

# Westway Development Trustの地域再生活動

小田切 康彦

## 1. はじめに

イギリスでは、Development Trust(以下DT)と呼ばれるコミュニティ組織が活躍している(2005年10月現在で335団体)。DTは、様々な地域課題に取り組む非営利組織であり、多様な団体が活動を行っている。本稿では、筆者が2005年10月に実施したこのDTへの調査から、イギリスのDTの草分け的な組織であるWestway Development Trustの活動を紹介する。

## 2. Development Trust とは

イギリスにおいて、DTには、特定の地域やコミュニティにおいて、経済、環境、社会の側面から主体的に地域再生に取り組む、独立組織であり、私利私欲を目的としない自立的運営を目標とする、コミュニティを基盤とし、地域住民が運営・マネジメントを行う、コミュニティ・セクター、ボランティア・セクター、民間セクター、政府セクターと積極的にパートナーシップを結ぶ、といった定義がなされている。

もちろん、これらの点に関しては、日本のNPO、市民活動団体等とも共通するところである。しかし、DTは、日本の組織には見られないある1つの特徴を持っている。それは、「アセットベース」の形成を目指す組織であるということである。このアセットベースの形成というのは、土地や建物などの所有権、もしくはリース権を取得して、そこに施設を建設し、その賃貸料・利用料などを収益として活動を行うことである。「DT」を規定する法律は存在しないものの、地域の人々が運営に参加し、私利私欲を迫及せずに

課題解決に努めるその姿勢は、イギリスのコミュニティ再生へ向けた大きな力となっている。

## 3. Westway Development Trustの取り組み

### (1) 設立の経緯

では、1971年に設立されたイギリス内でも草分け的なDTであるWestway Development Trust(以下WDT)の活動を見てみたい。このWDTは、ノースケンジントン地域を通過する高速道路の高架下を、自治体から長期間のリースによって借り受け、そこを開発・管理しているDTである。設立から30年以上、高架下23エーカー(約9.3ヘクタール)の土地の開発・管理を続けている。

このWDTの設立には、ノースケンジントン地域の高速道路建設を巡る大きな地域課題が関連していた。ノースケンジントン地域は、ロンドンの西部に位置しており、古くから、経済的衰退、都市施設の老朽化、生活関連施設の不足、劣悪な社会環境が問題となる、インナー・シティであった。加えて、1966年、この地域を分断する高速道路の建設が決定された。工事が開始されると同時に、地域の分断による差別問題の表面化、商業への打撃による深刻な雇用問題、そして、住居取り壊しによる住環境の悪化をまねくことになったのである。こうした状況の中、いくつかの地域住民グループは、高速道路高架下の有効利用に着目し始めた。当初は、子供の遊び場の確保という程度であったが、この高架下スペースを活用し、雇用問題、住宅問題などの解決を図ろうとしたのである。自治体との4年間あまりの交渉期間を経て、120年という長期のリース契約を締結した。そして、アセット活用を行うWDTを

立ち上げ、活動が始まったのである。

## (2) 運営のシステム

設立当初は、ケンジントンやチェルシーなどの自治体から、年間2万ポンドの交付金を受けながら活動していた。この交付金は、設立当初のトラストにとって非常に大きな資金であったが、10年間の期限付きであり、また、これ以上の交付金も見込めなかった。そこで、WDTでは、自ら収入を確保し、自立的に運営することが必須となった。まず、自治体とは、土地リース料金をこれ以上増加させないという契約を締結し、土地の利用権を確保した。そして、収益確保のための経営、すなわち所有する土地・建物を民間企業や地域の団体に賃貸・売買し、資金を得るというシステムの確立を目指したのである。この自らの経営により収益を得ながら、地域住民の利用スペースを提供するというシステムが、イギリスのDTのモデルとされてきたのである。現在、WDTでは、年間約500万ポンドの収入があるが、その8割以上はこのような土地・建物の賃貸料や建設した施設の利用料金が占めている。

WDTでは、事務局として50人を超える数のスタッフが仕事をしている。事務局は、ファイナン

ス部門やマネジメント部門などの経営に携る部門と、コミュニティ部門、エジュケーション、アート部門などの地域貢献に関わる部門が明確に区分けされており、戦略的に運営できる体制がとられている。

## (3) 高速道路高架下スペースの活用

WDTでは、高速道路の高架下のスペースを、スポーツ・レクリエーション施設運営、他の団体へのスペース提供、コミュニティ施設の建設・運営などに利用している。

まず、高架下の約3割を占めるスポーツ・レクリエーション施設であるが、ここには、トレーニング・ジム、サッカー場、テニス・コート、ロッククライミング施設など様々なスペースが設けられている。これらは、2001年に約1000万ポンドを投資して建設した「ウェストウェイ・スポーツセンター」と合わせて、地域住民の利用によって活況をみせている。どのような施設を建設するかという点については、地域の住民のニーズに合わせる一方、ある程度の収益も見込んだ施設経営を行っている。また、普段スポーツに接することのできない障害者などへ、その機会を提供することにも力を注いでいる。



オフィスとして利用されている高速道路高架下



高架下のファッション・モール

次に、他団体に対するスペースの提供であるが、これは、大きく提供先が2つに分かれる。まず1つ目の提供先は、民間企業など一般のテナントである。このスペースは、多くの分野のテナントによって利用されているが、主に事務所スペースとして、そして食品売り場や服飾店として、さらには、レストランやバー、シアターなどにも利用されている。このスペースの賃貸料が、WDTの大きな収入源となっている。

2つ目の提供先は、地域団体である。地域で活動する団体へのワークスペースとして、賃貸料を市場価格の約3割程度に抑えて貸し出している。こちらは、収益を見込んだものではない。現在、多くの地域団体に利用されているが、これらのスペースは、事務所として利用されているだけでなく、職業訓練センターや、託児所、保育所などの施設としても利用されている。これらのコミュニティ施設には、ノースケンジントン地域以外からも、多くの利用者がある。また、その他にも、公共の公園、遊歩道などの自然と触れ合うスペースなども確保されており、地元の学校の生徒などが訪れている。

#### 4. おわりに

アセット運営という営利部門と、地域貢献活動という非営利部門を共存させる仕組みは、WDTの持続的かつ自立的な活動を可能にする基盤となっている。こうした活動形態は、資金調達に苦難している日本のコミュニティ組織への示唆に富むものだろう。ただ、30年以上に渡り活動を続けているWDTにも、近年、いくつかの課題が生じてきている。

まず、開発によって利用してきた建物、特に開発当初から利用している建物の老朽化が激しくなっている点である。そのため、利用できなくなった施設を解体し、再開発する必要がある。今後は、トラストの経営活動を活発化させて、いかに早くこうした施設の再開発を果たせるかが大きな課題であるという。

また、コミュニティとの関係についても問題がある。それは、WDTの活動範囲が拡大し、地元地域を越えたものになってきたために、必ずしも地域を1番に考えた活動が行えていないという点である。現在、経営やコミュニティ事業に関わるスペシャリストの必要性が増しており、WDT内で雇用されている人々の約半分は地域外



住民に提供されているスポーツ施設（サッカー場）

の人々である。地域住民がWDTで働くためには、一定の試用期間を経なければならず、地域住民を最優先に雇用することはできていないのである。いかにして地域のニーズに答えるか、これがWDTの当面の課題である。

#### 関連サイト

・ Westway Development Trust ( <http://www.westway.org/> ).