

## تبیین سیاست‌های زمین شهری در ایران

احمد حاجی حیدری

دانشجوی دکتری تخصصی جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، واحد مرند، دانشگاه آزاد اسلامی، مرند، ایران

### بختیار عزت پناه<sup>۱</sup>

استادیار گروه جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، واحد مرند، دانشگاه آزاد اسلامی، مرند، ایران

### ابوالفضل مشکینی

دانشیار گروه جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشگاه تربیت مدرس، تهران، ایران

تاریخ دریافت مقاله: ۱۳۹۹/۰۳/۲۵ تاریخ صدور پذیرش: ۱۳۹۹/۰۶/۱۷

### چکیده

زمین در شهرها به عنوان عنصری از سیستم پیچیده شهرها، عامل اساسی در پایداری شهرها قلمداد می‌شود، بدین منظور لازم به اجرای سیاست‌های صحیح و مدیریت صحیح آن از طرف نهادهای زی ربط است. تحقیق حاضر با هدف تبیین سیاست‌های زمین در شهرهای ایران در افق زمانی ۱۴۰۴ در تلاش است بهترین الگو جهت سیاست‌گذاری زمین را تعیین و عوامل موثر بر تحولات آن مشخص نماید. برای این منظور بعد از مطالعات کتابخانه‌ای ۸ عامل کلیدی با ۲۴ فرض مورد ارزیابی ۳۰ کارشناس متخصص در زمینه سیاست‌های زمین شهری که به صورت روش گلوله برفی مشخص شده‌اند، مورد ارزیابی و سپس در محیط نرم‌افزار سناریو ویزارد وارد شد تا وضعیت‌های محتمل پیش‌روی سیاست‌های زمین شهری در ایران مشخص گردند. نتایج تحقیق نشان داده است که ۸ عامل کلیدی سیاست‌گذاری زمین در شهرهای ایران دارای ۴ سناریو قوی، ۷۴ سناریو ضعیف و ۱۵ سناریو محتمل بوده است. سناریوهای محتمل با ۱۲۰ حالت (مطلوب، ایستا و نامطلوب) دارای ضریب ۱۷ درصد برای وضعیت مطلوب، ۳۰ درصد برای وضعیت ایستا و ۵۱ درصد برای وضعیت بحرانی (که بیشترین فراوانی را نیز به خود اختصاص داده است) بوده است. بر اساس ارزیابی‌ها، وضعیت بحرانی سیاست‌گذاری بیشتر از دیگر وضعیت‌ها در افق ۱۴۰۴ محتمل بوده است.

**کلمات کلیدی:** زمین شهری، سیاست‌گذاری، سناریو ویزارد، آینده‌نگاری.

## مقدمه

شهر یک سیستم پیچیده اجتماعی- محیطی است که در آن فرآیندهای اکولوژیکی و تأثیرات انسانی در هم پیچیده می‌شوند (Lam and Conway, 2018). زمین بزرگ‌ترین سرمایه شهر بستر و محور توسعه شهر است (6: 1999 Briassoulis). به طوری که توسعه مطلوب شهری، کاملاً به تأمین به موقع و کافی زمین و مدیریت صحیح آن بستگی دارد (مشکینی و نور محمدی، ۱۳۹۵: ۸۱۰) و تحقیقات زیادی در این زمینه انجام شده است (Lambin and; Liu et al; Meyfroidt, 2010; Mohan and Kandya, 2015; Woodruff and BenDor, 2016). بنابراین برای ترکیب مفهوم اکوسیستم در فرایند توسعه شهری را ارائه می‌دهند. (Woodruff and BenDor, 2016) کمیت و کیفیت عرضه زمین برای توسعه و گسترش شهر نقش بسزایی در پیشرفت هنجارها و ناهنجاری‌های شهری دارد (قهرائی و همکاران، ۱۳۹۶) در واقعاً امروزه بیشتر دولت‌ها به این باور رسیده‌اند که اگر بازار زمین شهری به حال خود رها شود، نمی‌توان به تخصیص مؤثر کاربری زمین منجر شود؛ در نتیجه مالکیت زمین به شکل موزون میان افراد اجتماع توزیع نشده و شکل استفاده واقعی آن خارج گردیده و تنها جنبه سودآوری آن مورد توجه قرار می‌گیرد (شمس پویا و همکاران، ۱۳۹۶: ۵۸) و به ایجاد مسائلی اساسی مانند ناپایداری زیست محیطی (آلودگی‌های صوتی، آب و هوا، بصری) و ناپایداری اجتماعی- اقتصادی (بی‌عدالتی و کیفیت پایین زندگی) تهدید، سلامتی انسان‌ها و شهرها (زیاری و همکاران، ۱۳۹۶: ۲۰۱۲)، نابرابری‌های اجتماعی، شهرک‌های غیر رسمی، زاغه‌ها منجر شود (1: Tan, Xu, & Zhang, 2016; Lu and Ke, 2017). تحلیل جهانی این سیاست‌ها مدارک نگران‌کننده‌ای را آشکار می‌کند که بسیاری از سیاست‌های زمین شهری دولت ناکارآمد هستند و اغلب منجر به اثرات نامطلوب قابل ملاحظه‌ای بر رفاه اجتماعی و بهره‌وری اقتصادی شده‌اند. تا جایی که بسیاری از مداخلات دولت‌ها ناکارآمد بوده و به توزیع غیربهبه منابع زمین منجر شده‌اند (امیری و همکاران، ۱۳۹۸؛ رضایی، ۱۳۹۶: ۶). از طرف بدون مداخله دولت تسهیلات عمومی اساسی چون پارک‌ها، فضاهای باز، زیرساخت‌های اصلی، خدمات شهری (که بخش خصوصی نمی‌تواند به تحوی انتفاعی تولید نموده و بفروشد) فراهم نخواهد شد؛ بنابراین راه‌حل سیاست‌های ناکارآمد و بدون بهره‌وری زمین شهری کنار گذاشتن مداخلات دولت و طرح ابتکاری سیاست نیست بلکه یافتن توازن مناسب، یا تقسیم کار منطقی بین بخش عمومی و خصوصی یا در نظر گرفتن توسعه و مدیریت زمین شهری است (دوئال، ۱۹۹۵: ۱۵). امروزه به دلیل نقش زمین در تأمین رفاه و آسایش عمومی و تلقی آن به عنوان ثروت ملی، همچنین به علت افزایش روزافزون جمعیت (Wang, 2018) ضروری است ضوابط و معیارهای مدنظر برای منافع عمومی جامعه، حفاظت و بهینه و در خور پایدار در نظر گرفته شود. برای این منظور ترسیم چشم‌انداز سیاست‌های زمین شهری برای استخراج بهینه سیاست‌های زمین شهری اهمیت فزونی می‌یابد. چرا که با ترسیم این چشم‌انداز نقشه راه سازمان‌ها، وظایف و مأموریت‌ها روشن‌تر، مشخص‌تر و تداخل در امور به حداقل خود خواهد رسید. برای ترسیم این چشم‌انداز امروزه از رویکرد آینده‌نگاری بهره گرفته می‌شود (رسولی وهاشمی نسب، ۱۳۹۸) بدین منظور

تحقیق حاضر سعی بر تبیین وضعیت‌های محتمل الگوهای سیاست‌گذاری زمین در افق ۱۴۰۴ در سطح شهرهای ایران را دارد.

امیری و همکاران (۱۳۹۷)، در مقاله الگوی تصمیم‌گیری سیاست‌های زمین شهری در توسعه فیزیکی شهر ساری، از روش‌های آماری و ریاضی با استفاده از نرم‌افزارهای excel، spss برای تحلیل الگوهای تصمیم‌گیری سیاست‌های زمین شهری در توسعه فیزیکی شهر ساری استفاده کرده است. یافته‌های تحقیق حاکی از آن است که نبود چشم‌انداز مشخص و به تبع آن سیاست‌ها و نهادهای ناهماهنگ، تصمیم‌گیری متمرکز و غیر مشارکتی و تصدی‌گری زیاد بدون ظرفیت نهادی لازم از مهمترین دلایل ناکارآمدی سیاست‌گذاری مدیریت زمین شهری است.

شمس پویا و همکاران (۱۳۹۶) در مقاله تحت عنوان تحلیلی بر برنامه‌های توسعه و سیاست‌های زمین شهری با تاکید بر رویکرد حکمروایی خوب زمین (مورد پژوهی: کلانشهر تهران)، تلاش شده برنامه‌های توسعه و سیاست‌ها و قوانین زمین شهری از منظر الگوی حکمروایی خوب تشریح و الزمات و چالش‌های آن به صورت موردی در کلانشهر تهران به بحث گذاشته شود. نتایج نشان می‌دهد که سیاست‌های زمین شهری، ضوابط منطقه‌بندی و تفکیک زمین، نقایص برنامه‌ریزی مسکن، تداخل قوانین با یکدیگر، نبود چشم‌انداز مناسب در حوزه‌ی مدیریت زمین شهری و پاسخگو نبود نهادهای زمین شهری منجر به سوداگری زمین و مسکن در کلانشهر تهران و نادیده گرفتن گروه‌های کم درآمد و آسیب‌پذیر در طرح‌های شهری و افزایش پراکنده روی شهری، گسترش ساخت و سازهای بی‌رویه و بی ضابطه شده است.

سولیکا (۲۰۱۸) مقاله‌ای تحت عنوان تجزیه و تحلیل چشم‌انداز سیاست‌های پایدار زمین (مطالعه موردی شهرداری Popielów لهستان) به تجزیه و تحلیل سیاست‌های زمین چینی و تغییر کاربری زمین بر اساس داده‌های قابل اعتماد در زمینه استفاده از زمین به منظور درک عوامل تاریخی آن و همچنین عوامل اجتماعی، سیاسی، اقتصادی پرداخته شده است. نتایج نشان می‌دهد تغییر کاربری زمین شهری با تغییر سیاست‌های زمین و توسعه اقتصادی و اجتماعی در چین مرتبط است. تحول سیاست‌های زمین در نتیجه یک فرایند وابسته به مسیری است که شامل اصلاح سیستم، توسعه اقتصادی، فرایند سیاست‌گذاری است که به توسعه کوتاه مدت زمین کمک می‌کند.

کراوین (۲۰۱۸)، در مقاله معرفی قوانین تعدیل زمین‌های شهری به عنوان یک نوآوری سازمانی در سیاست‌های زمین هلندی، انگیرهای هلند را برای معرفی این سیاست جدید زمین مورد بررسی قرار می‌دهد. در این تحقیق بر اساس دو مطالعه به بررسی چگونگی پاسخگویی به ذینفعان عمومی و خصوصی در مورد معرفی ULR بحث شده است. نتیجه نشان می‌دهد که بعید به نظر می‌رسد معرفی قوانین ULR باعث تغییر پارادیم در سیاست زمین هلند شود. پلگر (۲۰۱۸)، در مقاله اجاره زمین شهری هلندی: یک ابزار ارزشمند برای سیاست زمین، به تحلیل این مسئله می‌پردازد که اجاره زمین شهری آیا سیاست قدیم برای مدیریت زمین شهری است یا هنوز کارا است. برای این منظور انواع اجاره زمین شهری در هلند مشخص شده است. نتایج نشان می‌دهد که اجاره زمین شهری توسط شهرداری‌های هلندی باعث پیشرفت در استفاده از این نوع سیاست شده است.

## رویکرد نظری

زمین عامل مهم و لاینفک توسعه شهری محسوب می‌شود، با نادیده گرفتن خصوصیات و ویژگی‌های آن طرح‌های توسعه شهری موفقیت لازم را کسب نخواهد کرد و در واقع قابلیت اجرای ندارند (امیر بشلی و همکاران، ۱۳۹۸: ۱۲۹). سیاست زمین در اصل عبارت از شیوه کنترل و اثرگذاری بر استفاده از زمین، برنامه‌ریزی زمین، نحوه مالکیت، قیمت و استفاده‌های مختلف از آن، خصوصا در داخل فرآیندهای توسعه که توسط دولت اعمال می‌کنند (امیر بشلی و همکاران، ۱۳۹۸: کیول، ۱۹۹۳: ۷۴). همواره میان منافع فردی متصدیان و فعالان زمین، با توسعه شهری و منافع جامعه تضاد وجود دارد که این امر فضای اجتماعی، اقتصادی و فرهنگی شهرها را با چالشی جدی مواجه می‌کند. به منظور رفع پیامدهای این مشکل، دولت‌ها به طور مستقیم یا غیر مستقیم روش‌ها و ابزارهایی را در قالب قوانین اعمال می‌کنند که به آنها سیاست‌های زمین شهری گفته می‌شود (هاروی، ۱۹۸۵: ۱۹۰؛ زیاری و همکاران، ۱۳۹۶: ۲۰۱۴).

جدول ۱: دیده‌گاه‌های سیاست‌گذاری زمین شهری

طیف کلی	مکتب فکری	باور و نوع نگرش	سطح مداخله
مدافعان نظام بازار (نویبرال)	اقتصاد سیاسی کلاسیک و کلاسیک نو	دولت نباید در مسئله زمین شهری مداخله کند. برنامه‌ریزی باید حداقل باشد و اعمال نشود. براین اساس باید سازوکارهای بازار (عرضه و تقاضا) در تخصیص سرمایه و نیروی کار به شمار می‌آیند.	صفر
	مکتب اتریش	برنامه‌ریزی و عدالت توزیعی مایه تحدید آزادی است. همچنین کوچک سازی دولت، تکیه بر سازوکار بازار و سیاست‌های پشتیبان عرضه از مهمترین راهکارهاست	صفر
	مکتب شکاگو (پولی)	مقررات زدایی از بازارها، از جمله بازارهای مالی اهمیت فراوان دارد	صفر
	مکتب ویرجینیا (انتخاب عمومی)	از دیاد عرضه خدمات دولتی برای بیشتر کردن منافع دیوان سالاران و جلب آرای مردم از سوی سیاستمداران انجام می‌شود، نه برای بیشتر کردن منافع مردم؛ از این رو هزینه‌های دولتی به گونه‌ای بی حساب افزایش می‌یابد	صفر
	مکتب آثار کواپیتالیزم	هرگونه دخالت دولت در بازار، از برنامه‌ریزی شهری تا قانون گذاری مالی مردود است	صفر
طرفداران مداخله مناسب ولت	نهادگرایان	ساز و کار بازار باید کامل شود، دخالت دولت در حوزه زمین و مسکن ضروری است و فارغ از کوچکی و بزرگی دولت، کارآمدی آن توصیه می‌شود، تخصیص بهینه منابع در بازار، از طریق ارتقای پیوسته نهادها در چارچوب دموکراتیک امکان پذیر است	مناسب
مدافعان مداخله دولت	رادیکال	زمین باید در دست دولت باشد تا بتوان آن را در راستای کاربری منطقی زمین و برای رعایت حقوق شهروندی به کار گرفته	بسیار زیاد
مداغعال دولت	سوسیالیسم بازار	برای تخصیص بهینه منابع، شایسته است مالکیت منابع اصلی تولید، مانند زمین و منابع مالی در بانکهای بزرگ در اختیار عموم (دولت) باشد و از قواعد بازار برای تخصیص آنها استفاده شود	زیاد
	جهان بینی اسلامی	انتقال متعلق به خداست. بر همین مبنا به حکومت اسلامی تعلق دارد و هر گونه بهره برداری و حتی بصارت گذاشتن اراضی را نیز تعیین کرده است	زیاد

منبع: مشکینی و نور محمد؛ ۱۳۹۵: ۸۱۳

طرفداران نظام بازار که قبل از وقوع بحرانی جهانی ۲۰۰۸ م جریان غالب تقلی می‌شدند، به سیاست عدم دخالت دولت در مدیریت زمین شهری معتقدند و در پی حداقل برنامه‌ریزی آن هم بدون به کار گیری آن هستند؛ زیرا براین باورند که مکانیزم‌های بازار (عرضه و تقاضا) را باید در تخصیص زمین به بهترین نوع استفاده‌اش آزاد گذاشت. رویکرد مورد نظر این جریان رهاسازی بازار زمین است. در مقابل مدافعان مداخله دولت براین باورند که زمین باید در دست دولت باشد تا بتواند آن را جهت کاربری منطقی زمین و رعایت حقوق شهروندی به کار گیرد. در جهان بینی اسلامی نیز انفعال متعلق به خدا بر همین مبنا به حکومت اسلامی تعلق دارد و حکومت اسلامی (دولت به عنوان

قوه مجری) وظیفه مدیریت این موهبت الهی را مصالح جامعه برعهده دارد، بنابراین رویکرد مطلوب این جریان مداخله حداکثری (دولتی‌سازی بازار) است (مشکینی و همکاران، ۱۳۹۳: ۱۸۵). در حد میانه این دو طیف، طرفداران اقتصاد کینزی قرار دارند که نهادگرایان نامیده می‌شوند. رویکرد غالب این مکتب به اقتصاد نه در جهت نفی سازوکار بازار، بلکه برای تکمیل آن است و معتقدند بدون سیاست‌گذاری مناسب سازوکار بازار نه تنها ناقص عمل می‌کند؛ بلکه ممکن است مختل شود. آنها دخالت دولت را در اقتصاد به دلایلی از جمله وجود اطلاعات نامتقارن - به شدت در مورد زمین و مسکن صادق است - ضروری می‌دانند؛ از این رو بین کوچکی و بزرگی دولت، کارآمدی آن را توصیه می‌کنند. از نظر آنها راه حل تخصیص بهیه منابع در بازار از طریق ارتقای پیوسته نهادها در چارچوبی دموکراتیک است و رویکرد مطلوب آنها توانمندسازی بخش‌های غیر دولتی و خصوصی است.

### زمین شهری در ایران

مقصود از زمین شهری زمینهایی است که در محدوده قانونی و حریم استحقاقی شهرها و شهرکها قرار گرفته است. قانون مصوب ۲۲/۶/۶۶ زمینهای شهری را به ۳ صورت دسته بندی کرده است: دایر بایر موات اراضی دایر زمینهای است که آن را احیاء و آباد نموده اند و در حال حاضر دایر و مورد بهره برداری مالک است. زمینهای دایر این مشمول قانون صرفا اراضی کشاورزی یا آیش، اعم از محصور یا غیر محصور، می باشد. اراضی بایر شهری زمینهایی است که سابقه عمران و احیاء داشته و به تدریج به حالت موات برگشته چه صاحب مشخصی داشته باشد یا نداشته باشد. اراضی موات در اختیار دولت قرار می گیرد. اراضی بایر شهری که صاحب مشخصی نداشته باشد در اختیار ولی فقیه است. مال باید دارای دو شرط اساسی باشد: الف: مفید باشد و نیازی را برآورد، چه آن نیاز مادی باشد یا معنوی ب: قابل اختصاص یافتن به شخص یا ملت معین باشد. فلذا اشیا مادی به این اعتبار که ملک اشخاص قرار می گیرد مال به حساب می آید. اموال مجهول المالک چیزی که مالک خاص دارد ولی به جهاتی نمی توان او را پیدا نمود، مجهول المالک می نامند. به موجب ماده ۲۸ قانون مدنی: اموال مجهول المالک با اذن حاکم یا ماذون از قبل او به مصارف فقرا می رسد و.

نگاهی به تاریخ شهر و شهرنشینی در ایران و جهان، نشان‌دهنده روند گسترش شهر و شهرنشینی است. شهرها به عنوان پایگاه اصلی تمدن و بسط تفکرات بشری، همواره تغییرات فراوانی را در خود شاهد بوده‌اند. الگوی کنونی توسعه‌ی شهری در سطح جهان، به عنوان جدیدترین محصول فرایند تغییر شهری از حدود ۸۰۰۰ سال پیش تاکنون به شمار می‌رود. این الگو در حقیقت، مرحله‌ی میانه در سیر تحول از جهان کاملاً روستایی، به آن چیزی است که جهان کاملاً شهری نامیده می‌شود. الگوی شهری جهانی در قالب سه شیوه کاملاً متفاوت و مجزا از هم تغییر می‌یابد: رشد شهری، ۲- شهرنشینی ۳- و بسط شهرگرایی (برک‌پور و اسدی، ۱۳۸۸: ۸). این تغییر الگو در توسعه‌ی شهری، و رشد جمعیت و ازدیاد تعداد شهرها، با افزایش مشکلات جدیدی همانند کمبود یا توزیع نامناسب خدمات شهری، رشد حاشیه‌نشینی، گسترش معضلات اجتماعی، دوگانگی اقتصادی و نظیر این‌ها در شهرها همراه بوده است. برای

رفع مسائل یاد شده، توسعه‌ی رشته‌های جدیدی مانند برنامه‌ریزی شهری و شهرسازی، و ایجاد یک مدیریت کارآمد در شهرها مورد توجه قرار گرفته است.

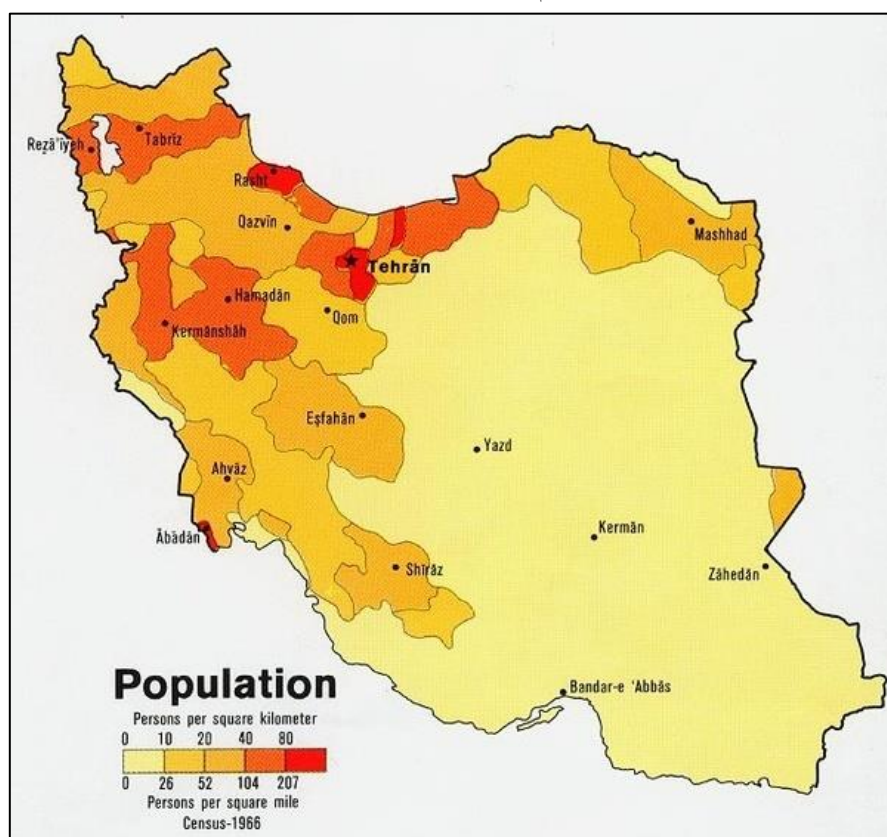


نقشه ۱: مهم‌ترین کانون‌های شهری ایران

منبع: <https://www.ezilon.com>

کمبود، عدم تعادل در توزیع مناسب خدمات و امکانات در محلات و مناطق شهری، تحول در نگرش نسبت به کاربری اراضی شهری با رواج به کارگیری اطلاعات در زندگی و تغییر در نیازهای جامعه، همگی از جمله عواملی است که ذهن مدیران شهری را به خود مشغول کرده و تلاش آنان را برای رفع این معضلات به سمت خود معطوف کرده است. در این بین، تنها عواملی مانند رشد سریع شهرها و شهرنشینی، مهاجرت‌های بی‌رویه‌ی روستاییان به شهرها و یا مشکلات مربوط به طرح‌های شهری، عامل نابسامانی کاربری‌های شهری نیستند، بلکه خود مدیریت شهری را نیز می‌توان یکی از عوامل دخیل در این موضوع دانست. اکثر قریب به اتفاق حرفه‌مندان و متخصصین توسعه‌ی شهری معتقدند که طرح‌های توسعه‌ی شهری تحقق نیافته‌اند و از هم گسیختگی مدیریت شهری، از مهم‌ترین عوامل عدم تحقق طرح‌های توسعه‌ی شهری است. به عبارتی دیگر، شهرهای ما نه تنها فاقد مدیریت یکپارچه‌ی شهری هستند، بلکه حداقل هماهنگی داخلی نیز بین عناصر مؤثر در فرایند تحقق توسعه‌ی شهری و یا مدیریت هماهنگ شهری به چشم نمی‌خورد (صفوی، ۱۳۹۰: ۲۶۶) از دیدگاه مدیریت و توسعه‌ی سازمان، ابزارهای ساختاری لازم برای شکل‌گیری سازمان و عملکرد نظام مدیریت شهری عبارت‌اند از: ساختار سازمانی؛ برنامه‌ها؛ قوانین و مقررات؛ منابع انسانی- مالی و تکنولوژیک؛ ابزارهای مالکیت و تغییر حق مالکیت زمین و املاک؛ و

ابزارهای تشویقی و تنبیهی (مرکز پژوهش‌های شهری و روستایی، ۱۳۸۴: ۱۷۵؛ و لاله‌پور و همکاران، ۱۳۹۱). علاوه بر موارد بیان شده، نوع نگرش و جهان‌بینی حاکم بر مدیران شهری، نظام اقتصادی- اجتماعی جوامع، و نوع مدیریت شهری نیز از ارکانی هستند که می‌توانند در مدیریت کاربری اراضی شهری نقش داشته باشند، و ضعف و نقص هر کدام از موارد نام برده شده، باعث نقص در سیستم شهری و کاربری‌های شهری می‌شود.



نقشه ۲: کانون‌های جمعیتی در ایران  
منبع: <https://www.quora.com/>

### یافته‌های پژوهش

با توجه به ماهیت پژوهش حاضر و افقی که برای برنامه‌ریزی در نظر گرفته است (افق ۱۴۰۴)، نوع پژوهش حاضر از نظر هدف کاربردی؛ همچنین به لحاظ ماهیت داده‌ها، در زمره پژوهش‌های کیفی است. روش پژوهش مبتنی بر رویکرد آینده‌نگاری است. همچنین به لحاظ ماهیت داده‌ها، در زمره پژوهش‌های کیفی است. پژوهش حاضر بر اساس شیوه جمع‌آوری داده‌ها و اطلاعات، جز پژوهش‌های اسنادی- پیمایشی می‌باشد.

به دلیل نامعلوم بودن تعداد جامعه آماری، فرمول کوکران برای جامعه نامعلوم استفاده شده و حجم نمونه‌گیری ۵۰ نفر تعیین شده است؛ که بر اساس نمونه‌گیری گلوله برفی افتراقی افراد متخصص شناسایی و پرسشنامه در اختیار آن‌ها قرار داده شده و سپس نظرات آنها در زمینه ۸ مولفه در محیط نرم‌افزار MENTAL MODEL مورد بررسی قرار گرفته تا وضعیت تاثیرگذاری، تاثیرپذیری و مرکزیت عامل‌ها مشخص گردد. سپس عامل در قالب فرضیات جهت تحلیل و تبیین وضعیت‌های محتمل آینده سیاست‌های زمین شهری وارد محیط سناریو ویزارد شده‌اند.

جدول ۲: عوامل کلیدی موثر بر سیاست‌گذاری زمین شهری

پیشران‌های کلیدی	میزان مطلوبیت	وضعیت‌های محتمل	پیشران‌های کلیدی	میزان مطلوبیت	وضعیت‌های محتمل
موازی کاری نهادهای مدیریت شهری	مطلوب	عملکرد نهادهای مدیریت زمین به صورت هماهنگ	طرح‌های اجرایی زمین شهری	مطلوب	طرح‌های اجرایی در قالب ساختار ایران- اسلامی
قوانین	مطلوب	نهادهای متولی مدیریت زمین شهری قوانین را به طور صحیح اجرا می‌کنند.	شفافیت نهادهای	مطلوب	اطلاع‌رسانی نهادهای با هم و عموم هر نهادی اطلاعات خود را به صورت محرمانه طبقه‌بندی و نگاه می‌دارد
هماهنگی بین نهادهای	مطلوب	نهادهای مدیریت شهری در قالب مدیریت یکپارچه شهری اداره می‌شود.	سیاست‌های شهری	مطلوب	نحوه تصمیم‌گیری از پایین به بالا در نظر گرفتن ذینفعان سیاست‌های زمین شهری
قدرت اجرای نهادهای	مطلوب	مصوبات به طور دقیق اجرا می‌شوند.	کوچک‌سازی دولت	مطلوب	واگذاری نهادهای دولتی به بخش خصوصی همکاری با نهادهای خصوصی حفظ اقتدار عملکرد نهادهای دولتی
					احساس مسئولیتی نمی‌کنند

منبع: یافته‌های پژوهش، ۱۳۹۹

### بررسی رابطه عوامل کلیدی در نرم‌افزار MENTAL MODEL

آینده سیاست‌گذاری زمین‌های شهری تحت تاثیر مجموعه‌ای از عوامل درونی و بیرونی قرار دارد که دارای اثرات متقابل و روابط برهم‌کنشی پیچیده هستند. بر اساس نتایج این پژوهش عوامل اثرگذار بر آینده سیاست‌گذاری زمین در قالب مسائل کلیدی شناسایی و طبقه‌بندی شده‌اند. بر اساس روش دلفی هشت عامل به عنوان عوامل کلیدی شناخته شده‌اند که دارای بیشترین تاثیرگذاری بر مدیریت زمین شهری داشته‌اند. برای ارزیابی رابطه بین عوامل از طیف وزن‌دهی 1- تا ۱+ استفاده شده است. مقدار - بیانگر عملکرد ضعیف عامل ارزیاب‌گر در مقابل عامل ارزیاب- شونده است، در مقابل مقدار + بیانگر عملکرد قوی عامل ارزیاب‌گر در مقابل عامل ارزیابی شونده است.

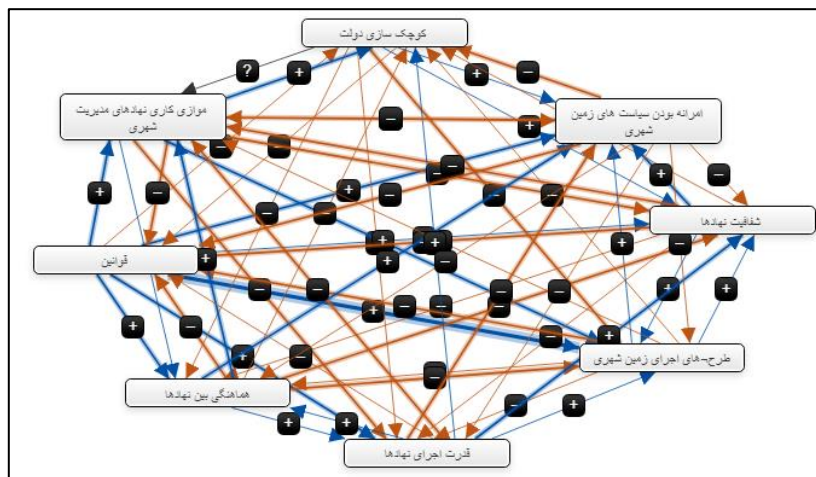
جدول ۳: مشخصات عوامل کلیدی در MENTAL MODEL

مؤثرپذیر	اثرگذار	اثرپذیر
۴,۳۸	۲,۳	۲,۰۲
۲,۹	۱,۵۲	۱,۴
۳	۱,۴	۱,۵
۲,۳	۱,۴	۰,۹۸
۲,۳	۱,۲	۱,۱
۲,۲۹	۱,۲۱	۱,۰۸
۳,۱	۱,۰۵	۲,۰۹
۱,۷	۰,۸۹	۰,۸۸

منبع: یافته‌های پژوهش، ۱۳۹۹



در جدول (۳) چند ویژگی اصلی عناصر شامل اثرگذاری (بیرون فرستی)، میزان اثرپذیری (درون پذیری) و درجه مرکزیت نشان داده است. شدت بیرون فرستی (اثرگذاری) یک عامل نشان‌دهنده مجموع اثرگذاری‌های آن عامل بر سایر عوامل است که نشان‌دهند قدرت علیت عامل نیر محسوب می‌شود. درون‌پذیری نشان‌دهنده میزان اثرپذیری عامل از سایر عناصر مدل است و درجه مرکزیت به عنوان یکی از شاخص‌های اصلی بیانگر اهمیت عناصر و سیستم و میزان ارتباط یک عامل با سایر عوامل و نقش واسطه‌گر است، به طوری که هرچه میزان مرکزیت بیشتر باشد، تغییرات عامل اثر بر سیستم بیشتر خواهد بود. نتایج MENTAL MODEL تحقیق حاضر مشخص می‌سازد که طرح‌های اجری زمین شهری با مقدار ۲,۰۹ بیشترین اثرپذیری و در مرتبه بعدی قوانین با ۲,۰۲ قرار داشته است، در مقابل کوچک‌سازی دولت با مقدار ۰,۸۸ درصد کمترین اثرپذیری را نشان داده است. از لحاظ اثرگذاری، قوانین با ۲,۳ درصد با اختلاف زیاد بیشترین اثرگذاری و کوچک‌سازی دولت با ۰,۸۹ درصد کمترین اثرگذاری را داشته‌اند. از لحاظ میزان عملکرد عامل‌ها بر سیستم نیز باید عنوان داشت که قوانین با ۴,۳۸ درصد مرکزیت بیشترین تغییر را بر سیستم اعمال می‌کنند در مقابل کوچک‌سازی دولت با ۱,۷ درصد کمترین تغییر را ایجاد می‌کند.



شکل ۱: رابطه بین عوامل کلیدی در نرم‌افزار MENTAL MODEL منبع: یافته‌های پژوهش، ۱۳۹۹

### تجزیه و تحلیل سناریوها

بعد از طراحی وضعیت‌های احتمالی ماتریس متقاطع تهیه شد که یک ماتریس  $24 \times 24$  برای ۸ عامل کلیدی مذکور طراحی گردید که به صورت پرسشنامه‌ای به همراه راهنمای نحوه پاسخگو در اختیار متخصصان قرار گرفت. متخصصین با طرح این سؤال که «اگر هر یک از وضعیت‌های پیش روی عوامل کلیدی اتفاق بیفتد چه تأثیری بر وقوع یا عدم وقوع سایر وضعیت‌های پیش روی عوامل دیگر خواهد داشت؟» به تکمیل پرسشنامه بر اساس سه ویژگی توانمندساز، بی‌تأثیر و محدودیت ساز اقدام کردند و با درج ارقامی بین ۳- تا ۳+ میزان تأثیرگذاری هر کدام از وضعیت‌های پیش روی عوامل کلیدی را بر آینده سیاست‌های زمین شهری مشخص کردند. سپس با در نظر گرفتن میانگین ساده از آن‌ها، داده‌ها برای ورود به نرم‌افزار Scenario wizard آماده شدند. با جمع‌آوری داده‌ها از کارشناسان مربوطه، امکان استفاده از نرم‌افزار سناریو ویزارد فراهم گردید.

نرم‌افزار سناریو ویزارد به‌طور کلی ۳ دسته سناریو را برای محقق ارائه می‌دهد: سناریوهای با احتمال قوی، سناریوهای با احتمال ضعیف و سناریوهای با احتمال سازگاری و انطباق بالا. با توجه به وسعت ماتریس و ابعاد آن و بر اساس نظرات کارشناسان در نرم‌افزار سناریو ویزارد سناریوهای زیر بدست آمده است:

جدول ۴ سناریوهای سیاست زمین شهری

نوع سناریو	تعداد	توضیحات
سناریو قوی	۴ سناریو	سناریو اول با پنج حالت مطلوب و سه حالت ایستا دارای وضعیت مطلوب بوده است. سناریوهای دوم، سوم و چهارم دارای بیشترین حالت نامطلوب دارای وضعیت بحرانی بوده‌اند.
سناریو باورکردنی	۳۱ سناریو	بیشترین حالت‌های این نوع سناریو در وضعیت بحرانی قرار گرفته‌اند.
سناریو ضعیف	۷۴ سناریو	بیشترین حالت این نوع سناریو در وضعیت‌های ایستا و بحرانی قرار گرفته‌اند.

منبع: یافته‌های پژوهش، ۱۳۹۹

منطقی است که بین سناریوهای محدود قوی و سناریوهای وسیع ضعیف، سناریوهای با سازگاری بالا را در نظر بگیریم که بر این اساس، تعداد ۱۵ سناریو معقول و منطقی برای برنامه‌ریزی و سیاست‌گذاری در اختیار پژوهش قرار گرفت.

### سناریوهای محتمل با سازگاری بالا (سناریوهای باورکردنی)

در مجموع ۱۵ سناریوی باورکردنی پیش‌روی سیاست‌های زمین شهری ایران بوده است. این سناریوها از هم‌کنشی بین وضعیت‌های هر یک از عوامل در ارتباط با وضعیت‌های هر یک از عوامل دیگر استخراج می‌شوند و این ۱۵ سناریو، با سه وضعیت (مطلوب با رنگ سبز، ایستا به رنگ زرد، بحرانی با رنگ قرمز) در درجات احتمال مختلف نشان داده شده‌اند.

جدول ۵: سناریوهای محتمل سیاست‌های زمین شهری در ایران

سناریوی یازدهم	سناریوی چهاردهم	سناریوی سیزدهم	سناریوی دوازدهم	سناریوی یازدهم	سناریوی دهم	سناریوی نهم	سناریوی هشتم	سناریوی هفتم	سناریوی ششم	سناریوی پنجم	سناریوی چهارم	سناریوی سوم	سناریوی دوم	سناریوی اول
نامطلوب	نامطلوب	ایستا	نامطلوب	ایستا	ایستا	نامطلوب	ایستا	نامطلوب	ایستا	مطلوب	نامطلوب	مطلوب	مطلوب	مطلوب
ایستا	نامطلوب	نامطلوب	ایستا	ایستا	نامطلوب	ایستا	ایستا	نامطلوب	نامطلوب	ایستا	نامطلوب	ایستا	ایستا	ایستا
ایستا	نامطلوب	نامطلوب	نامطلوب	نامطلوب	ایستا	ایستا	ایستا	نامطلوب	نامطلوب	مطلوب	ایستا	مطلوب	مطلوب	مطلوب

موازی کاری نهادهای مدیریت شهری

قوانین

هماهنگی بین نهادهای



بر اساس نتایج حاصل از سناریوهای سازگار، بیشترین ضرایب سناریوهای مطلوب مربوط به سناریو اول، دوم با ۶ وضعیت مطلوب (برابر با ضریب ۷۵ درصد) بوده است در مرتبه بعدی سناریو سوم با ۵ وضعیت مطلوب (برابر با ۶۲ درصد) قرار داشته است. در مورد سناریوها با وضعیت ایستا باید عنوان داشت که تنها سناریوهای چهارم، ششم و نهم با چهار وضعیت ایستا برابر با ضریب ۵۰ درصد قرار داشته‌اند. سناریوها با وضعیت بحرانی بیانگر بیشترین ضرایب برای سناریو چهارم با ۷ وضعیت نامطلوب با ضریب ۸۷- درصد و در مرتبه بعدی سناریوهای پانزدهم، سیزدهم، دوازدهم و هفتم با ضرایب ۷۵- درصد و در نهایت سناریوهای یازدهم، نهم، هشتم با ضریب ۶۲- قرار گرفته‌اند.

گروه‌بندی سناریوهای سیاست‌های زمین در شهرهای ایران بیانگر وضعیت مطلوب (سناریوهای ۱، ۲، ۳)، وضعیت ایستا (سناریوهای ۶، ۸)، وضعیت بحرانی (سناریوهای ۴، ۷، ۹، ۱۰، ۱۱، ۱۲، ۱۳، ۱۴، ۱۵) بوده است.

### تحلیل و تفسیر پیامد و نتایج سناریو

#### سناریو گروه اول: شرایط مطلوب سیاست‌های زمین شهری

سناریو مطلوب بیانگر بهترین سیاست‌های زمین شهری بوده است. در روش آینده‌پژوهی، هر سناریو، مسیری را نشان می‌دهد؛ مسیری که برای قدم گذاشتن و حرکت در آن وجود لوازمی ضرورت دارد. مسیر سناریوی مطلوب تحقیق حاضر نیز از این امر تبعیت می‌کند و پیش‌نیازهایی لازم دارد. این گروه از سناریوهای بیانگر ویژگی‌های (طرح‌های اجرایی در قالب ساختار ایران-اسلامی هستند، نهادهای سیاستگذار زمین شهری در قالب مدیریت یکپارچه، نهادها به صورت هماهنگ عمل می‌کنند، مصوبات به طور دقیق اجرای می‌شوند، به طور دقیق به عموم و نهادها اطلاع رسانی می‌شود، بخش خصوصی و عمومی با هم همکاری می‌کنند) و در مرتبه بعدی نحوه تصمیم‌گیری و تصمیم‌سازی از پایین به بالا خواهد بود.

#### سناریوهای گروه دوم: روند تغییرات بسیار کند و آرام؛ حفظ وضع موجود

در این گروه ۲ سناریو مشاهده می‌شود که شامل سناریوهای ششم و هشتم است. در این گروه عوامل متمایزکننده تفاوت در میزان فرض‌های مطلوب و ایستا و بحران است. این گروه از نظر فراوانی، بیشترین تعداد وضعیت ایستا را به نسبت وضعیت‌های مطلوب و بحرانی به خود اختصاص داده است. مقایسه درصد فراوانی فرض مطلوب و بحرانی این گروه با گروه‌های دیگر نشان‌دهنده وضعیت تقریباً ایستا بوده است. این گروه شامل ویژگی‌های چون (نهادهای سیاست‌گذار از اقدامات هم‌باخبر نیستند، تعهدی به وظایف سایر نهادها نداشته‌اند، در جهت تخریب وجه سایر نهادها اقدام می‌شود، مصوبات قابلیت اجرای نمی‌یابند و در مرتبه بعدی هر نهادی اطلاعات را به صورت محرمانه نگاه می‌دارد) بوده است.

#### سناریوهای گروه سوم: شرایط بحرانی و نامطلوب؛ سیاست‌های زمین شهری

سناریوهای بحرانی بیانگر بدترین شرایط پیش‌روی سیاست‌های زمین شهری در ایران بوده است که در صورت تحقق این سناریوها بیش از پیش شهرهای ایران از وضعیت مطلوب الگوی سیاست‌گذاری زمین دور خواهد شد. این

گرو از سناریو در تحقیق حاضر بیانگر ویژگی‌های چون (عدم سنخیت طرح‌های با شرایط ایران، نهادهای تصمیم‌گیر از قوانین تفسیر به رای می‌کنند و به نفع خود تصمیم می‌گیرند، تقابل نهادها در مقابل هم نهادها به وظایف خود عمل نمی‌کنند، هیچ نوع تبادل اطلاعاتی بین نهادها صورت نمی‌گیرد، به نفع شخص توجه می‌شود، دولت همچنان اقتدار خود را حفظ کرده و از ورود بخش خصوصی به عرصه جلوگیری می‌کند) بوده است. با توجه به ارزیابی‌های صورت گرفته بیشترین احتمال تحقق در میان سناریوها مربوط به وضعیت بحرانی بوده است.

### نتیجه‌گیری و دستاورد علمی پژوهشی

امروزه شهرهای ایران دچار مشکلات مختلفی نظیر نابسامانی کاربری‌های شهری؛ توزیع نامناسب این کاربری‌ها؛ عدم توجه به معیارهایی همچون همجواری، سازگاری، ظرفیت، کارایی و معیارهایی از این دست هستند. دلایل این نابسامانی را تنها در طرح‌های شهری نمی‌توان دید، بلکه مجموعه‌ای از مشکلات مانند فقدان بودجه‌ی کافی، تضاد بین منافع خصوصی و عمومی، طولانی بودن فرایند تهیه و تصویب طرح‌ها، مدیریت شهری ناکارآمد، و نظیر این‌ها از دلایل عمده‌ی بروز این معضلات است. مدیریت شهری که عملاً مدیریت بخشی از فعالیت‌ها و امور رفاهی شهر، و هدایت و کنترل کالبدی شهر را به عهده دارد می‌تواند در برنامه‌ریزی کاربری اراضی و بهبود مشکلات این حوزه، نقش مهمی را ایفا کند. نحوه‌ی تأثیرگذاری مدیریت شهری در کاربری‌های شهری می‌تواند با ابزارهای سازمانی، مجموعه قوانین و مقررات، مالیات‌بندی، دخالت مستقیم و ... صورت گیرد. به عبارتی، هر کدام از این ابزارها می‌توانند در کارایی و یا عدم کارایی برنامه‌ریزی کاربری شهری مؤثر واقع شوند و در صورتی که نقصی از این بابت در مدیریت شهری باشد، نمود این نقص در کاربری‌های شهری، خود را نشان می‌دهد. مطابق ماده ۲ قانون زمین شهری، این قانون در مورد اراضی شهری یعنی زمین‌هایی که در محدوده قانونی و حریم استحفاظی شهرها و شهرک‌ها هستند صحبت می‌کند. سپس از سه نوع زمین نام برده و آنها را تعریف می‌کند: اراضی موات، بایر و دایر. اراضی موات شهری زمین‌هایی است که سابقه عمران و احیاء نداشته باشد. اراضی بایر شهری زمین‌هایی است که سابقه عمران و احیاء داشته و به تدریج به حالت موات برگشته؛ اعم از آنکه صاحب مشخصی داشته و یا نداشته باشد.

اراضی دایر زمین‌هایی است که آن را احیاء و آباد نموده‌اند و در حال حاضر دایر و مورد بهره‌برداری مالک است. به جز اراضی دایر که مالکیت آن متعلق به دارنده سند است، این قانون برای مالکیت زمین‌های بایر و موات شهری تعیین تکلیف کرده است. مطابق ماده ۶ این قانون، کلیه زمین‌های موات در اختیار دولت جمهوری اسلامی است و اسناد و مدارک مالکیت گذشته ارزش قانونی ندارد مگر آنکه این زمین‌ها توسط دولت واگذار شده باشند. هم‌چنین در ماده ۸ این‌گونه مقرر شده است: کلیه اراضی بایر شهری که صاحب مشخصی نداشته باشد در اختیار ولی فقیه می‌باشد. در نتیجه تعیین نوع زمین می‌تواند سرنوشت مالکیت آن را مشخص کند.

تعیین نوع زمین زمانی موضوعیت پیدا می‌کند که شخصی یا سازمانی بخواهد اقداماتی از قبیل نقل و انتقال و صدور مجوزهای قانونی و پروانه‌های حفر چاه یا ساختمانی و غیره انجام دهد. مطابق ماده ۶ آیین‌نامه اجرایی این قانون،

کلیه مراجع موظفند قبل از این‌گونه اقدامات مرتبط با زمین‌های شهری، نظر وزارت مسکن و شهرسازی را درباره نوع زمین استعمال کنند. این استعمال الزامی است، مگر در مواردی که مطابق قوانین و مقررات، نوع زمین مشخص باشد. در همین رابطه، ماده ۸ آیین‌نامه اجرایی زمین شهری، مواردی را که زمین، موات محسوب نمی‌شود، برشمرده است. بر اساس ماده ۱۲ قانون زمین شهری تشخیص عمران و احیاء و تأسیسات متناسب و تعیین نوع زمین دایر و تمیز بایر از موات به عهده وزارت مسکن و شهرسازی است. این تشخیص قابل اعتراض در دادگاه صالحه می‌باشد. با هدف اجرای این ماده کمیسیون ماده ۱۲ قانون زمین شهری مرکب از ۳ نفر از نمایندگان وزارت مسکن و شهرسازی تشکیل می‌شود. محل تشکیل این کمیسیون در اداره مسکن و شهرسازی هر محل و زیر نظر مدیرکل سازمان و شهرسازی استان مربوطه است.

سیاست‌های که زمین شهری را به عنوان بستر بالندگی انسان مدیریت می‌کنند، مهم‌ترین عامل در پایداری سیستم شهری قلمداد می‌شوند. بر این اساس تحقیق حاضر تلاش داشته است الگوهای سیاستگذار در زمین شهرهای ایران را بازشناساند و وضعیت‌های محتمل سیاست زمین شهرها را تبیین کند تا بهترین الگوی استخراج گردد. بدین منظور ۸ عامل (موازی کاری نهادهای مدیریت شهری، قوانین، هماهنگی بین نهادهای، قدرت اجرای نهادهای، طرح‌های اجرای زمین شهری، شفافیت نهادهای، امرانه بودن سیاست‌های زمین شهری، کوچک‌سازی دولت) در محیط نرم‌افزار mental model مورد ارزیابی کارشناسان قرار گرفته‌اند که نتایج بیانگر بیشترین تاثیرگذاری بر سیاست‌های زمین شهری در ایران متوجه قوانین با روند افزایش و امرانه بودن سیاست‌ها با روند کاهش به میزان‌های ۲,۳ و ۱,۵۲ درصد بوده است، در مقابل اثرپذیری طرح‌های اجرای زمین شهری و قوانین به ترتیب با ۲,۰۹ و ۲,۰۲ بیشتر از دیگر عوامل بوده‌اند همچنین بررسی میزان مرکزیت عامل‌ها بیانگر قدرت بالای ضریب تغییرات قوانین با ۴,۳۸ بر دیگر عامل‌ها بوده است. بعد از بررسی جایگاه عامل‌ها در روند سیاست‌گذاری زمین شهری در ایران اقدام به طراحی فرضیات برای ۸ عامل جهت تبیین وضعیت‌های احتمالی پیش‌روی سیاست‌های زمین شهری در ایران شده است، برای این منظور نیز اقدام به تشکیل ماتریس ۲۴\*۲۴ در محیط سناریو ویزارد و ارزیابی توسط کارشناسان شده است. نتایج تحلیل نشان داده است که سیاست‌های زمین شهری دارای ۴ سناریو قوی، ۷۴ سناریو ضعیف و ۱۵ سناریو محتمل بوده است. سناریوهای محتمل دارای ۱۲۰ حالت (مطلوب، ایستا، نامطلوب) بوده است که در این میان وضعیت مطلوب دارای سه سناریو (اول، دوم، سوم) بوده است که سناریو اول و دوم با ۶ وضعیت مطلوب از ۸ وضعیت ممکن دارای ضریب ۷۵ درصد در رتبه اول قرار داشته‌اند، همچنین وضعیت ایستا به عنوان گروه دوم با دارا بودن دو سناریو (ششم و هشتم) دارای ضریب تحقق ۵۰ درصد بوده‌اند، در نهایت وضعیت بحرانی با ۹ سناریو با ویژگی‌های (عدم سنخیت طرح‌های با شرایط ایران، نهادهای تصمیم‌گیر از قوانین تفسیر به رای می‌کنند و به نفع خود تصمیم می‌گیرند، تقابل نهادهای در مقابل هم می‌شود، نهادهای به مضایف خود عمل نمی‌کنند، هیچ نوع تبادل اطلاعاتی بین نهادهای صورت نمی‌گیرد، به نفع عمومی توجه می‌شود، دولت همچنان اقتدار خود را حفظ کرده و از ورود بخش خصوصی به عرصه جلوگیری می‌کند) بیشترین فراوانی و ضریب تحقق را در میان وضعیت‌ها داشته‌اند و بیشترین

ضریب این گرو برای سناریو ۱۴ با ۷ وضعیت نامطلوب با سهم ۸۷ درصد بوده است. نتایج ارزیابی‌های حاصل از کارشناسان بیانگر تحقق محتمل وضعیت بحرانی بیش از دیگر وضعیت‌ها بوده است، بدین منظور جهت جلوگیری از تحقق این سناریوها برای آینده سیاست‌گذاری‌های زمین در شهرهای ایران لازم است راهکارهای زیر عملی گردد؛

- بومی‌سازی طرح‌های گرفته شده از کشورهای لیبرال یا سوسیالیستی مطابق با جامعه اسلامی-ایرانی
- شفافیت در مفاد قوانین جهت جلوگیری از کارشکنی‌ها و عدم اجرا و تفسیر به رای از سوی نهادها
- مدیریت یکپارچه نهادها، جهت جلوگیری از موازی‌کاری و تقابل آنها
- همکاری نزدیک بخش دولتی با خصوصی و اقدام به کوچک‌سازی بخش دولتی

### منابع

- امیر، معصومه و حسین مجتبی‌زاده خانقاهی و یوسفعلی زیاری و علی نوری کرمانی (۱۳۹۸)، الگوی تصمیم‌گیری سیاست‌های زمین شهری در توسعه‌ی فیزیکی شهر ساری، نشریه تحقیقات کاربری علوم جغرافیایی، سال نوزدهم، شماره ۵۴.
- رسولی، محمد و ظهیرهاشمی نسب (۱۳۹۸)، رقابت‌پذیری سیستم منطقه‌ای با تاکید بر گردشگری، سخن‌گستر
- رضایی، مریم و عیسی ابرهیم زاده و مجتبی رفعیان (۱۳۹۶)، بررسی و سنجش راهکارها و سیاست‌های موثر در مدیریت اراضی رها شده شهری (نمونه موردی: شه ایلام)، مجله آمایش جغرافیایی فضا، فصلنامه علمی-پژوهشی دانشگاه گستان
- زیاری، کرامت‌اله و احمد پوراحمد و حسین قهرائی (۱۳۹۶)، سیاست‌های زمین شهری و تاثیر آن در توسعه فیزیکی شهر اصفهان، پژوهش‌های جغرافیای انسانی، دوره ۵۱، شماره ۱.
- شمس پویا، محمد کاظم و جمیله توکلی‌نیا و مظفر صرافی و زهره فنی (۱۳۹۶)، تحلیل بر برنامه‌های توسعه و سیاست‌های زمین شهری با تاکید بر رویکرد حکمروایی خوب زمین (مورد پژوهشی: کلانشهر تهران)، فصلنامه علمی-پژوهشی اطلاعات جغرافیایی (سپهر)، دوره ۲۶، شماره ۱۰۴.
- مشکینی، ابوالفضل و مهدی نورمحمدی (۱۳۹۵)، نقدی بر مدیریت زمین شهری کشورهای در حال توسعه (مطالعه موردی: ایران)، پژوهش‌های جغرافیای انسانی، دوره ۵، شماره ۴.
- مشکینی، ابوالفضل و مهدی نورمحمدی و عبدالرضا رکن الدین افتخاری و مظفر صرافی (۱۳۹۳)، الگوی سیاست‌گذاری مداخله دولت در مدیریت زمین شهری ایران (مطالعه موردی: شهر تهران)، برنامه‌ریزی و آمایش فضا، دوره نوزدهم، شماره ۱، بهار
- Briassoulis, H. 1999. Analysis of land use change: theoretical and modeling approaches, ph.D. Department of Geography University of the Aegean Lesvos, Greece.
- Dowall, David, (1995) E the Land Market Assessment: A New Tool for Urban Management, Washington, D.C. U.S.A, the World Bank, 4:55-61
- Haevey, D., 1985, The Urbanization of Capital, Oxford University
- Kivell, P., 1993, Land and the City Patterns and Processes of Urban Change, London and New York, Putledge.
- Krabben, E., Lenferink, S. (2018). The introduction of urban land readjustment legislation as an institutional innovation in Dutch land policy. Habitat International 75 (2018) 114–121. <https://doi.org/10.1016/j.habitatint.2018.03.004>
- Lam, s., Conway, T (2018), Ecosystem services in urban land use planning policies: A case study of Ontario municipalities, Land Use Policy
- Lambin, E.F., Meyfroidt, P., 2010. Land use transitions: socio-ecological feedback versus socio-economic change. Land use policy 27 (2), 108–118.
- Liu, y., Li, j., Yang, y. (2017). Strategic adjustment of land use policy under the economic transformation. Land Use Policy 74 (2018) 5–14. <http://dx.doi.org/10.1016/j.landusepol.2017.07.005>.

- Mohan, M., Kandya, A., 2015. Impact of urbanization and land-use/land-cover change on diurnal temperature range: a case study of tropical urban airshed of India using remote sensing data. *Sci. Total Environ.* 506, 453–465
- Ploeger, H., Bounjouh, H., (2018), The Dutch urban ground lease: A valuable tool for land policy, *Land Use Policy*
- Solecka, I., Raszka, B., Krajewski, P. (2018). Landscape analysis for sustainable land use policy: A case study in the municipality of Popielów, Poland. *Land Use Policy* 75 (2018) 116–126. <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2018.01.021>
- Tan, Y., Xu, H., & Zhang, X. (2016). Sustainable urbanization in China: A comprehensive literature review. *Cities*, 55, 82–93.
- u, x., Ke, sh. (2017). Evaluating the effectiveness of sustainable urban land use in China from the perspective of sustainable urbanization. *Habitat International*. <http://dx.doi.org/10.1016/j.habitatint.2017.10.007>.
- Wang, j, Lin, Y, Glendinning, A, Xu, Y (2018), Land-use changes and land policies evolution in China's urbanization processes, *Land Use Policy*