



# 境界をデザインする

歴史と文化の調和 そして未来の創造へ

土地を利用し、その資源を活用しようとした場合、境界が明らかになっている必要があります。土地は古来の自然物であり、私たち人間が生活のために利用することで、姿や形を変えてきました。いま私たちが見ている景色は文化により形成された土地です。そして、その文化を遡ることにより歴史を知ることができます。歴史と文化、その互いに異なる主張の調和が、境界明確化への第一歩であり、地域社会の未来を創造することに繋がります。

## 私たちは境界をデザインする プロ(芸術家)です

私たちが考える境界のデザインとは、「目の前に広がる現況という広大なキャンパスに、モチーフである公図を描き、歴史(公図)と文化(現況)が調和した境界位置を再現し、土地所有者間の合意形成を図ること」です。

### 境界には種類があり、その位置は 所有者の意思のみで決めることができません

境界の代表的なものには「所有権界」と「筆界」があります。所有権界は私的なものであり、土地所有者間の“合意”により位置が変わります。一方で筆界は公的なものであり、合意により位置は変えられず、登記によってしか移動することは出来ません。

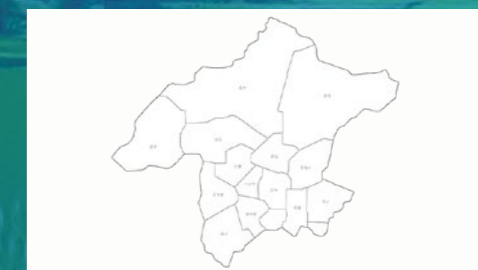


### 境界は「現況」がベースとなっています

「現況」とは地形(山の尾根や谷、河川など)や地物(境界木や溝)の総称であり、林相や土留め、塀などの占有状況も「現況」の一種です。明治時代においては、「境界を定める際には地形・地物を利用するべき」とされていたことから、「現況」を背景として形成された土地の区画が境界であり、公図のルーツとなります。

### モチーフとなる「公図」とは

法務局に備え付けられている図面であり、「地図」と「地図に準ずる図面(公図)」に分類されます。「地図」とは不動産登記法第14条で規定されている高精度な図面で、「公図」とは地図が備え付けられるまでの間、「地図」に代わって土地の大まかな位置や形状を表す図面です。



01

境界をデザイン  
するために必要な力



四門は境界をデザインするために必要な  
調査力、技術力、調整力、実務力、  
提案力を有しています



## 調査力

### 土地所有者の探索

それぞれの土地には所有者が存在し、境界を確定する際には真の所有者を探索する必要があります。特に相続登記未了土地に対しては、すべての相続権利者(法定相続人)と境界確認を実施しなければなりません。当社では司法書士や土地家屋調査士と連携し、数多くの相続人調査を行っています。

## 技術力

### リモートセンシングデータの活用

リモートセンシングにはさまざまな種類がありますが、簡単にいうと「物を触らずに調べる」技術です。人工衛星や航空機などに搭載されたセンサーを使用し、遠隔地から地上の地形や地物、植栽などを観測します。これにより得られたデータを活用して境界をデザインする取り組みを行っています。



## 実務力

### 土地登記に関する実務処理能力

境界についての合意形成が図られた土地については、地積更正登記などの土地の表示に関する登記をすることで、成果を公的に担保することが望ましいと考えます。当社では関連法人において多数の土地登記を申請した実績に裏付けされる実務能力に基づき、登記所(法務局)の審査に耐えうる境界案の作成を行います。



## 調整力

### 用地測量業務において培った調整力

熟練した測量技術や、先進的な技術を駆使して境界を作成しても、その妥当性を土地所有者や土地の権利者(地権者)に上手に伝えることができなければ、境界に関する合意形成には至りません。また、地権者の中には先祖代々境界について紛争があったり、境界以外でも隣人トラブルを抱える地権者も少なくありません。

当社では、長年にわたり用地測量の分野で境界確認に関する実績を重ね、さまざまな事情を抱える地権者に対し、境界に関する合意を形成してきました。



## 提案力

### 所有者不明土地への対処

近年、社会問題化している「所有者不明土地」に関する問題について、民法改正などにより制度整備が進んでいます。当社では、個々の土地の事情を考慮し、どの制度を活用することが境界確定というゴールに繋がるかについて、的確な提案を行います。



02

05

04

# リモートセンシングデータを活用した 境界確認への取り組み

## 事例 (令和6年度業務において国土交通省よりインフラDXの優良工事等表彰を受賞しました)

山間部における境界確認の課題解決、或いは関係者間の理解及び合意形成の促進化を図るため、UAVレーザー及びモバイルレーザースキャナー等を用いて取得した3次元点群データを活用した境界確認への取り組み。高密度な3次元点群データに独自の付加価値をもたらせ、従来の手法より安全かつ円滑なハイブリット式リモート境界確認システムを構築し以下のような効果をあげました。

### 有効性

安全性の向上、  
精度の向上

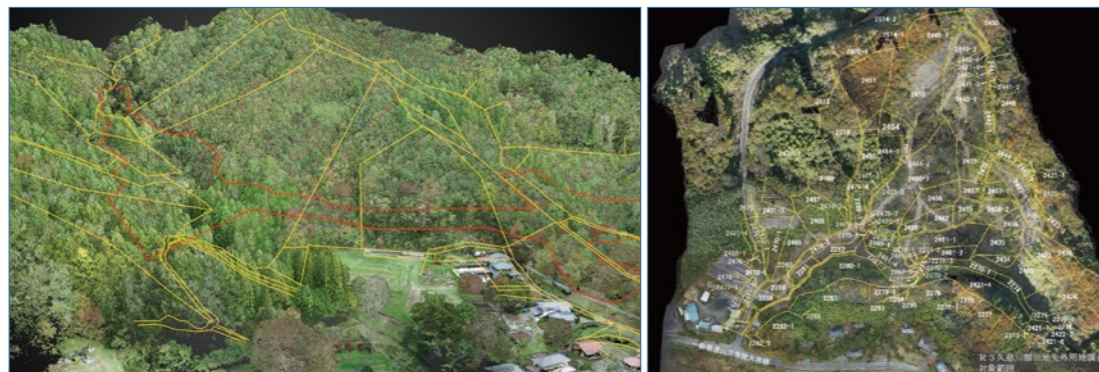
### 先進性

作業の効率化、複数データによる  
境界情報の可視化

### 波及性

業務の標準化、  
現代社会への適合性

## 3次元点群データと境界線の重ね



## 樹木等をフィルタリングした状態



## われわれができること

- 登記情報を調査し分析することができます
- 土地の所有者や共有者を追跡調査することができます
- 土地の現況をさまざまな方法で調査することができます
- 境界をデザインします (リモートセンシングデータにもとづきデザインすることもできます)
- デザインした境界を地権者に的確に説明し合意形成を図ることができます
- 土地家屋調査士、司法書士と連携して登記申請を行うことができます

## ご相談ください

- 公共事業や開発事業に必要な用地の取得、権利設定の範囲を確定したいとき
- 森林経営管理権の設定範囲を決めたいとき
- 土地を信託する際にその範囲を確定させたいとき

### 本社

〒101-0061  
東京都千代田区神田三崎町2-4-1 TUG-1ビル 4F  
TEL: 03-3265-2857 (代)  
FAX: 03-3265-2879

### 東北支店

〒980-0021  
宮城県仙台市青葉区中央四丁目4-19  
アーバンネット仙台中央ビル5階 (0508号室)  
TEL: 022-796-3831  
FAX: 022-796-3832

### 隅田リバーサイドテクニカルセンター

■ 補償コンサルタント事業本部 (用地補償部、総合補償技術部)  
〒131-0034  
東京都墨田区堤通1-19-9 リバーサイド隅田16階  
TEL: 03-6661-8834 (共用)  
FAX: 03-6661-8836 (共用)

### 信越支店

〒380-0922  
長野県長野市七瀬2-7 大成第二ビル202号室  
TEL: 026-219-6381  
FAX: 026-219-6382

■ 補償コンサルタント事業本部 (営業管理部)  
〒131-0034

東京都墨田区堤通1-19-9 リバーサイド隅田16階  
TEL: 03-6661-8720 (直通)  
FAX: 03-6661-8315 (直通)

### 北陸支店

〒925-0372  
石川県羽咋郡志賀町直海 2-1  
TEL: 0767-35-0036  
FAX: 0767-35-0036



株式会社 四門

<https://www.simmon.co.jp/>

