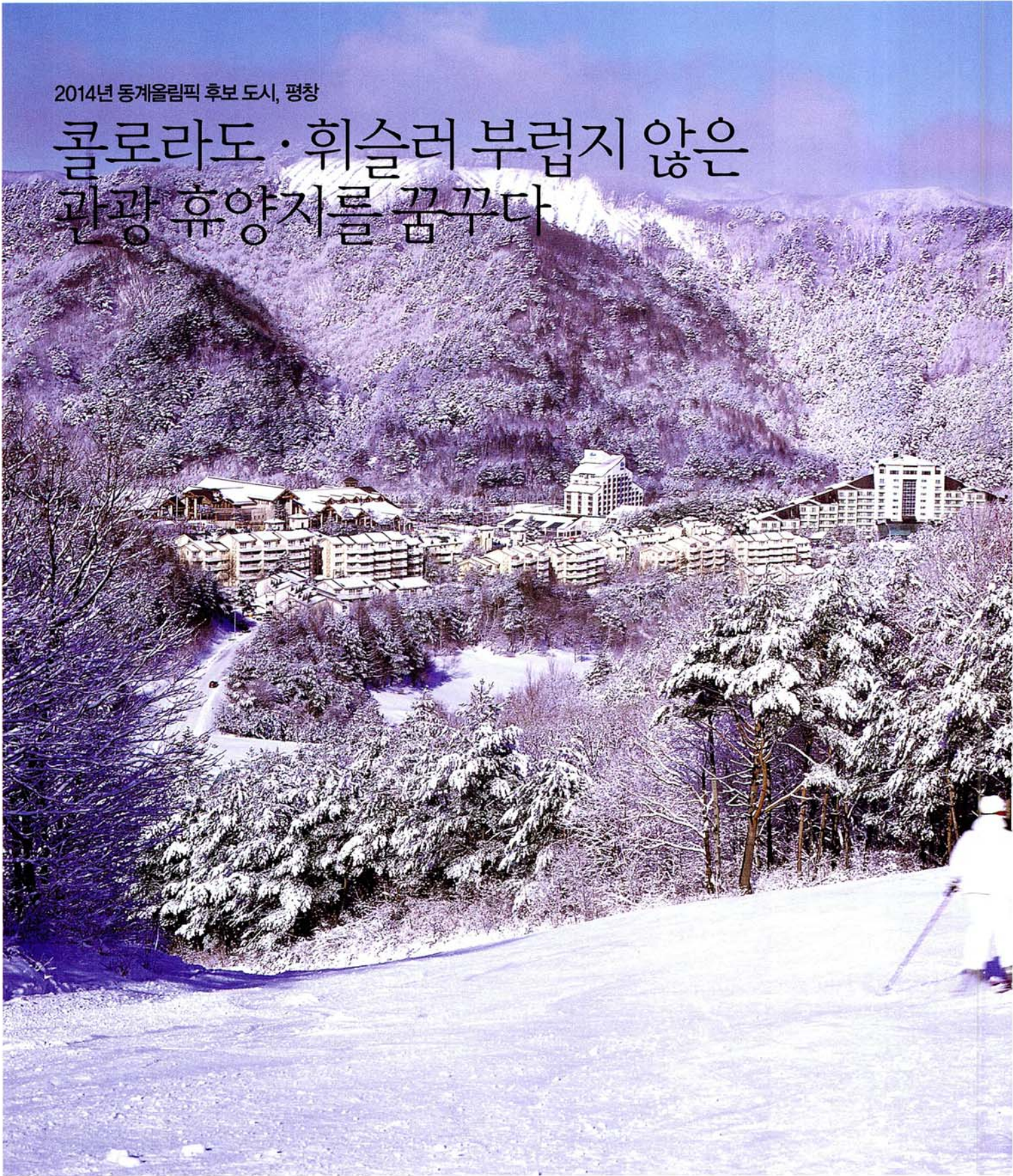
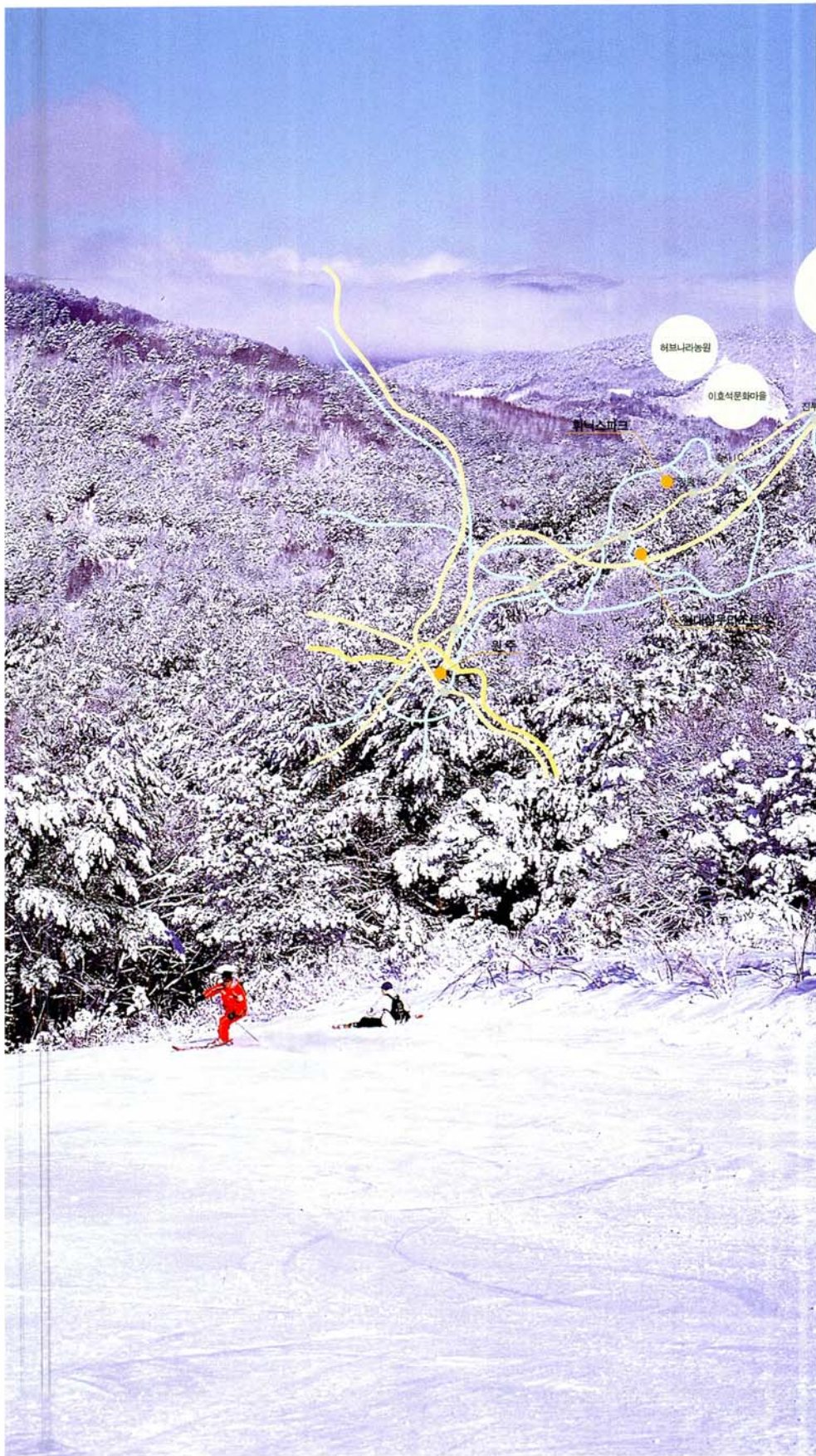


2014년 동계올림픽 후보 도시, 평창

콜로라도 · 휘슬러 부럽지 않은 관광 휴양지를 꿈꾸다





600여 만 평에 걸쳐진 대관령 능선을 따라 아름다운 설원이 펼쳐지는 평창. 이곳을 찾는 사람들은 누구나 영화와 드라마의 잔상을 떠올리며 겨울 동화의 주인공이 되어 돌아간다. 이처럼 설원의 도시, 고원 휴양지로 알려진 평창이 2014년 동계 올림픽을 준비하며 야심찬 계획을 세우고 있다. 과연 평창에는 어떤 움직임이 일어나고 있는지 사뭇 궁금해진다. 강원도 평창, 그 현장 속으로...

에디터 김소진 사진 최지영
사진 제공 평창 동계올림픽 추진위원회, 휘닉스파크, 용평리조트

평창에는 알펜시아리조트 조성 사업을 비롯해 오대산리조트·고원 눈마을·첨단 바이오 산업단지 조성, 이효석 문화마을 재정비 등 군과 도청이 주도하는 사업들이 진행되고 있다. 이런 개발 호재 덕분에 민간 업체들이 리조트·펜션 단지, 호텔 등을 건립하고 있다.

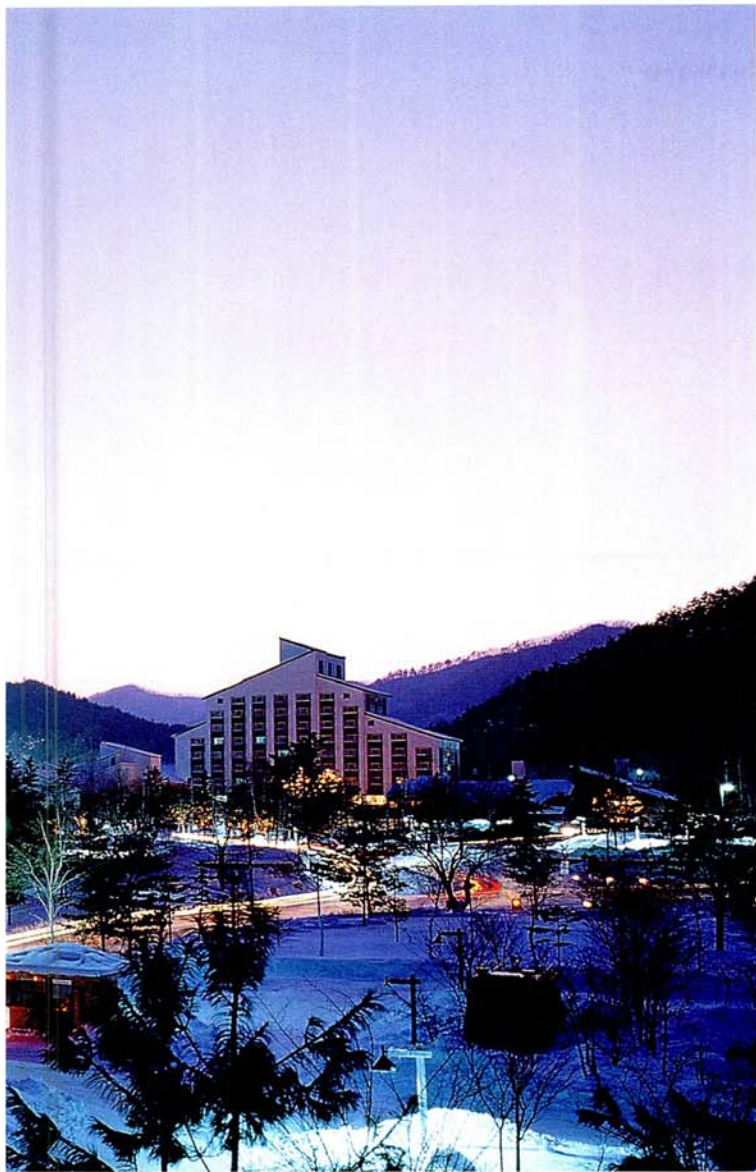


용평리조트 근처 알펜시아리조트 및 동계올림픽 지구 부지 전경

평창에는 흥미진진한 스토리가 펼쳐진다. 영화 <웰컴 투 동막골> <태극기 휘날리며> <이중간첩> <중독> <연애소설> <가을동화> <남자의 향기> 등 영화와 드라마, CF의 촬영 무대가 바로 강원도 평창이다. 촬영지로 유명한 삼양 대관령목장에서는 푸른 초원과 한가로이 풀을 뜯는 소 떼가 노니는 목가적인 풍경을 만날 수 있다. 목장의 정상인 황병산에 오르면 서쪽으로는 대관령의 드넓은 목초지가 파노라마처럼 펼쳐지고, 동쪽 저 멀리에는 검푸른 동해 바다가 한눈에 들어온다.

대관령 근처 도암면 횡계리의 한 마을에 들어서면 나지막한 마을 들머리마다 고만고만한 밭고랑이 흩어져 있고, 마을 깊숙이 들어가면 자그마한 목장이 나온다. 마을에 눈이 오면 밭이 빠지지 않도록 설피를 신고 소가 끄는 썰매로 짐을 실어 나르기도 하고, 나무를 깎아 만든 스키를 타고 다니며 창으로 멧돼지를 잡기도 했던 시절이 동네 어르신들의 아련한 추억 속에 남아 있다.

소설 <메밀꽃 필 무렵>의 배경이 되었던 평창은 아직도 어릴 적 시골 풍경을 그대로 간직하고 있다. 수많은 도시가 고층 아파트 단지와 상업시설로 가득 차 있지만 평창에는 변듯한 브랜드의 아파트 단지 하



나 없다. 평창 시내를 제외하면 도로변을 따라 산 능선 사이사이에 논과 밭이 펼쳐져 있을 뿐이다. 대신 용평리조트, 휘닉스파크를 비롯해 유명 리조트와 다양한 펜션, 골프장, 스키장들이 안주인으로 자리 잡고 있다.

2014년 동계올림픽 후보 도시로 선정된 평창은 세계철교원 관광 휴양지로 발돋움하기 위해 제2의 도약을 준비하고 있다. 평창에는 알펜시아리조트 조성 사업을 비롯해 오대산리조트·고원 눈마을·첨단바이오 산업단지 조성, 이효석 문화마을 재정비 등 군과 도청이 주도하는 사업들이 활발히 진행되고 있다. 이러한 개발 호재 덕분에 곳곳에는 민간 업체들이 리조트·펜션 단지, 호텔 등을 건립하느라 분주한 모습이다. 용평리조트, 휘닉스파크 등 평창의 리조트 업계도 변화

를 모색하며 발빠른 준비를 하고 있다. 용평리조트와 휘닉스파크 내 콘도를 인수한 통일그룹과 한화리조트는 앞으로 이들 리조트를 고급 관광 휴양타운으로 업그레이드시킬 것이라고 당찬 포부를 비쳤다.

한편 황계 IC 근처에 위치한 평창 도암면 일대는 황계리를 중심으로 고원 눈마을 조성 사업이 추진되고 있다. 평창군이 추진하는 눈마을 조성 사업 가운데 황계2리와 8리 일대에는 올림픽타운이 건립될 예정이다. 올림픽타운에는 종합 이벤트장과 올림픽 홍보관, 외국인 클럽, 전통 먹거리 단지 등이 마련돼 동계올림픽의 배후 도시로서 면모를 갖출 예정이다. 이 밖에 고원 전지훈련장 설치, 경관풍치림 조성, 시가지와 하천 정비 등이 이뤄진다.

고원 눈마을로 조성되는 황계리 일대는 지난해 투기 수요가 대거 몰렸던 곳이다. 하지만 올해부터 토지 실거래가 신고와 농지 매입시 주소지 이전을 해야 하는 등 규제가 심해 지금은 투자자들의 발길이 뜸한 편이다. 보통 펜션 부지로 300~500평을 선호하지만 요즘은 매물이 없고 수요자도 많지 않은 상황이다. 토지(전·답) 가격은 지난해 초 평당 20만~30만원에서 지금은 평당 30만~40만원 선, 도로변은 평당 40만~60만원으로 많이 올랐다.

용평리조트 근처 150만 평 규모의 알펜시아리조트 사업 '주목' 황계 시내에서 용평리조트 방면으로 가다 보면 도암면 수하리, 용산리 일원에 총 1조245억원이 투입되는 알펜시아리조트 조성 사업이 진행되고 있다. 현재 사업 부지는 감자밭으로 개간돼 있는데, '강원도 감자원종장'을 강릉으로 이전하고 이곳에 약 492만 평방미터(약 149만 평) 규모의 대규모 리조트 단지를 조성할 예정이다.

A공구(약 191만 평방미터)는 멤버십 회원제 골프장 27홀과 18홀, 힐사이드 빌라 400실 등이 들어서는 최고급 골프장 및 빌라 단지로 조성된다. B공구(약 59만 평방미터)는 호텔 및 빌리지 콘도, 리테일 빌리지, 워터파크 등 리조트 빌리지 지구로 조성되고, C공구(약 241만 평방미터)는 스키 점프, 예술인 마을 50실, 전원형 캐빈 50실 등 스키 및 올림픽 지구로 만들어진다.

알펜시아리조트 조성 사업은 세계적인 유명 리조트 업체에서 촉각을 곤두세우고 있다. 우선 미국 콜로라도의 베일(Veil)과 아스펜(Aspen), 캐나다 휘슬러(Whistler)를 디자인한 토머스 컨설턴트사가 알펜시아 리조트의 전체 기획과 전략 수립에 참여했다. 그리고 콜로라도의 베일과 캐나다의 인트라웨스트(Intrawest)는 리조트의 운영 관리 또는 지분 참여에 관심을 보이고 있다.

27홀 챔피언십 골프장 내에 조성되는 힐사이드 빌라는 캐나다 휘슬러 등 외국의 유명 골프 리조트처럼 골프 코스를 따라 고급 빌라가 들어서도록 만들 예정이다. 문을 열면 시원스레 펼쳐진 골프장을 볼 수 있도록 설계되는 힐사이드 빌라는 총 300평 부지에 60~85평 규모로 400

도암면 횡계·진부리에서 장평 IC 방향으로 올라오다 보면 휘닉스파크와 허브나라, 이효석 문화마을, 흥정계곡 등 다양한 테마 관광지를 만날 수 있다. 봉평면 이효석 문화마을에 접어들면 봉평 장터와 봉평에서 대화면에 이르는 길을 따라 메밀꽃이 흐드러지게 피어 있고 소설 <메밀꽃 필 무렵>의 허생원이 물에 빠져 동이에게 업혀갔던 개울물이 흐르고 있다.



여 채가 건립된다.

현재 알펜시아 사업 부지는 보상 이전 단계로 감정 평가 중이며, 지난해 12월 각 공구별 컨소시엄 입찰 경쟁을 거쳐 업체를 결정했다. 이곳을 리조트 부지로 결정한 것은

횡계리가 해발 750m인데 비해 알펜시아 부지는 800m로 고도가 비교적 높고 적설량이 많으며 3~4월까지 스키장을 개장할 수 있는 점을 감안했기 때문이다.

알펜시아 리조트 개발을 추진하는 강원도개발공사의 갈현수 팀장은 “알펜시아는 캐나다의 휘슬러나 콜로라도의 유명 리조트들처럼 세계적 관광 리조트로 조성돼 지역 경제 발전에 기여할 것으로 기대를 모으고 있다”고 전한다.

오대산리조트 조성 사업 잠시 주춤 횡계 IC에서 진부리 들목을 지나면 오대산 자락이 한눈에 들어온다. 오대산국립공원 내에는 한국자생식물원 3만3000여 평에 심은 우리 고유의 꽃과 풀 1000여종이 이 일대를 뒤덮고 있다. 드넓은 자연의 품에 안긴 야외 식물원을 중심으로 숲속 길을 따라 개미취, 제비동자꽃, 곰취, 구절초 등 다양한 꽃들의 꽃 내음을 맡을 수도 있다.

오대산과 소금강이 어우러진 천혜의 풍광을 지닌 이곳에도 종합 리조트 개발 사업이 진행되고 있다. 개발 예정지는 오대산국립공원 진입로에 위치해 있어 영동고속도로에서도 볼 수 있다. 오대산리조트는 평창군 진부면 간평리와 도암면 유천리 등 오대산 일대 340만 평에 2014년까지 1조5700억원이 투입되는 사업이다.

이 사업은 평창군의 위탁을 받은 토지공사가 시행을 맡고 C.R.C 그룹이 민간 사업자로 선정되었다. 오대산리조트 개발 사업은 총 3단계

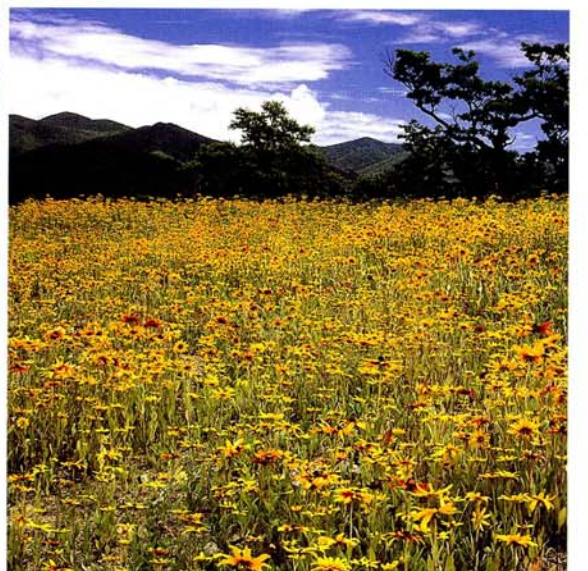
로 진행된다. 2008년까지 사업비 8330억원을 투자하는 1단계 사업은 관광 전문대학, 멤버십 회원제 27홀과 18홀 규모의 골프장, 콘도(약 400세대)와 펜션(200실), 스파랜드, 가족 호텔 등이 조성된다. 2단계 사업은 2009년부터 2013년까지 7331억원을 들여 진행되는데 510실 규모의 호텔과 컨벤션센터, 수변 공원, 올림픽 기념 광장 등 리조트 단지가 들어선다. 3단계는 2014년 이후 70억원을 투입해 상업 및 종교시설 등 도시계획시설 유보지에 대한 개발을 완료할 예정이다.

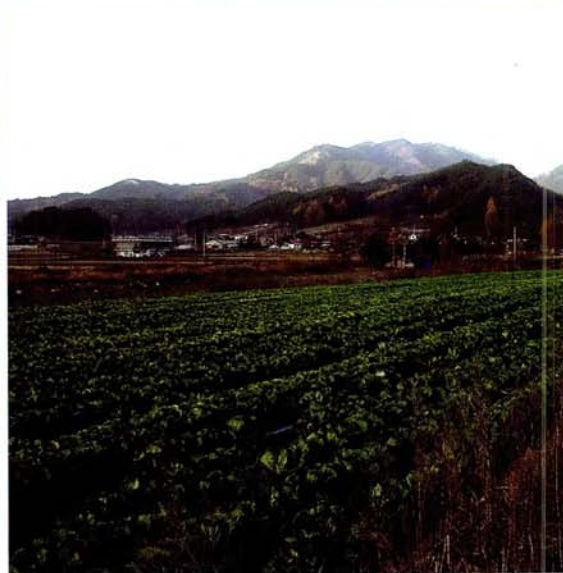
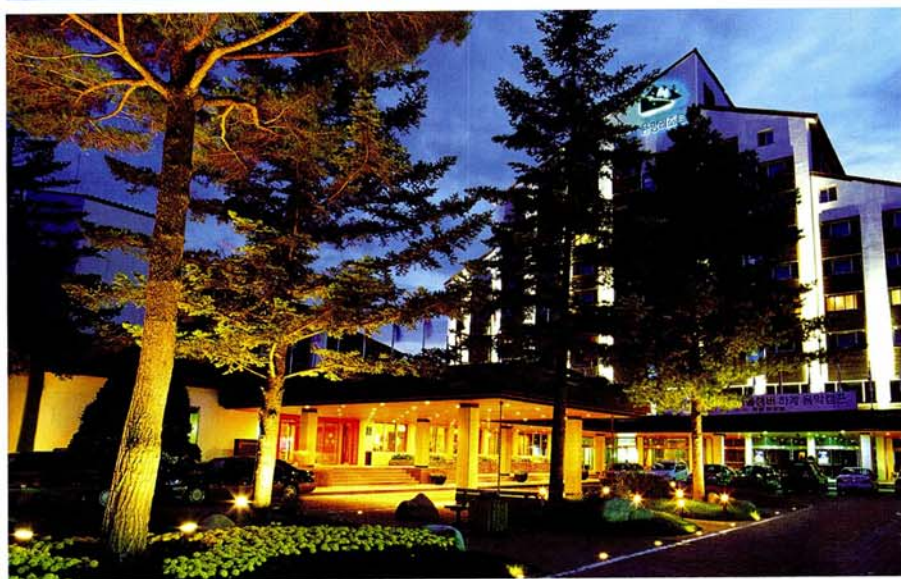
계획안에 따르면 지난해 6월 착공에 들어가 2013년 완공할 예정이다. 하지만 토지공사가 사업 시행자로서 편입 용지를 매입해 넘겨줄 것을 평창군에 요구하는 등 사업 추진 과정에서 어려움을 겪고 있다. 이에 따라 투자용 토지를 매입했던 투자자들이 사업 추진에 불만을 토로하고 있는 실정이다.

봉평면 흥정계곡 펜션 난립, 수익성 하락 우려 도암면 횡계·진부리에서 장평 IC 방향으로 올라오다 보면 휘닉스파크와 허브나라, 이효석 문화마을, 흥정계곡 등 다양한 테마 관광지를 만날 수 있다. 봉평면 이효석 문화마을에 접어들면 봉평 장터와 봉평에서 대화면에 이르는 길을 따라 메밀꽃이 흐드러지게 피어 있고, 소설 <메밀꽃 필 무렵>의 허생원이 물에 빠져 동이에게 업혀갔던 개울물이 흐르고 있다.

이러한 장면을 보노라면 메밀꽃이 피어 있는 밤길의 감각적인 묘사와 주인공들의 성격과 심리를 표현한 문장 하나하나가 머릿속에 되새겨진다. 허생원과 장돌뱅이로 20년간 함께 생활했던 나귀도 마을 어귀에 있어서 이효석 문화마을은 한 폭의 산수화를 연상시킨다. 봉평면은 차량으로 원주 30분, 강릉 경포대 30분, 장평 IC까지 5분 거리로 교통 환경이 뛰어나다.

2014년 광주 초월면~원주 간 제2영동고속도로가 완공되면 서울에서 봉평까지 2시간 걸리던 것이 1시간 반 정도로 30분이 앞당겨진다.





허브나라는 4년 전 허브와 웰빙이 트렌드로 대두되면서 유명 관광지로 인기를 모으기 시작했다. 그때부터 흥정계곡 일대에 펜션이 들어서고 땅값이 급등하기 시작했다. 4년 전 평당 7만~8만원 하던 땅이 지금은 평균 40만원 선으로 무려 4~5배나 뛰어올랐다.

2009년 완공되는 원주~강릉 간 복선 전철역사도 봉평에서 차량으로 5분 거리에 위치한 재산리에 들어설 예정이어서 교통 환경은 더욱 좋아질 것으로 보인다.

평창군은 이효석 문화마을을 정비하기 위해 356억원의 예산을 들여 봉평 중·고교를 이전하고 해당 부지에 북카페와 도서관, 갤러리, 허브정원, 자작나무숲, 산림촌 등 다양한 문화공간을 마련할 계획이다.

이로 인해 봉평면 도로변의 전답은 평당 80만~120만원으로 황계리보다 시세가 2배 이상 비싸다. 지난해 상반기까지만 해도 봉평면에는 전원주택과 펜션 수요가 많았지만 8·31대책 발표 이후 투자자들의 발길이 뜸해졌다. 이 일대 땅주인의 80%가 외지인이며 농지법 개정으로 인해 주소 이전을 해야 하는 등 관련 규제 조치로 인해 투자자들이 대폭 줄어든 것이다.

펜션법 개정에 따라 펜션 1개동 건축 부지 면적이 45평을 초과하면 숙박업 및 사업자 신고를 해야 하기 때문에 펜션 부지를 찾는 사람도 대폭 줄어들었다. 지금은 펜션 수요에 비해 공급이 너무 많아 펜션 운영 실적이 썩 좋지 않으며 제값을 못 받고 파는 경우도 많다.

반면 민간 업체들은 봉평면 주변으로 리조트, 펜션 개발을 대거 추진하면서 투자자 모집이 한창이다. 일각에서는 평창 일대에 휴양 숙박시설이 과잉 공급돼 투자 수익이 떨어질 수 있는 점을 우려하는 목소리가 나오고 있다. 따라서 리조트 및 펜션 투자자들은 주변 토지 시세보다 훨씬 높은 가격으로 분양하는지, 분양 후 관리·운영 체계와 수익 구조는 탄탄한지 꼼꼼히 살펴보는 것이 중요하다.

서울대 농생대 이전 부지 근처, 흥정계곡 일대 유망 투자처 봉평면에서 차량으로 5분 거리에 맑은 물이 흘러내리는 흥정계곡을 따라가다 보면 허브나라가 나온다. 허브나라에서는 향기 정원, 세익스피어 정원 등 7개의 테마 가든과 농장을 구경하고, 자작나무 집에서 허브향이 입안 가득 퍼지는 허브차와 정원에 가득 핀 커머마일꽃, 페퍼민트 잎을 따서 차를 마실 수도 있다. 정원에 들어서면 꽃과 식

물이 눈에 들어오기도 전에 어느새 향긋한 향이 코를 감싼다. 별빛 무대에서는 이문세, 노영심 등 유명 연예인들의 숲 속 음악회가 펼쳐져 가족이나 친구들과 함께 행복한 시간을 보낼 수도 있다. 허브



나라 이호순 사장은 1993년 흥정계곡의 맑은 물과 아름다운 경치에 반해 이곳에 허브나라를 짓게 되었다고 한다. 허브나라는 4년 전 허브와 웰빙이 트렌드로 대두되면서 유명 관광지로 인기를 모으기 시작했다. 그때부터 흥정계곡 일대에 펜션이 들어서고 땅값이 급등하기 시작했다. 4년 전 평당 7만~8만원 하던 땅이 지금은 평균 40만원 선으로 무려 4~5배나 뛰어올랐다.

봉평면에서 대화면 방향으로 31번 국도변을 따라 차를 타고 7~8분 정도 올라가다 보면 재산리, 신리가 나온다. 원주~강릉 간 복선 전철역사는 재산리 SK주유소 뒤로 들어설 예정인데, 전철역사 예정지 주변은 31번 국도변을 따라 땅값이 평당 20만~25만원 선에 형성돼 있다.

재산리에서 신리 방향으로 31번 국도를 타고 내려오면 금당산 아래 90만 평에 '그린 바이오 첨단 연구단지'가 들어설 예정이다. 따라서 평당 3만~5만원 하던 땅값이 지난해 초 15만원으로 3배 이상 급상승했다가 지금은 평당 30만원까지 올랐다. 서울대 농생대가 기획한 '그린 바이오 첨단 연구단지' 사업은 2009년까지 총 2300억원의 사업비가 투입될 예정으로 지금은 서울대와 교육부가 예산 협의 중이다.

평창이 2007년 7월 과테말라 IOC총회에서 동계올림픽 개최 도시로 선정되면 이 사업들은 더욱 탄력을 받을 전망이다. 평창군이 주도하는 몇몇 사업들이 어려움을 겪고 있지만 해결의 실마리가 잘 풀려 계획한 사업이 무리 없이 진행될지에 귀추가 주목되고 있다. 사계절 관광도시를 꿈꾸며 도약의 발판을 준비하고 있는 평창, 앞으로 전 세계 사람들이 몰려드는 세계적인 관광 휴양 도시로 거듭나길 기대해본다. ▣