



Feature 01

盛土部の高架化で空間を創出し実現した エキナカグルメスポット

EATo LUMINE（新宿駅中央エキナカ開発）

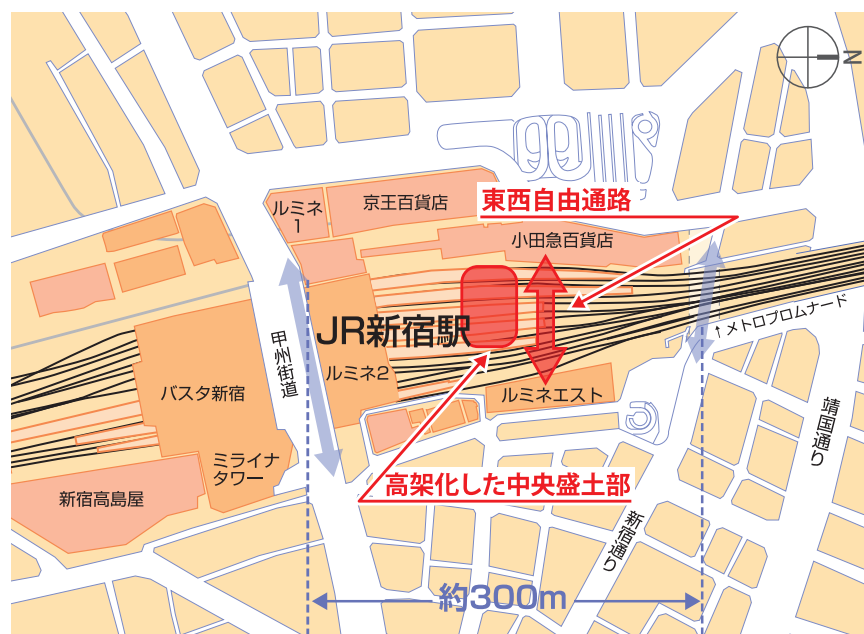
天井は原則スケルトン（厨房部分などを除く）とし、
開放的な空間を実現



西改札から見たEATo LUMINEのファサード



エキナカの特徴で、気軽にタイムパフォーマンスよく、トレンドグルメが楽しめる



JR新宿駅改札内に新商業施設誕生

2024年4月17日、新宿駅構内（地下1階西改札方）に「EATo LUMINE（イトルミネ）」が誕生した。コンセプトは「EAToでイトキ、イトキメキ。」。トレンド感の高いグルメをタイムパフォーマンスよく提供する、エキナカならではの新しいグルメスポットだ。開業以来、多くの利用客でにぎわいを見せているこのエリアは、当初は盛土部だった場所である。

新宿駅は長い間、300mの広範囲にわたって東西に自由に往来できないという課題を抱えていた。そこで2012年に着手したのが東西自由通路の建設だ（2020年7月供用開始。本誌vol.30掲載）。それに並行して、新宿駅地下改札内の中央盛土部を高架化し、高架下空間を商業施設化する本計画もスタート

した。そして約12年の工事期間を経て、地下コンコースの回遊性を高める南北をつなぐ通路と、それに隣接するエキナカ商業施設「EATo LUMINE」が誕生。ただのホーム下の盛土であった場所が、グランドターミナルにふさわしいトレンド発信地に生まれ変わったのである。

貸床面積の最大化と運営管理向上の工夫

計画当初の想定は独立した「点」の店舗群だったが、多くの人が行き交う新宿駅の中に新たににぎわいの場を創出することを目指し、回遊導線を内包した「面」的なエキナカ店舗へ計画を変更。ターミナル防災による避難検証を見直して防災評定を再取得し、ダクトスペースや設備計画などを見直すこと

で設備室のコンパクト化に努めて、貸床面積の最大化を成し遂げた。さらにスケルトン天井が開放的な空間形成に一役買っている。

そうして誕生した「EATo LUMINE」には、東京初、ルミネ発、ここでしか買えない、行列店といった集客率の高いショップがそろっている。その誘致に優位性を持たせている要因の一つが、C工事（テナント区分）の負荷軽減だ。一般的にはテナント負担となる工事項目をA2工事（店舗運営会社区分）として、店舗運営会社の財産にすることによりC工事を最小化し、テナントの出店コストを大幅に抑えた。さらに店舗入れ替えの際も短時間の最小工事で済むため、隣接店への影響も少なく、店舗運営会社のメリットも大きい。

天井高の最大化に向けての工夫

本計画の天井と床の高さは、天井は軌道から、床は既存コンコースからと決まっていた。そのため、階高の制約が厳しい条件下で、いかに空間を有効活用して、ゆとりと快適性を持った空間をつくれるかが大きなテーマの一つだった。

そこで注目したのがエスカレーターピットである。店舗階の床スラブをエスカレーターピット同様に1.1m下げ、床下にダクトや配管・配線を効率的に通す計画とした。さらに地下1階の設備室を小分けに配置することで全体横展開ダクト量を削減した。その結果、天井を通す配管設備などが最小限となり、高い天井高と開放感をもつスケルトン天井が実現したのである。



人の行き交う新宿駅構内



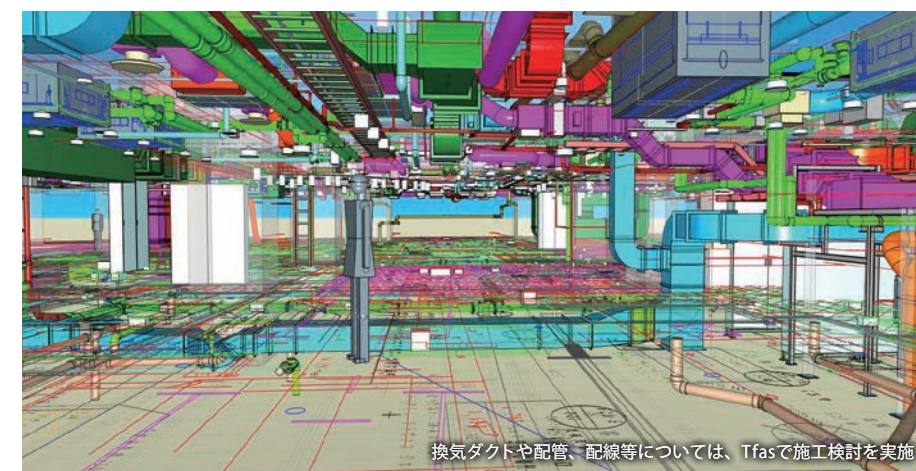
中央通路に面する店舗



気軽に立ち寄れ、トレンド感のあるグルメが手に入る



土木躯体の状態



換気ダクトや配管、配線等については、Tfasで施工検討を実施

企画から計画・設計まで社内連携で進行

限られた空間の中にエキナカ商業施設をつくるには、工事区分、工程、各クライアントの要望、行政対応などを全体的に把握した上で、各所と連携しながら総合的な対応・調整を行うことが欠かせない。

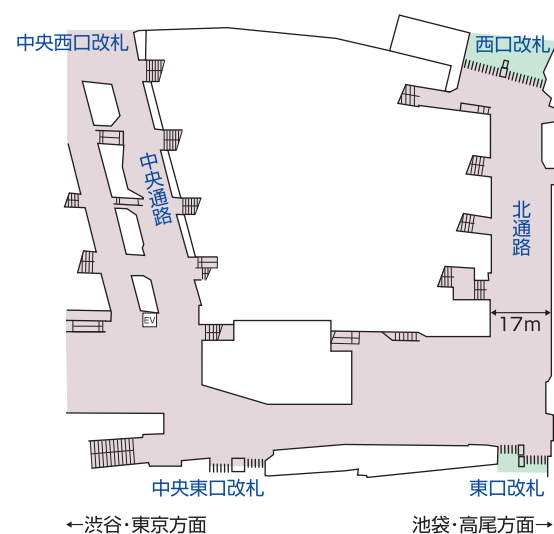
さらに本計画は工事が長期間に及ぶことから初期の段階でA2を含めた全ての詳細が決定するものではないため、基本設計ではある程度の計画を想定した仮設計を行い、その後A2工事工程の段階でのクライアントの意向をA0・A1工事に反映する必要があった。そのため、工事区分間の調整に柔軟に対応できる体制づくりが必須であった。

そうした状況下でスムーズにプロジェクトを進行するため、当社が店舗運営会社からA2の検討・調整に関する作業を委託され

ることになった。これにより各工事区分間において社内での密接な連携が可能となり、クライアントからの変更要望に素早い対応がとれ、予定工期で竣工することができた。また、当初、鉄筋コンクリートスラブの二重床とするA1工事の計画を、乾式床(鋼製床)に変更することで、A2工事として対応

可能となった。全体最適の観点から、A1・A2工事を調整することにより、大幅な工程の圧縮やコストダウンを行った。A1・A2工事のそれぞれの設計者が、お互いの業務区分を超えて緊密に連携し、創意工夫を行うことにより実現が可能となったプロジェクトであった。

工事着手前(2012年)

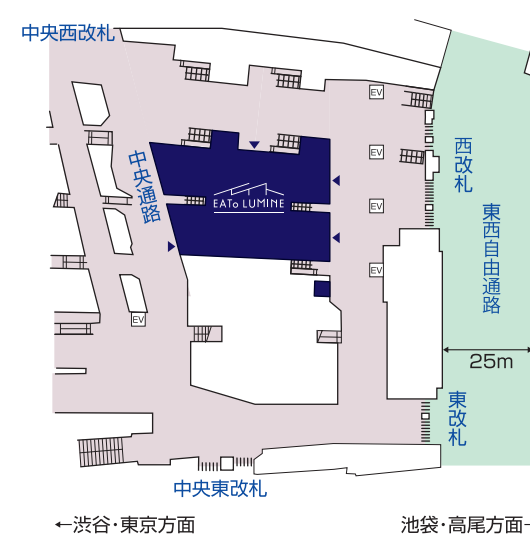


ラチ外通路 ラチ内
コンコース通路

東西自由通路供用開始時(2020年)



EATo LUMINE開業時(2024年)



EATo LUMINE (新宿駅中央エキナカ開発)

所在地 東京都新宿区

A0・A1	用途	駅舎、店舗	A2	用途	店舗
建築主	東日本旅客鉄道		建築主	ルミネ	
施工	新宿駅中央盛土部改良共同企業体		施工	鉄建建設	
敷地面積	25,301.85㎡			(コストオン：新日本空調)・	
建築面積	14,710.88㎡			日本電設工業	
延べ面積	11,868.65㎡		外装デザイン	パスティスデザイン	
	(今回建築確認申請部分／東西を含む)		売場面積	約950㎡	
階数	地上1階、地下2階		階数	地下1階	
構造	RC造(土木工作物内)		構造	RC造(一部S造)	
開業	2024年4月		開業	2024年4月	
〈担当〉			〈担当〉		
統括	堀越秀治		統括	松田丈治	
建築	後藤牧子		建築担当	曾部寛子、高橋亨	
構造	笹原健嗣		設備	久保恒介、奥水充	
設備	池末信一郎		電気	吉川淳	
*給排水・衛生・消火(機械・電気設備は別途)					
サイン	六百田真				
工事監理	内田直尚、田中公敏				

PROJECTS EATo LUMINE (新宿駅中央エキナカ開発)

当社HPでも同物件のご紹介をしております。ぜひ、ご覧ください。

