



# Identifying and Analyzing the Effective Factors in Iran's Urban Land Policies Using MENTAL and MACTOR Models

Mirnajaf Mousavi<sup>1</sup>, Hasan Hekmatnia<sup>2</sup>, Javad Jahangirzadeh<sup>3</sup>, Mohammad Rasoli<sup>4,\*</sup> and Sharareh Saidpour<sup>5</sup>

1. Professor of Geography, Urmia University, Urmia, Iran

2. Associate Professor, Department of Geography and Urban Planning, Payame Noor University, Tehran, Iran

3. Assistant Professor, Department of Sociology, Urmia University, Urmia, Iran

4. PhD student in Geography and Urban Planning, Zanjan University, Zanjan, Iran

5. PhD student in Geography and Urban Planning, Tabriz University, Tabriz, Iran

\* Corresponding Author, [m626644@gmail.com](mailto:m626644@gmail.com)

## ARTICLE INFO ABSTRACT

### UPK, 2021

VOL. 5, Issue 2, PP, 95-111

Received: 19 Mar 2020

Accepted: 30 May 2020

Research article

**KEYWORDS:** Urban land, Urban land policy, Land management, Iran

**Background:** Urban land policy is one of the important areas of public policy and in some countries, such as Iran, urban land policies and the position of land management have neglected. And this has made it necessary to change attitudes towards urban land and urban land policies in Iran.

**Objectives:** The purpose of this research is to Identify and analyze the effective factors in Iran's urban land policies.

**Methodology:** The type of research was applied in terms of purpose and descriptive-analytical in terms of research method. It should be noted that the relationship between indicators and actors was assessed by experts in urban affairs has been done by sampling snowballs. Mental and Maker software was used to analyze the data. 15 factors have been used to analyze and evaluate urban land policies in Iran. Using Mantal software, the relationship between variables is evaluated and key factors were extracted. Finally, the key factors influencing Iran's urban land policies as well as the relative power of the actors and their agreement with the goals and priority of each goal were identified from their point of view.

**Results:** According to the findings of Mental software, 5 key factors influencing urban land policies were identified and the results extracted from Maktor software showed that the dominant actors of the system who had the most impact on Iran's urban land policies; these include the legislature, the Ministry of the Interior, the Housing and Urban Development Foundation.

**Conclusion:** The results of the research showed that most of the actors agree on the objectives of urban land policies in the first place, given the integrity of the responsible institutions, has been the need to reduce parallel work. In the second place, the improvement of the executive power of the institutions, in such a way that the performance of the institutions is in harmony with the institutions of other sectors finally, the access of information by the institutions has been agreed upon by the creation of a land database.

### Highlights:

The abundance of urban land management institutions is a major obstacle in realizing the optimal pattern of land policies in Iranian cities

Establishing integrated urban management, approval of the parliament and legal institutions, and the proper functioning of executive institutions can be the best platform for the proper implementation of land policies in Iranian cities.

### Cite this article:

Mousavi, M., Hekmatnia, H., Jahangirzadeh, J., Rasoli, M., & Saidpour, S. (2021). Identifying and analyzing the effective factors in Iran's urban land policies using MENTAL and MACTOR Models. *Urban Planning Knowledge*, 5(2), 95-111. doi: 10.22124/upk.2020.16050.1423

## شناسایی و تحلیل عوامل مؤثر در سیاست‌های زمین شهری ایران با استفاده از مدل‌های متال و مکتور

میرنجف موسوی<sup>۱</sup>، حسن حکمت‌نیا<sup>۲</sup>، جواد جهانگیرزاده<sup>۳</sup>، محمد رسولی<sup>۴\*</sup> و شراره سعیدپور<sup>۵</sup>

۱. استاد گروه جغرافیا، دانشگاه ارومیه، ارومیه، ایران

۲. دانشیار گروه جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشگاه پیام‌نور تهران، ایران

۳. استادیار گروه جامعه‌شناسی، دانشگاه ارومیه، ارومیه، ایران

۴. دانشجوی دکتری، جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشگاه زنجان، زنجان، ایران

۵. دانشجوی دکتری، جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشگاه تبریز، تبریز، ایران

\* نویسنده مسئول: [m626644@gmail.com](mailto:m626644@gmail.com)

اطلاعات مقاله	چکیده
<p><b>دانش شهرسازی، ۱۴۰۰</b> دوره ۵، شماره ۲، صفحات ۹۵-۱۱۱ تاریخ دریافت: ۱۳۹۸/۱۲/۲۹ تاریخ پذیرش: ۱۳۹۹/۰۳/۱۰ مقاله پژوهشی</p>	<p><b>بیان مسئله:</b> سیاست زمین شهری یکی از عرصه‌های مهم سیاست‌گذاری عمومی است و در برخی کشورها همچون ایران، سیاست‌های زمین شهری و جایگاه مدیریت زمین کم‌وبیش مورد غفلت واقع شده است و این امر تغییر نگرش نسبت به زمین شهری و سیاست‌های زمین شهری در ایران را ضروری ساخته است.</p> <p><b>هدف:</b> پژوهش حاضر با هدف شناسایی و تحلیل عوامل مؤثر در سیاست‌های زمین شهری ایران تدوین شد.</p> <p><b>روش:</b> نوع تحقیق حاضر از نظر هدف کاربردی و از نظر روش انجام تحقیق توصیفی-تحلیلی بوده است. لازم به ذکر است که سنجش رابطه بین شاخص‌ها و بازیگران توسط کارشناسان متخصص در امور شهری به صورت نمونه‌گیری گلوله برفی انجام شد و از نرم‌افزار متال و مکتور برای تجزیه و تحلیل داده‌ها مورد استفاده قرار گرفت، برای تحلیل و ارزیابی سیاست‌های زمین شهری در ایران ۱۵ عامل استفاده شد که با استفاده از نرم‌افزار متال، رابطه بین متغیرها ارزیابی و عوامل کلیدی استخراج شدند و در نهایت با استفاده از نرم‌افزار مکتور بازیگران کلیدی تأثیرگذار بر سیاست‌های زمین شهری ایران و همچنین قدرت نسبی بازیگران و نیز توافق آن‌ها با اهداف و اولویت هر یک از اهداف از نظر آن‌ها شناسایی شدند.</p> <p><b>یافته‌ها:</b> با توجه به یافته‌های حاصل از نرم‌افزار متال ۵ عامل کلیدی تأثیرگذار در سیاست‌های زمین شهری شناسایی شدند و نتایج مستخرج از نرم‌افزار مکتور نشان داد که بازیگران غالب سیستم که بیشترین اثرگذاری را در سیاست‌های زمین شهری ایران داشتند؛ شامل نهادهای قانون‌گذاری، وزارت کشور، بنیاد مسکن و راه و شهرسازی بوده است.</p> <p><b>نتیجه‌گیری:</b> نتایج حاصل از تحقیق نشان داد که بیشترین توافق بازیگران در رابطه با اهداف سیاست‌های زمین شهری در وهله اول با در نظر گرفتن یکپارچگی نهادهای متولی، بر لزوم کاهش موازی‌کاری، در وهله دوم بهبود قدرت اجرایی نهادها، به نحوی که عملکرد نهادها با نهادهای بخش‌های دیگر هماهنگ و سازگار و در وهله آخر دسترسی به اطلاعات از سوی نهادها با ایجاد یک بانک اطلاعاتی زمین مورد توافق متولیان بوده است.</p>

**کلید واژه‌ها:** زمین شهری، سیاست زمین شهری، مدیریت زمین، ایران

### نکات برجسته:

مانع عمده تحقق الگوی بهینه سیاست‌های زمین در شهرهای ایران؛ فراوانی نهادهای مدیریت زمین شهری می‌باشد که باعث افزایش موازی کار شده‌اند.  
ایجاد مدیریت یکپارچه شهری، با تأیید مجلس و نهادهای قانونی و عملکرد صحیح نهادهای اجرایی می‌تواند بهترین بستر برای اجرا صحیح سیاست‌های زمین در شهرهای ایران باشد.

## بیان مسئله

در مقیاس جهانی، در طی ۲۵ سال گذشته، شهرهای کوچک و متوسط در سراسر جهان دستخوش رشد شهری افقی و پراکنده شده‌اند که خود منجر به افزایش سریع مناطق شهری شده است. علاوه بر این، روند شهرنشینی نیز رشد سریعی داشته و با توسعه شهرنشینی؛ کاربری اراضی، جمعیت، سطح مصرف و همچنین منابع و محیط‌زیست، تحت فشار و چالش‌های شدیدی قرار گرفته‌اند (سوریا، پالاسیوس و گومز<sup>۱</sup>، ۲۰۱۹). در عین حال، رشد سریع جمعیت و عدم تمرکز شهرها مشکلات بسیاری از قبیل؛ نابرابری‌های اجتماعی، اسکان غیررسمی، زاغه‌ها، کمبود زمین و تغییرات آب و هوایی را موجب شده است که هرکدام از این موارد می‌تواند تأثیر منفی بر توسعه پایدار یک شهر داشته باشد (لو و کی<sup>۲</sup>، ۲۰۱۸). چنین تغییراتی به‌ویژه در حیطه کاربری اراضی چالش‌های بزرگی را برای مدیران بخش‌های دولتی و خصوصی به وجود آورده و شهرها را با فقدان مدیریت صحیح زمین و استفاده ناکارآمد از اراضی روبرو ساخته است (لی، لی، هوانگ و گائو<sup>۳</sup>، ۲۰۲۰). مدیریت شهری از منظر زمین برای توسعه پایدار شهرها از اهمیت بالایی برخوردار است و این موضوع به اجماع عمومی در بین مدیران شهر و مردم تبدیل شده است (خو، ژانگ، ژانگ، لی و وانگ<sup>۴</sup>، ۲۰۲۰). این مقوله برنامه‌ریزی و مدیریت زمین شهری را ملزم به استفاده از مفهوم اکوسیستم در فرایند توسعه شهری ساخته است که می‌تواند منجر به تصمیم‌گیری‌های بهتری در سیاست‌های زمین شهری شود (وودرuff و بندور<sup>۵</sup>، ۲۰۱۶). دولت‌ها نیز جهت رسیدن به مؤلفه‌های توسعه و به‌خصوص توسعه پایدار، سیاست‌های مختلفی را در خصوص مدیریت زمین شهری مدنظر قرار می‌دهند (گل محمدی، ۱۳۹۶). در واقع می‌توان گفت که دولت و بخش خصوصی دو نقش‌آفرین اصلی در عملکرد بازار زمین هستند. دولت خواستار تأمین منافع اجتماعی و بخش خصوصی به دنبال کسب حداکثر سود از فعالیت‌های خود در این عرصه است. از طرفی زمین ویژگی‌های منحصربه‌فردی دارد که باعث می‌شود عملکرد بازار زمین نارسایی‌های داشته باشد (رضائی، ابراهیم‌زاده و رفعیان، ۱۳۹۶)؛ بنابراین دولت می‌تواند با استفاده از مکانیسم‌های بازار زمین، کاربری زمین را به‌طور مؤثر مدیریت و عملکرد بازار زمین را تنظیم کند و از تبدیل و تغییر زمین‌های کشاورزی اطراف شهر و استفاده غیرقانونی از زمین‌های شهری برای ساخت‌وسازها جلوگیری کند (چنگ، براون، لیو و سرل<sup>۶</sup>، ۲۰۲۰). در شرایط کنونی، ایران نیز به دلیل رشد سریع شهرنشینی تقاضای زمین در شهرها روندی فزاینده و پرشتاب دارد، رشد و گسترش شهری با ماهیت برون‌زا به‌خصوص از دهه ۱۳۴۰ باعث نابسامانی بازار زمین شهری و مخصوصاً بلااستفاده ماندن بخش وسیعی از اراضی داخل محدوده شهر و عارضه منفی گسترش افقی شهرهای ایران شده است (واعظ لیواری، ۱۳۹۶). این موضوع‌ها در کنار هم شرایطی را پدید می‌آورند که بازار زمین شهری انعطاف‌پذیری لازم را هرروز بیشتر از دست بدهد و گاهی با بحران مدیریت زمین و مسائلی چون شکل‌گیری بازار غیررسمی زمین، سکونتگاه‌های غیررسمی، تصرفات عدوانی و ساخت‌وسازهای پراکنده مواجه شود. علاوه بر این، بورس‌بازی و سوداگری زمین، بر روند توسعه بی‌رویه بسیاری از شهرها دامن‌زده است که سبب نابسامانی بازار زمین شهری شده است (عظیمی، زالی و آزاده، ۱۳۹۵). لذا توجه به جایگاه مدیریت زمین و سیاست‌های زمین شهری در تدوین طرح‌های توسعه شهری موضوع بسیار مهمی است. بدین منظور این تحقیق برآن است که با استفاده از نرم‌افزار منتال، رابطه بین متغیرها را ارزیابی و عوامل کلیدی استخراج و سپس با استفاده از نرم‌افزار مکتور بازیگران کلیدی<sup>۷</sup> تأثیرگذار بر سیاست‌های زمین شهری ایران و همچنین قدرت نسبی بازیگران و نیز توافق آن‌ها با اهداف و اولویت هر یک از اهداف از نظر آن‌ها شناسایی شود و با ارزیابی همگرایی بین آن‌ها، امکان تحقق آینده‌ای متفاوت فراهم شود. بدین ترتیب پرسش‌های اصلی پژوهش عبارت است از:

- ۱) عوامل کلیدی مؤثر در سیاست‌های زمین شهری در ایران کدام‌اند؟
- ۲) بازیگران کلیدی نقش‌آفرین در تحقق عوامل کلیدی مؤثر کدام‌اند؟
- ۳) توافق بازیگران در احتمال تحقق کدام اهداف بیشتر بوده است؟

<sup>1</sup> Soria, Palacios & Gomez

<sup>2</sup> Lu & Ke

<sup>3</sup> Li, Li, Huang & Gao

<sup>4</sup> Xu, Zhang, Zhang, Li & Wang

<sup>5</sup> Woodruff & BenDor

<sup>6</sup> Cheng, Brown, Liu & Searle

<sup>۷</sup> بازیگران کلیدی، مهمترین نیروهای تأثیرگذار (ذینفعان، سازمان‌ها و نهادها) هستند که بیشترین نفوذ و تأثیر را بر یک موضوع، مسأله، فعالیت، راهبرد یا تصمیم‌گیری دارند و در شبکه‌ای از ارتباطات، به صورت تعاملی در ارتباط قرار می‌گیرند و تحولات مختلف اجتماعی، اقتصادی، محیطی و... را تحت‌تأثیر قرار می‌دهند (میرزایی، ۱۳۹۶).

## مبانی نظری و پیشینه پژوهش

سیاست‌های زمین شهری در مقالات و پژوهش‌های زیادی مورد بررسی قرار گرفته است که برخی از آن‌ها عوامل کنترل مالی - (اجاره زمین شهری)، انعطاف‌پذیری طرح (تعدیل مجدد زمین)، دسترسی به اطلاعات (داده‌ها و لایه‌های GIS و اطلاعات اقلیمی منطقه) را در سیاست‌های زمین شهری مورد بررسی قرار داده‌اند و محققانی نیز به نقش متولیان دولتی و نهادهای عمومی در سیاست‌های زمین شهری توجه کرده‌اند و همان‌طور که در جدول ۱ قابل مشاهده است به تعدادی از این تحقیقات اشاره شده است. مطالعه پیشینه پژوهش‌های انجام‌گرفته نشان می‌دهد که عوامل متعددی در زمینه سیاست‌های زمین شهری مورد بررسی و همین‌طور اهمیت نقش سازمان‌ها و نهادهای عمومی نیز مورد توجه قرار گرفته است و عوامل مؤثر در سیاست‌های زمین شهری و نقش متولیان در این عوامل از اهمیت بیشتری برخوردار بوده است.

جدول ۱

پیشینه پژوهش سیاست‌های زمین شهری

مؤلفان	سال	نام اثر	نتایج
کاراشیما، اوگهای و سائیتو <sup>۱</sup>	۲۰۱۴	بررسی سیاست‌های زمین شهری در برابر بلایای طبیعی با استفاده از GIS (مطالعه موردی: شهر تویوهاشی)	با استفاده از داده‌های اطلاعاتی GIS مناطق با ریسک و خطرپذیری بالا را به دودسته تقسیم کردند: (۱) مناطقی با پیشرفت و توسعه‌ای آهسته که دچار محرومیت شده‌اند (۲) مناطقی که ارائه خدمات عمومی به آن دشوار است و به‌منظور کاهش خطر بلایای طبیعی در این مناطق و با در نظر گرفتن شرایط موجود کاربری اراضی، پیشنهادهایی را ارائه دادند.
پلوگر و بونجاوله <sup>۲</sup>	۲۰۱۷	آیا اجاره زمین شهری می‌تواند ابزاری با ارزش برای سیاست زمین شهری باشد؟	قبل از اینکه به این سؤال پاسخ داده شود، موقعیت زمین‌شناسی شهر هلند را مورد بررسی قرار دادند و در مرحله بعد شیوه‌های مختلف اجاره زمین توضیح داده شد و سپس تمرکز اصلی را بر روی اجاره زمین شهری توسط شهرداری‌ها قرار دادند و در مرحله آخر تغییرات اخیر سیاست‌ها را مورد بررسی قرار دادند و بعد از انجام این مراحل ارزیابی مربوطه را انجام دادند.
وان در کربینا و لنفرینک <sup>۳</sup>	۲۰۱۸	قانون تعدیل اراضی؛ یک سیاست جدید زمین شهری در هلند	شهرداری‌های هلند با آگاهی از خطرات مالی این سیاست، مقررات و قوانین جدیدی برای تعدیل اراضی شهری ارائه دادند. این سیاست از یک سیستم مونتاژ زمین پشتیبانی می‌کرد که در آن مالکین زمین توانستند زمین خود را تعویض کنند و هزینه‌ها و دستاوردهای توسعه (زیرساخت) نیز تقسیم می‌شد. این مقررات قانون تعدیل اراضی خود باعث تغییر پارادایم در سیاست زمین شهری هلند شد. با این وجود قانون مربوطه همچنین خطراتی را برای توسعه زمین شهری بین بخش عمومی و بخش خصوصی موجب می‌شد.
اجتایی <sup>۴</sup> و همکاران	۲۰۱۹	بررسی توسعه و تغییر سیاست زمین شهری مبتنی بر داده‌های هواشناسی	اطلاعات لحاظ شده از کیفیت هوا و داده‌های کاربری اراضی بیانگر دو نوع اطلاعات بوده است: (۱) مناطقی از کاربری زمین شهری که در معرض آلاینده خاصی بوده‌اند. (۲) طبقه‌بندی زمین شهری با توجه به دینامیک گیرنده از آلاینده هوا و بیشترین توجه نیز به این طبقه‌بندی بوده است. این رویکرد می‌تواند در تصمیم‌گیری‌ها و در فرایند تدوین سیاست، حمایت تصمیم‌گیرندگان را موجب شود و در آینده می‌تواند تصمیمات آگاهانه‌تری را با لحاظ کردن داده‌ها و شاخص‌های آلودگی هوا فراهم کند.

1 Karashima, Ohgai & Saito

2 Ploegera & Bounjouh

3 Van der Krabben & Lenferink

4 Ajtai

<p>نتایج نشان داد که میزان پوشش جنگل، چمن و سطح آب برای شهرک‌سازی شهری ضروری بوده، آب نقش مهمی در حفظ تعادل اکوسیستم شهری ایفا می‌کند و مطالعات نشان داد که تحت تأثیر این عوامل اکولوژیکی، تغییر سیاست زمین شهری گوانگژو با توجه به نقض سیستم در این شهر ضروری بوده است.</p>	<p>شناسایی سیاست بهینه زمین شهری مبتنی بر تراکم شهری با استفاده از مدل برنامه‌نویسی (مطالعه موردی: شهر گوانگژو)</p>	<p>۲۰۲۰</p>	<p>لی و همکاران</p>
<p>یافته‌های پژوهش حاکی از آن بود که نبود چشم‌انداز مشخص و به‌تبع آن سیاست‌ها و نهادهای ناهماهنگ، تصمیم‌گیری متمرکز و غیر مشارکتی و تصدی‌گری زیاد بدون ظرفیت نهادی لازم از مهم‌ترین دلایل ناکارآمدی سیاست‌گذاری مدیریت زمین شهری بوده است و الگویی را برای سیاست‌گذاری دولت در مدیریت زمین شهری پیشنهاد دادند</p>	<p>الگوی سیاست‌گذاری مداخله دولت در مدیریت زمین شهری ایران (مطالعه موردی: شهر تهران)</p>	<p>۱۳۹۴</p>	<p>مشکینی، نورمحمدی، رکن‌الدین افتخاری و صرافی</p>
<p>سیاست‌های زمین شهری، ضوابط منطقه‌بندی و تفکیک زمین، نقایص برنامه‌ریزی مسکن، تداخل قوانین با یکدیگر، نبود چشم‌انداز مناسب در حوزه زمین شهری و پاسخگو نبودن نهادهای زمین شهری منجر به سوداگری زمین و مسکن در کلان‌شهر تهران و نادیده گرفته شدن گروه‌های کم‌درآمد و آسیب‌پذیر در طرح‌های شهری و افزایش پراکنده‌روی شهری، گسترش ساخت‌وسازهای بی‌رویه بی‌ضابطه، تضییع حقوق شهروندی و نقض قوانین معماری و شهرسازی شده است که لزوم تجدیدنظر در ساختار حکمروایی زمین و تفویض وظایف و اختیارات به سطوح محلی از سوی دولت را امری ضروری ساخته است.</p>	<p>تحلیلی بر برنامه‌های توسعه و سیاست‌های زمین شهری با تأکید بر رویکرد حکمروایی خوب زمین (مطالعه موردی: کلان‌شهر تهران)</p>	<p>۱۳۹۶</p>	<p>شمس‌پویا، صرافی، توکلی‌نیا و فنی</p>
<p>بر اساس یافته‌ها، چشم‌انداز فرآیندی با مشارکت تمام سهامداران و به‌تبع آن سیاست‌های هماهنگ تدوین شد و هماهنگی عمودی و افقی نهادها، به همراه تفویض اختیارات و مسئولیت مدیریت زمین شهری به نهادهای سطح محلی که ظرفیت‌سازی نهادی لازم را دارند، راهکار برون‌رفت از شرایط کنونی بوده است.</p>	<p>نقدی بر مدیریت زمین شهری کشورهای درحال توسعه (مطالعه موردی: ایران)</p>	<p>۱۳۹۷</p>	<p>مشکینی و نورمحمدی</p>

مهم‌ترین و بحث‌برانگیزترین قسمت زمین مربوط به حوزه زمین شهری است؛ منظور از زمین شهری زمینی است که برای کاربری‌های غیر کشاورزی استفاده می‌شود و در داخل محدوده شهری قرار دارد و شهرداری برای آن پروانه ساختمانی صادر می‌کند (مشکینی، نورمحمدی، رکن‌الدین افتخاری و صرافی، ۱۳۹۴). زمین شهری درواقع اصلی‌ترین و زیربنایی‌ترین رکن توسعه است؛ عاملی که در شهرها، خصوصاً شهرهای بزرگ، محدود و کمیاب است. از این رو لازم است که در کاربری آن نهایت دقت به‌عمل آمده و این کالای کمیاب تحت کنترل قرار گیرد. بر این مبنا سیاست زمین برای کنترل آن مهم است. سیاست‌های زمین شهری به‌نوبه خود نیز می‌تواند در حفاظت و ارتقاء خدمات اکوسیستم مناطق شهری و تنظیم برنامه‌ریزی توسعه شهری کمک کند (لام و کانوی، ۲۰۱۸). - سیاست‌های زمین شهری باید به کاربران زمین این امکان را بدهد که ضمن حفظ منابع اکولوژیکی زمین، از مزایای اقتصادی و اجتماعی زمین بهره‌مند شوند و این سیاست‌ها باید در چارچوب حفظ محیط‌زیست باشند (هی، هان، د وریس، وانگ و گوئوچائو، ۲۰۱۷). می‌توان گفت که دولت به‌طور مستقیم و غیرمستقیم، در قالب قوانین، روش‌ها و ابزارهایی اعمال نظر می‌کند که در اصطلاح به آن سیاست زمین شهری می‌گویند. بر این اساس سیاست زمین شهری یکی از عرصه‌های سیاست‌گذاری عمومی است (مشکینی و نورمحمدی، ۱۳۹۷). این سیاست‌ها به‌طور گسترده برای هدایت توسعه شهری مورداستفاده قرار می‌گیرد که به‌نوبه خود می‌تواند بر بزرگی، تنوع و توزیع مکانی خدمات در مناطق مختلف شهری تأثیرگذار باشد (لام و کانوی، ۲۰۱۸). دولت‌ها در سراسر جهان سیاست‌های زمین شهری را برای دستیابی به اهداف انتظام بخشی مدیریت زمین و با حفظ محیط شهری و طبیعی، حفظ و ارتقاء ارزش املاک، سرمایه‌گذاری در زیرساخت‌ها و کنترل احتکار و تورم زمین؛ نقش هماهنگ‌کننده قدرت سرمایه و منافع عمومی اتخاذ می‌کنند

<sup>1</sup> Lam & Conway

<sup>2</sup> He, Han, de Veris, Wang & Guochao



(لیو، وی، گو، ژو و لیو، ۲۰۲۰). در ایران نیز تنظیم و تنسيق امور مربوط به زمین و سیاست‌های زمین شهری بر عهده دولت نهاده شده است و این سیاست‌ها را می‌توان به مقاطع مختلف زمانی به شرح زیر تفکیک کرد:

#### سیاست‌های زمین شهری قبل از سال ۱۳۴۵

تصویب قانون اصلاح بخشی از مواد و الحاق چند ماده به قانون شهرداری سبب تحول در سیاست زمین شهری شد. قانون تملک اراضی موات توسط دولت برای اولین بار در سال ۱۳۳۱ تصویب شد و لایحه قانونی ثبت اراضی موات اطراف تهران و یک ماه بعد لایحه قانونی ثبت اراضی موات سایر شهرها نیز در مجلس تصویب شد. در سال ۱۳۴۱، دومین مرحله اقدام دولت در تملک اراضی بایر بدون مالک و موات اجرا شد و قانون ملی شدن جنگل‌ها و مراتع کشور که قبلاً سند مالکیت شخصی خورده بود مرحله-ای در تکامل سیاست زمین بود.

#### سیاست‌های زمین شهری طی سال‌های ۱۳۴۵-۱۳۵۷

در این دوره ۱۲ ساله اقدامات نارسا و ناکارآمد روزبه‌روز بر قیمت زمین و مسکن به‌تبع آن بر مال‌الاجاره و هزینه مسکن افزود. ماده ۱۶ قانون نوسازی و عمران شهری، مصوب ۱۳۴۷، به شهرداری‌ها اجازه داد برای اجرای هر یک از طرح‌های نوسازی عمران شهری، ایجاد تأسیسات شهری و احداث و اصلاح معابر شهری، املاکی را که در معرض عملیات قرار می‌گیرند، تصرف کنند و بهای آن را طبق ارزیابی بپردازند. ماده ۲۲ این قانون، تأکید دارد که املاک تملک شده، به‌منظور نوسازی در اختیار شرکت‌ها و مؤسسات مجری پروژه‌ها قرار گیرد؛ ماده ۳۱ نیز اجازه تملک رابین محدوده ۵ و ۲۵ سال قرار می‌دهد. این سه قانون اجازه تملک اراضی را به دولت داده است؛ اما در عمل اقدامات دولت در حد تملک اراضی کوچک محدود ماند و تملک اراضی وسیع به دلایلی از قبیل مشخص نبودن نام مالک یا نشانی او، فشار مالکان بزرگ و...، عملی نشد (واعظ لیواری، ۱۳۹۶).

#### سیاست‌های زمین شهری بعد از انقلاب

یکی از سیاست‌های بعد از انقلاب، لغو قانون ممنوعیت ساخت‌وساز در محدوده استحقاقی شهرها بود که وزارت مسکن آن را اعلام و اجرایی کرد. در سال ۱۳۵۸ قانون لغو مالکیت اراضی شهری و در اسفندماه سال ۱۳۶۱ «قانون زمین شهری» به تصویب رسید و سازمان زمین شهری با وظیفه اعطای گواهی به مالکان اراضی غیر مشمول و تملک سایر اراضی موات و بایر و تجهیز و واگذاری آن‌ها تشکیل شد (شمس‌پویا، صرافی، توکلی‌نیا و فنی، ۱۳۹۶). در سال‌های ۱۳۶۲-۱۳۶۶، سیاست زمین در جهت دستیابی به سه هدف طراحی شده بود: کاهش اختلافات طبقاتی؛ کنترل مهاجرت به شهرهای بزرگ و بهره‌گیری از ابزار زمین جهت برنامه‌های آمایشی و تا سال ۱۳۶۸ برنامه مصوبی در عمران شهری وجود نداشت، دولت خواهان مداخله خود در بازار و تعدیل اختلافات طبقاتی بود. در این راستا سازمان زمین شهری سیاست‌هایی را تنظیم نمود (نورمحمدی، ۱۳۹۲). در برنامه اول توسعه (۶۸-۷۲)، مسئله زمین در دو بخش مکان‌یابی اسکان و تأمین زمین موردتوجه قرار گرفت که مهم‌ترین دلایل ناکارآمدی این برنامه: تأخیر در بازه زمانی، کارشناسی ضعیف و تصمیمات عجولانه در ساخت شهرهای جدید و سوداگری حاکم بر بخش مسکن در مادرشهرها و شهرهای جدید بوده است در برنامه دوم توسعه (۱۳۷۸-۱۳۷۴)، سهم دولت از عرضه زمین به ۳۰ درصد کاهش یافت. مهم‌ترین سیاست‌های این برنامه در بخش زمین عبارت‌اند از: دستیابی به روش‌هایی برای استفاده بهینه از زمین؛ عرضه زمین از طریق آماده‌سازی و اراضی شهرهای جدید؛ نوسازی بافت‌های فرسوده و بازیافت زمین که در مجموع کاهش سهم دولت در عرضه زمین و محدود کردن آن به توسعه منفصل را می‌توان سیاست‌گذاری این برنامه دانست. همچنین سیاست‌هایی مانند اصلاح و نوسازی بافت‌های قدیم در بطن خود پیامدهایی همچون افزایش قیمت زمین را به دنبال داشت در برنامه سوم توسعه (۱۳۸۳-۱۳۷۹) نیز می‌توان اظهار داشت که بر واگذاری اختیارات گسترده به شهرداری‌ها به‌ویژه به واگذاری بخشی از اختیارات دولت در عرصه مدیریت زمین تأکید شده است. لیکن واگذاری اختیارات جدید به شهرداری‌ها به دلیل نبود نیروهای متخصص و کمبود بودجه، کارآمدی لازم را نداشت و در برنامه چهارم (۱۳۸۴-۱۳۸۸) و پنجم (۱۳۹۰-۱۳۹۴) توسعه نیز گویای مسائل بسیاری است. در برنامه چهارم تأمین زمین مناسب و حذف بهای زمین از قیمت تمام‌شده مسکن و تأمین تسهیلات بانکی ارزان‌قیمت و افزایش قابلیت سرمایه‌گذاری در دستور کار قرار گرفت و در برنامه پنجم توسعه هرچند از نظر گستردگی توجه به مسائل زمین بسیار محدودتر از برنامه چهارم است، اما در حوزه مدیریت زمین شهری اقداماتی همچون تحقق توسعه پایدار با

رویکرد اولویت توسعه درونی شهرها، بهره‌گیری از ظرفیت‌های توسعه روستاهای مستعد، صیانت از اراضی کشاورزی و باغ‌ها، سیاست‌های تشویقی و حمایت از احیاء بافت‌های فرسوده توسط بخش غیردولتی مدنظر بوده است که این سیاست‌ها بیشتر از منظر کالبدی و یا بعد اقتصادی به محث زمین می‌نگرند؛ درحالی‌که زمین درون‌مایه سیاسی، محیط زیستی و اجتماعی نیز دارد و افزون بر دولت و نهادهای دولتی، دیگر کنشگران همچون اجتماعات پیراشهری و سازمان‌های مردم‌نهاد نیز می‌بایست جایگاه مناسب خود را بازیابند (شمس‌پویا و همکاران، ۱۳۹۶). می‌توان گفت مدیریت زمین شهری در ایران، اساساً با توجه به نوع حکومت و سیستم برنامه‌ریزی شهری کشور، سیستمی متمرکز است (میربرزگری، ۱۳۹۳). همان‌طور که در جدول شماره ۲ قابل مشاهده است هر چه از سطح نهادهای ملی به سطح نهادهای محلی حرکت کنیم از میزان اختیار تصمیم‌سازی و تصمیم‌گیری، اجرا و نظارت نهادها و متولیان سیاست زمین شهری در ایران به شدت کاسته می‌شود. به‌طوری‌که هر یک از متولیان دارای اهداف و وظایف متفاوتی هستند (گل محمدی، ۱۳۹۶).

جدول ۲

متولیان زمین شهری در ایران و اهداف و وظایف آن‌ها

نام نهاد	اهداف و وظایف	سازمان	گروه‌های اصلی ذینفع
سازمان ملی زمین و مسکن اداره کل راه شهرسازی استان اداره راه و شهرسازی شهرستان سازمان مجری ساختمان‌های دولتی و عمومی شرکت عمران و بهسازی شرکت مادر تخصصی شهرهای جدید	<ul style="list-style-type: none"> <li>- مدیریت یکپارچه زمین</li> <li>- مشارکت در ساماندهی بازار سرمایه در امر زمین</li> <li>- تأمین رفاه اجتماعی درزمینه مسکن.</li> <li>- کمک به حفظ تعادل اقتصادی</li> <li>- هماهنگی و تمرکز در تهیه و اجرای طرح‌ها</li> <li>- اعمال سیاست‌های دولت بر اراضی شهری</li> <li>- برنامه‌ریزی، مدیریت و نظارت درزمینه استفاده بهینه از زمین</li> </ul>	وزارت راه و شهرسازی	
معاونت عمران و دفتر فنی استانداری	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ایجاد نظام مطلوب تقسیمات کشوری</li> <li>- توسعه امور عمرانی شهرها و روستاها</li> <li>- برنامه‌ریزی و اعمال مدیریت در جهت رفع بحران</li> <li>- اجرای سیاست‌های عمومی دولت</li> </ul>	وزارت کشور	نهادهای اجرایی
اداره کل منابع طبیعی استان ادارات منابع طبیعی شهرستان‌ها	<ul style="list-style-type: none"> <li>- حفظ یکپارچگی اراضی</li> <li>- اجرای قوانین و مقررات مربوط به اصلاحات ارضی</li> <li>- مطالعه و جمع‌آوری اطلاعات مربوط به اراضی</li> <li>- ایجاد فرصت‌های شغلی از طریق واگذاری زمین</li> <li>- واگذاری زمین برای طرح‌های زراعی، باغبانی و نظایر آن‌ها.</li> </ul>	وزارت جهاد کشاورزی	
اداره کل تمرکز اموال دولتی سازمان جمع‌آوری اموال تملیکی	<ul style="list-style-type: none"> <li>- تنظیم سیاست‌های اقتصادی و مالی کشور</li> <li>- نگهداری اسناد مالکیت</li> <li>- نظارت بر فعالیت‌های مالی و اقتصادی</li> <li>- تضمین وام‌ها و اعتبارات اعطایی به دولت.</li> <li>- تخصیص اعتبارات لازم برای هزینه‌های جاری و عمرانی</li> </ul>	وزارت دارایی	
سازمان املاک و مستغلات شهرداری تهران شهرداری مناطق	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ایجاد توسعه، تنظیم، نگهداری و اصلاح</li> <li>- پیشنهاد اصلاحات شهری، صدور پروانه</li> <li>- اتخاذ تدابیر لازم برای حفظ شهر از خطر</li> <li>- اتخاذ تدابیر لازم برای ساخت خانه‌های ارزان</li> <li>- پیشنهاد برقراری یا لغو عوارض شهر، برآورد و تنظیم بودجه</li> <li>- پیشنهاد و اجرای برنامه‌های عمرانی (با تصویب شورا)</li> </ul>	نهادهای عمومی	

نام نهاد	اهداف و وظایف	سازمان	گروه‌های اصلی ذینفع
ستاد اجرایی فرمان امام بنیاد ۱۵ خرداد موسسه اقتصادی کوثر (کمیته امداد) بنیاد شهید و امور ایثارگران بنیاد مستضعفان	- اولویت اقتصادی یعنی زمین و مسکن برای خاندان شهدا و آسیب دیدگان و معلولین - یاری‌رساندن و حمایت همه‌جانبه - ایجاد یکپارچگی - رعایت صرفه و صلاح	نهادهای متولی اصل ۴۹ (نهادهای انقلاب)	بزرگ مالکین
ستاد کل نیروهای مسلح سپاه، ارتش و بسیج	- برقراری امنیت داخلی - مقابله با تهدیدات خارجی - فعالیت‌های سازندگی و فرهنگی	نهادهای نظامی	
اداره اوقاف و امور خیریه آستان قدس رضوی	- اداره موقوفات - اداره امور اماکن و مؤسسات - تبلیغ، نشر و نظارت بر امور عام‌المنفعه	موقوفات	
سازمان بازرسی	- نظارت و بازرسی مستمر بر وزارت خانه‌ها و ادارات، مؤسسات و شرکت‌ها	نظارتی	نهادهای نظارتی
اداره کل ثبت و اسناد استان ادارات ثبت‌اسناد و املاک مناطق شهری اداره کل تمرکز ثبت دادگاه‌های عمومی و تجدیدنظر دادگاه‌های انقلاب اسلامی دیوان عدالت اداری	- حفظ حقوق مردم - حل و فصل دعاوی - رسیدگی و صدور حکم - احیای حقوق عامه - نظارت بر حسن اجرای قوانین - اقدام مناسب برای پیشگیری از وقوع جرم و اصلاح مجرمین	نهادهای خدمات رسان	(قوه قضاییه)
مجمع تشخیص مصلحت نظام شورای نگهبان مجلس شورای اسلامی شورای شهر شورای عالی شهرسازی و معماری دیوان محاسبات کشور	- وضع قانون و لغو آن در عموم مسائل در حدود مقرر در قانون اساسی - تحقیق و تفحص در تمام امور کشور - تصویب عهدنامه‌ها، مقوله نامه، قراردادها و موافقت‌نامه‌ها	قانون‌گذار	قوه مقننه و سایر مراجع قانون‌گذاری

منبع: گل محمدی، ۱۳۹۶: ۵۴

## روش پژوهش

ماهیت پژوهش حاضر از نظر هدف کاربردی و از نظر روش انجام تحقیق توصیفی-تحلیلی است. شیوه گردآوری اطلاعات نیز به صورت کتابخانه‌ای و پیمایشی است. جامعه آماری این پژوهش شامل متخصصان و نخبگان آگاه به مسئله سیاست‌های زمین شهری است که از نظرات ۵۰ نفر از نخبگان در زمینه میزان اثرگذاری عوامل بر سیاست‌های زمین شهری استفاده شده است. روش نمونه‌گیری در این پژوهش گلوله برفی است و با استفاده از روش مصاحبه از متخصصان درخواست کرده‌ایم که نفر بعدی را نیز به ما معرفی کند و اطلاعات حاصل از مصاحبه انجام‌شده با استفاده از دو نرم‌افزار منتال و مکتور مورد تحلیل قرار گرفته است که بعد از ترسیم ماتریس دریافتی در قالب مدل اثرات عوامل در نرم‌افزار منتال و تعیین عوامل کلیدی و اهداف اثرگذار، در وهله بعدی از طریق نرم‌افزار مکتور بازیگران کلیدی و همچنین نقش بازیگران در رابطه با این اهداف شناسایی شده است. با استفاده از روش مکتور، موازنه قدرت میان بازیگران را مورد سنجش و همگرایی و واگرایی آن‌ها را هنگام رویارویی با تعداد معینی از منافع و اهداف، مورد تحلیل قرار داده‌ایم.

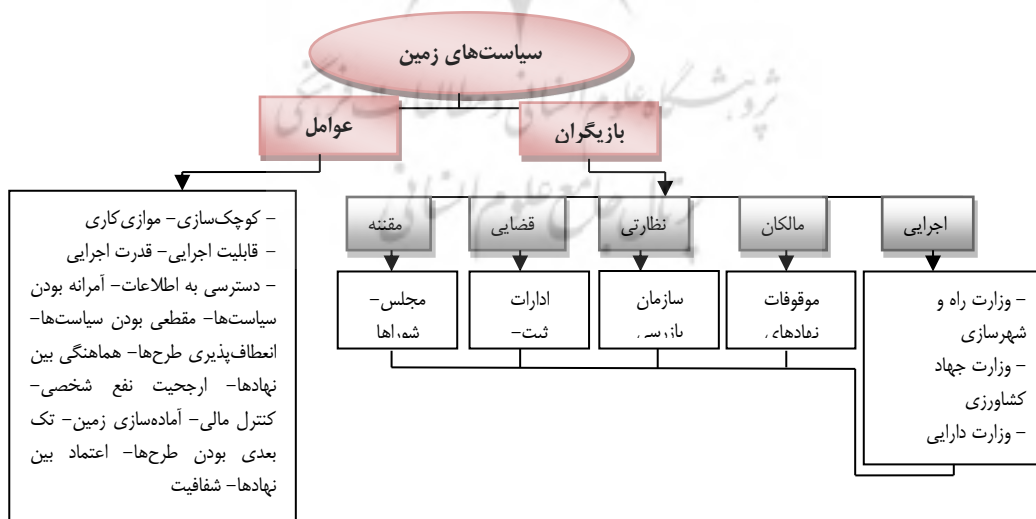


### مدل متال

روش این مدل بدین گونه است که ابتدا متغیرها و مؤلفه‌های مهم در حوزه مورد نظر شناسایی و سپس به منظور پر کردن ماتریس نقشه شناختی و شناسایی عوامل کلیدی، از نرم‌افزار متال مدر استفاده می‌شود (میرزایی و ربانی، ۱۳۹۷) و خبرگان میزان ارتباط میان این متغیرها با حوزه مربوطه را تشخیص می‌دهند. با بررسی این ارتباط، روش مربوطه امکان آشکارسازی متغیرهای اصلی جهت ارزیابی سیستم را ارائه می‌دهد. این مدل برای اولین بار در سال ۱۹۴۳ توسط کریک مطرح شد به باور او، افراد در ذهن خود، مدلی در ابعاد کوچک از کارکرد دنیای پیرامون ایجاد می‌کنند (جونز، راس، لینام، پرز و لیچ، ۲۰۱۱). مدل متال، مدلی کیفی است که چگونگی عمل (چرخه) یک پدیده را به نمایش می‌گذارد (ربانی، مشکینی، رکن‌الدین افتخاری و رفیعیان، ۱۳۹۸). این روش به تصمیم‌گیران در تحلیل روابط علی پنهان کمک کرده و دستیابی به جواب مطلوب را تسهیل می‌کند. در این مدل پیچیدگی و تراکم دو مشخصه اصلی سیستم هستند که بر اساس الگوی روابط و تعداد عناصر سیستم مشخص می‌شوند (جیمز، واسلیدس و جنسن، ۲۰۱۶).

### مدل مکتور

مدل مکتور یکی از روش‌های سیستمی و جامع تحلیل بازیگران است و آینده‌پژوه پیشگام فرانسوی، مایکل گوده و فرانسیس بورس (۱۹۸۹-۱۹۹۰) آن را معرفی کرده‌اند (خضریو، صمدیان و بیگللو، ۱۳۹۷). روش مکتور تلاش دارد تا تعادل قدرت را در میان بازیگران تعیین کرده و همگرایی و واگرایی بین اهداف و مقاصد آن‌ها را بررسی کند و تحلیل تبیینی روی متغیرهای اصلی سیستم، انجام می‌گیرد. این بررسی شامل گذشته‌نگری و تحلیل وضعیت کنونی است. گذشته‌نگری برای تشخیص سازوکارها و بازیگران اصلی تحول گذشته سیستم و تحلیل وضع کنونی برای شناسایی جوانه‌ها یا بذرها تغییر در تحول متغیرهای و استراتژی‌های بازیگران است که منشأ تحول هستند (رهبر، سیف‌الدین اصل، شاه حسینی و نیازی، ۱۳۹۷). برای سهولت در تحلیل اثر متقابل کنشگران و به‌ویژه برای محاسبه ارتباطات مهم بین بازیگران، شرکت لپ‌سور نرم‌افزار مکتور را طراحی کرده است. مکتور ساختار ساده‌ای دارد و به‌آسانی در دسترس قرار دارد. این نرم‌افزار همچنین به تحلیل‌گران این امکان را می‌دهد که قدرت و پیچیدگی نظام مورد مطالعه را در نظر بگیرند و برای این کار نتایج پی‌درپی را به کاربر عرضه می‌کند که ابعاد خاصی از مسئله را نشان می‌دهد. روش مکتور ممکن است تنها، یا در ترکیب با یک فرایند راهبردی یکپارچه مورد استفاده قرار گیرد، همچنین ممکن است با تحلیل‌های راهبردی در مقیاس جهانی و تحلیل اهداف خاص راهبردی نیز سازگار باشد (میرزایی، ۱۳۹۶). نرم‌افزار مکتور تمرکز خود را بر روی تحلیل بازیگران قرار داده است. نقش بازیگران کلیدی در سیستم مورد مطالعه، به‌طور دقیق‌تر، ذینفعان درگیر در منطقه بر اساس روابط قدرت بینشان، مقاصد و اهداف بازیگران، پروژه‌های در دست، ترجیحات و انگیزه‌های ایشان، رفتار استراتژیک گذشته، محدودیت‌ها، منافع، حرکت‌های راهبردی بالقوه مورد مطالعه قرار می‌گیرند (استراتژ، ۲۰۱۳).



شکل ۱. مدل مفهومی فرایند پژوهش در سیاست‌های زمین شهری در ایران

<sup>1</sup> Jones, Ross, Lynam, Perez & Leitch

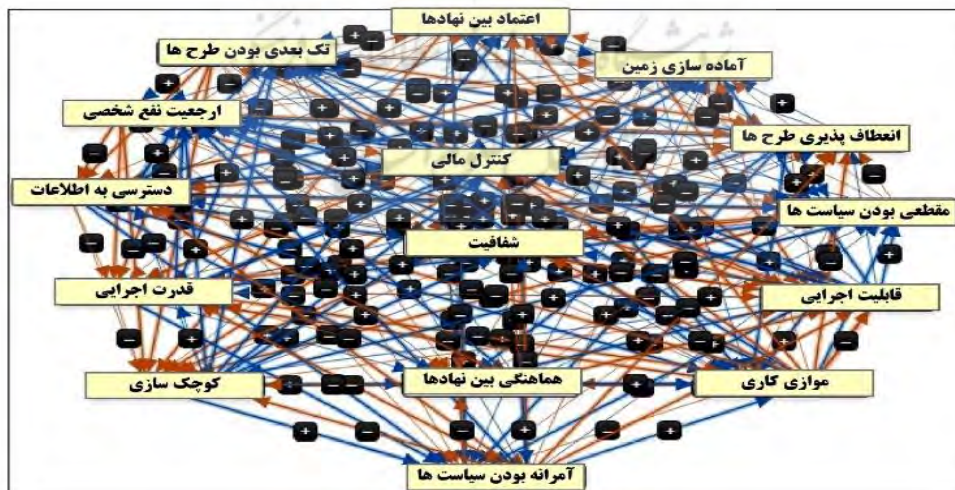
<sup>2</sup> James, Vasslides & Jensen

<sup>3</sup> Strategia

## یافته‌ها و بحث

### تبیین عوامل اولیه مؤثر و عوامل کلیدی در سیاست‌های زمین شهری در ایران

سیاست‌های زمین شهری در ایران تحت تأثیر مجموعه‌ای از عوامل درونی و بیرونی قرار دارد که دارای اثرات متقابل و روابط برهم‌کنشی پیچیده هستند. در این بخش از پژوهش عوامل اثرگذار در سیاست‌های زمین شهری ایران در قالب عوامل اولیه مؤثر و عوامل اثرگذار در سیاست‌های زمین شهری شناسایی و طبقه‌بندی شده‌اند. بر مبنای نتایج نمونه‌گیری گلوله برفی و تحلیل اثرات متقاطع عوامل بر همدیگر ۱۵ عامل به‌عنوان عوامل اولیه مؤثر شناخته شده‌اند که دارای بیشترین تأثیرگذاری بر سایر عوامل هستند. پس از مشخص شدن عوامل اولیه مؤثر، شناسایی عوامل از طریق مطالعه تجارب و دریافت نظرات خبرگان صورت گرفت که در این فرایند، ارزش‌گذاری عوامل بر اساس میزان اهمیت صورت گرفته است. همان‌طور که در جدول شماره ۳ قابل مشاهده است. چند ویژگی اصلی عناصر شامل میزان اثرگذاری (بیرون فرستی)، میزان اثرپذیری (درون پذیری) و درجه مرکزیت نشان داده شده است. شدت بیرون فرستی یک عامل نشان‌دهنده مجموع اثرگذاری‌های آن عامل بر سایر عوامل است که نشان‌دهنده قدرت علیت عامل نیز محسوب می‌شود. شدت درون‌بینی نشان‌دهنده میزان اثرپذیری عامل از سایر عناصر مدل است و درجه مرکزیت به‌عنوان یکی از شاخص‌های اصلی نشانگر اهمیت عناصر سیستم و میزان ارتباطات یک عامل با سایر عناصر و نقش آن به‌عنوان واسطه اثرگذاری بر سایر عناصر است. هر چه میزان مرکزیت یک عامل بیشتر باشد تغییرات عامل اثرات بیشتری بر سیستم خواهد گذاشت که بر این اساس ۵ عامل «موازی‌کاری»، قدرت اجرایی نهادها، کوچک‌سازی دولت، قابلیت اجرایی طرح‌ها و دسترسی به اطلاعات از طرف نهادها» با بیشترین اهمیت و بیشترین عدم قطعیت به‌عنوان عوامل کلیدی انتخاب شدند. با توجه به اینکه ورودی مدل در نرم‌افزار منتال مبتنی بر ترسیم گرافیکی و نشان دادن اثرات بر اساس ارتباط عناصر به‌صورت گرافیکی صورت می‌گیرد، در این پژوهش همان‌طور که در شکل ۲ قابل مشاهده است روابط بین عناصر روی مدل پیاده شده است تا مبنای تحلیل‌های بعدی قرار گیرد. در این نرم‌افزار برای ارزیابی عامل‌ها از طیف وزن دهی ۱- تا ۱+ استفاده شده است. مقدار (-) بیانگر عملکرد ضعیف عامل ارزیاب گر در مقابل عامل ارزیاب شونده و در مقابل مقدار (+) بیانگر عملکرد قوی عامل ارزیاب گر در مقابل عامل ارزیابی‌شونده است (هنلی شپارد، گری و کاکس<sup>۱</sup>، ۲۰۱۵). در این نقشه میزان اثرگذاری عوامل بر همدیگر از طریق فلش‌هایی با ضخامت‌های متفاوت نشان داده می‌شود که در آن هر چه میزان تأثیرگذاری بیشتر باشد ضخامت فلش نیز بیشتر خواهد شد. لازم به یادآوری است که هر عامل می‌تواند دارای اثرگذاری بر عامل مقابل باشد و درعین حال از آن تأثیرپذیر هم باشد؛ بنابراین به‌صورت بالقوه رابطه دوطرفه بین دو عامل متقابل امکان‌پذیر است.



شکل ۲. مدل اثرگذاری عناصر سیستم

<sup>۱</sup> Henly Shepard, Gray & Cox

جدول ۳

اثربخشی و اثرگذاری عوامل مؤثر در سیاست‌گذاری زمین شهری ایران

عوامل	اثربخشی (ورودی)	اثرگذاری (خروجی)	مرکزیت	وضعیت
موازی کاری	۲/۴۶	۳/۶۲	۶/۰۸	کاهش
کوچک‌سازی	۲/۵۷	۳/۰۶	۵/۶۳	افزایش
قابلیت اجرایی	۳/۱۴	۲/۹۹	۶/۱۳	افزایش
قدرت اجرایی	۲/۲۵	۲/۸۷	۵/۱۲	افزایش
دسترسی به اطلاعات	۲/۵۵	۲/۶۸	۵/۲۳	افزایش
آمرانه بودن سیاست‌ها	۲/۶۵	۲/۲۷	۴/۹۲	کاهش
مقطعی بودن سیاست‌ها	۲/۴۴	۲/۱۹	۴/۶۳	کاهش
انعطاف‌پذیری طرح‌ها	۱/۷۱	۲/۱۸	۳/۸۹	افزایش
هماهنگی بین نهاد	۲/۰۲	۲/۱۴	۴/۱۶	افزایش
ارجحیت نفع شخصی	۳/۷۵	۲/۰۱	۵/۷۶	کاهش
کنترل مالی	۱/۹۹	۱/۸۹	۳/۸۸	افزایش
آماده‌سازی زمین	۱/۷۱	۱/۸۸	۳/۵۹	افزایش
تک‌بعدی بودن طرح‌ها	۲/۴۴	۱/۸۵	۴/۲۹	کاهش
اعتماد بین نهادها	۱/۶۲	۱/۸	۳/۴۲	افزایش
شفافیت	۱/۸۹	۱/۷۶	۳/۶۵	افزایش

بازیگران کلیدی نقش‌آفرین در تحقق اهداف سیاست‌گذاری زمین شهری در ایران و ارزیابی تأثیرگذاری و تأثیرپذیری آن‌ها

بعد از مشخص شدن ۵ عامل کلیدی مؤثر در سیاست‌گذاری زمین شهری ایران، برای تحلیل این عوامل کلیدی نیازمند ارزیابی بازیگران کلیدی در سیاست‌گذاری زمین شهری بوده‌ایم، بدین جهت ابتدا اقدام به شناسایی بازیگران کلیدی و سپس با ارزیابی عوامل کلیدی توسط ۱۰ نهاد در قالب ۵ سیاست به‌عنوان بازیگران سیاست‌گذار در زمین شهری در ایران، عوامل نهایی تأثیرگذار در سیاست‌گذاری زمین شهری با استفاده از مدل مکتور استخراج‌شده‌اند (جدول ۴) با توجه به اینکه بازیگران در روند سیاست‌گذاری زمین شهری ممکن است عملکرد اثرگذار یا اثرپذیر داشته باشند، در اینجا نرم‌افزار مکتور با بررسی قابلیت بازیگران، میزان این نوع اثرات در جدول (۵) MDII در قالب تأثیرات مستقیم و غیرمستقیم با نماد A و تأثیرپذیری مستقیم و غیرمستقیم با Di نشان داده شده است. نتایج حاصل نشان داده است که نهادهای قانون‌گذار با ۱۱۵ اثر در رتبه اول اثرگذاری و در مرتبه بعدی وزارت کشور، بنیاد مسکن و وزارت راه و شهرسازی به میزان‌های ۱۱۰ و ۹۰ قرار داشته‌اند، درحالی‌که نهاد بازرسی با اثر ۶ کمترین مقدار را داشته است. در مقابل نهادهای بازرسی با ۸۶ اثر بیشترین اثرپذیری را داشته و در مرتبه بعدی راه و شهرسازی و وزارت کشور و بنیاد مسکن با ۶۹ اثر قرار داشته‌اند.

جدول ۴

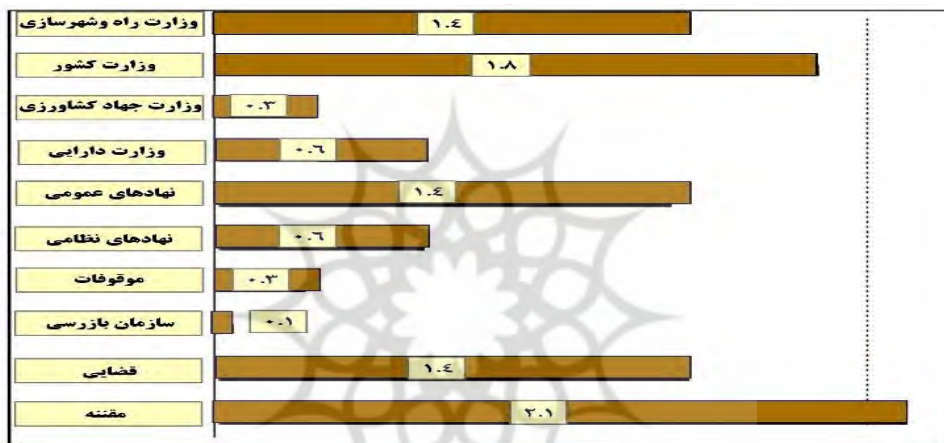
اهداف و بازیگران اصلی سیاست‌گذاری زمین شهری در ایران

اهداف	بازیگران	سیاست
	راه و شهرسازی	
	نهاد عمومی	
	وزارت دارایی	اجرائی
- کاهش موازی‌کاری بین نهادهای اجرایی	وزارت جهاد کشاورزی	
- دسترسی نهادها به اطلاعات زمین شهری	وزارت کشور و بنیاد مسکن	
- سازگاری طرح‌ها با شرایط ایران	موقوفات	بزرگ مالکان
- مشارکت دولت و بخش خصوصی	نهادهای نظامی	
- بهبود قدرت اجرایی نهادهای سیاست‌گذاری	سازمان بازرسی کشور	نظارتی
	ادارات ثبت‌اسناد- دادگاه‌ها	قضایی
	مجلس-شوراها	مقننه

جدول ۵

وضعیت اثرگذاری و اثرپذیری بازیگران کلیدی در تحقق اهداف

بازیگران	اثرگذاری	اثرپذیری
راه و شهرسازی	۹۰	۶۹
وزارت کشور و بنیاد مسکن	۱۱۰	۶۹
وزارت جهاد کشاورزی	۳۳	۶۶
وزارت دارایی	۵۱	۶۴
نهاد عمومی	۸۹	۶۵
نهادهای نظامی	۵۳	۶۸
موقوفات	۲۸	۵۸
سازمان بازرسی کشور	۶	۸۶
قضایی	۸۳	۵۳
مقتنه	۱۱۵	۶۰

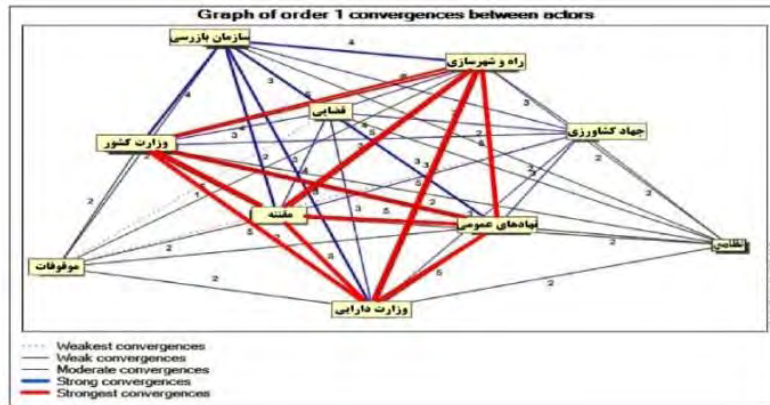


شکل ۳. وضعیت رقابت‌پذیری بازیگران در عرصه سیاستگذاری زمین شهری

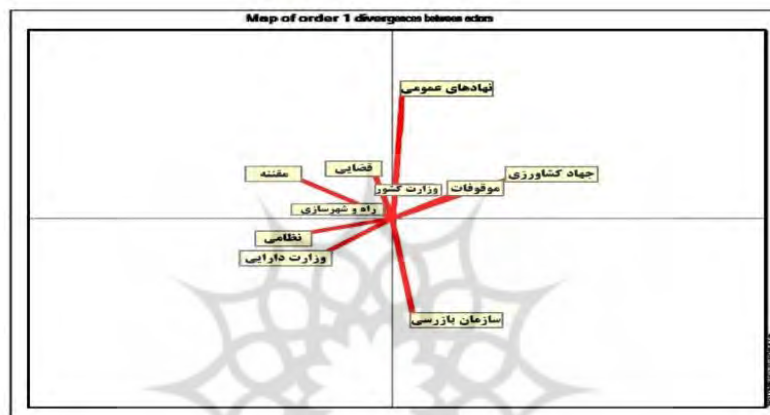
### توافق و همگرایی و واگرایی بازیگران در تحقق اهداف

این ماتریس اصرار هریک از بازیگران را بر تحقق اهداف مشخص می‌سازد که در قالب ماتریس MAO نمایش داده می‌شوند در اینجا جایگاه هریک از بازیگران در راستای اهداف ۵ گانه سیاست‌گذاری در زمین‌های شهری مشخص شده‌اند. به طوری که بیشترین توافق مربوط به قدرت اجرایی نهادها، دسترسی به اطلاعات از سوی نهادها و کاهش موازی‌کاری به میزان ۹ توافق بوده است، در مقابل کمترین توافق مربوط به سازگاری طرح‌ها با شرایط ایران به میزان ۵ بوده است. در رابطه با جایگاه بازیگران در توافقات نیز باید عنوان کرد که راه و شهرسازی، وزارت کشور، وزارت دارایی، نهادهای عمومی و قانون‌گذاری با ۵ نظر موافق، بیشترین توافق را با اهداف داشته و اما نهادهای نظامی و موقوفات با ۲ نظر موافق کمترین اتفاق را نسبت به اهداف داشته‌اند. همچنین همگرایی بازیگران بیانگر تعداد موقعیت‌های است که بازیگران بر روی موضوعات در مقابل همدیگر قرار می‌گیرند، یا تعداد موقعیت‌هایی است که بازیگران بر آن توافق دارند و یا مخالف‌اند (میرزایی، ۱۳۹۶). طبق شکل ۴ راه و شهرسازی، وزارت کشور و بنیاد مسکن، نهادهای قانون‌گذاری، بازرسی، دارایی با امتیاز ۳۴ در چارت اول بالا سمت چپ بیشترین همگرایی را نشان داده‌اند، در مرتبه دوم نهادهای قضایی و جهاد با ۲۴ امتیاز در چارت دوم، بالا سمت راست دارایی همگرایی بوده و از سایر بازیگران بافاصله قرار گرفته‌اند و در نهایت نهادهای نظامی و موقوفات هرکدام به صورت جداگانه در نواحی پایین شکل قرار گرفته‌اند. ماتریس واگرایی اهداف بین بازیگران، بیانگر روند متضاد و غیرمشابه در راستای هدف بوده است. به عبارت دیگر تعداد اختلافات نسبت به هدف را نشان می‌دهد. در تحقیق حاضر هیچ‌یک از بازیگران در جهت تحقق اهداف تعیین شده سیاست‌های زمین شهری مخالف نبوده است.





شکل ۴. همگرایی بین بازیگران در عرصه سیاست گذاری زمین شهری



شکل ۵. واگرایی بین بازیگران در عرصه سیاست گذاری زمین شهری

### جایگاه بازیگران در تحقق اهداف

در میان اهداف ۵ گانه سیاست گذاری زمین شهری، کاهش موازی کاری و قابلیت اجرایی طرح های شهری با ۲۲ توافق در رتبه اول قرار داشته اند به طوری که از این مجموع وزارت کشور، بنیاد مسکن و مقننه هر کدام با ۴ توافق، بیشترین اثرگذاری را داشته اند. همچنان که در شکل ۶ مشاهده می گردد، در رابطه با کاهش موازی کاری بین نهادها، راه و شهرسازی، وزارت کشور، بنیاد مسکن و مقننه در مرتبه دوم نهاد های عمومی با ۱۳ توافق اثرگذاری بیشتری از مجموع وزارت جهاد کشاورزی، دارایی، بازرسی، قضایی و نهاد نظامی با ۹ توافق داشته اند.



شکل ۶. موقعیت بازیگران در راستای کاهش موازی کاری سیاست های زمین شهری



### توافق بازیگران در تحقق اهداف سیاست‌گذاری زمین شهری در ایران

اتفاق بازیگران بیانگر اجماع نظر بازیگران بر اهداف موردنظر است. در تحقیق حاضر در راستای سیاست‌گذاری زمین‌های شهری کاهش موازی‌کاری بین نهادها با ۲۸ توافق بیشترین اتفاق را بین اهداف ۵ گانه داشته است. در مرتبه بهبود قدرت اجرایی نهادها و بهبود دسترسی به اطلاعات از سوی نهاد با ۲۶ توافق بوده‌اند و اما کمترین توافق مربوط به سازگاری طرح‌ها با شرایط ایران با ۲۰ توافق بوده است. در این میان قدرت همراهِ سازی نهادهای مقننه با ۳۷٫۹ از مجموع ۱۲۳٫۶ توافق در رتبه اول و در مرتبه بعدی وزارت کشور و بنیاد مسکن با ۳۳ توافق قرار داشته است، درحالی‌که قدرت همراهِ سازی نهادهای بازرسی و موقوفات با ۰٫۱ و ۰٫۵ در پایین‌ترین سطح بوده است.

جدول ۶

توافق بازیگران در تحقق اهداف سیاست‌گذاری زمین شهری در ایران

بازیگران	توان همراهِ سازی	اجرا	خصوصی-دولت	سازگاری	دسترسی	کاهش موازی
راه و شهرسازی	۱۳/۹	۱/۴	۱/۴	۴/۲	۴/۲	۲/۸
وزارت کشور و بنیاد مسکن	۳۳	۷/۳	۷/۳	۵/۵	۵/۵	۷/۳
وزارت جهاد کشاورزی	۱/۲	۰/۶	۰	۰	۰/۳	۰/۳
وزارت دارایی	۵/۲	۱/۹	۰/۶	۰/۶	۰/۶	۱/۳
نهاد عمومی	۲۰/۷	۲/۸	۵/۵	۴/۱	۱/۴	۴/۱
نهادهای نظامی	۲/۵	۱/۳	۰	۰	۰	۱/۳
موقوفات	۰/۵	۰	۰/۳	۰	۰/۳	۰
سازمان بازرسی کشور	۰/۱	۰	۰	۰	۰	۰
قضایی	۸/۶	۲/۹	۰	۰	۲/۹	۲/۹
مقننه	۳۷/۹	۸/۴	۶/۳	۶/۳	۸/۴	۸/۴
توافق	۰	۲۶/۶	۲۱/۵	۲۰/۸	۲۳/۶	۲۸/۴

### نتیجه‌گیری

در این پژوهش به منظور شناسایی و تحلیل عوامل مؤثر در سیاست‌های زمین شهری ایران با بررسی نظرات خبرگان در مجموع ۱۵ عامل به‌عنوان متغیرهای اولیه تشخیص داده شد. سپس این داده‌ها جهت بررسی و تجزیه و تحلیل وارد نرم‌افزار متال شدند که در نهایت با توجه به نظر کارشناسان در محیط نرم‌افزار متال ۵ عامل (موازی‌کاری، قدرت اجرایی نهادها، کوچک‌سازی دولت، قابلیت اجرایی طرح‌ها، دسترسی به اطلاعات از طرف نهادها) به‌عنوان عوامل کلیدی سیاست‌های زمین شهری در ایران تشخیص داده شده‌اند و متناسب با عوامل کلیدی، اهداف (بهبود موازی‌کاری بین نهادها، بهبود قدرت اجرایی نهادها، سازگاری طرح‌ها با شرایط ایران، مشارکت دولت و بخش خصوصی، دسترسی نهادها به اطلاعات زمین شهری) تنظیم شده‌اند و در نهایت جهت شناسایی بازیگران کلیدی در روند تحقق اهداف سیاست‌های زمین شهری از نرم‌افزار مکتور استفاده شده است. بررسی‌های نوع رابطه بین عوامل کلیدی، اهداف و بازیگران نشان داده است که در کشور وجود نهادهای موازی در سیاست‌های زمین شهری باعث شده است تا برای انجام کارهای زمین و مسکن متصدی‌های مختلفی وجود داشته باشد و موازی‌کاری باعث شده که هیچ نهادی مسئولیت نهایی را بر عهده نگیرد و پاسخگو نباشد و در حال حاضر مجلس و شوراها در تحقق هدف کاهش موازی‌کاری می‌توانند تأثیرگذاری بیشتری را نسبت به سایر نهادها داشته باشد و در وهله بعدی وزارت کشور و سپس بنیاد مسکن و در وهله آخر نهادهای عمومی و راه و شهرسازی. از نظر قدرت اجرایی نیز مجلس و شوراها بیشترین میزان تأثیرگذاری را دارد و سپس وزارت کشور و بنیاد مسکن و در وهله آخر نهاد قضایی. در شرایط کنونی هریک نهادهای متولی، خود اجراکننده سیاست برای تحقق هدف و از بیشترین قدرت اجرایی برخوردارند و تعامل مناسبی میان نهادهای متولی وجود ندارد و هر یک از نهادها با قدرت اجرایی واحد در پرداخت وظایف ذاتی خود با مشکل روبرو شده‌اند و خروج از چنین وضعیت مستلزم یکپارچگی است و می‌توان گفت مجلس و شوراها در وهله اول می‌توانند در بهبود قدرت اجرایی لازم در تحقق اهداف سیاست‌های زمین شهری تأثیرگذارتر باشند. در تحقق هدف کوچک‌سازی دولت و خصوصی‌سازی نیز وزارت کشور و بنیاد مسکن بیشترین تأثیرگذاری را دارند، سپس مجلس و شوراها. می‌توان گفت که در شرایط کنونی با توجه به تصمیم‌گیری‌های متمرکز و غیر مشارکتی دولت و مدنظر قرار ندادن دیدگاه

سهمداران، کنشگران و ذینفعان و سازمان‌های مردم‌نهاد در عرصه سیاست‌های زمین شهری لازم است که عرصه‌های مداخله دولت در سیاست‌های زمین شهری به‌وضوح تعریف شود و مشارکت لازم میان دولت مرکزی و بخش خصوصی انجام شود که در تحقق این هدف نقش وزارت کشور و بنیاد مسکن می‌تواند پررنگ‌تر باشد. در شرایط کنونی هر یک از نهادها با اتخاذ تصمیم‌های موردی و شتاب‌زده قابلیت اجرایی طرح‌ها را با مشکل روبرو کرده‌اند و همچنین فقدان هماهنگی بین نهادهای دخیل در برنامه‌ریزی و اجرای طرح‌ها، روند برنامه‌ریزی متمرکز از بالا به پایین، در نظام برنامه‌ریزی کشور و فقدان مبانی نظری منسجم در خصوص نحوه و چارچوب برنامه‌ریزی مشارکتی، منجر شده است تا کمترین نقش‌آفرینی مربوط به شهروندان و سازمان‌های مردم‌نهاد و مراکز دانشگاهی و آموزشی باشد و این امر قابلیت اجرایی طرح‌ها را با مشکل روبه‌رو ساخته است. می‌توان گفت نهادهای مجلس و شوراهای و سپس وزارت کشور، بنیاد مسکن و راه و شهرسازی می‌توانند در قابلیت اجرایی کردن طرح‌ها و سازگاری آن با شرایط ایران تأثیرگذارتر باشند. لازم به ذکر است که در کشور ما اطلاعات مربوط به زمین از شفافیت لازم برخوردار نمی‌باشد و نهادهای مربوطه نیز پاسخگو نیستند. این در حالی است که دسترسی به اطلاعات در حوزه زمین شهری جزو حقوق اصلی شهروندان می‌باشد از این‌رو، ارائه اطلاعات زمین باید به‌صورت گسترده، در دسترس، جامع، قابل اطمینان و در درازمدت نیز به لحاظ هزینه‌ها به‌صرفه باشد و در تحقق هدف دسترسی به اطلاعات زمین، نهادهای مجلس و شوراهای، در وهله اول و سپس نهادهای وزارت کشور، بنیاد مسکن و راه و شهرسازی می‌توانند بیشترین میزان تأثیرگذاری را داشته باشند.

با توجه به یافته‌های انجام‌شده با روش مکتور می‌توان گفت که بازیگران غالب سیستم که بیشترین اثرگذاری و کمترین اثرپذیری را در سیاست‌های زمین شهری دارند، شامل نهادهای قانون‌گذاری مجلس و شوراهای، وزارت کشور، بنیاد مسکن و راه و شهرسازی می‌باشند، درحالی‌که سایر بازیگران دارای قدرت رقابت پایین‌تر از حد متوسط بوده‌اند. همچنین در رابطه با عملکرد بازیگران در چارچوب اهداف تعریف‌شده، قدرت اجرایی نهادهای دسترسی به اطلاعات از سوی نهادها و کاهش موازی‌کاری از سوی نهادهای راه و شهرسازی، وزارت کشور، وزارت دارایی و نهاد عمومی که دارای بیشترین همگرایی بوده‌اند، توافق داشته‌اند که در نهایت بازیگران در وهله اول با در نظر گرفتن یکپارچگی نهادهای متولی به‌ویژه در مبارزه با زمین‌خواری و اینکه جدایی نهادها موجب ناهماهنگی و پراکندگی مراکز تصمیم‌گیری و اجرایی سیاست‌های زمین در کشور شده و سازمان‌های متولی را از نقش حمایتی عرصه‌های زمین خارج کرده است؛ بر لزوم کاهش موازی‌کاری توافق داشته‌اند و در وهله دوم متولیان، با توجه به اینکه نهادهای مربوطه که متولی اجرای سیاست‌های زمین شهری هستند در امر اجرا با یکدیگر ناهماهنگ هستند، بهبود قدرت اجرایی نهادها را به‌نحوی که عملکرد نهادها ضمن آنکه باید به شکل افقی (بین بخشی) با نهادهای بخش‌های دیگر هماهنگ باشد، به لحاظ عمودی (درون بخشی) نیز میان سلسله‌مراتب نهادهای ملی تا محلی سازگار باشد را مدنظر قرار دادند و در وهله آخر دسترسی به اطلاعات از سوی نهادها با ایجاد یک بانک اطلاعاتی زمین موردتوافق متولیان بوده است. همسو با نتایج این پژوهش، پژوهش‌های دیگری نیز صورت گرفته است. شمس‌پویا و همکاران (۱۳۹۶)، با روشی تحلیلی متغیرها شامل: روشن شدن وضعیت مالکیت اراضی، شفافیت ثبت زمین، کاهش موازی‌کاری نهادی و افزایش پاسخگویی نهادهای مرتبط با زمین را از مهم‌ترین ضروریات سیاست‌های زمین شهری در راستای رسیدن به رویکرد حکمروایی خوب زمین دانسته‌اند. مشکینی و نورمحمدی (۱۳۹۷) نیز با استفاده از ماتریس SWOT هماهنگی عمودی و افقی نهادها، به همراه تفویض اختیارات و مسئولیت مدیریت زمین شهری به نهادهای سطح محلی که ظرفیت‌سازی نهادی لازم را دارند، راهکار برون‌رفت از شرایط کنونی برای دستیابی به مدیریت پایدار زمین دانسته‌اند و با مرور پژوهش‌های صورت گرفته می‌توان دریافت که تا به حال پژوهشی در زمینه شناسایی و تحلیل عوامل مؤثر در سیاست‌های زمین شهری ایران با استفاده از مدل‌های متال و مکتور انجام نشده است؛ بنابراین می‌توان گفت یکی از نقاط قوت این پژوهش به‌کارگیری نرم‌افزارهای متال و مکتور برای شناسایی و تحلیل عوامل تأثیرگذار و عوامل کلیدی بر وضعیت آینده سیاست‌های زمین شهری ایران می‌باشد.

### پیشنهادها و راهکارها

- ایجاد سیاست‌ها و نهادهای یکپارچه و هماهنگی بین آن‌ها که برای این منظور باید ظرفیت‌سازی در سطح نهادهای محلی از طریق واگذاری قدرت، مسئولیت‌ها و منابع به همراه مهیا کردن ترتیبات (بسترهای) قانونی لازم انجام شود و اجرای هر سیاست نیز، نهاد و ظرفیت نهادی خاص خود را می‌طلبد.

- ایجاد یک بانک اطلاعاتی زمین از دیگر سیاست‌هایی است که بستر کنترل سوداگری را فراهم می‌کند. اطلاعاتی در خصوص سوابق رسیدگی به اعتراضات اشخاص، طرح موضوعات اعتراضی متعدد در خصوص یک عرصه با عناوین مختلف که منجر به کاهش تقاضاهای سرمایه‌ای مخرب و سوداگرانه در بازار زمین می‌شود. سامانه‌ای اطلاعاتی که اطلاعات مرتبط با مالکیت، ارزش و کاربری املاک به همراه مشخصات فیزیکی آن‌ها نظیر مشخصات فنی و جغرافیایی را در یک پایگاه داده جمع‌آوری می‌کند.

- وزارت راه و شهرسازی می‌تواند با قرار دادن زمین‌های رایگان و مصالح ارزان، قیمت ساخت مسکن را کاهش داده و در نهایت خانه‌هایی در متراژ کوچک در اختیار افراد فاقد مسکن و کم‌درآمد قرار دهد و همچنین منعطف کردن وام‌ها و طراحی و تأسیس صندوق‌های محلی و تعاونی برای جذب پس‌اندازها و بانک‌پذیر کردن گروه‌های کم‌درآمد شهری و روستایی از دیگر راه‌های دسترسی گروه‌های کم‌درآمد و آسیب‌پذیر به زمین و مسکن است.

- در نظر گرفتن سازوکار مناسب برای نظارت بر عملکرد شهرداری‌ها در زمینه مدیریت اراضی شهری از طریق شوراهای شهر و شوراهای منطقه‌ای. در این راستا هوشمندسازی فرایندها، اقدامات و خدمات شهرداری با امکان دسترسی شورای شهر ضرورت دارد و به این طریق امکان مشارکت سازمان‌های مردم‌نهاد و تشکل‌های مردمی در مدیریت زمین شهری نیز فراهم می‌شود.

## منابع

- خضریور، محمد، صمدیان، منیرالسادات و بیگدلو، رضا. (۱۳۹۷). تحلیل و شناسایی عوامل مؤثر بر برقراری امنیت پایدار در راستای حل معضل کولبری (مورد مطالعه: شهرستانهای پیرانشهر، سردشت، بانه و مریوان). *پژوهشنامه جغرافیایی انتظامی*، ۶(۲۴)، ۳۷-۶۷.
- ربانی، طاهّا، مشکینی، ابوالفضل، رکن‌الدین افتخاری، عبدالرضا و رفیعیان، مجتبی. (۱۳۹۸). تبیین مسائل حکمروایی شهری در سناریوهای آینده کلانشهر تهران مبتنی بر رویکرد تبدیل سناریوهای کیفی به کمی. *فصلنامه شهر پایدار*، ۲(۱)، ۴۵-۶۲.
- رضائی، مریم، ابراهیم‌زاده، عیسی و رفیعیان، مجتبی. (۱۳۹۶). بررسی و سنجش راهکارها و سیاست‌های مؤثر در مدیریت اراضی رهاسده شهری (نمونه موردی: شهر ایلام). *مجله آمایش جغرافیایی فضا*، ۷(۲۶)، ۱۴۵-۱۶۱.
- رهبر، فرهاد، سیفال‌الدین اصل، امیرعلی، شاه حسینی، محمدعلی و نیازی، عیسی. (۱۳۹۷). طراحی مدلی برای سناریونگاری براساس عوامل کلیدی و تجزیه و تحلیل فعل و انفعالات بازیگران کلیدی. *پژوهش‌های مدیریت عمومی*، ۱۱(۳۹)، ۶۱-۹۰.
- شمس‌پویا، محمدکاظم، صراف، مظفر، توکلی‌نیا، جمیله و فنی، زهره. (۱۳۹۶). تحلیلی بر برنامه‌های توسعه و سیاست‌های زمین شهری با تأکید بر رویکرد حکمروایی خوب زمین (مطالعه موردی: کلان‌شهر تهران). *فصلنامه اطلاعات جغرافیایی سپهر*، ۲۶(۱۰۴)، ۵۷-۹۶.
- عظیمی، نورالدین، زالی، نادر و آزاده، سید رضا. (۱۳۹۵). تحلیل الگوهای توسعه فیزیکی شهرهای ایران با توجه به متغیرهای جمعیتی، طبیعی و کالبدی. *پژوهش‌های جغرافیایی انسانی*، ۴۸(۳)، ۴۶۱-۴۷۳.
- گل محمدی، علی. (۱۳۹۶). *امکان‌سنجی تفویض اختیار مدیریت زمین شهری به سطح محلی در ایران*. پایان‌نامه منتشر نشده کارشناسی ارشد. دانشگاه تربیت مدرس، دانشکده علوم انسانی، گروه جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری.
- مشکینی، ابوالفضل و نورمحمدی، مهدی. (۱۳۹۷). نقدی بر مدیریت زمین شهری کشورهای درحال توسعه (مطالعه موردی: ایران). *پژوهش‌های جغرافیایی انسانی*، ۴۵(۴)، ۸۰۹-۸۲۹.
- مشکینی، ابوالفضل، نورمحمدی، مهدی، رکن‌الدین افتخاری، عبدالرضا و صراف، مظفر. (۱۳۹۴). الگوی سیاست‌گذاری مداخله دولت در مدیریت زمین شهری ایران (مطالعه موردی: شهر تهران). *برنامه‌ریزی و آمایش فضا*، ۱(۱)، ۱۸۱-۲۱۰.
- میربرزگری، سید مصطفی. (۱۳۹۳). *توسعه شهری و بهبود مدیریت زمین در منطقه ۷ شهر کرج*. پایان‌نامه منتشر نشده کارشناسی ارشد. دانشگاه هنر، دانشکده معماری و شهرسازی، گروه جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری.
- میرزایی، حجت‌اله و ربانی، طاهّا. (۱۳۹۷). تحلیل مسائل نظام نوآوری کلان‌شهر تهران با استفاده از روش نقشه‌شناختی فازی. *فصلنامه شهر پایدار*، ۱(۲)، ۱-۱۶.
- میرزایی، رقیه. (۱۳۹۶). *کاربرد ایده (مساله - تکنیک) میشل گوده در آینده‌نگاری توسعه منطقه ای، مورد مطالعه: استان تهران*. پایان‌نامه منتشر نشده کارشناسی ارشد. دانشگاه گیلان، دانشکده معماری و هنر، گروه مهندسی شهرسازی.
- نورمحمدی، مهدی. (۱۳۹۲). *الگوی سیاست‌گذاری مداخله مناسب دولت در مدیریت زمین شهری (مطالعه موردی: شهر تهران)*. رساله منتشر نشده دکتری. دانشگاه تربیت مدرس، دانشکده علوم انسانی، گروه جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری.
- واعظ لیواری، مهناز. (۱۳۹۶). *سیاست‌های عرضه زمین و نقش آن در توسعه شهری ایران (مطالعه موردی: شهر تبریز)*. پایان‌نامه منتشر نشده کارشناسی ارشد. دانشگاه تبریز، دانشکده برنامه‌ریزی و علوم محیطی، گروه جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری.

## References

- Ajtai, N., Stefanie, H., Botezan, C., Ozunu, A., Radovici, A., Dumitrache, R., Iriza-Burcă, A., Diamandi, A., & Hirtlc, M. (2019). Support tools for land use policies based on high resolution regional air quality modeling. *Land Use Policy*, 1-13.
- Azimi, N., Zali, N., & Azadeh, S. R. (2016). Analysis of the Patterns of Physical Development of Iranian Cities According to Population, Natural and Physical Variables. *Human Geography Research Quarterly*, 48(3), 461-473. (in Persian)
- Cheng, L., Brown, G., Liu, Y., & Searle, G. (2020). An evaluation of contemporary China's land use policy – The Link Policy: A case study from Ezhou, Hubei Province. *Land Use Policy*, 90, 1-14.
- Golmohammadi, A. (2017). *The Feasibility of Dlegating the Athority for Urban Land Management to the Local Level in Iran*. (Unpublished Master's thesis). Tarbiat Modares University. (in Persian)
- He, Ch., Han, Q., de Veris, B., Wang, X., & Guochao, Z. (2017). Evaluation of sustainable land management in urban area: China. *Ecological Indicators*, 80, 106-113.
- Henly Shepard, S., Gray, S. A., & Cox, L. J. (2015). The use of participatory modeling to promote social learning and facilitate community disaster planning. *Environmental Science & Policy*, 45, 109-122.
- James, M., Vasslides, O., & Jensen, P. (2016). Fuzzy cognitive mapping in support of integrated ecosystem assessments: Developing a shared conceptual model among stakeholders. *Journal of environmental management*, 166, 348-356.
- Jones, N., Ross, H., Lynam, T., Perez, P., & Leitch, A. (2011). Mental Models: An Interdisciplinary Synthesis of Theory and Methods. *Ecology and Society*, 16(1), 1-15.
- Karashima, K., Ohgai, A., & Saito, Y. (2014). A GIS-based Support Tool for Exploring Land Use Policy Considering Future Depopulation and Urban Vulnerability to Natural Disasters - A Case Study of Toyohashi City, Japan. *Procedia Environmental Sciences*, 22, 148-155.
- Khezerpour, M., Samadiyan, M., & Bigdlu, R. (2019). Analysis and Identification of Factors Affecting the Establishment of Sustainable Security in Solving the Coldrey Dilemma (Case study: Piranshahr, Sardasht, Baneh and Marivan counties). *Police Geography Journal*, 6(24), 37-66. (in Persian)
- Lam, sh. T., & Conway, T. M. (2018). Ecosystem services in urban land use planning policies: A case study of Ontario municipalities. *Land Use Policy*, 77, 641-651.
- Li, H. W., Li, Y. P., Huang, G. H., & Gao, P. P. (2020). Identifying optimal land-use patterns using a copula-based interval stochastic programming model. *Ecological Engineering*, 142, 1-13.
- Liu, G., Wei, L., Gu, J., Zhou, T., & Liu, Y. (2020). Benefit distribution in urban renewal from the perspectives of efficiency and fairness. *Cities*, 96, 1-9.
- Lu, X. H., & Ke, Sh. g. (2018). Evaluating the effectiveness of sustainable urban land use in China from the perspective of sustainable urbanization. *Habitat International*, 77, 90-98.
- Meshkini, A., & Nourmohammadi, M. (2019). A Critique of Urban land Management in Developing Countries (Case Study: Iran). *Human Geography Research Quarterly*, 5(4), 809-829. (in Persian)
- Meshkini, A., Nourmohammadi, M., Roknoldin eftekhari, A., & Sarrafi, M. (2015). Model for Policy Making regarding Government Intervention in urban land management of Iran (Case study: Tehran). *The Journal of Spatial Planning*, 1, 181-210. (in Persian)
- Mirbozorgi, S. M. (2015). *Urban development and Improvement of Land Management in District 7 of Karaj City*. (Unpublished Master's thesis). University of Art. (in Persian)
- Mirzai, R. (2018). *Using of Michel Godet Idea (Problem Oriented - Technique) in Regional Development Foresight*. (Unpublished Master's thesis). University of Guilan. (in Persian)
- Mirzai, H., & Rabbani, T. (2018). Analysis of the Problems of Tehran Metropolitan Innovation System Using Fuzzy Cognitive Mapping. *Journal sustainable city*, 1(2), 1-16. (in Persian)
- Nourmohammadi, M. (2013). *The Appropriate the Model for Policy Making regarding Government Intervention*. (Unpublished doctoral dissertation). Tarbiat Modares University. (in Persian)
- Ploegera, H., & Bounjouh, H. (2017). The Dutch urban ground lease. *Land Use Policy*, 63, 78-85.
- Rabbani, T., Meshkini, A., Roknoldin eftekhari, A., Rafieian, M. (2019). Explaining Urban Governance Issues in Future Metropolitan Scenarios of Tehran Based on Qualitative Scenario Conversion Approach. *Journal Sustainable city*, 2(1), 45-62. (in Persian)
- Rahbar, F., Saifoddin-e Asl, A. A., Shahhosseini, M. A., & Niazi, E. (2018). Designing a Model for Scenarios Based on Identifying Key Factors and Analyzing the Key Actors' Interactions. *Public Management Research*, 39(11), 61-90. (in Persian)

- Rezai, M., Ebrahimzadeh, I., & Rafiyan, M. (2018). A Survey and Evaluation of effective strategies and policies on the management of urban Abandoned Lands (Case Study: Ilam City). *Geographical Planning of Space Quarterly Journal*, 7(26), 145-161. (in Persian)
- Shams Pouya, M. K., Sarrafi, M., Tavakolinia, J., & Fanni, Z. (2018). An analysis on the development plans and urban land policies in Tehran metropolis with emphasis on good land governance approach. *Scientific-Research Quarterly of Geographical Data*, 26(104), 57-96. (in Persian)
- Soria, K. Y., Palacios, M. R., & Gomez, C. A. M. (2019). Governance and policy limitations for sustainable urban land planning: The case of Mexico. *Journal of Environmental Management*, 259, 1-9.
- Strategia, A. (2013). Participatory Policy Making Foresight Studies At The Regional Level - A Methodological Approach. *Regional Science Inquiry Journal*, 5(1), 145-160.
- Vaeze Livari, M. (2017). *Land Supply Policies and Its Role in the Physical Development of Iranian Cities (Case Study of Tabriz)*. (Unpublished Master's thesis). University of Tabriz. (in Persian)
- Van der Krabben, E., & Lenferink, S. (2018). the introduction of urban land readjustment legislation as an institutional innovation in Dutch land policy. *Habitat*, 75, 114-121.
- Woodruff, S. C., & BenDor, T. K. (2016). Ecosystem services in urban planning: comparative paradigms and guidelines for high quality plans. *Landscape and Urban Planning*, 152, 90-100.
- Xu, Z., Zhang, J., Zhang, Z., Li, Ch., & Wang, K. (2020). How to perceive the impacts of land supply on urban management efficiency: Evidence from China's 315 cities. *Habitat International*, 98, 1-14.

