



マンション防災の 必要性について

～在宅避難を見据えた備え～

令和7年11月

内閣府政策統括官（防災担当）付
参事官（食事支援担当）付

目次

1. マンション防災 取組みの背景	2
2. マンションの現状	3
3. 災害時におけるマンションの課題	4
4. マンションにおける「在宅避難」	7
5. まとめ	10
【参考】行政におけるマンション防災の取組み	11

1. マンション防災 取組みの背景

■南海トラフ巨大地震対策について（報告書）令和7年3月

（中央防災会議 防災対策実行会議 南海トラフ巨大地震対策検討ワーキンググループ）

https://www.bousai.go.jp/jishin/nankai/taisaku_wg_02/pdf/nankai_hokoku.pdf

3. 災害発生時対応とそれへの備え

（2）応急期の対応

3）避難者及び応急住宅需要等への対応

①避難所への避難者数の低減への対策

- 非常に多くの住民が避難所に集中し、避難所の収容力不足が想定 されることから、国民や事業者においては個々の住宅や事業所等の耐震化を促進するとともに、地方公共団体においては在宅避難する住民への行政支援を充実させる方策を検討する必要がある。
- また、大規模なマンションや高層建築物の居住者・利用者が避難所に集中すると、避難所の収容力不足が一段と加速することから、在宅避難が可能となるよう、マンション・高層建築物本体の耐震性確保だけでなく、内部設備の地震対策や機能強化を推進するとともに、一定規模のマンション・高層建築物における防災備蓄資機材の確保、防災訓練の促進を行う必要がある。

2. マンションの現状

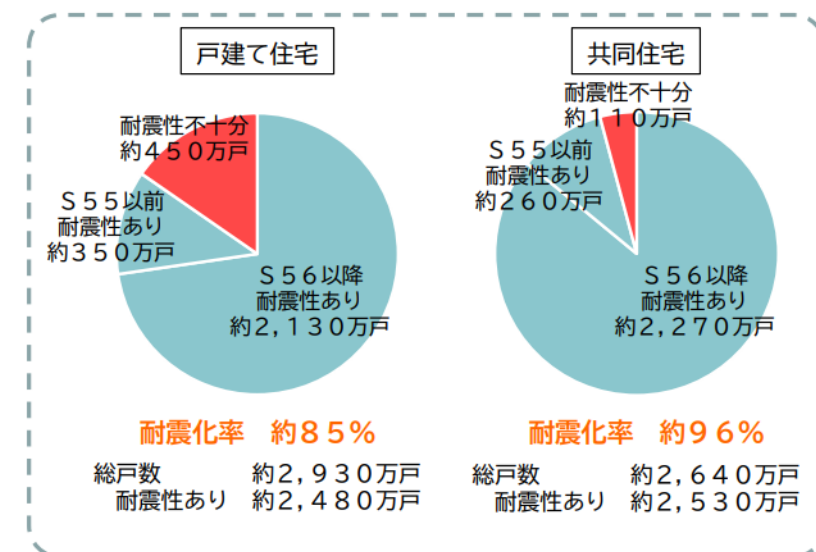
■マンションのストックと耐震化率

- 令和5年時点におけるマンション（共同住宅）の

総戸数は2,640万戸、耐震化率は約96%

総戸数	約2,640万戸		
耐震性あり	約2,530万戸	…	約96%
耐震性不十分	約110万戸	…	約4%

- 戸建て住宅の耐震化率は約85%であるのに比べ、
比較的マンションは耐震化が進んでいる



戸建て住宅と共同住宅の耐震化率
(出典：国土交通省「住宅・建築物の耐震化について」)

仮に、上記の総戸数（約2,640万戸）に国勢調査（令和2年度）による

1世帯当たり平均2.2人をかけると約5,800万人となり、

国民の約半分がマンションに居住していることとなる。

3. 災害時におけるマンションの課題

3-1. マンション被害の特徴

3-2. マンション住民の防災意識

3-1. マンション被害の特徴

■構造的倒壊は稀

- 1981年の新耐震基準以降、震度6弱～7程度の地震でも倒壊しない設計となっている
- 鉄筋コンクリート造や鉄骨鉄筋コンクリート造のため全壊は少なく、また火災時の延焼を防ぐ構造であり防火性能は高い
- 過去の大震災におけるマンションの被害状況は以下の通り

【東日本大震災】

大破0.0%、中破1.6%、小破17.2%、軽微62.4%

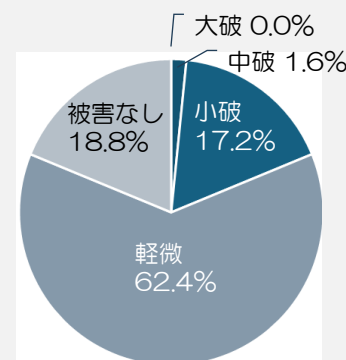
（出典：（社）高層住宅管理業協会）

【熊本地震】

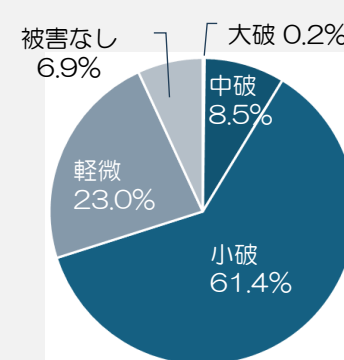
大破0.2%、中破8.5%、小破61.4%、軽微23.0%

（出典：（公財）マンション管理センター）

【東日本大震災】



【熊本地震】



被害程度	被害内容の概略
大破以上	倒壊や建替えが必要な致命的被害
中破	大規模な補強・補修が必要
小破	タイル剥離、ひび割れ等補修が必要
軽微	外見上殆ど損傷なし

過去の震災におけるマンションの被害状況

■ライフライン停止や非構造部材・設備の損傷は有り得る

- ライフライン（水道、下水道（トイレ）、電気、ガス）
が使えなくなることもある
- 非構造部材や設備の損傷が生じることもある
（玄関ドアの破損、エレベーター停止、受水槽の破損等）



3-2. マンション住民の防災意識

■在宅避難のニーズは高いが、対策は不十分

- 8割弱のマンション住民が「大地震後も自宅で生活を継続する」と想定している一方で、「自宅での被災生活が不安」（54%）、「どこまで備えればいいのか分からない」（41%）、「**マンション全体の防災対策が進んでいない**」（55%）という回答がある

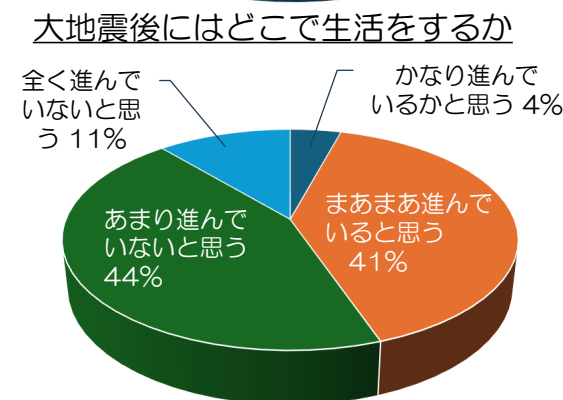
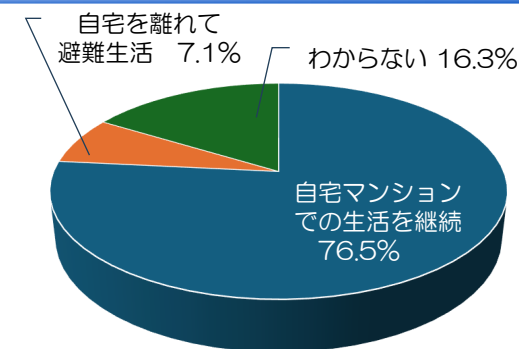
■防災訓練や自助・共助意識の不足

- 防災訓練に「参加したことがない」住民は半数弱
- 「**防災マニュアルや備蓄品の有無がわからない**」という回答も多い
- 「助け合える人がいない」と回答した割合は約50%

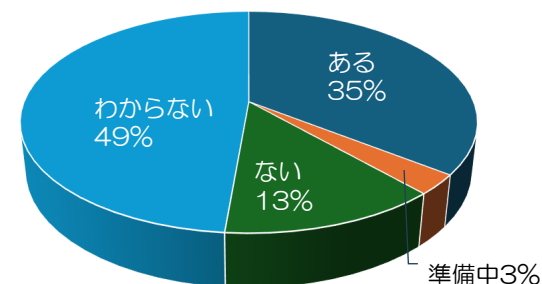
■分譲マンションと賃貸マンションで意識に差がある

※出典：（株）つなぐネットコミュニケーションズ調査

在宅避難のニーズは高いが、**具体的なイメージや備えが伴わず、不安を抱えている・・・**



防災対策は進んでいると思うか



防災マニュアルや備蓄品はあるか

4. マンションにおける「在宅避難」

4-1. 「在宅避難」行政視点での利点

4-2. 地方自治体で必要な備え

4-1. 「在宅避難」の行政視点での利点

■避難所のキャパシティ不足を回避

■感染症、プライバシー、ストレス対策

①感染症対策の観点

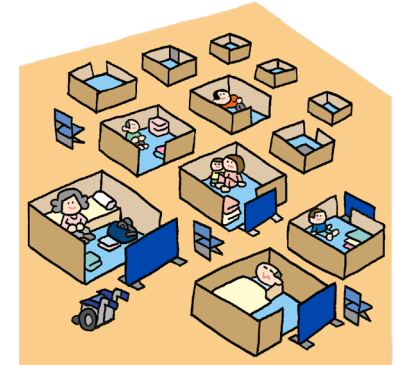
- 多数の人が密集し、飛沫感染や接触感染のリスクが高い避難所を避けられる
- 家族単位で閉じた空間を維持でき、他人との接触を最小限化できる

②プライバシー確保の観点

- 避難所における就寝、着替え、授乳などでプライバシー侵害を回避
- 自宅というプライベート空間を維持できプライバシー侵害を回避

③ストレス軽減の観点

- 避難所における騒音・照明・人間関係・衛生環境の悪化などによるストレスを回避
- 慣れた環境で生活できるため心理的安定を保ちやすい



こうした利点がある在宅避難を含めて、マンション防災の推進が求められており、
そのルール作りや訓練の実施、公助の取り組みが必要

4-2. 地方自治体で必要な備え

①避難所のキャパシティを含む地域防災計画の確認

- ✓ 地方自治体にて策定される地域防災計画に、1棟で多くの住民を抱えるマンション住民が、避難所へ大勢で避難することも想定されているか確認する
- ✓ 新たにマンションが建設される際には急激に避難所のキャパシティを圧迫する可能性があるため、防災計画を定期的に見直す

②在宅避難への対応の検討

- ✓ 避難所のキャパシティ不足が想定される場合や在宅避難者の発生が想定される場合は、平時から在宅避難の必要性や重要性を訴え、必要な備えを推奨する
- ✓ 被災者への支援計画は、在宅避難者への支援も含めたものとする

③マンション住民の状況把握

- ✓ 発災後早期に、要配慮者をはじめとした、マンション住民の避難状況を把握するためにも、平時からマンション管理組合や近隣自治会と連携する
- ✓ 自治体とマンション間の情報共有体制を構築しておく

④防災訓練の推進

- ✓ マンション管理組合や近隣自治会との連携を強化する手段として、マンション住民を巻き込んだ防災訓練を実施する
- ✓ マンション単位での防災訓練に行政職員が参加するケースもあり得る

1. マンション防災は、

- ・今後発生が想定されている「南海トラフ巨大地震」や「首都直下地震」等に対し、避難所のキャパシティ不足などを踏まえると重要な課題である
- ・住民は在宅避難の具体的なイメージや十分な備えが伴わず、不安を抱えているという課題もある
- ・一方、在宅避難は避難所のキャパシティ不足を回避し、プライバシーの確保やストレス軽減、感染症対策の面でも有効な選択肢である

2. このため、

- ・防災訓練や被災住民の状況把握、情報面・物資面での被災者支援といった取組みを平時から避難所のキャパシティと在宅避難の重要性を確認し、マンション管理組合や近隣自治会と連携しつつ、備えを整えておくことが重要である

参考1 令和8年度概算要求（マンション在宅避難の推進）

参考2 在宅・車中泊避難者等の支援の手引き

参考3 自治体取り組み事例（普及啓発・認定制度）

参考4 自治体取り組み事例（支援・補助関係）

参考1 内閣府 令和8年度概算要求 (マンション在宅避難の推進)

事業概要・目的

- マンション密集地域における大規模災害が起きた際に、すべての住民が避難所に避難することが困難であることから、在宅避難を中心としたマンション防災の推進が急務となっており、本年3月にとりまとめられた「南海トラフ巨大地震対策について（報告書）」では、マンションでの防災訓練が必要とされ、首都直下地震対策検討WGにおいても、マンション防災として在宅避難に関する議論がなされているところである。
- 一方で、一部の自治体では、防災備蓄資機材の助成、優良なマンションの認定制度、リーフレットによる普及啓発等のマンション防災の取組が実施されているものの、マンション管理組合ごとに防災への意識は異なり、理解・取組が十分進んでいない。
- マンション住民に対して防災に係る取組内容を周知する手段として、各管理組合が実施する防災訓練が一般的だが、防災意識の欠如や費用負担の問題から十分な防災訓練が行われていない現状があることから、モデル事業として防災訓練を行うことにより、**優良事例や課題を取りまとめ、全国のマンション管理組合等に横展開を図る。**

資金の流れ

内閣府



民間調査会社等

事業イメージ・具体例

- 全国のマンション管理組合等を対象に、モデル事業となるマンション防災訓練（住民の安否確認やマンション設備の把握、炊き出し訓練、防災トイレ体験、座学講習等）を実施し、**優良事例の抽出及び課題の抽出**を行う。
- マンション防災の専門家を招いたシンポジウムを開催し、マンション管理組合等の事例紹介や在宅避難に必要な資機材の展示や体験等を併せて行う。

期待される効果

地域ごとの実情や課題に即したマンション防災の優良事例や課題を取りまとめ、横展開を図ることで、全国のマンション管理組合において効果的な訓練が実施可能となり、マンション住民の防災に係る意識が向上し、適切な在宅避難が実施されることで、地域住民を含めた全ての住民の避難生活向上に資する効果が期待される。

自治体・関係省庁、関係団体と連絡調整のうえ、
マンション防災に必要なルールづくりを目指す

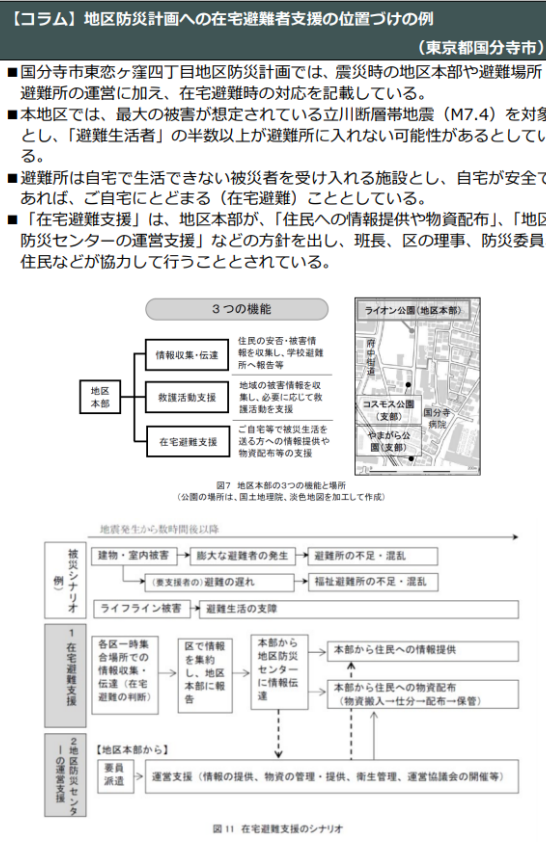
<主な記載内容>

- 基本的な考え方、平時からの取組、避難者等の状況の把握、在宅避難者の支援

<https://www.bousai.go.jp/taisaku/shien/pdf/tebiki.pdf>

在宅・車中泊避難者等の支援の手引き

令和6年6月
内閣府(防災担当)



9



33

■マンション防災のガイドブックやハンドブック、手引き等の公表

<主な記載内容>

- ・被害想定、在宅避難の推奨、発災前の備え、発災時の注意点、発災後の動き、防災計画の策定、自主防災組織を結成、移住者の共助等の啓発 等

<参考例>

- ・「マンション震災時活動マニュアル作成の手引き」を作成【埼玉県】
<https://www.pref.saitama.lg.jp/a0401/mansyonmanyuaru.html>
- ・大地震に備えよう！マンション防災・減災マニュアル【福岡市】
<https://www.city.fukuoka.lg.jp/shimin/bousai/bousai/mansionbousai.html>

■防災に係る優良マンションの認定制度

- ✓防災対策等に取り組むマンションを各自治体において認定。
- ✓認定を受けることで、ソフト面の支援や資機材購入補助等の優遇措置を受けることができる。

<認定条件の例(自治体ごとに条件は異なる)>

- ・耐震性、ハード対策、防災組織の設置、防災計画策定、防災訓練実施、地域町会との連携 等

<参考例>

- ・東京とどまるマンション情報登録・閲覧制度【東京都】
<https://www.mansion-tokyo.metro.tokyo.lg.jp/kanri/O2lcp-touroku.html>
- ・よこはま防災力向上マンション認定制度【横浜市】
<https://www.city.yokohama.lg.jp/kurashi/sumai-kurashi/jutaku/sien/bousaimansion.html>

■防災訓練のための支援

- ✓町会・マンションの防災訓練のコーディネート

＜一般的な防災訓練の例＞

- ・安否確認、避難誘導、炊き出し、AED、消火訓練、仮設トイレの設置、排水確認、設備確認等

＜参考例＞

- ・町会・マンション みんなで防災訓練【東京都】

https://www.seikatubunka.metro.tokyo.lg.jp/chiiki_tabunka/chiiki_katsudo/chiikiryouku/0000002435

■資機材購入、家具転倒防止対策等補助

- ✓地域での自主防災活動を目的とした防災資器材の購入や家具転倒防止対策を実施する場合に補助

＜対象資機材品目例(自治体ごとに対象は異なる)＞

- ・ジャッキ、はしご、担架、車椅子、防災倉庫、仮設・簡易トイレ、リヤカー、エレベーター用防災セット、発電機、安否確認マグネット等

＜参考例＞

- ・東京とどまるマンションの支援制度【東京都】

<https://www.mansion-tokyo.metro.tokyo.lg.jp/kanri/O2lcp-shien.html>

- ・支援メニュー（マンション防災）【横浜市】

<https://www.city.yokohama.lg.jp/bousai-kyukyu->

<bohan/bousai-saigai/moshimo/wagaya/iishin/sonae/hojokin.html>

注1）自治体が定める認定制度を受けることや、自主防災組織を結成すること等、自治体ごとに条件が定められている場合がある。

注2）補助率、最大補助額は各自治体によって異なる。