

## 2 計画条件の整理

### (1) 計画地の選定

本市の観光拠点施設の立地適正場所として、「忍の里プララ（甲南情報交流センター）（以下、「忍の里プララ」という。）」を選定する。

その理由は下記のとおりである。

#### 選定理由1 日本遺産の集積地である

「忍の里プララ」は、日本遺産「忍者」の構成文化財が比較的多く存在する水口・甲賀・甲南地域のエリア内に立地しており、かつ、「忍の里プララ」周辺にも日本遺産「忍者」が集積している。このことから、「忍の里プララ」周辺を観光拠点として整備することが、日本遺産構成文化財間のネットワーク形成を図るのに効果的な位置といえる。

#### 選定理由2 甲賀流忍者の里のイメージが強い

「忍の里プララ」を含む竜法師地区には、甲賀流忍者関連の歴史文化施設が残されていることから、甲賀流忍者の里とも言うべき地区である。

また、将来的には、観光拠点施設形成に伴い、施設周辺地区にお住まいの方々が甲賀流忍者に親近感を持つとともに誇りに思い、甲賀流忍者を核とした拠点づくりを官民一体となって行うことによって、地区全体の活性化を図ることができる。

#### 選定理由3 良好な広域交通条件

新名神高速道路甲南ICから約10分以内の位置にあることから、自家用車や観光バスなどによる広域からの集客が可能な位置にある。また、「忍の里プララ」は、東西方向の幹線道路である主要地方道草津伊賀線と甲賀市と伊賀市を結ぶ南北方向の幹線道路である一般県道伊賀甲南線との交差点に位置することやJR草津線「甲南駅」からJR東海道本線と連結することから、周辺地域とのネットワーク拠点にふさわしい位置にある。

#### 選定理由4 駐車場が整備されている

施設の集客力を高めるためには、車利用の来訪者のための駐車場が必要であるが「忍の里プララ」には既に駐車場が整備されており、この駐車場を利用することができる。

ただし、イベントの規模により、近隣施設の協力の下で臨時駐車場を設けている場合があることから、長期的な視点から、観光客の動向を踏まえて、施設周辺の整備、機能の拡充に併せて新規駐車場を整備することも検討する。

#### 選定理由5 周辺に大規模商業施設が立地している

「忍の里プララ」の北側の市街化区域では、大規模商業施設が立地しており、多くの買い物客を集めている。これらの施設の主要アクセス道路である県道から「忍の里プララ」の建物が見えることから、観光拠点施設であることの効果的な啓発が可能な位置にある。

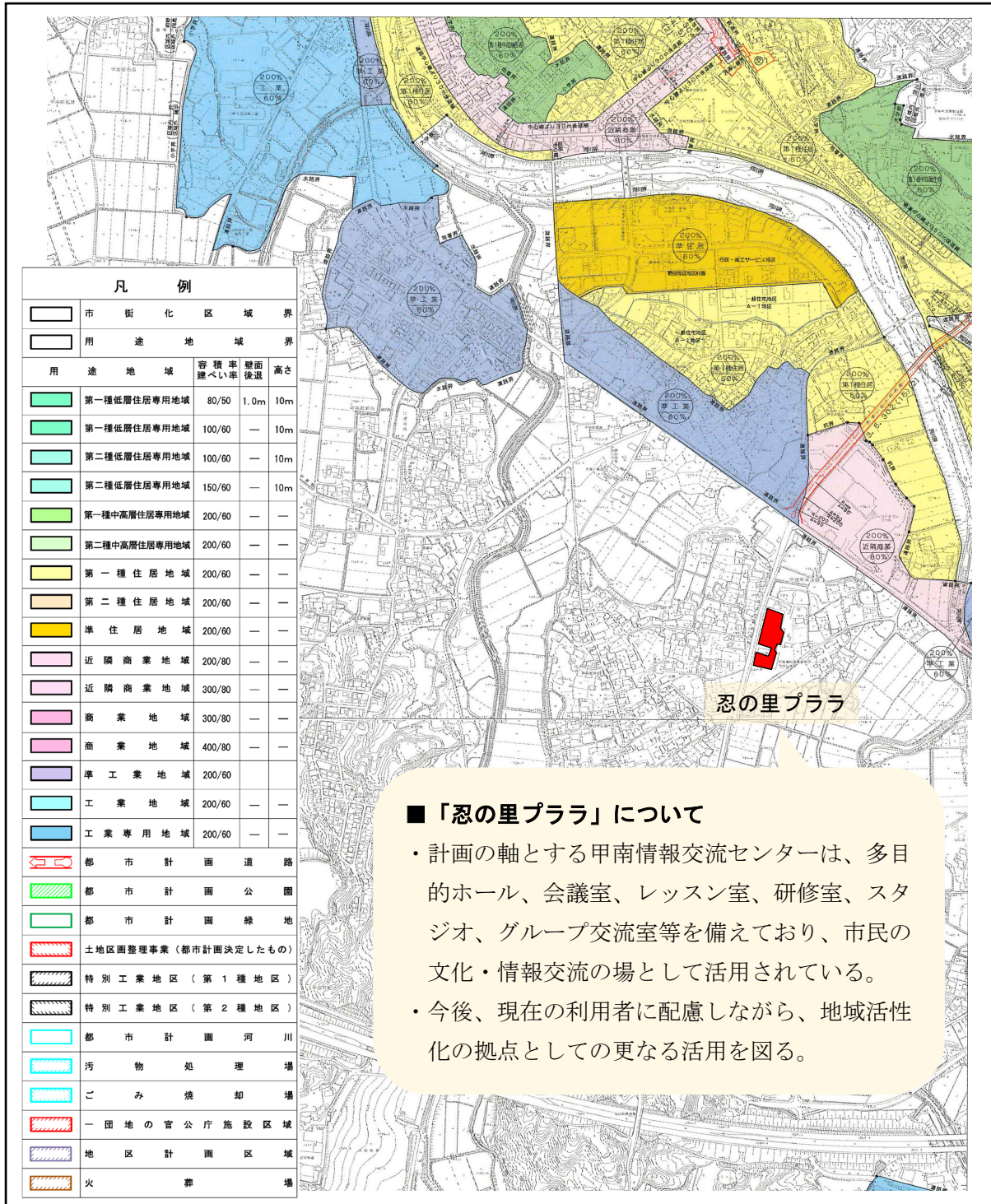
## (2) 法規制条件

### ①都市計画用途地域

計画対象地である「忍の里プララ」は市街化調整区域に立地している。

幹線道路沿道は、工業系用途地域が指定されているが、「忍の里プララ」直近の沿道は商業地域に指定されており、大規模店舗や飲食店が集積している。

【図 都市計画 用途地域図】



資料：甲賀市都市計画基本図



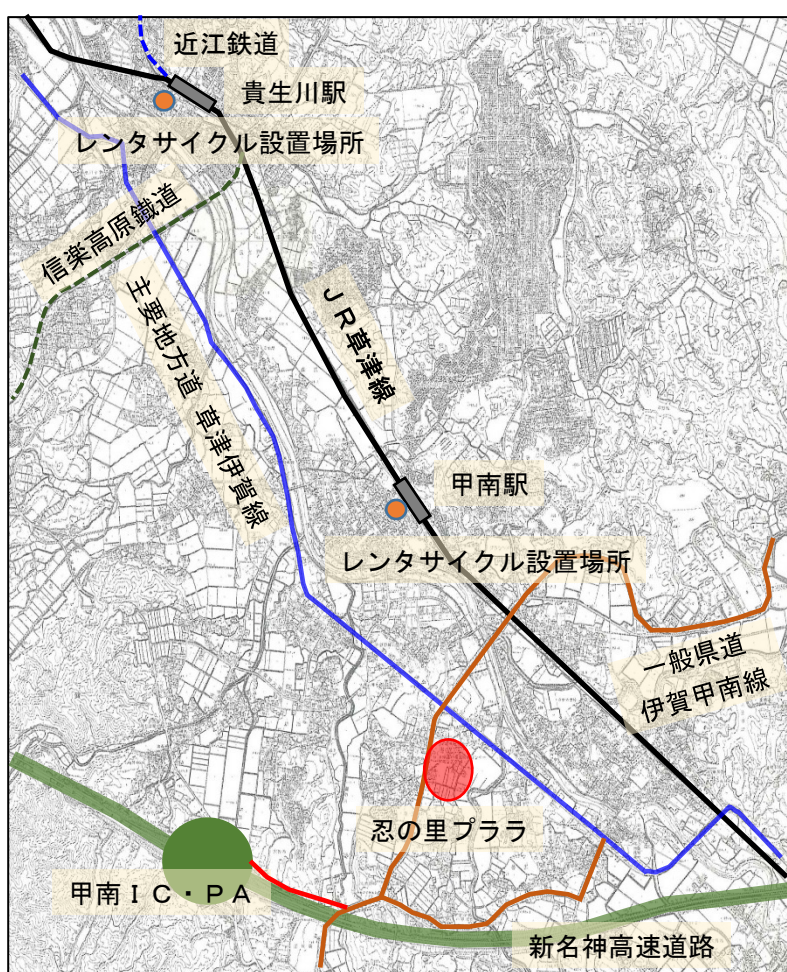
## ■都市計画条件

- ①都市計画区域：甲賀都市計画区域
- ②区域区分：市街化調整区域
- ③指定建蔽率：70%
- ④指定容積率：200%
- ⑤その他地域地区：特になし

## (3) 交通条件

「忍の里プララ」の京阪神方面や東海方面からの広域交通条件は以下のとおりであり、交通条件の面で高い利点がある。

【図 忍の里プララ周辺の交通条件図】



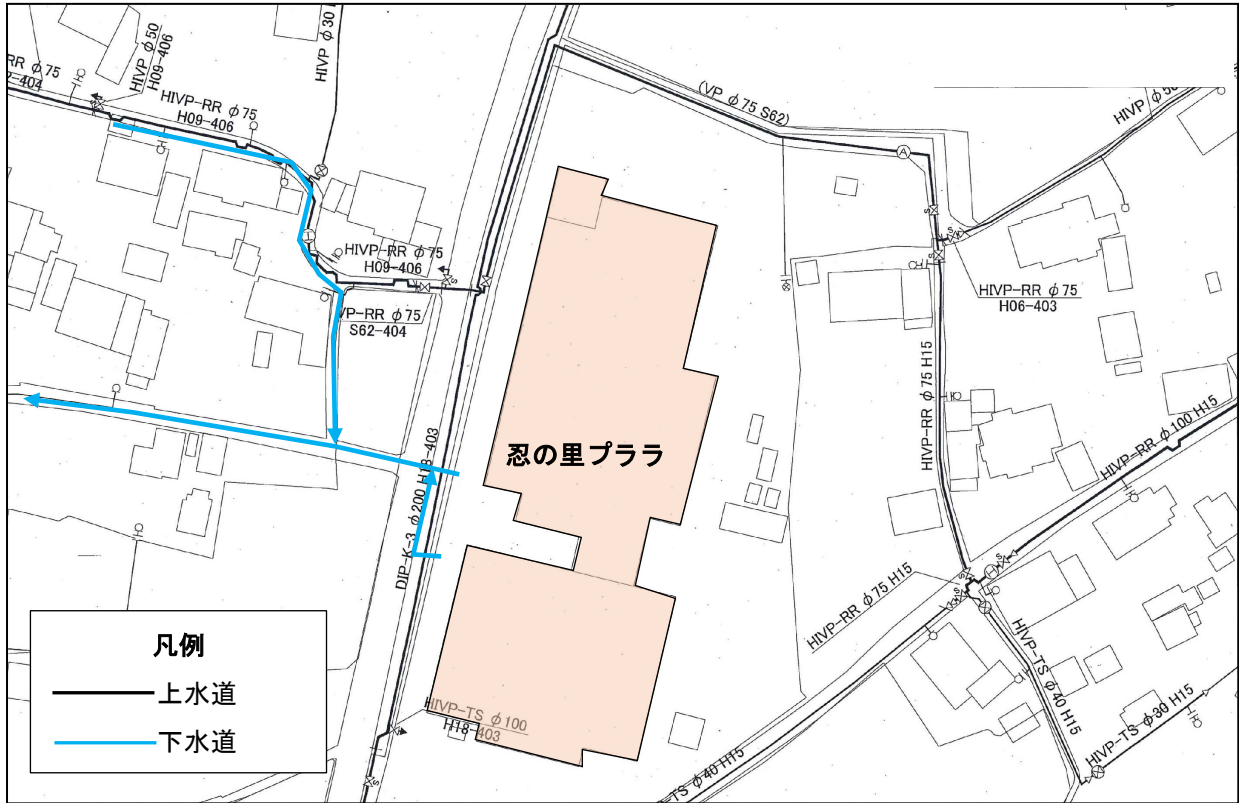
【表 忍の里プララの交通条件】

交通手段		所要時間等
徒歩		J R 草津線「甲南駅」下車 徒歩約 20 分
バス		J R 草津線「甲南駅」から「ハローバス」約 10 分
車	京都	高速道路を利用して約 1 時間
	大阪	高速道路を利用して約 1 時間 30 分
	名古屋	高速道路を利用して約 1 時間 30 分

#### (4) インフラ条件

忍の里プララの上水道の整備状況は下図のとおりである。

【図 上下水道管路図】



資料：甲賀市上下水道管路図