

土地规划管理与城乡规划的关系探讨

麻北

西丰县自然资源保护事务服务中心

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。对此，文章重点讨论了城乡规划与土地规划管理的相关性问题，就如何处理二者关系作出了详细分析论述。

关键词：土地规划管理；城乡规划；关系

一、引言

21世纪以来，我国城镇化发展速度逐渐加快，越来越多的农村人口涌入到城市中。为满足日益增长的人口生活需求，以住房建设、交通建设、公共设施建设为主的城乡规划实施占据了城市的大部分土地资源，城市土地资源愈发紧张。在此情况下，为尽可能缓解城市发展带来的土地资源压力，政府部门不断加大土地规划管理力度，采用科学、合理、可行的措施以应对城市规划实施过程中产生的各种矛盾问题。

二、土地开发管理和城乡规划实施之间的关系

（一）土地规划管理和城乡规划可以互相促进

完善土地规划管理工作，可以使城乡规划更加高效。因此，必须通过更加科学的方式开展土地规划管理工作，为城乡规划提供参考和保障。同时，城乡建设工作人员应正确认识土地规划管理和城乡规划之间的联系，提升城乡建设效率。这就要求在开展城乡建设过程中，要明确可能会对土地规划管理和城乡规划产生影响的各因素，然后为城乡建设制订科学完善的工作计划，规避各因素的不利影响，以更加科学合理的方式推动土地管理规划和城乡规划有序开展。在开展城乡建设时，应做好土地规划管理和城乡规划之间的协调工作，保障城乡建设的整体效果和质量。

（二）城乡规划与土地规划之间和谐共生的可能性

城乡规划与土地规划部门不同、管理方式不同、工作原则也不同。与其过分地强调二者的差异，不如进一步分析如何使二者和谐共生。首先，城乡规划要极力明确当地的界限，并对闲置区域进行合理开发，确保不会浪费更不会破坏土地资源。其次，在土地规划过程中，所有工作必须在确保耕地面积不受损耗的原则基础上开展，既提高土地使用率，又充分保障我国的农民利益、保护我国农业根本。

三、土地规划管理与城乡规划关系的协调措施

（一）规范土地征用程序

解决盲目征用现象，就需要对土地征用程序进行完善，提高土地征用的科学性和合理性。首先，需要完善相应的补偿机制，并对土地征用为农民造成的损失进行合理分析，再根据农民的具体损失来进行补偿。并且在对农民的损失进行分析时，相关的工作人员还需要对土地征收对农民造成的间接损失进行分析，避免农民出现不满情绪。其次，还需要对土地征用进行市场化管理。根据市场的实际情况对土地进行科学的征用，在征用土地之后，相关的开发单位还需要制定出科学合理的土地征用方案，以此来保障土地征用的科学性和合理性。最后，在对农民的土地进行征收时，还需要对农民进行思想教育，使其认识到土地征收工作并不是要放弃农业发展，而是要促进农

业经济多元化发展，避免农民放弃农业，导致农业经济水平降低。

（二）优化土地征用管理工作内容

开展城乡规划过程中难以避免需要征用土地。我国针对土地征用提出了非常严格的要求，并根据各地实际情况制定了完善的补偿方案。在开展城乡规划过程中，如果必须征用土地，要严格遵守国家政策，同时不断优化征用管理工作的内容。第一，提升土地征用的市场管理水平，结合市场发展规律，完善土地征用工作流程。第二，解决土地征用和农民生活之间的矛盾。征用土地意味着有一部分农民需要放弃土地使用权。土地是农民的主要生活来源，因此在征用土地之前不仅需要让农民了解征用土地的必要性，同时也要为农民提供必要的经济补偿，这样土地征用工作才能更加顺利地展开。第三，征用土地过程中需要以土地性质和质量为基础，然后制定最合理的补偿方案，并结合国家对土地征用的补偿政策为农民提供经济补偿。值得注意的是，普通地段的土地和特殊地段的土地在征用过程中要有一定差别，这样补偿方案才更加合理。

（三）必须因地制宜地进行规划设计

不管是城乡规划工作还是土地资源管理工作，都需要遵循因地制宜的工作原则与治理理念。因地制宜有利于加强城乡规划和土地规划之间的联系，能够在二者的具体工作中得到很好的体现。例如，在土地征用环节中，涉及土地所有者的利益问题、土地管理所得资金问题等，因此必须制订出一系列合乎规定的、合理的征用管理制度，并根据市场价格调整实际因素，对必须被占用耕地的农民做好正确的转行引导工作以及基础的生活补贴。另外，要从土地的性质、大小以及品质等方面出发，结合实际情况与市场价格，提出合理的补偿或收购方式，这样不仅可以不伤害农民的利益，还能有效提高工作效率与土地利用效率，不让城乡规划的工作受阻。与此同时，城乡规划也必须时刻提高监控意识，即使在农村的建设用地上也必须树立保护耕地的信念，将真正的城乡规划与土地资源管理的作用充分发挥出来。

四、结束语

综上所述，现代社会背景下，越来越多的人涌入到城市中，导致城市土地资源愈发紧张。土地规划和城乡规划是城乡建设的重要部分，但由于受诸多因素影响，二者落实过程中很容易出现矛盾冲突。进行城乡建设过程中，土地规划管理和城乡规划实施工作都扮演着重要角色。为解决两者矛盾，政府要加强分析、规范土地征用过程，完善土地补偿机制、土地资源管理体制，再利用信息化手段促进两者关系，从而保证土地规划与城乡规划能够共同推进。

参考文献

- [1] 洪飞. 浅谈土地规划管理与城乡规划实施的关系[J]. 民营科技, 2018(11):190.
- [2] 邱宪丽. 土地规划管理与城乡规划实施的关系的研究[J]. 居舍, 2018(31):196+198.
- [3] 卢志超. 城乡规划实施与土地规划管理的关系探讨[J]. 中国民商, 2018(10):157.
- [4] 李靖文. 土地规划管理与城乡规划实施的关系应用探讨[J]. 中外企业家, 2018(27):187-188.
- [5] 段金跃, 施继余. 土地规划管理与城乡规划实施的关系探讨[J]. 科技创新导报, 2018, 15(26):189-190.