



ماهنامه علمی تخصصی پایا شهر

ISSN ۲۹۸۰-۷۷۸۶

زمان چاپ: ۱۴۰۲/۰۸/۲۰

شماره مجوز مجله: ۸۰۴۰۰

بررسی برنامه ریزی مسکن در شهرستان تازه تشکیل شده جرقویه

محمد سلیمانی^۱، علیرضا کیانی^۲، مهدی دائی غفاری^۳

۱- کارشناسی ارشد رشته جغرافیا برنامه ریزی شهری، گرایش مسکن و بازآفرینی، دانشگاه پیام نور، اصفهان، ایران

۲- کارشناسی ارشد رشته جغرافیا برنامه ریزی شهری، گرایش محیط زیست، دانشگاه پیام نور، اصفهان، ایران

۳- کارشناسی رشته حقوق ثبت اسناد و املاک، دانشگاه جامع علمی کاربردی استان اصفهان، اصفهان، ایران

چکیده

هدف پژوهش حاضر، بررسی برنامه ریزی مسکن در شهرستان تازه تشکیل شده جرقویه می باشد. با توجه به مؤلفه های مورد بررسی و ماهیت موضوع، رویکرد این پژوهش توصیفی - تحلیلی است. شاخص های مورد بررسی، شاخص های کمی و کیفی فراگیر مسکن در این پژوهش است که نخست با بررسی این شاخص ها وضعیت مسکن شهر جرقویه مشخص می شود و در ادامه با ارزیابی وضعیت کنونی مسکن با استفاده از مدل های پیشبینی مسکن و جمعیت اقدام به آینده نگری تا افق ۱۴۰۵ خواهد شد. تحلیل وضعیت موجود مسکن شهری یکی از عوامل موثر و مهم در برنامه ریزی مسکن می باشد، به طوری که بدون شناخت و ارزیابی شرایط و اوضاع مسکن، تصمیم سازی، تصمیم گیری، برنامه ریزی مسکن و مشخص کردن اهداف، سیاستها و راهبرهای در این زمینه دچار مشکل خواهد شد. شرایط اقتصادی و اجتماعی شهر جدید جرقویه در ایران در دو دهه گذشته دچار تغییرات زیادی شده است و به تناسب مسائلی را در وضعیت مسکن ایجاد نموده است که در این تحقیق مورد بررسی و تحلیل قرار گرفته است.

واژگان کلیدی: مسکن، مسکن شهری، برنامه ریزی مسکن، شهر جرقویه



ماهنامه علمی تخصصی پایا شهر

ISSN ۲۹۸۰-۷۷۸۶

مقدمه و بیان مساله

شهرنشینی بازتابی از فعالیت های انسانی (Bharath et al., ۲۰۱۸) و ملموس ترین پدیده ای است که الگوهای سکونتگاهی انسانی را در سطح جهان متحول ساخته است (Zhang, ۲۰۱۶). هم زمان با رشد سریع شهرها در نقاط مختلف جهان، رشد جمعیت نیز افزایش (Vaa, ۲۰۲۰) و تقاضا برای امکانات و تسهیلات و به خصوص مسکن (Paris, ۱۹۹۵) شدت مییابد. در حقیقت تأمین مسکن مناسب یکی از چالش های هست که شهرنشینی شتابان و بی برنامه مسبب آن است (Ogu and Ogbuozobe, ۲۰۱۱) و همواره یکی از نگرانی عمده متخصصان و سیاست گذاران است (hochstenbach, ۲۰۱۶)؛ زیرا مسکن کالایی است که تأثیرات چشمگیری بر سلامتی، ثروت، شیوه زندگی، شبکه های اجتماعی و فرصت های شغلی دارد (Marsh and Gibb, ۲۰۱۱). سمبل تجربیات شخصی، فرآیندهای اجتماعی و ساز و کارهای دولتی است (Easthope, ۲۰۱۴). لذا مسائل مربوط به اهمیت مسکن امروزه اهمیت فزاینده ای دارد (Bartram, ۲۰۱۶). از این رو به منظور پاسخگویی به نیاز مسکن در شهرها، متولیان و سیاست گذاران در پی تدوین «سیاست مسکن» برای مقابله به نیازهای روزافزون می باشند.

مسکن یکی از اساسی ترین نیازهای زندگی انسان هاست و به عنوان کوچکترین عنصر تشکیل دهنده سکونتگاه ها و به وجود آورنده یکی از پدیده های جغرافیایی به شمار می رود. لزوم توجه به مسکن و برنامه ریزی آن در راستای توسعه پایدار شهری در چهارچوب برنامه ریزی های ملی، منطقه ای و شهری، بیش از پیش احساس می شود تا بهره گیری از دانش و تکنیک های برنامه ریزی، مشکلات شهروندان را برطرف کرده و در نتیجه، محیطی آرام و سرسبز، همراه با امنیت و آسایش و رفاه برای آنان فراهم شود (حکمت نیا و همکاران، ۱۳۹۱: ۱۹۱). مسکن از نیازهای اصلی زندگی در سراسر دنیا به شمار می آید و در شهرها، مسئله بزرگی برای شهروندان و مسئولین محسوب میشود و سیاست ها و برنامه های درست در حوزه مسکن می تواند به تصمیم گیری های آگاهانه و مناسب منتج شود. در این راستا از عوامل مؤثر در برنامه ریزی مسکن، شناخت شاخص ها و بازیابی شاخص های کارآمد و تدوین الگویی از آنها بر اساس فرهنگ، اقتصاد، اجتماع و... هست. شاخص ها و اطلاعات آماری دارای ابعاد گوناگون و پیچیده ای بوده و بعضاً توجه صرف به کمیتهای آماری می تواند گمراه کننده باشد و اطلاعات نادرستی را به مخاطب با تصمیم گیران و برنامه ریزان دیکته کند. از این رو تبیین دقیق شاخص های آماری و توجه به تمامی ابعاد آن حائز اهمیت فراوان است. برنامه ریزی دقیق و توجه به ابعاد و پیچیدگی نظام برنامه ریزی مستلزم نگاه به شاخص های مسکن و درک تناقضات و ریشه یابی آن است. مقوله مسکن دارای مفهومی گسترده و پیچیده است که ابعاد متنوعی دارد. از این رو تعریف جامع و واحدی از آن که بازنمای تمامی ابعاد مختلف آن باشد، بسیار دشوار به نظر می رسد. یک تعریف پذیرفته شده از نظر مالی برای مسکن مناسب این است که هر خانوار بتواند ۳۰ درصد از درآمد سالیانه خود را به مسکن اختصاص دهد. خانوارهایی که بیشتر از ۳۰ درصد درآمد سالیانه خود را صرف مسکن نمایند، متضرر شده و از بقیه مایحتاج زندگی مانند خوراک، پوشاک، حمل و نقل و مراقبت های پزشکی صرف نظر میکنند (بیکن و دیگران ۲۰۱۷، ۵).

از بعد انسانی مسکن مناسب از دیدگاه برنامه ریزی شهری، باید در بهترین و سالم ترین اراضی شهری به وجود آید. از نظر کیفیت، مسکن باید نیازمندیهای مرتبط با خود را برآورده ساخته و از نظر اخلاقی و اجتماعی، بهداشتی، آسایش و آرامش، اطمینان خاطر ساکنان، زیبایی و دسترسی به خدمات عمومی محله ای، دارای برنامه ریزی صحیحی باشد. دارا بودن هوای پاک، نبودن صداهای مزاحم، زندگی پوشیده از چشم دیگران، برقراری ارتباط سالم با همسایگان، چشم اندازهای سبز و فضاهای باز کافی، دارا بودن سطح زیربنای متناسب با تعداد اعضای خانوار، از جمله نیازمندی های دیگر مسکن سالم محسوب میشود (شیعه ۱۳۸۷، ۳۶۶). بر اساس



ماهنامه علمی تخصصی پایا شهر

ISSN ۲۹۸۰-۷۷۸۶

ماده ۲۵ (۱) اعلامیه جهانی حقوق بشر، «همه افراد دارای حق بهره مندی از استاندارد مناسب زندگی می باشند که برای سلامتی و رفاه خود و خانواده خود هستند. این حق شامل غذا، لباس، مسکن، مراقبت های درمانی، خدمات اجتماعی ضروری و حق امنیت در برابر بیکاری، بیماری، ناتوانی جسمی، بیوه شدن، سالمندی و سایر شرایطی است که دسترسی به زندگی مناسب را از کنترل فرد خارج می کند» (هیئات ۲۰۱۶، ۴۰). بنابراین «حق مسکن مناسب» در نظر گرفتن رفاه و آسایش برای تمام افراد فارغ از هرگونه تبعیض، تعلق نژادی، قومی و ... است (مشکینی و دیگران ۱۳۹۱، ۵۸). از این رو مسکن یکی از مهمترین شاخص های توسعه یافتگی از نظر فیزیکی یا کالبدی به شمار می آید. به گونه ای که میزان دستیابی به وضعیت مطلوب در مسکن، به عنوان یکی از شاخص های توسعه اقتصادی در کشورهای جهان محسوب میشود (آرتوت ۲۰۰۸، ۱۱). شاخص های مسکن مهم ترین و کلیدی ترین ابزار در برنامه ریزی مسکن هستند و نقش اساسی در کیفیت و کمیت برنامه ریزی مسکن ایفا می نمایند. شناسایی و طبقه بندی به روز و منطبق بر استاندارد جهانی آنها ایجاد می کند تا این شاخصها برحسب نقش و عملکرد آنها در گروه های مختلف دسته بندی شده و مورد تجزیه و تحلیل قرار گیرند. در ایران، شاخصهای مسکن مورد استفاده در مراکز تصمیم گیر، مدتها بدون تغییر باقی مانده اند. همچنین در خصوص سنجش، کارآمدی و اصلاح این شاخصها متناسب با شرایط روز غفلت صورت گرفته است که می تواند منشأ بسیاری از مشکلات موجود در بخش مسکن باشد.

پیشینه مطالعات انجام شده

صداقتی و همکاران (۱۴۰۰) پژوهشی تحت عنوان؛ ارزشیابی مسکن شهری برنامه ریزی شده در شهر تبریز از نگاه ساکنان انجام داده اند. مفهوم «ارزش» در برنامه ریزی مسکن شهری از جمله مفاهیم اعتباری و برساختی است که در صورت هماهنگی با روح حاکم بر جامعه، زمینه ساز تعامل منافع حاصل از الگوی توسعه مسکن شهری با منافع بهره وران آنهاست. پژوهش حاضر با هدف ارزشیابی مسکن شهری برنامه ریزی شده از نگاه ساکنان، در پی تبیین مفهوم ارزش در برنامه ریزی مسکن شهر تبریز مطابق با فرهنگ و اندیشه اسلامی حاکم بر جامعه با رهیافت واقع گرایی اسلامی مبتنی بر دیدگاه ارزش شناسی علامه طباطبایی و با تأکید بر نظریه اعتباریات وی و با استفاده از راهبرد پژوهش پس کاوی انجام شده است. از آنجا که بسیاری از ویژگی های تبیین کننده ارزش مسکن شهری در بازار به طور مستقیم دادوستد نمی شوند، به منظور کمی سازی ارزش ها از مبانی اولیه مدل هدانیک بهره گرفته شده است.

شاخص های ارزش مسکن شهری و مدل تبیینی در شهر تبریز (در قالب سه نمونه شهرک رشدیه، کوی اشکان و مجتمع چمران) مورد آزمون و تحلیل همبستگی و رگرسیونی (به شیوه خطی و شبه لگاریتمی) قرار گرفتند. یافته های پژوهش نشان می دهد مقوله «ساختاری- فیزیکی» بنا در کنار مقوله «محیطی» مربوط به دسترسی به کاربری ها، بیشترین قدرت تبیین کنندگی متغیر ارزش مسکن شهری تبریز را دارند؛ حتی در نمونه های کاملاً برنامه ریزی شده در شهر تبریز (شهرک رشدیه) نیز، همه مقولات مؤثر ارزش بخش مسکن شهری پوشش داده نمی شوند. با عنایت به اینکه بومی بودن الگوی توسعه مسکن در محور ارزش های حاکم بر جامعه تحقق خواهد یافت و ارزش، یک مقوله فرهنگی است، ضرورت دارد شناسایی ارزش ها در هر جامعه روی دهد و برنامه ریزی مسکن شهری براساس آن هدایت شود؛ در این صورت شهرها در بازنمایی فرهنگ اسلامی موفق خواهند شد.

خامنه و همکاران (۱۴۰۰) پژوهشی تحت عنوان؛ بازاندیشی داده های شاخص در نظام برنامه ریزی مسکن ایران انجام داده اند. مقاله حاضر از نظر هدف، کاربردی و از نظر روش، توصیفی است. رویکرد کلی حاکم بر آن تحلیل محتوای کیفی است که در قالب آن اسناد



ماهنامه علمی تخصصی پایا شهر

ISSN ۲۹۸۰-۷۷۸۶

و گزارش‌ها، اسناد بالادستی شامل برنامه‌های توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی و طرح جامع مسکن و سایر اسناد مرتبط با موضوع مسکن مورد بررسی قرار گرفته‌اند. در بخش تحلیل به‌منظور شفاف‌سازی و درک بهتر، از شکل‌های مربوط به میانگین‌های آماری که در نرم‌افزار Spss و Excell تهیه شده‌اند، استفاده شده است. یافته‌ها: نشان‌دهنده آن است که تعداد شاخص‌های مؤثر بخش مسکن در دهه ۶۰ با توجه به حوادث رخ داده در این دوران از قبیل جنگ، تصویب قانون زمین شهری و ... و سیاست‌های در نظر گرفته شده توسط دولت در زمینه تخصیص مسکن به شهروندان بالاتر از سایر دوره‌ها بوده است. از میزان این شاخص‌ها در سال‌های بعد به‌ویژه دهه ۸۰ و ۹۰ کاسته شده اما در این دهه‌ها بر فراوانی شاخص‌های مسکن افزوده شده است. نتایج: شاخص‌های مطرح در این دهه‌ها مشابه بوده و در طی گذشت زمان تغییر چندانی در آن‌ها رخ نداده و به‌صورت ثابت و سنتی باقی‌مانده‌اند. تغییر این شاخص‌ها در برنامه‌ریزی مسکن در شهرهای ایران امری لازم و ضروری است.

روستایی و همکاران (۱۳۹۹) پژوهشی تحت عنوان؛ آینده‌نگاری برنامه‌ریزی مسکن اقشار کم‌درآمد شهری با رویکرد سناریونویسی (مطالعه موردی: کلان‌شهر تبریز) انجام داده‌اند. پژوهش حاضر با بهره‌گیری از رویکرد آینده‌نگاری به بحث و بررسی ارتباط با وضعیت آینده برنامه‌ریزی مسکن اقشار کم‌درآمد کلان‌شهر تبریز پرداخته است. از لحاظ هدف، این پژوهش کاربردی- توسعه‌ای و از نظر ماهیت توصیفی- تحلیلی است. برای نگارش مبانی نظری از روش کتابخانه‌ای و برای جمع‌آوری داده‌ها از تکنیک دلفی استفاده شده است. هدف این پژوهش، شناسایی سناریوهای محتمل، ممکن و درنهایت سناریوهای مطلوب برای وضعیت آینده سیستم است. بر این اساس، ۱۳ عامل کلیدی تأثیرگذار بر وضعیت آینده سیستم از مجموع ۵۹ عامل اولیه مؤثر به روش تحلیل تأثیرات متقاطع و با استفاده از نرم‌افزار میک‌مک استخراج شدند.

در ادامه، برای شناسایی سناریوهای مطلوب، ۵۱ وضعیت محتمل برای عوامل کلیدی طراحی و با تشکیل ماتریس ۵۱×۵۱ ، میزان تأثیرات وقوع هر یک از وضعیت‌ها بر وقوع یافتن یا نیافتن وضعیت‌های دیگر از سوی متخصصان سنجیده شد. سپس با استفاده از نرم‌افزار ScenarioWizard، ۳ سناریوی قوی، ۱۲ سناریوی باورکردنی و ۲۷۰ سناریوی ضعیف استخراج شدند که در این پژوهش، بررسی سناریوهای باورکردنی صورت گرفت. نتیجه اصلی پژوهش نشان می‌دهد که ۱۳ عامل کلیدی، بازیگران اصلی و مؤثر بر وضعیت آینده برنامه‌ریزی مسکن اقشار کم‌درآمد کلان‌شهر تبریز هستند که نقش کلیدی در بهبود این وضعیت دارند. همچنین تحلیل سناریوهای محتمل و باورکردنی حرکت به سوی شرایط مطلوب در روند آینده سیستم را نشان می‌دهد، اما وقوع شرایط نامطلوب و بحرانی را برای وضعیت آینده سیستم دور از انتظار نمی‌داند.

نوشین فرد و همکاران (۱۳۹۹) پژوهشی تحت عنوان؛ طراحی و تدوین الگوی داده‌های شاخص در بانک اطلاعاتی برنامه‌ریزی مسکن شهری ایران انجام داده‌اند. این پژوهش با هدف طراحی الگویی برای داده‌های شاخص در بانک اطلاعاتی برنامه‌ریزی مسکن شهری ایران اجرا شده است. پژوهش حاضر از لحاظ هدف، کاربردی و از نظر ماهیت روش، ترکیبی از روش‌های کیفی با رویکرد دلفی و کمی و به‌صورت پیمایشی تحلیلی است. نخست از روش فراترکیب و مطالعه پژوهش‌های پیشین، شاخص‌ها و مقوله‌های مدنظر شناسایی و با دو دوره اجرای دلفی تأیید شدند. بخش کمی، در جامعه ۱۶۷ نفری کارشناسان و مدیران مسکن اجرا شد. ابزار پژوهش در بخش فراترکیب، سیاهه واری و در بخش دلفی و کمی، پرسش‌نامه بود. به‌منظور تجزیه و تحلیل کمی آمار توصیفی و استنباطی، از نرم‌افزار اسپاس و برای آزمون مدل نظری، از روش مدل‌سازی معادلات ساختاری با تحلیل عاملی تأییدی در نرم‌افزار آموس استفاده شد.



ماهنامه علمی تخصصی پایا شهر

ISSN ۲۹۸۰-۷۷۸۶

در این پژوهش، عوامل مؤثر بر برنامه‌ریزی مسکن و مقوله‌های مرتبط به آنها دسته‌بندی و ارائه شده است. در این دسته‌بندی، عامل مسکن و زیرساخت با ۷ مقوله، عامل اقتصاد مسکن با ۱۰ مقوله، عامل مسکن حمایتی با دو مقوله و زمین مشخص شده است. الگوی مفهومی و نهایی پژوهش نشان می‌دهد که داده‌های شاخص‌های شناسایی شده، در برنامه‌ریزی مسکن اهمیت زیادی دارند. بر اساس نتایج، تأثیر هر یک از متغیرها بر برنامه‌ریزی مسکن تأیید شد؛ در این میان، تأثیرگذارترین متغیر، اقتصاد مسکن و کم‌تأثیرترین آن، مسکن حمایتی بود. با ایجاد بانک اطلاعاتی یا سامانه‌ای نظام‌مند بر اساس الگوی ارائه شده برای برنامه‌ریزی مسکن شهری ایران و استفاده از آن، می‌توان ضمن درک وضعیت موجود مسکن، برای برنامه‌ریزی آن، سیاست‌گذاری بهتری انجام داد.

فنی و همکاران (۱۳۹۹) پژوهشی تحت عنوان؛ موانع و الزامات تحقق مسکن پایدار از دیدگاه کارشناسان و مدیران شهری (نمونه موردی: محله اتابک- شهر تهران) انجام داده اند. هدف کلی این تحقیق طراحی الگوی تحقق مسکن پایدار در محله اتابک از دیدگاه مدیران شهری و کارشناسان زمین و مسکن بوده است که به شیوه پیمایشی و با استفاده از پرسشنامه انجام شده است. جامعه آماری را مدیران سازمان ملی زمین و مسکن و نهادهای مربوط به اداره منطقه ۱۵ و محله اتابک (N:۱۲۷۹) تشکیل داده اند.

برای گردآوری اطلاعات از روش نمونه‌گیری طبقه‌ای با انتساب متناسب استفاده گردید. حجم نمونه ۲۲۳ تعیین گردید. روایی ابزار توسط تعدادی از صاحب‌نظران حوزه برنامه‌ریزی شهری و اعضای هیات علمی تأیید شد. پایایی پرسشنامه با استفاده از آزمون آلفای کرونباخ $\alpha = ۰.۸۲$ بدست آمد، برای تجزیه و تحلیل داده‌ها، از نرم‌افزارهای SPSS19, Amos22, Lisrel استفاده شده است. نتایج حاصل از آزمون‌های تحلیل معادلات ساختاری برازش مدل تحقیق را در حد مطلوب ارزیابی نموده و تأثیر مثبت و معنی دار الزامات کالبدی، الزامات اقتصادی، الزامات زیست محیطی، الزامات فنی و مدیریتی را تحقق مسکن پایدار در محله اتابک تأیید نموده است. نتایج بدست آمده از ضرایب مسیرها نشان داد، الزامات کالبدی مؤثرترین متغیر پنهان بر توسعه پایدار شهری می‌باشد که ضریب مسیر آن برابر ۰.۸۰۳ است و پس از آن الزامات مدیریتی و فنی با ضریب مسیر ۰.۷۰۰ بیشترین تأثیر را روی متغیر وابسته داشته است. همچنین الزامات محیط زیستی با ضریب مسیر ۰.۶۵۲ بر توسعه پایدار شهری تأثیر گذاشته و در نهایت الزامات اقتصادی نیز با ضریب مسیر ۰.۶۳۰ تأثیرات زیادی بر متغیر وابسته تحقیق نشان داده است.

شری زاده و همکاران (۱۳۹۸) پژوهشی تحت عنوان؛ شناسایی عوامل کلیدی مؤثر بر وضعیت آینده برنامه‌ریزی مسکن اقشار کم‌درآمد کلان‌شهر تبریز با رویکرد آینده‌پژوهی انجام داده اند. پژوهش حاضر با بهره‌گیری از رویکرد نوین آینده‌پژوهی و اصول پارادایم‌های هنجاری به بحث و بررسی در ارتباط با عوامل تأثیرگذار بر وضعیت آینده برنامه‌ریزی مسکن اقشار کم‌درآمد کلان‌شهر تبریز می‌پردازد. هدف این پژوهش، شناسایی عوامل کلیدی مؤثر بر وضعیت آینده برنامه‌ریزی مسکن اقشار کم‌درآمد کلان‌شهر تبریز می‌باشد. بدین منظور برای شناسایی عوامل مؤثر بر وضعیت آینده سیستم از روش دلفی استفاده شد؛ که در نتیجه آن ۵۹ عامل اولیه مؤثر بر وضعیت آینده سیستم شناسایی شدند. در ادامه برای استخراج عوامل کلیدی تأثیرگذار بر روند آینده سیستم، روش تحلیل تأثیرات متقاطع به وسیله نرم‌افزار MICMAC به کار گرفته شد. نتایج تحقیق حاکی از آن است که سیستم مورد مطالعه، سیستمی ناپایدار بوده و در صفحه پراکنش متغیرها، پنج دسته از عوامل (عوامل تأثیرگذار، دوجوهی، مستقل، تأثیرپذیر و تنظیمی) قابل شناسایی هستند. در نهایت نرم‌افزار MICMAC از مجموع ۵۹ عامل اولیه، ۱۳ عامل را به عنوان عوامل کلیدی مورد شناسایی قرار داد. این عوامل به عنوان بازیگران اصلی، نقش کلیدی در بهبود وضعیت آینده برنامه‌ریزی مسکن اقشار کم‌درآمد کلان‌شهر تبریز ایفا می‌کنند.



ماهنامه علمی تخصصی پایا شهر

ISSN ۲۹۸۰-۷۷۸۶

مشکینی و همکاران (۱۳۹۷) پژوهشی تحت عنوان؛ تحلیلی بر برنامه‌ریزی راهبردی فضایی سیاست های مسکن با استفاده از مدل متا-سوات (مطالعه موردی: شهر کرمانشاه) انجام داده اند. تأمین مسکن مناسب برای زندگی مطلوب به‌عنوان نخستین توقع جوامع از حکومت-ها مطرح و دولت-ها بسته به دیدگاه-های خود ناگزیر از توجه به مقوله تأمین مسکن بوده‌اند. با توجه به ناکارآمدی رهیافت‌های سنتی برنامه-ریزی در حل معضلات و با توجه به پیچیدگی روزافزون روابط بین عرصه-های فعالیتی، در دهه اخیر با تغییر رویکرد از برنامه‌ریزی به‌منظور رشد اقتصادی صرف، برنامه-ریزی فضایی راهبردی با ارائه سیاست-های اجرایی مسکن در جهت دستیابی به عدالت اجتماعی می-تواند راهگشا باشد. این تحقیق توصیفی-تحلیلی است. بدین منظور ابتدا در مرحله جمع‌آوری داده‌ها از مطالعات اسنادی و در مرحله پیمایشی بنا به ماهیت موضوع از پرسشنامه استفاده شده است.

جامعه آماری تحقیق، شهر کرمانشاه است. برای آنالیز و روشنگری پرسشنامه‌ها از مدل متا سوات استفاده شده است. این پژوهش بعد از شناخت مسائل و مشکلات شهر و کسب نظر از کارشناسان و متخصصان حوزه مسکن، درنهایت با اجماع نظر نخبگان به این نتیجه رسید که تأثیرگذارترین برنامه-ها، سیاست انبوه-سازی مسکن و مسکن مهر بوده است. باوجود همه اقدامات از بعد کمی، شهر کرمانشاه در دهه ۹۰ با کمبود نزدیک به ۲۰ هزار واحد مسکونی برای شهروندان خود روبه-رو است. ارائه تسهیلات مسکن برای گروه-های مختلف درآمدی، تشویق بخش خصوصی برای ساخت و تأمین مسکن از طریق شیوه-های صنعتی با آموزش و فرهنگ-سازی و تسهیلات مادی برای انبوه-سازان و بخش خصوصی، اجباری کردن مقررات ملی ساختمان و نظارت بهینه و برخورد قهری با متخلفان، مهم‌ترین راهبردهای این پژوهش برای برنامه-ریزی توسعه مسکن در شهر کرمانشاه است.

حکمت نیا و همکاران (۱۳۹۱) پژوهشی تحت عنوان؛ برنامه ریزی مسکن شهر میبد با رویکرد توسعه پایدار انجام داده اند. این مقاله، ضمن اشاره کوتاهی به ادبیات نظری و عملی مسکن و توسعه پایدار با بررسی شاخص های کمی و کیفی مسکن شهر میبد برای شناخت وضعیت مسکن این شهر و به کارگیری این شاخص ها و شاخص های برگزیده زیست اجتماعی و ارزیابی وضعیت پایداری در مجموعه مناطق مسکونی و محله های این شهر می پردازد. هدف این مقاله، بررسی توسعه پایدار شهر میبد و برنامه ریزی مسکن آن است. پژوهش از نوع کاربردی توسعه ای و روش پژوهش «توصیفی - تحلیلی» است. در این پژوهش از مدل های کمی و نرم افزارهای رایانه ای استفاده شده است. با توجه به آمارهای موجود، به ویژه پژوهش میدانی، اقدام به بررسی و شناخت وضعیت مسکن شهر میبد، به لحاظ شاخص های کمی و کیفی در دوره های گذشته و حال شده است. نتایج این پژوهش، بیانگر پیشرفت به نسبت مناسب شاخص های کمی و کیفی در دهه ۸۵-۱۳۷۵ است که با روند توسعه پایدار در ارتباطی معنادار بوده است. یافته های پژوهش نشان می دهد که شاخص های تراکم در واحد مسکونی، در سال ۱۳۸۵ برابر ۳،۸۱ و در سال ۱۳۸۵ متوسط اتاق ۴،۲۶ و متوسط اتاق برای هر خانوار ۴،۱۹ و تراکم نفر در اتاق ۰،۸۹ و تراکم خانوار در اتاق ۰،۲۳ و درصد کمبود واحد مسکونی در این سال ۱،۵ بوده است.

سالین گروسو^۱ (۲۰۲۱) پژوهشی تحت عنوان؛ شهرهای خودجوش: درس هایی برای بهبود برنامه ریزی مسکن انجام داده اند. جهان می تواند دو درس کلیدی از سکونتگاه های خودجوش بیاموزد: طراحی به گونه ای که با زیست شناسی انسان سازگار شود. و طراحی برای صرفه جویی در انرژی. فرایندهای بی وقفه رشد و پایداری شهری جوامع را مجبور به صرفه جویی در مصرف انرژی کرده است. با این حال ، امروزه ، حرفه ای که بر ایدئولوژی طراحی متمرکز شده و سود کوتاه مدت بسیاری از روش های طراحی اقتصادی و موثر

¹ Nikos Angelos Salingeros



ماهنامه علمی تخصصی پایا شهر

ISSN ۲۹۸۰-۷۷۸۶

درازدت را بی اعتبار می کند. تصمیم گیران ، سیاستمداران و شهرنشینان از صرفه جویی در مصرف انرژی صحبت می کنند در حالی که همچنان از مفاهیم شکست خورده شهرسازی صنعتی به جای راه حل های مستند موثر استفاده می کنند.

آسیب رسان ترین تمرکز نخبگان دانشگاهی نزدیک بین بر واژگان تصویری ناپایدار صنعتی-مدرنیستی از اشکال مینیمالیستی است. با ترویج گونه شناسی های مبتنی بر تصاویر مربوط به دهه ۱۹۲۰ ، به جای استفاده از تجزیه و تحلیل علمی ، این صنعت به جای برآوردن نیازهای جمعیت جهان ، به امپریالیسم جهانی استخراج کننده خدمت می کند. در عوض ، ما باید از نحوه سازگاری فرم ، هندسه ، مواد ، سطوح و زیورآلات برای ایجاد حداکثر تجربه احساسی کاربر در یک محیط بسیار چالش برانگیز درس بگیریم.

کالدرا^۲ (۲۰۱۷) پژوهشی تحت عنوان؛ منطقه بندی ، برنامه ریزی کاربری زمین و مقرون به صرفه بودن مسکن انجام داده اند. مقررات منطقه بندی محلی و استفاده از زمین طی دهه ها به میزان قابل توجهی افزایش یافته است. این محدودیت ها در توسعه زمین در شهرها و حومه شهرها برای دستیابی به اهداف مختلف ایمنی ، زیست محیطی و زیبایی است. اما مقررات همچنین باعث کاهش عرضه مسکن ، از جمله مسکن چند خانواده و کم درآمد شده است. با کاهش عرضه ، بسیاری از شهرهای ایالات متحده از مشکلات مقرون به صرفه مسکن رنج می برند.

مبانی نظری

تعریف مسکن

مسکن یک مکان فیزیکی است و به عنوان سر پناه نیاز اولیه و اساسی خانوار به حساب می آید. در این سر پناه برخی از نیازهای اولیه خانواده یا فرد مانند خوراک، استراحت و حفاظت در برابر شرایط جوی تأمین می شود. مفهوم مسکن علاوه بر امکان فیزیکی ، کل محیط مسکونی را نیز در برمی گیرد که شامل کلیه خدمات و تسهیلات ضروری مورد نیاز برای بهزیستن خانواده و طرح های اشتغال، آموزش و بهداشت افراد است. در واقع در تعریف و مفهوم عام ، مسکن یک واحد مسکونی نیست بلکه کل محیط مسکونی را شامل می گردد (عزیزی و همکاران، ۱۳۹۳). به عبارت دیگر مسکن چیزی بیش از یک سرپناه صرفاً فیزیکی است و کلیه خدمات و تسهیلات عمومی لازم برای بهزیستن انسان را شامل می شود و باید حق تصرف نسبتاً طولانی و مطمئن برای استفاده کننده آن فراهم باشد. در دومین اجلاس اسکان بشر (۱۹۹۶) که در استانبول برگزار شد مسکن مناسب چنین تعریف شده است : «سرپناه مناسب تنها به معنای وجود یک سقف بالای سر هر شخص نیست ؛ سرپناه یعنی آسایش مناسب ، فضای مناسب ، دسترسی فیزیکی و امنیت مناسب ، امنیت مالکیت ، پایداری و دوام سازه ای ، روشنایی ، تهویه و سیستم گرمایی مناسب ، زیرساختهای اولیه مناسب از قبیل آبرسانی ، بهداشت و آموزش ، دفع زباله ، کیفیت مناسب زیست محیطی ، عوامل بهداشتی مناسب ، مکان مناسب و قابل دسترسی از نظر کار و تسهیلات اولیه است ، که همه این موارد باید با توجه به استطاعات مردم تأمین شود (فیروزی و همکاران، ۱۳۹۳).

² Vanessa Brown Calder



ماهنامه علمی تخصصی پایا شهر

ISSN ۲۹۸۰-۷۷۸۶

مشکلات مسکن

ساختار اقتصادی و اجتماعی حاکم بر هر جامعه به دلیل روشن نبودن اهداف یا متناسب نبودن سیاستها و فقدان انعطاف لازم در برنامه های موجود و بعضی نارسایی های تشکیلاتی و غیره مشکلاتی را به وجود می آورد که مشکل مسکن را پیچیده تر می کند. اهم این مشکلات عبارتند از:

محدودیت توان اجرایی دولتها به دلیل ناهماهنگی و عدم انسجام بین برنامه های سکونتی و سیاست های تأمین مسکن و عدم همراهی این برنامه ها با سیاستها و برنامه های کلی اقتصادی، اجتماعی بویژه برنامه های کنترل جمعیت و هدایت مهاجرت؛ محدودیت منابع مالی دولتها در تأمین مسکن گروه های کم درآمد (گروههایی که اکثریت قاطع نیازمندان واقعی مسکن را شامل می شوند)؛

عدم کفایت بخش خصوصی در تأمین مسکن مخصوصاً برای گروه های کم درآمد، زیرا این بخش فقط برای کسانی مسکن تهیه می کند که از قدرت خرید بالایی برخوردارند؛

تعارض و ناهماهنگی بین دو سیستم برنامه ریزی بخشی و فضایی یا برنامه ریزی مسکن و برنامه ریزی های شهری و منطقه ای؛ مقطعی بودن برنامه های مسکن و عدم وجود یک برنامه ریزی جامع مسکن با توجه به برنامه های کلان توسعه

رشد سریع جمعیت و افزایش شهرنشینان (نرخ رشد سالانه جمعیت در بیشتر کشورهای در حال توسعه ۴ تا ۲ درصد است ولی رشد جمعیت شهری این کشورها به دلیل مهاجرت ۸ تا ۴ درصد است. نتیجه چنین رشد بالایی، کمبود مزمن مسکن بویژه در محدوده های شهری است)؛

فقدان استانداردهای مشخص ساختمانی برای طرح، تولید و اجرا؛

مغایرت استانداردهای رایج با توان مالی و خصوصیات اجتماعی و فرهنگی مردم؛

نارسایی مقررات و آیین نامه های مربوط به مسکن و ساختمان و عدم کارایی سیستمهای پشتیبانی؛

وجود درصد بالایی از ساختمانهای زیر استاندارد که نیاز به تخریب یا حداقل تعمیرات اساسی دارند؛

فقدان نهادهای سرمایه گذاری مسکن و ساختمان و عدم حضور این بخش در بازار سرمایه؛

فقدان نظام حرفه ای و صنعتی در حرف و صنوف وابسته به ساختمان؛

سهم ناچیز مسکن استیجاری در عرضه کل؛

تفاوت زیاد بین نیازمندان واقعی و متقاضیان موثر آن؛

انحراف سرمایه ها از بخش تولیدی مسکن به بخش خدماتی (خرید و فروش مجدد) به دلیل افزایش قیمت ها (سود یا بازده سرمایه) در این بخش (شکوهی و همکاران، ۱۳۹۴).

اجزای اصلی مسکن عبارتند از

-زمین



ماهنامه علمی تخصصی پایا شهر

ISSN ۲۹۸۰-۷۷۸۶

-مصالح ساختمانی

-منابع اعتباری و مالی

-نیروی انسانی

-فن آوری ساخت

-مدیریت و اجرا(رضایی و همکاران، ۱۳۹۴).

عواملی که باعث کاهش عرضه مسکن و در نتیجه عدم ارضای تقاضای بالقوه جامعه می گردد عبارتند از

کمبود اعتبارات و تسهیلات لازم

کمبود و گرانی قیمت زمین شهری

کمبود و گرانی مصالح ساختمانی

ابتدایی بودن فن آوری ساخت

کندی فرآیند ساخت مسکن

وجود الگوی سنتی مصرف مسکن

کمبود نیروی انسانی متخصص

فقدان ساز و کار مناسب برای ذخیره کردن زمین

فقدان بانک اطلاعاتی بهنگام اراضی شهری

فقدان قوانین و مقررات مناسب و تعرفه های ناظر برآن(خلیلی و همکاران، ۱۳۹۴).

محدودیت در عرضه واحدهای مورد نیاز جامعه باعث افزایش قیمت مسکن ، افزایش اجاره بها ، بورس بازی زمین، ازدحام بیش از

اندازه خانوارها در واحدهای مسکونی ، پیدایش آلونک ها و زاغه ها و بسیاری مسائل دیگر می شود که بیشتر شهرهای کشورهای در

حال توسعه با آن مواجه اند(حکیمی و همکاران، ۱۳۹۰)

اهم مشکلات در زمینه تقاضا عبارتند از

وجود تقاضای انبوه و غیر موثر بودن این تقاضا از نظر اقتصادی

وجود الگوهای نامناسب اغلب متقاضیان در زمینه مسکن دار شدن

عدم تعادل در پراکنش تقاضای موثر در سطح کشور

انفرادی بودن و غیر متشکل بودن تقاضا در تقاضای کل مسکن

ابزارهای دولت برای دخالت در امر مسکن

این ابزارها عبارتند از پول ، زمین و وضع قوانین لازم(مشکینی و همکاران، ۱۳۹۱).

پول . دخالت بودجه ای دولت ؛ تنظیم سیاستهای پولی کشور مانند تک نرخی کردن تسهیلات اعطایی، پرداخت یارانه ؛ تنظیم

سیاستهای مالی : حمایت از متقاضیان مسکن خصوصاً اقشار کم درآمد .

زمین. افزایش تراکم های ساختمانی شهری ؛ ایجاد تعادل بین عرضه و تقاضای زمین ؛ اصلاح بافتهای قدیمی و فرسوده درون شهری

؛ اجرای طرحهای آماده سازی(طاهری، ۱۳۹۲).



ماهنامه علمی تخصصی پایا شهر

ISSN ۲۹۸۰-۷۷۸۶

اقدامات دولت

دخالت دولت در حل مساله مسکن امری اجتناب ناپذیر است. زیرا بخش خصوصی به تنهایی نمی تواند از عهده تامین مسکن، خصوصاً برای اقشار کم درآمد، برآید. اقداماتی که دولت باید در این زمینه انجام دهد عبارتند از:

توجه به بخش مسکن در قالب برنامه های کلان توسعه اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی تهیه برنامه جامع مسکن مبتنی بر سیاست های مناسب سکونتی. تأمین نیازهای سکونتی در قالب برنامه های توسعه منطقه ای.

تخصیص بودجه و اعتبار لازم برای اجرای طرحها و برنامه های پیش بینی شده در هر سطح برنامه ریزی.

دخالت در مدیریت تأمین مسکن بویژه در دورانهای حاد کمبود مسکن هم به منظور تولید و هم فعال کردن بخش خصوصی.

دخالت در چگونگی تأمین اجزای تولید مسکن به ویژه زمین و اعتبارات ساختمانی.

دخالت در نحوه توزیع واحدها پس از تولید و تأمین دسترسی به مسکن برای خانوارهای کم در آمد (اخوت و همکاران، ۱۳۹۰)

ابعاد برنامه ریزی مسکن

تامین مسکن یکی از مسائل حاد کشورهای در حال توسعه است. فقدان منابع کافی، ضعف مدیریت اقتصادی، نداشتن برنامه ریزی جامع ملی و افزایش شتابان جمعیت (مخصوصاً جمعیت شهری) تامین مسکن را در این کشورها به شکلی پیچیده و چند بعدی در آورده است. در اغلب موارد، اقدامات به عمل آمده فاقد جامعیت لازم بوده است (ویوو و همکاران، ۲۰۱۸). به طور مسلم با افزایش تقاضا نه تنها به زمین، سرمایه، مصالح ساختمانی و نیروی انسانی بیشتری نیاز است، بلکه داشتن یک برنامه جامع به منظور ایجاد هماهنگی بین مقدار زمین و واحدهای مسکونی مورد نیاز و تاسیسات زیربنایی، تسهیلات عمومی و خدمات اجتماعی، سیستم حمل و نقل و غیره ضروری است (دانش پور، ۲۰۱۷). برای دستیابی به چنین برنامه ای باید شناخت کافی از ابعاد و میزان عوامل موثر در ایجاد مسکن به دست آورد، و متقاضیان و ابعاد تقاضای آنها را کاملاً شناخت. مساله احتیاج به مسکن به دلیل وضعیت خاص موجود در هر جامعه متفاوت است و با خصوصیات فردی (سن، جنس، سلامت فیزیکی و مغزی)، موقعیتهای اجتماعی (ترکیب و سازمان خانواده، سطح طبقاتی و سیستم ارتباط داخلی خانواده)، شرایط ایدئولوژیک و وضعیت اجتماعی - اقتصادی (درآمد، شغل و خصوصیات سیاسی و فرهنگی) تغییر می کند و به همین نسبت موقعیت مسکن با توجه به وضعیت فیزیکی هر محیط، و امکانات فنی و اقتصادی تغییراتی می یابد. این تغییرات باید شناخته شوند و مورد توجه قرار گیرند (عزیزی بابانی و همکاران، ۲۰۱۶)

برنامه ریزی مسکن جزئی از نظام برنامه ریزی شهری محسوب می شود که در آن فعالیتهای اجتماعی، اقتصادی و فرهنگی جزئی از فعالیت های درون مکانی و واحدهای مسکونی جزئی از فضاهای تغییر شکل یافته و تطابق یافته شهری محسوب می شود که بر حسب موضوع در چهارچوب برنامه ریزی مسکن مورد توجه قرار می گیرد. بر همین اساس برنامه ریزی مسکن با تخصیص فضاهای قابل سکونت به نیازهای مسکونی و توجه به محدودیت منابع و استفاده از ثوری ها و تکنیک های ویژه با چهارچوب اجتماعی، فرهنگی، سیاسی و اقتصادی سروکار دارد (واینر، ۲۰۱۶).



ماهنامه علمی تخصصی پایا شهر

ISSN ۲۹۸۰-۷۷۸۶

اهداف مورد نظر در برنامه ریزی مسکن

هدف اساسی برنامه ریزی مسکن تامین نیازهای فضایی فعالیت های انسانی به منظور وضعیت مطلوبتر سکونت با توجه به محدودیتهای منابع و امکانات است. همچنین هدف نهایی سیاست مسکن، عملکرد مطلوب و بهینه آن است، به طوری که از یکسو خواسته های اقشار مختلف را برآورد و از سوی دیگر در راستای اهداف کلان اقتصادی و اجتماعی باشد. در برنامه های توسعه اقتصادی و اجتماعی هدف کلی سیاست های مسکن معمولاً فراهم آوردن مسکن «کافی» یا «متعارف» برای تمام مردم است. این هدف کاملاً گسترده بوده و برای توضیح بیشتر آن را می توان به اهداف جزئی تر به شرح زیر تقسیم نمود:

اهداف کمی و مربوط به قیمت ها. در قالب این هدف کمیت و شمار واحدهای مسکونی مورد نیاز برای خانوارهای جدید، رفع کمبودهای قبلی، حذف تراکم های غیر قابل قبول و همچنین قیمت ها و توان مالی مانند نسبت قیمت مسکن به درآمد، اجاره بها به در آمد و غیره مورد بررسی قرار می گیرد.

اهداف کیفی. این اهداف ارتقای کیفیت مسکن مانند کاهش تراکم، استفاده از مصالح ساختمانی با دوام، تأمین دسترسی به محل کار و غیره را در بر می گیرند.

اهداف مربوط به تقاضا. کنترل و هدایت تقاضای مسکن، توسعه منابع مالی و اعتباری مورد نیاز تامین یارانه مسکن در زمره این اهداف قرار می گیرند.

اهداف مربوط به عرضه مسکن. این اهداف شامل چگونگی تدارک و تسریع در عرضه مسکن مانند توسعه زمین های مسکونی، فراهم نمودن تاسیسات زیر بنایی، مصالح ساختمانی، نیروی انسانی و غیره است.

اهداف مربوط به اصلاح ساختار سازمانی و قانونی. توسعه بازار مسکن همگام با اصلاح ساختار اداری و سازمانی، مشخص نمودن میزان و نحوه مشارکت بخشهای مختلف و رفع موانع اداری و قانونی و تدوین استانداردها، ضوابط و مقررات لازم جزء این اهداف است. اهداف مربوط به تأثیرات کلی اقتصادی و اجتماعی. رفع فقر یا کاهش آن، کنترل تورم، افزایش درآمد و پس انداز خانوارها- افزایش تولید و سرمایه گذاری و کاهش کسری پرداخت ها و بودجه دولت از جمله این اهداف است (مشهدی زاده، ۲۰۱۱)

در برخی از منابع علاوه بر اهداف فوق به حفظ محیط زیست (که به تأمین رشد و توسعه بدون داشتن پیامدهای مضر برای محیط زیست طبیعی و شهری و ایجاد فضاهای باز و کاستن از آلودگی های مختلف تاکید دارد) نیز اشاره شده است. همچنین بر اهداف انسانی و روانی و مساله برابری و عدالت اجتماعی تاکید داشته و سعی در اتخاذ شیوه هایی دارد که گروههای کم درآمد موفق به تحصیل مسکن با حداقل هزینه شوند (میرمحمد و همکاران، ۲۰۱۲).

اقدامات اساسی در برنامه ریزی مسکن

برای تحقق اهداف مورد نظر در امر مسکن، در مراحل مختلف برنامه ریزی مسکن اقدامات زیر ضروری به نظر می رسد:

شناخت وضع موجود مسکن و تسهیلات آن از طریق جمع آوری و بهنگام نمودن آمار و اطلاعات موجود و ایجاد بانک اطلاعاتی مطالعه روند گذشته در بازار مسکن و برآورد توابع عرضه و تقاضا و تابع تولید مسکن؛

مطالعه روند گذشته در شئون اجتماعی مسکن و برآورد روند تحولات سکونت در جامعه؛



ماهنامه علمی تخصصی پایا شهر

ISSN ۲۹۸۰-۷۷۸۶

مطالعه روند تحولات اقتصادی و اجتماعی جامعه در آینده بر اساس برنامه ریزی های ملی و پیش بینی آثار متقابل این تحولات در بخش مسکن و تعیین سهمی از عوامل تولید در سطح کشور که می توان به بخش مسکن اختصاص داد؛ ارزیابی برنامه ها و بررسی میزان و جهت تأثیر برنامه ریزی های مسکن در گذشته در کند کردن، تسریع یا ابقای روند تحول سکونتی جامعه؛

پیش بینی عرضه و تقاضای مسکن و تعیین اعتبارات، مصالح و نیروی انسانی مورد لزوم در بخش مسکن در آینده؛ برآورد کمیت و هزینه تسهیلات مربوط به مسکن از قبیل آب، برق، تلفن، فاضلاب و سایر تأسیسات شهری مورد نیاز در آینده، به تفکیک دوره های ۵ ساله و مشخص کردن واحدهای سازمانی آنها با شرح وظایف محوله تعیین استانداردهای حداقل و حداکثر برای مسکن و تسهیلات مربوط در رابطه با هدفهای برنامه مسکن و سایر برنامه ها؛ تعیین هدفها برای سیاست ها و برنامه های مسکن و تسهیلات مربوط با توجه به استانداردها؛ بررسی کلیه اموری که بر امر توسعه اماکن سکونی تأثیر گذار است، مثل بخش ها و منطقه های مختلف شهر، ساختمان ها و بافتهای گوناگون آنها (دویران و همکاران، ۲۰۱۲)

سعی در توسعه مشارکت مردم در فرایند برنامه ریزی و پیاده کردن طرح های مسکن، زیرا مردم به عنوان استفاده کنندگان، تنها کسانی هستند که قادرند بازخور موثری به برنامه ریزان بدهند، و پیاده کردن صحیح برنامه ها، تنها با مشارکت افراد ذی نفع امکانپذیر خواهد بود؛

تعیین سرمایه گذاری کلی در بخش مسکن و همچنین تعیین سرمایه گذاری منطقه ای و اقماری مسکن، شامل مسکن روستایی و شهری طی دوره مشخص شده؛

تقسیم و تخصیص سرمایه گذاری ها برای انواع مختلف مسکن و انواع گروه های درآمدی؛

تقسیم مسئولیت برای سرمایه گذاری بین بخش های دولتی و خصوصی؛

تعیین سیاست های مسکن دولتی شامل وام و برنامه های واگذاری و تأمین مالی انواع مختلف مسکن؛

مطالعه آثار سیاست ها و برنامه های مسکن در هزینه ها و تأمین مالی دراز مدت (برای عوامل تولید و تغییرات فن آوری)؛

ایجاد رابطه نزدیک بین هدف های مسکن و هدفهای کلی و عمومی توسعه اجتماعی - اقتصادی، در این مورد مسکن به مثابه وسیله ای برای دستیابی به دیگر اهداف اجتماعی و اقتصادی توسعه در نظر گرفته می شود؛

پیش بینی مسکن برای آن دسته از کسانی که به علت برنامه ریزی ناگزیر به تغییر مسکن هستند، با توجه به امکانات مالی و نیازهای آنها؛

شناخت توان مالی اقشار مختلف و لحاظ کردن آن در برنامه مسکن؛ این امر یکی از اساسی ترین عوامل در موفقیت برنامه هاست. اگر گروه های کم در آمد امکانات ورود به بازار مسکن را نیابند، علاوه بر ناکامی اهداف برنامه مسکن، عوارض دیگری مانند ترویج و گسترش استفاده از راههای غیر قانونی از جمله تجاوز به اراضی و یا ساخت مساکن با کیفیت پایین را به دنبال خواهد داشت؛

توجه به حفظ محیط زیست، چون مسکن بخش عمده ای از ساختار شهری را شامل می شود، سهم اصلی در تهدید محیط زیست را دارد. بر این اساس، برنامه ریزی مسکن باید در جهت نیل به آنگونه توسعه شهری باشد که اهداف کلان محیط زیست پایدار را



ماهنامه علمی تخصصی پایا شهر

ISSN ۲۹۸۰-۷۷۸۶

تأمین کند. مثلاً اهمیت دادن به مکان یابی اراضی مناسب جهت اجرای سیاست های توسعه مسکن و تأمین زیر ساخت های مربوط به مسکن با توجه به ملاحظات زیست محیطی از جمله اقدامات لازم در این زمینه است؛
پیش بینی مدیریت و تشکیلات مناسب. مدیریت از جمله مؤثرترین ابزار موفقیت برنامه مسکن است. تشکیلات بخش مسکن باید با حداقل منابع بتواند بخش مسکن را مدیریت کند، به طوری که اهداف برنامه، یعنی تأمین مسکن کافی برای اقشار مختلف تأمین شود؛
تعیین سیاست های کلی و اجرایی برنامه ملی مسکن بر اساس اهداف تعیین شده با در نظر گرفتن و برآورد آثار اقتصادی و مالی انجام این سیاست ها در سایر بخش های اقتصادی کشور (آروانا، ۲۰۱۸)
مراحل و روش های برنامه ریزی

• ۱-گردآوری و تهیه اطلاعات مورد نیاز

در این مرحله اطلاعات، آمار و مطالعات در زمینه های آمار حساب های ملی، آمارهای جمعیتی، اطلاعات اقتصادی، اطلاعات مربوط به تسهیلات عمومی شهری، اطلاعات مربوط به وضعیت مسکن، آمار مربوط به هزینه ایجاد واحد مسکونی، اطلاعات مربوط به صنعت ساختمان و صنایع مربوط، اطلاعات مربوط به زمین، سازندگان و مدیریت عمومی مسکن، اطلاعات مربوط به مؤسسات مالی و قوانین مربوط به بخش مسکن، گردآوری می گردد.

۲-تجزیه و تحلیل اطلاعات، برآورد میزان عرضه، خصوصیات عرضه، تخمین نیاز و تقاضای مسکن

در این مرحله ضمن تجزیه و تحلیل اطلاعات گردآوری شده، عرضه واحدهای مسکونی بر اساس نیاز ناشی از تخریب و تجدید بنا، کمبود عرضه موجود و نیاز به عرضه جدید بررسی می شود. همچنین در این مرحله خصوصیات کالبدی و اقتصادی واحدهای مسکونی مورد تخریب، موجود و جدید، تعداد آنها، ابعاد و اندازه آنها بررسی می شود. در رابطه با تخمین نیاز به واحد مسکونی عمدتاً خصوصیات افراد از قبیل: تعداد افراد خانوار، نوع خانوار، افراد خانوار بر حسب سن و جنس، خصوصیات اجتماعی و اقتصادی و فرهنگی خانوار در وضعیت کنونی و آتی آن بررسی می شود.

۳-تعیین راهبردها، روشها و الگوهای برنامه ریزی برای پیش بینی آینده

از نظر عملی لازمه برنامه ریزی و تصمیم گیری، تعیین کمی هدفها و نحوه دستیابی به آنهاست. به این دلیل باید از روشهای آماری و ریاضی سود جست و جنبه های کمی تصمیم گیری را نیز روشن نمود(عزیزبایی و همکاران، ۲۰۱۹).

روش متداول برنامه ریزی مسکن

در روش متداول برنامه ریزی مسکن ابتدا عوامل تعیین کننده تقاضا شناخته شده و با توجه به روند گذشته، برای آینده تقاضا پیش بینی می گردد. این عوامل عبارتند از:



ماهنامه علمی تخصصی پایا شهر

ISSN ۲۹۸۰-۷۷۸۶

- کمبود واحدهای مسکونی، که ناشی از تفاوت بین واحدهای مسکونی و تعداد خانوارهای موجود است. در این مورد ابتدا تراکم قابل قبول انتخاب شده، سپس میزان واحدهای مسکونی مورد نیاز برای جایگزینی ساختمانهای نامناسب محاسبه می شود، که مجموع آنها کمبود مسکن را نشان می دهد.

- نرخ تشکیل خانواده که ناشی از افزایش طبیعی جمعیت، مهاجرت و تغییر در وسعت خانوار و الگوهای سکونت (بعد خانوار، خانوارهای هسته ای، خانوارهای گسترده و غیره) است.

- استهلاک واحدهای مسکونی. هر ساله از عمر مفید تعدادی از ساختمانهای مسکونی کاسته می شود و تخریب می شوند و با توجه به اینکه پاره ای از ساختمان تخریب شده یا اصولاً تجدید بنا نشده و یا تبدیل به انواع دیگر ساختمان می گردند می توان نرخ استهلاک را محاسبه نمود.

- ذخیره خانه های خالی. معمولاً درصدی از واحدهای مسکونی که آماده فروش یا اجاره هستند در یک مدت فاصله زمانی خالی می مانند که این نرخ بستگی به وضعیت اقتصادی و اجتماعی و اطمینان مالک یا سازنده به آینده اقتصادی کشور دارد.

- واحد هایی که بر اثر حوادث طبیعی مانند سیل و زلزله و یا بر اثر حوادثی مانند جنگ تخریب می شوند (دراکاکیس، ۲۰۲۰).

سوال و فرضیه تحقیق

سوالات تحقیق

۱- شاخص های کیفی مسکن در شهر جدید جرقویه کدامند؟

۲- شاخص های کمی مسکن در شهر جدید جرقویه کدامند؟

فرضیه های تحقیق

۱- بنظر می رسد شاخص های کیفی مسکن در شهر جدید جرقویه تاثیر گذارند

۲- بنظر می رسد شاخص های کمی مسکن در شهر جدید جرقویه تاثیر گذارند

روش شناسی تحقیق و محدوده مورد مطالعه

با توجه به مؤلفه های مورد بررسی و ماهیت موضوع، رویکرد این پژوهش توصیفی - تحلیلی است. شاخص های مورد بررسی، شاخص های کمی و کیفی فراگیر مسکن در این پژوهش است که نخست با بررسی این شاخص ها وضعیت مسکن شهر جرقویه مشخص می شود و در ادامه با ارزیابی وضعیت کنونی مسکن با استفاده از مدل های پیشبینی مسکن و جمعیت اقدام به آینده نگری تا افق ۱۴۰۵ خواهد شد.



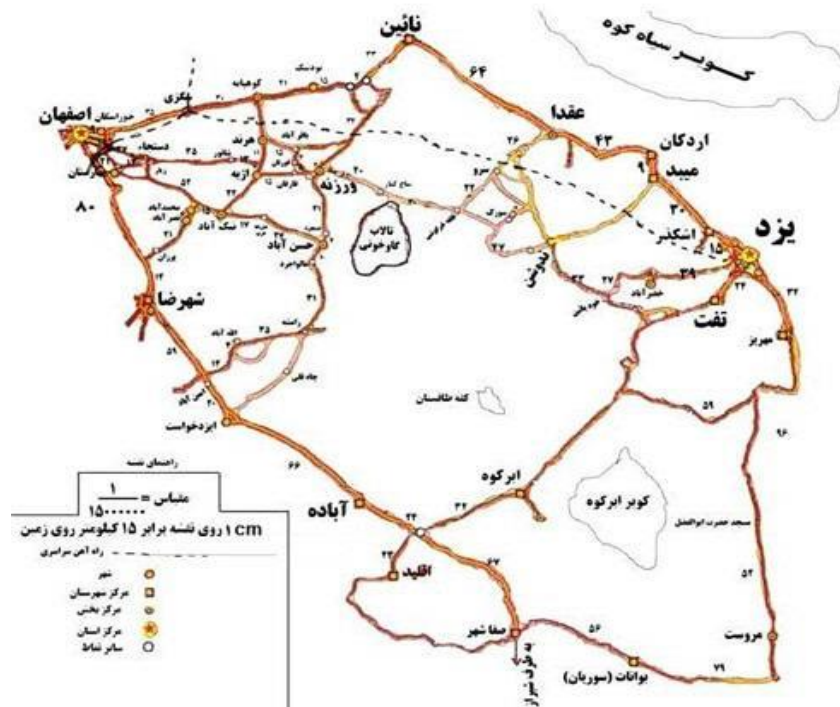
ماهنامه علمی تخصصی پایا شهر

ISSN ۲۹۸۰-۷۷۸۶

محدوده مورد مطالعه

شهرستان جرقویه یکی از شهرستان‌های استان اصفهان ایران است. مرکز این شهرستان، شهر نیک‌آباد است. این شهرستان در تاریخ ۲۷ تیر ۱۴۰۰ از شهرستان اصفهان جدا شد و مستقل گردید. شهرستان جرقویه از شمال با شهرستان های ورزنه و هرنده، از شمال غربی با شهرستان اصفهان، از غرب با شهرستان شهرضا، از جنوب با شهرستان آباد استان فارس و از شرق با شهرستان های اردکان و میبد استان یزد همسایه است. براساس سرشماری عمومی نفوس و مسکن در سال ۱۳۹۵، جمعیت شهرستان جرقویه برابر با ۳۷،۶۰۷ نفر بوده‌است. شهرستان جرقویه دارای ۲ بخش، ۴ دهستان و ۴ شهر به شرح زیر است:

بخش	مرکز بخش	جمعیت بخش ۱۳۹۵	نام دهستان	مرکز دهستان	جمعیت دهستان ۱۳۹۵	شهر	جمعیت شهر ۱۳۹۵
مرکزی	نیک‌آباد	۲۲،۸۹۱ نفر	جرقویه وسطی	نیک‌آباد	۶،۴۷۷ نفر	نصرآباد	۶،۴۲۵ نفر
				محمدآباد	۵،۰۳۲ نفر	محمدآباد	۵،۰۳۲ نفر
				سفلی	۴،۳۶۴ نفر	نیک‌آباد	۴،۳۶۴ نفر
جرقویه علیا	حسن‌آباد	۱۴،۷۱۶ نفر	جرقویه علیا	حسن‌آباد	۵،۲۹۶ نفر	حسن‌آباد	۴،۴۷۸ نفر
				رامشه	۴،۹۴۲ نفر	د	



نقشه (۱) موقعیت جغرافیایی جرقویه

6- یافته های تحقیق

بررسی شاخص های مسکن، یکی از ابزارها و شیوه های مختلف شناخته شده ی ویژگی مسکن به شمار می رود که میتوان به کمک آن، رویه های مؤثر در امر مسکن را شناخت. به گفته ی دیگر، شاخص های مسکن، مهم ترین و کلیدی ترین ابزار در برنامه ریزی مسکن هستند. به طور کلی، شاخص های مسکن در سه گروه بزرگ دسته بندی می شوند

الف) شاخص های کمی مسکن؛ ب) شاخص های کیفی مسکن؛ ج) شاخص های اقتصادی مسکن (که در این مقاله مورد بحث نیست)

الف) شاخص های کمی مسکن عبارت اند از: تراکم نفر در اتاق، تراکم خانوار در واحد مسکونی، متوسط اتاق در واحد مسکونی، متوسط تعداد اتاق مورد تصرف خانوار، تراکم نفر در اتاق، متوسط اتاق مورد تصرف خانوار، تراکم نفر در اتاق، کمبود واحد مسکونی، نسبت افزایش خانوار به واحد مسکونی، مساحت زمین واحدهای مسکونی

ب) شاخص های کیفی مسکن عبارت اند از: نسبت مسکن مناسب، عمر واحدهای مسکونی، نحوه ی تصرف واحد مسکونی، مساحت و سطح زیربنای واحد مسکونی، سطح زیربنای طبقه های ساختمان های تکمیل شده بر حسب نوع مصالح، واحدهای مسکونی از دید برخورداری از تسهیلات. تراکم خانوار در واحد مسکونی: میزان شاخص تراکم خانوار در واحد مسکونی شهر جرقویه، در سال های

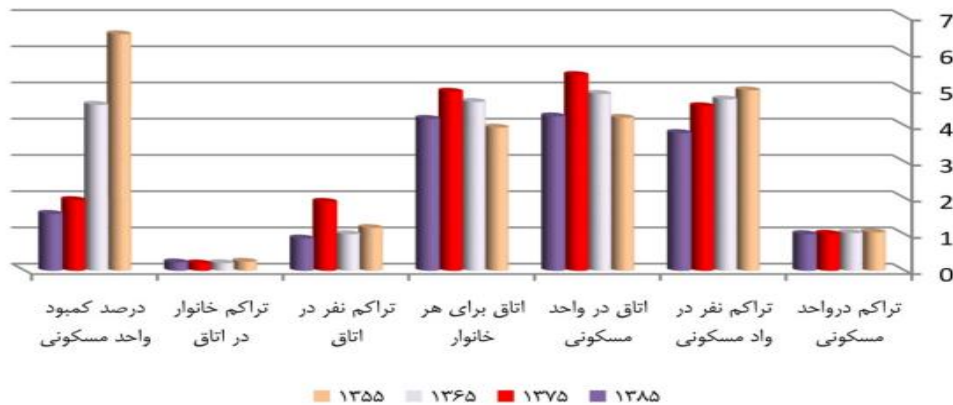


ماهنامه علمی تخصصی پایا شهر

ISSN ۲۹۸۰-۷۷۸۶

۱۳۵۵، ۱۳۶۵، ۱۳۷۵ و ۱۳۸۵ به ترتیب ۱/۰۶، ۱/۰۴، ۱/۰۲ و ۱/۰۱ بوده است که با مقایسه ی این آمار در می یابیم، در این فاصله ی زمانی، شاخص مزبور روند مثبتی داشته و این امر گویای بهبود وضعیت مسکن و رفاه بیشتر برای خانوارهای شهری از دید سکونت خانوار در واحد مسکونی است. تراکم نفر در واحد مسکونی: میزان این شاخص برای شهر جرقویه، در سال های ۱۳۵۵، ۱۳۶۵، ۱۳۷۵ و ۱۳۸۵ به ترتیب ۴/۹۸، ۴/۷۳، ۴/۵۴، ۳/۸ است. اتاق در واحد مسکونی: میزان این شاخص برای شهر جرقویه، در سالهای ۱۳۵۵، ۱۳۶۵، ۱۳۷۵ و ۱۳۸۵ به ترتیب ۴/۲۲، ۴/۸۸ و ۵/۴ و ۴/۲۶ است. همانگونه که از آمار پیداست، در سالهای ۷۵-۵۵، تعداد اتاق در واحد مسکونی این شهر، روند رو به رشد داشته و در دهه ی ۷۵-۸۵ روند کاهنده را نشان میدهد. اتاق برای هر خانوار: میزان این شاخص در شهر جرقویه، در سالهای ۱۳۵۵، ۱۳۶۵، ۱۳۷۵ و ۱۳۸۵ به ترتیب ۲/۹۵، ۴/۶۶، ۴/۹۴، ۴/۱۹ برآورد شده است، همانگونه که مشاهده می شود، از سال ۵۵ تا ۱۳۷۵ روند فزاینده و سال ۱۳۸۵ روند کاهنده داشته است. تراکم خانوار در اتاق: میزان این شاخص در سالهای ۱۳۵۵، ۱۳۶۵، ۱۳۷۵ و ۱۳۸۵ در شهر جرقویه، به ترتیب ۰/۲۵، ۰/۲۳ و ۰/۲۰، ۰/۲۱ برآورد شده است. درصد کمبود واحد مسکونی: میزان این شاخص در سالهای ۱۳۵۵، ۱۳۶۵، ۱۳۷۵ و ۱۳۸۵ برای شهر جرقویه، به ترتیب ۱/۵۷ و ۱/۹۵، ۴/۵۸، ۶/۵۳ برآورد شده است. نسبت رشد خانوار به واحد مسکونی: نسبت رشد خانوار به واحد مسکونی، در شهر جرقویه، طی سالهای ۶۵-۱۳۵۵ و ۷۵-۱۳۶۵ و ۸۵-۱۳۷۵ به ترتیب ۱، ۰/۹۶ و ۱/۰۱ برآورد شده است. مشاهده میکنیم که در فاصله ی سالهای مورد بررسی در شهر جرقویه، کمابیش، واگذاری مسکن متناسب با رشد خانوار بوده است.

شکل (۱) نمودار شاخص های کمی مسکن شهر جرقویه در سال های ۸۵-۱۳۵۵



جدول (۱) شاخص های کمی مسکن شهر جرقویه در سال های ۱۳۸۵-۱۳۵۵



ماهنامه علمی تخصصی پایا شهر

ISSN ۲۹۸۰-۷۷۸۶

سال	تراکم خانوار در واحدمسکونی	تراکم نفر در واحدمسکونی	اتاق در واحد مسکونی	اتاق برای هر خانوار	تراکم نفر در اتاق	تراکم خانوار در اتاق	درصد کمبود واحد مسکونی
۱۳۵۵	۱/۰۶	۴/۹۸	۴/۲۲	۳/۹۵	۱/۱۸	۰/۲۵	۶/۵۳
۱۳۶۵	۱/۰۴	۴/۷۳	۴/۸۸	۴/۶۶	۱/۰۱	۰/۲۱	۴/۵۸
۱۳۷۵	۱/۰۲	۴/۵۴	۵/۴	۴/۹۴	۱/۹	۰/۲۰	۱/۹۵
۱۳۸۵	۱/۰۱	۳/۸	۴/۲۶	۴/۱۹	۰/۸۹	۰/۲۳	۱/۵۷

شاخص های کیفی مسکن در شهر جرقویه

نحوه ی تصرف واحدهای مسکونی

شاخص نحوه ی تصرف واحد مسکونی، برحسب مالکیت و یا اجاره ای، از جمله شاخص های پایه در شناخت بخش مسکن از ابعاد اقتصادی و اجتماعی است. به گفته ی دیگر، منظور از نحوه ی تصرف واحدهای مسکونی، بررسی چگونگی در اختیار داشتن واحدهای مسکونی است که به صورت ملکی (شامل مالکیت کامل یا مالکیت عرصه و اعیان)، اجاره ای و... است. بر اساس سرشماری مرکز آمار ایران در سال های ۱۳۵۵، ۱۳۶۵، ۱۳۷۵ و ۱۳۸۵ درصد تصرف ملکی در شهر جرقویه به ترتیب به اندازه ی ۸۷/۷، ۹۰/۶، ۸۱/۲۱، ۸۱/۲۶ رسیده است و درصد مالکیت اجاره ای به ترتیب ۶/۴، ۴/۵، ۷/۶۹ و ۱۲/۷ درصد است. با توجه به آمار موجود دهه ی ۶۵-۵۵ رشد کاهنده و دو دهه ی ۸۵-۶۵ رشد فزاینده داشته که بزرگترین دلیل این نوسان ها واگذاری زمین از سوی سازمان مسکن و شهرسازی بوده است.

نسبت مسکن مناسب (دوام ساختمان ها و مصالح آنها)

برای بررسی نسبت مسکن مناسب، مصالح ساختمانی به کار رفته در ساخت واحدهای مورد توجه قرار می گیرد و ساختمان ها از دیدگاه دوام به سه دسته تقسیم میشوند. الف) مصالح بادوام شامل: اسکلت فلزی، بتن آرمه، آجر و آهن؛ ب) مصالح کم دوام شامل: آجر و چوب، بلوک سیمانی، سنگ و آجر، سنگ و چوب؛ ج) مصالح بی دوام شامل: خشت و گل، خشت و چوب و... بنابراین، درصد واحدهای مسکونی با دوام در سال ۱۳۸۵ در شهر جرقویه ۶۹/۵۴ درصد است که در مقایسه با مناطق شهری استان اصفهان (۸۴/۱۳) و مناطق شهری کشور (۸۵/۷۱) در وضعیت پایین تری قرار دارد که می توان دلیل آن را تاریخی بودن شهر اصفهان و کهنگی ساختمان های موجود در بافت تاریخی دانست. نسبت مساکن مناسب شهر اصفهان در سال ۱۳۷۵، ۰/۵۴ و در سال ۱۳۸۵، ۰/۷۱ برآورد شده که این نسبت در سال ۱۳۸۵ برای نقاط شهری استان اصفهان ۰/۸۷ و برای نقاط شهری کشور ۰/۹۰ است.



جدول (۲) واحدهای مسکونی معمولی برحسب مصالح به کار رفته در شهر جرقویه، طی سالهای ۸۵ و ۱۳۷۵

۱۳۸۵	۱۳۷۵	سال
۱۵۴۵۷	۸۳۷۶	مجموع
۱۰۷۵۰	۴۴۶۸	بادوام
۶۹/۵۴	۵۳/۳۴	درصد
۳۱۶	۹۲	نیمه بادوام
۲/۰۴	۱/۰۹	درصد
۴۳۵۴	۳۷۵۹	بی‌دوام
۲۸/۱۶	۴۴/۸۷	درصد
۳۷	۵۵	اظهار نشده
-/۲۳	-/۶۵	درصد
-/۷۱	-/۵۴	نسبت مسکن مناسب

پیش بینی جمعیت شهر جرقویه تا افق ۱۴۰۵

با مبنا قرار دادن اطلاعات جمعیتی حاصل از سرشماری سالهای ۱۳۷۵، ۱۳۸۵ و با استفاده از مدل رشدنمایی، به پیش بینی جمعیتی تا سال ۱۴۰۵ پرداخته ایم، چون برآورد نیازمندی های آینده ی شهر بستگی به پیش بینی صحیح جمعیت دارد. در مدل رشد نمایی مقدار افزایش جمعیت، متناسب با میزان جمعیت موجود است. به گونه ای که نسبت سن افزایش جمعیت و جمعیت کل، ثابت است ولی افزایش صعود میکند با توجه به نرخ رشد جمعیت بین سال های ۸۵-۱۳۷۵ که برابر ۶/۴ درصد برآورد شده، پیش بینی جمعیت شهر جرقویه برای سال های ۱۳۹۰، ۱۳۹۵، ۱۴۰۰ و ۱۴۰۵ به ترتیب ۲۲،۱۲۳، ۳۷،۶۰۷، ۴۱،۶۳۱، ۴۵،۲۳۶ است.



ماهنامه علمی تخصصی پایا شهر

ISSN ۲۹۸۰-۷۷۸۶

برآورد تعداد خانوار

اگر تعداد جمعیت محاسبه شده را بر بعد خانوار تقسیم کنیم، تعداد خانوار به شرح جدول شماره ۳ به دست می آید.

جدول (۴) تعداد خانوار در شهر جرقویه تا افق 1405

سال	۱۳۹۰	۱۳۹۵	۱۴۰۰	۱۴۰۵
بُعد خانوار	۳/۶	۳/۵	۳/۴	۳/۳
تعداد خانوار	۲۰۲۸۲	۲۵۸۶۸	۳۳۰۲۰	۴۲۱۸۵

جدول (۵) تراکم خانوار در واحد مسکونی

سال	۱۳۹۰	۱۳۹۵	۱۴۰۰	۱۴۰۵
تراکم خانوار در واحد مسکونی	۱/۰۱	۰/۰۷	۱/۰۰۴	۱/۰۰۱

واحدهای مسکونی مورد نیاز در دوره ی ۱۴۰۰-۱۳۹۵

تعداد خانوارهایی که در طول این دوره به جمع خانوارهای شهر جرقویه افزوده خواهد شد، ۶۸۱۵ خانوار برآورد میشود که با در نظر گرفتن ضریب خانوار - مسکن (۱/۰۰۶) برای این خانوارهای اضافه شده، تعداد ۶۸۹۲ واحد مسکونی نیاز است. با توجه به نرخ تخریب سالانه ۰/۱ درصد برای شهر جرقویه، پیشبینی میشود تا پایان این دوره، ۱۳۰ واحد مسکونی تخریب شود. واحدهای مسکونی مورد نیاز ۱۴۰۵-۱۴۰۰

تعداد خانوار در سال ۱۴۰۵، با توجه به فرض بعد خانوار ۳/۳ نفر، ۴۲۱۸۵ خانوار برآورد شده است که با فرض ضریب خانوار در مسکن (۱/۰۰۶) برای این دوره، تعداد ۹۱۷۴ واحد مسکونی برای ۹۱۶۵ خانوار اضافی مورد نیاز است، تعداد واحدهای تخریبی در این دوره با توجه به نرخ سالانه ی تخریب ۰/۱ درصد، ۱۶۵ واحد پیش بینی میشود، بنابراین درکل، ۹۳۱۰ واحد مسکونی مورد نیاز است.



ماهنامه علمی تخصصی پایا شهر

ISSN ۲۹۸۰-۷۷۸۶

جدول (۶) پیش بینی واحدهای مسکونی مورد نیاز شهر جرقویه تا افق ۱۴۰۵

دوره	نیاز واحد مسکونی ناشی از رشد خانوار	تعداد واحدهای تخریبی	مجموع
۱۳۸۵-۱۳۹۰	۴۶۲۵	۷۷	۴۹۴۹
۱۳۹۰-۱۳۹۵	۵۶۲۵	۱۰۲	۵۶۸۱
۱۳۹۵-۱۴۰۰	۷۱۸۱	۱۳۰	۷۲۷۲
۱۴۰۰-۱۴۰۵	۹۱۷۴	۱۶۵	۹۳۱۰
۱۳۸۵-۱۴۰۵	۲۶۶۰۵	۴۷۴	۲۷۲۱۲

بررسی شاخص کمی

آزمون فرضیات

فرضیه

بنظر می رسد شاخص های کمی مسکن در شهر جدید جرقویه تاثیر گذارند بر اساس نتایج جدول (۷) همبستگی اسپیرمن بین شاخص های کمی مسکن در شهر جدید جرقویه در سطح معنی داری ۰/۰۰۰ و با ۹۵ درصد اطمینان می توان بیان داشت که بین این دو متغیر رابطه معنی دار وجود دارد شدت رابطه بین دو متغیر برابر ۰/۸۱۸ و نشان دهنده رابطه مستقیم و مثبت بین دو متغیر است.

جدول (۷) ضریب همبستگی اسپیرمن فرضیه اول

نتایج آزمون	سطح معناداری	ضریب همبستگی اسپیرمن
قبول	000/0	980/0

جمع بندی تحقیق

مسکن به عنوان نیاز اولیه انسانها از گذشته مورد توجه بوده است و افراد به روش های مختلف این نیاز را تامین می نمودند. با شکل گیری شهرها این نیاز نسبت به گذشته اهمیت بیشتری یافتند و امروزه با گذشت زمان و توسعه سریع تکنولوژی و افزایش مهاجرت های روستا شهری این نیاز خود را در راس نیازها مطرح نموده و بخش عمده ای از برنامه ریزی ها را به خود اختصاص داده است. این مفهوم نسبت به گذشته ابعاد پیچیده تری را به خود گرفته است به نحوی که تعاریف بسیار زیادی برای آن ارائه و شاخص های زیادی برای آن تعریف گردیده است که میتوان آنها را در دو بعد شاخص های کمی و کیفی تقسیم نمود. یکی از جلوه های زندگی صنعتی



ماهنامه علمی تخصصی پایا شهر

ISSN ۲۹۸۰-۷۷۸۶

رشد فزاینده شهرنشینی بوده که مشکلات عدیده ای از جمله کمبود مسکن را ایجاد و تشدید نموده است. سکونت تعداد فزاینده ای از مردم در زاغه ها و حاشیه شهرها به خصوص شهرهای کشورهای در حال توسعه یکی از نشانه های وسعت وحدت مساله شهری است. ایران نیز به عنوان یک کشور در حال گذار از اقتصاد کشاورزی و جامعه سنتی به اقتصاد صنعتی و جامعه شهری از دهه ۱۳۴۰ شاهد پیدایش مشکلات شهری به خصوص در بخش مسکن بوده است. در شرایط کشور ما، میزان تولید و عرضه مسکن کمتر از تقاضای آن است. به طوریکه کمبود مسکن، گرانی زمین و اجاره بها و ... مشکلات اساسی سکونت در مراکز شهری کشورمان می باشد. تحلیل وضعیت موجود مسکن شهری یکی از عوامل موثر و مهم در برنامه ریزی مسکن می باشد، به طوری که بدون شناخت و ارزیابی شرایط و اوضاع مسکن، تصمیم سازی، تصمیم گیری، برنامه ریزی مسکن و مشخص کردن اهداف، سیاستها و راهبرهای در این زمینه دچار مشکل خواهد شد. شرایط اقتصادی و اجتماعی شهر جدید جرقویه در ایران در دو دهه گذشته دچار تغییرات زیادی شده است و به تناسب مسائلی را در وضعیت مسکن ایجاد نموده است که در این تحقیق مورد بررسی و تحلیل قرار گرفته است.

پیشنهادهات

- ۱- پیشنهاد می شود شاخص های اقتصادی مسکن مورد ارزیابی قرار گیرد.
- ۲- پیشنهاد می شود پژوهش حاضر در شهرها و استان های دیگر ایران بخصوص شهرهایی با جمعیت زیاد مورد بررسی و پژوهش قرار گیرد
- ۳- پیشنهاد می شود در تحقیقات آتی در روش شناسی تحقیق از معادلات ساختاری و نرم افزار های کیفی در تحلیل داده ها استفاده شود.

منابع

- ۴- حکمت نیا، حسن، انصاری، ژینوس (۱۳۹۱). برنامه ریزی مسکن شهر میبد با رویکرد توسعه پایدار. پژوهشهای جغرافیای انسانی (پژوهش های جغرافیایی). بهار ۱۳۹۱، دوره ۴۴، شماره ۷۹؛ از صفحه ۱۹۱ تا صفحه ۲۰۷.
- ۵- مشکینی، ابوالفضل، شاهرخی فر، زینب، طهماسبی مقدم، حسین (۱۳۹۷). تحلیلی بر برنامه ریزی راهبردی فضایی سیاست های مسکن با استفاده از مدل متا-سوات (مطالعه موردی: شهر کرمانشاه). فصلنامه مطالعات شهری دوره ۸، شماره ۲۹ - شماره پیاپی ۲۹ زمستان ۱۳۹۷ صفحه ۵۹-۷۰.
- ۶- فنی، زهره، کوزه گر، لطفعلی، سامانی مجد، علی (۱۳۹۹). فصلنامه برنامه ریزی منطقه ای. دوره ۱۰، شماره ۳۷ - شماره پیاپی ۳۷
- ۷- بهار ۱۳۹۹. صفحه ۱۵۱-۱۶۴
- ۸- صداقتی، عاطفه؛ نوریان، فرشاد؛ بیتی، حامد؛ پیربابایی، محمد تقی (۱۴۰۰). ارزشیابی مسکن شهری برنامه ریزی شده در شهر تبریز از نگاه ساکنان. جغرافیا و برنامه ریزی محیطی « پاییز ۱۴۰۰ - شماره ۸۳ ISC (۳۰ صفحه - از ۱ تا ۳۰).



ماهنامه علمی تخصصی پایا شهر

ISSN ۲۹۸۰-۷۷۸۶

- ۹- روستایی، شهریور؛ شری زاده، عادل (۱۳۹۹). آینده‌نگاری برنامه‌ریزی مسکن اقشار کم‌درآمد شهری با رویکرد سناریونویسی (مطالعه موردی: کلان‌شهر تبریز). پژوهش‌های جغرافیایی برنامه‌ریزی شهری «زمستان ۱۳۹۹، دوره هشتم - شماره ۴ علمی-پژوهشی/ISC (۲۷ صفحه - از ۸۳۳ تا ۸۵۹)
- ۱۰- نوشین فرد، فاطمه؛ مطلبی، داریوش؛ ادهمی خامنه، اعظم؛ مشکینی، ابوالفضل؛ باب الحوائجی، فهیمه (۱۳۹۹). طراحی و تدوین الگوی داده‌های شاخص در بانک اطلاعاتی برنامه‌ریزی مسکن شهری ایران. مدیریت اطلاعات «پاییز و زمستان ۱۳۹۹ - شماره ۱۳ علمی-پژوهشی/ISC (۲۲ صفحه - از ۲۵ تا ۴۶)
- ۱۱- شری‌زاده، عادل؛ روستایی، شهریور؛ حکیمی، هادی (۱۳۹۸). شناسایی عوامل کلیدی موثر بر وضعیت آینده برنامه‌ریزی مسکن اقشار کم‌درآمد کلان‌شهر تبریز با رویکرد آینده‌پژوهی. پژوهش و برنامه‌ریزی شهری «پاییز ۱۳۹۸ - شماره ۳۸ علمی-پژوهشی/ISC (۱۲ صفحه - از ۳۹ تا ۵۰)
- ۱۲- ادهمی خامنه، اعظم، مشکینی، ابوالفضل، باب الحوائجی، فهیمه، نوشین فرد، فاطمه، مطلبی، داریوش (۱۴۰۰). بازاندیشی داده‌های شاخص در نظام برنامه‌ریزی مسکن ایران. مجله جغرافیایی اجتماعی شهری. دوره ۸، شماره ۱ - شماره پیاپی ۱۸ بهار و تابستان ۱۴۰۰ صفحه ۱-۲۴.
- ۱۳- شیعه، اسماعیل (۱۳۸۷). دانشنامه مدیریت شهری و روستایی. تهران: انتشارات سازمان شهرداری‌ها.
- ۱۴- مشکینی، ابوالفضل و همکاران (۱۳۹۱). ارزیابی مکان‌یابی پروژه‌های مسکن مهر با رویکرد کالبدی - زیست‌محیطی، با استفاده از مدل سلسله‌مراتب (نمونه موردی استان یزد). فصلنامه علمی - پژوهشی مطالعات شهری. شماره دوم، ۵۷-۷۰.
- ۱۵- فیروزی، محمد علی، مرتضی نعمتی، نادیا داری پور، (۱۳۹۳): «سنجش و ارزیابی شاخص‌های کیفیت زندگی در طرح مسکن مهر (مطالعه موردی: شهر امیدیه)»، فصلنامه جغرافیا و مطالعات محیطی، سال سوم، شماره ۱۱. صص ۴۹-۶۲.
- ۱۶- عزیزی، محمد مهدی، مهرداد رحمانی، (۱۳۹۳): «ارزیابی کیفیت محیط در مجموعه‌های مسکونی اقشار کم‌درآمد: مورد پژوهی مجموعه‌های مسکونی مهر شهر تاکستان»، نشریه صفا، سال ۲۴، شماره ۶۴، صص ۶۱-۷۴
- ۱۷- شکوهی، محمد اجزاء و جواد ارفعی، (۱۳۹۴): «بررسی میزان رضایتمندی ساکنان از مسکن مهر شهر بجنستان»، نشریه پژوهش و برنامه‌ریزی شهری، سال ششم، شماره ۲۲، صص ۳۳-۴۲.
- ۱۸- رضایی خوبوشان، رضا، مرجان نعمتی مهر. (۱۳۹۴): «سنجش کیفیت محیط مسکونی در برنامه مسکن مهر بر اساس نشانگرهای کیفیت زندگی (مورد پژوهش: مسکن مهر شهر جدید پردیس)»، نشریه صفا. شماره ۶۹، صص ۵۳-۷۰.
- ۱۹- خلیلی، احمد، حانیه نورالهی، نعیمه رشیدی، مریم رحمانی، (۱۳۹۳): «ارزیابی سیاست‌های مسکن مهر در ایران و ارائه راهکارهایی برای بهبود آن»، فصلنامه مطالعات شهری، شماره ۱۳، صص ۸۳-۹۲.
- ۲۰- حکیمی، هادی، پورمحمدی، محمدرضا، پرهیزکار، اکبر، مشکینی، ابوالفضل، و مهدی پور طاهری (۱۳۹۰)، ارزیابی شاخص‌های کمی و کیفی مسکن در سکونتگاه‌های غیر رسمی ایران مطالعه موردی جمشید آباد خوی، مجله جغرافیا و برنامه‌ریزی محیطی، سال ۲۲، شماره پیاپی ۴۴، شماره ۴، زمستان ۱۳۹۰، صص ۲۱۰-۱۹۷.
- ۲۱- مشکینی، ابوالفضل، الیاس زاده، سید نصرالدین، و الهام ضابطیان (۱۳۹۱)، ارزیابی مکان‌یابی پروژه‌های مسکن مهر با رویکرد کالبدی - زیست محیطی با استفاده از مدل سلسله‌مراتبی AHP، فصلنامه علمی پژوهشی مطالعات شهری، شماره دوم، بهار ۹۱، صص ۷۰-۵۷.



۲۲- طاهری، جعفر (۱۳۹۲). «بازاندیشی مفهوم سکونت در معماری»، نشریه معماری ایرانی (مطالعات معماری ایران)، ش ۴.
۲۳- اخوت، هانیه سادات؛ محمدرضا بمانیان؛ و مجتبی انصاری (۱۳۹۰). «بازشناسی مفهوم معنوی «سکونت» در مسکن سنتی اقلیم کویری»، مطالعات شهر ایرانی اسلامی، ش ۵.

1. Arnott, R. (2008). Housing Policy in Developing Countries: The Importance of the Informal Economy. World Bank. Commission on Growth and Development. P:11.
2. Nikos Angelos Salingaros(2021). Spontaneous Cities: Lessons to Improve Planning for Housing. Received: 1 May 2021 / Revised: 13 May 2021 / Accepted: 18 May 2021 / Published: 19 May 2021. Land 2021, 10(5), 535; <https://doi.org/10.3390/land10050535>
3. Vanessa Brown Calder(2017). Zoning, Land-Use Planning, and Housing Affordability. OCTOBER 18, 2017. POLICY ANALYSIS NO. 823.
4. Bharath, H.A. & et al. (2018). Modelling urban dynamics in rapidly urbanising Indian cities. The Egyptian Journal of Remote Sensing and Space Science, 21(3), 201-210. <https://doi.org/10.1016/j.ejrs.2017.08.002>.
5. Zhang, X.Q. (2016).The trends, promises and challenges of urbanisation in the world. Habitat International, 54, Part 3, 241-252. <https://doi.org/10.1016/j.habitatint.2015.11.018>.
6. Vaa, M. (2020). Housing policy after political transition: the case of Bamako. Environment and Urbanization, 12(1), 27–34. <https://doi.org/10.1177/095624780001200103>.
7. Ogu, V.I., and Ogbuozobe, J.E. (2011). Housing policy in Nigeria: towards enablement of private housing development. Habitat International, 25(4), 473-492. [https://doi.org/10.1016/S0197-3975\(01\)00018-2](https://doi.org/10.1016/S0197-3975(01)00018-2).
8. Hochstenbach, C. (2016). State-led Gentrification and the Changing Geography of Market-oriented Housing Policies. Housing, Theory and Society, 34(4), 399–419. <https://doi.org/10.1080/14036096.2016.1271825>.
9. Marsh, A., & Gibb, K. (2011). Uncertainty, Expectations and Behavioural Aspects of Housing Market Choices. Housing, Theory and Society, 28(3), 215–235. <https://doi.org/10.1080/14036096.2011.599182>.
10. Bartram, R. (2016). Housing and Social and Material Vulnerabilities. Housing, Theory and Society, 33(4), 469–483. <https://doi.org/10.1080/14036096.2016.1167122>.
11. Easthope, H. (2014). “A Place Called Home.” Housing, Theory and Society 21 (3), 128–138. <https://doi.org/10.1080/14036090410021360>.
12. Brkanic, I. (2017). Housing Quality Assessment Criteria. Social Indicators Research, 11(2).
13. UN-Habitat. (2016) (b). HABITAT III ISSUE PAPERS, 10- Housing Policies. New York, (Unedited version), 29 February 2016.



ماهنامه علمی تخصصی پایا شهر



ISSN ۲۹۸۰-۷۷۸۶

14. Daneshpour, Z. (2017). An introduction to planning theories with special emphasis on urban planning. Shahid Beheshti University, Printing Publishing Center. [in Persian]
15. Azizbabani, M. and Bemanian, M. (2019) The effects of incremental housing approach on the level of residential satisfaction. International journal of architecture and planning, volume 7, issue 1, 205-225.
16. Wibowo, A H and Larasati, D (2018) Incremental Housing Development; An Approach In Meeting the Needs of low-cost housing in Indonesia. IOP Conf. Series: Earth and Environmental Science, HABITechno 3 International Conference.
17. Wainer, L. and Ndengeingoma, B. and Murray, S. (2016) Incremental housing, and other design principles for low-cost housing. London: International Growth Centre (IGC).
18. Mashhadizadeh, Naser (2011). An analysis of urban planning characteristics in Iran, Science and Industry University publish. [in Persian]
19. Mire'ei, Mohammad and Hataminezhad, Hossein and Khodayi, Zahra (2012) Informal Settlement in the world and Iran, Jahad Daneshgahi publish. [in Persian]
20. Daviran E, Kazemian G, Meshkini A, Rokn Al Din Eftekhari A, Kalthornia B. (2012) Urban integrated management in arranging of Informal settlement in Iran moderate cities (Zanjan and Hamadan), Urban management, 10 (30): 53-68. [in Persian]
21. Aravena, A. (2018) Quinta Monroy / ELEMENTAL. Archdaily. Retrieved from <https://www.archdaily.com/10775/quinta-monroy-elemental>
22. Drakakis-Smith, D. (2020). Third-world cities. translated by Firouz Jamali, Tose'e publish.