

破損等面積割合の算定方法（解説）

$$\text{破損等面積割合} = \frac{S b : \text{下記のうち、破損又は腐食が生じている部分に係る面積}}{S a : \text{物件の外観に係る部分（展望できない部分は除く）の見付面積の合計}}$$

物件の外観に係る部分（ ）を、[輪郭線のうち最も長い直線] 及び [これに直交する線] の方向に投影した鉛直面積を「見付面積」とします。 次ページ参照

道路その他の公共の場所（注）から展望できない部分は除きます。

注）「道路その他の公共の場所」とは…

道路、鉄道、公園、河川、海岸等で、不特定多数の者が特段の制限を受けることなく通行又は利用ができる状態にある場所（室内は除く。）をいいます。限られた者や特定の者のみが通行又は利用する場所は、道路その他の公共の場所とは扱いません。

この見付面積の合計が $S a$ （分母）となります。

$S a$ のうち、破損又は腐食（注）が生じている部分の面積が $S b$ （分子）となります。

注）「破損又は腐食」とは…

「破損」とは、外観を構成する部位又はその材料が壊れること又は傷むことによって元の形状を留めなくなった状態をいいます。

「腐食」とは、外観を構成する金属材料が水、酸素等との化学反応によって変質した状態をいいます。

破損・腐食の例



破損
（屋根材の剥落）



破損
（外装材の剥落）

腐食
（外装材の錆び）



破損
（開口部のガラス割れ）

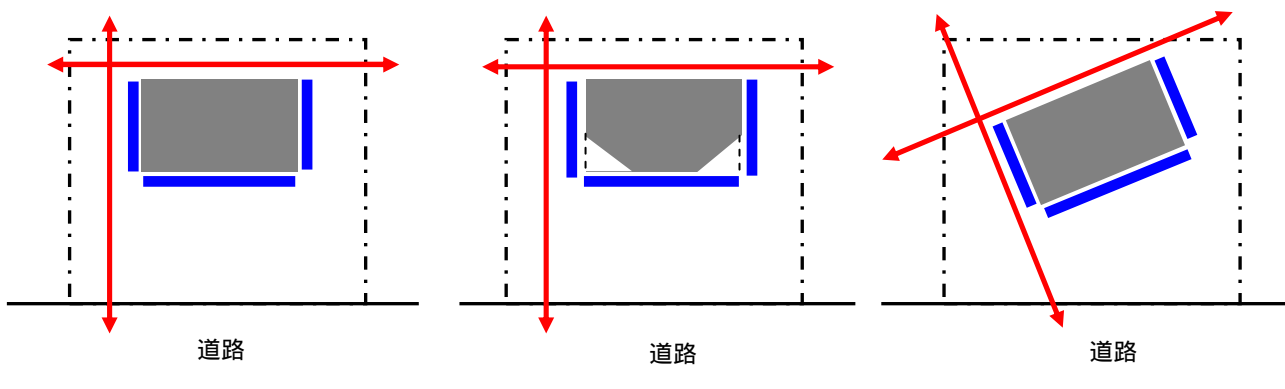
汚れ、塗装の退色、落書き等は「破損又は腐食」とは扱いません。

破損等面積割合の算定の考え方

↔ : 投影の方向

— : 算定の対象となる見付面積

1) 物件が3方向から展望できる場合

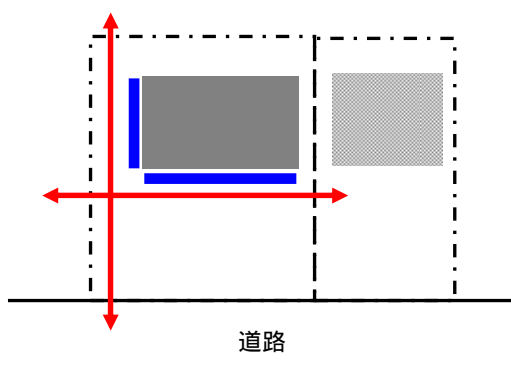


▨ : 破損・腐食部分



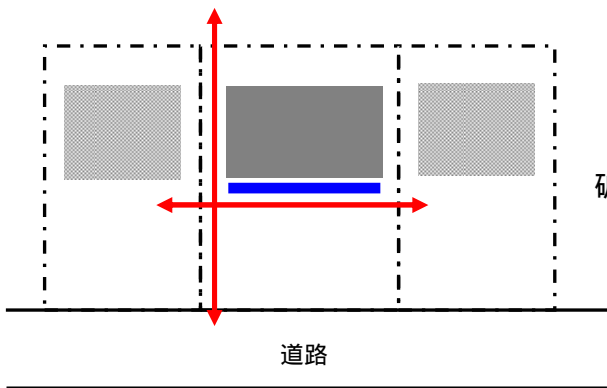
$$\text{破損等面積割合} = \frac{\text{下記のうち破損・腐食部分の面積（上図 ▨ の面積）}}{\text{見付面積の合計（ + + ）}}$$

2) 物件が2方向から展望できる場合



$$\text{破損等面積割合} = \frac{\text{下記のうち破損・腐食部分の面積}}{\text{見付面積の合計（ + ）}}$$

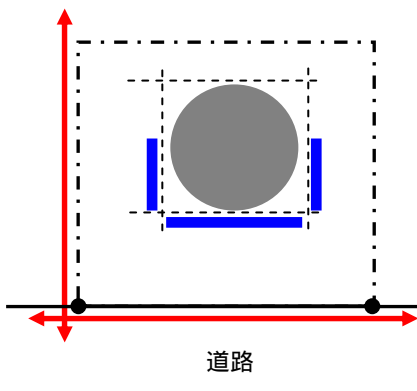
3) 物件が1方向からのみ展望できる場合



$$\text{破損等面積割合} = \frac{\text{下記のうち破損・腐食部分の面積}}{\text{見付面積の合計 ()}}$$

物件の平面形状の輪郭線に直線を有さない場合の算定方法

外観に係る部分を、[敷地が道路と接する部分のうちその端部を結んだ直線]及び[これに直交する線]の方向に投影した鉛直面積を「見付面積」とします。



$$\text{破損等面積割合} = \frac{\text{下記のうち破損・腐食部分の面積}}{\text{見付面積の合計 (+ +)}}$$