



## コラム・事例紹介

ホーム > コラム・事例紹介 > 街と、人と、生きていく。 マチビト > 古くて新しいまちの再生 - 昭和の商店街(市場街)の土地建物をすべて買い取り一体経営 - (前編) 田村寛さん、高岡はつえさん

街と、人と、生きていく。 マチビト

まちづくりコラム

タウン誌事例集

マップ事例集

取組事例

地図から検索

### 古くて新しいまちの再生 - 昭和の商店街(市場街)の土地建物をすべて買い取り一体経営 - (前編) 田村寛さん、高岡はつえさん



田村 寛 氏

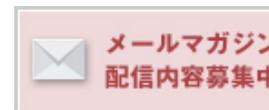
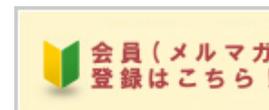
株式会社テラスオフィス代表取締役

大学卒業後、家業を継いで大衆割烹料理店で厨房に立つ傍ら、沼垂のまちの再生に取り組み、手作りデリの店Ruruck Kitchen (ルルックキッチン)の出店を経て、東新潟市場協同組合からすべてのシャッター店舗を譲り受け、株式会社テラスオフィスを設置。

高岡 はつえ 氏

株式会社テラスオフィス専務取締役 統括マネージャー

短大卒業後、銀行・貿易会社勤務を経て、商店街の再生に向け、田村氏からの要請を受けて株式会社テラスオフィスの設立に参画。



🔍 もっと詳しく検索する

新潟市沼垂は、信濃川の河口付近に位置し、江戸時代から湊町として栄えた歴史をもつまちです。昭和初期から戦後の高度成長期には製紙工場や製油工場、鉄工所など工場が建ち並び、昭和30年代には、埋立地に市場が開設され、沼垂市場通りを中心に長屋式の仲卸店舗が立ち並び、賑わいのある市場街として栄えていました。

しかし、その後、大型店やモータリゼーションの影響などから停滞。市場通り周辺の商店主が高齢化したこともあり、市場街は衰退の一途をたどっていました。

この市場街消滅の危機にあたり、200m程の市場通りに沿った昭和の長屋式建物をすべて買い取り、地区を一体的に経営するという、大胆な発想で取り組んだのが、本稿で紹介する株式会社テラスオフィスです。

取組を始めた田村さんと高岡さんに、沼垂テラスのコンセプトと、これからのビジョンについてお伺いしました。

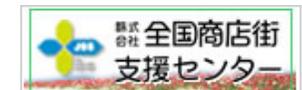
沼垂テラス商店街の位置



どのようなきっかけで、沼垂のまちづくりに取り組まれるようになったのですか。

田村/

私達は、沼垂市場通りにある割烹料理店で生まれ育ちました。それぞれ学生時代は東京で過ごしたのですが、大学を卒業して、ここに戻ってきました。



戻ってきて、私は両親を手伝って厨房に立つようになったのですが、まちの元気がなくなっていることに気づきました。そして、まちの元気がなくなると自分の商売もうましくなくなると肌で感じました。

沼垂市場通りは、もともと野菜や果物を中心とする、仲卸のまちだったのですが、私達が子どもの頃は、ほんとうに活気にあふれていて、人通りが絶えない場所でした。けれども、工場の移転や、郊外に大型店舗が開業したことの影響を受け、沼垂市場通りにやって来る人はすっかり減少してしまいました。店を営む経営者の人たちも齢をとり、徐々に閉店した店が多くなり、シャッター通りになってしまったのです。



昭和34年に撮影された沼垂市場の様子



(株)沼垂テラスオフィス提供

そうした状況をなんとかしたいと、私は地元で沼垂の活性化に取り組んでいる有志たちのグループに参加しました。年に1回開いているテントバザー等のイベントにも参加するようになり、活性化のためには何かもっと仕掛けが必要だと考えました。そのために自分ができることは何かと考えた結果、自分の料理技術を活かし、佐渡牛乳ソフトクリームと手作り惣菜を扱う「Ruruck Kitchen (ルルックキッチン)」というデリショップを長屋式建物の一画に開業したのです。

開業し、しばらくすると、結構人が来てくれるようになりました。事業としても成立すると確信がもてたので、この場所で一緒にやってくれる人がいないか探し始めました。その結果、2011年にオーダーメイド家具とコーヒーの店「ISANA」が出店し、翌2012年には陶芸工房「青人窯」がオープンしま

した。

店舗が複数になり、いろいろなことを一緒にやって盛り上げようと、体験型ワークショップや物販などのイベントを開催したこともあり、レトロな長屋式建物を活用したお店としてメディアに取り上げられる機会が増えました。20代、30代の人を中心に来訪者が増え、「私も沼垂市場通りで店を開きたい」という問い合わせも入るようになってきました。

ところが、せっかく動きがでてきたところで、沼垂市場通りの土地建物を管理する東新潟市場協同組合から、組合法の規制により組合員以外の外部者の新規出店はこれ以上できないと、新規出店にストップがかかったのです。

ただ、協同組合も、組合員が高齢化していて、組合員数の減少とともに維持管理も困難になりつつある状況でした。お互いの出口を見出すために、話し合いを行う中で、たどり着いた結論が、東新潟市場協同組合が所有している土地建物をすべて買い取るということでした。事業を行う場合、土地建物は賃貸するというのが通例かもしれませんが、貸主となる組合による店舗管理が難しかったことから、全面買取りという大胆な手法をとることになりました。もちろん商店街を買うためには、相応の資金が必要であるため、事業として成立させるために銀行に相談し、シミュレーションを行った上で、融資をうけることにしました。

こうして設立したのが、商店街を一体的に管理、テナントリーシングを行う株式会社テラスオフィスです。会社を立ち上げることになって手が足りず、姉に手伝ってほしいと支援を求めました。私が代表取締役を務め、姉の高岡が専務を務めることになりました。2014年3月のことになります。

そして、商店街の再生に向けて「沼垂市場通りACTIVE再生プロジェクト」を始動させました。

再生初期にオープンした“ISANA”と“Ruruck Kitchen”



1 2

## ■ 関連リンク

沼垂テラス商店街

古くて新しいまちの再生 – 昭和の商店街(市場街)の土地建物をすべて買い取り一体経営 – (後編)

登録日 2018年3月30日 (金曜) 00:00

---

[よくあるご質問](#) [サイトマップ](#) [お問い合わせ](#) [リンク・バナーについて](#) [ご利用規約](#) [個人情報の取り扱いについて](#) [個人情報保護方針](#)

経済産業省 (法人番号 4000012090001)  
主催/経済産業政策局 中心市街地活性化室 事務局/株式会社 野村総合研究所





- イベント・メルマガ
- 研修・オープン会議
- 学習教材・統計
- コラム・事例紹介
- タウンプロデューサー
- まちづくり掲示板
- 政策関連情報
- このサイトについて

## コラム・事例紹介

ホーム > コラム・事例紹介 > 街と、人と、生きていく。 マチビト > 古くて新しいまちの再生 - 昭和の商店街(市場街)の土地建物をすべて買い取り一体経営 - (前編) 田村寛さん、高岡はつえさん - 2ページ目

街と、人と、生きていく。 マチビト

まちづくりコラム

タウン誌事例集

マップ事例集

取組事例

地図から検索

### 古くて新しいまちの再生 - 昭和の商店街(市場街)の土地建物をすべて買い取り一体経営 - (前編) 田村寛さん、高岡はつえさん

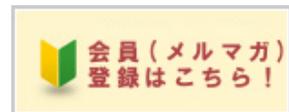
**買い取った商店街は、雰囲気壊さずに「古くて新しいまち」として整備したとお伺いしています。沼垂テラス商店街の概要と特徴について教えてくださいませんか。**

高岡/

商店街の構成

沼垂テラス商店街は200m程の長さがあり、もともと野菜や果物の仲卸を行っていた古い市場の建物をそのまま活かしている商店街です。

入居しているのは、30代の若い起業家が中心です。私は短大を卒業したあと、会社勤めをしていました。弟から事業を手伝ってほしいと相談を受け、生まれ育ったまちの再生である、「ACTIVE再生プロジェクト」に共感・同意したものの、長屋式店舗を買うために銀行からお金を借りて本当に返済できるのかと不安は否めませんでした。でも、しばらくすると、30代を中心に若い店主の出店希望が相次ぎ、最初の心配は、希望に変わりました。賃料の設定をおさえたことで、若い起業家にとって、出店するための家賃負担が少なかったこともありましたが、なにか新しいことをみんなと一緒にできるという安心した雰囲気があったのだと思います。



もっと詳しく検索する

2015年4月には、花屋、パン屋、ガラス工房、カフェ、居酒屋、北欧雑貨店、手作りアクセサリーの店、古本屋など、約25店舗で構成される「沼垂テラス商店街」をオープンすることができました。さらに、その後、商店街の周辺にゲストハウスなど「サテライト」となる店舗も3箇所開設しました。商店街とサテライトをあわせると、現在は28店舗から構成されています。

商店街の立ち上げにあたっては、めざすべき方向を検討し、シミュレーションも繰り返し行いました。商店街の特徴は、沼垂の歴史・文化・景観を活かして、ここでしか出会えないモノ・ヒト・空間という、「オンリーワン」の場を提供することです。再生プロジェクトのコンセプトも「古くて、新しい沼垂」です。

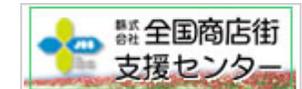
沼垂テラス商店街は、新潟駅からあまり遠くないものの、それほどよいロケーションとはいえません。それだけに、他の場所とは違う、ここにしかないものを提供することで、大型スーパーとは差別化することができていると思います。

田村/

私が商店街の再生にあたってこだわったのは、できるだけもとの長屋のまちの雰囲気を壊さないということです。

私たちはここで生まれ育ったこともあり、この雰囲気に愛着をもっていました。そして最初にこの一画で始めた Ruruck Kitchen に大勢の人が来てくれ、一緒に出店する仲間もいたことで、この街の雰囲気に価値があることを確信したのです。それが「旧沼垂市場の長屋を使った古くて新しい商店街」を誕生させるきっかけとなりました。

とはいえ、特にデザインコードのようなものを定めず、提供しているスペースの店舗としての利用方法は、基本的



には出店者それぞれにお任せするかたちですが、最終的なイメージは見せていただき、商店街の雰囲気を変えないように注意しています。

まだ途上の段階とはいえ、ここまでうまくやってくれたのは、こうした明確なコンセプトを設定したことにより、それに賛同して一緒にやってくれる仲間にも恵まれたからだだと思います。どんな組織もそうですが、最後は人で決まると考えています。それだけに、出店者を選ぶときには、店主の人柄を重視してきました。古い長屋の建物の雰囲気と、そこに立地する個性的なひとつひとつのお店がこの地区の魅力を作り出しているのだと思います。



リノベーションされた長屋群と工場の煙突



改装によって生まれ変わった長屋ーテラスオフィスー

改装中

改装後



**立ち上げにあたっては、行政の支援もあったのでしょうか。**

田村/

市役所には、惣菜店を出店して3年経ったころから、イベントを開催するために、車の通行止めの陳情を行うために行くようになってから、だんだんと話をするようになりました。

当初は特に、補助金を出してもらったということはありませんが、市には道路の整備や、商店街の中央にある公衆トイレの整備など、インフラを整備していただいています。公衆トイレは、周辺の建物にデザインもあわせていただきました。

行政の取組は、事業化するまで時間がかかるため、歯がゆい思いをすることもありましたが、最終的にはよいものを作ってくれていると感じています。

また、商工会議所からも「初めて起業する人がいたら支援するから紹介してほしい」といただいています。私たちも商工会議所で経営計画などがまれることで、その人の本気度がわかり

景観に配慮した公衆トイレ



ますし、本当にやる気のある人は、小さな補助金を勝ち取ってきたりします。

1 2

## ■ 関連リンク

沼垂テラス商店街

古くて新しいまちの再生 - 昭和の商店街(市場街)の土地建物をすべて買い取り一体経営 - (後編)

登録日 2018年3月30日 (金曜) 00:00

---

[よくあるご質問](#) [サイトマップ](#) [お問い合わせ](#) [リンク・バナーについて](#) [ご利用規約](#) [個人情報の取り扱いについて](#) [個人情報保護方針](#)

経済産業省 (法人番号 4000012090001)

主催/経済産業政策局 中心市街地活性化室 事務局/株式会社 野村総合研究所

Copyright © Ministry of Economy, Trade and Industry.



## コラム・事例紹介

ホーム > コラム・事例紹介 > 街と、人と、生きていく。 マチビト > 古くて新しいまちの再生 - 昭和の商店街(市場街)の土地建物をすべて買い取り一体経営 - (後編) 田村寛さん、高岡はつえさん

街と、人と、生きていく。 マチビト

まちづくりコラム

タウン誌事例集

マップ事例集

取組事例

地図から検索

### 古くて新しいまちの再生 - 昭和の商店街(市場街)の土地建物をすべて買い取り一体経営 - (後編) 田村寛さん、高岡はつえさん



田村 寛 氏

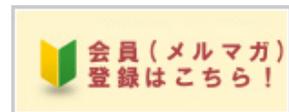
株式会社テラスオフィス代表取締役

大学卒業後、家業を継いで大衆割烹料理店で厨房に立つ傍ら、沼垂のまちの再生に取り組み、手作りデリの店Ruruck Kitchen (ルルックキッチン)の出店を経て、東新潟市場協同組合からすべてのシャッター店舗を譲り受け、株式会社テラスオフィスを設立。

高岡 はつえ 氏

株式会社テラスオフィス専務取締役 統括マネージャー

短大卒業後、銀行・貿易会社勤務を経て、商店街の再生に向け、田村氏からの要請を受けて株式会社テラスオフィスの設立に参画。



🔍 もっと詳しく検索する

商店街では建物の管理運営以外にも、「沼ネコ焼」の開発や、結婚式のプロデュースなどにも取り組まれているそうですね。

高岡/

「沼ネコ焼」は、2016年4月に沼垂テラス商店街の知名度を上げるためのツールとして、来てもらった人にお土産になる商品をと、思っで開発しました。

沼垂は市場のまちただけに、昔から猫が多く、まちの人たちも猫を可愛がってきました。私たちも昔からネコが好き。それで、新潟県産コシヒカリの米粉を使ってネコをテーマにした焼き菓子を作ってみました。表情豊かなネコキャラクターを創り出し、小倉あん、カスタード、チョコ、チーズ、チョコフレーク、カマンベールミックスなど、いろいろな種類の餡を入れて、売り出しました。さらに、今年は干支に合わせて、実演販売で出していた「わんこ焼」も商品化しました。

沼ネコ焼の商品化は、思った以上に効果がありました。沼垂に来た人がお土産に買ってくれますし、写真映えすることもあって、るるぶやまっぷるなどの旅行雑誌によく取り上げられています。宣伝効果は抜群です。

最近、旅行に来られた方がInstagramで発信してくださることもあり、拡散効果は想定以上でした。開発してよかったと思っています。

田村/

もうひとつの「沼垂結び婚」という結婚式のプロデュース事業は、沼垂が気に入って、移り住んだ夫婦から、沼垂エリアで結婚式をできないかと相談され、全体のプロデュースに取り組んだものです。神前式に始まり、花嫁行列で沼垂テラス商店街を練り歩き、披露宴も二次会も引き出物もすべて商店街でそろえました。

喜んでいただき嬉しかったのですが、はじめての試みであり、すべてが手探りで、結婚式をやるのは

沼ネコ焼とわんこ焼



まちづくりケース集



街元気サイトのポスター



@machigenki

街元気 Facebook

経済産業省

中小企業基盤整備機構

株式会社 全国商店街支援センター

正直大変でした。事業としてやりたい思いはありますが、実績はまだ1件だけです。ギフトの仕入れなど、本格的に展開するためには、もう少し準備が必要だと思っています。

中心市街地活性化協議会  
支援センター

J-Net21  
中小企業ビジネス支援サイト



商店街の中だけでなく、周辺で取り組まれている「サテライト」について、お伺いできますか。

田村/

商店街の再生に取り組むようになって、商店街以外の建物の利用についても相談を受ける機会ができました。そして、たまたま10年余り空き家だった店舗兼住宅のオーナーさんより、「活用しませんか？」とのお声掛けいただいたことがきっかけで、『空き家活用』の事業に着手いたしました。

もともと、私たちがやりたいと思っていたのは、商店街に限らず、沼垂のまちを活性化させ、定住者を増やすことだったので、やる意義がありそうだと思う案件については、まちなかのサテライト店舗と位置づけ、「沼垂テラス・エフ」という名称をつけて取り組んでいます。「エフ」の由来は「feel free」の頭の“F”です。沼垂テラス商店街の仲間のお店に、気軽に立ち寄ってほしい、そして、楽しくてワクワクする沼垂が、どんどん広がってほしい、という意味を込めました。

高岡/

現在までにゲストハウス、本屋、シューリペア&ピアショップと3店ほど手がけています。ゲストハウスは、建物の管理が難しくなった方から建物を買って運営しています。あとの2箇所はマッチングです。ケースバイケースで支援していきたいと思っています。

それぞれの取組についてご紹介しましょう。

■ 「BOOKS f3(ブックス エフサン)」

BOOKS f3(ブックス エフサン)

商店街から歩いて2~3分のアーケードに位置する沼垂テラス初のサテライト店。新刊・古書を扱う本屋さんです。店舗で、ドリンクも提供し、定期的に展示やイベントなども行われています。

店主ご自身がカメラマンでもあり、店内には写真が飾られていて、とてもお洒落なお店になっています。



■ゲストハウス「なり-nuttariNARI-」  
築90年の元民家を改装してつくった、ドミトリーや個室から構成されているゲストハウスです。

入り口には雰囲気のある暖炉があり、宿泊客以外でも利用できるbarスペースも併設しています。

近くに宿ができたことで、宿泊して商店街を訪れる観光客が増えました。この地に宿があることで、また新しく楽しい流れが生み出せたらと思っています。

なり-nuttariNARI-



■「KADO shoe repair & beer stop」

かつて人々の往来で賑わっていた「沼垂四ツ角」にオープンした、靴修理とクラフトビールという、ユニークな組み合わせが特徴の店舗です。

2階はミーティングスペースとしても利用することができます。とてもお洒落で素敵な空間です。

元々あった婦人服店が閉店し、大家さんが次の活用法を探していたところで、起業を考えていたカド店主の小島さんと店舗をマッチング、オープンすることができました。

KADO店主の小島さん



沼垂テラス商店街

古くて新しいまちの再生 - 昭和の商店街(市場街)の土地建物をすべて買い取り一体経営 - (前編)

登録日 2018年3月30日 (金曜) 00:00

---

[よくあるご質問](#) [サイトマップ](#) [お問い合わせ](#) [リンク・バナーについて](#) [ご利用規約](#) [個人情報の取り扱いについて](#) [個人情報保護方針](#)

経済産業省 (法人番号 4000012090001)

主催/経済産業政策局 中心市街地活性化室 事務局/株式会社 野村総合研究所

Copyright © Ministry of Economy, Trade and Industry.



イベント・メルマガ

研修・オープン会議

学習教材・統計

コラム・事例紹介

タウンプロデューサー

まちづくり掲示板

政策関連情報

このサイトについて

## コラム・事例紹介

ホーム > コラム・事例紹介 > 街と、人と、生きていく。 マチビト > 古くて新しいまちの再生 - 昭和の商店街(市場街)の土地建物をすべて買い取り一体経営 - (後編) 田村寛さん、高岡はつえさん - 2ページ目

街と、人と、生きていく。 マチビト

まちづくりコラム

タウン誌事例集

マップ事例集

取組事例

地図から検索

### 古くて新しいまちの再生 - 昭和の商店街(市場街)の土地建物をすべて買い取り一体経営 - (後編) 田村寛さん、高岡はつえさん

**最後に、これからやってみたいことをお聞かせください。**

田村/

もともと会社を設立したときに、沼垂テラス商店街だけではなく、沼垂地域全体を見据え、ひいては新潟全体を盛り上げたいと思っていました。現在、3箇所あるサテライト店舗の開設に取り組むようになったのはこうした思いからです。こうした取組をもっと拡大できればと思っています。

商店街だけでなく、対象範囲を広げて、いわゆる「エリアリノベーション」に取り組みたいと考えています。

また、まちの機能としては、宿泊機能をもう少し強化できるといいなと思っています。今後のインバウンド需要、また新潟には佐渡ヶ島など魅力的な観光地があることから、新潟観光の中継点として、滞在拠点ができることによって、さらに宿泊客が増え、商店街を訪れる観光客が増えると、商店街のあり方にも変化が生まれるのではないかと考えています。

高岡/

私も沼垂のまちが好きなので、まち全体が良くなればいつも考えています。

欲しい機能をもうひとつ加えるのであれば、駐車場ですね。当商店街には公共交通機関やレンタサイクル、駅から徒歩での来街も多いのですが、新潟は車社会。それだけに近くに駐車場ができると、来てくれるお客様の幅にも広がりが出てくるのではないかと思います。



もっと詳しく検索する

田村/

2016年1月には「地域再生大賞」準大賞も頂き、最近では、成功要因は何かと聞かれることもありますが、事業的にはまだまだ途上段階です。自分達は成功したとは思っていません。商店街再生の取組を沼垂全体へと広げ、さらに実り豊かなものするために、これからも頑張りたいと思います。

新しい形で賑わいを取り戻した商店街



編集後記

もくもくと白い煙を吐き出す製紙工場の煙突を背景にして、往時の面影を残す長屋群が並ぶ景観は、昭和の高度経済成長期を髣髴とさせ、タイプスリップした感覚を覚えます。それでいて、個々のお店を覗くと、とてもクリエイティブで、お洒落な空間や商品と出会えます。心地よいアンバランスに、「古くて新しい沼垂」というエリアのコンセプトを実感することができました。

興味深く思ったのは、200m程の商店街や3箇所のサテライト店舗が提供する空間が、地域のインキュベーションに貢献していること。

建物の整備に手をかけないでリノベーションによる利用としたことで、独立を目指す若手の起業



家でも、負担感のない賃料で利用できる場がまとまりをもって提供されることになったのです。土地建物を協同組合からまとめて買い取ることができたという、特殊なケースではありますが、条件次第では、屋台村のような場を民間ビジネスとしても提供可能であることを示していると思えました。

それだけに、まだ事業は途上であり、周辺のサテライト店舗を拡大することにより、沼垂全体、さらには新潟を変えていきたいという、二人の将来的なビジョンに将来の可能性を感じ、共感しました。まちの可能性を拓くエリアリノベーションのモデルとして、今後の展開にも注目したいと思います。



## 関連リンク

沼垂テラス商店街

古くて新しいまちの再生 - 昭和の商店街(市場街)の土地建物をすべて買い取り一体経営 - (前編)

登録日 2018年3月30日 (金曜) 00:00