



街を動かす商業空間：東京2026年の新規施設と集客戦略

2026年 2月 15日

MuMe1

概要

東京の商業施設市場は、コロナ禍を経て **物理空間の価値が再評価される時代** に入った。単なる「モノを売る場所」ではなく、**体験価値・文化発信・地域との連携を通じた街全体の価値創造**が重視されている。

2026年には東京都内で6つの大型商業施設・複合施設が新規開業予定であり、**街づくりと集客を同時に強化する設計**が共通トレンドとして見られる。

東京の新規商業施設一覧と特徴

施設名	場所	開業予定	面白い点・特徴	ターゲット層
TAKANAWA GATEWAY CITY	港区・高輪ゲートウェイ駅	2026年3月	駅直結の未来型都市。商業・オフィス・ホテル・文化施設が融合。ボタニカルルーフトップや広場で体験価値を提供。街全体が集客拠点に。	ビジネス・観光客・居住者
OIMACHI TRACKS	品川区・大井町駅前	2026年3月28日	駅前再開発の複合施設。映画館・レストラン・広場を併設し、日常利用と週末体験を両立。公共空間の回遊性が高い。	ファミリー・ビジネス・地域住民
TOFROM YAESU	千代田区・東京駅八重洲口	2026年後期	超高層複合施設。商業・飲食・劇場・バスターミナルが一体。文化・体験スペースを併設し、駅前の集客ハブとして機能。	観光客・ビジネス客
YURAKUCHO PARK	千代田区・有楽町駅前	2026年度後半	有楽町ビル跡地の都市型文化・商業空間。アート・カフェ・イベントを組み合わせ、地域とカルチャーの価値創造を重視。	若年層・観光客・文化ファン

イオンモール八王子	八王子市・インターチェンジ北	2026年春	地域拠点型商業施設。商業棟＋シネマ＋オンライン物流を融合。日常生活利用と広域集客を両立。	ファミリー・地域住民
原宿駅旧駅舎跡地施設	渋谷区・原宿駅前	2026年冬	若者文化・ファッション発信地に誕生。ブランドショップ・コンセプトショップ・話題性の高い店舗が特徴。	若年層・観光客・トレンド追求層

注目の施設

OIMACHI TRACKS (大井町トラックス) | 大井町駅



引用：OIMACHI TRACKS HP

コンセプト：都市生活の“共創”拠点

大井町トラックスは「まち全体を楽しむライフスタイル拠点」として設計された、JR東日本グループによる大規模複合開発プロジェクト。

都市生活のさまざまなシーン（住む・働く・遊ぶ・憩う・集う）を一体的につなぎ、新しい日常体験を創造することを目指している。

駅直結・多目的用途・広場を含むオープンな空間デザインが特徴で、“共創 (co-creation)” をキーワードに人々が集まる都市環境づくりを進めている。

開発の概要と構成

主要ゾーン

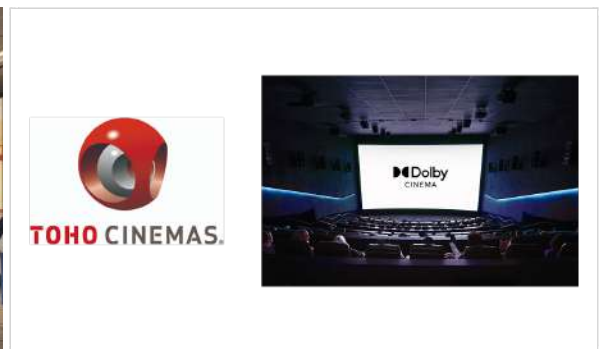
- ホテル&レジデンスタワー
ホテル、サービスアパートメント、長期滞在レジデンスを一体化。
- ビジネスタワー
オフィス機能やカンファレンススペース、ワーカールウンジを備えた働く拠点。
- 商業エリア（アウトモール型）
約 80 店舗のレストラン・カフェ・ショップが入り、多彩な体験を提供。



引用：OIMACHI TRACKS HP

エンタメ・体験施設

- シネマコンプレックス
TOHOシネマズ 大井町（8スクリーン、特殊シアターあり）
- 飲食・カフェ
多種の飲食店、フードコート「WELLSIDE TABLE」など
- ウェルネス施設
スパ・サウナ、書店ラウンジ、その他リラクゼーションスペースも計画されている。



公共性・居心地の良さ

大井町トラックスは単なる商業施設ではなく、「みんなが過ごせる街の場」を目指した以下のような空間が設けられている

📍 TRACKS PARK

広さ約 4,600㎡の大規模な広場。緑地やイベントスペースとして計画され、普段の憩いにも使えます。災害時には地域防災の広域避難スペースにも対応。

📍 CROSS PLAZA / STATION PLAZA

駅から商業・オフィス・ホテルへと人の流れをつなぐ、交流のハブとなる広場。

また ペットと一緒に楽しめる空間 や、ナイトタイムの賑わい演出 など、来訪者の日常を豊かにする仕掛けも計画されている。



他施設との差別化

・公共性の高さ

広場機能や防災機能を備えることで、地域インフラの一部としての役割を持つ。

・機能の重層性

商業・業務・宿泊・交流・防災を一体化させることで、24時間型の都市拠点を形成している。

・共創型モデル

地域と連携しながら発展する開発思想は、今後の都市再開発における新しい方向性を示している。

都市的意義

大井町は、品川・大崎エリアと羽田・臨海エリアを結ぶ交通結節点であり、住宅地と業務地が混在するエリアである。

その中心に誕生するOIMACHI TRACKSは、

- 地域住民の日常生活拠点
- 働く人々の利便性向上
- 来訪者を迎える都市の顔

として、多層的な役割を担うことが期待される。

特に、“生活を統合する駅前モデル”としての位置づけは、今後の中規模都市再開発の指標となる可能性がある。



共通トレンド分析

1. 体験価値の重視

- 屋上庭園・広場・アート空間・文化施設など、従来のショッピングだけではない体験コンテンツを配置。
- SNS映え・イベント連動・滞在時間延長が集客の鍵。

2. 街全体の集客拠点化

- 商業施設単体ではなく、駅前再開発・複合都市・地域連携を通じて街全体の価値創造を狙う。
- 「交通ハブ×文化×商業」の統合戦略が特徴。

3. 多層用途・利便性重視

- 商業・飲食・オフィス・ホテル・劇場・住宅を複合化。
- 日常利用者、観光客、ビジネス客の3軸で集客を最大化。

4. 地域密着型+広域集客の融合

- 八王子や大井町の施設では地域住民向け機能を重視。
- 高輪ゲートウェイや東京駅周辺では国内外観光客・ビジネス客を誘致。

5. デジタル×リアルの連動 (OMO)

- 一部施設ではオンライン予約・公式アプリ・デジタルサイネージ等の導入で、体験型店舗の価値を増幅。



引用：KKAA HP 設計一覧より

投資・開発戦略の視点

- 駅前・再開発エリアは長期価値が高い
→ 高輪ゲートウェイ、東京駅八重洲口は都市機能と交通利便性が融合。
- 体験価値重視のテナント選定が鍵
→ カフェ・レストラン・文化施設・テーマショップなど、滞在時間を延ばすテナントを優先。
- 地域連動型施設は地域密着型投資に最適
→ 八王子や大井町は日常利用者の安定収益＋イベント集客による価値上昇が期待できる。
- インバウンド・国内観光客対応も重要
→ 東京駅・原宿・有楽町エリアは外国人観光客も視野に入れた施設設計。

結論

2026年、東京の商業開発は明確にステージを変える。

TAKANAWA GATEWAY CITY
OIMACHI TRACKS
TOFROM YAESU等

これらに共通するのは、
“施設をつくる”のではなく、人の流れを設計するという思想である。

売上最大化の時代は終わり、これから問われるのは、

- どれだけ滞在時間を生み出せるか
- どれだけ再訪の理由をつくれるか
- どれだけ街全体を循環させられるか

つまり、収益モデルから都市モデルへの転換がキーとなる。

広場、文化、緑地、防災機能——

公共性を内包した空間は、短期収益を超え、長期的な資産価値と都市ブランドを形成する。
2026年は分岐点だ。「テナントを埋める企業」と「都市を編集する企業」に分かれる。

商業施設はもはや箱ではない。都市の未来を駆動する経営装置である。

参考資料：

oimachi tracks HP

<https://www.oimachi-tracks.com/>

原宿駅旧駅舎跡地開発の工事着手について

https://www.jreast.co.jp/press/2024/tokyo/20240423_to02.pdf

shopcounter magazine

<https://shopcounter.jp/magazine/area-guide/new-commercial-facilities-in-tokyo>

東京建物 TOFROM TOYOSU HP

<https://office.tatemono.com/yaesupj/>

八王子ジャーニー

<https://8dabe.com/2025/06/18/hachioji-ic/>

三菱地所 HP

https://www.mec.co.jp/news/detail/2025/07/28_mec250728_yurakucho_park

株式会社JR東日本建設設計

<https://www.jred.co.jp/projects/p009.html>