



(仮称)早雲山ホテル計画に係る実施計画審査意見書

リゾートトラスト株式会社 代表取締役社長 伏見 有貴から提出がありました(仮称)早雲山ホテル計画に係る環境影響予測評価実施計画書に対する神奈川県環境影響評価条例第12条第1項に基づく審査結果は、別紙のとおりです。

令和8年4月22日

神奈川県知事 黒岩 祐治

I 対象事業の概要

神奈川県環境影響評価条例（昭和 55 年神奈川県条例第 36 号。以下「条例」という。）第 7 条第 1 項に基づき、事業者であるリゾートトラスト株式会社から、令和 7 年 11 月 4 日に提出のあった環境影響予測評価実施計画書（以下「実施計画書」という。）の概要は次のとおりである。

1 事業の名称

（仮称）早雲山ホテル計画

2 事業者

リゾートトラスト株式会社

3 事業の目的

箱根町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としてホテル施設を整備するものである。事業に当たっては、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ことで、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ものである。

4 事業の内容

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である。造成工事により約 4 メートルの切盛りが発生するが、事業実施区域内にある土砂災害特別警戒区域（レッドゾーン）を含まない範囲での工事を計画している。

5 事業の実施区域

事業実施区域は、箱根町強羅字強羅 1322-47 他であり、面積約 3.9 ヘクタールの範囲である。

6 事業実施区域及びその周辺的环境

事業実施区域は、富士箱根伊豆国立公園の第二種特別地域の指定範囲内に位置し、箱根登山ケーブルカー及び箱根ロープウェイの早雲山駅よりも標高が高く、現況は大半がスケートリンク跡地となっている。

事業実施区域の北側は県道 734 号に接し、直線距離で約 450 メートルに早雲山駅がある。また、北側（下側斜面）は別荘や保養所が立地し、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おり、尾根を越えた西側に景勝地である大涌谷が位置している。

なお、事業実施区域から東側約 1.5 キロメートルの強羅地区や北側約 3 キロメートルの仙石原地区には小学校、公民館、社会福祉施設等、環境保全に留意を要する施設が存在している。

II 審査経緯等について

1 審査会の審議について

条例第12条第1項に基づき実施計画審査意見書を作成するに当たり、令和7年12月18日に、条例第75条第2号に基づき、神奈川県環境影響評価審査会（以下「審査会」という。）に諮問し、以降4回にわたり審議が行われ、令和8年3月26日に答申があった。

答申では、本事業の開発が富士箱根伊豆国立公園の特別地域という自然環境が豊かな場所で行われることを踏まえて、事業者がこうした環境に配慮した緑地計画としている取組みについて評価している。一方、事業実施区域に至る道路事情から交通安全や騒音等の環境影響に配慮することや、火山活動の活発化に伴う事業実施区域内の災害対応に留意することを求めている。また、開発の影響を可能な限り低減することも踏まえた調査、予測及び評価（以下「調査等という。」）を行うとともに、適宜、関係住民等に丁寧に、かつ分かりやすく説明する必要があることの意見のほか、個別事項として水質汚濁や土壌汚染、騒音、振動について指摘があった。

2 環境保全上の見地からの意見を有する者からの意見について

条例第11条第1項に基づく環境保全上の見地からの意見を有する者からの意見は、提出されなかった。

3 関係町長意見について

条例第12条第2項に基づき、実施計画関係町長である箱根町長に意見を求めたところ、強羅地区周辺は美しい自然豊かな眺望と、樹林や草地等が多く残された良好な住居環境を有する地域であり、事業の実施が現在の大気や自然環境、動植物の生態系、地下水や河川等に及ぼす影響について、慎重に審査することの意見があった。

III 意見

この実施計画書に対して、関係町長意見を考慮するとともに審査会の答申を踏まえ、条例第12条第1項に基づき審査した結果は次のとおりである。

1 総括事項

本事業は、富士箱根伊豆国立公園の特別地域という自然環境が豊かな場所において土地の造成を行いホテル施設の整備をするものである。

事業者は、こうした地域特性を踏まえ、緑地面積を現況より増加する計画とし、地域の在来種を使用して周辺の植生や自然景観との連続性を考慮した植栽を実施するとしている。こうした取組みは、自然環境や景観にとって積極的に評価するものであることから、今後もこの方向で取り組むよう努めること。

一方、事業実施区域に至る道路は、時期によっては渋滞が発生し、坂道やカーブも多く歩行者の存在もあることから、調査等に当たっては、交通安全や騒音等

の環境影響に配慮するとともに、事業実施区域内において火山活動の活発化に伴う災害対応についても留意すること。

また、計画の具体化に当たっては、こうした環境における開発事業であることから、開発の影響を可能な限り低減することも踏まえて調査等を行うとともに、適宜、関係住民等に丁寧に、かつ分かりやすく説明すること。

その上で、次の個別事項に示すとおり適切な対応を図ること。

2 個別事項

(1) 水質汚濁

本事業に伴う温泉排水は、最終的には早川に流入するため、その水系の生物に影響を及ぼさないように処理する必要がある。

こうしたことから、温泉排水の処理方法については、排水基準を目標にするだけでなく、できる限り濃度を低減することにも留意し、必要に応じて検討した上で調査等を行うとともに、排水基準のない項目についても留意すること。

(2) 土壌汚染

ア 温泉排水に含まれる成分によっては、流れ続けることにより濃縮され、場所によっては、新たな基準超過土をつくることがあるため、温泉排水を適切に管理すること。

イ 土砂を搬出する場合や事業実施区域内での土砂の移動に関しては、事業実施区域内の土地は火山の影響を受けており、土砂の中には自然由来の基準超過土が含まれていることがありえるため、土砂の取扱いに当たり留意すること。

(3) 騒音、振動

事業者が示した車両台数、車速、坂道の加速の設定の考え方は妥当であるが、今後、予測評価書案の作成に当たり、評価の妥当性を明確にする観点から、評価を実施する際の条件として、工事中と供用時を区分して、必要に応じて時間帯や車種を考慮した交通量・車両台数・車速の設定値の条件、縦断勾配補正の対象区間等の適用条件を明示すること。

以上