

تحلیل اثربخشی طرح‌های توسعه شهری در توسعه مسکن با رویکرد آینده‌پژوهی (موردی: منطقه ۳ شهر زنجان)

رحیم سرور^۱

بختیار عزت پناه^۲

جلیل خطیبی^۳

چکیده

مسئله توسعه مسکن و برنامه‌ریزی برای آن در قالب طرح‌های توسعه شهری با حداقل هزینه و حداقل مداخلات برای ایجاد شرایط زیست بهینه در فضای شهری، از اهداف آرمانی مدیریت شهری است. از طرفی، تحقق اهداف طرح‌های توسعه شهری، درگروی توسعه مسکن پایدار و با کیفیت است. که در آن به لحاظ فرمی، زیبا و منطبق بر شرایط محیطی، با میزان ماندگاری و طول عمر بالا، رعایت استانداردهای ساخت‌وساز، امنیت بالا و مصرف انرژی پایین رعایت گردد. این مقاله با روش توصیفی-تحلیلی بدنبال تبیین و تحلیل نقش طرح‌های توسعه شهری بر سیاست‌های توسعه مسکن با رویکرد آینده‌پژوهی در منطقه ۳ شهر زنجان است. گردآوری داده‌ها با روش مطالعات میدانی و کتابخانه‌ای انجام شده است. جامعه آماری شامل گروه متخصصین شهری است که با روش نمونه‌گیری گلوله برفی، ۳۰ نفر برای پانل دلفی انتخاب شد. برای تحلیل داده‌ها نیز از آزمون تحلیل عاملی، آزمون رگرسیون چندگانه و رویکرد تحلیل اثرات متقابل تعادلی با کمک نرم افزارهای SPSS و سناریو ویزارد استفاده شده است. یافته‌های تحقیق نشان داد که همبستگی بین «طرح‌های توسعه شهری» با «توسعه مسکن» برابر $0/539$ است. و شاخص «مدیریتی» با ضریب $(\beta=0/444)$ بیشترین همبستگی را بر «طرح‌های توسعه شهری» دارد. همچنین، مهمترین الگوی پایدار توسعه و تولید مسکن در قالب ضوابط طرح‌های توسعه شهری در منطقه ۳ شهر زنجان مبتنی بر کیفیت مسکن با ضریب تاثیر $+9$ ؛ قیمت مسکن با ضریب تاثیر $+3$ ؛ بد مسکنی با ضریب تاثیر $+3$ ؛ بهداشت محیط با ضریب تاثیر $+2$ ؛ و حل مناقشات حقوقی مالکیت با ضریب تاثیر $+1$ است.

واژگان کلیدی: طرح توسعه شهری، توسعه مسکن، آینده‌پژوهی، شهر زنجان.

پژوهشگاه علوم انسانی و مطالعات فرهنگی
پرتال جامع علوم انسانی

^۱ استاد گروه جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، واحد مرند، دانشگاه آزاد اسلامی، مرند، ایران

^۲ استادیار گروه جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، واحد مرند، دانشگاه آزاد اسلامی، مرند، ایران

^۳ دانشجوی دکتری جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، واحد مرند، دانشگاه آزاد اسلامی، مرند، ایران (نویسنده مسئول)

مقدمه

امروزه یکی از مسائل مدیریت و برنامه‌ریزی شهری، دستیابی به روش‌ها و خط‌مشی‌های صحیح در آینده و بهره‌وری حداکثری از سرمایه‌گذاری و منابع شهری به کارگرفته شده در فرآیند تهیه و اجرای طرح‌های توسعه شهری به دلیل وابستگی آینده شهرها در ابعاد گوناگون کالبدی، اقتصادی، اجتماعی و... به این قبیل طرح‌ها، می‌باشد (قربانی و همکاران، ۱۳۹۳: ۱۹۲). لذا ضرورت کنترل و تنظیم ضوابط و مقررات در قالب طرح‌ها و برنامه‌های توسعه شهری برای هدایت موزون توسعه و ساخت و ساز شهرها و تامین مسکن مطلوب برای شهروندان به عنوان یک ضرورت محسوب می‌شود (علیلو، ۱۳۹۸: ۱۲). اصولاً طرح‌های توسعه شهری تبلور فضایی برنامه‌ریزی شده است، و کارکرد آن‌ها ساماندهی فضایی شهرها و انتظام بخشیدن و هماهنگ کردن توسعه اقتصادی، اجتماعی و کالبدی شهرهاست (راهنما، ۱۳۸۷: ۱۰۵).

یکی از بحث‌های اصلی طرح‌های توسعه شهری، مسئله تولید و توسعه مسکن است. مسئله مسکن در طرح‌های توسعه شهری، مجموعه اقدامات و سیاست‌هایی را شامل می‌شود که با حداقل هزینه و حداقل مداخلات به ایجاد شرایط زیست‌بهبینه در فضای شهری منجر گردد (مشکینی و همکاران، ۱۳۹۸: ۴۸). و شرط دوام و بقای فضای شهری را در محیط و پیرامونش بیشتر کند (حبیبی و مقصودی، ۱۳۹۸: ۴۵). لذا می‌توان گفت که فرآیند توسعه و تولید مسکن (به لحاظ کمی و کیفی) در مراکز شهر بویژه بافت قدیمی، چند وجهی بوده، که نقشی انکارناپذیر در جمعیت‌پذیری و ثبات اجتماعی-اقتصادی در توسعه پایدار محله ای دارد. تولید کمی مسکن، نیاز آینده رشد جمعیت را تامین می‌کند و توسعه کیفی مسکن، منجر به ثبات و پایداری و امنیت در بخش اجتماعی-اقتصادی و کالبدی و حتی زیست‌محیطی شهر خواهد شد (حیدری و همکاران، ۱۳۹۷: ۳). لذا بی‌توجهی به آن منجر به هدر دادن سرمایه ملی و منابع طبیعی که آیندگان نیز باید از آن بهره‌مند شوند خواهد شد. بدون شک مسئله مهم برای دولت و متولیان این موضوع در مواجهه با چنین روندی، تلاش برای دسترسی مطلوب همه اقشار جهت ساخت سرپناه و خدمات معین شهری است. با توجه به مسائل فوق‌الذکر، این پژوهش بر آن است تا به بررسی ابعاد این معضل وارائه راهکارهای مناسب در جهت تامین مسکن پایدار از نظر کمیت و کیفیت، به عنوان ثروت عمومی و مهمترین نیاز شهروندان بپردازد. از طرفی، بنابر گزارش سازمان ملل متحد برای سکونتگاه‌های انسانی موضوع کمبود و گرانی مسکن شهری در جهان سوم یکی از موانع توسعه شهری است (مهدیزاده، ۱۳۹۷: ۷۴). حال سوال این است که با توجه به ماهیت تولید ناپذیری زمین و محدودیت دسترسی به آن در زمان و مکان از یکسو و نیاز فزاینده به آن در نواحی شهری از سوی دیگر، طرح‌های توسعه شهری با چه سازوکارهایی می‌تواند با تامین مسکن شهری بهره‌برداري مطلوب به عمل آورد؟

در ایران از زمانی که مبنای توسعه و گسترش شهرها ماهیتی برونزا به خود گرفت و درآمدهای حاصل از نفت در اقتصاد شهری تزریق شد و شهرهای ما در نظام اقتصاد جهانی جای گرفتند، سرمایه‌گذاری در زمین شهری بمنظور تولید مسکن تشدید شد و این ضعف اصلی بازار خصوصی بدون برنامه زمین، الگوی توسعه بسیاری از شهرهای ایران را دیکته کرده است. این امر موجب نابسامانی بازار زمین شهری و به ویژه بی‌استفاده ماندن بخش وسیعی از اراضی داخل محدوده، و عارض منفی گسترش افقی شهرها شده است (ابراهیمی، ۱۳۸۶: ۲). نتیجه چنین روندی، حفظ مسکن بی‌کیفیت بافت قدیم، و اجرای نامطلوب طرح‌ها و برنامه‌های مسکن باکیفیت در بخش مرکزی و قدیمی شهر بوده است. لذا، ضروری است سیاست توسعه شهری درونی^۱ و یا راهبرد (نگاه به درون) که سیاست فراموش شده در توسعه شهرهای ایران بوده به شدت مورد توجه برنامه ریزان شهری قرار بگیرد (حبیبی؛ ۱۳۹۹: ۵۴). منطقه ۳ شهر زنجان نیز به علت قرارگیری بافت قدیمی در آن، ظرفیت‌های زیادی برای توسعه درونی دارد. این درحالی است که طرح‌های توسعه شهری، توسعه کالبدی-فضایی شهر را به سمت بیرون هدایت کرده اند و از ظرفیت‌های توسعه بافت‌های فرسوده در توسعه مسکن و رعایت ضوابط تولید مسکن پایدار غافل شده اند. با توجه به مسائل فوق‌الذکر، این پژوهش سعی دارد تا به توسعه درونی بافت مرکزی شهر زنجان

^۱ - inner development



بمنظور تولید و توسعه مسکن پایدار و با ارزش به لحاظ کمی و کیفی و تداوم آن بر مبنای پیش بینی نیازها و ظرفیت‌های آینده، از منظر طرح‌های توسعه شهری در قالب عملکرد مدیریت شهری پردازد. زیرا در این شهر نیز به مثابه اغلب شهرهای ایران در جریان گسترش اغلب رشد بیرونی شهرها به عنوان اهداف توسعه‌ای در نظر گرفته شده و کمتر مجال و فرصتی برای پرداختن به توسعه مجدد محلات قدیمی و تولید مسکن با کیفیت در درون شهر باقی مانده است.

مبانی نظری

از جمله عوامل مهم در تحقق طرح‌های توسعه شهری، مدیریت صحیح زمین و مسکن است. در مورد زمین شهری، زمین به گروه‌هایی نظیر تولید، توزیع، خدمات، مسکن، تفریح، حمل و نقل و فعالیت‌های دیگر یک جامعه شهری تقسیم می‌گردد (محمودی نژاد، ۱۳۸۷: ۶۶). توازن، هماهنگی، مطلوبیت و برابری عادلانه، زمینه‌های لازم برای زندگی با کیفیت همراه با سلامت، امنیت، آسایش، خلاقیت و زیبایی را به همراه می‌آورد (محمودزاده و همکاران، ۱۳۹۷: ۲۲۸). و اینها جزو اهداف اصلی طرح‌های توسعه شهری است. بنابراین تحقق اهداف کلان طرح‌های توسعه شهری عبارتند از (رضایی و همکاران، ۱۳۹۷: ۴۹):

الف) تأمین منافع عمومی مورد خواست طرح‌های توسعه شهری، شامل تأمین خدمات عمومی مورد نیاز جامعه، ارتقاء کیفیت محیط، بهبود رفت و آمد و ...

ب) تنظیم چرخه تولید فضای شهری، شامل سرمایه‌گذاری در املاک و تولید فضاهای عمومی، مسکن، بازسازی و احیاء شهری

آنچه که در تأمین مسکن در طرح‌های توسعه شهری مورد توجه است، کیفیت تأمین مسکن و زیست پذیر نمودن فضای مسکونی و توسعه محله ای است. این مفهوم در اغلب طرح‌های توسعه شهری مغفول مانده است. و کمتر به کیفیت تأمین مسکن، و ایجاد تعادل و وزنه بین نیازهای مسکن با سایر نیازهای شهروندان در طرح‌های شهری توجه شده است (اسمیت^۱، ۲۰۱۸: ۶۴). این در حالی است که، یکی از مهمترین شاخصهای کامیابی و موفقیت شهرها در دست یابی به رفاه شهروندی و توسعه پایدار، شاخصهای کیفی محیط مسکونی هست که باید به آن توجه نمود (بونایوتو و همکاران^۲، ۲۰۱۵: ۵۵). از طرفی، جمعیت شهر، مساحت کل زمین مسکونی و به تبع آن سرانه زمین مسکونی در ارتباط تنگاتنگ با کاربری‌ها و سرانه‌های خدماتی تعیین می‌گردد (قربانی و جعفری، ۱۳۹۴: ۲۵۸).

مسکن در طرح‌های توسعه شهری

دولتها به منظور برقراری ثبات در سیستم‌های تأمین مالی و ایجاد اشتغال در بخش ساخت و ساز ناگزیر از توجه به مقوله تأمین مسکن می‌باشند (هگداز^۳، ۲۰۱۸: ۱۰۹). یکی از مفاهیم توسعه مسکن در طرح‌های توسعه شهری، مفهوم کاربری و سرانه مسکن است که باید با اهداف توسعه بلند مدت شهری همخوانی داشته باشد. با توجه به اینکه جمعیت شهری زنجان ۱۳۹۵ برابر ۴۳۰۸۷۱ نفر است (مرکز آمار ایران، ۱۳۹۵). لذا، طبق ضوابط شورای عالی شهرسازی و معماری (سرانه استاندارد جمعیت بین ۲۵۰ تا ۱ میلیون نفر)، سرانه مسکونی در شهر زنجان باید ۳۵ مترمربع برای هر نفر باشد (شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، ۱۳۸۹). یکی دیگر از مفاهیم مسکن در طرح‌های شهری، تراکم ساختمانی است، این مفهوم شامل نسبت کل سطح زیربنای ساختمان به سطح قطعه زمینی که ساختمان در آن واقع شده است (کونو و همکاران^۴، ۲۰۱۹: ۵۲۴). تراکم ساختمان یکی از ابزارهای شهرسازی است که نقش تعیین کننده ای در کیفیت فرم و منظر شهری ایفا می‌کند (قربانی و جعفری، ۱۳۹۴: ۲۵۵). و اگر تراکم ساختمانی بدون برنامه‌ریزی انجام گیرد،

۱ Smith

۲ Bonaiuto et al

۳ Hegedus

۴ Kono et al

می‌تواند سبب اعتشاش در فضا و کالبد شهر شود (شعله، ۱۳۹۷: ۳۷). از طرفی، کیفیت مسکن تأثیر قابل توجهی بر روی شیوه‌های زندگی، مسائل جسمی و روانی افراد، سلامت، برخورداری از امکانات، امنیت و برخورد با افراد دیگر اجتماع دارد (گروسی، ۱۳۹۵: ۳). در نتیجه، تحقق اهداف طرح‌های توسعه شهری، درگروی توسعه مسکن پایدار و با کیفیت است. که در آن به لحاظ فرمی، زیبا و منطبق بر شرایط محیطی، با میزان ماندگاری و طول عمر بالا، رعایت استانداردهای ساخت و ساز، امنیت بالا و مصرف انرژی پایین رعایت گردد (احدنژاد و همکاران، ۱۳۹۸: ۱۷).

رویکرد احیاء مرکز شهری از طریق توسعه مسکونی

فرایند مسکونی سازی با سیاست احیاء مرکز شهر، به منزله افزایش پویایی و توان زندگی مراکز شهری محسوب می‌شود. این سیاست بعد از دهه ۱۹۹۰، توسعه مسکونی به شکل یکی از وجوه اصلی سیاست‌های احیاء در انگلستان درآمد (حیدری و همکاران، ۱۳۹۷: ۶). ادغام موضوع مسکن در سیاست‌های احیاء شهری تا حدودی برای پاسخگویی به چشم انداز نیاز رو به رشد مسکن و افزایش تعداد خانوارهای یک نفره بود (خلیل نژادی، ۱۳۹۸: ۴۵). افزایش جمعیت در مراکز شهری باعث افزایش تقاضای داخلی جهت تسهیلات جدید می‌گردد و به این ترتیب تعداد کاربرها و کاربردها در روز و شب افزایش می‌یابد. مزایای توسعه مسکونی در مراکز شهری را به شرح زیر می‌توان ذکر نمود:

- توسعه مسکونی در بافت‌های ناکارآمد شهری و جلوگیری از گسترش افقی شهر.
- اسکان جمعیت سر ریز شهر که در سال‌های آتی نیاز به مسکن دارند.
- پویایی اقتصاد شهری و شکل‌گیری فعالیت‌های تجاری در مرکز شهر.
- اختلاط اجتماعی و افزایش امنیت برای ساکنان و کنترل اجتماعی در بین ساکنین.
- اختلاط کاربری‌ها و کاهش استفاده از حمل و نقل شخصی و صرفه جویی در انرژی.
- بوجود آمدن جوامع پایدار محلی (حیدری و همکاران، ۱۳۹۷: ۶).

سیاست‌های توسعه مسکن در طرح‌های توسعه شهری

فیلیپ کی ول^۱ در مفهوم سیاست مسکن و زمین شهری می‌گوید: سیاست مسکن عبارتست از شیوه کنترل و اثرگذاری بر استفاده از زمین، برنا مه‌ریزی مسکن، نحوه مالکیت، قیمت و استفاده‌های گوناگون از آن، خصوصا "در فرایند توسعه، که عموماً توسط دولت‌ها اعمال می‌شود (کی ول، ۲۰۱۳: ۶۳). تردیدی نیست که سیاستگذاری در جهت بهبود منابع کلیدی شهرها یکی از ضروری زمین‌های مداخلات در امر مدیریت شهری است (کلارک^۲، ۲۰۱۶: ۱۵۲). در سیاست مسکن و زمین شهری، مسئولان و برنامه‌ریزان می‌توانند با محاسبه نیاز واقعی شهر، به مسکن به منظور تامین کاربردهای مختلف در حال تعمیر و تطبیق ارقام و کمیت‌های بدست آمده به آینده در حل مشکل زمین و مسکن و رشد و توسعه شهرها موثر واقع شوند (راکودی^۳، ۲۰۱۶: ۷).

مهمترین عوامل و سیاست‌های موثر بر تولید و توسعه مسکن در قالب طرح‌های توسعه شهری به شرح ذیل هستند:

^۱ philip kivell

^۲ Clarck

^۳ Rakodi



سیاست مسکن حداقل: تولید مسکن حداقل حرکتی است در جهت پاسخگویی به نیاز روبه رشد متقاضیان مسکن و از سوی دیگر تلاشی در جهت پر کردن شکافی است که در بافت اجتماعی جامعه ایجاد شده است (حبیبی، ۱۳۹۷: ۱). برنامه ریزان و مشاوران طرح‌های توسعه شهری دو روش اساسی را برای تأمین مسکن حد اقل پیشنهاد می‌کنند:

(الف): ارتقاء کیفیت سکونت؛ (ب): تأمین زمین و خدمات (دلال پور، ۱۳۹۸: ۱۲۸-۱۲۳).

سیاست بهسازی مسکن: بهسازی مسکن از طریق کاهش هزینه‌های خدمات مسکن است. این سیاست با کاهش هزینه‌های تعمیرات و نگهداری، هزینه بهسازی را کاهش می‌دهد و از فرسایش واحدهای مسکونی جلوگیری می‌کند (چینی چیان، ۱۳۹۵: ۱۸).

سیاست نوسازی شهری: نوسازی زمانی انجام می‌شود که فضای شهری از کارکردی مناسب و معاصر برخوردار بوده، ولی فرسودگی نسبی، سبب کاهش بازدهی و کارایی آن شده است (حبیبی و مقصودی، ۱۳۹۸: ۲۰). برای اجرای این روش، سازندگان با کمک و حمایت دولت، قطعات زمین را در نقاط متراکم و مرکز شهر در نظر گرفته و پس از تخلیه این مناطق از ساکنین اولیه آنها، ساختمانهای قدیمی را تخریب و به جای آنها مسکن جدید را بنا می‌کردند (شفیعی نسب و کلابی، ۱۳۹۶: ۱۱۶).

سیاست کوچک سازی و آپارتمان سازی: این سیاست در بافت قدیمی و حاشیه ای فاقد آثار ارزشمند در قالب نوسازی صورت می‌پذیرد. در این سیاست، پس از بررسی‌های مختلف، چندین بلوک فرسوده تخریب، نوسازی و آپارتمان سازی می‌شوند (میرزاده، ۱۳۹۴: ۵۱۷).

سیاست انبوه سازی مسکن: انبوه سازی رویکرد اساسی وزارت مسکن، ترویج احداث واحدهای کوچک و تشویق خرید از تولید کنندگان انبوه است. مبنای این برنامه، حمایت از متقاضیانی است که به کوچک سازی توجه دارند (افراخته، ۱۳۹۵: ۱۰۳).

سیاست ملی کردن زمین: ملی کردن زمین به طور حتم نشان از دخالت مستقیم دولت در بازار زمین دارد (بانک جهانی^۱، ۲۰۱۲: ۷۰). اجرای این سیاست در واقع برای رفع نیازهای تقاضای فزاینده زمین، کاهش معاملات و بورس بازی زمین و مسکن، کنترل شهر نشینی و حفظ زمین‌های کشاورزی اجرا شده است (حیدری و همکاران، ۱۳۹۷: ۵).

آینده‌پژوهی در توسعه مسکن از طریق برنامه‌ریزی کالبدی

آینده‌پژوهی مشتمل بر مجموعه تلاش‌های سیستماتیکی است که با استفاده از تجربه و تحلیل منابع، الگوها و عوامل تغییر یا ثبات، به تجسم آینده‌های بالقوه و برنامه ریزی برای آنها می‌پردازد (حیدری و همکاران، ۱۳۹۹: ۱۲۹). آینده‌پژوهی در برنامه‌ریزی شهری در ابعاد کالبدی و ساختاری به تشریح کاربرد منابع در دسترس یک شهر/منطقه برای دستیابی به نتایج مطلوب و چالش‌های ساختاری-کارکردی پیش روی شهر در آینده می‌پردازد (راتکلایف و کراوزک^۲، ۲۰۱۱: ۱۲). یکی از موضوعات اصلی آینده‌پژوهی شناسایی متغیرهای کلیدی تأثیرگذار بر آینده‌ها است. در این رابطه، مسکن یکی از عوامل کلیدی در ابعاد ساختاری و اثرات کارکردی ناشی از آن در توسعه شهری در آینده است (کراوزک، ۲۰۱۶: ۸). لذا یکی از موضوعات اصلی در ابعاد ساختاری-کارکردی مسکن با تکیه بر آینده‌پژوهی، شناخت نوع و میزان تقاضای مسکن، و ظرفیت‌ها و محدودیت‌های شهر است. برای دستیابی به چنین برنامه‌ای باید شناخت کافی از ابعاد و میزان عوامل مؤثر در ایجاد مسکن به دست آورد و متقاضیان مسکن و ابعاد تقاضای آنها را کاملاً شناخت (شری زاده و همکاران، ۱۳۹۸: ۴۱).

پیشینه تحقیق

^۱ World Bank

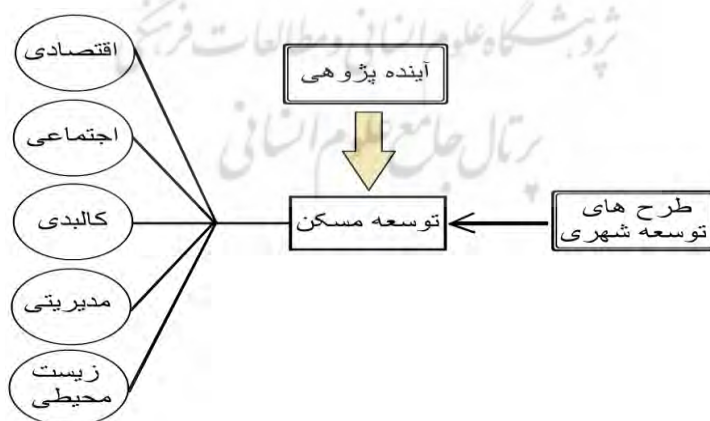
^۲ Ratcliffe & Krawczyk

در ارتباط با موضوع «اثر بخشی طرح‌های توسعه شهری در توسعه مسکن» تحقیقات متعددی، انجام شده است. اما رویکرد آینده پژوهی در این مبحث، موضوع جدیدی است. با اینحال سعی گردید تحقیقات مرتبط با موضوع به شرح جدول (۱) گردآوری شود.

جدول (۱). خلاصه پیشینه تحقیق

نام محقق	عنوان پژوهش	شاخص	نتیجه
احدزاد و همکاران (۱۳۹۸)	تحلیل فضایی شاخص‌های کیفیت مسکن در نواحی شهری با رویکرد مسکن پایدار	مسکن، طرح‌های شهری، مدیریت شهری	کاهش نابرابری‌های فضایی کیفیت و کمیت مسکن در گرو تهیه و اجرای صحیح طرح‌های شهری
قاسمی (۱۳۹۷)	آینده‌پژوهی متغیرهای کمی و کیفی مسکن در کلانشهر اصفهان	تراکم، زیربنا، نفوذ پذیری، استحکام، امنیت	برنامه‌ریزی مسکن بواسطه عدم توجه به آینده، به سمت تولید فضای نامطلوب حرکت می‌کند.
حکمت نیا و انصاری (۱۳۹۰)	برنامه‌ریزی مسکن شهر میبد با رویکرد توسعه پایدار	مسکن، طرح‌های شهری، مدیریت فضا	پیشرفت شاخص‌های کمی و کیفی در دهه های ۸۵-۱۳۷۵ با روند توسعه پایدار ارتباط معنادار دارد
گلوبچیکوف و بادینا (۲۰۱۶)	مسکن پایدار برای شهرهای پایدار؛ طرح‌های توسعه در کشورهای در حال توسعه	مدیریت شهری، تولید فضا، اجتماعی-اقتصادی	سیاست‌های توسعه مسکن وابسته به نگرش شهروندان و مدیران شهری در قالب طرح‌های آینده‌محور است.
استریمیکین ^۱ (۲۰۱۵)	برنامه‌ریزی کیفیت زندگی و مسکن برای آینده	مسکن، سرمایه اجتماعی، اقتصادی، خدمات	مسکن عامل مهم و مؤثر در کیفیت زندگی است و مفهوم کیفیت زندگی با استفاده از ارزیابی شاخص‌های مختلفی در بخش مسکن قابل تشخیص است.
گوده و دویانس (۲۰۱۲)	تجربیات آینده نگاری سازمان ملی فرانسه در بهبود وضعیت مسکن	نوسازی، آسایش، کیفیت عناصر بنا، مالکیت، بهداشت	برنامه‌ریزی مسکن نیازمند شناخت وضع موجود و ظرفیت‌های آینده است.

باتوجه به مطالب مذکور، بمنظور شناخت ابعاد و عوامل مؤثر بر سیاست‌های توسعه مسکن در قالب برنامه‌ریزی و طرح‌های توسعه شهری با تکیه بر رویکرد آینده‌پژوهی، مدل مفهومی تحقیق به شرح شکل (۱) است.



شکل (۱). مدل مفهومی تحقیق

^۱ Golubchikov & Badyina

^۲ Streimikiene



روش تحقیق

این تحقیق برای تحلیل داده‌ها از روش توصیفی-تحلیلی بهره گرفته است. گردآوری داده‌ها در قالب مطالعات کتابخانه‌ای و میدانی (پرسشنامه و مصاحبه) انجام شده است. جامعه آماری شامل ساکنین منطقه ۳ شهر زنجان است. اما با توجه به تخصصی بودن موضوع و تکنیک‌های تحلیل، از جامعه متخصصین در قالب پنل دلفی استفاده شده است. لذا با استفاده از روش نمونه‌گیری گلوله برفی، ۳۰ نفر از متخصصین برنامه‌ریزی شهری (اساتید دانشگاه و دانشجویان دکتری و مدیران اجرایی) به عنوان نمونه آماری انتخاب گردید. شاخص‌های تحقیق مبتنی بر مولفه‌های موثر بر تولید مسکن در قالب طرح‌های توسعه شهری بصورت ۵ بُعد و ۴۰ مولفه (به انتخاب جامعه آماری در چهار مرحله دلفی) است (جدول ۲). روایی پرسشنامه توسط ۱۰ متخصص برنامه‌ریزی شهری تایید شد. پایایی نیز طبق فرمول آلفای کرونباخ برابر ۰/۸۷۳ برآورد شد. که قابل قبول است.

جدول (۲). شاخص‌های پژوهش

ابعاد	شاخص
اجتماعی	نحوه تصرف واحدهای مسکونی (تملک-اجاره)؛ تراکم خانوار در واحد مسکونی؛ تراکم نفر در واحد مسکونی؛ نسبت بدمسکنی در محله؛ میزان و دسترسی به خدمات مسکونی؛ سرانه زیربنا (آسایش روانی)
اقتصادی	قیمت زمین؛ قیمت مسکن؛ قیمت واحد آپارتمانی؛ قیمت اجاره بها؛ قدمت واحدهای مسکونی؛ توان تولید مسکن (واحد تکمیل شده در ۱ سال)؛ نسبت هزینه مسکن به کل هزینه خانوار؛ نسبت هزینه مسکن به درآمد خانوار
کالبدی	متوسط تعداد اتاق؛ چیدمان فضای داخلی؛ مساحت و سطح زیر بنا واحد مسکونی (متر مربع)؛ کیفیت واحد مسکونی (مصالح)؛ کیفیت استحکام واحد مسکونی؛ نوع مصالح ساختمانی و الگوی ساخت؛ اصلاح الگوی مسکن؛ رعایت استاندارد طراحی نما؛ رعایت استاندارد طراحی و چیدمان داخلی مسکن؛ رعایت ضوابط زیرساختی؛ رعایت ضوابط ایمنی در بعد استحکام؛ رعایت ضوابط ایمنی در بعد آتش سوزی و حوادث غیرمترقبه؛ رعایت ضوابط کیفیت مصالح؛ تعداد طبقات؛ زیباسازی نمای خارجی ابنیه
زیست محیطی	وضعیت بهداشت مسکن؛ رعایت ضوابط بهداشتی؛ رعایت ضوابط زیست محیطی؛ سیستم دفع فاضلاب خانگی
مدیریتی	برخورداری از تسهیلات (آب-برق-گاز-پارکینگ-گرمایشی و ...); سهولت برخورداری از تسهیلات مسکن؛ میزان حل مناقشات حقوقی و مالکیت؛ حل دعاوی مسکن مشاع؛ صدور پروانه ساخت؛ سهولت در دریافت پایان کار؛ رعایت تراکم ساختمانی استاندارد

مأخذ: افراخته، ۱۳۹۵؛ احدنژاد و همکاران، ۱۳۹۸؛ کلابی، ۱۳۹۲؛ حبیبی و مقصودی، ۱۳۹۸؛ مشکینی و همکاران، ۱۳۹۸؛ شیعه، ۱۳۹۸؛ کونو و همکاران، ۲۰۱۹؛ هگداز، ۲۰۱۸؛ نگارنده، ۱۳۹۹

برای تحلیل داده‌ها از تحلیل عاملی، آزمون رگرسیون خطی چندگانه و رویکرد تحلیل اثرات متقابل تعاملی با کمک نرم افزارهای SPSS و سناریو ویزارد^۱ استفاده شد. ابتدا با تحلیل عاملی میزان اشتراکات واریانس مشترک یک متغیر با سایر متغیرها بررسی شد و متغیرهای کم اهمیت حذف گردید. سپس میزان همبستگی بین «طرح‌های توسعه شهری» با «توسعه مسکن» در منطقه ۳ شهر زنجان با آزمون رگرسیون خطی چندگانه تحلیل گردید. و در نهایت با استفاده از تحلیل اثرات متقابل تعاملی براساس روابط احتمالی مولفه‌ها و ارزش گذاری متخصصین از روندهای احتمالی آینده، با تبیین روابط بین عوامل یک شبکه اثرگذاری، الگوهای مطلوب و پایدار توسعه

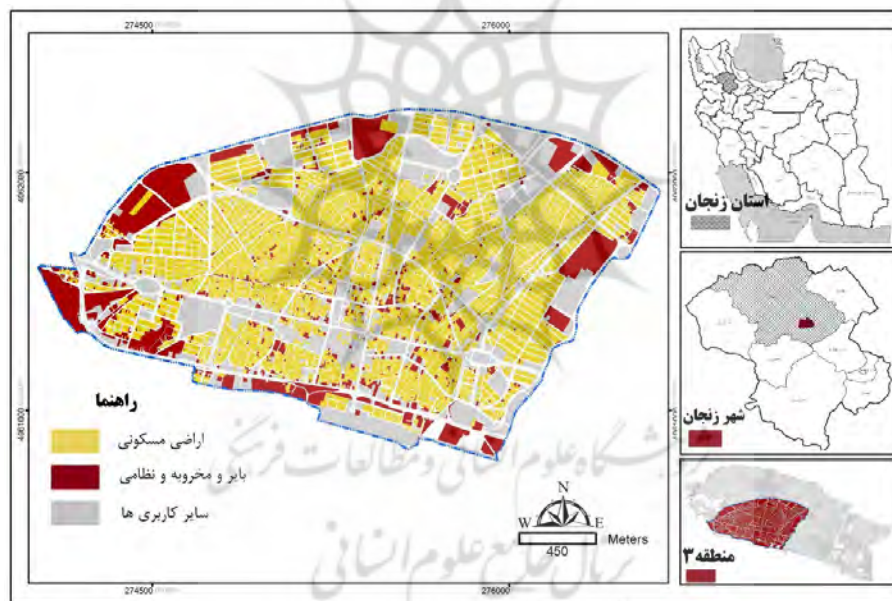
مسکن در قالب در طرح‌های توسعه شهری شناسایی و تحلیل گردید. با توجه به اینکه، تحلیل شاخص‌ها در رویکرد تحلیل اثرات متقابل تعاملی در قالب متغیرهای پنهان و آشکار انجام می‌گردد. لذا متغیرهای مذکور به شرح جدول (۳) است.

جدول (۳). مولفه‌های پنهان و آشکار

مولفه‌های آشکار	مولفه‌های پنهان
اجتماعی؛ اقتصادی؛ کالبدی؛ زیست‌محیطی؛ مدیریتی	طرح‌های توسعه شهری

محدوده مورد مطالعه

منطقه ۳ شهر زنجان، در بخش جنوبی شهر قرار دارد. این محدوده با جمعیت ۱۴۸۱۹۲ نفر (۳۴٫۴ درصد جمعیت شهر) و با مساحت ۱۹۷۴ هکتار، تقریباً ۳۲ درصد از کل مساحت شهر را شامل می‌شود. در منطقه ۳ شهر زنجان تعداد ۴۵۷۳۸ واحد مسکونی وجود دارد که از این مقدار ۱۵۷۰۸ واحد آپارتمانی و ۳۰۰۳۰ واحد غیرآپارتمانی است. و متوسط مساحت مسکن، ۱۰۰ متر مربع است. همچنین، ۶۴ درصد واحدهای مسکونی از مصالح استاندارد و مابقی از مصالح غیرمستحکم ساخته شده است. سرانه مسکونی نیز ۴۱ نفر در متر مربع است که بیشتر از سرانه استاندارد (۳۵ نفر در متر مربع) می‌باشد (مرکز آمار ایران، ۱۳۹۵).



شکل (۲). موقعیت منطقه ۳ در شهر زنجان و کشور

یافته‌ها

برای بررسی و تحلیل اثربخشی طرح‌های توسعه شهری در تولید مسکن و ارتقاء کیفیت مسکن در منطقه ۳ شهر زنجان بمنظور ارائه راهبردهای مطلوب برای توسعه مسکن از آزمون تحلیل عاملی تاییدی استفاده شد. طبق یافته‌های تحلیل عاملی، شاخص‌هایی که مقادیر عددی آنها بیشتر از ۰/۴ باشد، درجه اهمیت مطلوب و موثرتری دارند. خروجی جدول (۴) نشان می‌دهد که اکثر شاخص‌ها بار عاملی بالای ۰/۴ دارند. در نتیجه، درجه اهمیت مطلوب و موثری در زمینه همبستگی بواسطه مدیریت مسکن در طرح‌های توسعه شهری دارند.

بدین ترتیب، در بُعد اجتماعی شاخص «سرانه زیربنا» با ضریب ۰/۷۱۷ بیشترین همبستگی را با توسعه مسکن دارد. لذا طرح‌های توسعه شهری باید به موضوع سرانه زیربنا بمنظور تامین آسایش روانی شهروندان توجه نماید. در مقابل نیز شاخص «تراکم نفر در واحد مسکونی» با ضریب ۰/۲۹۲، کمتر از حد استاندارد بوده و از چرخه تحلیل خارج می‌شود. در نتیجه از نظر جامعه آماری، شاخص فوق



چندان ارتباطی با طرح‌های توسعه شهری بمنظور توسعه مسکن ندارد. در بُعد اقتصادی شاخص «توان تولید مسکن» با ضریب $0/746$ بیشترین همبستگی را با توسعه مسکن دارد. در مقابل شاخص «نسبت هزینه مسکن به درآمد خانوار» با ضریب $0/325$ ، کمتر از حد استاندارد بوده و از چرخه تحلیل خارج می‌شود. در بُعد کالبدی شاخص «رعایت ضوابط کیفیت مسکن» با ضریب $0/758$ بیشترین همبستگی را با توسعه مسکن دارد. در مقابل شاخص‌های «کیفیت استحکام واحد مسکونی؛ نوع مصالح ساختمانی و الگوی ساخت؛ و رعایت استاندارد طراحی نما» دارای ضریب کمتر از $0/4$ بودند و از چرخه تحلیل خارج می‌شوند. در بُعد زیست‌محیطی شاخص «رعایت ضوابط بهداشتی» با ضریب $0/716$ بیشترین همبستگی را با توسعه مسکن دارد. در نهایت، در بُعد مدیریتی شاخص «میزان حل مناقشات حقوقی و مالکیت» با ضریب $0/733$ بیشترین همبستگی را با توسعه مسکن دارد. در مقابل شاخص «برخوردااری از تسهیلات؛ و سهولت در دریافت پایان کار» دارای ضریب کمتر از $0/4$ بود و از چرخه تحلیل خارج می‌شوند.

جدول (۴). تحلیل شاخص‌های موثر بر توسعه مسکن با آزمون تحلیل عاملی

ابعاد	شاخص	ضریب	ابعاد	شاخص	ضریب
زیست‌محیطی	نحوه تصرف واحدهای مسکونی	۰/۶۶۷	کیفیت	رعایت تراکم ساختمانی استاندارد	۰/۶۶۷
	تراکم خانوار در واحد مسکونی	۰/۶۹۵		وضعیت بهداشت مسکن	۰/۷۱۳
	تراکم نفر در واحد مسکونی	-۰/۴۹۴		رعایت ضوابط بهداشتی	۰/۷۱۶
	نسبت بدمسکنی در محله	۰/۷۱۲		رعایت ضوابط زیست‌محیطی	۰/۷۱۱
	میزان و دسترسی به خدمات مسکونی	۰/۶۹۴		سیستم دفع فاضلاب خانگی	۰/۷۱۲
	سرانه زیربنا	۰/۷۱۷		متوسط تعداد اتاق	۰/۵۵۷
اقتصادی	قیمت مسکن	۰/۶۹۳	کالبدی	مساحت زیر بنا واحد مسکونی	۰/۶۸۶
	قیمت واحد آپارتمانی	۰/۶۹۱		کیفیت واحد مسکونی	۰/۶۷۹
	قیمت اجاره بها	۰/۵۲۳		کیفیت استحکام واحد مسکونی	-۰/۴۸۴
	قیمت زمین	۰/۷۱۵		نوع مصالح ساختمانی و الگوی ساخت	-۰/۴۴
	توان تولید مسکن	۰/۷۴۶		اصلاح الگوی مسکن	۰/۷۳۴
	نسبت هزینه مسکن به هزینه خانوار	۰/۶۵۹		رعایت استاندارد طراحی نما	-۰/۴۴۴
سocio-اقتصادی	نسبت هزینه مسکن به درآمد خانوار	-۰/۴۳۵	رعایت استاندارد چیدمان داخلی مسکن	۰/۶۹۶	
	برخوردااری از تسهیلات	-۰/۴۱۴	رعایت ضوابط زیرساختی	۰/۶۹۱	
	سهولت برخوردارااری از تسهیلات مسکن	۰/۶۱۲	رعایت ضوابط ایمنی در بعد استحکام	۰/۶۷۵	
	میزان حل مناقشات حقوقی و مالکیت	۰/۷۳۳	رعایت ضوابط ایمنی در آتش سوزی...	۰/۶۳۵	
	حل دعاوی مسکن مشاع	۰/۶۹۵	رعایت ضوابط کیفیت مسکن	۰/۷۵۸	
	صدور پروانه ساخت	۰/۶۰۹	تعداد طبقات	۰/۷۱۱	
سهولت در دریافت پایان کار	-۰/۳۰۹	زیباسازی نمای خارجی ابنیه	۰/۷۵۲		

در این مرحله، برای بررسی میزان همبستگی و رابطه‌ی علی بین «توسعه مسکن» با «طرح‌های توسعه شهری» از آزمون رگرسیون خطی چندگانه استفاده شد. خروجی آزمون نشان می‌دهد که میزان همبستگی بین «توسعه مسکن» با «طرح‌های توسعه شهری» برابر $0/539$ است. یعنی با تهیه و اجرای طرح‌های توسعه شهری در منطقه ۳ شهر زنجان، توسعه مسکن و سیاست‌های مربوط به آن تحت تأثیر قرار گرفته است. از طرفی، با توجه به مقدار R^2 ، می‌توان گفت که «طرح‌های توسعه شهری» 43 درصد از متغیر «توسعه مسکن» را توجیه می‌کند. این مقدار همبستگی نشان می‌دهد که مدل رگرسیون به خوبی توانسته است برای پیش‌بینی متغیر وابسته استفاده گردد. این پیش‌بینی، با توجه به سطح اطمینان 95% ، کمتر از $0/05$ است. از این رو نتایج برآوردهای به‌دست‌آمده مورد تأیید است.

بررسی شاخص‌ها به تفکیک نشان می‌دهد که، شاخص «مدیریتی» با ضریب $(\beta=0/444)$ بیشترین همبستگی را با «شاخص طرح‌های توسعه شهری» داشته است. به عبارتی، طرح‌های توسعه شهری توانسته در زمینه مدیریت توسعه و توسعه مسکن عملکرد قابل قبولی ارائه کند. و فرآیند تولید مسکن را به ضوابط و استانداردهای شهرسازی نزدیک سازد. بعد از آن شاخص‌های «زیست‌محیطی» با ضریب $(\beta=0/43)$ ، «اجتماعی» با ضریب $(\beta=0/399)$ ، «اقتصادی» با ضریب $(\beta=0/373)$ ، در رتبه‌های بعدی قرار دارند (جدول ۵). و در

نهایت، شاخص «کالبدی» با ضریب ($\beta=0/316$)، کمترین همبستگی را با «طرح‌های توسعه شهری» دارند. با توجه به این که سطح معنی‌داری در تمامی شاخص‌ها کمتر از $P>0/05$ است، بنابراین نتایج آزمون مورد تأیید و تعمیم پذیر است.

جدول (۵). همبستگی «توسعه مسکن» با «طرح‌های توسعه شهری» با آزمون رگرسیون

واریانس ANOVA		Model			
Sig	F	Std/ Error	Adjusted R Square	R Square	R
۰/۰۰۰	۱۷/۹۲	۰/۲۵۳	۰/۳۹۱	۰/۴۳۴	۰/۵۲۹

تکمیلی جدول (۵). ضرایب تأثیر و همبستگی متغیر وابسته و مستقل به تفکیک شاخص

Sig	t	Beta	Std Error	B	
۰/۰۰۰	۱۷/۴۶	۰/۳۹۹	۰/۰۰۱	۰/۲۰۳	اجتماعی
۰/۰۰۰	۲۹/۳۳	۰/۳۷۳	۰/۰۰۱	۰/۱۹۹	اقتصادی
۰/۰۰۰	۴۶/۶۳	۰/۴۴۴	۰/۰۰۱	۰/۲۰۱	مدیریتی
۰/۰۰۰	۴۴/۴۷	۰/۴۳	۰/۰۰۱	۰/۱۹۸	زیست‌محیطی
۰/۰۰۰	۱۰/۹۳	۰/۳۱۶	۰/۰۰۲	۰/۲۰۱	کالبدی

تحلیل الگوی مطلوب توسعه مسکن در طرح‌های توسعه شهری با رویکرد تحلیل اثرات متقابل تعادلی

رویکرد تحلیل اثرات متقابل تعادلی براساس روابط احتمالی مولفه‌ها و ارزش گذاری متخصصین از روندهای احتمالی آینده، سناریوهای احتمالی را گزارش می‌کند. ارزش گذاری شاخص‌ها در این رویکرد از ۳ تا ۳- متغیر است. خروجی اصلی راهبردهای این رویکرد، تغییر ساختار توسعه مسکن شهر از شرایط فعلی از طریق تغییر در نحوه برنامه‌ریزی در طرح‌های توسعه شهری در آینده است.

بعد از وزندهی و تحلیل روابط شاخص‌ها، ۱۷ سناریو پایه برای تحلیل الگوی مطلوب تولید مسکن در طرح‌های توسعه شهری طبق ابعاد ۵ گانه ارائه شده است. هر کدام از این سناریوها، بر شاخص خاصی تاکید دارند. طبق شکل (۳)، مجموع امتیاز سناریو دوم، چهارم و پنجم برابر ۴۲؛ سناریو اول برابر ۴۴؛ سناریوی سوم، هفتم، هشتم، نهم، و هفدهم برابر ۴۶؛ سناریو نهم، دهم، سیزدهم، چهاردهم، پانزدهم، و شانزدهم برابر ۴۸؛ سناریو یازدهم برابر ۵۲؛ و سناریو ششم برابر ۵۷ است. لذا سناریوی ششم با مجموع ضریب تأثیر کلی ۵۷^۱ و ارزش ثبات^۲ برابر ۱ است. این سناریو توسط نرم افزار براساس نحوه اثر گذاری ماتریس مقایسات زوجی به عنوان سناریوی اصلی تحلیل روابط پیشران‌ها انتخاب شده است.

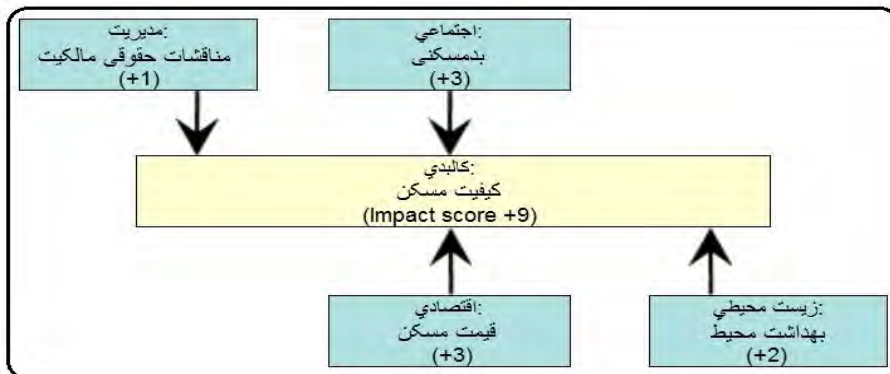
^۱ total impact score

^۲ Consistency value

Scenario No. 1	Scenario No. 2	Scenario No. 3	Scenario No. 4	Scenario No. 5	Scenario No. 6	Scenario No. 7	Scenario No. 8	Scenario No. 9	Scenario No. 10	Scenario No. 11	Scenario No. 12	Scenario No. 13	Scenario No. 14	Scenario No. 15	Scenario No. 16	Scenario No. 17	
کالبدی: تعداد طبقات	کالبدی: رعایت ضوابط شهرسازی	کالبدی: کیفیت مسکن	کالبدی: رعایت ضوابط شهرسازی	کالبدی: رعایت ضوابط شهرسازی	کالبدی: رعایت ضوابط شهرسازی	کالبدی: رعایت ضوابط شهرسازی	کالبدی: رعایت ضوابط شهرسازی	کالبدی: رعایت ضوابط شهرسازی	کالبدی: رعایت ضوابط شهرسازی	کالبدی: رعایت ضوابط شهرسازی	کالبدی: رعایت ضوابط شهرسازی	کالبدی: رعایت ضوابط شهرسازی	کالبدی: رعایت ضوابط شهرسازی	کالبدی: رعایت ضوابط شهرسازی	کالبدی: رعایت ضوابط شهرسازی	کالبدی: رعایت ضوابط شهرسازی	
اجتماعی: تراکم خانوار در مسکن	اجتماعی: تراکم خانوار در مسکن	اجتماعی: تراکم خانوار در مسکن	اجتماعی: تراکم خانوار در مسکن	اجتماعی: تراکم خانوار در مسکن	اجتماعی: تراکم خانوار در مسکن	اجتماعی: تراکم خانوار در مسکن	اجتماعی: تراکم خانوار در مسکن	اجتماعی: تراکم خانوار در مسکن	اجتماعی: تراکم خانوار در مسکن	اجتماعی: تراکم خانوار در مسکن	اجتماعی: تراکم خانوار در مسکن	اجتماعی: تراکم خانوار در مسکن	اجتماعی: تراکم خانوار در مسکن	اجتماعی: تراکم خانوار در مسکن	اجتماعی: تراکم خانوار در مسکن	اجتماعی: تراکم خانوار در مسکن	
اقتصادی: اجاره بها	اقتصادی: اجاره بها	اقتصادی: اجاره بها	اقتصادی: اجاره بها	اقتصادی: اجاره بها	اقتصادی: اجاره بها	اقتصادی: اجاره بها	اقتصادی: اجاره بها	اقتصادی: اجاره بها	اقتصادی: اجاره بها	اقتصادی: اجاره بها	اقتصادی: اجاره بها	اقتصادی: اجاره بها	اقتصادی: اجاره بها	اقتصادی: اجاره بها	اقتصادی: اجاره بها	اقتصادی: اجاره بها	
مدیریت: مناقشات حقوقی مالکیت	مدیریت: مناقشات حقوقی مالکیت	مدیریت: مناقشات حقوقی مالکیت	مدیریت: مناقشات حقوقی مالکیت	مدیریت: مناقشات حقوقی مالکیت	مدیریت: مناقشات حقوقی مالکیت	مدیریت: مناقشات حقوقی مالکیت	مدیریت: مناقشات حقوقی مالکیت	مدیریت: مناقشات حقوقی مالکیت	مدیریت: مناقشات حقوقی مالکیت	مدیریت: مناقشات حقوقی مالکیت	مدیریت: مناقشات حقوقی مالکیت	مدیریت: مناقشات حقوقی مالکیت	مدیریت: مناقشات حقوقی مالکیت	مدیریت: مناقشات حقوقی مالکیت	مدیریت: مناقشات حقوقی مالکیت	مدیریت: مناقشات حقوقی مالکیت	
زیست محیطی: بهداشت مسکن			زیست محیطی: بهداشت مسکن			زیست محیطی: بهداشت مسکن			زیست محیطی: بهداشت مسکن			زیست محیطی: بهداشت مسکن			زیست محیطی: بهداشت مسکن		
Scenario No. 1 Consistency value : 0 Total impact score: 44 کالبدی : تعداد طبقات اجتماعی : تراکم خانوار در مسکن اقتصادی : اجاره بها مدیریت : مناقشات حقوقی مالکیت زیست محیطی: بهداشت مسکن			Scenario No. 4 Consistency value : 0 Total impact score: 42 کالبدی : رعایت ضوابط شهرسازی اجتماعی : تراکم خانوار در مسکن اقتصادی : اجاره بها مدیریت : مناقشات حقوقی مالکیت زیست محیطی: بهداشت مسکن			Scenario No. 7 Consistency value : 0 Total impact score: 46 کالبدی : رعایت ضوابط شهرسازی اجتماعی : تراکم خانوار در مسکن اقتصادی : اجاره بها مدیریت : مناقشات حقوقی مالکیت زیست محیطی: بهداشت مسکن			Scenario No. 10 Consistency value : 0 Total impact score: 49 کالبدی : رعایت ضوابط شهرسازی اجتماعی : تراکم خانوار در مسکن اقتصادی : اجاره بها مدیریت : مناقشات حقوقی مالکیت زیست محیطی: بهداشت مسکن			Scenario No. 13 Consistency value : 0 Total impact score: 48 کالبدی : رعایت ضوابط شهرسازی اجتماعی : تراکم خانوار در مسکن اقتصادی : اجاره بها مدیریت : مناقشات حقوقی مالکیت زیست محیطی: بهداشت مسکن			Scenario No. 16 Consistency value : 0 Total impact score: 48 کالبدی : رعایت ضوابط شهرسازی اجتماعی : تراکم خانوار در مسکن اقتصادی : اجاره بها مدیریت : مناقشات حقوقی مالکیت زیست محیطی: بهداشت مسکن		

شکل (۳). موقعیت ابعاد و شاخص‌های سناریوهای احتمالی الگوی یادار توسعه مسکن

طبق سناریو ششم، مهمترین راهبرد برای تولید مسکن در طرح‌های توسعه شهری در بُعد کالبدی بر شاخص کیفیت مسکن با ضریب تاثیر ۹+؛ اقتصادی بر شاخص قیمت مسکن با ضریب تاثیر ۳+؛ اجتماعی بر شاخص بد مسکنی با ضریب تاثیر ۳+؛ زیست محیطی بر شاخص بهداشت محیط با ضریب تاثیر ۲+؛ و مدیریت بر شاخص حل مناقشات حقوقی مالکیت با ضریب تاثیر ۱+ است. با توجه به ضریب ۹+ شاخص کالبدی، می‌توان گفت که این شاخص باید در اولویت برنامه‌ریزی توسعه و تولید مسکن در طرح‌های آتی توسعه شهری قرار گیرد. چرا که کیفیت مسکن به لحاظ استحکام، قدمت، نوع مصالح و رعایت ضوابط شهرسازی و مهندسی ساختمان بمنظور تولید مسکن با کیفیت و پایدار، اهمیت بسزایی در مدیریت شهری دارد. علاوه بر این، حل مسئله مالکیت مشاع و نبود سند مالکیت اغلب مسکن‌های فرسوده، و همچنین رعایت ضوابط بهداشت محیط بویژه نحوه دفع فاضلاب خانگی، و کنترل قیمت مسکن با توسعه مسکن ارزان و کنترل بورس بازی زمین در شهر می‌تواند دستیابی به اهداف تولید مسکن در طرح‌های شهری را تسهیل کند.



شکل (۴). سناریو مطلوب توسعه مسکن در طرح‌های توسعه شهری

نتیجه گیری

مسئله توسعه مسکن و برنامه‌ریزی برای آن در قالب طرح‌های توسعه شهری با حداقل هزینه و حداقل مداخلات برای ایجاد شرایط زیست بهینه در فضای شهری، از اهداف آرمانی مدیریت شهری است. لذا فرایند تولید و توسعه مسکن در مراکز شهر بویژه بافت‌های فرسوده، چند وجهی بوده، که نقشی انکار ناپذیر در جمعیت پذیری و ثبات اجتماعی-اقتصادی در توسعه پایدار محله ای دارد. لذا، بررسی‌ها نشان داد که تحقق اهداف طرح‌های توسعه شهری، درگرو توسعه مسکن پایدار و با کیفیت است. که در آن به لحاظ فرمی، زیبا و منطبق بر شرایط محیطی، با میزان ماندگاری و طول عمر بالا، رعایت استانداردهای ساخت و ساز، امنیت بالا و مصرف انرژی پایین رعایت گردد.

بررسی‌های کمی و تحلیلی پژوهش نشان داد که میزان همبستگی و رابطه‌ی علی بین «تولید مسکن» با «طرح‌های توسعه شهری» برابر $0/539$ است. از طرفی، «طرح‌های توسعه شهری» 43 درصد از متغیر «تولید مسکن» را توجیه می‌کند. علاوه براین، شاخص «مدیریتی» با ضریب $(\beta=0/444)$ بیشترین همبستگی را با «طرح‌های توسعه شهری» داشته است. از طرفی، مهمترین الگوی مطلوب توسعه و تولید مسکن در قالب طرح‌های توسعه شهری با رویکرد تحلیل اثرات متقابل تعادلی مبتنی بر سناریوی ششم با مجموع ضریب تاثیر کلی 57 و ارزش ثبات برابر 1 می‌باشد که بر مولفه‌های کالبدی بر شاخص کیفیت مسکن با ضریب تاثیر $9+$ ؛ اقتصادی بر شاخص قیمت مسکن با ضریب تاثیر $3+$ ؛ اجتماعی بر شاخص بد مسکنی با ضریب تاثیر $3+$ ؛ زیست محیطی بر شاخص بهداشت محیط با ضریب تاثیر $2+$ ؛ و مدیریت بر شاخص حل مناقشات حقوقی مالکیت با ضریب تاثیر $1+$ تاکید می‌کند. بدین ترتیب، کیفیت مسکن به لحاظ استحکام، قدمت، نوع مصالح و رعایت ضوابط شهرسازی و مهندسی ساختمان بمنظور تولید مسکن پایدار، در کنار حل مسئله مالکیت مشاع و نبود سند مالکیت اغلب مسکن‌های فرسوده، و همچنین رعایت ضوابط بهداشت محیطی بویژه نحوه دفع فاضلاب، و همچنین کنترل قیمت مسکن با تولید مسکن ارزان و کنترل بورس بازی زمین در شهر می‌تواند دستیابی به اهداف تولید مسکن در طرح‌های شهری تاثیرگذار باشد.

بطور کلی در رابطه با مسئله مسکن در طرح‌های توسعه شهری با نگرش به نیازها و ظرفیت‌های آینده شهر، احدنژاد و همکاران (۱۳۹۸) بر تهیه و اجرای صحیح طرح‌های شهری در راستای کاهش نابرابری مسکن، تاکید دارد. و قاسمی (۱۳۹۷) معتقد بود برنامه‌ریزی مسکن بواسطه عدم توجه به آینده، به سمت تولید فضای نامطلوب حرکت می‌کند. در این تحقیق، تولید مسکن مطلوب و پایدار وابستگی زیادی به طرح‌های توسعه شهری و چگونگی پیش بینی نیازهای آینده شهر دارد. از نظر گلوبچیکوف و بادینا (۲۰۱۶) نیز سیاست‌های توسعه مسکن وابسته به نگرش شهروندان و مدیران شهری در قالب طرح‌های آینده‌محور است. لذا، مهمترین وظیفه طرح‌های توسعه، پیش بینی نیازها و ظرفیت‌ها و محدودیت‌های آینده شهروندان بویژه در بُعد مسکن است.

با توجه به موارد مطرح شده، بمنظور دستیابی به الگوی مطلوب توسعه و تولید مسکن در قالب طرح‌های توسعه شهری منطقه ۳ زنجان، رعایت موارد زیر ضروری به نظر می‌رسد:

- ارائه تعریف جامع از بدمسکنی، و اعطای تسهیلات در راستای کاهش نسبت بدمسکنی منطقه
- بهسازی سرانه زیربنا بمنظور ارتقاء آسایش روانی
- کنترل قیمت مسکن از طریق ضابطه مند کردن خرید و فروش غیررسمی و قولنامه ای
- افزایش ظرفیت‌های تولید و نوسازی مسکن در بافت قدیم برای ارتقاء توان تولید مسکن
- تدوین ضوابط و الزامات قانونی برای حل مناقشات حقوقی و مالکیت بویژه در واحدهای مسکونی مشاع بویژه از طریق آپارتمان سازی
- رعایت ضوابط کیفیت مسکن و ارائه تعریفی جامع از مسکن با کیفیت در طرح‌های شهری
- ارائه الگوی مطلوب برای هر محله و منطقه در زمینه نما و سیمای بیرونی ساختمان در طرح‌های شهری



منابع

- ابراهیمی، علیرضا. (۱۳۸۶) راه طولانی تا استفاده بهینه از زمین شهری، *روزنامه ایران*، ۱۳(۱۷)، ۳-۴.
- احدنژاد، محسن و تیموری، اصغر و طهماسبی، حسین(۱۳۹۸) تحلیل فضایی شاخص‌های کیفیت مسکن در نواحی شهری با رویکرد مسکن پایدار، *مجله توسعه پایدار جغرافیایی*، (۲): ۱۶-۳۲.
- افراخته، حسن. (۱۳۹۵) نقد و بررسی سیاست تامین مسکن در شهرهای کوچک، مطالعه موردی: چابهار، *مجموعه مقالات توسعه سیاست‌های مسکن در ایران*، تهران، وزارت مسکن. ۲۱ و ۲۲ آذر ۹۵
- چینی چیان، مرتضی. (۱۳۹۵). تحلیل‌های اقتصادی فرسایش محلات شهری و سیاست‌های مناسب برای مبارزه با آن. هفت شهر، ۱(۴)، ۲۷-۱۶
- حبیبی، محسن و مقصودی، ملیحه. (۱۳۹۸) *مرمت شهری*، انتشارات دانشگاه تهران، تهران.
- حبیبی، محسن. (۱۳۹۷). *مسکن حداقل*، انتشارات مرکز تحقیقات ساختمان و مسکن، تهران.
- حبیبی، محسن. (۱۳۹۹). *از سار تا شهر*، انتشارات دانشگاه تهران، تهران، چاپ پنجم.
- حیدری، محمد تقی و انبارلو، علیرضا و رحمانی، مریم و طهماسبی مقدم، حسین. (۱۳۹۹). پایش زیست‌پذیری اجتماعی در مناطق فرسوده شهر با رویکرد آینده‌پژوهی (مطالعه موردی؛ بافت فرسوده بخش مرکزی شهر زنجان). *نشریه علمی جغرافیا و برنامه‌ریزی*، ۲۴(۷۳)، ۱۲۱-۱۵۵
- حیدری، محمدتقی و مشکینی، ابوالفضل و روشتی، محسن احدنژاد. (۱۳۹۷). بازیافت زمین در بافت‌های فرسوده با رویکرد تامین نیاز مسکن شهری، *فصلنامه فضای جغرافیایی*، ۱۸(۶۱)، ۱-۲۴.
- خلیل نژادی، محمد. (۱۳۹۸). *شراکت، برنامه‌ریزی تعاونی و بازآفرینی شهری*، دانشگاه تهران، دلال پور، محمدرضا(۱۳۹۸). *برنامه‌ریزی مسکن*، انتشارات سمت، تهران.
- رضایی، ناصر و ماجدی، حمید و زرآبادی، زهراسادات و ذبیحی، حسین. (۱۳۹۷). تبیین نقش عوامل مؤثر بر تحقق‌پذیری طرح‌های توسعه شهری، *فصلنامه برنامه‌ریزی شهری*، ۹(۳۴)، ۴۷-۵۸
- شری زاده، عادل، روستایی، شهریور، حکیمی، هادی. (۱۳۹۸). شناسایی عوامل کلیدی مؤثر بر وضعیت آینده برنامه‌ریزی مسکن اقشار کم‌درآمد کلان‌شهر تبریز با رویکرد آینده‌پژوهی. *فصلنامه علمی-پژوهشی پژوهش و برنامه‌ریزی شهری*، ۱۰(۳۸)، ۳۹-۵۰
- شعله، مهسا. (۱۳۹۷). تبیین مفهوم تراکم به عنوان ابزار شهرسازی در طرح‌های مسکن، *فصلنامه مدیریت شهری*، شماره ۲۱
- شفیعی نسب، رضا و کلابی، فرانک. (۱۳۹۶). بافت فرسوده و سیاست‌های بهبود کیفیت مسکن، *مجله آبادی*، ۵۵(۱)، ۱۱۲-۱۲۳.
- شورای عالی شهرسازی و معماری ایران. (۱۳۸۹). *تعاریف و مفاهیم کاربری‌های شهری و تعیین سرانه آنها*، انتشارات وزارت مسکن و شهرسازی، تهران
- شیعه، اسماعیل. (۱۳۹۸). *کاربری زمین*، دانشنامه مدیریت شهری و روستایی، انتشارات سازمان شهرداری‌ها و دهیاری‌ها، تهران.
- علیلو، مهدی. (۱۳۹۸). واکاوی تاثیر ضوابط و مقررات شهرسازی بر ساختار فضایی محلات با نگرش فرهنگ اسلامی، رساله دکتری، استاد راهنما مرتضی میرغلامی و پریسا هاشم پور، دانشگاه هنر اسلامی تبریز، دانشکده معماری و شهرسازی.
- قربانی، رسول و جعفری، فیروز. (۱۳۹۴). بررسی و تحلیل جایگاه تراکم ساختمانی در طرح‌های توسعه شهری شهر تبریز. *نشریه علمی جغرافیا و برنامه‌ریزی*، ۱۹(۵۳)، ۲۵۳-۲۷۶
- قربانی، رسول، جام کسری، محمد، میرزایی، ملیحه. (۱۳۹۳). ارزیابی میزان انطباق مکانی در فرایند اجرای طرح‌های جامع شهری (مطالعه موردی؛ طرح جامع شهر بناب). *نشریه علمی جغرافیا و برنامه‌ریزی*، ۱۸(۴۹)، ۱۹۱-۲۱۶.
- کلابی، فرانک و بهاره کلابی. (۱۳۹۲). آسیب شناسی سیاست‌های تامین مسکن، در نسبت با بافت‌های فرسوده، *همایش ملی شهرسازی و معماری در گذر زمان، قزوین*، دانشگاه امام خمینی، ۱۸ و ۱۹ اردیبهشت ۹۲
- محمودزاده، حسن، غلام نیا، خلیل، موسوی، سید محمد. (۱۳۹۷). رویکرد سناریو محور در مدلسازی توسعه شهری (مطالعه موردی شهر ساری). *نشریه علمی جغرافیا و برنامه‌ریزی*، ۲۲(۶۴)، ۲۶۷-۲۸۷.

- محمودی نژاد، هادی. (۱۳۸۷). جستاری بر دگرگونی پارادایم کاربری زمین شهری با تأکید بر ساختار کاربری زمین شهری در ایران، مجله راه و ساختمان، ۱(۴)، ۱-۸
- مرکز آمار ایران. (۱۳۹۵). سرشماری نفوس و مسکن زنجان ۱۳۹۵، مرکز آمار ایران، تهران
- مشکینی، ابوالفضل. (۱۳۹۸). بهسازی و نوسازی بافت کهن شهری، انتشارات دانشگاه کردستان، سنندج.
- مهدی زاده، جواد. (۱۳۹۷). برنامه‌ریزی کاربری زمین از دیدگاه توسعه پایدار، انتشارات مهندسان مشاور فرهاد، تهران
- میرزاده، حمید. (۱۳۹۴). مسکن در برنامه دوم عمرانی همراه با تصویری از سیاست حمایتی مسکن، مجموعه مقالات سومین سمینار توسعه سیاست‌های مسکن در ایران، وزارت مسکن و شهرسازی، تهران.
- Bonaiuto, M. (2015). Perceived Residential Environment Quality Indicators (PREQIs) relevance for un-habitat City Prosperity Index (CPI). *Habitat International*, v. 45, 53-63.
- Clarck, G. (2016). *Urban Management in thirdworld acritical role*. Cities, May
- Hegedus, J. (2018). *Housing Finance in South Eastern Europe*, Metropolitan Research Institute, Budapest.
- Kivell, P. (2013). *Land and the city patterns and processes of urban change*. London and Newyork, Roulledge
- Kono, T. & Kaneko, T. & Morisugi, H. (2019). *Necessity of minimum floor area ratio regulation: A second-best policy*, Springer- Verlag.
- Krawczyk, E. (2016). *futures thinking in city planning processes: the case of Dublin*, thesis, Dublin institute of technology
- Rakodi, C. (2016). Urban land policy in Zimbabwe, *Journal of Environment and Planning*, 28, 63-79.
- Ratcliffe, J. & Krawczyk, E. (2011). Imagineering city futures: the use of prospective through scenarios in urban planning, *futures*, 6(1), 12-14.
- Smith, D. D. (2018). *Third world cities*, Routledge, London.
- World Bank. (2012). Housing enabling markets to work, world bank, *policy*, 1(6), 8-15.