当社先元付　　物件説明書　　物件番号:264

用途	土地				
所在地	住居表示	静岡県伊東市富戸			
	地番	静岡県伊東市富戸字郷松道971-10　他			
交通	伊豆急行線 城ヶ崎海岸駅 徒歩23分				
地積	67239 ㎡ (20339.79 坪)				
価格	20億円 (坪@ 9万円)				
地目	宅地・山林・鉱泉地	用途地域	未指定		
容積率	200%		建蔽率	60%	
都市計画法	非線引き区域				
防火指定			高度指定		
日影規制			都市計画	無・有（　　）	
その他	水源保存地域				
道路	西北側約12m（公道）				
道路負担					
現況	更地（一部上物有）	築年		検済	
建物	構造				
	延床面積				
引渡し	即		施工会社		

備考

・土地面積：上記別途鉱泉地持分3.31㎡

令和7年度固都税額：8,734,361円

物件ルート：売主⇒元付⇒当社

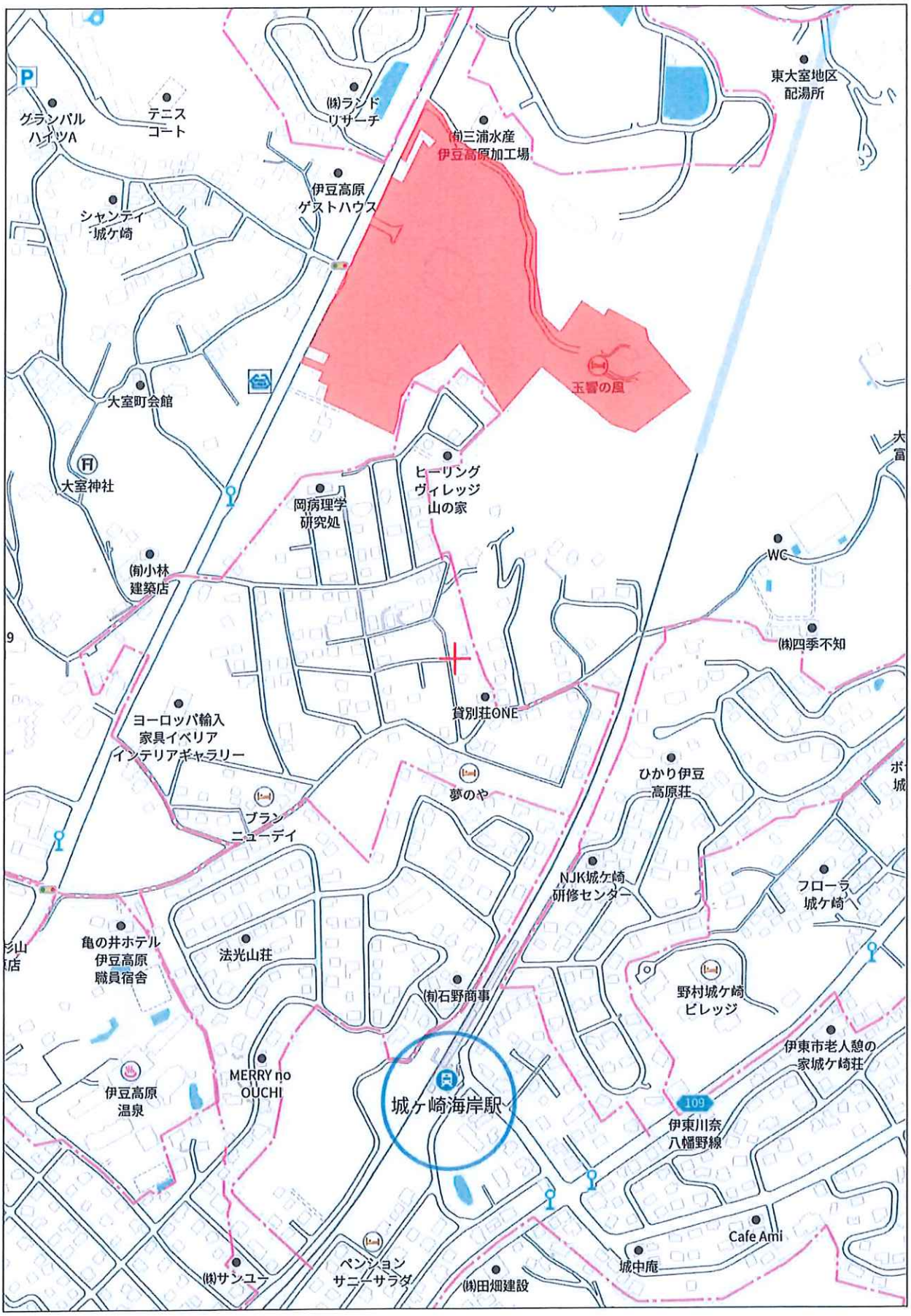
万一、売却済みの場合はご容赦ください。

Google

〒413-0231 静岡県伊東市富戸９７１−１０

画像 ©2025 、地図データ ©2025　500 m

静岡県伊東市富戸967-114付近



280m

Copyright(C)2025 ZENRIN CO., LTD.

（仮称）伊東市富戸ホテル計画　　計画概要書No.1

■ 敷地概要

計画地	伊東市富戸965-1ほか
敷地面積	約　75338.89 ㎡　　約 22,790.01 坪　（全敷地合計としています）
用途地域	非線引き地区/無指定
防火地域	-
建ペイ率	60% / 自然公園法第２種特別地域：20%、第3種特別地域：20%
容積率	200% / 自然公園法第２種特別地域：40%、第3種特別地域：60%
道路斜線	1.25w
隣地斜線	20m+1.25w
北側斜線	なし
日影規制	高さ10m超え　5m　4時間　/10m　2.5時間
道　路	西側：法42-1-1　幅員約12.0m
その他	自然公園法第２種・３種特別地域・普通地域
	伊東市開発許可3000㎡以上、伊東市土地利用事業の承認
	景観法床1000㎡以上＜Ⅳゾーン 城ヶ崎海岸・伊豆高原周辺地域＞

■ 計画概要

建築面積	6,704.00 ㎡　　建蔽率　8.90 % ・80 %　　（許容面積：　52,737.22 ㎡）
容積対象床面積	9,711.34 ㎡　　容積率　12.89 % ・400 %　　（許容面積：　301,355.56 ㎡）
延床面積	9,845.78 ㎡
施工床面積	10,234.18 ㎡
構造/階数	S造/　階
建物用途	ホテル/商業施設
客室数	165　室　　VILLA含んでいます
駐車場	203　台
特記事項	

■ 面積表

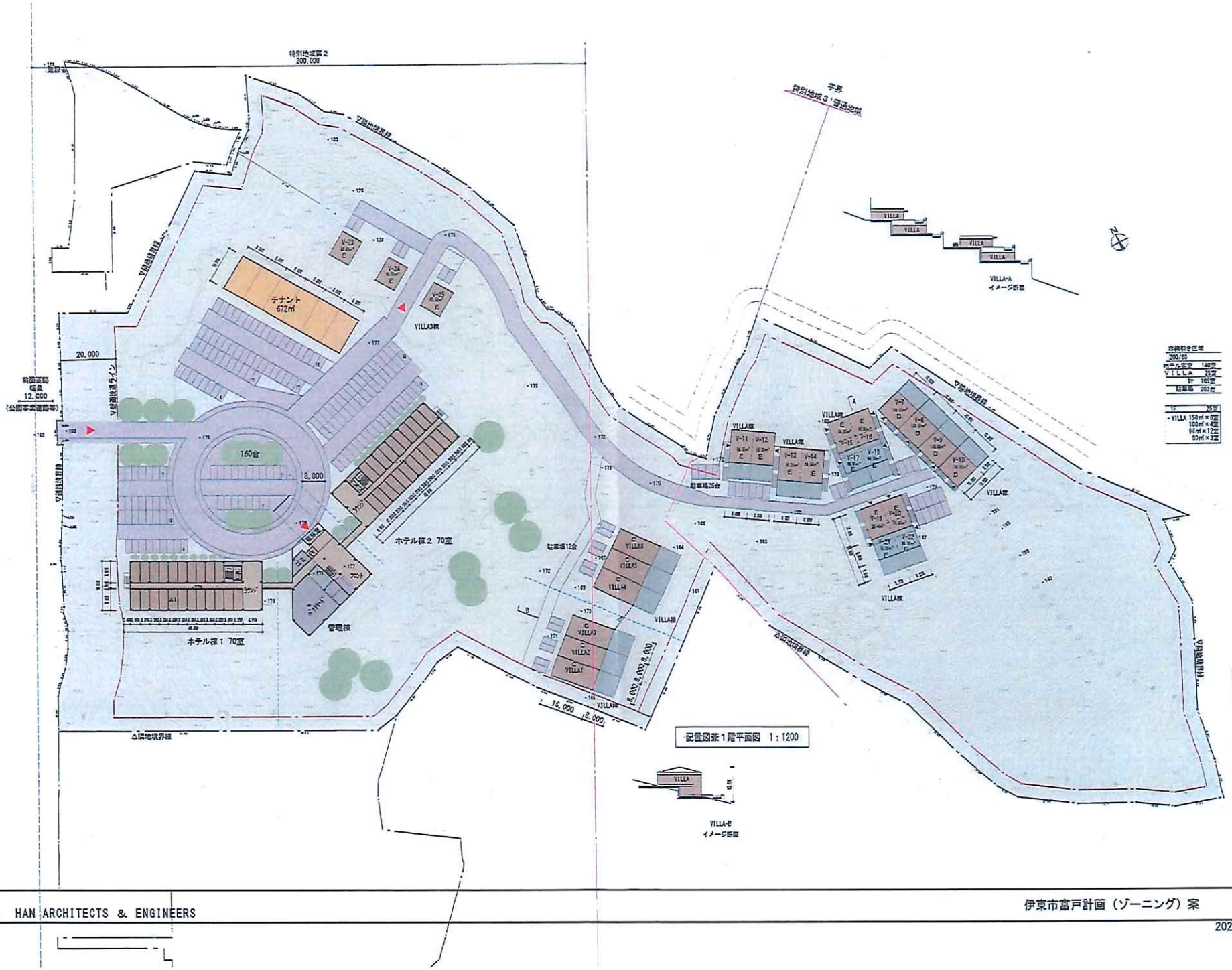
	客室							料飲施設				パブリック						SOH	テナント	バルコニー 屋外階段など	駐車場（容積緩和）	EV（容積緩和）	延床面積	容積対象床面積	施工床面積
	A	B	C	D	E	F	合計			キッチン	合計	ロビーラウンジ	廊下等	屋内階段	大浴場	便所など	合計								
							0.00										0.00						0.00	0.00	0.00
							0.00										0.00						0.00	0.00	0.00
							0.00										0.00						0.00	0.00	0.00
							0.00										0.00						0.00	0.00	0.00
							0.00										0.00						0.00	0.00	0.00
							0.00										0.00						0.00	0.00	0.00
							0.00										0.00						0.00	0.00	0.00
							0.00										0.00						0.00	0.00	0.00
							0.00										0.00						0.00	0.00	0.00
							0.00										0.00						0.00	0.00	0.00
3階	1,125.60	172.80					1,298.40						261.60	39.68		22.00	323.28	45.04		24.20		39.68	1,706.40	1,666.72	1,730.60
2階	1,125.60	172.80					1,298.40	366.25		97.21	463.46	84.00	261.60	64.62		49.30	459.52	45.04		24.20		47.38	2,313.80	2,266.42	2,333.00
1階	1,072.00	115.20	900.00	400.00	1,152.00	240.00	3,879.20					213.06	486.52	64.62		62.80	827.00	400.00	672.00	340.00		47.38	5,825.58	5,778.20	6,165.58
B1							0.00										0.00						0.00	0.00	0.00
合計	3,323.20	460.80	900.00	400.00	1,152.00	240.00	6,476.00	366.25		97.21	463.46	297.06	1,009.72	168.92	0.00	134.10	1,609.80	490.08	672.00	388.40	0.00	134.44	9,845.78	9,711.34	10,234.18
（坪）	1,005.27	139.39	272.25	121.00	348.48	72.60	953.72	110.79		29.41	140.20	89.86	305.44	51.10	0.00	40.57	486.96	148.25	203.28	117.49	0.00	40.67	2,978.35	2,937.68	3,095.84

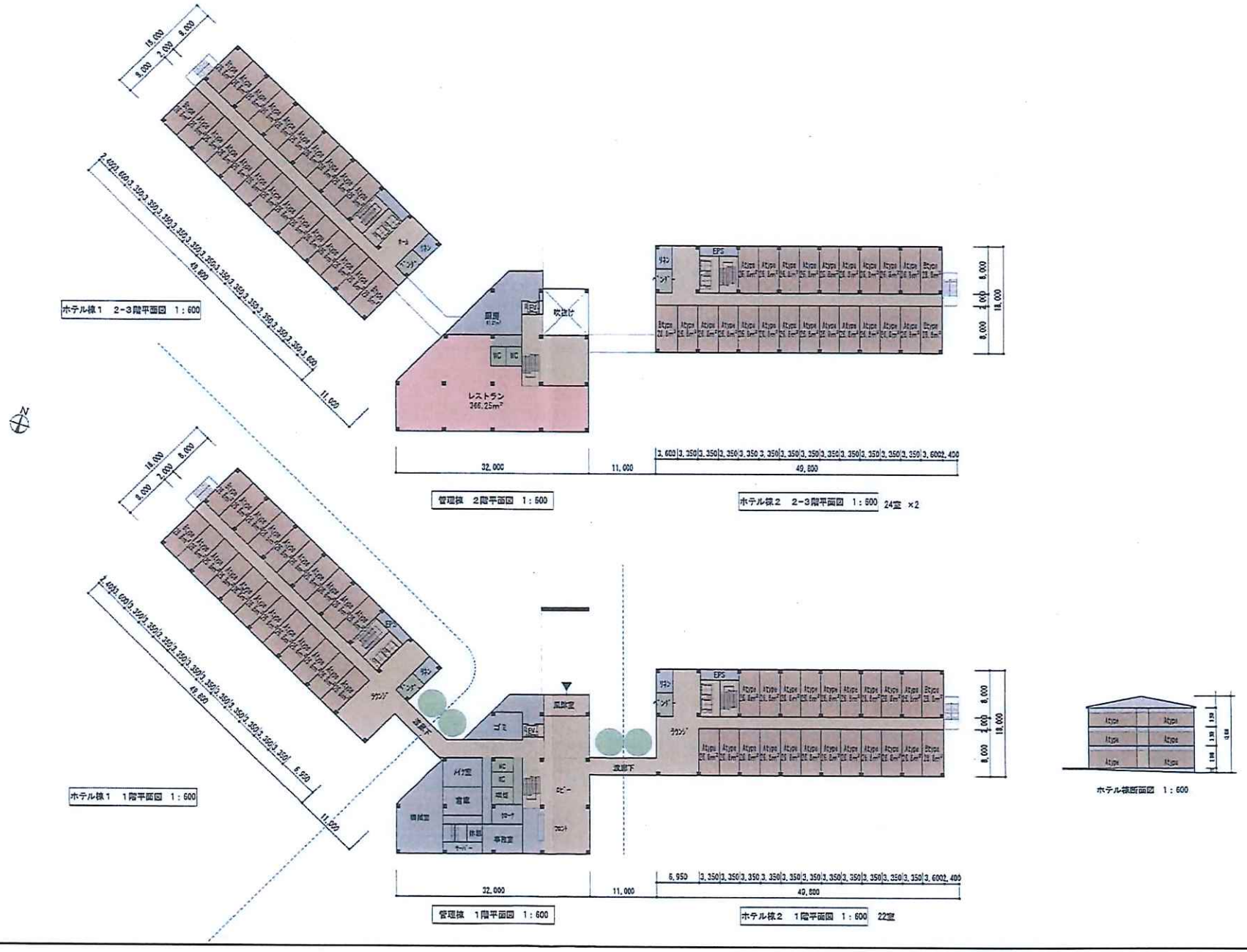
株式会社　汎設計　　2025.12.2

計画概要書№2

客室	客室タイプ	客室数（室）	客室比較（%）	面積（㎡）	面積合計（㎡）	面積比較（%）	備考
	A	124	75.15 %	26.80	3,323.20	51.32 %	
	B	16	9.70 %	28.80	460.80	7.12 %	
	C	6	3.64 %	150.00	900.00	13.90 %	
	D	4	2.42 %	100.00	400.00	6.18 %	
	E	12	7.27 %	96.00	1,152.00	17.79 %	
	F	3	1.82 %	80.00	240.00	3.71 %	
	G		%			%	
	H		%			%	
			%			%	
	合計/平均	165	100.00 %	481.60	6,476.00	100.00 %	
料飲施設	用途	席数（席）	面積（㎡）	1席あたり面積（㎡）			
	レストラン		366.25				
	キッチン		97.21				
	合計		463.46				
パブリック	用途	面積（㎡）	備考				
	ロビー.ラウンジ	297.06					
	廊下等	1,009.72					
	屋内階段	168.92					
	大浴場	0.00					
	便所等	134.10					
	合計	1,609.80					
BOH		面積（㎡）					
		490.08					
テナント		672.00					
その他							
駐車場	延床面積の1/5を超える分						
	容積緩和分	0.00					
	合計	0.00					
EV		134.44					
総合計（延床面積）		面積（㎡）					
		9,845.78					

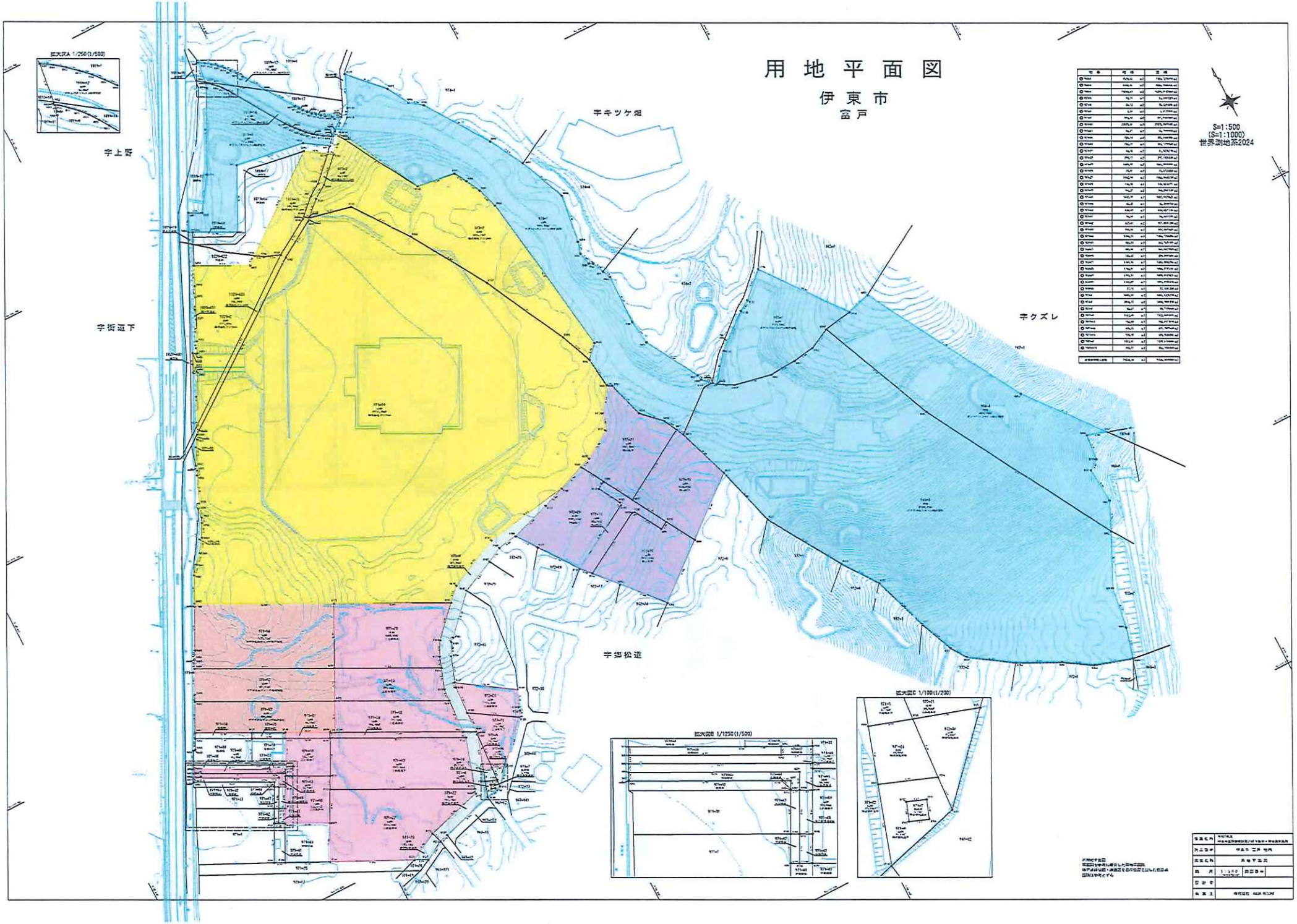
202512.1


特別地域区2
200.000
特別地域3・普通地域
テナント
672㎡
160台
ホテル棟1 70室
ホテル棟2 70室
管理棟
駐車場12台
駐車場25台
VILLA棟
VILLA-A
イメージ断面
VILLA-B
イメージ断面
配置図兼1階平面図 1:1200


ホテル棟1　2-3階平面図　1：600
管理棟　2階平面図　1：600
ホテル棟2　2-3階平面図　1：600　24室 ×2
ホテル棟1　1階平面図　1：600
管理棟　1階平面図　1：600
ホテル棟2　1階平面図　1：600　22室
ホテル棟断面図　1：600
レストラン
366.25m²
32,000
11,000
49,800

用地平面図

伊東市
富戸



S=1:500
(S=1:1000)
世界測地系2024