

別添3. 対象事業の概要

3-1. 事業の規模等

3-1-1. 対象事業の規模

事業実施区域の規模及び土地利用面積を表3-1-1に示す。また、事業の計画図を図3-1-1に示し、施設配置図を図3-1-2(1)～(4)に示す。

事業実施区域の面積は、39,282m²(約3.9ha)を計画している。また、事業実施区域は全域、自然公園法に基づく「富士箱根伊豆国立公園第2種特別地域(B地区)」に位置している。

表3-1-1 事業実施区域の規模

内訳	面積(m ²)	構成比
事業敷地	計画建物	5,379
	緑地面積	28,798
	車路・車寄せ・その他施設用地	4,091
	歩行者通路	723
	計画擁壁	291
事業実施区域		39,282
		100%

注1：緑地面積は、図3-1-1内の「既存緑地(18,296m²)」と「計画緑地(10,502m²)」の合計の面積を表す。

注2：計画擁壁は、事業実施区域周辺の土砂災害特別警戒区域に指定された斜面が崩落した際に、建築物への影響を防ぐ等の目的で設置する(P.3-15、「3-2-1. 造成計画」の項目を参照)。

3-1-2. 施設の利用者数

施設利用者数は、表3-1-2に示す通りである。

従業員数(在籍人数)は90人を予定し、勤務時間はシフト制とする計画である。

表3-1-2 利用者数

	利用者数(人)
1日あたり最大	100
年間	29,200

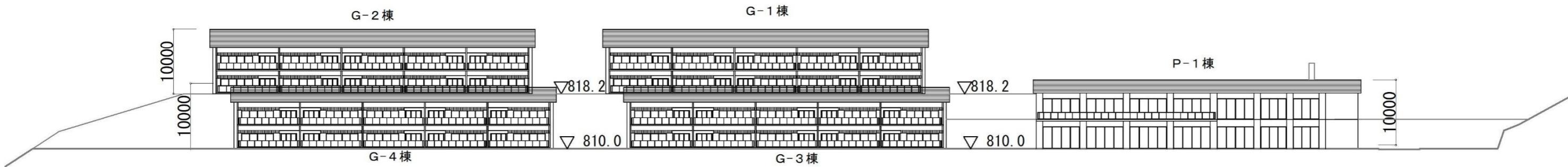
注) 施設の利用者数は以下の手法により算出した。

1日あたり最大利用者数：客室数(40室)×同伴係数2.5人

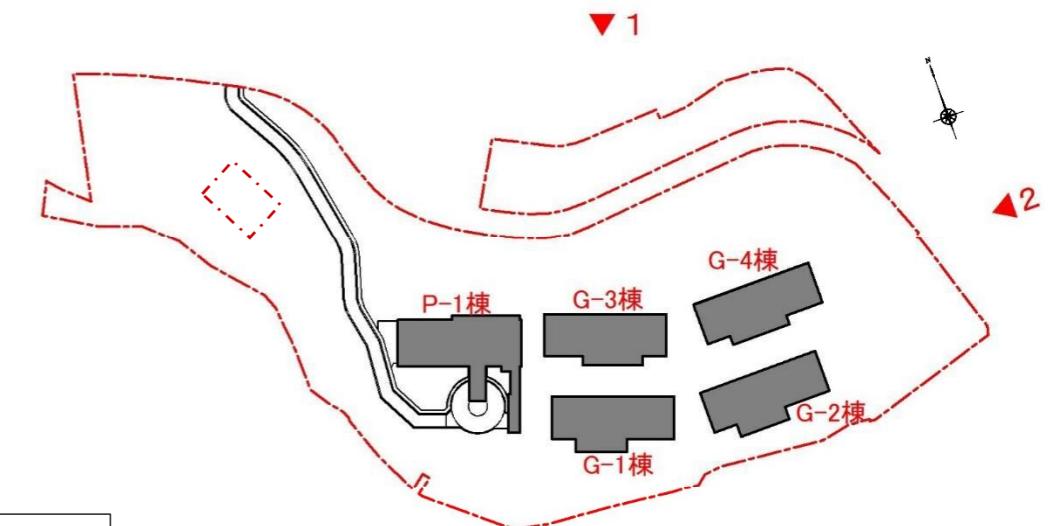
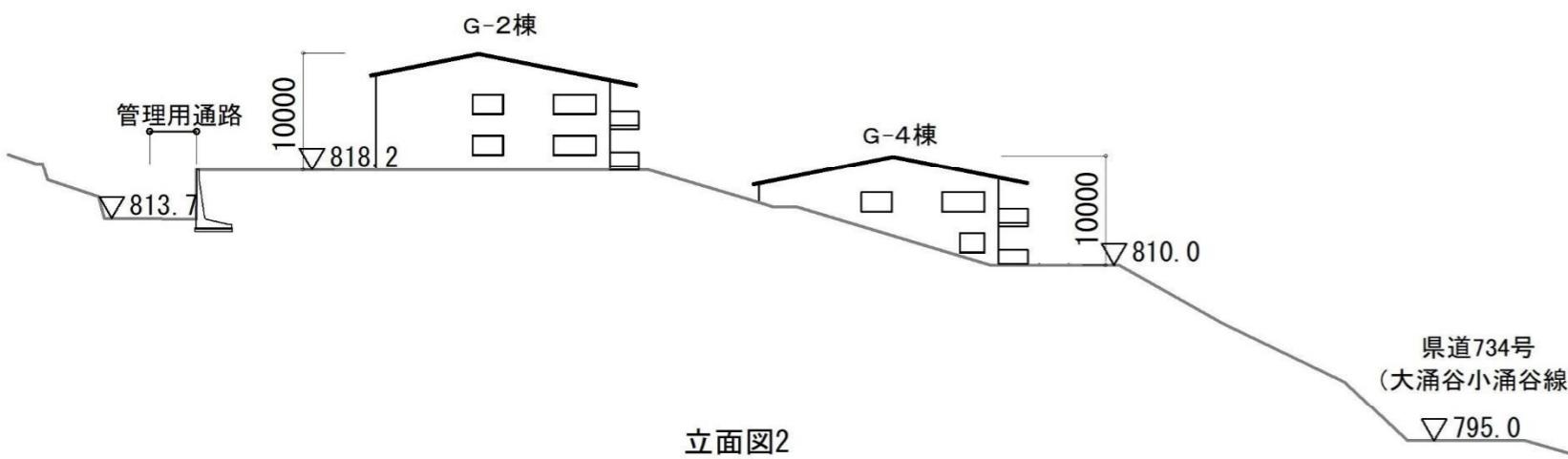
年間利用者数：客室数(40室)×同伴係数2.5人×稼働率80%×年間稼働365日

(空白)





立面図1



※建物配置等については、今後の計画検討及び関係者との協議により、変更となる可能性がある。

図 3-1-2 (1) 施設配置図 (立面図) (縮尺: 1/1,000)

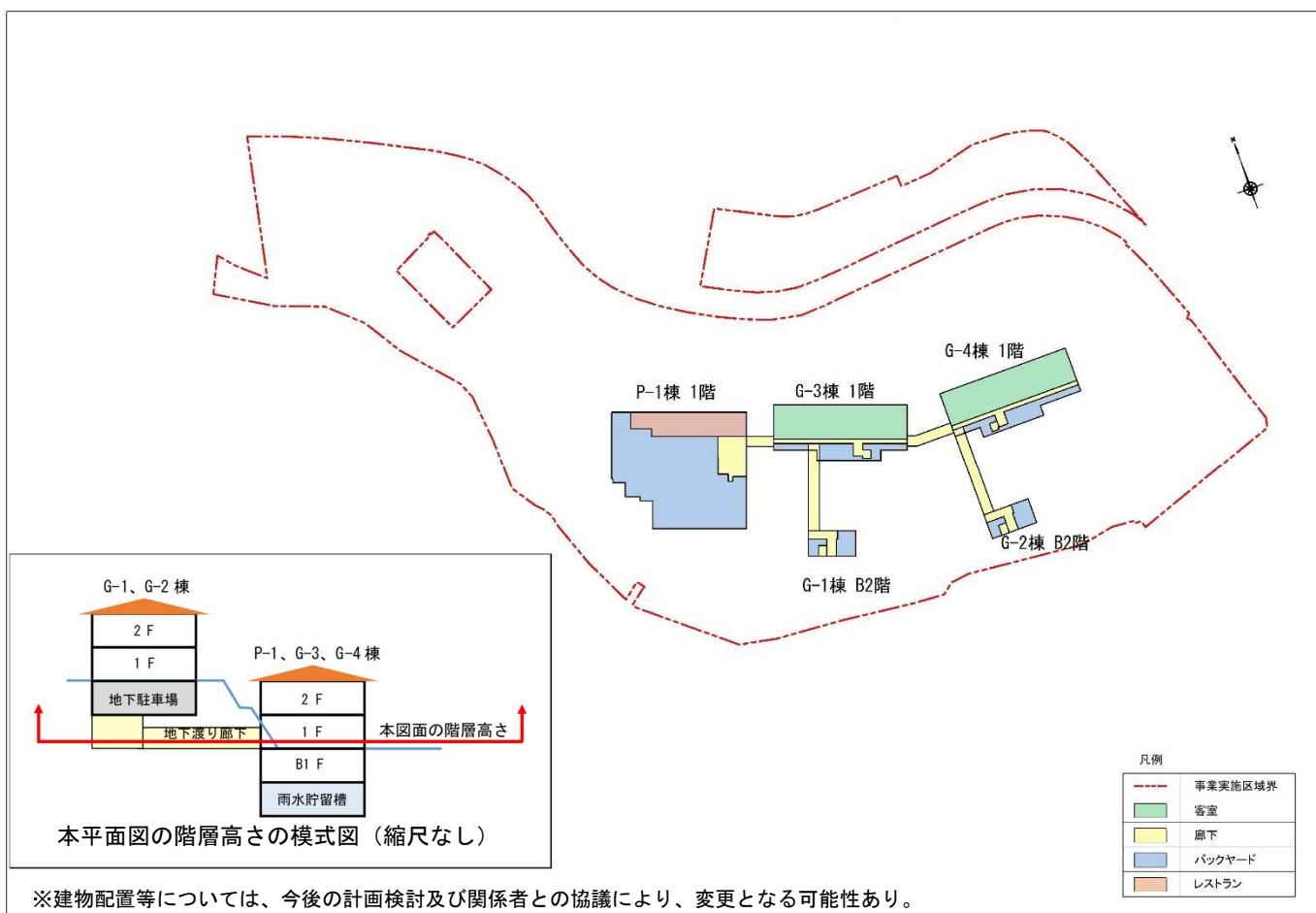
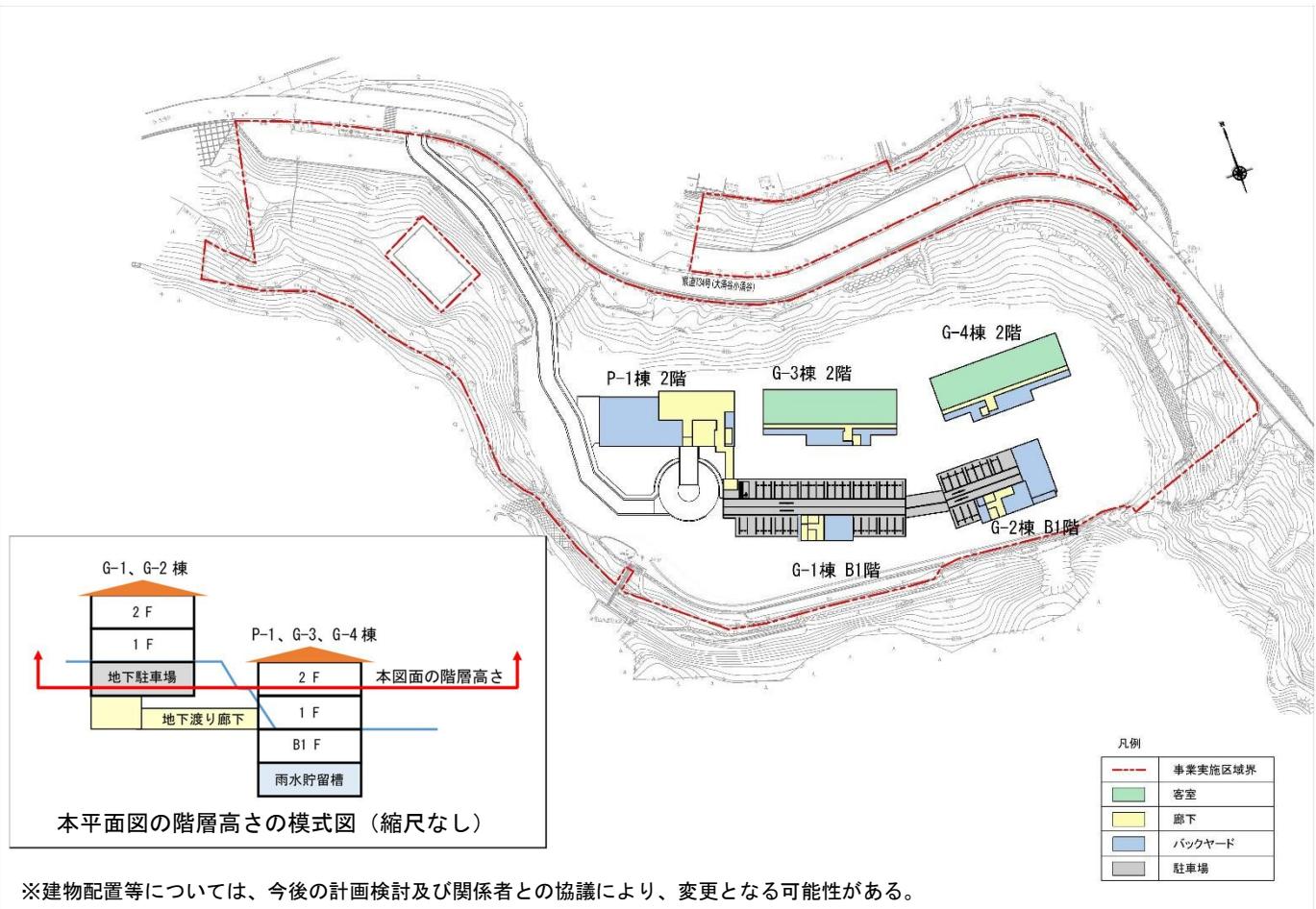


図 3-1-2 (2) 施設配置図（各階平面図-1）

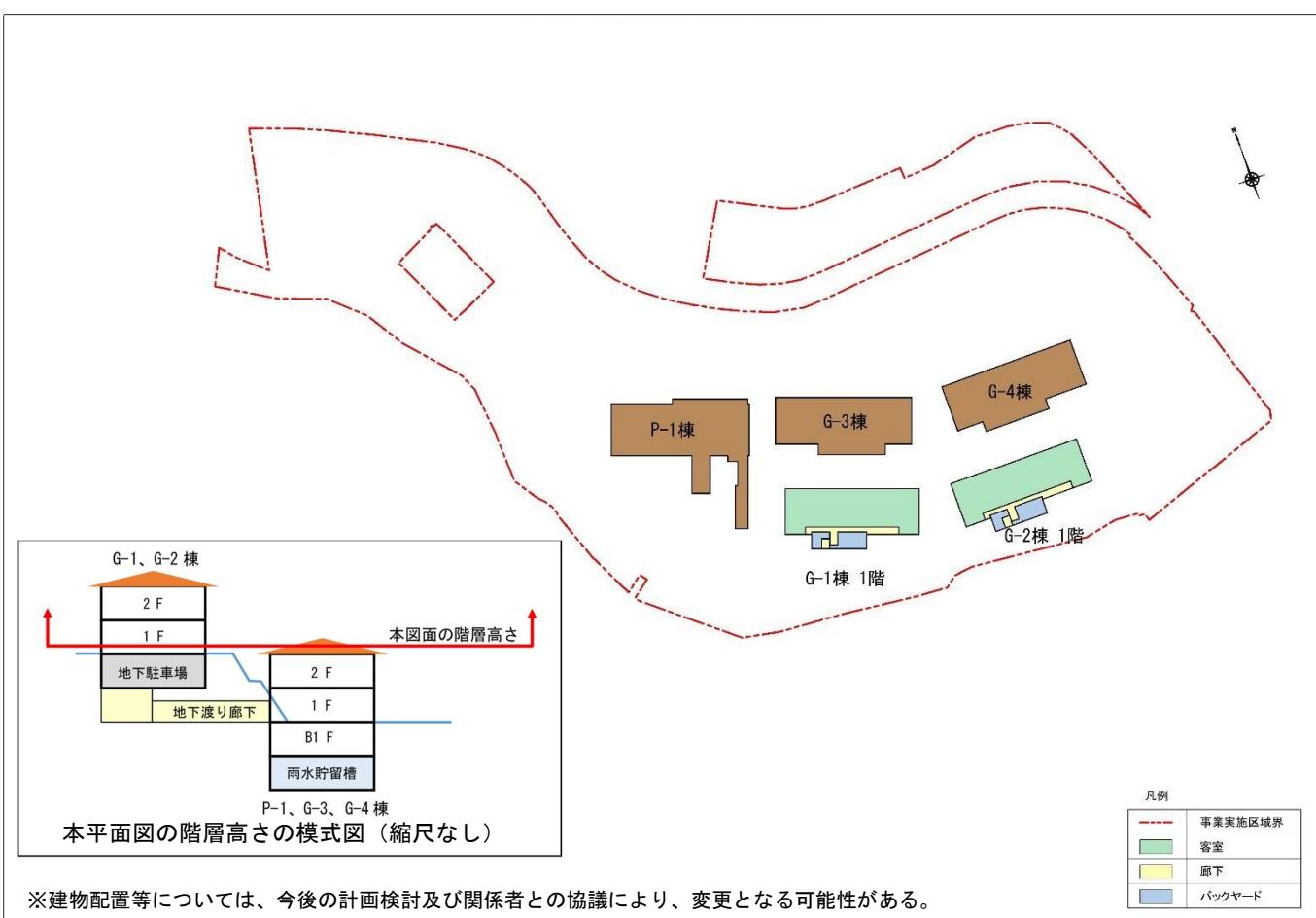
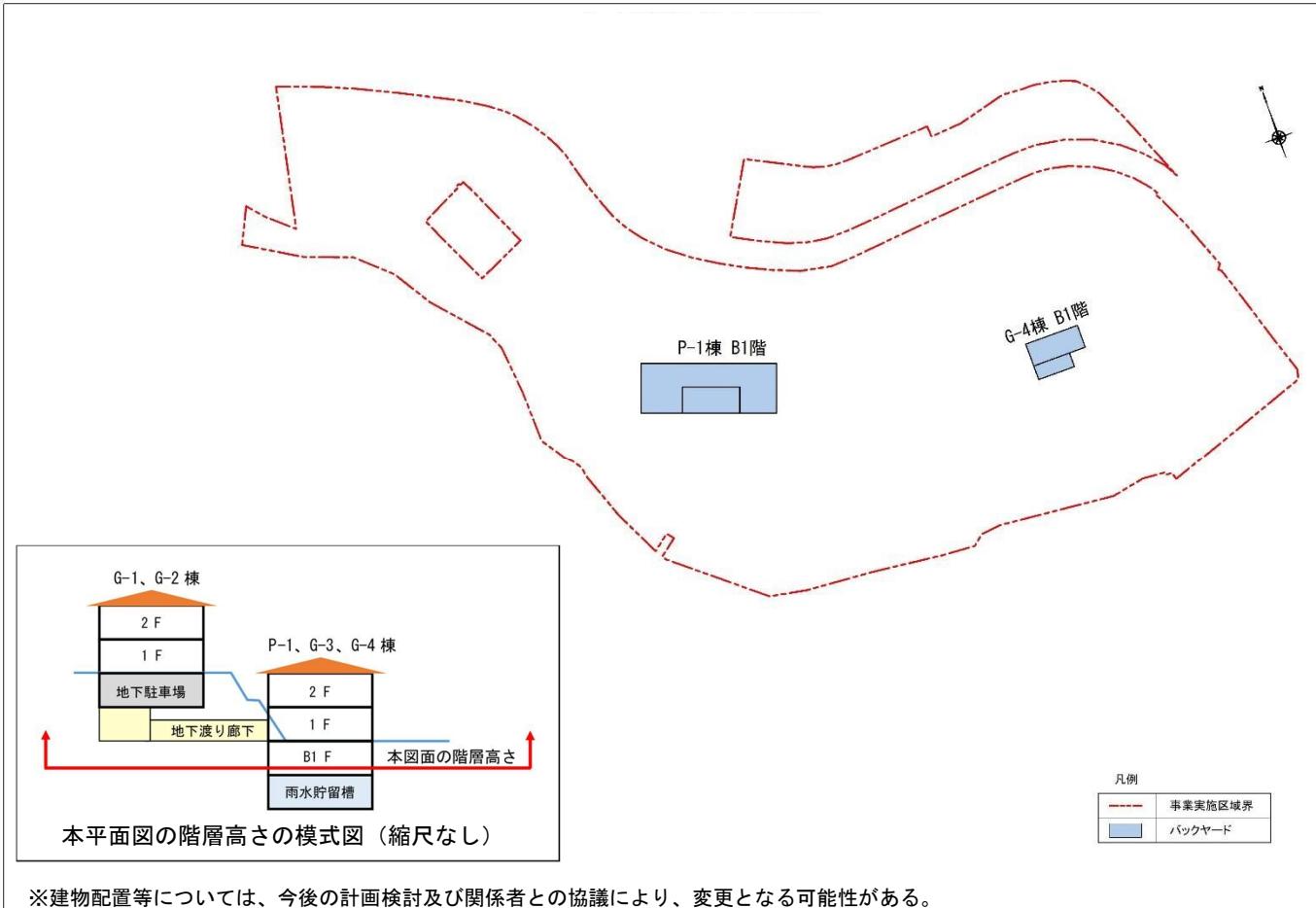


図 3-1-2 (3) 施設配置図 (各階平面図-2)



図 3-1-2 (4) 施設配置図（各階平面図-3）

3-1-3. 事業実施区域の現在の土地利用状況

事業実施区域の現況平面図を図 3-1-3 に示し、航空写真を図 3-1-4 に示す。

事業実施区域は県道 734 号を挟んで南北に位置している。県道の北側の区画は、道路に面する範囲は碎石が敷かれた平坦地で、その周辺は斜面林となっている。

県道南側の区画はアスファルト舗装された平坦な造成地と斜面林となっている。周辺の斜面には一部に急峻な地形が存在し、土砂災害防止法に基づく土砂災害特別警戒区域（レッドゾーン）に指定されている。

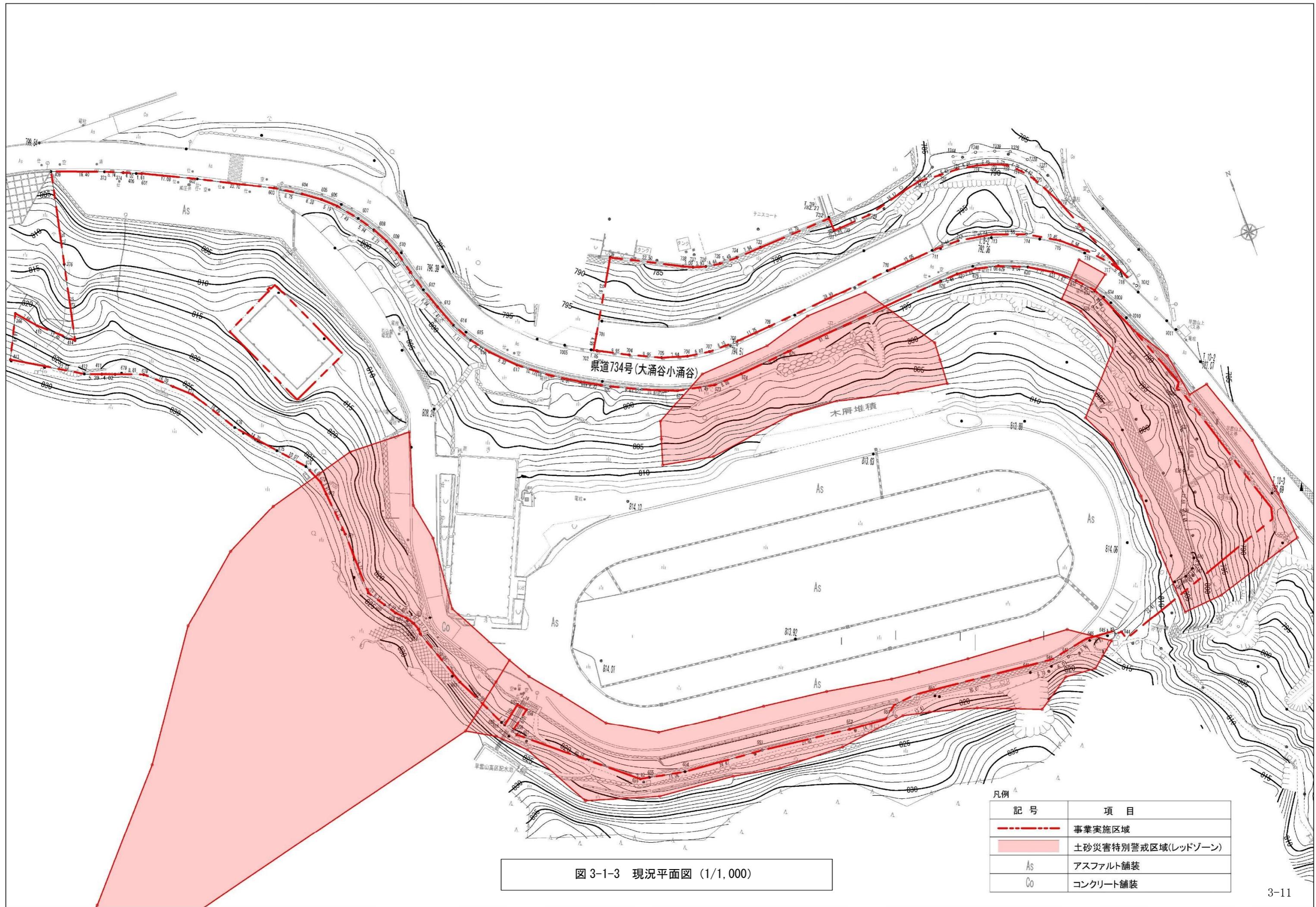
事業実施区域の県道南側の区画にある平坦な地形は、昭和 39 年（1964 年）に屋外スケートリンクとして整備された造成地である。昭和 63 年（1988 年）3 月にスケートリンクが閉業後、造成地はアスファルト舗装され、宗教法人施設の駐車場として使用された。

事業実施区域の北西側の斜面には、スケートリンクに氷を張るための水の貯留に使用されていた貯水槽（コンクリート造のプール）があるが、現在は水が抜かれている（以下の写真参照）。この貯水槽は急峻な斜面に位置しており、撤去等が困難であるため、本事業では改変等を行わず残置する計画として事業実施区域には含まない。

また、周辺の斜面林のうち、特に北西側については、南西に存在する大涌谷の火山ガスの影響により樹木の立ち枯れが顕著となっている。



北西側貯水槽の状況（2025 年 7 月撮影）





凡例

— 事業実施区域

出典：国土地理院空中写真（2012年12月撮影）

図 3-1-4 事業実施区域周辺の航空写真

3-1-4. 設置する施設等

事業実施区域内に設置する主な施設の種類と数量を表 3-1-3 に示す。なお、施設の平面配置は図 3-1-1 に示す。

本事業はホテル施設を整備するものであり、レセプションやレストランの機能を持つ管理棟と、4 棟の客室棟を整備する計画としている。建築物は事業実施区域のうち、県道 734 号の南側の区画に設置するものとして、県道 734 号より北側の区画は現状から改変せず、碎石が敷かれた県道沿いの平坦地は、将来は従業員駐車場等として活用する。

表 3-1-3 主な施設の種類と数量

区分	棟	施設の種類	数量
建物	P-1 棟	レセプション	1 箇所
		レストラン	1 箇所
		従業員諸室	1 箇所
		荷捌きスペース	1 箇所
	G-1 棟	客室	10 室
		駐車場	1 箇所
	G-2 棟	客室	10 室
		駐車場	1 箇所
	G-3 棟	客室	10 室
	G-4 棟	客室	10 室
		雨水貯留槽（地下）	1 箇所
屋外スペース		車路（アプローチ）	1 箇所
		車寄せ	1 箇所
		屋外設備ヤード	1 箇所
		計画擁壁	1 式
その他		従業員駐車場	1 箇所

注) 計画擁壁は、土砂災害特別警戒区域からの崩土による建築物への影響を防ぐ等の目的で設置するものである。

建築物は表 3-1-3 に示す 5 棟を設置し、建築物の内部には客室（40 室）の他、レセプション、レストラン、従業員諸室、荷捌きスペース、駐車場、雨水貯留槽等の設置を計画している。本施設は会員制ホテルであり、宿泊客は原則として会員のみの計画であるが、レストランについては地元協力の一環で、席数を限定して完全予約制で一般開放することも想定している。

3-1-5. 施設に設置される駐車場の規模

施設利用者（ホテル宿泊客用）の駐車台数について、表 3-1-4 に示す。

駐車場は敷地内の G-1 棟及び G-2 棟の地下（図 3-1-1 及び図 3-1-5 参照）に設置を予定する。従業員駐車場は、図 3-1-1 で県道 734 号北側に示す「その他施設用地」に設置する。なお、従業員駐車場における駐車台数は未定である。

表 3-1-4 駐車場台数

駐車場設置場所及び利用者	台数（台）	
G-1 棟及び G-2 棟	施設利用者	40

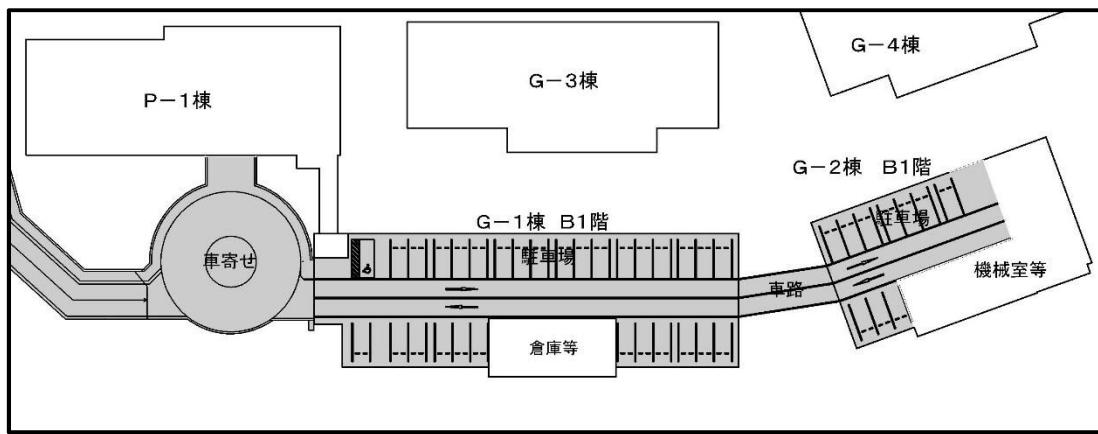


図 3-1-5 駐車場配置計画図

(空白)

3-2. 事業の実施方法

3-2-1. 造成計画

造成平面図を図 3-2-1 に示し、造成断面図を図 3-2-2 (1) ~ (3) に示す。

本事業では事業実施区域のうち、土砂災害特別警戒区域（レッドゾーン）を含まない最小限の範囲で造成工事を実施する計画とする。

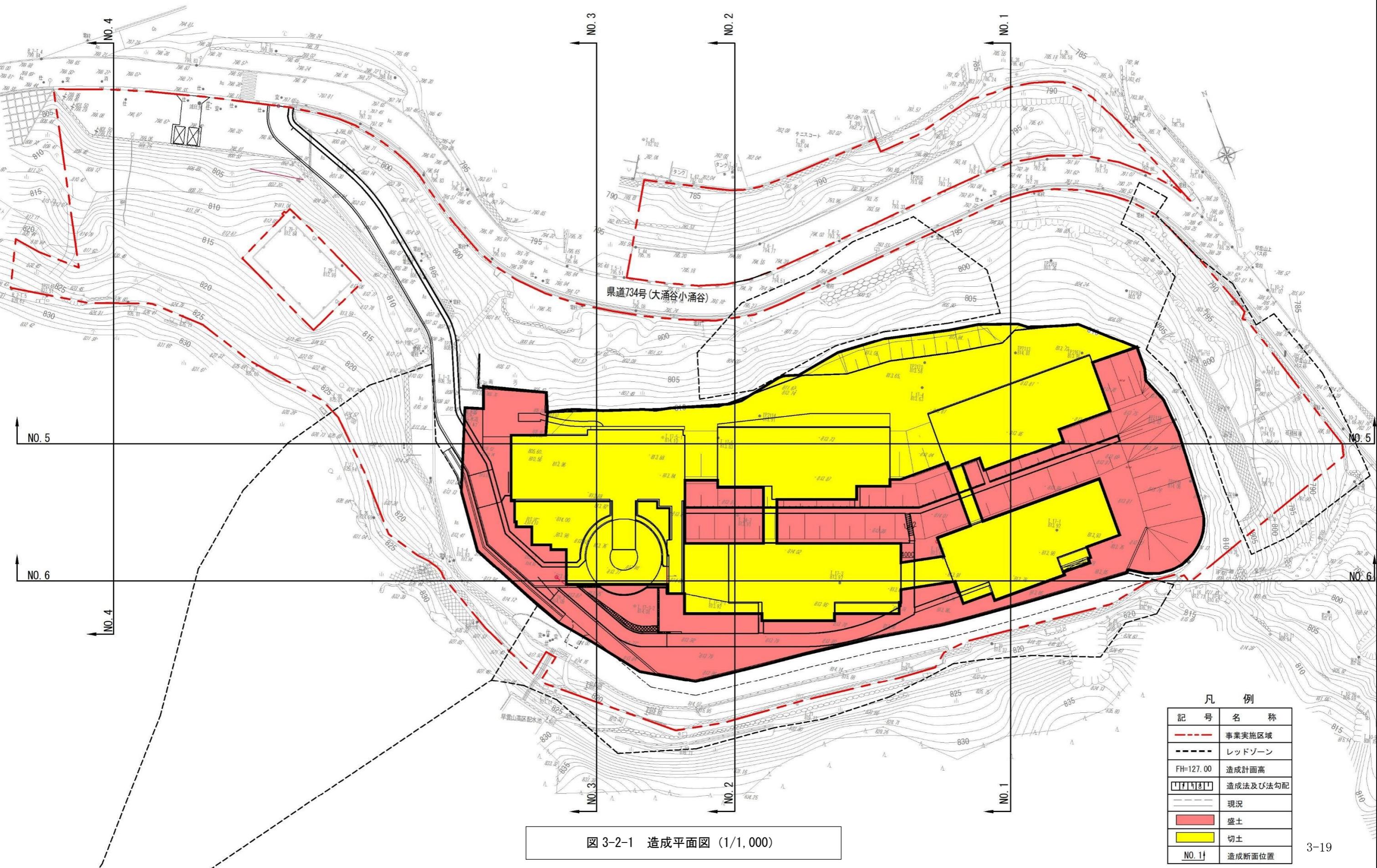
土地の造成は、事業実施区南側区画の既設造成地の北側を現況地盤（標高 814m）から約 4m 切り下げ、切り下げによる発生土により南側に約 4m の盛土を行う形で実施する。法面の高さは最大で 5m とし、5m を越える場合には幅 2m の小段を設置する。また、法面の最大勾配は、自然公園法に基づき策定された「富士箱根伊豆国立公園箱根地域管理計画書（平成 16 年 11 月、環境省）」に示される基準により 30%（約 16.7 度）とする。なお、切り下げに伴う発生土量と、事業実施区域内の盛土量は可能な限りバランスを取る計画として、土砂の搬入・搬出は最小限となるように検討する。

さらに、本事業においては神奈川県建築基準条例に基づき、事業実施区域南側の斜面地が崩落した際の流土止めの擁壁を設置し、建築物への被害を回避する措置を行う。

具体的には、南側のレッドゾーン指定範囲との境界は L 型擁壁により土留めを行い、既設のブロック積み擁壁との間に南側斜面が崩落した際の土砂溜まりとなる空隙を確保する。また、西側のレッドゾーンの指定範囲との境界には待受け擁壁を設置し、斜面が崩落した場合に土砂等を受け止め、建築物への被害を回避する措置を行う計画とする（図 3-1-1 参照）。

(空白)

※建物配置や切土、盛土の範囲については、今後の計画検討及び関係者との協議により、変更となる可能性がある。



※建物配置や切土、盛土の範囲については、今後の計画検討及び関係者との協議により、変更となる可能性がある。

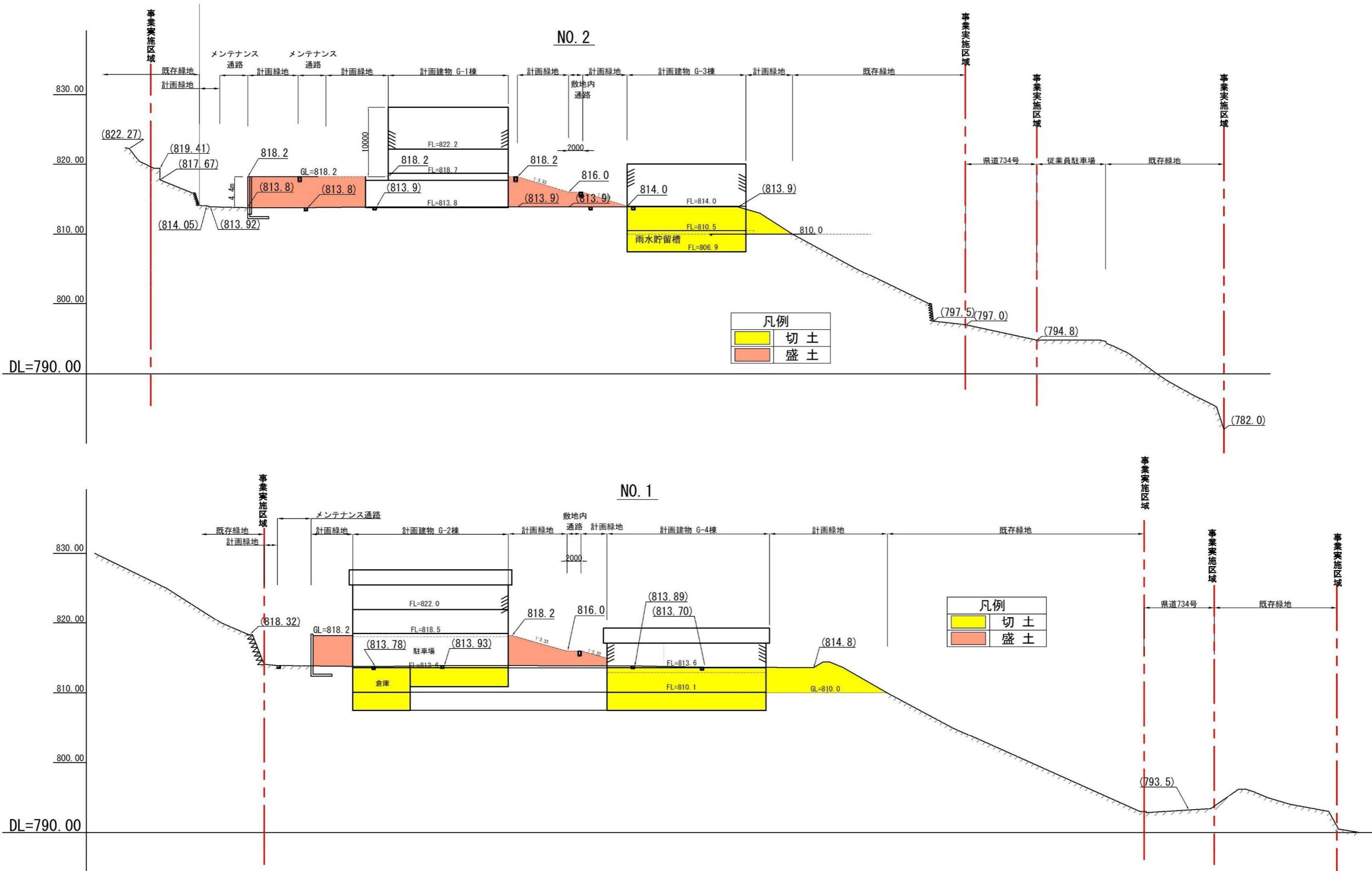


図 3-2-2 (1) 造成断面図 (1/500)

※建物配置や切土、盛土の範囲については、今後の計画検討及び関係者との協議により、変更となる可能性がある。

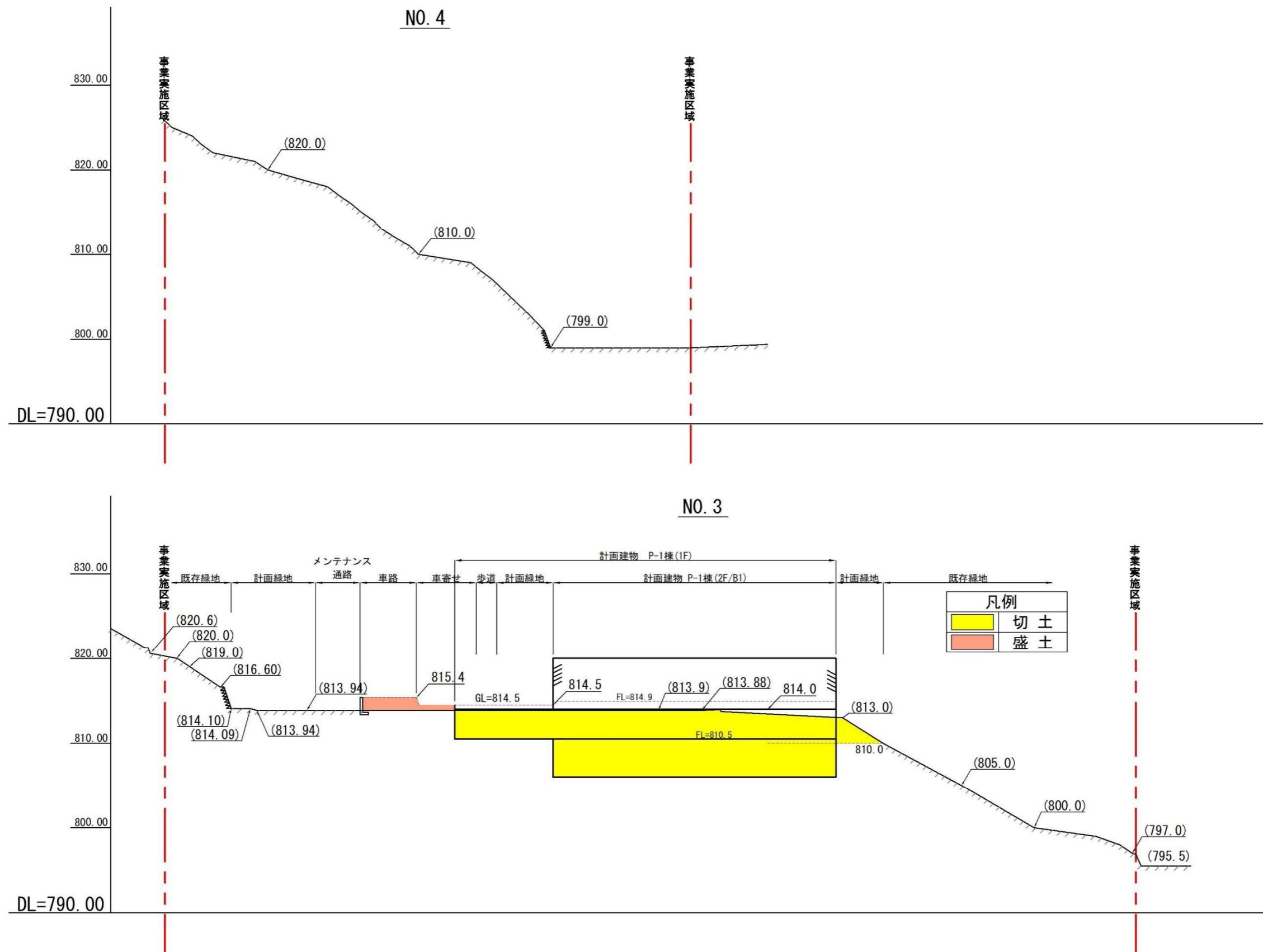


図 3-2-2 (2) 造成断面図 (1/500)

