

宮城県・仙台圏で発展を続ける利府町

～豊かな財政 持ち家率は80%～

日本不動産研究所 東北支社
不動産鑑定士 奥野 治幸

有数の交通の要衝に

新青森方面行きの東北新幹線が仙台駅を出発すると間もなく、無数の線路に囲まれた巨大な航空母艦のような建屋が見えてくる。JR東日本が誇る国内最大の新幹線総合車両センター（通称新幹線車両基地）である。線路を含む車両基地全体は、全長3.7kmもあり、宮城郡利府町と仙台市宮城野区と多賀城市にまたがる96haの広大な施設だ。1,000人を超える職員が最新鋭のE5系はやぶさやE6系こまちなどを相手に、昼夜を問わず車両のメンテナンスを行っている。



「JR利府駅」



「新幹線総合車両センター 南面（左）と北面（右）」

利府町は、面積44.75キロ平方メートル、利府梨や松島湾に接する浜田、須賀の養殖カキが特産物である。町域の過半は山地であるが、仙台市・塩竈市・多賀城市と接する南西部は平坦で、ここに市街地が形成されている。主要幹線は町中央部を横断する県道仙台松島線（通称：利府街道）。JR利府線は車両基地沿いに東北線岩切駅から通じる。石巻市方面へは大震災で活躍した三陸自動車道と、東北自動車道と仙台空港を結ぶ仙台北部道路が通じ、町内には4箇所ものインターチェンジが設けられ、仙台圏有数の要衝となっている。

平成26年3月末現在で、36,103人、県内21位だが、平均年齢は、41.4歳（平成22年）と宮城県内では2番目に低い。就業人口の62パーセントが隣接する仙台への通勤者と見込まれている。仙台中心部へは車で30分の位置にあることから、100万都市仙台的成長にともない、1980年代から、住宅都市整備公団（現UR都市機構）や宮城県、民間デベロッパーによる大規模な団地造成が行われ、仙台のベッドタウンとなった。住民には高い給与所得者が多く、町の財政力は豊かで、県内の財政力指数は仙台市に次いで県内第3位。



「利府町役場」

H26地価公示の住宅地1㎡当たり平均単価は39,900円。利府と同じ距離圏で大規模団地群がある仙台市泉区（67,500円）に比して6割程度の水準にあり、持家率は80%（仙台市47.9%）と高い。持家はほぼ100%が戸建て住宅で、延べ床面積は140㎡（仙台市115㎡）と広い。人口と世帯数は特に平成2～12年にかけて急増した。（「08年住宅土地統計調査」より）

一方、宅地供給も盛んで、直近では、丘陵地を素地とした野中南土地地区画整理事業9.6ha、神谷沢南土地地区画整理事業6.2haや松島町にほど近い山林180haにシーアイタウン利府（鹿島建設・シーアイタウン）の大規模開発などがある。大量供給やリーマンショック等による景気低迷によって、土地価格は下落傾向にあったが、東日本大震災以降は、被災地からの移転や代替需要を取り込んで上昇に転じ、勢いは回復しつつある。

スポーツ振興も目玉

町には平成14年FIFAワールドカップ会場となった宮城県総合運動公園（グランディ21）や県営サッカー場、楽天イーグルス利府球場などのスポーツ施設もあって、平成32年東京オリンピック会場として立候補するなど、スポーツ振興も町の施策の目玉となっている。



「総合運動場」



「東京オリンピック会場立候補」

商業施設では、平成12年に当時東北最大規模のイオン利府ショッピングセンター（現イオンモール利府）が開業。現在は、塩竈市や多賀城市の商圏を取り込んで、仙塩地区の商業核に成長。更には、利府街道と新幹線車両基地間の農地29haを造成し、新商業施設と住宅団地を整備する事業が進められている。



「商業中心地」



「イオンモール利府」