資料3－1

マンション防災推進検討会　第1回検討会

マンション防災に係る論点・課題について

2026年11月27日

三菱UFJリサーチ&コンサルティング

世界が進むチカラになる。
MUFG

マンション防災に関する論点・課題の整理について

本資料では、各世帯、マンション全体、地域・地方公共団体に関わる課題・論点を12に集約し、網羅的に整理した。

- マンションの多様性を踏まえ、所有・利用関係、防災体制、建物属性から想定される課題の状況の違いについても整理した。

12の課題・論点のうち、居住者の行動を中心としたマニュアルの内容を検討する上で特に関連する論点(1～6)、及びマニュアル全体の検討に係る論点(10～12)を中心にご確認いただきたい。

検討の論点

マニュアル初版に特に関連

1. 在宅避難の必要性・考え方の浸透
2. 各住戸における備蓄と室内の安全対策
3. 在宅避難の可否判断
4. 安否確認
5. ライフライン停止時の生活機能の確保
6. 在宅避難下における要配慮者への支援・健康管理
7. 在宅避難における役割分担
8. 自治体・地域との連携
9. インセンティブ・制度化

マニュアル全体に関連

10. マンションの多様性への配慮(所有・利用関係、防災体制、建物の属性に応じた課題・対応)
11. 想定する災害リスク(地震・水害対策)
12. 防災マニュアルの形式・編集方針

マニュアル初版に関連

1. 在宅避難の必要性・考え方の浸透

建物が安全で、自宅で生活を続けられる場合には、マンションでの在宅避難を推奨する。

- マンションは耐震性・耐火性が高く、建物が安全で、自宅で生活を続けられる場合には、在宅避難を推奨する。
- 在宅避難の必要性は、居住者自身の特性によって異なるが、地域・マンションごとにも異なる可能性。
- 自ら居住するマンションの耐震性、立地地域のハザードマップ情報、周辺の避難所等の指定状況、建物及び地域の被害等、想定される災害リスクが、居住者に十分に把握されていない可能性。
- 国が公表するマニュアルでは「在宅避難の標準像」を分かりやすく示すことが求められる。

視点	類型	課題（具体的内容）
所有・利用関係	分譲	防災対策への関心度により、在宅避難の理解度に大きな差が生じる。
	分譲賃貸	賃借人が管理組合の総会等には参加しないため、在宅避難の考え方が共有されにくい。
	民間賃貸	入居者の入替わりが多く、防災情報が伝わりにくい。
	公的賃貸	高齢者等が多い場合、在宅避難時の生活継続への配慮が必要。
防災体制	管理組合が主導	防災訓練や啓発により在宅避難の広報がしやすいが、理事会のみが担い手の場合、理事の負担から活動の広がりを求めづらい。
	自治会等の任意団体が主導	任意団体加入者が活動の基本的な範囲となり、マンション全体への浸透が課題となる。
	管理組合と任意団体が連携	両組織の取組方針・周知内容を整理しないと、マンション全体への広報が難しい。
	組織なし	啓発機会が限られ、防災情報が居住者等に浸透しにくい。。
建物属性	小規模	防災活動の担い手が少なく啓発が継続しにくい。
	超高層	ライフライン停止への不安が強く、在宅避難への理解が進みにくい。
	高経年	建物の安全性への不安から外部避難志向が強い。
	新耐震	建物安全性への過信により備えが不十分になる場合がある。

マニュアル初版に関連

2. 各住戸における備蓄と室内の安全対策

在宅避難を支える基盤は備蓄と住戸内安全対策である。

- 各家庭では水・食料・携帯トイレ・医薬品等の備蓄が基本となる。
- 負傷防止と避難継続の観点から、平時からの家具固定やガラス飛散防止が必要である。
- ローリングストックにより無理なく備蓄を継続することが望ましい。
- マンション全体（共用部分）での保管場所や物資・資機材を十分に確保できない場合もあり、各世帯での備蓄とマンション全体の共用備蓄の役割分担を整理する必要がある。

視点	類型	課題（具体的内容）
所有・利用関係	分譲	マンション全体での備蓄に依存し各戸での備蓄が進まないことがある。
	分譲賃貸	賃貸居住者に対する周知は、区分所有者及び管理組合となり、経路が複雑になりやすい。
	民間賃貸	退去時の原状回復義務への懸念から本格的な家具固定等の安全対策が進みにくい。
	公的賃貸	要配慮者向けの備蓄物資の確保が必要。
防災体制	管理組合が主導	マンション全体の備蓄を主導しやすいが、各戸での備蓄が前提であることの周知が必要。
	自治会等の任意団体が主導	保管場所の確保や防災対策予算等への主体等について、管理組合との協議を要する。
	管理組合と任意団体が連携	管理組合・任意団体間の役割分担が曖昧になりやすい。
	組織なし	各戸任せとなり、備蓄状況の格差が生じやすい。
建物属性	小規模	共用部分の備蓄倉庫を確保しにくい。
	超高層	エレベーター等のライフライン停止を想定し、長期の在宅避難を念頭においた備蓄が必要。
	高経年	配管の損傷等による断水等からの復旧までに時間を要する場合に備えた備蓄が重要。
	新耐震	停電対策や非常用電源の備えが重要。

マニュアル初版に関連

3. 在宅避難の可否判断

在宅避難の判断基準は誰がどのように行うことが可能か

- 発災直後には、自宅で生活を継続するか避難所へ移るかの判断が求められる。
- 専門家でなくても建物・設備の被害状況から簡易に判断が可能な基準をマニュアルで示せるか。
- 防災組織による被災状況の確認や情報提供のあり方、情報提供に伴う責任の考え方は、関係者と引き続き検討する。

視点	類型	課題（具体的内容）
所有・利用関係	分譲	専門知識を有する人材がいない場合、管理組合・居住者としての判断が困難。 管理会社とすぐに連絡が付かない場合の、正確な被害状況の把握が課題。
	分譲賃貸	
	民間賃貸	オーナー・管理会社とすぐに連絡が付かない場合の、正確な被害状況の把握が課題
	公的賃貸	供給・管理主体が判断・支援できるが、居住者自身の理解不足が課題。
防災体制	管理組合が主導	専門家へ建物の被災状況等の調査依頼等を実施する前提で、組織として一定の判断は行える。 区分所有法上の団体の目的の範囲内の検討を要する。
	自治会等の任意団体が主導	建物・敷地等の管理を目的とした団体ではなく、被災状況等の調査・判断等は困難であり、在宅避難の可否決定が課題となる。
	管理組合と任意団体が連携	共用部分の被害状況を確認し、緊急工事を行う管理組合と、任意団体が行う防災活動との役割分担を管理規約や防災マニュアル等に定める必要がある。
	組織なし	
建物属性	小規模	居住者が少なく、被害の確認や在宅可否の判断を行える専門知識を有する人材やリーダー人材が不足する場合がある。
	超高層	エレベーター等のライフラインが途絶した場合、高層階では在宅避難が困難となるおそれ。
	高経年	建物・設備の老朽化による損傷リスクが高く、在宅避難の判断が困難となりやすい。
	新耐震	建物は無事でも設備停止で在宅避難が困難になる場合がある。

マニュアル初版に関連

4. 安否確認

安否確認は家族・住戸・マンション全体へ段階的に行う必要がある。

- 家族間の連絡方法や集合場所は平時から確認しておく必要がある。
- 発災後は安否確認カード等を活用し、マンション内で迅速に無事を共有する。
- 要配慮者が居住する住戸は優先的な確認対象となる。
- 名簿の管理が十分でない場合は、迅速な安否確認が困難となる恐れがある。

視点	類型	課題（具体的内容）
所有・利用関係	分譲	近年の個人情報保護やプライバシー意識の高まりを受けて、名簿整備自体が困難に。 名簿の対象者の範囲と情報の取扱いは、マンション全体で対応する課題として、関係者と引き続き検討する。
	分譲賃貸	管理組合側が賃借人情報を十分に把握できていないこともある。
	民間賃貸	全入居者の状況を十分に把握していない。
	公的賃貸	対象者が多く安否確認に時間を要する。
防災体制	管理組合が主導	平時から訓練等で経験できていれば、災害時にも組織的な確認体制を構築しやすいが、居住者情報の整備・更新と個人情報の取扱いが課題。規模が大きいマンションの場合、管理組合のみでは理事の負担増が課題。
	自治会等の任意団体が主導	管理組合が、各戸からの届け出のルールを定め、名簿を作成し、安否確認時の情報の利用方法について、管理組合と任意団体の役割分担を明確にする必要がある。
	管理組合と任意団体が連携	
	組織なし	確認方法について事前に居住者間で共有されず、十分な確認ができない可能性がある。
建物属性	小規模	特定の居住者に確認作業の負担が集中するおそれ。
	超高層・団地	フロア数が多く情報集約に時間を要する。 団地の場合、棟別の安否確認体制を確保しておく必要がある。
	高経年	居住者に高齢者等の要配慮者が多い場合は災害発生以降、こまめな確認が必要となる。
	新耐震	比較的若い居住者が多く、日中不在時の確認が課題。

マニュアル初版に関連

5. ライフライン停止時の生活機能の確保

マンションではライフライン停止が在宅避難継続の最大の障害となる。

- 停電や浸水の発生により、ポンプやエレベーター等の設備が使用できず、水の利用や物資の搬入や屋外への移動等に支障が生じやすい。
- 排水設備への損傷の可能性があるため、損傷がないことが確認されるまでは下水の利用は控える必要があり、各世帯では携帯トイレの使用などの対応が必要となる。

視点	類型	課題（具体的内容）
所有・利用関係	分譲	管理組合としての意思決定が困難な場合、設備の復旧は進みにくい。 管理委託契約の内容や管理組合の体制によって異なるが、災害時の対応を管理委託契約で明記している場合であっても、管理会社の従業者等が被災している場合や、広域災害時に復旧対応に係る需要が集中し設備の復旧に時間を要することがある。
	分譲賃貸	ライフラインの復旧までの対応に関して、所有者経由での情報伝達が遅れることがある。
	民間賃貸	オーナーの判断や管理会社への委託内容に依存する。
	公的賃貸	管理主体を通じて、ライフラインの復旧までの生活上のルールは周知されやすい
防災体制	管理組合が主導	ライフラインの復旧までの生活上のルール（排水制限等）を全戸に周知しやすい。
	自治会等の任意団体が主導	共用部分の設備の操作・復旧判断を行う管理組合との協議が必要となる。
	管理組合と任意団体が連携	共用部分の設備の操作・復旧判断や居住者の生活支援に関して、役割分担が必要となる。
	組織なし	設備停止時の情報共有や操作・復旧判断が難しく、被害を拡大させる恐れがある。
建物属性	小規模	非常用発電機等の備えがなく、ライフライン復旧までの生活機能の確保が困難となるおそれ。
	超高層	特に高層階では、エレベーター停止、断水等により生活機能の確保が困難となる恐れ。
	高経年	配管や受水槽等の設備が老朽化し、損傷のリスクが高い。
	新耐震	建物への被害が少ない場合でも、地下設備等への浸水によりライフライン停止リスクがある。

マニュアル初版に関連

6. 在宅避難下における要配慮者への支援・健康管理

要配慮者への支援と健康管理は在宅避難継続の重要課題である。

- 「特別な人」ではなく誰もが要配慮者になり得る視点が求められる。
- （医療的配慮・介護への依存度の大きな居住者は本マニュアルの対象外とした上で）ライフライン停止時に生活が困難な居住者への配慮が必要である。
  - 移動や物資運搬が困難な高齢者・障がい者・乳幼児、日本語での意思疎通に困難のある外国人等
- 平時から要配慮者名簿などにより支援対象を把握することが重要である。
- エコノミークラス症候群、熱中症等の健康リスクに注意が必要である。

視点	類型	課題（具体的内容）
所有・利用関係	分譲	個人情報の共有が難しく支援対象を把握しにくい。 ※総務省通知（総行住第49号　平成27年5月12日）では、管理組合等を自主防災組織や災害弱者等の名簿情報の提供先として位置付ける等の考え方が示されたが、実態は不十分。
	分譲賃貸	要配慮の賃貸居住者に関する情報が管理組合に共有されない。
	民間賃貸	居住者情報そのものが不足している。
	公的賃貸	要配慮者が多く居住する団地等も存在し、情報伝達や健康管理等に配慮が必要。
防災体制	管理組合が主導	見守り担当者を配置する等、組織的な対応を行いやすい一方、個人情報の共有が難しく支援対象を把握しにくい。
	自治会等の任意団体が主導	
	管理組合と任意団体が連携	個人情報の共有と支援を行う主体・範囲の整理が必要。
	組織なし	孤立世帯を把握しにくい。支援できる人材が不足する。
建物属性	小規模	要配慮者へ目が行き届きやすい一方、支援できる人材が不足する。
	超高層	高層階に居住する要配慮者の支援ニーズが大きい。
	高経年	居住者の高齢化等により、情報伝達や健康管理等に配慮が必要。

7. 在宅避難における役割分担

在宅避難は自助・共助・公助が連携して初めて成立する。

- 各世帯による備蓄や安全対策は自助の基本である。
- 管理組合や自治会は共助の中心として期待される。

視点	類型	課題（具体的内容）
所有・利用関係	分譲	管理組合が防災対策の主体となる一方、理事の負担集中（損害賠償責任含む）が課題。
	分譲賃貸	賃借人への規約などの周知区分所有者の責務となるが、伝わっていないことも散見される。
	民間賃貸	オーナーの不動産経営において、防災対策が重視されていない場合もみられる。
	公的賃貸	管理主体が明確である反面、居住者主体の活動が弱くなりやすい。
防災体制	管理組合が防災対策を主導	マンション内での共助体制を明確にしやすい。 一方、防災担当役員等の配置がない場合、理事会業務の一部となり、他の検討事項が優先され、防災対策が後手に回ったり、継続性に課題が生じたりするおそれ。
	外部管理者方式	災害時における外部管理者と管理組合等との役割分担及び連絡体制を明確にしておく必要がある。
	自治会等の任意団体が主導	建物・設備等への対応に関しては管理組合との連携が必要となる。
	管理組合と任意団体が連携	管理組合と自治会の連携が期待される一方で役割分担や責任範囲の明確化か課題。
	組織なし	自助中心となり共助が機能しにくい。
建物属性	小規模	居住者内での役割分担が固定化しやすい。
	超高層・大規模	災害対策本部や情報班・物資班など、災害発生直後の高度な役割分担が必要。
	高経年	居住者の高齢化により担い手の確保が難しい。

8. 自治体・地域との連携

在宅避難者も支援対象として地域との接続を確保する必要がある。

- 在宅避難者も避難所支援や物資供給の対象となる。
- 自治体による専門家派遣や助成制度の活用が期待される。
- 地域の町会や避難所との連携は、災害時の情報共有や公的支援の受入れの土台となる。
- 平時から周辺地域との関係構築を進めることが重要である。

視点	類型	課題（具体的内容）
所有・利用関係	分譲	管理組合が自治体との窓口になる必要がある。
	分譲賃貸	自治体・地域からの情報が賃借人へ届きにくい場合がある。
	民間賃貸	オーナー・管理会社と行政の接点が少ない。
	公的賃貸	公的な管理主体を通じて行政との連携は取りやすい一方、周辺地域との関係づくりが課題。
防災体制	管理組合が主導	地域組織との日常的な接点が不足しやすい。
	自治会等の任意団体が主導	周辺地域と連携した訓練や防災協定に参加しやすい一方、建物・設備の管理に関して意思決定を要する場面では管理組合との連携が必要。
	管理組合と任意団体が連携	窓口の一本化と平時からの情報共有が必要。
	組織なし	自治会・町会との接点が限定的となり、地域との協力関係を築きにくい。
建物属性	小規模	マンション内での共助が難しく地域から支援に依存度合いが高くなりやすい。
	超高層・大規模	居住者が多数であり、地域の避難所等のリソース確保には在宅避難の推進が重要となる。 周辺住民や帰宅困難者の受入等により、地域防災への貢献を行う事例もみられる。
	高経年	要配慮者支援で行政との連携が必要。
	築浅	地域との接点が希薄な現役世代が多いなど、平時の関係構築が不十分な場合がある。

9. インセンティブ・制度化

防災を継続的な取組とするためには制度的な後押しが有効か。

- 防災対策の推進には費用負担や合意形成が課題となる
- 本事業の成果は、管理計画認定制度や民間の評価制度に反映することで、動機付けになる。
- 国版マニュアルでも制度との接続を意識する必要がある。

視点	類型	課題（具体的内容）
所有・利用関係	分譲	管理組合内において、防災対策への費用負担への合意形成が必要。
	分譲賃貸	費用負担者（区分所有者）と受益者（賃貸を含めた全居住者）が一致しない。
	民間賃貸	オーナーの防災投資へのインセンティブが弱い。
	公的賃貸	管理主体の主導により対策を講じやすい一方、居住者参画の仕組みが必要。
防災体制	管理組合が主導	マンションを対象とした認定制度や補助制度を活用しやすい。
	自治会等の任意団体が主導	組織を対象とした認定制度や補助制度を活用しやすい一方、任意団体のため継続的な予算・制度的根拠が弱い。
	管理組合と任意団体が連携	費用負担や決定権限を両組織間で整理する必要。
	組織なし	制度利用の申請主体が不在。
建物属性	小規模	戸あたりの防災投資の負担割合が大きくなる。
	超高層・大規模	スケールメリットにより防災投資の効果が大きい反面、対策の規模が大きく・難易度も高まる。
	高経年	（旧耐震の場合）耐震性能の確保や設備更新への支援ニーズが高い。
	新耐震・築浅	維持管理と防災レベル向上の両立が課題。

マニュアル全般に関連

10. マンションの多様性への配慮

マンションの特性に応じて重点対策が異なる。

- 分譲と賃貸では防災を主導する主体や責任の所在が異なる。
- 小規模マンションでは担い手確保、大規模マンションでは居住者への情報共有が課題となる。
- 高経年マンションでは耐震性や設備老朽化への対応が重要である。
- 全国版のマニュアルでは、共通事項や標準的な対応に加えて、マンションの特徴・類型別からみた留意点を併せて示す必要がある。

視点	類型	課題（具体的内容）
所有・利用関係	分譲	自助・共助の範囲・役割分担についての共通理解の醸成が課題。
	分譲賃貸	賃貸住戸の居住者を防災活動にどう巻き込むかが課題。
	民間賃貸	オーナーの意向により防災対策の水準が大きく異なる。
	公的賃貸	要配慮者支援や地域福祉との連携が重要となる。
防災体制	管理組合が主導	防災を主導する組織が存在するため、マンション全体としてのマニュアルの整備等を通じて防災対策を推進しやすく、居住者への一定の周知も期待できる。
	自治会等の任意団体が主導	
	管理組合と任意団体が連携	
	組織なし	マニュアルだけでは実効性を確保しにくく、各居住者による対応に依存しやすい。
建物属性	小規模	人材・資金・備蓄場所の不足が大きな課題。
	超高層	エレベーターへの依存、多数の居住者、複雑な設備の機能の確保への対応が必要。
	高経年	耐震性・設備老朽化と居住者の高齢化が重なりやすい。

マニュアル全般に関連

11. 想定する災害リスク（地震・水害対策）

地震に加えて激甚化・頻発化する水害への備えも重要である。

地震

揺れ・長周期地震動・液状化 等

- 建物・設備の損傷や家具の転倒・落下により、室内の安全確保や在宅避難の継続に支障が生じるおそれがある。
- 電気・水・ガス・通信等のライフラインの途絶により、日常生活の継続が困難になる。

風水害

台風・洪水・内水・高潮・津波・土砂災害

- 近年の豪雨による都市型水害が深刻化する中、浸水等による地下設備への被害リスクの高い地域を中心に、各マンションのリスクの再検討及びマンション全体での浸水対策の普及が求められている。
- 災害時の対応についてタイムラインなどにより事前に検討・整理しておくことが重要である。

複合災害への対応

酷暑・厳寒期における避難

- 冷暖房が使えない環境下では、熱中症や低体温症など健康被害のリスクが高まるため、季節を考慮した備えが重要である。

夜間・早朝時の発災

在宅者が多い一方、外部からの支援に時間を要する

- 外部からの支援に期待できない（民間事業者においては、使用者に対する安全配慮義務がある）ため、居住者同士で助け合える体制づくりが重要である。

マニュアル全般に関連

12. 防災マニュアルの形式・編集方針

読みやすさと実用性の両立が必要である。

ハンドブック型と編集・記入を前提とした形式

ハンドブック型（読んで理解する）

制度や基本的な考え方を体系的に整理でき、理解しやすい一方、読むだけでは具体的な実践につながりにくい。

記入式（書いて活用する）

自宅やマンションの状況に応じて記入することで実効性が高い一方、通読性に欠けるため、様式集や参考事例を示すことも考えられる。

災害フェーズ別・主体別に推奨される取組・留意事項を示し、参照のしやすさに配慮する

各居住者		マンション全体		地域・地方公共団体	
①平時の備え	・推奨される取組・留意事項	①平時の備え	・推奨される取組・留意事項	①平時の備え	・推奨される取組・留意事項
②発災直後	・推奨される取組・留意事項	②発災直後	・推奨される取組・留意事項	②発災直後	・推奨される取組・留意事項
③被災生活期	・推奨される取組・留意事項	③被災生活期	・推奨される取組・留意事項	③被災生活期	・推奨される取組・留意事項