



ابزارهای سیاست گذاری زمین رویارویی با کمبود زمین

ویراستاران:

ژان - دیوید گریبر

تامس هارتمن

آندراس هنگسترمن

ترجمه:

مائده هدایتی فرد

ناصر برک پور

ژان-دیوید گربر، تامس هارتمن، آندراس هنگسترن Jean-David Gerber, Thomas Hartmann, Andreas Hengstermann	سرشناسه
ابزارهای سیاست‌گذاری زمین؛ رویارویی با کمبود زمین / ویراستاران: ژان-دیوید گربر، تامس هارتمن، آندراس هنگسترن / ترجمه: مائده هدایتی فرد، ناصر برک‌پور	عنوان و نام پدیدآور
تهران، دانشگاه هنر ایران، ۱۴۰۴	مشخصات نشر
۳۱۶ ص: وزیری	مشخصات ظاهری
۹۷۸-۶۲۲-۱۴۲۷-۰۲-۴	شابک
فیپا	وضعیت فهرست‌نویسی
	موضوع
	موضوع
	موضوع
	شناسه افزوده
	رده‌بندی کنگره
	رده‌بندی دیویی
	شماره کتابشناسی ملی
ابزارهای سیاست‌گذاری زمین؛ رویارویی با کمبود زمین	نام کتاب
ژان-دیوید گربر، تامس هارتمن، آندراس هنگسترن	ویراستاران
مائده هدایتی فرد، ناصر برک‌پور	مترجمان
رامین حکیمی آرا	صفحه‌آرایی
۱۴۰۴	چاپ اول
	بها
۵۰۰ نسخه	شمارگان
وزیری	قطع
ISBN: 978-622-1427-02-4 ۹۷۸-۶۲۲-۱۴۲۷-۰۲-۴	شابک



ناشر

تهران، خیابان حافظ، خیابان شهید سرهنگ سخایی،
بعد از تقاطع ۳۰ تیر، شماره ۵۶

تلفن: ۵۶۸۲ ۷۲ ۶۶ (۰۲۱)

*** کلیه حقوق برای ناشر محفوظ است.

*** مسئولیت مطالب به عهده نویسنده است و لزوماً دیدگاه‌های دانشگاه هنر ایران را منعکس نمی‌کند.

مقدمه مترجمان

برنامه‌ریزی شهری، حقوق مالکیت و سیاست‌گذاری زمین

شکل‌گیری و توسعه شهرها همواره حاصل برهم‌کنش میان سه عامل بنیادین، یعنی زمین، جمعیت و تصمیمات سیاسی و قدرت بوده است. در این میان، زمین به عنوان بستر اصلی توسعه شهری، ماهیتی کمیاب و تجدیدناپذیر دارد. کمیابی زمین مناسب برای سکونت و فعالیت‌های شهری، این منبع را به موضوعی مهم و راهبردی بدل کرده است که هرگونه برنامه‌ریزی و سیاست‌گذاری شهری ناگزیر باید بر آن متمرکز شود. برنامه‌ریزی شهری در اصل فعالیتی آگاهانه از سوی بخش عمومی برای مدیریت این منبع کمیاب است؛ فعالیتی که با هدف تأمین منافع عمومی، ناگزیر به مداخله در تخصیص منابع و ایجاد محدودیت در حقوق مالکیت، به‌ویژه در حوزه زمین و املاک است. برنامه‌ریزی شهری با تأکید بر آرمان‌ها و اهداف توسعه شهری، می‌کوشد این اهداف را برای استفاده بهینه و عادلانه از زمین در قالب برنامه‌های کاربرد زمین منعکس کند و آینده فضایی شهرها را شکل دهد. از سوی دیگر، سیاست‌گذاری زمین به معنای به‌کارگیری روش‌ها و ابزارهایی است که امکان تحقق آرمان‌ها و اهداف توسعه را فراهم می‌سازند. تمرکز اصلی سیاست‌گذاری زمین، بر تنظیم و کنترل فعالیت کنشگران متعدد عرصه توسعه شهری، به‌ویژه محدودسازی اقدامات مالکان زمین است. به این ترتیب، ابزارهای سیاست‌گذاری زمین ارتباطی مستقیم و تعیین‌کننده با نظام مالکیت و حقوق زمین و املاک در هر کشور دارند. چگونگی تعریف حقوق مالکیت، دامنه اختیارات دولت و بخش عمومی، و نیز سازوکارهای جبران یا بازتوزیع منافع، همگی شکل و کارآمدی ابزارهای سیاست‌گذاری زمین را مشخص می‌کنند. بنابراین می‌توان گفت حلقه مشترک برنامه‌ریزی شهری و سیاست‌گذاری زمین در حقوق مالکیت نهفته است؛ جایی که مرز میان منفعت خصوصی و منفعت عمومی تعیین می‌شود. نویسندگان این کتاب با درکی هوشمندانه از این واقعیت، کوشیده‌اند ابزارهای گوناگون سیاست‌گذاری زمین را بر اساس میزان و نوع تأثیرگذاری آن‌ها بر حقوق مالکیت دسته‌بندی کنند و هر یک را در کشوری خاص مورد بررسی و تحلیل قرار دهند. این رویکرد، نه تنها به فهم

بهرتر ابزارها و کارکردهای آن‌ها کمک می‌کند، بلکه راهی برای بازاندیشی در نسبت میان مالکیت زمین، مداخله عمومی و تحقق اهداف توسعه شهری فراهم می‌آورد.

زمینه ایران

اهمیت و ارزش ترجمه این کتاب، در وهله اول انتقال آموزه‌های نظری و تجربه‌های عملی سایر کشورها در سیاست‌گذاری زمین و اجرای برنامه‌های توسعه شهری است. فراتر از آن، بسیاری از سیاست‌های مورد بحث در این کتاب در نظام کنترل و هدایت توسعه شهری و مدیریت زمین در ایران نیز به کار رفته‌اند. از حدود یک صد سال پیش و تصویب اولین قوانین مرتبط با زمین و املاک در ایران و به ویژه از دهه ۱۳۳۰ با گسترش شهرنشینی در ایران، کاربرد انواع ابزارهای سیاست‌گذاری زمین مورد توجه قرار گرفته است؛ از سیاست‌های نرم نسبت به حقوق مالکیت مانند اخذ ارزش افزوده و وضع مالیات بر زمین و همچنین تعیین مرزها و محدوده‌های شهری گرفته تا سیاست‌های سخت و رادیکال مانند ملی کردن زمین‌ها و تملک اراضی در دستور کار نظام‌های توسعه شهری و مدیریت زمین ایران قرار گرفته است. موضوع زمین و مسکن در برنامه‌های پنج‌ساله توسعه کشور نیز مهم‌ترین بخش مرتبط با توسعه شهری را تشکیل داده‌اند. در واقع، بیشترین قوانین توسعه شهری در ایران از هنگام قانون‌گذاری مدرن تاکنون، قوانین مرتبط با زمین بوده‌اند. با این همه، در دهه‌های اخیر ناکارآمدی و ناکامی سیاست‌های توسعه شهری و تامین زمین و مسکن در ایران آشکارتر شده است. افزایش جمعیت شهری و گسترش کلانشهرها، سبب افزایش شدید تقاضا برای زمین شهری و مسکن و در نتیجه بالا رفتن ارزش زمین شده است. به این ترتیب، یکی از چالش‌های مهم برنامه‌ریزی شهری و سیاست‌گذاری زمین در ایران، رشد ارزش زمین و به دنبال آن گسترش سوداگری زمین است. در بسیاری از شهرهای کشور، زمین و مسکن از نیاز مصرفی به کالای سرمایه‌ای بدل شده‌اند و بخش عمده‌ای از سرمایه‌های اجتماعی و اقتصادی به این بازار هدایت می‌شود. این روند نه تنها سبب افزایش نابرابری و کاهش دسترسی اقشار متوسط و کم‌درآمد به مسکن شده است، بلکه برنامه‌ریزی شهری را نیز در معرض فشارهای شدید قرار داده است. با توجه به این شرایط، روشن است که بدون بازاندیشی در چگونگی استفاده از ابزارهای سیاست‌گذاری زمین، تحقق اهداف و آرمان‌های برنامه‌ریزی شهری، امکان‌پذیر نخواهد بود. این کتاب، روایتگر زمینه‌های بسیار متنوع اجرای سیاست‌های مختلف زمین در کنترل و هدایت توسعه شهری است.

ساختار کتاب

بخش اول کتاب، مقدمه‌ای مفصل در مورد کمبود زمین، حقوق مالکیت و معرفی و دسته‌بندی ابزارهای مختلف سیاست‌گذاری زمین است. در ادامه و بر پایه دسته‌بندی انجام

شده در مقدمه، هر بخش شامل سیاست‌های مختلف کنترل و هدایت کاربرد زمین متناسب با میزان تاثیر آنها بر حقوق مالکیت است. به این ترتیب، کتاب به بررسی طیف متنوعی از ابزارهای سیاست‌گذاری می‌پردازد که از کمترین تاثیر تا بیشترین تاثیر بر حقوق مالکیت تنظیم شده‌اند. بخش دوم کتاب، شامل بررسی سیاست‌هایی مانند اخذ ارزش افزوده زمین یا مالیات بر زمین است که در تنظیم و هدایت کاربرد زمین موثر هستند اما تاثیری بر حقوق مالکیت زمین ندارند. بخش سوم، سیاست‌هایی مانند مرز رشد شهری یا بازتنظیم زمین را در بر می‌گیرد که علاوه بر هدایت کاربرد زمین بر حقوق مالکیت نیز تاثیرگذار هستند. در بخش چهارم، سیاست‌هایی مانند انتقال حق توسعه یا اجازه بلندمدت زمین مورد بررسی قرار گرفته‌اند که به منظور هدایت کاربرد زمین به بازتعریف حقوق مالکیت می‌پردازند. بخش پنجم، سیاست‌های ریشه‌ای تر مانند سلب مالکیت و ملی کردن زمین برای هدایت کاربرد زمین را در بر می‌گیرد که به بازتوزیع حقوق مالکیت منجر می‌شوند. در بخش آخر نیز بر اساس آموزه‌های نظری و تجربه‌های عملی سیاست‌های مختلف، برنامه‌ریزی کاربرد زمین در نسبت با حقوق مالکیت مورد بحث قرار گرفته است. هر فصل از بخش‌های دوم تا پنجم کتاب و در مجموع سیزده فصل، به طور کامل به معرفی، تحلیل و نقد یک سیاست و زمینه‌های کاربرد آن در یک کشور اختصاص یافته است. علاوه بر آن، در هر فصل دو دیدگاه و تجربه کوتاه از کشورهای دیگر و مرتبط با آن سیاست به عنوان مباحث تکمیلی معرفی شده‌اند. با توجه به این که هر فصل با تمرکز دقیق بر یک سیاست و کاربرد آن در یک کشور، همزمان هم بر مبانی نظری و هم تجربه عملی هر سیاست در آن کشور پرداخته است در ترجمه حاضر، با تمرکز بر فصل‌های اصلی کتاب و به منظور خلاصه‌تر شدن متن کتاب، از ترجمه دیدگاه‌ها و تجربه‌های مرتبط با سایر کشورها خودداری شده است.

درباره ترجمه

برگردان هر متن از زبانی به زبان دیگر به دلیل بار معنایی متفاوت واژه‌ها در هر زبان و هر زمینه، پیچیدگی‌هایی دارد که امکان انتقال درست و کامل مضمون هر متن را به زبان دیگر دشوار و در مواردی مانند شعر و ادبیات حتی ناممکن می‌کند. از دست رفته در ترجمه «lost in translation»، اصطلاحی رایج در زبان انگلیسی است که ناظر بر این دشواری‌ها و خطر از دست رفتن یا تغییر معنا در ترجمه متن‌ها یا در ارتباطات انسانی است و با این عنوان، فیلم مشهوری نیز ساخته شده است. این دشواری اگرچه در ترجمه متون علمی نسبت به آثار ادبی کمتر است اما در ترجمه عنوان و محتوای برخی از فصل‌های این کتاب نیز وجود داشته است. برای مثال، اصطلاح «pre-emption» در عنوان فصل یازدهم و در زمینه‌ای مرتبط با کشور فرانسه به کار رفته است. طبق این مقاله و در نظام

حقوقی فرانسه، اگر مالکی قصد فروش ملک اجاره شده خود را داشته باشد مستأجران مسکونی یا کشاورزی حق دارند تا در اولویت اول، ملک ساخته شده یا زمین را خریداری کنند. در آثار حقوقی و فرهنگنامه‌های ایران، برای این اصطلاح عموماً معادل «حق شفعه» به کار رفته است.^۱ اگرچه در برخی از متون نیز معادل‌های حق اولویت یا حق تقدم دیده می‌شود. مترجمان به منظور انتقال صحیح معنا و همچنین در نظر گرفتن مناسبت کاربرد این اصطلاح در کشور فرانسه، معادل «حق تقدم» را بر «حق شفعه» ترجیح داده‌اند؛ زیرا کاربرد اصطلاح «حق شفعه» که متأثر از مبانی و اصول فقهی در ایران است در زمینه‌ای مانند کشور فرانسه مناسب به نظر نمی‌رسد. جدای از این مثال که ممکن است انتقال معنای کل یک فصل از کتاب را تحت تاثیر قرار دهد انتخاب معادل‌های مناسب و درست برای بسیاری از اصطلاحات تخصصی کتاب گاهی دشوار بوده است. از این رو تلاش شد پیش از شروع ترجمه کتاب و با همفکری مترجمان، برخی از آثار ترجمه شده به فارسی در حوزه سیاست‌گذاری زمین مرور شوند تا معادل‌هایی مناسب‌تر برای اصطلاحات تخصصی انتخاب شوند و در این ترجمه، معناها کمتر از دست برود. معادل اصطلاح‌های تخصصی، در متن ترجمه، زیرنویس شده‌اند.

۱. ره پیک، سیامک (۱۳۸۱) ارث حق شفعه، فصلنامه دیدگاه‌های حقوقی، شماره بیست و ششم، صص ۲۴ - ۱۱.

ابزارهای سیاست گذاری زمین

برنامه ریزان در رویارویی با کمبود زمین، اغلب لازم است با دارندگان حق مالکیت تعامل کنند و گاهی با آنان روبه‌رو شوند تا به مسائل پیچیده حقوق مالکیت بپردازند. برنامه ریزان برای تقویت موقعیت خود در شرایط کاربردهای رقابتی از زمین، علاوه بر برنامه‌های استاندارد کاربرد زمین، می‌توانند به‌طور راهبردی از ابزارهای مختلف سیاست گذاری استفاده کنند و آنها را با هم ترکیب کنند. هدایت اثربخش توسعه فضایی، فهم دقیق ابزارهای سیاست گذاری زمین را ایجاب می‌کند. این کتاب نه تنها نحوه کارکرد این ابزارها را ارائه می‌دهد، بلکه بررسی می‌کند چگونه مقامات عمومی به‌طور راهبردی کمبود زمین را، خواه با افزایش یا کاهش آن، مدیریت می‌کنند تا استفاده صرفه‌جویانه‌تر از منابع را ترویج دهند. این کتاب ۱۳ ابزار سیاست گذاری زمین را در زمینه‌های ملی خاص ارائه می‌دهد و آنها را از دیدگاه کشورهای دیگر مورد بحث قرار می‌دهد.^۱ این کتاب با استفاده از مثال‌های عینی نشان می‌دهد چگونه ابزارهای سیاست گذاری زمین به‌طور راهبردی در زمینه‌های مختلف سیاستی به کار می‌روند.

ژان-دیوید گریب^۲ استادیار دانشگاه برن است. او دانش آموخته علوم محیط زیست (۲۰۰۱) از مؤسسه فناوری فدرال سوئیس^۳ و دارای کارشناسی ارشد توسعه شهری، مدیریت منابع و حکمروایی از دانشگاه لوزان (۲۰۰۴) است. او سپس دکترای اداره امور عمومی (۲۰۰۵) را از دانشکده تحصیلات تکمیلی اداره امور عمومی سوئیس^۴ دریافت کرد. او پس از گذراندن دوره پسادکترای در دانشگاه کالیفرنیا، برکلی، به دانشگاه برن پیوست و آنجا در مؤسسه جغرافیا دروس برنامه‌ریزی شهری و منطقه‌ای تدریس می‌کند. علائق پژوهشی بلندمدت او بر میان‌کنش حقوق مالکیت

۱. در ترجمه کتاب به فارسی، فقط فصل‌های اصلی کتاب ترجمه شده‌اند و از ترجمه مقاله‌های کوتاه هر فصل خودداری شده است. [م].

2. Jean- David Gerber

3. Swiss Federal Institute of Technology (ETHZ)

4. Swiss Graduate School of Public Administration (IDHEAP)

و سیاست‌های عمومی و تنظیم کاربردهای منابع طبیعی در نتیجه این میان‌کنش متمرکز است. تامس هارتمن^۱ استادیار دانشگاه و مؤسسه پژوهشی واخنینگن، گروه علوم محیط زیست و برنامه‌ریزی کاربرد زمین^۲ و همچنین دانشکده علوم اجتماعی و اقتصادی دانشگاه جی. ای. پورکینه چک^۳ در اوستی ناد لابم^۴ است. او همچنین استاد مهمان دانشگاه وین، گروه جغرافیا و پژوهش‌های منطقه‌ای است. او دارای مدرک مهندسی در برنامه‌ریزی فضایی و دکترای گرایش علوم سیاست‌گذاری از دانشگاه تی. یو. دورتموند^۵ است. او در فعالیت‌های علمی مختلف و مرتبط با سیاست‌گذاری زمین، برنامه‌ریزی و حقوق مالکیت مشارکت دارد. توماس هارتمن عضو بنیان‌گذار و معاون رئیس انجمن بین‌المللی علمی برنامه‌ریزی، قانون و حقوق مالکیت^۶ است و کنفرانس پی. ال. پی. آر. را در سال ۲۰۱۰ و کنگره ازوپ^۷ را در سال ۲۰۱۴ سازمان‌دهی کرده است. او کارشناس کاداستر هلند در زمینه بازتنظیم زمین است و در ابتکار حکمروایی آب او. ای. سی. دی.^۸ مشارکت دارد.

آندراس هنگسترمآن^۹ دانشجوی دکترا در مؤسسه جغرافیا، واحد پژوهش‌های برنامه‌ریزی شهری و منطقه‌ای دانشگاه برن است. او در رشته برنامه‌ریزی فضایی در دانشگاه تی. یو. دورتموند و توسعه محلی و روستایی در دانشگاه هولوا^{۱۰} تحصیل کرده است. او در پروژه دکترای خود، اثربخشی برنامه‌ریزی کاربرد زمین در سوئیس و هلند را از طریق تحلیل موارد فروشگاه‌های تخفیف غذا مقایسه می‌کند. او از سال ۲۰۱۰ عضو پی. ال. پی. آر. بوده و عضو کمیته سازمان‌دهی محلی پی. ال. پی. آر. ۲۰۱۶ در برن است.

1. Thomas Hartmann

2. Wageningen University & Research, Environmental Sciences, Land Use Planning Group

3. Czech J. E. Purkyne University (UJEP)

4. Ústí nad Labem

5. TU Dortmund University

6. International Academic Association of Planning, Law, and Property Rights (PLPR)

7. AESOP congress

8. OECD water governance initiative

9. Andreas Hengstermann

10. Universidad de Huelva

برنامه‌ریزی شهری و محیط زیست

ویراستاران مجموعه: دونالد میلر و نیکول گوران

لطفاً برای مشاهده فهرست کامل عنوان‌های این مجموعه، به سایت:

www.routledge.com/urban-planning-and-Environment/book-series/upe

مراجعه کنید.

نگهداشت و بهبود شرایط زندگی در شهرها از طریق ترکیبی از برنامه‌ریزی کالبدی و مدیریت محیط زیست، تمرکز نوظهور دولت‌ها در سرتاسر جهان است. برای مثال، دولت‌های محلی می‌کوشند تا کاربردهای حساس زمین مانند نواحی مسکونی را از فعالیت‌های مزاحم محیط زیست مانند تسهیلات عمده حمل‌ونقل و تولید صنعتی جدا کنند. دولت‌های منطقه‌ای با اعمال کنترل‌های آلودگی و تنظیم محل رشد، از کیفیت آب و زیستگاه‌های طبیعی محافظت می‌کنند. برخی از دولت‌های ملی به تأمین مالی برای خرید محدوده‌های مهم راهبردی می‌پردازند، نوسازی زمین‌های رهاسده را تسهیل می‌کنند و حتی برنامه‌های یکپارچه کیفیت محیط زیست را توسعه می‌دهند. هدف این مجموعه، به اشتراک گذاشتن اطلاعات در مورد تجربه‌ها و بهترین اقدامات دولت‌ها در سطوح گوناگون است. این مطالعات تجربی، مجموعه‌ای از ابتکارهای مختلف برای بهبود کیفیت محیط زیست را معرفی و ارزیابی انتقادی می‌کنند. درس‌های حاصل از هر یک، با وجود زمینه‌های نهادی و فرهنگی متفاوت، به‌طور مشترک می‌تواند ایده‌های سودمندی برای جوامع دیگر فراهم کند. هر یک از فصل‌های کتاب به‌طور مستقل داوری هم‌تا^۱ شده و برای برنامه‌ریزان حرفه‌ای، مدیران محیط زیست، مقامات منتخب، نمایندگان سازمان‌های غیر دولتی و پژوهشگرانی که در جست‌وجوی روش‌های بهبود حل مسائل زیست محیطی در نواحی شهری و ترویج توسعه پایدار شهری هستند مفید خواهد بود.

عنوان‌های مجموعه

تجربه‌های شمال اروپا در برنامه‌ریزی پایدار^۲

● سیاست‌گذاری و اقدام

1. Peer reviewed

2. Nordic Experiences of Sustainable Planning

- ویراسته سیگریدور کریستیاندوتیر^۱
- حکمروایی برای تاب‌آوری در منطقه‌های آسیب‌پذیر
- ویراسته الن-ماریا ترل، بریتا رستمایر، ملانی ام. باکما، بتینا وان هوون^۲

- شهرسازی دوچرخه محور^۳
- بازتصویرسازی شهرهای دوستدار دوچرخه^۴
 - ویراسته ریچل برنی^۵

- ابزارهای سیاست‌گذاری زمین
- رویارویی با کمبود زمین
 - ویراسته ژان-دیوید گربر، تامس هارتمن، آندراس هنگسترمان

1. Sigridur Kristjandottir
 2. Elen-Maarja Trell, Britta Restemeyer, Melanie M. Bakema, Bettina van Hoven
 3. Bicycle Urbanism
 4. Bicycle Friendly Cities
 5. Rachel Berney

فهرست مطالب

---	۱	سرآغاز (راشل آلترمن)
---	۳	پیش‌گفتار
۷		بخش اول: مقدمه
---	۹	۱. زمین، کمبود و حقوق مالکیت
---	۱۵	۲. سیاست‌گذاری زمین: چگونگی رویارویی با کمبود زمین
---	۴۱	۳. ابزارهای سیاست‌گذاری زمین: چهارگونه مداخله
۵۱		بخش دوم: تنظیم کاربردهای زمین بدون تأثیر گذاشتن بر حقوق مالکیت
---	۵۳	۴. ارزش‌های مرجع زمین در آلمان: سیاست‌گذاری زمین به وسیله شفافیت بازار
---	۷۰	۵. اخذ ارزش افزوده در سوئیس: چقدر کافی است؟
---	۸۸	۶. مالیات بر زمین در استونی: ابزار کارآمد سیاست‌گذاری زمین برای کمبود زمین، عدالت و بومسازگاری
۱۰۳		بخش سوم: هدایت کاربردهای زمین از طریق تنظیم تأثیرگذار بر حقوق مالکیت
---	۱۰۵	۷. برنامه‌های مذاکره‌ای کاربرد زمین در هلند: ابزار محوری در سیاست‌گذاری زمین «فعال» و «منفعل» هلندی
---	۱۲۴	۸. مرز رشد شهری در ایالات متحده: مدیریت کمبود زمین در منطقه پورتلند
---	۱۴۳	۹. بازتنظیم زمین در پرتغال: جذاب در تئوری، اما همواره به تأخیر افتاده در عمل
---	۱۶۴	۱۰. الزام به ساخت در سوئیس: چیره شدن بر انفعال اجرای برنامه
۱۸۳		بخش چهارم: بازتعریف حقوق مالکیت برای هدایت کاربردهای زمین
---	۱۸۵	۱۱. حق تقدم در فرانسه: مناقشه بر سر حق تقدم و «کمبود زمین»
---	۲۰۲	۱۲. حقوق توسعه قابل مبادله در ایالات متحده: انعطاف پذیر کردن منطقه‌بندی از طریق سازوکارهای بازار
---	۲۲۲	۱۳. اجاره بلندمدت زمین در فرانسه: ابزاری برای پرداختن به کمبود مسکن اجتماعی

بخش پنجم: بازتوزیع حقوق مالکیت برای هدایت کاربردهای زمین	۲۳۹
--- ۱۴. بانکداری راهبردی زمین در هلند: تجربه تنگناهای هلندی	۲۴۱
--- ۱۵. سلب مالکیت برای مقاصد توسعه شهری در آلمان	۲۵۶
--- ۱۶. ملی کردن زمین در اسکاتلند: مالکیت خصوصی و منفعت عمومی	۲۷۱
بخش ششم: نتیجه‌گیری	۲۸۵
--- ۱۷. برنامه‌ریزی با کمک حقوق مالکیت یا علیه آن	۲۸۷