

شاخص‌ها و مؤلفه‌های ضروری در برنامه‌ریزی و سیاست‌گذاری مسکن روستایی در ایران  
تاریخ دریافت مقاله: ۸۸/۷/۱۲ تاریخ پذیرش مقاله: ۸۸/۹/۱۸

**دکتر حیدر لطفی\* (عضو هیأت علمی دانشگاه آزاد اسلامی واحد گرمسار)  
علی احمدی<sup>۱</sup> (کارشناس ارشد جغرافیا و برنامه‌ریزی روستایی دانشگاه تهران)  
داود حسن‌زاده فرجود<sup>۲</sup> (دانشجوی کارشناسی ارشد جغرافیا و برنامه‌ریزی  
روستایی دانشگاه آزاد اسلامی واحد علوم تحقیقات)**

چکیده

مسئله برنامه‌ریزی و سیاست‌گذاری مسکن مناسب و الگوی مطلوب برای ساکنان روستایی از دغدغه‌های برنامه‌ریزان روستایی است. علیرغم تلاش‌های صورت گرفته در مسیر تحول و توسعه مسکن روستایی کشور، این مسئله همچنان در اولویت برنامه‌های توسعه روستایی قرار دارد.

یکی از راه‌های مهم آگاهی از وضعیت مسکن در فرآیند برنامه‌ریزی روستایی، استفاده از شاخص‌های مسکن می‌باشد. این شاخص‌ها بیانگر وضعیت کمی و کیفی مسکن روستایی از یک سو و بهبودبخشی برنامه‌ریزی مسکن از سوی دیگر برای یک افق بلندمدت است. در این مقاله ابتدا با مروری بر مفهوم و جایگاه شاخص‌های مسکن روستایی و شناخت ویژگی‌های مسکن روستایی کشور و سپس مهمترین مؤلفه‌ها و معرف‌های شاخص‌های مسکن روستایی که در برنامه‌های توسعه، سند چشم‌انداز و قوانین و دستورالعمل‌های وزارت مسکن و شهرسازی آمده است، تأکید می‌شود.

روش تحقیق در این نوشتار، روش کتابخانه‌ای است. استخراج شاخص‌های مسکن روستایی از محتوای اسناد رسمی و بالادستی کشور و همچنین استخراج از طرح و پروژه‌های علمی که در بخش مسکن روستایی تهیه گردیده است، قسمت دیگری از روش تحقیق این مقاله است.

شناخت و بکارگیری شاخص‌های مسکن در بلندمدت، مسکن روستایی کشور را متحول و این امر منجر به ارائه یک الگوی مناسب و توسعه‌یافته مسکن روستایی در کشور خواهد شد.

واژه‌های کلیدی

مسکن روستایی، توسعه روستایی، شاخص‌ها، قوانین، برنامه‌ریزی، ایران

\* نویسنده رابط [Heydare.lotfi@gmail.com](mailto:Heydare.lotfi@gmail.com)

1 [a.ahmadi@isu.ac.ir](mailto:a.ahmadi@isu.ac.ir)  
2 [Farjood@isu.ac.ir](mailto:Farjood@isu.ac.ir)

## مقدمه

گرچه در فرآیند برنامه ریزی مسکن روستایی و شهری کشور، بخشهای دولتی و غیردولتی اقداماتی را در جهت رفع کمبودها و نواقص مختلف مسکن به انجام رسانده‌اند؛ لیکن مسایلی نظیر فرسودگی، عمر زیاد ساختمان، عدم رعایت اصول ساخت و ساز، آسیب پذیری در برابر سوانح طبیعی و آلودگی محیطی و ... موجب شده تا مسئولیت نهادهای دولتی نظیر وزارت مسکن و شهرسازی و بنیاد مسکن انقلاب اسلامی که متولیان اصلی در حل مسایل مسکن کشور هستند، در حل این مشکلات و مسایل مسکن دو چندان شود.

در راستای آگاهی از نحوه ی حل مسایل مسکن روستایی و نیز میزان تحقق برنامه های مسکن توسط ارگانهای دولتی و یا سایر بخشها نیاز به ابزاری است تا بر اساس آنها بتوان وضعیت عملکرد اهداف تعیین شده را سنجید. در این رابطه شاخص های مسکن می تواند کمک شایانی در برآورد و وضعیت سنجی مسکن روستایی کشور ارائه نماید. بدیهی است عدم وجود شاخصها و معیارهایی در بخش مسکن موجب عدم دستیابی به معیارهای مطلوب در اهداف برنامه هاست.

این نوشتار با مروری بر شاخص های مسکن روستایی و شناخت وضعیت موجود از طریق مؤلفه ها و معرف های شاخص های مسکن روستایی، تحول و دگرگونی در برنامه ریزیها و سیاست گذاریهای مسکن روستایی را لازم و بهبود آن را ضروری می داند.

شاخص های مسکن از یکسری مؤلفه های کمی نظیر تعداد اتاق، مساحت زمین، مساحت زیربنا، و ... و مؤلفه های کیفی مانند کیفیت ساخت و ساز، دوام مصالح ساختمانی، برخورداری از آب آشامیدنی، گاز، تلفن و سایر خدمات و ... و مسایلی همچون نحوه ی توزیع و پراکندگی در سطح کشور، توجه به محرومیت و فقر ناشی از عدم درآمد، و میزان توجه به سکونتگاه های روستایی از نظر سیاست گذاری در حوزه های فرهنگی، اقتصادی، اجتماعی و کالبدی است به دست می آید.

به هر حال انجام چنین تحلیل های کمی و کیفی و دستیابی به ابعاد مختلف مسکن روستایی در کشور، توجه به شاخص های مسکن را لازم و ضروری می نماید. شاخص های

شاخصها و مؤلفه های ضروری در ... ی بهتر وضعیت مسکن روستایی کمک شایانی به این امر می نمایند. این شاخص ها بصورت مقادیر و آمارها، معرف ها، متغیرها، مفاهیم و توصیف هایی که بازتابی از این شرایط هستند، به کار گرفته می شوند.

مساکن روستایی در ایران با توجه به تنوع اقلیمی و جغرافیایی دارای تپه های مختلفی است. این مساکن با توجه به ویژگیهای جغرافیایی، وضعیت زمین، نوع معیشت، شیوه های زیستی و سبک زندگی هر ناحیه ساخته شده اند. روستاییان با توجه به دسترسی به مواد اولیه مسکن که اغلب از منابع محلی تأمین می شود، اقدام به احداث مسکن خود می نمایند که در نهایت استانداردهای مربوط به مسکن، رعایت نشده است. از اینرو توجه جدی به کیفیت و کمیت ساختمانها یا به عبارتی مسکن روستایی، در برنامه ریزیهای توسعه ی روستایی لازم و ضروری می نماید؛ چرا که مسکن مناسب و استاندارد از شاخص های توسعه ی روستایی به شمار می آید.

## روش تحقیق

در این تحقیق با استفاده از روش کتابخانه ای، شاخص های مسکن روستایی مورد کنکاش قرار گرفته است. برای دستیابی به شاخص های مسکن مناسب روستایی با مراجعه به اسناد و مدارک، کتب و مجلات، گزارشها، طرح ها، سخنرانی ها و مصاحبه ها و نظایر آن اطلاعات مربوطه جمع آوری شده است.

همچنین برای جمع آوری مهمترین شاخص های مسکن روستایی با مراجعه به اسناد بالادستی کشور مانند قانون اساسی، برنامه ی چهارم توسعه ی کشور، سند چشم انداز، قوانین و مقررات وزارت مسکن و شهرسازی و بنیاد مسکن انقلاب اسلامی اطلاعاتی از این منابع به دست آمده است.

## مبانی نظری

تیین جایگاه و ابعاد مسکن روستایی انسان به مقتضای نیازهای گوناگونش، در تلاش برای رفع هر کدام از نیازهاست. در اولویت‌بخشی به نیازهای اساسی انسان، تأمین مواد غذایی در درجه نخست و در مرحله ی بعد داشتن مسکن و استقرار در آن به عنوان یک سرپناه بسیار حایز اهمیت است. اولین جنبه مهم مسکن نیاز به یک سرپناه بهداشتی است. نیاز به سرپناه، مانند غذا نیازی اساسی و همگانی است. (مخبر، ۱۳۶۳: ۲۳)

در حال حاضر مسایل مسکن یک امر جهانی شده و جوامع و کشورهای مختلف نیز با چنین مسایلی دست به گریبانند (Gallent, Shucksmith & Tewdwr Jones, 2003: 15). مسئله بی‌خانمانی و نداشتن سرپناه یک مشکل جهانی است (Milbourne & Cloke, 2006: 1).

در آلمان مقررات ساخت و ساز، دست و پا گیر است. در این شرایط پیشنهاد شده است که با کمک انجمن کار- که اتحادیه ی ملی روستایی و اتحادیه ی باغ‌سازی آلمان آن را تأسیس کرده‌اند- همه ی خانه‌های روستا به شکلی دقیق بررسی شوند و مهمترین نشانه‌های نمای ظاهری روستا مانند فرم سقف، شیب سقف، نوع اسکلت چوبی و نوع نمای ساختمان، رنگ دیوار، و ابعاد پنجره‌ها و درها با یکدیگر مقایسه گردند تا به این صورت، بهترین نوع آنها مشخص شود. به این شکل معلوم می‌شود که کدام مصالح یا کدام طرح برای خانه‌ها بهتر و مناسبتر است. (نویخت، ۱۳۸۲: ۴۲)

برنامه‌های مسکن در قالب برنامه‌ریزی فیزیکی قرار دارند. چون این نوع برنامه‌ریزی مربوط به ساختار فیزیکی یک ناحیه است، مانند کاربری زمین، ارتباطات و تأسیسات و تجهیزات و غیره. (مجتهدزاده، ۱۳۶۸: ۶۸) بنابراین ساخت خانه و احداث زیرساخت‌هایی نظیر لوله‌کشی آب، تأسیسات بهداشتی، ایجاد راه‌ها و معابر روستا از جمله این نوع برنامه‌ریزیهاست.

در کشورهای مختلف نسبت به سیاست‌گذاری و برنامه‌ریزی در حوزه ی مسکن توجه نشان داده می‌شود. در جمهوری اسلامی ایران، عالی‌ترین مرجع سیاست‌گذاری و برنامه‌ریزی سکونت، وزارت مسکن و شهرسازی است که از طریق بسترسازی، نهادسازی، توانمندسازی و تقویت مشارکت تمام نهادهای مؤثر بر نظام سکونت، تلاش در بهینه‌سازی شکل و محتوای اسکان افراد جامعه دارد. چنین برنامه‌ریزی‌هایی در قانون اساسی، برنامه‌های توسعه، دستورالعمل‌ها و مصوبات سازمانهای دست‌اندر کار مسکن به چشم می‌خورد.

از این‌روی یکی از منابع مهم برای به دست آوردن شاخص‌های مسکن روستایی اسناد بالادستی کشور می‌باشد. از مهمترین این اسناد می‌توان به قانون اساسی، برنامه ی چهارم توسعه، سند چشم‌انداز ۲۰ ساله ی کشور، اسناد بنیاد مسکن انقلاب اسلامی و وزارت مسکن و شهرسازی، اشاره کرد.

در اصل سی و یکم قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران برخورداری از مسکن متناسب با نیاز، حق هر فرد و خانواده ی ایرانی برشمرده شده است. برای رفع چنین نیازی، دولت موظف به تأمین مسکن روستائینان با اولویت دهی به مناطق محروم هستند.

در اصل چهل و سوم قانون اساسی نیز تأمین نیازهای اساسی و از جمله مسکن به عنوان یکی از پایه های استقلال اقتصادی و ریشه کنی فقر در جامعه برشمرده شده است.

برای آگاهی از میزان دستیابی به اهداف پیش‌بینی شده در اصول فوق‌الذکر قانون اساسی، تعریف شاخص‌ها و معیارهایی برای وضعیت سنجی موجود مسکن روستایی کشور میسر خواهد بود؛ چرا که شاخص‌ها ابزار مناسبی برای سنجش وضعیت موجود و میزان تحقق برنامه‌ها در طول اجرای آنها از یک سو و شفاف‌سازی در امر نظارت بر چگونگی اجرای سازمانهای ذی‌ربط و عملکرد آنان از سوی دیگر خواهد نمود.

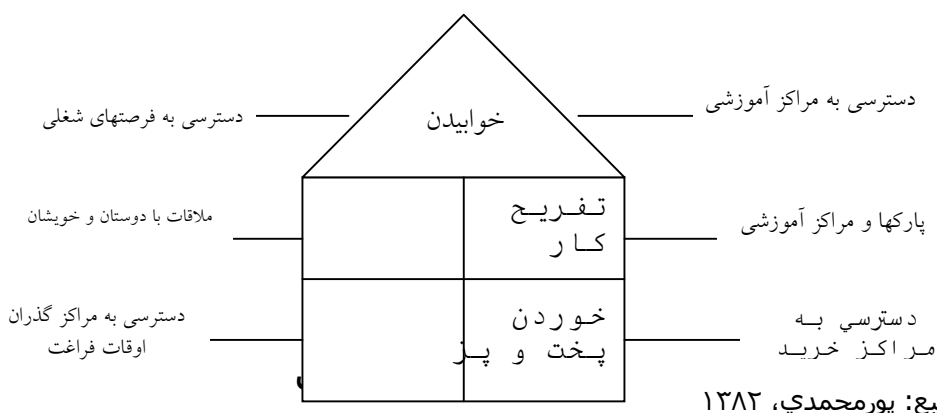
تأمین مسکن یکی از معضلات افشار گوناگون به ویژه خانواده‌های کم‌درآمد روستاییان بوده است. افزایش جمعیت و جوانی جمعیت کشور از یک سو تقاضا برای مسکن را بالا برده و از سوی دیگر پایین بودن استاندارد مسکن روستایی به دلیل استفاده از مصالح کم‌دوام و سنتی، محرومیت و درآمد کم و عدم آگاهی از نحوه ی ساخت مدرن و علمی سبب نگرانی در بخش مسکن روستایی شده است. مشکلاتی نظیر تکوین و گسترش خودجوش و بدون نقشه قبلی، قدمت اکثر روستاها با بافت فرسوده از دلایل مهم توجه به شاخص‌های استاندارد مسکن روستایی است. عدم دسترسی به مسکن مناسب و استاندارد به عنوان یکی از شاخص‌های توسعه روستایی باعث بروز آسیب‌های روانی و اجتماعی در زندگی روستاییان و

اختلال و ناهنجاری در بافت مسکونی روستا و در نهایت بحرانهای اقتصادی و اجتماعی در سطح ملی می‌نماید. بنابراین لزوم توجه به تأمین مسکن مناسب برای روستاییان از دغدغه‌های مسئولان کشور باید باشد. اهمیت این موضوع در زمان حوادث غیرمترقبه شدت بیشتری می‌گیرد و اعتبارات عمرانی زیادی را می‌طلبد.

مهمترین دلایل توجه به مسأله مسکن روستایی عبارتند از: تحول شرایط زندگی روستایی و الزام تطابق با شرایط حال، ضرورت کاهش خسارت بلایای طبیعی، سیل، زلزله، طوفان و رانش زمین، الزامات بهسازی و مقاوم سازی مساکن وابسته، فراهم آوردن محیط مناسب زندگی و توازن شهر و روستا و به وجود آوردن شرایط مناسب زندگی برای جوانان و افراد تحصیل کرده، عدم رعایت ضوابط فنی در ساخت و ساز.

بر اساس مطالعات و بررسی‌های انجام پذیرفته، روستاهای کشور از نظر کالبدی و فیزیکی دچار مسایل عدیده‌ای می‌باشند. عدم دسترسی به مسکن مناسب، معابر تنگ و باریک، کیفیت پایین ساخت و مقاومت کم در مقابل عوامل مخرب طبیعی و در نتیجه آسیب‌پذیر بودن بافت خانه‌ها، استفاده از مصالح کم‌دوام و بومی، و غیره جامعه‌ی روستایی کشور را دچار آسیب‌های اقتصادی، اجتماعی نموده است. بر این اساس از آنجا که مسکن در روستاهای کشور از کیفیت خوبی برخوردار نیست، ضرورت توجه به مسأله بهسازی مسکن روستایی اهمیت پیدا می‌کند. توسعه‌ی روستایی از عوامل مختلفی نشأت می‌گیرد که یکی از آنها مسکن مطلوب است که بررسی دقیق آن در مطالعات اجتماعی - اقتصادی و فضایی مورد توجه برنامه‌ریزان بخصوص فعالان عرضه مسایل روستایی است. بویژه اگر مسأله مسکن در روند اجرای برنامه‌های توسعه اثرات نامطلوب داشته باشد، ضرورت توجه به آن دو چندان خواهد بود.

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؛ بلکه سرپناه مناسب یعنی آسایش مناسب، فضای مناسب، دسترسی فیزیکی و امنیت مناسب، امنیت مالکیت، پایداری و دوام سازه‌ای، روشنایی، تهویه و سیستم گرمایی مناسب، زیرساخت‌های اولیه‌ی مناسب از قبیل بهداشت و دفع زباله، کیفیت مناسب زیست محیطی، عوامل بهداشتی مناسب، مکان مناسب و قابل دسترسی از نظر کار و تسهیلات اولیه است؛ که همه‌ی این موارد باید با توجه به استطاعت مردم تأمین شود.



مسکن در لغت به معنی "سکني گزیدن در مکان" آمده است. مسکن ابعاد متنوعی دارد. مسکن یک مکان فیزیکی است و به عنوان سرپناه نیاز اولیه و اساسی خانوار به حساب می‌آید. در این سرپناه برخی از نیازهای اولیه خانوار یا فرد مانند خوراک، استراحت و حفاظت در برابر شرایط جوی تأمین می‌شود. (اهری، ۱۳۶۷: ۷)

مفهوم مسکن علاوه بر مکان فیزیکی، کل محیط مسکونی را نیز دربر می‌گیرد که شامل کلیه خدمات و تسهیلات ضروری مورد نیاز در بهزیستن روستاییان و بهداشت افراد است. در واقع تعریف و مفهوم عام مسکن یک واحد مسکونی نیست بلکه کل محیط مسکونی را شامل می‌شود و به عبارت دیگر مسکن چیزی بیش از یک سرپناه صرفاً فیزیکی است. (مخبر، ۱۳۶۳: ۱۸)

با توجه به تعاریف مسکن در ابعاد مختلف، می‌توان مسکن مناسب و بهینه را چنین تعریف کرد: مسکن مناسب عبارت است از فضای سکونتی مناسبی که آسایش، دسترسی مناسب، امنیت، پایداری و دوام سازه‌ای، روشنایی کافی، تهویه و زیرساخت‌های اولیه مناسب از قبیل: آبرسانی، بهداشت و آموزش، محیط زیست سالم، مکان مناسب و قابل دسترسی از نظر کار و تسهیلات اولیه و همچنین زمینه‌ی رشد و تقویت روابط بین اعضای خانواده (ارتباط افقی) و روابط همسایگی (ارتباط عمودی) را برای ساکنانش فراهم آورد و مهمتر از همه متناسب با توان مالی خانوار باشد. (ملکی، ۱۳۸۲: ۶۲)

انواع واحدهای مسکونی روستاییان

۱- مساکن دائمی و قراردادی: این نوع مساکن، اغلب در سطح استاندارد بوده و جزء موجودی مسکن به حساب می‌آیند.

مساکن شبه دائمی: اغلب شامل یک نسبت اساسی از موجود مسکن، بخصوص در مناطق روستایی و محله‌های زاغه نشین است.

۳- واحدهای مسکونی متحرک: نوع خاصی از مسکن است که فقط ممکن است مناسب شرایط بعضی از کشورها باشد. خانه‌های قایقی و چادری از جمله آنهاست.

۴- واحدهای مسکونی مارجینال: شامل واحدهای مسکونی‌ای است که خیلی فوری ساخته می‌شوند و یا اضافات ساختمان که برای سکونت مناسب نیست. این مساکن تقریباً تحت همه شرایط غیرقابل قبول هستند (پورمحمدی، ۱۳۸۲: ۵۹).

شکل ظاهری، طرح و کارکردهای خانه‌های روستایی

نحوه‌ی ساختمان‌ها تا حد زیادی به تبیین و رده‌بندی سکونتگاه‌های روستایی بر اساس گروه‌های اجتماعی ساکن، قدمت برپایی و تاریخ تکوین سکونتگاه و مانند آن کمک می‌کند. خانه‌های روستایی برای سکنه خود فضاهای لازم برای کار و زندگی، انبار کالاها و آذوقه، محل نگهداری دام، محل ارتباط و تبادل نظر، اجرای مراسم مذهبی و مانند آن مهیا

می‌سازد. این اجزا یا فضاها در واقع عناصر خانه یا واحد مسکونی روستایی را تشکیل می‌دهند و در نهایت کارکردهای خانه‌های روستایی را مشخص می‌سازند. به این ترتیب کارکردهای خانه‌های روستایی را به طور کلی می‌توان به هفت دسته تقسیم نمود که عبارتند از:

- (الف) **کارکردهای بنیادی-زیستی** مانند استراحت و غذا خوردن و مانند آن  
 (ب) **کارکردهای خدماتی** مانند پخت و پز، شستشوی ظروف و پوشاک و مانند آن  
 (ج) **کارکردهای بهداشتی** مانند استحمام و شستنشو و مانند آن  
 (د) **کارکردهای اقتصادی - تولیدی** مانند تولید صنایع دستی، پرورش طیور؛ تولید لبنیات و مانند آن  
 (هـ) **کارکردهای اجتماعی- فرهنگی** مانند ارتباطات با دیگران و اجرای وظایف شرعی و مانند آن  
 (و) **کارکردهای ذخیره‌سازی** مانند ذخیره‌ی آب و آذوقه، انبار علوفه و تولیدات زراعی و مانند آن

(ز) **کارکردهای ارتباط فیزیکی** مانند ارتباطات موجود میان فضاها و اجزای خانه و مانند آن. مجموعه‌ی این کارکردها تعیین‌کننده‌ی نحوه‌ی فضا بندی و در نهایت بافت کالبدی مسکن خواهد بود. به طور کلی، در بررسی خانه‌های روستایی می‌توان جنبه‌های زیر را مورد توجه و تدقیق قرار داد:

- وسعت و شکل قطعات زمین یا فضای آزاد، مانند فضای حیاط و باغچه و مانند آن  
 نحوه‌ی ساختمان و انواع مصالح ساختمانی و ارتباط آن با محیط پیرامونی  
 نحوه‌ی قرارگیری ساختمان و وضعیت آن نسبت به عرصه‌های عمومی مانند شبکه معابر آبدی و میدانها  
 - سطح زیربنا، سطح مفید و تخصیص آن بر اساس فضاهای مسکونی، فضاهای مورد استفاده اقتصادی، انبارها و مانند آن  
 - ارتفاع خانه یا تعداد طبقات ساختمان  
 - تعداد فضاها و کارکرد هر یک از آنها  
 - فضاهای کارکردی خاص مانند پرچین‌ها، دیوارها، حیاط و محوطه‌های همانند  
 - نوع ساخت و ساز و مدیریت اجرای بنا(طرح بسیج توان فنی کشور در بازسازی مناطق زلزله‌زده‌ی کشور، ۱۳۷۵: ۱۲۵)

در کشور ایران مسکن در درجه‌ی دوم اهمیت نسبت به نیازهای اساسی قرار دارد، لذا برای رفع این مسأله پیشنهاد می‌گردد برنامه‌هایی به شرح زیر اتخاذ گردد:

- ۱- مسکن به عنوان یکی از فاکتورهای اصلی نیازهای اساسی همانند غذا محسوب گردد.
- ۲- تشویق به سرمایه‌گذاری در امر مسکن انجام پذیرد.
- ۳- خانه‌های عمومی بخش خصوصی تشویق گردد.
- ۴- تجدید ساخت بخش عمومی برای بهبود و کارایی
- ۵- افزایش در نیروی کار(زیاری، ۱۳۷۴: ۳۳۱-۳۳۰)

مروری بر مفهوم و ابعاد شاخص‌های مسکن  
 شاخص‌ها در واقع ابزارهای اندازه‌گیری و سنجش وضع مسکن و روند تحول آن و همچنین ارزیابی میزان موفقیت و تحقق سیاست‌های مسکن محسوب می‌شوند. به همین دلیل علاوه بر ارزیابی وضعیت؛ در تدوین اهداف کمی برنامه‌ها نیز مورد استفاده قرار می‌گیرند. (سرتیپی‌پور، ۱۳۸۴: ۴۶)

بر اساس طرح نمونه‌گیری ویژگی‌های مسکن روستایی که در دی ماه سال ۱۳۸۲ به مدیریت بنیاد مسکن انقلاب اسلامی و مشارکت پژوهشکده آمار و شرکت شاخص‌نگار وابسته به مرکز آمار ایران تهیه و اجرا شد، مجموعاً ۳۷ شاخص در سیاست‌گذاری، طراحی و برنامه‌ریزی مسکن روستایی مورد استفاده قرار گرفته است که در سه گروه به شرح ذیل آمده است:

**(الف) شاخص‌های اجتماعی:** نوع واحدهای مسکونی در روستاها(آپارتمانی و معمولی)؛ میزان برخورداری واحدهای مسکونی از اسناد مالکیت؛ مدت زمان بهره‌برداری از

واحد مسکونی؛ نسبت واحدهای مسکونی خالی، میزان برخورداری واحدهای مسکونی از فضاهای معیشتی و فضاهای مشترک زیستی و معیشتی؛ میزان برخورداری از امکانات بهداشتی و درمانی؛ میزان برخورداری از امکانات آموزشی و فرهنگی؛ نحوه تصرف واحد مسکونی (ملکی، اجاره‌ای، وقفی، سازمانی)؛ میزان برخورداری واحد مسکونی از امکانات آسایشی خدماتی؛ تعداد خانوار ساکن در واحدهای مسکونی؛ نحوه دفع فاضلاب سبک؛ تراکم نفر در اتاق و ...

**ب) شاخص‌های اقتصادی:** طول دوره ساخت واحدهای مسکونی روستایی؛ متوسط قیمت احداث یک متر مربع بنای مسکونی؛ نسبت هزینه ساخت مسکن به درآمد خانوار؛ قیمت مسکن به درآمد خانوار؛ متوسط قیمت فروش یک متر مربع واحد مسکونی؛ متوسط قیمت مسکن و ...

**ج) شاخص‌های کالبدی:** سطح زیربنای واحدهای مسکونی روستایی؛ مساحت زمین واحد مسکونی؛ مساحت فضاهای زیستی؛ مساحت فضاهای معیشتی؛ مساحت فضای زیستی و معیشتی (مشترک)؛ تراکم طبقاتی؛ تعداد اتاق در واحدهای مسکونی؛ دوام مصالح؛ دوام سازه‌های فضای زیستی؛ عمر بنا؛ نسبت سطح اشغال و ... (سرتیپی‌پور، ۱۳۸۴: ۴۶).

استانداردهای مسکن، معمولاً به عنوان معیارهای مقبولیت در زمان و مکان معین و در یک مجموعه اقتصادی، تکنولوژیک و فرهنگی معین تعریف شده است. مقبولیت مسکن را باید در پرتو ویژگی‌های خاص مصرف‌کنندگان (سطح درآمد آنها، شیوه زندگی، نیازهای اجتماعی و ارزشها و اولویت‌های ساکنان، و تفاوت‌های بین‌خانواده‌ها) ارزیابی کرد. هدف از طرح مسأله استانداردهای مسکن برای اولین بار، کاهش ازدحام بیش از حد و بهداشت نامناسب بود. در استانداردهای جدید مسکن تعداد اتاقها در منزل و مقدار مساحت موجود برای زندگی خانواده نیز مورد نظر قرار گرفت. (مخیر، ۱۳۶۳: ۶۰-۵۹)

هدف از استانداردهای مسکن تعیین حداقل قابل قبول ضخامت، وزن و یا وزن مخصوص انواع مصالح نیست. بلکه هدف افزایش کارایی و تأمین حداکثر انعطاف و آزادی برای طراحان مسکن در انتخاب مصالح و روش‌های ساختمانی و ابعاد و اشکال ساختمانی است. (رسولی، ۱۳۷۴: ۲۱۴)

به طور کلی هدف از استانداردها، بالا بردن کیفیت مسکن یا تضمین شرایط قابل قبول زیست برای اکثریت خانواده‌ها می‌باشد و رعایت آن، تأثیر مستقیمی در کیفیت مسکن دارد. (رسولی، ۱۳۷۴: ۲۱۴)

برای مطالعات مربوط به مسکن روستایی عواملی را باید مورد بررسی قرار داد که مهمترین آنها عبارتند از:

- بررسی نسبت تعداد خانوار به واحد مسکونی
- بررسی نفرات ساکن در واحد مسکونی
- بررسی نسبت تعداد نفرات و تعداد اتاق
- بررسی تجهیزات ساختمانی مثل آب، برق، گاز، تلفن و ..
- بررسی عناصر تشکیل دهنده بنا مثل ایوان، آشپزخانه، توالت، طویل، زیرزمین، تنور، باغچه، حوض و ...
- بررسی عمر واحدهای مسکونی

- وضعیت ساختمان [با توجه به عمر ساختمان] مرمتی، تخریبی، قابل قبول

- رابطه بین عمر واحدهای مسکونی و جنس مصالح (شیعه، ۱۳۷۴: ۱۲۴ تا ۱۲۶).

آگاهی از وضعیت مسکن در روستاهای کشور، شاخص‌ها و معیارهایی را باید در نظر گرفت که این شاخص‌ها به دو گروه تقسیم می‌گردد:

## ۱- ویژگیها و شاخص‌های کمی

نخست شاخص‌هایی که به ابعاد فیزیکی مسکن همچون: سرانه زیربنای مسکونی (متر مربع)، مساحت واحد مسکونی (متر مربع) میزان زمین تخصیص یافته به واحد مسکونی (متر مربع) اشاره دارد که در قالب "شاخص‌های کمی" مورد بررسی قرار می‌گیرند. همچنین شاخص‌هایی نظیر: تراکم نفر در واحد مسکونی، تراکم خانوار در واحد مسکونی، متوسط اتاق در واحد مسکونی، اتاق برای هر خانوار، تراکم نفر در اتاق، تراکم خانوار در اتاق، نسبت رشد خانوار به واحد مسکونی جزو شاخص‌های کمی است (حکمت‌نیا و دیگران: ۱۳۱-۱۳۸).

## ۲- شاخص‌ها و خصوصیات کیفی

این شاخص‌ها بیانگر وضعیت خود بناست و از طریق آنها می‌توان به ارزیابی کیفی بناها پرداخت. این شاخص‌ها نشان می‌دهند که بنا از نظر قابلیت سکونت چقدر نیاز سکونتی انسان را تأمین می‌کند و آیا به عنوان "مسکن" ارزش کیفی یک مسکن مناسب و مطلوب را دارد یا خیر. مسایلی همچون: طول عمر ساختمان، مقاومت در برابر آسیب‌های طبیعی، وضعیت مصالح ساختمانی به کار رفته در آن، زیرسازی و ساخت مسکن، وضعیت تأسیسات و تجهیزات به کار رفته در آن، میزان فرسودگی و ... در این مقوله می‌گنجند. (رسولی، ۱۳۷۴: ۴۸۲-۴۷۹) شاخص‌هایی نظیر: دوام [و استحکام] مسکن، نحوه تصرف واحد مسکونی، عمر واحد مسکونی، تسهیلات و امکانات مسکن، جزو شاخص‌های کیفی مسکن محسوب می‌شوند. (حکمت‌نیا و دیگران، ۱۳۸۴: ۱۳۳-۱۳۱) البته باید گفت که سنجش کیفیت مسکن روستایی مستلزم کمی کردن عوامل تشکیل دهنده کیفیت آن است. بنابراین لازم است بدانیم عوامل مؤثر یا شاخص‌های کیفی یک ساختمان مسکونی چیست. ایمنی، بهداشت، آسایش و صرفه اقتصادی، چهار عامل تشکیل دهنده کیفیت ساختمان است (پورمحمدی، ۱۳۸۲: ۷۵).

## طراحی شاخص‌های مسکن روستایی در ایران

یکی از منابع مهم برای به دست آوردن شاخص‌های مسکن روستایی اسناد بالادستی کشور می‌باشد. از مهمترین این اسناد می‌توان به قانون اساسی، برنامه چهارم توسعه، سند چشم‌انداز ۲۰ ساله کشور، اسناد بنیاد مسکن انقلاب اسلامی و وزارت مسکن و شهرسازی، اشاره کرد.

در اصل سی و یکم قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران برخورداری از مسکن متناسب با نیاز، حق هر فرد و خانواده ایرانی برشمرده شده است. برای رفع چنین نیازی، دولت موظف به تأمین مسکن روستائینان با اولویت دهی به مناطق محروم هستند.

در اصل چهل و سوم قانون اساسی نیز تأمین نیازهای اساسی و از جمله مسکن به عنوان یکی از پایه‌های استقلال اقتصادی و ریشه کنی فقر در جامعه برشمرده شده است.

برای آگاهی از میزان دستیابی به اهداف پیش‌بینی شده در اصول فوق‌الذکر قانون اساسی، تعریف شاخص‌ها و معیارهایی برای وضعیت سنجی موجود مسکن روستایی کشور میسر خواهد بود؛ چرا که شاخص‌ها ابزار مناسبی برای سنجش وضعیت موجود و میزان تحقق برنامه‌ها در طول اجرای آنها از یک سو و شفاف‌سازی در امر نظارت بر چگونگی اجرای سازمانهای ذی ربط و عملکرد آنان از سوی دیگر خواهد نمود.



مسایل کالبدی و مسکن روستایی یکی از مسایلی بوده که تقریباً از سال ۱۳۰۰ شمسی مورد توجه قرار گرفته است. چگونگی و وضعیت مسکن روستایی و اقدامات مهمی که در طی سالهای ۱۳۰۰ تا پس از انقلاب انجام شده، در این نوشتار به دو دوره قبل از انقلاب و پس از انقلاب تقسیم شده است که اجمالاً به این دو دوره پرداخته می‌شود.



پژوهشگاه علوم انسانی و مطالعات فرهنگی  
پرتال جامع علوم انسانی

## ۱- وضعیت مسکن روستایی قبل از سال ۱۳۵۷ (الف) بنیاد خاور نزدیک

بنیاد خاور نزدیک در سال ۱۲۹۴ هجری شمسی در شهر نیویورک با نام "مؤسسه ی امدادی خاور

نزدیک" و با هدف کمک‌رسانی به مردم آسیب‌دیده از جنگ جهانی اول در محدوده خاورمیانه و خاور نزدیک تأسیس شد. در سال ۱۳۰۹ به دنبال تغییر منش بنیاد از امداد به آموزش نام آن نیز به بنیاد خاور نزدیک تغییر یافت. در سال ۱۳۲۵ و به دنبال تقاضای دولت ایران، مؤسسه ی مذکور یک برنامه ی همه‌جانبه ی عمران روستایی را در منطقه ی ورامین به مورد اجرا گذاشت که به دلیل وضعیت نامناسب مسکن روستایی، به این مقوله نیز توجه خاصی مبذول گردید. در

گزارشی راجع به فعالیت های این بنیاد در سال ۱۳۲۶ این‌چنین آمده است:  
"با تشخیص این قسمت که اغلب روستاییان ایران در منزل‌های غیرمکفی و با وسایل تهویه ناقص و خانه‌های تاریک زندگی می‌کنند، یک منزل سه اتاقی کوچک که ممکن است نمونه ی منازل روستایی ایران برای زندگی روستایی بهتری تشخیص داده شود، ساخته‌ایم. این منزل دارای نور بیشتر و طرز تهویه بهتر و اتاقهای راحت و مناسب‌تری است که قیمت آن هم قدری بیشتر از منازل فعلی روستاییان تمام شده". همانگونه که در گزارش آمده است؛ نامناسب بودن وضعیت بهداشتی مسکن روستاییان بسیار جدی‌تر از استحکام و دوام آنها تلقی شده بود. بنابراین ساخت مسکن نمونه به منظور ترغیب روستاییان به پیروی از الگوی جدید از فعالیتهای بنیاد مذکور بوده است. (مسکن و انقلاب، ۱۳۷۶: ۴)

## (ب) برنامه ی اول عمرانی کشور

برنامه ی اول عمرانی دارای ۶ فصل بوده است که در آن موضوع مسکن روستاییان در قالب فصول کشاورزی و امور اجتماعی مورد توجه قرار گرفت، تا جایی که به عنوان هدف دوازدهم از اهداف ۱۶ گانه برنامه کشاورزی "بالا بردن پایه معلومات و سطح زندگی و بهداشت ساکنان دهات و مراکز روستایی و اصلاح مساکین زارعین" عنوان شده بود. عبارت "اصلاح مساکن زارعین" حکایت از اذعان برنامه‌ریزان نسبت به نارسایی‌های موجود در این زمینه و ضرورت مرتفع نمودن آنها می‌نماید. (مسکن و انقلاب، ۱۳۷۶: ۴ و ۵)

## (ج) اداره همکاریهای فنی آمریکا در ایران یا اصل ۴

اداره ی همکاری های فنی آمریکا در ایران که با عنوان "اصل ۴"، "عملیات مخصوص" و یا "اداره ی عملیات اقتصادی آمریکا در ایران" نیز شناخته شده است، یک برنامه ی وسیع عمران روستایی را در فاصله سالهای ۱۹۵۰ تا ۱۹۶۵ در ایران به مورد اجرا گذاشت. به گفته ی ویلیام ئی وارن رئیس اصل ۴ در ایران یکی از هدفهای این برنامه خانه‌سازی و امور کارگری که بر پایه ی فنی و اقتصادی صحیحی استوار شده، آمده است.

بنابراین خانه‌سازی نیز به عنوان زمینه عملیاتی مورد توجه هیأت فوق قرار می‌گیرد که می‌باید به وسیله نمایش عملیاتی نسبت به بهبود و اصلاح آن اقدام گردد.

مطابق گزارشهای برنامه اصل ۴ آمده است: وضع زندگی مردم در ایران طوری است که مقدار کافی خانه و مراکز عمومی در این کشور وجود ندارد و چنانکه کمک فنی نسبت به تهیه خانه‌هایی با نقشه بهتر و با مخارج کم و از طریق استفاده از مصالح و کار غیرفنی و یا نیمه‌فنی موجود در محل و همچنین نسبت به ایجاد تسهیلات و مراکز اجتماعی عمومی، انجام پذیرد پیشرفت مؤثری در بهبود وضع مردم به عمل خواهد آمد. (مسکن و انقلاب، ۱۳۷۶: ۵ و ۶)

## (د) برنامه دوم عمرانی کشور

در این برنامه نیز عنایت به ساختمانهای روستایی در قالب دو بند از بندهای ۱۵ گانه فصل کشاورزی و آبیاری و با عناوین "عمران دهات و اراضی بایر" و "اقتصاد روستایی و مهندسی زراعی" مورد توجه بود. در گزارش عملیات سال ۱۳۳۶ سازمان برنامه و در ارتباط با هدف اصلی از اجرای طرح مهندسی زراعی آمده است: "هدف اصلی از اجرای این طرح ... اصلاح وضع ساختمانهای روستایی و ... می باشد". در این خصوص در راستای ساخت مسکن نمونه بر اساس نقشه‌های کامل ساختمانهای مسکونی با استفاده از مصالح محلی، فراهم آوردن تمهیداتی جهت بازدید روستاییان از این مسکن نمونه و تعمیم اصول صحیح ساخت و ساز بنا در روستا تا اصطبل و تعمیرگاه و ... در این طرح رخ می‌نماید. (مسکن و انقلاب، ۱۳۷۶: ۶ و ۷)



پژوهشگاه علوم انسانی و مطالعات فرهنگی  
پرتال جامع علوم انسانی

### ه) برنامه سوم عمرانی کشور

در این برنامه فصلی با عنوان عمران روستایی به چشم نمی‌خورد و علی‌رغم اینکه نزدیک به ۶۰ درصد

از جمعیت کشور در نقاط روستایی استقرار داشتند، به عمران شهری در قالب یک فصل نگریسته شده بود ولی از عمران روستایی در چارچوب یک فصل غفلت گردید و حتی با اینکه فصلی با عنوان خانه‌سازی و ساختمان در برنامه لحاظ شده بود ولی اقدامی در ارتباط با مسکن روستاییان در قالب اعتبارات این فصل انجام نپذیرفت؛ آنگونه که تا خاتمه سال ۱۳۴۵ (یک سال مانده به خاتمه برنامه ی سوم عمران) مجموعاً ۲۴ طرح در این فصل به تصویب رسید که هیچ یک مربوط به مناطق روستایی و یا عشایری نبود. (مسکن و انقلاب، ۱۳۷۶: ۸ و ۹)

### و) برنامه ی عمرانی چهارم و پنجم

از برنامه عمرانی چهارم (۱۳۵۱-۱۳۴۷)، عمران روستایی در نظام برنامه ریزی کشور جایگاه مشخص و مستقلاً یافت و عمران روستاها از بخش کشاورزی جدا و از آن به بعد برنامه‌های توسعه و عمران روستایی در کشور تهیه و اجرا شد. بنابراین در برنامه ی عمرانی چهارم، عمران یا توسعه ی روستایی به عنوان یک بخش، در برنامه‌ریزی و سیاست‌های بخشی، جایگاه خویش را می‌یابد. برنامه ی عمرانی پنجم (۱۳۵۶-۱۳۵۲) نیز در راستای برنامه ی عمرانی چهارم، که در آن صنعتی شدن به صورت غالب مطرح بود، حرکت می‌کند. در این برنامه نیز بخش عمران و نوسازی روستاها به صورت منفک شده از بخش کشاورزی مطرح است. (ازکیا و غفاری، ۱۳۸۳: ۱۱۶ و ۱۱۷)

۲- مسکن روستایی پس از سال ۱۳۵۷ در اجرای سیاست توجه به مناطق روستایی و در اولویت قرار دادن توسعه و گسترش کشاورزی، اقداماتی جهت تغییرات کالبدی مناطق کشاورزی در دستور کار قرار گرفته است. در این رابطه چند اقدام اساسی به اجرا درآمد. اولین اقدام برای محرومیت زدایی از جامعه روستایی، تأسیس ستاد مرکزی هیأت‌های هفت‌نفره واگذاری اراضی است که در "لایحه قانونی واگذاری و احیای اراضی" تدوین و ارائه گردید.

دومین حرکت سازندگی و عمران و آبادانی روستاها، آغاز به کار جهاد سازندگی با حکم امام خمینی(ره) در سال ۱۳۵۸ بود. جهاد سازندگی در سالهای اول پس از انقلاب، اقدامات خودجوش و پراکنده‌ای را در روستاهای ایران انجام داد که عمده‌تاً متوجه بخش کشاورزی و یا تأسیسات زیربنایی و خدماتی بوده است. چه بسا بخشی از این اقدامات (کم و بیش سازمان‌نیافته) نیز در بخش کالبدی روستاهای مختلف انجام شده باشد. (زرگر، ۱۳۷۸، ص ۱۸) عمده‌ترین کار طراحی شده و سازمان یافته در مورد دخالت در بافت کالبدی روستاها به شروع "طرحهای هادی" برمی‌گردد که از سال ۱۳۶۵ توسط جهاد سازندگی شروع شد. بنیاد مسکن نیز یکی دیگر از نهادهای بعد از انقلاب است که در زمینه عمران روستایی فعالیت می‌کند. اساسنامه بنیاد در سال ۱۳۶۰ به تصویب رسید و شامل مجموعه فعالیتهای عمران روستایی مثل تهیه و اجرای طرح های هادی روستایی و غیره است. (مطیعی لنگرودی، ۱۳۸۳، ۹۶)

بنیاد مسکن انقلاب اسلامی از حدود سال ۱۳۶۸ عملاً دست‌اندرکار بهسازی کالبدی روستاها گردید. اگرچه تاکنون سرمایه ی نسبتاً زیادی جهت تهیه و اجرای طرحهای بهسازی روستایی هزینه شده است. چنین استنباط می‌شود که اکثر این طرحها متوجه تفکیک و تعیین کاربری زمین و اصلاح معابر در روستاها و یا جدول‌کشی خیابانها و تفکیک مسیر پیاده و سواره

و یا انسان و دام شده‌اند. بدیهی است که درباره تأثیر مثبت و پایدار این نوع مداخلات در کیفیت زندگی روستاییان تردیدی کاملاً جدی وجود دارد. (زرگر، ۱۳۷۸، ۱۸) بنیاد مسکن انقلاب اسلامی در راستای حل این مشکل اقدام به تهیه و اجرای طرح وسیعی به نام طرح بهبود کیفیت مسکن روستایی کرده که تاکنون مراحل آن به پایان رسیده است. همچنین به منظور احداث خانه‌های جدید اقدام به تأمین و ایجاد سه عامل اساسی زمین، منابع مالی، و نیروی انسانی کرده است. (آسایش، ۱۳۷۳: ۳۰)

در برنامه ی چهارم توسعه، به مسکن توجه عمده‌ای شده است. به طور مختصر این موارد این گونه آمده است: ساخت و تولید مسکن، انگیزه پس‌انداز و سرمایه‌گذاری را افزایش داده، ایجاد اشتغال می‌کند و در نهایت تولید ملی را بالا می‌برد. تولید مسکن و توزیع بهینه آن میان اقشار مختلف کشور موجب می‌شود که تعادل لازم در سید هزینه‌های خانواده‌ها ایجاد شده و شاخص‌های توسعه، مسکن، بهداشت و آموزش، همواره و توأمان بهبود و ارتقاء یابد. برخی سیاست‌های اجرایی برنامه به این شرح است: تقویت تعاونی‌های مسکن، سازمان‌های خیریه و غیردولتی فعال در بخش مسکن ۲- تخصیص یارانه به بخش مسکن و حمایت از تولید مسکن اقشار کم درآمد توسط بخش خصوصی، تعاونی و عمومی ۳- حمایت و تقویت سازندگان مسکن در جهت گسترش فرصت‌های شغلی و افزایش مهارت و بهره‌وری نیروی کار در شهرها و روستاها (برنامه چهارم توسعه، ۱۳۸۴).

ویژگی‌های ساختاری/ کالبدی مسکن روستایی در ایران

مطابقت شاخص‌های مسکن مناسب و کیفیت مسکن روستایی کشور به علت یکجانشینی و اتکای معیشت کشاورزی، مسکن روستایی مسکنی از نوع سنگین (یعنی با مصالح نظیر تیرآهن، آجر، بتون ساخته شده باشد) و ثابت می‌باشد. خانه ی روستایی ساختمانی است که مطابق نظر و نیاز روستایی و در انطباق با شرایط اقلیمی، طبیعی و فرهنگی آنها شکل گرفته است. خانه ی روستایی ابعاد کارکردی مختلفی دارد که تنها یک سرپناه یا خوابگاه نیست؛ چرا که اشتغال و معیشت روستایی در ارتباط نزدیک با کار و زندگی آنهاست. از آنجا که محور مهم اقتصاد روستاییان در کشور اصولاً وابسته به زراعت و دامداری و صنایع دستی است، لذا مسکن روستایی منطبق بر معیشت آنهاست. ویژگی‌های کلی مسکن روستایی عبارتند از:

- ۱- سازگاری با معیشت روستایی، فرهنگ مردم
  - ۲- طراحی و ساخت فضاهایی که هر یک کاربرد ویژه‌ای دارند
  - ۳- بومی و محلی بودن مصالح و تأمین آن از محل. بنابراین مشابهت‌هایی کلی در ویژگی‌های مسکن روستایی دیده می‌شود که با اصول و مبانی معماری در ایران انطباق دارد.
- اصولاً سبک معماری هر منطقه به چهار عامل: مصالح ساختمانی در دسترس، توان اجرایی، فرهنگ مردمی و شرایط اقلیمی بستگی دارد. البته این عوامل باید با یکدیگر متعادل بوده و با امکانات جامعه و وضع اقتصادی همخوانی داشته باشد. (مسکن و انقلاب، ۱۳۷۶: ۶۸)
- مسکن روستایی از چند عامل در رنج است. نگاهی به عوامل عمده مشکلات روستایی مفید به نظر می‌رسد:

- ۱- ضعف تکنیکی ساخت و ساز
- ۲- وجود مصالح کم دوام و عدم پژوهش در مورد راه‌های افزایش مقاومت مصالح مورد استفاده
- ۳- کم توجهی به مقاوم سازی و نگهداری در فرهنگ عامه روستاها. (مسکن و انقلاب، ۱۳۷۵:

از موارد عمده‌ای که در کیفیت نامطلوب مسکن روستایی مؤثر است می‌توان به ۳ موضوع اشاره نمود:

- ۱- عوامل مؤثر در ضعف تکنیکی ساخت و ساز
  - ۲- وجود مصالح کم دوام و عدم استفاده مناسب از آنها در ساختمانهای روستایی
  - ۳- بی‌توجهی به مقاوم سازی.
- در رابطه با تکنیک ساخت و ساز، از جمله مواردی که توانسته در مراحل مختلف احداث و شکل‌گیری مسکن روستایی و کیفیت آن مؤثر واقع شود می‌توان به دو مرحله طراحی و اجرا اشاره کرد. اکثر ساختمانهای روستایی کشور پیش از آنکه تحت تأثیر مواردی در رابطه با رعایت اصول طراحی قرار گرفته باشند، تحت تأثیر عوامل دیگری شکل گرفته‌اند که عبارتند از:
- ۱- شرایط منطقه‌ای (جغرافیایی و اقلیمی)
  - ۲- شرایط فرهنگی و اجتماعی سیاسی
  - ۳- عوامل اقتصادی (معیشتی)
  - ۴- امکانات و مصالح بومی (مسکن و انقلاب، ۱۳۷۵: ۱۸).

معماری مسکن روستایی در ایران با در نظر گرفتن ویژگیهای کلی و اصلی آن، از تنوع برخوردار است. به طوری کلی ترکیب فضاهای موجود در یک واحد مسکونی در نقاط روستایی کشور متأثر از شرایط اقلیمی، جغرافیایی و معیشتی می‌باشد. به عنوان مثال خانواری که در بخش کشاورزی و زراعت و باغداری فعال است، نیاز فضایی خود را بر اساس نوع فعالیت کشاورزی تأمین می‌نمایند به طوری که این نوع واحدها غالباً از فضاهای نگهداری نهاده‌ها و تولیدات کشاورزی در همجواری فضاهای زیستی تشکیل می‌شوند. در صورتی که وضعیت برای خانوارهای دامدار کاملاً متفاوت است و فضاهای غالب در این واحدها، آغل هستند. افراد شاغل در بخشهای غیرکشاورزی (صنعت، معدن، ساختمان و خدمات) اغلب دارای مسکنی مشابه با الگوهای شهری هستند.

## شاخص های مسکن روستایی ایران

| نوع شاخص     | مقوله‌ها   | مثال   | مصادقات‌های قابل ارزیابی   |
|--------------|--|--|--|
| کیفی         | ایمنی  | دوام در مقابل خطرات طبیعی، عمر ساختمان، میزان فرسودگی، وضعیت مصالح،  | میزان خسارت به واحدهای مسکونی آسیب‌دیده از سوانح غیرمترقبه، مصالح بکاررفته در ساختمانهای روستایی، تعداد ساختمانهای فرسوده روستایی. |
|              | بهداشت   | نحوه دفع فاضلاب، نورگیری، امکانات لوله کشی آب، حمام، توالت، نحوه جداسازی فضاهای معیشتی از زیستی.   | تعداد روستاهای بهره‌مند از امکاناتی نظیر آب لوله‌کشی، حمام، توالت و ...  |
|              | آسایش و رفاه   | تسهیلات و امکانات، آب، برق، تلفن، گاز.   | میزان بهره‌مندی روستاییان از امکانات و تسهیلات در سطح کشور یا به تفکیک استانها   |
| صرفه اقتصادی | نحوه تصرف (ملکی، اجاره‌ای، سازمانی، وقفی)، هزینه‌های نگهداری، نسبت هزینه مسکن به درآمد خانوار، متوسط قیمت احداث یک متر مربع بنای مسکونی. | نسبت هزینه های مسکن روستاییان به سایر هزینه ها، نسبت قیمت زمین و بنای مسکونی در روستاها  |  |
| کمی          | بعد فیزیکی مسکن  | مساحت زمین بنا، سرانه زیربنای مسکونی، مساحت فضاهای زیستی؛ مساحت فضاهای معیشتی  | تقسیم‌بندی مساحت مساکن روستایی در سطوح مختلف، فضاهای مورد استفاده  |
|              | بعد غیرفیزیکی مسکن   | تراکم نفر در واحد مسکونی، تراکم خانوار، در واحد مسکونی، اتاق برای هر خانوار، تراکم نفر در اتاق، تراکم خانوار در اتاق، نسبت رشد خانوار به واحد مسکونی | آمار مربوط به تراکم خانوار، تراکم نفر و ... مساکن روستایی  |

منبع: نگارنده

بر اساس سرشماری نفوس و مسکن سال ۱۳۸۵، تعداد ۴۶/۴۲۸/۰ واحد مسکونی روستایی در کشور وجود دارد. از آنجایی که سال اتمام بنا یکی از مؤلفه‌های مهم در کیفیت مسکن می‌باشد، مطابق اطلاعات مرکز آمار ایران، از مجموع تعداد واحد مسکونی روستایی سال ۱۳۸۵، تعداد ۸۸/۸۸۶ واحد مسکونی در سال مزبور یعنی (۲ درصد) ساخته شده‌اند. همچنین از مجموع ۲۸۵۶۲۸۲ واحد مسکونی در سال ۱۳۷۵، تعداد ۱۷۴۳۹۴۶ واحد در طی سالهای ۱۳۷۵ تا ۱۳۸۴ یعنی (۴۵ درصد) ساخته شده‌اند (مرکز آمار ایران، ۱۳۸۵).  
واحدهای مسکونی بر حسب سال اتمام بنا در نقاط روستایی

| تعداد واحدهای ساخته شده | سال اتمام بنا  |
|-------------------------|--|
| ۴۴۲۸۰۴۶                 | جمع کل واحدهای مسکونی روستایی کشور در سرشماری سال ۱۳۸۵ |
| ۸۸۸۸۶                   | ۱۳۸۵   |
| ۱۴۱۸۰۸                  | ۱۳۸۴   |
| ۱۳۳۶۹۰                  | ۱۳۸۳   |
| ۱۳۰۹۶۴                  | ۱۳۸۲   |
| ۱۱۸۹۳۵                  | ۱۳۸۱   |
| ۲۱۵۰۷۴                  | ۱۳۸۰   |
| ۱۰۰۳۴۸۵                 | ۱۳۷۵-۱۳۷۹  |

منبع: مرکز آمار ایران، ۱۳۸۵

طرح ویژه ی بهسازی مسکن روستایی در سال ۱۳۸۴ در هیأت محترم دولت مطرح شده و به تصویب رسید. بر اساس این طرح نسبت به مقاوم سازی واحدهای مسکونی کم دوام و بی دوام در روستاهای کل کشور اقدام و سالانه ۲۰۰ هزار واحد مسکونی روستایی ساخته می‌شود و در طی دو برنامه پنج ساله دولت تعداد دو میلیون واحد مسکونی روستایی مقاوم سازی خواهد شد.

جدول توزیع درصدی مصالح ساختمانی بکار رفته در واحدهای مسکونی (سرشماری ۱۳۴۵)

| ردیف | مصالح بکار رفته    | نقاط شهری | نقاط روستایی | کل کشور |
|------|--------------------|-----------|--------------|---------|
| ۱    | مصالح با دوام      | ۲۳        | ۱            | ۱۱/۷    |
| ۲    | مصالح نیمه با دوام | ۲۵/۷      | ۱۱/۶         | ۱۶/۳    |
| ۳    | مصالح کم دوام      | ۲۹/۶      | ۷۵/۳         | ۶۳/۴    |
| ۴    | مصالح بی دوام      | ۱/۷       | ۱۲/۱         | ۸/۶     |

جدول توزیع درصدی مصالح ساختمانی بکار رفته در واحدهای مسکونی (سرشماری ۱۳۵۵)

| ردیف | مصالح بکار رفته    | نقاط شهری | نقاط روستایی | کل کشور |
|------|--------------------|-----------|--------------|---------|
| ۱    | مصالح با دوام      | ۵۰/۵      | ۲/۸          | ۲۴      |
| ۲    | مصالح نیمه با دوام | ۲۱/۵      | ۱۵/۹         | ۱۸/۴    |
| ۳    | مصالح کم دوام      | ۲۷/۹      | ۷۷/۳         | ۵۵/۱    |
| ۴    | مصالح بی دوام      | ۰/۶       | ۴            | ۲/۵     |



جدول توزیع درصدی مصالح ساختمانی بکار رفته در واحدهای مسکونی (سرشماری ۱۳۶۵)

| ردیف | مصالح بکار رفته    | نقاط شهری | نقاط روستایی | کل کشور |
|------|--------------------|-----------|--------------|---------|
| ۱    | مصالح با دوام      | ۶۸/۹۵     | ۱۶/۵۵        | ۴۶/۳    |
| ۲    | مصالح نیمه با دوام | ۱۹/۱۹     | ۲۷/۵۵        | ۲۲/۷۹   |
| ۳    | مصالح کم دوام      | ۱۰/۸۹     | ۵۴/۱۴        | ۲۹/۵۶   |
| ۴    | مصالح بی دوام      | ۰/۹۵      | ۱/۷۶         | ۱/۳     |

در حال حاضر (۱۳۸۸)، در کل کشور حدود ۱۹/۴ میلیون خانوار در ۱۷/۸ میلیون واحد مسکونی به سر می‌برند. به عبارت دیگر، تراکم خانوار در واحد مسکونی ۱/۰۹ برآورد می‌شود (در مناطق شهری ۱/۰۷ و در مناطق روستایی ۱/۱۲) می‌باشد. چنانچه هدف آرمانی یک واحد مسکونی برای هر یک خانوار در نظر گرفته شود در حال حاضر ۱/۶ میلیون واحد مسکونی کمبود وجود دارد. به هر حال، شاخص مصالح ساختمانی به کار رفته در تولید واحد مسکونی به سویی استفاده از مصالح با دوام و استحکام روندي صعودي یافته و به تدریج در بهبود این شاخص عمل شده است. (طهماسبی، ۱۳۷۲: ۱۷)

برآورد می‌شود که در حال حاضر بیش از ۷۵ درصد واحدهای مسکونی موجود در کل کشور از مصالح بادوام ساخته شده‌اند. این نسبت در سال ۱۳۷۵ حدود ۵۹ درصد بوده است. این نسبت رشد کیفی مسکن را نشان می‌دهد که پیامد استفاده از مصالح بادوام می‌باشد. به طور متوسط حدود ۲۹ درصد از هزینه کل خانوار به مسکن تعلق دارد. این نسبت در مورد خانوارهای کم‌درآمد به بیش از ۵۰ درصد و در مورد خانوارهای پردرآمد به کمتر از ۲۰ درصد می‌رسد.

## نتیجه گیری

با توجه به آنچه گذشت؛ مسکن روستایی در ایران از سالهای قبل از انقلاب تاکنون با نواقص و کمبودهایی مواجه است. نباید فراموش کرد که خانه‌های روستاییان نسبت به گذشته تغییراتی را در زمینه مصالح، ساخت بنا، کیفیت و کمیت نداشته است؛ بلکه این موضوع مورد توجه جدی مسؤولان کشور در برنامه های توسعه چهارساله قرار گرفته است. با توجه به اینکه کشور ایران یکی از کشورهای زلزله‌خیز جهان محسوب می‌شود، شاخص ایمنی از اهمیت زیادی برخوردار است. از این روی لازم است در انتخاب نوع مصالح (بادوام)، نکات فنی ساخت و ساز و نیز تهیه نقشه منطبق با معیشت و زیست روستاییان در نظر گرفته شود.

ساخت مسکن روستایی با مصالح بومی (چوب و گل)، وجود روشهای سنتی ساخت و ساز، عدم توجه به آیین‌نامه‌ها و مقررات مسکن و ...، مشکلات ساخت مسکن به مراتب بیشتر است. مشکل اساسی مسکن در روستاهای ایران، مسایلی نظیر: نبود سرمایه ی کافی در روستا برای احداث مسکن مناسب و استاندارد، استفاده از مصالح ساختمانی کم دوام، عدم نظارت و مدیریت کافی در ساخت بناها از سوی سازمانهای مسؤول، عدم استفاده از فناوریهای نوین ساختمان‌سازی توسط روستاییان، پس واضح است که سیاستهای توسعه ی مسکن روستایی نیز می‌باید حول محور اینگونه مسایل برنامه‌ریزی و به اجرا درآید.

در ساخت و ساز مسکن، باید نیازهای مردم در اولویت قرار گیرد. اینکه مسکن برای چه قشری از جامعه، دارای چه فرهنگی، ساخته شود بسیار مهم است. طرحهای مناسب و ابعاد مطلوب مسکن نشان دهنده میزان خواستها، نیازها، اعتقادات، باورها و شیوه‌های زندگی مردم است. انسانها همواره به دنبال سازگاری با محیط خود هستند. در روستاهای ایران این سازگاری در چگونگی مسکن و ساخت آن خود را نشان می‌دهد. البته عواملی همچون: فرهنگ، مذهب، سبک زندگی، توقعات افراد خانواده، میزان آگاهی و دانش بسیار اهمیت دارد. به طور کلی روستاهای کوهستانی ایران در مقایسه با روستاهای دشتی از نظر مصالح بکار رفته مثل آجر، سیمان و سنگ و تیرآهن توسعه‌نیافته و در مقابل روستاهای دشتی از توسعه ی قابل توجهی برخوردارند. یعنی خروج از دشت به کوهستان کیفیت و استاندارد مسکن را نزولی نشان می‌دهد. در میزان کیفی و کمی مسکن عواملی همچون: میزان درآمد خانوار، بعد خانوار، سیاستهای حمایتی دولت مثل اعطای وام مسکن، داشتن فرهنگ تبعیت از اصول و ضوابط ساخت و ساز، دسترسی به تکنولوژی و دانش فنی ساخت مسکن، ارائه برنامه‌ریزیهای مدون از سوی دولت برای دراز مدت، می‌تواند نقش مهمی را در این خصوص داشته باشد.

روند تاریخی ساخت مسکن در روستاهای ایران نشان می‌دهد که رفته رفته ساخت مسکن استاندارد در روستاهای کشور متناسب با معیشت و میزان آگاهی و فرهنگ روستاییان رواج پیدا کرده است و اثرات مسکن سنتی در روستاها بخصوص روستاهای دشتی از بین می‌رود. بطوری که اندازه و شدت اشغال و امکانات واحدهای مسکونی خانه‌ها از جهت اندازه (هم تعداد اتاقها و هم زیربنای هر اتاق) به تدریج افزایش یافته است و از طرف دیگر کاهش جمعیت خانوار نیز باعث کاهش شدت اشغال نیز گردیده است.

### از علل توسعه‌نیافتگی مسکن روستایی در ایران می‌توان به این موارد اشاره کرد:

- ۱- درآمد پایین و فقر
- ۲- مهاجرت‌های روستایی و خروج جوانان و تحصیل‌کرده‌ها و بویژه نیروی فعال
- ۳- مشارکت بسیار پایین در مراحل مختلف برنامه‌ریزیها
- ۴- بلاتکلیفی مدیریت روستایی

۵- عدم نظارت در اجرای طرحهای هادی و بهسازی به طور کامل با توجه باینکه بهبود مسکن روستایی در راستای اجرای طرحهای هادی قابل دستیابی است.



پژوهشگاه علوم انسانی و مطالعات فرهنگی  
پرتال جامع علوم انسانی

## منابع و مأخذ

- آسایش، حسین، ۱۳۷۳، نگاهی تحلیگرانه به عمران روستایی در ایران، (بخش اول)، فصلنامه تحقیقات جغرافیایی، شماره ۳۴.
- ازکیا، مصطفی، غفاری، غلامرضا، ۱۳۸۳، توسعه روستایی با تأکید بر جامعه روستایی ایران، تهران: نشر نی.
- پورمحمدی، محمدرضا، ۱۳۸۲، برنامه‌ریزی مسکن، تهران: انتشارات سمت.
- حکمت‌نیا، حسن و دیگران، ۱۳۸۴، بررسی و تحلیل شاخص‌های کمی و کیفی مسکن در شهر تفت و برنامه‌ریزی آتی آن، مجله جغرافیا و توسعه ناحیه‌ای، شماره پنجم، پاییز و زمستان.
- رسولی، محمد، ۱۳۷۴، مجموعه مقالات سمینار سیاست‌های توسعه مسکن در ایران، جلد دوم، وزارت مسکن و شهرسازی.
- زرگر، اکبر، ۱۳۷۸، درآمدی بر شناخت معماری روستایی ایران، انتشارات دانشگاه شهید بهشتی.
- زیاری، کرامت‌اله، ۱۳۷۴، سیاست مسکن ارزان قیمت، مجموعه مقالات سمینار سیاست‌های توسعه مسکن در ایران، جلد دوم، ناشر وزارت مسکن و شهرسازی.
- \_\_\_\_\_، ۱۳۸۲، برنامه‌ریزی شهرهای جدید، تهران: انتشارات سمت.
- سالنامه آماری کشور ۱۳۸۳، مرکز آمار ایران، شماره مسلسل ۳۸۲۸.
- سرتیپی پور، محسن، ۱۳۸۴، شاخص‌های معماری مسکن روستایی در ایران، نشریه علمی پژوهشی دانشکده هنرهای زیبا دانشگاه تهران، تابستان، شماره ۲۲.
- شیعه، اسماعیل، ۱۳۷۴، مقدمه‌ای بر مبانی برنامه‌ریزی شهری، انتشارات علم و صنعت.
- شیوه‌های سکونت‌گزینی و گونه‌های مسکن روستایی: طرح بسیج توان فنی کشور در بازسازی مناطق زلزله‌زده کشور، ۱۳۷۵، مدیر تحقیق دکتر مهدی طالب، مجری تحقیق عباس سعیدی).
- طهماسبی، فرهاد، ۱۳۷۲، فصلنامه تخصصی مسکن و انقلاب، ناشر بنیاد مسکن انقلاب اسلامی.
- فراهانی و اشقانی، حسین، ۱۳۷۵، فصلنامه تخصصی مسکن و انقلاب، ناشر بنیاد مسکن انقلاب اسلامی..
- فصلنامه تخصصی مسکن و انقلاب، ۱۳۷۶، ناشر بنیاد مسکن انقلاب اسلامی.
- گزارش برنامه چهارم توسعه، ۱۳۸۴.
- مجتهدزاده، غلامحسین، ۱۳۶۸، مقدمه‌ای بر اصول و مبانی برنامه‌ریزی منطقه‌ای، چاپ مسعود.
- مخبر، عباس، ۱۳۶۳، ابعاد اجتماعی مسکن، ناشر سازمان برنامه و بودجه.
- ملکی، سعید، ۱۳۸۲، بررسی نقش شاخص‌های اجتماعی در برنامه‌ریزی توسعه مسکن شهر ایلام، فصلنامه مسکن و انقلاب، بنیاد مسکن انقلاب اسلامی، شماره ۱۰۴.
- نویخت، فرحنا، ۱۳۸۲، ساخت و ساز در توسعه روستایی آلمان، ماهنامه دهیاریها، سال اول، شماره ۶.

-Gallent, Nick Shucksmith, Mark and Tewdwr Jones, Mark, 2003, Housing in the European Countryside; Rural pressure and policy in Western Europe, By: Routledge.

-Milbourne, Paul and Cloke, Paul, 2006, International perspectives on rural homelessness, By: Routledge.



پژوهشگاه علوم انسانی و مطالعات فرهنگی  
پرتال جامع علوم انسانی