

بررسی و سنجش راهکارها و سیاست‌های مؤثر در مدیریت اراضی رها شده شهری. نمونه موردی: شهر ایلام

مریم رضائی^{۱*}، عیسی ابراهیم‌زاده^۲، مجتبی رفیعیان^۳

^۱دکتری جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشگاه سیستان و بلوچستان
^۲آستاد گروه جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشگاه سیستان و بلوچستان

^۳دانشیار گروه شهرسازی، دانشگاه تربیت مدرس

تاریخ دریافت: ۹۴/۱۰/۲۴؛ تاریخ پذیرش: ۹۵/۱/۲۴

چکیده

طی چند دهه اخیر، شهرنشینی و شکل‌گیری فضاهای شهری، روند شتابانی به خود گرفته است، به طوری که بخش وسیعی از عرصه‌های پیرامونی شهرها تخریب شده و به دنبال این توسعه بی‌برنامه، بسیاری از اراضی و بافت‌های درون‌شهری از جریان توسعه و عمران عقب افتاده‌اند و به صورت رهاشده، باقی مانده‌اند. با توجه به اهمیت و نقش حساس زمین در توسعه شهری، مدیریت اراضی رهاشده ضرورت دارد. هدف این پژوهش، بررسی راهکارها و سیاست‌های مؤثر در مدیریت اراضی رهاشده شهری (نمونه موردی: شهر ایلام) می‌باشد. نوع تحقیق کاربردی و روش بررسی به صورت توصیفی - تحلیلی است. و برای جمع‌آوری داده‌ها از روش پیمایشی و کتابخانه‌ای استفاده شده است. تجزیه و تحلیل داده‌ها با استفاده از نرم‌افزار SPSS و بهره‌گیری از آزمون‌هایی همچون ضریب همبستگی پیرسون، آزمون T و نیز رگرسیون چندگانه می‌باشد. سیاست‌های و راهکارهای مورد بررسی در این پژوهش، شامل دخالت مستقیم دولت، ابزارهای مالی و ابزارهای برنامه‌ریزی شهری است. یافته‌های پژوهش نشان می‌دهد که رابطه معناداری بین شاخص‌های مورد بررسی (دخالت مستقیم دولت، ابزارهای مالی، ابزارهای برنامه‌ریزی شهری) و کنترل شدت رهاشدگی اراضی وجود دارد و از بین این شاخص‌ها، سیاست دخالت مستقیم دولت با ضریب بتای ۰/۴۲۶، بیشترین نقش را در راستای مدیریت اراضی رهاشده و جلوگیری از تشدید رهاشدگی اراضی در محدوده مورد مطالعه ایفا کرده است. در مجموع می‌توان گفت؛ در صورتی که از زمین‌های درون‌شهری ایلام درست استفاده شود و به شکل صحیحی مدیریت گردد، تا چند دهه آینده نیاز به گسترش فیزیکی نداشته و می‌توان در جهت رسیدن به پایداری شهری گام برداشت. در این راستا وجود بانک جامع اطلاعات املاک در راستای مدیریت اراضی شهری، گرفتن مالیات از اراضی رهاشده و بلااستفاده، ایجاد نهاد و سازمانی مستقل که مدیریت یکپارچه زمین را در دستور کار خود قرار دهد، لازم و ضروری به نظر می‌رسد.

واژه‌های کلیدی: مدیریت زمین شهری، سیاست زمین، اراضی رها شده شهری، شهر ایلام.

مقدمه

اجتماعی دارد (امیری، ۱۳۸۶: ۴۲). این موضوع ضرورت استفاده هدفمند و کنترل شده از زمین را روشن‌تر می‌سازد (نسترن و همکاران، ۱۳۹۲: ۱۷). فقدان مدیریت صحیح زمین و استفاده ناکارآمد از آن، به ایجاد مسائل اساسی مانند ناپایداری زیست‌محیطی (آلودگی‌های صوتی، آب و هوا، بصری) و ناپایداری اجتماعی - اقتصادی (بی‌عدالتی و کیفیت پایین زندگی)، تهدید سلامتی انسان‌ها و شهرها منجر خواهد شد (خاتمی، ۱۳۹۱: ۱). بهره‌گیری بهینه از زمین به گونه‌ای که تضمین‌کننده کارایی اقتصادی،

زمین، بزرگترین سرمایه شهر، بستر و محور توسعه شهری است (Briassoulis, 1999:6). به طوری که توسعه مطلوب شهری، کاملاً به تأمین به موقع و کافی زمین و مدیریت صحیح آن بستگی دارد. مدیریت زمین، نقش اساسی در توسعه کالبدی داشته و توسعه کالبدی تأثیر ژرفی بر توسعه‌های اقتصادی و

*نویسنده مسئول: m.rezaee842@gmail.com این مقاله مستخرج از رساله دکتری نویسنده اول است.

(۱) تصویب مقررات مربوط به کاربری اراضی شهری
 (۲) مالیات‌بندی (۳) دخالت مستقیم دولت
 در همین راستا، یکی از مهم‌ترین زمینه‌های
 دخالت دولت، برنامه‌ریزی و مدیریت اراضی رهاشده
 شهری می‌باشد. این اراضی، بخشی از سطوح شهری
 مانند اراضی بایر، اراضی قهوه‌ای و بافت‌های فرسوده‌ای
 هستند که از آن‌ها بهره‌برداری مفید و درخوری صورت
 نمی‌گیرد و به تعبیری فاقد کاربری بوده، یا به
 فعالیت‌های نامناسب و ناسازگار با فعالیت‌های شهری
 نظیر زندان، پادگان، صنایع مزاحم و آلاینده و سایر
 کاربری‌های مشابه اختصاص یافته‌اند (برک‌پور و
 بهرامی، ۱۳۹۰: ۲). آژانس حفاظت محیط^۱ در سال
 ۱۹۹۴، زمین‌های رهاشده را این‌گونه تعریف می‌کند:
 زمین‌های رهاشده، زمین‌های بایر، بدون کاربری خاص
 یا زمین‌های تحت استفاده تسهیلات صنعتی یا تجاری
 است که توسعه یا توسعه دوباره آن‌ها به خاطر
 آلودگی‌های طبیعی و مصنوعی که دارند، پیچیده است
 (Thornton, 2007: 116). رها ماندن این اراضی و عدم
 استفاده مناسب از ظرفیت‌های آن‌ها، نه تنها موجب
 رشد بی‌رویه محدوده شهرها گردیده است، بلکه باعث
 دفن سرمایه‌هایی شده که می‌بایستی در جهت توسعه
 مطلوب و پایدار شهر به کار گرفته شود. از طرف دیگر،
 رها کردن این اراضی در حالی صورت می‌گیرد که
 خانواده‌های بسیاری با درآمد متوسط و پایین در
 تأمین مسکن خود با مشکل جدی مواجه می‌باشند
 (نقیب‌زاده، ۱۳۸۲: ۳۱).

شهر ایلام به‌عنوان یکی از شهرهای رو به رشد
 کشور، در درون خود دارای اراضی بلااستفاده‌ای
 می‌باشد، به طوری که در سال‌های اخیر، با معضل
 رهاشدگی اراضی درون شهری، پراکندگی شهری و
 رشد افقی چشمگیری روبرو بوده، عوامل همچون
 جنگ تحمیلی و به دنبال آن مهاجرت افراد از دیگر
 نقاط استان به ویژه شهرهای مرزی مهران و دهلران در
 این امر دخالت مؤثر داشته است. این تحقیق در صدد
 است به بررسی راهکارها و سیاست‌های مؤثر در
 راستای مدیریت زمین با تأکید بر مدیریت اراضی رها

عدالت اجتماعی و حفظ محیط‌زیست گردد، شرط
 توسعه پایدار جامعه و شهر است (سرایی، ۱۳۸۸: ۴۴).
 در همین راستا، دولت و بخش خصوصی دو
 نقش‌آفرین اصلی در عملکرد بازار زمین هستند. دولت
 خواستار تأمین منافع اجتماعی و بخش خصوصی به
 دنبال کسب حداکثر سود از فعالیت‌های خود در این
 عرصه می‌باشد. از طرفی زمین خصوصیات منحصر به
 فردی دارد که باعث می‌شود عملکرد بازار زمین
 نارسایی‌هایی داشته باشد، بنابراین برای تنظیم
 عملکرد بازار زمین، رفع نیازهای عمومی و دستیابی
 به اهداف مورد نظر جامعه، لزوم دخالت دولت در بازار
 زمین مطرح می‌گردد (نقیب‌زاده، ۱۳۸۲: ۲). در واقع،
 امروزه بیشتر دولت‌ها به این باور رسیده‌اند که اگر بازار
 زمین شهری به حال خود رها شود، نمی‌تواند به
 تخصیص مؤثر کاربرد زمین منجر شود؛ در نتیجه،
 مالکیت زمین به شکل موزون میان افراد اجتماع توزیع
 نشده و از شکل استفاده واقعی آن خارج گردیده و تنها
 جنبه سودآوری آن مورد توجه قرار می‌گیرد
 (پورمحمدی و خلیل‌نژاد، ۱۳۸۱: ۹).

دولت‌ها در سراسر جهان، در جهت مدیریت زمین
 شهری، بر طیف وسیعی از ابزارها و سیاست‌ها، تکیه
 می‌کنند. در بسیاری از شهرها از طریق طرح‌های
 جامع، راهبردی، منطقه‌بندی، قواعد تفکیک، کدهای
 ساختمانی و دیگر سیاست‌های عمومی برای شکل
 دادن به توسعه، استفاده می‌نمایند. این قواعد جهت
 کمک به حفظ و افزایش کیفیت محیط شهری مورد
 توجه قرار می‌گیرند. اهداف دیگری در این ارتباط
 وجود دارند، که رسیدن به آن‌ها مشکل‌تر است (کمک)
 به فقرا برای رسیدن به زمین، کنترل احتکار و تورم
 زمین. در ذهن بسیاری از سیاست‌گذاران رسیدن به
 این اهداف، به داروهای قوی‌تری همچون ملی کردن
 زمین، توسعه زمین عمومی، سیستم‌های ثبت املاک
 بسیار متمرکز برای کنترل و نظارت بر مالکیت زمین،
 نیاز است (Dowall, 1995: 5). به‌طور کلی می‌توان
 گفت شیوه‌های دخالت دولت‌ها در بازار زمین شهری
 به شرح زیر می‌باشد (میرکتولی، ۱۳۸۹: ۷۳):

1. Environmental Preservation Agency

توسط بخش عمومی، انتخابات سیاسی، جبران هزینه و تولید حداکثر درآمد است. بخش عمومی (از قبیل حکومت مرکزی) به طور غالب، زمین در حال ساخت مصر را عرضه می‌کند. بنابراین بخش عمومی در بازار زمین، به همان شیوه‌ای رفتار می‌نماید که بخش خصوصی رفتار می‌کند (Morsi El Araby, 2003). احمدرضا نقیب‌زاده (۱۳۸۲) در پژوهشی با عنوان «مدیریت زمین‌های رها شده (نمونه موردی شهر شیراز)» نشان می‌دهد، بورس‌بازی زمین، کمبود خدمات زیربنایی، همجواری با عناصر نامطلوب شهری، ضعف اطلاعات، اراضی با کاربری عمومی بلا تکلیف، غیراقتصادی بودن سرمایه‌گذاری، فقدان سند رسمی، مشاع بودن اراضی و عدم موافقت برای افزایش و ضعف‌های اداری باعث بلا استفاده ماندن اراضی است. وی در راستای مدیریت اراضی رها شده، راهکارهایی همچون ایجاد بانک زمین، اجرای اقدامات مالیاتی مناسب در مقابل بورس‌بازی زمین، تعدیل زمین، کمک به ایجاد مدیریت واحد اراضی شهری، اجرای طرح کاداستر، افزایش عرضه زمین و .. ارائه می‌دهد (نقیب‌زاده، ۱۳۸۲).

در پژوهشی دیگر با عنوان: «به کارگیری حکمروایی خوب در مدیریت زمین شهری (چرا و چگونه؟)» که توسط مگل و دیگران (۲۰۰۵) انجام شده، مدیریت زمین را به معنای تمام فعالیت‌های مرتبط با زمین به عنوان یک منبع محیطی، اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی تعریف کرده است. بنابراین شامل نظام تصرف زمین، اجرای سیاست زمین، اداره زمین، برنامه‌ریزی کاربری زمین و اصلاح مجدد زمین هست (Magel and Wehrmann, 2005). محمدحسین سرایی (۱۳۸۸) در پژوهشی با عنوان «بررسی علل رها ماندن اراضی واگذاری با کاربری مسکونی در شهر یزد» معتقد است که ضعف سیاست زمین حمایتی شامل گرانی مصالح و کارگر در درجه اول و آماده نبودن زمین در درجه دوم، در تأخیر ساخت اراضی واگذاری در سطح مناطق بسیار مؤثر بوده است. در مورد علل رهایی اراضی واگذاری، نتایج حاکی از رابطه قوی‌تر بین گرانی مصالح در درجه اول و عدم

شده شهری (نمونه موردی: شهر ایلام) پردازد. به همین منظور و با توجه به مطالب مطرح شده پرسش اصلی در این تحقیق این است که راهکارها و سیاست‌های مؤثر در مدیریت اراضی رها شده شهری کدامند؟

پیشینه پژوهش

موضوع زمین شهری به دلیل حساسیت و اهمیت آن در زندگی شهری همواره مورد توجه برنامه‌ریزان و مدیران شهری بوده و تحقیقات زیادی در این رابطه انجام شده است. که در ادامه به تعدادی از مهم‌ترین آن‌ها با تأکید بر مدیریت زمین، اشاره می‌شود:

مهیار اردشیری (۱۳۸۰) در پژوهشی با عنوان «زمین و قیمت آن» این موضوع را مطرح می‌نماید که گرانی قیمت زمین، با بازتاب‌های نامطلوبی در کلیه ابعاد و عرصه‌های زندگی اجتماعی و مدنی روبروست. لذا بایستی در جهت تعدیل و تثبیت قیمت زمین اهتمام ورزید که دستیابی به این هدف از طریق مکانیزم طبیعی بازار، میسر نیست. بازار زمین، یکی از زمینه‌های استراتژیکی است که مداخله مستقیم دولت‌ها در آن امری اجتناب‌ناپذیر دانسته شده است. تجربه دخالت دولت‌ها در بازار زمین در کشورهای غربی مبتنی بر اقتصاد بازار، نظیر فرانسه، هلند، سوئد و دانمارک با استفاده از ضوابط و مقررات شهرسازی، اخذ مالیات از زمین و املاک و پیش خرید اراضی و عرضه آن در بازار پس از اجرای عملیات عمرانی و خدمات‌رسانی، به عنوان محورهای سیاست‌های مربوط به زمین معرفی شده که اجرای همزمان و هماهنگ این سه سیاست را عامل دستیابی به نتایج مثبت می‌داند (اردشیری، ۱۳۸۰).

نتایج پژوهشی که توسط مصطفی مرسی و همکاران (۲۰۰۳) با عنوان «نقش دولت در مدیریت عرضه و قیمت زمین شهری مصر» انجام شده است نشان می‌دهد که سیاست‌های زمین شهری و همچنین عوامل بازار غیر نرمال (شامل عرضه و تقاضای انعطاف‌ناپذیر)، که روی قیمت‌های زمین اثر می‌گذارند، تعیین کننده قیمت اراضی عرضه شده

ایران بعد از انقلاب اسلامی، اغلب مداخله دولت در مدیریت زمین شهری (تحدید و سلب مالکیت) بوده و مداخله غیر مستقیم (به ویژه استفاده از ابزارهای مالی) کمتر مورد توجه قرار گرفته است (نورمحمدی، ۱۳۹۲). در پژوهشی دیگر با عنوان «تقویت حکمروایی در مدیریت زمین شهری در اتیوپی (نمونه موردی: شهر هاواسا)» (۲۰۱۴) مطرح شده است که توسعه شهری با مشکلات قابل توجهی در رابطه با مدیریت زمین به ویژه در خصوص واگذاری مناسب و کارآمد آن برای فراهم نمودن نیازهای بازار، مواجه می‌باشد. این مشکلات و چالش‌ها اغلب به عرضه زمین گران قیمت و رشد کنترل نشده اسکان غیر رسمی در حاشیه شهرها منجر خواهد شد. این پژوهش معتقد است که فقدان حکمروایی خوب در مدیریت زمین در نواحی شهری، جایی که مالکیت و مدیریت زمین به وسیله دولت کنترل می‌شود، عامل اصلی این مسئله است (Necha et al., 2014).

مفاهیم، دیدگاه‌ها و مبانی نظری

سیاست زمین شهری: در بازار زمین شهری، همواره بین منافع فردی دست‌اندار کاران و فعالان زمین با توسعه شهری از یک سو و منافع جامعه از سوی دیگر، تضاد وجود دارد و این تضاد، فضای اجتماعی، اقتصادی و فرهنگی شهرها را در معرض چالش جدی قرار می‌دهد، جهت مواجهه با پیامدهای این مشکل، دولت‌ها به طور مستقیم یا غیرمستقیم در قالب قوانین، روش‌ها و ابزارهایی اعمال نظر می‌کنند، که اصطلاحاً به این مجموعه قوانین، روش‌ها و ابزارها، سیاست‌های زمین شهری می‌گویند (میرکتولی، ۱۳۸۹: ۷۱). به عبارت دیگر سیاست زمین شهری مجموعه اقدامات هدایتی برای دستیابی به اهداف مشخص شده است که این اهداف و اقدامات از ساختار اقتصادی، اجتماعی کشور و سطح توسعه تأثیر می‌پذیرد (Drabkin, 1979: 183). تعیین انواع مالکیت زمین اعم از ملکی و استیجاری، جلوگیری از افزایش ارزش زمین، جلوگیری از بروز سوداگری در زمین و حفظ تعادل بین عرضه و تقاضا از طریق ابزارهای مختلف مداخله

حمایت دولت در درجه دوم است. همچنین قیمت زمین آماده‌سازی شده در طول مدت واگذاری این دست اراضی، سالانه حدود ۸۱ درصد رشد داشته است که خود عامل تقویت بلااستفاده ماندن زمین بوده است. وی در پایان مطرح می‌کند که هیچ تلاش آگاهانه‌ای نیز توسط سازمان زمین و سیاست‌گذاران مسکن برای شناخت و مساعدت گروه کم‌درآمد در امر واگذاری زمین که هدف اصلی این اقدام بوده، صورت نگرفته است که این امر نشان از اجرای نادرست سیاست واگذاری زمین دارد (سرای، ۱۳۸۸).

پورمحمدی و تقی‌پور (۱۳۹۱) در مقاله خود با عنوان «بازیافت اراضی بایر» مطرح می‌کنند که در درون شهرها به دلایل حقوقی، اقتصادی یا محیطی، قطعات قابل توجهی از اراضی به صورت بلااستفاده رها می‌شوند و در مقابل در جاهای دیگر ساخت‌وسازهای وسیع و پرتراکم صورت می‌گیرد. این اراضی ممکن است در ابتدای امر زیاد به چشم نیایند، ولی در حقیقت دارای پتانسیل بسیار زیادی برای به وجود آوردن شهر پایدار، زیبا و با امنیت بالا هستند. تجدیدنظر و تغییر برخی از قوانین شهری که موجب رها شدن اراضی می‌شود و تصویب قوانینی که بازیافت اراضی را آسان نماید، از جمله کم کردن تعرفه‌های مالیات برای پروانه‌های ساختمانی یا زیاد کردن تعرفه‌های مالیاتی اراضی بایری که مدت زیادی است در محدوده شهری بدون استفاده باقی مانده‌اند، می‌تواند در بازیافت این اراضی مفید باشد (پورمحمدی و تقی‌پور، ۱۳۹۱).

مهدی نورمحمدی (۱۳۹۲) در پژوهش خود با عنوان «الگوی مناسب مداخله دولت در مدیریت زمین شهری (نمونه موردی: شهر تهران)» عنوان می‌کند که مدیریت زمین شهری از عرصه‌های کلیدی جهت پیشبرد توسعه پایدار کشورهاست. دولت‌ها برای رسیدن به اهداف توسعه پایدار ناگزیرند، سیاست‌هایی متناسب با شرایط کشور و جامعه خود اتخاذ نمایند و برمبنای سیاست اتخاذ شده، نوع مداخله به دو دسته مستقیم و غیرمستقیم تقسیم می‌شود. که در کشور

عملکرد بازار، همزمان سیاست‌هایی در راستای افزایش دسترسی اقشار کم‌درآمد و سازمان‌های خدماتی به بازار زمین نیز اتخاذ گردد (اردشیری و زحمتکشان، ۱۳۸۵: ۴۶ و ۴۷).

اشکال سیاست‌های مختلف در ارتباط با مدیریت

زمین شهری: اکنون در تمام کشورها، دولت‌ها متقاعد شده‌اند که برای تأمین منافع عموم جامعه، لازم است نحوه استفاده از زمین شهری را کنترل نمایند (جوادی، ۱۳۷۸: ۵). عدم تبعیت بازار زمین از قانون عرضه و تقاضا، ماهیت دوگانه زمین، ایجاد کارایی بیشتر در برنامه‌ریزی توسعه شهری، مدیریت و کنترل رشد و گسترش شهرها، حفاظت از محیط‌زیست، جلوگیری از بورس‌بازی و احتکار زمین، جلوگیری از افزایش بی‌رویه قیمت زمین، فراهم ساختن زمینه‌های لازم برای اجرای برنامه‌های توسعه اقتصادی، اجتماعی و کالبدی و همچنین بالا بردن کارایی عملکرد اقتصادی شهرها در راستای برنامه توسعه اقتصادی، اجتماعی به عنوان مهم‌ترین دلایل لزوم دخالت دولت در بازار زمین می‌باشد (نقیب‌زاده، ۱۳۸۲: ۱۳). تنوع گسترده‌ای از ابزارها در دسترس دولت‌ها قرار دارد که به کمک آن‌ها می‌توانند به اهداف خود در زمینه تنظیم بازار زمین در داخل مرزهایشان جامعه عمل بپوشانند. به طور کلی، دخالت دولت در بازار زمین شهری و کنترل، هدایت و مدیریت عملکرد آن می‌تواند به شکل‌های زیر صورت گیرد:

الف. دخالت مستقیم بخش دولتی و شهرداری‌ها

در تملک و عرضه زمین شهری: این نوع از مدیریت و کنترل توسعه زمین‌های شهری در اشکال متفاوتی اجرا می‌شود، در این پژوهش چهار شکل عمده آن بررسی می‌گردد:

• ملی کردن زمین (Nationalization of land):

ملی کردن زمین در حقیقت دخالت مستقیم دولت در بازار زمین است که به دولت‌ها امکان می‌دهد رشد شهری را در قالب روشی جامع و ملی، کنترل و هدایت نمایند. در بسیاری از کشورها نظیر الجزایر، کامرون، تانزانیا، اتیوپی و زیمبابوه دخالت مستقیم دولت در امر

دولت؛ مانند وضع انواع مالیات بر زمین‌ها، تعیین نوع و میزان کاربری‌ها و مانند آن‌ها، همگی مسائلی هستند که در حیطه مباحث سیاست‌های زمین مورد مذاکره و بررسی قرار می‌گیرند (مرکز پژوهش‌های مجلس شورای اسلامی، ۱۳۸۸: ۳).

فیلیپ‌کی‌ول^۱ در مورد مفهوم سیاست زمین می‌گوید: سیاست زمین عبارت است از شیوه کنترل و اثرگذاری بر استفاده از زمین، برنامه‌ریزی زمین، نحوه مالکیت، قیمت و استفاده‌های گوناگون از آن، خصوصاً در فرآیند توسعه که اغلب توسط دولت‌ها اعمال می‌شود. سیاست‌های زمین شهری معمولاً در راستای دو هدف کلی تنظیم می‌گردد:

هدف اول این سیاست‌ها بهبود عملکرد بازار زمین به گونه‌ای است که بازار، پاسخگوی نرخ تقاضا ناشی از روند شهرنشینی باشد. لذا سیاست‌های زمین، اغلب متوجه تطبیق عرضه و تقاضای زمین در بازار است. در این راستا شایسته است سیاست‌ها در جهت تأثیر گذاشتن بر هر دو طرف این معادله (عرضه و تقاضا) به کار گرفته شوند. در حالی که برخی از این سیاست‌ها بایستی وظیفه افزایش عرضه زمین را در بازار داشته باشند، برخی دیگر می‌بایست در راستای افزایش میزان کارایی در استفاده از اراضی شهری و لذا کاهش تقاضای مؤثر در بازار زمین تنظیم گردد. هدف دوم سیاست‌های زمین، افزایش دسترسی گروه‌های ویژه (گروه‌های هدف) به ویژه طبقات کم‌درآمد به بازار زمین است. این توجه به واسطه تأثیر عملکرد آزادانه بازار زمین بر روی قیمت اراضی شهری است؛ زیرا در کوتاه‌مدت، معمولاً عدم توانایی دولت و بخش خصوصی تحت تأثیر فشارهای سیاسی، اقتصادی و اجتماعی در عرضه زمین به میزان کافی و توزیع عادلانه‌تر ثروت در جامعه، باعث افزایش قیمت زمین می‌گردد. افزایش قیمت زمین، در عمل دسترسی گروه‌های آسیب‌پذیر و کم‌درآمد و همچنین نهادهای خدماتی را به بازار زمین کاهش خواهد داد. به عبارت دیگر مدیریت توسعه پایدار شهرها ایجاب می‌نماید تا ضمن تنظیم سیاست‌های اصلی زمین در جهت بهبود

1. Philip Kivell

نظارت و تدوین مقررات، بازار خصوصی زمین، هزینه‌های اقتصادی زیادی به جامعه تحمیل می‌کند. از این رو دولت با دخالت در تنظیم کاربری زمین، به عنوان یکی از سیاست‌های مداخله، نحوه استفاده از زمین را در جهت منافع عمومی جامعه هدایت می‌کند. معمول‌ترین ابزارهای برنامه‌ریزی که مورد استفاده قرار می‌گیرند، طرح‌های جامع و طرح‌های راهبردی و ساختاری می‌باشند. هدف اصلی این برنامه‌ها، هدایت توسعه شهر برای یک دوره زمانی مشخص و همچنین ارتقای الگوی کاربری زمین در شهر است که به کارآمدترین وجه، به اهداف دولت جامعه عمل پیوشاند. به منظور اجرا و نظارت بر مقررات کاربری اراضی در چارچوب طرح‌های شهری، معمولاً تمهیداتی به کار گرفته می‌شود که به عنوان وسایل اجرایی طرح‌های شهری معروف شده‌اند. عمده این وسایل اجرایی عبارتند از: ۱. منطقه‌بندی کاربری زمین ۲. ضوابط تفکیک زمین (همان: ۳۲ و ۳۷).

ج. قوانین و مقررات مالی مؤثر بر تصمیمات بخش خصوصی در مورد زمین و نحوه استفاده از آن (ابزارهای مالی): استفاده از ابزارهای مالیاتی یکی از انواع مداخله حاکمیتی دولت در بازار زمین و مسکن شهری است که می‌تواند در سطوح ملی و محلی صورت گیرد. دولت‌ها می‌توانند از ابزارهای مالی جهت مواجه با پدیده بورس‌بازی زمین و همچنین مدیریت درست زمین، استفاده نمایند. این ابزارها در اجرا دارای مشکلاتی می‌باشند و در برخی موارد خاص، نتایج منفی به بار می‌آورند، مهم‌ترین آن‌ها به شرح زیر می‌باشند:

• **قانون محدودیت میزان مالکیت زمین (قانون تعیین سقف زمین):** یک ابزار قانونی، ایجاد محدودیت برای اشخاص حقیقی و حقوقی در میزان زمین‌هایی است که می‌توانند تحت تملک خود درآورند. هدف این قانون، تضمین توزیع عادلانه زمین شهری می‌باشد. چنین قانونی می‌تواند وضعیت مالکیت زمین شهری را تا حدی تکه‌تکه کرده و تجمیع زمین را برای انجام پروژه‌های توسعه شهری بزرگ، با مشکل مواجه سازد. همچنین این قانون می‌تواند به راحتی

زمین به منظور حذف کلی بازار بوده که از طریق ملی کردن اراضی صورت گرفته است. تملک اجباری زمین در بسیاری از کشورهای دیگر از قبیل هند، پاکستان، غنا و کلمبیا نیز اتفاق افتاده است (عزیزی، ۱۳۷۸: ۲۴). به‌طور کلی سیاست ملی کردن زمین شهری که با تملک اجباری همراه است به علت این است که مردم را در مقابل دولت قرار می‌دهد کارایی لازم را ندارد و از پذیرش کمتری برخوردار است (اردشیری، ۱۳۷۸: ۷۴).

• **ایجاد بانک زمین (Banking Land):** یکی از راهکارهای بهبود مدیریت توسعه زمین، استفاده از راهکار بانک زمین است (اردشیری و زحمتکشان، ۱۳۸۵: ۵۱). ذخیره کردن زمین اغلب به معنای تملک پیشاپیش زمین برای مصارف دولتی یا مالکیت عمومی بزرگ مقیاس بر زمین‌های نامعمور است که قرار است در آینده کاربری شهری بیابند (دانکرلی، ۱۳۷۶: ۲۰۹).

• **اصلاح مجدد زمین (Land Readjustment):** اصلاح مجدد زمین، تبدیل توسعه پراکنده، بی‌قاعده و نامنظم به قطعاتی با فرم منظم و مطابق با نیازهای توسعه شهری می‌باشد (Wickramaarachchi, 2003: 3). اصلاح مجدد در واقع مبادله زمین نامعمور با زمین بهره‌ور از خدمات است (دانکرلی، ۱۳۷۶: ۲۱۶).

• **توسعه هدایت شده زمین (Guided land development):** توسعه هدایت شده زمین (GLD) یک تکنیک مدیریت زمین برای هدایت تغییر کاربری زمین‌های متعلق به بخش خصوصی در اطراف شهر، از کاربری‌های روستایی به کاربری‌های شهری می‌باشد. این تکنیک در واقع ترکیبی از نقش سنتی دولت در تأمین زیرساخت‌ها و اجرای مقررات تفکیک زمین می‌باشد. مزیت کلیدی این روش در این است که بسیار کم هزینه‌تر از استحصال یکجای زمین و عادلانه‌تر از ذخیره کردن زمین می‌باشد (محمودی پاتی و محمدپور عمران، ۱۳۸۷: ۶۲).

ب. برنامه‌ها، طرح‌ها و ضوابط قانونی تأثیرگذار بر تصمیمات خصوصی در نحوه استفاده از زمین (ابزارهای برنامه‌ریزی شهری): بدون برنامه‌ریزی،

- مالیات بر ارزش زمین (Land Value Tax)
 - مالیات بر اراضی بلااستفاده
 - مالیات بر معاملات مکرر زمین
- تجارب مدیریت زمین شهری**

بانک جهانی معتقد است با توجه به شرایط متفاوت کشورها، ارائه دستورالعمل و رهنمودی خاص بر اساس تجربیات موفق در حوزه سیاست و مدیریت زمین شهری چندان راحت نیست. بعد از یک دهه تحقیق، اثربخشی سیاست‌های زمین شهری، دوباره مورد توجه قرار گرفته است. شواهد حاکی از آن است که گرچه این سیاست‌ها متناسب با خواسته‌های شهروندان و سیاست‌گذاران طراحی شده بود، اما نتایج آن‌ها گاه نامطلوب بوده و موجب بروز تضادهای اجتماعی شده است (Dollar and Pritchett, 1998: 89). از جمله سیاست‌های زمین شهری تجربه شده در دنیا می‌توان موارد زیر را مطرح کرد (جدول ۱).

توسط اشخاص و شرکت‌هایی که قادرند مالکیت زمین را (به صورت صوری) به اعضای خانواده و شرکت‌های تابعه خود منتقل نمایند، کارایی خود را از دست دهد (محمودی پاتی و محمدپور، ۱۳۸۷: ۶۳).

- **مالیات بر درآمد (سود) حاصل از فروش زمین:** مالیات و عوارضی که از طرف دولت و شهرداری‌ها بر مستغلات و اراضی شهری وضع می‌گردد، دارای هدف‌های گوناگونی است که مشخص‌کننده روش اخذ مالیات نیز هستند. این معیارها و اهداف براساس ساختار سیاسی و اجتماعی جامعه و ارزش‌های آن تعیین می‌شود. انواع مختلفی از مالیات یا عوارض برای زمین و مستغلات وجود دارد که هر یک به نوبه خود تأثیراتی بر ارزش زمین و در نهایت بر توسعه شهری دارند که مهم‌ترین آن‌ها عبارتند از:
 - مالیات بر دارایی (Capital Gain Tax)

جدول ۱: سیاست‌های متنوع زمین شهری در دنیا

- ملی کردن زمین در الجزایر
- مالیات بر اراضی خالی (بورس‌بازی زمین) در تایوان
- وضع مقررات زاغه‌نشینی در پاکستان، مکزیک و فیلیپین
- طرح کمربند سبز در سنول
- محافظت از اراضی کشاورزی در ایالات متحده
- وضع قانون سقف زمین شهری در هند

منبع: مطالعات نگارندگان با بهره‌گیری از منابع مختلف

نحوه تأثیر و روش‌های بکارگیری سیاست زمین تحت شرایط قانونی حاکم بر کشورها با نحوه تلقی در مالکیت و دارایی و اقتصاد ملی متفاوت بوده است. در کشورهای با اقتصاد متمرکز که در آن‌ها کلیه زمین‌ها یا بخشی وسیع از آن‌ها ملی هستند، کنترل دولت شدیدتر از کشورهای است که در آن‌ها مالکیت خصوصی، سیستم غالب می‌باشد. اما حتی در این کشورها نیز چون منافع عمومی در نحوه استفاده از زمین مورد پذیرش است، دولت‌ها توانسته‌اند بر استفاده از زمین، کنترل قابل ملاحظه‌ای داشته باشند. در اکثر کشورها، دولت‌ها در مواقعی اقدامات قانونی و محدود کننده را در مورد زمین اعمال می‌نمایند که

احساس کنند استفاده خاصی از زمین در مقابل هدف‌های دولت و جامعه قرار می‌گیرد. لیکن در بعضی دیگر از کشورها، سیاست‌های ملی برای زمین‌های شهری بر اساس یک برنامه هماهنگ به وجود آمده است (هاشمی: ۱۳۷۳). تجارب جهانی نشان می‌دهد در هیچ یک از کشورهای دنیا، سیاست دخالت (مستقیم یا غیرمستقیم) دولت در مدیریت زمین شهری نفی نشده است؛ لیکن تفاوت در نوع مداخله و سطح و گستره مداخله است. امروزه هیچ کشوری وجود ندارد که همه بازارهای داخلی آن آزاد باشد. به‌طوری‌که حتی در ایالات متحده که نماینده سرمایه‌داری و نئولیبرالیسم است برخی از عوامل

اقتصادی محدود شده و در مواقع لزوم دولت وارد عمل می‌شود. در کشورهای کاملاً سرمایه‌داری و با اقتصاد بازار آزاد و به خصوص در زمان برخورد با مسئله زمین و مسکن، به دلیل قطعیت شکست بازار در این بخش، حضور دولت کاملاً پذیرفته شده است.

بنابراین در چشم‌انداز جدید، تضاد بین برنامه‌ریزی و بازار نادرست خواهد بود. چنانچه بایستی به جای تقابل آن‌ها، هر دو را تحت مفهوم فراگیرتر حکمروایی بپذیریم. به این ترتیب علم اقتصاد نهادی، فرض ساده‌انگارانه اقتصاد کلاسیک را اصلاح کرد تا مغلطه این تقابل را آشکار سازد: برنامه‌ریزی محدود به بخش عمومی نیست و بازار نیز دارای برنامه‌ریزی است (ملکی، ۱۳۹۲: ۹۷). بر مبنای این دیدگاه، راهبرد

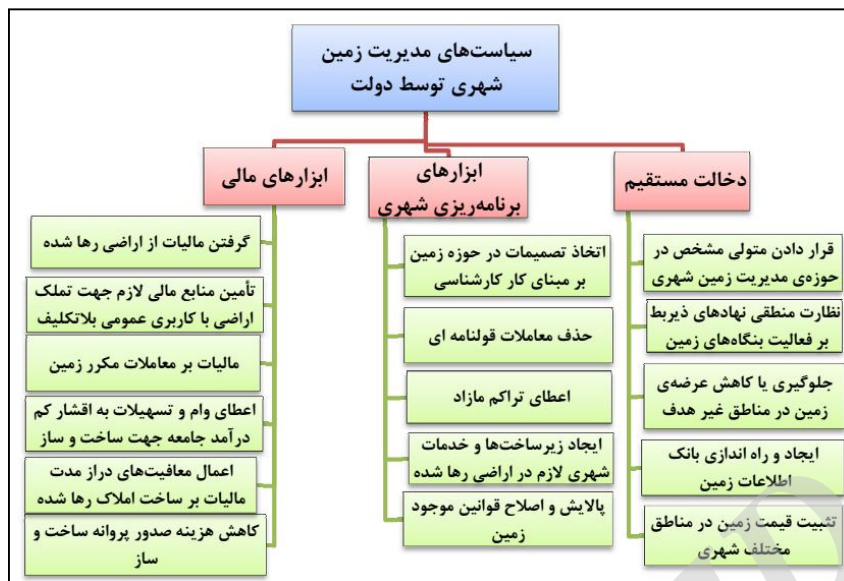
توانمندسازی بازار از دهه ۱۹۹۰، به‌عنوان مهمترین سیاست پیشنهادی در بخش زمین و مسکن اتخاذ شد. بر اساس همین سیاست، فراهم‌سازی حقوق مالکیت در بافت‌های اسکان غیررسمی، تسهیل شرایط برای دسترسی فقرا به بازار زمین و در کنار آن استفاده از منابع دولتی در طرح‌های حمایتی و آن هم به صورتی هدفمند در دستور کار سیاست‌گذاران قرار گرفت (وزارت مسکن و شهرسازی، ۱۳۸۵: ۲۱).

می‌توان گفت: با توجه به شرایط هر یک از کشورهای دنیا، نوع خاصی از سیاست مدیریت زمین در آن‌ها بیشتر استفاده می‌شود. نمونه‌هایی از انواع تجارب کشورهای مختلف در مدیریت بازار زمین شهری در قالب جدول ۲، ملاحظه می‌گردد.

جدول ۲: بخشی از سیاست‌های کشورهای مختلف در مدیریت زمین شهری

نوع مدیریت	سیاست‌ها و مداخلات	گستره فضایی
ابزارهای برنامه‌ریزی شهری	الف- برنامه‌های کلان کاربری زمین یا تخصیص فضا در سطوح ملی، منطقه‌ای و محلی که ابعاد توسعه شهری، مکانیابی شهرهای جدید و... را تعیین می‌کنند (طرح کالبدی ملی، آمایش سرزمین، طرح جامع شهرستان، طرح جامع شهر و طرح راهبردی-ساختاری).	اغلب کشورهای جهان
	ب- طرح‌های تفصیلی استفاده از زمین که در آن‌ها سطح اشغال، تراکم جمعیت و ساختمان و ساختمان در بخش‌های مختلف شهر تعیین می‌گردد.	بیشتر کشورهای جهان
	پ- اختصاص برنامه‌ریزی شده زمین برای اهدافی چون فضای سبز، مسکن کم درآمد، فضا عمومی.	فرانسه، ایتالیا، برزیل
ابزارهای مالیاتی	ت- برنامه‌های تفصیلی توسعه و بهره‌برداری از زمین که طرح آن زمان‌بندی شده باشد.	آلمان، اسپانیا، فرانسه
	الف- انواع مالیات و عوارض (مانند حق مرغوبیت، مالیات بر معاملات مکرر و نقل و انتقال بر مستغلات).	جهان و ایران
	ب- مالیات بر درآمدهای ناشی از مالکیت زمین و توسعه آن. پ- مالیات بر زمین بایر یا زمین‌هایی که طبق برنامه از آن‌ها استفاده نمی‌شود.	کشورهای توسعه‌یافته کشورهای توسعه‌یافته
مداخلات مستقیم	ت- روش‌ها و مقررات ارزیابی قیمت زمین برای اخذ مالیات و عوارض یا خرید آن به وسیله بخش عمومی (مانند خرید زمین به قیمت قبل از تعیین کاربری).	رواج عمومی دارد
	الف- تصرف زمین در سطوح ملی، منطقه‌ای و محلی برای اجرای طرح‌ها یا ذخیره‌سازی توسعه. ب- مشخص کردن مناطقی معین برای توسعه آینده و جلوگیری از نقل و انتقالات.	در جهان فرانسه
	پ- حق تقدم بخش عمومی برای خرید زمین در صورتی که مالک قصد فروش آن را داشته باشد. ت- تهدید مالکیت زمین شهری و تملیک آن به وسیله بخش عمومی برای دستیابی به اهداف. ث- سلب مالکیت و واگذاری زمین به صورت اجاره یا حق امتیاز در کل سرزمین یا پهنه‌هایی معین.	سوئد، فرانسه، آلمان هند، ژاپن، ایران چین، سنگاپور، جزایر خلیج فارس، ایران
	ج- آماده سازی بخش عمومی (دولت و شهرداری‌ها) برای توسعه زمین جدید یا نوسازی بافت‌ها.	اغلب کشورهای جهان
	ح- اعطای تسهیلات ویژه به بخش خصوصی برای توسعه یا نوسازی مناطقی معین. خ- مشارکت بخش عمومی و بخش خصوصی در نوسازی شهری.	اغلب کشورهای جهان کشورهای توسعه‌یافته

منبع: نگارندگان با بهره‌گیری از منابع مختلف



شکل ۱: مدل مفهومی پژوهش، منبع: نگارندگان، ۱۳۹۴

روش تحقیق

این پژوهش از لحاظ هدف کاربردی و از نظر روش توصیفی - تحلیلی است. برای گردآوری اطلاعات از دو شیوه میدانی و کتابخانه‌ای استفاده شده است. بدین ترتیب که ابتدا ادبیات و پیشینه تحقیق با مطالعه متون مرتبط با روش کتابخانه‌ای گردآوری شده و در مرحله بعد با مشخص کردن شاخص‌ها و گویه‌های مربوطه بر اساس مدل مفهومی پژوهش (شکل ۱) سؤالات پرسش‌نامه تدوین و پرسش‌نامه‌ها در بین نمونه‌های پژوهش توزیع گردید. جامعه آماری پژوهش، شامل متخصصین، کارشناسان و دست‌اندرکاران حوزه زمین و ساخت‌وساز (خبرگان زمین و مسکن) در شهر ایلام می‌باشد. که خود در سه گروه اصلی شامل بخش دولتی، بخش خصوصی و گروه متخصصین بررسی گردید. با مطالعات صورت

گرفته و مراجعه به ادارات مرتبط مشخص گردید که تعداد کل خبرگان زمین و مسکن (سه گروه مربوطه) در شهر ایلام ۱۶۴۹ نفر می‌باشد. که با روش نمونه‌گیری کوکران با خطای استاندارد ۵ درصد و ضریب اطمینان ۹۵ درصد، حجم نمونه از تعداد کل جامعه آماری، ۳۱۱ نفر برآورد شده است. همچنین برای انتخاب نمونه‌ها از روش نمونه‌گیری طبقه‌ای متناسب با حجم، استفاده شده است. در این پژوهش هریک از گروه‌های سه‌گانه (بخش دولتی، بخش خصوصی و گروه متخصصین) به عنوان طبقات مورد مطالعه در نظر گرفته شده‌اند. روش نمونه‌گیری در درون هر یک از طبقات روش نمونه‌گیری تصادفی ساده بوده است. در جدول ۳، طبقات، حجم نمونه برای هر یک از طبقات و درصد آن‌ها ارائه شده است.

جدول ۳: حجم نمونه پژوهش

طبقات	حجم جامعه آماری	حجم نمونه (تعداد)	حجم نمونه (درصد)
بخش دولتی	۱۹۸	۳۷	۱۲
بخش خصوصی	۵۳۶	۱۰۱	۳۳
متخصصین	۹۱۵	۱۷۳	۵۵
کل	۱۶۴۹	۳۱۱	۱۰۰

منبع: نگارندگان، ۱۳۹۴

کشور واقع شده است. بر طبق آخرین آمار، این شهر دارای چهار منطقه، ۱۴ ناحیه و ۳۸ محله شهری می‌باشد بر اساس بازنگری طرح جامع شهر ایلام در سال ۱۳۹۲، مساحت این شهر، برابر با ۱۷۷۶/۱ هکتار می‌باشد، که از این مقدار، حدود ۱۳۲ هکتار اراضی بدون استفاده است که برابر با ۱۳۲۸۸۵۶ متر مربع می‌باشد و حدود ۷/۴ درصد مساحت شهر را به خود اختصاص می‌دهد (مهندسين مشاور بعد تکنیک، ۱۳۹۲). بیشترین اراضی بدون استفاده متعلق به منطقه ۳ شهر ایلام است که دارای ۵۹۱۸۴۴ متر مربع اراضی بایر بوده است (شکل ۲)، این مسئله به دلیل نوساز بودن منطقه و دست‌اندازی به اراضی حاشیة شهر می‌باشد و کمترین اراضی بلااستفاده متعلق به منطقه ۲ شهر ایلام با داشتن ۱۲۵۴۶۵ متر مربع اراضی بدون استفاده و رهاشده است (جدول ۴)، منطقه دو شهر ایلام به دلیل قرار گرفتن در مرکز شهر و با ارزش بودن زمین در این منطقه، دارای بافتی متراکم و پیوسته است.

سپس برای تحلیل داده‌ها از آزمون‌های ضریب همبستگی پیرسون، T تک‌نمونه‌ای و رگرسیون چندگانه به کمک نرم‌افزار SPSS استفاده شده است. ضریب همبستگی پیرسون به منظور تعیین میزان رابطه، نوع و جهت رابطه بین دو متغیر فاصله‌ای یا نسبی و یا یک متغیر فاصله‌ای و یک متغیر نسبی به کار برده می‌شود. همچنین آزمون T تک‌نمونه‌ای عموماً برای مقایسه میانگین‌های یک جامعه به کار می‌رود و در بیشتر پژوهش‌هایی که با مقیاس لیکرت انجام می‌شوند، جهت بررسی فرضیه‌های پژوهش و تحلیل سؤالات مربوط به آن‌ها استفاده می‌شود (آذر و مؤمنی، ۱۳۸۸: ۱۴۵). از سوی دیگر، رگرسیون نیز به سبب قابلیت پیش‌بینی تغییرات متغیر وابسته از طریق متغیر مستقل مورد استفاده قرار گرفته است (مؤمنی و فعال قیومی، ۱۳۹۱: ۱۱۹).

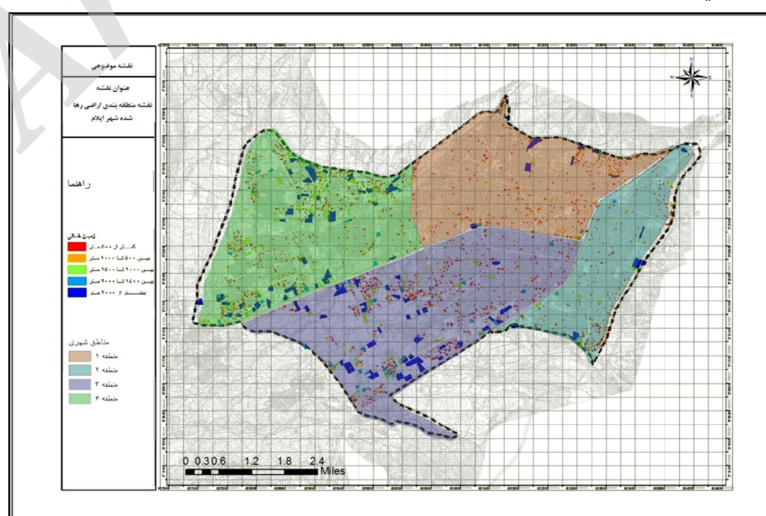
محدوده و قلمرو پژوهش

شهر ایلام به‌عنوان مرکز استان ایلام، در غرب

جدول ۴: مساحت اراضی بلااستفاده در مناطق چهارگانه شهر ایلام سال ۱۳۹۲

منطقه شهری	مساحت کل (هکتار)	اراضی بلااستفاده (مترمربع)
منطقه یک	۴۱۳/۳	۱۵۷۲۴۰
منطقه دو	۲۶۱	۱۲۵۴۶۵
منطقه سه	۵۸۱/۸	۵۹۱۸۴۴
منطقه چهار	۵۱۹/۹	۲۵۴۳۰۷
کل شهر	۱۷۷۶/۱	۱۳۲۸۸۵۶

منبع: مهندسين مشاور بعد تکنیک، ۱۳۹۲



شکل ۲: نقشه پراکندگی اراضی رهاشده در سطح مناطق شهر ایلام، مهندسين مشاور بعد تکنیک، ۱۳۹۲

یافته‌های پژوهش

گردید. با توجه به اعداد به دست آمده، نتیجه گرفته می‌شود که ابزار پژوهش از ثبات و پایایی قابل قبولی برخوردار است (جدول ۵).

در این بخش ابتدا به منظور سنجش میزان پایایی ابزار گردآوری داده‌ها، از آلفای کرونباخ استفاده شده است و هماهنگی درون ابزار اندازه‌گیری، تعیین

جدول ۵: میزان آلفای کرونباخ برای ابعاد مختلف پژوهش

آلفای کرونباخ	تعداد سوالات	ابعاد
۰/۷۱۰	۵	دخالت مستقیم دولت
۰/۷۷۲	۶	مالی
۰/۷۱۰	۵	برنامه ریزی شهری

منبع: اطلاعات مستخرج از پرسش‌نامه و محاسبات نگارندگان، ۱۳۹۴

نتایج داده‌های جمعیت‌شناختی پژوهش، نشان می‌دهد: ۷۹ درصد پاسخگویان مرد، ۳۴ درصد حجم نمونه بین ۲۵-۳۵ سال سن دارند، ۴۵ درصد آن‌ها دارای تحصیلات کارشناسی می‌باشند و همچنین ۵۵ درصد پاسخگویان مربوط به گروه متخصصین بوده است (جدول ۶).

یافته‌های به دست آمده، شامل یافته‌های توصیفی و یافته‌های استنباطی می‌باشد. یافته‌های توصیفی شامل برخی از ویژگی‌های نمونه‌های بررسی شده می‌شود و یافته‌های استنباطی، تجزیه و تحلیل متغیرهای تحقیق را نشان می‌دهد.

تجزیه و تحلیل توصیفی داده‌ها

جدول ۶: خلاصه نتایج تحلیل داده‌های جمعیت‌شناختی

درصد	فراوانی	گزینه‌ها	ویژگی
۲۱	۶۵	زن	جنسیت
۷۹	۲۴۴	مرد	
۰	۰	زیر ۲۵ سال	سن
۳۲	۹۹	۲۵-۳۵	
۳۴	۱۰۶	۳۵-۴۵	
۲۷	۸۴	۴۵-۵۵	
۷	۲۲	۵۵ به بالا	
۴۵	۱۴۰	کارشناسی	میزان تحصیلات
۴۲	۱۳۱	کارشناسی‌ارشد	
۱۳	۴۰	دکتری	
۱۲	۳۷	بخش دولتی	گروه پاسخگو
۳۳	۱۰۲	بخش خصوصی	
۵۵	۱۷۲	متخصصین	

منبع: اطلاعات مستخرج از پرسش‌نامه و محاسبات نگارندگان، ۱۳۹۴

همچنین آماره‌های توصیفی سیاست‌ها و راهکارهای مؤثر در کنترل شدت رهاشدگی اراضی در جدول ۷ آمده است:

جدول ۷: نتایج حاصل از محاسبه آمارهای توصیفی

شاخص‌ها	آماره		
	میانگین	میانه	انحراف معیار
دخالت مستقیم دولت	۴/۰۷	۴/۰۰	۰/۵۶
مالی	۴/۰۵	۴/۰۰	۰/۵۲
برنامه‌ریزی شهری	۳/۹۸	۴/۰۰	۰/۵۰

منبع: اطلاعات مستخرج از پرسش‌نامه و محاسبات نگارندگان، ۱۳۹۴

تجزیه و تحلیل استنباطی داده‌ها

در جهت بررسی راهکارها و سیاست‌های مدیریت اراضی رهاشده، از آزمون‌های آماری T تک‌نمونه‌ای، ضریب همبستگی پیرسون، تحلیل رگرسیون چندگانه

استفاده شده است، که در ادامه یافته‌های به دست آمده ارائه می‌شوند:
پدر ابتدا در جهت مقایسه میانگین سه شاخص مورد بررسی در این فرضیه، از آزمون T تک نمونه‌ای استفاده شده است که نتایج آن در جدول ۸، آمده است.

جدول ۸: نتایج آزمون T تک نمونه‌ای برای مقایسه میانگین نمرات سیاست‌های سه‌گانه

نتیجه آزمون	حد		آماره			متغیرها
	پائین	بالا	p-value	t	میانگین	
رد H_0	۰/۹۸	۱/۱۹	۰/۰۰۰	۲۰/۱۵	۴/۰۷	دخالت مستقیم دولت
رد H_0	۰/۹۶	۱/۱۶	۰/۰۰۰	۱۹/۹۴	۴/۰۵	ابزارهای مالی
رد H_0	۰/۸۸	۱/۰۸	۰/۰۰۰	۱۸/۴۸	۳/۹۸	ابزارهای برنامه‌ریزی شهری

منبع: اطلاعات مستخرج از پرسش‌نامه و محاسبات نگارندگان، ۱۳۹۴

ضریب همبستگی پیرسون بین این دو متغیر برابر با ۰/۴۷۷ در سطح معناداری به دست آمده ($P.value=0/007$) کوچک‌تر از میزان خطای مجاز (۰/۰۵) می‌باشد. از این رو می‌توان گفت بین سیاست دخالت مستقیم دولت و کنترل شدت رهاشدگی اراضی درون‌شهری رابطه مثبت (با توجه به مثبت بودن مقدار ضریب پیرسون) برقرار است. به عبارت دیگر با افزایش میزان دخالت مستقیم دولت، کنترل شدت رهاشدگی اراضی درون‌شهری بیشتر خواهد شد. بنابراین فرضیه H_0 رد می‌شود.

همچنین نتایج به دست آمده، از آزمون پیرسون بین ابزارهای مالی و کنترل شدت رهاشدگی اراضی نشان می‌دهد که بین دو متغیر نامبرده با ضریب همبستگی ۰/۳۱۱ رابطه معناداری وجود دارد. و سطح معناداری به دست آمده از این آزمون (۰/۰۱۷) کوچک‌تر از میزان خطای مجاز (۰/۰۵) می‌باشد. بنابراین می‌توان گفت: بین ابزارهای مالی دولت و کنترل شدت رهاشدگی اراضی درون‌شهری رابطه

نتایج جدول فوق حاکی از آن است که مقدار P-value (سطح معناداری) برای کلیه متغیرهای انتخاب شده کمتر از ۰/۰۵ است. از این رو فرض H_0 برای متغیرهای سه‌گانه مورد بررسی، رد می‌شود. همان‌طور که در جدول ۸، مشاهده می‌شود بیشترین میانگین در میان شاخص‌ها، برای شاخص دخالت مستقیم دولت بوده و کمترین میانگین برای شاخص ابزارهای برنامه‌ریزی شهری می‌باشد. بنابر آنچه گفته شد، میانگین همه شاخص‌ها فراتر از میانگین مورد انتظار بوده است.

در مرحله بعد، از آزمون همبستگی پیرسون جهت سنجش رابطه متغیرهای مورد بررسی، استفاده شده است. نتایج به دست آمده از این آزمون به شرح زیر می‌باشد:

نتایج به دست آمده از آزمون همبستگی بین دو متغیر سیاست دخالت مستقیم دولت و کنترل شدت رهاشدگی اراضی در جدول ۹، نشان می‌دهد مقدار

کوچک‌تر از میزان خطای مجاز (۰/۰۵) است (جدول ۹)، می‌توان گفت میان ابزارهای برنامه‌ریزی شهری و کنترل شدت رهاشدگی اراضی درون‌شهری رابطه معناداری وجود دارد. به عبارتی دیگر ابزارهای برنامه‌ریزی شهری در کنترل شدت رهاشدگی اراضی مؤثر هستند. بنابراین فرضیه صفر (عدم رابطه بین ابزارهای برنامه‌ریزی شهری و کنترل شدت رهاشدگی اراضی درون‌شهری) رد می‌شود.

معنادار مثبت وجود دارد. پس فرضیه H0 رد شده و نتیجه به دست‌آمده بیانگر این موضوع است که با به کارگیری ابزارهای مالی دولت، کنترل شدت رهاشدگی اراضی درون‌شهری بیشتر خواهد شد و در نهایت، رابطه بین ابزارهای برنامه‌ریزی شهری و کنترل شدت رهاشدگی اراضی شهری سنجش شده است. بر اساس ضریب همبستگی به دست آمده که برابر با ۰/۲۵۱ می‌باشد و همچنین سطح معناداری این آزمون که

جدول ۹: نتایج ضریب همبستگی پیرسون بین متغیرهای مستقل با متغیر وابسته

نتایج		متغیرها	
سطح معنی‌داری	مقدار ضریب همبستگی	متغیر وابسته	متغیر مستقل
۰/۰۰۷	۰/۴۷۷	کنترل شدت رهاشدگی اراضی	دخالت مستقیم دولت
۰/۰۱۷	۰/۳۱۱	کنترل شدت رهاشدگی اراضی	ابزارهای مالی
۰/۰۴۵	۰/۲۵۱	کنترل شدت رهاشدگی اراضی	ابزارهای برنامه‌ریزی شهری

منبع: اطلاعات مستخرج از پرسش‌نامه و محاسبات نگارندگان، ۱۳۹۴

کنترل شدت رهاشدگی اراضی درون‌شهری داشته‌اند و اینکه سهم و تأثیر هر یک از متغیرهای مستقل در تبیین و پیش‌بینی تغییرات متغیر وابسته به چه صورت می‌باشد، از تحلیل رگرسیون چندگانه استفاده شده است. خلاصه تحلیل رگرسیون سیاست‌های سه‌گانه در کنترل شدت رهاشدگی اراضی درون‌شهری در جدول ۱۰، ارائه شده است:

همچنین در گام بعدی، پس از مشخص شدن رابطه معنادار مثبت بین سیاست‌های سه‌گانه دولت؛ یعنی دخالت مستقیم دولت، ابزارهای مالی، ابزارهای برنامه‌ریزی شهری به عنوان متغیر مستقل با کنترل شدت رهاشدگی اراضی درون‌شهری به عنوان متغیر وابسته، جهت سنجش این امر که کدام یک از شاخص‌های سه‌گانه مورد بحث، بیشترین نقش را در

جدول ۱۰: نتایج رگرسیون سیاست‌های سه‌گانه در کنترل شدت رهاشدگی اراضی درون‌شهری

سطح معناداری	F	ضریب تعیین	ضریب همبستگی	متغیرها	
				وابسته	مستقل
۰/۰۰۲	۱۹/۵۸۳	۰/۳۳۸	۰/۴۹۵	کنترل رهاشدگی	سیاست‌های سه‌گانه

منبع: اطلاعات مستخرج از پرسش‌نامه و محاسبات نگارندگان، ۱۳۹۴

از طریق ترکیب خطی سیاست‌های دخالت مستقیم دولت، ابزارهای مالی و ابزارهای برنامه‌ریزی شهری تبیین شده است به عبارت دیگر سیاست‌های سه‌گانه توانسته‌اند ۰/۳۳۸ از تغییرات متغیر وابسته را تبیین نمایند. علاوه بر آن مقدار محاسبه شده برای F در سطح اطمینان ۰/۹۵ نشان می‌دهد که ترکیب خطی

بر اساس نتایج تحلیل رگرسیون، سیاست‌های سه‌گانه دخالت مستقیم دولت، ابزارهای مالی و ابزارهای برنامه‌ریزی شهری و کنترل میزان رهاشدگی اراضی درون‌شهری دارای همبستگی ۰/۴۹۵ می‌باشند. همچنین ضریب تعیین تعدیل شده، نشان می‌دهد، ۰/۳۳۸ از کنترل شدت رهاشدگی اراضی درون‌شهری

اراضی درون شهری داشته‌اند. به لحاظ ضرایب شدت اثرگذاری، **دخال**ت مستقیم دولت بیشترین تأثیر را بر کنترل شدت رهاشدگی اراضی درون شهری داشته است و ابزارهای برنامه‌ریزی شهری کمترین نقش را در کنترل میزان رهاشدگی اراضی ایفا نموده‌اند (جدول ۱۱).

متغیرهای مستقل به صورت معنی‌داری قادر به تبیین و پیش‌بینی تغییرات متغیر وابسته است. در نهایت، براساس ضریب استاندارد شده تأثیر متغیرهای مستقل بر متغیر وابسته، متغیرهای دخالت مستقیم دولت، ابزارهای مالی و ابزارهای برنامه‌ریزی شهری تأثیر معناداری بر کنترل شدت رهاشدگی

جدول ۱۱: ضرایب شدت اثرگذاری متغیرهای مستقل بر متغیر وابسته

Sig (معناداری)	T	ضرایب استاندارد	ضرایب غیر استاندارد		متغیرهای مستقل
		بتا	خطای استاندارد	B	
۰/۰۰۰	۳/۷۲۲	۰/۴۲۶	۰/۰۶۱	۰/۳۴۰	دخالت مستقیم دولت
۰/۰۱۲	۲/۱۹۶	۰/۳۲۳	۰/۰۶۰	۰/۲۱۶	ابزارهای مالی
۰/۰۳۷	۱/۸۱۱	۰/۲۹۷	۰/۰۷۱	۰/۱۷۳	ابزارهای برنامه‌ریزی شهری

منبع: اطلاعات مستخرج از پرسش‌نامه و محاسبات نگارنده، ۱۳۹۴

نتیجه‌گیری

است که در ارتباط با شاخص دخالت مستقیم دولت، از گویه‌هایی همچون قرار دادن متولی مشخص در حوزه مدیریت زمین شهری، تثبیت قیمت زمین در مناطق مختلف شهری، ایجاد و راه‌اندازی بانک اطلاعات زمین در راستای مدیریت اراضی شهری، جلوگیری از عرضه زمین در مناطق غیر هدف و... بهره گرفته شده است. نتایج به دست آمده بیانگر این مطلب است که دخالت مستقیم دولت، می‌تواند در کنترل شدت رهاشدگی اراضی در محدوده مورد مطالعه مؤثر باشد. در ارتباط با شاخص ابزارهای مالی نیز از گویه‌هایی همچون گرفتن مالیات از اراضی رهاشده و بلااستفاده، مالیات بر معاملات مکرر زمین، اعمال معافیت‌های دراز مدت مالیات بر ساخت املاک رهاشده، کاهش هزینه صدور پروانه ساخت و ساز و... استفاده شده است. نتایج به دست آمده نشان می‌دهد که بین ابزارهای مالی دولت و کنترل شدت رهاشدگی اراضی درون شهری رابطه مثبت وجود دارد یعنی با به کارگیری ابزارهای مالی دولت، کنترل شدت رهاشدگی اراضی درون شهری بیشتر خواهد شد. و در آخر جهت سنجش ارتباط شاخص ابزارهای برنامه‌ریزی شهری با کنترل شدت رهاشدگی اراضی، از گویه‌هایی همچون حذف معاملات قولنامه‌ای و استفاده از سیستم ثبت کاداستر، پالایش

مشکل زمین و مسکن و مدیریت آن را نه دولت به تنهایی می‌تواند حل کند و نه بازار. بلکه تمامی این مشکلات با نهادسازی حل خواهد شد. نهادسازی، یعنی اجتماعی‌شدن فعالیت‌های اقتصادی، فرهنگی و... این نگاه که در بسیاری از کشورهای دنیا (از جمله ایران) مغفول مانده، در حال حاضر به صورت یک مکتب درآمده و تحت عنوان دیدگاه نهادگرایی (بازار اجتماعی شده) از آن یاد می‌شود. رویکرد غالب این مکتب به اقتصاد نه در جهت نفع ساز و کار بازار، بلکه برای تکمیل آن است. آن‌ها ساز و کار بازار را در درون نهادهای اجتماعی و از طریق آن‌ها ممکن می‌بینند. نهادگرایان ضمن قبول اقتصاد نئوکلاسیک، دخالت دولت را در اقتصاد به دلایلی چون وجود اطلاعات نامتقارن (که به شدت در مورد بازار زمین و مسکن صادق است) ضروری می‌دانند. در همین راستا، این پژوهش با هدف بررسی راهکارها و سیاست‌های دولت در جهت مدیریت اراضی رهاشده با مطالعه موردی شهر ایلام انجام شده است. سیاست‌ها و راهکارها مورد بررسی در این پژوهش شامل دخالت مستقیم دولت، ابزارهای مالی و ابزارهای برنامه‌ریزی شهری بوده است. نتایج حاصل از آزمون‌های آماری بیانگر این موضوع

گردیده و پایداری شهر را به مخاطره انداخته است. حل این معضل، نیازمند راهکارها و سیاست‌های مدیریتی می‌باشد. نتایج پژوهش، نشان می‌دهد که دخالت دولت به سه شیوه دخالت مستقیم، به کارگیری ابزارهای مالی و همچنین ابزارهای برنامه‌ریزی شهری می‌تواند در زمینه مدیریت صحیح اراضی و سامان دادن به اوضاع بازار زمین در شهر ایلام، مؤثر واقع شود. به عنوان مثال بسیاری از مسئولان و صاحب‌نظران شهری در ایلام معتقد هستند که اگر دولت زیر ساخت‌های لازم را در نیمه غربی شهر ایلام که تراکم جمعیتی کمتری دارد، فراهم نماید، قیمت زمین می‌تواند به قیمت واقعی نزدیک شود و وضعیت املاک به ثبات برسد. این امر بیانگر این موضوع است که در صورتی که از زمین‌های درون‌شهری درست استفاده شود و به شکل صحیحی مدیریت گردد، تا چند دهه آینده نیاز به گسترش فیزیکی نداشته و می‌توان در جهت رسیدن به پایداری شهری گام برداشت.

پیشنهادها

با عنایت به یافته‌های این پژوهش و به‌منظور تحقق توسعه پایدار شهری در موضوع زمین و مدیریت اراضی رها شده در شهر ایلام، پیشنهادهای زیر ارائه می‌شود:

- با توجه به اینکه سازمان و متولی مشخصی در حوزه مدیریت زمین شهری وجود ندارد و هر نهادی به فراخور شرایط خود و بهره‌مندی از قدرت، در زمین دخالت می‌نمایند و این امر باعث پیچیدگی مدیریت زمین شهری شده است، ایجاد نهاد و سازمانی مستقل که مدیریت یکپارچه زمین را در دستور کار خود قرار دهد، لازم و ضروری به نظر می‌رسد.
- وجود بانک جامع اطلاعات املاک در راستای مدیریت اراضی شهری بسیار مهم و حیاتی می‌باشد.
- نظارت منطقی نهادهای ذیربط بر فعالیت‌های بنگاه‌های زمین و مسکن و شناسایی و حذف

و اصلاح قوانین موجود زمین (از جمله قوانین مالیاتی)، ایجاد دسترسی‌ها و خدمات شهری لازم در اراضی رها شده و بهره‌گرفته شده است. نتایج و یافته‌ها حاصل از تحلیل این رابطه نشان می‌دهد میان ابزارهای برنامه‌ریزی شهری و کنترل شدت رهاشدگی اراضی درون شهری رابطه معناداری وجود دارد به عبارت دیگر، ابزارهای برنامه‌ریزی شهری در کنترل شدت رهاشدگی اراضی در شهر ایلام نقش دارد. به طور کلی، با توجه به نتایج به‌دست آمده از تحلیل داده‌ها با به کارگیری آزمون ضریب همبستگی پیرسون، آزمون I تک‌نمونه‌ای و همچنین تحلیل رگرسیون چند متغیره در مورد تأثیر سیاست‌ها و راهکارهای سه‌گانه دخالت مستقیم، ابزارهای مالی و ابزارهای برنامه‌ریزی شهری در کنترل شدت رهاشدگی اراضی درون‌شهری ایلام، مشخص گردید که ضمن تأثیرگذاری سه سیاست نامبرده در جلوگیری از رهاشدگی اراضی، سیاست **دخالت مستقیم دولت**، بیشترین نقش را در راستای مدیریت اراضی رها شده و جلوگیری از تشدید رهاشدگی اراضی در محدوده مورد مطالعه ایفا خواهد نمود.

روند توسعه فیزیکی شهر ایلام در دوران مختلف نشان می‌دهد که هیچ الگو و برنامه‌ای برای استفاده صحیح از زمین و هدایت توسعه شهر وجود نداشته است. به طوری که گسترش شهر به صورت افقی، بیشتر در یک یا دو طبقه، و اخیراً به صورت پراکنده است و اغلب در دامنه تپه‌ها، مجتمع‌ها و آپارتمان‌هایی چند طبقه ظهور پیدا کرده‌اند. همچنین نوع بافت ساخته‌شده شهر ایلام، به گونه‌ای است که در نیمه غربی شهر، یعنی مناطق ۳ و ۴ فضاهای خالی و ساخته نشده زیادی به چشم می‌خورد. و در واقع بین نواحی مختلف شهر به لحاظ تراکم جمعیتی هیچ‌گونه تعادلی وجود ندارد. عوامل مختلفی همچون مهاجرت‌های ناشی از جنگ تحمیلی و مهاجرت‌های روستاشهری، سیاست‌های واگذاری زمین شهری، پیش‌بینی‌های نادرست طرح‌های شهری، بورس‌بازی زمین و در کل عدم وجود برنامه و طرح از پیش تعیین شده، رشد نامتوازن و بی‌قواره شهر را موجب

۳. اردشیری، مهیار. مرجان زحمتکشان. ۱۳۸۵. بانک زمین شهری و ضرورت ایجاد آن در کلان‌شهرها (نمونه موردی: شهر شیراز)، مجموعه مقالات اولین کنفرانس برنامه‌ریزی و مدیریت شهری، دانشگاه فردوسی مشهد.
۴. اردشیری، مهیار. ۱۳۸۰. زمین و قیمت آن، فصلنامه فنی و اجتماعی شهر، سال دوم، شماره بیستم.
۵. امیری، علیرضا. ۱۳۸۶. نقش مدیریت زمین در توسعه شهرهای کوچک مطالعه موردی: شهر اردکان فارس، پایان‌نامه کارشناسی‌ارشد شهرسازی، استادارهنما: مهیار اردشیری، دانشگاه شیراز، دانشکده هنر و معماری.
۶. برک‌پور، ناصر، صدیقه بهرامی. ۱۳۹۰. قابلیت‌سنجی توسعه مجدد در بافت‌های ناکارآمد شهری، مطالعات شهر ایرانی اسلامی، دوره یک، شماره چهارم، تهران.
۷. پورمحمدی، محمدرضا. احمد خلیل‌نژاد. ۱۳۸۱. نقش و اهمیت زمین در طرح‌های توسعه شهری و ساز و کارهای رسیدگی به تخلقات ساختمانی (نمونه موردی: شهر تبریز)، علوم انسانی و اجتماعی دانشگاه تبریز، شماره دهم، تبریز.
۸. پورمحمدی، محمدرضا. علی‌اکبر تقی‌پور. ۱۳۹۱. بازیافت اراضی بایر شهری، جغرافیا و برنامه‌ریزی، دوره شانزدهم، شماره چهل و دوم، تبریز.
۹. دانکرلی، هارولد. ۱۳۷۶. سیاست زمین شهری، ترجمه عبدالله کوثری، سازمان ملی زمین و مسکن، تهران.
۱۰. جوادی، اردشیر. ۱۳۷۸. نقش مدیریت شهری در توسعه پایدار شهرها، اولین همایش مدیریت توسعه پایدار در نواحی شهری، دانشگاه تبریز.
۱۱. خاتمی، سیدیحیی. اصغر مولانی. ۱۳۹۱. بررسی رویکردهای مختلف در کاربری پایدار زمین شهری، دومین کنفرانس برنامه‌ریزی و مدیریت محیط زیست، تهران، دانشگاه تهران.
۱۲. سرایی، محمدحسین. ۱۳۸۸. بررسی علل رها ماندن اراضی واگذاری با کاربری مسکونی در شهر یزد، مطالعات و پژوهش‌های شهری و منطقه‌ای، سال اول، شماره سوم، اصفهان.
۱۳. عزیز، محمد مهدی. ۱۳۷۸. زمین شهری و مداخله دولت، آبادی، شماره سی و سوم، تهران.
۱۴. محمودی پاتی، فرزین. محمد محمدپور عمران. ۱۳۸۷. سیاست‌های مدیریت زمین شهری؛ راهکارهایی در جهت دستیابی اقشار کم‌درآمد به زمین شهری، تهران، شهیدی.
- بنگاه‌داران و مشاوران املاکی که خارج از ضوابط و منشور صنفی فعالیت می‌کنند، می‌تواند در کاهش بورس‌بازی زمین مؤثر باشد.
- گرفتن مالیات از اراضی رهاشده و بلااستفاده، مالکین این اراضی را وادار به ساخت‌وساز خواهد کرد.
- منطقی کردن و کاهش هزینه صدور پروانه و همچنین تعدیل روند طولانی اخذ پروانه ساخت، مالکین را تشویق به ساخت‌وساز در اراضی رهاشده خواهد کرد.
- مالیات بر معاملات مکرر زمین می‌تواند تا حدودی در کاهش بورس‌بازی و سوداگری زمین مؤثر باشد.
- استراتژی توسعه از درون و داخل محدوده فعلی شهر ایلام، به جای استراتژی توسعه از بیرون و دست‌اندازی به اراضی ذخیره شهر باید در اولویت قرار گیرد.
- با استفاده از سیستم‌های کاداستر شهری و GIS، مالکیت اراضی شهری شفاف‌سازی شود و تهیه لایه اطلاعاتی زمین‌های رهاشده که در آن علاوه بر موقعیت این زمین‌ها، علل رها ماندن و راهکارهای لازم جهت رفع موانع عرضه زمین مشخص شده باشد.
- تعیین و تثبیت قیمت اراضی در مناطق مختلف شهر توسط کارشناسان و متخصصین مربوطه و خارج نمودن نرخ‌گذاری‌های متفاوت توسط دلالان و واسطه‌های غیرحرفه‌ای.
- به مشکلات تأخیر در آماده‌سازی زمین و تأمین در تأسیسات آن در طرح‌های آماده سازی به‌ویژه در نیمه غربی شهر و نواحی که مسکن مهر ایجاد شده، توجه شود.

منابع

۱. آذر، عادل، منصور مؤمنی. ۱۳۸۸. آمار و کاربرد آن در مدیریت، جلد دوم، تهران، سمت.
۲. اردشیری، مهیار. ۱۳۷۸. نقش مدیریت زمین در سیاست‌های توسعه شهری. آبادی، شماره سی‌وسوم، تهران.

- Briassoulis, H. 1999. Analysis of land use change: theoretical and modeling approaches, ph.D. Department of Geography University of the Aegean Lesvos, Greece.
26. Drabkin, D. 1979. Land Policy and Urban Growth, Oxford: Program Press, Ltd.
27. Dowall, D.E. 1995. The Land Market Assessment: A New Tool for Urban Management. Washington, D.C., The World Bank.
28. Dollar, David and Pritchett L 1998. Assessing Aid: What Works, What Doesn't and Why? World Bank Policy Research Report, Oxford University Press.
29. Morsi E.L., and Araby, M. 2003. The role of the state in managing urban land supply and prices in Egypt, Habitat international, 27: 3.
30. Magel, H., and Wehrmann, B. 2005. Applying Good Governance to Urban Land Management - Why and How? XXII FIG International Congress, April 19-26, Washington, D.C.
31. Necha Sungena, T., Serbeh-Yiadom K., and Asfaw, M. 2014. Strengthening Good Governance in Urban Land Management in Ethiopia: A Case-study of Hawassa, Environment and Earth Science, 4 (15): 96-107.
32. Thornton, G., Franz, M., Edward, D., Pahlen, G. and Nathaniel, P. 2007. The challenge of sustainability: incentives for brownfield regeneration in Europe, Environmental Science & Policy, 10(2).
33. Wickramaarachchi, N. 2003. Land Readjustment as a Land Management Technique for Urban Area, International Conference on Sri Lanka studies, 28th – 30th November, University of Ruhuna, Matara, Sri Lanka.
۱۵. مرکز پژوهش‌های مجلس شورای اسلامی. ۱۳۸۸. گزارش سیاست‌های زمین شهری؛ بایدها و نبایدها، دفتر مطالعات زیربنایی، شماره مسلسل: ۹۷۱۲، خردادماه، تهران.
۱۶. ملکی، قاسم. ۱۳۹۲. برنامه‌ریزی با بازار حقوق توسعه، جلد اول اتحاد برنامه ریزی و بازار حقوق توسعه، واقع گرایی یا ساده‌انگاری، تهران، آذرخش.
۱۷. مهندسین مشاور بعد تکنیک. ۱۳۹۲. گزارش توجیهی طرح جامع ایلام، اداره کل راه و شهرسازی استان ایلام.
۱۸. مؤمنی، منصور. علی فعال قیومی. ۱۳۹۱. تحلیل‌های آماری با استفاده از SPSS، تهران، مؤلف (چاپ گنج شایگان).
۱۹. میرکتولی، جعفر. ۱۳۸۹. مقدمه‌ای بر برنامه‌ریزی عرضه زمین شهری، گرگان، دانشکده علوم کشاورزی و منابع طبیعی گرگان.
۲۰. نسترن، مهین، آرزو ایزدی و فاطمه مطلوبی. ۱۳۹۲. تحلیل ابعاد کالبدی - اجتماعی رشد هوشمند در شهر اصفهان، پژوهش هنر، سال سوم، شماره ششم، دانشگاه هنر اصفهان.
۲۱. نقیب‌زاده، احمدرضا. ۱۳۸۲. مدیریت اراضی رهاشده، نمونه موردی شهر شیراز، پایان‌نامه کارشناسی‌ارشد شهرسازی، استاد راهنما: مهیار اردشیری، دانشگاه شیراز، دانشکده هنر و معماری.
۲۲. نورمحمدی، مهدی. ۱۳۹۲. الگوی مناسب مداخله دولت در مدیریت زمین شهری (نمونه موردی: شهر تهران)، رساله دکتری جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، استاد راهنما: ابوالفضل مشکینی، دانشگاه تربیت مدرس، دانشکده علوم انسانی.
۲۳. هاشمی، فضل‌اله. ۱۳۷۳. سیاست زمین و تأثیر آن در توسعه مسکن، مجموعه مقالات سمینار سیاست‌های توسعه مسکن در ایران، جلد دوم، تهران، وزارت مسکن و شهرسازی.
۲۴. وزارت مسکن و شهرسازی. ۱۳۸۵. برنامه مدیریت زمین، طرح جامع مسکن، تهران.