

# 熊本市中心市街地再開発の三つの視点

～そこから描く熊本の未来～

## 【趣旨】

桜町とJR熊本駅前再開発に伴う二つの大型商業施設によって、熊本市中心市街地の売り場面積と従業員数が、一気に2倍近くに増加する。

熊本の経済社会にとって、それは、どのような意味を持つのだろうか？

そこから生まれる変化を考える上で、以下の三つの視点がある。

1. 都市文化
2. 地域間格差
3. 人手不足

そして、その三つの視点を出発点にして、熊本の未来のあるべき方向性を、一部ではあるが、描いてみる。

図表1：中心市街地の大型商業施設

2018年時点

施設名	売場面積	従業員
鶴屋	約 6.3 万㎡	約 3,500 人
COCOSA	約 1.9 万㎡	約 1,000 人
カリーノ下通	約 1.1 万㎡	約 600 人
計	約 9.3 万㎡	約 5,100 人

3年後(2021年)

施設名	売場面積	従業員
鶴屋	約 6.3 万㎡	約 3,500 人
SAKURA MACHI	約 4.0 万㎡	約 2,200 人
アミュプラザ熊本(仮称)	約 3.7 万㎡	約 2,000 人
COCOSA	約 1.9 万㎡	約 1,000 人
カリーノ下通	約 1.1 万㎡	約 600 人
計	約 17.0 万㎡	約 9,300 人

1. 都市文化
2. 地域間格差
3. 人手不足

資料：各社HP等から当研究所作成

## 1 「都市文化」の視点

- 熊本市中心市街地の通行量は、「くまモン」「新幹線開業」「政令市移行」をきっかけに、右肩下がりから増加トレンドに転換した。
- 今後は、桜町と駅前再開発が加わり、その賑わいは新時代に入る。

この変化を、「都市文化」の視点で捉えてみる。

賑わいのある場所は、人々に何らかの快適感や幸福感といった類のものが生まれるところであるはずだ。その場が、環境や治安が悪く、街並みも変哲のない魅力に乏しいものであれば、客足は遠のく。

賑わいが戻り始めたきっかけが、「くまモン」「新幹線開業」「政令市移行」だとすれば、人々が、そこに感じている魅力を、「都市文化」の視点で捉えてみる。

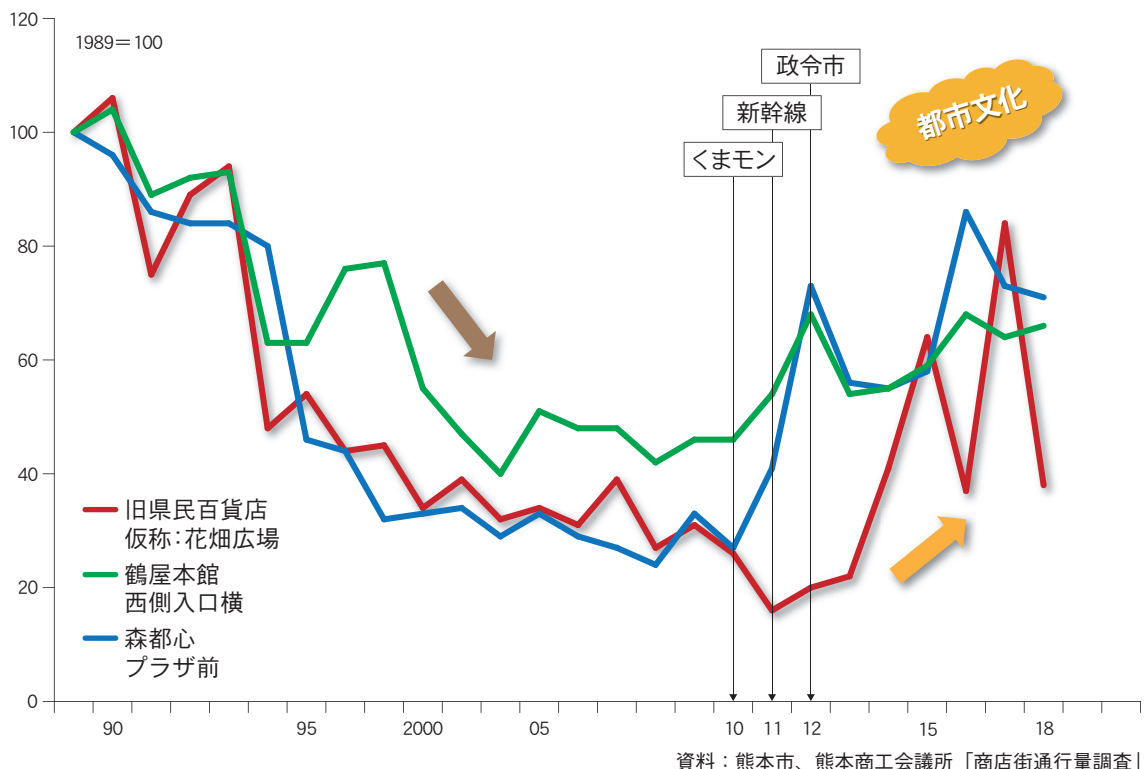
「文化力」や「文化経済学」という言葉は、まだ馴染みが薄い。

例えば、2018年の「くまモン」の経済効果を1,505億円と、熊本県知事公室は試算している。この経済効果1,505億円を生み出している力を、「文化力」と、文化経済学は定義する。

県立美術館、伝統工芸館、二の丸公園、熊本城の復旧復興、そして熊本城ホール（MICE）と SAKURA MACHI Kumamoto の開業があり、熊本市中心市街地のアイデンティティが、より魅力度を増しつつある。

この「都市文化（文化資本）」を、経済的価値へ転換する経営が求められている。

図表2：熊本市中心市街地の通行量の変化



## 2 「地域間格差」の視点

- 熊本地震の後、熊本市内では、人口増加地域と減少地域との分化が顕在化。
- 熊本市中心市街地の魅力が高まれば、熊本市内ばかりではなく、県内全体の「地域間格差」拡大の懸念が生じる。

### ＜熊本市全体の人口推移＞

熊本市の月次人口推移は、毎年、4月に流出（進学・就職・転勤等）があり、その後増加に転じるパターンが繰り返されて来た。

地震の年（2016年）は、5月以降の人口増加が無く、逆に流出が上回った。

2017年以降は、4月の流出が徐々に強まり、5月以降の増加テンポが弱まって推移し、右肩下がりのトレンドとなっている。

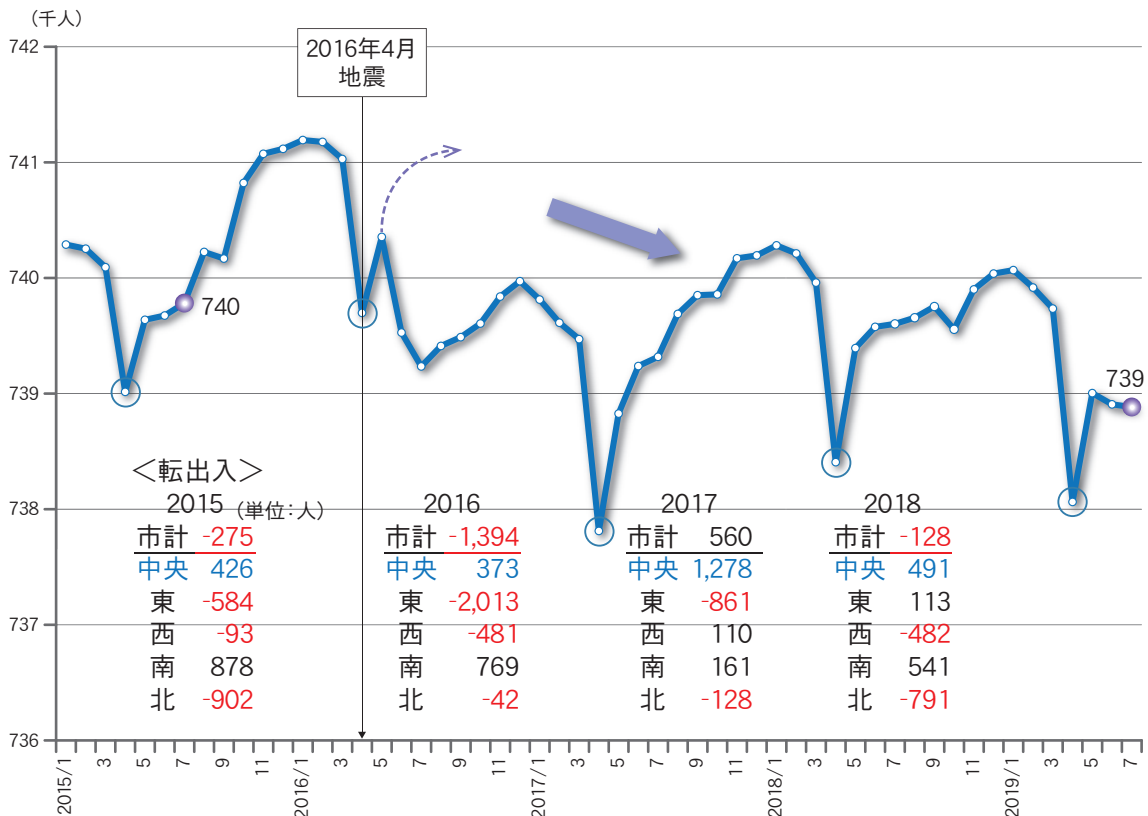
### ＜5つの行政区＞

市全体の人口が減少トレンドにある中で、増加地域と減少地域とに分かれている。

中央区と南区が増加し、東区・西区・北区は減少地域であり、この二極分化の中で、中央区の「文化力」が更に強化される。

中央区の「文化力」の強化は、熊本市内ばかりではなく、県内全域に、「地域間格差」拡大の懸念を生じさせる。

図表3：熊本市の人口推移（月次）



資料：熊本市「熊本市の推計人口」

### 3 「人手不足」の視点

> 県内小売業の新規求人数が、毎月1,500人～1,800人の規模なのに対し、本年9月、桜町再開発関連で約1,500人の新規雇用があった。  
 > 全体の雇用者数75千人前後の水準が、来年1月には80千人の大台を超える見込みである。

#### <地震以降の雇用者数推移>

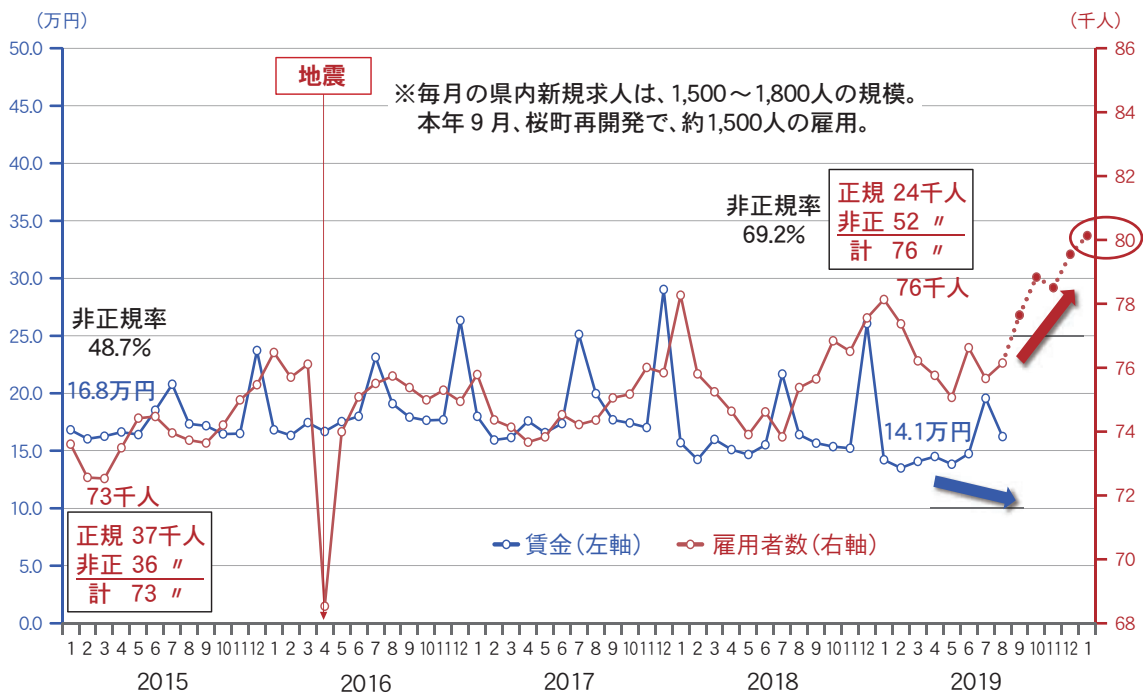
県内小売業の雇用者数は、正規雇用と非正規雇用とが入れ替わる形で、増加している。地震発生の2016年4月に、雇用者数は大きく減少したが、すぐに回復。  
 2017年後半から、年末年始に向けて雇用者数が増加するトレンドが現れるが、2月以降から再び元の水準に戻るパターンが繰り返されるようになった。この変動は、短期雇用（非正規雇用）の増減である。

#### <賃金の推移>

人手不足が強まる中で、賃金は上昇していない。  
 2017年後半からは、逆に低下傾向を示している。この要因は、非正規雇用の増加が、全体の平均賃金を引き下げているためである。

県内の労働需給は、非正規雇用に対して、より不足感を強めている。

図表4：県内小売業の「賃金」と「雇用者数」



資料：熊本県「毎月勤労統計調査」

## 4 未来を描く

### (1) 「人的資本」への投資

- 働き手を、労働者（コスト）ではなく、付加価値を生む‘資本’と見る。
- 「人的資本」に対して、投資（教育や働き方改革など）を積極化する。

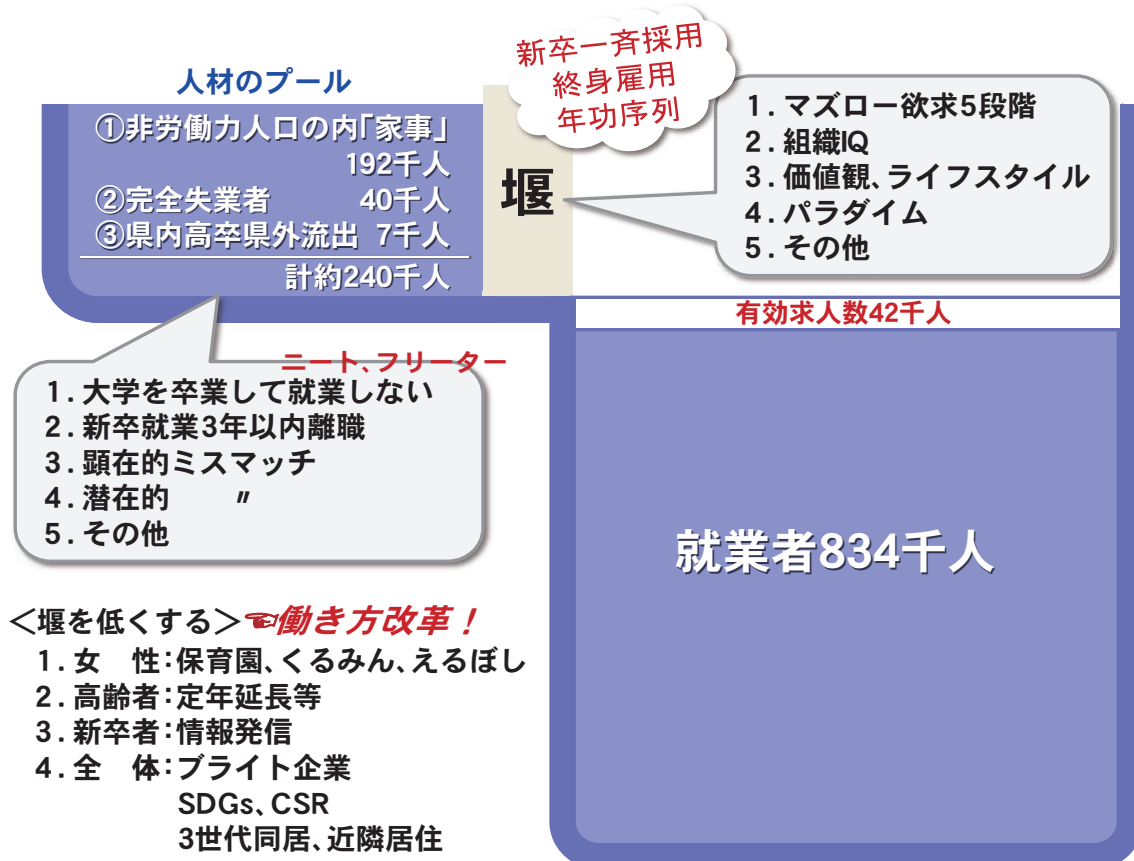
人手不足の要因は、生産年齢（15～64歳）人口の減少にあるのではない。この誤解を脱却しないと、人材確保の競争環境を、自ら作り出してしまうことになる。

熊本県内の人手不足の絶対数（有効求人数）は、42千人である（図表5）。

これに対し、人材のプール240千人の中には、優秀な潜在的労働力が内包されている。就業を妨げているのは、終身雇用、年功序列、新卒一斉採用といった、高度成長期に形成され、今や制度疲労を起こしている所謂‘三種の神器’が、未だに機能しているからだ、との指摘に関心が高まっている。

この‘三種の神器’、即ち、人材のプールに設けられた‘堰’を、全て取り除かないまでも、少し低くする制度設計が求められる。

図表5：熊本県の人材のプール



資料：熊本県「熊本地震からの復興に向けた調査分析等業務報告書」から作成

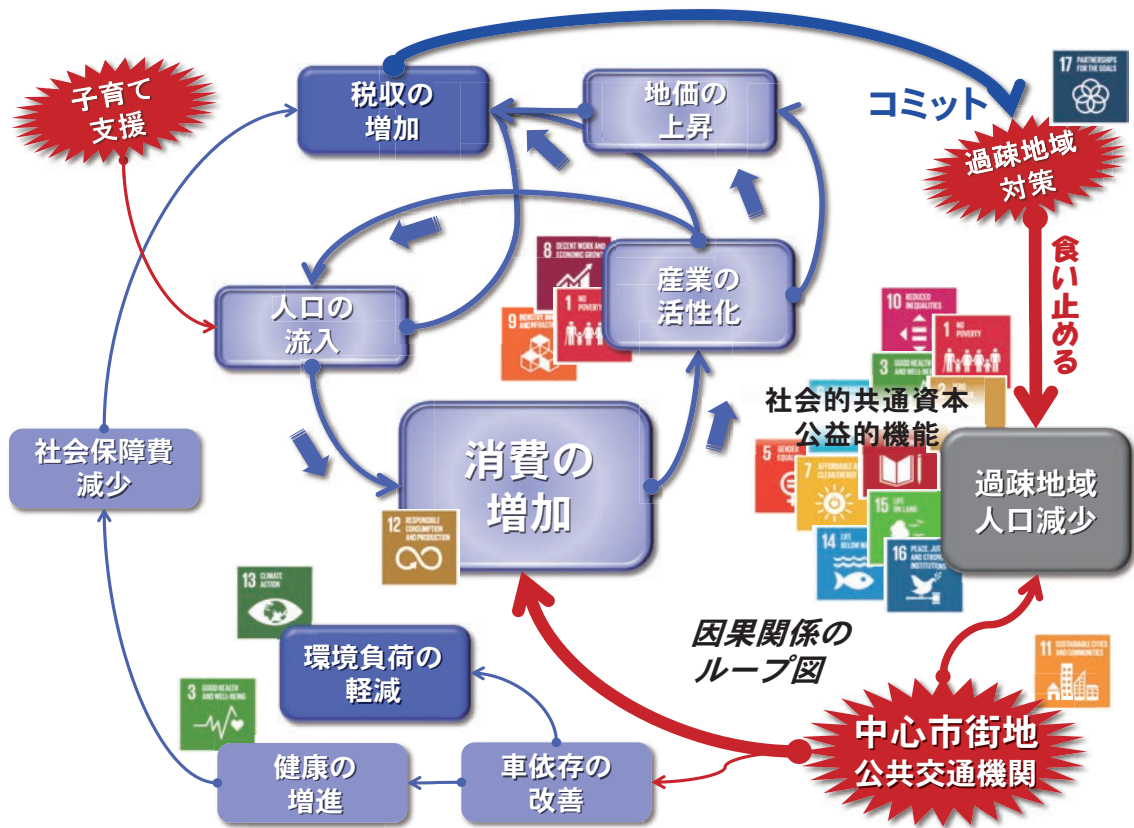
(2) 誰一人取り残さない ～地域循環共生圏～

➤ 都市部と農山漁村とを結ぶ「地域循環共生圏」という考え方がある。  
 '地域' の輪を、行政単位を超えて広げる制度設計が求められる。

熊本市中心市街地の「都市文化」が高まることで、人口減少社会にあっては、過疎地域との不公平感を顕現化させる方向に働くことは、避けられない。

都市部の「文化力」が生み出す効用が、過疎地域に循環し、共に幸福度を高める共生社会の制度設計が、不可避となっている。

図表6：「中心市街地と過疎地域」の因果関係のループ図



資料：当研究所作成

<最後に>

➤ 強者だけが生き残るシステムが合理的だとする考え方を、'社会的ダーウィニズム' という。  
 ➤ 我々が当面する課題は、そのような合理性追求だけでは、十分には解決しないのではないかという問題意識を、熊本地震を経験して持つようになった。  
 ➤ 従来の枠組みを脱却し、熊本の未来を創造したい。