

浅析土地规划管理与城乡规划实施的关系

李政阳

寿光市自然资源和规划局 山东 寿光 262700

摘要：随着社会的不断发展与进步，人口逐渐增多，城乡规划建设起到了重要支撑作用，其中土地规划管理起着强大的保障意义，土地是支撑经济建设的基础，规划则是进行城乡发展的依据。在具体城乡建设之中，特别是国土空间规划实施之前，城乡规划管理与土地利用管理并未实现良好的结合。在城乡建设的进程不断推进中，建设规模逐渐增加，部分农用地转为建设用地用于项目建设，基于此，对土地的合理利用和规划就起到了巨大的作用。笔者对土地规划管理与城乡规划实施的关系进行了分析。

关键词：土地规划管理；城乡规划实施；关系；分析

在国家越加昌盛繁荣的时代背景之下，经济建设与人口增长促使国土资源越来越被重视，其中的土地规划管理与城乡规划实施成了热点关注问题。作为人口众多的国家，土地规划管理有着重要作用，如何把土地规划管理与城乡规划实施有机结合起来是一项重要的研究课题。

一、土地规划管理工作分析

在土地规划管理工作之中，土地规划管理属于长期进行的工作，工作成果如何需要一段时间后才能显现，在工作人员进行规划之前，应当做好切实的调查，充分考虑可能的影响因素和之后形成的影响，确保规划方案科学且合理。并且要在规划之中对所得经验进行持续总结，还要对规划工作进行科学且合理的检验，进而在发现问题后能及时处理，并通过合理且快速的方案制定来进行整改完善，通过如上流程给土地资源有效合理利用提供更多的现实参考依据^[1]。

高效利用土地资源是土地规划管理工作的重点内容。只有在土地规划管理之中充分发挥相关功能，才能推进社会的稳步发展，有效的提高土地利用效率，提高土地的亩产效益。以科学的方式制定出有效的土地规划管理方法，进而减少土地资源的不必要浪费，便能更好地助力国家经济结构优化和经济稳定发展。

二、土地规划管理与城乡规划实施之间的关系

在土地规划管理与城乡规划实施而言，需要增强和拓展彼此的关系，以城乡规划效果作为导向。在此之中，应对土地规划管理的相关内容进行逐步完善。于城乡建设工作而言，只有在重视彼此之间的协调与配合之下，才能让工作的实施效果、工作质量稳步提高。进行土地资源规划之时，应保证其科学性，才能更加合理地完成城乡规划，而工作人员应当重视土地规划管理与城乡规划之间的关联，并以此角度开展工作，进而提高工作效率。在此之中，也要注意可能发生或潜在的影响因素，要科学控制实施过程。在具体城乡规划中，应完善和优化工作计划，确保工作计划能促使工作达到高效且高质量的成效，并且要遵循工作计划进行工作开

展。

进行规划建设时应科学运用增减挂钩工作措施，合理地调整城乡结构，进而促进城市与农村的经济持续且稳定的建设与发展。运用增减挂钩工作措施可以提高城乡规划工作指导工作的有效性，在工作之中须把国家规定与相关原则放在第一位，严格遵守。工作中关于分散性的传统农村居民结构，应对其尝试创新，运用集中性模式，促使农村土地使用率进一步提高，进而促使城市化进程能够快速且稳定的发展。需要注意的是，在进行设计操作中，由于土地市场的因素影响，在城市建设工作之中，会遇到农村征地情况，因而要强化工作中的管理与监督工作，促使工作始终处于合法合情的状态，工作人员在运用挂钩工作模式时要确保合理性，进而合理且科学的完成工作，有效利用土地资源。

三、建设用地布局矛盾

在土地规划和城市规划中都有节约用地、减少占用耕地的原则，当前随着城市的不断发展，出现了部分农村人口向城镇转移的情况，目前大部分城市都建设了工业园区，进而土地管理更加节约集约化。土地集中管理而言，城乡规划没有土地规划细致。

1. 土地规划的建设用地

在土地规划中的建设用地中，工作人员需要对土地变更进行调查，在调查之中发现涉农地区有较多且零散的建设用地，但工作人员并不会调查农村土地布局，这导致了农村存在零星分布、且布局不合理的现状建设用地^[2]。

2. 土地规划图

国家根据乡镇一级提供的耕地面积进行土地规划管理，部分偏远乡村虽然没有建设大工业园区的能力，但为了发展经济也建设了小型企业和饭店。这些乡镇企业在规划图中影响了国家在占用耕地的审批指标。城市的整体规划由市级政府和县级政府规划，总体规划中并未过多考虑乡镇规划，仅注重城市发展规划。

3. 土地规划与城市规划的冲突

土地规划与城市规划目前最大的冲突在于空间规划的方案确定后,土地规划与城市规划存在诸多不一致的问题(以后简称为“两规一致性”),土地规划方面所能划拨的土地面积较于城乡规划,相比之下面积少一些,当前土地划拨新政策解决了这一矛盾,新的政策规定对城市规划与城市建设起到了巨大的促进作用,能够满足两者的用地需求,并且依托于这项政策,可以用依靠扩展边界政策解决城市规划缺少土地的问题。

国家提供的两项政策解决了城乡规划与土地规划在土地开发中的矛盾问题,但限制建设与禁止建设的土地规划方面,依旧是城乡规划与土地规划的矛盾点。限制占用与禁止占用土地,多为农村良田,或者是农村或城市的风景区、公园或旅游景点等。国家相关耕地保护政策实施了对永久基本农田的特殊保护,而其周边土地便要结合实际情况酌情审批。

四、土地规划管理与城乡规划实施有机结合策略

1. 加强土地管理,促进城乡规划发展

通过加强土地管理,进而促进城乡规划的发展,与此同时也要把先进的应用运用好,促使质量在科学的技术中提高。计划管理之中可以加强应用程序的新政策,进而更好地对农村土地资源进行合理规划,把土地规划制度完善好,以此来保障土地规划、城市建设的有序开展。而后,对土地进行规划之中要把控好可能的因素,以生态环境的保护为底线进行土地规划管理,并确保工作的科学及合理性。最后,政府部门应加强管理与监督,让不合理的土地规划停止作业,令其改正。

2. 统一管理城乡规划与土地规划,做好土地利用评价

土地规划与城乡规划有着紧密的关联,进行城乡规划工作时,要合理地运用多种方式控制质量,把城乡规划与土

地规划有机结合,并统一管理,这不仅要加强两者之间的关系,还可以提升规划与管理工作水平,以创新管理办法进行工作。在完成审批的土地中,应完善优化评价体系与标准,并做好土地利用评价,征用人若并未符合标准,政府可以把土地使用权回收,通过这一举措能促进土地利用率的进一步提高。需要注意的是,在完善与优化评价方法时,应结合城市具体情况进行,要充分考量土地用途、空间分布、城市综合效益,要分析土地于城市发展中可能出现的矛盾因素^[3]。

3. 加强城市基础建设和行业管理规范

城乡规划中极为重要的一点就是土地利用效率,只有高土地利用效率才能最大化地进行基础设施建设,并且在其中要考虑到人们的需求,不能把商业、工业利益作为主要位置,城乡建设不仅能推动经济、社会的发展,还应是给民众带来更好的生活,满足其需求的建设。所以,在开展工作中,要尊重民众的需求,综合的考量,协调和处理好规划管理内容,促进城乡化经济的不断发展。

五、结束语

城乡差距在当前时代下在越来越小,土地的利用率是其中的重点。通过科学、合理的土地规划管理能助益城乡规划发展,城乡规划的有效推进也能助益土地规划管理工作的进展,所以协调发展能促使国家经济进一步提高,让土地资源得以有效、循环地利用。

参考文献:

- [1] 陈学昌. 土地规划管理与城乡规划实施的关系探究[J]. 中国室内装饰装修天地, 2020,(8):173-173.
- [2] 赵玉莲. 土地规划管理与城乡规划实施的关系分析[J]. 住宅与房地产, 2020, No.574(15):228-228.
- [3] 崔苗苗, 郑丽. 土地规划管理与城乡规划实施的关系初探[J]. 建筑·建材·装饰, 2020,(5):140-141.