

Analyzing the Added Value Created Due to the Implementation of Urban Development Plans from the Perspective of Spatial Justice (Case Study: Golpayegan City)*

Original Article

Azam Afsharnia¹, Esfandiyar Zebardast^{2}**

1- Ph.D. in Urban Planning, Science and Research Branch, Islamic Azad University, Tehran, Iran

2- Professor, Department of Urban Planning, University of Tehran, Tehran, Iran

ARTICLE INFO

Article History

Received: 2023-07-11

Accepted: 2023-08-28

Keywords

Added Value
Detailed Plan
Spatial Justice
Spatial Justice Criteria
Urban Development Plan

ABSTRACT

Introduction

Urban development plans create added value through urban planning and investment in infrastructure. Many urban planners, considering the changes in the value of real estate and land in urban development plans, have tried to regulate and implement methods that benefit the beneficiaries of urban development in the process of developing cities. require to pay at least a part of this added value to the city administration. In this regard, paying attention to the components of spatial justice to reduce inequalities is emphasized by urban planners. In this research, different approaches for obtaining added value resulting from the implementation of urban development plans and compensating owners from the point of view of spatial justice and methods of redistributing private benefits resulting from guiding the development of cities have been investigated. To achieve correct planning in urban development plans, one must have sufficient knowledge of the dimensions and number of factors affecting the added value resulting from the implementation of development plans. The analysis of the added value of urban lands indicates the multiplicity and complexity of factors affecting the value of real estate and city lands, such as macro-financial and monetary policies, urban management policies, inflationary trends, and the amount of supply and inventory of housing and urban services. In this research, the factors affecting the value of land and urban properties have been divided into internal and external variables. The internal variables of the added value of real estate and urban land include issues like the size of the plots, the location of the land, the condition of the property, and the owner's investment. The added value is caused by public measures including various urban development projects, and the creation of urban infrastructure. It is only possible to study the effect of urban development plans on the value of urban land and real estate if the effect of other factors on the value of urban land is removed. So, in this research, the land price situation of the studied city (Golpayegan city in Isfahan province), in the year of preparation of the city development plan, was weighted and assigned a number between zero and one. In this method, land prices compared to other parts of the city were determined relatively. The same operation took place after the implementation of the development and urban planning of the city and in the year of preparation of the detailed plan. According to the standardized maps, at this stage, it was possible to analyze the changes in the value of urban land through GIS software.

* This article is taken from Azam Afsharnia's Ph.D thesis entitled "Explaining the Relationship between the Added Value Resulting from the Implementation of Urban Development Plans in Iran and Spatial Justice in the City" which was published in 1400 at the Islamic Azad University, Science and Research Branch.

** Corresponding author: zebardst@ut.ac.ir

Materials and Methods

This article is descriptive-analytical in terms of nature and content. On the other hand, this research is practical in terms of its purpose, because it can be applied to solve practical and real problems and has a practical application. In terms of time, it is also cross-sectional. In this research, the increase in the value of land and real estate due to urban development and development plans and different approaches to obtaining the added value of land in development plans have been investigated. Also, the changes in the value of urban land in Golpayegan city over 10 years (in 1390 during the preparation of the development and urban plan of the city and in 1400 after the implementation of the plan and the preparation of the detailed plan of the city) were investigated. Also, the amount of changes made in different uses and their distribution in the city was determined from the perspective of spatial justice. First, spatial justice criteria were identified in comprehensive plans and these criteria were evaluated from the point of view of urban planning experts and the urban planning experts who were involved in the preparation of urban comprehensive plans. Furthermore, 100 sample questionnaires were completed. The components of spatial justice were selected by evaluating more than 100 scientific sources that were most suitable for the topic. Finally, using the coding technique and semantic units, categories were compiled in the form of principles and criteria of social and spatial justice. According to the criteria of spatial justice, a questionnaire was completed in the form of 20 items corresponding to the criteria and metrics of spatial justice. The adequacy of the sample size according to the number of variables and using KMO data tests for factor analysis is equal to 0.773 which is an acceptable number. The analysis of the findings was done using the exploratory factor analysis technique. Spatial justice criteria have been examined using secondary analysis in the components of spatial diversity and equality and non-discrimination, attention to the needs of citizens and differences in favor of the deprived, participation and observance of citizenship rights, and transparency and agreement.

Findings

After the implementation of the Golpayegan development plan, many things have influenced the changes in the added value of urban properties, including the determination of urban land use, the determination of the city limits and the creation of a road network, construction rules, and regulations and the zoning of the use of different uses. In the studied sample, determining and changing the use of urban land for profit and non-profit has directly affected the added value of urban land. In the parts of Golpayegan city where the density of commercial uses has been suggested, the changes in land value are positive and more than in other parts. From the comparison of the relative changes in the value of land compared to commercial uses, it seems that after the implementation of the plan, the increase in the price of land and real estate in the main axes of the city has grown more than in other parts. Of course, due to wear and tear and lack of attention to renovation, we see a decrease in added value compared to other sectors in the old commercial axes. Urban development plans within the framework of comprehensive and detailed plans, through the application of construction rules, determining the minimum or maximum area of land plots, and determining the ratio of the building to the land area, ground floor coverage, and density can help to achieve spatial justice.

Conclusion

The results of the plan review and analysis show that the criteria of spatial justice in urban development plans are at a low level, and to understand the results of the increase in land value, it is necessary to analyze the relationship between planning approaches and spatial justice criteria.

COPYRIGHTS

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



HOW TO CITE THIS ARTICLE

Afsharnia A. Zebardast E. Analyzing the Added Value Created Due to the Implementation of Urban Development Plans from the Perspective of Spatial Justice (Case Study: Golpayegan City). Urban Economics and Planning Vol 4(3):38-54. [In Persian]

DOI: 10.22034/UEP.2023.405954.1380



واکاوی ارزش افزوده ایجاد شده ناشی از اجرای طرح‌های توسعه و عمران شهری از منظر عدالت فضایی (نمونه مورد مطالعه: شهر گلپایگان)*

مقاله پژوهشی

اعظم افشارنیا^۱؛ اسفندیار زبردست^{۲*}

۱- دکتری شهرسازی، گروه شهرسازی، واحد علوم و تحقیقات، دانشگاه آزاد اسلامی، تهران، ایران

۲- استاد، گروه شهرسازی، دانشگاه تهران، تهران، ایران

چکیده

مقدمه

طرح‌های توسعه شهری از طریق برنامه‌ریزی شهری و سرمایه‌گذاری در زیرساخت‌ها ارزش افزوده ایجاد می‌کنند. بسیاری از برنامه‌ریزان شهری با توجه به تغییراتی که در ارزش املاک و اراضی واقع در طرح‌های توسعه شهری ایجاد می‌شود، در صدد تنظیم و اجرای روش‌هایی بوده‌اند که در روند توسعه شهرها، بهره‌وران از منافع توسعه شهری را ملزم به پرداخت حداقل بخشی از این ارزش افزوده به مدیریت شهری کنند. در این خصوص توجه به مؤلفه‌های عدالت فضایی در جهت کاهش نابرابری‌ها مورد تأکید برنامه‌ریزان شهری است. در این پژوهش رویکردهای مختلف اخذ ارزش افزوده ناشی از اجرای طرح‌های توسعه شهری و جبران خسارت مالکان از منظر عدالت فضایی و روش‌های باز توزیع منافع خصوصی ناشی از هدایت توسعه شهرها مورد بررسی قرار گرفته است.

برای دستیابی به یک برنامه‌ریزی صحیح در طرح‌های توسعه شهری باید شناخت کافی از ابعاد و میزان عوامل مؤثر بر ارزش افزوده ناشی از اجرای طرح‌های توسعه داشت. تحلیل ارزش افزوده اراضی شهری گویای تعدد و پیچیدگی عوامل مؤثر بر ارزش املاک و اراضی شهر از جمله سیاست‌های کلان مالی و پولی، سیاست‌های مدیریت شهری، گرایش‌های تورمی و میزان عرضه و موجودی مسکن و خدمات شهری و... است. در این پژوهش عوامل مؤثر بر ارزش اراضی و املاک شهری به متغیرهای درونی و بیرونی تقسیم شده است. متغیرهای درونی ارزش افزوده املاک و اراضی شهری دربرگیرنده موضوعاتی از جمله اندازه قطعات، موقعیت اراضی، وضعیت ملک و سرمایه‌گذاری مالک است. ارزش افزوده ناشی از اقدامات عمومی دربرگیرنده انواع طرح‌های توسعه شهری و ایجاد زیرساخت‌های شهری است. از آنجا که بررسی اثرگذاری طرح‌های توسعه شهری بر ارزش اراضی و املاک شهری در صورتی امکان دارد که اثر سایر عوامل بر ارزش اراضی شهری حذف شود، در این پژوهش وضعیت قیمت اراضی شهر مورد مطالعه (شهر گلپایگان در استان اصفهان) در سال تهیه طرح توسعه شهر بی‌وزن شده و عددی بین صفر تا یک را به خود اختصاص داد. در این روش مقایسه قیمت اراضی نسبت به سایر نقاط شهر به صورت نسبی مشخص شد. همین عملیات پس از اجرای طرح توسعه و عمران شهر و در سال تهیه طرح تفصیلی صورت گرفت. با توجه به نقشه‌های استاندارد شده در این مرحله امکان تحلیل میزان تغییرات ارزش اراضی شهری از طریق نرم‌افزار GIS فراهم شد.

اطلاعات مقاله

تاریخ‌های مقاله

تاریخ دریافت: ۱۴۰۲/۰۴/۲۰

تاریخ پذیرش: ۱۴۰۲/۰۶/۰۶

کلمات کلیدی

ارزش افزوده

طرح تفصیلی

طرح توسعه و عمران شهر

عدالت فضایی

معیار عدالت فضایی

* این مقاله برگرفته از رساله دکتری اعظم افشارنیا با عنوان «تبیین ارتباط بین ارزش افزوده ناشی از اجرای طرح‌های توسعه شهری در ایران و عدالت فضایی در شهر» است که در سال ۱۴۰۰ در دانشگاه آزاد

اسلامی، واحد علوم و تحقیقات تهران دفاع شده است.

** نویسنده مسئول: zebardst@ut.ac.ir

مواد و روش‌ها

مقاله حاضر به لحاظ ماهیت و محتوا، از نوع توصیفی تحلیلی است. از طرفی، این پژوهش از نظر هدف، کاربردی است، زیرا می‌تواند برای حل مسائل اجرایی و واقعی به کار گرفته شود و کاربرد عملی دارد. از نظر زمان نیز از نوع مقطعی است.

در این پژوهش افزایش ارزش اراضی و املاک ناشی از طرح‌های توسعه و عمران شهری و رویکردهای مختلف در اخذ ارزش افزوده اراضی در طرح‌های توسعه مورد بررسی قرار گرفته و تغییرات ارزش اراضی شهری در شهر گلپایگان طی ۱۰ سال (در سال ۱۳۹۰ هنگام تهیه طرح توسعه و عمران شهر و در سال ۱۴۰۰ پس از اجرای طرح و تهیه طرح تفصیلی شهر) بررسی و میزان تغییرات ایجاد شده در کاربری‌های مختلف و پراکنش آن‌ها در شهر نحوه توزیع از منظر عدالت فضایی مشخص شده است.

ابتدا معیارهای عدالت فضایی در طرح‌های جامع مورد شناسایی قرار گرفت و این معیارها از دیدگاه متخصصان حوزه برنامه‌ریزی شهری و کارشناسان دست‌اندرکاران حوزه شهرسازی دخیل در تهیه طرح‌های جامع شهری مورد سنجش قرار گرفت و ۱۰۰ نمونه پرسشنامه‌ها تکمیل شد. مؤلفه‌های عدالت فضایی با ارزیابی بیش از ۱۰۰ منبع علمی که بیشترین تناسب با موضوع را داشتند انتخاب شدند. در نهایت، با استفاده از فن کدگذاری واحدهای معنایی و مقوله‌ها در قالب اصول و معیارهای عدالت اجتماعی و فضایی تدوین شدند.

با توجه به معیارهای عدالت فضایی پرسشنامه‌ای در قالب ۲۰ گویه متناسب با معیارهای و سنجش‌های عدالت فضایی تکمیل شد.

کفایت اندازه نمونه‌ها با توجه به تعداد متغیرها و با استفاده از آزمون‌های KMO داده‌ها برای تحلیل عاملی برابر با ۰/۷۷۳ است و عددی قابل قبول است.

تجزیه و تحلیل یافته‌ها با استفاده از تکنیک تحلیل عامل اکتشافی انجام شده است. معیارهای عدالت فضایی با استفاده از تحلیل ثابویه در مؤلفه‌های تنوع فضایی و برابری و عدم تبعیض، توجه به نیاز شهروندان و تفاوت به نفع محرومان، مشارکت و رعایت حقوق شهروندی و شفافیت و توافق مورد بررسی قرار گرفته است.

یافته‌ها

پس از اجرای طرح توسعه و عمران شهر گلپایگان موارد متعددی در تغییرات ارزش افزوده املاک شهری تأثیرگذار بوده‌اند که از آن جمله می‌توان به تعیین کاربری اراضی شهری، تعیین محدوده شهر و ایجاد شبکه معابر،

ضوابط و مقررات ساخت‌وساز و منطقه‌بندی استفاده از کاربری‌های مختلف اشاره کرد. در نمونه مورد مطالعه تعیین و تغییر کاربری اراضی شهری به صورت انتفاعی و غیرانتفاعی به صورت مستقیم بر ارزش افزوده اراضی شهری تأثیرگذار بوده است. در قسمت‌هایی از شهر گلپایگان که تراکم کاربری‌های انتفاعی پیشنهاد شده، تغییرات ارزش اراضی مثبت و بیشتر از سایر بخش‌ها است. از مقایسه تغییرات نسبی ارزش زمین نسبت به کاربری‌های انتفاعی (تجاری) به نظر می‌آید پس از اجرای طرح، افزایش قیمت زمین و املاک در محورهای اصلی شهر نسبت به سایر بخش‌ها رشد بیشتری داشته است. البته در محورهای تجاری قدیمی به دلیل فرسودگی و بی‌توجهی به نوسازی شاهد کاهش ارزش افزوده نسبت به سایر بخش‌ها هستیم.

یافته پژوهش نشان‌دهنده آن است که طرح‌های توسعه شهری در چارچوب ضوابط طرح‌های جامع و تفصیلی، از طریق تدوین ضوابط ساخت‌وساز، تعیین حداقل یا حداکثر مساحت قطعات زمین، تعیین نسبت زیربنا به مساحت زمین و سطح پوشش همکف، تراکم می‌تواند به تحقق عدالت فضایی کمک کند.

نتیجه‌گیری

نتایج حاصل از بررسی و تحلیل طرح نشان می‌دهد معیارهای عدالت فضایی در طرح‌های توسعه شهری در سطح پایینی قرار دارند و برای درک نتایج اخذ افزایش ارزش زمین به چارچوبی برای تحلیل ارتباط بین رویکردهای برنامه‌ریزی و معیارهای عدالت فضایی نیاز است. همچنین ارتباط مؤلفه‌های ایجادکننده ارزش افزوده ناشی از اجرای طرح‌های توسعه شهری و معیارهای عدالت فضایی ارائه شده است.

در ارتباط با شاخص‌های عدالت فضایی هرچند در شهر گلپایگان تفاوت چندانی وجود ندارد، اما نتایج رتبه‌بندی حاصل از تحلیل عاملی نشان می‌دهد تنوع فضایی و عدم تبعیض و برابری به عنوان شاخص‌هایی که رتبه اول را کسب کرده، شناخته شده است. تحلیل محتوای برنامه‌ها و سیاست‌های طرح توسعه شهر گلپایگان، آسیب‌شناسی وضع موجود و شناسایی کمبودها و مشکلات مربوط به توزیع خدمات در سطح شهر نشان‌دهنده عدم تبیین جایگاه عدالت فضایی در طرح‌های توسعه شهری و حوزه‌های تصمیم‌سازی جهت برنامه‌ریزی در شهر است. همچنین راهکارهای توزیع عادلانه منافع در طرح جامع شهر پیش‌بینی نشده و در مراجع تصویب‌کننده طرح نیز به آن‌ها اشاره نشده است.

مقدمه

در محیط شهری یا حومه‌ای سود مورد انتظار عمدتاً به نوع ماهیت ساختمان‌هایی که در آن زمین می‌توان احداث کرد و خدماتی که می‌توان از آن‌ها به وجود آورد ارتباط دارد. خدمات می‌تواند شامل کسب‌وکار، تجارت، خدمات مسکونی، خدمات عمومی و غیره باشد. این موضوع نظریه‌های آونسو (۱۹۶۴) و موث^۱ (۱۹۶۹) را دنبال می‌کند که مستقل از یکدیگر مدلی را توسعه دادند که قیمت زمین را به عنوان تابع فعالیت‌ها توضیح می‌دهد که در آن زمین روی می‌دهد. از این رو با توجه به آن نویسندگان کاربری زمین با توانایی پرداخت اجاره توابع اقتصادی مختلف در مناطق شهری، مانند خرده‌فروشی، صنعت و سکونت تعیین شده است [۴].

ارزش زمین در ساده‌ترین حالت خود به ارزش طبیعی زمین بدون پیشرفت‌های ساختاری، ارتباط دارد. این اغلب به عنوان ارزش بایر اشاره می‌شود [۵]. زمین و ضامنش و حقوق استفاده آن‌ها علاوه بر استفاده‌های گوناگون، فرصتی را برای ذخیره ثروت (هم برای افراد و برای جامعه) فراهم می‌آورد [۶].

کاربری هر قطعه از زمین شهری بر فعالیت و ارزش قطعات اطراف آن تأثیر می‌گذارد. این ویژگی به افزایش مداخله دولت منجر می‌شود. ویژگی‌های خاص، احتمالات ظاهری و مداخله‌های فعالیتی تجزیه و تحلیل بازار زمین را بیشتر پیچیده کرده‌اند [۷].

چندین روش ارزیابی کردن ارزش زمین وجود دارد. یک روش این است که ارزش بازار زمین خالی همچنین محل‌های خریداری شده با نیت تخریب را مشاهده کنیم [۸].

روش‌ها و سازوکارهای معرفی شده به منظور اخذ عوارض متناسب با ارزش افزوده‌ای که به مالکان رسیده است، فارغ از سهمی که در تأمین منابع شهرداری داشته‌اند از ظرفیت قابل توجهی برخوردار هستند. بسیاری از این روش‌ها نیاز به آزمون و خطا دارند تا مزایای آن‌ها شناسایی و معایشان برطرف شود. در تجارب مشاهده می‌شود که استقرار آن‌ها معمولاً زمان‌بر است و در صورتی که مورد پذیرش قرار بگیرند و اجرایی شوند می‌توانند به منابع مالی قابل اتکالی برای مدیریت شهری تبدیل شوند [۹].

درک بهتر از ارزش اقتصادی زمین و اتخاذ روش‌های متناسب، به کاهش عدم تعادل که می‌تواند بین ارزش مالی زمین و ارزش اقتصادی آن به وجود آید، کمک می‌کند.

عدالت فضایی

عدالت فضایی باید به عنوان چارچوبی دانسته شود که در جست‌وجوی این است که چگونه روابط فضایی عدالت را ایجاد می‌کنند [۱۰]. بنابراین به دنبال توضیح تعامل میان فضا و جامعه است [۱۱]. عدالت فضایی بر نقش قوانین و فرایندهای خوب در پیشبرد عدالت در کنار مدیریت منابع اجتماعی و تخصیص آن‌ها بین کاربران مختلف تأکید می‌کند. چارچوب کاربردی شامل مجموعه‌ای از عواملی است که به سه بعد عدالت فضایی یعنی قوانین، فرایندها و نتایج و سه شکل آن متشکل از رویه، تشخیص و توزیع مجدد منابع مربوط است [۱۲].

عدالت فضایی در دو دوره مورد بحث علمی و سیاسی قرار گرفته است: دوره نخست که از اواخر دهه ۱۹۶۰ آغاز شد، با شناسایی مفاهیم عدالت فضایی توسط نویسندگانی مانند دیویس (۱۹۶۸) همراه بود که سعی در درک چگونگی توزیع خدمات محلی با توجه به نیازهای مناطق خدماتی تعیین شده داشتند. لوفور (۱۹۷۰) تغییرات بنیادی سیاسی اجتماعی مورد نیاز را مفهوم‌سازی کرد و هاروی (۱۹۷۳: ۳۰۶) که به شهر به عنوان بستر نابرابری فضایی مرتبط با سرمایه‌داری شهر نگاه می‌کرد. دومین دوره ادبیات عدالت فضایی در هزاره جدید با انتشار کتاب‌های مهم از جمله کتاب شهر عدالت‌محور فاینشتاین آغاز شد که او سعی در توزیع مجدد منابع و فرصت‌ها داشت [۱۳].

پییر (Pirie, ۱۹۸۳) از نخستین محققانی بود که ادعا کرد اگر فضا به عنوان ظرف فرایند اجتماعی محسوب شود، «عدالت فضایی» یک فرم «عدالت اجتماعی» در فضا است. به معنای وسیع، عدالت فضایی توجه زیادی به حقوق برابر بازیگران انسانی یا اجتماعی، حفاظت از کرامت انسانی و نیازهای اساسی دارد [۱۴].

ارزش افزوده ناشی از اجرای طرح‌های توسعه شهری موضوعی است که در فرایند برنامه‌ریزی شهری ایران مغفول مانده است. ارزش اراضی و املاک شهری به معنای وسیع کلمه عبارت است از: ارزش زمین، بناها، خدمات و حقوق استفاده از آن‌ها و تمام اشیایی که در اصل می‌تواند مورد معامله یا داد و ستد قرار گیرد [۱]. اساساً حل بسیاری از مسائل شهر که منجر به شکل‌گیری عدالت فضایی می‌شود به عهده نظام برنامه‌ریزی شهری است. در کشور ما بیش از پنج دهه است که طرح‌های توسعه شهری (طرح‌های جامع و تفصیلی) تهیه می‌شوند، اما بعد از گذشت مدت زمان طولانی هنوز نتوانسته است نتایج مطلوب را به دست آورد.

با توجه به اهمیت زمین شهری لازم است کنترل ارزش اراضی شهری توسط سیاست‌ها و مقررات کاربری اراضی در طرح‌های توسعه شهری از منظر عدالت فضایی صورت گیرد.

یکی از تأثیرات مهم طرح‌های توسعه شهری، افزایش یا کاهش سرمایه‌های مالکان اراضی شهری، به واسطه افزایش یا کاهش مرغوبیت املاک آن‌ها در طرح‌های یادشده است. از آنجا که ارزش افزوده حاصل از افزایش قیمت زمین در بسیاری موارد حاصل کار و سرمایه‌گذاری و نوآوری مالک زمین نیست، لذا وضع عوارض برنامه‌ریزی از دارندگان اراضی شهری از منظر عدالت فضایی قابل توجه است. همچنین با توجه به اینکه دولت‌های محلی از جمله شهرداری‌ها برای تهیه طرح‌های جامع و تفصیلی و سرمایه‌گذاری در زیرساخت‌های شهری، هزینه‌های هنگفتی متحمل می‌شوند و برای تأمین مالی این هزینه‌ها به منابع درآمدی قابل اتکا و پایدار نیاز دارند، لذا دریافت اضافه ارزش ایجادشده برای برخی مالکان و جبران خسارت‌های ناشی از تصمیم دولت‌های محلی به اشخاص حقیقی و حقوقی نیز با اصل عدالت سازگار است.

شهرهای امروز نیازمند برنامه‌ریزی جدید بر پایه توجه به معیارهای عدالت فضایی است. برای دستیابی به یک برنامه‌ریزی صحیح در طرح‌های توسعه شهری باید شناخت کافی از ابعاد و میزان عوامل مؤثر بر ارزش افزوده ناشی از اجرای طرح‌های توسعه داشت.

سؤال‌های این مقاله به شرح زیر است:

چه عواملی بر میزان ارزش افزوده اراضی شهری در طرح‌های توسعه شهری مؤثر هستند؟

تغییرات قیمت اراضی (قبل و بعد از اجرای طرح‌های توسعه شهری) و ارزش افزوده ایجادشده از منظر عدالت فضایی چگونه در شهر گلپایگان توزیع شده است؟

در این مقاله پس از شناسایی و استخراج معیارهای عدالت فضایی با استفاده مطالعه متون مربوط به عدالت فضایی، ارزش افزوده ایجادشده ناشی از اجرای طرح‌های توسعه و عمران شهری شهر گلپایگان در استان اصفهان در سال ۱۳۹۰ هنگام تهیه طرح توسعه و عمران شهر و در سال ۱۴۰۰ پس از اجرای طرح و تهیه طرح تفصیلی شهر مورد بررسی قرار گرفته و میزان تغییرات ایجادشده در کاربری‌های مختلف و پراکنش آن‌ها در شهر از منظر عدالت فضایی تحلیل شده است.

مبانی نظری

ارزش افزوده اراضی شهری

زمین یک جسم پیچیده با ویژگی‌های دوگانه است. اول، زمین یک کالا در معنای اقتصادی معمول است. اما، دوم به خلاف سایر کالاها، زمین کاملاً بی‌حرکت است. از این رو، هر قطعه زمین با یک مکان منحصر به فرد در فضای جغرافیایی همراه است. خصوصیات فضایی، اثرات خارجی و مداخله تجزیه و تحلیل بازار زمین را پیچیده‌تر می‌کند [۲]. دسترسی عادلانه به زمین و استفاده بهینه از آن یکی از مؤلفه‌های تحقق عدالت فضایی محسوب می‌شود. از نظر این دیدگاه زمین یک ثروت همگانی است [۳].

را در خصوص عدالت معرفی می‌کند: یک دسته نظریات بی‌طرف که در آن وضعیت اقتصادی‌ای عادلانه است که قواعد و اصول آن بی‌طرفانه باشد و دسته دوم، نظریات منفعت متقابل است که تمامی طرف‌ها از قاعده اقتصادی، موجود، نفع ببرند [۱۹].

از دیدگاه اندیشمندان از منظر عدالت فضایی، دو رویکرد عدالت توزیعی و عدالت ساختاری قابل تشخیص است. عدالت توزیعی به توزیع مساوی امکانات و فرصت‌ها و ایجاد تنوع بر اساس نیازهای مختلف اعضای جامعه و منافع عمومی متمرکز بوده و عدالت ساختاری بر موضوعات مشارکت مردمی و شفافیت‌سازی و سازش و وفاق میان گروه‌های مختلف تأکید می‌کند [۲۰]. در جدول ۱ معیارهای عدالت فضایی مستخرج‌شده از نظریات اندیشمندان جمع‌بندی شده است:

یانگ (۱۹۹۰) انتقاد می‌کند که دیدگاه بر غالب بر موضوع عدالت، بخشی (و نه همه‌جانبه) بوده و گستره عدالت را در نظر نگرفته و ابعاد دیگر به فراموشی سپرده شده است [۱۵].

مارکوس (۲۰۱۰) دو شکل اصلی بی‌عدالتی فضایی را «محدودیت غیرارادی گروه‌ها در یک فضای محدود»، مانند تفکیک و ایجاد گتوها و تخصیص نابرابر منابع در فضا معرفی می‌کند [۱۶].

سوجا معتقد است جست‌وجوی عدالت فضایی از ایده عدالت شروع می‌شود و به عنوان نتیجه‌ای از جغرافیا تعیین می‌شود [۱۷].

از نظر فاینشتاین در زمینه شهری، عدالت شامل برابری، دموکراسی و تنوع است و اثرات عدالت باید بر تمام تصمیمات عمومی برای دستیابی شهر خوب وجود داشته باشد [۱۸].

براین بری (Brian Barry) در کتاب نظریات عدالت اجتماعی دو دسته تقسیم‌بندی

جدول ۱. معیارهای عدالت فضایی مستخرج‌شده از نظریات اندیشمندان [۲۰]

عدالت فضایی	معیارها	اندیشمندان
عدالت توزیعی	برابری و مساوات	(Harvey, 1973), (Nicholls, 2001), (Cho, 2003-2011), (Fainstein, 2010), (Marcuse, 2011), (Fridman, 2015), (Iveson, 2016), (Prange, 2009), (Soja, 2010),
	تنوع فضایی و توزیع عادلانه	(Pierre, 1983), (Tsou, 2005), (Dufaux & et al., 2009), (Soja, 2009-2010), (Mayer, 2009), (Fainstein, 2010), (Fridman, 2015), (Iveson, 2016), (Bret, 2018), (Prange, 2009), (Harvey, 1973),
	منافع عام	(Harvey, 1973), (Harvey, 2002)
	عمومیت داشتن	(Young, 1990), (Harvey, 1973)
	تفاوت و نیاز	(Nicholls, 2001), (Kaphle, 2006), (Tallen, 1996), (Lucy, 1981) (Tallen & Anselin, 1998) (Crompton & Wicks, 1988) (Martinez, 2009), (Rawls, 1971-1982), (Harvey, 2002)
عدالت ساختاری	مشارکت مردمی	(Madden, 2014), (Fridman, 2015), (Fainstein, 2010), (Williams, 2018), (Young, 1990)
	شفافیت‌سازی	(Prange, 2009) (Talen, Anselin, 1998)
	آزادی و استقلال	(Rawls, 1971-1982) (Fridman, 2015)
	سازش و وفاق	(Bailey, 2011), (Bassett, 2013)

هدانیک در بازار مسکن «شهر ساواناه و منطقه‌ای که تحول تاریخی ساواناه در آن به کار گرفته شده با بررسی اطلاعات ۲۸۸۸ واحد مسکونی معامله‌شده بین سال‌های ۲۰۰۵-۲۰۰۲ در شهر ساواناه در ایالت جورجیا که ۵۹۱ مورد آن‌ها در منطقه تاریخی قرار دارند به چگونگی تأثیر متغیرهای فضایی بر قیمت مسکن پرداخته است. در این مطالعه نواحی کناری، الحاقی، مجاور یا فضای باز واحد مسکونی همانند کوچه‌های بن‌بست یا دریاچه‌های اطراف نواحی واحد مسکونی مورد توجه قرار گرفته است. نتایج به‌دست‌آمده بیانگر آن است واحدهایی که به عنوان اماکن تاریخی همچون بناهای یادبود یا مقبره‌ها در نظر گرفته می‌شدند، بالاترین درصد قیمت‌گذاری توسط نگاه‌های معاملات املاک را از آن خود کرده‌اند [۵].

از لحاظ موضوعی، تا کنون تحقیقاتی در شهرداری‌ها و مراکز حرفه‌ای پیرامون تأمین منابع پایدار شهری برای شهرداری‌ها انجام گرفته است که عمدتاً به درآمدها و هزینه‌های شهرداری‌ها می‌پردازند. از آن جمله می‌توان به تدوین نظام اخذ ارزش افزوده و پرداخت خسارت‌های ناشی از طرح‌های توسعه شهری مرکز مطالعات و برنامه‌ریزی شهر تهران توسط بهروز هادی زنونز (۱۳۹۵) اشاره کرد. همچنین طرح پژوهشی ارائه‌الگوی مناسب برای منابع مالی پایدار شهری برای کلان‌شهرهای کشور در وزارت راه و شهرسازی تدوین شده است.

تنها تعداد کمی از مطالعات اقتصادی به مسئله مهم ارزش افزوده طرح‌های شهری پرداخته‌اند. مطالعاتی که تلاش می‌کند بین اثرات واقعی سیاست و

پیشینه تحقیق در خصوص عدالت فضایی و تأثیر طرح‌ها و خدمات عمومی بر ارزش اراضی شهری

در پژوهش مک دوگال (Dogall & mc, ۱۹۷۶) تأثیر کالاها و خدمات همگانی محلی روی قیمت املاک مسکونی، در ۳۵ ناحیه شهری در داخل منطقه شهری لس آنجلس آمریکا اندازه‌گیری شده است. دو الگو در این مطالعه برای نشان دادن تأثیر ویژگی‌های محلی و همسایگی و مقادیر خدمات همگانی موجود در محل روی قیمت بازار املاک مسکونی به کار رفته است. نتایج تجربی حاصل از این مطالعه بیانگر واکنش قابل ملاحظه متقاضیان مسکن نسبت به تفاوت‌های موجود در دسترسی به کالاها و خدمات همگانی محلی است. بر مبنای ضرایب تخمین‌زده‌شده، نویسنده مقاله اهمیت نسبی خدمات آموزش و پرورش و خدمات پلیسی را نسبت به خدمات همگانی دیگر از جمله پارک و تفریحات محلی نشان داده است [۵].

سوان (Chul Sohn, ۲۰۰۰) در مطالعه خود به بررسی تأثیرات اقتصادی کمربند سبز شهری (Greenbelt Urban) در شهر سئول کره جنوبی پرداخته است. در این پژوهش نشان داده شده است که حذف متغیرهای مربوط به ویژگی‌های کمربند سبز شهری، تأثیر زیادی بر مدل تابع قیمت هدانیک خواهد داشت و از این نظر بر اهمیت بالای کمربند سبز شهری بر ساختار قیمت زمین شهر تأکید شده است [۲۱].

سیبولا (Richard J Cebula, ۲۰۰۹) در مقاله‌ای با عنوان «مدل قیمت‌گذاری

اثرات ناشی از سایر عواملی نظیر وضعیت اقتصادی، وضعیت بازار مناسب و صنعت توسعه، تفاوت قائل شود. همچنین اغلب مطالعاتی که ارزش افزوده را مورد بررسی قرار می‌دهند، بیشتر به یک ابزار سیاست خاص مانند کمک‌های مالی زمین متمرکز شده است [۲۲].

با توجه به وجود پژوهش‌های مختلف در زمینه موضوع عدالت، جنبه نوآوری پژوهش شامل بیان ارتباط طرح‌های توسعه شهری و عدالت فضایی و مکانیزم‌های باز توزیع منافع خصوصی ناشی از هدایت توسعه شهرها از طریق بررسی متون اصلی و پژوهش‌های پیشین با استفاده از روش تحلیل ثانویه و تکنیک تحلیل عامل اکتشافی است.

اثرات ناشی از سایر عواملی نظیر وضعیت اقتصادی، وضعیت بازار مناسب و صنعت توسعه، تفاوت قائل شود. همچنین اغلب مطالعاتی که ارزش افزوده را مورد بررسی قرار می‌دهند، بیشتر به یک ابزار سیاست خاص مانند کمک‌های مالی زمین متمرکز شده است [۲۲].

با توجه به وجود پژوهش‌های مختلف در زمینه موضوع عدالت، جنبه نوآوری پژوهش شامل بیان ارتباط طرح‌های توسعه شهری و عدالت فضایی و مکانیزم‌های باز توزیع منافع خصوصی ناشی از هدایت توسعه شهرها از طریق بررسی متون اصلی و پژوهش‌های پیشین با استفاده از روش تحلیل ثانویه و تکنیک تحلیل عامل اکتشافی است.

رویکردهای مختلف اخذ ارزش افزوده ناشی از اجرای طرح‌های توسعه شهری و جبران خسارت مالکان از منظر عدالت فضایی

از دیدگاه عدالت، باید توازن و تقارن منطقی میان اخذ افزایش ارزش زمین و پرداخت خسارت به مردم بابت زیان ناشی از اقدامات دولت وجود داشته باشد. اما این نوع بده و بستان، معمولاً به عنوان دو روی یک سکه در نظر گرفته نمی‌شود. هم افرادی که معتقدند زیان‌های ناشی از اقدامات بخش عمومی باید جبران شود (به خصوص خسارت‌ها و زیان‌های به‌وجودآمده بر اثر تغییرات قانونی و تنظیمی) و هم کسانی که فکر می‌کنند جبران کامل خسارت، بازدارنده اقدامات مهم بخش عمومی است، استدلال می‌کنند که دیدگاه آنان کارایی را افزایش می‌دهد. در هر دو دیدگاه حقایق و نکات درستی وجود دارد و اگر سیستم حذف ثروت‌های بادآورده به خوبی طراحی شده باشد، می‌تواند پیامدهای کارا و عادلانه‌ای به همراه داشته باشد [۵].

سه رویکرد مختلف در تصرف اضافه ارزش اراضی شهری بر اثر اجرای

در زمین خود اتخاذ کنند.

روش‌های مورد استفاده در کشورهای مختلف برای باز توزیع منافع خصوصی ناشی از هدایت توسعه شهرها شامل عوارض توسعه سنتی، تحمیل شرایط مالی به منظور جبران تأثیرات منفی توسعه، عوارض تأثیرات توسعه، عوارض ارتباطی توسعه، عوارض مرغوبیت و برآورد و بازگشت منافع در نواحی خاص و روش‌های مالیاتی است. در جدول ۲ روش‌های باز توزیع منافع خصوصی ناشی از هدایت توسعه شهرها نمایش داده شده است. برخی از این شیوه‌ها در ایران نیز متداول است، اما تنوع روش‌ها در کشورهای دیگر بیشتر از ایران است. بدیهی است همه شیوه‌های یادشده در یک کشور واحد تجربه نشده است [۲۳].

جدول ۲. روش‌های باز توزیع منافع خصوصی ناشی از هدایت توسعه شهرها [۲۳]

موضوع	عنوان لاتین	شرح
۱	Development or Infrastructure Charges	عوارض توسعه سنتی
۲	Development Exaction	تحمیل شرایط مالی به منظور جبران تأثیرات منفی توسعه
۳	Development Impact Fees	عوارض تأثیرات توسعه
۴	Linkage Fees	عوارض ارتباطی توسعه

شرح	عنوان لاتین	موضوع	
ملاک عمل در این روش، افزایش ارزش ملک بعد از ایجاد تسهیلات و زیرساخت‌های شهری است. هدف این روش نیز همان بازپس‌گیری منافع یادآورده در نواحی شهری به منظور بازگشت به سرمایه‌های عمومی است. این نحوه عمل در کشورهای در حال توسعه آمریکای جنوبی مورد استفاده قرار گرفته است و همچنین نوع محدودی از آن تحت عنوان Volarisation Charge در کشورهای فرانسه، تایوان، هند و استرالیا اجرا می‌شود. این مکانیزم برای اولین بار در کشور انگلستان در سال‌های بعد از جنگ جهانی دوم به اجرا گذاشته شد.	Betterment Levy	عوارض مرغوبیت	۵
این مکانیزم به روشی گفته می‌شود که در نواحی خاصی که از توسعه امکانات، خدمات، تسهیلات و زیرساخت‌های شهری بهره‌بر بالایی برده‌اند، مالکان اراضی واقع در آن، ملزم به پرداخت مبالغی افزون بر مالیات پایه مالکیت اراضی، بر مبنای برآوردی از افزایش مرغوبیت ملک، می‌شوند. در آمریکا این نحوه عمل به عنوان راهکاری برای تأمین هزینه‌های مالی توسعه نواحی خاص از طریق دریافت تدریجی مالیات Tax Increment Financing شناخته می‌شود.	Special Assessment Districts	برآورد و بازگشت منافع در نواحی خاص	۶
مالیات ارزش ملک Property Taxes - Land value Taxes مالیات انتقال مالکیت Taxes Transfer مالیات افزایش سرمایه Capital Gain Taxes	Taxes	روش‌های مالیاتی	۷

مواد و روش‌ها

می‌پذیرد تحلیل فضایی با استفاده از نرم‌افزار GIS صورت گرفته است. قلمروی مکانی پژوهش حاضر شهر گلپایگان در استان اصفهان در کشور ایران است. واکاوی ارزش‌افزوده ناشی از اجرای طرح‌های توسعه شهری در زمان تهیه طرح توسعه و عمران شهر در سال ۱۳۹۰ و طرح تفصیلی در سال ۱۴۰۰ صورت گرفته است. همچنین پیش‌بینی‌های مربوط به افق طرح جامع در سال ۱۴۰۲ مورد بررسی قرار گرفته است.

با توجه به معیارهای عدالت فضایی پرسشنامه‌ای در قالب ۲۰ گویه متناسب با معیارهای و سنجش‌های عدالت فضایی بر اساس جدول ۱ تنظیم شد. منظور از گویه همان پرسشی است که در پرسشنامه مطرح می‌شود و با استفاده از آن می‌توان مقدار متغیر مورد نظر را به دست آورد. معیارهایی وجود دارند که باید برای اندازه‌گیری آن‌ها از چند گویه استفاده کرد. برای معیار برابری و مساوات ۴ گویه فرصت برابر استفاده از منافع اجتماعی در فضا، عدم تبعیض در بهره‌وری از منافع عمومی، دسترسی همه ساکنان به منابع، توزیع برابر خدمات و جمعیت مورد پرسش قرار گرفت. برای معیار تنوع فضایی ۴ گویه تنوع در ابعاد کالبدی کاربری‌های خدماتی و غیر انتفاعی، تنوع در ابعاد کالبدی کاربری‌های اقتصادی و انتفاعی، تنوع در ابعاد کالبدی کاربری‌های فراغتی-تفریحی، تنوع در ابعاد کالبدی کاربری‌های اجتماعی-فرهنگی و هویتی مطرح شد. برای دستیابی به معیار منافع عمومی ۲ گویه توانمندسازی افراد و گروه‌های مختلف شهرنشین و همچنین تضمین منافع گروه‌های فقیر، برای معیار عمومیت داشتن ۲ گویه توجه به تمام گروه‌های نژادی، قومی، فرهنگی و گروه‌های با شرایط ویژه و عدم ایجاد شرایط جدایی‌گزینی اقوام و گروه‌های مختلف نژادی انتخاب شد. در جدول ۳ دسته‌بندی معیارهای عدالت فضایی مطابق گویه‌های پرسشنامه نمایش داده شده است:

از آنجا که ارزش‌افزوده ناشی از اجرای طرح‌های توسعه شهری و عدالت شهری مد نظر تحقیق حاضر است با توجه به ماهیت موضوع عمدتاً از روش تحلیل ثانویه (Secondary analysis) استفاده شده است.

رویکرد پژوهش از نوع ترکیبی متوالی-اکتشافی است. ابتدا معیارهای عدالت فضایی در طرح‌های جامع مورد شناسایی قرار گرفت و این معیارها از دیدگاه متخصصان حوزه برنامه‌ریزی شهری و کارشناسان و دست‌اندرکاران حوزه شهرسازی دخیل در تهیه طرح‌های جامع شهری مورد سنجش قرار گرفت و ۱۰۰ نمونه پرسشنامه‌ها تکمیل شد. مؤلفه‌های عدالت فضایی با ارزیابی بیش از ۱۰۰ منبع علمی که بیشترین تناسب با موضوع را داشتند انتخاب شدند. در نهایت، با استفاده از فن کدگذاری واحدهای معنایی و مقوله‌ها در قالب اصول و معیارهای عدالت اجتماعی و فضایی تدوین شدند.

با توجه به اهمیت دسته‌بندی معیارهای عدالت فضایی، از مدل تحلیل عاملی اکتشافی در محیط نرم‌افزار SPSS برای به دست آوردن معیارها و مؤلفه‌های تأثیرگذار بر سنجش عدالت در طرح‌های توسعه شهری استفاده شده است. از آنجا که هدف از تحلیل عامل اکتشافی، ساده کردن مجموعه‌ای از داده‌های پیچیده است، به بیان دیگر یک روش آماری چندمتغیره است که هدف آن خلاصه کردن داده‌ها و بررسی همبستگی درونی تعداد زیادی از متغیرها و دسته‌بندی عوامل است، لذا در این مقاله مورد استفاده قرار گرفته است [۲۴].

کفایت اندازه نمونه‌ها (۱۰۰ نمونه پرسشنامه) با توجه به تعداد متغیرها و با استفاده از آزمون‌های KMO داده‌ها برای تحلیل عاملی برابر با ۰/۷۷۳ است و عددی قابل قبول است. همچنین پایایی پرسشنامه از طریق ضریب آلفای کرونباخ ۰/۸۵۰ تأیید شده است.

با توجه به اینکه ارزش‌افزوده اراضی شهری از عامل فضا-مکان تأثیر بسزایی

جدول ۳. دسته‌بندی معیارهای عدالت فضایی مطابق پرسشنامه

عدالت فضایی	معیارها	گویه‌ها
عدالت توزیعی	برابری و مساوات	فرصت برابر استفاده از منافع اجتماعی در فضا
		عدم تبعیض در بهره‌وری از منافع عمومی
		دسترسی همه ساکنان به منابع
		توزیع برابر خدمات و جمعیت

عنوان	معیارها	عدالت فضایی	
گویه‌ها			
تنوع در ابعاد کالبدی کاربری‌های خدماتی و غیر انتفاعی	تنوع فضایی	عدالت توزیعی	
تنوع در ابعاد کالبدی کاربری‌های اقتصادی و انتفاعی			
تنوع در ابعاد کالبدی کاربری‌های فراغتی- تفریحی			
تنوع در ابعاد کالبدی کاربری‌های اجتماعی- فرهنگی و هویتی			
توانمندسازی افراد و گروه‌های مختلف شهرنشین	منافع عام		
تضمین منافع گروه‌های فقیر			
توجه به تمام گروه‌های نژادی، قومی، فرهنگی و گروه‌های با شرایط ویژه	عمومیت داشتن		
عدم ایجاد شرایط جدایی‌گزینی اقوام و گروه‌های مختلف نژادی			
در نظر گرفتن ویژگی‌ها و شرایط گروه‌های مختلف	تفاوت و نیاز		
عدم ایجاد شرایط متفاوت برای گروه‌های با شرایط اقتصادی متفاوت			
فراهم کردن زمینه مشارکت تمام مردم	مشارکت مردمی		عدالت ساختاری
فراهم کردن زمینه مشارکت سازمان‌های مردم‌نهاد			
اطلاع‌رسانی به مردم برای طرح‌های در دست اجرا	شفافیت‌سازی		
آگاهی و مشارکت مردم در تمام مراحل انجام طرح‌های توسعه			
ایجاد فرصت انتخاب برای عموم	آزادی و استقلال		
آزادی در اظهارنظر و مخالفت با طرح‌ها			
هماهنگی همه‌جانبه تمام مجریان و بهره‌وران طرح‌ها و گروه‌های مختلف	سازش و توافق عمومی		
توجه به شکایات و اعتراض‌های شهروندان			

با توجه به تفاوت معیارهای اقتصادی، اجتماعی، کالبدی و... در میان پرسش‌شوندگان و همچنین اهمیت دسته‌بندی معیارها، بررسی و تحلیل فضایی وضعیت شاخص‌های عدالت فضایی ضروری به نظر می‌رسد. با توجه به تعداد گویه‌های پرسشنامه و بر اساس نتایج مدل تحلیل عاملی، ۴ عامل بارگذاری شده در مجموع ۷۷ درصد از واریانس داده‌ها را تبیین می‌کند.

جدول ۴. مقادیر استخراجی حاصل از تحلیل عامل اکتشافی

گویه‌های پرسشنامه	عوامل (معیارها)			
	۱	۲	۳	۴
عدم تبعیض و برابری در منافع عمومی برای شهروندان در طرح‌ها	.۸۲۰			
تنوع در ابعاد کالبدی کاربری‌های اجتماعی و فرهنگی و هویتی	.۸۰۴			
تنوع در ابعاد کالبدی کاربری‌های خدماتی	.۷۹۸			
امکان مخالفت و اظهار نظر در مورد طرح‌های توسعه شهری	.۷۸۸			
تنوع در ابعاد کالبدی کاربری‌های فراغتی- تفریحی انسانی	.۷۷۶			
ایجاد فرصت برابر در استفاده از منافع اجتماعی در فضا	.۶۷۰			
عدم جدایی‌گزینی قومی و نژادی و خواسته‌های گروه‌های مختلف	.۶۴۲			
عدم محدودیت در استفاده از منابع و امکانات شهری	.۶۰۲	.۵۵۲		
مسائل و راهکارهای مقابله با فقر و محرومیت شهروندان	.۵۵۶		.۴۸۱	

گویه‌های پرسشنامه	عوامل (معیارها)			
	۱	۲	۳	۴
عدم ایجاد شرایط متفاوت اجتماعی، اقتصادی و محیطی برای گروه‌های پردرآمد و کم‌درآمد		.۸۴۴		
توجه به شرایط اجتماعی، فرهنگی، اقتصادی متفاوت گروه‌های اجتماعی و محدوده‌های شهری		.۸۳۷		
حق انتخاب شهروندان در زمینه پروژه‌ها و برنامه‌های تأثیرگذار بر محیط زندگی شان		.۷۹۳		
توجه به شکایت‌ها و اعتراض‌های شهروندان		.۷۲۷		
منافع قانونی شهروندان در برنامه‌ها و پروژه‌ها			.۸۰۹	
مشارکت شهروندان در اجرای برنامه‌ها و پروژه‌های شهری		.۴۰۱	.۷۶۷	
مشارکت در تصمیم‌گیری‌های عمومی و دسترسی به اطلاعات برای شهروندان			.۷۱۶	
حضور و مشارکت نمایندگان تجمعات فضایی و اجتماعی مانند اجتماعات محلی و واحدهای همسایگی		.۴۸۵	.۶۴۶	
مشارکت شهروندان به عنوان کسانی که تحت تأثیر نتایج طرح‌ها قرار می‌گیرند	.۴۶۱		.۵۶۲	
شفافیت و اطلاعات کافی به شهروندان در خصوص طرح توسعه				.۶۶۶
وفاق همگانی کلیه ذی‌نفعان و کنشگران بر سر طرح‌ها و برنامه‌ها	.۴۱۰			.۵۲۴

نهاده شده است.
معیار (عامل) سوم: در این عامل ۵ متغیر قرار دارد که مقدار ویژه این عامل ۳/۲۵ است که ۱۶/۳۹ درصد واریانس با توجه به شاخص‌های بارگذاری شده این عامل، عامل «مشارکت و رعایت حقوق شهروندی» نام نهاده شده است.
معیار (عامل) چهارم: در این عامل ۲ متغیر قرار دارد که مقدار ویژه این عامل ۱/۵۷ است که حدود ۸ درصد واریانس با توجه به شاخص‌های بارگذاری شده این عامل، عامل «شفافیت و وفاق عمومی» نام نهاده شده است.
با توجه به موارد یادشده دسته‌بندی معیارهای عدالت فضایی بر اساس تحلیل عامل اکتشافی به طور کلی به صورت جدول ۵ خواهد بود:

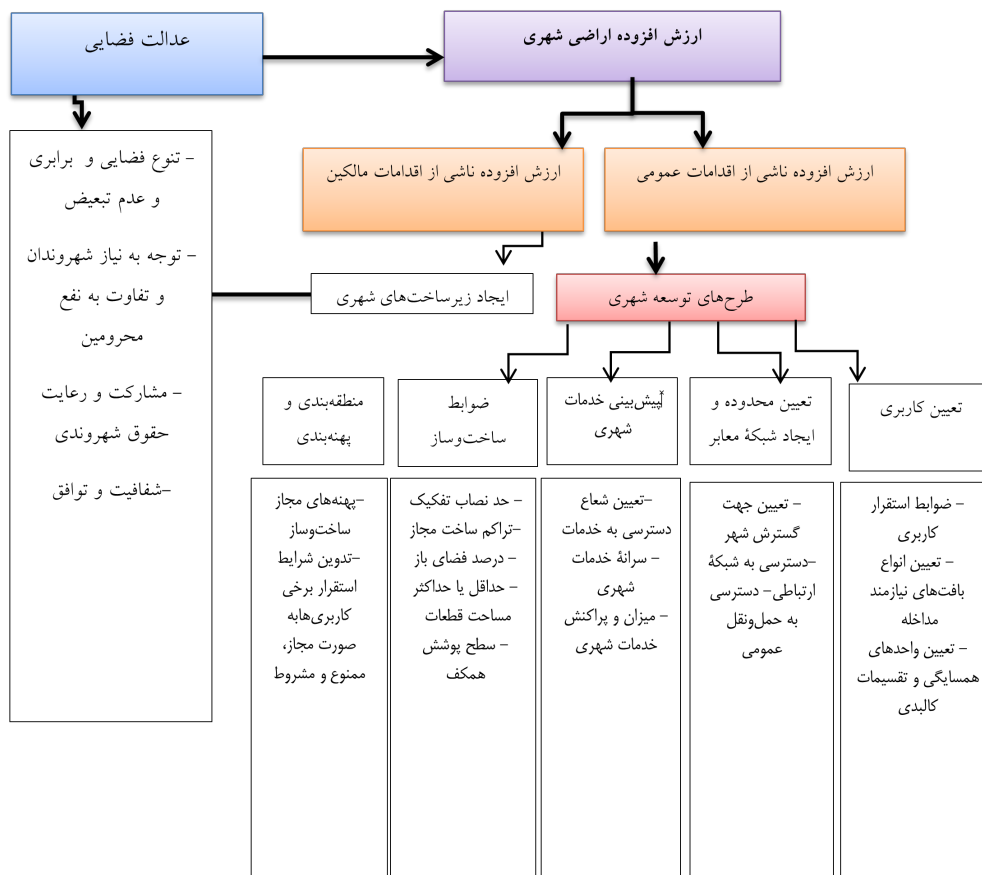
با توجه به تفاوت شاخص‌های اقتصادی، اجتماعی، کالبدی و... در میان پرسش‌شوندگان و همچنین با توجه به میزان همبستگی هر یک از متغیرها، می‌توان اسامی یا عناوین مناسبی را برای هر یک از آن‌ها انتخاب کرد که در ذیل به آن پرداخته می‌شود:
معیار (عامل) اول: در این عامل ۹ متغیر قرار دارد که مقدار ویژه این عامل ۵/۳۳ است که حدود ۲۶ درصد واریانس با توجه به متغیرهای بارگذاری شده این عامل، عامل «تنوع فضایی و برابری و عدم تبعیض» نام نهاده شده است.
معیار (عامل) دوم: در این عامل ۴ متغیر قرار دارد که مقدار ویژه این عامل ۳/۲۸ است که ۱۸/۹۳ درصد واریانس با توجه به شاخص‌های بارگذاری شده این عامل، عامل «توجه به نیاز شهروندان و تفاوت به نفع محرومین» نام

جدول ۵. دسته‌بندی معیارهای عدالت فضایی بر اساس تحلیل عامل اکتشافی

عدالت فضایی	
عدالت توزیعی	عدم تبعیض و برابری در منافع عمومی برای شهروندان در طرح‌ها
	تنوع در ابعاد کالبدی کاربری‌های اجتماعی و فرهنگی و هویتی
	تنوع در ابعاد کالبدی کاربری‌های خدماتی
	امکان مخالفت و اظهار نظر در مورد طرح‌های توسعه شهری
	تنوع در ابعاد کالبدی کاربری‌های فراغتی - تفریحی انسانی
	ایجاد فرصت برابر در استفاده از منافع اجتماعی در فضا
	عدم جدایی‌گزینی قومی و نژادی و خواسته‌های گروه‌های مختلف
	عدم محدودیت در استفاده از منابع و امکانات شهری
	مسائل و راهکارهای مقابله با فقر و محرومیت شهروندان
	تنوع فضایی و برابری و عدم تبعیض

		عدالت فضایی
عدم ایجاد شرایط متفاوت اجتماعی، اقتصادی و محیطی برای گروه‌های پردرآمد و کم‌درآمد	توجه به نیاز شهروندان و تفاوت به نفع محرومین	
توجه به شرایط اجتماعی، فرهنگی، اقتصادی متفاوت گروه‌های اجتماعی و محدوده‌های شهری		
حق انتخاب شهروندان در زمینه پروژه‌ها و برنامه‌های تأثیرگذار بر محیط زندگی شان		
توجه به شکایت‌ها و اعتراض‌های شهروندان		
منافع قانونی شهروندان در برنامه‌ها و پروژه‌ها	مشارکت و رعایت حقوق شهروندی	عدالت ساختاری
مشارکت شهروندان در اجرای برنامه‌ها و پروژه‌های شهری		
مشارکت در تصمیم‌گیری‌های عمومی و دسترسی به اطلاعات برای شهروندان		
حضور و مشارکت نمایندگان جمعیت‌های فضایی و اجتماعی مانند اجتماعات محلی و واحدهای همسایگی		
مشارکت شهروندان به عنوان کسانی که تحت تأثیر نتایج طرح‌ها قرار می‌گیرند		
شفافیت و اطلاعات کافی به شهروندان در خصوص طرح توسعه	شفافیت و توافق	
وفاق همگانی کلیه ذی‌نفعان و کنشگران بر سر طرح‌ها و برنامه‌ها		

از آنجا که واگذاری یا تغییر کاربری و تراکم و نحوه توسعه یا تفکیک هر قطعه ملک در قالب مفاد طرح‌های توسعه و یا توسط ضوابط پهنه‌بندی و شهرسازی و دیگر مکانیزم‌های نظارتی، می‌توانند تأثیر مستقیم بر ارزش افزوده املاک شهری بگذارند، در این مقاله تعیین کاربری، تعیین محدوده و ایجاد شبکه معابر، پیش‌بینی خدمات شهری، ضوابط ساخت‌وساز اقدامات و ضوابط منطقه‌بندی به عنوان متغیرهای تأثیرگذار در طرح‌های توسعه شهری تعیین شده است. در تصویر ۱ الگوی چارچوب نظری پژوهش نمایش داده شده است.



شکل ۱. چارچوب نظری پژوهش

نمونه مورد مطالعه

نمونه مورد مطالعه شهر گلپایگان در استان اصفهان است. بر مبنای نتایج سرشماری عمومی نفوس و مسکن در سال ۱۳۹۰، شمار جمعیت ساکن در شهر گلپایگان ۵۴۸۰۲ نفر بوده است. طرح جامع شهر توسط مهندسین مشاور نقش محیط برای جمعیتی معادل ۶۷۵۸۳ نفر در سال افق ۱۴۰۲ و طرح تفصیلی شهر توسط مهندسین مشاور فجر توسعه در سال ۱۴۰۰ تهیه شده است.

تحلیل وضعیت ارزش افزوده اراضی شهری در سال های ۱۳۹۰-۱۴۰۰

افزایش ارزش اراضی شهری طی زمان اساساً تحت تأثیر مقررات کاربری اراضی، تراکم ساختمانی، میزان برخورداری زمین و املاک از تأسیسات و تسهیلات شهری و سرمایه گذاری مالک روی آن است، اما واقعیت این است که اثبات این ادعا به صورت کمی، چندان ساده نیست.

در این مقاله ارزش زمین در سال ۱۳۹۰ در طرح جامع شهر به تفکیک بر جبهه معابر و پشت جبهه از بنگاه های معاملاتی موجود در سطح شهر گلپایگان گردآوری شده است. همچنین دفترچه ارزش معاملاتی شهر گلپایگان (مأخذ: اداره امور اقتصادی و دارایی در سال ۱۳۸۹) توسط و قیمت متوسط اجاره بها در سطح شهر مورد بررسی قرار گرفته است و در نهایت، ارزش اراضی و املاک پس از تهیه طرح تفصیلی در سال ۱۴۰۰ به صورت پرسشنامه از مشاوران املاک شهر اخذ شده است.

با توجه به وجود اختلاف هایی در نقشه های طرح جامع و همچنین، طرح تفصیلی مقایسه وضعیت ارزش افزوده اراضی شهری ممکن نبود. جهت تحلیل ارزش اراضی شهری ابتدا لازم بود اسناد مربوطه استانداردسازی شود.

برای استانداردسازی سه گزینه مطرح بود: گزینه اول بررسی وضعیت اراضی شهر گلپایگان نسبت به شاخص بهای سال تهیه طرح توسعه (۱۳۹۰) و

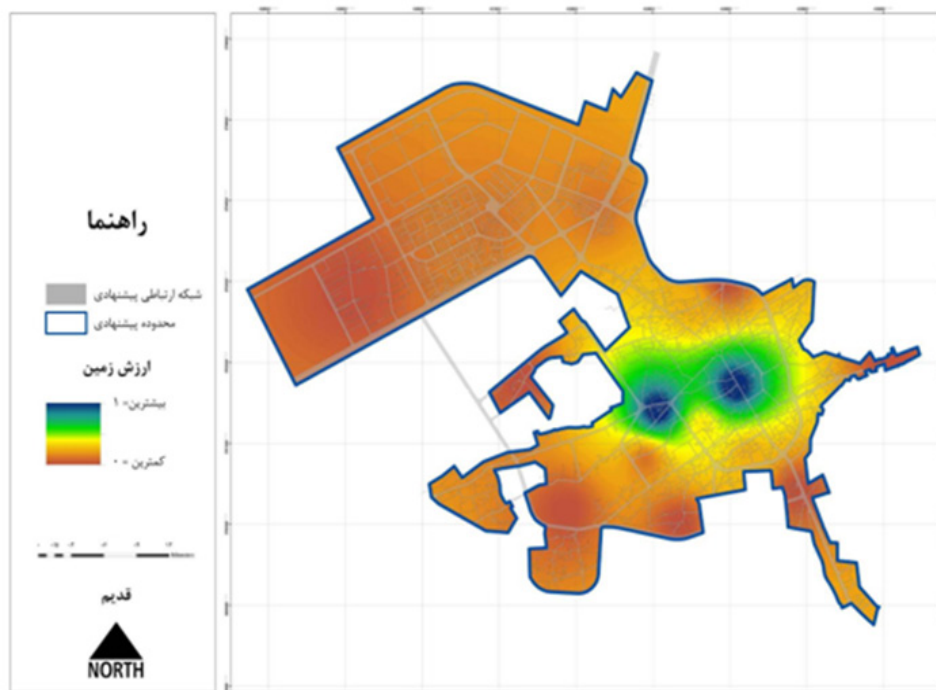
مقایسه آن با نقشه طرح تفصیلی (۱۴۰۰) بود. این روش در طرح تحقیقاتی تدوین نظام اخذ عوارض از افزایش ارزش و جبران کاهش ارزش املاک و اراضی ناشی از طرح های توسعه شهری مورد استفاده قرار گرفته است.

گزینه دوم تعیین وضعیت اراضی شهر گلپایگان نسبت به تورم در سال تهیه طرح توسعه و مقایسه آن با نقشه طرح تفصیلی بود. با توجه به تغییرات شدید قیمتی در سال های اخیر که در برخی موارد متأثر از موضوعات سیاسی بود، استفاده از این روش خطاهای متعددی ایجاد می شد. لذا در نهایت گزینه سوم در تحلیل وضعیت ارزش افزوده اراضی شهری انتخاب شد.

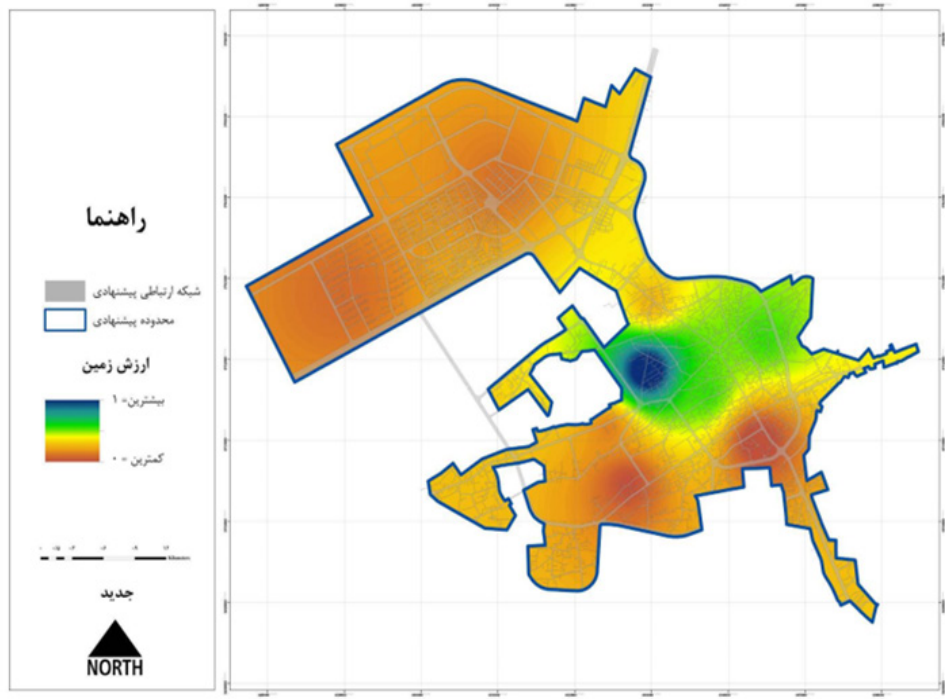
گزینه سوم برای استانداردسازی زمین ها این است که قیمت یک متر مربع زمین های نمونه تهیه شده را بر میانگین قیمت آن ها تقسیم می کنیم و به این ترتیب تعداد واحدهای استاندارد هر یک متر مربع از زمین های نمونه حاصل می شود.

در این پژوهش وضعیت قیمت اراضی شهر در سال تهیه طرح توسعه بی وزن شده و عددی بین ۱۰۰ را به خود اختصاص داد. در این روش مقایسه قیمت اراضی نسبت به سایر نقاط شهر به صورت نسبی مشخص شد. همین عملیات در سال تهیه طرح و پس از اجرای طرح توسعه و عمران شهر و در تهیه طرح تفصیلی صورت گرفت. با توجه به نقشه های استاندارد شده در این مرحله امکان تحلیل میزان تغییرات قیمت زمین شهری از طریق نرم افزار GIS فراهم شد.

در مرحله نهایی برای تحلیل عوامل مؤثر در افزایش نسبی قیمت اراضی شهر گلپایگان، یافته های حاصل از خروجی نرم افزار، با پیشنهاد های طرح توسعه و عمران از جمله پهنه بندی، تعیین تراکم و ضوابط ساختمانی، وجود طرح های موضوعی و موضعی و... مقایسه شد.

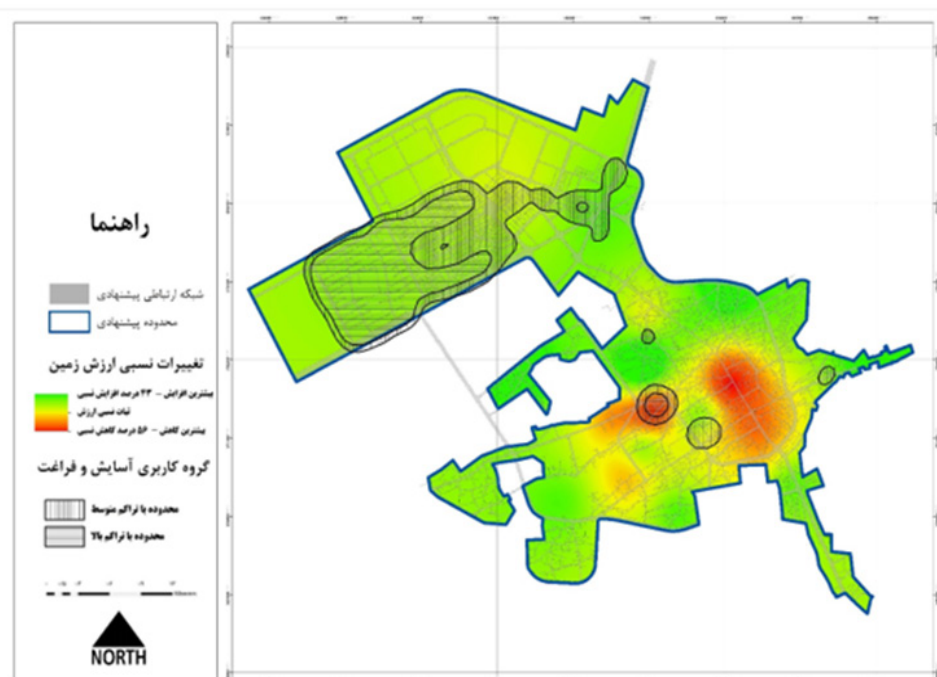


شکل ۲. نقشه استاندارد شده ارزش اراضی در طرح توسعه و عمران شهر گلپایگان در سال ۱۳۹۰



شکل ۳. نقشه استاندارد شده ارزش اراضی در طرح تفصیلی گلپایگان در سال ۱۴۰۰

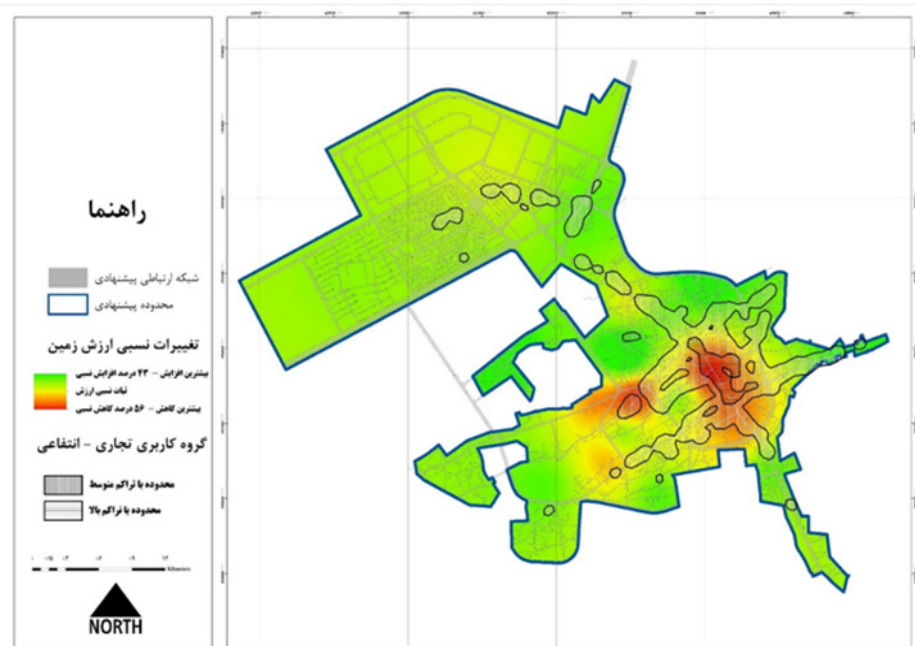
تحلیل تغییرات ارزش افزوده اراضی شهری با توجه به پیشنهادهای طرح توسعه شهر گلپایگان در این بخش تغییرات ارزش افزوده اراضی شهری با توجه به پیشنهادهای طرح توسعه شهر گلپایگان تجاری، مورد تحلیل قرار گرفته است. شامل فضای سبز و تفریحی گردشگری) و کاربری های انتفاعی (شامل کاربری شامل آسایشی انسانی) - فراغتی - آسایشی انسانی (شامل کاربری



شکل ۴. مقایسه تغییرات نسبی ارزش زمین نسبت به کاربری های پیشنهادی فراغتی - آسایشی (شامل فضای سبز و تفریحی گردشگری)

تغییرات ارزش اراضی مثبت و بیشتر از سایر بخش‌ها است. از مقایسه تغییرات نسبی ارزش زمین نسبت به کاربری‌های انتفاعی (تجاری) به نظر می‌آید پس از اجرای طرح، افزایش قیمت زمین و املاک در محورهای اصلی شهر نسبت به سایر بخش‌ها رشد بیشتری داشته است. البته در محورهای تجاری قدیمی به دلیل فرسودگی و بی‌توجهی به نوسازی شاهد کاهش ارزش افزوده نسبت به سایر بخش‌ها هستیم.

روش تحلیل بر اساس سنجش میزان density کاربری‌های مورد نظر در محدوده شهر است. در نقشه ۴ مقایسه تغییرات نسبی ارزش زمین نسبت به کاربری‌های فراغتی-آسایشی (شامل فضای سبز و تفریحی گردشگری) نمایش داده شده است. محدوده کاربری‌های یادشده با تراکم بالا نشان‌دهنده تمرکز این کاربری‌ها در محدوده شمالی شهر است. البته بخش‌هایی از قسمت‌های مرکزی و جنوبی شهر نیز تمرکز این کاربری‌ها وجود دارد. در قسمت‌هایی از بخش‌های شمالی شهر که این کاربری‌ها پیشنهاد شده است



شکل ۵. مقایسه تغییرات نسبی ارزش زمین نسبت به کاربری‌های انتفاعی (شامل کاربری تجاری)

ایجاد شبکه معابر: ایجاد شبکه معابر و یا تعریض آن‌ها بسته به نوع معابر و میزان دسترسی به آن‌ها می‌تواند تاثیر مستقیم بر ارزش افزوده املاک داشته باشد. اگرچه در تعریض معابر در املاک با اندازه‌های کوچک کاهش قیمت مشاهده می‌شود، اما در املاک مجاور معمولاً افزایش قیمت ایجاد می‌شود.

ضوابط و مقررات: ضوابط شامل تعیین انواع اقدام در بافت شهری از جمله ضوابط ساخت‌وساز و تفکیک، تجمیع، ضوابط تسویقی برای افزایش تراکم و ارتفاع ساختمان، نما و منظر و... است. واقعیت آن است که بدون وجود ضوابط مشخص در نحوه اجرای طرح‌های توسعه شهری، عملاً هر یک از پیشنهادها با عدم اجرا و یا ضعف در انطباق با شرایط قانونی جامعه قرار می‌گیرند.

منطقه‌بندی استفاده از کاربری‌های مختلف: سیاست برنامه‌ریزی، تعیین کننده اصلی قیمت زمین است که به نوبه خود بر استفاده از زمین تأثیر می‌گذارد. پهنه‌بندی استفاده از زمین یکی از موارد مهم در این زمینه است و به عنوان اجازه استقرار نوع خاصی از فعالیت‌های استفاده از زمین مطرح می‌شود. منطقه‌بندی، استفاده خاص از زمین، شدت استفاده از زمین، ارتفاعات ساختمان و سطح تراکم جمعیت را تنظیم می‌کند. در مناطقی که امکان استقرار کاربری‌های انتفاعی داده شود، ارزش اراضی بالاتر می‌رود و ارزش افزوده بیشتری نصیب مالکان می‌شود.

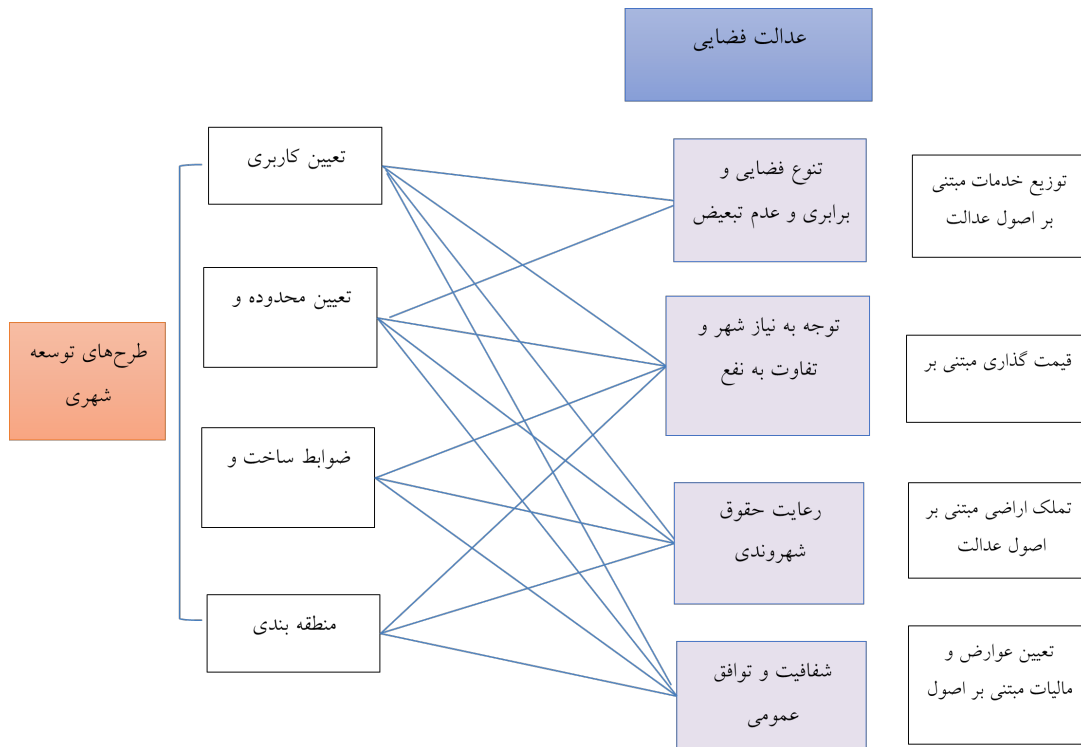
در شکل ۶ ارتباط ارزش افزوده ناشی از اجرای طرح‌های توسعه شهری و معیارهای عدالت فضایی نمایش داده شده است.

یافته‌های پژوهش

پس از اجرای طرح توسعه و عمران شهر گلپایگان موارد متعددی در تغییرات ارزش افزوده املاک شهری تأثیرگذار بوده‌اند که بخشی از آن به شرح زیر است:

تعیین کاربری اراضی: در بسیاری موارد تغییر کاربری اراضی و املاک خصوصی به‌خصوص به کاربری‌های عمومی موجب کاهش قیمت ملک می‌شود. در ضمن با اجرای موضعی محدوده قیمت اراضی مجاور طرح می‌توانند تحت تأثیر اثرات بیرونی مثبت و منفی این طرح افزایش یا کاهش یابند. اما از آنجا که در طرح‌های یادشده، فارغ از موضوع مالکیت اراضی برای سرانه تأمین‌های مورد نیاز شهر در زمینه‌های فضای سبز، بهداشتی، آموزشی، ورزشی و... در نظر گرفته می‌شود که از لحاظ اقتصادی دارای ارزش پایین‌تری نسبت به کاربری‌های تجاری و مسکونی هستند، بنا به تقاضای مالکین و شهرداری مبنی بر تغییر در نوع استفاده از زمین یا ضابطه مصوب تفصیلی تغییر کاربری صورت می‌گیرد.

تعیین محدوده شهر: تعیین محدوده شهر بر ارزش افزوده اراضی شهری به‌خصوص اراضی واقع در پیرامون محدوده قرار داشتند مؤثر بوده و باعث افزایش قیمت اراضی لبه محدوده شهرها شده است، زیرا با قرار گرفتن زمین در داخل محدوده شهر، و ایجاد خدمات شهری برای اراضی مورد نظر، مرغوبیت اراضی افزایش می‌یابد و این موضوع به افزایش قیمت زمین داخل محدوده نسبت به اراضی بیرون آن منجر می‌شود.



شکل ۶. ارتباط ارزش افزوده ناشی از اجرای طرح‌های توسعه شهری و معیارهای عدالت فضایی

جمع بندی و نتیجه گیری

فرایند تهیه طرح، فرایند تصویب طرح و فرایند اجرا و نظارت بر طرح می شود که با مؤلفه‌های مشارکت و رعایت حقوق شهروندی و شفافیت و وفاق عمومی مرتبط هستند. از محصولات (خروجی) طرح‌های توسعه نیز می توان به ضوابط منطقه بندی، تعیین محدوده شهر و ایجاد شبکه معابر، پیش بینی خدمات، ضوابط ساخت و ساز پهنه بندی حریم اشاره کرد که با مؤلفه های تنوع فضایی و برابری و عدم تبعیض، نیاز و تفاوت به نفع محرومان در ارتباط هستند.

با توجه به بررسی های انجام گرفته به نظر می رسد اجرای طرح های توسعه شهری در ایران ارزش افزوده برای مالکان اراضی ایجاد می کند. این میزان ارزش افزوده در شهرهای مختلف و حتی در مناطق مختلف شهرها متفاوت بوده و تعیین این میزان ارزش افزوده کار نسبتاً مشکلی است.

نتایج تحقیق را می توان به شرح زیر عنوان کرد:

۱- تعیین و تغییر کاربری اراضی شهری به صورت انتفاعی و غیرانتفاعی بر ارزش افزوده اراضی شهری تأثیر می گذارد. در قسمت هایی از شهر که تراکم کاربری های انتفاعی پیشنهاد شده، تغییرات ارزش اراضی مثبت و بیشتر از سایر بخش ها است.

۲- اجرای طرح های توسعه و عمران شهری به دلیل تأمین زیرساخت ها و تأسیسات شهری به تغییر قیمت اراضی و ارزش افزوده اراضی شهری به خصوص در اراضی نزدیک خط محدوده شهر می شود.

۳- همسایگی، دسترسی مناسب و نزدیکی به کاربری های تجاری، تفریحی و گردشگری و سبز تا مقیاس فعالیت خاصی، می تواند اثر مثبت بر ارزش افزوده اراضی شهری داشته باشد و در مقابل کاربری های مانند واحدهای کارگاهی و... اثرات منفی بر قیمت می گذارند.

۴- عدم بهره گیری از ظرفیت های بالقوه طرح های توسعه و عمران از جمله کم توجهی به موضوعات تراز فیزیکی مالی و بی توجهی به ایجاد درآمدهای پایدار شهر موجب بروز بی عدالتی در شهرها می شود.

با توجه به اینکه شهر گلپایگان یکی از شهرهای مهم استان اصفهان است که بافت های تاریخی بسیاری دارد و همچنین به دلیل موقعیت این شهر که در بین قطب های اقتصادی کشور (تهران، اراک و اصفهان) قرار گرفته و پیشرفت سریعی از نظر شهرنشینی در سال های اخیر داشته و علاوه بر این، وجود محدودیت هایی همچون وجود مناطق کوهستانی در بخش عمده ای از آن، اراضی بیابانی وسیع در شرق و جنوب شرق، اراضی شور در شمال و...، همه این شرایط نشان از نیاز به یک برنامه ریزی دقیق در توزیع منابع و امکانات این شهر دارد که باید به صورت عادلانه توزیع شود و در طرح های توسعه شهری سعی شده به این مسئله پرداخته شود که از اهداف مهم این پژوهش نیز است.

در این پژوهش برای بررسی میزان ارتباط طرح توسعه و عمران شهر گلپایگان و عدالت فضایی از تحلیل عاملی استفاده شده است. نتایج حاصل از تحلیل عاملی نشان دهنده این است که ۴ عامل ۱. تنوع فضایی و برابری و عدم تبعیض؛ ۲. توجه به نیاز شهروندان و تفاوت به نفع محرومان؛ ۳. مشارکت و رعایت حقوق شهروندی و ۴. شفافیت و وفاق عمومی بیش از ۷۰ درصد واریانس متغیرها را پوشش می دهند و دسته بندی مناسبی برای تحلیل میزان عدالت فضایی در طرح های توسعه شهری محسوب می شود. نتایج حاصل از تحلیل ۱۰۰ پرسشنامه انجام شده در شهر نشان دهنده آن است که معیارهای عدالت فضایی در طرح های جامع شهر گلپایگان در سطح پایینی قرار دارند.

همان طور که گفته شد هدف اصلی این مطالعه، بررسی ارتباط ارزش افزوده ناشی از اجرای توسعه شهری و عدالت فضایی است. بنابراین، بررسی تأثیر طرح های توسعه شهری و مقررات ساخت و ساز (تراکم ساختمانی و کاربری پیشنهادی و تعداد طبقات و سرمایه گذاری در زیرساخت ها و خدمات شهری و... بر افزایش قیمت اراضی شهری و ایجاد ارزش افزوده املاک شهری مد نظر است. همان گونه که پیش تر بیان شد فرایند طرح ریزی شهری شامل

۵- از مقایسه تغییرات نسبی ارزش زمین نسبت به کاربری‌های انتفاعی (تجاری) به نظر می‌آید پس از اجرای طرح، افزایش قیمت زمین و املاک در محورهای اصلی شهر نسبت به سایر بخش‌ها رشد بیشتری داشته است. البته در محورهای تجاری قدیمی به دلیل فرسودگی و بی‌توجهی به نوسازی شاهد کاهش ارزش افزوده نسبت به سایر بخش‌ها هستیم.

مشارکت نویسندگان

درصد مشارکت نویسنده اول ۸۰ درصد، نویسنده دوم ۲۰ درصد است.

تشکر و قدردانی

این مقاله برگرفته از رساله دکتری خانم اعظم افشارنیا با عنوان «تبیین ارتباط بین ارزش افزوده ناشی از اجرای طرح‌های توسعه شهری در ایران و عدالت فضایی در شهر» است که در سال ۱۴۰۰ در دانشگاه آزاد اسلامی، واحد علوم و تحقیقات تهران دفاع شده است. مقاله حامی مادی و معنوی نداشته است.

تعارض منافع

نویسندگان مقاله هیچ‌گونه تعارضی ندارند.

یادداشت‌ها

ⁱ Alonso W.A. (۱۹۶۴). Location and Land Use. Harvard University Press, Cambridge, Mass

ⁱⁱ Muth R.F. (۱۹۶۹). Cities and Housing. University of Chicago

منابع ■

- [1] Bastie J. Dezert B. (1998). La Ville. Translated by Ashrafi A, the university of art
- [2] El-B, Mohamed A., Shalaby A, M. Nassar, Usama A. Shaimaa M. Ali (2014). Economic Land Use Theory and Land Value in Value Mode, international journal of economics and statistics, Volume 2, 91-98, <https://www.researchgate.net/publication/259976080>
- [3] Khakpour B. Samadi, R. (2014). Analysis and Evaluation of Factors Affecting Land and Housing Prices In District No. 3 of Mashhad City, Geography and Territorial Spatial, 13(4), 21-39, [In Persian] DOI: [10.22111/GAJI.2014.1771](https://doi.org/10.22111/GAJI.2014.1771)
- [4] Verheye, W. (2009). The Value and Price of Land. Land Use, Land Cover and Soil Sciences-Volume III: Land Use Planning, 82. https://books.google.com/books/about/Land_Use_Land_Cover_and_Soil_Sciences_Vo.html?id=zIXTCwAAQBAJ
- [5] Zenouz B H. (2016). Development of the system of levying fees from the increase in value and compensation for the decrease in the value of real estate and land due to urban development plans, Tehran City Planning and Studies Center [In Persian]
- [6] Harvey, David (1973). Social justice and the city, translated by Arif Oveni Moghadam, Tehran. [In Persian]
- [7] Koomen E. Buurman, J. (2002). Economic Theory and Land Prices in Land Use Modeling, 5th AGILE Conference on Geographic Information Science, Palma (Balearic Islands Spain) April 25th-27th 2002, <https://www.researchgate.net/publication/228609289> [Economic theory and land prices in land use modeling](https://www.researchgate.net/publication/228609289)
- [8] Foldvary F. Minola, L. (2017). The taxation of land value as the means towards optimal urban development and the extirpation of excessive economic inequality, Land Use Policy, Volume 69, 331-337, <https://ideas.repec.org/a/eee/lauspo/v69y2017icp331-337.html>
- [9] Shahi Ardakani M. (2017). Investigating financing mechanisms of Tehran Municipality in connection with urban development plans, Master's Thesis of Urban Management, Tehran: University of Tehran
- [10] Williams, J. (2018). Spatial Justice as Analytic Framework, A dissertation submitted in partial fulfillment of the requirements for the degree of Doctor of Philosophy, in the University of Michigan, https://deepblue.lib.umich.edu/bitstream/handle/2027.42/143999/justwill_1.pdf?sequence=1&isAllowed=y
- [11] Soja, E W. (2009). The city and spatial justice, <http://www.jssi.org>
- [12] Uwayezu E. Vries W T. (2019). Expropriation of Real Property in Kigali City: Scoping the Patterns of Spatial Justice, land, 8 (23), 1-29, https://www.researchgate.net/publication/330541460_Expropriation_of_Real_Property_in_Kigali_City_Scoping_the_Patterns_of_Spatial_Justice
- [13] Jones R., Goodwin-Hawkins B. Woods M. (2020). From territorial cohesion to regional spatial justice: The Well-being of Future Generations Act in Wales, international journal of urban and regional research, 894- 912, <https://doi.org/10.1111/1468-2427.12909>
- [14] Rafieian, M. Alizadeh, A (2017). An Integrated Approach of Spatial Justice and Structure to Detect Spatial Conflicts in Yazd City, Int. J. Architect. Eng. Urban Plan, 27(2): 105-114, <https://www.sid.ir/File-Server/JE/58000720170204>
- [15] Connelly S. Bradley K. (2004). Spatial justice, European spatial policy and the case of polycentric development, Paper for the ECPR Workshop on "European Spatial Politics or Spatial Policy for Europe?" 13-18 April, Uppsala, Sweden. <https://relocal.eu/wp-content/uploads/2017/01/acf96714-7941-4f8c-a6a4-4680370473d3.pdf>
- [16] Madanipour A. Shucksmith M. Brooks E. (2021). The concept of spatial justice and the European Union's territorial cohesion, European Planning Studies, 1-18
- [17] Guasco A. (2015). (De) constructing Los Angeles: Spatial Injustice and Memoirs, Undergraduate Journal of Humanistic Studies, spring, Vol. 1, https://d31kydh6n6r5j5.cloudfront.net/uploads/sites/111/2019/07/Anna_Guasco.pdf
- [18] Fainstein S, s (2014) The just city, International Journal of Urban Sciences, 18:1, 1-18, DOI: [10.1080/12265934.2013.834643](https://doi.org/10.1080/12265934.2013.834643)
- [19] Ghelich V. (2010). The Criteria for Distributional Justice: A Comparative Study of John Rawls and Shahid Motahari Viewpoints, Islamic economics studies ,3(1): 145-163. doi: [10.30497/ies.2010.1087](https://doi.org/10.30497/ies.2010.1087)
- [20] afsharnia A. Zebardast E. (2021). Exploring the relationship between value added resulting from implementation of comprehensive plans in Iran and Urban spatial justice, Science and Research Branch, Islamic Azad University [In Persian]
- [21] Sohn C. (2000). Hedonic price models in a geographic information system: Economic impacts of an urban greenbelt, Seoul, Korea. Texas A&M University. <https://www.researchgate.net/publication/331570013>
- [22] Morrison N. Pearce B. (2000). Developing indicators for evaluating the effectiveness of the UK land use planning system, The Town planning review, <https://www.researchgate.net/publication/228609289>
- [23] Abdullah Khan Gurji B. (2015). Organizing and designing the development right transfer system in the city of Tehran, a research project of the planning organization of the city of Tehran [In Persian]
- [24] Sobhani Fard Y. Khorazian Brotherhood M. (2011). Factor analysis, modeling of structural and multilevel equations, Tehran, Imam Sadeq University Press [In Persian]

