松戸の都市計画

令和５年１０月

目次

１．市の概況

２．松戸の都市計画

1　市の概況　outline of matsudo

■位置

本市は都心から20km圏内に位置し、千葉県の東葛地域(北西部）の一翼にあります。西は江戸川を境に東京都葛飾区、江戸川区、埼玉県三郷市と接し、南は市川市、東は鎌ケ谷市、東から北にかけて柏市、流山市と接しています。

また、市域は最西端新葛飾橋地点（東経139°52’)から最東端六実踏切地先（東経140°00’）に至る東西11.4kmと最南端高塚新田、市川市との境界点（北緯35°44’)から最北端幸田、流山市との境界（北緯35°51’)に至る南北11.5kmで周囲56.1km、面積61.38km^{2}です。

国土数値情報データ（国土交通省）を加工して作成

■沿革

本市の成り立ちは、水戸街道の宿場町として発展し、明治維新後（明治6年）千葉県に入り、明治11年には東葛飾郡役所が設置され、明治22年には小山村や栗山村などと合併し、松戸町となっており、東葛飾郡の政治の中心的役割を果たしていました。明治29年に日本鉄道株式会社（現：常磐線）が開通し、松戸駅が開設され、続いて明治31年に馬橋駅、明治44年に北小金駅が開設されました。

大正に入って流山鉄道が開通し（大正5年)、大正12年には北総鉄道（現：東武線）が開通し、六実駅が開設されました。

昭和に入って明村が昭和8年、昭和13年には八柱村、昭和18年には高木村、馬橋村を合併し市制を施行しました。

昭和24年には常磐線が取手まで電化され、昭和29年に小金町の一部を合併、昭和30年に新京成線が開通し、昭和31年には沼南村の一部を併せ現在の市域となりました。

昭和33年には北松戸駅が開設、昭和36年に日本住宅公団による常盤平団地がしゅん工し、新京成電鉄松戸・八柱間が複線化、これが昭和37年には五香駅まで延長されました。この年、六和クリーンセンター（固定炉）もしゅん工しました。

昭和41年には一般国道6号金町バイパス開通、昭和44年には新都市計画法が施行され、それに伴い昭和45年に市街化区域及び市街化調整区域を決定しました。

昭和46年には日本住宅公団による小金原団地がしゅん工し、JR常磐線の複々線化及び千代田線の相互乗り入れが開始されました。また、昭和48年には松戸駅西口土地区画整理第一地区が完了したほか、JR武蔵野線新松戸・府中本町間が開通、併せて新松戸駅が開設されました。

昭和49年にはスプロール化防止のため松戸市まちづくり指導要綱を施行、昭和52年に松戸市長期構想を策定、翌昭和53年、人口抑制を主体とした市街化調整区域の拡大及び用途地域の大規模な変更をしました。この年、JR武蔵野線新松戸・西船橋間が開通し、新八柱駅が開設されました。

また、昭和40年頃から急増する人口に対処するため、昭和55年にクリーンセンターがしゅん工し、昭和56年に東部クリーンセンターがしゅん工しました。

国土数値情報データ（国土交通省）を加工して作成

上空から見た松戸駅周辺（昭和39年）

昭和 61 年には、松戸駅西口駅前広場にかさ上げ式広場（歩行者専用デッキ）がしゅん工、昭和 62 年には県立西部図書館が開館し、更に、昭和 63 年には日暮クリーンセンターがしゅん工しました。

平成に入り、北総開発鉄道が開通し（平成 3 年）、矢切駅、秋山駅、東松戸駅、松飛台駅が開設され、同年には戸定が丘歴史公園も開園され、平成 4 年には、生産緑地法改正に伴い生産緑地地区が大幅に追加変更されています。

次に、平成 5 年には 21 世紀の森と広場が開園、市立博物館が開館し、森のホール 21 等の施設もしゅん工しました。

また、紙敷の区画整理地区内において、本市で初めて地区計画を決定しました。それに引き続き、平成 6 年には秋山、平成 7 年には関台の区画整理地区にも、地区計画制度を導入しました。その他、和名ケ谷クリーンセンターがしゅん工して、市内に 3 箇所の清掃工場を整備しました。

翌平成 8 年には都市計画法改正による用途地域の決定が行われ、7 種類の用途地域から 11 種類へと、より細かな用途地域に変更しました。またこの年、建築基準法が改正され、紙敷・秋山・関台の区画整理地区における地区計画を変更しました。

平成 10 年には新たな松戸市総合計画が策定され、第一次実施計画が始まり、同年には JR 武蔵野線東松戸駅が開設されました。

上空から見た 21 世紀の森と広場

上空から見た松戸市街

北総開発鉄道開通（平成 3 年）

上空から見た戸定が丘歴史公園

平成 13 年には、五香立体本線車道部が開通したほか、北総線松飛台駅周辺、平成 15 年には、新松戸駅前など、交通結節点における基盤整備が完了しました。

また、平成 19 年の東松戸ゆいの花公園、平成 21 年の東松戸中央公園の開園、平成 22 年には、成田スカイアクセス特急の東松戸駅への停車が実現されました。

平成 23 年には、景観法に基づく景観計画が策定されるとともに、矢切地区において特別緑地保全地区が指定され、平成 24 年には、北総線東松戸駅周辺地区での基盤整備が完了し、同地区においては、平成 28 年に 29 年ぶりとなる新設小学校「東松戸小学校」を開校しました。

平成 27 年には、上野東京ライン開通により JR 常磐線の一部で品川駅までの直通運転が実現しました。平成 29 年には、市立総合医療センターの開院、北総線秋山駅周辺地区での基盤整備が完了し、翌平成 30 年には、念願の東京外かく環状道路「松戸インターチェンジ」が開通し、羽田空港行き高速バスの運行も開始されたほか、コンパクト・プラス・ネットワーク型の都市づくりに向けた立地適正化計画を策定しました。

令和元年には、新松戸駅東側地区土地区画整理事業が認可され、令和 2 年にコミュニティバスの本格運行開始、令和 4 年には、相模台地区土地区画整理事業の認可、松戸市リサイクルセンターがしゅん工しました。

本市は鉄道駅を中心に比較的コンパクトな市街地を形成し、このような都市構造において地域ごとに市民生活に必要となる様々な都市基盤施設を整備し、現在に至っています。

1860～1890年代

1869（明治 2）　小金牧開墾開始。五香六実入植開始。
1872（明治 5）　松戸郵便取扱所、小金郵便取扱所開設。
1878（明治 11）　東葛飾郡役所、松戸警察署設置。
1889（明治 22）　松戸町、明村、八柱村、高木村、馬橋村、小金町誕生。
1891（明治 24）　東北線全線開通（上野・青森間）。
1894（明治 27）　総武鉄道開通〔市川・佐倉間、市川・本所（錦糸町）間〕。
1896（明治 29）　日本鉄道(株)海岸線(常磐線)田端・土浦間単線開通。松戸駅、南千住駅、北千住駅開設。東葛飾郡、南相馬郡を廃し、東葛飾郡をおく。
1897（明治 30）　亀有駅、金町駅開設。
1898（明治 31）　常磐線全線開通。馬橋駅開設。
1899（明治 32）　東葛飾馬車合資会社が松戸町に設立。耕地整理法公布。

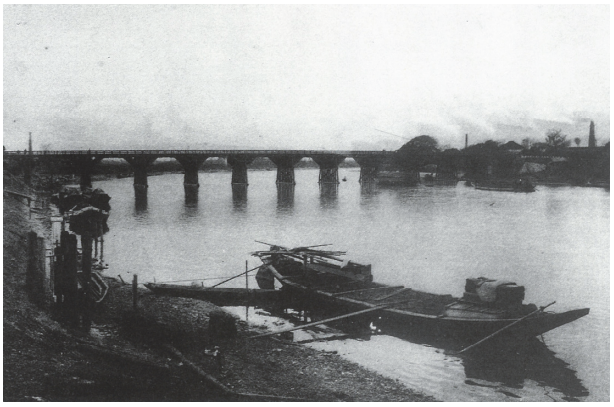
1900～1920年代

1905（明治 38）　江戸川橋（市川・小岩間）架設。
1909（明治 42）　県立園芸専門学校（千葉大学園芸学部）設立。
1911（明治 44）　北小金駅開設。葛飾橋（木橋）架設。
1912（大正元）　常磐線上野・我孫子間複線化。
1916（大正 5）　流山軽便鉄道（流鉄）開通。
1919（大正 8）　旧都市計画法公布。松戸実科高等女学校（県立松戸高校）開設。陸軍工兵学校開設。
1920（大正 9）　国道 6 号、千葉松戸線、松戸野田線、道路認定。木下松戸線道路認定。
1923（大正 12）　北総鉄道（東武鉄道）船橋・野田間開通。六実駅開設。
1927（昭和 2）　松戸・市川間、松戸・金町間、松戸・流山間、バス運行。葛飾橋（鉄橋）架設。
1928（昭和 3）　白井流山線道路認定。
1929（昭和 4）　春雨橋コンクリート橋となる。船橋松戸線道路認定。

1930～40年代

1932（昭和 7）　大東京（隣接 5 郡 82 ヶ町村併合）出現。
1933（昭和 8）　松戸町と明村が合併（人口 15,669 人）。
1935（昭和 10）　東京市営八柱霊園開設。
1936（昭和 11）　本市において都市計画法適用。常磐線上野・松戸間電化。千葉県上水道営業開始。
1937（昭和 12）　松戸停車場線舗装。
1938（昭和 13）　松戸町と八柱村が合併（人口 21,506 人）。


金町側から見た松戸渡船場（明治 41 年）


葛飾橋（木橋）（明治 44 年）


葛飾橋（鉄橋）の開通式（昭和 2 年）


松戸町役場（昭和 7 年頃まで）

1940（昭和 15）　常磐線上野・松戸間 3 両で運行。
国道 6 号舗装。
1941（昭和 16）　市川柏線道路認定。
1942（昭和 17）　東京市立松戸療養所が高塚新田に設置。
1943（昭和 18）　松戸町、高木村、馬橋村が合併。
市制施行（人口 40,433 人）。
1945（昭和 20）　常磐線上野・松戸間 5 両で運行。
1949（昭和 24）　千葉大学工芸学部、千葉大学園芸学部設置。
常磐線取手まで電化。

1950年代

1950（昭和 25）　松戸市国民健康保険病院設置。
松戸競輪場開設。
1951（昭和 26）　常磐線上野・松戸間 8 両で運行。
市立図書館開設。
1952（昭和 27）　松戸駅東口開設。
北松戸駅仮駅として開設。
1953（昭和 28）　松戸・浅草寿町間バス運行。
1954（昭和 29）　小金町の大部分を松戸市に編入(人口 66,051 人)。
松戸・足立区花畑間バス運行。
1955（昭和 30）　新京成電鉄開通（松戸・京成津田沼間単線）
1956（昭和 31）　小山浅間橋しゅん工。
沼南村の一部、高柳・高柳新田地区を松戸市に編入（人口 70,000 人）。
首都圏整備法公布。
1957（昭和 32）　北小金・五香間、北小金・柏光ケ丘間バス運行。
北小金・鎌ヶ谷大仏間、馬橋・八坂神社・五香間バス運行。
1958（昭和 33）　松戸・柏間バス運行。
北松戸駅常置駅として開設。
1959（昭和 34）　松戸・平塚間バス運行。

1960年代

1960（昭和 35）　市内循環バス運行。
金ケ作下水処理場（常盤平終末処理場）操業。
日本住宅公団施行、常盤平団地入居開始。
北松戸工業団地、稔台工業団地造成開始。
1961（昭和 36）　国道 6 号松戸バイパスしゅん工。
新京成電鉄松戸・八柱間複線化。
串崎新田に市営火葬場しゅん工。
1962（昭和 37）　六和クリーンセンター（固定炉）しゅん工
（七右衛門新田・清掃工場）。
新京成電鉄松戸・五香間複線化。
市営小金上水道給水開始。
松飛台工業団地造成開始。

水戸街道春雨橋付近（昭和 10 年頃）

松戸駅前広場（昭和 28 年頃）

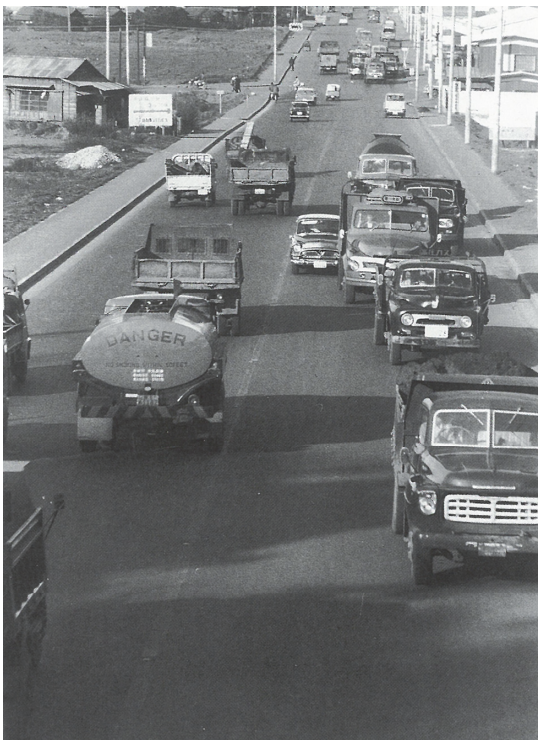
旧水戸街道（昭和 30 年）

1963（昭和 38）　県道松戸流山線しゅん工。
1964（昭和 39）　松戸市民会館設置。東葛飾支庁発足。
1965（昭和 40）　聖徳学園短期大学設立。県立小金高校開校。
金町バイパス開通。県立松戸高校千駄堀移転。
1967（昭和 42）　国保市立病院上本郷へ移転。
常磐線上野・取手間 10 両編成運転。
松戸中央公園しゅん工。
常盤平児童福祉館開設。
1968（昭和 43）　新都市計画法公布。
1969（昭和 44）　都市再開発法公布。
市営青果市場八ケ崎に開設。
日本住宅公団施行、小金原団地入居開始。

１９７０年代

1970（昭和 45）　市街化区域(4,592ha)市街化調整区域
(1,528ha)決定。
1971（昭和 46）　千代田線相互乗入れ。
日本大学松戸歯科大学開校。
市川松戸有料道路開通。
1972（昭和 47）　葛飾橋（かけかえ）開通。
1973（昭和 48）　松戸駅西口土地区画整理事業第一地区しゅん工。
市街化区域(4,545ha)市街化調整区域
(1,575ha)に変更。
武蔵野線開通。新松戸駅開設。
1974（昭和 49）　国土利用計画法公布。生産緑地法公布。
松戸市まちづくり指導要綱施行。
市立図書館新館開設。
第 1 次総合 5 か年計画スタート。
1975（昭和 50）　松戸市立松戸高校開校。生産緑地地区指定。
1976（昭和 51）　総合福祉会館しゅん工。
松戸運動公園の陸上競技場しゅん工。
1977（昭和 52）　松戸市長期構想発表。
1978（昭和 53）　第 1 回線引き見直し。【市街化区域(4,337ha)
市街化調整区域（1,783ha)へ変更。】
武蔵野線新松戸・西船橋間開通、新八柱駅開設。
1979（昭和 54）　第 2 次総合 5 か年計画スタート。


松戸駅西口デッキ（昭和 61 年）



国道 6 号（昭和 38 年）

１９８０年代

1980（昭和 55）　婦人会館（男女共同参画センター）、勤労会館
しゅん工。
クリーンセンター（高柳新田・第 2 清掃工場）
しゅん工。
松戸三郷有料道路開通。
1981（昭和 56）　東部クリーンセンターしゅん工。
資源リサイクルセンターしゅん工。
1982（昭和 57）　北千葉導水路の坂川放水路通水。
1983（昭和 58）　小児医療センター開設。
駐車場整備地区決定（約 48ha)。
松戸市建築物における駐車施設の附置等に関
する条例公布。
1984（昭和 59）　第 3 次総合 5 か年計画スタート。
1985（昭和 60）　第 2 回線引き見直し。【市街化区域(4,443ha)
市街化調整区域（1,677ha)へ変更。】
松戸東警察署設置。
松戸駅西口地下駐車場供用開始。
1986（昭和 61）　松戸駅西口かさ上げ式広場（西口デッキ）
しゅん工。
1987（昭和 62）　県立西部図書館開館。
「常盤平さくら通り」が日本の道百選に。
1988（昭和 63）　市営白井聖地公園第 1 回公募。
日暮クリーンセンターしゅん工。
1989（平成元）　第 4 次総合 5 か年計画スタート。
消防訓練センター開設。

1990年代

1990（平成 2）　建設省国土地理院の測量精査の結果、
行政区域を 6,120ha から 6,133ha とする。
松戸都市計画道路 3･3･7 号の一部（常盤平・八ケ崎間)しゅん工。

1991（平成 3）　改正生産緑地法公布。
北総開発鉄道（新鎌ヶ谷・京成高砂間）開通、
矢切駅・秋山駅・東松戸駅・松飛台駅開設。
戸定が丘歴史公園開園。
第 3 回線引き見直し。【市街化区域(4,443ha)
市街化調整区域（1,690ha)へ変更。】
都市計画区域面積数値を行政区域面積に合わせ 6,133ha とする。

1992（平成 4）　改正都市計画法公布。
松戸坂下特定街区決定（約 1.2ha)。
生産緑地法改正に伴い、生産緑地地区
（671 地区、約 169.31ha)変更。

1993（平成 5）　松戸市市民憲章を制定。
21 世紀の森と広場開園。
市立博物館が開館。
森のホール 21 しゅん工。
紙敷地区の用途地域等変更及び地区計画決定。
松戸市地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例公布。

1994（平成 6）　駐車場整備地区変更（約 108ha)。
第 5 次総合 5 か年計画スタート。
「常盤平けやき通り」が新・日本街路樹百景に。
国分川分水路開通。
秋山地区の用途地域等変更及び地区計画決定。

1995（平成 7）　関台地区の用途地域等変更及び地区計画決定。
和名ケ谷クリーンセンター（第 3 清掃工場）しゅん工。

1996（平成 8）　都市計画法改正による用途地域決定。
用途地域 7 種類から 11 種類へ変更。

1997（平成 9）　環境影響評価法公布。
大谷口歴史公園開園。
柳原排水機場しゅん工。

1998（平成 10）　小金出作地区市街化区域へ編入。
市街化区域(4,444ha)市街化調整区域
（1,689ha)へ変更。
高柳西部地区の用途地域等変更及び地区計画決定。
新たな「松戸市総合計画」を策定し、4 月より第 1 次実施計画スタート。
健康福祉会館（ふれあい 22)しゅん工。
千葉県西部防災センターしゅん工。
JR 武蔵野線東松戸駅開設。

1999（平成 11）　松戸市都市計画マスタープラン策定。

森のホール（平成 5 年）

21 世紀の森と広場（平成 5 年）

JR 東松戸駅開業（平成 10 年）

2000年代

2000（平成 12）　松戸警察署移転。

2001（平成 13）　第 4 回線引き見直し【市街化区域 (4,444ha)、
市街化調整区域（1,689ha）へ変更。】
五香立体本線車道部が開通。
21 世紀の森と広場内に木もれ陽の森開設。
北総線松飛台駅周辺地区基盤整備完了。
富士川親水広場整備。
五香駅東口第 3、西口第 2 自転車駐車場新設。

2002（平成 14）　都市再生特別措置法公布。
新坂川緑道整備。
旧伊勢丹前歩道拡幅整備。

2003（平成 15）　新松戸駅前整備。
松戸駅に行政サービスセンター設置。

2004（平成 16）　景観法公布。
流通経済大学新松戸キャンパス開校。
2005（平成 17）　交通バリアフリー基本構想策定。
2006（平成 18）　夜間小児急病センター開設。
シニア交流センター開設。
根木内歴史公園開園。
2007（平成 19）　第 5 回線引き見直し【市街化区域（4,444ha）、市街化調整区域（1,689ha）へ変更。】
東松戸ゆいの花公園開園。
水辺の健康エコロード事業しゅん工。
江戸川スーパー堤防整備。
2008（平成 20）　栗山特別緑地保全地区指定。
2009（平成 21）　安全・安心ステーション開設(防犯防災の拠点)。
新松戸未来館開設。
東松戸中央公園開園。
馬橋駅西口地区の地区計画決定。

２０１０年代

2010（平成 22）　成田スカイアクセス特急が東松戸駅に停車。
みのり台駅南地区の用途地域等変更及び地区計画決定。
子ども読書推進センター開設。
2011（平成 23）　松戸市景観計画策定。
矢切特別緑地保全地区指定。
2012（平成 24）　都市の低炭素化の促進に関する法律公布。
松戸都市計画道路 3･3･7 号横須賀紙敷線（一部）開通。
松戸市道 1 地区 1086 号開通。
北総線東松戸駅周辺地区基盤整備完了。
2013（平成 25）　小金消防署が新庁舎へ移転。
幸谷特別緑地保全地区指定。
2015（平成 27）　上野東京ライン開業により JR 常磐線の一部が品川駅まで直通。
松戸新京成バスの小金原線開設。

東京外かく環状道路松戸 IC 開通（平成 30 年）


春雨橋親水広場の整備（平成 29 年）

2016（平成 28）　29 年ぶりとなる新設小学校「東松戸小学校」が開校。
松戸市市民交流会館（すまいる）開設。
2017（平成 29）　市内全 23 駅の駅前･駅中を含む 45 か所の小規模保育施設を整備。
松戸都市計画道路 3･3･6 号三矢小台主水新田線（一部）が開通。
市立病院が移転し、「市立総合医療センター」が開院。
松戸市コミュニティバスの実証運行スタート。
北総線秋山駅周辺地区基盤整備完了。
春雨橋親水広場整備。
坂川親水広場リニューアルオープン。
松戸新京成バスの松高線延伸。
八ケ崎二丁目地区の地区計画決定。
2018（平成 30）　在宅医療・介護連携支援センターが開設。
松戸駅西口駅前広場のエレベーター・エスカレーターしゅん工。
東京外かく環状道路「松戸インターチェンジ」が開通。
松戸市立地適正化計画策定。
羽田空港行き高速バスの運行開始。
2019（令和元）　中央消防署新庁舎が開署。
新松戸駅東側地区土地区画整理事業の認可取得。

２０２０年代

2020（令和 2）　JR 松戸駅の全ホームにエレベーター設置。
松戸市コミュニティバスの本格運行開始。
2021（令和 3）　東松戸複合施設（ひがまつテラス）開設。
北千葉道路（市川・松戸）3.5㎞ 新規事業化。
2022（令和 4）　松戸市リサイクルセンターしゅん工。
相模台地区土地区画整理事業認可取得。
松戸市総合計画改定。
松戸市都市計画マスタープラン改定。

■地勢

土地条件（地質・地形）

本市は関東ローム層に代表される洪積層の台地と、江戸川沿いの沖積層の低地からなっており、市域のほとんどが台地～斜面地～低地の連続によって構成されています。伸びやかな台地が続く地形であり、坂道や階段が多い特徴があります。

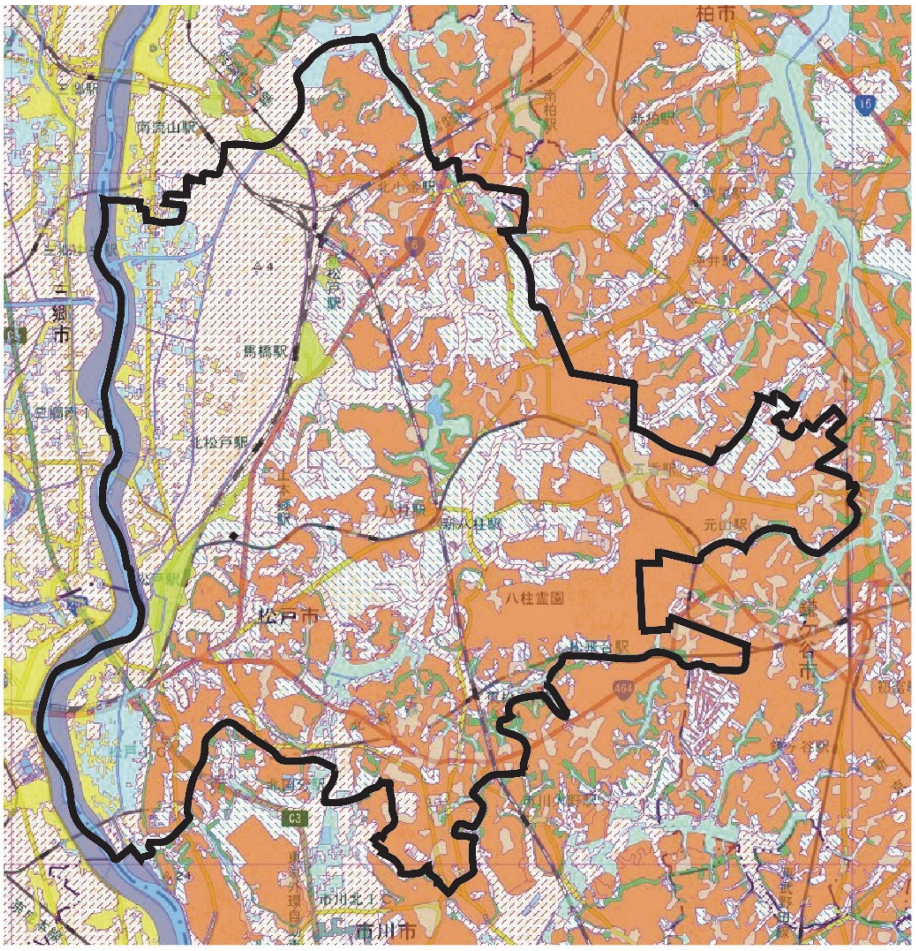
台地部は標高 25m～30m程度で、6m～10m程度の火山灰層が堆積しており、その下部層は洪積層の下総群層が厚く堆積しており約 400mにも達します。

さらにこまかく地形をみると、谷津と称する谷底平野が樹状に数多く刻まれています。この谷津は、台地が地下水の湧水や海の海進海退により侵食されて形成された谷状の地形で、谷底と台地面の高低差は 18m～20mにもなっています。

この海進海退のくりかえしは谷口においても砂洲を形成しており、本市では古くから市街地や街道が発達しています。この周辺の低地は、後背湿地という低地で、海岸線に見られるような低湿地帯で古くから水田として利用されてきています。

また、本市には、低地部を中心に江戸川をはじめとする 12 の一級河川と 9 の準用河川が流れ、県下では有数の河川が多い都市です。

◇土地条件図（地質・地勢）



配色	分類項目	
	山地斜面等	
	変形地	崖
		地すべり (滑落崖)
		地すべり (移動体)
	台地・段丘	更新世段丘
		完新世段丘
		台地・段丘
	山麓堆積地形	
	低地の微高地	扇状地
		自然堤防
		砂州・砂堆・砂丘
		天井川・天井川沿いの微高地
	凹地・浅い谷	
	低地の一般面	谷底平野・氾濫平野
		海岸平野・三角州
		後背低地
		旧河道
	頻水地	高水敷・低水敷・浜
		湿地
	水部	河川・水涯線及び水面
		旧水部
	人工地形	農耕平坦化地
		切土地
		高い盛土地
		盛土地・埋立地
		干拓地
		改変工事中の区域

国土地理院土地条件図データを加工して作成

土地利用現況

本市の土地利用現況は、昭和 43 年に宅地面積約 1,260ha、農地面積約 2,761ha で、農用地が宅地の約 2.2 倍の面積を占めていました。しかし 10 年後の昭和 53 年には、宅地約 1,925ha、農用地が約 1,828ha で宅地が農用地を約 97ha 上回り逆転しました。

その後も宅地の増加が進む一方で、農用地の減少は続き、令和 2 年では、宅地約 2,845ha、農用地約 661ha と、宅地が農用地の約 4.3 倍となっています。

こうした状況は、本市が東京のベッドタウンとして急激に宅地化され、その後も良好な都心アクセスや良好な居住環境が暮らしの場として評価されてきたことを示しています。

これを面的広がりでみると、昭和 40 年代初頭では、国道 6 号沿い、JR 常磐線及び新京成線沿線と比較的交通の利便の良い地域から宅地化されてきており、ついで当時の日本住宅公団施行の常盤平、小金原の両団地を始め、土地区画整理事業による宅地開発が進み、それに伴い周辺部も開発されてきました。

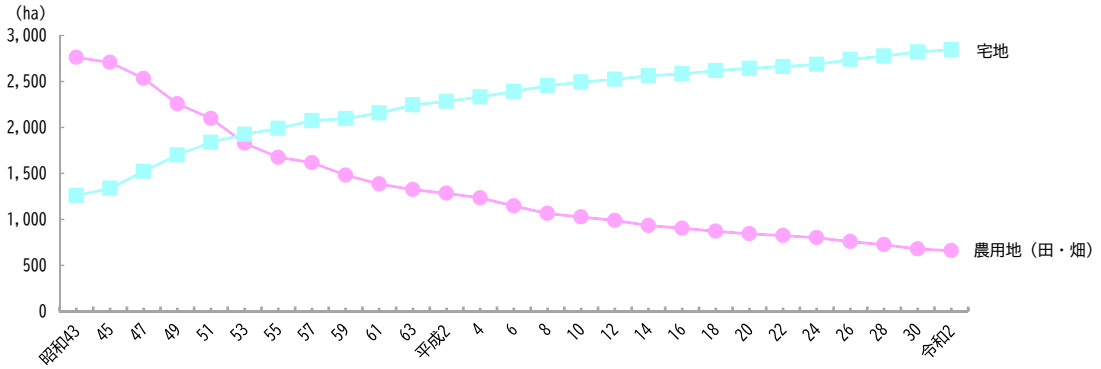
平成以降になると、当時の北総開発鉄道の開業や、同駅周辺の土地区画整理事業の進捗などに伴ってますます宅地化が進行し、住宅都市としての色合いを深めていきました。

一方農地については、それと反比例して減少しており、宅地面積を下回った昭和 53 年から約 40 年間で 63.8%の減少となりましたが、特に田の減少率は 91.6%と著しい減少を示しています。

◇地目別面積（農用地と宅地）

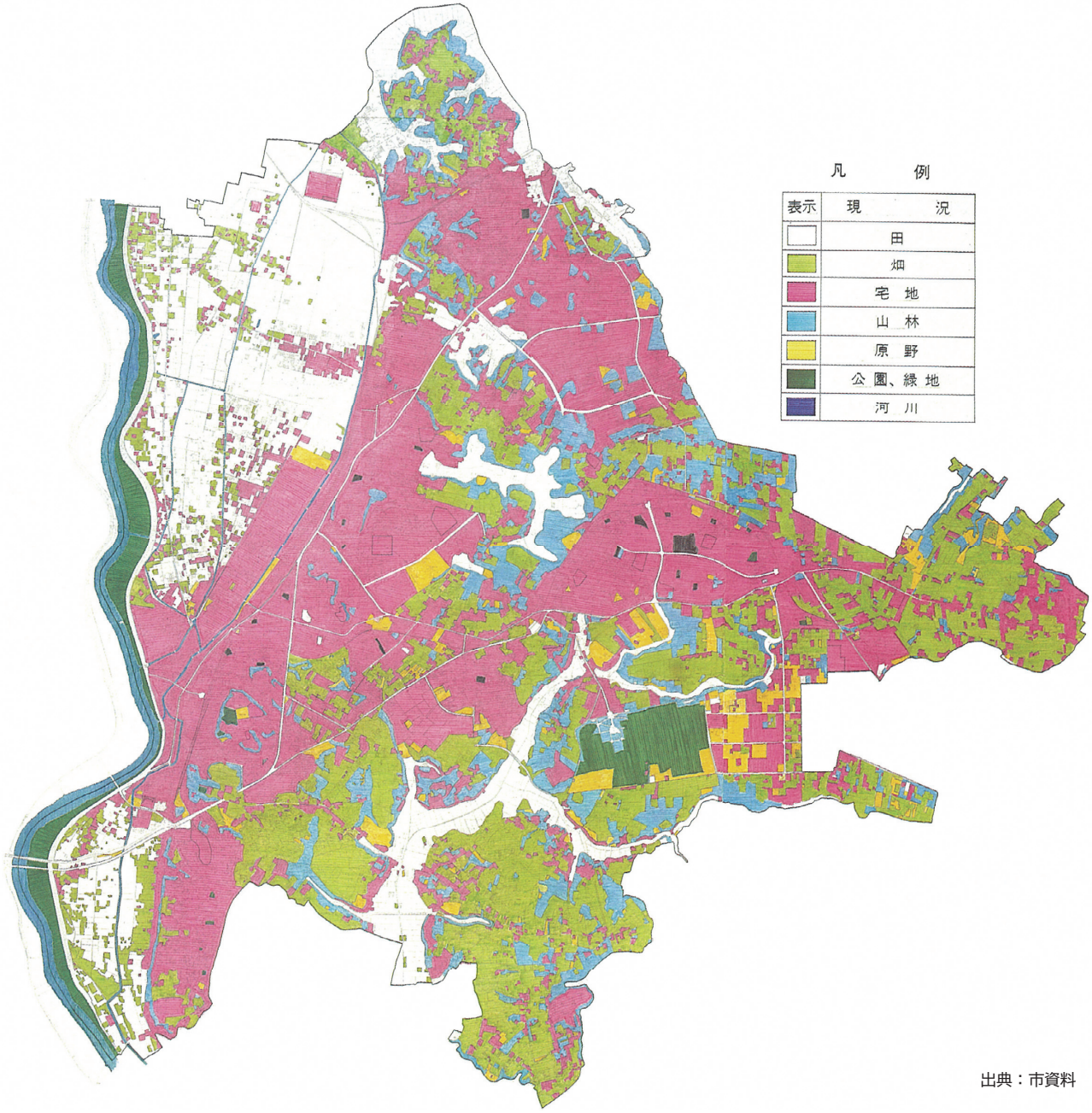
（単位：ha）

区分	田	畑	宅地	山林	牧場	原野	雑種地（含その他）
昭和43年(1968)	1,121	1,640	1,260	667		57	85
昭和45年(1970)	1,080	1,627	1,337	571		3	212
昭和47年(1972)	1,023	1,509	1,521	550		6	201
昭和49年(1974)	924	1,333	1,700	543		36	171
昭和51年(1976)	887	1,210	1,837	499		1	210
昭和53年(1978)	654	1,174	1,925	350		1	337
昭和55年(1980)	496	1,178	1,988	326		1	351
昭和57年(1982)	466	1,151	2,073	300		1	356
昭和59年(1984)	290	1,191	2,095	285		1	428
昭和61年(1986)	248	1,136	2,155	260		1	432
昭和63年(1988)	230	1,093	2,244	235	1	0	402
平成２年(1990)	225	1,058	2,283	225	1	0	463
平成４年(1992)	199	1,035	2,330	209	1	0	465
平成６年(1994)	161	985	2,391	188	0	0	491
平成８年(1996)	114	950	2,453	178	0	0	483
平成10年(1998)	105	921	2,493	170	0	0	471
平成12年(2000)	103	885	2,523	164	0	0	473
平成14年(2002)	85	848	2,563	137	0	0	496
平成16年(2004)	79	824	2,582	130	0	0	511
平成18年(2006)	71	800	2,617	122	0	0	518
平成20年(2008)	68	775	2,642	115	0	0	527
平成22年(2010)	63	761	2,661	113	0	0	522
平成24年(2012)	61	740	2,684	111	0	0	522
平成26年(2014)	60	698	2,739	106	0	0	499
平成28年(2016)	59	666	2,776	104	0	0	494
平成30年(2018)	56	622	2,819	101	0	0	492
令和２年(2020)	55	606	2,845	99	0	0	484



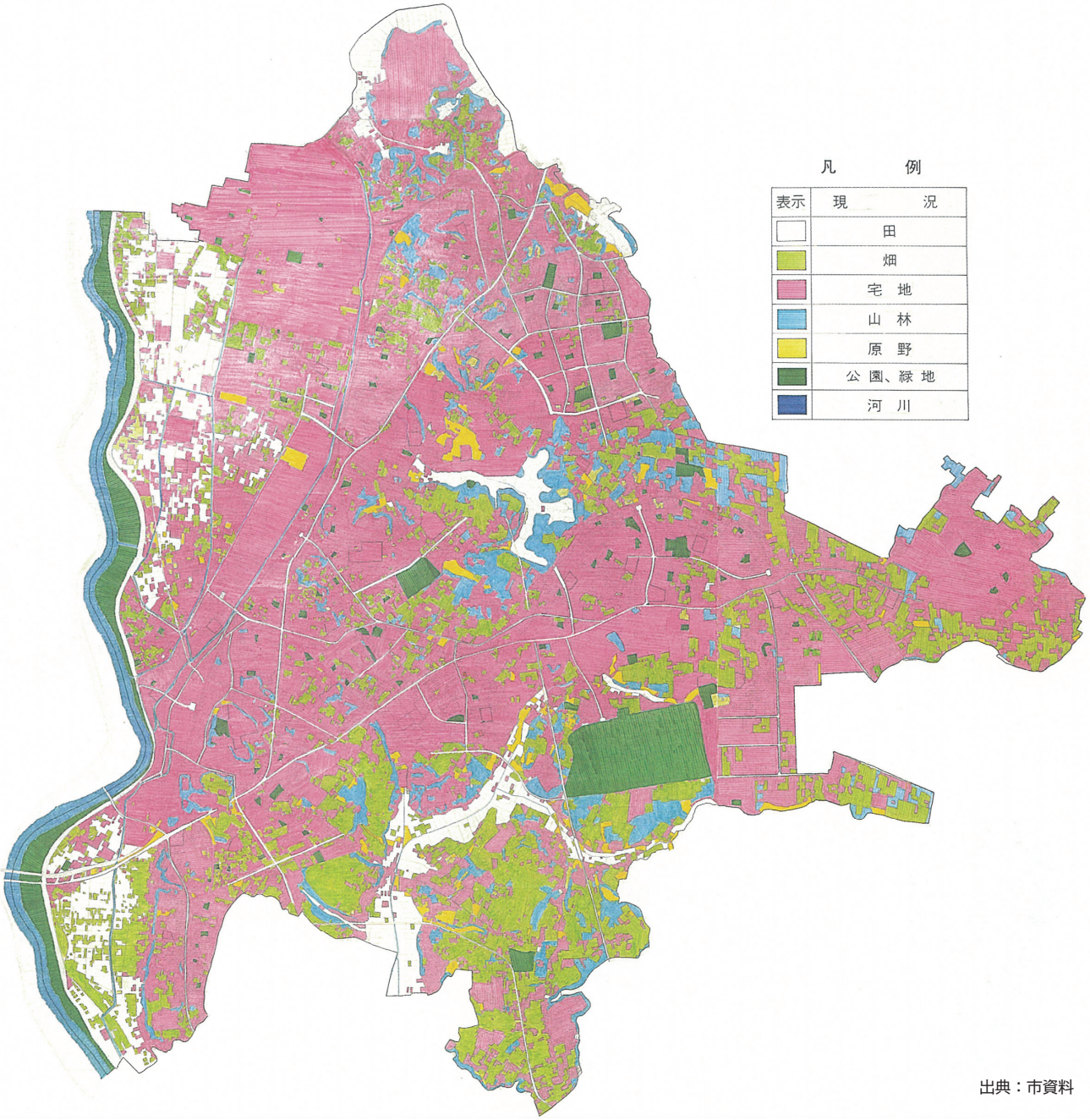
出典：松戸市統計書

◇土地利用現況図（昭和 43 年）



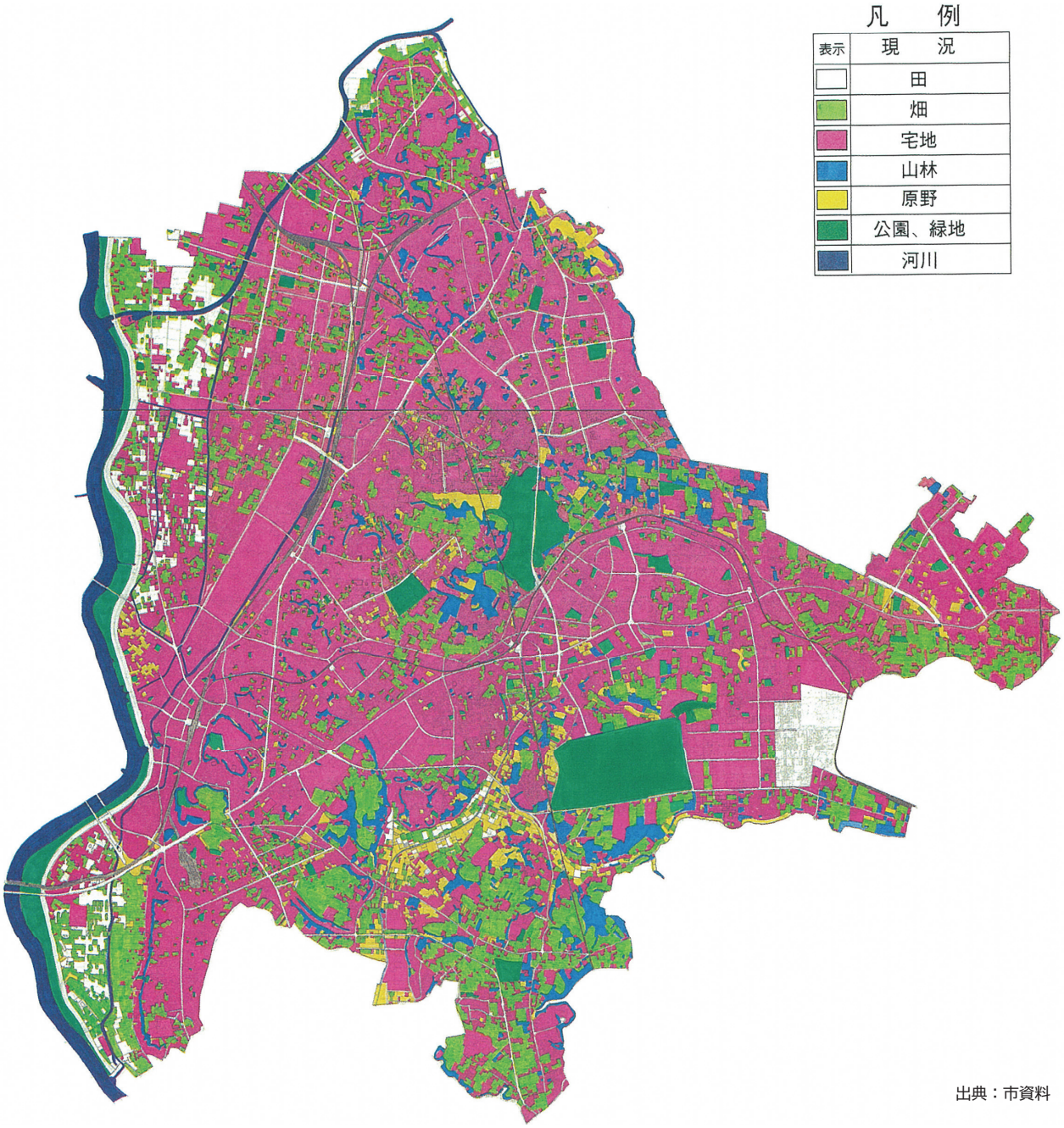
出典：市資料

◇土地利用現況図（昭和 52 年）



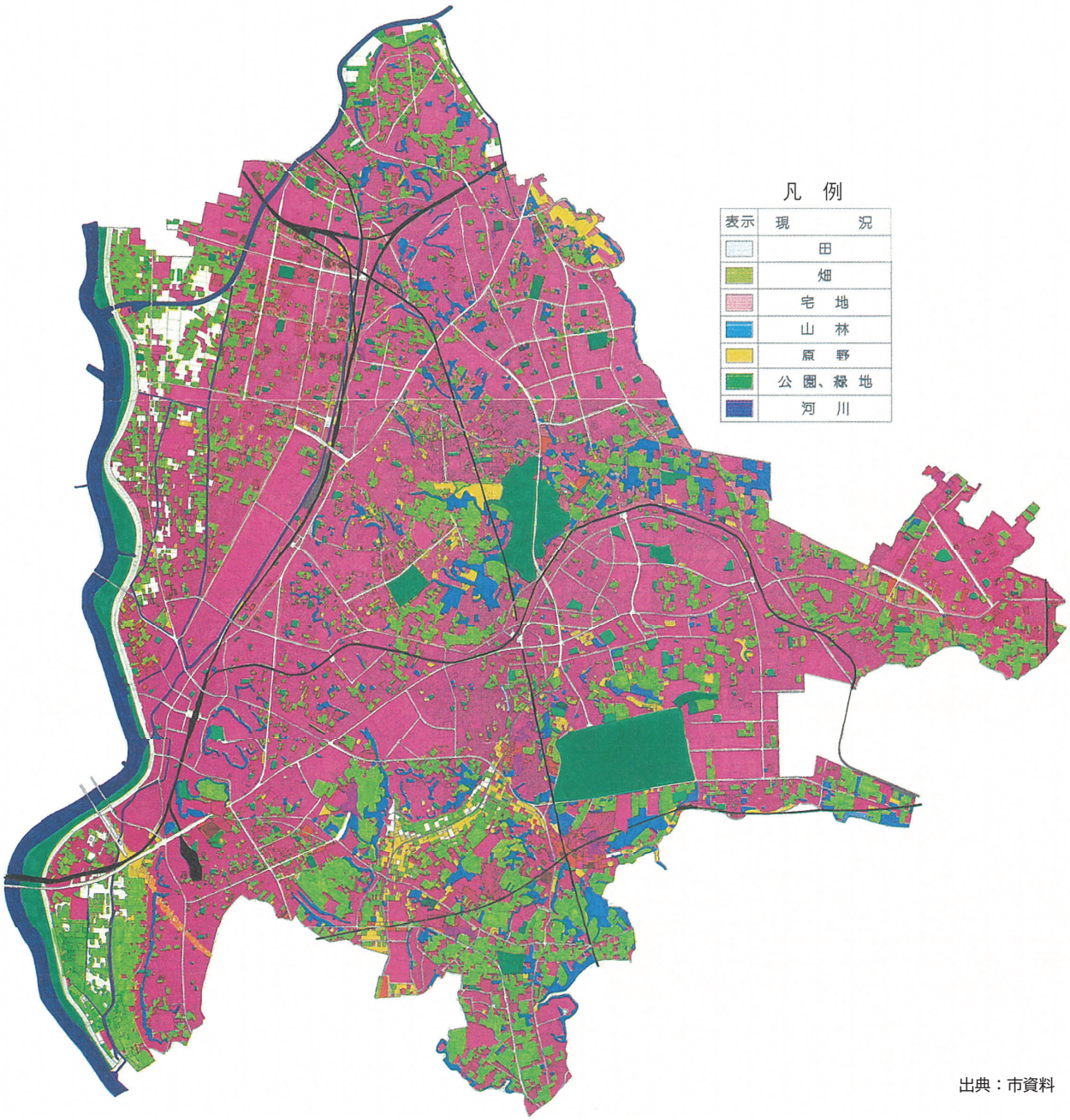
出典：市資料

◇土地利用現況図（昭和 60 年）



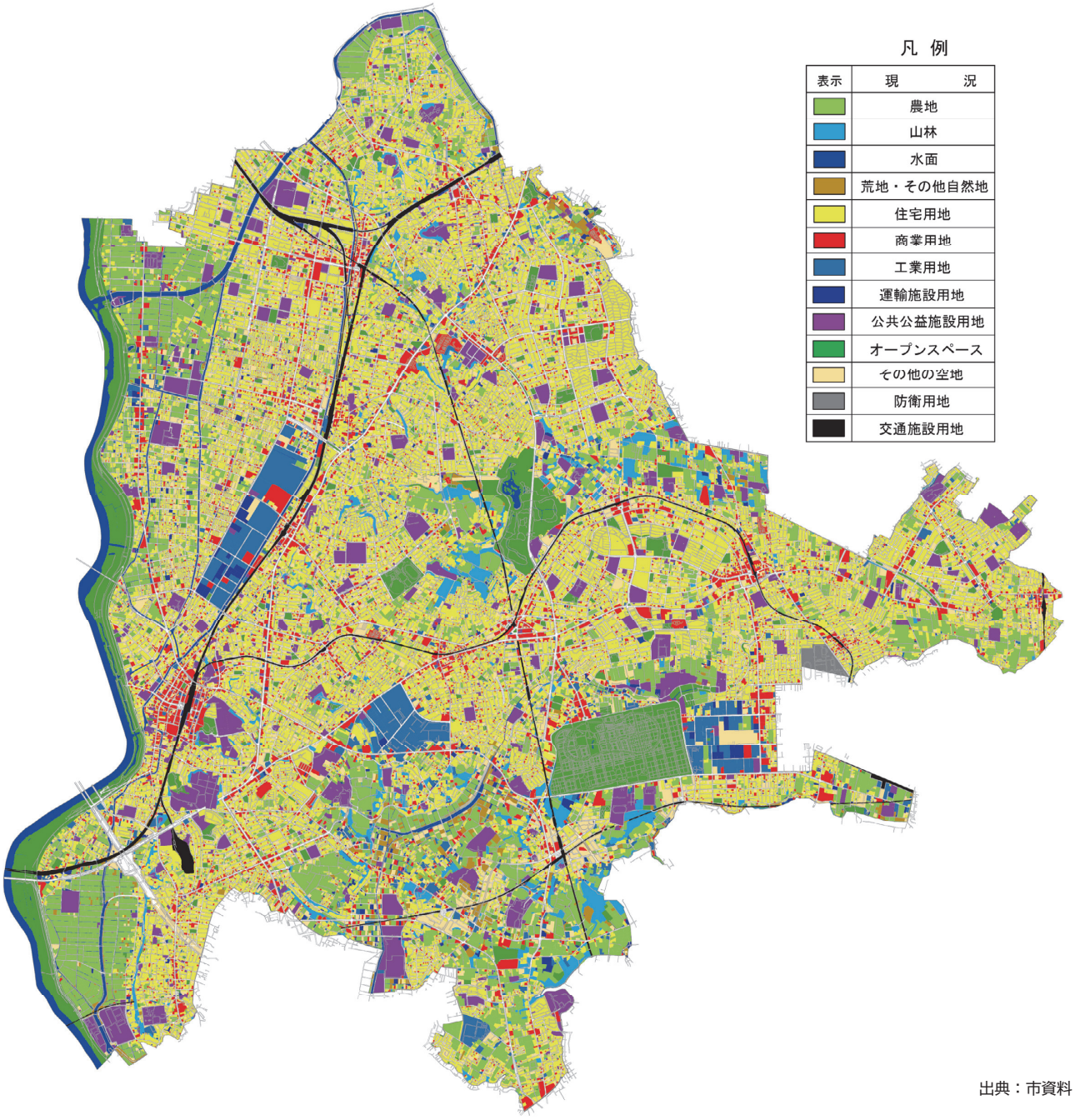
出典：市資料

◇土地利用現況図（平成８年）



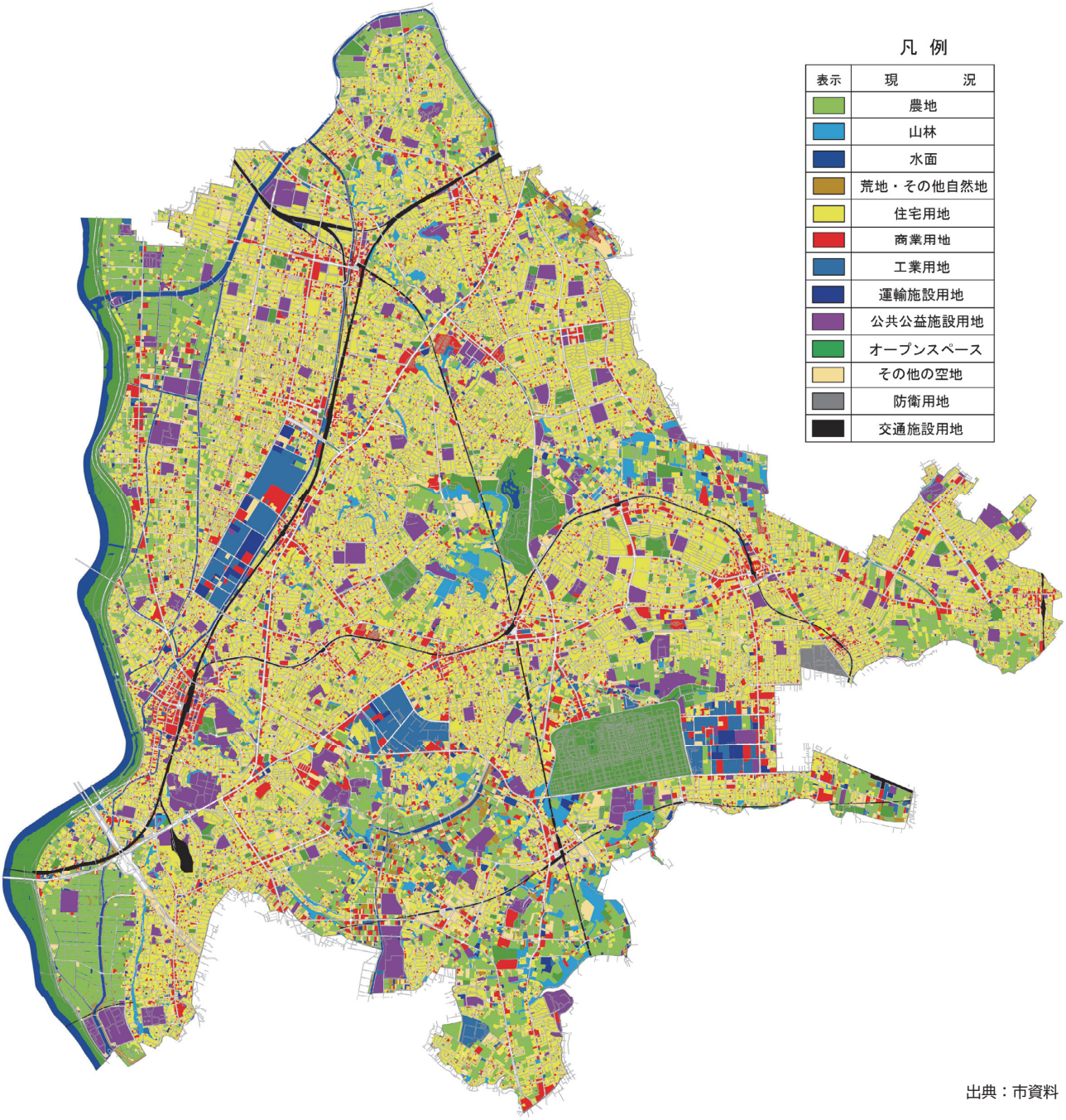
出典：市資料

◇土地利用現況図（平成 19 年）



出典：市資料

◇土地利用現況図（平成 28 年）



出典：市資料

■人口

総人口

本市の人口は、令和 2 年現在 498,232 人ですが、市制施行後から昭和 35 年頃までは緩やかな増加傾向にありました。

しかし、昭和 35 年に 86,000 人であった人口は、この時期を境に一気に急増し、およそ 20 年後の昭和 55 年には、約 4.6 倍の 40 万人の都市へと急増しました。

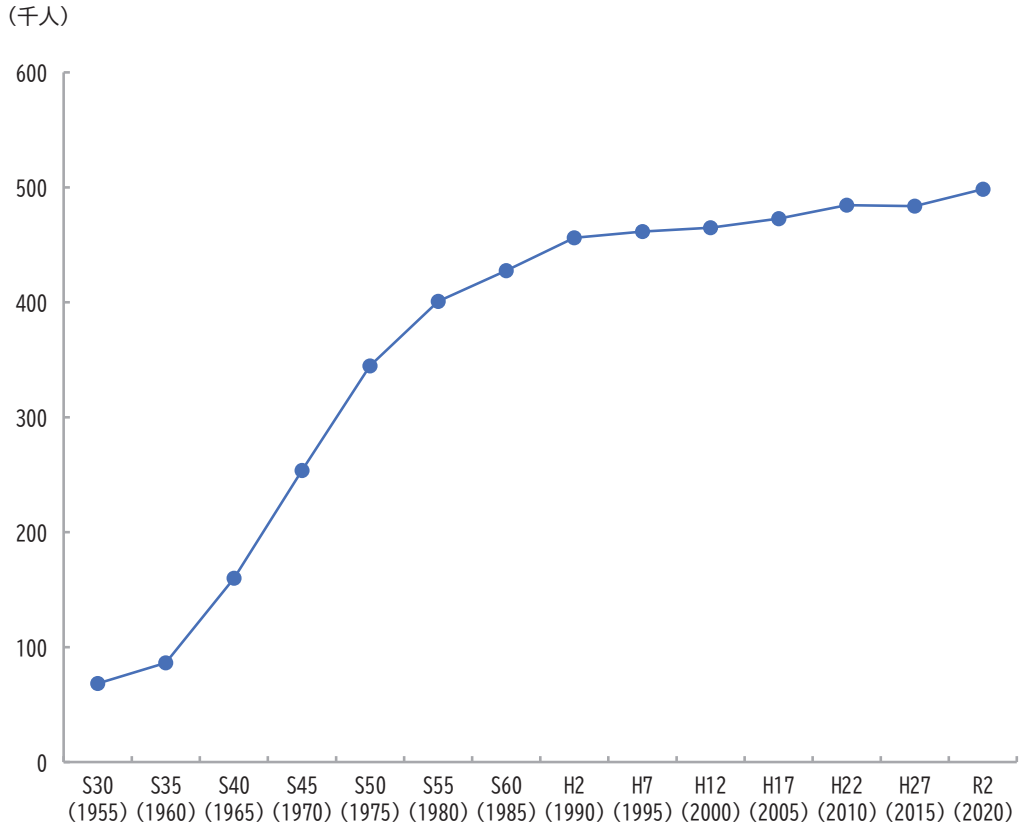
この人口急増は、本市が都心より 20km 圏域に位置し、通勤、通学など交通の利便性に恵まれていることばかりではなく、工業団地造成による従業者の吸引力の増加に加え、常盤平・小金原両団地の宅地造成や、土地区画整理事業等による宅地開発が進展し、人口吸引力の受け皿が整備されることなど、人口増加の条件が整ったことが原因でした。その後、5 年毎の人口の伸び率は昭和 55 年から平成 2 年までは 6～7%で、さらに平成 2 年以降、現在までの人口の伸びは、1～3%と鈍化していますが、平成 27 年の微減を除き、依然として増加しています。

◇総人口の推移

年度	人口（人）
昭和30年(1955)	68,363
昭和35年(1960)	86,372
昭和40年(1965)	160,001
昭和45年(1970)	253,591
昭和50年(1975)	344,558
昭和55年(1980)	400,863
昭和60年(1985)	427,473
平成２年(1990)	456,210
平成７年(1995)	461,503
平成12年(2000)	464,841
平成17年(2005)	472,579
平成22年(2010)	484,457
平成27年(2015)	483,480
令和２年(2020)	498,232

出典：松戸市統計書（各年10月1日現在）

◇総人口の推移



年齢階層別人口

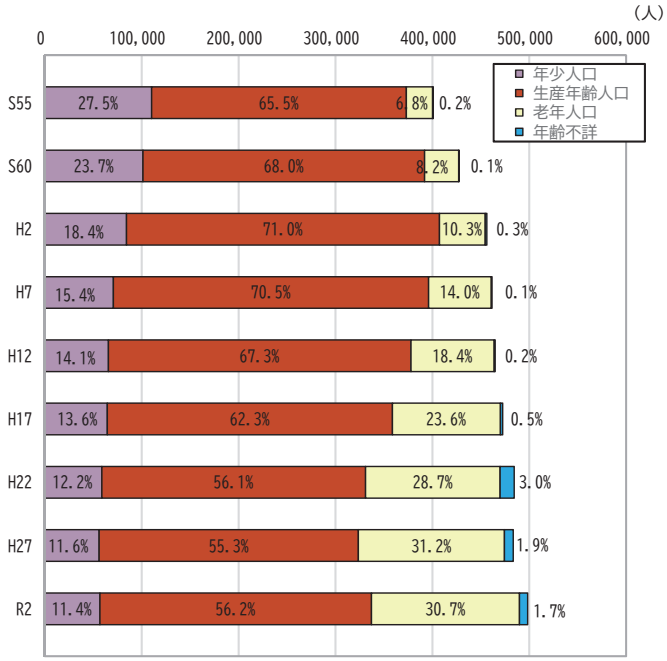
令和 2 年度の本市における年齢階層別人口をみると、年少人口(0～14 歳) が 56,850 人(11.4%)、生産年齢人口(15～59 歳) が 280,265 人(56.2%)、老年人口(60 歳以上) が 152,817 人(30.7%)となっています。

昭和 55 年の総人口は 400,863 人であり、40 年間で約 9 万 7 千人の増加がみられます。

しかし、この間、我が国では少子高齢化が進み、老年人口の総人口に占める割合は昭和 55 年の 6.8%から令和 2 年の 30.7%と約 24%の増加となっている一方、年少人口は昭和 55 年 27.5%から令和 2 年 11.4%と約 16%減少しています。

また、生産年齢人口も昭和 55 年 65.5%から令和 2 年 56.2%と約 9%の減少となっていますが、平成 27 年と比較して実数・構成比とも増加しています。

◇年齢階層別人口の推移



◇年齢階層別人口の推移

		S55		S60		H2		H7		H12		H17		H22		H27		R2	
		人口(人)	構成比(%)	人口(人)	構成比(%)	人口(人)	構成比(%)	人口(人)	構成比(%)	人口(人)	構成比(%)	人口(人)	構成比(%)	人口(人)	構成比(%)	人口(人)	構成比(%)	人口(人)	構成比(%)
年少人口	0～4歳	36,024		29,858		25,657		23,540		23,380		21,791		19,014		17,749		18,104	
	5～9歳	40,308		33,073		27,503		22,276		21,182		22,065		19,511		18,323		19,118	
	10～14歳	33,929		38,382		31,189		24,912		20,984		20,550		20,396		19,983		19,628	
	計	110,261	27.5	101,313	23.7	84,349	18.4	70,728	15.4	65,546	14.1	64,406	13.6	58,921	12.2	56,055	11.6	56,850	11.4
生産年齢人口	15～19歳	27,024		34,929		40,029		31,890		25,546		22,000		20,797		21,897		21,375	
	20～24歳	25,849		31,680		41,186		42,745		33,883		27,959		23,506		23,824		27,363	
	25～29歳	35,321		30,546		37,817		43,633		43,765		34,207		28,320		25,643		28,069	
	30～34歳	46,926		36,269		32,338		37,032		41,991		43,072		33,045		28,671		28,256	
	35～39歳	40,374		44,267		34,614		29,358		33,684		39,577		40,884		32,243		30,468	
	40～44歳	32,334		38,804		42,689		32,061		27,644		32,282		37,709		40,356		33,661	
	45～49歳	25,476		31,769		38,031		41,062		30,621		26,684		31,411		37,626		41,345	
	50～54歳	17,575		25,156		31,440		36,932		39,449		30,072		26,438		31,293		38,304	
	55～59歳	11,911		17,266		24,822		30,711		35,725		38,426		29,970		25,978		31,424	
	計	262,790	65.5	290,686	68.0	322,966	71.0	325,424	70.5	312,308	67.3	294,279	62.3	272,080	56.1	267,531	55.3	280,265	56.2
老年人口	60～64歳	8,761		11,748		16,810		23,840		29,180		34,629		38,283		29,125		25,222	
	65～69歳	7,736		8,443		11,145		15,866		22,503		28,029		34,229		36,663		27,252	
	70～74歳	5,217		7,088		7,865		10,328		14,686		21,225		27,070		32,020		33,497	
	75～79歳	3,202		4,436		6,205		6,897		9,305		13,386		19,496		24,235		28,119	
	80～84歳	1,577		2,303		3,378		4,847		5,557		7,903		11,212		16,143		20,210	
	85～89歳	522		899		1,376		2,126		3,363		4,087		5,622		8,238		12,194	
	90～94歳	122		195		393		616		1,060		1,870		2,230		3,276		4,902	
	95～99歳	11		28		46		101		191		425		650		914		1,205	
	100歳以上					7		4		18		46		88		177		216	
	計	27,148	6.8	35,140	8.2	47,225	10.3	64,625	14.0	85,863	18.4	111,600	23.6	138,880	28.7	150,791	31.2	152,817	30.7
年齢不詳		664	0.2	334	0.1	1,670	0.3	726	0.1	1,124	0.2	2,294	0.5	14,576	3.0	9,103	1.9	8,300	1.7
総計		400,863	100.0	427,473	100.0	456,210	100.0	461,503	100.0	464,841	100.0	472,579	100.0	484,457	100.0	483,480	100.0	498,232	100.0

出典：松戸市統計書（国勢調査 各年10月1日時点）

人口の分布

本市の人口の面的広がりを人口集中地区(DID)*と人口密度分布状況から見ると、昭和 35 年に松戸駅周辺及び矢切の台地部に集中していましたが、昭和 40 年になると、常磐線、新京成線の各駅周辺を中心に人口が流入しており、特に新京成線沿線は、常盤平団地のしゅん工により人口の定着化が進んできたことが分かります。

また、昭和 45 年には常盤平団地に続き小金原団地の入居に伴い、高密度住宅地が生まれ、六実駅周辺、松飛台及び栄町、古ケ崎等にも人口が流入してきました。

さらに、昭和 50 年にはこれら鉄道各駅を中心として同心円状に拡大してきた人口は、その外縁部が各々連担化し、市域全体が一つにつながり始めています。

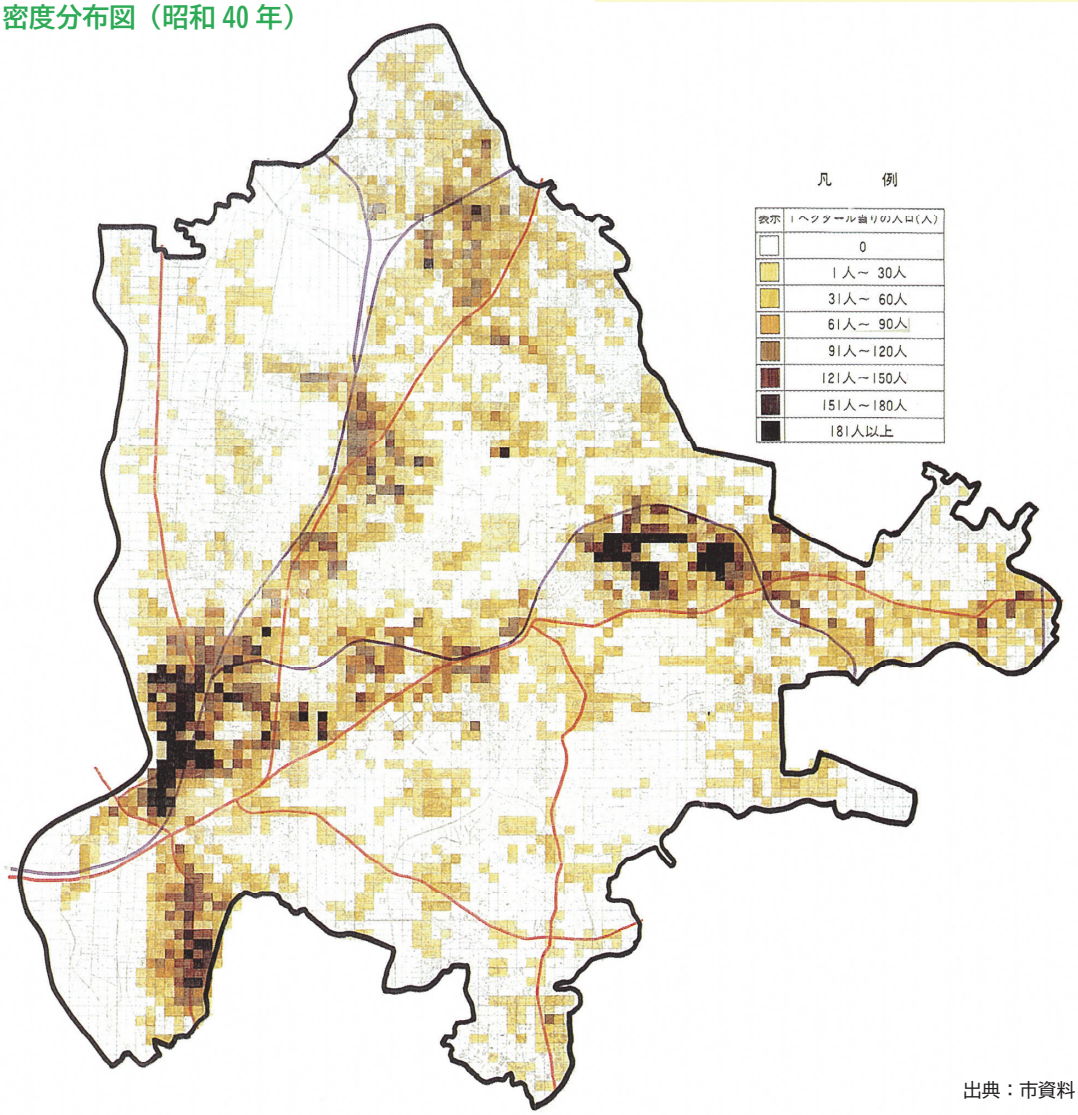
その傾向はなお進み、昭和 60 年には新松戸地域などに人口が流入してきました。

平成 17 年には北総線秋山駅の周辺、平成 27 年には同東松戸駅周辺など、土地区画整理事業などの進捗により、北総線沿線での人口の流入が進んでいます。

なお、現在 DID 区域に属さない地区は、本市の北西部に位置する旭町と南部の紙敷、高塚新田と矢切地区でいずれも、ほとんどの地区が市街化調整区域となっています。

＊人口集中地区(DID)
昭和35年の国勢調査から都市的地域の特質を明らかにするために設定されました。国勢調査基本単位区等を基礎単位として、
1)原則として人口密度が1㎢あたり4,000人以上の基本単位区等が市区町村の境域内で互いに隣接し、
2)それらの隣接した地域の人口が国勢調査時に5,000人以上を有する地域
をさし、英訳(Densely Inhabited District)の頭文字をとって「DID」とよばれます。

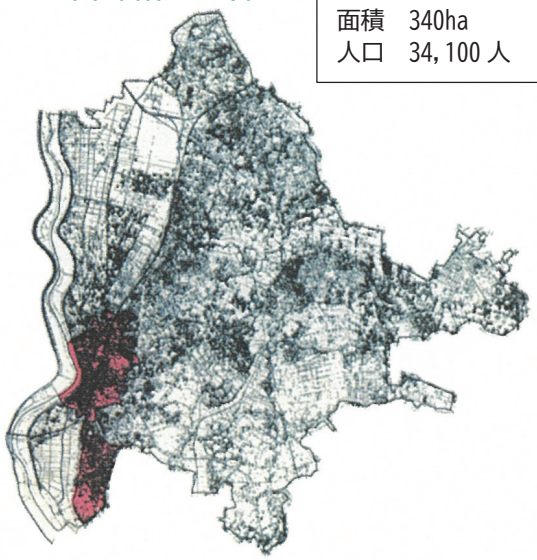
◇人口密度分布図（昭和 40 年）



出典：市資料

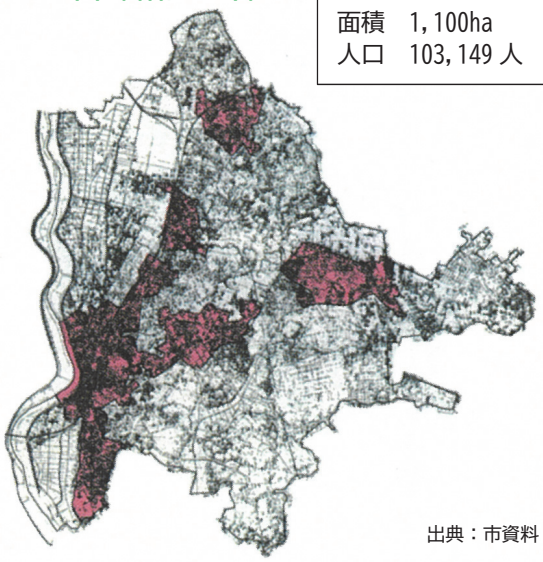
◇ＤＩＤ図（昭和 35 年）

面積　340ha
人口　34,100 人



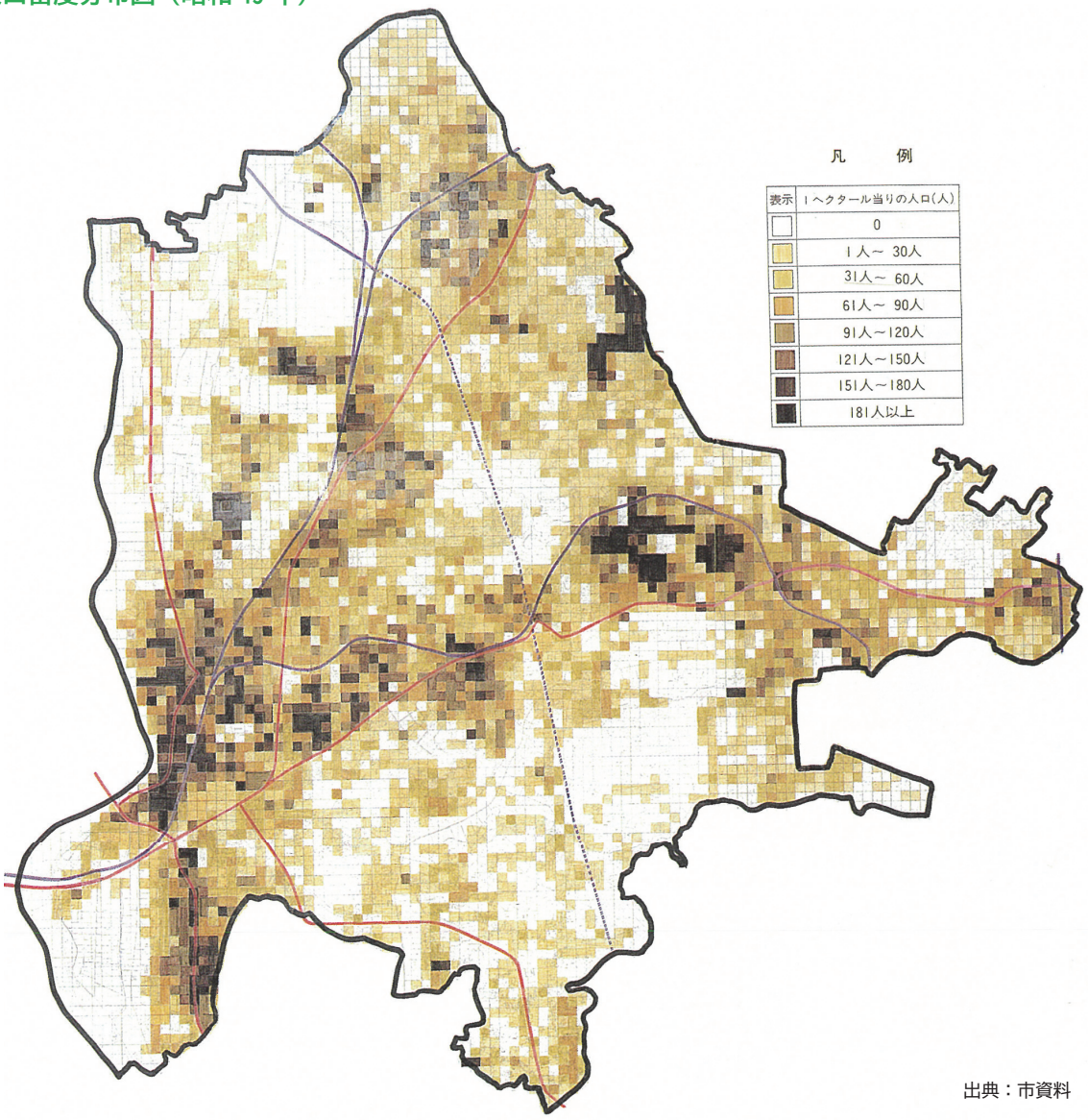
◇ＤＩＤ図（昭和 40 年）

面積　1,100ha
人口　103,149 人



出典：市資料

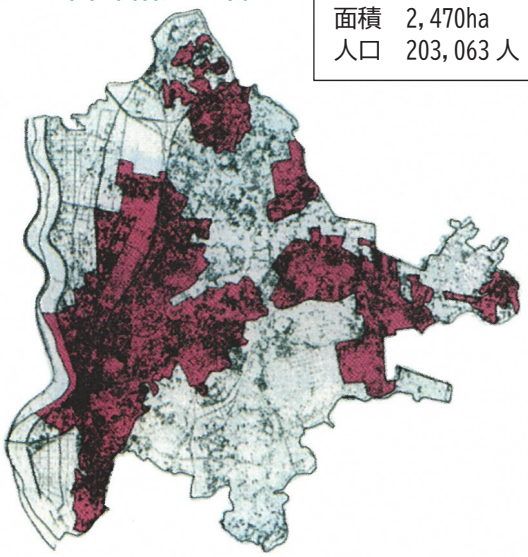
◇人口密度分布図（昭和 45 年）



出典：市資料

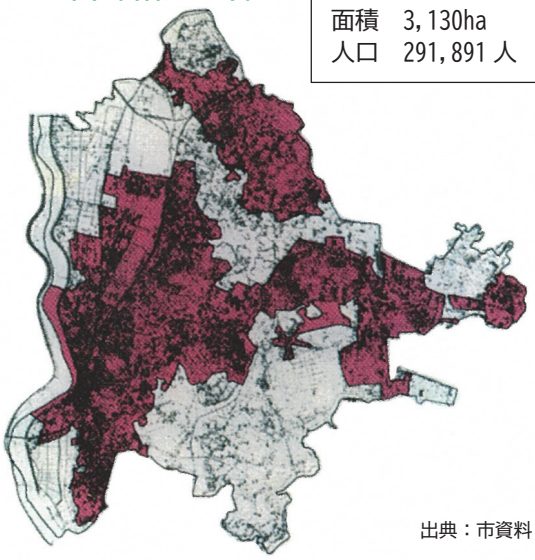
◇ＤＩＤ図（昭和 45 年）

面積　2,470ha
人口　203,063 人



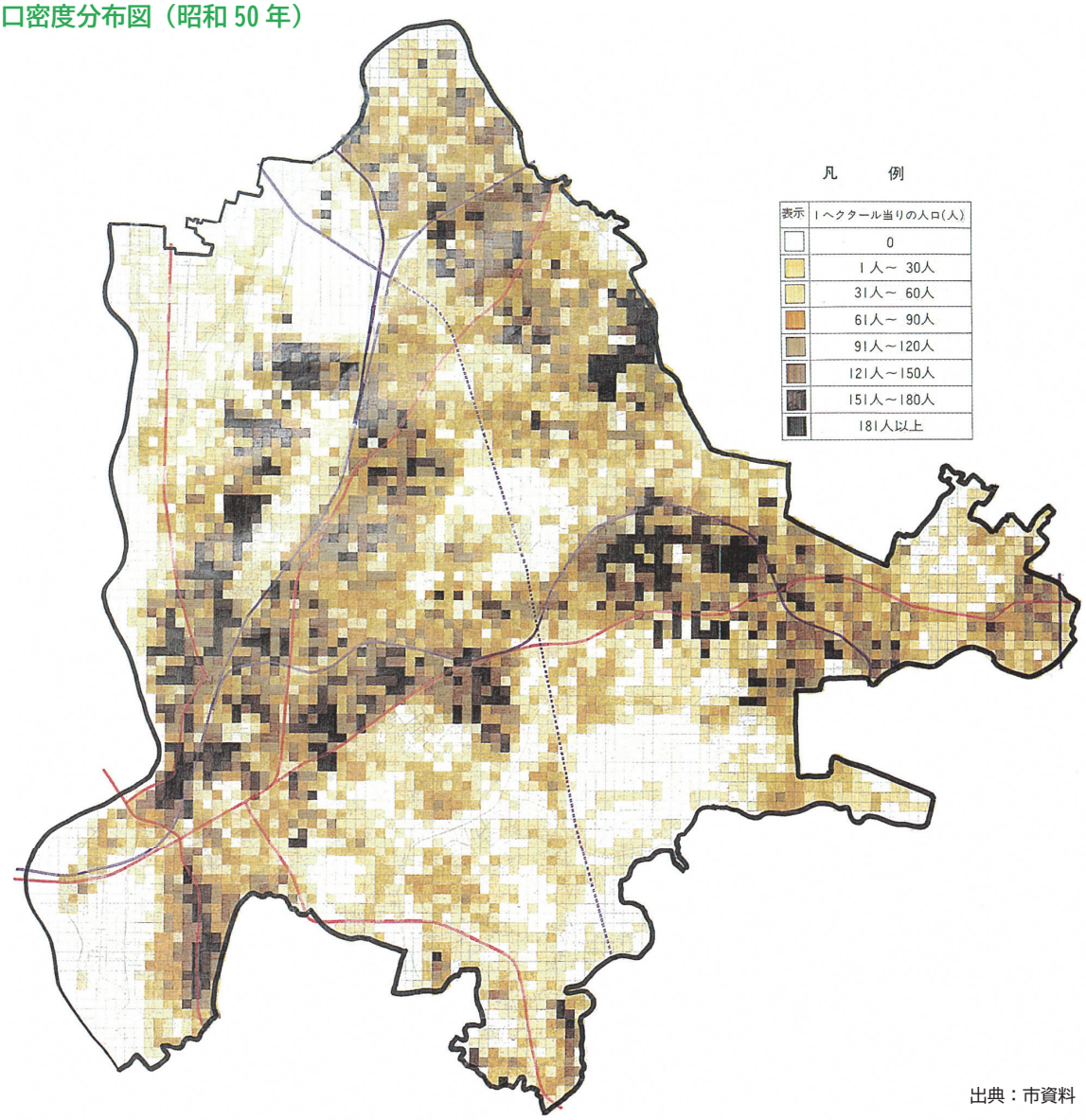
◇ＤＩＤ図（昭和 50 年）

面積　3,130ha
人口　291,891 人



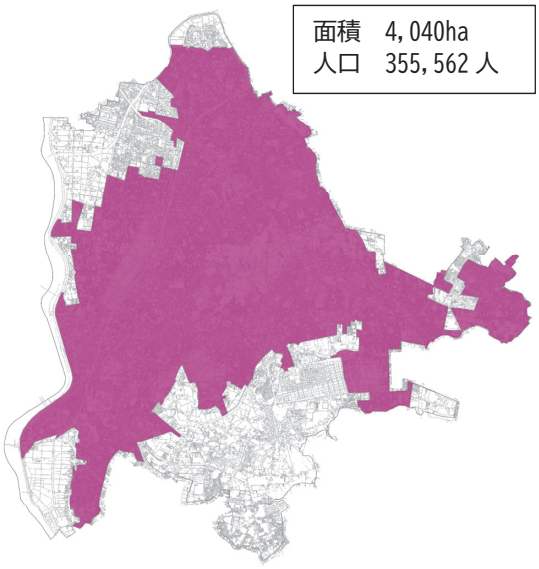
出典：市資料

◇人口密度分布図（昭和 50 年）

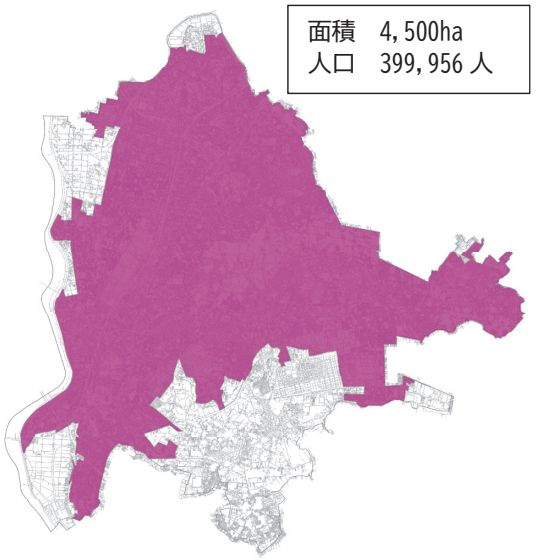


出典：市資料

◇ＤＩＤ図（昭和 55 年）

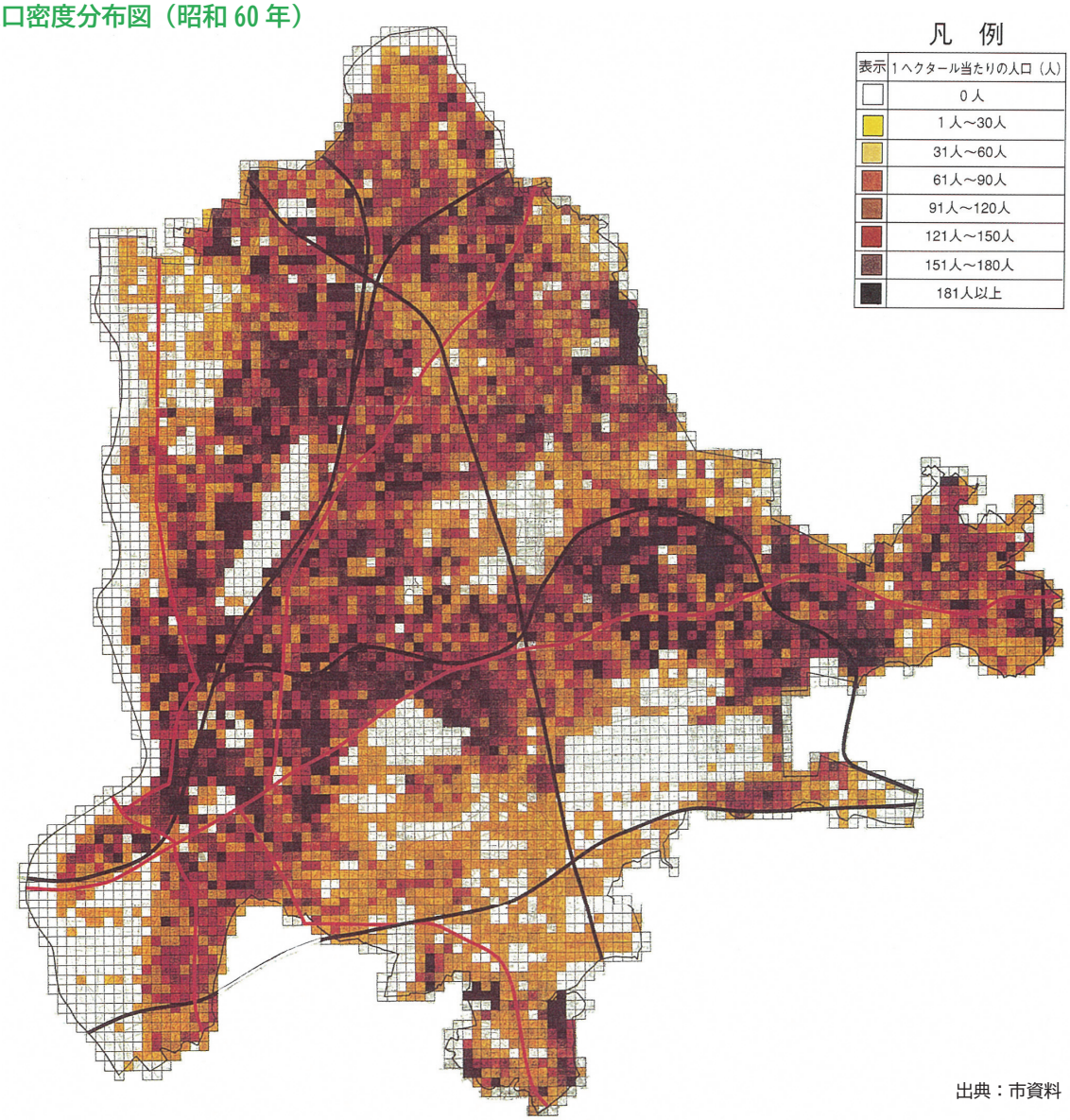


◇ＤＩＤ図（昭和 60 年）



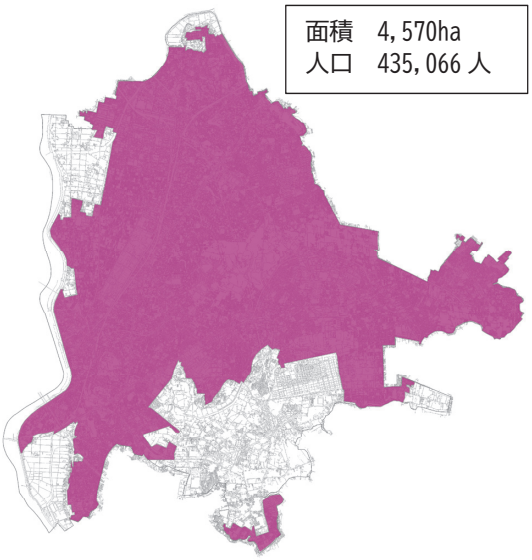
国土数値情報データ（国土交通省）を加工して作成

◇人口密度分布図（昭和 60 年）

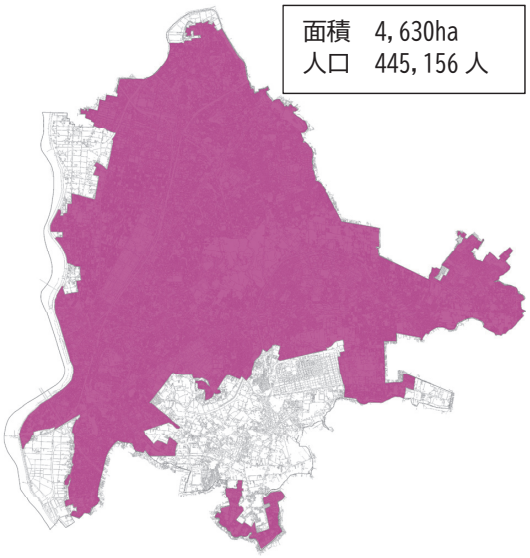


出典：市資料

◇ＤＩＤ図（平成２年）

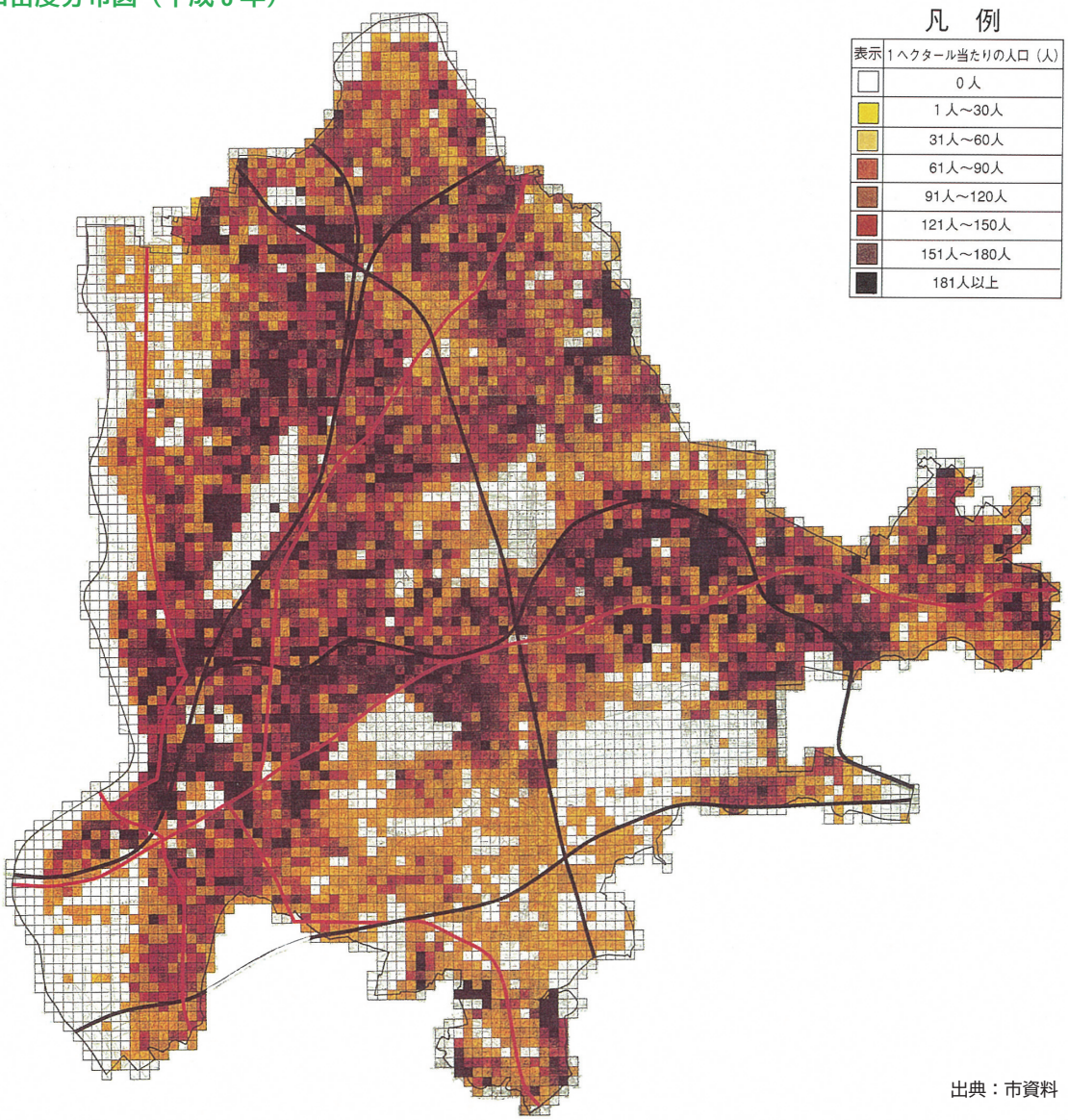


◇ＤＩＤ図（平成７年）



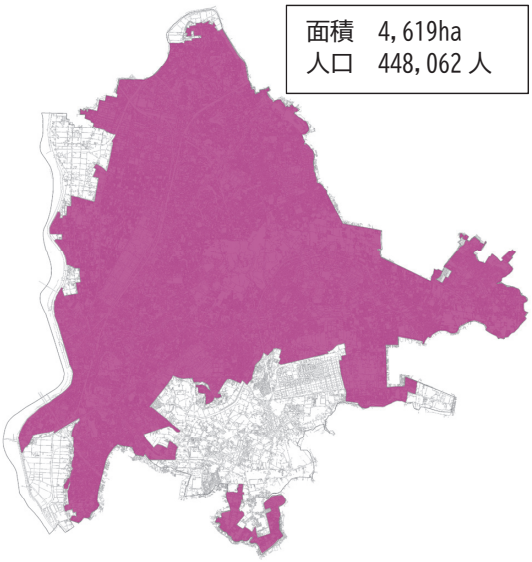
国土数値情報データ（国土交通省）を加工して作成

◇人口密度分布図（平成８年）

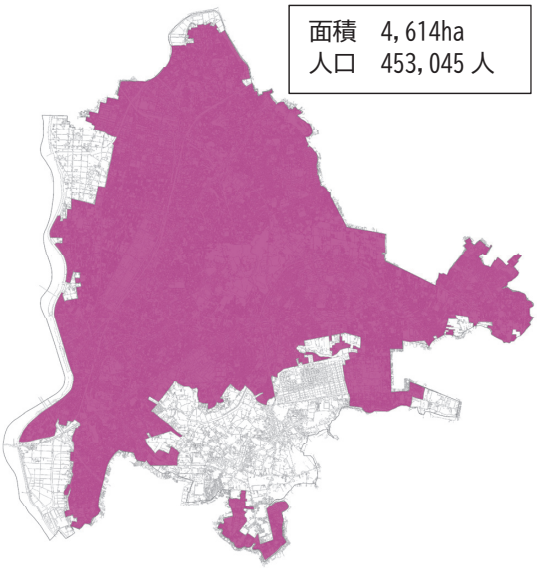


出典：市資料

◇ＤＩＤ図（平成 12 年）

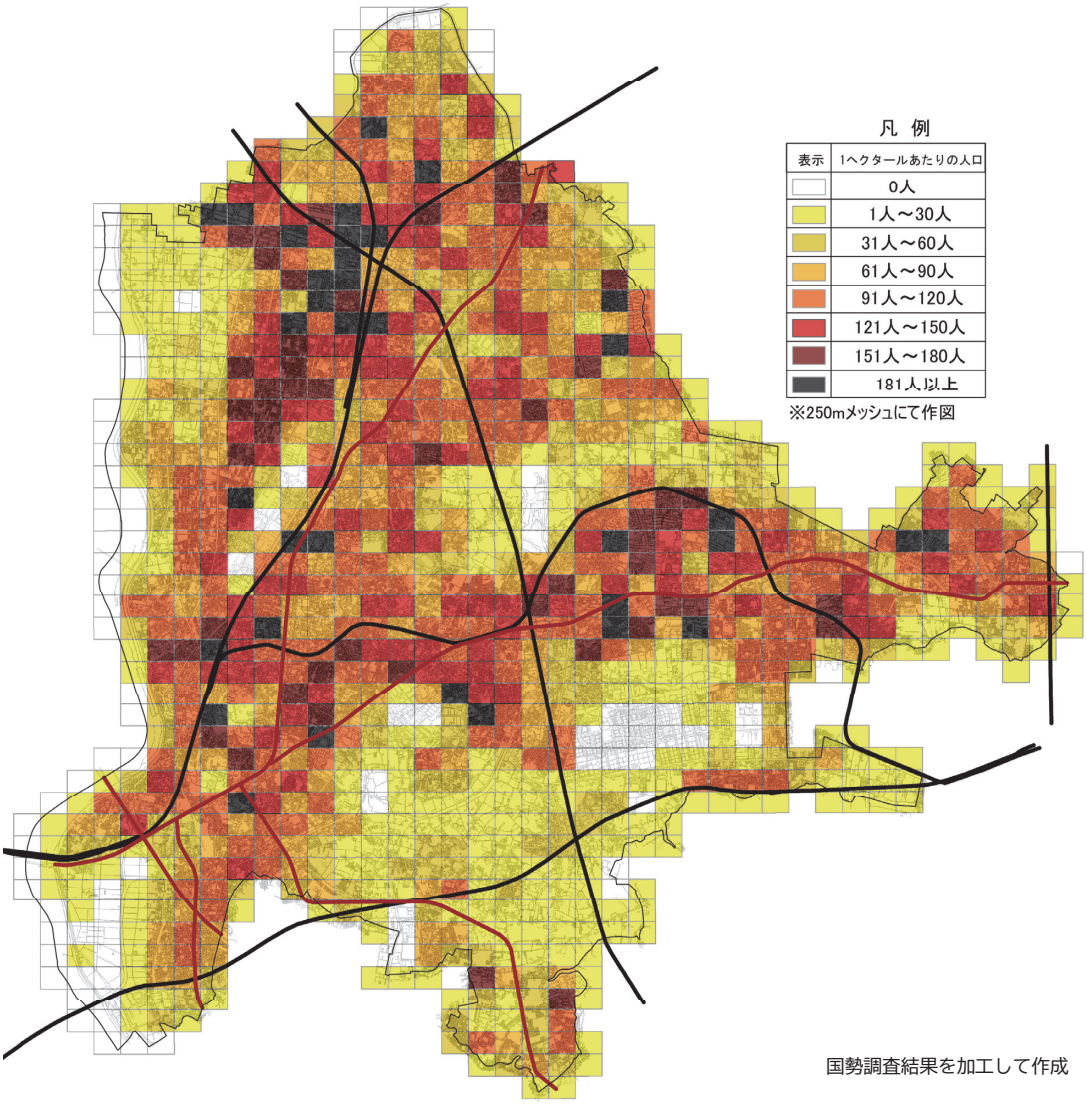


◇ＤＩＤ図（平成 17 年）



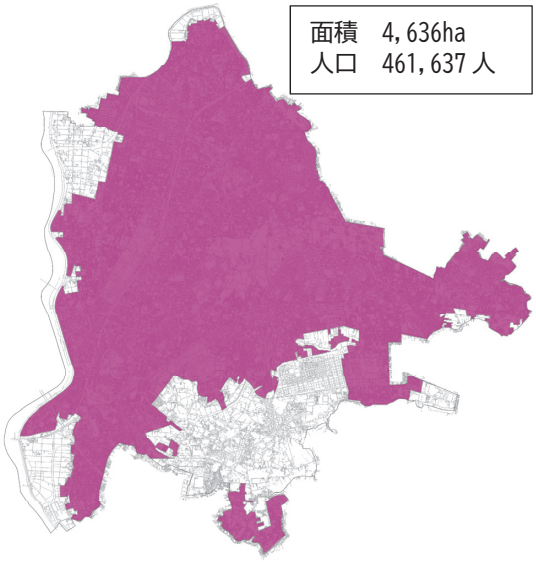
国土数値情報データ（国土交通省）を加工して作成

◇人口密度分布図（平成 17 年）

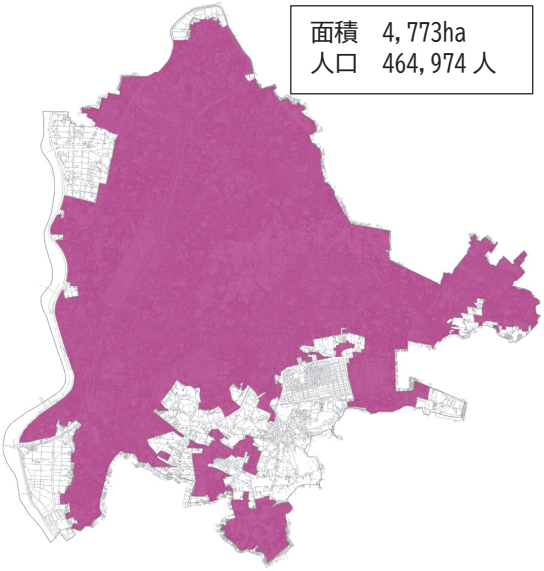


国勢調査結果を加工して作成

◇ＤＩＤ図（平成 22 年）

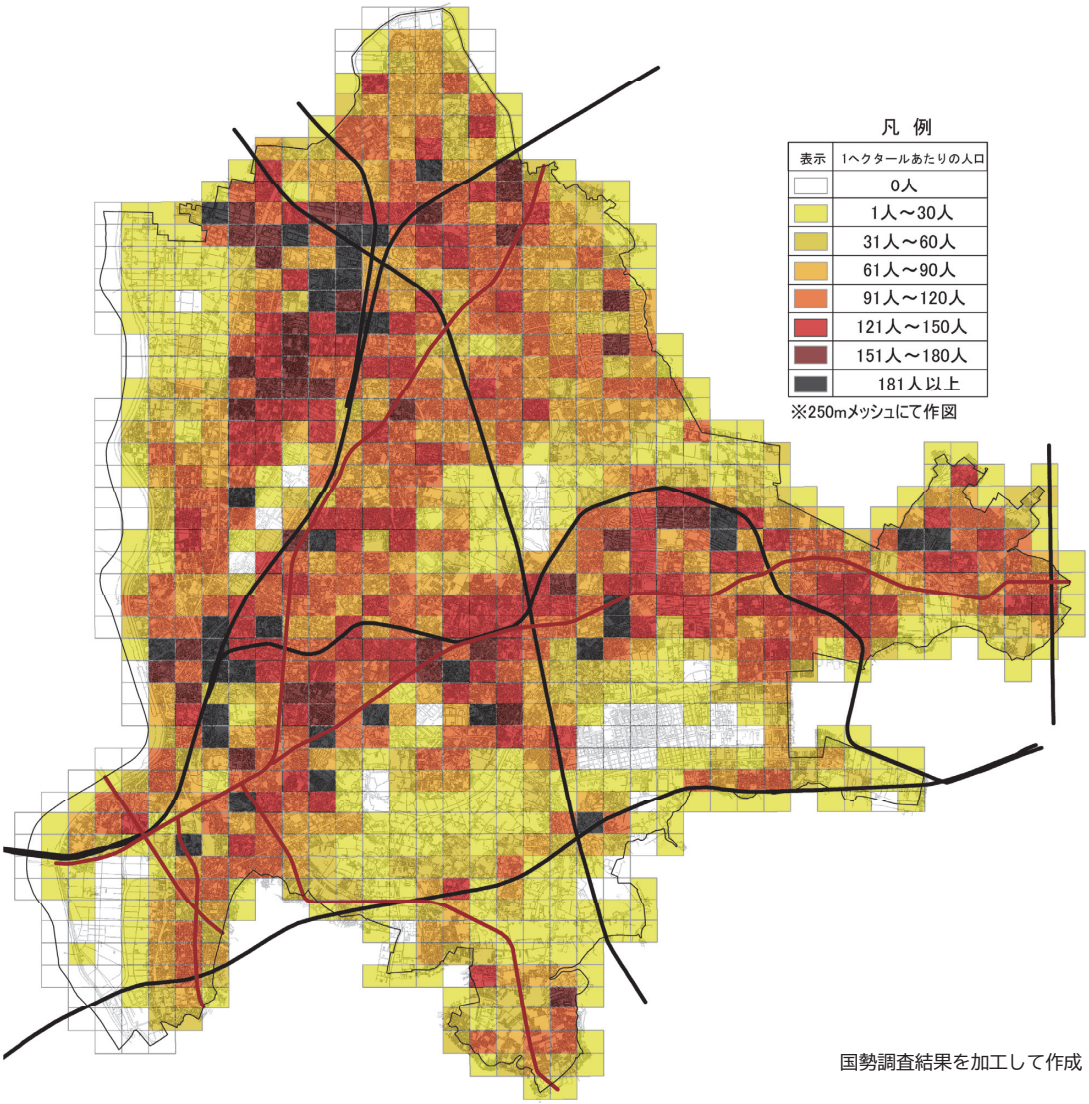


◇ＤＩＤ図（平成 27 年）



国土数値情報データ（国土交通省）を加工して作成

◇人口密度分布図（平成 27 年）



国勢調査結果を加工して作成

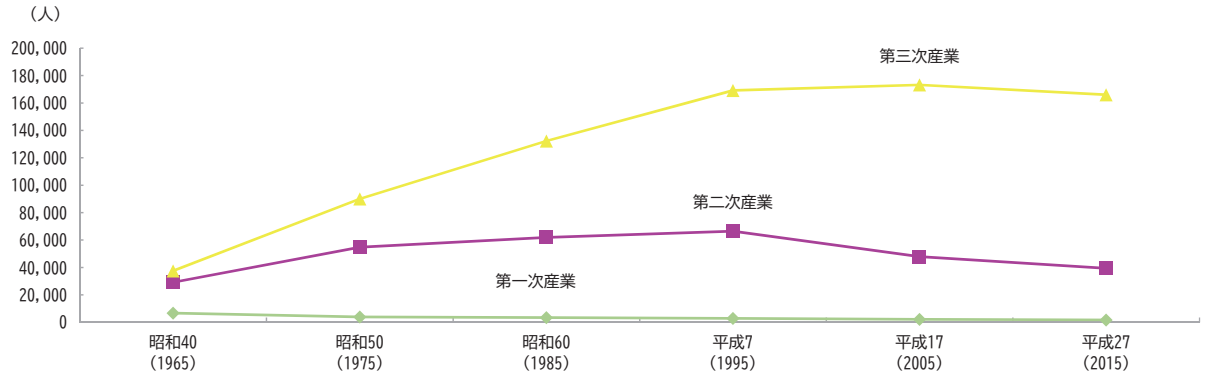
産業別人口

◇産業別人口

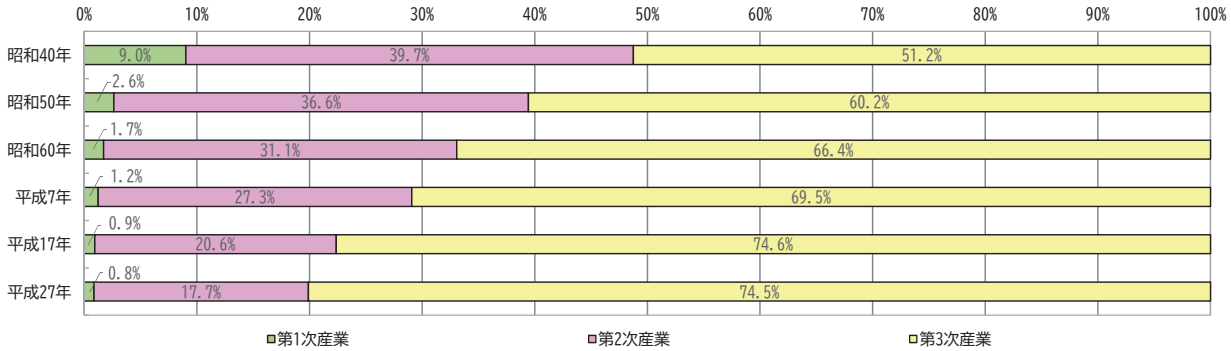
	昭和40年（1965）		昭和50年（1975）		昭和60年（1985）		平成7年（1995）		平成17年（2005）		平成27年（2015）	
	人口（人）	構成比（%）	人口（人）	構成比（%）	人口（人）	構成比（%）	人口（人）	構成比（%）	人口（人）	構成比（%）	人口（人）	構成比（%）
第1次産業	6,641	9.0	3,896	2.6	3,371	1.7	2,836	1.2	2,100	0.9	1,699	0.8
第2次産業	29,144	39.7	54,729	36.6	61,950	31.1	66,432	27.3	47,932	20.6	39,345	17.7
第3次産業	37,545	51.2	89,981	60.2	132,277	66.4	169,214	69.5	173,222	74.6	165,991	74.5
分類不能	87	0.1	851	0.6	1,498	0.8	4,976	2.0	9,137	3.9	15,476	7.0
総計	73,417	100.0	149,457	100.0	199,096	100.0	243,458	100.0	232,391	100.0	222,511	100.0

出典：松戸市統計書

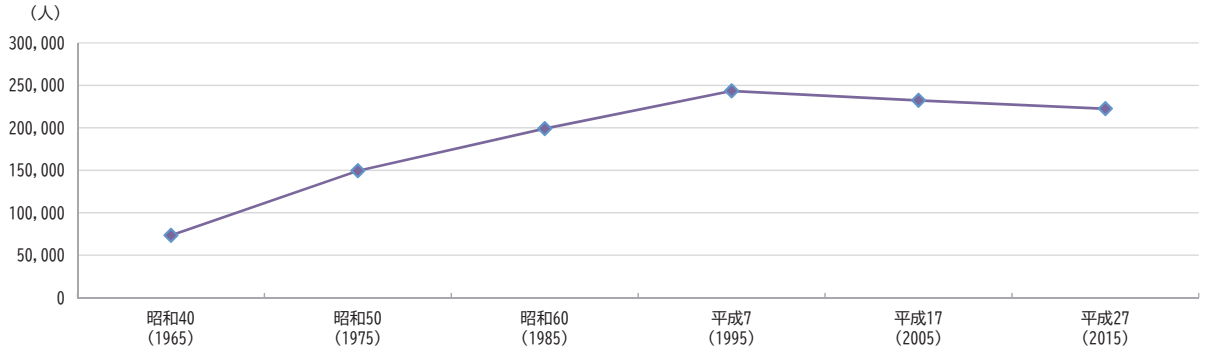
◇産業別人口の推移



◇産業別人口比率の推移



◇産業総人口の推移



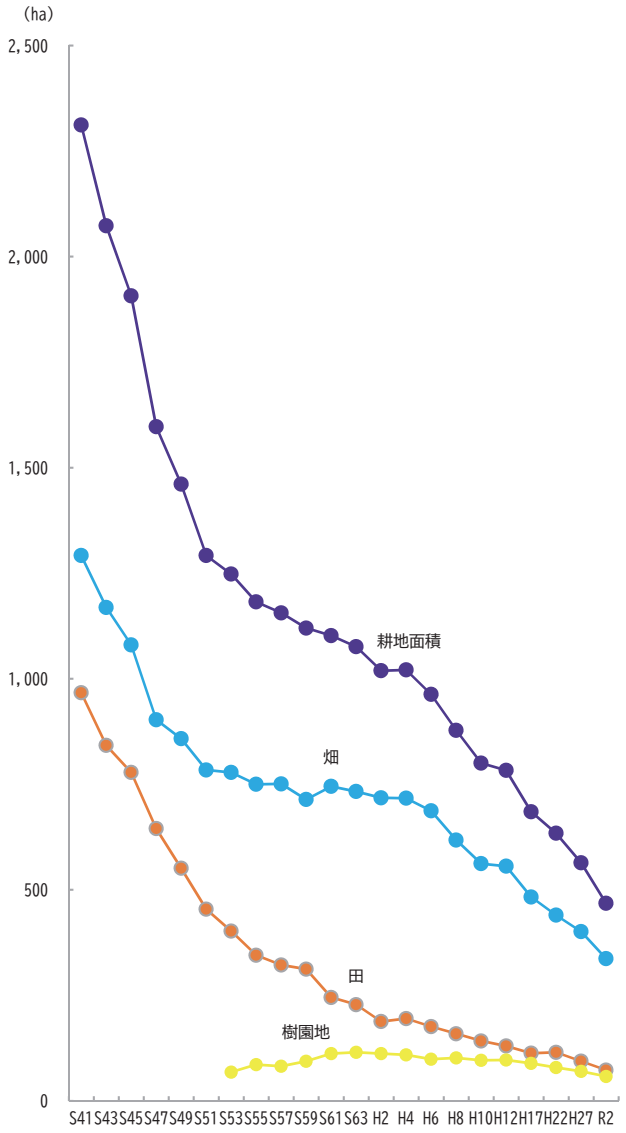
■産業

農業

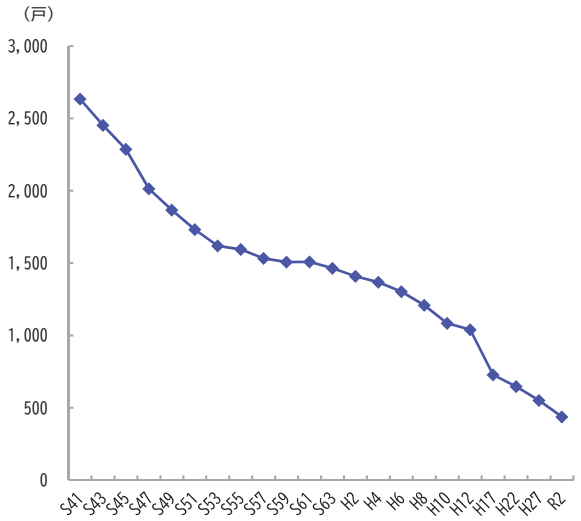
本市の農業は、都市化の進行とともに農業・農村環境が大きな変化を示し、必然的に耕地面積等の減少が続いています。地域社会・環境などとのかかわりの中で、自然豊かでゆとりある生活空間として、さらには、ヒートアイランドの防止など多面的な機能を担う場として大きな役割を果たしており、魅力ある都市機能の一つとして重要度を増していますが、農業粗生産額は増減を繰り返しながらも全体としては減少傾向で推移しています。（農業粗生産額を年産別で見ると、昭和 63 年以降、平成 6 年に粗生産額 8,243 百万円でピークを迎え、平成 26 年に 5,390 百万円まで減少した後、平成 28 年まで増加傾向で推移しましたが、その後再び減少に転じて、令和 2 年は 4,740 百万円となっています。）

農家戸数は、平成 12 年から令和 2 年までの 20 年間で 57.9%、農業従事者は 62.7%、耕地面積は 40.2%の減少となっており、農業従事者の減少率が顕著となっていますが、これと比較して耕地面積の減少率はやや緩やかになっています。

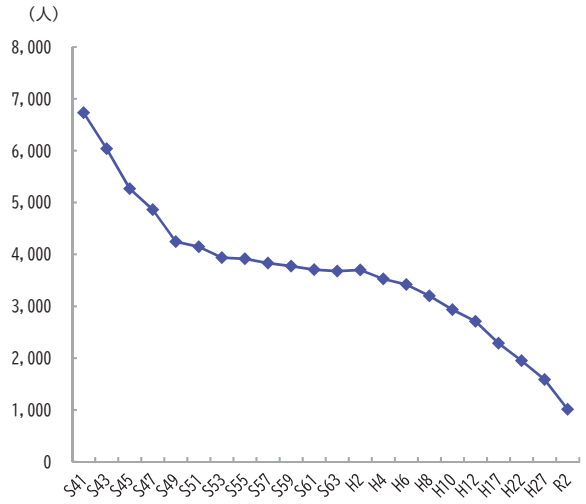
◇耕地面積の推移



◇農家戸数の推移



◇農業従事者数の推移



◇用途別農地転用状況

区分	総数		住宅・アパート・店舗		農用住宅		工場・倉庫		その他	
	件数	面積(ha)	件数	面積(ha)	件数	面積(ha)	件数	面積(ha)	件数	面積(ha)
昭和41年(1966)	1,396	44.90	1,167	34.06	18	0.88	54	5.90	157	4.06
昭和43年(1968)	1,133	44.81	921	32.48	23	1.33	59	6.89	130	4.11
昭和45年(1970)	863	41.01	751	33.16	8	0.55	34	2.60	70	4.70
昭和47年(1972)	834	47.10	748	40.44	14	0.54	13	0.50	59	5.62
昭和49年(1974)	621	20.56	453	14.34	4	0.13	14	0.65	150	5.44
昭和51年(1976)	1,230	40.58	1,093	35.58	11	0.62	2	0.15	124	4.23
昭和53年(1978)	1,352	35.27	1,163	28.34	16	0.98	8	0.40	165	5.55
昭和55年(1980)	922	25.85	786	18.90	5	0.21	1	0.04	130	6.70
昭和57年(1982)	1,033	31.36	822	20.44	9	0.61	1	0.12	201	10.19
昭和59年(1984)	1,054	33.78	840	19.22	9	0.35	3	0.43	202	13.78
昭和61年(1986)	1,407	54.15	950	23.31	7	0.56	45	4.92	405	25.36
昭和63年(1988)	1,088	45.23	674	18.78	13	0.90	34	3.03	367	22.52
平成２年(1990)	988	39.50	627	18.20	8	0.44	34	2.49	319	18.37
平成４年(1992)	989	49.63	677	27.14	6	0.40	24	2.53	282	19.56
平成６年(1994)	998	36.77	739	23.57	5	0.22	0	0	254	12.98
平成８年(1996)	912	31.00	721	19.05	3	0.13	0	0	188	11.82
平成10年(1998)	899	36.88	677	25.13	2	0.09	0	0	220	11.66
平成12年(2000)	1105	38.15	850	24.69	0	0	0	0	255	13.46
平成14年(2002)	753	26.46	536	15.78	0	0	0	0	217	10.68
平成16年(2004)	1,212	46.01	879	25.36	0	0	0	0	333	20.65
平成18年(2006)	990	46.38	720	31.79	1	x	0	0	270	14.59
平成20年(2008)	785	42.06	585	30.33	0	0	0	0	200	11.73
平成22年(2010)	770	33.28	537	20.90	0	0	0	0	233	12.38
平成24年(2012)	654	28.97	469	17.90	0	0	0	0	185	11.07
平成26年(2014)	770	37.85	544	21.89	0	0	0	0	226	15.96
平成28年(2016)	609	31.82	444	18.69	0	0	0	0	165	13.13
平成30年(2018)	550	25.45	398	13.80	0	0	0	0	152	11.65
令和２年(2020)	531	23.99	341	11.27	0	0	0	0	190	12.72
令和３年(2021)	570	23.22	391	13.50	0	0	0	0	179	9.72

※「x」は数字が秘匿されているもの

出典：松戸市統計書

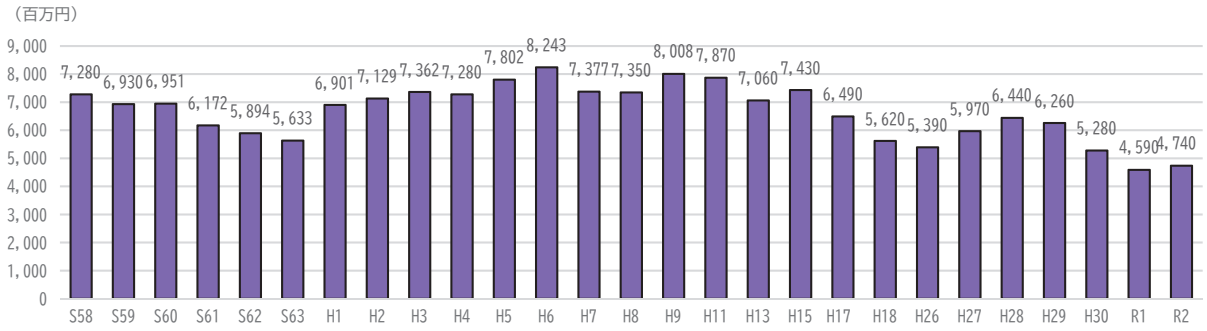
◇年次別農家戸数、耕地面積、農業従事者数

	農家戸数(戸)		耕地面積(ha)		田 (ha)	樹園地 (ha)	畑 (ha)	一戸当り経営農地 (ha)	農業従事者数 (人)
	実数	指数	実数	指数					
昭和41年(1966)	2,634	100.0	2,312	100.0	967	41	1,292	0.88	6,734
昭和43年(1968)	2,453	93.1	2,073	89.7	842	43	1,169	0.85	6,038
昭和45年(1970)	2,287	86.8	1,907	82.5	778	49	1,080	0.83	5,266
昭和47年(1972)	2,014	76.5	1,597	69.1	645	47	903	0.79	4,863
昭和49年(1974)	1,866	70.8	1,461	63.2	551	52	858	0.78	4,245
昭和51年(1976)	1,732	65.8	1,292	55.9	454	54	784	0.75	4,148
昭和53年(1978)	1,619	61.5	1,248	54.0	402	68	778	0.77	3,938
昭和55年(1980)	1,595	60.6	1,182	51.1	345	86	750	0.74	3,914
昭和57年(1982)	1,533	58.2	1,156	50.0	322	82	751	0.75	3,833
昭和59年(1984)	1,507	57.2	1,120	48.4	312	94	714	0.74	3,774
昭和61年(1986)	1,508	57.3	1,102	47.7	245	112	745	0.73	3,706
昭和63年(1988)	1,464	55.6	1,076	46.5	228	115	733	0.73	3,678
平成２年(1990)	1,409	53.5	1,019	44.1	188	112	718	0.72	3,700
平成４年(1992)	1,368	51.9	1,021	44.2	195	109	717	0.75	3,527
平成６年(1994)	1,303	49.5	963	41.7	176	99	687	0.74	3,418
平成８年(1996)	1,208	45.9	878	38.0	159	102	618	0.73	3,198
平成10年(1998)	1,083	41.1	800	34.6	142	96	562	0.74	2,934
平成12年(2000)	1,039	39.4	783	33.9	130	97	556	0.75	2,708
平成17年(2005)	727	27.6	685	29.6	113	89	483	0.94	2,287
平成22年(2010)	647	24.6	634	27.4	115	79	440	0.98	1,950
平成27年(2015)	550	20.9	564	24.4	94	70	401	1.03	1,584
令和2年(2020)	437	16.6	468	20.2	73	58	337	1.07	1,010

出典：松戸市統計書

※平成27年までは農家数、令和2年は農業経営体数を集計している。
※農家とは、過去1年間に①農産物販売額が15万円以上又は、②経営耕地面積が10アール以上の2つの条件のどちらかを満たす世帯をいう。
※農業経営体とは、①経営耕地面積が30a以上、②農作物の作付面積又は栽培面積、家畜の飼養頭羽数又は出荷羽数等、一定の外形基準以上の規模（露地野菜15a、施設野菜350㎡、搾乳牛1頭等）、③農作業の受託を実施、のいずれかに該当する事業を行う者をいう。
※農業従事者数は、平成27年までは農家世帯のうち、販売農家のみの数値。令和2年は個人経営体の15歳以上の世帯員のうち、ふだん仕事として自営農業に従事している者をいう。
※個人経営体とは、法人化していない個人（世帯）で事業を行う経営体をいう。

◇農業粗生産額の推移



出典：農林水産省農林水産統計年報

工業

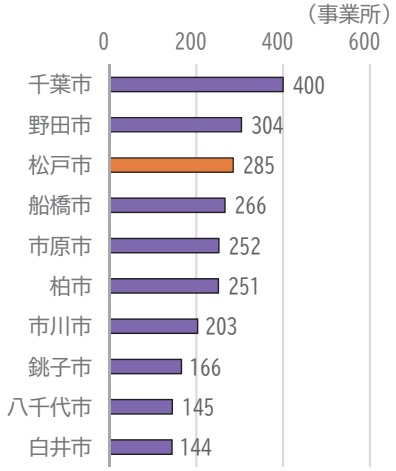
本市の工業は、昭和 35 年から昭和 47 年にかけて稔台(40ha／52ha)※1、北松戸(67ha／33ha)※1、松飛台(43ha／28ha)※1 の工業団地が造成され、以来これらの地域は都市計画上、工業専用地域や準工業地域として位置づけられており、これら 3 工業団地は、市域全体の工業専用地域の 100%、準工業地域の 57%を占めています。

昭和 55 年には事業所数 1,137、従業者数 21,136 人に上りましたが、以降減少傾向で推移し、令和 2 年には昭和 55 年と比較して工場数は 74.9%、従業者数は 56.0%の減少となっています。しかしながら、事業所数は 285 事業所で県内 3 位、従業者数は 9,291 人で同 6 位、製造品出荷額等※2 では 3,373 億円で同 8 位と、いずれも県内上位に位置する工業集積を有しています。

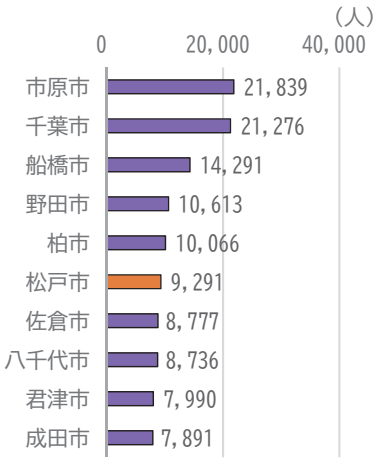
また業種別では、平成 24 年以降、食料品、金属製品、機械、プラスチック製品の順で、従事者が多くなっています。

※1 （前／後）前は工業専用地域面積、後は準工業地域面積
※2 1 年間（1～12 月）における原材料使用額、加工賃収入額、その他収入額及び製造工程からでたくず及び廃物の出荷額の合計

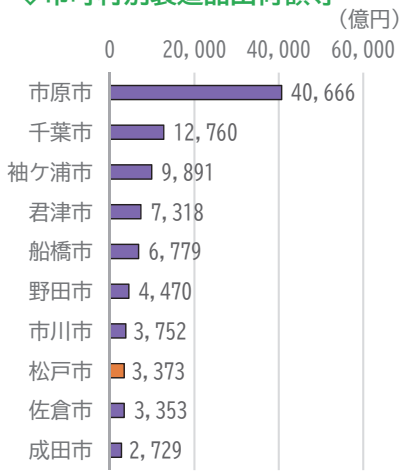
◇市町村別事業所数



◇市町村別従業者数

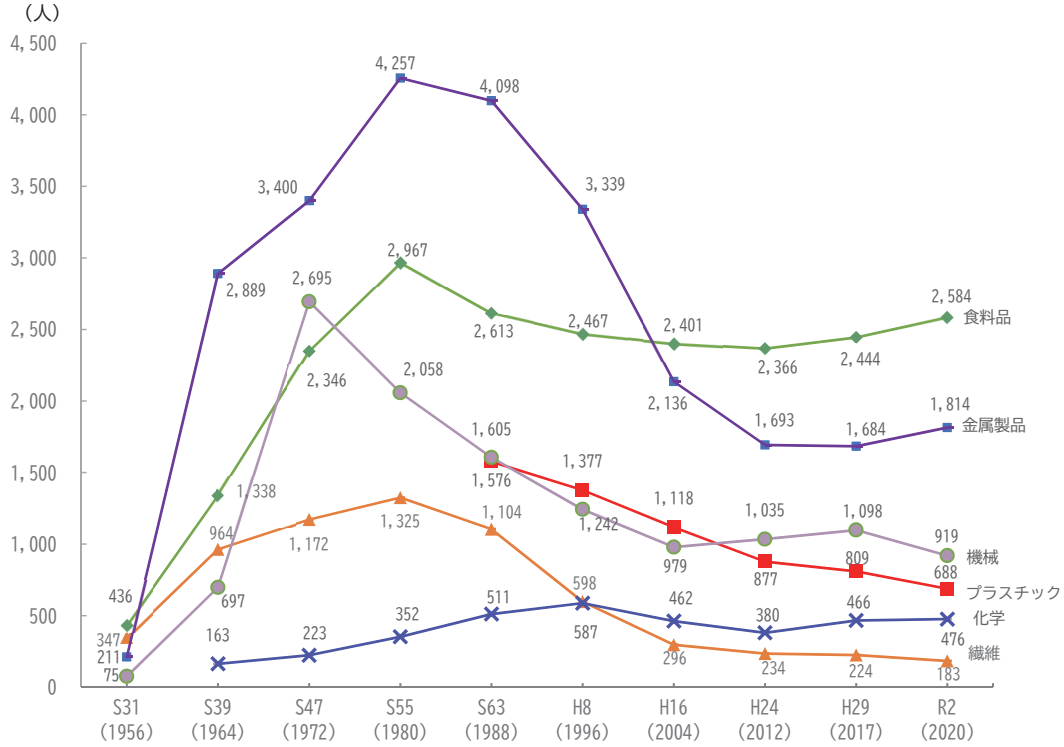


◇市町村別製造品出荷額等



出典：千葉県工業統計調査結果確報（令和 2 年）

◇工業従業者数の推移



◇年次別・業種別事業所数、従業者数

		昭和31年（1956）	昭和39年（1964）	昭和47年（1972）	昭和55年（1980）	昭和63年（1988）	平成8年（1996）	平成16年（2004）	平成24年（2012）	平成29年（2017）	令和2年（2020）
食料品	事業所数(事業所)	42	49	52	69	52	42	27	31	23	25
	従業者数(人)	436	1,338	2,346	2,967	2,613	2,467	2,401	2,366	2,444	2,584
飲料・たばこ	事業所数(事業所)					6	7	6	3	2	2
	従業者数(人)					366	343	321	414	404	417
繊維工業	事業所数(事業所)	6	13	15	28	24	4	2			
	従業者数(人)	52	117	138	180	201	43	23			
衣服その他の繊維製品	事業所数(事業所)	20	36	45	89	55	34	22			
	従業者数(人)	295	847	1,034	1,145	903	555	273			
繊維	事業所数(事業所)								13	9	9
	従業者数(人)								234	224	183
木材、木製品	事業所数(事業所)	12	17	12	11	4	4	2			
	従業者数(人)	42	101	126	114	59	48	28			
家具、装備品	事業所数(事業所)	8	24	32	30	14	20	14	12	11	8
	従業者数(人)	81	887	1,098	742	304	357	229	180	161	139
パルプ・紙	事業所数(事業所)	7	9	28	35	35	31	21	18	13	13
	従業者数(人)	24	517	896	863	1,133	1,036	747	508	329	292
印刷	事業所数(事業所)	2	5	18	51	50	38	32	23	20	20
	従業者数(人)	-	28	281	382	577	512	617	451	468	345
化学	事業所数(事業所)	2	6	7	10	10	9	7	9	9	10
	従業者数(人)	-	163	223	352	511	587	462	380	466	476
プラスチック	事業所数(事業所)					68	57	37	33	28	31
	従業者数(人)					1,576	1,377	1,118	877	809	688
ゴム	事業所数(事業所)	2	3	17	31	15	13	14	7	3	3
	従業者数(人)	-	71	149	248	252	284	223	148	120	147
なめし革	事業所数(事業所)	8	17	41	87	49	39	12	10	8	6
	従業者数(人)	29	429	711	813	897	361	109	84	76	58
窯業・土石	事業所数(事業所)	4	10	10	17	14	12	10	8	7	9
	従業者数(人)	10	223	508	466	511	522	123	158	149	167
鉄鋼	事業所数(事業所)				9	5	5	6	6	5	4
	従業者数(人)				290	194	181	144	89	56	50
非鉄	事業所数(事業所)	-	3	6	4	3	2	2	4	2	2
	従業者数(人)	-	40	66	48	62	x	35	43	22	15
金属製品	事業所数(事業所)	39	99	173	278	153	109	91	57	56	55
	従業者数(人)	211	2,889	3,400	4,257	4,098	3,339	2,136	1,693	1,684	1,814
一般機械	事業所数(事業所)	4	28	63	111	86	71	55			
	従業者数(人)	75	697	2,695	2,058	1,605	1,242	979			
はん用機械	事業所数(事業所)								8	5	12
	従業者数(人)								152	130	244
生産用機械	事業所数(事業所)								45	37	33
	従業者数(人)								707	868	596
業務用機械	事業所数(事業所)								11	9	7
	従業者数(人)								176	100	79
電子・デバイス	事業所数(事業所)							8	11	8	8
	従業者数(人)							705	1,292	499	530
電気機械	事業所数(事業所)	4	22	35	43	40	28	14	9	7	6
	従業者数(人)	34	1,199	2,246	852	2,236	1,276	192	109	156	147
情報通信機械	事業所数(事業所)							1	1	1	2
	従業者数(人)							7	6	7	77
輸送用機械	事業所数(事業所)	2	6	11	12	15	10	7	7	6	6
	従業者数(人)	-	91	386	349	469	367	80	114	82	86
計量器等	事業所数(事業所)	5	15	14							
	従業者数(人)	24	607	1,085							
精密機械	事業所数(事業所)				32	24	18	13			
	従業者数(人)				1,467	394	985	155			
その他	事業所数(事業所)	34	74	144	190	70	45	27	21	14	14
	従業者数(人)	242	2,154	3,227	3,543	1,502	804	398	383	173	157
計	事業所数(事業所)	201	436	723	1,137	792	598	430	347	283	285
	従業者数(人)	1,555	12,398	20,615	21,136	20,463	16,725	11,505	10,564	9,427	9,291

出典：松戸市統計書（各年12月31日現在 ※平成29年は平29.6.1現在）

※平成20年以降、「繊維工業」及び「衣服その他の繊維製品」は、「繊維」に統合されている。

※平成20年以降、「一般機械」は、「はん用機械」「生産用機械」「業務用機械」に細分されている。

※「-」は該当なし

※「x」は数字が秘匿されているもの

商業

本市の商業は、昭和 39 年頃からの人口増加に伴い、店舗数、従業員数、店舗面積等を着実に伸ばしてきました。

その後、昭和 54 年頃から昭和 60 年にかけて上昇傾向が鈍化したものの、平成 3 年頃にピークを迎えるまで増加傾向にありました。

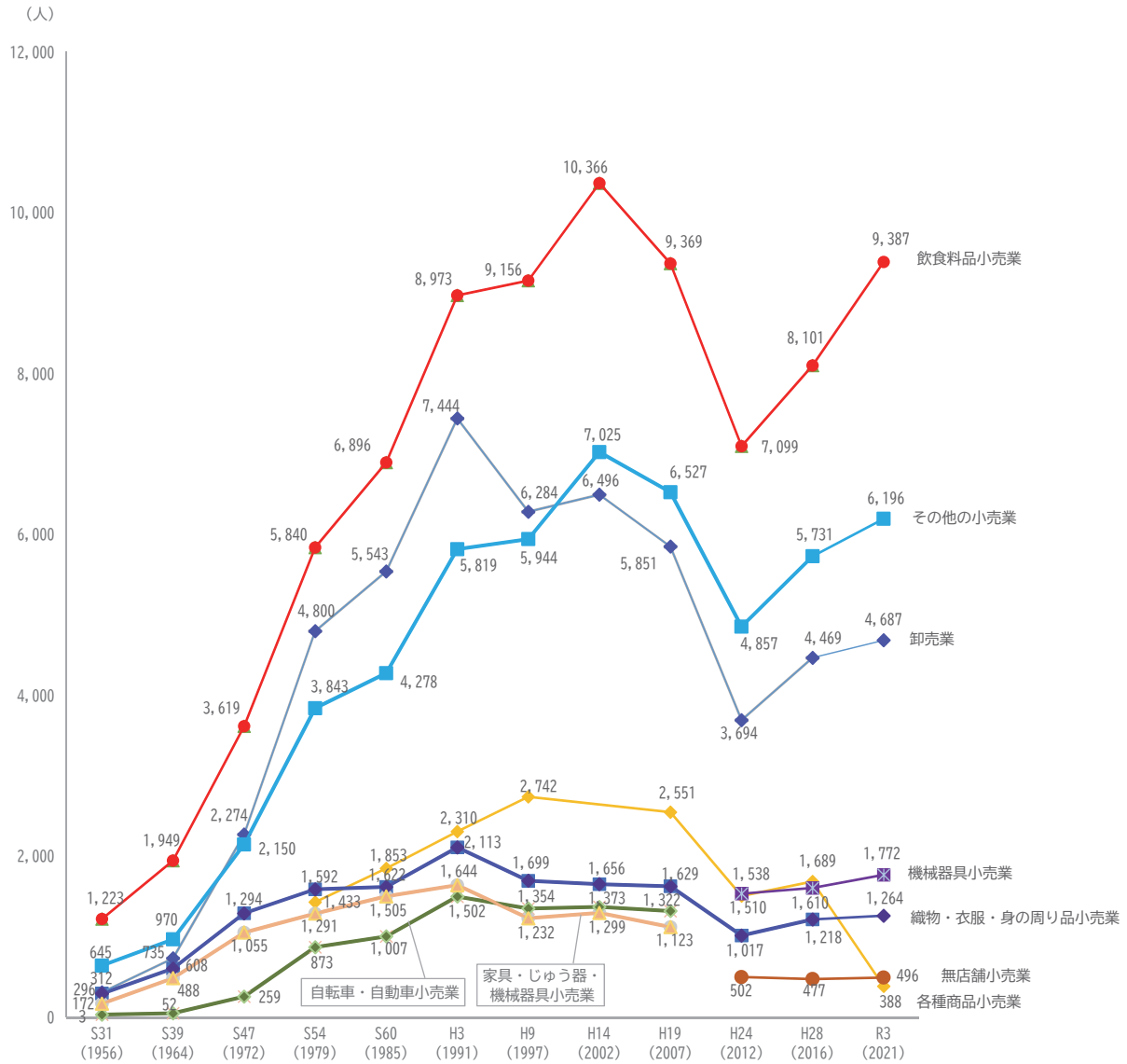
次に、平成 3 年から平成 24 年にかけて、いわゆるバブル崩壊以後の景気低迷期における経済状況下において、本市の商業活動も低迷期を迎え、小売業の店舗数、従業者数は、減少しています。

一方、年間販売額については、東日本大震災の影響もあって、平成 19 年から平成 24 年にかけて大きく減少しましたが、平成 28 年には、ほぼ震災前の水準に回復しています。

本市の商業を大別すると飲食料品小売業、卸売業、織物・衣服・身の周り品小売業の合計は、商店数全体の 57.2%、従業者数の 63.4%を占めており、特に飲食料品小売業が 563 店と最も多く、全体の 24.6%、従業者数は全体の 38.8%に達しています（令和 3 年時点）。

大型店（大規模小売店舗）をみると、市内に 53 店（平成 26 年時点）あり、これらの小売業の商店数は全小売業の 13.7%、従業者数は同じく 35.2%を占めているほか、年間販売額も 41.1%に達しています。

◇商業従業者数の推移



◇大規模小売店舗の現況

	平成26年
大規模小売店舗数	53店

出典：千葉県商業統計調査

◇大規模小売店舗内の小売事業所（平成 26 年）

		小売業計に占めるシェア（%）
店舗内事業所数	244	13.7%
従業者数(人)	5,689	35.2%
売場面積(㎡)	186,609	56.1%
年間販売額(万円)	12,736,225	41.1%

出典：千葉県商業統計調査

◇卸売業・小売業別事業所数、従業者数、売場面積、年間販売額

		平成11年	平成14年	平成16年	平成19年	平成24年	平成26年	平成28年	令和3年
卸売業	事業所数(事業所)	791	701	697	608	508	489	500	506
	従業者数(人)	6,394	6,496	6,335	5,851	3,694	3,761	4,469	4,687
小売業	事業所数(事業所)	3,383	3,114	2,964	2,584	1,863	1,776	1,893	1,779
	従業者数(人)	24,998	24,646	23,688	22,521	16,523	16,181	18,826	19,503
	売場面積(㎡)	380,610	380,088	381,581	356,432	343,787	332,791	375,725	385,134
年間販売額（百万円）	卸売業	382,502	397,574	412,652	382,568	312,155	301,754	379,874	790,424
	小売業	421,263	419,563	385,691	384,121	298,052	310,209	360,533	354,483

出典：千葉県商業統計調査、経済センサス活動調査

※平成24年、平成28年及び令和3年の数値の出典は経済センサス活動調査

◇年次別・業種別店舗数、従業者数、売場面積

		昭和31年（1956）	昭和39年（1964）	昭和47年（1972）	昭和54年（1979）	昭和60年（1985）	平成3年（1991）	平成9年（1997）	平成14年（2002）	平成19年（2007）	平成24年（2012）	平成28年（2016）	令和3年（2021）
卸売業	事業所数(事業所)	63	97	353	702	790	923	734	701	608	508	500	506
	従業者数(人)	312	735	2,274	4,800	5,543	7,444	6,284	6,496	5,851	3,694	4,469	4,687
	売場面積(ha)	-	4.67	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
各種商品小売業	事業所数(事業所)	-	-	-	9	10	8	13	13	12	5	7	4
	従業者数(人)	-	-	-	1,433	1,853	2,310	2,742	x	2,551	1,510	1,689	388
	売場面積(ha)	-	-	-	5.91	8.14	7.90	11.42	x	9.06	6.81	8.74	0.91
織物・衣服・身の周り品小売業	事業所数(事業所)	107	164	334	511	514	550	481	433	374	254	249	238
	従業者数(人)	296	608	1,294	1,592	1,622	2,113	1,699	1,656	1,629	1,017	1,218	1,264
	売場面積(ha)	-	0.62	2.51	3.01	3.34	3.59	3.74	3.59	4.06	4.11	3.89	4.89
飲食料品小売業	事業所数(事業所)	497	671	1,194	1,716	1,590	1,503	1,326	1,152	919	624	632	563
	従業者数(人)	1,223	1,949	3,619	5,840	6,896	8,973	9,156	10,366	9,369	7,099	8,101	9,387
	売場面積(ha)	-	2.00	4.81	7.79	9.04	10.80	10.25	10.23	9.36	10.63	9.99	14.57
自転車・自動車小売業	事業所数(事業所)	14	23	52	138	186	220	206	210	179	-	-	-
	従業者数(人)	35	52	259	873	1,007	1,502	1,354	1,373	1,322	-	-	-
	売場面積(ha)	-	0.05	0.52	0.29	0.41	0.83	0.95	1.24	1.15	-	-	-
家具・じゅう器・機械器具小売業	事業所数(事業所)	92	140	280	390	410	382	293	281	232	-	-	-
	従業者数(人)	172	488	1,055	1,291	1,505	1,644	1,232	1,299	1,123	-	-	-
	売場面積(ha)	-	1.06	2.10	3.57	3.61	3.93	3.17	3.12	3.17	-	-	-
機械器具小売業	事業所数(事業所)										232	231	229
	従業者数(人)										1,538	1,610	1,772
	売場面積(ha)										2.82	3.06	3.61
その他の小売業	事業所数(事業所)	221	293	582	993	1,022	1,066	1,005	1,025	868	696	711	681
	従業者数(人)	645	970	2,150	3,843	4,278	5,819	5,944	7,025	6,527	4,857	5,731	6,196
	売場面積(ha)	-	0.92	4.81	3.63	4.31	5.24	6.87	8.74	8.84	10.02	11.90	14.54
無店舗小売業	事業所数(事業所)										52	63	64
	従業者数(人)										502	477	496
	売場面積(ha)										-	-	-
総計	事業所数(事業所)	994	1,388	2,795	4,459	4,522	4,652	4,058	3,815	3,192	2,371	2,393	2,285
	従業者数(人)	2,683	4,802	10,651	19,672	22,704	29,805	28,411	28,215	28,372	20,217	23,295	24,190
	売場面積(ha)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

出典：千葉県商業統計調査、経済センサス活動調査

※平成24年以降、「自転車・自動車小売業」の項目は「機械器具小売業」に、「家具・じゅう器・機械器具小売業」の項目は「機械器具小売業」と「その他の小売業」に統合されている。

※「-」は該当なし

※「x」は数字が秘匿されているもの

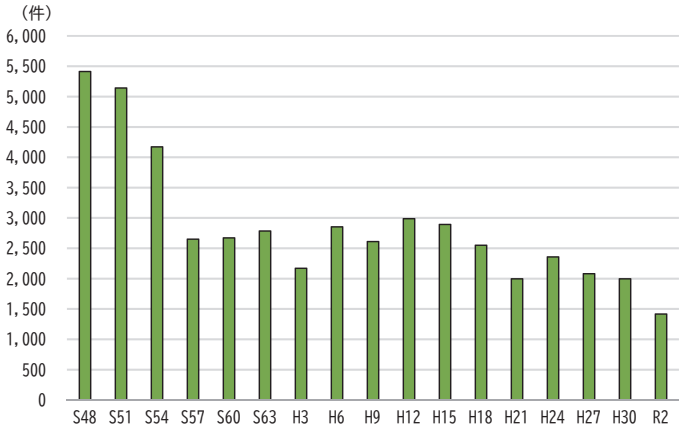
※平成24年以降の数値の出典は経済センサス活動調査

■建築動向

本市の建築動向をみると、建築確認申請件数が大きく減少した昭和 57 年以降は、バブル崩壊や東日本大震災の影響による落ち込みはあったものの、おおむね 2,500～3,000 件で推移していましたが、平成 24 年以降は減少傾向で推移し、令和 2 年には 2,000 件を割り込むまで減少しています。

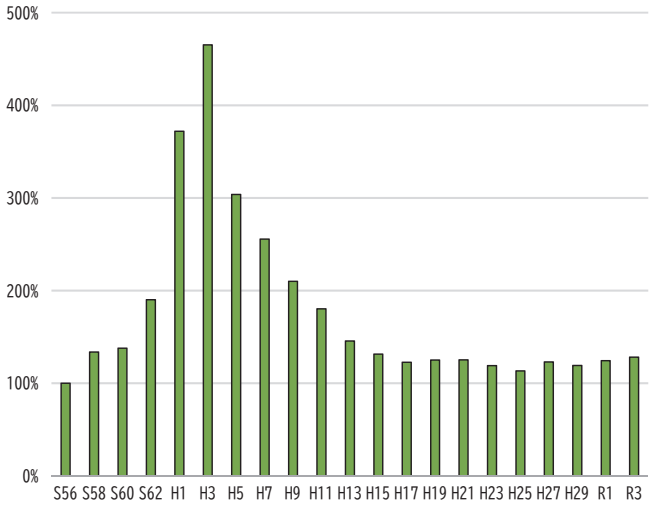
申請のあった建築物の用途は、住宅系が 90%を超え、近年における住居系建築物の敷地面積は、100～133 ㎡未満がほぼ半数を占めています。一方、100 ㎡未満（小規模宅地）ものは、平成 12 年の 9.2%から平成 27 年には 5.7%にまで低下しましたが、平成 30 年の 5.9%、令和 2 年の 6.5%など、再び比率が高まっています。

◇建築確認申請件数



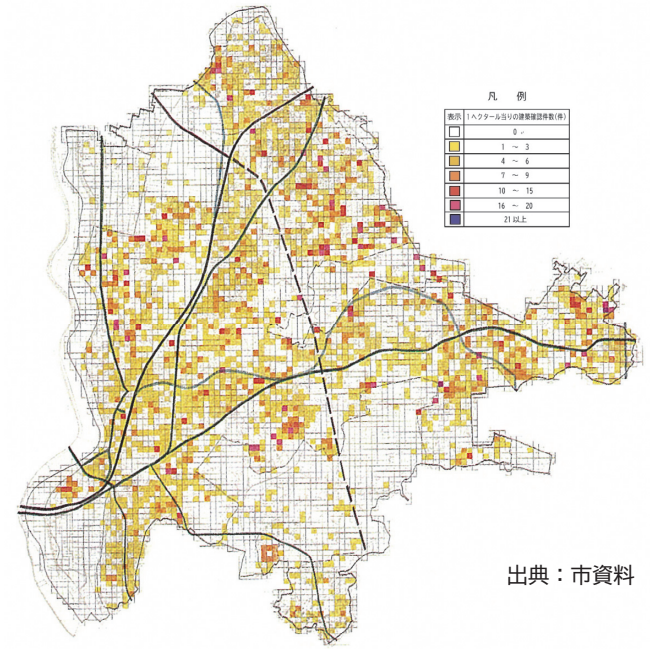
出典：都市計画法第 53 条申告書、建築物動態調査

◇地価の上昇／下降率



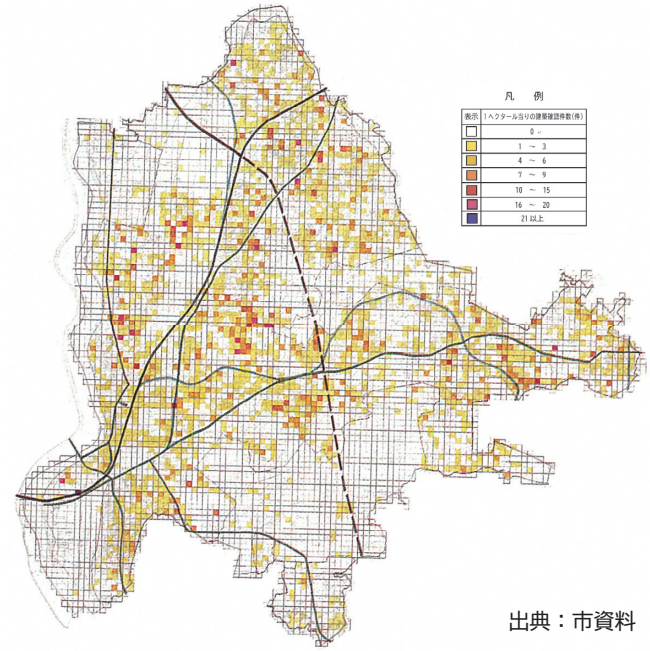
出典：市資料

◇建築動態図（昭和 49 年）



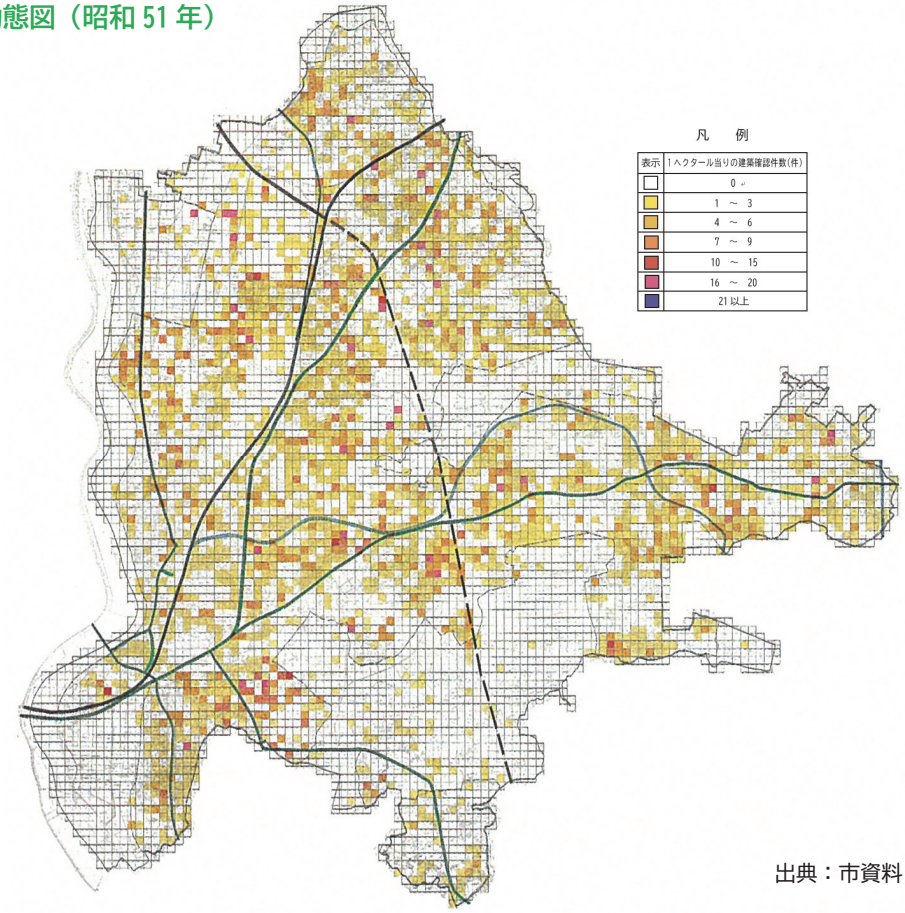
出典：市資料

◇建築動態図（昭和 50 年）



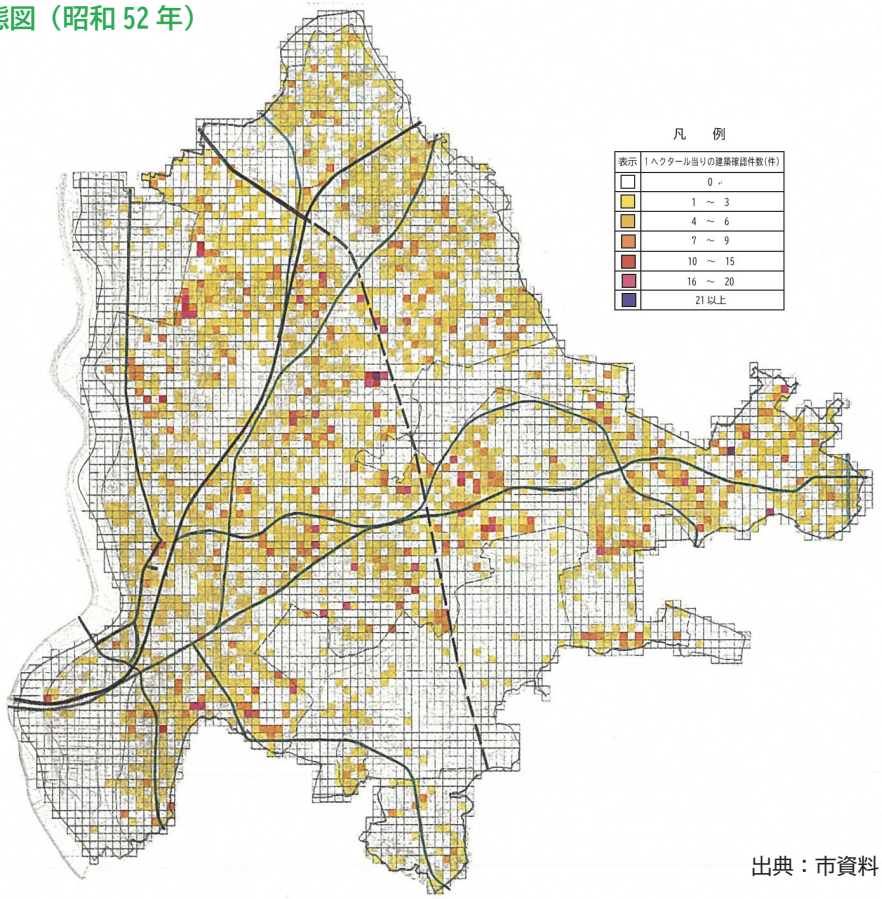
出典：市資料

◇建築動態図（昭和 51 年）



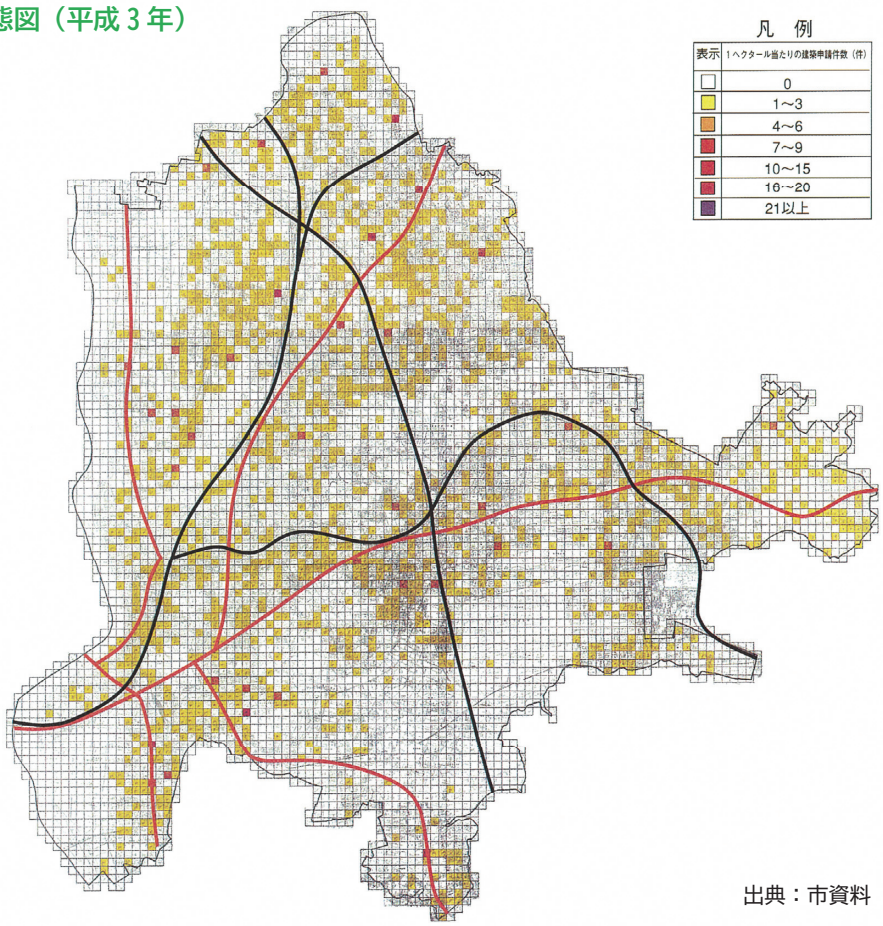
出典：市資料

◇建築動態図（昭和 52 年）



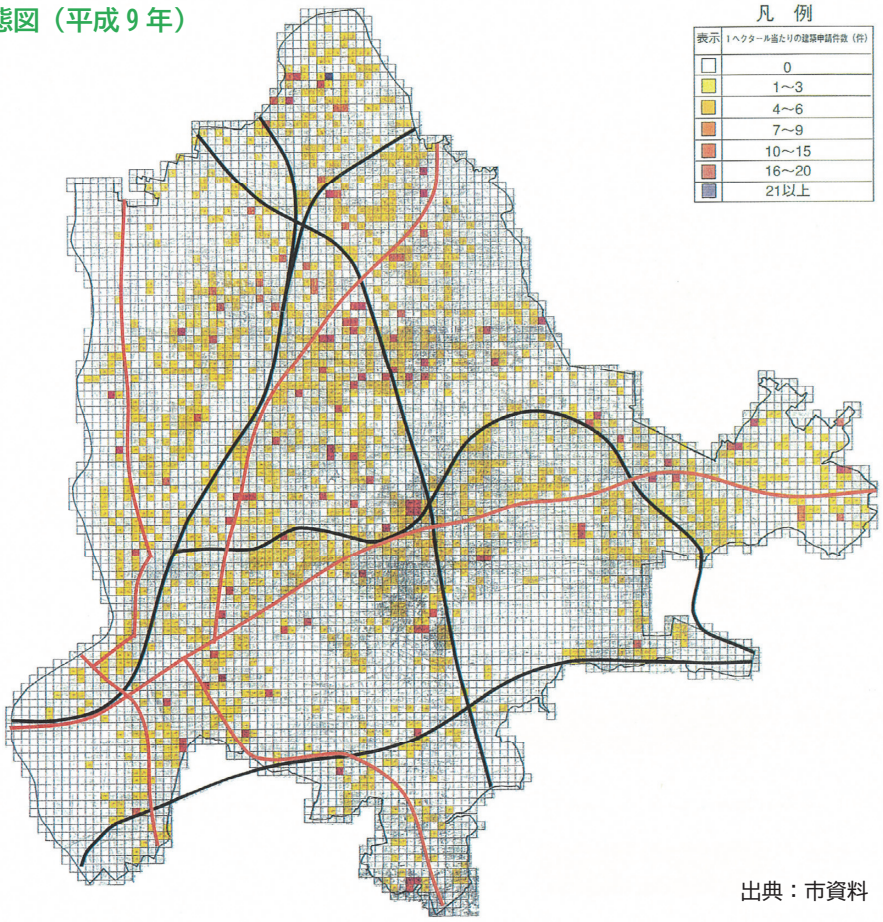
出典：市資料

◇建築動態図（平成３年）



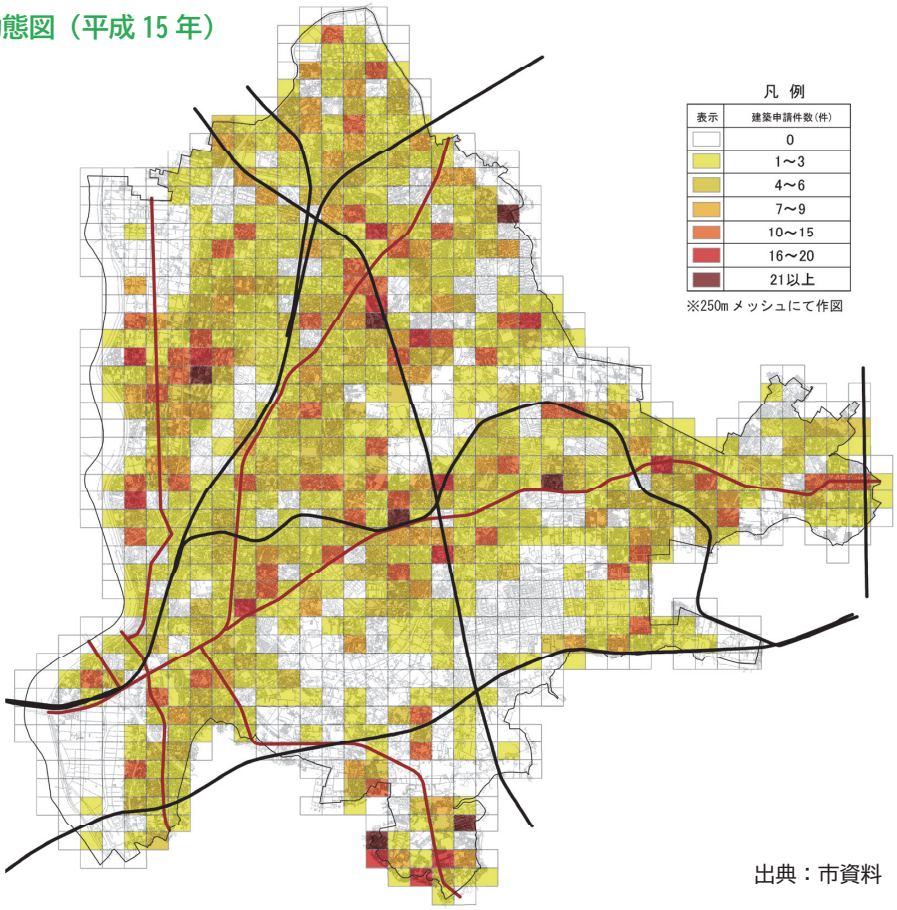
出典：市資料

◇建築動態図（平成９年）



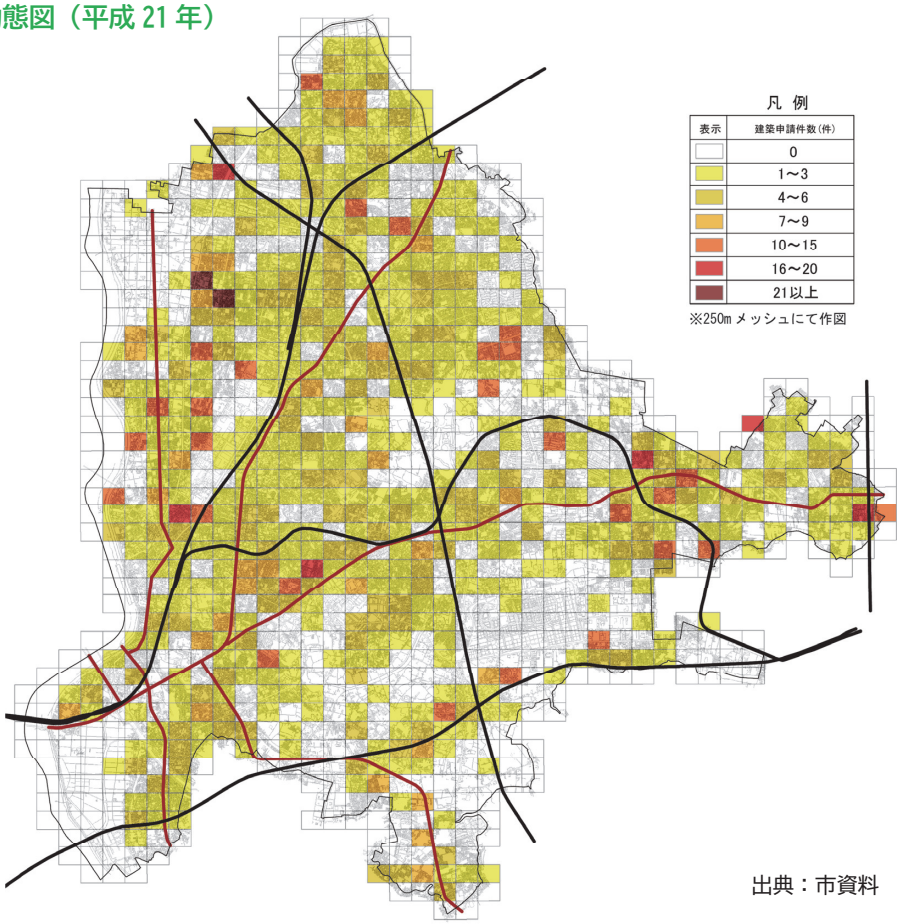
出典：市資料

◇建築動態図（平成 15 年）



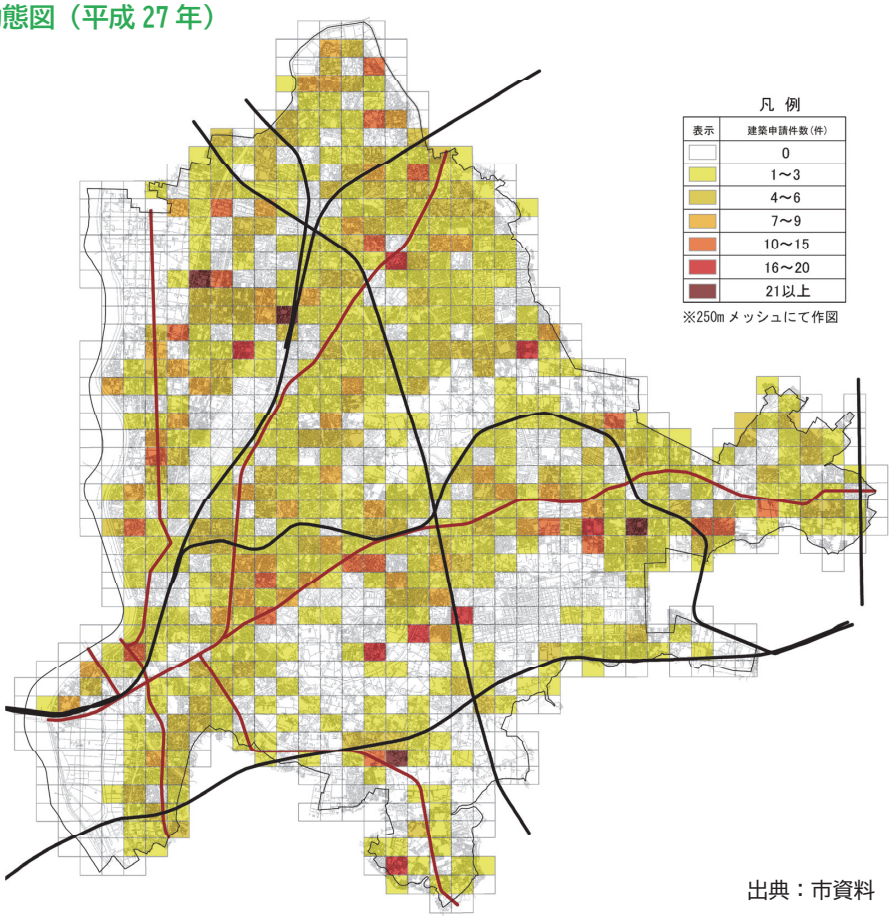
出典：市資料

◇建築動態図（平成 21 年）



出典：市資料

◇建築動態図（平成 27 年）



出典：市資料

◇建築物用途別建築状況

用途 年	工場 倉庫 運輸		商業 業務 娯楽		公共 公益 文教		住宅 （専用） （共同） （併用）		計
昭和48年	131	(2.4%)	131	(2.4%)	36	(0.7%)	5,117	(94.5%)	5,415 (100%)
昭和51年	114	(2.2%)	96	(1.9%)	86	(1.7%)	4,845	(94.2%)	5,141 (100%)
昭和54年	120	(2.9%)	153	(3.7%)	112	(2.7%)	3,786	(90.8%)	4,171 (100%)
昭和57年	77	(2.9%)	110	(4.2%)	61	(2.3%)	2,402	(90.6%)	2,650 (100%)
昭和60年	76	(2.8%)	102	(3.8%)	60	(2.2%)	2,433	(91.1%)	2,671 (100%)
昭和63年	63	(2.3%)	120	(4.3%)	55	(2.0%)	2,547	(91.5%)	2,785 (100%)
平成3年	38	(1.8%)	149	(6.9%)	46	(2.1%)	1,937	(89.3%)	2,170 (100%)
平成6年	45	(1.6%)	125	(4.4%)	42	(1.5%)	2,642	(92.6%)	2,854 (100%)
平成9年	34	(1.3%)	90	(3.4%)	40	(1.5%)	2,446	(93.7%)	2,610 (100%)
平成12年	41	(1.4%)	81	(2.7%)	39	(1.3%)	2,827	(94.6%)	2,988 (100%)
平成15年	34	(1.2%)	73	(2.5%)	38	(1.3%)	2,747	(95.0%)	2,892 (100%)
平成18年	18	(0.7%)	76	(3.0%)	42	(1.6%)	2,414	(94.7%)	2,550 (100%)
平成21年	8	(0.4%)	47	(2.4%)	26	(1.3%)	1,917	(95.9%)	1,998 (100%)
平成24年	30	(1.3%)	58	(2.5%)	50	(2.1%)	2,221	(94.2%)	2,359 (100%)
平成27年	23	(1.1%)	45	(2.2%)	28	(1.3%)	1,984	(95.4%)	2,080 (100%)
平成30年	17	(0.9%)	38	(1.9%)	17	(0.9%)	1,925	(96.4%)	1,997 (100%)
令和2年	15	(1.1%)	25	(1.8%)	9	(0.6%)	1,367	(96.5%)	1,416 (100%)

出典：都市計画法第53条申告書、建築物動態調査

※平成9年までの数値の出典は都市計画法第53条申告書

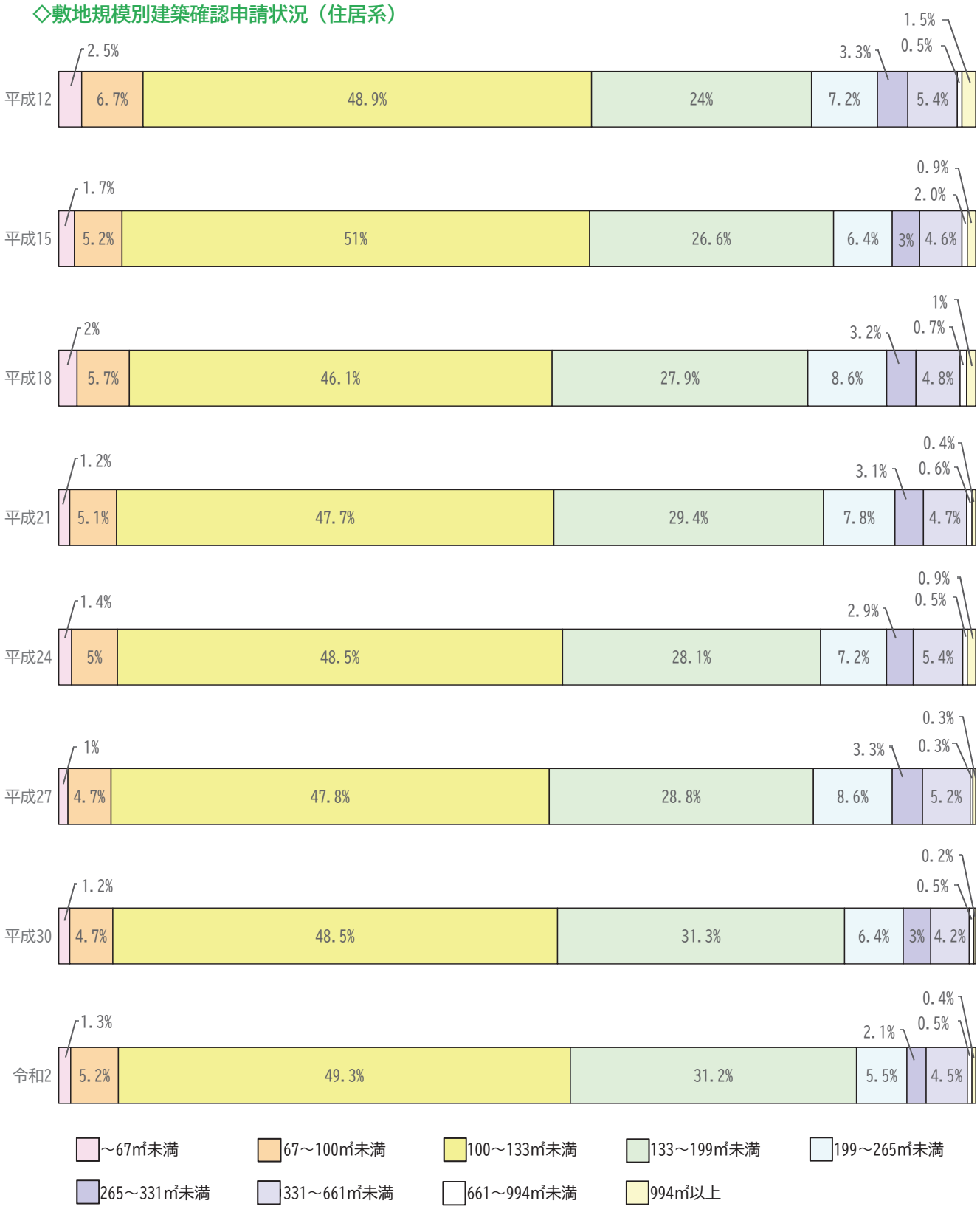
◇敷地規模別建築確認申請状況（住居系）

年	敷地面積	67㎡未満				67～100㎡未満				100～133㎡未満				133～199㎡未満				199～265㎡未満			
		住宅			小計	住宅			小計	住宅			小計	住宅			小計	住宅			小計
		（専用）	（共同）	（併用）		（専用）	（共同）	（併用）		（専用）	（共同）	（併用）		（専用）	（共同）	（併用）		（専用）	（共同）	（併用）	
平成12年	件数(件)	68	2	1	71	180	0	8	188	1,359	9	14	1,382	656	11	12	679	183	9	11	203
	比率(%)				2.5				6.7				48.9				24.0				7.2
平成15年	件数(件)	43	2	2	47	137	3	2	142	1,377	12	12	1,401	693	33	6	732	140	26	9	175
	比率(%)				1.7				5.2				51.0				26.6				6.4
平成18年	件数(件)	46	1	0	47	131	3	3	137	1,094	13	6	1,113	616	40	17	673	164	38	6	208
	比率(%)				2.0				5.7				46.1				27.9				8.6
平成21年	件数(件)	22	0	0	22	90	4	3	97	905	5	5	915	535	23	6	564	125	18	6	149
	比率(%)				1.2				5.1				47.7				29.4				7.8
平成24年	件数(件)	31	0	0	31	104	7	0	111	1,067	10	0	1,077	584	39	1	624	128	33	0	161
	比率(%)				1.4				5.0				48.5				28.1				7.2
平成27年	件数(件)	17	2	0	19	91	2	0	93	935	14	0	949	529	43	0	572	139	31	0	170
	比率(%)				1.0				4.7				47.8				28.8				8.6
平成30年	件数(件)	24	0	0	24	85	6	0	91	924	9	0	933	556	47	0	603	92	31	0	123
	比率(%)				1.2				4.7				48.5				31.3				6.4
令和2年	件数(件)	18	0	0	18	67	4	0	71	668	6	0	674	410	16	0	426	63	13	0	76
	比率(%)				1.3				5.2				49.3				31.2				5.5

年	敷地面積	265～331㎡未満				331～661㎡未満				661～994㎡未満				994㎡以上				合計
		住宅			小計	住宅			小計	住宅			小計	住宅			小計	
		（専用）	（共同）	（併用）		（専用）	（共同）	（併用）		（専用）	（共同）	（併用）		（専用）	（共同）	（併用）		
平成12年	件数(件)	70	18	6	94	90	52	12	154	6	5	2	13	18	24	1	43	2,827件
	比率(%)				3.3				5.4				0.5				1.5	100%
平成15年	件数(件)	53	25	3	81	60	55	12	127	7	9	1	17	4	20	1	25	2,747件
	比率(%)				3.0				4.6				0.6				0.9	100%
平成18年	件数(件)	56	17	5	78	48	65	2	115	7	11	0	18	5	19	1	25	2,414件
	比率(%)				3.2				4.8				0.7				1.0	100%
平成21年	件数(件)	36	23	1	60	35	53	2	90	4	8	0	12	2	6	0	8	1,917件
	比率(%)				3.1				4.7				0.6				0.4	100%
平成24年	件数(件)	45	20	0	65	51	69	0	120	3	8	0	11	4	17	0	21	2,221件
	比率(%)				2.9				5.4				0.5				0.9	100%
平成27年	件数(件)	36	30	0	66	31	73	0	104	1	4	0	5	0	6	0	6	1,984件
	比率(%)				3.3				5.2				0.3				0.3	100%
平成30年	件数(件)	35	23	0	58	30	50	0	80	2	7	0	9	1	3	0	4	1,925件
	比率(%)				3.0				4.2				0.5				0.2	100%
令和2年	件数(件)	13	16	0	29	23	38	0	61	2	5	0	7	0	5	0	5	1,367件
	比率(%)				2.1				4.5				0.5				0.4	100%

出典：建築物動態調査

◇敷地規模別建築確認申請状況（住居系）



■交通

道路

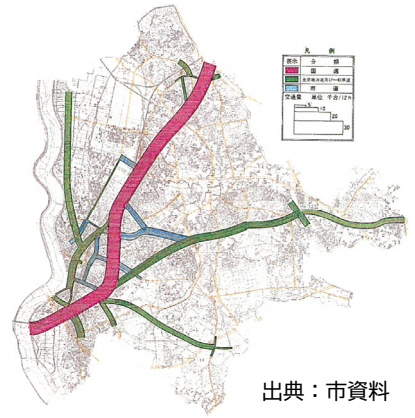
本市を構成する道路は、国道 6 号を中心路線として、松戸市を南北に縦断しており、12 時間交通量は 2～4 万台、中心市街地から放射状に延びて他市を連絡する主要地方道松戸野田線、市川松戸線、県道松戸鎌ケ谷線、松戸草加線などの県道の 12 時間交通量は 5 千～2 万台です。

国道 6 号などに交通量が集中し、慢性的な渋滞がみられる区間もありますが、東京外かく環状道路と国道 298 号の千葉県区間が開通し、松戸から千葉・浦安などの湾岸方面への所要時間が大幅に短縮されるとともに、市内の一般道路の通過交通量が減り、交通環境も大きく改善されています。

一方、都市計画道路の整備状況は、昭和 54 年時点では約 41 km、平成 10 年時点では約 57km が整備されていましたが、令和 4 年現在、44 路線、総延長約 122.240km のうち、約 73.335km の区間が改良済となっています。

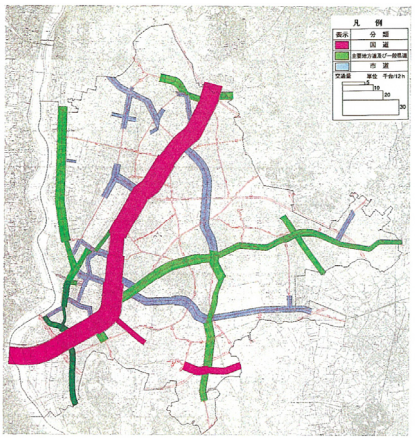
また、北千葉道路の整備による東京外かく環状道路などの市内道路の接続性の強化や国道 6 号の渋滞解消、道路交通の円滑化、防災性の向上、物流・公共交通を支える道路ネットワークの形成に向け、引き続き市内の主たる拠点間の連絡機能を有する幹線道路の整備を進めています。

◇市内交通帯図（昭和 54 年）



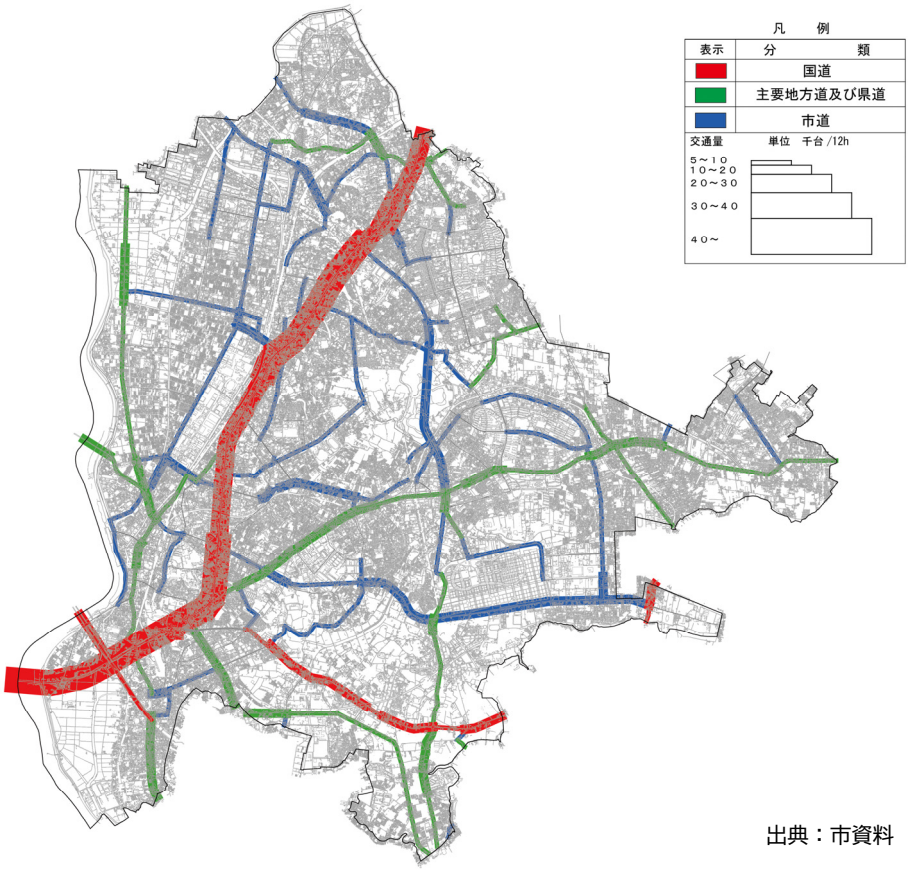
出典：市資料

◇市内交通帯図（平成 10 年）



出典：市資料

◇市内交通帯図（平成 23 年）



出典：市資料

鉄道

本市は、JR 常磐線（東京メトロ千代田線と相互乗り入れ）、JR 武蔵野線、新京成電鉄新京成線、東武鉄道野田線、流鉄流山線、北総鉄道北総線の 5 社 6 路線の鉄道網により、23 駅が設置されています。また、平成 27 年 3 月には JR 常磐線の一部列車の東京・新橋・品川方面への直通運転（愛称：上野東京ライン）が実現し、鉄道利便性がさらに高まっています。

常磐線のピーク時混雑率は、昭和 63 年の本数の増加や編成車両の増加により徐々に緩和されてきましたが、平成 17 年につくばエクスプレスが開業したこともあり、令和元年には快速が 150%、緩行が 149%にまで緩和しています。

◇常磐線の輸送量と混雑率

区分	区間	時間帯※		S63	H6	H12	H18	H24	R元
中電	松戸～北千住	7:18～8:18	編成（両）	15	15	15	15	13	－
			本数（本）	7	8	10	10	10	－
			混雑率（%）	239	228	189	169	173	－
快速	松戸～北千住	7:18～8:18	編成（両）	15	15	15	15	15	14.2
			本数（本）	10	10	10	9	9	19
			混雑率（%）	189	232	205	177	168	150
緩行	亀有～綾瀬	7:23～8:23	編成（両）	10	10	10	10	10	10
			本数（本）	22	22	24	24	24	24
			混雑率（%）	240	247	209	179	165	149
備考				中電増便・快速増結		緩行増便	快速減便		

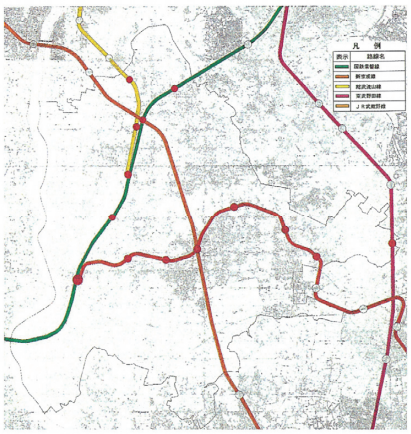
出典：市資料

※快速は中電と同区間・同停車駅であるため、平成30年度から合算値とした。

※時間帯は、最新年度における観測時間帯

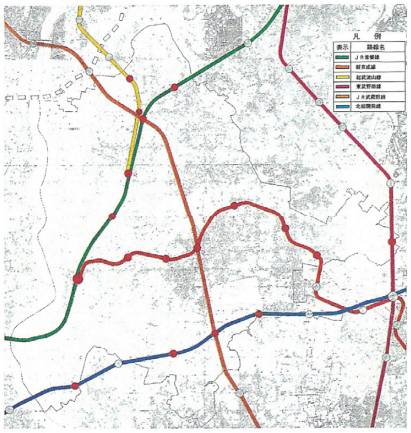
※H5中電増便、H8中電増便、H9中電・緩行増便、H17TX開業、H19中電グリーン車連結、H27中電減便・快速増便

◇市内鉄道網図（昭和 54 年）



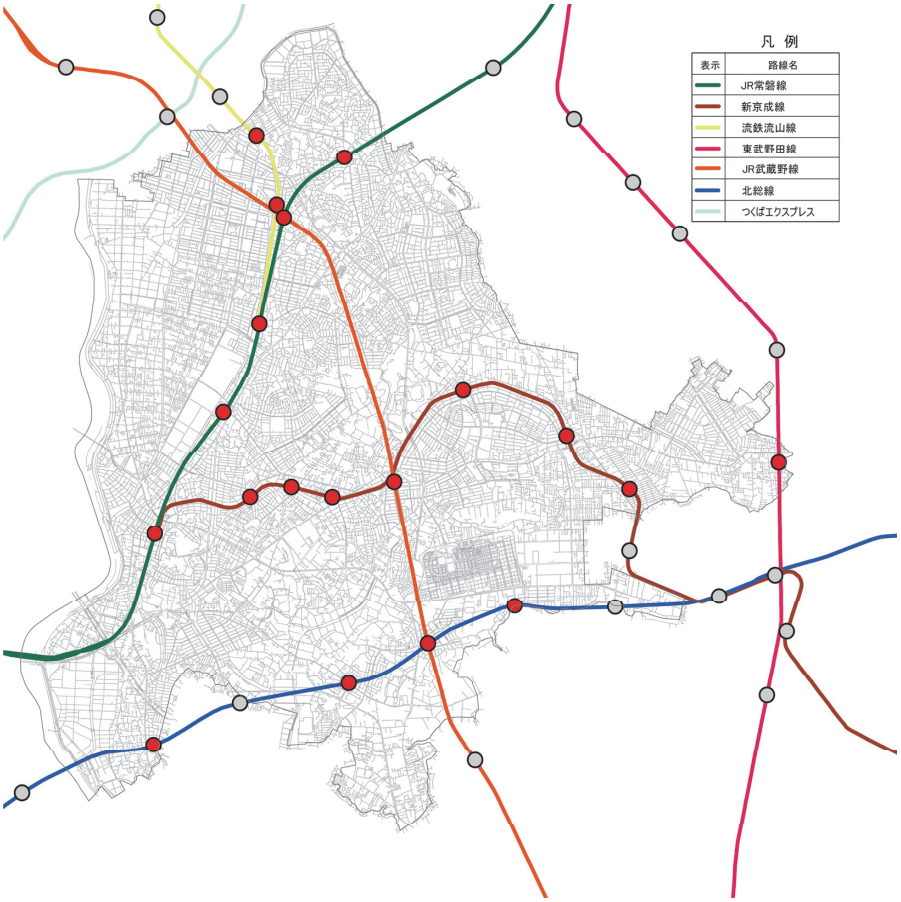
出典：市資料

◇市内鉄道網図（平成 10 年）



出典：市資料

◇市内鉄道網図（令和 3 年）



出典：市資料

駅別乗降客数

本市の鉄道は、JR 常磐線をはじめとする 6 路線に 23 駅が設置されており、各駅を中心として通勤や買い物等を主体とした多数の生活圏が形成されています。

このうち、特に新京成線との乗換駅でもある JR 松戸駅は、昭和 55 年以降、一日の乗降客数は概ね 20 万人と非常に多く、交通結節点として機能しています。また、新松戸駅、新八柱駅・八柱駅、東松戸駅なども鉄道の結節点として乗降客数が多くなっています。

近年の推移をみると、令和 2 年は新型コロナウイルス感染症拡大等の影響で、市内各駅とも減少していますが、それ以前はほぼ横ばいで推移しています。なお、駅周辺での土地区画整理事業の進捗などによる人口増加に伴って、北総線各駅での増加が目立っています。

◇一日乗降客数

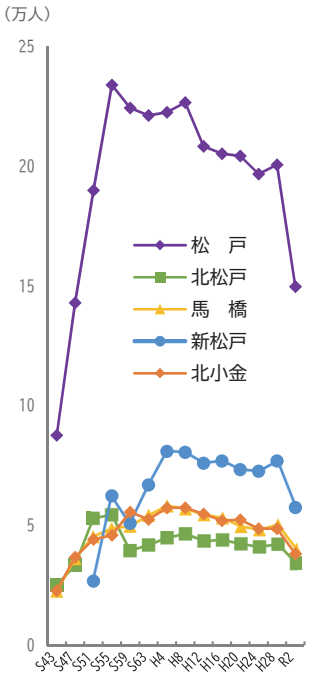
（単位：人）

路線名	駅　名	昭和43年	昭和47年	昭和51年	昭和55年	昭和59年	昭和63年	平成４年	平成８年	平成12年	平成16年	平成20年	平成24年	平成28年	令和2年
ＪＲ常磐線（東日本旅客鉄道）	松　戸	87,630	142,842	189,786	233,710	224,098	221,004	222,342	226,380	208,102	205,034	204,124	196,574	200,456	149,626
	北松戸	25,008	33,458	53,192	54,660	39,840	42,184	45,162	46,750	43,812	44,266	42,606	41,366	42,486	34,528
	馬　橋	22,616	36,136	45,652	48,994	49,998	54,448	58,386	57,092	54,726	53,384	49,858	48,512	50,492	40,420
	新松戸			26,726	62,316	50,874	66,878	80,890	80,444	75,948	76,878	73,294	72,576	76,876	57,480
	北小金	22,820	36,778	44,164	45,914	55,558	52,484	57,330	57,410	54,770	51,994	52,412	48,642	48,646	38,156
新京成線	松　戸	53,318		83,569	98,133	108,741	122,249	119,463	121,776	114,108	110,201	110,093	106,212	106,349	84,101
	上本郷	5,295	6,329	8,281	7,804	8,000	7,613	8,296	8,063	7,175	6,850	6,768	6,848	7,144	5,899
	松戸新田	4,631	5,603	6,087	5,953	5,758	5,143	5,706	5,519	5,189	5,304	5,857	6,209	6,516	5,504
	みのり台	10,166	11,271	13,085	12,312	11,046	9,540	9,506	8,753	7,909	7,611	7,625	8,027	8,592	7,510
	八　柱	5,268	6,652	9,194	16,972	21,048	30,536	40,127	41,477	39,476	41,746	44,913	44,402	45,257	36,869
	常盤平	17,357	17,898	25,820	23,946	23,227	22,598	22,910	21,490	19,427	18,102	18,242	18,457	18,858	15,381
	五　香	18,680	23,918	26,683	30,220	32,290	37,903	39,002	35,896	33,537	32,654	31,694	30,428	30,164	24,137
	元　山	4,661	5,384	7,448	10,331	12,258	14,348	16,803	17,699	17,774	18,659	19,572	18,649	18,648	14,963
流山線	馬　橋		9,677	10,058	10,762	8,058	7,901	8,019	7,250	6,576	6,090	3,373	2,964	2,924	2,449
	幸　谷	455	203	203	783	4,234	6,223	7,711	8,173	7,727	7,368	5,095	4,504	4,562	3,671
	小金城趾	2,764	2,860	2,197	1,727	1,602	1,843	2,028	1,895	1,799	1,771	1,719	1,519	1,512	1,427
東武野田線	六　実		4,303	10,788	13,676	14,410	16,842	19,214	19,100	17,176	15,946	15,762	15,966	15,662	11,256
ＪＲ武蔵野線	新八柱				11,212	16,100	27,816	42,890	46,436	41,040	42,550	45,732	47,230	48,990	38,418
	東松戸									15,616	19,682	26,496	33,374	39,172	31,688
北総線	矢　切							5,262	6,728	6,662	6,162	6,956	6,886	7,992	6,316
	秋　山							2,200	2,784	4,018	4,176	5,238	5,996	6,934	6,368
	東松戸							912	1,332	10,140	11,614	15,000	18,824	18,054	15,448
	松飛台							1,966	2,770	3,468	3,920	4,280	4,334	4,882	3,912

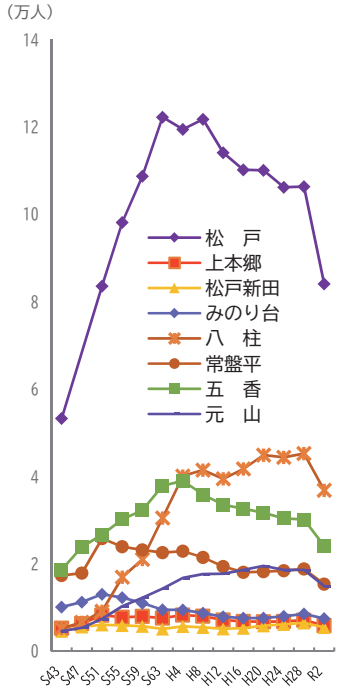
※新京成線及び流山線以外は、乗車客数と同数を降車客数として算出した。

出典：松戸市統計書

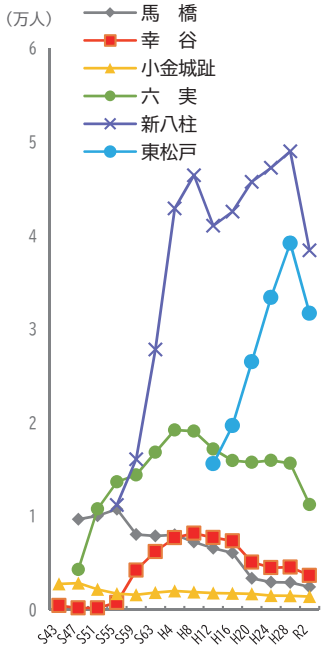
●ＪＲ常磐線一日乗降客数



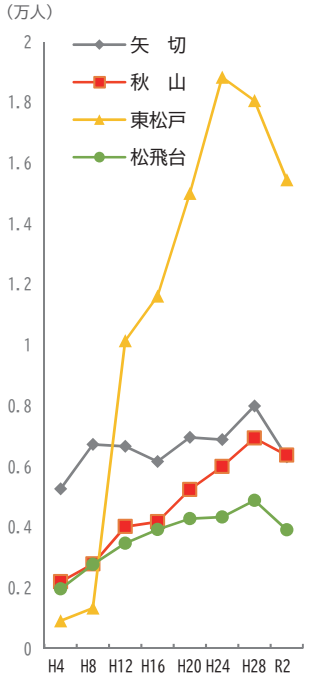
●新京成線一日乗降客数



●流山線・東武野田線・ＪＲ武蔵野線一日乗降客数



●北総線一日乗降客数



バス

昭和 54 年当時の本市のバス路線は、京成バス、新京成バスの 2 社でしたが、昭和 56 年に東武鉄道バスによる三郷市との路線の運行開始や、京成バスから一部路線を引き継いだ、ちばレインボーバスによる鎌ケ谷市との路線など、4 社で路線バスのネットワークが形成されています。

また、中和倉地区において、平成 29 年より公共交通の利便性を向上する目的で実証運行が開始された、本市初となるコミュニティバス「ゆめいろバス」は、令和 2 年 4 月より本格運行がスタートしました。

平成 2 年以降、減少傾向で推移していた路線バスの輸送人員は、平成 24 年以降、増加傾向にありましたが、新型コロナウイルス感染症拡大の影響などにより、令和 2 年には再び減少しています。

◇路線バス輸送人員の推移

（単位:千人）

会社名	平成2	平成4	平成6	平成8	平成10	平成12	平成14	平成16	平成18	平成20	平成22	平成24	平成26	平成28	平成30	令和2
京成バス(株)	18,335	15,987	14,321	12,909	13,108	11,848	10,469	10,445	10,742	10,054	9,689	9,971	10,744	10,853	13,746	10,144
新京成電鉄(株)	16,720	16,505	15,359	14,702	13,784	12,700	12,068	11,632	11,491	11,685	11,582	11,621	11,889	11,973	12,431	9,164
東武バスセントラル(株)	1,779	1,749	1,620	1,432	1,402	1,221	1,079	988	902	815	937	801	610	681	780	530
ちばレインボーバス(株)	–	–	–	–	179	255	288	386	424	391	386	376	430	433	431	310
合　計	36,834	34,241	31,300	29,043	28,473	26,024	23,904	23,451	23,559	22,945	22,594	22,769	23,673	23,940	27,388	20,148

出典：市資料

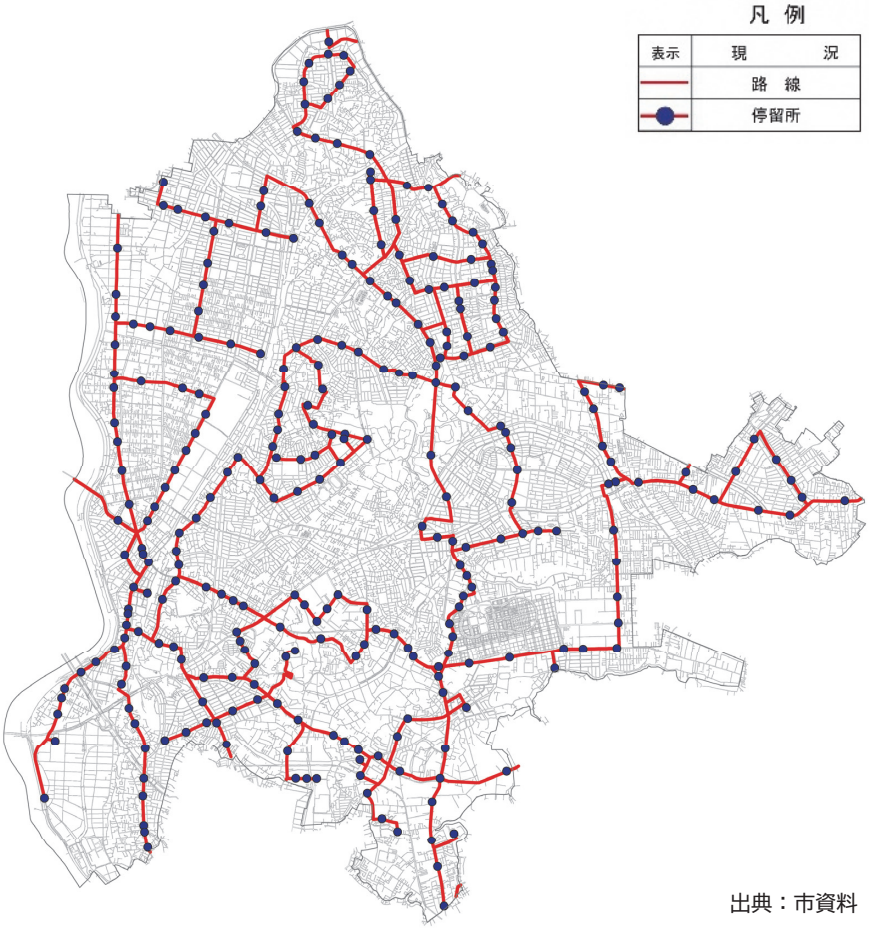
◇市内バス路線図（昭和 54 年）

出典：市資料

◇市内バス路線図（平成 10 年）

出典：市資料

◇市内バス路線図（令和 4 年）



出典：市資料