

Leisure Industry Data



特集
1

[スポーツ・レジャー市場] 活性化への突破口は スクール事業 再評価にあり



特集
2

岐路に立つ ゴルフ練習場ビジネス 逆境をチャンスに変えよ



向山フォレスト



Spa & Sports EMINOWA



Trend Scanner

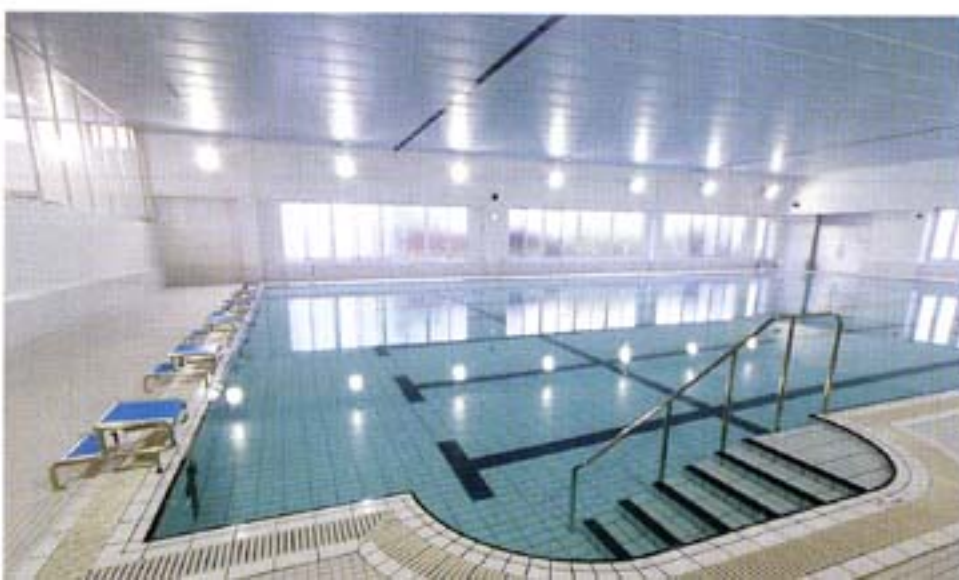
成人用スパゾーンにある1周40mのパーデプール。温水のなかでリラックスしながらウォーキングやマッサージで血流促進ができる



向山 フォレスト

豊橋スイミングスクールの
移築新設を機に
誕生した商業集積

レーン幅2m×6コースに加え、レーン幅2.5mの幼児専用コースを完備。子どものスクールを優先し、夕方は子どもたちがレッスンに励む



向山フォレストUNO棟の外観



ジャクジには最大17人が利用できる。スパゾーンが完全に仕切られており、プールの子どもたちの声も聞こえずゆっくりできる



霧状サウナとゲルマニウム岩盤浴によるミスト空間



ボディキュットと豊橋のサーキット施設の横には、振動マシン、ジョーバ、骨盤矯正マシン、アキレスストレッチャーが並ぶ。これらを「すっきりマシン」と総称し、すっきりマシン会員も設定



女性専用サーキットトレーニング施設「ボディキュットと豊橋」。30分で、マシンによる筋力運動と、ステップ台を利用した有酸素運動を交互に行なう



子どもスクール生用の更衣室。ロッカー番号の文字にデザインを施す

アクアヴィータ プール&スパ

さる6月1日、愛知県豊橋市向山町の高台に「向山フォレスト」がグランドオープンした。同地に1979年開業した「豊橋スイミングスクール」の建替えに伴い、ウエディング施設、カルチャーセンター、飲食施設、フラワーショップなどを複合。地域住民がより豊かで、高質な人生をデザインできるアイテムが揃う独自性のある商業施設を目指したものだ。

事業主体であり、開発の総合プロデュースも手がけたのが、同地に本社をおき、敷地4200坪を所有する豊橋倉庫(株)代表取締役社長の石川誠氏。同社は46年、石川氏の祖父ら蚕糸業者により繭の保管を目的に設立以来、総合物流事業を展開してきた。82年には保管能力の拡充と三河港での輸出入の拠点として三河港神野埠頭に事業所を建設。同地に物流機能をシフトし、施設も拡充してきた。したがって、本社敷地は主にスイミングスクールと近隣商業施設の従業員駐車場としての利用のみで、土地活用が課題となっていた。

年が経過し建物の老朽化が進行、事業継続には建替えをせざるをえず、同地の高度活用とあわせて差し迫った課題となっており、これら二つの課題を踏まえ開発されたのが、向山フォレストである。

「当地は市内一の桜の名所である向山緑地公園に隣接、緑地に囲まれた文教地区として、また駅から近い高台の高級住宅地として、豊橋の、山の手、のブランド力を放つ地域になりました。この地にふさわしい事業は何か。結論としては地域の方々が気軽に集える場所として、質の高い生活を支援する機能を集積させることだと考え、ライフスタイルデザインサイト、山の手のリゾート」という開発コンセプトに至りました(石川氏)。

石川氏は同地であるべき姿の絵を思い描いていたものの、最も悩ましい課題がスイミングスクールであった。ジム、スタジオも導入した総合スポーツクラブを整備することや、収益性を安定化させるために、大手スポーツクラブを誘致することも含め検討がなされた。しかし、その結論を出すに至らない段階で、周辺には大型スポーツクラブの進出が相次ぎ、人口38万人の豊橋市内に10施設のスポーツ施設が競合する状況になっていた。

「あえて競合のなかに飛び込むことはやめ、これまで培った水中運動のノウハウを活かし、子どもも大人も満足できる地域最大のアクア施設として強みを発揮することを考えました(石川氏)。こうして、プールとスパゾーンによる「アクアヴィータプール&スパ」の計画が形になっていった。

一方、全体の開発コンセプトを形にするにはアクア施設だけでは不十分である。同社の資産活用の最大化を図る収益確保の面でも、テナントの誘致は必須であった。そこで同地やコンセプトにふさわしい店舗を自ら誘致し、また賃料収入も売上げに組み込もうと、石川氏自らテナントリーシングに奔走した。「敷地前の道路幅が狭く、近隣に商業施設もあることから物販には適さないと判断。目的型で来場してもらええるサービス業を想定し誘致しました(石川氏)。

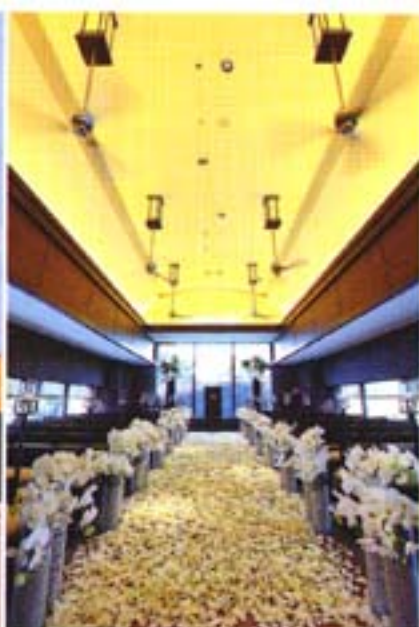
リーシングでは、コンセプトに従って地域の人が集い、楽しみ、学び、交わることができる場として、「ライフ」「リビング」「ボディ」「コミュニケーション」の四つのテーマが掲げられた。

「ライフ」のテーマサイトにマッチングしたのが、ウエディング&レストラン「ルージュアルダン」。全体の位置づけとしては、「彩りある人生をデザインする場所」としている。

ルージュアルダンを運営する(株)ブラス(本社・愛知県一宮市、代表者・河合達明氏)は、司会業からブライダル事業に参入、顧客に喜



ルージュアルダンの外観。フラワーショップも入居する



ウエディング&レストラン「ルージュアルダン」のバンケット(写真右)。新郎新婦はバンケットを見渡せる踊り場から階段を下りて登場する(写真左)



フロントパネルにドットの穴を開けて制作した向山フォレストのアイコン。奥の壁に施されたテーマカラーのグリーンが蛍光灯の間接光により鮮やかに浮かび上がる



豊橋のフランス料理の名店オーナーシェフの2号店となったビストロ&カフェ「カフェブロンジェ」



200講座を展開中で、現在スタジオではベリーダンスが人気(とよはし中日文化センター)

ばれる式場を自ら持ちたいと2003年に1号施設を一宮市に開設した。その後、愛知・岐阜地区に展開が進み、現在7施設で年間900組の実績をもつ。

「愛知県内にドミナント的に展開してきましたが、東三河地区には店舗がなく、以前から豊橋市内での出店を検討していました。同地は高台に位置し、バンケットに接するテラスから豊橋市内が一望できるのが魅力。今回は土地を20年間の定期借地権で借り、5億円を投じて建物を自社で建築しました。初年度は挙式組数150組を目標にしていけます」(プラス管理本部管理本部長 河合智行氏)。

ルージュアルダンでは、景観を一般にも公開したいという石川氏の強い要望も汲んで、平日のランチ営業を7月より開始。「ウエディングと同様、本格フレンチコースを3500〜5000円で提供していく。地域の人に愛されるレストランを目指し、チャレンジしていきたい」(河合氏)。

なお、ルージュアルダンの建物には名古屋で人気のフラワーショップ「ブローコニュ」の2号店「トゥミ・ブローコニュ」が入居している。

次に「リビング」として「豊かな生活をデザインする場所」に位置づけられたのが(株)中日新聞社のカルチャーセンター「とよはし中日文化センター」。

「もともと豊橋駅前で40年間、多くの市民に愛され利用いただいた教室にも入居ビルの老朽化、周辺商店街の衰退、車社会への対応などの問題もあり、今回出店のお話をいただいたときには、施設も受講生も講座内容もリフレッシュするよい機会と捉え、移転を決めました」(とよはし中日文化センター事務局)。

リフレッシュ効果は確実に表われており、移転に伴い通えなくなった受講生もいるが、500人強もの新たな入会につながり登録会員数も2000人を超えた。「教室は7室から5室(うちスタジオ2)へ、講座数も240講座から200講座へ旧施設から変更になりましたが、1講座当たりの平均参加数は2、3人アップしており、効率化が図られ、受講者層も20歳代、30歳代の若い方がふえました」(同)。

そして「コミュニケーション」として、「地域の交流をデザインする場所」と位置づけられたのが、カフェ&ビストロ「カフェブロンジェ」である。同店は豊橋でよく知られるフランス料理の名店「レストラン・アマゾン」の2号店である。30席の客席は、昼にはランチ目的に集うグループ客で瞬く間に満席となり、毎日行列ができるほどの人気となっている。

最後に「ボディ」として「健やかな身体をデザインする場所」とな

たのが、アクアヴィータプール&スパである。プール、スパゾーンのほか、女性専用サーキットトレーニング「ボディキュットと豊橋」を施設内に設置。ボディキュットとは、(株)ルネサンスが展開するサーキットトレーニング施設だが、同施設はルネサンスから開業指導を受けブランド使用権を取得、豊倉サービスが運営する。

「子どものスクール受講時に、お母さんたちに利用してもらうには最適と考え導入しました。成人のプール会員とは種別を分けてボディキュットと会員で募集をかけたことが、新規に約200人の会員が入会しました。ボディキュットを採用したのは、開業指導のみでFCの制約がなかったから。プール部門と連携を図り、即座にいろいろなことができるため自社の独自運営にこだわりました」(石川氏)。

このようなまったく異なる四つの機能の、一体感をもった施設展開が向山フォレストの特徴といえる。その裏には意匠面で細部に工夫を凝らした二人のアーティストの存在が活かしている。全体の計画・設計は、プール施設に強い、岸設計が行なっているが、施主側の立場に立ち、より施設の魅力や価値を高める役割を担ったのが、建築士の黒野有一郎氏とアートディレクターの谷野大輔氏である。

黒野氏は、この計画の初期段階

施設概要

所在地
愛知県豊橋市向山町三ツ塚30-2
オープン
2009年6月1日
(アクアヴィータ プール&スパ オープン
2009年4月1日)

事業主体
豊橋倉庫株
敷地面積
1万4,224㎡
延床面積
向山フォレストアUNO棟:2,540㎡
(地上2階建て)
ルージュアルダン棟:1,174㎡
(地上2階建て)

施設内容
●アクアヴィータ プール&スパ(ボディ
キュット&豊橋(経営:豊橋サービス株/
延床面積1,834㎡)/アクティブプール
25m×7コース、バーデプール1周40m、
大型ジャグジ、ゲルマニウム岩盤付きミスト
ルーム)
●ルージュアルダン(経営:建物所有:株
プラス/延床面積1,174㎡/1バンケット
チャペルのゲストハウス)
●フラワーショップ(延床面積:ルージュ
アルダンに含まれる)
●とよはし中日文化センター(経営:株中
日新聞社/延床面積526㎡/教室3、ス
タジオ2)
●カフェ・ブロンジェ(延床面積92㎡)

アクアヴィータ会員種別料金
●クラブアクアヴィータ(成人向けアクア
フィットネス)
(入会金5,250円、入会手数料3,150
円)
レギュラー会員/7,350円
パパママ会員(スクール会員家族)/
6,300円
ベア会員/6,300円
シニア会員/6,300円
デイ会員/5,350円
イブニング会員/4,200円
ナイト会員/4,200円
●ボディキュット&豊橋(入会金5,250円、
入会手数料3,150円)
サーキット会員/5,250円
サーキット・ママ会員/4,200円(スイミ
ングスクール会員家族)
すっきりマシン会員/3,150円(ダイエ
ットマシンのみ利用)
ダブル会員/6,300円(サーキット、ダイ
エットマシン利用可)
●クラブアクアヴィータ&ボディキュット
&豊橋特別会員
ゴールド会員9,450円(プール、サーキ
ット利用)
プラチナ会員1万0,500円(プール、サー
キット、ダイエットマシン利用)
定休日
日曜日(アクアヴィータ)
総事業費
約10億円



●施設構成図

ルージュアルダン
(ドゥミ・ブー・コニュ)

向山フォレストアUNO
(アクアヴィータ プール&スパ、
カフェ ブロンジェ、
とよはし中日文化センター)

旧スイミングスクール



●平面図(アクアヴィータ プール&スパ)

に全体計画の提案をした経緯があり、向山の「山の手」のイメージ案や土地のブランドデザインなど、今日に至る基本の考え方を提唱してきた。石川氏のもつイメージを具体的に形にして施設のブランド価値を高めるには、デザイナーの登用が必須と考え、石川氏も旧知の谷野氏をプロジェクトに巻き込んだ格好となった。

「コストは限られているので、彩色やグラフィックを活用し、最大の価値を引き出すために知恵を出し合いました。そのデザインに必然性がなければ、設計も仕上げや材料についても、徹底的に話し合っただけで変更しました。特に留意したのは、選択肢がある場合は、より複雑な見え方をするほうを採用するということ。たとえば、壁面の黒のタイルもただ張ればそれで済みますが、張り方を少し変えればイメージも変わる。またフロントパネルの向山フォ

レストのアイコンで抜かれたドットは、奥の壁に色を施すことで蛍光灯の光でも(テーマカラーの)グリーンに光ります。ちょっとした工夫がプラスに変わるので」(黒野氏)。

「アクアヴィータ プール&スパが今後30年間持続していくべく、視覚的な耐久性を意識したので、商業施設というよりは文化施設をつくる意識でプロジェクトに臨みました。最初に仕上げたのは、施設の木をモチーフとしたロゴデザイン。開発に際して、1本だけ伐採せざるをえなかった木があり、この地で文化が結実していく願いを込めて、伐採した木をアイコンに採用しています。これがすべての理念やデザインの基礎となり、統一感を導き出したのではないのでしょうか」(谷野氏)。

「この場所の価値が再発見されて豊橋のシンボルとなり、街づくりまで発展すれば」と、黒野氏の思い

も広がる。

石川氏は「街づくりとまでいかないが」と前置きしたうえで、「まずはアクアヴィータ プール&スパの会員数を現在の2000人から2800人近くに拡大・安定させ、そのうえで数年後には第2期の開発を行いたい。開発にあたってはこれまで同様、この街が市民にとってより魅力的であるために企業として何ができるのかを考え、地域に立脚したサービスを提供していきたい」と語る。

今回の総事業費は全体で10億円強、うち同社の投資分は政府系金融機関からプロジェクトファイナンスとして借り入れた。スイミングスクール生1500人の基礎売上げと社有地への開発事業であったことも計画を後押ししたが、事業としても収益性をしっかりと確保し、10%前後の利回りを見込んでいるという。

(近藤みちよ)