3. 街並み・建物実態調査

岡田地区の魅力を構成する街並み・建物について、現地調査を行った。このうちレガシー形成に向け活用可能な空家及び空家予備軍（以下「空家等」 とする。）について、岡田街並保存会等と連携して実態調査を行うとともに、空家等の活用に向けて歴史的価値の高い建物居住者への意向調査、空家のリスト化を行った。建物の特徴や構成要素等について整理を行った。 また、街並み景観や空家等の活用に知見を有するアドバイザー（以下「アドバイザー」とする。）による現地調査を実施し、調査結果及びアドバイザーの意見を踏まえ、今後の活用に向けた課題の整理や可能性の検討を行った。

（１）空家等の調査

空家等について、岡田街並保存会等と連携して実態調査を実施後に、旧道沿いの建物及び歴史的価値の高い建物群について意向調査を実施した。

１）空家等調査

○空家等調査の対象エリアとしては、旧街道の歴史的街並みを中心とした、歴史的建物が多く残るエリア（次ページに示す対象エリア）とした。

○対象エリアには、歴史的価値のある建物（建設時期：江戸～昭和中期）が令和元年度時点で 283 棟（175 件）残されていた。

○本調査では、このうち 10 棟（８件）が除却されており、31 棟（20 件）の空家がみられた。

○空家数は、令和元年度の 16 棟（12 件）より倍増しており、この一部は除却されることが懸念される。

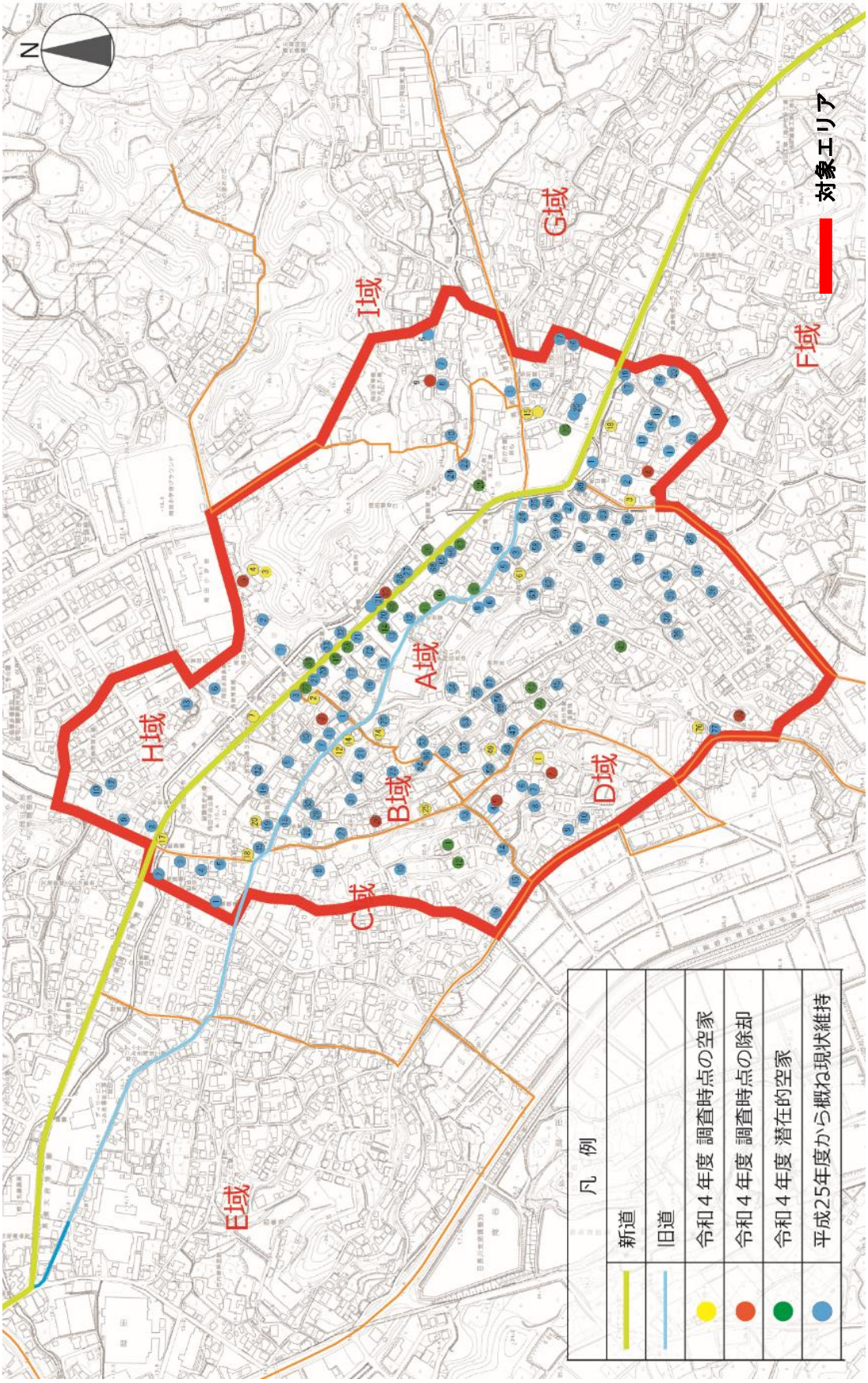
○また、高齢者のみで暮らす「空家予備軍」も 29 棟（19 件）が確認された。

■空家等調査結果（令和４年度調査）

		棟		件※	
		棟数	割合	件数	割合
対象建物		283	100%	175	100%
	除却	10	4%	8	5%
	空家	31	11%	20	11%
	空家予備軍	29	10%	19	11%

※敷地の件数

■調査結果図


N
H域
I域
G域
F域
A域
B域
C域
D域
E域
対象エリア
凡　例
新道
旧道
令和４年度 調査時点の空家
令和４年度 調査時点の除却
令和４年度 潜在的空家
平成25年度から概ね現状維持

２)空家予備軍意向調査

①調査概要

〇調査の目的

本調査は、街並み・建物実態調査の結果を踏まえ、歴史的建物にお住まいの方に今後のご意向をお聞きすることで、地域に受け入れられる新たな取組みを検討することを目的に行った。なお、調査対象建物については、旧道沿いの岡田地区らしい趣のある景観が残るエリアに加え、建築的価値の高い建物（コの字型配置・蔵併設など）について実施した。

〇調査の設計

〇調査地域	岡田地区内の旧街道の歴史的街並みを中心とした、歴史的建物が多く残るエリア（前ページにおける対象エリア）
〇調査対象	旧道沿いの岡田地区らしい趣のある景観が残る建物及び建築的価値の高い建物（コの字型配置・蔵併設など）の住民
〇調査方法	旧道沿いの岡田地区らしい趣のある景観が残る建物:主にヒアリング（不在建物についてはアンケートポスト配布・郵送回収） 建築的価値の高い建物：アンケート票のポスト配布・郵送回収
〇調査期間	２月３日から２月 14 日

〇回収状況

本アンケートの配布数と有効回収数は下記の通りとなっている。

配布数	38 票
有効回収数	22 票
回収率	57.9%

〇報告書の見方

図表中のＮとは、回答者総数のことである。

割合比はＮを 100.0%として算出し、小数点以下第二位を四捨五入したため合計が 100.0%にならない場合がある。

また、複数回答の場合、無回答は表示しないものとする。

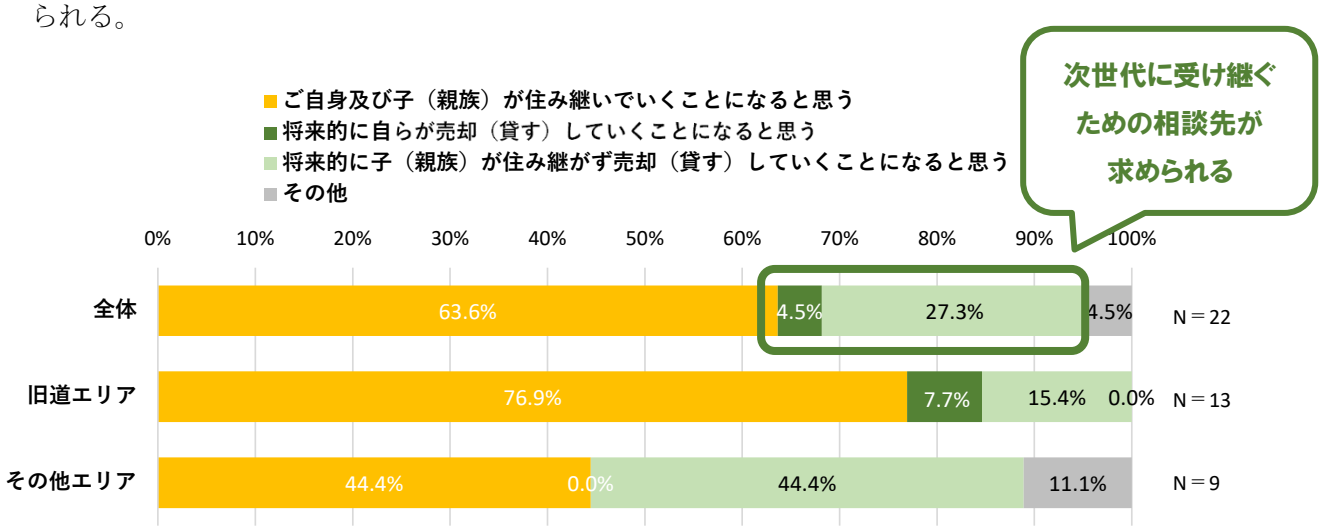
②調査結果

問1　あなたのお住まいの建物について

○「ご自身及び子（親族）が住み継いでいくことになると思う」という方が多くなっているが、一部の方は将来的に売却（貸す）可能性がある としている。

○旧道エリアでは、住み継いでいくと思うという方が多くなっているが、その他のエリアでは将来的に売却（貸す）可能性がある方が多くなっている。

⇒将来的に売却（貸す）ことになった場合に、建物を次世代に受け継ぐための相談先が求められる。



将来的に売却(貸す)ことになったと仮定すると

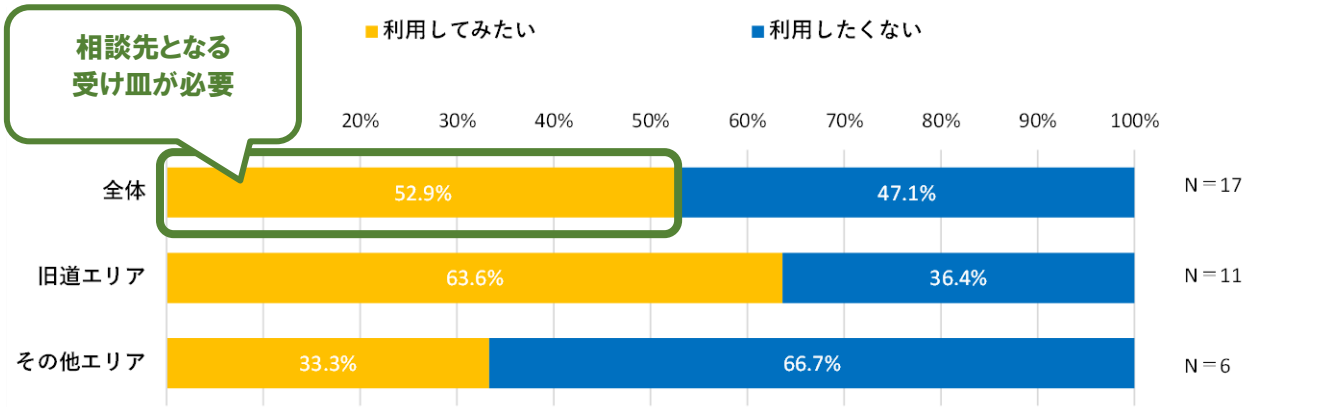
問2　売却(貸す)の相談先について

建物を保全・活用してくれる買い手（借り手）を紹介する「不動産仲介会社」等がある場合、あなたは利用しますか？

○建物の保全・活用に向けた「不動産仲介会社」等について「利用してみたい」方が半数程度いる。

○その他のエリアでは「利用したくない」が多くなっているが、旧道エリアと比較して、自らの居住建物について保全価値があるという意識が希薄であることが要因として考えられる。

⇒新たな相談先のニーズが確認できたことから、建物の保全・活用の相談先づくりを行っていくことが望まれる。



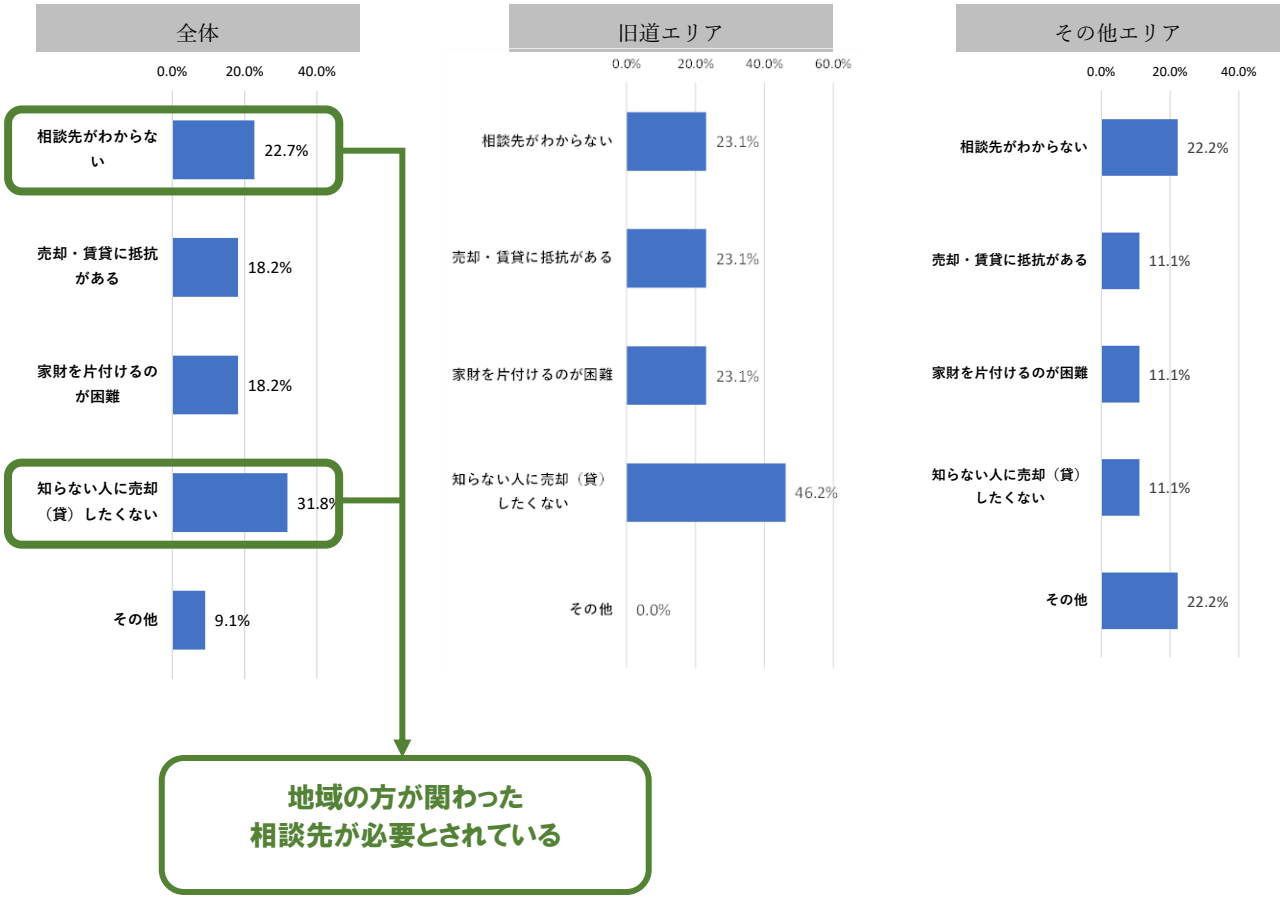
仮に売却(貸す)を検討したと仮定すると

問3　売却(貸す)にあたって気になる点

○知らない人には売却（貸）したくない方や相談先がわからない方が多くなっている。

○ヒアリング方式でアンケートを行ったなかでは、知らない人には相談したくないという意見も聞かれた。

⇒地域の方が関わった新たな相談先づくりを行っていくことが求められている。



３)空家のリスト化

アドバイザーから意見を徴収した上で、中部運輸局及び知多市と協議のうえ、リスト化する項目を決定した。アドバイザーからは、利活用に向けて重要となる接道状況の把握に加え、建物の建設時期や特徴などを整理するのが望ましいという意見を受けた。なお、空家等のリストについては、以下のフォーマットで 18 建物群について整理を行った。

■空家リストフォーマット

レガシーNo	I10

項目			内容
所在地	住所		知多市岡田字袖山６
	用途地域		調整区域内
	接道	有無	有り
		幅員	2.２m
面積	敷地		230㎡
	建築		60㎡
	延床		114㎡
建物の特徴等	棟名称		主屋
	建築年代		大正期
	劣化状況	屋根	B
		外壁	B
	特記事項		
写真			

（２）空家等の活用に向けた検討を目的としたアドバイザーの招請

古民家再生、古民家等のマッチング事業者、空家、観光等の活用に知見を有するアドバイザーとして、全国でニッポニア事業を展開する（株）NOTE の石崎陽之氏を招請した。また、文化財、歴史、まちづくり等に関する知見を有する有識者として名古屋大学大学院（環境学研究科　建築環境デザイン講座）准教授の堀田典裕氏を招請した。

氏名	所属等
石崎陽之	株式会社 NOTE エリアマネジメント部長 ・伝統的な街並み保全・エリアマネジメントの専門家 ・NIPPONIA 事業により、全国各地の事業エリアで地域に歴史的建造物を活用・再生したホテル事業を展開
堀田典裕	名古屋大学大学院准教授 ・建築史を専門とする研究者で、日本建築学会建築歴史・意匠委員会近代建築史小委員会委員を務めるなど、近代及び東海地区の歴史的建造物に精通

１）現地案内の実施概要

石崎氏に対しては、11 月２日（水）に岡田街並保存会等のガイドにより、現地案内を実施した。また、堀田氏に対しては、12 月６日（火）に平成 25 年度から令和元年度まで実施していた一連の歴史的建造物に関する調査を実施した「あいちヘリテージ協議会」の本山氏（あいちヘリテージマネージャー）等のガイドにより現地案内を実施した。

氏名	現地案内日	実施内容	様子
石崎陽之	11 月２日 （水）	＜参加者＞ NOTE、岡田街並保存会、知多市、中部運輸局、ランドブレイン ＜時間＞ １時間程度 ＜ルート＞ まちづくりセンター～慈雲寺～旧中七木綿本店～旧竹内虎王邸～旧知多貯蓄銀行～知多岡田簡易郵便局～SoN	
堀田典裕	12 月６日 （火）	＜参加者＞ 岡田街並保存会、知多市、ランドブレイン、都市造形、あいちヘリテージマネージャー ＜時間＞ ３時間程度 ＜ルート＞ まちづくりセンター～オカトク女子寮跡～旧道エリア～岡田神明社～SoN～竹内徳得邸～雅休邸	

２)アドバイザーの所感(インタビュー)

石崎氏に対しては、11 月２日（水）のオリエンテーション等の結果を踏まえ 12 月 12 日（月）にオンラインにて実施した。また、堀田氏に対しては、12 月６日（火）のオリエンテーション実施後に雅休邸で実施した。

■（株）NOTE　石崎陽之氏

○地域を見た感想（地域を見て感じた強み、弱み、今後の懸念事項、ターゲットなど）

強みとしては、知多木綿の名産地として栄えた歴史を地域住民が誇りに感じ、地域の手で歴史的・文化的景観を今日まで守り伝えてきたことであると感じる。知多木綿発祥の地として、機械織りを確立させたことはこの地域の歴史で誇るべき点である。岡田を知多木綿の一大集積地に発展させた竹内虎王の旧居「旧竹内虎王邸」、木綿産業を金融面で支えた「旧知多貯蓄銀行岡田支店」、明治 35 年に建てられ、知多木綿の産業に従事する若い女工たちの心のよりどころであった「知多岡田簡易郵便局」など、岡田の歴史を伝える貴重な古民家・文化財が多数集積しており、これまで岡田が築き上げてきた歴史を面として保存してきたことは地域が誇る資産であると感じる。旧知多貯蓄銀行付近の石垣と板塀が続き、緩やかに曲線を描いた道や、丘陵状の土地を上がっていき SoN や岡田神明社付近で開ける視界と眼下に開ける景色、辻々で祀られている秋葉さんなど、岡田特有の美しい風景がある。

弱みとしては、複数いるプレイヤー間で認識の統一が図れていないこと、これまでほぼ地元の熱意のみで岡田の景観を守ってきたことの裏返しで、外部からの人材に対して参入障壁が高く感じることが挙げられる。会議中（第１回検討会）の発言でもあったように、街並保存会において高齢化が進んでいるが、次の代が入ってこないことが地域課題として認識されていた。その一方で、岡田に元々縁のない外部人材を取り入れていくような雰囲気は現在のところ感じられなかった。また、街並保存会は有志のボランティアによって支えらえているのが現状であり、活動資金が潤沢にあるわけではないことも弱みである。街並保存を行う上で必要な資金を地域として稼ぎ出す仕組みが必要でありながら、それがないのが現状である。

これらに関連して、今後懸念されることは、地域住民間で意思統一が図れないまま時間が経過してしまい、維持管理の困難から古民家が解体され、岡田の美しい景観が徐々に失われていくことである。加えて、新たな風を吹き込もうとする外部人材に警戒するあまり、岡田の次の担い手として一部の人材に負担が偏りすぎてしまうことが挙げられる。SoN の新美氏や竹内宏商店の竹内氏など、元々地域に縁があって活躍している人材もいるが、個々の店舗に任せきりになるのではなく、面的に岡田を再生させていく取組みが必要と考える。古民家を若い人材が挑戦する場所として提供することで、街並み維持を持続可能なものにできるのではないか。

〇地域の 10 年後の姿（10 年後にどのような姿であれば、岡田地区が活きるか）

現在残されている古民家・伝統的建造物を活用しつつ、岡田地区出身か否かに関わらず、新たなことに挑戦する若手人材を支援する姿でありたい。特に岡田には知多木綿全盛の頃より、女性が活躍し産業を支えてきたという歴史がある。この歴史的文脈を将来にわたって引き継ぎ、新たなことに挑戦しようとする人材が主体的に活躍する文化を地域として守り、持続可能な形で発展させていくことが望ましい。

現在岡田には多くの若い女性が観光に訪れており、特に古民家を改装した SoN は私たちが訪れた平日であっても賑わっていた。観光で訪れているうちに、岡田のまちなみの美しさや SoN などで活躍している人々の姿に惹かれ、岡田で働きたいという人や、ひいては移住したいという人も出てくるのではないか。そのようなときに、チャレンジャーが岡田出身ではなかったとしても、地域として受け入れ応援する、意見に耳を傾けるという状態をまち全体の雰囲気として創り上げていることが望ましい。

紡がれてきた知多木綿の歴史を途絶えさせないことも重要である。竹内宏商店の竹内氏のように、知多木綿の伝統と思いを繋ぎ、現代的にデザインする生業をされている方もいる。手織りの歴史と機械織りの歴史を繋ぎ、次の歴史を紡ぎだしていく若手のデザイナー人材を採り入れ、知多木綿を地域資源として継承していく構図を作り上げたい。

また、今日まで守られてきた古民家など文化的景観を地域資源として継承し、10 年後は勿論 50 年後、100 年後まで継承していく仕組みづくりも必要である。古民家の維持管理には多くの経費がかかることは周知の事実であるが、これまで地域住民の手により守られてきたこの美しい景観を持続可能な形で引き継いでいくために、資金だけでなく管理する人を確保することも必要である。会議においても懸念されていた次の担い手については、これまでのようなボランティアとしてではなく、ここまで述べてきたような人材が、事業として主体的に関わることのできる仕組みとなっていることが 10 年後、さらにその先の街並み維持に必要である。

〇10 年後の姿を実現するために必要になること

（各世代の関係者の活躍を支援しつつ、10 年後を見据えるとどのような取組が必要になるか（例：岡田地区で古民家を活用して事業を開始する方のハードルを下げる（分担する）仕組み、若い方が岡田地区に定住するための住居が必要など））

地域が一体となり、ボランティアではなく事業ベースでまちづくりをできる仕組みづくりが必要と考える。現在は行政、街並保存会、地域住民、SoN の新美氏など、複数のプレイヤーが各々岡田に愛着をもち、各々の方針で活動している状況である。一方で、それぞれの思いは強いものの地域としてどうしていきたい（想い）が共通価値となっていないと感じられた。10 年後に岡田が持続可能な形で存続するためには、目線合わせをしたうえで包括的に地域をエリアマネジメントできる機能（組織）を地域主体で組成することが必要と考える。

現時点においても例えば空家相談が特定のプレイヤーのもとに個人的に舞い込むよう

な状況になっており、相談はあっても活用する手立てが不明であったり、あるいは地域としての受け入れ態勢が整っていないがゆえに、話が先に進まなかったりという事例も存在する。地域を面的にマネジメントするまちづくり会社を組成し、統一された意思決定機関とすることで、地域の各プレイヤーが個々に抱える課題を地域全体で解決することができる。

そのうえで必要な取組みとしては、利用可能な物件の抽出、地域として必要とされる施設の抽出、岡田のまち全体でのランドスケープデザインである。現在多くの人々を引き付けるSoNを核として、知多木綿アンテナショップ478や木綿蔵・ちたといった既存施設や、新設の店舗を観光客が周遊し、消費行動を促すためのまちづくり戦略を面的にデザインすることが必要とされる。加えて、岡田の歴史・文化・くらしを、価値のわかるターゲットにそれなりの対価を支払ってもらい提供するコンテンツ化も必要である。

〇物語として気になるもの

（ソフトの物語で気になることや、ここに観光で訪れる方に伝えると良いなどのアイデア）

・知多木綿産業の拠点として複数ある中で、唯一岡田のみ内陸部にあること。

・今は失われた劇場「喜楽座」。

・最盛期に3000人いたという知多木綿産業を支えた女工たちと、女性活躍の文脈を関連させること。

・各家庭で行われていた織物事業を効率化するための工場制手工業の始まり

・豊田佐吉より先に自動織機を発明したとされる竹内虎王の思い。

・三台の山車が並ぶ岡田春祭りの歴史。

・知多木綿の販路を全国に拡大した中島七右衛門と竹内源助。

・手織りと機械織りが共存する知多木綿。

■名古屋大学　堀田典裕氏

〇岡田地区の街並み・建物への評価

既存調査結果及び現地調査結果を踏まえて、以下の点について評価する必要がある。

１）山筋と川筋が織りなす岡田地区の地形が持つポテンシャルの評価

山筋については、三つの尾根による高低差が、「見る-見られる」という「坂のある街」に特有の景観の構図をつくる。このことは、単に地形があれば成立するものではなく、見る側すなわち視点場において、視野を確保するための開けた場所が必要であり、見られる側すなわち視対象において、家並みの平面的な広がりが必要となる。我が国における「坂のある街」の多くは、都市中心部の拡張とともに周辺の視点場を失い、建替えの進行によって家並みの平面的な広がりを失って来た。しかしながら、幸いにも岡田地区では、両者がともによく維持されており、街歩きや散歩をする上で強い動機付けを与える要因となろう。こうした街並みを見下ろす風景のあり方について、我が国では尾道を上げることができ、「尾道市景観地区」などの整備方針を参考にすべきである。他方、川筋については、日長川の蛇行が、街の見え方を多角的なものにする。この結果、岡田地区は高さ方向に加えて、平面方向においても魅力的な視点場を持つ。

２）知多木綿を中心に発展して来た岡田地区の建物が持つポテンシャルの評価

岡田地区は、幕末から高度経済成長期に至る近現代 150 年余りに建てられた多様な様式の建造物が、山筋と川筋で限られた範囲に集中する稀有な場所である。とりわけ、木綿産業が盛んであった、大正期から高度経済成長期までの 50 年間に建てられた建物が多い。その後の産業構造の変化をめぐる経済的停滞は、木綿産業を中心として来た岡田地区にとって大きな打撃であったが、建物の建て替えが進むことなく 1970 年代までの街並みを凍結させた。このように木綿産業の栄枯盛衰によって創り出されたこの街並みは全国的に稀有な存在と言えるが、単なる経済的停滞によるものではない。バブル景気が終焉を迎えた後で地元住人を中心に結成された「岡田街並保存会(1994 年結成)」が、「竹内虎王商店木綿蔵(明治末年～大正初年)」をはじめとする建物の保存利活用に価値を見出したことを高く評価すべきである。これらの運動は、「雅休邸(旧岡田医院、1929 年竣工)」が映画『ノイズ(2022 年公開)』のロケ地となったことからもわかるように、岡田地区は全国的に着目されつつあり、今後の知多市の資源であり資産として考えるべきである。しかしながら、今後は住人が世代交代するとともに少子高齢化によって、空家が増加し建替えが一気に進むことが予測されるため、早急な対策が必要とされる。

３）知多木綿産業を中心とする文化圏「岡田テリトーリオ」としての評価

明治時代のシャトル織機による知多木綿生地の品質は高く、現在でも生産されている。し

かしながら、付加価値を与えた新たな産業構造を構築する必要がある。こうした知多木綿産業の持続的発展については、「知多木綿アンテナショップ chitacotton478」を中心に「CHITAMOMENT 実行委員会」の活動が認められるが、京都「一澤帆布」、倉敷「倉敷帆布」、米沢「日乃本帆布」などに比べると知名度に劣る。知多市を中心とする積極的な支援だけでなく、長く定番となる商品開発が急務であろう。

こうした岡田地区における木綿産業のあり方は、イタリアにおける「テリトーリオ(Territorio)」という考え方が参考になるであろう。例えば、木村純子,陣内秀信『イタリアのテリトーリオ戦略: 甦る都市と農村の交流』白桃書房, 2022/3.を参考にされたい。「テリトーリオ」とは、イタリア語で「都市とその周辺の農村が密接につながり、共通の経済・文化のアイデンティティーを保ちつつ、独自の個性を創造・発揮していく」という考え方である。この言葉は、行政区分による領域を示す英語の「テリトリー(territory)」でなく、文化と結びついた土壌を表すフランス語の「テロワール(terroir)」でもない。イタリアの「テリトーリオ」という考え方は、岡田地区の小規模な地方都市とその周辺の農村地帯に関する持続的発展関係を考える上で大いに参考とすべきであるとともに、極めて同時代的視点を含む内容である。

〇今後の街並み・建物の保存ならびに景観コンセプトの策定について

１）景観コンセプトを通じた景観アドバイザー制度の導入

景観自立地区の作成：岡田地区は、3 つの山筋とその谷筋、ならびに日長川沿いの河岸段丘からなる複雑な地形を持ち、それぞれが景観として自立した地区をなす。「岡田テリトーリオ」は、こうした山筋地区・谷筋地区・川筋地区からなる景観自立地区の複合体として認識されるべきであり、産官学が協同して各自立地区に応じた緩やかな景観コンセプトを策定する必要がある。

景観コンセプトを策定するための具体的手順としては、次の通りである。①山筋、谷筋、川筋を見極めて、微地形に応じた景観自立地区マップを作成、②山筋地区では街並みを見下ろす視点場を中心に、谷筋地区では斜面の石垣と緑地を中心に、川筋地区では家並みを中心に、それぞれ形状・材料・色彩に関する方針を規定すべきであろう。

さらに、こうした景観の持続性は、細やかなコードで規制するのではなく、景観アドバイザー制度を導入するべきである。その理由は、岡田地区のような小規模な景観を持続するためには、細分化された景観コードを策定することで景観を規制したり、複数名の委員会で議論するのではなく、欧州タウンアーキテクトのように、特定の担当者が責任を持って監理することで、一定の水準を維持する方策を選び取るべきであろう。

２）建物の利活用を見込んだ建物類型化

2019 年 4 月より施行された文化財保護法の改正に伴い、愛知県では、「愛知県文化財保存活用大綱」が作成された。この中で、市町村は、都道府県の大綱を勘案し文化財の保存活用に関する総合的な「文化財保存活用地域計画」を作成することができることが記されている。

ついては、岡田地区の街並みを持続しながら建物を積極的に利活用するために、以下４つのタイプに分類し、後日作成されるであろう知多市の「文化財保存活用地域計画」に反映させる必要がある。

タイプＡ：県または市の指定文化財の候補として出来る限り保存修復した上で、その利活用を考えるべき歴史的建造物

タイプＢ：登録有形文化財の候補として保存修復する部分を明らかにして、増改築の可能性を考えるべき歴史的建造物

タイプC:外観や構造体など街並みの持続に関わる建物の主要な部分を保存する一方で、その利活用のための増改築を考えるべき建物

タイプD:構造体の主要な部分を保存する一方で、各地区の景観に照らした外観の形状・材料・色彩に関する改修を考えるべき建物

なお、これらのタイプ分類作業は、建築士会へリテージマネージャーと大学研究者が中心となって行うべきであろう。

〇今後の街並み・建物の活用について

１）岡田地区の街並みの活用について

岡田地区は、高度成長期までの日常風景を発見するために最適な場所である。こうした小さな日常風景の発見は、外部からの来訪者による発見はもとより、住民にとっても重要なことであり、両者の発見を共有するためのシステム構築が重要である。

岡田地区では、街並みや建物を説明する案内板が乏しく、早急に整備されるべきである。こうした案内板に掲載される内容は、QR コードを用いたデジタル案内システムを構築することで、散策マップの記載内容とリンクさせることができる。その際、知多市や住民が保管する大量の過去の写真とその説明を、案内板の QR コード通じてスマートフォンで閲覧できるようにするべきである。例えば、岐阜県岩村城の城跡では、案内板の QR コードを通じてその場に建てられていた建物の復元画像をスマートフォンで閲覧できるが、岡田地区でも「喜楽座(1925)」の歴史的建造物の復元画像を作成することが考えられるが、都市が持つ大量の写真データを現地で確認することで、来訪者と住人が過去の日常空間をシェアすることができるであろう。なお、こうしたデジタル技術の活用は、政府が積極的に推奨するデジタル田園都市構想に対する具体的提案のひとつであり、知多市と「岡田街並保存会」が協同してできる事業展開であろう。

案内板を設置するための具体的手順としては、次の通りである。①建物と眺望のための視点場などについて案内板設営場所を検討、②案内板設営場所周辺に関する過去の写真発掘、③案内板と案内図のデザインならびに QR コードを用いたデジタル案内システムを構築

さらに、こうした QR コードを用いたデジタル案内システムは、建物や石垣などの定期的な保守点検を行う上でも有効な手段である。

２）歴史的建造物の保存利活用について

上述したように、岡田地区では、タイプＢまたはタイプＣの事例が多い。ここでは、タイプＢの事例として、「つみき福祉工房岡田」に隣接する旧知多木綿工場の織工寮について検討してみたい。

当該建物は、知多木綿産業を支えた職工の住環境と岡田地区に特有の木造建築構法を伝える建築的価値の高い建物であり、保存し利活用することが望まれる。全国的に見ても、これ程の規模を持つ木造織工寮は残っておらず、耐震補強工事をすることで使用に耐える建物として再生可能である。

保存のための具体的手順としては、次の通りである。①所有者による国登録有形文化財の登録、②産官学共創組織による利活用計画の作成、③知多市など公的機関と共創可能な原資提供団体の募集に関する事業コンペ。また、具体的な利活用プログラムについては、知多市はここに知多木綿に関するデザインセンターを設置するとともに、愛知県内の芸術系大学を中心とするサテライトラボを誘致することで、知多木綿の知名度を向上させるための拠点施設として再生させるべきであろう。また、こうした施設を含めた街歩きのモデルコースを作成し、愛知県内小中学校向けの社会見学の対象として展開すべきであろう。当該建物の敷地は、大府と常滑を結ぶ愛知県道 252 号線沿いにあり、名古屋方面からの自動車交通に対する岡田地区の玄関となる。是非とも知多木綿文化の持続的発展に寄与する施設として保存利活用するべきである。

（３）課題の整理

○空家等調査の結果から、３年間で４％の空家が除却されており、さらに空家が倍増しているなか、歴史的建物の保存に関するアンケート調査結果においても、「自身又は子に住み継がれる」とした方は約 64%にとどまっており、建物を残すことに「こだわりのない」方が約 53%と半数以上を占める状況から、今後も高齢者のみ世帯の建物について、相続に伴う空家化や建物の除却が進むことが喫緊の課題となっている。

○こうしたなか、エリア全体の建物を残していくのは、量的に難しい状況となっており、岡田地区の歴史的街並みを保存する上で重要な、旧道沿いの建物や歴史的価値が高く、活用可能性が高い建物を重点保全建築物として位置づけ、積極的に保全・活用していくことが必要となっている。

○歴史的建物の保存に関するアンケート調査結果から、建物を保全・活用してくれる買い手（借り手）を紹介する「不動産仲介会社」等の利用について、約 53%が利用してみたいと回答している。売却等検討時で気になる点としては、知らない人に売却したくないとした方が約 32%、相談先がわからないとした方が約 23%おり、地域が関わった新たな不動産仲介の仕組みづくりが求められている。

○石崎アドバイザーからの古民家などの文化的景観に関するアドバイスとして、50 年後、100 年後まで継承していく仕組みづくりの必要性があげられており、古民家を維持するための資金に加え、管理する人を確保しながら新たな仕組みを構築していくことが必要となっている。

○堀田アドバイザーの今後の街並み・建物の保存に向けての提案としてあげられていた、景観コンセプトの策定や景観アドバイザー制度の導入、利活用を見込んだ建物類型化などの基礎的な景観づくりの取組を検討していくとともに、住民・来街者が日常景観を再発見するデジタル案内システムなど回遊性の向上にも資する取組が望まれる。