

Title	ツーリスティフィケーションに関する覚え書き
Sub Title	Memorandum on touristification
Author	鈴木, 修斗(Suzuki, Shuto)
Publisher	慶應義塾大学日吉紀要刊行委員会
Publication year	2025
Jtitle	慶應義塾大学日吉紀要. 人文科学 (The Hiyoshi review of the humanities). No.40 (2025.) ,p.179- 190
JaLC DOI	
Abstract	
Notes	
Genre	Departmental Bulletin Paper
URL	https://koara.lib.keio.ac.jp/xoonips/modules/xoonips/detail.php?koara_id=AN10065043-20250630-0179

慶應義塾大学学術情報リポジトリ(KOARA)に掲載されているコンテンツの著作権は、それぞれの著作者、学会または出版社/発行者に帰属し、その権利は著作権法によって保護されています。引用にあたっては、著作権法を遵守してご利用ください。

The copyrights of content available on the KeiO Associated Repository of Academic resources (KOARA) belong to the respective authors, academic societies, or publishers/issuers, and these rights are protected by the Japanese Copyright Act. When quoting the content, please follow the Japanese copyright act.

ツーリスティフィケーションに関する 覚え書き

鈴木 修 斗

序論

欧米圏の観光地理学では観光客流入に起因する空間的・社会的変容メカニズムに関する理論的検討が進展している。伝統的な観光地理学では、観光現象を地域経済の成長やインフラ整備などの側面から肯定的に評価してきた。しかし現代の観光地理学では、居住者の排除、文化資源の過度な商品化、環境収容力の限界到達といった多元的問題への関心が高まっている。

特に、都市再生政策との関連性やプラットフォームの登場など、空間的・社会的変容を加速する要因の多様化・複雑化への注目が高まりをみせている。Airbnbに代表される短期賃貸プラットフォームの普及は従来の観光産業とは異なる経路で都市住宅市場に影響を及ぼし、住宅の商品化・資産化を加速させている（Gil, 2023）。このような現象変化を踏まえ、観光客流入に起因する空間的・社会的変容を単なる地域変容ではなく、社会的排除、文化的均質化、空間的分断といった広範な地域問題として再概念化する必要性が強調されている。

こうした中で Gotham（2005）はニューオーリンズの研究において、観光産業を媒介とする外部資本流入が地価上昇と伝統的コミュニティ解体を同時誘発する構造的矛盾を「ツーリズム・ジェントリフィケーション」として概念化した。この枠組みは後続の都市研究に影響を与え、バルセロナ

(García-López et al. 2020), リスボン (Cocola-Gant and Gago, 2019), 京都 (池田, 2020) など世界各国の観光地研究に貢献した。

それと同時に「ツーリスティフィケーション (Touristification)」と呼ばれる概念が注目を集めている (Sequera and Nofre, 2018; Ojeda and Kieffer, 2020)。しかし, 日本においては池田 (2025) によるツーリズム・ジェントリフィケーションの研究がようやく結実し始めた段階であり, ツーリスティフィケーションの概念はいまだ受容が進んでいない。ツーリスティフィケーションとは一体どのような概念なのであろうか。

そこで本稿は, ツーリスティフィケーションに関する先行研究を網羅的に検討し, その概念的基盤, 理論的枠組み, 方法論的アプローチ, および現象の理解に向けた課題を整理することを目的とする。具体的には, (1) ツーリスティフィケーションの諸次元, (2) 地域別の研究, (3) 主要テーマの分類および各領域の知見整理の3点に焦点を当てる。

ツーリスティフィケーションとは何か

(1) ツーリスティフィケーション概念の特性

ツーリスティフィケーション概念の理解のためには, まずは関連する枠組みとの概念的・理論的統合が不可欠である。特に, Gotham (2005) の「ツーリズム・ジェントリフィケーション」概念との差異の整理が, ツーリスティフィケーション概念の精緻化にとって重要な課題となる。

Gotham (2005) の「ツーリズム・ジェントリフィケーション」は主に都市中心部における階級再編成と資本蓄積の政治経済学的分析に焦点を当てており, 観光が社会的排除と空間的再構成のメカニズムとして機能する側面を理論的に解明した点で高く評価できる。しかしツーリスティフィケーションはツーリズム・ジェントリフィケーションの概念と部分的に重複しながらも, より広範な社会空間的変容の総体的プロセスを扱う。ツーリズム・ジェントリフィケーションが当該現象をジェントリフィケーション研究に位置づけるのに対して, ツーリスティフィケーションは観光の進展

によって触媒される多次的な社会空間の変容を包含するといえる。ここで Lefebvre (1974/1991) の「空間の生産」理論を援用するならば、ツーリスティフィケーションとは観光を媒介とする空間的实践 (spatial practice), 空間の表象 (representations of space), 表象の空間 (representational spaces) の弁証法的相互作用として理解される分析的構成体である。すなわちツーリスティフィケーションは、単なる居住構成だけでなく、場所の社会的、経済的、文化的次元の全体性に影響を与える側面を捉える。

ツーリスティフィケーションの特性として、複数の時空間スケールが交差する多層的構造が挙げられる。すなわち、ツーリスティフィケーションは単一スケールの現象ではなく、グローバル・ナショナル・リージョナル・ローカルといった複数スケールの力学が交錯する重層のプロセスとして把握される必要がある。例えば Cocola-Gant and Gago (2019) がリスボンの事例で実証したように、地域固有の歴史的軌跡と制度的配置が、グローバルな観光資本と国際的人口移動のマクロ的力学と接合することで、場所特定のツーリスティフィケーションの現象形態が生成される。この多層的な時空間スケールの交差は、ツーリスティフィケーションの地理的多様性と時間的可変性を説明する理論的基盤となっている。

またツーリスティフィケーション研究の理論的系譜は、批判的都市理論の発展軌跡と密接に関連している。例えば Harvey (1989) の「起業家的都市 (entrepreneurial city)」概念から理論的影響を受け、都市空間が国際競争力向上と資本蓄積のための戦略的資源として再定義される政治経済的过程として概念化されている。García-López et al. (2020) が提示するように、観光資本の空間的集中は、「不均等発展の地理 (uneven geographical development)」(Smith 1984) を生成し、地代構造の差異を通じて社会空間的分断を促進する。特に、Airbnb などのデジタルプラットフォームを介した短期賃貸市場の拡大は、「レントギャップ (rent gap)」(Smith 1979) の新たな形態として機能し、住宅の交換価値への還

元と資産化を加速させる構造的メカニズムとして作用する。

以上を踏まえた上で、ツーリストイフィケーションの概念は、物的・形態的次元、経済的・市場的次元、社会的・関係的次元、象徴的・文化的次元に着目した社会空間の変容を4次元構造化として捉えたものとして体系化できる。第1に、物的・形態的次元では、建造環境と都市形態の変容が観察される。歴史的建造物の商業的転用、公共空間の観光消費向け再編、都市景観の審美的演出などが、この次元における主要な現象的表出である。第2に、経済的・市場的次元では、Wachsmuth and Weisler (2018)の研究が示すように、不動産市場の再構造化と土地利用の変容が進行する。具体的には、住宅の観光用途への転換、商業構造の観光指向的再編、労働市場の観光サービスへの特化といった変化がこの次元に位置づけられる。第3に、社会的・関係的次元では、地域コミュニティの社会関係資本と集合的実践の変容が生じる。特に住民の日常的交流パターン、社会的ネットワークの構成、コミュニティ帰属意識の変質などが、この次元における中心的変容として把握される。第4に、象徴的・文化的次元では、文化的意味の再構成と象徴的秩序の再編成が進行する。地域文化の商品化、場所イメージの再構築、文化的真正性の再定義などが、この次元の主要な表出形態である。これら4次元の相互連関こそが、ツーリストイフィケーション概念の本質的構造を構成していると考えられる。これら諸次元が個別に機能するのではなく、相互構成的に作用することで、社会空間の構造的変容をもたらしているのである。

(2) 成長主義パラダイムに対する対抗的視座

ツーリストイフィケーション概念の理論的独自性は、従来の観光開発論における成長主義パラダイムに対する批判的対抗視座として機能している点にある。伝統的観光研究が経済成長、雇用創出、インフラ整備といった観光の開発効果を強調する傾向があるのに対し、ツーリストイフィケーション研究は、Sequera and Nofre (2018) が指摘するように、観光の変容

効果、特にその社会的排除、文化的均質化、環境の劣化といった構造的矛盾に光を当てる。この視座は、観光を単なる経済セクターとしてではなく、Ojeda and Kieffer (2020) の概念化に従えば、「空間的差異の生産と消費を媒介する社会的実践」として再定位することを可能にする。この再定位によって、観光現象を社会経済的不平等の再生産、空間的排除の制度化、象徴的暴力の正当化といった批判的視点から分析する理論的基盤が構築されている。

ツーリスティフィケーションの構造的矛盾の理解において中核を占めるのは、この現象を資本蓄積の特定形態として構造的に把握する視座である。Gil (2023) の理論的枠組みを援用するならば、ツーリスティフィケーションは単なる空間的変容ではなく、資産化 (assetisation) のプロセスとして概念化される。この資産化は、住宅や公共空間といった場所に内在する使用価値を交換価値へと転換し、プラットフォーム資本主義下における投機の対象として再構成する資本主義的論理の空間的具現化として理解される。特に短期賃貸プラットフォームを介した住宅の観光商品化は、都市空間の商品化と金融化を加速させる構造的メカニズムとして機能する。

この構造的矛盾の理解は、ツーリスティフィケーションを個別的・偶発的現象としてではなく、Harvey (2001) が理論化した「時間的・空間的回避 (spatio-temporal fix)」, すなわち資本主義の内在的矛盾を一時的に解決するための時空間的戦略として位置づける理論的視座を提供する。特に、不動産と観光セクターの結合は、過剰資本の吸収と利潤率の維持という資本蓄積の構造的要請に応える機能を果たしている。

ツーリスティフィケーション研究の展開

(1) 地域的展開

ツーリスティフィケーション研究は、主にヨーロッパや北米都市を対象に研究が蓄積されてきた。

ヨーロッパでは、バルセロナやヴェネツィアなどの歴史的観光都市の中

心に、ツーリスティフィケーションが住宅市場に及ぼす構造的影響に関する実証研究が顕著である。García-López et al. (2020) はバルセロナにおいて短期賃貸プラットフォームの空間的分布と賃貸価格上昇率の相関関係を実証した。Yrigoy (2019) はマヨルカ島における国際的資本流入が地域社会関係資本の分断を誘発する過程を明らかにした。

南欧諸国はツーリスティフィケーション研究の中心地域である。Blanco-Romero et al. (2018) はバルセロナやリスボンにおけるツーリスティフィケーションに対する住民抵抗運動を分析し、新自由主義的都市政策と観光資本の結合に対する市民社会の対抗的実践を記述した。

ヨーロッパのツーリスティフィケーション研究は、新自由主義的都市政策批判、社会的不平等の再生産メカニズム分析、住民運動の社会学的考察など、批判的都市研究の理論的伝統を強く反映している点が特徴的である。

北米のツーリスティフィケーション研究は、Gotham (2005) のニューオーリンズにおける「ツーリズム・ジェントリフィケーション」概念が理論的基盤となっている。近年の北米における研究の特徴として、Airbnbなどの短期賃貸プラットフォームの影響に関する実証研究の蓄積が挙げられる。Horn and Merante (2017) はボストンを事例に、Airbnb 物件の増加と当該地域の賃料上昇の相関を実証した。北米のツーリスティフィケーション研究は、統計的手法を用いた量的分析と政策指向型アプローチが顕著であり、短期賃貸市場の規制政策や住宅アフォードビリティの確保など、政策的対応に焦点を当てた研究が発展している。

(2) テーマ別の展開

次にテーマ別の研究動向を整理する。はじめに注目する住宅市場・不動産価格に関する研究は、民泊プラットフォームの拡大が賃貸・販売価格を上昇させるメカニズムや、居住者の排除・代替プロセスを解明することに焦点を当てている。例えば García-López et al. (2020) はバルセロナにおける統計的研究で Airbnb の空間的集中と賃貸価格の相関関係を分析し、

Airbnb 物件密度が増加すると当該地区の賃貸価格が上昇することを実証した。先述のように Gil (2023) はツーリスティフィケーションを従来の「ジェントリフィケーション」の枠組みを超えて、資産化 (assetisation) の視点から捉え直す理論的拡張を提案している。短期賃貸プラットフォームの普及が住宅の金融商品化・資産化を促進し、使用価値から交換価値への転換を加速させるプロセスを分析している。

続いてのテーマとして、世界遺産や伝統的景観、住民の日常生活が「観光資源」として扱われることによる影響が報告されている。Lapointe et al. (2019) はモンリオールの旧市街や住宅街が都市ブランディングの一環として「観光バブル化」し、住民生活空間までもが演出の対象になる現象を批判的に検討した。

そして近年のツーリスティフィケーション研究では、住民の生活満足度や心理的影響を扱う量的研究の発展が顕著である。Woo et al. (2021) は観光地における住民の観光開発支持意向を分析し、観光が生活の質を向上させる一方で、コミュニティ分断や感情的ストレスをもたらす場合には観光への否定的態度が強まることを示した。

住民の主体的対応や抵抗運動に注目した質的研究も進展している。Blanco-Romero et al. (2018) はバルセロナにおける住民運動団体「La Barceloneta diu prou」の活動を事例に、短期賃貸の増加に対する住民の組織的抵抗を分析している。この運動は騒音やゴミ問題などの直接的被害への抗議にとどまらず、住宅の観光商品化に対する政治的抵抗としての性格を持つ。マヨルカ島では住民がブルデュー的な文化資本や社会資本を活用し、「観光客に占領されない権利」を主張する運動が展開されている。Amrhein and Langer (2025) はマヨルカ島の反観光運動「TOT」の活動を分析し、地元住民が地域知識や言語能力 (文化資本)、地域ネットワークやコミュニティ連帯 (社会関係資本) を活用して、経済資本を優先する観光業界に対抗する集合的実践を展開していることを明らかにしている。

ツーリスティフィケーション研究の進展に向けて

ツーリスティフィケーションは単なる観光客数の増加にとどまらない複合的現象である。本稿での検討からも明らかになったように、この現象は住宅市場、商業空間、文化遺産、そして住民の日常生活に至るまで幅広い領域に影響を及ぼしている。また Airbnb などのプラットフォーム経済を介して、従来観光地として認識されていなかった地域にまで観光需要が急速に拡大している (Cocola-Gant, 2018; Gil, 2023)。

そこでツーリスティフィケーションの多次元的側面を理解するための視点として以下の3つを提示したい。第1に市場メカニズムと公共政策の相互関係である。都市再生や観光振興を推進する行政施策が不動産投資や地価高騰を誘発し、それが結果としてジェントリフィケーションを加速させる現象が多く都市で確認されている。特に新自由主義的都市政策と観光産業の結合は、ツーリスティフィケーションの構造的推進力として機能している。Cocola-Gant and Gago (2019) が分析したリスボンの事例では、2011年以降の経済危機対応として導入された住宅市場の規制緩和と外国人投資家向け優遇措置が、都市中心部における不動産投機と住宅の観光用途転換を加速させた制度的背景が明らかにされている。

第2に社会経済的変化と文化的変容の連動性である。Lefebvre (1974/1991) の空間の社会的生産理論の分析枠組みを適用するならば、ツーリスティフィケーションにおける社会経済的変化と文化的変容の連動性は、観光を媒介とする空間的实践、空間の表象、表象の空間の弁証法的相互作用として理解される。ヨーロッパの歴史都市では、世界遺産登録による観光客増加が不動産市場を変容させ、中心部から住民や地元商店が周縁へと押し出される一方、観光客向けの施設が増殖する現象が顕著である (Russo and Scarnato, 2018)。ツーリスティフィケーションに伴う文化的変容は、「舞台化された真正性 (staged authenticity)」(MacCannell, 1973) や「文化の商品化 (commodification of culture)」(Greenwood, 1989) と

いった概念と関連して論じられよう。地域の文化的実践や日常生活が観光消費のために再構成され、観光客の期待に応える形で「真正な体験」として提示される現象は、文化的意味の変質と象徴的価値の再定義をもたらす。

第3に、ツーリスティフィケーションの進行に対し、住民や地域社会がどのように対応し自らの生活空間を守るのかという視点である。Blanco-Romero et al. (2018) が記録したバルセロナや Amrhein and Langer (2025) が研究したマヨルカ島などで見られる住民主体のレジスタンス運動は、観光客への直接抗議や行政への規制強化要請といった形で表出している。一方で、ツーリスティフィケーションの全面的否定ではなく、適切な規制や調整を通じて共存を図るガバナンスモデルも発展しつつある。Blanco-Romero et al. (2018) が分析したリスボンや Cocola-Gant and Gago (2019) が言及するパルマなどでは、民泊プラットフォームへの規制強化と並行して、観光税収を公共住宅や生活インフラ整備に還元する仕組みが模索されている。ツーリスティフィケーションに対するレジスタンスとガバナンスに関する研究は、住民、行政、企業、国際プラットフォームなど多様なアクターの利害関係や権力構造を分析対象とする複雑な領域である。多様な実践事例の蓄積と比較分析を通じて、地域のアイデンティティ保全と経済的便益を両立させる具体的方策の把握が求められよう。

結論

本稿では、ツーリスティフィケーション (touristification) に関連が深い既存研究を概念、地域的分布、主要テーマの視点から体系的に整理し、その多次元性について考察した。

ツーリスティフィケーションは単なる観光現象の記述的概念ではなく、資本と文化のグローバルな循環に関連した都市再編の新形態として理解される概念である。その本質的特性は、批判的都市理論の系譜、多層的時空間スケールの交差、社会空間的変容の4次元の構造（物的・形態的、経済的・市場的、社会的・関係的、象徴的・文化的）として体系化される。

本稿では「ツーリスティフィケーション」を住宅市場、商業空間、文化遺産、日常生活の商品化、そしてレジスタンスやガバナンスといった多様な領域を横断する包括的現象として捉える視座を提供した。日本の観光地理学や都市地理学では、これらの事象が個別に論じられることが多く、観光の拡大と都市・地域社会の変容を統合的に理解する枠組みが十分に発達していなかった。

加えて本稿では、ツーリスティフィケーションに伴う諸問題への対応に関する実践的対応の必要性が浮き彫りとなった。自治体や住民は観光が引き起こす住民排除、賃料高騰、コミュニティの分断、文化の過剰演出、環境キャパシティの限界といった課題にどのように対処し得るのだろうか。Blanco-Romero et al. (2018) が分析したバルセロナやリスボンでは、地域住民の抵抗運動を背景に、民泊登録制度の厳格化、観光税の導入、住宅用途転用の規制強化など、一定の制度的対応が実現していることは注目されよう。

今後の研究課題として以下の3点が挙げられる。第1に、国際比較研究の深化である。第2に、プラットフォーム経済と新たな移動形態の研究である。第3に、住民のエンパワーメントとガバナンス革新に関する研究である。以上の3点を検討するためのフィールドとして、特にこれまでのツーリスティフィケーション研究においてグローバル・サウスやグローバル・イーストの視点は重要となるだろう。

参考文献

- 池田千恵子 2020. 町屋のゲストハウスへの再利用と地域に及ぼす影響—京都市東山区六原を事例に—。地理学評論, 93A, 297-313.
- 池田千恵子 2025. 『歴史的建造物の再生とツーリズムジェントリフィケーション』古今書院.
- Amrhein, S., and Langer, M. (2025). Resistance and power dynamics in tourist destinations: a study of Mallorca's anti-touristification protests through Bourdieu's theory of practice. *Journal of Sustainable Tourism*. (Online first)
- Blanco-Romero, A., Blázquez-Salom, M., and Cánoves, G. (2018). Barcelona, housing

- rent bubble in a tourist city: Social responses and local policies. *Sustainability*, 10(6), 2043.
- Bourdieu, P. (1984). *Distinction: A social critique of the judgement of taste*. Harvard University Press.
- Brenner, N., and Theodore, N. (2002). Cities and the geographies of “actually existing neoliberalism”. *Antipode*, 34(3), 349–379.
- Bryman, A. (2004). *The Disneyization of society*. Sage.
- Cocola-Gant, A. (2018). Tourism gentrification. In L. Lees and M. Phillips (Eds.), *Handbook of gentrification studies* (pp. 281–293). Edward Elgar.
- Cocola-Gant, A., and Gago, A. (2019). Airbnb, buy-to-let investment and tourism-driven displacement: A case study in Lisbon. *Environment and Planning A*, 51(8), 1–18.
- Delgado, M. (2019). The museumification and commodification of the vernacular in historic districts of Mexico City. *Cultural Studies*, 33(5), 805–825.
- García-López, M., Jofre-Monseny, J., Martínez-Mazza, R., and Segú, M. (2020). Do short-term rental platforms affect housing markets? Evidence from Airbnb in Barcelona. *Journal of Urban Economics*, 119, 103278.
- Gil, J. (2023). Not gentrification, not touristification: Short-term rentals as a housing assetization strategy. *Journal of Urban Affairs*, 46(6), 1125–1145.
- Gill, A., and Williams, P. (2011). Rethinking resort growth: Understanding evolving governance strategies in Whistler, British Columbia. *Journal of Sustainable Tourism*, 19(4–5), 629–648.
- Gotham, K. F. (2005). Tourism gentrification: The case of New Orleans’ Vieux Carre (French Quarter). *Urban Studies*, 42(7), 1099–1121.
- Gravari-Barbas, M., and Guinand, S. Eds. (2017). *Tourism and gentrification in contemporary metropolises: International perspectives*. Taylor and Francis.
- Greenwood, D. J. (1989). Culture by the pound: An anthropological perspective on tourism as cultural commoditization. In V. Smith (Ed.), *Hosts and guests: The anthropology of tourism* (pp. 171–185). University of Pennsylvania Press.
- Harvey, D. (1989). From managerialism to entrepreneurialism: The transformation in urban governance in late capitalism. *Geografiska Annaler*, 71(1), 3–17.
- Harvey, D. (2001). *Spaces of capital: Towards a critical geography*. Edinburgh University Press.
- Horn, K., and Merante, M. (2017). Is home sharing driving up rents? Evidence from Airbnb in Boston. *Journal of Housing Economics*, 38, 14–24.
- Lapointe, D., Sarrasin, B., and Benjamin, C. (2019). Tourism in the Sustained Hegemonic Neoliberal Order. *Revista Latino-Americana de Turismologia*, 4(1), 16–33.
- Lefebvre, H. (1991). *The production of space* (D. Nicholson-Smith, Trans.).

- Blackwell. (Original work published 1974)
- MacCannell, D. (1973). Staged authenticity: Arrangements of social space in tourist settings. *American Journal of Sociology*, 79(3), 589–603.
- Milano, C., Cheer, J. M., and Novelli, M. (2018). Overtourism: A growing global problem. *The Conversation*, 18.
- Ojeda, A. B., and Kieffer, M. (2020). Touristification. Empty concept or element of analysis in tourism geography?. *Geoforum*, 115, 143–145.
- Russo, A. P., and Scarnato, A. (2018). “Barcelona in common”: A new urban regime for the 21st-century tourist city?. *Journal of Urban Affairs*, 40(4), 455–474.
- Sequera, J., and Nofre, J. (2018). Shaken, not stirred: New debates on touristification and the limits of gentrification. *City*, 22(5–6), 843–855.
- Smith, N. (1979). Toward a theory of gentrification: A back to the city movement by capital, not people. *Journal of the American Planning Association*, 45(4), 538–548.
- Smith, N. (1984). *Uneven development: Nature, capital, and the production of space*. Blackwell.
- Wachsmuth, D., and Weisler, A. (2018). Airbnb and the rent gap: Gentrification through the sharing economy. *Environment and Planning A*, 50(6), 1147–1170.
- Wang, N. (1999). Rethinking authenticity in tourism experience. *Annals of Tourism Research*, 26(2), 349–370.
- Woo, E., Uysal, M., and Sirgy, M. J. (2021). Residents’ quality of life and attitudes toward tourism development: A perspective of tourism social exchange theory. *Tourism Analysis*, 26(1), 1–15.
- Yrigoy, I. (2019). Rent gap reloaded: Airbnb and the shift from residential to touristic rental housing in the Palma Old Quarter in Mallorca, Spain. *Urban Studies*, 56(13), 2709–2726.