


## HISTORY

- 昭和58年10月●EMクラブ跡地、米国より返還
- 昭和60年 3月●「横須賀市中心市街地整備計画」策定
- 昭和61年 3月●「京浜急行汐入駅周辺地区整備計画」策定
- 昭和62年 3月●「汐入駅前地区市街地再開発事業基本計画」策定
  - 「汐入駅前中央地区(汐入駅前地区)再開発協議会」発足
- 6・7月●中央地区再開発協議会(汐入駅前地区)、県、市から施行要請文を住宅・都市整備公団に提出
- 12月●「汐入駅前南第1地区(汐入駅前第2地区)再開発協議会」発足
- 昭和63年 3月●「(仮称)横須賀総合文化センター基本計画」策定
  - 「汐入駅前地区第一種市街地再開発事業推進計画」策定
- 6月●住宅・都市整備公団 関東支社、横須賀汐入特定再開発事務所開設
- 9月●南第1地区再開発協議会(汐入駅前第2地区)、県、市から施行要請文を住宅・都市整備公団に提出
  - 「汐入駅周辺地区更新計画」建設大臣承認
- 11月●横須賀市都市計画審議会
- 平成元年 2月●旧軍港市国有財産処理審議会
  - 神奈川県都市計画地方審議会
- 3月●「汐入駅前地区第一種市街地再開発事業」都市計画決定
- 11月●「汐入駅前地区第一種市街地再開発事業」事業計画認可
- 平成2年 5月●「汐入駅前地区」権利変換計画認可
- 平成2年 9月●「汐入駅前地区」事業計画変更認可
- 平成2年 11月●「汐入駅前地区」着工
- 平成3年 1月●「汐入駅前第2地区第一種市街地再開発事業」事業計画認可
- 平成3年 6月●「汐入駅前第2地区」権利変換計画認可
- 平成4年 1月●「汐入駅前第2地区」着工
- 平成4年 7月●「汐入駅前地区・汐入駅前第2地区」の愛称「ベイスクエア よこすか」決定
- 平成4年 11月●大・小ホールの愛称決定
  - 大ホール「よこすか芸術劇場」
  - 小ホール「ヨコスカ・ベイサイド・ポケット」
- 平成5年 3月●「汐入駅前地区・汐入駅前第2地区」事業計画変更認可
- 平成5年 8月●「汐入駅前地区・汐入駅前第2地区」権利変換計画変更
- 平成5年 10月●両地区竣工

横 須 賀 市  
都市整備部整備指導課

 住宅都市整備公団  
関東支社 横須賀汐入  
特定再開発事務所



夢のかたち

Turning dreams into reality.

汐入駅前地区・汐入駅前第2地区第一種市街地再開発事業



# 今、始まる新しい都市のスタート The beginnig of a new city.

限りない発展を夢みて私たちは、海と緑の豊かな自然に恵まれた横須賀汐入の地に、文化、芸術の香りたつ美しく快適な都市空間の創造と、商業や産業の活力みなぎる都市活動の拠点づくりをめざしてきました。

今、横須賀は基地のまちから、国際性豊かな、新しい文化と情報を発信する高感度都市へと生まれ変わります。

1993年、深まりゆく秋に、市街地再開発事業は、ここにひとつの完成をみることになりました。



横須賀市長  
沢田 秀男



住宅・都市整備公団  
関東支社長  
増山 雍二

このたび、44万市民の永年の願いであった旧EMクラブ跡地の再開発「ベイスクエアよこすか」が竣工の運びとなりましたことを皆さんとともに喜びたいと存じます。

海と緑に恵まれた三浦半島の中核都市横須賀にふさわしい中心市街地のひとつの核として、また、中央地域とのつながりを持った横須賀の新しい北の玄関口として、汐入駅前は、今まさに生れ変わりました。

本事業の完成にあたり、地元権利者をはじめ、施行者である住宅・都市整備公団、国、県及び関係各位の並々ならぬご支援とご協力に対し、心から感謝申し上げます。

この再開発事業を契機に、今後も、市民とともに「国際性豊かなアーバン・リゾート都市横須賀」の創造に向けて、まちづくりに取り組んでまいる所存であります。

この新しいまちが、本市のシンボルとして、永く皆さんに愛され、利用されることを祈念し、ごあいさついたします。

当公団が施行した「汐入駅前地区及び汐入駅前第2地区第一種市街地再開発事業」がこのたび竣工しました。

昭和63年に着手して以来、約5年半の歳月をかけて竣工を迎えたことは、誠に喜びにたえないところであります。

この事業は、旧EMクラブの跡地を利用し、その周辺地区を一体的・総合的に再開発し、都市機能の更新を図ることで、新しい文化創造と産業活力創出の拠点として、三浦半島の中核都市横須賀にふさわしい中心市街地の整備を目的として取り組んできたものであります。

このたび竣工を迎え、横須賀市の21世紀に向けた新しい都市拠点づくりに、多少なりとも貢献できましたことに深い感銘を感じるものであります。

事業の遂行にあたりましては、権利者の皆様の深いご理解とご協力はもとより、横須賀市をはじめとする関係機関の多大なご支援とご協力を賜りましたことを、心から感謝申し上げます。

最後に「ベイスクエアよこすか」の誕生をひとつの契機として、この地域が益々発展することを祈念し、ごあいさついたします。



ベイスクエアよこすか



EMクラブ





# よこすか——歴史と素顔

## 近代日本幕開けのまち

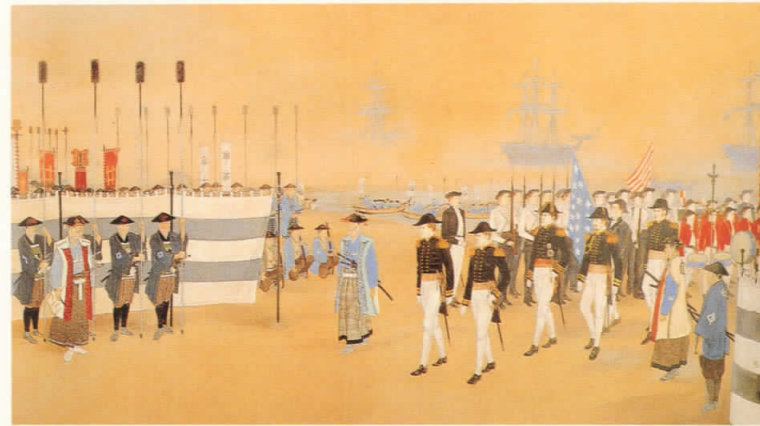
近代日本幕開けのまちとして独特のストーリーをもつ横須賀市。そのドラマチックな歴史の流れのなかで、新しい活動のいぶきを感じさせる、シンフォニーの第一楽章が今、始まりました。

### 横須賀市の沿革

江戸末期(1853年)にアメリカ東インド艦隊司令長官ペリー率いる4隻の黒船が久里浜海岸に上陸したことから、近代日本発展の幕開けは、横須賀を舞台として始まりました。

近代横須賀の発祥は、慶応元年(1865年)幕府勅定奉行小栗上野介が、仏人ウェルニーを招いて横須賀港に造船所の基礎となる横須賀製鉄所を建設したことに始まります。

明治元年には、わずか60戸の寒村であった横須賀村も、明治40年には、面積12.93km<sup>2</sup>、人口62,876人を数える神奈川県下2番目の都市として市制が施行されました。



ペリー上陸の絵図

以来横須賀市は、わが国最大の軍港都市として特異な発展を続け、昭和18年には軍の要請により、隣接の6町村を合併するに及んで面積109.5km<sup>2</sup>、人口358,000人余の大都市に発展しました。

昭和20年終戦により、横須賀市は根底から立市の基盤を失うという重大な岐路にたたされました。

しかし、「平和産業港湾都市」に生まれかわるため、昭和25年に制定された「旧軍港市転換法」の適用を受け、多くの旧軍財産を、産業・文化その他の公共施設として転用するなど、計画的なまちづくりを積極的に推進することによって、新しい都市としての発展、拡大に努めてまいりました。

横須賀市発展の背景は、こうした活力ある都市活動もさることながら、温暖な気候、青い海と緑の山々に囲まれた美しい景観など、自然環境の素晴らしさも、その一つと言えるのではないのでしょうか。

現在では、面積100.39km<sup>2</sup>、人口435,000人余を有する、首都圏における主要な都市として、また三浦半島地域の中核として重要な役割を果たしています。



横須賀本港絵図

## Yokosuka ; History & culture

■ 位置図



横須賀市は三浦半島の中央部に位置し、東京から約50km、横浜からは約20kmの距離にあります。北は横浜市金沢区、逗子市、葉山町、南は三浦市に隣接、東に東京湾、西に相模湾を背景にもち首都圏の近郊整備地帯に属しています。



みなとまつり



ヨコスカジャズドリーム



観音崎



ペリー公園



ドブ板バザール



三笠公園





# ベイスクエアよこすか

## BAY SQUARE YOKOSUKA

# 基地のまちから 新しい文化、産業のまちへ

### 再開発事業のあゆみ

横須賀中央駅周辺から、JR横須賀駅周辺にかけての市街地は、横須賀市の中心であるとともに、三浦半島の中枢として、商業・業務機能、文化機能等各種機能の集積を計画的に推進する必要がありました。

汐入駅前地区の再開発事業の発端は、かつて米軍施設として提供していたEMクラブ(米海軍兵員集会所)が、昭和58年10月に日本政府に返還されたことに始まります。

横須賀市は、昭和60年3月に横須賀中央駅からJR横須賀駅に至る約100haについて、「中心市街地整備計画」を策定し、汐入地域を横須賀中央地域に対する一方の核として位置づけました。

次いで、昭和62年3月には、このうちの3.4haについて、重点整備地区として、「市街地再開発事業基本計画」を策定し、この中で、EMクラブ跡地は文化・産業機能の拠点として整備することになりました。

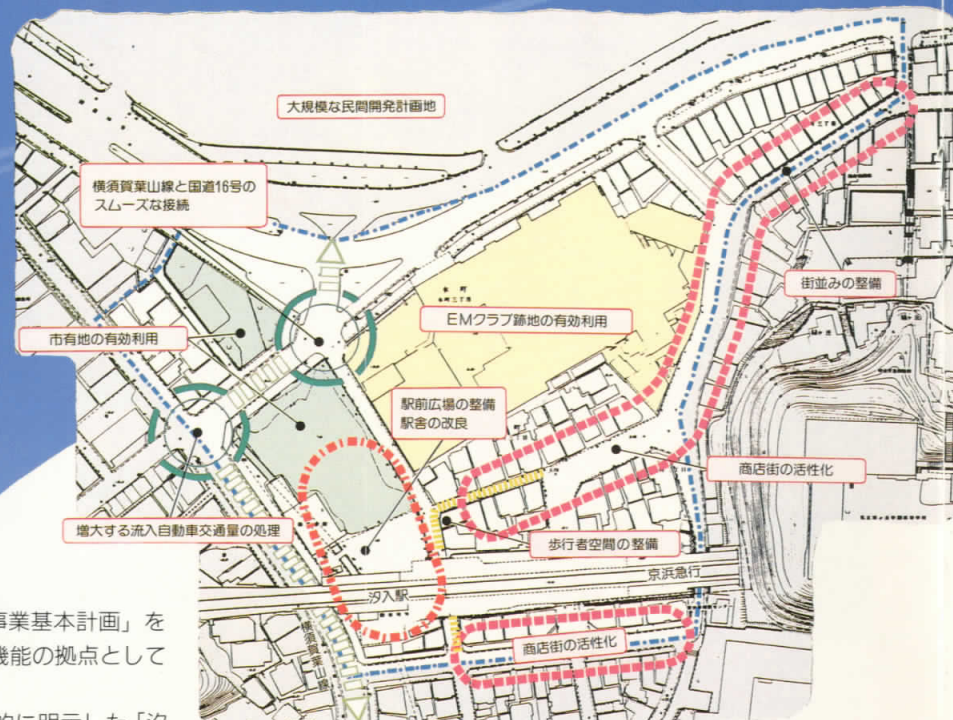
昭和63年9月には、整備内容や事業手法を具体的に明示した「汐入駅周辺地区更新計画」が、建設大臣の承認を受け、また、これに先立ち、汐入駅前地区については、昭和63年4月に、公団施行として、地区採択がなされました。

当地区は、戦後、米軍の進駐に伴い建築された木造家屋が多く、老朽化が進み、権利関係も複雑でした。このため、数多くの権利者の方々からも本事業に対するご理解、ご協力を得ることができました。

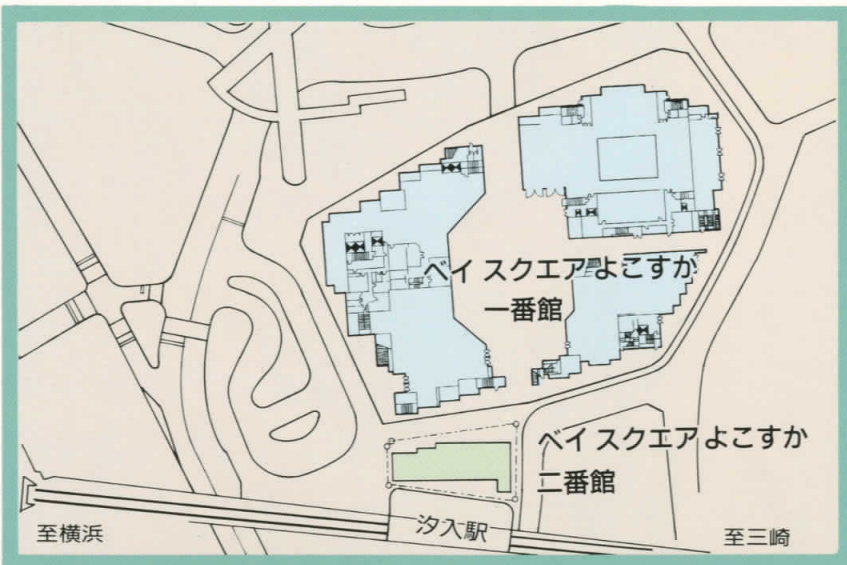
平成2年の工事着工から3年を経た、平成5年10月に本事業は、竣工の運びとなりました。

本事業は、横須賀市が、21世紀に向け、<新しい文化や産業のまち>へ変貌することを、確実なものにするとともに、市街地全体の再開発の起爆剤になるものと期待されています。

### 地区更新計画図



### 平面図



「ベイスクエアよこすか」のネーミングは、平成4年7月、広く一般の方からの応募によって選ばれました。汐入駅前地区、汐入駅前第2地区を総称して呼ぶ、新しい愛称です。

### ベイスクエアよこすか 一番館

は次の施設からなる複合建物です。  
 大小2つの劇場を持つ 横須賀芸術劇場  
 シティホテル  
 プティックやカフェテラスなどの商業施設  
 産業交流プラザ  
 住宅  
 地下駐車場

### ベイスクエアよこすか 二番館

は次の施設からなる複合建物です。  
 商業施設・オフィス  
 住宅  
 地下駐車場



### よこすか芸術劇場

ヨコスカ・ベイサイド・ポケット  
 3階から7階までの「よこすか芸術劇場」はバルコニー形式、2000人収容の本格的オペラハウス仕様の劇場です。  
 ステージはスライド式3面舞台に最新コンピューターを駆使し、走行式音響反射板など最高レベルの設備をそなえています。  
 また「ヨコスカ・ベイサイド・ポケット」は500人収容の小ホール。可動床と収納型座席で自由自在の新空間を演出、ジャンルを問わず多目的に使用できます。



従前地の状況



ドブ板通り



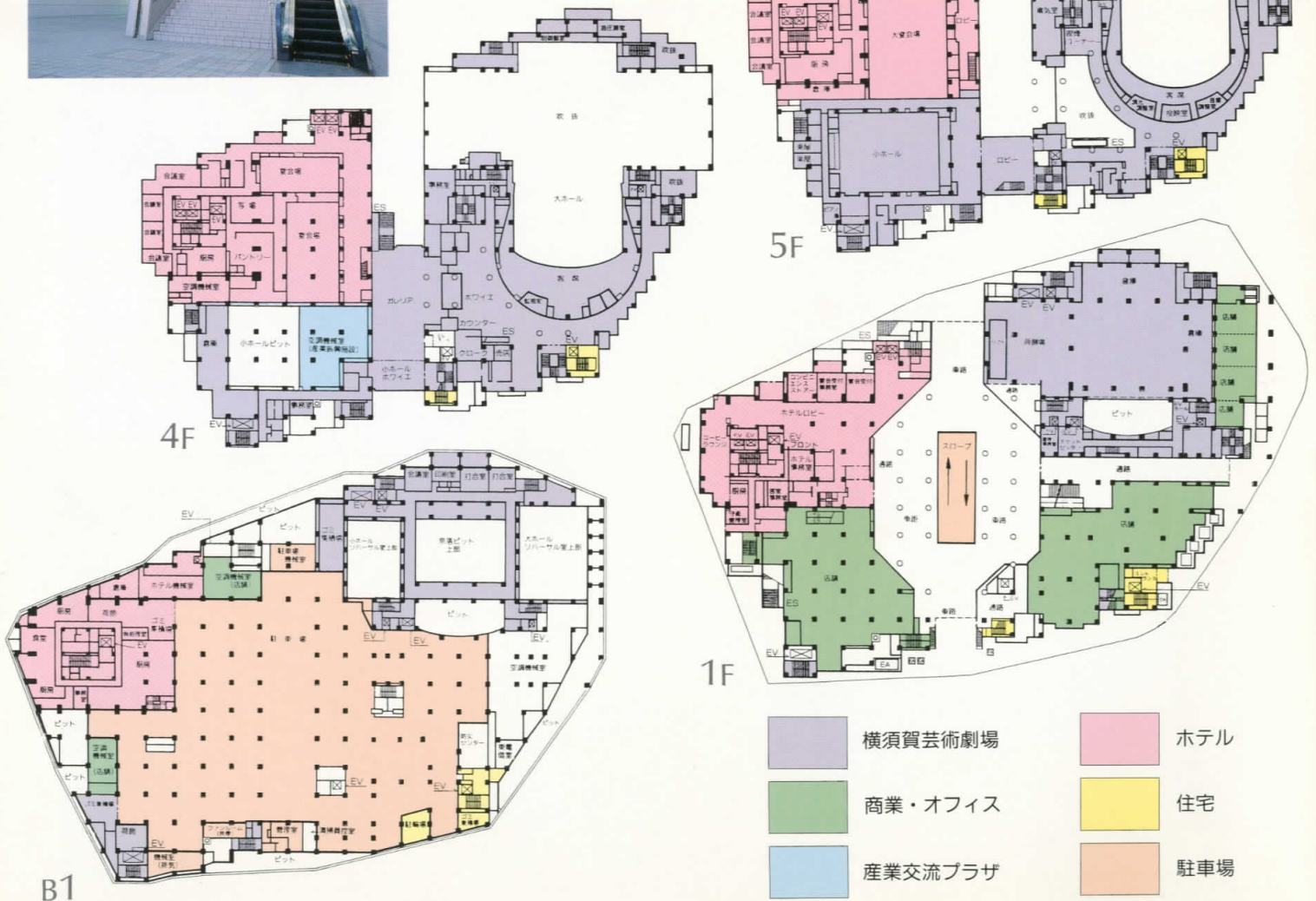
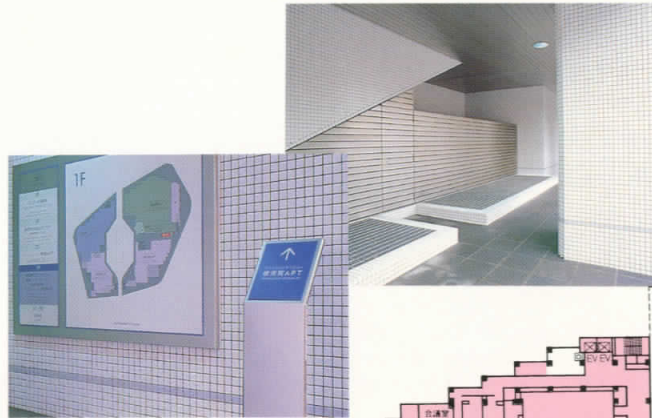


# 文化・芸術と融け合う、 にぎわいのあるまち

ベイスクエア  
よこすか  
一番館

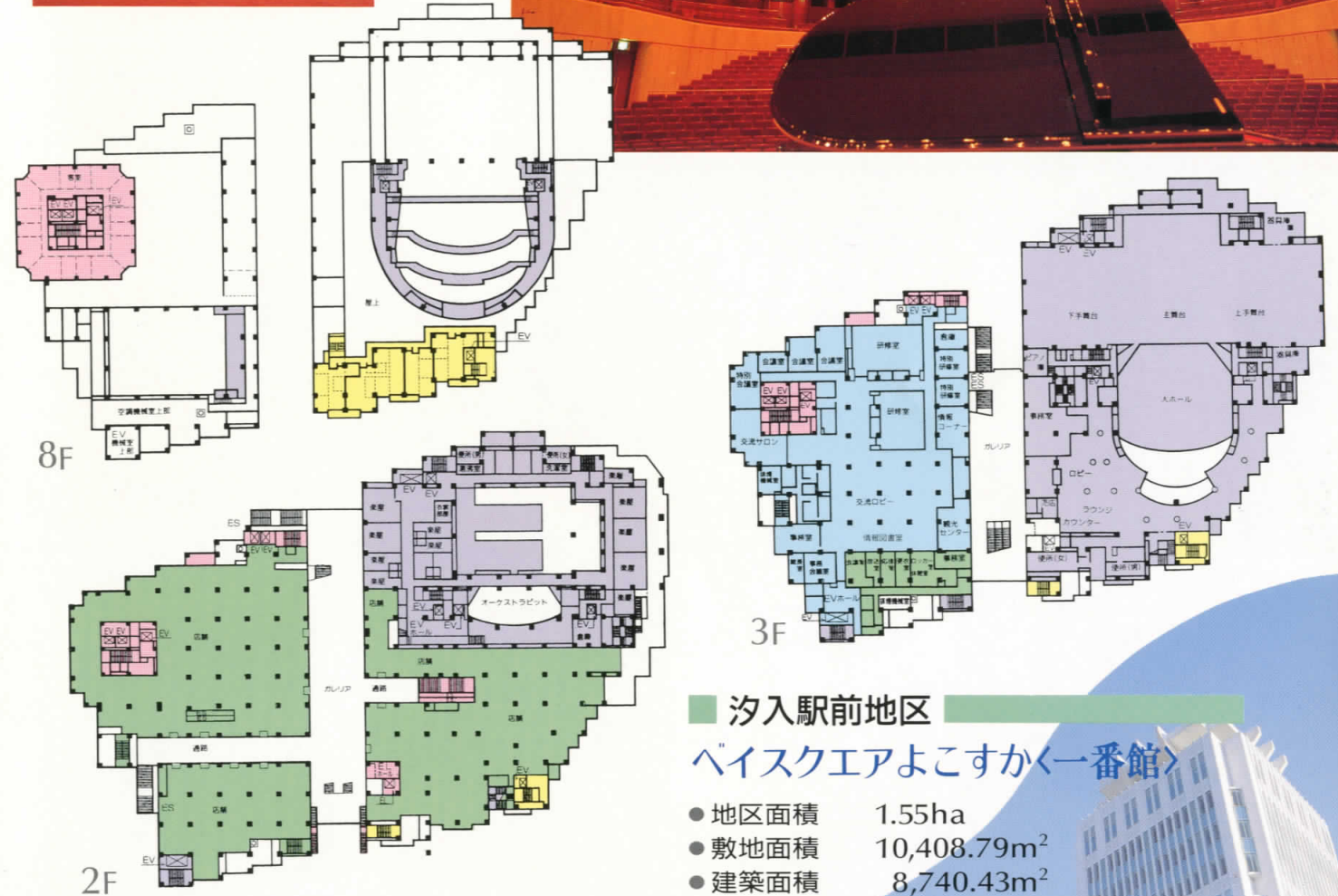
## 「新しい拠点からのエネルギー」

国際性豊かな歴史と、さわやかな自然の景観に包まれた、ここ横須賀に、新時代を提唱する創造の空間が誕生しました。地域社会を活況に導く、文化、商業、そして産業の拠点としてのベイスクエアよこすか(一番館)は、横須賀芸術劇場、産業交流プラザ、横須賀プリンスホテル、横須賀APT(店舗)、都市型住宅を有し、そこには多彩な出会いと交流が期待されています。この都市空間が未来に向かって、私たちの豊かな感性をはぐくみ、新しいエネルギーを生み出す拠点となることを、広く内外に宣言します。



A city with flare. A cosmopolis of art and culture.

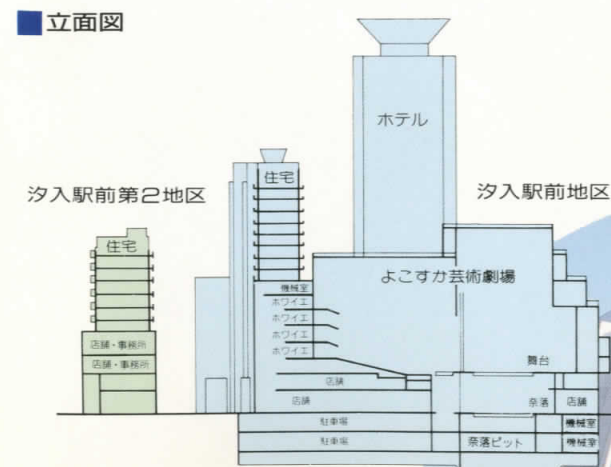
# 汐入



## 汐入駅前地区 ベイスクエアよこすか(一番館)

● 地区面積	1.55ha
● 敷地面積	10,408.79m <sup>2</sup>
● 建築面積	8,740.43m <sup>2</sup>
● 延床面積	73,213.11m <sup>2</sup>
● 施設別床面積	
	横須賀芸術劇場 23,339.83m <sup>2</sup>
	駐車場 9,010.92m <sup>2</sup>
	産業交流プラザ 2,725.43m <sup>2</sup>
	ホテル 17,892.78m <sup>2</sup>
	店舗・事務所 6,554.98m <sup>2</sup>
	住宅 4,395.98m <sup>2</sup>
	熱供給施設 608.70m <sup>2</sup>
	共用部分 8,684.49m <sup>2</sup>

## 立面図



● 建ぺい率	約84%
● 容積率	約597%
● 構造	地下3階・地上20階 鉄骨鉄筋コンクリート造
● 高さ	91.75m
● 総事業費	62,157百万円

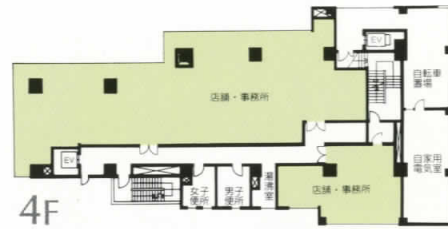
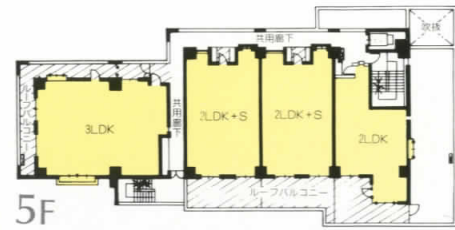


# 高機能、高感度な都市空間へ

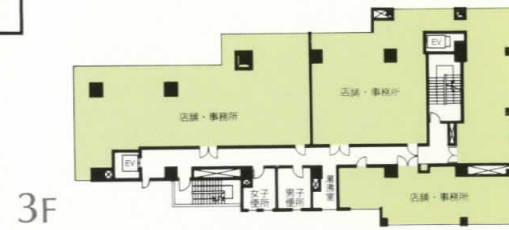
Now, a more modern and sensitive city is about to flourish.

## ベイスクエア よこすか 二番館

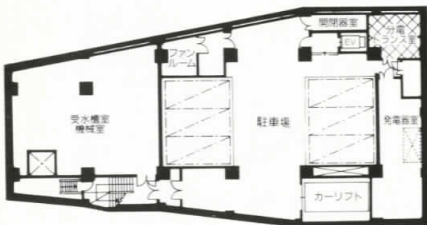
市街地の中心、汐入の駅前広場に面し、新しい横須賀の顔が完成しました。商業、オフィス、住宅とが一体となった、機能重視の都市型複合空間、それがベイスクエアよこすか〈二番館〉です。明日の夢を語り、憩いとやすらぎを与えてくれる高感度な都市空間、新しいドラマがここから始まります。



商業・オフィス  
住宅



B1



### 汐入駅前第2地区 ベイスクエアよこすか〈二番館〉

- 地区面積 0.12ha
- 敷地面積 718.00m<sup>2</sup>
- 建築面積 562.56m<sup>2</sup>
- 延床面積 4,626.71m<sup>2</sup>
- 施設別床面積
 

住宅	2,091.41m <sup>2</sup>
店舗・事務所	1,740.60m <sup>2</sup>
駐車場	322.20m <sup>2</sup>
共用部分	472.50m <sup>2</sup>
- 建ぺい率 約78%
- 容積率 約598%
- 構造 地下1階・地上10階  
鉄骨鉄筋コンクリート造
- 高さ 37.90m
- 総事業費 2,595百万円



### ●都市計画決定

名称		汐入駅前地区第一種市街地再開発事業						
施行区域面積		約1.7ha						
公 共 施 設 の 規 模	道 路	種 別	名 称	幅 員	延 長	備 考		
		幹線道路	3・3・11号 市内環状線	22m	約120m	都市計画道路（一部未整備）		
		区画街路	市道723号	11m	約230m			
	下 水 道	横須賀都市計画下水道 第1号公共下水道（下町処理区）で処理する						
建 築 物 の 整 備	街区番号	建 築 物		敷地面積に対する		主要用途	高度利用地区の制限内容	備 考
		建築面積	延 面 積	敷地面積の割合	延 面 積の割合			
	1	約9,000m <sup>2</sup>	約74,000m <sup>2</sup> (約62,300m <sup>2</sup> )	約9/10	約60/10	公益施設 ホテル 店舗 住宅 駐車場	容積率の最高限度 60/10以下 容積率の最低限度 20/10以上 建ぺい率の最高限度 7/10以下 建築面積の最低限度200m <sup>2</sup> 以上 ただし、建ぺい率の最高限度は 建築基準法第53条第3項第2号に 該当する建築物にあっては、1/10、 同条第4項第1号に該当する建築 物にあっては2/10を加えた数値 とする。	駐車台数 約260台
2	約 600m <sup>2</sup>	約 4,600m <sup>2</sup> (約 4,200m <sup>2</sup> )	約9/10	約60/10	店舗 住宅 駐車場		駐車台数 約15台	
建 築 敷 地 の 備	街区番号	建築敷地面積	整 備 計 画					
	1	約10,400m <sup>2</sup>	敷地内空地を歩行者の通行の用に供するよう整備し、歩道との一体化を図り、歩行者の安全と快適性を図る。					
	2	約 700m <sup>2</sup>						
計	約11,100m <sup>2</sup>							
住宅建設の 目 標	戸 数	約60戸		1戸当たりの標準規模 約75m <sup>2</sup>		備 考		



### ●権利者数

区 分	汐 入 駅 前 地 区			汐 入 駅 前 第 2 地 区		
	事業着手時人数	うち残留	うち転出	事業着手時人数	うち残留	うち転出
土地建物所有者	1名	1名	0名	—	—	—
土地所有者	1名	1名	0名	5名	2名	3名
建物所有者	11名	2名	9名	—	—	—
借 地 権 者	18名	17名	1名	7名	5名	2名
借 家 権 者	23名	0名	23名	6名	0名	6名
計	54名	21名	33名	18名	7名	11名

### ●建物構造別現況

	汐 入 駅 前 地 区			汐 入 駅 前 第 2 地 区		
	棟	延床面積(m <sup>2</sup> )	建築面積(m <sup>2</sup> )	棟	延床面積(m <sup>2</sup> )	建築面積(m <sup>2</sup> )
非耐火	36	3,302	1,936	8	1,266	614
耐火	5	13,271	5,390	—	—	—
計	41	16,573	7,326	8	1,266	614

### ●建物用途別棟数

	汐入駅前地区	汐入駅前第2地区
専用店舗	7棟	2棟
併用店舗	13棟	6棟
専用住宅	2棟	—
その他	19棟	—
計	41棟	8棟