

Analyzing the Consequences of Urban Policymaking on the Physical Expansion of Zahedan City with the Approach of Commodification of Urban Space

Zeynab Sargazi¹, Mohammad Ajza Shokouhi^{2✉}, Mohammad Rahim Rahnama³

1. Ph.D Student in Geography and Urban Planning, Ferdowsi University of Mashhad
E-mail: z.sargazi_ac@yahoo.com
2. Associate Professor of Geography, Faculty of Letters and Humanities, Ferdowsi University of Mashhad
✉ E-mail: shokouhim@um.ac.ir
3. Professor of Geography, Faculty of Letters and Humanities, Ferdowsi University of Mashhad
E-mail: rahnama@um.ac.ir



How to Cite: Sargazi, Z; Ajza Shokouhi, M; & Rahnama, Mr. (2026). Analyzing the Consequences of Urban Policymaking on the Physical Expansion of Zahedan City with the Approach of Commodification of Urban Space. *Geography and Development*, 23 (81), 89-120.

DOI: <http://dx.doi.org/10.22111/GDIJ.2025.51012.3715>

Received:

15 February 2025

Received in revised form:

5 May 2025

Accepted:

10 May 2025

Published online:

2 January 2026

ABSTRACT

Land use changes and urban peripheral expansion have intensified in recent years under the influence of the commodification process. The present study was conducted with the aim of analyzing the trend of land use changes over a 38-year period (1986 to 2024) and investigating the phenomenon of space commodification in Zahedan city. An attempt was made to use remote sensing data and the vector machine (SVM) algorithm to examine long-term land use changes and analyze the role of space commodification. Land use change was examined using pure change analysis and cross-tabulation matrix analysis methods. The findings indicate an increase in man-made areas during the study period from about 6.3% to 14.7%. Barren lands have experienced a decrease of about 10% from 92% to 82%, which has mainly benefited man-made lands. The change in land use of vegetation has also been accompanied by fluctuations and has finally experienced an increase of about (68%), with the increasing changes occurring more than the decreasing changes and outside the legal limits of the city. The results showed that man-made lands have been continuously expanding during the years 1986-2024 with a growth of 133%, while wasteland and vegetation have decreased or fluctuated. The analyses indicate that the commodification of space has led to market-based allocation of land and structural changes in the urban development pattern. Therefore, there is a need for management interventions to guide urban planning towards more equitable and sustainable cities, especially in cities that are expanding rapidly.

Keywords:

Spatial commodification,
Land use change,
Remote sensing,
SVM index,
Zahedan cit.



© the Author(s).

Publisher: University of Sistan and Baluchestan

1. Introduction

Today, with the globalization of the components of the capitalist economy, the logic of commercialization and commodification has dominated the living space of humans. In addition, urban spaces are constantly evolving with changing socio-economic forces. One of the most important developments in urban development is the commodification of urban space. A process that transforms public spaces into spaces that can be bought, sold, and traded in a market economy. Damage assessments conducted in connection with the ineffectiveness of urban development plans in the efficient and effective formation of urban spaces often occur within the framework of maintaining the order of the status quo and providing technological solutions,

so it is observed that by utilizing instrumental rationality, the scope and severity of urban problems are increasing day by day. Land use change, unplanned expansion of the city, the creation of marginalization and slums around cities, the creation of towns and soulless places indicate the intensification of the commodification of space and place. Meanwhile, new management practices, policies of urban planners and managers have drastically transformed the urban space, and with decisions made regarding new developments, urban spaces have changed, so that the expansion of the city and its spatial changes, especially in recent years, are not necessarily in line with planning goals, improving the quality of living space, and the needs of city residents. Rather, the implementation of spatial planning policies and management practices that regulate urban growth, along with broader economic and social trends, have led to fundamental changes in the living space of many cities and its commodification.

2. Materials and Methods

This research is applied and developmental in terms of its purpose and method and nature of the work, and is a descriptive-analytical research. The required data were collected through two documentary and survey methods (researcher-made questionnaire and unstructured case interview). The statistical population of the present study was three groups of citizens, including people in executive positions, urban management and government organizations (including the municipality, the Road and Urban Development Organization and the Management and Planning Organization), experts and academics who were knowledgeable and well-known in the subject of this research or aspects of it (university professors and researchers), and people who were practically or administratively involved in urban space issues (Engineering System Organization, road and construction engineers and real estate consultants). The statistical method was random sampling, and a two-stage sampling method was used. About 80 questionnaires and several unstructured interviews (11 cases) were completed on the subject of the research. After the final evaluation, 76 questionnaires were analyzed using SPSS software. The research tool was a questionnaire based on the Likert scale, the indicators and dimensions of the variables (urban policymaking and commodification) were developed based on theoretical foundations and reflected in the questionnaire. The validity of the indicators was confirmed based on the opinions of experts and its reliability was also confirmed using Cronbach's alpha (78%).

3. Results and Discussion

What emphasizes the necessity of analyzing the trend of urban expansion in the periphery and the commodification of land more than ever before is the government's policies and programs in transferring land outside the legal limits, outside the process of comprehensive planning, and commodification of urban space. To this end, the policies and programs of urban managers were analyzed through the evaluation and judgment of experts, existing documents, and the city's comprehensive plan. Noting the 43-fold increase in the area of Zahedan city in the period 1335-1400 indicates the phenomenon of commodification of urban space (the highest population growth index occurred in the form of urban development towards the outer and peripheral areas). The research findings show that the decisions of urban managers have played a pivotal role in the legal and illegal expansion of Zahedan city. In particular, 66% of respondents (84% including the medium effect) have assessed this role as strong, in other words, Zahedan's urban management has lacked integrated and long-term planning.

This issue is especially evident in the development of the west of the city (Gorband Road). Also, 58% of respondents believe that the main motivation for buying and selling land in western Zahedan was trading and investment, not the need for housing, which brings to mind the commodification of the city space and its reflection is in the form of price increases, marginalization, and unbalanced developments. In addition, 45% of respondents, and especially (71% of university professors and 67% of real estate consultants) believe that some organizations (such as government companies and public institutions) have participated and agreed to approve and build towns such as Ghadirshahr, Barq, and Jihad with the motive of compensating for the budget deficit and generating income (in order to solve the problem of lack of financial resources). This finding shows that the financial interests of the executive bodies have overshadowed urban planning and have overshadowed sustainable development, which is emphasized in the city's comprehensive plan.

The significance of the diversity of approaches of the three groups of respondents above was confirmed by the Summers D model. Analysis of the relationship between the age of respondents and their belief in the theory of revenue generation by departments and organizations from the acquisition and transfer of land in the west of the city clearly showed, with the argument that respondents in the age group of 25-45 years and 55-65 years who believe in this theory have increased from 27% to 67%. This difference is very significant and the Kendall-Tao B statistical inference model also confirmed it. Although about 80% of experts, especially (experts and university professors), believe that the transfer of land to government employees without regulations has intensified the city's excessive horizontal expansion. This policy has not only failed to solve the housing problem, but has also contributed to the increase in land speculation and the development of marginal settlements. Also, 80% of respondents (100% of university professors) predict that managers' desire to develop the west of the city (Gorband Road) will continue. This trend, if not managed effectively and planned, can lead to new urban crises such as a lack of urban services, heavy traffic, environmental issues, and imposing costs on the city.

4. Conclusion

Although the approved comprehensive plans of Zahedan city, in three stages of 1364, 1384 and 1394, determined the pattern and directions of the city's development and, with an emphasis on the incremental development strategy, planned to control the expansion and development of the city towards the periphery. However, in the process of implementing the approvals of the comprehensive city plans, the necessary care, commitment and seriousness were not seen from the city's managers and policymakers.

Because the expansion of marginal settlements in the north and northeast of the city caused the destruction of agricultural lands or lands with agricultural potential. Also, the development of the city continues in the west and northwest of the city and especially this irresponsible development based on rent and the interests of government organizations involved in urban management has caused the city to disperse towards the west. Thus, the city's growth trend in recent years has led to the annexation of separate urban areas (including the lands of Ghadirshahr, Barq, and Jihad, etc.) with an area of about 191 hectares and two other separate areas (the Risal neighborhood located in the northwest and Maskan Mehr in the southeast of Zahedan) with an area of about 420 hectares between 1388 and 1403. It is suggested that, given that the city has about 1,690 hectares of wasteland (23% of the total land area of the city) for future development, we should use the perspective of incremental development to seek optimal use of empty and dilapidated spaces within the city to meet the needs and improve the urban fabric. This approach emphasizes the utilization of

dilapidated buildings and empty land within the city instead of extensive development and can help prevent irregular urban expansion, improve the quality of life, and increase the value of real estate and urban spaces. Also, by transferring (barracks, railway and customs lands) to the outside of the city, reviewing licensing policies with priority given to vertical development instead of horizontal expansion, internal development should be planned, and by implementing renovation and improvement plans for worn-out textures, clarifying the processes of change of use, and continuous monitoring by impartial institutions, scattered development beyond the city's natural capacity should be prevented, because in addition to the high cost of providing infrastructure facilities and services, severe limitations on water resources and environmental conditions have faced and will continue to face serious challenges to this possibility.

Keywords: Spatial commodification, Land use change, Remote sensing, SVM index, Zahedan cit.

5. References

- Ahmadipour, Zahra; Jafarzadeh, Hassan and Mirzaei, Mohammad Reza. (2014). Functional analysis of country divisions in the implementation of land use planning programs with emphasis on Iran, Quarterly Journal of Regional Planning, Year 4, Issue 14, Summer 2014.
<https://www.sid.ir/fa/journal/ViewPaper.aspx?id=230156>
- Afrogh, Emad (1997). Space and Social Inequality: A Study of Spatial Segregation and Concentration of Poverty in Tehran's Residential Neighborhoods, PhD Thesis in Sociology, Tarbiat Modares University.
- Alya, M. N. (2020). Commodified public space: The enforcement of authority. In AIP Conference Proceedings .Vol. 2230, No. 1, AIP Publishing.
<https://doi.org/10.1088/1755-1315/447/1/012038>
- Bon, B. (2021). Making railway land productive: The commodification of public land in Kenyan and Indian Cities. Geoforum, 122, 118-128.
<https://doi.org/10.1016/j.geoforum.2020.12.015>
- Buck Tawney. C. (2020). Urban Tourism Economise and The Global Commodification of Place: Typologies of Shopping in Tokyo and New York City, Thesis Master of Science in Urban Placemaking and Management School of Architecture Pratt Institute.
- Callinicus, Alex. (2004). "A Historical Introduction to Social Theory," translated by Ali Akbar Masoom Beigi, Ageh Publications, 2004.
- Chan ,E. (2020). Public space as commodity: of the Hong Kong social production waterfront. Proceedings of the Institution of Civil Engineers -Urban Design and Planning.Vol. 173(4): 146-155.
<https://doi.org/10.1680/jurdp.19.00024>
- Creswell, J. W. (1998). Qualitative inquiry and research design: Choosing among five Thousand Oaks, CA: Sage Publications.
<https://elib.vku.udn.vn/bitstream>
- Consulting Engineers of the City. (2016). "Zahedan District Comprehensive Plan", Housing and Urban Development Organization of Sistan and Baluchestan Province, Volume 2, Current Status, 2016.

- Consulting Engineers of the City of Zahedan. (2019). "Review of the Development and Construction Plan (Comprehensive) of Zahedan City" Survey and Identification of the Current Situation and Physical Studies, Housing and Urban Development Organization of Sistan and Baluchestan Province, Volume 1, Summer 2019.
- Consulting Engineers of the City of Zahedan. (2019). "Review of the Development and Development Plan (Comprehensive) of the City of Zahedan" Survey and recognition of the current situation and physical studies, analysis and preparation of the comprehensive plan of the city, Housing and Urban Development Organization of Sistan and Baluchestan Province, Volume 2, Summer 2019.
- Danaei Fard, Hassan. (2008). "Qualitative Research Methodology in Management: A Comprehensive Approach" Publisher, Saffar-Eshraghi Publications
- Debrunner, G. & Gerber, J. D. (2021). The commodification of temporary housing. *Cities*, 108. <https://doi.org/10.1016/j.cities.2020.102998>
- Ezzati, M; Ghalipour, S, & Moradkhani, H. (2021). Social production of urban space, (Case study: Nobahar Park, Kermanshah), *Journal of Iranian Cultural Research*, 13(1), 131-161. <https://doi.org/10.22035/jicr.2020.2375.2842>
- Ghanei Rad, Mohammad Amin and Imani Jajarami, Hossein. (2015). "We have reached from city prostitution to crime prostitution, the commodification of cities, contexts and consequences," Special Issue with a Sociological Approach, No. 2, pp. 16-20, 2015. <https://doi.org/10.22059/jurbangeo.2018.264812.966>
- Glaser, B. G., & Strauss, A. L. (1999). *The discovery of grounded theory: Strategies for qualitative research*. Piscataway, New Jersey: Transaction. <https://doi.org/10.4324/9780203793206>.
- Harvey, David. (2006). *Spaces of Global Capitalism: Towards a Theory of Uneven Geographical Development*. London: Verso. https://www.google.com/books/edition/Spaces_of_Global_Capitalism
- Hermann, C. (2021). *The critique of commodification: Contours of a post-capitalist society*. Oxford University Press. <https://doi:10.1093/oso/9780197576755.001.0001>
- Hatami Nejad, Hossein and Abdi, Naseh. (2007). Political Economy and Urban Space, *Political and Economic Information*, No. 237-238, 2007. <http://noo.rs/k9lek>
- Habibi, Seyed Mohsen and Amiri, Maryam. (2015). "The Right to the City, the Existing City and the Desired City: What It Is and What It Should Be", *Iranian Anthropological Research*, Volume 5, Issue 2, Fall-Winter 2015, 9-30. <https://doi.org/10.22059/ijar.2015.59014>
- Hooman, Heydar Ali. (2013) "Understanding the Scientific Method in Behavioral Sciences," Tehran, Samt Publications.
- Imani Shamloo, Javad; Rafiian, Mojtabi and Dadashpour, Hashem. (2016) "Urban Speculation and Spatial Segregation (Analysis of Spatial Evolution of Tehran Metropolis in the Context of Oil-Based Economy)", *Geopolitics Quarterly*, Year 12, No. 1, 104-135. <https://dor.isc.ac/dor/20.1001.1.17354331.1395.12.41.5.1>

Javan, Jafar; Dalil, Saeed and Salmani Moghadam, Mohammad. (2013). "The Dialectic of Space from Lefebvre's Perspective" Quarterly Journal of Geographical Studies of Arid Regions, Year 3, Issue 12, 1-17, Summer 2013.

https://jargs.hsu.ac.ir/article_161329.html

Kan, K. (2019). Accumulation without dispossession? Commodification of land and the rent of peri-urban land in China. *Geoforum*, 101, 54-65.

<https://doi.org/10.1016/j.geoforum.2019.02.006>

Lefebvre, Henri. (2016). "Space: Social Product and Use Value, An Introduction to the Production of Space by Henri Lefebvre", translated by Aydin Torkameh, Tisa Publications, Tehran, 2016.

Lee, M. K., Nguyen, H. L., & Quang, L. M. D. (2023). Land commodification and the changing landscape of Peri-urban villages in Hanoi, Vietnam. In *Urban Transformational Landscapes in the City-Hinterlands of Asia: Challenges and Approaches* (89-102). Singapore: Springer Nature Singapore.

https://doi.org/10.1007/978-981-19-8726-7_5

Lefebvre, H. (2009). *Dialectical Materialism*. Translated by John Sturrock. University of Minnesota Press.

books.google.com

Lefebvre, H. (1991). *The production of space*. Cambridge Massachusetts : BlackWell 1991 . Translated by Donald Nicholson-Smith Oxford; Blackwell.

<https://d1wqtxts1xzle7.cloudfront.net/47828054>

Liu, T., & Lin, G. C. (2014). New geography of land commodification in Chinese cities: Uneven landscape of urban land development under market reforms and globalization. *Applied Geography*, 51, 118-130.

<https://doi.org/10.1016/j.apgeog.2014.04.005>

Mandeli, K. (2019). Public space and the challenge of urban transformation in cities of emerging economies: Jeddah case study. *Cities*, 95, 102409.

<https://doi.org/10.1016/j.cities.2019.102409>

Manouchehri Miandoab, Ayub and Rahnami, Mohammad Taghi. (2019). "An analysis of the process of producing state capitalist space in Iran, case: Tehran city," *Planning and Spatial Planning*, Volume 23, Issue 1, pp. 85-116, Spring 2019.

<http://dorl.net/dor/20.1001.1.16059689.2019.23.1.5.6>

Masoumi Eshkouri, Seyed Hassan. (2006). "Principles and Foundations of Regional Planning" Payam Publications.

Mehdizadeh, Javad. (2000). "Land Use Planning, Evolution in Perspectives and Methods" *Urban Management Quarterly*, Issue 4, Tehran 2000.

<https://sid.ir/paper/490342/fa>

Mirgholami, Morteza; Toghraei, Abolfazl and Ghazipour, Siamak. (2017). "Neoliberalization Process in Contemporary City: A Theoretical Model " *Scientific-Research Quarterly*, Naqsh-e Jahan, No.3-7, Fall 2017, 35-46.

<http://dorl.net/dor/20.1001.1.23224991.2017.7.3.6.5>

- Morse, J. M. (1994). Designing funded qualitative research. In N. K. Denzin, & Y. S. Lincoln (Eds.). *Handbook of qualitative research* (2nd ed.). Thousand Oaks, CA: Sage.
<https://psycnet.apa.org/record/1994-98625-012>
- Omidfar, Sajjad (2017) "Evaluation of urban land use and presentation of proposed solutions (Case study: Seyyed Javad neighborhood, Urmia city), *Shabak Monthly*, Year 3, Issue 4, Serial No. 32, July 2017.
<https://ensani.ir/file/download/article/20180310093556-10129-38.pdf>
- Ozer. M. (2020). There's no place like home: The Commodification of Housing in London and its Effects on the right to housing and to the city, King's College London Dickson Poon School of Law Graduate Research Paper Series.
<https://dx.doi.org/10.2139/ssrn.3627526>
- Piganiol, M. (2022). The contested commodification of state-owned land. *French Politics*, 20(2), 226-243.
<https://doi.org/10.1057/s41253-022-00172-2>
- Piketty, T. (2014). *Capital in the twenty-first century*. Harvard University Press.
<https://doi.org/10.4159/9780674369542-intro/html>
- Piran, Parviz. (1991). Theoretical Perspectives in Urban Sociology - School of Political Economy of Space, *Monthly Journal of Political and Economic Information*, No. 51-52, 1991.
- Rahnama, Mohammad Rahim; Shahbazi, Amir Hamzeh and Sargazi, Zeinab. (2023). Simulation of land use changes in urban peri-urban areas of Zahedan between 2000 and 2040 using multi-temporal images and Markov chains, *Journal of Peri-urban Space Development*, Year 5, Issue 1, Spring-Summer 2023, Serial 9, 1-26.
[DOI: 10.22034/JPU.SD.2023.351180.1215](https://doi.org/10.22034/JPU.SD.2023.351180.1215)
- Sarai, Hassan. (1993). "An Introduction to Sampling in Research" Publisher: Samat Publications.
- Sedighi, S. & Salek, R. (2018). Analysis of the Factors Affecting Urban Space Commodification from Citizens' Perspectives (Case Study: Tabriz City). *Research in the Geography of Urban Planning*, Volume 6, Issue 4, 791-807.
- Serin, B., Smith, H., & McWilliams, C. (2020). The role of the state in the commodification of urban space: The case of branded housing projects, Istanbul. *European Urban and Regional Studies*. Vol. 27. N.4. 342-358.
<https://doi.org/10.1177/0969776420920921>
- Shen, M., & Shen, J. (2022). State-led commodification of rural China and the sustainable provision of public goods in question: A case study of Tangjiatia, Nanjing. *Journal of Rural Studies*. Vol. 93. 449-460.
<https://doi.org/10.1016/j.jrurstud.2019.03.004>
- Triantis, L. (2020). Public land Privatisation and Commodification as a Field of Changing Social Relations: The making of the Albanian Riviera. *Land Use Policy*. 99.
<https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2020.105065>
- Vergara-Perucich, F., & Arias-Loyola, M. (2024). Commodification in Urban Planning: Exploring the Habitus of Practitioners in a Neoliberal Context. *Social Sciences*, Vol. 13(1) 1-24.
<https://doi.org/10.3390/socsci13010024>

- Villani, C. & Talamini, G. (2021). Pedestrianised streets in the global neoliberal city: A battleground between hegemonic strategies of commodification and informal tactics of commoning. *Cities*. 108. <https://doi.org/10.1016/j.cities.2020.102955>
- Wang, H, et al. (2020). Land Commodification and Hukou Policy innovation in China: Evidence from a Survey Experiment, Article in *Journal of Chinese Governance*
[DOI: 10.1080/23812346.2020.1746511](https://doi.org/10.1080/23812346.2020.1746511)
- Williams, A., & Dupuy, K. (2018). Corruption and the city. How aid donors can support integrity building in urban spaces (U4 Brief 2018: 2).
<https://www.u4.no/publications/corruption-and-the-city/pdf>
(www.World Bank, 2021)
- Zarezadeh Shahrabi, Saeed. (2013). Designing a neighborhood center in a dilapidated context with an emphasis on residents' behavioral patterns; Case study: Nebadan neighborhood center in Abarkooh city. Master's thesis, Yazd University, Faculty of Architecture and Urban Planning.
- Zhang, Q. F., & Wu, J. (2017). Political dynamics in land commodification: Commodifying rural land development rights in Chengdu, China. *Geoforum*, Vol.78. 98-109.
<https://doi.org/10.1016/j.geoforum.2015.10.001>.
- Zieleniec, A. (2014). *Space and Social Theory: Key Concepts in Urban Geography*. London: SAGE.
<https://uk.sagepub.com/en-gb/eur/space-and-social-theory/book240894>



تحلیل پیامد سیاست گذاری شهری بر گسترش کالبدی شهر زاهدان با رویکرد کالایی شدن فضای شهری

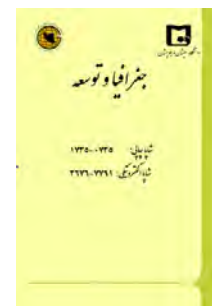
زینب سرگزى^۱، دکتر محمد اجزا شکوهی^{۲*}، دکتر محمدرحیم رهنما^۳

مقاله پژوهشی

چکیده

این پژوهش با کاربست نظریه کالایی شدن فضاهای شهری، در پی ارزیابی پیامد سیاست گذاری های مدیران شهری و تحلیل و تبیین روند توسعه کالبدی شهر زاهدان می باشد. این پژوهش از لحاظ ماهیت، کاربردی و از نظر روش تحقیق، توصیفی-تحلیلی است و داده ها به روش پیمایشی (پرسش نامه محقق ساخته و...) گردآوری شده است. جامعه هدف تحقیق، متخصصان، کارشناسان ارشد، خبرگان و استادان دانشگاه بودند که با روش نمونه برداری قضاوتی انتخاب شدند. برای تحلیل از مدل های استنباط آماری ناپارامتریک کندال تاو B، کندال تاو C، کروسکال والیس، سامرز دی، کای دو، کولموگروف سمیرنوف و شاپیروویلک استفاده شد. نتایج نشان داد که ۶۶ درصد پاسخگویان، گسترش محدوده قانونی شهر به سمت غرب (شهرک های نویناد جهاد، برق، غدیرشهر و...) را به میزان زیاد تا خیلی زیاد، بازتاب اراده و تصمیم مدیران و سیاست گذاری آنان می دانند. حدود ۷۱ درصد از استادان دانشگاه، ۶۷ درصد مشاورین املاک و ۳۶ درصد کارشناسان شاغل ادارات نیز انگیزه کسب درآمد (تأمین منابع مالی) برخی سازمان ها و ادارات از طریق تملک و واگذاری اراضی جدید در غرب شهر را به میزان زیاد تا خیلی زیاد عامل اصلی دانسته اند. همچنین حدود ۶۰ درصد این توسعه را عمدتاً نوعی سرمایه گذاری در املاک و مستغلات از سوی شهروندان دانسته اند (نه سکونت و نیاز مسکن)، در ضمن ۶۸ درصد خبرگان بر این باورند که شهر به سرعت شاهد شکل گیری توسعه غیر رسمی در محدوده (محور سیاهدک، سفیددک، دوربن، کالیکه) خواهد بود و هم اکنون نیز ساخت وساز در اراضی واقع در محور فوق به شدت افزایش یافته است.

جغرافیا و توسعه، شماره ۸۱، زمستان ۱۴۰۴
تاریخ دریافت: ۱۴۰۳/۱۱/۲۷
تاریخ بازنگری داوری: ۱۴۰۴/۰۲/۱۵
تاریخ پذیرش: ۱۴۰۴/۰۲/۲۰
صفحات: ۱۲۰-۸۹



واژه های کلیدی:
سیاست گذاری، کالایی شدن، فضای شهری،
شهر زاهدان، توسعه خارج از محدوده.

مقدمه

فضاهای شهری، موجودیت های پویایی هستند که پیوسته با تغییر نیروهای اقتصادی-اجتماعی در حال تحول می باشند. یکی از مهم ترین تحولات در توسعه شهری، کالایی شدن فضای شهر است، فرآیندی که موجب تبدیل فضاهای عمومی به فضایی قابل خرید، فروش و معامله، در اقتصاد بازار می شود. آسیب سنجی های صورت گرفته در ارتباط با مؤثرنبودن طرح های توسعه شهری در شکل گیری کارا و مؤثر فضاهای عمومی شهری، اغلب در چهارچوب حفظ نظم وضع موجود و ارائه راهکارهای فناورانه رخ می دهد؛ بنابراین ملاحظه می شود که با بهره گیری از عقلانیت ابزاری روزبه روز بر وسعت و شدت مسائل شهری افزوده می شود. به عقیده لوفور (۱۹۹۱) فضا یک محصول اجتماعی است که فی نفسه وجود ندارد بلکه تولید می شود (Ezzati et al, 2021:136) و ناشی از روابط و تعامل انسان ها با هم است؛ از سوی دیگر، صفت اجتماعی فضا واجد پیامدهایی نظیر روابط متقابل یا یکسویه قدرت و روابط اقتصادی است (Lefebvre, 2009: 74). از دیدگاه لوفور تأکید بر کارکرد فضا، در حفظ نظام سرمایه داری اهمیت دارد و شیوه تولید فضا مستقیماً با شرایط تاریخی مرتبط است (جوان و همکاران، ۱۳۹۲: ۷)؛ بنابراین تأکید بر فضایی می باشد که با شکل و

۱. دانشجوی دکتری جغرافیا و برنامه ریزی شهری، دانشگاه فردوسی مشهد، مشهد، ایران

۲. دانشیار گروه جغرافیا، دانشکده ادبیات و علوم انسانی، دانشگاه فردوسی مشهد، مشهد، ایران (نویسنده مسئول)

۳. استاد گروه جغرافیا، دانشکده ادبیات و علوم انسانی، دانشگاه فردوسی مشهد، مشهد، ایران

۱. دانشجوی دکتری جغرافیا و برنامه ریزی شهری، دانشگاه فردوسی مشهد، مشهد، ایران

۲. دانشیار گروه جغرافیا، دانشکده ادبیات و علوم انسانی، دانشگاه فردوسی مشهد، مشهد، ایران (نویسنده مسئول)

۳. استاد گروه جغرافیا، دانشکده ادبیات و علوم انسانی، دانشگاه فردوسی مشهد، مشهد، ایران

ویژگی‌های متفاوت در ادوار مختلف تاریخی تداوم یافته است (Lefebvre, 1991:73) و در قالب محصولی اجتماعی و سیاسی به‌مثابه کالا و خدمات خرید و فروش می‌شود (میرغلامی، ۱۳۹۶: ۴۱). امروزه با جهانی‌شدن مؤلفه‌های اقتصاد سرمایه‌داری، منطق تجاری‌سازی و کالایی‌شدن فضا در سراسر جهان سیطره یافته است. اگرچه مفهوم کالا در تمامی اشکال زندگی اجتماعی-اقتصادی ماقبل سرمایه‌داری وجود داشته است اما تنها در شیوه تولید سرمایه‌داری امکان رشد و نمو یافته و بر تمامی جنبه‌های زندگی انسان مدرن مسلط شده است. بسیاری از اندیشمندان و نظریه‌پردازان حوزه جغرافیا و تاریخ اجتماعی مانند هاروی و لوفور مفهوم کالا و کالایی‌شدن را مهم‌ترین نقطه تمایز نظام سرمایه‌داری از سایر نظام‌ها می‌دانند (صدیقی و سالک، ۱۳۹۷: ۷۹۲). در اندیشه سرمایه‌داری، همه‌چیز کالا است؛ انسان، فرهنگ، قوانین و مقررات، فضاهای شهری و حتی مسکن با دید کالایی در جهت کسب سود نگرسته می‌شوند. در واقع در نظام سرمایه‌داری، زمین، مسکن، مکان‌های زیستی و شهرک‌ها و فضاها، به قصد خرید و فروش در بازار و کسب سود تولید می‌شوند. گسترش بی‌برنامه شهر و ایجاد حاشیه‌نشینی و زاغه‌نشینی در اطراف شهرها و ایجاد شهرک‌ها و مکان‌های بی‌روح، نشان از تشدید کالایی‌شدن فضا و مکان دارد. در این بین، شیوه‌های مدیریت جدید و سیاست‌های برنامه‌ریزان و مدیران شهری، فضای شهر را به‌شدت متحول نموده است. با تصمیم‌گیری درخصوص توسعه‌های جدید، فضاهای شهری تغییر نموده و گسترش شهر و تغییرات فضایی آن به‌ویژه در سال‌های اخیر، لزوماً در جهت اهداف برنامه‌ریزی، بهبود کیفیت فضای زندگی و نیازمندی‌های ساکنان شهر نمی‌باشد. اجرای سیاست‌های برنامه‌ریزی فضایی و شیوه‌های مدیریتی که رشد شهری را تنظیم می‌نماید، در کنار روندهای اقتصادی-اجتماعی گسترده‌تر، منجر به تغییرات اساسی در فضای زندگی بسیاری از شهرها شده است (Mandeli, 2019:1). در ایران این روند از دهه ۷۰ به بعد که جریان نگاه سرمایه‌ای به شهر آغاز شد و اقتصاد ایران از درون‌تایی ساختاری به برون‌تایی ساختاری بدل شد، شدت گرفت. از اوایل دهه ۶۰ به دلیل محدودیت و کمبود منابع به‌ویژه در زمان جنگ، دولت مسئولیت‌های عمومی‌اش در مورد شهرها را، کاملاً بر عهده شهرداری‌ها گذاشت، شهرداری‌ها نیز توان برنامه‌ریزی و اندیشه‌ورزی در زمینه سیاست‌های توسعه اقتصادی را نداشتند؛ از این‌رو کالایی‌سازی فضای شهرها شدت گرفت و سبب شد شهر با منطق کالایی‌شدن رشد کند (قانع‌راد و همکاران، ۱۳۹۴: ۱۷).

با توجه به اهمیت استراتژیکی شهر زاهدان و عواملی نظیر مهاجرت، فرصت‌های اقتصادی و تغییرات جمعیتی، مدیریت شهر با چالش‌هایی در رابطه با برنامه‌ریزی و سیاست‌گذاری شهری مواجه می‌باشد. رشد شدید جمعیت و افزایش مهاجرت (رشد ۳۸/۵ برابری جمعیت و ۴۳ برابری وسعت شهر نسبت به اولین سرشماری) (مهندسین مشاور شهروخانه، ۱۳۸۵: ۷). باعث افزایش تقاضای زمین و مسکن شده است (رهنما و همکاران، ۱۴۰۲: ۳). روندی که شهر را با مشکلات زیادی از جمله تشدید حاشیه‌نشینی و اخیراً گسترش قانونی شهر اما خارج از محدوده قانونی، مواجه ساخته است. سیاستی که مدیران و برنامه‌ریزان شهری آن را تأیید و دنبال می‌نمایند (مهندسین مشاور شهروخانه، ۱۳۹۸). اگرچه طرح جامع کنونی ناچار به پذیرش دو محدوده منفصل به شهر می‌باشد ولی محدوده‌های منفصل خودروی دیگری نیز در شمال و شمال غرب شهر در حال شکل‌گیری است که مسئله شکل‌گیری توسعه‌های منفصل و خارج از برنامه و سوداگری زمین را به یک بحران تبدیل ساخته است. از طرف دیگر توسعه شهر در درجه نخست، معطوف به توسعه میان‌افزا بوده و در صورتی که توسعه درونی قادر به پاسخگویی به نیازهای شهروندان نبود، توسعه بیرونی و از نوع متصل در امتداد جنوبی شهر برنامه‌ریزی شود. بدین‌منظور از حدود ۶۸۶۵/۲ هکتار مساحت شهر در حال حاضر، حدود ۴۶۳۵/۴ هکتار (۶۷/۵ درصد) شامل کاربری‌های مؤثر مانند: مسکونی، آموزشی، درمانی

و... می‌شود و حدود ۲۲۲۹/۷ هکتار (شامل باغات و اراضی کشاورزی، ۱۹۱ هکتار (اراضی بایر)، ۱۶۹۰ هکتار (فضاهای باز و سایر عملکردها) و ۱۹۳ هکتار به‌عنوان پتانسیلی جهت نیاز آینده شهر در نظر گرفته شده است (طرح جامع شهر زاهدان، ۱۳۹۵) ولی در عمل، سیاست‌گذاری‌ها و تصمیم‌گیری‌ها، سودآوری فروش زمین جهت ساخت‌وساز خارج از محدوده قانونی شهر به‌ویژه از سمت غرب که بروز خارجی آن عدم تناسب و ناسازگاری در همجواری، کاهش و حذف برخی کاربری‌های شهری و تملک برخی زمین‌ها و منابع باارزش زیست‌محیطی می‌باشد، بر گسترش پیرامونی و نهایتاً کالایی‌شدن فضای شهری صحه می‌گذارد. روندی که علی‌رغم مصوبات طرح جامع شهر، با اختصاص زمین‌های دولتی به سازمان‌ها و نهادهای خاص، عملاً فضای شهر را از دسترس عموم خارج نموده و به‌نوعی، رویکرد کالایی‌سازی فضای شهر را در ذهن تداعی می‌نماید، فرآیندی که فضاهای عمومی را به کالاهای قابل فروش تبدیل می‌کند و اغلب به خصوصی‌سازی زمین، افزایش ارزش دارایی و جابه‌جایی جوامع منجر می‌شود. هدف این پژوهش ارزیابی سیاست‌ها و عملکرد مسئولان و مدیران شهری در گسترش شهر می‌باشد. در این راستا، سؤال اصلی تحقیق به این صورت می‌باشد که؛ تأثیرگذاری سیاست‌ها و برنامه‌های دولت در روند کالایی‌سازی زمین و مسکن در شهر زاهدان چگونه است؟ فرضیه تحقیق بیان می‌کند که سیاست‌ها و برنامه‌های دولت در واگذاری زمین و مسکن در خارج از محدوده شهر، روند گسترش و کالایی‌سازی فضا را تشدید نموده است.

فضا، حجم مکانی و زمانی تمام فعالیت‌هایی است که انسان در راه تسلط بر طبیعت و برای بقای خود انجام می‌دهد. به‌عبارتی، منظور فضایی اقتصادی و اجتماعی است که منعکس‌کننده تمام هستی جوامع انسانی می‌باشد (معصومی/شکوری، ۱۳۸۵: ۲۰). این فضا که بستر جریان‌پیدا کردن زندگی روزمره انسان‌هاست (زارع‌زاده شهرسی، ۱۳۹۲: ۴۰)، از یک‌سو دارای ارزش استفاده و از سوی دیگر، دارای ارزش مبادله می‌باشد که شکل انتزاعی فضا است و تحت تأثیر جریان قدرت توسط دولت حاکم قرار دارد (جوان و همکاران، ۱۳۹۲: ۸)؛ بنابراین با تغییر ماهیت فضا از مصرف به مبادله، فضا تبدیل به کالا می‌شود و این امر باعث از بین رفتن حس مکان در فضا می‌شود. در نتیجه چنین فرآیندی، فضا به‌صورت انتزاع درآمده و استفاده‌کنندگان آن هیچ نقشی در آن ندارند. فضای شهری انضمامی (دارای ارزش مصرف) توسط دولت و از طریق بازنمایی فضا (توسط برنامه‌ریزان شهری) و زندگی روزمره در این فضای بازنمایی‌شده، به سمت تکه‌تکه‌شدن، شخصی‌شدن، کالایی‌شدن، یک‌دست‌شدن و کم‌رنگ‌شدن تفاوت‌های فضایی حرکت می‌کند. این فضا درواقع از نقش مصرفی به نقش مبادله‌ای و انباشت سرمایه تبدیل شده است و کل عناصر شهری برای به‌دست‌آوردن آن در تلاش هستند (منوچهری میان‌دوب و رهنمایی، ۱۳۹۸: ۱۱۱).



شکل ۱: ناپایداری فضای شهری تحت تأثیر دو نیروی متضاد ارزش مبادله و ارزش مصرف

تهیه و ترسیم: نگارندگان، ۱۴۰۳

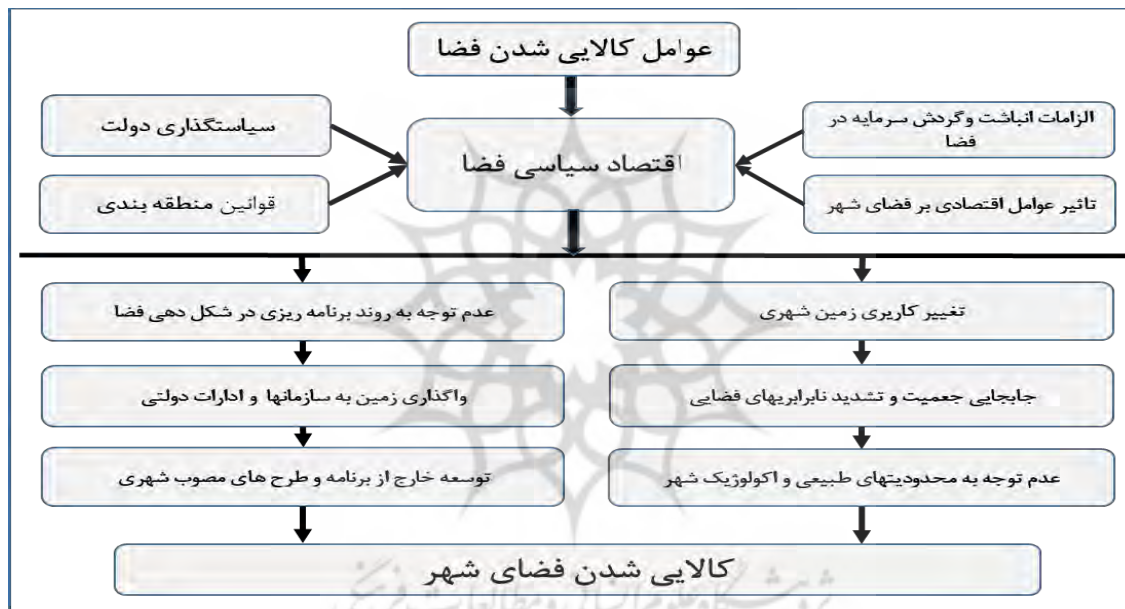
مفهوم کالایی‌شدن، از اندیشه‌های مارکس نشأت گرفته است و فرآیندی را توضیح می‌دهد که برای سلطه نظام سرمایه‌داری بر منابع ثروت و قدرت جامعه ایجاد می‌شود. مشخصه کلیدی شیوه تولید سرمایه‌داری، دگرذیسی همه چیز به کالا است (کالینیکوس، ۱۳۸۳: ۱۶۵). این اصطلاح در دهه ۱۹۷۰ توسط دانشمندان مارکسیست وارد گفتمان آکادمیک شد و به‌عنوان یک مفهوم انتقادی برای توصیف تأثیرات نامطلوب توسعه سرمایه‌داری استفاده شد (Hermann, 2021: 1-19). کالایی‌شدن فضا در نظام سرمایه‌داری و مناسبات اقتصاد بازار، از عوامل درونی و بیرونی آن ناشی می‌شود. کمی و انتزاعی‌شدن زمان و مکان، کالایی‌شدن روابط و تعاملات اجتماعی و الزامات گردش سرمایه در فضا، از مهمترین عوامل درونی شیوه تولید سرمایه‌داری به‌منظور دستیابی به فضایی کالایی‌شده است (Harvey, 2006: 97) اما عوامل بیرونی، بیشتر نمود و حاصل الگوها و رویکردهای متفاوت، سیاست‌ها و عملکردهای فضایی دولت‌ها است؛ بنابراین بیان لوفور از فضا، کالامحور شدن آن به‌عنوان یک تولید اجتماعی در متن نظام سرمایه‌داری است (لوفور، ۱۳۹۵: ۵۴-۵۵).

در این میان طرح مقوله اقتصاد سیاسی فضا به‌عنوان یکی از عوامل اصلی و با اهمیت در شکل‌دادن و تغییر فضای شهرها، شاید در ابتدا کمی تأمل‌برانگیز به‌نظر برسد، لیکن اقتصاد سیاسی فضا می‌تواند بستر و زمینه شکل‌گیری کالایی‌شدن فضا و یا بالعکس، کالازدایی از فضا را ایجاد کند (ایمانی شاملو و همکاران، ۱۳۹۵: ۱۱۱). مفهوم اقتصاد سیاسی فضا و بن‌مایه آن، به‌طور جدی منشعب از رویکرد اقتصاد سیاسی است که با حفظ اصول و تحلیل‌های اقتصاد سیاسی، آن‌را در قالب فضا نیز تعمیم می‌دهد (افروغ، ۱۳۷۶: ۱۵۵) و می‌کوشد با ریشه مسئله درگیر شود تأکید بر این است که چشم‌انداز و جهت‌گیری فضایی، در ارتباطی تنگاتنگ با شیوه تولید اقتصادی و به تبع آن روابط اجتماعی قرار دارد (Zieleniec, 2014: 28). در واقع اقتصاد سیاسی، ایدئولوژی، فرهنگ، بینش و ... بسان طراحان شهری هستند که نقش خود را بر پیکر شهر وارد می‌کنند و در این زمینه، تحولات فضای شهری پیش از آن‌که امری طبیعی باشد، سیاسی به‌شمار می‌آید (حاتمی‌نژاد، ۱۳۸۶: ۱۹۷)؛ یعنی قدرت، سیاست و اصول نظام‌های حکومتی در سازمان فضایی جلوه‌گر می‌شوند (احمدی‌پور و همکاران، ۱۳۹۳: ۷) نگرش مزبور، ضمن توجه به علل شکل‌گیری سکونتگاه‌ها، تراکم بیش از اندازه شهرها و نابرابری‌های ناحیه‌ای را حاصل روند انباشت سرمایه می‌داند که در خلق نظام‌های سکونتگاهی ناهمگون اثری قاطع دارد (پیران، ۱۳۶۹: ۶۹). بدین‌نحو کالایی‌سازی فضا در بستری همسو با روندهای سیاسی، انباشت سرمایه و تولید فضا شکل می‌گیرد و نشان می‌دهد که روابط قدرت، سیاست و اقتصاد چگونه بر سازماندهی فضا تأثیر می‌گذارد و در ایجاد یا تشدید نابرابری‌های اجتماعی فضا نقش دارد. در این میان زمین و مسکن به‌عنوان بخشی از فضا، به کالاهایی سودآور تبدیل می‌شوند. فرآیندی که متأثر از سیاست‌های دولت و نیازهای بازار است. هنگامی که زمین به کالا تبدیل شده و در مدار سرمایه ادغام می‌شود، مجموعه‌ای از تغییرات فضایی در الگوهای سکونتگاهی استفاده از زمین و روابط مکانی انواع مختلف کاربری زمین را ممکن می‌سازد. برخی از مطالعات (Wang et al, 2020: 4). به‌طور ضمنی فرض می‌کنند که زمین به‌طور خودبه‌خود و بدون زحمت با حذف محدودیت‌های اداری به یک کالا تبدیل می‌شود. این دیدگاه که فرآیند کالایی‌سازی را طبیعی جلوه می‌دهد، از سیاست پیچیده‌ای که همیشه درگیر تبدیل حقوق، آداب و رسوم و حقوق اجتماعی مرتبط با زمین به کالایی ساختگی است و تنش‌ها و جابه‌جایی‌های اجتماعی که معمولاً با کالایی‌سازی زمین به‌وجود می‌آیند، غفلت می‌کند. زمانی که محققین ماهیت سیاسی کالایی‌سازی زمین را مشکل‌ساز می‌دانند، معمولاً تمرکز بر اقدامات دولت برای مصادره زمین‌های روستایی (ایجاد حقوق کالایی زمین) است زیرا آن‌را رایج‌ترین راه برای کالایی‌کردن زمین می‌دانند (Zhang & Wu, 2017: 89-93). هنگامی که یک شهر ساخته می‌شود،

شکل فیزیکی و الگوهای کاربری زمین آن می‌تواند برای نسل‌ها قابل تغییر نباشد. این چالش‌ها اهمیت فزاینده نقش زمین در شهرها را برجسته می‌نماید (WWF, World Bank, 2021). اتو واگنر (۱۹۱۸-۱۸۴۱)، شهرساز اتریشی، بر نظارت بر توسعه و گسترش شهرها تأکید دارد. از نظر وی اراضی اطراف شهرها بایستی به مالکیت عمومی درآید تا قیمت اراضی شهری کنترل شده و به سودجویی مالکان نیانجامد (مهدی‌زاده، ۱۳۷۹: ۱). بسیاری از نظریه‌پردازان معتقدند؛ زمین ثروتی ملی است؛ بنابراین بازار زمین و مسکن یک بازار عادی نیست و نبایستی با تقاضا تطبیق داده شود. از آن‌جا که ارزش افزوده زمین بسیار بالاتر و سریع‌تر از سایر کالاها است؛ بنابراین، ارزش اضافی زمین عامل اساسی تغییر فضاهای شهری می‌باشد (میدوارفر، ۱۳۹۶: ۲۷). با توجه به این‌که زمین با ارزش‌ترین منبع یک شهر است، از جهتی ممکن است به شدت مورد سوء استفاده قرار گیرد. همان‌طور که شهرها رشد می‌کنند، زمین بدون هماهنگی با زیرساخت‌های حمایتی در معرض خطر اشغال قرار می‌گیرد. در حالی که تعدادی از مالکان خوش‌شانس از ارزش‌های روبه‌رشد ایجادشده شهر منفعت می‌برند (Williams & Dupuy, 2018: 7-8). بدین‌شکل، کالایی‌سازی زمین و مسکن در شهرها ظهور و بروز می‌نماید. این رویکرد مبتنی بر بازار، اغلب سود را بر ملاحظات اجتماعی و زیست‌محیطی ترجیح داده و از این‌رو بازار الگوی توسعه شهری را شکل داده و ارزش بالای زمین، منجر به ساخت خانه‌های لوکس و فضاهای تجاری می‌گردد که اغلب به قیمت حذف مسکن ارزان و امکانات عمومی تمام می‌شود (Piketty, 2014: 150-160). در این میان دولت‌ها نقش مهمی در فرآیند کالایی‌سازی زمین ایفا می‌کنند. آن‌ها می‌توانند از طریق سیاست‌ها، قوانین منطقه‌بندی و سرمایه‌گذاری‌های زیربنایی بر بازار زمین تأثیر بگذارند. در برخی موارد، دولت به‌عنوان توسعه‌دهنده عمل کرده و مستقیماً در بازار مشارکت می‌کند به‌طوری‌که سرمایه‌گذاری‌های سوداگرانه زمین در مناطق خاص می‌تواند باعث افزایش قیمت‌ها شده و خرید مسکن، برای ساکنان کم‌درآمد در این مناطق را دشوار نماید. این موضوع به اصیل‌سازی و جابه‌جایی جمعیت منجر شده و بافت اجتماعی محله‌ها را تغییر می‌دهد (Serin, 2020: 5). پیکتی، موضوع بازگشت زمین به قلب اقتصاد را پس از یک قرن افول یا تثبیت نقش آن، در کتاب سرمایه در قرن بیست و یکم مطرح و بیان می‌کند. در طول قرن هجده و نوزده، سهم زمین در تولید ناخالص ثابت است و حتی در دهه‌های بیست تا هفتاد قرن بیستم، این سهم کاهش پیدا می‌کند. یعنی از اواخر قرن نوزده تا میانه قرن بیستم شاهد دوره‌ای هستیم که سرمایه، زمین را به حاشیه می‌برد و سهمی که به مالک به‌عنوان اجاره یا قیمت فروش یا موارد دیگر، پرداخت می‌شود، نسبت به کل مجموعه ثروتی که تولید می‌شود، رو به کاهش است. از دهه هفتاد به بعد پروسه‌ای که سال‌های زیادی تداوم داشته است، در بسیاری از کشورها، دچار روندی معکوس می‌شود و سهم زمین با رشد صعودی و شتابان رو به افزایش می‌گذارد؛ بنابراین، این پرسش را مطرح می‌کند که چرا و چگونه زمین دارای چنین نقشی شده است؟ (Piketty, 2014: 150-160) ضمن آن‌که باید بپذیریم، کالایی‌شدن زمین صرفاً یک معامله اقتصادی نیست و پیامدهای عمیق سیاسی، اجتماعی و زیست‌محیطی دارد. کالایی‌شدن زمین شیوه توسعه شهرها را شکل می‌دهد، می‌تواند به افزایش ارزش زمین منجر شود، دسترسی افراد و جوامع کم‌درآمد را برای خرید مسکن و زمین دشوار کند. باعث تشدید نابرابری‌های اجتماعی و جابه‌جایی گروه‌های حاشیه‌نشین شود (Serin, 2020: 7).

مبتنی بر رویکرد اقتصاد سیاسی فضا، فرآیند تغییر کاربری زمین در کانتکست جهانی‌سازی و عمومی‌شدن نئولیبرالی‌زاسیون، در نهایت منجر به کالایی‌شدن فضا می‌شود (حبیبی و میری، ۱۳۹۴: ۱۰). در این کالایی‌شدن فضا، سرمایه و دولت نقش کلیدی و مؤثری داشته و دولت از طریق نقش خود به‌عنوان تأمین‌کننده زیرساخت‌ها و

مدیریت منابع، شکل‌گیری فضای انتزاعی را تسهیل می‌کند و فعالانه در تولید فضا مداخله نموده و با آن به منزله ابزاری سیاسی برخورد می‌کند. نقشه‌های کاربری زمین و برنامه‌ها و طرح‌هایی از این قبیل، همگی واجد و تحمیل‌کننده نظم سلسله‌مراتبی از سوی دولت بر فضا هستند (Lefebvre, 1991: 48-49). با توجه به رویکرد نظری این پژوهش، نقش مفاهیم ارزشی از جمله سیاست و قدرت در فرآیند ساخت‌یابی فرم و ساختار شهرها غیر قابل اغماض است، چه در مرحله سیاست‌گذاری و چه برنامه‌ریزی و اجرای طرح‌های مرتبط با شهر که در نهایت متغیر وابسته این فرآیندها، عنصر فضا است؛ بنابراین اتخاذ رویکردی که در تبیین جریان تحولات فضایی از بعد قدرت مسئله را دنبال می‌کند در این پژوهش مد نظر بوده که در واقع مناسبات فضایی قابل درک در شهرها را در قالب قدرت تحلیل کند و از این رو چهارچوب مطالعه بر اساس اقتصاد سیاسی فضا می‌باشد.



شکل ۲: مدل مفهومی تحقیق

مأخذ: برگرفته از مطالعات اکتشافی-اسنادی، مبانی نظری و پیشینه، ۱۴۰۳

توجه به فضای شهری و کالایی‌شدن آن به‌عنوان ضرورتی اجتناب‌ناپذیر، موجب شده تا پژوهش‌های بسیاری در رابطه با الگوی فضایی سرمایه‌گذاری خصوصاً از دیدگاه اقتصاد سیاسی فضا صورت‌پذیرد. در زیر به مطالعاتی که در آن‌ها این موضوع مورد بررسی قرار گرفته است پرداخته می‌شود:

ورگارا پروسیچ و آریاس لویولا (۲۰۲۴) در تحقیقی با عنوان: «کالاسازی در برنامه‌ریزی شهری: کاوش وضعیت مشارکت‌کنندگان در زمینه نئولیبرال» به رابطه پیچیده بین عادت برنامه‌ریزان شهری و فرآیندهای کالاسازی ذاتی در جامعه نئولیبرال شیلی می‌پردازند. یافته مهم تحقیق، تنش محسوس، بین آرزوی پرورش یک شهر با اندیشه و برنامه‌ریزی متفکرانه و نیروهای کالایی که تصمیم‌گیری را شکل می‌دهد، می‌باشد. مین‌خویلی و همکاران (۲۰۲۳) در پژوهش «کالایی‌سازی زمین و تغییر چشم‌انداز روستاهای پیرامون شهر، در هانوی، ویتنام» نتیجه گرفته‌اند که پس از اصلاحات اقتصادی، روستاهای حومه شهر در حال "شهری‌شدن" هستند و شاهد تغییرات قابل توجه در ساختار سازمانی فضایی خود می‌باشند. پیگانیول (۲۰۲۲) در مقاله‌ای با عنوان: «کالایی‌سازی مورد مناقشه زمین‌های

دولتی در فرانسه» نشان می‌دهد در بسیاری از کشورها، حرکت فزاینده‌ای با تکیه بر بازار برای تصمیم‌گیری در مورد نحوه استفاده از زمین‌های دولتی، به‌ویژه در آینده صورت گرفته است. این مقاله از مروری بر ادبیات موجود برای توسعه دیدگاهی جامعه‌شناختی در مورد کالاسازی دارایی دولتی استفاده می‌کند و ویژگی مناقشه‌برانگیز کالاسازی زمین متعلق به دولت در فرانسه را برجسته می‌کند. شن و همکاران (۲۰۲۲) «کالایی‌سازی مناطق روستایی چین توسط دولت و تأمین پایدار کالاهای عمومی روستای تانگجیاجیا، نانجینگ» را بررسی کرده‌اند. مشاهدات نشان می‌دهد که دولت از طریق سرمایه‌گذاری زیرساختی مداخله قوی انجام می‌دهد که موقتی است؛ بنابراین کالایی‌سازی تحت رهبری دولت، تعادل سطح پایین قبلی حاکمیت روستایی را تضعیف کرده است. ویلانی و تالامینی (۲۰۲۱) در پژوهشی با عنوان: «خیابان‌های پیاده‌سازی‌شده در شهر نئولیبرال جهانی: میدان نبرد بین استراتژی‌های هژمونیک کالاسازی و تاکتیک‌های غیر رسمی مشترک» از روش ترکیبی برای بررسی رابطه بین استراتژی‌های دولتی، ترویج پیاده‌روی و تاکتیک‌های تخصیص غیر رسمی فضای پیاده، استفاده می‌کند. دبرونرو دیویدگربر (۲۰۲۱) در مقاله‌ای با عنوان: «کالایی‌شدن مسکن موقت» در زوریخ سوییس، دلایل تغییر به سمت سودجویی در مسکن موقت را با استفاده از رویکرد تحلیل نهادگرا و کنشگرمحور توضیح می‌دهند، فرآیند چگونگی تأثیرپذیری مسکن از بازار و اهداف سودآوری که نه تنها نوع مسکن ساخته‌شده بلکه نحوه استفاده، مدیریت و توزیع آن را نیز تعیین می‌کند. بن (۲۰۲۱) در پژوهشی با عنوان: «سودآور ساختن زمین راه‌آهن: کالایی‌شدن زمین‌های عمومی در شهرهای کنیا و هند» به بحث در مورد کالایی‌سازی و خصوصی‌سازی زمین‌های عمومی پرداخته است. ادبیات مربوط به پروژه‌های توسعه شهری و گزارش‌های اقتصاد سیاسی در مورد کالایی‌سازی زمین‌های عمومی، اغلب منشور «غصب زمین» را تحلیل می‌کنند. آلائی، موتیارا (۲۰۲۰) در مقاله‌ای با عنوان: «فضای عمومی کالایی‌شده: اجرای اقتدار» به این نتیجه رسیده‌اند که فضاهای عمومی تحت تأثیر سلطه سرمایه‌داری و بازار جهانی، دستخوش دگرگونی شده و فضای عمومی به‌عنوان یک کالای اقتصادی در نظر گرفته می‌شود. سرین و همکاران (۲۰۲۰) در پژوهشی با عنوان: «نقش دولت در کالایی‌سازی فضای شهری: مورد پروژه‌های مسکن مارک‌دار، استانبول» به‌طور انتقادی دخالت مستقیم دولت نئولیبرال در کالاسازی فضای شهری را با تمرکز بر نقش سه‌گانه آن به‌عنوان مکانیزم بازسازی، توسعه‌دهنده زمین و مسکن انبوه در ترکیه بررسی می‌کند. چان (۲۰۲۰) در مقاله‌ای، فضای عمومی به‌عنوان کالا: تولید اجتماعی ساحل هنگ‌کنگ را مورد بررسی قرار داده است و تأثیر دگرگون‌کننده‌ای را که فضاهای عمومی با دقت طراحی و مدیریت‌شده می‌تواند بر اقتصاد محلی داشته باشد، برجسته کرده است. تریانتیس (۲۰۲۰) در پژوهشی «خصوصی‌سازی و کالایی‌سازی زمین‌های عمومی به‌عنوان زمین‌های برای تغییر روابط اجتماعی: در ریویرا آلبانی را مطالعه کرده و به‌طور انتقادی خصوصی‌سازی و کالاسازی زمین‌های عمومی را به‌عنوان بخش مهمی از تغییر روابط اجتماعی بررسی کرده است. اوزر (۲۰۲۰) در مقاله‌ای با عنوان: «هیچ‌جا مثل خانه نیست: کالایی‌شدن مسکن در لندن و اثرات آن بر حق مسکن و شهر» روند فزاینده کالایی‌شدن مسکن در شهر لندن را مطالعه نموده است. نتایج نشان می‌دهد که مسکن به‌جای یک کالای اجتماعی، به‌عنوان یک دارایی در نظر گرفته می‌شود و این امر منجر به افزایش قیمت و کاهش عرضه مسکن اجتماعی شده است. باک‌تاوونی (۲۰۲۰) در پایان‌نامه کارشناسی ارشد با عنوان: «اقتصادهای گردشگری شهری و کالایی‌سازی جهانی مکان: گونه‌شناسی خیابان‌های خرید در توکیو و شهر نیویورک» به‌دنبال شناسایی روندهای اقتصادهای توریستی شهری است که به کالایی‌شدن مکان مربوط می‌شود. کان (۲۰۱۹) در مقاله‌ای با عنوان: «انباشت بدون

سلب مالکیت، کالایی‌سازی زمین و اجاره زمین‌های پیرامون شهری در چین «به‌طور انتقادی تغییر رویکرد از استقرار نیروی غیر اقتصادی در مصادره زمین توسط دولت به سمت اتکای فزاینده به مکانیسم‌های بازار در توسعه زمین را بررسی می‌کند. لیو و لین (۲۰۱۴) در مقاله‌ای با عنوان: «جغرافیای جدید کالایی‌سازی زمین در شهرهای چین: چشم‌انداز توسعه زمین شهری تحت اصلاحات بازار و جهانی‌شدن» به بررسی عملکرد رایج کالایی‌سازی زمین به‌عنوان وسیله‌ای برای تولید درآمد محلی در شهرهای چین در نتیجه تغییر قدرت دولتی، افزایش بازاری‌شدن و جهانی‌شدن می‌پردازد. نتایج نشان می‌دهد که کالایی‌شدن زمین، قدرت دولت را تضعیف نکرده است بلکه ظرفیت مالی دولت‌های محلی را برای رقابت با تغییرات در روابط مالی مرکزی-محلی ایجاد شده در «سیستم اشتراک مالیات» در سال ۱۹۹۴ تقویت کرده است. نتیجه‌گیری از پیشینه پژوهش نشان می‌دهد که پدیده کالاسازی فضا و زمین به‌ویژه در شهرهای مدرن، مسئله‌ای جهانی و پیچیده است که از سیاست‌های نئولیبرالی و نیروهای بازار تأثیر می‌پذیرد. این فرآیند نه تنها بر ساختار فضایی شهرها و مناطق پیرامونی تأثیر گذاشته بلکه روابط اجتماعی، اقتصادی و دسترسی عمومی به منابع شهری را نیز تغییر داده است. آنچه این تحقیق را از جهاتی متمایز می‌نماید، نقش دولت‌ها از طریق سیاست‌های زمین، مسکن و تخصیص منابع و حتی پروژه‌های توسعه خارج از محدوده شهر، در تشدید روند کالاسازی می‌باشد؛ از این‌رو بر اساس تحلیل پیشینه پژوهش و مبانی نظری، ابعاد و مؤلفه‌های ناظر بر کالایی‌شدن فضای شهری عبارتند از:

جدول ۱: ابعاد، شاخص‌ها و مؤلفه‌های کالایی‌شدن فضای شهری

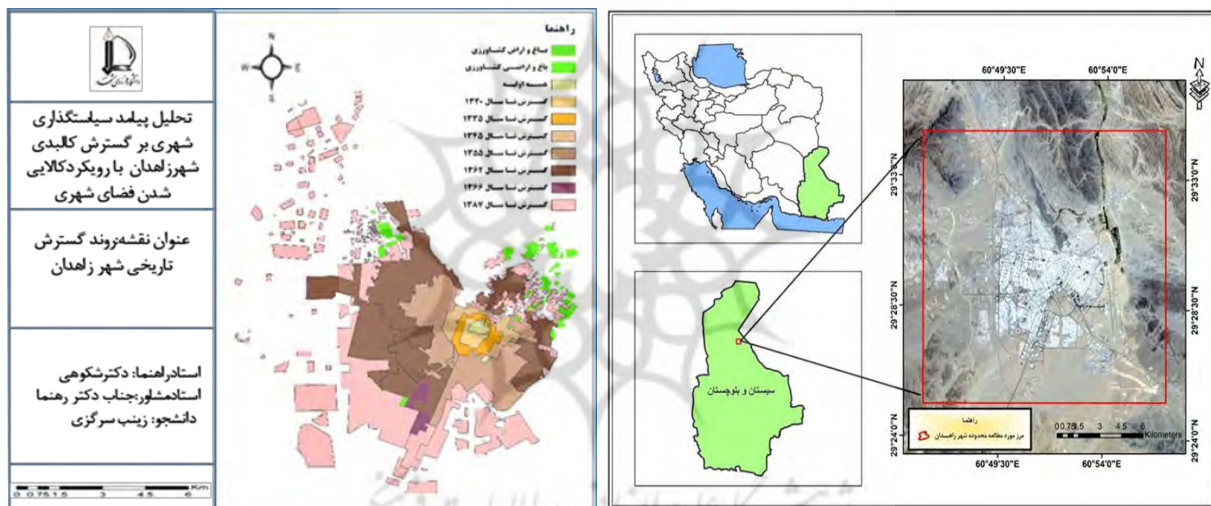
ابعاد	شاخص‌ها	مؤلفه‌ها
سیاسی	سیاست‌های شهری	واگذاری اراضی دولتی به بخش خصوصی
	نقش مدیریت شهری	سیاست‌گذاری شهری باعث تغییر در ساختار فضایی شهر شده است مانند واگذاری زمین به بخش‌های خاص
	نفوذ نئولیبرالیسم	سیاست‌های نئولیبرالیستی مبتنی بر اقتصاد بازار آزاد، مالکیت خصوصی و سودآوری در طراحی و مدیریت فضا که فضای شهر را به سمت کالایی‌شدن سوق می‌دهد
	توسعه‌های غیر رسمی	گسترش ساخت‌وسازهای غیر رسمی خارج از محدوده قانونی شهر، تحمیل هزینه خدمات‌رسانی به شهر
اقتصادی	تغییر کاربری اراضی شهری	تبدیل زمین‌های عمومی و دولتی به کاربری‌های تجاری و مسکونی با هدف افزایش سود اقتصادی
	خصوصی‌سازی فضای عمومی	کاهش دسترسی شهروندان به فضای عمومی به‌دلیل خصوصی‌سازی و تبدیل آن‌ها به دارایی‌های قابل فروش
	افزایش ارزش زمین	روند افزایشی ارزش زمین به‌عنوان کالای اقتصادی که منجر به جابه‌جایی‌های اجتماعی و اقتصادی و ایجاد انگیزه برای خریدوفروش مکرر زمین و مسکن می‌شود
	سوداگری زمین و مسکن	سرمایه‌گذاری و سفته‌بازی در زمین و مسکن که هدف اصلی آن کسب سود می‌باشد نه تأمین نیاز به مسکن
زیست‌محیطی	تخریب منابع طبیعی	ساخت‌وسازهای جدید بدون توجه به حفاظت از منابع زیستی که سبب از بین رفتن اکوسیستم‌های محلی و آلودگی منابع آب زیر زمینی، تخریب زمین‌های کشاورزی و مراتع طبیعی شده است
	توسعه نامتوازن شهر	گسترش بی‌رویه شهر و مصرف بیش‌ازحد منابع طبیعی منطقه از جمله آب‌های زیرزمینی برای پشتیبانی از رشد شهر، باعث افت سطح آب‌های زیرزمینی و ساخت‌وساز در حریم ممنوعه شده است
	کاهش فضای سبز	کمبود پارک و فضای سبز نیاز شهروندان به فضاهای عمومی را بی‌پاسخ گذاشته و فشارهای روانی ناشی از زندگی شهری را افزایش داده است.

مأخذ: نگارندگان، ۱۴۰۳

داده‌ها و روش مطالعه

معرفی منطقه مورد مطالعه

شهرستان زاهدان در جنوب شرق ایران، از شمال به شهرستان زابل، شمال شرق به کشور افغانستان، از شمال غرب به استان خراسان و غرب به کویر لوت و استان کرمان، از شرق به کشور پاکستان، از جنوب غرب به شهرستان ایرانشهر و از جنوب شرق به شهرستان خاش محدود می‌شود (شکل ۳). شهر زاهدان مرکز شهرستان و از لحاظ موقعیت ریاضی در طول جغرافیایی ۶۰ درجه و ۵۱ دقیقه و ۲۵ ثانیه شرقی و عرض جغرافیایی ۲۹ درجه و ۳۰ دقیقه و ۴۵ ثانیه شمالی قرار دارد (شکل ۱). ارتفاع شهر از سطح دریا حدود ۱۳۸۵ متر است. جمعیت شهر زاهدان در سال ۱۳۹۵ حدود ۵۸۷۷۳۰ نفر می‌باشد و مساحت آن طبق نتایج طرح جامع حدود ۵۸ کیلومتر مربع است (رهنما و همکاران، ۱۴۰۲: ۷). شکل ۵ روند تحولات رشد شهر زاهدان بر مبنای تحلیل گرافیکی مهندسیین مشاور را نشان می‌دهد.



شکل ۳: موقعیت جغرافیایی شهر زاهدان

شکل ۴: روند گسترش تاریخی شهر زاهدان

تهیه و ترسیم: نگارندگان، ۱۴۰۳

تهیه و ترسیم: نگارندگان، ۱۴۰۳

مضمون توسعه	شکل توسعه	تقسیمات کلان شهری	مراکز شهری
طرح جامع اول	توسعه افقی و عمودی توسعه گسترش سطحی بر توسعه درونی	منطقه تاجیه شهر	مراکز شهری و منطقه آن توسعه شهری ناشی از منطقه محلی و نواحی شهر توسعه گسترش سطحی در منطقه محلی
طرح جامع دوم	توسعه درونی (میان افرا) با تأکید بر چشم انداز توسعه پایدار	منطقه تاجیه شهر	مراکز شهری و منطقه آن توسعه مراکز شهر به سمت جنوب و مراکز نواحی وابسته
طرح موجود	گرایش به توسعه های منفصل و غیر مرتبط ایزاسی شده در خارج از محدوده شهری وجود اراضی رها شده شهری در محدوده مصوب شهری	منطقه تاجیه منطقه شهر	مراکز شهری و منطقه آن توسعه مراکز ناحیه ای یا محلی آن وجود مراکز در مناطق مختلفی با شهر ناشی از توزیع محلات
پیشنهادهای طرح جامع فعلی	توسعه درونی بر روی اراضی با قابلیت توسعه کنترل توسعه در خارج از محدوده شهری سازماندهی محلات خاص پراکنده پراکندگی غیر	منطقه تاجیه منطقه شهر	مراکز شهری و منطقه آن توسعه مراکز شهری در امتداد محورهای ساختاری توسعه مراکز منطقه ای محلی و مراکز نواحی با توزیع محلات

شکل ۵: تحولات رشد شهر زاهدان

مأخذ: طرح جامع شهر زاهدان، ۱۳۹۵: ۱۱۹

روش مطالعه

این تحقیق از حیث هدف، کاربردی و توسعه‌ای و از نظر روش جزء پژوهش‌های توصیفی-تحلیلی است. داده‌های مورد نیاز از دو روش اسنادی و پیمایشی (پرسش‌نامه محقق‌ساخت و مصاحبه ساختاریافته موردی) گردآوری شد. جامعه هدف تحقیق، متخصصین (دارندگان مدارک تحصیلی بالا، مناصب مدیریتی رده بالا، بدنه کارشناسی ارشد و اجرائی دستگاه‌های دولتی، همچنین سازمان‌های عمومی مانند شهرداری، سازمان‌های صنفی مانند سازمان نظام مهندسی ساختمان) و نیز شهروندان خبره و صاحب‌نظر در بنگاه‌های املاک شهر زاهدان بود. روش آمارگیری، نمونه‌برداری تصادفی بوده است چرا که قابلیت تعمیم یافته‌ها با درصد معینی خطا میسر می‌گردد (سرایی، ۱۳۷۲: ۱۳). برای پوشش بهتر جامعه آماری، از روش نمونه‌برداری دو مرحله‌ای بهره‌گیری شد؛ به این ترتیب که در مرحله اول از کل بدنه کارشناسی و تخصصی زاهدان، چند سازمان دولتی، عمومی یا نهاد صنفی به صورت هدفمند مورد انتخاب قرار گرفتند که بیشترین ظرفیت دانش، تجربه، سنخیت و هم‌پوندی با موضوع مورد مطالعه را داشتند به تعبیر دانایی‌فرد (۱۳۸۷: ۳۲۷) «گاهی اوقات پژوهش‌ایجاب می‌کند که اطلاعاتی از افراد یا گروه‌های خاص به دست آورده شود» که غیر قابل جایگزین هستند. نمونه‌برداری قضاوتی^۱ اگرچه این روش، ضرورتاً مبتنی بر پذیرش اعتبار و تأیید بی‌طرفی پژوهشگر است (فقدان تعارض منافع)؛ با این وجود «در موارد به‌خصوصی می‌تواند بهترین راه برای

به دست آوردن نمونه معرف باشد» (هومن، ۱۳۹۲: ۲۷۴). در مرحله دوم نمونه برداری تلاش شد از دو روش (هم هدفمند و هم تصادفی) بهره گیری شود به این اعتبار که برخی افراد به دلیل جایگاه سازمانی باید و قطعاً در لیست نمونه برداری قرار می گرفتند؛ حال آن که بخشی از افراد می توانست بدون قصد و طرح قبلی و به صورت تصادفی در یک بخشی از سازمان یا صنف مورد جمع آوری اطلاعات قرار بگیرد. آشکار است که چنانچه موضوع تحقیق معطوف به واکاوی و تحلیل عملکرد برخی افراد، سازمان ها یا روندهای تصمیم گیری و اجرایی باشد؛ انتظار این که همکاری لازم صورت نگیرد یا بخشی از واحدهای آماری نگران عواقب ارائه دیدگاه خود باشند وجود داشت. با این وجود، محقق شخصاً با مراجعه به یکایک نمونه ها و ارائه پرسش نامه و در بعضی مواقع مصاحبه، نهایت تلاش خود را مصروف جلب اعتماد و رفع نگرانی بابت نشر نظریات پاسخ گویان نمود. حجم نمونه چند مرحله بیشتر شد و با ضرورت گسترش جامعه هدف و پوشش آماری بهتر افزایش یافت. حدود ۸۰ پرسش نامه و چند مصاحبه ساختار نیافته (۱۱ مورد) در مورد موضوع تحقیق تکمیل گردید. پس از تست نمودن پرسش نامه پیلوت، حدود ۸۰ پرسش نامه محقق ساخت به دست آمد که پس از ارزیابی نهایی ۷۶ پرسش نامه با استفاده از نرم افزار «SPSS» مورد تحلیل قرار گرفت. نقطه اشباع نمونه برداری زمانی اعمال شد که داده های جدید، عملاً آگاهی و بینش بیشتری به داده های تحقیق اضافه نکردند. مطالعات قبلی نشان می دهد که تحقیقات کیفی با استفاده از مصاحبه های نیمه ساختار یافته معمولاً به حجم نمونه کوچکی نیاز دارد تا از داده های تکراری جلوگیری شود. برخی از نویسندگان به عنوان مثال (Creswell, 1998: 64) نشان می دهند که حجم نمونه باید بین ۲۰ تا ۳۰ نمونه متغیر باشد در حالی که دیگران (Morse, 1994: 225) ۳۰ تا ۵۰ نمونه را مناسب می دانند. با این حال، اکثراً در مورد اهمیت نقطه اشباع توافق دارند (Glaser & Strauss, 1999: 61-62).

نتایج و بحث

نتایج توصیفی

نتایج توصیفی تحقیق در جدول ۲ آمده است.

جدول ۲: یافته های توصیفی تحقیق

جنسیت	تعداد	تحصیلات	درصد	سابقه اقامت	درصد	شغل	درصد	سابقه کار	درصد
مرد	۵۵	دکتری	۱۸/۵	۳۰-۲۱	۱۴/۵	کارشناس سازمان	۷۳/۷	۱۰-۱	۳۴/۲
زن	۲۱	کارشناسی ارشد	۵۰	۴۰-۳۱	۳۸	استاد دانشگاه	۹/۲	۲۰-۱۱	۳۱/۶
-	-	کارشناسی	۳۱/۶	۵۰-۴۱	۲۰	مشاور املاک	۱۵/۸	۳۰-۲۱	۲۶/۴
-	-	-	-	+ ۵۱	۲۷/۵	مهندسین	۲	+۳۰	۲/۶
جمع	۷۶	جمع	۱۰۰	جمع	۱۰۰	جمع	۱۰۰	جمع	۱۰۰

مأخذ: برگرفته از نتایج تحقیق ۱۴۰۳

یافته های تحلیلی

۱) بازتاب سیاست گذاری مدیران شهری در گسترش محدوده قانونی شهر

تحلیل داده های دریافتی از خبرگان نشان داد؛ در مجموع ۶۶ درصد پاسخ گویان براین باور بودند که گسترش محدوده قانونی شهر، به میزان زیاد تا خیلی زیاد محصول تصمیمات و اراده مدیران شهری می باشد (جدول ۱). این شاخص نشان داد؛ در کل ۸۴ درصد خبرگان گسترش محدوده قانونی شهر را بازتاب تصمیم مدیران شهری دانسته اند

(البته به میزان متوسط، زیاد تا خیلی زیاد). بیشترین انتقاد به مدیریت شهری، نشان‌دهنده دیدگاه بی‌طرفانه آکادمیک بود در حالی که فقط ۱۶ درصد مصاحبه‌شوندگان نقش و اراده مدیران شهری را «کم تا خیلی کم» ارزیابی نموده‌اند. پاسخ‌گویان در مصاحبه نیمه ساختاریافته تأکید داشتند، برخی دستگاه‌های خارج از سیستم رسمی مدیریت شهری یا در حاشیه و به موازات مدیریت شهری، پی‌گیر تملک و تغییر کاربری اراضی واقع در غرب کمربندی زاهدان بوده‌اند که انگیزه آن‌ها، مشخصاً جبران کسری پرداخت‌های دستمزد و حقوق پرسنل‌شان و بعضاً انتفاع موردی بوده است. این واقعیت که بیش از دو سوم بدنه کارشناسی و خبرگان زاهدان بر آن تأکید دارند می‌تواند نشانگر کاستی چشمگیر کارآیی و اثربخشی ساختار تصمیم‌گیری و تصمیم‌سازی در مدیریت شهر زاهدان باشد. مدل استنباط آماری ناپارامتریک «نشانه ویلکاکسون ۱» معنی‌داری نتایج را با خطای ۰/۰۰۰ تأیید نمود (جدول ۴).

جدول ۳: تحلیل بازتاب تصمیمات مدیران شهری و مجوزهای قانونی در گسترش خارج از محدوده قانونی شهر

شغل	خیلی کم و کم	متوسط	زیاد و خیلی زیاد	جمع
کارشناس	۰/۱۶	۰/۱۸	۰/۶۶	۱۰۰
استاد دانشگاه	۰۰	۱۴/۳	۸۵/۷	۱۰۰
مشاور املاک	۲۵	۳۳/۳	۴۱/۷	۱۰۰
جمع	۰/۱۶	۰/۱۸	۰/۶۶	۱۰۰

مأخذ: برگرفته از نتایج تحقیق ۱۴۰۳

جدول ۴: نتایج آزمون معنی‌داری نقش و تأثیر رویکرد مدیران شهری در گسترش زاهدان به توسعه‌های جدید در غرب شهر

One-Sample Wilcoxon Signed Rank Test Summary	
Total N	76
Test Statistic	1602/000
Standard Error	136/510
Standardized Test Statistic	4/582
Asymptotic Sig.(2-sided test)	/000

مأخذ: برگرفته از نتایج تحقیق ۱۴۰۳

اگر خبرگان بر حسب جایگاه‌شان مورد تفکیک قرار گرفته و دیدگاه‌شان مورد ارزیابی و تحلیل قرار گیرد؛ نتایج تحلیل نشانگر ناهمسانی رویکردشان به این قضیه بوده است. به این ترتیب که ۴۲ درصد مشاوران املاک، اراده و تصمیم مدیران شهری را در گسترش و توسعه زاهدان به سمت غرب شهر، زیاد تا خیلی زیاد تلقی نموده‌اند در حالی که متخصصین و اساتید دانشگاه این شاخص را به ترتیب معادل ۶۸ درصد و ۸۶ درصد اعلام نموده‌اند (شکل یا جدول ۵). واقعیت این است که نتایج به دست آمده نشان می‌دهد، ۱۰۰ درصد استادان دانشگاه، ۸۴ درصد کارشناسان و ۸۴ درصد مشاورین املاک معتقد بودند گسترش توسعه زاهدان به سمت غرب (به میزان متوسط، زیاد و خیلی زیاد) بازتاب اراده و تصمیم مدیران شهری بوده است (تا ضرورت‌های توسعه شهر). معنی‌داری نتایج بیشتر از آن جهت است که رویکرد استادان دانشگاه بیشتر برگرفته از تحلیل آکادمیک و فارغ از قید و بند وابستگی سازمانی و احیاناً تعارض منافع است.

جدول ۵: تحلیل بازتاب تصمیمات مدیران شهری و مجوزهای قانونی در گسترش خارج از محدوده قانونی شهر

شغل	خیلی کم و کم	متوسط	زیاد و خیلی زیاد	جمع
کارشناس	۰/۱۶	۰/۱۶	۰/۶۸	۱۰۰
استاد دانشگاه	۰/۰۰	۰/۱۴	۰/۸۶	۱۰۰
مشاور املاک	۰/۲۵	۰/۳۳	۰/۴۲	۱۰۰
جمع	۰/۱۶	۰/۱۸	۰/۶۶	۱۰۰

مأخذ: برگرفته از نتایج تحقیق ۱۴۰۳

برای آزمون سطح معنی داری این نتایج، از مدل استنباط آماری ناپارامتریک کای دو^۱ بهره گیری شد. نتیجه مدل ارتباط دو متغیر جایگاه شغلی و نوع ارزیابی پاسخ گویان از نقش مدیران دولتی را با خطای... تأیید نمود (جدول ۶)

جدول ۶: نتایج آزمون رابطه جایگاه شغلی نمونه ها با رویکردشان به نقش مدیران شهری در گسترش شهر زاهدان

Chi-Square Tests			
	Value	df	Asymptotic Significance (2-sided)
Pearson Chi-Square	21/991 ^a	12	/038
Likelihood Ratio	24/945	12	/015
Linear-by-Linear Association	/000	1	/996
N of Valid Cases	76		
a. 15 cells (75.0%) have expected count less than 5. The minimum expected count is .04.			

مأخذ: برگرفته از نتایج تحقیق ۱۴۰۳

۲) تحلیل انگیزه شهروندان از خرید و فروش اراضی توسعه جدید در غرب شهر

این بخش از پژوهش در پی کندوکاو انگیزه شهروندان برای خرید، تملک و نگهداری یا فروش اراضی واقع در توسعه های جدید در غرب شهر زاهدان بوده است. نتایج نشان داد از دیدگاه ۵۸ درصد پاسخ گویان انگیزه شهروندان، از خرید و فروش اراضی توسعه جدید در غرب شهر، در واقع جنبه سرمایه گذاری در املاک و مستغلات بوده و نه به قصد سکونت یا نیاز به مسکن. (جدول ۷) نتایج بیانگر کالایی شدن شهر و فضای شهری است چراکه حرکت سرمایه گذاران به غرب شهر نشانگر این است که زمین و مسکن، کالایی قابل مبادله است که همچون کالاهای دیگر می تواند سبب افزایش سود و ارزش افزوده گردد. واضح است که حضور سوداگران، دلالت، واسطه ها و بورس بازان زمین و مسکن باعث هم افزایی و التهاب بیشتر بازار زمین و مسکن شده و خواهد شد. این فرآیند چرخه معیوبی را در پی دارد که به روشن ترین صورت ممکن نشانه رخنمون یافتن کالایی شدن زمین و مسکن و به عبارتی فضاهای شهری است. نکته این هست. برای ارزیابی معنی داری دیدگاه خبرگان به پدیده فوق از مدل استنباط آماری ناپارامتریک آزمون رتبه ای ویکاکسون تک نمونه ای (جدول ۸) بهره گیری و با خطای ۰/۰۰۰ مورد تأیید قرار گرفت^۲.

1. Chi-Square Tests

2. One-Sample Wilcoxon Signed Rank Test

جدول ۷: تحلیل انگیزه شهروندان از خرید و فروش اراضی توسعه جدید در غرب شهر توسط با توجه به شغل پاسخ‌گویان

شغل	خیلی کم و کم	متوسط	زیاد و خیلی زیاد	جمع
کارشناس	۰/۱۳	۰/۳۰	۰/۵۷	۱۰۰
استاد دانشگاه	۰/۱۴	۰/۲۹	۰/۵۷	۱۰۰
مشاور املاک	۰/۲۵	۰/۱۷	۰/۵۸	۱۰۰
جمع	۰/۱۴	۰/۲۸	۰/۵۸	۱۰۰

مأخذ: برگرفته از نتایج تحقیق ۱۴۰۳

جدول ۸: آزمون معنی‌داری انگیزه شهروندان از تقاضا و خرید زمین و مسکن در توسعه‌های جدید غرب زاهدان

One-Sample Wilcoxon Signed Rank Test Summary	
Total N	Total N
Test Statistic	Test Statistic
Standard Error	Standard Error
Standardized Test Statistic	Standardized Test Statistic
Asymptotic Sig.(2-sided test)	Asymptotic Sig.(2-sided test)

مأخذ: برگرفته از نتایج تحقیق ۱۴۰۳

۳) تحلیل انگیزه برخی ادارات و دستگاه‌ها از تصویب و احداث شهرک‌های جدید زاهدان

مطالعات اکتشافی اولیه و مشاهدات مشارکتی محقق، یک قضیه یا گزاره خبری را به ذهن متبادر نمود که ممکن است انگیزه سیاست‌گذاران شهری زاهدان از ایده‌پردازی، تصویب، برنامه‌ریزی و ایجاد شهرک‌های جدید در غرب شهر زاهدان (از جمله غدیرشهر، برق و جهاد) دستیابی به منابع مالی و اعتباری برای سازمان یا دستگاه متبوع‌شان باشد؛ از این رو داده‌های کمی و کیفی لازم برای تحلیل و آزمون این فرضیه فراهم گردید. تحلیل داده‌ها نشان داد؛ ۴۵ درصد پاسخ‌گویان براین باور بودند که انگیزه مالی سازمان‌ها و ادارات، به میزان زیاد تا خیلی زیاد عامل تصویب و اجرای شهرک‌های غرب زاهدان بوده است. نتایج جدول با مدل استنباط آماری ناپارامتریک سامرز D^۱ آزمون و در حد مرزی معنی‌داری با سطح خطای ۰/۰۶ تأیید گردید (جدول ۱۰) این در حالی است که نوع شغل و جایگاه پاسخ‌گویان به گونه معنی‌داری بر دیدگاه‌شان در این مورد مؤثر بوده است به این ترتیب که ۳۶ درصد متخصصین و کارشناسان (که عمدتاً از شاغلین بخش دولتی و عمومی بودند)، ۶۷ درصد مشاوران املاک و ۷۱ درصد استادان دانشگاه، انگیزه کسب درآمد توسط برخی سازمان‌ها و ادارات را در تصویب و ساخت شهرک‌ها (غدیرشهر، برق و جهاد) در حد زیاد تا خیلی زیاد مؤثر دانسته‌اند (جدول ۹).

جدول ۹: انگیزه کسب درآمد توسط برخی سازمان‌ها و ادارات، در واگذاری شهرک‌ها (غدیرشهر، برق و جهاد)

شغل و جایگاه پاسخ‌گویان	خیلی کم و کم	متوسط	زیاد و خیلی زیاد	جمع
متخصصین و کارشناسان	۰/۳۳	۰/۳۱	۰/۳۶	۱۰۰
استادان دانشگاه	۰/۱۴	۰/۱۴	۰/۷۱	۱۰۰
مشاوران املاک	۰/۲۵	۰/۰۸	۰/۶۷	۱۰۰
جمع	۰/۲۹	۰/۲۵	۰/۴۵	۱۰۰

مأخذ: برگرفته از نتایج تحقیق ۱۴۰۳

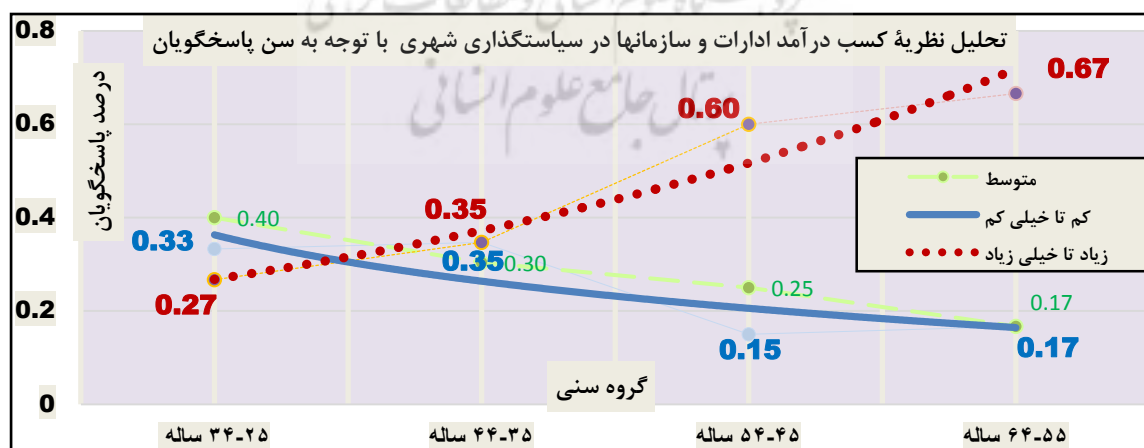
جدول ۱۰: آزمون قضاوت در مورد انگیزه کسب درآمد برخی سازمان‌ها و ادارات، در واگذاری شهرک‌ها بر مبنای شغل پاسخ‌گویان

Directional Measures						
آزمون Somers' d ویژه داده‌های رتبه‌ای			Value	Asymptotic Standard Errora	Approximate Tb	Approximate Significance
Ordinal by Ordinal	Somers' d	Symmetric	0210	100	Ordinal by Ordinal	Somers' d
		شغل Dependent	0163	/080		
		تصویب و احداث شهرک‌ها (غذیرشهر، برق و جهاد) فقط برای کسب درآمد برخی سازمان‌ها و ادارات Dependent	0293	0138		
b. Using the asymptotic standard error assuming the null hypothesis a. Not assuming the null hypothesis.						
c. Cannot be computed because the asymptotic standard error equals zero. d. Based on chi-square approximation						

مأخذ: برگرفته از نتایج تحقیق ۱۴۰۳

۴) تأثیر انگیزه کسب درآمد ادارات و سازمان‌ها در سیاست‌گذاری توسعه و گسترش شهر

فرضیه‌ای مبتنی بر تأثیر معنی‌دار انگیزه‌های کسب درآمد و تأمین منابع مالی توسط سازمان‌ها و ادارات دست‌اندرکار توسعه شهر در برنامه‌ریزی و تصویب و ایجاد زمینه گسترش شهر در پهنه‌های غرب شهر مطرح گردید. تحلیل داده‌های تحقیق نشان‌داد قضاوت پاسخ‌گویان بر حسب گروه سنی به شکل معنی‌داری دیدگاه آن‌ها را متأثر نموده است (شکل ۶) به این ترتیب که پاسخ‌گویان در رده سنی بالاتر، تأثیر متغیر انگیزه‌های مالی و کسب درآمد ادارات را زیاد تا خیلی زیاد دانسته‌اند به گونه‌ای که معتقدین به این دیدگاه، از ۲۷ درصد در رده سنی ۲۵ تا ۳۴ سال، ۶۷ درصد در گروه سنی ۵۵ تا ۶۴ سال را شامل می‌شود در حالی که مخالفین این نظریه از ۳۳ درصد به ۱۷ درصد رسیده است. معنی‌داری ارتباط متغیر گروه سنی پاسخ‌گویان با اعتقاد به انگیزه مالی سازمان‌ها و ادارات، در تصویب و احداث شهرک‌ها (غذیرشهر، برق و جهاد) با مدل استنباط آماری ناپارامتریک کندال تائو بی^۱ آزمون و با سطح خطای ۰/۰۵ تأیید شد (جدول ۱۱)



شکل ۶: تحلیل رابطه سن پاسخ‌گویان با قضاوت‌شان در مورد انگیزه کسب درآمد ادارات

برگرفته از نتایج تحقیق ۱۴۰۳

1. Kendall's tau-b

جدول ۱۱: آزمون تأثیر متغیر سن پاسخ‌گویان، بر قضاوت‌شان در باره تأثیر انگیزه‌های کسب درآمد ادارات در گسترش شهر

Symmetric Measures					
		Value	Asymptotic Standard Error	Approximate Tb	Approximate Significance
Ordinal by Ordinal	Kendall's tau-b	/193	/101	1/901	/05
	Kendall's tau-c	/178	/093	1/901	/05
N of Valid Cases		64			
a. Not assuming the null hypothesis.					
b. Using the asymptotic standard error assuming the null hypothesis.					

مأخذ: برگرفته از نتایج تحقیق، ۱۴۰۳

۵) بازتاب واگذاری زمین به کارمندان دولت، در تشدید گسترش شهر به سمت غرب

یکی از مواردی که بالاترین اتفاق نظر تمام خبرگان در مورد آن دیده شد؛ بازتاب واگذاری زمین به کارمندان دولت، بر تشدید گسترش شهر به سمت غرب زاهدان و واگذاری زمین بدون برنامه‌ریزی و گسترش افقی بی‌ضابطه تأکید دارد چرا که ۷۰ درصد کل پاسخ‌گویان اثر این عامل را زیاد تا بسیار زیاد می‌دانستند (شکل ۷). توضیح این‌که دیدگاه بازارمحور (مشاوران و بنگاه‌های املاک) احتمالاً به دلیل سودآوری این سیاست برای بخش مسکن، موضع محتاطانه‌تری دارند (جدول ۱۲) اما در حد معنی‌دار نبود. گذشته از این نکته، نتایج حاصل با مدل استنباط آماری تک نمونه‌ای ویلکاکسون آزمون و معنی‌داری نتایج فوق در سطح خطای ۰/۰۰۰ تأیید شد (جدول ۱۳).

جدول ۱۲: تحلیل بازتاب واگذاری زمین به کارمندان دولت، بر گسترش شهر بر حسب شغل پاسخ‌گویان

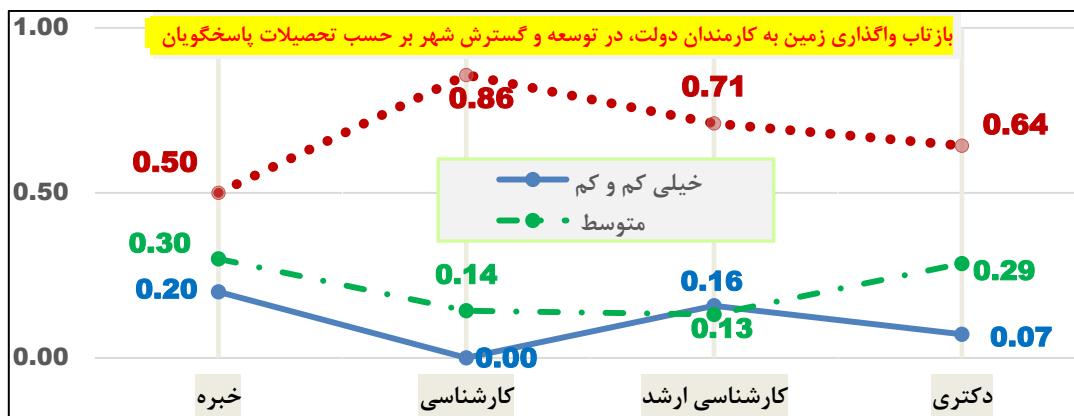
شغل	خیلی کم و کم	متوسط	زیاد و خیلی زیاد	جمع
کارشناس متخصص	۰/۱۳	۰/۱۶	۰/۷۱	۱۰۰
استاد دانشگاه	۰/۰۰	۰/۲۹	۰/۷۱	۱۰۰
مشاور املاک	۰/۱۷	۰/۲۵	۰/۵۸	۱۰۰
جمع	۰/۱۲	۰/۱۸	۰/۷۰	۱۰۰

مأخذ: برگرفته از نتایج تحقیق، ۱۴۰۳

جدول ۱۳: آزمون معنی‌داری واگذاری زمین به کارمندان در گسترش شهر به سمت غرب با مدل ناپارامتریک تک نمونه‌ای ویلکاکسون

One-Sample Wilcoxon Signed Rank Test Summary	
Total N	76
Test Statistic	1666/500
Standard Error	136/510
Standardized Test Statistic	5/055
Asymptotic Sig.(2-sided test)	/000

مأخذ: برگرفته از نتایج تحقیق، ۱۴۰۳



شکل ۷: تحلیل بازتاب واگذاری زمین به کارمندان دولت، در توسعه و گسترش شهر
برگرفته از نتایج تحقیق، ۱۴۰۳

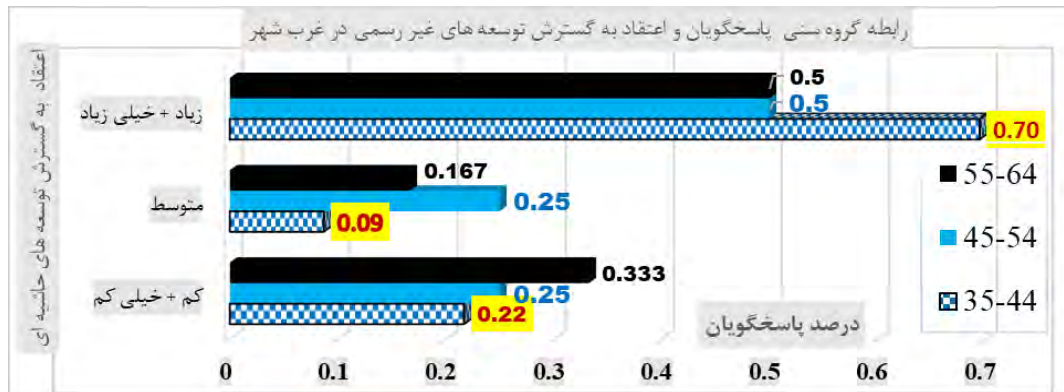
۶) پیش‌بینی روند توسعه شهر زاهدان به سمت غرب شهر (جاده گوربند) در آینده بر اساس نظر کارشناسان و خبرگان درخصوص روند آتی گسترش شهر به پیرامون، به‌ویژه در سمت غرب شهر، دیدگاه حدود ۸۰ درصد پاسخ‌گویان این بود که به‌میزان زیاد تا بسیار زیاد، تمایل و عملکرد سیاست‌گذاران و مدیران شهری سبب گسترش شهر به‌سوی غرب خواهد شد. نظرات کارشناسی (به‌ویژه اساتید دانشگاه) هشدار می‌دهد که بدون مدیریت فعال، این توسعه می‌تواند به بحران‌های شهری جدید منجر شود.

جدول ۱۴: پیش‌بینی روند توسعه شهر زاهدان به سمت غرب شهر (جاده گوربند)

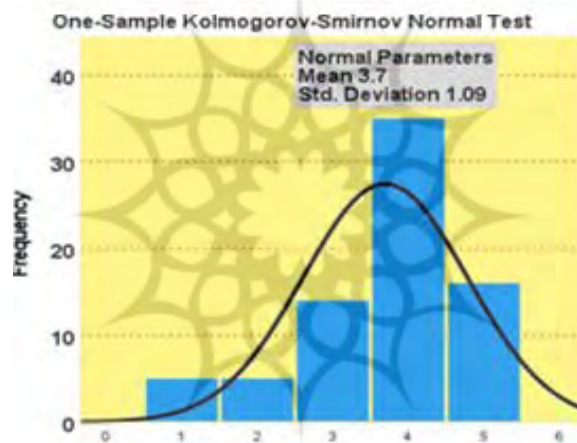
شغل	خیلی کم و کم	متوسط	زیاد و خیلی زیاد	جمع
کارشناسان	۰/۰۴	۰/۲۲	۰/۷۵	۱۰۰
استادان دانشگاه	۰/۰۰	۰/۰۰	۱۰۰	۱۰۰
مشاورین املاک	۰/۰۸	۰/۰۸	۰/۸۳	۱۰۰
جمع	۰/۰۴	۰/۱۷	۰/۷۹	۱۰۰

مأخذ: برگرفته از نتایج تحقیق ۱۴۰۳

۷) گسترش ساخت‌وساز غیر رسمی در غرب زاهدان (مسیر سیاهدک، سفیددک، دوربن، کالیکه) موضوع مهمی که باید مورد بررسی قرار می‌گرفت؛ پیامد گسترش شهر به سمت غرب، بر شکل‌گیری توسعه‌های غیر رسمی در محدوده (محور مسیر سیاهدک، سفیددک، دوربن، کالیکه) بود. نتایج نشان می‌دهد که در مجموع ۶۸ درصد خبرگان بر این باور هستند که به میزان زیاد تا خیلی زیاد شاهد شکل‌گیری و افزایش توسعه‌های غیر رسمی در غرب شهر زاهدان خواهیم بود. این شاخص نشانگر معنی‌داری احتمال شکل‌گیری توسعه‌های حاشیه‌ای در غرب شهر در آینده بود. داده‌ها نشان می‌دهد که نسل جوان (بیش از ۷۰ درصد) به شکل قاطع‌تری نسبت به توسعه غیر رسمی در غرب شهر هشدار می‌دهد. این یافته می‌تواند به دلایل زیر باشد: مشاهده عینی گسترش سریع حاشیه‌نشینی، فشار بیشتر مشکل مسکن بر این گروه، حساسیت بیشتر به مسائل محیط زیستی. (شکل ۹) آزمون نتایج با مدل استنباط آماری کولموگروف سمیرنوف تک‌نمونه‌ای ۱ نشانگر معنی‌داری یافته‌ها (جدول ۱۵) با سطح خطای ۰/۰۰۰ می‌باشد.



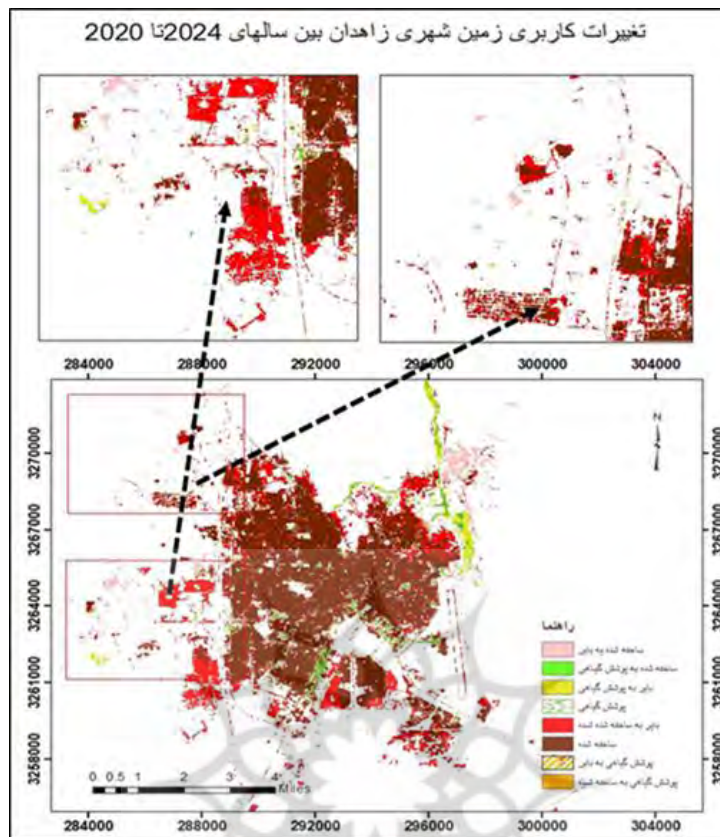
شکل ۸: احتمال گسترش توسعه غیر رسمی در غرب زاهدان (محور سفیددک - دوربن) بر حسب گروه سنی خبرگان
برگرفته از نتایج تحقیق ۱۴۰۳



شکل ۹: آزمون معنی داری توسعه های غیر رسمی آتی در محور غرب زاهدان از سیاهدک تا دوربن

جدول ۱۵: آزمون معنی داری توسعه های غیر رسمی آتی در محور غرب زاهدان از سیاهدک تا دوربن

One-Sample Kolmogorov-Smirnov Normal Test			
Total N			75
Most Extreme Differences	/291		.291
	/176		.176
	-/291		-.291
Test Statistic			/291
Asymptotic Sig.(2-sided test) a			/...
Monte Carlo Sig.(2-sided test)b	Sig.		/...
	99% Confidence Interval	Lower Bound	/...
		Upper Bound	/...
a. Lilliefors Corrected			
b. Lilliefors' method based on 10000 Monte Carlo samples with starting seed 2000000			



شکل ۱۰: روند گسترش شهر زاهدان به سمت غرب (خارج از محدوده قانونی) با استفاده از تصاویر ماهواره‌ای
برگرفته از نتایج تحقیق ۱۴۰۳

نتیجه‌گیری

در یکی دو دهه اخیر، یک پدیده چشمگیر در حوزه مدیریت و سیاست‌گذاری شهری مورد گفت‌وگو و انتقاد قرار داشت، به این اعتبار که شهر زاهدان به‌گونه‌ای بسیار وسیع و غیرضروری گسترش افقی داشته است. رخنمون‌یافتن این پدیده بیش‌ازآن‌که پاسخی به ضرورت‌ها و نیازهای شهر باشد، ریشه در کالایی‌شدن زمین و فضاهای شهری دارد. این مطالعه به بررسی بازتاب سیاست‌گذاری مدیران شهری و گسترش محدوده قانونی شهر زاهدان می‌پردازد. آنچه بیش‌ازپیش بر ضرورت تحلیل روند روبه‌گسترش شهر در پیرامون و کالایی‌شدن زمین تأکید می‌نماید، سیاست‌ها و برنامه‌های دولت در واگذاری زمین در خارج از محدوده قانونی، خارج از روند طرح جامع و کالایی‌سازی فضای شهر می‌باشد. به این منظور سیاست‌ها و برنامه‌های مدیران شهری از طریق ارزیابی و داوری خبرگان، مستندات موجود و طرح جامع شهر، مورد واکاوی قرار گرفت. توجه به افزایش ۴۳ برابری وسعت شهر زاهدان در بازه زمانی ۱۳۳۵-۱۴۰۰ نشان‌دهنده پدیده کالایی‌شدن فضای شهری است (بیشترین شاخص رشد جمعیت در قالب توسعه شهری به سمت مناطق بیرونی و حاشیه اتفاق افتاده است). یافته‌های پژوهش نشان‌می‌دهد؛ تصمیمات مدیران شهری نقش محوری در گسترش قانونی و غیرقانونی شهر زاهدان داشته است. به‌ویژه این‌که ۶۶٪ پاسخ‌گویان (۸۴٪ با احتساب تأثیر متوسط) این نقش را پررنگ ارزیابی کرده‌اند؛ به بیانی مدیریت شهری زاهدان فاقد برنامه‌ریزی یکپارچه و بلندمدت بوده است. این مسئله به‌ویژه در توسعه غرب شهر (جاده گوربند) مشهود است

جایی که دستگاه‌های دولتی خارج از سیستم رسمی مدیریت شهری نیز در تغییر کاربری اراضی دخیل بوده‌اند و گسترش شهر به میزان زیاد بازتاب اراده و تصمیم مدیران و سیاست‌گذاری آنان در جهت واگذاری زمین‌های خارج از محدوده قانونی شهر بوده است. همچنین ۵۸ درصد پاسخ‌گویان معتقدند که انگیزه اصلی خریدوفروش زمین در غرب زاهدان، سوداگری و سرمایه‌گذاری بوده است، نه نیاز به مسکن که کالایی شدن فضای شهر را در ذهن متبادر می‌نماید و بازتاب آن به صورت افزایش قیمت‌ها، حاشیه‌نشینی و توسعه‌های غیر متعادل می‌باشد. حضور دلالان و بورس‌بازان زمین این روند را تشدید نموده و چرخه معیوبی ایجاد نموده که مدیریت آن نیازمند سیاست‌های مداخله‌گرایانه است. همچنین ۴۵ درصد پاسخ‌گویان به‌ویژه (۷۱ درصد اساتید دانشگاه و ۶۷ درصد مشاوران املاک) معتقدند که برخی سازمان‌ها (مانند شرکت‌های دولتی و نهادهای عمومی) با انگیزه جبران کسری بودجه و درآمدزایی (به قصد حل مشکل کمبود منابع مالی و رفع مشکل پرسنل ادارات و سازمان‌ها) به تصویب و احداث شهرک‌هایی مانند غدیرشهر، برق و جهاد اقدام کرده‌اند. این یافته نشان می‌دهد که منافع مالی دستگاه‌های اجرایی بر برنامه‌ریزی شهری سایه انداخته و توسعه پایدار مورد تأکید طرح جامع شهر را تحت‌الشعاع قرار داده است. معنی‌داری گوناگونی رویکردهای سه‌گروه پاسخ‌گویان فوق با مدل سامرز D تأیید شد. این تفاوت را می‌توان نوعاً تأییدی بر درستی فرضیه تحقیق تلقی نمود؛ به این اعتبار که گسترش شهر به سمت غرب، در واقع ریشه در واگذاری زمین‌های محدوده فوق به قصد جلب رضایت پرسنل ادارات و سازمان‌های دولتی (برای جبران کمبود حقوق و مزایای پرسنلی) دارد. همچنین رویکرد استادان دانشگاه با کارشناسان ادارات تفاوت بسیار معنی‌دار و چشمگیری را نشان داد. تحلیل رابطه سن پاسخ‌گویان با اعتقاد آن‌ها به نظریه کسب درآمد ادارات و سازمان‌ها از تملک و واگذاری اراضی غرب شهر را به‌گونه روشنی نشان داد به‌طوری‌که پاسخ‌گویان رده سنی ۴۵-۲۵ سال و ۶۵-۵۵ سال معتقدین به این نظریه از ۲۷ درصد به ۶۷ درصد رسیده است. این تفاوت البته بسیار معنی‌دار است و مدل استنباط آماری کندال تائو B هم آن را تأیید نمود. همچنین می‌توان این نوع رویکرد و باور را ناشی از تراکم اطلاعات و تجربه زیسته پاسخ‌گویان تلقی نمود. اگرچه حدود ۸۰ درصد خبرگان به‌ویژه (کارشناسان و اساتید دانشگاه) معتقدند که واگذاری زمین به کارمندان دولت بدون ضابطه، گسترش افقی بی‌رویه شهر را تشدید کرده است. این سیاست نه تنها نتوانسته مشکل مسکن را حل کند بلکه به افزایش سوداگری زمین و توسعه حاشیه‌نشینی دامن زده است. پیامد گسترش شهر به سمت غرب، شکل‌گیری توسعه‌های غیر رسمی در محدوده (محور سیاهدک، سفیددک، دوربن، کالیکه) خواهد بود. آزمون‌های آماری نیز معناداری این تأثیر را تأیید کرده است. همچنین ۸۰ درصد پاسخ‌گویان (۱۰۰٪ اساتید دانشگاه) پیش‌بینی می‌کنند که تمایل مدیران به توسعه غرب شهر (جاده گوربند) ادامه خواهد یافت. این روند در صورت عدم مدیریت فعال، می‌تواند به بحران‌های جدید شهری مانند کمبود خدمات، ترافیک و آلودگی محیط زیست منجر شود. همچنین، ۶۸٪ خبرگان هشدار داده‌اند که توسعه‌های غیر رسمی در محور سیاهدک، سفیددک و دوربن افزایش خواهد یافت و به میزان زیاد تا خیلی زیاد شاهد شکل‌گیری و افزایش توسعه‌های غیر رسمی در محور فوق خواهیم بود همان‌طور که هم‌اکنون ساخت‌وساز در اراضی واقع در این محدوده به‌شدت افزایش یافته است. نتایج این مطالعه با نتایج چندین تحقیق دیگر از جمله پیگانیول (۲۰۲۲) در شهرهای فرانسه، دبرونر و دیویدگربر (۲۰۲۱) در زوریخ سوییس، کان (۲۰۱۹) و لیو و لین (۲۰۱۴) در شهرهای

چین، از جهت تأکید بر فروش زمین‌های دولتی جهت تأمین بخشی از درآمدهای دولت و برای مقابله با شکاف فزاینده بین درآمد و هزینه‌های دولت‌های محلی (یعنی فروش و اجاره زمین به عنوان ابزاری جهت تولید درآمد برای تأمین مالی، نگهداری و ارتقای زیرساخت‌های شهری) هم‌سو می‌باشد و نتایج تمامی مطالعات، سیاست دولت در جهت کالایی‌سازی، فروش زمین به بخش خصوصی، تأثیرپذیری مسکن از بازار و کسب درآمد را نشان می‌دهد. این نتایج نشان‌دهنده تأثیرات عمیق سیاست‌گذاری‌های مدیران شهری و روند کالایی‌شدن فضاهای شهری بر توسعه کالبدی شهر زاهدان است و اهمیت توجه به برنامه‌ریزی‌های مناسب و پایدار برای آینده شهر را برجسته می‌کند.

اگرچه طرح‌های جامع مصوب شهر زاهدان، در سه مقطع ۱۳۸۴، ۱۳۶۴ و ۱۳۹۴ الگو و جهات توسعه شهر را تعیین و با تأکید بر راهبرد توسعه میان‌افزا، بر کنترل گسترش و توسعه شهر به سمت پیرامون برنامه‌ریزی شده بود لیکن در فرآیند اجرای مصوبات طرح‌های مصوب، اهتمام، پایبندی و جدیت لازم از سوی مدیران و سیاست‌گذاران شهر دیده نشد چرا که گسترش حاشیه‌نشینی در شمال و شمال شرق شهر باعث تخریب زمین‌های کشاورزی و یا دارای پتانسیل کشاورزی شد. همچنین توسعه شهر در حوزه شمال غرب ادامه دارد و به‌ویژه این توسعه غیرمسئولانه و مبتنی بر رانت سازمان‌های دولتی سهمیم در مدیریت شهری، سبب پراکنده‌رویی شهر به سمت غرب شده است به این ترتیب که این روند در سال‌های اخیر، باعث شده تا با الحاق محدوده‌های منفصل شهری (شامل اراضی غدیرشهر، برق و جهاد و ...) با وسعتی حدود ۱۹۱ هکتار و دو قطعه تفکیکی دیگر (محله رسالت واقع در شمال غرب و مسکن مهر در جنوب شرق زاهدان) با وسعتی حدود ۴۲۰ هکتار در فاصله سال‌های ۱۴۰۳-۱۳۸۸ گسترش شهر با سرعت بیشتری اتفاق افتد. پیشنهاد می‌شود؛ با توجه به این که شهر دارای حدود ۱۶۹۰ هکتار اراضی بایر (۲۳٪ کل اراضی سطح شهر) جهت توسعه‌های آینده می‌باشد، با استفاده از دیدگاه توسعه میان‌افزا به دنبال استفاده بهینه از فضاهای خالی و فرسوده داخل شهر برای رفع نیاز و بهبود بافت شهری باشیم. این رویکرد به جای توسعه گسترده، به بهره‌برداری از بناهای فرسوده و زمین‌های خالی داخل شهر تأکید دارد و می‌تواند به جلوگیری از گسترش شهری غیر منظم، بهبود کیفیت زندگی و افزایش ارزش املاک و فضاهای شهری کمک کند. همچنین با انتقال (اراضی پادگان، راه‌آهن و گمرک) به خارج شهر، بازنگری در سیاست‌های صدور مجوز با اولویت توسعه عمودی به جای گسترش افقی، توسعه درونی مورد برنامه‌ریزی قرار گیرد و با اجرای طرح‌های نوسازی و بهسازی بافت‌های فرسوده و شفاف‌سازی فرآیندهای تغییر کاربری و نظارت مستمر توسط نهادهای بی‌طرف از توسعه پراکنده خارج از ظرفیت طبیعی شهر جلوگیری شود زیرا علاوه بر هزینه بالای تأمین تسهیلات و خدمات زیربنایی، محدودیت شدید منابع آب و شرایط زیست‌محیطی این امکان را با چالش‌های جدی مواجه ساخته و خواهد ساخت.

منابع

- احمدی پور، زهرا؛ حسن جعفرزاده؛ محمدرضا میرزایی (۱۳۹۳). تحلیل کارکردی تقسیمات کشوری در اجرای برنامه‌های آمایش سرزمین با تاکید بر ایران، فصلنامه برنامه‌ریزی منطقه‌ای. سال چهارم. شماره ۱۴.
- <https://www.sid.ir/fa/journal/ViewPaper.aspx?id=230156>
- امیدوارفر، سجاد (۱۳۹۶). ارزیابی کاربری زمین شهری و ارائه راهکارهای پیشنهادی (مطالعه موردی: محله سید جواد شهر ارومیه)، ماهنامه شباک. سال سوم. شماره چهار. شماره پیاپی ۳۲. تیر ۱۳۹۶.
- <https://ensani.ir/file/download/article/20180310093556-10129-38.pdf>
- افروغ، عماد (۱۳۷۶). فضا و نابرابری اجتماعی: مطالعه جدایی‌گزینی فضایی و تمرکز فقر در محله‌های مسکونی تهران، رساله دکتری رشته جامعه‌شناسی. دانشگاه تربیت مدرس.
- ایمانی‌شاملو، جواد؛ مجتبی رفیعیان؛ هاشم داداش‌پور (۱۳۹۵). سوداگری شهری و واگرایی فضایی تحولات فضایی کلان‌شهر تهران مبتنی بر اقتصاد نفت، فصلنامه ژئوپلیتیک. سال دوازدهم. شماره ۱. صفحات ۱۳۵-۱۰۴.
- <https://dor.isc.ac/dor/20.1001.1.17354331.1395.12.41.5.1>
- پیران، پرویز (۱۳۶۹). دیدگاه‌های نظری در جامعه‌شناسی شهری و شهرنشینی مکتب اکولوژیک، اطلاعات سیاسی - اقتصادی. جوان، جعفر؛ سعید دلیل؛ محمد سلمانی‌مقدم (۱۳۹۲). دیالکتیک فضا از منظر لوفور، فصلنامه مطالعات جغرافیایی مناطق خشک. سال سوم. شماره دوازدهم. صفحات ۱۷-۱.
- https://jargs.hsu.ac.ir/article_161329.html
- حاتمی‌نژاد، حسین؛ ناصح عبدی (۱۳۸۶). اقتصاد سیاسی و فضای شهری، اطلاعات سیاسی اقتصادی، شماره ۲۳۸-۲۳۷.
- حبیبی، سیدمحسن؛ مریم امیری (۱۳۹۴). حق به شهر، شهر موجود و شهر مطلوب آنچه هست و آنچه باید باشد، پژوهش‌های انسان‌شناسی ایران. دوره ۵. شماره ۲. پاییز و زمستان ۱۳۹۴. صفحات ۳۰-۹.
- <https://doi.org/10.22059/ijar.2015.59014>
- دانایی فرد، حسن (۱۳۸۷). روش‌شناسی پژوهش کیفی در مدیریت: رویکردی جامع، ناشر. انتشارات صفار - اشراقی.
- رهنما، محمدرحیم؛ امیرحمزه شهبازی؛ زینب سرگزی (۱۴۰۲). شبیه‌سازی تغییرات کاربری اراضی در مناطق پیراشهری شهری زاهدان بین سال‌های ۲۰۰۰ تا ۲۰۴۰ با استفاده از تصاویر چند زمانه و زنجیره مارکوف، مجله توسعه فضاهای پیراشهری. سال پنجم. شماره اول. بهار و تابستان ۱۴۰۲. پیاپی ۹. صفحات ۲۶-۱.
- [DOI: 10.22034/JPUSD.2023.351180.1215](https://doi.org/10.22034/JPUSD.2023.351180.1215)
- زارع‌زاده‌شهرسی، سعید (۱۳۹۲). طراحی مرکز محله در بافت فرسوده با تأکید بر الگوهای رفتاری ساکنان: مورد مطالعه :مرکز محله نبادان شهر ابرکوه، پایان‌نامه کارشناسی ارشد. دانشگاه یزد. دانشکده معماری و شهرسازی.
- سرای، حسن (۱۳۷۲). مقدمه‌ای بر نمونه‌گیری در تحقیق، ناشر انتشارات سمت.
- صدیقی، صابر؛ رقیه سالک (۱۳۹۷). تحلیل عوامل مؤثر بر تشدید کالایی شدن فضای شهری از دیدگاه شهروندان، مطالعه موردی: کلان‌شهر تبریز، پژوهش‌های جغرافیای برنامه‌ریزی شهری. دوره ۶. شماره ۴. صفحات ۸۰۷-۷۹۱.
- [DOI: 10.22059/jurbangeo.2018.264812.966](https://doi.org/10.22059/jurbangeo.2018.264812.966)
- قانع‌راد، محمدامین؛ حسین ایمانی‌جاجرمی (۱۳۹۴). از شهرفروشی به جرم‌فروشی رسیده‌ایم، کالایی‌شدن شهرها، زمینه‌ها و تبعات، ویژه‌نامه با رویکرد جامعه‌شناسی. شماره دوم. صفحات ۲۰-۱۶.
- کالینیکوس، آکس (۱۳۸۳). درآمدی تاریخی بر نظریه اجتماعی، ترجمه علی‌اکبر معصوم بیگی. انتشارات آگه.
- لوفور، هانری (۱۳۹۵). فضا: فرآورده اجتماعی و ارزش مصرفی، درآمدی بر تولید فضای هانری لوفور، ترجمه آیدین ترکمه، انتشارات تیس. تهران.
- معصومی اشکوری، سید حسن (۱۳۸۵). اصول و مبانی برنامه‌ریزی منطقه‌ای، انتشارات پیام.

میرغلامی، مرتضی؛ ابوالفضل طغرائی؛ سیامک قاضیپور (۱۳۹۶). تدوین مدلی نظری از فرایند نئولیبرالیزه شدن شهر معاصر جهان، فصلنامه علمی- پژوهشی. نقش جهان. شماره ۷-۳. صفحات ۴۶-۳۵.

<http://dorl.net/dor/20.1001.1.23224991.1396.7.3.6.5>

منوچهری میاندوآب، ایوب؛ محمدتقی رهنمایی (۱۳۹۸). تحلیلی بر فرایند تولید فضای سرمایه‌داری دولتی در ایران مورد: شهر تهران، برنامه‌ریزی و آمایش فضا. دوره ۲۳. شماره ۱. صفحات ۸۵-۱۱۶.

<http://dorl.net/dor/20.1001.1.16059689.1398.23.1.5.6>

مهندسین مشاور شهر و خانه (۱۳۸۵). طرح جامع ناحیه زاهدان، سازمان مسکن و شهرسازی استان سیستان و بلوچستان. جلد دوم. وضع موجود.

مهندسین مشاور شهر و خانه (۱۳۹۸). بازنگری طرح توسعه و عمران (جامع) شهر زاهدان، بررسی و شناخت وضع موجود و مطالعات کالبدی، سازمان مسکن و شهرسازی استان سیستان و بلوچستان. جلد اول.

مهندسین مشاور شهر و خانه (۱۳۹۸). بازنگری طرح توسعه و عمران (جامع) شهر زاهدان، بررسی و شناخت وضع موجود و مطالعات کالبدی، تجزیه و تحلیل و تهیه طرح جامع شهر. سازمان مسکن و شهرسازی استان سیستان و بلوچستان. جلد دوم. مهدی‌زاده، جواد (۱۳۷۹). برنامه‌ریزی کاربری زمین، تحول در دیدگاه‌ها و روش‌ها فصل‌نامه مدیریت شهری. شماره چهارم. تهران. هومن، حیدرعلی. (۱۳۹۲) «شناخت روش علمی در علوم رفتاری» تهران، انتشارات سمت.

<https://sid.ir/paper/490342/fa>

References

- Alya, M. N. (2020). Commodified public space: The enforcement of authority. In AIP Conference Proceedings .Vol. 2230, No. 1. AIP Publishing.
<https://doi.org/10.1088/1755-1315/447/1/012038>
- Bon, B. (2021). Making railway land productive: The commodification of public land in Kenyan and Indian Cities. *Geoforum*, 122, 118-128.
<https://doi.org/10.1016/j.geoforum.2020.12.015>
- Buck Tawney. C. (2020). Urban Tourism Economise and The Global Commodification of Place: Typologies of Shopping in Tokyo and New York City, Thesis Master of Science in Urban Placemaking and Management School of Architecture Pratt Institute.
- Chan ,E. (2020). Public space as commodity: of the Hong Kong social production waterfront. *Proceedings of the Institution of Civil Engineers -Urban Design and Planning*.Vol. 173(4): 146-155.
<https://doi.org/10.1680/jurdp.19.00024>
- Creswell, J. W. (1998). *Qualitative inquiry and research design: Choosing among five Thousand Oaks*, CA: Sage Publications.
<https://elib.vku.udn.vn/bitstream>
- Debrunner, G. & Gerber, J. D. (2021). The commodification of temporary housing. *Cities*, 108.
<https://doi.org/10.1016/j.cities.2020.102998>
- Ezzati, M; Ghalipour, S, & Moradkhani, H. (2021). Social production of urban space, (Case study: Nobahar Park, Kermanshah),*Journal of Iranian Cultural Research*,13(1), 131-161.
<https://doi.org/10.22035/jicr.2020.2375.2842>
- Glaser, B. G., & Strauss, A. L. (1999). *The discovery of grounded theory: Strategies for qualitative research*. Piscataway, New Jersey: Transaction.
<https://doi.org/10.4324/9780203793206>.
- Harvey, David. (2006). *Spaces of Global Capitalism: Towards a Theory of Uneven Geographical Development*. London: Verso.
https://www.google.com/books/edition/Spaces_of_Global_Capitalism
- Hermann, C. (2021). *The critique of commodification: Contours of a post-capitalist society*. Oxford University Press.
<https://doi:10.1093/oso/9780197576755.001.0001>
- Kan, K. (2019). Accumulation without dispossession? Commodification of land and the rent of peri-urban land in China. *Geoforum*, 101, 54-65.
<https://doi.org/10.1016/j.geoforum.2019.02.006>

- Lee, M. K., Nguyen, H. L., & Quang, L. M. D. (2023). Land commodification and the changing landscape of Peri-urban villages in Hanoi, Vietnam. In *Urban Transformational Landscapes in the City-Hinterlands of Asia: Challenges and Approaches* (89-102). Singapore: Springer Nature Singapore.
https://doi.org/10.1007/978-981-19-8726-7_5
- Lefebvre, H. (2009). *Dialectical Materialism*. Translated by John Sturrock. University of Minnesota Press.
books.google.com
- Lefebvre, H. (1991). *The production of space*. Cambridge Massachusetts: BlackWell 1991 . Translated by Donald Nicholson-Smith Oxford: Blackwell.
<https://d1wqtxts1xzle7.cloudfront.net/47828054>
- Liu, T., & Lin, G. C. (2014). New geography of land commodification in Chinese cities: Uneven landscape of urban land development under market reforms and globalization. *Applied Geography*, 51, 118-130.
<https://doi.org/10.1016/j.apgeog.2014.04.005>
- Mandeli, K. (2019). Public space and the challenge of urban transformation in cities of emerging economies: Jeddah case study. *Cities*, 95, 102409.
<https://doi.org/10.1016/j.cities.2019.102409>
- Morse, J. M. (1994). Designing funded qualitative research. In N. K. Denzin, & Y. S. Lincoln (Eds.). *Handbook of qualitative research* (2nd ed.). Thousand Oaks, CA: Sage.
<https://psycnet.apa.org/record/1994-98625-012>
- Ozer, M. (2020). There's no place like home: The Commodification of Housing in London and its Effects on the right to housing and to the city, King's College London Dickson Poon School of Law Graduate Research Paper Series.
<https://dx.doi.org/10.2139/ssrn.3627526>
- Piganiol, M. (2022). The contested commodification of state-owned land. *French Politics*, 20(2), 226-243.
<https://doi.org/10.1057/s41253-022-00172-2>
- Piketty, T. (2014). *Capital in the twenty-first century*. Harvard University Press.
<https://doi.org/10.4159/9780674369542-intro/html>
- Serin, B., Smith, H., & McWilliams, C. (2020). The role of the state in the commodification of urban space: The case of branded housing projects, Istanbul. *European Urban and Regional Studies*. Vol. 27. N.4.342-358.
<https://doi.org/10.1177/0969776420920921>
- Shen, M., & Shen, J. (2022). State-led commodification of rural China and the sustainable provision of public goods in question: A case study of Tangjiajia, Nanjing. *Journal of Rural Studies*. Vol. 93. 449-460.
<https://doi.org/10.1016/j.jrurstud.2019.03.004>
- Triantis, L. (2020). Public land Privatisation and Commodification as a Feld of Changing Social Relations: The making of the Albanian Riviera. *Land Use Policy*. 99.
<https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2020.105065>
- Vergara-Perucich, F., & Arias-Loyola, M. (2024). Commodification in Urban Planning: Exploring the Habitus of Practitioners in a Neoliberal Context. *Social Sciences*, Vol. 13(1) 1-24.
<https://doi.org/10.3390/socsci13010024>
- Villani, C., & Talamini, G. (2021). Pedestrianised streets in the global neoliberal city: A battleground between hegemonic strategies of commodification and informal tactics of commoning. *Cities*. 108.
<https://doi.org/10.1016/j.cities.2020.102955>
- Wang, H, et al. (2020). Land Commodification and Hukou Policy innovation in China: Evidence from a Survey Experiment, Article in *Journal of Chinese Governance*
 DOI: [10.1080/23812346.2020.1746511](https://doi.org/10.1080/23812346.2020.1746511)
- Williams, A., & Dupuy, K. (2018). Corruption and the city. How aid donors can support integrity building in urban spaces (U4 Brief 2018: 2).
<https://www.u4.no/publications/corruption-and-the-city/pdf>
 (www.World Bank, 2021)
- Zhang, Q. F., & Wu, J. (2017). Political dynamics in land commodification: Commodifying rural land development rights in Chengdu, China. *Geoforum*, Vol.78. 98-109.
<https://doi.org/10.1016/j.geoforum.2015.10.001>
- Zieleniec, A. (2014). *Space and Social Theory: Key Concepts in Urban Geography*. London: SAGE.
<https://uk.sagepub.com/en-gb/eur/space-and-social-theory/book240894>