

陆媛,杨露,杨忠伟. 弹性理念主导下的江苏省苏州市边缘区村庄土地利用优化[J]. 江苏农业科学,2013,41(10):380-386.

弹性理念主导下的江苏省苏州市边缘区村庄土地利用优化

陆媛,杨露,杨忠伟

(苏州科技学院,江苏苏州 215009)

摘要:随着城市化进程加快,大城市出现了明显的扩散特征,城市边缘区成为空间结构变化最大,土地利用模式转变最快的地区。处于城市边缘区村庄的各种物质要素都处于发展和变化之中,其发展目标、用地布局以及基础设施布局等方面都具有很强不确定性。本研究以江苏省苏州市为例,通过对边缘区村庄“灰色用地”弹性规划方法的适应性研究,从规划角度对村庄传统被动更新的土地利用方式进行改进,寻求村庄建设用地和非建设用地的弹性规划和弹性管理方法,为构建和谐、健康、可持续的城市边缘区村庄结构发展寻求途径。

关键词:边缘区;村庄;土地利用;弹性控制;苏州市

中图分类号: TU98 **文献标志码:** A **文章编号:** 1002-1302(2013)10-0380-07

伴随着城市化的快速发展,城市空间开始向郊区蔓延,城市边缘区作为城乡交接区域逐渐成为城市空间扩展最敏感的地区。处于城市扩张前沿地带的边缘区村庄在发展目标、功能定位、用地布局等方面带有很强的不确定性。同时,由于村庄规划年限较长(15年),村庄内部各种物质要素在该阶段一直不断变化与发展,因此城市边缘区村庄土地利用应该是一个动态、弹性控制的过程,须要针对不同发展阶段进行分期建

设并逐步调整,以保证规划在当今社会转型期中具有较强的适应性、协调性、可操作性。本研究在弹性理念主导下对江苏省苏州市城市边缘区村庄土地利用优化,从规划角度对村庄土地传统被动的利用方式进行改进,对其程序和内容进行了弹性设定,旨在为缓解边缘区耕地压力,优化土地资源配置以及理顺城乡用地关系,促进城市边缘区健康、有序、可持续发展提供参考。

收稿日期:2013-04-01

基金项目:国家自然科学基金(编号:41301191);江苏省普通高校研究生科研创新计划(编号:CXL12-0867);江苏省优势学科城乡规划与管理学资助项目。

作者简介:陆媛(1990—),女,广西南宁人,硕士研究生,研究方向为城市规划设计与理论。E-mail:799731919@qq.com。

1 苏州市城市边缘区村庄土地利用分析

1.1 苏州市城市边缘区范围界定

1.1.1 城市边缘区界定的原则

1.1.1.1 动态性与稳定性相结合 动态性是城市边缘区最基本的特征,城市边缘区空间范围会随着城市建成区的不断扩展而发生变化,因此不同历史时期城市边缘区的范围有不

5 结论

本研究提出了一种新的压煤村庄搬迁模式——土地复垦置换搬迁模式,构建了压煤村庄搬迁模式评价指标体系,结合山东某矿区搬迁实例,通过层次分析法和模糊评判法,得出土地复垦置换搬迁模式的可行性优于传统搬迁模式的结论。搬迁评价涉及因素较多,运用层次分析法、模糊评判法可以客观分析土地置换的优越性、可行性,但复垦资金成本、高潜水位矿区等因素并没有列入到本研究的评价指标中,应作进一步研究。

参考文献:

- [1]王毅然. 压煤塌陷村庄搬迁存在的问题与对策[J]. 现代经济信息,2009(20):339.
- [2]赵艳玲,胡振琪,陈锋,等. 压煤村庄搬迁与“挂钩流转”政策想结合时的问题及对策研究——以兖州市为例[J]. 中国土地科学,2007(4):60-64.
- [3]王君,朱玉碧,郑财贵. 对城乡建设用地增减挂运作模式的探讨[J]. 农村经济,2007(8):29-31.

- [4]陶育琼,黄晓,张韦唯. AHP-FUZZY 法论证采煤塌陷地村庄搬迁规划选址的研究[J]. 安徽农业科学,2011,39(17):10423-10425.
- [5]张万红,陈振斌. 基于层次分析法的和谐矿区评价体系研究[J]. 中国矿业大学学报,2007,36(6):848-852.
- [6]山东省国土资源厅规划处. 集约节约利用土地统筹城乡发展——山东省城乡建设用地增减挂钩试点工作的实践与探索[J]. 山东国土资源,2009,25(1):1-3.
- [7]张宇,欧名豪,张全景. 钩,该怎么挂——对城镇建设用地增加与农村建设用地减少相挂钩政策的思考[J]. 中国土地,2006(3):23-24.
- [8]施建刚,黄晓峰,王万力. 对发达地区农村宅基地置换模式的思考[J]. 农村经济,2007(4):26-28.
- [9]汤万金,高林,李祥仪. 矿区可持续发展指标体系与评价方法研究[J]. 系统工程理论与实践,1999,19(12):114-119.
- [10]张世宏. 结合小城镇政策搬迁压煤村庄的实践与分析[J]. 煤炭科技,2009(1):24-25.
- [11]高燕,叶艳妹. 农村居民点用地整理的适宜性评价指标体系及方法研究[J]. 土壤,2004,36(4):365-370.

同体现。城市边缘区的界定要遵循静态的时间观与地域观,在一个相对稳定阶段研究具体时期的城市边缘区范围。

1.1.1.2 独立性与完整性相结合 城市边缘区介于城市和乡村之间,由于区位的特殊性,其在人口、经济、产业、景观等方面与城乡存在明显差别,具有独立性特征。但是,城市边缘区范围的界定也要考虑行政区划对调查数据完整性的影响,在划分边缘区范围时要尽量考虑与各级行政单位保持一致^[1]。因此,城市边缘区的界定要在城市土地利用现状的基础上,从其独立性特征入手进行科学有效地界定。

1.1.1.3 客观性与现实性相结合 城市的对外扩张并不完全是由内向外的圈层式扩展,客观条件和一些特殊因素也在很大程度上影响着城市扩张的实际形态。每个城市的发展方向与趋势不同,城市边缘区的范围划分标准就各不相同。因此要依据城市的客观现状,对城市边缘区的范围划分出相对清晰、明确的边界,同时遵循社会普遍共识,在政府部门指引下促进城市边缘区的良性发展。

1.1.2 苏州市城市边缘区的空间范围 苏州市是中国重点风景旅游城市,也是经济最发达的城市之一,是江苏省重要的金融、文化、艺术、教育中心城市和交通枢纽城市。苏州市包括古城区(金阊区、沧浪区、平江区)、吴中区、相城区、工业园区、高新区等 7 个市辖区。古城区在苏州市中心,与相城区、高新区、吴中区、工业园区构成了苏州市四区环绕古城的城市格局(图 1)。城市总体规划对预测城市边缘区发展趋势至关重要,鉴于城市总体规划中对规划区范围的科学确定,城市边缘区部分地段可以与总体规划须要控制的区域相一致。以苏州市为例,遵循城市边缘区界定的相关原则以及城市总体规

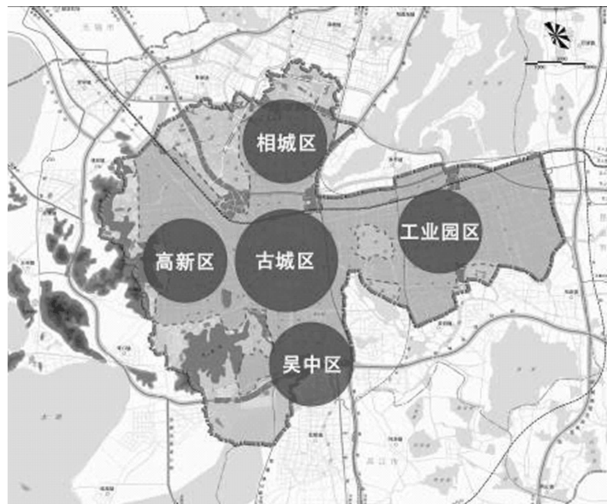


图1 苏州市行政区划示意

划导向,将苏州市各辖区建成区以内,古城区与高新区、工业园区、吴中区、相城区建成区之间,以及各辖区建成区外的区域作为本研究界定的城市边缘区空间范围。

1.2 苏州市城市边缘区村庄土地利用概况

1.2.1 不同区位城市边缘区村庄空间形态分析 城市边缘区是农村用地与城市用地的混杂交错地带,不同区位的城市边缘区村庄在经济和建设等方面受城市辐射的影响因素和程度也不同,通过分析边缘区村庄的特征,将其划分为独立型、交融型、侵入型等 3 种类型(表 1)。

表 1 不同区位城市边缘区村庄的特征分析

| 项目 | 独立型城市边缘区村庄 | 交融型城市边缘区村庄 | 侵入型城市边缘区村庄 |
|--------|---|---|---|
| 地理区位特征 | 城市建成区外 | 城市建成区之间 | 城市建成区内 |
| 人口构成特征 | 1. 居民部分外迁; 2. 外来人口超过本地人口 | 1. 外来人口大量涌入,总人口增加; 2. 部分本地原居民转化成市民 | 1. 外来人口增加,总人口增加; 2. 本地人口开始转化成市民 |
| 产业经济特征 | 1. 农业基本消失; 2. 第二、三产业及土地收益成为主要经济来源,其中第三产业与土地收益地位突出; 3. 存在大量非正式经济 | 1. 第一产业比重下降,且比重很低; 2. 工业、第三产业及土地收益成为主要经济来源 | 1. 主导产业开始由农业向非农业转变; 2. 局部工业发展较快 |
| 景观风貌特征 | 城乡二元景观并置,以乡村景观为主 | 城乡二元景观并置,以城市景观为主 | 出现独特的“城中村”景观 |
| 城乡空间特征 | 1. 用地逐渐向外扩展; 2. 城市用地将开始小规模侵入,城乡矛盾还不明显 | 1. 外部扩展与内部变动并行,其中向外扩展尤为明显; 2. 城市用地大量侵入,城乡用地交错扩展,空间关系处于变化与形成中,矛盾逐渐显现与增大 | 1. 外部扩展基本停止,但内部结构因拆旧建新而有一定变动; 2. 被城市用地包围,城乡用地相互交错,空间关系不协调,对城市影响大 |

1.2.2 苏州市城市边缘区村庄空间分布概况 村庄作为聚落形式,已经有几千年历史。改革开放以后,农村工业化、城镇化的快速发展,极大地改变了苏州市村庄面貌,截至 2010

年末,苏州市共有 1 097 个村,农村人口已经达到 4 万人左右。

1.2.2.1 独立型城市边缘区村庄 独立型城市边缘区村庄

独立于高新区、工业园区、吴中区、相城区等辖区的建成区外围,该类城市边缘区村庄规模和数量将会逐渐扩大并将长期存在(图2)。



图中灰色区域为独立型城市边缘区村庄分布范围

图2 独立型城市边缘区村庄空间分布

1.2.2.2 交融型城市边缘区村庄 交融型城市边缘区村庄位于主城区与高新区、工业园区、吴中区、相城区的建成区之间的夹缝地段。该类型村庄处于城市用地交错区域,该类城市边缘区村庄会随着城市化进程的加速逐渐变少直到消失(图3)。

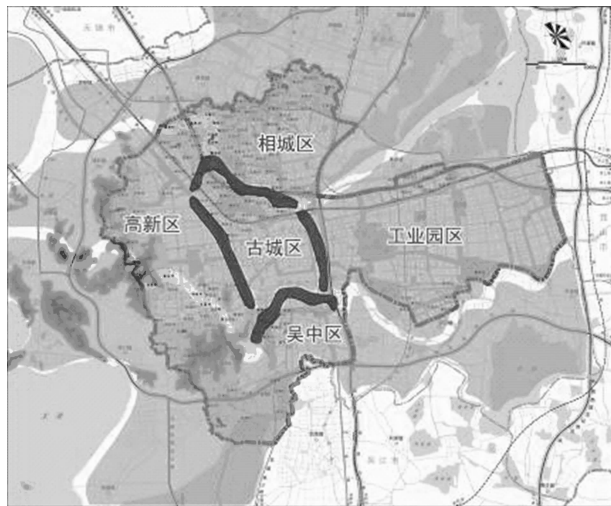


图中灰色区域为交融型城市边缘区村庄分布范围

图3 交融型城市边缘区村庄空间分布

1.2.2.3 侵入型城市边缘区村庄 侵入型城市边缘区村庄主要位于主城区、高新区、工业园区、吴中区、相城区等辖区建成区内被城市用地包围的城中村,它们将会随着城市的更新发展迅速消失(图4)。

1.2.3 苏州市城市边缘区村庄土地利用分析 受城市中心城区的辐射作用,城市扩张速度加快,土地价格迅速攀升。政府、开发商、村民等各利益群体在察觉到城市边缘区土地这块“肥肉”后,纷纷在其上肆意“各取所需”,使城市边缘区土地



图中灰色区域为侵入型城市边缘区村庄分布范围

图4 侵入型城市边缘区村庄空间分布

被分割得支离破碎,造成城市边缘区村庄类型错综复杂、形态各异,从而加大了规划管理的难度。如此恶性循环,导致城市边缘区村庄土地形成了粗放利用的发展模式,集中表现在:(1)土地风格零碎残缺,政府征用困难,阻碍城市化进程;(2)村庄传统格局依旧,城乡交融受阻,用地结构不合理;(3)利益群体纠纷不断,土地权属不明晰,社会矛盾激化。

2 弹性控制方法——“灰色用地”在城市边缘区村庄的可适性研究

城市边缘区村庄既不同于城市中心地区,也不同于纯粹的农村地区,其规划有着自身特点和规律。基于弹性理念的边缘区村庄土地利用要立足于城市边缘区特征,对边缘区村庄土地利用规划模式进行探讨,实现土地利用规划模式的优化创新。

2.1 “灰色用地”规划方法的提出

在新一轮苏州市工业园区分区规划修编时,中国城市规划设计研究院首次提出了城市“灰色用地”的概念。“灰色用地”是指某些地区由于外部环境不成熟,未来发展的不确定性,土地利用结构的强烈不稳定性或利用方式的高度可变性等因素,不能按照正常的总体规划将土地利用规划一步落实到位,可以先赋予其将来易置换的用地功能,待时机成熟再将其转换成其他用地性质的一类城市用地^[2]。

“灰色用地”规划方法是一种动态的、可持续发展的土地利用方式,可使土地在市场经济调控下各阶段都能发挥最大经济效益。这种规划方法把传统的静态一次性的规划过程分成若干分次规划,将规划的长远目标转化成一连串分阶段的过程目标,使规划始终处于一种最优状态,即在现阶段有各种约束条件下,求出最佳方案。而这些分阶段规划之间又是前后关联的,即前一次规划中就预先考虑后续规划中道路、用地功能甚至建筑等的衔接,或为后一次规划预留一定空间,避免大拆大建,这样就减少了城市土地性质转变的成本。

2.2 城市边缘区村庄“灰色用地”探索

“灰色用地”规划方法多被用于城市发展不成熟、不稳定的区域,主要是完成土地用地性质从第二产业向第三产业的

转换或第三产业向第三产业的转换。对于城市边缘区村庄来说,不仅有村镇建设用地、工业用地、物流仓储用地等建设用地,也有耕地、园地、林地等非建设用地,将动态可持续的“灰色用地”方法应用于城市边缘区村庄土地开发与控制中,可满足城市边缘区村庄用地因为城市扩张等因素带来的动态性需求,减少修改规划频率,使土地在一定年限内得到利润最大化的合理回流,保证建设财务上良性循环的实现,为城市可持续发展提供动力^[3]。

2.2.1 城市边缘区村庄“灰色用地”选区分析 “灰色用地”选区一般在 2 种及其以上用地性质交叉区域(图 5),这类地区在城市化过程中受到经济驱动和人为干扰的双重影响,具有土地利用类型多样、结构不稳定及高度可变的特性。

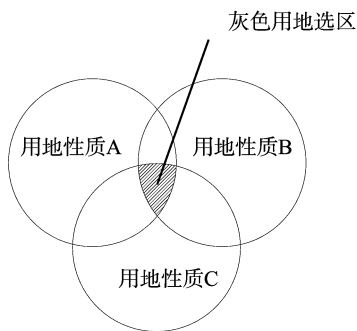
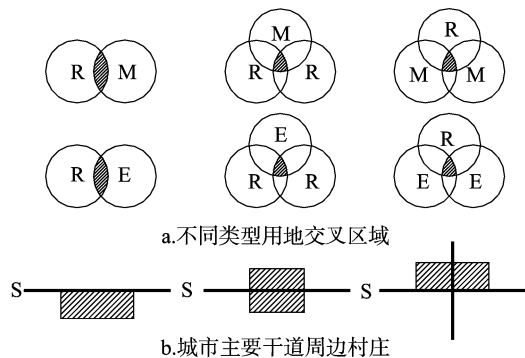


图5 “灰色用地”选区示意

同样,城市边缘区村庄的“灰色用地”选区也选择在土地用地性质交叉多变、高度动态可变的区域,经过笔者实证调查与后期的“灰色用地”可适性特征相比对,主要有 2 类城市边缘型村庄用地适宜进行“灰色用地”开发(图 6)。第 1 类是工业用地、居住用地、非建设用地中 2 种或多种类型用地夹杂叠加在一起的区域。该类区域是 2 种或 3 种用地的交汇区,往往是土地市场的竞争中心,市场需求动态变化大,且越接近城市中心点租金越高,用地空间也呈“同心圆”模式向外扩展,经济活动和居住区在空间上被分成不同类型^[4]。第 2 类是城市主要干道周边的村庄。土地市场作用使大多数城市边缘区的空间聚集现象多发生在主要道路交汇点和主要干线两侧,在这里企业既得益于交通上的便捷性,又能从附近新兴起的外部经济得到好处。2 类“灰色用地”的选区都是城市边缘区土地开发潜力大、利用方式高度可变的村庄用地,其动态多变的因素都深深影响着市场需求与开发前景,因此在一定的使用年限(5~10 年)后,对土地功能进行合理置换,避免城市土地资源的浪费,从而实现土地的可持续利用,产生最大的土地效益。

2.2.2 城市边缘区村庄“灰色用地”方法探究 “灰色用地”规划方法的核心是把规划过程分成若干分次规划,将规划的长远目标转化成一连串前后关联的分步决策。具体到城市边缘区村庄来说,对于符合“灰色用地”选区的地块,在第 1 次分步规划中应该从村庄发展建设出发,选定适合将来可用于功能置换的用地,对村庄新建居民点、工业园等用地进行合理选址和布局,安排基础设施建设,协调村庄各类产业和传统农业之间的关系,同时,在第 1 次规划中考虑后期职能转变后的建筑衔接问题,为后续规划留有余地。第 2 次规划则主要是在第 1 次分步规划的基础上,依据上位规划对该地块的要求,



R—居住用地; E—非建设用地; M—工业用地; S—主要道路
图6 城市边缘区村庄“灰色用地”选区示意

结合城乡发展需要,衔接第 1 次分步规划,重新整合用地功能,合理进行土地功能置换,同时合理配置其他相关功能用地等(图 7)。

3 苏州市不同类型边缘区村庄土地弹性利用实践

3.1 独立型城市边缘区村庄土地弹性利用模式

独立型城市边缘区村庄距离城市中心较远,受城市辐射影响较小,弹性潜力也相对较弱,因此只有部分重要交通干道沿线和还隶属于周边县(市)交融型城市边缘区村庄的独立型城市边缘区村庄具有实施弹性控制的可能性。独立型城市边缘区村庄的弹性利用选区主要是村内空闲地。有如下 2 种弹性利用方式。

3.1.1 增量土地 空闲地—公共绿地—道路用地(图 8)。

在第 1 次规划中,考虑地块发展的可能,将其规划为公共绿地,平整修缮空闲地土地利用现状,根据当地气候、土壤性质在空闲地上栽种合适的经济型树苗,既可以改善当地绿化环境,也可以提升当地村民经济收入。同时,可以充分利用该类用地修建为提供当地村民休闲娱乐的开放空间。在第 2 次规划中,由于第 1 次规划将空闲地规划为公共绿地,土地所有权依旧为村集体所有,以便在第 2 次规划中减小后期征地的困难,可以省略征地步骤直接转化为道路用地。

3.1.2 存量土地 居民点用地—廉租房用地—商住用地(图 9)。

适宜选作“灰色用地”的存量空闲地主要是针对城市边缘区村庄中的“空心村”现象提出的。“空心村”的存在浪费了有限的土地资源,恶化了农民的生活环境,影响了农村经济发展。对于“空心村”土地,须要以“统一规划、统一政策、统一拆迁、统一建设”为主要手段,通过行政、法律、经济途径,管理农村建房,开展宅基地整理,向旧村要地^[5]。在第 1 次规划中合理确定建设范围,严格确定用地界线,将空置宅基地实行统一规划,改造为廉租房用地,统一安排原宅基地鳏寡老人和贫困户、原住户回到村庄,为其提供免费住房。政府出资改建“空心村”,将收益与原住户按照一定比例合理进行分配。第 2 次规划主要是在村庄经济发展到一定规模后,匹配城市蔓延发展和村庄自身转型升级,廉租房用地主动承接村庄内部商业需求,转换用地功能为商住两用地。

3.2 交融型城市边缘区村庄土地弹性利用模式

苏州市交融型城市边缘区村庄受到城乡二元土地所有制的制约,村庄形态会在一定时期内存在,呈现出逐步缩小直至

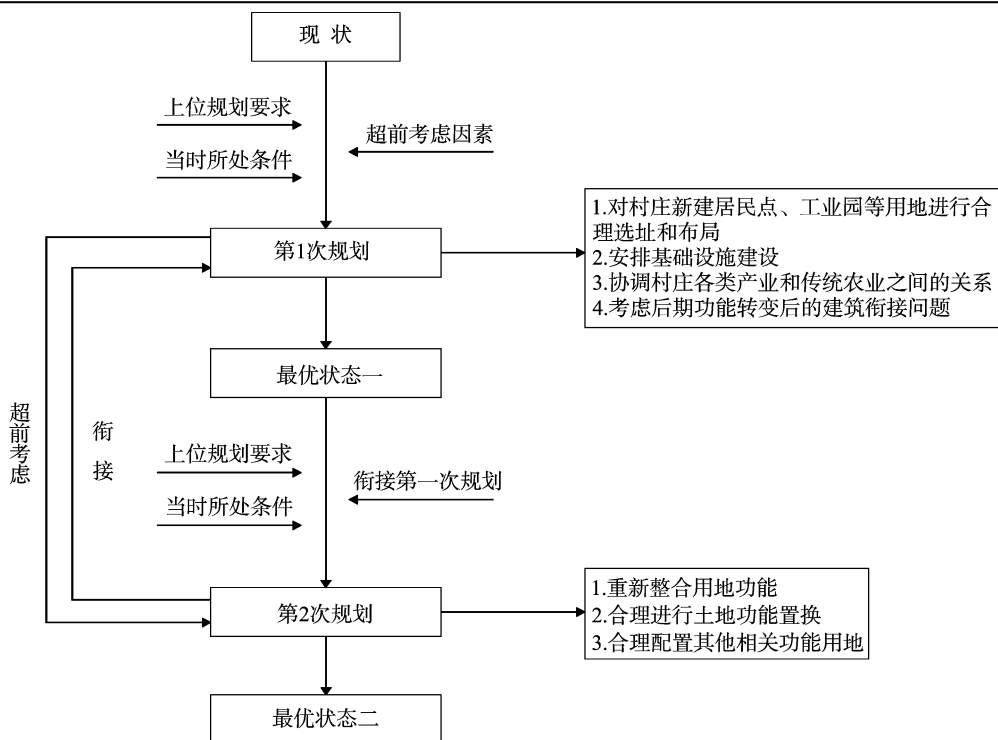
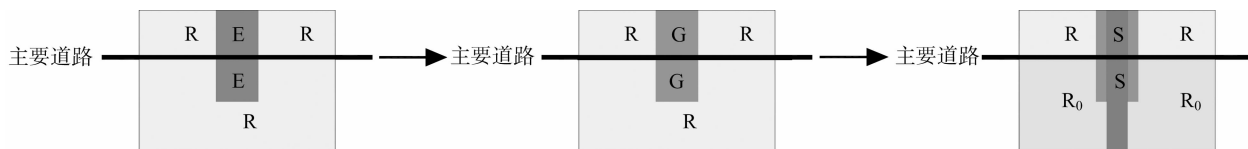


图7 城市边缘区村庄“灰色用地”规划过程



R为居民点用地； R_0 为集中居民点用地；E为空地；G为公共绿地；S为道路用地。下同。

图8 独立型城市边缘区村庄土地弹性利用模式（一）

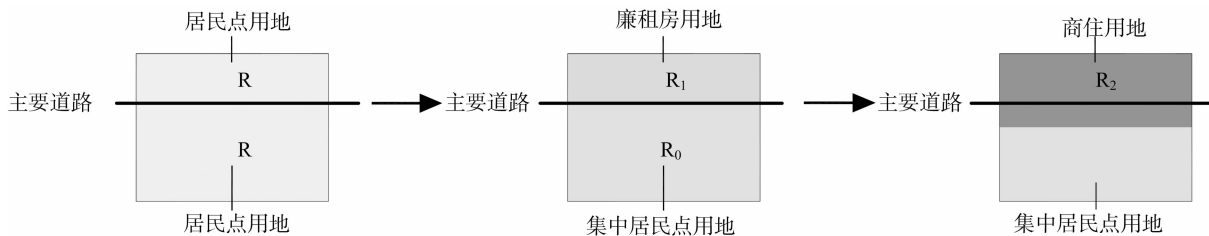


图9 独立型城市边缘区村庄土地弹性规划模式（二）

消失的演变态势。根据对苏州市城市性质、城市边缘区功能以及各时期老城区扩展趋势分析，主要从该类村庄的居住用地、工业用地、农林用地入手探究最适宜的土地弹性利用方式。

3.2.1 居住用地弹性利用 在城市化进程中，城市土地资源日益稀缺导致城市地价不断上涨，绝大部分交融型城市边缘区村庄凭借其显著的地理和交通区位优势，经济发展模式已经向第二、三产业尤其是以土地出租、物业租赁为主转换。廉租房型社区是满足城市边缘区村庄发展需求的一种新形式，城市边缘区廉租房建设能够同时兼顾城乡低收入者，既满足了村民租房的需求，又满足了城市土地紧缺的需求，变“堵、移”为“疏、引”。因此，交融型城市边缘区村庄居住用地“灰色用地”实践主要是通过“居民点用地—廉租房用地—酒店

式公寓用地”的方式实现（图10、图11）。

第1次规划：居民点用地—廉租房用地。完善基础设施，制定相关政策引导居住点逐步集中。通过政府征用这一环节改变村庄土地所有权性质，将集体所有制土地转变为全民所有制土地，由地方政府行使所有权。村庄采取居住用地改造与廉租房建设的政府开发与市场引导相结合的渐进式开发模式，确保廉租房长久的公益性。

第2次规划：廉租房用地—酒店式公寓用地。第2次规划的实施时间大概是第1次规划落实后5~10年，这也正是村庄规划15年的中期阶段，该时期随着本村工业企业外迁、周边工业企业集中调整到高等级的工业园区，村庄的廉租房经济随着园区配备的员工宿舍逐渐衰退。此刻适时利用前一次规划中的预留空间启动第2轮规划，即将原有的廉租房进

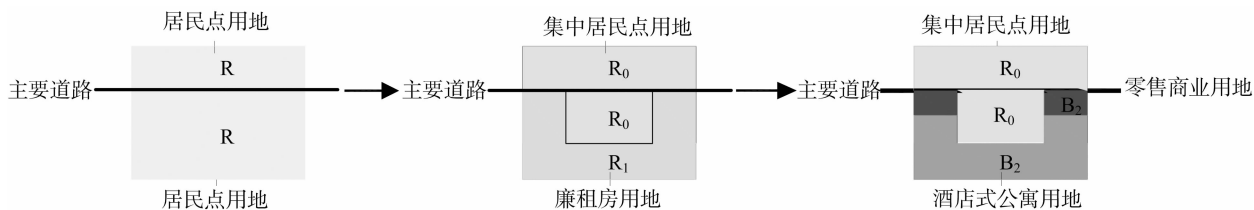


图10 交融型城市边缘区村庄居住用地弹性利用示意

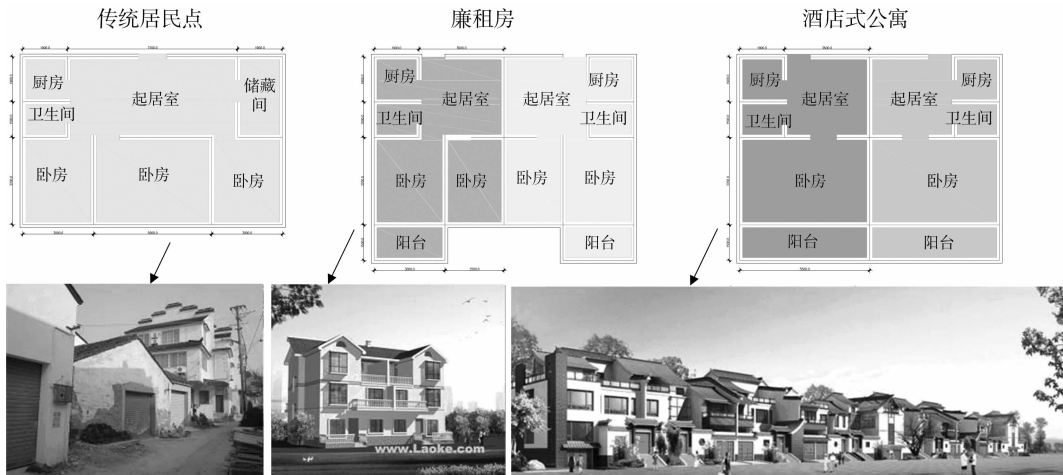


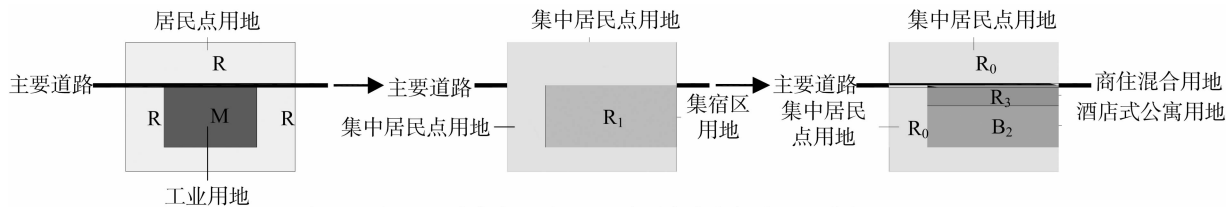
图11 居住用地弹性利用实践户型调整

行再次开发,利用廉租房户型设计上高密度、小户型等特点,将其建设成酒店式公寓。

3.2.2 工业用地弹性利用 苏州市制造业发达,务工人员数量较多。集体宿舍和租房为外来工主要的居住方式,因此交通便利、租金便宜的城市边缘区村庄是其住房最佳选择。逐

渐开始走工业内涵发展之路的苏州市边缘区村庄主要是通过“工业用地-集宿区用地-酒店式公寓用地”的方式实现土地弹性利用(图12、图13)。

第1次规划:工业用地-集宿区用地。在第1次规划中,对村庄内的工业用地进行评定,将需要调整出来的工业地块



M为工业用地; R_1 为集宿区用地; R_3 为酒店式公寓用地。下同。

图12 交融型城市边缘区村庄工业用地弹性利用示意

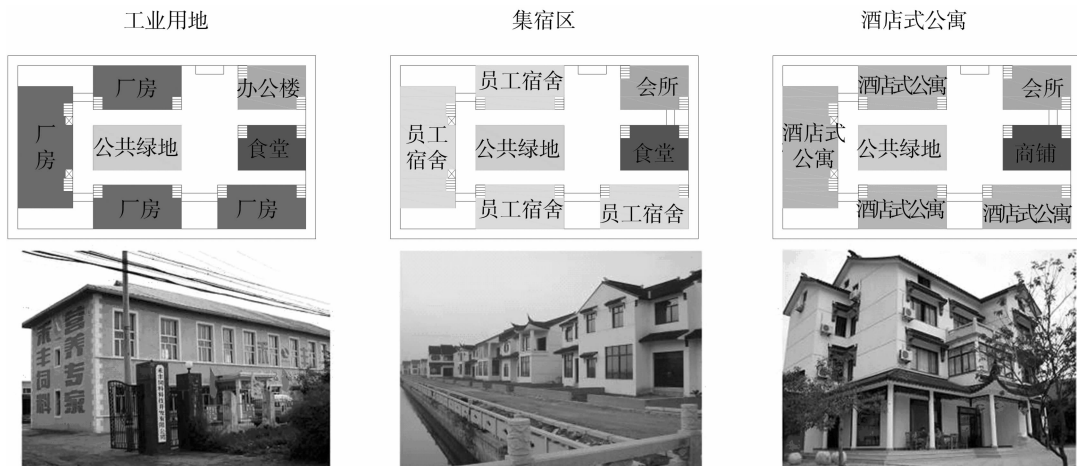


图13 工业用地“灰色用地”实践户型调整

归并到镇级或更高级别的工业园区,对整理出来的土地利用原有厂房加以改造建设成为集宿区用地。建议房屋产权仍然属于村民,将其与村民宅基地一同纳入城市住宅管理。村民以出租房屋名义由政府登记入册,进行统一管理。

第2次规划:集宿区用地-酒店式公寓用地。对原有的集宿区用地进行改造,将其规划为酒店式公寓,并且沿主要道路布置商业用地,村庄酒店式公寓的建设通过具有现代建筑元素的创造力与感悟力来塑造村内宜人、宜居的新居住空间,为有长期住房需求的公寓主人提供高品质的商务空间、休闲空间、享受空间。

3.2.3 农林用地弹性利用 随着城市经济发展,部分农业用地逐步演变为工业、交通、运储、第三产业、生态环境等用地,成为城市的重要组成部分。村庄的农业主体功能逐渐弱化,开始向多元化功能转型。传统农业逐步向生态农业发展,村庄从单纯的农副产品生产基地演变为各种类型的城市休憩度假场所等。农林用地主要是通过“农林用地-农业生态园用

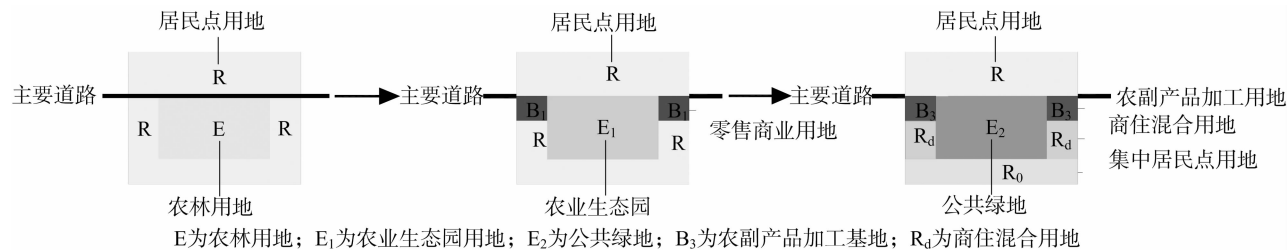


图14 交融型城市边缘区村庄农林用地弹性利用示意

3.3 侵入型城市边缘区村庄弹性规划模式

对于侵入型城市边缘区村庄改造,不能绝对地拆除重来,在城市建设和扩展过程中不应忽视对原有建筑及失地农民的安置与管理。实践证明,“一刀切”的城市边缘区村庄改造方式割裂了城市历史、现在及未来之间的发展联系,侵入型城市边缘区村庄土地利用模式应该在尊重公共意愿的前提下,提出针对性、多样性、整体性的改造方法。苏州市侵入型边缘区村庄主要位于老城区与高新区、工业园区、吴中区、相城区等辖区的建成区之间的夹缝地段。国际著名旅游城市的地位决定了苏州市侵入型边缘区村庄不像中国其他南方城市的城中村一样,只是给城市带来明显的负面影响,相反,苏州市不少村庄尚保持独特的手工业和良好的建筑风貌。苏州市侵入型边缘区村庄基本不具备弹性规划的潜质,其改造须要兼顾公平、分类指导,制定针对性的政策措施。综合考虑苏州市城市规划、古城保护要求、周边地区风貌协调要求、建筑综合质量、城市安全、居民意愿、改造经济性等因素,按照直接拆除、整治更新、保留改善等3种方式实施改造。

4 结语

我国城乡区别较大,全国各地城市及其边缘区情况又各不相同,因此,城市边缘区村庄土地利用研究具有复杂性,其进程影响到城市社会、经济、政治、文化等诸多方面,对城市建设与发展的直接影响更为深远。由于城市边缘区村庄土地利用具有不确定性,因此需要灵活的土地性质来适应城市边缘区村庄发展,将传统的用地定性模式转换成一种能适应城市

地-公共绿地”的模式实现土地弹性利用(图14)。

第1次规划:农林用地-农业生态园用地。对传统农业加以整合,发挥当地高效农业产业基地和已有田园风光的独特优势形成农业生态园,居民点在原有农业生态观光旅游园中通过一定的用地整合建设服务设施农副产品加工用地,并且逐步扩大规模,实现农业用地非农建设的转换,同时增加一些旅游服务业用地来提高村民收入。

第2次规划:农业生态园用地-公共绿地。考虑农业生态园与城区的融合,长远目标与近期建设紧密衔接,农业生态园主动转变为城镇专用绿地、公园绿地、生态绿地、休闲绿地,实现“城在果园里,房在绿树中,人在花园中”的良好环境,使城市边缘区村庄走上有序、持续、高效发展之路。农业生态园土地可作为二级基本农田保护区,兼作城镇建设和一级基本农田保护区的备用地,在空间布局上成为调节两者矛盾的弹性用地,缓解了建设用地与农业用地之间的争地矛盾。

动态发展、市场体制、土地有偿制度的模式加以解决。一方面,缩短第1次规划的期限,规划期限一般为5~8年,为第2次规划预留空间。另一方面,在几项主要调控指标的刚性控制下,规划明确了建设用地位置、方向可作适当微调,建设用地地块间可进行适当调剂或合并使用,耕地以外的地类可以向耕地转变等,不具体规划道路布局但保留一定的用地量,并在规划中制定相关调控机制。

城市边缘区村庄弹性利用研究针对城市化快速发展过程中城市发展空间的无序蔓延、自然生态环境受胁迫而导致的村庄土地利用不合理问题进行分析,探索城市边缘区村庄健康发展的策略,对于稳步推进村庄发展,保护城乡生态环境,促进城乡一体化协调发展,具有重要的现实意义和深远的历史意义。

参考文献:

- [1] 王丹. 苏州城市边缘区土地生态利用研究[D]. 苏州:苏州科技学院,2010:1-67.
- [2] 杨忠伟,殷景文. 城市“灰色用地”规划方法研究[J]. 城市发展研究,2009(8):69-76.
- [3] 杨忠伟,陈红玉. 城市轨道交通沿线“灰色用地”规划研究[J]. 铁道工程学报,2010(11):81-86.
- [4] 李帅兵. 城边村建设与城乡统筹问题——以郑州市为例[D]. 郑州:郑州大学,2009.
- [5] 夏作飞,单胜道. “空心村”空在哪里[J]. 小城镇建设,2002(5):66.