第五十条の四の次に次の一条を加える。

（所在等不明所有者等の除外）

第五十条の四の二　裁判所は、市街地再開発促進区域内の一の単位整備区の区域内において所在等不明所有者等がいるときは、第五十条の二第一項の規定による認可を申請しようとする者の請求により、その区域内の宅地について所有権を有する全ての一般所有者等及びその区域内の宅地について借地権を有する全ての一般所有者等のそれぞれの三分の二以上（当該申請しようとする者が前条第二項に規定する同意を得ようとする者である場合にあつては、その区域内の宅地について所有権を有する全ての一般所有者等及びその区域内の宅地について借地権を有する全ての一般所有者等の三分の二以上）の同意（同意した者が所有するその区域内の宅地の地積と同意した者のその区域内の借地の地積との合計が、その区域内の宅地の総地積と借地の総地積との合計の三分の二以上となる場合に限る。）を得ることにより第五十条の二第一項の規定による認可の申請をすることができる旨の裁判をすることができる。

第五十条の五第一項中「前条第一項」を「第五十条の四第一項若しくは第二項又は前条」に改め、同条第二項中「前条第三項」の下に「及び第六項」を、「第五十条の四」の下に「及び第五十条の四の二」を加える。

第五十条の九第二項中「、第七条の九第三項及び」を「、第七条の九第三項並びに」に改め、「第五十条の四第一項」の下に「及び第二項」を加える。

第七十条の二第二項第二号ニ中「又は第六十条の三第一項第三号」を「、第六十条の三第一項第三号又は第六十条の四第一項第三号」に改め、同号に次のように加える。

ホ　都市再生特別措置法第四十六条第二十四項第一号に規定する特定固有魅力形成建築物

ヘ　景観法（平成十六年法律第百十号）第十九条第一項に規定する景観重要建造物

ト　地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律（平成二十年法律第四十号）第十二条第一項に規定する歴史的風致形成建造物

第七十二条第三項中「同条第一項」の下に「及び第二項」を加える。

第九十九条の二第三項中「第百十一条」を「第百十一条第三項」に改める。

第百二条第七項を同条第八項とし、同条第六項中「第二項」を「第三項」に改め、同項を同条第七項とし、同条第五項中「第二項」を「第三項」に改め、同項を同条第六項とし、同条第四項中「第二項」を「第三項」に改め、同項を同条第五項とし、同条第三項中「前項」を「前二項」に改め、同項を同条第四項とし、同条第二項の次に次の一項を加える。

2　権利変換計画において施設建築物の一部等が与えられることとなる者と当該施設建築物の一部について第七十七条第五項本文の規定により賃借権が与えられることとなる者は、権利変換計画が定められる前においても、相互に、相手方に対し、当該施設建築物の一部に係る家賃その他の借家条件について協議を求めることができる。

第三章第二節第五款の二の款名中「道路等」を「施設」に改める。

第百九条の二の見出しを削り、同条第一項中「都市計画法第十二条の四第一項第一号に掲げる地区計画の区域（地区整備計画が定められている区域のうち同法第十二条の十一の規定により建築物その他の工作物の敷地として併せて利用すべき区域として定められている区域に限る。）内における第一種市街地再開発事業その他政令で定める」を「次の各号に掲げる」に、「に道路」を「（第二号の第一種市街地再開発事業にあつては、いずれも政令で定める範囲内に位置するものに限る。）にそれぞれ当該各号に定める施設（以下この条及び第百十八条の二十五において「特定施設」という。）」に、「道路が」を「特定施設が」に改め、同項に次の各号を加える。

一　都市計画法第十二条の四第一項第一号に掲げる地区計画の区域（地区整備計画が定められている区域のうち同法第十二条の十一の規定により建築物その他の工作物の敷地として併せて利用すべき区域として定められている区域に限る。）内における第一種市街地再開発事業　道路

二　都市計画施設の区域をその施行地区に含む第一種市街地再開発事業のうち施設建築物を立体的に利用する必要があるものとして政令で定めるもの　立体的に整備する必要があるものとして政令で定める都市計画施設（道路を除く。）

第百九条の二第二項中「道路を」を「特定施設を」に、「道路が」を「特定施設が」に、「一個の施設建築物の敷地の道路部分」を「一個の施設建築物の敷地の特定施設部分」に改め、同条第三項中「道路を」を「特定施設を」に、「道路が」を「特定施設が」に、「施設建築敷地の道路部分」を「施設建築敷地の特定施設部分」に、「道路の」を「特定施設の」に改め、同条第四項中「の道路に」を「の道路その他政令で定める公共施設（以下この項において「道路等」という。）に」に、「新たな道路」を「新たな特定施設」に、「道路の」を「道路等の」に、「道路を」を「特定施設を」に改め、同条第五項中「道路」を「特定施設」に改め、同条第七項中「施設建築敷地の道路部分」を「施設建築敷地の特定施設部分」に、「道路の」を「特定施設の」に改める。

第百九条の三を削る。

第百十条第一項中「、第百九条の二第二項後段」を削る。

第百十条の二第一項中「、第百九条の三第二項後段」を削る。

第百十一条中「施行者は、第七十五条第二項の規定により権利変換計画を定めることが適当でないと認められる特別の事情があるときは、同項の規定にかかわらず、施設建築敷地に地上権（第百九条の二第三項及び第百九条の三第三項に規定する地上権を除く。）が設定されないものとして権利変換計画を定めることができる。この」を「前二項の」に改め、同条の表第四十条第一項、第七十三条第一項第二十号及び第二十一号並びに第四項ただし書、第七十七条の見出し、同条第一項、第二項前段及び第四項、第七十九条第三項、第八十八条第三項、第百二条第一項、第百八条の見出し、同条第一項の項中「第百二条第一項」の下に「及び第二項」を加え、同条を同条第三項とし、同条に第一項及び第二項として次の二項を加える。

施行者は、第七十五条第二項の規定により権利変換計画を定めることが適当でないと認められる特別の事情があるときは、同項の規定にかかわらず、施設建築敷地に地上権（第百九条の二第三項に規定する地上権を除く。）が設定されないものとして権利変換計画を定めることができる。

2　施行者は、都市計画に定められた第一種市街地再開発事業（第五条の二の規定により施設建築敷地に地上権が設定されないものとして権利変換計画を定めることができる旨が定められたものに限る。）の施行区域において第一種市街地再開発事業を施行するとき（第百十条第一項前段に規定する場合及び第百十条の二第一項前段に規定する場合を除く。）は、第七十五条第二項の規定にかかわらず、施設建築敷地に地上権が設定されないものとして権利変換計画を定めなければならない。

第百十八条の六第二項中「再開発会社」の下に「（次項に規定するものを除く。）」を加え、「すべて」を「全て」に改め、同条第五項を同条第六項とし、同条第四項中「前二項」を「前三項」に改め、同項を同条第五項とし、同条第三項中「前項」を「前二項」に改め、同項を同条第四項とし、同条第二項の次に次の一項を加える。

3　第五十条の四第二項の同意を得て第五十条の二第一項の規定による認可を受けた再開発会社は、第一項後段の認可を受けようとするときは、管理処分計画について、施行地区内の宅地について所有権を有する者のうち譲受け希望の申出をした全ての者及び施行地区内の宅地について借地権を有する者のうち譲受け希望の申出をした全ての者の三分の二以上の同意を得なければならない。この場合においては、同意した者が所有する施行地区内の宅地の地積と同意した者の施行地区内の借地の地積との合計が、譲受け希望の申出をした者が有する施行地区内の宅地の総地積と借地の総地積との合計の三分の二以上でなければならない。

第百十八条の十の表第八十六条第一項の項中「第百十八条の六第四項」を「第百十八条の六第五項」に改める。