

4つのアプローチによるダウンタウンの再生——米国メインストリート・プログラム

当協会と（社）再開発コーディネーター協会の共催により毎年開催している欧米視察も、第37回を数えるに至った。今年度は、米国の中心市街地活性化手法であるメインストリート・プログラムに関する公式訪問や事例視察を中心とした視察とし、平成16年11月7日より11月14日までの8日間に渡り、ニューヨーク、ボストン、ワシントンD Cの3都市を訪問した。

メインストリート・プログラムは、1970年代後半から取り組まれているダウンタウンの活性化手法である。伝統的な建物の保護、再生を軸とし、コミュニティの自助的な解決努力をベースとした、特徴ある街の再生手法となっている。既に四半世紀近い歴史を持つが、日本においてはまだ馴染みが薄い。本稿では、現地で行った公式訪問及び事例視察の内容をもとに、メインストリート・プログラムについての基本的な内容を紹介し、ボストンの実施地区における実際の活動状況についてレポートする。

メインストリート・プログラム

歴史・理念・組織

メインストリート・プログラムの誕生

1950年代後半から急速に進んだモータリゼーション、高速道路の建設に伴う郊外宅地化の進展、1960年代から70年代頃の郊外大型

ショッピングセンターの登場により、全米規模で共催により毎年開催している欧米視察も、第37回を数えるに至った。今年度は、米国の中心市街地活性化手法であるメインストリート・プログラムに関する公式訪問や事例視察を中心とした視察とし、平成16年11月7日より11月14日までの8日間に渡り、ニューヨーク、ボストン、ワシントンD Cの3都市を訪問した。

ダウンタウンの衰退が目立つようになった。それまで都市の中心であり、人々の生活の中心であつたダウンタウンは、治安の悪い、魅力のない街へと変貌していった。その一方、衰退したダウンタウンでは、モール化等のハードを中心とする対策が進められていくが、継続的に人々をダウンタウンに呼び戻すための十分な解決策とはならなかつた。街の個性や魅力を生み出す重要な資源であるはずの歴史的な建物が失われ、街並みが次々と画一化し魅力を失っていくことを苦慮し、これまで一線を画する方法論——メインストリート・プログラム——でダウンタウンの再生に立ち上がつたのが、ナショナルトラスト（※）である。

ナショナルトラストによる最初の取り組みは、70都市から選ばれた3都市を対象とするパイロット・プロジェクトとして、1977年に実施された。

パイロットプロジェクトの対象都市には、専属のスタッフが1名ずつ派遣された。そこではまず、

衰退の原因、不健全化の要因の特定が行われ、伝統的な資源や地域に不足する要素についての細かな調査、分析を加えた包括的な再生戦略の検討が行われた。さらに、派遣されたスタッフ間では綿密な情報や意見の交換が常に行われ、メインストリートとして開発されていった。

3年の試行期間を終え、パイロットプロジェクトの3都市全てにおいて新規事業の誘致や税収の

増加等一定の成果を収め、さらに対象都市を拡大し活動が広く展開されるようになった。

この一連の活動を通じ、現在のメインストリート・プログラムの根幹となる「4つのアプローチ

(The Main Street Four Point Approach)」（図1）

が確立され、ついに1980年に、ナショナルトラストの1つの部門として統括組織、「ナショナル・

メインストリートセンター」が創設された。

※ ナショナルトラスト(National Trust for Historic Preservation)：1949年に連邦議会の承認を得た民間非営利法人として全米規模で歴史的建造物の保

存・保護の中心組織として活動する組織。

プログラムの特徴

メインストリート・プログラムは、ナショナルトラストによる活動ゆえ、その街に古くから残る資源（建物）の保全と活用が、再生活動の大きな軸の一つとなっている。また、トップダウンではなく、コミュニティの自助的な解決努力や、地元が中心となつた活動を基本としている。「8つの基本理念」（図2）は、メインストリート・プログラムの行動哲学であり、こうした特徴が端的に表されたものである。

メインストリート・プログラムには、確立された方法論に基づいたマニュアル、そのトレーニングのための教材が完備されている。一見すると、非常にアメリカ的で、マニュアルによる画一的な対応が想像されるが、あくまでも、それらは方法論としての背景でしかなく、実際の活動は、ボラ

ーネイティングプログラムとして、参加しているローカル組織に対し情報、ツール、教育等のサービスを提供し、活性化活動を開発あるいは強化するための4つのアプローチに基づいた指導を行つて、歴史的資源の保全をベースとした活性化活動

としては、定期発行されるニュースやトレーニング教材等の出版物の発行、Webサイトやデータベースの整備等が行われている。また、カンファレンスやワークショップの企画運営も行われている。

中でも最大規模の会議は、年1回のナショナル・カンファレンスで、海外を含めた約1500人が参加する大規模な行事となつていて。

一方、技術支援としては、対象地区的市場調査、組織組成、テナントや新規事業の誘致及びそれらの計画、資金調達等、メインストリート・プログラ

ムを導入するにあたつて必要となる各専門技術について、ナショナル・メインストリートセンターのスタッフによる助言や指導、あるいは直接的な技術提供という形で行われている。

これら一連の活動は、現在わずか23名のスタッフで運営されており、そのうち9名が州、市、郡レベルのメインストリート組織を管轄するスタッ

フとして全米各地に派遣されている。組織の予算は年間約300万ドルであり、その大半が会費やサービス提供の対価で賄われている。

州、市レベルの組織は、メインストリート・コ

ーネイティングプログラムとして、参加しているローカル組織に対し情報、ツール、教育等のサービスを提供し、活性化活動を開発あるいは強化するための4つのアプローチに基づいた指導を行つて、歴史的資源の保全をベースとした活性化活動

としては、定期発行されるニュースやトレーニング教

材等の出版物の発行、Webサイトやデータベー

スの整備等が行われている。また、カンファレン

スやワークショップの企画運営も行われている。

一方、技術支援としては、対象地区的市場調査、組織組成、テナントや新規事業の誘致及びそれら

の計画、資金調達等、メインストリート・プログラ

ムを導入するにあたつて必要となる各専門技術

について、ナショナル・メインストリートセンターのスタッフによる助言や指導、あるいは直接的な

技術提供という形で行われている。

これら一連の活動は、現在わずか23名のスタッ

フとして全米各地に派遣されている。組織の予算

は年間約300万ドルであり、その大半が会費や

サービス提供の対価で賄われている。

州、市レベルの組織は、メインストリート・コ

ーネイティングプログラムとして、参加しているローカル組織に対し情報、ツール、教育等のサービスを提供し、活性化活動を開発あるいは強化するための4つのアプローチに基づいた指導を行つて、歴史的資源の保全をベースとした活性化活動

としては、定期発行されるニュースやトレーニング教

材等の出版物の発行、Webサイトやデータベー

スの整備等が行われている。また、カンファレン

スやワークショップの企画運営も行われている。

一方、技術支援としては、対象地区的市場調査、組織組成、テナントや新規事業の誘致及びそれら

の計画、資金調達等、メインストリート・プログラ

ムを導入するにあたつて必要となる各専門技術

について、ナショナル・メインストリートセンターのスタッフによる助言や指導、あるいは直接的な

技術提供という形で行われている。

これら一連の活動は、現在わずか23名のスタッ

フとして全米各地に派遣されている。組織の予算

は年間約300万ドルであり、その大半が会費や

サービス提供の対価で賄われている。

州、市レベルの組織は、メインストリート・コ

ーネイティングプログラムとして、参加しているローカル組織に対し情報、ツール、教育等のサービスを提供し、活性化活動を開発あるいは強化するための4つのアプローチに基づいた指導を行つて、歴史的資源の保全をベースとした活性化活動

としては、定期発行されるニュースやトレーニング教

材等の出版物の発行、Webサイトやデータベー

スの整備等が行われている。また、カンファレン

スやワークショップの企画運営も行われている。

一方、技術支援としては、対象地区的市場調査、組織組成、テナントや新規事業の誘致及びそれら

の計画、資金調達等、メインストリート・プログラ

ムを導入するにあたつて必要となる各専門技術

について、ナショナル・メインストリートセンターのスタッフによる助言や指導、あるいは直接的な

技術提供という形で行われている。

これら一連の活動は、現在わずか23名のスタッ

フとして全米各地に派遣されている。組織の予算

は年間約300万ドルであり、その大半が会費や

サービス提供の対価で賄われている。

州、市レベルの組織は、メインストリート・コ

ーネイティングプログラムとして、参加しているローカル組織に対し情報、ツール、教育等のサービスを提供し、活性化活動を開発あるいは強化するための4つのアプローチに基づいた指導を行つて、歴史的資源の保全をベースとした活性化活動

としては、定期発行されるニュースやトレーニング教

材等の出版物の発行、Webサイトやデータベー

スの整備等が行われている。また、カンファレン

スやワークショップの企画運営も行われている。

一方、技術支援としては、対象地区的市場調査、組織組成、テナントや新規事業の誘致及びそれら

の計画、資金調達等、メインストリート・プログラ

ムを導入するにあたつて必要となる各専門技術

について、ナショナル・メインストリートセンターのスタッフによる助言や指導、あるいは直接的な

技術提供という形で行われている。

これら一連の活動は、現在わずか23名のスタッ

フとして全米各地に派遣されている。組織の予算

は年間約300万ドルであり、その大半が会費や

サービス提供の対価で賄われている。

州、市レベルの組織は、メインストリート・コ

ーネイティングプログラムとして、参加しているローカル組織に対し情報、ツール、教育等のサービスを提供し、活性化活動を開発あるいは強化するための4つのアプローチに基づいた指導を行つて、歴史的資源の保全をベースとした活性化活動

としては、定期発行されるニュースやトレーニング教

材等の出版物の発行、Webサイトやデータベー

スの整備等が行われている。また、カンファレン

スやワークショップの企画運営も行われている。

一方、技術支援としては、対象地区的市場調査、組織組成、テナントや新規事業の誘致及びそれら

の計画、資金調達等、メインストリート・プログラ

ムを導入するにあたつて必要となる各専門技術

について、ナショナル・メインストリートセンターのスタッフによる助言や指導、あるいは直接的な

技術提供という形で行われている。

これら一連の活動は、現在わずか23名のスタッ

フとして全米各地に派遣されている。組織の予算

は年間約300万ドルであり、その大半が会費や

サービス提供の対価で賄われている。

州、市レベルの組織は、メインストリート・コ

ーネイティングプログラムとして、参加しているローカル組織に対し情報、ツール、教育等のサービスを提供し、活性化活動を開発あるいは強化するための4つのアプローチに基づいた指導を行つて、歴史的資源の保全をベースとした活性化活動

としては、定期発行されるニュースやトレーニング教

材等の出版物の発行、Webサイトやデータベー

スの整備等が行われている。また、カンファレン

スやワークショップの企画運営も行われている。

一方、技術支援としては、対象地区的市場調査、組織組成、テナントや新規事業の誘致及びそれら

の計画、資金調達等、メインストリート・プログラ

ムを導入するにあたつて必要となる各専門技術

について、ナショナル・メインストリートセンターのスタッフによる助言や指導、あるいは直接的な

技術提供という形で行われている。

これら一連の活動は、現在わずか23名のスタッ

フとして全米各地に派遣されている。組織の予算

は年間約300万ドルであり、その大半が会費や

サービス提供の対価で賄われている。

州、市レベルの組織は、メインストリート・コ

ーネイティングプログラムとして、参加しているローカル組織に対し情報、ツール、教育等のサービスを提供し、活性化活動を開発あるいは強化するための4つのアプローチに基づいた指導を行つて、歴史的資源の保全をベースとした活性化活動

としては、定期発行されるニュースやトレーニング教

材等の出版物の発行、Webサイトやデータベー

スの整備等が行われている。また、カンファレン

スやワークショップの企画運営も行われている。

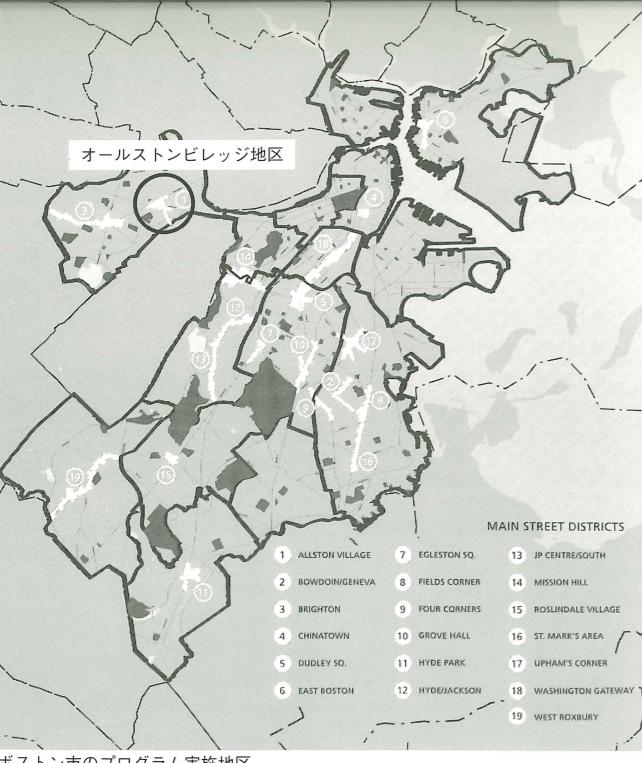
一方、技術支援としては、対象地区的市場調査、組織組成、テナントや新規事業の誘致及びそれら

の計画、資金調達等、メインストリート・プログラ

ムを導入するにあたつて必要となる各専門技術

ボストン市の活用事例

ボストンにおけるプログラムの導入



人口約60万人のボストン市は、マサチューセット州の州都であり、ニューベリーフィールド地方最大の都市で、商業・金融・文化の中心地でありながら、米国の中でも最も古い都市の一つである。また、市の単位でメインストリート・プログラムを導入している5市のうち、ボストン市は最初に導入した都市でもある。

ボストン市にメインストリート・プログラムが導入されたのは1983年にさかのぼる。当時

ボストン市の市会議員であったトマス・M・メニーノ氏は、ボストン市の「ロスリンデール地区」において試験的にメインストリート・プログラムを導入した。「建物の老朽化」と「経済投資の不足」という2つの大きな問題を抱えていた同地区であったが、メインストリート・プログラムの導入に伴うボランティア組織による活動の結果、地区の活性化を達成することができた(3年間で73件の建物ファサード改修・43件の商業ビル修復・132人の雇用の創出)。

この成功により、1995年ボストン市長となつたメニーノ氏は、メインストリート・プログラ

ムをボストン市におけるダウンタウン活性化手

法の一つとして正式に導入することとした。

現在、ボストン市のメインストリート・プログラム運営部局である「ボストン・メインストリート」では、市内の19のダウンタウンに対し、地域

の活性化のための技術支援・情報提供を行つてい

る。それら19地区はいずれも高層ビルや大規模複数の建物から構成される。

オールストンビレッジでは、建物は老

朽化し至る所に落書きがなされ、店舗は防犯用の鉄格子で覆われているといった街並みが広がっており、それらを改善することが設立の目的であつた。

現在、この地区では限られた予算のため、専従マネージャーを置くことができず、2名のパートタイムマネージャーと委員会メンバー15名程度で構成されており、これに加え年間で延べ百名強のボランティアの参加を得ている。当地区において最も重要な、2002年から2004年にかけての2年間で約1800時間のボランティア活動が提供されている。

当地区では既存建物について、ローカル組織と建物所有者が協力して改善することを積極的に推し進めている。

建物改善に対する補助金として1件当たり5000ドルを上限に資金の提供を行つてお

り、補助対象となる改良工事はサイン、店頭の鉄格子の除去、照明、庇等多岐に渡つており、補助の対象者も、建物所有者・店舗所有者・賃借人(一定の制限あり)と幅広い。ただし、改良工事の設計は地区に設置された設計委員会の審査・承認を得ることが必要となつていて、設計委員会は地区内の商店主・不動産所有者・居住者・設計者等で構成されている。認否は、設計案と「設計ガイドライン」との適合性と改良工事の実施による地域への波及効果を個別的に判断して行う。補助金の限度額は原則5000ドルであるが、申込者とローカル組織との費用負担は1対1でなければならぬとしている。

オールストンビレッジにおける設計ガイドライン

は組織運営には不十分であるため、各地区が特性を活かした独自の方法(イベント開催・グッズの販売・広告募集・企業献金等)で資金調達をして

いる。そのため、ボストン・メインストリートでは、金融のプログラムについての技術提供も行ってお

り、担当者が直接指導することもある。ナショナル・メインストリートセンターから技術指導員

が派遣されることもある。

ボストン・メインストリートは、ローカル地区

に対しプログラム導入より6年間に渡り、プログ

ラムマネージャー給料・街のハード面の改良費用・

技術援助費用・プロモーション費用についての資

金の供給を行う。また、資金面の援助のみならず

各地の民間設計会社を通して、街並みや建物ファ

サードのデザイン援助を行い、ナショナルトラ

ストや民間コンサルタントとの契約によりワーク

ショップやトレーニングを提供している。(図5)

ボストン市におけるプログラム

ボストン市における「街の歴史」をひもといたサインの設置、建物の壁を子供たちに開放し壁画を制作することも行われている。(下の写真参照)

ボストン・メインストリートとして、ローカル地区の「街の歴史」をひもといたサインの設置、建物の壁を子供たちに開放し壁画を制作することも行われている。

ボストン・メインストリートとともに、ローカル地区のプロフィールを掲載した「広報誌」の発行を行い、ローカル地区のバックアップを行つて

いる。一方で、新しいビジネス・店舗の誘致に積極的に取り組んでおり、新店舗開店時には、ボストン

市長によるリボンカット等も行われる歓迎ぶりと

数える。

店舗だけでなく、パブリックアートの制作や各

地区の「街の歴史」をひもといたサインの設置、

建物の壁を子供たちに開放し壁画を制作すること

も行われている。

ボストン・メインストリートとともに、ローカル地区のプロフィールを掲載した「広報誌」の発行を行い、ローカル地区のバックアップを行つて

いる。一方で、新しいビジネス・店舗の誘致に積極的に取り組んでおり、新店舗開店時には、ボストン

市長によるリボンカット等も行われる歓迎ぶりと

数える。

ボストン・メインストリートとともに、ローカル地区のプロフィールを掲載した「