

平尾邸利活用に関する提言

令和6年 11月 12日

平尾邸利活用方針検討委員会

歴史的建築物であり、洋館と和館を併せ持つ平尾邸の利活用方針を検討するため設置された、平尾邸利活用方針検討委員会において、利活用方針を以下のとおりまとめたので提言します。

1 基本方針

平尾邸は、別府が温泉観光都市として飛躍的な発展を遂げた大正から昭和初期に、銀行業を通じて別府の発展に寄与した平尾家の迎賓館として、当時の贅を凝らして建てられた建物である。このような歴史的背景を踏まえ、大正6年に竣工した洋館及び明治期に建築されたとされる和館について一体的に利活用し、別府観光を後押しするものとしていくことを念頭に利活用方針の検討を行った。

また、利活用に当たっては、歴史的建築物として単に管理・運営を行うのではなく、文化財として長く保存・活用するために、ある程度の収益性を持たせることで維持管理費を圧縮させることが大切である。そのため、本委員会としては、次のとおり基本方針を提言する。

(1) 観光拠点としての活用

これらの歴史的背景を踏まえ、日本人観光客に加えて、近年増加しているインバウンドを念頭に、歴史的資源を活用した別府観光の発展につなげる視点が重要である。

具体的には、本来の迎賓館、レセプション会場としての機能をはじめ、観光拠点として市内外の情報発信機能、歴史的建築物での宿泊、撮影スポットなど、インバウンドを含む観光客を意識した活用が望まれる。

また、日中に多くの市民、観光客が気軽に立ち寄ることのできる施設として、カフェ等の飲食提供機能や、特徴ある庭園を整備することにより、日常的な憩いの場、展示ホール等としての機能が高まるものと考えられる。

(2) 地域拠点としての活用

浜脇地区を含む別府市南部エリアには文化的な資源が多く存在し、これまでもまち歩きなどのイベントで多くの方が訪れており、これらのまち歩きの出発点や立ち寄り場所としての活用が望まれる。また、平尾邸建築の歴史的背景や別府の黎明期を支えた人物像を生かしたストーリー性を持たせることも本建物を活用する上で重要である。

地域拠点という視点では、ガイドブックに載っていないような観光・地域情報、地域物産等の発信機能などを備えるとともに、施設や庭園の貸し出しなどを通じて地域発展に寄与することの検討が望まれる。

特に、駐車場設備については、地域を回遊するための重要なコンテンツとなることから、その配置、利用方法について十分な検討を行う必要がある。

2 平尾邸の具体的な利活用案

基本方針に基づき、平尾邸の具体的な利活用イメージ(次頁)について提言する。

なお、実際の改修に当たっては、本利活用イメージを参考に、具体的な機能・配置等について検討すること。

3 付帯意見

本提言に示した基本方針の実現に向けて前項において具体的な利活用案について提言したが、施設の設置目的をより効果的に達成するため、以下のとおり意見を付す。

(1) 平尾邸の歴史的背景を踏まえた改修の検討について

- ・文化財の指定又は登録を行うことで、歴史的価値を高めること。
- ・改修に当たっては、平尾邸及び周辺地域との調和を壊さないように留意すること。
- ・多くの方が安心して利用できるよう、安全性を考慮したうえで、建物の構造上必要な改修等を行うこと。
- ・利活用方針を考慮したうえで、適正な施設管理に必要な敷地内整備を行うこと。

(2) 実現のための手法について

- ・利活用方針の実現に当たり、事業方式として指定管理者方式、PFI方式等、様々な手法が考えられることから、収益性を持たせながらも、市が一定程度関与することで観光客だけでなく、市の財産として地域と一体となった施設管理・運営を行うことができる手法を検討すること。
- ・施設管理・運営に当たっては、状況の変化により柔軟に対応できる体制が望ましい。
- ・平尾邸の築経過年数にしては比較的良好な保存状態であるものの、雨漏り、シロアリ等の影響も見受けられる。今後放置することで更に老朽化が進行することが考えられることから、早期の対応が望まれる。

平尾邸の具体的な利活用方法（イメージ）

実現に向けての方向性

文化財の指定又は登録 ⇒ 歴史的価値を高める
 平尾邸及び周辺地域との調和
 多くの方が安心して利用できるよう、安全性を考慮

適正な施設管理に必要な敷地内整備

和館

(1) カフェ等の飲食提供機能

日中に人が集まる場所として
 飲食を提供

(2) ショップ機能

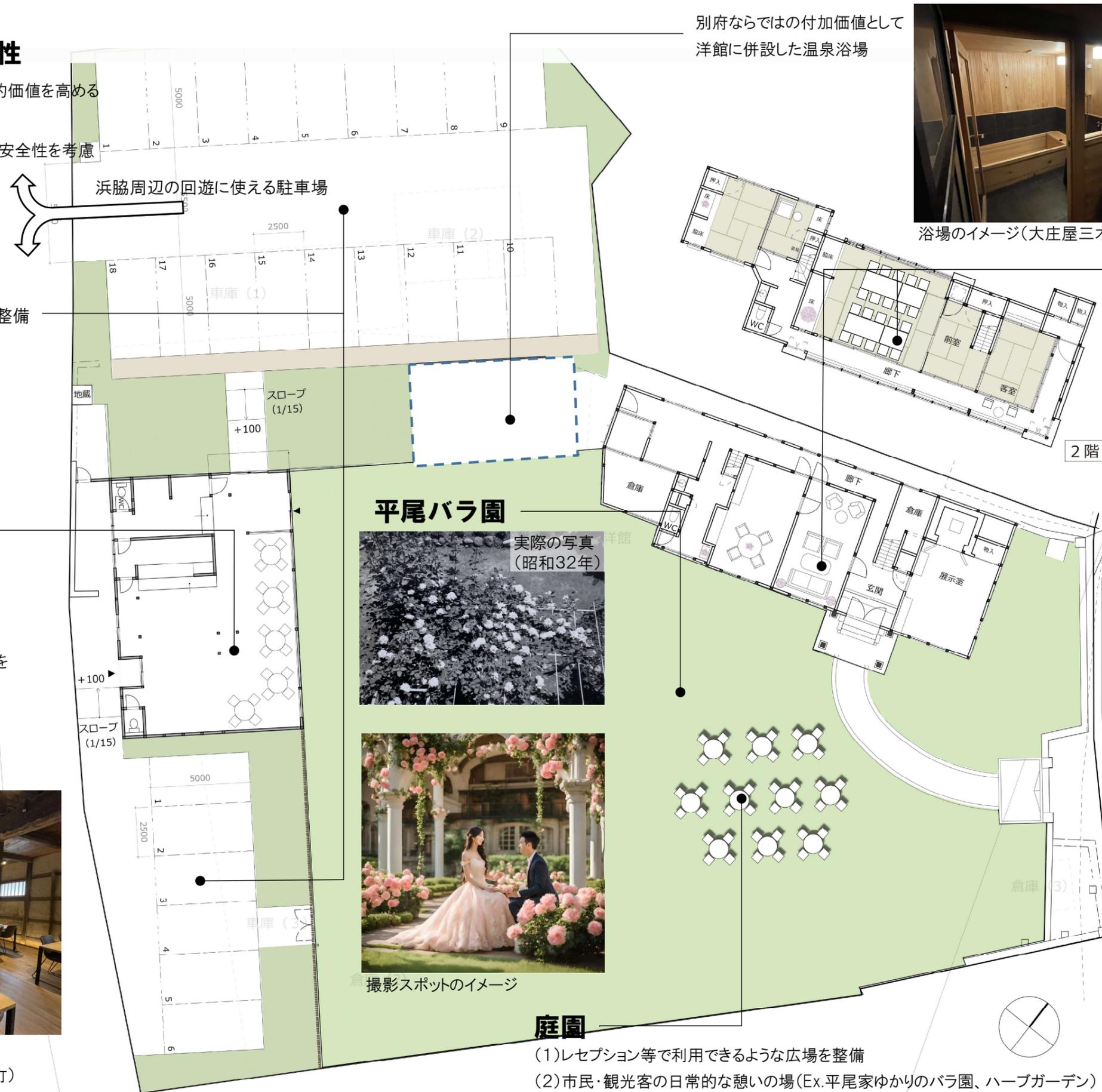
地域ならではの物産・グッズ等を
 販売

(3) 観光情報発信機能

インバウンドを含む観光客の
 情報発信拠点(Wi-Fi環境整備)



飲食提供機能のイメージ
 (大庄屋三木家住宅 / 兵庫県福崎町)



平尾バラ園



撮影スポットのイメージ

庭園

- (1) レセプション等で利用できるような広場を整備
- (2) 市民・観光客の日常的な憩いの場 (Ex. 平尾家ゆかりのバラ園、ハーブガーデン)
- (3) ガーデンパーティや撮影スポットとしての機能

別府ならではの付加価値として
 洋館に併設した温泉浴場



浴場のイメージ(大庄屋三木家住宅 / 兵庫県福崎町)

洋館

(1) 迎賓館・レセプション機能

別府市の要人、著名人等が
 訪問した際の迎賓館として利用

(2) ラウンジ機能

迎賓館的利用のない時には
 カフェ等利用者及び一般の方が
 利用できるように開放する。

(3) 展示機能

油屋熊八をはじめ、別府市の
 黎明期をたどるストーリーの場
 としての展示

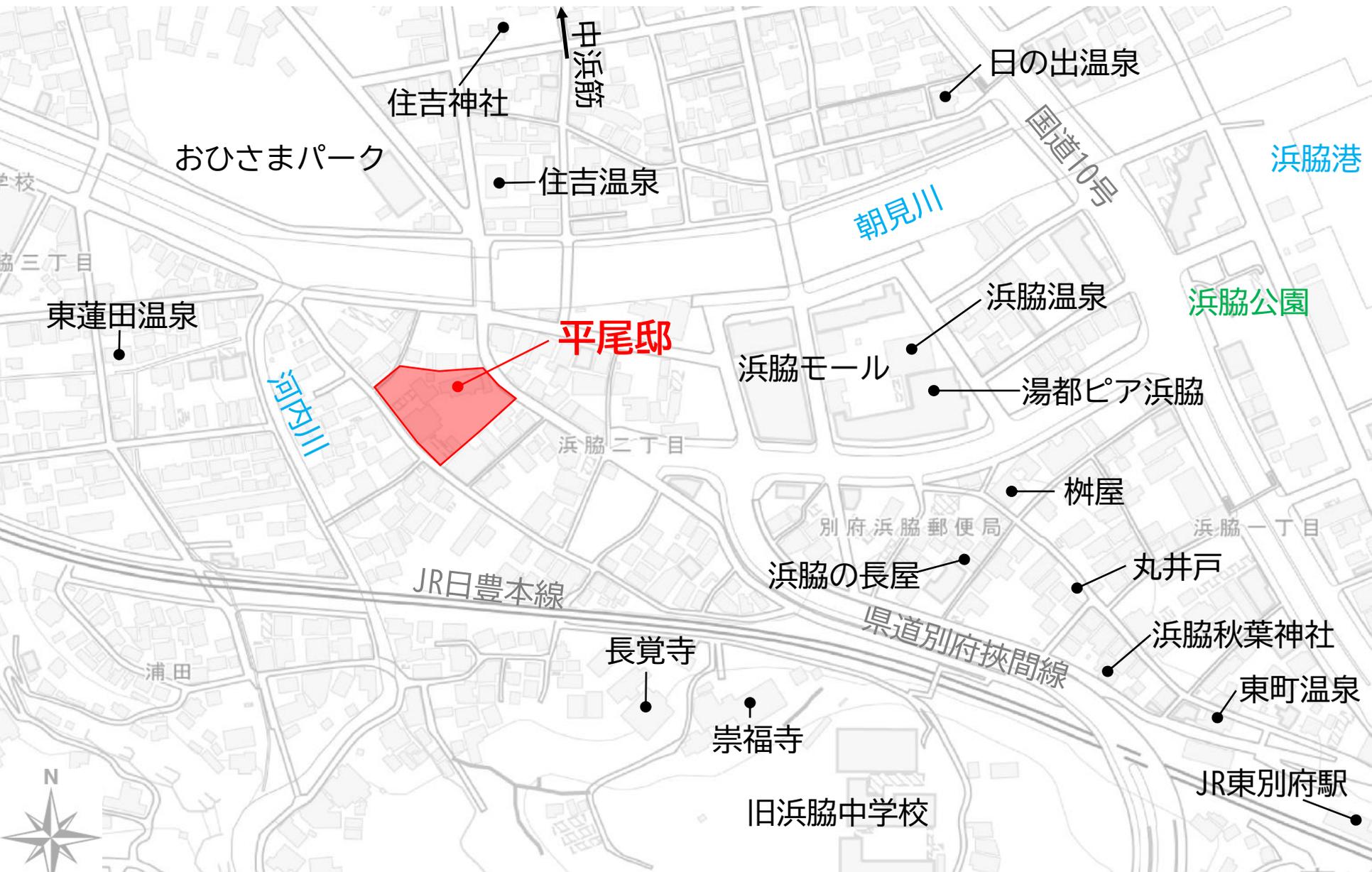
(4) 宿泊機能

歴史的建築物での宿泊



迎賓館機能のイメージ
 (五風荘 / 大阪府岸和田市)

平尾邸周辺マップ



平尾邸利活用方針検討委員会開催経過

令和6年10月15日 第1回平尾邸利活用方針検討委員会

- (1) 平尾邸の概要
- (2) 歴史的建造物有効活用事例の紹介
- (3) 現地確認
- (4) 意見交換

令和6年11月1日 第2回平尾邸利活用方針検討委員会

- (1) 前回（第1回）の検討委員会の概要
- (2) 平尾邸利活用策の提案

令和6年11月11日 第3回平尾邸利活用方針検討委員会

- (1) 前回（第2回）の検討委員会の概要
- (2) 平尾邸利活用に関する提言（案）

平尾邸利活用方針検討委員会設置要綱

制定 令和6年9月24日

別府市告示第414号

改正 令和6年9月30日

別府市告示第458号

(設置)

第1条 歴史的建造物である平尾邸の利活用方針を検討するため、平尾邸利活用方針検討委員会（以下「委員会」という。）を設置する。

(所掌事務)

第2条 委員会は、次に掲げる事務を所掌する。

- (1) 平尾邸の利活用方針の策定に関すること。
- (2) その他平尾邸の利活用方針の策定に関し必要と認める事項

(組織)

第3条 委員会は、委員9人以内で組織する。

2 委員は、次に掲げる者のうちから市長が委嘱し、又は任命する。

- (1) 学識経験を有する者
- (2) 専門的知識を有する者
- (3) 観光関係団体に属する者
- (4) 地域のまちづくり活動を行っている者
- (5) 市職員
- (6) 前各号に掲げる者のほか、市長が必要と認めるもの

3 委員の任期は、令和7年3月31日までとするものとする。ただし、市長が必要と認めるときは、これを伸張することができるものとする。

4 委員会に委員長を置き、委員の互選によりこれを定める。

5 委員長は、委員会を代表し、会務を総括する。

6 委員長に事故があるときは、委員長があらかじめ指定する委員がその職務を代理する。

(会議)

第4条 委員会の会議（以下「会議」という。）は、委員長が招集し、その

議長となる。

- 2 会議は、委員の過半数が出席しなければ開くことができない。
- 3 会議の議事は、出席した委員の過半数でこれを決し、可否同数のときは、議長の決するところによる。
- 4 委員長が必要と認めるときは、会議を非公開とすることができるものとする。

(関係者の出席)

第5条 委員長は、必要があると認めるときは、委員以外の者を会議に出席させ、意見又は説明を求めることができる。

(守秘義務)

第6条 委員は、職務上知り得た秘密を漏らしてはならない。その職を退いた後もまた同様とする。

(謝礼金の支払)

第7条 会議の出席者には、謝礼金として会議1回当たり4,900円を支払うものとする。

(庶務)

第8条 委員会の庶務は、観光・産業部観光課において処理する。

(その他)

第9条 この要綱に定めるもののほか、委員会の運営に関し必要な事項は、委員長が定める。

附 則

(施行期日)

- 1 この要綱は、告示の日から施行する。
(最初の会議の招集の特例)
- 2 第4条第1項の規定にかかわらず、この要綱の施行の日以後最初に開く会議は、市長が招集する。

附 則 (令和6年9月30日別府市告示第458号)

この要綱は、告示の日から施行する。

平尾邸利活用方針検討委員会 委員名簿

(順不同・敬称略)

委員会役職	氏 名	所 属 等		
委員長	井上 正文	学識経験	大分大学	名誉教授
委 員	菅 健一	専門的知識	NPO法人 別府八湯トラスト	理事長
委 員	清家 政人	地域	南部ひとまもり・まちまもり協議会	会長
委 員	伊藤 慶典	観光関係	(一社) 別府市観光協会	専務理事
委 員	中村 恭子	観光関係	NPO法人 BEPPU PROJECT	代表理事
委 員	岡田 宏基	専門的知識	大分県建築士会別府支部	常議員
委 員	八木 みちる	観光関係	NPO法人 別府八湯温泉道名人会	副理事長
委 員	井手 正広	観光関係	G l i d e J a p a n 株式会社	代表取締役
委 員	日置 伸夫	市職員	別府市	観光・産業部長