が 5 つ以上賃貸されている、もしくは賃貸借されているエリア。(800.4.)		フローティングホームの基本床面積 (1) 長さ 46 フィート (14.02m)、幅 20 フィート (6.09m) 以下。 (2) 上部構造物の床面積は、最低階の床面積の 80% 以下。
賃貸契約	賃貸契約は書面によるものとし、以下のものを含む。 (1) 賃貸期間および賃貸借期間。 (2) フローティングホームマリナーの規制および規則。 (3) 賃貸を管理するすべての条項。(800.21.)	設備 計画	フローティングホームの居住許可 (a) 条例発行日より定住している者は 30 日以内 (b) 条例発行後から居住し始めた者は 3 日以内 に居住許可を申請。
	賃貸契約は以下の理由により経営者から解約されるものとする。 (1) 居住者がフローティングホームに関する地方条例または州法、規制を遵守していない。 (2) フローティングホームマリナー敷地内における近隣住民への迷惑行為。 (3) 賃貸契約またはフローティングホームマリナーの規制・規則を遵守していない。 (4) 賃貸料、公共料金、各種サービス料の未払い。(800.71.)		建築資材 湿気、水しぶきを受けるデッキ、壁板、床下地等の全ての建材は、防湿性または防水処理を施すこと。  配管 地方公衆衛生局、水質管理局、サンフランシスコ湾保全開発委員会によって承認されている場合を除き、フローティングホームからの汚水・排水を郡の管轄内の水域に排出してはならない。  その他 電源・配線・給水・家電等に関する規則あり。
	フローティングホームマリナーの賃貸料が 45 日以上連続して支払われない場合、住居所有者に対して通知を行い、通知を送付してから 15 日 (郵送の場合は 18 日) 後に賃貸借契約を解約する。(800.36.)		
規制	- 住居所有者 - 住居所有者は、賃貸料、公共料金、各種サービス料以外の費用は請求されない。(800.41.)	構造 計画	(a) メタセンター (MG) は、以下の式に従って +1.0 フィート (+0.30m) 以上に等しくなければならない。 $MG = (Ws \cdot ly / W) - L$ 但し、 $Ws =$ 海水の単位重量 $W =$ 総重量 (静荷重と積載荷重を含む) $ly =$ 浮遊住居の縦軸に対する船体又は浮揚体の周囲の喫水線で囲まれた部分の慣性モーメント $L =$ 満載浮遊住居の重心と浮心との距離  その他 乾舷、偏心荷重、風力負荷また技術者による計算の規定あり。
	住居所有者またはその代理人は、自宅の売却または取り替えを行うことができる。 また、経営者との契約条件によって禁止されていない場合、自宅を賃貸借することができる。(800.80.)		
規則	- 経営者 - 別途規定がない限り、経営者は要求に応じて共通エリア施設に関する情報を居住者に提供すること。(800.20.)	<b>マリン郡法「特定の土地利用に関する基準」(2013)</b>	
規則	経営者は賃貸料の引き上げ日を設定する際、少なくともその 30 日前に賃貸料の引き上げを住居所有者に通知しなければならない。(800.40.)	規制 規則	FH の係留における住居間距離の制限 (22.32.075)
	経営者は書面による要請により、要請が行われた日から 30 日以内に以下の事項に関して要請を行なった住居所有者グループの代表者と会合を行うものとする。 (1) フローティングホームマリナーの規制・規則の改正。 (2) フローティングホームマリナーにおける維持または改善の基準。 (3) サービス、設備の追加、変更、または削除。 (4) 賃貸契約。(800.61.)		

一般的に、FH はバージ等の浮揚台船上に住居を建設し、棧橋またはマリナーの泊地水域に係留するものを指し、HB は居住機能を有した船や航行用の船舶を指す。また、上下水システムにも違いがみられ、FH は常に陸上の上下水道に接続しており、HB は船体内に下水タンクを有し、上水はバキュームによって水を汲み上げている。

Figure2 に FH 及び HB の関連法規制を示す。これを見ると、FH は陸上に建設される住居と同様に扱われ、州や郡、市の地方条例に準拠している。一方、HB は船舶として扱われ、米国連邦法、船舶安全法、その他の法律に準拠している。ただし、例外として、HB を商業目的で利用する場合には、FH と同様に地方条例に準拠する。

### 3-2. カリフォルニア州マリン郡における法規制

Table1 にカリフォルニア州法とマリン郡法における FH に関する規制項目を示す。カリフォルニア州マリン郡では、カリフォルニア州法とマリン郡法によって FH に関する規制がなされている。州では、「FH 居住法」を制定し、FH や FH マリナーの定義、賃貸契約、規制・規則等を定めている。次に郡では、「FH の建設と維持に関する規則」を制定し、FH の建築・設備・構造計画の

詳細について定めている。具体的な規制としては、FH の高さ制限は 4.88m 以下、長さ 14.0m・幅 6.0m 以下と定めている。また、「特定の土地利用のための基準」では、FH の住居間距離の制限等を定めており、FH マリナーの景観調整を図っている。

### 4. おわりに

本稿では、米国における FH の現状と法規制を捉えた。その結果、米国の水上住居は FH と HB に大別でき、FH は土地に建設される住居と同様に、HB は船舶の一種として位置付けられていた。また、カリフォルニア州マリン郡では、州法によって FH や FH マリナーの定義、賃貸契約の内容等が定められており、マリン郡法によって FH の設計・計画指針が定められていた。

### 参考文献

[1] 鈴木信宏：「SEATTLE'S FLOATING HOMES シアトルの浮家」、都市住宅、pp.75-86、1985