

インナーシティはジェントリファイ ケーションにどう向き合うか

水内俊雄

大阪市立大学教授

脱野宿という立ち退きから福祉アパートによる包摂

個人的な回顧となるが、ホームレス自立支援センター退所者のアフターケアなどにかかわるなか、野宿の現場を絶えずアップデートするために、支援に携わる人たちが仲間と一緒、フリーペーパー「なにわ路情」を編集、路上配布したのが、二〇〇三年二月から二〇〇七年一月までの一九号分であった(www.gf-assist.co.jp/naniwaroj)。ここでは長期野宿、再野宿の人、センター退所者、野宿場所を転々とする人などとの多くの出会いがあった。その一部を連載記事化していった。本特集で要請されているジェントリファイケーション(以下、適宜GFと略)と向き合う

という意味では、その一つのコードワードである「立ち退き displacement」が、説得されあるいは自主的にあるいは転居といったさまざまな決断のもと、行われている現場であったともいえる。二〇〇六年くらいになると、配布する対象の人びとが公園や高架下などからだんだんいなくなっていく。長居公園、扇町公園や鞆公園などでは排除反対行動も起こるなか、公園や高架下から、他地や河川敷などへの転居に加え、アパートへの転居が一挙に進みはじめた。こうした転居の受け皿となった地域では人口減少から増加に転じる現象もみられはじめた。生活保護の住宅扶助が、こうしたアパートの改装や新築による福祉アパートの登場に建設環境の更新を支えていくユニークな現象に連係する

ことになった。

東京でも時を同じくして、二〇〇四年から四年間、「地域生活移行支援事業」が取り組まれた。就労支援をホームレス自立支援センターでまず行うといった段階的な支援ではなく、路上から借り上げアパートすなわち地域生活に直接移行するという、いわゆるハウジングファーストの試みが行われた。大阪でも東京でも、脱野宿とこう displacement のその先がどうなったのかというと、福祉アパートや無料低額宿泊所の登場と支援NPOの成長により、脱野宿をした人びとを受け入れるハウジングサービスネットが生まれ、地域は包摂的に脱野宿層を受け入れたのである。

二〇一二年春に打ち上げられた西成特区構想にかかわることになった際に、予期(期待)される都市空間の「過剰商品化」を包摂的に切り返し、脆弱な社会階層にとって、社会的に公正で持続可能なサービスネット都市を構想できるアーバニズム(社会的都市計画)を促進して、オルタナティブな都市空間を確保するスタンスをとることにした。この現実的なスタンスはすべての有識者にも共有されていた。とくに水内ができる貢献として、生活困窮や福祉受給の増大のみならず、都心回帰やインバウンドツーリズムの急成長により、劇的にインナーシティや都心を変貌

させつつある大阪のダイナミズムを明らかにする作業の一環として、西成特区構想をとらえ直すことも目論んだのである。GFに好意的なスタンスとも粘り強く合意形成をはかりながら、大阪発祥ともいえる独自で多様なジェントリファイケーションに向き合い、世界都市大阪としての社会包摂、経済包摂的な都市構想を発信することに注力することにした。

日本においてジェントリファイケーションについてもっとも流布している理解は、もともと低所得層の住むエリアにおいて、土地市場の変化と新たな価値づけから生じる建造環境の高質化と、従前の住民を「追い立てて立ち退かせ displacement」、その結果高収入で負担能力の高い専門職やスキルを活かした創造的な住民層が流入し、新住民による上方への階層チェンジがみられるというものである。タイムリーにも二〇一八年に、ほぼ半世紀の歴史を有するGF研究を俯瞰できる、四九六ページ、二九章からなる大著 *Handbook of Gentrification Studies* (以下、ハンドブック) を院生から紹介された。GF研究を先導する Loreta Lees ほか編者であった。驚くほどのじつに多くのGF研究で、批判研究に代表される馴染みのあるアプローチのみならず、多様な視角と豊穡ともいえるGFのもたらす影響やアウトカムが散りばめられていた。加えて同じ著者たちに

よる「GFを引き起すdisplacement」の諸相を整理した最新レビュー論文 (Cooper et al. 2019) も参考とした。大阪で、とくにインナーシティから都心にかけて起こっている都市現象に対して、発信のほとんどない、グローバルノースならぬグローバルイーストというべき東アジア先進地域のなかでも、大阪からの独自の発信もふくめて、いったい何が起こっているのかを紹介することにしている。

GFに関連するインナーシティの人口動態変化

ここで、脆弱な社会階層の集住を生活保護率からとらえ、その上位三区でいずれもインナーシティにあたる西成区(二・三・七%、二〇一八年三月)、浪速区(七・五%)、生野区(七・二%)に焦点をあて、GFに関連すると思われる注目すべき人口動態変化をみてみよう。

人口の都心回帰と周辺インナーシティでの減少という対照的な動きは、前者では都心への漸移地帯にあたる浪速区、後者では西成区、生野区にみられる。居住地選好の観点から三区は、いわゆる領域的なステイグマがもたれる代表的な区である。水内(二〇一九c)が論じたように、暫居や暫住、滞在といった住まい方が優位となっている区でもある。逆に居住地選好度が高く地域プライドの高い都心

の代表的な区である西区の動きもあわせて検討する。

近年の国勢調査は不詳が多く信頼性が低い。問題はあるとはいえず住民基本台帳で二〇一九年三月末日と二〇一二年九月末日(外国人が住民基本台帳で集計されはじめたものとも遡れる統計月)の間の人口変化を利用した。この期間において西区が大阪市トップの一八・九%増で、浪速区は四位の一四・四%増、西成区は二三位で最下位の大正区について低く六・一%減となっている。生野区は二〇位の三・四%減である。図1は同期間のこの四区の町丁別の人口増減を描いている。人口減少が全域的に進む生野区、西成区に対して、浪速区の西部、西区全域の人口増との明白な違いが見て取れる。いくつかの注目エリアを破線で囲っている。

参考のために、浪速区と西成区では女性比の町丁別分布も図2としてあらわした。浪速区においては、JR線を境に東西に大きな違いが読み取れる。西側の地区の人口増は大きく、西区に隣接する「桜川・湊町地区」では、女性比が高いなか人口も西区に類似した要因によって増加している。一方「大田地区」では、逆に女性比が低いなか人口増をみている。姚(二〇一九a)が明らかにしたように、ニューカマー外国人比率の市内でもっとも高い浪速区のなかでも、外国人比率が一〇%以上を超えている最大の集

住地区である。日本語学校の寮の集中などもふくめて(姚、二〇一九b)、外国人による人口増加の牽引がみられることをその特徴としている。図3のように、外国人比率でトップのオールドカマーが多数を占める生野区と、ニューカマー中心の浪速区の人口年齢構成のみごとな違いからもその特徴を知ることができる。

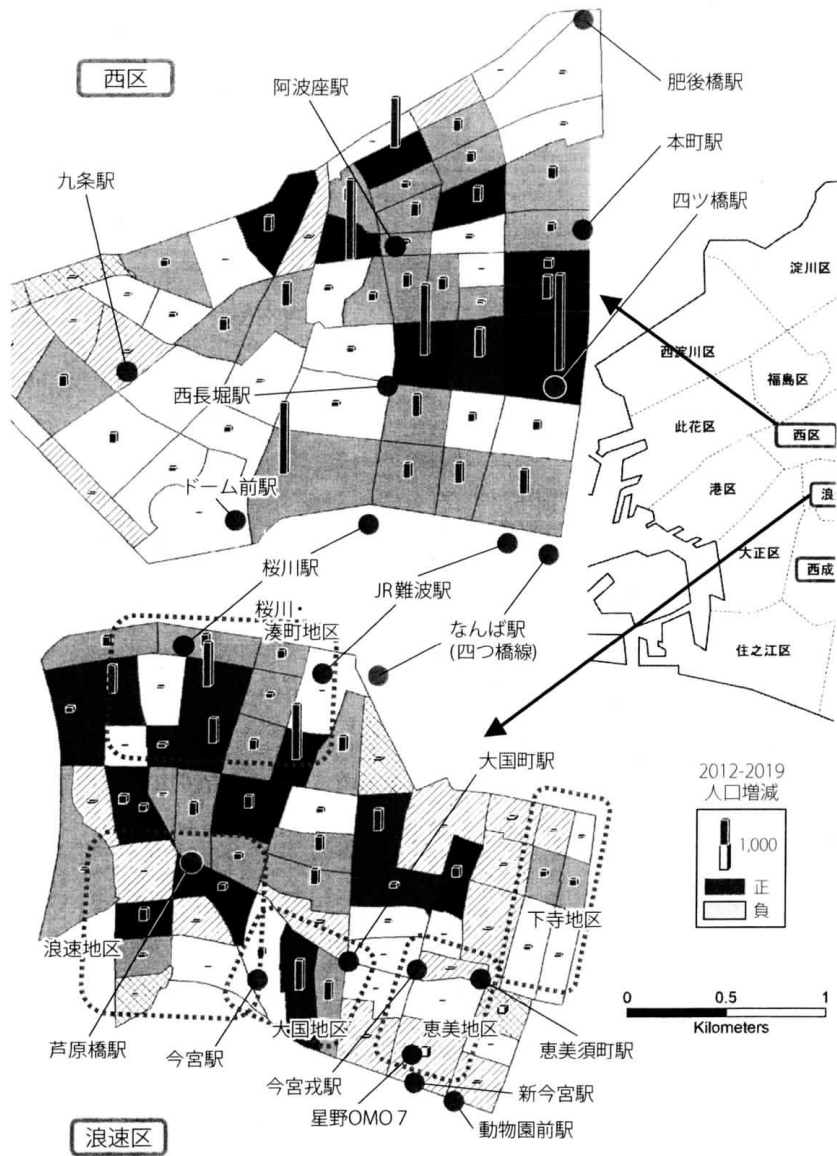
その西に隣接する「浪速地区」は、同和地区で公営住宅および未利用地の利活用が待たれている地区であった。ここの人口増加は、まだ顕著ではないが、公営住宅への外国人入居と、未利用地を利用した三階戸建て住宅の外国人による購入が一気に進んでいることの反映となっている。前者では二〇一八年度の八一九件の入居に対して四〇〇件の収入を有する中国人であり、後者では増加の大部分がある程度の収入を有する中国人であり、外国人居住地として急成長している。

一方、区南部の新世界や西成区の「あいりん・新今宮地区」に接する「恵美地区」では、西に接する「大田地区」とともに、バブル期に急成長したワンルームマンションがあり、ビジュアルという名称などで林立した。保証人なし、即入居できる当時としては敷居の低いワンルームマンションであった。高収入の建設職人や、のちに個人風俗に利用されたりしたこともあったが、二〇〇〇年代からは外国人

や生活保護受給者の居住が増え、現在において人口はやや減少気味となっている。最南端には新今宮駅に接して、化粧品工場移転後、長らく市有の空地があったが、現在、高級ホテルが建設中であり、もともと日払いマンションというユニークな簡易宿所的な存在が重きを占めてきたなか、今後の発展の方向性が少々読みにくい地区でもある。

区境を南に越えて西成区に入ると、図1のように一転して大きな人口減少にある町丁ばかりとなる。女性比もさらに低くなる。「あいりん・新今宮地区」においては、住民票を簡易宿所に置く日雇い労働者の継続的な減少や、増加し続けていた単身高齢の生活保護者が減少しはじめたことが要因となっている。一方水内(二〇一九c)が明らかにしたように、図4にみられるインバウンド旅行者むけの簡易宿所や民泊の激増により、滞在人口をターゲットにした建造環境の更新が一方で進行し、人口減を補っている。その西側に位置する「西成北西地区」では、同和地区の未利用地を利用した三階戸建ての建設が一部でみられ、人口増をみせる町丁も登場した。もともと生活保護受給者用の福祉アパートが既存家屋を更新して、減少人口をくい止めてきたエリアであるが、福祉需要は減少傾向にある。北接する「浪速地区」に比し交通の利便性が劣り、一部外国人の戸建て住宅への居住もみられるが、増加へのインパクトは

図1 2012年9月末日から2019年3月末日



(出所) 大阪市住民基本台帳より。

までの4区における町丁別の人口変化

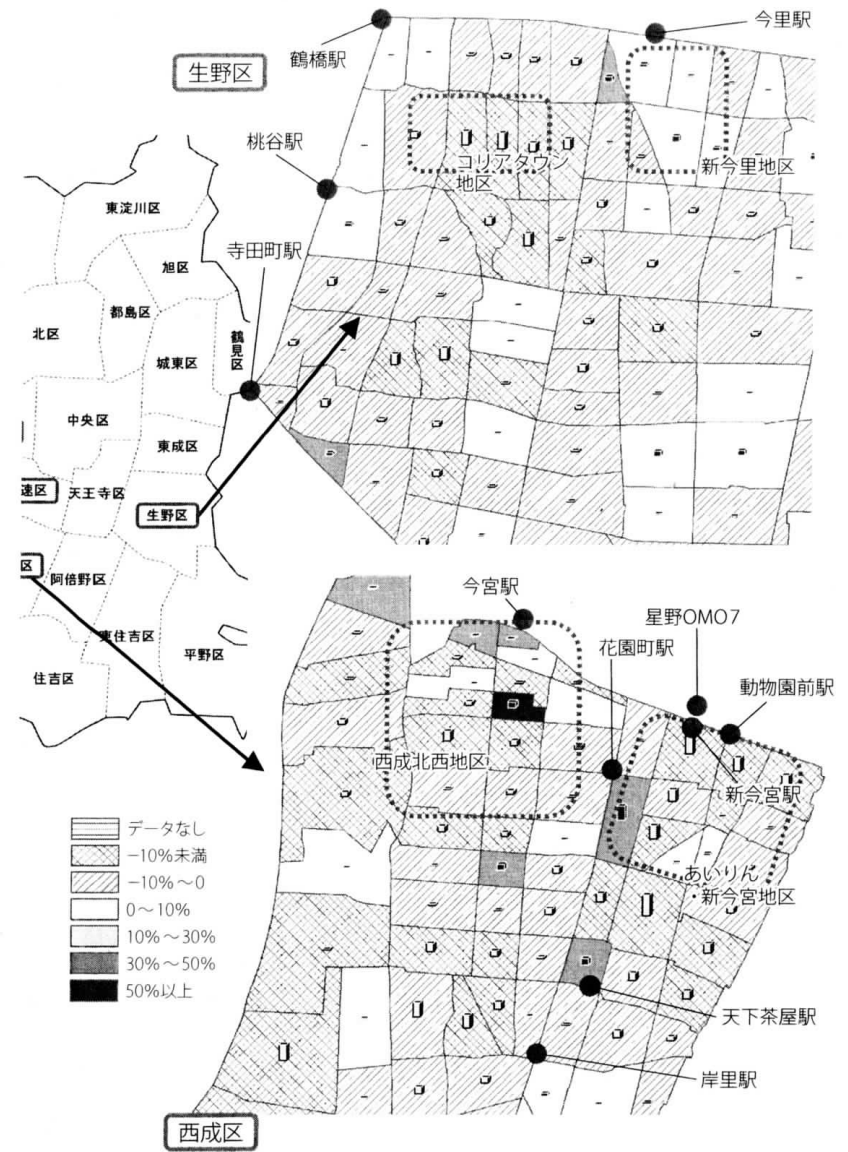
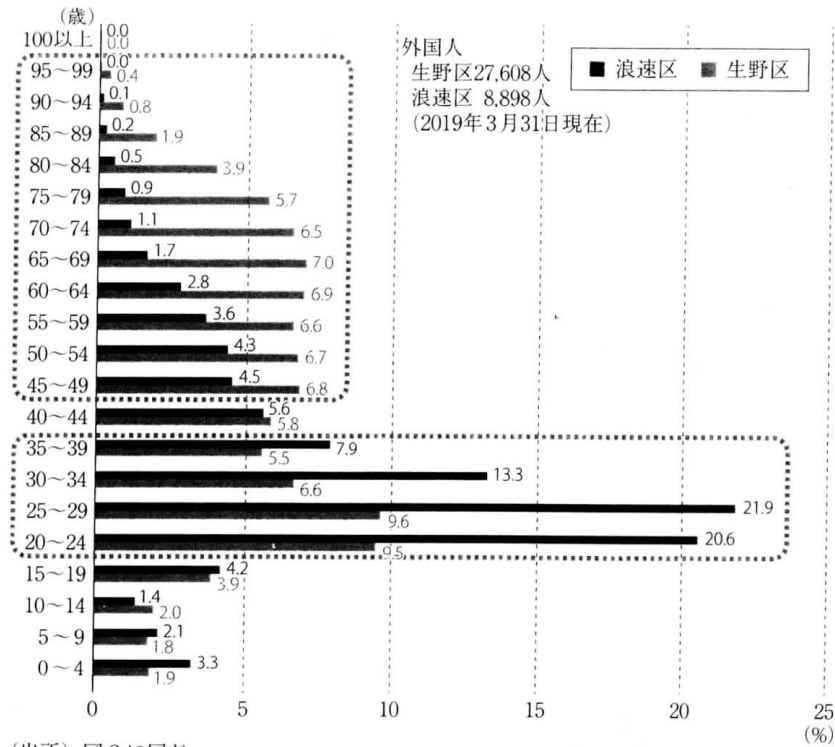


図3 浪速区と生野区における外国人5歳別人口比の比較



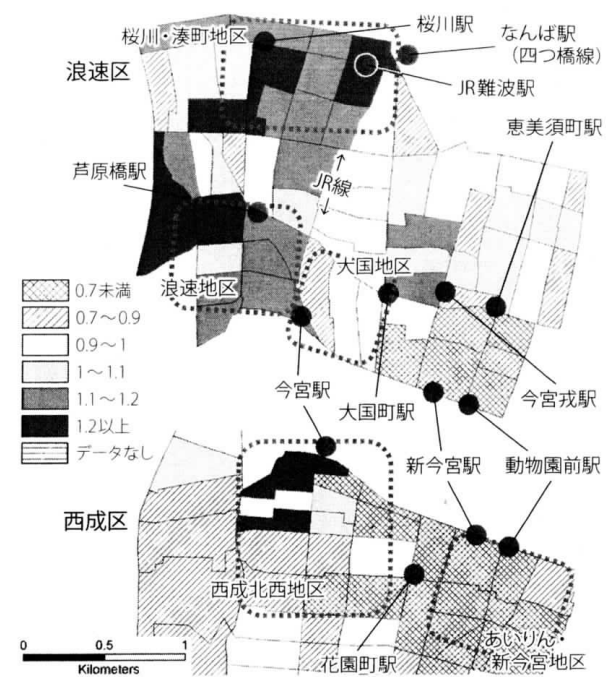
(出所) 図2に同じ。

区」では人口減少は相当なものであるが、その賑わいと店舗の改装や更新は驚くべきものがある。北区の「中崎町」エリアとならび「小売主導GF」の代表的なエリアであるといえる。「新今里地区」は韓国人やベトナム人などのニューカマー外国人と生活保護受給者の交じり合う、新地も有する独特の雰囲気をもつ地域でもあり、区内では数少ない人口の増加しているエリアである。

一方、四区、五区別の年齢区分別シェアを算出したところ、たいへん特徴的な傾向がみられた(図5の二〇一九年人口)。二四区ランキングのトップをみると、〇歳から四歳までの年齢区分では西区が、二〇歳から三四歳までの三つの年齢区分では浪速区が、三五歳から四九歳までの三つの年齢区分ではふたたび西区、そして六〇歳以上の八四歳までの五つの年齢区分では西区がトップとなっている。

西区の年齢構成の特徴については、若林(二〇一九)によれば、子育て世帯と、女

図2 男性1に対する女性比の分布

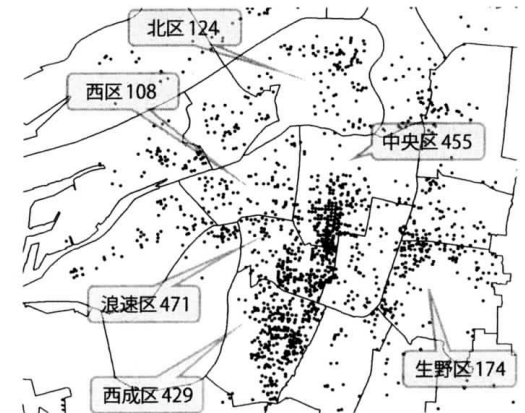


(出所) 2019年3月末日、大阪市住民基本台帳より。

まだ弱いといえる。
住民基本台帳からは得られない滞在人口の役割については、図4の民泊の分布が参考となる。西成区では「あいりん・新今宮地区」「西成北西地区」とも民泊の集中地域となっており、浪速区の「恵美地区」でも同様であり、住基

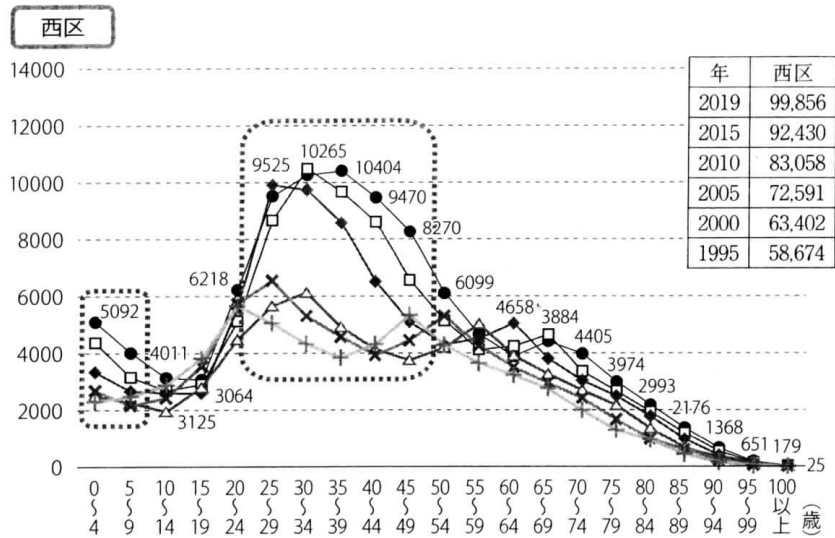
も高くみられ、「大国地区」や「下寺地区」は、男性比の高い人口増加地区であり、暫住、暫居や滞在が拮抗する沸騰状況になりつつあるといえる。
最後に生野区では、図1にみられるように、ほぼ全町丁において人口は減少している。御幸通の「コリアタウン地

図4 2019年5月末日現在の民泊分布図

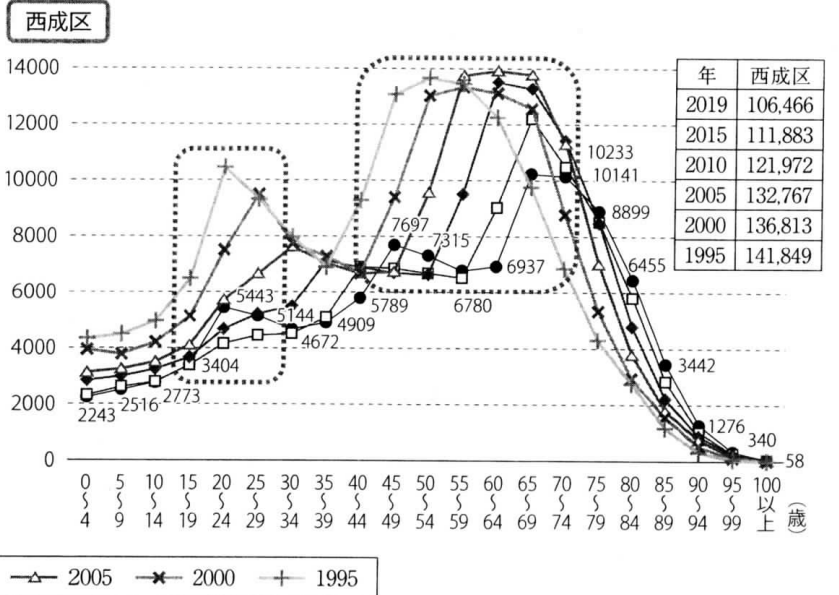
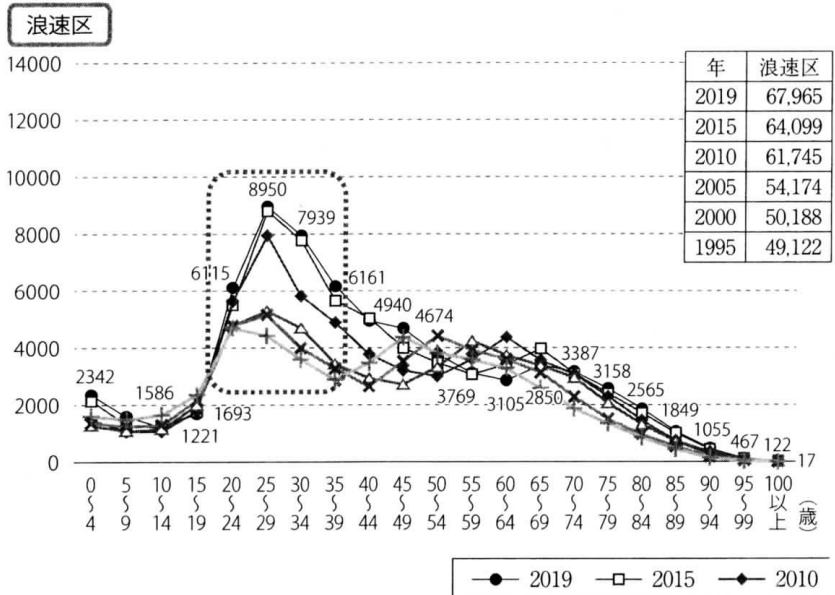
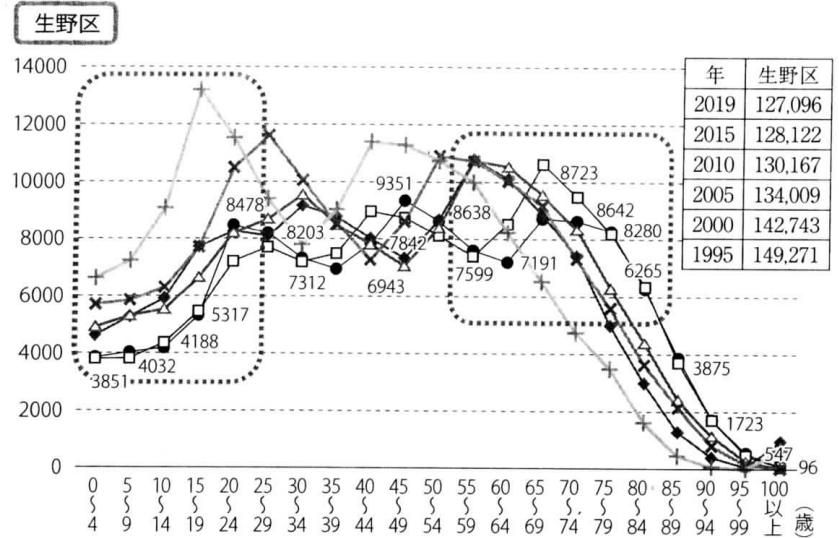


(注) 100件以上の6区、全市で2,467件。
(出所) 大阪市公開資料より。

図5 5歳年齢区分別の4区における、



1995年から2019年までの人口変化



(注) 折線グラフ内の数値は、2019年の値である。
 (出所) 1995年から2015年までは国勢調査、2019年は3月末日の住民基本台帳より。

性が優勢な三五歳から五〇歳までの単身、あるいは親娘同居の定住、暫住型のライフスタイルの反映となっている。浪速区は男性が優勢で、単身の暫住、暫居の反映としてこの年齢層が多くでている。西成区の特徴は、福祉受給を中心とする突出した数を有する高齢単身者の定住、暫住スタイルの反映である。

この解釈は年齢区分別に過去二四年間の経年変化をみた図5から裏づけられる。このグラフは形態的には、横倒しにした人口ピラミッドをあらわしている。浪速区では二五歳から三四歳までの年代の単身世帯がこの人口増加を目立って牽引し、西区は、〇歳から九歳までと二五歳から四四歳までの年代が、単身と夫婦子ども世帯として幅広く人口増加を牽引する構造となっている。西成区は若い世代の激しい人口減少とは対照的に、ベビーブーム第一世代が集中的かつ波状的に加齢化し、二〇〇〇年代前半に六〇歳台人口が驚くべき勢いで増えたが、二〇一五年からは六〇歳代人口が増加を牽引するそれまでの傾向は一挙に弱まり、その後の人口増加部分は後期高齢者の七五歳以上のみが牽引している格好となっている。生野区は、一九九五年では若年、生産年齢人口が多く高齢者が相対的に少ない元気なパターンであったが、それがその後急速に崩れ、一五歳未満人口が大幅に減り、六五歳以上人口が確実に増えつつあ

る。二〇一五年以降で若年人口のちょっとした増加がみられることは注意しておきたい。

人口動態変化とGFとの照応関係

つぎにこの変化とGFとの照応関係を検討してみたい。もつとも大きな変動をみせているのが浪速区である。インナーシティの典型区であり、盛り場ミナミの裏側に位置するなかで、漸移地区でもある。西区的な都心回帰としては、西区に北接する幸町をふくむ「桜川・湊町地区」では既述したハンドブックでいうところの「ライフコースに対応するGF」の進行がみられる。従来の浪速区の高い男性比が生みだす景観から、一転高い女性比が生みだす高層マンションの並び立つ景観に変化しつつある。ハンドブックにおいては、「景観」はGFの解釈において重要な「クラスclass」に加えた「社会的な亀裂 social cleavage」の指標となっている。このGFは、従前の利用が居住ではなく、作業場兼オフィスや流通機能などからの用途変更であり、実際のタイプとしてはハンドブックでいうところの、「非居住型立ち退き」というかたちでの「新築主導のGF」が進行中であるといえる。

つぎに「浪速地区」にみられる更新された公営住宅への

外国人入居に関しては、ハンドブックでいう「社会住宅のGF」というコンテキストとはまったく異なる、外国人包摂型の公営住宅の空き家充填とみなされる。同時並行的に、同和地区の関連施設廃止や老朽化して更新対象とならなかった公営住宅撤去後の未利用空き地では、三階戸建て建売住宅への外国人の入居が過半数を占める現象が大々的に進行している。ハンドブックでは「GFに順応し住まうこと、GFに抵抗すること」の一事例として移民移住とGFの関係に一章を割いている。そのなかの一つの区分としての「移民(外国人)がジェントリファイヤーとなるGF」が設けられている。しかし、これもまた、古い公営住宅のクリアランス後の高質賃貸住宅への建て替えによる典型的なGFとはまったく異なり、特殊大阪的なGFの進行である。

「大国地区」では、日本語学校の寮などの集中もあり、人口は増加している。ただし「学生街化 studentification」によるGFとはいえない難い変容と思われる。それ以前に既述したデジタルなどのワンルームマンションでの風俗営業などがみられた。地元の撤退にむけた活動が功を奏し、その後、運よく日本語学校の寮として使われることになるという経緯があった。風俗街化とGFとの関係については、今後の検討課題としたい。日本特殊の技能実習生の暫居的集

住、とくにインドネシアからネパールへと展開する移民の受け入れが隣の西成区でも進行している。今後も外国人の増加が見込まれ、前述した「移民がジェントリファイヤーとなるGF」のように、浪速区のまちの絵姿は近い将来マジョリテイとなる外国人が握っていくことになる。

さらに「ツーリズム主導のGF」の典型として、民泊、ゲストハウス、それに加えて新築の高級ホテルの進出による建造環境の更新が、図4で明らかのように「大国地区」から浪速区東部に集中してあらわれている。西部と違って人口減少基調にある東部地区の遊休物件の更新の切り札がこの民泊となっている。この現象は西成区においても広く進行している。閑空と直結する鉄道線と都心に直結する地下鉄線がもたらす交通便利性が大きくものをいっている。

二〇〇〇年代に建造環境の更新を牽引してきた福祉アパートへの転換により蓄積された住宅ストックが、生活保護受給者の需要数を上回りだぶついてきた。加えて投資に対する回収利回りのよさで、新規の更新に関しては圧倒的大多数が民泊へとチェンジした。さらに二〇一五年に木造三階建て集合住宅の耐火基準が緩和されたことにより、鉄骨よりかなり安価で木造での新築が可能となり、老朽化した物件の更新はさらに進みはじめた。ハンドブックにはない displacement をともなわない日本独特の「福祉主導のGF」

が先行し、「ツーリズム主導のGF」が後から追いかけ、追い越した状況にある。

小規模事業主の進出による、従前の老朽化した低層住宅がリノベーションされ、新規に小規模店舗や飲食店としてストリートの雰囲気を変える「小売業主導GF」が、北区中崎町とならんで生野区の御幸通商店街（コリアタウン）で典型的に進行している。西成区の「あいりん・新今宮地区」のアーケード商店街における中国人不動産業が動かすカラオケ居酒屋への転換は、空き店舗だらけの商店街のユニークな蘇生をみることができ（陸（二〇一九）、王（二〇一九）を参照）。ただ、商店街の活性化を牽引するのがカラオケ居酒屋であり、その安っぽい外観がもたらす景観変化やストリートの環境変化をGFといい難いところがある。中国人不動産業側もその店舗構成に変化をつけるために、食を中心にバラエティに富む西成中華街構想を打ち上げている。それでも、「小売業主導のGF」の先輩であるコリアタウンがその形成にかけてきた時間を考えると、また背景にある韓流ブームといった追い風もないのに、当該地域にこうした正確にいうところの「サービス業主導のGF」がそもそも成立するのか、また必要かどうか、地元との合意形成は未だ途上である。

もともと居住地選好が低く土地差別やステイグマを抱え

退きをとまなうGFのその先についてである。その第九章の説明にしたがえば（Chap.9: Gentrification-induced displacement: 140）、こうしたプレッシャーのかかる地域において、家賃や標準以下の住宅水準、過密居住などとトレードオフしながら「居続ける stay put」という対応がみられること。またステイグマや剝奪度の強さにより投資者の参入意欲を削いでしまう地域の多いことが指摘されている。

またGF研究のキーコンセプトにあたるレントギャップ論の第八章でも（Chap.8: Rent Gaps: 126-127）、こうした地域では、貧困化した近隣の存在を認知するかぎり、レントギャップを利用したGFを導く開発にはいたらないことが報告されている。同時に両報告とも、メディアや都市政治を駆使してこうした地域の立ち退き displacement を強引に押し進めていこうとする事例も、とくに強権的国家などで行われていることもあわせて紹介されている。

西成特区構想におけるGFがかかわる議論において、建設的に参考にすべき論調を紹介しておきたい。Cooperほかの論文からその一節を抄訳しておく（Cooper et al. 2019, p.13）。「GF研究は立ち退きに対してその犠牲者を対象としていくのではなく、事態を動かす力 agency を發揮する人びとの、立ち退きに対する姿勢や対処も研究対象とする

ているエリアにおいて、アーティストや高学歴だが経済的に困窮するアーティストや院生、ボヘミアンの芸術家たちが牽引する「周縁からのGF」や「アート主導のGF」は、日本においてもズーキン（二〇一五）の研究の紹介などを通じて馴染みがある（たとえばズーキン（二〇一五）参照）。典型的にはキーナーほか（二〇一五）が紹介する此花区の梅香地区や住之江区の北加賀屋地区がこのタイプのGFにあたる。西成区においては、本特集松村論文でアートの役割について紹介されている。筆者としては、次節で触れるサービスハブの一翼としてアートNPOが機能していることに、より重要性を感じている。なおこの「周縁からのGF」のもたらす結果については、Cooperほかのレビューにしたがえば、立ち退きなどはとくにともなわず、富裕層が住みはじめ豊かな近隣や文化が根づく地域に変容することは一般的ではないと報告されている。

ステイグマを有する剝奪地域における

GFとサービスハブの役割

西成特区構想に立ち戻って、ハンドブックから参照すべきことは、ステイグマを有する地域 territorial stigmatization、もともと剝奪された地域 most deprived area での立ち

必要がある。長年の北米におけるGFを招来する立ち退きに対して、活動的研究者たちによる反GFのコミュニティキャンペーンは洗練されかつ深められてきた。そこで開発された社会運動の戦術がやはり「居続ける stay put」であった。そこでは薄っぺらな一時的なものから長持ちするハウジングという考え方への転換が結果されることになった。北大西洋の両岸にてそれぞれ個別にはあるが民間・ボランティアセクターや自治体との結びつきを通じてこうした戦術は実行に移されている。この「居続ける権利 right to stay put」は、ルフェーブルの『都市への権利 right to the city』の考え方と明白に結びついており、それはたんにその場所に居座れるようにわめいたり問い詰めたりするのではなく、立ち退いてどうするかあるいはどのように居続けるのかについて、当事者の力を發揮することにある。

こうした戦術の紹介の引用元はドゥバテュー（De Vereuil, 2015）の研究にあり、彼はその戦術拠点をサービスハブで概念化していく。彼を何度か西成に招聘しそこで議論から特区構想にサービスハブを盛り込むにいたった経過や、釜ヶ崎に stay put することの意義と将来のあり方や可能性については、水内やコルナトウスキほか（二〇一九b）や、本特集のありむら・白波瀬・尾松の各論文の議論を参考にしてほしい。人口動態をみても明らかかなよう

に、日雇い労働の釜ヶ崎からの縮減と、生活保護受給の層の恒常的な減少を前に、サービスマンをもとに最後のセーフティネット空間としてその新たな将来を託すことで、合意形成をはかりつつある。以下、センター建て替えと「新・総合センター」建設に現実的に向き合っている釜ヶ崎の主要な運動団体に所属する有志からだされた見解とも相応する。さまざまなGFの進行を踏まえそれに拮抗 counter-balanceしながら、最後のセーフティネットを将来を見据えてアップデートする企てである。

「釜ヶ崎の歴史や現状を引き継ぐならば、今後も釜ヶ崎の主人公は『しんどさ』を抱えながらも仕事や生活を求めてやってくる人々でしょう。そのためには、多様な人々を受け入れることのできる拠点が必要であり、地域には懐の深い『まちづくり』が必要なのです」（センターの未来を提案する行動委員会「センター建て替え」は誰のため？」二〇一九年五月）

（謝辞）

地図作成にあたっては、院生の朱澤川さん、GF研究については同じく院生の松尾卓磨、若林萌さんの協力を得た。厚くお礼申し上げます。

（参考文献）

- 水内俊雄・福本拓・コルナトウスキヒエラルド編「グローバル都市大阪の分極化の新たな位相——日本型ジェントリフィケーションの多様性——」大阪府立大学都市研究プラザ、二〇一九年a。
- 水内俊雄・コルナトウスキヒエラルド・福本拓・キナーヨハネス「グローバル都市の最後のセーフティネットを担うのは何処？——サービスマン論を導入して——」水内ほか編著所収（同右、以下同じ）、二〇一九年b、一〜二四頁。
- 水内俊雄「地力と磁力を活かしたまちづくりとサービスマン——大阪市西成区北東部を例にして——」水内ほか編著所収、二〇一九年c、二五〜五〇頁。
- 王佳儀「西成区新今宮駅南東地域におけるカラオケ居酒屋の激増とその地理的特質——中国人による商店街内での不動産ビジネスの展開——」水内ほか編著所収、二〇一九年、五一〜六八頁。
- 陸麗君「新華僑のビジネス動向と地域コミュニティへの波及効果——カラオケ居酒屋、民泊、福祉アパート経営の実態から——」水内ほか編著所収、二〇一九年、六九〜八二頁。
- 姚亜明「大阪市浪速区における外国人の増加と地域変容——人口動態の分析を通じて——」水内ほか編著所収、二〇一九年a、八三〜一〇四頁。

- 姚亜明「日本語教育機関による留学生と地域共生の実践——浪速区のA日本語学校の実践より——」水内ほか編著所収、二〇一九年b、一〇五〜一六六頁。
- 若林萌「マンション居住で急増する人口の都心回帰とその受容の実態——大阪市西区を例にして——」水内ほか編著所収、二〇一九年、一一七〜一三六頁。
- コルナトウスキヒエラルド・全ウンフィ・キナーヨハネス「地域が競い合う時代における都市・大阪——新たな磁場生成の現場とその背景——」『市政研究』一八六号、二〇一五年、六〜二二頁。
- スーキンシャロン、山崎孝史・五十嵐大輝・黒田浩朗・早田有杏沙・堀之内龍一・吉川絢訳「パブリックアクト——ニューヨーク創造地区のライフサイクルをたどる——」『空間・社会・地理思想』一五号、二〇一二年、一〇九〜一一八頁。
- Adam Elliot-Cooper, Phil Hubbard, Loretta Lees, 'Moving beyond Marcuse: Gentrification, displacement and the violence of un-homing', *Progress in Human Geography*, 2019, ppl-18.
- Geoffrey DeVerteul, *Resilience in the Post-Welfare Inner City*, Bristol University Press, 2015.
- Loretta Lees, Martin Phillips ed., *Handbook of Gentrification Studies*, Edward Elgar Publishing, 2018.