



地域コミュニティ拠点機能を有する旧長洲中学校利活用検討調査

～熊本・長洲から全国とつながる新たな学びと地域の拠点～

熊本県長洲町／株式会社建設技術研究所

地域コミュニティ拠点機能を有する旧長洲中学校利活用検討調査
～熊本・長洲から全国とつながる新たな学びと地域の拠点～

目次

1. 事業の概要	1.1 本事業の背景
	1.2 事業の特徴
	1.3 課題意識
	1.4 建物状況
2. 検討内容・結果	2.1 エリアビジョン検討の条件整理
	2.2 本事業における特筆すべき課題と解決へのアプローチ
	2.3 実施工程
	2.4 市場調査
	2.5 エリアビジョンの見直し
3. 今後の課題・総括	3.1 実現に向けた課題
	3.2 今後の検討スケジュール
	3.3 総括(横に共有できる知見)

1.1 本業務の背景・目的

■ 本事業の背景

長洲町では旧長洲中学校の閉校に際し、利活用基本方針を定め町民アンケートや市場調査を実施してきました。本年度はスモールコンセプション形成推進事業を通じ、事業の実現化に向けて取り組みました。

- 令和4年度：「長洲中学校跡地施設利活用基本方針」を策定(令和4年11月)
(地域意向の配慮、経済性や継続性、地域の活性化から、民間事業者等との連携)
- 令和5年度：旧長洲中学校 令和6年3月31日 閉校(77年間の歴史に幕を閉じる)
- 令和6年度：町民アンケート調査・庁内検討会議・国土交通省ブロックプラットフォームでの市場調査
- 令和7年度：スモールコンセプション形成推進事業により事業構想及び市場調査を実施



■ 本事業の目的

既存の学校施設を活用しながら、人口減少が進む長洲町において、地域住民だけでなく、新たに若者の活用を進め、交流人口の増加を図りながらエリア価値の向上を図るためのまちづくりを目的としています。

1. 事業の概要

1.2 本事業の特徴

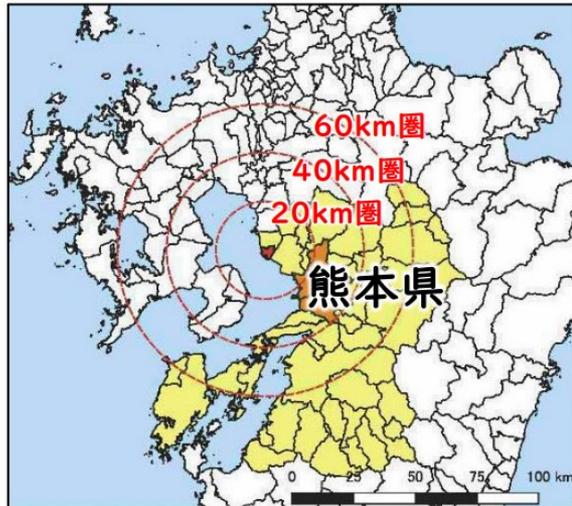
■ 旧長洲中学校の位置及び周辺地域の土地利用

- 長洲町は、熊本県北西部に位置し、北部は荒尾市、東部は玉名市と接しています。県庁所在地である熊本市の中心部から約 40 kmの距離にあり、西部、南部が有明海に面しています。
- 旧長洲中学校は、JR九州鹿児島本線「長洲駅」から車で5分の場所に位置している。事業予定地の周辺は、多数の住居が立地しています。
- また、国道389号線や国道501号線、県道46号線等の主要道路に近く自動車によるアクセス性は高くなっています。
- 旧長洲中学校区の地域資源は、金魚と鯉の郷広場が観光交流施設として知られ、造船所のゴライアスクレーンがランドマークとなっています。

航空写真（北側からみた風景）



計画地及び周辺の状況
(令和6年度 地域プラットフォーム
マーケットサウンディング時資料)



旧長洲中学校の位置
(国土数値情報地図より加工)

長洲町の位置
(長洲町都市計画マスタープランより抜粋・加工)

1. 事業の概要

1.2 本事業の特徴

■ 旧長洲中学校のと長洲町の地域特性

- 造船をはじめとした工業地帯が形成され特徴的な工業景観を形成しています。
- 有明海に面しており豊富な海産物(海苔、魚等)に恵まれる他、九州を代表する金魚の産地となっています。
- 多数の文化財や伝統的な祭(的ばかい)といった歴史・伝統を保全・継承し、産業のみならず歴史・伝統、文化といった多様な地域資源を有しています。
- 有明海に面している地域特性や市街化に伴い、魅力的な景観が形成された地域となっています。



凡例

町域
用途地域界

● 景観構成要素

長洲町の景観特性

(国土数値情報地図・都市計画マスタープランより加工)

1. 事業の概要

1.2 本事業の特徴

■ 旧長洲中学校の概要

- 校舎は不同沈下が見られず、平成28年4月の熊本地震による基礎杭の損傷はない。(令和5年度 劣化調査)
- コア 抜きコンクリート圧縮強度は、十分設計基準強度を満足している。中性化の進行も標準的であり、鉄筋の腐食も心配ないが、海岸線に近接しているため、外部のコンクリート欠損から鉄筋に錆が生じ、コンクリートの爆裂等が生じる恐れがあるため、注意が必要である。
- 内部のクラックは一部0.3mm以上が見られるが、仕上げモルタルの表面的な事象で構造耐力上問題はない。
- コンクリート強度は十分であり、補足調査により3.0cm以上の適正なかぶりが確認できるため、劣化箇所の外壁改修等の補修及び維持保全を行っていけば、JASS5という標準級として、築後65年程度、今後25年程度(調査当時)は維持存続できると考えられます。

項目	状況
地籍	21,614 m ² (登記面積)
地域区分	都市計画区域(非線引き) 第1種住居地域
その他制限	建築基準法第22条区域
建ぺい率	60%
容積率	200%
アクセス	JR 長洲駅から車で約5分
災害情報	<ul style="list-style-type: none"> 洪水:河川浸水想定区域 区域外 高潮:高潮浸水想定区域 2.0m以上 5.0m未満 津波:津波浸水想定区域 区域外 土砂:土砂災害警戒区域等 区域外

項目	構造	階数	床面積	建築年	備考
校舎	鉄筋コンクリート造	地上3階	3,358.0 m ²	1983年	耐震改修不要
体育館	鉄筋コンクリート造	地上2階	1,616.0 m ²	1998年	耐震改修不要
部室	コンクリートブロック造	地上1階	130.0 m ²	1991年	耐震改修不要

施設・設備	状況
校舎の耐震性	耐震改修不要
エアコン等	普通教室・特別教室等エアコン設置済、普通教室地中熱設置済
Wi-Fi 設備	無線 LAN 環境整備済
体育館	町民体育館として使用中
校庭	屋外トイレ設置



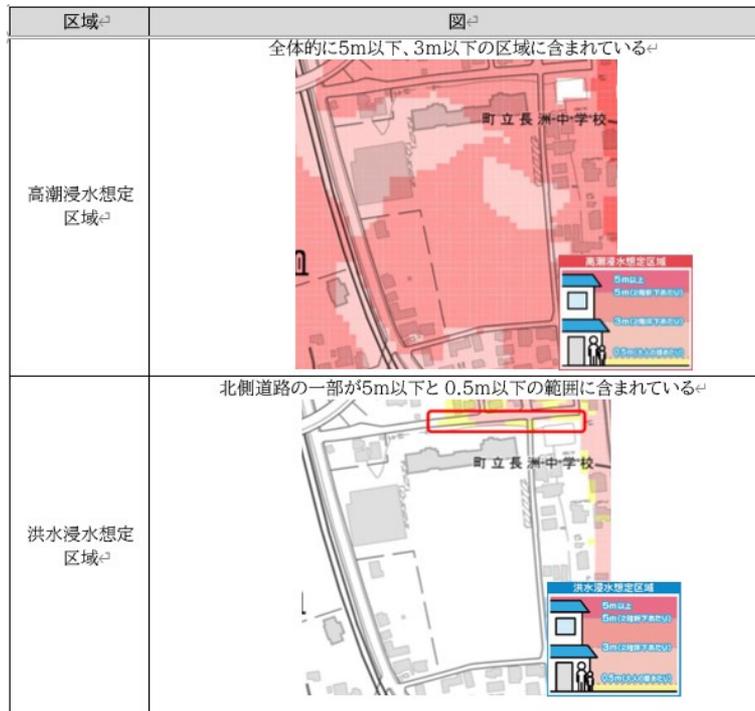
旧長洲中学校
(長洲町提供資料より加工)

1. 事業の概要

1.2 本事業の特徴

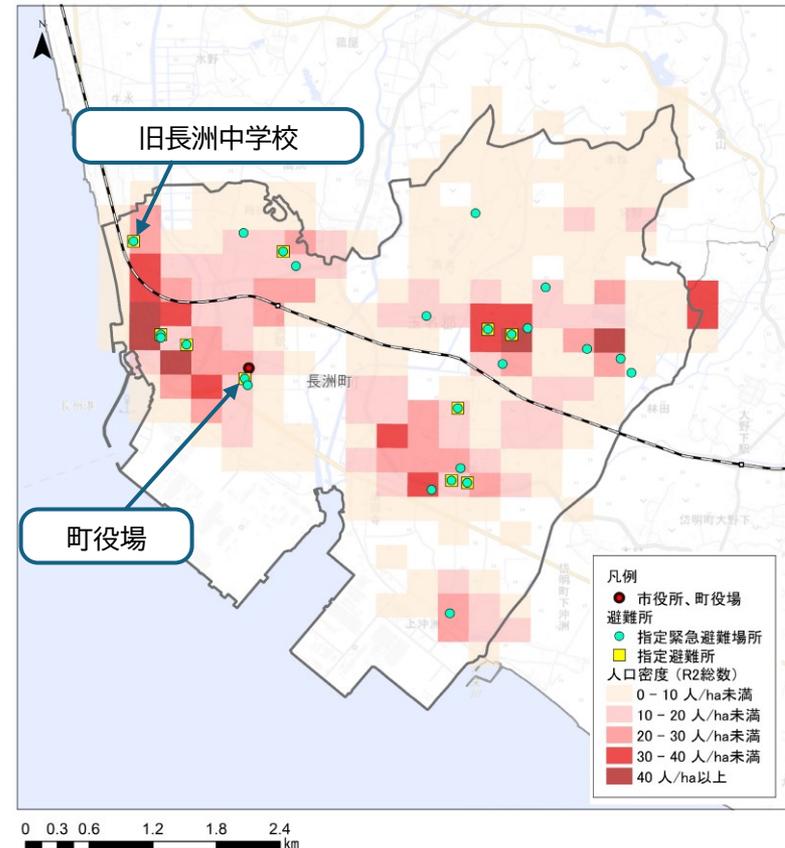
■ 旧長洲中学校周辺の災害ハザード・避難所等の状況

- 旧長洲中学校は高潮浸水想定区域及び洪水浸水想定区域内に含まれています。
- 旧長洲中学校は比較的多くの人口集積の多い地域に立地しています。周辺の指定緊急避難場所・指定避難所の立地状況を踏まえると、旧長洲中学校は北部や西部の住民に必要な避難先となっています。



長洲町ハザードマップより加工

場所	収容人数	備考
体育館	318人	指定緊急避難場所(風水害、地震、高潮)及び指定避難所 ※8m以上の津波想定時は校舎3階以上が指定緊急避難場所
校庭	14,128人	指定緊急避難場所(地震)



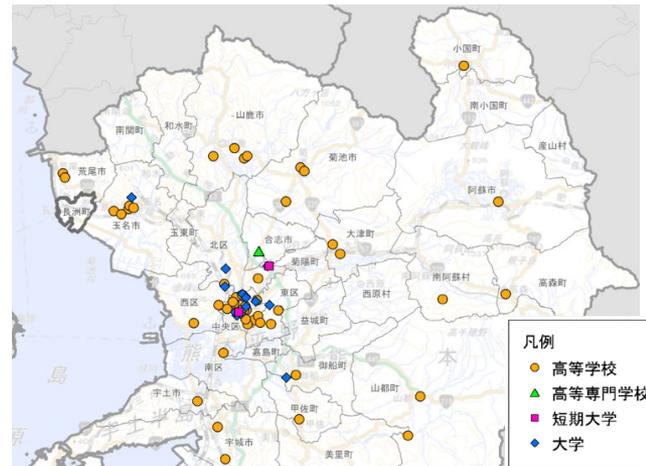
避難所分布と人口密度図(R2)
(国土数値情報、都市計画基礎調査より加工)

1.3 長洲町及び旧長洲中学校周辺における課題意識

■ 長洲町における課題

- 町の人口は出生数減少と死亡数増加により自然減が続いています。10代～30代(若年層～ファミリー層)の転入・転出状況を見ると、総じて転出超過が続いています。
- 人流データから、20代の若者の工場等の勤務地、金魚の館やロードサイド型の店舗等での滞在が確認できるが、若者の滞在場所が「まち」として広がりがあるわけではありません。
- 義務教育以降の教育施設が町内にはありません。県内では熊本市内に多くが立地しています。

権利の都合上 非公表



熊本県北部の義務教育以降の学校施設の分布状況

■ 旧長洲中学校における課題

- 現在の避難所機能を他避難所で代替することは難しい。
- 地域のお祭り・イベントの場所が旧長洲中学校以外に確保が難しい。
- 住居系用途地域のため導入機能に制約がある。

1. 事業の概要

1.4 建物状況

■ 調査概要

- 校舎は令和5年度実施の劣化調査の結果から大きな変化はなく、使用が可能。今後の長期的な活用には、屋根・外壁改修等が必要です。
- 体育館は現時点で安全面・劣化に対する必要工事は実施済み。長期的な活用には、大規模改造を計画的に行うことが必要です。
- 運動場内への里道の残存・配水管の埋設や隣接する道路の拡幅等、行政側で整理すべきインフラ施設への対応が確認されました。
- このほか、他事例や町での既存施設改修実績から改修費用の概算を実施しました。

■ 施設状況



インフラ・用地状況



教室の状況



屋上の状況

校舎の修繕履歴

校舎 1983年築		築20～29年時点 (2003～2012年)	築30～39年時点 (2013～2022年)	築40～42年時点 (2023～2025年)
構造 躯体	平均圧縮 強度	-	-	$F_c=34.8 > 13.5\text{N/mm}^2$
	中性化 深度	海岸線へ近接し 今後の活用には外壁改修等 の補修・維持保全が必要		平均：1.34cm (標準かぶり厚 3.0cm以下)
構造 躯体 以外	屋上	未実施	未実施	未実施
	外壁	未実施	未実施	未実施
	内部 仕上げ	未実施	床改修、 トイレ洋式化・改修	未実施
	電気設備	未実施	無線LAN	未実施
機械設備	アンテナ工事	エアコン、地中熱、 トイレ排水設備	未実施	
標準改修時期		大規模改造（築20年）	-	長寿命化改善（築40年時点）

体育館の修繕履歴

体育館 1998年築		築10～19年 (2008～2017年)	築20～27年 (2018～2025年)
構造 躯体 以外	屋上	屋根軒先フレーム 取替工事	未実施
	外壁	未実施	未実施
	内部 仕上げ	非構造部材改修 武道館天井改修	未実施
	電気設備	未実施	未実施
	機械設備	未実施	未実施
標準改修時期		-	大規模改造（築20年）

2.1 エリアビジョン検討の条件整理

・上位計画、町民・地域住民意向から、与条件と市場調査で成立性を確認すべき内容を抽出しました。

まちづくりへの対応 (上位計画等)

○第6次長洲町総合振興計画

「魅力と活力あふれ 夢ふくらむ 未来輝くまち」

○都市計画マスタープラン

「海と緑に囲まれながら、誰もが住みたい、住み続けたいまち」

○公共施設等総合管理計画

「地域の要望」「総量管理」「町全体の利益」等の視点から、民間活用を検討

町民の意向

○町民へのアンケート調査における留意事項

「町財政負担の軽減(28.4%)」

「地元住民、地域コミュニティへの配慮(21.3%)」

「町民の災害時避難所の確保(17.0%)」

○地域住民からの留意事項

「お祭りでの運動場利用、体育館開放」

「日常的な買い物利用」

与条件：町の上位計画の目標との整合、町財政負担の軽減、体育館・運動場での避難所確保と地域利用
市場調査で確認すべき内容：日常的な買い物利用

・長洲町では、スモールコンセッション形成推進事業の応募にあたり、下記を目標としていました。

【第一目標】

目指すべきまちづくりのテーマ「有明海とつながる、遊びと癒しの時間」

施設項目「観光・レジャー系複合施設」

【第二目標】

目指すべきまちづくりのテーマ「スポーツでつながる、笑顔の輪」

施設項目「スポーツ系複合施設」

当初目標：有明海等の地域資源やスポーツを通じた広域的な人とのつながりや交流人口・関係人口増加

2.1 エリアビジョン検討の条件整理

■ 事業を成立させるための仮説

- ・ 周辺状況や課題等の前提条件から、本事業のスマールコンセッション成立上の仮説を設定しました。

【前提条件】

- ・ 町の上位計画の目標との整合、町財政負担の軽減が必要
- ・ 体育館・運動場での避難所確保と地域利用が今後の活用において必要
- ・ 有明海という地域特性やスポーツといったまちづくりのテーマに沿った複合施設を目標としており、日常的な買い物施設を希望
- ・ 校舎の躯体は補修や維持保全により今後25年程度は利用することが可能
- ・ 第一種住居地域内で実現可能な施設とすることが必要



【事業成立のための仮説】

- ✓ 避難所・地域利用の場として確保が必要であり、特に災害時にスムーズな対応が求められる。旧長洲中学校全体を運営・維持管理できる民間事業者の参画が見込めれば事業が成立する
- ✓ まちづくりのテーマに沿った複合施設の実現には、複合的な施設運営が可能な民間事業者の参画により事業が成立する
- ✓ 既存校舎は当面大規模な改修を必要とせず、初期投資の低減や、早期の事業着手を求める民間事業者にはメリットになる

2.2 本事業における特筆すべき課題と解決へのアプローチ

■ 取組における仮説の設定と検証の取組

- 前頁までのエリアビジョン検討の条件整理を踏まえ設定した仮説に対し、検証への取組を整理しました。

仮説	仮説検証への取組
避難所・地域利用の場として確保	<ul style="list-style-type: none"> 市場調査において、避難所の設置状況・規模等の情報提供を行い、民間事業者の意向を確認する。 市場調査において、平時の住民利用受付、災害時の行政と連携した避難所の確保について、運営体制を含め特にヒアリングで確認する。
複合的な施設運営が可能な民間事業者の参画	<ul style="list-style-type: none"> 市場調査において、町の目指すまちづくりの方向性・施設利用イメージを示しながら、幅広く施設用途の内容を確認できる調査を実施する。 市場調査の結果を精査し、必要に応じまちづくりテーマの見直しを行う。
初期投資の低減や早期の事業着手	<ul style="list-style-type: none"> 市場調査において、修繕履歴を含む建築物の情報を提示するとともに、事業者の希望に応じ現地見学会を開催する。

2.4 市場調査

■ 調査概要

- ・ 本事業の成立可能性・条件、利活用アイデアについて、民間事業者の意向、アイデアを把握した上で、旧長洲中学校の利活用方策や事業スキーム(事業手法等)を検討するため、市場調査を実施しました。
- ・ なお、市場調査はアンケート調査・ヒアリング調査の2段階の実施としました。
- ・ 事前に関心はあったが、サウンディングに未参加であった民間事業者に対しフォローアップ調査を実施しました。

調査	日程	実施方法等
第1段階	11月14日～12月1日	市HP・スモールコンセッション会員周知・公共R不動産での情報提供、事前関心企業への依頼によってアンケート調査を実施
第2段階	12月23日、1月30日	ヒアリング調査
フォローアップ調査	1月20日～2月2日	アンケート調査・ヒアリング調査

■ 対象企業

- ・ 本事業に興味があると回答した1者に加え、事前に関心を示していた企業へのヒアリングを実施した。(市場調査への参加者数は少ないが、施設全体を独立採算で運営可能な主体が確認できた。)
- ・ 事前に関心を示していた企業は、参加しなかった理由に関するフォローアップ調査として実施した。

調査	対象数、回答状況
第1段階	公募1者:アンケート調査
第2段階	公募1者:ヒアリング調査2回
フォローアップ調査	事前関心企業(4社)、令和6年プラットフォーム参加企業(4社) 計8社

2.4 市場調査

■ アンケート及びヒアリング結果について

- 民間事業者から先端産業の立地や自然環境への着目があり、学校施設の導入に対し関心が高い状況でした。

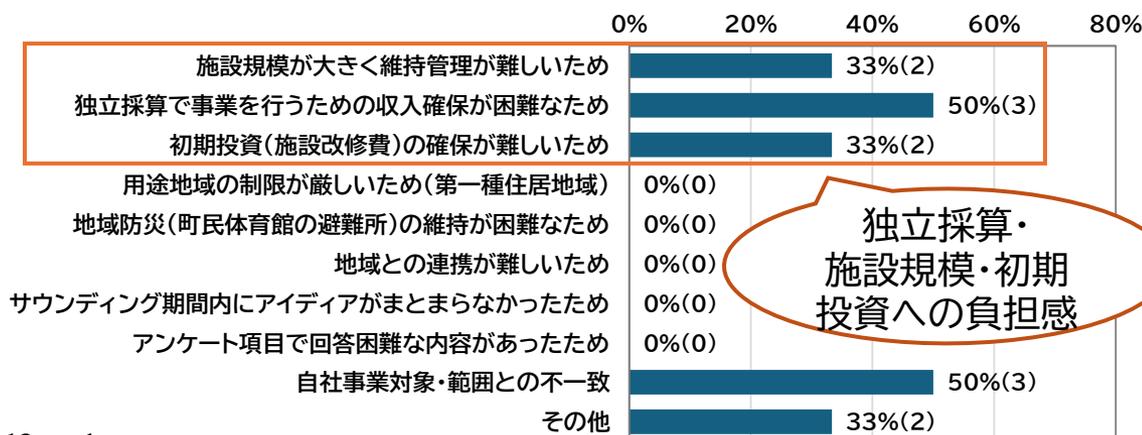
設問		回答
立地への認識		<ul style="list-style-type: none"> TSMC 等の先端産業拠点が立地し、多様な教育、さらには地域連携の可能性が高い 都市部にはない自然環境の中で落ち着いて学習や生活ができること、また、体験学習が教育として取り入れやすい 最終的には教育移住に寄与することができれば幸い
事業内容	事業内容(独立採算事業)	教育施設(通信制高等学校) ※全国からの通学を想定
	活用範囲	学校全体(校舎・体育館・運動場・駐車場) 校舎:全国でのオンラインライブ講座と地域での集中スクーリング 体育館・運動場:スクーリング時の特別な体験活動の場
	営業日数・運営時間	概ね通年の活用、職員の常駐
	施設改修内容・改修期間	トイレ等(内装等は事業化時に詳細検討予定)/1年間
地域コミュニティ配慮・連携	指定避難所の継続(体育館・運動場)	<ul style="list-style-type: none"> 指定避難所の利用に協力したい 災害時は通年で常駐する職員で対応(施設開放・連絡体制)
	町民体育館の地域利用	スクーリングの状況を踏まえ協議することになるが、スクーリングの期間は短く、体育館の町民利用が可能
	地域連携	<ul style="list-style-type: none"> 地域の企業と連携したインターンシップは教育効果が高い 自然環境を生かした体験活動や特別活動の充実 運動場・余剰教室の開放を前向きに進めたい
官民連携事業参画に必要な機会		継続した対話の実施

2.4 市場調査

■ フォローアップ調査について

- 今回のサウンディング調査へ参加に至らなかった民間事業者の意見としては独立採算での収入確保、自社事業対象・範囲との不一致、維持管理・初期投資への負担感がありました。
- 行政に希望する取り組みは維持管理・初期投資への費用負担軽減や情報発信・相談窓口がありました。

参加困難な理由

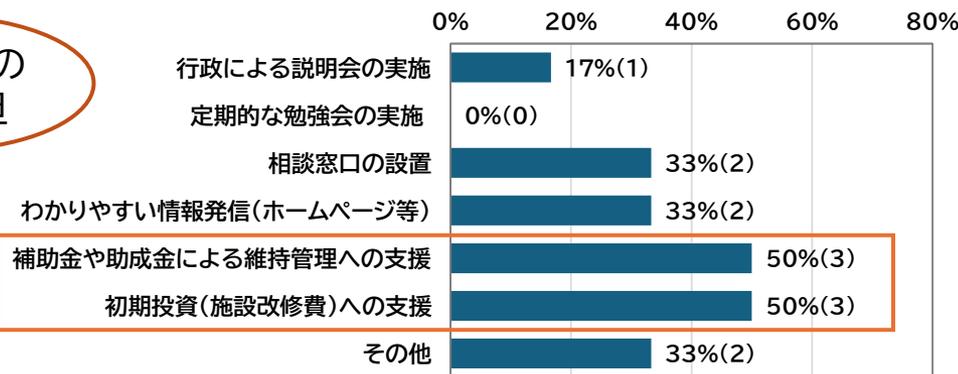


N=12, n=6

困難な理由

- 他都市では初期投資は行政で負担してもらい、即入居・活動可能な状態にしている
- 長期的に契約するのでなく、スポット的に活用したい

希望する取り組み



N=13, n=6

希望する取り組み

- 運営で連携できる地域団体の情報を教えてほしい
- 活用可能な公有財産の情報は個別の自治体でなく一元化して都道府県で公表してほしい

2.5 エリアビジョンの見直し

- 設定した仮説を市場調査により検証し、まちづくりのテーマの見直しの上でエリアビジョンを作成しました。

仮説	市場調査からの検証結果	エリアビジョンへの反映
避難所・地域利用の場として確保	<ul style="list-style-type: none"> 民間事業者が想定する事業内容と両立を行いながら避難所・地域利用の場を確保できる可能性がある。 通年、民間事業者の職員が常駐し、行政や地元との連携が図れる可能性がある。 	<p>【避難所や地域利用の場としての確保】</p> 
複合的な施設運営が可能な民間事業者の参画	<ul style="list-style-type: none"> 当初目標のまちづくりテーマに関連し、「全国からの人の流れ」「交流人口・関係人口の創出」「有明海など自然の体験」「地域の企業との連携」等、教育施設の導入により、複数の取り組みを同時かつ現実的に達成の可能性について回答が得られた。 教育施設導入で全国とのつながりも進み、若者の定着や教育移住への寄与、若年人口流出への対応が期待される。 	<p>【地域資源・スポーツ活動での活用のほか、若者世代の活用・全国とのつながり等の視点反映】</p> 
初期投資の低減や早期の事業着手	<ul style="list-style-type: none"> 民間事業者の建築工事に対する初期投資の内容は限定的で新築工事と比較し短期間で対応できる内容であった。 	<p>【既存施設の活用と町財政負担の軽減】</p> <ul style="list-style-type: none"> 公共はインフラ整備を行い、建築物の改修は民間事業者で実施。早期の公募、事業着手。

2.5 エリアビジョンの見直し

■ 旧長洲中学校活用におけるコンセプトと求められる機能

- 当初、有明海等の地域資源やスポーツを通じた広域的な人とのつながりや交流人口・関係人口の増加を目標としていました。本事業を通じ、学校施設の導入によって当初目標の達成が期待できる段階に至ったことから、コンセプトを具体性のある内容として明確化しました。

教育への
フォーカス

若者未来創造拠点(仮)
-学びを通じてつながる、夢ふくらむ旧長洲中学校プロジェクト-

- 普賢岳や有明海、有明フェリーが見せる美しい風景や造船所のガントリークレーンを望むが壮大な景色など、長洲町ならではの地域資源の活用
- 町内の企業や商工会などと連携したインターンの実施
- 有明海での海苔養殖やミニトマト栽培など、地域の自然や産業を活かした体験活動などと連携
- B&G総合スポーツセンター(体育館・グラウンド・温水プール・テニスコート等を備えた総合スポーツ施設)や、ながす未来館でのイベントの開催
- 様々な取り組みを通じた関係人口の拡大や移住・定住の促進

【具体性を伴う内容への見直しを行う際のポイント】

- 関心の高い民間事業者(学校法人)に対し、学校施設に関する資料の提供を行い、学校施設に現状についての説明、学校のスムーズな開設についての意見交換を実施。

2.5 エリアビジョンの見直し

■ 旧長洲中学校活用におけるコンセプトと求められる機能

長洲町での
学びを
全国へ発信

通信授業で若者を育成



地域の事業所でのインターン



有明海で海苔養殖などを体験



有明海の広大な風景を堪能



体育館を緊急避難場所として活用



周辺地域も巻き込んだイベント開催



スポーツを通じた健全な身体づくり



余剰教室内での住民活動



3.1 実現に向けた課題

■ 事業実現に向けた課題と解決策

- これまでの検討を踏まえ、事業実現に向けた課題と解決の方向性を以下に示します。

事業化ポイント	事業実現に向けた課題	解決の方向性
地域コミュニティへの配慮	➤ 事業に対する町民への説明	➤ 事業計画内容の町民・関係者説明の実施
	➤ 避難所活用・地域利用に向けた運用方法の具体化	➤ 災害や地域利用に関する民間事業者との協定締結と地域住民含む運用計画等の作成
まちづくりのテーマの実現	➤ 学校運営との連携具体化	➤ 学校の学習カリキュラムとの調整
着実な事業化	➤ 具体的な事業化に向けたスケジュール	➤ 行政側の契約手続きの手順・期間の整理と民間事業者の求める開業時期の確認
	➤ 民間事業者との対話	➤ 行政側でのインフラ移設、民間側での工事や学校開設の許認可に向けた協議

3.1 実現に向けた課題

■ スモールコンセッション形成推進事業における事業手法(例)

- 現時点で想定される「校舎・運動場全てを民間事業者の独立採算で運営」「民間事業者の負担での改修」を想定すると下記の事業手法の例が考えられます。

分類	事業手法(例)
運動場への民間施設の建築なし	定期建物賃貸借契約＋土地賃貸借契約 (運動場は避難や地域活動の場所はそもそも建築させない契約とする)
運動場への民間施設の建築あり	定期建物賃貸借契約＋土地賃貸借契約＋事業用定期借地権設定契約 (運動場のうち、避難や地域活動に必要な場所は土地賃貸借契約とし、民間で追加で収益施設の建物を建築する部分は事業用定期借地権設定契約を行う)

	運動場への民間施設の建築なし	運動場への民間施設の建築あり
イメージ		
概要	運動場は、避難場所や地域活動の場として使用するため、原則として新規で建築物を設置しない契約とする	運動場のうち、避難場所や地域活動の場として使用する場所は土地賃貸借契約とし、民間で新規に収益施設の建物を建築する部分は事業用定期借地権設定契約を行う

3.2 今後の検討スケジュール

■ 事業化に向けたスケジュール

- 今回のスモールコンセッション形成推進事業の結果を踏まえ、町議会への報告及び協議並びに住民説明会を行うとともに、旧長洲中学校活用の協議対象者を公募していきます。
- あわせて、必要な予算の計上を行いながら、活用内容、官民の役割分担及び事業スケジュール等について検討を深め、旧長洲中学校利活用の事業化に向けた具体的な検討を進めていく予定です。

旧長洲中学校の事業化スケジュールイメージ

	令和7年度	令和8年度	令和9年度
調査・検討			
公募			
予算計上・事業者との協議	予算計上 	敷地条件整理  契約方法検討 	
改修・開業準備			 

3.3 総括(横に共有できる知見)

(1)民間事業者から情報収集できる取り組みの必要性

- 本事業での市場調査では、調査前から関心を持つ民間事業者が確認されていた。市場調査自体への参加は少なかったものの、具体性を持った事業提案を受けることができた。このことから、公平性に配慮しながら行政側から情報提供を行う取り組みを行うことで、民間事業者側が事業検討できる取り組みが必要である。

(2)学校跡地という大規模な施設活用における支援の必要性

- 今回の市場調査では学校施設全体を単独で運営可能な民間事業者の活用意向を確認することができた。その一方で市場調査に不参加の事業者の意見として、独立採算での事業運営の難しさ、維持管理費や初期投資の負担感といった意見が目立った。
- このような状況への対応には、行政側から資金的な支援や民間事業者間でコンソーシアム形成への機会づくりが必要である。

【長洲町より所感】

成果: 本事業を通じ、事業を担い得る民間事業者との具体的なマッチングが実現し、旧長洲中学校の利活用において実現性のある将来像を描くことができた。これにより、これまで具体化が難しかった利活用の方向性について、事業として成立し得る形が明確となった。

ポイント: 既存施設を活用した官民連携においては、事業スキームの検討に先立ち、事業を担い得る民間事業者とのマッチングを行うことが重要であり、その後の条件検討や具体化が事業化への確かな一歩となる。

-お問い合わせ先-

長洲町役場総務課

Email: mirai@town.nagasu.lg.jp

TEL: 0968-78-3178 (担当:長尾)

株式会社建設技術研究所 大阪本社 都市部

Email: c-shiranaga@ctie.co.jp

TEL: 06-6206-5662 (担当:白永)