

이탈리아 피렌체의 서민주거지역의 형성과 주거형식의 변화에 관한 연구*

孫世寬

(중앙대학교 건설대학 건축학부 교수, 건축학박사)

주제어 : 이탈리아, 피렌체, 서민주거지역, 주거형식

1. 서론

1-1. 연구의 배경

서구라는 지리적 범주를 놓고 생각해보면, 도시주거의 시작은 로마시대에 있다고 할 수 있다. 로마시대의 주요 도시들은 일찍부터 매우 성숙한 주거문화를 형성했다. 말하자면, 기원전 1세기경에 이미 오늘날의 아파트에 버금가는 집합주택이 일반화될 정도로 수준 높은 주거환경을 형성했다.¹⁾ 또한 중세와 르네상스시대를 거치면서 주거의 형식과 집합의 방식에 있어서 매우 다종다양한 변화를 경험했다. 따라서, 서구 도시주거의 오랜 변화과정을 체계적으로 바라보려면, 그 연구대상은 이탈리아의 도시가 가장 적당하다.

이탈리아의 도시들 중에서 피렌체(Firenze)는 로마(Roma)와는 다르게 주거문화의 발전과정을 잘 읽어볼 수 있는 곳이다.²⁾ 원래 로마제국의 식민도시에서

시작한 피렌체는 그 중심부에 로마시대 주거환경의 잔재가 남아있다. 그뿐이 아니다. 피렌체는 단계적으로 도시의 영역을 확대해 나갔는데, 각 단계별 주거형식의 변화과정이 오늘의 도시조직 속에 녹아있거나 누적되어 있다. 따라서, 피렌체의 도시조직을 살펴보면, 로마시대 이후 이탈리아 도시주택의 여러 발전단계를 모두 파악해낼 수 있다. 결과적으로, 피렌체는 이탈리아 도시주거의 변화를 살펴보는 데 매우 적절한 연구대상이 된다. 따라서, 이탈리아의 많은 학자들이 이 도시를 대상으로 도시조직과 주거유형의 상관관계에 대한 분석적인 연구를 진행하여, 그 성장과 변화의 메커니즘을 상당히 자세하게 밝혀놓았다.

1-2. 연구의 목적 및 방법

이 연구는 이탈리아의 피렌체를 대상으로 하여 그곳에 형성된 서민주거지역의 형성과정과 주거유형 및 그 공간구조를 살펴보려는데 목적이 있다. 피렌체에는 팔라초(palazzo)와 같은 귀족계층을 위한 저택도 많이 남아 있지만 도시의 대다수를 이루는 주택은 14세기 이후에 대량으로 건설된 서민주택으로서, 이들이 도시의 대부분의 조직을 형성하고 있다. 형식적으로는 '스키에라형 주택(casa a schiera)'이라고 부르는 이 서민주택은 12세기말에서 13세기초반에 이탈리아

* 본 연구는 2003년도 중앙대학교 교내 학술연구비의 지원에 의해 수행되었음

1) 로마시대의 이탈리아의 여러 도시에서는 '인슐라(insula)'라고 부르는 집합주택이 일반화하였는데, 오늘날의 아파트와 유사한 모습과 공간구조를 가졌다. 손세관, 『도시주거형식의 역사』, 열화당, 2000 참조.

2) 20세기 이후 이탈리아의 각 도시에서 시행한 역사적 지구 보존방법은 간단한 것이었다. 즉 교회나 팔라초 등 기념비적인 건축과 중·소규모의 '보통 건물'을 명확하게 구분한 뒤 기념적인 건물은 찬란한 문화의 자랑으로서 보존하고 그 주변에 자리하는 보통 건물은 모두 파괴해버리는 방식이었다. 이것은 당시의 행정가들이 기념비적인 건물을 더욱 기념비적으로 보이게 하기 위해서 사용한 단순·명쾌한 역사적 건물 보존방법이었다. 이탈리아의 많은 도시들이 이러한 방법을 강행하였는

데, 수도인 로마 시(市)는 그 대표적인 희생물이었다. 결과적으로 현재 로마 시에는 과거의 역사적 유산 중에서 보통사람들을 위한 주택은 거의 남아있지 않다. 陣内秀信, 『イタリア都市再生の論理』, SD選書 147, 日本 鹿島出版會, 1978 참조.

의 여러 도시에 등장하여 일반화되었는데, 이들은 독특한 공간구조를 형성하였다.³⁾ 따라서 본 연구에서는 피렌체의 대다수의 조직을 형성하는 서민주거지역 즉 스킨에라형 주택의 밀집지역을 대상으로 그 공간구조의 성격과 변화의 과정을 살펴보려고 한다.

피렌체에 관한 건축적 연구는 대부분 저명한 건축가의 손으로 행해진 유명한 건축물과 광장과 같은 공공공간에 국한되었으며, 도시의 대부분을 구성하고 있는 시민의 생활공간이 되는 무명의 건축과 도시공간의 특징과 그 존재방식에 대해서는 일반적으로 그 관심이 희박하였다. 그러나 근자에는 일반인을 위한 보통건축에도 관심을 가지게 되면서 어느 정도 자료가 축적되고, 주거지역을 대상으로 한 실측조사도 상세하게 진행되면서 주거형식의 다양함과 주거지역의 공간구조에 대해서 어느 정도 파악할 수 있게 되었다.

이 연구는 우선 문헌조사로 시작하였다. 그동안 출간된 많은 서적들 중에서 피렌체의 주택과 주거지역을 다룬 연구들을 살펴보았다.⁴⁾ 이 문헌들을 통하여 피렌체 서민주거지역의 기본적인 성격을 파악하였으며, 그 변화의 과정 또한 고찰하였다. 이와 더불어 피렌체 주거지역을 대상으로 한 현지조사를 진행하였는데, 조사는 2002년 7월과 2003년 7월의 두 차례에 걸쳐서 진행하였다. 현지조사는 그동안 문헌에서 파악한 정보들을 확인하고 보강하는 차원에서 실시되었으며, 비록 소극적인 차원이지만 체계적인 관찰조사가 진행되었다.

포괄적인 범주에서 바라보면, 이 연구가 취하는 연

구방법은 '유형·형태학(typo-morphology)'의 분석법이다.⁵⁾ 그것은 이 연구가 일단 도시의 구조를 총체적으로 파악하고, 그 속에 자리하는 물리적 환경의 존재방식을 구체적으로 바라보기 때문이다. 유형·형태학의 주요 연구과제는 도시를 이루는 건축물의 유형을 탐구하고 그것이 서로 조직되어서 구성되는 도시의 물리적·공간적 구조를 밝히는 것이다. 그런데, 도시를 이루는 건물의 대부분은 주택이므로, 유형·형태학에서 다루는 건물은 결국 주택이 주(主)가 된다. 또한 유형·형태학에서는 사회적·역사적 과정을 고려하면서 주거의 유형을 분석하고, 그것이 집합되어 나가는 양상을 분석하는 동시에, 그 집합의 양상이 도시의 전체 형태와 어떤 관련을 가지는가를 분석한다. 이러한 측면에서 본 연구는 그 접근태도에 있어서 유형·형태학의 방법을 취한다고 할 수 있다.

2. 피렌체의 공간구조와 서민주거지역의 위치

2-1. 피렌체의 공간구조

피렌체의 전체상을 들여다보면, 상당히 특이한 현상을 파악하게 된다.(그림1) 그것은 1175년에 완성된 '중세 제1성벽'으로 둘러싸였던 지역의 안쪽과 바깥쪽이 공간구조의 성격에서 확연하게 차이가 난다는 것이다. 중세 제1성벽의 안쪽은 로마시대에 형성되어 중세초기에 이르는 시기동안 변화를 지속해온 곳으로서, 그 조직이 매우 복잡하고 그 형상 또한 매우 유기적이라는 특징을 지닌다. 반면, 성벽의 바깥쪽은 새로이 형성된 신흥주거지역으로서, 격자형의 가로망과 균일한 필지체계를 가지는 상당히 정리된 조직으로

3) 이탈리아어로 '스키에라(schiera)'는 '편대(編隊)'라는 의미를 지니는데, 이를 풀이해보면, '동류(同類)의 개체들이 열을 지어서 이루는 질서정연한 집합체' 정도가 될 것이다. 이러한 뜻을 염두에 두면서 '스키에라형 주택'을 정의해보면 다음과 같이 될 것이다. 즉 '전면은 좁고 길이는 긴 대지에 자리하면서 벽을 서로 공유하면서 길에 면해 나란히 연속되는 주거형식'. 이 '스키에라형 주택'을 우리말로 옮긴다면 딱히 어울리는 말은 쉽게 찾아지지 않는다. 손세관은 이러한 주거형식을 그 단위주택의 형상에 의거해서 '세장형 주택'이라고 이름하였다. 그런데 '스키에라형 주택'은 단위주택의 형상보다는 그것이 모여서 이루는 집합의 형상을 염두에 두고 붙여진 이름이기 때문에 '세장형 주택'이라고 부르면 그 원래의 의미를 절반정도밖에는 전달하지 못하는 셈이 된다. 따라서 엄격히 이름을 짓는다면, '병렬집합형 세장형 주택' 정도가 되지 않을까 한다. 손세관, 전계서 참조.

4) 피렌체의 주거와 주거지역에 대해서 본격적으로 다룬 서적 중에서 대표적인 저술을 꼽으라면 다음 책이 될 것이다. Maffei, G. L. *La Casa Fiorentina: Nella Storia Della Cita'*, Venezia: Marsilio Editori, 1990.

5) 유형·형태학이란 용어 속에서 '형태학'은 도시형태학(urban morphology)을 줄인 말로서, 도시조직의 물리적 형태에 대해서 연구하는 학문을 지칭하는 것이다. 도시형태학은 도시의 기능적·경제적 측면뿐만 아니고 역사적 측면을 함께 고려하여 도시의 물리적·공간적 구조를 밝히는 학문이다. 한편, '유형학(typology)'은 어떤 사물을 대상으로 하여 그것이 지니는 고유한 특성을 규정하고, 그 특성에 따라서 사물을 분류하여 그들 사이의 관계를 밝히는 학문으로서, 건조환경에 있어서는 건물의 유형과 도시형태의 유형이 그 주요한 탐구대상이 된다. 이러한 도시형태학과 유형학을 접목하여 도시의 물리적 조직을 통합적으로 연구하는 것이 유형·형태학이라고 할 수 있다. 따라서 유형·형태학의 주요 연구과제는 도시를 이루는 건축물의 유형을 탐구하고 그것이 서로 조직되어서 구성되는 도시의 물리적·공간적 구조를 밝히는 것이다. 그런데, 도시를 이루는 건물의 대부분은 주택이므로, 유형·형태학에서 다루는 건물은 결국 주택이 주(主)가 된다. A. V. Moudon, "Getting to Know the Built Landscape: Typomorphology," in K. A. Frank & L. H. Schneekloth(eds), *Ordering Space: Types in Architecture and Design*, VNR, New York, 1994, pp.289-314.

이루어져 있다. 결국 중세 제1성벽을 기준으로 그 안쪽은 로마시대이후 중세초기에 형성된 지역, 그리고 그 바깥쪽은 주로 14세기 이후에 이루어진 지역이라는 시기적인 차이와 더불어, 그 공간구조와 주거형식에 있어서 확연한 차이가 있다는 것이다.

그림1은 오늘날의 피렌체 공간조직을 비교해 본 것이다. 굵은 점선으로 둘러싸인 지역이 1175년에 완성된 '중세 제1성벽'의 내부이다. 필지의 크기가 비교적 큰 대신에, 그 모양은 매우 불규칙하여, 일정한 질서를 발견하기가 어렵다. 반면, 1333년에 완성된 '중세 제2성벽'으로 둘러싸인 광대한 지역에는 직사각형의 정연한 주거블록들로 이루어진 주거지들이 여기저기 자리하고 있는데, 그 주거블록의 내부에는 전면은 좁고 길이는 긴 세장형(細長形)의 필지가 촘촘하게 연속되어 있다. 또한 지도상의 여기저기에 보이는 광대한 미개발지는 19세기에 전혀 새로운 성격의 주거와 건물로 채워지므로, 이 또한 이전의 공간조직과는 확연하게 구별된다.

2-2. 피렌체 서민주거지역의 형성

13세기중반이후 피렌체 도심부의 외곽에 주거지가 넓게 형성될 수 있었던 것은 우선 두 가지의 기본적인 전제조건이 충족되었기 때문이다. 첫째는, 중세 제2성벽의 건설로 도시의 지리적 범주가 확장되었다는 것이다. 과거에는 도시의 바깥에 있어서 버려졌던 광대한 토지가 도시의 내부로 수용되면서 개발 가능한 토지가 엄청난 면적으로 확보되었던 것이다. 둘째는, 도심과 이들 외곽지역을 잇는 가로망이 곳곳에 형성되었다는 것이다. 주요한 간선도로가 도심과 새로이 구축된 성벽의 주요성문을 연결하였으므로 외곽에 거주하는 주민들은 비록 거리는 떨어져 있었지만 도심과의 원활한 교통이 가능하였던 것이다. 도시에 간선가로의 건설이 본격적으로 진행된 것은 주로 13세기말부터 14세기중반까지의 기간이었다. 13세기말에 새로이 출범한 공화정부 즉 세콘도 포폴로(Secondo Popolo)는 새로운 성벽의 착공과 연계하여 간선도로의 건설 및 확충 그리고 도로의 포장사업을 대대적으로 시행하였다. 그림2는 당시에 새로이 건설된 주요 가로망을 보여준다.

이렇게 도시의 중심과 변두리를 잇는 간선도로가



그림 1. 피렌체의 도시공간구조

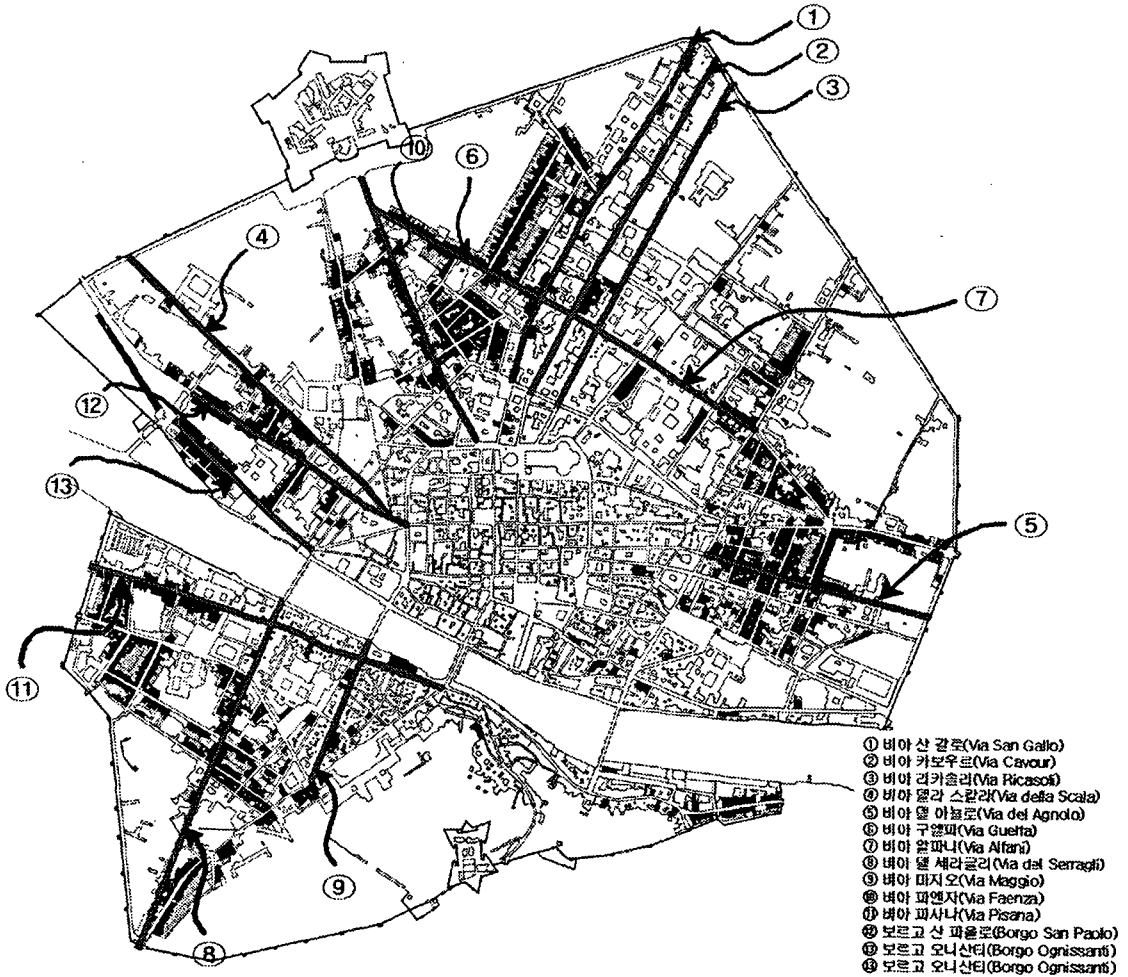


그림 2. 14세기에 건설된 주요 가로망

건설되자 새로운 주거지의 개발은 쉽게 진행될 수 있었다. 14세기 초반을 기점으로 살펴보면, 중세 제1성벽과 제2성벽 사이에는 광범위한 면적의 주거지개발이 진행되었다.(그림3) 이러한 개발은 당연히 새로이 건설되거나 확장된 간선도로와 연계해서 진행되었다. 간선도로를 따라서 띠상의 주거지를 형성한 경우도 있었고, 간선도로 사이에 넓은 땅을 확보하고 그 내부에 새로운 도로망을 형성하는 방식으로 개발이 진행되기도 하였다. 10필지 내외의 띠상의 주거군을 형성한 것은 이전에도 행해진 개발방식이었지만, 넓은 주거지역을 한꺼번에 개발하는 것은 이전에는 볼 수 없는 새로운 방식이었다. 14세기 초반에 이러한 방식의 개발이 진행된 지역을 살펴보면 대략 일곱 군데를 추려낼 수 있는데, 그림3에서 어둡게 표시된 지역들

이 여기에 해당한다.

3. 피렌체 서민주거지역의 공간적·사회적 특징

3-1. 서민주거지의 공간적 특징

당시 형성된 서민주거지역의 커다란 특징은, 직선 가로로 둘러싸이는 단정한 주거블록들로 구성되어서 그 공간구조가 매우 명쾌하다는 것이다. 그렇다고 해서, 중세 제2성벽 내부의 공간구조가 완벽한 격자형을 이루는 균일한 공간구조를 이룬 것은 아니다. 기본적으로는 격자형을 바탕으로 하지만 세부적인 공간구조는 지역별로 상당한 변화를 보이고 있는데, 그것은 도시구조의 근간을 이루는 주요 간선가로망이 먼저 형성되고 그 이후에 후속적인 가로망이 단계적으로

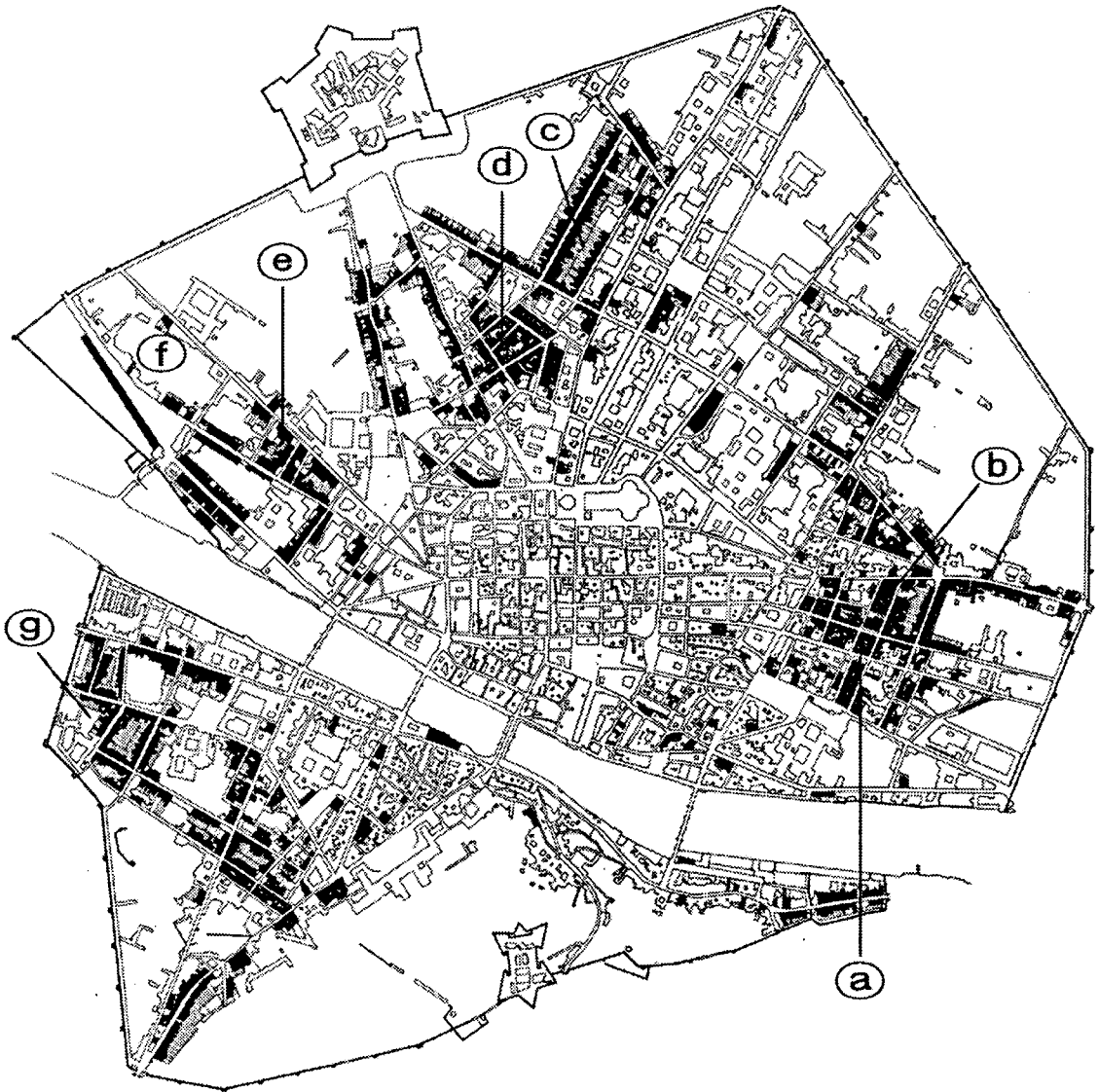


그림 3. 13세기 후반부터 14세기 초반에 형성된 신중주거지의 분포

로 형성되었기 때문이다. 피렌체의 중심에서 외곽으로 뻗어나가는 간선가로는 기본적으로는 방사형의 가로체계지만 그 방향과 가로의 형상 등에는 상당한 변화가 있었다. 또한 도시의 간선가로는 정부에서 건설하였지만 주거지역 내부에 형성된 도로는 주거지를 개발한 종교단체에서 건설하였으므로 그 모두가 같을 수는 없었다. 따라서, 피렌체 신중개발지의 공간구조는 기본적으로는 유사하였지만 세부적으로는 모두 달랐으므로, 전체적으로는 질서와 변화를 동시에 가지는 공간구조를 이루게 되었다.

당시 새롭게 형성된 주거지역의 공간구조가 명쾌한 구조를 가질 수 있었던 것은 어디까지나 당시에 개설된 도로가 모두 직선가로를 기본으로 하였기 때문이다. 당시 피렌체에서 도시의 가로형상을 직선으로 취했던 이유에 대해서 기술한 문헌은 없다. 그러나 여러 상황을 통해 유추해보면, 그 이유는 두 가지 정도에서 찾을 수 있을 것이다. 우선, 토지이용의 효율성을 첫 번째 이유로 꼽아야 할 것이다. 격자형 가로망과 직사각형 주거블록은 당시의 서민을 위한 주거형식 즉 스키테라형 주택의 공간구성과 매우 잘 맞아떨

어진다는 것이다. 스키에라형 주택이 들어서기 적당한 세장형의 토지를 염두에 둔다면 가장 효율적인 주거블록의 형상은 장변(長邊)방향의 길이가 긴 직사각형의 주거블록이었다. 두 번째는, 당시의 도시 지도자들은 넓고 반듯한 직선가로를 선호하였다. 그것은 도시의 중심부를 이루는 지역의 가로망이 워낙 변화가 많고 복잡하였으므로 여러 가지 문제를 야기하였기 때문인데, 새로이 형성되는 신흥개발지를 위해서는 이러한 문제가 완전히 해소된 직선가로를 도입하였다. 그들은 도시의 '아름다움'을 위해서 '아름다운 도로'를 요구하였는데, 아름다운 도로의 전제조건은 '직

선도로'였다.

3-2. 서민주거지의 사회적 특징

13세기와 14세기에 걸쳐서 피렌체에서 일어난 광범위한 택지개발사업의 중요한 특징은 그 대상이 서민 계층이었다는 것이다. 역사학자 파넬리(G. Fanelli)의 분석에 따르면, 13-14세기의 피렌체에서는 상류계층 거주지는 거의 예외없이 중세 제1성벽의 내부 즉 도심에 자리하였다.⁶⁾ 또한 르네상스시대 이후에 도시에 일반화된 상류계층의 팔라초 또한 대부분 이 지역에 건축되었다.(그림4) 말하자면, 귀족 등 도시의 엘리트



그림 4. 15세기에 건축된 팔라초의 분포

계층은 도심에, 그리고 서민계층은 새롭게 개발된 변두리에 거주하는 계층분리적 양상이 일반화되었다는 것이다.

그렇다고 해서, 피렌체의 도심에 거주한 계층이 모두 상류계층이었던 것은 아니다. 중세후기와 르네상스시대 초기의 자료를 분석해보면, 피렌체의 도심에는 다양한 계층이 섞여서 살았다. 즉 도심에는 부유 계층도 있었는가 하면, 빈민들이 모여 사는 빈민밀집 구역 즉 게토(ghetto)도 있었다. 따라서 당시의 피렌체는 “부유한 은행가와 기업가의 저택이 자리하는 길을 따라서 제화공(製靴工), 석공(石工), 그리고 가난한 옷가게 주인이 살았으며, 심지어는 매춘부들도 같이 사는” 계층의 혼재현상이 일반화하였다.⁷⁾ 또한 피렌체를 연구한 역사학자 바이스만(R. Weissman)의 분석에 따르면, 이 시기의 피렌체는 다양한 사회계층들이 나름대로의 작은 커뮤니티를 이루면서 제한된 지리적 범주 내에서 오밀조밀 모여 사는 균형잡힌 도시 사회를 이루었다.⁸⁾

이러한 여러 자료를 종합해보면, 도시의 중심부에는 다양한 계층이 섞여서 거주하였던 반면, 새로이 개발된 주거지는 가난한 서민계층들이 모여 사는 지역이었다는 것이 분명해진다. 이들 지역들은 도심으로부터 지리적으로 격리되어 있었으며, 경제적·사회적으로 그리고 건축적으로 상당히 균일한 환경을 형성하였다. 1351년에서 1352년 사이에 도시민을 대상으로 작성한 ‘세금평가서(Estimo della Sega)’를 분석해보면 이러한 사실을 분명히 알 수 있다.⁹⁾ 이 자료에 의하면, 당시 신흥주거지에 거주한 주민들은 대부분이 10리라 미만의 세금이 부과되는 하층서민이었다. 즉, 중세 제1성벽 외부에 거주하는 세대의 82퍼센트가 10리라 미만의 세금이 부과되는 하층서민이었

고, 12.3퍼센트가 10~20리라의 세금이 부과되는 서민계층이었는데 반하여, 단지 0.73퍼센트의 세대만이 50리라 이상의 세금이 부과되는 상류계층이었다. 반대로, 중세 제1성벽 내부에 거주하는 인구 중에는 12.4퍼센트가 50리라 이상의 세금을 부과할 수 있는 상류계층이었으며, 30.8퍼센트가 10~20리라의 세금을 부과할 수 있는 서민계층이었고, 31.6퍼센트가 10리라 미만의 세금을 부과할 수 있는 하층서민이었다. 결국, 당시 새로이 개발된 변두리 주거지는, 위치에 따라서는 다소 차이가 있었겠지만, 서민계층이 주류를 이루는 매우 균일한 사회를 이루었다는 결론을 내릴 수 있다.

4. 피렌체 서민주거지의 개발방식

4-1. 종교단체가 주도한 주거지 개발

중세 제1성벽과 제2성벽 사이의 광대한 지역 이곳저곳에 개발된 신흥주택지는 대부분이 종교단체에 의해서 개발되었다. 중세이후 유럽의 여러 도시에서는 각종 종교단체가 지역주민의 정신적인 생활을 지배하는 동시에, 경제적으로도 커다란 힘을 발휘하였다. 그들은 도시 내·외부 곳곳에 다양한 형태의 부동산을 소유하고 있었으며, 그것의 운영을 통하여 상당한 이익을 창출하였다. 그들은 이렇게 벌어들인 재물을 통하여 교회와 수도원을 운영하고, 병원과 고아원을 건립하는 등 여러 가지 구빈(救貧)활동을 전개하였다.

피렌체의 경우에는 도미니크(Dominican) 수도회와 프란체스코(Franciscan) 수도회가 가장 큰 세력을 형성하고 있었으며, 그밖에도 여러 수도회들이 나름대로의 세력과 영역을 구축하고 있었다. 이들 교파는 도시의 일정한 부분을 차지하고, 그곳을 중심으로 활동의 터전을 확보하였다. 또한 이들은 중심교단은 물론이고, 각 교단에 소속된 교회와 수도원들도 나름대로의 부동산을 소유하고 있었으며, 이를 통하여 각자의 재산을 불려나갔다. 이들은 대부분 새로운 성벽이 건설되기 이전에 이미 그곳에 상당한 땅을 소유하고 있었다. 새로운 성벽이 건설되기 이전의 그곳은 한적한 농촌지역으로서, 인적이 드문 경작지나 또는 버려진 땅에 불과하였다. 각 종교단체들은 농사를 목적으로 땅을 소유한 경우는 거의 없었고, 다만 장래에 어떤 용도로 쓰일 수 있으리라는 막연한 기대감에서 땅을 취득하여 소유하고 있었다. 그러나 일부 단체에서는 새로운 성벽이 구축된다는 정보를 입수하고 투기

6) G. Fanelli, Firenze: Le Città nella Storia d'Italia, Editori Laterza, Roma, 1981.

7) G. Brucker, Renaissance Florence, University of California Press, Berkeley, 1983.

8) R. Weissman, Ritual Neighborhood in Renaissance Florence, New York, 1982, pp.8-10.

9) 이 자료는 1348년 도시에 흑사병이 엄습한지 3년 후에 작성된 것으로서, 세금부과가 가능한 모든 세대(世帶)를 대상으로 그들이 세금을 낼 수 있는 능력을 당시의 화폐단위인 리라(lira)로 평가한 것이다. 따라서, 세무관리에 의해서 작성된 이 자료는 당시 도시에 거주한 모든 세대의 재산정도를 알 수 있는 귀중한 자료이면서 동시에 이러한 성격의 자료 중에서 피렌체를 대상으로 한 가장 초기 자료에 해당한다. P. L. Spilner, "Ut Civitas Amplietur." Studies in Florentine urban development, 1282-1400, Ph. D. Dissertation, Columbia University, 1987.

의 목적에서 뒤늦게 땅을 사들여서 개발한 경우도 적지 않았다. 그들은 이런 식으로 소유하고 있던 땅들을 중세 제2성벽의 건설을 전후하여 주택지로 개발하기 시작했으며, 그것에 필요한 제반 시설 즉 도로와 하부시설 등을 자체적으로 건설하였다.

4-2. 신흥주거지의 개발방식 :

〈산 살바토레 수도원〉에 남겨진 기록

피렌체의 역사를 다룬 많은 연구서 중에서도 각 종교단체에서는 행한 토지개발에 대해서 다룬 성과물은 최근까지도 거의 없었다. 그것은 주거지 개발이라는 주제는 극히 최근에야 학자들이 눈을 돌린 주제이기 때문이다. 다행히 최근에 몇몇 학자들이 이 문제에 관심을 기울여서 과거 수도원에 보관된 문헌을 뒤져 내어 분석한 결과 주거지의 개발방식과 그 운영에 관하여 비교적 소상히 알 수 있게 되었다. 여기서는 앞서 언급한 여섯 곳의 신흥주거지 중에서 한 곳(그림 3의 ㉔지역)을 골라서 그 개발의 방식을 살펴보고 한다. 그곳은 〈비아 델라 스칼라(Via della Scala)〉(그림2의 ④)와 〈보르고 산 파올로(Borgo San Paolo, 오늘날의 Via Palazzuolo)〉(그림2의 ⑫) 사이에 형성된 주거지인데, 이 두 간선도로 사이를 잇는 여러 개의 가로에 의해서 새로운 주거지가 형성되었다.¹⁰⁾ 이 지역은 시토(Cistercian) 수도회에 소속된 〈산 살바토레(San Salvatore) 수도원〉에서 개발한 땅이다. 이 땅의 개발에 대한 계획의 수립, 이후의 임대와 관리 등 제반 사항에 대해서는 〈산 살바토레 수도원〉에 보관된 14세기의 기록을 통하여 비교적 소상하게 파악할 수 있다.

〈산 살바토레 수도원〉은 1278년에 피렌체의 외곽 즉 중세 제1성벽의 바로 밖에 상당한 크기의 토지를 매입하였다. 당시 이 땅은 농촌적 성격이 강한 곳으로서, 일부는 경작지였고 일부는 나대지 상에 떠엄떠엄 집이 있는 정도였다. 1315년이 되자 시토 수도회에서는 이 땅을 주택용지로 개발하기로 한다. 이러한 계획에 따라 1322년에 우선 첫 번째 가로 〈비아 베네데타(Via Benedetta)〉를 건설한다. 그리고 연이은 두 가로의 추가건설은 1323년에 시행되었다.(그림5)

이 세 도로의 건설은 전적으로 수도원의 계획과 책

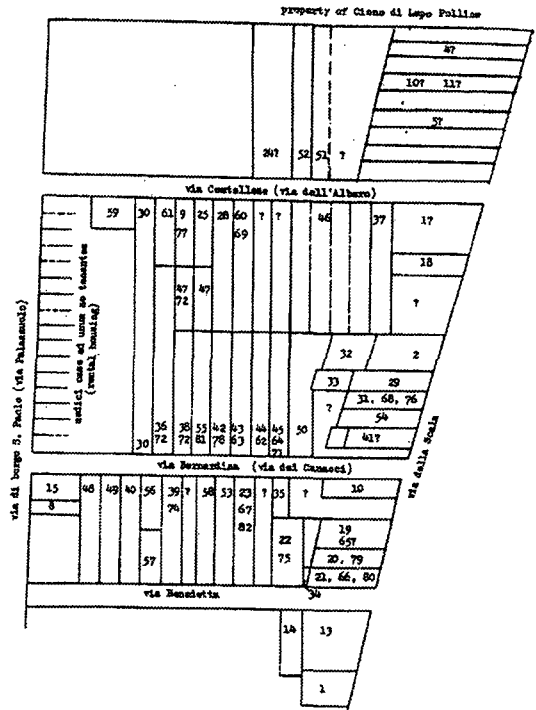


그림 5. 산 살바토레 수도원에서 개발한 토지의 구획

임하에 건설되었으며, 정부에서는 전혀 간여한 흔적이 없다. 수도원에서는 여러 명의 수사(修士)를 감독관으로 임명하여 건설을 책임지게 하였다. 남아있는 기록에는 〈비아 베네데타〉에 면한 필지의 폭은 10 브라치오(braccio, 약5.8미터)¹¹⁾로 하였다고 명기되어 있으나, 나머지 두 가로에 면한 필지의 폭에 대해서는 언급이 없다.

수도원에서는 이렇게 구획한 필지들을 분양하는 대신에 일련의 계약조건에 의해서 장기적으로 임대하였다. 각 필지는 20년을 단위로 임대하였는데, 계속해서 갱신하는 것이 가능하였다. 임대료는 1년 단위로 받았다. 그런데, 땅과 그 위에 지어지는 건물의 소유권은 서로 분리되었다. 말하자면, 수도원은 땅에 대한 소유권을 유지하지만, 그 위에 지어지는 어떤 구조물도 그 소유권은 땅을 빌린 사람에게 있었다. 또한 땅을 빌린 사람은 일정 기간 내에 그곳에 건물을 지을 것을 약속하였는데, 약속을 이행하지 못할 때에는 수도원에 벌금을 물어야 했다. 그 기간은 보통 일년이 었다. 건물을 소유한 임차인은 그 건물을 후손에게

10) 비아(via)는 이탈리아어의 가로를 지칭하는 일반명사로서, 영어의 street 정도에 해당한다.

11) 브라치오(braccio)는 과거 이탈리아에서 사용하던 길이의 척도로서, 도시마다 그 크기가 약간씩 달랐다, 피렌체의 경우 1브라치오는 0.583미터였다.

상속할 수 있었고, 당연히 팔거나 임대할 수 있었다. 건물을 파는 경우에, 수도원은 그것을 '적정한 가격'에 살 수 있는 최우선의 권리를 가졌다. 수도원이 그것을 사기를 거부하더라도, 그 건물을 팔기 위해서는 수도원의 허락이 필요하였다. 또한 사는 사람과 파는 사람은 모두 판매금액의 5퍼센트를 수도원에 내야 했다. 새로 건물을 산 사람은 그 이전 주인이 수도원과 맺은 계약조건을 그대로 승계했는데, 땅에 대한 임대료의 납부조건도 당연히 포함되었다. 건물을 소유한 사람이 적법한 상속인 없이 사망할 경우에 땅과 건물은 모두 수도원에 귀속되었다.

4-3. 소규모 개발업자들에 의한 주택의 건설

오늘날 수도원에 보관되어 있는 당시의 임대계약서에는 임차인들의 원래 거주지는 어디였는지, 그리고 그들의 직업은 무엇이었는지가 기록되어 있다. 물론 모든 계약서에 그러한 사항이 명기되어 있는 것은 아니었지만, 그것을 파악할 수 있는 계약서가 상당한 수에 달한다. 따라서 그것을 분석해보면 그들이 어디서 왔는지, 그리고 어떤 사회적 지위를 지니고 있었는지 파악하는 것이 가능하다. 분석한 자료에 의하면, 당시 땅을 빌린 사람들 중에서 절반이상은 피렌체인이었다. 이들은 이 지역과 가까운 도시에 거주하다가 이 신흥개발지로 이주한 것으로 추정된다. 그런데 더욱 중요한 사실은, 임차인의 40퍼센트 이상이 외지인이었다는 것이다. 말하자면, 이곳에 정착한 사람들 중 많은 수가 당시 끊임없이 피렌체로 이주해온 농촌지방 거주자였다는 것이다. 이들은 주로 피렌체 근방의 작은 마을에 거주한 사람들로써, 새로운 일자리를 찾아 피렌체로 이사해온 이주민이었다.

특이한 사실은, 이 지역에서 땅을 빌린 사람들 중에서 40퍼센트 이상이 건설업 길드(Maestri Pietra e di Legname)에 속하는 사람이라는 것이다. 이들은 석공, 벽돌공, 목수 등 건축장인 출신으로서, 약간의 돈을 모아서 주로 집을 지어서 팔거나 임대하는 사업에 종사하였으므로, 오늘날로 본다면 소규모 주택개발업자라고 할 수 있다. 그들은 한 사람이 여러 필지를 빌리거나 또는 필지의 폭이 넓어서 여러 채의 집을 연이어서 지을 수 있는 땅을 임차한 경우가 많다. 이러한 사례를 통해서 파악할 수 있는 것은, 이들은 사업상의 이유 때문에 땅을 빌리고, 그곳에 돈과 노동을 투입하여 집을 지은 후에, 그것을 타인에게 팔아서 이익을 남겼다는 것이다.¹²⁾

당시에 이러한 사업이 성행하였던 중요한 이유는 이러한 사업을 하는데 그리 많은 돈이 들지 않았다는 것이다. 그것은 건물을 짓기 위한 건축재료 또한 종교단체로부터 임차하는 경우가 많았기 때문이다. 수도원 등에서는 벽돌이나 지붕타일 같은 건축재료를 자체적으로 생산하여 토지를 임차하는 사람들에게 빌려주었다. 그리고 그 비용을 매년 조금씩 갚아나가도록 하였다. 수도원에서는 보통 벽돌가마를 소유하고 있었으므로 그곳에서 생산되는 벽돌을 이런 방식으로 임차인들에게 공급하였다. 수도원의 입장에서는 건축재료를 파는 것보다는 건축재료비에 이자를 붙여서 매년 나누어 받는 것이 장기적으로는 이익이었다. 또한 건물을 짓는 임차인의 입장에서는 한꺼번에 많은 건축비용이 들지 않았으므로 좋았다. 스스로가 건설 노동에 종사하는 소규모 개발업자로서는 이렇게 빌린 재료를 사용하여 자신의 기술과 노동력을 투입하여 주택을 지었으므로 사업을 하는데 큰돈이 들지 않았다.

5. 피렌체 서민주택의 유형과 주거지의 공간구조

5-1. 피렌체 서민주택의 유형

피렌체의 서민주택의 주요유형은 '스키에라형 주택'이다. 피렌체의 곳곳에서 시행된 주거지 개발은 그 주체는 달랐지만 필지의 모양은 거의 유사하였고, 특히 가로에 면하는 단위필지의 폭은 크게 변화가 없었다. 이러한 필지분할은 스키테라형이라는 주거형식을 염두에 두고 시행되었으므로 당연히 그곳에는 유사한 모습의 주택들이 대량으로 건설되었다. 당시 종교단체에서 분할하여 공급한 세장형 필지는 그 폭이 보통 8내지 12브라치오 즉 4.7미터 내지 7미터였으며, 길이는 폭의 세 배에서 다섯 배 정도가 보통이었다. 이것이 당시 피렌체의 서민들이 그들의 주택을 짓기 위해 애써 임차한 땅의 모양이었다. 이러한 땅에 서민을 위한 주택이 건축되었다.

'스키에라(schiera)'라는 말의 의미는 '군대가 대형을 이루어 행진하는 모습'이라는 뜻이다. 결국 스키테라형 주택이란 뜻은 가로에 면해서 같은 형식의 주택이 나란히 자리하는 일종의 연립주택을 의미한다고 할 수 있다. 물론 여기서 스키테라형 주택이라 할 때

12) P. L. Spilner, "Ut Civitas Amplietur:" Studies in Florentine urban development, 1282-1400, Ph. D. Dissertation, Columbia University, 1987 참조.

는 ‘연립’ 또는 ‘집합’의 의미가 강조되는 것은 아니고, 어디까지나 하나의 단위주택을 의미하는 것이다. 따라서, 주택의 형식이라는 측면을 강조한다면, ‘스키에라형 주택’이라는 이름보다는 ‘세장형(細長型) 주택’이라고 부르는 것이 적당하다. 그것은, 가로에 면하는 주택의 전면은 좁은 반면에 부지 안쪽으로 형성되는 길이는 길기 때문이다. 이러한 형식의 주택은 이탈리아에만 있는 것은 결코 아니고, 유럽의 거의 모든 도시와 미국, 그리고 심지어는 동양문화권의 도시에서도 흔히 볼 수 있는 주거형식이다. 즉 도시 속에서 모든 주택이 동등하게 가로에 면해야 할 필요가 있다면, 이러한 주거형식은 필연적으로 도출될 수밖에 없는 것으로서, 상업활동이 도시발전의 바탕을 이루었던 서양문화권의 도시에서는 가장 일반화된 주거형식이라고 할 수 있다.

5-2. 스키에라형 주택의 공간구조

카니지아는 피렌체에 있는 스키에라형 주택을 크게 두 종류로 구분하였다.(그림6)¹³⁾ 즉 ‘아트리오(atrío)’ 형식과 ‘보테가(bottega)’형식이 그것이다.

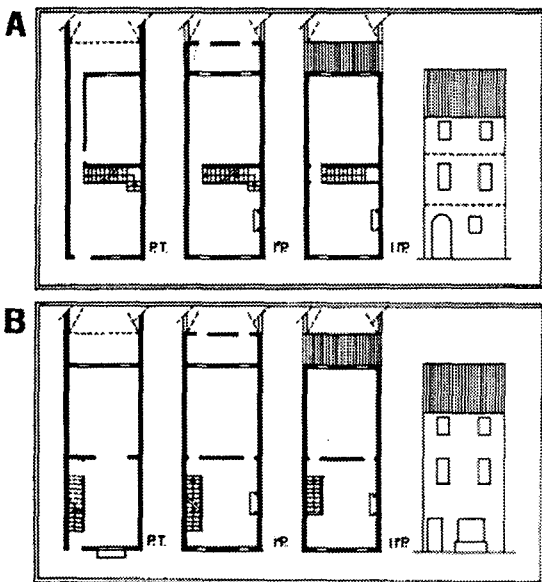


그림 6. 스키에라형 주택의 두 가지 형식
A : 아트리오 형식, B : 보테가 형식

아트리오는 ‘현관’ 또는 ‘로비’라는 뜻이고, 보테가는 ‘상점’이라는 뜻이다. 이 두 형식의 가장 큰 차이

는 계단의 위치와 1층 전면공간의 기능이다. 두 형식의 주택 모두는 그 기본형이 주택의 전·후면에 공간이 하나씩 있는 전형적인 2세포(two cellular) 구성을 취한다. 그런데, 아트리오 형식의 주택은 계단이 이 두 공간의 사이에 있는 반면, 보테가 형식의 주택은 계단이 가로에 면하는 전면공간에 설치되어서 가로에서 2층으로 직접 올라가게 되어있다. 즉 전자의 경우는 계단이 가로와 평행하게 설치되는 반면, 후자의 경우는 계단이 가로와 직각방향으로 설치된다. 계단의 위치와 방향이 이렇게 다른 것은 주택의 1층이 가졌던 용도의 차이에 근거한다. 즉 아트리오 형식의 주택은 1층의 전면공간이 주거용도로 사용되어 현관 또는 로비의 기능을 가졌던 반면, 보테가 형식의 주택은 이곳이 상업용도로 사용되었다. 이곳이 상업기능으로 사용될 경우, 이를 거치지 않고 상층에 있는 주거공간으로 가기 위해서는 주택으로 진입하면 바로 계단이 있는 것이 좋다. 반면, 1층 전면을 현관과 로비공간으로 사용하게 되면, 계단은 독립된 공간으로 가운데에 둘 수 있게 되고, 결과적으로 좀더 여유있는 공간사용이 가능하게 되는 것이다.

스키에라형 주택은 주상복합이라는 이중기능을 가지기도, 그리고 전용주택이라는 단일기능을 가지기도 적합한 주거형식이다. 만약 주택이 사람의 통행이 빈번한 가로변에 위치하고 있다면 주상복합주택으로 사용되었을 것이지만, 한적한 주택가의 가로에 면한다면 전용주택으로 사용되었을 것이다. 따라서 이러한 용도의 변화에 적절하게 대응할 수 있는 주거형식이 당연히 도출되었을 것이고, 이 두 형식이 그것을 대변하고 있는 것이다. 스키에라형 주택은 원래는 한 가족용 주택으로 시작되었고, 그 원초적인 형태는 가로에 면해서 하나의 공간만이 있는 구성 즉 단세포(one cellular) 구성을 취했는데, 그러한 잔재는 오늘날에도 발견할 수 있다. 즉 이탈리아의 소도시나 작은 마을에서는 오늘날에도 하나의 공간이 다층화된 주택을 흔히 발견할 수 있다. 이러한 단세포의 공간 구성은 점차 2세포 구성으로 발전하였고, 그것이 스키에라형 주택의 기본형으로 정착되었다. 13세기 이후에는 한 건물에 한 가족이 사는 독립주택의 경우에도 주택은 2층 이상의 구성을 가졌다. 이 경우 1층은 상업 및 그 부속용도로 사용하여 거주와는 동떨어진 기능을 가졌다. 또한 2층은 거실, 식당, 부엌 등이 있는 공적 영역으로 사용하였으며, 3층에는 침실이 있었다. 말하자면, 1층은 상업, 2층은 낮의 생활, 그리고 3층

13) G. Caniggia, Dialettica tra Tipo e Tessuto, in Studi e Documenti di Architettura, n. II, Firenze, 1983.

은 밤의 생활로, 공간사용이 각각 구분되었다는 것이다. 이러한 이유에서, 3층 주택인 경우, 3층은 층고도 낮고 창고 크기도 상대적으로 작았다. 이것이 1층에 상업기능이 있는 한 가족용 스키테라형 주택의 기본적인 공간구성이었다.

5-3. 스키테라형 주택의 변화

스키테라형 주택의 형식상의 다양함은 다세대주택으로 변화함으로써 더욱 증대된다. 피렌체의 스키테라형 주택은, 도시의 토지이용 체계가 변하면서, 점차 한 건물에 여러 가족이 사는 다세대주택으로 변해갔다. 기록에 의하면, 피렌체는 13세기까지는 단층주택이 주류를 이루었고, 이후 지속적으로 다층화의 과정을 겪었다고 한다. 따라서 13세기이후에 지어진 스키테라형 주택은 주로 2~3층 규모로 건축되었을 것이다. 밀도의 증대가 심해지는 18세기 이후에는 4층 이상으로 증축되면서 오늘날의 모습을 취하였다. 다세대주택으로 건축된 경우에는, 한 세대가 거주하는 독립주택과는 다소 다른 공간구조를 가졌다. 우선 1층에 있는 거주나 상업용 공간을 거치지 않고 직접 상층부에 있는 주택으로 올라가게 하기 위한 장치가 마련되었다. 아트리오 형식의 주택에서는 1층의 한쪽에 복도를 설치하여 가운데에 있는 계단으로 직접 연결하였다.(그림7)

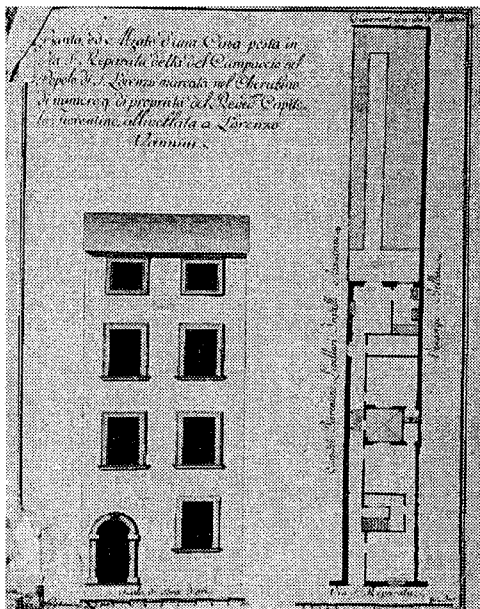


그림 7. 다세대주택으로 변형된 스키테라형 주택

이렇게 하면, 1층에 한 세대가 살고, 2층 또는 2~3층에 한 세대가 독립적으로 사는 것이 가능하였다. 보테가 형식의 경우는 1층에서 직접 상층으로 올라갈 수 있게 독립된 직선계단을 두고, 2층에서도 계단실은 별도로 구획하였다. 이렇게 함으로써 1,2,3층은 모두 각기 다른 가족이 거주하는 것이 가능하였다. 경우에 따라서는, 아트리오 형식과 보테가 형식이 혼합된 경우도 있었다.

스키테라형 주택이 다세대주택으로 본격적으로 변환된 것은 15세기 후반부터였는데, 이때부터 시작하여 19세기말에 이르는 긴 기간동안 스키테라형 주택은 변화를 지속하였다. 스키테라형 주택의 공간적인 변이와 다세대주택으로의 변화는 인구증가보다는 다른 이유가 커다란 힘으로 작용하였다. 그것은 가족구조의 변화와 주거공간에 대한 개념의 변화였다. 즉 르네상스시대이후에 피렌체에서는 핵가족화의 경향이 증대하였으며, 동시에 주택 내부에서의 프라이버시의 개념이 강조되었다. 말하자면, 중세까지는 한 주택에 여러 가족이 섞여서 살고, 한 공간에 여러 사람이 섞여서 지내는 것이 자연스러운 일이었지만, 르네상스 이후에는 이러한 주거개념에 변화가 발생하였다. 사람들은 더 이상 섞여서 지내면서 각자의 프라이버시가 침해되는 것을 원치 않았다. 이러한 경향은 귀족 계층의 팔라초에서 시작되었는데, 거기서 시작된 ‘공간의 개인화’ 경향은 일반서민들의 주택에까지 파생되었다. 결국 주거공간의 분절과 구획은 필연적이었으며, 도시의 인구는 증가하지 않아도 주택내부의 공간의 숫자는 증대되어야 했다.(그림8)

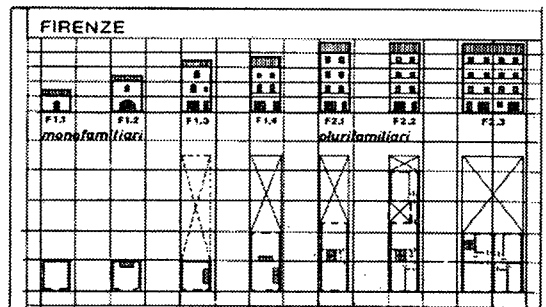


그림 8. 스키테라형 주택의 공간적 분화과정

스키테라형 주택의 다세대주택화는 당연히 공간의 증식과 확장을 수반한다. 그런데, 이렇게 공간이 증식하는 방법에도 몇 가지 종류가 있다. 우선 수평증식과 수직증식으로 나누어질 수 있는데, 대개의 경우

이 두 가지 증식방식은 한 건물에서 동시에 이루어진다. 물론 시간적으로 동시에 이루어진다는 의미는 아니고, 증식의 최종적인 결과가 그렇다는 것이다. 수평 증식은 대지에 여유가 있을 때와 없을 때로 구분되는데, 대지에 여유가 있는 경우에는 건물이 뒤쪽으로 성장해 들어가는 방식이 주류를 이룬다. 이 경우에는 단일대지 내에서 수평적인 성장이 완료된다. 동시에, 수직적인 성장도 그리 과도해질 필요가 없으므로 건물의 층수는 대개 4층 내외에서 조정된다. 피렌체의 주거지역에서 가장 많이 발견할 수 있는 사례가 이러한 증식방식이다.

대지에 여유가 없는 경우에는, 우선 대지가 허용하는 범위 내에서 최대한의 증식을 행하는 동시에 수직 증식 또한 시행한다. 이 경우 건물의 층수는 6층 정도까지 높아진다. 이러한 사례는 오늘날 피렌체의 중심부에서 쉽게 볼 수 있다.(그림9)

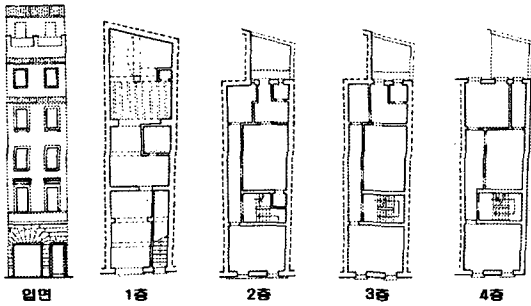


그림 9. 스키에라형 주택의 수직증식의 일반적 사례

또다른 수평증식의 사례는 이웃하는 주택과 공간적인 통합을 이루는 경우로서, 복수의 스키에라형 주택이 여럿 합해지면서 내부적인 조정을 거침으로써 하나의 건물로 변하는 것이다. 이 경우는 공간의 증식이라기보다는 통합이라는 편이 더욱 적절한데, 결국 '리네아형 주택'(casa in linea)의 등장을 의미한다.¹⁴⁾

단일대지 내에서 수평증식을 행하는 경우에 있어서 가장 일반적인 방식은 주택이 대지 뒤쪽으로 길게 성장해 들어가는 방식이다. 피렌체에서 강의 북쪽에 있는 주거지역은 강의 남쪽에 있는 주거지역과 비교해

14) '리네아형 주택(casa in linea)'을 그대로 번역하면 '선형(線型) 주택' 또는 '횡연결형(橫連結型) 주택'이라고 부를 수 있는 주거형식이다.(그림) 이것은 처음에는 두 채 이상의 세장형 주택이 서로 공간적으로 통합·재편되면서 구성되었다. 이후 여러 과정을 거친 이후에 하나의 독자적인 주거유형으로 정착되었다. 이 리네아형의 등장으로 인해서 이탈리아를 선두로 하여 유럽의 도시주거는 '플랫(flat)'이라고 부르는 적층형(積層型)의 아파트 시대로 진입하게 된다. 손세관, 전계서 참조.

서 부지의 길이가 그리 길지 않은데, 강의 북쪽에 있는 주거지역의 경우는 이러한 형식을 많이 취하였다.

그림10은 피렌체에서 산타 크로체(Santa Croce) 지구(그림의 A)와 산 프레디아노(San Frediano) 지구(그림의 B)의 공간조직을 비교해서 보여주고 있는데, 두 지구의 필지크기의 차이를 확연히 보여준다. 따라서 산 프레디아노 지구와 같이 부지에 여유가 있는 곳에서는 부지의 안쪽으로 길게 성장해 들어가는 증식방식이 일반화되었다.

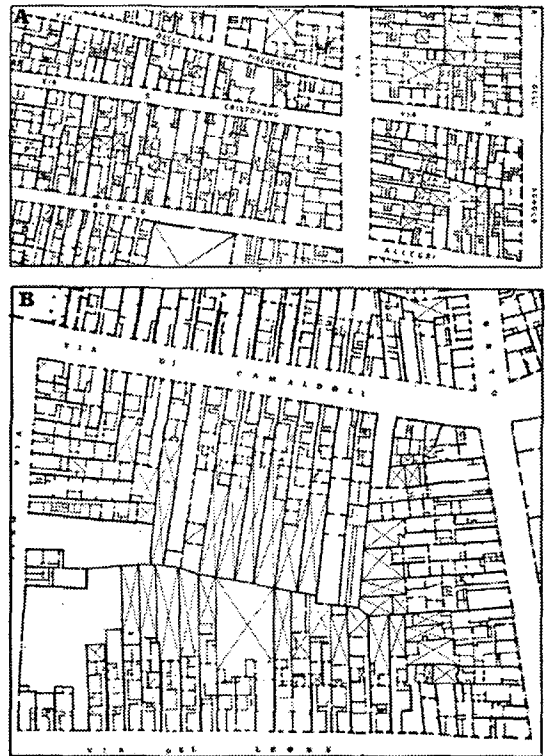


그림 10. 피렌체 주거지역의 공간조직 비교

A : 산타 크로체 지구

B : 산 프레디아노 지구

이 경우는 주택의 중앙에 어쩔 수 없이 중정이 생기게 되고, 각 층마다 독립된 생활단위를 확보하기 위해서 ㄷ자형의 독립된 계단이 설치되었다. 주택의 중앙에 중정을 둔 것은 채광과 통풍 등 최소한의 환경조건을 확보하기 위함이었다. 이렇게 확장된 주택에서 공간의 배열은 두 형식이 주류를 이루었다. 그 하나는, 2세포·로지아·중정·단세포의 배열이고, 다른 하나는 2세포·로지아·중정·2세포의 배열이다. 계단은 전면에 있는 2세포의 중앙에 자리하였다.(그림11)

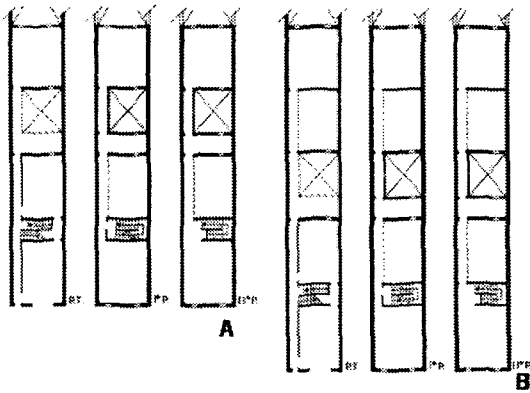


그림 11. 대지 뒤쪽으로 성장해 들어가는 스키에라형 주택의 두 가지 유형

스키에라형 주택의 다세대화는 ㄷ자형의 독립된 계단이 도입됨으로써 새로운 전기가 마련되었다. 과거에 일반화된 직선형의 일자(一字)계단은 각층의 프라이버시를 확보하는데 문제가 있었다. 그러던 것이 ㄷ자형 계단이 출현함으로써 계단은 과거와 같은 간이 구조물이 아니고 성격과 위계를 지니는 공간 즉 ‘계단실’로 승격되었고, 위치도 주택의 한 곳에 고정되었다. ㄷ자형 계단의 성립과 때를 같이하여 서민주택 내부에도 복도가 도입되었다. 이렇게 복도가 주택에 도입됨으로써 주택 내부의 공간분화는 한층 용이하였고, 분화된 공간은 과거와는 다른 독립성을 유지하면서 프라이버시를 달성할 수 있었다. 주택 공간구성에 있어서의 이러한 여건변화는 자연히 주거형식의 변화를 유도하였다. 이렇게 해서 등장한 것이 ‘리네아형 주택’인데, 가로에 면하는 주택의 정면부가 확대되고 각 층에는 독립된 세대가 거주하는 주거형식으로서, 오늘날의 아파트와 유사한 주거형식이다.

리네아형 주택은 처음에는 두 채의 스키에라형 주택이 단순히 공간적으로 통합하는 정도에서 시작하여, 점차 공간과 외관구성에서 성숙도를 높여가면서 하나의 완전한 주거형식으로 정착하였다. 두 채의 스키에라형 주택이 통합되면서 만들어진 초기의 리네아형 주택은 공간구성이 복잡하고 외관구성에 있어서도 질서가 없었다. 그런데, 시간이 지나면서 주택의 일정한 위치에 독립된 계단실이 자리하게 되고, 그것이 복도와 연계되면서 공간적·기능적으로 효율적인 진입 체계가 구성되었다.(그림12) 또한 건물의 규모가 점차 커지면서, 외관은 팔라초의 그것을 닮게 되었고, 내부는 ㄷ자형의 회전식 계단을 중심으로 그 좌우에는 중정이 자리하는 대규모의 아파트로 발전하였다.(그림

13) 이러한 대규모의 리네아형 주택은 로마에서 매우 성행한 반면 피렌체에서는 상대적으로 그 수가 작았으나, 18세기중반이후 피렌체에서도 여기저기에 자리하였다.

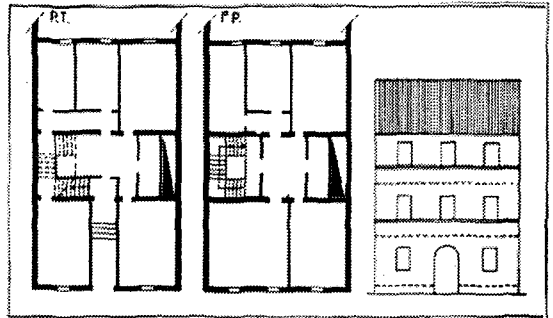


그림 12. 리네아형 주택의 전형적인 평면과 입면

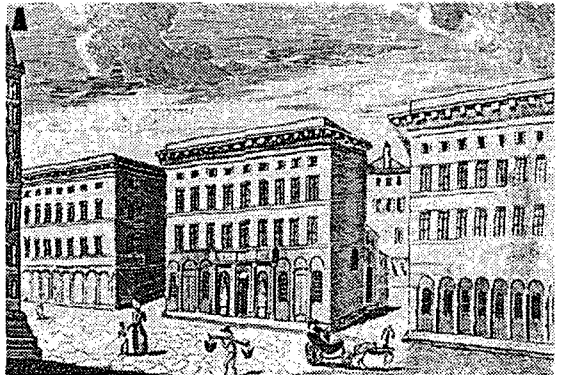


그림 13. 대규모 리네아형 주택의 외관

5-4. 주거지역의 조직에서 보이는 다양한 주거형식

지금까지 피렌체 서민주택의 다양한 양상에 대해서 언급하였다. 주거의 이러한 다양한 모습은 하나의 주거지역에 서로 섞여서 존재하므로, 특정한 지역을 선정해서 살펴보면 그곳에는 각양각색의 주거형식들을 찾아낼 수 있다. 처음 개발된 당시에는 유사한 모습의 주택들이 자리하였으리라고 생각되는데, 시간이 지나면서 각각의 주택들은 상황에 따라서 변화를 겪었고, 결과적으로 같은 지역이라 하더라도 주거들의 모습은 각양각색의 다양성을 가지게 되었다. 그러한 측면을 염두에 두고 주거지역 몇 곳을 분석해보도록 한다.

그림14는 1729년도에 작성한 토지대장에 그려진 주택지의 모습이다. 이곳은 중세 제1성벽의 북서쪽 외곽지역으로서, 그림3의 ㉔지역의 일부이다. 말타(Malta) 기사단(騎士團)에서 개발한 곳으로서, 전체 규모는 수백 채에 달했다. 우선 평면을 살펴보면, 간선가로에 면하는 주택의 경우는 대부분이 2세포의 공간구성을 취하는데, 한적한 가로에 면하는 주택의 경우에는 단세포구성을 취하는 주택도 적지 않다. 또한 아트리오 형식과 보테가 형식이 골고루 섞여서 자리하는데, 규모가 작은 단세포구성의 주택은 당연히 보테가 형식의 평면구성을 가진다. 입면을 살펴보면, 3층 규모의 주택이 그 수에 있어서 가장 우위를 보이고 있는 가운데, 2층 주택이 상당수 섞여있다. 또한 4층 주택은 거의 보이지 않는 대신, 규모는 4층인데 층수는 3층인 주택이 여럿 보인다. 이런 주택은 기존의 스키테라형 주택보다 크기가 커서, 가로에 면하는 전면의 길이도 길다. 이것은 2채 이상의 스키테라형 주택이 서로 통합되어 공간구조가 변하는 동시에 각 층의 높이 또한 커졌다는 것을 의미한다. 이것은 스키테라형 주택이 형식적인 변화를 겪었다는 뜻인데, 18세기에 들어오면서 이곳에서도 스키테라형 주택이 서로 통합되고 내부의 공간구조가 변화하면서 리네아형 주택이 일반화하였다.

그림15는 피렌체의 남부에 자리한 산 프레디아노 지구에 있는 주거블록의 모습이다. 이 주거블록은 지금은 도시환경 개선의 일환으로 허물어졌고, 그 자리는 광장(Piazza Tasso)으로 사용되고 있다. 이 도면은 이 지역을 허물기 이전 즉 20세기초반에 작성한 것으로서, 곳곳에서 공간적인 분화가 상당히 진행된 상태를 보여준다. 공간이 분화한 정도는 필지의 크기에 따라서 각기 다른 양상을 보인다. 즉 필지의 크기가 작아서 공간의 증식이 불가능한 곳에서는 처음의 공간구조를 거의 그대로 유지하고 있는 반면, 필지의 규모가 큰 경우에는 대지가 허용하는 범위 내에서 공간의 증식이 진행되었다. 물론, 애초 개발된 당시의 공간구조를 추정할 수 없을 만큼 공간적인 변화가 극심하게 진행된 곳은 별로 없고, 대부분은 초기의 공간구조를 바탕으로 하여 공간적인 분화와 증식이 진행된 것을 관찰할 수 있다. 다만 주거유형 자체가 완전히 변화하여 리네아형 주택으로 전환한 경우에 있어서는 초기의 공간구조를 추정하기 어려운 경우가 많다.

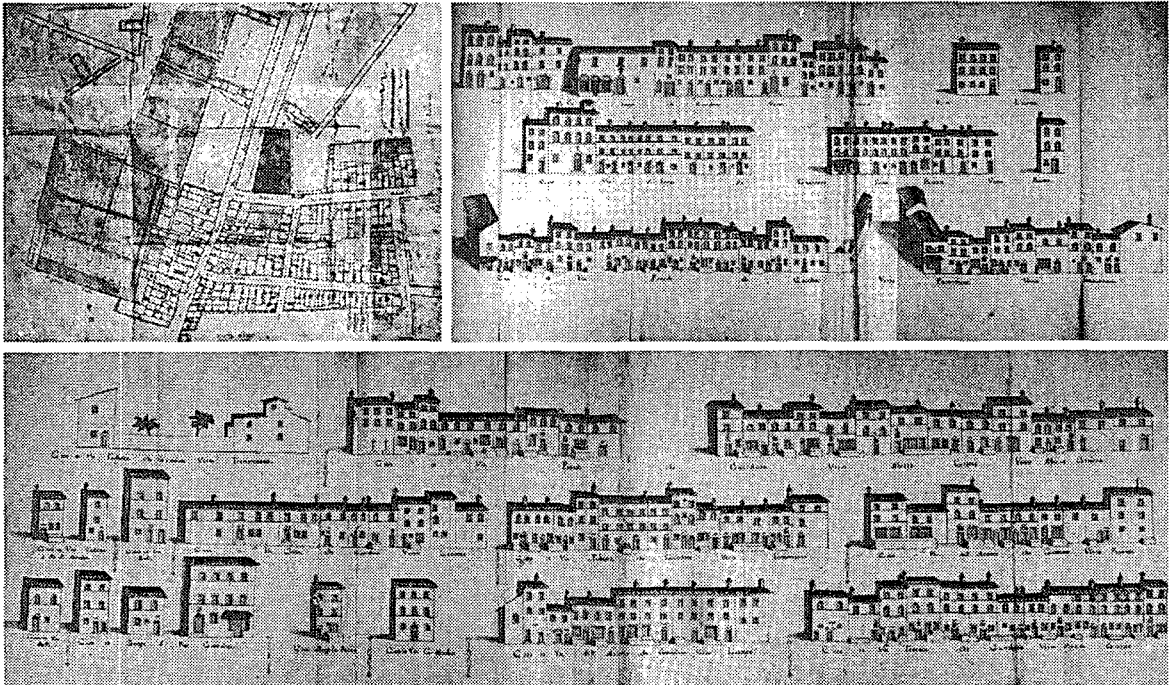


그림 14. 1729년의 토지대장에 그려진 주택지 모습(말타 기사단이 개발한 주거지)

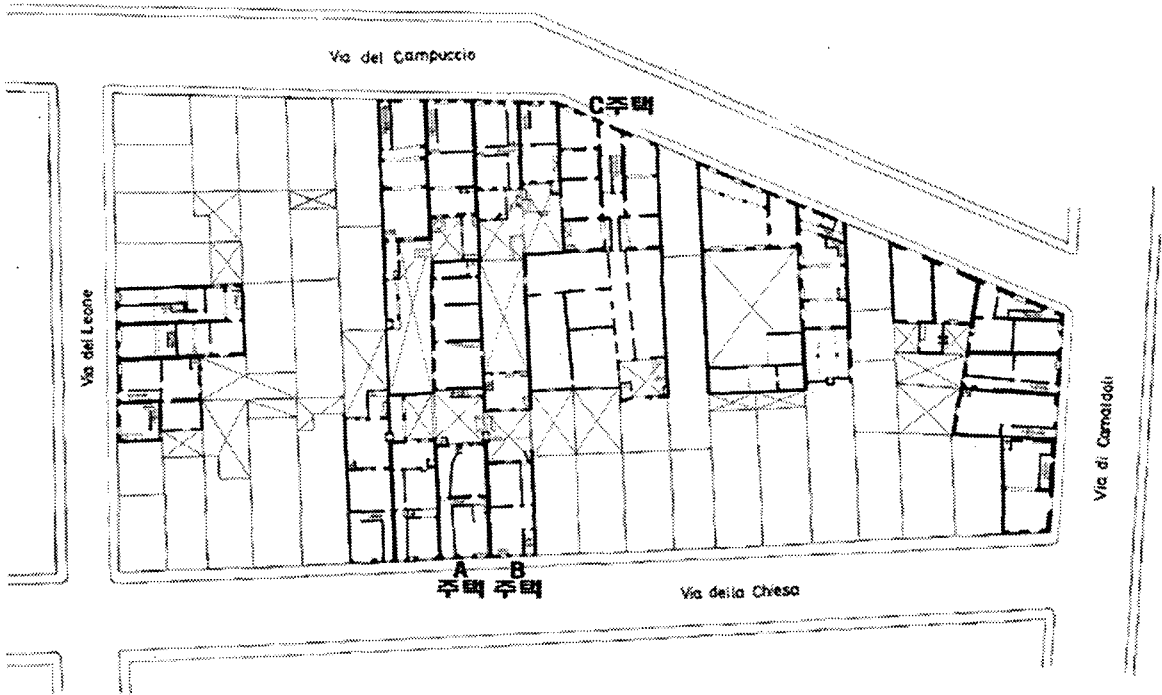


그림 15. 산 프레디아노 지구에 위치한 주거블록의 연속평면도

그림에서 A주택은 필지가 허용하는 범위까지 공간의 증식이 시행된 사례라고 할 수 있다. 이 주택은 건설된 당시에는 한 층에 두 개의 공간이 있는 전형적인 2세포구성의 주택이었다. 또한 주택의 후면에는 주택이 차지하는 면적보다 넓은 마당이 있었다. 그런데, 도시화가 진행되면서 주택의 층수는 증대하였고, 주택은 다세대주택으로 변해갔다. 이에 따라서, 주택의 1층에는 복도가 생기고 계단도 독립된 계단이 되었다. 동시에, 주택의 후면에 있는 마당에 또다른 주택이 건축되었고, 이곳에도 독립된 계단이 설치되었다. 결국 두 건물 사이에는 작은 중정이 자리하게 되었고, 필지의 공간적 사용은 극대화된 양상을 취하게 되었다. B주택의 경우는 A주택과 유사한 공간증식의 패턴을 보이는데, 공간증식의 규모는 A주택에 비해서 소극적이다. 그것은, 주택을 증식시킬 공간은 있었지만, 주변상황 때문에 채광이 양호한 주거환경을 조성하기가 어려웠기 때문이다. C주택은 리네아형 주택으로서, 스키에라형 주택이 통합되면서 전혀 다른 형식의 주택으로 변환한 것이다. 그런데 이 주택의 후면으로 복도가 연장되면서 또다른 주거공간이 형성되었다. 토지이용이 극대화된 한 사례라고 할 수 있을 것이다.

그림16에 표현된 주거블록은 산 프레디아노 지구에

서 가장 큰 주거블록으로서, 그 중앙에 <카르미네 수도원>을 포함하고 있다. 이곳에는 상당히 다양한 크기의 필지가 적용되었다. 카르미네 수도원을 중심으로 오른쪽 중앙(그림의 A구역)에는 좁고 긴 모양의 필지가 적용되었는데, 결과적으로 이곳에는 부지 안쪽으로 길게 확장된 스키에라형 주택을 여럿 찾을 수 있다. 또한 G구역도 좁고 긴 필지가 많이 자리하고 있으므로 이곳에서도 유사한 형식의 주택을 많이 찾을 수 있다. 한편, C, E, F구역은 비교적 중규모의 필지들이 모여 있는 곳인데, 이곳에서도 필지의 길이에 맞추어서 주택들은 부지 안쪽으로 길게 성장해 들어가는 양상을 취하고 있다. 반면 B구역은 다른 곳에 비해서 부지가 그리 길지 않은 소규모의 필지들이 모여 있는데, 결과적으로 이곳에서는 주택의 수평적인 증식은 제한적인 것을 알 수 있다. 재미있는 곳이 D구역인데, 이곳은 짧은 필지들이 서로 등을 마주하는 모양으로 필지가 분할되었다. 따라서 처음에는 각 필지에 2세포형식의 주택이 자리하는 것이 고작이었을 것이다. 그런데 시간이 지날수록 앞뒤의 부지가 서로 통합되면서 매우 긴 필지가 형성된 경우를 많이 발견할 수 있다. 결과적으로 주택은 열차모양으로 앞뒤로 긴 형상을 취하게 되었고, 그 규모도 정도이상으로 커지게 되었다.

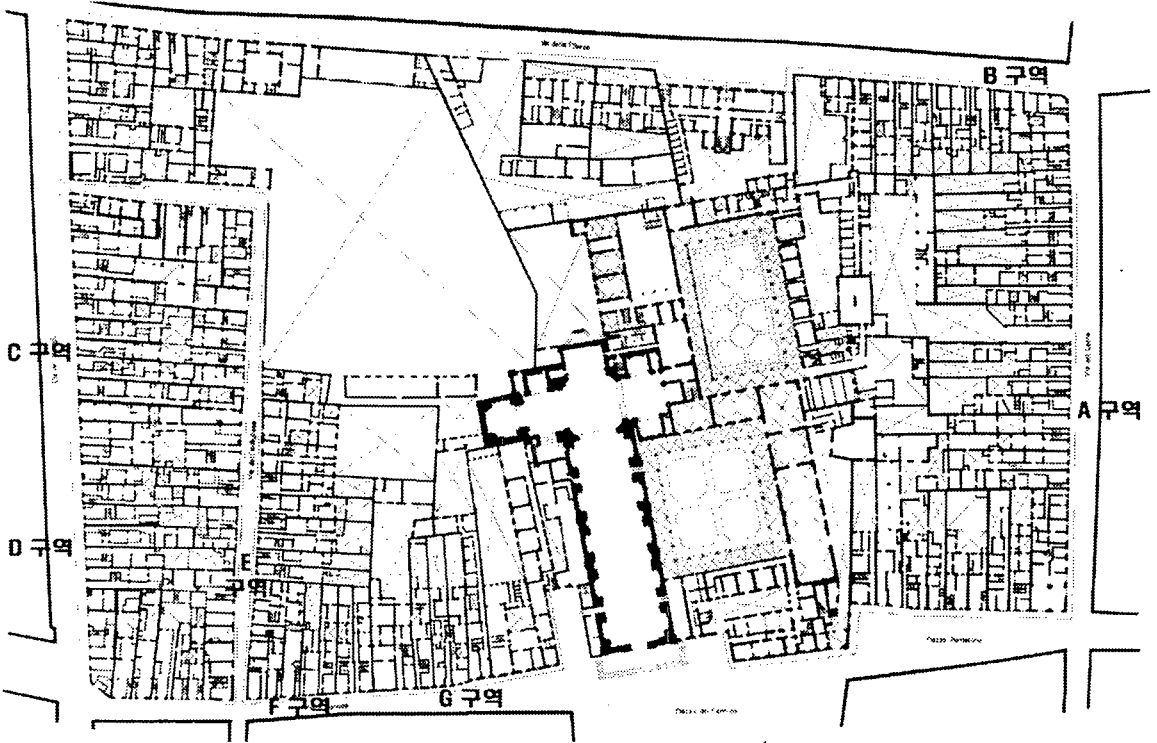


그림 16. 카르미네 수도원을 포함한 주거블록

6. 결론

이 연구에서는 이탈리아의 피렌체를 대상으로 하여 그곳에 자리한 서민주거지역의 형성과정과 그 공간구조를 살펴보았다. 또한 피렌체의 서민주거를 대변하는 스킨에라형 주택의 다양한 유형과 그 변형의 과정을 살펴보았다. 그 결과 다음과 같은 몇 가지의 중요한 사실을 발견하였다.

첫째는, 피렌체에서는 ‘중세 제2성벽’의 건설과 때를 맞추어 14세기 이후에 도심 외곽에 광대한 면적의 서민주거지가 건설되었는데, 건설은 계획적인 수법에 의해서 수행되었다는 것이다. 주거지의 개발은 사변형의 블록을 기본으로 하였으며, 체계적인 토지의 분할이 적용된 계획적 수법이 전반적으로 적용되었다. 이곳에는 당시 모직공업에 종사한 노동자들과 군소상인과 장인계층이 거주하였으며 서민계층이 주류를 이루는 매우 균일한 사회를 이루었다.

둘째는, 주거지의 개발방식에 관한 것으로서, 토지개발은 수도원 등 종교단체가 주도하였고 주택의 건설은 소규모 건설업자가 주도하였다는 것이다. 이러한

개발방식은 18세기 런던의 주택개발사업과 그 방식이 너무나도 흡사하다. 18세기 당시 런던에서 주택건설이 붐을 이루었을 시절에, 목수나 벽돌공 출신의 소규모 개발업자들이 귀족 등 거대지주로부터 몇 필지의 땅을 임차하여 그곳에 집을 지어서 파는 사업이 매우 성행하였다. 이러한 측면에서 두 도시의 서민주거지역의 형성은 동일한 수법이 적용되었다고 할 수 있다.

셋째는, 새로이 개발된 신흥주거지역에는 당시 이탈리아의 도시에 막 등장한 스킨에라형 주택이 건설되었다는 것이다. 스킨에라형 주택은 피렌체의 성장기를 특징짓는 주거유형으로서, 도시의 공간 조직과 그리고 당시 도시민들의 진보된 생활양식이 만들어낸 주거형식이었다. 당시 새롭게 등장한 이 주거형식은, 모든 시민과 단체들이 자발적으로 동조한 결과 하나의 문화적인 산물로 정착되었다. 스킨에라형 주택은 당시 새로이 ‘시민’이 된 군소상인과 장인계층을 위한 주택의 공급이라는 사회적 필요성에 따라서 등장한 것으로서, 시대의 산물이었다.

넷째는, 스킨에라형 주택은 처음에는 단순한 공간구조를 가졌으나 도시의 성장과 함께 변화를 겪으면

서 오늘날에는 그 공간구조가 매우 달라졌다는 것이다. 아트리오 형식과 보테가 형식이라는 두 종류의 공간구조를 가졌던 스키에라형 주택은 공간의 증식과 분할의 과정을 겪으면서 지속적으로 변화하였다. 필지의 모양과 도시적인 상황에 따라서 공간구조는 다양하게 변해갔으며, 특히 다세대주택으로 변화하면서 원래의 공간구조는 새로운 양식으로 변화하였다. 특히 근대적 주거형식인 리네아형 주택의 등장과 함께 많은 스키에라형 주택은 공간적인 통합의 과정을 겪었고, 새로운 형식의 주택으로 변모하였다는 것이다.

이렇게 피렌체의 주거지역은 여러 가지 측면에서 앞으로도 연구해야 할 내용이 많다. 과거의 역사적인 주거환경이 대부분 파괴되어 사라져버린 로마와는 대조적으로, 피렌체의 경우는 과거 로마시대부터 이어져 내려오는 공간조직이 거의 남아있고, 시대에 따라서 각기 다른 주거양식들이 다양하게 자리하고 있어서 우리에게 많은 연구거리를 제공해주고 있다. 특히 이곳에서는 서양도시주거의 계보들이 대부분 망라되어 있어서 주거유형의 연속적인 변화의 과정을 살펴보기에 적절한 장소라고 할 수 있다. 이후에 후속적으로 수행되어야 할 연구는 많은데, 특히 중세시대 피렌체의 도심에 형성된 상인주택과 도시조직의 관계, 로마시대의 도시조직이 어떤 모습으로 변화를 지속했는지의 여부, 중세 제1성벽을 경계로 한 내·외부의 주거양식의 비교 등 여러 가지가 있다고 생각된다.

<참고문헌>

1. A. Boethius, *The Golden House of Nero: Some Aspects of Roman Architecture*, The University of Michigan Press, Ann Arbor, 1966.
2. A. V. Moudon, "Getting to Know the Built Landscape: Typomorphology," in K. A. Frank & L. H. Schneekloth(eds), *Ordering Space: Types in Architecture and Design*, VNR, New York, 1994, pp.289-314.
3. E. A. Gutkind, *Urban Development in Southern Europe: Italy and Greece*, The Free Press, New York, 1973.
4. F. Schevill, *Medieval and Renaissance Florence: Vol. I -Medieval Florence*, Harper & Row Publishers, New York, 1963.
5. G. Brucker, *Renaissance Florence*, University of

California Press, Berkeley, 1983.

6. G. Brucker, *Florence: The Golden Age, 1138-1737*, University of California Press, Berkeley, 1998.
7. G. Fanelli, *Firenze: Architettura e Città*, Mandragora srl, Firenze, 1973.
8. G. Fanelli, *Firenze: Le Città nella Storia d'Italia*, Editori Laterza, Roma, 1981.
9. G. Caniggia & G. L. Maffei, *Composizione Architettonica e Tipologia Edilizia 1. Lettura Edilizia di Base*, Marsilio Editori, Venezia, 1984.
10. _____, *Composizione Architettonica e Tipologia Edilizia 2, Il Progetto nell'Edilizia di Base*, Marsilio Editori, Venezia, 1984.
11. G. Caniggia, *Strutture dello Spazio Antropico*, Firenze, 1976.
12. G. L. Maffei, *La Casa Fiorentina: Nella Storia Della Cita*, Venezia: Marsilio Editori, 1990.
13. L. Macci & Valeria Orgera, *Contributi di Metodo per una Conoscenza della Città*, Liberia Editrice Fiorentina, Firenze, 1976.
14. M. Girouard, *Cities & People: A Social & Architectural History*, Yale University Press, New Haven & London, 1985.
15. R. A. Goldthwaite, *The Building of Renaissance Florence: An Economic and Social History*, The Johns Hopkins University press, Baltimore & London, 1980.
16. R. Weissman, *Ritual Neighborhood in Renaissance Florence*, New York, 1982.
17. P. L. Spilner, "Ut Civitas Amplietur:" *Studies in Florentine urban development, 1282-1400*, Ph. D. Dissertation, Columbia University, 1987.
18. 陣内秀信, 『イタリア都市再生の論理』, SD選書 147, 日本 鹿島出版會. 1978.
19. _____, 『都市を読む:イタリア』, 法政大學 出版局, 1988.
20. 後藤久. 『都市型住宅の文化史: 石の文化と木の文化』. 日本放送出版協會. 1986.
21. 손세관, 『도시주거형식의 역사』, 열화당, 2000.

A Study on the Formation of Working-Class Residential Areas and the Transformation of Housing Types of Firenze, Italy

Sohn, Sei-Kwan

(Professor, Faculty of Architecture, Chung-Ang University)

Abstract

This study provides a descriptive and analytical account of major aspects of urban development and transformation of housing types of Italian Firenze from the 13th century to the 19th century. It is a typo-morphological depiction of urban spatial structure of the extraordinary city, Firenze, the center of Italian Renaissance. And this study has proceeded on the assumption that the evolving form of the urban structure and housing types cannot be understood without reference to the larger context of political, economic, and social life.

Based on these backgrounds, the purpose of this study is threefold: to provide a comprehensive discussion of general characteristics of urban spatial structure of Firenze, and to explain the process of formation of working-class neighborhoods by constructing new city wall in later 13th century, and to discuss transformation of housing types of the working-class neighborhood with understanding the mechanism of existence of housing in the newly formed residential neighborhoods.

The development of residential neighborhoods was pursued by 'planned' manner through forming square-shaped blocks, and characterized by the subdivision of larger properties into standardized building lots for the construction of houses. On the bases of documentary evidences, several ecclesiastical institutions are identified as the agents of a distinctive type of development. While the institutions did the major role for developing lands, the construction of houses was done by small scale construction agents with moderate amount of properties.

The major housing type of working-class neighborhoods of Firenze has been the '*casa a schiera*' characterized by the form of narrow front and long depth. The type was generalized by the newly formed middle and working-class of Firenze which grew their body very rapidly. Even though the type assumed very uniform in its form, there were many variations. And through passing time, the *casa a schiera* developed to be multi-family housing, and the level of variation became deepen. Eventually, transformation of housing type of Firenze was ended by appearance of the '*casa in linea*', which was very similar to modern apartment in its spatial organization.

Key Word : Italy, Firenze, working-class residential area, housing types
