

تحلیل سیاست‌های عرضه زمین مسکونی، تولید فضای رانتهی و انسجام ساخت شهر مطالعه موردی: شهر زنجان*

رحیم توسلیان - دانشجوی دکتری جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشگاه تبریز، تبریز، ایران
شهریور روستایی^۱ - دانشیار جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشگاه تبریز، تبریز، ایران
رحیم حیدری چپانه - دانشیار جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشگاه تبریز، تبریز، ایران
اکبر اصغری زمانی - دانشیار جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشگاه تبریز، تبریز، ایران

تاریخ پذیرش: ۱۳۹۸/۰۸/۰۹

تاریخ دریافت: ۱۳۹۸/۰۴/۱۱

چکیده

عرضه زمین مسکونی در شهرهای ایران توسط دولت و نهادهای عمومی با محوریت سیاست آماده‌سازی زمین به‌ویژه از دهه ۱۳۶۰ به این سو یعنی تصویب قانون آماده‌سازی زمین در سال ۱۳۶۵ از عوامل اصلی شکل‌دهی ساخت شهرهای ایران در چند دهه اخیر است. با اجرای ناکارآمد طرح‌های آماده‌سازی زمین مسکونی و عرضه زمین توسعه‌نیافته باهدف تحقق ارزش مبادلاتی زمین علاوه بر ارزش مصرفی آن، منجر به شکل‌گیری فضای رانتهی و تحت تأثیر قرار گرفتن انسجام ساخت کلان‌شهری از جنبه‌های مختلف شده است. این مقاله با روش توصیفی-تحلیلی، تأثیر سیاست‌های عرضه زمین شهری در تولید فضای رانتهی و انسجام و یکپارچگی ساخت کلان‌شهری در محدوده شکل‌گرفته از طریق طرح‌های آماده‌سازی زمین مسکونی را تبیین می‌کند. برای گردآوری داده‌ها از مطالعات کتابخانه‌ای و آمارهای عینی طبقه‌بندی‌شده سازمان‌های دخیل در مدیریت شهری استفاده شده است. برای تحلیل داده‌ها از روش تحلیلی space syntax، تحلیل همپوشانی وزنی (با ضریب وزنی فازی) و درون‌یابی IDW در نرم‌افزارهای Arc Gis و Depthmap بهره‌گیری شده است. یافته‌های تحقیق نشان داد که محدوده آماده‌سازی کوی گلشهر متناسب با تأمین سهم بالایی از ارزش مبادلاتی زمین در کنار سهم ضعیف ارزش مصرفی و در نتیجه بروز زمینه فضایی برای استحصال رانتهی مطلق تأثیر زیادی در نارسایی و کاهش انسجام ساخت شهری زنجان داشته است. این فرآیند منجر به شکل‌گیری ساخت شهری ناکارآمد و ضریب هم‌پیوندی ضعیف شده است. در مقابل، کوی کارمندان، پایین کوه، علوم پایه و کوی قائم و آزادگان، به علت رعایت نسبی ضوابط طرح‌های فرادست توسعه شهری، عرضه زمین برحسب نیاز مسکن یعنی تحقق ارزش مصرفی و جلوگیری از بروز پدیده رانتهی جویی باز توزیعی از طریق کاهش زمان تبدیل قطعات مسکونی تفکیکی به ساختمان مسکونی در محدوده طرح‌های آماده‌سازی مذکور و مکان‌یابی مناسب در پیوستگی بافت موجود شهر یک ساخت شهری منسجم با پیوند فضایی مطلوب ایجاد کرده است.

واژگان کلیدی: تولید فضای رانتهی، رانتهی جویی باز توزیعی، آماده‌سازی زمین مسکونی شهری، شهر زنجان.

* این مقاله برگرفته از رساله آقای رحیم توسلیان در رشته جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری به راهنمایی نویسندگان دوم و سوم و مشاوره نویسنده چهارم در دانشکده برنامه‌ریزی و علوم محیطی دانشگاه تبریز می‌باشد.

مقدمه

رانت یا شبه مازاد اجاری یکی از ارزش‌های قابل استخراج از زمین شهری است (رئیس‌دانا، ۱۳۸۰: ۳۰۸). که با توجه به ویژگی ذاتی زمین یعنی کمیابی و یا حتی در وفور عرضه زمین در بستری از سیاست‌های ناکارآمد تخصیص زمین شهری به نیازهای کارکردی شهرنشینان، به‌عنوان یک شبه مازاد در ارزش زمین راه‌یافته و در فرایند توسعه زمین شهری توسط بازیگران و نهادهای مختلف تصاحب می‌شود. در میان نیازهای کارکردی محرک توسعه شهری، سکونت سهم نخست را در فرایند تولید فضای شهری دارد. ناکارآمدی تخصیص زمین شهری به توسعه مسکونی ناشی از اجرای نادرست سیاست آماده‌سازی زمین می‌تواند به‌عنوان وجهی از تولید ارادی و فعالانه فضا توسط توسعه‌گران زمین در شهرها، ارزش مبادلاتی زمین مسکونی شهری را بالا ببرد که در این راستا می‌توان به استخراج رانت راه‌یافته در ارزش زمین دست‌یافت. بنابراین یکی از سیاست‌های مهم برنامه‌ریزی شهری که به‌طور هم‌زمان با تأثیرپذیری از انواع فرایندهای پویای اجتماعی، اقتصادی، فرهنگی، نهادی، فضایی و سیاسی می‌تواند زمینه‌ای را برای استحصال رانت زمین، تولید فضای رانتی و ساخت شهری متناسب با آن ایجاد نماید؛ سیاست آماده‌سازی زمین شهری^۱ برای امر سکونت است. با در نظر گرفتن انواع پویایی‌های متقابل توسعه، فضای شهری و سیاست‌های زمین شهری، تولید فضای رانتی^۲ عبارت است از عینیت یافتن تلاقی نیروهای نامولد و مناسبات اقتصادی و اجتماعی لازم برای بازتولید رانت در شهر به‌عنوان محیط مصنوع یا سامان یافتن محیط مصنوع شهر برای تولید و تحقق رانت (اطهاری، ۱۳۹۴: ۴۳). مهم‌ترین مولد پویایی‌های توسعه مؤثر در تولید فضای رانتی در شهرها، ساختار اقتصادی هر کشوری است. ساختار اقتصادی ایران، با توجه به اتکاء آن به درآمدهای نفتی به‌عنوان یک رانت خارجی و تمرکز مدیریت و تحصیل‌داری درآمد ناشی از آن در دست دولت در قالب نظام رانتی یا دولت تحصیل‌دار قابل طبقه‌بندی است. با توجه به اینکه در اقتصاد رانتی، اقتصاد چرخشی^۳ در برابر اقتصاد تولیدی^۴ قرار می‌گیرد، نظام اقتصادی مذکور در فرایند فضایی بازتولید خودش، شهرها را به‌عنوان فضایی انتخاب می‌کند که بستری را برای رانت جویی باز توزیعی فراهم نماید. از آنجایی که خالص‌ترین شکل رانت جویی باز توزیعی انتقال پول از فرد یا گروهی به فرد یا گروه دیگر است (گانینگ، ۱۳۹۳: ۴۱۲). بنابراین اگر شیوه و عملکرد تخصیص زمین شهری به توسعه شهری منجر به غلبه ارزش مبادلاتی^۵ بر ارزش مصرفی^۶ زمین گردد زمینه‌ای را برای رانت جویی باز توزیعی و ساخت شهری متناسب با آن ایجاد می‌کند.

در شهرهای ایران فعالیت رانت جویی یا متوجه منابع، فضاها و مکان‌های درآمدزا شده یا اینکه فضاهای جدید را حتی فارغ از قاعده‌مندی‌های حاکم بر توسعه شهری باهدف امکان رانت زایی جدید در شهرها ایجاد می‌کند. حالت دوم به مفهوم لوفوری کلام "تولید فضا" و به تعبیر دیگر "گسترش فضایی" است که در مقابل "محدودیت فضایی" قرار می‌گیرد که در هر دوی تولید یا محدودیت بیش‌ازحد فضا، رانت‌گیری از فضای شهری تشدید گردیده که در بدتر کردن توزیع درآمد و نابودی منابع مالی اقتصاد آثار وحشتناکی را به بار خواهد آورد (رئیس‌دانا، ۱۳۹۵: ۲۵۴). در شهرهای ایران عمدتاً رانت جویی ناشی از تولید فضا به‌صورت گسترش فضایی شهرها در مقایسه با محدودیت فضایی نقش و جایگاه برتر در پویای شهرنشینی و ساخت شهرها دارد. در این راستا یکی از زمینه‌های تولید فضای رانتی در شهرهای ایران

1. Urban land development
2. Rent space production
3. Circulative economy
4. Productive economy
5. Redistributive rent-seeking
6. Exchange value
7. Use value

من جمله شهر زنجان تخصیص ناکارآمد منبع کمیاب زمین به شکل زمین خام و توسعه نیافته در قالب اجرای ناکارآمد سیاست آماده‌سازی زمین به‌عنوان یکی از سیاست‌های مهم و غالب زمین شهری از دهه ۱۳۶۰ به این سو و وارد کردن آن در سیستم بورس‌بازی زمین مسکونی است. بورس‌بازی زمین به‌مثابه خرید و فروش فضا به‌سان کالا توسط پول، شکل خالص رانت جویی باز توزیعی است. این کنش اقتصادی یکی از ویژگی‌های شهرنشینی است که رابطه مستقیمی با ساختار اقتصادی کشور دارد و منافع آن ریشه در بازار زمین دارد که در بین بخش‌های غیر تولیدی، سودآورترین بازار است و نقش مهمی در به جریان افتادن اقتصاد و تسریع حرکت پولی دارد (طالقانی، ۱۳۹۰: ۱۹۸). در شهر زنجان در برابر افزایش ۸/۲ برابری جمعیت در طی ۶ دهه از سال ۱۳۳۵ تا ۱۳۹۵، مساحت شهر ۱۲/۱ برابر شده است. در این میان سهم مساحت عرصه‌های آماده‌سازی مسکونی با مساحت ۳۲۹۸ هکتار از توسعه فیزیکی شهر ۶۴ درصد است که تنها در دوره ۲۰ ساله ۸۵-۱۳۶۵ رخ داده است. زمین‌های مسکونی عرضه شده به شکل مذکور با درجات متفاوتی از توسعه نیافتگی و عدم تناسب با نیاز مصرفی و واقعی در شهر زنجان همراه با بروز ارزش مبادلاتی مطلق حتی سال‌ها قبل از ایجاد سهمی اندک از ارزش مصرفی بر روی زمین‌های مذکور، مصداق جابجایی زمانی و فضایی برای حل و فصل انباشت و باز توزیع مازاد پول رانتی از طریق تولید فضای رانتی است که مکانیسم آن به شرح موارد ذیل است:

❖ جابجایی زمانی به‌صورت هدایت منابع از ارضای نیازهای جاری زمین و مسکن به شناسایی مصارف آتی برای جذب مازادها در برنامه‌ها و پروژه‌های بلندمدت تأمین زمین و مسکن. این‌گونه جابجایی به مصارف آتی به‌صورت موقت بوده و صرفاً نوعی مسکن کوتاه‌مدت در مقابله با مسئله انباشت مازاد محسوب می‌شود.

❖ جابجایی فضایی که مستلزم جذب پول رانتی مازاد در حال چرخش در گسترش جغرافیایی است. موضوع «راه‌حل‌های فضایی» در مسئله انباشت مازاد، مستلزم تولید فضاهای جدید است. با این حال بسته به نفوذ و میزان پول رانتی در حال گردش ناشی از رانت خارجی نفت، گسترش جغرافیایی نیز در بهترین حالت ممکن است راه‌حلی کوتاه‌مدت برای مسئله انباشت مازاد باشد.

❖ و در نهایت ترکیبی از جابجایی زمانی-فضایی (حاتمی نژاد و شورچه، ۱۳۹۳: ۱۲۲).

این پژوهش تلاش دارد مکانیسم‌های رانت جویی به‌صورت عرضه زمین مسکونی توسعه نیافته در قالب طرح‌های آماده‌سازی زمین مسکونی در شهر زنجان و ساخت شهری ناشی از فرایند مذکور را تحلیل نماید. سؤال پژوهش آن است که رابطه بین توسعه زمین مسکونی رانتی شده، ساخت شهر در سطح کلان و به تفکیک عرصه‌های آماده‌سازی مسکونی چیست؟

مطالعات مربوط به سیاست‌های عرضه زمین مسکونی در شهرها دارای پیشینه پژوهشی گسترده در جهان و ایران است که اغلب معطوف به ارزیابی کارایی و اثربخشی سیاست‌های تجربه شده آن در ارتباط با تأمین مسکن برای تمامی افراد می‌باشد. در ارتباط با تأثیر این سیاست‌ها در تولید فضای رانتی و ساخت شهر نیز پژوهش‌های خارجی قابل توجهی وجود دارد. ولی پژوهش‌های داخلی در این زمینه محدود بوده و در عین حال مطالعات انجام شده از محتوا و عمق علمی متناسب با پیچیدگی موضوع رانت و شهر برخوردار نیستند. دیوید هاروی (۱۳۹۲) در کتاب مشهور خود "شهری شدن سرمایه" بیان می‌کند که در نظام سرمایه‌داری رانت زمین در شهرها برای پوشش گردش سرمایه و پول به‌عنوان وجه اصلی بازتولید نظام سرمایه‌داری در محیط مصنوع به تولید فضای رانتی می‌انجامد. مانجنلی^۱ (۲۰۱۷) در مقاله‌ای تحت عنوان "پویایی رانت زمین شهری در شهرهای مراکز منطقه‌ای ایتالیا" پویایی متفاوت رانت زمین شهری را به تفکیک بافت

1. Undeveloped land

2. Speculator of residential land

3. Benedetto Manganeli

مرکزی، میانی و جدید شهرهای بزرگ ایتالیا مطالعه می‌کند. از یافته‌های برجسته این مقاله استحصال رانت از مجرای شکاف زیاد بین قیمت بازاری و هزینه تولید زمین در فرایند پراکنده رویی در توسعه‌های کالبدی جدید شهرها است. دلگادو راموس^۱ (۲۰۱۹) در مقاله "صنعت املاک و مستغلات به‌عنوان ماشین رشد شهر: بررسی اقتصاد و اکولوژی سیاسی تولید فضای شهری در مکزیکوسیتی" گسترش ساخت شهر مکزیکوسیتی در سال‌های اخیر، تحت انگیزه توسعه شهری سوداگرانه در بستر اقتصاد مبتنی بر املاک و مستغلات را مورد تبیین قرار داده و بیان می‌کند که سیاست‌های زمین شهری به‌عنوان یک کنش برنامه‌ریزی در صورت عدم کارایی می‌تواند بستر آن را فراهم و تأثیرگذاری آن را تشدید نماید. لال^۲ (۲۰۰۹) در کتاب "بازار زمین شهری: بهبود بازار زمین شهری برای شهرسازی موفق" کارآمدی سیاست تعیین محدوده رشد شهری^۳ یا (UGB) به‌عنوان یکی از سیاست‌های بازار زمین شهری در تجربه کره جنوبی، امریکا و انگلستان را بررسی می‌کند. ارزیابی وی نشانگر کارایی سیاست مذکور در دو جنبه زیست‌محیطی و تعدیل کنش‌های رانت‌جویانه در بازار زمین شهری است. پنگ^۴ (۲۰۱۴) طبق یافته‌های اقتصاد منطقه‌ای ۴۸ ایالت امریکا در مقاله‌ای با عنوان "بازار مسکن و انباشتگی فعالیت‌های رانت‌جویانه: کاربردهایی برای توسعه منطقه‌ای" استدلال می‌کند که متناسب با افزایش ۱ درصدی فعالیت‌های رانت‌جویانه در بازار مسکن، سرانه GDP کاهش پیدا می‌کند. چو^۵ (۲۰۰۸) در مقاله "ارزیابی اثرات متغیر فضایی سیاست تعیین محدوده رشد شهری بر روی توسعه شهری و ارزش زمین" تحلیل می‌کند که سیاست تعیین محدوده رشد شهری یا (UGB) موجب آهسته شدن روند بورس‌بازی زمین در داخل شهر و تسریع آن در خارج از شهر شده است. طالقانی (۱۳۹۰) در کتاب "شهرنشینی و توسعه‌یافتگی در ایران" بورس‌بازی زمین و گسترش شهری را با ساختار اقتصادی کشور و کنش رانت جویی برآمده از آن در ارتباط دانسته و استدلال می‌کند که زمین شهری به‌عنوان سودآورترین بازار در بخش غیر تولیدی اقتصاد ایران نقش مهمی در تسریع حرکت پولی اقتصاد ایران دارد. اسماعیل‌زاده و همکاران (۱۳۹۷) در مقاله‌ای با عنوان "عوامل مؤثر بر تولید فضا در نواحی پیراشهری شهر ارومیه" نشان می‌دهد که ساخت شهر و نواحی پیراشهری ارومیه به‌طور کلی با گرایش‌های سوداگرانه و رانت‌جویانه در زمین شهری قابل تبیین است. طبق یافته‌های سرایی (۱۳۸۸) در مقاله‌ای با عنوان "تولید رانت؛ گرانیگاه نظام درآمدی شهرداری" باوجود آماده‌سازی و واگذاری زمین در شهر یزد، به علت رشد ۸۱ درصدی قیمت زمین طی ۳۰ سال، زمین‌ها بلااستفاده مانده است. همچنین طبق یافته‌های یزدانی بروجنی (۱۳۸۲) در مقاله‌ای با عنوان "تولید رانت؛ گرانیگاه نظام درآمدی شهرداری‌ها" فروش مازاد تراکم به‌مثابه توزیع رانت اقتصادی، الگویی از مدیریت شهری را پدیدار ساخته است که به دولت رانتیر معروف است و منجر به افزایش هزینه‌های عمومی، عمرانی و اجتماعی شده است. جنبه متمایزکننده این پژوهش با کارهای انجام‌شده مشابه؛ بررسی مکانیسم‌های استحصال رانت به‌ویژه رانت باز توزیعی (نوع تکامل‌یافته و اخیر رانت که به‌صورت عمل ارادی در فرایند برنامه‌ریزی برای اسکان به‌صورت جابجایی پول در حال گردش بین افراد یا گروه‌ها قابل استحصال است) در فرایند طرح‌های آماده‌سازی زمین مسکونی به‌صورت عرضه زمین توسعه‌نیافته^۶ است. ضمن اینکه با مطالعه تأثیر آن بر ساخت شهر برای اولین بار است که مفهوم ساخت رانتیر شهری در یک کار پژوهشی

۱. Gian Carlo Delgado Ramos

۲. Somik Lall

۳. Urban Growth Boundary

۴. Shin-Kun Peng

۵. Cho

۶. Rentier Estate

۷. معادل انگلیسی آماده‌سازی زمین شهری (Urban Land Development) می‌باشد که در آن مفهوم توسعه‌یافتگی زمین برای استفاده مسکونی مستتر می‌باشد. زمین توسعه‌نیافته طیف وسیعی را از قطعات تفکیکی روی نقشه بدون وجود خارجی آن بر روی زمین گرفته تا قطعات تفکیک‌شده بر روی زمین بدون ایجاد ساختمان بر روی آن‌ها را در برمی‌گیرد. با خوانش مارکسیستی، زمین توسعه‌نیافته مصداق پایین بودن ترکیب ارگانیک سرمایه (Organic Composition of Capital) یا پایین بودن نسبت سرمایه.

مطرح می‌شود. البته به‌زعم نگارنده ساخت رانتی به‌عنوان یک مفهوم علمی جدید، ظرفیت زیادی برای بسط و توسعه علمی در قالب پژوهش‌های آتی برای شهرهای ایران دارد.

مبانی نظری

قبل از ظهور نظریه‌های انتقادی در مطالعات برنامه‌ریزی شهری در دهه ۱۹۷۰ اکثر تحلیل‌های اقتصادی از شهرها و برنامه‌ریزی شهری بر مبنای نگرش نئوکلاسیک بود (شورچه، ۱۳۹۳: ۶۸). بر مبنای این نگرش فرم فضایی شهرها به‌مثابه یک برونداد و برآیند رقابت تقاضا برای فضا نگریسته می‌شود که بر اساس تفاوت توان پرداخت میزان اجاره از سوی استفاده‌کنندگان از زمین شهری توصیف می‌شود (Alonso, 1964: 27). نگرش نئوکلاسیک به اثر تغییر ذائقه‌های مصرف‌کننده، قابلیت دسترسی و مکان‌یابی بر روی فرم شهری می‌پردازد و عامل تقاضای مصرف‌کننده و قابلیت دسترسی، مهم‌ترین عامل در تبیین فرایندهای تمرکزگرایی یا تمرکززدایی فرم شهری است (شورچه، ۱۳۹۳: ۶۹-۶۸). بر این مبنای سنت‌های پیشین مطالعات شهری برای ساخت شهر عمدتاً حول مکتب شیکاگو یا ساخت اکولوژیک شهر شکل گرفته که نظریه‌های ساخت شهر برآمده از آن معطوف به مدل‌های ایستای کاربری زمین است و یا اینکه بر پایه «اندازه، تراکم و ناهمگونی عناصر سیستم شهری به‌ویژه کاربری زمین» تعریف می‌شود. به‌طوری‌که مطالعات کلاسیک نسبت به نیروها و فرایندهای اقتصادی، اجتماعی و سیاسی ساخت شهر و باز ساخت مداوم آن بی‌تفاوت‌اند و این موضوع که زمین به‌عنوان رکن اصلی در مفهوم مکان و ساخت شهر تبدیل به کالایی بازاری شده است مورد بی‌توجهی قرار گرفته است. در نظریه‌های معاصر بر نیروها و پیشران‌های مؤثر بر ساخت شهر تأکید و به‌جای پرداختن به مدل‌های ایستای کاربری زمین، پویایی‌های فضایی یا ساخت کلان‌مقیاس شهرهای امروز مورد توجه است. نقطه عزیمت چنین گرایشی اهمیت یابی مفهوم تولید فضای شهری است که قادر به مطالعه و تحلیل پویای تمامی نیروهای اقتصادی و اجتماعی تأثیرگذار در ساخت شهرها است.

به‌طور عام تولید فضای شهری، عینیت یافتن فعالیت‌ها و ارتباطات متقابل افراد، نهادهای خصوصی و عمومی با تأثیر تقویت‌کننده یا محدودکننده عوامل اقتصادی، سیاسی و ... در فرم و ساخت شهری است. بر مبنای نظریه لوفور در تحلیل ساخت شهر بایستی از فضای تولید (تولید چیزها در فضا) به تولید فضا که بر اساس رشد مداوم نیروهای تولیدی روی می‌دهد عبور کرد. (لوفور، ۱۳۹۱: ۱۳۱) در واقع نظریه‌های سنتی ساخت شهر آرائه مدل‌های ایستا از فضای تولید است. درحالی‌که در نظریه‌های معاصر الگوی رشد شهر در مقیاس کلان عامل کلیدی است. بر مبنای عامل کلیدی الگوی رشد، امروزه ساخت شهرها در قالب چهار پویایی فضایی کلان‌مقیاس باهدف نیل به مدیریت فضای شهری مورد مطالعه قرار می‌گیرد که عبارت‌اند از:

❖ رشد پراکنده شهری

❖ توسعه چندهسته‌ای

❖ پژمردگی شهری

❖ فشرده‌گی شهری

رشد پراکنده شهری و توسعه چندهسته‌ای شکل جدید باز توزیع فضایی جمعیت و فعالیت‌های اقتصادی در شهرها است. پژمردگی شهری و فشرده‌گی عبارت از دو شکل تحول در بخش درونی شهرها است. این چهار نوع پویایی فضایی به‌طور کلی عمومی‌ترین موضوعات در مطالعات و برنامه‌ریزی ساخت شهر- منطقه‌های امروز محسوب می‌شود. رشد پراکنده شهری در پیشینه رشد شهری برای بیش از نیم‌قرن است که مطرح می‌باشد و امروزه ابعاد گسترده‌ای یافته است. توسعه شهری چندهسته‌ای به‌مثابه نوع جدیدی از رشد پراکنده شهری، می‌تواند منجر به افزایش میزان فشرده‌گی در

مناطق شهری شود. پژمردگی یک پویایی فضایی جدید است که در نتیجه کاهش جذابیت در بخش درونی شهرها از طریق ادامه تمرکز و توجه سیاست‌های شهری بر روی توسعه بخش پیرامونی شهرها به وجود آمده است (شورچه، ۱۳۹۳: ۳۳). هر کدام از این پویایی‌های فضایی شهری نباید به مثابه مدل‌های واحد و جدا از هم نگریسته شود چون به شدت در ماهیت دینامیک رشد شهرها، از یکدیگر متأثر هستند. یک شهر ممکن است هم‌زمان دارای بیش از یک نوع پویایی فضایی باشد. اما غالباً یکی از آن‌ها نقش غالب‌تری بر ساخت شهر دارد. ساخت شهری حاصل از پویایی‌های فضایی شهری یک فرایند پیوسته و محصول چندین پویایی به صورت هم‌زمان (شامل پویایی‌های اجتماعی، اقتصادی، فرهنگی، نهادی، فضایی و سیاسی) است. بین «تحول شهری»، «پویایی‌های توسعه شهری» و «سیاست و برنامه‌ریزی شهری» یک رابطه سه‌گانه وجود دارد. سیاست و برنامه‌ریزی، واکنشی به تحول شهری است که هدف اصلی آن بهبود یا هدایت پیامدها و برآیندهای ناشی از فرایند تحول و تغییرات است (شورچه، ۱۳۹۳: ۳۴). با توجه به موارد فوق، نظریه‌های تبیین‌کننده ساخت شهر معطوف به عامل کلیدی رشد است. مهم‌ترین مشخصه‌ای که رشد یک مکان را نشان می‌دهد، میزان رشد جمعیت آن است. این رشد جمعیت معمولاً نشانی است از گسترش صنایع ابتدایی، بالا رفتن شمار نیروی کار، بسط خرده‌فروشی و عمده‌فروشی‌ها، گسترش اراضی و متراکم شدن بافت شهری، افزایش تراکم جمعیتی و شدت گرفتن فعالیت‌های مالی. به طور کلی مفهوم «رشد» معطوف به جمعیت نبوده و تمام فعل‌و‌انفعالات و رویه‌های به هم مرتبط فوق را در برمی‌گیرد. ذات سیاسی و اقتصادی هر محلی پدیده رشد است. این میل به رشد است که میان نخبگان سیاسی یک منطقه، فارغ از تمام تفاوت‌ها و تضادهایی که میانشان برقرار است، اجماع ایجاد می‌کند. هر چند مقتضیات رشد جلوی هرگونه اصلاح اقتصادی و اجتماعی را گرفته است. (هاروی، ۱۳۹۷: ۱) یکی از زمینه‌های اصلی و تأثیرگذار برای ائتلاف و اجماع تمامی اجزا و عناصر نهادی، اجتماعی، اقتصادی و سیاسی جامعه شهری حول محور کلیدی رشد، تولید فضای رانتی برای تصاحب رانت زمین و ساخت شهر متناسب با آن موسوم به ساخت رانتی شهر است. نظریه‌های پایه تولید فضای رانتی که تبیین‌کننده ساخت شهر حول محور کلیدی رشد است عبارت‌اند از:

دیدگاه نخبه‌گرایی^۱

نخبه‌گرایان معتقدند که اگرچه بسیاری از گروه‌ها گاهی می‌توانند بر فرایند سیاست‌گذاری تأثیر بگذارند، اما نخبگانی وجود دارند که عموماً گرایش به اعمال قدرت و سیطره خود دارند و آنچه را می‌خواهند به دست می‌آورند. عموم نظریه‌پردازان این دیدگاه معتقدند که منابع اصلی قدرت در شهرها در اختیار صاحبان املاک و مستغلات، رؤسای صنایع و شرکت‌ها و کنترل‌کنندگان بخش‌های اصلی اقتصادی و مالی است (پرهیزگار و کاظمیان، ۱۳۸۴: ۳۴).

دیدگاه تکثرگرایی^۲

در مقابل دیدگاه نخبه‌گرایی کثرت‌گرایان ادعا دارند که قدرت در جامعه نسبتاً پراکنده است و بسیاری از گروه‌ها و حتی گروه‌های محروم می‌توانند بر فرایند سیاست‌گذاری تأثیرگذارند و از آن منتفع شوند. رابرت دال معروف‌ترین نظریه‌پرداز این دیدگاه عقیده دارد چنانچه در یک نظام سیاسی گروه‌های مختلف بتوانند هزینه‌هایی را بر سیاست‌گذاران تحمیل کنند، آن نظام را می‌توان تکثرگرا نامید (پرهیزگار و کاظمیان، ۱۳۸۴: ۳۴).

دیدگاه ائتلاف رشد^۳

مطابق نظریه ائتلاف رشد به‌عنوان یکی از نظریه‌های معاصر اقتصاد سیاسی شهری، ساختارهای قدرت محلی در شهرها متفاوت از ساختارهای قدرت در سطح ملی است. دلیل چنین تفاوتی این است که بنیان ائتلاف رشد اجزای قدرت محلی

1. Elitism

2. Pluralism

3. Growth Coalition

در شهرها عمدتاً مبتنی بر عامل زمین و تشدید استفاده از آن در راستای تأمین منافع آن‌ها پی‌ریزی شده است (Domhoff, 2005:1). دیدگاه ائتلاف رشد یا ماشین رشد، با تأکید بر اقتصاد سیاسی مکان و اهمیت سرمایه ثابت زمین در جوامع محلی، بر این فرض بنیادین مبتنی است که قدرت حول منافع مبتنی بر زمین سازمان می‌یابد و رعایت ملاحظات ناشی از این منافع است که زمینه‌های رشد شهری را فراهم می‌آورد. این دیدگاه، تأکید بر اهمیت منافع و رفتار بازیگران فردی و گروهی به‌عنوان نیروی حیاتی در شکل‌دهی سیاست توسعه شهری را از تئوری نخبه‌گرا و اهمیت دادن به عوامل تعیین‌کننده ساختاری در اقتصاد محلی را از رویکرد اقتصاد سیاسی به عاریت گرفته است. در این میان صاحبان مستغلات و رانت خوران در پی بیشینه‌سازی درآمدهای حاصل از املاک خودشان از طریق تشدید استفاده از زمین و تملک مابه‌التفاوت ارزش مصرفی و ارزش مبادلاتی (رانت) هستند. این گروه در این چارچوب با دیگر صاحبان منافع شهری مثل ساخت‌وسازگران، وکلا، مهندسان، نهادهای تأمین منابع مالی، رسانه‌ها، و نهادهای عمومی و دولتی ارتباط تنگاتنگ دارند. مجموعه منافع و روابط مذکور، ائتلاف رشد شهری را شکل می‌دهد. ائتلافی که رشد آن در گرو ساخت‌وساز بیشتر است (پرهیزگار و کاظمیان، ۱۳۸۴: ۳۵). در چنین زمینه‌ای کنشگران فعال در بازار زمین و املاک شهری تبدیل به عاملان اصلی در توسعه شهری می‌شوند (شورچه، ۱۳۹۳: ۱۹). ائتلاف رشد خواهان بیشینه کردن ارزش مبادله اقتصادی شهری است که اغلب منجر به بورس‌بازی زمین و بالا رفتن قیمت دارایی‌ها و نهایتاً افزایش رانت می‌شود. نهادهای درگیر و مسئول در بورس‌بازی زمین و املاک اغلب در راستای حفظ منافع ائتلاف رشد، در بلندمدت در جابجایی جمعیت در سطح مناطق شهری به دلیل افت برخی مناطق و ایجاد جذابیت ناشی از ایجاد ارزش مبادله‌ای زمین در مناطق جدید توسعه شهری نیز مشارکت دارند (Pitkin, 2001:9-10). بنابراین شهر همواره به‌مثابه یک ماشین رشد، سرمایه‌گذاری‌های دولتی و عمومی را به سمت مکان‌های واجد ظرفیت تحصیل رانت، هدایت نموده و بدین ترتیب ضمن افزایش ارزش مبادله‌ای زمین منجر به رشد و ساخت شهری متناسب با آن می‌شود. در این میان موضوع قابل توجه این است که سرمایه‌گذاری مستقیم و کامل تنها راه افزایش قیمت و ارزش زمین در تئوری ائتلاف رشد نیست بلکه در شرایطی می‌توان با حداقل سرمایه‌گذاری مستقیم بر روی زمین شهری (عدم تبدیل کامل زمین غیرشهری به شهری یا عرضه زمین توسعه‌نیافته) زمین را بدون اینکه واجد حداقل ارزش مصرفی باشد، با ارزش صرف مبادلاتی یا به‌عنوان دارایی صرف مالی به‌صورت اوراق بهادار یا برگ سهام وارد بازار خریدوفروش املاک و مستغلات کرد. از منظر دیدگاه ائتلاف رشد، صنعت املاک و مستغلات و تلقی زمین شهری به‌عنوان دارایی مالی، سبب چرخش از تقاضای زمین به‌عنوان عامل اصلی ایجاد رانت به "تقاضای عرضه فضا" شده است. تقاضای عرضه فضا الزاماً متناسب با تقاضای مصرفی زمین و مسکن نیست و به روش‌های ذیل بازار زمین را برای افزایش ارزش زمین تنظیم می‌کند (Evans, 2004:29).

❖ آوردن زمین بیشتر به محدوده شهری برای استفاده؛

❖ تغییر کاربری زمین؛

❖ افزایش سرمایه‌گذاری در زمین به‌منظور افزایش میزان فضا برای مبادله یا ساخت‌وساز بیشتر؛

بر همین مبنا هیلال‌به‌عنوان پژوهشگر صاحب‌نام رانت زمین شهری، در تفسیر تاریخی از نظام‌های تحول‌یافته چهارگانه زمین، از دوره معاصر تحت عنوان نظام «مالی سازی زمین» نام می‌برد.

1 .Demand for supply of space

2 .Haila

3 .Land financialisation

جدول شماره ۱. روند تاریخی نظام‌های چهارگانه زمین

نظام‌های زمین	تلقی از زمین به‌عنوان...	شکل مالکیت	روابط	انگیزه	رانت	الگوی توسعه
بومی	مادر طبیعت	اشتراکی و عمومی	انسان و طبیعت	مصرف	بدون رانت	پایدار
فئودالی	ارتباط اجتماعی	اجاره‌ای	مالک و مستأجر	قدرت	رانت فئودال	زمین شهری برای مصارف عمومی
سرمایه‌داری	کالا	خصوصی	تولید و محیط مصنوع	بازار	افتراقی- مطلق- انحصاری- مالی و جهانی	توسعه کنترل نشده حومه‌ها- جامعه مجازی
مالی سازی	دارایی	هدف سرمایه‌گذاری	درهم‌آمیختگی سرمایه‌گذاری املاک با ابزارهای مالی دیگر	بورس‌بازی	مشتق	بنگاه‌داری و فروش زمین‌های شهری

منبع: (Haila, 2014: 45)

در دوره معاصر مالی سازی زمین به‌عنوان یک دارایی صرف مالی و هدف سرمایه‌گذاری بورس بازانه ایفای نقش می‌کند. بازار املاک و مستغلات، با بازارهای مالی دیگر درهم‌آمیخته و سرمایه‌گذاری بر روی زمین از نقطه نظر درآمد قابل تحصیل همواره با دارایی‌های مالی دیگر موردسنجش و مقایسه قرار می‌گیرد. مالکیت زمین به‌ضمیمه وام‌های رهنی تضمین شده، زمینه خریدوفروش املاک و مستغلات را مهیا می‌سازد به‌طوری که سهمی از بازار بورس کالاهای مختلف را به خود اختصاص می‌دهد. هیلا درآمد ناشی از این قبیل ابزارهای مالی ساختگی را رانت مشتق شده یا غیر اصلی^۱ می‌نامد (Haila, 2014: 49).

دیدگاه انتخاب عمومی^۲

با توجه به نقش‌آفرینی دولت در ساختار اقتصادی رانتیر، می‌توان گفت که در مقایسه با سایر نظام‌های اقتصادی، کارایی دولت و بخش عمومی در تخصیص منابع عمومی منجمله زمین و مسکن بیشتر موردتوجه مطالعات علمی و پژوهشی مرتبط است. مطابق نظریه انتخاب عمومی^۳ به‌عنوان یکی از رویکردهای متأخر اقتصاد سیاسی هرچند ناکارآمدی یا شکست بازار در عرضه خصوصی کالاهای عمومی^۴ منجمله زمین و مسکن به‌صورت بهینه، زمینه فکری برای ورود دولت و بخش عمومی جهت تأمین و تخصیص عادلانه و بهینه کالاهای عمومی را فراهم می‌آورد اما این نظریه در پی آن است تا به دولت‌ها یا نهادهای عمومی از زاویه دیوانسالارانی که آن‌ها را تشکیل می‌دهند بنگرد و این مفروضه را بنا نهد که آنان در بازار ترجیح منافع فردی و جمعی، به‌سوی منافع دسته اول کشیده می‌شوند و در هر دو عرصه یادشده کنش‌ها تحت تأثیر بیشینه‌سازی سود صورت می‌گیرد (ملک محمدی، ۱۳۸۶: ۲۰۷). بر مبنای این تئوری یکی از عمده مسائل دخالت دولت در اقتصاد را بروز کنش رانت جویی^۵ می‌داند (ابریشمی، ۱۳۸۳: ۲). فرض تلویحی نظریه اقتصاد رفاه قدیم در مورد دولت را می‌توانیم دیدگاه مستبد خیرخواه بنامیم. آن‌ها دولت را سازمان خیرخواهی در نظر می‌گرفتند که سیاست‌های توصیه‌شده از سوی متخصصان را تصویب می‌کند و با صداقت به دنبال اجرای آن است. اما اقتصاددانان دموکراسی‌های اروپا و آمریکا دیگر این چنین ساده‌لوح نیستند. به اعتقاد آن‌ها تصمیم‌گیری‌های مربوط به سیاست‌گذاری در کشورشان از طریق فرایند تصمیم‌سازی گروهی صورت می‌گیرد که در آنکارایی، هدف دوم به شمار می‌رود (گانینگ،

1. Derivative rent

2. Public Choice

3. Public choice theory

4. Public goods

5. rent-seeking action

۱۳۹۳: ۱۹). با توجه به ناکارآمدی تخصیص زمین در قالب طرح‌های آماده‌سازی زمین مسکونی با نقش‌آفرینی نهادهای عمومی یعنی دولت و تعاونی‌های مسکن در شهر زنجان و تأثیر آن در نارسایی کلان‌مقیاس ساخت شهر به‌صورت پویایی فضایی رشد پراکنده شهری، نظریه انتخاب عمومی پایه فکری مناسبی را برای تحلیل مکانیسم‌های رانت جویی از زمین شهری فراهم می‌نماید.

روش پژوهش

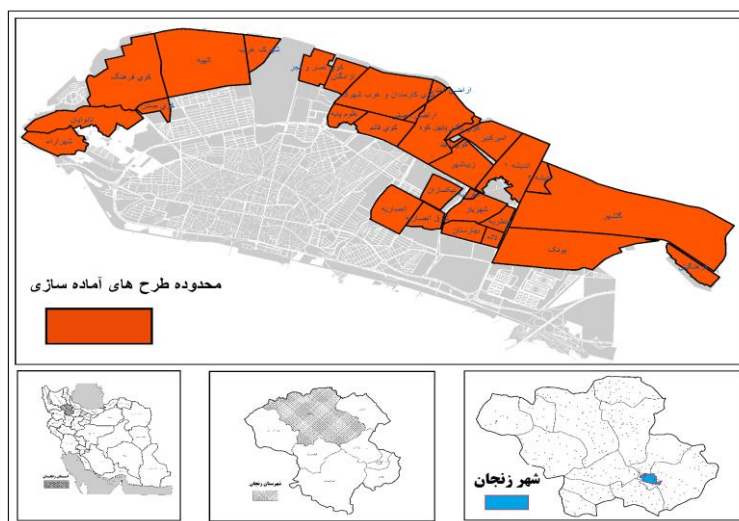
با توجه به اهداف، سوالات و چارچوب شاخص‌ها، تحقیق حاضر از نوع توصیفی-تحلیلی است. برای گردآوری اطلاعات از روش مطالعات کتابخانه‌ای استفاده شده است. بدین ترتیب منابع اطلاعاتی تحقیق، شامل مطالعات پیشین، نظریه‌ها، مدل‌ها، آمارنامه‌ها و گزارش‌های ادواری سازمان‌های مختلف مرتبط با طرح و پروژه‌های توسعه شهری و مدیریت فضا است. با توجه به ماهیت موضوع و سابقه مطالعات سیاست‌های عرضه زمین و ساخت شهری، شاخص‌های تحقیق در قالب دو متغیر مستقل (عرضه زمین مسکونی) و متغیر وابسته (ساخت شهری) استخراج و نماگرهای آن تدوین شد (جدول ۲). تحقیق حاضر به دلیل بهره‌گیری از آمارهای واقعی، فاقد جامعه آماری است. لذا نمونه‌گیری نیز ندارد. برای تحلیل داده‌ها از تکنیک ضریب هم‌پیوندی، تحلیل هم‌پوشانی وزنی، و درون‌یابی IDW استفاده شده است. در این تحقیق در وهله اول، شاخص‌ها بر اساس داده‌های عینی گردآوری، ارزش‌گذاری و استانداردسازی گردید. با توجه به اینکه اطلاعات شاخص‌های قیمت زمین، رشد قیمت زمین، تراکم جمعیت و نفوذپذیری به‌صورت بلوک‌های آماری و شاخص ترمیم ۵۰ درصد ساخت شهر به تفکیک محدوده طرح‌های آماده‌سازی تهیه شده بود؛ بنابراین برای تعمیم دهی اطلاعات به‌صورت قطعه مسکونی یا پیکسل از روش درون‌یابی فاصله معکوس (IDW) با کمک نرم‌افزار ARC GIS 10.3 استفاده گردید. در مرحله بعد، با استفاده از روش Space Syntax ضریب هم‌پیوندی محدوده طرح‌های آماده‌سازی با کمک نرم‌افزار Depth map تهیه گردید. این روش یک‌روند تحلیلی برای تعیین انسجام ساخت شهر است. هدف این روش در مقاله، بررسی تغییرات ضریب هم‌پیوندی ساخت کلان‌شهر با اضافه شدن مرحله‌ای محدوده طرح‌های آماده‌سازی به شهر است. در این روش ابتدا به تعداد ۳۰ نقشه (شامل ۳۰ محله شکل‌گرفته از اجرای طرح‌های آماده‌سازی مسکونی شهر) خط محوری در Auto CAD تولید شد و سپس در هر گام، نقشه محدوده یک محله (با رعایت ترتیب زمانی شکل‌گیری هریک از محلات) به نقشه شبکه معابر کل بافت شهری موجود اضافه گردید، تا ضریب هم‌پیوندی هر محله به‌صورت جداگانه با خطوط اصلی معابر موجود کل شهر، سنجیده شود. درنهایت با استفاده از لایه‌های تولیدشده در مراحل قبلی و ارزش‌گذاری و استانداردسازی آن‌ها، مدل‌سازی با کمک تحلیل هم‌پوشانی وزنی انجام شد. با توجه به اینکه، بازه وزن لایه‌ها می‌تواند بین ۱ تا ۱۰۰ یعنی برحسب درصد و یا بین صفر تا ۱ باشند. در این پژوهش وزن دهی ساخت شهری (بین ۱ تا ۴/۵) عرضه زمین شهری (بین ۱/۵ تا ۵) تعیین شده است. چرا که «لایه جهت دهنده (متغیر مستقل) به علت تأثیرگذاری گسترده عملکردی، ضریب وزنی بالاتری دریافت می‌کند» (Yamba, 2011:164).

جدول شماره ۲. ابعاد و شاخص‌های عرضه زمین و ساخت شهر زنجان

ابعاد	شاخص	مأخذ
عرضه زمین مسکونی	قیمت زمین، رشد قیمت زمین، نوع مالکیت، تراکم جمعیت، نسبت قطعات زمین مسکونی خالی (ضریب پرشدگی)	سعیدی فر و همکاران، ۱۳۹۷؛ مک لاران، ۱۳۹۰؛
ساخت شهری	ضریب هم‌پیوندی، مدت‌زمان تبدیل ۵۰ درصد از قطعات خالی محدوده طرح‌های آماده‌سازی به ساختمان (ترمیم ساخت شهر)، نفوذپذیری	تولایی، ۱۳۸۶؛ امامی و زبردست، ۱۳۹۳

محدوده مورد مطالعه

شهر زنجان به‌عنوان مرکز استان زنجان واقع در شمال غرب ایران با مساحت ۶۱۶۰ هکتار دارای جمعیت ۴۳۰۸۷۱ نفر است (مرکز آمار ایران، ۱۳۹۵). در برابر افزایش ۸/۲ برابری جمعیت در طی ۶ دهه از سال ۱۳۳۵ تا ۱۳۹۵، مساحت شهر ۱۲/۱ برابر شده است. در این میان سهم مساحت عرصه‌های آماده‌سازی مسکونی با مساحت ۳۲۹۸ هکتار از توسعه فیزیکی شهر در دوره زمانی مذکور ۶۴ درصد است که تنها در دوره ۲۰ ساله ۸۵-۱۳۶۵ رخ داده است. بر اساس مدل‌سازی مطالعات در دست تهیه طرح توسعه و عمران جامع شهر زنجان، ظرفیت جمعیت‌پذیری شهر زنجان در محدوده مصوب فعلی با اعمال ضوابط مجاز طرح تفصیلی ملاک عمل برای ساخت‌وساز تمامی قطعات مسکونی موجود شهر زنجان حدود ۷۵۰ هزار نفر است. در این میان با لحاظ مصوبات کمیسیون ماده ۵ قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری و تخلفات ساخت‌وساز مسکونی در زمینه افزایش تراکم ساختمانی (گزینه گرایش‌های موجود ساخت‌وساز مسکونی) ظرفیت جمعیت‌پذیری تا ۹۰۰ هزار نفر قابل محاسبه است. درحالی‌که مطابق نتایج سرشماری رسمی ۱۳۹۵ کشور جمعیت فعلی زنجان در حدود ۴۳۰ هزار نفر است (اداره راه و شهرسازی استان زنجان، ۱۳۹۷). با توجه به مقادیر فوق، تولید فضای شهری گسترده، و برون‌گرایی شهر زنجان بستر قابل‌توجهی را برای توسعه اقتصاد مبتنی بر املاک و مستغلات و رانت باز توزیعی فراهم آورده است. پس از دهه ۱۳۸۰ با توجه به اعمال قوانین سخت‌گیرانه و به‌کارگیری سیاست تعیین مرز محدوده شهر یا UGB منجر به بروز کنش دیگری از سوی بازیگران درگیر در صنعت املاک و مستغلات برای تداوم بخشی به اقتصاد مذکور در قالب تفکیک‌های غیرقانونی موسوم به باغشهرها در خارج از محدوده شهر زنجان گردید. در حال حاضر بر اساس اطلاعات اخذشده از سازمان جهاد کشاورزی کل مساحت این تفکیک‌ها ۲۳۳۸ هکتار (معادل ۳۸ درصد مساحت محدوده شهر زنجان) است که تعداد قطعات تفکیکی بالای ۶۰۰۰ قطعه است. از این تعداد ۱۹۲۴ قطعه معادل ۳۲ درصد به‌صورت غیرمجاز مورد ساخت‌وساز قرار گرفته است (سازمان جهاد کشاورزی استان زنجان، ۱۳۹۸). مابقی قطعات به‌صورت زمین خالی توسعه‌نیافته، بخشی از تحقق ارزش مبادلاتی مبتنی بر املاک و مستغلات را پوشش می‌دهد. این پدیده نیز در قالب پویایی فضایی کلان‌مقیاس شهر زنجان به‌صورت رشد پراکنده و بروز ساخت رانتی شهر- منطقه زنجان قابل بررسی است که البته نیازمند پژوهش تکمیلی فراتر از این مقاله است.



شکل شماره ۱. موقعیت محدوده طرح‌های آماده‌سازی در شهر زنجان (اداره راه و شهرسازی استان زنجان، ۱۳۹۷)

بحث و یافته‌ها

در شهر زنجان برای بررسی سیاست‌های عرضه زمین مسکونی از طریق طرح‌های آماده‌سازی زمین و تأثیر آن بر ساخت شهر از ۵ شاخص نوع مالکیت طرح‌های آماده‌سازی، قیمت قطعات و متوسط رشد قیمت قطعات طی سال‌های ۹۵-۱۳۷۵ و همچنین تراکم جمعیت و ضریب ترمیم محدوده طرح‌های آماده‌سازی (نسبت قطعات ساخته‌شده به قطعات خالی) استفاده شد. طبق بررسی‌ها، در اغلب طرح‌های آماده‌سازی، کنشگری غالب دولت و بخش عمومی قابل‌مشاهده است. حدود ۸۳/۹ درصد (۲۶ محدوده از ۳۱ طرح آماده‌سازی) توسط شرکت‌های تعاونی با عضویت کارکنان دولت تأسیس شده است. از طرفی میزان رشد قیمت در طی دو دهه در شهر زنجان نشان می‌دهد که به علت تأثیربخش دولتی در سیاست‌های عرضه زمین شهری، میزان عرضه زمین شهری در محدوده طرح‌های آماده‌سازی شده بیشتر از حد نیاز شهر بوده است. به طوری که زمین‌های شرکت‌های تعاونی با عضویت کارکنان دولت دارای ضریب ترمیم ۶۶/۲ و میزان تراکم ۹۴/۰۳ با رشد قیمت متوسط ۲/۴ بوده است. این در حالی است که در زمین‌های شرکت‌های تعاونی با مالکیت بخش خصوصی ضریب ترمیم ۷۶/۵، میزان تراکم ۱۳۳ با رشد قیمت متوسط ۲/۳ بوده است. بدین ترتیب، عرضه زمین در قالب تعاونی‌های مسکن با عضویت کارکنان دولت، به واسطه ساخت دولتی آن و عرضه زمین خارج از تقاضای مؤثر و مصرفی و سوق دادن مازاد زمین به بازار بورس زمین و معاملات غیررسمی، سبب افزایش قیمت زمین و در نتیجه تولید فضای رانتی در این محدوده‌ها شده است. علاوه بر این، بررسی و ترکیب لایه‌های استاندارد شده جدول ۴ با روش درون‌یابی فاصله معکوس (IDW) و وزن دهی به محدوده‌ها و لایه‌ها بر اساس جدول وزن دهی فازی، و ترکیب آن‌ها در مدل تحلیل هم‌پوشانی وزنی نشان داد که به لحاظ معیارهای جدول ۴ وضعیت و مطلوبیت عرضه زمین در تمام سطوح محدوده مورد مطالعه یکنواخت و متعادل نیست. تنها محدوده متعادل و مطلوب شهری در عرضه زمین، کوی کارمندان می‌باشد. در صورتی که در بخش‌های دیگر به ویژه کوی الهیه، کوی غرب، کوی فرهنگ، نانویان، شهرآرا و پونک و بخش‌هایی از گلشهر، سیاست‌های عرضه زمین مطلوب نبوده و به واسطه ساختار دولتی تعاونی‌های مسکن و آماده‌سازی زمین خارج از چارچوب تقاضای مؤثر، شاخص‌های عرضه زمین، نامتعادل است.

جدول شماره ۳. شاخص‌های تبیین عرضه زمین مسکونی به تفکیک طرح‌های آماده‌سازی شهر زنجان

طرح آماده‌سازی	توسعه گران	جمعیت واگذاری	هدف	متوسط قیمت ۱۳۹۵ (مترمربع-ریال)	نرخ رشد قیمت (۷۵-۹۵)	تراکم جمعیت ساخت	درصد
کوی نصر و فجر	بخش عمومی - دولت	فاقدین مسکن		۲۳۰۰۰۰۰۰	۲/۳۲۷	۹۹/۲	۸۹/۲
انصاریه	بخش عمومی - شهرداری	قابل عرضه برای همگان		۳۹۰۰۰۰۰۰	۲/۵۲۴	۸۳/۶	۸۸/۹
کارمندان	تعاونی مسکن - کارکنان دولت	کارکنان دولت		۱۲۰۰۰۰۰۰۰	۲/۷۴۶	۹۵/۸	۹۵/۸
شهرک غرب	تعاونی مسکن - کارکنان دولت	کارکنان دولت		۱۸۰۰۰۰۰۰۰	۲/۲۸۸	۸۱/۸	۷۳/۴
زیباشهر	شبه دولتی - بنیاد مستضعفان	کارکنان دولت		۳۱۰۰۰۰۰۰۰	۲/۴۰۴	۷۸	۸۲/۶
زعفرانیه	بخش خصوصی	قابل عرضه برای همگان		۲۸۰۰۰۰۰۰۰	۲/۳۸۵	۱۷۶	۸۱/۶
شهریار	تعاونی مسکن - کارکنان شهرداری	کارکنان شهرداری		۳۲۰۰۰۰۰۰۰	۲/۴۱۸	۱۰۱	۶۵/۶
امیرکبیر	بخش عمومی - دولت	فاقدین مسکن		۳۱۰۰۰۰۰۰۰	۲/۴۲۱	۹۱/۶	۶۱/۷
لاله	بخش عمومی - دولت	فاقدین مسکن		۲۸۵۰۰۰۰۰۰	۲/۳۹۸	۴۹/۴	۶۸/۳
کوی فرهنگ	بخش عمومی - شهرداری	کارکنان دولت		۲۴۰۰۰۰۰۰۰	۲/۳۴۸	۹۰/۵	۸۴/۹
نیک سازان	شبه دولتی - بنیاد مستضعفان	قابل عرضه برای همگان		۳۲۴۰۰۰۰۰۰۰	۲/۴۲۳	۱۶۵	۸۳/۳
پایین کوه	بخش عمومی - دولت	فاقدین مسکن		۶۸۰۰۰۰۰۰۰	۲/۶۱۰	۱۰۰/۹	۹۰/۶
علوم پایه	بخش عمومی - دولت	فاقدین مسکن		۳۹۰۰۰۰۰۰۰	۲/۵۲۱	۹۷/۲	۸۱/۷
آزادگان	بخش عمومی - دولت	آزادگان جنگ ایران و عراق		۲۳۸۰۰۰۰۰۰۰	۲/۳۱۴	۸۶/۶	۹۱/۵

۵۲/۱	۱۱۶/۷	۲/۴۳۶	۳۶۰۰۰۰۰۰	قابل عرضه برای همگان	بخش عمومی - شهرداری	انصاریه شرق
۸۱/۸	۱۶۶	۲/۲۷۰	۱۷۳۰۰۰۰۰۰	قابل عرضه برای همگان	بخش خصوصی	کوی صدرا
۸۹/۸	۱۰۶	۲/۵۰۱	۴۵۰۰۰۰۰۰	فاقدین مسکن	بخش عمومی - دولت	کوی قائم
۷۹/۵	۱۰۵	۲/۴۵۲	۳۵۰۰۰۰۰۰	کارکنان نهادهای نظامی	تعاونی مسکن - کارکنان دولت	اندیشه ۲
۶۶/۷	۱۱۷	۲/۲۱۳	۱۳۰۰۰۰۰۰	کارگران بخش غیردولتی	تعاونی مسکن - کارگران بخش غیردولتی	نانوایان
۷۵/۶	۱۴۸/۲	۲/۱۹۵	۱۲۰۰۰۰۰۰	کارکنان دولت	تعاونی مسکن - کارکنان دولت	شهرآرا
۷۵/۸	۸۰	۲/۲۳۴	۲۱۰۰۰۰۰۰	کارکنان دولت	شبه دولتی - بنیاد مستضعفان	الهیه
۹۷/۶	۸۲	۲/۲۹۳	۱۸۳۰۰۰۰۰۰	فاقدین مسکن	بخش عمومی - دولت	پونک
۵۱/۴	۸۰/۹	۲/۴۶۵	۳۷۰۰۰۰۰۰	کارکنان نهادهای نظامی	تعاونی مسکن - کارکنان دولت	اندیشه
۵۰/۲	۸۹/۲	۲/۳۹۰	۳۰۰۰۰۰۰۰	کارکنان دولت	تعاونی مسکن - کارکنان دولت	اراضی ثبت
۸۰/۶	۹۱	۲/۳۶۱	۲۵۰۰۰۰۰۰	بازنشستگان نهادهای نظامی	تعاونی مسکن - کارکنان دولت	کوی امید
۵۳/۲	۱۱۵/۲	۲/۳۸۱	۲۷۰۰۰۰۰۰	کارگران بخش غیردولتی	تعاونی مسکن - کارگران بخش غیردولتی	کوی نگین
۸۴/۹	۷۷/۳	۲/۳۹۰	۲۸۰۰۰۰۰۰	فاقدین مسکن	بخش عمومی - دولت	بهارستان
۶۸/۷	۶۴	۲/۳۷۱	۲۶۰۰۰۰۰۰	فاقدین مسکن	بخش عمومی - دولت	منظریه
۷۱/۲	۸۵	۲/۳۷۱	۲۶۰۰۰۰۰۰	کارکنان دولت	تعاونی مسکن - کارکنان دولت	فرهنگیان
۴۹/۲	۹۱/۸	۲/۴۱۶	۳۱۰۰۰۰۰۰	قابل عرضه برای همگان	بخش خصوصی	اراضی مصلی
۴۷	۹۰	۲/۳۲۳	۲۰۹۰۰۰۰۰۰	کارکنان دولت	تعاونی مسکن - کارکنان دولت	گلشهر



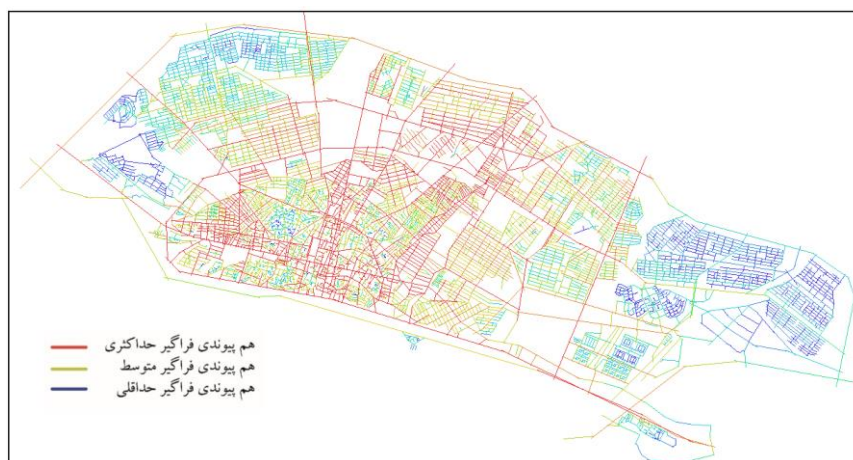
شکل شماره ۲. پهنه‌بندی محدوده بر اساس وضعیت شاخص‌های عرضه زمین

طبق بررسی‌ها، عناصر ساخت شهری در طرح‌های آماده‌سازی، تحت تأثیر عملکرد شرکت‌های تعاونی مسکن به‌ویژه از لحاظ جامعه هدف و تأثیر عضویت کارکنان دولت در آن‌ها قرار دارد. به‌طوری‌که ضریب هم‌پیوندی فراگیر در کوی کارمندان ۱/۳۲۷؛ زیباشهر ۱/۳۱۱؛ پایین کوه ۱/۳۱۲؛ شهریار ۱/۳۰۹؛ کوی ثبت ۱/۳۰۶ و کوی امید برابر ۱/۳۰۵ می‌باشد. این مقادیر نشانگر بالاترین پیوند و ارتباط با بخش قدیمی و مرکز شهر است. این محدوده‌ها غالباً با خطوط محوری قرمز رنگ مشخص شده است. درحالی‌که سایر محدوده‌ها، به‌ویژه فرهنگیان با ضریب ۱/۲۱۲؛ کوی صدرا با ضریب ۱/۲۱۵؛ نانوایان با ضریب ۱/۲۱۵؛ اندیشه ۲ با ضریب ۱/۲۱۶؛ گلشهر با ضریب ۱/۲۲۵؛ و پونک با ضریب ۱/۲۲۹ که تحت مالکیت شرکت‌های تعاونی مسکن با عضویت کارکنان دولتی هستند، پایین‌ترین سطح ضریب هم‌پیوندی را دارند. علاوه بر این، کوی‌هایی که دارای ضریب هم‌پیوندی بالایی هستند، میزان زمان ساخت ۵۰ درصد کل قطعات

مسکونی آن‌ها کمتر از ۷ سال است. به عبارتی، در مقابل مدت‌زمان ساخت طولانی در شهرک اندیشه ۱۴ سال، شرق انصاریه ۱۷ سال و گلشهر ۱۹ سال، این مقدار در کوی آزادگان و اراضی مصلی ۲ سال و کوی‌های کارمندان و زیباشهر ۳ سال است. چرا که عرضه زمین، عمدتاً بر مبنای نیاز واقعی متقاضیان و اعضای تعاونی بوده است. در نتیجه، میزان ترمیم ساخت کالبدی در این کوی‌ها بسیار مطلوب است.

جدول شماره ۴. شاخص‌های ساخت شهری در محدوده طرح‌های آماده‌سازی شهر زنجان

هم پیوندی فراگیر	زمان ساخت ۵۰ درصد قطعات (سال)	ضریب عمق فضا	طرح آماده‌سازی	هم پیوندی فراگیر	زمان ساخت ۵۰ درصد قطعات (سال)	ضریب عمق فضا	طرح آماده‌سازی
۱/۲۲۵	۱۹	۵/۴۱۱	گلشهر	۱/۲۹۵	۸	۵/۱۴۶	نصر و فجر
۱/۲۲۹	۵	۵/۵۶۶	پونک	۱/۳۰۱	۷	۵/۰۸۴	انصاریه
۱/۲۳۰	۱۲	۵/۵۹۵	اندیشه ۱	۱/۲۱۶	۱۴	۵/۶۲۷	اندیشه ۲
۱/۳۰۱	۷	۵/۰۸۱	علوم پایه	۱/۳۲۷	۳	۴/۹۴۵	کارمندان
۱/۳۰۰	۲	۵/۰۸۲	آزادگان	۱/۲۳۰	۷	۵/۵۹۶	شهرک غرب
۱/۳۰۶	۴	۵/۰۸۶	اراضی ثبت	۱/۳۱۱	۳	۵/۰۵۴	زیباشهر
۱/۲۹۸	۱۷	۵/۱۴۹	انصاریه شرق	۱/۲۹۱	۴	۵/۱۶۹	زعفرانیه
۱/۲۱۵	۶	۵/۶۶۶	کوی صدرا	۱/۳۰۹	۱۰	۵/۱۵۷	شهریار
۱/۳۰۵	۶	۵/۲۶۶	کوی امید	۱/۳۰۴	۶	۵/۰۸۲	امیرکبیر
۱/۲۳۶	۵	۵/۵۴۷	کوی نگین	۱/۲۳۷	۶	۵/۵۵۰	لاله
۱/۲۹۷	۵	۵/۱۵۶	بهارستان	۱/۲۱۵	۷	۵/۶۶۰	نانوایان



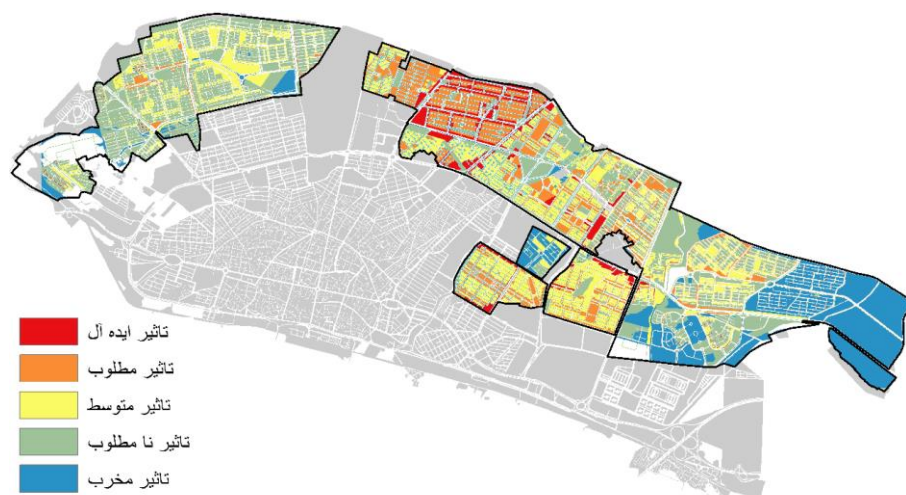
شکل شماره ۳. تعیین ضریب هم پیوندی فراگیر محدوده‌های آماده‌سازی در کل شهر با space syntax

درنهایت، تلفیق دولایه متغیر مستقل (عرضه زمین شهری) و متغیر وابسته (ساخت شهری) در قالب هم‌پوشانی وزنی نشان داد که سیاست‌های عرضه زمین رانتی در برخی نواحی شهری تأثیر قابل‌ملاحظه‌ای داشته است. و میزان تأثیرپذیری ساخت شهری به‌شدت وابسته به سیاست‌های عرضه زمین به‌ویژه شیوه مالکیت زمین و نحوه واگذاری آن از طریق شرکت‌های تعاونی با عضویت نهادهای دولتی و یا خصوصی است. طبق شکل ۵ و جدول ۵، محدوده گلشهر و پونک به‌شدت تحت تأثیر سیاست‌های نامطلوب و رانتی عرضه زمین بوده است. کوی گلشهر به‌عنوان تعاونی مسکن با عضویت غالب کارکنان دولت و پونک به‌عنوان اراضی دولتی تحت تملک سازمان مسکن و شهرسازی وقت در سال ۱۳۷۵ هم‌زمان و در قالب یک مصوبه علیرغم وجود زمین‌های خالی بسیار زیاد با کاربری مسکونی در داخل محدوده مصوب طرح جامع شهر زنجان، به محدوده شهر الحاق می‌شوند. این فرآیند منجر به تشدید ضریب هم پیوندی ضعیف و ناکارآمدی ساخت شهر زنجان گردید. این روند منجر به شکل‌گیری قطعات خالی زیاد در ساخت شهری زنجان گردید و

زمینه فضایی مناسبی را برای رانت جویی باز توزیعی حاصل از خریدوفروش اوراق بهادار زمین‌های خالی (فیش زمین‌های خالی توسعه‌نیافته) فراهم آورد که تا به امروز هم در ساختار اقتصادی شهر زنجان تداوم دارد. در این راستا لازم به ذکر است که در گلشهر ۱۵۶۰ قطعه بیشتر از استاندارد تعیین شده در طرح تفصیلی مصوب تفکیک شده است و میزان ساخت‌وساز و ضریب ترمیم نیز در این کوی کمترین میزان در بین تمامی پروژه‌های آماده‌سازی است. در سطح دوم نیز، کوی الهیه، فرهنگ و نانوایان قرار دارد. این محدوده نیز تحت مالکیت شرکت‌های تعاونی مسکن با عضویت کارکنان دولتی بوده است. که به واسطه عدم پیوستگی آن با ساخت موجود شهر در زمان شکل‌گیری آن‌ها، تأثیر نامطلوبی بر ساخت شهری داشته است. این در حالی است که کوی کارمندان، پایین کوه، علوم پایه، قائم و آزادگان، به علت رعایت ضوابط تفکیک زمین در طرح تفصیلی و ارائه زمین برحسب تقاضای مؤثر، عدم بورس‌بازی زمین، زمان کوتاه‌تر ترمیم (مدت‌زمان تبدیل زمین‌های خالی به ساختمان مسکونی)، تراکم مطلوب و مکان‌یابی مناسب (مکان‌گزینی طرح آماده‌سازی در پیوستگی با بافت اصلی شهر برای استحصال رانت مطلق و باز توزیعی)، ضریب هم‌پیوندی و ساخت شهری منسجم با پیوند فضایی محلی و فرامحلی مطلوب ایجاد کرده است.

جدول شماره ۵. پهنه‌بندی محدوده مورد مطالعه بر اساس نحوه پیوند عرضه زمین و ساخت شهری

پهنه	مساحت (مترمربع)	درصد	شهرک‌ها
خیلی نامناسب	۵۸۴۵۶۲۳/۷	۲۷	گلشهر؛ پونک؛ نیک‌سازان؛ و بخشی از نانوایان و شهرآرا
نامناسب	۹۷۴۲۷۰/۶	۴/۵	بخش‌هایی از گلشهر، الهیه، کوی فرهنگ، نانوایان، غرب و شهرآرا
قابل قبول	۸۴۴۳۶۷۸/۷	۳۹	اندیشه، زیباشهر، امیرکبیر، منظره، لاله، بهارستان، شرق انصاریه، الهیه، شهرک غرب، کوی فرهنگ، صدر، بخش‌هایی از نانوایان و شهرآرا، نیک‌سازان
مناسب	۱۱۹۰۷۷۵/۲	۵/۵	بخش‌هایی از امیرکبیر، زیباشهر و انصاریه
ایده آل	۵۱۹۶۱۱۰	۲۴	کارمندان، پایین کوه، کوی قائم، علوم پایه، آزادگان، فجر و نصر، گوی نگین و کوی امید



شکل شماره ۴. تحلیل فضایی و پهنه‌بندی نهایی تأثیر سیاست‌های عرضه زمین بر ساخت شهری

نتیجه‌گیری

هدف این تحقیق تبیین تولید فضای رانتی در شهر زنجان ناشی از اجرای سیاست آماده‌سازی زمین مسکونی است. به لحاظ پویایی فضایی یا ساخت کلان‌مقیاس شهر زنجان، ظرفیت جمعیت‌پذیری محاسبه شده محدوده فعلی شهر زنجان در طرح جامع شهری جدید زنجان به میزان ۷۵۰ هزار نفر است که مقایسه آن با جمعیت واقعی ۴۳۰ هزار نفر در سال ۱۳۹۵، عدم تناسب رشد جمعیت با کالبد شهر و الگوی غالب مبتنی بر رشد پراکنده ساخت شهر زنجان با حداقل انسجام

را تأیید می‌کند. بر این مبنای کل تولید فضای شهری موجود شهر، حدود ۴۰ درصد به‌عنوان فضایی برای تحقق ارزش مبادلاتی زمین یا تولید فضای رانتی قابل‌محاسبه است. مطابق داده‌های جدول ۴ کنشگران اصلی این سیاست عمدتاً شامل دولت و شرکت‌های تعاونی مسکن هستند. بنابراین نهادهای بخش عمومی سهم بسیار بالایی در پیگیری و اجرای این سیاست دارند. با توجه به چنین ترکیبی تولید فضای رانتی و ساخت رانتی شهر زنجان در چارچوب نظریه‌های تبیین‌کننده ائتلاف رشد و همچنین انتخاب عمومی و در درجه بعدی دیدگاه نخبه‌گرایی قابل تبیین و بحث است. با توجه به اینکه، نوع و ماهیت عرضه زمین مسکونی شهری با سیاست آماده‌سازی زمین و رفتار اقتصادی کنشگران در هریک از مراحل سیاست مذکور به‌عنوان وجه مهمی از توسعه زمین شهری و ساخت شهری حاصل از آن، تأثیرپذیر از ساختار و تحولات اقتصاد رانتی و گردش پول (زمینه کلان اقتصادی کشور برای رانت جویی باز توزیعی که مدام نقش‌آفرینی خود را در فضای جغرافیایی به‌ویژه شهرها جستجو می‌کند) در کشور است، بنابراین مدیریت عرضه زمین از سوی دولت و بخش عمومی به‌ویژه از لحاظ مدیریت عرضه برحسب نیاز مصرفی و همچنین جلوگیری از عرضه زمین توسعه‌نیافته نقش مهمی در تشدید یا تعدیل رانت‌گیری از فضای شهری و درجه انسجام ساخت شهری دارد. طبق نظریه انتخاب عمومی، دخالت دولت در نظام اقتصادی و سیاست‌های برنامه‌ریزی، منجر به تولید فضای رانتی می‌شود بنابراین اگر شیوه و عملکرد تخصیص زمین شهری به توسعه شهری، منجر به غلبه ارزش مبادلاتی بر ارزش مصرفی زمین گردد زمینه‌ای را برای رانت جویی باز توزیعی و ساخت شهری متناسب با آن ایجاد می‌کند که تبیین علمی آن در چارچوب بررسی رانت به مفهوم اقتصادی (نه به مفهوم بهره و اجاره زمین یا رانت تجاری) و کنش‌های رانت‌جویانه مرتبط با آن امکان‌پذیر خواهد بود. از طرفی، طبق نظریه‌های ساخت و مورفولوژی شهری، یکی از عوامل اصلی مطلوبیت ساخت شهر در پیوند با نیازهای ساکنین، پیوند فضایی مناسب بین محلات شهری و ضریب هم‌پیوندی و دسترسی بالا است. به‌طوری‌که میزان آن به‌شدت وابسته به سیاست‌های عرضه زمین مسکونی به‌ویژه نحوه واگذاری آن از طریق شرکت‌های تعاونی مسکن است. یافته‌های مقاله نشان داد که محدوده گلشهر و پونک به‌شدت تحت تأثیر سیاست‌های نامطلوب و رانتی عرضه زمین بوده است. کوی گلشهر به‌عنوان تعاونی مسکن با عضویت غالب کارکنان دولت و پونک به‌عنوان اراضی دولتی تحت تملک سازمان مسکن و شهرسازی وقت در سال ۱۳۷۵ هم‌زمان و در قالب یک مصوبه علی‌رغم وجود زمین‌های خالی بسیار زیاد با کاربری مسکونی در داخل محدوده مصوب طرح جامع به محدوده شهر الحاق می‌شوند. این فرآیند منجر به تشدید ضریب هم‌پیوندی ضعیف و ناکارآمدی ساخت شهر زنجان گردید. این روند منجر به شکل‌گیری قطعات خالی زیاد در ساخت شهری زنجان و فراهم نمودن زمینه فضایی مناسب برای رانت جویی باز توزیعی حاصل از خریدوفروش اوراق بهادار زمین‌های خالی (فیش زمین‌های خالی توسعه‌نیافته) گردید که تا به امروز هم در ساختار اقتصادی شهر زنجان تداوم دارد. در این راستا لازم به ذکر است که در کوی گلشهر ۱۵۶۰ قطعه بیشتر از استاندارد تعیین‌شده در طرح تفصیلی مصوب تفکیک‌شده است و میزان ساخت‌وساز و ضریب ترمیم نیز در این کوی کمترین میزان در بین تمامی پروژه‌های آماده‌سازی است. بدین ترتیب می‌توان گفت که متناسب با غلبه الگوی رانتی عرضه زمین مسکونی، ساخت شهری نارساتری شکل گرفته است. در مقابل کوی کارمندان، پایین کوه، علوم پایه، قائم و آزادگان، به علت رعایت ضوابط تفکیک زمین در طرح تفصیلی و ارائه زمین برحسب تقاضای مؤثر، عدم بورس‌بازی زمین، زمان کوتاه‌تر ترمیم (مدت‌زمان تبدیل زمین‌های خالی به ساختمان مسکونی)، تراکم مطلوب و مکان‌یابی مناسب (مکان‌گزینی طرح آماده‌سازی در پیوستگی با بافت اصلی شهر)، ضریب هم‌پیوندی و ساخت شهری منسجم با پیوند فضایی محلی و فرامحلی مطلوب ایجاد کرده است. بدین ترتیب، بر اساس یافته‌های نظری و تحلیلی پژوهش، توجه به سیاست‌های ذیل ضروری است:

❖ توجه به سیاست‌های بازآفرینی شهری و استفاده از ظرفیت زمین‌های خالی و بناهای فرسوده مسکونی به‌منظور

- شتاب بخشیدن به فرایند ترمیم ساخت شهر،
- ❖ جلوگیری از افزایش محدوده شهر و درعین حال جلوگیری از تولید فیش اوراق بهادار زمین در تفکیک‌های غیرقانونی موسوم به باغشهرها در خارج از محدوده و حریم شهر زنجان،
 - ❖ برقراری نظام مالیات ستانی هوشمندانه برای خریدوفروش زمین‌های خالی و اوراق بهادار قطعات تفکیکی مسکونی توسعه‌نیافته فاقد سند مالکیت،
 - ❖ تعیین حد بهینه و حداکثر ظرفیت جمعیت‌پذیری شهر و کوی‌های دارای طرح آماده‌سازی و تهیه طرح‌های توسعه و عمران جامع شهر زنجان بر مبنای آن باهدف جلوگیری از افزایش محدوده شهر،
 - ❖ نظارت بر عملکرد تعاونی‌های مسکن به‌ویژه تسریع زمان فرایند تبدیل زمین خام به زمین توسعه‌یافته مسکونی از طریق هدایت آن‌ها برای تأمین زمین و مسکن بر مبنای تقاضای مؤثر و مصرفی،
 - ❖ الزام به اخذ سند مالکیت قطعات تفکیکی مسکونی در پروژه‌های آماده‌سازی بلافاصله پس از تأیید طرح و نقشه آماده‌سازی در کمیسیون‌های قانونی شهرسازی (کمیسیون ماده ۵ قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران) و موکول نکردن آن به صدور گواهی ماده ۱۰۱ قانون شهرداری‌های کشور،

منابع

- ۱) ایریسمی، حمید و هادیان، محمد (۱۳۸۳) رانت جویی و رشد اقتصادی (شواهد تجربی از ایران)، مجله تحقیقات اقتصادی، زمستان ۱۳۶۸، شماره ۶۷، صص. ۱-۲۸.
- ۲) اداره راه و شهرسازی استان زنجان و مهندسين مشاور نقش محیط (۱۳۹۷) گزارش یافته‌های مقدماتی مطالعات در دست تهیه طرح توسعه و عمران جامع شهر زنجان.
- ۳) اسماعیل‌زاده، حسن؛ صالح‌پور، شمسی؛ قاسمیان، زری؛ مظاهری، ابوذر (۱۳۹۷) عوامل مؤثر بر تولید فضا در نواحی پیرا شهری (مطالعه موردی: شهر ارومیه)، فصلنامه پژوهش‌های جغرافیای برنامه‌ریزی شهری، بهار ۱۳۹۷، دوره ۶، شماره ۱، صص. ۲۳-۵۴.
- ۴) امامی، محمد و زبردست، اسفندیار (۱۳۹۳) ارزیابی طرح‌های توسعه شهری بر اساس اصل هم‌پیوندی و اتصال با استفاده از روش AHP مطالعه موردی: طرح احیای میدان امام علی (ع) اصفهان، فصلنامه مطالعات شهری، تابستان ۱۳۹۳، دوره ۲، شماره ۱۱، صص. ۱۹-۳۶.
- ۵) پرهیزگار، اکبر و کاظمیان، غلامرضا (۱۳۸۴) رویکرد حکمروایی شهری و ضرورت آن در مدیریت منطقه کلان‌شهری تهران، فصلنامه پژوهش‌های اقتصادی، تابستان ۱۳۸۴، دوره ۵، شماره ۱۶، صص. ۲۹-۵۰.
- ۶) تولایی، نوین (۱۳۸۶) شکل شهر منسجم، چاپ اول، تهران: انتشارات امیرکبیر.
- ۷) حاتمی‌نژاد، حسین و شورچه، محمود (۱۳۹۳) شهر و نظریه انتقادی، چاپ اول، تهران: انتشارات پرهام نقش.
- ۸) رئیس‌دانا، فریبرز (۱۳۸۰) بررسی‌های کاربردی توسعه و اقتصاد ایران، جلد یکم: شناخت‌های پایه‌ای در اقتصاد ایران و جهان، چاپ اول، تهران: انتشارات چشمه.
- ۹) رئیس‌دانا، فریبرز (۱۳۹۵) اقتصاد سیاسی توسعه، چاپ اول، تهران: انتشارات نگاه.
- ۱۰) سازمان جهاد کشاورزی استان زنجان (۱۳۹۸) گزارش مقدماتی باغشهرهای استان زنجان، زنجان: سازمان جهاد کشاورزی استان زنجان
- ۱۱) سربابی، محمدحسین (۱۳۸۸) بررسی علل رها ماندن اراضی با واگذاری کاربری مسکونی در شهر یزد، فصلنامه مطالعات و پژوهش‌های شهری و منطقه‌ای، زمستان ۱۳۸۸، دوره ۱، شماره ۳، صص. ۴۳-۷۰.
- ۱۲) سعیدی‌فرد، فرانک؛ رضویان، محمدتقی؛ قورچی، مرتضی (۱۳۹۷) تبیین بازتاب اقتصاد رانتی بر سازمان فضایی کلان‌شهرها (نمونه موردی: منطقه ۱ شهر تهران)، فصلنامه پژوهش‌های دانش زمین، تابستان ۱۳۹۷، دوره ۱، شماره ۳۴، صص. ۱۶۴-۱۴۵.
- ۱۳) شورچه، محمد (۱۳۹۳) برنامه‌ریزی شهری در قرن ۲۱ (برنامه‌ریزی شهری پیشرفته)، چاپ اول، تهران: انتشارات پرهام نقش.

- ۱۴) طالقانی، محمود (۱۳۹۰) شهرنشینی و توسعه‌نیافتگی در ایران: جلد اول (تا سال ۱۳۵۷)، چاپ اول، تهران: انتشارات پژوهشگاه علوم انسانی و مطالعات فرهنگی.
- ۱۵) گانینگ، جان پاتریک (۱۳۹۳) دموکراسی مقدمه‌ای بر انتخاب عمومی، ترجمه حمید ربیعی، چاپ اول، تهران: انتشارات دنیای اقتصاد.
- ۱۶) لوفور، هانری (۱۳۹۱) تولید فضا، ترجمه محمود عبدا...زاده، چاپ اول، تهران: انتشارات مرکز مطالعات و برنامه‌ریزی شهر تهران.
- ۱۷) مرکز آمار ایران (۱۳۹۵) سرشماری عمومی نفوس و مسکن استان زنجان ۹۵-۱۳۷۵، تهران: انتشارات مرکز آمار ایران.
- ۱۸) مک لاران، اندرو (۱۳۹۰) ایجاد فضای شهری: ساخت‌وساز املاک و برنامه‌ریزی شهری، ترجمه گیتی اعتماد؛ مانی معمار صادقی؛ بهار درنی همدانی، چاپ اول، تهران: انتشارات معانی.
- ۱۹) ملک محمدی، حمیدرضا (۱۳۸۶) تخت بی بخت؛ بازاندیشی مفهومی نظریه انتخاب عمومی. فصلنامه سیاست دانشکده حقوق و علوم سیاسی دانشگاه تهران، بهار ۱۳۸۶، دوره ۳۷، شماره ۱، صص. ۲۰۹-۲۰۱.
- ۲۰) هاروی، دیوید (۱۳۹۲) شهری شدن سرمایه: چرخه دوم انباشت سرمایه در محیط مصنوع، ترجمه عارف اقوامی مقدم، چاپ دوم، تهران: انتشارات دات.
- ۲۱) هاروی، ملوچ (۱۳۹۷) شهر، ماشینی در خدمت رشد: به سوی اقتصاد سیاسی مکان، ترجمه و تلخیص ایمان واقفی، نشریه اینترنتی فضا و دیالکتیک، شماره ۱۰، زمستان ۱۳۹۷ - <http://dialecticalspace.com/city-as-a-growth-machine/>
- ۲۲) یزدانی بروجنی، فردین (۱۳۸۲) تولید رانته؛ گرانیگاه نظام درآمدی شهرداری‌ها، فصلنامه مدیریت شهری، سال ۱۳۸۲، دوره ۴، شماره ۱۳، صص. ۱۷-۱.
- 23) Alonso, W. (1964) Location and Land use: Toward a General Theory of Land Rent, Cambridge, Harvard University Press.
- 24) Cho, S.H. & Poudyal, N. & Lambert, D.M. (2008) Estimating Spatially Varying Effects of Urban Growth Boundaries on Land Development and Land Value, Journal of Land Use Policy, Vol.25, No.3, pp.320-329.
- 25) Delgado Ramos, G.C. (2019) Real Estate Industry as an Urban Growth Machine: A Review of the Political Economy and Political Ecology of Urban Space Production in Mexico City, Journal of Sustainability 2019, Vol.11, No.7, pp. 2-24.
- 26) Domhoff, G.W. (2005) Power at the Local Level: Growth Coalition Theory, Retrieved October 19, 2019, http://whorulesamerica.net/local/growth_coalition_theory.html
- 27) Evans, A. W. (2004) Economic, Realstate and the Supply of Land. edition1, Oxford: Blackwell Publishing.
- 28) Haila, A. (2016) Urban Land Rent: Singapore as a Property State, edition1, Wiley Blackwell Publishing.
- 29) Lall, S.V. & Freire, M. & Yuen, B. & Rajack, R. & Helluin, J.J. (2009) Urban Land Markets: Improving Land Management for Successful Urbanization, London: Springer Publishing.
- 30) Manganelli, B. & Murgante, B. (2017) The Dynamics of Urban Land Rent in Italian Regional Capital Cities, Journal of Land, Vol.6, No.3, pp.2-18.
- 31) Peng, S.K. (2014) Housing Market and Agglomeration of Rent-Seeking Activities: Implications for Regional Development, ERSA conference papers, European Regional Science Association.
- 32) Pitkin, B. (2001) theories of Neighborhood change: Implication for Community development Policy and Practice. UCLA: Advanced Policy Institute.
- 33) Yamba, H.O. (2011) Improvement of Water Supply Through a GIS-Based Monitoring and Control System For Water Loss Reduction, In: UN-International Conference Zaragoza, Spain. 3-5 October, Water in the Green Economy in Practice: Toward RIO+ 20.