

# 城乡规划与土地规划统筹发展探讨

丁蒙

广德市自然资源和规划局

DOI:10.12238/bd.v4i8.3484

**[摘要]** 当今社会,经济高速发展,随之而来的是建筑的增建,以及人口的集中,因此在土地使用过程中,必须进行土地规划,与此同时,城乡规划实施也必不可少,两者相比较,城乡规划实施较早,侧重利用的合理性,土地规划管理更加侧重于农业用地。目前两者多同时进行,因此不可避免的会发展矛盾,需要相关部门加以解决。本文主要分析了这两者的相关性,在此基础上提出城乡规划与土地规划统筹发展的建议,希望可以为相关人员提供参考。

**[关键词]** 城乡规划; 土地规划; 发展; 分析

**中图分类号:** TU98 **文献标识码:** A

城市发展离不开良好的规划,随着经济的发展,城市的规划问题得到了越来越多的关注,合理的规划是促进城市建设协调发展和土地优化配置的关键,土地规划和城市规划是指导土地利用和城市建设的总体纲领,这两个规划的依据是国民经济长期发展规划,并且遵循合理利用土地和节约空间资源的指导原则。在发展过程中由于多方面的原因,两个规划之间存在着脱节的现象,影响到城市的进一步发展,因此,应当立足于实际情况进行深入思考。

## 1 城乡统筹发展相关理念

城乡统筹发展就是要依托城镇化统筹城乡发展重点,依托工业化统筹城乡发展,依托产业化统筹城乡发展这三个方面。城镇化是解决城乡统筹发展的切入点,是吸引农村剩余劳动力的载体。工业化是产业集聚升级的主导力量,是城镇化的产业支撑,是城乡协调发展的根本动力。农业产业化是推动农业结构调整、繁荣农村经济的重要带动力量,是建设现代农业、增加农民收入的有效途径。要以科学发展观为指导,坚持统筹发展,重点解决三农问题。总之,在发展过程中,要统筹城乡发展,首先必须立足实际,树立科学的发展观。更多地考虑改善农民的生产、生活条件,从而做到城乡整体谋划、统筹安排,形成了城乡经济协调发展

的良好局面。

## 2 城乡规划和土地规划管理的重要性

土地是重要的自然资源,合理的规划和利用土地资源,才能在最大程度上发挥出土地资源的实际功效,有利于推进城乡的发展,有效减小对环境的破坏。我国土地资源短缺,在利用土地资源的时候必须要根据各地区的实际需求和需要来进行合理科学的分配计划,以免出现资源浪费的现象。在实际进行城乡建设的过程中,部分工程建设对于土地的污染不会太大,所以管理土地资源还可以实现土地资源的再利用。另外,城乡规划从单方面角度来看具有独立性,但是在实际规划实施的过程中又要与土地规划、地理环境等情况结合起来,保证规划能够落地实施。因此,在开始城市规划之前,有关设计人员必须要亲临现场进行勘察分析,才能合理评估和规划城乡,也能有效进行土地规划管理。

## 3 土地规划管理与城乡规划实施的关系

### 3.1 城乡规划实施的核心是土地规划管理

在新时代背景下,只有把土地规划管理当作核心问题,才可以保证城乡一体化建设科学发展,有效提升土地利用效率。在城乡规划实施过程中,由于农民

土地使用率得到提升,农民的居住环境也变得非常集中,以至于城乡布局变得更加容易规划。想要有效提升城乡规划实施的合理性和土地规划管理的合理性,相关部门应结合土地实际情况,科学合理地安排与利用。因此,在城乡规划实施中,土地规划管理属于核心内容。

### 3.2 城乡规划和土地规划管理的差异

在进行城乡规划和土地规划管理的相关性分析时,需要对二者的差异进行全面的了解。城乡规划和土地规划管理间存在的差异主要有原则性上的差异,从而不能够有效地将两者进行衔接。导致原则性差异的主要原因就是不同的行政管理部门对城乡规划和土地规划进行管理的。地方政府组织进行城乡规划与土地规划,但是由于地方政府追求的经济速度与发展规模超出了实际情况,这就会严重地阻碍城乡规划的发展。

### 3.3 新增城乡建设用地规划和建设用地扩张更具合理性

对于建设用地扩张而言,通常会涉及新增建设用地以及旧城改造这两个形式。其中,新增建设用地主要是根据法规条例把集体农用地借助农用地专用抑或是征收的措施转换成国有建设用地。通常情况下,新增建设用地都会优先应用于中心城乡建设,合理扩大城乡规划,针

对特大城市或者大城市而言,应该借助规模控制以及边界划分等多种措施,不断提升城市规模管理控制力度,在用地层面借助旧城改造以及提升土地利用率的措施,缓解城市用地紧张的问题,让新增建设用和旧城改造之间更具协调性,全方位贯彻耕地保护机制,根据相关要求标准,不断提升用量管制力度,确保土地规划管理工作的严格性与有效性,以此合理扩展城乡建设用地。

#### 4 推动城乡规划和土地规划统筹发展的方法

##### 4.1 规范土地征用方式

由于我国在土地的开发利用中,大部分土地是征用农民的耕地,因此,经常会出现赔偿款与土地本身的价值不符的情况,很容易使农民产生不满的心理,从而导致征用土地的效果不佳,影响土地的开发利用。为保证在征用土地的合理化,首先,要完善对农民的赔偿措施,保证农民的土地被征用以后能够获得合理的赔偿;其次,可根据市场经济的发展合理开发利用土地资源,国家在征收土地之前应该做好农民的思想工作,这样才能保证经济快速发展。

##### 4.2 切实注重土地资源协调与管理工作的开展

为了更好地促进土地资源管理水平的提升,既要注重土地规划管理工作的开展,又要切实注重城乡规划体系的完善和优化,以从根本上达到土地资源协调与管理的目的。因此,这就需要切实注重土地资源管理工作与城乡规划管理工作之间的衔接,发挥好土地规划管理工作的优势,才能更好地促进城乡规划的高效实施。故而要协调好两者间的关系。

城乡规划的实施,必须是建立在土地规划管理的基础上,同时,它也是优化和完善城乡土地管理成效的重要举措,实现土地资源的最大化利用,所以二者之间的最终目的都是达到土地资源最优化利用,这就需要在协调中必须要将两种规划体系加以健全和规范,从而实现土地规划管理和城乡规划的协调管理,促进城镇经济的科学发展。

##### 4.3 走集约型的城乡建设道路

城乡建设规划应从过去的粗放式建设方式转变为充分发挥城乡可利用空间的集约型建设方式。城乡规划要树立建设用地紧张的观念,对土地进行更加科学、精密、详尽的安排规划,对城乡空间充分利用,适当提高建筑的密度、高度及容积率。当前许多城乡建筑的密度与容积率都比较低,有着很大的开发改造潜力。同时也可通过加强旧城改造,提高旧城用地在布局、结构及功能方面的紧促性与合理性来提高旧城土地的利用效率。另外还可以土地置换的方式,压缩农村的居民点及村镇企业用地,以达到节约用地的目标。

##### 4.4 加强特色发展

除了上述几项内容外,城乡规划与土地规划统筹发展过程中,还可以在特色手段上不断的强化。我国是一个领土辽阔、多民族的国家,城乡规划与土地规划统筹发展不可能对所有地区都执行统一的方法,应坚持对地方特色做出较好的结合,这样就能够在工作的全局性方面,获得更好的兼顾效果。首先,对地方的城乡规划难点、重点做出分析,加强相邻区域的互帮互助,提供较多的社会项目建设,为城镇之间的联系不断提升,进

而在合作机会上有所增加,拉动经济增长的同时,提高地方社会的凝聚力。其次,在土地规划的方面,需要积极地从广大人民群众出发,采取积极的调研手段,要求在土地方面的信息、使用、问题、未来设想等方面,都做出深入的了解,这样才能在土地规划统筹过程中,选择正确的方向来完成,对于将来的工作进展,能够奠定坚实的基础。

#### 5 结语

综上所述,城乡规划和土地规划虽然在概念上各不相同,但是,站在国民经济发展的全局上,而这却是可以统筹的,它们是相互弥补、相互促进的,城乡规划离不开土地规划,后者是前者的重要组成部分;土地规划也离不开城乡规划,前者需要以后者为坐标,为其前进明确方向。在今后的实际工作中,为了更好地统筹两个规划,不论是在发展思路上,还是在发展途径、制度创新上,都要进行行之有效的改革,将城乡规划和土地规划共同纳入城市经济的发展中,城乡规划兼顾土地规划,土地规划参照城乡规划。统筹两种规划才能提高经济效益,才能提高社会效益,才能提高环境效益。

#### [参考文献]

- [1]王平花.城乡规划与土地管理的关系探讨[J].住宅与房地产,2019,551(28):135.
- [2]刘建涛,解正磊,孟祥爽.城乡规划和土地规划管理的相关性分析[J].环球市场,2017,(015):344.
- [3]杨雪.城乡规划和土地规划管理的相关性探讨[J].中国房地产业,2019,(25):69.