

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

長洲中学校跡地の利活用に関する基本計画を策定中であり、第一目標 施設項目「観光・レジャー系複合施設」 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」、第二目標 施設項目「スポーツ系複合施設」 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」2つの目標をプロジェクト案として実現を目指しています。

遊休公的施設の概要



（旧長洲中学校校舎）

- ・所在：熊本県玉名郡長洲町大字長洲805番地1
- ・竣工年月：1983年
- ・構造：鉄筋コンクリート造3階建て（エレベーター無）
- ・建築面積：3,358.00㎡（1階1,152.198㎡、2階1,109.731㎡、3階1,071.461㎡、階段24.179㎡）
- ・敷地面積：21,514㎡（登記面積）
- ・規制等：用途地域が第1種住居地域、建築基準法第22条区域



遊休公的施設の現状

- 【耐震診断の必要性】 必要 ・ **不要** ・ 実施済み ・ 不明
- 【遊休公的施設期間】 約1年（2024年4月より）
- 【対象施設資料（図面等）】 **あり** ・ なし
- 【年間の維持管理費】 約1,000千円/年

- ✓ 旧長洲中学校の跡地施設につきましては、主な施設として校舎、体育館、部室、プールとなっています。このうち体育館につきましては、令和6年4月から町民体育館として町が運用を行っており、地域団体等が使用している状況です。その他の校舎等につきましては普通財産として町長部局において維持管理を行っており、上下水道、電気は停止している状況です。
- ✓ 校舎につきましては、現有施設の機能として、普通教室や特別教室等にはエアコンが設置済となっており、このうち普通教室については地中熱設備も設置されています。また、無線LAN環境が整備されています。校庭には、屋外トイレ設置されています。
- ✓ 地域防災（指定緊急避難場所・指定避難所）の機能としては、町民体育館が、指定緊急避難場所（風水害、地震、高潮）（収容人数：318人）及び指定避難所となっており、8m以上の津波が想定される際は、校舎3階以上が指定緊急避難場所となっています。校庭につきましては、指定緊急避難場所（地震）（収容人数：14,128人）となっています。
- ✓ 令和5年度に実施した劣化調査の結果概要（参考資料あり）
- ✓ 旧長洲中学校校舎は、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と考えられる。また、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ので、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以上のクラックが見られるが、仕上げモルタルの表面的な事象で構造耐力上問題になるものでない。
- ✓ 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にいう標準級として、築後65年程度、今後25年程度（調査当時）は維持継続できると考えられる。

これまでの検討（検討経緯／庁内検討状況）

- 【サウンディングの経験】 **あり** ・ なし 【導入可能性調査等の経験】 あり ・ **なし** （調査名）

- ✓ 令和4年11月に庁内に長洲中学校跡地利活用検討委員会設置し、現状と課題の整理等を行ってきました。
- ✓ 令和6年度において町民アンケートの実施や国土交通省の地域プラットフォームにおいてサウンディングを実施しました。
- ✓ 現在は長洲中学校跡地の利活用に関する基本計画（案）を策定中です。
- ✓ 今後、地域の住民や各種団体、専門家のなどで構成する長洲中学校跡地利活用検討会議を開催します。

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

課題（地域・施設）

- ✓ 廃校となった旧長洲中学校の周辺は、長洲町北部の住宅地に位置しています。公共施設や商業施設が集まる中心部から離れているため、コミュニティの拠点がなく、買い物ができないといった課題を抱えています。
- ✓ 令和6年度に行った町民アンケートやサウンディング結果をもとに「観光」や「スポーツ」施設を目指した長洲中学校跡地の利活用に関する基本計画（案）の作成を行っていますが、旧長洲中学校を含むエリアの目指すまちづくりの方向性やビジョンが町民アンケートやサウンディング結果を適切に反映しているものであるのか分析が必要と考えています。
- ✓ 旧長洲中学校の施設については、耐震に係る改修は不要ですが、エレベーターの設置を含む設備更新にかかる具体的な改修計画や利活用の方向性に応じた法適合状況の確認が必要となっています。
- ✓ 令和6年度官民連携事業の推進のための地方ブロックプラットフォームサウンディング（第2回目）において、民間事業者（4社）より実現可能性のある利活用方法についてご意見をいただき、長洲中学校跡地の利活用に関する基本計画（案）へ反映させているが、具体的な事業内容に基づくマーケットリサーチや受託事業者の選定、最適な公民連携の手法、活用させていただく国の交付金など詳細な精査が必要となっています。

実現に向けた活動内容

- ✓ 現在、長洲中学校跡地の利活用に関する基本計画（案）の策定を行っていますが、現在の方向性として「有明海とつながる、遊びと癒しの時間」をテーマとした「観光・レジャー系複合施設」や「スポーツでつながる、笑顔の輪」テーマとした「スポーツ系複合施設」としての利活用を目指しています。今後、地域の住民や各種団体、専門家のなどで構成する会議体で計画の精度の向上を目指していきます。
- ✓ コンパクトな町といった当町の特徴を活かし、当該施設と町内に点在する「観光」や「スポーツ」施設との連携を工夫し、町全体のイメージづくりを目指していきたいと考えています。また、その実現のために各方面のプラットフォームを活用しながら、サウンディングを重ね具体的な受託事業者を発掘し、公民連携による実現を目指していきます。

今後のスケジュール

令和7年度

- ✓ 5～8月：長洲中学校跡地の利活用に関する基本計画（案）の検討
- ✓ 9月：長洲中学校跡地の利活用に関する基本計画を策定
- ✓ 9～12月：サウンディングの実施、事業手法の検討
- ✓ 1～3月：受託事業者の選定
- ✓ 令和7年度の進捗状況次第では、令和8年度以降施設改修などを行ったうえで、早期の施設の利活用を目指したいと考えています。

令和8年度：施設改修

令和9年度：利用開始

専門家に求める内容

①エリアビジョン検討

- ✓ 地域コミュニティとの繋がりや関係人口の創出に繋がるアイデア検討やヒアリングを実施し、将来にわたる持続可能な中心的な拠点施設として、まちづくりの検討
- ✓ 現在策定中の長洲中学校跡地の利活用に関する基本計画（案）について、専門的視点からの指導、助言

②施設現況調査

- ✓ エレベーターの設置を含む設備更新にかかる具体的な改修計画や利活用の方向性に応じた法適合状況の確認

③市場調査

- ✓ 実現可能な受託事業者の発掘調査及びマッチング支援

④事業手法検討

- ✓ 地域コミュニティの拠点としての「観光」や「スポーツ」施設として、運営段階の在り方検討
- ※当町で初めての廃校のため、町民や町議会の関心が高く、多様な施設機能が求められており、利活用内容について根拠となるデータや地域への効果を各方面に示すことが重要です。そのため、専門家の支援を受けながら、必要なデータの収集・分析・作成を進めていく考えです。

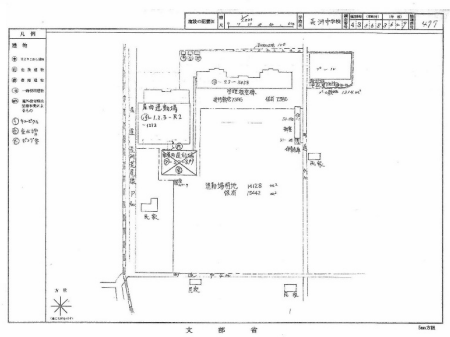
地域への効果等

- ✓ 公民が連携して町全体のイメージを「観光」や「スポーツ」といったエリアとして創出することで、それぞれの分野における関係人口の増加を目指します。
- ✓ 施設の利活用にあたっての雇用が見込めるほか、「観光」や「スポーツ」としてのエリア価値を向上させることで関係施設における関係人口の増加による新たな雇用創出も期待できます。
- ✓ プロジェクトを実現し、持続可能な長洲町のまちづくりを目指します。

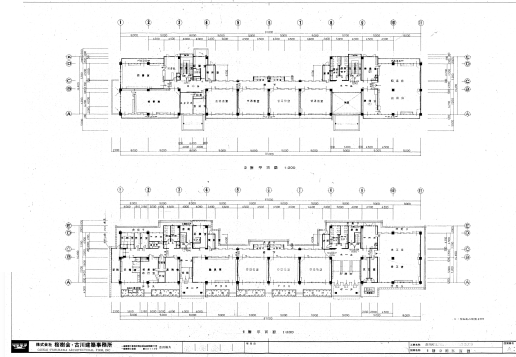
地域コミュニティ拠点機能を有する旧長洲中学校利活用検討調査

各種資料

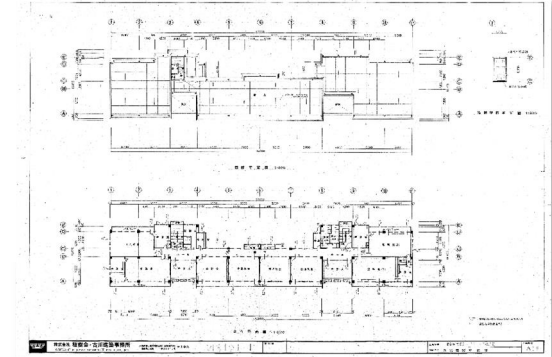
＜ 配置図 ＞



＜ 平面図（1階・2階） ＞



＜ 平面図（3階・屋上） ＞



＜ 航空写真 ＞



＜ 校舎正面 ＞



＜ 町民体育館 ＞



＜ 航空写真（北側からみた風景） ＞



＜ 普通教室 ＞



＜ 調理室 ＞

