

インナーシティ問題と ツーリズムジェントリフィケーション —京都市を事例として—

池田千恵子

- | | |
|---------------------------|--------------------------------|
| I はじめに | IV 京都市におけるインナーシティ問題 |
| II インナーシティ問題とジェントリフィケーション | V インナーシティの再生とツーリズムジェントリフィケーション |
| III 日本におけるインナーシティ問題 | VI おわりに |

摘 要

本稿は、京都市におけるインナーシティの問題を元学区単位で検討し、京都市における特徴を明らかにした。京都市の中心部では、繊維産業や窯業など基幹産業の経済的衰退や空き家の増加などの物的衰微が生じていた。また、京都市では訪日外国人の集客により観光客数が増加し、宿泊施設が不足した。その結果、インナーシティに残存していた町家がゲストハウスへと再利用され、町家の空き家などの物的衰微が解消された。その一方で、町家の簡易宿所への再利用が高まり、不動産価格の高騰や住民の立退きなどツーリズムジェントリフィケーションが発現していることに言及した。

I はじめに

1977年にイギリスの環境省により「インナーシティ政策」が打ち出されてから、日本においてもインナーシティ問題に関して検討が行われてきた。成田孝三（1979）では、1970年代においては、日本のインナーシティ問題はまだ英米ほどに深刻でないと示されていたが、その後、東京や大阪など大都市圏を中心にインナーシティ問題について言及されるようになった（高橋・園部 1988, 八木・橋本 2009, 金 2018 など）。京都市におけるインナーシティ問題に関しては、生田真人（1998）により東山区における顕著な人口減少などが指摘され

[キーワード] インナーシティ問題, ジェントリフィケーション, ツーリズムジェントリフィケーション,
京都市

ているが、インナーシティ問題に関する多面的かつ統計区単位での検討はなされていない。京都市では、町家がゲストハウスとして再利用されるなど、観光需要の高まりにより地域にさまざまな影響を及ぼしている。これらが生じている地理的背景をインナーシティ問題の観点で明らかにすることが、本研究の目的である。本研究においては、リーマンショック後の2010年を中心に京都市におけるインナーシティ問題を各種データから元学区単位で検討した。

また、インナーシティや衰退した地域が再生するプロセスにおいて、ジェントリフィケーションの発現が報告されているのを踏まえ、京都市におけるツーリズムジェントリフィケーションについても合わせて言及する。

II インナーシティ問題とジェントリフィケーション

1 インナーシティ問題

インナーシティ問題(inner city problems)が都市問題として注目されるようになったのは、1970年代に入ってからである。1975年にニューヨーク市が財政危機に見舞われ、1977年にはイギリスの環境省が「インナーシティ政策」への表明を余儀なくされて、世界の注目を引いた(高橋・園部 1988)。

インナーシティ問題が生じた背景として、1) 脱工業化社会により社会全体が低成長に移行したことによるゼロサム状況の表出、2) 都市圏外の成長に対する郊外を含む都市圏全体の成長の停止、3) 都心部の活力の弱体化による郊外化段階から始まったインナーエリアの質、量の衰退の加速(成田 2005)がある。先進資本主義国では、1970年代に入り産業構造が大きく変化し、インナーシティ問題が発現した。

英国環境省(1978)が発表した「インナーシティ政策」と成田(1987a)に基づき、本研究においては、インナーシティ問題を、以下の4つの事象として示す。

1) 経済的衰退(economic decline)

伝統的産業(ドッグや鉄道など旧来のサービス産業)や工業における雇用の減少、新しい製造業への投資が不足し、旧来の労働者を吸収できない新種のサービス産業や事務職の雇用増による失業率の増加であり、この失業率は景気に左右されない。

2) 物的衰微(physical decay)

基本的なアメニティを欠く多数の低質住宅が手入れされないままに残っている状態で、クリアランスされたままの広大な公有の空き地や、板囲いされた店舗や放置された土地・建物が含まれる。

3) 社会的不利益の集積(social disadvantage)

失業率の高さと賃金水準の低さによる貧困者や住居不定者、アルコール・薬物依存症などの滞留、コミュニティ意識の減退や犯罪・暴力の発生により、地域全体に衰退感が生じる。

4) 少数民族 (ethnic minorities) の集中

少数民族のインナーシティにおける集中であるが、地域によって異なる。

これら4つの事象は、インナーシティにおいて、すべて発現するわけではなく、地域の環境によって発現するものが異なっている。

このように、インナーシティ問題は、経済的衰退 (economic decline)、物的衰微 (physical decay)、社会的不利益の集積 (social disadvantage)、少数民族 (ethnic minorities) の集中という特徴がある。

産業革命以来、都市化は工業化によってもたらされ、都市は工業の基盤の上に成立した。しかし、工業生産からハイテク化、サービス化、情報化への産業構造の変化により、大都市圏の産業の主力となったのは、法人関連サービス部門でその中心は金融資本であり、その他の法人関連サービス部門も集積していった。そこに従事する高学歴の専門・技術、管理職就業者の雇用が増える一方で、工場などに勤務していた低所得者は、勤務先の減少によりスーパー、レストラン、ホテルなどのサービス業に従事するようになり、人口減少とともに貧富の格差が生じた (宮本 1999)。

日本におけるインナーシティ問題に関しては、成田 (1979) は日本の大都市でもインナーシティ問題が次第に顕在化しはじめ、とくに首都機能を欠く経済的大中心でありかつ都市化の熟度が高い大阪では、そのテンポが急速であることを示した。ただし、1970年代において日本の状況がまだ英米ほどに深刻でない理由として、1) 集積の利益を生かして高度成長を維持するために大都市優先政策がとられ、積極的な資本投下と活動の集中が続いたこと、2) 人的側面からそれを支える向都離村の人口移動エネルギーが持続したこと、3) 政治、経済、文化の諸分野にわたるきわめて集権的な機構が確立し、大都市がその拠点となってきたこと、4) 鉄道輸送の発達と自動車の普及の遅れによって大都市のアクセシビリティの卓越性が持続したこと、5) 都市圏全体の高密度性により大都市内部の過密がとくに強く意識されなかったこと、6) 人種的にはもちろん社会・経済的にも住民の均等性が強く、セグリゲーションが少なかったことなどを、その要因として挙げている。

インナーシティ問題が生じている地域をどのように特定するのか。それは、インナーシティ問題の地域的特性が比較的まとまってみられ、地域的ひろがりをもっている地域である。具体的には、人口減少、住環境の悪化、経済基盤の沈下、社会的不利益の集積 (高齢化、失業、低所得化) などである (神戸都市問題研究所 1981)。

2 ジェントリフィケーション

1980年代には、大都市の成長や衰退などが先進工業国の共通の政策課題となり、都市の再生 (urban generation)、都市の再活性化 (urban revitalization)、近隣更新 (neighborhood renewal)、修復 (rehabilitation) など、それを示す用語が登場している (高橋・園部 1988)。これらは、衰退した地域の課題を解決する方策として示されている。このような衰

退地域への再投資により、ジェントリフィケーションが生じる。

ジェントリフィケーションとは、ロンドンのインナーシティにおいて労働者階級が居住する地域に中間階級が居住するようになり、住宅価格の高騰により立ち退きが生じ、近隣が再生する現象（Glass 1964）として示された。当初は住宅のアップグレードと居住者の上方変動として示されていたが、それは都市中心部の景観の段階的な改造であり、再開発も含む（Smith 1996 = 2014）と考えられるようになった。1980年代のジェントリフィケーション研究では、伝統的住宅の再利用によるもので再開発を含まないものが多かったが、1990年代以降、ジェントリフィケーションは大きく変化し、再開発も含まれるようになった（藤塚 2017）。また、工場跡地や放棄された土地や建物が取り壊されたところに建設される新築のジェントリフィケーションもある（藤塚 2017）。新築のジェントリフィケーションとは、都市への資本の再投資により、高所得者層が流入し、地域が社会的にアップグレードされ、景観が高所得者層向けに変化し、低所得者層が直接的または間接的に立ち退きにあう現象である（Davidson and Lees 2005）。

ジェントリフィケーションが脚光を浴びる一方で、成田（2005）は、ジェントリフィケーションの問題として、次の3点を指摘している。1つめは、立ち退き（displacement）である。中間階級の侵入によって、インナーシティ近隣の住宅需要が増大し、家賃や不動産価格が上昇すると、まず低所得の借家居住者が立ち退きをせまられる。やがて、不動産税の高騰によって、持家居住者の中で特に年金生活の高齢者の一部も住宅を手放すことになる。インナーシティの近隣を追われた弱者は、近くの近隣やさらにはインナーサブバブの近隣に流入し、悪化地区を外方に拡大させる。

2つめは、ホームレスの問題である。中間階級の納税者を郊外から都心に呼び戻すことで、スラムを取り壊し、上質なアパート、歴史的建造物の修復、瀟洒（しょうしゃ）な店、高級なレストランなど、富裕層が好む開発が行われている。そのため、低所得者向けの住宅の供給が阻害され、ホームレスを生み出す。

3つめは、伝統的なコミュニティや落ち着いた環境の破壊である。ここでは、新規居住者が生じさせる既存の住民との微妙な緊張関係はあまり問題にされず、新しいブティックやレストランの進出が、近隣に活気をもたらす代わりに日常の静寂を破ることを問題としている。

3 衰退地域の再生とジェントリフィケーション

衰退地域における歴史的建造物の活用による地域の再生とジェントリフィケーションについて概観する。リノベーションによる地域再生は、1970年代初めに、アメリカ合衆国やヨーロッパで製造業として栄えていた地域が衰退し、使用されなくなったロフトの居住用への転換（conversion）による不動産市場の活性化から始まった。使用されずに放置されていた工場や倉庫を活用したこの新しい居住スタイルは、ロンドンのドッグランド、ニューヨークの工場地帯に出現し、やがて、ボストン、フィラデルフィア、ガルベストン、ポートランドなど、

荒廃していた地域に広がった (Zukin 1982).

ニューヨーク市のマンハッタンのロフト近くのソーホーでは、1960年代にアーティストがロフトに居住して芸術活動をはじめ、ロフトを中心にアーティストが好むようなカフェやレストランが集積し始めた。ニューヨークタイムズ紙などが、このロフトを活用した生活をクールなライフスタイルとして取り上げるにつれ、中間階級の興味を引き、ロフトの活用が不動産対象となり市場が活性化した (Zukin 1982)。そして、不動産市場の活性化に伴い中心業務地区 (CBD) に住宅供給に関する資本の再投資が行われ、CBDが復興した (Zukin 2008)。

ロフトの市場の活況に伴い、商業施設にも変化が生じている。ソーホーでは、1980年代の工場地が1990年代にはアートギャラリーが集積する地域になったが、2005年にはチェーン店の小売業が集積する地域へと変容した (Zukin 2008)。

一方で、ロフトの市場の活況に対し、市場原理主義に陥らないような法的手段も講じられている。1970年代初め、ソーホーの中心にあるグリーンストリートは、歴史的地区としての法的指定を受け、開発業者がロフトの鋳鉄ファサードを取り除くことができなくなった。また、約1平方キロメートルのエリア全体が、アーティストの住居やワークスペースとして法的に認可され、ゾーニングされた (Zukin 2008)。

そして、新中間層が居住するようになり、賃料が高騰したため、ニューヨーク市はロフト法 (Loft Law)、いわゆるニューヨーク混合住宅法を1982年に制定した。これは、1980年から1981年の時期に、少なくとも三世帯が入居していることが認められる商業用途あるいは生産用途の建造物について、家主は住民に立ち退きの強制や法外な家賃の値上げを禁止したものである (三宅 2009)。しかし、このロフト法が適用した段階では、すでにアーティストの大半はソーホーから移動しており、法的効果はなかった。

新中間層の来住は、場所本来の持つオーラを消し去り、主にその建物や場所の市場価値が確立され、アーティストや住民、小さなビジネスオーナーなど、本来その場所に定着できたはずの人々を排除する (Zukin 2009 = 2013)。すなわち、歴史的建造物の再利用によって地域が再生した結果、ジェントリフィケーションが生じ、社会経済的弱者の排除が行われる。このように衰退した地域が再生することにより、賃料や不動産価格の高騰を引き起こし、それまで暮らしていた人々の立ち退きなど、ジェントリフィケーションの発現が報告されている。

Ⅲ 日本におけるインナーシティ問題

1 インナーシティ問題の発現

1970年代に欧米諸国で注目されていたインナーシティ問題は、日本では、1980年代に入り東京、大阪をはじめとした大都市で同様の現象が生じた (成田 1983, 高橋・園部 1988)。1980年代においては、少数民族集団の滞留が欧米に比べてほとんど問題にならな

いこと、人口減少がそれ程に著しくないこと、産業の衰退や失業者もそれ程ないことから、欧米の実態と異なる（高山 1982）とされていた。

日本におけるインナーシティ問題は、第 1 に、「大都市中心部周辺における、人口・企業の流出にともなう地域社会の荒廃・衰退によってもたらされ、経済・社会・空間構造上のマイナス現象の集積地域における問題」と定義される（神戸都市問題研究所 1981）。第 2 に、インナーシティ問題の地域は、「都心と大都市圏郊外部の中間に所在する、19 世紀から第一次大戦前にかけて形成された、主として工場からなる地域（インナーエリア）において urban deprivation と通称される、物的・社会的・経済的問題が集中した地域」である（高橋・園部 1988）。

例えば、神戸市では、産業構造の転換や都市機能の更新の遅れと老朽狭小住宅による居住状態、ケミカルシューズ産業などの地場産業の衰退により、これらの産業を支えていた兵庫区や長田区で、1980 年代からインナーシティ問題が指摘されてきた（八木・橋本 2009）。地場産業の衰退は、それまでそこに住んでいた住民の人口減少をまねく一方で、地域によってはホワイトカラー層を中心とした新しい流入住民を増大させることができない構造があった。それは、新しい流入住民を流入させる余地がないほどの住宅の密集過密状況と、取り残された木造不良住宅（棟割長屋）に象徴される住環境水準の低さである（今野 2001）。また、須磨や西神におけるニュータウンの開発により、中堅ファミリー層が郊外に流出した結果、神戸市のインナーシティエリア（灘区、中央区、兵庫区、垂水区）は、中高年齢層・低所得者層を中心とした住民の構成になり、高齢化を助長した（清水 1996）。また、インナーシティにおける住宅のストックが低水準であり、転出によって空き家になった住宅に入ってくる人々も、中高年齢層や低所得層であり、インナーシティエリアの衰退が進行した（清水 1996）。

京都市では、1960 年から始まった京町家の減少とともに、1960 年から 1980 年代に都心部の人口は急激に減少した。犯罪増加や貧困の蔓延のような社会的不利益をともなうインナーシティ問題は発現していないが、人口の空洞化、高齢化、老朽木造家屋（町家）の蓄積など、インナーシティ問題につながる要件が備わりつつあった（近藤 2013）。京都市西陣地区においては、当地区の中心産業である西陣織産業は、呉服の需要のかげりと出機による地区外生産の増加により、特に 1980 年から 1985 年に工場数ならびに従業者数の数が大幅に減少した。その一方で、織屋の跡地を中心に共同住宅の建設により、そこに居住する専門技術職が増加し（藤塚 1992）、ジェントリフィケーションの兆候が見られた。このように京都市においても、インナーシティ問題が発現していた。

少数民族（ethnic minorities）については、被差別部落や簡易宿所街、同郷文化を色濃く有する移住者・移民の集住地区などでの居住分化（セグリゲーション）が、特に大阪市や神戸市などで強くみられた（水内 2011）。1945 年に日本の植民地統治時代が終わり、その後も日本の領土内に残った朝鮮半島や台湾出身の人々は、1952 年のサンフランシスコ条約発

効時に日本国籍を失い外国人となった。日本に定住した旧植民地出身とその子孫は、1980年代に日本が新たな移民の波を迎えると、オールドカマーと呼ばれるようになった(吉田2016)。また、海外からの新たな居住者については、1980年代半ば以降、東京の池袋や新宿におけるアジア系外国人が増加した(水上2009)。彼らは、ニューカマーとよばれ、1980年代以降の好景気における労働力を埋める存在になった。これらの移民は、オールドカマーとともに差異化された少数民族集団として、「エスニックマイノリティ」とよばれることもある(吉田2016)。

人口減少と共に高齢化していた池袋では、第二次世界大戦後、地方からの単身者に向けた安価な住宅が供給され、単純労働者や学生が居住していたが、第一次石油危機以降は、地方からの単身者の流入が減少した。1980年代になって老朽化が進み、空き部屋が目立つようになった木造のアパートなどにアジア諸国の外国人が居住するようになった。このような低価格で居住できる木造アパートが、サービス業を中心とした就労の場に密集して隣接していたことにより、外国人住民が多く居住するようになった(水上2009)。そして、池袋では中国人が経営するビジネスが集積し、「池袋チャイナタウン」と名付けられた(吉田2016)。池袋では、インナーシティの再開発による区画整理により、1980年代末には木造アパートなどの大半が撤去されたが、外国人人口は2009年時点においても増加していた(水上2009)。人口減少と共に高齢化している同地区において、1985年のプラザ合意以降の円高やバブル景気によって、1988年に近隣のアジア諸国、特に中国籍の外国人が増加したが、ニューカマーズの約4分の3が、1994年時点で地区外に転出した。転出後の空洞部分を中国、台湾、韓国からの外国人に加え、東南アジア諸国、さらには中近東、欧米を含む諸国からのニュー・ニューカマーズが埋めていた(奥田・田嶋編1995)。このように、日本でも、欧米諸国と同様に、エスニックマイノリティが出現している。

日本におけるインナーシティ問題は、居住のセーフティネットの観点では、戦前の長屋住宅や初期の低質な木造共同住宅の老朽化ならびに空き家の問題がある。住宅市場で取引が成立しない民間市場の再開発のインセンティブの低いエリアでは、公的セクターによる主に工場跡地などを活用した大規模住宅地の開発が進められた。大規模なクリアランス型の改善ができないところでは、老朽住宅の建て替えの促進とあわせて、道路、公園などの公共施設の整備を一体的に行う整備事業も開始された(水内2011)。

2 共同住宅によるインナーシティへの人口回帰

インナーシティ問題の解消のひとつとして、共同住宅の開発による都市への人口回帰がある。中高層集合住宅は都市内部に立地するという好立地条件のもとに低層部分に商店や事務所を内包し、多くの機能を収容する建造物であり、中高層集合住宅の開発は都市内部において居住地を創出し、各種機能を提供する場となる(由井1986)。由井義通(1986)は、このように共同住宅の開発を、郊外へ流出していた人口を都市内部に留めるとともに、停滞あ

るいは衰退傾向にある都心部やその周辺地域の再活性化を可能にさせると共同住宅の開発による人口回帰について肯定的であるが、藤塚吉浩（2017）は、共同住宅の建設などによる地区への人口回帰は、近隣の活性化という点では評価できるが、中心市の人口増加に寄与する郊外からの人口回帰としては期待することができないとしている。

民間資本による中高層集合住宅の開発は、建築物の更新とともにジェントリフィケーション（gentrification）を誘発するが、公的機関によるスラムクリアランスは、前住者を優先して再開発地に居住させるため、民間資本によるものよりは、顕著にジェントリフィケーションは発現しない（Ford and Smith 1981）とされていたが、ジェントリフィケーションの発現が指摘されるようになった（Davidson 2008）。一方で、ジェントリフィケーションは、インナーシティの再活性化というプラスの側面だけでなく、マイナスの側面も非常に大きい（藤塚 1992）。マイナスの側面には、立ち退き、量的な限界があり（成田 1987b）、再活性化の進む近隣と放棄された状態の近隣との分極化（polarization）もある（Marcuse 1986）。そのなかで最も問題になるのが、立ち退きである。

ソーシャルミックスの観点では、共同住宅の供給において、年齢構成や経済的状況の画一的な地域社会が形成されるのを回避するためにも、ライフステージや経済的状況などにおいて多様な世帯が入居し、多様な種類の住宅の混合された共同住宅の供給が必要（由井 1991）とされている。その一方で、多様な住宅の確保については、その実現の難しさも指摘されている。東京 23 区の荒川区や墨田区などの住工混在地域における脱工業化に伴う工場跡地などへの中高層集合住宅の開発は、人口減少の問題解決にはなるが、経済性をもたらす多様な機能が失われた（和田 2013）。

京都市においても、都市への人口の増加をもたらしたのは、町家が減少していく中、その跡地に中高層集合住宅が建設された結果であり（近藤 2013）、また、人口の増加についても、京都市西陣地区の事例においては、1983 年を境に転入者が著増しているが、その大半は京都市内での住み替えによるものである（藤塚 1992）と示され、真の人口回帰とはいえない状況である。

IV 京都市におけるインナーシティ問題

1 京都市のインナーシティ問題の検証

京都市は世界的な観光都市であると同時に、国内有数の工業都市でもある。近代的工業の企業群が京都で生まれ、その土台には西陣織や京友禅、清水焼など、日本文化を代表する数々の伝統産業の存在がある。とりわけ、これらの産業の多くは「洛中」と呼ばれた京都市の中心部に立地し、職住一体型の独特な地域社会を作り上げてきた。様々な伝統産業が地場産業として確立され、住民の生活様式や地域文化のあり方、さらには町並みまでを総合的に規定してきたところに、京都のインナーエリアの最大の特徴がある（金 2018）。

京都市におけるインナーシティ問題を検討するにあたり、次の指標を用いた。経済的衰退としては失業率、工業従事者の増減、商業従事者の増減を元学区単位で検討した。また、特定の業種で詳細を確認するために、西陣地区においては西陣織産業を対象とし、東山地区においては窯業と土石製品を対象として、事業者数と従業者数の変化について検討した。

社会的不利益の集積に関しては、元学区単位の人口増減率の推移と老年化指数を検討した。そして、これら人口増減率と老年化指数が元学区単位で異なる背景として、行政区別の幅員幅、そして町家の平均敷地面積などを確認した。

物的衰微としては、元学区単位の空き家率と行政区単位ではあるが、1988年から2018年の5年単位の空き家率の推移を用いて検討した。

2 経済的衰退

経済的衰退として、まずは失業率について検討した。図1左は2010年の失業率である。2010年の国勢調査においては、南区全域と下京区の崇仁において失業率が高い。崇仁は、米騒動の頃になると貧困化が著しくなり、行政的には不良住宅として位置づけられた地域である。1927年に不良住宅地区改良法制定後に都市行政によって改良対象として認識され、対策がなされてきた地域でもある(山本2012)。また、生産工程等(生産工程・輸送・機械運転・運搬清掃職)の就業者は、西陣織の生産地である上京区の西陣地区や、南区の重工業地区に多い(藤塚2016)とされているが、2010年の国勢調査では南区の失業率の高さが顕著であった。

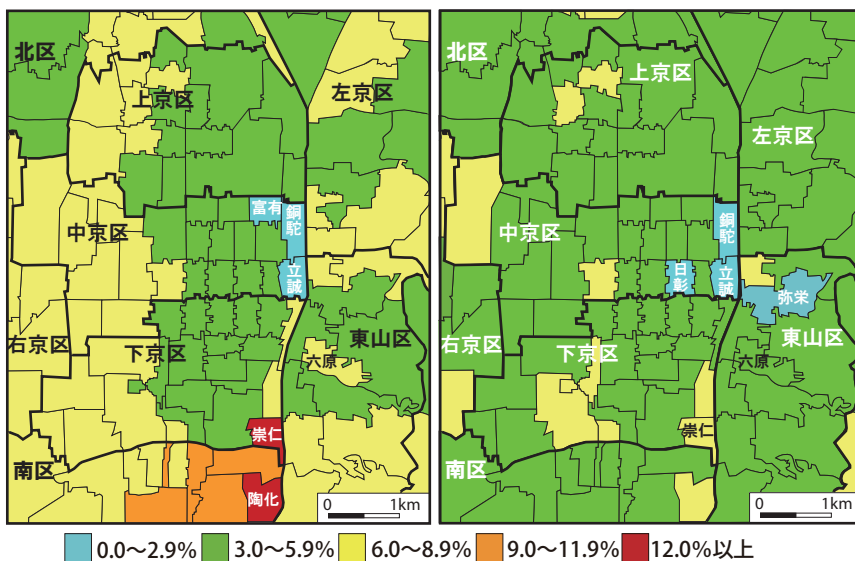


図1 京都市における元学区別失業率 (左:2010年, 右:2020年)

国勢調査により作成。

経済的衰退に関しては、工業（製造業）従事者数の変化をもとに検討した。図2左は、京都市における元学区別の工業（製造業）従事者の2000年から2008年の変化である。京都市の工業の基幹産業は繊維産業であるが、西陣織産地の西陣地区である桃蔭、小川、聚楽、正親、嘉楽、乾隆、西陣の中で、桃蔭と正親以外で工業従事者が100人以上減少した。当地区の地域内産業である繊維産業は、1976年から1990年までのあいだで工場数は1,231から703に減少し、従業者数は6,483から3,213人へとほぼ半減した（藤塚1992）。2000年から2008年までの西陣織産業の変化（表1）においては、2008年の事業所数は242、従業者数は1,152人となり、2000年の事業所数374からは35.2%減少、従業者数1,462人からは21.2%減少した。1990年から2010年の従業者数で比較すると64.1%の減少である。京都市内の製造業全体でみても、西陣地区を含む繊維産業は、事業所数が2000年の2,747

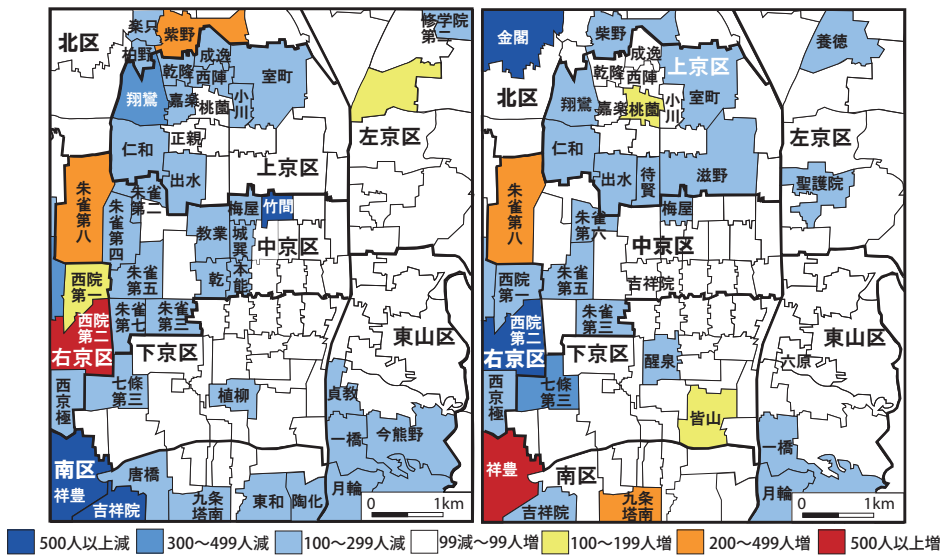


図2 京都市における元学区別工業（製造業）従事者の増減（左：2000～2008年，右：2008～2016年）

工業統計調査により作成。

表1 西陣地区における西陣織産業の事業所数と従業者数の変化（2000～2008年）

元学区	事業所数		従業者数	
	2000年	2008年	2000年	2008年
桃蔭	27	18	117	107
小川	51	34	254	197
中立	20	18	69	115
聚楽	25	23	86	155
正親	49	34	151	147
嘉楽	34	17	144	53
乾隆	102	58	369	237
西陣	66	40	272	141
合計	374	242	1,462	1,152

工業統計調査により作成。

から2008年は1,853と48.2%減少し、従業者数は2000年の9,868人から2008年は7,797人と26.6%減少した。

また、工業従事者が減少している東山区の基幹産業の窯業について検討した(表2)。東山区の修道、六原、今熊野、月輪は、清水焼をはじめとした窯業の産地であったが、その窯業も衰退している。江戸末期から明治期を経て、五条坂には大小合わせて16基ののぼり窯があり、東山山麓にはおよそ50基ののぼり窯があったが、五条坂最後ののぼり窯の火が消えたのは1980年である(田村1988)。そして、2000年から2008年の間に事業所数は117から87に減少し、従業者数は571から369に減少した。

その後の変化として、京都市における元学区別の製造業従事者の2008年から2016年の変化を図2右で示した。先述の西陣織産地の西陣地区で、2000年から2008年に従業者数が減少していた小川、聚楽、嘉楽、乾隆は、従業員の減少に大きな変化はなかった。その一方で、京都発祥の大手企業が集積している準工業、工業地域の祥豊では567名の従業員の増加が見られたが、京都市中心部においては製造業従事者の減少が続いていた。

京都市内の商業については、1997年から2007年の商業(卸売業・小売業)従事者の変化について図3左に示した。柳池、生祥、立誠、弥栄では従業者数が増加しているが、龍池、明倫、成徳、初音、日彰、豊園、修徳・尚徳・開智・永松では、それぞれ500人以上の従事者の減少があった。このように、繊維・衣服等卸売業、特に京都を特徴づける和装関連商品を卸す問屋が集積している地域での減少が顕著であった。繊維・衣服等の卸売業・小売業は、日本人の和装離れにより縮小し、1996年から2001年にかけて京都市内で従業員数が7,102人減少した(古賀2007)と報告されている。

また、500人以上従事者が増加している皆山は京都駅に隣接し、比較的大規模な事業所が集積している地域で、このように交通の利便性の高い地域で従事者が増加していた。

その後の商業(卸売業・小売業)従事者の変化として、2007年から2014年の変化を示したのが図3右である。四条通、河原町通、御池通、烏丸通に囲まれた商業集積地の龍池、明倫、永松、豊園などで商業(卸売業・小売業)従事者が増加する一方で、それ以外の元学区では減少状態にあるものの500人以上の従事者の減少は見られず、減少は下げ止まっていた。

図1右は2020年の京都市中心部の失業率である。失業率12.0%以上の元学区はなくな

表2 東山地区における窯業と土石製品の事業者数と従業者数の変化(2000～2008年)

元学区	事業所数		従業者数	
	2000年	2008年	2000年	2008年
修道	34	22	126	68
六原	16	15	77	73
今熊野	35	27	200	117
月輪	32	23	168	111
合計	117	87	571	369

工業統計調査により作成。

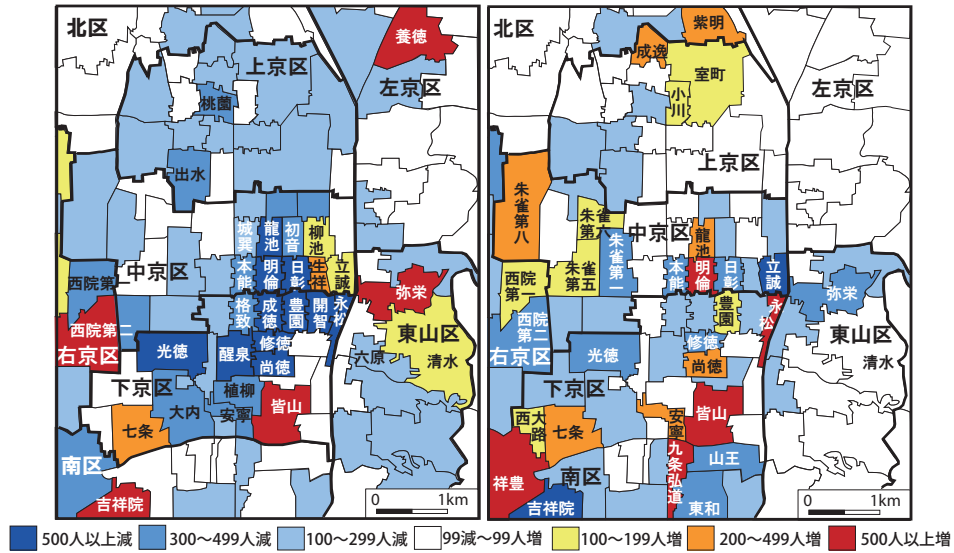


図3 京都市における元学区別商業（卸売業・小売業）従事者の増減（左：1997～2007年，右：2007～20014年）
商業統計調査により作成。

り、失業率が高い元学区でも6.0～8.9%と2010年と比較して失業率は大幅に改善された。2023年においては、サービス業を中心に人手不足が懸念されている中、失業率はさらに改善されていく傾向にあるといえる。

3 社会的不利益の集積

(1) 2000年から2010年の変化

社会的不利益の集積については、人口の変化と老年化指数を指標とした。図4左は、2000年から2010年間の京都市の人口の増減率を元学区単位で示したものである。中心市街地では、立誠が10.0%以上減少していたが、中京区の銅駝、龍池、初音、柳池、日彰、明倫、本能、下京区の永松、豊園、成徳、格致、有隣、修徳、醒泉、尚徳においては、人口が30.0%以上増加した。

これは、共同住宅の建設によるものである。1983年時点で、社屋型のテナントの66.1%は繊維・衣服卸売業が占めていた（益森 1984）。しかし、1990年代には景気後退によりオフィスビルの需要は小さくなり、企業が売却した土地に共同住宅が建設された。1990年代前半に不動産取引が低迷し、地価が急落したので、多くの土地は空閑地として放置された。経済の活性化のために都市再生が重要となり、共同住宅の建設は規制緩和などにより促進され、1990年代にインナーシティへの新規来住者が増加した（藤塚 2017）。京都市における1977年から1997年間の共同住宅の供給戸数は、中心区以外が上京区、中京区、下京区を中心区をはるかに上回っていたが、1998年以降は、中心市街地への再集中の受け皿となっ

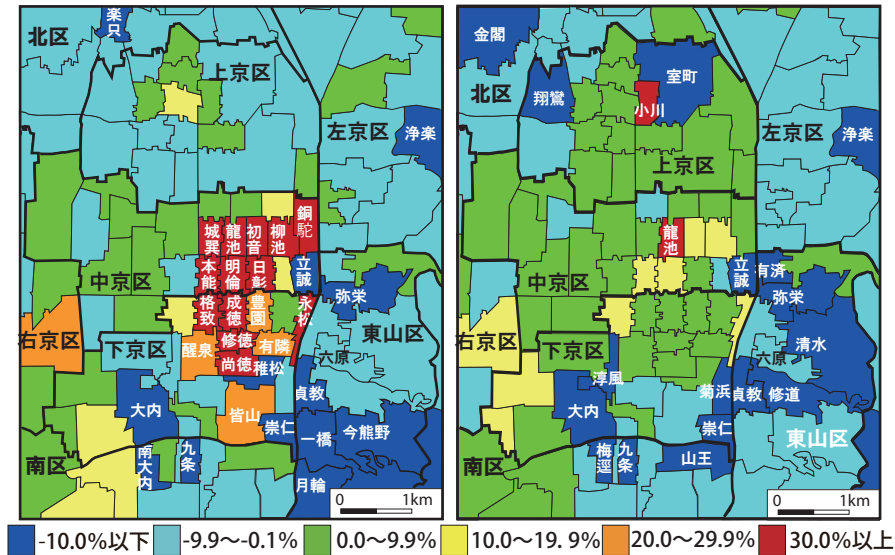


図4 京都市における元学区別人口増減率 (左: 2000～2010年, 右: 2010～2020年)

国勢調査により作成。

た。中心市街地では、不況期に廃業あるいは移転した繊維関連オフィスをはじめとする業務系用地などが、地主や不動産会社による共同住宅の開発の好適地となった(古賀 2007)。オフィスビルの売却は 2000 年代も続き、1995 年時点で中心市街地に広い敷地面積を有していた企業が 2000 年以降に所有地を放出した(堀内 2009)。

共同住宅の価格も、地価高騰期(1990 年)には 7000 万円台であったが、新規共同住宅の安定的供給がみられるようになった 1994 年以降は、おおむね 3000 万円台で推移してきた。また、京都市平均と比較して高値であった中心区の共同住宅の価格は、供給量の増加した 1998 年以降、市平均価格を下回る年度もあり、中心区と郊外区の価格の平均化が進んだ(堀内 2009)。この結果、中心市街地において人口が著しく増加した。

一方で、東山区の月輪、今熊野など主要産業の窯業の従業者数が減少している地域では、人口が著しく減少した。中心市街地においては、繊維・衣服卸売業の衰退後、オフィスビルの需要が共同住宅の需要に代わり人口の増加をもたらしたが、東山区においては、共同住宅の開発が他の行政区よりも行われていない。

東山区において、共同住宅が開発されていない要因について検討した。東山区は、建築基準法により建替えのできない幅員幅 4 メートル未満の道路が、全体の 47.8% を占め(京都市 2013)、京都市内では建替えの難しい地域である。町家の敷地面積(図 5)も 100m² 以下となっているため、共同住宅の開発に適さない地域である。路地にのみ面する敷地においては、接道義務規定、建ぺい率制限、道路斜線制限および全面道路幅員による容積率制限により、従前よりも建築面積や延べ面積が減少することなどから、建て替えが進まずに建築物

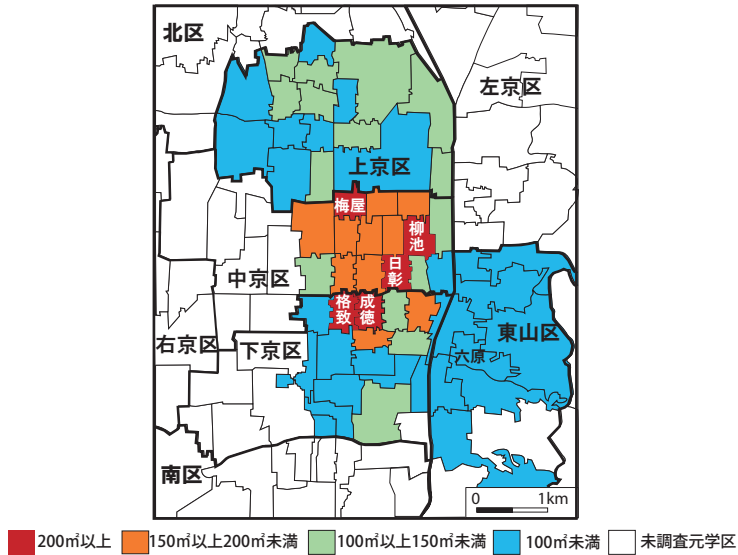


図5 京都市における元学区別町家の平均敷地面積（1998年）

京都市ほか（2011）により作成。

の老朽化が進展する（川崎 2009）。このように、町家の建替えが進まず、共同住宅の開発も少なかったため、中心市街地のように人口は増加しなかった。

そこで、老年化指数について確認した。図6は2010年における京都市の老年化指数であるが、図4で示した2000年から2010年までの京都市の人口増減率と照合すると、概して人口増加率が30%を超えている地域は老年化指数が100～299と低く、一方で人口が減少している地域は、老年化指数が400以上と高い。人口が増加している地域には、子どものいる家族世帯が流入し、人口が減少している地域では、子どものいる家族世帯の流入は少なく、高齢者が地域に留まっている状況といえる。

(2) 2010年から2020年の変化

2010年から2020年の人口の変化を元学区単位で確認したのが図4右である。2000年から2010年にかけて、人口増加率が30.0%以上だったのは13元学区、20.0%以上が4元学区であったのに対し（図4左）、2010年から2020年にかけては人口増加率30.0%以上が2元学区、20.0%以上が0になった。その一方で、東山区と下京区と南区の京都駅に隣接した11元学区においては、10.0%以上の人口減少率が確認された。

大幅に人口が増加している地域が少なくなり、人口が減少している地域が増えている理由としては、住宅の供給が起因している。2021年の上半期においては、新築の共同住宅の販売量は増加しているが、京都市中心部では1Kの投資用の共同住宅が増加している。また、2020年度に供給された共同住宅の購入者は首都圏などの会社経営者が目立ち、セカンドハ

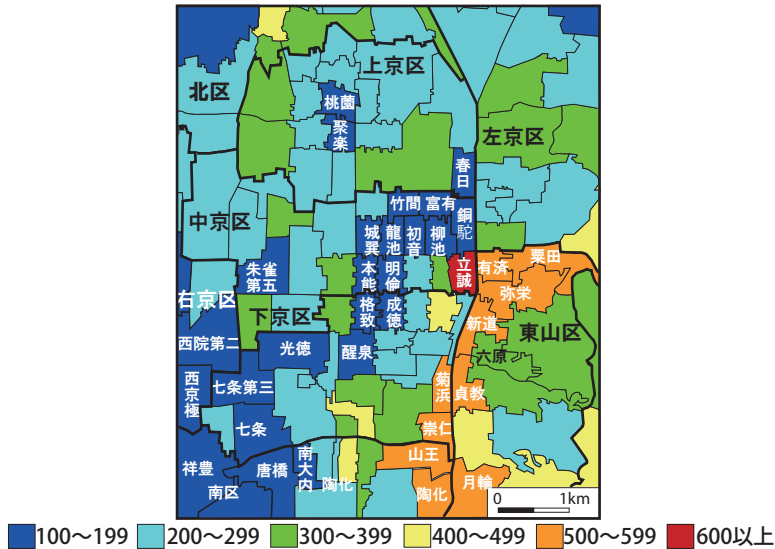


図6 京都市における元学区別老年化指数 (2010年)

国勢調査により作成。

ウスの需要が3割を占めていた(『京都新聞 ON BUSINESS』2021.8.10)。

COVID-19が発現するまでは、訪日外国人客の急激な増加による需要を見込んだ宿泊施設の開業が続き、首都圏のデベロッパーや中国など海外からの投資も盛んになり、不動産価格が上昇した。COVID-19により宿泊施設用の不動産購入は減少し、不動産経済研究所の調べでは、2022年度上半期の京都市内における新築の共同住宅の供給戸数は前年同期比53.5%増となり、共同住宅の供給が回復傾向となった。中心部では8000万～1億円を超える高級物件の開発が続き、セカンドハウスとしての購入が半数を占める物件もある(森2022)。このように2021年以降は住宅の供給量が回復傾向にあるが、販売価格が上昇し、セカンドハウスの需要が高まるなど、一般住宅としての購入は難しい状況である。

2 物的衰微

物的衰微に関しては、空き家率で検討した。2008年の京都市全域の空き家率は14.1%で、行政区単位で多いのは、東山区の20.3%であった(表3)。東山区で空き家が多いのは、かつての基幹産業の衰退に起因している。東山区では伝統産業の陶磁器やその関連製品製造業が主であり、2006年時点で同産業の事業所229の内、東山区で66.3%と京都市内で事業所数が最も多かった(京都市東山区役所区民部まちづくり推進課2011)。1991年から2006年までの陶磁器・同関連製造業は、事業所数および従業者数共に減少し、陶磁器の製造業者に従事していた職人は、事業主から貸与されていた町家に居住していたが、雇用の減少により空き家が増加した。

表3 京都市における行政区別空き家率の推移

行政区	1988年	1993年	1998年	2003年	2008年	2013年	2018年
京都市	11.4	10.9	13.6	13.3	14.1	14.0	12.9
北区	11.6	10.3	16.3	13.1	16.8	15.3	14.1
上京区	11.2	9.6	14.4	15.8	14.0	12.7	10.7
左京区	13.0	12.5	13.3	12.3	15.5	13.9	11.8
中京区	12.3	12.1	15.1	12.4	14.6	11.8	10.1
東山区	16.2	13.2	16.1	18.7	20.3	22.9	19.6
山科区	13.0	12.0	12.0	13.2	15.9	14.5	14.0
下京区	13.1	15.1	17.2	16.8	16.0	15.1	14.8
南区	10.1	11.2	15.2	16.4	14.3	16.8	14.8
右京区	10.0	8.5	12.9	14.0	13.0	11.5	11.3
西京区	6.2	7.5	9.9	9.2	9.6	10.2	9.8
伏見区	11.1	10.9	12.3	11.5	11.9	15.2	14.7

京都市 (2019) 『平成30年住宅・土地統計調査「住宅及び世帯に関する基本集計」の概要』により作成。

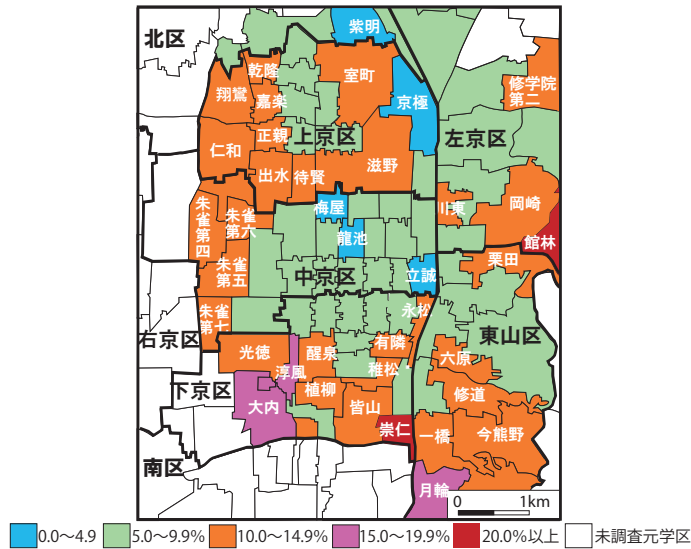


図7 京都市における元学区別町家の空き家率 (2009年)

京都市ほか (2011) により作成。

そして、細街路沿いは細街路沿い以外に比べて空き家率が高くなる (森重ほか 2015) が、東山区は細街路が多い地域で幅員 4m 未満の道路に接する空き家の割合が 47.8% (京都市 2013) と京都市内で最も高かった。

このように、従業員用の宿舎であった町家は細街路沿いに連なって建てられた長屋が多く、老朽化した空き家は、建築基準法に満たない道幅により建て替えることができず、空き家が増加した。2009年の京都市元学区単位の空き家率 (図7) を確認すると陶磁器・同関連製造業の地域の六原 (13.7%)、修道 (14.1%)、今熊野 (14.7%)、月輪 (16.2%) の空き家率が高かった。

また、空き家率の推移をみると（表3）、上京区、中京区、下京区などの人口が増加している地域の空き家率は下がったが、東山区の空き家率は上昇していた。

V インナーシティの再生とツーリズムジェントリフィケーション

1 観光客数の増加と宿泊施設の不足

訪日外国人の増加に伴い、京都市内ではCOVID-19が発現するまでは、宿泊施設が急増した。京都市の外国人宿泊客数は2015年度は316万人で、2014年度から133万人増加し、2013年度からは203万人の増加となり（京都府商工労働部2015）、宿泊施設が不足する状態になった。京都市内の宿泊施設は、需要に対して供給が追いつかないため、京都市は、2016年12月に「京都市宿泊施設拡充・誘致方針」を決定した。その中では、2020年に外国人宿泊客440万人を受け入れるために、京都市内で約4万室分の宿泊施設を必要とし、2020年までに1万室の客室を整備する方針を示した。

京都市は「京都市宿泊施設拡充・誘致方針」以外にも、玄関帳場（フロント）の設置義務を免除し、京都市空き家活用・流通支援等補助金として、町家のゲストハウスへの改修費用などに60万円の補助金を設定するなど、宿泊施設の拡充に向けた施策を打ち出した。その結果、京都市内では宿泊施設が急激に増加し、特に町家を再利用した町家ゲストハウスが増加した。

2 簡易宿所の再利用によるインナーシティ問題の解消

図8は、2020年の京都市内の簡易宿所の営業許可数を元学区単位で集計した結果である。東山区や京都駅に隣接した南区で簡易宿所が70軒以上集積していた。京都駅周辺は交通の利便性も高く、東山区には八坂神社や清水寺、鴨川、知恩院など有数の観光地があるが、簡易宿所が多く集積しているのはそれだけが理由ではない。Ⅲ章の京都市におけるインナーシティ問題で示したように、人口が減少し（図4）、老年化指数が高く（図6）、空き家が多い元学区で簡易宿所が多かった。

2018年の「住宅・土地統計調査」によると2013年時点の東山区の空き家率は22.9%であったが、2018年には19.6%に減少した。3.0%以上も空き家率が改善しているのは東山区のみであり、他の行政区の空き家の改善率が0.2%から2.0%だったことから、空き家が簡易宿所に再利用されている様子が窺える（表3）。このように訪日旅行の需要の高まりによる空き家の簡易宿所への再利用は、インナーシティ問題の物的衰微の解消となっていた。

2016年12月31日時点で、京都市内で最も簡易宿所の多い地域であった東山区六原元学区は、2009年時点で、京都市内で町家の数が3番目に多い786軒あり、その内空き家は京都市内で2番目に多い108軒であった（池田2020）。2020年には、六原元学区内で簡易宿所は116軒あり、その多くが町家ゲストハウスであった。

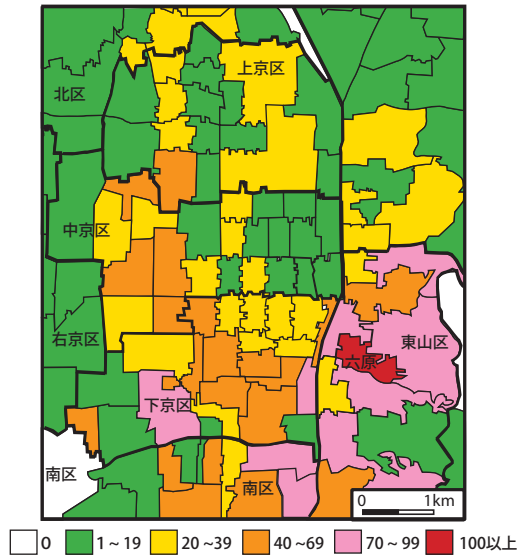


図8 京都市における元学区別簡易宿所数（2020年）

京都市（2023）により作成。

六原では、袋路沿いで長屋建ての町家が多かったため、建て替えも進まずに空き家となった町家が多く残っていたが、これらが簡易宿所へと再利用されていった。

3 ツーリズムジェントリフィケーションの発現

第I章において、インナーシティ問題が解消するとジェントリフィケーションが発現することに言及したが、京都市においても町家などの簡易宿所への再利用による物的衰微によりツーリズムジェントリフィケーションが発現した。ツーリズムジェントリフィケーションとは、地域住民が利用していた食料品店や小売店などの日常的な店が減少し、娯楽や観光に関わる施設や高級店が増加し、富裕層の来住が増える。その結果、賃料が上昇し、低所得者層の立退きを生じさせる現象である（Gotham 2005）。

六原の路線価（図9）を確認すると、町家ゲストハウスが増加し始めた2013年から2018年の間に、路線価は23.6%～66.6%上昇した（池田 2020）。この路線価の上昇は、COVID-19を経た2023年においても続き、2013年から2023年の10年間の路線価の上昇率は、88.5%～168.0%になった。そして、六原では、住民の立退きも報告されている。複数の土地を持つ所有者が、自ら宿泊施設を営業するために、もしくは宿泊事業者に土地を売却するために借家人に立ち退きを命じ、実際に住民が立ち退いている（川井・阿部 2018）。

ツーリズムジェントリフィケーションにおける立退きには、住宅の立退き（residential displacement）、商業の立退き（commercial displacement）、居場所の立退き（place-based displacement）があり（Cocola-Gant 2018）、借家人が立退きになる場合を住宅の立退きと

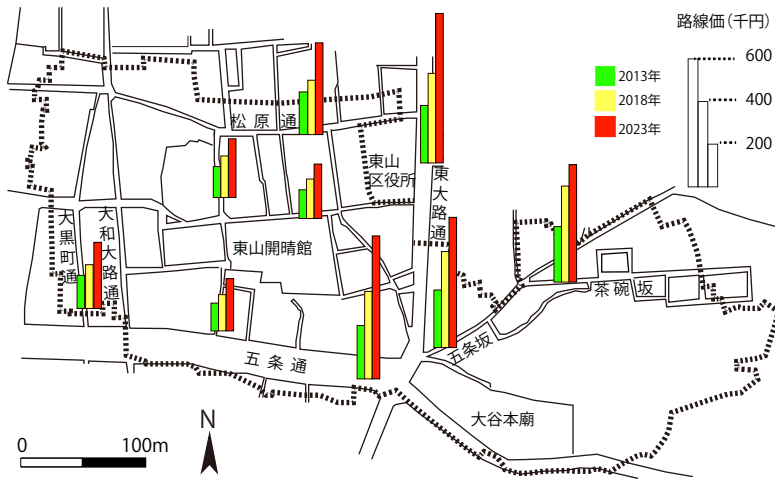


図9 京都市東山区六原における路線価の変化(2013～2023年)

池田(2020)をもとに2023年の実績を加筆。

いう。住宅の立退き以外にも居場所の立退きがあり、これは人々がかつて自分たちの近隣だと定義していた場所が、もはや自分たちと関係しないような場所になる現象である(Davidson 2008)。六原のような細街路沿いに住む住人にとって、細街路はそこに居住する住民しか通らない場所であり、安全な空間であったのが、毎日、異なる旅行者が行き来する空間として変化していた。そして、宿泊者によるタバコの吸い殻や騒音などに悩まされていた。このように六原においても、自分たちの場所として過ごしていた場所が変化する居場所の立退きが生じていた。

V おわりに

京都市においては、基幹産業の衰退に伴い人口が減少し、それに伴い空き家などの物的衰微が確認された。東山区六原においては、窯業が衰退した後、窯業に従事していた人々の居住していた町家が空き家となり、密集市街地で住戸1戸あたりの敷地面積が狭小のため、多世代世帯の同居が困難となり、子育て世代が徐々に流出し、空き家などの物的衰微が顕著であった。

細街路が多いこの地域では、町家の建て替えも進まずに老朽化した空き家が増加していたが、海外からの観光客の増加により、宿泊施設が不足し、空き家となった町家がゲストハウスとして再利用されていた。

その結果、路線価の高騰や住民の立退きなどのツーリズムジェントリフィケーションが発現していた。六原においては、空き家は地域住民を悩ませる対象となっていたので、物的衰微が解消されたことはプラスの効果であるといえる。その一方で行き過ぎた町家の簡易宿所としての再利用が、地域住民の脅威にもなっていた。

COVID-19後の2023年時点で訪日外国人客数もほぼ回復してきている中、観光需要に伴う地域

資源の活用による地域の再生に関しては、その脅威と共に今後も検討が望まれる。

(芸術文化観光専門職大学 芸術文化・観光学部)

付 記

本稿は、2018年に大阪市立大学大学院創造都市研究科に提出した博士論文の一部に加筆修正したものである。

文 献

- 生田真人, 1998, 「神戸・大阪・京都市のインナーシティ政策」『京都地域研究』13: 93-111.
- 池田千恵子, 2020, 「町家のゲストハウスへの再利用と地域に及ぼす影響——京都市東山六原を事例に」『地理学評論』93A(4): 297-313.
- 英国環境省, 1978, 「英国におけるインナーシティ政策」『自治研究』54(8): 70-90.
- 今野裕昭, 2001, 『インナーシティのコミュニティ形成——神戸市真野住民のまちづくり』東信堂.
- 奥田道大・田嶋淳子編, 1995, 『新版・池袋のアジア系外国人——回路を閉じた日本型都市でなく』明石書店.
- 川井千敬・阿部大輔, 2018, 「京都市東山区における簡易宿所営業の立地動向とそれによる地域への影響について」『都市計画論文集』53: 1253-1258.
- 川崎興太, 2009, 『ローカルルールによる都市再生——東京都中央区のまちづくりの展開と諸相』鹿島出版会.
- 京都市, 2013, 『総合的な空き家対策の取組方針』京都市.
- 京都市・財団法人京都市景観まちづくりセンター・立命館大学, 2011, 『平成20・21年度「京町家まちづくり調査」記録集』京都市.
- 京都市東山区役所区民部まちづくり推進課, 2011, 『東山・まち・みらい・計画2020——山紫水明の都 結び合う心 東山の未来』京都市東山区役所区民部まちづくり推進課.
- 京都新聞社, 2021, 「新築マンションの販売、京都市内で増加 21年上半期の供給戸数3.3倍、その理由」『京都新聞 ON BUSINESS』2021年8月10日配信. <https://www.kyoto-np.co.jp/articles/print/615422?gsign=yes> (2023年12月29日最終閲覧).
- 京都府商工労働観光部, 2015, 『平成27年(2015年)京都府観光入込客調査報告書』京都府.
- 金善美, 2018, 「「町家ブーム」から見た大都市インナーエリアの地域社会変動——京都西陣地区の事例から」『日本都市社会学会年報』36: 164-179.
- 神戸都市問題研究所, 1981, 『インナーシティ再生のための政策ビジョン』勁草書房.
- 古賀慎二, 2007, 「京都市におけるオフィスの立地変化に伴う業務地区の変容——1990年代後半期の分析を中心に」『地理学評論』80(3): 138-151.
- 近藤暁夫, 2013, 「京町家の再生とインナーシティ問題」『都市問題』104(11): 23-28.
- 清水亮, 1996, 「震災復興とインナーシティ問題—住宅政策の視点を中心に」『年報社会学論集』6: 25-34.
- 高橋勇悦・園部雅久, 1988, 「インナーシティ問題の構造分析」『総合都市研究』34: 5-17.
- 高山正樹, 1982, 「大阪都市圏におけるインナーシティの住宅問題」『人文地理』34(1): 53-68.
- 田村喜子, 1988, 『五条坂 陶芸のまち今昔』新潮社.
- 成田孝三, 1979, 「わが国大都市のインナーシティと都市政策」『季刊経済研究』1(3・4): 43-68.
- , 1983, 「『大都市の衰退』と経済構造の改革」『都市問題』74(3): 25-39
- , 1987a, 『大都市衰退地区の再生: 住民と機能の多様化と複合化をめざして』大明堂.
- , 1987b, 「ジェントリフィケーション再考」『季刊経済研究』9(4): 64-87.

- , 2005, 『成熟都市の活性化——世界都市から地球都市へ』 ミネルヴァ書房。
- 藤塚吉浩, 1992, 「京都市西陣地区におけるジェントリフィケーションの兆候」『人文地理』44(4): 495-506.
- , 2016, 「都市の内部構造」, 藤塚吉浩・高柳長直編『図説 日本の都市問題』古今書院。
- , 2017, 『ジェントリフィケーション』古今書院, 18-19.
- 堀内千加, 2009, 「京都市中心部におけるマンション開発と人口増加の動向」『経済地理学年報』5(3): 193-214.
- 益森芳成, 1984, 「都心部におけるオフィスビルの形成とテナントの特性——京都市を例として」『人文地理』36(6): 527-543.
- 水内俊雄, 2011, 「ヴァルネラブルな人々への支援ともうひとつのインナーシティ再生」『都市計画』35: 66-68.
- 水上徹男, 2009, 「大都市インナーエリアの変貌に関する——考察—豊島区における中国系住民の増加と商店街の事例を中心に」『グローバル都市研究』2: 141-156.
- 三宅理一, 2009, 『負の資産で街がよみがえる——縮小都市のクリエイティブ戦略』学芸出版社。
- 宮本憲一, 1999, 『都市政策の思想と現実 (立命館大学叢書 政策科学)』有斐閣。
- 森 静香, 2022, 「京都市で家が買えない 地価高騰, 10年で1.6倍超に 上昇率が際立つ理由」『京都新聞』2022年12月28日配信, <https://www.kyoto-np.co.jp/articles/-/94749> (2023年12月29日最終閲覧)。
- 森重幸子・高田光雄・前田昌弘・大森聡子, 2015, 「京都市都心部の幹線道路沿いの細街路と高層建築物の関係」『日本建築学会計画系論文集』80(713): 1605-1613.
- 八木洋輔・橋本渉一, 2009, 「神戸市街地のインナーシティ問題に関する基礎的研究——地下鉄海岸線の5駅勢圏の推移について」『土木学会関西支部年次学術講演会要項集』17-18.
- 山本崇記, 2012, 「都市下層における住民の主体形成の論理と構造——同和地区/スラムという分断にみる地域社会のリアリティ」『社会学評論』63(1): 2-18.
- 由井義通, 1986, 「広島市における中高層集合住宅の開発とその居住者の特性」『人文地理』38(1): 56-77.
- , 1991, 「住宅供給の類型別にみた居住者特性の分化——福岡市を事例として」『地理科学』46(4): 242-256.
- 吉田道代, 2016, 「移民(エスニックコミュニティ)」, 藤塚吉浩・高柳長直編『図説 日本の都市問題』古今書院, 40-41.
- 和田真理子, 2013, 「日本のインナーシティとまちづくり——インナーシティ問題から都市の縮小へ」『都市問題』107(11): 16-21.
- Cocola-Gant, A., 2018, "Tourism Gentrification", Lees L. with Phillips, M. eds., *Handbook of Gentrification Studies*, Edward Elgar Publishing, pp.281-293.
- Davidson, M., 2008, "Spoiled Mixture: Where Does State-led 'Positive' Gentrification End?", *Urban Studies* 45(12):2385-2405.
- Davidson, M. and L. Lees, 2005, "New-build Gentrification and London's Riverside Renaissance", *Environment and Planning A*, 37(7):1165-1190.
- Ford, R. G. and G. C. Smith, 1981, "Spatial Aspects of Intraurban Migration Behavior in a Mixed Housing Market", *Environment and Planning A*, 13:355-371.
- Glass, R., 1964, *Aspects of Change*, Centre for Urban Studies ed., London: *Aspects of Change*, xiii-xlii, London: MacGibbon & Kee.
- Gotham, K., 2005, "Tourism Gentrification: The Case of New Orleans' Vieux Carre (French Quarter)", *Urban Studies*, 42(7):1099-1121.

- Marcuse, P., 1986, "Abandonment, Gentrification, and Displacement: The Linkages in New York City", N. Smith, and P. Williams, eds., *Gentrification of the City*, Boston: Allen & Unwin), pp.153-177.
- Smith, N., 1996, *The New Urban Frontier: Gentrification and the Revanchist City*, London, Routledge, (原口剛訳, 2014, 『ジェントリフィケーションと報復都市—新たなる都市のフロンティア—』 ミネルヴァ書房.)
- Zukin, S., 1982, *Loft Living: Culture and Capital in Urban Change*, Boruchimoo to Rondon, Rutgers University Press.
- , 2008, "Consuming Authenticity", *Cultural Studies*, vol.22(5):724-748.
- , 2009, *Naked City: The Death and Life of Authentic Urban Places*, Oxford, Oxford University Press. (内田奈芳美・真野洋介訳, 2013, 『都市はなぜ魂を失ったか—ジェイコブズ後のニューヨーク論』 講談社.)