

城市规划和土地规划对城市建设用地扩张的影响研究

贺森耀

杭州海康威视系统技术有限公司 浙江 杭州 310000

【摘要】：社区的快速发展极大地促进了我国城市建设的规模化发展。目前，我国大城市范围不断扩大，应更加重视城市规划与城市建设等重要问题。城市的扩张对经济生产非常重要，但如果随机扩张且不加以管理，那么就会对城市的发展产生负面影响。因此，城市建设必须以适当的城市规划和土地利用规划方法为指导。为提高城市规划的土地利用有效率，有关部门应明确土地管理与城市规划的关系，完善土地市场的开发和规划，为未来的城市发展规划奠定基础。

【关键词】：城市规划；土地规划；城市建设；用地扩张

Research on the Influence of Urban Planning and Land Planning on the Expansion of Urban Construction Land

Senyao He

Hangzhou Hikvision System Technology Co., LTD, Zhejiang Hangzhou 310000

Abstract: The rapid development of the community has greatly promoted the large-scale development of urban construction in my country. At present, the scope of large cities in my country is constantly expanding, and more attention should be paid to important issues such as urban planning and urban construction. Urban sprawl is very important to economic production, but if it expands randomly and unmanaged, it can negatively impact urban growth. Therefore, urban construction must be guided by appropriate urban planning and land use planning methods. In order to improve the efficiency of land use in urban planning, relevant departments should clarify the relationship between land management and urban planning, improve the development and planning of the land market, and lay the foundation for future urban development planning.

Keywords: urban planning; land planning; urban construction; land expansion

我国现代城市进程的不断加速，对土地的合理利用产生了明显的影响，并进一步影响到了世界社会经济的发展 and 环境的可持续性。从目前情况看，大部分地区，尤其是发展中国家，城市化进程加快，城市整体规模不断扩大。为了有效控制当前的城市扩张现象，需要加强对城市规划和农村发展影响的分析，以促进社会经济更加平稳的发展。

1 城市规划与土地规划之间的关系

1.1 合理开发与建设城市用地

在土地管理方面，土地资源的合理利用和开发，需要有计划地将城市规划与土地管理结合，通过二者的结合，科学有效地管理地球资源。因此，城市必须从城市发展和耕地的真实状态出发，确保城市的均衡发展。当前城市规划既要促进城市经济发展，又要保护耕地，实现更高的城市发展目标。二者的有效整合，有效保证了土地的设计和比例，保证了土地资源的有效利用，限制了土地的无限制开发和耕作，保证了土地的科学利用。

1.2 加强土地管理，提升城市规划的科学性

鉴于我国目前的改革状况，公共部门一直以经济发展为重点，为人民群众增加经济效益，但在政策执行中经常出现违反原则的情况，不适当的土地管理种植、私人征用土地等事件时

有发生。乍一看，它们之间有很大的反差，但实际上它们是相关的。城市规划的目标是大规模的城市发展，鼓励城镇化，增强城市经济优势，使土地利用更加科学合理，满足人们的日常需求。但是，这个过程当然也存在一些不平衡，导致开发用地增加，农业用地减少^[1]。

1.3 推进土地规划管理

空间规划在城市发展中起着非常重要的作用。为了保证和提高城市规划的效率，城市规划需要对空间规划体系进行限制，定期制定土地规划，合理、科学地利用土地，有效实施城市规划，有效提高城市规划体系的管理水平完善制度，加强实施效果，从而通过利用不同类型的土地来有效地发挥不同类型土地的功能，推进宏观管理，实施土地利用规划，促进城市发展。因此，城市规划促进了空间规划系统的管理，而空间管理在促进城市规划发展中发挥着重要作用。二者属于一个有机整体，相互支持，相互补充。

2 城市规划和土地规划对城市建设用地扩张的影响

2.1 影响城市新增建设用地的指标

国家社会经济发展计划是我国其他发展计划的参考。国家社会经济发展计划规划着国民经济的未来，构成了国家其他规划的基础，管理着城市的土地利用和建筑街区的地理分布。我

国城市发展规划指标的制定和土地利用指标的制定应与我国社会经济发展水平和城市人口增长挂钩。

2.2 对建设用地空间分布的影响

在城市发展中,城市规划和文化进程要求在设计工作内容和范围中考虑发展的问题。科学规划可以有效提高城市土地资源的利用效率。随着社会的快速发展,城市人口对土地的需求随之增加,以前的一些规划不适应时代发展的需要,城市的部分资源没有得到充分利用,阻碍了社会发展。因此,城市规划和土地利用规划对于城市空间分布非常重要。

2.3 对城市建设用地扩张编制的影响

城市发展规划在可持续发展方面需要一定的灵活性,然而,与当前社会经济发展趋势相反,国家当前的城市发展规划多年来发生的变化较少。城市建筑规划的制定、实施和变更会影响另外两个方面,其协调需要时间来处理和修改,由此产生了许多问题。因此,协调区域发展和城市规划对于扩大城市发展规划十分重要^[2]。

3 城市建设用地扩张背景下的规划现状

3.1 城市的规划编制和规划管理不一致

在城市建设用地与土地利用规划的关系中,城市规划活动包括城市规划的编制、管理和实施,这可能反映了城市规划的实施。目前,我国城市建设通常是在城市地区的土地上进行。郊区和空旷地区没有细分,导致城市用地紧张,郊区土地闲置。城市规划和管理规划应明确区分。城市建设开发往往只注重城市地区的开发建设,忽略周边的环境,而农村的开发和用地意识较为淡薄。

3.2 不能有效引导城市开发

我国目前的大部分城市发展主要由国家和社会团体所有。政府城市建设的重点是公共空间的利用和城市基础设施的建设。然而,现代城市规划中公共空间的利用效率较低,已建成的公共设施显得杂乱无章,很多情况下不能安全地满足实际需求。其次,由于储备不足,许多地方政府需要投入过多的经济收入以用于城市发展,鉴于此,政府只能出售原本可用于商业用途的土地作为公共空间,并用新的发达地区的新土地进行开发,最终配套公共设施形成新的发展地区。

3.3 对无序扩张城市规模的管控不力

限制城市规模建设是城市建设城市管理的表现之一。同时,确定城市的建筑分区之前,有必要估计城市的人口、经济和工业发展的前景。个别城市通常具有清晰的城市空间格局,其将在城市规划中发挥重要作用。空间模型的设计也会影响城市的规划设计,城市用地会有所差异,土地利用方面也存在着负面影响。为了提高城市规划效率,对城市拟建单位的评估大多基于当事人对土地的使用情况。然而,农村人口大量涌入城

市,显著改变了城市人口规模,减少了城市人口的占比。另外,对城市规划的盲目建设导致对城市发展规模的估计不切实际,导致城市建设无休止的扩张和资源的浪费。

3.4 结构不协调,降低了土地利用效率

从我国城建分工目前的结构组合来看,与上一个差别不大,但总体结构仍需调整。这是一个非常明确的问题,因为开发区的房屋、工厂和街道总面积的份额仍然相对可以接受。其中,绿地与道路的比例明显偏低,而房屋与工业区的比例却很高。这种形式的存在,会导致住房和产业过剩,土地效率快速下降^[3]。

4 城市规划与土地利用统筹发展的有效策略

4.1 整合国家政府部门的行政职能

由于城市规划和建筑规划的管理部门相互分离,城市规划和建筑规划之间缺乏沟通、背景和信息交流。因此,有必要根据我国经济社会发展状况,整合国家行政职能,重组完善重点部门的规划和运作系统,通过建立自上而下的规划管理体系,统筹城乡规划发展,增强综合管理规划的实际影响。同时,建立适当的城市规划管理体系,可以兼顾国家区域发展的实际水平,防止各主体根据国家区域发展的实际情况编制城市规划和平面规划这个过程存在问题,以及材料的规划和准备减少相互影响。

4.2 提高生态文明意识

随着国家城市化进程的发展,生态环境越来越受到重视。环境与人文环境有着密切的关系。建设的快速扩张给我国的生态环境带来了诸多问题,城市的生态环境引人关注。当前,创建生态文明已成为我国发展建设的重要方向。城市规划和土地利用规划中,自然资源开发和利用的部门必须在实践中坚持稳健、长远的发展原则,强化生态文明意识,促进人与自然的和谐相处。生态经济学和社会经济学应尽可能为生态文明建设贡献力量,以促进社会有序发展,同时保证城市建设的质量和效率。政府应充分引导,采取与城市建设和发展相关的环境保护措施,并通过法律形式制定相应的环境保护标准,确保所有开发项目都符合现行法规,并且有效开展保护环境的活动。

4.3 建立健全统筹发展的规划体系

为协调城市发展与土地利用规划的发展,建立健全协调发展的规划体系具有重要意义。国家工作人员需要完善规划和公告等系统。土地利用规划和发展局要建立健全土地利用管理制度和土地利用法制预防制度,加强土地利用管理,促进土地利用规划和管理在国家层面的实施。土地利用规划部门要加强职工队伍建设,提高职工队伍的整体素质,保障土地利用规划工作的有效开展;召开土地利用规划交流会,结合城市建设用地特点,加快城市发展规划与土地利用规划的共同制定^[4]。

4.4 科学理智引导土地市场的开发

我国基本土地规划的目的是明确各部门的耕作程度,确保土地资源的公平分配。现行标准应用程序有一些缺点。比如,后台管理的做法带来了城市爆炸式发展的负面信息,土地分配政策带来了土地资源的浪费。同时,相关配套设施的延误也加剧了土地开发问题。因此,目前的地域规划既不应干扰城市发展进程,也要保护农业用地。空间规划必须在城镇化发展中发挥引领作用,在这个过程中,外部扩展和内部结构必须合理组织,将城市化展示为一种动态的发展趋势。

4.5 对土地资源进行合理分配

科学合理的土地资源分配,可以让有限的土地资源得到更加合理的利用。可以根据土壤的性质设计使用方法,使土壤的用途更加明确。同时,土壤不是因地制宜的唯一原则。它可以使用更多的科学技术,有效地提高土地的生产力,为土地利用规划和管理奠定一定的基础,更好地保护我国的土地资源。分类管理各类物业的土地资源,有效提高土地资源的合理利用^[5]。

4.6 科学地进行土地规划和城市规划工作

在我国土地利用规划和管理的现状下,城市规划、土地利用管理和土地利用指标之间存在着明显的对比,因此城市建设和城市规划在确定土地利用方面存在一定的局限性。虽然这种方法比较陈旧,但它的研究、调查、分析使用情况有利于对土地资源实行自上而下的规划和管理,严格管理使用。在当前市场经济发展形势下,这种方法有比较好的管理效果。

5 城市与土地规划对未来城市用地的研究分析

我国城市发展和土地利用改革的研究主要是从不同的角

度寻找和组合不同层次的差异。当然,这通常不能解决问题。计划之间存在许多差异,但必须学会识别每个组件的差异并找到共性,缩小差距,将所有连接集成到单个系统和操作系统中。首先,各部委应着眼于未来社会经济发展方向,以此作为制定其他政策方向的理论基础。这也是进一步发展的主要方向。经济发展状况与当前社会经济基础相匹配。经济增长较快的地区对未来城市街区的需求高于经济增长缓慢的地区。其次,如前所述,土地利用规划和城市规划包括土地规划。这两个计划应该体现各自的责任。该计划的任务是保护耕地和管理城市的建筑遗址。因此,土地利用规划的主要功能是界定城市土地利用的边界。一旦确定了外部环境,规划者就必须仔细细分城市内部,并据此进行高效、集约化的处理,提升真正的土地文化进一步发展的可能性,适应未来各种城市发展目标。最后,要为城市规划腾出灵活的空间,避免出现土地编制又八年的情况,在整个筹备过程不可避免修改的时候,避免由部分涉及到整体^[6]。

6 结语

经过 30 多年的改革开放,我国整体进入发达国家的行列。在当今日益紧张的局势下,如何实现城市可持续发展的问题是我国城市发展领域亟待解决的问题。城市规划和土地规划对城市土地扩张和建设的影响具有重要意义。对此,要有效实现城市健康发展,就必须充分认识到国家现有城市发展活动的扩大和景观对象建设管理不力的问题。对此,随着城市建设用地扩张的不断加快,地方政府必须重视土地资源的利用,制定相关的政策措施,努力缓解城市规划与土地规划的矛盾。

参考文献:

- [1] 李娟.浅谈城市规划和土地规划对城市建设用地扩张的影响[J].南方农业,2020,14(33):132-133.
- [2] 武岳.城市规划和土地规划对城市建设用地扩张的影响[J].住宅与房地产,2018(02):60.
- [3] 李云霞.城市规划和土地规划对城市建设用地扩张的影响研究[J].工程建设与设计,2018(02):40-41.
- [4] 牛莹莹.城市规划和土地规划对城市建设用地扩张的影响[J].城市建设理论研究(电子版),2020(18):20-21.
- [5] 卞士雷.城市规划和土地规划对城市建设用地扩张的影响研究[J].城市建设理论研究(电子版),2019(12):15.
- [6] 张金才.城市规划和土地规划对城市建设用地扩张的影响研究[J].科学技术创新,2020(03):115-116.