

## 環境影響評価審査書

9

## 箱根小湧園こどもの村再開発計画

## I 総括事項

箱根は、富士箱根伊豆国立公園内において、すぐれた自然の風景地であり、数々の歴史と豊かな温泉、文化・レジャー施設などにも恵まれて、多種多様なレクリエーション利用が行われているわが国の代表的な観光地である。

この自然の風景とも大きな係わりをもつ箱根の植生は、標高500メートルから700メートルを境に、下部は暖帯性の常緑広葉樹林帯、上部は温帯性の落葉広葉樹林帯とに分かれているため、総体的に植物の種類は豊富であり、動物も鳥類や昆虫類の種類が多くなっている。

また、箱根は古くから内外の学者による生物調査が進められ、箱根を基産地とする種や、富士・箱根に分布の中心をもつ種が多いことでも知られ、分類学・生物地理学上からも重要な地域となっている。箱根は、こうした自然の緑とすぐれた景観を背景に古くから街道の要衝であり、また湯治場として長い歴史を伝えているが、今日では各種の観光開発により、その貴重な自然環境が次第に蚕食されつつある。

「箱根小湧園こどもの村再開発計画」事業は、このような状況にある箱根のほぼ中央部において、従来「こどもの村」として使用していた所を、今回その規模を約40パーセントに縮小しながら分譲リゾートマンション、分譲リゾートホテルなどを建設しようとするものである。

事業予定地は、標高550メートルから680メートルの間において、西側が高く東及び東南側に向けて傾斜しており、上部は比較的緩やかであるのに対し、下縁部は30度以上の急斜面になっている。区域の周辺は、北側に早雲地獄を源とする須沢があり、東側に二ノ平の市街地、南及び西側に小湧園の宿泊施設や分譲別荘地がそれぞれ接している。

事業予定地の植生をみると、従来「こどもの村」として使用している部分は、林床が貧弱であるが、上部はコナラ群落、スギ・ヒノキ林をはじめ、ミズナラ群落、ヒメシャラ林など、二次林や植林が多く、急斜面部はイロハモミジ・ケヤキ群集やシキミーモミ群集などの自然植生がほとんどで、多数の鳥類や昆虫類が生息しており、これらの樹林は明神・明星ハイキングコースや周辺の山上から望見され、二ノ平の市街地などからも間近に眺めることができる。

また、この区域は、自然公園法による第2種特別地域のほか、箱根都市計画観光地区建築条例による第2種及び第3種観光地区に指定されるなど、種々の規制を受けており、これらの法令では、いずれも箱根のすぐれた自然環境を保持しながら、秩序ある利用が行われるように定められている。

このような地域で開発を行う場合には、事業予定地及びその周辺地域の環境条件を詳細に把握し、かつ地域との係わりを配慮しながら、土地の形状変更は必要最小限とし、周辺の植生や周辺からの景観に対する支障を極力少なくすること、現況地形を極力生かして現存植生の保全に努めること、植栽による緑の復元を行う場合には、周辺の植生に影響を与えることなく、しかも早期に豊かな自然の復元が図れることなどの具体的な対策が必要である。

特に、良好な自然植生で構成されている事業予定地外周部の斜面及び事業予定地内の中心的な樹林地は、全面的に保全が図れるような建築物の位置、工法の検討が必要である。

事業計画では、マンションやホテルなどから排出される汚水は、接触ばっ気式排水処理施設を設けて須沢に放流する計画となっているが、この汚水量は季節変動が大きいことが予想され、また須沢の水質の現況を考慮すると、排水処理施設の機能を向上させるなどの対策が必要である。

雨水は、自然流出分以外はすべて調整池を経て須沢へ放流する計画であるが、過去に事業予定地の東側斜面で小規模ながら斜面崩壊を起こした例もあるので、防災上の観点からいつ水や斜面崩壊を起こさないよう、工法などの見直しを行い、対策に万全を期する必要がある。

事業予定地は、自然公園法の第2種特別地域のうちB区域とC区域に指定され、開発を行う場合には自然公園法を受けて定められた「箱根地区における建築物等設置審査基準」（昭和51年7月7日 50環自保第215号 神奈川県知事あて 環境庁自然保護局長通知）の緑保全率に基づき、それぞれ必要な緑地の確保が義務づけられている。今回の計画では、マンションの建設に伴う緑地の算出にあたり、残存させる「こどもの村」一帯の緑地を含めて求めている。

るが、緑地のあり方とあわせ、今後もこの緑地が永続的に担保される方策について検討する必要がある。さらに、残存する「こどもの村」の緑地部分の林床については、現存する樹林にあわせた林床の植栽を行うなど、早期に豊かな自然の復元が図れるよう具体的な対策を検討する必要がある。

また、都市計画法では、開発区域内に公園の設置を義務づけているが、その区域を明確にするとともに、緑地としての機能も果たせるよう適地を設定する必要がある。

なお、事業計画では、温泉、地下水の利用が予定されているが、その利用にあたっては地域の諸条件に十分に留意する必要がある。

以上のことを基本的な視点として、また工事中の公害問題なども考慮して、予測評価書案について個別事項に係る審査をした結果は次のとおりであるが、事業者は、予測評価書を作成するにあたっては、以上述べたことを十分に踏まえ適切な対応をすること。

## II 個別事項

### 1 大気汚染－粉じんについて

事業計画では、造成工事、道路工事、調整池工事、流末排水施設改修工事などが予定されているが、このうち粉じんが発生する主な工事としては、重機械などによる土工事、既存の工作物を撤去するための解体・破碎工事などが考えられる。

粉じんに関する予測評価の結果によると、工事は実施区域、実施期間を5期に分け、全工程を45箇月かけて各区域ごとに順次実施していく計画になっている。また、工事中の粉じん防止対策としては散水施設を設け、必要に応じて散水を行い、強風時には重機土工作業を中断又は中止する、造成完了後は速やかに法面及び平坦部に張芝や植樹を行う、工事用車両による土砂の飛散を防止するために洗車場を設けるなどを予定しているため、周辺的生活環境に著しい影響を及ぼすことはないとしている。

しかし、事業予定地内での土量バランスの関係から、場外への土砂搬出が予定されていること、事業予定地が標高550メートルから680メートルの間にあり、その東側のやや低い位置に二ノ平の市街地があること、事業予定地からこの市街地に向かう南西ないし南の風が卓越し、かつ比較的強い風（5.5メートル毎秒以上）が吹く頻度が高いことなどから、土工事に伴う粉じんが二ノ平の市街地に影響を及ぼす可能性がある。

このため、事業計画で予定している粉じん対策について、風向及び風速の状況、造成工事の実施場所、実施時期などを考慮して、対策ごとに細部にわたって実施方法を検討する必要がある。

### 2 水質汚濁－生物化学的酸素要求量、窒素類及び燐類について

事業計画では、マンション、ホテルなどから排出されるし尿、雑排水及び浴場の汚水は、日最大排水量510立方メートルを予定しており、接触ばっ気式排水処理施設で、生物化学的酸素要求量を1リットルにつき15ミリグラム、浮遊物質量を1リットルにつき20ミリグラムに処理し、須沢に放流することになっている。

予測評価の結果によると、放流点から11.7キロメートル下流の早川の環境基準点では、A類型の環境基準値以下になるとしている。

しかし、同様にA類型に指定されている須沢は、流量が少なく、現況水質は生物化学的酸素要求量の環境基準値1リットルにつき2ミリグラムを大幅に超え、新たに当事業の排水が加わることにより、その水質がさらに悪化することが明らかになっている。このため、本事業計画を進めるうえで須沢の水質を悪化させないための方策をさらに検討すること。

窒素類及び燐類については、排水処理施設で特別な除去対策を予定していないが、早川の環境基準点では、公共用水域の水質を著しく悪化させないとしている。しかし、早川の流入する相模湾では、富栄養化対策を実施することとなっているので、発生源での窒素類及び燐類の削減対策を実施すること。

今回建設が予定されているマンションやホテルは、主に不定期使用のものであり、定住型の施設とは異なり、利用人員が季節的に相当変動し、排水量が大きく変動することが予想されるため、排水処理施設が十分に機能しないことが考えられるので、このことを考慮した処理システムとすること。

なお、須沢が合流する早川本川は、比較的水質が良く、魚の生息も豊富にみられ、釣りなどのレジャーにとっても重要な河川となっているので、水質の保全には十分留意する必要がある。

このため、排水処理施設については、排水河川の全体の状況、排水量などの変動及び富栄養化防止に対応できる、幅のある、より高度の処理が行えるよう、処理計画を再検討すること。

また、排出先の須沢には、一時的に滞水しやすいような場所があり、過去に汚水の滞留によって悪臭が発生した例もあるので、排水口の位置などについても検討すること。

### 3 騒音・振動—建設作業騒音及び建設作業振動について

事業計画によると、造成及び建設工事は、二ノ平の市街地に近い区域で予定されていて、このうち事業予定地東側の斜面に接した区域での造成工事、マンション建設工事、北側の排水処理施設工事、排水路工事は、この二ノ平の市街地に最も近い場所で行われることになる。

造成工事には、油圧ショベル、ブルドーザ、タイヤローラ、マカダムローラなどの各種大型建設機械の使用が予定されているが、これらはいずれも高い騒音を発生し、また振動を伴うので、住宅地との位置関係によっては、近隣の住民の生活環境に影響を及ぼすことが考えられる。

このため、これらの作業について、騒音・振動防止のため、住宅との位置関係を考慮した具体的な施工方法と防音・防振対策を検討すること。

### 4 水象—河川流量等について

事業計画によると、造成工事を行う6.7ヘクタールの区域のうち、6.17ヘクタールの区域から流出する雨水については、30年確率降雨強度の降雨に対応できる調整池を設置し、ピーク時における雨水流出量を調整したうえで須沢に放流することとしている。

しかし、事業計画では、細部にわたる雨水の集水方法、調整池への導水方法が明らかでなく、降雨の状況によっては、造成地から流出する雨水や調整池に集水される雨水が二ノ平地区に面した斜面に流下し、二ノ平の市街地に影響を及ぼすことも考えられる。

このため、地形、道路こう配、調整池の位置などを考慮し、雨水を確実に排水管及び側溝へ流入させる方法を検討し、事業予定地外に流出させないようにすること。

### 5 地象—傾斜地の崩壊について

事業予定地は、全般的に東に傾斜しており、地質構造的には、表層部は厚さがおおむね2メートルから3メートルのローム層で、その下には転石混じりのローム層があり、地表面からの深さ4～6メートル以下は安山岩風化帯となっている。

また、事業予定地の東及び南側外周部は30度を超す自然の急斜面となっている。

事業計画では、この自然の急斜面に接続する区域を造成して、マンションやホテルを建設する計画となっている。

事業実施に伴う斜面の崩壊防止対策として、斜面の安定計算による安全性の確認を行うとともに、具体的な対策として造成工事中は土質管理及び施工管理を行う。また、雨水も、排水溝を設置して表流水を速やかに排除し、浸透を防ぐことにより、斜面の表層部の土性値の低下を防ぐなどの対策を実施することとしている。

しかし、一部のマンションは、急斜面に近接して建設が予定されており、地層の状況から判断すると、工事の実施方法などによっては斜面崩壊の発生も懸念されるので、安全性を考慮し、急斜面からのマンションの位置関係、基礎工事の方法などを検討すること。

### 6 動物・植物・生態系

事業予定地は、標高550メートルから680メートルの間にあり、植生的にみると暖帯性常緑広葉樹林帯と温帯性落葉広葉樹林帯に分かれるところに位置している。

このため、事業予定地内には、コナラ、ミズナラ、ヒメシャラ、ヤマザクラ、アカガシ、ヤブツバキ、アオキ、スギ、ヒノキなど、各種の植物が生育し、比較的豊かな植生を形成している。

事業予定地内の樹木は、種類が多いことに加えて成木が主体となっており、全体がほぼ緑で覆われた状況となっているが、特に東側の斜面を中心とした樹林は、自然度も高く、鳥類や昆虫類などの動物の生息も多くみられ、生態系も多様な状況にある。

箱根は、日本でも最も早くから動物・植物の調査が行われてきた地域の一つで、当地を基産地とする動物・植物が多数あるため、学術上強く保存が望まれる重要な地域となっている。また、富士・箱根に分布の中心をもつ植物も

多くみられるが、この事業予定地内にもオトメアオイ、イワニンジン、ニシキウツギ、マメザクラなどの植物が生育し、植物学的にみて箱根の特徴を一部にとどめている。

造成計画では、ホテル、マンション建設地を中心に全面的な切盛造成工事が予定されているが、このような環境条件をもつ地域であるので、自然環境にさらに配慮した対策が必要である。

このため、当地の環境条件を踏まえ、事業予定地内の植物については再調査を行い、樹種ごとの分布を詳細に把握し、この結果を基に、事業予定地内の東側から東南側にかけての外周道路に接する斜面にある自然度の高い植生域を全面的に保全し、また自然林に近い二次林や成熟度の高い樹林を中心に極力保存するため、造成及び建設計画を再検討し、具体的な方策を実施すること。

修景緑地は、保存緑地や景観との関係などを考慮し、植栽する樹種、場所及び方法を具体的に検討すること。

## 7 景観

国立公園は、すぐれた自然の風景地を保護し、その利用の増進を図ることを目的に指定がされているが、この箱根も火山性の変化のある地形や、豊かな動物、植物などにより、すぐれた自然の風景が随所に見られ、これを適切に守り利用を図るため、早くから国立公園に指定されて保護対策が実施されてきた。

しかし、このようなすぐれた自然の風景をもつ箱根は、首都圏内にあつて東京にも近く、しかも温泉などの観光資源も豊富なために開発が進み、他の国立公園に比較してみても開発の割合が高くなっている。

事業予定地は、箱根のほぼ中央部にあつて、景観上重要な位置を占めているが、近年二ノ平の市街地を中心に密度の高い開発が進んできたため、この他の緑は、自然の風景を維持していくうえでより重要な係わりをもってきている。

また、この地域は、国立公園の第2種特別地域に指定され、風致の維持が強く求められる地域になっており、二ノ平の市街地からの景観ばかりでなく、明神・明星ハイキングコースなど主要な展望地点からの景観に係わりをもっている。このため、開発を行う場合には、現況の自然環境を景観上大きく変化させることのないような配慮が特に必要となっている。

予測評価書案では、事業予定地周辺には、すでに多くの別荘、住宅、宿泊施設などが点在し、各主要展望地点から見た計画施設を可視できる影響の範囲はかなり局部的なので、現況の展望を大きく阻害、悪化させないとしているが、以上のような事業予定地の位置づけや役割からみると、より広い視点からの景観に対する対策が必要と思われる。

このため、景観上重要な係わりをもつ良好な自然植生で構成されている外周部東側斜面及び事業予定地内の中心的地な樹林地は全面的に保存すること、また建物が景観上違和感を与えないよう、造成計画や建物、緑地などの配置計画を検討すること。

修景緑地は、景観上保存緑地及び周辺の自然環境との調和が図れるような植栽計画を具体的に検討すること。建物は、著しく景観を損なうことのないよう、位置、構造、配色を検討すること。

## 8 安全－交通安全について

造成及び建設工事中の資機材の搬出入に伴う工事用車両は、国道1号及び県道大涌谷小涌谷線の2路線から出入し、このうち、国道1号から出入する工事用車両は、全工事用車両台数の約85パーセントを予定している。

これに対し、交通安全対策としては、工事用車両の運行は平日のみとする、集中運行することのないようにする、工事用車両の出入口などには交通整理員を配置するなどを予定している。

しかし、国道1号は重要幹線の一つで交通量が多く、小中学生、観光客などの歩行者もあり、また事業予定地から国道1号への出入口付近の道路は大きくカーブしていて、道路こう配が急なため、交通事故が発生しやすいことなどを考慮すると、交通安全の確保には特に留意する必要がある。

このため、工事の実施方法、事業予定地内の道路状況を考慮し、極力県道大涌谷小涌谷線からの出入が行えるよう、工事用車両の通行量配分計画を検討すること。

また、夏休み期間及び春秋の行楽シーズンには、平日でも交通の混雑が予想されるので、これらの時期における交通量の把握を適切に行い、交通安全が確保されるよう、資機材などの搬出入について検討すること。