

## 謝 誌

本論文得以順利完成，感謝 恩師陳錦賜教授有教無類，更謝謝師母的鼓勵，讓學生於實踐家專會計科畢業 30 多年後，跨領域學習，獲得生命中最寶貴的學業與心性心知，銘諸肺腑，在此致上至高敬意與謝意。

再者，於論文評審期間，承蒙彭教授光輝、陳教授博雅、蔡教授添壁、錢教授學陶、楊教授仁江所給予的指正與建議，使本研究架構與內容更臻完整，學生獲益良多，僅在此深深致上謝意。求學期間，感謝恩師 陳錦賜教授，諄諄教誨、心性改變、無我利他的思維於「建築與都市規劃設計課程」，李教授永展的「論文撰寫方法與研究方法」、黃教授萬翔的「土地使用與公共設施專題」、錢教授學陶的「建築及都市發展專題－民眾參與」、何教授芳子的「都市計畫概要與都市設計」、林教授元興的「建築及都市計畫調查分析」、吳教授清輝「不動產估價理論與應用專題」、陳教授威仁的「都市更新」、溫教授琇玲的「智慧型建築」、溫教授國忠的「地理資訊系統」、李教授正庸的「建築概要」、馮教授正民的「都市交通專題」等。特別謝謝何芳子老師不願其煩的教導及溫教授國忠的強硬規定投稿開啟論文之鑰，林元興老師的鼓勵「只要努力，不怕起步晚」。

謝謝「四生環境共生」所有的研究室夥伴，及求學中的班長金城提供辦公室讓一隊得與三隊有切磋功課的場所，嘉懋、明沛、昶吉、愛宜、艷芬、儀芳、還有艷芬的老公志明充當助教跟我們一起打拼，更感謝弘壹不吝傾囊相授建築工作實務，讓我對建築學習基礎更加紮實，論文評審期間感謝珍瑩學姐、祖強、翊偉、雅蘋的照顧及士元、碧玉、惠盟相互勉勵。謝謝內政部中部辦公室范副主任國廣、內政部民政司宗教課黃課長慶生、台東縣政府民政課林課長六生及瓊惠不吝指教，「海雲淨寺」振仁法師及所有師父們的支持與鼓勵，及辦理用地變更作業時，一起努力的高程測量歐技師朝益、鑽探的張大地技師松森、王水保技師德鏞及建築技術士月香，讓此論文順利完成。最後，僅以本研究的成果，獻給我摯愛的雙親與家人。

李秀蘭 謹誌

中國文化大學推廣教育部建築及都市計畫研究所  
環境共生研究室  
中華民國九十七年十二月

# 海雲淨寺用地變更作業流程調查研究

## 中文摘要

宗教是人們精神寄託的中心，由於人們對宗教有不同的需求，以致宗教場所就成為宗教信仰體系的核心。但宗教場所尤其佛教，常為求清淨及宜以修行，多選擇山坡林地來開發建築。本研究經長期觀察與參與，發現台灣極大多數的寺廟建築場所，因主事者僅主修行，不諳法令規章及自認寺廟建築是信仰中心，對人民信仰有益就擅自開發建築寺宇，因而造成於法不合的諸種現象。有鑑於此，遂激發研究之起心動念，以既成違規之寺廟建築為研究目標，並以「海雲淨寺」用地變更作業調查為標的，作為本研究之目的。本研究依目的，確立研究方法，然後進行文獻回顧的論證。再就「海雲淨寺」的現況進行實證調查，就實證調查所發現的問題，整理出相關議題進行討論，最後提出「海雲淨寺」用地變更作業的課題與對策，進而提出「海雲淨寺」用地變更作業模式及操作步驟。

本研究共分五章 17 節，茲分述如下：

第一章論述本研究之緣起、動機與目的，其次論述為達研究目的所應確立的研究範圍、內容及限制，進而提出研究方法、步驟與流程，以利本研究作業進行。

第二章文獻回顧及用地變更作業系統之建立，本研究從國內博碩士論文及專家學者的文獻中，整理出寺廟寺廟違規成因、釐清寺廟違規議題，再進行寺廟用地變更之相關法令解析及寺廟用地變更作業解析以建立用地變更作業系統。

第三章為順利進行「海雲淨寺」用地變更實證調查，首先針對「海雲淨寺」發展概況，了解海雲淨寺係屬山坡地，進而擬定「海雲淨寺」調查計畫，進行「海雲淨寺」實況調查及「海雲淨寺」用地變更適用法規與作業之分析，最後撰寫「海雲淨寺」興辦事業計畫書，再經由 S. S. C. C. 分析方法，發現本基地是可以變更，然為使用地變更順利完成，再就土地的問題面、建物的問題面及政府的法令問題面，進一步解析。

第四章經由「海雲淨寺」用地實證調查結果，本研究再就實質環境基地現況，就用地變更編定面臨的土地、寺廟建築與法令規章問題提出議題，並分析擬定課題，提出解決的對策及建立「海雲淨寺」用地變更作業模式。

第五章提出研究結論與建議。本研究提出海雲淨寺用地變更作業之課題與對策，進而提出海雲淨寺用地變更作業模式及操作步驟的結論。以供其他寺廟用地及建築合法化作業之參考。

**關鍵詞：**宗教建築、宗教建築用地、非都市土地、特定目的事業用地



## A study of Legal Procedure of Zoning Change for Hai-Yu Buddhism Temple.

### Abstract

People count on religion spiritually and because of the different religious needs required by different people, so religious places become the core of the religious system. Religious associations, especially Buddhist temples, are placed on the mountainside and the forest land. After my long-term observation and participation, I discover that since the owners of the Taiwanese temples only focus on practicing moral teachings, but are not familiar with laws as well as regulations. They think the temples are not only the center of the religion, but also are good to the faith of regular people. They build up the temples without any permission. Therefore, a lot of illegal phenomenon occur. As a result, I am inspired to research into the existent illegal temples and take them as my research subject. Besides, I take legal procedure of zoning change for Hai-Yu Buddhism Temple as the goal of this research. Based on the goal of research, these methods are confirmed to prove the records and documents. I then investigated the present situation of Hai-Yu Buddhism Temple and will discuss relevant issues according to the questions found in my investigations. Eventually, I bring up the solutions to the zoning change for Hai-Yu Buddhism, and then offer the steps to legally change the zoning for it.

This research consists of five chapters and seventeen sections as follows:

Chapter1 indicates the motive and the aim of this research. Second, tells to achieve the research goal, the research scope, content and restriction are confirmed and then the methods. Steps and procedures are presented for the smooth research progress.

Chapter2 shows by referring to the literature review. The way the system of zoning change is set up. This research presents the reasons why the temples are against laws and regulations and clarifies the topics of illegal temples, and analyzes the event, and the procedures of temple zoning change in order to establish the system of the zoning change.

Chapter3 tells for the smooth procedure of the practical investigation of zoning change for Hai-Yu Buddhism Temple, firstly, according to its development , we know the mountainside which Hai-Yu Buddhism Temple belongs to and then make a “Hai-Yu Buddhism Temple” investigation plan for the practical investigation and to analyze the suitable regulations and procedure of zoning change. In the end, I write

the initial project proposal of “Hai-Yu Buddhism Temple”. By the method of sensitivity ,suitability ,carrying capacity ,and compatibility I find that the zoning of site can be changed. For the successful of used land change, we expound further on the questions of the land, the construction on the land as well as the governmental ordinances .

Chapter4 is that the research brings up and analyzes the issues about problems of land, construction of temples and the regulations according to the real situation of the actual environment and site and then offer the solutions and procedure patterns of zoning change of “Hai-Yu Buddhism Temple”.

Chapter5 are the research conclusions and suggestions. This research offers the conclusions of the subjects, the strategies, the procedure patterns and the steps of zoning change of “Hai-Yu Buddhism Temple” as a reference for other temples’ lands and legalizing construction procedures.

key word : Religious buildings, Properties for religious buildings, Sub-Urban, The specific area for enterprise use.



## 論文目錄

謝誌.....	I
中文摘要.....	II
英文摘要.....	IV
章節目錄.....	VI
附錄目錄.....	VII
圖目錄.....	VII
表目錄.....	VII
照片目錄.....	VIII

## 章節目錄

### 第一章 緒論

第一節 研究緣起 .....	1
第二節 研究動機與目的.....	2
第三節 研究範圍與內容 .....	3
第四節 研究步驟、方法與流程 .....	5

### 第二章 文獻回顧及用地變更作業系統之建立

第一節 寺廟之相關文獻回顧.....	11
第二節 寺廟用地變更之相關法令解析.....	14
第三節 寺廟用地變更作業解析.....	37
第四節 「海雲淨寺」用地變更作業系統之建立.....	47

### 第三章 「海雲淨寺」用地變更實證調查

第一節 「海雲淨寺」發展概況.....	49
第二節 「海雲淨寺」實況調查與分析.....	50
第三節 「海雲淨寺」用地變更相關法規與作業.....	59
第四節 「海雲淨寺」興辦事業計畫書.....	71
第五節 小結.....	84

### 第四章 「海雲淨寺」用地變更之課題與對策

第一節 「海雲淨寺」用地變更之課題與對策.....	87
第二節 「海雲淨寺」用地變更作業流程模式.....	95

## 第五章 結論與建議

第一節 結論.....	99
第二節 建議.....	104

參考文獻 .....	106
------------	-----

### 附錄目錄

附錄一 論文評題審查意見回應處理表.....	109
附錄二 論文期初審查意見回應處理表.....	110
附錄三 論文期末審查意見回應處理表.....	112
附錄四 論文口試審查意見回應處理表.....	113
附錄五 個人資料履歷.....	114

### 圖目錄

【圖 1-1】空間範圍圖 .....	4
【圖 1-2】研究流程圖 .....	9
【圖 2-1】台東縣(市)政府審查非都市土地山坡地用地變更流程圖....	36
【圖 2-2】「海雲淨寺」用地變更作業系統圖.....	47
【圖 3-1】「海雲淨寺」調查計畫.....	50
【圖 3-2】「海雲淨寺」新增水土保持設施配置圖 .....	69
【圖 3-3】「海雲淨寺」地籍圖.....	71
【圖 3-4】「海雲淨寺」位置圖.....	75
【圖 3-5】「海雲淨寺」全區配置圖.....	81
【圖 4-1】「海雲淨寺」用地變更作業模式.....	98
【圖 5-1】「海雲淨寺」用地變更作業模式.....	101

### 表目錄

【表 1-1】研究步驟與方法關係表.....	8
【表 2-1】使用分區範圍內各種使用地變更原則表.....	20
【表 2-2】興辦事業計畫查詢項目及應加會之有關機關(單位).....	23
【表 2-3】申請宗教用地專案輔導合法化應備文件整理表.....	42

【表 2-4】水土保持計畫 .....	43
【表 2-5】實施環境影響評估規定條件及審查費之標準表 .....	44
【表 2-6】宗教開發許可應備文件整理表 .....	46
【表 2-7】宗教用地變更編定整理表 .....	46
【表 3-1】土地清冊表 .....	50
【表 3-2】平均坡度分析表 .....	52
【表 3-3】既有建物及擬增建建物樓層別、樓地板面積、用途表 .....	55
【表 3-4】建蔽率、容積率、法定空地、隔離綠帶設置比例檢討表 .....	55
【表 3-5】山坡地土地可利用限度分類標準 .....	56
【表 3-6】建築物耐震設計規範 .....	57
【表 3-7】中央地質調查所調查第一類活動斷層性質表 .....	57
【表 3-8】「海雲淨寺」用地變更使用前、後之使用分區、編定類別、面積 .....	65
【表 3-9】永久沉砂滯洪池容量計算表 .....	68
【表 3-10】年平均雨量和降雨強度係數表 .....	78
【表 3-11】建物、法定空地、隔離綠地配置表 .....	82

## 照片目錄

【照片 1-1】「海雲淨寺」現況照片 .....	4
--------------------------	---