試 案

試案作製：鈴木浩二 総合プロデューサー
顧問：石原信雄 元官房副長官
Mar. 2015

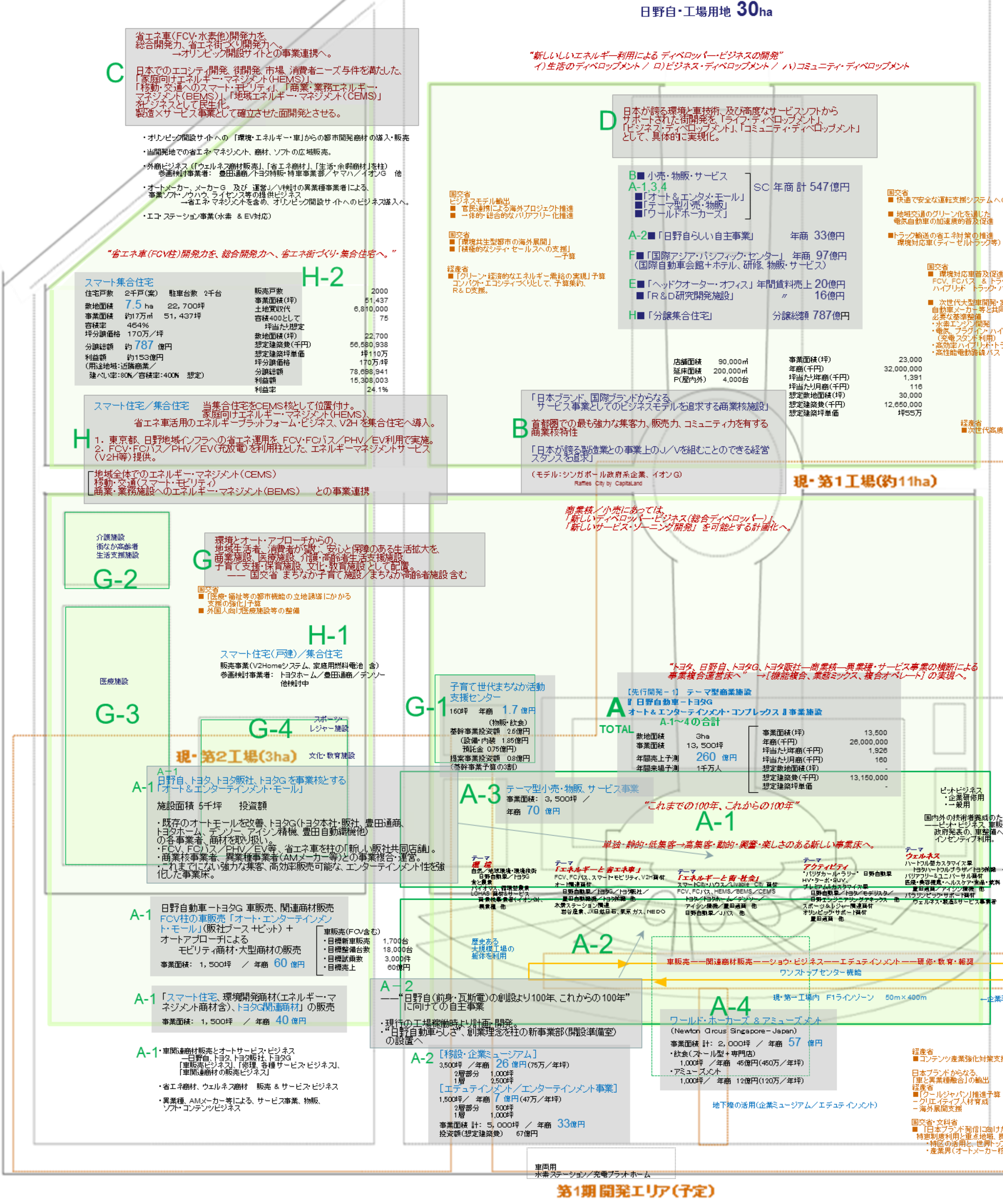
［ 実践的な国家プロジェクトとなるシナリオ（試案）――実戦力ある民間戦略と、国政・行政（東京都）戦

東北での「自動車新産業特区」構想⇒『日本の産業構造転換に伴う製造業用地（東京都内）へ移

（対象地：トヨタG／日野自動車本

――“これまでの100年、これからの100年”への挑戦――

政府「第三の矢プロジェクト」として検討



日野自・工場用地 30ha

C

省エネ車（FCV・水素他）開発力を、
総合開発力、省エネ街づくり開発力へ。
→オリンピック開設サイトとの事業連携へ。

日本でのエコシティ開発、街開発、市場、消費者ニーズ与件を満たした、
「家庭向けエネルギー・マネジメント（HEMS）」、
「移動・交通へのスマート・モビリティ」、「商業・業務エネルギー・マネジメント（BEMS）」、「地域エネルギー・マネジメント（CEMS）」
をビジネスとして民生化。
製造×サービス事業として確立させた面開発とさせる。

- オリンピック開設サイトへの「環境・エネルギー・車」からの都市開発商材の導入・販売
- 当開発地での省エネ・マネジメント、商材、ソフトの広域販売。
- 外商ビジネス（「ウェルネス商材販売」、「省エネ商材」、「生活・余暇商材」を柱）
  参画検討事業者：豊田通商／トヨタ特販・特車事業部／ヤマハ／イオンG 他
- オートメーカー、メーカーG 及び 運営J／V検討の異業種事業者による、
  事業ソフト・ノウハウ、ライセンス等の提供ビジネス
  →省エネ・マネジメントを含め、オリンピック開設サイトへのビジネス導入へ。
- エコ・ステーション事業（水素 & EV対応）

“省エネ車（FCV柱）開発力を、総合開発力へ、省エネ街づくり・集合住宅へ。”

H-2

スマート集合住宅

住宅戸数 2千戸（案） 駐車台数 2千台
敷地面積 7.5 ha 22，700坪
事業面積 約17万㎡ 51，437坪
容積率 464%
坪分譲価格 170万／坪
分譲総額 約 787 億円
利益額 約153億円
（用途地域：近隣商業／
建ぺい率：80%／容積率：400% 想定）

販売戸数	2000
事業面積（坪）	51,437
土地買収代	6,810,000
容積400として坪当たり想定	75
敷地面積（坪）	22,700
想定建築費（千円）	56,580,938
想定建築坪単価	坪110万
坪分譲価格	170万/坪
分譲総額	78,698,941
利益額	15,308,003
利益率	24.1%

H

スマート住宅／集合住宅 当集合住宅をCEMS核として位置付け。
家庭向けエネルギー・マネジメント（HEMS）、
省エネ車活用のエネルギープラットフォーム・ビジネス、V2H を集合住宅へ導入。

1. 東京都、日野地域インフラへの省エネ運用を、FCV・FCバス／PHV／EV利用で実施。
2. FCV・FCバス／PHV／EV（充放電）を利用柱とした、エネルギーマネジメントサービス（V2H等）提供。

［地域全体でのエネルギー・マネジメント（CEMS）
移動・交通（スマート・モビリティ）
商業・業務施設へのエネルギー・マネジメント（BEMS） との事業連携

“新しいしいエネルギー利用による ディベロッパー・ビジネスの開発”
イ）生活のディベロップメント／ ロ）ビジネス・ディベロップメント／ ハ）コミュニティ・ディベロップメント

D

日本が誇る環境と車技術、及び高度なサービスソフトからサポートされた街開発を、「ライフ・ディベロップメント」、「ビジネス・ディベロップメント」、「コミュニティ・ディベロップメント」として、具体的に実現化。

国交省
ビジネスモデル輸出
■ 官民連携による海外プロジェクト推進
■ 一体的・総合的なバリアフリー化推進

国交省
■「環境共生型都市の海外展開」
■「積極的なシティ・セールスへの支援」
―予算

経産省
■「クリーン・経済的なエネルギー需給の実現」予算
コンパクト・エコシティづくりとして、予算集約、
R& D支援。

B■ 小売・物販・サービス
A-1,3,4
■「オート＆エンタメ・モール」
■「テーマ型小売・物販」
■「ワールドホーカーズ」
］SC 年商 計 547億円

A-2■「日野自らしい自主事業」 年商 33億円

F■「国際アジア・パシフィック・センター」 年商 97億円
（国際自動車会館＋ホテル、研修、物販・サービス）

E■「ヘッドクオーター・オフィス」 年間賃料売上 20億円
■「R＆D研究開発施設」 〃 16億円

H■「分譲集合住宅」 分譲総額 787億円

国交省
■ 快適で安全な運転支援システムへの

■ 地域交通のグリーン化を通じた
電気自動車の加速度的普及促進

■トラック輸送の省エネ対策の推進
環境対応車（ディーゼルトラック等）

国交省
■ 環境対応車普及促進
FCV、FCバス & トラ
ハイブリッド トラック・バ

■ 次世代大型車開発・
自動車メーカー等と共同
必要な基準整備
・水素エンジン開発
・電気、プラグイン・ハイ
（充電スタンド利用）
・高効率ハイブリッド・トラ
・高性能電動路線バス

店舗面積	90,000㎡
延床面積	200,000㎡
P(屋内外)	4,000台

事業面積（坪）	23,000
年商（千円）	32,000,000
坪当たり年商（千円）	1,391
坪当たり月商（千円）	116
想定敷地面積（坪）	30,000
想定建築費（千円）	12,650,000
想定建築坪単価	坪55万

経産省
■次世代高度

B

「日本ブランド、国際ブランドからなる、
サービス事業としてのビジネスモデルを追求する商業核施設」

首都圏での最も強力な集客力、販売力、コミュニティ力を有する商業核特性

「日本が誇る製造業との事業上のJ／Vを組むことのできる経営スタンスを追求」

（モデル：シンガポール政府系企業、イオンG）
Raffles City by CapitaLand

現・第1工場（約11ha）

商業核／小売にあっては、
「新しいディベロッパー・ビジネス（総合ディベロッパー）」、
「新しいサービス・ゾーニング開発」を可能とする計画化へ。

G-2

介護施設
街なか高齢者
生活支援施設

G

環境とオート・アプローチからの、
地域生活者、消費者が望む、安心と保障のある生活拡大を、
商業施設、医療施設、介護・高齢者生活支援施設、
子育て支援・保育施設、文化・教育施設として配置。
―― 国交省 まちなか子育て施設／まちなか高齢者施設 含む

国交省
■「医療・福祉等の都市機能の立地誘導にかかる支援の強化」予算
■ 外国人向け医療施設等の整備

H-1

スマート住宅（戸建）／集合住宅
販売事業（V2Homeシステム、家庭用燃料電池 含）
参画検討事業者：トヨタホーム／豊田通商／デンソー
他検討中

G-3

医療施設

G-4

スポーツ・
レジャー施設
文化・教育施設

現・第2工場（3ha）

G-1

子育て世代まちなか活動支援センター
160坪 年商 1.7 億円
（物販・飲食）
基幹事業投資額 2.6億円
（設備・内装 1.85億円
預託金 0.75億円）
提案事業投資額 0.8億円
（基幹事業予算の3割）

“トヨタ、日野自、トヨタG、トヨタ販社―商業核―異業種・サービス事業の横断による事業複合運営床へ” →［機能複合、業態ミックス、複合オペレート］の実現へ。

A TOTAL

【先行開発－1】 テーマ型商業施設
『日野自動車－トヨタG
オート＆エンターテインメント・コンプレックス』事業施設
A-1～4の合計

敷地面積 3ha
事業面積 13，500坪
年間売上予測 260 億円
年間来場予測 1千万人

事業面積（坪）	13,500
年商（千円）	26,000,000
坪当たり年商（千円）	1,926
坪当たり月商（千円）	160
想定敷地面積（坪）	-
想定建築費（千円）	13,150,000
想定建築坪単価	-

A-1

A－1
日野自、トヨタ、トヨタ販社、トヨタG を事業核とする
「オート＆エンターテインメント・モール」

施設面積 5千坪 投資額

- 既存のオートモールを改善、トヨタG（トヨタ本社・販社、豊田通商、トヨタホーム、デンソー、アイシン精機、豊田自動織機他）の各事業者、商材を取り扱い。
- FCV、FCバス／PHV／EV等、省エネ車を柱の「新しい販社共同店舗」。
- 商業核事業者、異業種事業者（AMメーカー等）との事業複合・運営。
- これまでにない強力な集客、高効率販売可能な、エンターテインメント性を強化した事業床。

A-3

テーマ型小売・物販、サービス事業
事業面積：3，500坪 ／
年商 70 億円

“これまでの100年、これからの100年”

A-1

単独・静的・低集客→高集客・動的・興奮・楽しさのある新しい事業床へ。

ピットビジネス
・企業研修用
・一般用

国内外の技術者養成のた
――ピット・ビジネス、車販
政府発表の、車整備へ
インセンティブ利用。

テーマ
環 境
自然／地球環境・環境技術
日野自動車／トヨタG
食と農業
バイオマス、循環型農業
LOHAS 商材&サービス
商業核事業者（イオンG）、
異業種 他

テーマ
「エネルギーと省エネ車」
FCV、FCバス、スマート・モビリティ、V2H商材
オート関連商材
日野自動車／トヨタG／トヨタ販社／
豊田自動織機／トヨタ紡織 他
水素ステーション関連
岩谷産業、JX日鉱日石、東京ガス、NEDO

テーマ
「エネルギーと街・社会」
スマートCity・ハウス／Livable City 商材
FCV、FCバス、HEMS／BEMS／CEMS
トヨタ／トヨタホーム／デンソー／
アイシン精機／豊田通商 他
日野自動車／Jバス 他

テーマ
アクティビティ
“パリダカール・ラリー” 日野自動車
HV・ターボ・SUV、
プレミアム&カスタマイズ車
日野自動車／トヨタ／モデリスタ／
日野エンジニアリングアネックス 他
スポーツ＆レジャー関連商材
オリンピック・サポート商材
豊田通商 他

テーマ
ウェルネス
ハートフル型カスタマイズ車
トヨタハートフルプラザ／トヨタ紡織
バリアフリー＆ユニバーサル商材
医療・美容健康・ヘルスケア・食品・飲料
豊田通商／アイシン精機 他
パラリンピック・サポート商材
ウェルネス・製造＆サービス事業者

A-1

日野自動車－トヨタG 車販売、関連商材販売
FCV柱の車販売「オート・エンターテインメント・モール」（販社ブース＋ピット）＋
オートアプローチによる
モビリティ商材・大型商材の販売
事業面積：1，500坪 ／ 年商 60 億円

車販売（FCV含む）
・目標新車販売 1,700台
・目標整備台数 18,000台
・目標試乗数 3,000件
・目標売上 60億円

A-1

「スマート住宅、環境開発商材（エネルギー・マネジメント商材含）、トヨタG関連商材」の販売
事業面積：1，500坪 ／ 年商 40 億円

A-1

- 車関連商材販売とオートサービス・ビジネス
  ―日野自、トヨタ、トヨタ販社、トヨタG
  「車販売ビジネス」、「修理、各種サービス・ビジネス」、
  「車関連商材の販売ビジネス」
- 省エネ商材、ウェルネス商材 販売 & サービス・ビジネス
- 異業種、AMメーカー等による、サービス事業、物販、ソフト・コンテンツビジネス

A-2

歴史ある
大規模工場の
躯体を利用

車販売――関連商材販売――ショウ・ビジネス――エデュテインメント――研修・教育・報奨
ワンストップセンター機能

A－2
――“日野自（前身・瓦斯電）の創設より100年、これからの100年”
に向けての自主事業

- 現行の工場稼働時より計画・開発。
- “日野自動車らしさ”、創業理念を柱の新事業部（開設準備室）の設置へ

A-2

［移設・企業ミュージアム］
3,500坪 ／年商 26 億円（75万／年坪）
2層部分 1,000坪
1層 2,500坪
［エデュテインメント／エンターテインメント事業］
1,500坪／ 年商 7 億円（47万／年坪）
2層部分 500坪
1層 1,000坪
事業面積 計：5，000坪 ／ 年商 33億円
投資額（想定建築費） 67億円

現・第一工場内 F1ラインゾーン 50m×400m

←企業

A-4

ワールド・ホーカーズ & アミューズメント
（Newton Circus Singapore－Japan）
事業面積 計：2，000坪 ／ 年商 57 億円
・飲食（ストール型＋専門店）
1,000坪 ／年商 45億円（450万／年坪）
・アミューズメント
1,000坪／ 年商 12億円（120万／年坪）

地下壕の活用（企業ミュージアム／エデュテインメント）

経産省
■ コンテンツ産業強化対策支

日本ブランドからなる、
「車と異業種融合」の輸出
経産省
■「クールジャパン」推進予算
－クリエイティブ人材育成
－海外展開支援

国交省・文科省
■ 「日本ブランド発信に向けた
特恵制度利用と重点地域、
・特区の活用と、世界トップ
・産業界（オートメーカー

車両用
水素ステーション／充電プラットホーム

第1期 開発エリア（予定）

邸) 戦略の複合をテーマ]

へ移行のアフターケア検討』
動車本社工場跡地)

て検討

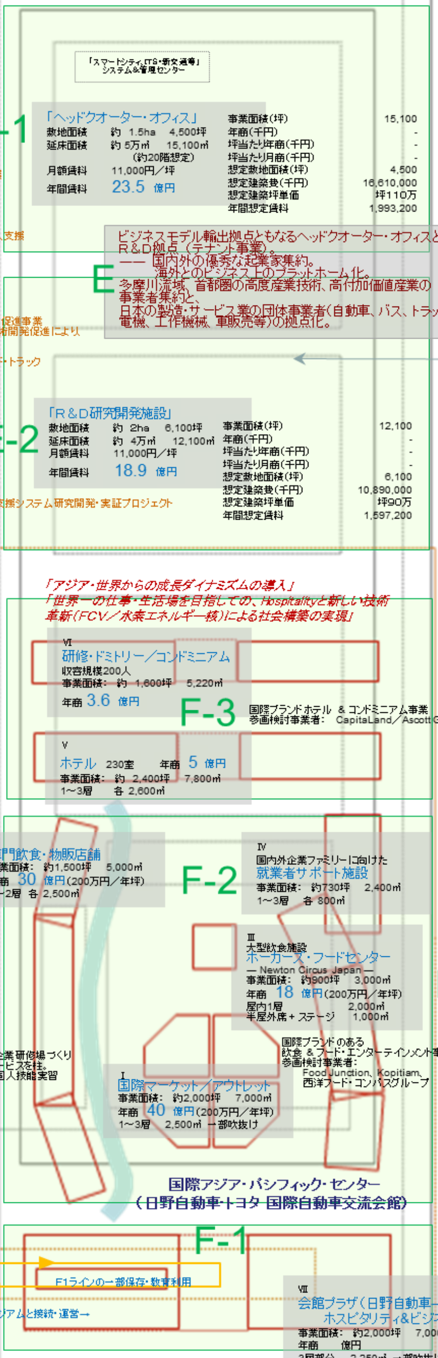
取扱注意

試案作製: 鈴木浩二 総合プロデューサー
顧問: 石原信雄 元官房副長官
Mar. 2015

中央道・石川パーキングとの
道路接続(国交省と進行中)
▼

日野自・本社用地 13ha

国交省
■ 社会資本整備総合交付金 内
ICアクセス道路等の整備　新規スマートIC
歩行空間のユニバーサルデザイン推進
ITS技術利用の道路整備支援
スマート・インターチェンジの整備に対する財政支援
(高速道路機構法)
■「公道走行を可能とする超小型モビリティの認定」制度



「スマートシティ、ITS・新交通等」
システム&管理センター

E-1

「ヘッドクオーター・オフィス」
敷地面積　約 1.5ha　4,500坪
延床面積　約 5万㎡　15,100㎡
(約20階想定)
月額賃料　11,000円/坪
年間賃料　23.5 億円

事業面積(坪)	15,100
年商(千円)	-
坪当たり年商(千円)	-
坪当たり月商(千円)	-
想定敷地面積(坪)	4,500
想定建築費(千円)	16,610,000
想定建築坪単価	坪110万
年間想定賃料	1,993,200

E

ビジネスモデル輸出拠点ともなるヘッドクオーター・オフィスとR&D拠点 (テナント事業)。
—— 国内外の優秀な起業家集約。
海外とのビジネス上のプラットホーム化。
多摩川流域、首都圏の高度産業技術、高付加価値産業の事業者集約と、
日本の製造・サービス業の団体事業者(自動車、バス、トラック、電機、工作機械、車販売等)の拠点化。

E-2

「R&D研究開発施設」
敷地面積　約 2ha　6,100坪
延床面積　約 4万㎡　12,100㎡
月額賃料　11,000円/坪
年間賃料　18.9 億円

事業面積(坪)	12,100
年商(千円)	-
坪当たり年商(千円)	-
坪当たり月商(千円)	-
想定敷地面積(坪)	6,100
想定建築費(千円)	10,890,000
想定建築坪単価	坪90万
年間想定賃料	1,597,200

ステムへの支援
通した
及促進
の推進
ラック等)の導入支援
普及促進対策
& トラック
トラック・バス
車開発・実用化促進事業
ー等と共同の技術開発促進により
備
開発
イン・ハイブリッド・トラック
利用)
リッド・トラック
路線バス
省
世代高度運転支援システム研究開発・実証プロジェクト

「アジア・世界からの成長ダイナミズムの導入」
「世界一の仕事・生活場を目指しての、Hospitalityと新しい技術革新(FCV/水素エネルギー核)による社会構築の実現」

VI
研修・ドミトリー/コンドミニアム
収容規模200人
事業面積: 約 1,600坪　5,220㎡
年商 3.6 億円

F-3

国際ブランドホテル & コンドミニアム事業
参画検討事業者: CapitaLand/Ascott Group

V
ホテル　230室　年商 5 億円
事業面積: 約 2,400坪　7,800㎡
1~3層　各 2,600㎡

II
専門飲食・物販店舗
事業面積: 約1,500坪　5,000㎡
年商 30 億円(200万円/年坪)
1~2層 各 2,500㎡

F-2

IV
国内外企業ファミリーに向けた
就業者サポート施設
事業面積: 約730坪　2,400㎡
1~3層　各 800㎡

III
大型飲食施設
ホーカーズ・フードセンター
— Newton Circus Japan —
事業面積: 約900坪　3,000㎡
年商 18 億円(200万円/年坪)
屋内1層　2,000㎡
半屋外席 + ステージ　1,000㎡

国際ブランドのある
飲食 & フード・エンターテインメント事業
参画検討事業者:
Food Junction、Kopitiam、
西洋フード・コンパスグループ　他

I
国際マーケット/アウトレット
事業面積: 約2,000坪　7,000㎡
年商 40 億円(200万円/年坪)
1~3層　2,500㎡ →一部吹抜け

ス
用
養成のための企業研修場づくり
ス、車販売サービスを柱。
車整備への外国人技能実習
利用。
ヨタ紡織　他
材
品・飲料
他
ス事業者

国際アジア・パシフィック・センター
(日野自動車-トヨタ 国際自動車交流会館)

F-1

F1ラインの一部保存・教育利用

←企業ミュージアムと接続・運営→

VII
会館プラザ(日野自動車—国際自動車交流会館)
ホスピタリティ&ビジネスサービスセンター
事業面積: 約2,000坪　7,000㎡
年商　億円
3層部分　2,250㎡ →一部吹抜け
2層　2,250㎡ 〃
1層　2,500㎡

- ・コンベンション(バンケット含む) & 研修施設　500坪
- ・オフィス　(テナント事業)　1,000坪
- ・ホスピタリティ& ビジネスサービスセンター
- ・訪日就業者のための生活ビジネス支援施設
- ・公共サービス施設(東京都　他)

事業者対象:
「日本自動車工業会」、「日本バス協会」、「全日本トラック協会」、
「日本電機工業会」、「日本工作機械工業会/日本機械工業連合会」、
「日本自動車車体工業会」(大型・特殊車)、「日本自動車販売協会連合会」、
東京都　等

計画上の特性:

● 「国際標準化を進める製造業、サービス業の事業者」を対象のオフィス、R& D拠点。(トヨタによる 水素車FCV関連の特許開放 を基軸)

事業対象団体(帰属企業含む):
「日本自動車工業会」、「日本バス協会」、「全日本トラック協会」、
「日本電機工業会」、「日本工作機械工業会/日本機械工業連合会」、
「日本自動車車体工業会」(大型・特殊車)、「日本自動車販売協会連合会」、
東京都　等

● FCV、FCバス開発の研究開発現場。

● 日野自動車の創業理念—省エネ車開発力を総合開発力に向かわせての民生商材への研究開発現場。

●「日野自動車 関連企業各社の、都内ヘッドクオーター オフィス機能の集約場」。
武部鉄工所/オチアイネクサス/ソーシン/福島製鋼/トランテックス/
理研鋳造/三五関東/国産機械/清水工業/岡本物流　他

●「多摩川流域(日野市、府中、調布、立川、国立、町田、八王子　他)を含む、高度技術産業、高付加価値産業として立地の事業者拠点」 テナント事業。

●「アセアン・アジア エリアにおける製造・サービス事業者の国内のオフィス、R& D拠点」テナント事業。
——海外事業者の誘導・集約に向け、アセアンにて先行する商業核(イオンG、シンガポール政府系企業 CapitaLand 他)との事業連携。

国交省
■「日本ブランド発信に向けた政府取り組みと事業化」
次世代自動車(EV、PHV、CDV等の需要創出)に向け拠点化。
■ 自動車の技術基準の国際標準化等の推進
内閣府
■「科学技術イノベーション創出」予算

経産省
■「ものづくり指導者養成支援事業補助金」

国交省
■優秀な外国人学生獲得のための重点地域選定
—拠点整備、宿舎整備等
■経済連携促進のための産業高度化推進事業
—専門家派遣、研修生受け入れ事業

国交省
■「国際的なビジネス・生活拠点における業務継続、機能の向上」 予算
■ 国際会議用設備の整備

経産省
■ 「国際即戦力育成への政策・予算支援」
海外事業者、起業家の導入と投資集約。
環境と車切り口の企業と人材集約に向けたインセンティブと予算獲得。
・インターンシップ公募・選定
・日本が誇る企業(オートメーカー核)の人材の育成と グローバル化の推進
・国内外人材の活用と、企業の海外展開支援
・外国人留学生への各種サポート(就職あっせん含む)

F

【先行開発ー2】
トヨタG・日野自動車の国内外企業ファミリーに向けた
就業、教育、研修、報奨サポート拠点
仮称:トヨタG「国際アジア・パシフィック・センター」

敷地面積　4ha
事業面積　11,300坪　37,420㎡
年間売上予測　約 97 億円

事業面積(坪)	11,130
年商(千円)	9,660,000
坪当たり年商(千円)	868
坪当たり月商(千円)	72
想定敷地面積(坪)	-
想定建築費(千円)	9,967,500
想定建築坪単価	坪90万

事業者: トヨタ、日野自動車、トヨタG、Capitaland、イオンG

・国内外の優秀な起業家、技術者を集約。
海外(特にアセアン)とのビジネス上のダイナミズムをつくり出すことのできる、国際的なビジネス・生活拠点。

・オリンピック事業との双方向ビジネスに向け、
現行の工場稼働時より計画・開発。

と対策支援事業
輸出
推進予算
育成
信に向けた 政府取り組みと事業化」
点地域、拠点整備
世界トップレベルのビジネス環境と人材育成のできる街機能
メーカー核)と共同したオーダーメイド型プログラムの開発・実施

国交省
■ 「国際展開戦略」
地域ごとの戦略的かつ重点的な市場開拓。
インフラ輸出・資源確保。
ビジネスモデル輸出。 →中国、ASEAN核

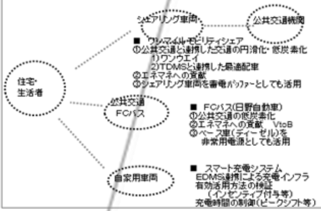
経産省
■新産業集積創出 基盤構築支援事業
■新興国市場 開拓事業

「FCV、FCバス等 新省エネ技術力と総合力による新しい社会構築」

[事業者— 日野自動車/トヨタ自動車/豊田自動織機]

移動・交通(スマート・モビリティ)

FCV、FCバスを柱。
公共へのTDMS(交通需要制御)の導入。円滑化・低炭素化。
⇒渋滞等 社会的費用を軽減。地域住民の利便性向上。
乗り継ぎ型移動システムを活用のサービス提供。



■ ワンマイルモビリティシェア
①公共交通と連携した交通の円滑化・低炭素化
1)ワンウエイ
2)TDMSと連携した最適配車
②エネマネへの貢献
③シェアリング車両を蓄電バッファーとしても活用

■ FCバス(日野自動車)
①公共交通の低炭素化
②エネマネへの貢献　VtoB
③ベース車(ディーゼル)を
非常用電源としても活用

■ スマート充電システム
EDMS連携による充電インフラ
有効活用方法の検証
(インセンティブ付与等)
充電時間の制御(ピークシフト等)

[事業者ー トヨタ自動車/富士通]

当集合住宅をCEMS核として位置付け
地域全体でのエネルギー・マネジメント(CEMS)

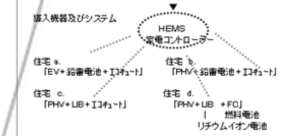
FCV/PHV/EV活用のエネルギープラットフォーム・ビジネスを当跡地開発へ導入。
1. 東京都、日野地域インフラへの省エネ運用を、FCV/PHV/EV利用で実施。
2. FCV/PHV/EV(充放電)を利用柱としたエネルギーマネジメントサービス (V2H等)提供。

[事業者ー デンソー/トヨタ自動車/シャープ/
トヨタホーム/KDDI/アイシン精機/
中部電力/東邦ガス (豊田市実施時)]

家庭向けエネルギー・マネジメント(HEMS)

1. 再生可能エネルギー(地産地消、省エネ)へのHEMS、蓄電池設置
2. FCV/ PHV/EVによるV2Home システム設置
3. 地域システム(CEMS)と連携、集合住宅、個別住宅単位での創・省エネ実現 (電力ピーク抑制、個別システム、モジュール開発導入)

導入機器及びシステム



[事業者ー デンソー/豊田通商/㈱セック]
(豊田市実施時)

商業・業務施設へのエネルギー・マネジメント(BEMS)

商業施設向けエネルギー運用システム(EMS)の導入。
商用施設向けエネルギーサービス会社事業(ESCO)の展開。

商業施設向け、「蓄電・蓄熱EMS」、「DC駆動(直流)ヒートポンプ給湯器」、「太陽光発電(PV)」の連携システム の導入
- 宅配車両との連携
- 最適充電場所管理システムを用いた誘導
- 停電・災害時の電力給電 等