

準自治体Public Development Authority (PDA)の原点と新展開

— Pike Place Market PDAを中心に —

前山 総一郎

要旨

地区開発においてこれまで米国において官民ですすめられる手法として、「公民連携」(Public Private Partnership)や「コミュニティ開発機構」(Community Development Corporation)といった、比較的新たで類似の開発があるが、それに対してPDAという手法を扱い、それが、その欠くべからざる核心部分において「市民の意向を絶えず内在化させ、経営に反映することを前提とするもの」だという理解が示されて来ているところにおいて、本稿は、「市民の意向」の「内在化」と「反映」とはいかなるものであるのか、という論点を追った。

PDAのしくみが生まれることとなった原点としての観光市場施設パイクプレイスマーケット(ワシントン州シアトル市)は、8エーカーの施設地で約500のビジネス関係者(商店、工芸関係、農産物関係)、350名のアパート居住者が構成し、数百万人の観光客を迎え入れる巨大な観光市場(兼、歴史保全事業)である。ここにおいてマネジメント全体とそこに、店舗利用者や多くの人々からなる関係者(constituency)がどのように接合する仕組みを補償しているのかという問いをめぐって、法務のありようと、役員の位相分析を通じておこなった。パイクプレイスマーケットPDAにおいては、先に触れた公民連携(PPP)とは全く異なった様相を呈していて、その運営が「下から」の意向を組み入れる仕組みを組み込み、かつ实际的に機能していることが確認された。

キーワード：客観主義、理性、利己主義、利他主義、資本主義

1 はじめに

いわゆる準自治体としてのPublic Development Authority(公共開発機構:PDA)は、地域開発・地区開発(area development)において、地域開発経営のために特化された自治体(特別目的政府)として設置された、法人格をもつ組織である。これまで、PDAの起源と法務、住宅地開発における展開と可能性、PPPとの位相差異分析をおこなってきたが、本稿においては、とりわけ、「公民連携」(Public Private Partnership)や「コミュニティ開発機構」(Community Development Corporation)、いわゆるCPCといった、比較的新たで類似の開発があるが、それに対してPDAというものが、その欠くべからざ

る核心部分において「市民の意向を絶えず内在化させ、経営に反映することを前提とするもの」だという理解が示されている(シアトル市)。

しかし、「市民の意向」の「内在化」と「反映」とはいかなるものであるのか。現在の所、日米の研究においてこの点を確認したものは管見の限りない。よって本稿は、地区開発経営における市民意向の内在化・反映の位相を明らかにする作業をおこないたい。これにより、Public Development Authority(今後PDAと略記する)というものの他の開発機構・手法にはない独自性が確認できると考える。地区開発経営における市民意向の内在化・反映の位相を明らかにするにあたっては、とりわけ、PDAにおけるガバナンスのありようをつかむ必要があるが、

具体的には、①マネジメントのありよう、②「支援者コミュニティ」(constituency)の存在とコミットの形、を追求したい。

本稿では、シアトル市の担当者からのヒアリングと、起源的団体でありかつ現在も最大規模のPDAである、Pike Place Market PDA (ワシントン州シアトル市)の最高責任者およびスタッフからのヒアリングにもとづいて、本作業に取り掛かりたい。

2 PPPの動向とガバナンス

—PDAのコアにフォーカスするための比較

米国民連携国民会議 (National Council for Public-Private Partnerships) 会長R.ノーマント (Norment)氏に直接伺ったところ、その見解によれば、自治体 (パブリックセクター) の組織と仕事領域が増大し、宅供給、教育、福祉、公共交通等々各種の分野で自治体が事業主となった20世紀前半に比して、1950年代以降、各種需要と負債の増大により「民」の力を評価する揺り戻しが起こった。とりわけ1980年代にバージニア州におけるハイウェイの維持管理に関わる事業をほぼ嚆矢として、公のみが主体となるのではなく公民のバランスをとる事業としてのPPPが始まった。

「公共事業」をよりタイムリー、効率的、低負担でおこなうために、民間事業に「社会」に投資してもらい、開発/運営に関わってもらう。そしてそのために、民間事業体にこれまで公団体のみがかかわってきた諸事業に参入することを許可する。そうしたことから公団体および民間事業体の間の契約は、最大限可能な柔軟性をもたせる、というものである。実際には、自治体が、開発する場所を提供し、ないしはハイウェイなどの諸施設についての諸手続きのサポートをおこない、他方民間事業体が出資して (単体ないし数社で) Special Purpose Company (特定目的会社)、いわゆるSPCを設置し、そのSPCがそれら関係者 (自治体、企業、その他) の調整をおこないながら開発・運営・管理を実施する、という形がとられる場合が多い。

そしてそのガバナンスとしては、官の音頭と民の

出資でつくる特定目的会社にあつては、多くの場合その理事は政治関係者とビジネス関係者から成ることが圧倒的に多い⁽¹⁾。



写真1 Pike Place Market施設全景

3 Pike Place Marketにおけるガバナンス

ここにおいて、Pike Place Market PDAをベンチマークとして検討してゆきたい。同PDAは、実は、1971年に始まった最古のものでありかつ最大規模のものである。1920年代からの「市場」である—現在まで続いている市場としても全米最古と言われる—が、解体と再開発にさらされたときに、市民の住民投票によって、7エーカーの「Pike Place Market歴史地区」の設定と「市場」の経営が定まったという経緯があり、そしてその経緯のなかでシアトル市 (一般目的政府:general purpose government) が、歴史保全と市場経営に特化した特別目的自治体 (special purpose government)として公共開発機構 (PDA) を創出したものである。

ワシントン州においては、ワシントン改訂州法 (RCW) 35.21.730条により、各市に特別目的政府を設置する権能が与えられており、ここにおいてもシアトル市がPike Place市場を経営させるためにPDAを創出した。ちなみに、設置と共に、シアトル市が8エーカーの諸部分順次買い上げると共にPDAに譲渡した。他方で、シアトル市は、経営条の損害が生じても、親自治体たるシアトル市にはその返済責任

は一切およばない、と設定している。

歴史保全と市場経営のフレームワークについては、別に記したことがある。本稿においては、そのガバナンスの特殊固有性を明らかにするために、とりわけ“constituency”，「関係者コミュニティ」のありように着目する。

なお、ガバナンス全体をマネジメントをふくめ、まずもって確認しておきたい。

3.1 マネジメント

PDA全体を統括するものと位置付けられるのがPDA評議会（PDA Council）であり、これは、12名の

評議会から成っている⁽²⁾。

そして、評議会の意思の下にそれに基づいて、現実のプロジェクトの仕事を遂行するのが、PDAマネジメントチームであり、新統括部長（executive director）のもとで2012年1月に、現在、下記の5つの部局に統合され・始動している。新統括部長Ben Franz-Knihgt氏によれば、かつては、オペレーション委員会、capital委員会、ソーシャルサービス委員会などなどがあり、しかもそれがマネージャーたちと連動していなかったため、それぞれのマネージャーに対応した形で部局と評議会内諸委員会をまとめ、マネージャーに対応させることとなった（図1）。

(部局)	(管轄する部長)
① Executive	Ben Franz-Knight (Executive Director)
② Asset Management	John Turnbull (Director of Asset Management & Specialist)
③ Finance	Sabina Proto (Director of Finance & Administration)
④ Market Program	Kelly Lindsay (Director)
⑤ Waterfront & Redevelopment	Ben Franz-Knight (Executive Director)

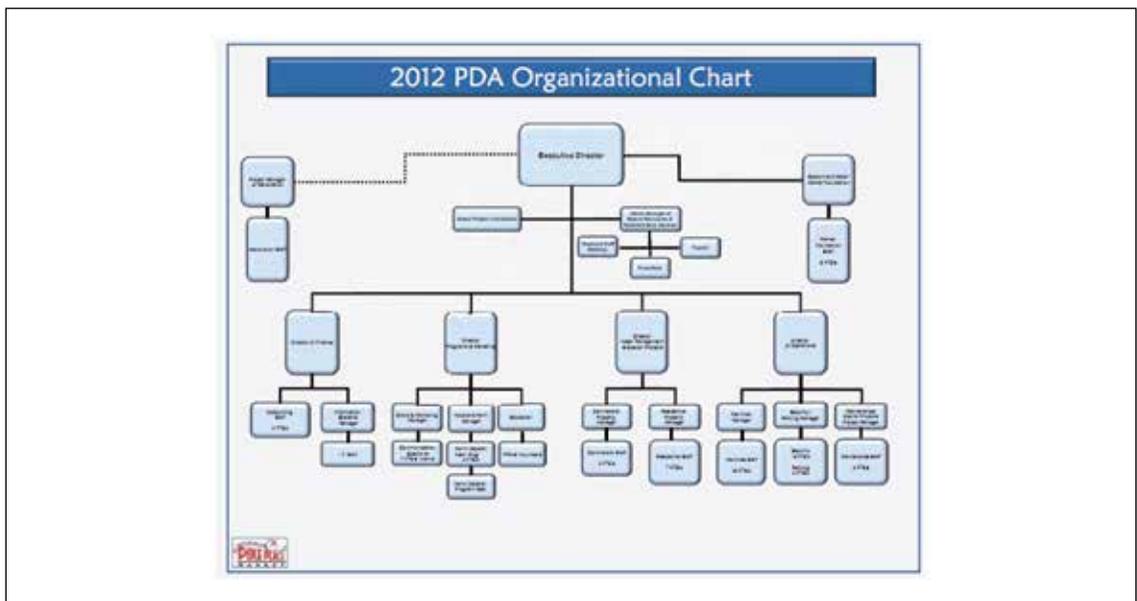


図1 Pike Place Market PDA 組織図 (2012年)

[典拠： Pike Place Market PDA 2011 Year in Review & 2012 Annual Plan,p.19]

3.2 PDA評議会 (PDA Council)

PDA評議会がこのマネジメント全体を統括すると位置付けられるという設定が、PPPにおける方式と決定的に異なる点である。市民や多くのステークホルダー（関係者）の声を基に統括するという発想に基づいている。ここで、では、それを保証しているのは何か、という疑問が湧いてくる。この点を扱ってみたい。

PDA評議員は、3つの選考ルートからの合計12名の評議員からなる。市長から選出される者が4名、constituency(支援者コミュニティ)から選出される者が4名、評議会自体から選出されるものが4名である。2012年現在の構成は、下記のようになっている。

ここにあって、三つのルートごとの属性を見ると、興味深い点が見うけられる。市長により選出さ

れる者は弁護士やソフトウェアプログラマーといった高度専門職人であり、ジョージタウン大学やスタンフォード大学の卒業生と、いわゆる一流大学卒業者が多く、また仕事も全米にまたがる傾向が強い。評議会に選出された者も、比較的近いが、どちらかというシアトル市の職員経験者や、地元ワシントン大学での講師実施者などが見受けられ、高度専門職人であるが、地元密着型と見受けられる。

Constituency（支持者コミュニティ）から選出された者は、上記二者とはかなり異なるパターンを示している。パイクプレイスマーケットに店を出す人（絵画販売、書店）や、公告会社勤務などの人であり、学歴も高くないか公的書類にアップしていない。

ここから見ると、市長サイド、また評議会自体か

表1 PDA 評議員の属性

役職	氏名	選出	職業	学歴等	その他	ホームページ
議長	James P. Savitt	市長	弁護士 (Savitt Bruce & Willey LLP)	Georgetown University Law Center	Federal Bar Association of Western Washington 前会長	◎
副議長	Ann Magnano		果実生産業	University of Washington		
	Matt Hanna		弁護士 (Cairncross & Hempelmann) (不動産弁護士)	Boston University School of Law		◎
	Bruce Burger		ソフトウェアプログラム	Stanford University	FareStart 理事等 (現在), マイクロソフト社プログラムマネージャー (以前)	
秘書官・財務	Gloria Skouge	Constituency	電話会社 (Verizon)	※		
	Patrik Kerr		画家および絵画販売 (Patrick Kerr Pen and Ink)	※		◎
	David Ghoddousi		書店主 (Lion Heart Book Store)	※		
	Jill Andrew		公告会社勤務 (Certified Folder Display Service, Inc.)	Walla Walla Community College		
	John Finke	評議会	デベロッパ	University of Illinois; University of Washington (修士)	シアトル市 Community Development 部職員 (以前)	○
	Jackson Schmidt		弁護士	University of Iowa (修士); Southern Illinois University (修士)	Iowa Law Review 誌編集者 (以前); King County and Washington State Bar Associations (以前)	◎
	Bruce Lorig		不動産開発会社経営 (Lorig Associates)	※	ワシントン大学講師; American Institute of Architects 会員	◎
	Gerry Kumata		建築家および Gerald H Kumata & Associates 経営	※		○

※学歴については公式文書から確認できなかった者。

【典拠： Pike Place Market News Vol.36-5 (May2010), 38-9 (Sept 2012)

らPDAに送られるのは、弁護士や不動産開発会社、建築家などのスペシャリストである。他方、支持者コミュニティから選出されてきているのは、パイクプレイスの地で店をだすまさにその人々である。

4 Constituency（支持者コミュニティ）の法的位置づけとガバナンスにおける布置

以上のガバナンスにおいて、Constituency（支持者コミュニティ）がPPPやCDCなどの他の組織や方式にはない、固有の位置づけと機能がある。この点について、法的位置づけとガバナンスにおいていかなる形でConstituency（支持者コミュニティ）が設定されているのか、を確認したい。

4.1 定款 (Bylaw)

支持者コミュニティのありようについて、定款⁽³⁾から①Constituency（支持者コミュニティ）の形式と存在理由、②PDAとの関わり、③役員を選出、の各点を確認したい。

4.1.1 形式と存在理由

まず、「誰がメンバーとなれるのか？」という問いについて、次の条項が見られる：

「第3条 構成員

第1項 Constituency（支持者コミュニティ）は、パイックプレイスマーケットに関心を持つ、16歳ないしそれ以上の全ての人に開かれている。

第2項 メンバーとなるためには年間ないし年間の一部につき、1アメリカドルを支払わなければならない。

第3項 メンバーシップである年は、5月1日から次年の4月31日までとする。

第4項 メンバーシップの権利は、登録に署名し、支払いをおこなって30日以降に発生する。」⁽⁴⁾

ここにおいて、定款としては、「16歳以上の全ての人で、年間1ドル払う意思のある者」が支持者コミュニティとされている。

存在理由にかかわる点であるが、定款に「第1条第2項 支持者コミュニティとは、1993年11月3日に制定されたPDAチャーター（PDA Charter）、及びシアトル市自治体通則3.110章(Municipal Code of the City of Seattle)に則り設置されるものである」とある。

また「第2条第1項 支持者コミュニティは、パイックプレイスマーケットの利益に影響するPDA評議会とPDAスタッフのおこなう全ての過程と諸決定に対して参加し、それを監督するためのフォーラムを提供する。このフォーラムと監督は、PDA評議員やスタッフの提言や議論および活動に関する報告をおこなうことを含むものである。支持者コミュニティの役員は、支持者コミュニティ（constituency）の活動とマーケットコミュニティ(Market community)の見解をPDA評議会とスタッフに対し、パイックプレイスマーケット歴史委員会のメンバーに対し、シアトル市議会に対し、また他の政府（自治体）職員に対し、そしてパイックプレイスマーケットの諸事項に関心を抱く人々に対して伝えるべきものである。」とされる。

つまり、Constituency（支持者コミュニティ）とは、PDA評議会とPDAスタッフに対して、彼等がおこなう全ての「過程と諸決定に対して、参加し、監督する」ためのフォーラムを提供するというものであり、「過程と諸決定に対して、参加し、監督する」ことを保証するしくみとして設置されたものであることが見て取れる。

ちなみに、「支持者コミュニティ」(constituency)の活動とマーケットコミュニティ(Market Community)の見解」という箇所に見えるが、支持者コミュニティ（これ自体はワシントン州民の全てと法的に解釈される）にあって、パイックプレイスマーケットの店主や従業者からなる「マーケットコミュニティ(Market Community)」がその核を現実的になすであろうことが想定されていることが興味深い。

4.2 PDAとのかかわり

ここには二つの側面があることが見てとれる。第一に、PDA評議会の行為に対する同意ないし同意保留権であり、第二はPDA評議会への人的派遣である。

4.2.1 PDA評議会の行為に対する同意ないし同意保留権

まず、第2条2項のa項目からd項目において、下記の形で、それに関する事項を定義している。

「第2条2項

支持者コミュニティはまた：

- a PDAチャーターの改訂に係る提言につき、考察の上、同意する、ないしは同意しない
- b 支持者コミュニティに直接関わる事項を扱う、PDAの諸規則と規程に関する改訂に係る提言につき、考察の上、同意する、ないしは同意しない
- c 社団役員(corporate official)の補償および社団役員により起こされた、補填さるべき出費の性質と上限に関する、PDA評議会の諸決定につき、考察の上、同意する、ないしは同意しない
- d 監査役の選挙ないし選定に関するPDA評議会の決定につき、考察の上、同意する、ないしは同意しない」⁽⁵⁾

すなわち、PDAの設置特許憲章にあたるチャーター(charter)⁽⁶⁾の改訂、支持者コミュニティに事項に関するPDAの諸規則と規程、PDA評議員(社団役員)の補償、監査役の選定、の4つの事項について、PDA評議会からの提起に対して同意ないし同意保留権を持つこととなっている。

4.2.2 PDA評議会への支持者コミュニティからの人的派遣

第2条2項のe事項に下記の形で、PDA評議会への支持者コミュニティからの人的派遣が示されてい

る：

「e 指名ないしは投票により、一人のメンバーを、前任の任期終了時ごとに、PDA評議会メンバーシップに選出すべきものであり、以後選出された者は支持者コミュニティの代表として(as a Constituency Representative)PDA評議会に派遣される。」

後ほど述べるように合計11名の支持者コミュニティの役員、そしてそのうち4名の役員がPDA評議会に派遣される形となっている(先のPDA評議員のリストでは、そのうち、Gloria Skouge, Patrik Kerr, David Ghoddousi, Jill Andrewが支持者コミュニティからの選出・派遣役員である)。このe項目の規定では、それが「支持者コミュニティの代表として(as a Constituency Representative)PDA評議会に派遣される」ものと位置づけられている。

4.3 役員の選出

語“constituency”を暫定的に「支持者コミュニティ」と試訳しているが、ヒアリングに応じてくれた各人にあっては「コミュニティ」「人々」「商店のオーナー達」、「公式にはおおよそ16歳以上のワシントン州民」と、相当に中のあるコメントをくれたほどであり、規定しにくいものである。これは、実際には、イシューごとに100~700人とメンバーの数が変わる。また、現実には、スモールビジネスのオーナーが占めることとなっている」とされる(統括部長Ben Franz-Knight氏)⁽⁷⁾。

現実的にはマーケットの商店オーナー達がイメージされているが、法務的には16歳以上のワシントン州民が資格をもつものであり、この手のアモルフとも呼べる、役員選定プロセスは特殊かつ固有と見える。

定款で当該の点を具体的に見ると、下記の形となっている。ポイントのみで見て行きたい：(「第7条 選挙」)⁽⁸⁾

- ・支持者コミュニティの選挙は毎年7月の支持者コミュニティ定例会議においておこなわれる。議長と副議長は偶数年に選挙がおこなわれる。秘書官兼財務担当は奇数年に選挙がおこなわれる。(第1項)
- ・PDA評議会へ派遣する支持者コミュニティメンバーの指定は、毎年7月の支持者コミュニティ定例会議においておこなわれる。(第2項)
- ・役員およびPDA評議会へ派遣される者の選挙は、「候補指名委員会」が用意する候補者リストからおこなわれる。候補者は、また、支持者コミュニティのメンバーの請願により立てられ、またフロアからの指名より立てられることが認められる。(第3項)
- ・「候補指名委員会」はその職務として、支持者コミュニティとPDA全体への責任性、役員からのアドバイス、署名の有効性の確認をおこなう。(第4項)
- ・候補者になる意向のある者は、選挙前一週間以上前に、20人以上の署名を備えた請願を候補指名委員会に提出しなければならない。(第5項)
- ・選挙実施の責任は、議長、副議長、秘書官兼財務担当、最高委員会より選出されたもう一人の委員のチームにある。(第6項)

- ・選挙実施に責任を持つ役員は、選挙のガイドラインを策定する。(第7項)

つまり、支持者コミュニティの役員（議長、副議長、秘書官兼財務担当、PDA評議員を兼ねる者）に立候補したい者は、選挙日の1週間以上前に、20名の署名を集めて立候補届け（請願）を選挙管理委員会に提出する。候補指名委員会によって署名の有効性確認がおこなわれ、確定選挙実施に責任を持つ役員により選挙のガイドラインが策定された上で、選挙が実施される。広範な人々からの立候補届があり得るケースを想定し、このような制度的な選挙実施体制が組まれることとなっている。

4.4 PDAガバナンスにおける「支持者コミュニティ」の布置

法務的側面とともに、支持者コミュニティがどのように実際的に構成され、機能しているのかについて確認したい。

第一に、選出された支持コミュニティ役員を確認してみたい。実際に選出された役員は下記の形となっている(表2)。

先のPDA評議会の役員、とりわけ市長からの選出組と評議会からの選出組にあって、パイクブレイスと関わりつつも、スペシャリストとして関わる形で

表2 Constituency役員の属性

役職	氏名	職業	学歴等	その他	ホームページ
議長	Thomas Graham	自営業	Seattle University		
副議長	Teagan McDonald	芸術家	※		
秘書官兼財務担当	Sharon Murai	自営業 (MarketTPs4Kids)			○
PDA Council メンバーとして参加	Jill Andrew	公告会社勤務 (Certified Folder Display Service, Inc.)	Walla Walla Community College		
	David Ghoddousi	書店主 (Lion Heart Book Store)	※		
	Patrik Kerr	画家および絵画販売 (Patrick Kerr Pen and Ink)	※		◎
委員	Gloria Skouge	電話会社 (Verizon)	※		
	Ben Kirchner	店舗店主	※		
	Joan Paulson	PDA 職員	※	シアトル市職員(以前)	

る 이슈が討議され、PDA評議会担当の支持者コミュニティ役員がそれをPDA評議会に議題その他として持ち込むことである。

第二に、支持者コミュニティ総会に、PDAスタッフが参加し、密接な形でプレゼンテーション、意見交換、意見傾聴をした上で、そこで共通の見解とされるものが、後日PDA評議会での討議に付される（ないしはそれにむけて検討される）ということがある。この二つのルート——担当役員を通じてのPDA評議会への提起とPDAスタッフを通じての提起の二つ——を通して、関係者が抱えている悩み、提案、意向が、パイクプレイスマーケット全体を統括するPDA評議会に密接に届けられる仕組み（定款、選挙プロセス）と機能がつくられている。



写真2 Pike Place Market PDAの事務所

5 おわりに

地区開発においてこれまで米国において相当数すすめられてきた手法として、「公民連携」（PPP）や「コミュニティ開発機構」（CDC）といった、比較的新たで類似の開発があるが、それに対してPDAというものが、その欠くべからざる核心部分において「市民の意向を絶えず内在化させ、経営に反映することを前提とするもの」だという理解が示されて来ているところにおいて、本稿は、「市民の意向」の「内在化」と「反映」とはいかなるものであるの

か、という論点を追った。

パイクプレイスマーケットは、8エーカーの施設地で約500のビジネス関係者（商店、工芸関係、農産物関係）、350名のアパート居住者が構成し、数百万人の観光客を迎え入れる巨大な観光市場（兼、歴史保全事業）である。マネジメント全体とそこに、店舗利用者や多くの人々からなる関係者（constituency）がどのように接合する仕組みを補償しているのか。この点を、法務のありようと、役員の位相分析を通じておこなった。パイクプレイスマーケットPDAにおいては、その運営が「下から」の意向を組み入れる仕組みを組み込み、かつ実際に機能していることが確認された。これは、先に触れた公民連携（PPP）にあっては、全く異なった様相を呈していることが確認された。

【註】

(1) PPPにおいて自治体が民間企業と出資してつくられるエージェンシーにあつては、その理事会が専ら政治関係者とビジネス関係者で理事(director)が占められていることが多い(例:サン・バーナーディーノ市経済開発Corporation)(前山 2012)

(2) ヒアリング

対象 : Jennifer Maietta (Commercial Property Portfolio Manager)

年月日: 2012年8月22日(木)

場所 : Pike Place Market PDA事務所(ワシントン州シアトル市)

(3) Bylaw of the Constituency of the Pike Place Market Public Market Preservation and Development Authority

(4) Ibid,p.2

(5) Ibid,p.1

(6) Charter of Pike Place Market Preservation and Development Authority. As amended Aug 28,2003.

(7) ヒアリング記録

対象 : Ben Franz-Knight (役職 Executive Director, Pike Place Market PDA)

年月日: 2012年5月29日(火)

場所 : Pike Place Market PDA事務所(ワシントン州シアトル市)

(8) Ibid,p.5

(9) Ibid,p.2 「第3条 構成員. 第2項 構成員としての1年間ないし1年の一部の期間, 1アメリカドルの支払いが義務づけられる。」

(10) MINUTES ,Pike Place Market Constituency • Executive Committee Meeting • July 29, 2010. 同会議での主な議題は、下記のようなものであった。

○2010年の選挙報告および承認 ○リノベーションのアップデート報告

○Western AvenueとVirginia Streetの交差点 ○選挙ガイドライン委員会の設置

(11) MINUTES, Pike Place Market Constituency •

Executive Committee Meeting • April 29, 2010

(12) Pike Place Market Constituency General Assembly Meeting (October 18,2011)

※本研究は科学研究費補助金 基盤研究(C) (課題番号225305653)の助成を受けたものである。

【参考文献】

[資料]

- Charter of Pike Place Market Preservation and Development Authority. As amended Aug 28,2003.
- Bylaw of the Constituency of the Pike Place Market Public Market Preservation and Development Authority
- City of Seattle (Department of Community Development),1983 A Final Report on the Preservation and Redevelopment of the Pike Place Market
- City of Seattle(Department of Community Development) ,Guide to the Department of Community Development's Pike Place Market Records 1894-1990

[文献]

- Pacifica Law Group, 2012, *Fifty Years of 63-20 Financing: Revisiting an Alternative Development Tool for Washington State Agencies and Municipalities*
- Porter,O.,2008, *Public/Private Partnerships for Local Governments*, AuthorHouse
- 前山 総一郎, 2010, 「都市行政における市民事業体の準自治体化をめぐる基礎研究のための覚え書き--PPPとPDAのディメンション」 『八戸大学紀要』 41号
- 前山 総一郎, 2011, 「準自治体Public Development Authority (PDA)の起源と法的ステイタス」, 『八戸大学紀要』 42号

Origin and Development of “Quasi-municipality” Public Development Authority (PDA) -In the Case of Pike Place Market PDA (Seattle, WA)

Soichiro MAEYAMA, Ph.D

New method for community development, Public Development Authority (PDA) has been driven in US. Established as a “quasi-municipality” by local governments, PDAs have committed for community development for such as redevelopment for shrinking residential complex, comprehensive areal developments etc. The core of which basis is “internalizing the citizens’ intention, and reflecting it to management is the prerequisite”. This article aims at clarifying what is “internalizing the citizens’ intention, and reflecting” in PDAs.

Pike Place Market PDA is taken as the benchmark for that in this article. It is the origin-facility of PDAs with 500 businesses (tenants) and 350 apartment units in the 8 acre property, and is the sightseeing market as well as historical preservation sites. The system is examined in terms of asking how business management and tenants and “constituency” are involved in organic link through provisions and institutional governance. As the result, we recognized that, compared to the relatively “similar” method such as PPP, Pike Place Market PDA has the well-planned devices for the “citizen” driven governance (such as “constituency” system). And that they function in stable manner.

This research is supported by [GRANT-IN AID FOR SCIENTIFIC RESERCH (C)[KAKENHI]] (Research Number 225305653) from the Ministry of Education, Culture, sports, Science and Technology.