カラアー（CARAHÁ）の土地群・グラマド・リオグランデドスル州

グラマド市街化区域線によって分断される隣接四筆の都市計画上の位置づけ

登記番号30.219、30.220、30.221および33.231・グラマド管轄区不動産登記所（Registro de Imóveis da Comarca de Gramado）
デューデリジェンス用資料・Burano Participações Ltda・2026年9月

構造化要旨

背景 グラマドはブラジル内陸部で平方メートル単価が最も高い都市の一つであり、制限的な都市計画法制を維持している。工業用途が認められる市内の土地ストックは、かつての経済サイクルの名残であり、拡大されていない。本資料は、カラアー地区に所在する隣接四筆からなる土地群の都市計画上の位置づけを分析する。

方法 四筆の全部事項登記証明書、2026年の市告示（Declarações Municipais）第100〜103号、補完法17/2022附属書XI、および市のジオポータルの地図データを検討した。各地域のパラメータを、連邦の土地分割法制およびINCRA（国立植民農地改革院）の農地登録と照合した。

結果 四筆の合計面積は17.6649 haであり、市街化区域線が土地群を横切るため、7.1（工業）地域と9.4（農村）地域の双方に同時に区分されている。市街化区域の工業地域に6 ha、農村地域に12 haと推定される。容積率は地域間で25倍異なり（1.0対0.04）、最小区画は6倍異なる（5,000 m²対30,000 m²）。AIAP（環境・景観保全区域）およびAPP（永久保全区域）が該当し、先買権、危険区域、建築不可区域、社会的利益区域、文化保存区域は該当しない。

結論 建築可能量は市街化区域部分に集中する。農村部分は法定密度が残余的な水準にとどまり、周辺環境としての機能を担うが、一時滞在型宿泊施設が認められる唯一の部分でもある。市街化区域線に沿った分筆は、土地の利用可能性および外国資本による取得の制度の双方に最も大きな効果をもたらす措置である。

1 物件の特定

土地群は、リオグランデドスル州グラマド市のカラアーと呼ばれる地区に所在する。登記番号30.219、30.220および30.221は、2014年4月11日に作成された分割および共有関係解消の公正証書に由来し、前登記は登記番号30.057である。登記番号33.231は、2017年の面積更正および分筆の申請に由来し、前登記は登記番号33.229である。

表1・土地群の構成

登記番号	由来	面積（ha）	FMP（ha）
30.219	2014年の分割・登記30.057	4.2683	3.00
30.221	2014年の分割・登記30.057	4.2683	3.00
30.220	2014年の分割・登記30.057	4.2683	3.00
33.231	2017年の面積更正および分筆・登記33.229	4.8600	2.00
合計		17.6649	

FMP：各筆の農地登録に記載された最小分割面積（fração mínima de parcelamento）。

2 市街化区域線による分断

市告示は、各物件が「市街化区域および農村地域（Zona URBANA E RURAL）」に所在することを証明している。市のジオポータルの地図データは、市街化区域線が土地群を横切っていることを裏付けており、これが二重区分の理由である。各部分は、それが位置する地域の制度に服する。

推定される配分は、市街化区域に約6 ha、農村地域に約12 haである。正確な計測は、公式の区域線を重ね合わせた測地基準測量によるものであり、同測量は実施中である。本資料の数値は、この測量が完了するまで推定値として扱われたい。

3 各地域のパラメータ

表2・求められる都市計画規制

パラメータ	7.1 — 工業	9.4 — 農村
最小区画	5,000 m²	30,000 m²
建蔽率	50%	2%〜3%
容積率	1.0	0.02〜0.04
階数	3	2
前面後退距離	10 m	20 m
側面後退距離	10 m	10 m
背面後退距離	10 m	25 m
ホテル係数	規定なし	5,000（最大35 UH）

出典：補完法17/2022附属書XI。UH：客室単位（unidades habitacionais）。

3.1・認められる用途

7.1地域では、小売業および卸売業、工業IおよびII、大規模倉庫、貨物運送業、作業場、事務所、医療サービス、教育施設、文化・娯楽施設、飲食店、車庫、給油所およびサービス業が認められる。住宅用途も認められるが、**住宅分譲を目的とする土地分割は明示的に禁止されている。**

9.4地域では、住宅施設、100 m²までの事務所、一時滞在型宿泊施設、250 m²までの飲食店、500 m²までの工業I、100 m²までのサービス業、および主として農村的な活動が認められる。ホテル係数は5,000で、上限は35客室単位である。

4 土地分割の制度

市街化区域内の部分は法律6.766/1979に服し、附属書XIにより最小区画5,000 m²および最小間口100 mが定められている。農村部分は農地登録上の最小分割面積に服し、筆により2.00〜3.00 haである。

この差から、同一の面積でも市街化区域の制度では4〜6倍の区画数が認められることになる。7.1地域の推定6 haについて、総容量は5,000 m²の区画で最大12区画である。実際の区画数は、分割計画の道路体系、保全帯、および不整形な形状への最小間口の適用に左右され、暫定的な推定では8〜10区画である。

5 環境上の制約条件

表3・特別区域および介入区域

特別区域	該当	PDDIにおける根拠
文化保存区域 — APC	非該当	附属書V・第90〜93条
先買権区域 — ADP	非該当	附属書VI・第122条および第123条
環境・景観保全区域	**該当**	附属書VII・第124〜129条
建築不可区域 — ANE	非該当	附属書VII・第138〜141条
社会的利益区域 — AIS	非該当	附属書VIII・第94〜103条
永久保全区域 — APP	**該当**	附属書IX・第158〜162条
危険・地盤移動区域	非該当	附属書X・第114〜119条

出典：市告示第100〜103号／2026年、「特別区域および介入区域について」欄。

該当するAPPは区域全体に及ぶものではない。PDDI（統合開発基本計画）第158〜162条および森林法に基づき、物件内に存在する少数の水源の法定保護帯に相当する。これは設計上の制約条件であり、土地群の利用を妨げる効果はない。

四物件について**先買権が存在しない**ことを付記する。市は取得における優先権を有しておらず、当事者間の交渉の自由が保たれるとともに、事前通知の手続も不要となる。

農村環境登録（CAR）は、登記番号30.220および33.231に付記AV.6-30.220およびAV.1-33.231として記載されており、いずれも2026年付である。

6 進入路と地役権

登記番号30.219は、舗装道路であるカラアー市道（Estrada Municipal do Carahá）に201.70 mにわたって接し、土地群から公道への進入路をなす。R.1-30.219は通行地役権を設定しており、30.219が承役地、登記番号30.220および30.221が要役地となり、幅6.00 m、面積450.00 m²の帯状地を対象とする。このほか、登記番号30.220と30.221の間にも745.00 m²を対象とする地役権が登記されている。



図1 · カラアー市道に面する登記番号30.219の間口。 舗装道路、電力網あり。2026年9月撮影。

登記されているため、これらの地役権は第三者に対抗しうる物権であり、分割売却が行われる場合にも再交渉を要しない。登記番号33.231は30.219に隣接し、同一の名義人のもとで30.219を経由して道路に至る。両筆を別々に譲渡する場合には、33.231のために通行地役権を設定する必要がある。

7 外国資本による取得

法律5.709/1971および政令74.965/1974は、国内に居住する外国人個人およびブラジルでの営業許可を受けた外国法人による農村不動産の取得に条件を課している。2026年4月、連邦最高裁判所（Supremo Tribunal Federal）は、この目的において外国資本の支配下にあるブラジル企業を外国企業と同視することの合憲性を再確認した。

土地群については二つの事情が重要である。第一に、物件の一部が都市不動産に区分されていること。上記法令の適用対象は農村不動産であるため、この区分はその適用を左右する決定的な要素となる。第二に、ブラジル法人が所有していること。これにより、国内資本による支配を変更することなく外国資本の少数参加が可能となる。

8 結論

土地群の二重区分は規範の不明確さに起因するものではなく、市街化区域線に対する物件の地理的位置に由来する。利用の観点からは、これは非対称な構造をもつ資産を生み出す。すなわち、同一の所有権のもとに、高密度が許容される核と、残余的な密度の周辺部とが併存する。

区域線に沿った分筆は最も効果の大きい措置である。市街化区域部分について独立した登記を生み出し、同部分を全面的に法律6.766の制度に服させるとともに、法律5.709/1971をめぐる論点を排除することになる。

実施中の測地基準測量により、本資料で示した地域別の推定面積は認証された実測値に置き換えられる。

参考文献

1. グラマド市（RS）。補完法（Lei Complementar）第17号、2022年。グラマド市統合開発基本計画（Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado — PDDI）を制定する。
2. グラマド市（RS）。Secretaria Municipal de Planejamento, Urbanismo e Parcerias Estratégicas（市企画・都市計画・戦略的パートナーシップ局）。市告示（Declarações Municipais）第100号、第101号、第102号および第103号、2026年9月8日。
3. グラマド市（RS）。補完法第10号、2025年12月19日。市の建築様式について定める。

4. グラマド市（RS）。補完法第1号、2018年。市行為規範法典（Código de Posturas）、2019年12月20日統合版。
5. ブラジル。法律第6.766号、1979年12月19日。都市の土地分割について定める。
6. ブラジル。法律第5.709号、1971年10月7日。国内に居住する外国人またはブラジルでの営業許可を受けた外国法人による農村不動産の取得を規律する。
7. ブラジル。法律第12.651号、2012年5月25日。森林法（Código Florestal）。
8. ブラジル。法律第5.868号、1972年12月12日。全国農地登録制度（Sistema Nacional de Cadastro Rural）を創設する。

本資料は情報提供を目的とするものであり、法的意見、不動産評価書または工学的設計を構成するものではない。地域別の推定面積は暫定的なものであり、測地基準測量の結果に依存する。各分野の有資格専門家による検討を推奨する。