

# 城乡规划和土地规划管理的相关性

翟永吉

济南市规划设计研究院 山东 济南 250000

**摘要:**随着我国城市化建设进程逐步加快,商务写字楼与房屋住宅等的数量和高度都在不断增加,在提高我国居民的居住生活质量的同时,也提高了我国土地的使用率,缓解了我国尖锐的人地矛盾。由此可见,在我国想要做好城乡规划,必须有效合理地利用土地,不得轻易浪费土地资源,这就涉及城乡规划与土地资源规划管理的关系问题,既不能违背城乡规划的资源分配原则,也不能忽视土地的资源利用问题。本文主要阐述了城乡规划和土地管理的重要性与相关性,分析了当前城乡规划和土地规划管理中存在的问题,探讨了城乡规划和土地规划管理优化措施,以供参考。

**关键词:**城乡规划;土地规划管理;相关性

## 引言

当前城乡规划工作主要以土地管理政策作为依据,而土地管理政策取决于经济发展状况与城乡建设,两者相互依存,相辅而行。在实际建设工作中,要根据土地使用的相关情况和建设目标,确定土地的使用价值,有效推动城乡规划的进程。随着土地规划管理和城乡规划的不断发展演进,要始终贯彻土地管理的策略和方针,始终把实现可持续性土地规划管理作为当前工作的指导性原则,尽可能实现城乡一体化建设。随着我国发展面临新的形势,必须立即改变当前土地利用方面的误区,尽可能减少土地资源的浪费,并制定有效的土地管理改革方案,使城乡建设得到切实保障。

### 1 城乡规划与土地管理关系协调的积极意义

土地是人们赖以生存的重要资源,目前我国人地矛盾尖锐,需要科学合理地规划好、利用好、发展好土地资源,才能充分发挥其功效与实际作用,进一步推进城乡的建设与规划发展,最大程度地实现保护环境、减少对土地的浪费与破坏。我国土地资源紧缺,进行城乡规划时,必须根据各地区、人民的实际需求与当地环境进行合理分配,不可为了城乡发展而浪费土地资源,也不可为了保护土地资源以及生态环境而阻碍城乡发展建设<sup>[1]</sup>。基本上,实际地城乡建设并不会对工地周边环境造成过大的污染与影响,因此协调城乡规划与土地规划二者的关系是有一定的可行性的。除此之外,就城乡规划单方面而言,它是具有相对独立性的,但在实际的规划工作过程中,又必须与土地资源、自然环境相结合来看待、处理,进而保障规划的实际过审率。而成功做出科学合理的城乡规划,最重要的第一步就是进行实地考察、勘测,聘请相关技术与设计人员亲临实地进行评估与设计规划。

### 2 城市规划和土地规划管理的相关性

#### 2.1 在同样的规章制度下开展工作

为提高城乡建设水平,保证土地规划管理和城乡规划的效率和质量,参与实施工作的土地资源数量将日益增加,但管理部门不能因为土地资源数量增加就将此作为土地资源无序利用的借口,而是需要更加规范的管理,对这些土地资

源进行的科学的利用和管理。目前,我国土地实行规划管理的方式有两种:一是旧城改造,二是新城建设,而以上两种方式也是常见的征地方式。在征地时,政府和有关部门可以选择更加科学合理的征地方式,缓解土地规划管理与城乡规划实施之间的矛盾。比如,对于大城市和土地资源稀缺的发达城市,尽量利用旧的土地,以城市改造的方式进行土地扩张,针对发展落后、农村占人口比重大的地区,新城的建设可以采取逐步增加耕地的方式。

#### 2.2 城乡规划和土地规划之前的冲突

城乡规划与土地规划的目的不一致,城乡规划随着社会的发展不断地发展,城乡建设的进程也在加快,也是城乡规划的主要目的<sup>[2]</sup>。而土地管理中,大量的青年人加入了城市,在城市中找工作,导致农村的耕地出现了闲置的情况,为了更好的进行土地资源的利用,将农村闲置的土地进行合理的规划,目的是实现土地资源的合理利用。因此,在两者规划工作中,需要进行全面的考虑,但是由于地区之间的经济发展不同,在进行城乡规划时,对土地资源的规划不够重视,如城乡规划偏重于经济效益,对土地资源随意的使用,严重影响了土地资源的合理利用,使两者之间出现了明显的冲突。城市化进程不断的加快,使土地资源的需求量变大,为了不影响城乡建设发展,对土地资源没有合理的规划,侵占大量的耕地,不仅没有合理的进行土地规划,使土地资源出现浪费的情况,而且对于耕地征用补偿也不规范统一,耕地是农民的主要收入来源,占用耕地需要对农民做出相应的补偿,但是,由于各地的征用土地补偿不统一,对农民的补偿无法满足其要求,引起农民的不满,使土地规划与城乡规划出现分歧,而且也会影响城乡建设的进程,不利于城乡规划的发展。

#### 2.3 土地规划管理和城乡规划的协调性分析

当前土地管理是土地规划管理和城乡规划计划实施的核心要素。所以,土地规划管理部门和城乡规划部门要对土地管理相关工作进行有效的统一协调分析,使其更好地开展土地管理工作,加快城乡发展。同时,在规划过程中需要充分

考虑对土地资源有密切影响的相关条件,制定一系列科学、安全、可靠的有效措施,确保能够在众多管理领域内,都能合理分配和使用土地资源。目前,我国较多地区已经开始实行相关“增加挂钩政策”,更加突出当前土地管理的重要性。土地管理方案的不断应用,提高了农村可耕地的土地利用效率,同时将城镇居民集聚一起,整合各个分散的土地,从而提高城乡一体化建设,保障土地的统一管理。

### 3 土地规划管理和城乡规划的优化措施

#### 3.1 建立统一用地的标准

在目前的土地规划和土地利用中,双方的目的性应该是一致的。为此,在实际的管理和利用时,要建立完备的统一用地标准,对土地资源的合理利用进行统一标准化,并通过有效的制度进行管控,充分保障土地利用和城乡规划的协调一致性<sup>[3]</sup>。同时在规模和编制上加大力度,加快“两规”之间的衔接,使其得到快速有效的实施。相关工作人员需要做好实地调查,将所有相关资料进行汇总存档,确保让所有管理人员能够了解和掌握土地资源情况,同时要保持与当地的土地使用条款和土地耕地政策的联系,使土地资源得到全面的有效利用。此外,在土地规划和土地利用的管理原则上,需要与当地政府进行合理的沟通,确保土地资源充分利用的基础上,群众的利益也有所保障。在土地管理的布局 and 结构调整上也需要维持平衡,保持城乡建设的主体性与土地资源情况的客观性之间的统一,通过建立高效的土地利用统一标准,更好提高土地资源的效率。

#### 3.2 规范用地标准,明确农业用地界限

为了在进行城乡规划时更明晰当地的土地用地类型,进而得到更符合实际情况的规划设计,城乡规划和土地规划需配合调整,让土地管理发挥出更加重要的作用。现阶段,存在大量由于用地权属的不明确,而大量占用农用耕地的城乡规划建设的情况;还有实际建设情况与前期规划情况不符,导致土地闲置的浪费现象出现。因此,在计划进行城乡规划时,必须联系相关部门提前做好土地征收工作,在充分做好安抚调研工作后,再进行实地考察,参考当地居民需求以及当地经济发展状况。同时,明确可用于建设的用地面积、必须保留的农用耕地面积等,尽可能地避免破坏原有状态,在不影响大多数人的情况下完成城乡结合整改。

#### 3.3 优化“两规”的协调发展

在当前经济发展转型时期,要加强对经济发展一体化,促进政府管理部门的优化,促进规划空间利用和区域协调规划的提升,保证“两规”空间利用与资源的一致性,这是当前最重要的一点。相关部门要根据建设项目审批机制和土地利用规划,保证整体运行体系的优越性<sup>[4]</sup>。我们还应利用城市建设的精神文明,进行区域规划和调整,满足绿色可持续发展的要求,并以城镇所有权和单位不同空间使用为例,形成区域建设和管理的规则。新型资源规划一定要进行检核,对使用指定方案和规划进行积极探索,根据协调发展的要

求,实现信息化整合的要求。充分协调“两个规定”的内容,可以提高城乡统筹规划和土地管理效率,能够更加快速适应土地市场形势变化,在面对市场改革和公众意愿反馈案件时做出准确有效的判断。

### 4 结束语

不管是城乡规划还是土地规划,与当地的经济息息相关,应该合理的规划,共同的发展。在城乡规划与土地规划中存在冲突与联系,工作人员要认真的进行分析,深入的研究,找寻两者之间的联系,弄清楚两者之间的冲突,然后运用有效地措施,减少两者之间的冲突,实现城乡规划与土地规划共同发展,共同促进经济的发展。

### 参考文献:

- [1]戴熠.城乡规划和土地规划管理的相关性分析[J].中国住宅设施,2017(2):44-45.
- [2]周冬梅,孟晶晶.城市规划与国土规划管理中的矛盾及措施分析[J].住宅与房地产,2020(15):76.
- [3]李长慧.土地规划管理与城乡规划实施的关系探讨[J].住宅与房地产,2019(36):219.
- [4]程显荣.城乡规划与土地管理的关系探讨[J].住宅与房地产,2020(3):80.

作者简介:翟永吉,1986年5月,男,山东省费县,济南市规划设计研究院,工程师,本科,研究方向:城乡规划。

