

# 城乡规划和土地规划管理的相关性

陈晓丹

浙江省兰溪市村镇规划处 浙江 兰溪 321100

**摘要:**经济的快速腾飞加快城市化进程,随着城市化进程的不断深入,城镇化规模也日益扩大,极大地缩小了城乡之间的差距,与此同时,出现城镇人口激增,造成了土地资源紧张等等一系列问题。在这一背景下,如何科学合理地利用有限的土地资源成为目前社会各界都关注的问题。我们更应重视城乡规划以及土地规划管理,它们之间存在着相关性,正确地分析处理二者之间的关系,可以充分地利用好有限的土地资源,进一步推动城乡经济的发展。

**关键词:**城乡规划;土地规划管理;相关性

## 1 土地规划与城乡规划间的区别

土地规划主要是为合理配置资源与开发利用土地,城市规划则主要是为促进城市化,提高人民生活水平,实现可持续发展以及人与自然的和谐统一。由于规划目标不一样,规划的内容也就不同,土地规划侧重于土地使用与未来的状态,城乡规划则看重城市的发展方向、重点产业、以及空间布局,在实施的时候,土地规划只是去提高土地资源的利用率,而城乡规划还需承担美化环境的重担,从而会占用耕地,致使两者间存在矛盾。

## 2 土地规划与城乡规划管理的相关性

### 2.1 城乡规划和土地规划管理之间的矛盾

通过研究发现,城乡规划和土地规划管理二者之间的矛盾日益强烈,这是由于在城市化的过程中,城市的特点是集聚效应强,使大量的人口尤其是农村的农民倾向于在城市生活和工作<sup>[1]</sup>。因此,出现了下列问题:

2.1.1 造成农村的耕地减少,城市的建设用地在不断地扩大,开始占用农业用地;

2.1.2 出现了在征收土地时给予农民的补偿低,远远比不上土地的价值,导致矛盾的产生和土地的流失,对合理科学的利用土地资源造成了负面影响。如此一来,农村的土地资源无法发挥其作用,造成土地管理与城乡规划之间的矛盾也越来越剧烈。

### 2.2 城乡规划和土地规划管理之间的联系

城乡规划与土地规划管理属于相同的类型,二者有着密不可分的联系,它们互相促进、互相牵制。高效的土地规划管理,在优化配置土地上,提高了土地的利用效率,促进了城乡的规划管理,有利于提高城乡经济发展。另外,科学合理的城乡规划,可以对土地规划管理产生影响,促进土地规划管理的成熟。二者共同促进城乡经济的全面发展。在21世纪的时代背景下,不管是城乡规划还是土地规划管理,都应以合理科学地利用土地

资源,以集约化管理为手段的工作体系<sup>[2]</sup>。

### 2.2.1 共同目标均为土地管理

土地规划管理和城乡规划工作开展的核心目的就是针对土地实施高效的管理,而土地管理在土地规划管理以及城乡规划中所起到的是非常重要的作用,土地规划管理与城乡规划工作的落实能够推动城乡统筹发展,保证社会经济均衡发展的均衡性。所以相关土地规划管理部门以及城乡规划执行部门要针对土地管理工作加以统筹管控,更好的将土地管理工作的作用发挥出来,推动城乡和谐稳定发展。为达到上述目的,我国很多地区都在逐步推行“增加挂钩政策”,也更加凸显出了土地管理工作的管进行,随着社会快速发展这项政策在我国大范围的加以实践运用,土地管理政策的落实最为本质的目标就是促进农村土地利用效率的提升,将农村分散的民众集中在一起,统一管理农村土地,提升城乡统筹一体化效果<sup>[3]</sup>。

### 2.2.2 掌握城乡规划与土地规划之间的差异性

把握城乡规划与土地规划的区别在实施城乡规划与土地规划管理时,两者之间存在着长期的合作关系,但在实施部分制度时,效果并不理想,这一点不容忽视这种现象主要是由于许多地区经济发展有限,使城乡规划无法有序进行。此外,大多数部门在城乡建设规划中针对性不强,致使土地资源利用率不高,严重制约了土地利用价值。而且,土地规划管理与城乡规划的协调效果不佳,难以发挥土地利用的时效性,也极大地限制了城乡规划项目的整合。同时,在土地规划管理和城乡规划实施中,二者的管理方法和工作思路不尽相同,使城乡规划的发展需求得不到满足,加剧了土地资源的处置难度,也影响了土地资源的利用和整合土地资源<sup>[4]</sup>。

### 2.2.3 土地管理规划和城乡规划可以互相监督

开展城乡规划必须利用土地,而土地管理规划就是

为更科学合理地利用土地。因此在开展土地规划管理工作时,需尽量提升土地规划的效率和质量。在开展城乡规划工作时,需对城乡结构作出科学调整,从而使城乡建设顺利开展并保持与土地规划之间的协调性。城乡规划应以国家制定的相关政策为基础,改变传统的分散利用模式,提升土地利用效率。在这个过程中必须重视市场的作用。如果在开展城乡规划时必须征用农村土地,必须制订合理的征用计划,充分保障广大农民的利益。

#### 2.2.4 城乡规划与土地规划和谐共生的可能性

城乡规划、土地规划部门的管理办法和工作原则不同。与其过分强调两者的区别,不如分析如何使两者和谐共存。

2.2.4.1 城乡规划要努力理清地方界限,并对闲置地区进行合理开发,确保不浪费不破坏土地资源。

2.2.4.2 在土地规划过程中,一切工作都必须在保证耕地面积不受破坏的原则下进行,既要提高土地利用效率,又要充分保护我国农民的利益,保护我国农业的根本<sup>[1]</sup>。

#### 2.2.5 在同样的规章制度下开展工作

为从根本上确保城乡建设工作的效率和效果,促进土地规划管理与城乡规划工作整体水平的提升,涉及到的土地资源数量也会不断的增加,但是相关管理机构不能因为土地资源数量的增加而忽视土地资源有效开发工作,并且需加大力度对土地资源进行规范化的统一管控,从而彻底的将土地资源的价值发挥出来。现如今,我国土地规划管理工作的实施所采用的方式主要两种,即:旧城改造以及新城建设,在实施土地规划管理工作的过程中最为重要的就是征地,在实施征地工作时,行政机构和相关部门需综合实际情况来制定完善的征地方案,选择切实可行的征地方式,有效解决土地规划管理与城乡规划实施二者之间所存在的问题。诸如:对于经济发展较快的城市以及土地资源紧缺的城市,应充分的对原有土地进行开发利用,利用城市改造的方法来实现土地的扩展<sup>[2]</sup>。而对于那些经济较为落后的地区,可以选择新城建设的方法来逐渐的增加耕地的数量。

#### 2.2.6 城乡规划和土地规划管理的秩序性分析

城乡规划与土地规划管理工作是为有效提高土地资源的利用效率,使城乡建设健康持续发展。因此,在管理办法上,可以提前对城乡实际情况进行调查,在准确把握城乡土地资源利用情况的前提下,结合发展实际需,合理规划利用现有土地资源,促进城乡协调发展。不同的是,土地规划需对废弃土地资源进行合理规划,以尽可能促进城乡发展。因此,在土地扩张和土地利用规划方面,都要根据用途有序进行,避免盲目性。

### 3 正确处理土地规划和城乡规划管理之间关系的措施

#### 3.1 以土地管理为核心,推动城市科学发展

土地规划工作中,增减挂钩政策作为土地规划的重要政策对促进城乡协调发展具有十分重要的意义。增减挂钩政策其实就是通过通过对农村居民的居住方式进行调整,提高居住的集中度以达到提高农村土地资源利用效率的目的<sup>[3]</sup>。该政策的实施往往会对农民的切身利益造成一定的损害,为降低损害,必须结合实际情况进行规划。总之,就是对不同的地区、不同功能的土地,精准定位,以保护农民切身利益为目标,持续推动城乡协调发展。

#### 3.2 有序扩张建设用地

随着经济的快速发展,城市建设用地资源变得愈发紧张,急需科学合理地控制土地的使用过程,基于此,国内各个城市都相继开展土地规划工作,总结主要模式有两种:旧城区改造与新城区扩张。这两种模式都是通过提高土地利用效率来增强城市建设用地控制的有效性。为确保新城区扩建和旧城区的改造可以同时顺利进行,需通过全面的调查和分析地域范围内的土地实际使用情况、土地功能及居民密集程度,制定详细、科学的施工方案,以推动城市和谐发展。

#### 3.3 加强规划与实施之间的联系

在城市开发和建设的过程中,若土地规划设计方案无法落实到位,既会阻碍城乡规划建设工作的进行,还会给城市生态带来严重的问题<sup>[4]</sup>。为防止出现这种情况,管理层必须制定合理的城乡发展规划,适当地控制城乡发展过程,充分发挥对土地的调控作用。土地规划建设是一项非常复杂的工作,易受多种因素的影响,为确保城乡规划的落实,必须积极引入科学、先进的技术,同时健全土地规划和城乡规划管理体系,约束工作人员行为,提高土地规划质量和城乡规划水平,规避实际落实过程中可能出现的各种问题。政府方面,应充分发挥自身的决策引导作用,精准地对土地规划方案进行评估,降低投入成本,保障土地规划所带来的经济效益和社会效益。

#### 3.4 因地制宜制定规划政策

由于各地区的经济发展状况以及土地资源状况存在差异,在进行规划时,应根据当地的实际情况,制定具有可行性的规划政策,并完善相应的管理制度,从而确保各项工合理的开展。比如进行土地征收时,要充分考虑当地土地资源实际情况,以及当地的经济情况,合理的制定征地补偿政策,满足当地农民的生活需求,对于土地征收工作要严格控制,爱好者脑相应的征收流程以

及工作要求进行,确保土地征收工作顺利地开展<sup>[1]</sup>。另外,对于征收的土地资源要按照计划进行开发与使用,禁止出现闲置或者重新规划的现象发生,对于被征收土地的农民,要做好相应的补偿,并解决农民生活的顾虑与困难。

#### 结语

总之,在目前的城乡规划中,土地规划是极为重要的内容。尤其是一些工业用地、建设用地以及农业用地的规划,关系到城乡经济的发展。土地规划和城乡规划之间的关系既紧密又矛盾,要综合性的进行考虑,从而将土地规划和城乡规划更好的结合在一起,发挥出两者

的积极作用,避免两者之间的冲突和矛盾,更好进行我国土地资源的管理和利用。

#### 参考文献

- [1]李卓然.城乡规划和土地规划管理的相关性问题及对策[J].区域治理,2019(47):85-88.
- [2]罗亮.城乡规划和土地规划管理的相关性分析[J].住宅与房地产,2019.
- [3]赵家恒.浅谈城乡规划和土地规划管理的相关性[J].现代物业(中旬刊),2019.
- [4]彭玉如.土地规划管理与城乡规划实施的相关性[J].管理观察,2019(04):75-76.