

# 城市规划与土地利用规划高效衔接策略分析

张玉娥

宁武自然资源事务中心

**[摘要]**随着当今社会的不断发展,城市化进程的不断推进,我国人民的生活水平也在要作用。就目前来看,城市的规划与土地利用规划有着密切的联系,主要是关于土逐步提高。在城市的发展过程当中,城市的规划与土地利用的规划发展承担着重地的方向、界限等的规划,两者的也存在着一定相互制约的关系,例如,相关部门协调不到位、监管不到位等等,使得两者无法进行高效的衔接,这就会关系到一座城市的健康发展,能否建设出更加美丽的城市,实现城市规划与土地利用规划的高效衔接,不但能够加快城市化的发展进程,还能够推进城市经济的快速发展。本文以此为背景,首先论述城市规划与土地利用规划的关系,而后分析两者的衔接存在着哪些问题,最后,提出城市规划与土地利用规划的高效衔接策略,实现两项规划相互渗透、相互结合,从而加快现代化城市发展的建设。

**[关键词]**城市规划;土地利用规划;高效衔接

**[DOI]** 10.12252/j.issn.2096-6261.2021.10.2821

## 一、城市规划与土地利用规划的关系

首先,笔者想要明确城市规划与土地利用规划的概念。城市规划指的是人民政府为了明确城市的发展方向、规模及性质,实现城市经济的快速发展,对城市进行相应的布局,并建设相关设施,以期合理的利用城市土地,城市的规划范围十分广泛,需要对于城市的各项发展进行计划与安排。而土地利用规划则是由各级人民政府编制,对城市的土地进行合理的开发与整治,使得土地能够被有效地利用。两者的基本任务都是从国家长远意义上来讲,在对城市环境以及农耕地进行保护的基础上,合理的利用城市土地,对城市进行建设,保证城市的发展进步,使城市的发展建设能够获得更加优异的经济、社会、环境等效益,两者是隶属于总体与分支的关系,城市的规划离不开对土地的规划,但两者的侧重点并不完全相同,城市规划的侧重点在于土地及空间资源的合理利用,而土地利用规划的侧重点则是对土地进行保护。一般来说,所有的城市规划一定是要建立在土地之上的,土地利用规划有需要城市规划来服务,只有两者进行高效的衔接,才能够共同确保城市经济的稳定发展。然而,虽然我们明确土地利用规划以及城市规划的关系,但当前我国对于城市的建设,受到了各种不良因素的影响,例如,考虑问题的方向不同,两者各执己见,或是部分规划管理人员为了谋取私利,不能够做到合理征用土地,使得两种规划的衔接停滞不前,无法满足城市经济发展的需求。

## 二、城市规划与土地利用规划高效衔接中的矛盾点

### (一) 两种规划侧重点不同

城市规划侧重于以城市未来发展为主要目的,分析城市发展的客观规律,对土地进行规划与统筹,而土地利用规划的首要任务是要在保证上级下达的耕地面积的前提下,并综合考量土地生态环境问题进行思考与建设,既要满足农民对耕地的需求,也需要对环境进行保护,使两者能够达到一个平衡。虽然城市规划与土地规划都是对土地的使用进行规划,但由于两者的侧重点不同,使得相关的规划部门很容易就在土地的分配以及支配的问题上产生分歧与矛盾。

### (二) 两种规划编制历史不同

城市规划由于建立编制的时间较早,所以,在长期的规划实践当中,积累了许多经验,各个城市也有许多古今中外城市规划后的影子,城市规划也存在着许多优秀的规划理论以及方法,可操作性较强。而土地利用规划则是在20世纪才在全国范围内发展并扩大起来,规划中的理论依据也较少,主要就是利用地指标对土地由上至下进行分解,其实践性与可操作性都有待考量,这就造成了土地利用的总体规划与城市的总体规划的差距逐渐增大,存在着一定的不同。

### (三) 两种规划研究角度不同

与土地利用规划相比,城市规划的权限较小,大部分的

建设都是在城市当中,以经济发展为重点,对于相关的市政工程进行改造,对于土地的规划只掌握了一部分的管理权限进行,而土地利用规划则可以对整个城市的土地进行安排无论是城区内还是郊区内的土地。很多时候,城市规划的相关部门由于土地管理资源的不足,不得不进行越权建设,扩大对于土地的占有,干扰了土地利用的规划。正因如此,在实际规划的过程当中,就会出现一系列的矛盾。

## 三、城市规划与土地利用规划有效衔接的策略分析

### (一) 强化相关部门协作,实现信息共享

对于两种规划的侧重点不同问题,可以通过强化相关部门的协调合作,实现资源信息的共享来解决。目前土地资源规划利用涉及许多的部门,只有加强各个部门间的沟通,实现数据信息的共享,才能保证土地资源的规范化,进而提高土地综合利用效率。在具体的规划当中,要明确相关部门的责任,必要时可以为两种规划的管理人员设定一项完善的沟通机制,这样不断能够及时的沟通两者对于城市土地规划的进程,还能够反馈土地利用规划与城市规划之间的各项问题,集中优化改进问题,进而对城市的土地进行合理的分配。

### (二) 建立长效合作机制,革新传统管理理念

很多城市受到传统观念的影响,都保持着“先发展后治理”的管理理念,殊不知这样的理念不但会造成城市建设中资源的浪费,还会增加城市经济发展的成本负担。应不断加快并大力发展土地的利用规划,使其能够与城市规划协同发展,并建立长期的合作机制,革新传统管理理念,从综合的理念出发,对土地资源进行分配,进而提高土地资源规划的合理性性和可操作性。同时规划部门必须转变原有的管理理念,有效的协调发展与治理之间的关系,进而促进城市的可持续发展。

### (三) 统一各项参数,统一用地标准

要想加强城市规划与土地利用规划的高效衔接,城市应使用统一的人口以及用地规模的数据。统一各项参数,以一种调查数据为准,这样就能够为土地利用规划提供理论依据,从而更加精准的对各项土地进行分类与规划。

## 结束语

综上所述,本文对城市规划与土地规划的高效衔接策略进行了一系列的分析,要想两项规划能够协调配合就要注重各个部门间的协调合作,实现资源共享,并不断地增强土地利用规划的使用率,以缓解城市土地稀缺问题,国家也应出台相关的法律政策,为土地的规划提供一定的法律依据,也为未来城市规划与土地利用规划的衔接提供一定的法律基础。

## 参考文献

[1] 王乐新. 乡镇级土地利用总体规划管理实用技术研究[J]. 科技风, 2018(24): 213.