

# ジェントリフィケーションの過程における 年齢、ライフコース、世代

コーディ・ホフステンバッハ\*、ヴィレム・ボータマン\*\*  
(若林 萌訳\*\*\*)

Cody Hochstenbach and Willem Boterman

Chapter 11. Age, Life Course and Generations in Gentrification Processes

Part 3 Social Cleavages in Addition to Class (階級に次ぐ社会的亀裂)

Handbook of Gentrifications Studies, edited by Loretta Lees, Martin Phillips, 2018, pp170-185.

The original publisher, copyright: Edward Elgar Publishing Limited

“Reproduced with permission of the Licensor through PLSclear.”

## 1. はじめに

ジェントリフィケーションは一般的に階級に基づいた都市空間の変化として定義される (Lees et al. 2008)。たしかに階級が中心的ではあるが、ジェントリフィケーションはより広い政治経済に埋め込まれた人口学的プロセスの空間的表層でもある。ジェントリフィケーションはしばしば若年時代の中での特定のライフステージの一部；特定の諸中間階級の時空間的軌道における一時的な現象として理解される (Bridge 2003)。年齢は、ジェントリフィケーション研究において暗黙のうちに議論されてきたが、我々は、ジェントリフィケーションやそれがもたらす不平等性を理解するための鍵となる側面として扱われるべきだと考える。人口学的プロセスの中心的役割を認知することは、国際的な視野でのジェントリフィケーションやその特徴的な地理的出現についての議論をさらに促す (Lees 2012) が、それは階級の地域的構成にだけでなく、ライフコースをめぐるより広い国家的ないしは地域的な政治経済に根付くものである。主に都市現象や理論的概念としてのジェントリフィケーションの国際化の中では、グローバル資本が今全地球に広がる方法が大半の関心を占めているようである。ジェントリフィケーションはそれゆえ、資本蓄積のための地球規模の戦略として理解されており、主に階級権力についてのものである (Lees et al. 2016)。これはある程度、ジェントリフィケーションが西洋都市の都市化特有の歴史的軌跡を考慮して生み出され実践された複雑な方法と相反している。戦後のアメリカやヨーロッパにおけるジェントリフィケーションは郊外主義およびイ

ンナーシティの放棄と切り離しては考えられない。；しかし、人口統計の変遷、つまり単身世帯や女性解放のブームとも切り離すことはできないのである。

本稿で我々は、年齢を中心に置き、様々な形態のジェントリフィケーションにおいて年齢がいかに役割を果たしてきたのかを解き明かすことを目指す。そのために、「グローバルノース」からの研究を主に参考にし、年齢の側面に取り組んできた近年のジェントリフィケーション研究を概観する。年齢がジェントリフィケーションの過程にいかに関係するかを調べるために、ライフコースおよび世代の概念に焦点を当てる。居住地において、ライフコースの変遷は、嗜好を変え転居を引き起こし、(中間階級の) 世帯がジェントリフィケーション下にある近隣地域へあるいはそこからの転居をする条件を生成する決定的な要因になる (Bridge 2003; Boterman and Bridge 2015)。しかし、ライフコースの変遷は同時に、ハウジングアフォーダビリティ、アクセスの欠如や、立ち退きを低所得世帯にも直面させ、不平等性を表層化させる。ライフコースの変遷は独立した事象ではない。従前のライフステージや変遷の中で蓄積された以前の体験、嗜好、予測が、世帯がその後の変遷をどう決定するかに影響するのである。さらに、ライフコースの変遷にはある程度の普遍性があるが、ライフコースが繰り返られ居住慣行 (residential practices) に影響を与える方法は、空間において非常に偶然性がある。親元を離れるなどのライフコースの変遷は、(例えばオランダやスウェーデンと比べて) 比較的類似した西洋の福祉国家間ですでに区別されている。年齢やライフコースが社会的にいかに関築されてきたかという面でのグローバルノースやグローバルサウスの国同士や国内での相

\* Postdoctoral Researcher of Urban Geography, University of Amsterdam, Netherlands

\*\* Faculty Member of AISSR Amsterdam Institute for Social Science Research, University of Amsterdam, Netherlands

\*\*\* 大阪市立大学文学研究科・院生

違は多大なものである。さらに、ライフコースの変遷の意味とそれが居住慣行に影響を与える方法は時間とともに変化する。

この点について、世代のもつ役割を考えることも必須である。例えば、団塊の世代は、1960年代と1970年代のグローバルノースの多くの国で、カウンタープロセスとしてジェントリフィケーションを推進する上で非常に重要であった (Ley 1996)。このジェントリファイヤーの「第一世代」の高齢化が、ジェントリフィケーションの新形態に寄与しているだけでなく、その次の世代にまで影響していると我々は主張する。西洋諸国の団塊の世代に特定の事柄であるように見える一方で、中国を典型例に、グローバルサウス多くの国々でも、先例のないほど強烈なジェントリフィケーションプロセスの発現が一般的に中間階級の急成長とリンクしている。そのため、そのような文脈での近年のジェントリファイヤーの大半が「第一世代」でもある。このことから、ライフコースと世代と階級の交差の観点から今まで以上の文脈でジェントリフィケーションの発現を我々がいかに理解すべきかという重要な問いが生じる。

本章では、どのように複数の年齢層が異なる形態のジェントリフィケーションに関与するのか、ということに焦点を当てる。我々は、このことがますます広がっているジェントリフィケーションや立ち退きが作用する範囲を理解する上で必要だと考える。本稿の後半では、より広いジェントリフィケーションの過程における3つの異なる年齢層：(1)若者 (young people), (2)家族 (families), (3)高齢層 (aging group) の役割に注目する。我々は特に、ライフコースの変遷の重大な役割と、特定の世代の累積経験と居住の軌跡に着目する。最後に、ライフコースの政治経済について考える。

## 2. 若者とジェントリフィケーション

ジェントリフィケーションは、若者のライフコースや居住の軌跡と最も関連付けられる。これらは典型的に若者が完全に自立するまでの移行期間の形成を意味しており、定着よりも重要な一時的な期間を構成している。ここ数年、多くの若者が、高等教育の機関や機会に恵まれた労働市場、若者特有の嗜好に応じた公共施設などの恩恵を受けることができるような、インナーシティの環境下に集まっている (Ley 1996, 2003; Smith and Holt 2007)。1960年代に

は大学進学が増加が重要な要素となり、特定の団塊の世代層がさらに都市居住の志向を強めた。このことはしかし、西洋社会においてより優勢な郊外化の過程とは反対の動きであった。手ごろなインナーシティの環境を選ぶことは自身を他の中間階級層と区別し、「郊外の」核家族を拒絶するための1つの方法であった (Wilson 1991; May 1996)。この比較的安価なインナーシティ生活環境を選択したことには、一般的に利用可能な経済的資源が制限されていることを考えると、経済的な理論的根拠もあった (Rose 1984; Caulfield 1994)。

若者の典型的なライフコースと居住の軌跡は時間と共に変化してきた。高等教育は普及し続け、インナーシティを若者にとって今まで以上に一般的な目的地にしている。さらには、若者は定着や結婚、子どもを持つことを後回しにし、過渡的な人生段階を次第に長引かせている。労働市場の柔軟化や増大する不安定さもまた若者をより流動的な居住形態へと後押ししている。このことにより、しばしば特有の都市志向を伴って、過渡的なライフコースの段階が延長される (Buzar et al. 2005; Van Criekingen and Decroly 2003)。したがって、ジェントリフィケーションはもはや反抗的な対抗プロセスを構成するのではなく (Ley 1996)、若年中間階級世帯の居住およびライフコースの軌跡におけるデフォルトの選択肢になってきた。それはこのような若年中間階級が大人になる上での通過儀礼の一部である。

同時に、ジェントリフィケーションの影響で次第に多くのインナーシティ周辺が高価過ぎる状態になり、若者はこれまで以上に急激な取引を立地を考慮して行わざるをえなくなる：進行中のジェントリフィケーションでは、若者は「次善の策を模索」し、これまでジェントリフィケーションの影響をほとんど受けなかったあたりに定着し、過程の境地 (process' frontier) を押し進める可能性がある (Kerstein 1990; Ley 2003)。

### 2.1 変わりゆく住宅市場位置

ジェントリフィケーションにおいて若者が関連する重要な役割を挙げると、若者の住宅地と機会はジェントリフィケーション過程の形態や激しさに影響を与えるだろう。世界的な金融危機とそれに伴う住宅市場の下落で、若年世代間の住宅所有率が実質的にはヨーロッパ全諸国で低下し (Lennarts et al. 2016)、他の文脈にある北アメリカやオーストラリアや東アジアも同様であった (Mykyta 2012; Stebbing and Spies-Butcher 2016; Forrest and Hirayama 2009)。

この傾向は、長期的な住宅および労働市場の再構築の一部として考えるべきである (Ronald 2008; Forrest and Hirayama 2015)。したがって、あらゆる文脈で、しかし英国で最も顕著に、「世代別家賃」の上昇が確認されてきた。つまり家を購入することができず、ますます多くの若者が民間賃貸の貸付に頼らなければならないのだ (McKee 2012; Clapham et al. 2014; Kemp 2015)。より一般的には、若者は所有と賃貸とに関わらず安定した住居を獲得することがますます難しく感じており、結果として変わりやすく無秩序な居住の道筋を作ることになる。そのような道筋は不安定かつ一時的でしばしば半ば違法な居住形態の連続によってつくられる (Hochstenbach and Boterman 2015; Ford et al. 2002; Clapham et al. 2014)。この一連の居住の道筋の不安定化を、単に強まる住宅市場の圧迫と増大する労働市場の不安定化の結果として考えてはいけない。上述したように、それらは、定着の前より柔軟な生活様式と長引く「都市」居住へのシフトの一部でもあるのだ (Buzar et al. 2005; Mulder and Manting 1994; Van Criekingen and Decroly 2003)。

では、このことがどうジェントリフィケーションの過程に影響するのだろうか？居住の不安定性が増大しているにもかかわらず、多くの若者はだんだん高騰する都市に居住の焦点を当て続けている (Moos 2016)。購入することはできないため、このような若年成人は借りる必要がある。投資者やディベロッパーは、これらの層に答えようと、資本を賃貸市場へと流す。このことによって、民間賃貸が再興し (Ronald and Kadi 2017)、また民間賃貸のジェントリフィケーション (private-rental gentrification) の新たな形態が発生する (Paccoud 2017)。賃貸ジェントリフィケーションは確かに新たな現象ではないが—若い、むしろ貧しいながらも上昇志向のある「周辺的な (marginal) ジェントリファイヤー」がしばしば賃貸と結びついている (Rose 1984; Van Criekingen and Decroly 2003)—より最近では都市発展の投機的な形態へと統合されてきている (Paccoud 2017; Fields and Uffer 2016)。事実上、賃貸のジェントリフィケーションは、特定の年齢や階級の原動力によって (Van Criekingen 2010) 排他的な立ち退き (Marcuse 1986) をもたらす。つまり、若くて大半が中間階級の住民は、アパートをシェアしたり賃貸から低所得の家族世帯を排除したりすることによって、住宅の制約を自発的に切り抜け、高価な賃料を乗り越えようとするだろうとできるかもしれない。さらには、高い回転率によって家主は頻繁に賃料を上げることができ

る (私はそうした)。最後に、民間賃貸ではしばしば保有の保証が比較的低いため、例えば急な賃料の上昇や家主の脅しによって、低所得の借家人はほとんどが直接的な立ち退きに脅かされがちでもあるようだ (Paccoud 2017)。しかし、上昇志向のある若者は、不安定な居住形態そのものを受け入れる意図も示しているため、彼らにとっても同様に立ち退きを経験する可能性も高まってきている (cf. Hochstenbach and Boterman 2015)。

## 2.2 世代間の支え合い

住宅市場の制限や不安定さが募るにつれ、若者は次第に両親の家に依存する。家を見つけることができず、ますます多くの若者が両親の家への滞在を長引かせたり (Lennartz et al. 2016)、あるいは両親の家を予期せぬ居住にまつわる出来事に対処するためのセーフティネットとして利用したりしている (Sage et al. 2013)。さらに、両親のサポートもまた住宅の成果を形づくっている。例えば、住宅の購入や賃料を支払うためのお金の立替などである (Helderman and Mulder 2007; Öst 2012)。このような形態の世代間の支え合いは、世代間の格差が拡大している中、若者を支援する上でより欠かせないものとなってきた (McKee 2012; Forrest and Hirayama 2015)。これは世代間における不平等性の伝達を悪化させ、家族の背景に基づく社会経済的な分断線を深める。

世代間関係と両親の支援は直接的・間接的両方の方法でジェントリフィケーションのプロセスを要因として含める。アムステルダムの研究で、我々は、両親の富が、若者が高級市場向けのジェントリフィケーション地域へ引越しする能力と傾向を示すキー予測要素となっていることを示した (Hochstenbach and Boterman 2017)。これは、若年成人がさらなる財産源に着手することを可能にするという点で直接的にジェントリフィケーションの過程に寄与するものであり、異なる所有形態で住宅価格をつり上げる。さらに、資本の新たな流れが確立される。両親は、しばしば郊外あるいは田舎で暮らしているが、子ども達のために都市周辺で財産を動員し投資する。ある意味このことは、資本はどこか「都市化された」場所で蓄積され (cf. Harvey 1985)、ジェントリファイされつつある地域に流れ込む、ということを示している。このような両親のサポートの形態は、世代間の結束や社会的再生産の戦略をもたらすのみならず、しばしばさらなる富の蓄積を促進する戦略的な投資でもある。両親は、特にジェントリファイされている地域へと投資をするだろう。なぜならばそこ



は意外な利益が見込める場所だからである。これらの投資戦略は、両親が有している金融資本が子孫によるローカルな住宅市場についての特定の知識（例えば、どこに投資するかなど）と結びついているため、彼らにとって興味深い多代的な側面をもつだろう。

間接的には、両親は経済的なサポートをするのみならず、住宅市場で躍進するために社会的および文化的資本を移す。若者が持つこだわり（好み）は、両親から影響されており、それが次は居住地傾向や選択を提供する（Hochstenbach and Boterman 2015）。前波の「ジェントリファイヤー」が年を取り親になると、ライフコースのうち形成期の間に身に付けた「ジェントリフィケーション美学（gentrification aesthetic）」を含むような好みなどを引き継ぐ可能性がある。彼ら（親）は子どもたちに、都市に移住してかれらの道筋を辿る一特に教育に従う一ことを期待するかもしれない（Rye 2011）。それはこれまで以上に高齢者と若者両方の居住経歴に表れ、世代を超えて再生産される。これは、若者が両親の世帯や居住形態を拒絶した結果であった頃のジェントリフィケーションの初期の波とはまったく対照的である（Ley 1996）。

### 2.3 半人前ジェントリファイヤーとステューデントフィケーション

ジェントリフィケーションの拡大において教育は重要な役割を果たす。文脈を越えた高等教育参入の大規模な拡大によって、ますます多くの若者が学業の為に都心エリアへと引き寄せられている（Smith and Sage 2014; also Fielding 1992）。結果として、若者の初期のライフコースの軌跡がますます頻繁に都市で行われている（Rérat 2012）。学生時代、若者はある居住および社会的な嗜好を持つようになり、特有の生活様式を身に付ける。さらには、中間階級の両親はあらゆる方法で支援をし続けるため、学生時代は両親の家から独立への段階的で「守られた」過渡期を構成することがよくある（Rugg et al. 2004）。したがってそれは中間階級の体質を生産・再生産する上で重要なフェーズだと考えられる（Chatterton 1999; Smith and Holt 2007: 150）。中間階級への軌跡をたどる学生だけでなく、学生生活の都市的側面もまた都市居住嗜好をつくり出す傾向がある。加えて、学生は、同士たちに囲まれて暮らしたいという将来的な傾向を形成する仲間の中で生活をしがちであり、それは一般的にジェントリフィケーションの過程において重要な側面のひとつである（Smith and

Holt 2007）。したがってSmith and Holt（2007）は、学生を「半人前ジェントリファイヤー」と捉えることができるだろうと述べた。つまり、学生の特定の都市部に対する現在および将来における居住嗜好は、都市の学生でいる限られた時間によって形成される。

学生時代はこのように、将来的なジェントリファイヤーを生み出すのに必要な前提条件を示しているため、ジェントリフィケーションの過程に顕著に表れる（Smith 2005）。このような長期的な影響から離れて考えると、学生は、ステューデントフィケーションのより特定の過程においてもそうである（Smith 2005; Hubbard 2008; He 2015）ように、一般的にジェントリフィケーションの過程においてより直接的な役割を果たす（Ley 2003）。ステューデントフィケーションは直接的な形で学生がある特定の地域に集中する過程を意味する。例えば、わざわざ建てられた学生キャンパスだけでなく、大学や都市の中心部、公共施設に近接することが多い現存の近隣地域も含まれる。特に後者のケースでは、ステューデントフィケーションは顕著な影響を及ぼす可能性がある。学生の間での住居の高い回転率は、地元の社会的結束に圧を加える。加えて、公共空間を軽視した学生特有の生活様式や、学生特有のビジネスは全て、いかに長期間に渡って、学生以外の住民がその周辺地域を経験するかという点に強い影響を与える。したがって、ステューデントフィケーション進行中の周辺地域では、立ち退きの圧がやや極端な形を帯びることもある。

## 3. 家族とジェントリフィケーション

### 3.1 一時的な人生段階としてのジェントリフィケーション

上述したように、高等教育参入の増加は第1波ジェントリフィケーションの主要因の一つである。多くの若年成人が学業や仕事のために都市へ集まることは、大体において根本的な人口統計的变化の結果であった。2つ目の人口統計的変遷は結婚や出産の引き延ばしを引き起こし、それによって若年成人、特に女性が、両親の家を出た後かつ定着する前に自立した生活を送る機会をもつ新たなライフコースステージを基本的に作り出す。これらの新世代の若年成人は、特に親になることや結婚、一人暮らしあるいは未婚同棲をはじめとするあらゆる事にまつわる伝統的慣例を根本的に疑った。彼らの多くはジェ

ントリファイヤーの第1世代であり、新興中間階級であり、都市習慣を発達させてきたと言われ、それを消費と新たなクリエイティブ・サービス産業を中心とした特定の都市生活様式として現わしている (Ley 1996; Butler and Robson 2003)。しかし、この新中間階級の都市習慣は、ライフコース上の出来事によってやがては問われる。多くの学者たちが、新中間階級世帯の都市の生活様式が子どもの出生に後押しされていると示してきた (Bridge 2006)。親になる領域に踏み込むことは習慣と土地の関係を乱し、社会的再生産のハードルを高めた (Boterman and Bridge 2015)。人口統計的な文献は、子どもの出生が、住宅のサイズや価格、立地の点での優先順位を組み替えるきっかけとなっていると確証してきた (Rossi 1995)。大半の中間階級家族は、子どもに優しい環境に庭付きのより大きな家を持ちたいという傾向がある (Mulder 2006; Baldassare 1992)。中間階級が家族形態に入るにつれての彼らの居住嗜好を理解する上で、良い学校へのアクセスが中心的要素になる、ということを文献の大筋が示している (Butler and Hamnett 2007; Benson et al. 2015)。異なる都市の文脈の限りでは、高質な小学校 (primary school) あるいは中学校 (secondary school) の受け持ち区域や校区に移り住むことが絶対的な優先事項であるとされている (Wu et al. 2015; Butler and Van Zanten 2007; Lareau and Goyette 2014; Boterman 2013)。優先順位の組み替えの結果、そこから居住および学校教育が鍵となる問題として浮上し、多くのジェントリファイヤーは子どもができる都市から出ていく。多くの場合、このような居住の軌跡は「伝統的な」郊外の場所につながるが (Bridge 2006; Boterman 2012b; Gamsu 2016)、ジェントリファイヤーはまた、良い学校や特有の田舎の田園生活、健康的な環境、コミュニティの感覚などの理由で明確に田舎の場所に移住することもある (Phillips 1993, 2004; Amith and Higley 2012)。大半の中間階級世帯にとっては、都市の生活様式はただ彼らのライフコースにおける特定の段階にのみ当てはまるものであり、したがって一時的な現象にすぎない。

### 3.2. 家族型ジェントリファイヤー

しかしながら、いくつかの研究が示してきたように、かなりの数の中間階級世帯が、子どもがいないながら都市に居続けている (Karsten 2007; Boterman 2012a; Goodsell 2013)。この層は、家族型ジェントリファイヤーと呼ばれてきたが (Boterman et al. 2010; Karsten 2003; Lilius 2014)、ニューヨークやロ

ンドン、アムステルダム、ベルリンなど様々な都市の文脈で増加しているようだ。Karsten (2003)によると、家族型ジェントリファイヤーは主に3つの理由で都市に留まる。つまり、彼らが地域特有の社会ネットワークに大いに投資してきたという点、都市が彼らに特有のアイデンティティを付与するという点、都市が特に母親が仕事と子育てのバランスをやりくりできるような時空間的環境を提供するという点である。より一般的には、ジェントリフィケーションは、働く女性の増加やそれに伴った共働きの増加と関連付けられてきたが、この増加がそれらの世帯に住宅市場における優位性を与えている (Warde 1991; Rose 1989; Hamnett 2003)。したがって家族型ジェントリフィケーションは、階級とジェンダーの交差点の文脈でもみられる (Bondi 1999; Van den Berg 2013; Boterman and Bridge 2015)。しかし、なぜ都市に留まる中間階級家族がいるのかという点と、彼らが消費行動や社会的ネットワーク、就労キャリアに関する毎日の暮らしをいかにやりくりしているのかという点については説得力をもって説明がなされてきたものの (Brun and Fagnani 1994; Karsten 2003; 2007)、どうして、どのように、都市の家族型ジェントリファイヤーが、都市から転出するジェントリファイヤーと異なるのかという点について探った研究はほとんどない。言い換えると、子どもを持つことが一部の中間階級世帯にはなぜ他と異なる影響を及ぼすのだろうか。

アムステルダムの中間階級の両親 (世代) に関する縦断的研究が示すには、中間階級のうち特定の少数は、子どもを持つ際に特有の居住軌跡をたどる。彼らの経済社会のおよび文化的な資源の合計と適応に応じて、階級のごく一部の人は他の人々よりもインナーシティに留まる傾向がある (Boterman 2012a)。特に、比較的裕福な世帯で、都市で広いネットワークを持ち、公共セクターや第3期の教育 (tertiary education)、法、クリエイティブ産業に関わって働くことの多いような人々は、子どもができた後もインナーシティ地域に留まりジェントリファイヤーであり続けがちである。彼らは、住宅と一良質な公立学校に近い一教育とに関して、妥協をほとんどせず、インナーシティ生活の利点を兼ね備えることができる。高所得な共働き家族の層は、文字通りにも比喩的にも、より成熟した形態のジェントリフィケーションの仲介者である。同様の文化的指向を持ち、地域の社会的ネットワークにも依存しているが財源が少ない世帯も、滞在する傾向があるが、住宅の状況に関してより大きな妥協をしなけれ

ばならない。ジェントリファイされた地域に広々とした家を購入するための資金がないため、彼らは場所と家の側面の間でより鋭い交換を行う。彼らは比較的安価な地域に不動産を購入または賃貸することで、間接的あるいは直接的に、他の家族を地付きでない (non-native) か下層階級の背景から立ち退かせるかもしれない。

最後に、都市のジェントリファイされた部分に不動産を買う資金はあるが、例えば商業や金融業で働く中間階級の他のところに属している中間階級世帯は、郊外化する傾向にある。彼らの両親は、「第1世代の中間階級」(Reay et al. 2011)であることが多く、子育ての場所に関して異なる考えを持つ。彼らは同質性、家の内と外の空間の重要性を強調する傾向があり、より男女間の伝統的分業もしがちである (Boterman and Bridge 2015)。また、学校選択の問題が、より中心的な役割を担っているようである (Reay et al. 2011も参照)。この点において、彼らは居住の軌跡の中で、大規模に郊外化した伝統的中间階級とより類似しているように思われる。非都市的な軌跡はかなり差別化されており、親子関係の分野で依然として最も一般的な居住の流動性の形態である、ということに留意する必要がある。さらに、これらの中間階級や高所得の家族が都市から出ていくと、特定の異なる性質の農村地域でジェントリフィケーションのプロセスが促進される可能性がある (Phillips 1993)。

### 3.3. 家族型ジェントリフィケーションのコンテクスト

しかしながら、ジェントリファイヤーの居住の軌跡が子どもの誕生後に発展するその道筋は、地域の空間的・制度上のコンテクストにかなり影響を受けるようだ (Lees 2012)。例えば Bridge (2003, 2006) は、家族によるジェントリフィケーションが地方都市 (ブリストル) のコンテクストにおいては「持続可能なもの」ではないだろうと主張している。なぜなら地方都市は「ジェントリファイ可能な」家や良質な学校のストックが限られているからである。ロンドンでは、広範囲の居住環境と歴史的住宅の供給は、広範な地下鉄・電車システムを介して都市と繋がっており、良質な学校 (教育) の供給と同様に、中間階級がレストランや総菜屋や劇場のような都市のアメニティを消費することによって就労上のキャリアと生活様式を維持することを可能にしている (Butler and Robson 2003)。ロンドンでは、このように大都市圏エリアの規模により、ジェントリファイヤーの居住

の軌跡がさらに持続的になる。

ロンドンやニューヨークなど、ジェントリフィケーションが偏在し、中間・上流階級が高度にジェントリファイされた地域から立ち退かされるような都市 (Lees 2003; Atkinson 2016) では、中間階級の家族向けの住宅は非常に高価である。ロンドンの不動産市場における大規模なブームによって、家族がより広い場所を求めて転居する必要のある際に、増築や地下室の掘り出しによってスペースをつくり出すことができる場合もあるにせよ、ジェントリファイされた地域に留まることはほぼ不可能になっている。ヨーロッパの北西部の都市では、住宅はここでも高価だが不動産市場がグローバルな資金の影響を受けにくく、上層中間階級の家族、特に安定した2つの収入源がある中間階級の専門職が、しばしば最も恵まれた世帯の一つである。このようなコンテクストにおいては、共稼ぎの家族がおそらく最も強力な立ち退かせ要因に含まれ、中でも移住してきた家族や高齢の労働者階級世帯がその対象になる。

このことは、年齢と階級をめぐる興味深い動力を示す。つまり、家族型ジェントリフィケーションは、大きい居所に、通常子ども達が出て行った労働階級世帯が住んでいる地域でしばしば起こる。高齢の労働者階級の「空の巣家族 (子どもが巣立った親たち) (empty nesters)」は、新時代の中間階級家族によって住み替えや時には立ち退きを迫られる。階級もまたこの過程において中心的なものだが、次の世代によるある時代の継承もまた、それ自体が重要な側面である。第一世代のジェントリファイヤーも今や空の巣家族や退職後暮らしになりつつあるため、ジェントリフィケーション、世代、ライフコースをめぐる新たな疑問が生じている。

## 4. ジェントリフィケーションと高齢世代

### 4.1. 加齢

両親の家から出ることと親になることがライフコースにおいて重要な遷移を意味するのと同様に、後の人生では、2つの遷移が特に特定の形態のジェントリフィケーションと関連する場合がある。それは、子供が巣立って夫婦だけが残る空の巣家族化と退職である。空の巣家族化 (empty nesting) とは、世帯が縮小することを意味し、それとともに一般的に他者への感情的・経済的な責任が減少する一ただし、成人の子どもに対する両親の支援は、多くの場合増



加している (Mc Kee 2012; Forrest and Hirayama 2015; Albertini et al. 2007を参照)。この段階は、多くの西洋の文脈では、特に世帯がより狭く安い住宅に転居する際 (Painter and Lee 2009) や住宅ローンを返済し終えた場合に、より大きな相対的な富と結びつけて考えられる。空の巣家族化は、原則として高齢世帯の家族の近隣や広々とした家への愛着を切り離すが、就労を続けていれば、一般的に、高齢世帯は同じ場所に結びつける愛着を持ち続ける。

加齢の第2段階では、退職によって(必ずしもそうではないが)、世帯の自由に使える所得が減少する場合がある。それと同時に、退職することでより多くの時間のゆとりができ、新たにレジャー志向の消費や旅行ができるようになる。郊外でのジェントリフィケーションの出現と関連付けられた、退職や比較的富裕な高齢者の田舎への居住移動についての文献はかなり幅広くある一方で (Nelson et al. 2010; Philips 1993)、都市のジェントリフィケーションの過程における高齢者にはあまり目が向けられていない。

ジェントリフィケーションの都市研究では、高齢者は多くの場合、立ち退きの被害者または被害者予備軍として記述される。老化は、労働者階級、ブルーカラー労働者の高齢層が徐々に若くて高学歴の専門職らに取って代わられる、という階級に基づく変化の分析において暗黙的であるが存在している (Hamnett 2003; Butler et al. 2008)。階級に基づく都市変化に関する研究では、高齢者は直接的に立ち退かされるリスクを抱える「弱い」世帯として捉えられることが多い (Atkinson 2000; Henig 1981) が、住宅所有が保障されている高齢労働者階級はジェントリフィケーションによる人口変動を一時的に停止させる役割も果たす場合がある (Hochstenbach and Van Gent 2015)。さらに、高齢者は財産の点においては最もネガティブに影響されやすいとしばしば推測される (Phillipson 2007)。なぜなら、ジェントリフィケーションは高齢者の社会的・文化的な生活の崩壊とも言われることがあるからだ。しかしながら、このタイプの研究では、ジェントリフィケーションに影響された近隣住民の労働者階級によるコミュニティのほとんどが高齢者で構成されており、大半の都市高齢者は新世代のジェントリファイヤーよりも低学歴であることから、階級と年齢の問題を切り離すことは難しいとされている。

しかし、年齢と階級の交点、および高齢者が周辺地域の変化に対して経験し反応する方法のバリエーションに注目されつつある (Pinkster 2016)。例えば、

サンフランシスコとモントリオールの研究は、都市のコミュニティにおける高齢化の複合的な経験を指摘しているが、それは経済的立ち退きと場所の喪失を伴う (Burns et al. 2011; Lehman-Frisch 2002)。しかし、近隣地域と都市の変化がどのように経験されているか、そしてこれが階級をまたいでどのように異なっているか、ということに対しては複合的な証拠がある。例えば、Phillipson (2007: 336) は、彼が「排除された人たち (the excluded)」と呼ぶ、空間に「固定」された高齢者の極めて懐かしい経験と、「高齢者にとって有意義なコミュニティを積極的に再形成する」人々のより選択的な形態の財産とを区別している。他の研究では、年齢とエスニシティの交点を指摘している。つまり、人口の民族構成が時間とともに変化している地域では、高齢化したネイティブの労働者階級が、さらにネイティブのニューカマーを引き寄せる—そして多くの場合懐かしい周辺地域の経験と関連する—ジェントリフィケーションを歓迎する場合がある (Ernst and Doucet 2014)。この差別化の経験の大半が階級に関連したもののだが、明確な世代的な側面もある。空間的变化における高齢者の役割の変化の大半は、西洋の文脈において最大の戦後世代である団塊の世代の高齢化によるものである。

#### 4.2. ジェントリフィケーションと団塊の世代

北アメリカやヨーロッパでは、ジェントリフィケーションのプロセスにおいて団塊の世代が重要な役割を果たした。David Ley (1996) は、この世代の反抗的で特色のある選択が、1960年代に実現した都市居住の再興の典型的なものだと考える。大半の団塊の世代が今や退職し、多くが現世代のジェントリファイヤーの親である。もちろんこの世代は様々な面で多様ではあるが、一般的には、団塊の世代は住宅や他の財産の構築ではかなり成功してきており、比較的早期に退職し、前世代より良い健康状態にある。高齢者は一般的に若者よりも居住流動性が低い。現在の「若年高齢世代 (young elderly)」(60-70) は、この点においても前世代と異なるだろう。特に高学歴で富裕な高齢者は、後の人生で転居するために住宅資産を動員するかもしれない。

ジェントリフィケーションと高齢世代の居住流動性に関する文献の大半が田舎のジェントリフィケーションに焦点を当ててきた。これは、田舎暮らしを求めて地方を探す比較的富裕な世代の高齢化によって発展しているとされている (Nelson et al. 2010; Smith and Higley 2012)。田舎のジェントリフィ

ケーションもまた第二の家の獲得にあおられている (Paris 2009; Visser 2006)。これらの家は別荘として使われているだけでなく、多くの場合さらなる富の蓄積のための媒体でもある。そのため、第二の家の需要は、投資としての住宅をアピールし、より投機的な住宅市場への転換の一部として考えられるべきである。したがって、これは価格を押し上げて、ジェントリフィケーションと立ち退きを引き起こす可能性があるが、また常住人口を減少させ、日常施設の顧客基盤を損なっている (Smith and Higley 2012)。この傾向は、富裕な高齢者が子どもたちのために (上記参照)、あるいはセカンドハウス (pied-à-terre) として資産を購入するような都市においても見られる (Chevalier et al. 2012)。都市のアパートメント居住の高齢世帯によって更新された関心もあり (Myers and Gearin 2001)、彼らは都市設備への近接性のために進んで空間を売買する。ロフト住まい (loft-living) や転用されたコンドミニアムの購入が空の巣家族のような高齢世帯の間で人気があったということは、いくつかの早期のジェントリフィケーション研究において既に記されてきた (Ley 1986; Mills 1988)。ジェントリフィケーション研究の中心にはなっていないが、近年の事例研究では、高学歴や富裕な高齢層が、新築のアパートメントやコンドミニウムやロフトの購入を通してジェントリフィケーションを仲介しているとみなしている (Hamnett and Whitelegg 2007; Bounds and Morris 2006; Butler 2007)。さらには、高学歴で富裕な退職層は、「加齢に応じた自立生活 (age in place)」を好み、それを実現する手段を持っていることが多い。特に新築の増加は、排他的で、囲い込まれており、安全で、比較的同質的な環境下の年数保証付きアパートメントに対する、空の巣家族や退職者の需要を満たすだろう (Rose and Villeneuve 2006)。このことは新築のジェントリフィケーションの形成にも貢献しているが、それはしばしば水辺地帯や未利用地で起こるものであり (Davidson and Lees 2005; Butler 2007)、農村環境における富裕な飛び地やゲートドコミュニティとも関連している (Phillips 2002; Great and Mittelstadt 2004)。グローバルノースの大半の国(米国は興味深いことに例外である) だけでなく、日本や中国のような国々における人口の高齢化は、高齢世代の投資や居住行動がジェントリフィケーションの過程でより大きな役割を果たしつつあるということを示しているだろう。ただし、高齢化のパターンや、年齢と階級の交点は国によって異なっている。グローバルノースの多くの国では比較的富裕な世代

が高齢化しているのに対し、グローバルサウス多くの国では高齢世代の中で中間階級がより少ない傾向にある。このことから、高齢化は今もこれからもジェントリフィケーションの現代地理学へ多様な影響を持ち続けると思われる。

### 4.3. ライフコースの政治経済

前節ではジェントリフィケーションの過程を形づくるライフコースに焦点を当ててきたが、ライフコースの政治経済と呼ばれるものもある。より投機的なジェントリフィケーション方法に向けて、企業や政府といったアクターがより重要な仲介役になってきた。幅広い年齢層がジェントリフィケーションに関連するようになると、新たなニッチ市場が投資家や政府や投機的ディベロッパーに機会を創出する。投資家は、「資本による都市空間植民地化 (capital-led colonization of urban space)」を促進するための投資およびマーケティング戦略の一部として、特有のアイデンティティやライフスタイルを用いる (Davidson 2007: 493)。そしてこの中では年齢が重要な役割をもつ。つまり、多くの新たな都市開発プロジェクトや周辺地域の再ブランディングは基本的に高収入かつ基本的に若くて子どものいない顧客の要求に応じる (Young et al. 2006; Allen 2007)。同様に、高級新築プロジェクトは特に高齢中間階級にアピールするべくデザインやブランディングされることが多い。年齢はいくつかの方法で動員される可能性があるが、それは、階級と年齢が交差するように促進されたライフスタイルの一部であるため、地域あるいは新開発を「売る」ために役割を果たすことが多く、したがって(都市)空間の商品化に寄与することがある。同様に、個人は世代間サポートの重要性を認識しているため、オーナー所有のスタジオや小規模なアパートを、大学入学する子どもたちのいる両親の理想的な投資機会として売り出す。そして国は、住宅供給を押し上げるためにそのような世代間サポートを促進するだろう。例えば、世界的な経済危機に伴う住宅市場の低迷から脱却するために、オランダ政府は、住宅購入による支援のために親が子どもに最大100,000ユーロの免税を転嫁することを一時的に可能にした。

そのような開発がいかに特定の年齢層の満たされない需要に応えるかを強調することで、資本家らはプロジェクトを推進し、合法化・正常化する。最終的には、そのようなプロジェクトが、本来、個人利害に貢献するものであり、実際はあらゆる年齢層にとって住宅にアクセスしやすくあるいは費用的にも



表1 年齢層やライフコースの変遷に応じたジェントリフィケーション (GF) の形態

年齢層	ライフコースの変遷	GFタイプ	資産	特性
若者	親元を離れる	スチューデントフィ ケーション	学生部屋、 シェアハウス	半人前ジェントリ ファイヤー
	卒業/就職	賃貸GF	民間賃貸、 不安定	流動的、 不安定、一時的
家族	定着 子どもを持つ	家族GF	持家家族住宅	共働き；学校選択
高齢者	空の巣家族	田舎GF	ロフト・コンドミニアム；	加齢に応じた自立
	退職		第二の家	生活；投資戦略

負担しやすくすることはほとんどなく、代わりにエリート主義的で排他的な形態のジェントリフィケーションを促進する (Davidson 2007)。これはハイエンドな開発に限られたことではなく、狭い住宅市場であり他の選択肢がない学生に高価な部屋を貸し出すことによってディベロッパーが排他的な形態の学生生活を促進している、学生向け住宅のような他の領域へも拡大する (cf. Chatterton 2010)。

政府というアクターは「年齢」を「脱政治化 (de-politicization)」のための手段として利用する場合がある。政府は住宅政策がいかに最終的にある年齢層に利益を与えることになるか強調することで、重要な階級の側面や中間階級の政治を無視、軽視、あるいは隠すことができる。この問題はあまり関心を持たれてこなかったが、ロッテルダムの場合スタディが示すには、都市をより家族に親しみやすくするための地方都市政策は、階級についての暗黙の概念を多く抱えている (Van den Berg 2013: 529)。つまり、「家族」と「公共施設」の中立の言語はかなり特定の家族がターゲットにされる方法を隠蔽している。地方自治体は、より高い中間階級を惹きつけることができる場合、学校やスポーツクラブや児童保護などの公共施設に投資をする」。低層階級の家族はほとんど視野に入れられておらず、低層階級の若者は懲罰的政策にすら対象にされていないだろう (私がそうだった)。政府はその後、特定のグループがターゲット顧客である場合には例えば直接的な補助金の供給や規制緩和によって、ディベロッパーが特定のグループに注力できるように促進する (Janoschka and Sequera 2016)。

## 5. 結論

ここまで、ジェントリフィケーションの過程での年齢、ライフコース、世代の重要性について、若者、家族、高齢世代における主要な変遷に焦点を当てて

説明してきた。年齢が居住地選択を確かに形成し、特有の制約と関係しているのに対し、ライフコースの変遷は一般的に、世帯がジェントリフィケーション発生地に、またはそこから転出の居住地選択をする際の鍵となる機会になっている。ライフコースの変遷は、居住環境の選択や期待を再形成し、人々はそれに応じて居住地をあてはめてゆく傾向がある (Clark and Dieleman 1996; Musterd et al. 2016)。ライフコースの変遷は新たな取引がなされるきっかけとなる。ジェントリフィケーション地域に転居することは、変更された嗜好や制約に対応し、習性や土地を再調整する上でのひとつの特別な戦略になっているかもしれない。表1は、ジェントリフィケーションをまねきうる、若者、家族、高齢者と関連する、多様なライフコースの変遷について図式的に概観するものである。この表は、全ての人々が適切に同じライフコースの軌道や変遷をたどったり、このスキームが各々ないしはあらゆる文脈に当てはまると主張するためのものではない。それにもかかわらず、ジェントリフィケーションが主流になるにつれて、様々なライフコースの変遷をめぐる対応の今まで以上に起こりうる成果になっているのである。ディベロッパーはこのことを認識し、有益な投機的な住宅開発を見込んでこのニッチな市場に参入しており、政府が必要だと考える世帯を誘い込む機会を生んでいる。

本稿は、ジェントリフィケーションの過程において特定の世代や年齢コーホートをたどる重要性を選び出してきた。例えば、若者や学生のように、団塊の世代はグローバルノースの主要都市のジェントリフィケーションの初期形態をキックオフする上で重要であった (Ley 1996)。都市中間階級の居住地を発展させて、ジェントリフィケーション地域に投資することによって以前に積み上げてきた富で、その後の人生でもジェントリファイし続ける者もいる。彼らはまた比較的大規模に子孫までジェントリフィケーションの選択を引き継いだ初めの世代でもあ

る。彼らの蓄積された富を世代を超えて引き継いでいくことについても同様である。しかし、西洋都市の近年の若者世代は、より厳しいハウジング状況に直面しており、ジェントリフィケーションを含むハウジングに関して鋭い取引が必要とされている。したがって、グローバルノースにおけるジェントリフィケーションは次第に、異なる年齢層による多世代的なプロセスになっている。たしかに、この文脈ではジェントリフィケーションは加齢のプロセスであり、その拡大には高齢者層の参加がきわめて重要である。ジェントリファイヤーの多様化により、その過程はより多くの異なるタイプの近隣地域に広がり、また異なる住宅の種類と所有でも発生するようになる(表1)。特に主要都市は、様々な形態のジェントリフィケーションが足がかりを掴むような場所設定をつくりだすが、小規模都市ではその発生は空間的・制度上の文脈に大きく左右される。

グローバルノースではジェントリフィケーションは成熟しており、地理学的にまだら(variegating)で無秩序(sprawling)な新たなニッチ市場へと横に広がっている。急速に都市化する、グローバルサウスの新興経済国では、ジェントリフィケーションと年齢は異なる方法で交差するかもしれない。ここでは色々な意味で、都市のジェントリフィケーションは依然として多くが若者、特に国際的な新中間階級(global new middle class)の出現と関連している(Lees et al. 2016: 84)。資本投資や消費生活様式の観点からも類似点を引き出すことができるが、ライフコース、居住軌跡と都市空間の変遷は、アメリカやヨーロッパの事例とはかなり根本的に異なり、絡み合っている。これは、重要ではあるが比較的周辺的な逆流から、地球の新たな隅々まで浸透している都市変化の大きな力への分類の進化をいかに理解すべきかを理解するために重要であると我々は主張する(Hackworth and Smith 2002)。また、グローバルサウスのいくつかの国、特に中国でも、ジェントリフィケーションは年齢やライフコースに密に関連した特定の形態—学生時代(He 2015)や家族形成、学校選択(Wu et al. 2015)と関連する形態のようなもの—を通して広がっている。歴史的に発展してきた制度的および空間的な文脈での資本投資や階級権力の現れとしてのジェントリフィケーションの地理をより把握するためには、年齢、特にライフコースで描くことが重要である。

## 参考文献

- Albertini, M., Kohli, M. and Vogel, C. (2007) 'Intergenerational transfers of time and money in European families; common patterns – different regimes?', *Journal of European Social Policy*, 17(4), 319-334.
- Atkinson, R. (2000) 'Measuring gentrification and displacement in Greater London', *Urban Studies*, 37(1), 149-165.
- Atkinson, R. (2016) 'Limited exposure: social concealment, mobility and engagement with public space by the super-rich in London', *Environment and Planning A*, 48(7), 1302-1317.
- Baldassare, M. (1992) 'Suburban communities', *Annual Review of Sociology*, 18, 475-494.
- Benson, M., Bridge, G. and Wilson, D. (2015) 'School choice in London and Paris – a comparison of middleclass strategies', *Social Policy and Administration*, 49(1), 24-43.
- Bondi, L. (1999) 'Gender, class, and gentrification: enriching the debate', *Environment and Planning D: Society and Space*, 17(3), 261-282.
- Boterman, W. (2012a) 'Residential mobility of urban middle classes in the field of parenthood', *Environment and Planning A*, 44(10), 2397-2412.
- Boterman, W. (2012b) *Residential practices of middle classes in the field of parenthood*, PhD thesis University of Amsterdam.
- Boterman, W. (2013) 'Dealing with diversity: middle-class family households and the issue of "black" and "white" schools in Amsterdam', *Urban Studies*, 50(6), 1130-1147.
- Boterman, W. and Bridge, G. (2015) 'Gender, class and space in the field of parenthood: comparing middleclass fractions in Amsterdam and London', *Transactions of the Institute of British Geographers*, 40(2), 249-261.
- Boterman, W., Karsten, L. and Musterd, S. (2010) 'Gentrifiers settling down? Patterns and trends of residential location of middle-class families in Amsterdam', *Housing Studies*, 25(5), 693-714.
- Bounds, M. and Morris, A. (2006) 'Second wave gentrification in inner-city Sydney', *Cities*, 23(2), 99-108.
- Bridge, G. (2003) 'Time-space trajectories in provincial gentrification', *Urban Studies*, 40(12), 2545-2556.
- Bridge, G. (2006) 'It's not just a question of taste: gentrification, the neighbourhood, and cultural capital', *Environment and Planning A*, 38(10), 1965-1978.
- Brun, J. and Fagnani, J. (1994) 'Lifestyles and locational choices – trade-offs and compromises: a case-study of middle-class couples living in the lie-de-France region', *Urban Studies*, 31(6), 921-934.
- Burns, V., Lavoie, J. and Rose, D. (2011) 'Revisiting the role of neighbourhood change in social exclusion and inclusion of older people', *Journal of Aging Research*, 2012, 1-12.
- Butler, T. (2007) 'Re-urbanizing London Docklands: gentrification, suburb anization or new urbanism?', *International Journal of Urban and Regional Research*, 31(4), 759-781.

- Butler, T. and Hamnett, C. (1994) 'Gentrification, class, and gender: some comments on Warde's "Gentrification as Consumption"', *Environment and Planning D: Society and Space*, 12(4), 477-493.
- Butler, T. and Hamnett, C. (2007) 'The geography of education: introduction', *Urban Studies*, 44(7), 1161-1174.
- Butler, T. and Robson, G. (2003) *London Calling: The Middle Classes and the Re-making of Inner London*, Oxford: Berg Publishers.
- Butler, T. and Van Zanten, A. (2007) 'School choice: a European perspective', *Journal of Education Policy*, 22(1), 1-5.
- Butler, T., Hamnett, C. and Ramsden, M. (2008) 'Inward and upward: marking out social class change in London, 1981-2001', *Urban Studies*, 45(1), 67-88.
- Buzar, S., Ogden, P. and Hall, R. (2005) 'Households matter: the quiet demography of urban transformation', *Progress in Human Geography*, 29(4), 413-436.
- Caulfield, J. (1994) *City Form and Everyday Life: Toronto's Gentrification and Critical Social Practice*, Toronto: University of Toronto Press.
- Chatterton, P. (1999) 'University students and city centres - the formation of exclusive geographies: the case of Bristol, UK', *Geoforum*, 30(2), 117-133.
- Chatterton, P. (2010) 'The student city: an ongoing story of neoliberalism, gentrification, and commodification' *Environment and Planning A*, 42(3), 509-514.
- Chevalier, S., Corbilié, S. and Lallement, E. (2012) 'Le Paris des résidences secondaires. Entre ville réelle et ville rêvée', *Ethnologie française*, 42(3), 441-449.
- Clapham, D., Mackie, P., Orford, S., Thomas, I. and Buckley, K. (2014) 'The housing pathways of young people in the UK', *Environment and Planning A*, 46(8), 2016-2031.
- Clark, W. and Dieleman, F. (1996) *Households and Housing: Choice and Outcomes in the Housing Market*, Transaction Publishers.
- Davidson, M. (2007) 'Gentrification as global habitat: a process of class formation or corporate creation?', *Transactions of the Institute of British Geographers*, 32(4), 490-506.
- Davidson, M. and Lees, L. (2005) 'New-build "gentrification" and London's riverside renaissance', *Environment and Planning A*, 37(7), 1165-1190.
- Ernst, O. and Doucet, B. (2014) 'A window on the (changing) neighbourhood: the role of pubs in the contested spaces of gentrification', *Tijdschrift voor Economische en Sociale Geografie*, 105(2), 189-205.
- Fielding, A. (1992) 'Migration and social mobility: South East England as an escalator region', *Regional Studies*, 26(1), 1-15.
- Fields, D. and Uffer, S. (2016) 'The financialisation of rental housing: a comparative analysis of New York City and Berlin', *Urban Studies*, 53(7), 1482-1502.
- Ford, J., Rugg, J. and Burrows, R. (2002) 'Conceptualising the contemporary role of housing in the transition to adult life in England', *Urban Studies*, 39(13), 2455-2467.
- Forrest, R. and Hirayama, Y. (2009) 'The uneven impact of neoliberalism on housing opportunities', *International Journal of Urban and Regional Research*, 33(4), 998-1013.
- Forrest, R. and Hirayama, Y. (2015) 'The financialisation of the social project: embedded liberalism, neoliberalism and home ownership', *Urban Studies*, 52(2), 233-244.
- Gamsu, S. (2016) 'Moving up and moving out: the re-location of elite and middle-class schools from central London to the suburbs', *Urban Studies*, 53(14), 2921-2938.
- Goodsell, T. (2013) 'Familification: family, neighborhood change, and housing policy', *Housing Studies*, 28(6), 845-868.
- Grant, J. and Mittelsteadt, L. (2004) 'Types of gated communities', *Environment and Planning B: Planning and Design*, 31(6), 913-930.
- Hackworth, J. and Smith, N. (2001) 'The changing state of gentrification', *Tijdschrift voor Economische en Sociale Geografie*, 92(4), 464-477.
- Hamnett, C. (2003) 'Gentrification and the middle-class remaking of inner London, 1961-2001', *Urban Studies*, 40(12), 2401-2426.
- Hamnett, C. and Whitelegg, D. (2007) 'Loft conversion and gentrification in London: from industrial to postindustrial land use', *Environment and Planning A*, 39(1), 106-124.
- Harvey, D. (1985) *The Urbanization of Capital: Studies in the History and Theory of Capitalist Urbanization*, Oxford: Blackwell.
- He, S. (2015) 'Consuming urban living in "villages in the city": studentification in Guangzhou, China', *Urban Studies*, 52(15), 2849-2873.
- Helderman, A. and Mulder, C. (2007) 'Intergenerational transmission of homeownership: the roles of gifts and continuities in housing market characteristics', *Urban Studies*, 44(2), 231-247.
- Heinig, J. (1981) 'Gentrification and displacement of the elderly: an empirical analysis', *The Gerontologist*, 21(1), 67-75.
- Hochstenbach, C. and Boterman, W. (2015) 'Navigating the field of housing: housing pathways of young people in Amsterdam', *Journal of Housing and the Built Environment*, 30(2), 257-274.
- Hochstenbach, C. and Boterman, W. (2017) 'Intergenerational support shaping residential trajectories: young people leaving home in a gentrifying city', *Urban Studies*, 54(2), 399-420.
- Hochstenbach, C. and Van Gent, W. (2015) 'An anatomy of gentrification processes: variegating causes of neighbourhood change', *Environment and Planning A*, 47(7), 1480-1501.
- Hubbard, P. (2008) 'Regulating the social impacts of studentification: a Loughborough case study', *Environment and Planning A*, 40(2), 323-341.
- Janoschka, M. and Sequera, J. (2016) 'Gentrification in Latin America: addressing the politics and geographies of displacement', *Urban Geography*, 37(8), 1175-1194.
- Karsten, L. (2003) 'Family gentrifiers: challenging the city as a place simultaneously to build a career and to raise children', *Urban Studies*, 40(12), 2573-2584.
- Karsten, L. (2007) 'Housing as a way of life: towards an understanding of middle-class families' preference for an urban residential



- location', *Housing Studies*, 22(1), 83 - 98.
- Kemp, P. (2015) 'Private renting after the global financial crisis', *Housing Studies*, 30(4), 601-620.
- Kerstien, R. (1990) 'Stage models of gentrification: an examination', *Urban Affairs Review*, 25(4), 620-639.
- Lareau, A. and Goyette, K. (eds) (2014) *Choosing Homes, Choosing Schools*, Russell Sage Foundation.
- Lees, L. (2003) 'Super-gentrification: the case of Brooklyn Heights, New York City', *Urban Studies*, 40(12), 2487-2509.
- Lees, L. (2012) 'The geography of gentrification: thinking through comparative urbanism', *Progress in Human Geography*, 36, 155-171.
- Lees, L., Shin, H. and López-Morales, E. (2016) *Planetary Gentrification*, Cambridge: PolityPress.
- Lees, L., Slater, T. and Wyly, E. (2008) *Gentrification*, New York/London: Routledge.
- Lehman-Frisch, S. (2002) "' Like a village": les habitants et leur rue commerçante dans Noe Valley, un quartier gentrifié de San Francisco', *Espaces et Sociétés*, 108(1), 49-68.
- Lennartz, C., Arundel, R. and Ronald, R. (2016) 'Younger adults and homeownership in Europe through the global financial crisis', *Population Space and Place*, 22(8), 823-835.
- Ley, D. (1986) 'Alternative explanations for inner-city gentrification: a Canadian assessment', *Annals of the Association of American Geographers*, 76(4), 521-535.
- Ley, D. (1996) *The New Middle Class and the Remaking of the Central City*, Oxford: Oxford University Press.
- Ley, D. (2003) 'Artists, aestheticisation and the field of gentrification', *Urban Studies*, 4 (12), 2527-2544.
- Lilius, J. (2014) 'Is there room for families in the inner city? Life-stage blenders challenging planning', *Housing Studies*, 29(6), 843-861.
- Marcuse, P. (1986) 'Abandonment, gentrification and displacement: the linkages in New York City', in Smith, N. and Williams, P. (eds) *Gentrification of the City*, London: Unwin Hyman, pp. 153-177.
- May, J. (1996) 'Globalization and the politics of place: place and identity in an inner London neighbourhood', *Transactions of the Institute of British Geographers*, 21(1), 194-215.
- McKee, K. (2012) 'Young people, homeownership and future welfare', *Housing Studies*, 27(6), 853-862.
- Mills, C. (1988) "'Life on the upslope": the postmodern landscape of gentrification', *Environment and Planning D: Society and Space*, 6(2), 169-190.
- Moos, M. (2016) 'From gentrification to youthification? The increasing importance of young age in delineating high-density living', *Urban Studies*, 53(14), 2903-2920.
- Mulder, C. (2006) 'Population and housing: a two-sided relationship', *Demographic Research*, 15, 401-412.
- Mulder, C. and Manting, D. (1994) 'Strategies of nest-leavers: "settling down" versus flexibility', *European Sociological Review*, 10(2), 155-172.
- Musterd, S., Van Gent, W., Das, M. and Latten, J. (2016) 'Adaptive behavior in urban-space: residential mobility in response to social distance', *Urban Studies*, 53(2), 227-246.
- Myers, D. and Gearin, E. (2001) 'Current preferences and future demand for denser residential environments', *Housing Policy Debate*, 12(4), 633-659.
- Mykita, L. (2012) 'Economic downturns and the failure to launch: the living arrangements of young adults in the US 1995-2011', US Census Bureau Social, Economic, and Housing Statistics Division (SEHSD) Working Paper 24.
- Nelson, P., Oberg, A. and Nelson, L. (2010) 'Rural gentrification and linked migration in the United States', *Journal of Rural Studies*, 26(4), 343-352.
- Öst, C. (2012) 'Parental wealth and first-time homeownership: a cohort study of family background and young adults' housing situation in Sweden', *Urban Studies*, 49(10), 2137-2152.
- Paccoud, A. (2017) 'Buy-to-let gentrification: Extending social change through tenure shifts', *Environment and Planning A*, 49(4), 839-856.
- Painter, G. and Lee, K. (2009) 'Housing tenure transitions of older households: life cycle, demographic, and familial factors', *Regional Science and Urban Economics*, 39(6), 749-760.
- Paris, C. (2009) 'Re-positioning second homes within housing studies: household investment, gentrification, multiple residence, mobility and hyper-consumption', *Housing, Theory and Society*, 26(4), 292-310.
- Phillips, M. (1993) 'Rural gentrification and the processes of class colonisation', *Journal of Rural Studies*, 9 (2), 123-140.
- Phillips, M. (2000) 'Landscapes of defence, exclusivity and leisure: rural private communities in North Carolina', in Gold, J. and Revill, G. (eds) *Landscape of Defence*, Harlow: Prentice Hall, pp. 130-145.
- Phillips, M. (2004) 'Other geographies of gentrification', *Progress in Human Geography*, 28(1), 5-30.
- Phillipson, C. (2007) "The "elected" and the "excluded": sociological perspectives on the experience of place and community in old age", *Ageing and Society*, 27(03), 321-342.
- Pinkster, F. (2016) 'Narratives of neighbourhood change and loss of belonging in an urban garden village', *Social and Cultural Geography*, 17(7), 871-891.
- Reay, D., Crozier, G. and James, D. (2011) *White Middle-Class Identities and Urban Schooling*, Basingstoke: Palgrave Macmillan.
- Rérat, P. (2012) 'The new demographic growth of cities: the case of reurbanisation in Switzerland', *Urban Studies*, 49(5), 1107-1125.
- Ronald, R. (2008) *The Ideology of Home Ownership: Homeowner Societies and the Role of Housing*, Basingstoke: Palgrave Macmillan.
- Ronald, R. and Kadi, J. (2017) 'The revival of private landlords in Britain's post-homeownership society', *New Political Economy*, DOI: 10.1080/13563467.2017.1401055.
- Rose, D. (1984) 'Rethinking gentrification: beyond the uneven development of Marxist urban theory', *Environment and Planning*

- D: Society and Space*, 2(1), 47-74.
- Rose, D. (1989) 'A feminist perspective of employment restructuring and gentrification: the case of Montreal', in Dear, M. and Wolch, J. (eds) *The Power of Geography: How Territory Shapes Social Life*, London: Unwin Hyman, pp. 118-138.
- Rose, D. and Villeneuve, P. (2006) 'Life stages, living arrangements, and lifestyles', in Bunting, T. and Filion, P. (eds) *Canadian Cities in Transition: Local Through Global Perspectives*, 3rd edition, Oxford: Oxford University Press, pp. 138-153.
- Rossi, P. (1955) *Why Families Move: A Study in the Social Psychology of Urban Residential Mobility*, Glencoe: Free Press.
- Rugg, J., Ford, J. and Burrows, R. (2004) 'Housing advantage? The role of student renting in the constitution of housing biographies in the United Kingdom', *Journal of Youth Studies*, 7(1), 19-34.
- Rye J. (2011) 'Youth migration, rurality and class: a Bourdieusian approach', *European Urban and Regional Studies*, 18(2), 170-183.
- Sage, J., Evandrou, M. and Falkingham, J. (2013) 'Onwards or home-wards? Complex graduate migration pathways, well-being, and the "parental safety net"', *Population, Space and Place*, 19(6), 738-755.
- Smith, D. (2005) "'Studentification": the gentrification factory?', in Atkinson, R. and Bridge, G. (eds) *Gentrification in a Global Context: The New Urban Colonisation*, London: Routledge, pp. 72-89.
- Smith, D. and Higley, R. (2012) 'Circuits of education, rural gentrification, and family migration from the global city', *Journal of Rural Studies*, 28(1), 49-55.
- Smith, D. and Holt, L. (2007) 'Studentification and "apprentice" gentrifiers within Britain's provincial towns and cities: extending the meaning of gentrification', *Environment and Planning A*, 39(1), 142-161.
- Smith, D. and Sage, J. (2014) 'The regional migration of young adults in England and Wales (2002-2008): a "conveyor-belt" of population redistribution?', *Children's Geographies*, 12(1), 102-117.
- Stebbing, A. and Spies-Butcher, B. (2016) 'The decline of a homeownership society? Asset-based welfare, retirement and intergenerational equity in Australia', *Housing Studies*, 31(2), 190-207.
- Van Criekingen, M. (2010) "'Gentrifying the re-urbanisation debate", not vice versa: the uneven socio-spatial implications of changing transitions to adulthood in Brussels', *Population, Space and Place*, 16(5), 381-394.
- Van Criekingen, M. and Decroly, J. (2003) 'Revisiting the diversity of gentrification: neighbourhood renewal processes in Brussels and Montreal', *Urban Studies*, 40(12), 2451-2468.
- Van den Berg, M. (2013) 'City children and gendered neighbourhoods: the new generation as urban regeneration strategy', *International Journal of Urban and Regional Research*, 37(2), 523-536.
- Visser, G. (2006) 'South Africa has second homes too! An exploration of the unexplored', *Current Issues in Tourism*, 9(4-5), 351-383.
- Warde, A. (1991) 'Gentrification as consumption: issues of class and gender', *Environment and Planning D: Society and Space*, 9(2), 223-232.
- Wilson, E. (1991) *The Sphinx in the City: Urban Life, the Control of Disorder, and Women*, Berkeley/ Los Angeles/Oxford: University of California Press.
- Wu, Q., Zhang, X. and Waley, P. (2015) 'Jiaoyufication: when gentrification goes to school in the Chinese inner city', *Urban Studies*, 53(16), 3510-3526.