

Research Paper

Analysis of land and housing policies and their impact on physical development of cities (A case study: District 15 of Tehran Municipality)

Mahdi Moradi¹, Taher Parizadi*², Alireza Andalib³

¹ MA in Urban Planning, Department of Urban Planning, Science and Research Branch, Islamic Azad University, Tehran, Iran

² Assistant Professor, Department of Geography and Urban Planning, University of Kharazmi, Tehran, Iran

³ Associate Professor, Department of Urban Planning, Science and Research Branch, Islamic Azad University, Tehran, Iran



10.22080/USFS.2021.17535.1889

Received:

March 26, 2020

Accepted:

April 10, 2021

Available online:

Click or tap to enter a date.

Keywords:

Urban Land, Land and Housing Policies, Physical Expansion, Zone 15

Abstract

Housing is the smallest element of housing, which is the most important urban land use and one of the major indicators of a country's development assessment. On the one hand, demographic changes due to natural growth and migration have increased the need for housing and led to the physical expansion of cities, prompting national and local governments to develop policies to control the physical disruption of cities. The purpose of the present study is to determine the effect of these policies on physical development of district 15 of Tehran municipality. In this research, which is cognitive in terms of purpose and in terms of post-event nature, qualitative approach was used by the descriptive-analytical method. The field study was conducted through a survey method based on interview and questionnaire techniques. The statistical population is comprised of urban elites, professors and experts. GIS and SPSS software and Friedman test were used for data analysis. The results showed that demand-driven policies were more effective than supply-side policies affecting the physical development of Fifteen districts of Tehran, and among all indicators, the most direct involvement of government playing the maximum role in the land market (urban land transfers).

*Corresponding Author: Taher Parizadi

Address: Department of Geography and Urban Planning, University of Kharazmi, Tehran, Iran

Email: tparizadi@khu.ac.ir

Tel: 09128819280

Extended Abstract

1. Introduction

As land demand increased, urban land resources became increasingly important, one of the most important factors affects economic activity due to the concentration of production and service activities in urban areas.

In addition, one of the most important tools of state governance in urban economics is the formulation of policies related to the optimal use of urban land resources. For this reason, governments at national and local levels have taken steps to formulate appropriate policies to optimally allocate this scarce resource.

Basically, the lack of proper land policy in a country or the disproportionate land policy adopted with the economic, cultural and political situation in it will lead to many problems in the field of economics. Developments in Iranian society have gradually played the role of the state in expanding urban spaces since the beginning of the modern century.

2. Research Methodology

The purpose of this study is cognitive in nature and in terms of nature, after an event in which the qualitative approach was used by descriptive-analytical method.

The Documentary and Library Search section was conducted to find the research background and to examine its theoretical dimensions among the experts

3. Research Findings

The purpose of this study was to analyze the role of land and housing policies and

Physically, at the beginning of this period, the city of Tehran, despite the developments, was within the fence of Nasser. Due to the rapid growth rate and aiming to bring about fundamental changes, the expansion of the city beyond the Nazi fence began in 1309. Thus, Sima and the identity of the Old City, which was a medieval, confined city, were changed to take on a new Sima and identity. The city has witnessed significant physical expansion in recent decades, affected by natural population growth and the process of migration from the countryside and surrounding cities. Much of the increase in area of the city has been influenced by policies and the allocation of government land, as well as the incorporation of villages around the city's legal boundaries. District 15 as one of the marginal areas of the city, in recent times with numerous gates, has served as one of the main places of entry for travelers to Tehran.

and practitioners of this field and to draw on the empirical achievements of other researches. The statistical population was selected based on Cochran formula of 44 urban elites, professors and experts and approved urban development plans, legal approvals and development plans of the country and analyzed data and analysis of GIS and SPS software. Friedman test was also used.

the impact of these policies on physical development of district 15 of Tehran.

In this regard, interviews and questionnaires were used with elites, experts and municipal officials in order to be able to represent and respond to issues related to regional development. In the following, urban plans and land, and housing policies implemented during various programs before and after the Islamic Revolution were studied to determine their impact on the physical development of the region. Therefore, after conducting studies and examining the theoretical foundations related to the subject, the indicators were extracted and presented in two general dimensions, supply-side and demand-side, to determine which policies had the greatest impact on regional development and in general Policies have been more

influenced by the needs or demands of the citizens or the policies implemented by the government! According to studies related to the stages of physical development and summarizing the opinions of the experts, the first and second stages of development before the revolution and the third, fourth and fifth stages of development occurred after the Islamic Revolution. The results of the Friedman test and experts' questionnaire showed that the government's direct involvement in financing housing by financing, transferring land to the private sector, as well as housing co-operatives plus manpower and building materials had the greatest impact on the physical expansion of the area.

4. Conclusion

The significant impact of land reform on the demographic and physical growth of major cities in the country, especially Tehran and the 15th district, cannot be ignored, since until then, the physical growth of Tehran and the 15th district, as well as the 15th district, as well as very slow population growth, cannot be ignored.

Although there have been migrations to Tehran before, the volume of these migrations has multiplied since the land reform. Dimension ratings also indicated that the demand-side dimension with a mean of 11.03 had a greater impact on regional development and was higher than axial supply policies.

5. Funding

There is no funding support.

6. Authors' Contribution

Authors contributed equally to the conceptualization and writing of the article. All of the authors approved the content of the manuscript and agreed on all aspects of the work.

7. Conflict of Interest

Authors declared no conflict of interest.

8. Acknowledgments

We are grateful to all the editor and reviewers for their helpful comments on this paper.

علمی پژوهشی

تحلیل سیاست‌های زمین و مسکن و میزان اثرگذاری آن‌ها بر توسعه‌ی کالبدی شهرها (مورد مطالعه: منطقه ی ۱۵ شهرداری تهران)

مهدی مرادی^۱، طاهر پریزادی^{۲*}، علیرضا عندلیب^۳

^۱ کارشناسی ارشد گروه شهرسازی، واحد علوم و تحقیقات، دانشگاه آزاد اسلامی، تهران، ایران
^۲ استادیار گروه جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری دانشگاه خوارزمی تهران، ایران
^۳ دانشیار گروه شهرسازی، واحد علوم و تحقیقات، دانشگاه آزاد اسلامی، تهران، ایران

doi 10.22080/USFS.2021.17535.1889

چکیده

مسکن کوچکترین عنصر سکونتگاه‌ها، مهم‌ترین کاربری شهری و یکی از شاخص‌های عمده ارزیابی توسعه‌ی یک کشور است. از سویی، تغییر و تحولات جمعیتی ناشی از رشد طبیعی و مهاجرت، نیاز به مسکن را افزایش داده و موجب گسترش کالبدی شهرها می‌گردد؛ اصولاً نبود سیاست‌گذاری صحیح در بخش زمین در یک کشور و یا عدم تناسب سیاست اتخاذ شده با وضعیت اقتصادی، فرهنگی و سیاسی موجود در آن، به بروز مشکلات متعددی در حیطه‌ی اقتصاد منجر خواهد شد. این امر دولت‌های ملی و محلی را بر آن داشت تا سیاست‌هایی را در جهت کنترل گسیختگی کالبدی شهرها تدوین کنند. هدف پژوهش حاضر؛ تشخیص میزان اثرگذاری این سیاست‌ها (تقاضا محوری یا عرضه محوری) بر توسعه‌ی کالبدی منطقه‌ی ۱۵ شهرداری تهران است. در این پژوهش که به لحاظ هدف شناختی و به لحاظ ماهیت پس رویدادی است؛ از رویکرد کیفی با روش توصیفی-تحلیلی بهره گرفته شد. بخش مطالعات میدانی با روش پیمایشی و بر مبنای تکنیک مصاحبه و پرسشنامه صورت پذیرفت. جامعه‌ی آماری را نخبگان، استادان، کارشناسان و متولیان شهری تشکیل می‌دهند. جهت تجزیه و تحلیل داده‌ها از نرم‌افزار SPSS (آزمون فریدمن) و جهت نمایش داده‌ها از نرم‌افزار GIS استفاده گردید. نتایج پژوهش نشان داد که از میان سیاست‌های مؤثر بر توسعه‌ی کالبدی منطقه‌ی پانزده شهرداری تهران، سیاست‌های تقاضا محور تأثیرگذاری بیشتری نسبت به سیاست‌های عرضه محور داشته است؛ و از میان کلیه شاخص‌ها، دخالت مستقیم دولت در بازار زمین (واگذاری‌ها در بخش زمین شهری) بیشترین نقش را ایفا نموده است.

تاریخ دریافت:

۷ فروردین ۱۳۹۹

تاریخ پذیرش:

۲۵ مهر ۱۳۹۹

تاریخ انتشار:

Click or tap here to enter text.

کلیدواژه‌ها:

زمین شهری، سیاست‌های زمین و مسکن، گسترش کالبدی، منطقه‌ی پانزده

* نویسنده مسئول: طاهر پریزادی

آدرس: گروه جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشگاه خوارزمی، تهران، ایران

ایمیل: tparizadi@khu.ac.ir
تلفن: ۰۹۱۲۸۸۱۹۲۸۰

۱ مقدمه

بازار آن در دستور کار قرار گرفته است؛ اما این طرح‌ها طبق اظهارات کارشناسان تنها مسکنی برای زخم متورم مسکن بوده‌اند. بخش مسکن در چند دهه سیاست‌گذاری، فراز و نشیب‌های زیادی را به همراه داشته است. سیاست‌هایی که گاه باعث رونق و رشد ساخت‌وساز شده و گاه این بخش را با رکود سنگین مواجه کرده‌اند. افزایش تصاعدی قیمت زمین و مسکن، دوره‌های رکود و تورم، سوداگری فراوان در این بخش، سنتی ماندن ساخت‌وساز و عدم ورود فناوری نوین به بخش مسکن، فقدان طراحی شهری و شهرسازی مناسب و... همه و همه نشان از عدم وجود دید کلان نسبت به این بخش و ناکارآمدی سیاست‌های اجرا شده در جهت رونق پایدار در بخش مسکن و حل معضل آن در کشور است (خلیلی^۳ و همکاران، ۲۰۱۴). شهر تهران در دهه‌های اخیر متأثر از رشد طبیعی جمعیت و روند مهاجرت از روستا و شهرهای اطراف، شاهد گسترش کالبدی قابل توجهی از جهات مختلف بوده است. بخش اعظمی از افزایش مساحت شهر تحت تأثیر سیاست‌ها و واگذاری زمین‌های دولتی و همچنین الحاق روستاهای پیرامون به محدوده ی قانونی شهر صورت پذیرفته است. از سویی دیگر، استقرار در پایین‌دست رشته‌کوه‌های البرز و احاطه شدن آن به وسیله ی گسل‌های متعدد، گسترش و توسعه ی آن را با مشکل مواجه نموده است. منطقه ی پانزده به عنوان یکی از مناطق حاشیه‌ای شهر، در زمان‌های گذشته با وجود دروازه‌های متعدد، به عنوان یکی از محل‌های اصلی ورود مسافران به شهر تهران نقش ایفا کرده است؛ و جزو اولین مناطقی است که تأثیر به‌سزایی در گسترش و توسعه ی کالبدی تهران داشته است.

با افزایش تقاضای زمین، منابع زمین شهری از اهمیت فراوانی برخوردار شد، زیرا به دلیل تمرکز فعالیت‌های تولیدی و خدماتی در نواحی شهری از مهم‌ترین عوامل تأثیرگذار بر فعالیت‌های اقتصادی محسوب می‌شوند.

به‌علاوه یکی از مهم‌ترین ابزارهای حاکمیتی دولت‌ها در اقتصاد شهری، تدوین سیاست‌های مرتبط با استفاده بهینه از منابع زمین شهری تلقی می‌شود. به همین دلیل، دولت‌ها در سطوح ملی و محلی به سمت تدوین سیاست‌های مناسب به منظور اختصاص بهینه ی این منبع کمیاب گام برداشته‌اند. اصولاً نبود سیاست‌گذاری صحیح در بخش زمین در یک کشور و یا عدم تناسب سیاست زمین اتخاذ شده با وضعیت اقتصادی، فرهنگی و سیاسی موجود در آن، به بروز مشکلات متعددی در حیطه اقتصاد منجر خواهد شد (کمانرودی^۱، ۲۰۱۴). طبق نظر کارشناسان، سیاست‌گذاری مدرن در حوزه ی مسکن شهری در ایران از دوران رضاشاه آغاز شده است، اما آنچه در دوران حکومت پهلوی انجام گرفت در چارچوب برنامه به معنای امروزی آن نبود؛ بلکه با اقدامات دولتی دیوان سالارانه و ضعف نهادی و سازمانی روبه‌رو بود. در دوره ی پهلوی دوم با طرح و تدوین برنامه‌های عمرانی از سال ۱۳۲۷ به بعد، تأمین مسکن به عنوان وظیفه ی قانونی دولت دانسته شده و سیاست اتخاذ شده در باب مسکن عمدتاً در چارچوب مجموعه‌ای از طرح‌ها و پروژه‌های ذیل برنامه‌های کلان عمرانی تعریف شده‌اند (برادران^۲ و همکاران، ۲۰۱۹). جنب‌وجوش برای به دست آوردن مسکن موضوعی است که هیچ‌گاه از تبوتاب نمی‌افتد. تا کنون برنامه‌های متفاوتی با عنوان "راهکار" رفع معضلات بخش مسکن و تثبیت

³ Khalili et al

¹ Kamanroudi

² Baradaran et al

۲ مبانی نظری

و با ارزش‌ترین اراضی بلافصل شهرها که از دیرباز شرایط زیست‌محیطی لازم و کافی برای تجمع انسان‌ها در آن‌ها وجود داشته در معرض نابودی قرار گرفته است (Mohammad, 1997) به نقل از (نوری‌نژاد^۱ و همکاران، ۱۳۹۵). توسعه‌ی شهری در بسیاری از کشورهای آسیایی با رشد کالبدی یعنی گسترش به خارج از حوزه‌ی مادرشهرها و محدوده‌های شهری و پخش شعاعی از مرکز شهر به تمام جهات مشخص می‌شود (فرمن^۲، ۲۰۰۹). شهر اسپرال پدیده‌ای ظالمانه است که سطح هرچه بیشتر زمین را می‌پوشاند (سالینگاروس^۳، ۲۰۰۶). به نقل از (قدیری و دستا^۴، ۲۰۱۶). این رشد بی‌رویه و افزایش مهاجرت به شهرها، منجر به توسعه‌ی غیرقابل کنترل نواحی شهری، خلق سکونتگاه‌های جدید، کاهش سطح رفاه انسانی، ساخت‌وسازهای بدون برنامه، گسترش مهار نشدنی و بروز تغییرات فراوان در ساختار فضایی شهرها، گرایش به حومه‌نشینی و گستردگی شهری شده است (گاریس پالومارس^۵، ۲۰۱۰). از این رو، شکل‌گیری نظام کاربری زمین در هر جامعه‌ی شهری و نحوه‌ی تقسیم اراضی و استفاده از آن در فعالیت‌ها و خدمات مختلف بازتاب می‌یابد و برآیند عملکرد متقابل مجموعه‌ای از عوامل و نیروهای مختلف محیطی اقتصادی، اجتماعی، سیاسی و حقوقی است (رحیمی^۶، ۲۰۱۳). سیاست یک اصل و یا مسیری برای هدایت تصمیم‌گیری و دستیابی به یک نتیجه‌ی منطقی است. همچنین ممکن است به روند تصمیم‌گیری‌های مهم سازمانی، از جمله شناسایی گزینه‌های مختلف مانند برنامه‌ها و اولویت‌های هزینه و انتخاب در میان آن‌ها بر اساس تأثیر آن‌ها تعریف می‌گردد. سیاست مسکن یک راهنمای تهیه شده توسط دولت است که در تلاقی نیاز مسکن و تقاضا از طرف مردم، از طریق

رشد شتابان شهرها به‌ویژه شهرهای بزرگ در کشورهای رو به رشد مشکلات مضاعفی را برای شهروندان و جوامع جهان سوم به‌وجود آورده است.

در سال ۱۸۰۰ میلادی تنها ۳ درصد از کل جمعیت جهان در شهرها و فضاها‌ی شهری زندگی می‌کردند. تا سال ۱۹۰۰ میلادی یعنی با گذشت یک قرن، ۱۴ درصد از کل جمعیت این کره‌ی خاکی شهرنشین محسوب می‌شدند، اگرچه در آن زمان تنها ۱۲ شهر در جهان وجود داشت که جمعیت ساکنان آن یک میلیون نفر بوده است؛ اما این روند ادامه پیدا کرد تا اینکه در سال ۱۹۵۰ میلادی ۳۰ درصد از جمعیت دنیا شهرها را به عنوان محل سکونت خود برگزیدند و شهرنشین محسوب شدند. در این سال بیش از ۸۳ شهر در جهان وجود داشت که جمعیت هر یک از یک میلیون نفر هم بیشتر بود. در سال ۲۰۰۰ میلادی ۷۶ درصد از جمعیت کشورهای توسعه‌یافته و صنعتی در شهرها ساکن بودند در حالی که نرخ شهرنشین در کشورهای کمتر توسعه‌یافته تنها ۶۰ درصد بود. البته با توجه به روند شهرنشین در کشورهای کمتر توسعه‌یافته انتظار می‌رود تا پایان ۲۰۳۰ میلادی ۶۲ درصد از جمعیت این کره‌ی خاکی در شهرها ساکن شوند که این مسأله تحولی چشمگیر در عرصه‌ی سیاست‌های شهری به حساب خواهد آمد. طی قرن‌های ۱۹ و ۲۰ میلادی شهرنشین به دلیل ایجاد صنایع مختلف و صنعتی شدن به وجود آمد. فرصت‌های شغلی تازه و پر درآمد در شهرها باعث شد تا خیل زیادی از جمعیت از روستاها و مناطق حاشیه‌ای به شهر مهاجرت کنند و باعث توسعه‌ی شهرها شوند. این امر توسعه‌ی کالبدی - فضایی بی‌رویه و بدون برنامه‌ریزی شهرها را به دنبال داشته است. به دنبال رشد کالبدی شتابان مجتمع‌های زیستی، بخش وسیعی از مرغوب‌ترین، مناسب‌ترین

4. Ghadiri & Dasta

5. Garcia Palomares

6. Rahimi

1. Nourinejad et al

2. Firman

3. Salingaros

تعیین انواع مالکیت زمین اعم از ملکی و استیجاری، جلوگیری از افزایش ارزش زمین، جلوگیری از بروز سوداگری در زمین و حفظ تعادل بین عرضه و تقاضا از طریق ابزارهای مختلف مداخله دولت، همگی مسائلی است که در حیطه ی سیاست زمین قرار می‌گیرد. کاهش تقاضای سوداگرانه در بازار زمین شهری می‌باید از اهداف سیاست‌گذار باشد (عبده‌تبریزی^۲، ۲۰۱۷). در ادامه به پژوهش‌هایی که در ارتباط با توسعه‌ی کالبدی و سیاست‌های تأثیرگذار بر آن در سطح جهانی و ملی انجام پذیرفته است، اشاره شده است.

مجموعه‌ای از استراتژی‌های مناسب از جمله چارچ مالی، نهادی، قانونی و نظارتی ارزیابی می‌گردد. بنابراین، سیاست مسکن راهنمایی است که مجموعه اهداف و عمل را محدود می‌کند؛ اما لزوماً مشخص نیست که هر استراتژی تعریف شده برای رسیدن به هدف از راهبردی وسیع میسر می‌شود (شاهرخی^۱، ۲۰۱۶). در این راستا، سیاست‌گذاری زمین شهری مجموعه سیاست‌هایی است که دولت‌های مرکزی و محلی در سه بعد "مالکیت"، "ارزش" و "کاربری" اتخاذ می‌کنند تا بهره‌برداری بهینه از این منبع کمیاب اجتماعی محقق شود.

نتایج	عنوان پژوهش	پژوهشگران	ردیف
نتایج پژوهش نشان داد که در دهه‌های گذشته سیاست‌های توسعه و تغییر کاربری اراضی اطراف شهر، نه تنها به توسعه‌ی پراکنده و اسپرال شهری دامن زده و نتیجتاً هزینه‌های توسعه و تأمین امکانات شهری افزایش یافته است، بلکه سیاست‌های نادرست، تخریب باغات و اراضی کشاورزی و همچنین مناطق توسعه‌ی خدمات کلانشهری بوده است.	سیاست‌های زمین شهری و تأثیر آن بر توسعه‌ی شهر تبریز	رحیمی (2020)	۱
پژوهش با هدف بررسی سیاست‌های نظارتی دولت در بازار زمین شهری با رویکرد مقابله با سوداگری انجام پذیرفت. نتایج نشان داد که قوانین زمین شهری نه تنها با رویکرد مقابله با سوداگری در این بخش هدف‌گذاری نشده‌اند؛ بلکه خود به جریان سوداگری در بازار زمین و مسکن شهری قوت بخشیده‌اند و عواملی همچون ناکارآمدی نظام مالیاتی، نبود عزم و همت در مدیریت‌های محلی برای آماده‌سازی زمین‌ها، عملکرد ضعیف دولت و شهرداری در بازیافت مجدد زمین در بافت‌های فرسوده شهری و... موجب تداوم و رونق هرچه بیشتر سوداگری در بخش زمین و مسکن شهری می‌باشد.	تحلیلی بر سیاست‌ها و قوانین زمین شهری با تأکید بر رویکرد مقابله با سوداگری در بازار زمین شهری؛ مورد پژوهی: کلانشهر تهران	لاله‌پور ^۳ (2019)	۲

³. Lalehpour

¹. Shahroukhi
². Abde Tabrizi

نتایج	عنوان پژوهش	پژوهشگران	ردیف
نتایج پژوهش نشان داد که هر یک از برنامه‌های عمرانی و توسعه‌ی نقاط ضعف و قوت خاص خود را دارند که از آن جمله می‌توان به عدم وجود ابزارهای لازم اجرایی اشاره کرد که موجب می‌شود بین اهداف و عملکرد در هر دوره شکاف ایجاد شود. یکی دیگر از چالش‌ها کلی بودن برنامه‌ها است. از این رو، ارائه و اجرای بسیاری از پیشنهادهای سیاست‌های مسکن در طی دهه‌های گذشته ناتوانی نظام برنامه‌ریزی مسکن در تأمین مسکن را نشان می‌دهد.	ارزیابی نقاط ضعف و قوت سیاست‌ها و خط مشی‌های مسکن در ایران (برنامه‌های عمرانی قبل و توسعه‌ی بعد از انقلاب)	علوی و همکاران ^۱ (2018)	۳
این پژوهش با هدف بررسی دخالت مستقیم دولت در بخش زمین و مسکن و میزان تأثیر آن بر گسترش فیزیکی شهر یزد انجام پذیرفته است. نتایج نشان داد که سیاست‌های دولت به‌ویژه در بخش زمین شهری، مهم‌ترین عامل در تکوین و توسعه‌ی کالبدی شهر یزد بوده است.	تأثیر سیاست‌های واگذاری زمین و مسکن دولتی در گسترش کالبدی شهرهای ایران (نمونه‌ی موردی: شهر یزد)	نصرت‌آبادی ^۲ و همکاران (2016)	۴
به بررسی وضعیت موجود فعالیت و جمعیت در حریم مادرشهر تهران پرداختند و سپس با مدل‌های پیش‌بینی جمعیت و روش‌های برآورد فعالیت، تحولات آتی آن را تشریح نمودند. نتایج پژوهش نشان داد که افزایش جمعیت و فعالیت‌های واقع در حریم شهر تهران همچنان استمرار دارد و کاهش تعداد سکونتگاه‌ها و مراکز فعالیت‌ها در برخی از دوره‌ها، به معنی زوال و مهاجرفرستی آن‌ها نیست؛ بلکه به دلیل گسترش محدوده‌ی شهر تهران و پدیده شهرشدگی زود هنگام روستاها و ادغام آن‌ها و تغییر محدوده‌های آماری در سرشماری‌ها است.	جایگاه تحولات جمعیت و حریم در شهر اسلامی و الزامات مدیریتی آن، نمونه مطالعاتی: کلانشهر تهران	زیاری ^۳ و همکاران (2016)	۵
به بررسی و شناخت سیاست‌های زمین در برنامه‌های توسعه بعد از انقلاب جهت مشخص نمودن برآورد اهداف این سیاست‌ها و نقاط قوت و ضعف آنها پرداختند و به این نتیجه رسیدند که میزان مداخله دولت در بخش زمین در قوانین و مقررات و همچنین برنامه‌های	تحلیلی از سیاست‌های زمین در برنامه‌ریزی توسعه‌ی بعد از	مشکینی و شاهرخی‌فر ^۴ (2016)	۶

1. Alavi et al

2. Nosratabadi et al

3. Ziyari et al

4. Meshkini & Shahroukhifar

ردیف	پژوهشگران	عنوان پژوهش	نتایج
		انقلاب اسلامی در ایران	توسعه، اگرچه در موارد بسیاری توانسته است در کنترل بازار زمین موثر باشد، اما در مواردی از جمله: عدم ثبات در سیاست‌گذاری‌ها و تغییرات مکرر برنامه‌های اجرایی ناشی از تغییر نگرش دولت‌های وقت، اثرات مثبت حاصله کوتاه و مقطعی بوده است. همچنین بدون استفاده از تجربیات موفق جهانی و بهره‌مندی از نتایج اجرای سیاست‌های اجرا شده در دیگر کشورها، اقداماتی به عمل آمده که غیرفایده‌بخش بوده‌اند با توجه به مقتضیات و شرایط کشور، به اثبات رسیده است.
۷	نظم‌فر ^۱ و همکاران (۲۰۱۵)	تحلیل کالبدی- فضایی شهر سنندج جهت مکانیابی بهینه توسعه کالبدی شهر	این پژوهش با هدف تحلیل و شناخت رشد کالبدی- فضایی شهر سنندج، جهت ارائه الگوی مناسب از توسعه آتی شهر انجام پذیرفت. نشان داد که شهر سنندج دارای الگوی رشد پراکنده و غیر متراکم است. همچنین عوامل طبیعی مانند اراضی کشاورزی، شیب، ارتفاع و فاصله از گسل‌ها تنگ‌های جدی در توسعه شهر به وجود آورده است.
۸	مشکینی ^۲ و همکاران (۲۰۱۰)	تأثیر سیاست‌های واگذاری زمین و مسکن دولتی در گسترش کالبدی شهرهای ایران نمونه‌ی موردی: شهر کرمانشاه	نتایج نشان داد که سیاست‌های دولت به ویژه در قالب زمین شهری، مهم‌ترین عامل در تکوین فیزیکی شهر کرمانشاه بوده و اطلاعات حاکی از آن است که این امر موجب گسترش افقی شهر و تراکم پایین در آن گردیده است.
۹	قنبری و ظاهری ^۳ (۱۳۸۹)	ارزیابی سیاست‌های کلان مسکن در برنامه‌های قبل و پس از انقلاب اسلامی ایران	در این پژوهش به مقایسه نقاط قوت و ضعف و همچنین نقاط اشتراک و تمایز سیاست‌های کلان پرداختند. نتایج نشان داد که هر یک از برنامه‌های قبل و پس از انقلاب اسلامی ایران نقاط قوت و ضعف خاص خود را دارا می‌باشند؛ اما ضعف مشترک بین همه برنامه‌ها کلی بودن برنامه‌ها و همچنین عدم وجود ابزارهای لازم اجرایی و فقدان نظام جامع مدیریت است.

1. Nazmfar et al

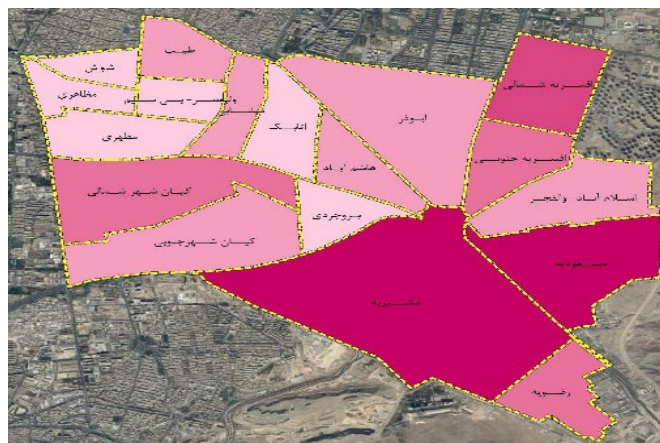
2. Meshkini et al

3. Ghanbari & Zaheri

نتایج	عنوان پژوهش	پژوهشگران	ردیف
در این پژوهش شرایط متفاوت مسکن در مناطق شهری چین مورد بررسی قرار گرفته است. نتایج نشان داد که سیاست‌های حکومت در جهت حل معضل مسکن، از جمله دلایلی است که موجب محدودیت در صاحب‌خانه شدن و مالک شدن ساکنین این مناطق شده است.	خصوصی‌سازی، استطاعت مالی و شرایط مسکن در جمهوری خلق چین	مک ^۱ و همکاران (۲۰۰۷)	۱۰
روند رشد فضایی و زمانی شهر توکیو را طی چهل سال اخیر با استفاده از پردازش تصاویر ماهواره‌ای لندست تجزیه و تحلیل کردند. تحلیل فضایی نشان‌دهنده ی همبستگی مثبت و قوی بین رشد و گسترش شهر و تغییرات تراکم جمعیتی است (موسوی ^۳ و همکاران، ۲۰۱۶).	روند رشد فضایی و زمانی شهر توکیو	باگان و یاماگاتا ^۲ (۲۰۱۲)	۱۱
هدف بررسی این مسئله است که کدام جوامع فشرده‌تر می‌شوند و کدام پراکنده‌تر؛ که از بین چهار عامل اولیه برای ارزیابی توسعه در این نواحی استفاده کرده‌اند که در نهایت لیستی از فشرده‌ترین و پراکنده‌ترین نواحی مادرشهری را نمایش می‌دهند (قدیری و دستا ^۵ ، ۲۰۱۶).	سنجش پراکندگی، الگوی توسعه‌ی ۲۲۱ ناحیه مادرشهری و ۹۹۴ شهرستان را در ایالات متحده	اوپنگ و حمیدی ^۴ (۲۰۱۴)	۱۲

محوری دولت و تقاضا محوری شهروندان و میزان تأثیر هر یک از آن‌ها بر توسعه‌ی کالبدی شهر است.

تفاوت پژوهش حاضر با سایر پژوهش‌ها نحوه ی نگرش به موضوع و تحلیل نقش سیاست‌های عرضه



شکل ۱. موقعیت محدوده ی مورد مطالعه

1. Mak
2. Bagan & Yamagata
3. Mousavi et al
4. Ewing & Hamidi
5. Ghadiri & Dasta

۳ روش تحقیق

پژوهش حاضر به لحاظ هدف از نوع شناختی و به لحاظ ماهیت، علی (پس رویدادی) است که در آن از رویکرد کیفی با روش توصیفی-تحلیلی بهره گرفته شد.

بخش اسنادی و جستجوی کتابخانه‌ای برای یافتن سوابق تحقیق و بررسی ابعاد نظری آن در میان صاحب‌نظران و فعالان این حوزه و برداشت از دستاوردهای تجربی سایر پژوهش‌ها صورت پذیرفت و بخش مطالعات میدانی با استفاده از روش پیمایشی بر مبنای تکنیک مصاحبه و پرسشنامه انجام پذیرفت. در این راستا طرح‌های توسعه‌ی شهری تصویب شده، مصوبات قانونی و برنامه‌های عمرانی کشور مورد بررسی قرار گرفت. جامعه آماری متخصصین بر اساس فرمول کوکران ۴۴ نفر از نخبگان، استادان، کارشناسان و متولیان شهری؛ و جامعه‌ی آماری مصاحبه‌شوندگان به صورت هدفمند ۵۶ نفر از ساکنان قدیمی و کسبه‌ی محلات مختلف منطقه انتخاب شدند؛ ۷۰ درصد جامعه‌ی آماری را مردان و ۳۰ درصد را خانم‌ها تشکیل داده‌اند. ۸۰ درصد مصاحبه‌شوندگان در بازه‌ی سنی ۵۵ تا

۸۰ سال و ۲۰ درصد در بازه سنی ۴۰ تا ۵۵ سال قرار داشتند. در تحلیل و نمایش داده‌ها از نرم‌افزار جی‌آی‌اس ۱ و اس‌پی‌اس‌اس ۲ (آزمون فریدمن) بهره گرفته شد. منطقه‌ی ۱۵ تهران به‌عنوان یکی از مناطق حاشیه‌ای شهر (جنوب شرقی) در زمان‌های گذشته با وجود دروازه‌های متعدد، به‌عنوان یکی از مسیرهای اصلی ورود مسافران به شهر بوده است. مساحت منطقه طی سال‌های ۱۳۳۵ تا ۱۳۹۵ حدوداً ۱۷ برابر شده است. جمعیت منطقه در سرشماری ۱۳۹۵ برابر با ۶۴۶۲۶۵ نفر (این جمعیت به محدوده قانونی منطقه مربوط است و دو محله‌ی قیامدشت و خاورشهر را شامل نمی‌شود) بوده است. این منطقه در سال ۱۳۹۶ دارای ۵۶۰ بلوک (۱۸۷ هکتار) بافت فرسوده بوده است؛ در این سال تعداد ۱۰۰۸ پروانه ساختمانی برای ۶۱۰۲ واحد مسکونی صادر شده که از این تعداد ۹۷۵ پروانه برای ساختمان‌های پنج طبقه و بیشتر صادر گردیده که نشان از روند رو به رشد ساخت‌وساز نسبت به سال‌های گذشته دارد. جدول و شکل شماره‌ی یک، موقعیت منطقه‌ی ۱۵ و تحولات مربوط به گسترش کالبدی و جمعیتی آن را نمایش داده است.

جدول ۱. تحولات مربوط به گسترش کالبدی و جمعیتی منطقه‌ی پانزده (مأخذ: طرح تفصیلی منطقه، ۱۳۸۴؛ رنجی و همکاران، ۱۳۹۲؛ و نتایج سرشماری نفوس و مسکن سال‌های مربوط)

سال گسترش	سطح افزایش (به هکتار)	درصد رشد	دوره-سرشماری	جمعیت
۱۳۳۰-۱۳۳۵	۱۸۷,۷	۶,۰	۱۳۳۵	-
۱۳۳۵-۱۳۴۵	۳۲۰,۵	۱۰,۲	۱۳۴۵	-
۱۳۴۵-۱۳۵۵	۳۸۱,۵	۱۲,۲	۱۳۵۵	-
۱۳۵۵-۱۳۶۵	۱۵۴۰,۱	۴۹,۲	۱۳۶۵	۵۰۲۴۳۲
۱۳۶۵-۱۳۷۵	۱۰۱,۴	۳,۲	۱۳۷۵	۶۰۰۲۳۷

^۱. GIS

^۲. SPSS

سال گسترش	سطح افزایش (به هکتار)	درصد رشد	دوره سرشماری	جمعیت
۱۳۷۵-۱۳۹۵	۵۹۹,۱	۱۹,۱	۱۳۸۵	۶۴۴۲۵۹
مساحت منطقه	۳۱۳۰,۳	۱۰۰	۱۳۹۰	۶۴۱۱۹۶
			۱۳۹۵	۶۴۶۲۶۵

۴ یافته‌ها و بحث

۴/۱ شناسایی سیاست‌های اعمال شده زمین و مسکن

تجمع فعالیت‌های سیاسی، اداری، اجتماعی و اقتصادی؛ که از ابتدای قرن معاصر تحولات و مداخلات سنگین در بافت را تجربه نموده و پذیرای سیل عظیم مهاجرت بوده است؛ ملموس‌تر می‌باشد. از این رو، دولت را بر آن داشت تا در راستای مدیریت و برنامه‌ریزی شهرها سیاست‌هایی را اعمال کند. سیاست‌های مذکور با اهداف متفاوت و برای جامعه هدف خاص تعیین شده‌اند؛ که در جدول دو، نمایش داده شده است.

رشد طبیعی جمعیت، سیل مهاجرت از روستاها و پدیده روستا-شهری؛ گسترش کالبدی شهرها را به دنبال داشت.

از پیامدهای این رویداد، به چالش کشیده شدن مدیریت شهری در ارتباط با محدوده و حریم شهرها و همچنین جلوگیری از رشد بی‌قاعده و بی‌برنامه آن‌ها است. این امر در مراکز شهرهای قدیمی به خصوص تهران به عنوان پایتخت و محل

جدول ۲. برنامه‌های عمرانی و توسعه‌ای جمهوری اسلامی و سیاست‌های مرتبط با زمین و مسکن

برنامه	اهداف	سیاست‌ها	اقدامات اجرایی
برنامه‌ی عمرانی اول قبل انقلاب	لزوم توجه به مسئله‌ی فقر؛ جلوگیری و احتراز از گسترش زاغه نشینی	مسکن ارزان قیمت	ساخت کم‌حجم‌ترین و کوچکترین ساختمان‌های مسکونی در تهران؛ احداث خانه‌هایی با مساحت حداکثر ۲۵ مترمربع متناسب اقشار کم‌درآمد
برنامه‌ی عمرانی دوم قبل انقلاب	جلوگیری از پیدایش حاشیه‌نشینی	مسکن ارزان قیمت	واگذاری زمین به تعاونی ادارات؛ احداث کوی‌های مسکونی برای کارمندان (۱۰۰۰ واحدی کن) و قشرهای خاص (۱۴۴ واحدی نازی‌آباد)
برنامه‌ی عمرانی سوم قبل انقلاب	ایجاد محیط سالم برای سکونت اقشار کم‌درآمد و حاشیه‌نشین‌ها	مسکن ارزان قیمت	مطرح شدن ضرورت تهیه ی طرح جامع شهری، احداث کوی‌های نازی‌آباد و نهم آبان-مورد توجه قرار گرفتن خانه‌های سازمانی؛ احداث (کوی فرح، برای کارمندان عالی‌رتبه دولت) دو کوی ارتشی (فرح‌آباد و لویزان)

برنامه	اهداف	سیاست‌ها	اقدامات اجرایی
برنامه‌ی عمرانی چهارم قبل انقلاب	کاهش نفرات در واحدهای مسکونی و تامین مسکن کم‌درآمدها	مسکن ارزان قیمت	محدود شدن سیاست زمین به تهیه ی طرح‌های جامع شهری و عدم توجه سیاست‌گذاران بخش مسکن به مسئله ی زمین
برنامه‌ی عمرانی پنجم قبل انقلاب	افزایش تعداد اتاق در واحد مسکونی؛ ساخت مسکن کوچک	مسکن کوچک در قالب اجاره به شرط تملیک	خانه‌سازی مستقیم دولت، سیاست تأمین زمین، سیاست‌های اعتباری دولت و تأمین مصالح ساختمانی
برنامه‌ی اول توسعه بعد از انقلاب	کاهش حاشیه‌نشینی و تأمین مسکن اقشار مردم و روستائیان	تعاونی مسکن	استفاده از مکانیزم‌های نرخ ترجیحی در عوارض صدور پروانه، نوسازی، تسهیلات اعتباری؛ تشویق به کاهش سطح زیربنا
برنامه‌ی دوم توسعه بعد از انقلاب	استفاده بهینه از زمین، نوسازی بافت‌های فرسوده	مسکن اجتماعی و حمایت‌شده	ساخت مسکن اجتماعی با سطح زیربنای مفید تا ۵۰ مترمربع با کمک دولت و واگذاری به خانوارهای کم‌درآمد در قالب اجاره به شرط تملیک.
برنامه‌ی سوم توسعه بعد از انقلاب	حمایت از انبوه‌سازی و کوچک‌سازی، تأکید بر نقش سیاست‌های پولی و تسهیل در شرایط وام مسکن	مسکن پاک و مسکن اجاره‌ای	ساخت ۸۵ هزار واحد مسکونی استیجاری در سطح کشور؛ پلکانی کردن اقساط تسهیلات بانکی
برنامه‌ی چهارم توسعه بعد از انقلاب	تأمین مسکن خانوارهای فاقد مسکن، ساماندهی تولید و فروش مسکن	مسکن مهر	افزایش رقم تسهیلات خرید و ساخت مسکن؛ تدوین طرح جامع مسکن؛ ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن؛ اجاره ی زمین به صورت ۹۹ ساله به‌منظور حذف قیمت زمین از قیمت مسکن
برنامه‌ی پنجم توسعه بعد از انقلاب	توانمندسازی اقشار کم‌درآمد؛ استانداردسازی و نوسازی بافت‌های قدیمی و توجه به معماری بومی	مسکن مهر	تدوین و ابلاغ ضوابط طراحی الگوی مسکن ایرانی- اسلامی؛ طرح الگوی مسکن زوج‌های جوان؛ ساماندهی سکونتگاه‌های غیررسمی؛ حمایت از تولید و عرضه ی واحدهای مسکونی کوچک

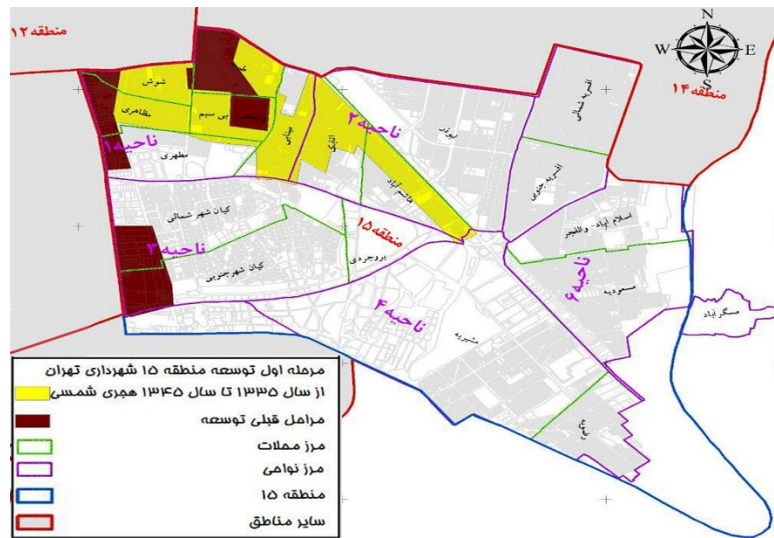
۴،۲ تأثیر سیاست‌های زمین و مسکن در فرآیند توسعه‌ی کالبدی منطقه ی ۱۵

۴،۲،۱ سیاست‌های تأثیرگذار بر هسته و مرحله ی اول توسعه‌ی منطقه

بالا بودن قدمت بنا و فرسودگی بافت، ریزدانی قطعات مسکونی و عدم وجود الگوی خاص توسعه در این مرحله، نشانه‌هایی از رشد ارگانیک می‌باشد. همچنان توسعه به صورت پراکنده و در سطح اتفاق افتاده است؛ که علاوه بر دلایل اشاره شده در مرحله قبلی و مهم‌تر از همه توسعه به موازات جاده خراسان (بزرگراه امام رضا)، می‌باشد. در این مرحله از توسعه، برنامه‌ی دوم عمرانی کشور اجرا شد. بارزترین اقدام اجرایی برنامه‌ی دوم در ارتباط با مسکن را، شاید بتوان انجام آمارگیری عمومی نفوس مسکن سال ۱۳۳۵ دانست که صرفاً کشور را از حیث اطلاعات در زمینه‌ی مسکن تجهیز نمود. این برنامه نیز کم و بیش دارای خصوصیات و اهداف برنامه اول در ارتباط با ساخت خانه‌های ارزان‌قیمت و از بین بردن حاشیه‌نشینی است. در ادامه و بین سال‌های ۱۳۴۱ تا ۱۳۴۶، برنامه‌ی سوم عمرانی کشور اجرا گردید. در این برنامه برای نخستین بار موضوع زمین (در تدوین سیاست‌های مسکن) در برنامه‌های ملی مطرح شد. برای نخستین بار بر ضرورت تهیه‌ی طرح جامع شهری با هدف تنظیم و پیش‌بینی توسعه‌ی زیربنای شهر در قالبی منطقی، نکاتی طرح شد که نتیجه‌ی آن، ارائه‌ی اولین طرح جامع شهری از سال ۱۳۴۵ به این سو بود. و می‌توان آن را از طرح‌های اولیه حضور دولت در بازار زمین و برنامه‌ریزی برای آن قلمداد نمود. هدف اصلی برنامه‌های مسکن همچنان ساخت مسکن ارزان‌قیمت و حذف حاشیه‌نشینی و زاغه‌نشینی است؛ و برای نخستین بار توجه ویژه‌ای به ساخت مسکن توسط بخش خصوصی می‌شود. همچنین در ادامه‌ی روند قبلی، واگذاری زمین به شرکت‌های تعاونی مسکن نیز ادامه دارد. این برنامه‌ها و اقدامات باعث ساخت‌وسازهای زیادی شد که نتایج آن را در منطقه‌ی ۱۵ نیز می‌توان مشاهده کرد. در بخش‌هایی از منطقه از جمله قسمت‌های شمالی محله هاشم‌آباد، بافت مسکونی منظمی تشکیل شده است. شکل (۲) مرحله‌ی اول توسعه‌ی کالبدی منطقه را نمایش داده است.

توسعه‌ی کالبدی منطقه بین سال‌های ۱۳۳۰ تا ۱۳۳۵ از قسمت‌های شمال‌غربی و غربی آن آغاز شده است.

از دلایل اولیه توسعه، استقرار در مسیر دروازه‌های اصلی شهر (دروازه خراسان و دروازه شاه عبدالعظیم) و نیز نزدیکی به مرکز و هسته‌ی اولیه شکل‌گیری شهر تهران است. عمده کاربری‌های ایجاد شده در این مرحله، در بخش‌های شمال‌غربی مسکونی و در بخش‌های غربی صنعتی و کارگاهی است. توسعه‌ی این بخش از محدوده‌ی منطقه به صورت نامتوازن اتفاق افتاده است که در بخش‌های آماده‌سازی نشده و به صورت بی‌قواره و پراکنده شکل می‌گیرد. بنابراین، الگوی رشد در این بخش‌ها به صورت پراکنده بوده است. از مهم‌ترین دلایل چنین رشدی می‌توان به وجود اراضی ارزان قیمت و همچنین نبود قوانین مالکیت و ساخت‌وساز اشاره نمود؛ که تماماً در این مرحله از توسعه‌ی کالبدی به وضوح دیده می‌شود. مسائلی از قبیل؛ حاشیه‌ای بودن، دروازه‌ای بودن، نزدیکی به بیابان و کویر واقع در جنوب شهر، اراضی کشاورزی در شرق، دشوار بودن دسترسی، سکونت افراد کم درآمد و مشاغل کارگری، نشانه‌هایی بر این ادعا هستند. در این مرحله، رشد به صورت طبیعی و بدون برنامه‌ریزی اتفاق افتاده است. استقرار کاربری‌هایی مانند گاراژهای باربری و انبار کالا، تعمیرگاه‌ها و کارگاه‌های تولیدی و صنعتی، پایین بودن مزیت نسبی منطقه برای جذب فعالیت‌های اقتصادی در طول دوره‌ی شکل‌گیری، ریزدانی بافت و واحدهای مسکونی کوچک (وجود واحدهای مسکونی با مساحت تا ۲۵ مترمربع) و بدون معماری مشخص، فرسودگی بافت منطقه و مواردی از این قبیل، نشانه‌هایی از رشد بی‌برنامه است؛ از منظر جهت نیز رشد به صورت افقی با تراکم بالای مسکن در سطح بوده است. در مرحله‌ی اول از توسعه که از سال ۱۳۳۵ تا ۱۳۴۵ اتفاق افتاده است، عمده‌ی مسیر توسعه در ادامه روند مرحله‌ی قبلی و از بخش‌های شمال‌غربی منطقه می‌باشد. معابر نامنظم و کم‌عرض به همراه



شکل ۲. مرحله ی اول توسعه ی کالبدی منطقه (مأخذ: نویسندگان با اقتباس از طرح تفصیلی منطقه ی ۱۵)

۴,۲,۲ سیاست‌های تأثیرگذار بر مرحله ی دوم توسعه ی منطقه

مرحله جدید و میانه و دارای شبکه ی معابر هندسی و منظم به همراه سلسله مراتب خوب و عرض مناسب می‌باشد؛ و از آن درهم‌تنیدگی معابر در بافت‌های قدیمی خبری نیست. تراکم ساختمانی نسبتاً بالا در این مناطق نشان از گرایش به سمت ارتفاع و رشد عمودی دارد. مساحت قطعات مسکونی از زیر ۱۰۰ مترمربع در دوره‌های قبلی تا ۱۵۰ مترمربع افزایش یافته است و فرسودگی بافت نیز نسبت به دوره‌های قبلی بسیار کمتر است. از دلایل توسعه ی پراکنده این مرحله می‌توان به قرارگیری محله ی ابوذر در محدوده ی سیاست زمین‌های ۲۵ساله اشاره نمود، که مالکان پس از عقد قرارداد به مدت ۲۵ سال اجازه ی هیچ گونه فعالیت عمرانی و ساخت‌وساز در زمین‌های مذکور را نداشتند. در این مرحله اولین تأثیرات اصلاحات ارضی و به دنبال آن هجوم روستاییان به شهرها مخصوصاً تهران به چشم می‌خورد. در سال آخر این دوره، ۴۷ درصد از جمعیت کل کشور در مناطق شهری زندگی می‌کنند. در آمارگیری سال ۱۳۵۵ مشخص می‌گردد که حدود ۷۰ درصد مهاجرت‌های روستا به شهر به مقصد شهر تهران اتفاق افتاده است. مهاجران به مانند دوره‌های قبلی به دنبال دسترسی به مسکن ارزان‌قیمت در

مرحله ی دوم از توسعه ی کالبدی که بین سال‌های ۱۳۴۵ تا ۱۳۵۵ اتفاق افتاده است، حدود ۳۸۱ هکتار از اراضی منطقه شکل‌گرفته است.

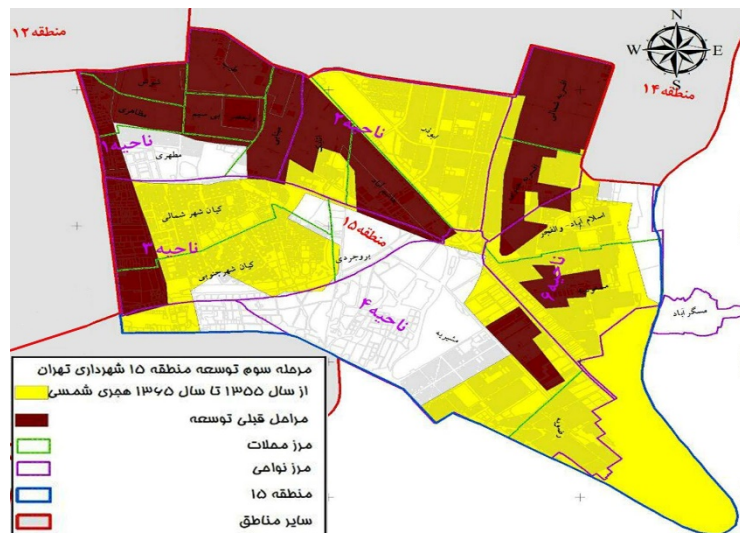
توسعه ی بیشتر به سمت اراضی شمال‌شرقی و شرقی آن کشیده می‌شود. در این مرحله، محلات مینایی، هاشم‌آباد و افسریه نیز به طور کامل شکل می‌گیرند و بدین ترتیب تعداد ۷ محله از ۱۸ محله ی منطقه تکمیل می‌گردد. مناطق موجود در بخش غربی نیز کامل ساخته شده و منتهی‌الیه غربی محدوده نیز در غرب محلات مطهری و کیان‌شهر شمالی و جنوبی ایجاد می‌شود. همچنین بخش‌های کوچکی از محلات افسریه جنوبی، اسلام‌آباد، مسعودیه و مشیریه نیز ساخته می‌شوند. عمده کاربری‌های تشکیل شده در این محلات مسکونی بوده و تعدادی کاربری صنعتی نیز در غرب محدوده ایجاد شده است. البته در سال‌های بعدی جهت تأمین سرانه کاربری‌های خدماتی، بخشی از آن‌ها در داخل منطقه لحاظ شده‌اند. توسعه در این مرحله به صورت پراکنده اتفاق افتاده است؛ و بر خلاف دوره‌های قبلی، دارای برنامه‌ریزی بوده و رشد ارگانیک نداشته است. بافت اکثر قسمت‌ها در این

سرفصل مستقلى با عنوان "سياست تأمین زمین" در آن پیش‌بینی گردید. بخش خصوصی همچنان با استفاده از تسهیلات دولتی برای آماده‌سازی اراضی و ساخت‌وسازهای مسکونی، حضوری بیش از پیش پیدا کرد. از طرفی برنامه‌های دولت در زمینه‌ی استفاده از زمین برای تولید مسکن همه‌ی اقشار و گروه‌ها را دربر نمی‌گرفت. در نتیجه، با توجه به شدت مهاجرت روستاییان به شهرها و امکانات محدود شهرها و دخالت بخش خصوصی در عرضه‌ی زمین، بر قیمت اراضی شهری روز به روز افزون می‌گشت و زمین به عنوان اولین و مهم‌ترین عامل تولید مسکن به شمار می‌آمد. نتیجه‌ی این اتفاقات در نظمیابی شکل‌گیری و توسعه‌ی منطقه دیده می‌شود. با دقت در بافت این منطقه در مرحله‌ی دوم از توسعه‌ی خود به بلوک‌بندی‌های منظم با سلسله‌مراتب معابر مطلوب و دسترسی‌های مناسب و همچنین افزایش مساحت قطعات به همراه افزایش تراکم ساختمانی برمی‌خوریم که نشان از گسترش با برنامه و هدفمند دارد. این رشد برنامه‌ریزی شده حاصل سیاست‌های مذکور در اولین طرح جامع و برنامه‌های چهارم و مخصوصاً پنجم عمرانی کشور است. لازم به ذکر است که ساخت‌وسازهای این دوره در محلات افسریه شمالی و جنوبی، مسعودیه و مشیریه؛ حاصل برنامه‌ریزی در ارتباط با زمین و مسکن می‌باشد. این محلات در اراضی بایر و خالی از ساخت‌وساز شکل‌گرفته‌اند و به این دلیل برنامه‌ریزی برای آن‌ها راحت‌تر بوده است. اما در این مرحله، توسعه‌هایی نیز در محلات مینابی و غرب کیان‌شهر شمالی اتفاق افتاده که در ادامه رشد ارگانیک قبلی بوده‌اند. شکل سه، توسعه‌ی منطقه در مرحله‌ی دوم را نمایش داده است.

حاشیه‌ی شهرها هستند که مناطق حاشیه‌ای منطقه‌ی ۱۵ به عنوان حاشیه‌ی جنوب‌شرقی تهران چنین فضایی را برای آن‌ها به دور از قوانین و مقررات ساخت‌وساز فراهم می‌نماید. سال آغازین این دوره مصادف است با آغاز مطالعات اولین طرح جامع شهر تهران که چهار سال بعد و در سال ۱۳۴۹ به تصویب رسید. همچنین دولت موظف گردید تا خدمات زیرساختی را برای محدوده‌های جدید فراهم آورد و این به معنای آماده‌سازی اراضی جدید برای پیوستن به محدوده خدماتی شهرها بود. در این راستا، عرضه‌ی زمین توسط مالکان اراضی بزرگ در محدوده‌ی داخلی شهرها با تغییر کاربری باغات و مزارع و زمین‌های موجود صورت پذیرفت که می‌توانست پاسخگوی نیازهای جمعیت مهاجر جدید باشد. در برنامه‌ی چهارم عمرانی کشور که بین سال‌های ۱۳۴۶ تا ۱۳۵۱ به اجرا درآمد، در پی اصلاحات ارضی و ورود مهاجران به شهر تهران به منظور دستیابی به خدمات مناسب و اشتغال در بخش صنعت که از اهداف اصلاحات ارضی بود. به واسطه‌ی هجوم جمعیت و ایجاد تحرک، مسکن شهری به تدریج به عنوان یک معضل اجتماعی مطرح شد. در این برنامه فصل خاصی درباره‌ی زمین ارائه نشد، این در حالی بود که قیمت زمین به دلیل ورود بخش خصوصی به آن از دوره‌ی قبلی و همچنین افزایش تقاضا برای مسکن به شدت رو به افزایش گذاشت. در این دوره، سیاست مسکن بر دو هدف اصلی متمرکز بود: ۱. کاهش تعداد نفرات در واحد مسکونی و در حقیقت افزایش تعداد واحدهای مسکونی ۲. تأمین مسکن قشر کم‌درآمد مانند کارگران و کارمندان و حاشیه‌نشینان. اما برنامه‌ی پنجم عمرانی را می‌توان نخستین برنامه‌ای دانست که در آن نسبت به مسئله‌ی زمین موضع‌گیری ویژه و روشن (البته در بخش مسکن) صورت پذیرفت و

اقدام نمود که تنها ۱۲/۳ درصد از این اراضی تملک شده جهت ایجاد مسکن و تأسیسات عمومی و غیره واگذار شد. نتایج این برنامه‌ها و سیاست‌ها در تغییر از رشد پراکنده به فشرده، توسعه‌ی عمودی به توسعه‌ی افقی، رشد برنامه‌ریزی شده به جای ارگانیک، شکل‌گیری شهرک‌ها و ساخت‌وسازهای منظم با زیرساخت‌های مطلوب در محلات کیهان‌شهر شمالی و جنوبی، افسریه، مسعودیه، ابوذر و رضویه دیده می‌شود. در مرحله ی قبلی تغییر در الگوی توسعه‌ی منطقه آغاز و در این مرحله کامل می‌گردد و از شرایط پراکنده و بی‌برنامه خارج و به صورت هدف‌مند و با تأثیر از سیاست‌های اتخاذ شده در هر دوران ادامه می‌یابد. شکل ۴، مرحله‌ی سوم از توسعه را نمایش می‌دهد.

خانوارهای شهری در اختیار دولت و توسط سازمان‌های مذکور آغاز شد. از طرف دیگر، به دلیل شرایط پیش‌آمده ناشی از هیجانات انقلاب و خروج عده‌ای از مالکان بزرگ زمین‌ها از کشور و رها شدن این زمین‌ها یا فروش آن‌ها به قیمت نازل به دلیل ترس از قانون لغو مالکیت اراضی شهری و بی‌اعتبار شدن قوانین موجود کشور و بی‌توجهی به طرح‌های مصوب شهرسازی؛ در مجموع سبب پایین آمدن قیمت زمین در اوایل پیروزی انقلاب اسلامی گردید. واگذاری زمین طی سال‌های ۱۳۶۲ تا ۱۳۶۶ از سوی سازمان زمین‌شهری با در نظر داشتن اولویت تولید برای مصرف (ساخت مسکن برای استفاده شخصی) بود. طی دوره ۱۳۵۸ تا ۱۳۶۸، سازمان زمین‌شهری نسبت به تملک حدود ۸۵۵۵۷ هکتار اراضی شهری



شکل ۴. مرحله سوم توسعه کالبدی منطقه (مأخذ: نویسندگان با اقتباس از طرح تفصیلی منطقه ۱۵)

۴،۲،۴ سیاست‌های تأثیرگذار بر مرحله چهارم توسعه منطقه

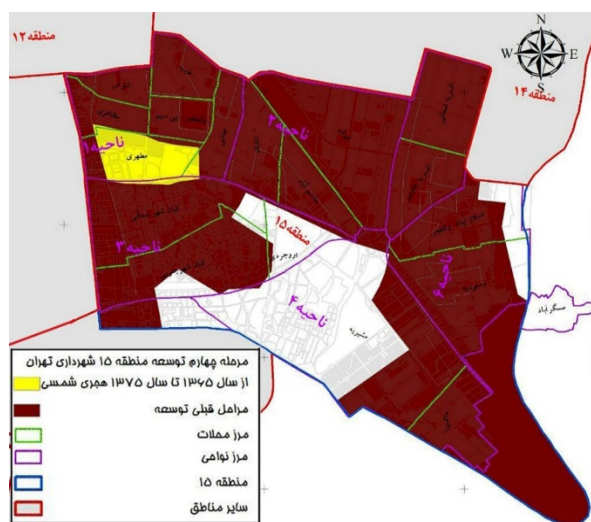
آن شکل گرفته بود به طور کامل شکل می‌گیرد. این محله جزو محلات موجود در شمال‌غرب منطقه است که آغاز شکل‌گیری منطقه از آن‌جا اتفاق افتاده است؛ همه قسمت‌های مناطق شمال‌غربی تا این دوره ساخته شده بود به جز محله مطهری که اراضی آن به شکل جزیره خالی مانده بود. نهایتاً در مرحله چهارم از توسعه کالبدی منطقه، این قسمت نیز تکمیل می‌گردد. کاربری‌های ایجاد شده در این

کم‌ترین توسعه کالبدی منطقه در طول دوران شکل‌گیری و رشد آن، بین سال‌های ۱۳۶۵ تا ۱۳۷۵ اتفاق می‌افتد.

در این مرحله تنها ۱۰/۴ هکتار از اراضی این منطقه شکل می‌گیرد که معادل ۳/۲۴ درصد از کل محدوده کنونی است. در این مرحله فقط محله مطهری که در دوره‌های قبلی تنها حدود ۱۰ درصد از

جمعیت بود که نمود آن هم در شهر تهران و هم در منطقه ۱۵ دیده می‌شود. همچنین در برنامه دوم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی بود که بحث سیاست مسکن اجتماعی و مسکن پاک مطرح گردید. خط مشی‌های مهم این برنامه عبارت بودند از اصلاح روند سرمایه‌گذاری در مسکن با تأکید بر تولید انبوه و کوچک‌سازی از طریق کاهش نرخ خطرپذیری سرمایه‌گذاری با استفاده از شرکت‌های بیمه و تشکیل شرکت‌های تضمین سرمایه‌گذاری؛ حرکت به سوی کاهش قیمت تمام شده مسکن از طریق تشویق به کوچک‌سازی، انبوه‌سازی، کاهش دوره ساخت و ایجاد استاندار ابعاد و احجام ساختمانی؛ اصلاح قوانین مالیاتی مرتبط با مسکن در جهت کوچک‌سازی و انبوه‌سازی، ساخت مسکن استیجاری و حمایت و تقویت تعاونی‌های مسکن. سیاست‌های این برنامه‌ها منجر به افزایش سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در زمینه مسکن و افزایش قیمت زمین بود. شکل ۵، میزان توسعه کالبدی منطقه در مرحله چهارم را نشان می‌دهد.

مرحله برخلاف مراحل قبلی توسعه که صرفاً کاربری‌های مسکونی را شامل می‌شد، در بر دارنده انواع خدمات عمومی و زیرساختی نیز است. در این مرحله ساخت‌وساز کنترل شده و بیشتر به سمت توسعه درون‌زا و افزایش تراکم پیش رفته است؛ و فقط بخش‌های کوچکی از کاربری‌های مسکونی محله مشیریه در کل منطقه شکل نگرفته‌اند. این دوره که در دهه دوم انقلاب نیز قرار دارد، مقارن با دوره دولت سازندگی است. در اولین برنامه توسعه مصوب جمهوری اسلامی ایران بین سال‌های ۱۳۶۸ تا ۱۳۷۲، اولویت توسعه روستاها و شهرهای کوچک و ایجاد شهرک‌های اقماری، بهره‌گیری از ارضی دولتی برای استفاده و کاربری تأسیسات زیربنایی و عمومی مورد توجه قرار گرفت. در نتیجه اجرای برنامه و عرضه کمتر زمین در شهرهای بزرگ، بر تراکم ساختمانی افزوده شد و زمینه برای افزایش بی‌رویه قیمت زمین در این‌گونه شهرها فراهم آمد. علاوه بر این، همان‌طور که قبلاً نیز اشاره شد، یکی از سیاست‌های جمعیتی دهه هفتاد، کنترل رشد



شکل ۵. مرحله چهارم توسعه کالبدی منطقه (مأخذ: نویسندگان با اقتباس از طرح تفصیلی منطقه ۱۵)

۴,۲,۵ سیاست‌های تأثیرگذار بر مرحله پنجم توسعه منطقه

برنامه سوم توسعه بعد از انقلاب، زمین برای احداث مسکن به اشخاص حقیقی و حقوقی با نرخ کارشناسی روز تحویل می‌شد (ماده ۱۴۱ قانون برنامه سوم). از سال ۱۳۷۷ حمایت از گروه‌های کم‌درآمد از حالت انفرادی خارج و متوجه سازندگان مسکن استیجاری و انبوه‌سازان مسکن گردید. پس از دولت اصلاحات، نوبت به دوره ریاست جمهوری جدید می‌رسد. مهم‌ترین اقدام و طرح این دولت در زمینه مسکن، مربوط به مسکن مهر است. در این دولت در قالب مسکن مهر، بالغ بر ۲/۵ میلیون واحد مسکونی ساخته شد. هرچند طرح مسکن مهر با هدف خانه‌دار شدن اقشار کم‌درآمد رشد چشمگیری داشت، اما این طرح از دو سو با انتقاد کارشناسان روبه‌رو شد؛ اولاً این واحدها در مناطق بیرون از شهرها و بدون امکانات اولیه، تأثیری بر مشکل مسکن کلان‌شهرها نداشته است و در ثانی اقتصاددانان به تقصیر این طرح در رشد شاخص تورم (۳۲ درصد) از طریق افزایش حجم نقدینگی در کشور اشاره می‌کنند که بازار مسکن را در یک دور باطل به رکود کشانیده است. طرح مسکن پاک که در برنامه‌های قبل توسعه اقتصادی کشور مطرح شده بود، در این دوره نیز مجدداً با اهداف پس‌انداز، انبوه‌سازی و کوچک‌سازی مطرح گردید. اما به عقیده بسیاری اگرچه این طرح به خودی خود طرح جامعی به نظر می‌رسد، اما برای اجرای نهایی نیازمند برنامه‌ریزی و مصوبه‌های اجرایی دارد. در برنامه چهارم توسعه اقتصادی و اجتماعی کشور نیز به بخش مسکن با توجه به اهمیت آن توجه بیشتری مبذول شد؛ در نهایت و در دوران دولت تدبیر و امید، طرح مسکن اجتماعی یا مسکن مستمری‌بگیران کم‌درآمد با هدف دستیابی به مسکن ارزان‌قیمت کلید خورد. هرچند این طرح در دوره‌های قبلی و برنامه‌های پنج ساله توسعه کشور مطرح شده بود، اما در این دوره به‌طور جدی پیگیری شد. مسکن اجتماعی مدل جایگزین دولت یازدهم برای تأمین مسکن مورد نیاز مردم است. این طرح با اشراف بر نواقص و کاستی‌های مسکن مهر با ترکیب دو هدف مهم قصد دارد اقشار کم‌درآمد را خانه‌دار کند. در این

مرحله پنجم و آخر از توسعه کالبدی، به شکل‌گیری و تکمیل نهایی منطقه و محلات مشیریه، بروجردی و کیان‌شهر جنوبی و قسمت‌های شرقی محلات مسعودیه و اسلام‌آباد خلاصه می‌شود.

در این مرحله و بازه ۲۰ ساله آن ۱۹/۱ درصد از کل محدوده که حدود ۶۰۰ هکتار از اراضی کل منطقه می‌شود. به غیر از مناطق شرقی و شمالی محدوده که کاربری‌های مسکونی در آن ساخته شده‌اند، عمده گسترش این مرحله در قالب کاربری‌های عمومی و علی‌الخصوص تمرکز بالا در زمینه تأمین سرانه پارک و فضای سبز می‌باشد. به عبارتی حدود ۷۰ درصد از اراضی منطقه در این مرحله به ایجاد پارک و فضای سبز اختصاص داده شده است. نمود این امر پارک آبی آزادگان با مساحتی معادل ۱۱۲ هزار هکتار است که در سال ۱۳۷۴ تأسیس و دو سال بعد به بهره‌برداری رسید. کلنگ شهرک بروجردی نیز که در ضلع شمالی پارک قرار دارد، سال ۱۳۷۴ به زمین خورد و حدود ۸۲۰۰ نفر از خانواده‌های بسیج، صنایع دفاع و فرهنگیان را در خود جای داد. همچنین زمین‌هایی که مربوط به برخی ارگان‌های دولتی است، در منتهی‌الیه شرقی منطقه و در شرق محلات مسعودیه و اسلام‌آباد وجود دارد که همچنان خالی رها شده‌اند و تا کنون عملیات عمرانی در آن‌ها صورت نپذیرفته است. مناطق مسکونی این مرحله جزو بافت جدید همراه با توسعه با برنامه و تراکم مسکونی کم و همچنین قطعاتی با مساحت ۱۵۰ متر می‌باشند. این دوره با شروع کار دولت اصلاحات آغاز شده و تا کنون ادامه یافته است. یکی از مهم‌ترین اقدامات این دولت، طرح جامع مسکن بود. در این دوران برنامه دوم توسعه جمهوری اسلامی ایران اجرا شد که سیاست‌های زیر را در تأمین زمین در ساخت و سازهای مسکونی و توسعه شهری برگزیده است: ۱. تأمین نیاز اراضی برنامه با سهم ۳۰ درصد توسط بخش دولتی و ۷۰ درصد توسط بخش خصوصی ۲. دستیابی به روش‌هایی برای استفاده بهینه از زمین ۳. نوسازی بافت‌های فرسوده یا بازیافت زمین. در

اولویت‌بندی فریدمن	رتبه میانگین (Mean) (Rank)	شاخص	ابعاد	
			شخص	ابعاد
	۱۱,۸۲	نازل بودن قیمت اراضی منطقه		
	۱۱,۸۸	سوداگری زمین و مسکن		
	۱۳,۹۷	مهاجرپذیر بودن شهر تهران		
	۱۰,۳۰	گسترش در امتداد جاده‌ها (بزرگراه امام رضا)	تقاضا محور	
	۶,۶۹	توسعه در اطراف اماکن متبرکه		
	۷,۶۳	افزایش تراکم ساختمانی		
	۱۲,۶۶	افزایش نرخ رشد طبیعی جمعیت		
	۱۰,۵۱	تفاوت جایگاه و پایگاه اجتماعی، اقتصادی و فرهنگی شهروندان		
	۱۵,۰۶	اصلاحات اراضی		
	۱۲,۶۳	تحولات سیاسی (انقلاب اسلامی، جنگ تحمیلی)		
	۴,۴۴	سیاست تیول‌داری (رژیم قبلی)		
	۲,۰۱	کم توجهی به معضل مسکن در شهرها		
	۱۲,۳۴	سیاست‌های نادرست طرح‌های توسعه شهری		عرضه محور
2	9.07	دخالت مستقیم دولت در بازار زمین و مسکن		
	۱۳,۶۴	مدیریت شهری نادرست		
	۶,۵۰	خزش شهری و ادغام نقاط دارای منشاء روستایی		
	۴,۴۹	سیاست‌های نظامی‌گری (رژیم قبلی)		
	۳,۹۹	سیاست چند هسته‌ای نمودن شهرها		

اقتصادی و فرهنگی شهروندان و امتداد در مسیر جاده امام رضا تأثیرگذارتر بوده و رتبه‌هایی که تأثیر آن‌ها بر توسعه کالبدی کمتر بوده به ترتیب عبارتند از: افزایش تراکم ساختمانی، توسعه در اطراف اماکن متبرکه، خزش شهری و ادغام نقاط دارای منشاء روستایی، سیاست‌های نظامی‌گری، سیاست تیول‌داری، چند هسته‌ای نمودن شهرها و کم‌توجهی به معضل مسکن. لازم به ذکر است که در رتبه‌بندی ابعاد و با توجه به میانگین رتبه شاخص‌ها؛ مشخص گردید که ابتدا سیاست‌های تقاضا محوری و پس از آن سیاست‌های عرضه محوری دولت بیشترین نقش را در توسعه کالبدی منطقه ایفا کرده‌اند.

نتایج حاصل از آزمون فریدمن نشان داد که شاخص دخالت مستقیم دولت در بازار زمین و مسکن، بیشترین اولویت را در بررسی توسعه کالبدی منطقه داشته و در جایگاه اول رتبه‌بندی قرار گرفته است. اصلاحات ارضی و پیامدهای ناشی از آن رتبه دوم اولویت‌بندی را به خود اختصاص داده؛ و پس از آن به ترتیب مهاجرپذیر بودن شهر تهران و اسکان غیر رسمی و حاشیه‌نشینی؛ مدیریت شهری نادرست؛ افزایش نرخ رشد طبیعی جمعیت و تحولات سیاسی کشور و سیاست‌های نادرست طرح‌های توسعه شهری بیشترین تأثیر را بر توسعه کالبدی داشته‌اند. پس از آن سوداگری زمین و مسکن و نازل بودن قیمت اراضی، تفاوت جایگاه اجتماعی،

۵ جمع‌بندی و نتیجه‌گیری

صورت پذیرفته و بررسی مبانی نظری مرتبط با موضوع، شاخص‌های مورد نظر استخراج گردید و در قالب دو بعد کلی عرضه محوری و تقاضا محوری مطرح شد؛ تا مشخص گردد که بیشترین تأثیر را کدام سیاست‌ها بر توسعه منطقه داشته‌اند و به‌طور کلی این سیاست‌ها بیشتر تحت تأثیر نیاز و تقاضای شهروندان بوده‌اند یا سیاست‌های اعمال شده از سوی دولت!! بر اساس مطالعات انجام شده در ارتباط با مراحل گسترش کالبدی منطقه ۱۵، و جمع‌بندی نظرات متخصصین؛ مراحل اول و دوم توسعه قبل از انقلاب و مراحل سوم، چهارم و پنجم از توسعه، بعد از انقلاب اسلامی اتفاق افتاده است. نتایج حاصل از پرسشنامه متخصصین و آزمون

پژوهش حاضر با هدف تحلیل نقش سیاست‌های زمین و مسکن و میزان تأثیر این سیاست‌ها بر توسعه کالبدی منطقه ۱۵ شهر تهران انجام پذیرفت. در این راستا به دلیل محرمانه بودن اطلاعات مرتبط با موضوع و عدم دسترسی به داده‌های آماری مستند، از روش مصاحبه و پرسشنامه با نخبگان، متخصصین و متولیان امور شهری استفاده گردید تا قادر به نمایندگی و پاسخگویی به مسائل مرتبط با توسعه منطقه باشند. در ادامه طرح‌های شهری و سیاست‌های زمین و مسکن اعمال شده طی برنامه‌های مختلف قبل و بعد از انقلاب اسلامی مورد بررسی قرار گرفت؛ تا میزان تأثیر آن‌ها بر توسعه کالبدی منطقه مشخص گردد. لذا پس از مطالعات

مهاجرت به تهران وجود داشته است، اما بعد از اصلاحات ارضی حجم این مهاجرت‌ها چندین برابر می‌گردد. همچنین در رتبه‌بندی ابعاد مشخص‌گرید که بعد تقاضا محوری با میانگین ۱۱/۰۳ تأثیر بیشتری بر توسعه منطقه داشته است و در رتبه بالاتری نسبت به سیاست‌های عرضه محوری قرار داشته است. به طور کلی با توجه به نتایج پژوهش حاضر و سایر پژوهش‌های مورد بررسی می‌توان به این نتیجه رسید که فارغ از نقاط ضعف و قوت هر یک از برنامه‌ها؛ سیاست‌های اجرا شده طی سال‌های اخیر با چالش‌هایی چون کلی بودن و هزینه‌بر بودن، فقدان ابزارهای لازم اجرایی، دامن زدن به سوداگری زمین و مسکن، گسترش بی‌رویه سکونتگاه‌های انسانی و در نهایت ناتوانی برنامه‌ریزی مسکن در تأمین مسکن روبه‌رو است.

فریدمن نشان داد سیاست دخالت مستقیم دولت در تأمین مسکن با تأمین منابع مالی، تأمین و واگذاری زمین به بخش خصوصی و همچنین تعاونی‌های مسکن به علاوه تأمین نیروی انسانی و مصالح ساختمانی، بیشترین میزان اثرگذاری را بر گسترش کالبدی منطقه داشته است. به شکلی که این شاخص از رتبه بالاتری نسبت به اصلاحات ارضی برخوردار بوده است. همانگونه که در بخش‌های مختلف مکرراً به آن اشاره شد، نمی‌توان تأثیر بسزای اصلاحات ارضی را در رشد جمعیتی و کالبدی شهرهای بزرگ کشور، مخصوصاً شهر تهران و منطقه ۱۵ نادیده گرفت؛ چرا که تا این زمان و تا سال‌ها ۱۳۴۰، رشد کالبدی شهر تهران و همچنین منطقه ۱۵، به‌علاوه رشد جمعیتی به صورت بسیار بطئی اتفاق افتاده است. هرچند قبل از آن نیز

منابع لاتین

- Abbaszadeh, Gh. (2006). Modeling Urban Textures for Sustainable Urban Development, M.Sc. Thesis, Ferdowsi University, Mashhad. (in Persian)
- Alavi, S.A; Samadi, M; & Banari, S. (2019). Assessing the Weaknesses and Strengths of Housing Policies and Policies in Iran (Development Plans Before and Development After the Revolution), Geography and Human Relations, Volume 1, Number 2, pp. 889-867. (in Persian)
- Abde Tabrizi, H. (2017). Optimal Land Supply Policies, 7th Conference on Housing Development Policies, Ministry of Roads and Urban Development. (in Persian)
- Baradaran, M; Ghaffari, Gh; Rabiee, Ali; & Zahedi Mazandarani, M.J. (2019). Government and Housing Policy in Iran after the Islamic Revolution, Welfare Planning and Social Development, No. 38, pp. 218-179. (in Persian)
- Bagan, H., & Yamagata, Y. (2012). Landsat analysis of urban growth: How Tokyo became the world's largest megacity during the last 40 years, Journal of Remote Sensing of Environment, (127): 210-222.

- Ewing, R., & Hamidi, Sh. (2014). *Measuring Sprawl 2014, Smart Growth America*, Washington, D. C.
- Eslami Nusratabadi, N; Sarai, M.H; & Naqsan Mohammadi, M.R. (2015). *The Impact of Government Land and Housing Assignment Policies on the Physical Development of Iranian Cities (Case Study: Yazd City)*, 2nd International Congress of Earth Sciences and Urban Development, Tabriz. (In Persian)
- Friman, T. (2009). "The continuity and change in mega -urbanization in Indonesia, A surveyaf Jakarta-Bandung Region (JBR) development", *Habitat International*, (33): 327-339.
- Glaeser, E., Kahn, M. (2004). "Sprawl and urban growth," *Handbook of Regional and Urban Economics*, in: V. Henderson & J.F. Thisse (ed.), *Handbook of Regional and Urban Economics*.
- Gordon, P., & Richardson, H.w. (1997). *Are Compact Cities a Desirable Planning Goal?* *Journal of the American Planning Association*, (63): 231-245.
- Garcia-Palomares, J. (2010). *urban sprawl and travel to work: the case of the metropolitan areaof Madrid*, *Journal of Transport Geography*, (18): 197-213.
- Ghanbari, A; & Zaheri, M. (2010). *Evaluation of macro-housing policies in the programs before and after the Islamic Revolution of Iran. Housing and Rural Environment*, No. 132, pp. 90-77. (in Persian)
- Ghadiri, M; & Dasta, F. (2016). *Analysis of Physical-Spatial Growth Pattern of Tehran Metropolis*, *Geographical Research*, No. 1, pp. 45-31. (in Persian)
- Hartgen, D. (2002). *Personal communication*, University of North Carolina at Charlotte.
- Hasse, J.E., & Lathrop., R.G. (2003). *Land resource impact indicators of urban sprawl*, *Applied Geography*, (23): 159-175.
- Hayward, S. (2000). *the suburbanization of America. A guide to smart growth: Shattering myths, providing solutions*. The Heritage Foundation.
- Kamanroudi, M. (2014). *Urban Housing Development Policies in Iran*, Master's Degree Class Booklet, Faculty of Geographical Sciences, Department of Geography and Urban Planning. (in Persian)
- Khalili, A; Noorollahi, H; Rashidi, N; & Rahmani, M. (2014). *Evaluating Mehr Housing Policies in Iran and Providing Strategies for Improving It*, *Urban Studies*, No. 13, pp. 92-83. (in Persian)
- Lalehpour, M. (2019). *An analysis of urban land policies and laws with emphasis on the anti-trafficking approach in the urban land market; Case study: Tehran metropolis, environmental management*, No. 47. (in Persian)
- Meshkini, A; & Shahrokhifar, Z. (2016). *An Analysis of Land Policies in Development Plans after the Islamic Revolution in Iran*, 16th Conference on Housing Development Policies in Iran. (in Persian)
- Meshkini, A; Sajadi, J; & Tafakori, A. (2011). *The Impact of Government Land*

- and Housing Assignment Policies on the Physical Development of Iranian Cities (Case Study: Kermanshah), *Geography and Development*, No. 23, pp. 67-47. (in Persian)
- Motiei Langroudi, S.H; Faraji Sabokbar, H.A; Shah Ardabili, H; & Reza Ali, M. (2006). Physical-residential development bottlenecks in the villages of the western valleys of Mashhad, *Geographical Research*, No. 56, 172-161. (in Persian)
- Mousavi, S.H; Wali, A.A; Ranjbar, A; & Dastan, D. (2016). Locating suitable areas for future development of Yasuj city, *Geographical Research of Urban Planning*, Volume 4, Number 1, pp. 88-69. (in Persian)
- Nazmafzar, H; Amanollahpour, A; & Eshghi Chaharborj, A. (2015). Physical-spatial analysis of Sanandaj city for optimal location of physical development of the city, *geography and environmental stability*, No. 14, pp. 1-16. (in Persian)
- Nouri Nejad, A; Daryabari, S.J; & Arghan, A. (2016). Investigation and analysis of physical-spatial development of Sari city. *New Attitudes in Human Geography*, Year 8, No. 3, pp. 117-132. (in Persian)
- Reisi Dana, F. (1999). Pricing of urban development lands; Rent and Experience in Iran, *Proceedings of the Conference on Land and Urban Development*, Tehran: Iran Urban Planning and Architecture Studies and Research Center. (in Persian)
- Rahimi, A. (2013). Evaluation and modeling of spatial-physical development with emphasis on intermediate development: a case study of Tabriz metropolis, PhD thesis in geography and planning, University of Tabriz. (in Persian)
- Rahimi, A. (2020). Urban land policies and its impact on the development of Tabriz, *Environmental Management*, No. 48, pp. 130-109. (in Persian)
- Saraei, M.H. (2007). Multiple models of physical development in Yazd, *Geographical Research*, No. 84, pp. 98-75. (in Persian)
- Sheikhi, M. (2006). Urban Management and Car Settlements in the Metropolitan Area of Tehran, *Urban Management*, No. 18, pp. 74-87. (in Persian)
- Shahrokhifar, Z. (2016). Comparative Analysis of Housing Executive Policies in Development Plans after the Islamic Revolution (Kermanshah), M.Sc. Thesis, Tarbiat Modares University. (in Persian)
- Shokouei, H. (2001). *New Perspectives on Urban Geography of Iran*, Tehran: Samat. (in Persian)
- Salingaros, Nikos A. (2006). Compact City Replaces Sprawl, Chapter in: *Crossover: Architecture, Urbanism, Technology*, Edited by Arie Graafl and & Leslie Kavanaugh (010 Publishers, Rotterdam, Holland).
- Ziari, S; Ziari, d; & Abdoli, M.R. (2016). The place of population and privacy changes in the Islamic city and its management requirements, study sample: Tehran metropolis, the

role of the world, year 6, number 2, pp. 85-73. (in Persian)

Zanganeh Shahraki, S; Majidi Heravi, A; & Kaviani, A. (2012). A comprehensive explanation of the causes and factors affecting the horizontal distribution of cities; Case study: Yazd, Applied Research in Geographical

Sciences, Volume 12, Number 25, pp. 193-173. (in Persian)

W.K. Mak, S., H.T. Choy, L., & K.O.Ho. W. (2007). Privatization, Housing Conditions and Affordability in the People's Republic of China, Habitat International, (31): 177 - 192.