

密集家屋の火災後の跡地適正管理活用等調査：花屋敷山手町をよくする会

実施区分	活動内容(時期)	活動の概要、結果	活動によって得られた成果・知見	実施における課題	次年度以降の取組の方向性・スケジュール
合意形成	地域の現状把握(8月1日)	・地域や地域住民の現状や課題等の意見交換を行った。 ・20年以上も火災等瓦礫による危険な状況、草木の繁茂等による虫や小動物の住処になる等環境被害になっているにもかかわらず、放置されていた不満がある一方、国や川西市に期待している面もある。 ・地域住民が高齢化しているため、今なんとかしていかなければならないという危機意識がある。 ・地域の担い手の発掘、育成の検討。	・団体の構成の大部分が75歳を超えており、心身とも課題を抱え始めた。 ・ここ数年は「地域菜園」ができて管理はできるが、将来的に、若い世代が入ってこなければ難しい。	・早急に地域住民の合成形成を得、地域の担い手を発掘、育成していく必要がある。 ・年金暮らしの住民が多く、整備費用をどう捻出していくか?といった課題がある。	・コロナ禍で事業者との接触がほとんどできなかった。次年度は集まりを開催したい。
	協力者を増やす	・協力者を増やすための呼びかけを行う。		・地域の住民のモチベーションを保っていく必要がある。 ・地域住民への参加者に呼びかけを行うことによって、新メンバー(50歳代)の増員を目指す。	・マスコミやSNSを通じ、広く周知させていく。
	関係者を増やす	・関心、協力をもってもらえる関係者を増やす。	・当該団体だけでは業務に限界があるが、行政等が関わってもらうことで業務の進み方が大きく違う。	・いかに多くの団体に関心を持ってもらえるか?	・情報交換会等を行うことで関心関係を持ってもらう人を増やす。
所有者探索	土地所有者等関連情報の提供(4月)	・川西市に対して所有者等関連情報の請求を行った。	・5名中1名が判明した。 ・川西市から所有者宛に情報提供の確認文書を送り、そのうち1名のみ回答があった。→残りは回答がなかった。	・既に所有者宛に文書を送付し、宛先不明で返送された先に対し、文書を送付している。所有者を調査しているため、情報提供の確認をする必要があるのかもしれないか? ・担当部署が住宅政策課に変更され、かつ担当者が配置されたことにより、業務が円滑に進み始めた。この担当者は本事業の担当者であるが、これを「所有者不明土地対策」「空き地対策」部署にしていくかが大きな課題である。	・9月から川西市に本業務の担当者が設けられた。 ・引き続き、担当部署にってもらえるよう交渉していく。
	土地所有者等を知る必要性があることの証明書(9月末)	・川西市から「土地所有者等を知る必要性があることの証明書」を所得した。 ・上記証明書を持って、登記上の所有者の住所の管轄市役所に「住民票等」を請求した。	・川西市、大阪市役所に調査に行ったが、4名とも判明しなかった。 ・火災があつてから20年以上経過しており、当時の住民票の保存期限が、住所が変更になってから5年であったため、住民票が破棄されている。	・市民課に説明をしなければ、受付をしてもらえなかった。他部署を含め、もっと周知活動をしていく必要がある。	
補償金算定	法務局との調整	・対象地上に、登記上「建物」が存在している。これを滅失登記するには、所有者本人、あるいは、利害関係人の申出が必要である。しかし、所有者不明土地であるため、所有者本人からは滅失登記の申請ができず、また、利害関係者が存在しないため、滅失登記の申出ができない。	・滅失登記の申出の利害関係人として、本事業者が認められたため、滅失登記が完了した。	・滅失登記の申出適格者に本モデル調査者でも可能になった。ただし、所有者不明である旨が判明した建物に限る。	
	兵庫県との調整	・不動産鑑定士による意見書(昨年度取得)では、本補償金見積額はマイナス(ゼロ円)になるとのことであり、その場合の事業裁定申請の際の補償金の考え方について確認した。	・兵庫県と協議をした結果、補償金の算定がマイナス(ゼロ円)でも事業は可能であるとわかった。	・土地評価自体が低額の場合でも、不動産鑑定士による鑑定が必要なのか?別の方法も検討が必要ではないか? ・当該地の地積測量図は昭和40年代に作成されており、面積に大きな相違はないと思われるが、 ①どこまで境界確定を行う必要があるか ②所有者判明と不明の筆が混在しており、その取扱いをどのようにするか 今後の検討課題である。	
事業計画作成/裁定申請	国、兵庫県、川西市、地域住民等の役割分担	・撤去費等の初期ハード整備費等について	・本モデル事業での課題のひとつは、撤去費等の初期ハード整備が確保であり、整備費が確保すれば、あとは書類上の課題である。	・初期ハード整備費、運営費等金銭面を含め、国、兵庫県、川西市、地域住民等で役割分担をしていく必要がある。	
	撤去費等の初期ハード整備費等の捻出検討研究	・昨年、本年の活動を通じ、最大のネックの一つが「撤去費等の初期ハード整備費等の捻出」であることがわかった。	・所有者不明土地は必ずしも整備されている土地ではなく、撤去費等の初期ハード整備費が必要になることもある。当団体の事業においても撤去費等の初期ハード整備費が課題となっている。	・当団体のメンバーのほとんどが年金での生活であり、初期ハード整備費の捻出は困難である。自分たちで整備をするという方法も危険を伴うので難しく、また、体力的にも困難である。	

実施区分	時期	裁定申請までに必要な事項
裁定申請	未定	2021年3月 境界測量の範囲、方法の協議(兵庫県) 2021年5月頃 境界の確定及び面積の確定 2021年5月頃 整備費の捻出が見込めるか否か? 2021年7月頃 所有者判明者に対する説明と協力依頼 ・地域福利増進モデル事業意見交換会を行うことにより、課題共有ができ、役割担当も明確になってくる。こうした場を持つことが必要である。

## (1) 取組の背景と目的

### ① 取組の背景・経緯

・事業想定区域の7筆の土地は、平成4年頃に密集家屋の火災があったが、そのままの状態です。27年が経過しており、周囲は草木が繁茂し、また、建物の残骸等で危険な状況になっている。

固定資産税評価基準に満たないため、固定資産税納付書が届かず、所有者不明の状態になっている。

7筆のうち、1筆は所有者の所在が判明したため、平成30年に自己所有地の建物残骸の撤去を行ったが、すぐに草木が繁茂し、ゴミの不法投棄が行われる状況になっている。

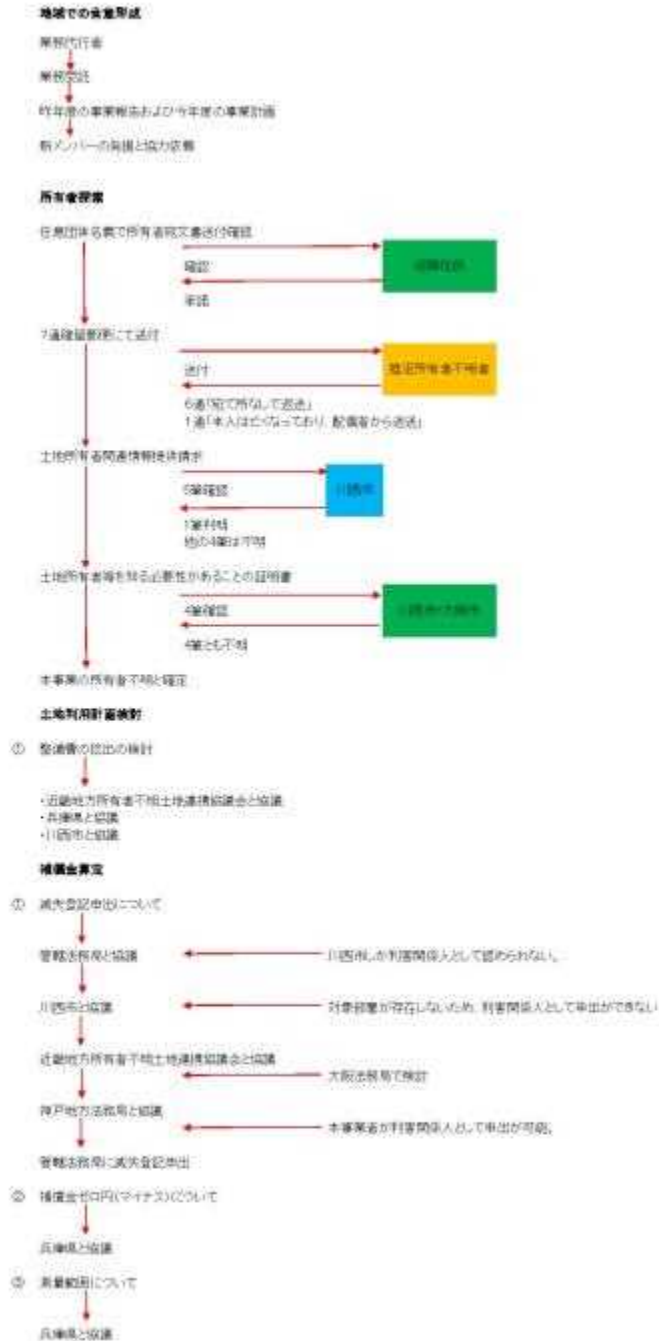
平成31年度事業で所有者探索を行い、登記上の所有者宛に文書を送付し、そのうち1筆が登記上の所有者は亡くなっているが、相続人が判明した。

### ② 取組の目的

事業想定区域の200m程度付近に小学校が存在し、また、事業想定区域の南側の土地は、20m近くの法面になっており、非常に危険な状況にある。また、草木の繁茂、不法投棄、建物の残骸が存することから2次被害を免れない。

事業想定区域の北側は、3m程度の道路があり、近隣住民がコミュニティを取る場がないことから、「地域菜園」を検討する。

## (2) 取組の流れ（フローとスケジュール）



### (3) 取組の体制

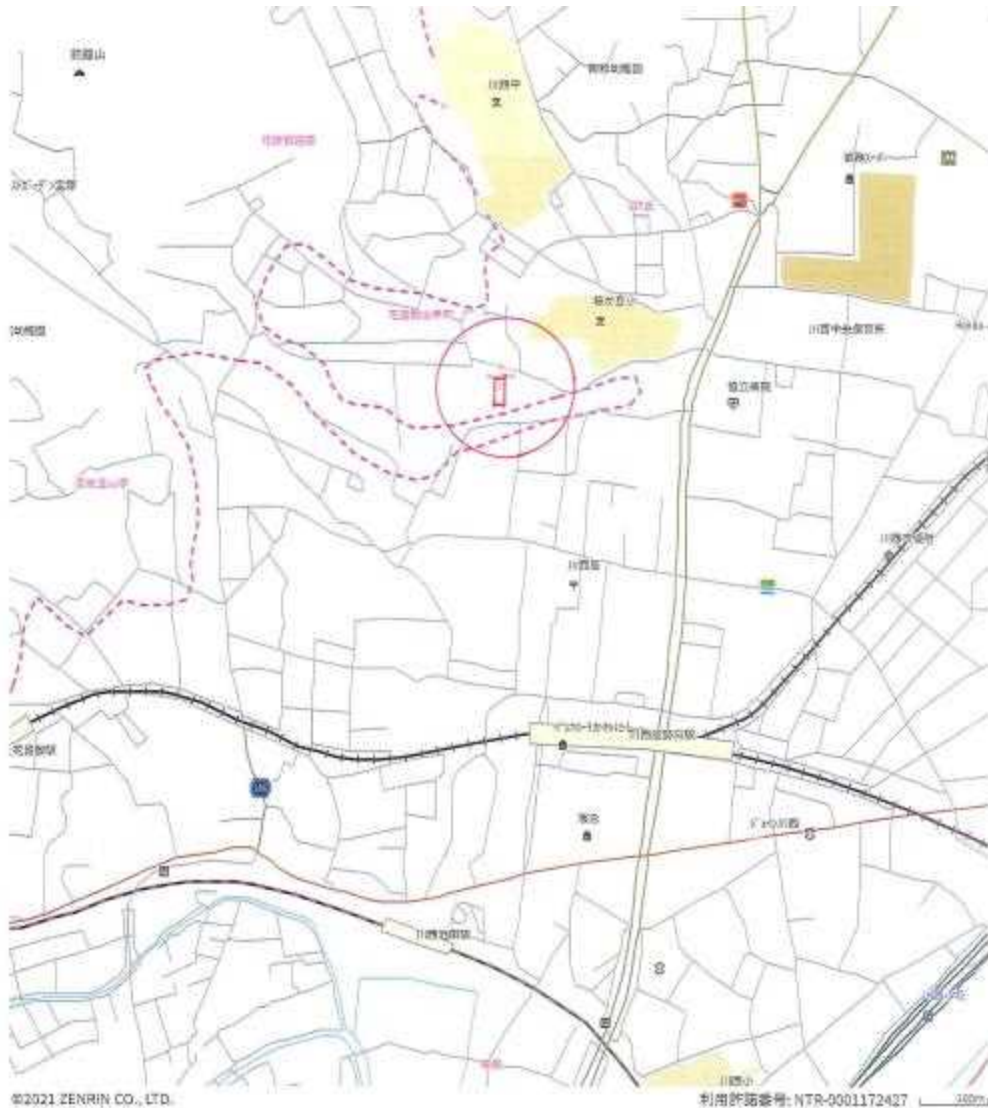
主体	役割
花屋敷山手町を良くする会	地域福利増進事業に応募
	土地所有者確知必要情報提供請求人
	事業想定区域管理予定者
行政書士三坂法務事務所	モデル事業実務担当者
	地域福利増進事業申請業務代行者
一般社団法人地方創生パートナーズ	専門家集団として法律、実務のサポート
株式会社ケンショウ	不動産業者として実務のサポート
川西市住宅政策課	土地所有者関連情報提供者
	証明書交付者
不動産鑑定士	補償金算定、事業計画意見提供者
兵庫県県土整備部土木局用地課	補償金算定、事業計画意見提供者
近畿所有者不明土地連携協議会 (近畿地方整備局用地部用地企画課内)	有識者の知見の活用方策の検討等

#### (4) 取組の対象とする所有者不明土地の概要

対象地域は、兵庫県川西市の川西能勢口駅北に位置する徒歩10分に位置する高台の閑静な住宅地である。

想定対象地周辺は、北側に幅員3mの道路、東側に約1mの持ち出し通路、南側に約20mのがけ地、西側に住宅が存する。

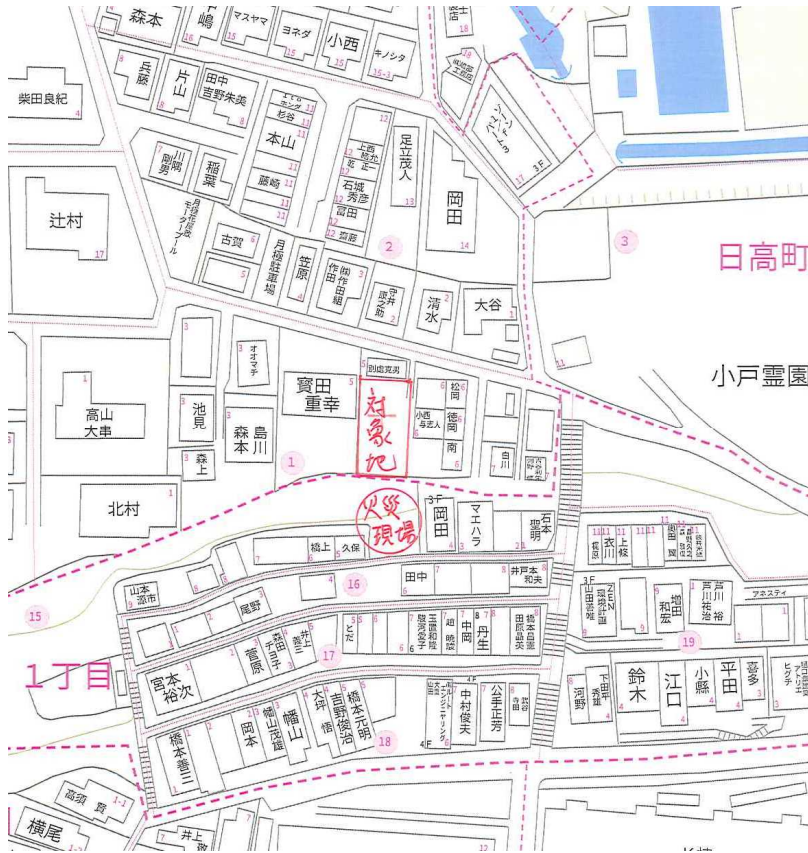
対象地は、火災前には縦割り長屋が存していた。



図表1 土地の現況写真



図表2 土地の位置図



平成5年1月6日に対象地の南側に位置する宝塚市の建物から、火災が発生した。北側道路の幅員が3m程度しかなく、また、北東側の通路も1.0mに満たないため、消火に時間を要した。

図表3 対象地南側の状況



対象地：南側は、約30m近く法面がある。また、行政区域（南側は宝塚市）が異なっている。

このまま放置をしておけば、将来的にがけ崩れ等二次被害も懸念される。

一方、景観もよく、地域住民の福利事業に使えるば、管理もできる。



図表4 登記所備付地図



図表5 対象地の表題

地番	地目	地積(m <sup>2</sup> )	所有者	備考
24	宅地	31.53	個人A	所有者死亡、相続人連絡済み
25	宅地	16.49	個人B	
26	宅地	16.49	個人B	
27	宅地	16.49	個人C	所有者判明
28	宅地	16.49	個人D	
29	宅地	16.49	個人E	所有者判明、整地済み
30	宅地	16.49	個人F	

## **(5) 取組（活動）の内容**

### **① 地域での合意形成**

#### **1) 活動の概要と結果**

平成 31 年度事業においては、対象地の所有者の一人から本事業を行ってきたが、令和 2 年度事業では、任意団体ではあるが、地域住民団体が本事業を行うことになった。

本年度事業は、コロナ感染予防のため、団体メンバーとの接触を避けざるを得なかった。

8 月 1 日 本事業の応募団体である「花屋敷山手町を良くする会」（以下応募団体という。）の代表と地域や地域住民の現状や課題等の聞き取り調査を行った。

9 月 4 日 地域住民に対し、「応募団体」への参加呼びかけを行った。  
若手であり、本事業にもっとも影響のある住民にアプローチを行った。

令和 3 年 2 月 8 日  
コロナ感染禍での地域や地域住民の現状や課題等の聞き取り調査を行った。  
また、状況報告を行った。

#### **2) 活動によって得られた成果・知見**

- ・応募団体の構成員のほとんどが 75 歳を超える高齢化を迎え、心身とも課題を抱え始めた。
- ・継続をしていくこと、国・県・市等も前向きに動くことで、団体の意識も大きく変わってくるということがわかった。

#### **3) 実施における課題**

- ・応募団体を始め、周辺住民が高齢化を迎えている。  
心身とも課題を抱え始めており、時間が掛かるようであれば、事業自体も難しくなってくる。いかに若いメンバーを発掘・育成をしていくかも課題である。

### **② 所有者探索**

#### **1) 活動の概要と結果**

昨年度から川西市に対し、空き地対策課設置の要望を行ってきた。令和 2 年夏に空き地対策課の設置はできなかったが、空き地対策担当が設けられることになった。

平成 31 年度事業で「土地所有者であることの確認書」で 1 名の所有者が判明した。

本年度の事業で、川西市に申請した「土地所有者関連情報提供請求書」（参考 1）によ

って1名の所有者が判明した。

「証明書交付請求書」（参考2）では、所有者が判明できなかった。

これにより、4名の所有者が不明であることが確定した。

## 2) 活動によって得られた成果・知見

行政内に空き地対策課（空き家担当者）が設けられたことにより、業務が円滑に進むようになった。

## 3) 実施における課題

① 行政に「土地所有者関連情報提供請求書」、「証明書交付請求書」を請求するには、専門性が高く、行政書士等の専門家に協力を仰がなければ難しいものと思われる。

手続きの簡便化を検討する必要がある。

② 行政内に担当部署（担当課）が設置されないと受付け部署が存在しない、たらい回しにされる可能性がある。

参考 1

## 土地所有者等関連情報提供請求書

令和 年 月 日

殿

事業（予定）者

上記代理人

印

所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法第 39 条第 2 項及び所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法施行規則第 54 条第 1 項の規定に基づき、下記 1 の対象土地に係る土地所有者等関連情報の提供を下記のとおり求めます。

### 記

#### 1. 対象土地の所在及び地番

所在

地番

#### 2. 事業の種類及び内容

事業の種類 地域福利増進事業

事業の内容 地域福利増進事業法第 2 条第 3 項第 6 号による公園（地域菜園等）の整備に関する事業

本地は、20 年以上前に火災に遭い、現在も建物の残骸等著しく保安上の危険となるおそれがあり、かつ、草木の繁茂、虫や動物の住処等により著しく衛生上有害となるおそれがある状態である。

また、著しく景観を損なっている。

本地を地域住民の自治管理を行う公園（地域菜園等）にすることで、危険な状況、衛生面、景観等も大幅に改善され、かつ、地域のコミュニケーションの場として、福利増進を図ることが可能となる。

事業区域としては、 番ないし 番（約 - m<sup>2</sup>）を想定している。

### 3. 土地所有者等関連情報の提供を求める理由

対象土地の登記事項証明書を取得したところ、所有権の登記名義人として 及びその住所が記載されていた。そこで、当該住所に宛てて所有者であるか否かを確認する旨の書面の送付を行ったところ、「あて所に尋ねあたりません」として返送されてきた。

そのため、固定資産課税台帳に納税義務者として記録されている者及び地籍調査票に土地所有者として記録されている者の氏名又は名称、住所及び連絡先を取得する必要がある。

### 4. その他土地所有者等関連情報の提供について必要な事項

請求代理人の氏名、住所、性別及び生年月日

氏名

住所

性別

生年月日

#### (2) 個人情報の安全管理のための措置の概要

##### ① 基本方針の策定

個人データの適正な取扱いの確保について組織として取り組むために、「関係法令・ガイドライン等の遵守」、「安全管理措置に関する事項」、「質問及び苦情処理の窓口」について定めた基本方針を策定している。

##### ② 個人データの取扱いに係る規律の整備

取得、利用、保存、提供、削除・廃棄等の段階ごとに、取扱方法、責任者・担当者及びその任務等について定める個人データの取扱規程を策定している。

##### ③ 組織的安全管理措置

個人データの取扱いに関する責任者の設置及び責任の明確化、個人データを取り扱う従業員及びその取り扱う個人データの範囲の明確化など、組織体制の整備を行っている。また、法令や当社において整備している個人データの取扱いに係る規律に違反している事実又は兆候を把握した場合や個人データの漏えい等の事案の発生又は兆候を把握した場合の責任者への報告連絡体制を整備している。

##### ④ 人的安全管理措置

年1回、役職員に対し個人データの取扱いに関する研修を実施している。

##### ⑤ 物理的安全管理措置

盗難等防止のための措置として、個人データを取り扱う機器や個人データが記載された書類を、施錠できる書庫に保管する。個人データが記録された電子媒体又は書類等を持ち運ぶ場合、電子媒体についてはパスワードによる保護を行った上で、施錠できる搬送容器を利用する。情報システムにおいて、個人データを削除する場合、容易に復元できない手段を採用する。個人データが記録された機器、電子媒体等を廃棄す

る場合、専用のデータ削除ソフトウェアを使用する。個人データが記載された書類等を廃棄する際には、シュレッダー処理を行う。

⑥ 技術的安全管理措置

個人データを取り扱う情報システムを使用する従業者が正当なアクセス権を有する者であることを、ユーザーID 及びパスワードによって識別・認証している。

個人データを取り扱う情報システムを外部からの不正アクセス又は不正ソフトウェアから保護するため、セキュリティ対策ソフトウェアを導入するとともに、自動更新機能を活用し、ソフトウェア等を最新状態とする。

情報システムの使用に伴う漏えい等を防止するため、情報システムの設計時に安全性を確保し、継続的に見直す。また、移送する個人データについて、パスワード等による保護を行う。

(3) 誓約事項

次の3点について誓約します。

- ① 取得した土地所有者等関連情報を本事業の実施の準備以外の目的で利用しないこと。
- ② 取得した土地所有者等関連情報を第三者に提供しないこと。
- ③ 本事業を実施しないことになった場合には、取得した土地所有者等関連情報を適切に廃棄すること。

参考 2

## 土地所有者等を知る必要性を証する書面の交付請求書

令和 年 月 日

市長 殿

事 業 者

上記代理人

印

所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法施行規則第 55 条第 1 項の規定に基づき、地域福利増進事業等の実施の準備のため当該地域福利増進事業等を実施しようとする区域内の土地の土地所有者等を知る必要性を証する書面の交付を下記のとおり求めます。

### 記

#### 1. 対象土地の所在及び地番

所在

地番

#### 2. 事業の種類及び内容

事業の種類 地域福利増進事業

事業の内容 地域福利増進事業法第 2 条第 3 項第 6 号による公園（地域菜園等）の整備に関する事業

本地は、20 年以上前に火災に遭い、現状、当時のままになっている。

本地は、そのまま放置すれば、現在も建物の残骸等著しく保安上の危険となるおそれがあり、かつ、草木の繁茂、虫や動物の住処等により著しく衛生上有害となるおそれがある状態である。

また、著しく景観を損なっている。

本地を地域住民の自治管理を行う公園（地域菜園等）にすることで、危険な状況、衛生面、景観等も大幅に改善され、かつ、地域のコミュニケーションの場として、福利増進を図ることが可能となる。

事業区域としては、 番ないし 番（約 - m<sup>2</sup>）を想定している。

3. 土地所有者等関連情報の提供を求める理由

対象土地の登記事項証明書を取得したところ、所有権の登記名義人として およ  
びその住所が記載されていた。そこで、当該住所に宛てて所有者であるか否かを確認する  
旨の書面の送付を行ったところ、「あて所に尋ねあたりません」として返送されてきた。

そのため、当該登記名義人の転出先の住所その他の土地所有者等関連情報を取得する必  
要がある。

4. 土地所有者等関連情報の提供を求めるために必要な氏名及び本籍又は住所

氏名 (所有権登記名義人)

住所

5. その他土地所有者等関連情報の提供について必要な事項

請求代理人の氏名、住所、性別及び生年月日

氏名

住所

性別

生年月日

(2) 個人情報の安全管理のための措置の概要

① 基本方針の策定

個人データの適正な取扱いの確保について組織として取り組むために、「関係法令・  
ガイドライン等の遵守」、「安全管理措置に関する事項」、「質問及び苦情処理の窓口」  
について定めた基本方針を策定している。

② 個人データの取扱いに係る規律の整備

取得、利用、保存、提供、削除・廃棄等の段階ごとに、取扱方法、責任者・担当者及  
びその任務等について定める個人データの取扱規程を策定している。

③ 組織的安全管理措置

個人データの取扱いに関する責任者の設置及び責任の明確化、個人データを取り扱う従  
業者及びその取り扱う個人データの範囲の明確化など、組織体制の整備を行っている。  
また、法令や当社において整備している個人データの取扱いに係る規律に違反している  
事実又は兆候を把握した場合や個人データの漏えい等の事案の発生又は兆候を把握した  
場合の責任者への報告連絡体制を整備している。

④ 人的安全管理措置

年1回、役職員に対し個人データの取扱いに関する研修を実施している。



⑤ 物理的安全管理措置

盗難等防止のための措置として、個人データを取り扱う機器や個人データが記載された書類を、施錠できる書庫に保管する。個人データが記録された電子媒体又は書類等を持ち運ぶ場合、電子媒体についてはパスワードによる保護を行った上で、施錠できる搬送容器を利用する。情報システムにおいて、個人データを削除する場合、容易に復元できない手段を採用する。個人データが記録された機器、電子媒体等を廃棄する場合、専用のデータ削除ソフトウェアを使用する。個人データが記載された書類等を廃棄する際には、シュレッダー処理を行う。

⑥ 技術的安全管理措置

個人データを取り扱う情報システムを使用する従業者が正当なアクセス権を有する者であることを、ユーザーID 及びパスワードによって識別・認証している。

個人データを取り扱う情報システムを外部からの不正アクセス又は不正ソフトウェアから保護するため、セキュリティ対策ソフトウェアを導入するとともに、自動更新機能を活用し、ソフトウェア等を最新状態とする。

情報システムの使用に伴う漏えい等を防止するため、情報システムの設計時に安全性を確保し、継続的に見直す。また、移送する個人データについて、パスワード等による保護を行う。

(3) 誓約事項

次の3点について誓約します。

- ① 取得した土地所有者等関連情報を本事業の実施の準備以外の目的で利用しないこと。
- ② 取得した土地所有者等関連情報を第三者に提供しないこと。
- ③ 本事業を実施しないことになった場合には、取得した土地所有者等関連情報を適切に廃棄すること。

### ③ 補償金算定

#### 1) 活動の概要と結果

近畿地方所有者不明土地連携協議会、兵庫県、川西市等行政と連携、協力、意見交換を行うことによって円滑に業務が進むようになった。

- ① 所有者不明土地に「現況建物が存在せず、登記上建物が存する」場合、建物滅失登記の申請人・申出人は誰ができるのか？
- ② 複数の筆が対象地になっており、かつ、所有者が判明している筆と所有者不明の筆が混在する場合、測量はどうすればいいか？
- ③ 補償金がゼロ（マイナス）円の場合、事業が可能か？

#### 2) 活動によって得られた成果・知見

① 滅失登記の申出を行うには利害関係人から行う必要があるのであるが、2年間、管轄法務局と滅失登記の申出人について、協議を行ってきたが、利害関係人が決まらなかった。

川西市なら可能である旨の回答を得たが、管轄部署が存在せず、申出人としてならなかった。

近畿地方所有者不明土地連携協議会で意見交換を行ったのだが、連携協議会のメンバーに法務局が加盟していた。

法務局内で協議をしてもらった結果、本事業者であっても利害関係人になる旨を回答を得たため、本事業者が滅失登記の申出人になり、所有者不明土地が確定した土地上の建物について、滅失登記が完了した。

- ② 契約期間内に兵庫県と協議を行うことができなかった。  
契約期間後になるが、兵庫県と協議をすることが決まっている。
- ③ 契約期間内に兵庫県と協議をすることができなかった。  
契約期間後になるが、兵庫県と協議を行うことが決まっている。  
兵庫県としては、整備費等の資金計画、事業計画を明確であれば、補償金にとらわれず事業は可能である旨の方針が出されている。

### 3) 実施における課題

- ① 近畿地方所有者不明土地連携協議会、兵庫県、川西市といかに連携、協力したほうが事業を円滑に進めることができる。  
特に近畿地方所有者不明土地連携協議会は、行政や法務局、法律専門家が揃っており、もっと周知活動をする必要性を感じた。
- ② 整備費等費用の目途がつけば、書類についてはアドバイスが可能との見解が出されており、整備費等初期投資をいかに捻出するかが課題である。

## ④ 事業計画作成

### 1) 活動の概要と結果

本年度は、コロナ禍で代表等事業団体、地域住民との面談が困難であった。  
そのため、行政関係の事業がメインになった。

### 2) 活動によって得られた成果・知見

近畿地方所有者不明土地連携協議会、兵庫県、川西市等との連携、協力。地元大学の教授との意見交換。

結果、事業団体の行政や事業に対する不信感が払しょくされたものと思う。  
行政の信用力は大きく、民間と連携、協力することで事業は進むものと思う。

### 3) 実施における課題

補償金、整備費等初期費用をいかに捻出するか？が最大の課題である。

## (6) 取組内容のまとめ

### ① 本取組で得られた成果・知見

- ・事業主体が個人から任意団体になったことにより、地域住民も以前より関心を持つようになった。
- ・事業協力者が一人だったものが、一般社団法人の協力を得ることができるようになり、法律専門家や不動産業者からの知識、経験も得やすくなった。
- ・事業団体だけでは、何をするにも限界があり、いかに国、兵庫県、川西市と連携協力をする必要を感じた。
- ・行政の役割分担としては、事業の助言だけでなく、初期費用や運営資金補助が必要であるものと思われる。
- ・住民も高齢化を迎えており、事業を早く進めていかなければ、心身とも厳しくなる。
- ・多くの関係者を巻き込むことによって、地域住民のモチベーションが上がっていく。これにより、地域のコミュニティの再構築を図ることも可能である。
- ・所有者不明土地に「現況建物が存在せず、登記上建物が存する」場合、本事業者も建物滅失登記の申出人になることができる先例ができた。

### ② 本取組の課題

- ・本事業を行うには、補償金、整備費等初期費用、不動産鑑定費用、測量費用等多額の資金が必要である。  
国・行政が行うこと、事業者（住民）が行うこと等役割分担の必要がある。
- ・地域住民が高齢化を迎えており、協力者の発掘、増員をはかる必要がある。

### ③ 今後の取組の見通し・スケジュール

- ・地域での合意形成
- ・通行地役権の承諾
- ・補償金算定（土地調書）
- ・補償金算定（物件調書作成）
- ・境界確定
- ・補償金等の初期投資の捻出等