

Meta-Analysis: The Relationship between Housing Planning and Urban Development Plans in Iran

Mohammadhosein Sharifzadegan 

Professor of Urban and Regional Planning, Faculty of Architecture and urban planning, Shahid Beheshti University, Tehran, Iran.

Mohammadreza Rostami 

Ph.D. Candidate of Urban and Regional Planning, Faculty of Architecture and urban planning, Shahid Beheshti University, Tehran, Iran.

Abstract

The legal framework governing interventions in the provision of suitable housing in the cities of Iran is rooted in development plans, which, at various scales (national to local), are expected to systematically and integratively incorporate policies for ensuring adequate housing. These plans, underpinned by the rule of law, are intended to guarantee the execution of housing policies. This study employs a narrative review with a critical lens to explore the nature and extent of the relationship between housing planning, policymaking, and development plans in research conducted on Iranian cities. An analysis of 27 selected scholarly articles reveals several critical findings. First, there is a limited understanding of the concept of suitable housing within the reviewed research. Second, the methodologies employed are predominantly quantitative, relying on technocratic perspectives, which fail to capture the multifaceted realities of housing conditions. Third, an overwhelming focus on metropolitan areas—particularly Tehran—and a restricted temporal scope confined to the past decade highlight a neglect of other spatial and temporal dimensions across

This paper is abstracted from Ph.D. thesis of Mohammadreza Rostami.

* Corresponding Author: Moh_rostami@sbu.ac.ir

How to Cite: Sharifzadegan, M., Rostami, M. (2025). Meta-Analysis: The Relationship between Housing Planning and Urban Development Plans in Iran, *Journal of Urban and Regional Development Planning* , 9(31), 107-144. DOI: 10.22054/urdp.2024.79715.1637

the country. Lastly, the studies exhibit a lack of attention to macro-structural factors, particularly those related to the political economy of space, which significantly influence housing provision and policy.

Keywords: Housing, housing planning and policy, urban and regional development plans.



Extended Abstract

1. Introduction

Housing, as a spatial manifestation of the specific interests and capabilities of each household, evolves over time through interactions with socio-cultural, economic, and environmental conditions. It extends beyond mere shelter, representing a subsystem within the broader urban system with a multidimensional spatial character. While the provision of adequate housing involves numerous factors, many of which lie outside the scope of urban and regional planning, planning strategies and systems play a crucial role in offering solutions to address housing challenges. Given this context, it is imperative to incorporate housing considerations into the formulation of urban and regional development plans. These plans serve as legal frameworks capable of guiding cities toward enhanced efficiency, resilience, and improved quality of life for their inhabitants. This study aims to systematically analyze the body of scientific research conducted on the interplay between housing and urban and regional development plans. By examining these studies through the dimensions of time, space, methodology, and outcomes, the research seeks to provide a comprehensive and reliable understanding of the field.

2. Literature Review

Aligned with the objectives of Habitat III, UN-Habitat has intensified its efforts to restore housing's central role in achieving a sustainable urban future. To this end, the "Housing at the Center" approach has been proposed, prioritizing housing as a pivotal element in national and local urban planning frameworks. This approach shifts the focus from merely constructing housing units to adopting a comprehensive framework for housing development. It emphasizes coordination with urban planning and places human rights and people's well-being at the core of sustainable urban development. The pursuit of sustainable housing, encompassing environmental, social, cultural, and economic dimensions across national, regional, and local scales, is spatially articulated through urban development plans and materialized in the urban fabric. Consequently, the relationship between urban development plans and the integration of housing policies within them is critically important across all spatial scales—national, regional, and local. Achieving sustainable housing necessitates the adoption of

integrated policies embedded within urban development plans to ensure the realization of these objectives. At the national level, land development plans and regional development strategies must allocate and distribute resources based on the relative advantages of regions, facilitating the movement of capital and labor. At regional and urban scales, policies addressing land use, the spatial distribution of public and service-oriented functions, and development drivers—aligned with access networks and building regulations—play a vital role in advancing sustainable housing. These policy frameworks are comprehensively addressed within the context of regional and urban development plans.

3. Methodology

In this study, consistent with the research objectives and to address the research questions, a qualitative research strategy was adopted, employing the narrative analysis method to critically examine and analyze the content of selected articles. A key stage in the narrative review process involves the meticulous selection and screening of articles and studies, aligned with the research objectives. For article selection, only those published in peer-reviewed scientific journals were considered, with no specific time constraints imposed on the publication dates. Following this rigorous screening process, 27 articles were identified, focusing thematically on development plans and their relationship with housing planning. Subsequent to the identification of relevant studies, which was accomplished through a systematic review of available sources, a textual data analysis method—coding—was employed. This approach involved systematically summarizing the analyzed data to extract and distill the primary concepts and themes related to the research topic.

4. Conclusion

The review and analysis of the selected articles reveal that the issues requiring discussion and examination can be categorized into four conceptual sections: methodology and measurement approaches, spatial-temporal dimensions, thematic frameworks, and planning strategies. It is important to note that these categories often overlap conceptually; their separation is intended solely to facilitate a more


nuanced understanding of the subject from multiple perspectives. Most of the research reviewed approaches housing with a predominantly physical perspective, equating it with a one-to-one correspondence between households and residential units. This narrow definition overlooks the broader, multifaceted nature of housing. To address this limitation, it is essential to consider housing in its wider context and propose recommendations that transcend mere physicality—an aspect largely neglected in current urban development plans. The majority of studies focus exclusively on metropolises, particularly Tehran, while failing to adequately investigate housing issues in small and medium-sized cities. This oversight is significant, as the root of Tehran's housing crisis can be traced to the population collapse in smaller cities over a relatively short period. Many individuals migrated from smaller cities to larger urban centers, particularly Tehran, driven by the aspiration for better living standards and economic opportunities. To mitigate these challenges, it is imperative to prioritize development policies that focus on land preparation and the equitable distribution of resources and services. Such policies, coupled with efforts to enhance the environmental sustainability of regions, could reduce the migration of households to major cities and the capital. From a thematic and planning perspective, it is recommended to clearly define the role of housing within development plans, outlining the obligations and objectives of each plan at various spatial scales. A systematic and hierarchical framework for housing responsibilities should be established. Furthermore, adopting a comprehensive and integrated approach within development plans would facilitate the consideration of housing as an interconnected element of political, economic, cultural, and social systems, thereby avoiding fragmented and isolated solutions.




فصلنامه برنامه‌ریزی توسعه شهری و منطقه‌ای
سال نهم، شماره ۳۱، زمستان ۱۴۰۳، ص ۱۰۷ تا ۱۴۴
www.urdp.atu.ac.ir
DOI: 10.22054/urdp.2024.79715.1637

فرا تحلیل: ارتباط برنامه‌ریزی مسکن و طرح‌های توسعه شهری ایران

استاد برنامه‌ریزی شهری و منطقه‌ای، دانشکده معماری و شهرسازی
دانشگاه شهید بهشتی، تهران، ایران

محمدحسین شریف‌زادگان 

دانشجوی دکتری برنامه‌ریزی شهری و منطقه‌ای، دانشکده معماری و
شهرسازی دانشگاه شهید بهشتی، تهران، ایران

محمد رضا رستمی  *

چکیده

بستر قانونی مداخله در فرآیند تأمین مسکن مناسب در شهرهای کشور، طرح‌های توسعه است که در مقیاس‌های مختلف (از سطح ملی تا محلی) باید به‌طور سیستماتیک و یکپارچه سیاست‌های تأمین مسکن مناسب را در خود جای دهند و از طریق حاکمیت قانون، ضمانت اجرایی آن را تضمین نمایند. در این پژوهش سعی شده تا با استفاده از مرور روایی، چابکی و چگونگی ارتباط میان برنامه‌ریزی و سیاست‌گذاری مسکن و طرح‌های توسعه در پژوهش‌های انجام شده در شهرهای ایران، مورد نقد و بررسی قرار گیرد. نتایج پس از بررسی ۲۷ مقاله علمی-پژوهشی منتخب بیانگر آن است که در پژوهش‌های انجام شده به ندرت درک درستی از مفهوم مسکن مناسب لحاظ شده است؛ روش‌شناسی و شیوه سنجش صرفاً کمی و مبتنی بر نگاه تکنوکرات است و نمی‌تواند بیانگر وضعیت واقعی مسکن باشد؛ توجه به حیطه فضایی کلاتشهرها به خصوص شهر تهران است و صرف توجه به ارتباط مسکن و طرح‌های توسعه در یک دهه اخیر نشان از بی‌توجهی به سایر ابعاد فضایی و زمانی کشور است؛ و در نهایت عدم توجه به ساختارهای کلان تأثیرگذار بر امر مسکن از نگاه اقتصاد-سیاسی فضا در پژوهش‌ها مشهود است.

کلیدواژه‌ها: مسکن، برنامه‌ریزی و سیاست‌گذاری مسکن، طرح‌های توسعه شهری و منطقه‌ای.

این مقاله برگرفته از رساله دکتری نگارنده دوم با عنوان: «نظام برنامه‌ریزی مسکن و اقتصاد سیاسی فضا در شهرهای ایران (نمونه مطالعاتی: کلان‌شهر تهران)» با راهنمایی نگارنده اول است.

* نویسنده مسئول: Moh_rostami@sbu.ac.ir

مقدمه

تغییر به‌سوی جهان عمدتاً شهری، فرآیند شهرنشینی را به یکی از موضوعات مهم قرن ۲۱ بدل ساخته است (UN-Habitat, 2015). تغییرات مهمی که در این خصوص در دهه‌های اخیر رخ داده است منجر به شناخت و درک بیشتری از اهمیت شهرنشینی در توسعه شده است. با این حال موضوع مسکن در فرآیند شهرنشینی از توجه کافی برخوردار نشده است. به همراه رشد سریع جمعیت و بالا ماندن سطح فقر، شهرهای کشورهای در حال توسعه با بحران تأمین مسکن مورد نیاز مواجه هستند (HLURB, 2017). چالش مسکن که امروزه جهان با آن روبرو است احتمالاً با وجود شصت و هفت درصد جمعیتی که انتظار می‌رود تا سال ۲۰۵۰ در مناطق شهری اقامت داشته باشند (UN-Habitat, 2015)، ادامه خواهد داشت. تغییراتی که روند آن در شهرها و روستاهای ایران نیز مشهود است و طی سال‌های ۱۳۳۵ تا ۱۳۹۵ نسبت جمعیت شهرنشین به روستانشین ایران از ۳۰ درصد به ۷۴ درصد تغییر یافته است (مرکز آمار ایران: ۱۳۹۵) که نشان از تبعیت روند شهرنشینی ایران از روند جهانی است.

مسکن به‌عنوان تبلور فضایی علایق و توانایی‌های خاص هر خانوار، در گذر زمان و اندرکنش با شرایط اجتماعی- فرهنگی، اقتصادی و محیطی الگوهای متمایزی به خود می‌گیرد (فاضل‌نیا و همکاران، ۱۳۹۰). بسیاری از مشکلات شهری به‌نوعی با موضوع مسکن در ارتباط است (Gurran and Bramley, 2017). مسکن فقط به سرپناه بودن محدود نمی‌شود و فعالیت‌های مسکونی در نواحی شهری، زیرسیستمی از یک سیستم شهری است که ماهیت فضایی (چند بعدی) دارد (Banerjee and Baer, 2013). روشی که مسکن ساخته و استفاده می‌شود، شکل شهر را تعیین می‌کند (Bertaud, 2018). متأسفانه در برخی موارد از طریق تولید شهرهایی که شکننده، نابرابر و ناکارآمد هستند آینده پایدار شهرها و کارآمدی شهرنشینی بسیار به حل مشکلات مسکن وابسته است (UN-Habitat, 2022). اگرچه عوامل و مسائل متعددی در تأمین مسکن مناسب^۱ دخیل هستند که بسیاری از آن‌ها خارج از حیطه اختیار برنامه‌ریزی شهری و منطقه‌ای است، اما

استراتژی‌های برنامه‌ریزی و سیستم‌ها راه‌حل‌های بسیاری را برای حل معضل مسکن فراهم می‌سازند (PIA, 2022)؛ بنابراین توجه به امر مسکن در تهیه طرح‌های توسعه شهری و منطقه‌ای به‌عنوان بستری قانونی که می‌تواند هدایت شهرها به سمت کارآمدی و تاب‌آوری بیشتر و به‌تبع آن بهبود کیفیت زندگی ساکنین را تسهیل نماید، ضروری است.

با آنکه در بسیاری از شهرهای بزرگ ایران تأمین مسکن برای گروه‌های کم‌درآمد شهری به یکی از بزرگ‌ترین چالش‌ها تبدیل است، اما در زمان حاضر در فرآیند تهیه طرح‌های توسعه شهری و منطقه‌ای به‌ویژه طرح جامع، از سوی تصمیم‌سازان و تصمیم‌گیران توجه چندانی به راهبردهای کارآمد تأمین مسکن برای گروه‌های کم‌درآمد نمی‌شود (حیدری و رضاطبع، ۱۳۸۹). تهیه طرح‌های توسعه شهری و منطقه‌ای بدون نگاه ویژه به مقوله مسکن (UN-Habitat, 2015) می‌تواند پیامدهای از جمله افزایش فقر شهری و مسکن (اطهاری: ۱۳۸۴، صرافی: ۱۳۸۷، پیران: ۱۳۸۹، فخرالدین زاوه: ۱۳۹۹)، جدایی‌گزینی و نابرابری فضایی (دانشپور و شفیع، ۱۳۹۶)، افزایش بزهکاری اجتماعی و جرم (مرادی، ۱۳۹۰) در شهرها را به دنبال داشته باشد. لذا ضروری است تا بر اهمیت موضوع مسکن در طرح‌های توسعه به‌عنوان اصلی‌ترین جریان شکل‌دهنده سکونتگاه‌ها توجه شود.

این پژوهش در تلاش است تا تحلیل نظام‌مندی از پژوهش‌های علمی انجام‌شده در حوزه ارتباط مسکن و طرح‌های توسعه شهری و منطقه‌ای ارائه نماید تا بتوان درکی جامع و قابل‌اتکا از پژوهش‌های مزبور به لحاظ ابعاد زمانی، فضایی، روش‌شناسی و نتایج حاصله آن‌ها را احصاء نماید. همچنین سعی بر آن است تا چالش‌ها و نقصان‌های موجود در زمینه پژوهش‌های انجام‌شده در ارتباط با مسکن و طرح‌های توسعه شهری و منطقه‌ای شناسایی و چارچوب پژوهشی برای بهبود آن‌ها ارائه گردد.

دو سؤال اصلی این پژوهش چیستی و چگونگی چارچوب‌های مفهومی و نحوه سنجش، مسائل موضوعی و نگاه برنامه‌ریزانه و درنهایت حیطه فضایی-زمانی پژوهش‌های مرتبط با موضوع است. در همین راستا پس از مرور بر مبانی نظری و تشریح روش‌شناسی، ضمن ارائه معیارهای بررسی مقالات منتخب و تحلیل آن‌ها به ارائه یافته‌های پژوهش

پرداخته شده است و در نهایت بحث پیرامون ابعاد ارتباط مسکن و طرح‌های توسعه به منظور ارائه چارچوبی برای پژوهش‌های آتی پیشنهاد می‌گردد.

مبانی نظری

مسکن یک کالای مصرفی ناهمگن، بادوام و ضروری است، شاخص غیرمستقیم بیان وضعیت و تفاوت درآمد بین مصرف‌کنندگان؛ نمایانگر روابط اجتماعی درون شهر؛ یک جنبه مهم از ساختار فضایی مسکونی؛ منبع چانه‌زنی و درگیری بین گروه‌های مختلف قدرت؛ و منبع سود نهادها و عوامل مختلف درگیر در تولید، مصرف و مبادله مسکن است (Bassett & Short, 1980). با اقتباس از علوم اجتماعی، مسکن را می‌توان چیزی دانست که مظهر بسیاری از روابط متقاطع و پیچیده اجتماعی، اقتصادی و فرهنگی است. این روابط زیربنای فرآیند تولید، تخصیص و مبادله مسکن و همچنین مصرف خدمات مسکن است و تحت تأثیر آن قرار می‌گیرد. در مجموع، مسکن را می‌توان بیانی منحصربه‌فرد و ملموس از ترتیبات اجتماعی گسترده‌تر مانند روابط دارایی، نهادهایی برای پس‌انداز و استقراض سرمایه و کار و رفاه در داخل و خارج از خانه^۱ دانست (Lawson, 2009).

حق انسان در داشتن مسکن مناسب در حقوق بین‌المللی به‌عنوان بخشی از حق برخورداری از استاندارد کافی از زندگی، در نظر گرفته شده است که در معاهده جهانی حقوق بشر (UNDHR^۲, adopted in 1948) و معاهده بین‌المللی حقوق اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی (ICESCR^۳, adopted in 1966) ثبت شده است. در ایران نیز مطابق بند ۱۲ اصل ۳، اصل ۳۱ و ۴۳ قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران، داشتن مسکن متناسب با نیاز، حق هر فرد و خانواده ایرانی است که بر اساس آن دولت موظف است با رعایت اولویت برای آن‌ها که نیازمندترند زمینه اجرای این اصول را فراهم کند.

در راستای هیئتات^۴، سازمان ملل اسکان بشر^۵ تلاش‌ها را برای بازیابی نقش مسکن

1. Home

2. Universal Declaration of Human Rights

3. International Covenant on Economic, Social and Cultural Rights

4. Habitat III

5. United Nation Human Settlements

برای آینده شهرنشینی پایدار متمرکز کرده است. با این هدف، رویکرد «مسکن در مرکز»^۱ را پیشنهاد می‌کند که مسکن را در مرکز برنامه‌های شهری ملی و محلی قرار می‌دهد. هدف این رویکرد تغییر تمرکز از ساخت خانه‌های ساده به چارچوبی جامع برای توسعه مسکن است که با برنامه‌ریزی شهری هماهنگ شده و مردم و حقوق بشر را در خط مقدم توسعه پایدار شهری قرار می‌دهد. هدف این رویکرد در سطح ملی، ادغام مسکن در سیاست‌های ملی شهری و تفکر استراتژیک در مورد شهرسازی برنامه‌ریزی شده است و در سطح محلی، هدف تقویت اهمیت مسکن برای برنامه‌ریزی شهری و هم‌زمان برای توسعه شهرها و مردم است (UN-Habitat, 2015).

مشکل اصلی بسیاری از مطالعات مسکن این است که تمرکز نزدیک‌بینانه و محدودی بر بازار مسکن دارد و از موضوعات گسترده‌تر غفلت می‌کند. مطالعات مسکن هنوز از بحث‌ها و نظریه‌ها در سایر علوم اجتماعی جدا است و آنچه اکنون مورد نیاز است ادغام بیشتر در این علوم است. به عنوان نمونه از منظر دیدگاه بوم‌شناختی بر پایه نظرات مکتب شیکاگو، صحنه شهری محل تنازع بقا و جای‌گیری مناسب‌تر در بهترین فضای شهری است، در نتیجه ساخت مناطق مسکونی، وابسته به تضادهای نهفته در بطن جامعه است و هر چه طبقات اجتماعی پایین می‌آید معضل مسکن جدی‌تر می‌شود. پیروان دیدگاه کلاسیک نو، مسکن را بر پایه آرش مصرف و ارزش مبادله مورد تجربه و تحلیل قرار می‌دهند. بر این اساس در نظام سرمایه‌داری که ارزش مبادله حاکم است، بازار و سازوکارهای آن قیمت مسکن را تعیین می‌کند. از منظر اقتصاد سیاسی فضا که بر پایه دیدگاه مارکسیستی بنا شده است. تأمین مسکن جدید فقط یک مشکل کمی مواجهه با تقاضا نیست، بلکه همچنین یک مشکل کیفی است. یکی از نقاط قوت اصلی رویکرد مارکسیستی این است که برای درک سیستم‌های مسکن شهری به صورت منفرد تلاش نمی‌کند بلکه به تئوری کلی‌تری درباره شهر در جوامع سرمایه‌داری نیاز دارد (پیران، ۱۳۶۷؛ Basset and Short, 1980).

«مسئله شهری»^۲ نوشته مانوئل کاستلز (1977) مفاهیم مارکسیستی را به تحلیل شهری

1. Housing at the Centre

2. The Urban Question

معرفی کرد و بر اهمیت تعریف تاریخی از طبقه برآمده از ساختارهای اجتماعی منتج از لایه‌های زیرین هر سیستم شهری تأکید کرد (Castells, 1977)؛ بنابراین شهرها و ساختارهای اجتماعی آن‌ها از جمله سیستم‌های مسکن آن‌ها را باید از نظر تاریخی در «ریتیم‌های انباشت سرمایه^۱» نابرابر جهانی نظام سرمایه‌داری که اشکال مختلف و نابرابر توسعه را ایجاد کرده است درک کرد (Berry, 1983:16). وقتی کاستلز از واژه ساختارها استفاده می‌کند، به رابطه متقابل سطوح اقتصادی، سیاسی/حقوقی و ایدئولوژیک با استقلال نسبی از یکدیگر اشاره دارد، نه کارکردگرایی اقتصادی؛ بنابراین برای کاستلز در طول دهه ۱۹۷۰، درگیری، تضاد و جنبش‌های اجتماعی قانونی برای تحقیقات مسکن بود (Lawson, 2009).

مسکن یکی از آن شرایط اجتماعی اساسی است که کیفیت زندگی و رفاه مردم و مکان‌ها را تعیین می‌کند. محل قرارگیری خانه‌ها، طراحی و ساخت‌وساز خوب و میزان تلفیق آن‌ها در بافت محیطی، اجتماعی، فرهنگی و اقتصادی جوامع، عواملی هستند که به‌طور واقعی بر زندگی روزمره مردم، سلامت، امنیت و رفاه آن‌ها تأثیر می‌گذارند. با توجه به عمر طولانی خانه‌ها به‌عنوان ساختارهای فیزیکی، هم بر نسل حال و هم نسل‌های آینده تأثیر می‌گذارد؛ بنابراین مسکن به‌گونه‌ای که در سیستم‌های شهری گسترده‌تر ادغام می‌شود، در توسعه پایدار^۲ نقش اساسی دارد (UN-Habitat, 2012). جدول شماره (۱) موضوعات کلیدی برای در نظر گرفتن مسکن پایدار^۳ در مدل پایداری چهاربعدی را نشان می‌دهد (UN-Habitat, 2012).

جدول ۱. چارچوب چند مقیاسی برای سیاست‌های مسکن پایدار (مأخذ: UN-Habitat, 2012: 8)

| سطح کلان (ملی) | سطح میانه (منطقه‌ای و شهری) | سطح خرد (واحد همسایگی و خانوار) | |
|---|---|--|-----------|
| - مسکن برای حمایت از کاهش مشکلات آب و هوایی | - دستیابی به موقعیت و تراکم مناسب برای مناطق مسکونی و | - تضمین بهره‌وری انرژی، بهره‌وری آب و منابع. | بعد محیطی |

1. Rhythms of capital accumulation
2. Sustainable development
3. Sustainable Housing

| سطح کلان (ملی) | سطح میانه (منطقه‌ای و شهری) | سطح خرد (واحد همسایگی و خانوار) |
|---|--|--|
| <p>و تلاش‌های سازگاری بیشتر.</p> <p>- جریان سازی شیوه‌ها و نوآوری‌های مسکن سبز.</p> <p>- تضمین بهره‌وری انرژی و منابع در صنعت ساختمان.</p> <p>- یکپارچه‌سازی مسکن ملی و سیستم‌های انرژی.</p> | <p>دسترسی به زیرساخت‌ها.</p> <p>- زمین آماده‌سازی شده^۱ در مکان‌های ایمن از نظر زیست محیطی و مناطق سبز.</p> <p>- حفاظت از اکوسیستم و تنوع زیستی.</p> <p>ترویج زیرساخت‌های شهری پایدار و کم‌کربن، حمل‌ونقل عمومی و تحرک غیر موتوری، سیستم‌های انرژی.</p> <p>- مدیریت زباله و بازیافت.</p> | <p>- طراحی سبز، با استفاده از ساخت‌وساز و مصالح محلی پایدار.</p> <p>- بهداشت، جلوگیری از مواد خطرناک و آلاینده.</p> <p>استفاده مقرون‌به‌صرفه از منابع.</p> <p>- بهبود تاب‌آوری و سازگاری خانه‌ها.</p> |
| <p>- احقاق حق مسکن مناسب و ترویج حق به شهر.</p> <p>- تضمین خانه‌های مقرون‌به‌صرفه، کافی و مناسب برای همه، از جمله گروه‌های محروم.</p> <p>- توسعه تأمین مسکن اجتماعی ارتقای انتخاب و امنیت تصدی.</p> | <p>- ترویج جوامع یکپارچه و اطمینان از اعتماد در جوامع.</p> <p>- تأمین امکانات جامعه، جلوگیری از جداسازی و آوارگی.</p> <p>- بازآفرینی و ادغام مجدد مناطق «غفلت‌شده» در بافت شهری و منطقه‌ای.</p> <p>- تضمین ادغام زیرساختی مسکن در مناطق وسیع‌تر.</p> <p>بهبود مسکن نامناسب و مناطق فقیرنشین.</p> | <p>- توانمندسازی مردم و تضمین مشارکت عمومی.</p> <p>تضمین سلامت، ایمنی، رفاه در منازل مسکونی.</p> <p>- ایجاد حس اجتماع، «احساس مکان» و هویت.</p> <p>برآوردن نیازها و خواسته‌های خاص در مسکن (از جمله موارد مربوط به جنسیت، سن و سلامت).</p> <p>- امکان دسترسی به زیرساخت‌ها و فضاهای عمومی.</p> |
| <p>- ارتقاء پیوند بین مسکن و اقتصادهای دانش‌بنیان و فرهنگی.</p> <p>- ترویج دانش سنتی، بومی و محلی (از جمله ارتباط با استفاده</p> | <p>- ارتقای خلاقیت شهری، فرهنگ، زیبایی‌شناسی، تنوع.</p> <p>- شکل دادن به ارزش‌ها، سنت‌ها، هنجارها و رفتارها (به‌عنوان مثال در رابطه با مصرف</p> | <p>- سکونتگاه‌های فرهنگی پاسخگو و برنامه‌ریزی و طراحی خانه.</p> <p>- بهبود زیبایی‌شناسی، تنوع و پیچیدگی فرهنگی محیط</p> |

1. Serviced land

| سطح کلان (ملی) | سطح میانه (منطقه ای و شهری) | سطح خرد (واحد همسایگی و خانوار) |
|---|--|---|
| <p>از منابع پایدار، بهره‌وری انرژی و تکنیک‌های ساختمان تاب‌آور).</p> <p>- حفاظت از میراث فرهنگی</p> | <p>انرژی، بازیافت، زندگی مشترک و نگهداری مکان).</p> <p>- حفاظت از میراث مسکن و آشنایی با شهر (مثلاً جلوگیری از جایگزینی غیر ضروری اجتماعی / اصیل سازی یا توسعه مجدد کامل).</p> | <p>ساخته شده و محل سکونت.</p> <p>- کمک به خلاقیت جامعه (به عنوان مثال از طریق امکانات رفاهی؛ امکانات ورزشی، فرهنگی و سرگرمی مقرون به صرفه).</p> <p>- کمک به انتقال مردم از مناطق روستایی و زاغه نشینی به مسکن مناسب یا مسکن چند خانواری.</p> |
| <p>بعد اقتصادی</p> <p>- ظرفیت‌های نهادی برای بازارهای مسکن پایدار و توسعه مسکن.</p> <p>- بیان بهره‌وری مسکن در نظام‌های اقتصادی ملی</p> <p>- بهبود عرضه و تقاضای مؤثر مسکن، تثبیت بازار مسکن.</p> <p>- بهبود گزینه‌های تأمین مالی مسکن</p> <p>ترویج نوآوری در مسکن.</p> <p>- تحریک تحولات تکنولوژیکی لازم برای مسکن پایدار.</p> | <p>- مدیریت فعالیت‌ها و رشد اقتصادی با تقویت تأمین مسکن و بازار مسکن.</p> <p>- تأمین زیرساخت‌های لازم و خدمات اولیه به مسکن.</p> <p>ارائه زمین خدماتی برای مسکن.</p> <p>- تقویت کارآفرینی جوامع، صنعت ساختمان محلی و بنگاه‌های اقتصادی.</p> <p>- ترویج مصالح و تکنیک‌های ساختمانی محلی و سنتی.</p> <p>- ترویج بازآفرینی منطقه‌ای و شهری.</p> | <p>- تضمین مقرون به صرفه بودن مسکن برای گروه‌های مختلف اجتماعی.</p> <p>- تأمین مسکن مناسب برای افزایش بهره‌وری نیروی کار.</p> <p>- اطمینان از ادغام مسکن با اشتغال</p> <p>- حمایت از فعالیت‌های اقتصادی داخلی و بنگاه‌های اقتصادی.</p> <p>- ترویج خرده مالکیت و مسکن خودیاری.</p> <p>- مدیریت و نگهداری مسکن.</p> <p>- تقویت تاب‌آوری و آینده‌نگری خانه‌ها.</p> |

تمامی سیاست‌های دستیابی به مسکن پایدار که متضمن رسیدن به سکونتگاه پایدار است، در ابعاد مختلف محیطی، اجتماعی، فرهنگی و اقتصادی در مقیاس‌های ملی، منطقه‌ای و محیط از طریق طرح‌های توسعه شهری نمود فضایی می‌یابد و در به صورت کالبد شهری

متجلی می‌شود. از این رو ارتباط میان طرح‌های توسعه شهری و نقش و جایگاه مسکن در آن‌ها در همه مقیاس‌های فضایی (ملی، منطقه‌ای و محلی) بسیار حائز اهمیت است (Gurran and Bramley, 2017). کلیه اقدامات لازم در خصوص توسعه مسکن پایدار نیازمند اتخاذ سیاست‌های یکپارچه در طرح‌های توسعه شهری دارد تا از طریق آن‌ها بتوان به اهداف موردنظر دست یافت (Shen, et al., 2009). در مقیاس ملی در طرح‌های آمایش سرزمین و طرح‌های توسعه منطقه‌ای تخصیص و توزیع منابع مبتنی بر مزیت نسبی مناطق، جابجایی نیروی انسانی و سرمایه را به همراه دارد. در مقیاس منطقه‌ای و شهری سیاست‌های مربوط به زمین و پراکنش فضایی کاربری‌های عمومی و خدماتی و محرک توسعه در تناظر با شبکه دسترسی و ضوابط ساخت‌وساز نقش بسزایی در تأمین مسکن پایدار دارند که همگی در چارچوب طرح‌های توسعه منطقه‌ای و شهری پاسخ داده می‌شود (Moore and Doyon, 2023)؛ بنابراین برنامه‌ریزان جهت انطباق میان سیاست‌های توسعه فضایی و تأمین مسکن مناسب و پایدار باید در چارچوب طرح‌های توسعه اقدام نمایند.

روش‌شناسی

یکی از مهم‌ترین دغدغه‌های امروزه پژوهشگران دسترسی به نتایج تحقیقات پیشین و اشراف نسبی به آن‌ها با نگاهی نقادانه است که با تعریف مسئله تحقیق و تدوین طرح پژوهشی جدید سعی می‌کنند تا مرزهای دانش در آن حوزه را گسترش دهد (Flick, 2014; Doran, et al., 2020). در این مقاله با توجه به ماهیت پژوهش و به‌منظور دستیابی به اهداف و پاسخ به سؤالات، در چارچوب راهبرد پژوهش کیفی^۱ و با استفاده از روش تحلیل روایی^۲، محتوای مقالات منتخب موردبررسی و نقد عمیق (Greenhalgh et al., 2018) قرار گرفته‌اند. با توجه به اینکه مرورهای روایی به محققان اجازه می‌دهد تا در حین انجام یک بررسی ذهنی و نقد کل ادبیات، آنچه را که در یک موضوع شناخته شده است، توصیف کنند. این امکان برای نگارندگان فراهم است تا وضعیت فعلی موضوع را توصیف کنند و درعین حال بینش‌هایی در مورد پیشرفت این رشته، نظریه‌های جدید یا شواهد فعلی

1. Qualitative

2. Narrative Analysis

که از دیدگاه‌های متفاوت یا غیرعادی مشاهده می‌شوند، ارائه دهند (Rumrill P., 2015)؛ بنابراین، چنین بررسی‌هایی می‌توانند با کاوش در موضوعاتی که مورد تحقیق قرار نگرفته‌اند و همچنین برای بینش‌ها یا روش‌های تفکر جدید در مورد زمینه‌های توسعه یافته و با تحقیق قوی مفید باشند (Sukhera, 2022). از این‌رو نگارندگان در راستای هدف این پژوهش که نقد و بررسی محتوای تحقیقات انجام شده در زمینه ارتباط میان «مسکن و طرح‌های توسعه شهری و منطقه‌ای» است، سعی کردند با تکیه بر انعطاف و ویژگی‌ها و مزایای ذکر شده از روش تحلیل روایی برای دستیابی به هدف پژوهش استفاده نمایند.

مرور روایی خلاصه‌ای علمی همراه با تفسیر و نقد است که هدف آن استدلال معتبر، مبتنی بر خرد آگاهانه است تا برای مخاطبان متخصص همکار قانع کننده باشد (Greenhalgh et al., 2018; Herman and Vervaeck, 2019). اگرچه هیچ دستورالعمل گزارش توافقی برای اکثر انواع مرور روایی وجود ندارد، اما محققانی که مرورهای روایتی را انجام می‌دهند معمولاً از ترتیب زمانی در توصیف خود پیروی می‌کنند و دست‌نوشته را بر اساس مقدمه، روش‌ها، نتایج و بحث سازمان‌دهی می‌کنند (Ferrari, 2015). مرورهای روایی معمولاً سبک و تفاسیر ذهنی نویسنده را منعکس می‌کنند، باین‌وجود پنج عنصر در فرآیند آن‌ها مشترک است، این عناصر عبارت‌اند از: (۱) منطق برای بررسی روایت؛ (۲) وضوح مرزها، محدوده و تعاریف؛ (۳) توجیه معیارهای ورود و خروج؛ (۴) بازتاب و بیانیه اشباع/کفایی و (۵) جزئیات در مورد تجزیه و تحلیل و تفسیر (Sukhera, 2022). فرآیند مرور روایی شامل ۳ گام اصلی برنامه‌ریزی، نتیجه‌گیری و ارائه گزارش و ۹ زیر گام به شرح تصویر شماره (۱) است (Juntunen and Lehenkari, 2019).

شکل ۱. فرآیند مرور روایی (مأخذ: Juntunen and Lehenkari, 2019:3)



روش انتخاب مقالات و تقلیل داده‌ها

از مهم‌ترین مراحل مرور روایی، فرآیند انتخاب و غربالگری مقالات و پژوهش‌ها در چارچوب اهداف پژوهش است. در همین راستا با تأکید بر واژگان کلیدی چون «طرح‌های توسعه شهری و منطقه‌ای، مسکن، برنامه‌ریزی مسکن، طرح جامع، طرح تفصیلی، طرح آمایش سرزمین، سیاست‌های زمین و مسکن» مقالات مرتبط از پایگاه‌های اطلاعاتی داخلی مانند سیویلیکا، ایرنداگ، مگ ایران، پرتال جامع علوم انسانی، پایگاه اطلاعات علمی

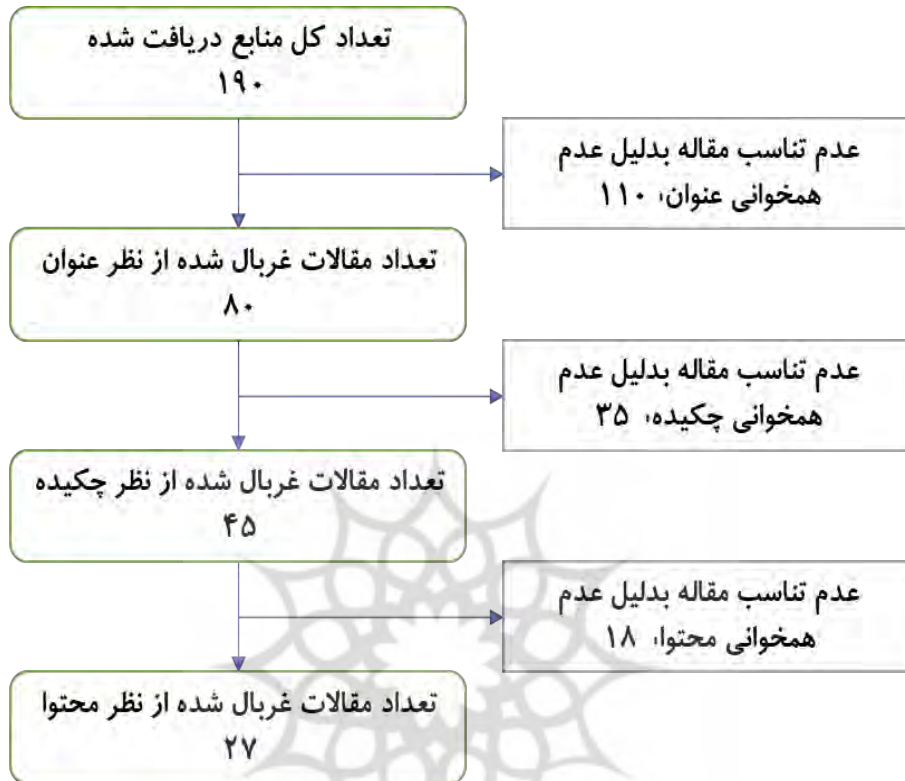
جهاد دانشگاهی، نورمگز و نیز مقالات خارجی با نمونه مطالعاتی ایران در موتورهای جستجو مانند گوگل اسکالر جمع‌آوری شده است.

در انتخاب مقالات صرفاً از مقالات چاپ‌شده در نشریات علمی-پژوهشی استفاده شده است و محدودیت زمانی مشخصی برای تاریخ تهیه و انتشار مقالات لحاظ نشده است. محدودیتی برای انتخاب مقالات در رشته خاصی مدنظر نبوده است و مقاله مرتبط با موضوع، در رشته‌های مختلف قابل بهره‌برداری بوده‌اند. با توجه به ماهیت طرح‌های توسعه شهری و منطقه‌ای در ایران و سیاست‌های تأمین مسکن، به‌طور خاص مقالات مرتبط با نظام برنامه‌ریزی مسکن در نمونه مطالعاتی ایران مورد بررسی قرار گرفته‌اند. از آنجائی که این پژوهش درصدد است تا رویکردهای متنوع مواجهه با مسکن را نقد و بررسی نماید بنابراین در انتخاب مقالات تمایزی میان رویکردهای بررسی موضوع مسکن (به‌صورت تک‌بعدی و یا چندبعدی) در مقالات نداشته است و همه آن‌ها با رویکردهای مختلف را در فرآیند غربالگری در نظر گرفته است.

پس از پایش مقالات بر اساس ارتباط موضوعی و غیرتکراری بودن (مقالات)، چکیده مرتبط با موضوع و مضامین مرتبط در نهایت ۲۷ مقاله با محوریت موضوعی طرح‌های توسعه و ارتباط آن با برنامه‌ریزی مسکن انتخاب شده است (تصویر شماره ۲).

پس از شناسایی پژوهش‌های موردنظر که حاصل مرور نظام‌مند منابع موجود است، از شیوه تحلیل داده‌های متنی با عنوان کدگذاری استفاده شده است. این شیوه بیش‌تر به دنبال تقلیل اطلاعات و ارائه توصیفی دقیق پیرامون یک موضوع است (Linneberg and Korsgaard, 2019). در اینجا هدف، کمک به پدید آمدن یافته‌های پژوهش از طریق توجه به مضامین مسلط و متداول در داده‌ها است. بدین ترتیب پژوهشگر با رجوع به داده‌های مورد مطالعه، آن‌ها را خلاصه می‌کند تا در نهایت به اصلی‌ترین مفاهیم و مضامین مرتبط با موضوع پژوهش دست یابد.

شکل ۲. ماتریس انتخاب مقالات (مأخذ: نگارندگان)



یافته‌های پژوهش

پس از بررسی مقالات و تحلیل آن‌ها مقولات نیازمند بحث و تحلیل را می‌توان در چهار بخش مفهومی، روش‌شناسی و شیوه‌سنجش، حیطه فضایی-زمانی و چارچوب موضوعی و برنامه‌ریزی دسته‌بندی نمود. در ادامه هر یک از بخش‌های مذکور به تفصیل مورد بررسی و نقد قرار خواهند گرفت. هرچند لازم به توضیح است که این مقولات دارای همپوشانی محتوایی هستند و این جداسازی صرفاً برای درک بهتر موضوع از زوایای مختلف است.

۴-۱- مسائل و چالش‌های مفهومی

علی‌رغم اهمیت موضوع مسکن و فراوانی انجام پژوهش در ارتباط با آن، همچنان نگاه صرف کالبدی و توجه به تک بنا در بسیاری از پژوهش‌ها وجود دارد. صرفاً در شش مقاله

بررسی شده (پیری و همکاران: ۱۴۰۱؛ ضمیری و همکاران، ۱۳۹۵؛ دانشپور و شفیع‌ی، ۱۳۹۶؛ روستایی و همکاران، ۱۳۹۸؛ حیدری و رضاطبع، ۱۳۸۹؛ Yaran and Mohammadi: 2012) مفهوم مسکن با در نظر گرفتن عوامل اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی فهم شده است. در حالی که بر اساس تعریف سازمان اسکان بشر مسکن مناسب دارای ۷ ویژگی (امنیت سکونت^۱، دسترسی به خدمات، مواد، امکانات و زیرساخت‌ها^۲، قابل استطاعت^۳، ایمنی^۴، دربرگیرندگی همه گروه‌های جامعه^۵، موقعیت مکانی^۶ و غنای فرهنگی^۷) است (UN Habitat, 2014). این تعریف مسکن را از یک کالای صرف کالبدی و مجموعه‌ای از مصالح که خانه را شکل می‌دهند، متمایز می‌سازد؛ بنابراین آنچه برای مسکن حائز اهمیت است کیفیت محیط داخلی به منظور حفظ کرامت انسانی و ارزش‌های خانوادگی و محیط پیرامونی به لحاظ دسترسی به خدمات روبنایی و زیربنایی است. از این رو زمانی مقوله برنامه‌ریزی برای تأمین مسکن مناسب مطرح می‌شود، نوع نگاه به مفهوم مسکن بسیار حائز اهمیت است تا با دیدی سیستماتیک آن را در تعامل با دیگر عناصر شکل‌دهنده شهر در نظر گیرند.

در قانون «تغییر نام وزارت آبادانی و مسکن به وزارت مسکن و شهرسازی و تعیین وظایف آن» مصوب سال ۱۳۵۳ در ایران، طرح‌های توسعه از سطح کلان ملی تا سطح محلی تعریف شده است. طبق این قانون توسعه فضایی در سطوح مختلف از طریق طرح‌های مصوب در مراجع ذیصلاح^۸ صورت می‌پذیرد؛ که دارای حدود و تعاریف مشخصی هستند و کارکردهای معینی دارند؛ اما در هیچ‌یک از چارچوب‌های تعریف شده

1. Security of tenure

2. Availability of services, materials, facilities and infrastructure

3. Affordability

4. Safety

5. Inclusiveness

6. Location

7. Cultural Adequacy

۸. طرح‌های توسعه به فراخور سطح و مقیاس عملکردی و همچنین اهمیت آن‌ها در پیامدهای توسعه فضایی در

شورای عالی معماری و شهرسازی (مانند طرح‌های ملی و منطقه‌ای و طرح‌های جامع شهرهای بالای ۱۰۰ هزار نفر) تا

کمیسیون ماده ۵ (مانند طرح بازآفرینی شهری محلات هدف) بررسی و تصویب می‌شوند.

برای طرح‌های توسعه‌ای تعریف و نقش دقیقی در خصوص برنامه‌ریزی مسکن با نگاه جامع و سیستماتیک لحاظ نشده است و صرفاً به بخش برآورد مسکن خانوارهای سال افق طرح بسنده شده است. لازم به توضیح است که پی بردن به این خلأ شورای عالی معماری و شهرسازی را بر آن داشته تا در خصوص مهم‌ترین سند توسعه شهر (طرح‌های جامع شهری) نگرش و روشی نوین را در پیش گیرد تا اینکه در مرداد سال ۱۴۰۰ شیوه‌نامه جدید تدوین طرح جامع شهری به تصویب رسیده است و در آن به بخش مسکن وزن و اهمیت بیشتری داده شده است و در قالب «نظام اسکان، مسکن و خدمات اجتماعی و شهری پشتیبان زیست» توجه به امر توسعه مسکن را با سایر عوامل مرتبط گره زده است؛ که نشان از توجه به مسکن در پیوستگی با دیگر عوامل زیست شهری دارد. از سوی دیگر در سال ۱۳۸۴ نخستین سند طرح جامع مسکن تهیه شده است و در سال ۱۳۹۳ و ۱۳۹۶ بازنگری شده است. نگاه بخشی به مقوله مسکن و عدم درک آن در سیستم یکپارچه توسعه شهری و منطقه‌ای یکی از دلایل عدم اجرای بسیاری از سیاست‌های تدوین شده در طرح جامع مسکن است (مرکز پژوهش‌های مجلس: ۱۴۰۰).

نحوه توجه به مفهوم مسکن و برنامه‌ریزی برای تأمین آن در طرح‌های توسعه شهری و منطقه‌ای، شیوه سنجش و تحلیل آن را شکل می‌دهد. آنچه در مقالات بررسی شده مشاهده شده است. نگاه کمی به تعداد واحدهای مسکونی موجود و میزان عملکرد طرح‌های توسعه در عرضه واحد مسکونی در طول افق طرح است. لذا ارزیابی موفقیت و شکست طرح‌های توسعه در تأمین مسکن مناسب صرفاً متنی بر تفاضل تعداد خانوارها و مسکن موجود است. این دیدگاه ریشه مسائل و مشکلات در تأمین مسکن را در بازار عرضه و تقاضا جستجو می‌کند. در صورتیکه با توجه به ملاحظات پیش‌تر ذکر شده، اهمیت کیفیت مسکن به لحاظ دسترسی به خدمات و زیرساخت‌ها، تناسب با توان اقتصادی خانوارها، دربرگیرنده بودن و هم‌آوایی با فرهنگ و اصالت خانوارها از نکات حائز اهمیت در ارزیابی موفقیت طرح‌های توسعه در تأمین مسکن مناسب است.

۴-۲- مسائل روش‌شناسی و شیوه‌سنجش

علاوه بر مقولات مفهومی که بر سنجش آن مفاهیم و نحوه ارتباط میان آن‌ها اثرگذار است. عدم استفاده از روش‌شناسی نظام‌مند و تأکید صرف بر بعد کمی سنجش در تمام مقالات به جز ۶ مورد آن‌ها (Wynn:2023، Ghaedrahmati and Zarghamfard: 2020، پیری و همکاران: ۱۴۰۱؛ ضمیری و همکاران، ۱۳۹۵؛ دانشپور و شفیعی، ۱۳۹۶؛ حیدری و رضاطبع، ۱۳۸۹)؛ مشهود است. همچنین عدم درک صحیح از مفهوم مسکن سنجش آن از طریق معیارهای و شاخص‌ها را با اشتباه و تناقض همراه می‌سازد. به‌عنوان مثال در مقاله «تحلیل فضایی وضعیت مسکن مناطق شهری کشور» (محمدی و زنگنه، ۱۴۰۰) نتیجه‌گیری شده است که «...الگوی توسعه یافتگی استان‌ها در بخش مسکن به صورت خوشه‌ای است، به این صورت که نواحی توسعه یافته مربوط به مرکز کشور و نواحی کمتر توسعه یافته مربوط به نواحی مرزی و پیرامونی کشور می‌باشد و تمرکز توسعه در نواحی مرکزی کشور در سه استان تهران، البرز و قم است و کمترین برخورداری در سه استان سیستان و بلوچستان، چهارمحال و بختیاری و خراسان جنوبی دیده می‌شود». در حالی که توسعه یافتگی مسکن با آمارهای ارائه شده توسط وزارت تعاون، کار و رفاه اجتماعی متناقض است. به‌عنوان نمونه تهران و کرج بر اساس عدم دسترسی به مسکن مقرون به صرفه بدترین وضعیت را دارند و در ارتباط با فقر مسکن که مجموع ۹ شاخص (جدول شماره ۲) است، استان‌های سیستان و بلوچستان، کرمان، خراسان جنوبی و خراسان شمالی بدترین وضعیت را دارند (شهاب، ۱۴۰۰). این نشان از تأثیر روش‌شناسی و انتخاب معیارها و شاخص‌های دقیق و با پشتوانه علمی برای سنجش وضعیت مسکن است که در اکثر مقالات بدان توجه نشده است.

جدول ۲. مفاهیم و شاخص‌های احصا کننده فقر مسکن در ایران (منبع: شهاب با اقتباس از برنامه

اسکان بشر سازمان ملل متحد ۲۰۲۰: ۱۴۰۰)

| مفهوم | شاخص | زیر شاخص |
|--------------------|-------------------------------|----------|
| مسکن مقرون به صرفه | سهم مسکن از هزینه خانوار شهری | |
| | شاخص دسترسی به مسکن | |

| مفهوم | شاخص | زیر شاخص | |
|--------------|---|----------------------------------|----------------|
| شاخص بدمسکنی | دسترسی به آب آشامیدنی لوله‌کشی | دسترسی به امکانات بهداشتی (حمام) | |
| | | | محل زندگی کافی |
| | کیفیت و دوام سازه مسکن | شاخص تراکم خانوار در واحد مسکونی | |
| | | امنیت تصدی | |
| | نسبت خانوارهای دارای سند مالکیت نسبت به عرصه، اعیان یا هر دو | | |
| | نسبت خانوارهای دارای توافقنامه یا هر سندی به‌عنوان اثبات قرارداد تصدی‌گری | | |

همچنین شریزاده و همکاران (۱۳۹۸) در مقاله «شناسایی عوامل کلیدی مؤثر بر وضعیت آینده برنامه‌ریزی مسکن اقشار کم‌درآمد در کلانشهر تبریز با رویکرد آینده‌پژوهی» با استفاده از روش دلفی ۵۹ شاخص را در نظر گرفته‌اند که «طرح توسعه شهری» به‌عنوان یکی از آن شاخص‌ها شناسایی شده است اما در یافته‌های پژوهش با استفاده از ۱۳ شاخص شناسایی نهایی صورت پذیرفته که «طرح توسعه شهری» از میان آن‌ها حذف شده بود. این نشان از آن دارد که طرح‌های توسعه شهری اهمیت کمتری در تأمین مسکن دارد در حالی که شاخص‌های اشاره‌شده مانند قیمت زمین و مسکن، میزان رشد شهرنشینی، سیاست‌های تأمین مسکن و حاشیه‌نشینی که ۵ معیار مهم اولیه هستند همگی در درون مفهوم جامعی تحت عنوان شاخص «طرح‌های توسعه شهری» مستتر هستند؛ بنابراین تعریف شاخص‌ها بدون در نظر گرفتن مقیاس و روابط سلسله‌مراتبی میان آن‌ها موجب بروز اشکالاتی می‌شود که این امر ناشی از روش‌شناسی نامناسب و عدم تنظیم درست شاخص‌ها است. روش‌شناسی نامتناسب با ماهیت موضوع، پژوهش را به سمت ارائه نتایج غیرواقع‌گرایانه و یا گاهی نادرست سوق می‌دهد و این امر موجب عدم درک صحیح و همه‌جانبه نسبت به موضوع می‌شود.

در تحقیقات انجام‌شده غالب نگاه به مقوله مسکن به‌صورت کمی و جدای از سایر

خدمات، مورد توجه قرار گرفته‌اند و همان‌گونه در بخش قبل ارائه شده است تعداد کمی از مقالات با نگاه سیستمی مسکن را با دیگر عناصر شهری فهم و تحلیل کرده‌اند. کم‌توجهی به مقولات کیفی و مفروضات اولیه در تعریف و اجرای پروژه‌های مسکن به‌خصوص به‌صورت گسترده و با برنامه دولت، منجر به ایجاد سکونتگاه‌هایی می‌گردد که از اقبال مردمی خوبی بهره‌مند نمی‌شود. به‌عنوان مثال طرح‌های مسکن مهر که باهدف کاهش هزینه زمین از قیمت تمام‌شده ساختمان مطرح و اجرا شده است، با کم‌توجهی به وجود زیرساخت‌ها و خدمات لازم جهت سکونت، از موفقیت خوبی برخوردار نبودند (نعمتی مهر و رضایی: ۱۳۹۸) و کماکان علی‌رغم چندین سال از شروع عملیات اجرایی اما همچنان برخی از مکان‌هایی که از زیرساخت‌های لازم و یا خدمات روبنایی محروم مانده‌اند، خالی از سکنه می‌باشند (ایرانی و همکاران، ۱۳۹۷). در واقع خانوارهای جامعه هدف این مناطق، ترجیح می‌دهند تا در جایی سکونت داشته باشند که بتوانند با توجه به توان مالی خود، از حمل‌ونقل عمومی و یا خدمات بهداشتی، آموزشی و سایر خدمات استفاده نمایند و هزینه بیشتری برای این امور اختصاص ندهند؛ بنابراین متناظر با درک صحیح از مفهوم مسکن، نیاز است تا از طریق انتخاب روش‌شناسی مناسب مسیر پژوهش را به سمت نتیجه درست هدایت نمود.

۴-۳- مسائل مربوط به حیطة فضایی - زمانی

یکی از مهم‌ترین مؤلفه‌های تأثیرگذار بر تحلیل ارتباط میان مسکن و طرح‌های توسعه توجه به بعد فضا و زمان است. فضا‌مندی یکی از مهم‌ترین عوامل مؤثر بر مکان‌گزینی مسکن و ارتباط آن در طرح‌های توسعه‌ای است. انتخاب پهنه‌های مناسب جهت سکونت چه در مقیاس شهری و چه در مقیاس فراشهری اهمیت به‌سزایی در نظام برنامه‌ریزی شهری و تأمین مناسب مسکن در کشور دارد. به‌عنوان مثال تعریف طرح‌های آماده‌سازی زمین به‌عنوان یکی از ابزارهای توسعه منفصل محدوده شهرها، باهدف تأمین مسکن در دهه ۱۳۶۰ تأثیر فراوانی بر مورفولوژی^۱ و شکل شهرها گذاشته است؛ و یا تعریف پروژه‌های

کوچک‌مقیاس در قالب طرح‌های مسکن مهر و نهضت ملی مسکن در دهه اخیر شکل متفاوتی به نظام کارکردی شهرها بخشیده است؛ بنابراین مکان‌یابی یک فضای مناسب برای توسعه امر سکونت بسیار حائز اهمیت است تا شاهد توسعه‌های جدیدی که با اقبال مناسب روبرو نیستند، نباشیم؛ مانند شهرهای جدیدی (رامین، تیس، رامشمار، ایوانکی و ...) که به نسبت جمعیت پیش‌بینی شده برای آن‌ها بخش زیادی از آن محقق نشده و استقبال خوبی از آن‌ها نشده است. شکست چنین طرح‌هایی که قطعاً هزینه هنگفت اعتباری نیز در پی داشته است، نشان از عدم درک و توجه به مقوله فضا در نظام برگزینی سکونتگاه‌های جدید متناسب با نیاز و توان خانوارها است. قطعاً در شرایطی که نیاز مسکن در شرایط کنونی مسکن و فشار اقتصادی آن بر کمتر خانواری است که مشهود نباشد، اما چرا باین‌همه شاید عرضه واحدهای یارانه‌دار^۱ از سوی دولت هستیم که با اقبال چندانی مواجه نیست؟ این سؤالی است که پاسخ آن را می‌توان در عدم توجه به فضا در انتخاب سکونتگاه‌های جدید جستجو نمود.

آنچه در مقالات بررسی شده مشهود است کم‌توجهی به امر مسکن در مقیاس فراشهری است. تنها ۴ مقاله به مسکن در مقیاس فراشهری توجه کردند (فرجی ملایی و همکاران: ۱۳۹۴، لطفی و همکاران: ۱۳۹۹، محمدی و زنگنه: ۱۴۰۰، Yaran and Mohammadi: 2012) درحالی که یکی از مهم‌ترین دلایل برهم خوردن نظام تعادل عرضه و تقاضا در بازار مسکن شهری که منجر به افزایش قیمت مسکن و کاهش توان اقتصادی مؤثر خانوارهای نیازمند مسکن می‌شود، جریانات جمعیتی در مقیاس منطقه‌ای است (Basolo and Hastings: 2016). از سوی دیگر از مهم‌ترین وظایف طرح‌های توسعه فراشهری مانند طرح‌های توسعه منطقه‌ای و یا آمایش سرزمین در مقیاس استان، توزیع و تخصیص منابع در پهنه سرزمین است (Monroe Newman and Brinley J. Lewis: 1979). لذا ناکارآمدی چنین طرح‌هایی، مهاجرت‌های گسترده به واسطه یافتن شغل مناسب و یا دسترسی به منابع و خدمات بیشتر را در پی دارد (Yang, et al., 2022).

۱. منظور از یارانه، عرضه زمین با نرخ کمتر از بازار آزاد و یا قیمت منطقه‌ای و ارائه تسهیلات ساخت مسکن است؛ که که دولت تحت عنوان سیاست‌های حمایتی آن را در قالب طرح‌های نهضت ملی مسکن مطرح می‌سازد.

مهاجرت‌های بین استانی و حتی بین روستاها و شهرها و شهرهای کوچک به سمت شهرهای بزرگ پدیده نخست شهری را در پی دارد (زبردست: ۱۳۸۶) که شکنندگی بازار مسکن را تضمین می‌کند. لطفی و همکاران در مقاله «بررسی ارتباط میان ساختار فضایی منطقه‌ای و استطاعت‌پذیری مسکن در ۲۲ استان کشور» به اهمیت این موضوع پرداختند و در این نتیجه رسیدند که «هرچه شهرها به‌طور متعادل و خوشه‌ای در پهنه سرزمین قرار گرفته باشند، بیشتر احتمال دارد که بتوانند توازنی را میان قیمت مسکن و سطوح درآمدی به وجود بیاورند و هر چه توزیع اندازه شهرها متوازن‌تر باشد احتمالاً تقاضای مؤثر بیشتری در شهرهای آن استان یا منطقه وجود دارد» همچنین اذعان داشتند که «مجموعه‌ای از شهرهای کوچک و متوسط که بتوانند با فواصلی مناسب در پهنه سرزمین به‌طور متوازن استقرار یافته باشند، نسبت به یک منطقه پرجمعیت و متراکم که در نقطه‌ای خاص از یک منطقه خوشه شده باشند، استطاعت‌پذیری بیشتری را ایجاد کنند» (لطفی و همکاران: ۱۳۹۹).

بررسی مقالات نشان از آن دارد که اکثر پژوهش‌ها در مقیاس شهرهای بزرگ به‌خصوص شهر تهران است و تنها در سه مقاله در ارتباط با مسکن و طرح‌های توسعه شهری در شهرهای متوسط مانند (ایلام، زنجان و بجنورد) پرداخته شده است. اگرچه بدیهی است که معضلات مسکن در شهرهای بزرگ نمود بیشتری دارند و این امر در شهرهای میانی و کوچک از شدت کمتری برخوردار است؛ اما توجه به توسعه‌یافتگی شهرها متوسط و کوچک مانع از جایجایی‌های جمعیتی و بروز پدیده‌های بدمسکنی و بی‌مسکنی در کلان‌شهرها می‌باشد؛ بنابراین لزوم توجه به شبکه شهری می‌تواند کنترل مهاجرت از مبادی آن را به دنبال داشته باشد (World Economic Forum, 2017).

بررسی توزیع فضایی پژوهش‌های انجام‌شده نشان از عدم توجه به استان‌ها و مناطق شرقی، جنوبی و غربی کشور است و صرفاً مطالعات در چند شهر متمرکز شده است که بیشترین آن مربوط به شهر تهران است (حدود ۲۰ درصد از مقالات)، در حالی که سکونتگاه‌های دارای بدمسکنی در مناطق شرقی و جنوبی کشور همانند خراسان جنوبی، سیستان و بلوچستان، کرمان، لرستان، خوزستان فراوان هستند (شهابی: ۱۴۰۰). بنابراین به

لحاظ فضایی پژوهش‌های انجام‌شده دربرگیرنده همه شرایط کشور نمی‌باشد و بخش زیادی از مناطق نیازمند پژوهش‌های تحلیلی هستند که می‌تواند مسئله مسکن و طرح‌های توسعه‌ای را واکاوی نماید.

به لحاظ سیر زمانی کلیه پژوهش‌ها به بررسی وضعیت مسکن در طرح‌های توسعه در یک مقطع زمانی توجه کرده‌اند، به‌جز یک مقاله (دانشپور و شفیع‌ی: ۱۳۹۶) که روند تغییرات نابرابری فضایی مسکن در شهر تهران را طی ۲۶ سال مورد برای قرار داده است. اهمیت بررسی وضعیت مسکن در سیر زمانی و مقایسه روند تغییرات می‌تواند در تبیین علت ناکارآمدی کمک‌کننده باشد. در این مقاله ضمن بررسی قیمت یک مترمربع واحد مسکونی در ۲۲ منطقه شهر تهران و روند تغییرات آن در طول زمان به تشدید پدیده نابرابری فضایی مسکن در شهر تهران رسیده است که دلیل آن را چیرگی کالایی شدن امر مسکن تشریح نموده است (همان). عدم توجه به روند تغییرات در طول زمان نمی‌تواند منجر به کشف یک رابطه علی و درنهایت تدوین سیاست‌های مداخله‌ای کارآمد شود. به‌علاوه از نظر بازه زمانی انتشار پژوهش‌ها، تمام مقالات در ۱۰ سال اخیر تدوین و چاپ شده‌اند. علی‌رغم عدم وجود محدودیت زمانی در جستجوی مقالات، هیچ مقاله‌ای قبل از سال ۱۳۹۲ به ارتباط میان مسکن و طرح‌های توسعه‌ای نپرداخته‌اند و این نشان از تشدید اهمیت این ارتباط در دهه اخیر است.

۴-۴- مسائل چارچوب موضوعی و برنامه‌ریزی

طرح‌های توسعه‌ای به‌عنوان یکی از مهم‌ترین و اثربخش‌ترین ابزار موجود در نظام برنامه‌ریزی به‌منظور پیش‌بینی و تأمین نیاز مسکن شهروندان با نگاهی جامع و چندبعدی است. موضوعی که در این میان حائز اهمیت است نوع نگاه به مقوله مسکن در طرح‌های توسعه و ارتباط متقابل میان این مفهوم است؛ به‌عبارت‌دیگر رابطه دیالکتیکی مؤثر میان برنامه‌ریزی مسکن و طرح‌های توسعه متضمن حرکت به‌سوی تأمین مسکن مطلوب برای همه شهروندان است، آنچه تحت عنوان هدف کلان برنامه جامع مسکن (طرح جامع

مسکن، ۱۳۹۶) و اصل ۳۱ قانون اساسی^۱ مطرح شده است.

در مقالات مطالعه شده مفهوم به صورت بخشی مورد بررسی قرار می‌گرفته است و صرفاً پیری و همکاران (۱۴۰۱)، دانشپور و شفیعی (۱۳۹۶) و و ضمیری و همکاران (۱۳۹۵) از دریچه اقتصاد-سیاسی^۲ به مسکن نگریسته‌اند. در این مقالات تأمین مسکن را در تعامل با دیگر ابعاد اقتصادی، اجتماعی، سیاسی و مدیریتی بررسی کرده‌اند. به عنوان مثال در مقاله پیری و همکاران (۱۴۰۱) این گونه استنباط شده است که «... الگوی سرمایه‌گذاری مسکن در کلانشهر اهواز از روند بسیار نامتعادلی پیروی کرده و در بحث سیاست‌گذاری مسکن، گروه‌های بیشتری از نظام رسمی برنامه‌ریزی خارج شده و در شکل‌گیری این پدیده علاوه بر عوامل کلان اقتصادی، عوامل کالبدی، زیرساختی، زیست‌محیطی و اجتماعی باعث شکاف در برخورداری از اساسی‌ترین حق به شهر گروه‌های متفاوت جامعه در ارتباط با نیاز سکونتی شده‌اند. تعدد نهادهای دولتی و حکومتی با قدرت سیاست‌گذاری در منطقه کلان‌شهری اهواز، وجود عناصر غیررسمی تأثیرگذار بر سیاست‌گذاری کلانشهر اهواز و قدرتمند بودن بازیگران رسمی به دلیل برخورداری از جایگاه دولتی همگی نشان‌دهنده وجود تفرق سیاسی حکومتی در منطقه کلان‌شهری اهواز هستند»، همچنین دانشپور و شفیعی (۱۳۹۶) علت ناکارآمدی بازار مسکن و نابرابری فضای رانشی از «... چیرگی کالایی شدن امر مسکن» می‌دانند. ضمیری و همکاران (۱۳۹۵) معتقدند که «توزیع فضایی مسکن جدید در بجنورد با افزایش ساخت‌وسازها به سوی تمرکز بیشتر میل می‌کند و این روند بیش از آن که تحت تأثیر عوامل محلی و داخلی همچون قیمت زمین و جمعیت باشد، از عوامل خارجی و کلان اقتصادی پیروی کرده است. در نهایت چنین نتیجه‌گیری و پیشنهاد شده است که هرگونه برنامه‌ریزی برای موضوع مسکن ضرورت دارد، رویکردی فضایی در پیش بگیرد و علاوه بر آن نمی‌تواند تنها متکی بر متغیرها و مؤلفه‌های داخلی ارزیابی گردد». در حالی که سایر پژوهش‌ها عوامل بنیادی تأثیرگذار بر بازار مسکن مانند

۱. براساس اصلی ۳۱ قانون اساسی داشتن مسکن متناسب با نیاز، حق هر فرد و خانواده ایرانی است. دولت موظف است است با رعایت اولویت برای آنها که نیازمندترند بخصوص روستائینان و کارگران زمینه اجرای این اصل را فراهم کند.

2. Political-Economy

عوامل سیاسی، اقتصادی، مدیریتی و نهادی را نادیده می‌انگاشتند.

طرح‌های توسعه چه در مقیاس شهری و یا فراشهری به دنبال هدف کلان تأمین منفعت عمومی^۱ هستند (Tait: 2016, Dadashpour and Sheydai: 2021 and 2022). یکی راه‌های دستیابی به این هدف، تأمین مسکن مناسب و افزایش کیفیت زندگی است (Booth: 2002). آنچه به‌عنوان اساسی‌ترین چالش‌های طرح‌های توسعه‌ای در پژوهش‌های انجام‌شده بدان اشاره شده است، عدم پویایی طرح‌ها متناسب با ماهیت پویای شهرهاست (محمدنژاد و همکاران: ۱۳۹۲). این ناکارآمدی به‌خصوص در تدوین سیاست‌های توسعه‌ای بر اساس آینده‌نگری و پیش‌بینی جمعیت و خانوار سال‌افق طرح خود را بیشتر نشان می‌دهد (Ghaedrahmati and Zarghamfard: 2020). به‌عنوان مثال قائدرحمتی و ضرغام‌فرد (۲۰۲۰) به موضوع سیاست‌های مسکن و تغییرات جمعیتی پرداخته‌اند و اذعان داشتند که توسعه‌های جمعیتی در برنامه‌ها و سیاست‌های مسکن در ایران مغفول مانده‌اند و راه اجرایی برای رسیدن به برنامه‌های روزآمد و اجرایی در امر مسکن مستلزم در نظر گرفتن صحیح جامعه هدف است (همان).

بررسی ویژگی‌های جمعیتی در طرح‌های توسعه به‌منظور درک درست از جامعه هدف مورد برنامه‌ریزی به‌خصوص در امر مسکن صرفاً به بعد کمی و تعداد خانوارهای فاقد مسکن در وضع موجود و پیش‌بینی سال‌افق طرح نمی‌باشد. بلکه در نظر گرفتن ویژگی‌های اقتصادی و فرهنگی خانوارها ضروری است (Styhre: 2023, Nevitt: 1986). وجود خانه‌های خالی^۲ علی‌رغم کمبود مسکن برای بخش زیادی از جامعه، نشان‌دهنده عدم تناسب میان سیاست‌های عرضه و تقاضای مسکن است و بدون در نظر گرفتن توانمندی خانوار، بخش عرضه به دنبال افزایش سود ناشی از ساخت مسکن می‌باشد. این نقطه در واقع جایی است که بازار مکانیزم خود را از دست می‌دهد و به‌عبارت دیگر شکست بازار^۳ شکل می‌گیرد (Jones and Watkins: 2009). یکی از

1. Public Interest

۲. براساس گزارشات مرکز آمار ایران در سال ۱۳۹۵ تعداد خانه‌های خالی دو میلیون و پانصد هزار خانه برآورد شده است که از این تعداد دو میلیون واحد در شهرها است.

3. Market Failure

وظایف دولت‌ها مداخله در امر سیاست‌های کنترلی است (Field and Ofori: 1989)؛ بنابراین نیاز است تا در نقد و بررسی طرح‌های توسعه، سازوکار تأمین مسکن صرفاً به‌عنوان یک گام سطحی بررسی نشود، بلکه با نگاهی همه‌جانبه و عملیاتی نسبت به تدوین برنامه‌ها و سیاست‌های تأمین مسکن در طرح‌های توسعه اقدام شود. ارتباط دو‌گانه میان برنامه‌ها و سیاست‌های تأمین مسکن و طرح‌های توسعه در فرآیند توسعه شهری را نمی‌توان به‌وضوح دنبال کرد. در واقع این عدم شفافیت در تأثیرگذاری و تأثیری‌پذیری مسکن و طرح‌های توسعه می‌تواند به ناکارآمدی بازار مسکن منجر شود. آنچه به‌عنوان راهبرد «مسکن در مرکز»^۱ توسط سازمان اسکان بشر در سال ۲۰۱۵ مطرح شده است، به‌نوعی روند تدوین طرح‌های توسعه را با محوریت و تمرکز بر امر مسکن در مفهوم گسترده آن (خانه و محیط پیرامون آن) در نظر می‌گیرد.

در مقالات بررسی شده صرفاً در یک مقاله خطیبی و همکاران (۱۳۹۹) به تعامل در دو مفهوم مسکن و طرح‌های توسعه پرداختند و یافته‌ها حاکی از آن است که «... تحقق اهداف طرح‌های توسعه شهری، در گرو توسعه مسکن پایدار و باکیفیت است» (خطیبی و همکاران: ۱۳۹۹)؛ اما آنچه انتظار می‌رود تشریح شیوه تأمین مسکن و تخصیص یک چارچوب نظام‌مند در هر یک از طرح‌های توسعه به‌تناسب مقیاس عملکردی از سطح ملی تا محلی به‌منظور تدوین برنامه تأمین مسکن است. به نظر می‌رسد با توجه به ویژگی‌های زمینه‌ای منحصربه‌فرد هر یک از شهرها در ابعاد اقتصادی، اجتماعی، مدیریتی و نهادی، سیاست‌گذاری، ظرفیت‌های توسعه‌ای، زیست‌محیطی و فرهنگی گنجاندن برنامه‌های تأمین مسکن در دل طرح‌های توسعه شهری و رای نگاه صرف کمی و کالبدی می‌تواند نتایج امیدوارکننده‌تری را در بازار مسکن کل کشور شاهد باشیم.

تعیین کاربری اراضی و تدوین ضوابط توسعه به‌عنوان مهم‌ترین ابزار کنترلی طرح‌های توسعه شهری است (رفعیان: ۱۳۸۹)؛ که گاهی بدون در نظر گرفتن ملاحظات مربوط به تأمین مسکن به‌طور غیرمستقیم، منجر به برهم خوردن تعادل نظام عرضه و تقاضا در بازار مسکن می‌شود. به‌طور مثال توسعه شبکه حمل‌ونقل و یا تخصیص کاربری‌ها و یا

گسترش محدوده شهر و یا حتی عدم گسترش محدوده افقی شهرها همگی می‌تواند زمین و از طریق ضوابط ساخت‌وساز فضای موردنیاز برای امر سکونت را تغییر دهد. این اتفاق به موازات سیاست‌های کلان توسعه‌ای در مقیاس مناطق و عقب‌ماندگی بخش‌هایی از سرزمین و مهاجرت خانوارها به دنبال کسب خدمات و یا شغل و درآمد بهتر، منجر به افزایش قیمت زمین و به تبع آن قیمت مسکن می‌شود. ناکارآمدی در تأمین مسکن مناسب می‌تواند پیامدهای شدید و ناخوشایندی همچون افزایش فقر شهری، بزهکاری اجتماعی، اختلال در سلامت روان خانواده، بروز پدیده حاشیه‌نشینی و سکونتگاه‌های غیررسمی را به دنبال داشته باشد (World Economic Forum: 2017).

بحث و نتیجه‌گیری

دغدغه مسکن نه تنها در ایران بلکه در اکثر کشورهای جهان وجود دارد و همه دولت‌ها سعی بر آن دارند تا در چارچوب نظام فکری - فلسفی حاکم بر آن کشور در راستای تأمین مسکن مناسب گام بردارند. حقی که بر اساس معاهده‌های بین‌المللی برای هر خانوار در نظر گرفته شده است و ایران نیز از وجود این قوانین مستثنی نمی‌باشد. مهم‌ترین ابزار برای برنامه‌ریزی و سیاست‌گذاری مسکن، طرح‌های توسعه در مقیاس شهری و فراشهری است که از طریق طرح‌های آمایش سرزمین در مقیاس کلان تا طرح‌های جامع، تفصیلی و آماده‌سازی زمین در مقیاس محلی، سیاست‌های توسعه فضایی شهرها را تدوین می‌نمایند که لزوماً کلیه اسناد تهیه‌شده از ضمانت اجرایی بالایی برخوردار نمی‌باشند؛ بنابراین تعریف نقش و جایگاه مسکن در طرح‌های توسعه و تشریح تأثیر متقابل آن‌ها بر یکدیگر انتظار برای خانه‌دار شدن را برای شهروندان تقلیل می‌دهد. برای بررسی پژوهش‌های انجام‌شده در این ارتباط و به منظور درک خلأهای موجود و ایجاد چارچوبی برای پژوهش‌های آتی در این زمینه، تلاش شده تا پژوهش‌های صورت پذیرفته در این زمینه، از چهار بعد به شرح زیر مورد نقد و بررسی قرار گیرند:

نخست: درک ماهیت مسکن و طرح‌های توسعه سطحی است. آنچه تحت عنوان مسکن در پژوهش‌ها مطرح است، نگاه صرف کالبدی به مقوله مسکن و تناظر یک به یک خانوار

و واحد مسکونی است. در حالی که نگاه به مسکن به عنوان کارکرد صرف سرپناه که انسان را از گزند آسیب‌های طبیعی محفوظ نگاه دارد، متفاوت از نگاهی است که مسکن را به فضای شکل‌گیری و بازتولید توان اجتماعی جامعه می‌بیند (Marie Hall, 2022)؛ بنابراین نیاز است تا زمانی که از مسکن سخن به میان می‌آید با مفهوم گسترده آن به بررسی وضعیت آن و ارائه پیشنهادها پرداخته شود؛ چیزی که در طرح‌های توسعه شهری کنونی مغفول مانده است.

دوم: روش‌شناسی و مؤلفه‌های مورداستفاده در شناسایی وضعیت مسکن، غیرواقع‌بینانه است. به عنوان مثال شاخص خانوار در واحد مسکونی و یا شاخص تعداد خانوار و مسکن موجود لزوماً بیانگر وضعیت برخورداری از مسکن نمی‌باشد. بلکه توزیع واحدهای مسکونی بین خانوارها، تناظر میان نیاز مسکن و مسکن در تصرف، کیفیت مسکن از همه ابعاد به خصوص استطاعت‌پذیری آن و سهم هزینه مسکن از سبد هزینه خانوار همگی به عنوان معیارهای کیفی می‌باشند که وضعیت مسکن و رضایت خانوارها را می‌توان با آن‌ها ارزیابی نمود. در بحث مسکن مناسب، دسترسی به زیرساخت‌ها و خدمات روبنایی به عنوان عوامل مؤثری در دسترسی به مسکن محسوب می‌شوند که شاخص‌های کمی مقایسه‌ای صرف تعداد خانوار در واحد مسکونی برنامه‌ریزی را به نتایج نادرست هدایت می‌کند.

سوم: حیلۀ زمانی و فضایی است؛ که تمرکز کلیه پژوهش‌ها به کلان‌شهرها به خصوص شهر تهران است. شاید به واسطه تمرکز بحران مسکن در تهران و سهم ۷۰ درصدی مسکن از سبد خانوارهای شهر تهران اهمیت پرداختن به این موضوع را توجیه نماید؛ اما نباید از بررسی پژوهش‌های عمیقی از مسکن مناسب در سطح شهرهای کوچک و میانی غافل شد چراکه ریشه بحران مسکن در تهران را می‌تواند در برهم خوردن جمعیت در طول سال‌های کوتاهی یافت که مهاجران زیادی در تمنای زندگی و کسب درآمد بهتر شهرهای کوچک را به مقصد شهرهای بزرگ به خصوص تهران ترک کردند.

چهارم: نوع نگاه به مسکن و طرح‌های توسعه و فهم ارتباط این دو با یکدیگر است. لزوم توجه به امر مسکن در یک بستر تعاملی با دیگر عوامل درونی و بیرونی می‌تواند درکی

صحیح از مضمون مسکن و در نتیجه آن تشریح راهکار کاهش بحران را در پی داشته باشد. توجه به عوامل بیرونی مانند اقتصاد کلان و تبدیل شدن مسکن به کالای مبادله‌ای به جای کالای مصرفی از جمله پیامدهای عدم توجه به عوامل ساختاری در فهم موضوع مسکن است که نیاز است با نگاه اقتصاد-سیاسی برای موضوع مسکن (Albers: 2016) چاره‌اندیشی شود.

با توجه به بررسی پژوهش‌های صورت پذیرفته در ارتباط با مسکن و طرح‌های توسعه و نقد آن‌ها در چارچوب ابعاد درک ماهیت مسکن، روش‌شناسی و شیوه‌سنجش، حیطه فضایی-زمانی و چارچوب موضوعی و برنامه‌ریزی؛ به نظر می‌رسد که بخشی از معضلات مسکن در کشور ریشه در رویکرد مواجهه و مداخله در امر مسکن دارد. لذا انتظار می‌رود، تعریف دقیق از موضوع مسکن و مؤلفه‌های مؤثر در تأمین مسکن مناسب و پایدار، به همراه استفاده از روش‌های متناسب و کارآمد در تشریح و ترسیم آن‌ها کمک بسزایی در درک و فهم وضعیت کنونی مسکن ایجاد نماید.

از منظر فضایی-زمانی توجه به مقیاس‌های سکونت‌گوناگون مانند روستاهای واقع در حریم شهرها، شهرهای کوچک و میانی و توجه به مسکن در مقیاس منطقه‌ای به منظور رصد نمودن جریان نیروی انسانی می‌تواند بسیار راهگشا باشد تا از بروز مشکلات مربوط به کمبود مسکن به واسطه برهم خوردن سریع عرضه و تقاضا در بازه زمانی کوتاه جلوگیری شود. توجه به سیاست‌های توسعه‌ای آمایش سرزمین و توزیع بهینه منابع و خدمات به موازات کمک به پایداری زیست‌محیطی مناطق می‌تواند میل به جابجایی خانوارها به شهرهای بزرگ و پایتخت را کاهش دهد.

از بعد ماهوی و موضوع برنامه‌ریزانه پیشنهاد می‌گردد به تشریح نقش مسکن در طرح‌های توسعه و آنچه نیاز است هر یک از طرح‌ها در مقیاس‌های متفاوت بدان پایبند باشند، پرداخته شود و چارچوبی برای وظایف هر طرح به‌طور نظام‌مند و در یک ساختار سلسله‌مراتبی در قبال امر مسکن ترسیم گردد. به علاوه وجود نگاهی سیستماتیک و جامع در طرح‌های توسعه کمک می‌کند تا مقوله مسکن در تعامل با سایر حوزه‌های سیاسی، اقتصادی، فرهنگی و اجتماعی در نظر گرفته شود و از بخشی‌نگری به آن پرهیز شود،

فرا تحلیل: ارتباط برنامه‌ریزی مسکن و طرح‌های توسعه شهری ایران؛ شریف‌زادگان و رستمی | ۱۳۹

چیزی که از منظر اقتصاد سیاسی فضا بر آن تأکید شده است. در واقع انسجام و یکپارچگی میان طرح‌های توسعه شهری و مسکن موجب می‌شود تا برنامه‌های مسکن مبتنی بر شرایط زمینه‌ای هر شهر و منطقه اتخاذ شوند و به‌واسطه در نظر گرفتن توأم با دیگر ابعاد مؤثر بر توسعه شهر از ضمانت اجرایی بیشتری برخوردار می‌شوند تا امید تحقق هدف کلان تأمین مسکن مناسب برای همه شهروندان افزایش یابد.

تعارض منافع

بنا به اظهار نویسندگان، این مقاله تعارض منافع ندارد.

ORCID

Mohammadhosein
Sharifzadegan
Mohammadreza
Rostami

 <https://orcid.org/0000-0002-7688-2340>

 <https://orcid.org/0009-0000-6922-2806>

پژوهشگاه علوم انسانی و مطالعات فرهنگی
پرتال جامع علوم انسانی

References

- Aalbers, M. B. (2016). *The Financialization of Housing. A political economy approach*. Routledge.
- Banerjee, T., and Baer, W.C. (2013). *Beyond the Neighborhood Unit: Residential Environments and Public Policy*. Springer IS.
- Basolo, V., Hastings, D. (2016). Obstacles to Regional Housing Solutions: A Comparison of Four Metropolitan Areas. *Urban Affairs*, 449-472.
- Bassett K., Short, J. (1980). *Housing and residential structure*. London: Routledge & Kegan Paul.
- Berry, M., Sandercock, L. (1983). *Urban political economy: the Australian case*.
- Bertaud, A. (2018). *Order without Design How Markets Shape Cities*. London: The MIT Press.
- Boland, A. (2017). *Doing a Systematic Review: A Student's Guide*. Sage Publications Ltd.
- Booth, P. (2002). From Property Rights to Public Control: The Quest for Public Interest in the Control of Urban Development. *The Town Planning Review*, 153-170.
- Brain Field and George Ofori. (1989). Housing Stress and the Role of the State. *HABITATINTL*.
- Castells, M. (1977). *The Urban Question*. London: Edward Arnold.
- Colin Jones and Craig Watkins. (2009). *Housing Markets and Planning Policy*. Wiley-Blackwell.
- Ferrari, R. (2015). Writing narrative style literature reviews. *Med Writing*, 230-235.
- Flick, U. (2014). *The SAGE HandBook of Qualitative Data Analysis*. London: SAGE.
- George Fallis. (1985). *Housing Economics*. Toronto: Butterworth.
- Hall, S. M. (2022). Social reproduction, labour and austerity: Carrying the future. *The Sociological Review*.
- Hashem Dadashpoor and Ailin Sheydayi. (2021). Defining Public Interest in Planning: A Review. *Journal of Planning Literature*.
- Hashem Dadashpoor and Ailin Sheydayi. (2022). The public interest-schools of thought in planning. *Progress in Planning*.
- Housing and Land Use Regulatory Board with technical assistance from UN-Habitat. (2017). *National Urban Development and Housing Framework 2017-2022*. Philippines: HLURB.
- Lawson, J. (۲۰۰۹). A review of structurally inspired approaches in housing studies – concepts, contributions and future perspectives. *Housing Assets, Housing People*. (ص ۷۷-۱). Glasgow.

- Luc Herman and Bart Vervaeck. (2019). *Handbook of Narrative Analysis*. University of Nebraska Press.
- Mai, S. Linnegrad and Steffen Korsgaard. (2019). Coding qualitative data: a synthesis guiding the novice. *Qualitative Research Journal*.
- Malcolm Tait. (2016). Planning and the public interest. *Planning Theory*.
- Mari Juntunen and Mirjam Lehenkari. (2019). A narrative literature review process for an academic business research thesis. *Studies in Higher Education*.
- Monroe Newman and Brinley J. Lewis. (1979). Regional Resource Allocation. *Public Administration Review*, 355-362.
- Nicole Gurran and Glen Bramley. (2017). *Urban Planning and the Housing Market International Perspectives for Policy and Practice*. London: Palgrave Macmillan.
- Nicole Gurran and Glen Bramley. (2017). *Urban Planning and the Housing Market International Perspectives for Policy and Practice*. London,: Palgrave Macmillan.
- Patty Doran, Sorrel Burden, Nick Shryane. (2020). Integration of Narratives Into Mixed Methods Research: An Example From a Study on the Value of Social Support to Older People With Cancer. *Journal of Mixed Methods Research*, 417-437.
- Planning Institute of Australia (PIA). (2022). *Role of Planning in Housing*. PIA DISCUSSION PAPER.
- Qiping Shen, Qing Chen, Bo-sin Tang, Stanley Yeung, Yucun Hu, Gordon Cheung. (2009). A system dynamics model for the sustainable land use planning and development. *Habitat International*.
- Safar Ghaedrahmati and Moslem Zarghamfard. (2020). Housing policy and demographic changes: the case of Iran. *International Journal of Housing Markets and Analysis*.
- Safar Ghaedrahmati, Moslem Zarghamfard. (2020). Housing policy and demographic changes: the case of Iran. *International Journal of Housing Markets and Analysis*.
- Shuo Yang and Tianheng Shu and Taofang Yu. (2022). Migration for Better Jobs or Better Living: Shifts in China. *Environmental Research and Public Health*.
- Styhre, A. (2023). *The Economics of Affordable Housing*. New York: Routledge.
- Sukhera, J. (2022). Narrative reviews: flexible, rigorous, and practical. *J Grad Med Educ*, 414-417.
- The Economic Problems of Housing*. (1986). London: MACMILLAN.
- Trivess Moore and Andréanne Doyon. (2023). *A Transition to Sustainable*

- Housing*. Singapore: Palgrave Macmillan.
- UN Habitat. (2014). *The Right to Adequate Housing*. New York.
- UN-Habitat. (2012). *Sustainable Housing for Sustainable Cities*. Nairobi: UN-Habitat.
- UN-Habitat. (2015). *Housing at the Center of Urban Agenda*. UN-Habitat.
- UN-Habitat. (2022). *Adequate Housing, Cities and Climate Change, and Localising the Sustainable Development Goals*. United Nations Human Settlements Programme.
- World Economic Forum. (2017). *Migration and Its Impact on Cities*.
- Athari, Kamal. (1384). Housing poverty in Iran: poverty of social policies. Social welfare scientific and research quarterly. [In Persian]
- Amin Faraji Melai, Karamat Elaha Ziari, Saber Mohammadpour. (2014). Evaluation of the economic-functional indicators of the housing sector on a regional scale (case study: Lorestan province). Quarterly Journal of Urban Management Studies. [In Persian]
- Irani, Saeed, Hagitian, Mansour, Mohammadi, Asghar. (2017). Pathology of social housing (Mehr) with the approach of class inequality and urban deviations of Tabriz. social welfare. [In Persian]
- Piran, Parviz (1389). From informal settlement to rare settlement: in search of a solution. seven cities. [In Persian]
- Piran, Parviz (1367). Sociological analysis of urban housing in Iran: informal housing. Political-Economic Monthly, 27-47. [In Persian]
- Piri, Fatemeh; Amanpour, Saeed; Meshkini, Abufazl (1401). Analysis of the spatial pattern of housing investment from the perspective of the political economy of space, case study: Ahvaz metropolis. Journal of Geographical Survey of Space. [In Persian]
- Heydari, Rahim; Rezatab, Khadijah (2009). The role of urban development strategy (CDS) in housing policies for low-income urban groups, case study: Rasht city. Human Geography Research, 59-82. [In Persian]
- Khatibi, Jalil; Sarwar, Rahim; Ezzat Panah, Bakhtiar (2019). Analyzing the effectiveness of urban development plans in housing development with a future research approach. Scientific Journal of Geography and Planning. [In Persian]
- Rafiyan, Mojtaba (2009). Urban land, use, development. Manzar Monthly, 42-47. [In Persian]
- Raushi, Shahrivar; Heydari Chianeh, Rahim; Asghari Zamani Akbar; Toslian, Rahim (2018). Analysis of effective forces in rent urbanization in the form of residential land preparation plans. Researches of human geography. [In Persian]
- Zebardast, Esfandiar (2006). Investigating the first urban developments in

Iran. fine arts. [In Persian]

- Sajjadi, Jila; Parsipour, Hassan (2012). Investigating housing location and its effects on urban development patterns, case study: Mehr Bojnord housing. *Journal of Geographical Survey of Space*. [In Persian]
- Sharizadeh, Adel; Raushi, Shahrivar; Hakimi, Hadi (2018). Identifying the key factors affecting the future status of low-income housing planning in Tabriz metropolis with a future research approach. *Quarterly journal of research and urban planning*. [In Persian]
- Collection of multi-dimensional poverty reports: housing poverty (1400). Tehran: Ministry of Cooperation, Labor and Social Welfare. [In Persian]
- Sarafi, Muzaffar. (1387). Organizing informal settlements in the light of good urban planning. *Haft Shahr*, 5-13. [In Persian]
- Zamiri, Mohammad Reza; Zamiri, Mehsa; Nastern, Mahin (2015). Quantitative approaches in the spatial development analysis of urban housing. *Urban studies*. [In Persian]
- Comprehensive housing plan. (2016) Tehran: Ministry of Roads and Urban Development. [In Persian]
- Abdi Daneshpour, Zohre; Shafiei, Amir (2016). Analysis of spatial inequality in the residential system of Tehran. *Geography and Development*, 267-292. [In Persian]
- Fazelnia, Gharib; Kayani, Akbar; Vahdati, Masoumeh (1390). Explanation and analysis of the spatial distribution of new housing patterns in the countryside and cities. *Geographical space*. [In Persian]
- Department of Civil and Urban Planning, Majles Research Center. (1400). Considerations and requirements for revising the housing master plan. 1400: Majlis Research Center. [In Persian]
- Lotfi, Siddiqe; Shahabi Shahmiri, Mojtaba, Masoum Nia, Asgari (2019). Investigating the relationship between regional spatial structure and housing affordability in 22 provinces of the country. *Quarterly Journal of Sustainable Development of the Geographical Environment*. [In Persian]
- Mohammadnejad, Ali; Lashgari, Ali Asghar; Soleimani, Mansour (2012). Assessing the realizability of land use in urban development plans (Case: Detailed plan of Tehran's 22nd district). *Earth science researches*. [In Persian]
- Mohammadi, Qasim; Zanganeh, Mehdi (1400). Spatial analysis of housing situation in urban areas of the country. *biannual journal of sustainable development of the geographical environment*. [In Persian]
- Moradi, Farzaneh (1390). Examining the relationship between housing status

and committing crimes in the future. *Crime Prevention Studies Quarterly*. [In Persian]

Nemati Mehr, Marjan; Rezai Khobushan, Reza (2014). Measuring the quality of the residential environment in the Mehr housing program based on quality of life indicators. *Page of Shahid Beheshti University*, 53-73. [In Persian]



استناد به این مقاله: شریف‌زادگان، محمدحسین، رستمی، محمدرضا. (۱۴۰۳). فواتحلیل: ارتباط برنامه‌ریزی مسکن و طرح‌های توسعه شهری ایران، فصلنامه برنامه‌ریزی توسعه شهری و منطقه‌ای، ۹(۳۱)، ۱۰۷-۱۴۴. DOI: 10.22054/urdp.2024.79715.1637



Urban and Regional Development Planning is licensed under a Creative Commons Attribution-NonCommercial 4.0 International License...