

El paradigma del crecimiento y las *shrinking cities*.¹ Caso de estudio: Tokio

Marcela Riva de Monti²

Recibido el 31/01/2023. Aceptado el 10/05/2023.

Resumen. Los sistemas de producción post-fordistas, definidos por una producción flexible y des-localizada, provocaron un cambio en la geografía de la producción. En consecuencia, se forjó una nueva dinámica en los procesos de urbanización que afectó a muchas ciudades culminando en dos tipos -a priori- antagónicos de ciudades: las *shrinking cities* y las ciudades globales.

La definición de Tokio es controvertida. Algunas investigaciones académicas señalan la existencia del *shrinkage*, a pesar de que la ciudad se sitúa sistemáticamente entre las primeras posiciones dentro de las ciudades globales. Este estudio de caso analiza la trayectoria de la ciudad para arrojar luz sobre el proceso que está teniendo lugar. Así pues, la investigación pretende mostrar la presencia de un proceso simultáneo y desigual de crecimiento y decrecimiento, bien diferenciado del *city shrinkage*, ya que no evidencia las implicaciones negativas del declive.

Palabras clave: Shrinkage; ciudad global; empresarialismo urbano; planeamiento; vacíos urbanos.

[en] The growth paradigm and the *shrinking cities*. Tokyo Case Study

Abstract. Post-Fordist production systems are defined by flexible and delocalized production brought in a shift in the geography of production. In consequence, a new dynamic in urbanization processes was forged affecting many cities across the world culminating in two -a priori- antagonistic types of cities: shrinking cities and global cities. There is controversy in the definition of Tokyo, as some academic research point out the existence of the shrinking process whilst the city is consistently ranked at the forefront position within the global cities. Organized as a case study, this research analyses the city trajectory in order to shed light into the process taking place. The research aims to show the presence of a simultaneous, uneven process of growth and de-growth, well differentiated from city shrinkage as the negative implications of decline and failure are not present.

Keywords: Shrinkage; global city; growth machine; planning laws; vacant land.

Sumario: 1. Introducción. 2. Marco teórico. 3. Tokio. Shrinking City. 1980-1999. 4. Tokio. Ciudad Emprendedora. 2000-2019. 5. Contemporary Shrinkage. 6. Conclusiones. Referencias bibliográficas

Cómo citar: Riva de Monti, M. El paradigma del crecimiento y las *shrinking cities*. Caso de estudio: Tokio, en *Mirai. Estudios Japoneses*, 7, 2023, 87-99.

1. Introducción

La segunda revolución industrial se manifestó en el territorio por el desarrollo de ciudades altamente especializadas. Los sistemas post-fordistas, con sus procesos de re-estructuración definidos por la libre circulación del capital, los mercados financieros globales, las economías basadas en servicios avanzados y los adelantos técnicos y científicos, sumados a las políticas neoliberales de la tercera revolución industrial definidas por la desregulación, la deslocalización y la flexibilización del trabajo, enfocados a favorecer las actividades financieras y de servicios indujeron un cambio en la geografía de la producción provocando una nueva dinámica en los procesos urbanos. La mayoría de las ciudades industriales perdieron su ventaja competitiva frente a las metrópolis altamente centralizadas, capaces de proporcionar los servicios avanzados exigidos por el capitalismo global. Esta nueva realidad se define con el nombre de *shrinking cities*. Son zonas urbanas que, debido a cambios en el ciclo productivo, han experimentado recesión económica, aumento de la tasa de paro,

¹ Se mantiene en el inglés original ya que permite una mejor comprensión del proceso al que se hace referencia

² Marcela Riva de Monti es arquitecta por la Universidad de Buenos Aires, Argentina, MSC Real Estate National University of Singapore y Máster (doble grado) en Estudios Urbanos y Planeamiento Urbano y Territorial ESTAM-UPM. Actualmente es doctoranda en el Departamento de Urbanismo y Ordenación del Territorio de la Universidad Politécnica de Madrid.

Email: m.riva@alumnos.upm.es

ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-0722-0853>

pérdida de población y problemas sociales que evidencian una crisis estructural que se manifiesta con el deterioro físico del entorno construido y el declive urbano.³ Publicaciones como el *Atlas of Shrinking Cities*, de los autores Oswalt y Rienitz publicado en 2006, se enfocan en los parámetros demográficos para comprobar este proceso. En el contexto de los entornos industriales tradicionales, dichos parámetros condicionan la evolución de una ciudad y su crecimiento. Sin embargo, con los avances tecnológicos, la digitalización, nuevas formas de empleo y las transformaciones en las unidades familiares, es menos plausible interpretar que los parámetros demográficos sean los únicos condicionantes en la trayectoria de una ciudad.⁴ Atendiendo a los postulados de ONU-Hábitat⁵ en relación al desarrollo sostenible, la evolución del modelo hacia escenarios en los que el crecimiento constante no sea el objetivo de las ciudades, ya sea por razones demográficas, medioambientales o de recursos, parece admisible considerar que los indicadores basados solamente en el crecimiento de la población pierdan relevancia en contextos de economías maduras como por ejemplo las ciudades europeas. Es desde esa posición que esta investigación pone la mirada en el proceso para ocuparse de los retos a los que se enfrentan las metrópolis post-industriales maduras para mantener su relevancia en la nueva era de ciudades globales. Con ese fin se estudia detalladamente Tokio para explorar las causas que conducen a la manifestación espacial del deterioro urbano, de la presencia de viviendas vacías y tierra vacante. Razones todas ellas por las que es posible conceptualizar a Tokio como una *shrinking city*.

Al mismo tiempo, la clasificación más aceptada de Tokio es la que la representa como una ciudad global.⁶ Esta dualidad en su categorización posibilita una aproximación al *shrinkage* desde un lugar diferente, como una fase en la trayectoria evolutiva de una ciudad desprovista de implicaciones negativas como el declive y el fracaso.

2. Marco teórico

En este artículo el estudio es abordado desde la perspectiva de las políticas urbanas y el planeamiento indagando sobre su implantación en el tejido urbano de Tokio y los efectos en su entorno físico. La investigación, por lo tanto, se ciñe al ámbito disciplinar del urbanismo con el fin de ahondar en un proceso particular que permite integrar en un mismo concepto la dualidad de situaciones presentes en Tokio bajo la definición de *Contemporary Shrinkage*. Este concepto, acuñado por la autora, permite desligar las correlaciones entre el *shrinkage* y el declive urbano a la vez que propone un acercamiento a la capacidad de reconfiguración de la ciudad potenciada por este proceso.

Con anterioridad a la era de la información, las grandes metrópolis eran conformadas por el flujo de personas, mercancías y conocimientos posibilitado por el desarrollo de los nuevos medios de transporte masivo.⁷ La situación particular de cada una de estas metrópolis, su independencia de un sistema hegemónico global, facilitaron identidades únicas, singulares y diferenciadas. Estas metrópolis no competían entre sí ya que por definición eran diversas y tenían un área de influencia individualizada. Eran núcleos de innovación, centros de poder e intercambio de productos y de información. Estas ciudades constituían economías independientes con realidades únicas inscritas en sistemas políticos y culturales diversos. Con los avances aportados por la tercera revolución industrial, en la década de 1980, surge un nuevo tipo de ciudad: la ciudad global. En el ámbito académico, varios autores como Harvey,⁸ Soja,⁹ Castells,¹⁰ Sassen,¹¹ explican este fenómeno por la dispersión provocada por las tecnologías de la información, así como por la libre circulación de capitales y la deslocalización de la producción industrial. Estas ciudades globales funcionan como nodos de coordinación, control y servicio para el capital global, con independencia de los países en los que se localizan. Concentran las funciones de mando, son lugares de producción para las nuevas industrias, principalmente los servicios especializados y financieros, con la adición más recientemente de la economía del conocimiento, los contenidos multimedia y las industrias creativas.

Como consecuencia directa de esta nueva economía, de los avances tecnológicos y de los cambios en los procesos de producción, los grandes centros industriales de los países desarrollados evidencian un severo proceso de declive. Los impactos de la nueva dinámica global se manifiestan en áreas urbanas con infraestructuras infrautilizadas, zonas residenciales vacías o abandonadas y espacios de producción obsoletos. Los ejemplos más significativos de este proceso son las ciudades del Cinturón del Óxido estadounidense¹² o las ciudades

³ Martínez Fernández, "Shrinking cities: Urban challenges of globalization", 213-225.

⁴ Lechevalier y Laugier, "Innovation beyond technology", 1-21.

⁵ <https://www.un.org/sustainabledevelopment/es/>

⁶ Esta clasificación toma mayor relevancia con la publicación del libro de Sassen, Saskia: *The global city: New York, London, Tokyo*.

⁷ Para una mayor comprensión de estos procesos véase Castells, "La era de la información: economía, sociedad y cultura" y Lois, "Cosmopolitismo 1900. Cultura urbana, modernidad, regímenes de visualidad y grand public en el fin de siècle"

⁸ Harvey, "Spaces of hope".

⁹ Soja, "Postmetropolis: critical studies of cities and regions".

¹⁰ Castells, "La era de la información: economía, sociedad y cultura"

¹¹ *Ibid.*, 6

¹² Fernández Águeda, B. "Urban Planning in Industrial Cities: the reversibility of decay".

alemanas de la cuenca del Ruhr.¹³ Las diferencias entre las primeras, las ciudades globales, y las segundas, las *shrinking cities*, son evidentes. Varios autores Sassen,¹⁴ Castells,¹⁵ Harvey,¹⁶ Scott y Storper,¹⁷ señalan que las desigualdades se profundizan entre las ciudades integradas en las redes globales dominantes y las que no pertenecen a dichos sistemas. Estas ciudades, a pesar de ser importantes conglomerados y centralidades locales, son relegadas a un papel secundario. Esta situación les hace perder capital social dificultando la reversión del proceso. Las ciudades resultantes de esta reorganización no son sólo el efecto colateral olvidado de la globalización, sino también su viva imagen.

Además de estos procesos, cuando se activa el *growth machine*,^{18/19} las ciudades se convierten en un elemento más de transacción y consumo para el capital internacional en busca de rentas. Este proceso de destrucción creativa excluye, no solo a las actividades productivas, sino también a las clases bajas y desfavorecidas. Las intervenciones, en su mayoría mediadas por la iniciativa privada, se producen con el consentimiento de los agentes de poder y suelen ubicarse en los vacíos urbanos generados por el *shrinkage*. Es de este modo que los nuevos sectores de crecimiento, las nuevas capacidades organizativas de las empresas y las nuevas tecnologías, todos ellos interrelacionados, contribuyen a producir no sólo una nueva geografía de la centralidad, sino también una nueva geografía de la marginalidad.²⁰

El término *shrinking cities* describe, en general, áreas urbanas densamente pobladas que muestran una pérdida sostenida de población y sufren transformaciones económicas que denotan síntomas de crisis estructural.²¹ El Shrinking Cities International Research Network²² define el proceso como el resultado de transiciones demográficas, económicas, sociales, físicas y políticas que se producen simultáneamente en una ciudad. Para la académica Karina Pallagst²³ se trata de un fenómeno multidimensional, específicamente local que se evidencia por el declive económico y social de las ciudades. En la mayoría de los estudios específicos, los términos *shrinking* y declive urbano muestran fuertes correlaciones. Los casos descritos en los trabajos académicos en los que los procesos de declive y *shrinkage* se consideran equivalentes se centran en ciudades industriales de los regímenes socialistas de Europa del Este, el cinturón del óxido estadounidense y las ciudades mineras de Australia y España.²⁴ Sin embargo, en el estudio de caso sobre la ciudad de Salamanca²⁵ se demuestra que el *shrinkage* se expande desde el centro de la ciudad a su área metropolitana, pero la manifestación del declive urbano no es perceptible.

El declive urbano refleja la incapacidad de una ciudad para adaptarse a una nueva realidad. Cuando se analiza la trayectoria de una ciudad desde la perspectiva de las cuatro etapas del ciclo de vida del producto, su éxito se mide por su desarrollo económico vinculado únicamente a sus patrones de crecimiento y producción. Un modelo basado en este marco teórico permite conceptualizar la ciudad como una mercancía obsoleta. En este escenario, el *shrinkage* y el declive forman parte del mismo proceso, como demuestra la ciudad de Detroit, el caso más paradigmático.

El *shrinkage*, como fenómeno poliédrico que engloba indicadores negativos en términos sociales, económicos, demográficos, medioambientales y físicos está fuertemente relacionado con la post-industrialización, siendo estos ciclos sucesivos de crecimiento y declive la manifestación del proceso de destrucción creativa del capitalismo industrial.²⁶ Esta definición pierde relevancia en el contexto globalizado actual, en el que las ciudades deben afrontar intensos y continuos procesos de reestructuración para mantener su posicionamiento estratégico. Por esta razón, parece más adecuada la consideración del *shrinkage* como la manifestación espacial de un proceso global que va acompañado de un nuevo régimen de acumulación que supera la explicación de los procesos cíclicos. Sobre todo, debido a que el sistema productivo está en constante reestructuración generando efectos espaciales, promovidos por la movilidad y la volatilidad de las inversiones extranjeras por las que hoy deben competir las ciudades.²⁷

En el contexto de la reciente trayectoria urbana de Tokio, pueden identificarse dos fases. La primera ocupa la ventana temporal entre el año 1980 hasta el año 1999, cuando se evidencian muchos de los parámetros que definen el proceso de *shrinkage* de la ciudad. Entre ellos, la pérdida de población, la reestructuración

¹³ Wiechmann y Pallagst. "Urban shrinkage in Germany...", 261-280

¹⁴ Sassen, "Ciudades en la economía global: enfoques teóricos y metodológicos", 5-25

¹⁵ *Ibid.*, 10

¹⁶ Harvey, "A brief history of neoliberalism".

¹⁷ Scott y Storper. "La naturaleza de las ciudades.", 5-33.

¹⁸ El término fue acuñado por Harvey Molotch en su artículo "The city as a growth machine" publicado en 1976. En este caso se utiliza para hacer referencia a la utilización del suelo urbano disponible como generador de crecimiento económico a través de las plusvalías y las rentas inmobiliarias.

¹⁹ Berglund, Lisa. "The shrinking cities as a growth machine. Detroit's reinvention of growth through triage, foundation work and talent attraction." 219-247.

²⁰ *Ibid.*, 13

²¹ Oswald y Rienitz. "Atlas of Shrinking Cities".

²² Mulligan, "Shrinking Cities in Europe..."

²³ Pallagst, "Shrinking Cities in the United States of America: Three Cases Planning Stories"

²⁴ Martínez Fernández *et al.*, "Shrinking cities in Australia, Japan, Europe and the USA: From a global process to local policy responses." 1-48.

²⁵ Riva de Monti, "Salamanca, ¿consolidación de un sistema metropolitano o 'shrinking city'?", 105-122.

²⁶ Pallagst, Wiechmann y Martínez-Fernández. "Shrinking Cities in the Fourth Urban Revolution?" 58-74.

²⁷ *Ibid.*, 3

política y económica, los cambios profundos en el empleo, el deterioro físico del núcleo urbano y la deflación del valor del suelo. La segunda fase tiene lugar a partir del año 2000 cuando el área central experimenta una reactivación debido a los grandes proyectos de regeneración urbana impulsados por el marco normativo y una regulación flexible. En este periodo, al tiempo que las propiedades residenciales de los suburbios ven sus precios devaluados y presentan un incremento en las unidades vacías, la inversión en vivienda se intensifica en el núcleo central de la ciudad delimitado por los 23 distritos especiales provocando una creciente fragmentación espacial, centro-periferia.

Sin embargo, esta situación no es homogénea en todo el tejido urbano, ya que algunos barrios centrales muestran patrones de *shrinkage* mientras que en algunas zonas suburbanas éste no se manifiesta.

Estos procesos simultáneos no pueden analizarse desde el enfoque tradicional de las *shrinking cities* [fig. 1].

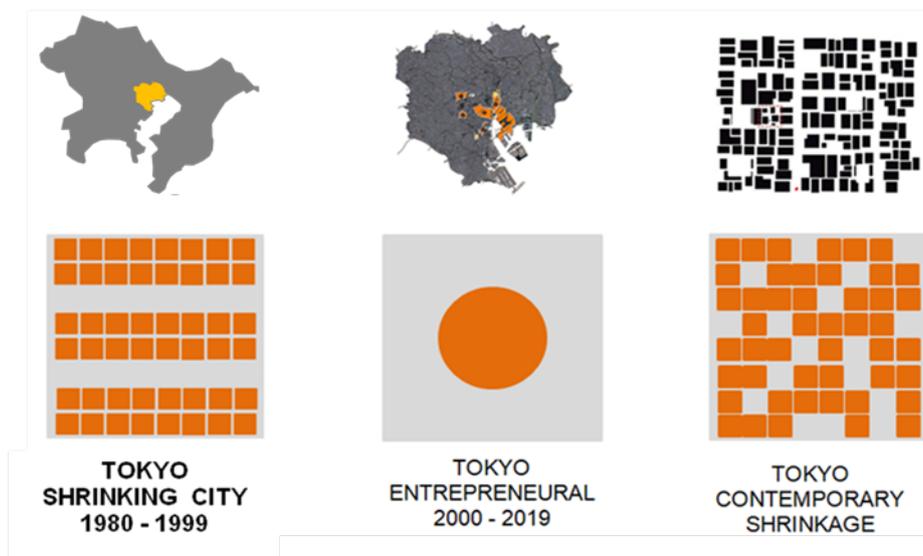


Figura 1. Marco teórico. Elaboración propia

3. Tokio. *Shrinking City*. 1980-1999

Para validar el concepto de *shrinkage* a nivel global, se han realizado estudios comparativos exhaustivos, incluyendo estudios en el contexto europeo,²⁸ americano,²⁹ e industrial,³⁰ así como estudios que abarcan países y regiones, como el estudio publicado sobre Australia, Japón, Europa y Estados Unidos ya mencionado en un párrafo anterior.

El *Atlas of Shrinking Cities* analiza ciudades con una población superior a 100.000 habitantes. Se constituye de 26 parámetros organizados en 4 secciones que demuestran que el 25% de las ciudades estudiadas en el estudio presentan indicadores que justifican su inclusión dentro de la este tipo de ciudades. Entre ellas se encuentra Tokio [fig. 2]. Al ser un estudio global, se consideran parámetros estadísticos homogéneos, definidos por delimitaciones administrativas que no en todos los casos reflejan los procesos presentes en el territorio. En el caso de Tokio se utilizaron indicadores correspondientes al área central comprendida por 23 distritos especiales. Según las conclusiones del estudio, Tokio registró una pérdida de población a corto plazo o continuada durante el periodo 1965-2000, registrando en el área central un descenso en el número de habitantes del 11,42%. En el año base 1965 la población total del área analizada fue de 8,9 millones. En el año final, 2000, la población total fue de 7,9 millones. De este modo, el análisis comprueba la pérdida de población. En el mismo período la población del área metropolitana de Tokio casi se duplica, pasando de 17,8 millones a 31,8 millones comprobando una de las causas del *shrinkage*: la sub-urbanización. En el caso particular de Tokio, esta sub-urbanización no pone en peligro ni el funcionamiento ni la actividad económica en el área central ya que la periferia se constituye como el lugar de residencia de los trabajadores que realizan sus actividades productivas en el área central.

²⁸ *Ibid.*, 20

²⁹ *Ibid.* 21

³⁰ Beauregard, "Federal policy and postwar urban decline: A case of government complicity?", 129-151.

DESTRUCCIÓN	PÉRDIDA	TRANSFORMACIÓN	CAMBIO
Desastres Naturales	Materias Primas	Sub-urbanización	Envejecimiento
Terremotos	Petroleo	Deslocalización	Baja Tasa de Natalidad
	Desempleo	Movilidad Global	Cambios Políticos
	Shrinkage	Integración Global	

Figura 2. *Atlas of Shrinking Cities*. Parámetros para la ciudad de Tokio. (Oswalt y Rienitz, 2006)

Durante el mismo periodo, Tokio es definida y forma parte del ranking de ciudades globales.³¹ Esta inclusión fue motivo de controversia, ya que algunos académicos³² destacaron que Tokio no se ajustaba a la definición de ciudad global debido a las prácticas empresariales locales, las políticas que impedían las grandes inversiones extranjeras, la gran aportación de la producción industrial a la economía y la falta de diversidad e inmigración. Otros autores, defendieron su inclusión en la clasificación basándose en que Japón era, en ese momento, la segunda economía mundial y Tokio la mayor aglomeración urbana.³³

Por tanto, existe una dualidad en la categorización de Tokio: como *shrinking city* y como ciudad global. En cada extremo del relato, los estudios académicos sólo consideran las aportaciones favorables para demostrar sus hipótesis.

Cuando el debate se amplía más allá de los parámetros exclusivamente demográficos, se puede lograr una comprensión más profunda de estos procesos simultáneos. Durante la mayor parte de la década de 1980, el gobierno aplicó políticas destinadas a convertir a Tokio en una ciudad internacional que respondiera a las necesidades de la sociedad de la información, desregulando el mercado inmobiliario, relocalizando las oficinas gubernamentales y estimulando la inversión en activos inmobiliarios.³⁴ Estas inversiones especulativas en suelo urbano promocionaron la ciudad como una mercancía al tiempo que la economía de la burbuja inmobiliaria alimenta el aumento del valor del suelo en el centro de la ciudad. El precio de la vivienda en el área central se incrementa hasta resultar inasequible para el trabajador medio. Como resultado se intensifica la sub-urbanización, hacia nuevos desarrollos de viviendas construidas en la periferia para los *salary-man*.³⁵ Este Tokio suburbano, construido en su mayor parte por las compañías ferroviarias convertidas en desarrolladoras urbanas, se moldea en una zona amplia, homogénea, de extensión horizontal [fig. 3]. El producto en oferta son unidades estandarizadas para familias nucleares, unidades residenciales, en la mayoría de los casos, proporcionadas por operadores privados bajo un esquema de propiedad basado en préstamos bancarios a largo plazo apoyados por el Gobierno japonés.

Junto con este proceso de sub-urbanización, el paso de una economía basada en la industria a una economía basada en las finanzas y los servicios proporciona tierra vacante, centralmente localizada, disponible para su intervención.

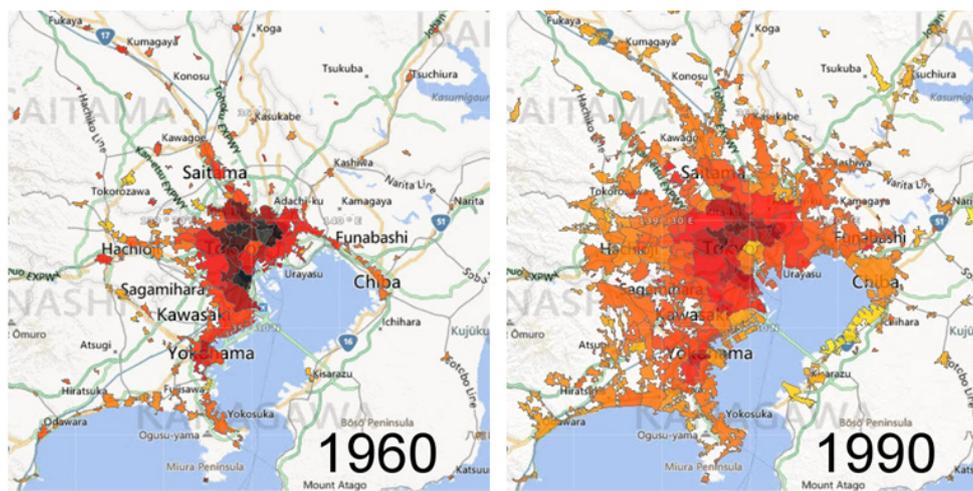


Figura 3. Expansión Metropolitana

Fuente: <https://perihel.wordpress.com/2014/04/18/mapping-japanese-city-spaces-greater-tokyo/>

Fecha de acceso 05/12/2022

³¹ Ver Friedmann, “Where we stand: a decade of world city research” 21-47 y Sassen, “The global city: New York, London, Tokyo”.

³² Child Hill y Woo Kim, “Global cities and developmental states: New York, Tokyo and Seoul”. 2167-2195.

³³ Waley, “Tokyo-as-world-city: Reassessing the role of capital and the state in urban restructuring”, 1465-1490.

³⁴ Sorensen, “Building world city Tokyo: Globalization and conflict over urban space.” 519-531.

³⁵ En la cultura popular japonesa, es el término con el que se denomina al trabajador asalariado comprometido y leal con la corporación para la que trabaja, que será su empleador durante toda su vida laboral.

4. Tokio. Ciudad Emprendedora. 2000-2019

La ciudad emprendedora,³⁶ como instrumento de creación de ingresos centrado en la búsqueda de rentas urbanas, establece fuertes estrategias de marketing y esquemas de desarrollo para mantener su relevancia frente a otras ciudades y espacios económicos. Su principal objetivo es atraer la inversión en lugar de la distribución de la riqueza. En estas ciudades, el tejido urbano es el espacio donde se produce el desarrollo especulativo en un proceso de fragmentación y re-territorialización. Peter Waley señala que Friedmann y Sassen restaron importancia al papel del Estado japonés en la configuración de la capital del país. En el caso de Tokio, debido a sus características centralistas, el gobierno tiene un papel mucho más importante en el modelado de la ciudad que en otras ciudades globales. Para lograr su posicionamiento tras el periodo de estancamiento económico, denominado la “Década Perdida”, se ponen en marcha profundas transformaciones que abarcan desde la reorganización de los organismos gubernamentales a la apertura de la participación extranjera en la economía, de la reconfiguración del tejido económico a la incorporación de la mujer al mercado de trabajo, de la liberalización de las políticas urbanas a la flexibilización de las normas de planeamiento. Dichas políticas se recogen en el marco de la Ley de Medidas Especiales para la Reconstrucción Urbana y de los Distritos Especiales de Renacimiento Urbano (2002)³⁷ que promueve la renovación del área central mediante la intervención público-privada. Este instrumento de planeamiento hace que la transformación de la ciudad se adapte a las necesidades de los promotores,³⁸ reduciendo el papel del gobierno a proporcionar el marco legal que sustenta la reconfiguración del tejido urbano según las necesidades de los desarrolladores inmobiliarios. Esta actividad urbanística y la candidatura olímpica de Tokio 2020 se reflejan en el creciente peso de las actividades relacionadas con la construcción y el desarrollo inmobiliario en el PIB total de la ciudad, superando el 17% en el año 2018 [fig. 4].

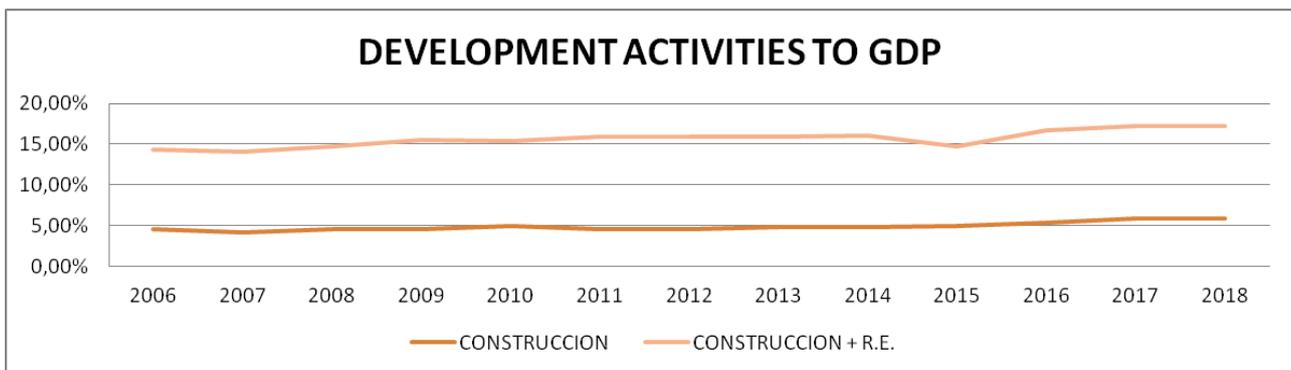


Figura 4. Relación de la construcción y las actividades inmobiliarias en el PBI

Fuente: Tokio Metropolitan Government

Más del 34% del total de las zonas designadas para los Distritos Especiales de Renacimiento Urbano a nivel nacional se concentraron en el área central de Tokio. En julio de 2002 se designaron siete Zonas de Renacimiento Urbano Urgente (unas 2.400 ha), mientras que en julio de 2003 se ampliaron parcialmente la zona del frente marítimo de Tokio y la zona de la carretera circular 4 del distrito de Shinjuku Tomihisa. En diciembre de 2005, se añadió la zona alrededor de la estación de Shibuya (unas 139 ha), así como el distrito de Akihabara-Kanda y el de la estación de Osaki [fig. 5a].

³⁶ Traducción propia del término *Entrepreneurial city* utilizado por Peter Waley, 2007.

³⁷ La “Urban Renaissance Agency”, con una oficina especial dentro del gabinete del gobierno, es el organismo ejecutor de estas políticas.

³⁸ Sorensen, Okata, y Fujii. “Urban renaissance as intensification: Building regulation and the rescaling of place governance in Tokyo’s high-rise manshon boom.”, 556-583.

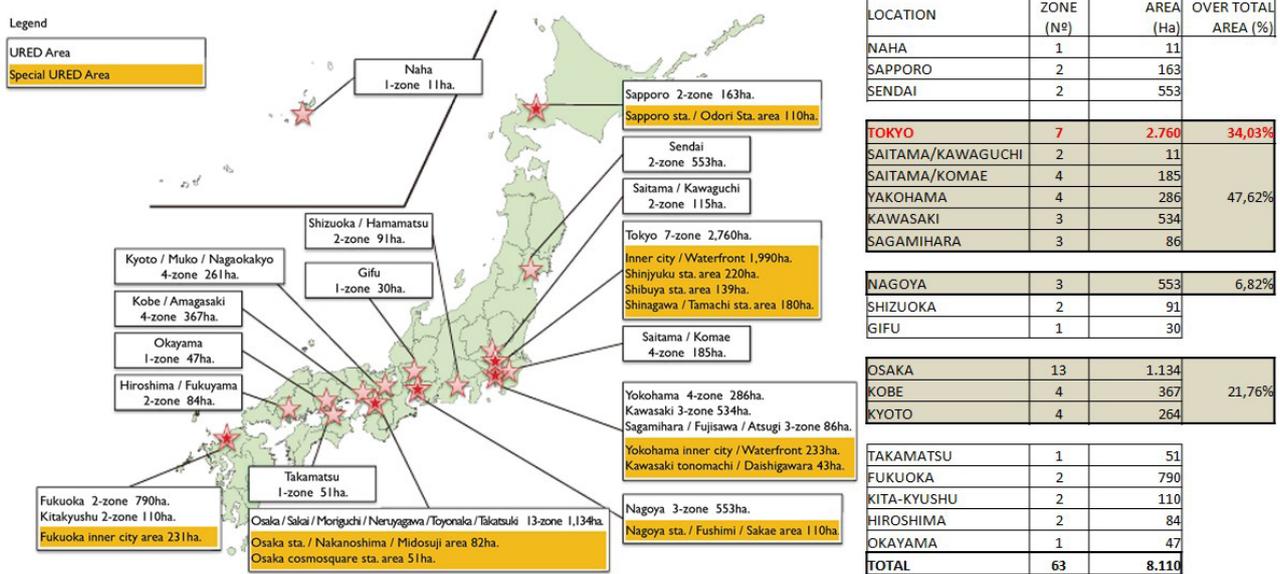


Figura 5a. Distritos Especiales de Renovación Urbana

Fuente: Tokio Metropolitan Government. Urban Renaissance Districts. Fecha de acceso 05/12/2022 https://www.toshiseibi.metro.tokyo.lg.jp/pdf_e/015.pdf

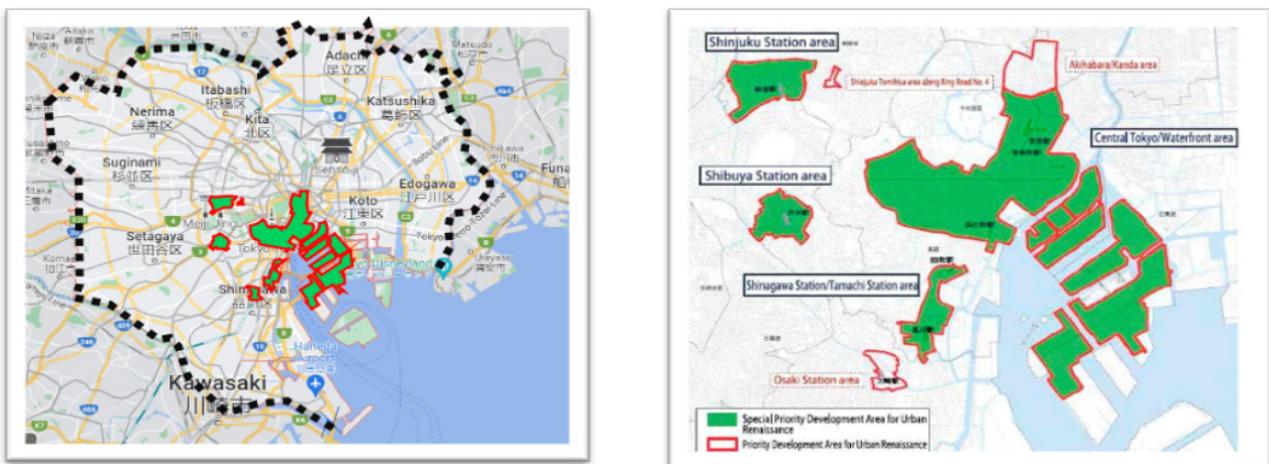


Figura 5b. Distritos Especiales de Renovación Urbana. Área central de Tokio.

Fuente: Tokio Metropolitan Government. Urban Renaissance Districts. Fecha de acceso 05/12/2022 https://www.toshiseibi.metro.tokyo.lg.jp/pdf_e/015.pdf

Estos proyectos de regeneración urbana aprovecharon las grandes parcelas de propiedad pública procedentes de la privatización de empresas nacionales como Japan National Railway en 1987 y/o la reordenación de las instalaciones gubernamentales. Esta situación hizo que el proceso de transformación fuera rápido y fluido. Los emplazamientos se situaban en zonas centralmente localizadas como Akihabara, Shinbashi, Shinagawa, Roppongi y la bahía de Tokio. También se desarrollaron en el marco de este plan grandes terrenos vacantes debido a la deslocalización industrial, como el bosque junto al mar de Shinagawa (2004 - varios emplazamientos de fábricas) y el canal de Shinonome (2005 - fábrica de Mitsubishi). Otros casos particulares incluyen desarrollos especiales como Roppongi Hills (2013), donde a lo largo de un periodo de 20 años Mori Building Corporation ensambló una macro parcela de 11.60ha, incorporando estratégicamente pequeñas parcelas individuales de propiedad privada, y el distrito de Marunouchi (2007), donde los promotores, con Mitsubishi Corporation como empresa principal, re-densificaron la zona cercana a la Estación Central de Tokio en el marco de esta legislación [fig. 6].

TIPO	AÑO	NOMBRE	SUPERFICIE (Ha)	DESARROLLADORES	USO DEL SUELO	
					ANTERIOR	PROPUESTO
Tierra Pública proveniente de la Relocalización de Dependencias Gubernamentales	2004	AKIHABARA	24,00	NTT KAJIMA CORPORATION DAIBIRU	Depósitos Ferroviarios Mercado Mayorista	Oficinas Comercial Hotel Residencial
	2004	SHINAGAWA EAST	16,20	Consortio de empresas MITSUBISHI CORPORATION	Depósito Ferroviarios	Oficinas Comercial Residencial
	2007	TOKYO MIDDTOWN	10,10	Consortio de empresas lideradas por MITSUI FUDSAN	Ministerio de Defensa	Oficinas Comercial Hotel Residencial Parque Público
	2007	NATIONAL ART	1,50	GOBIERNO DE TOKYO	Instituto Tecnológico Universidad de Tokio	Cultural Residencial
Áreas obsoletas o infrutilizadas	2004	SHINAGAWA SEASIDE FOREST	9,60	KAJIMA CORPORATION	Industrial	Oficinas Comercial Hotel Residencial
	2007	SHINANOME CANAL	16,00	MITSUBISHI CORPORATION	Industrial	Residencial Equipamiento Social
Reparcelación	2003	ROPPONGI HILLS	11,60	MORI BUILDING	Usos mixtos ASAHI Televisión	Oficinas Comercial Hotel Residencial Cultural
	2005	DISTRITO MARUNOUCHI	111,00	MITSUBISHI CORPORATION	Usos mixtos Estación de Tokio	Oficinas Comercial
Asociaciones Público Privadas	2001	TRITON SQUARE	10,00	Consortio de tenedores de tierra SUMITOMO Urban Renaissance Agency	Usos Mixtos	Oficinas Comercial Residencial Recreacional
	2002	SHINBASHI SHIODOME (A)	31,00	DENSTU KYODO NEWS - NIPPON TV Varios Urban Renaissance Agency	Depósitos Ferroviarios	Oficinas Comercial Residencial Recreacional
	2002	SHINBASHI SHIODOME (B)	31,00	DENSTU KYODO NEWS - NIPPON TV Varios Urban Renaissance Agency	Depósitos Ferroviarios	Hotel Comercial Residencial Recreacional

Figura6. Intervenciones de Regeneración Urbana. Área central de Tokio

Fuente: Waley, P. (2007)

El dinero global y los fondos de los bancos locales financiaron estas intervenciones a través de la titularización inmobiliaria³⁹ promoviendo la diversificación del espacio urbano así como la creación de un amplio mercado de alquiler. La fuerte aportación gubernamental al desarrollo de la zona central, así como la consumación de un mercado de alquiler cerca del lugar de trabajo, provocó un aumento de la población en el área central de Tokio. En el año 2020, la zona de los 23 Distritos Especiales alcanzó los 9,7 millones, casi un 23% más que en el año 2000. Dado que la tasa de fecundidad total de Tokio, que representa un 1.15, es la más baja del país⁴⁰ este aumento se debe, en una muy pequeña parte a la inmigración extranjera y en su gran mayoría a la migración interna procedente de otras regiones del país atraída por la vitalidad de la capital. Durante este periodo, la base económica de la ciudad siguió aumentando el sector de servicios, que pasó del 76% del PIB en 1990 al 84% en 2018. El crecimiento neto del PIB mostró una cifra positiva, aunque baja, aumentando un 2% durante el periodo 2006-2020.⁴¹ Como resultado, Tokio consiguió superar la década perdida manteniendo su posición entre las cinco principales ciudades globales. El índice MORI Global Power City (2016) sitúa a Tokio en el puesto número 1 y el índice Global City Output-GCO (2020) sitúa a Tokio en la cuarta posición después de

³⁹ Aveline-Dubach, "New patterns of property investment in post-bubble Tokyo: The shift from land to real estate as a financial asset", 265-294.

⁴⁰ <https://www.stat.go.jp/english/data/kokusei/index.html>. Año 2020

⁴¹ Tokyo Metropolitan Government. *Statistical Yearbook 2020. Tokyo Metropolitan Accounts* <https://www.toukei.metro.tokyo.lg.jp/tnenkan/2020/tn-20q3e016.htm>

Nueva York, Londres y París. Además de concentrar el 50% de las grandes empresas a nivel nacional y alojar al 75 % del las oficinas centrales de las empresas multinacionales.⁴²

Con la incorporación de la mujer al mercado laboral, la dinámica familiar se ve modificada y con ella sus requerimientos espaciales. Las mujeres trabajadoras priorizaron vivir cerca de su lugar de trabajo, al igual que los jóvenes profesionales y las parejas sin hijos. Esta nueva demanda de vivienda no puede ser satisfecha con la vivienda producida en el periodo anterior, sino con mayor densidad dentro de la ciudad nuclear. Este efecto de vuelta al centro desencadena el fin de la sub-urbanización. Debido al débil mercado inmobiliario secundario las unidades de viviendas suburbanas tienden a caer en el abandono. A estas unidades se las conoce con el nombre de *Akiya*⁴³ o casas abandonadas. El mantenimiento de estas unidades es costoso, ya que en muchos casos las viviendas desocupadas deben pagar impuestos adicionales. En consecuencia, muchas de estas viviendas suburbanas acaban demolidas y convertidas en solares vacíos o en pequeños aparcamientos. En el área Metropolitana de Tokio (MMA), las viviendas vacías han representado un porcentaje constante cercano al 11% en los últimos 15 años. Según la Encuesta de Vivienda y Suelo publicada en el año 2017, las viviendas vacías pueden clasificarse en cuatro tipos: Segundas Viviendas, para Alquiler, para Venta y «Otros». Esta última clase hace referencia a las casas abandonadas. La encuesta de 2013 sobre viviendas vacías muestra que el 26,24% de las viviendas vacías en la zona de la MMA se encuentran dentro de la clasificación de «Otros».⁴⁴

Las políticas aplicadas por el gobierno con el objetivo de convertir a Tokio en una ciudad global han sido exitosas ya que ha podido mantener su posicionamiento, figurando en los principales índices que las monitorean y continuar siendo un referente en este tipo de ciudades. Otros factores, como los nuevos parámetros demográficos, la obsolescencia industrial, los cambios en las preferencias de vivienda y el grano fino del tejido urbano, implican la presencia de una manifestación aleatoria y heterogénea del *shrinkage* que se manifiestan simultáneamente a unos buenos parámetros económicos y al crecimiento de la población.

5. Contemporary Shrinkage.

Las medidas especiales relativas a la Ley de Renacimiento Urbano (2002) favorecen las parcelas de gran tamaño. No obstante, Tokio presenta una división del suelo muy atomizada. El tamaño medio de las parcelas de propiedad privada es de 173 m², siendo la mitad de ellas inferiores a 100 m².⁴⁵ Esta situación se ve acentuada por las estrategias de planificación y las mejoras de las infraestructuras urbanas de Tokio con el fin de mejorar su ambiente urbano, por ejemplo el ensanchamiento de la red vial, el ancho mínima fachada y de retranqueo, así como medidas administrativas como las divisiones sucesorias y los elevados impuestos asociados a ellas que, en muchas ocasiones, obligan a la venta parcial del solar para pagar las cuotas debidas.

Muchas de las características de estas pequeñas parcelas del período Edo-Tokio no pueden ser desarrolladas dentro de la lógica económica del mercado; de ahí la presencia de un número considerable de terrenos baldíos que son convertidos en aparcamientos. Los vacíos resultantes generan perforaciones aleatorias, no homogéneas, en tejido urbano. Este proceso, denominado “esponjamiento urbano”, se define como un fenómeno dentro de las ciudades por el que los espacios infrutilizados, como los edificios abandonados y los terrenos vacantes, se producen de forma aleatoria en pequeños lotes unitarios y en cantidades considerables.⁴⁶ Según las estadísticas del uso del suelo de Tokio correspondientes al año 2017, la cantidad de suelo vacante en los 23 distritos especiales (incluida la categoría «al aire libre» en la que se consideran los aparcamientos) es del 6,54 %.⁴⁷

A diferencia de muchos de los ejemplos conocidos de *shrinkage* en los que la trayectoria de la ciudad se definió por motivos económicos, como la producción de petróleo en Houston o la industria automovilística en Detroit, las ciudades globales derivan gran parte de su valor del suelo y de las rentas urbanas obtenidas de él. Esta valorización estratégica del suelo y su dinámica de aglomeración económica son factores que, en el caso de Tokio, hacen posible la presencia de esta situación dual y en principio antagónica. El *contemporary shrinkage* es un proceso simultáneo y desigual de crecimiento y decrecimiento. Es un proceso bien diferenciado del *city shrinkage*, ya que no presenta las implicaciones negativas del declive y el fracaso. No obstante, la manifestación del deterioro urbano está presente incluso con indicadores económicos y demográficos favorables.

Para autores como Ferrari y Roberts,⁴⁸ la dinámica del entorno edificado es un aspecto crucial del concepto de *shrinkage* y tanto el número de viviendas vacías como la cantidad de terrenos abandonados son vitales a la hora de analizar el fenómeno. En este marco teórico, el «esponjamiento» es la manifestación física de este

⁴² <https://www.seisakukikaku.metro.tokyo.lg.jp/en/pgs/gfct/>

⁴³ El fenómeno de las Akiya es tan pronunciado que existe un sub-mercado específico para ellas.

⁴⁴ Koizumi y Wakabayashi. “Changes in the spatial patterns of occupational structure in the Tokyo metropolitan area after the bubble economy.” 351-366.

⁴⁵ Ibid. 40. Land use. Año 2017

⁴⁶ Aiba, Shin. “Japanese community design in the age of population decrease.” 2018.

⁴⁷ Tokyo Metropolitan Government. *Statistical Yearbook 2020. Tokyo Metropolitan Accounts* <https://www.toukei.metro.tokyo.lg.jp/tnenkan/2020/tn-20q3e016.htm>

⁴⁸ Ferrari, Roberts. “Regrowth of a shrinking city”, 40-51.

proceso. En el caso de Tokio, los datos estadísticos sobre las casas abandonadas y los terrenos no edificados o solares, se clasifican por separado. Esto lleva a subestimar el alcance del problema del esponjamiento. Sin embargo, dado que ambas son etapas diferentes dentro de la misma trayectoria de la ciudad, deben analizarse conjuntamente.

El centro de Tokio, compuesto por 23 Distritos Especiales, mantiene en gran medida la parcelación del periodo Edo. Gran parte de la ciudad es aun un conjunto de pequeños solares donde la propiedad de la tierra está muy atomizada. Dado que la vida media de una casa de madera es de 30 años, este tejido urbano pixelado ha estado en continua transformación. En los últimos años, este proceso de cambio, afectado por las nuevas normas de planificación y por varias generaciones de subdivisiones, ha devenido en parcelas cuyas mínimas superficies dificultan su desarrollo en términos económicos. Al mismo tiempo, debido al cambio en la conformación de los hogares, a las nuevas preferencias en estilos de vida y la disponibilidad de unidades de alquiler cerca de los lugares de trabajo el número de casas abandonadas se ve incrementado. A pesar de los esfuerzos gubernamentales por mejorar la situación mediante intervenciones individualizadas denominadas *Machizukuri*⁴⁹, es de suponer que esta situación se acentuará en el futuro con el consiguiente incremento esponjamiento del tejido urbano [fig. 7].

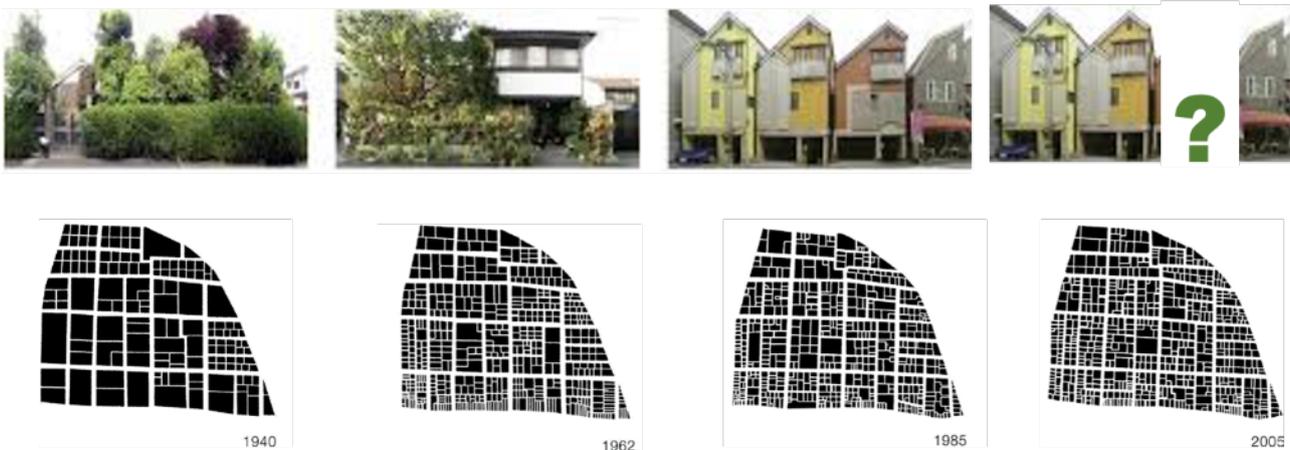


Figura 7. Evolución de la división del suelo

Fuente: Koh, K., Yoshiharu, T., Ryue, N. *Tokyo metabolizing*. Toto, 2010

Además de la conformación física, existe una razón especulativa para mantener la parcela vacante a la espera de conformar una superficie suficientemente para aplicar los beneficios de la Ley de Renacimiento Urbano. El suelo vacante está disperso de manera aleatoria en el tejido urbano, pero su localización es relevante para poder superar esta situación. Los terrenos ubicados en zonas de interés para la inversión inmobiliaria tienen mayores posibilidades de ser englobados en parcelas y ser desarrollados que los ubicados en las zonas menos atractivas. En este sentido, el planeamiento delimita zonas de intervención prioritarias donde los beneficios constructivos pueden ser incrementados en relación a la localización de las parcelas y a los servicios que el nuevo desarrollo brinde a la ciudad como, por ejemplo: espacios verdes, áreas comerciales o recintos especiales para la mitigación de catástrofes. Esta disparidad en la normativa de planeamiento y desarrollo es determinante para la capacidad de regeneración de las distintas zonas de la ciudad. Mientras que a los lotes vacantes localizados en «áreas de desarrollo prioritario» se aplican los incentivos de las leyes especiales de renacimiento urbano que son buscadas por los inversores (Roppongi-Minato-ku), los ubicados fuera de estas áreas permanecen vacantes o se convierten en pequeños aparcamientos con pocas posibilidades de mejorar el tejido urbano (Kameido, Taito-ku) [fig. 8].

⁴⁹ Se entiende por *Machizukuri* las propuestas de urbanismo blando iniciadas por el gobierno donde éste selecciona parcelas individuales o áreas de intervención en las que, con la participación ciudadana, se deciden los parámetros de la actuación.

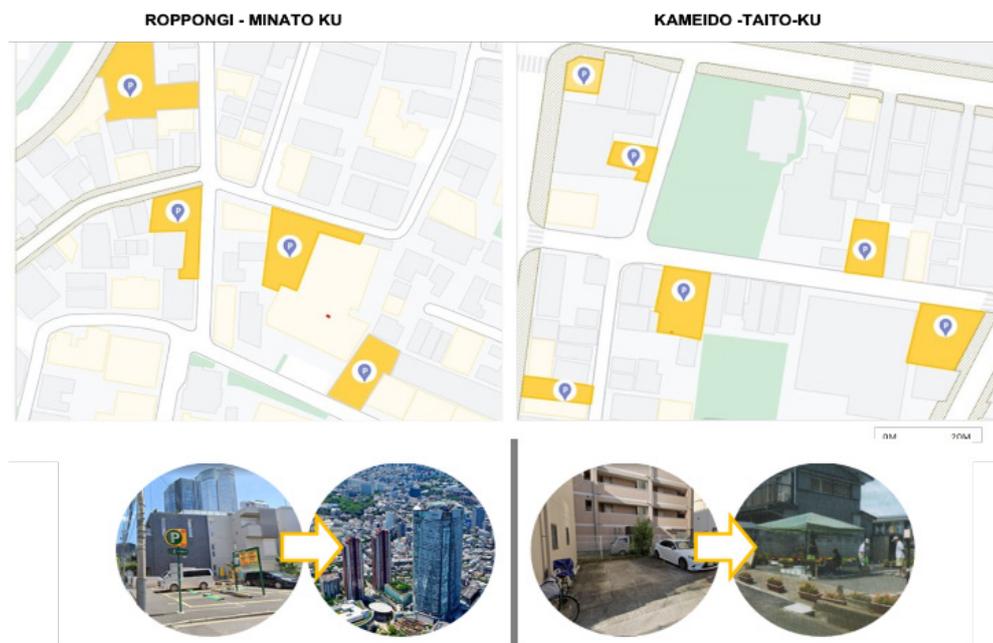


Figura 8. Esponjamiento urbano.

Roppongi. Minato-Ku Google maps. <https://www.google.com/maps/@35.66312,139.7290332,19z>
 Kameido. Taito-Ku. Google maps. Fecha de acceso: 10 de Mayo de 2022

6. Conclusiones

La segunda revolución industrial se manifestó en el territorio por el desarrollo de ciudades altamente especializadas. Los sistemas post-fordistas asociados a la tercera revolución industrial trajeron consigo cambios en la geografía de la producción, una nueva dinámica en los procesos de urbanización que deviene en dos tipos antagónicos de ciudades las *shrinking cities* y las ciudades globales.

Los procesos de *contemporary shrinkage* estudiados aquí reflejan la situación dual de Tokio. Donde procesos simultáneos dan lugar a la coexistencia de realidades diversas en el tejido de la ciudad. Mientras que en algunas zonas se realizan grandes intervenciones de regeneración urbana, a una escala menor existen parcelas vacías que no pueden ser desarrolladas individualmente en términos económicos para alcanzar su mayor y mejor uso. Esta situación desencadena un proceso de esponjamiento específico, una diferenciación entre zonas de crecimiento y un *shrinkage* que se manifiesta parcela a parcela. Los hallazgos de esta investigación demuestran que es posible considerar el *shrinkage* como parte del patrón evolutivo de una ciudad sin las implicaciones negativas del declive y el fracaso. Al mismo tiempo puede desempeñar un papel importante en la reconfiguración de la ciudad. En términos económicos, el suelo no utilizado supone una pérdida patrimonial, ya que su más rentable y mejor uso no se ve realizado. Sin embargo, en términos de composición urbana, los aspectos físicos del *shrinkage* unidos a indicadores urbanos y económicos positivos ofrecen una oportunidad vital para reconfigurar la ciudad de una manera más sostenible. Ejemplos de estas propuestas son las herramientas de re-naturalización urbana de Tokio Fiber-city,⁵⁰ las estrategias de *soft urbanism* con iniciativas de cohesión vecinal como el proyecto *Hagiso-Hanare*⁵¹ en el que se rehabilitan pequeñas casas de desocupadas como habitaciones de hotel dispersas en el tejido urbano o el proyecto *Machizukuri Hodokubo*⁵² centrado en la comunidad y la recuperación de terrenos rurales en las periferias.

Dado que las leyes de planeamiento promueven la re-territorialización de la ciudad con intervenciones urbanas a gran escala, es plausible concluir que el proceso de esponjamiento continuará, incluso en las zonas en las que los promotores se encuentran activos, debido al largo periodo de gestión que implica reunir grandes superficies para el desarrollo. El riesgo asociado a dejar el proceso de urbanización en manos privadas es que las zonas menos atractivas de la ciudad tienen menos posibilidades de ser regeneradas, territorializando las desigualdades para comprobar las nuevas geografías de la marginación a las que hace referencia Sassen.⁵³

⁵⁰ Ohno, Hidetoshi. "Fiber City, a vision for Cities in the age of Shrinkage."

⁵¹ Miyazaki, "Hagiso-Hanare (Marukoshi-So)"

⁵² Ibid. 40

⁵³ Ibid. 13

Referencias bibliográficas

- Aiba, Shin. "Japanese community design in the age of population decrease." Comunicación presentada en la 6th Conference of the Pacific Rim Community Design Network. Singapur, 14-16 Diciembre, 2018
- Aveline-Dubach, Natacha. "New patterns of property investment in post-bubble Tokyo: The shift from land to real estate as a financial asset". *Globalization and new intra-urban dynamics in Asian cities*, (2014): 265-294.
- Beauregard, Robert A. "Federal policy and postwar urban decline: A case of government complicity?" *Housing Policy Debate*, 12, no. 1 (2001): 129-151.
- Berglund, Lisa. "The shrinking cities as a growth machine. Detroit's reinvention of growth through triage, foundation work and talent attraction." *International journal of urban and regional research* 44, no 2 (2020): 219-247.
- Castells, Manuel. *La era de la información: economía, sociedad y cultura*. Vol.1: La sociedad red " Madrid: Alianza Editores, 2008.
- Child Hill, Richard, y June Woo Kim. "Global cities and developmental states: New York, Tokyo and Seoul". *Urban Studies* 37, no. 12 (2000): 2167-2195.
- E-Stat. Portal Site of Official Statistics of Japan. <https://www.estat.go.jp/en/statistics-by-theme-db>
- Fernández Águeda, Beatriz. "Urban Planning in industrial cities: the reversibility of decay". Artículo presentado en City futures in Globalising world. An international conference on globalism and urban change. Madrid, 4-6 Junio, 2009.
- Ferrari, Ed, y James Roberts. "Regrowth of a shrinking city" en *Shrinking cities complete works 1: Manchester/Liverpool*, ed. Philipp Oswalt (2004): 40-51.
- Friedmann, John. "Where we stand: a decade of world city research." *World cities in a world-system* (1995): 21-47. <https://doi.org/10.1017/CBO9780511522192>
- Harvey, David. *Spaces of hope*. Vol. 7. Berkeley. Univ. of California Press, 2000.
- Harvey, David. *A brief history of neoliberalism*. Oxford. Oxford University Press, 2007.
- Koh, Kitayama, Tsukamoto Yoshiharu y Nishizawa Ryue. *Tokyo metabolizing*. Tokyo: Toto, 2010.
- Koizumi, Ryo, y Yoshiki Wakabayashi. "Changes in the spatial patterns of occupational structure in the Tokyo metropolitan area after the bubble economy." *Urban development challenges, risks and resilience in Asian mega cities* (2015): 351-366. DOI: 10.1007/978-4-431-55043-3_18
- Lechevalier, Sebastien y Sandra Laugier. Innovation beyond technology-Introduction. En *Innovation beyond technology*, 1-21). Singapur: Springer, 2019. https://econpapers.repec.org/scripts/redir.pf?u=https%3A%2F%2Fdoi.org%2F10.1007%252F978-981-13-9053-1_1;h=repec:spr:crechp:978-981-13-9053-1_1
- Lois, Carla. "Cosmopolitismo 1900. Cultura urbana, modernidad, regímenes de visualidad y grand public en el fin de siècle". Seminario de Doctorado. *Universidad de Buenos Aires Facultad de Filosofía y Letras*. Buenos Aires, 6 – 25 Octubre 2021.
- Martinez Fernandez, Cristina. "Shrinking cities: Urban challenges of globalization". *International Journal of Urban and Regional Research*, 36(2) (2012), 213-225. <https://doi.org/10.1111/j.1468-2427.2011.01092.x>
- Martinez-Fernandez, Cristina, Tamara Weyman, Sylvie Fol, Ivonne Audirac, Emmanuèle Cunningham-Sabot, Thorsten Wiechmann, y Hiroshi Yahagi. "Shrinking cities in Australia, Japan, Europe and the USA: From a global process to local policy responses." *Progress in planning* 105 (2016): 1-48.
- Miyazaki, Mitsuyoshi. *Hagiso-Hanare (Marukoshi-So)* Shinkenchi, Japan. Enero 2016 Mulligan, H. *Shrinking Cities in Europe - Final Conference of COST Action 'Cities Regrowing Smaller'*. Shrinking Cities, the Practical Perspective. Essen, Germany, 2013.
- Ohno, Hidetoshi. *Fiber City, a vision for Cities in the age of Shrinkage*. Tokyo. University of Tokyo Press, 2016. Oswalt, Philipp y Tim Rienitz. *Atlas of Shrinking Cities*. Ostfildern. Hajte Cantz, 2006.
- Pallagst, Karina. *Shrinking Cities in the United States of America: Three Cases Planning Stories*. Centre for Global Metropolitan Studies, University of California Berkeley, 2005.
- Pallagst, Karina, Thorsten Wiechmann, y Cristina Martinez-Fernandez. "Shrinking Cities in the Fourth Urban Revolution?" En *Shrinking Cities*, ed. Por Ivonne Audirac, 58-74. Routledge, 2013.
- Riva de Monti, M. "Salamanca, ¿consolidación de un sistema metropolitano o 'shrinking city'?" *Territorios en formación* 8 (2015), 105-122. <https://doi.org/10.20868/tf.2015.8.3098>
- Sassen, Saskia. "Ciudades en la economía global: enfoques teóricos y metodológicos". *Revista Latinoamericana de Estudios Urbanos Regionales*, v.4 n°7 (2001), 5-25. <http://dx.doi.org/10.4067/S0250-71611998007100001>
- Sassen, Saskia. *The global city: New York, London, Tokyo*. Princeton University Press, 2013.
- Scott, Allen y Michael Storper. "La naturaleza de las ciudades." *Espacialidades* 3, no. 2 (2013): 5-33.
- Soja, Edward W. *Postmetropolis: critical studies of cities and regions*. New Jersey. Blackwell Publishing, 2000.
- Sorensen, André. "Building world city Tokyo: Globalization and conflict over urban space". *The Annals of Regional Science* 37 (2003): 519-531. DOI: 10.1007/s00168-003-0168-3
- Sorensen, André, Junichiro Okata, y Sayaka Fujii. "Urban renaissance as intensification: Building regulation and the rescaling of place governance in Tokyo's high-rise mansion boom." *Urban Studies* 47, no. 3 (2010), 556-583. <https://doi.org/10.1177/0042098009349775>
- Statistics Bureau of Japan <https://www.stat.go.jp/english/data/kokusei/index.html>.

- Tokyo Metropolitan Government. *Statistical Yearbook 2020. Tokyo Metropolitan Accounts* <https://www.toukei.metro.tokyo.lg.jp/tnenkan/2020/tn20q3e016.htm>
- Tokyo Metropolitan Government. *Urban Renewal*. <https://www.toshiseibi.metro.tokyo.lg.jp/eng/pdf/2016-3.pdf>
- Urban Renaissance Headquarters. *Basic Policies for Urban Renaissance, modified on April 16th, 2004*. https://japan.kantei.go.jp/policy/tosi/kettei/040416kihon_e.html
- Waley, Paul. "Tokyo-as-world-city: Reassessing the role of capital and the state in urban restructuring." *Urban Studies* 44, no. 8 (2007): 1465-1490. <https://doi.org/10.1080/00420980701373511>
- Wiechmann, Thorsten y Karina M. Pallagst. "Urban shrinkage in Germany and the USA: A comparison of transformation patterns and local strategies." *International journal of urban and regional research* 36, no. 2 (2012): 261-280.