

## 視 察 報 告 概 要

1 視 察 日 時       平成29年2月10日（金）  
                      午前11時0分～午後0時30分

### 2 視察先及び視察事項

- ・視 察 先        ワルツ所沢ビル（所沢市）
  
- ・視 察 事 項     株式会社そごう・西武 西武所沢店について  
                  株式会社ワルツ所沢について
  - ① 現在の取り組みについて
  - ② 今後の展望
  - ③ 課題

### 3 視察の目的

現在、所沢駅の西口地区や東口地区の商業ビル建設計画が進められているが、株式会社そごう・西武 西武所沢店、株式会社ワルツ所沢において、これらを踏まえた今後の取り組みや展望等について、駅周辺の効果的な商業開発の観点から視察を行い、委員会として今後の審査等の参考とするものである。

### 4 視察の概要

平成29年2月10日（金）午前11時0分から西武所沢店8階バンケットルームにおいて、青木委員長の挨拶、株式会社ワルツ所沢市川雅巳代表取締役の挨拶の後、株式会社そごう・西武 西武所沢店加納澄子店長の挨拶及び視察事項の説明が行われた。店内視察を挟み質疑応答が行われ、最後に島田副委員長の挨拶をもって終了となった。

#### ◎株式会社そごう・西武 西武所沢店の取り組み等について

今回の改装の背景は3つある。われわれはセブン&アイグループ百貨店セクターの一員だが、百貨店が厳しい中伸びているのが、ラグジュアリー、化粧品、そして食品である。食品は厳しい中でも安定した数字をあげている。逆にファッションは大変厳しい状況となっている。

西武には、標準店と池袋中心の旗艦店があるが、1つ目の背景として、標準店は食品をしっかりとやっていくということがある。西武所沢店は食品が強く、売り上げの30%を越えている。決して広い売り場ではなく、まだまだ伸びるのではないかとということで、現状

地下1階だけの食品売り場を1階まで広げていく。婦人フロアは1階、3階、4階の約2,000坪あった。決して、ファッションが悪いから縮小して食品を増やすということではなく、今のマーケットの状況から適切な面積である1,400坪にし、効率を上げていかななくてはならない。

2つ目の背景は、地域の開発が目白押しで、来年の春には所沢駅東口ビルがオープンする。それから駅西口が大きく工事が入っており、少なくとも2023年以降にはオープンするので、今のうちにきちんとそれに対応できるものを準備していかななくてはならない。2023年度に西口がオープンするときには、もう一つくらい何か手を打っていかなければいけないのではないかと思うが、その前にしっかり手を打っていかななくてはならない。

3つ目の背景は、西武所沢店も決して楽な商売はしていないということである。所沢はもともと大変優良店舗であるが、決して楽な商売をしているわけではない。一つの大きな課題として、入店客数が前年を割っていることが続いていたので、どんなことがあっても、入店客数を上げなくてはならない。

改装の第一弾は、まず、1階の婦人服売り場をベーカリーズスクエアに改装した。地下1階にあったパン店に加え、地元のパン店に入っていた。それから、1階にビール工房所沢、地下1階に酒蔵を作った。パン、ビール、地下の酒蔵の3カ所だけがオープンしたが、大きくお客様が変わったと認識している。一番懸案だった臨店客が103%で、6ポイント上がった。ある程度の成果があったと考えている。

次に、2月25日に第二弾がオープンする。1階フロアの婦人服売り場がお菓子売り場になる。一部工事が残ってしまうが、お菓子の売り場がほぼ整う。第一弾オープンの際には、ポイントは「できたて」であった。第二弾については、ポイントは「できたて」と「トコだけ」、「トコだけ」というのは「所沢だけ」という意味である。また、「トコトコ味散歩」ということで、店内を散歩みたいに歩いてくださいというイメージで、第二弾がオープンする。

さらに、3階、4階の婦人服フロアがグランドオープンする。今回は食品を中心とした改装だが、今回のことが成功すれば、5階以降も新たに改装する箇所が出てくると思う。所沢店は本気である。販売部長についても、本部から食品の経験者が1名加わり、2名体制になった。いろいろな意味で、本社も本気である。

これからもワルツ所沢にもいろいろ協力をいただきながら、しっかりとやって参りたいと思う。まずは、とにかくお客様に来ていただいて、入店客を増やす。楽しんでいただいとお客様になっていただく。周りは今後開発する予定があるので、その中でしっかり生き残っていくためには、今がとても重要だと認識している。

## ◎質疑応答

質疑 改装というのは、駅周辺開発ができあがる前がよいのか、それともできあがった後がよいのか。

応答 先手必勝です。できあがってからでは遅いと考えています。西口がオープンするのが2023年と伺っており、まだ5年あるので、それまでにもう一回ぐらい改装したいと考えています。

質疑 先日、有言実行発表会で、特定保健指導をワルツ所沢ビルで実施したら保健指導対象者が普段の5倍も来たので、継続してやっていきたいという発表があった。市がワルツ所沢ビルで事業を実施して人が来るということは、期日前投票所を設置するという含め、基本的には歓迎していただけるものなのか。

応答 ワルツ所沢として人を呼ぶために貸したいという希望はありますが、ワルツ所沢と西武所沢店との持ち分にかかる問題もあります。

質疑 期日前投票所の設置ということに関して、この時期は使えない等の規制はあるか。

応答 営業時間について、午前10時から午後8時までとなっておりますので、その時間内でお願いします。

質疑 期日前投票所を設置する場合に、インターネット環境が必要となるが、この点についてはどうか。

応答 築30年のビルのため、数多くの配線がありますが、その調査に時間がかかると思われます。

質疑 駅西口再開発における調整の場などはあるのか。

応答 西武鉄道、住友商事、ワルツ所沢、西武所沢店の4者協議を始めたところで、今後、調整等を行ってまいりたいと考えています。また、所沢駅周辺まちづくり連絡協議会の中でワーキンググループを立ち上げていますので、イオンや近隣商店街の会長等が加わったり、あるいは、市の商業観光課が音頭を取ってというようなこともあろうかと思えます。

質疑 所沢駅西口再開発によって人の流れも変わる中で、所沢駅東口駅ビル計画も進んでいる。人が吸い取られるということがあるのではないか。

応答 人が吸い取られると考えるのか、集客力が増すと考えるのか、考え方はいろいろあるかと思いますが、こちらとしてはできるだけ商圈を広くとって、遠くからでもお客様にいらっしやっただくというように進めたいと考えています。

質疑 西武所沢店の商圈は、何キロと考えているのか。

応答 半径10キロ圏内を考えていますが、基本的には5キロ圏内が多いです。今後は、地域間競争が激しくなっておりますので、多少商圈を広くとって、遠くのお客様にも支持されるような店作りをしていかなければならないと思っています。そのためには、駅前に入ってくる道路網、交通アクセス、駐車場、駐輪場の問題が課題であると感じています。

質疑 広域的に集客していくために、具体的にどのような考えを持っているのか。

応答 商品で差別化を図らなくてはならないということがありますので、生鮮3品を強化していく、その中でも精肉の強化をしていくと商圈を広げることができるの

ではないかという仮説のもとに、進めていくことを考えています。

質疑 駐車スペースには、どのようなイメージを持っているのか。

応答 現在は車両工場跡地に300台、東口にタイムズの駐車場、ワルツ所沢ビルの地下に100台、それぞれ駐車場があります。今後、東口駅ビルに500台の駐車場ができると聞いていますので、そこを提携させていただくことを考えています。西口の駐車場がなくなってしまうので、今後、いろいろな形で協議していかななくてはならないと考えています。

質疑 百貨店の顧客の年齢層について伺いたい。

応答 60歳以上のお客様で、売上げの半分以上を占めている状況ですので、今後は、30歳代、40歳代のお客様に多く来ていただくということが必要になってくると思います。地域と連動しながら、イベント等を通じて子育て世代の新しいお客様にも来ていただきたいと思います。また、地元の食材、顔の見える、誰々さんの作った何々といった商品展開もしていかななくてはと思っています。

## 5 所感

ワルツ所沢ビルは、30年前に所沢駅の西口駅前に開設されて以来、所沢駅前の主要な商業施設として、大きな役割を担ってきた。しかし、今後、所沢駅東口駅ビル計画や所沢駅西口再開発事業が進む中、ワルツ所沢ビルが担う役割も大きく変わっていくことが予想される。

この点において、現在の取り組みについての説明や質疑応答を通じて、ワルツ所沢ビルが、周辺の開発を見据えながら、顧客層の拡大や広域的な集客に向けて真剣に取り組んでいることが理解できた。また、駅前施設という利便性から、期日前投票所の設置の可能性について話を伺うことができ、非常に有益であったと思う。

今回の視察で得た知識を今後の委員会での審査に活かしていくとともに、必要に応じて所管する部署に対して要望や提言等を行っていきたい。