

جغرافیا و توسعه شماره ۲۳ تابستان ۱۳۹۰

وصول مقاله : ۱۳۸۹/۲/۸

تأیید نهایی : ۱۳۸۹/۱۰/۲۶

صفحات : ۴۷-۶۷

تأثیر سیاست‌های واگذاری زمین و مسکن دولتی در گسترش کالبدی

شهرهای ایران (نمونه‌ی موردی : شهر کرمانشاه)

دکتر زیلا سجادی

دکتر ابوالفضل مشکینی

استادیار جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری دانشگاه تربیت مدرس استادیار جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری دانشگاه شهید بهشتی

اکرم تفکری

کارشناس ارشد جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری

چکیده

در سده‌ی معاصر تأثیرگذار غالب در گسترش و توسعه‌ی فیزیکی شهرها، دولت متمرکز بوده که از طریق دخالت در واگذاری زمین رایگان و یا ارزان قیمت جهت ساخت واحدهای مسکونی، اعطای تسهیلات از طریق سیستم بانکی و تهیه‌ی طرح‌های توسعه‌ی شهری با پیامدهایی چون الحاق اراضی و تغییر کاربری صورت گرفته است. این مقاله با هدف پی بردن به تأثیر دخالت مستقیم دولت در بخش زمین و مسکن و نهایتاً گسترش فیزیکی در یک شهر بزرگ منطقه‌ای چون کرمانشاه انجام گرفته است. در این راستا این سوال مطرح بوده که چگونه این دخالت صورت گرفته و چه تأثیری در توسعه‌ی فیزیکی شهر داشته است؟ روش تحقیق این مقاله توصیفی-تحلیلی است و با استفاده از تحلیل آمار و اطلاعات موجود در این زمینه و عکس و نقشه‌های هوایی شهر کرمانشاه به این نتیجه رسیده است که سیاست‌های دولت به ویژه در قالب زمین شهری، مهم‌ترین عامل در تکوین فیزیکی شهر کرمانشاه بوده و نقشه‌های مراحل توسعه‌ی شهری به همراه مالکیت اراضی دولتی و واگذاری‌ها، حاکی از آن است که این امر موجب گسترش افقی شهر و تراکم پایین در آن گردیده است

کلیدواژه‌ها: بازار مسکن، زمین شهری، دولت، رشد شهر .

مقدمه

امروزه نقش دولت در سراسر جهان نقشی حیاتی بوده و توسعه‌ی شهری و مدیریت بر آن به ویژه در کشورهای در حال توسعه تحت تأثیر سیاست‌گذاری دولت قرار گرفته است و رشد و گسترش فیزیکی شهرهای معاصر بدون بررسی نقش دولت‌ها تقریباً بی‌معنا خواهد بود. تحولات حادث شده در جامعه‌ی ایرانی، از آغاز سده‌ی معاصر به تدریج نقش دولت را در بازآفرینی و گسترش فضاهای شهری، افزایش داد. ارتباط تنگاتنگ با جامعه‌ی جهانی، تقسیم

کار بین‌المللی و پیدایش نقش تعیین‌کننده‌ی نفت در اقتصاد ایران و ایجاد حکومت متمرکز، همگی از تحولات قرن معاصر شمسی محسوب می‌شوند و زمینه‌ی تحولات اساسی را در جامعه‌ی ایران به وجود آورده است (مشکینی، ۱۳۸۲: ۸۳).

رشد سریع شهرها از دهه‌ی ۴۰ اساسی‌ترین نیاز انسانی یعنی سکونت را به عنوان یک مسأله‌ی خاص شهری مطرح و دولت سیاستگذار و مجری را وادار نمود که برای آن چاره‌اندیشی نماید. هر چند برنامه‌های عمرانی از دهه‌ی ۲۰ در ایران شکل گرفته، اما نگاه تخصصی به این نیاز از دهه‌ی ۴۰ (برنامه سوم عمرانی) همزمان با رشد و توسعه‌ی فیزیکی آرام اما مستمر شهرها شکل می‌گیرد.

نگاه دولت در برنامه‌ی سوم قبل از انقلاب در بخش مسکن، احداث مساکن ارزان‌قیمت همانند کوی ۱۳ آبان و نازی‌آباد و تشکیل نهاد تخصصی مسکن و شهرسازی بود. در برنامه چهارم عمدتاً تجهیز سرمایه‌های خصوصی، نوسازی مسکن محلات قدیمی، طرح‌های جامع و آپارتمان‌سازی و ادامه‌ی احداث خانه‌های ارزان قیمت اجرا شد. در این برنامه علی‌رغم افزایش شدید قیمت زمین به دلیل مهاجرت سریع به شهرها سیاست ویژه‌ای برای زمین اعمال نگردید. در برنامه‌ی پنجم ایجاد یک واحد مسکونی برای هر خانوار جدید شهرنشین ترسیم گردید در این برنامه نسبت به عامل زمین موضع‌گیری مشخص و روشنی در بخش مسکن صورت پذیرفت و عنوان "سیاست تأمین زمین" در برنامه گنجانده شد.

پیامد اجرایی برنامه‌های فوق از طریق سیاست‌های زمین و مسکن، گسترش فیزیکی سریع شهرها را به دنبال داشت و زمین‌های خارج از محدوده را به عنوان مهمترین منبع تأمین این نیازهای سکونتی مطرح نمود

بعد از انقلاب اسلامی دولت با شدتی بیشتر در بخش زمین و مسکن به عنوان سیاستگذار و مجری وارد میدان می‌شود. قانون لغو مالکیت اراضی شهری (۱۳۵۸)، قانون اراضی شهری (۱۳۶۰)، قانون زمین شهری (۱۳۶۶) با آیین‌نامه‌های اجرایی مربوط، مهم‌ترین سیاستگذاری دولت را در دوران مذکور نشان می‌دهد. عمده‌ترین بعد قوانین فوق، تملک و واگذاری اراضی وسیعی توسط دولت بود که این اراضی عمدتاً اراضی برون‌شهری واقع در حاشیه‌ی شهرها را شامل می‌شدند. هر چند این قوانین در جامعه‌ی انقلابی ایران در محدود نمودن مالکیت زمین، نقش بسزایی بر عهده داشت اما رشد و توسعه‌ی فیزیکی شهرها را بدون اراییه‌ی خدمات مناسب دو چندان نمود و در تحولات کارکردی و کالبدی سکونتگاه‌های ایران، دوران خاصی به شمار می‌رود. علاوه بر سیاست‌های زمین، دولت همانند دوران قبل از انقلاب با تدوین

برنامه‌های عمرانی نقش خود را در برنامه‌ریزی بخش مسکن نیز ایفا می‌نماید (عزیزی، ۱۳۷۳: ۳۵). در برنامه‌ی چهارم توسعه و تبصره ۶ قانون بودجه سال ۱۳۸۶ نسبت به دوره‌های گذشته تفاوت چشمگیری به وجود آمده که نشان از دخالت وسیع دولت اما با نگاهی متفاوت در سیاستگذاری مسکن می‌باشد (مطالعات طرح جامع مسکن، ۱۳۸۵).

واگذاری زمین در قالب اجاره‌ی ۹۹ ساله، سیاست دو برابر نمودن تولید مسکن (از ۸۰۰ هزار واحد به ۱/۵ میلیون واحد)، اختصاص بخش عمده‌ای از تسهیلات بانکی به بخش مسکن، توسعه‌ی منفصل در خارج از حریم شهرها، توسعه‌ی بخش مسکونی در روستاهای داخل حریم، همگی نشان از حرکتی جدید با پیامدی چون گسترش بی‌رویه‌ی شهرها می‌باشد که نکات قابل توجهی در آن نهفته است.

این مقاله در جستجوی نقد و ارزیابی برنامه‌های مسکن نبوده بلکه هدف خود را بیشتر بر این نکته استوار نموده که نقش دولت سیاستگذار و مجری را در قالب دخالت مستقیم در بخش مسکن و نهایتاً رشد و گسترش فیزیکی شهر مورد مطالعه محرز سازد. بر این اساس واگذاری‌های زمین و مسکن و مالکیت دولت بر اراضی شهری و تأثیرات این امر در شهر کرمانشاه به عنوان نمونه‌ی موردی از سال ۱۳۳۵ تا ۱۳۸۵ بررسی و تحلیل شده است.

شهر کرمانشاه در نیمه‌ی شرقی استان کرمانشاه قرار گرفته، این شهر بر روی تپه‌ها و اراضی پست و بلند کناره‌ی دشت کرمانشاه در حاشیه‌ی کوههای زاگرس واقع شده است. شهر کرمانشاه دارای تاریخی باستانی و قدیمی است و مرکز منطقه‌ی غرب کشور محسوب می‌گردد. جمعیت این شهر طی سال‌های ۱۳۳۵-۱۳۸۵ بیش از ۶ برابر و مساحت آن حدوداً ۱۷ برابر شده است سهم چشمگیر اراضی دولتی از کل اراضی شهر طی دهه‌های مذکور (از ۰/۲۱ به ۲۸ درصد) دلیل بارزی بر تأثیر سیاست‌های زمین و مسکن دولتی در گسترش و توسعه‌ی فیزیکی شهر مزبور می‌باشد. به ویژه آنکه قرار گرفتن این اراضی در حاشیه‌ی شهر مورد مطالعه را می‌توان عامل عمده‌ی گسترش بی‌رویه‌ی حاشیه‌نشینی و هدایت‌گر سمت و سوی توسعه‌ی فیزیکی این شهر تلقی نمود.

مواد و روش‌ها

در این مطالعه با استفاده از نقشه و عکس هوایی شهر کرمانشاه در سال‌های مختلف، به بررسی تأثیر سیاست‌های دولت در بخش زمین و مسکن بر رشد و توسعه‌ی فیزیکی این شهر در طول نیم قرن اخیر پرداخته شده است. روش کار به این صورت است که ابتدا در محیط GIS از طریق عکس‌های هوایی مربوط به شهر کرمانشاه در دوره‌های مختلف ۱۳۳۵، ۱۳۴۲،

۱۳۸۰، ۱۳۷۱، ۱۳۵۱ و ۱۳۸۳، نقشه‌های مراحل توسعه‌ی کالبدی شهر تهیه و سپس محدوده‌ی تملکی دولت بر روی آنها مشخص گردید تا توسط نقشه‌های تهیه شده بتوان تأثیری را که دولت از طریق تملک اراضی در گسترش کالبدی این شهر داشته بررسی و تحلیل نمود البته علاوه بر نقشه‌ها از برخی مدارک و مستندات مربوط به تملک دولت در این شهر، از شروع تا سال ۱۳۸۵ نیز استفاده گردیده است.

یافته‌های پژوهش^۱

دخالت دولت و سیاست‌گذاری در امر مسکن بر دو عامل عرضه و تقاضا استوار است. در ایران دولت نقش اساسی در تولید مسکن نداشته و این امر عمدتاً توسط بخش خصوصی انجام پذیرفته است. علی‌رغم این مسأله، سیاست‌گذاری در این بخش به انحاء مختلف تحت تأثیر بخش دولتی بوده که عمدتاً با توجه به ابزارهای موجود در دست دولت انجام می‌پذیرد. با عنایت به ارتباط متقابل بخش مسکن با سایر بخش‌های اقتصادی، دولت با ابزار پول و زمین قادر به مداخله و اعمال سیاست در این بخش می‌گردد. دولت از طریق دخالت بودجه‌ای، تنظیم سیاست‌های مالی و پولی تأثیر مستقیمی بر بخش مسکن دارد. مهم‌ترین سیاست‌های دولت در امر زمین را نیز می‌توان در قالب توزیع زمین، افزایش تراکم ساختمانی شهرهای موجود، انجام طرح‌های آماده‌سازی و غیره عنوان نمود (پورمحمدی، ۱۳۷۶: ۲۷).

شهر کرمانشاه در حال حاضر دارای وسعتی معادل ۹۵۶۸ هکتار می‌باشد که از این وسعت ۵۹۲۰ هکتار یا ۶۱/۸۷ درصد مربوط به کاربری‌های خالص شهری و ۳۴۶۸ هکتار (۳۸/۱۲ درصد) سهم سطوح ناخالص شهری است. بافت کالبدی کرمانشاه به صورت افقی گسترش یافته و از تراکم محدودی با ۸۳ نفر در هکتار برخوردار است. سطح کل کاربری مسکونی شهر ۱۸۴۰ هکتار است که ۳۱/۰۸ درصد از سطح خالص شهر را شامل و سرانه‌ی مسکونی ۲۶/۵ مترمربع می‌باشد. ۴۹/۶ درصد ساختمان‌های مسکونی یک طبقه، ۴۴/۶ درصد دو طبقه و کمتر از ۵/۲ درصد بالای دو طبقه می‌باشند (مهندسين مشاور تدبير شهر، ۱۳۸۲: ۱۴۳).

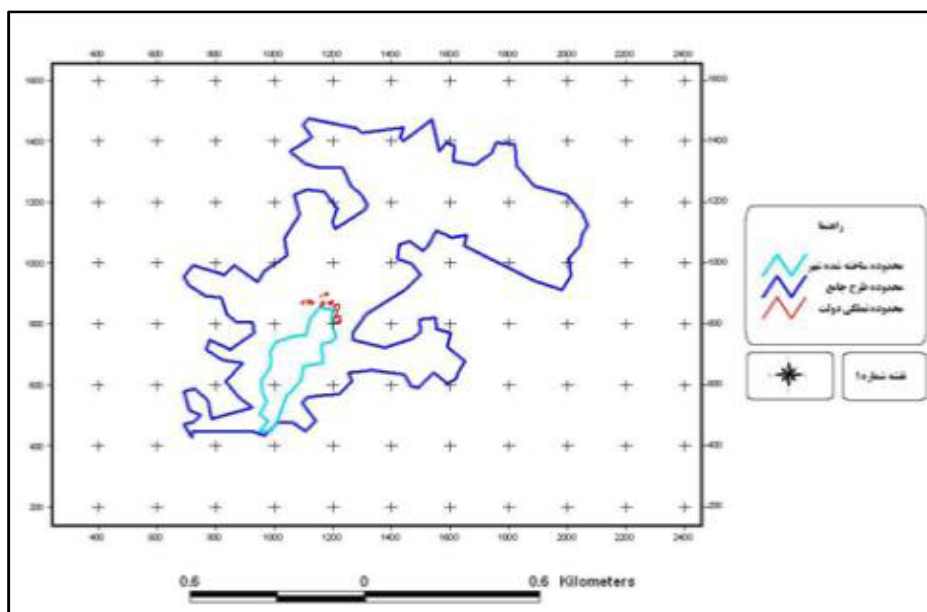
این شهر در دوره‌ی ۱۳۴۰-۱۳۰۰ در قالب جریانات حاکم بر کل کشور از رشد محدودی برخوردار بود. هر چند اواخر قرن گذشته، اولین قوانین در ارتباط با مالکیت عمومی زمین که نقش دولت در شهرها را به منصفه ظهور می‌رساند شکل گرفت (قانون تشکیل بلدیة ۱۲۸۶

۱- یافته‌های موجود در این مقاله در ارتباط با شهر کرمانشاه توسط نگارندگان از سوابق و پرونده‌های موجود در سازمان مسکن و شهرسازی کرمانشاه استخراج شده و کاملاً برداشت مستقیم بوده است.

شمسی، قانون لغو تیولداری ۱۲۹۵ شمسی) با این وجود با تصویب قانون ثبت عمومی املاک (۱۳۰۶ شمسی) و براساس آیین‌نامه‌ی اجرایی آن در سال ۱۳۱۰، دولت موظف گردید املاک و اراضی را در ادارات و دفاتر مربوط به خود و به نام شخص مالک به ثبت رسانیده و مالکیت اراضی موات، جنگل‌ها، دریاها و... در اختیار دولت قرار گرفت، که این جریان اولین دخالت رسمی و آگاهانه‌ی دولت در نظام زمین شهری محسوب می‌گردید (معمودی، ۱۳۸۲: ۴۵).

اساسی‌ترین اقدام دولت در رابطه با زمین شهری و اولین اقدام برای تملک اراضی موات شهری در سال ۱۳۳۱ بود که لایحه‌ی قانون ثبت اراضی موات اطراف شهر تهران در زمان نخست وزیر مرحوم دکتر مصدق تصویب و در ۳ شهریور ۱۳۳۴ این قانون به سایر شهرها تعمیم یافت.^۱ همچنین قانون مربوط به تملک اراضی به منظور اجرای برنامه‌های شهرسازی در سال ۱۳۳۹ به تصویب رسید و به دولت اجازه داد که زمین‌های شهری را که برای شهرسازی و مجتمع‌های مسکونی مناسب بود و همچنین مناطق و محلاتی را که از نظر شهرسازی و بهداشتی نامناسب تشخیص می‌داد تخریب و تجدید بنا نموده و بهای آن‌را به قیمت عادلانه به مالکین آن پرداخت نماید. شهر کرمانشاه در این دوره توسعه‌ی محدودی داشته، شکل شماره (۱) محدوده‌ی شهر کرمانشاه را منطبق برعکس هوایی سال ۱۳۳۵ نشان می‌دهد. این محدوده دارای مساحتی معادل ۵۶۸ هکتار بوده و جمعیت شهر در این سال برابر ۱۲۵۴۳۹ نفر می‌باشد که نسبت به سرشماری سال ۱۳۱۹ از افزایش جمعیتی برابر ۳۶۸۱۷ نفر برخوردار بوده است. مسکن دولتی در این دوره نقش چندانی در توسعه و گسترش فیزیکی-کالبدی کرمانشاه نداشته و دخالت دولت در کالبد شهری، صرفاً در قالب ساختمان‌های اداری و حکومتی نمایان می‌شود. همان‌گونه که در شکل شماره‌ی ۱ نیز مشاهده می‌گردد محدوده‌ی تملکی دولت اندک و در بخش شمال شرقی در خارج از محدوده‌ی ساخته شده‌ی شهر قرار داشته است.

۱ - اولین نهاد مستقل در این رابطه بانک ساختمان بود که تا ۱۳۴۳ به فعالیت خود ادامه و در این سال وظایف آن به اداره آبادانی و مسکن انتقال یافت .



شکل ۱: محدوده‌ی شهر کرمانشاه در سال ۱۳۲۵

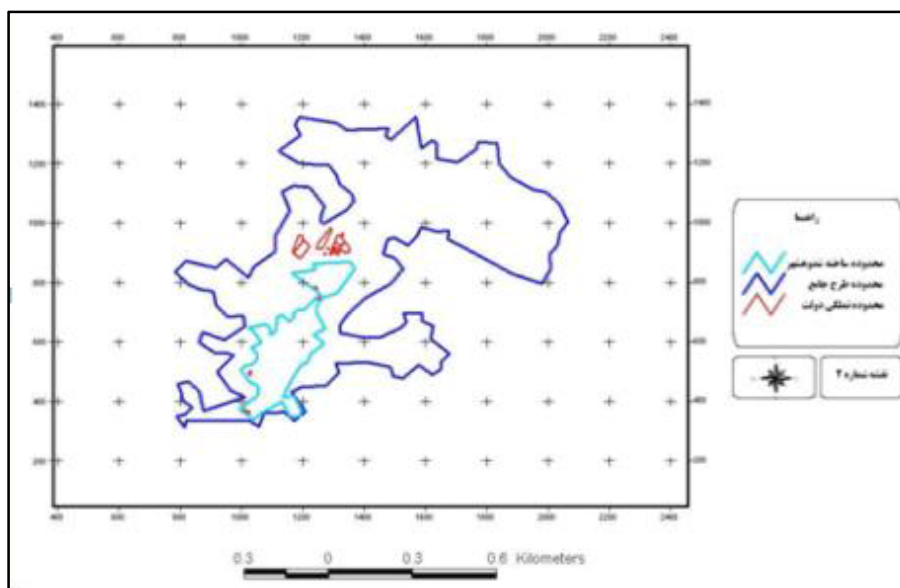
اصلاحات ارضی سرآغاز تحول خاصی در نظام شهری و به تبع آن علت گسترش فیزیکی شهر مورد مطالعه محسوب می‌گردد. شیوه‌ی غالب زندگی روستایی و عشایری در منطقه، سیل مهاجرین بی‌زمین و کم‌زمین و عشایر تخته‌قاپو شده را به سوی بزرگ‌ترین و جذاب‌ترین شهر منطقه‌ی غرب یعنی کرمانشاه می‌کشاند. در این دوره کرمانشاه به واسطه‌ی رشد طبیعی شهر در اطراف خیابان‌های سعدی و خیام که جزء بافت طبیعی شهر بوده و فاقد مسایل حاد شهری است، رشد خود را ادامه داده و از سوی دیگر نیز شکل‌گیری اولین محلات حاشیه‌نشین در شهر کرمانشاه که شامل محلات جعفرآباد، شاطرآباد و کولی‌آباد واقع در مرکز این شهر می‌باشد، را رقم می‌زند. در این دوره روستاهای بزرگ واقع در محدوده‌ی شهر از جمله نوکان، چقاکیبود، سرخه لیزه و... شروع به رشد کردند.

در سال ۱۳۴۸ قانون تقسیم و فروش املاک مورد اجاره به زارعین مستأجر، اجازه‌ی تصدی و تخصیص اراضی موات داخل شهرها و همچنین ۳۰ کیلومتر خارج از محدوده‌ی شهرها را به وزارت آبادانی و مسکن داده و به موجب ماده ۲ قانون احراز و ثبت اراضی، ادارات ثبت مکلف گردیدند که اسناد مالکیت اراضی بایر و بلامالک و موات که از سوی اداره‌ی آبادانی و مسکن تقاضا می‌گردید به نام اداره‌ی مزبور ثبت نمایند. با تصویب قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران در سال ۱۳۵۱ و قانون تغییرنام وزارت آبادانی و مسکن به وزارت

مسکن و شهرسازی و تعیین وظایف آن در ۱۳۵۳ دخالت دولت در بخش زمین و مسکن شهری پررنگ‌تر گردید. با تهیه طرح‌های هادی، جامع و تفصیلی مدیریت بر زمین شهری در اختیار دستگاه‌های دولتی و شهرداری قرار گرفت (در نبود شورای شهر، شهرداری عملاً یک نهاد دولتی محسوب می‌گردید). در سال ۱۳۵۴ با افزایش قیمت زمین و مسکن، قانون نحوه معاملات زمین به تصویب رسید. این قانون معاملات مکرر زمین را ممنوع و انتقال بیش از یک بار را مستلزم احداث ساختمان و ایجاد بنای متناسب با زمین نمود (علی‌زاده، ۱۳۸۳: ۱۷۸).

بر اساس سرشماری سال ۱۳۴۵ جمعیت این شهر به ۱۹۲۰۷۲ نفر می‌رسد که از نرخ رشد ۴/۳ درصد (که نشانگر مهاجرپذیری شهر می‌باشد) در طول دهه برخوردار بوده است (نتایج سرشماری نفوس و مسکن، ۱۳۴۵). بر اساس شکل شماره (۲) مساحت شهر در سال ۱۳۴۳ به ۱۱۶۶ هکتار و در سال ۱۳۵۱ به ۲۰۷۸ هکتار افزایش می‌یابد. به عبارت بهتر از سال ۱۳۳۵ تا ۱۳۵۱ مساحت شهر تقریباً چهار برابر گردید.

در این دوره هجوم به اراضی موات و بایر شهری شدت بیشتری یافت و مدیریت شهری به جای جلوگیری از ساخت و ساز بی‌رویه و شکل‌گیری آلونک‌نشینی و زاغه‌نشینی، با تصویب قوانینی چون اجازه‌ی واگذاری و فروش اراضی ساختمان‌های دولتی و قانون انحلال خالصجات و اساسنامه‌ی سازمان زمین و قانون اراضی مستحدثات و ساحلی در فاصله سال‌های ۱۳۴۶ تا ۱۳۵۴ به این تصرفات زمینه‌ی قانونی می‌بخشد و موجبات ایجاد و شکل‌گیری بیشتر محلات حاشیه‌ای شهر را فراهم می‌آورد. افزایش ۹۱۲ هکتار زمین طی ۸ سال (از ۱۳۴۳ تا ۱۳۵۱) نمود بارزی از تأثیر این سیاست‌ها در گسترش فیزیکی شهر می‌باشد. علی‌رغم تملک اراضی توسط دولت، در سال ۱۳۴۵ تنها ۰/۲۱ درصد از اراضی شهر را اراضی دولتی تشکیل می‌دهد. این اراضی به شکل لکه‌هایی در بخش شمالی و شمال‌شرقی (در خارج از محدوده‌ی شهر) و جنوب غربی شهر قرار گرفته و همراه با توسعه‌ی شهر نیز گسترش بیشتری یافته‌اند. به طوری که در این مقطع ۰/۲۱ درصد از مساحت ۱۱۶۶ هکتاری اراضی شهری را به خود اختصاص می‌داده است. شکل شماره ۱ و ۲ نه تنها گسترش فیزیکی شهر، بلکه گسترش زمین‌های دولتی را که در این گسترش نقش داشته است را نیز نمایش می‌دهد.

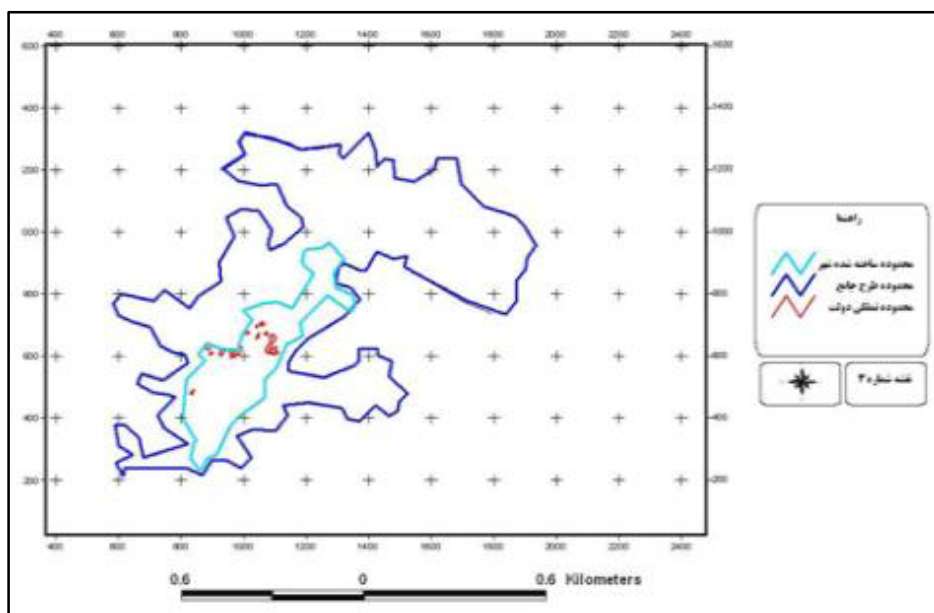


شکل ۲: محدوده‌ی شهر کرمانشاه در سال ۱۳۴۳

سرآغاز شهرنشینی سریع و به تبع آن گسترش فیزیکی شهرهای کشور به دهه‌ی ۱۳۵۰ بازمی‌گردد. توسعه‌ی شهری به دلیل جذابیت ناشی از سرمایه‌گذاری دولتی، موج جدید و فراوانی از مهاجران را روانه‌ی شهرها نمود. در این دوره در شهر کرمانشاه، شهرک‌های ۲۲ بهمن، آبادانی و مسکن و کارمندان (تعاون) و الهیه و یکصد دستگاه شرکت نفت در خارج از محدوده‌ی شهر ایجاد شدند.

نخستین اقدامات دولت در بخش مسکن شهری، شکل‌گیری این محلات می‌باشد. در کنار مناطق دولتی فوق، سیاست‌گذاری کلان دولتی و جذابیت اشتغال در شهر کرمانشاه، رشد محلات حاشیه‌نشین و نامتعارف شاطرآباد، جعفرآباد، دولت‌آباد و کولی‌آباد را تسریع می‌بخشد. شکل شماره‌ی (۳) محدوده‌ی شهر کرمانشاه را در سال ۱۳۵۱ نشان می‌دهد. شکل‌گیری مناطق دولتی در نقشه مشخص بوده و در این دوره ۳۳/۳ هکتار از ۲۰۷۸ هکتار محدوده شهر یا ۱/۶ درصد کل اراضی را زمین‌های دولتی تشکیل می‌دهد که در مقایسه با سال ۱۳۴۵ بیش از ۷ برابر گشته است (از ۰/۲۱ به ۱/۶ درصد) از مقایسه‌ی شکل‌های شماره ۱ و ۲ می‌توان دریافت که واقع شدن زمین‌های دولتی در کناره‌ی شمال و شمال شرقی شهر عامل اصلی گسترش بی‌رویه‌ی شهر در جهات فوق بوده است. در حقیقت می‌توان ادعا کرد که زمین‌های تملکی دولت به گونه‌ای هدایت‌گر جهت توسعه‌ی فیزیکی شهر به سمت شمال و شمال شرقی شهر بوده و سرعت این روند افزایشی به حدی بوده که زمین‌های دولتی که در سال‌های قبل

از ۱۳۵۱ در خارج از محدوده‌ی شهر قرار داشتند (شکل شماره ۲)، در مدتی کمتر از ۱۰ سال عملاً در محدوده‌ی مرکزی شهر قرار گرفتند. بدیهی است که رشد محلات حاشیه‌نشین و نامتعارف فوق‌الذکر زمینه‌ی مناسبی را برای سرازیر شدن جمعیت بیشتر به این شهر فراهم آورد، بطوری‌که جمعیت این شهر در سال ۱۳۵۵ با نرخ رشی برابر با $4/48$ درصد به ۲۹۷۷۳۴ نفر افزایش یافت. با شکل‌گیری و گسترش بی‌رویه‌ی شهرها و مسایل و مشکلات تبعی آن برنامه‌های عمرانی نیز تغییر نموده از این‌رو برنامه‌ی پنجم عمرانی (۵۶-۱۳۵۱) را شاید بتوان اولین برنامه‌ای دانست که در آن نسبت به مسأله‌ی زمین و مسکن موضع‌گیری مشخصی صورت پذیرفته است. با وجود اقداماتی که در رابطه با کنترل زمین و مسکن انجام پذیرفت اما به‌دلیل نارسایی‌های حاکم بر سیاست‌ها، قیمت زمین و مسکن بشدت افزایش یافت به گونه‌ای که در دوره‌ی ۵۵-۱۳۴۵ از رشدی برابر ۱۲۸ درصد برخوردار گردید. در سال ۱۳۵۶ لایحه‌ای برای تعدیل و تثبیت نسبی قیمت زمین تهیه و به تصویب رسید. این لایحه تا حدی سبب کاهش قیمت زمین شد (میرکتولی، ۱۳۷۱: ۱۲۸).

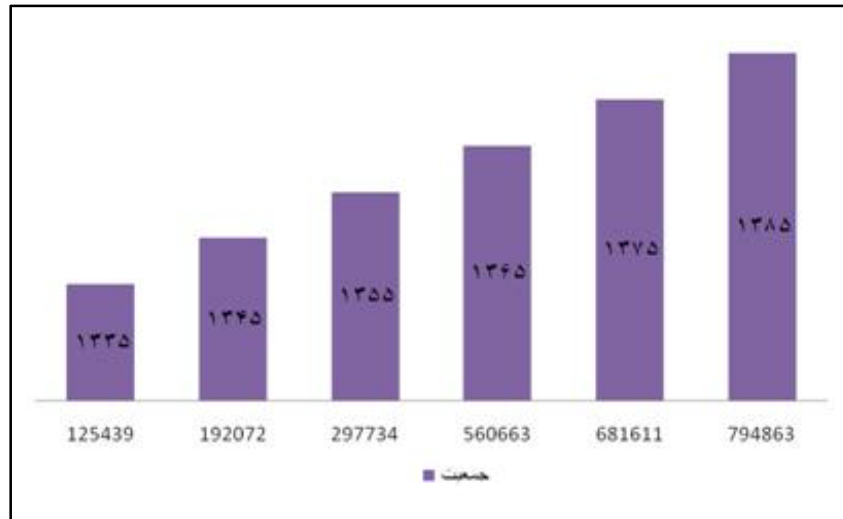


شکل ۳: محدوده‌ی شهر کرمانشاه در سال ۱۳۵۱

پیروزی انقلاب اسلامی، تغییر در الگوی مالکیت زمین شهری و دولتی کردن آن را در جهت حل مشکل مسکن به عنوان یک راه‌حل اساسی مطرح نمود. در ۵۸/۴/۵ قانون لغو مالکیت اراضی موات شهری با هدف تحقق عدالت اجتماعی در بهره‌مندی از زمین به تصویب رسید و

دولت را مکلف نمود که در داخل محدوده‌ی قانونی شهرها تا مدت معینی به عمران و آبادانی اراضی مشمول، توسط مالکین اقدام و در صورت عدم انجام به تصرف دولت درآید که سازمان عمران اراضی شهری در این راستا شکل گرفت. قانون اراضی شهری، اقدام بعدی دولت در دخالت آگاهانه در بازار زمین و مسکن بود. این قانون تأمین نیازهای عموم به مسکن و تأسیسات عمومی شهر را که جزء اصول قانون اساسی بود، هدف خود قرار داد. از اواخر عمر قانون اراضی شهری یعنی سال ۱۳۶۵، واگذاری‌ها در قالب ماده‌ی ۶۷ آیین‌نامه‌ی اجرایی قانون مزبور در قالب واگذاری جهت ساخت به سازندگان شکل گرفت، که اولین اقدام آن در جهت تبدیل زمین به واحد مسکونی بود (مشکینی، ۱۳۸۲: ۶۸).

قانون اراضی شهری که دومین مرحله‌ی اساسی از دخالت دولت پس از انقلاب در عرصه‌ی زمین‌شهری بود، به تدریج قسمت عمده‌ای از اراضی موات شهری را در اختیار دولت قرار داده و از طرفی با خرید اراضی بایر به قیمت منطقه‌ای عملاً دولت به بزرگ‌ترین مالک زمین شهری پس از انقلاب تبدیل گردید. با مالکیت اراضی موات و بایر، میلیون‌ها مترمربع زمین شهری در قالب واگذاری انفرادی، تعاونی و انبوه‌سازان واگذار گردید. با پیروزی انقلاب اسلامی و شروع جنگ تحمیلی و رشد طبیعی جمعیت شهر کرمانشاه، زمین و مسکن با مسایل خاصی روبرو می‌گردد، افزایش شدید نرخ رشد جمعیت، جنگ تحمیلی و وارد شدن حدود ۲۵ هزار مهاجر جنگی به شهر و افزایش آهنگ مهاجرت، شهر را با نرخ رشد شدیدی روبرو می‌سازد که به تبع آن جمعیت شهر با نرخ رشد سالانه ۶/۵۳ طی دهه‌ی ۱۳۵۵ تا ۱۳۶۵ تقریباً دو برابر گردیده و از ۲۹۷۷۳۴ به ۵۶۰۶۶۳ رسید (نمودارهای شماره‌ی ۱ و ۲). ضعف مدیریت شهری و کاهش کنترل توسعه به دلیل شرایط جنگی حاکم بر منطقه، افزایش فقر و محلات حاشیه‌ای و آغاز واگذاری گسترده‌ی زمین به قشرهای متوسط و فقیر شهری سرآغاز دوره‌ای جدید برای گسترش این شهر محسوب می‌گردد.



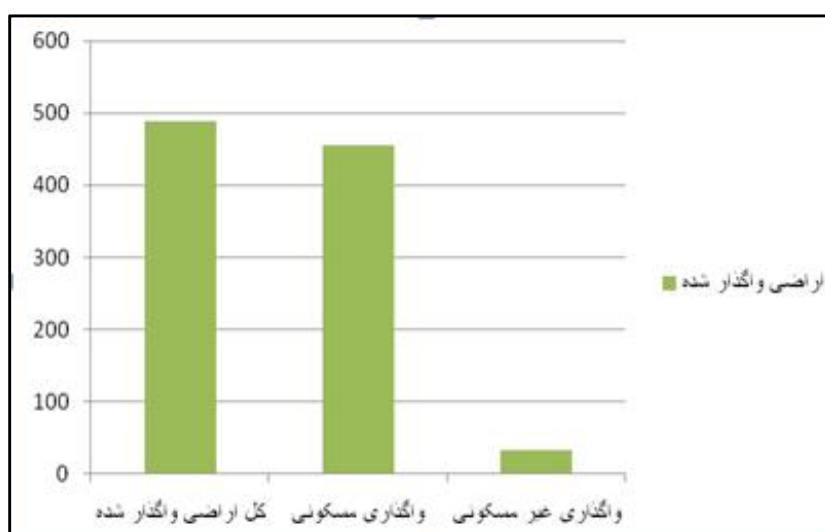
نمودار ۱: جمعیت شهر کرمانشاه (۱۳۳۵-۱۳۸۵)



نمودار ۲: نرخ رشد جمعیت شهر کرمانشاه (۱۳۳۵-۱۳۸۵)

در سال ۱۳۷۱ مساحت شهر به ۴۴۴۰ هکتار (شکل شماره ۴) می‌رسد. در این دوره دولت از چند طریق در توسعه و رشد کالبدی شهر مورد مطالعه تأثیرگذار می‌باشد:
 - از طریق تملک اراضی موات، ملی و بایر و واگذاری سریع آنها به اقشار مختلف جهت ساخت مسکن

در این دوره مساحت اراضی تملکی دولت به ۹۵۰ هکتار یا ۲۱/۵ درصد از کل اراضی شهری رسید. بین سال‌های ۶۸-۱۳۵۸ اراضی تملک شده در شهر کرمانشاه ۱۲۸۰ هکتار و اراضی واگذار شده ۴۸۸ هکتار است که از این میزان اراضی واگذار شده ۴۵۵ هکتار آن مسکونی بوده که ۲۵۱ هکتار آن به صورت انفرادی، ۱۳۷ هکتار به تعاونی‌های مسکن و ۶۷ هکتار آن به انبوه سازان واگذار گردیده است، بنابراین بیشترین اراضی واگذار شده دولت در شهر کرمانشاه به احداث واحدهای مسکونی اختصاص یافته است (نمودار شماره ۳).

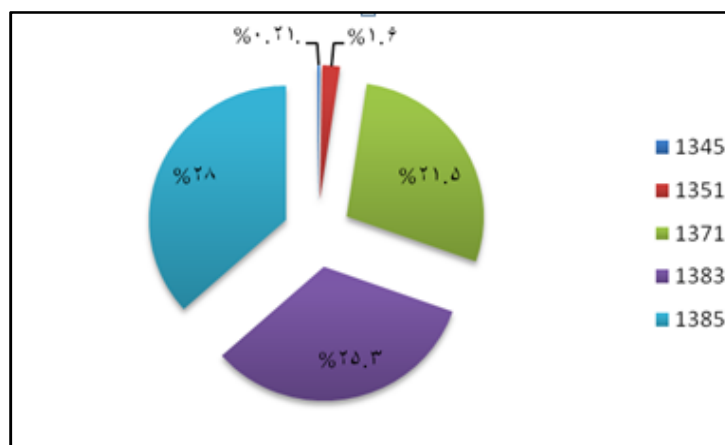


نمودار ۳: سهم اراضی مسکونی از کل اراضی واگذار شده دولت در شهر کرمانشاه (۱۳۶۸-۱۳۵۸)

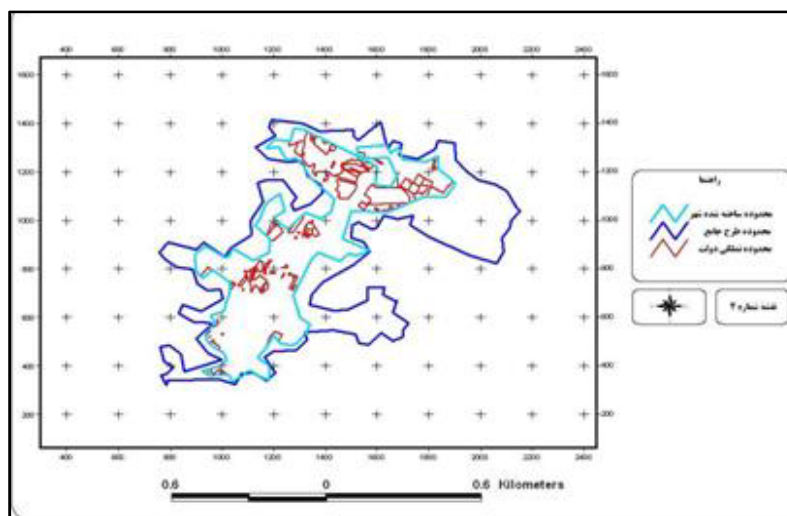
سیاست‌گذاری در قالب قوانین و مقررات

از جمله قانون زمین شهری و فعال شدن کمیسیون‌های ماده ۵ و شورای شهرسازی استان کرمانشاه در راستای افزایش تراکم و تغییر کاربری اراضی شهری گذر از سیاست‌های حمایتی، از برنامه‌ی دوم عمرانی جمهوری اسلامی خود را نمایان می‌سازد و واگذاری به قیمت منطقه‌ای به تدریج به قیمت کارشناسی گرایش پیدا نموده و واگذاری انفرادی به تدریج جای خود را به واگذاری جمعی در قالب واحدهای اجاره به شرط تملیک، واگذاری مشارکتی، واگذاری به تعاونی‌های مسکن و غیره داد. نهایتاً بر اساس بند و ماده ۳۰ قانون برنامه‌ی چهارم توسعه هرگونه واگذاری زمین خارج از تشریفات مزایده ممنوع گردید. با شکل‌گیری سیاست‌های جدید در امر واگذاری و تقویت تعاونی‌های مسکن، این نهادها که تا این دوره به صورت محدودی فعالیت می‌نمودند، تقویت گردیده و از ضعف مدیریت شهری و دستگاه‌های دولتی

ناظر، استفاده و زمین‌های وسیعی را در حاشیه‌ی شهرها و خارج از محدوده‌ی قانونی خریداری و به‌صورت قانونی به محدوده شهر الحاق می‌نمودند. این جریان به ویژه از دهه‌ی ۷۰ عامل اصلی توسعه‌ی بی‌رویه‌ی شهرها و الحاق زمین‌های بزرگ به محدوده‌ی قانونی شهرها بوده است (مهندسین مشاور تدبیرشهر، ۱۳۸۲: ۲۳۴). در کرمانشاه این جریان موجب افزایش محدوده‌ی این شهر در شمال شرق (شهرک‌های ظفر، تکاور، زیباشهر) و در غرب (شهرک دادگستری، کشاورزی و...) و در جنوب (پردیس، تپه‌های کسری و سراب کرمانشاه) و در شرق (اراضی کهریز) شد. در این دوره شهر دچار توسعه‌ی پراکنده و بی‌نظمی در تمام لبه‌های محدوده‌ی شهر بود و دهها تعاونی بزرگ و کوچک، زمین‌ها را به حسب توانایی خود با استفاده از ابزار دولتی تفکیک و آماده‌سازی و واگذاری نمودند. شکل شماره‌ی ۴ به وضوح تأثیر این سیاست‌ها را در گسترش بی‌رویه‌ی شهر محرز می‌سازد. مقایسه‌ی محدوده‌ی شهر طی سال‌های ۱۳۷۱-۱۳۵۱ (شکل شماره ۳ و ۴) این موضوع را تأیید می‌کند. لازم به ذکر است که زمین‌های دولتی طی این ۲۰ سال بیش از ۱۳ درصد افزایش یافته، بطوری‌که از ۱/۶ به ۲۱/۵ درصد می‌رسد (نمودار شماره‌ی ۴).



نمودار ۴: درصد میزان واگذاری اراضی دولتی در شهر کرمانشاه از ۱۳۴۵ تا ۱۳۸۵

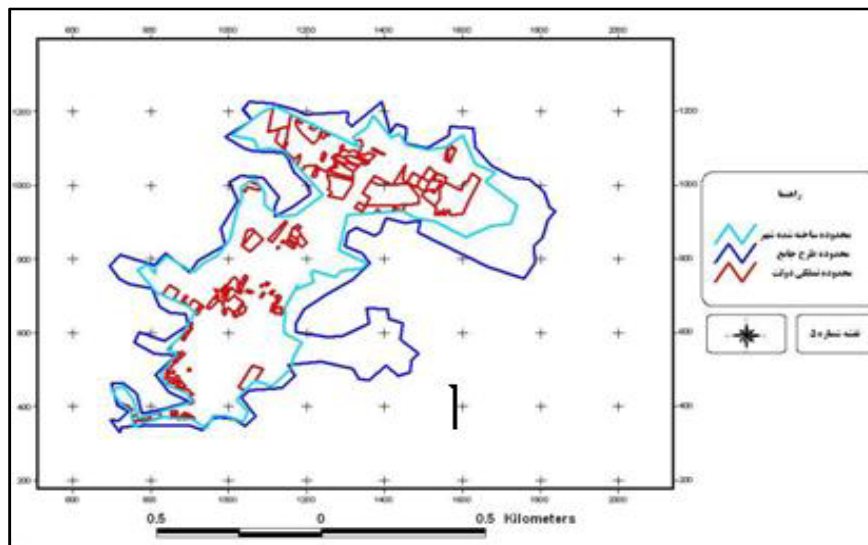


شکل ۴: محدوده‌ی شهر کرمانشاه در سال ۱۳۷۱

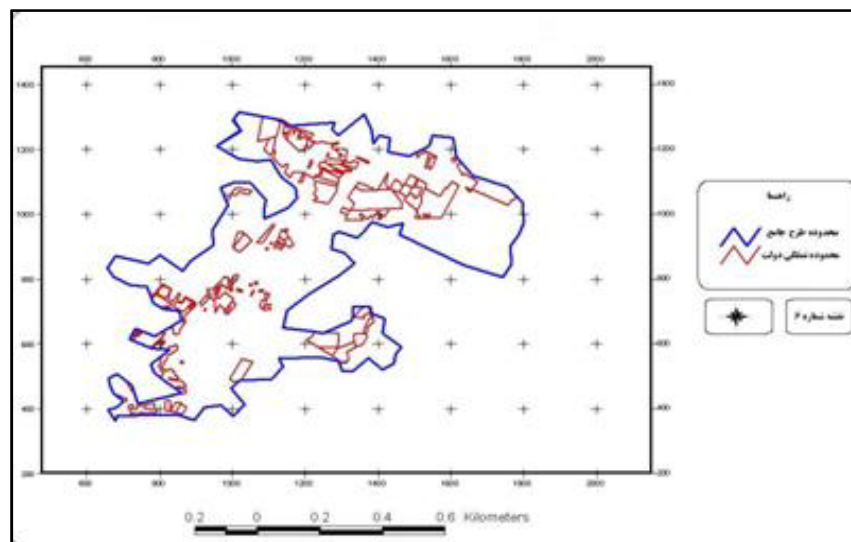
در سال ۱۳۷۰ جمعیت شهر کرمانشاه به ۶۲۴۱۰۷ نفر افزایش می‌یابد که نرخ رشد شهر برابر ۲/۱۷ درصد در طول پنج‌ساله بوده، که نسبت به سال ۱۳۶۵ کاهش شدیدی را نشان می‌دهد. در این دوره نرخ رشد شهر مورد مطالعه به تدریج رو به کاهش گذاشته و ثبات نسبی در جمعیت شهر ظاهر می‌شود. علی‌رغم کاهش شدید نرخ رشد، بالاترین میزان تقاضا برای زمین شهری به ویژه از طریق تعاونی‌های مسکن در این دوره اتفاق می‌افتد در سال ۱۳۷۵ جمعیت شهر به رقم ۶۸۱۶۱۱ نفر می‌رسد (نتایج سرشماری عمومی نفوس و مسکن، ۱۳۷۵) که نرخ رشد این پنج‌ساله برابر ۱/۷۸ درصد بوده است.

در این دوره سیاست‌های زمین شهری در کرمانشاه به تبعیت از کل کشور به سوی کاهش واگذاری انفرادی و لغو واگذاری رایگان و قیمت منطقه‌ای سوق پیدا نموده و دولت بیشتر به سوی سیاست‌های ساخت مسکن در اراضی خود و در قالب واحدهای مسکونی اجاره به شرط تملیک و مشارکتی و واگذاری به تعاونی‌های مسکن گرایش پیدا می‌کند. مقایسه‌ی محدوده‌ی شهر مورد مطالعه در سال ۱۳۸۰ (شکل شماره ۵) با ۱۳۷۱ (شکل شماره ۴) نشان‌دهنده‌ی ادامه‌ی تأثیر سیاست‌گذاری و تملک زمین توسط دولت در گسترش فیزیکی-کالبدی شهر و تغییرات در سمت و سوی گسترش آن می‌باشد. در این دوره علاوه بر گسترش شهر در بخش‌های شمالی، شمال شرقی و غربی بلکه تملک زمین‌های جدید در جنوب و جنوب غربی شهر سبب تغییراتی در جهات گسترش شهر از بخش‌های شمالی به جنوبی می‌گردد. در سال ۱۳۸۵ جمعیت شهر به رقم ۷۹۴۸۶۳ نفر می‌رسد که نسبت به سال ۱۳۷۵ در حدود ۱۱۳۲۵۲

نفر به جمعیت شهر کرمانشاه افزوده شده است (نتایج سرشماری عمومی نفوس و مسکن، ۱۳۸۵). طبق شکل شماره (۵) مساحت شهر در سال ۱۳۸۰ به ۵۶۵۳ هکتار می‌رسد که در این دوره اراضی دولتی با ۱۵۸۳ هکتار ۲۸ درصد کل اراضی شهر را تشکیل داده‌اند. طبق شکل شماره‌ی (۶) در سال ۱۳۸۳ مساحت شهر به ۷۹۴۱ هکتار می‌رسد که ۱۹۹۵ هکتار یا ۲۵/۱۳ درصد از کل اراضی شهر را تشکیل می‌دهد.



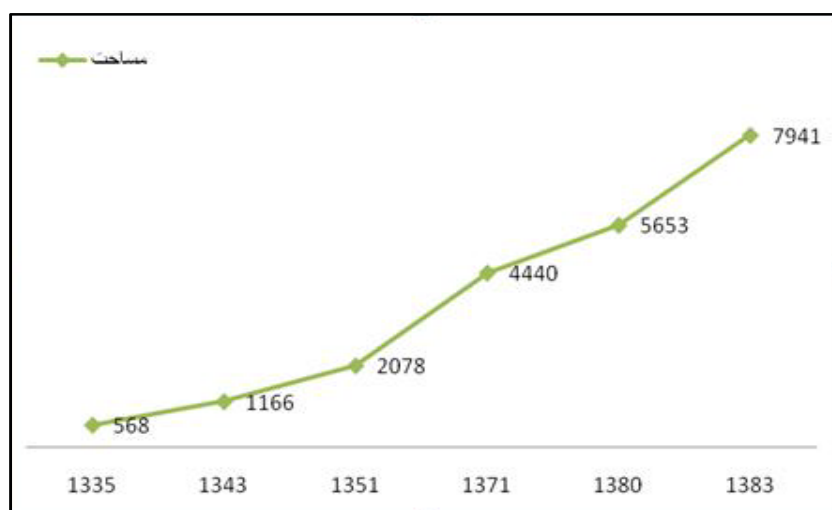
شکل ۵: محدوده‌ی شهر کرمانشاه در سال ۱۳۸۰



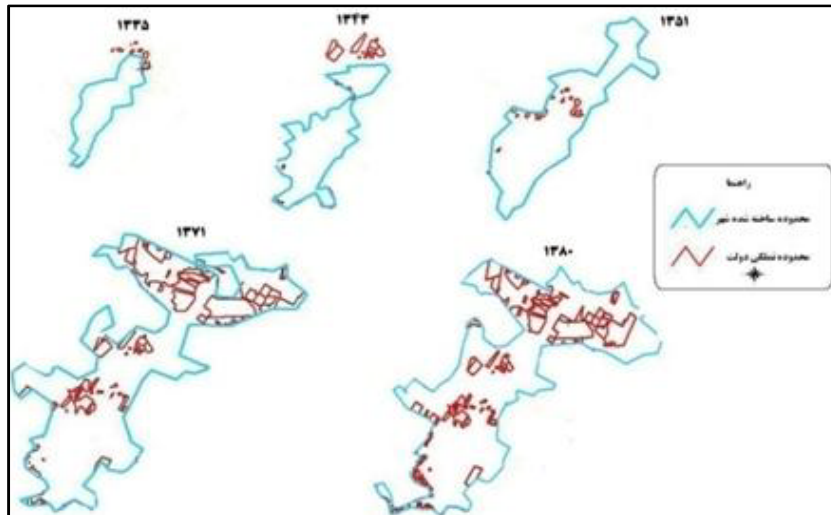
شکل ۶: محدوده‌ی طرح جامع و اراضی تملک دولتی در سال ۱۳۸۳

در حقیقت می‌توان ادعا کرد که از سال ۱۳۷۱ تا ۱۳۸۵ افزایش سهم اراضی تملکی دولت از ۲۱/۵ درصد به ۲۸ درصد مناطق جنوب و جنوب غربی و شرقی شهر را دستخوش تغییرات ساخته و سبب تغییر در جهات گسترش شهر که تا سال ۱۳۷۱ متمرکز بر سمت‌های شمالی شهر بوده به بخش‌های جنوبی آن شده است.

در کل می‌توان گفت که اراضی تملکی دولتی نه تنها در گسترش بی‌رویه‌ی افقی و نتیجتاً افزایش مساحت شهر (از ۲۰۷۸ هکتار در سال ۱۳۵۱ به ۷۹۴۱ هکتار در سال ۱۳۸۳) که گاه فراتر از روند افزایش جمعیت بوده است، سهم داشته بلکه هدایت‌گر سمت و سوی گسترش شهر مورد مطالعه نیز بوده است. (نمودار شماره ۵) مقایسه‌ی اراضی دولتی واگذار شده طی سال‌های ۱۳۸۰-۱۳۳۵ به وضوح نشانگر تأثیر دخالت مستقیم دولت در توسعه‌ی فیزیکی شهر مورد مطالعه در جهات مختلف می‌باشد (نقشه‌ی شماره ۷).



نمودار ۵: روند افزایش مساحت شهر کرمانشاه طی سال‌های ۱۳۳۵-۸۳



شکل ۷: مقایسه‌ی محدوده‌ی شهر کرمانشاه و محدوده‌ی تملکی دولت طی سال‌های ۱۳۳۵-۱۳۸۰

بحث و نتیجه‌گیری

طی چند دهه‌ی گذشته عوامل متعددی از درون و برون بر عامل مسکن به عنوان مهم‌ترین کاربری تأثیرگذار بر رشد و توسعه‌ی شهرها اثر گذاشته و این بخش را در کشور دچار مشکل نموده است. بالا بودن نرخ افزایش جمعیت در سطح ملی، مهاجرت‌های بی‌رویه، افزایش شدید جمعیت و عدم تعادل مابین عرضه و تقاضای مسکن، اتخاذ سیاست‌های مدون در بخش مسکن را ضروری نموده است. بخش مسکن در برنامه‌های کشور اقدامات مختلفی را پشت سر گذاشته است که از جمله مهمترین این اقدامات در قالب واگذاری زمین می‌توان به موارد ذیل اشاره نمود:

- ۱- واگذاری حد نصاب مالکانه در اراضی موات و بایر؛
- ۲- واگذاری به صورت انفرادی تا سال ۱۳۷۶ به قیمت منطقه‌ای؛
- ۳- واگذاری به اقشار ویژه نظیر خانواده محترم شهدا، ... ابتدا به صورت منطقه‌ای و بعدها به صورت ترکیبی از منطقه‌ای و کارشناسی روز؛
- ۴- واگذاری ۴۰٪ اراضی آماده‌سازی شده به فرهنگیان ابتدا به صورت قیمت منطقه‌ای و بعدها به صورت کارشناسی روز؛
- ۵- واگذاری در قالب ۳٪ کارشناسان به صورت منطقه‌ای و بعدها به صورت کارشناسی؛
- ۶- احداث واحدهای ماده ۶۷؛
- ۷- احداث واحدهای مشارکتی، اجاره به شرط تملیک؛

۸- احداث واحدهای اجاره‌داری؛

۹- واگذاری حق بهره‌برداری از زمین به صورت اجاره‌ی ۹۹ ساله.

در دوره‌ی ۸۲-۱۳۵۸ وزارت مسکن و شهرسازی ۷۳۷ هزار هکتار زمین را تملک و در مقابل ۳۸ هزار هکتار از اراضی مسکونی و ۱۰ هزار هکتار اراضی غیرمسکونی را واگذار نموده است. در حال حاضر دولت ۶۹۸ هزار هکتار زمین را عمدتاً در حاشیه‌ی شهرها در مالکیت خود دارد. در این دوره از مجموع ۵/۲ میلیون واحد مسکونی ساخته شده در کشور ۱/۷ میلیون واحد بر روی اراضی دولتی ساخته شده است. طی این دوره ۴۹ درصد تقاضا برای زمین شهری و ۳۳ درصد از واحدهای مسکونی شهر را تأمین کرده است.

رویکرد دهه‌ی ۶۰ تا نیمه‌ی دوم دهه‌ی ۷۰ فراهم کردن زمین ارزان و واگذاری زمین دولتی در سطح وسیع به طور عمده به صورت انفرادی بود، که در تأمین بخش مهمی از نیاز مسکن خانوارها مؤثر بود، ولی در مقابل فقدان بهره‌وری اقتصادی از زمین و فقدان کنترل زمین‌های واگذار شده در جهت ساخت و ساز از جمله مشکلات آن محسوب می‌گردید. در اواخر دهه‌ی ۷۰ رویکرد دوم واگذاری زمین به قیمت بازار و رهاسازی بازار زمین شکل گرفت. در این دوره کاهش تصدی‌گری دولتی و کاهش رانت توزیع شده در واگذاری زمین دولتی شکل گرفت و قیمت زمین بشدت افزایش یافت. دولت از طریق سیاست‌های اعتباری شامل اعطای وام، وام بدون سپرده، ایجاد صندوق‌های ویژه، و سیاست‌های تدوین قوانین و مقررات دولتی از جمله مقررات ناظر بر تراکم ساختمانی و نظام مهندسی نیز دخالت‌های وسیعی در بازار زمین و مسکن در طول این چند دهه انجام داد. علی‌رغم تولید زمین و مسکن شهری در طول سه دهه پس از انقلاب اسلامی رشد و گسترش شهرها رشد و گسترش یافته و مسایل و مشکلات مسکن هنوز لاینحل باقی مانده است.

کرمانشاه به عنوان بزرگترین شهر منطقه‌ی غرب کشور تأثیر فراوانی از اقدامات بخش مسکن و زمین در قالب سیاست‌های دولتی به خود دیده است؛ اگر از اقدامات قبل از دهه‌ی ۵۰ که تأثیر قابل ملاحظه‌ای در گسترش فیزیکی شهر نداشته است، صرف‌نظر کنیم تأثیرات ناشی از انقلاب اسلامی و جهان‌بینی جدید آن در افزایش نرخ ولادت و باروری مؤثر و نرخ رشد به سرعت بالا رفته و از سوی دیگر، شروع جنگ تحمیلی از مناطق جنگی غرب را به سوی این شهر بزرگ سرازیر و در یک چرخه‌ی اکولوژیکی ساکنان اصیل و قدیمی و عمدتاً متمکن را به سوی شهرهای امن داخل و خارج هدایت و ترکیب جمعیتی آن را به سوی مهاجران سایر مناطق رقم می‌زند همان‌گونه که در نمودارهای شماره‌ی ۱ و ۲ نیز نشان داده شد روند صعودی افزایش جمعیت طی سال‌های ۱۳۳۵-۱۳۸۵ و نرخ رشد ۴/۴۸ و ۶/۵۳ درصدی دهه‌های

۱۳۴۵-۱۳۶۵ این ادعا را تأیید می‌نماید. این جمعیت رو به تزاید مهم‌ترین نیاز خود یعنی مسکن را به صورت رسمی و غیررسمی رقم می‌زنند که در هر دو صورت نقش سیاست‌های دولتی در این زمینه مؤثر بوده است. افزایش سهم زمین‌های دولتی از ۱/۶ درصد به ۲۱/۵ درصد طی سال‌های ۱۳۵۱ تا ۱۳۷۱ نیز گویای این واقعیت است.

در شهر کرمانشاه دولت تأثیرگذار با تهیهی طرح جامع و تفصیلی اراضی پیرامون شهر را به محدوده‌ی آن الحاق و از سوی دیگر در قالب قانون زمین شهری این اراضی را در قالب قوانین جاری تملک و به سرعت واگذار می‌نماید که در رشد افقی شهر بسیار مؤثر بوده است، بطوری که مساحت شهر طی دو دهه (۱۳۷۱-۱۳۵۱) از ۲۰۷۸ هکتار به ۴۴۴۰ هکتار افزایش می‌یابد. نکته‌ی قابل توجه اینکه این روند صعودی گاه از روند افزایش جمعیت شهر بیشتر بوده است. همچنین تعدادی از مهاجران وارد شده به شهر در قالب جذابیت ایجاد شده چون نمی‌توانند همپای سیاست‌های رسمی صاحب زمین و مسکن دولتی گردند و در نبود یک مدیریت قوی در شهر، اراضی دولتی رها شده را در پیرامون شهر به سرعت تصرف و با ساخت مساکن غیرقانونی و غیررسمی، چهره‌ی شهر را به سرعت دگرگون و حاشیه‌نشینی را در آن افزایش و خود را در یک دوره‌ی زمانی کوتاه به مرزهای قانونی شهر می‌رسانند و این روند ورود اراضی رسمی از یک سو و گسترش حاشیه‌نشینی با تصرف اراضی پیرامون همچنان ادامه پیدا کرده و شکل‌گیری شهرک‌هایی چون ۲۲ بهمن، آبادانی و مسکن و... و محلات حاشیه‌نشینی مانند جعفرآباد، شاطرآباد، کولی‌آباد و... در مناصق شمالی و جنوبی شهر جهات گسترش شهر را سبب می‌گردانند. این مقاله در نهایت به این نتیجه رسیده است که سیاست‌های دولت به ویژه در قالب زمین شهری، مهم‌ترین عامل در تکوین فیزیکی شهر کرمانشاه بوده است. نقشه‌های مراحل توسعه‌ی شهری به همراه روند افزایشی مالکیت اراضی دولتی (از ۱/۶ به ۲۸ درصد طی سال‌های ۱۳۵۱ تا ۱۳۸۵) و واگذاری‌ها، حاکی از آن است که این امر موجب گسترش افقی شهر و تراکم پایین در آن گردیده است. بی‌تردید دولت را به دلیل تملک ۲۸ درصد از مساحت شهر می‌توان هدایت‌گر مؤثری در گسترش و جهات گسترش شهر مورد مطالعه تلقی نمود. در حال حاضر شهر کرمانشاه با مساحت حدود ده هزار هکتار از تراکم پایینی (حدود ۸۳ نفر در هکتار) برخوردار است که هر گونه آرایه‌ی خدمات شهری از طریق مدیریت شهری را با هزینه‌های بالا روبرو ساخته است و شهر را به علت بالا بودن درصد فراوانی (۹۴/۲ درصد) ساختمان‌های مسکونی ۱ و ۲ طبقه از اقتصادی بودن خارج نموده است. این امر نتیجه‌ی دخالت مستقیم و غیرمستقیم دولت در واگذاری زمین و مسکن بوده است.

منابع

- ۱- امانی، شراره (۱۳۸۳). مسکن در برنامه‌ی چهارم توسعه، راه‌حل‌ها، نقد و بررسی، فصلنامه اقتصاد مسکن. شماره ۳۵ و ۳۶.
- ۲- برنامه چهارم توسعه اجتماعی اقتصادی جمهوری اسلامی ایران، بخش مسکن، سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی. تهران.
- ۳- سند برنامه سوم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران، سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی.
- ۴- دلال‌پورمحمدی، محمدرضا (۱۳۷۶). شیوه‌های دخالت دولت در بازار زمین شهری، مجله رشد و آموزش جغرافیا. شماره ۳۴.
- ۵- دژکام، ژاله (۱۳۷۳). دولت و مسأله مسکن، مجموعه مقالات سمینار سیاست‌های توسعه مسکن در ایران، جلد اول. سازمان ملی زمین و مسکن.
- ۶- رهنمایی، محمدتقی (۱۳۷۳). دولت و شهرنشینی و نقدی بر نظریه‌ی عناصر قدیمی شهر و سرمایه‌داری بهره‌وری هانس بوبک، فصلنامه تحقیقات جغرافیایی. شماره ۳۲.
- ۷- روستایی، شهرپور (۱۳۷۸). سازمان فضایی سکونتگاهی و نقش آن در تعادل ناحیه‌ای، جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دکتر حسین شکویی. رساله‌ی دکتری. دانشگاه تربیت مدرس.
- ۸- ضیایی، محمود (۱۳۷۹). تبیین نقش و جایگاه دولت در توسعه شهر و شهرنشینی در ایران، جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری. دکتر محمدتقی رهنمایی. رساله‌ی دکتری. دانشگاه تهران.
- ۹- عزیززی، محمدمهدی (۱۳۷۳). زمین شهری و مداخله‌ی دولت، مجله‌ی آبادی. شماره ۱۳.
- ۱۰- علی‌زاده، محمد (۱۳۸۳). تبیین سیاست‌های زمین شهری و نقش آن در توسعه‌ی فیزیکی شهرهای ایران (نمونه موردی: شهر زنجان)، جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری دکتر شهرپور روستایی. پایان‌نامه کارشناسی ارشد. دانشگاه زنجان.
- ۱۱- عباسی، علی (۱۳۷۹). نگاهی به مقوله‌ی مسکن در برنامه‌ی دوم و سوم توسعه، فصلنامه جامعه مهندسين مشاور ایران. شماره ۲.
- ۱۲- میرکتولی، جعفر (۱۳۸۱). فرایند عرضه‌ی زمین و نقش آن در توسعه‌ی فیزیکی شهرهای ایران (نمونه موردی: شهر گرگان)، جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری. دکتر حسین شکویی. رساله دکتری. دانشگاه تربیت مدرس.
- ۱۳- مشکینی، ابوالفضل (۱۳۸۲). نارسایی‌های فضایی نظام شهری استان زنجان، جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری. دکتر ژیلای سجادى. رساله دکتری. دانشگاه شهید بهشتی.
- ۱۴- مشکینی، ابوالفضل (۱۳۷۸). تحلیلی از طرح‌های آماده‌سازی در ایران (نمونه موردی: شهر زنجان)، مجموعه مقالات همایش زمین و توسعه‌ی شهری. تهران. انتشارات مرکز مطالعات و تحقیقات و شهرسازی و معماری ایران.

- ۱۵- معتمدی، مسعود (۱۳۸۱). سیاست‌های تأمین مسکن در ایران و ارایه‌ی راهکارهای راهبردی، مجموعه مقالات نهمین همایش سیاست‌های توسعه‌ی مسکن در ایران. سازمان ملی زمین و مسکن. وزارت مسکن و شهرسازی.
- ۱۶- مطالعات امکان‌سنجی بهسازی شهرنگر و توانمندسازی اجتماعی شهر کرمانشاه (۱۳۸۲). مهندسين مشاور تدبير شهر (مرحله‌ی اول وضع موجود).
- ۱۷- نقد و بررسی جایگاه برنامه‌ریزی مسکن شهر و منطقه در برنامه‌های نهم دولت از نگاه چند استاد دانشگاه و مدیریت اجرایی کشور، (۱۳۸۴). مجله ساخت شهر. سال دوم. شماره ۳ و ۴.
- 18- Sami.A. Ahmad (1991)."Commercial land use and land value: A case study of Gay town in Bihar ,journal of the institute of town planners India Vol. 10, no2.
- 19- Clichvsky ,Nora (2001). "Urban land markets and disasters: Flood in Argentinas cities", Lincoln Institute of land policy ,Cambridge.

