

فصلنامه روستا و توسعه، سال ۱۵، شماره ۱، بهار ۱۳۹۱، صفحات ۱-۲۲

راهبرد برتر واگذاری اراضی مسکونی روستایی*

قدیر فیروزنیا و لیلا دیانی**

تاریخ دریافت: ۱۳۹۰/۱۱/۱۰ تاریخ پذیرش: ۱۳۹۱/۲/۲۴

چکیده

کمیابی و عدم امکان تولید زمین ایجاب می‌کند که نحوه بهره‌برداری و مدیریت آن با سامان‌دهی مطلوب همراه باشد. چندی است که نگرش به مدیریت کاربری زمین و به‌ویژه واگذاری اراضی مسکونی روستایی از دیدگاه پایداری صورت می‌گیرد. در ایران نیز از ۱۳۵۸، دولت به تملک اراضی موات و ملی و واگذاری آن در قالب اراضی مسکونی به روستاییان مبادرت ورزیده است. هدف پژوهش حاضر شناسایی قوت‌ها/ فرصت‌ها و نیز ضعف‌ها/ تهدیدهای واگذاری اراضی مسکونی روستایی و ارائه راهبرد برتر آن با استفاده از مدل SWOT است. براساس یافته‌های تحقیق، که با توصیف و تحلیل ۲۶۴ پرسشنامه خانوار روستایی و ۲۲ پرسشنامه کارشناسان بنیاد مسکن در شش استان منتخب انجام می‌پذیرد، با توجه به نقاط قوت و ضعف و نیز موارد فرصت و تهدید، راهبرد رقابتی به‌منزله راهبرد برتر شناخته می‌شود.

کلیدواژه‌ها: واگذاری اراضی / اراضی مسکونی روستایی / توسعه پایدار / مدل SWOT / مدیریت اراضی / بنیاد مسکن انقلاب اسلامی.

* مقاله حاضر برگرفته از طرحی پژوهشی با عنوان «ارزیابی واگذاری اراضی روستایی برای ساخت مسکن روستایی و ارائه توصیه‌های راهبردی» است که در سال ۱۳۸۷، با همکاری بنیاد مسکن انقلاب اسلامی و مؤسسه توسعه روستایی ایران به انجام رسیده است. بدین وسیله از مساعدت آنها قدردانی می‌شود.
** به‌ترتیب، نویسنده مسئول و استادیار گروه جغرافیای دانشگاه پیام نور (firoznia@yahoo.com) و کارشناس ارشد جغرافیا و برنامه‌ریزی روستایی از دانشگاه تربیت مدرس.

مقدمه

ارزش و اهمیت و به‌ویژه کمیابی زمین و نیز عدم امکان تولید آن ایجاب می‌کند که نحوه بهره‌برداری و مدیریت آن دارای سامان‌دهی مطلوب باشد (بنیاد مسکن انقلاب اسلامی، ۱۳۸۶: ۱۴۰). امروزه، امکان انتخاب کاربری‌های متفاوت از زمین، متناسب با قابلیت‌های آن و همچنین، تحولات فناوری و اقتصادی- اجتماعی و پیچیدگی روزافزون زندگی انسان‌ها بر اهمیت سامان‌دهی زمین و بهره‌برداری از آن (در سطوح مختلف ملی، منطقه‌ای و محلی) افزوده است. بر این اساس، در دهه‌های اخیر، از طریق آگاهی‌های روزافزون مسئولیت‌آفرین در قبال نسل‌های آینده و همین‌طور هم نسل امروز، به واگذاری اراضی مسکونی روستایی به‌طور اخص و به مدیریت کاربری زمین روستایی به‌طور اعم از دیدگاه پایداری نگریسته می‌شود. بنابراین، فرایند واگذاری اراضی مسکونی روستایی از عوامل محیطی- بوم‌شناختی، اقتصادی، اجتماعی و نهادی تأثیر می‌پذیرد (Bacon et al., 2002: 1, 4). در این راستا، عدم توجه به توسعه پایدار واگذاری اراضی مسکونی روستایی به بروز بسیاری از مشکلات در ابعاد مختلف انجامیده است، که از آن جمله‌اند: مشکلات اقتصادی (مانند بورس‌بازی و افزایش قیمت زمین مسکونی)، اجتماعی (مانند وقت‌گیر و دردسرساز بودن دریافت سند)، و کالبدی (مانند ناهمگون شدن بافت روستا/ تفاوت محله‌های قدیم و جدید (بنیاد مسکن انقلاب اسلامی، ب ۱۳۸۷: ۲۴-۲۷).

در همین زمینه، در ایران نیز بنیاد مسکن انقلاب اسلامی زمین مورد نیاز را از منابع ملی و دولتی (سازمان جنگل‌ها و مراتع) اخذ می‌کند و یا تهیه آن از طریق هبه بنیاد مستضعفان و یا خرید از اشخاص حقیقی و حقوقی صورت می‌گیرد و پس از طی مراحل (آماده‌سازی و تفکیک اراضی روستایی و قیمت‌گذاری اراضی) به متقاضیان واجد شرایط (براساس شرایط عمومی و اختصاصی^(۱)) واگذار می‌شود (بنیاد مسکن انقلاب اسلامی، ج ۱۳۸۷: ۱۷۳) و با تأمین منابع مالی برای ساخت واحدهای مسکونی و تحویل آن به خانواده‌های نیازمند اقدام لازم به عمل می‌آید (حجتی اشرفی، ۱۳۸۵: ۵۳۲-۵۳۴)؛ با این همه، هنوز در کشور، دیدگاهی نظام‌مند و همه‌جانبه درباره واگذاری اراضی مسکونی روستایی وجود ندارد (بنیاد مسکن انقلاب اسلامی، ج ۱۳۸۷: ۱۷۳).

بنابراین، به منظور رفع مشکلات ناشی از بی‌توجهی به چارچوب توسعه پایدار در فرایند واگذاری اراضی مسکونی روستایی، برنامه‌ریزی راهبردی^(۲) به روش جدید (تحلیل نظام‌مند و همه‌جانبه) برای تعیین راهبردهای آن ضرورت می‌یابد (Cullen, 2004: 7-8). از این رو، پژوهش حاضر، با شناسایی نقاط قوت/فرصت‌ها و نقاط ضعف/تهدیدهای واگذاری اراضی مسکونی روستایی، در پی ارائه راهبرد کلیدی (برتر) واگذاری اراضی مسکونی روستایی است.

از آنجا که در عمل، واگذاری اراضی مسکونی روستایی با مرحله ساخت کاملاً مرتبط است، در برخی از گویه‌ها و راهبردها، به فرایند واگذاری اراضی مسکونی تا فراتر از مرحله ساخت نیز توجه شده است.

مبانی اندیشه‌ای

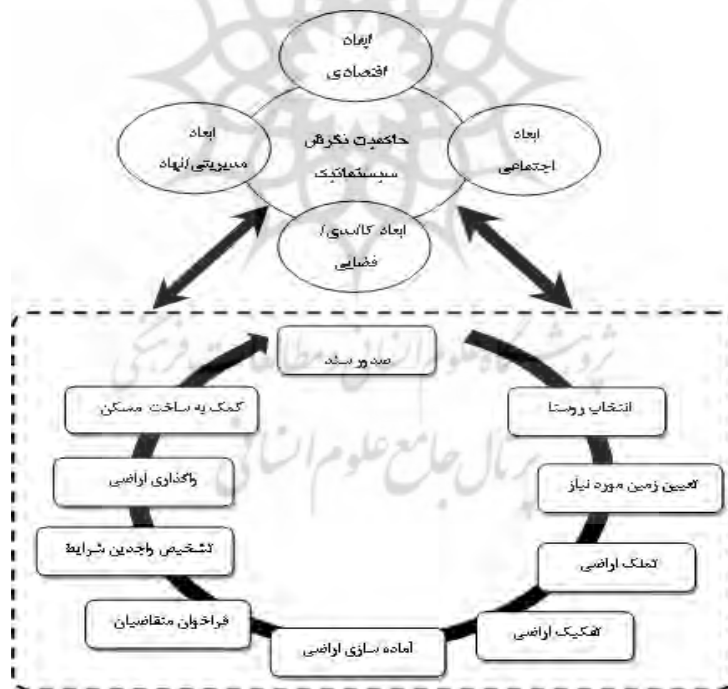
انگاره‌های توسعه واگذاری اراضی مسکونی روستایی

برنامه‌ریزی واگذاری اراضی مسکونی روستایی براساس انگاره سنتی و قدیمی توسعه به چالش‌هایی همچون بورس‌بازی و افزایش قیمت زمین مسکونی و نیز تخریب زمین‌های دارای قابلیت کشاورزی و سرانجام، به کاهش محصولات کشاورزی، بی‌عدالتی در واگذاری اراضی مسکونی، ناهمگونی بافت قدیم و جدید و مانند آن انجامیده است (بنیاد مسکن انقلاب اسلامی، ب ۱۳۸۷: ۲۴-۲۷)؛ زیرا اهداف این دیدگاه عبارت‌اند از دستیابی به رشد اقتصادی به هر قیمت (هدف اصلی)، توسعه توسط دولت برای مردم، سازمان‌دهی توسعه از سوی سازمان‌های بزرگ و متمرکز، و انتقال فناوری پیشرفته از کشورهای غنی. اما اهداف انگاره جدید عبارت‌اند از رشد کیفی با توجه به عدالت اجتماعی و محیط زیست (هدف اصلی)، توسعه توسط مردم و برای مردم، سازمان‌دهی توسعه از سوی تشکل‌های مردمی و محلی با تأکید بر توانمندسازی مردم، و ایجاد فناوری متناسب و محلی (رکن‌الدین افتخاری و همکاران، ۱۳۸۹: ۵۲-۵۳؛ مؤسسه توسعه روستایی ایران، ۱۳۸۱: ۸).

در انگاره جدید توسعه، به دلیل همپوشانی ابعاد متفاوت حیات طبیعی و انسانی-اقتصادی، در شناخت بهتر عناصر، رفتار و عملکرد اجزای نظام و نیز نحوه تعامل آن با محیط پیرامونی، اتخاذ روش تحلیل نظام‌مند و همه‌جانبه بر مبنای راهبردهای توسعه پایدار گریزناپذیر است (رکن‌الدین افتخاری و همکاران، ۱۳۸۹: ۵۲-۵۳). بنابراین،

فرایند واگذاری اراضی مسکونی روستایی بر مبنای توسعه پایدار در ابعاد گوناگون مؤثر و کارآمد است، که از آن جمله‌اند: *ابعاد اقتصادی* مانند پرداخت وام برای خرید زمین و ساخت مسکن؛ *ابعاد اجتماعی* مانند توجه به علایق و سلیقه‌های متفاوت؛ *ابعاد محیطی* - بوم‌شناختی مانند زلزله‌خیز نبودن زمین انتخابی برای واگذاری و ساخت‌وساز؛ و *ابعاد نهادی* - مدیریتی مانند حقوق ملکی زمین و رفع قوانین دست‌وپاگیر (شکل ۱)؛ و به‌منظور رفع مشکلات ناشی از بی‌توجهی به چارچوب توسعه پایدار، برنامه‌ریزی راهبردی به روش جدید (تحلیل نظام‌مند و همه‌جانبه) ضرورت می‌یابد (Cullen, 2004: 7- 8).

با عنایت به آنچه بیان شد، می‌توان گفت که پایداری در برنامه‌ریزی واگذاری اراضی مسکونی روستایی، چه در اصول و مبانی نظری و چه در عمل یا روش‌شناسی، بیش از پیش اهمیت یافته است (Van Lier, 1998: 83).



منبع: بنیاد مسکن انقلاب اسلامی، ج ۱۳۸۷: ۳۵۴

شکل ۱- مدل مفهومی فرایند واگذاری اراضی مسکونی روستایی بر مبنای رویکرد توسعه پایدار

اصول و الزامات واگذاری اراضی مسکونی روستایی مبتنی بر توسعه پایدار
 با توجه به مطالب پیش گفته، اینک اصول و الزامات فرایند واگذاری اراضی مسکونی روستایی مبتنی بر توسعه پایدار (در ابعاد گوناگون اقتصادی، اجتماعی، و غیره) به-تفصیل در جدول ۱ بیان شده است.

جدول ۱- اصول و الزامات واگذاری اراضی مسکونی روستایی مبتنی بر توسعه پایدار

اصول و الزامات فرایند واگذاری اراضی مسکونی روستایی	ابعاد
واگذاری زمین مناسب و ارزان به متقاضیان (واجد شرایط) (پورمحمدی، ۱۳۸۵: ۹۸) (Collins, 2006: 10)	اقتصادی
متناسب بودن اندازه/ مساحت زمین با نیازهای (معیشتی و زیستی) روستاییان (Collins, 2006: 10)	
اعطای وام بانکی (به اندازه کافی) با سود کم یا بدون بهره به واجدین شرایط برای خرید زمین و ساخت مسکن از سوی سازمان‌های دولتی (6: Baldwin, 2008)	
بررسی و شناخت ابعاد توانایی و بنیه مالی خانوارهای روستایی برای تأمین زمین و ساخت مسکن به‌منابه مهم‌ترین مسئله در برنامه‌های تأمین زمین و مسکن (اهری و همکاران، ۱۳۶۷: ۲۳)	
وضع مالیات بر زمین‌های ساخته‌نشده و مالیات بر خرید و فروش زمین به‌منظور جلوگیری از احتکار و بورس‌بازی زمین (اهری و امینی جدید، ۱۳۷۵: ۷۷۶)	
ایجاد فرصت‌های شغلی و روش‌های تأمین درآمد بیشتر برای افزایش توان مالی خانوارها به‌منظور خرید و یا بازپرداخت (منظم) وام‌های بانکی (Seraj et al., 2000: 103)	
مشارکت نهادهنده مردم در فرایند واگذاری اراضی مسکونی روستایی (Lismore City Council, 2002: 36) (Afify, 2008: 5) به‌منظور کاهش میزان هزینه اجرایی طرح (اهری و همکاران، ۱۳۶۷: ۲۳)	
ایجاد ارتباط با ساکنان و بسیج امکانات مالی و نیروهای انسانی با کمک نهادهای محلی در مراحل مختلف واگذاری اراضی مسکونی (لاکویان، ۱۳۶۴: ۱۹۶)	اجتماعی
شناسایی واجدین شرایط (روستاییان بدون مسکن و با درآمد کم/ متوسط) به‌منظور واگذاری اراضی مسکونی و ساخت‌وساز آن و نیز افزایش قدرت خرید و ساخت مسکن (Baldwin, 2008: 5, 2)	
رعایت عدالت اجتماعی در پرداخت وام بانکی به افراد (3: Magel, 2001)	
رعایت عدالت اجتماعی میان متقاضیان واجد شرایط و نیز میان روستاها از سوی سازمان/ نهادهای ذی‌ربط برای برخورداری از قیمت و اندازه/ مساحت مناسب اراضی واگذاری، (Collins, 2006: 10)	
نحوه مالکیت، تعیین گروه‌های واجد شرایط، توزیع عادلانه زمین، و برنامه‌ریزی نظام اداری و اجرایی طرح‌های مسکن به‌منظور کاهش رفت‌وآمدها برای دریافت زمین، سند زمین و مسکن (اهری و همکاران، ۱۳۶۷: ۲۲)	

ابعاد	اصول و الزامات فرایند واگذاری اراضی مسکونی روستایی
کالبدی	پیگیری مدیران محلی برای ایجاد تأسیسات زیربنایی (مانند آب، برق، و جاده) در اراضی مسکونی روستایی واگذار شده از سوی سازمان/نهادهای مربوط (Lismore cCty Council, 2002: 38)
	شناخت شیوه زندگی، امکانات، روند تحولات و سنت‌های سکونتی جامعه (اهری و همکاران، ۱۳۶۷: ۱۸)، و واگذاری زمین متناسب با این تحولات.
	برنامه‌ریزی کاربری اراضی روستایی و عملیاتی کردن آن (Lismore City Council, 2002: 11)
	پیش‌بینی و ایجاد تأسیسات زیربنایی (مانند آب و برق) و خدمات عمومی (مانند خدمات آموزشی و بهداشتی) (Magel, 2001: 3)، و هماهنگی میان سازمان‌های مختلف برای ایجاد این‌گونه خدمات (لاکویان، ۱۳۶۴: ۲۱۰-۲۱۱)
	تملک اراضی در چارچوب طرح هادی روستایی در روستاها، طراحی و قطعه‌بندی اراضی (تفکیک اراضی) مطابق با ضوابط و معیارهای طرح هادی روستایی (همان)
	آماده‌سازی اراضی در حد ضرورت فنی و عرف منطقه (همان)
	حداکثر بهره‌برداری و بهره‌وری از زمین از طریق فشردگی سکونتگاه‌ها (کاهش فاصله بین واحدهای مسکونی) برای کاهش استفاده از زمین (جعفرزاده، ۱۳۷۵: ۱-۲؛ بنیاد مسکن انقلاب اسلامی، الف ۱۳۸۷: ۱۵۷)
	توجه به اصول بهداشتی در فرایند واگذاری اراضی مسکونی روستایی (Lismore City Council, 2002: 15)
	تهیه طرح‌ها و نقشه‌های ساخت مسکن در زمین‌های واگذاری متناسب با نیازهای واقعی افراد ^(۳) (Braintree District Council, 2002: 14)، و اجتناب از ایجاد مسکن‌های همگن و با طرح‌های یکنواخت (لاکویان، ۱۳۶۴: ۱۱۲؛ Afify, 2008: 5)
	انتخاب زمین مسکونی با در نظر گرفتن مخاطرات طبیعی و تأمین امکان دسترسی به خدمات با حداقل تحرک مکانی و نیز دسترسی امن به راه‌ها در مکان‌گزینی مناسب مسکن (بنیاد مسکن انقلاب اسلامی، ب ۱۳۸۷: ۲۴-۳۲؛ سعیدی، ۱۳۸۸: ۷۷۰-۷۷۱؛ Galway County Council, 2005: 5, 7, 12, 20; Lismore City Council, 2002: 11-15)

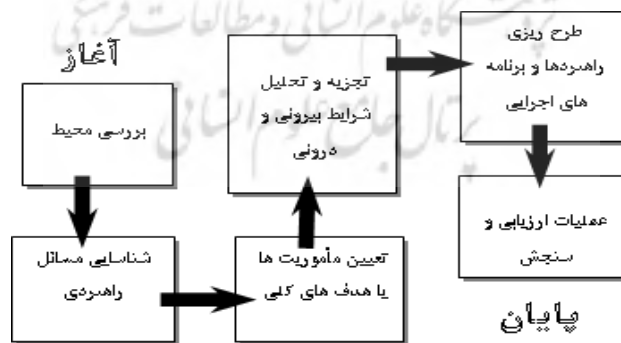
منبع: یافته‌های پژوهش

برنامه‌ریزی راهبردی واگذاری اراضی مسکونی روستایی

برنامه‌ریزی راهبردی توسعه پایدار واگذاری اراضی مسکونی روستایی در معنای کلی آن تلاشی منظم برای انجام تصمیمات و اقدامات بنیادی است که رسیدن به اهداف بلندمدت (در تمام ابعاد اجتماعی-اقتصادی، کالبدی و زیست‌محیطی) را ممکن می‌سازد. عناصر پایه‌ای برنامه‌ریزی راهبردی توسعه پایدار واگذاری اراضی مسکونی روستایی به قرار زیر است (انیتروئیکو، ۱۳۸۸: ۱۲۵-۱۲۶):

- بررسی محیط؛
- شناسایی مسائل راهبردی؛
- تعیین مأموریت‌ها یا اهداف کلی؛
- تجزیه و تحلیل شرایط بیرونی و درونی (مثل تحلیل SWOT^(۴))؛
- طرح‌ریزی راهبردها و برنامه‌های اجرایی؛ و
- عملیات ارزیابی و سنجش (شکل ۲).

حاصل این فرایند برنامه راهبردی^(۵) توسعه پایدار واگذاری اراضی مسکونی روستایی است. با این حال، خود این فرایند نیز برای کار سازمان بسیار ارزشمند است، زیرا کمکی مهم به یک فراگیری همه‌جانبه و منظم برای سازمان به‌شمار می‌رود (همان: ۱۲۶). امروزه، برنامه‌های راهبردی توسعه پایدار واگذاری اراضی مسکونی روستایی با برنامه‌ریزی مشارکتی تلفیق شده، نهادهای مردم/ شهروندبنیاد در کنار عامه مردم از بررسی وضع موجود گرفته تا ارزیابی بازخوردها و نتایج به‌دست آمده و نیز در بازبینی و ارزیابی‌ها، حضور و مشارکتی فعال دارند. برای تحقق چنین مشارکتی، برنامه راهبردی آموزش، توانمندسازی و مقتدرسازی شهروندان (شهروند روستایی) نیز هم‌زمان طراحی و اجرا می‌شود تا از این رهگذر، عامه مردم روستایی بتوانند به ایفای نقش خود در برنامه‌ریزی راهبردی توسعه پایدار واگذاری اراضی مسکونی روستایی بپردازند (پیران، ۱۳۸۸: ۱۱۱)^(۶).



منبع: یافته‌های پژوهش

شکل ۲- عناصر پایه‌ای برنامه‌ریزی راهبردی توسعه پایدار واگذاری اراضی مسکونی روستایی

روش‌شناسی

برای دستیابی به اهداف تحقیق، فن SWOT یکی از فنون مورد استفاده به شیوه مشارکتی است که برای تحلیل موقعیت جاری و اتخاذ تصمیمات، ارزیابی پیامدها و نیز گزینه‌هایی برای انتخاب، تحلیلی سودمند به‌شمار می‌رود و نه تنها چشم‌انداز کنونی بلکه فرصت‌ها و تهدیدات آتی را نیز ملحوظ می‌دارد (رکن‌الدین افتخاری و همکاران، ۱۳۸۹: ۵۴). از این‌رو، با توجه به اصل همگنی‌های منطقه‌ای و مجاورت‌های مکانی و فضایی، اجرای طرح واگذاری اراضی مسکونی روستایی و نیز طبقه‌بندی سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی از استان‌های توسعه‌یافته تا توسعه‌نیافته، پهنه جغرافیایی کشور به شش منطقه تقسیم و از هر منطقه یک استان به‌صورت نمونه انتخاب شده‌اند و نظرات خانوارهای روستایی (خانوارهای مشمول طرح یا همان دریافت‌کنندگان زمین و خانوارهایی که زمین دریافت نکرده‌اند و همچنین، اعضای شوراهای اسلامی روستایی و دهیار) و کارشناسان بنیاد مسکن در شش استان منتخب، با استفاده از پرسشنامه^(۷) در چارچوب SWOT برای طراحی مدل راهبردی، در ۱۳۸۷، دریافت شده است (جدول ۲). تحلیل داده‌های جمع‌آوری شده با بهره‌گیری از نرم‌افزار SPSS و از طریق معیارهای مرکزی (از جمله میانگین و آمارهای توصیفی) و نیز نرم‌افزار EXCEL انجام شده است.

جدول ۲- توزیع جامعه نمونه: خانوار روستایی، نهادهای محلی و کارشناسان بنیاد مسکن

تعداد کارشناس	جمع روستاییان	شورا و دهیار		تعداد خانوار			تعداد روستا	روستا	شهرستان	استان
		تعداد در هر روستا	کل	مشمول هر روستا	غیرمشمول هر روستا	کل				
۱	۴۴	۲	۴	۱۰	۱۰	۱۰	۲	گل‌بان	مرند	آذربایجان شرقی
۷	۴۴	۲	۴	۱۰	۱۰	۱۰	۲	نوجده	شستر	سیستان و بلوچستان
								نصرت‌آباد	زاهدان	
۵	۴۴	۲	۴	۱۰	۱۰	۱۰	۲	کپک	زابل	بوشهر
								آب‌طویل	بوشهر	
۲	۴۴	۲	۴	۱۰	۱۰	۱۰	۲	جاه کوتاه	مشهد	خراسان رضوی
								آبرده علیا	مشهد	
۷	۴۴	۲	۴	۱۰	۱۰	۱۰	۲	اسکو محله	آمل	مازندران
								وسطی کلا	آمل	
۱	۴۴	۲	۴	۱۰	۱۰	۱۰	۲	ده پیاز	همدان	همدان
								یک‌آباد	همدان	
۲۲	۲۶۴	۲۴	۱۲	۲۴۰	۶۰	۶۰	۱۲	جمع		

منبع: یافته‌های پژوهش

یافته‌های پژوهش

یافته‌های توصیفی

نتایج توصیفی تحقیق، که در سطح ۲۶۴ نفر از سرپرستان خانوارهای روستایی و ۲۲ نفر از کارشناسان بنیاد مسکن به اجرا درآمد، به تفکیک مبین موارد زیر بوده است:

در ترکیب خانوار روستایی جامعه نمونه تحقیق حدود ده درصد (۲۴ نفر) را عناصر مدیریت محلی و نود درصد را مردم محلی (۲۴۰ سرپرست خانوار روستایی) تشکیل داده‌اند (۴۵ درصد مشمول طرح و ۴۵ درصد غیرمشمول^(۸)). این اعضای جامعه نمونه میان استان‌های مورد مطالعه (آذربایجان شرقی، بوشهر، همدان، خراسان رضوی، مازندران، و سیستان و بلوچستان) به‌طور مساوی (۱۶/۷ درصد از پاسخ‌گویان) توزیع شده‌اند. از مجموع پاسخ‌گویان، ۲۴۸ نفر معادل ۹۷/۶ درصد مرد و شش نفر معادل ۲/۳ درصد زن بوده‌اند. همچنین، توزیع سنی پاسخ‌گویان مبین قرارگیری ۴۳/۲ درصد از پاسخ‌گویان در گروه سنی کمتر از چهل سال، ۵۳/۱ درصد در گروه سنی چهل تا شصت سال، و ۳/۴ درصد در گروه سنی بالاتر از شصت سال است. ۹۲/۴ درصد پاسخ‌گویان متأهل و سه درصد مجرد بوده و ۴/۵ درصد نیز بدین سؤال پاسخی نداده‌اند. از میان نمونه‌های مورد مطالعه، ۲۲/۷ درصد بی‌سواد، ۲۷/۳ درصد دارای سواد خواندن و نوشتن، ۱۲/۹ درصد دارای تحصیلات سیکل، ۲۱/۶ درصد دارای مدرک دیپلم، ۴/۵ درصد دارای مدرک فوق دیپلم، و ۳/۸ درصد دارای مدرک لیسانس بوده‌اند. آمارها نشان می‌دهد که در مجموع، شمار متقاضیان زمین در روستاهای مورد مطالعه ۴۰۰۵ خانوار بوده است (به‌طور متوسط، در هر سکونتگاه ۳۳۳ خانوار)؛ و از آن میان، ۱۸۳۳ خانوار زمین دریافت کرده‌اند (به‌طور متوسط، در هر سکونتگاه ۱۵۳ خانوار). در این راستا، در سطح سکونتگاه‌های مورد مطالعه، در مجموع، ۱۲۳۹ خانوار واجد شرایط دریافت زمین بوده‌اند (به‌طور متوسط، در هر سکونتگاه ۱۰۳ خانوار). همچنین، توزیع فراوانی وضعیت ساخت مسکن در زمین دریافتی نشان می‌دهد که اکثریت مخاطبان (سرپرست مشمول) در زمین دریافتی خود واحد مسکونی ساخته‌اند.

در ترکیب اعضای کارشناسان جامعه نمونه تحقیق بر حسب استان محل خدمت، ۲۲٪ درصد در بوشهر، ۳۱/۸٪ درصد در سیستان و بلوچستان، ۹/۱٪ درصد در خراسان رضوی، ۳۱/۸٪ درصد در مازندران، و ۴/۵٪ درصد در همدان توزیع شده‌اند. بررسی توزیع شهرستانی کارشناسان منتخب نشان می‌دهد که از هر شهرستان یک نفر انتخاب شده است: بوشهر، دیر، کنگان، دشتستان، تنگستان، خاش، کنارک، نیک‌شهر، چابهار، زابل، سرباز، سراوان، درگز، تربت جام، تنکابن، سوادکوه، نوشهر، چالوس، نکا، بابل، رامسر، و همدان. همچنین، توزیع سنی پاسخ‌گویان مبین قرارگیری ۲۲/۷٪ درصد از پاسخ‌گویان در گروه سنی کمتر از سی سال، ۵۹/۱٪ درصد در گروه سنی سی تا پنجاه سال، و ۹/۱٪ درصد در گروه سنی بالاتر از پنجاه سال قرار دارند؛ البته ۹/۱٪ درصد نیز بدین سؤال پاسخ نداده‌اند. از میان نمونه‌های مورد مطالعه، سطح تحصیلات ۲۷/۳٪ درصد دیپلم، ۴۰/۹٪ درصد فوق دیپلم، و ۲۷/۳٪ درصد لیسانس است؛ ۴/۵٪ درصد نیز پاسخی نداده‌اند. افزون بر آن، رشته‌های تحصیلی دانشگاهی (کارشناسی و فوق دیپلم) پانزده نفر از جامعه نمونه عبارت‌اند از: حسابداری، حقوق قضایی، جغرافیای شهری، معماری (هر کدام ۴/۵٪ درصد)، و عمران (پنجاه درصد). همچنین، وضعیت سابقه کار آنها در بنیاد مسکن گویای آن است که ۵۴/۵٪ درصد کمتر از ده سال، ۲۲/۷٪ درصد بین ده تا بیست سال، و ۱۸/۲٪ درصد بیش از بیست سال در این بنیاد سابقه کار دارند؛ ۴/۵٪ درصد نیز پاسخی نداده‌اند. در این راستا، ۴۵/۵٪ درصد کمتر از چهار سال، ۹/۱٪ درصد بین چهار تا هشت سال، ۱۸/۲٪ درصد بین هشت تا دوازده سال، و ۱۸/۲٪ درصد بیش از بیست سال در امور واگذاری اراضی سابقه کار دارند؛ ۹/۱٪ درصد نیز پاسخی نداده‌اند. براساس اطلاعات به دست آمده از جمعیت نمونه درباره سمت فعلی پاسخ‌گویان در بنیاد مسکن، می‌توان گفت که ۱۳/۶٪ درصد کارمند فنی، ۱۸/۲٪ درصد کارشناس و متصدی ماده ۱۳۳، ۳۶/۴٪ درصد کارشناس فنی و اجرایی، ۹/۱٪ درصد کمک‌کارشناس عمران، ۴/۵٪ درصد مدیر شعبه، و ۴/۵٪ درصد مسئول امور مالی بوده و البته ۱۳/۶٪ درصد نیز پاسخی نداده‌اند.

یافته‌های تحلیلی

با عنایت به شیوه کار پس از تکمیل پرسشنامه و دسته‌بندی نتایج به دست آمده از پرسشنامه جامعه نمونه، در بعد عوامل درونی، شانزده نقطه قوت و دوازده نقطه ضعف و در بعد عوامل بیرونی نیز هفت فرصت و پانزده تهدید استخراج شد. سپس، با تطبیق یا مقایسه دو به دوی هر کدام از نقاط قوت (S) و ضعف (W) و نیز موارد فرصت (O) و تهدید (T) در هر کدام از راهبردها، تهیه فهرستی از راهبردهای فرعی در درون راهبردهای اصلی صورت گرفت (جدول ۳، ۴، و ۵).

جدول ۳- نقاط قوت و ضعف (عوامل درونی) واگذاری اراضی مسکونی روستایی (SWOT)

نقاط ضعف (W)	نقاط قوت (S)
W1: نبود تأسیسات زیربنایی (مانند آب، برق، گاز، و خیابان‌بندی) در زمان واگذاری اراضی از سوی بنیاد مسکن	S1: قابلیت شوراها و روستا و دهیار در امور مختلف واگذاری اراضی مسکونی (واگذاری اراضی مسکونی به واجدین شرایط به منظور رعایت مواردی چون عدالت اجتماعی)
W2: دسترسی ضعیف روستاییان به امکانات آموزشی، بهداشتی و مانند آن (خانه بهداشت، مدرسه و سایر امکانات) در زمان واگذاری اراضی	S2: فراهم‌سازی زمینه مقاومت‌سازی واحدهای مسکونی (ساخت بنا با مصالح مقاوم)
W3: عدم توانایی واجدین شرایط در خرید زمین (با امکانات و خدمات لازم) و ساخت‌وساز مسکن مقاوم در برابر زلزله بدون استفاده از کمک‌ها و اعتبارات تخصیص یافته از سوی سازمان‌هایی همچون بنیاد مسکن و سازمان بهزیستی	S3: گسترش کالبدی (بزرگ‌تر شدن) روستا
W4: برطرف نکردن کامل نیاز جوانان روستایی به زمین مسکونی	S4: تمایل ساکنان به هماهنگی با نهادهای محلی (شورا و دهیار) در امور مختلف مربوط به واگذاری اراضی مسکونی
W5: پایین ماندن انگیزه جوانان روستایی برای زندگی در روستا	S5: ایجاد زمینه برای افزایش کیفیت مسکن (از جمله تورگیری، حفر چاه فاضلاب، و رعایت بهداشت)
W6: کم‌توجهی به رعایت عدالت اجتماعی (پارتنری) در واگذاری اراضی مسکونی به روستاییان	S6: تمایل به همکاری و مشارکت روستاییان با بنیاد مسکن برای تهیه نقشه ساخت مسکن در زمین‌های واگذاری.
W7: نامناسب بودن معیارهای تشخیص واجدین شرایط (عدم تطابق با عرف محل)	S7: تغییر چهره ظاهری روستاها (خیابان‌های آسفالت و نظم و ترتیب در ساخت واحدهای مسکونی).
W8: ایجاد بافت ناهمگون در روستا (تفاوت محله‌های قدیم و جدید)	S8: بهبود وضعیت کالبدی روستا (مانند احداث خیابان، آسفالت، و جمع‌آوری و هدایت آب فاضلاب)
W9: پایین بودن میزان آشنایی ساکنان با مقررات واگذاری اراضی و مهارت‌های مهندسی طراحی و ساخت	S9: فراهم‌سازی زمینه ارائه خدمات اساسی (مانند تلفن، و گاز لوله‌کشی) به روستا
W10: شکل‌گیری بورس‌بازی زمین (دلالی و واسطه‌گری) در روستا	S10: افزایش تعداد شاغلان در بخش خدمات (ایجاد اشتغال در بخش مسکن)
W11: اجرا (عملیاتی) نشدن طرح‌های هادی روستایی	S11: فراهم‌سازی زمینه افزایش بهداشت محیط روستا
W12: تأخیر در ارائه سند زمین به بسیاری (تقریباً نیمی) از خانوارهای دریافت‌کننده زمین مسکونی روستایی	S12: داشتن سند معتبر زمین‌های مسکونی واگذار شده به روستاییان
	S13: وجود زمین‌های آزاد (شخصی) در برخی روستاها به‌منظور تملک و واگذاری برای ساخت مسکن روستایی
	S14: حفظ انسجام اجتماعی روستاییان
	S15: موافقت اکثر اهالی ساکن با تملک اراضی از سوی بنیاد و واگذاری آنها به واجدین شرایط روستا
	S16: بهبود شرایط زندگی (افزایش دسترسی به خدمات عمومی، شادابی محیط زندگی) در روستا.

منبع: یافته‌های پژوهش

جدول ۴- موارد فرصت و تهدید (عوامل بیرونی) در فرایند واگذاری اراضی مسکونی روستایی

فرصت‌ها (O)	تهدیدها (T)
O۱: انتخاب محل (جای) مناسب برای واگذاری اراضی به روستاییان از سوی بنیاد مسکن (زمین‌های نزدیک به روستا)	T۱: قابلیت کشاورزی (کشت و زرع) زمین انتخابی از سوی بنیاد مسکن
O۲: توانایی و قابلیت بنیاد مسکن برای تملک اراضی و واگذاری آن به روستاییان (واجدین شرایط)	T۲: دست‌وپاگیری بسیار ضوابط و مقررات واگذاری اراضی به روستاییان
O۳: واگذاری زمین مسکونی با قیمت مناسب به روستاییان از سوی بنیاد مسکن	T۳: کوچک‌تر بودن مقدار مساحت زمین واگذاری از سوی بنیاد مسکن انقلاب اسلامی نسبت به مساحت واحدهای مسکونی اغلب اهالی روستا
O۴: فراهم‌سازی زمینه ساخت مسکن براساس اصول مهندسی	T۴: معطلی زیاد روستاییان (زمان‌بری) در رفت‌وآمد به ادارات دولتی برای دریافت زمین
O۵: امکان واگذاری زمین به متقاضیان در پنجاه درصد روستاهایی که واگذاری اراضی مسکونی اجرا شده (زمین بیش از نیاز متقاضیان به تملک بنیاد درآمده)	T۵: وقت‌گیری بسیار و دردساز بودن دریافت سند
O۶: مفید بودن وام‌های مسکن، کمک‌های بلاعوض و سایر تسهیلات در زمینه خرید زمین مسکونی (با خدمات و امکانات لازم) و ساخت مسکن مقاوم در زمین‌های واگذار شده از سوی بنیاد مسکن	T۶: پایین بودن نظارت مهندسان و کم‌توجهی به اصول کامل مهندسی در ساخت‌وسازهای مقاوم و ضد زلزله در زمین‌های واگذار شده از سوی بنیاد مسکن
O۷: همکاری سازمان‌های دولتی (مانند بنیاد مسکن و بخشدارها) با نهادهای محلی (شوراها و دهیاری‌ها) و مردم در ارتباط با مشکلات روستا.	T۷: عدم ارائه وام‌های کم‌بهره برای خرید زمین مسکونی (با خدمات و امکانات لازم) از سوی بنیاد مسکن
	T۸: کافی نبودن و بهره زیاد وام‌های اختصاص‌یافته برای ساخت مسکن مقاوم در زمین‌های واگذاری از سوی بنیاد مسکن
	T۹: طراحی از پیش تعیین‌شده ساخت مسکن در زمین‌های واگذاری بر مبنای نقشه ارائه‌شده از سوی بنیاد مسکن بدون توجه به اقتصاد و نوع فعالیت مردم
	T۱۰: فقدان شورای فنی متشکل از دهیاران، شوراهای اسلامی، و معماران محلی در سطح منطقه برای نظارت بهتر بر ساخت‌وسازها در زمین‌های واگذاری
	T۱۱: نبود برنامه‌ریزی کاربری اراضی از سوی بنیاد مسکن در زمین‌های واگذاری.
	T۱۲: کم‌توجهی بنیاد مسکن نسبت به آماده‌سازی و تسطیح اراضی مسکونی برای واگذاری به روستاییان واجد شرایط
	T۱۳: تعارض داشتن مالکیت برخی زمین‌هایی که بنیاد مسکن به روستاییان واگذار کرده (مشخص نبودن مالکیت دقیق زمین)
	T۱۴: کمبود تعداد متخصصان و کارشناسان مرتبط با واگذاری اراضی مسکونی روستایی در بنیاد مسکن
	T۱۵: عدم اعتبار معین برای آماده‌سازی و تسطیح اراضی مسکونی روستایی

منبع: یافته‌های پژوهش

جدول ۵- راهبردهای واگذاری اراضی مسکونی

راهبردهای محافظه کارانه (WO)	راهبردهای تهاجمی (SO)
<p>۱- خرید زمین مسکونی (با خدمات و امکانات لازم) و ساخت مسکن مقاوم در آن با استفاده از تسهیلات مالی سازمان‌های دولتی و مردمی (وام، کمک‌های بلاعوض)</p> <p>۲- ایجاد امکانات خدماتی (از جمله آموزشی و بهداشتی) و زیرساختی (مانند آب و برق) در زمین واگذاری با اختصاص دادن هزینه مناسب توسط دولت و مشارکت روستاییان و هماهنگی و پیگیری بنیاد مسکن و مدیران محلی روستا (شوراها و دهیاران) با ادارات ذی‌ربط دولتی (مانند سازمان آب و فاضلاب)</p> <p>۳- پیگیری مدیریت محلی در زمینه تملک زمین مورد نیاز به نام بنیاد، شورا و دهیاری (سند به نام بنیاد مسکن، شورا و دهیار)</p> <p>۴- همکاری نهادهای دولتی در تسریع عملیاتی شدن طرح‌های کلیدی</p> <p>۵- نظارت و کنترل دولت، بنیاد مسکن، شورا و دهیاران از طریق تثبیت قیمت مناسب زمین، ممانعت از فروش مکرر زمین و مسکن به غیربومیان و گرفتن تعهد از مشمولان طرح واگذاری در زمینه الزام به ساخت مسکن، تشکیل اتحادیه صنف زمین‌داران، کنترل بنگاه‌های املاک و مانند آن به منظور کاهش بورس‌بازی زمین در روستا</p>	<p>۱- خرید زمین مسکونی (با خدمات و امکانات لازم) و ساخت مسکن مقاوم برای افراد و خانوارهای آسیب‌پذیر با استفاده از توانمندی مدیران محلی (شورا و دهیار) (از جمله شناسایی، معرفی به متولیان وام مسکن، و کمک‌های بلاعوض)</p> <p>۲- انتخاب زمین از میان زمین‌های بدون صاحب، بازسازی زمین‌های متروک، منابع ملی، و خرید زمین‌های آزاد (خصوصی/شخصی) و دولتی توسط مدیریت محلی با نظارت بنیاد مسکن</p> <p>۳- تقویت هم‌افزایی و پیشبرد سریع امور مختلف واگذاری اراضی مسکونی با استفاده از روحیه تعامل و مشارکت ساکنان</p>
راهبردهای رقابتی (ST)	راهبردهای تدافعی (WT)
<p>۱- تهیه طرح‌ها و نقشه‌های ساخت مسکن متناسب با فعالیت‌های اقتصادی ساکنان (توجه به فضای معیشتی روستاییان) با استفاده از قابلیت همکاری مردم و مدیران محلی</p> <p>۲- پیگیری مدیران محلی و ساکنان برای تشکیل شورای فنی متشکل از دهیاران، شوراهای اسلامی، و معماران محلی در سطح منطقه برای نظارت بهتر بر فرایند واگذاری تا ساخت‌وساز</p> <p>۳- پالایش قوانین و مقررات فعلی و رفع خلأها، بازنگری و اصلاح قوانین فعلی به منظور رفع تعارضات موجود و حذف قوانین دست‌وپاگیر از طریق برگزاری کارگاه‌های مشورتی متشکل از کارشناسان و متخصصان سازمان‌های دولتی (از جمله بنیاد مسکن) و غیردولتی (NGOs) و ارائه گزارش تهیه‌شده به دولت</p> <p>۴- برقراری تناسب بین مقدار مساحت زمین واگذاری از سوی بنیاد با مساحت واحدهای مسکونی اغلب اهالی روستا</p>	<p>۱- هماهنگی بین سازمان‌ها و ادارات برای دریافت سند از طریق مدیریت منسجم و یکپارچه اراضی. (برای نمونه، کوتاه کردن چرخه همکاری میان منابع طبیعی و بنیاد (منابع طبیعی به‌طور مستقیم سند زمین را به نام اشخاص ثبت کند) و همکاری مسئولان مربوط با ارباب رجوعان به منظور کاهش هزینه‌ها و مدت‌زمان رفت‌وآمد زیاد متقاضیان به سازمان‌های دولتی برای دریافت سند ثبتی زمین)</p> <p>۲- استفاده از دانش تعداد محدود متخصصان و کارشناسان مرتبط با واگذاری اراضی مسکونی روستایی در بنیاد مسکن</p> <p>۳- تأمین هزینه آماده‌سازی و تسطیح اراضی از طریق منابع بانکی و با هماهنگی و اختیار مدیریت محلی از متقاضیان دریافت شود</p>

منبع: یافته‌های پژوهش

سپس، با توجه به میانگین به‌دست آمده، وزن نسبی (ضریب) هر کدام از عوامل محاسبه و در مرحله سوم نیز با توجه به درجه اهمیت هر کدام از عوامل، امتیاز (رتبه)‌هایی به آنها داده شد؛ و در گام بعد، محاسبه نمرات آنها انجام گرفت (جدول ۶).

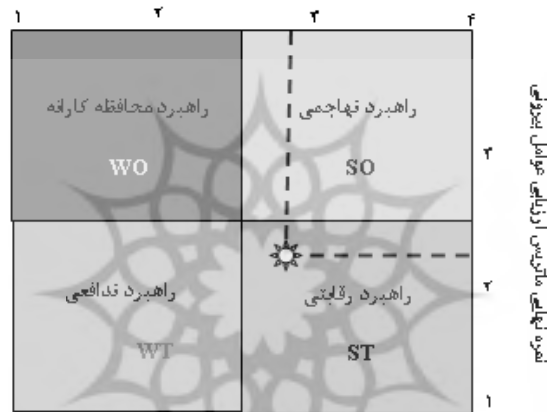
جدول ۶- ماتریس ارزیابی عوامل درونی (IFE) و بیرونی (EFE) واگذاری اراضی مسکونی روستایی (از دیدگاه خانوار، نهادهای محلی و کارشناسان)

عوامل	نماگرها	میانگین	ضریب	رتبه	نمره	
درونی	قوت	S1	۱/۸۳۷۱	۰/۰۴	۴	۰/۱۶
		S2	۲/۳۰۳۰	۰/۰۵	۴	۰/۲
		S3	۲/۶۲۵۰	۰/۰۵	۳	۰/۱۵
		S4	۲/۷۸۵۰	۰/۰۵	۴	۰/۲
		S5	۲/۰۹۸۵	۰/۰۴	۳	۰/۱۲
		S6	۱/۸۲۹۸	۰/۰۴	۴	۰/۱۶
		S7	۲/۰۹۰۹	۰/۰۴	۳	۰/۱۲
		S8	۱/۸۵۹۸	۰/۰۴	۴	۰/۱۶
		S9	۲/۰۴۱۷	۰/۰۴	۴	۰/۱۶
		S10	۱/۸۲۲۰	۰/۰۴	۳	۰/۱۲
		S11	۱/۹۶۲۱	۰/۰۴	۳	۰/۱۲
		S12	۱/۶۰۰۲	۰/۰۳	۴	۰/۱۲
		S13	۱/۵۹۰۹	۰/۰۳	۴	۰/۱۲
		S14	۲/۲۵۴۸	۰/۰۴	۳	۰/۱۲
		S15	۱/۸۳۷۱	۰/۰۴	۴	۰/۱۶
		S16	۱/۹۳۱۸	۰/۰۴	۴	۰/۱۶
جمع		۳۲/۴۶۸۷	۰/۶۵	۵۸	۲/۳۵	
ضعف	W1	۱/۰۱۸۹	۰/۰۲	۱	۰/۰۲	
	W2	۱/۰۴۲۷	۰/۰۲	۱	۰/۰۲	
	W3	۱/۳۴۵۴	۰/۰۳	۱	۰/۰۳	
	W4	۱/۷۵۴۸	۰/۰۳	۲	۰/۰۶	
	W5	۱/۸۰۶۸	۰/۰۴	۲	۰/۰۸	
	W6	۱/۷۶۵۲	۰/۰۳	۱	۰/۰۳	
	W7	۱/۶۴۳۹	۰/۰۳	۱	۰/۰۳	
	W8	۱/۹۰۹۱	۰/۰۴	۲	۰/۰۸	
	W9	۱/۶۲۳۵	۰/۰۳	۲	۰/۰۶	
	W10	۱/۶۶۶۷	۰/۰۳	۱	۰/۰۳	
	W11	۱/۳۰۸۲	۰/۰۳	۱	۰/۰۳	
	W12	۱/۴۲۵۰	۰/۰۳	۱	۰/۰۳	
جمع		۱۸/۲۶۹۲	۰/۳۶	۱۶	۰/۵	
جمع نقاط قوت و ضعف		۵۰/۷۳۷۹	۱	۷۴	۲/۸۵	
فرصت	O1	۲/۱۵۱۵	۰/۰۶	۴	۰/۲۴	
	O2	۱/۸۳۷۱	۰/۰۵	۴	۰/۲	
	O3	۲/۰۴۵۵	۰/۰۵	۴	۰/۲	
	O4	۱/۹۵۰۰	۰/۰۵	۳	۰/۱۵	
	O5	۲/۰۹۰۹	۰/۰۶	۴	۰/۲۴	
	O6	۲/۰۴۶۶	۰/۰۵	۴	۰/۲	
	O7	۲/۶۹۱۷	۰/۰۷	۴	۰/۲۸	
جمع		۱۴/۸۱۳۳	۰/۴۰	۲۷	۱/۵۱	
بیرونی	تهدید	T1	۱/۹۸۸۶	۰/۰۵	۱	۰/۰۵
		T2	۱/۶۸۵۶	۰/۰۵	۱	۰/۰۵
		T3	۱/۸۰۳۰	۰/۰۵	۲	۰/۱
		T4	۱/۶۰۹۸	۰/۰۴	۲	۰/۰۸
		T5	۱/۴۲۴۲	۰/۰۴	۲	۰/۰۸
		T6	۱/۵۶۲۲	۰/۰۴	۱	۰/۰۴
		T7	۱/۰۱۷۹	۰/۰۳	۱	۰/۰۳
		T8	۱/۳۹۹۰	۰/۰۴	۱	۰/۰۴
		T9	۱/۰۴۵۵	۰/۰۳	۱	۰/۰۳
		T10	۱/۵۱۳۰	۰/۰۴	۲	۰/۰۸
		T11	۱/۴۰۹۱	۰/۰۴	۱	۰/۰۴
		T12	۱/۵۹۰۹	۰/۰۴	۱	۰/۰۴
		T13	۱/۵۰۰۰	۰/۰۴	۱	۰/۰۴
		T14	۱/۴۰۹۱	۰/۰۴	۱	۰/۰۴
		T15	۱/۶۳۶۴	۰/۰۴	۱	۰/۰۴
جمع		۲۲/۵۹۴۳	۰/۶۰	۱۹	۰/۸	
جمع فرصتها و تهدیدها		۳۷/۴۰۷۶	۱	۴۶	۲/۲۹	

منبع: یافته‌های پژوهش

در مرحله بعد، از آنجا که نمی‌توان چندین راهبرد را به‌طور هم‌زمان در برنامه‌ریزی اختیار کرد، لازم است که از میان چهار راهبرد، مناسب‌ترین راهبرد اصلی انتخاب شود. بنابراین، بار دیگر با مراجعه به ماتریس ارزیابی عوامل درونی و بیرونی، حاصل جمع هر کدام از مقادیر محاسبه شده در یک محور مختصات ترسیم می‌شود. بدین ترتیب، راهبردهای رقابتی به‌مثابه راهبرد مناسب انتخاب شد (نمودار ۱).

نمودار نهایی ماتریس ارزیابی عوامل درونی



منبع: یافته‌های پژوهش

نمودار ۱- راهبرد کلیدی واگذاری اراضی مسکونی روستایی حاصله از ماتریس ارزیابی در نهایت، با استفاده از ماتریس برنامه‌ریزی راهبردی کمی^(۹)، گزینه‌های مختلف راهبرد رقابتی ارزیابی شد تا جذابیت نسبی انواع راهبردهای فرعی آن مشخص شود. بنابراین، برای تهیه ماتریس برنامه‌ریزی راهبردی کمی از تجزیه و تحلیل‌های مرحله اول (ضریب اهمیت نسبی) و مرحله دوم (مقایسه عوامل درونی و بیرونی) استفاده شد. سپس، به هر کدام از عوامل درونی و بیرونی که در موفقیت راهبردهای قابل اجرا (چهار گزینه راهبرد رقابتی) نقش عمده دارند، وزن یا ضریبی داده شد (نمره جذابیت)^(۱۰). محاسبه نمرات در گام بعد صورت می‌گیرد. بدین ترتیب، با توجه به جمع مجموع نمرات جذابیت، اولویت‌بندی راهبردهای قابل اجرا (چهار گزینه راهبرد رقابتی به‌مثابه راهبردهای فرعی آن) انجام می‌پذیرد (جدول ۷).

جدول ۷- ماتریس برنامه‌ریزی راهبردی کمی (QSPM)

اولویت	نماگرها	ضریب اهمیت نسبی	چهار گزینه راهبرد رقابتی به‌مثابه راهبردهای فرعی آن							
			راهبرد فرعی اول		راهبرد فرعی دوم		راهبرد فرعی سوم		راهبرد فرعی چهارم	
			جمع	جذابیت	جمع	جذابیت	جمع	جذابیت	جمع	جذابیت
درونی	S1	۰/۰۴	۰/۱۶	۴	۰/۱۶	۴	۰/۱۶	۴	۰/۱۶	۴
	S2	۰/۰۵	۰/۱۲	۴	۰/۱۲	۴	۰/۱۲	۴	۰/۱۲	۴
	S3	۰/۰۵	۰/۱۲	۴	۰/۱۲	۴	۰/۱۲	۴	۰/۱۲	۴
	S4	۰/۰۵	۰/۱۲	۴	۰/۱۲	۴	۰/۱۲	۴	۰/۱۲	۴
	S5	۰/۰۴	۰/۱۲	۳	۰/۱۲	۳	۰/۱۲	۳	۰/۱۲	۳
	S6	۰/۰۴	۰/۱۶	۴	۰/۱۶	۴	۰/۱۶	۴	۰/۱۶	۴
	S7	۰/۰۴	۰/۱۶	۴	۰/۱۶	۴	۰/۱۶	۴	۰/۱۶	۴
	S8	۰/۰۴	۰/۱۶	۴	۰/۱۶	۴	۰/۱۶	۴	۰/۱۶	۴
	S9	۰/۰۴	۰/۱۲	۳	۰/۱۲	۳	۰/۱۲	۳	۰/۱۲	۳
	S10	۰/۰۴	۰/۱۶	۴	۰/۱۶	۴	۰/۱۶	۴	۰/۱۶	۴
	S11	۰/۰۴	۰/۱۲	۳	۰/۱۲	۳	۰/۱۲	۳	۰/۱۲	۳
	S12	۰/۰۳	۰/۰۹	۳	۰/۰۹	۳	۰/۰۹	۳	۰/۰۹	۳
	S13	۰/۰۳	۰/۰۹	۳	۰/۰۹	۳	۰/۰۹	۳	۰/۰۹	۳
	S14	۰/۰۴	۰/۱۶	۴	۰/۱۶	۴	۰/۱۶	۴	۰/۱۶	۴
	S15	۰/۰۴	۰/۱۶	۴	۰/۱۶	۴	۰/۱۶	۴	۰/۱۶	۴
S16	۰/۰۴	۰/۱۶	۴	۰/۱۶	۴	۰/۱۶	۴	۰/۱۶	۴	
ضعیف	W1	۰/۰۲								
	W2	۰/۰۲								
	W3	۰/۰۳								
	W4	۰/۰۳								
	W5	۰/۰۴								
	W6	۰/۰۳								
	W7	۰/۰۳								
	W8	۰/۰۴								
	W9	۰/۰۳								
	W10	۰/۰۳								
	W11	۰/۰۳								
	W12	۰/۰۳								
فرصت	O1	۰/۰۶	۰/۱۸	۳	۰/۱۸	۳	۰/۱۸	۳	۰/۱۸	۳
	O2	۰/۰۵	۰/۱۵	۳	۰/۱۵	۳	۰/۱۵	۳	۰/۱۵	۳
	O3	۰/۰۵	۰/۱۲	۴	۰/۱۲	۴	۰/۱۲	۴	۰/۱۲	۴
	O4	۰/۰۵	۰/۱۲	۴	۰/۱۲	۴	۰/۱۲	۴	۰/۱۲	۴
	O5	۰/۰۶	۰/۲۴	۴	۰/۲۴	۴	۰/۲۴	۴	۰/۲۴	۴
	O6	۰/۰۵	۰/۱۲	۴	۰/۱۲	۴	۰/۱۲	۴	۰/۱۲	۴
تهدید	O7	۰/۰۷	۰/۲۸	۴	۰/۲۸	۴	۰/۲۸	۴	۰/۲۸	۴
	T1	۰/۰۵								
	T2	۰/۰۵								
	T3	۰/۰۵								
	T4	۰/۰۴								
	T5	۰/۰۴								
	T6	۰/۰۴								
	T7	۰/۰۳								
	T8	۰/۰۴								
	T9	۰/۰۳								
	T10	۰/۰۴								
	T11	۰/۰۴								
	T12	۰/۰۴								
	T13	۰/۰۴								
	T14	۰/۰۴								
T15	۰/۰۴									
			۲/۳۲		۳/۵۸		۳/۳۵		جمع مجموع نمرات جذابیت	
			۳		۱		۲		اولویت‌بندی راهبردهای فرعی	
			۴							

منبع: یافته‌های تحقیق

نتیجه‌گیری

از زمان پیروزی انقلاب اسلامی تاکنون، براساس رویکرد عدالت‌محوری، بخشی از اراضی ملی و دولتی کشور در قالب فرایند تملک و واگذاری اراضی برای ساخت مسکن روستاییان از سوی بنیاد مسکن انقلاب اسلامی به روستاییان واگذار شده است، که همچنان نیز ادامه دارد. اما کم‌توجهی به راهبردهای توسعه پایدار واگذاری اراضی مسکونی روستایی به بروز مشکلاتی در ابعاد مختلف اقتصادی، اجتماعی و کالبدی انجامیده است. بنابراین، تدوین و برنامه‌ریزی راهبردی واگذاری اراضی مسکونی با رویکرد جامع و همه‌جانبه ضروری است. در این راستا، با توجه به مطالعه میدانی در زمینه ظرفیت‌ها و محدودیت‌های توسعه پایدار واگذاری اراضی مسکونی، در بعد عوامل درونی، شانزده نقطه قوت (از جمله قابلیت شوراهای اسلامی روستا و دهیار در امور مختلف واگذاری اراضی مسکونی، و تمایل ساکنان به هماهنگی با نهادهای محلی (شورا و دهیار) در فرایند واگذاری اراضی مسکونی) و دوازده نقطه ضعف (از جمله نبود تأسیسات زیربنایی مانند آب و برق در زمان واگذاری اراضی از سوی بنیاد مسکن، و دسترسی ضعیف روستاییان به امکانات آموزشی، بهداشتی و مانند آن در زمان واگذاری اراضی) و نیز در بعد عوامل بیرونی، موارد هفت‌گانه فرصت (از جمله امکان واگذاری به خانواده‌های نیازمند در پنجاه درصد روستاهایی که واگذاری اراضی مسکونی در آنها اجرا شده و زمین بیش از نیاز متقاضیان به تملک بنیاد درآمده است، و همکاری سازمان‌های دولتی شامل بنیاد مسکن و بخشداری‌ها و مانند آن با نهادهای محلی شامل شوراها و دهیاری‌ها و مردم در ارتباط با مشکلات روستا) و موارد پانزده-گانه تهدید (از جمله قابلیت کشاورزی در زمین انتخابی از سوی بنیاد مسکن، و دست-وپاگیری ضوابط و مقررات واگذاری اراضی به روستاییان) استخراج شد؛ و با توجه به ارزیابی انجام‌شده، انتخاب راهبرد رقابتی به‌مثابه راهبرد کلیدی (برتر) توسعه پایدار واگذاری اراضی مسکونی روستایی از میان چهار راهبرد صورت گرفت. در این زمینه، چهار گزینه راهبرد رقابتی به‌مثابه راهبردهای فرعی آن، به ترتیب اولویت، عبارت‌اند از:

- ۱- پیگیری مدیران محلی و ساکنان برای تشکیل شورای فنی متشکل از دهیاران، شوراهای اسلامی و معماران محلی در سطح منطقه برای نظارت بهتر بر فرایند واگذاری و به‌ویژه نظارت بر ساخت‌وسازها؛
- ۲- در نظر گرفتن فضای زیستی و معیشتی در کل فرایند واگذاری، از واگذاری اراضی مسکونی گرفته تا تهیه طرح‌ها و نقشه‌های ساخت مسکن متناسب با فعالیت‌های اقتصادی (فضای معیشتی) ساکنان با استفاده از قابلیت همکاری مردم و مدیران محلی؛
- ۳- پالایش قوانین و مقررات فعلی و رفع خلأها، بازنگری و اصلاح قوانین فعلی به منظور رفع تعارضات موجود و حذف قوانین دست‌وپاگیر از طریق برگزاری کارگاه‌های مشورتی متشکل از کارشناسان و متخصصان سازمان‌های دولتی (از جمله بنیاد مسکن) و غیردولتی و نیز ارائه گزارش تهیه‌شده به دولت؛ و
- ۴- برقراری تناسب بین مقدار مساحت زمین واگذاری از سوی بنیاد با مساحت واحدهای مسکونی اغلب اهالی روستا.

یادداشت‌ها

۱- شرایط عمومی عبارت‌اند از: ۱) نداشتن زمین با کاربری مسکونی در محدوده روستا، ۲) سپردن تعهد مبنی بر سکونت در محل مورد نظر پس از دریافت زمین، ۳) سپردن تعهد مبنی بر اخذ پروانه ساختمانی طی حداکثر شش ماه پس از دریافت زمین، ۴) فسخ شدن قرارداد واگذاری در صورت معطل ماندن زمین، و ۵) عدم فروش زمین به شخص ثالث پیش از احداث بنا. همچنین، شرایط اختصاصی عبارت‌اند از: ۱) تابعیت ایرانی، ۲) تأهل یا سرپرستی خانوار و یا حداقل ۲۶ سال سن، و ۳) دارا بودن کارت پایان خدمت و یا معافیت دائم. در این ابلاغیه، توضیحاتی در زمینه نحوه قیمت‌گذاری اراضی روستایی و نیز سه فرم به‌پیوست ارائه شده است (بنیاد مسکن انقلاب اسلامی، ج، ۱۳۸۷: ۱۷۳).

2. strategic planning

۳- در روستاها، هر واحد مسکونی دربردارنده چند فضای کوچک‌تر است که به فعالیت‌هایی نظیر سکونت، تولید صنایع دستی، پرورش دام، انبار محصولات کشاورزی، و فروش کالاهای تجاری اختصاص دارند. بدین ترتیب، نوع کاربری در قطعاتی که افزون بر سکونت انسان، تعدادی دام نیز در آنها نگهداری می‌شود یا در بخشی از فضای آنها، انباری برای ذخیره محصولات کشاورزی و موارد دیگر هم در نظر گرفته شده باشد، مسکونی محسوب می‌شود (بنیاد مسکن انقلاب اسلامی، ۱۳۸۶: ۱۲۱).

4. Strengths, Weaknesses, Opportunities, Threats Analysis

- ۵- برنامه راهبردی (strategic plan): در زمان ما، رویکردی نامتمرکز، فرایند-محور، هدف-بنیاد و سنجیده در نگرش به کار برنامه‌ریزی یکپارچه سازمان‌هاست. بنابراین، هسته مرکزی این فکر هنوز جای خود را از دست نداده و عبارت است از شناخت آنچه در بیرون از یک سازمان اتفاق می‌افتد، به منظور تعیین مسیر حرکت سازمان در راه رسیدن به هدف (انیتروئیکو، ۱۳۸۸: ۱۲۶).
- ۶- در این راستا، همواره باید این نکته مهم را به خاطر داشت که برنامه‌ریزی راهبردی، در مرحله بعدی خود و برای اجرایی و عملیاتی شدن، به تدوین برنامه عمل (action plan) نیاز دارد. معمولاً برای تلخیص برنامه عمل، جدولی با ستون‌های هدف عملیاتی، فعالیت‌های مورد نظر، محل‌های عملیات، عوامل اجرایی، زمان عملیات، ابزار و منابع مورد نظر، شاخص‌ها و مقاطع به‌کارگیری چرخه بازخورد اطلاعات ترسیم می‌شود (صرافی، ۱۳۸۸: ۱۱۲).
- ۷- برای تعیین رویای پرسشنامه، از نظرات متخصصان و اساتید استفاده شده و میزان اعتبار پرسشنامه نیز با بهره‌گیری از ضریب آلفای کرونباخ، برآورد شده است ($\alpha=0/8697$).
- ۸- خانوار مشمول طرح، خانواری است که از طریق بنیاد مسکن انقلاب اسلامی زمین دریافت کرده باشد؛ اما خانوارهایی که زمین دریافت نکرده باشند، غیرمشمول نامیده شده‌اند.
9. Qualitative Strategic Planning Matrix (QSPM)
- ۱۰- در این ماتریس، لزومی به بررسی عامل/عوامل فاقد نقش مهم در گزینش راهبردهای قابل اجرا نیست.

منابع

- انیتروئیکو، اری- ونکو (۱۳۸۸)، «برنامه‌ریزی راهبردی». ترجمه کمال پولادی. *دانشنامه مدیریت شهری و روستایی*. تهران: وزارت علوم، تحقیقات و فناوری، معاونت هماهنگی امور عمرانی وزارت کشور، و سازمان شهرداری‌ها و دهیاری‌های کشور.
- اهری، زهرا و امینی جدید، شهلا (۱۳۷۵)، *تجارب کشورهای مختلف در تأمین مسکن*. تهران: سازمان ملی زمین و مسکن، بنیاد مسکن انقلاب اسلامی.
- اهری، زهرا؛ ارجمندنیا، اصغر؛ حبیبی، سیدمحسن؛ و خسرو خاور، فرهاد (۱۳۶۷)، *مسکن حداقل*. تهران: وزارت مسکن و شهرسازی، مرکز تحقیقات ساختمان و مسکن.
- بنیاد مسکن انقلاب اسلامی (۱۳۸۶)، *راهنمای مطالعات کاربری زمین روستایی*. تهران: شریف.
- بنیاد مسکن انقلاب اسلامی (الف ۱۳۸۷)، *تدوین برنامه راهبردی توسعه کالبدی روستاهای کشور (جلد سوم)*. تهران: مؤسسه جغرافیا، دانشگاه تهران.
- بنیاد مسکن انقلاب اسلامی (ب ۱۳۸۷)، *تدوین برنامه راهبردی توسعه کالبدی روستاهای کشور (جلد هفتم)*. تهران: مؤسسه جغرافیا، دانشگاه تهران.
- بنیاد مسکن انقلاب اسلامی (ج ۱۳۸۷)، *ارزیابی واگذاری اراضی روستایی برای ساخت مسکن روستایی و ارائه توصیه‌های راهبردی*. تهران: مؤسسه توسعه روستایی ایران.

پیران، پرویز (۱۳۸۸)، «برنامه راهبردی (شهر)». *دانشنامه مدیریت شهری و روستایی*. تهران: وزارت علوم، تحقیقات و فناوری، معاونت هماهنگی امور عمرانی وزارت کشور، و سازمان شهرداری‌ها و دهیاری‌های کشور.

پورمحمدی، محمدرضا (۱۳۸۵)، *برنامه‌ریزی مسکن*. تهران: سمت.
جعفرزاده، رضاظفر (۱۳۷۵)، «مشکل اراضی غیردایر واقع در محدوده شهرها (نمونه: شهر مشهد)». *مجموعه مقالات سومین سمینار سیاست‌های توسعه مسکن در ایران (جلد دوم)*، ۱۶-۱۸ مهر. تهران: دانشگاه تهران و وزارت مسکن و شهرسازی (سازمان ملی زمین و مسکن).

حجتی اشرفی، غلامرضا (۱۳۸۵)، *مجموعه کامل قوانین و مقررات محشای اراضی- جنگل‌ها آب و کشاورزی*. تهران: کتابخانه گنج دانش.

سعیدی، عباس (۱۳۸۸)، «مکان‌یابی». *دانشنامه مدیریت شهری و روستایی*. تهران: وزارت علوم، تحقیقات و فناوری؛ معاونت هماهنگی امور عمرانی وزارت کشور؛ و سازمان شهرداری‌ها و دهیاری‌های کشور.

رکن‌الدین افتخاری، عبدالرضا؛ عارف‌نیا، خجسته؛ سجاسی قیداری، حمدالله؛ فیروزنیا، قدیر؛ صادقلو، طاهره؛ دیانی، لیلا و فتاحی، احدالله (۱۳۸۹)، «راهبردهای توسعه آموزش توسعه پایدار در ایران». *جغرافیا (فصلنامه علمی - پژوهشی انجمن جغرافیایی ایران)*، دوره جدید، سال ۸، شماره ۲۵، صص. ۴۷-۶۶.

صرافی، مظفر (۱۳۸۸)، «برنامه عمل». *دانشنامه مدیریت شهری و روستایی*. تهران: وزارت علوم، تحقیقات و فناوری؛ معاونت هماهنگی امور عمرانی وزارت کشور؛ و سازمان شهرداری‌ها و دهیاری‌های کشور.

لاکویان، آپرودیسو.ا. (۱۳۶۴)، *خانه‌سازی در جهان سوم*. ترجمه مینو رفیعی. تهران: مرکز مدارک اقتصادی، اجتماعی و انتشارات وزارت برنامه و بودجه.

مؤسسه توسعه روستایی ایران (۱۳۸۱)، *چالش‌ها و چشم‌اندازهای توسعه ایران - گزارش کار گروه محور: توسعه روستایی*. تهران: مؤسسه توسعه روستایی ایران.

Afify, Ayman (2008), "Sustainable construction as approach for housing affordability in rural areas in developing countries". *Sustainable Building Conference*, March 2008. El Mataria (Egypt): Helwan University, Faculty of Engineering.

Bacon, P. J.; Cain, J. D.; and Howard, D. C. (2002), "Belief network models of land manager decisions and land use change". *Journal of Environmental Management*, Vol. 65, Issue 1, pp. 1-23.

- Baldwin, Andrew (2008), "Horsham district rural affordable housing strategy". Available on: www.horsham.gov.uk/files/ruralaffordhousing.pdf. Retrieved at: 12 October 2011.
- Braintree District Council (2002), "Rural housing guide". Available on: <http://www.braintree.gov.uk/NR/rdonlyres/50FB00AA-3F48-4EAF-9653-838BABF4514F/0/1609GuidetoRuralHousingApril09.pdf>. Retrieved at: 12 October 2011.
- Collins, J. Michael (2006), "More than shelter: a grantmaker's guide to housing programs and policy". *Public Policy Paper*. Washington D.C.: Neighborhood Funders Group.
- Cullen, Martin (2004), "Sustainable rural housing: consultation draft of guidelines for planning authorities". Development of the Environment, Heritage and Local Government. Available on: http://www.irishspatialstrategy.ie/rural_housing.pdf. Retrieved at: 12 October 2011.
- Galway County Council (2005), *Design Guidelines for the Single Rural House, Galway County Council - Planning and Economic Department*. Galway (Ireland): Forward Planning Unit, Heritage Officer and Conservation Officer, Ceart Agus Coir.
- Lismore City Council (2002), "Lismore rural housing strategy: Part A: rural residential subdivision detached dual occupancy rural workers' dwellings, Australia". Available on: <http://www.lismore.nsw.gov.au/page.asp?f=RES-OTQ-52-84-27>. Retrieved at: 12 October 2011.
- Magel, Holger (2001), "Sustainable land development and land management in urban and rural areas- about surveyors' contribution to building a better world". *International Conference on Spatial Information for Sustainable Development*. Nairobi, Kenya, 2-5 October. Nairobi: Institute of Geodesy, GIS and Land Management.
- Seraj, S. M.; Hodgson, R. L. P.; and Ahmed, K. (2000), "Rural housing programme experience of PROSHIKA". *Village Infrastructure to*

Cope with the Environment. The Proceedings of H&H 2000 Conference, Nov-Dec 2000, Dhaka and Exeter: DC Dey.

Van Lier, H. N. (1998), "The role of land use planning in sustainable rural systems". ***Landscape and Urban Planning***, Vol 41, Issue 2, pp. 83-91.

