

(仮称) 早雲山ホテル計画

環境影響予測評価実施計画書

令和7年11月

リゾートトラスト株式会社



第1号様式（条例第7条及び第23条、規則第4条及び第31条関係）

環境影響予測評価実施計画書

令和7年 11月 4日

神奈川県知事殿

郵便番号 460-8490

住 所 愛知県名古屋市中区東桜二丁目18番31号

氏 名 リゾートトラスト株式会社

代表取締役社長 伏見 有貴

電話番号 052-933-6070

神奈川県環境影響評価条例第7条第1項の規定により次のとおり提出します。

|                                    |                           |  |
|------------------------------------|---------------------------|--|
| 対象事業の<br>名称等                       | 名 称                       | (仮称) 早雲山ホテル計画  |
|                                    | 種 類                       | 宅地の造成  |
|                                    | 目的又は実施を必要とする理由            | 別添1. 参照  |
| 対象位置事業の<br>位置等                     | 位 置 又 は 実 施 区 域           | 別添2. 2-1項参照  |
|                                    | 位置又は実施区域及び周辺地域の環境の特性      | 別添2. 2-2項参照  |
|                                    | 環境の特性に基づき配慮しようとする内容       | 別添2. 2-3項参照  |
| 対象事業の<br>概要                        | 規 模                       | 別添3. 3-1項参照  |
|                                    | 実 施 方 法                   | 別添3. 3-2項参照  |
|                                    | そ の 他 の 内 容               | 別添3. 3-3項参照  |
| 評価項目の選定及び調査方法、調査時期等の調査計画<br>その他の内容 |                           | 別添4. 参照  |
| その他                                | 調査等の受託予定者                 | 住 所 東京都渋谷区笹塚一丁目62番11号 KECビル<br>氏 名 株式会社 協和コンサルタンツ 東京支社<br>取締役常務執行役員 支社長 中村裕一 |
|                                    | 対象事業を実施するにつき必要な許可等の種類及び内容 | 別添5. 参照  |
|                                    | 予測評価書案の提出予定年月             | 令和9年 5月  |
|                                    | 備 考                       |  |



## 環境影響予測評価実施計画書

### 総目次

|                                |       |
|--------------------------------|-------|
| 別添1. 対象事業の目的又は実施を必要とする理由       | 1-1   |
| 1-1. 事業の目的                     | 1-1   |
| 1-2. 実施区域の検討経緯及び決定の理由          | 1-1   |
| 別添2. 対象事業の位置等                  | 2-1   |
| 2-1. 対象事業の位置又は実施区域             | 2-1   |
| 2-1-1. 対象事業の実施区域の位置            | 2-1   |
| 2-1-2. 神奈川県環境影響評価条例に係る地域区分     | 2-5   |
| 2-2. 対象事業の位置又は実施区域及び周辺地域の環境の特性 | 2-7   |
| 2-2-1. 社会環境の状況                 | 2-7   |
| (1) 行政区画                       | 2-7   |
| (2) 人口                         | 2-8   |
| (3) 産業                         | 2-9   |
| (4) 土地利用                       | 2-16  |
| (5) 交通                         | 2-20  |
| (6) 水利用                        | 2-27  |
| (7) 環境保全に留意を要する施設              | 2-34  |
| (8) 環境関連の社会資本の整備状況             | 2-36  |
| (9) 公害の状況                      | 2-43  |
| (10) 苦情等の発生状況                  | 2-55  |
| (11) 関係法令等の指定・規制等              | 2-56  |
| (12) 排水基準                      | 2-66  |
| 2-2-2. 自然環境の状況                 | 2-71  |
| (1) 気象                         | 2-71  |
| (2) 水象                         | 2-73  |
| (3) 地象                         | 2-73  |
| (4) 生物                         | 2-78  |
| 2-2-3. その他の状況                  | 2-115 |
| (1) 文化財の分布                     | 2-115 |
| (2) レクリエーション資源の分布              | 2-119 |
| (3) 地域景観の特性                    | 2-123 |
| 2-3. 環境の特性に基づき配慮しようとする内容       | 2-125 |

|                          |      |
|--------------------------|------|
| 別添3. 対象事業の概要             | 3-1  |
| 3-1. 事業の規模等              | 3-1  |
| 3-1-1. 対象事業の規模           | 3-1  |
| 3-1-2. 施設の利用者数           | 3-1  |
| 3-1-3. 事業実施区域の現在の土地利用状況  | 3-10 |
| 3-1-4. 設置する施設等           | 3-14 |
| 3-1-5. 施設に設置される駐車場の規模    | 3-15 |
| 3-2. 事業の実施方法             | 3-17 |
| 3-2-1. 造成計画              | 3-17 |
| 3-2-2. 事業実施工程            | 3-27 |
| 3-2-3. 使用する建設機械の種類及び作業計画 | 3-27 |
| 3-2-4. 工事用車両の走行ルート       | 3-28 |
| 3-2-5. 事業の実施方法           | 3-30 |
| 3-2-6. 工事中の環境保全対策        | 3-31 |
| (1) 大気汚染対策               | 3-31 |
| (2) 水質汚濁対策               | 3-31 |
| (3) 騒音・振動対策              | 3-31 |
| (4) 廃棄物対策                | 3-31 |
| (5) 水象の対策                | 3-32 |
| (6) 地象（傾斜地）対策            | 3-32 |
| (7) 植物・動物・生態系の保全対策       | 3-32 |
| (8) 文化財の保全対策             | 3-32 |
| (9) レクリエーション資源の保全対策      | 3-32 |
| (10) 温室効果ガス対策            | 3-32 |
| (11) 交通安全対策              | 3-33 |
| 3-2-7. 供用後の環境保全対策        | 3-35 |
| (1) 大気汚染対策               | 3-35 |
| (2) 水質汚濁対策               | 3-35 |
| (3) 騒音・振動対策              | 3-35 |
| (4) 悪臭対策                 | 3-35 |
| (5) 廃棄物対策                | 3-35 |
| (6) 植物・動物・生態系の保全対策       | 3-35 |
| (7) 景観の保全対策              | 3-35 |
| (8) レクリエーション資源の保全対策      | 3-35 |
| (9) 温室効果ガス対策             | 3-35 |
| (10) 交通安全対策              | 3-36 |
| 3-3. その他の内容              | 3-37 |
| 3-3-1. 交通計画              | 3-37 |
| 3-3-2. 緑地計画              | 3-39 |

|               |      |
|---------------|------|
| 3-3-3. 供給処理計画 | 3-39 |
|---------------|------|

|                                     |      |
|-------------------------------------|------|
| 別添4. 評価項目の選定及び調査方法、調査時期等の調査計画その他の内容 | 4-1  |
| 4-1. 環境影響要因の把握及び評価項目の選定             | 4-1  |
| 4-1-1. 環境影響要因の把握                    | 4-1  |
| 4-1-2. 評価項目の選定                      | 4-1  |
| 4-1-3. 評価項目を選定した理由又は選定しなかった理由       | 4-3  |
| 4-2. 調査、予測及び評価の方法                   | 4-15 |
| 4-2-1. 大気汚染                         | 4-15 |
| (1) 浮遊粒子状物質、二酸化窒素                   | 4-15 |
| (2) 粉じん                             | 4-22 |
| 4-2-2. 水質汚濁                         | 4-27 |
| (1) 生活環境項目（浮遊物質量）                   | 4-27 |
| (2) 健康項目（温泉排水由来の重金属類）               | 4-32 |
| 4-2-3. 騒音                           | 4-36 |
| 4-2-4. 振動                           | 4-42 |
| 4-2-5. 廃棄物                          | 4-47 |
| (1) 廃棄物                             | 4-47 |
| (2) 発生土                             | 4-50 |
| 4-2-6. 水象                           | 4-52 |
| (1) 河川                              | 4-52 |
| 4-2-7. 地象                           | 4-55 |
| (1) 傾斜地                             | 4-55 |
| 4-2-8. 植物・動物・生態系                    | 4-59 |
| (1) 植物                              | 4-59 |
| (2) 動物                              | 4-64 |
| (3) 水生生物                            | 4-69 |
| (4) 生態系                             | 4-72 |
| 4-2-9. 景観                           | 4-76 |
| (1) 景観                              | 4-76 |
| 4-2-10. 温室効果ガス                      | 4-80 |
| 4-2-11. 安全                          | 4-83 |
| (1) 交通                              | 4-83 |

|                                |     |
|--------------------------------|-----|
| 別添5. 対象事業を実施するにつき必要な許可等の種類及び内容 | 5-1 |
|--------------------------------|-----|

本書に掲載した地形図は、国土地理院発行の電子地形図を加工して使用したものである。

## 別添1. 対象事業の目的又は実施を必要とする理由

### 1-1. 事業の目的

本事業は、箱根町の強羅地区においてホテル施設を整備するものである。強羅地区は明治27年から温泉開発が行われており、大正8年の小田急箱根鉄道線（箱根登山電車）の開業、大正10年の小田急箱根鋼索線（箱根登山ケーブルカー）の開業により交通の利便性が高まったことで、温泉地として大きく発展した<sup>注)</sup>。本事業はこの強羅地区において、地域の自然、歴史、伝統文化等と触れ合う観光の拠点を整備するものである。

リゾートトラスト株式会社は事業の計画地周辺に存在する自然環境を商品そのものと位置付け、可能な限り現在の自然環境を保全するとともに、森林や景観の連続性に配慮しながら事業を実施する。本事業においては、

- ・富士箱根伊豆国立公園の自然、箱根町の歴史、文化、温泉等の多彩な観光資源との調和
- ・リゾートトラスト株式会社が目指す、「ハイセンス・ハイクオリティ」「エクセレントホスピタリティ」の追求による宿泊客の満足度の向上
- ・社会情勢の変化に伴う「持続可能な社会（サステナビリティ）」の実現に向けた取り組み

以上について十分に配慮しながら、箱根町における観光産業の持続的な発展に貢献することを目的とする。

### 1-2. 実施区域の検討経緯及び決定の理由

箱根町は富士・箱根・伊豆に連なる豊かな自然とともに、歴史、文化、温泉などの多彩な観光資源を有している。また、首都圏に近接することもあり、年間を通して多くの観光客が訪れる地域である。現在は温泉旅館、ホテル、保養所、分譲別荘等が数多く存在するとともに、インバウンド需要の高まりとともに、外国人観光客が多数訪れる国際観光地となっている。

対象事業の実施区域が位置する強羅地区は、自動車では小田原市から国道1号、静岡県御殿場市からは国道138号経由でアクセスが容易である。また、箱根登山電車、箱根登山ケーブルカー等の公共交通機関によるアクセスも良好で、箱根登山ケーブルカーの沿線には温泉旅館やホテル、美術館などの観光資源が立地している。

事業の実施区域は富士箱根伊豆国立公園の第2種特別地域の一部であるとともに、西側に火山性ガスの噴気で知られる大涌谷が位置しているなど、変化に富む自然景観が存在する地域である。

また、事業の実施区域はスケートリンクの跡地であり、近年は宗教法人の施設や、連休等の混雑時における臨時駐車場として利用されていた。

なお、本事業の計画は、以下に示す神奈川県及び箱根町のマスタープランとも合致している。

- ・「かながわ都市マスタープラン」（令和3年3月）において、箱根町を含む県西都市圏の都市づくりは「歴史と自然につつまれ、観光と交流によるにぎわいのある都市づくり」を目指す

<sup>注)</sup> 「神奈川県温泉地学研究所観測だより 第69号、p.24」（2019年、神奈川県温泉地学研究所）

標としている。

- ・「箱根町第3次都市計画マスタープラン」（平成29年3月）において、事業の実施区域が含まれる宮城野地域は、「多彩な自然と豊かな泉質 心を満たす緑風の里」を将来像として、「満足度の高い住環境」や「豊かな自然環境を生かした観光地づくり」を目指すとされている。

事業の実施区域は昭和39年（1964年）にスケートリンクが開業する際に開発された土地である。スケートリンクの廃業後は宗教法人の施設や臨時駐車場として利用されてきた。この間、計画地はアスファルト舗装された造成地として維持されていた。

本事業はこの造成地を活用し、計画地周辺の自然環境に触れ合うことを付加価値として提供するホテル事業を行うものである。

本計画地は大部分が既にアスファルト舗装された平坦地であるため、新たに修景植栽を行い、緑地面積が増える見込みである。植栽計画にあたっては、「富士箱根伊豆国立公園 箱根地域管理計画書（平成16年11月、環境省南関東地区自然保護事務所）」に準拠し、本地域に自生する植物と同種の植物あるいは本地域で従来から良く使用されており、既に風土になじんでいるものを使用する予定である。

また、計画地の北側（下側斜面）は別荘や保養所が立地する開発地域であり、南側（上側斜面）は早雲山・神山に連なる山地の斜面林となっている。このような周辺環境との調和を図るために、建築物及び緑地の配置に工夫を凝らして緑の連続性に配慮することにより、自然景観との一体感を損なうことなく、地域全体の景観性の向上に寄与すると考えられた。

以上の検討経緯から、開発に伴う環境への負荷を抑制しながら、緑の連続性や景観性の向上に寄与できると考えられるため、事業の実施区域は本ホテル事業を実施するうえで好適地であると判断した。