

(仮称)早雲山ホテル計画
環境影響予測評価実施計画書に係る
審 議 資 料

令和8年3月24日

目 次

○検討事項一覧	2
○審査経過等整理票	4

検討事項一覧

【(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年度第8回

番号 (項目-資料)	審査内容	対応回
0 事業内容		
0-1	火山ガスによる人の健康への影響について	7⑥
0-2	火山活動の活発化への対応について	7⑥
1 大気汚染		
2 水質汚濁		
2-1	温泉排水の処理について	7⑥
3 土壌汚染		
3-1	土壌汚染対策法上の調査について	7⑥
4 騒音・低周波音		
4-1	工事中の騒音・振動について	7⑥
5 振動		
5-1	工事中の騒音・振動について	7⑥
6 地盤沈下		
7 悪臭		
8 廃棄物・発生土		
8-1	発生土量について	7⑥
9 電波障害		
10 日照障害		
11 反射光		

検討事項一覧

【(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年度第8回

番号 (項目-資料)	審査内容	対応回
12 気象		
13 水象		
14 地象		
15 植物・動物・生態系		
15-1	具体的な現地調査方法について	7⑥
16 文化財		
17 景観		
18 レクリエーション資源		
19 温室効果ガス		
20 地域分断		
21 安全		
21-1	工事用車両の走行の見通しについて	7⑥
21-2	安全の調査地点の妥当性について	7⑥

0. 事業内容

審査経過等整理票

【(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年度第8回

委員質問・意見	回答形式	対応	取扱い
<ul style="list-style-type: none"> 大気の状態について、大涌谷からの火山ガスの影響で樹木が立ち枯れているという説明があったが、人の健康の観点からの二酸化硫黄等の濃度がどれくらいになっているのか、風向きによって、濃度が高くなるようなことが考えられるのかという点について伺いたい。 承知した。また次回伺いたい。 <p>(検討事項) 0-1 火山ガスによる人の健康への影響について</p>	<p>R7⑤ 口頭</p> <p>R7⑥</p>	<ul style="list-style-type: none"> 二酸化硫黄の濃度については、今回の事業計画の中で発生させる要因がないため、実施計画書の中で評価項目としては入れていない。ただ、箱根町の方や常時観測局の方で、二酸化硫黄のデータの方は取っているという情報は把握しているため、その情報を元に何らかの火山活動による影響等についての情報を得ることは可能と考えている。 二酸化硫黄に対する宮城野常時観測局の観測結果からただちに人への健康被害等が起きる状況ではないこと、大涌谷橋の観測結果(平成28年1月～31年3月)と箱根町の立ち入り規制等の基準等を用いて事業実施周辺の二酸化硫黄濃度について説明した。 	<p>検討事項 (0-1)</p> <p>確認事項</p>
<ul style="list-style-type: none"> 火山活動の活発化により、立ち入り禁止になってしまった場合、工事を適切に中止できるような措置をするのかどうか教えてほしい。 例えば、図書には環境保全対策として雨水排水を一時的に貯留措置するといった記載があるが、火山活動が活発化して工事が中断する状態になった場合、工事に係る環境保全対策として、どのような緊急措置をとられるか教えてほしい。 わかった。 	<p>R7⑤ 口頭</p>	<ul style="list-style-type: none"> 工事業者と綿密に連絡をとる体制をとる。事象が発生した場合に、必要であれば工事を停止するなど、安全に工事の方を進めていきたい。 	<p>検討事項 (0-2)</p>

<p>(審査会後の補足) 審査会の発言の意図としては次のとおりである。 工事中であれば管理が可能な項目が、立ち入り禁止となった場合に人が退去して管理できなくなる可能性について、また、火山活動が長期化して立ち入り禁止措置も長期化した場合に、一時的な措置が長期間放置されることで問題となる可能性について、問題抽出・対策立案はされているか、教えてほしい。</p> <p>(検討事項) 0-2 火山活動の活発化への対応について</p>	R7⑥	<ul style="list-style-type: none"> 事業実施区域が立ち入り禁止となった際に現段階で想定される環境への影響が発生する各評価項目を列挙し、その対策等について説明した。なお、計画の熟度に応じた具体的な緊急時の措置について、予測評価書等に記載すると説明した。 	確認事項
<ul style="list-style-type: none"> 建物が建った時の風向きの変化はあるか教えてほしい。 大涌谷駅の方に風力発電の施設があるというようなものを見ましたが、周りに風向きの変化により影響を与える施設等はないか教えてほしい。 	R7⑤ 口頭	<ul style="list-style-type: none"> 大涌谷は、この写真（資料1-2 スライド6 ページ右真ん中）に見える尾根の向こうになっており、ここに10mの高さの建物が建つことになっても、風向風速に関しては、大きな影響を及ぼすようなものではないと考えている。 現状、そういった影響を与える大きな建築物や構造物は現地には見受けられない状況である。 	確認事項
<ul style="list-style-type: none"> コンクリートで固められている人工的なエリアを剥がして、緑地を造っていきながら開発事業をすることで、自然再生的な要素を含んだ開発になるという印象を受けた。 今後の事業計画等に関係するが、その自然再生的な部分、樹種の選定や屋上緑化などを検討して、ネイチャーポジティブ的な開発を行うことがあれば、環境アセスメント制度の機能としても、周辺住民や社会とのコミュニケーションの中で発信していったほしい。 	R7⑥ 口頭	<ul style="list-style-type: none"> 今後、自然公園法に基づく行為許可なども本事業では関連してくるので、環境省にも伺いながら、自然再生及びネイチャーポジティブなどできることを考えていきたい。 	確認事項 (指摘事項)

2. 水質汚濁

審査経過等整理票

【(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年度第8回

委員質問・意見	回答形式	対応	取扱い
<ul style="list-style-type: none"> 温泉排水を排水する前に、排水基準が守れるよう処理されるという説明であったが、どのような処理をされるのか。 (審査会後の補足) 排水処理の詳細は未定と思うが、排水基準の遵守で良しとはせず、“可能な範囲で”環境負荷を低減するために、どのような処理方式や目標値が考えられるか教えてほしい。 	R7⑤ 口頭	<ul style="list-style-type: none"> 温泉排水の処理については、水質汚濁防止法の排水基準の規定以下になるように、今後、計画の中でその施設の内容、処理方式を選択しながら、決定する方向に進めている。 	検討事項
<p>(検討事項) 2-1 温泉排水の処理について</p>	R7⑥	<ul style="list-style-type: none"> 温泉排水の処理について、約4倍の加水による希釈、アルカリ薬剤による中和処理等を行うことを説明した。 用いる源泉は昭和49年12月1日以前より湧出しているため、排水基準等が適用されないものの、事業として県環境保全条例の排水基準を目標水質とし、現段階で濃度等が分からない成分についても、水質検査や処理手順の再現試験等を行うことにより適正に対応する旨、説明した。 併せて、実施計画書提出後の検討により、加水の段階を変更することを説明した。(受泉槽⇒浴槽) 	確認事項 (指摘事項)

<ul style="list-style-type: none"> よく理解できた。 温泉排水の処理については、処理方法と排水基準を目標にされるということで、現状としては排水基準を守るだけでも通常の最低限以上に頑張っていると思うのだが、せっかく新しく作られるので、水質次第だが、もし高濃度の項目やギリギリの項目とかあれば、それもできるだけ低減できるように検討してほしい。 最終的には早川に温泉排水が流入されると思うが、今回測定されない塩分濃度や水温なども周辺の水系の生物に影響しないように、配慮してほしい。 	R7⑥ 口頭	<ul style="list-style-type: none"> いただいた意見等を今後の事業計画に十分反映させたいと思う。 	
<ul style="list-style-type: none"> 資料1-2の20ページ、25ページ等で濃度の予測等をする計画であるが、河川流量も一年通じて変化するように思う。河川流量等の変化したことも想定した予測結果が示されるのか。 わかりました。その際の重金属濃度とかも、計算するということですね。 わかった。 	R7⑤ 口頭 R7⑤ 口頭	<ul style="list-style-type: none"> 年間の流量変化に応じて検討するのかについて、実施計画書の4-35ページに、温泉排水由来の重金属類に関する予測の時期を示しているが、豊水期と渇水期の両方を対象とすると記述しており、流量の変化も十分検討したいと考えている。 そのとおりになります。 	確認事項
<ul style="list-style-type: none"> 答申案において、個別事項の水質汚濁と土壌汚染について、ちょっと厳しいかと思わなくもないのですが、できる限り留意するですとかの表現なので、まあ良いかなと思った。ちなみに、「配慮する」と「留意する」の言葉は使い分けられているのか。 そういう観点では、排水基準のない項目については明確に配慮するのが難しいため、配慮するというのは留意するが良いと個人的には感じた。 はい。少し弱める感じで良いと思う。 		<ul style="list-style-type: none"> 基本的に「留意する」は念頭に置くという意味で使用し、「配慮する」はそこからさらに行動を伴う場合に使用し、使い分けている。 答申案の「配慮」を「留意」に書き換えたものでよろしいか。 	確認事項 (指摘事項)

3. 土壌汚染

審査経過等整理票

【(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年度第8回

委員質問・意見	回答形式	対応	取扱い
<ul style="list-style-type: none"> 実施計画書で、廃棄物処理法の記述はあるが、このエリアが火山の影響で、おそらく自然由来の重金属が高い可能性があるということについて、場外に搬出することになった場合には、土壌汚染対策法の対応も必要と見込まれるため、次の予測評価書案を作成の時には、その点についても触れるのがいいと思う。 	R7⑤ 口頭	<ul style="list-style-type: none"> 御指摘のとおり、仮に今回の事業地の方から発生土が出て、それを他の地域に持っていくということであれば、当然、土壌汚染対策法上の届出等が必要になるため、留意したい。 	確認事項
<ul style="list-style-type: none"> 今回のこの造成については、3,000平方メートル以上の土地の形質変更になると思うが、土壌汚染対策法上の調査が行われるのかどうか。もし行われるようであれば、その測定結果にも基づいて、上手に切盛りをしてもらえればと思う。例えば、濃度が高い部分をまとめて、どこか1箇所封じ込めるような形で盛土するとか、人が立ち入らないところに使うなど、工夫できるのではないか。 <p>(検討事項) 3-1 土壌汚染対策法上の調査について</p> <ul style="list-style-type: none"> 土壌汚染については、今回土壌汚染対策法上の調査対象にならないかもしれないが、十分に自然由来の基準超過がある可能性があるため、その土の取扱いについて、残土が発生する場合には注意してほしい。回答はこれで結構かと思う。 	R7⑤ 口頭 R7⑥ R7⑥ 口頭	<ul style="list-style-type: none"> 土壌汚染対策法に関わるようであれば、当然その対応、何か出た場合については、処理の方法等についても十分考慮して進めていきたい。 形質の変更を行う範囲が3,000㎡を超える場合、土地の形質の変更の届出を行う。土地利用履歴の情報から調査命令等が出る可能性は低いですが、火山の影響を受けているため自然由来の重金属が高濃度になる可能性があり、適切に処理する旨を説明した。 いただいた意見等を今後の事業計画に十分反映させたいと思う。 	検討事項 (3-1) 確認事項

<ul style="list-style-type: none"> 温泉排水について、排水基準が環境基準と比べると十倍以上の濃度であるため、供用後も土壌を汚染しないよう、十分注意しながら取り扱っていただければと思う。 温泉排水の管理という意味では、場合によっては、鉛などは、温泉水が流れ続けると、そこに濃縮されることもあるため、新たな基準値超過土を作らないような、温泉排水の管理をしてほしい。 	R7⑤ 口頭	<ul style="list-style-type: none"> 供用開始後の継続的な調査としては、排水する時に基準値のとおり排水されているか監視すること考えていきたい。 	確認事項 (指摘事項)
---	-----------	--	----------------

<p>(審査会前のメール)</p> <ul style="list-style-type: none"> 事業者において示された考え方(交通量、走行台数、車速の設定根拠を明確化し、縦断勾配に関する補正を適用する方針)は、基本的には妥当と考える。その上で、評価の妥当性・確認可能性をより明確にする観点から、評価を実施する際の条件について、以下の点を明示いただきたい。 <ul style="list-style-type: none"> 交通量、工事車両台数、車速の設定値(必要に応じて時間帯別・車種別) 縦断勾配補正の適用条件(対象区間、設定勾配、対象車種、適用速度条件) 工事中と供用時の評価条件の区分 振動・低周波音を含む各項目の評価条件(評価対象、評価地点、前提条件) <p>以上、基本方針は妥当と考えますので、評価条件を明示いただくことで、審査上の確認がより明確になると考える。</p> <p><答申案に対するコメント></p> <ul style="list-style-type: none"> 審査経緯では「騒音・低周波音」「振動」が評価項目として明記されているのに対し、現状の個別事項は「水質汚濁」「土壌汚染」の記載が中心となっており、騒音・低周波音、振動に関する個別事項が本文上やや見えにくい印象です。審査での確認事項との対応を明確にするため、評価条件の明示に関する短い記載を個別事項に追加しておく必要はないのか、ということが気になりました。ご判断は審査会での決定で結構です。 ※ 次回にも答申の審議を行うことで決した。 		<p>確認事項 (指摘事項)</p> <p>(事務局)</p> <ul style="list-style-type: none"> 個別事項に記載することについて要望があると受け止めるので、騒音等については個別事項に記載したいと考えている。改めて個別事項での記載を検討する必要があると考えているので、答申の議決については、今回行わず、次回にしたいと事務局としては考えている。
---	--	---

<p>(審査会前のメール)</p> <ul style="list-style-type: none"> 事業者において示された考え方(交通量、走行台数、車速の設定根拠を明確化し、縦断勾配に関する補正を適用する方針)は、基本的には妥当と考える。その上で、評価の妥当性・確認可能性をより明確にする観点から、評価を実施する際の条件について、以下の点を明示いただきたい。 <ul style="list-style-type: none"> 交通量、工事車両台数、車速の設定値(必要に応じて時間帯別・車種別) 縦断勾配補正の適用条件(対象区間、設定勾配、対象車種、適用速度条件) 工事中と供用時の評価条件の区分 振動・低周波音を含む各項目の評価条件(評価対象、評価地点、前提条件) <p>以上、基本方針は妥当と考えますので、評価条件を明示いただくことで、審査上の確認がより明確になると考える。</p> <p><答申案に対するコメント></p> <ul style="list-style-type: none"> 審査経緯では「騒音・低周波音」「振動」が評価項目として明記されているのに対し、現状の個別事項は「水質汚濁」「土壌汚染」の記載が中心となっており、騒音・低周波音、振動に関する個別事項が本文上やや見えにくい印象です。審査での確認事項との対応を明確にするため、評価条件の明示に関する短い記載を個別事項に追加しておく必要はないのか、ということが気になりました。ご判断は審査会での決定で結構です。 ※ 次回にも答申の審議を行うことで決した。 		<p>確認事項 (指摘事項)</p> <p>(事務局)</p> <ul style="list-style-type: none"> 個別事項に記載することについて要望があると受け止めるので、騒音等については個別事項に記載したいと考えている。改めて個別事項での記載を検討する必要があると考えているので、答申の議決については、今回行わず、次回にしたいと事務局としては考えている。
---	--	---

8. 廃棄物・発生土

審査経過等整理票

【(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年度第8回

委員質問・意見	回答形式	対応	取扱い
<p>・ 発生土はできるだけ敷地内で使うということだが、資料1-2のスライド8ページを見ると、切土の方が多いと思う。場外に搬出する土が多くなりそうな見込みなのか量的なところの見通しを伺いたい。</p> <p>(検討事項) 8-1 発生土量について</p>	<p>R7⑤ 口頭</p> <p>R7⑥</p>	<p>・ 今この場で何立方メートルというお話はできないが、土量の計算を行ったところ、概ね盛土と切土のバランスは取れている。図面上、切土面積が多いように見えるが、深さを考慮すると、土量バランスが取れているという計画である。</p> <p>・ 詳細な計画はまだであるが、現段階の計画において想定される盛土・切土量を求めて、おおまかな搬出土量について説明した。</p>	<p>検討事項 (8-1)</p> <p>確認事項</p>

15. 植物・動物・生態系

審査経過等整理票

【(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年度第8回

委員質問・意見	回答形式	対応	取扱い
<ul style="list-style-type: none"> 実施計画書の図4-2-5調査地点位置図(4-75ページ)で、鳥類に関しては、破線の500mを調査範囲としているが、ラインセンサス調査ルートは、敷地のすぐ上部(南)に当たるところになっている。この破線の中の植物についても、任意で調査するというのか。この破線の中の調査について教えてほしい。 わかった。 ラインセンサス調査ルートは、ここなら歩けるということか。 わかった。 <p>(検討事項) 15-1 具体的な現地調査方法について</p>	<p>R7⑤ 口頭</p> <p>R7⑤ 口頭</p> <p>R7⑥</p>	<ul style="list-style-type: none"> 調査については、対象は500mとしている。今回、ラインセンサスはその踏査できる部分、定点についても上空の方を見渡せるような地点を設定している。500mの範囲を現地調査と資料調査、聞き取りなどで補完しながらデータを集めていくことを考えている。 そうである。管理用の通路が整備されていて、安全に踏査ができるルートを設定している。 火山活動による立ち入り禁止区域、立ち入り可能な範囲等を図で示し、ラインセンサス調査及び定点観察調査と併せて行う任意踏査の調査範囲について説明した。 併せて、空中写真の活用について説明した。 	<p>検討事項 (15-1)</p> <p>確認事項</p>
<ul style="list-style-type: none"> 前回質問したことに関連して、資料3-2の15-1(13ページ)で具体的な現地調査方法について回答いただき、よく理解できた。 			
<ul style="list-style-type: none"> 最近、犬と一緒に宿泊できるところが全国的に増えてきていて、こちらの施設もそういった企画があるのか知りたい。せっかく環境に配慮していても、犬がたくさん出入りするような場所にするとしたら、犬の声や気配で小動物のタヌキなどが避けるような地域になってしまう場合もあるのではないかと考えている。 わかった。 	<p>R7⑤ 口頭</p>	<ul style="list-style-type: none"> 当社の施設でも最近ドギールームを設けているので、今回の計画でどうなるかは決まっていらないが、設ける可能性はある。ただ、どの施設も、客室全体に対して10パーセント程度ぐらいとなっているので、40室と仮定して4室程度であり、そこまで大きな影響はないと考えている。 	<p>確認事項</p>

<ul style="list-style-type: none"> 生育環境との関わりの調査方法について、文献調査と書かれているが、現地調査を予定されているのか聞きたい。 例えば、植物だと生育状況、密度、土壌との関係だったり、水生生物だと水質との関係であったり、文献の調査と合わせて、現地調査などを検討されているか聞きたい。 わかった。 	<p>R7⑤ 口頭</p>	<ul style="list-style-type: none"> 生育環境との関わりに関しては、植物の方は、植生調査と植物相調査をして、植生調査の森林などでは、内部構造などの調査も実施する。 水生生物の方は、水質の調査も実施するので、水質の変化と、そこに生息する水生生物との関わりを、今後の調査の中で解析をしていく予定である。 	<p>確認事項</p>
--	-------------------	---	-------------

審査経過等整理票

【(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年度第8回

委員質問・意見	回答形式	対応	取扱い
<ul style="list-style-type: none"> (審査会前のメール) 事業実施区域までの道路は、路線バス、観光車両等多くの車の通行がある。箱根は迂回ルートがない事から、渋滞や事故の発生が地域全体に影響を及ぼす。実施計画書3-32ページに記載のある土曜日・日曜日・祝日は作業を実施しないという計画のみならず、イベントや観光のハイシーズンを把握した上での搬入出計画を立てることをお願いしたい。 	R7⑤ 口頭	<ul style="list-style-type: none"> 今後、運営の方法等は計画が進むにつれて決まっていくため、検討していきたい。 	確認事項

審査経過等整理票

【(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年度第8回

委員質問・意見	回答形式	対応	取扱い
<ul style="list-style-type: none"> 工事の詳細が決まらなると出せないと思うが、工事中はどのような種類の車両がどれくらいの量発生すると想定しているのか教えてほしい。 <p>(検討事項) 21-1 工事用車両の走行の見通しについて</p>	<p>R7⑤ 口頭</p> <p>R7⑥</p>	<ul style="list-style-type: none"> 現在、建築計画を含めて検討中であり、現時点では、回答できない状況である。 現段階で想定される搬出土量とそれに対する工期からおおまかな1日当たりの走行車両台数について説明した。 	<p>検討事項 (21-1)</p> <p>確認事項</p>
<ul style="list-style-type: none"> 交通量調査地点の2箇所は妥当だと思うが、この2箇所ですと判断された理由を教えてください。交通量はここの調査で十分かもしれないが、例えば、横断歩道やカーブミラーの設置などの現地調査はどうか。 実施計画書の中でも周辺で事故が集中して起きているところを示されているので、その点についてどのように考えているか教えてください。 分かった。そのように2箇所に着目した理由、あるいはほかのところは問題ないと判断した理由を明確にすると良いと思う。 <p>(検討事項) 21-2 安全の調査地点の妥当性について</p>	<p>R7⑤ 口頭</p> <p>R7⑤ 口頭</p> <p>R7⑥</p>	<ul style="list-style-type: none"> 実施計画書2-22、23ページで事故状況を示しているが、事故の発生は幹線道路上に多いことを参考にし、現地の方は実際に踏査を行って、観光客が集まりやすい場所を抽出する中で、この2箇所となった。 次回までに詳細をまとめる。 調査地点の2箇所は現地調査の地点を示すが、道路の線的なつながりを意識して調査を実施することについて、表や図を用いて説明した。併せて、調査地域についても、設定の考え方等について説明した。 	<p>検討事項 (21-2)</p> <p>確認事項</p>