

# 城市规划与土地规划统筹发展研究

孙 澍\*

青岛瑞都建筑设计有限公司 山东青岛 266000

**摘 要：**城市规划与土地规划一直是我国城市发展的重要内容，在新时期，城市规划与土地规划的发展是相辅相成，协调统一的综合体；土地规划为国土资源的合理开发提供了保障，是城市规划发展的前提，而城市规划是在土地规划基础上进一步发展，对土地规划格局进行综合优化；因此，可以将发展土地规划和城市规划进行有效统一，从各方面进行合理统筹，从而为我国城市科学合理发展提供保障。

**关键词：**城市规划；土地规划；统筹发展；研究

**DOI：**<https://doi.org/10.37155/2717-557X-0302-29>

## 一、城市规划与土地规划概念

### 1. 城市规划

城市在人类文明发展进步中发挥着重要作用，它代表了一个国家的政治、经济、文化和社会的发展水平，其合理的规划也影响文明的进步发展；城市规划主要受到统治阶级的影响，主要由当地政府决定，总体发展目标能促进城市经济发展和社会进步，城市的规划布局也体现了一个城市的特征，在具体规划上应对城市未来发展做好总体布局，确定好城市的规模建设、城市属性建设及发展方向建设，在进行城市规划具体建设中应确保城市经济与社会效益的协调发展；从一个城市的整体规划角度来看，按照规划范围来计算，城市规划是土地规划中的一部分，但其具体内容不仅局限于土地规划，两者之间是整体与局部的关系。

### 2. 土地规划

土地规划主要是国家按照一定行政区域进行具体范围划分，根据一定时期的经济社会发展需求对土地进行相应的开发和利用，合理规划具体的应用，并确保土地按目标和计划严格规划落实，它代表了这一行政区域的总体战略部署，保证了社会和经济发展中各方向的土地合理利用；其主要划分依据是自然环境、经济发展、人文环境的资源合理分配情况，避免出现浪费与不充分现象的发生；在具体的规划布局上，主要运用相关的工程与技术对土地在时间与空间上进行有效的开发、利用与保护，确保土地的高效运用<sup>[1]</sup>。

## 二、当前城市规划和土地规划统筹发展中出现的矛盾和问题

### 1. 城市规划和土地规划协调性问题

虽然城市规划和土地规划关系密切，但实际内容和领域却有着很大的区别；城市规划的主要目标是城市内部土地的合理分配，确保城市土地能够发挥其最大的功能，保障城市土地资源得到最大化利用；而土地规划则是对我国国土资源的合理规划，是提高我国国土利用率的关键，利用对国土资源的合理规划来提升我国的土地资源价值，从而促进国民经济增长；毕竟二者的目标有着较大差异，因此二者在配合上会出现详细的问题，加上土地规划和城市规划的部门、单位不同，工作计划也不一样，因此很容易在规划中出现一定的冲突<sup>[2]</sup>。

### 2. 管理缺乏整体性

当前城市规划和土地规划统筹发展的管理方面依然有着严重的问题，最重要的问题就是缺乏有效的发展目标，无法让城市规划和土地规划得到有效融合；而且土地规划也缺乏整体性，毕竟土地规划的范围较大、内容复杂，和社会的发展也十分密切，缺乏整体性则可能造成土地规划不合理的情况；所以，在土地规划过程中务必严格按照相关法律法规为准，要以促进社会发展为主来加强土地规划的整体性；除此之外，对于生态保护也是土地规划和城市规划统筹工作的重点，一定要避免走以前先发展再保护环境的路线，一定要确保经济发展和生态保护得到统一规划，确保我国

\*通讯作者：孙澍，男，汉族，1984.7.28，山东青岛，青岛瑞都建筑设计有限公司，中级工程师，员工，江西省九江学院，本科，研究方向：城市规划，38648900@qq.com

具有可持续发展能力；不过由于管理方面的不足，当前大多数地区的土地规划和城市规划统筹工作依然以发展经济为主，只有少量土地运用到了生态环境的建设和保护当中，这对我国的发展前景是非常不利的。

### 三、加强我国城市规划和土地规划统筹发展的措施

#### 1. 保障城市规划和土地规划的协调发展

城市规划和土地规划是相辅相成的，因此在规划工作中应当加强二者的关系，利用各自的目标加强协调性，确保能够共同完成我国的城市建设和土地规划任务；双方相关单位和部门应当积极开展土地规划和城市规划讨论会，并且对我国的规划统筹工作达成一致的建 议，以解决我国城市土地规划利用率的问题；毕竟城市规划和土地规划的核心都是促进城市发展、提升人民生活水平，所以在统筹规划的过程中应当确保避免土地规划不科学、不合理而造成土地资源裂缝的情况，全力保障土地得到最有效的利用；除此之外，双方还要加强与当地经济水平相结合进行合理规划，让规划目标更加灵活，以促进城市规划工作能够顺利开展<sup>[3]</sup>。

#### 2. 确保规划的整体性

建立起完善的管理机制，以确保我国城市规划和土地规划工作的统一性和整体性是促进我国城市规划和土地规划统筹的关键；首先在城市规划工作展开前需要对当地的经济状况和发展前景进行全面分析，像是当地的土地使用情况、建筑规模情况以及特产资源等情况，发现当地经济发展以及城市建设的不足和缺失，并且进行及时的弥补，以确保城市能够得到全面发展；其次需要组织专业人员加强对土地规划的设计，一定要及时和各部门展开交流，确定好发展的目标以及方向，确保城市规划和土地规划能够得到良好的统筹发展。

#### 3. 加强生态建设

保护自然环境，加强生态建设是我国未来发展的主要目标之一，为了让我国居民的生活环境更加安全、更加舒适、宜居度更高，实施绿色发展，加强生态建设是非常重要的；为此城市规划和土地规划统筹发展工作应当重视生态建设的重要性，控制科技和经济发展以及工业化的速度，积极推广绿色产业和新能源产业，确保我国城市具备可持续发展能力；除此之外，城市还应当加强对于城市垃圾、污水处理等技术的优化，加强绿色工厂的建设，并且根据当地情况对高污染企业进行重新布局，确保减少对环境的污染和破坏。

#### 4. 更新管理理念

大之前，大部分城市在发展过程中往往遵循“先发展后治理”的发展理念，实践证明，上述发展理念不仅会浪费资源，还会增加成本支出，严重阻碍了城市的可持续发展；今后，务必重视发展理念及管理理念的更新与优化，把土地资源利用和环境保护工作进行有机结合，分配土地资源时要站在综合管理与利用的角度上，更加科学合理性的规划土地资源，避免资源浪费现象；在规划工作中，土地规划部门应发挥自身的指导作用，有限的城市土地资源要被指导城市的规划部门合理化利用，才能更好提升土地资源利用率，土地资源的使用量应严格控制，当前土地资源日益短缺的问题才能有效缓解；城市规划部门在工作中需按照相应的规章制度严格要求落实各项工作，摒弃以往落后的“先发展后治理”的思想观念，搞好城市规划工作和土地规划工作的有效衔接，才能保障城市经济与环境保护工作的协调发展<sup>[4]</sup>。

#### 5. 强化各部门间的沟通协作

城市规划过程中涉及城市建设用地，且与土地规划过程涉及的农业用地相互矛盾；因此，要加强城乡统筹规划工作，合理分配城镇建设用地及农业用地两者间的平衡，保证城镇经济发展得到有效满足及土地资源得到合理利用；城市规划时，若土地资源有限，为了不侵占农田，需依据合理、科学的规划方案，提高土地使用率，解决有限的土地资源；目前，我国在城市规划以及土地规划工作中的相关法律法规还不够完善，相关部门均是相互独立的个体，缺乏有效的沟通协作；所以，相关部门间的沟通交流需加强；通过有效合作并统一制定两个规划工作的相关法律法规，土地规划工作的框架范围确保在城市规划工作内，土地规划范围外的状况要避免发城市规划外；保证城市规划达到土地规划的要求，同时促进两者规划工作的协调性及合理性。

#### 6. 加强土地使用率

将土地规划政策进行实践落实过程中，最重要的是需综合各方面实际情况制定良好布局决策，以此可将土地规划作用充分施展出来；因不同形式土地在实践利用过程中都会对交通规划造成影响，就需对土地各方面实际情况综合考虑，确保土地规划实践作用达到既定效果；针对城市民众要避免出现穿越类型的交通设施，为民众创造良好的生活环

境;尽可能为民众出行创造便利,从多角度出发提升交通兼容性,保证土地规划合理性,提升土地资源利用率;整体城市在功能上进行划分时,通常以城市中不同元素的不同类别来区分,这样能构成有机体,它在城市规划中不但是个强有力的方法,在每个区域间也可以强化关联,同时提升城市的运作情况;促进城市中土地综合使用效果,就可以有效减缓城市交通压力,减小交通拥挤状况发生。

#### 7. 完善管理机制

目前,城市规划及土地规划隶属两个不同的部门,但若想促进二者达到统筹发展,完善科学的监督机制务必要建立起来,确保二者间具有一定的协调性;

(1)在城市规划前,先要对当地的土地的使用情况、建筑规模及矿产资源等,发展情况进行全面了解,完善当地经济发展过程中以及城市建设存在的不足,从而促进城市科学合理的发展;

(2)组织专家队伍通过详细调查以及分析,对土地作出整合及规划。在此过程中,要及时和土地规划部门相互明确沟通好目标和任务,这样才能保证城市规划及土地规划得到统筹发展;监管力度也要同时提高,相关单位要定期监督对城市规划及土地资源使用情况,及时制止对城市规划过程中存在的不合理情况,立即采取相应措施;针对新闻媒体业界人士,曝光土地开发中的违法过程,通过借助群众力量,收集群众建议,了解群众自身需求,从而保证城市规划以及土地规划能为人民更好的服务。

#### 结语

城市规划以及土地规划统筹发展,在我国城市化建设中意义重大,二者均在统筹发展时,由于规划内容等方面存在差异,协调性不强和完整性不高等问题相继出现。因此,城市规划及土地规划部门务必要提高协调性和完整性,建立完善的管理制度,加强监督管理;除此之外,也要重视生态环境的建设工作,为居民提供舒适和便利的居住环境。

#### 参考文献

- [1]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.
- [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,{4}(11):183.
- [3]于亮,翟剑辉.城市规划与土地规划统筹发展研究[J].居业,2019(11):37-38.
- [4]王瑞琳.土地利用规划与城市规划协调分析[J].城市建筑,2019,16(36):29-31.