

Evaluating the effects of rentier economy on the expansion of suburbanization in Tehran metropolis (Case study: District 19 of Tehran metropolis)

Seyed Mojtab Nejadi¹, Majid vali Shariyat Panahi ^{*2} And Tahmina Daniyali³

1. PhD student of the Department of Geography and Rural Planning, Yadgar Emam Khomeini (RA) Shahrari Unit, Islamic Azad University, Tehran, Iran

2. Associate Professor, Department of Geography and Rural Planning, Yadgar Emam Khomeini (RA) Shahrari Unit, Islamic Azad University, Tehran, Iran

3. Associate Professor, Department of Geography and Rural Planning, Emam Khomeini Memorial Unit, Islamic Azad University, Tehran, Iran

ARTICLE INFO	ABSTRACT
<p>Article type: <i>Research Article</i></p> <p>History Article: Received: 04 December 2023 Revised: 25 December 2023 Accepted: 25 December 2023</p> <p>Keywords: <i>informal settlement, Economy, rent, Tehran metropolis, District 19 of Tehran</i></p>	<p>Introduction: Currently, the existence of economic rents in the field of housing and land has faced serious challenges in urban and rural areas around big cities. In fact, rent groups without social investment or productive activities are dependent on various types of income. They benefit from the sale of gifts and natural resources.</p> <p>Objectives: This research was conducted to evaluate the effects of the rentier economy on the expansion of marginalization in the 19th district of Tehran metropolis.</p> <p>Methods: This research is applied in terms of targeting and descriptive-analytical in terms of method. In order to collect data and information, two methods of library-documents and field method of survey have been used. The statistical population of this research is 35 people from the fields of rural planning, urban planning, urban planning, sociology and economic sciences. In order to analyze the data and information obtained, mean test and binomial test were used in spss software.</p> <p>Results and Discussion: The findings showed that in the context of the effective factors of the rentier economy and its role in the formation of informal settlements in the 19th district of Tehran, increasing capital and liquidity for profiteers and profit-seeking managers, the existence of the necessary facilities for micro and individual entrepreneurship for officials and Beneficiaries, defects of the urban plans of the land exchange play the most effects in this field.</p> <p>Conclusion: Based on the findings, factors such as the increase in the land game exchange, the ineffectiveness of the laws over time regarding the construction of night houses and the expansion of informal settlements, the existence of stereotyped management, the lack of transparency in the discussion of crimes, which cause multiple interpretations by profiteers.</p> <p>Highlight:</p> <ul style="list-style-type: none"> The situation of informal settlements in Eslamshahr has a relatively long way to reach the desired situation, and this will not be possible except with the efforts of the governing institutions such as the municipality and relevant organizations and citizens.

Cite this article:

Ghasempur, S.M., Nejadi, M., vali Shariyat Panahi, M., & Daniyali T. (2023). Evaluating the effects of rentier economy on the expansion of suburbanization in Tehran metropolis (Case study: District 19 of Tehran metropolis). *Organization Of Space Economy*, 1(2), 14-29.



© The Author(s)

* Corresponding Author: Majid vali Shariyat Panahi
Email: majidshareatpanahiyahoo.com

ارزیابی تأثیرات اقتصاد رانتهی بر گسترش حاشیه‌نشینی کلانشهر تهران (مطالعه موردی: منطقه ۱۹ کلان‌شهر تهران)

سید مجتبی نجاتی^۱، مجید ولی شریعت پناهی^{۲*} و ته‌مین دانیالی^۳

۱. دانشجوی دکتری گروه جغرافیا و برنامه‌ریزی روستایی، واحد یادگار امام خمینی (ره) شهرری، دانشگاه آزاد اسلامی، تهران، ایران
۲. دانشیار گروه جغرافیا و برنامه‌ریزی روستایی، واحد یادگار امام خمینی (ره) شهرری، دانشگاه آزاد اسلامی، تهران، ایران
۳. دانشیار گروه جغرافیا و برنامه‌ریزی روستایی، واحد یادگار امام خمینی (ره) شهرری، دانشگاه آزاد اسلامی، تهران، ایران

مشخصات مقاله	چکیده
نوع مقاله: مقاله پژوهشی	بیان مسئله: در حال حاضر وجود رانتهای اقتصادی در حوزه مسکن و زمین، نواحی شهری و روستایی اطراف کلان‌شهرها را با چالش جدی مواجه کرده است. در واقع گروه رانتهی بدون آنکه سرمایه‌گذاری اجتماعی و یا فعالیت مولد داشته باشند از انواع درآمدهای وابسته از فروش مواهب و منابع طبیعی بهره می‌برند.
تاریخ دریافت: ۱۴۰۲/۰۹/۱۳	هدف: این پژوهش در جهت ارزیابی تأثیرات اقتصاد رانتهی بر گسترش حاشیه‌نشینی در منطقه ۱۹ کلان‌شهر تهران صورت گرفته است.
تاریخ بازنگری: ۱۴۰۲/۱۰/۰۴	روش: این پژوهش از لحاظ هدف‌گذاری، کاربردی و از لحاظ روش، توصیفی-تحلیلی است. جهت جمع‌آوری داده‌ها و اطلاعات از دو روش کتابخانه‌ای - اسنادی و روش میدانی از راه پیمایش استفاده شده است. جامعه آماری تحقیق حاضر ۳۵ نفر از کارشناسان، خبرگان و صاحب‌نظران حوزه‌های برنامه‌ریزی روستایی، برنامه‌ریزی شهری، شهرسازی، جامعه‌شناسی و علوم اقتصادی می‌باشد. جهت تحلیل داده‌ها و اطلاعات به دست آمده از آزمون میانگین و آزمون دو جمله‌ای در نرم افزار Spss استفاده گردیده است.
تاریخ پذیرش: ۱۴۰۲/۱۰/۰۴	یافته‌ها و بحث: یافته‌ها نشان داد که در زمینه عوامل مؤثر اقتصاد رانتهی و نقش آن در شکل‌گیری سکونتگاه غیررسمی منطقه ۱۹ تهران، افزایش سرمایه و نقدینگی برای سوداگرایان و مدیران سودجو، وجود امکانات لازم برای کارآفرینی خرد و فردی برای مسئولین و ذی‌نفعان، نقص طرح شهری بورس بازی زمین بیشترین تأثیرات را در این زمینه ایفا می‌کنند.
کلیدواژه‌ها: سکونتگاه غیررسمی، اقتصاد، رانته، کلان‌شهر تهران، منطقه ۱۹ تهران	نتیجه‌گیری: بر اساس یافته‌ها عواملی نظیر افزایش بورس بازی زمین، ناکارآمدی قوانین با گذر زمان در خصوص ساخت مسکن شبانه و گسترش سکونتگاه‌های غیررسمی، وجود مدیریت کلیه‌شهای، شفاف نبودن بحث جرایم که موجب تفاسیر متعدد از طرف سودجویان می‌گردد.
	نکات برجسته: • نتایج نشان داد اقتصاد رانتهی بر گسترش کلان‌شهرها تأثیرگذار است که شدت این رابطه در جنبه‌های مدیریتی و اجتماعی در سطح منطقه ۱۹ تهران بیشتر می‌باشد.

ارجاع به این مقاله: نجاتی، سیدمجتبی، شریعت پناهی، مجید ولی و دانیالی، ته‌مین (۱۴۰۲). تبیین پیامدهای اجتماعی ناشی از رشد محلات اسکان غیررسمی در اسلامشهر، ساماندهی اقتصاد فضا، (۲)، ۱۴-۲۹.

بیان مسئله

در دوره معاصر بسیاری از شهرهای ایران بنیادهای تکوین و تحرک و یا ارتقای موقعیت و منزلت خود را از رانت نفتی و سیاست‌های تخصصی و انگیزشی دولت رانتی در درون ساختار جدید اقتصاد رانتی دریافت کرده‌اند. تصاحب رانت نفتی توسط دولت، ابتکار عمل وسیعی برای مداخله در ساختارهای جغرافیایی به طور اعم و ساختارهای شهری به طور اخص در اختیار دولت قرار داده و آن را قادر ساخته با اهداف و روش متفاوت در سازمان‌دهی ساختارهای اجتماعی، اقتصادی و فضایی شهرها و در نتیجه پیدایی الگوی رانتی شهر معاصر ایران نقش عمده‌ای ایفا نماید. این نقش آفرینی تاکنون سهم به‌سزایی در شکل‌گیری الگوهای شهری جدید به ویژه در نواحی و استان‌های حاشیه‌ای کشور داشته است. اقتصاد رانتی، دولت رانتی و شهر رانتی، ساختارهای سیستم (جامعه) رانتی هستند. در این سیستم، دولت و شهر رانتی زیر سیستم اقتصاد رانتی به شمار می‌روند. هر چند درباره مفهوم رانت تعریف چندان واحدی میان اقتصاددانان و سیاست‌مداران وجود ندارد، اما رانت برخلاف سود و مزد که به عنوان عامل کاهش یا افزایش قیمت به طور طبیعی و در نتیجه تلاش مولد به دست می‌آید. هر نوع درآمدی است که از خارج به داخل کشور جریان یابد بدون آن که برای آن سرمایه گذاری اجتماعی و یا فعالیت مولد و متقابلی صورت گرفته باشد. این نوع درآمد معمولاً از فروش مواهب و منابع طبیعی به دست می‌آید که با فعالیت تولید اقتصاد داخلی ارتباطی ندارد. در نتیجه مبلغ و مقدار آن به میزان زیادی توسط شرایط و تصمیم‌هایی تعیین می‌شود که خارج از کنترل داخلی است. افزون بر آن، رانت ناشی منابع و مواهب طبیعی که در مباحث اقتصاد سیاسی به عنوان نفرین منابع از آن یاد می‌شود، بر انگیزه کشورها در تجهیز دیگر منابع داخلی (مالیات، بازار و بخش خصوصی) تأثیر منفی دارد. موضوع مهاجرت روستایی همواره متوجه اندیشمندان و کارشناسان علوم اجتماعی، جغرافی دانان و مدیران شهری بوده است. در یک دیدگاه اقتصادی، مهاجرت ناشی از تفاوت‌های شغلی، درآمدی و کمبود مراکز خدماتی و سطوح امنیتی بین مناطق شهری و روستایی است. در واقع می‌بایست این چنین گفت که مهاجران روستایی از مناطقی با شرایط نامناسب به مناطقی با شرایط بهینه مهاجرت می‌کنند و از طرفی مهاجرت‌های روستایی عمدتاً به دلایلی مانند نبود فرصت شغلی و درآمدهای پایین، بیکاری، کمبود خدمات بهداشتی درمانی، اجتماعی، فرهنگی و اقتصادی صورت می‌گیرد.

تا قبل از سال ۱۳۳۵ توسعه شهری در ایران روند متعادلی داشت و بر اساس بازرسی آماری در آغاز قرن بیستم از حدود ۹/۸۶ میلیون جمعیت کشور، اندکی بیش از ۲ میلیون نفر یعنی ۲۱ درصد از جمعیت در نقاط شهری زندگی می‌کردند. نیم قرن بعد در سرشماری ۱۳۳۵، ۳۱/۴ درصد جمعیت کشور در نقاط شهری ساکن شدند و نتایج سرشماری‌های بعد نیز حاکی از افزایش تعداد شهرها و جمعیت کشور می‌باشد. در چند دهه اخیر، رشد بیش از حد شهرهای کشور، سبب ملحق شدن روستاهای مجاور به شهرها گشته است. برخی روستاهای الحاقی بدون برنامه‌ریزی و خودجوش به این محدوده‌ها ملحق شدند. تا قبل از سال ۱۳۳۵ توسعه شهری در ایران روند متعادلی داشت به رغم تفاوت ماهیتی در شکل و شیوه‌ی پویای شهرنشینی در نقاط مختلف ایران، هر ساله از طریق تبدیل تعدادی از روستاها به شهر، نسبت جمعیت شهرنشینی افزایش می‌یابد (ضیاتیان و امیر انتخایی، ۱۳۸۶). از این رو تحقیق حاضر که به عنوان مطالعه موردی منطقه ۱۹ را مورد مطالعه قرار می‌دهد به این جهت است که منطقه ۱۹ در گذشته از آن جایی که در نزدیکی کلان‌شهر تهران قرار داشت و از آن همواره به عنوان شهر میانه بین قزوین و کرج یاد می‌شده است، همواره مورد توجه مهاجرین زیادی قرار گرفت و یکی از مهمترین مناطقی در تهران بود که تعدادی از روستاهای اطراف آن به این شهر ملحق شدند و ممکن است با توجه به وجود اقتصاد رانت، وجود جریان مافیایی و مشکلات و ضعف در قوانین شهری، نقاط روستایی بیشتری در سال پیش رو به منطقه ۱۹ و شهر تهران پیوستند. منطقه ۱۹ تهران تا دهه ۳۰ شبکه‌ای از راه‌های روستایی بوده که در میان تهران و شهر ری قرار داشت و این دو شهر را به یکدیگر متصل می‌کرد. پس از ساخت فرودگاه و پادگان قلعه مرغی توسعه شهر این منطقه آغاز شد و در دهه‌های ۵۰ و ۶۰ سرعت این رشد و توسعه بیشتر شد. در ساختار اجتماعی جامعه رانتی نقش مردم به صورت عمدتاً سهیم شدن در سیستم توزیع (تخصیص) و مصرف رانت، به رفتار رانت جویی و مصرف رانت (پیشین) در جامعه دامن می‌زند. ترجیح افراد برای اشتغال و استخدام در بخش دولتی و تلاش در راهیابی به سطوح بالای مدیریت و تصمیم‌گیری با هدف ورود به چرخه توزیع بوروکراتیک رانت و نزدیک شدن به رانت، شواهدی از این رفتار به شمار می‌رود. واضح است، این ساز و کار انگیزه کارموند و فعالیت تولیدی را در جامعه در سطح پایین نگه می‌دارد که به شدت ضد توسعه است در کنار اثرات کلان در گستره سرزمین از جمله انزوای اقتصادی و محرومیت اجتماعی و سیاسی بخش کشاورزی (Mohamed-Katerere, 2022: 20) و نابرابری‌های فضایی و زیستی میان عرصه شهری و روستایی، در الگوی رشد شهری و ساختارهای درونی شعر معاصر نیز بازتاب‌ها و عوارض زیادی به همراه داشته است (Titz & Chiotha, 2019). به‌طوری که تنها عملکرد دولت‌های نهم و دهم در طول نزدیک به یک دهه، از

طریق تصمیم‌ها و اقدام‌های مختلف از جمله مسکن مهر و رشد از درون و پیرامون شهر، پرداخت یارانه نقدی، دست و دل بازی در پرداخت تسهیلات مالی شبکه بانکداری دولتی و اشتغال‌سازی گسترده در بخش دولتی، حلقه‌های جدیدی از وابستگی اجتماعی و اقتصادی میان منابع رانت و اقتصاد رانتی با شهر و شهرنشینی به ویژه در شهرهای کوچک و متوسط کشور به وجود آورده که عوارض و بازتاب‌های مثبت و منفی آن یکی از چالش‌های اصلی نظام شهری کشور در حال و آینده است. در ایران و خصوصاً در شهر تهران از ابتدای سده اخیر، در پی رشد روابط و مناسبات سرمایه‌داری، موجبات تشدید فاصله شهر و روستا و در نتیجه مهاجرت بخشی از روستاییان به شهرها، تشکیل و گسترش فضاهای اسکان غیررسمی فراهم آمد (Yang, Qia, 2022). و در این میان در بین مناطق مختلف شهر تهران، منطقه ۱۹ همواره از جایگاه ویژه‌ای با توجه به مرزی بودن (در حریم شهر تهران) این منطقه برخوردار بوده است. در حال حاضر حاشیه به خصوص در اطراف منطقه ۱۹، آسیب‌ها و ناپهنجاری‌های گسترده‌ای را برای شهر تهران و منطقه ۱۹ تهران به همراه داشته است که از جمله مهمترین آن‌ها می‌توان به عواملی نظیر ایجاد مشاغل کاذب، تجمع قاچاقچیان و معاندان مواد مخدر در اطراف این منطقه نظیر تپه سیف و مرتضی گرد، بحران فقر و نابرابری اجتماعی در این سکونتگاه‌ها، ایجاد بستر برای افزایش جرائم و کاهش امنیت اجتماعی و فردی و منطقه‌ای در محدوده منطقه ۱۹ تهران و کلیت محدوده جنوب غرب تهران، افزایش تکدی‌گری، افزایش شرارت و افزایش سرقت در محدوده جنوب غربی تهران، می‌توان نام برد که نکته قابل توجه این مسئله است که اکثریت رشد این سکونتگاه‌ها در روستاهای اطراف منطقه ۱۹ نظیر تپه سیف، کاظم آباد و قاسم آباد کوشک بوده است. با توجه به روند رو به رشد افزایش سکونتگاه غیررسمی در مناطق روستایی منطقه ۱۹ تبدیل گسترده راه‌های روستایی و روستاهای اطراف شهر تهران به منطقه ۱۹ در گذشته ناشی از عوامل مختلفی است که از جمله آن‌ها می‌توان به وجود رانت، مشکلات کالبدی، اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی اشاره نمود. از این رو پژوهش حاضر در نظر دارد که ابتدا مهمترین دلایل شکل‌گیری اقتصاد رانتی در محدوده مجاور منطقه ۱۹ تهران و در نهایت عوامل مؤثر اقتصاد رانتی و نقش آن در شکل‌گیری سکونتگاه‌های غیررسمی منطقه ۱۹ تهران را مورد مطالعه قرار دهد. با توجه به مسائل مطرح شده پرسش‌های اصلی تحقیق شامل موارد زیر می‌باشد:

۱. مهمترین دلایل شکل‌گیری اقتصاد رانتی در محدوده‌های مجاور منطقه ۱۹ تهران کدامند؟
۲. اقتصاد رانتی چه نقشی در شکل‌گیری سکونتگاه‌های غیررسمی در منطقه ۱۹ تهران ایفا نموده است؟

مبانی نظری

۱. مدیریت شهری

مدیریت شهری در معنا عبارت است از سازماندهی عوامل و منابع برای پاسخ‌گویی به نیازهای ساکنان شهر است. با توجه به اینکه شهر دارای نظامی باز است، مدیریت شهری بیش از حیثه کالبدی شهر را در بر می‌گیرد. بر این اساس مدیریت شهری کلیه عرصه اجتماعی، اقتصادی و سیاسی شهر را شامل می‌شود. در این راستا هدف کلان مدیریت شهری ایجاد محیطی قابل زندگی برای همه همراه با عدالت اجتماعی، کارایی اقتصادی و پایداری زیست محیطی است. مدیریت شهری نوین با توجه به انگاره دولت حداقل و تمرکز زدایی به بسیج جدید از طریق توانمندسازی اجتماعات محلی برای اداره خود و مذاکره با شراکت بین بخش خصوصی، عمومی و دولتی تأکید دارد و علاوه بر برنامه کالبدی، اجتماعی و اقتصادی را نیز لازم می‌داند (ملا شریفی، ۱۳۹۷: ۲۶). مدیریت شهری همواره در تعامل با برنامه‌ریزی شهری بوده است. برنامه‌ریزی شهری روندی آگاهانه برای تعیین سلسله اقداماتی در نیل به اهداف توسعه شهری است. در این راستا مدیریت شهری تمهیدات اجرای آن را فراهم می‌سازد و نیز سفارش دهنده آن و رابط با حکومت شهری برای تصویب آن محسوب می‌شود. در واقع تعاملی بین مدیریت شهری و برنامه‌ریزی شهری ضرورت دارد تا برنامه‌ریزی واقع‌گرا و مدیریت آینده‌نگر باشد.

۲. رانت

رانت زمین، عرضه و تقاضایی را تعیین می‌کند که کمتر به مسائل خود زمین باز می‌گردد و بسیار پیچیده است. یا در طرف دیگر رانت اراضی از نظر گفینی (۶۱-۶۰) مازادی است از نحوه توزیع سودی که در بخش‌های دیگر تولید شده است ناشی می‌شود. مالکیت زمین به معنای انحصار حق استفاده افراد خاص از قیمت‌هایی از فضا است. مسئله‌ای که می‌ماند تعیین ارزش زمین است، به عبارتی تعیین شرایط تحقق این حق انحصاری در چارچوب اقتصاد رانت از دیدگاه هاروی در هر شکلی که ظاهر شود ناشی از شکل اقتصادی است که مالکیت خصوصی زمین بدون توجه در عدالت شهر و با راهبرد سودآوری بیشتر است. سودآوری که در نتیجه ارزش افزوده‌های بدون تولید و فعالیت اقتصادی است که صرفاً گذر زمان آن را به وجود خواهد آورد (امیرانتخابی و ضیاءتوانا، ۱۳۸۶).

۳. اقتصاد رانتی

واژه اقتصاد رانتی برای اولین بار توسط مهدوی (۱۹۷۰)، در پژوهش "الگوها و مشکلات توسعه اقتصادی در کشورهای رانتی: مطالعه موردی ایران" مطرح گردید که توسط دانشگاه آکسفورد در "مطالعات تاریخ اقتصادی خاورمیانه" چاپ شده است. در این پژوهش با بررسی داده‌های زمانی ۱۹۵۰ تا ۱۹۵۶ کشورهای خاورمیانه و به‌ویژه ایران سعی در نمایاندن الگوهای رشد اقتصادی رانتی می‌شود، مطرح می‌گردد که الگوی رشد اقتصادی بعد از دوره مورد نظر به طور کلی متفاوت از الگوی رشد اقتصادی گذشته این کشورها می‌باشد. تعریف مهدوی از اقتصاد رانتی عبارتست از: کشورهایی که مقدار قابل توجه و مداومی از رانت خارجی را دریافت می‌کند. منظور از رانت خارجی پرداختی بابت صادرات مواد خام است، این مواد خام صادراتی که در مورد ایران نفت است، ارتباط بسیار کمی با فرایند تولید اقتصاد داخلی دارد. (امیرانتخابی و ضیائونان، ۱۳۸۶).

۴. سکونتگاه غیررسمی

سکونتگاه غیررسمی در جهان از پیشینه طولانی برخوردار است، که از زمان شکل‌گیری تاکون با عناوین متعددی چون حاشیه‌نشینی، سکونتگاه‌های خودرو و نابسامان، اجتماعات آلونکی، سکونتگاه ناپهنجار و خودانگیخته نامیده می‌شود. بدین صورت که شخصی به غیر از مالک زمین، مسکنی را با اجازه و یا بدون اجازه احب ملک ساخته است (Ahlqvist, 2003: 67). از جمله موانع درک مناطق حاشیه‌نشین و محروم، پیچیدگی معرفت‌شناختی تعریف سکونتگاه غیررسمی است (Barros & Sobreira, 2002: 3). ادبیات مربوط به سکونتگاه‌های غیررسمی، چه فعلی و چه تاریخی، زمان قابل توجهی را صرف تلاش برای تعیین حدود بین رسمی و غیررسمی می‌کند (Fernandes, 2011: 13) علاوه بر این، سکونتگاه غیررسمی در ادبیات به طور سنتی به عنوان روی دیگر سکه از رسمی ارائه می‌شود (Kamalipour & Dovey, 2019: 66). در این تنش بین رسمی و غیررسمی، سکونتگاه‌ها را می‌توان به عنوان مکان‌هایی ایجاد کرد که فاقد دسترسی به امکانات یک شهر رسمی مانند دسترسی به آب سالم، دسترسی به سرویس بهداشتی بهبودیافته، سازه‌های بادوام، محل زندگی کافی (ازدحام بیش از حد)، و دسترسی به امن هستند (Mehrotra, 2009: 144).

پیشینه تحقیق

همچنین در زمینه تأثیرات اقتصاد رانتی گسترش حاشیه‌نشینی پژوهش‌های متعددی در ایران و جهان انجام گرفته است که می‌توان به برخی از آن‌ها اشاره نمود:

گلستانی فرد (۱۳۹۷)، در پژوهشی به بررسی عوامل مؤثر بر شکل‌گیری و گسترش حاشیه‌نشینی در شهر ساوه پرداخته است. نتایج این تحقیق نشان داد که پدیده مهاجرت روستاییان و شهرهای کوچک منطقه، یکی از مهمترین علل به وجود آورنده حاشیه شهر ساوه به حساب می‌آید به طوری که بیشتر مهاجرین وارد شده (بیش از ۶۵ درصد) از روستا به این شهر مهاجرت کرده‌اند. در این مهاجرت عوامل متعددی دخیل بوده است که عدم داشتن شغل مناسب، بیکاری و خشکسالی از مهم‌ترین عوامل آن بوده‌اند. اجرای آزمون‌های t تک نمونه‌ای و ضریب همبستگی کای اسکوار مشخص می‌سازد ایجاد و توسعه‌ی شهر جدید صنعتی کاوه و فراهم شدن اشتغال برای مهاجران در نزدیکی شهر ساوه یکی از مهم‌ترین علل توسعه‌ی سکونتگاه‌های غیررسمی در شهر ساوه بوده است. همچنین دیگر نتایج نیز نشان داد که عرصه زمین‌های ارزان قیمت در محلات فرودست شهر و پایین بودن درآمد ساکنان بر گسترش سکونتگاه غیررسمی تأثیر داشته است.

مظفری نیا (۱۳۹۷)، در پژوهشی به تحلیل علل شکل‌گیری سکونتگاه غیررسمی و نحوه برخورد با آن‌ها (نمونه مورد مطالعه: شهر ارومیه) پرداخته است. نتایج این پژوهش نشان داد سیاست‌های اجرایی عام (تدوین سیاست اجرایی برای محدوده مورد مطالعه) و سیاست اجرایی خاص (تدوین سیاست اجرایی به تفکیک هر یک از محدوده مورد مطالعه) از جمله عوامل موفقیت در کاهش مشکلات و جلوگیری از گسترش بی‌رویه سکونتگاه غیررسمی در ارومیه بوده‌اند.

فلاح حیدری و رضانی لشکریانی (۱۳۹۵)، در پژوهشی به بررسی علل و فرایندهای شکل‌گیری سکونتگاه غیررسمی در ایران، پژوهش حاضر اسکان غیررسمی در ایران پدیده‌ای رو به رشد دانسته است و در حقیقت یک نوع شیوه زندگی خاص محسوب می‌شود که چهره اکثر شهرهای ایران به‌ویژه شهرهای بزرگ مقیاس کشور دارای نمادها و نشانه‌هایی از این پدیده هستند. لذا در این مقاله با تأکید بر چالش مکانی فضایی سعی می‌شود ابتدا مفاهیم نظری و دیدگاه مربوط به سکونتگاه غیررسمی و سپس به بازنمایی برخی از ویژگی‌های اسکان غیررسمی به عنوان یک آسیب کالبدی که نمودی از بازتاب فیزیکی نابرابری اجتماعی است، پرداخته شود.

سرور و امین زاده (۱۳۹۸)، در پژوهشی به تبیین علل شکل‌گیری اسکان‌های غیررسمی و ارائه راهکارهای بهینه جهت ساماندهی آنها (مطالعه موردی: محله علی آباد بوکان) پرداخته‌اند. نتایج این پژوهش نشان داد که عوامل اقتصادی به‌ویژه اشتغال و وضعیت توزیع درآمد، با بنای ۷۸٪ دارای بیشترین تأثیر، عوامل اجتماعی با بنای ۴۹٪ و عوامل سیاسی با بنای ۲۸٪ در شکل‌گیری محله علی‌آباد نقش داشته‌اند. همچنین این پژوهش با استفاده از مدل سوات پس از شناسایی، ارزیابی و طبقه‌بندی عوامل (نقاط قوت، ضعف، فرصت‌ها و تهدیدها) و تشکیل ماتریس ارزیابی عوامل داخلی (با امتیاز ۲/۶۹۴) و عوامل خارجی (با امتیاز ۲/۴۲۷) استراتژی بازنگری را جهت ساماندهی ابعاد اقتصادی، اجتماعی و سیاسی شهر، ارائه می‌کند.

ژانگ (۲۰۱۱)، در مقاله‌ای با عنوان اقتصاد سیاسی در سکونتگاه غیررسمی در چین بعد از دوران سوسیالیسم، به بررسی سیاست‌های دولت در شکل‌گیری و تداوم سکونتگاه غیررسمی می‌پردازد. نتایج این تحقیق نشان داد که در چین شهرسازی و شهرنشینی پس از اصلاحات اقتصادی اواخر ۱۹۷۰ شدت گرفت و شکل‌گیری و گسترش سکونتگاه غیررسمی نیز پس از این دوران پدیدار گشت. از نظر ژانگ پیدایش این سکونتگاه‌ها تحت تغییر و تحول نظام سوسیالیسم به عنوان یک نتیجه اجتناب‌ناپذیر از افزایش نابرابری اجتماعی، شهرنشینی، فقر و فضاهای با خیل عظیم روستائیان مهاجر به شهرها می‌باشد. جزئیات پژوهش پیرامون نقش تأثیرگذار مسائل اقتصادی و سیاسی در عملکرد سکونتگاه غیررسمی می‌باشد.

کارلیو و ترینداد (۲۰۲۲)، در مقاله‌ای به بررسی پایداری در سکونتگاه‌های غیررسمی پیرامون شهری: مروری پرداخته‌اند. پژوهش در حال حاضر بر مدیریت و حکمرانی زمین متمرکز است تا با به دست آوردن دید قانونی، ترکیب و به تدریج از غیررسمی به رسمی حرکت کند. نتایج این پژوهش نشان داد که رویه‌ها بر ارائه خدمات و منابع، مقرراتی برای تقریب نهادهای غیررسمی به رسمی، و بر اقتصادی مبتنی بر پایه منابع و ارائه خدمات تمرکز دارند. این بررسی بینش‌هایی را در مورد روندهای آینده و موضوعات تحقیقاتی ارائه می‌دهد.

سامپر و لیاو (۲۰۲۳)، در مقاله‌ای به بررسی آزمایش چارچوب مراحل توسعه غیررسمی در سطح جهانی: بررسی تراکم و رشد خودساخته در سکونتگاه‌های غیررسمی پرداخته‌اند. این مطالعه IDS را به عنوان یک اصل راهنما برای طراحی شهری، ارائه فرصت‌هایی برای سیاست و اقدام شناسایی می‌کند. نتایج این مطالعه نشان می‌دهد که ادغام IDS با ابزارهای مورفولوژیکی پیش‌بینی‌کننده می‌تواند داده‌های ارزشمندی برای اصلاح بیشتر مدل‌های شناسایی ایجاد کند. در نهایت، مقاله به این نتیجه می‌رسد که رویکرد IDS می‌تواند توسعه را پیش‌بینی کند و در فرآیند تکاملی طراحی شهری که با نیازهای فعلی و آینده مناطق محروم سازگار است، ادغام شود.

روش تحقیق

تحقیق حاضر از لحاظ روش، از نوع روش توصیفی-تحلیلی است و از لحاظ هدف، کاربردی و از نوع تحقیق‌های پیمایشی است که در جهت بررسی دیدگاه صاحب نظران و کارشناسان از تکنیک دلفی استفاده شده است. در این تحقیق ابتدا با تهیه طرح تحقیق، اقدام به مطالعه و جمع‌آوری ادبیات موضوع اقتصاد رانتهی در حومه شهری پرداخته و سپس با طراحی الگوی مفهومی پیشنهادی، دو پرسش‌نامه برای جامعه آماری به وسیله کارشناسان و مدیران حوزه شهری منطقه ۱۹ تهران تکمیل گردید و در نهایت پس از توزیع و جمع‌آوری پرسش‌نامه‌ها با استفاده از نرم‌افزار SPSS به تجزیه و تحلیل داده‌های حاصل و نتیجه‌گیری و ارائه پیشنهادات پرداخته شده است. جامعه آماری تحقیق حاضر نیز از کلیه کارشناسان، خبرگان و صاحب نظران حوزه‌های برنامه ریزی روستایی، برنامه ریزی شهری، شهرسازی، جامعه‌شناسی و علوم اقتصادی تشکیل شده است که حجم نمونه آن تعداد ۳۵ نفر تخمین زده می‌شود. قلمرو تحقیق از لحاظ موضوعی مشتمل بر موضوعات مرتبط با اقتصاد رانتهی، سکونتگاه غیررسمی و الحاق نقاط روستایی به شهر می‌باشد و از نظر مکانی در منطقه ۱۹ تهران قرار گرفته است. در تحلیل داده‌ها از روش‌های کمی آماری توصیفی و جداول توزیع فراوانی داده‌ها، محاسبه میانگین و رتبه‌بندی داده‌ها و آزمون بین‌گروهی تست جهت اطمینان از سطح معنی‌داری پاسخ حجم نمونه آماری برای احصای ارزیابی تأثیرات اقتصاد رانتهی گسترش حاشیه کلان‌شهر تهران (مطالعه موردی: منطقه ۱۹ شهر تهران) استفاده شده است. در پژوهش حاضر، مقیاس پرسشنامه حاضر به صورت طیف ۵ گزینه‌ای لیکرت طراحی گردید. در راستای تجزیه و تحلیل داده‌ها و بر اساس نتایج به دست آمده از پرسشنامه، نتایج داده‌های حاضر از طریق آزمون میانگین و آزمون دو جمله‌ای در نرم‌افزار Spss

1Zhang

2Carrilho & Trindade

3Samper & Liao

محاسبه شده و در مقابل هر شاخص قرار می‌گیرد و در نهایت شاخص‌ها مورد ارزیابی و تحلیل قرار می‌گیرند. در راستای ارزیابی پایایی گزاره‌های پرسشنامه از ضریب آلفای کرونباخ و شاخص پایایی ترکیبی (α^2) استفاده شده است. برای ارزیابی روایی پرسشنامه نیز از روش روایی لاوشی بر مبنای اعتبار سنجی (CVR) استفاده شده است. معمولاً اعضای پانل می‌بایست از متخصصانی باشند که در حوزه مورد مطالعه در گذشته و در حال حاضر فعالیت‌هایی داشته‌اند و کاملاً با محدوده مورد مطالعه و موضوع تحقیق تسلط داشته باشند. اگر چه روش پیشنهادی لاوشی تعداد اعضا را ۴ نفر اعلام می‌کند اما تصمیم بر آن شد که تا حد امکان از اعضای بیشتری در این مطالعه استفاده شود. این تصمیم ضمن غلبه بر محدودیت آتی نظیر انصراف افراد از شرکت در مطالعه و عدم برگشت پرسشنامه، باعث افزایش قابلیت اطمینان نتایج نیز می‌شود. در راستای تعیین اعضای پانل اعتبار سنجی، تعداد ۸ نفر از اساتید و کارشناسان حوزه ژئوپلیتیک و کارشناسان حوزه نظامی تعیین گردیدند.

هنگامی که کمتر از نیمی از افراد گزینه "ضروری" را انتخاب نمایند و نیمی دیگر از افراد گزینه دیگر را انتخاب نمایند، CVI صفر می‌شود. هنگامی که تمامی افراد گزینه "ضروری" را انتخاب کنند، CVI برابر با ۱ می‌شود. به منظور تبدیل آسان‌تر به مقدار ۰/۹۹، CVI در مدل CVR بر اساس تعداد ۸ نفر از اعضا، چنانچه نمره CVR زیر نمره ۰/۷۵ شود، گویه حاضر رد می‌شود و بالاتر از ۰/۷۵ گواهی بر اثبات گویه حاضر می‌باشد. و در نهایت جهت سنجش پایایی تحقیق، بر اساس بررسی انجام شده، نتایج نشان می‌دهد که مقدار ضریب آلفای کرونباخ و پایایی ترکیبی تمامی متغیرها بیشتر از حداقل قابل قبول ۰/۷ می‌باشد، لذا سازه این مطالعه به گونه‌ای مطلوب دارای پایایی می‌باشد و پایایی کل داده‌های حاضر بر اساس آلفای کرونباخ ۰/۷۳ به دست آمده است که نشان از پایایی قابل قبول دارد.

جدول ۱. متغیرها و آلفای کرونباخ

ردیف	سازه	ضریب آلفای کرونباخ	پایایی کل
۱	مهمترین دلایل شکل‌گیری اقتصاد رانتهی در محدوده‌های مجاور منطقه ۱۹ تهران	۰/۷۶	۰/۷۳
۲	عوامل موثر اقتصاد رانتهی و نقش آن در شکل‌گیری سکونتگاه‌های غیررسمی منطقه ۱۹ تهران	۰/۷۰	

برگرفته از: یافته‌های پژوهش، ۱۴۰۲

با توجه به ارزیابی معیارهای بکار رفته در پژوهش حاضر، شاخص‌ها و چارچوب نظری تأثیرات اقتصاد رانتهی گسترش حاشیه کلان شهر تهران بر اساس مبانی نظری و تحقیقات صورت گرفته در زمینه موضوع حاضر تدوین گردیده است و بر این اساس منابع الگوی مفهومی تحقیق، شاخص‌ها و زیرمعیارها به صورت جدول ۲ ارائه می‌گردد و در جدول ۳، اعتبار سنجی داده‌های پژوهش حاضر بر اساس روش لاوشی، محاسبه شده است.

جدول ۲. شاخص‌های پژوهش

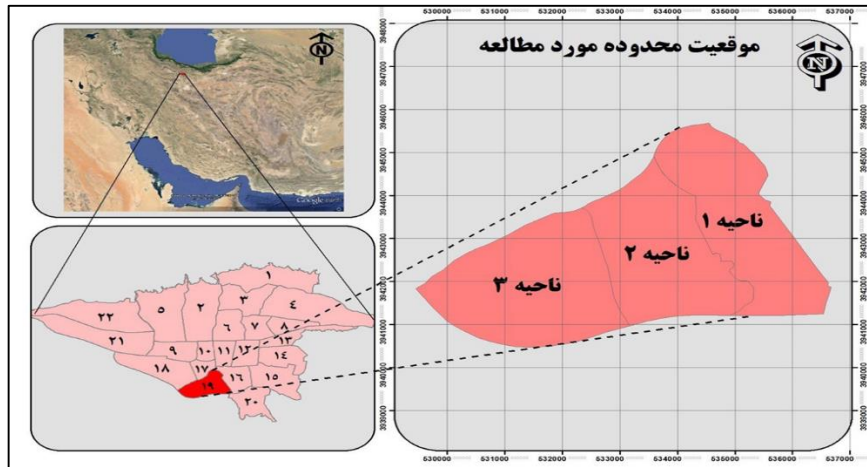
منبع	زیرمعیارها	مهمترین دلایل شکل‌گیری اقتصاد رانتهی در محدوده مجاور منطقه ۱۹ تهران
Yang and Qian, 2022	افزایش بورس بازی زمین	عوامل اقتصادی
Satterthwaite, 2020	تخلف اداری احتمالی پرسنل اجرایی مدیریت شهری	
Alam, 2020	آگاهی متخلف از عدم اجرای احکام کمیسیون ماده ۱۰۰ توسط برخی کارشناسان	
صاحبی و همکاران، ۱۳۹۷	ناکارآمدی قوانین با گذر زمان در خصوص ساخت مسکن شبانه و گسترش سکونتگاه غیررسمی	عوامل اقتصادی
علوی قسونی و همکاران، ۱۳۹۵	میزان درآمد شهرداری از محل فروش تراکم مازاد به ویژه در سکونتگاه غیررسمی	
محمدنژاد و همکاران، ۱۳۹۱	انگیزه رفع نیاز خانواده از طریق احداث یا توسعه غیرقانونی بناها در سکونتگاه غیررسمی	
تقوایی و سرایی، ۱۳۸۷	سودجویی مالکان و ساخت و سازکنندگان از اقتصاد رانتهی و ساخت و ساز در سکونتگاه غیررسمی	
فنی و همکاران، ۱۳۸۷		

منبع	زیرمعیارها	مهمترین دلایل شکل‌گیری اقتصاد رانتی در محدوده مجاور منطقه ۱۹ تهران
اربابی سبزواری و هاشمی نسب، ۱۴۰۰	وجود مدیریت کلیشه‌ای وجود تضاد طبقاتی	عوامل سیاسی - مدیریتی
سلیمانی و همکاران، ۱۴۰۰ شریعتی منش، ۱۳۹۴	نبود ضوابط و مقررات یکسان در شهر نبود مدیریت یکپارچه مبتنی بر قوانین	
رضایی و کمانداری، ۱۳۹۳ کمانداری، ۱۳۹۲	تداخل عملکردی و سازمانی (تعدد نظام‌های تصمیم‌گیرنده و همسو نبودن تفکرات و فقدان هماهنگی بین سازمانی) مدیریت شهری	
علیزاده اقدم و محمد امینی، ۱۳۹۱ نقدی و صادقی، ۱۳۸۵	شفاف نبودن بحث جرایم که موجب تفاسیر متعدد از طرف سودجویان می‌گردد وجود قوانین قدیمی در حوزه‌های الحاق نقاط روستایی به شهرها عدم جهت‌دهی مناسب تقاضای مسکن و اتخاذ سیاست مناسب از سوی مدیریت شهری	
ملاشریفی، ۱۳۹۷ صاحبی و همکاران، ۱۳۹۷ نجفی، ۱۳۹۷ علوی قصونی و همکاران، ۱۳۹۵ کیومرثی، ۱۳۹۵ بزی و همکاران، ۱۳۹۵ رضایی و کمانداری، ۱۳۹۳ کمانداری، ۱۳۹۲ علیزاده اقدم و محمد امینی، ۱۳۹۱	نقص طرح شهری ضعف برنامه‌ریزی مسکن سودجویی شورایاری‌های محلی قیمت پایین زمین در حومه شهر اختلاف بسیار زیاد قیمت زمین در بافت حاشیه‌ای با بافت شهری منطقه ۱۹ اجاره بسیار پایین قیمت مسکن در حاشیه منطقه ۱۹ تهران وجود امکانات لازم برای کارآفرینی خرد و فردی برای مسئولین و ذی‌نفعان ارزان بودن قیمت زمین برای ایجاد طرح‌های سرمایه‌داری مدیران شهری و ذی‌نفعان بالارفتن قیمت زمین‌های حومه شهر در آینده نزدیک بورس بازی زمین بالا رفتن ارزش زمین اطراف شهر در صورت الحاق نقاط حاشیه‌ای به شهر تهران افزایش درآمدهای شهرداری از طریق افزایش ساخت و سازها و تخلفات در سکونتگاه‌های غیررسمی افزایش رفتارهای سودگرایانه	عوامل قانونی و اقتصادی
	افزایش سرمایه و نقدینگی برای سودگرایان و مدیران سودجو برگرفته از: مطالعات کتابخانه‌ای نگارنده‌گان، ۱۴۰۲	

قلمرو تحقیق

شهر تهران در حال حاضر دارای ۲۲ منطقه شهرداری است که محدوده مورد مطالعه در منطقه ۱۹ واقع در جنوب شهر تهران قرار دارد. منطقه ۱۹ شهرداری تهران یکی از مناطق حاشیه‌ای کلان شهر تهران است که در طی ۳۰-۴۰ سال گذشته فرآیند تکوین و تشکیل خود را طی نموده است.

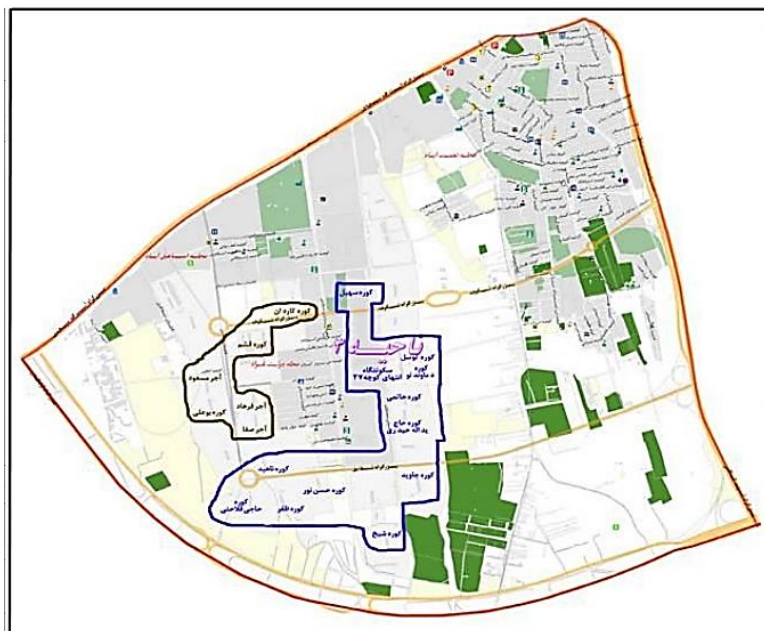
منطقه مذکور از شمال به منطقه ۱۷، از شرق با منطقه ۱۶ و از غرب با منطقه ۱۸ همجوار است. محورهای زمزم و آیت الله سعیدی مرز مشترک بین منطقه ۱۹ با مناطق همجوار شمالی و غربی را تشکیل می‌دهد. از سمت شرق خیابان بهمنیار و بخش شمالی بزرگراه تندگویان حد فاصل بین منطقه ۱۹ و منطقه ۱۶ است و منطقه ۱۹ از سمت جنوب به بزرگراه آزادگان محدود می‌گردد. این منطقه از شمال به اتوبان جوانه، از جنوب به اتوبان آزادگان، از شرق به اتوبان نواب-خیابان بهمنیار و از غرب به اتوبان آیت الله سعیدی محدود شده است و همچنین با مناطق ۱۶، ۱۷، ۱۸ و ۲۰ همجوار شده است. منطقه ۱۹ شهرداری تهران با استقرار در حوزه ورودی جنوب غرب تهران، جایگاه ویژه‌ای داشته و برخی از عناصر ساختاری شهر را در خود جای داده است. لذا منطقه ۱۹ در طرح تفصیلی به عنوان دروازه بین‌المللی پایتخت نام‌گذاری شد، (نقشه ۳-۱) موقعیت محدوده مورد مطالعه در استان را نشان می‌دهد. مساحت کل منطقه ۹۲۱۴ هکتار است که از این میزان ۲۰۳۲ هکتار در برگیرنده مساحت داخلی منطقه است. همچنین مساحت حریم منطقه هم ۷/۱۸۲ هکتار است. بر اساس گزارش سایت شهرداری منطقه در سال ۱۴۰۰، جمعیت کل منطقه ۲۹۵۶۲۷ نفر است که جمعیت حریم منطقه ۲۵۵۵۳۳ نفر عنوان شده است. این منطقه دارای خانوار ۶۴۲۹۹ نفر است.



نقشه ۱. موقعیت منطقه ۱۹ شهر تهران

برگرفته از: ترسیم نگارنده‌گان، ۱۴۰۲

براساس اطلاعات به دست آمده از معاونت برنامه‌ریزی و توسعه شهری - واحد آمار و اطلاعات، مساحت کل منطقه ۹۶/۷۶ کیلومتر مربع می‌باشد که مساحت داخل محدوده ۲۰/۷۶ کیلومتر مربع و مساحت خارج از محدوده (حریم استحقاقی آن) ۷۶ کیلومتر مربع می‌باشد. این محدوده از حیث تقسیمات اداری - خدمات دارای دو محدوده است: یکی محدوده قانونی شهرداری و دیگری محدوده خارج از محدوده قانونی که مرز جنوبی شهر تهران بوده و توسط کمربندی جنوب غربی تهران محصور شده است و به این لحاظ جزء حریم تهران قرار می‌گیرد. این منطقه دارای پنج ناحیه است؛ سه ناحیه یک، دو و سه در حوزه بافت شهری است و در شمال بزرگراه آزادگان قرار دارند. نواحی چهار و پنج، خارج از محدوده قانونی شهر تهران قرار دارند و جزء حریم منطقه نوزده به حساب می‌آیند. در ناحیه سه، در محالت دولتخواه و اسماعیل آباد، اطراف کوره‌های آجرپزی، شاهد اسکان غیررسمی هستیم. الف: محله دولت خواه شامل ۱۲ سکونتگاه با ویژگی اسکان غیررسمی است. ب: محله اسماعیل آباد شامل ۶ سکونتگاه با ویژگی اسکان غیررسمی است (استلاجی و امینی، ۱۴۰۲: ۷).



نقشه ۲. موقعیت سکونتگاه‌های غیررسمی در منطقه ۱۹ شهرداری تهران

برگرفته از: استلاجی و امینی، ۱۴۰۲: ۷

یافته‌ها

– بررسی مهم‌ترین دلایل شکل‌گیری اقتصاد رانتی در محدوده مجاور منطقه ۱۹ تهران

در جهت تجزیه و تحلیل پرسش‌آمار توصیفی مهم‌ترین دلایل شکل‌گیری اقتصاد رانتی در محدوده‌های مجاور منطقه ۱۹ تهران، ابتدا پرسش‌ها از یک دیگر تفکیک گردید و سپس در نرم افزار SPSS عملیات کدگذاری انجام گرفت، کد گذاری به صورت طیف لیکرت، اعداد ۱ تا ۵ ثبت گردید و پس از آن داده‌پرسشنامه‌ها در محیط نرم افزار ثبت گردید، پس از آن با استفاده از دستور frecuencies میانگین هر یک از سوال‌ها و طبقه‌بندی آن‌ها در یک جدول کلی ثبت گردید که نتایج آن به صورت جدول شماره ۲ می‌باشد.

جدول ۲. آمار توصیفی مهم‌ترین دلایل شکل‌گیری اقتصاد رانتی در محدوده مجاور منطقه ۱۹ تهران

شاخص	گویه‌ها	میانگین هر شاخص	میانگین کلی
عوامل اقتصادی	افزایش بورس بازی زمین	۴/۷۴	۴/۱۴
	تخلف اداری احتمالی پرسنل اجرایی مدیریت شهری	۳/۶۲	
	آگاهی متخلف از عدم اجرای احکام کمیسیون ماده ۱۰۰ توسط برخی کارشناسان	۴/۴۳	
	ناکارآمدی قوانین با گذر زمان در خصوص ساخت مسکن شبانه و گسترش سکونتگاه غیررسمی	۴/۷۷	
	میزان درآمد شهرداری از محل فروش تراکم مازاد به ویژه در سکونتگاه غیررسمی	۴/۰۲	
	انگیزه رفع نیاز خانواده از طریق احداث یا توسعه غیرقانونی بناها در سکونتگاه غیررسمی	۳/۰۲	
	سودجویی مالکان و ساخت و سازکنندگان از اقتصاد رانتی و ساخت و ساز در سکونتگاه غیررسمی	۴/۴۲	
عوامل سیاسی – مدیریتی	وجود مدیریت کلیشه‌ای	۴/۸۹	۴/۸۵
	وجود تضاد طبقاتی	۴/۷۴	
	نبود ضوابط و مقررات یکسان در شهر	۴/۳۱	
	نبود مدیریت یکپارچه مبتنی بر قوانین	۴/۷۷	
	تداخل عملکردی و سازمانی (تعدد نظام‌های تصمیم‌گیرنده و همسو نبودن تفکرات و فقدان هماهنگی بین سازمانی) مدیریت شهری	۳/۵۲	
	شفاف نبودن بحث جرایم که موجب تفاسیر متعدد از طرف سودجویان می‌گردد	۴/۹۷	
	وجود قوانین قدیمی در حوزه الحاق نقاط روستایی به شهرها	۴/۸۵	
عدم جهت دهی مناسب تقاضای مسکن و اتخاذ سیاست مناسب از سوی مدیریت شهری	۴/۶۴		

برگرفته از: یافته‌های پژوهش، ۱۴۰۲

نتایج نشان می‌دهد که در زمینه مهم‌ترین دلایل شکل‌گیری اقتصاد رانتی در محدوده مجاور منطقه ۱۹ تهران، در مجموع نتایج نشان داد عوامل سیاسی – مدیریتی بیشتر از عوامل اقتصادی در شکل‌گیری اقتصاد رانتی نقش داشته‌اند و در این زمینه عوامل افزایش بورس بازی زمین، ناکارآمدی قوانین با گذر زمان در خصوص ساخت مسکن شبانه و گسترش سکونتگاه غیررسمی، وجود مدیریت کلیشه‌ای، شفاف نبودن بحث جرایم که موجب تفاسیر متعدد از طرف سودجویان می‌گردد و وجود قوانین قدیمی در حوزه الحاق نقاط روستایی به شهرها از مهم‌ترین دلایل شکل‌گیری اقتصاد رانتی در محدوده‌های مجاور منطقه ۱۹ تهران بوده است.

– بررسی عوامل مؤثر اقتصاد رانتی و نقش آن در شکل‌گیری سکونتگاه غیررسمی منطقه ۱۹ تهران

آمار توصیفی عوامل مؤثر اقتصاد رانتی و نقش آن در شکل‌گیری سکونتگاه‌های غیررسمی منطقه ۱۹ تهران به صورت جدول ۳ به دست آمده است.

جدول ۳. آمار توصیفی عوامل مؤثر اقتصاد رانتی و نقش آن در شکل‌گیری سکونتگاه غیررسمی منطقه ۱۹ تهران

شاخص	گویه‌ها	میانگین هر شاخص	میانگین کلی
عوامل قانونی و اقتصادی	نقص طرح شهری	۴/۸۹	۴/۱۴
	ضعف برنامه‌ریزی مسکن	۴/۲۳	
	سودجویی شورایی‌های محلی	۳/۲۲	
	قیمت پایین زمین در حومه شهر	۴/۵۱	
	اختلاف بسیار زیاد قیمت زمین در بافت حاشیه‌ای با بافت شهری منطقه ۱۹	۴/۶۷	
	اجاره بسیار پایین قیمت مسکن در حاشیه منطقه ۱۹ تهران	۴/۳۴	
	وجود امکانات لازم برای کارآفرینی خرد و فردی برای مسئولین و ذی‌نفعان	۴/۸۵	
	ارزان بودن قیمت زمین برای ایجاد طرح‌های سرمایه‌داری مدیران شهری و ذی‌نفعان	۴/۷۲	
	بالارفتن قیمت زمین‌های حومه شهر در آینده نزدیک	۳/۵۸	
	بورس بازی زمین	۴/۷۲	
	بالا رفتن ارزش زمین‌های اطراف شهر در صورت الحاق نقاط حاشیه‌ای به شهر تهران	۴/۳۶	
	افزایش درآمدهای شهرداری از طریق افزایش ساخت و سازها و تخلفات در سکونتگاه‌های غیررسمی	۴/۵۹	
	افزایش رفتارهای سودگرایانه	۴/۵۵	
افزایش سرمایه و نقدینگی برای سودگرایان و مدیران سودجو	۴/۹۶		

برگرفته از: یافته‌های پژوهش، ۱۴۰۲

بر اساس داده حاضر نتایج نشان می‌دهد که در زمینه عوامل مؤثر اقتصاد رانتی و نقش آن در شکل‌گیری سکونتگاه‌های غیررسمی منطقه ۱۹ تهران، در مجموع عوامل زیر بیشترین تأثیرات را در این زمینه ایفا می‌کنند:

- افزایش سرمایه و نقدینگی برای سودگرایان و مدیران سودجو
- وجود امکانات لازم برای کارآفرینی خرد و فردی برای مسئولین و ذی‌نفعان
- نقص طرح‌های شهری
- بورس بازی زمین

بررسی مهم‌ترین دلایل شکل‌گیری اقتصاد رانتی در محدوده‌های مجاور منطقه ۱۹ تهران

در راستای مهم‌ترین دلایل شکل‌گیری اقتصاد رانتی در محدوده مجاور منطقه ۱۹ تهران، بر اساس آزمون بینومال تست از مجموع گویه‌های حاضر، تعداد ۱۵ گویه در ۲ شاخص مورد ارزیابی قرار گرفتند.

جدول ۴. مهم‌ترین دلایل شکل‌گیری اقتصاد رانتی در محدوده‌های مجاور منطقه ۱۹ تهران

شاخص‌ها	Category	N	Observed Prop.	Test Prop.	Exact Sig. (1-tailed)
عوامل سیاسی-مدیریتی	گروه ۱	≤۳	۵	۰/۱	۰/۰۰۰a
	گروه ۲	>۳	۳۵	۰/۹	
	جمع		۴۰	۱/۰	
عوامل اقتصادی	گروه ۱	≤۳	۶	۰/۲	۰/۰۰۰a
	گروه ۲	>۳	۳۴	۰/۸	
	جمع		۴۰	۱/۰	

برگرفته از: یافته‌های پژوهش، ۱۴۰۲

د ستاوردهای عوامل سیاسی-مدیریتی: در زمینه حاضر، در مجموع ۴۰ نفر، تعداد ۵ نفر معادل ۱۰٪ مخالف عوامل سیاسی-مدیریتی در شکل‌گیری اقتصاد رانتی بوده‌اند و تعداد ۳۵ نفر معادل ۸۰٪ موافق عوامل سیاسی-مدیریتی در شکل‌گیری اقتصاد رانتی بوده‌اند.

عوامل اقتصادی: در زمینه حاضر، در مجموع ۴۰ نفر، تعداد ۶ نفر معادل ۰/۲۰ مخالف عوامل اقتصادی در شکل‌گیری اقتصاد رانتی بوده‌اند و تعداد ۳۴ نفر معادل ۰/۸۰ موافق عوامل اقتصادی در شکل‌گیری اقتصاد رانتی بوده‌اند. در نتیجه‌گیری کلی در زمینه مهم‌ترین دلایل شکل‌گیری اقتصاد رانتی در محدوده مجاور منطقه ۱۹ تهران این چنین به نظر می‌رسد که عوامل اقتصادی و سیاسی - مدیریتی متمرکز خواهد بود.

بررسی عوامل مؤثر اقتصاد رانتی و نقش آن در شکل‌گیری سکونتگاه غیررسمی منطقه ۱۹ تهران

در راستای عوامل مؤثر اقتصاد رانتی و نقش آن در شکل‌گیری سکونتگاه‌های غیررسمی منطقه ۱۹ تهران، بر اساس آزمون بین‌دسته‌ای تست و در نرم افزار SPSS از مجموع گویه‌های حاضر، تعداد ۱۴ گویه در ۲ شاخص مورد ارزیابی قرار گرفتند.

جدول ۴. عوامل قانونی و اقتصادی، اقتصاد رانتی و نقش آن در شکل‌گیری سکونتگاه غیررسمی منطقه ۱۹

آزمون دو جمله‌ای					
	Category	N	Observed Prop.	Test Prop.	Exact Sig. (1-tailed)
عوامل قانونی و اقتصادی،	گروه ۱	≤۳	۴	۰/۱	۰/۰۰۰ ^a
عوامل مؤثر اقتصاد رانتی و	گروه ۲	>۳	۳۶	۰/۹	
نقش آن در شکل‌گیری	جمع		۴۰	۱/۰	
سکونتگاه غیررسمی منطقه					
۱۹ تهران					

a. Alternative hypothesis states that the proportion of cases in the first group < .6.

برگرفته از: یافته‌های پژوهش، ۱۴۰۲

در زمینه حاضر، در مجموع از ۴۰ نفر، تعداد ۴ نفر معادل ۰/۱۰ مخالف تأثیرات عوامل قانونی و اقتصادی به عنوان عوامل مؤثر اقتصاد رانتی و نقش آن در شکل‌گیری سکونتگاه غیررسمی منطقه ۱۹ تهران بوده‌اند و تعداد ۳۶ نفر معادل ۰/۹۰ موافق تأثیرات عوامل قانونی و اقتصادی به عنوان عوامل مؤثر اقتصاد رانتی و نقش آن در شکل‌گیری سکونتگاه‌های غیررسمی منطقه ۱۹ تهران بوده‌اند.

بحث و نتیجه‌گیری

اسکان غیررسمی صرفاً مسئله‌ای کالبدی فیزیکی نبوده و از عوامل کلان ساختاری در سطح ملی و منطقه‌ای ناشی می‌شود. رشد فزاینده جمعیت شهری از توان سازمان دولتی و غیر دولتی جهت توسعه و ارائه خدمات و تسهیلات شهری برای این جمعیت فزاینده پیشی گرفته و برآورده نشدن نیاز مسکن و سرپناه اقشار کم درآمد در فضای رسمی و برنامه‌ریزی شده شهر، حاشیه‌نشینی و اسکان غیررسمی را به گونه‌ای بی سابقه گسترش داده است. اقتصاد رانتی، دولت رانتی و شهر رانتی، ساختارهای سیستم (جامعه) رانتی هستند. در این سیستم، دولت و شهر رانتی زیر سیستم اقتصاد رانتی به شمار می‌روند. هر چند درباره مفهوم رانت تعریف چندان واحدی میان اقتصاددانان و سیاستمداران وجود ندارد، اما رانت برخلاف سود و مزد که به عنوان عامل کاهش یا افزایش قیمت به طور طبیعی و در نتیجه تلاش مولد به دست می‌آید. میان منطقه ۱۹ تهران، از جمله مناطقی بوده است که سکونتگاه‌های غیررسمی و حاشیه‌نشینی در اطراف این منطقه همواره به عنوان یک چالشی جدی مطرح بوده است. بایستی اضافه نمود که اقتصاد رانتی در این زمینه از مهم‌ترین عوامل در ایجاد این گونه سکونتگاه‌ها همواره مطرح بوده است و در این راستا با توجه به گستردگی و پیچیدگی‌های پدیده شهری و تأثیر گرفتن اقتصاد رانتی از عوامل مختلف در مقیاس فراملی، ملی، منطقه‌ای و محلی، لازم است که با استفاده از تفکر سیستمی عوامل شکل‌گیری و گسترش و مؤلفه‌های مؤثر در ایجاد این عوامل شناسایی شود. با توجه به ابعاد مختلف عواملی که در گسترش سکونتگاه‌های غیررسمی تأثیر دارند و یکی از آن‌ها اقتصاد رانتی می‌باشد، پژوهش حاضر تأثیرات اقتصاد رانتی گسترش حاشیه کلان شهر تهران در منطقه ۱۹ را مورد مطالعه قرار داده است. منطقه ۱۹ تهران با توجه به موقعیت جغرافیایی خود و با توجه به مرزی بودن (در حریم شهر تهران)، در حال حاضر حاشیه به ویژه در اطراف منطقه ۱۹، آسیب‌ها و ناپهنجاری‌های گسترده‌ای را برای شهر تهران و منطقه ۱۹ تهران را به همراه داشته است که از جمله مهم‌ترین آن‌ها می‌توان به عواملی نظیر ایجاد مشاغل کاذب، تجمع قاچاقچیان و معتادان مواد مخدر در اطراف این منطقه نظیر تپه سیف و مرتضی گرد،

بحران فقر و نابرابری اجتماعی در این سکونتگاه‌ها، ایجاد بستر برای افزایش جرائم و کاهش امنیت اجتماعی و فردی و منطقه‌ای در محدوده منطقه ۱۹ تهران و کلیت محدوده جنوب غرب تهران، افزایش تکدی‌گری، افزایش شرارت و افزایش سرقت در محدوده جنوب غربی تهران، می‌توان نام برد که نکته قابل توجه این مسئله است که اکثریت ر شد این سکونتگاه‌ها در روستاهای اطراف منطقه ۱۹ نظیر تپه سیف، کاظم آباد و قاسم آباد کوشک بوده است. در پژوهش حاضر مهم‌ترین دلایل شکل‌گیری اقتصاد رانتی در محدوده مجاور منطقه ۱۹ تهران و عوامل مؤثر اقتصاد رانتی و نقش آن در شکل‌گیری سکونتگاه‌های غیررسمی منطقه ۱۹ تهران مورد تحلیل قرار گرفته است. بر اساس آزمون میانگین عواملی نظیر افزایش بورس بازی زمین، ناکارآمدی قوانین با گذر زمان در خصوص ساخت مسکن شبانه و گسترش سکونتگاه‌های غیررسمی، وجود مدیریت کلیشه‌ای، شفاف نبودن بحث جرایم که موجب تفاسیر متعدد از طرف سودجویان می‌گردد و وجود قوانین قدیمی در حوزه الحاق نقاط روستایی به شهرها از مهم‌ترین دلایل شکل‌گیری اقتصاد رانتی در محدوده مجاور منطقه ۱۹ تهران بوده است و در نهایت در زمینه عوامل مؤثر اقتصاد رانتی و نقش آن در شکل‌گیری سکونتگاه‌های غیررسمی منطقه ۱۹ تهران نتایج نشان که عوامل نقص طرح شهری، عدم وجود امکانات لازم برای کارآفرینی خرد و فردی برای مسئولین و ذی‌نفعان و افزایش سرمایه و نقدینگی برای سوداگرایان و مدیران سودجو بیشترین تأثیرات را در این زمینه داشته‌اند. در این راستا پیشنهادات زیر مطرح می‌گردد:

- بازنگری قوانین و مقررات مرتبط با الحاق نقاط روستایی به محدوده شهرها و توجه به عوامل متعدد دیگر غیر از جمعیت
- اصلاح قوانین و مقررات متناقض در حوزه توسعه کالبدی روستاهای پیرامون شهر و محدوده شهر
- تحلیل شناسایی دلایل تبدیل نقاط روستایی به شهرها و تلاش در رفع یا تعدیل آن‌ها
- افزایش ارائه امکانات اقتصادی - اجتماعی لازم (اشتغال و زندگی) در مقیاس مناسب مناطق روستایی
- تحلیل و بررسی تعارضات احتمالی ناشی از الحاق نقاط روستایی به محدوده شهرها به صورت موردی
- تعیین و اجرای راهبردهای توسعه یکپارچه در سطح کلیه سکونتگاه روستایی و شهری در سطح استان.

حامی مالی

بنا به اظهار نویسندهٔ مسئول، این مقاله حامی مالی نداشته است.

سه‌م نویسنده‌گان

در پژوهش مقاله مستخرج از رسالهٔ دکتری است، کارهای میدانی، تحلیل و نگارش مقاله توسط نویسندهٔ اول مقاله انجام شده است؛ صحت، تأیید و راهنمایی در تدوین مقاله توسط نویسندهٔ دوم صورت گرفته است.

تضاد منافع

نویسنده‌گان اعلام می‌دارند که هیچ تضاد منافی در رابطه با نویسندگی و یا انتشار این مقاله ندارند.

تقدیر و تشکر

نویسنده‌گان، از همهٔ افراد، به دلیل مشاوره و راهنمایی علمی و مشارکتشان در این مقاله تشکر و قدردانی می‌نمایند.

منابع

- اربابی سبزواری، آزاده و هاشمی نسب، سید حسین. (۱۴۰۰). تأثیر مهاجرت و حاشیه‌نشینی بر محیط زیست شهر تهران. فصلنامه علمی تخصصی رویکردهای پژوهشی نوین در مدیریت و حسابداری، ۵(۷۸)، ۲۴-۱۷.
- استعلاجی، علیرضا و امینی، مرضیه. (۱۴۰۲). تحلیل سکونتگاه‌های غیررسمی منطقه ۱۹ شهرداری تهران با تأکید بر معیارهای تأثیرگذار بر آن. اندیشه راهبردی شهرسازی، ۱(۲)، ۱-۱۴.
- بزی، خدارحم، کیانی، اکبر و صفرزائی، عبدالغنی. (۱۳۹۵). بررسی علل شکل‌گیری و راهکار مقابله حاشیه شهر زابل با تأکید بر توانمندسازی. فصلنامه مطالعات شهری، ۶(۲۱)، ۲۸-۱۷.
- تقوایی مسعود، سربابی محمدحسین (۱۳۸۷). گسترش افقی شهرها و ظرفیت‌های موجود زمین مورد شهر یزد. تحقیقات جغرافیایی. (پیاپی ۷۳): ۱۸۷-۲۱۰.
- سرور، هوشنگ و امین زاده، سیامک. (۱۳۹۸). تبیین علل شکل‌گیری اسکان‌های غیررسمی و ارائه راهکارهای بهینه جهت ساماندهی آنها (مطالعه موردی: محله علی آباد بوکان). جغرافیا و روابط انسانی، ۲(۳)، ۴۲-۱۷.
- شریعتی منش، محمد رضا. (۱۳۹۴). بررسی تأثیر حاشیه بر احساس امنیت اجتماعی شهروندان شهر جهرم. ۱(۲)، ۴۲-۶۱
- صاحبی نغمه، پوررمضان عیسی، قریشی محمد باسط و آمار حاجی شیرکیا تیمور. (۱۳۹۷). آسیب‌شناسی اقتصادی توسعه گردشگری در نواحی روستایی شهرستان لنگرود. اقتصاد فضا و توسعه روستایی، ۷(۲۵)، ۲۲۵-۲۴۳
- ضیاتوانا، محمد حسن و امیرانتخابی، شهرام. (۱۳۸۶). روند تبدیل روستا به شهر و پیامدهای آن در شهرستان تالش، جغرافیا و توسعه، ۵(۱۰)، ۱۲۸-۱۰۷.
- ضیاتوانا، محمدحسن و امیرانتخابی، شهرام. (۱۳۸۶). نقش بازارهای روستایی در فرایند شکل‌گیری سازمان فضایی و شبکه سکونتگاهی (نمونه: شهرستان تالش). جغرافیا و توسعه ناحیه ای، ۴(۸)، ۱۳۵-۱۱۵.
- علوی قسونی، سیدجواد، هاشمی جمعه، یوسف و اسمعیلی، رضا. (۱۳۹۵). تحلیل اثرات نوسانات قیمت نفت روند بورس بازی زمین و مسکن در کلان‌شهرها مطالعه موردی: کلان‌شهر تهران، اولین سمینار آینده‌پژوهی توسعه ملی ایران در بستر جغرافیا، تهران.
- فلاح حیدری، فاطمه و رضانی لشکریانی، حامد. (۱۳۹۵). بررسی علل و فرایندهای شکل‌گیری سکونتگاه‌های غیر رسمی در ایران، دومین کنفرانس ملی جغرافیا و برنامه‌ریزی، معماری و شهرسازی نوین، قم.
- فنی، زهره و دویران اسماعیل. (۱۳۸۷). پژوهشی در بازار زمین و مسکن (مورد: شهر زنجان، سال‌های ۱۳۷۸ الی ۱۳۸۶). مسکن و محیط روستا، ۲۷(۱۲۴)، ۱۲-۲۵.
- کمانداری، محسن، (۱۳۹۲). حاشیه‌نشینی و چالش‌های اجتماعی شهرها، اولین همایش ملی معماری پایدار و شهرسازی خشت اول.
- گلستانی فرد، زهرا. (۱۳۹۷). بررسی عوامل مؤثر بر شکل‌گیری و گسترش حاشیه‌نشینی در شهر ساوه، گروه جغرافیا و برنامه ریزی شهری، دانشکده علوم انسانی، دانشگاه پیام نور ری.

محمدنژاد، علی، لشگری، علی اصغر و سلیمانی، منصور. (۱۳۹۱). ارزیابی تحقق‌پذیری کاربری زمین در طرح‌های توسعه شهری (مطالعه مورد: طرح تفصیلی منطقه ۲۲ تهران). پژوهش‌های دانش زمین، ۳(۴)، ۹۴-۱۱۰.

مظفری نیا، اسماء. (۱۳۹۷). تحلیلی بر علل شکل‌گیری سکونتگاه‌های غیررسمی و نحوه برخورد با آن‌ها (نمونه مورد مطالعه: شهر ارومیه)، گروه شهرسازی و هنر، دانشکده معماری، دانشگاه ارومیه.

ملاشرفی، محمدرضا. (۱۳۹۷). ارزیابی الحاق نقاط روستایی به شهرها (شهر هشتگرد)، پایان‌نامه کارشناسی ارشد، دانشکده مدیریت و معماری، گروه مدیریت، دانشگاه آزاد واحد علوم و تحقیقات دماوند.

نجفی، مریم. (۱۳۹۷). بررسی علل و انگیزه‌های مهاجرت‌های روستا-شهری به شهر بجنورد و تحلیل تحرک سکونتی آنها در مراحل بعد از مهاجرت، پایان‌نامه کارشناسی ارشد، گروه علوم جغرافیایی، دانشکده علوم انسانی، دانشگاه حکیم سبزواری.

نقدی، اسدالله و صادقی، رسول (۱۳۸۵). حاشیه‌نشینی چالشی فراروی توسعه پایدار شهری (با تأکید بر شهر همدان). رفاه اجتماعی، ۵(۲۰)، ۲۳۳-۲۱۳.

References

- Ahlqvist, T. (2003). Keys to futures. Societal reflections on developing key technologies and their impacts on human qualifications. Ministry of Trade and Industry. Studies and Reports, 10.
- Alavi Kasouni, S. J., Hashemi Juma, Y., & Esmaili, R. (2015). Analyzing the Effects of Oil Price Fluctuations on the Trend of Land and Housing Markets in Metropolises Case Study: Tehran Metropolis, The First Future Research Seminar of Iran's National Development in the Context of Geography, Tehran. (In Persian)
- Alizadeh Aghdam, M. B., & Mohammad Amini, H. (2011). An analysis of the causes and consequences of the formation of marginal areas with a special view on the city of Khomein. Social Studies and Research in Iran, 1(2), 121-138. (In Persian)
- Arbabi Sabzevari, A. & Hashemi Nesab, S. H. (2021). The effect of immigration and marginalization on the environment of Tehran. Specialized Scientific Quarterly of New Research Approaches in Management and Accounting, 5(78), 17-24. (In Persian)
- Barros, J.; Sobreira, F. (2002). City of slums: Self-organisation across scales. UCL Work. Pap. Ser. 55, 1-10.
- Bezi, K., Kayani, A., & Safarzaei, A. G. (2015). Investigating the causes of the formation and the solution to deal with the marginalization of Zabul city with an emphasis on empowerment. Urban Studies Quarterly. 6(21), 17-28. (In Persian)
- Carrilho J, Trindade J. Sustainability in Peri-Urban Informal Settlements: A Review. Sustainability. 2022; 14(13), 7591.
- Estelaji, A., & Amini, M. (2023). Informal Settlements Analysis of Tehran 19th District with the Emphasis on the Criteria Affecting it. Urban Strategic Thought, 1(2), 1-14.
- Falah Heydari, Fatemeh and Ramezani Lashkariani, Hamed. (2015). Investigating the causes and processes of the formation of informal settlements in Iran, the second national conference on geography and planning, architecture and modern urbanism, Qom. (In Persian)
- Fernandes, E. (2011). Regularization of Informal Settlements in Latin America; Lincoln Institute of Land Policy: Cambridge, MA, USA, ISBN 1-55844-202-2.
- Golestani Fard, Z. (2017). Investigating factors affecting the formation and expansion of marginal settlements in Saveh city, Department of Geography and Urban Planning, Faculty of Humanities, Payam Noor Ray University.
- Kamalipour, H., & Dovey, K. (2019). Mapping the visibility of informal settlements. Habitat Int. 85, 63-75.
- Kamandari, M. (2012). Marginalization and social challenges of cities, the first national conference of sustainable architecture and urban planning of Kashte Aol. (In Persian)
- Mehrotra, R. Kinetic city, Issues for urban design in South Asia. (2009). In Reclaiming (the Urbanism of) Mumbai. Explorations in/of Urbanism; Sun Publishers: Amsterdam, The Netherlands, 142-152.

Mohamed-Katerere, J. C. (2022). Mutually-Reinforcing Transgressions of Justice in Large Scale Land Acquisitions in the 'Public Interest'. In *International Yearbook of Soil Law and Policy 2020/2021* (pp. 17-45). Springer, Cham.

Mohammadnejad, A. Lashgari, A. A., & Soleimani, M. (2011). Evaluating the feasibility of land use in urban development plans (case study: detailed plan of Tehran's 22nd district). *Earth Science Research*, 3(4), 94-110. (In Persian)

Molashreifi, M. (2017). evaluation of the annexation of rural areas to cities (Hashtgerd city), Master's thesis, Faculty of Management and Architecture, Department of Management, Azad University of Damavand Science and Research Unit. (In Persian)

Mozaffarinia, A. (2017). An analysis of the causes of the formation of informal settlements and how to deal with them (case study: Urmia city), Department of Urban Planning and Art, Faculty of Architecture, Urmia University. (In Persian)

Najafi, M. (2017). Investigating the causes and motivations of rural-urban migrations to Bojnord city and analyzing their residential mobility in the stages after migration, Master's thesis, Department of Geographical Sciences, Faculty of Humanities, Hakim Sabzevari University. (In Persian)

Naqdi A., & Sadeghi, R. (2006). Marginalization is a challenge for sustainable urban development (with emphasis on Hamadan city). *Social Welfare*, 5 (20), 213-234. (In Persian)

Sahebi, N., Pourramzan, I., Qureshi, M. B., Amar Haji Shirkia, T. (2017). Economic pathology of tourism development in the rural areas of Langrod. *Space economy and rural development*. 7 (25), 243-225. (In Persian)

Samper J, Liao W. (2023). Testing the Informal Development Stages Framework Globally: Exploring Self-Build Densification and Growth in Informal Settlements. *Urban Science*. 7(2):50.

Sarvar, H., & Aminzadeh, S. (2018). Explaining the causes of the formation of informal settlements and providing optimal solutions to organize them (case study: Aliabad Bukan neighborhood). *Geography and Human Relations*, 2(3), 17-42. (In Persian)

Satterthwaite, D., Archer, D., Colenbrander, S., Dodman, D., Hardoy, J., Mitlin, D., & Patel, S. (2020). Building resilience to climate change in informal settlements. *One Earth*, 2(2), 143-156.

Shariati Menesh, M. R. (2014). Investigating the impact of marginalization on the sense of social security of the citizens of Jahrom city. 1(2), 61-42. (In Persian)

Taqwai, M., & Saraei, M. H. (2008). The horizontal expansion of cities and the available land capacities of Yazd city. *Geographical research*. (series 73),187-210. (In Persian)

Fanni, Z. & Daviran, E. (2008). A research on land and housing market (Case: Zanzan city, 1378-1386). *Housing and village environment*. 27(124), 12-25. (In Persian)

Titz, A., & Chiotha, S. S. (2019). Pathways for sustainable and inclusive cities in Southern and Eastern Africa through urban green infrastructure?. *Sustainability*, 11(10), 2729.

Yang, C., & Qian, Z. (2022). Urbanization through resettlement and the production of space in Hangzhou's concentrated resettlement communities. *Cities*, 129, 103846.

Zhang, L. (2011). The political economy of informal settlements in post-socialist China: The case of chengzhongcun (s). *Geoforum*, 42(4), 473-483.

Zia - Tavana, M. H., & Amir Entekhabi, S. (2007). Procedure of Conversion in Village to City and its Results in Talesh Township. *Geography and Development*, 5(10), 107-128. (In Persian)