

工場の老朽化によるリスク

工場老朽化の確認ポイントと対応策

放置すると危険！工場の老朽化事例と状態別の危険度を紹介

工場を運営していく中で、建物の老朽化は避けられません。しかし、老朽化によって工場の設備や製品、そして従業員の安全性にまで影響を及ぼす可能性があります。

本記事では、工場の老朽化の具体例や状態別の危険度についてご紹介します。

工場の老朽化によるリスク

工場が老朽化することによって、主に以下のようなリスクが生じます。



安全性の低下

老朽化した工場では故障や損傷のリスクが増加し、それに伴う事故で作業員の安全に問題が生じる可能性が高まります。さらに、台風や地震などの自然災害が発生した際にも、耐久性が低下し、従業員の安全に影響を及ぼす恐れがあります。



生産性の低下

工場が老朽化し、雨漏りや建物の損傷によって工場内の設備が影響を受けると、操業を停止せざるを得ない場合があり、安定した生産が難しくなります。



老朽化した建物からの漏水や異物の混入など、建物の劣化は製品の品質に直接影響を与える可能性があります。例えば、屋根や壁からの雨漏りによって設備がカビてしまったり、外部とつながる部分に隙間ができて、製品に異物が混入してしまうことなどが起こります。

工場のよくある老朽化ケースと危険度

工場の老朽化による問題としてよく挙げられるケースと、その危険度についてご紹介します。

- 外壁塗装の白い白化（チョーキング）p4
- シャッターの異音や巻上げ不良p5
- 土間コンクリートとアスファルト舗装との段差の発生p6
- 外壁or基礎部のひび割れp7
- 駐車場の土間コンクリートのひび割れp8
- 法定耐用年数p9
- サッシ周りのコーキングの劣化p10
- 外構の側溝などの劣化p11

外壁塗装の白い白化（チョーキング）

外壁塗装の白い白化（チョーキング）

外壁の塗装は、外部のさまざまな要因から保護する役割を果たしています。

塗装が白化すると、防水性や耐候性が低下し、雨水や湿気が建物の内部に浸透しやすくなります。内部の壁や天井、床の損傷やカビの発生につながりかねません。

危険度の目安

危険度の状態	危険度	危険度への対応
外壁の塗装に触ると白い粉が付く	低	外壁洗浄、再塗装
塗装がはがれて雨水が侵入し、藻・コケ等が発生している	中	外壁洗浄、再塗装
外壁にクラック（ひび割れ）が発生している	高	クラック部Uカット＋シール＋樹脂モルタル＋塗装

シャッターの異音や巻上げ不良

シャッターの異音や巻上げ不良

工場内のシャッターに異常が生じていると、作業動線に支障をきたしたり、従業員がシャッターに挟まれる、またはシャッターが突然落下するといった事故のリスクが高まり、安全が脅かされる可能性があります。

危険度の目安

危険度の状態	危険度	危険度への対応
シャッターの巻上げ時に異音がする	低	メンテナンス(グリスプレーで直る場合もある)
シャッターの巻上げ時に引っ掛かりがある	中	レールやスラット等の部品交換や調整が必要
シャッターが巻き上がらない	高	レールやスラット等の部品交換や調整が必要

土間コンクリートとアスファルト舗装との段差の発生

土間コンクリートとアスファルト舗装との段差の発生

工場の敷地内の床に使用するコンクリートとアスファルト舗装との段差が発生している場合、舗装下の地盤が緩い可能性があります。地盤改良や舗装打替えをしなければならないことがあります。

危険度の目安

危険度の状態	危険度	危険度への対応
施工後5年以上の期間で3cm以下の段差ができています	低	舗装用段差解消材にて補修を検討。
施工後1～2年の内に3cm以上の段差ができています	高	様子見

外壁or基礎部のひび割れ

外壁or基礎部のひび割れ

ひび割れが大きくなると、雨漏りに繋がったり、カビやシロアリが発生するなどの危険があります。

危険度の目安

危険度の状態	危険度	危険度への対応
ひび割れ幅 0.3mm以下（ヘアクラック）	低	様子見
ひび割れ幅 0.3mm以上（クラック）	高	修繕が必要

駐車場の土間コンクリートのひび割れ

駐車場の土間コンクリートのひび割れ

ひび割れが大きくなると、雨漏りに繋がったり、カビやシロアリが発生するなどの危険があります。

危険度の目安

危険度の状態	危険度	危険度への対応
ひび割れ幅 0.3mm以下（ヘアクラック）	低	様子見
ひび割れ幅 0.3mm以上（クラック）	中	クラック部Uカット+シール+樹脂モルタル+塗装

法定耐用年数

法定耐用年数

法定耐用年数を超えている場合は注意が必要です。

危険度の目安

危険度の状態	危険度	危険度への対応
木造 22年	高	建替えを検討
鉄骨造 34年	高	建替えを検討
RC造 47年	高	建替えを検討

サッシ周りのコーキングの劣化

サッシ周りのコーキングの劣化

建築物の気密性や防水性のために、施工の際にできる隙間を目地材などで充填することをコーキングといいます。コーキングが劣化してくると雨漏りをしたり、それが続くと最終的には建物自体の劣化にも繋がります。

危険度の目安

危険度の状態	危険度	危険度への対応
コーキングが固い	低	コーキングのやり替え
コーキングの表面にひび割れ	中	コーキングのやり替え
コーキングが割れている	高	コーキングのやり替え

外構の側溝などの劣化

外構の側溝などの劣化

景観を保ったり、プライバシー・セキュリティ対策としても役に立つ外構。劣化したままだと地震や改修工事などの揺れによりひび割れ等が拡大する可能性があります。

危険度の目安

危険度の状態	危険度	危険度への対応
ひび割れている、隙間から雑草が生えている	低	工事や工場で製作された規格品（コンクリート二次製品）を検討
沈下などにより勾配が取れず水たまりが多い	高	工事や工場で製作された規格品（コンクリート二次製品）を検討

深刻な老朽化を見逃さないために必要なこと

工場の老朽化を見逃してしまうと、安全性や品質に大きな問題が及ぶ可能性があります。
このリスクを最低限に抑えるためにも、以下の対策を行うことが重要です。



工場内外の定期的な点検

建物や設備の定期的な点検を行うことで、劣化の兆候を早期に発見して、老朽化が深刻化する前に対策を立てることができ
ます。

特に工場の外側は、内側に比べて見過ごされがちですが、天候や紫外線などの影響を直に受けやすいため、劣化の進行も早
いです。雨漏りなどの原因にもなりやすいので、注意が必要です。



予防的な修繕

予防的な修繕を行うことも欠かせません。老朽化している部分を放置すると、安全面のリスクが増えるだけでなく、大規模
な修繕工事や、場合によっては建て替えが必要になることがあり、結果的に膨大な費用がかかります。

将来のリスクや費用を削減するためにも、定期的に修繕計画を立てることが重要です。

まとめ

工場の老朽化問題は、品質や生産性、従業員の安全にも関わるものです。安定的に工場運営を行うためにも、工場の定期的な点検や、定期的な修繕を行うことが重要です。

本資料内でご紹介した以外にも、老朽化のケースは様々です。「自社工場の状態がどのくらい危険なのかわからない」「工場のどの部分を修繕すれば良いかわからない」という方はぜひご連絡ください。

お問合せ

ご相談フォーム



☎ **077-573-3879**

受付時間 | 平日 8:15~17:15

工場建設でビジネスを成長させるメディア

工場建設ソリューション



SAWAMURA

きっかけを創造する