

## 資料3－1

住宅まちづくり審議会資料  
令和7年12月8日  
都市計画部住宅課

### 借上型区立住宅の契約満了に伴う対応について

第4次新宿区住宅マスターplan（平成30年1月策定）では、借上型区営住宅は令和9年度から所有者との契約期間の満了を迎えることから、住宅の返還を行っていかなければならず、建替えも含めた区営住宅のストック改善が必要とされている。このため、区立住宅全体の供給のあり方について検討しているところである。

この度、令和9年1月より特定住宅が終了し、同年4月より借上型区営住宅の契約満了を迎えることから、以下のとおり建物所有者及び入居者へ対応していく。

#### 1 区立住宅

##### (1) 区営住宅

住宅に困窮する所得が一定基準以下の区民に対し、低廉な家賃で賃貸する住宅

##### (2) 特定住宅

中堅所得者層の子育て世帯を対象に、特に期間を定めた暫定的住宅制度（特定住宅制度）に基づく住宅

##### (3) 事業住宅

木造賃貸住宅地区整備促進事業等のまちづくり推進事業に基づく住宅の建替え又は除却により、住宅に困窮し又は仮住宅を必要とする区民に対し提供する住宅

（令和7年4月1日現在）

種 別		団地数	戸数	
区営住宅	所有型	14棟	645戸	1,058戸
	借上型	38棟	413戸	
特定住宅	所有型	5棟	43戸	377戸
	借上型	28棟	334戸	
事業住宅	所有型	3棟	53戸	54戸
	借上型	1棟	1戸	

#### 2 経緯

- 平成3年度～ 借上型区民住宅（借上期間20年）の開始（福祉型・一般型）  
平成8年 公営住宅法の一部改正（供給方式に借上・買取方式が追加）  
平成10年～ 借上型の福祉型区民住宅を借上型区営住宅として管理開始  
平成23年 区立住宅管理条例の改正（特定住宅制度の導入）  
平成24年度～ 一般型区民住宅の制度見直し及び特定住宅制度の開始  
令和9年1月～ 特定住宅の制度終了  
令和9年4月～ 借上型区営住宅の契約満了

### 3 入居者との契約形態等

	特定住宅(～H24. 3. 31)	特定住宅(H24. 4. 1～)	借上型区営住宅
使用許可の 契約方式	借地借家法における 普通借家契約※ ※借地借家法により、 転貸借終了通知の 6 か月後に転貸借終了	借地借家法における 定期借家契約	新宿区立住宅管理条例における使用許可 (公営住宅法)
使用許可の 契約期間	3年間 (3年毎に再契約)	5年間 (入居要件を満たす とき 5年毎に再契約)	契約満了日まで
使 用 料	使用料限度額に達す るまで応益応能方式 に傾斜方式 (毎年 3. 5 %ずつ上昇) を加味	使用料限度額	応益応能方式
その他の こと			借上終了に伴い他の 区営住宅へ入居する 場合、入居資格要件の 適用除外、特定入居有

### 4 借上型区立住宅の契約満了に向けた考え方（案） 詳細は別紙参照

#### (1) 特定住宅

制度発足当初から 15 年で終了することとしているため、それ以降は更新しない。契約満了までの期間が短い空住戸は、所有者と協議の上、満了前に返還する。

#### (2) 区営住宅

住宅に困窮する低額所得者のセーフティネット住宅として区が一定規模の施設を維持する必要があるため、契約を更新する。

#### (3) 事業住宅

現入居者が退去した際に、借り上げている住宅を解約する。

### 5 今後の予定

令和 7 年 12 月 15 日 新宿区居住支援協議会

令和 9 年 1 月 26 日 借上型特定住宅（5 戸）の返還

4 月 9 日 借上型区営住宅（3 戸）の現契約終了