

令和7年度 有料老人ホーム集団指導

鳥取市福祉部地域福祉課指導監査室



目次

1. 有料老人ホーム立入検査の実施状況について
2. 有料老人ホームの防火管理について
3. 変更届について
4. 終わりに



1 有料老人ホーム 立入検査の実施状況について



□立入検査実施状況

	有料老人ホーム	有料該当サ高住
令和5年度実施件数	13	7
令和6年度実施件数	11	5
令和7年度実施件数 (令和7年12月5日時点)	4	4
鳥取市内施設数 (令和7年12月1日時点)	29	16

参考：鳥取市有料老人ホーム立入検査及び集団指導実施要綱 別表

施設類型	立入検査	集団指導
介護付き有料老人ホーム 住宅型有料老人ホーム 健康型有料老人ホーム 有料老人ホームに該当する サービス付き高齢者向け住宅	概ね3年に1回	原則1年に1回



□主な指摘事項

(1) 職員の配置、研修及び衛生管理

- ・日中及び夜間の緊急時等に対応できる職員を配置すること。

住宅型有料老人ホーム及び健康型有料老人ホームにあつては、入居者の数及び提供するサービス内容に応じて、その呼称にかかわらず、次の職員を配置すること。

(ア) 管理者 (イ) 生活相談員 (ウ) 栄養士 (エ) 調理員

【鳥取市有料老人ホーム設置運営指導指針（以下「指針」という）8（1）イ】

※緊急時に対応できる職員とは、併設事業所の職員配置をもって達成するものではありません。有料老人ホームとしての職員を配置してください。



- ・ 有料老人ホームの職員が併設介護事業所と兼務する場合は、各職員について、それぞれが従事する勤務状況が明確となるよう、適切に勤務表の作成及び管理を行うこと。

有料老人ホームの職員が、介護サービスその他の業務を兼ねる場合にあっては、各職員について、それぞれが従事する業務の種別に応じた勤務状況を明確にする観点から、適切に勤務表の作成及び管理を行うこと。【指針10(3)】

※必ずしも有料老人ホームと併設介護事業所の勤務表を別に作成する必要はありませんが、同一の勤務表で有料老人ホーム及び併設介護施設を管理する場合どの時間帯にどの施設で勤務しているのかを明確にしてください。



(2) 有料老人ホーム事業の運営

- ・定期的に避難訓練を実施すること。

(5) から (7) に掲げるもののほか、事故・災害及び急病・負傷に迅速かつ適切に対応できるよう具体的な計画を立てるとともに、避難等必要な訓練を定期的に行うこと。なお、当該計画の策定や訓練の実施にあたっては、(5) から (7) に定める計画や訓練と併せて実施することとして差し支えない。

【指針9(8)】

【参考】

- (5) 業務継続計画の策定等
- (6) 非常災害対策
- (7) 衛生管理等

- ・ 定期的に運営懇談会を開催すること。また、運営懇談会の開催にあたっては、下記の内容についても報告すること。
 - (1) 入居者の状況、サービス提供の状況の報告
 - (2) サービス提供の状況
 - (3) 管理費、食費等の収支の内容等の報告

エ 運営懇談会では、次に掲げる事項を定期的に報告し、説明すること。また、入居者の要望、意見を運営に反映させるよう努めること。

- (ア) 入居者の状況
- (イ) サービス提供の状況
- (ウ) 管理費、食費その他の入居者が設置者に支払う金銭に関する収支等の内容

【指針9 (11)】



- ・入居者が一定の要介護状態になったことを理由として契約を解除する場合の手続きについて、次の手続きを含む一連の手続を入居契約書または管理規程上明らかにしておくこと。
 - (1) 医師の意見を聴くこと。
 - (2) 本人又は身元引受人等の同意を得ること。
 - (3) 一定の観察期間を設けること。

カ 一定の要介護状態になった入居者が、一般居室から介護居室若しくは提携ホームに住み替える契約の場合、入居者が一定の要介護状態になったことを理由として契約を解除する契約の場合又は介護居室の入居者の心身の状況に著しい変化があり介護居室を変更する契約の場合にあつては、次の手続きを含む一連の手続を入居契約書又は管理規程上明らかにしておくこと。また、一般居室から介護居室若しくは提携ホームに住み替える場合の家賃相当額の差額が発生した場合の取扱いについても考慮すること。【指針13(2)】



・各種委員会について、開催されていないので速やかに開催すること。事故防止のための委員会については年1回以上、身体拘束等の適正化のための対策を検討する委員会については3月に1回以上開催し、内容を職員に周知すること。令和6年度から義務化になった虐待防止の委員会は年1回以上、感染症の予防およびまん延防止のための委員会は6月に1回以上開催すること。

- ・衛生管理等指針【9(7)】
- ・設置者は、高齢者虐待の防止、高齢者の養護者に対する支援等に関する法律（平成17年法律第124号）に基づき、次の事項を実施すること。【10(4)】
- ・身体拘束等の適正化を図るために、次に掲げる措置を講じなければならない。【10(7)】
- ・事故発生の防止及び発生時の対応【13(8)】



- ・ 協力医療機関が第二種協定指定医療機関である場合においては、当該医療機関との間で、新興感染症の発生時等の対応について協議を行うこと。

- ・ **イ 当該有料老人ホームの設置者は、感染症の予防及び感染症の患者に対する医療に関する法律（平成10年法律第114号）第6条第17項に規定する第二種協定指定医療機関との間で、新興感染症（同法第7項に規定する新型インフルエンザ等感染症、同条第8項に規定する指定感染症又は同条第9項に規定する新感染症をいう。）の発生時等の対応を取り決めるよう努めること。**

- ・ **ウ 協力医療機関が第二種協定指定医療機関である場合においては、当該第二種協定指定医療機関との間で、新興感染症の発生時等の対応について協議を行うこと。**

【指針9（9）】



その他指摘事項について

- ・各委員会記録等について、指針上「介護職員その他の従業者に周知徹底を図ること」となっているものについては、全職員に周知したことがわかるよう体制を整備すること。
- ・各委員会を同時開催する場合は、それぞれの委員会の内容を協議すること（研修も同様）。
- ・委員会と研修を同日開催する場合、記録をそれぞれ残すこと。



集団指導・立入検査の内容の確認について

- ・ 例年同様の指摘事項が散見されています。集団指導でお伝えする内容については必ずご確認ください。ただき、実施できていない場合は改善をお願いします。
- ・ 過去に指摘された事項について、数年後に同一施設への立入検査で再度指摘となっているものがあります。指摘された年度に改善状況報告書を提出いただいておりますが、翌年度以降も継続的に改善をお願いします。



2 有料老人ホームの防火管理について



有料老人ホームにおける指針のなかでの 「非常災害対策」

非常災害対策等 **【指針9（6）】**



- ア 非常災害に関する具体的計画を立て、非常災害時の関係機関への通報及び連携体制を整備し、それらを定期的に職員に周知するとともに、定期的に避難、救出その他必要な訓練を行うこと。なお、「非常災害に関する具体的計画」とは、消防法施行規則第3条に規定する消防計画（これに準ずる計画を含む。）及び風水害、地震等の災害に対処するための計画をいう。
- イ アに規定する訓練の実施に当たって、地域住民の参加が得られるよう連携に努めること。



実際の指摘事項

○定期的に避難訓練を実施すること。

→立入検査では、避難訓練を実施していない施設が毎年みられる。

- ・コロナ禍以降実施できていない
- ・忙しくてそこまで手が回らない

という声も。



でも・・・

避難が必要になる災害や火事は、いつ起こるかわかりません！



！ 消防庁のマニュアルを確認してみましょう

限られた人員による 入居者の円滑な避難のために。

自力避難が困難な方が利用する施設における一時待避場所への水平避難訓練マニュアル



(以下P34までの引用資料) 消防庁：限られた人員による入居者の円滑な避難のために—自力避難が困難な方が利用する施設における一時待避場所への水平避難訓練マニュアル—

このマニュアルの対象となる施設

条件 1 避難上有効なバルコニー等または防火区画が設置されていないもの

- ・本マニュアルでは、これらが設置されておらず、一時待避場所の活用が求められるものを対象としています。

条件 2 主要構造部が準耐火構造（耐火構造を含む）であるもの

- ・消防隊の到着時に避難が完了していない場合も考えられることから、消防隊による救出を想定し、一定時間、構造耐力上支障のある変形等の損傷を生じない構造であることが必要です。



条件3 **スプリンクラー設備、特定施設水道連結型スプリンクラー設備等が設置されていること**

- ・スプリンクラー設備等による一定の延焼抑制効果が確保されていることが必要です。

条件4 **自動火災報知設備及び消防機関へ通報する火災報知設備が設置され、かつ自動火災報知設備の感知器の作動と連動して消防機関へ通報されるものであること**

- ・消防隊の到着に遅れが生じることのないよう、確実かつ迅速な通報が確保されていることが必要です。

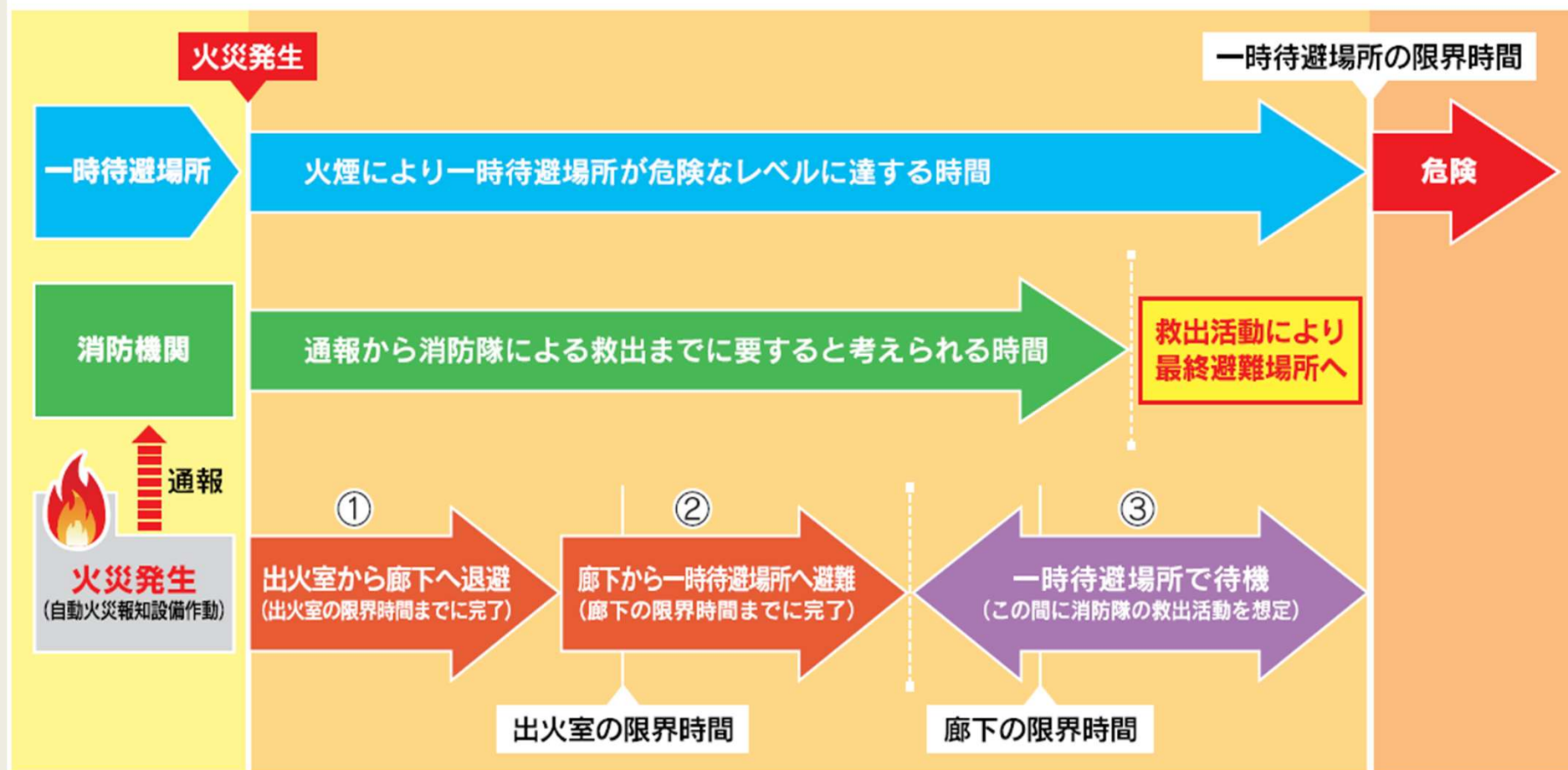
条件5 **地階または3階以上の階に自力避難困難な者が利用する居室が存在しないこと**

- ・消防隊による救出を想定し、消防隊の装備等を考慮しています。



「一時待避場所」を活用した避難方法のイメージ

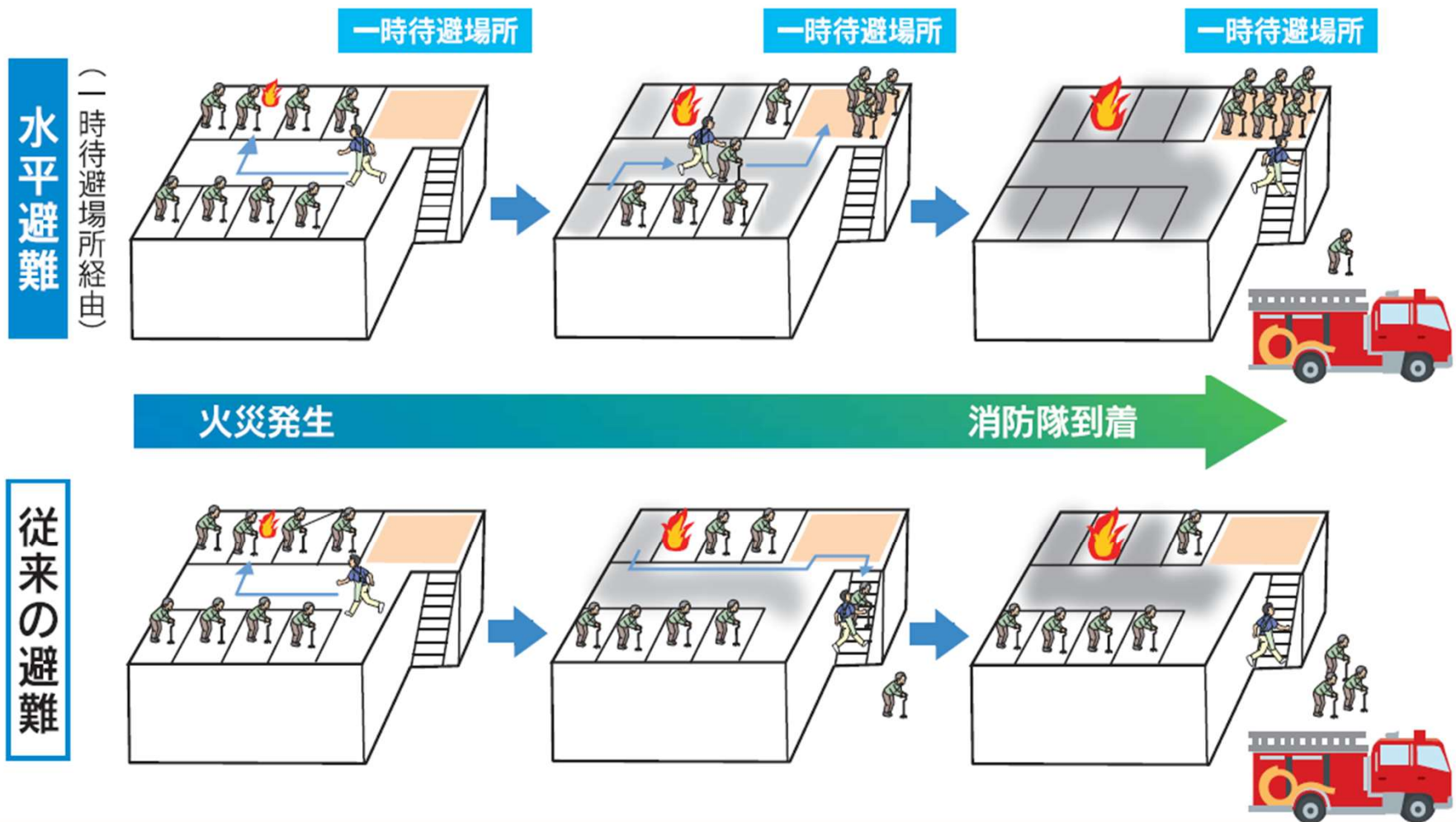
- ① 火災室が危険な状況になる前に、火災室から退避する。退避後は火災室の戸を閉鎖する。
- ② 廊下が危険な状態になるまでに、廊下をとおって、一時待避場所へ水平的に避難する。待避中は廊下と一時待避場所の間の戸は閉鎖し、消防隊が到着するまで待機する。
- ③ 一時待避場所が危険な状態になるまでに、安全な場所へ避難する。



従来の避難方法との違い

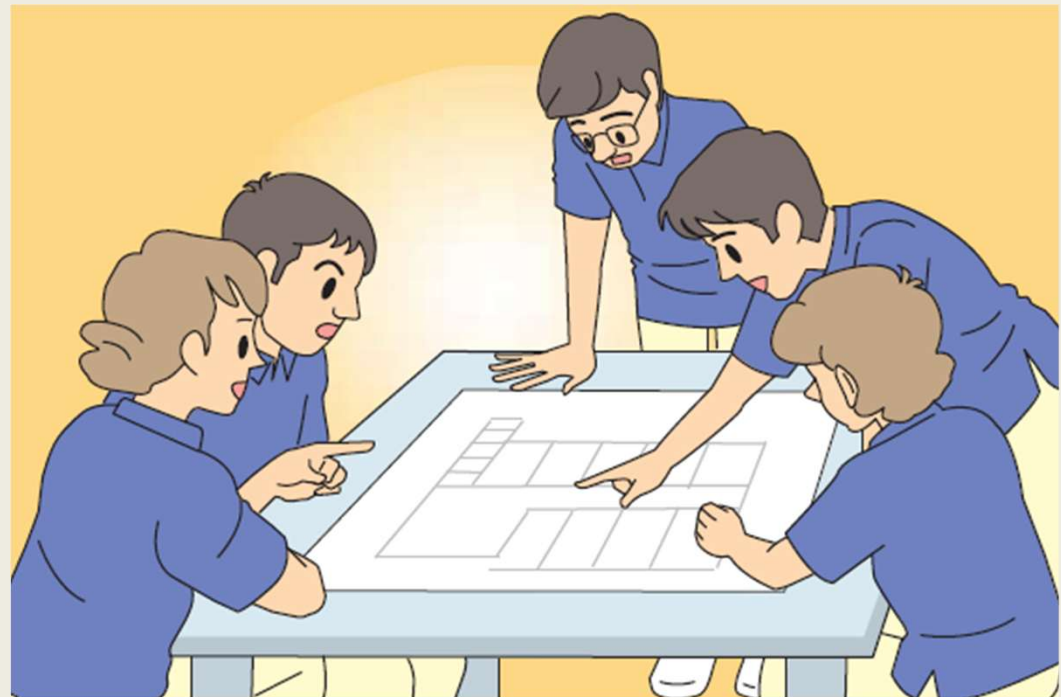
一時待避場所の要件のイメージ

- ① 通報から消防隊による救出までの間、危険な状態にならないこと
- ② 消防隊による救出作業が困難な場所でないこと（「進入の容易さ」「活動の安全」「延焼のしにくさ」を考慮）。
- ③ 外部との連絡が可能であること。



🔥 火災発生時の避難について

はじめに施設の方々に一時待避場所の選定及び待避完了までの目標時間を設定し、図上訓練によって検証をします。そして、その結果を踏まえて一時待避場所の位置、各職員の役割、避難経路、避難介助の方法等について事前検討を行います。



🔥 一時待避場所の設定

以下の事項を考慮し階段ホールや居室に設置します。

- 一時待避場所と廊下との間には戸が設置されていること
- 上記の戸にガラリ等の換気用の開口部がある場合、ガラリ等の上端の位置が戸の高さの3分の1以下であること
- 煙に対する一時待避場所の安全性の向上のため、上記の戸の隙間には気密ゴムを貼付することが望ましい
- 上記の戸と廊下との間の隙間を塞ぐためアルミテープ等の不燃性のテープを用意すること

吊り引き戸の隙間への気密ゴムの設置例



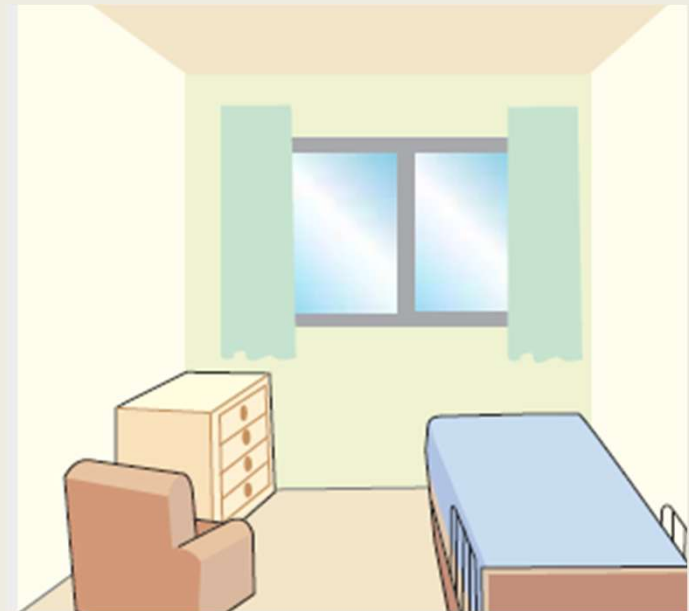
①上枠及び召合わせに設置した気密ゴム



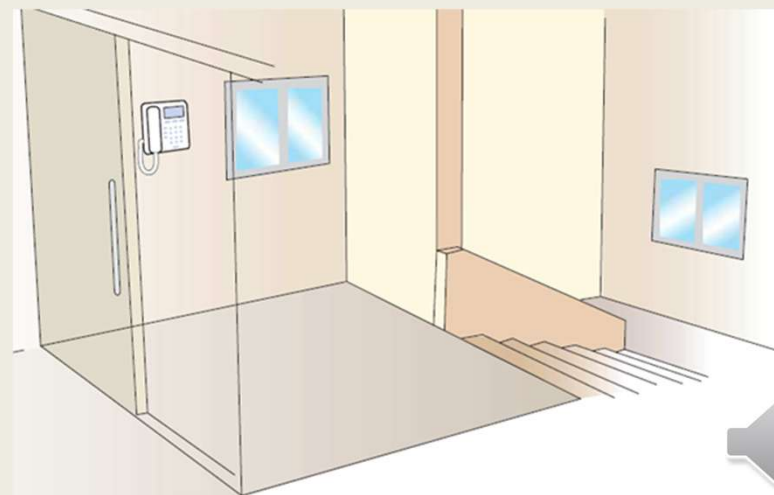
②戸下部に設置した気密ゴム



- 消防機関により救助活動が円滑に行われるよう、一時待避場所には消防機関との連絡手段として電話を設置すること
- 居室を一時待避場所とする場合は、消防機関による円滑な救助活動ができるよう、屋外に面した窓等（幅及び高さが各50cm以上）があること
- 階段ホールを一時待避場所にする場合でも、開口部が50cm以上が望ましいこと



- ・ 一時待避場所に接続する廊下には屋外に面した窓等（1 m×1 m以上）が設けられていることが望ましいこと
- ・ 火災室となることが想定されるすべての居室と廊下の間に戸が設置されていること
- ・ 居室が火災室となることを想定して二方向避難ができるように、同じ階に二か所の一時待避場所を設定すること
- ・ 一時待避場所は、そこに一時待避が想定される利用者の人数、状態等に適した広さがあること



待避完了までの目標時間の設定

一時待避場所への水平移動に係る目標時間は下表のとおりとします。

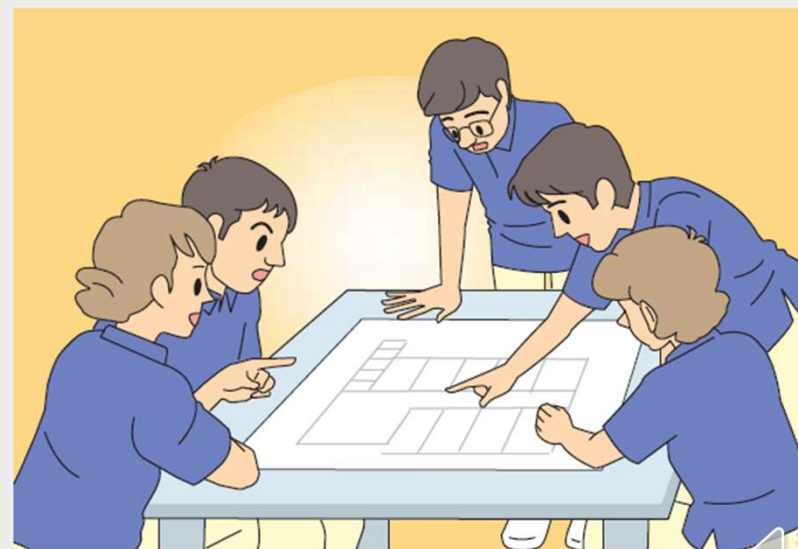
火災室の条件 行動の内容	自動火災報知設備の発報から行動完了までの目標時間 ※1		
	熱感知器（各居室）	煙感知器（各居室） ※2	
		居室にソファ等を置いている場合	居室にソファ等を置いていない場合
火災室の戸の閉鎖完了	1分	2分	3分
廊下の開口部の開放完了	3分	4分	5分
一時待避場所への水平移動完了	9分	10分	11分

※1 寝具、布張り家具の防災性能が確保されている場合は+1分とする。

※2 出火室となることが想定されるすべての居室に煙感知器を設置している場合は、火災の早期発見が可能になることから目標時間を延長する。なお、居室に布張り、またはポリエチレン製のソファ等を置いている場合は、火煙により危険な状態となりやすいのでソファ等の有無により目標時間を異なる値としている。

🔥 図上訓練の実施

- 想定する出火時刻や火災室は、実際の建物の構造や利用状況、職員の配置状況を踏まえ、もっとも避難に時間を要する想定で設定する
- 火災発生時に水平避難を行う一時待避場所、各職員の役割、避難経路、避難介助の方法等を確認するため、実動訓練に先立って建物の平面図を用い図上訓練を行う
- 施設に設置されている消防用設備等の取扱い方法について確認する



🔥 火災発生時の一時待避場所を活用した 基本的な行動

1. 火災の覚知と現場の確認

自動火災報知設備の鳴動後、直ちに火災の発生場所を確認する。

そして消火器を携行して火災現場の状況を確認しに行く。

2. 火災室からの退避と初期消火

火災を確認した場合は、「火事だー！」と2回叫び、付近の利用者に火災であること、避難すべきことを知らせるとともに、火災室から利用者を退避させる。携行した消火器により初期消火を行う。

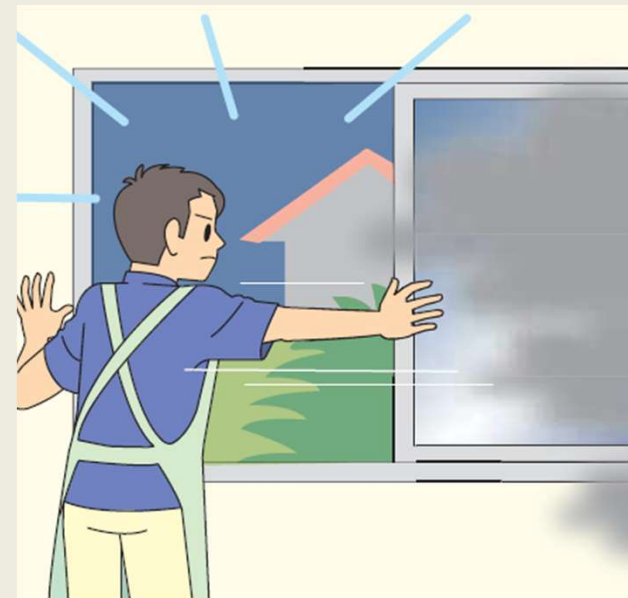


3. 火災室の戸の閉鎖

廊下の煙やCO₂濃度を抑えるため、火災室からの退避及び初期消火終了後、直ちに火災室の戸を閉鎖する。

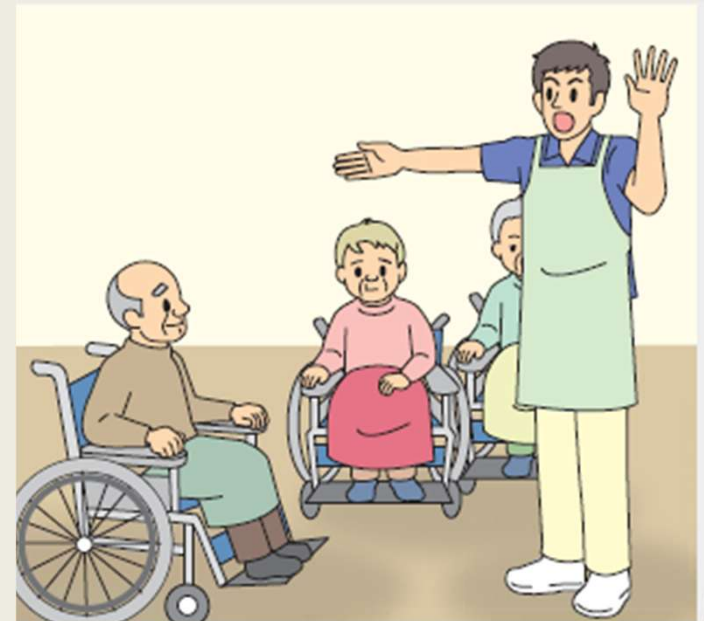
4. 廊下の開口部の開放

廊下の煙やCO₂濃度を抑えるため、廊下の開口部を開放する。



5.火災室から一時的に退避させた自力避難困難な方の避難誘導

- (ア) 火災室から退避させた自力避難困難な方を一時待避場所へ避難させる
- (イ) 車いすやストレッチャー等を使用する方の場合は、一時待避場所において車椅子等が渋滞し、避難の支障とならないよう避難誘導する
- (ウ) 一時待避場所に面して屋外のバルコニー等が設置されている場合は、バルコニー等への出入口を解錠する



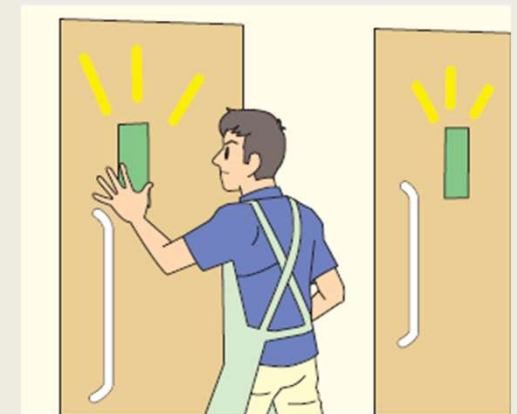
6.火災室以外の利用者の避難誘導

(ア) 火災室以外の利用者等を避難させる際、火災室を通過しないように避難させる。

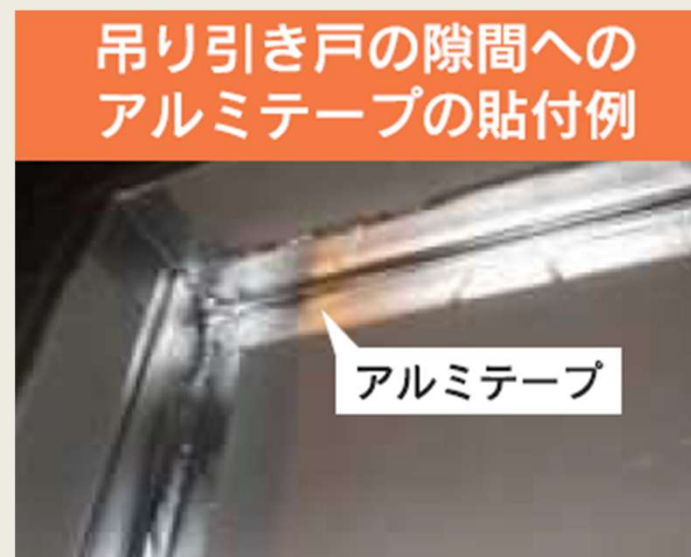
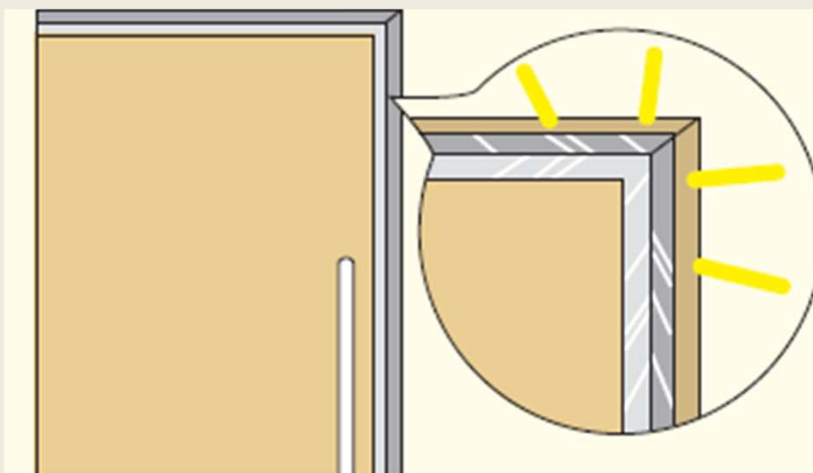
A 火災室以外の利用者が自力避難困難な場合は、一時待避場所に避難させる

B 火災室以外の利用者が自力避難可能な場合は、職員が「火事だ！○○へ避難してください」と大声で叫んで、自力で施設の外まで避難させる

(イ) 火災室以外の居室の戸や防火戸は可能な限り閉鎖する。避難が完了している部屋はその旨の表示等を行うことが望ましい。



- (ウ) 一時待避場所へ移動した際、屋外に面した窓等がある場合は開放する。
- (エ) 立ち入ることができるすべての場所を確認し、最後に出火階の利用者が全員、施設の外または一時待避場所へ避難したことを確認する。また、アルミテープ等により戸と廊下との間の隙間を塞ぐ。
- (オ) 火災室が存在する階の利用者の避難誘導を優先し、その後、出火階以外の階の利用者の避難誘導を行う。



7. 一時待避場所からの避難誘導等

- (ア) 消防機関に一時待避場所の位置、出火場所、避難の状況等について電話により連絡をする。
- (イ) 一時待避場所から安全に屋外まで避難させることが可能な場合は、消防隊が到着するまでの間、自力避難困難な方を一時待避場所から施設の外まで順次避難させる。

8. 消防隊への情報提供

避難状況（一時待避場所への避難者数、屋外の地上までの避難者数等）を把握し、駆け付けた消防隊に対して、出火状況、避難状況、危険物の有無等の情報提供を行う。



🔥 目標時間を超過した場合の防火管理体制の改善

1. 訓練手順の再検討

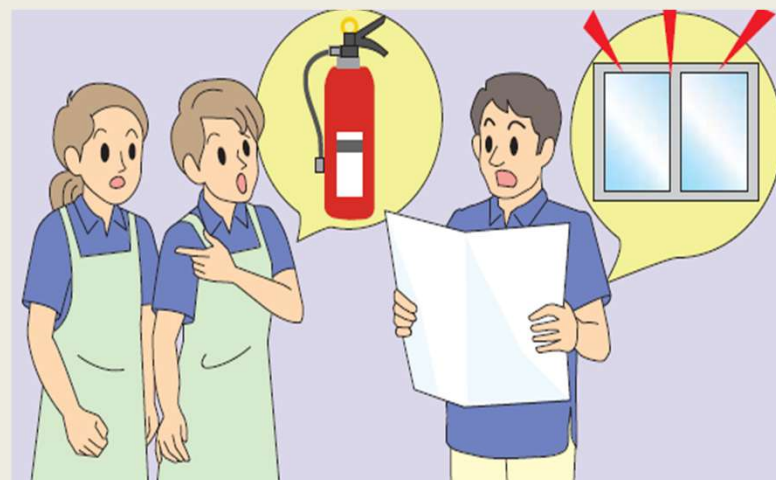
避難させる場所の優先順位、避難経路、介助方法等、その他具体的な対応手順を再度検討した上で、以下の訓練を実施します。

① 部分訓練

各種設備等の使い方、自力避難困難な方の避難介助の方法等の部分的な対応について個々の手順を習得する

② 全体訓練

火災発生から避難誘導、消防隊への情報提供までの一連の対応について全体的な手順を習得する。



2. 目標時間の検証訓練

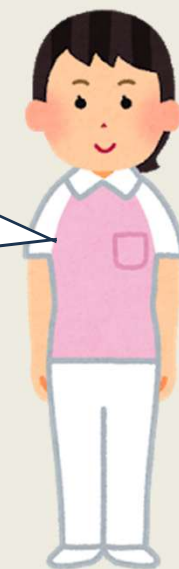
部分訓練又は全体訓練を実施した後、本マニュアルに基づく訓練を実施し、設定した目標時間内に避難が完了するかを確認する。



3. 防火安全対策の実施

設定した目標時間内に避難ができなかった場合は、一時待避場所の位置の変更、感知器の取り替え、ソファ等の居室に置かれた可燃物の除去、防火性能等を有する遮煙のためのカーテンを廊下等に設置するなど、防火安全対策を実施しましょう。

一時待避場所は**最終避難場所ではありません。**
一時待避を行った後は屋外の地上へ順次避難
しましょう！！



その他参考資料

○住宅防火 いのちを守る10のポイント (消防庁リーフレット)

住宅防火

いのちを守る**10**のポイント

様々な火災の中でも、特に住宅で発生する火災で多数の死者が出ており、その出火原因はたばこ、ストーブ、こんろ、電気機器など、生活する上で身近にある機器が多くを占めます。日頃から取り組んでいただく住宅防火対策として、4つの習慣、6つの対策からなる「住宅防火のいのちを守る10のポイント」を取りまとめました。

是非、ご家族の皆様で住宅火災からいのちを守るための対策をご確認ください。

4つの習慣



① 喫煙は絶対にしない、させない



② ストーブの周りに燃えやすいものを置かない



③ こんろを使うときは火のそばを離れない



④ コンセントはほこりを清掃し、不要なプラグは抜く

6つの対策



① 火災の発生を防ぐために、ストーブやこんろ等は安全装置の付いた機器を使用する



② 火災の早期発見のために、住宅用火災警報器を定期的に点検し、10年を目安に交換する



③ 火災の拡大を防ぐために、雑物を整理整頓し、寝具、衣類及びカーテンは、防火品を使用する



④ 火災を小さいうちに消すために、消火器具を設置し、使い方を確認しておく



⑤ お年寄りや身体の不自由な人は、避難経路と避難方法を常に確認し、教えておく



⑥ 防火防災訓練への参加、戸別訪問などにより、地域ぐるみの防火対策を行う

★ 1枚にまとまっています
★ イラスト付きで目に入りやすいリーフレットです



その他参考資料

- 階段がひとつの建築物における火災発生時の適切な避難のために～直通階段が一つの建築物向けの避難行動に関するガイドラインのポイント～（消防庁、国土交通省）



★初期消火の方法や通報例等がイラスト付きで載っていてわかりやすいです。また、施設維持管理についてのチェックリストもついています。



3 変更届について



変更届出事項	事前協議	添付書類	届出時期
施設の所在地・連絡先等	必要	<ul style="list-style-type: none"> 重要事項説明書 登記簿等 建築確認済証 	変更の日から 一か月以内
設置者の氏名、住所又は名称及び所在地	不要	<ul style="list-style-type: none"> 重要事項説明書 登記簿等 	
施設管理者の氏名、住所	不要	<ul style="list-style-type: none"> 重要事項説明書 	
管理・運営規程、定款	入居者への影響が生じる場合 必要	<ul style="list-style-type: none"> 変更した書類 	
契約書			
重要事項説明書			
長期の収支計画	不要		
利用料・一時金等の入居者の費用負担額	必要	<ul style="list-style-type: none"> 重要事項説明書 契約書 	
建物の規模及び構造並びに設備の概要	必要	<ul style="list-style-type: none"> 施設平面図 変更内容のわかる書類 建築確認済証 	
入居定員及び居室数	必要	<ul style="list-style-type: none"> 施設平面図（変更前後） 管理・運営規程 重要事項説明書 	



4 終わりに

指導監査室のホームページに鳥取市有料老人ホーム設置
運営指導指針及び自己点検シートを公開しております。

日頃から、運営の状況を確認するようにしてください。

【ホームページアドレス】

<https://www.city.tottori.lg.jp/www/contents/1525754251724/index.html>



集団指導の受講確認はとっとり電子申請サービスにより行います。

動画を視聴し、必ずアンケートに回答してください。

アンケートの回答をもって受講完了とさせていただきます。

「とっとり電子申請サービス」

(様式名 令和7年度有料老人ホーム集団指導)

https://apply.e-tumo.jp/city-tottori-u/offer/offerList_detail?tempSeq=19187

回答期限 令和7年12月31日

