

سنجش عوامل مؤثر در رهاشدگی اراضی شهر ایلام در راستای دستیابی به پایداری شهری^۱

مریم رضائی* - دانشجوی دکتری جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشگاه سیستان و بلوچستان

عیسی ابراهیم‌زاده - استاد گروه جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشگاه سیستان و بلوچستان

مجتبی رفیعیان - دانشیار گروه شهرسازی، دانشگاه تربیت مدرس

پذیرش مقاله: ۱۳۹۵/۲/۲۱ تأیید مقاله: ۱۳۹۵/۴/۵

چکیده

امروزه، یکی از معضلاتی که شهر و شهروندان با آن مواجه‌اند، وجود زمین‌های رهاشده و بی‌استفاده در مناطق و محلات مختلف شهری است. این اراضی و فضاهای مسئله‌دار، رشد افقی شهرها را به دنبال داشته، باعث ناپایداری در ابعاد محیط‌زیستی، اجتماعی و اقتصادی شده و محیط‌های شهری را با چالش‌های جدی مواجه ساخته است. با توجه به اهمیت و نقش حساس زمین در توسعه شهری و پیشبرد اهداف و برنامه‌های شهر، هدایت و کنترل این اراضی ضرورت دارد. در راستای کنترل و مدیریت اراضی رهاشده، اولین گام شناخت و بررسی عواملی است که در شکل‌گیری آن‌ها نقش مؤثر داشته است. لذا، هدف اصلی این مقاله، شناسایی و سنجش عوامل و نیروهای مؤثر در پیدایش اراضی رهاشده و بی‌استفاده (نمونه موردی: شهر ایلام) است. نوع تحقیق کاربردی و روش بررسی توصیفی-تحلیلی است. 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 تک‌نمونه‌ای و نیز رگرسیون چندگانه است. عوامل و نیروهای مؤثر در رهاشدگی اراضی در پنج بعد شامل عوامل و نیروهای اقتصادی، اجتماعی-فرهنگی، حقوقی-قانونی، سیاسی و محیطی سنجش شده است. نتایج حاصل از تحلیل یافته‌ها نشان می‌دهد که رابطه معناداری بین تمامی شاخص‌های مورد بررسی و شدت رهاشدگی اراضی درون‌شهری وجود دارد. از بین این شاخص‌ها، نیروها و عوامل اقتصادی، بیشترین نقش را در رهاشدگی اراضی درون‌شهری محدود مورد مطالعه داشته است. به‌طور کلی، عواملی همچون مهاجرت‌های ناشی از جنگ تحمیلی و مهاجرت‌های روستاییان به شهرها، سیاست‌های واگذاری زمین و مسکن، پیش‌بینی‌های نادرست طرح‌های شهری، بورس‌بازی زمین و نقش پررنگ دلالتان و زمین‌خواران در این امر در شکل‌گیری الگوی پراکنده شهری و رهاشدگی اراضی درون‌شهری ایلام، تأثیرگذار بوده است.

کلیدواژه‌ها: اراضی رهاشده، پایداری شهری، زمین شهری، شهر ایلام.

۱. این مقاله مستخرج از رساله دکتری نویسنده اول است.

مقدمه

توسعه افقی شهرها که نوعی توسعه ناموزون شهری است و در اصل در اراضی آماده‌سازی نشده شهرها اتفاق افتاده است، باعث افزایش سهم فضاهای باز و بی‌استفاده و در نتیجه گسستگی بخش‌های مختلف شهر، افزایش قیمت زمین و هزینه تأمین تأسیسات و تجهیزات (عباس‌زادگان و رستم‌یزدی، ۱۳۸۷: ۳۴)، از دست دادن منابع طبیعی و زمین‌های حاصلخیز کشاورزی به نفع توسعه شهری (زنگنه شهرکی، ۱۳۹۰: ۴۵) و بسیاری مسائل و مشکلات دیگر شده است.

در این میان وجود اراضی رها شده و بی‌استفاده یکی از نمودهای بارز این پراکندگی شهری است که در شهرهای کنونی سطح وسیعی از اراضی درون شهری را به خود اختصاص داده است. رهاماندن این اراضی و عدم استفاده مناسب از ظرفیت‌های آن‌ها، نه تنها موجب رشد بی‌رویه محدوده شهرها شده، بلکه باعث دفن سرمایه‌هایی می‌شود که باید در جهت توسعه مطلوب و پایدار شهر به کار گرفته شود. از طرف دیگر، بی‌استفاده ماندن این اراضی در حالی صورت می‌گیرد که خانواده‌های بسیاری با درآمد متوسط و پایین، در تأمین مسکن خود با مشکل جدی مواجه‌اند (نقیب‌زاده، ۱۳۸۲: ۳۱).

می‌توان گفت زمین، بزرگ‌ترین سرمایه شهر، بستر و محور توسعه شهری است (Briassoulis, 1999: 6)، به طوری که توسعه مطلوب شهر، کاملاً به تأمین به موقع و کافی زمین و مدیریت صحیح آن بستگی دارد. مدیریت زمین، نقش اساسی در توسعه کالبدی و توسعه کالبدی تأثیر ژرفی بر توسعه‌های اقتصادی و اجتماعی دارد (امیری، ۱۳۸۶: ۴۲). این موضوع ضرورت استفاده هدفمند و کنترل شده از زمین را روشن تر می‌سازد (نسترن و همکاران، ۱۳۹۲: ۱۷). فقدان مدیریت صحیح زمین و استفاده ناکارآمد از آن به ایجاد مسائل اساسی مانند ناپایداری محیط‌زیستی، ناپایداری اجتماعی-اقتصادی، تهدید سلامتی انسان‌ها و شهرها منجر خواهد شد (خاتمی و مولائی، ۱۳۹۱: ۱). بهره‌گیری بهینه از زمین به گونه‌ای که تضمین‌کننده کارایی اقتصادی، عدالت اجتماعی و حفظ محیط‌زیست شود، شرط توسعه پایدار جامعه و شهر است (سرای، ۱۳۸۸: ۴۴). نخستین گام در جهت مدیریت صحیح زمین شهری، شناسایی عوامل و نیروهای است که موجب هدررفت زمین، رهاماندن و عدم استفاده درست از آن‌ها می‌شود.

در کشور ما تا زمانی که الگوی رشد شهرها ارگانیکی و عوامل درون‌زا و محلی تعیین‌کننده رشد شهری بوده، زمین شهری نیز کفایت کاربری‌های سنتی شهری را می‌داده و حسب شرایط اقتصادی، اجتماعی و امنیتی شهر، فضای شهر را به طور ارگانیکی سامان می‌داده است. اما، از زمانی که مبنای توسعه و گسترش شهرها ماهیتی برون‌زا به خود گرفت و درآمدهای حاصل از نفت در اقتصاد شهری تزریق شد و شهرهای ما در نظام اقتصاد جهانی جای گرفت، سرمایه‌گذاری در زمین شهری تشدید شد و این ضعف اصلی بازار خصوصی بدون برنامه زمین، الگوی توسعه بسیاری از شهرهای ایران را دیکته کرده است (ماجدی، ۱۳۷۸: ۶). این امر باعث نابسامانی بازار زمین شهری، به ویژه بی‌استفاده ماندن بخش وسیعی از اراضی داخل محدوده و عارضه منفی گسترش افقی شهرها شده است (اطهاری، ۱۳۷۹: ۳۶).

این مسئله در دوران بعد از انقلاب، ابعاد پیچیده‌تری به خود گرفته است. دلایل و عوامل عمده بروز این پدیده در شهرهای ایران عبارت است از افزایش نرخ رشد جمعیت، کمبود مسکن، طرح‌های واگذاری و آماده‌سازی اراضی در اوایل انقلاب که عمدتاً از نوع طرح‌های شهری با تراکم کم بود و موجب شد تراکم جمعیتی شهرهای موجود، بسیار تقلیل یابد (زنگنه، ۱۳۹۰: ۴۷) و زمین‌های بسیاری در داخل شهر به صورت بی‌استفاده و رها شده شکل بگیرد. در سال‌های اخیر نیز

پایده‌سازی سیاست مسکن مهر در شهرهای مختلف کشور بیش از پیش به این رهاشدگی اراضی درون‌شهری دامن زده و بر بحران مشکل افزوده است. از طرف دیگر، انحصار زمین و ضعف نظام مالیاتی، همچنین نبود نظام دقیق ثبت (کاداستر) باعث ناکارآمدی بیشتر این بازار و رواج پدیده بورس‌بازی در آن شده است. همه این عوامل در آشفتگی بازار زمین شهری، به خصوص رهاماندن بخش‌های زیادی از زمین‌های درون‌شهری، مؤثر بوده است. شهر ایلام به‌عنوان یکی از شهرهای میانی و رو به رشد کشور، در درون خود اراضی بی‌استفاده‌ای دارد، به‌طوری‌که در سال‌های اخیر با معضل رهاشدگی اراضی درون‌شهری، پراکندگی شهری و رشد افقی چشمگیری روبه‌رو بوده است. عواملی همچون بورس‌بازی زمین و تمایل به مالکیت اراضی، پیش‌بینی نادرست طرح‌های شهری، سیاست واگذاری زمین به‌ویژه مسکن مهر در نیمه غربی شهر ایلام، فقدان منابع و اعتبارات مالی شهرداری‌ها و سایر دستگاه‌های اجرایی در جهت اجرای مصوبات طرح جامع و تفصیلی و جزآن در این رهاشدگی نقش مثبت و مؤثری داشته است. با توجه به اهمیت این موضوع، پژوهش حاضر درصدد است به شناسایی نیروها و عوامل اقتصادی، حقوقی، اجتماعی، سیاسی و محیطی‌ای بپردازد که در شکل‌گیری و تشدید فرایند رهاشدگی زمین‌های درون‌شهری مؤثر بوده است. به‌همین منظور و با توجه به مطالب مطرح‌شده، سؤال اصلی در این تحقیق این است که چه عوامل و نیروهایی موجب رهاشدگی اراضی درون‌شهری در شهر ایلام شده است؟ و اینکه سهم هر یک از این نیروها و عوامل در رهاشدگی اراضی به چه میزان است؟

پیشینه و سوابق 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 زمینه انجام شده است. اما، تعداد پژوهش‌های صورت گرفته که به‌طور مشخص در ارتباط با موضوع اراضی رهاشده شهری (به‌ویژه با تأکید بر نقش عوامل و نیروهای مؤثر در رهاشدگی اراضی) باشد، بسیار اندک است. لذا، در ادامه (جدول ۱)، به تعدادی از مهم‌ترین آن‌ها که تا حدودی با بحث پژوهش حاضر و اراضی رهاشده شهری مرتبط باشد اشاره می‌کنیم.

جدول ۱. خلاصه پیشینه پژوهش‌های مربوط به زمین شهری با تأکید بر اراضی رهاشده

عنوان پژوهش	مؤلف	سال	نتیجه / توضیح
زمین شهری و مداخله دولت	محمد مهدی عزیز	۱۳۷۸	زمانی که اراضی خالی توسعه نیابد، به‌اجبار ساخت‌وساز به سمت حاشیه شهرها هدایت می‌یابد و موجب افزایش قیمت اراضی بایر داخل می‌شود. در مقیاس کلان نیز سوداگری زمین موجب خارج‌شدن بخش بزرگی از سرمایه از بخش تولید می‌شود. بخشی از مشکلات کالبدی توسعه شهرها را نیز می‌توان در قالب آثار منفی سوداگری تجزیه و تحلیل کرد. عدم تحقق بخشی از اهداف طرح‌های توسعه شهری و مشکلات موجود در تأمین زیرساخت‌ها مربوط به تراکم کم و توسعه گسسته است. نتیجه آن توسعه اراضی خالی در بافت‌های شهری است.

ادامه جدول ۱. خلاصه پیشینه پژوهش‌های مربوط به زمین شهری با تأکید بر اراضی رهاشده

عنوان پژوهش	مؤلف	سال	نتیجه / توضیح
مدیریت زمین‌های رهاشده (نمونه موردی شهر شیراز)	احمدرضا نقیب‌زاده	۱۳۸۲	بورس‌بازی زمین، کمبود خدمات زیربنایی، هم‌جواری با عناصر نامطلوب شهری، ضعف اطلاعات، اراضی با کاربری عمومی بلاتکلیف، غیراقتصادی بودن سرمایه‌گذاری، فقدان سند رسمی، مشاع بودن اراضی و عدم موافقت برای افزایش و ضعف‌های اداری باعث بی‌استفاده ماندن اراضی است. وی در راستای مدیریت اراضی رهاشده، 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 و افزایش عرضه زمین ارائه می‌دهد.
جدال برای پایداری: نیروهای مؤثر برای احیای مجدد اراضی شهری در اروپا	Gareth Thorton and et al	۲۰۰۷	موانع اقتصادی، اجتماعی و محیطی موجود در اراضی رهاشده در اکثر موارد احیا و بازسازی آن‌ها را بدون دخالت دولت با مشکل مواجه می‌کند و اعضای اتحادیه اروپا گونه‌های متفاوتی از دخالت دولت را در جهت احیای این اراضی ارائه می‌دهد. در این خصوص، عملکرد تصمیم‌گیرندگان، مالکان زمین و توسعه‌دهندگان برای درک جنبه‌های مرتبط با پایداری این اراضی بسیار مهم است. در این مقاله سه کشور از اتحادیه اروپا شامل آلمان، فرانسه و انگلستان از این نظر ارزیابی شده است.
بررسی علل رها ماندن اراضی واگذاری با کاربری مسکونی در شهر یزد	محمدحسین سرایی	۱۳۸۸	ضعف سیاست زمین‌حمایتی 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 حمایت دولت در درجه دوم است. همچنین، قیمت زمین آماده‌سازی شده در طول مدت واگذاری این دست از اراضی، سالانه حدود ۸۱ درصد رشد داشته است که خود عامل تقویت بی‌استفاده ماندن زمین بوده است. وی در پایان مطرح می‌کند که سازمان زمین و سیاست‌گذاران مسکن هیچ تلاش آگاهانه‌ای نیز برای شناخت و مساعدت گروه کم‌درآمد در امر واگذاری زمین که هدف اصلی این اقدام بوده، نکرده است. این امر نشان از اجرای نادرست سیاست واگذاری زمین دارد.
توسعه پایدار شهری بر مبنای تجدید حیات پایدار اراضی باز یافتی	سعیده نوروزی و مهرا ن علی‌الحسابی	۱۳۹۰	از آنجا که شهرهای ما، چه در توسعه و چه حتی در افزایش قلمرو فضایی (توسعه پیرامونی)، کمتر از یک فرایند برنامه‌ریزی شده تبعیت کرده است، به برخی ظرفیت‌ها و قابلیت‌های مؤثر در رشد موزون و اندیشمندانه آن‌ها از جمله اراضی رهاشده بی‌توجهی شده است. به کارگیری این اراضی در جریان توسعه شهری، در روند توسعه پایدار شهری، پاسخ مناسبی به شرایط موجود و اقدامی در جهت تجدید حیات پایدار شهری است. تجدید حیات پایدار به دنبال تعریف مرزهای بافت شهری و محدود کردن توسعه درون این مرزهاست. این نگرش، ایجاد شهرهایی کارا تر و فشرده‌تر را آنتی‌تز گسترش حومه‌ای و راهی برای رسیدن به توسعه پایدار می‌داند. در این نوع توسعه بیشترین توجه معطوف به استفاده مؤثرتر از اراضی بی‌استفاده و رهاشده درون شهری است.
باز یافت اراضی بایر	محمدرضا پورمحمدی و علی‌اکبر تقی‌پور	۱۳۹۱	در درون شهرها به دلایل حقوقی، اقتصادی یا محیطی، قطعات قابل توجهی از اراضی به صورت بلااستفاده رها می‌شود. در مقابل، در جاهای دیگر ساخت‌وسازهای وسیع و پرتراکم صورت می‌گیرد. این اراضی ممکن است در ابتدای امر زیاد به چشم نیاید، ولی در حقیقت دارای پتانسیل بسیار زیادی برای به وجود آوردن شهر پایدار، زیبا و با امنیت بالاست. تجدیدنظر و تغییر برخی قوانین شهری که موجب رهاشدن اراضی می‌شود و تصویب قوانینی که باز یافت اراضی را آسان کند، از جمله کم‌کردن تعرفه‌های مالیاتی برای پروانه‌های ساختمانی یا زیاد کردن تعرفه‌های مالیاتی اراضی بایری که مدت زیادی است در محدوده شهری بی‌استفاده باقی مانده است، در باز یافت این اراضی مفید خواهد بود.

ادامه جدول ۱. خلاصه پیشینه پژوهش‌های مربوط به زمین شهری با تأکید بر اراضی رهاشده

عنوان پژوهش	مؤلف	سال	نتیجه / توضیح
تقویت حکمروایی در مدیریت زمین شهری در اتیوپی (نمونه موردی: شهر هاواسا)	Takele Necha Sungena, and et al	۲۰۱۴	توسعه پایدار شهری با مشکلات قابل توجهی در رابطه با مدیریت زمین، به‌ویژه در خصوص واگذاری مناسب و کارآمد آن برای فراهم کردن نیازهای بازار، مواجه است. این مشکلات و چالش‌ها عمدتاً به عرضه زمین گران‌قیمت و رشد کنترل‌نشده اسکان غیررسمی 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 را دولت کنترل می‌کند، عامل اصلی این مسئله است.

چارچوب نظری پژوهش

اراضی رهاشده شهری

یکی از مسائلی که امروزه در شهرها با آن روبه‌رویم، شناسایی بخشی از اراضی و بافت‌های شهری است که از چرخه متصل با شهر خارج و تبدیل به بافت‌ها و زمین‌های ناکارآمد، رهاشده و بی‌استفاده شهری شده است. وجود این اراضی و بافت‌های غیرمجاز در فضاهای شهری یکی از بیماری‌های شهر محسوب می‌شود که از لحاظ اقتصادی، اجتماعی، بهداشتی، فرهنگی و امنیتی بسیاری از ناهنجاری‌های موجود شهری را در دل خود نهفته دارد. برای حل این‌گونه معضلات و تأمین سلامتی شهر و شهروندان باید به احیا و توسعه این مناطق پرداخت و این مسئله را با نگاهی جامع و مدیریت قوی دنبال کرد (ثبوتی و علوی، ۱۳۹۱: ۲).

می‌توان گفت، این نوع بافت، بخش‌هایی از شهر و دارای یکی یا بیشتر، از ویژگی‌های زیر است:

- زمینی که از آن استفاده نمی‌شود یا استفاده از آن بسیار محدود است.
- محیط ساخته‌شده‌ای که رو به زوال و خرابی می‌رود.
- محدوده‌ای که فرصت‌های اقتصادی آن کاهش یافته است.

ویژگی نخست را می‌توان در اراضی بایر داخل شهر، محوطه‌های رهاشده و ساختمان‌های بی‌استفاده یا تخریب‌شده یا حتی کاربری‌های موجودی یافت که از آن‌ها استفاده مناسب و کافی نمی‌شود. ویژگی دوم، عمدتاً به بافت‌های فرسوده اشاره دارد. ویژگی سوم، مربوط به قسمت‌هایی از شهر است که استفاده کنونی از آن‌ها صرفه اقتصادی ندارد یا کاربری آن‌ها به‌گونه‌ای است که با ارزش زمینی که در اختیار آن کاربری قرار گرفته، هماهنگ نیست. مناطق تجاری و اقتصادی شهر که رو به زوال رفته و یا متروک شده است، همچنین کاربری‌های ناسازگار را می‌توان در این دسته قرارداد (Encyclopedia of the city, 2005: 380-83). آژانس حفاظت از 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 دوباره آن به دلیل آلودگی‌های طبیعی و مصنوعی‌ای که دارد، پیچیده است» (Thornton et al., 2007: 116).

بنابراین، با توجه به مباحث مطرح‌شده، اراضی رهاشده شهری بخشی از سطوح شهری مانند اراضی بایر، اراضی متروکه و بافت‌های فرسوده‌ای است که از آن بهره‌برداری مفید و درخوری صورت نمی‌گیرد. به تعبیری، فاقد کاربری و بی‌استفاده است یا به فعالیت‌های نامناسب و ناسازگار با فعالیت‌های شهری نظیر زندان، پادگان، صنایع مزاحم و آلاینده و سایر کاربری‌های مشابه اختصاص یافته است (برک‌پور و بهرامی، ۱۳۹۰: ۲). در این پژوهش، اراضی رهاشده در دو دسته زمین‌های قهوه‌ای و اراضی بایر و بی‌استفاده شهری قرار می‌گیرد.

مهم‌ترین دلایل شکل‌گیری اراضی رهاشده شهری

- در پیدایش اراضی رهاشده عوامل و نیروهای زیادی دخیل است. مهم‌ترین این عوامل را می‌توان به شرح زیر بیان کرد:
- تغییر در سبک زندگی، تفکرات، ارزش‌ها و ورود فناوری‌های جدید به عرصه زندگی از عوامل مؤثر در بی‌استفاده ماندن زمین‌های درون‌شهری است (McCarthy, 2002: 288).
 - روند بورس‌بازی و معاملات قمار زمین یکی از عوامل اصلی توسعه کالبدی ناموزون در شهرها محسوب می‌شود. بورس‌بازی زمین و احتکار آن، بخشی از زمین را از توسعه بازمی‌دارد، درحالی که بخش‌های دیگر ممکن است به سرعت زیرپوشش ساختمان‌های شهری برود (مشکینی و همکاران، ۱۳۹۳: ۱۶۶). بورس‌بازی زمین، زمانی اتفاق می‌افتد که تقاضا برای زمین در زمان حاضر یا آینده نزدیک، از میزان عرضه آن پیشی گیرد. این امر قیمت زمین‌ها را فراتر از ارزش واقعی زمین بالا می‌برد و بازاری حبابی^۱ برای املاک و مستغلات به وجود می‌آورد که در آن قیمت‌ها بیش از حد گران است. شدت یافتن بورس‌بازی و افزایش قیمت زمین باعث رهاماندن اراضی شهری و کاهش عرضه می‌شود (محمودی پاتی و محمدپور عمران، ۱۳۸۷: ۱۴). در این شرایط زمین به جای اینکه در جهت تأمین منافع و رفاه همگانی قرارگیرد، در جهت سوداگری گروه‌های خاص قرار می‌گیرد و باعث بروز مسائل اقتصادی، اجتماعی و محیطی عدیده‌ای در شهرها می‌شود (کوکبی، ۱۳۸۵: ۲۶). در واقع، نگرش به زمین به منزله کالا و سرمایه شخصی و نه کالایی عمومی و اجتماعی، همچنین بیمار بودن سیستم اقتصادی به خصوص در امر تولید به احتکار و بورس‌بازی زمین منجر می‌شود. در نهایت، افزایش زمین‌های رهاشده و بی‌استفاده را به دنبال داشته است (معمدی، ۱۳۸۱: ۱۶).
 - مشاع‌بودن مالکیت زمین‌ها و عدم توافق در تفکیک مورد رضایت، یکی از عوامل شایع برای رهاماندن زمین‌های شهری است (نقیب‌زاده، ۱۳۸۳: ۵۵۴).
 - عدم انعطاف در طرح‌های شهری به خصوص در طرح‌های جامع و طرح‌های برنامه‌ریزی کاربری اراضی (حاکمیت دیدگاه مدرنیسم) از عوامل مؤثر در بی‌استفاده ماندن اراضی است (پورمحمدی و تقی‌پور، ۱۳۹۱: ۷۰).
 - قوانین شهری سدی بر توسعه در داخل شهر است و به این دلیل توسعه به خارج از محدوده قانونی کشانده می‌شود که خود وسعت قابل توجهی را دربرمی‌گیرد و در اطراف خود سکونتگاه‌های جدیدی را به وجود می‌آورد

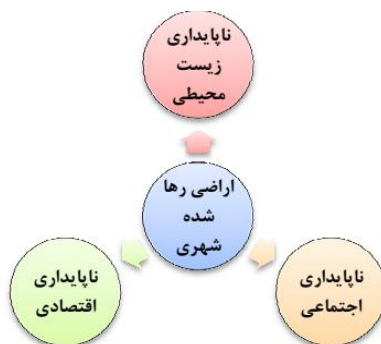
- (مشایخ، ۱۳۷۹، ۵۳۰). اعمال مقررات ساختمان و منطقه‌بندی کاربری زمین در داخل محدوده موجب افزایش قیمت ساخت‌وساز و در نتیجه سرریز جمعیت به نواحی بیرون از محدوده خواهد شد (مشکینی و همکاران، ۱۳۹۳: ۱۷۴). برای مثال، در مواردی مشاهده می‌شود که اخذ عوارض زیاد از عمران اراضی درون‌شهری در قبال صدور پروانه ساختمانی، از علل بی‌استفاده ماندن اراضی است (نقیب‌زاده، ۱۳۸۳: ۵۵۶).
- عرضه بی‌رویه و بی‌برنامه زمین توسط دولت‌ها، به‌ویژه در کشورهای در حال توسعه، در مناطقی که فاقد هر گونه تأسیسات و زیرساخت‌های شهری است و در طرح‌های تفصیلی و جامع شهرها به کاربری‌های غیرمسکونی اختصاص یافته است، در گسترش پراکنده‌رویی و پیدایش اراضی رهاشده درون‌شهری نقش مؤثری دارد. به عبارت دیگر، مادامی که میزان عرضه زمین زیاد و توسعه قطعات بزرگ امکان‌پذیر باشد، تراکم در درون شهرها پایین‌تر (Yakubovsky, 1997: 26) و میزان اراضی بلااستفاده رو به افزایش خواهد بود.
 - برای ایجاد کاربری در زمین باید سطح حداقلی از خدمات عمومی و زیربنایی متناسب با فعالیت موردنظر موجود باشد. در بسیاری از مناطق شهری به علت نبود خدمات، مقدار زیادی از زمین‌های واقع در محدوده قانونی شهرها بی‌استفاده مانده است. در واقع، در این حالت زمین‌های دور از زیرساخت‌های حیاتی، به صورت رهاشده و بی‌استفاده درمی‌آید و برای اهداف شهری غیرقابل استفاده است. در این حالت الگویی از توسعه شهری شکل می‌گیرد که در آن تکه‌های بزرگ زمین‌های بایر و توسعه‌نیافته (فاقد خدمات و زیرساخت‌های لازم) در بافت‌های شهری به وجود می‌آید (محمودی پاتی و محمدپور عمران، ۱۳۸۷: ۱۵).
 - کاربری‌های نامناسب که مقدار زیادی از زمین‌ها را در تملک خود دارد، مانند فرودگاه‌ها، پادگان‌های نظامی، زندان‌ها و صنایع گوناگون در مکان‌های مختلف شهر که در بعضی موارد به صورت متروکه است، موجب هدررفت اراضی درون‌شهری و بی‌تکلیف ماندن بخش‌های زیادی از این اراضی مطلوب می‌شود.

پایداری شهری و اراضی رهاشده

شهر پایدار شهری است که در آن روابط منطقی میان محیط و عوامل اقتصادی و اجتماعی به‌خوبی مراعات شود. به عبارت دیگر، در گرو ارتباط متقابل و تنگاتنگ سه عامل محیطی، اقتصادی و اجتماعی شهری پایدار ایجاد می‌شود (مشیری و ملکی، ۱۳۹۰: ۷۶). در این شهر از لحاظ استفاده از زمین، توجه عمدتاً به زمین‌هایی است که تحت پوشش توسعه شهری درآمده است. بخش اعظم رشد جمعیت و مسکن در منطقه یا شهر را می‌توان از طریق پرکردن بافت موجود شهر، افزایش متعادل تراکم، نوسازی و بازسازی مناطق متروک و فرسوده و احیا و تغییر کاربری بناهای قدیمی موجود برآورده ساخت. اهداف شهر پایدار با اقداماتی که باید در جهت بازسازی و نوسازی بافت‌های قدیمی و کهن مرکزی شهر صورت گیرد، همچنین با به‌کارگیری اراضی بی‌استفاده و رهاشده درون‌شهری در جریان توسعه شهر، کاملاً هماهنگ است، زیرا در شهر پایدار نیز هدف این است که قبل از مصرف یا تخریب اراضی مهم طبیعی یا اراضی بایر موجود در اطراف شهر، از زمین‌های موجود در داخل شهر استفاده شود (شمسی و نصیری، ۱۳۹۲: ۷).

این در حالی است که امروزه فرایند رو به رشد شهرنشینی با محوریت ماشین، ضمن توسعه افقی شهرها باعث از بین رفتن زمین‌های کشاورزی و تحمیل هزینه‌های جبران‌ناپذیری بر محیط‌زیست منطقه و شهرها شده است (رنه‌شورت،

(۱۳۸۸). این امر با اهداف پایداری شهری کاملاً در تضاد است. در واقع، الگوی رشد افقی شهر با توسعه پایدار شهری سازگاری ندارد (رهنما و عباس‌زاده، ۱۳۸۷: ۹۳). می‌توان گفت که توسعه شهرنشینی با وجود مزیت‌های بسیار، نارسایی‌هایی در زندگی شهروندان ایجاد کرده که در بسیاری از موارد این نارسایی‌ها به صورت مسائل حاد جلوه‌گر شده است. این امر ناپایداری محیط شهری را به دنبال داشته است (حیدرزاده و همکاران، ۱۳۸۵: ۴). یکی از بارزترین نمودهای ناپایداری اغلب فضاهای شهری، وجود زمین‌های نسبتاً وسیع رهاشده یا حامل کاربری‌های غیرشهری، مزاحم، متروکه و نظایر آن در درون یا حاشیه شهر است. وجود این اراضی رهاشده و فضاهای مسئله‌دار در شهرها باعث ناپایداری در ابعاد کالبدی و محیط‌زیستی، اجتماعی و اقتصادی شهرها شده است (شکل ۱).



شکل ۱. ابعاد ناپایداری در نتیجه شکل‌گیری زمین‌های رهاشده (منبع: نگارنگان، ۱۳۹۵)

این اراضی، با آنکه مشکلات و موانع زیادی در ابعاد مختلف برای شهر و شهروندان ایجاد می‌کند، دارای جنبه‌های مثبتی نیز است. با افزایش روزافزون جمعیت به‌خصوص در کشورهای در حال توسعه، نیاز به زمین برای مسکن و دیگر خدمات شهری هر چه بیشتر احساس می‌شود. با مدیریت صحیح و به‌کارگیری اراضی رهاشده شهری که در حقیقت پتانسیل بالقوه‌ای برای توسعه شهری است، می‌توان از آن‌ها برای توسعه آتی شهر به‌جای هجوم به حواشی و حومه‌ها یا برای به حد استاندارد رساندن سرانه‌های کاربری‌های مختلف استفاده کرد. استفاده اصولی از اراضی رهاشده و احیای آن‌ها در نواحی داخلی شهرها، در فرایند جلوگیری از پراکندگی بی‌رویه شهر و رشد افقی آن، نقش کلیدی خواهد داشت (Kalberer, 2005: 5). در نهایت، می‌توان گفت بهره‌گیری از اراضی بی‌استفاده و رهاشده، بسیاری از اهداف الگوی پایدار زمین شهری را برآورده می‌سازد و مزایای بسیاری در زمینه‌های اجتماعی، اقتصادی و محیط‌زیستی برای شهر و شهروندان به همراه خواهد داشت.

روش تحقیق

پژوهش حاضر 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 متون و پیشینه تحقیق به روش کتابخانه‌ای گردآوری شد. در مرحله بعدی با مشخص کردن شاخص‌ها و گویه‌های مربوط، سؤال‌های پرسشنامه تدوین و پرسشنامه‌ها در بین نمونه‌های پژوهش توزیع شد. در جدول ۲، شاخص‌های پژوهش و گویه‌های مربوط به هر شاخص آمده است:

جدول ۲. شاخص‌ها و گویه‌های مورد سنجش برای عوامل و نیروهای مؤثر در رهاشدگی اراضی درون‌شهری

شاخص	گویه‌های مربوط
عوامل و نیروهای اقتصادی	<ul style="list-style-type: none"> - رهاگذاشتن اراضی به امید افزایش قیمت - نقش بنگاهداران و مشاوران املاک (همچنین، دلالت و واسطه‌ها) - رشد نقدینگی و سرازیر شدن بخش اعظم پول‌های سرگردان به بازار زمین شهری - مزایده‌های زمین از سوی نهادهای مختلف دولتی - نقش بانک‌ها و مؤسسات مالی و اعتباری - اعطای وام‌های کلان و به‌کارگیری آن در امر خریدوفروش زمین - کاهش تقاضای مؤثر بازار زمین و مسکن به‌علت گرانی بیش‌ازحد قیمت زمین - فقدان منابع و تجهیزات کافی از جمله اعتبارات مالی در شهرداری‌ها و دستگاه‌های اجرایی به‌منظور اجرای مصوبات طرح جامع و تفصیلی - تمایل به خرید و نگهداری اراضی - گرانی اراضی مرکز شهر و عدم توانایی گروه‌های کم‌درآمد برای خرید این اراضی و اقدام به ساخت‌وساز - ناتوانی مالی مالکان اراضی درون‌شهری در ساخت‌وساز - داشتن مسکن و عدم نیاز به واحد مسکونی دیگر - گرانی مصالح ساختمانی
عوامل و نیروهای حقوقی	<ul style="list-style-type: none"> - مالکیت‌های مشاع، املاک ارثی و املاکی که مالکیت آن‌ها روشن نیست - فقدان سند رسمی و انجام معاملات قولنامه‌ای - عدم تناسب قیمت زمین با تراکم و نوع کاربری مجاز - پیش‌بینی‌های نادرست طرح‌های جامع و تفصیلی در الحاق محدوده‌های وسیع به حوزه‌های شهری - وجود قوانین و مقررات سخت‌گیرانه و دست‌وپاگیر (منطقه‌بندی، سرانه‌ها و استانداردها) در درون شهرها - اخذ عوارض زیاد از عمران اراضی شهری در قبال صدور پروانه ساختمانی - اجرای ناقص، ادواری و ناموفق برنامه‌ریزی کاربری اراضی در شهرها - مالکیت‌های عمده زمین‌های شهری در دست دستگاه‌های دولتی به‌خصوص شهرداری، اوقاف و دانشگاه‌ها و روشن نبودن وظایف قانونی مالکان - تخصیص اراضی شهری برای خدمات عمومی در بافت‌های ساخته‌شده در طرح‌های جامع و تفصیلی و عدم تمایل سازمان‌های خدماتی برای خرید این اراضی
عوامل و نیروهای محیطی	<ul style="list-style-type: none"> - وجود کاربری‌های نامناسب همچون زندان، کارگاه‌های صنعتی و پادگان‌های نظامی در درون شهرها - وجود عوامل طبیعی همچون ناهمواری‌ها، جنس خاک و قرارگرفتن در حریم رودخانه‌ها و مسیل‌ها - عدم تناسب در هم‌جواری کاربری‌ها در درون شهر - فقدان خدمات و زیرساخت‌های شهری در سطح محلات درون‌شهری - فرسودگی و زوال بافت‌های شهری در مرکز شهرها
عوامل و نیروهای اجتماعی-فرهنگی	<ul style="list-style-type: none"> - رشد یک‌باره جمعیت شهرنشین و شکل‌گیری محلات جدید و بدون اصول شهرسازی - مهاجرت گسترده به شهرها بعد از جنگ تحمیلی و گسترش بی‌رویه و بی‌برنامه شهرها - استفاده ناکارآمد از زمین شهری به‌واسطه حضور حاشیه‌نشینان و گروه‌های پایین اجتماعی و هم‌جواری این بافت‌ها با اراضی باکیفیت درون‌شهری
عوامل و نیروهای سیاسی	<ul style="list-style-type: none"> - واگذاری گسترده زمین شهری در اوایل انقلاب توسط دولت به متقاضیان - سیاست‌گذاری‌های مقطعی و توفانی دولت بدون بررسی‌های جامع (نظیر پروژه مسکن مهر) - عرضه زمین در مناطق غیرهدف شهری

جامعه آماری پژوهش شامل متخصصان، کارشناسان و متصدیان حوزه زمین و ساخت‌وساز (خبرگان زمین و مسکن) در شهر ایلام است، که خود در سه گروه اصلی شامل بخش دولتی، بخش خصوصی و گروه متخصصان بررسی شد. با مطالعات صورت گرفته و مراجعه به ادارات مرتبط مشخص شد تعداد کل خبرگان زمین و مسکن (سه گروه مربوط) در شهر ایلام ۱۶۴۹ نفر است که با روش نمونه‌گیری کوکران با خطای استاندارد ۵٪ و ضریب اطمینان ۹۵٪، 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 هر یک از گروه‌های سه‌گانه (بخش دولتی، بخش خصوصی و گروه متخصصان) طبقات مورد مطالعه در نظر گرفته شده است. روش نمونه‌گیری در درون هر یک از طبقات، روش نمونه‌گیری تصادفی ساده بوده است. در جدول ۳، طبقات، حجم نمونه هر یک از طبقات و درصد آن‌ها آمده 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
متخصصان	۹۱۵	۱۷۳	۵۵
کل	۱۶۴۹	۳۱۱	۱۰۰

برای تعیین پایایی و قابلیت اعتماد ابزار سنجش، از روش ضریب آلفای کرونباخ استفاده شد. برای تأیید روایی و اعتبار، پرسشنامه را چند نفر از متخصصان و کارشناسان مربوط بررسی و اصلاح کردند. سپس، در مرحله 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 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. در بیشتر پژوهش‌هایی که با مقیاس لیکرت انجام می‌شود، در بررسی فرضیه‌های پژوهش و تحلیل سؤال‌های مربوط استفاده می‌شود (آذر و مؤمنی، ۱۳۸۸: ۱۴۵). از سوی دیگر، رگرسیون نیز به سبب قابلیت پیش‌بینی تغییرات متغیر وابسته از طریق متغیر مستقل استفاده می‌شود (مؤمنی و فعال قیومی، ۱۳۹۱: ۱۱۹).

محدوده مورد مطالعه

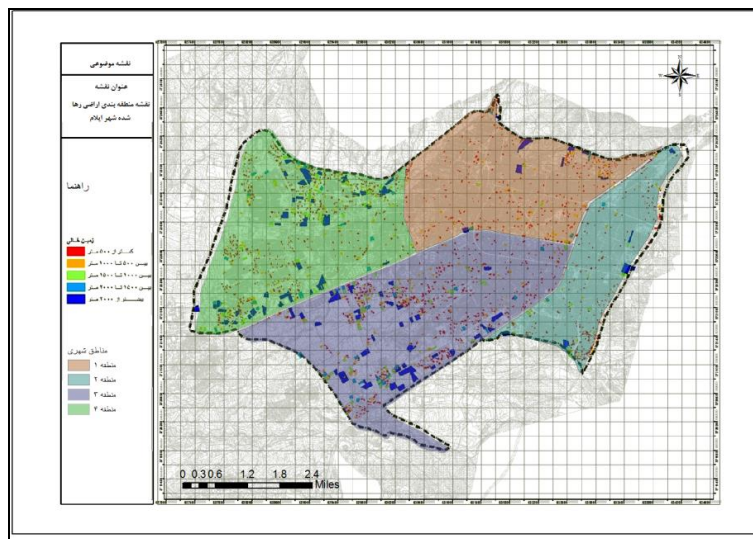
شهر ایلام به‌عنوان مرکز استان ایلام، در غرب کشور واقع شده است. طبق آخرین آمار، این شهر دارای چهار منطقه، چهارده ناحیه و ۳۸ محله شهری است. بر اساس بازنگری طرح جامع شهر ایلام در سال ۱۳۹۲، مساحت شهر ایلام برابر با ۱۷۷۶/۱ هکتار است که از این مقدار حدود ۱۳۲ هکتار اراضی بی‌استفاده است که برابر با ۱۳۲۸۸۵۶ مترمربع است (جدول ۴) و حدود ۷/۴ درصد مساحت شهر را به خود اختصاص می‌دهد (مهندسین مشاور بعد تکنیک، ۱۳۹۲). بیشترین اراضی بی‌استفاده متعلق به منطقه ۳ شهر ایلام و دارای ۵۹۱۸۴۴ مترمربع اراضی بایر و رها شده است. این مسئله به دلیل

نوساز بودن منطقه و دست‌اندازی به اراضی حاشیة شهرس است. کمترین اراضی بی‌استفاده متعلق به منطقه ۲ شهر ایلام، با داشتن ۱۲۵۴۶۵ مترمربع اراضی بایر و رهاشده است (شکل ۲). منطقه ۲ شهر ایلام به دلیل قرارگرفتن در مرکز شهر و باارزش بودن زمین در این منطقه، بافتی متراکم و پیوسته دارد.

جدول ۴. مساحت اراضی بایر و مخروبه در مناطق چهارگانه شهر ایلام سال ۱۳۹۲

منطقه شهری	مساحت کل (هکتار)	اراضی بی‌استفاده (مترمربع)
منطقه ۱	۴۱۳/۳	۱۵۷۲۴۰
منطقه ۲	۲۶۱	۱۲۵۴۶۵
منطقه ۳	۵۸۱/۸	۵۹۱۸۴۴
منطقه ۴	۵۱۹/۹	۲۵۴۳۰۷
کل شهر	۱۷۷۶/۱	۱۳۲۸۸۵۶

منبع: مهندسین مشاور بعد تکنیک، ۱۳۹۲



شکل ۲. نقشه اراضی رهاشده در سطح شهر ایلام

مأخذ: مهندسین مشاور بعد تکنیک، ۱۳۹۲

یافته‌های پژوهش

یافته‌های توصیفی پژوهش

به‌منظور سنجش میزان پایایی ابزار گردآوری داده‌ها، از آلفای کرونباخ استفاده شده است و هماهنگی درون ابزار اندازه‌گیری، تعیین شد. با توجه به اعداد به‌دست‌آمده در جدول ۵، برای هر یک از ابعاد مورد بررسی، نتیجه گرفته می‌شود که ابزار پژوهش ثبات و پایایی قابل قبولی دارد.

جدول ۵. میزان آلفای کرونباخ برای ابعاد مختلف پژوهش

آلفای کرونباخ	تعداد سؤال‌ها	ابعاد	
۰/۷۲۷	۱۳	نیروهای اقتصادی	مؤثر در رهاشدگی اراضی عوامل
۰/۸۴۷	۹	نیروهای حقوقی	
۰/۷۱۱	۵	نیروهای محیطی	
۰/۸۲۰	۴	نیروهای اجتماعی	
۰/۷۱۲	۳	نیروهای سیاسی	

نتایج داده‌های جمعیت‌شناختی پژوهش نشان می‌دهد که ۷۹٪ پاسخگویان مرد و ۳۴٪ حجم نمونه بین ۳۵-۵۵ سال سن دارند. ۴۵٪ آن‌ها دارای تحصیلات کارشناسی‌اند. همچنین، ۵۵٪ پاسخگویان مربوط به گروه متخصصان بوده است (جدول ۶).

همچنین، آماره‌های توصیفی عوامل و نیروهای مؤثر بر رهاشدگی اراضی درون‌شهری در جدول ۷ آمده است.

جدول ۶. خلاصه نتایج تحلیل داده‌های جمعیت‌شناختی

ویژگی	گزینه‌ها	فراوانی	درصد
جنسیت	زن	۶۵	۲۱
	مرد	۲۶۴	۷۹
سن	زیر ۲۵ سال	۰	۰
	۲۵-۳۵	۹۹	۳۲
	۳۵-۴۵	۱۰۶	۳۴
	۴۵-۵۵	۸۴	۲۷
	۵۵ به بالا	۲۲	۷
میزان تحصیلات	کارشناسی	۱۴۰	۴۵
	کارشناسی‌ارشد	۱۳۱	۴۲
	دکتری	۴۰	۱۳
گروه پاسخگو	بخش دولتی	۳۷	۱۲
	بخش خصوصی	۱۰۲	۳۳
	متخصصان	۱۷۲	۵۵

جدول ۷. نتایج حاصل از محاسبه آمارهای توصیفی رهاشدگی اراضی درون شهری

شاخص‌ها	آماره		
	میانگین	میانه	انحراف معیار
نیروهای اقتصادی	۳/۹۲	۳/۶۹	۰/۳۷
نیروهای حقوقی	۳/۸۸	۳/۸۸	۰/۴۵
نیروهای اجتماعی	۳/۸۲	۳/۸۰	۰/۵۴
نیروهای سیاسی	۳/۷۴	۳/۶۶	۰/۶۸
نیروهای محیطی	۳/۷۱	۴/۰۰	۰/۵۸

یافته‌های استنباطی پژوهش

برای سنجش و ارزیابی عوامل و نیروهای منجر به رهاشدگی اراضی درون شهری، از آزمون‌های آماری T تک‌نمونه‌ای، ضریب همبستگی پیرسون و تحلیل رگرسیون چندگانه استفاده شده است. در ابتدا، برای مقایسه میانگین شاخص‌ها از آزمون T تک‌نمونه‌ای استفاده شده است (جدول ۸).

جدول ۸. نتایج آزمون T تک‌نمونه‌ای برای هر یک از عوامل مؤثر بر شکل‌گیری اراضی رهاشده

نتیجه آزمون	حد		p-value	آماره		متغیرها
	پایین	بالا		t	میانگین	
رد H_0	۰/۸۳	۱/۰۱	۰/۰۰	۲۰/۲۰	۳/۹۲	نیروهای اقتصادی
رد H_0	۰/۷۷	۱/۰۰	۰/۰۰	۱۹/۱۵	۳/۸۸	نیروهای حقوقی
رد H_0	۰/۷۰	۰/۹۶	۰/۰۰	۱۵/۲۵	۳/۸۲	نیروهای اجتماعی
رد H_0	۰/۶۴	۰/۸۵	۰/۰۰	۱۳/۶۸	۳/۷۴	نیروهای سیاسی
رد H_0	۰/۶۲	۰/۸۰	۰/۰۰	۱۲/۱۱	۳/۷۱	نیروهای محیطی

نتایج جدول ۸ حاکی از آن است که مقدار P-value (سطح معناداری) برای تمامی متغیرهای انتخاب‌شده کمتر از ۰/۰۵ است. از این رو، فرض H_0 برای همه شاخص‌ها رد می‌شود. همچنین، میانگین همه شاخص‌ها فراتر از میانگین مورد انتظار بوده است.

در مرحله بعد، از آزمون همبستگی پیرسون، برای سنجش رابطه بین عوامل و نیروها و شدت رهاشدگی اراضی بهره گرفته شده است. نتایج به دست آمده، به شرح زیر است.

نتایج حاصل از آزمون همبستگی پیرسون بین دو متغیر عوامل اقتصادی و شدت رهاشدگی اراضی نشان می‌دهد (جدول ۹) بین عوامل و نیروهای اقتصادی به عنوان متغیر مستقل با متغیر وابسته رهاشدگی اراضی با ضریب همبستگی

۰/۴۴۱ رابطه معنادار وجود دارد؛ یعنی، هرچه شدت نیروهای اقتصادی بیشتر باشد، به همان میزان شدت رهاشدگی اراضی درون‌شهری نیز افزایش خواهد یافت. در واقع، نتایج به‌دست‌آمده نشان می‌دهد که عواملی همچون بورس‌بازی زمین، فقدان منابع و اعتبارات مالی شهرداری‌ها و سایر دستگاه‌های اجرایی در جهت اجرای مصوبات طرح جامع و تفصیلی، همچنین تمایل به مالکیت اراضی در شهر ایلام، عوامل و نیروهای اقتصادی مهمی است که منجر به رهاشدگی اراضی در درون شهر شده است.

همچنین، نتایج به‌دست‌آمده از آزمون رابطه بین نیروها و عوامل حقوقی و شدت رهاشدگی اراضی درون‌شهری، بیانگر این مطلب است که بین متغیر عوامل و نیروهای حقوقی و متغیر وابسته رهاشدگی اراضی با ضریب همبستگی ۰/۴۳۴ رابطه معنادار وجود دارد (جدول ۹). بنابراین، وجود رابطه بین نیروهای حقوقی و شدت رهاشدگی اراضی درون‌شهری تأیید می‌شود. در شهر ایلام عوامل و نیروهای حقوقی مثل قوانین سخت‌گیرانه شهری، روند طولانی پروانه ساخت، مشاع بودن مالکیت‌ها، ناتوانی دستگاه‌های اجرایی در اجرای قوانین، مالکیت زمین در دستگاه‌های عمومی و خصوصی، و فقدان سند رسمی برای زمین‌ها هر کدام به سهم خود در رهاشدگی اراضی درون‌شهری نقش مثبت و مؤثری داشته است، اما یکی از این دلایل حقوقی که نقش پررنگی در این زمینه داشته و منجر به پراکندگی و گسترش کالبدی شهر ایلام شده است، پیش‌بینی نادرست طرح جامع شهری بود. در طرح جامع شهر ایلام میزان جمعیت در دهه ۱۳۹۰، ۲۴۰ هزار نفر پیش‌بینی شد، حال آنکه جمعیت در کمتر از ۱۷۷ هزار نفر متوقف ماند، اما قسمت‌های زیادی از زمین‌های شرق و جنوب‌شرق به شهر الحاق شد، به طوری که تراکم جمعیت در چند ناحیه از مناطق ۳ و ۴ شهر ایلام به کمتر از ۵۰ نفر در هکتار می‌رسد.

در ادامه رابطه بین نیروهای اجتماعی و شدت رهاشدگی زمین‌های درون‌شهری آزمون شده است. نتایج آزمون (جدول ۹) نشان می‌دهد که با سطح اطمینان ۰/۹۵ بین نیروهای اجتماعی و شدت رهاشدگی اراضی درون‌شهری رابطه وجود دارد ($P.value=0/016$). میزان همبستگی بین نیروهای اجتماعی و شدت رهاشدگی اراضی درون‌شهری بر اساس آزمون پیرسون ۰/۳۴۱ است. یکی از عوامل و نیروهای اجتماعی مهم که در رهاشدگی اراضی درون‌شهری و به‌دنبال آن رشد افقی و گسترش کالبدی شهر ایلام نقش مثبت و مؤثری دارد، مهاجرت‌های ساکنان شهرهای مرزی دهلران و مهران به مرکز استان است که به علت شرایط پیش‌آمده از جنگ تحمیلی صورت گرفته است، چرا که در آن زمان، شهر ایلام از ضریب امنیتی بالاتری نسبت به دیگر نقاط استان برخوردار بوده است. به‌دنبال، مهاجرت‌های ناشی از جنگ تحمیلی، همچنین مهاجرت‌های روستا-شهری، مناطق حاشیه‌نشین همچون بان‌برز، بان‌بور، سبزی‌آباد در شهر ایلام شکل گرفت که همین مسئله حاشیه‌نشینی به صورت غیرمستقیم در بی‌استفاده ماندن اراضی شهری نقش داشته است.

بررسی نتایج به‌دست‌آمده از آزمون همبستگی بین عوامل سیاسی و رهاشدگی اراضی نشان می‌دهد که مقدار ضریب همبستگی پیرسون، بین دو متغیر عوامل و نیروهای سیاسی و رهاشدگی اراضی، برابر با ۰/۲۸۹ است. این ضریب نشان‌دهنده وجود رابطه معنادار مثبت میان دو متغیر است. یکی از عوامل و نیروهای سیاسی مؤثر در رهاشدگی اراضی در شهر ایلام حضور و نقش دولت است. در این راستا، تصویب قوانین متعدد در مقوله زمین شهری، از جمله قانون مسکن مهر در سال ۱۳۸۵، ابزار نیرومندی برای دخالت مستقیم دولت در بازار زمین شهری فراهم کرد. این دخالت دولت به دو

صورت تملک و واگذاری زمین باعث پراکندگی شهرها و تشدید رهاشدگی اراضی درون شهری شد. در شهر ایلام می توان به رهاشدگی اراضی در منطقه ۳ و ۴ که نتایج حضور دولت است اشاره کرد. بعد از ایجاد مسکن مهر در این مناطق این پراکندگی و گسترش افقی به مراتب بیشتر شد.

در نهایت، همبستگی بین عوامل و نیروهای محیطی و شدت رهاشدگی اراضی درون شهری سنجش شد. همان طور که در جدول ۹ مشاهده می شود، می توان با سطح اطمینان ۰/۹۵ وجود رابطه بین نیروهای محیطی و شدت رهاشدگی اراضی درون شهری را تأیید کرد (P.value=۰/۰۴۰). لذا، می توان گفت بین نیروهای محیطی و شدت رهاشدگی اراضی درون شهری با ضریب همبستگی ۰/۲۶۸ رابطه معنادار وجود دارد. از جمله عوامل محیطی که منجر به رهاشدگی اراضی درون شهری ایلام شده می توان وجود کاربری های نامناسب در شهر (مثل، کارگاه های مزاحم در سطح شهر، همچنین تعداد زیادی انباری مربوط به جهاد سازندگی سابق در درون شهر)، وجود عوامل طبیعی (مثل، عبور مسیل های متعدد از درون محله بان برز و توپوگرافی ناهمگون محله)، همچنین کمبود خدمات عمومی و زیربنایی در برخی محلات شهری اشاره کرد. برای نمونه، در نیمه غربی شهر، یعنی مناطق ۳ و ۴، فضاهای خالی و ساخته نشده زیادی به چشم می خورد که دلیل اصلی آن، فقدان تسهیلات و خدمات زیربنایی است.

جدول ۹. نتایج ضریب همبستگی پیرسون بین متغیرهای مستقل با متغیر وابسته شدت رهاشدگی زمین های درون شهری

نتایج		متغیرها	
سطح معناداری	مقدار ضریب همبستگی	متغیر وابسته	متغیر مستقل
۰/۰۰۶	۰/۴۴۱	رهاشدگی اراضی	نیروهای اقتصادی
۰/۰۰۹	۰/۴۳۴	رهاشدگی اراضی	نیروهای حقوقی
۰/۰۱۶	۰/۳۴۱	رهاشدگی اراضی	نیروهای اجتماعی
۰/۰۳	۰/۲۸۹	رهاشدگی اراضی	نیروهای سیاسی
۰/۰۴۰	۰/۲۶۸	رهاشدگی اراضی	نیروهای محیطی

پس از مشخص شدن رابطه معنادار بین عوامل و نیروهای پنج گانه (اقتصادی، حقوقی، محیطی، اجتماعی و سیاسی) مؤثر در رهاشدگی اراضی به عنوان متغیر مستقل، با شدت رهاشدگی اراضی درون شهری به عنوان متغیر وابسته، به تحلیل رگرسیون رهاشدگی اراضی با توجه به متغیرهای پنج گانه فوق می پردازیم. در واقع، برای سنجش این امر که کدام یک از متغیرهای نامبرده بیشترین تأثیر را در رهاشدگی اراضی درون شهری داشته است و اینکه سهم و تأثیر هر یک از متغیرهای مستقل در تبیین و پیش بینی تغییرات متغیر وابسته به چه صورت است، از تحلیل رگرسیون چندگانه استفاده شده است. جدول ۱۰، خلاصه تحلیل رگرسیون عوامل و نیروهای پنج گانه را بر رهاشدگی اراضی درون شهری نشان می دهد.

جدول ۱۰. نتایج رگرسیون چندگانه عوامل و نیروهای پنج‌گانه بر ره‌اشدگی اراضی درون‌شهری

معناداری	F	ضریب تعیین	ضریب همبستگی	متغیرها	
				وابسته	مستقل
۰/۰۰۰	۱۷/۱۷۵	۰/۵۳۷	۰/۶۹۳	ره‌اشدگی اراضی	عوامل پنج‌گانه

بر اساس نتایج تحلیل رگرسیون، عوامل و نیروهای مؤثر در ره‌اشدگی اراضی (نیروهای پنج‌گانه اقتصادی، حقوقی، محیطی، اجتماعی و سیاسی) و شدت ره‌اشدگی اراضی درون‌شهری دارای همبستگی ۰/۶۹۳ است. همچنین، ضریب تعیین نشان می‌دهد که ۰/۵۳۷ از ره‌اشدگی اراضی درون‌شهری از طریق ترکیب خطی عوامل و نیروهای اقتصادی، حقوقی، محیطی، اجتماعی و سیاسی تبیین شده است. به عبارت دیگر، عوامل و نیروهای پنج‌گانه مؤثر در ره‌اشدگی اراضی توانسته است ۰/۵۳۷ از تغییرات متغیر وابسته را تبیین کند. علاوه بر آن مقدار محاسبه شده F نشان می‌دهد که ترکیب خطی متغیرهای مستقل به صورت معناداری قادر به تبیین و پیش‌بینی تغییرات متغیر وابسته است و ضرایب به دست آمده معنادار است. در نهایت، بر اساس ضریب استاندارد شده تأثیر متغیرهای مستقل بر متغیر وابسته، متغیرهای نیروهای اقتصادی، حقوقی، محیطی، اجتماعی و سیاسی تأثیر معناداری بر ره‌اشدگی اراضی درون‌شهری داشته است. به لحاظ ضرایب شدت اثرگذاری، با توجه به وزن‌های بتا، نیروهای اقتصادی بیشترین تأثیر را بر ره‌اشدگی اراضی درون‌شهری و نیروهای محیطی کمترین نقش را در این رابطه داشته است (جدول ۱۱). نتایج بیانگر این موضوع است که با توجه به نقش حساس زمین در روند توسعه شهری و مطرح بودن زمین به منزله مهم‌ترین عنصر اصلی تشکیل دهنده قیمت مسکن و با توجه به امن بودن این بازار، تمام نقدینگی‌ها به سمت بازار زمین هدایت شده و پدیده بورس‌بازی زمین را در پی داشته است. بسیاری از افراد با خرید اراضی و ره‌اکردن آن‌ها به امید افزایش قیمت، بی‌استفاده ماندن اراضی درون‌شهری را سبب شده‌اند. همچنین، از طرف دیگر، کمبود اعتبارات مالی در اجرایی کردن مصوبات طرح‌های شهری، عامل اقتصادی مؤثری در بی‌استفاده ماندن اراضی شهری در منطقه مورد مطالعه بوده است. به طور کلی، نیروها و عوامل اقتصادی در ره‌اشدگی اراضی به مراتب نسبت به چهار عامل دیگر نقش بیشتری داشته است.

جدول ۱۱. ضرایب شدت اثرگذاری متغیرهای مستقل بر متغیر وابسته

Sig (معناداری)	T	ضرایب استاندارد		B	متغیرها
		ضرایب استاندارد	بتا		
۰/۰۰۹	۳/۸۷	۰/۳۹۱	۰/۱۰	۰/۳۷۶	نیروهای اقتصادی
۰/۰۱۶	۳/۷۶	۰/۳۸۸	۰/۰۹	۰/۳۴۸	نیروهای حقوقی
۰/۰۳۷	۲/۹۵	۰/۲۲۸	۰/۰۶	۰/۴۴۰	نیروهای اجتماعی
۰/۰۴۰	۲/۵۸	۰/۱۵۹	۰/۱۷	۰/۴۳۸	نیروهای سیاسی
۰/۰۴۳	۲/۵	۰/۱۳۵	۰/۱۶	۰/۴۱۰	نیروهای محیطی

بحث و نتیجه گیری

یکی از معضلاتی که امروزه شهر و شهروندان با آن مواجه‌اند و سلامت و امنیت زندگی شهری را به خطر انداخته، اراضی رهاشده درون شهری است. این اراضی فضاهایی است که دچار رکود یا فرسایش اقتصادی، اجتماعی و کالبدی شده است؛ فضاهایی که از چرخه توسعه بافت‌های شهری خارج شده و به ناپایداری شهری دامن زده است. پژوهش حاضر، با هدف بررسی عوامل و نیروهای مؤثر در شکل‌گیری اراضی رهاشده با مطالعه موردی شهر ایلام انجام شده است. عوامل مورد بررسی در این پژوهش شامل عوامل و نیروهای اقتصادی، اجتماعی- فرهنگی، حقوقی- قانونی، سیاسی و محیطی است که هر کدام به شکل‌های مختلف در این امر دخیل بوده است. با توجه به نتایج به دست آمده می‌توان گفت که با بررسی گویه‌های مورد مطالعه در شاخص اقتصادی در پژوهش حاضر، شامل بورس‌بازی زمین (که خود در قالب عواملی همچون رهاگذاشتن اراضی به امید افزایش قیمت، نقش بنگاهداران و مشاوران املاک، همچنین دلالت و واسطه‌ها، رشد نقدینگی و سرازیر شدن بخش اعظم پول‌های سرگردان به بازار زمین شهری، نقش بانک‌ها و مؤسسات مالی و اعتباری، اعطای وام‌های کلان و به‌کارگیری آن در امر خریدوفروش زمین بررسی شده است)، کاهش تقاضای مؤثر بازار زمین و مسکن به علت گرانی بیش از حد قیمت زمین، مزایده‌های زمین از سوی نهادهای مختلف دولتی، فقدان منابع و تجهیزات کافی از جمله اعتبارات مالی در شهرداری‌ها و دستگاه‌های اجرایی به منظور اجرای مصوبات طرح جامع و تفصیلی و جزآن، عوامل و نیروهای اقتصادی در رهاشدگی اراضی درون شهری نقش مؤثری داشته است. در ارتباط با عوامل و نیروهای حقوقی- قانونی در رهاشدگی اراضی که عواملی همچون مالکیت‌های مشاع، املاک ارثی و املاکی که مالکیت آن‌ها روشن نیست، فقدان سند رسمی و انجام معاملات قولنامه‌ای، قوانین سخت‌گیرانه شهری، عدم تناسب قیمت زمین با تراکم و نوع کاربری مجاز و جزآن را شامل می‌شود، یافته‌های به دست آمده بیانگر نقش مؤثر عوامل و نیروهای حقوقی در رهاشدگی اراضی شهری است. همچنین، نتایج به دست آمده نشان می‌دهد عوامل و نیروهای محیطی، اجتماعی و سیاسی هر کدام به درجات مختلف در تشدید رهاشدگی اراضی شهری در محدوده مورد مطالعه تأثیرگذار بوده است. به‌طور کلی، با توجه به یافته‌های به دست آمده از تحلیل داده‌ها با به‌کارگیری آزمون ضریب همبستگی پیرسون، آزمون T تک‌نمونه‌ای، همچنین تحلیل رگرسیون چندمتغیره در مورد نقش عوامل و نیروهای پنج‌گانه (اقتصادی، حقوقی، محیطی، اجتماعی- فرهنگی و سیاسی) در رهاشدگی اراضی درون شهری در شهر ایلام، مشخص شد که ضمن تأثیرگذاری تمامی عوامل و نیروها در رهاشدگی اراضی درون شهری، نقش عوامل و نیروهای اقتصادی به مراتب بیش از سایر عوامل بوده است. نتایج به دست آمده از این تحقیق با نتایج مطالعات پیشین همچون نتایج پژوهش نقیب‌زاده (۱۳۸۲) درباره اراضی رهاشده شهر شیراز و نتایج پژوهش پورمحمدی و تقی‌پور (۱۳۹۱) درباره اراضی بی‌استفاده شهر تبریز مطابقت دارد، چرا که در این دو پژوهش نیز عوامل اقتصادی، حقوقی، محیطی و جزآن در بی‌استفاده ماندن اراضی نقش مؤثر داشته است. همچنین، نتایج این پژوهش نیز مؤید نتایج پژوهش سرایی (۱۳۸۸) است، زیرا نتیجه این پژوهش نیز عواملی همچون گرانی مصالح، افزایش قیمت زمین آماده‌سازی شده، اجرای نادرست سیاست واگذاری زمین را عامل بی‌استفاده ماندن زمین می‌داند. البته، ذکر این نکته ضروری است که در شهر ایلام به علت شرایط پیش آمده از جنگ تحمیلی و مسئله مهاجرت ساکنان شهرهای مرزی دهلران و مهران به مرکز استان، تأثیر عوامل و نیروهای اجتماعی به مراتب از دیگر شهرهایی مطالعه‌شده به روش مشابه پررنگ‌تر بوده است.

روند توسعه فیزیکی شهر ایلام نشان می‌دهد که هیچ الگو و برنامه‌ای برای استفاده صحیح از زمین و هدایت توسعه شهر وجود نداشته است، به طوری که با وجود اراضی خالی در داخل شهر در هر دوره، گرایش بیشتری به ساخت و ساز در حاشیه و اطراف شهر مشاهده می‌شود. همچنین، توسعه متخلخل و جسته‌وگریخته که از ویژگی‌های الگوی پراکنده شهری است، در الگوی توسعه فیزیکی شهر ایلام کاملاً مشهود است، به نحوی که ساخت و سازها در اکثر دوره‌ها، به خصوص در دهه‌های ۶۵ و ۷۵ به صورت لکه‌ای و قطعات پراکنده و بی‌نظم بوده است و حتی با وجود مشخص شدن محدوده قانونی شهر تا سال ۱۴۰۰، در عمل این محدوده رعایت نشده و مقدار زیادی از وسعت شهر بیرون از محدوده مذکور قرار گرفته است. همه این موضوعات بیانگر الگوی پراکنده شهری و افزایش شدید وسعت شهری در هر دوره، همچنین نشان‌دهنده افزایش اراضی رها شده در درون شهر ایلام است. این امر نتیجه عوامل مختلفی ناشی از شرایط هر دوره بوده است. عواملی همچون مهاجرت‌های ناشی از جنگ تحمیلی و مهاجرت‌های روستا به شهر، سیاست‌های واگذاری زمین و مسکن، پیش‌بینی‌های نادرست طرح‌های شهری، بورس‌بازی زمین و نقش پررنگ دلالان و زمین‌خواران در این امر در شکل‌گیری الگوی افقی شهر و رهاشدگی اراضی تأثیرگذار بوده است. توسعه فیزیکی شهر ایلام بسیار سریع بوده است، به طوری که در سال ۱۳۳۵ وسعت این شهر تنها ۸۹ هکتار بود. اما، از این دهه به بعد، به خصوص از سال ۱۳۵۵ رشد افقی شهر شدت می‌گیرد، به طوری که تنها در فاصله سال‌های ۱۳۳۵ تا ۱۳۶۵ مساحت شهر هشت برابر شده است. این توسعه به گونه‌ای بوده که علاوه بر به زیر ساخت رفتن اراضی باکیفیت کشاورزی و باغات حاشیه شهر، به تجاوز محدوده شهری به حریم مسیل‌های پیرامونی شهر و پیش‌روی به سوی ارتفاعات انجامیده است. همه عوامل گفته‌شده بیانگر این موضوع است که شکل‌گیری اراضی رها شده درون شهری و رشد افقی بی‌رویه و بی‌برنامه شهر باعث ایجاد ناپایداری در شهر ایلام در ابعاد مختلف محیط‌زیستی، اقتصادی و اجتماعی شده و زندگی شهری را به مخاطره انداخته است. نوع بافت ساخته‌شده شهر ایلام به گونه‌ای است که در نیمه غربی شهر، یعنی مناطق ۳ و ۴، فضاهای خالی و ساخته‌نشده زیادی به چشم می‌خورد. رفع این مشکل نیازمند این است که دولت زیرساخت‌های لازم را در قسمت غربی شهر ایلام فراهم کند که از تراکم جمعیتی کمتری برخوردار است تا قیمت زمین به قیمت واقعی نزدیک شود و وضعیت املاک به ثبات برسد. به طور کلی، باید گفت در صورتی که از زمین درون شهر ایلام، درست استفاده و به شکل صحیحی مدیریت شود تا چند دهه آینده نیاز به گسترش فیزیکی ندارد و می‌توان در جهت رسیدن به پایداری شهری گام برداشت. در همین زمینه پیشنهادهای زیر مطرح 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 می‌نماید 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 است.
- نظارت منطقی نهادهای ذی‌ربط بر فعالیت‌های بنگاه‌های زمین و مسکن و شناسایی و حذف بنگاه‌داران و مشاوران املاکی که خارج از ضوابط و منشور صنفی فعالیت می‌کنند، در کاهش بورس‌بازی زمین مؤثر است.

- گرفتن مالیات از اراضی رهاشده و بی‌استفاده، مالکان این اراضی را وادار به ساخت‌وساز خواهد کرد.
- منطقی کردن و کاهش هزینه صدور پروانه، همچنین تعدیل روند طولانی اخذ پروانه ساخت، مالکان را تشویق به ساخت‌وساز در اراضی رهاشده خواهد کرد.
- مالیات بر معاملات مکرر زمین تا حدودی در کاهش بورس‌بازی و سوداگری زمین مؤثر است.
- راهبرد توسعه از درون و داخل محدوده فعلی شهر ایلام، به‌جای راهبرد 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 لایه اطلاعاتی زمین‌های رهاشده که در آن علاوه بر موقعیت این زمین‌ها، علل رها ماندن مشخص شده است تهیه شود و راهکارهای لازم برای رفع موانع عرضه زمین تدوین شود.
- تعیین و تثبیت قیمت اراضی در مناطق مختلف شهر توسط کارشناسان و متخصصان مربوط و خارج کردن نرخ‌گذاری‌های متفاوت دلالت و واسطه‌های غیرحرفه‌ای
- به مشکلات تأخیر در آماده‌سازی زمین و تأمین در تأسیسات آن در طرح‌های آماده‌سازی به‌ویژه در نیمه غربی شهر و نواحی مسکن مهر توجه شود.

منابع

- آذر، عادل و مؤمنی، منصور (۱۳۸۸). آمار و کاربرد آن در مدیریت، جلد دوم، انتشارات سمت.
- اطهاری، کمال (۱۳۷۹). به سوی کارآمدی دخالت دولت در بازار زمین شهری، فصلنامه اقتصاد مسکن، شماره ۳۰، سازمان ملی زمین و مسکن.
- برک‌پور، ناصر و بهرامی، صدیقه (۱۳۹۰). قابلیت‌سنجی توسعه مجدد در بافت‌های ناکارآمد شهری (مطالعه موردی: محله انبار نفت منطقه ۱۱ تهران)، فصلنامه مطالعات شهر ایرانی اسلامی، شماره ۴: ۱-۱۴.
- امیری، علیرضا (۱۳۸۶). نقش مدیریت زمین در توسعه شهرهای کوچک (مطالعه موردی: شهر اردکان فارس)، پایان‌نامه کارشناسی ارشد، به راهنمایی مهیار اردشیری، دانشگاه شیراز، دانشکده هنر و معماری.
- پورمحمدی، محمدرضا و تقی‌پور، علی‌اکبر (۱۳۹۱). بازایافت اراضی بایر شهری، نشریه جغرافیا و برنامه‌ریزی، شماره ۴۲: ۶۵-۸۸.
- ثبوتی، هومن و علوی، پری (۱۳۹۱). اثرات زیست‌محیطی بافت‌های متروکه، دومین کنفرانس برنامه‌ریزی و مدیریت محیط‌زیست دانشگاه تهران، ۲۶ و ۲۷ اردیبهشت.
- حیدرزاده، محمدهادی؛ جعفری ورامینی، امیرهادی و خوشنام، هاشم (۱۳۸۵). ارزیابی اثرات زیست‌محیطی پروژه‌های شهری، رهیافتی به سوی توسعه پایدار شهری، ششمین همایش ملی دوسالانه انجمن متخصصان محیط‌زیست ایران، تهران.
- خاتمی، سیدیحیی و مولائی، اصغر (۱۳۹۱). بررسی رویکردهای مختلف در کاربری پایدار زمین شهری، دومین کنفرانس برنامه‌ریزی و مدیریت محیط‌زیست، تهران، دانشگاه تهران.
- رنه‌شورت، جان (۱۳۸۸). نظریه شهری ارزیابی انتقادی، ترجمه کرامت‌الله زیاری، حافظ مهدنژاد و فرهاد پرهیز، تهران، انتشارات دانشگاه تهران.
- رهنما، محمدرحیم و عباس‌زاده، غلامرضا (۱۳۸۷). اصول، مبانی و مدل‌های سنجش فرم کالبدی شهر، انتشارات جهاد دانشگاهی مشهد.
- زنگنه شهرکی، سعید (۱۳۹۰). تحلیل اثرات اجتماعی-اقتصادی و زیست‌محیطی گسترش افقی شهر و چگونگی به‌کارگیری سیاست‌های رشد هوشمند شهری (مطالعه موردی: شهر یزد)، پایان‌نامه دکتری در رشته جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشگاه تهران.
- سرای، محمدحسین (۱۳۸۸). بررسی علل رهاماندن اراضی واگذاری با کاربری مسکونی در شهر یزد، فصلنامه مطالعات و پژوهش‌های شهری و منطقه‌ای، اصفهان، ۱(۳): ۴۳-۷۰.
- شمسی، خضر و نصیری، مهدی (۱۳۹۲). بررسی پیامدهای زیست‌محیطی پراکنش شهری با تأکید بر توسعه پایدار، همایش ملی پژوهش‌های محیط‌زیست ایران، همدان، دانشکده شهید مفتح، ۹ آبان.
- عباس‌زادگان، مصطفی و رستم‌یزدی، بهمن (۱۳۸۷). بهره‌گیری از رشد هوشمندانه در ساماندهی رشد پراکنده شهرها، مجله فناوری و آموزش، ۳(۱).
- عزیزی، محمدمهدی (۱۳۷۸). زمین شهری و مداخله دولت، مجله آبادی، ۳۳: ۲۲-۳۰.
- کوکبی، افشین (۱۳۸۵). تحول در مفهوم و پارادایم برنامه‌ریزی کاربری زمین، جستارهای شهرسازی، شماره ۱۵ و ۱۶: ۲۵-۳۵.
- ماجدی، حمید (۱۳۷۸). زمین مسئله اصلی توسعه شهری، مجله آبادی، مرکز مطالعات و تحقیقات شهرسازی و معماری ایران، ۳۳: ۲۴-۳۱.

- محمودی پاتی، فرزین و محمدپور عمران، محمد (۱۳۸۷). سیاست‌های مدیریت زمین شهری، راهکارهایی در جهت دستیابی اقشار کم‌درآمد به زمین شهری، تهران، انتشارات شهیدی.
- مشایخ، حوریه (۱۳۷۹). زمین شهری و مدیریت توسعه، مجموعه مقالات همایش زمین و توسعه شهری، مرکز مطالعات و تحقیقات شهرسازی و معماری ایران، تهران.
- مشکینی، ابوالفضل؛ زنگانه، احمد و مهدنژاد، حافظ (۱۳۹۳). درآمدی بر پراکنده‌رویی (خزش) شهری، انتشارات دانشگاهی واحد خوارزمی، تهران.
- مشیری، سید رحیم و ملکی‌نظام‌آباد، رسول (۱۳۹۰). تحلیلی بر برنامه‌ریزی کاربری اراضی با تأکید بر توسعه پایدار شهری (نمونه موردی: شهر میاندوآب)، مجله دانشنامه جغرافیا، شماره پیاپی ۸۲: ۷۳-۸۷.
- معتمدی، مسعود (۱۳۸۱). زمین و جایگاه آن در توسعه شهری، مجله شهرداری‌ها، ۴(۳۷): ۱۳-۱۹.
- مهندسین مشاور بعد تکنیک، (۱۳۹۲). گزارش توجیهی طرح جامع ایلام، اداره کل راه و شهرسازی استان ایلام.
- مؤمنی، منصور و فعال قیومی، علی (۱۳۹۱). تحلیل‌های آماری با استفاده از SPSS، ناشر گنج شایگان.
- نسترن، مهین؛ ایزدی، آرزو و مطلوبی، فاطمه؛ (۱۳۹۲). تحلیل ابعاد کالبدی- اجتماعی رشد هوشمند در شهر اصفهان، مجله پژوهش هنر دانشگاه هنر اصفهان، ۳(۶): ۱۷-۲۹.
- نقیب‌زاده، احمدرضا (۱۳۸۲). مدیریت اراضی رهاشده (نمونه موردی: شهر شیراز)، پایان‌نامه کارشناسی ارشد رشته شهرسازی دانشگاه شیراز.
- نقیب‌زاده، احمدرضا، (۱۳۸۳). تأثیر زمین‌های رهاشده در توسعه شهری، مجموعه مقالات همایش شهرسازی ایران، دانشکده هنر و معماری شیراز.
- نوروزی، سعیده و علی‌الحسابی، مهران (۱۳۹۰). توسعه پایدار شهری بر مبنای تجدید حیات پایدار اراضی بازیافتی، کنفرانس ملی توسعه پایدار و عمران شهری، مؤسسه آموزش عالی دانش پژوهان، اصفهان، ایران، آذر.
- Briassoulis, H. (1999). Analysis of land use change: theoretical and modeling approaches, ph.D. Department of Geography University of the Aegean Lesvos, Greece.
- Encyclopedia of the City (2005), Edit by Ragger w. Cave/ Rutledge Taylor & Francis group/ London & New York.
- Kalberer, A. (2005). The future lies on Brownfield, Federal Environmental Agency, Dessau, 40.
- McCarthy, L. (2002). The Brownfield Dual-Use Policy Challenge: Reducing Barriers to Private Redevelopment While Connecting Reuse to Broader Community Goals, Land use policy, 19(4): 287-296.
- 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.
- 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): 116-134.
- Yakubousky, R. (1997). Infill Development Strategies for Shaping Livable Neighborhoods. Municipal Research & Services Center of Washington, June, No. 38.