

大阪市住宅供給公社

大阪市外郭団体等への関与及び監理事項等に関する条例施行要綱第8条第1項第1号から第4号に掲げる事項

1 当該法人を通じて達成しようとする本市の施策の内容

子育て世帯をはじめとする中堅層向けの比較的規模の大きい良質な賃貸住宅を適正な賃料で供給することにより中堅層の市内居住を促進すること。

2 当該法人以外の法人その他の団体によっては1の施策を達成することが困難である理由

当該法人は、地方住宅供給公社法（以下「公社法」という。）に基づき、本市が全額出資して設立した住民の生活の安定と社会福祉の増進に寄与するため住宅を必要とする勤労者に居住環境の良好な住宅を供給することを目的とする法人であって、市内に多くの既存の住宅ストックを保有しており、1の施策に沿った事業活動を行うことができる条件が整っている数少ない事業者であるため。（大阪市外郭団体の指定に関する基準を定める規程第3条第1項第1号ア（ウ）に該当）

3 1の施策を達成するために当該法人に求める役割

市内において、その保有する公社賃貸住宅ストックを適切に維持管理し、子育て世帯をはじめとする中堅層向けの比較的規模の大きい良質な賃貸住宅を、適正な賃料で将来にわたって安定的かつ継続的に供給すること。

4 当該法人に3の役割を果たさせる上で当該法人が行う本市の果たすべき役割を補完し又は代替する活動（以下「本市の補完・代替活動」という。）について本市が指導及び調整をすることが必要であり、かつ、監理という手法が当該法人の事業活動に対する他の指導及び調整の手法と比較してより適切かつ効果的であるとする理由

(1) 当該法人が行う本市の補完・代替活動の指導及び調整の必要性

市内において住宅の賃貸事業を営む民間事業者は収益力の高い単身者向けの小規模な住宅を供給する傾向にある。

このように民間の賃貸住宅市場では十分供給されていない相対的に収益力の低い中堅層向けの比較的規模の大きい住宅を、当該法人に継続的かつ安定的に供給させるためには、当該法人の事業活動の方針等について、当該法人の自律性にゆだねるのではなく、本市が一定の指導及び調整をする必要がある。

(2) 監理という手法の比較優位性

当該法人の事業活動の方針等をコントロールするためには、公社法上の設立団体としての本市が有する影響力を通じて当該法人の事業経営全般を監理することが最も効果的である。