



2024年10月8日  
東日本旅客鉄道株式会社

## 大井町駅周辺広町地区開発（仮称）のまちづくり

～都市生活共創拠点「OIMACHI TRACKS」の形成と心豊かで質の高い暮らしの実現～

- JR 東日本は、浜松町駅から大井町駅間の東京南エリアの各駅において、駅を中心としたまちづくりを推進しており、このエリアを「広域品川圏」と位置づけ、「大井町駅周辺広町地区開発（仮称）」（以下、「本開発」という。）は、「都市生活共創拠点」としてその一翼を担います。
- 本開発は、まちづくりにおける品川区との共創に加えて、行政、企業、メーカー、地域などと都市の新たなライフ・バリューの共創を目指すことで、心豊かで質の高い暮らしが実現する都市生活共創拠点を形成するとともに、ゼロカーボンのまちづくりの実現により、地域のさらなるエリア価値向上に貢献してまいります。
- 本開発のまちの名称を「OIMACHI TRACKS（大井町トラックス）」と決定し、2026年3月のまちびらきに向け、JR 東日本グループ初のサービスレジデンス、開放的なアウトモール型商業施設など、今までにない大井町の体験価値（ライフ・バリュー）を創出します。

### 1. 「広域品川圏」のまちづくりと本開発の役割

#### （1）「広域品川圏」のまちづくり

JR 東日本は、羽田空港の国際化やリニア中央新幹線の整備による交通基盤の進化を見据え、国際交流拠点の実現を目指す「品川開発プロジェクト」を中心に、浜松町駅から大井町駅間の東京南エリアの各駅において、事業パートナーや地域の皆さまと連携しながら、駅を中心としたまちづくりを推進しています。JR 東日本は、国際都市東京の玄関口である東京南エリアを「広域品川圏」と位置づけ、各まちの交流（つなぐ）から新たな価値の共創（つくる）を促進し、東京・全国・世界に向けてひろげることで、東京のさらなる魅力と国際競争力の向上に貢献してまいります。

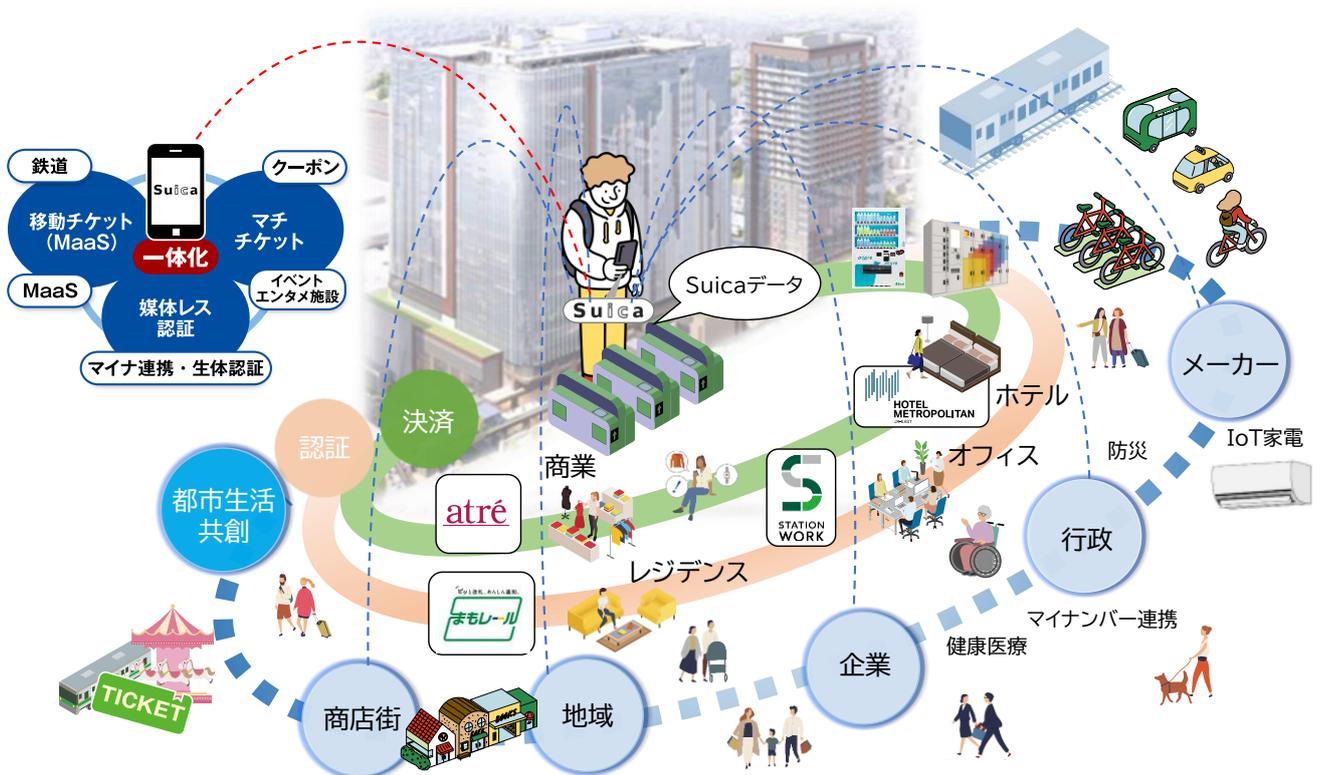


## (2) 広域品川圏の一翼を担う都市生活共創拠点「OIMACHI TRACKS」

本開発は、都市生活の新たなライフ・バリューの「共創」を通じて、心豊かで質の高い暮らしの実現を目指した都市生活共創拠点を形成し、地域のさらなるエリア価値向上に貢献してまいります。

- ① 本開発と隣接して計画される品川区新庁舎と連携した「一体的なまちづくり」や「地域防災力の向上」などにおいて品川区と共創し、地域のさらなるエリア価値向上に取り組みます。
- ② 従来の決済、認証に加えて、Suica で集まるデータを元に、行政、企業、メーカー、地域などの共創により、新たなライフ・バリューの創造を目指します。
- ③ 地元と連携したイベント開催などの地域との共創により、エリア全体の賑わいの創造に寄与します。

### 都市生活の新たなライフ・バリューを共創する「生活デバイス・Suica」の目指す姿



## (3) 「OIMACHI TRACKS」における地域防災力向上とゼロカーボンのまちづくり

### 帰宅困難者受け入れ対策

品川区と連携し、屋内に約 3,000 人の帰宅困難者受け入れスペースを確保し、72 時間滞在可能な備蓄を行います。また、発災時には約 4,600 m<sup>2</sup>の「TRACKS PARK」を広域避難場所として開放します。

### 発災時の医療連携

BUSINESS TOWER 5 階に入居が決定した「**牧田総合病院健診センター（仮称）**」と発災時における本施設内の帰宅困難者などの滞在者に対する医療連携について、具体的な検討を進める基本合意書を締結し、ともに地域の安心に向けた共創に取り組みます。

### ゼロカーボンのまちづくり

環境対策として、コージェネレーションシステム、街区内における地域熱供給（DHC）、太陽光パネルなどの導入により一般的なビルに比べて、CO<sub>2</sub> 排出量を約 50%削減します。また再生可能エネルギー証書の活用などにより、実質ゼロカーボンのまちづくりを実現します。



図1 広域避難場所となる「TRACKS PARK」のイメージ

## 2. まちの名称を「OIMACHI TRACKS（大井町トラックス）」に決定しました

大正時代の鉄道車両工場と線路（TRACKS）に始まり、地域の発展と歩みをともにしてきたこの場所が、地域や沿線、国内外からの来街者が訪れ行き交う、歩行者デッキ（通り・TRACKS）を中心に人・情報・モノ・コト・地域の新たな交流が生まれ、新たな価値が共創されることで、大井町に居住、往来するすべての人々にとって、楽曲（TRACKS）のように、心豊かな生活が実現するまちづくりを目指します。

### メインロゴ

# OIMACHI TRACKS

※「OIMACHI TRACKS」ロゴマークは商標登録出願中です

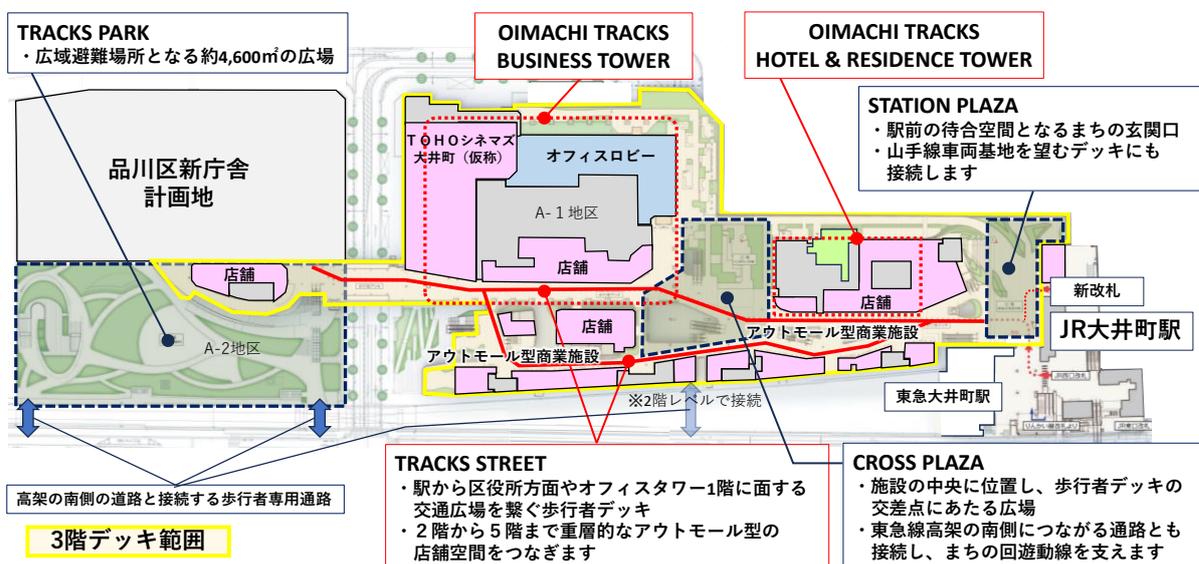


図2 施設構成図（3階デッキ平面図※一部1階を表現）

## 3. OIMACHI TRACKS を彩る施設ブランド・パートナー

JR 東日本グループ初のサービスレジデンス、開放的なアウトモール型商業空間の導入など、新しいまちづくりに取り組むとともに、OIMACHI TRACKS に展開する施設ブランド・パートナーと国内外からの新たな来街客を創出し地域経済の発展に貢献します。また地域・沿線のお客さまの生活に、新たな交流・共創を生みだし今までにない大井町の体験価値（ライフ・バリュー）を創出します。

### （1）JR 東日本グループ初のサービスレジデンス※<sup>1</sup>

#### オークウッド大井町トラックス東京

HOTEL & RESIDENCE TOWER に展開するサービスレジデンスには、シンガポールに拠点を置き、世界 40 カ国 230 都市以上でサービスレジデンス及びホテルを展開するホスピタリティオペレーター、The Ascott Limited（アスコット）（日本での運営会社：株式会社アスコットジャパン）を迎え、国内外から集まるゲストに洗練されたコンフォート空間を提供します。

※<sup>1</sup> ホテルライクなサービスを提供する長期滞在用レジデンス



図3 サービスレジデンス内観イメージ

*Oakwood*

## (2) 開放的なアウトモール型商業空間

歩行者デッキや広場空間に面して1階から5階に約80店舗が出店します。こだわりのレストランやライフスタイルショップ、心身を充たすウェルネスやエンターテインメントなど個性あふれるラインナップで賑わいを創出します。



図4 アウトモール型商業施設イメージ (3階)



図5 アウトモール型商業施設鳥瞰イメージ (4・5階)

## TOHOシネマズ 大井町 (仮称)

BUSINESS TOWERの2階から5階に配置されるシネマコンプレックスには、TOHOシネマズの入居が決定しました。最先端の設備・機器を採用し「映像」「音響」「座席」にこだわった本格的シアターは、様々な映像コンテンツの魅力余すことなく引き出し、感動的な映像体験をお届けします。

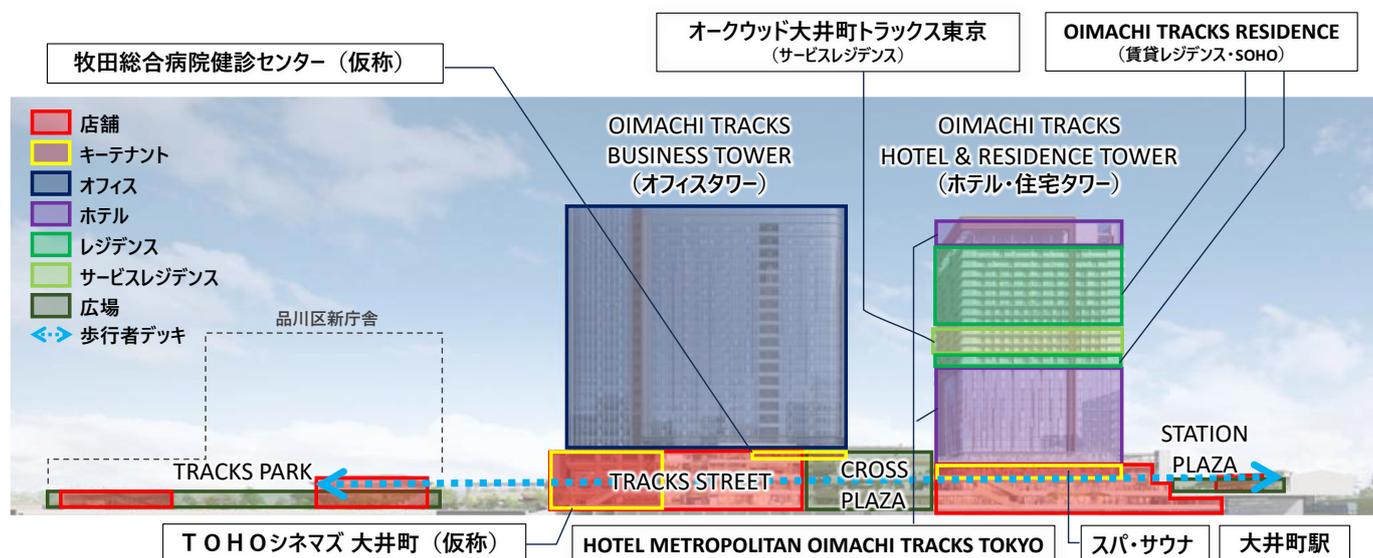


図6 施設構成図 (断面イメージ)

## 施設計画・ブランド・パートナー紹介

### 【オフィス】

高層部には都内最大級となる 1フロアあたりの貸室面積約 5,000 m<sup>2</sup> の高品質なオフィスを、低層部には地域の皆さまやオフィスワーカーの新しい働き方を支援するオフィスサポート機能を整備します。1 階には約 340 m<sup>2</sup> の多目的ホール、4 階にシェアラウンジ、5 階にカンファレンスとレンタルオフィスを備え、多様な働き方をサポートします。



図7 シェアラウンジイメージ



図8 カンファレンス・レンタルオフィスイメージ

### 【ホテル】

#### HOTEL METROPOLITAN OIMACHI TRACKS TOKYO

「やすらぎと華やぎが会える場所。」をコンセプトとするメトロポリタンホテルズが、HOTEL & RESIDENCE TOWER の 6 階から 13 階に客室、そして最上階の 26 階に夜景や隣接する車両基地の壮観な車列を一望できるルーフトップバーを備える、「まちに開かれたホテル」を展開します。ホテル内共用部では、訪れるお客さまに新たな出会いや特別な体験を提供します。

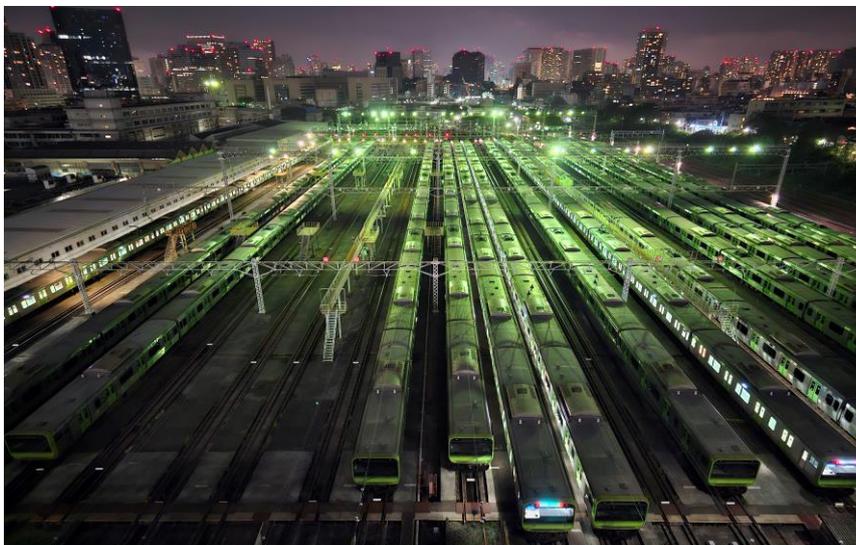


写真1 HOTEL & RESIDENCE TOWER 8階から望む北側の夜景



図9 ホテル客室イメージ



図10 ルーフトップバー内装イメージ

### 【商業】

#### スパ・サウナ

HOTEL & RESIDENCE TOWER の 4 階に出店するスパ・サウナは、サウナシラン全国 1 位を受賞した実績のある温浴施設を手掛けるオークランド観光開発株式会社の新業態です。大井町ならではの壮観なトレインビューを望みながら、ここにしかないスパ・サウナ体験をお楽しみいただけます。



図11 スパ・サウナイメージ

## 【レジデンス】

## OIMACHI TRACKS RESIDENCE（賃貸レジデンス・SOHO）

HOTEL & RESIDENCE TOWER 14 階から 25 階に展開するレジデンス（計 194 戸）のうち、14 階を SOHO<sup>※1</sup>（20 戸）、18 階から 25 階を賃貸レジデンス（174 戸）として多様なニーズに対応します。ライフステージ・ライフスタイルに合わせた選択ができるよう間取りにバリエーションを持たせるとともに、上質な日常を望む方々に選ばれる住まいを提供します。15 階から 17 階に展開するオークウッド大井町トラックス東京（78 戸）と合わせ、さまざまなニーズに応えるここにしかないレジデンスを提供します。

レジデンス全体の共用エリアには、セカンドリビングとしてお使いいただける居心地の良いラウンジを整備するほか、お住まいになる方のご要望にお応えするコンシェルジュサービスを導入し、大井町駅直結の利便性と都心を一望できる眺望を兼ね備えたプレミアムレジデンスを提供します。

※1 Small Office Home Office の略称

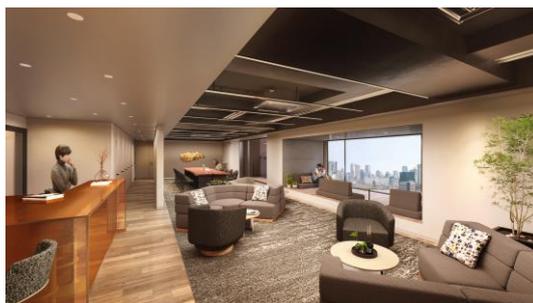


図 12 レジデンス共用ラウンジイメージ

## ＜計画概要＞

	A-1 地区	A-2 地区
事業主体	東日本旅客鉄道株式会社	
所在地	東京都品川区広町二丁目及び大井一丁目各地下内	
敷地面積	約 22,300 ㎡	約 7,100 ㎡
適用制度	土地区画整理法に基づく、土地区画整理事業 都市計画法に基づく、再開発等促進区を定める地区計画	
延床面積	約 250,000 ㎡	約 9,100 ㎡
階数	地上 26 階、地下 3 階	地上 2 階、地下 2 階
高さ	約 115m	約 16m
施設概要	オフィス：約 124,000 ㎡ 商業：約 19,700 ㎡ ホテル：285 室 レジデンス：272 戸 賃貸レジデンス 174 戸 SOHO 20 戸 サービスレジデンス 78 戸 駐車場：369 台	商業：約 1,100 ㎡ 駐車場：106 台
運営会社	オフィス：株式会社 J R 東日本ビルディング 商業：株式会社アトレ ホテル：日本ホテル株式会社 レジデンス：株式会社ジェイアール東日本都市開発	
開業予定	2026 年 3 月	

※今後の検討により変更となる可能性があります。

## 「OIMACHI TRACKS」名称・ロゴの持つストーリー

TRACKS は「通り道、線路」の意を持ち、開発敷地の由来である「車両基地・工場」や計画の基幹施設となっている「歩行者デッキ・ストリート」のイメージとともにこのまちが未来に向けて発展していく道となることを表現した言葉  
この言葉が合わせ持つ「流れ、つながり」「楽曲」の意は、この施設が多様な人々の交流、つながりを導き、さまざまなサービスや広場での活動により、多様な音が織りなされた旋律、楽曲のように、あたらしい価値や文化を生み出していく場、となることも伝えています  
建築物のデザインに施された縦のラインは大井という地名から思い起こされる水や行き交う人の流れ、鉄道・道のイメージを、線形のシャープなラインで表現しており、建築デザインにおいても TRACKS の持つ意が込められています

# OIMACHI TRACKS



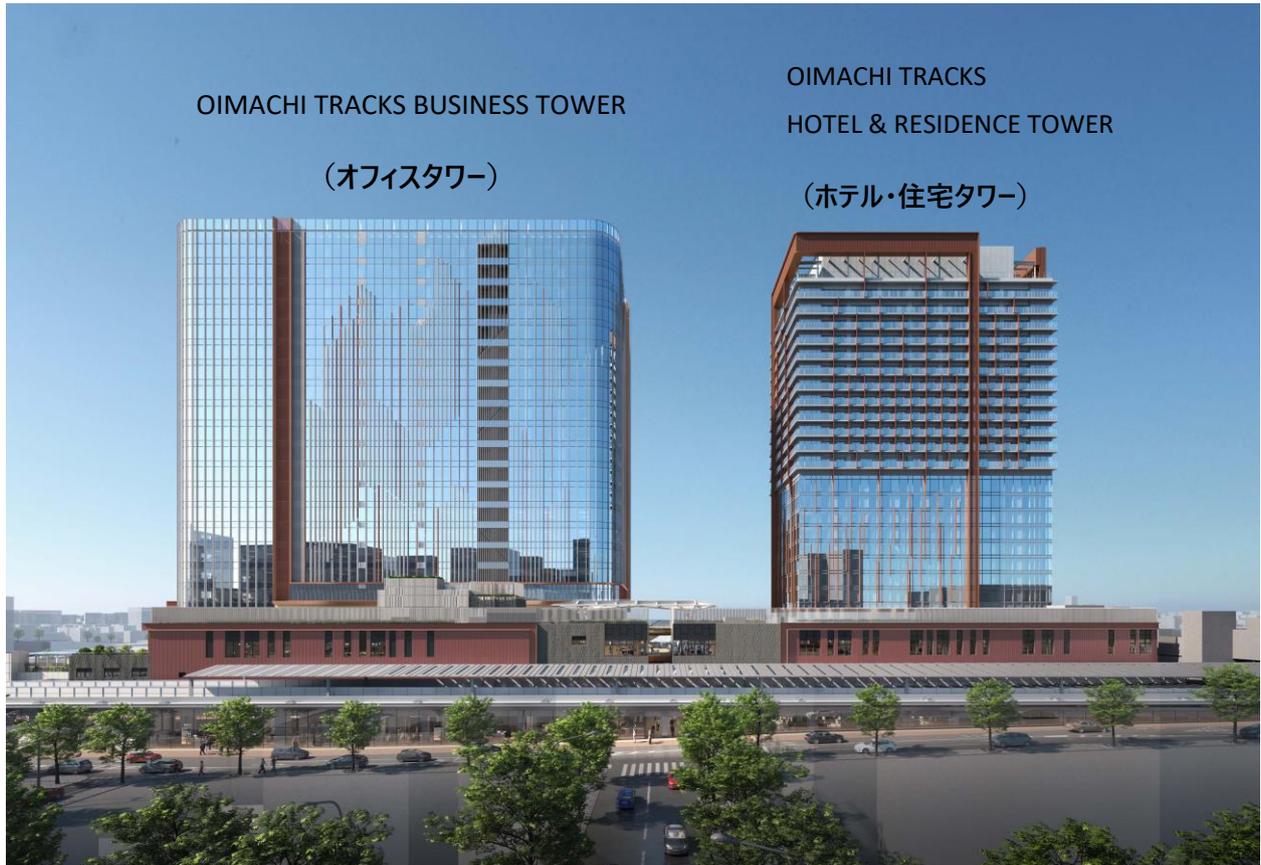
### OWEB ページの開設

「OIMACHI TRACKS」公式 HP を以下の通り開設します。

公開日 2024年10月8日 15時 URL : <https://oimachi-tracks.com>

各施設の計画イメージ

【オフィスタワー、ホテル・住宅タワー】



【駅前の広場】 STATION PLAZA (3階)



3 階



2 階



【広域避難場所となるメインの広場】 TRACKS PARK (1 階)



4・5 階



3 階



デッキ西側入り口付近 (1 階から 2 階へ)

