

土地规划管理与城乡规划实施建议

沈一凡

浙江卓创乡建规划设计有限公司

摘要：随着我国社会经济迅速发展，城乡间的差异越来越大，这一点受到了人们的广泛关注。所以，在土地规划管理和城乡规划工作中，要重视两者之间的关系，协调好各项工作，这样既能够使土地规划符合生态环境发展的要求，还能更加科学、合理的利用土地。

关键词：土地规划；管理；城乡规划

一、城乡规划和土地规划这两项工作之间的关联

这两项规划工作都是我国管理土地资源的方式，但这两种土地利用方式在管理方式上是不同的，这表明它们之间既有区别又有联系。

（一）城乡规划和土地规划之间的差异

（1）两者的目的不同。城乡规划的目的在于平衡城市和农村两者的经济发展状况，保证土地得到合理的运用，促进人们生活环境的改善，同时也为国家调配城市土地资源，引导城市和农村协同发展，促进社会公平公正，以及保证人民群众的生活利益提供保障。而土地规划的主要目的是使土地资源得到合理的运用，从而更好地开展农业种植和工业生产活动。

（2）两者的规划方式不同。城乡规划主要是为了促进城乡经济社会全面协调可持续发展，因此会占用大量耕地，导致耕地面积的减少。并且因为管理不到位，会破坏土壤中的养分，不利于农作物的生长；但是在土地规划时，会对土地质量进行综合评价以确定土地满足不同用途的程度与适宜性，本身不会对土地造成损害，但土地的严格控制在一定程度上难以适应现代经济的迅速发展状况，在某些情况下还会对地区各项经济发展带来影响。

（二）土地规划与城乡规划之间的联系

其实城乡规划和土地规划两者在本质上都是对土地进行开发利用，两者之间是相互依存的。城乡规划可以将现有的土地资源结合未来的发展形势进行统筹综合布局，而土地规划对现有的土地性质进行合理化调整。目前，国土空间规划已经逐步步入正轨，国土空间规划的出现打破了城乡规划与土地规划二元并立的局面，使得土地的利用更加合理，也更具有前瞻性和统筹性，城市化建设水平也能够有所提高，从而整体上提高我国的经济水平。

二、土地规划与城乡建设相结合的策略

（一）加强城乡建设用地管理

根据城乡建设的现状，实施联动政策增加与减少土地建设和规划过程已成为城市和农村建设的主要手段，是非常促进城乡规划和经济发展的重要方式。城乡土地资源使用增减环节法，可以正确引导农村土地资源的合理利用，对促进农村居民点结构的建立和转型起到积极作用。在提高土地资源合理利用、优化城乡结构合理布局、保障农民耕地充足供给的同时，形成集中管理结构，进一步缓解城乡发展过程中的相关矛盾。但随着市场经济的不断发展，在实际建设经营过程中，农民违背意愿的程度有所不同，可能会出现城市建设用地征地的增多的情况。有必要以土地规划管理措施为重点，合理规划运用相关的增减政策。从而使土地资源的利用和城乡规划更加有效和规范。另外，根据场地的实际情况和开发现状，适当调整和优化土地资源的利用，适当调整土地资源开发与耕地利用的关系，防止耕地资源被破坏，提高土地规划和城乡管理的可行性。

（二）扩大土地规划深度，实现城乡建设

就城乡建设而言，由于缺乏真实条件，严重缺乏土地资源和城乡建设的完整性。同时，它对整个生态产生了严重的影

响。为了更可靠保证城乡规划建设过程中的有效性的实现，需要充分利用土地资源的调控手段，有效地制定和编制土地管理工作，进行土地资源的宏观控制，合理使用资源。同时在进行规划的时候要抓住城市和农村的关键元素来实现规划，促进城乡规划和建设，确保土地和土地规划的合理性。在此基础上，顺利实现未来的城乡建设发展，提高城市整体水平和质量。

（三）加强征地规范化

土地征用主要以国家补偿的形式向农民征用耕地。在对土地的需求过程中，应注意以下两点。首先，就是要保护土地资源；其次，由于对土地资源的需求，可能在一定程度上造成农村耕地的损失，也可能使农民失去生产和生活资源。所以在征用的过程中，必须重视农民的转化，积极引导农民到其他农场发展，同时根据被征地的特点和质量给予补偿。

（四）有效的土地资源协调管理

随着经济体制的不断发展，规划管理部门必须认真研究适应当前形势的新的规划方法，从而实现土地资源的协调管理。土地管理规划和城乡一体化建设必须积极改善。对于土地资源的合理规划和管理而言，主要是通过一系列的法律、法规和规章来推行的。而城乡建设、城市和农村建设土地资源的合理利用和规划也是基于此而进行的。所以有必要在实行规划管理时建立一个专门的部门，从而实现充分利用城镇的多样化资源，规划管理主要是对政府等相关部门的各种资源进行合理规划和管理，以实现城乡资源的最大化利用，并积极改善城乡居民的生活质量和条件，促进可持续发展。所以说，必须进行有效协调和统一管理，共同促进经济发展。

（五）开展“多规合一”工作

在管理过程中，“多规合一”不是最终目的，而是利用此种方法实现城乡规划与土地规划管理协调发展。“多规合一”是指通过现代信息技术，保证构建空间规划体系的完善性与统一性，以实现统筹发展。所以，“多规合一”实施需凭借“最大公约数”，空间秩序的设计不仅汇集多方公式，而且多方均需要遵守此规定，进一步完善城市管理模式、发展方式、行政体制等，促进改革综合性与引领性的提高，为城乡统筹发展奠定良好基础，也为空间统筹规划提供保障。为保证工作中有效实施“多规合一”，需细致整理区域空间规划体系，以区域整体发展规划及实际需求为依据，与土地利用规划和环境建设规划相结合，将其划分为生态控制、海域系统、城市开发边界及城市承载力这四个模块，对于各个模块规划之间可能产生的问题与矛盾加以鉴别核准，以提高规划合理性。

三、结语

在当今社会经济发展迅速的环境下，城乡的发展促进了社会的城市化，也缩小了城乡间的差异。因为土地规划作为城乡规划的重点，所需实践时间长，制度成熟，所以在城乡规划实施与土地规划管理中还有着一些差异，然而，对土地规划管理来说，它的管理理念成熟的晚，其目的也是为了更好的保护耕地。所以，现阶段，协调与发展土地规划管理与城乡规划关系的真正实现城乡一体化发展，就要对其进行分析，通过两者的协调构建策略来实现现代化城市的良好发展。

参考文献

- [1] 庞正崎, 陈姿先. 土地规划管理与城乡规划实施的关系分析[J]. 现代国企研究, 2018(22): 183.
- [2] 徐凡. 浅谈土地规划管理与城乡规划实施的关系[J]. 山西农经, 2018(21): 40.
- [3] 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.