

# Explaining the Phenomenon of Rent Generation in Urban Planning and Presenting an Alternative Model\*

## Original Article

Mazyar Nabizadeh Zolpirani<sup>1</sup>, Mohammad Taghi Pirbabaei<sup>2\*\*</sup>, Yaser Shahbazi<sup>3</sup>

1- Ph.D. Candidate, Faculty of Architecture and Urban Planning, Tabriz Islamic Art University, Tabriz, Iran

2- Professor, Faculty of Architecture and Urban Planning, Tabriz Islamic Art University, Tabriz, Iran

3- Associate Professor, Faculty of Architecture and Urban Planning, Tabriz Islamic Art University, Tabriz, Iran

## ARTICLE INFO

### Article History

Received: 2024-02-12

Revised: 2024-04-21

Accepted: 2024-04-27

### Keywords

Credit Perceptions  
Capitalist System  
Rent Generation  
Urban Justice  
Urban Planning

## ABSTRACT

### Introduction

Although the concept of rent is considered a reprehensible phenomenon and contrary to justice and equality in the minds of the general public, today, due to the lack of accurate understanding of the issue of rent and rent-seeking, this phenomenon in urban issues is considered one of the main processes of development affairs. In recent years, it has attracted the attention of scientific circles, especially critical thinkers. According to many specialists in urban affairs in Iran, many of the mechanisms created in Iran's urban planning system in the 14th century (H-S) were affected by capitalist practices. Despite the efforts made after the Islamic revolution to expand justice in Iran, Iran's urban development system still has a quasi-capitalist image, and due to the macro-procedures of the capitalist system, the production and distribution of rent has become an irreplaceable part of it. Examining the research about rent in connection with urban issues shows that most of the researches deal with the issue of rent in the city as an example. Each of them analyzes one of the rent-generating processes in the cities from their perspective. It is necessary to carry out a fundamental analysis of the large rent-generating components in the urban planning system. Rent has always been condemned in Islamic thought, and among the opinions of scholars in the field of Islamic justice, Allameh Tabatabai's theory of credit perceptions, with its methodical analytical method, has created a suitable field for the root analysis of the rent-seeking phenomenon. In this regard, the current research aims to present the criteria of the non-rental urban planning model based on Islamic thought and culture.

### Materials and Methods

The current research, using qualitative research methods, seeks to gain a comprehensive understanding of the issue of rent-seeking in Iran's urban development, based on a critical approach, and is considered a type of fundamental-developmental research. At first, by identifying the problem of rent generation as one of the basic foundations of urban planning systems affected by capitalist macro-procedures, which has a significant impact on the urban development of the present era, the present research tries to identify the main components of rent production in Iran's urban planning system. Therefore, in this regard, the meta-analysis method was used and in the present research, after examining the sources that were somehow related to the issues in the field of rent generation in Iran's urban planning system, 108 articles were examined and registered more than 2000 open codes on these articles. In the next stage of the current research, by converting open codes into basic themes, using the method of logical reasoning analysis, the main components of rent generation in Iran's urban planning system were extracted and then, on this basis, using the opinions of thinkers, a critical approach, based on the method of exploratory research and the method of analyzing logical reasoning, by delving into reliable sources such as articles, books, documents, and plans, for a comprehensive understanding of the production of rent phenomenon, identified the macro-credits of the urban development system affected by capitalism. Then, to

\* This Article is derived from the doctoral thesis of the first author and under the guidance of the second Author and third authors at Tabriz Islamic Art University.

\*\* Corresponding author: [pirbabaei@tabriziau.ac.ir](mailto:pirbabaei@tabriziau.ac.ir)

make a comparative comparison and provide alternative solutions, the present research plans the macro components of anti-rental urbanization derived from Islamic thought, based on Islamic culture, against the rent-generating urbanization system influenced by capitalism.

### Findings

The basic themes and main credits related to the phenomenon of rent generation in Iran's urban planning system can be investigated in three main urban planning sub-systems, including the cultural-social system of the city, the urban management system, and the urban planning and development system. Based on this, the main credits in the cultural-social system of the city are the impossibility of effective protest against the decisions of the city management, the weak civil society in the city, the security of the space, the lack of proper support of laws and structures to the people against rent-seeking, the public's lack of knowledge about development plans and programs, the low participation of people in the process of preparing development plans and programs, the high dependence of development decisions on the personal taste of officials, top-down development in contrast to the popularization of development decisions and measures, little transparency in urban development decisions, little participation of cooperatives and people's groups in the city development process and failure to address urban development issues to the main needs of the city's people. Moreover, the main credits of the urban management system are: the influence of different groups with power and wealth in determining projects, support of development rules and structures from capitalists, difficulty in benefiting the deprived class from development loans and incentives, sale of urban development rules to generate income for urban management, rent generation of development laws, plans and programs, the influence of development agents in the distribution of rent, incompetence of urban development officials, the effect of beneficiary groups on the distribution of urban development opportunities, the high impact of cumbersome bureaucracy on the arbitrary direction of urban resources, failure of urban management to seriously confront the request for sale of development laws, the impossibility of meeting the needs of the urban space by the people, the polar development of the city, the waste of resources in urban development and unnecessary expenses in the city, and the high control of people with power and wealth over the structure of urban management. Additionally, the main credits in the urban planning and development system are the capitalization of the land and housing market, small urban projects carried out in deprived urban areas, the unequal competition of different classes in the development of the city, the greater benefit of the capitalist classes from the advantages and opportunities of urban development, the lack of impact of urban development on the reduction of class differences in the city, the flow

of capital towards good areas of the city, capital construction in the city and land and housing speculation, uncertain distribution of the proceeds of urban development projects, privatization of public urban assets, failure to consider appropriate tax laws to prevent speculation, and the high role of financial markets (banks, as an example) in the accumulation of capital in the city.

### Conclusion

The results of the present research show that in a rent-oriented urban development system, which is affected by the macro-values of the capitalist system, the macro-value of consumerism versus the macro-value of justice-oriented (which itself includes necessities such as respecting the right, preventing oppression, and public benefit influenced by Islamic culture. In case consumerism is based in the city instead of justice in urban development, the market and competition are placed as the center of affairs and the process of commodification spreads in urban development and it leads to the capitalization of the land and housing market. The capitalization of the land and housing market leads to an increase in the price of land and housing, and it becomes difficult to solve the essential need of providing housing shelter, and land for employment, especially for the deprived and oppressed classes. The continuation of the process of consumerism and the lack of attention to the category of public benefit is associated with the withdrawal of productive circuits from the urban space and the increase of speculative activities in this market. In this way, speculative investments in this market have led to the transformation of land and housing as one of the main places of capital accumulation and will lead to the production of a capitalist atmosphere. Following this, although many of the weak sections of society are facing problems in meeting their shelter needs, the ratio of the number of empty houses has increased, especially in valuable urban areas, and luxury malls and commercial centers are expanding in the cities. On the other hand, in rentier urban development, the great value of maintaining the system of capital accumulation in the city by the disciplinary institution is opposed to the great value of urban governance based on Islamic thought and the disciplinary institution by pushing development projects towards the goals and desires of powerful groups, creates the ground for aristocracy and waste. Also, implementing non-privileged and rent-seeking projects distorts the preservation of human dignity as the main duty of the government. In the rent-oriented urban development, the domination of the public sphere in the cities with the spread of classism in the urban areas has caused the weak strata to leave the good urban areas, and this results in the gathering of people with high power and influence in one space, after that, it is possible to get more benefits of development in these areas. Finally, rentier urban development has led to the creation of a social gap in the space and leads to individualism and social decay in front of the social province in the city.

#### COPYRIGHTS

©2022 The author(s). This is an open access article distributed under the terms of the Creative Commons Attribution (CC BY 4.0), which permits unrestricted use, distribution, and reproduction in any medium, as long as the original authors and source are cited. No permission is required from the authors or the publishers.



#### HOW TO CITE THIS ARTICLE

Nabizadeh Zolpirani M. Pirbabaei M. T. Shahbazi Y. Explaining the Phenomenon of Rent Generation in Urban Planning and Presenting an Alternative Model. Urban Economics and Planning Vol 5(1):40-55. [In Persian]

DOI: 10.22034/UEP.2024.442937.1463



## تبیین پدیده رانت‌زایی در شهرسازی و ارائه الگوی جایگزین\*

### مقاله پژوهشی

مازیار نبی‌زاده ذوالپیرانی<sup>۱</sup>؛ محمدتقی پیربابایی<sup>۲\*</sup>؛ یاسر شهبازی<sup>۳</sup>

- ۱- دانشجوی دکتری شهرسازی، دانشکده معماری و شهرسازی، دانشگاه هنر اسلامی تبریز، تبریز، ایران
- ۲- استاد گروه شهرسازی، دانشکده معماری و شهرسازی، دانشگاه هنر اسلامی تبریز، تبریز، ایران
- ۳- دانشیار گروه شهرسازی، دانشکده معماری و شهرسازی، دانشگاه هنر اسلامی تبریز، تبریز، ایران

### چکیده

#### مقدمه

هرچند مفهوم رانت در ذهن عموم مردم به عنوان یک پدیده مذموم و مغایر با عدالت و برابری در نظر گرفته می‌شود، اما امروزه به دلیل عدم شناخت دقیق مسئله رانت و رانت‌جویی، این پدیده در مسائل شهری به یکی از فرایندهای اصلی شکل‌دهنده امور توسعه تبدیل شده و طی سالیان اخیر مورد توجه محافل علمی، به‌ویژه اندیشمندان رویکرد انتقادی قرار گرفته است. به اذعان بسیاری از متخصصان امور شهری در ایران، بسیاری از سازوکارهای ایجادشده در نظام شهرسازی ایران در قرن ۱۴ (ه.ش) متأثر از رویه‌های سرمایه‌داری بوده و با وجود تلاش‌هایی که بعد از انقلاب اسلامی در راستای گسترش عدالت در ایران صورت گرفت، اما همچنان نظام شهرسازی ایران، شمایی شبه‌سرمایه‌داری دارد و متأثر از کلان‌رویه‌های نظام سرمایه‌داری، تولید و توزیع رانت به جزئی بی‌بدیل از آن تبدیل شده است. بررسی پژوهش‌های انجام‌شده پیرامون رانت در ارتباط با مسائل شهری نشان می‌دهد غالب پژوهش‌ها به صورت تصادفی به مسئله رانت در شهر پرداخته و هر یک از زاویه نگاه خود به تحلیل یکی از فرایندهای رانت‌زا در شهرها پرداخته‌اند و در این میان جای یک تحلیل ریشه‌ای از مؤلفه‌های کلان رانت‌زا در نظام شهرسازی، خالی است. رانت و رانت‌جویی در اندیشه اسلامی نیز همواره تقبیح شده و از میان نظرات اندیشمندان مختلف در مباحث مربوط به عدالت اسلامی، نظریه ادراکات اعتباری علامه طباطبایی با داشتن شیوه تحلیلی روشمند، زمینه مناسبی، جهت تحلیل ریشه‌ای پدیده رانت‌جویی ایجاد کرده است. در همین راستا هدف پژوهش حاضر، ارائه اعتباریات الگوی شهرسازی غیررانت‌زا مبتنی بر اندیشه و فرهنگ اسلامی است.

### مواد و روش‌ها

پژوهش حاضر با استفاده از روش‌های تحقیق کیفی به دنبال به دست آوردن درکی کل‌نگر نسبت به مسئله رانت‌جویی در شهرسازی ایران مبتنی بر رویکرد انتقادی است و از نوع تحقیقات بنیادی-توسعه‌ای محسوب می‌شود. پژوهش حاضر ابتدا با شناسایی مسئله رانت‌زایی به عنوان یکی از بنیادهای اساسی نظام‌های شهرسازی متأثر از کلان‌رویه‌های سرمایه‌داری که تأثیر به‌سزایی بر توسعه شهری عصر کنونی دارد و توسعه آینده شهرها را با مخاطرات جدی مواجه کرده است، تلاش می‌کند تا ضمن تحلیل دقیق مسئله، اعتباریات اصلی تولید رانت در نظام شهرسازی ایران را ارائه کند. لذا در این راستا در پژوهش حاضر از روش فراتحلیل استفاده شده و پژوهش حاضر پس از بررسی منابعی که به نحوی با مسائل موجود در زمینه رانت‌زایی در نظام شهرسازی ایران مرتبط بودند، ۱۰۸ مقاله را به صورت دقیق مورد بررسی قرار داد و بیش از ۲۰۰۰ کد باز روی این مقالات ثبت کرد. در مرحله بعدی پژوهش حاضر با تبدیل کردن کدهای باز به مضامین پایه، با استفاده از روش تحلیل استدلال منطقی، اعتباریات اصلی پیرامون رانت‌زایی در نظام شهرسازی ایران را استخراج کرد و سپس بر این مبنا با

### اطلاعات مقاله

#### تاریخ‌های مقاله

تاریخ دریافت: ۱۴۰۲/۱۱/۲۳  
تاریخ بازنگری: ۱۴۰۲/۰۲/۰۲  
تاریخ پذیرش: ۱۴۰۲/۰۲/۰۸

### کلمات کلیدی

ادراکات اعتباری  
رانت‌زایی  
شهرسازی  
عدالت شهری  
نظام سرمایه‌داری

\* این مقاله برگرفته از رساله دکتری «مازیار نبی‌زاده ذوالپیرانی» و راهنمایی «دکتر محمدتقی پیربابایی» (استاد راهنمای اول) و «دکتر یاسر شهبازی» (استاد راهنمای دوم) در دانشگاه هنر اسلامی تبریز است.  
\*\* نویسنده مسئول: p. pirbabaee@tabriziau.ac.ir

عدم در نظر گیری قوانین مالیاتی مناسب در جلوگیری از سوداگری و نقش بالای بازارهای مالی (بانک‌ها و غیره) در انباشت سرمایه در شهر.

### نتیجه گیری

نتایج تحقیق حاضر نشان می‌دهد در توسعه شهری رانتی که متأثر از کلان‌رویه‌های نظام سرمایه‌داری است، کلان‌اعتبار مصرف‌گرایی در مقابل کلان‌اعتبار عدالت‌گرایی (که خود شامل ضرورت‌هایی نظیر رعایت حق، جلوگیری از ظلم و منفعت عمومی است) در شهرسازی متأثر از فرهنگ اسلامی قرار گرفته و در صورت مبنا قرار گرفتن مصرف‌گرایی در شهر به جای عدالت‌گرایی در توسعه شهری، بازار و رقابت به عنوان محور امور قرار گرفته و فرایند کالایی‌سازی در توسعه شهری شیوع می‌یابد و سرمایه‌های شدن بازار زمین و مسکن را در پی دارد. سرمایه‌ای شدن بازار زمین و مسکن، افزایش قیمت زمین و مسکن را در پی دارد و حل نیاز ضروری تأمین مسکن و سرپناه و زمین برای اشتغال، به‌ویژه برای اقشار محروم و مستضعف، دشوار می‌شود. ادامه یافتن فرایند مصرف‌گرایی و بی‌توجهی به مقوله منفعت عمومی، با خارج شدن مدارهای مولد از فضای شهری و افزایش فعالیت‌های سوداگرانه در این بازار همراه است. به این ترتیب سرمایه‌گذاری‌های سوداگرانه در این بازار منجر به تبدیل زمین و مسکن به عنوان یکی از محل‌های اصلی انباشت سرمایه شده و به تولید فضای سرمایه‌داری خواهد انجامید. به دنبال این امر هر چند بسیاری از اقشار ضعیف جامعه در تأمین نیاز سرپناه خود با مشکل مواجه‌اند، نسبت تعداد خانه‌های خالی به‌ویژه در مناطق با ارزش شهری افزایش یافته و مال‌ها و مراکز تجاری لوکس در شهرها گسترش می‌یابد.

از طرف دیگر در توسعه شهری رانتی، کلان‌اعتبار حفظ نظام انباشت سرمایه در شهر توسط نهاد انضباطی، مقابل کلان‌اعتبار حکمروایی شهری مبتنی بر اندیشه اسلامی قرار گرفته و نهاد انضباطی با تحکیم هژمونی از طریق بروکراتیزه کردن در و به واسطه فضا به وسیله طرح‌های توسعه، قوانین و غیره و همچنین با سوق دادن پروژه‌های توسعه‌ای به سوی اهداف و امیال گروه‌های پر قدرت، زمینه اشرافی‌گری و تذبذب را ایجاد کرده و با اجرای پروژه‌های غیرمخرومیت‌زدا و رانت‌زا، حفظ کرامت انسانی را به عنوان وظیفه اصلی حکومت، مخدوش کرده است. همچنین نهاد انضباطی در توسعه شهری رانتی جهت حمایت از بورژوازی به منظور کنترل بحران‌های نظام سرمایه‌داری در شهر، با گسترش اعطای مجوزهای رانتی به تسهیل بازتولید شرایط عمومی تسلط طبقاتی در شهر می‌پردازد. در توسعه شهری رانتی، تسلط بر عرصه عمومی در شهرها با گسترش طبقاتی‌گرایی در محلات شهری، سبب خارج شدن اقشار ضعیف از محلات خوب شهری شده و این امر تجمع یافتن افراد با قدرت و نفوذ بالا در یک فضا را در پی دارد که به دنبال آن امکان جلب بیشتر مزایای توسعه در این محلات اتفاق می‌افتد. به این ترتیب شکل‌دهی به فضا به نفع سرمایه و سرمایه‌دار توسط قدرت رخ داده و زندگی کردن افراد متمول‌تر در محیط‌های شهری با کیفیت بالاتر ادامه می‌یابد. در نهایت توسعه شهری رانتی منجر به ایجاد شکاف اجتماعی در فضا شده و فردگرایی و اضمحلال اجتماعی را در مقابل ولایت اجتماعی در شهر، به دنبال دارد.

استفاده از نظریات اندیشمندان رویکرد انتقادی، مبتنی بر روش پژوهش اکتشافی و روش تحلیل استدلال منطقی با کنکاش در منابع معتبر اعم از مقالات، کتاب‌ها، اسناد، طرح‌ها و غیره، جهت ادراک کل‌نگر از پدیده رانت‌زایی به شناسایی اعتباریات کلان نظام شهرسازی متأثر از سرمایه‌داری پرداخت. سپس تحقیق حاضر جهت انجام مقایسه تطبیقی و ارائه راه‌حل‌های جایگزین، اعتباریات کلان شهرسازی ضد رانتی برگرفته از اندیشه اسلامی را مبتنی بر فرهنگ اسلامی در مقابل نظام شهرسازی رانت‌زای متأثر از سرمایه‌داری، طرح می‌کند.

### یافته‌ها

مضامین پایه و اعتباریات اصلی مرتبط با پدیده رانت‌زایی در نظام شهرسازی ایران در سه زیرنظام اصلی شهرسازی یعنی نظام فرهنگی-اجتماعی شهر، نظام مدیریت شهری و نظام برنامه‌ریزی و توسعه شهری قابل بررسی است. بر این مبنا، اعتباریات اصلی در نظام فرهنگی-اجتماعی شهر، عبارت‌اند از: عدم امکان اعتراض اثرگذار نسبت به تصمیمات مدیریت شهری، جامعه مدنی ضعیف در شهر، امنیتی بودن فضا، عدم حمایت مناسب قوانین و ساختارها از مردم در مقابل رانت‌جویی، آشنایی کم عموم نسبت به طرح‌ها و برنامه‌های توسعه، مشارکت سطح پایین مردم در فرایند تهیه طرح و برنامه‌های توسعه، وابستگی زیاد تصمیمات توسعه به سلیقه شخصی مسئولان، توسعه از بالا به پایین در مقابل مردمی بودن تصمیمات و اقدامات توسعه، شفافیت ناچیز در تصمیمات توسعه شهری، مشارکت ناچیز تعاونی‌ها و گروه‌های مردمی در فرایند توسعه شهر، توزیع و واگذاری نابرابر یا انحصاری اجرای پروژه‌های توسعه شهری و عدم پرداختن امور توسعه شهری به نیازهای اصلی مردم شهر. همچنین اعتباریات اصلی نظام مدیریت شهری عبارت‌اند از: اثرگذاری گروه‌های مختلف دارای قدرت و ثروت در تعیین پروژه‌ها، پشتیبانی قوانین و ساختارهای توسعه از سرمایه‌داران، دشواری در بهره‌مندی طبقه محروم از وام‌ها و مشوق‌های توسعه، فروش قوانین توسعه شهری به منظور درآمدزایی مدیریت شهری، رانت‌زایی قوانین، طرح‌ها و برنامه‌های توسعه، تأثیرگذاری کارگزاران امور توسعه در توزیع رانت، عدم شایستگی مسئولان توسعه شهری، تأثیر گروه‌های همسود بر چگونگی توزیع فرصت‌های توسعه شهری، تأثیر بالای بروکراسی دست‌وپاگیر بر هدایت خودسرانه منابع شهری، عدم مقابله جدی مدیریت شهری در برابر درخواست فروش قوانین توسعه، عدم امکان برطرف ساختن نیاز فضای شهری توسط مردم، توسعه قطبی شهر، اسراف منابع در امور توسعه شهری و هزینه‌های نابه‌جا در شهر و کنترل زیاد افراد دارای قدرت و ثروت بر ساختار مدیریت شهری. همچنین اعتباریات اصلی در نظام برنامه‌ریزی و توسعه شهری نیز عبارت‌اند از: سرمایه‌ای شدن بازار زمین و مسکن، پروژه‌های شهری ناچیز انجام‌شده در مناطق محروم شهری، سرمایه‌ای شدن ساخت‌وساز مسکن، مبادله‌ای شدن زمین و مسکن، رقابت نابرابر اقشار مختلف در توسعه شهر، بهره‌مندی بیشتر اقشار سرمایه‌دار از مزایا و فرصت‌های توسعه شهری، عدم تأثیر امور توسعه شهری بر کاهش اختلاف طبقاتی در شهر، حرکت جریان سرمایه به سمت مناطق خوب شهر. ساخت‌وساز سرمایه‌ای در شهر و سوداگری زمین و مسکن، توزیع نامشخص عواید پروژه‌های توسعه شهری، خصوصی‌سازی دارایی‌های عمومی شهری،

## مقدمه

رانت‌زایی و رانت‌جویی در توسعه شهری منجر به توزیع ناعادلانه منابع و منافع شده و اختلاف طبقاتی و قطبی شدن شهرها را به دنبال دارد. نظام برنامه‌ریزی شهری و مدیریت شهری امروزه از راه‌های مختلفی نظیر تعیین طرح و برنامه‌های توسعه شهری و تعیین جهات توسعه، تغییر در برنامه‌های مصوب و فروش الزامات طرح، اجرای پروژه‌ها، انتخاب پیمانکاران، اعطای امتیازات و مجوزها و غیره، امکان تولید و توزیع رانت را دارد؛ لذا بررسی پدیده رانت‌زایی در امور توسعه شهری از ضرورت بالایی برخوردار است. در این راستا اندیشمندان رویکرد انتقادی با تبیین سازوکارهای ناعادلانه نقش برجسته‌ای در شناسایی رویه‌های رانت‌زای نظام سرمایه‌داری داشته‌اند. تبیین سازوکارهای ناعادلانه با استفاده از رویکرد انتقادی می‌تواند رویه‌هایی را که نظام سرمایه‌داری با استفاده از ابزارهای مختلف قانونی، فرهنگی، اجتماعی و اقتصادی، جهت بازتولید خود و کمک به فرایند انباشت سرمایه، ایجاد کرده است، مورد نقد و تحلیل قرار دهد [۱-۶].

رانت‌جویی در اندیشه اسلامی نیز همواره مورد مذمت قرار گرفته و به علت افزایش نابرابری در جامعه، به عنوان یکی از موانع اصلی تحقق عدالت اسلامی قلمداد می‌شود. امور رانت‌جویانه نظیر غبن، غش، تدلیس و نجش در معامله، احتکار، ربا، اختلاس، قمار، کم‌فروشی و غیره، در دین اسلام به شدت تقیح شده و در مواردی جنگ با خدا تعبیر شده‌اند. مبتنی بر قاعده فقهی لاضرر در اسلام که بر قاعده تسلیط (اختیار تصرف در ملک شخصی)، تقدم دارد، امور رانت‌جویانه در توسعه شهری نظیر انواع و اقسام فعالیت‌های سوداگرانه همچون ساخت‌وساز بیش از حد مجاز، تخلفات ساختمانی، تغییر کاربری اراضی و غیره که موجب ضرر رساندن به سایرین شود و یا با منفعت عمومی در تعارض باشد، با اصول اسلامی مغایر است. بنابراین با توجه به جامعیت دین اسلام به عنوان کامل‌ترین و والاترین راه سعادت و کمال بشری، تحلیل پدیده رانت‌زایی در توسعه شهری از منظر اندیشه اسلامی ضرورت بالایی دارد [۷-۹].

از میان نظرات اندیشمندان مختلف در مباحث مربوط به عدالت اسلامی، نظریه ادراکات اعتباری علامه طباطبایی با داشتن شیوه تحلیلی روشمند، زمینه مناسبی جهت تحلیل ریشه‌ای پدیده رانت‌جویی ایجاد می‌کند که می‌توان از آن در امور توسعه شهری بهره برد. علامه طباطبایی در این نظریه به تبیین چگونگی گرایش انسان به بهره‌مندی از مزایا و نتایج زحمات دیگران، تحت نظریه استخدام اشاره کرده، که می‌توان آن را مهم‌ترین عنصر سوق‌دهنده جوامع انسانی به سوی رانت‌زایی و رانت‌جویی قلمداد کرد. مبتنی بر این نظریه، انسان به منظور بهره‌مندی بیشتر از لذت‌ها و منافع همواره به دنبال استخدام سایر هم‌نوعان خود بوده و بر این مینا، به زندگی اجتماعی تمایل می‌یابد. اما انسان‌ها در همین زندگی اجتماعی، به دلیل وجود سلابیق، علایق، اندیشه‌ها و تمایلات گوناگون و گرایش هر کسی به سود بیشتر خود، دچار اختلاف، کشمکش و نزاع می‌شود و جوامع انسانی در معرض اضمحلال قرار می‌گیرد. لذا بر همین مینا انسان شروع به اعتبار و قراردادهای اجتماعی مختلف می‌کند و علامه طباطبایی نیز در همین راستا نظریه ادراکات اعتباری را طرح می‌کند [۱۰-۱۴].

بنا به آنچه گفته شد، پژوهش حاضر با توجه به اهمیت پدیده رانت در نظام شهرسازی و تأثیر آن بر افزایش بی‌عدالتی و همچنین با توجه به جایگاه عدالت به عنوان یکی از اصول اساسی اسلام، در نظر دارد تا ضمن تحلیل ریشه‌ای پدیده رانت‌زایی با استفاده از رویکرد انتقادی، با بهره‌گیری از نظریه ادراکات اعتباری علامه طباطبایی که رویکرد تحلیلی ویژه‌ای را در حوزه حکمت عملی و مباحث متناظر با زندگی اجتماعی انسان از منظر اندیشه اسلامی ایجاد کرده به ارائه اعتباریات مورد نظر فرهنگ اسلامی در مقابله با رانت‌زایی بپردازد و هدف آن ارائه اعتباریات شهرسازی اسلامی در مقابل پدیده رانت‌زایی در توسعه شهری است، لذا در این راستا به دنبال پاسخ‌گویی به سؤال ذیل است:

اعتباریات الگوی شهرسازی غیررانت‌زایی مبتنی بر اندیشه و فرهنگ اسلامی، چگونه تبیین می‌شود؟

## پیشینه پژوهش

مفهوم رانت با توجه به معنای لغوی آن، به نوعی بهره مالکانه گفته می‌شود که نوعی سود غیرتولیدی است و از طریق کنترل بر ابزار تولید به دست می‌آید. در معنای اصطلاحی ادبیات اقتصاد سیاسی، رانت هر گونه درآمد بدون استحقاق و بدون زحمت را شامل می‌شود و رانت‌جویی نوعی هزینه اجتماعی ناکارآمدی در نتیجه فعالیت‌های غیرمولد تعریف می‌شود که به منظور حداکثرسازی بهره‌مندی‌های شخصی، بدون تولید ثروت اجتماعی جدید، انجام می‌شود که با اتلاف منابع تحت محدودیت‌های نهادی معینی همراه است [۴، ۱۵ و ۱۶]. در ادامه سعی شده است برجسته‌ترین پژوهش‌های انجام‌شده طی سالیان اخیر، پیرامون رانت در نظام شهرسازی بررسی شود.

برادلی [۱۷] در مقاله «کمبود مصنوعی خانه‌سازی و تأثیر آن بر قیمت مناسب: بازگشت رانت مطلق» به این مسئله اشاره می‌کند که افزایش جمعیت و افزایش تقاضا می‌تواند به افزایش قیمت زمین و مسکن منجر شود، اما واکنش آهسته سازندگان مسکن به تغییرات تقاضا یکی از دلایل بحران جهانی قیمت مسکن است. فعالان بازار مستغلات با کارهایی نظیر خارج ساختن زمین‌ها از عرضه، قیمت‌ها را افزایش می‌دهند و با ایجاد یک کمبود مصنوعی، به نوعی یک رانت مطلق را برای خود فراهم می‌کنند. ترزا [۱۸] نیز در مقاله «ظهور مجدد قراردادهای زمین در شیکاگو: رانت انحصاری طبقاتی نژادی شده به عنوان یک هدف بازگشتی در بازارهای دارایی سرمایه‌داری» بیان می‌کند که حقوق مالکیت و قوانین و مقررات بخش زمین و مسکن به ابزاری برای تبعیض نژادی تبدیل شده است و بازار زمین و مسکن تحت تأثیر تمایلات سرمایه‌گرایانه با استفاده از رانت انحصاری طبقاتی، به یکرسان‌سازی محلات شهری و طبقاتی شدن شهر منجر شده است. اندرسون و همکاران [۱۹] در مقاله «رانت انحصاری طبقاتی، روابط دارایی و بحران بی‌خانمان‌ها در پورتلند» اشاره می‌کنند که بازیگرانی که ماشین‌های رشد شهری را تشکیل می‌دهند به طور مشترک برای کنترل فضای بی‌خانمان‌ها به عنوان ابزاری برای حفظ سرمایه‌گذاری‌هایشان در فضای شهری کار می‌کنند. در دوران نتولیس‌رال، به طور خاص بسیج مالکیت به سمت یک دسته خاص از رانت است: رانت انحصاری طبقاتی. نتیجه چنین رانت‌جویی، اعیان‌سازی مناطق شهری و به حاشیه راندن گروه‌های ضعیف است.

پرسل و وارد [۲۰] در پژوهشی با عنوان «تحلیل اقتصاد سیاسی از اخذ ارزش زمین در بریتانیا: رانت و زیست‌پذیری در چرخه نوین شهرداری سالفورد» به این مسئله می‌پردازند که با تبدیل اقتصاد کشورها به اقتصاد رانتی، تحریک، توزیع و تسخیر ارزش‌های زمین به اهداف اصلی سیاست فضایی-اقتصادی در حکمرانی شهری تبدیل شده است. در این راستا برنامه‌ریزی و سیاست مسکن توسط سیستم مدیریت شهری تنها به ابزاری برای افزایش ارزش زمین و ایجاد رانت‌های انحصاری و انتقال آن به مقامات و سرمایه‌گذاران شده است. در غیر این صورت هر گونه طرح توسعه‌ای شهری با استفاده از تشریفات سنگین دولتی مسدود می‌شود. عبدالعزیز و همکاران [۱۵] در مقاله‌ای تحت عنوان «بررسی مقدماتی مدل‌سازی رفتارهای رانت‌جویانه در فرایند تصویب برنامه‌ریزی مسکن مالزی: مسائل و مشکلات» اشاره می‌کنند که تصویب پروژه‌های برنامه‌ریزی مسکن می‌تواند با مسائل و مشکلات بسیاری مانند فرایند طولانی، نامطمئن و طاقت‌فرسا مواجه شود. توسعه‌دهندگان مسکن هم که از مسائل و مشکلات تأییدی برنامه‌ریزی مسکن ناامید شده‌اند، آن‌ها را به رفتارهای رانت‌جویانه برای استخراج رانت سوق می‌دهد. از این رو، رفتارهای رانت‌خواری در بین توسعه‌دهندگان و افسران تصویب‌کننده رایج است.

در زمرة پژوهش‌های فارسی نیز حدادی و همکاران [۲۱] در مقاله «شناسایی الگوی ایجاد رانت زمین و مسکن در شهرستان طالقان، با استفاده از روش گراندد تئوری» به این مسئله می‌پردازند که تجمیع منابع پولی حاصل از

کاربری اراضی سکونتگاه‌ها را تعیین می‌کنند، ظاهراً این فرایند را شکل می‌دهند، اما تغییرات رخ داده معمولاً با انتظارات سوداگران بازار زمین مطابقت دارد. در این شرایط که تغییرات توسعه شهری به واسطه سوداگران شهری به وقوع می‌پیوندد، ابزارهای جریان اصلی اقتصاد، ناکارآمد و حتی فریبده عمل می‌کنند و مسئله شهرنشینی و تولید فضای سرمایه‌داری به مسئله اصلی انباشت سرمایه تبدیل می‌شود. به این ترتیب فرایند کالایی‌سازی شهر و فضای شهری با سرعت جلو می‌رود و در این بین، طبقه‌ای از سودجویان و سوداگران همراه با ناکارآمدی سیستم‌های نهادی، بهره‌ای اصلی را از این توزیع بدون استحقاق سرمایه‌ها، نصیب خود کرده و این رانت‌زایی، نظام برنامه‌ریزی شهری را به سوی افزایش اختلاف طبقاتی در شهر هدایت می‌کند (۲، ۱۵ و ۱۲۶).

در یک دسته‌بندی می‌توان مسئله رانت در نظام شهرسازی را در دو حوزه سیاست‌های خرد و نظام‌های کلان مورد بررسی قرار داد. در حوزه خرد مسائلی نظیر قوانین و سیاست‌های موجود در نظام شهرسازی، همچون قوانین مربوط به تراکم‌های ساختمانی، تخلفات ساختمانی، تغییر کاربری، تعیین کاربری و... وجود دارد؛ اما در عرصه کلان، نظام‌های کلان اقتصادی-اجتماعی نظیر سازوکارهای نظام‌های کاپیتالیستی (سرمایه‌داری)، تعیین‌کننده رویه‌های حاکم بر نظام شهرسازی هستند که در ادامه به رانت‌زایی در حوزه خرد نظام شهرسازی منجر می‌شود. به بیان دیگر، رانت‌زایی ذاتی نظام‌های شهرسازی متأثر از کلان‌رویه‌های نظام‌های سرمایه‌داری، به ایجاد سازوکارهایی در نظام شهرسازی منجر می‌شود که از بین بردن رانت در آن را غیر ممکن می‌کند و یا تأثیر قوانین خرد در از بین بردن رانت، پس از مدتی به علت رانت‌زا بودن اصل نظام، از راه‌های دیگری، خنثی می‌شود (۲۷-۲۹).

نظام شهرسازی ایران نیز متأثر از قوانین و سازوکارهای ایجادشده در نیمه اول قرن ۱۴ (ه.ش) همچون ورود مستشاران آمریکایی به کشور، راه‌اندازی سازمان برنامه، تهیه اولین برنامه توسعه کشور، تصویب لایحه قانونی تشکیل شهرداری و انجمن شهر، اصلاحات ارضی، تأسیس وزارت آبادانی و مسکن، تهیه طرح‌های جامع شهری، قانون نوسازی و عمران شهری و بسیاری دیگر از قوانین و سازوکارهای ایجادشده در این دوره شکل گرفت. به اذعان بسیاری از متخصصان امور شهری در ایران (رجوع شود به: [۳۰-۴۱]) بسیاری از سازوکارهای ایجادشده در نظام شهرسازی ایران در قرن ۱۴ (ه.ش) متأثر از رویه‌های سرمایه‌داری بوده و با وجود تلاش‌هایی که بعد از انقلاب اسلامی در راستای گسترش عدالت در ایران صورت گرفت، اما همچنان نظام شهرسازی ایران، شمایی شبه‌سرمایه‌داری دارد و متأثر از کلان‌رویه‌های نظام سرمایه‌داری، تولید و توزیع رانت به جزئی بی‌بدیل از آن تبدیل شده است [۳۲، ۳۶، ۳۸ و ۴۲].

نقد رویه‌های نظام سرمایه‌داری، بیش از همه، نزد اندیشمندان رویکرد انتقادی صورت گرفته است. نظریه انتقادی به‌رغم ریشه‌های متعدد آن رابطه نزدیکی با مجموعه افکاری دارد که تحت عنوان مکتب فرانکفورت شناخته شده و شامل مجموعه متنوعی از اندیشه‌های افرادی نظیر آدورنو، هور کهایمر، مارکوزه، هابرماس و دیگران است و در حوزه مسائل شهری، اندیشمندان نظیر هانری لوفور، مانوئل کاستلز و دیوید هاروی از برجسته‌ترین نظریه‌پردازان این سنت هستند که به نقد کلان‌رویه‌های سرمایه‌داری پرداخته‌اند [۴۳ و ۴۴]. مفهوم رویکرد انتقادی قیل از هر چیز با شاخص انتقادی بودن باز شناخته می‌شود، وقتی اعضای مکتب فرانکفورت از واژه‌های نقد و انتقادی، استفاده می‌کنند، منظورشان نقد سیاسی و اقتصادی وضعیت موجود است. نظریه انتقادی از ابتدا دغدغه باز نمونی عمیق نابرابری‌ها در میان انسان‌ها را داشت و در مراحل بعد در صدد ارائه راه و روش‌هایی برای رهایی از سرمایه‌داری بازاری برآمد [۴۵].

به باور دیوید هاروی، گرایش دائمی انسان به انباشت بیشتر سود، در پرتو نهادسازی وی جهت حفظ و تداوم امنیت انباشت و توسعه سرمایه، به شکل‌گیری مجموعه‌ای از رویه‌های هم‌سو منجر شده است که تحت سیاق نظام سرمایه‌داری در شهرهای تولیدی، به کنترل خواست و اراده توده‌ها

فروش منابع طبیعی در دست دولت، سبب ایجاد نوعی درآمد رانتی برای دولت شده است. منبعی که دولت به صلاح دید خود در حوزه‌های مختلف توزیع می‌کند. همچنین ترکیب عامل پول (حاصل از رانت در قالب وام‌های بانکی، مجوزها، اخبار، اطلاعات) با زمین و مسکن در قالب رانت زمین و مسکن و تغییر کاربری اراضی در کشور می‌شود. مشکینی و امیرحاجیلو [۲۲] نیز در پژوهش «پروژه‌های توسعه شهری و تولید رانت در کلان‌شهر تهران» اشاره می‌کنند که میان پروژه‌های توسعه شهری و شکل‌گیری فرایند قطبی شدن در کلان‌شهرها رابطه ساختاری وجود دارد. پروژه‌های توسعه شهری به عنوان شیوه جدیدی از تولید محیط مصنوع به منافع اقتصادی خاص که سازگار با استراتژی انباشت رانت اولویت می‌دهد و تا حد زیادی از منافع و اولویت‌های گروه‌های اجتماعی بی‌قدرت از جمله فقرای شهری و طبقات کم‌درآمد صرف‌نظر می‌کند. پروژه‌های توسعه شهری به اجرا درآمده در کلان‌شهرها سطح بالایی از شکاف اجاره و رانت و افزایش قیمت زمین ایجاد می‌کند که به اعیانی‌سازی با شخصیتی سوداگرانه و رانت‌جویانه منتهی می‌شوند.

جعفری پابندی و همکاران [۲۳] در پژوهش «تحلیل ساختاری-کارکردی مورفولوژی شهری تحت تأثیر رانت حاصل از اقتصاد نفتی (مطالعه موردی: شهر زنجان)» اشاره می‌کنند که برنامه‌ریزی اقتصادی مبتنی بر نفت یکی از عوامل اساسی است که مکانیزم‌ها و مناسبات اقتصادی و کالبدی شهری را متأثر می‌سازد. این شیوه مدیریت فضا به افزایش فعالیت‌های سوداگرانه عدم تخصیص بهینه منابع و بی‌توجهی به ابعاد اجتماعی فرهنگی و نگاه صرفاً کالبدی و کارکردگرایانه به فضای شهری و مورفولوژی حاصل از آن منجر می‌شود. روستایی و همکاران [۲۴] در مقاله «تحلیل نیروهای مؤثر در شهری شدن رانت در قالب طرح‌های آماده‌سازی زمین مسکونی شهری» به این مسئله می‌پردازند که هر چقدر قدرت نهادها و مدیران محلی در مدیریت جریان‌های اقتصادی-اجتماعی و کالبدی شهر ضعیف باشد، کنشگران فعال در بازار زمین و مستغلات شهری به عامل اصلی در توسعه شهری و تولید فضای رانتی تبدیل می‌شوند. کنترل محدوده شهری بیشترین ارتباط را با ساخت شهری مبتنی بر رانت دارد. کاظمیان و همکاران [۲۵] نیز در پژوهش «مدیریت تأمین مالی شهر و اقتصاد سیاسی شهری جدید (مطالعه موردی: کلان‌شهر مشهد)» بیان می‌دارند که اتکالی مالی شهرداری‌ها به درآمدهای ناپایدار ناشی از عوارض ساختمانی و زمین، به خصوص فروش تراکم‌ها، مازاد ساختمانی است. تحلیل اقتصاد سیاسی این پدیده نشان‌دهنده ایجاد اقتصاد سیاسی جدید مبتنی بر اعطای مجوزهای رانتی به زمین‌های شهری به عنوان پایه اصلی درآمدی شهرداری‌های کشور شده است؛ به گونه‌ای که فروش مازاد تراکم را می‌توان به مثابه توزیع رانت اقتصادی در نظر گرفت.

بررسی پژوهش‌های داخلی و خارجی انجام‌شده پیرامون رانت در نظام شهرسازی نشان می‌دهد گونه‌های مختلفی از رانت وجود دارد که به نحوی می‌تواند ایجادکننده و یا از بین‌برنده عدالت در شهرها باشد. اینکه چه فرایندهایی و چگونه می‌تواند ما را به سوی عدالت در شهرها سوق دهد مسئله‌ای است که با تبیین دقیق مفهوم رانت در شهر می‌توان تا حدی به سوی حل آن حرکت کرد. همچنین بررسی پژوهش‌های انجام‌شده پیرامون رانت در ارتباط با مسائل شهری نشان داد غالب پژوهش‌ها به صورت مصداقی به مسئله رانت در شهر پرداخته و هر یک از زاویه نگاه خود به تحلیل یکی از فرایندهای رانت‌زا در شهرها پرداخته‌اند و در این میان جای یک تحلیل ریشه‌ای از مؤلفه‌های کلان رانت‌زا در نظام شهرسازی، خالی است. بنابراین پژوهش حاضر در ادامه پژوهش‌های انجام‌شده پیرامون رانت در شهرسازی به دنبال ارائه یک تحلیل کلی از اعتباریات شهرسازی رانت‌زا مبتنی بر نگرش‌های انتقادی بوده و همچنین در این راستا تلاش می‌کند تا با استفاده از اندیشه اسلامی، به ارائه الگوی جایگزین بپردازد.

## مبانی نظری

سکونتگاه‌ها در شهرها به دلیل پویایی توسعه شهری در مدت کوتاهی دستخوش تغییر و توسعه سریع می‌شوند. سیاست‌های برنامه‌ریزی که الگوی

متأثر از الگوهای سرمایه‌داری شکل گرفته و می‌توان نظام شهرسازی فعلی ایران را شبه‌سرمایه‌داری دانست. لذا در ادامه پژوهش تلاش می‌شود تا ضمن واکاوی اعتباریات اصلی تولید رانت در نظام شهرسازی ایران، با استفاده از نظرات اندیشمندان رویکرد انتقادی و کندوکاو در اندیشه و فرهنگ اسلامی، تحلیلی تطبیقی از اعتباریات شهرسازی در زمینه رانت‌زایی ارائه کرد.

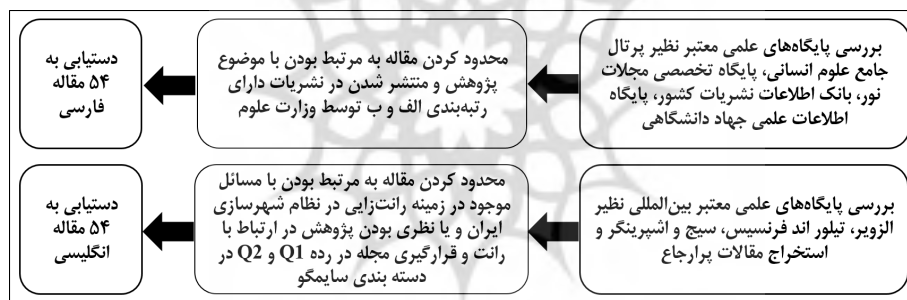
### ■ مواد و روش‌ها

پژوهش حاضر با استفاده از روش‌های تحقیق کیفی به دنبال به دست آوردن درکی کل‌نگر نسبت به مسئله رانت‌جویی در شهرسازی ایران مبتنی بر رویکرد انتقادی است و از نوع تحقیقات بنیادی-توسعه‌ای محسوب می‌شود. پژوهش حاضر ابتدا با شناسایی مسئله رانت‌زایی به عنوان یکی از بنیادهای اساسی نظام‌های شهرسازی متأثر از کلان‌رویه‌های سرمایه‌داری که تأثیر به‌سزایی بر توسعه شهری عصر کنونی دارد و توسعه آینده شهرها را با مخاطرات جدی مواجه کرده است، تلاش می‌کند تا ضمن تحلیل دقیق مسئله، اعتباریات اصلی تولید رانت در نظام شهرسازی ایران را ارائه کند. لذا در این راستا در پژوهش حاضر از روش فراتحلیل استفاده شده و پژوهش حاضر پس از بررسی منابع فارسی و انگلیسی که به نحوی با مسائل موجود در زمینه رانت‌زایی در نظام شهرسازی ایران مرتبط بودند، ۱۰۸ مقاله (۵۴ مقاله فارسی و ۵۴ مقاله انگلیسی) را به صورت دقیق مورد بررسی قرار داد و بیش از ۲۰۰۰ کد باز روی این مقالات ثبت کرد (شکل ۱).

انجام‌دهنده است. در اندیشه هانری لوفور، زایش بورژوازی سرمایه‌محور، از پس خنثی‌سازی انگیزه‌های انقلابی پرولتاریا، موجد فرایندهایی در توسعه شهرها شده است که سود مضاعف سرمایه‌دار را تحکیم بخشیده و در گرو بهره‌مندی از مزایای توسعه، انقطاع طبقات را تثبیت کرده و انتفاع بیشتر از مزایا را برای جرگه‌های فوقانی و استیلائی آنان بر عامه، برآورده است. این کامیابی فزون‌تر از مزایای توسعه نسبت به کار انجام‌شده، تمایلی است که سازمان‌دهنده مجموعه فرایندهایی است که در ذات نظام سرمایه‌داری نهفته و در ادبیات اقتصاد سیاسی از آن با عنوان رانت‌جویی یاد می‌شود [۴۶-۴۸].

مبتنی بر نظریه ادراکات اعتباری علامه طباطبایی نیز ایشان در درجه نخست مبتنی بر گرایش ذاتی انسان به تکامل و برخورداری از مزایای حداکثری، در ارتباط با سایر انسان‌ها به گرایشی ذاتی از انسان اشاره می‌کند که بر تمایل انسان به در خدمت گرفتن سایرین به منظور بهره‌مندی از مزایا و سود بیشتر اشاره دارد و آن را گرایش به استخدام طلبی می‌نامد. مبتنی بر نگاه علامه طباطبایی، بر مبنای همین گرایش به استخدام است که انسان به استعمار و بهره‌کشی از دیگران می‌پردازد و به مزایایی خارج از حق خود (که همان رانت است) دست می‌یابد و به بی‌عدالتی منجر شده و به دنبال آن اختلاف طبقاتی، تبعیض و نظام‌های استعماری ایجاد می‌شود. در واقع مبتنی بر نظریه ادراکات اعتباری علامه طباطبایی، می‌توان ضمن تحلیل نظام‌های رانت‌زایی پاسخ‌های اندیشه اسلامی در مقابله با رانت‌زایی را ارائه کرد [۱۰، ۱۲، ۴۹].

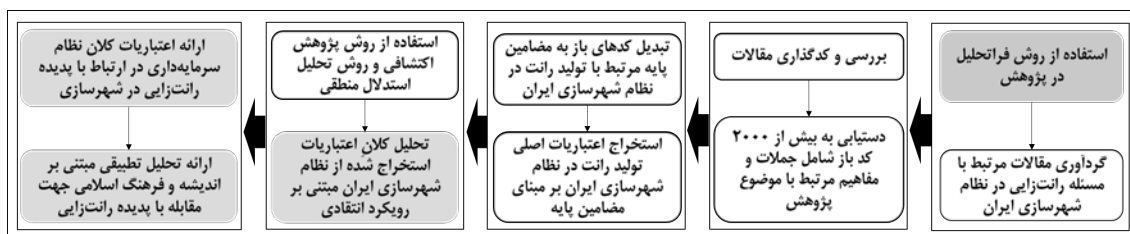
در مجموع با توجه به اینکه تولید رانت در سطح خرد، تابعی از مؤلفه‌های کلان نظام‌های اجتماعی-اقتصادی است و همچنین در ایران نیز نظام شهرسازی،



شکل ۱. نحوه دستیابی به مقالات فارسی و انگلیسی در فرایند فراتحلیل

نظام شهرسازی متأثر از سرمایه‌داری پرداخته و سپس جهت انجام مقایسه تطبیقی و ارائه راه‌حل‌های جایگزین، اعتباریات کلان شهرسازی ضد رانتی برگرفته از اندیشه اسلامی را مبتنی بر فرهنگ اسلامی در مقابل نظام شهرسازی رانت‌زایی متأثر از سرمایه‌داری، طرح می‌کند. در شکل ۲ فرایند و روش انجام پژوهش ارائه شده است.

در مرحله بعدی پژوهش حاضر با تبدیل کردن کدهای باز به مضامین پایه، با استفاده از روش تحلیل استدلال منطقی، اعتباریات اصلی پیرامون رانت‌زایی در نظام شهرسازی ایران را استخراج کرد و سپس بر این مبنای استفاده از نظریات اندیشمندان رویکرد انتقادی، مبتنی بر روش پژوهش اکتشافی و روش تحلیل استدلال منطقی با کنکاش در منابع معتبر اعم از مقالات، کتاب‌ها، اسناد و طرح‌ها جهت ادراک کل‌نگر از پدیده رانت‌زایی به شناسایی اعتباریات کلان



شکل ۲. فرایند و روش انجام پژوهش

شهرسازی ایران، اقدام به بررسی مقالات با استفاده از روش فراتحلیل کرد که در نتیجه بیش از ۲۰۰۰ کد باز در این زمینه استخراج کرد و سپس با جمع‌بندی

### ■ یافته‌های پژوهش

پژوهش حاضر به منظور استخراج اعتباریات اصلی مؤثر بر تولید رانت در نظام

زیرنظام اصلی شهرسازی یعنی نظام فرهنگی-اجتماعی شهر (شکل ۳)، نظام مدیریت شهری (شکل ۴) و نظام برنامه‌ریزی و توسعه شهری (شکل ۵)، مبتنی بر بررسی تحقیق ارائه شده است.

و تحلیل کدها، آن‌ها را به یک‌سری مضامین پایه تبدیل کرد و در مرحله بعد با استفاده از روش استدلال منطقی، اعتباریات اصلی مؤثر بر تولید رانت در نظام شهرسازی ایران را از مضامین پایه استخراج کرد. در ادامه مضامین پایه و اعتباریات اصلی مرتبط با پدیده رانت‌زایی در نظام شهرسازی ایران در سه



شکل ۳. اعتباریات مرتبط با پدیده رانت‌زایی در شهرسازی ایران در نظام فرهنگی-اجتماعی شهر



شکل ۴. اعتباریات مرتبط با پدیده رانت‌زایی در شهرسازی ایران در نظام مدیریت شهری





شکل ۵. اعتبارات مرتبط با پدیده رانت‌زایی در شهرسازی ایران در نظام برنامه‌ریزی و توسعه شهری

طرح فضاهای شهری تضمین شود. با در نظر گرفتن فضا به عنوان منبع اصلی تحلیل جریان سرمایه‌داری، لوفور تولید فضا را اصلی‌ترین سازوکار بقای سرمایه‌داری می‌داند. به عقیده او، صنعتی شدن و توسعه سرمایه‌محور شهرها به جایگزینی ارزش بهره‌وری فضای اجتماعی و نمادین با ارزش مبادله‌ای فضای قابل خریدوفروش منجر شده است. لوفور همچنین استدلال می‌کند آن‌هایی که چگونگی بازنمایی فضا را کنترل می‌کنند، چگونگی تولید، سازماندهی و مصرف فضا را نیز در کنترل دارند. بنابراین، شهرسازی حرکتی مهم در راستای کنترل بازنمایی‌های فضا و همراه با آن، کنترل کاربرد کتشی‌های فضایی است [۵۰ و ۵۱].

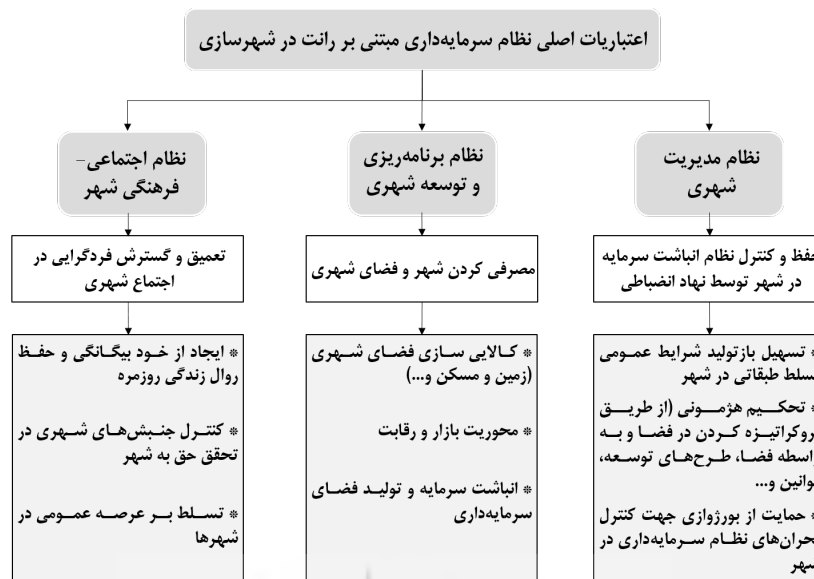
به تعبیر دیوید هاروی یکی از ویژگی‌های اصلی نظام سرمایه‌داری، استخراج ارزش اضافی از طریق انباشت برای انباشت است که در واقع نوعی کسب سود، از راه‌های غیر مولد بوده و معادل رانت است. همان‌گونه که مارکس نیز انباشت سرمایه را مهم‌ترین خصلت نظام سرمایه‌داری تعریف می‌کند و آن را فرایند لازم برای انجام تولیدات جدید می‌داند، اما وقتی انباشت برای انباشت انجام شود و در بازتولید به کار گرفته نشود و فقط منافع سرمایه‌داران را تأمین کند، سرمایه‌داری غیر مولد جریان یافته و نظام اقتصادی را طبقه بورژوازی در سیطره خود قرار می‌دهد. تحلیل چگونگی شکل گرفتن این فرایندهای انباشت سرمایه به منظور انباشت بیشتر و کسب سود از راه‌های غیرمولد و رانتی در نظام سرمایه‌داری، نیازمند شناخت جریان‌های اصلی این نظام است که فرایندهای یادشده را پابرجا نگاه می‌دارد [۴۸، ۵۲ و ۵۳]. شکل ۶ با توجه به اعتبارات اصلی تولید رانت در نظام شهرسازی ایران که در شکل‌های ۳-۵ ارائه شد، اعتبارات کلان نظام شهرسازی رانت‌زای متأثر از سرمایه‌داری را مبتنی بر تحلیل‌های اندیشمندان رویکرد انتقادی بر مبنای بررسی منابع موجود، نشان می‌دهد.

در ادامه جهت ارائه یک تحلیل کلان از نظام شهرسازی شبه‌سرمایه‌داری در ایران، مبتنی بر محورهای اصلی اعتبارات استخراج‌شده از مقالات، با استفاده از نظرات اندیشمندان رویکرد انتقادی و با کنکاش در منابع معتبر موجود در این زمینه و با استفاده از روش پژوهش اکتشافی و روش تحلیل استدلال منطقی، پژوهش حاضر تلاش می‌کند تا اعتبارات کلان و اصلی نظام سرمایه‌داری مؤثر بر تولید رانت در نظام شهرسازی را ارائه کند.

#### اعتبارات کلان نظام سرمایه‌داری در ارتباط با رانت‌زایی در شهرسازی

شهرسازی رابطه تنگاتنگی با تفکرات نظام‌های حاکم دارد و از آن‌ها تأثیر می‌پذیرد، به بیان دیگر این تفکرات در شهرسازی منعکس می‌شود. هانری لوفور معتقد است که تحولی تاریخی در سرمایه‌داری رخ داده است، به گونه‌ای که دیگر تولید فقط در فضا رخ نمی‌دهد، بلکه به جای آن، حالا فضا، خود و به واسطه فرایند انباشت سرمایه‌دارانه تولید می‌شود. بنابراین با توجه به اینکه وظیفه اصلی شهرسازی تولید فضاست، نقش و جایگاه آن را در این فرایند نمی‌توان نادیده گرفت. عمل برنامه‌ریزی شهری مستقیم بر روابط اجتماعی، قدرت، روابط تولید، انباشت سرمایه و زندگی جوامع تأثیر می‌گذارد و چه بسا در بلندمدت و مقیاس کلان باعث تغییرات سیاسی، اقتصادی و اجتماعی در زندگی جوامع شود [۴۶ و ۴۷].

فضا محصول نیروهای ایدئولوژیک و اقتصادی و سیاسی (قلمرو قدرت) است که به عاملی بنیادی در فهم سرمایه‌داری منجر شده است. همان‌گونه که زندگی روزمره به تسخیر سرمایه‌داری درآمده است، لوکیشن یا تجسد فیزیکی این زندگی روزمره-فضای شهری- نیز از تبعات و تأثیرات جریان سرمایه‌داری مصون نمانده است. درواقع، هژمونی سرمایه‌داری در و به واسطه فضا از طریق هدایت پول به سوی ساخت‌وسازهای مسکونی، توسعه فضا و غیره عملی می‌شود تا تفکیک و نظم‌بخشی به جامعه از طریق مداخله و کنترل ساختار و



شکل ۶. اعتبارات اصلی نظام سرمایه‌داری مبتنی بر رانت در شهرسازی بر مبنای تحلیل‌های اندیشمندان رویکرد انتقادی (مأخذ: نگارندگان با اقتباس از [۲۷-۲۹، ۴۶-۴۸، ۵۰ و ۵۱]).

بپردازد؛ لذا در اینجا، حکومت اعتبار می‌یابد. ضرورت وجود یک رابطه حقیقی میان تک‌تک افراد و جامعه، آن است که سلسله‌ای از قوا ایجاد شود که زمانی که در اجتماع، نزاع و تضاد به وجود می‌آید، توسط این خواص نیرومند، حل و فصل شود. علامه معتقد است تا کنون اجتماعی از بدو زندگی اجتماعی انسان، بدون حکومت و یا سازمان اجتماعی حاکم، دیده نشده و همچنین معتقدند که یک اجتماع ممکن است با حکومت ظالم دوام یابد، اما بدون حکومت، به هرج‌ومرج کشیده می‌شود و باقی نمی‌ماند. در عین حال علامه طباطبایی با نقد حکومت‌های کمونیستی و لیبرال، فقط حاکمیت برآمده از اسلام را ضامن سعادت و کمال حقیقی انسانی می‌داند [۱۱، ۴۹، ۵۷-۶۲].

علامه طباطبایی پس از اعتبار اجتماع و ضرورت اعتبار حکومت پس از شکل‌گیری اجتماع، بیان می‌دارد که روابط بین اجتماع، حکومت و هر اعتبار دیگری، باید بر اساس یک اعتبار بنیادین حل و فصل شود. ایشان معتقدند که زمانی سایر اعتباراتی که انسان تعیین کرده، می‌تواند زمینه‌های رشد و سعادت آدمی را محقق کنند که مبتنی بر عدالت تعریف شده باشند. ایشان لازمه و ابتنای اعتبار اجتماع و حکومت را، اعتبار عدالت می‌دانند تا هر ذی‌حقی به حق خود برسد. ایشان مبتنی بر نظریه ادراکات اعتباری بیان می‌کنند که در مرحله اول انسان مبتنی بر سرشت و طبیعت خود گرایش به استخدام دارد تا سود خود را جست‌وجو کند و در مرحله دوم برای سود خود، ناگزیر است که سود همه را بپذیرد و اجتماع را شکل می‌دهد و در مرحله سوم برای آنکه همگان سود کنند، عدل اجتماعی را اعتبار می‌کند (اعتبار حسن عدالت و قبح ظلم) [۱۰، ۶۴].

در مجموع می‌توان گفت که ولایت اجتماعی، حکمروایی اسلامی و عدالت‌گرایی سه اعتبار اصلی و بنیادین در نظریه ادراکات اعتباری و در راستای تحقق کمال بشر در پرتو زندگی اجتماعی هستند. بر این مبنا اعتبار شدن مفهوم عدالت در نظریه ادراکات اعتباری، جهت خوب عمل کردن اعتبار حکومت، بروز می‌یابد و اعتبار کردن مفهوم حکومت نیز، به منظور خوب عمل کردن اعتبار اجتماع و جامعه، بروز می‌یابد تا انسان‌ها بتوانند در پرتو زندگی اجتماعی به سعادت خود دست یابند. همچنین بررسی هر یک از سه اعتبار کلان در نظریات علامه طباطبایی، بیانگر آن است که هر یک از اعتبارات، بر یک سری معیارهایی استوار هستند که این معیارها ضرورت وجودی آن اعتبارات کلان را برقرار می‌سازد. به بیانی از منظر علامه

در ادامه تلاش شده است تا با استفاده از نظریه ادراکات اعتباری علامه طباطبایی به تبیین اعتبارات اصلی مورد تأکید اندیشه اسلامی در زمینه رانت‌زایی در نظام شهرسازی پرداخته شود. در این راستا با توجه به تبیین صورت‌گرفته در زمینه اعتبارات اصلی مرتبط با تولید رانت در نظام شهرسازی ایران (شکل‌های ۵، ۳) و همچنین اعتبارات اصلی نظام سرمایه‌داری در ارتباط با پدیده رانت‌زایی در شهرسازی (شکل ۶) و با توجه به ابعاد سه‌گانه اصلی نظام شهرسازی، به واکاوی نظرات علامه طباطبایی و ارائه راه‌حل‌های جایگزین مطابق با اندیشه اسلامی با استفاده از روش پژوهش اکتشافی و روش تحلیل استدلال منطقی، پرداخته می‌شود.

#### تبیین اعتبارات اصلی شهرسازی مبتنی بر اندیشه و فرهنگ اسلامی در برابر اعتبارات شهرسازی مبتنی بر رانت

علامه طباطبایی پس از تبیین نظریه ادراکات اعتباری در درجه نخست مبتنی بر گرایش ذاتی انسان به تکامل و برخورداری از مزایای حداکثری، در ارتباط با سایر انسان‌ها به گرایشی ذاتی از انسان اشاره می‌کند که به تمایل انسان به در خدمت گرفتن سایرین به منظور بهره‌مندی از مزایا و سود بیشتر اشاره دارد و آن را گرایش به استخدام طلبی می‌نامد. علامه طباطبایی بر مبنای شناسایی این گرایش ذاتی انسان و همچنین مبتنی بر آیه ۳۲ سوره زخرف، که به انس و الفت انسان‌ها به یکدیگر و تمایل به برقراری ارتباط با هم در طبیعت و ذات انسان‌ها اشاره دارد، معتقد است انسان به اجتماع فعلیت می‌دهد و بر این مبنا جامعه انسانی اعتبار می‌شود. در ادامه با توجه به آیه ۷۱ سوره توبه که در آن خداوند، مؤمنان را اولیای یکدیگر خطاب کرده و بر آن مبنا آن‌ها را به امر به معروف و نهی از منکر توصیه می‌کند، علامه طباطبایی معتقد است که مؤمنان نسبت به یکدیگر دارای ولایت بوده و این ولایت در تمام ابعاد اجتماعی جریان داشته و نوعی ولایت اجتماعی تحقق می‌یابد [۱۰، ۱۲، ۴۹، ۵۴-۵۷].

علامه طباطبایی معتقد است پس از اعتبار اجتماع، حین زندگی اجتماعی انسان‌ها در کنار یکدیگر، مبتنی بر نظریه استخدام و همچنین قاعده عقلی اخف و اسهل، هر کسی که قدرت بیشتری داشته باشد به دنبال بهره‌برداری بیشتر از افراد ضعیف‌تر است، بنابراین انسان به منظور دستیابی به کمال خود و رفع ناملایمات و ناهنجاری‌ها و همچنین جلوگیری از ظلم و ستم و حفاظت از کرامت انسانی، ناگزیر است تا به صورت منسجم، به اداره امور جامعه

طباطبایی، هر عدالت، حکومت و اجتماعی نمی‌تواند انسان‌ها را به سعادت برساند؛ بلکه باید هر یک از این اعتباریات کلان بر اصولی استوار باشند تا آن اعتبار به سوی هدف پیدایش خود، یعنی تحقق سعادت آدمی، حرکت کند. در شکل ۷ با استفاده از بررسی منابع موجود اعتباریات کلان و معیارهای قوام یافتن آن‌ها جهت مقابله با پدیده رانت‌زایی مبتنی بر نظریات علامه طباطبایی و با بررسی و کنکاش در منابع معتبر موجود، ارائه شده است.



شکل ۷. ارائه اعتباریات کلان و معیارهای قوام یافتن آن‌ها در فرهنگ اسلامی جهت مقابله با پدیده رانت‌زایی با استفاده از بررسی منابع موجود

با توجه به نظریات علامه طباطبایی پیرامون اعتبار اجتماع و جامعه و چگونگی شکل گرفتن، تداوم و تکامل زندگی اجتماعی انسان، که این مباحث را ایشان از راه‌های عقلی و نقلی، بیان می‌دارند و همچنین با توجه به اهمیت مسئله اصول حاکم بر جامعه و اجتماع در شکل‌گیری اخلاق و رفتار رانت‌جویانه و شیوع رانت و رانت‌زایی در اجتماع، علامه طباطبایی هر نوع اجتماعی را تأیید نکرده و معتقدند اجتماع باید مبتنی بر ولایت باشد و در این راستا سه معیار اصلی که از فرهنگ اسلامی بر مبنای نظریات علامه طباطبایی می‌توان استخراج کرد، عبارت‌اند از: «تعاون، مشورت و شور، امر به معروف و نهی از منکر». اصل تعاون به شکل‌گیری یک اجتماع اسلامی مبتنی بر همکاری و همیاری منجر می‌شود و زمینه‌های رشد جامعه را فراهم می‌آورد و از تکروری و استبداد و قرارگیری امور در دست افراد محدود، جلوگیری می‌کند. موضوع شور و مشورت به مرتبط بودن مباحث توسعه به عموم مردم اشاره دارد و هر گونه توسعه غیرمشارکتی را معایر با سرشت انسانی می‌داند. همچنین امر به معروف و نهی از منکر نیز سبب بازدارندگی جامعه اسلامی، از گسترش تخلفات و امور غیرقانونی شده و در مجموع این سه اصل زمینه لازم برای توسعه اجتماع بدون رانت را می‌توانند فراهم آورند.

همچنین با توجه به نظریات علامه طباطبایی پیرامون اعتبار حکومت و ضرورت‌هایی که ایشان مبتنی بر آن‌ها، اساس تداوم زندگی اجتماعی انسان به سوی کمال را بدون آن، ناممکن می‌دانند و همچنین تأثیر ویژه‌ای که حکومت‌ها در توزیع منابع و ثروت در جامعه دارند و به عنوان یکی از منشاهای اصلی توزیع رانت در جامعه محسوب می‌شوند، هر نوع حکومتی از منظر ایشان مورد تأیید نبوده و حکمروایی باید مبتنی بر معیارهای اسلامی باشد؛ در این راستا سه معیار اصلی که از نظریات علامه طباطبایی می‌توان در این زمینه استخراج کرد، عبارت‌اند از: «حمایت از مستضعفان، حفظ با دستیابی به کرامت و جلوگیری از اشرافی‌گری و تذبذب». اصل حمایت از مستضعفان ضرورت وجود حکمروایی اسلامی را در برابر گرایش انسان به استخدام‌گرایی و در اختیار گرفتن نیروهای افراد و ظلم و ستم به آنان، بیان می‌دارد. اصل حفظ کرامت انسانی به این مسئله اشاره دارد که حکمروایی اسلامی برای رساندن انسان‌ها به کمال خود باید موانع و محدودیت‌های راه سعادت انسان را حذف کنند و زمینه‌های شکوفایی استعداد آنان را فراهم سازند. اصل جلوگیری از اشرافی‌گری و تذبذب نیز هر گونه توسعه طبقاتی، مسرفانه و مصرف‌گرایانه را در جامعه نفی کرده و مقابله با آن را ضرورت اعتبار حکمروایی اسلامی قلمداد می‌کند.

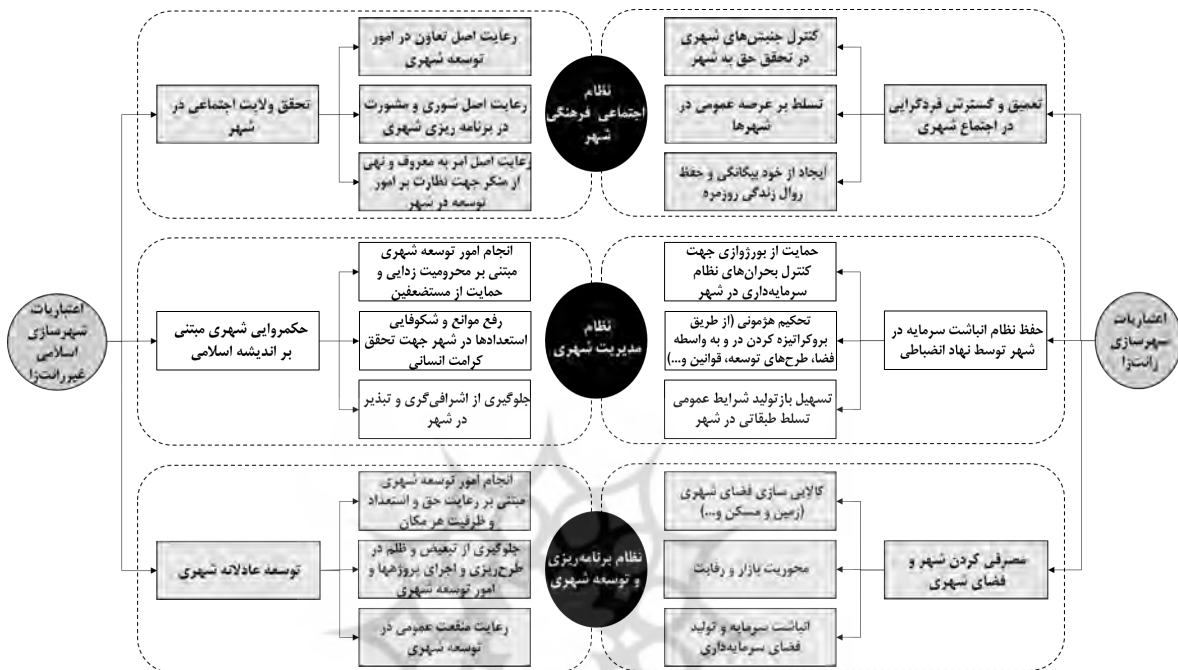
مبتنی بر مباحث علامه طباطبایی پیرامون عدالت، همراه با در نظر گرفتن نقش عدالت در مسئله رانت و رانت‌زایی در جامعه، سه معیار اصلی را که می‌توان از نظریات ایشان جمع‌بندی کرد، عبارت‌اند از: «رعایت حق، جلوگیری از ظلم و منفعت عمومی». این سه معیار می‌توانند با فراهم ساختن آنچه حق هر کسی است به او و جلوگیری از برخورداری‌های خارج از استحقاق برای افراد (که همان رانت است) و همچنین جلوگیری از ظلم و تبعیض به معنای اعطای مزایا به برخی از افراد و محروم ماندن عده‌ای دیگر، جلوی اختلاف طبقاتی ناشی از تبعیض (رانت) را گرفت. همچنین عدالت از منظر علامه طباطبایی نگاه ویژه‌ای به منفعت و مصلحت عمومی دارد؛ به این معنا که سود فردی فقط نمی‌تواند معیار توزیع و تصمیم‌گیری در جامعه قرار گیرد و آن توسعه‌ای که شملت عمومی را در بر داشته باشد در اولویت قرار می‌گیرد و عدالت ایجاد می‌کند که در جایی که منفعت عده معدودی، سبب ضرر رساندن به عده کثیری شود، جلوی آن گرفته شود.

همچنین با توجه به نظریات علامه طباطبایی پیرامون اعتبار حکومت و ضرورت‌هایی که ایشان مبتنی بر آن‌ها، اساس تداوم زندگی اجتماعی انسان به سوی کمال را بدون آن، ناممکن می‌دانند و همچنین تأثیر ویژه‌ای که حکومت‌ها در توزیع منابع و ثروت در جامعه دارند و به عنوان یکی از منشاهای اصلی توزیع رانت در جامعه محسوب می‌شوند، هر نوع حکومتی از منظر ایشان مورد تأیید نبوده و حکمروایی باید مبتنی بر معیارهای اسلامی باشد؛ در این راستا سه معیار اصلی که از نظریات علامه طباطبایی می‌توان در این زمینه استخراج کرد، عبارت‌اند از: «تعاون، مشورت و شور، امر به معروف و نهی از منکر». اصل تعاون به شکل‌گیری یک اجتماع اسلامی مبتنی بر همکاری و همیاری منجر می‌شود و زمینه‌های رشد جامعه را فراهم می‌آورد و از تکروری و استبداد و قرارگیری امور در دست افراد محدود، جلوگیری می‌کند. موضوع شور و مشورت به مرتبط بودن مباحث توسعه به عموم مردم اشاره دارد و هر گونه توسعه غیرمشارکتی را معایر با سرشت انسانی می‌داند. همچنین امر به معروف و نهی از منکر نیز سبب بازدارندگی جامعه اسلامی، از گسترش تخلفات و امور غیرقانونی شده و در مجموع این سه اصل زمینه لازم برای توسعه اجتماع بدون رانت را می‌توانند فراهم آورند.

همچنین با توجه به نظریات علامه طباطبایی پیرامون اعتبار حکومت و ضرورت‌هایی که ایشان مبتنی بر آن‌ها، اساس تداوم زندگی اجتماعی انسان به سوی کمال را بدون آن، ناممکن می‌دانند و همچنین تأثیر ویژه‌ای که حکومت‌ها در توزیع منابع و ثروت در جامعه دارند و به عنوان یکی از منشاهای اصلی توزیع رانت در جامعه محسوب می‌شوند، هر نوع حکومتی از منظر ایشان مورد تأیید نبوده و حکمروایی باید مبتنی بر معیارهای اسلامی باشد؛ در این راستا سه معیار اصلی که از نظریات علامه طباطبایی می‌توان در این

مبتنی بر نظریات علامه طباطبایی، در شکل ۸ سعی شده است، مقایسه‌ای تطبیقی میان اعتباریات اصلی نظام شهرسازی متأثر از سرمایه‌داری از منظر رویکرد انتقادی و ارائه اعتباریات جایگزین از منظر اندیشه اسلامی ارائه شود.

در مجموع با توجه به اعتباریات اصلی نظام شهرسازی متأثر از نظام سرمایه‌داری مبتنی بر تحلیل‌های اندیشمندان رویکرد انتقادی و همچنین با توجه به تحلیل‌های صورت‌گرفته پیرامون ارائه اعتباریات کلان برگرفته از اندیشه اسلامی و معیارهای قوام یافتن آن‌ها جهت مقابله با پدیده رانت‌زایی



شکل ۸. الگوی تبیینی اعتباریات شهرسازی غیررانت‌زا در مقایسه تطبیقی با اعتباریات شهرسازی رانت‌زا

### ■ بحث و نتیجه‌گیری

محرور و مستضعف، دشوار می‌شود. ادامه یافتن فرایند مصرف‌گرایی و بی‌توجهی به مقوله منفعت عمومی، با خارج شدن مدارهای مولد از فضای شهری و افزایش فعالیت‌های سوداگرانه در این بازار همراه است. به این ترتیب سرمایه‌گذاری‌های سوداگرانه در این بازار به تبدیل زمین و مسکن به عنوان یکی از اصلی‌ترین محل‌های انباشت سرمایه منجر شد و به تولید فضای سرمایه‌داری خواهد انجامید. به دنبال این امر هرچند بسیاری از اقشار ضعیف جامعه در تأمین نیاز سرپناه خود با مشکل مواجه‌اند، نسبت تعداد خانه‌های خالی به‌ویژه در مناطق با ارزش شهری افزایش یافته و مال‌ها و مراکز تجاری لوکس در شهرها گسترش می‌یابد. در ادامه توسعه شهری رانتی و پس از بی‌توجهی به اعتبار عدالت و ضرورت‌های آن در توسعه شهری، مجموعه مدیریت شهری به عنوان نهاد انضباطی به دنبال تحکیم هژمونی از طریق بروکراتیزه کردن در و به واسطه فضا به وسیله طرح‌های توسعه، قوانین و غیره است، اما در فرهنگ اسلامی، حکمروایی شهری مبتنی بر اندیشه اسلامی زمانی اعتبار و ضرورت می‌یابد که مدیریت شهری در مقابل بهره‌مندی‌های افزون بر تلاش اغنیا از مزایا، ایستادگی کند و به حمایت از مستضعفان بپردازد و موانع شکوفایی استعدادها را از میان بردارد و زمینه را برای دستیابی به کرامت انسانی فراهم کند و در مقابل مصرف‌گرایی، تجمل‌گرایی، ایجاد طبقات اجتماعی و مانور تجمل در شهرها، جلوی اشرافی‌گری و تبذیر را بگیرد. نهاد انضباطی در توسعه شهری رانتی جهت حمایت از بورژوازی به منظور کنترل بحران‌های نظام سرمایه‌داری در شهر، گسترش اعطای مجوزهای رانتی نظیر فروش تراکم‌های ساختمانی، تغییر کاربری، تخلفات ساختمانی و به طور کلی فروش قوانین و مقررات شهری، در بلندمدت توزیع این گونه از رانت‌ها را عادی‌سازی کرده و برای رانت‌جویان تبدیل به نوعی حق می‌کند.

پژوهش حاضر در قیاس با سایر پژوهش‌های انجام‌شده که در پیشینه پژوهش مورد بررسی قرار گرفت، فراتر از مصادیق خرد مؤثر بر تولید رانت در نظام شهرسازی، کلیت مسئله رانت‌زایی را در این نظام، مد نظر قرار داده و در این راستا بر نظام شهرسازی ایران تمرکز کرده است. در پژوهش حاضر با بهره‌گیری از روش فراتحلیل، ۱۰۸ پژوهش مورد بررسی دقیق قرار گرفت و از طریق استخراج مضامین اصلی مورد اشاره در هر یک از آن‌ها، گزاره‌های مورد نیاز جهت تحلیل نظام شهرسازی ایران به دست آمد. همچنین پژوهش حاضر به خلاف پژوهش‌های پیشین که غالباً هر یک مصادیقی از تولید رانت را مورد بررسی و ارزیابی قرار داده بودند، با جمع‌بندی و فراتحلیل آن‌ها و با بهره‌گیری از رویکرد انتقادی، به ریشه‌های تولیدکننده آن مصادیق از طریق نقد ماهوی نظام سرمایه‌داری پرداخته است و در پایان الگویی تبیینی از اعتباریات شهرسازی غیررانت‌زا در مقایسه تطبیقی با اعتباریات شهرسازی رانت‌زا ارائه کرد. در ادامه الگوی یادشده مورد تبیین قرار گرفته است.

تحلیل ریشه‌های پدیده رانت‌زایی با استفاده از نظریه ادراکات اعتباری علامه طباطبایی، بیانگر آن است که توسعه شهری رانتی مقابل توسعه برگرفته از فرهنگ اسلامی قرار می‌گیرد. همچنین این تحلیل ریشه‌های بیانگر آن است که در وهله اول متناظر با اعتبار کلان عدالت و ضرورت‌های آن نظیر رعایت حق، جلوگیری از ظلم و منفعت عمومی، در صورت مبنای قرار گرفتن مصرف‌گرایی در شهر به جای عدالت‌گرایی در توسعه شهری، بازار و رقابت به عنوان محور امور قرار گرفته و فرایند کالایی‌سازی در توسعه شهری شیوع می‌یابد و سرمایه‌های شدن بازار زمین و مسکن را در پی دارد. سرمایه‌ای شدن بازار زمین و مسکن، افزایش قیمت زمین و مسکن را در پی داشته و حل نیاز ضروری تأمین مسکن و سرپناه و زمین برای اشتغال، به‌ویژه برای اقشار

زمینه موضوع پژوهش بیان می‌دارد که با توجه به اینکه پژوهش حاضر تلاش کرد تا الگوی تبیینی از دو نظام متفاوت (نظام سرمایه‌داری و نظام اسلامی) در ارتباط با پدیده رانت‌زایی در نظام شهرسازی ارائه کند، اما هنوز موارد حل نشده، قابل بررسی و چالش‌برانگیز در زمینه موضوع پژوهش، وجود دارد که پژوهش‌های آینده می‌توانند در راستای پاسخ‌گویی به آن‌ها تلاش کنند. برخی از مهم‌ترین مسائل پیش رو عبارت‌اند از:

۱. واکاوی و تبیین عمیق هر یک از اعتباریات شهرسازی رانت‌زا و غیررانت‌زای ارائه‌شده در الگوی پژوهش به صورت جداگانه و در قالب پژوهش‌های منحصربه‌فرد.

۲. تبیین نحوه گذار و فرایند عملی حرکت از شهرسازی رانت‌زا به سوی شهرسازی غیررانت‌زا.

۳. بررسی مصداقی و عینی الگوی تبیینی ارائه‌شده در پژوهش حاضر، در شهرهای کشور و ارائه سازوکارهای رانت‌زای شهرسازی در هر یک از شهرها.

۴. تحلیل روابط قدرت، ذی‌نفعان و کنشگران مؤثر بر هر یک از اعتباریات شهرسازی رانت‌زا و تحلیل بازتوزیع قدرت در بین کنشگران با در نظر گرفتن اعتباریات شهرسازی غیررانت‌زا.

که هر گونه افزایش قیمت جریمه‌ها با اعتراض و واکنش رانت‌جویان همراه است. به این ترتیب قدرت مدیریت شهری در برابر رانت‌جویان تضعیف شده و حکومت و ابزارهای نظارتی آن ناکارآمد می‌شود. این امر ناکارآمد شدن طرح و برنامه‌های شهری را در پی دارد و به این ترتیب توسعه شهری به سوی آنچه رانت‌جویان دنبال می‌کنند، هدایت می‌شود و به توسعه شهری ناپایدار، گسترش پراکنده‌رویی و کاهش کیفیت و امنیت ساختمانی در شهرها منجر می‌شود و تسهیل بازتولید شرایط عمومی تسلط طبقاتی در شهر را در پی دارد.

مهم‌ترین جنبه توسعه شهری رانتی را می‌توان بر مبنای اعتبار اجتماع تحلیل کرد. مبتنی بر نظریه ادراکات اعتباری علامه طباطبایی، زندگی اجتماعی انسان زمانی اعتبار می‌یابد که گرایش انسان به استخدام وی را ناگزیر به بهره‌مندی از نیرو و توان آنان می‌کند، اما این امر بدون وجود ولایت اجتماعی و اصول آن یعنی تعاون، مشورت و شوری و امر به معروف و نهی از منکر در اجتماع، به تک‌روی و استبداد می‌انجامد و در توسعه شهری، توسعه غیرمشارکتی را به همراه دارد که در ادامه تعمیق و گسترش فردگرایی در اجتماع شهری را در پی دارد. لذا با ادامه یافتن توسعه شهری رانتی، اثرات اجتماعی آن پدیدار می‌شود و شکاف و جدایی‌گزینی طبقاتی و اجتماعی در قالب کالبد در قامت شهرها رخ می‌کند.

در توسعه شهری رانتی، تسلط بر عرصه عمومی در شهرها با گسترش طبقاتی‌گرایی در محلات شهری، سبب خارج شدن اقشار ضعیف از محلات خوب شهری می‌شود و این امر تجمع یافتن افراد با قدرت و نفوذ بالا را در یک فضا در پی دارد که به دنبال آن امکان جلب بیشتر مزایای توسعه در این محلات اتفاق می‌افتد. به این ترتیب شکل‌دهی به فضا به نفع سرمایه و سرمایه‌دار توسط قدرت رخ می‌دهد و زندگی کردن افراد متمول‌تر در محیط‌های شهری با کیفیت بالاتر ادامه می‌یابد. چنین مسئله‌ای به توسعه شهری قطبی و محروم ماندن بسیاری مناطق از مواهب توسعه منجر می‌شود، و ارتقای امکانات و خدمات با کیفیت در محله‌های خوب و ضعف امکانات و خدمات در محله‌های ضعیف و رشد حاشیه‌نشینی را در پی دارد.

در پایان پژوهش حاضر به منظور ارائه پیشنهادهایی برای پژوهش‌های آتی در

#### ■ مشارکت نویسندگان

سهم مشارکت نویسندگان در این مقاله یکسان بوده است.

#### ■ تشکر و قدردانی

این مقاله حامی مالی و معنوی ندارد.

#### ■ تعارض منافع

هیچ‌گونه تعارض منافع توسط نویسندگان بیان نشده است.

پژوهشگاه علوم انسانی و مطالعات فرهنگی  
پرتال جامع علوم انسانی

- [1] Bakonyi J. The political economy of displacement: rent seeking, dispossessions and precarious mobility in Somali cities. *Global Policy*, 2021. 12, 10-22. <https://doi.org/10.1111/1758-5899.12849>
- [2] Kan K. Accumulation without dispossession? Land commodification and rent extraction in peri-urban China. *International journal of urban and regional research*, 2019. 43(4), 633-648. <https://doi.org/10.1111/1468-2427.12746>
- [3] Lv L. Li H. Wang Z. Zhang C. Qiao R. Evolutionary game analysis for rent-seeking behavior supervision of major infrastructure projects based on prospect theory. *Journal of Civil Engineering and Management*, 2022. 28(1), 6-24. <https://doi.org/10.3846/jcem.2021.15852>
- [4] Mo Q. Analysis on the Rent-Seeking Phenomenon in Chinese Land Market. *Open Access Library Journal*, 2022. 9(6), 1-9. <https://doi.org/10.4236/oalib.1108942>
- [5] Nabizadeh Zolpirani M. Pirbabaee M. T. Qualitative meta-analysis of rent mechanism in Iran's urban planning system. *Sustainable Development of Geographical Environment*, 2023; 4(7): 32-49. <https://doi.org/10.52547/sdge.4.7.32>. [In Persian].
- [6] Anderson M. B. Class monopoly rent and the redevelopment of Portland's Pearl District. *Antipode*, 2019. 51(4), 1035-1056. <https://doi.org/10.1111/anti.12540>
- [7] Ebrahimi Salari T. Moghadasi M. Ashourzadeh A. Consumer rights in Islam and its function in the Iran economy. *mieaoi* 2015; 4 (10) :53-84. <http://mieaoi.ir/article-1-168-fa.html>. [In Persian].
- [8] Masoudi Nia M. Alizadeh Y. Economic dimensions of the rule of negation of hardship in Islamic jurisprudence. *Strategic Studies of Jurisprudence and Law*, 2021; 3(3): 19-30. <https://doi.org/10.22034/ejs.2021.142955>. [In Persian].
- [9] Mazloum A. Nasiri-Jehanabad E. Hajti F. Explanation of the rule of harm and harm in jurisprudence. *Research of Nations*, 2017. 23(2), 17-30. <https://ensani.ir/fa/article/download/373722>. [In Persian].
- [10] Hasani T. Gharavi S. Rafiee R. The truth of society and the study of existential concepts related to it with emphasis on the views of Allameh Tabatabaee. *12- Studies Religion Muslems*, 2019; 5(10): 87-106. [http://mam.journals.miu.ac.ir/article\\_4437.html?lang=fa](http://mam.journals.miu.ac.ir/article_4437.html?lang=fa). [In Persian].
- [11] Qudsi M. The employment theory of Allameh Tabatabaee and its political and legal effects. *Public Law Thoughts*, 8, 2019; 8(2): 89. <http://ensani.ir/fa/article/download/415569>. [In Persian].
- [12] Ramazani A. The theory of "Employment" and the value origin of "Justice" from Allameh Tabatabaee's point of view; (Based on the commentary of Shahid Motahari, Professor Misbah Yazdi and Professor Javadi Amoli). *Islamic government*. 2013;18(3 (69 consecutive)):161-189. <https://sid.ir/paper/99649/fa>. [In Persian].
- [13] SaberKyoj E. The emergence and survival of society with an emphasis on the role of religion from the perspective of Allameh Tabatabaee. *Social Cultural Knowledge*. 2015. 26(7), 5-22. <http://marefatfarhangi.nashriyat.ir/node/259>. [In Persian].
- [14] Sadeghi Mazidi M. Ghasemi S. Social justice from the point of view of Ayatollah Javadi Amoli and Allameh Tabatabaee. *Siraj Munir*. 2022. 13(44), 139-164. [https://journals.atu.ac.ir/article\\_15592.html](https://journals.atu.ac.ir/article_15592.html). [In Persian].
- [15] Ali S. Abdul-Aziz A. R. Mustapa N. A. Md F. Dahlan Z. Z. A. Ahmad A. C. Preliminary Survey of Modelling Rent-Seeking Behaviours (RsB) in Malaysia's Housing Planning Approval Process: Issues and Problems. *International Journal of Academic Research In Business & Social Sciences*. 2022. 12(7), 1008 – 1023. <http://dx.doi.org/10.6007/IJARBS/v12-i7/14329>
- [16] S. G. Storr V. H. A culture of rent seeking. *Public Choice*, 2019. 181, 101-126. <https://doi.org/10.1007/s11127-018-0557-x>
- [17] Bradley Q. Artificial scarcity in housebuilding and the impact on affordability: the return of absolute rent. *Antipode*.2023 . <https://doi.org/10.1111/anti.12925>
- [18] Teresa B. F. The reemergence of land contracts in Chicago: Racialized class-monopoly rent as a recursive objective in capitalist property markets. *Geoforum*, 2022. 130, 35-45. <https://doi.org/10.1016/j.geoforum.2022.02.004>
- [19] Anderson M. B. Hansen E. C. Arms Z. Tsikalas S. G. Class monopoly rent, property relations, and Portland's homeless crisis. *Urban Geography*, 2022. 43(2), 252-271. <https://doi.org/10.1080/02723638.2020.1847937>
- [20] Purcell T. F. Ward C. The political economy of land value capture in the UK: Rent and viability in Salford's new municipalist turn. *Environment and Planning A: Economy and Space*, 2022. 0308518X221131322. <https://doi.org/10.1177/0308518X221131322>
- [21] Haddadi Z. Sarvar R. Daryabari S. J. Identifying the Pattern of Creating Rentier Economy in Land and Housing Sector in Taleghan County, Using Grounded Theory. *Geography (Regional Planning)*, 2022; 12(48): 146-165. <https://doi.org/10.22034/jgeoq.2022.274848.2946>. [In Persian].
- [22] Meshkini A. Amirhajlou E. Urban Development Projects and production of rent in Tehran Metropolis. *Physical Social Planning*, 2023; 9(4): 1-14. <https://doi.org/10.30473/psp.2023.58624.246>. [In Persian].
- [23] Jafari pabandi M. H. Darskhan R. Mousavi M. Structural-functional analysis of urban morphology under the influence of rents from the oil economy (Case Study: Zanjan City). , 2022; 12(47): 203-218. <https://doi.org/10.30495/jupm.2022.4129>. [In Persian].
- [24] Rostaei S. Heydari Chiyane R. Asgari Zamani A. Tavassolian R. Analysis of the Effective Forces in Urbanization of Rent in the Form of Urban Residential Land Development Plans (Case study: Zanjan city). *Human Geography Research*, 2021; 53(1): 85-103. <https://doi.org/10.22059/jhgr.2019.282830.1007949>. [In Persian].
- [25] Kazemian G. Aliakbari E. Taleshi M. Hadad Hasanabadi M. Financing Management of Cities and Modern Urban Political Economy (Case Study: Mashhad Metropolis). *Geography and Urban Space Development*, 2021; 7(2): 229-209. <https://doi.org/10.22067/jgusd.2021.67959.1002>. [In Persian].
- [26] Khandan M. Jahanshahloo L. Zabihi H. Analyze the factors affecting the increase of urban land rent in district one in Tehran metropolitan. *Geography (Regional Planning)*, 2019; 9(34): 255-239. <https://dorl.net/dor/20.1001.1.22286462.1398.9.2.16.2>. [In Persian].
- [27] Biagi F. Henri Lefebvre's urban critical theory: Rethinking the city against capitalism. *International Critical Thought*, 2020. 10(2), 214-231. <https://doi.org/10.1080/21598282.2020.1783693>
- [28] Moreno L. The urban process under financialised capitalism. *City*, 2014. 18(3), 244-268. <https://doi.org/10.1080/13604813.2014.927099>
- [29] Rehbein B. Capitalism and inequality. *Sociedade e Estado*, 2020. 35, 695-722. <https://doi.org/10.1590/s0102-6992-202035030002>
- [30] Mahdaviyafa H. Razavian M. Momeni M. The Role of Political Economic in Spatial Structure of Tehran and Periphery. *Journal of Envi-*

- ronmental Studies, 2009; 35(51): -. <https://dori.net/dor/20.1001.1.10258620.1388.35.51.4.6>. [In Persian].
- [31] Momeni F. Imbalanced Distribution of Oil Rent and Its impact upon Rural Developmen. SPACE ECONOMY & RURAL DEVELOPMENT 2012; 1 (1) :55-68. <http://serd.khu.ac.ir/article-1-1561-fa.html>. [In Persian].
- [32] Palizban S. Shams M. Sarwar R. Investigating the socio-economic developments of unproductive capitalism in Iran and its effect on informal settlement in Tehran province. Regional Planning, 2013; 3(No. 9): 27-41. [https://jzpm.marvdasht.iau.ir/article\\_21.html](https://jzpm.marvdasht.iau.ir/article_21.html). [In Persian].
- [33] Razavi M. H. Sarrafi M. Tavakoli-nia J. Razavian M. T. Dominant Discourse to Globalization and City Development Policies, A Critic of Urban Investment Projects In Mashhad. Research Political Geography Quarterly, 2017; 1(4): 1-20. <https://doi.org/10.22067/pg.v1i4.61210>. [In Persian].
- [34] Vosooghi M. Abdollahi H. Social class structure and its Changing trend in Iran (1961 – 1913). Urban Sociological Studies, 2015; 4(13): 55-82. [https://urb.dehaghan.iau.ir/article\\_641812.htm?lang=en](https://urb.dehaghan.iau.ir/article_641812.htm?lang=en). [In Persian].
- [35] Ali Akbari E. Taleshi M. Haj Amini N. Role of Local Economy in Excess Flow and Reconstruction of Regional Network System Case: Kerman Province. SPACE ECONOMY & RURAL DEVELOPMENT 2015; 4 (13) :71-92. <http://serd.khu.ac.ir/article-1-2570-fa.html>. [In Persian].
- [36] Ghalibaf M. B. Pourmoussavi S. M. Omid Avaj M. OIL REVENUES AND SPATIAL DISTRIBUTION OF POLITICAL POWERS IN IRAN. Geopolitics Quarterly, 2011; 7(22): 37-70. <https://dori.net/dor/20.1001.1.17354331.1390.7.22.2.5>. [In Persian].
- [37] Habibi, S. M. Urban Transformation and Constancy. Soffeh, 2015; 25(1): 35-46. <https://dori.net/dor/20.1001.1.1683870.1394.25.1.3.9>. [In Persian].
- [38] Hadi Zenooz b. Poverty and inequality of income in Iran. refahj. 2005. 17. 235-304. <http://refahj.uswr.ac.ir/article-1-2118-fa.html>. [In Persian].
- [39] Imani Jajarmi H. Critical study of urban development policies and plans in Iran. Quarterly of Social Studies and Research in Iran, 2016; 5(1): 79-102. <https://doi.org/10.22059/jisr.2016.58377>. [In Persian].
- [40] Imani Shamlou J. Rafeian M. Dadashpour H. Urban Speculation and Spatial Segregation (Analysis of Spatial Evolution of Tehran Metropolis in the Context of Oil-Based Economy). Geopolitics Quarterly, 2016; 12(41): 104-135. <https://dori.net/dor/20.1001.1.17354331.1395.12.41.5.1> [In Persian].
- [41] khezri, M., Ranani, M. Rent Seeking and its Social Costs. The Journal of Economic Studies and Policies, 2004; 0(6): 45-80. [https://economic.mofidu.ac.ir/article\\_47998.html?lang=en](https://economic.mofidu.ac.ir/article_47998.html?lang=en). [In Persian].
- [42] Habibi S. M. From Shar to city. Tehran University Publications. Tehran. 2008. <https://www.adinehbook.com/gp/product/9640352069>. [In Persian].
- [43] Mosleh A. A. Golyar L. Frankfurt School's critical theory and a critique of modern culture. Journal of Philosophical Investigations, 2010; 3(214): 135-148. [https://philosophy.tabrizu.ac.ir/article\\_2829.html?lang=en](https://philosophy.tabrizu.ac.ir/article_2829.html?lang=en). [In Persian].
- [44] Taheri M. Afzaltousi E. Nowzari H. An analysis of critical theory in postmodern art socio-political discourse. Journal of Fine Arts: Visual Arts, 2020; 25(1): 5-16. <https://doi.org/10.22059/jfa.va.2018.244050.665776>. [In Persian].
- [45] Moieni Alamdari J. New Critical Theory: Beyond Postmodernism and Pos- Critical Thinking. Pizhuhish-i siyaset-i nazari, 2009; 6 :1-10. <https://political.ihss.ac.ir/en/Article/11786/FullText>. [In Persian].
- [46] Stanek L. Henri Lefebvre On Space, Architecture, Urban Research, And The Production of Theory. Minneapolis: University of Minnesota Press. 2011.
- [47] Tafuri M. "Project Truth, Artifices". In: Interpreting The Renaissance: Princes, Cities, Architects. New Haven: Yale University Press. 2006.
- [48] Harvey D. The ways of the world. Profile Books.2016 .
- [49] Nasiri A. sepehr M. Nouri Goljaei A. The Relationship Between Security and Freedom in Martyr Motahhari's Thought Based on Allameh Tabatabai's Theory of Recruitment. Islamic Politics Research, 2019; 7(15): 179-206. <https://dori.net/dor/20.1001.1.23455705.1398.7.15.7.8>. [In Persian].
- [50] Purcell M. "Possible Worlds: Henri Lefebvre And The Right To The City". Urban Affairs. 2014. 36(1): 141–154. <https://doi.org/10.1111/juaf.12034>
- [51] Soaita A.M. Dewilde C. "A Critical-Realist View Of Housing Quality within The Post Communist EU States: Progressing Towards A Middle-Range Explanation". Housing, Theory and Society. 2019. 36(1): 44-75. <https://doi.org/10.1080/14036096.2017.1383934>
- [52] Yousefi A. Arghan A. Kamyabi S. Real estate capitalism and space developments in Shahedshahr peripheral area. Space economy and rural development. 2018; 7 (25): 67-86. <http://serd.khu.ac.ir/article-1-3155-fa.html>. [In Persian].
- [53] Manafi Azar, Reza, Afarakhte, Hassan, Nazari, Abdul Hamid. Mechanism of real estate capitalism in Miandoab region. Human settlement planning studies, 2020. 15(2), 629-648. <https://ensani.ir/fa/article/download/544201>. [In Persian].
- [54] Faridi H. R., Behzad vakil abad F. Abdollahi Abed S. Review analysis Allameh's view About Originality of society. Journal of Social Theories of Muslim Thinkers, 2020; 10(1): 271-292. <https://doi.org/10.22059/jstmt.2020.77815>. [In Persian].
- [55] Jamshidiha G. Kafi M. The components of social theory based on the foundations of knowledge of society in the Qur'an. Quranic teachings. 2013; -(17):95-118. <https://sid.ir/paper/215969/fa>. [In Persian].
- [56] Nowrouzi R. A. Abedi M. Fundamentals of Society Formation from the Viewpoint of Allameh Tabatabaei (RH) and its Implications in Social Training. Isra Hikmat, 2012; 4(2): 165-195. <https://dori.net/dor/20.1001.1.23832916.1391.4.2.7.0>. [In Persian].
- [57] Pirbabaii M. Rahmani J. Participation of citizens in urban management according to Allameh Tabatabaii. Scientific Quarterly Journal of Social Theories of Muslim Thinkers, 2015; 6(2): 311-331. <https://doi.org/10.22059/jstmt.2018.219687.1083>. [In Persian].
- [58] Hasani Far A. The function of the theory of credit perceptions in the political-social thought of Allameh Tabatabaii. Journal of Philosophical Theological Research. 2017. 19 (71):181-200. <https://sid.ir/paper/98275/fa>. [In Persian].
- [59] Lakzaei N. Fallah M. Examining the position of the social system in the political thought of Allameh Tabatabayi. Iranian Political Research, 2015. 3(2), 83-114. <https://sanad.iau.ir/Journal/se/Article/862328>. [In Persian].
- [60] Mirkhalili S. Investigation and analysis of the position of government in the political philosophy of Allameh Tabatabai. Scientific Quarterly Journal of Islamic Revolution Studies. 2020; 17 (63):185-204. <http://ensani.ir/fa/article/download/470562>. [In Persian].
- [61] Mortazavi S. Z. The Scope of Authorities of Government in Regard

with Family in View of Allameh Tabataba'i. Gender and Family Studies, 2016; 4(1): 13-34. <https://dorl.net/dor/20.1001.1.25381938.1395.4.1.1.8>. [In Persian].

- [62] Yazdani Moghadam A. Social justice and the state from the perspective of Allameh Tabatabai's political philosophy. Basic humanities research. 2019; 5 (2): 7-34. <http://frh.sccsr.ac.ir/article-1-120-fa.html>. [In Persian].
- [63] Hashemi S. A. Babaei H. 'Allāma Ṭabāṭabā'ī's Theory of Social Justice and its Foundations. Naqd Va Nazar, 2017; 22(86): 93-117. <https://doi.org/10.22081/jpt.2017.64520>. [In Persian].
- [64] Nosratpanah M. S. Seyfi M. M. Features of Human Dignity in the Opinion of Allameh Tabatabaee. POLITICAL QUARTERLY, 2019; 49(3): 881-900. <https://doi.org/10.22059/jpq.2019.216070.1006904>. [In Persian].
- [65] Afsari A. Social capital in Islam. Interdisciplinary researches of the Holy Quran [Internet]. 2013;3(1):101-118. Available from: <https://sid.ir/paper/149347/fa>. [In Persian].
- [66] Moharrami F. Enjoining to Virtue and Forbidding from Vice from Al-mizan 'Mafatih-ul-qaib Kashaf. Andisheh Allameh, 2021; -. <https://doi.org/10.22054/tat.2018.25201.50>. [In Persian].
- [67] Fahimi S. Mohammadi S. The place of reason in human dignity from the point of view of Allameh Tabataba'ii. Kalam Hikmat, 2020. 3(6), 11-30. <https://ensani.ir/fa/article/download/452673>. [In Persian].

