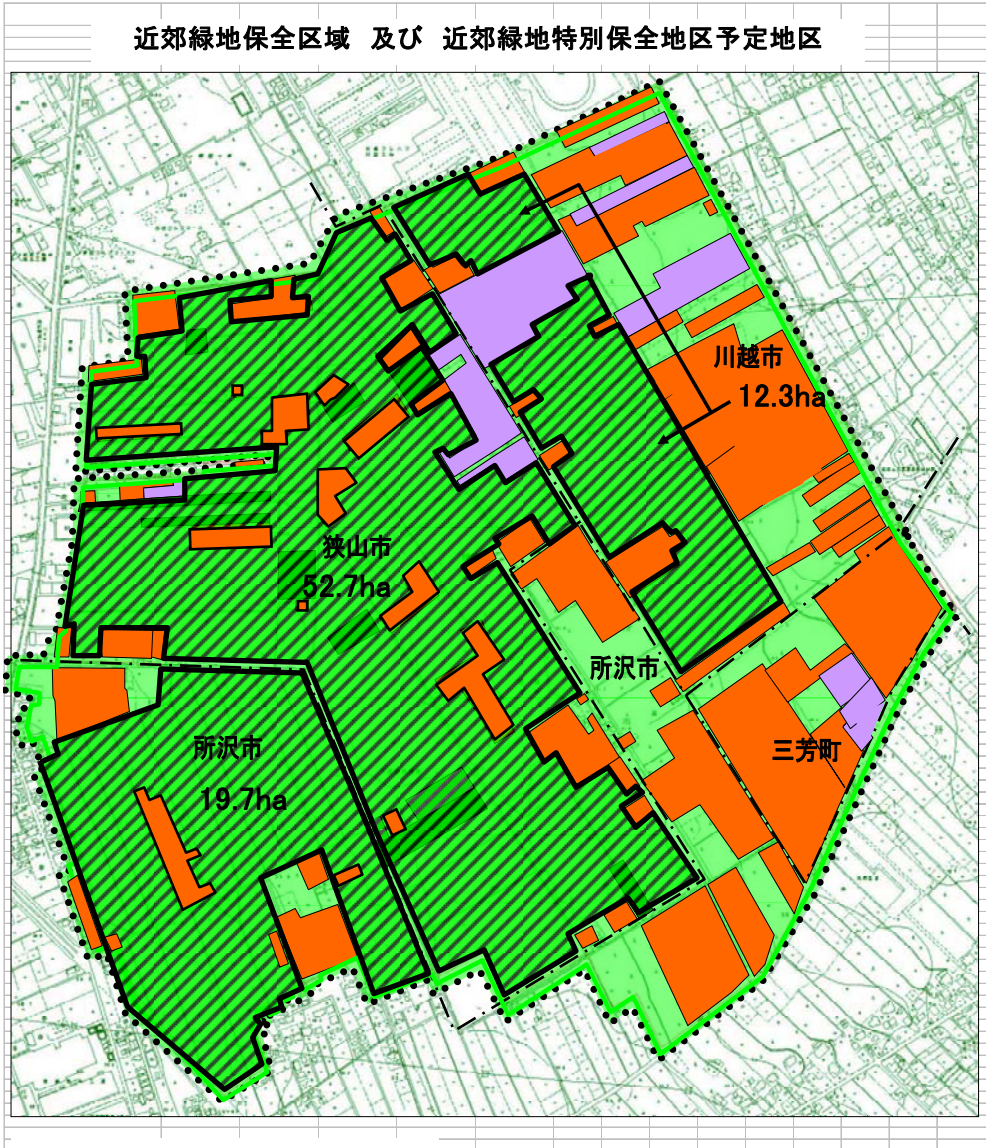


# くぬぎ山地区における平地林の保全



## 【第1段階】

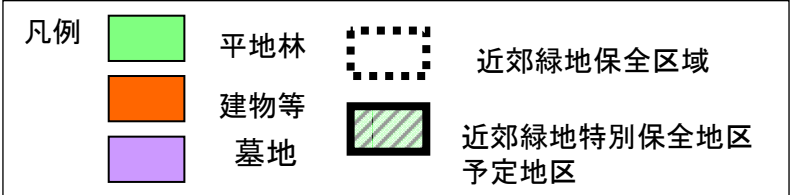
近郊緑地保全区域の指定(国)

くぬぎ山の平地林を保全するため、その全域を近郊緑地保全区域に指定します。(左図の点線内側)

## 【第2段階】

近郊緑地特別保全地区の指定(県)

近郊緑地特別保全地区予定地区(左図の濃緑部分)の平地林の土地を地権者の同意を得て、順次、近郊緑地特別保全地区に指定します。



## 近郊緑地保全区域・近郊緑地特別保全地区の内容

	近郊緑地保全区域	近郊緑地特別保全地区
内 容	<p>木竹の伐採等を届出制にすることにより、平地林の保全を図ります。</p> <p>県又は市町は、届出内容により届出者に助言又は勧告を行うことがあります。</p>	<p>木竹の伐採等を許可制にすることにより、平地林を現状凍結的に保全します。 木竹の伐採等の許可申請は、平地林の保全上、原則として不許可となります。</p> <p>県又は市は、上記の不許可を受けた地権者から当該土地を買い入れるべき申出があったときは、当該土地を買い入れます。</p>
手 続 き	届 出	許 可 申 請
対 象 行 為	<ul style="list-style-type: none"> <li>①木竹の伐採</li> <li>②建築物その他の工作物の新築、改築又は増築</li> <li>③宅地の造成、土地の開墾、土石の採取、鉱物の掘採その他の土地の形質の変更</li> <li>④屋外における土石、廃棄物又は再生資源の堆積</li> </ul>	
対 象 外 の 行 為	<ul style="list-style-type: none"> <li>①除伐、間伐、整枝その他木竹の保育のために通常行われる木竹の伐採</li> <li>②枯損した木竹又は危険な木竹の伐採</li> <li>③自家の生活の用に充てるために必要な木竹の伐採 ほか</li> </ul>	

## 近郊緑地特別保全地区の指定

### 近郊緑地特別保全地区予定地区とは

- 近郊緑地特別保全地区予定地区(以下「予定地区」)は、将来像として示す近郊緑地特別保全地区(木竹の伐採等を許可制)のエリアです。
- 予定地区内では、地権者の同意を得た土地(筆単位)を近郊緑地特別保全地区に指定し、平地林の保全を図ります。
- 県は、地権者及び地元4市町の協力を得て、個々の近郊緑地特別保全地区を順次指定又は拡大していきます。

### 予定地区外では

予定地区外では、当分の間、近郊緑地特別保全地区の指定をせず、近郊緑地保全区域(木竹の伐採等を届出制)として、平地林の保全を図ります。

## 近郊緑地特別保全地区の対象地

### 【指定する土地】

平地林の土地(筆単位で指定可能)

### 【指定しない土地】

- 境界(筆界)が未定の土地
- 道路に接しない土地
- 土壌汚染がある土地
- 産業廃棄物が存する土地等

## 土地の買入れ価格の定め方

○土地買入れ価格は、不動産鑑定評価による時価とします。

○不動産鑑定評価は、近郊緑地特別保全地区の指定による減価をしないものとします。

## 買入れ後の土地の管理

買入れた平地林の管理方法については、今後検討します。

## 身近な緑公有地化事業における評価額実例

年度	所在地			評価額 (円/㎡)	年度	所在地			評価額 (円/㎡)
H10	狭山市	堀兼	富士隠レ	41,000	H16	狭山市	堀兼	嵐山	11,400
H10	狭山市	堀兼	嵐山	41,000	H17	狭山市	上赤坂	下留後武蔵野 (元大袋新田分)	6,700
H11	狭山市	堀兼	下榛	15,100	H17	狭山市	堀兼	下榛	10,900
H12	狭山市	堀兼	芝野	17,400	H18	狭山市	堀兼	下榛	8,200
H13	狭山市	上赤坂	月見ノ台	20,500	H18	狭山市	堀兼	上榛	9,800
H14	狭山市	上赤坂	梶山 (元亀久保分)	13,600	H18	狭山市	堀兼	嵐山	10,400
H15	狭山市	上赤坂	梶山 (元亀久保分)	12,500	H20	狭山市	堀兼	上榛	9,080
H16	狭山市	上赤坂	下留後武蔵野 (元大袋新田分)	11,600	H20	狭山市	堀兼	上榛	8,000
H16	狭山市	堀兼	芝野	11,500					

## 緑のトラスト保全第9号地（堀兼・上赤坂の森）の用地取得単価

番号	年度	所在地			評価額 (円/㎡)	備考
1	H19	狭山市	堀兼	嵐山	11,500	南西側幅員6.5m舗装市道に接面
2	H19	狭山市	堀兼	嵐山 下榛	9,500	北西側幅員5m舗装市道に接面 地役権設定なし
	H19	狭山市	堀兼	下榛	9,000	北西側幅員5m舗装市道に接面 地役権設定あり
3	H19	狭山市	堀兼	下榛	8,300	1及び2以外の土地 地役権設定なし
	H19	狭山市	堀兼	下榛	7,800	1及び2以外の土地 地役権設定あり

## 近郊緑地特別保全地区の指定による優遇措置

態様	地区指定前に売却 (指定計画地の段階で売却)	地区指定後もそのまま所有	地区指定後に売却
メリット	所得税・住民税について 譲渡所得1,500万円控除	<ul style="list-style-type: none"> <li>・固定資産税:最大1/2の評価減</li> <li>・相続税:山林は8割評価減</li> </ul>	所得税・住民税について 譲渡所得2,000万円控除
地権者の 手続き	税関係は各所管部署へ申告	<ul style="list-style-type: none"> <li>・固定資産税は市税務担当課へ申告</li> <li>・税関係は各所管部署へ申告</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・木竹伐採申請をし、不許可処分後に緑地の買入れを県へ申出</li> <li>・税関係は各所管部署へ申告</li> </ul>
備考	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地権者が県市から提示された土地価格に不満な場合、近郊緑地特別保全地区の指定手続きから離脱可能。</li> <li>・県市との土地売買契約は、国庫補助を受けるため、原則として土地買入申請の翌年度になるが、計画的に進められる。</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>・木竹伐採申請等の事務手続きが必要。</li> <li>・県市との土地売買契約は、国庫補助を受けるため、原則として土地買入申請の翌年度になる。相続開始等、突発的理由に基づく売買には即応できない可能性がある。</li> </ul>

# 土地売却に係る所得税・住民税

【\* 土地保有期間5年以上の土地売却時の税額算定式】（平成21年1月時点）

## 県市へ売却した場合

ア 近郊緑地特別保全地区指定前に土地売却の場合（1,500万円控除）

所得税＝【譲渡価額（売却額）－（取得費＋譲渡費用）－1,500万円（譲渡価額が1,500万円未満の場合、その額）】×20%（うち住民税5%）

イ 近郊緑地特別保全地区指定後に土地売却の場合（2,000万円控除）

所得税＝【譲渡価額（売却額）－（取得費＋譲渡費用）－2,000万円（譲渡価額が2,000万円未満の場合、その額）】×20%（うち住民税5%）

## 民間へ売却した場合

所得税＝【譲渡価額（売却額）－（取得費＋譲渡費用）】×20%（うち住民税5%）

（注1）所得税の特別控除を受けるには、買入主体から証明書の発行を受けるとともに、確定申告書を税務署に提出する必要があります。

（注2）土地保有期間が5年未満の場合は、税率が異なります。

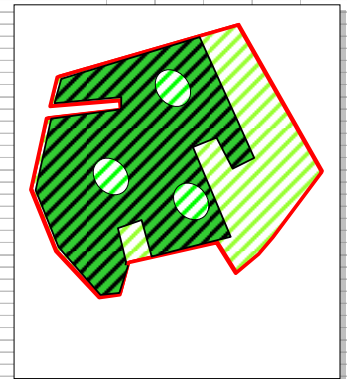
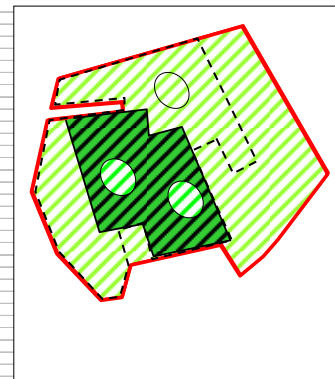
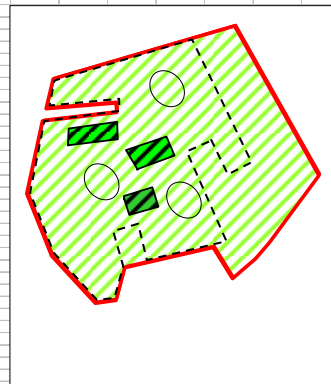
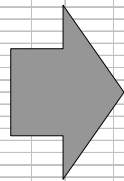
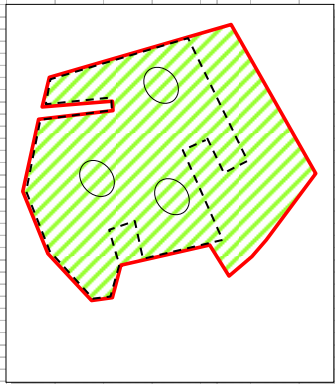
（注3）同一の事業用地として2以上の年にわたって土地等を譲渡したときは、最初の年以外は特別控除が受けられません。




（注4）土地売却者を控除対象として、「配偶者（特別）控除」や「扶養控除」の適用の控除を受けている場合、土地売却者の譲渡所得額により、これらの控除が受けられないことがあります。


# くぬぎ山地区における緑地保全の進め方

全域を  
近郊緑地保全区域に指定

地権者の同意の得られた緑地について  
順次、近郊緑地特別保全地区に指定

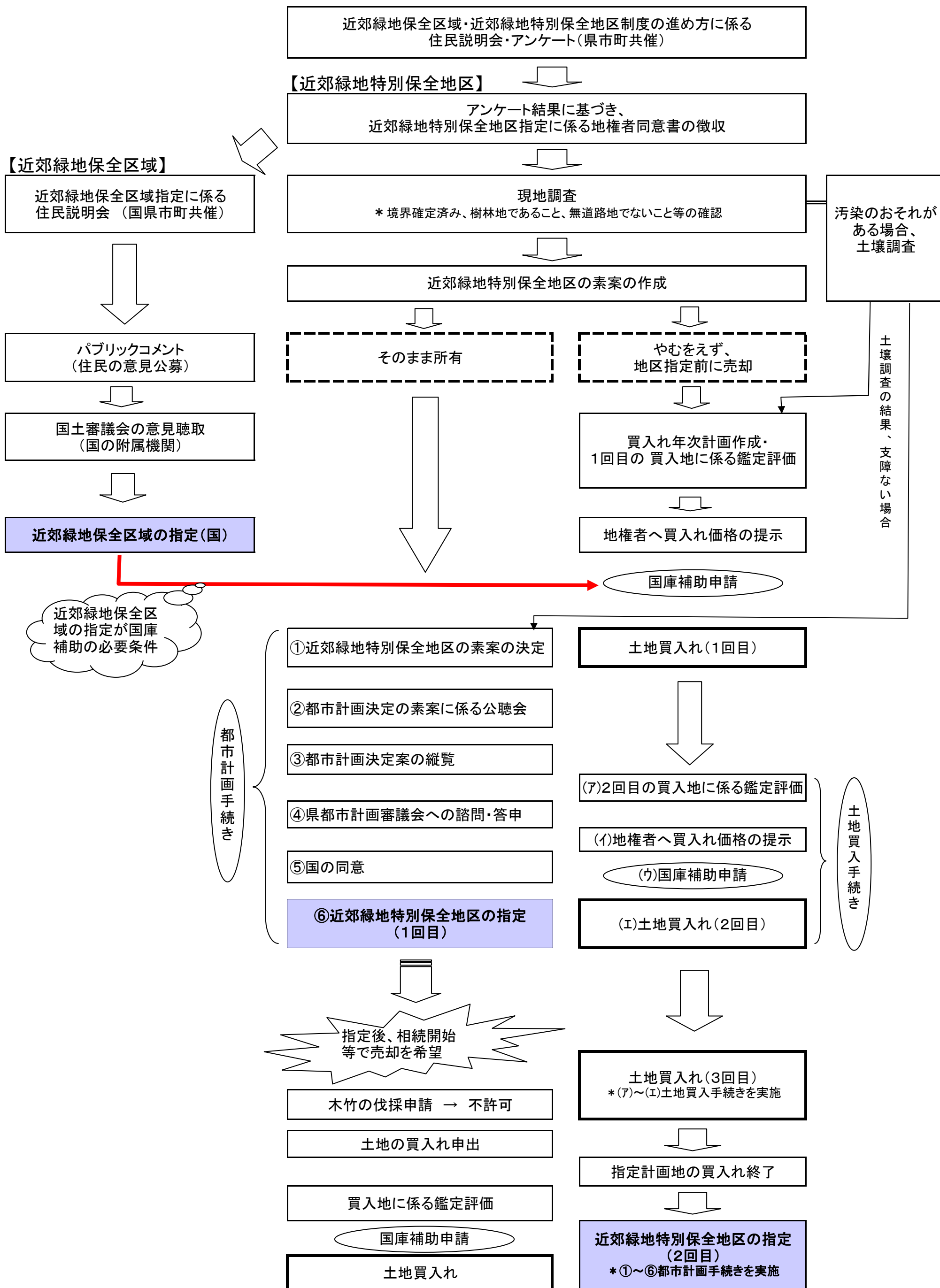


-  近郊緑地保全区域
-  近郊緑地特別保全地区予定地区
-  改変地

-  近郊緑地特別保全地区



# 近郊緑地保全区域・近郊緑地特別保全地区指定のスケジュール



(注) 地区指定前の土地買入れ回数は、ここでは3回と仮定したものです。実際の回数は、地権者の意向により異なります。