

2020年12月28日 全7頁

キャンプ×シェアで地方創生

～空いている土地をキャンプサイトに！～

経済調査部 主任研究員 市川拓也

[要約]

- 近年、欧米ではインターネットを介して、「キャンプサイトとして貸したい」、「キャンプする場所を借りたい」のマッチングが広まっている。提供者としてはキャンプのためのスペース貸しで収入を得られる一方、利用者としては個人の私有地をキャンプサイトとして利用でき、キャンプ場とは一味違うキャンプ体験ができる。
- 日本にもキャンプサイトのシェアを行うプラットフォーム「ExCAMP」がある。土地保有者とキャンパーをマッチングするものであり、特に地方で増加する遊休地の有効活用を課題として意識している点が特徴的である。
- 遊休地をキャンプサイトに活用することは、オーナーにも利用者にもメリットがあるが、日本の制度上、一定の利用制限がかけられている点には注意が必要である。例えば、農地となっている土地を有料のキャンプサイトとして使うためには、農地法上、転用が認められなければならない。政府は地方創生の観点から、キャンプのための土地利用に関する各種規制の見直しを早急に検討すべきであろう。

はじめに

キャンプの人气が高まっている。キャンプと言えば、キャンプをするために作られた公設・民間のキャンプ場の敷地に、テントの持ち込みや自動車を取り入れて楽しむのが普通であろう。しかし、近年、キャンプのためのスペースの提供者と利用者をインターネット上でマッチングするキャンプサイトのシェアが広がっている。本稿では、こうしたシェアリングエコノミー型とも言えるキャンプサイトのシェアについて取り上げることにする。

1. キャンプサイトのシェア

近年、インターネットを介して、「キャンプサイトとして貸したい」、「キャンプする場所を借りたい」のキャンプサイトのシェアが広がっている。キャンプ場ではなく、他人の所有する敷地でキャンプするようなイメージである。提供者としてはキャンプのためのスペース貸しで収入

を得られる一方、利用者としては個人の私有地をキャンプサイトとして利用でき、キャンプ場とは一味違うキャンプ体験ができる。

米国でキャンプサイトのマッチングを行うプラットフォームとしては「[Hipcamp](#)」が有名である。民泊のプラットフォームとして Airbnb が有名であるように、同プラットフォームは「キャンプの Airbnb」として知られる。Hipcamp の[ウェブサイト](#)では、“land sharing”との表現が用いられており、あくまでもキャンプのための「土地のシェア」を意味している。国立公園等のキャンプ場を探すこともでき、同ウェブサイトには“432,887 Campsites across the USA”（2020年12月執筆時点）との記載がある通り多くのキャンプサイト数を誇る。カナダ、オーストラリアといった米国以外への進出も果たしており、波に乗っているプラットフォームと言えよう。

図表1は Hipcamp で想定されているキャンプの種類である。テント・キャンピングやツリーハウス、キャビン、カー・キャンピング等がある。ユルトは遊牧民が使用する円形のテント、エアストリームはエアストリーム社製のキャンピングトレーラー等、タイニー・ハウスは移動式等の小さな家であり、バックカントリー・サイトは整備されていない土地でキャンプするものである。

図表1 Hipcamp で想定されているキャンプの種類

●テント・キャンピング	●カー・キャンピング
●ツリーハウス	●エアストリーム
●キャビン	●タイニー・ハウス
●ユルト	●RVキャンピング
●バックカントリー・サイト	●グランピング・テント 等

(出所) [Hipcamp ウェブサイト](#)より大和総研作成

キャンプの種類は様々であるが泊まる場所で分ければ、①持ち込みのテント、②自らの自動車・トレーラー、③寝具備え付けの宿泊施設の3つに分けられよう。③がキャンプ用の「土地のシェア」に含まれることにやや違和感を覚える向きもあるかもしれないが、掲載されている宿泊施設を見ると予めテントを備えたものや小屋や納屋のようなものも見受けられる。自然に囲まれた敷地でキャンプする際に、備え付けの寝具も利用できるにすぎないと捉えれば、「土地のシェア」としてむしろ自然であるとの見方もできる。

また、米国ではキャンプのマッチング・プラットフォームとして「[Tentrr](#)」というプラットフォームもある。Tentrr のキャンプサイト数は800件超（2020年12月執筆時点）と Hipcamp ほどの規模ではないが、グランピングに強みを持つ点が特徴である。グランピングは周知の通り、料金は高めであるが利用者が容易に豪華なキャンプを楽しむことができるものであり、特にキャンプ初心者に向いていると言えよう。グランピングのキャンプサイトにしたい提供者には、同プラットフォームの“Tentrr Signature”のコースがある。同コースでは、\$6,500ドルで図表2に記載される設備が揃い、週7日24時間のサポートが受けられる等の内容になっている。

図表2 Tentrr Signature Campsite で用意される設備

-ウッドデッキ	-調理用グリル
-大型キャンバステント	-ピクニック・テーブル
-クイーンサイズの簡易ベッド	-アディロンダック椅子（2脚）
-ポップアップドームテント（5人用）	-薪ストーブ又はテントヒーター
-ウォーターコンテナ（5ガロン）	-ドライフード・ストレージ
-アウトドア用ポータブルシャワー	-キャンプ用トイレ
-焚き火台	

（出所）Tentrr ウェブサイト “[What is a Signature Campsite?](#)” より大和総研作成

このほか、キャンプサイトのシェアのプラットフォームとしては「[The Dyrt](#)」もある。Hipcamp がキャンプの Airbnb であるのに対して、The Dyrt は「キャンプの Yelp（米国で有名な口コミサイト）」である。

これらはキャンプサイトのシェアに関する米国のプラットフォームであるが、カナダの「[Campertunity](#)」や、フランスの「[HomeCamper](#)」、オランダの「[Campspace](#)」といった各種プラットフォームがある。インターネットを通じた便利さと、様々な場所でキャンプ体験できる新しさが、欧米を中心にこうしたキャンプサイトのシェアが広まっている要因であろう。

2. 日本におけるキャンプサイトのシェア

これまで欧米のキャンプサイトのシェアに触れてきたが、日本でも類似のプラットフォームが存在する。筑波大学発のスタートアップ企業 forent 株式会社が運営する「[ExCAMP](#)」である。ExCAMP は土地保有者とキャンパーをマッチングするものである（図表3）。図表3の出所のタイトルでは自ら「キャンプ版 Airbnb」と称している。前述の通り、米 Hipcamp も「キャンプの Airbnb」であることから、キャンプを軸に捉えれば ExCAMP は「Hipcamp の日本版」ということになる。

図表3 ExCAMP のしくみの概略図



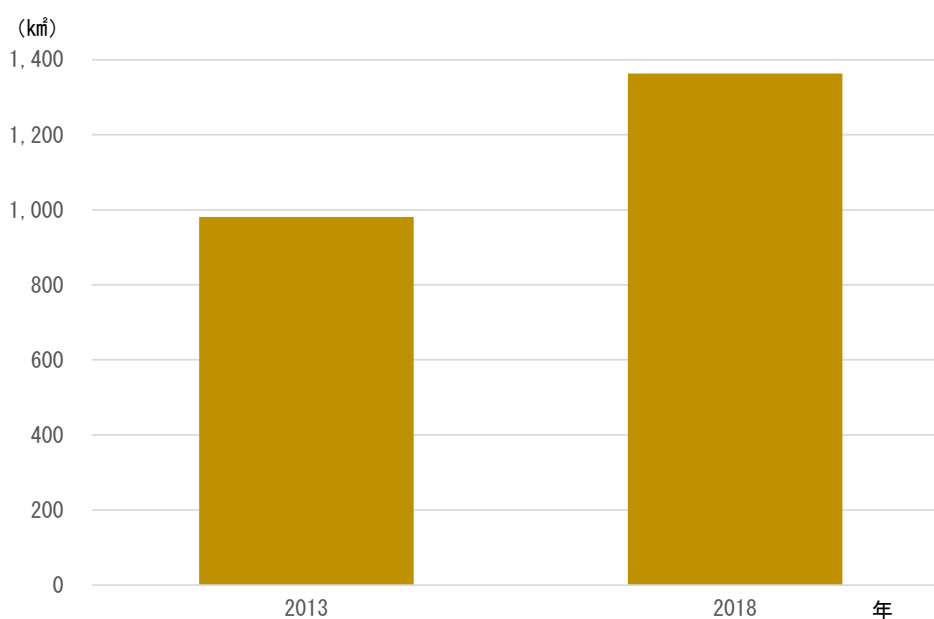
（出所）forent 株式会社「キャンプの常識を変える！遊休地をキャンプ場として活用できるキャンプ版 Airbnb の遊休地オーナーを募集開始」（2018年7月4日、PR TIMES 掲載）

Hipcamp 同様に、土地のオーナーは空いている土地をキャンプ用に貸し出すことができ、利用者はテントの持ち込み等によりキャンプを楽しむことができる。貸し切りの敷地では、混雑したキャンプ場にはない楽しみ方ができよう。

欧米のプラットフォームも ExCAMP も空いた土地をキャンプサイトとして提供する点で変わらないが、特に ExCAMP では「私有地のうち、特に地方部の自然豊かな土地の多くは利用されておらず、放置されている現状」「このような土地（遊休地）の割合は年々増加しており、遊休地の有効活用は全国的な課題」（いずれも図表 3 の出所資料）とあり、特に地方で増加する遊休地の有効活用を課題として意識している点が特徴的である。

図表 4 は日本の世帯が所有する空き地・原野等の面積を 2013 年と 2018 年で比較したものである。2018 年は 5 年前に比べおよそ 1.4 倍の約 1,364 平方キロメートルになっている。琵琶湖の面積が 670 平方キロメートルとして、その 2 倍を超える広さである。人口が減少する日本の地方部では、こうした土地をいかに有効活用するかは重要なテーマである。その意味において、課題解決手段としてキャンプサイトのシェアを提示したことは、「地方創生」を推し進める上で大きな意義があると言えよう。

図表 4 日本の世帯が所有する空き地・原野等面積の比較（2013 年、2018 年）



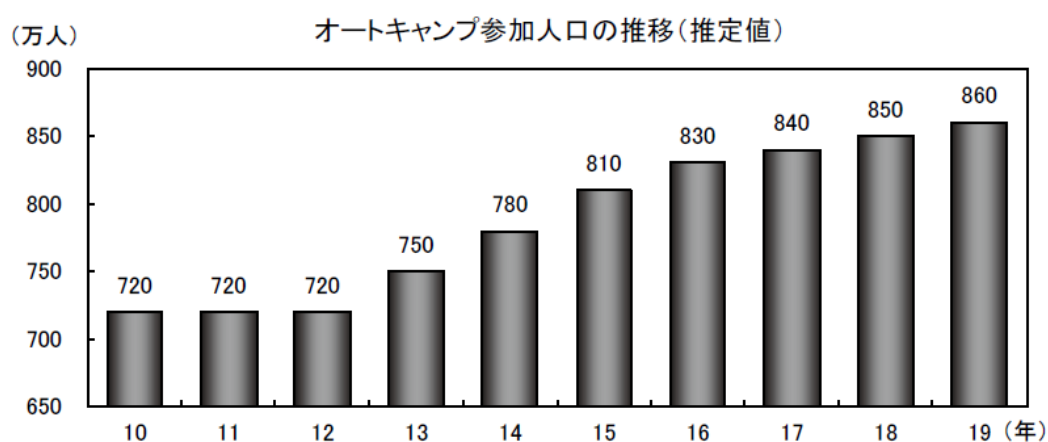
(注) 2018 年は「『現住居の敷地以外の宅地など』の土地の利用現況別」の「利用していない（空き地）」と「その他（原野など）」の合計、2013 年は区分けなしの値
 (出所) 国土交通省「平成 30 年世帯土地統計」より大和総研作成

3. キャンプ人気と制度上の課題

(1) 高まるキャンプ人気

キャンプサイトのシェアについて述べてきたが、近年、キャンプそのものの人気が高まっている。図表5はオートキャンプ¹の参加人口について10年間の推移を示したものである。2010年から2012年までは720万人と横ばいであるが、その後、毎年右肩上りで増加している。2019年には2010年より、140万人増の860万人に拡大した。

図表5 オートキャンプ参加人口の推移



(出所) 一般社団法人日本オートキャンプ協会「巻頭要約 2019年のオートキャンプ概況」(『オートキャンプ白書2020—好調続くオートキャンパー—』(2020年7月))

図表6 釣り、ゴルフ、キャンプの検索ユーザー数の推移



(注) 分析ツール:「Dockpit」キーワード分析機能、対象期間:2018年10月~2020年9月、対象デバイス:PC&SP

(出所) マナミナのウェブサイト「[3密回避のアウトドアレジャー、釣り・ゴルフ・キャンプの消費者意識を検索データで分析！グランピングも人気上昇中](#)」(2020年11月20日)

¹ 『オートキャンプ』とは和製英語で、元々はキャンピングカーやキャンピングトレーラー、自動車にキャンプ用品を積み込むなどして、車内やテントで寝泊まりしながら各地を回る旅行スタイルのこと。現在は自動車を使ってキャンプへ行くこと、テントを張る場所まで自動車で乗り入れることなど、広い意味で使われています。(LINEトラベル.jpのウェブサイト)とあり、キャンプ場でキャンピングカー等を用いた車中泊を意味するものではない。

図表 6 は釣り、ゴルフ、キャンプにおけるキーワード検索のユーザー数の推移を見たものである。2018 年 12 月には釣りやゴルフよりも低かったキャンプが、2020 年 7 月以降トップとなっている様子が見える。特に 2020 年 6 月から 8 月までの増加は顕著で 30 万件程度増加しているが、この背景にはコロナ禍に伴うキャンプへの関心の拡大があったと考えられる。同調査による年代構成²では、ゴルフが 40、50 代の割合が高いのに比べ、キャンプは 30、40 代の割合が高くなっている。キャンプと別項目になっているグランピングは 20 代～40 代の割合が高いことからすれば、ミレニアル世代に当たる世代でキャンプ全般（グランピングを含む）への関心が高く、シェアリングエコノミーをリードすると考えられる世代と重なっている。

ちなみに、2020 年の新語・流行語大賞（「現代用語の基礎知識」選 2020 ユーキャン新語・流行語大賞）のトップ 10 に「ソロキャンプ」が入ったのは記憶に新しいところである。キャンプがグループから個に広がりを見せたものとして注目できる。今後、キャンプサイトのシェアが本格的に広まれば、さらなる人気拡大につながる可能性もある。

（2）日本における制度上の課題

遊休地の有効活用は土地のオーナーにも利用者にもメリットが生じるが、所有する土地はどのように使ってもよいわけではなく、制度上、一定の利用制限がかけられている。例えば、農地となっている土地を有料のキャンプサイトとして使うためには、農地法上、転用が認められなければならない。例えば、ワイナリー（ブドウ園）の一角等の自然豊かな土地にキャンプサイトを設けられれば利用者のニーズが大きいとみられるが、こうした転用には都道府県知事等の許可が必要となり、かなりの困難を伴うことが想定される。

また、仮に有料のキャンプサイトとしての活用が可能な土地であっても、ロッジ等で寝具を提供する宿泊サービスを行うには、旅館業法の許可が必要となる。また、食事や食材の提供をする場合は、食品衛生法上の許可が必要となる。これらの課題を回避し、単に、利用者のテントや自動車の持ち込みを前提とした敷地の提供にとどまるならば、当然のことながら付加価値を向上させることは容易でないであろう。

筆者としては、こうしたキャンプサイト関連の各種規制を、地方創生の観点から大きく見直すべきであると考え。例えば、農地でのキャンプについては、国家戦略特区によって風穴が開けられた農用地区域内の「農家レストラン」³のように、農地で食べて泊まれる「農家キャンプサイト」のような形で可能とする制度の見直しも考え得るのではなかろうか。民泊のために旅館業法とは別の住宅宿泊事業法が設けられたように、キャンプ目的で泊まる施設のための法整

² 分析ツール：「Dockpit」ユーザー属性分析機能-年代 対象期間：2019 年 10 月～2020 年 9 月 対象デバイス：PC&SP

³ 「農家レストラン」はもともと、国家戦略特区において農用地区域内に設置が認められたレストラン（「農林水産省関係国家戦略特別区域法第 26 条に規定する政令等規制事業に係る省令の特例に関する措置を定める命令」（2014 年 4 月 1 日施行）第 1 項各号に掲げる要件のすべてを満たす施設）を指していたが、2020 年 3 月 31 日に「農業振興地域の整備に関する法律施行規則の一部を改正する省令」が施行され、全国で農用地区域内に農家レストランを設置することが可能になっている。

備を別途行うことも検討に値しよう。

日本の地方部には山や川等の豊かな自然があり、キャンプ場に限らずキャンプに適した場所は無数にある。一方で、キャンプ参加人口は右肩上がりが増えている。便利なマッチングの手段としての「キャンプサイトのシェア」も生まれている。地方にとってこのチャンスをうまく活用するためにも、政府としてはキャンプのための土地利用に関する各種規制の見直しを早急に検討すべきであろう。