

# 城市规划与土地规划统筹发展研究

褚晓露 肖爱娣

杭州市规划和自然资源调查监测中心(杭州市地理信息中心) 浙江 杭州 310012

**摘要:** 随着城市化进程的加速,城市规划 and 土地规划成为了城市发展的重要方面。然而,由于资源有限和利益冲突等原因,城市规划和土地规划的发展往往存在不协调的现象,导致城市发展的不均衡和资源浪费。因此,探讨城市规划与土地规划的统筹发展,对于城市的可持续发展具有重要的意义。可以将发展土地规划和城市规划进行有效统一,从具体内容的各个方面进行合理统筹,从而为我国城市发展的科学性提供保障。

**关键词:** 城市规划; 土地规划; 统筹发展

城市规划与土地规划是城市发展的重要组成部分,二者之间存在着密切的关系。然而,由于种种原因,这两个领域的规划往往存在分割现象,导致资源浪费和城市发展不均衡。因此,统筹发展成为了城市规划与土地规划的重要课题。城市发展对土地的需求越来越大,当务之急要做的是调节好城市规划与土地规划之间不匹配的问题。所以,要对这两部分内容进行深入分析,结合相关的资料,制定出一系列的应对措施。

## 1 城市总体规划涵义

城市总体规划是指对城市未来发展的整体规划,旨在明确城市的发展方向、目标和定位,统筹规划城市各项资源,促进城市的可持续发展。城市总体规划需要考虑城市的自然环境、社会经济条件、历史文化等因素,以及城市发展的历史、现状和未来趋势。

城市总体规划的主要内容包括:城市发展战略、产业导向、空间布局、公共服务等方面的规划思路和政策措施。城市发展战略是城市总体规划的核心,应该明确城市的发展方向和目标,制定具体的实施计划和时间表。产业导向应该结合城市的资源和区位优势,明确城市的产业布局 and 结构,推动城市产业升级和转型发展。空间布局应该合理规划城市的各项资源,包括居住区、商业区、工业区等,确保城市的可持续发展。公共服务应该包括教育、医疗、文化、体育等方面的服务,确保城市居民的基本生活需求得到满足<sup>[1]</sup>。

城市总体规划是城市发展的重要方面,对于城市的可持续发展具有重要的意义。政府、规划师和公众的共同努力,可以实现城市的高效、可持续发展。未来,应该继续加强对城市规划和土地规划的监管,制定更加科学、合理的规划方案,保证城市的高效、可持续发展。同时,也应该加强对城市周边的土地利用情况的调查和研究,充分利用周边的土地资源,实现城市的高效、可

持续发展<sup>[2]</sup>。

## 2 城市规划与土地规划的有效关系

城市规划与土地规划是城市发展的重要组成部分,二者之间存在着密切的关系。城市规划是对城市整体发展的规划,主要涉及城市道路、交通、公共设施、绿化等方面的规划。而土地规划则是对土地利用的规划,主要涉及居住区、工业区、商业区等不同用途的土地规划。城市规划和土地规划的协调发展,对于城市的可持续发展具有重要的意义。城市规划需要考虑城市的整体发展方向和目标,而土地规划需要结合土地资源的实际情况,合理利用土地资源,确保城市的可持续发展。城市规划和土地规划的有效关系,需要政府、规划师和公众的共同努力。政府应该加强对城市规划和土地规划的监管,确保规划的科学性和可行性。规划师应该根据城市的实际情况,制定科学、合理的规划方案,保证城市的高效、可持续发展。公众也应该积极参与城市规划和土地规划的制定 and 实施,加强对城市规划和土地规划的了解和认识,共同推动城市的发展<sup>[3]</sup>。从规划范围方面看,两者是整体与局部的关系,也可以说是点与面的关系。其中,土地规划是对我国所有土地资源的整体规划,它处于整体和面的位置,而城市规划只是其中的一个小部分,只针对城市的规划,是局部内容。

## 3 现阶段我国的城市规划与土地规划统筹发展阶段的影响因素

### 3.1 土地保护工作不到位

土地利用不合理、违法占用土地、土地污染等是土地保护工作不到位可能导致的后果。其中,土地利用不合理包括土地使用方式不当、土地利用密度过高或过低等;违法占用土地包括未经批准或采取欺骗手段骗取批准等;土地污染包括土地污染物超标、污水灌溉等<sup>[4]</sup>。

有时城市规模也会与土地利用规模产生矛盾的时

候,要了解现在城市的人口数量正在不断扩大中,这就需要增加城市的建设规模,这也会浪费更多的城市用地,当然也就会影响到土地的使用规模。另一方面是对耕地的使用一方面也是对耕地的维护,如若无法加以配合的话,将会产生矛盾,为各自工作的进行造成障碍,无法做到对耕地资源的合理的保护。

### 3.2 管理制度不合理、发展目标不明确

现阶段,我国在进行城市规划和土地规划的过程中,所研究建立的城市管理体系有着许多不合理的方面,还没有制订出一套相应的城市发展计划。有的城市在进行城市规划的研究中,不愿意把土地规划的总体格局列入考虑的范畴之内,如此一来,就不利两者的配合。此外,我国现阶段的土地规划制度还具有完整性不足的缺陷<sup>[5]</sup>。搞好与土地规划和经济社会发展相连接的工作,是非常关键的。在具体工作实施的时候,必须要有制度原则为基础,并进行统筹规划。然后就是要注意生态环境保护工作的发展,并把经济发展和治理环境问题放到一起,同步进行。因此,通过研究表明,大多数的城市居民在实施土地规划中,往往会忽视对生态环境的关注,以生态利益为主要的依据进行用地安排,这与当前的可持续发展理念明显相悖,需要加以调整。

## 4 解决城市规划与土地规划统筹发展的对策

### 4.1 加强城市规划与土地规划协调发展

建筑设计与土地规划工作不可分割,在具体的工程项目上应该加强二者的相互联系,并根据自身不同的项目内容与特点,相互协调,共同配套实现国家的城市规划建设总体目标和土地空间管理总体目标。相关部门应该定期开展城市规划与土地规划单位的座谈会以及研讨会等,通过双方交换意见,提出问题,最后达成共识,有效克服了城市规划过程中土地使用率低下困难。在保持经济协调性发展的同时还必须推动社会经济发展,城市规划和土地规划的共同点都是推动城市经济社会发展,改善人民群众的生活水平,从而在全国统筹的城市发展中要实现土地资源效益最优化,尽量减少用地浪费和城市规划中不合理、不科学或合理的现象。通过各方的合作和研究,使土地开发和土地资本开发有效融合,提高土地的经营效益。另外,由于城市规划和土地规划都存在着一定的复杂性。要确保二者的协调发展,就必须更有效地整合市场经济,从而使城市规划事业发展具备充分的时间和空间,以增强弹性功能,从而提高了城市规划的顺利进行<sup>[6]</sup>。

### 4.2 对管理机制进行完善

首先,应该建立完善的规划编制程序,通过科学的

论证和决策程序,确保城市规划和土地规划的整体性和长远性。规划编制程序应该包括基础调研、专题研究、公众参与和决策等环节,以保证规划的合理性和可行性。其次,应该加强管理部门之间的协调和合作,避免重复管理和推诿现象的发生。管理部门应该明确各自的职责和管理范围,建立跨部门的协调机制,以确保城市建设和管理效率的提高。此外,应该建立公众参与和反馈机制,让居民能够参与城市规划和管理,保障他们的利益和权益。公众参与可以有效地汇集公众意见,促进城市规划和管理科学化和民主化。最后,应该加强对规划实施的监督和评估,及时发现并解决问题,以实现城市规划的可持续发展<sup>[1]</sup>。通过监测与评价,能够及时有效的识别计划执行中出现的问题,并适时采取适当措施加以改变与纠正,从而实现城市规划的可持续发展。对管理机制的建立是推动城市规划与土地规划协同管理的必然过程,有助于实现城市规划的有效、可持续管理。政府部门、规划师以及市民的积极参与,通过上述手段,才能达到城市规划的有效、可持续管理。

### 4.3 “两规”实施一致有效

“两规”实施一致有效,是指在实施城市规划和土地规划过程中,政府、规划师和公众应该保持一致,遵循同样的规划方案和管理程序,确保城市建设和管理的高效、可持续发展。

政府应该加强对城市规划和土地规划的监管,确保规划的科学性和可行性。规划师应该根据城市的实际情况,制定科学、合理的规划方案,保证城市的高效、可持续发展。公众也应该积极参与城市规划和土地规划的制定和实施,加强对城市规划和土地规划的了解和认识,共同推动城市的发展。

### 4.4 重视生态环境建设,促进可持续发展

重视生态环境建设,促进可持续发展是指在城市规划和土地规划的制定和实施过程中,重视生态环境的保护和建设,将生态环境保护和城市发展相结合,确保城市的可持续发展。

生态环境建设是指保护和改善自然环境,维护生态平衡,保障生态安全,促进经济、社会和环境的协调发展。城市生态环境建设应包括城市自然环境保护、环境恢复和提升、城市污染治理、生态文明创建等领域。并强调,生态环境建设可以推动城市的可持续发展。首先,生态环境保护工程能够维护和改善城市的自然环境,让城市变得更加卫生、宜居;其次,通过生态环境保护建设能够带动城市的经济社会建设,增强城市的生态承载力和竞争力;最后,生态环境建设可以推动城市的

社会进步,提高城市居民的生活质量和幸福感<sup>[2]</sup>。为了实现城市的可持续发展,需要政府、规划师和公众的共同努力。政府应该加强对生态环境建设的监管和引导,规划师应该根据城市的实际情况,制定科学、合理的规划方案,公众应该积极参与城市规划和管理,共同推动城市的发展。

#### 4.5 从法制方面推动城市规划与土地规划融合

4.5.1 完善城市规划和土地规划法律法规。目前,我国已经出台了一些有关城市规划和土地规划的法律法规,如《城乡规划法》、《土地管理法》等,但这些法律法规在具体操作层面存在着一些问题,需要进一步完善。应该制定更加详细、具体的规划法规,明确城市规划和土地规划的责任、权利和义务,从法制层面保障城市规划与土地规划的协调发展。

4.5.2 建立城市规划和土地规划的协调机制。应该建立城市规划和土地规划的协调机制,明确各部门的职责和权利,加强各部门之间的沟通和协调,确保城市规划和土地规划的一致性和协调性。

4.5.3 加强城市规划和土地规划的衔接。城市规划和土地规划的制定和实施需要相互衔接,应该加强规划编制的协调和衔接,确保规划的一致性和协调性在实际操作中,应该加强规划编制的前期研究和论证,确保规划的科学性和可行性<sup>[3]</sup>。

4.5.4 加强对规划实施的监督和评估。城市规划和土地规划的实施需要得到有效的监督和评估,应该加强对规划实施的监督和评估,及时发现和解决问题,确保城市的可持续发展。

#### 4.6 加强土地保护工作

(1) 加强土地管理和保护的法律法规建设。制定更加详细、具体的土地管理和保护法规,明确土地管理和保护的责任、权利和义务,从法制层面保障土地管理和保护工作的有效开展。(2) 加强土地利用的规划和管理。在制定土地利用规划时,应该综合考虑土地资源的

利用现状和未来发展趋势,确保土地利用的合理性和可持续性。同时,对于违法占用土地的行为,应该采取有力措施进行惩处,保障国家土地资源的安全。(3) 加强对土地污染的监管和治理。对于土地污染的问题,应该加强监管和治理,采取科学的方法和技术手段,防止土地污染的扩散和对土地资源的破坏。(4) 加强对农村土地的保护。农村土地是我国土地资源的重要组成部分,需要加强对农村土地的保护和管理,防止城市化进程中的土地资源浪费和破坏<sup>[4]</sup>。

#### 结束语

城市规划与土地规划的融合是城市发展的必然趋势,也是实现城市可持续发展的关键。只有通过法制建设、协调机制完善和衔接工作的加强,才能最大限度地发挥城市规划与土地规划的作用,实现城市的科学发展。因此,城市规划和土地规划的统筹发展不仅有利于社会发展的高质量和可持续性,也能够实现资源利用的更大效益。通过加强两者之间的协调和管控,建立城市规划和土地规划的互联机制,促进资源的有效配置,实现高质量的城市建设和农村发展,从而推动国家城乡一体化发展。

#### 参考文献

- [1]吴鹏.国土空间体系下城市规划与土地规划关系研究[J].城市建筑,2020,17(24):34-35.
- [2]李昊.城市规划与土地规划统筹发展研究[J].现代物业(中旬刊),2019(11):183.
- [3]张浩.城市规划与土地规划统筹发展研究[J].中外企业家,2020(19):251.
- [4]钟巧云.城市规划与土地规划统筹发展研究[J].砖瓦,2020(05):141-142.
- [5]刘祥胜.浅析城市规划与国土规划管理中的矛盾及措施[J].智能城市,2019,5(03):97-98.
- [6]林志坚.浅析城市规划与土地利用规划的衔接策略[J].智能城市,2019,5(01):13-14.