

ارائه مدل مطلوب سیاستی ارتقاء کیفیت مسکن: با رویکرد گزند تئوری

تاریخ دریافت مقاله: ۹۹/۰۳/۲۰ تاریخ پذیرش نهایی مقاله: ۹۹/۰۶/۰۵

محسن اسماعیلی (دانشجوی دکتری معماری، گروه معماری، دانشکده معماری و شهرسازی، واحد قزوین، دانشگاه آزاد اسلامی، قزوین، ایران)
کمال رهبری منش* (استادیار گروه معماری، دانشکده معماری و شهرسازی، واحد قزوین، دانشگاه آزاد اسلامی، قزوین، ایران)

چکیده

هدف از انجام این پژوهش، ارائه مدل مطلوب سیاستی ارتقاء کیفیت مسکن است. بر همین اساس در بخش مبانی نظری معیارهای برنامه‌ریزی مشارکتی، توسعه پایدار و بوم-محوری استخراج و جمع‌بندی نظری شد. این پژوهش دارای رویکردی کیفی بوده و از روش نظریه داده بنیاد (گزند تئوری) به عنوان روش تحقیق استفاده شده است. روش گردآوری داده‌ها، مطالعه اسناد بالادستی و مصاحبه‌های عمیق و باز با ۱۵ نفر از نخبگان آگاه از موضوع مورد بحث است. مصاحبه‌ها در ابتدا به صورت اکتشافی و توصیفی بوده‌اند و به تدریج پس از انجام هر مصاحبه، کدگذاری داده‌های حاصل از مصاحبه‌ها انجام می‌گردد. برای تحلیل داده‌ها از روش مقایسه مداوم در طی سه مرحله کدگذاری باز، محوری و انتخابی استفاده شده است. تجزیه و تحلیل داده‌ها نشان داد که تئوری جوهری مدل مطلوب ارتقاء کیفیت مسکن دارای هشت مؤلفه: مکانیزم‌های مؤثر طراحی سیاست‌ها، برنامه‌ها و طرح‌های توسعه، مکانیزم‌های مالی، مکانیزم‌های نهادی-قانونی، مکانیزم‌های شفاف‌سازی ضوابط و مقررات، مکانیزم‌های آموزش در دو سطح نخبگان دانشگاهی و نخبگان مردمی، مکانیزم‌های ارزشی و فرهنگی، مکانیزم‌های اصلاح ساختار مسکن و استقرار مدل مطلوب ارتقاء کیفیت مسکن می‌باشد که توسعه و موفقیت کیفیت مسکن در گرو تعامل و ارتباط با مکانیزم‌های تعریف شده است.

واژه‌های کلیدی: گزند تئوری، کیفیت مسکن، سیاست‌های دولت، برنامه‌های توسعه کشور، طرح‌های توسعه شهری-روستایی.

مقدمه

سیاست‌های دولت یکی از مهمترین عوامل تأثیرگذار در تحولات مسکن در چند دهه اخیر بوده و شامل سیاست‌هایی چون تشویق و تدوین ضوابط و مقررات خاص جهت ساماندهی مسکن، تدوین برنامه‌های توسعه دولت و طرح‌های توسعه و... است. به منظور ارتقاء کیفیت مسکن، ایجاد رابطه نزدیک بین اهداف و سیاست‌های کلی و عمومی مسکن در سیاست‌ها و برنامه‌های دولت ضروری است. بررسی و شناخت مسیرهای دستیابی به کیفیت مسکن در انواع طرح‌های فرادست و فرودست شهری و ایجاد ارتباط و همپیوندی بین طرح‌ها و سیاستگذاری مسکن، مهمترین ابزار دستیابی به اهداف مربوط به مسکن به عنوان مؤثرترین عنصر کالبدی شکل دهنده به فضای شهری می‌باشد.

کشورهای توسعه یافته در برنامه‌های توسعه خود برای مسکن به مثابه وسیله‌ای برای دستیابی به دیگر هدف‌های اجتماعی و اقتصادی توسعه نقش ویژه‌ای قائل شده‌اند. در این زمینه، هماهنگی و همپیوندی سیاست‌های تأمین مسکن و برنامه‌ریزی فضایی را ملاک عمل قرار دادند. در حقیقت، فرایند برنامه‌ریزی و سیاستگذاری مشارکتی و بوم-محور به عنوان بازوی دولت‌ها در امر تأمین و عرضه کیفی مسکن محسوب می‌گردد (Guy, 2016, 2017, Martines et al, 2010, Carmona et al).

بررسی سیر تحول سیاست‌ها و برنامه‌های دولت در بخش مسکن در ایران، نشان دهنده فراز و نشیب‌های فراوانی است که بر فرایند کیفیت مسکن تأثیرگذار بوده‌اند. در ایران چند دهه تجربه انواع سیاست‌ها در قالب برنامه‌های دولت و انواع طرح‌های توسعه شهری-روستایی متأسفانه بخش‌های توسعه فضاهای مسکونی در شهرها و روستاها از کیفیت لازم برخوردار نبوده، به گونه‌ای که فضاهای توسعه غالباً هم شکل و فاقد بحث‌های پایداری، بوم شناسی و هویتی‌اند. به طوری که فضای توسعه بیست ساله اخیر در شهری مثل رشت با شهری مثل قزوین، تهران و یا... یکسان می‌باشد بدون هیچ گونه ملاحظه فرهنگی و بومی، که دغدغه اصلی این پژوهش بوده است.

مطالعات بسیاری در ارتباط با سیاست‌های دولت صورت گرفته که مبتنی بر اسناد بوده است و آنچنانکه باید نتوانسته درک درست و مسیر روشنی از ابعاد مختلف مساله را بیان کند. به همین منظور این مقاله با استناد به رویکرد گرند تئوری و مصاحبه‌های عمیق و باز با نخبگان آگاه از موضوع، چگونگی سیاست‌های دولت در ارتقاء کیفیت مسکن به بازبینی مجدد ابعاد مختلف موضوع پرداخته است. پرسش اساسی این پژوهش عبارت است از: چرا علیرغم پنج دهه برنامه‌ریزی و سیاستگذاری در بخش مسکن منجر به ارتقاء کیفیت مسکن نشده است؟ در همین راستا هدف پژوهش، ارائه مدل مطلوب سیاستی ارتقاء کیفیت مسکن است.

مبانی نظری پشتیبان پژوهش: نظریه مشارکتی^۱ و توسعه پایدار^۲

سیاست‌های دولتی مسکن مهمترین عامل تعیین کننده الگوی مسکن محسوب می‌شود. در طی چند دهه اخیر یکی از قابل توجه‌ترین تغییرات در سیاست‌های دولتی مسکن در جهان، کاربست نگرش مشارکتی و توسعه پایدار می‌باشد. برای احیاء و تقویت شهرسازی و معماری بومی^۳ منطبق با ظرفیت‌های زیست محیطی، دولت‌ها پیوند دادن ابزارهای سیاستی مسکن مانند قوانین و مقررات، برنامه‌ها و طرح‌های توسعه با مشارکت مردم (شهروندان) را در دستور کار خود قرار دادند (Doern and Wilson 1974، Dahl and Lindblom 1953).

در این ارتباط برنامه‌ریزی مشارکتی رویکردی نوین در متون برنامه‌ریزی است که در دل برنامه‌ریزی ارتباطی جان گرفته و نطفه‌های پیدایش آن به اواخر دهه ۱۹۷۰ و تکامل آن به دهه ۱۹۹۰ باز می‌گردد. تئوری اعتقادی-اخلاقی هابرماس سرمنشاء برنامه‌ریزی مشارکتی را فراهم آورد (هاشم پور و همکاران، ۱۳۹۲). بدین معنا که با فاصله گرفتن از نگرش‌های خردگرایانه و فردباورانه‌ی دهه‌های پیشین، گرایش به نگرش‌های اجتماع-محور یافته است (مشهدی، ۱۳۹۵) و مدافع فرایندهای پایین به بالا با تأکید بر مقیاس محلی در برنامه‌ریزی می‌باشد (عبدی دانشپور، ۱۳۸۸: ۴۴۶). ظهور نومحلی‌گرایی^۴ نیز در تکامل اصول نظریه مشارکتی مطرح گردید (پار، ۲۰۰۵؛ هیلی، ۲۰۱۲). از سوی دیگر رویکرد توسعه پایدار از دهه ۱۹۹۰ بر فضای طراحی، برنامه‌ریزی شهری و منطقه‌ای مسلط شد (پوز، ۲۰۰۸). تفسیر فضایی توسعه پایدار با هدف حفظ سیستم پشتیبان حیات در شهرها، سازگاری ساخت و سازها با ویژگی‌های بومی، بهره‌گیری از انرژی‌های تجدید شونده و پرهیز از بکارگیری انرژی‌های تجدید ناپذیر است (Rosen, 2015). (جدول ۱).

جدول ۱. نظریه‌های پشتیبان پژوهش

توسعه پایدار	برنامه‌ریزی مشارکتی
سطح: محلی و بین‌المللی	سطح: محلی
نگرش: بقاء و پایداری	نگرش: پایین به بالا
مبتنی بر: سیستم پشتیبان حیات	مبتنی بر: بسیج منابع محلی، نومحلی‌گرایی
هدف: حفظ اکوسیستم	هدف: احیاء پایگاه اجتماعی

مأخذ: نگارندگان

^۱ - Communicative Approach

^۲ - Sustainable Development Approach

^۳ - «شهرسازی و معماری بومی از یک فرهنگ مشخص محلی سخن می‌گوید. فرهنگی که به دست مردم همان محل شکل می‌گیرد، رشد می‌کند و در رویدادهای سخت نیز تحت تأثیر قرار می‌گیرد. اما به وسیله‌ی همان مردم با فرهنگ بومی سازگاری می‌یابد» (معماریان، ۱۳۸۶: ۱۸۲)

^۴ - New-Localism

بنابر مراتب فوق، در فرایند تکامل سیاست‌های دولت، دو نگرش مشارکتی و توسعه پایدار حائز اهمیت می‌باشد به نحوی که بستر مطلوبی برای ارتقاء کیفیت مسکن به شمار می‌آید (Carmona, 2017) و در این ارتباط سیاست‌های دولت که پیش از این به عنوان برآیندی از عمیق‌ترین فرایندهای اقتصادی-سیاسی تلقی می‌شد، قبل از قرن بیست و یکم، مفهوم مسکن به سرپناه و ساختمان تنزل یافت و رویکردی تک بعدی، مکانیکی و کمی به مسکن حاکم بود لیکن در آغاز قرن بیست و یکم به سوی اجتماعی شدن و پایداری هرچه بیشتر سکونتگاه‌های شهری و روستایی می‌رود و همچنین سیاست‌های دولت با رویکرد کیفیت‌گرا در بخش مسکن به جای کمیت‌گرا مورد توجه قرار گرفته است (Vabo & Røiseland, 2012). بدین ترتیب تحولات نظریه‌ای با انتقاد از اثبات‌گرایی از یک سو و گرایش به دموکراسی از سوی دیگر توسط اندیشمندانی همچون هاروارد^۱ (۱۹۶۱)؛ هود^۲ (۱۹۸۳)؛ روسن^۳ (۲۰۱۵)؛ اینس^۴ (۱۹۹۵)؛ بوهر^۵ (۱۹۹۹) نگرش پایدارانه خود را در عرصه سیاست‌گذاری و عمل برنامه‌ریزی به انجام رساند.

مواد و روش تحقیق:

رویکرد تحقیق حاضر از نوع کیفی است که با روش گراند تئوری^۶ انجام شده است. پژوهش کیفی فرآیند پیچیده‌ای است که انجام آن مستلزم صرف وقت نسبتاً طولانی بوده و داده‌ها به روش استنباط استقرایی تحلیل می‌شوند (دانایی فر و همکاران، ۱۳۸۳: ۵۴). روش گراند تئوری یک شیوه پژوهش کیفی است که به وسیله آن با استفاده از یک دسته داده‌ها، نظریه‌ای تکوین می‌یابد. روش نظریه داده بنیاد معمولاً به سه شیوه اجرا می‌شود: شیوه سیستماتیک، شیوه نوحاسته و شیوه سازاگرا. در این تحقیق از روش سیستماتیک که به استراوس و کوربین^۷ نسبت داده می‌شود برای تجزیه و تحلیل داده‌ها استفاده شده است. روش سیستماتیک خود دارای سه مرحله اصلی کدگذاری باز، کدگذاری محوری و کدگذاری انتخابی است.

جامعه آماری این پژوهش شامل کلیه افراد متخصص و خبره در زمینه تدوین سیاست‌های دولت، تهیه، تصویب و اجرای طرح‌های توسعه شهری-روستایی هستند که به روش گلوله برفی^۸

^۱ - Howard

^۲ - Hood

^۳ - Rosen

^۴ - Innes

^۵ - Booher

^۶ Grounded Theory

^۷ Strauss & Corbin

^۸ - Snow Ball

(ارجاع زنجیره‌ای) انتخاب شده‌اند. روش جمع‌آوری اطلاعات مطالعه اسناد بالادستی، برنامه اول تا ششم توسعه، ضوابط و مقررات و سند چشم‌انداز کشور و مصاحبه عمیق و باز است. در این مطالعه با ۱۵ نفر مصاحبه انجام شد که از مصاحبه هفتم به بعد، تکرار در اطلاعات دریافتی مشاهده گردید و از یازدهم به بعد داده‌ها کاملاً تکراری و به اشباع نظری رسیده بود؛ اما برای اطمینان تا مصاحبه ۱۵ ادامه یافت. مصاحبه‌های عمیق با طرح سؤالاتی در مورد «ارتقاء کیفیت مسکن» آغاز می‌شد و باقی پرسش‌ها بر اساس پاسخ‌های مصاحبه شونده طرح می‌شد. مراحل کدگذاری در گراند تئوری شامل: گام اول: کدگذاری باز^۱ گام دوم: کدگذاری محوری^۲ گام سوم: کدگذاری انتخابی^۳

گام اول: کدگذاری باز

این مرحله از روش نظریه داده بنیاد بلافاصله بعد از اولین مصاحبه انجام می‌شود. به عبارت دیگر محقق پس از هر مصاحبه شروع به پیدا کردن مفاهیم و انتخاب برچسب‌های مناسب برای آنها و ترکیب مفاهیم مرتبط می‌کند. مراحل کدگذاری باز عبارت است از:

۱. **تحلیل و کدگذاری:** در این مرحله پژوهشگر باید به کدگذاری همه رویدادها توجه کند. ممکن است از درون یک مصاحبه با متن کدهای زیادی استخراج شود؛ ولی وقتی داده‌ها به طور مرتب مورد بازنگری قرار می‌گیرد کدهای جدید احصاء و کدهای نهایی مشخص می‌شوند.
۲. **کشف طبقه‌ها:** در این مرحله خود مفاهیم براساس ارتباط با موضوعات مشابه طبقه‌بندی می‌شوند که به این کار طبقه‌سازی (تم‌سازی) گفته می‌شود. عناوینی که به طبقه‌ها اختصاص می‌دهیم؛ انتزاعی‌تر از مفاهیمی است که مجموعه آن طبقه را تشکیل می‌دهند. طبقه‌ها دارای قدرت مفهومی بالایی هستند؛ زیرا می‌توانند مفاهیم را بر محور خود جمع کنند. عنوان‌های انتخابی به طور عمده توسط خود پژوهشگر انتخاب شده‌اند و سعی بر این بوده تا بیشترین ارتباط و همخوانی را با داده‌هایی که نمایانگر آن است داشته باشند. منشأ مهم دیگر (عنوان‌ها) عبارتی است که مشارکت‌کنندگان در پژوهش به کار می‌برند و می‌تواند برای پژوهشگر کاربرد داشته باشد.
۳. **توصیف طبقه‌ها با توجه به خصوصیات آنها:** به منظور روشن‌تر کردن طبقه‌ها، در گام بعدی خصوصیات آن‌ها بیان می‌شود.

¹ - Open Coding

² - Axial Coding

³ - Selective Coding

۴. **جدول کدگذاری باز:** که شامل دو قسمت است، جدول کدهای اولیه استخراجی از مصاحبه‌ها و جدول طبقه‌های استخراج شده از مفاهیم به همراه کدهای ثانویه آنها.

گام دوم: کدگذاری محوری

مرحله دوم کدگذاری که به آن کدگذاری محوری گفته می‌شود، پژوهشگر یکی از طبقه‌ها را به عنوان طبقه محوری انتخاب کرده و آن را تحت عنوان پدیده محوری در مرکز فرآیند مورد کاوش قرار داده و ارتباط سایر طبقه‌ها را با آن مشخص می‌کند. ارتباط سایر طبقه‌ها با طبقه محوری در پنج عنوان می‌تواند تحقق داشته باشد (استر اوس، ۲۰۰۸: ۱۱۲).

۱- **شرایط علی^۱:** این شرایط باعث شکل‌گیری پدیده یا طبقه محوری می‌شوند. این شرایط مجموعه‌ای از طبقه‌ها و ویژگی‌هایشان است که مقوله اصلی را تحت تأثیر قرار می‌دهد.

۲- **راهبردها^۲ (کنش‌ها و تعاملات):** بیانگر رفتارهای واقعیت‌ها و تعاملات هدف داری هستند که تحت تأثیر شرایط مداخله‌گر و بستر حاکم حاصل می‌شوند.

۳- **بستر حاکم^۳:** به شرایط خاصی که بر راهبردها تأثیر می‌گذارند بستر گفته می‌شود و تمیز آنها از شرایط علی مشکل است. این شرایط را مجموعه‌ای از مفاهیم، طبقه‌ها یا متغیرهای زمینه‌ای تشکیل می‌دهند، در مقابل شرایط علی مجموعه‌ای از متغیرهای فعال است. گاهی اوقات متغیرهای بسیار مرتبط را ذیل شرایط علی و متغیرهایی با ارتباط کمتر را ذیل بستر حاکم طبقه‌بندی می‌کنند.

۴- **شرایط مداخله‌گر^۴:** شرایطی هستند که راهبردها از آنها متأثر می‌شوند. این شرایط را مجموعه‌ای از متغیرهای میانجی و واسط تشکیل می‌دهند. شرایط مداخله‌گر، شرایط ساختاری هستند که مداخله سایر عوامل را تسهیل یا محدود می‌کنند و صبغه علی و عمومی دارند.

۵- **پیامدها^۵:** برخی از طبقه‌ها بیانگر نتایج و پیامدهایی هستند که در اثر اتخاذ راهبردها به وجود می‌آیند. این روش کدگذاری که اصطلاحاً به آن «مدل پارادایم» کدگذاری محوری گفته می‌شود توسط استراوس و کوربین ارائه شده است و به این دلیل محوری گفته می‌شود که کدگذاری حول محور^۵ یک طبقه انجام می‌شود (شکل شماره ۱).

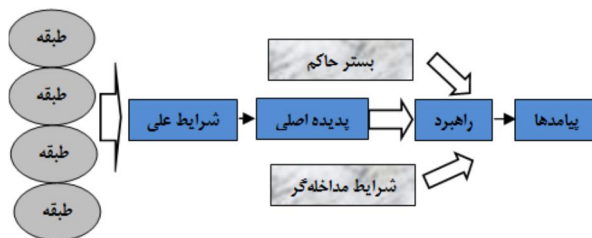
¹ - Casual Conditions

² - Actions & Interactions

³ - Context

⁴ - Intervening Conditions

⁵ - Consequences



شکل ۱. مدل پارادایمی کدگذاری محوری (منبع: بازرگان، ۱۳۸۷: ۱۰۲)

گام سوم: کد گذاری انتخابی (گزینشی)

روند انتخاب مقوله اصلی به طور منظم و سیستماتیک آن با سایر مقوله‌ها، اعتبار بخشیدن به روابط و پر کردن جاهای خالی با مقولاتی که نیاز به اصلاح و گسترش دارند. این روند شامل چند گام می‌باشد: اولین قدم متضمن توضیح خط اصلی داستان است. گام دوم، ربط دادن مقولات تکمیلی بر حول مقوله اصلی با استفاده از یک پارادایم (که در کدگذاری محوری توصیف شده است) است. گام سوم، مرتبط ساختن مقولات به یکدیگر در سطح بعدی است. گام چهارم، به تأیید رساندن آن روابط در قبال داده‌ها است. آخرین قدم، تکمیل مقولاتی است که اصلاح و یا نیاز به بسط و گسترش دارند (دانایی فر و همکاران، ۱۳۸۹: ۱۱۲). در شکل شماره ۲ مسیر انجام و تکمیل تجزیه و تحلیل داده‌ها در تحقیق حاضر آمده است:



شکل ۲. فرایند انجام و تکمیل تجزیه و تحلیل داده‌های تحقیق مآخذ: نگارندگان

در این پژوهش، منبع اصلی داده‌ها مطالعه اسناد بالادستی و مصاحبه بوده است؛ به طوری که مصاحبه‌های ابتدایی به صورت اکتشافی و توصیفی بوده‌اند و به تدریج پس از انجام هر

مصاحبه، کدگذاری داده‌های حاصل از مصاحبه‌ها انجام می‌گردد و به وسیله روش مقایسه دائمی داده‌ها کدهای نظری از طریق کدگذاری باز پدیدار می‌گردد و به همین منوال کدگذاری‌های ۱۵ مصاحبه و اسناد بالادستی انجام گردید. در ادامه به دلیل محدودیت انتشار و تعداد صفحه، فقط متن یک مصاحبه (هرچند لازم به ذکر است که متن مصاحبه‌هایی که در اینجا آورده شده است فقط قسمتی از مصاحبه بوده است)، نحوه کدگذاری باز آنها، طبقات محوری و مدل را به ترتیب و تفصیل به معرض نمایش گذاشته شده است

بحث و ارائه یافته‌ها:

گام اول: کدگذاری باز

الف) کدگذاری اولیه یک نمونه از مصاحبه‌ها

جدول ۲. نمونه‌ای از کدگذاری اولیه مصاحبه

قسمتی از مصاحبه	
استخراج کدهای اولیه (خام)	متن مصاحبه
ضرورت وجود ضوابط و مقررات منطقه‌ای ساختمان	سیاست‌های دولت با هدف تأمین مسکن مبتنی بر مداخله مستقیم دولت و کم توجهی به خواست مردم.
ضرورت توجه به برنامه‌ریزی منطقه‌ای	مراحل طرح‌های توسعه: تهیه (مشکلات به مشاور بر می‌گردد مثل: نبود نیروی کارشناس، عدم توجه گروه تهیه کننده) تصویب و بررسی (کم توجهی) اجرا (درآمدهای ناپایدار و مدیریت واحدها. تأثیر سوء می‌گذارند.
ضرورت چارچوب‌های سیاستی مشارکت محور	در نظارت و کنترل مشکل دارند. قوانین ضمانت اجرایی ندارند (تضمین به اجرای برنامه‌ها وجود ندارد. کمیسیون ماده ۱۰۰ و شهرداری تشویق به تخلف می‌کند) در هر سه پروسه که به سیستم اجتماعی، اقتصادی، سیاسی فضای عمومی جامعه و قانون‌گریزی و شکنی بر می‌گردد،
ضرورت چارچوب‌های سیاستی با دخالت غیرمستقیم دولت در امر مسکن	دولت حداکثر ۵ درصد در مسکن کشور دخالت مستقیم دارد، شامل کم درآمدها (طبقه متوسط به پایین) و خانه‌های سازمانی است.
کاهش نقش تأمین‌کنندگی دولت	در ۹۵ درصد دولت دخالت غیرمستقیم و هدایتگر دارد (وام کم درآمدها، تسهیلات برای طبقه متوسط به بالا).
ضرورت کاربست مصالح بومی	مسکن باید از طریق ارتقا مرحله به مرحله، ارتقا یابد. خصوصا برای جوانان یا اقشار کم درآمد
ضرورت توجه به فرهنگ	نگاه دولت از بالا به پایین، دستوری است.
ضرورت وجود مکانیزم‌های نظارتی در تهیه، تصویب و اجرای طرح‌های توسعه	تغییر کاربری کشاورزی به مسکونی ممنوع است. کشاورزان مشتاق به فروشند. مهاجرین و تعاونیها ساکن می‌شوند. سیاست حفظ اراضی کشاورزی به از بین بردن منتج شد
تبیین چارچوب‌های برنامه‌ریزی از پایین به بالا	سیاست‌های مسکن دولت در عمل از دور خارج شد چون تمایل به مالکیت در خصلت ایرانی‌هاست و در کشورهای اروپایی مسکن استیجاری
تغییر نظام برنامه‌ریزی بخشی	
اجرای کردن قوانین و ضوابط	
ارتقا مرحله‌ای کیفیت مسکن	
ضرورت ممنوع کردن تغییر کاربری کشاورزی به مسکونی	
تغییر دیدگاه مالکیت شخصی	
ضرورت حفظ اراضی کشاورزی	

<p>ساخت شهرهای جدید برای کلاس اقتصادی گروه‌های متوسط به بالا</p> <p>مانع مهم در کیفیت مسکن توده گذاری ۴۰*۶۰</p> <p>شرح خدمات تیپ ۱۲ بدون توجه به بوم و اقلیم</p> <p>عدم تحقق برنامه‌های آمایش</p> <p>ضرورت توجه به آموزش افراد حرفه‌ای و متخصص</p> <p>برقراری ارتباط بین مقررات ملی، شورای عالی، سازنده و مصرف کننده</p> <p>بسنده نبودن اهداف سیاست‌های دولتی مسکن</p> <p>لزوم ارتقاء سطح سیاستگذاری دولت از تأمین کننده به تسهیل گر</p>	<p>است با امتیازات ویژه.</p> <p>دومین سیاست دولت شهرهای جدید شکست خورد (مکانیابی ناصحیح، اسکان و خوابگاه، استاندارد شهرسازی متوسط به بالا بود و قیمت نهایی مسکن را گران می‌کرد. هزینه‌های اسکان در شهرهای جدید بسیار بالا بود به همین علت قشر کم درآمد به روستاهای پیرامون شهرهای جدید اسکان یافتند و جمعیت پذیری شهرهای جدید با شکست روبرو شد.</p> <p>(جایی که دولت مستقیماً دخالت کرده ناموفق بوده زمان‌هایی که دولت مداخله گر نبوده اسکان کامل شکل گرفته است)</p> <p>سیاست پاک (آسیب زیادی نداشت، اما کار زیادی داشت)</p> <p>برنامه سوم استیجاری بود و ورود به بافت که آسیب داشت</p> <p>مسکن مهر در برنامه پنجم، بار قیمت زمین حذف شد ولی به همان اندازه به هزینه زندگی اضافه شد.</p> <p>بازآفرینی بافت شهرها را ممکن است زیبا کند. گروه کم درآمد آواره می‌شوند و به اقتصاد محدود مردم فکر نمی‌کنند.</p>
<p>قسمتی از کدگذاری اولیه مصاحبه</p>	
<p>لزوم توجه به سیاست‌های کلان اقتصادی در بخش مسکن</p> <p>در سیاست‌های کلان اقتصادی، مسکن کالایی سرمایه ای</p> <p>دیدگاه کمی گرا در ساخت مسکن در سیاست‌های دولت</p> <p>برنامه‌ریزی از بالا به پایین و کم توجهی به برنامه‌ریزی مشارکتی</p> <p>عدم تمرکز در سیاستگذاری، تهیه و اجرا</p> <p>برقراری ارتباط بین سطوح منطقه ای، محلی</p> <p>بسنده نبودن اهداف سیاست‌های دولتی مسکن</p> <p>لزوم ارتقاء سطح سیاستگذاری دولت از تأمین کننده به تسهیل گر</p> <p>اقتصاد مبتنی بر نفت نه مالیات</p> <p>نداشتن سیاست واحد در مداخلات روستایی</p> <p>در کیفیت مسکن، نظارت توسط دولت و کنترل توسط مردم (حمایت، تشویق و فرهنگ سازی)</p> <p>ضرورت ایجاد چارچوب‌های سیاستی با دخالت غیرمستقیم دولت در امر مسکن</p> <p>تغییر نظام برنامه‌ریزی بخشی</p> <p>سیاست ساخت شهرهای جدید برای کلاس اقتصادی گروه‌های متوسط به بالا</p> <p>عدم تحقق برنامه‌های آمایش</p> <p>طرح‌های جامع با پیش فرض آپارتمان تهیه می‌شوند و در خصوص الگو فقیرند.</p> <p>طرح‌های توسعه پایه اقتصادی ندارند.</p> <p>مغفول ماندن طراحی شهری در طرح‌های شهری</p> <p>انعطاف پذیر نبودن طرح‌ها</p> <p>باید طراحی محله‌ای داشته باشیم تا طراحی بلوک</p> <p>طرح‌های شهری به کالبد ختم شده‌اند و به کیفیت کم توجهی‌اند.</p> <p>پهنه‌بندی فرهنگی و معیشتی در کشور نداریم پهنه‌بندی‌های موجود اقلیتی یا زبانی‌اند.</p>	

تفرق بین اهداف سیاست‌های دولتی مسکن و طرح‌های فرودست انجام شده
 تدوین طرح‌های راهبردی و ساختاری مسکن
 ضوابط و مقررات طرح‌ها منطبق بر الگوهای بومی نیست
 ضابطه ۶۰*۴۰ خلاقیت در ساخت را از بین برد و مسکن از نظر زبان معماری فقیر است. و مانع مهم در کیفیت مسکن:
 توده گذاری ۶۰*۴۰
 ضرورت وجود ضوابط و مقررات منطقه‌ای ساختمان
 ضوابط ساختمانی امکان حضور خلاقانه معماری را فراهم می‌کند
 ضوابط توصیه‌ای یا تجویزی اند، دولت باید تا حدودی تأثیرگذار باشد و بیشترین تأثیر باید از پایین به بالا باشد.
 تضمین اجرایی ضوابط و مقررات
 ضوابط استاندارد کشوری، منطقه‌ای و بومی نداریم
 در بحث فنی ساختمان نیاز به مقررات بین‌المللی داریم تا با دنیا رقابت کنیم با ملاحظات بومی.
 ضرورت توجه به مقررات ملی ساختمان بر مبنای معماری ایرانی .
 برقراری ارتباط بین مقررات ملی، شورای عالی، سازنده و مصرف‌کننده
 کم‌رنگ بودن معماری خلاقانه در مسکن
 کم توجهی به کیفیت مسکن در سیاست‌ها و برنامه‌های دولت
 کیفیت مسکن با وضعیت اقتصادی نسبت مستقیم دارد
 تدوین و تهیه معماری مسکن روستایی
 ضرورت کاربست مصالح بومی
 ارتقا مرحله‌ای کیفیت مسکن
 توجه به سه بخش دولتی، خصوصی و مردمی در بحث سیاست‌ها، برنامه‌ها و ضوابط و مقررات
 ضرورت ممنوع کردن تغییر کاربری کشاورزی به مسکونی و ضرورت حفظ اراضی کشاورزی
 تغییر دیدگاه مالکیت شخصی
 کمیسیون ماده ۵ در راستای سوداگری زمین و مسکن حرکت می‌کند.
 -کنترل، کاهش و حذف تدریجی منابع درآمدی ناپایدار و ناسالم
 -مدیریت، بهبود و افزایش نقش منابع درآمدی پایدار

مأخذ: نگارندگان

(ب) کدگذاری ثانویه و شکل دهی مقولات (ادامه گرند تئوری)

در مرحله بعد، کدهای اولیه (به علت تعداد فراوان آنها) به کدهای ثانویه تبدیل می‌شوند.
 چند کد ثانویه تبدیل به یک کد مفهومی می‌شود. در جداول زیر قسمت کوچکی از نتایج
 کدگذاری باز براساس کد ثانویه، کدهای مفهومی و مقولات ارائه شده است.

جدول ۳. کدگذاری ثانویه و شکل دهی مقولات

مقولات	کدهای مفهومی	کدهای ثانویه	فراوانی
تدوین کارآمد سیاست‌های دولت	توجه به سیاست‌های اقتصادی کلان تمرکز در مراحل تدوین سیاستگذاری‌ها تغییر دیدگاه کمی گرا و تأمین کنندگی دولت نظام برنامه‌ریزی مبتنی بر مشارکت مردمی	لزوم توجه به سیاست‌های کلان اقتصادی در بخش مسکن دیدگاه کمی گرا در ساخت مسکن در سیاست‌های دولت در سیاست‌های کلان اقتصادی، مسکن کالایی سرمایه‌ای است برنامه‌ریزی از بالا به پایین و کم توجهی به برنامه‌ریزی مشارکتی عدم تمرکز در سیاستگذاری، تهیه و اجرا برقراری ارتباط بین سطوح منطقه ای، محلی بسنده نبودن اهداف سیاست‌های دولتی مسکن لزوم ارتقاء سطح سیاستگذاری دولت از تأمین کننده به تسهیل گر اقتصاد مبتنی بر نفت نه مالیات سیاست واحد در مداخلات روستایی نداریم در چارچوب‌های سیاستی اقتصاد و مردم مهم‌اند. در کیفیت مسکن، نظارت توسط دولت و کنترل توسط مردم (حمایت، تشویق و فرهنگ سازی) ضرورت توجه به برنامه‌ریزی منطقه ای ضرورت ایجاد چارچوب‌های سیاستی مشارکت محور ضرورت ایجاد چارچوب‌های سیاستی با دخالت غیرمستقیم دولت در امر مسکن کاهش نقش تأمین کنندگی دولت تعیین چارچوب‌های برنامه‌ریزی از پایین به بالا تغییر نظام برنامه‌ریزی بخشی سیاست ساخت شهرهای جدید برای کلاس اقتصادی گروه‌های متوسط به بالا بسنده نبودن اهداف سیاست‌های دولتی مسکن عدم تحقق برنامه‌های آمایش	۱۵
طرح‌های توسعه شهری و جامع مسکن	اقتصادی کردن طرح‌های توسعه توجه به طراحی محل‌های در طرح‌های توسعه همراستا بودن سیاست‌های دولت با طرح‌های توسعه	طرح‌های جامع با پیش فرض آپارتمان تهیه می‌شوند و در خصوص الگو فقیرند. طرح‌های توسعه پایه اقتصادی ندارند. مغفول ماندن طراحی شهری در طرح‌های شهری انعطاف پذیر نبودن طرح‌ها توافق بین اهداف سیاست‌های دولتی مسکن و طرح‌های فرودست انجام شده ضرورت وجود مکانیزم‌های نظارتی در تهیه، تصویب و اجرای طرح‌های توسعه باید طراحی محل‌های داشته باشیم تا طراحی بلوک طرح‌های شهری به کالبد ختم شده‌اند و به کیفیت کم توجهی‌اند. پهنه‌بندی فرهنگی و معیشتی در کشور نداریم پهنه‌بندی‌های موجود اقلیتی یا زبانی‌اند.	۱۵

	تفرق بین اهداف سیاست‌های دولتی مسکن و طرح‌های فرودست انجام شده تدوین طرح‌های راهبردی و ساختاری مسکن ضعف در برقراری با سطوح منطقه‌ای، محلی	تهیه طرح‌های راهبردی مقیاس‌بندی مجدد فضایی برای طراحی الگوی مطلوب مسکن	
۱۲	ضوابط و مقررات طرح‌ها منطبق بر الگوهای بومی نیست ضابطه ۶۰٪*۴۰ خلاقیت در ساخت را از بین برد و مسکن از نظر زبان معماری فقیر است. ضرورت وجود ضوابط و مقررات منطقه‌ای ساختمان ضوابط تیپ و یکسان سلسله مراتب فضاهای مسکونی و خانه را از بین برد ضوابط ساختمانی امکان حضور خلاقانه معماری را فراهم می‌کند ضوابطی برای ساخت واحد مسکونی روستایی بومی در مقررات ملی وجود ندارد ضوابط توصیه‌ای یا تجویزی اند، دولت باید تا حدودی تأثیرگذار باشد و بیشترین تأثیر باید از پایین به بالا باشد. تضمین اجرایی ضوابط و مقررات در تدوین ضوابط ابعاد فرهنگی و اجتماعی مهم است. ضوابط استاندارد کشوری، منطقه‌ای و بومی نداریم در بحث فنی ساختمان نیاز به مقررات بین‌المللی داریم تا با دنیا رقابت کنیم با ملاحظات بومی. ضرورت توجه به مقررات ملی ساختمان بر مبنای معماری ایرانی ضعف مقررات ملی در حوزه مسکن روستایی	تضمین اجرایی ضوابط و مقررات ضرورت وجود ضوابط و مقررات منطقه‌ای ساختمان شفاف سازی ضوابط و مقررات توجه به ابعاد فرهنگی و اجتماعی ضوابط استاندارد کشوری، منطقه‌ای و بومی	
۷	کمیسیون ماده ۵ در راستای سوداگری زمین و مسکن حرکت می‌کند. کنترل، کاهش و حذف تدریجی منابع درآمدی ناپایدار و ناسالم مدیریت، بهبود و افزایش نقش منابع درآمدی پایدار	مدیریت منابع درآمدی	مکانیزم‌های مالی
۵	برقراری ارتباط دانشگاه با شورای عالی، سازنده و مصرف کننده ضعف در ایجاد همپوندی بین دانشگاه، سازمان‌های اجرایی و صنعت ساختمان تربیت معمارانی برای نرمالایز کردن طرح‌های مدرن بر اساس نیازهای فرهنگی و اقلیمی ضرورت توجه به آموزش افراد حرفه‌ای و متخصص احیای قشر معماران تجربی	ضرورت آموزش افراد متخصص	مکانیزم‌های آموزشی

مأخذ: نگارندگان

ج) شکل دهی طبقات اصلی:

پس از تعیین مقولات، مرحله ساخت طبقات کلی نظریه است که در جدول زیر (جدول ۴) ارائه شده است:

جدول ۴. شکل دهی طبقات اصلی نظریه

مقولات	طبقات اصلی
<p>-اجتماع محور -مبتنی بر هویت و فرهنگ منطقه ای -پایدارانه -تعریف پایه اقتصادی برای طرح‌های توسعه -تعریف استانداردهای بومی و منطقه‌ای در طرح‌ها -تمرکز بیشتر بر کیفیت به جای کمیت -ایجاد سند راهبردی برای ارتقاء کیفیت مسکن -منطقه‌ای کردن طرح‌های مسکن -ضرورت تمرکز بر نقش تسهیل‌گری تا تأمین‌کنندگی دولت -مقیاس‌بندی مجدد فضایی برای طراحی الگوی مطلوب مسکن در سطح ملی، منطقه‌ای (اقلیمی-فرهنگی) و محلی -ارتقا نظام برنامه‌ریزی بخشی به فضایی -همپوشانی بین طرح‌های موضعی و موضوعی مانند: طرح‌های جامع مسکن و حمل و نقل -ترافیک باید زیرمجموعه طرح جامع باشد</p>	<p>مکانیزم‌های سیاست‌ها، برنامه‌ها و طرح‌های توسعه</p>
<p>-ایجاد و تقویت نهادهای مردمی -اصلاح ساختار مدیریتی -اصلاح ساختار بخش خصوصی -تفویض اختیارات دولت به بخش‌های خصوصی و بخصوص بخش مردمی</p>	<p>مکانیزم‌های نهادی-قانونی</p>
<p>-تغییر شیوه‌های آموزش مدیران و کارشناسان -ارائه آموزش‌های ارتباط محور و تعاملی بین مدیران -ضعف در ایجاد همپوندی بین دانشگاه، سازمان‌های اجرایی و صنعت ساختمان -تربیت معمارانی که طرح‌های مدرن را بر اساس نیازهای فرهنگی و اقلیمی نرمال کنند. -احیای قشر معماران تجربی</p>	<p>مکانیزم‌های آموزشی</p>
<p>-شفافیت آیین نامه‌ها، ضوابط و مقررات در سیاست‌ها، برنامه‌ها و طرح‌ها -تدوین ضوابط استاندارد کشوری، منطقه‌ای و بومی -تضمین اجرایی ضوابط و مقررات -توجه به ابعاد فرهنگی و اجتماعی -با تدوین ضوابط و مقررات ناکارآمد معماران بومی که نماینده مردم بودند از بین رفتند -ضوابط سه بخش دولت، بخش خصوصی و مردم باید قانونمند شود.</p>	<p>مکانیزم‌های شفاف سازی ضوابط و مقررات</p>
<p>-پایدار کردن منابع درآمدی شهرداری‌ها -اقتصادی کردن طرح‌های توسعه -طراحی سازوکارهای مالی پشتیبان اجرای طرح‌های مسکن کم درآمد</p>	<p>مکانیزم‌های مالی</p>

حذف یا اصلاح کمیسیون ماده ۵	
حاکمیت ارزش‌های دینی و تأکید بر فرهنگ منطقه	مکانیزم‌های ارزشی - فرهنگی
ارتقا نظام ساخت مسکن ارتقاء کیفیت خدمات و مصالح ساخت طراحی و معماری بومی بنا	مکانیزم‌های اصلاح ساختار بنا
تعامل و ارتباط با مکانیزم‌های تعریف شده تعامل وزارت مسکن با مراکز علمی ایجاد شبکه دولت، سازمان‌ها، ضوابط و مقررات و مردم طراحی محله‌ای بجای طراحی بلوک	طراحی مدل مطلوب ارتقاء کیفیت مسکن

مأخذ: نگارندگان

گام دوم: کدگذاری محوری

کدگذاری محوری، مرحله دوم تجزیه و تحلیل در نظریه پردازی داده بنیاد است. هدف از این مرحله برقراری رابطه بین طبقه‌های تولید شده (در مرحله کدگذاری باز) است. این کار براساس مدل پارادایم انجام می‌شود و به نظریه پرداز کمک می‌کند تا فرآیند نظریه را به سهولت انجام دهد. اساس فرآیند ارتباط دهی در کدگذاری محوری بر بسط و گسترش یکی از طبقه‌ها قرار دارد. بنابراین در گام دوم این پژوهش براساس داده‌های به دست آمده از مطالعه سیاست‌ها و برنامه‌های دولت، ضوابط و مقررات، طرح‌های توسعه و جامع مسکن و مصاحبه‌های عمیق و مقوله‌بندی آنها، مولفه مدل مطلوب ارتقاء کیفیت مسکن به دست آمده است.

طراحی مدل مطلوب ارتقاء کیفیت مسکن دارای هشت مؤلفه مکانیزم‌های سیاست‌ها، برنامه‌ها و طرح‌های توسعه، مکانیزم‌های مالی، مکانیزم‌های آموزشی، مکانیزم‌های اصلاح ساختار بنا، مکانیزم‌های شفاف سازی ضوابط و مقررات، مکانیزم‌های ارزشی و فرهنگی، مکانیزم‌های نهادی- قانونی و طراحی مدل مطلوب ارتقاء کیفیت مسکن می‌باشد.

گام سوم تشریح مرحله نظریه پردازی (کدگذاری انتخابی)

همانگونه که گفته شد، هدف نظریه پردازی بنیادی، تولید نظریه است نه توصیف صرف پدیده. برای تبدیل تحلیل‌ها به نظریه، طبقه‌ها باید به طور منظم به یکدیگر مربوط شوند. کدگذاری انتخابی (براساس نتایج دو مرحله قبلی کدگذاری) مرحله اصلی نظریه پردازی است. به این ترتیب که طبقه محوری را به شکل نظام‌مند به دیگر طبقه‌ها ربط داده و آن روابط را در چارچوب یک روایت ارائه کرده و طبقه‌هایی را که به بهبود و توسعه بیشتری نیاز دارند اصلاح می‌کند. در این مرحله پژوهشگر بر حسب فهم خود از متن پدیده مورد مطالعه، یا چارچوب مدل

پارادایم را به صورت روایتی عرضه می‌کند یا مدل پارادایم را به هم می‌ریزد و به صورت ترسیمی نظریه‌نمایی را نشان می‌دهد (دانایی فرد و اسلامی، ۱۳۸۹: ۱۳۴).

مدل پارادایمی ارتقاء کیفیت مسکن

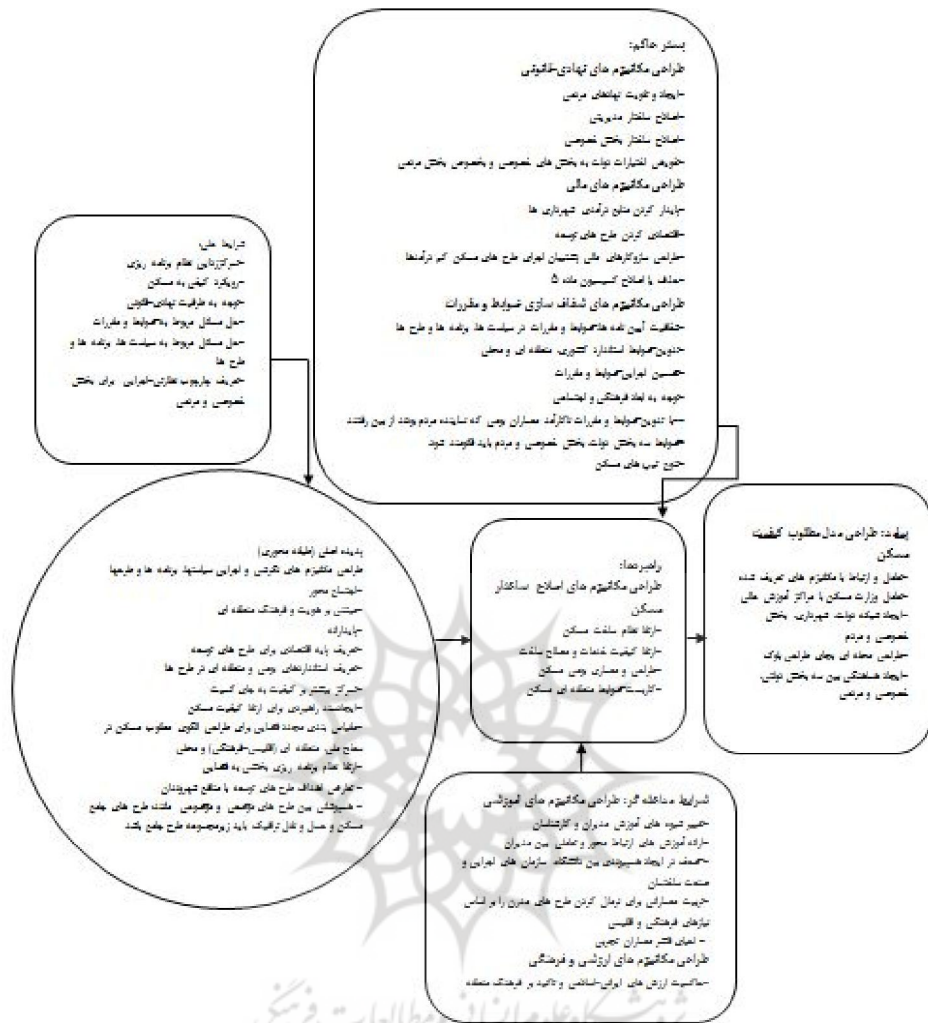
این نظریه سازوکارهایی را بیان می‌کند که از طریق آنها جامعه هدف مردم، دولت (سازمان‌ها و ارگان‌های دولتی)، بخش خصوصی، دانشگاه‌ها و مراکز علمی نیازمندی‌های خود را تشخیص داده و با توجه به مؤلفه‌های بدست آمده درصد ارتقاء کیفیت مسکن بر می‌آیند. برای بسط و گسترش نظریه ارتقاء کیفیت مسکن، مدلی کلی ارائه می‌گردد (شکل ۴).

نتیجه‌گیری و ارائه پیشنهادها:

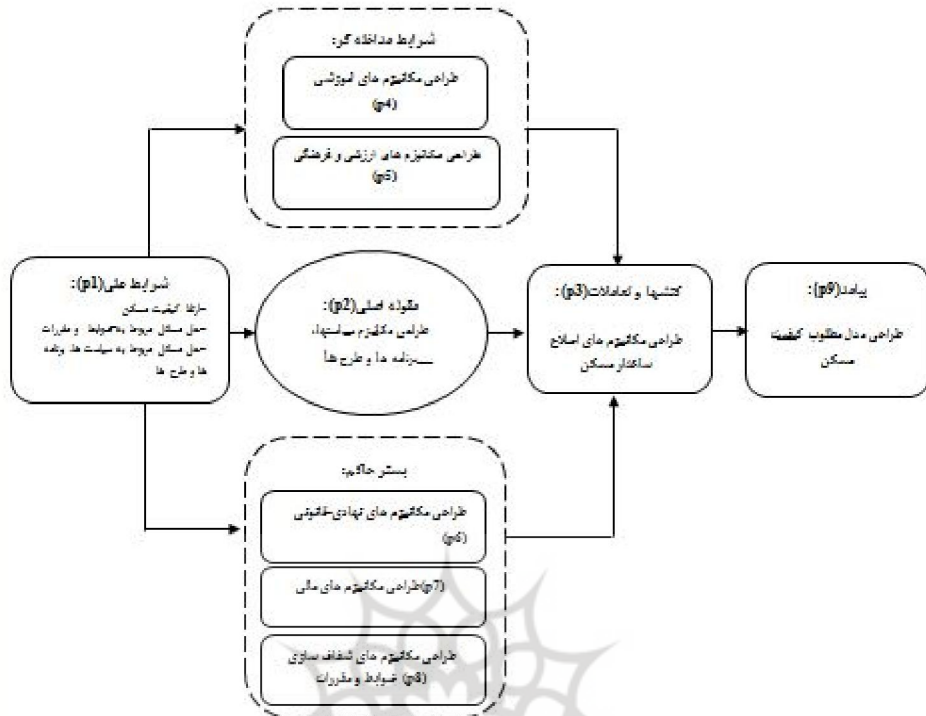
با توجه به سؤال تحقیق "چرا علیرغم پنج دهه برنامه‌ریزی و سیاستگذاری در بخش مسکن منجر به ارتقاء کیفیت مسکن نشده است؟" براساس جمع‌بندی نظری، نگرش مشارکتی و توسعه پایدار در تمام ابعاد سیاست‌ها، برنامه‌های دولت، طرح‌های توسعه و ضوابط و مقررات می‌تواند ارتقاء کیفیت مسکن را فراهم آورد. بنابر یافته‌های پژوهش (شکل ۴)، یکی از ضرورت‌های ارتقاء کیفیت مسکن، توجه به کلان بودن موضوع مسکن می‌باشد که این امر مرهون تمرکززدایی از نظام برنامه‌ریزی، توجه به رویکرد کیفی به مسکن، توجه به ظرفیت نهادی-قانونی، حل مسائل مربوط به ضوابط و مقررات، حل مسائل مربوط به سیاست‌ها، برنامه‌ها و طرح‌ها و تعریف چارچوب نظارتی-اجرایی برای بخش خصوصی می‌باشد (IP). بدین منظور لازم است که دولت شرایط لازم برای طراحی مکانیزم‌های نگرشی و اجرایی سیاست‌ها، برنامه‌ها و طرح‌ها، کاربست رویکرد اجتماع-محور و پایدارانه در امر ارتقاء کیفیت مسکن، تدوین و تهیه سیاست‌ها، برنامه‌ها، طرح‌های مبتنی بر هویت و فرهنگ منطقه‌ای، تعریف پایه اقتصادی برای طرح‌های توسعه، تعریف استانداردهای بومی و منطقه‌ای در طرح‌ها، ایجاد سند راهبردی برای ارتقاء کیفیت مسکن، مقیاس‌بندی مجدد فضایی برای طراحی الگوی مطلوب مسکن در سطح ملی، منطقه‌ای (اقليمی-فرهنگی) و محلی، ارتقا نظام برنامه‌ریزی بخشی به فضایی، رفع تعارض اهداف طرح‌های توسعه با منافع شهروندان به عمل آورد (2P). با وجود حمایت دولت در مفروضات (2P) می‌توان با انجام مطالعات تطبیقی، و یا استفاده مطلوب از نتایج پژوهش‌های انجام شده در زمینه کیفیت مسکن اقدام به اصلاح ساختار مسکن نموده و مقدمات ارتقاء کیفیت مسکن را فراهم آورد. همچنین از الزامات حمایت از اقدامات افزایش کیفیت مسکن، تعبیه مکانیزم‌های ساختاری متناسب مانند: ارتقا نظام ساخت مسکن، ارتقاء کیفیت خدمات و مصالح ساخت، طراحی و معماری بومی مسکن، کاربست ضوابط منطقه‌ای مسکن است (3P).

اصلاح سیستم آموزش، تغییر شیوه‌های آموزش مدیران و کارشناسان، ارائه آموزش‌های ارتباط محور و تعاملی بین مدیران، ایجاد همپیوندی قوی بین دانشگاه، سازمان‌های اجرایی و صنعت ساختمان، تربیت معمارانی برای نرمال کردن طرح‌های مدرن بر اساس نیازهای فرهنگی و اقلیمی، احیای قشر معماران تجربی که مستقیماً با مردم و نیازهای آنها آشنا هستند. همچنین طراحی مکانیزم‌های ارزشی و فرهنگی از دیگر لازمه‌های رسیدن به موفقیت‌های کیفی در بخش مسکن است (4,5P). البته باید این نکته را در نظر داشت که بدون تعریف و مشخص کردن مؤلفه‌های نهادی-قانونی، مالی و شفاف سازی ضوابط و مقررات مسکن کاری از پیش نمی رود (6,7,8P) و با تعامل و ارتباط با مکانیزم‌های تعریف شده و ایجاد شبکه دولت و سازمان راه و شهرسازی، شهرداری، بخش خصوصی و مردم، به عبارت دیگر هماهنگی و تفویض اختیارات دولت به بخش‌های خصوصی و بویژه مردمی طریق رسیدن به ارتقاء کیفیت مسکن هموار خواهد شد (9P).





شکل ۳. گذاری محوری براساس مدل پارادایمی مأخذ: نگارندگان



شکل ۴. مدل پارادایمی ارتقاء کیفیت مسکن مأخذ: نگارندگان

مفروضه (P: Proposition)

- (۱P): ارتقاء کیفیت مسکن مرهون حل مسائل مربوط به ضوابط و مقررات، سیاست‌ها، برنامه‌ها و طرح‌هاست؛
- (۲P): موفقیت بسیاری از پروژه‌ها و فعالیت‌های مرتبط برای ارتقاء کیفیت مسکن در گرو طراحی مکانیزم‌های سیاست‌ها، برنامه‌های دولت و طرح‌های توسعه می‌باشد.
- (۳P): با اصلاح ساختار مسکن می‌توان تحولات اساسی ایجاد کرد؛
- (۴P): اصلاح سیستم آموزش، و تعلیم صحیح دست‌اندرکاران صنعت ساختمان لازمه رسیدن به موفقیت‌های ارتقاء کیفیت مسکن است؛
- (۵P): توجه به فرهنگ و بوم منطقه در راستای مؤلفه سازی ارتقاء کیفیت مسکن، راه رسیدن به پیشرفت‌های با ارزش صنعت ساختمان است؛
- (۶P): تعریف مؤلفه‌های نهادی-قانونی مقدمه‌دستیابی به مدیریت برتر در بخش مسکن است؛
- (۷P): تعریف مؤلفه‌های مالی مقدمه‌دستیابی به موفقیت‌های اقتصادی در بخش مسکن است؛
- (۸P): تدوین آئین نامه‌ها و قوانین مشوق فعالیت‌های ارتقاء کیفیت مسکن و حل مشکل خلأهای قانونی؛
- (۹P): طراحی فرآیند مدل مطلوب کیفیت مسکن، نتیجه طراحی مکانیزم‌های فوق است

جدول ۵. مقایسه عناصر مدل حاصل از تحقیق با ادبیات موضوع

ادبیات و پیشینه تحقیق	مدل مطلوب ارتقاء کیفیت مسکن
<p>کارمونا (۲۰۱۷) هدایت نهادهای دخیل در مسکن عاملی است برای افزایش کیفیت مسکن.</p> <p>احمدیان (۱۳۸۲) نظام برنامه‌ریزی شهری ارتباط مستقیم با نظام حکومتی و حوزه فرادست خود دارد و قاعدتاً نمی‌تواند به عنوان یک جزء مستقل از کل سیستم عمل کنند رهنمایی و همکاران: الگوی حاکم بر طرح‌های توسعه ایران روش پوزیتیویستی می‌دانند و زمینه عملی طرح‌ها را نهادی- جبری و شکل سازمانی آنها مرکزگرا و دولت مدار می‌دانند. لاله پور و دیگران (۱۳۹۰): از چالش‌های نظام مدیریت فضایی ایران تکیه بر ساختارها و نهادهای متمرکز و غیر دموکراتیک و بی توجهی به نهادهای عمومی و مدنی و تداوم رویکرد برنامه‌ریزی متمرکز، بخشی و از بالا به پایین و تمرکزگرایی سیاسی-اداری منجر به آشفتگی نظام مدیریت فضایی ایران شده است.</p>	<p>شرایط علی:</p> <p>-تمرکززدایی نظام برنامه‌ریزی</p> <p>-رویکرد کیفی به مسکن</p> <p>-توجه به ظرفیت نهادی-قانونی</p> <p>-حل مسائل مربوط به ضوابط و مقررات</p> <p>-حل مسائل مربوط به سیاست‌ها، برنامه‌ها و طرح‌ها</p> <p>-تعریف چارچوب نظارتی-اجرایی برای بخش خصوصی و مردمی</p>
<p>کارمونا (۲۰۱۷) پذیرش مسکن به عنوان یک مساله محلی از طریق تولید طیف وسیعی از برنامه‌های مشارکت محور است. احمدپور (۱۳۸۵) (نظام برنامه‌ریزی ایران به دلیل خاصیت تمرکزگرایی خود و دیدگاه بخشی در تدوین برنامه‌ها و بودجه‌ریزی‌ها همانند زنجیره‌ای گسسته عمل می‌کند که این امر باعث بخشی عمل کردن سازمان‌ها، نهادها و وزارتخانه‌ها براساس اهداف سازمانی خود شده است. عدم هماهنگی در تدوین اهداف و برنامه‌ها میان بخش‌ها در برخی مواقع باعث تضاد اهداف و برنامه‌ها و در نهایت مشکلات در اجرا و یا پس از اجرا شده است. بلاچین (۱۹۹۶) سیاست‌های مسکن در اروپا را نتیجه کاهش نقش دولت می‌داند و به نقش تسهیلگری دولت معتقد است. و همچنین تأکید دارد قبل از تدوین و استفاده از سیاست مسکن، روند جمعیت شناختی و اقتصاد کلان باید به طور کامل مورد توجه قرار گیرد. هود (۱۹۸۳) تأمین منابع مالی طرح‌ها را مسئله مهمی در تأمین کیفی مسکن در نظر می‌گیرد. سیف الدینی، پناهنده خواه، (۱۳۸۹): طرح‌ها و برنامه‌های تهیه شده اغلب تحت تأثیر سلیقه و خواسته‌ی کارفرمای اصلی از اهداف اصلی برنامه فاصله می‌گیرد. بی توجهی مشاوران تهیه کننده برنامه به لزوم مشارکت کارشناسان با تخصص‌های مرتبط منجر به ضعف برنامه‌ها و ایجاد اختلال در مدیریت نظام فضایی می‌شود. صرافی و نجاتی (۱۳۹۳): طرح‌های منطقه‌ای در سطوح میانی</p>	<p>پدیده اصلی (طبقه محوری)</p> <p>طراحی مکانیزم‌های نگرشی و اجرایی سیاستها، برنامه‌ها و طرحها</p> <p>-اجتماع محور و پایدارانه</p> <p>-مبتنی بر هویت و فرهنگ منطقه ای</p> <p>-تعریف پایه اقتصادی برای طرح‌های توسعه</p> <p>-تعریف استانداردهای بومی و منطقه‌ای در طرح‌ها</p> <p>-تمرکز بیشتر بر کیفیت به جای کمیت</p> <p>-ایجادسند راهبردی برای ارتقاء کیفیت مسکن</p> <p>-مقیاس‌بندی مجدد فضایی برای طراحی الگوی مطلوب مسکن در سطح ملی، منطقه‌ای (اقلیمی)- فرهنگی) و محلی</p> <p>-ارتقا نظام برنامه‌ریزی بخشی به فضایی</p> <p>- تعارض اهداف طرح‌های توسعه با منافع شهروندان</p> <p>- همپوشانی بین طرح‌های موضعی و موضوعی مانند:</p> <p>طرح‌های جامع مسکن و حمل و نقل ترافیک باید زیرمجموعه طرح جامع باشد</p>

<p>(ناحیه‌ای و شهرستان) تهیه می‌شوند که عمدتاً ماهیت بین بخشی و فضایی دارند در صورتی که پس از تهیه آنها به دستگاههای بخشی ذیربط ابلاغ شده و به دلیل نبود ظرفیت و بستر مناسب برای اجرا و نظارت آنها توسط سازمان‌های مربوطه با محوریت سازمان راه و شهرسازی و فرمانداری و استانداری‌ها اغلب اجرای آنها با شکست مواجه می‌شود.</p>	
<p>رویزلند (۲۰۱۲) کاهش نقش دولت، ایجاد شبکه‌های نهادهای مردمی و قوانین و مقررات استاندارد و بومی بستری برای کیفیت مسکن می‌باشد. هیرایاما و هیرایاما و رونالد (۲۰۰۷) در کتاب مسکن و انتقال اجتماعی در ژاپن اظهار می‌کنند سیستم‌های اجتماعی، از جمله مالکیت خانه‌های مسکونی و شیوه زندگی مبتنی بر مصرف، رشد اقتصادی و نوسازی در تعادل با ارزش‌ها و شیوه‌های اجتماعی بومی‌ها تغییر می‌یابد. آخوندی و دیگران (۱۳۸۶): منابع مای محدود، ناپایدار و نامطمئن مدیریت‌های محلی از ضعف‌های دیگر نظام مدیریتی ایران است. مطوف (۱۳۷۶): ساختار تاریخی دولت‌های متمرکز در ایران از یک سو و تکیه بر درآمد نفت از سوی دیگر باعث گردیده تا نظام مدیریت و برنامه‌ریزی کشور منابع گوناگون محلی را نادیده گرفته و بر تک محصول نفت شدیداً متکی شود. در چنین شرایطی برنامه‌ریزان خود را بی نیاز از مطالعه و به کارگیری منابع محلی در فرایند توسعه کشور می‌بینند.</p>	<p>بستر حاکم: طراحی مکانیزم‌های نهادی-قانونی -ایجاد و تقویت نهادهای مردمی -اصلاح ساختار مدیریتی -اصلاح ساختار بخش خصوصی -تفویض اختیارات دولت به بخش‌های خصوصی و بخصوص بخش مردمی طراحی مکانیزم‌های مالی -پایدار کردن منابع درآمدی شهرداری‌ها -اقتصادی کردن طرح‌های توسعه -طراحی سازوکارهای مالی پشتیبان اجرای طرح‌های مسکن کم درآمدها -حذف یا اصلاح کمیسیون ماده ۵ طراحی مکانیزم‌های شفاف سازی ضوابط و مقررات -شفافیت آیین نامه‌ها، ضوابط و مقررات در سیاست‌ها، برنامه‌ها و طرح‌ها -تدوین ضوابط استاندارد کشوری، منطقه‌ای و محلی -تضمین اجرایی ضوابط و مقررات -توجه به ابعاد فرهنگی و اجتماعی -با تدوین ضوابط و مقررات ناکارآمد معماران بومی که نماینده مردم بودند از بین رفتند -ضوابط سه بخش دولت، بخش خصوصی و مردم باید قانونمند شود. -تنوع تیپ‌های مسکن</p>
<p>آخوندی و دیگران (۱۳۸۵): عنوان می‌کنند نیروی انسانی ضعیف و ناکارآمد از عوامل ناکارآمدی نظام مدیریت فضایی ایران می‌باشد. تقوایی و تاجدار (۱۳۸۸): فقر فرهنگی برنامه‌ریزی و برنامه پذیری در سطوح مدیریتی کشور و همچنین بی توجهی به آموزش شهروندان، مدیران و کارکنان نهادهای خدمات رسان از عوامل ناکارآمدی مدیریت نظام فضایی کشور است.</p>	<p>شرایط مداخله گر: طراحی مکانیزم‌های آموزشی -تغییر شیوه‌های آموزش مدیران و کارشناسان -ارائه آموزش‌های ارتباط محور و تعاملی بین مدیران - ضعف در ایجاد همپوندی بین دانشگاه، سازمان‌های اجرایی و صنعت ساختمان -تربیت معمارانی برای نرمال کردن طرح‌های مدرن را بر اساس نیازهای فرهنگی و اقلیمی - احیای قشر معماران تجربی طراحی مکانیزم‌های ارزشی و فرهنگی</p>

	<p>حاکمیت ارزش‌های ایرانی-اسلامی و تأکید بر فرهنگ منطقه</p>
<p>استوارت (۲۰۰۶) سیاست مسکن برای اقشار کم درآمد را بیشتر مربوط به جنبه‌های فیزیکی مسکن، مانند استانداردهای طراحی و مقررات ساختمان می‌داند. مارتینز و همکاران (۲۰۱۶) کیفیت فیزیکی مسکن، کیفیت سازه‌ای، راحتی، میزان سر و صدا در واحد همسایگی، دسترسی‌ها، سازگاری با کاربری‌های همجوار، کیفیت‌های ذهنی: حس تعلق، هویت مکان، شهروندی، محرمیت و امنیت را مهم می‌دانند. مورنکجی و همکاران (۲۰۱۷) نوع واحد سکونتی، مصالح مورد استفاده برای دیوار، کف و سقف، تأسیسات آب برای مصارف خانگی، تسهیلات بهداشتی برای استفاده خانوار، روش دفع فاضلاب، منبع انرژی. دیبک و همکاران (۲۰۱۵) و اکبریان و همکاران (۱۳۹۵) و آروین و پوراحمد (۱۳۹۸) برای ارتقاء کیفیت مسکن به موارد زیر تأکید دارند: زیبایی شناسی ساختمان، تراکم ساختمانی، حجم ساختمان، خدمات تجاری، احتیاط، سلامتی محیطی، ارتباطات اضافی، فضاهای سبز، عملکرد داخلی، آرامش بخش در مقابل استرس آور، امنیت، اجتماع‌پذیری، خدمات اجتماعی، فعالیت‌های اجتماعی- فرهنگی، خدمات ورزشی، خدمات حمل و نقل، نگهداری و مراقبت.</p>	<p>راهبردها: طراحی مکانیزم‌های اصلاح ساختار مسکن -ارتقا نظام ساخت مسکن -ارتقاء کیفیت خدمات و مصالح ساخت -طراحی و معماری بومی مسکن -کاربست ضوابط منطقه‌ای مسکن</p>
<p>آخوندی و دیگران (۱۳۸۶): ناهماهنگی بین سازمان‌ها و نهادهای سیاست‌گذاری، تصمیم‌گیری و اجرایی متعدد از مشکلات نظام مدیریت و برنامه‌ریزی کشوری است.</p>	<p>پیامد: طراحی مدل مطلوب کیفیت مسکن -تعامل و ارتباط با مکانیزم‌های تعریف شده -تعامل وزارت مسکن با مراکز آموزش عالی -ایجاد شبکه دولت، سازمان‌ها، ضوابط و مقررات و نهادهای مردمی -طراحی محله‌ای بجای طراحی بلوک -ایجاد هماهنگی بین سه بخش دولتی، خصوصی و مردمی</p>

مأخذ: نگارندگان

منابع و مأخذ:

- ۱- آخوندی، ع.، برک پور، ن.، طاهرخانی، ح.، اسدی، ا.، بصیرت، م. ۱۳۸۵. تفرق سیاسی و مدیریتی در اداره منطقه کلانشهری تهران، پیامدها و راهبردها، دومین سمینار ساخت و ساز در پایتخت.
- ۲- آخوندی، ع.، برک پور، ن.، طاهرخانی، ح.، اسدی، ا.، بصیرت، م.، زندی. ۱۳۸۶. حاکمیت شهر-منطقه تهران؛ چالش‌ها و روندها، نشریه هنرهای زیبا، شماره ۲۹.
- ۳- آروین، م.، پوراحمد، ا. ۱۳۹۸. ارزیابی کیفیت محیط مسکونی با استفاده از تکنیک DEMATEL و روش فازی (نمونه موردی: شهر اهواز). آمایش محیط، شماره ۱، سال ۱۲، صفحه ۱-۲۰.
- ۴- آزاد ارمکی، ت. ۱۳۷۹. اندیشه نوسازی در ایران. انتشارات دانشگاه تهران.
- ۵- اکبریان، ف.، هادیان، ز.، حیدری، ج. ۱۳۹۵. ارزیابی کیفیت ذهنی مسکن شهری بر مبنای قلمروهای درونی و بیرونی (مطالعه موردی: شهر بوشهر)، مجله آمایش محیط، شماره ۱، سال ۹. صفحه ۲۳-۳۹.
- ۶- احمدپور، ا و همکاران. ۱۳۸۵. آسیب شناسی طرح‌های توسعه شهری در کشور، پژوهش-های جغرافیایی، شماره ۵۸.
- ۷- احمدیان، ر. ۱۳۸۲. طرح‌های توسعه شهری، ناکارآمدی و تحقق ناپذیر، ماهنامه شهرداری‌ها، سال پنجم، شماره ۵۰.
- ۸- اهری، ز.، امینی جدید، ش. ۱۳۷۵. تجارب کشورهای مختلف در تأمین مسکن، وزارت مسکن و شهرسازی، تهران.
- ۹- ایزدی، م.س. ۱۳۷۷. تحلیلی بر سیر اقدامات عمران و بهسازی بافت شهری از ابتدا تا کنون، نشریه شماره ۷ شرکت عمران و بهسازی وزارت مسکن و شهرسازی.
- ۱۰- پورمحمدی، م.، اسدی، ا. ۱۳۹۳. ارزیابی سیاست‌های دولتی تأمین مسکن در مورد گروه‌های کم درآمد شهری (مطالعه موردی شهر زنجان). فصلنامه علمی- پژوهشی فضای جغرافیایی. سال ۱۴. شماره ۴۵. ص ۱۱۱-۱۲۸.
- ۱۱- پورمحمدی، م.، صدرموسوی، م.، عابدینی، ا. ۱۳۹۱. تحلیلی بر سیاست‌های تأمین مسکن دولت با تأکید بر برنامه‌های توسعه اقتصادی. اجتماعی و فرهنگی. فصلنامه علمی-پژوهشی مطالعات شهری. شماره سوم.
- ۱۲- پورمحمدی، م. ۱۳۸۳. برنامه‌ریزی مسکن. انتشارات سمت. چاپ دوم.
- ۱۳- تشکر، ز. ۱۳۷۹. طرح‌های توسعه شهری؛ ناکارآمدی در اجراء. ماهنامه شهرداری‌ها. سال اول، شماره ۱۲.

- ۱۴- تقوایی، ت. ۱۳۸۸. درآمدی بر حکمروایی خوب شهری در رویکردی تحلیلی، فصلنامه مدیریت شهری، شماره ۲۳.
- ۱۵- حبیبی، س.م. ۱۳۹۰. از شار تا شهر تحلیلی تاریخی از مفهوم شهر و سیمای کالبدی آن تفکر و تأثر. چاپ دهم. انتشارات دانشگاه تهران.
- ۱۶- خدابخش، ف. ۱۳۷۹. عوامل مؤثر بر کیفیت مسکن و بررسی اهداف کیفی مسکن در برنامه‌های عمران قبل و بعد از انقلاب، مجموعه مقالات هفتمین همایش سیاست‌های توسعه مسکن در ایران (فناوری در صنعت ساختمان و مسکن)، وزارت مسکن و شهرسازی.
- ۱۷- دفتر برنامه‌ریزی و اقتصاد مسکن. ۱۳۸۵. گزارشی از مطالعات طرح جامع مسکن، فصلنامه اقتصاد مسکن، شماره ۳۷ و ۳۸، وزارت مسکن و شهرسازی، تابستان.
- ۱۸- رحمانی، م. ۱۳۷۵. ارزیابی بخش مسکن در قالب برنامه‌های توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی، مجموعه مقالات سومین سمینار سیاست‌های توسعه مسکن در ایران، تهران، دانشگاه تهران.
- ۱۹- سیف‌الدینی، ف.، پناهنده خواه. ۱۳۸۹. چالش‌ها و موانع برنامه‌ریزی توسعه منطقه‌ای در ایران، پژوهش‌های جغرافیای انسانی، شماره ۷۳.
- ۲۰- شاهرخی فر، ز.، علوی، س. ع.، مشکینی، ا. ۱۳۹۵. تحلیل تطبیقی سیاست‌های اجرایی بخش مسکن در برنامه‌های توسعه بعد از انقلاب اسلامی، پایان نامه کارشناسی ارشد، رشته جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری-برنامه‌ریزی مسکن، دانشگاه تربیت مدرس، دانشکده علوم انسانی.
- ۲۱- شمس پویا، م.ک.، توکلی نیا، ج.، صرافی، م.، فنی، ز. ۱۳۹۶. تحلیلی بر برنامه‌های توسعه و سیاست‌های زمین شهری با تأکید بر رویکرد حکمروایی خوب زمین؛ مورد پژوهی: کلانشهر تهران، فصلنامه علمی-پژوهشی اطلاعات جغرافیایی سپهر، دوره ۲۶، شماره ۱۰۴.
- ۲۲- صرافی، م. ۱۳۸۲. بازنگری ویژگی‌های اسکان خودانگیخته در ایران: در جستجوی راهکارهای توانمندسازی، مجموعه مقالات حاشیه نشینی و اسکان غیررسمی، دانشگاه علوم بهزیستی و توانبخشی، تهران.
- ۲۳- صرافی، م.، نجاتی، ن. ۱۳۹۳. رویکرد نومنطقه گرایی در راستای ارتقای نظام مدیریت فضایی ایران، پژوهش‌های جغرافیای انسانی دوره ۴۶، شماره ۴ (پیاپی ۹۰).
- ۲۴- عبدی دانشپور، ز. ۱۳۸۸. درآمدی بر نظریه‌های برنامه‌ریزی با تأکید ویژه بر برنامه ریزی شهری، انتشارات دانشگاه شهید بهشتی. تهران.
- ۲۵- عزیری، م. م. ۱۳۸۳. جایگاه شاخص‌های مسکن در فرایند برنامه‌ریزی مسکن، مجله هنرهای زیبا، شماره ۱۷، بهار.

- ۲۶- غمامی، م. ۱۳۷۳. بررسی و نقد اجمالی طرح‌های جامع شهری، آبادی، سال دوم، شماره ۷.
- ۲۷- قانون برنامه اول توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران. ۱۳۶۹. تهران، سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی کشور.
- ۲۸- قنبری، ا. ظاهری، م. ۱۳۸۹. ارزیابی سیاست‌های کلان مسکن در برنامه‌های قبل و پس از انقلاب اسلامی، مجله مسکن و محیط روستا، شماره ۱۳۲.
- ۲۹- لاله پور، س. ۱۳۹۰. مدیریت و برنامه‌ریزی فضایی مناطق کلانشهری در عصر جهانی شدن اقتصاد با تأکید بر منطقه کلان شهری تهران، آمایش محیط.
- ۳۰- مشهدی، ع. ۱۳۹۵. دولت و محیط زیست: از رویکردهای بدون دولت تا رویکردهای مشارکتی، فصلنامه دولت پژوهی، سال دوم، شماره ۸، ص ۵۹-۸۰.
- ۳۱- مطوف. ۱۳۷۶. نگاهی به نظریه منطقه‌گرایی ریستی و امکان استفاده از آن در برنامه‌ریزی منطقه‌ای در ایران، مجله برنامه و بودجه، شماره ۱۵.
- ۳۲- مهدیزاده، ج. ۱۳۸۲. برنامه‌ریزی راهبردی توسعه شهری، مرکز تحقیقات شهرسازی و معماری ایران.
- ۳۳- هاشم پور، ر. قریشی، م.، خالوباقری، م. ۱۳۹۲. برنامه‌ریزی ارتباطی، پارادایمی نوین در برنامه‌ریزی شهری، با تأکید بر مورد ایران، اولین همایش ملی شهرسازی و معماری در گذر زمان، قزوین، دانشگاه بین‌المللی امام خمینی.
- ۳۴- همزایی، م. محمدزاده شمخال، م. ۱۳۹۶. ارزیابی شرح خدمات تهیه طرح‌های جامع و تفصیلی (تیپ ۱۲) از منظر پیاده‌مداری، کنفرانس ملی معماری و عمران شهری، تربت جام، مؤسسه آموزش عالی وحدت تربت جام.
- 35- Amin A. and Thriftn. 2002. cities: Reimagining the Urban. Polity/Blackwell, Oxford
- 36- Asbjørn Røiseland & Signy I.V. 2012. Conceptualizing the Tools of Government in Urban Network Governance, International Journal of Public Administration, 35:14, 934-946, DOI:10.1080/01900692.2012.691243
- 37- Balchin P. 2003. HOUSING POLICY IN EUROPE, simultaneously published in the USA and Canada by Routledge 29 West 35th Street, New York, NY 10001.
- 38- Carmona M. 2017. The formal and informal tools of design governance, Journal of Urban Design, 22:1, 1-36.
- 39- Carmona, M. 2017. The formal and informal tools of design governance", Journal of Urban Design, 22(1), 1-36

- 40- Dahl, Robert, Lindblom C.E.1953. Politics, Economics, and Welfare. New York: Harper and Brothers.
- 41- Dębek, M.& Janda-Dębek, B. 2015. Perceived Residential Environment Quality and Neighborhood Attachment (PREQ & NA)", Polish Journal of Applied Psychology, Vol.13 (2), 111-162.
- 42- Doern, G. Bruce, and V. Seymour Wilson, eds. 1974. Issues in Canadian Public Policy. Toronto: Macmillan.
- 43- GRAHAM S. and HEALEY P.1999. Relational concepts in time and space: issues for planning theory and practice, European Planning Studies 7, 623–646.
- 44- Guest, G., Bunce, A. & Johnson, L. 2006. "How many interviews are enough? An experiment with data saturation and variability". *Field Methods*, 18(1), 59 82.
- 45- Hall, P .2009. Looking Backward, Looking Forward: The City Region of the Mid-21st Century. *Regional Studies*, Vol.43, No.6, pp.803-817
- 46- Healey P. 2007. Urban Complexity and Spatial Strategies: Towards a Relational Planning for Our Times. Routledge, London.
- 47- Healey P. 2004The treatment of space and place in the new strategic spatial planning in Europe, *International Journal of Urban and Regional Research* 28, 45–67.
- 48- Healey, P. 2009. 'City Regions and Place Development', *Regional Studies*, 43: 6, 831- 843.
- 49- Hood, C. 1983. "The Tools of Government. Chatham: Chatham House Publishers".
- 50- JOHN P., TICKELL A. and MUSSON S. 2005. Governing the mega-regions: governance and networks across London and the South East of England, *New Political Economy* 10, 91–106.
- 51- JONES M., MACLEOD G. 2005. Regional spaces, spaces of regionalisation: territory, insurgent politics and the English Question, in SAGAN I. and HALKIER H. (Eds) *Regionalism Contested: Institution, Society and Governance*, pp. 93–122. Ashgate, Aldershot.
- 52- Lascoumes P., Le gales P. 2007. Introduction: Understanding Public Policy through Its Instruments—From the Nature of Instruments to the Sociology of Public Policy Instrumentation.
- 53- Martins, P. Ornelas, J.e. Silva, A. C. 2016. The role of perceived housing quality and perceived choice to recovery: An ecological

- perspective on a housing first program in Lisbon, *Journal of Environmental Psychology*, No 47,44-52.
- 54- Mason, M. 2010. Sample Size and Saturation in PhD Studies Using Qualitative Interviews, *Forum Qualitative Sozialforschung / Forum: Qualitative Social Research*, 11(3), Art. 8, <http://nbn-resolving.de/urn:nbn:de:0114-fqs100387>.
- 55- MASSEY D. 2005. *For Space*. Sage, London.
- 56- McDonnell Lorraine M. and Elmore Richard, F.1987. Getting the Job Done: Alternative Policy Instruments, *Educational Evaluation and Policy Analysis* Summer 1987, Vol. 9, No. 2, pp. 133-152.
- 57- Morenikeji, Wole et al. 2017. "Spatial analysis of housing quality in Nigeria", *International Journal of Sustainable Built Environment*, in press.
- 58- Parr, J. 2005. Perspectives on the city-region. *Regional Studies*, 39, pp: 555-566.
- 59- Rodríguez-Pose, A. 2008. The Rise of the "City-region" Concept and its Development Policy Implications, *European Planning Studies*, 16:8, 1025-1046
- 60- Ronald R.& Hirayama Y. 2007. *Housing and Social Transition in Japan, Simultaneously published in the USA and Canada* by Routledge 270 Madison Ave, New York, NY 10016.
- 61- Salamon Lester M. 2000. The New Governance and the Tools of Public Action: An Introduction, *Fordham Urban Law Journal*, Volume 28, Number 5.
- 62- Schneider A., Ingram H. 1990. Behavioral Assumptions of Policy Tools, *The Journal of Politics*, Vol. 52, No. 2 (May, 1990), pp. 510-529.
- 63- Schwartz, Alex. F. 2006. *Housing Policy in the United States*, Routledge Taylor & Francis Group 270 Madison Avenue New York, NY 10016.
- 64- Turok, I. 2009. 'Limits to the Mega-City Region: Conflicting Local and Regional Needs', *Regional Studies*, 43: 6, 845 — 862.
- 65- Vabo Signy I., Røiseland A. 2012. Conceptualizing the Tools of Government in Urban Network Governance, *International Journal of Public Administration*, 35: 934-946.
- 66- Vedung E.1998. *policy instruments: typologies and theories*.