

بررسی نقش اراضی رهاشده در ناپایداری شهری (مطالعه موردی: شهر ایلام)

مریم رضائی^{۱*}

M.rezaee842@gmail.com

عیسی ابراهیمزاده^۲

مجتبی رفیعیان^۳

تاریخ پذیرش: ۱۴۰۲/۸/۱۰

تاریخ دریافت: ۱۴۰۲/۷/۴

چکیده

زمینه و هدف: یکی از مسائلی که در شهرها وجود دارد و از جهات مختلف، چالش‌های جدی را برای شهر و شهروندان در پی داشته، وجود زمین‌های رهاشده و بلااستفاده در مناطق و محلات شهری است. این مسئله که امروزه یکی از دغدغه‌های اصلی مدیران و مسئولان شهری است، مولد بسیاری از معضلات اجتماعی، زیست‌محیطی، بهداشتی و اقتصادی در شهرها است. هدف این پژوهش، بررسی نقش اراضی رهاشده در ناپایداری شهری در ابعاد سه‌گانه‌ی اجتماعی، اقتصادی و زیست‌محیطی با مطالعه موردی شهر ایلام می‌باشد.

روش بررسی: نوع تحقیق از لحاظ هدف کاربردی و از لحاظ ماهیت و روش توصیفی-تحلیلی است. برای جمع‌آوری داده‌ها از روش پیمایشی و کتابخانه‌ای استفاده شده است. جامعه‌ی آماری پژوهش شامل خبرگان زمین و مسکن در شهر ایلام است؛ حجم نمونه پژوهش از طریق فرمول کوکران ۳۱۱ نفر تعیین شد که به روش نمونه‌گیری طبقه‌ای متناسب با حجم مورد پرسشگری قرار گرفتند. تجزیه و تحلیل داده‌ها با استفاده از نرم‌افزار SPSS و بهره‌گیری از آزمون‌هایی همچون آزمون T تک‌نمونه‌ای و نیز رگرسیون خطی انجام شده است.

یافته‌ها: یافته‌ها، نشان می‌دهد که رهاشدگی اراضی در ناپایداری شهری در ابعاد سه‌گانه زیست‌محیطی، اقتصادی و اجتماعی نقش دارد. در این میان، با توجه به ضرایب به‌دست‌آمده، نقش رهاشدگی اراضی در ناپایداری زیست‌محیطی به‌مراتب بیشتر از دو بعد دیگر در محدوده‌ی مورد مطالعه است.

بحث و نتیجه‌گیری: به‌طور کلی می‌توان گفت در صورتی که از اراضی درون شهری ایلام، درست استفاده شود و به شکل صحیحی مدیریت گردد تا چند دهه‌ی آینده نیاز به گسترش فیزیکی شهر نیست و می‌توان در جهت رسیدن به پایداری شهری گام برداشت.

واژه‌های کلیدی: زمین شهری، اراضی رهاشده، ناپایداری شهری، شهر ایلام.

۱- دانش‌آموخته دکتری جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری دانشگاه سیستان و بلوچستان، زاهدان، ایران. * (مسئول مکاتبات)

۲- استاد تمام گروه جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری دانشگاه سیستان و بلوچستان، زاهدان، ایران.

۳- استاد تمام گروه شهرسازی دانشگاه تربیت مدرس، تهران، ایران.

The Survey of the Role of Abandoned Lands in Urban Instability (Case Study: Ilam City)

Maryam Rezaee^{1*}

M.rezaee842@gmail.com

Issa Ebrahimzadeh²

Mojtaba Rafiyan³

Admission Date: November 1, 2023

Date Received: September 26, 2023

Abstract

Background & Objective: One of the problems in cities which had been followed by serious challenges for the city and citizens from different directions is the existence of abandoned and unused lands in various areas as well as the city districts. This problem which is nowadays one of the main concerns of managers and city officials has been itself, the reason of many social, environmental, sanitary and economic problems in cities. The objective of this paper is to survey the role of abandoned lands in the urban instability at the three dimensions of social, economic and environmental (case study: Ilam city).

Material and Methodology: The type of research is applied in terms of purpose and descriptive-analytical in terms of nature and method. To collect the data, the library and survey method were used. The statistical community of the investigated research includes land and housing experts in Ilam city; the sample size of the research was determined through Cochran's formula of 311 people that were questioned by stratified sampling method. Data analysis was performed by SPSS software, as well as some testing methods e.g. T test, and linear regression.

Findings: The obtained results from data analysis show that the abandoned lands effect on the urban instability in the three dimensions of environmental, economic and social. Among them, according to the obtained coefficients, the effect of abandoned lands on the environmental instability in the study area is more than that on the other two studied dimensions.

Discussion and conclusion: In overall, it could be said if the urban land is used and managed properly, there is no need to its physical development up to the next few decades and, it could be achieved to a sustainable urban form.

Keywords: Urban land, Urban instability, Abandoned Lands, Ilam city.

1-PhD graduate in geography and urban planning, University of Sistan and Baluchistan, Zahedan, Iran.
*(Corresponding Author)

2- Professor, Department of Geography and Urban Planning, University of Sistan and Baluchistan, Zahedan, Iran.

3- Professor of Urban Planning Department, Tarbiat Modares University, Tehran, Iran.

مقدمه

شهرها به دلیل توسعه ناهماهنگ و ناهمگون، همواره با مشکلات و معضلات بسیاری همچون آلودگی هوا، معضل ترافیک، وجود بافت‌های فرسوده و... روبرو هستند؛ این معضلات روح و جسم شهرها را در بر گرفته است. در این میان، وجود زمین‌های رها شده، مخروبه و بلا تکلیف یکی از مسائلی است که امروزه در گوشه و کنار اکثر شهرها، مشاهده می‌شود. این اراضی از لحاظ اقتصادی، اجتماعی، بهداشتی، فرهنگی و امنیتی بسیاری از ناهنجاری‌های موجود شهری را در دل خود نهفته دارند (۱). در این راستا برنامه‌ریزی شهری همواره به دنبال استفاده بهینه از زمین‌های بایر، متروکه و رها شده شهری است؛ بی‌توجهی به این موضوع، باعث ناپایداری و بروز مشکلاتی در پهنه‌های شهری گردیده است (۲).

بدین‌صورت که این اراضی، علاوه بر اینکه چهره‌ای زشت بر فضاهای شهری تحمیل نموده و باعث برهم زدن آرامش بصری شهروندان شده است، به جهت تبدیل شدن به محل انباشت زباله و نخاله‌های ساختمانی و همچنین به علت اینکه محل مناسبی جهت تجمع بزهکاران و افراد ناباب هستند، سلامتی و امنیت شهروندان را به خطر انداخته‌اند. معضلاتی که زمین‌های رهاشده برای زندگی ساکنان شهری پدید می‌آورند؛ از بهداشت محیطی گرفته تا امنیت روانی و اجتماعی، قابل‌مشاهده و بررسی است (۱).

از دیدگاه اقتصادی، بلااستفاده ماندن زمین‌های شهری در مناطقی که دارای خدمات و تأسیسات زیربنایی هستند، باعث افزایش هزینه‌های سازمان‌های مسئول در خدمات‌رسانی می‌شود (۳). علاوه بر این رها ماندن زمین‌های شهری به مفهوم دفن سرمایه‌هایی است که می‌بایست در جهت افزایش ظرفیت‌های تولیدی به کار گرفته شود. از سوی دیگر، بلااستفاده ماندن این اراضی در حالی صورت می‌گیرد که درصد زیادی از خانوارهای با درآمد کم و متوسط، در تأمین مسکن موردنیاز خود به علت گرانی بیش‌ازحد قیمت زمین عاجز هستند (۴).

می‌توان گفت؛ زمین، بزرگ‌ترین سرمایه‌ی شهر، بستر و محور توسعه‌ی شهری است (۵). به‌طوری‌که توسعه‌ی مطلوب شهری،

کاملاً به تأمین به‌موقع و کافی زمین و مدیریت صحیح آن بستگی دارد. مدیریت زمین، نقش اساسی در توسعه کالبدی داشته و توسعه کالبدی تأثیر ژرفی بر توسعه‌های اقتصادی و اجتماعی دارد (۶). این موضوع ضرورت استفاده هدفمند و کنترل‌شده از زمین را روشن‌تر می‌سازد (۷). فقدان مدیریت صحیح زمین و استفاده ناکارآمد از آن، به ایجاد مسائل اساسی مانند ناپایداری زیست‌محیطی (آلودگی‌های صوتی، آب‌وهوا، بصری) و ناپایداری اجتماعی - اقتصادی (بی‌عدالتی و کیفیت پایین زندگی)، تهدید سلامتی انسان‌ها و شهرها منجر خواهد شد (۸). بهره‌گیری بهینه از زمین به‌گونه‌ای که تضمین‌کننده‌ی کارایی اقتصادی، عدالت اجتماعی و حفظ محیط‌زیست گردد، شرط توسعه پایدار جامعه و شهر است (۵).

امروزه این مسئله که احیای اراضی رهاشده و بلااستفاده با مهیا نمودن طیف و سببی از منافع اجتماعی، اقتصادی و محیطی به توسعه پایدار شهرها کمک می‌کند، به‌طور گسترده‌ای مورد پذیرش واقع شده است. به‌عبارت‌دیگر، استفاده از اراضی رها شده به افزایش پایداری شکل شهر می‌انجامد. مطالعاتی در آلمان، هلند و انگلستان نشان می‌دهد به‌کارگیری اراضی رهاشده و بلااستفاده در مقابل توسعه در اراضی حومه‌ی شهر، بیشتر به پایداری شهری کمک می‌کند (۹). در دهه‌های اخیر، کشورهای آمریکا، انگلستان، کانادا، چین و فرانسه، فرایندهای مهمی در راستای غلبه بر معضلاتی که اراضی بلااستفاده و رهاشده به دنبال دارند، شروع کرده‌اند (۱۰). به‌طوری‌که در کشورهای انگلستان و آمریکا، به‌منظور جلوگیری از گسترش بی‌رویه و رشد پراکنده‌ی شهرها، سیاست بهره‌گیری و احیای اراضی رهاشده را در پیش گرفته‌اند (۱۱).

شهر ایلام به‌عنوان یکی از شهرهای رو به رشد کشور در درون خود دارای اراضی بلااستفاده‌ای است، به‌طوری‌که در سال‌های اخیر با معضل رهاشدگی اراضی درون شهری، پراکندگی شهری و رشد بی‌رویه چشمگیری روبرو بوده، عوامل مختلفی چون بورس‌بازی زمین، پیش‌بینی نادرست طرح‌های شهری و ... در این امر دخالت مؤثر داشته است که همه‌ی این عوامل به

هماهنگ نیست. مناطق تجاری و اقتصادی شهر که روبه‌زوال رفته و یا متروک شده‌اند و همچنین کاربری‌های ناسازگار را می‌توان در این دسته قرارداد (۱۳).

آژانس حفاظت محیط (Environmental Preservation Agency) در سال ۱۹۹۴، زمین‌های رها شده را این‌گونه تعریف می‌کند: زمین‌های رها شده، زمین‌های بایر، بدون کاربری خاص یا زمین‌های تحت استفاده‌ی تسهیلات صنعتی یا تجاری است که توسعه یا توسعه‌ی دوباره‌ی آن‌ها به خاطر آلودگی‌های طبیعی و مصنوعی که دارند، پیچیده است (۱۴). یکی از نظریه‌پردازان شهرسازی به نام راجر ترانسیک در مورد زمین‌های رها شده معتقد است که این اراضی شکاف‌هایی هستند که تداوم فضایی محیط شهری را مختل می‌کنند، توسعه مجدد این زمین‌ها می‌تواند فرصت‌هایی برای سرمایه‌گذاری فراهم کند (۱۵).

بنابراین با توجه به مباحث مطرح شده، اراضی رها شده‌ی شهری بخشی از سطوح شهری مانند اراضی بایر، اراضی متروکه و بافت‌های فرسوده‌ای هستند که از آن بهره‌برداری مفید و درخوری صورت نمی‌گیرد و به تعبیری فاقد کاربری و بدون استفاده بوده یا به فعالیت‌های نامناسب و ناسازگار با فعالیت‌های شهری نظیر زندان، پادگان، صنایع مزاحم و آلاینده و سایر کاربری‌های مشابه اختصاص یافته‌اند (۱۶). می‌توان گفت اراضی رها شده و بلااستفاده طیف وسیعی از زمین‌های شهری را شامل می‌شوند که با توجه به سابقه‌ی رشد و توسعه‌ی شهر و شرایط هر کشور متفاوت‌اند. در این پژوهش، اراضی رها شده در دودسته عمده قرار می‌گیرند:

دسته اول: زمین‌های قهوه‌ای: اراضی که سابقاً مورد استفاده قرار گرفته و در حال حاضر به‌طور کامل مورد استفاده نیستند، هرچند ممکن است بخشی از آن‌ها اشغال شده یا از آن‌ها استفاده شود. این اراضی ممکن است رها شده، متروک یا مخروبه باشند که در اینجا تحت عنوان اراضی قهوه‌ای از آن‌ها یاد می‌شود. فضاهای ناکارآمد حاشیه‌ی شهرها و بافت‌های فرسوده و مخروبه، کاربری‌های ناسازگار (نظیر زندان‌ها، پادگان‌ها و...) همگی در این طیف قرار می‌گیرند (۱۷). این نوع زمین‌ها نه تنها از آلودگی محیط زیست رنج می‌برند، بلکه

ناپایداری شهری دامن زده است. تحقیق حاضر در صدد است به بررسی نقش اراضی رها شده در ناپایداری شهری با تأکید بر شهر ایلام بپردازد. به همین منظور و با توجه به مطالب مطرح شده سؤال اصلی در این تحقیق این است که اراضی رها شده، به چه میزان موجب ناپایداری شهری در محدوده‌ی مورد مطالعه (در ابعاد اقتصادی، اجتماعی و زیست‌محیطی) شده است؟

مبانی نظری پژوهش

تعاریف و مفاهیم، ویژگی‌ها و انواع اراضی رها شده‌ی

شهری

یکی از مسائلی که امروزه در شهرها با آن روبرو هستیم؛ شناسایی بخشی از اراضی و بافت‌های شهری است که از چرخه‌ی متصل با شهر، خارج و تبدیل به بافت‌ها و زمین‌های ناکارآمد، رها شده و بدون استفاده‌ی شهر شده‌اند. وجود این اراضی و بافت‌های غیرمجاز در فضاهای شهری یکی از بیماری‌های شهر محسوب می‌شود که از لحاظ اقتصادی، اجتماعی، بهداشتی، فرهنگی و امنیتی بسیاری از ناهنجاری‌های موجود شهری را در دل خود نهفته دارد. برای حل این‌گونه معضلات و تأمین سلامتی شهر و شهروندان باید به احیا و توسعه‌ی این مناطق پرداخت و این مسئله را با یک نگاه جامع و مدیریت قوی دنبال نمود (۱۲). می‌توان گفت، این نوع از بافت‌ها، بخش‌هایی از شهر هستند که دارای یکی یا بیشتر از ویژگی‌های زیر باشند:

- زمینی که از آن استفاده نمی‌شود یا استفاده از آن بسیار محدود است.
- محیط ساخته شده‌ای که روبه‌زوال و خرابی می‌رود.
- محدوده‌ای که فرصت‌های اقتصادی آن کاهش یافته است.

ویژگی نخست را می‌توان در اراضی بایر داخل شهر، محوطه‌های رها شده و ساختمان‌های بلااستفاده یا تخریب شده و یا حتی کاربری‌های موجودی یافت که از آن‌ها استفاده‌ی مناسب و کافی نمی‌شود. ویژگی دوم عمدتاً به بافت‌های فرسوده اشاره دارد و ویژگی سوم مربوط به قسمت‌هایی از شهر است که استفاده‌ی کنونی از آن‌ها صرفه‌ی اقتصادی ندارد یا کاربری آن‌ها به‌گونه‌ای است که با ارزش زمینی که در اختیار آن کاربری قرار گرفته،

ایجاد بافت‌های حاشیه‌نشین و بعضاً سکونتگاه‌های غصبی است (21). این در حالی است که اراضی بسیاری در درون شهر به علت بورس‌بازی بدون استفاده رهاشده‌اند.

با تبدیل زمین به کالای سرمایه‌ای و جذابیت‌هایی که این بازار به‌ویژه در سال‌های اخیر پیدا کرده تمام نقدینگی‌ها و سرمایه‌هایی که باید در سایر بخش‌های اقتصادی و در جریان سرمایه‌گذاری‌های تولیدی به کار گرفته شوند و عامل ایجاد اشتغال گردند، به سمت این بازار سرازیر شده و در خرید احتکار و بورس‌بازی زمین به کار گرفته می‌شوند (۱۷). در چنین شرایطی تنها مرجع تولید اشتغال، بخش دولتی خواهد بود که با توجه به محدودیت‌هایی که در این بخش وجود دارد و همچنین سیاست‌هایی که دولت‌ها در راستای واگذاری امور به بخش خصوصی اتخاذ نموده‌اند، این بخش نمی‌تواند جوابگوی تأمین نیاز اشتغال جامعه باشد. در چنین وضعیتی افزایش بیکاری به‌عنوان یکی از پیامدهای اجتماعی بورس‌بازی، احتکار و بدون استفاده گذاشتن زمین به‌خوبی در جامعه نمایان می‌شود (۴).

یکی از پیامدهای زیست‌محیطی اراضی رها شده که در گوشه و کنار اکثر شهرها قابل مشاهده هستند، این است که این اراضی باعث به وجود آمدن ترکیب کالبدی نامناسب در بافت‌های ساخته شده‌ی شهری می‌شوند به طوری که ساکنان و شهروندان از جلوه‌ی زشت و آلودگی‌های بصری آن‌ها و درزهای پدیدم نظرگی فضای شهری رنج می‌برند از آنجا که این فضاها محلی برای تجمع زباله شده، از نظر نمای ظاهری به شدت نازیبا و زنده هستند (13).

وجود زمین‌های رهاشده در شهر و بدون استفاده ماندن آن‌ها سبب می‌شود که جهت ساخت و ساز و توسعه شهری به زمین‌های ذخیره اطراف شهر روی آورده شود (۲۲). در این شرایط روند گسترش فضایی

منجر به کمبود زمین شهری، افزایش جرم و جنایت، نابرابری‌های اقتصادی و اجتماعی و غیره می‌شود (18). پرداختن به اراضی قهوه‌ای جزء کلیدی توسعه شهری پایدار است (19).

دسته دوم: اراضی بایر و بلا استفاده شهری: زمین بایر را می‌توان زمینی تعریف کرد که هیچ نوع استفاده‌ای از آن نمی‌شود و به صورت بلا استفاده در یک مکان وجود دارد (20). یکی از دلایل اصلی که باعث بایر ماندن و بلا استفاده ماندن اراضی به خصوص در مراکز شهرها می‌شود، مسئله‌ی بورس‌بازی زمین است (۱۷).

مهم‌ترین پیامدها و اثرات رها ماندن زمین‌های شهری

اراضی رهاشده دارای پیامدها و اثرات منفی در ابعاد مختلف اقتصادی، اجتماعی، زیست‌محیطی می‌باشند، مهم‌ترین این پیامدها عبارت‌اند از:

- وجود اراضی رها شده به‌طور مستقیم و غیرمستقیم باعث افزایش هزینه خدمات‌رسانی می‌گردد. شهرداری و سایر سازمان‌های مسئول عرضه خدمات عمومی ناگزیر به صرف هزینه‌های زیادی برای عرضه خدمات به نواحی حاشیه‌ای شهرها هستند. در صورتی که اگر این اراضی ساخته می‌شدند، به علت کاهش خدمات که باید ارائه شوند، هزینه‌ها کاهش می‌یابد (21).

- با توجه باینکه بیش از ۵۰ درصد قیمت مسکن مربوط به قیمت زمین است. لذا با به وجود آمدن جریان افزایش قیمت، بورس‌بازی و احتکار زمین در جامعه، قیمت مسکن نیز افزایش می‌یابد و در نتیجه خانواده‌های با درآمد اندک و متوسط، قدرت خرید زمین برای ساخت یا خرید مسکن را از دست می‌دهند (۴).

- با تضعیف بنیه مالی اقشار با درآمد کم و متوسط برای خرید مسکن و عدم دسترسی گروه‌های کم‌درآمد به بازار رسمی زمین شهری، این افراد به‌ناچار به زمین‌های حاشیه شهر برای تأمین حداقل سرپناه جهت ادامه زندگی پناه می‌برند که نتیجه آن

تجمع زباله و تخلیه نخاله‌های ساختمانی تبدیل شده‌اند؛ که این امر دارای پیامدهای منفی زیست‌محیطی است (۱۷) بدین صورت که این زمین‌ها محل مناسبی برای رشد و نمو موجودات ناقل بیماری، تجمع حشرات و حیوانات موذی، آتش سوزی و آلودگی هوا و زشت جلوه دادن مبلمان شهری می‌شوند. بوی نامطبوع زباله‌ها بسیار آزاردهنده است و شهروندان و ساکنین به شدت از این مسئله اظهار نارضایتی می‌کنند (۲۲). در شکل ۱، پیامدها و اثرات اراضی رها شده شهری قابل مشاهده است.



شکل ۱- پیامدها و اثرات منفی اراضی رها شده شهری

Figure 1. negative Consequences and effects of abandoned urban land

پایداری شهری و اراضی رها شده

که مجموعه‌ای از پایداری اجتماعی با هدف عدالت اجتماعی، پایداری اقتصادی با هدف ابقای اقتصاد و پایداری زیست‌محیطی با هدف تعالی اکولوژیست به وجود می‌آید (۲۵). به عبارت دیگر در گرو ارتباط متقابل و تنگاتنگ سه عامل محیطی، اقتصادی و اجتماعی یک شهر پایدار ایجاد می‌شود (۲۶). شهر پایدار در صد حرکت به سوی کارایی بیشتر، در استفاده از منابع، به

موجب خوردگی زمین‌های پیرامون شهر می‌شوند. توسعه و رشد یکباره و بدون برنامه شهرها که منجر به ایجاد ساختار فضایی نامناسب می‌گردد در اثر جابجایی و تغییر مکان فعالیت‌ها و جمعیت از مرکز شهر به طرف حومه پدیدار می‌شود. چنین پدیده‌های پیامدهای جبران ناپذیری همچون تهدید منابع طبیعی که به خودی خود سبب ناپایداری توسعه و همچنین محدودیت‌ها و زیان‌های اجتماعی، اقتصادی، کالبدی و محیطی می‌شود را به بار می‌آورد (23)

- زمین‌های رها شده به علت نداشتن حصار و بی‌اهمیتی مالکان آنها نسبت به وضعیت این اراضی، به محل

امروزه بیش از ۴۷ درصد از جمعیت جهان در مناطق شهری زندگی می‌کنند و حدود ۶۰ درصد از جمعیت هم تا سال ۲۰۳۰ جزء جمعیت شهری می‌شوند. لذا نقش پایداری در برنامه‌ریزی و طراحی مناطق شهری به عنوان یک موضوع حیاتی تبدیل شده است (۲۴). در همین راستا؛ شهر پایدار شهری است که در آن روابط منطقی میان محیط، عوامل اقتصادی و اجتماعی به خوبی مراعات گردد. در واقع شرایط شهر پایدار زمانی فراهم می‌شود

یکی از بارزترین نمودهای ناپایداری اغلب فضاهای شهری، وجود زمین‌های نسبتاً وسیع رهاشده یا حامل کاربری‌های غیرشهری، مزاحم متروکه و... در درون یا حاشیه‌ی آنها است. که باعث ناپایداری در ابعاد مختلف شده است. در حقیقت معضلات ناشی از وجود زمین‌های بلاتکلیف و رهاشده، به دلیل توسعه بی‌برنامه‌ی شهر، به اشکال مختلف خودنمایی کرده است (۳۱).

روش‌شناسی و تعریف متغیرها

پژوهش حاضر از لحاظ هدف، کاربردی و از نظر روش، توصیفی-تحلیلی است. برای گردآوری اطلاعات از دو شیوه‌ی میدانی و کتابخانه‌ای استفاده شده است. بدین ترتیب که ابتدا ادبیات و پیشینه‌ی تحقیق با مطالعه‌ی متون مرتبط، با روش کتابخانه‌ای گردآوری شده و در مرحله‌ی بعدی با مشخص کردن شاخص‌ها و گویه‌های مربوطه (جدول ۱)، سؤالات پرسشنامه تدوین شده و پرسشنامه‌ها در بین نمونه‌های پژوهش توزیع گردید.

حفظ کیفیت زیست‌محیطی، عدالت اجتماعی و کارایی اقتصادی توجه دارد. (۲۷)

در این شهر از لحاظ استفاده از زمین، توجه عمدتاً به زمین‌هایی است که تحت پوشش توسعه‌ی شهری درآمده‌اند. بخش اعظم رشد جمعیت و مسکن در منطقه یا شهر را می‌توان از طریق پر کردن بافت موجود شهر، افزایش متعادل تراکم، نوسازی و بازسازی مناطق متروک و فرسوده و احیا و تغییر کاربری بناهای قدیمی موجود برآورده ساخت. اهداف شهر پایدار با اقداماتی که باید در جهت بازسازی و نوسازی بافت‌های قدیمی و کهن مرکزی شهر صورت گیرد و همچنین با به‌کارگیری اراضی بلااستفاده و رهاشده درون شهری در جریان توسعه شهر، کاملاً هماهنگ است؛ زیرا در شهر پایدار نیز هدف این است که قبل از مصرف و یا تخریب اراضی مهم طبیعی و یا اراضی بایر موجود در اطراف شهر، از زمین‌های موجود در داخل شهر استفاده به عمل آید (۲۸).

این در حالی است که امروزه فرآیند رو به رشد شهرنشینی با محوریت ما شین، ضمن توسعه‌ی کالبدی شهرها باعث از بین رفتن زمین‌های کشاورزی و تحمیل هزینه‌های غیرقابل جبرانی بر محیط‌زیست منطقه و شهرها شده است (۲۹)؛ که این امر با اهداف پایداری شهری کاملاً در تضاد است. در واقع، توسعه شهرنشینی و رشد و گسترش شهرها با اجرای انواع پروژه‌های عمرانی، با وجود این که در جهت امنیت و رفاه شهروندان مؤثر بوده و دستاوردهای بسیاری برای انسان‌ها در برداشته، ولی نارسایی‌هایی در زندگی ساکنان ایجاد نموده که در بسیاری از موارد این نارسایی‌ها به صورت مسائل حاد جلوه‌گر شده‌اند که این امر ناپایداری محیط شهری را به دنبال داشته است (۳۰).

جدول ۱- شاخص‌ها و گویه‌های موردسنجش برای نقش اراضی رهاشده در ناپایداری شهری

Table 1. Indicators and measured items for the role of abandoned lands in urban instability

شاخص	گویه‌های مربوطه
ناپایداری زیست‌محیطی	۱. ایجاد منظر شهری نامطلوب و آلودگی‌های زیست‌محیطی؛ ۲. دست‌اندازی و تخریب اراضی مرغوب کشاورزی در حاشیه‌ی شهرها؛ ۳. رشد افقی و پراکنده شهرها؛ ۴. مکان انباشت زباله، ایجاد بوهای نامطبوع تجمع حیوانات موزی؛ ۵. تبدیل شدن اراضی رهاشده به‌طور موقت به پارکینگ خودروها و به دنبال آن آلودگی هوا و آلودگی صوتی و سلب آسایش ساکنین هم‌جوار.
ناپایداری اقتصادی	۶. جذب و دفن سرمایه‌هایی که می‌بایست در جهت ظرفیت‌های تولیدی سرمایه‌گذاری گردد؛ ۷. افزایش هزینه در تأمین زمین موردنیاز برای سرمایه‌گذاری‌ها در بعد اقتصادی؛ ۸. افزایش هزینه ایجاد و نگهداری زیرساخت‌ها و خدمات شهری توسط شهرداری‌ها و سایر سازمان‌های مسئول؛ ۹. نداشتن قدرت خرید زمین خانواده‌های کم‌درآمد برای ساخت مسکن؛ ۱۰. افزایش مصرف بنزین و سایر سوخت‌های فسیلی.
ناپایداری اجتماعی	۱۱. روی آوردن گروه‌های کم‌درآمد به بازار غیررسمی زمین شهری؛ ۱۲. ایجاد بافت‌های حاشیه‌ای و سکونتگاه‌های غصبی؛ ۱۳. حضور و تجمع ارادل‌واو‌باش در این اراضی و مکان مناسبی جهت وقوع جرم و جنایت؛ ۱۴. ایجاد رکود در سایر بخش‌های اقتصادی و به دنبال آن بیکاری و عدم اشتغال؛ ۱۵. نارضایتی اقشار کم‌درآمد از دولت و نظام حاکم.

همچنین لازم به ذکر است که پرسشنامه‌ی پژوهش حاضر، از نوع محقق ساخته بوده که پایایی و اعتبار آن بر اساس ضریب آلفای کرونباخ به‌دست‌آمده که میزان این ضریب برای هر یک از شاخص‌ها در جدول ۲، آمده است. با توجه به اعداد به‌دست‌آمده برای هر یک از ابعاد موردبررسی، نتیجه گرفته می‌شود که ابزار پژوهش از ثبات و پایایی قابل قبولی برخوردار است (جدول ۲).

همچنین لازم به ذکر است که پرسشنامه‌ی پژوهش حاضر، از نوع محقق ساخته بوده که پایایی و اعتبار آن بر اساس ضریب آلفای کرونباخ به‌دست‌آمده که میزان این ضریب برای هر یک از شاخص‌ها در جدول ۲، آمده است. با توجه به اعداد به‌دست‌آمده برای هر یک از ابعاد موردبررسی، نتیجه گرفته می‌شود که ابزار پژوهش از ثبات و پایایی قابل قبولی برخوردار است (جدول ۲).

جدول ۲- میزان آلفای کرونباخ برای ابعاد مختلف پژوهش

Table 2. Cronbach's alpha for different research dimensions

آلفای کرونباخ	تعداد سؤالات	ابعاد	
۰/۷۳۰	۵	ناپایداری زیست‌محیطی	ناپایداری شهری
۰/۷۷۲	۵	ناپایداری اقتصادی	
۰/۷۱۰	۵	ناپایداری اجتماعی	

جامعه‌ی آماری پژوهش موردبررسی، شامل متخصصین، کارشناسان و متصدیان حوزه‌ی زمین و ساخت‌وساز (خبرگان زمین و مسکن) در شهر ایلام است؛ که خود در سه گروه اصلی شامل «بخش دولتی، بخش خصوصی و گروه متخصصین» موردبررسی قرار گرفته‌اند. با مطالعات صورت گرفته و مراجعه به ادارات مرتبط تعداد کل خبرگان زمین و مسکن (سه گروه

مربوطه) در شهر ایلام ۱۶۴۹ نفر در نظر گرفته شد که از طریق فرمول کوکران با خطای ۱ استاندارد ۵ درصد و ضریب اطمینان ۹۵ درصد، حجم نمونه از تعداد کل جامعه آماری، ۳۱۱ نفر برآورد شده است. همچنین برای انتخاب نمونه‌ها از روش نمونه‌گیری طبقه‌ای متناسب با حجم، استفاده شده است. در این پژوهش هر یک از گروه‌های سه‌گانه (بخش دولتی، بخش

حجم نمونه هر یک از طبقات و درصد آن‌ها ارائه شده است. سپس برای تحلیل داده‌ها از آزمون‌های T تک‌نمونه‌ای و رگرسیون خطی ساده به کمک نرم‌افزار SPSS استفاده شده است.

خصوصی و گروه متخاصمین) به‌عنوان طبقات مورد مطالعه در نظر گرفته شده‌اند، روش نمونه‌گیری در درون هر یک از طبقات، روش نمونه‌گیری تصادفی ساده بوده است. در جدول ۳، طبقات،

جدول ۳- حجم نمونه پژوهش

Table 3. Research sample size

طبقات	حجم جامعه آماری	حجم نمونه (تعداد)	حجم نمونه (درصد)
بخش دولتی	۱۹۸	۳۷	۱۲
بخش خصوصی	۵۳۶	۱۰۱	۳۳
متخصصین	۹۱۵	۱۷۳	۵۵
کل	۱۶۴۹	۳۱۱	۱۰۰

یافته‌ها و تحلیل نتایج

محدوده مورد مطالعه

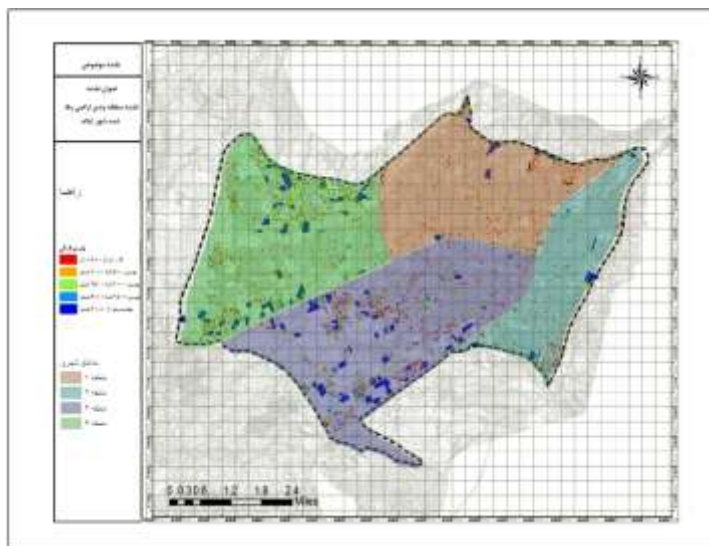
بیشترین اراضی بدون استفاده متعلق به منطقه ۳ شهر ایلام است که دارای ۵۹۱۸۴۴ مترمربع اراضی بایر و رهاشده بوده، این مسئله به دلیل نوساز بودن منطقه و دست‌اندازی به اراضی حاشیه شهر است و کمترین اراضی بلااستفاده متعلق به منطقه ۲ شهر ایلام، با داشتن ۱۲۵۴۶۵ مترمربع اراضی بایر و رهاشده است (جدول ۴ و شکل ۲)، منطقه دو شهر ایلام به دلیل قرار گرفتن در مرکز شهر و باارزش بودن زمین در این منطقه، دارای بافتی متراکم و پیوسته است.

شهر ایلام به‌عنوان مرکز استان ایلام، در غرب کشور واقع شده است. بر طبق آخرین آمار، این شهر، دارای چهار منطقه، ۱۴ ناحیه و ۳۸ محله‌ی شهری می‌باشد. بر اساس بازنگری طرح جامع شهر ایلام در سال ۱۳۹۲، مساحت شهر ایلام برابر با ۱۷۷۶/۱ هکتار است که از این مقدار، حدود ۱۳۲ هکتار، اراضی بدون استفاده است که برابر با ۱۳۲۸۸۵۶ مترمربع می‌باشد و حدود ۷/۴ درصد مساحت شهر را به خود اختصاص می‌دهد.

جدول ۴- مساحت اراضی بایر و مخروبه در مناطق چهارگانه‌ی شهر ایلام

Table 4. The area of barren and ruined lands in the four regions of Ilam city

منطقه شهری	مساحت کل (هکتار)	اراضی بلااستفاده (مترمربع)
منطقه یک	۴۱۳/۳	۱۵۷۲۴۰
منطقه دو	۲۶۱	۱۲۵۴۶۵
منطقه سه	۵۸۱/۸	۵۹۱۸۴۴
منطقه چهار	۵۱۹/۹	۲۵۴۳۰۷
کل شهر	۱۷۷۶/۱	۱۳۲۸۸۵۶



شکل ۲- نقشه اراضی رهاشده در سطح شهر ایلام

Figure 2. Map of abandoned lands in the city of Ilam

برنامه و طرح از پیش تعیین شده، رشد نامتوازن و بی‌قواره‌ی شهر را موجب گردیده است.

تجزیه و تحلیل توصیفی داده‌ها

نتایج داده‌های جمعیت شناختی پژوهش، نشان می‌دهد: ۷۹ درصد پاسخگویان مرد، ۳۴ درصد حجم نمونه بین ۳۵-۵۵ سال سن دارند، ۴۵ درصد آن‌ها دارای تحصیلات کارشناسی می‌باشند و همچنین ۵۵ درصد پاسخگویان مربوط به گروه متخصصین بوده است (جدول ۵).

همان‌طور که در شکل ۲، مشاهده می‌شود نوع بافت ساخته‌شده‌ی شهر ایلام، به‌گونه‌ای است که در نیمه غربی شهر، یعنی مناطق ۳ و ۴، فضاهای خالی و ساخته نشده‌ی زیادی به چشم می‌خورد؛ و در واقع بین نواحی مختلف شهر به لحاظ تراکم جمعیتی هیچ‌گونه تعادلی وجود ندارد. عوامل مختلفی همچون مهاجرت‌های ناشی از جنگ تحمیلی و مهاجرت‌های روستا شهری، سیاست‌های واگذاری زمین شهری، پیش‌بینی‌های نادرست طرح‌های شهری، بورس‌بازی زمین و در کل عدم وجود

جدول ۵- خلاصه نتایج تحلیل داده‌های جمعیت شناختی

Table 5. Summary of results of demographic data analysis

ویژگی	گزینه‌ها	فراوانی	درصد
جنسیت	زن	۶۵	۲۱
	مرد	۲۶۴	۷۹
سن	زیر ۲۵ سال	۰	۰
	۲۵-۳۵	۹۹	۳۲
	۳۵-۴۵	۱۰۶	۳۴
	۴۵-۵۵	۸۴	۲۷
	۵۵ به بالا	۲۲	۷
میزان تحصیلات	کارشناسی	۱۴۰	۴۵
	کارشناسی ارشد	۱۳۱	۴۲
	دکتری	۴۰	۱۳

۱۲	۳۷	بخش دولتی	گروه پاسخگو
۳۳	۱۰۲	بخش خصوصی	
۵۵	۱۷۲	متخصصین	

همچنین آماره‌های توصیفی عوامل و نیروهای مؤثر بر رهاشدگی اراضی درون شهری، در جدول ۶، آمده است:

جدول ۶- نتایج حاصل از محاسبه آماره‌های توصیفی اراضی رهاشده و ناپایداری شهری

Table 6. The results of calculating the descriptive statistics of abandoned land and urban instability

آماره			شاخص‌ها
انحراف معیار	میانگین	میانگین	
۰/۸۴	۴/۰۰	۴/۲۵	ناپایداری زیست‌محیطی
۰/۷۹	۴/۰۰	۴/۰۰	ناپایداری اقتصادی
۰/۷۲	۴/۰۰	۳/۹۰	ناپایداری اجتماعی

تجزیه و تحلیل استنباطی داده‌ها

در ابتدا در جهت مقایسه میانگین شاخص‌های سه‌گانه ناپایداری (زیست‌محیطی، اجتماعی و اقتصادی) از آزمون T تک‌نمونه‌ای استفاده شده است که نتایج آن در جدول ۷، آمده است.

در جهت بررسی و سنجش نقش اراضی رها شده در ناپایداری شهری، از آزمون‌های آماری T تک‌نمونه‌ای و تحلیل رگرسیون خطی ساده استفاده شده است که در ادامه یافته‌های به دست آمده ارائه می‌شوند:

جدول ۷- نتایج آزمون T تک‌نمونه‌ای مقایسه‌ی میانگین ابعاد سه‌گانه ناپایداری شهری

Table 7. The results of the single-sample T-test comparing the mean of the three dimensions of urban instability

نتیجه آزمون	حد		آماره			متغیرها
	پایین	بالا	p-value	T	میانگین	
H ₀ رد	۱/۱۶۲	۱/۳۴۴	۰/۰۰۰	۲۷/۴۱۴	۴/۲۵	ناپایداری زیست‌محیطی
H ₀ رد	۰/۸۳۱	۱/۱۰۳	۰/۰۰۰	۱۴/۱۶۲	۴/۰۰	ناپایداری اقتصادی
H ₀ رد	۰/۸۰۱	۱/۰۸۵	۰/۰۰۰	۱۳/۱۵۶	۳/۹۰	ناپایداری اجتماعی

تحلیل نقش رهاشدگی اراضی در ناپایداری شهری در ابعاد سه‌گانه زیست‌محیطی، اقتصادی و اجتماعی پرداخته می‌شود:

- بعد زیست‌محیطی

به منظور مشخص شدن میزان تأثیر رها شدگی اراضی به عنوان متغیر مستقل بر ناپایداری شهری در بعد زیست‌محیطی به عنوان متغیر وابسته، از آزمون تحلیل رگرسیون خطی ساده بهره گرفته شده است.

نتایج به دست آمده در جدول ۷، نشان می‌دهد که مقدار P-value (سطح معناداری) برای متغیرهای سه‌گانه کمتر از ۰/۰۵ است. از این رو فرض H₀ برای هر سه متغیر مورد بررسی، رد می‌شود. همچنین بیشترین میانگین در میان متغیرها، برای متغیر ناپایداری زیست‌محیطی بوده و کمترین میانگین برای متغیر ناپایداری اجتماعی است. با توجه به آنچه گفته شد، میانگین همه شاخص‌ها فراتر از میانگین مورد انتظار بوده است. در مرحله‌ی بعد با بهره‌گیری از آزمون رگرسیون خطی ساده به

محاسبه شده برای $F(11/29)$ نشان می‌دهد که متغیر مستقل به‌صورت معنی‌داری قادر به تبیین و پیش‌بینی تغییرات متغیر وابسته است. از نظر ضریب شدت اثرگذاری رهاشدگی اراضی بر ناپایداری اقتصادی نیز با توجه به مقدار بتا ($0/457$) و سطح معناداری به‌دست‌آمده ($0/000$) می‌توان گفت: که با افزایش شدت رهاشدگی میزان ناپایداری اقتصادی بیشتر خواهد شد و رهاشدگی اراضی درون‌شهری بر ناپایداری شهری در بعد اقتصادی نقش مثبت و مؤثر دارد.

- بعد اجتماعی

و در آخر، به بررسی میزان تأثیرگذاری رهاشدگی اراضی به‌عنوان متغیر مستقل بر ناپایداری شهری در بعد اجتماعی به‌عنوان متغیر وابسته، با استفاده از آزمون رگرسیون خطی ساده پرداخته شده است. همان‌طور که در جدول ۸ و ۹ مشاهده می‌شود رهاشدگی اراضی با ناپایداری شهری (در بعد اجتماعی) دارای $0/350$ همبستگی بوده است همچنین ضریب تعیین تعدیل‌شده، نشان می‌دهد که $0/204$ از ناپایداری اجتماعی از طریق رهاشدگی اراضی درون‌شهری تبیین شده است. به‌عبارت‌دیگر رهاشدگی اراضی درون‌شهری توانسته است $0/204$ از تغییرات متغیر وابسته (ناپایداری اجتماعی) را تبیین نماید. همچنین با توجه مقدار $F(9/60)$ و مقدار بتا می‌توان گفت که با افزایش شدت رهاشدگی اراضی درون‌شهری، ناپایداری اجتماعی افزایش می‌یابد.

بر اساس نتایج به‌دست‌آمده (جدول ۸ و ۹)، رهاشدگی اراضی با ناپایداری شهری (در بعد زیست‌محیطی) دارای $0/575$ همبستگی بوده است همچنین ضریب تعیین تعدیل‌شده، نشان می‌دهد که $0/377$ از ناپایداری شهری (در بعد زیست‌محیطی) از طریق رهاشدگی اراضی درون‌شهری تبیین شده است. علاوه بر آن مقدار محاسبه‌شده برای $F(12/04)$ نشان می‌دهد که متغیر مستقل به‌صورت معنی‌داری قادر به تبیین و پیش‌بینی تغییرات متغیر وابسته است؛ همچنین به لحاظ ضریب شدت اثرگذاری متغیر رهاشدگی اراضی بر ناپایداری شهری در بعد زیست‌محیطی، با توجه به مقدار بتا ($0/575$) و سطح معناداری به‌دست‌آمده ($0/000$) که کوچک‌تر از $0/05$ است، می‌توان گفت که با افزایش شدت رهاشدگی میزان ناپایداری زیست‌محیطی بیشتر خواهد شد.

- بعد اقتصادی

در راستای بررسی میزان تأثیر رهاشدگی اراضی بر ناپایداری شهری در بعد اقتصادی، نتایج به‌دست‌آمده (جدول ۸ و ۹) نشان می‌دهد مقدار ضریب همبستگی بین دو متغیر رهاشدگی اراضی (متغیر مستقل) و ناپایداری اقتصادی (متغیر وابسته) $0/457$ است که نشان می‌دهد همبستگی متوسطی بین دو متغیر نامبرده برقرار است همچنین با توجه به ضریب تعدیل‌شده می‌توان گفت $0/252$ از ناپایداری اقتصادی از طریق رهاشدگی اراضی درون‌شهری تبیین شده است ضمن اینکه مقدار

جدول ۸- ضرایب شدت اثرگذاری متغیرهای مستقل و وابسته

Table 8. Effect intensity coefficients of independent and dependent variables

سطح معناداری (sig)	F	ضریب تعیین تعدیل شده R2	ضریب همبستگی R	متغیرها	
				وابسته	مستقل
0/000	12/04	0/377	0/575	ناپایداری زیست محیطی	رها شدگی اراضی
0/000	11/29	0/252	0/457	ناپایداری اقتصادی	رها شدگی اراضی
0/000	9/60	0/204	0/350	ناپایداری اجتماعی	رها شدگی اراضی

جدول ۹- نتایج رگرسیون خطی ساده رهاشدگی اراضی بر ناپایداری شهری در ابعاد سه‌گانه

Table 9. Results of simple linear regression of land abandonment on urban instability in three dimensions

Sig (معناداری)	T	ضرایب استاندارد		متغیرها	
		بتا	خطای استاندارد	مستقل	وابسته
۰/۰۰۰	۶/۵۴۴	۰/۵۷۵	۰/۱۱۸	۰/۴۸۲	ناپایداری زیست‌محیطی
۰/۰۰۰	۵/۳۱۰	۰/۴۵۷	۰/۲۰۳	۰/۴۶۹	ناپایداری اقتصادی
۰/۰۰۰	۴/۶۴۱	۰/۳۵۰	۰/۱۳۱	۰/۴۷۷	ناپایداری اجتماعی

تولیدی سرمایه‌گذاری گردد، افزایش هزینه در تأمین زمین موردنیاز برای سرمایه‌گذاری‌ها در بعد اقتصادی، افزایش هزینه ایجاد و نگهداری زیرساخت‌ها و خدمات شهری توسط شهرداری‌ها و سایر سازمان‌های مسئول و... استفاده شده است. نتایج به‌دست‌آمده نشان می‌دهد که بین رهاشدگی اراضی و ایجاد ناپایداری اقتصادی در محدوده مورد مطالعه رابطه مثبت وجود دارد، به‌عبارت‌دیگر رهاشدگی اراضی منجر به ناپایداری اقتصادی خواهد شد و در نهایت جهت سنجش ارتباط شاخص رهاشدگی اراضی با ناپایداری اجتماعی، از گویه‌هایی همچون روی آوردن گروه‌های کم‌درآمد به بازار غیررسمی زمین شهری و در نهایت ایجاد بافت‌های حاشیه‌ای و سکونتگاه‌های غصبی، نداشتن قدرت خرید زمین خانواده‌های کم‌درآمد برای ساخت مسکن، ایجاد رکود در سایر بخش‌های اقتصادی و به دنبال آن بیکاری و عدم اشتغال، نارضایتی اقشار کم‌درآمد از دولت و نظام حاکم و... بهره گرفته شده است. نتایج و یافته‌ها حاصل از تحلیل این رابطه نشان می‌دهد میان رهاشدگی اراضی درون شهری و ناپایداری اجتماعی رابطه معناداری وجود دارد به‌عبارت‌دیگر، رهاشدگی اراضی در ناپایداری اجتماعی در شهر ایلام نقش دارد.

به‌طور کلی، با توجه به نتایج به‌دست‌آمده از تحلیل داده‌ها به‌کارگیری آزمون T تک نمونه‌ای و همچنین تحلیل رگرسیون خطی ساده در مورد نقش اراضی رها شده در ناپایداری شهری در ابعاد سه‌گانه‌ی زیست‌محیطی، اقتصادی و اجتماعی در شهر ایلام، مشخص گردید که ضمن تأثیرگذاری و نقش مثبت رهاشدگی اراضی در ناپایداری شهر ایلام در ابعاد سه‌گانه، تأثیر رهاشدگی اراضی در ناپایداری زیست‌محیطی به‌مراتب بیشتر از دو بعد دیگر است.

با توجه به نتایج به‌دست‌آمده می‌توان گفت رهاشدگی اراضی در ناپایداری شهری در ابعاد سه‌گانه نقش دارد؛ که در این میان، با توجه به ضرایب به‌دست‌آمده نقش رهاشدگی اراضی در ناپایداری زیست‌محیطی به‌مراتب بیشتر از دو بعد دیگر است.

بحث و نتیجه‌گیری

یکی از معضلاتی که امروزه شهر و شهروندان با آن مواجه هستند و سلامت و امنیت زندگی شهری را به خطر انداخته، اراضی رهاشده‌ی درون شهری است این اراضی، فضاهایی هستند که دچار رکود یا فرسایش اقتصادی، اجتماعی و کالبدی شده‌اند؛ فضاهایی که از چرخه‌ی توسعه‌ی بافت‌های شهری خارج گردیده و به ناپایداری شهری دامن زده‌اند. پژوهش حاضر، با هدف بررسی نقش اراضی رهاشده در ناپایداری شهری (در ابعاد سه‌گانه اقتصادی، اجتماعی و زیست‌محیطی) با مطالعه موردی شهر ایلام انجام شده است. با توجه به نتایج به‌دست‌آمده می‌توان گفت:

با بررسی گویه‌های مورد مطالعه در شاخص ناپایداری زیست‌محیطی در پژوهش حاضر که شامل مواردی همچون ایجاد منظر شهری نامطلوب و آلودگی‌های زیست‌محیطی، دست‌اندازی و تخریب اراضی مرغوب کشاورزی در حاشیه‌ی شهرها که در نهایت رشد افقی و پراکنده شهرها را به دنبال خواهد داشت، مکان انباشت زباله، ایجاد بوهای نامطبوع و تجمع حیوانات موذی و... می‌باشند، نتایج نشان می‌دهد که رهاشدگی اراضی نقش مثبت و مؤثری در ناپایداری زیست‌محیطی دارد. در ارتباط با شاخص ناپایداری اقتصادی، از گویه‌هایی همچون جذب و دفن سرمایه‌هایی که می‌بایست در جهت ظرفیت‌های

- روند تو سعه‌ی فیزیکی شهر ایلام نشان می‌دهد که هیچ الگو و برنامه‌ای برای استفاده صحیح از زمین و هدایت توسعه‌ی شهر وجود نداشته است. به طوری که گسترش شهر به صورت افقی، اکثراً در یک یا دو طبقه و اخیراً به صورت پراکنده است و عمدتاً در دامنه‌ی تپه‌ها، مجتمع‌ها و آپارتمان‌هایی چندطبقه ظهور پیدا کرده‌اند. عوامل و نیروهای متعددی همچون بورس بازی زمین، پیش‌بینی نادرست طرح‌های شهری و... رشد نامتوازن و بی‌رویه‌ی شهر را موجب گردیده و پایداری شهر را به مخاطره انداخته است. حل این معضل، نیازمند راهکارها و سیاست‌های مدیریتی است. به طور کلی بایستی گفت در صورتی که از زمین درون شهر ایلام، درست استفاده شود و به شکل صحیحی مدیریت گردد تا چند دهه‌ی آینده نیاز به گسترش فیزیکی نداشته و می‌توان در جهت رسیدن به پایداری شهری گام برداشت. در همین راستا پیشنهادهای زیر ارائه می‌شود:
- با توجه به اینکه سازمان و متولی مشخصی در حوزه مدیریت زمین شهری وجود ندارد و هر نهادی به فراخور شرایط خود و بهره‌مندی از قدرت، در زمین دخالت می‌نمایند و این امر باعث پیچیدگی مدیریت زمین شهری شده است، ایجاد نهاد و سازمانی مستقل که مدیریت یکپارچه زمین را در دستور کار خود قرار دهد، لازم و ضروری به نظر می‌رسد.
 - وجود بانک جامع اطلاعات املاک، در راستای مدیریت اراضی شهری بسیار مهم و حیاتی است.
 - نظارت منطقی نهادهای ذی‌ربط بر فعالیت‌های بنگاه‌های زمین و مسکن و شناسایی و حذف بنگاهداران و مشاوران املاکی که خارج از ضوابط و منشور صنفی فعالیت می‌کنند، می‌تواند در کاهش بورس‌بازی زمین مؤثر باشد.
 - گرفتن مالیات از اراضی رهاشده و بلااستفاده، مالکین این اراضی را وادار به ساخت‌وساز خواهد کرد.
 - منطقی کردن و کاهش هزینه صدور پروانه و همچنین تعدیل روند طولانی اخذ پروانه ساخت، مالکین را تشویق به ساخت‌وساز در اراضی رهاشده خواهد کرد.
- مالیات بر معاملات مکرر زمین می‌تواند تا حدودی در کاهش بهابازار بازی و سوداگری زمین مؤثر باشد.
 - استراتژی توسعه از درون و داخل محدوده‌ی فعلی شهر ایلام، به جای استراتژی توسعه از بیرون و دست‌اندازی به اراضی ذخیره‌ی شهر باید در اولویت قرار گیرد.
 - با استفاده از سیستم‌های کاداستر شهری و GIS، مالکیت اراضی شهری شفاف‌سازی شود و تهیه‌ی لایه‌ی اطلاعاتی زمین‌های رهاشده که در آن علاوه بر موقعیت این زمین‌ها، علل رها ماندن و راهکارهای لازم جهت رفع موانع عرضه‌ی زمین مشخص شده باشد.
 - تعیین و تثبیت قیمت اراضی در مناطق مختلف شهر توسط کارشناسان و متخصصین مربوطه و خارج نمودن نرخ گذاری‌های متفاوت توسط دلالان و واسطه‌های غیرحرفه‌ای.
 - به مشکلات تأخیر در آماده‌سازی زمین و تأمین در تأسیسات آن در طرح‌های آماده‌سازی به‌ویژه در نیمه غربی شهر و نواحی که مسکن مهر ایجاد شده، توجه شود.

References

1. Rafiyan, M., Rezaee, M. (2021): An analysis of urban land management (concepts, policies and approaches) Focus on Iran, Tarbiat Modares University Publications, Tehran. (In Persian)
2. Fani, Z., Mousavi, S. M. (2021): Evaluation of priorities for the redevelopment of abandoned urban spaces (Case study: District 18 of Tehran), Sustainable Urban Development Quarterly, Volume 2, Number 5, pp. 1-21. (In Persian)
3. Ardeshiri, M. (1999): The role of land management in urban development

- brownfield redevelopment strategy for Canada. Ottawa, Ontario: National Rond Table on the Environment and the Economy.
12. Subooti, H. & Alavi, P. (2012). Environmental impact of abandoned fabrics, the second conference of environmental planning and management (EPM), Tehran University, 15-16 May.
 13. Encyclopedia of the city (2005), Edit by Ragger w. Cave/ Rutledge Taylor & Francis group/ London & New York.
 14. Thornton, G, Franz- M, Edward, D, Pahlen, G, Nathaniel, P. (2007), The challenge of sustainability: incentives for brownfield regeneration in Europe, Environmental Science & Policy, Volume 10, Issue 2, Pages 116-134.
 15. Sheikh Eslami, A., Ahmadi, A., & Nowrozi, M. (2020): Urban redevelopment strategies with an emphasis on the use of brown lands (case study: Aligudarz city), studies of geography, civil engineering and urban management, volume 6, number 3, pp. 54-66. (In Persian)
 16. Barakpour, Nasser, Bahrami, Sediqeh (2011). A Feasibility Study Of Redevelopment In Urban Inefficient Textures A Case Study: Anbar-E Naft Quarter, Zone 11, And Tehran , Journal: Journal Of Studies On Iranian Islamic City , Volume1 , Issue 4 pp. 1-14. (In Persian)
 17. Mahmoudi Pati, F., Mohammadpour Omran, M. (2017), urban land management policies; Approaches for the access of people with low income to urban land, Shahidi Publications, Tehran. (In Persian)
 18. Ahmad, N, Zhu, Y, Ibrahim, M, Waqas, M, Waheed, A. (2018). Development of policies. Abadi Quarterly, No. 33, Tehran. (In Persian)
 4. Naqibzadeh, A. (2003), Abandoned Land Management, Case study: Shiraz City, Master's Thesis in Urban Planning, Shiraz University. (In Persian)
 5. Saraei, M. H. (2010), Investigation of the reasons for the abandonment assigned lands with residential use in Yazd city, Urban and Regional Studies and Research Quarterly, 1st year, 3rd issue, Isfahan. (In Persian)
 6. Amiri, A. (2007). The role of land management in the development of small cities, case study: the city of Ardakan, Fars, master's thesis, Shiraz University. (In Persian)
 7. Nastern, M, Yazdi, A. & Matloobi, F. (2014): Analysis of physical-social dimensions of intelligent growth in Isfahan city, Scientific Journal of Reaserch of Art Volume 3, Issue 6, Arts University of Isfahan. (In Persian)
 8. Khatami, S. Y, Moulai, A. (2012): Investigation of different approaches in the sustainable use of urban land, the second conference on environmental planning and management, University of Tehran. (In Persian)
 9. Dair, C.M, Williams, K. (2006). Sustainable land reuse: the influence of different stakeholders in achieving sustainable brownfield developments in England, Environment and Planning 38, pp: 1345-1366.
 10. Baing, - A.S. (2010). Containing urban sprawl? Comparing brownfield reuse policies in England and Germany, International Planing Studies 15(1), pp: 25-35.
 11. NRTEE (2003). Cleaning up the past, Building the future: A national

- Physical Development on Urban Instability (Case Study: Sorkhroud City), journal of physical development planning, Volume 6, Issue 4 - Serial Number 16, pp. 121-132. (In Persian)
26. Moshiri, S. R. & Maleki Nezam Abad, R. (2011). An analysis of land use planning with an emphasis on sustainable urban development (Case Study: Miandoab City), Journal of Encyclopedia of Geography, Issue 82. (In Persian)
27. Aminzadeh, B. (2008). Proceedings of sustainable urban development, Tehran, Institute of Tehran University Press. (In Persian)
28. Shamsi, kh. & Nassiri, M. (2013). The survey of environmental consequences of urban sprawl with emphasis on sustainable development, The first national conference on environmental research, Hamadan, Shahid Mofateh Faculty, 31 October . (In Persian)
29. Short, J. R. (2009). Urban theory: o a critical assessment, translated by Ziyari, Z. Mahdnejad, H., and Parheiz, F, Tehran: Tehran University Press.
30. Heidarzadeh, M.H. Jafari Varamini, A.H. & Khoshnam, H. (2007). The assessment of environmental impact of urban projects, an approach towards sustainable urban development, ۲nd Symposium of Iranian Society of Environmentalists.
31. Karimi, F., Jalili-Sadrabad, S., (2021). Evaluation of redevelopment capacity in abandoned manufactory - industrial lands of Yazd city, Journal of Iranian Architecture and Urbanism (JAIU), Volume 12, Issue 2, pp. 82-69. (In Persian)
- a Standard Brownfield Definition, Guidelines, and Evaluation Index System for Brownfield Redevelopment in Developing Countries: The Case of Pakistan. Sustainability, (10). (In Persian)
19. Song, Y, Lyu, Y., Qian, S., Zhang, X., Lin, H., Wang, S. (2022). Identifying urban candidate brownfield sites using multi-source data: The case of Changchun City, China, Land use policy, volume 117.
20. Pourmohammadi, M., Taqipour, A.A. (2013). Resumption of urban barren lands, Journal of Geography and Planning, Volume 16, Issue 42, pp. 65-88. (In Persian)
21. Naqibzadeh, A. (2013). The effect of abandoned land in urban development, Proceedings of Iran Urban Planning Conference, Shiraz University. (In Persian)
22. <http://www.khorasannews.com>.
23. Razavian, M. T., Rahimi, A. (2021): Estimation of urban sprawl and its impacts on land use/land cover changes (case study: Zanjan City during 1986-2016), Environmental Science Quarterly, Volume 18, Issue 4, pp. 141-160. (In Persian)
24. Hassani, F., Aftabi, M., Puyafar, H. (2022): Redevelopment of urban brown-fields with social aspect of place making procedure (Case study of Abkuh Sugar Factory in Mashhad), journal of urban planning and architecture environment identity (JUPA-EI), Volume 3, Issue 9. (In Persian)
25. Lahmian, R., Nabizadeh, Z. (2020): The Role of Unbalanced Spatial-