

## ارزیابی طرح نهضت ملی مسکن کرمانشاه و ارائه استراتژی‌های مناسب در قالب برنامه برنامه‌ریزی محله محور (مطالعه موردی: سایت دولت آباد کرمانشاه)

تاریخ دریافت مقاله: ۴۰۲/۱۲/۱۸ تاریخ پذیرش نهایی مقاله: ۴۰۳/۰۲/۰۵

علی محمد اسلامپور (دانشجوی دکتری گروه جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، واحد ملایر، دانشگاه آزاد اسلامی، ملایر، ایران)  
مجید شمس\* (استاد گروه جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، واحد ملایر، دانشگاه آزاد اسلامی، ملایر، ایران)

### چکیده:

افزایش جمعیت کشور و عدم هماهنگی واحدهای مسکونی با جمعیت، کمبود مسکن و افزایش اجاره‌ها را در پی داشت و طرح مسکن مهر با استقبال متقاضیان همراه شد. اجرای این طرح که در برخی از استان‌ها و از جمله استان کرمانشاه بنا به دلایلی با تأخیر آغاز شد، امید اجاره نشینان را برای خانه‌دار شدن با هزینه‌های اندک بالا برد و با ساخت تعدادی از واحدها در هر سال تعداد مستأجران نیز تا حدی کاهش یافت. با این وجود پروژه مسکن مهر کرمانشاه نسبت به مکان‌یابی و خدمات زیربنایی دارای ضعف‌های فراوانی هستند. از اینرو در این مقاله مطالعه‌ای به منظور ارزیابی نقاط قوت و ضعف طرح نهضت ملی مسکن کرمانشاه و ارائه استراتژی‌های مناسب در قالب برنامه برنامه‌ریزی محله محور انجام گردید. در روش تحقیق از تکنیک SWOT و مصاحبه با ۳۰ نفر از خبرگان و فعالان حوزه صنعت ساختمان و مدیریت شهری کرمانشاه انجام شد و تلاش گردید تا نقاط قوت و ضعف و استراتژی مناسب در مسکن ملی در این شهر ارائه شود. نقاط قوت، ضعف، فرصت‌ها و تهدیدهای در سه بعد اجتماعی، اقتصادی و محیطی دسته‌بندی گردید و پس از رتبه‌بندی، ماتریس عوامل داخلی و خارجی تهیه شد. مجموع نمرات نقاط قوت و ضعف و مجموع امتیازات فرصت‌ها و تهدیدها به ترتیب ۲،۱۱۷ و ۲،۹۲۱ به دست آمد. بر این اساس مناسب‌ترین نوع استراتژی برای طرح نهضت ملی مسکن در کرمانشاه، راهبرد محافظه کارانه (WO) شناسایی گردید که به منظور کاهش اثرات ناشی از نقاط ضعف و استفاده از فرصت‌های موجود است.

**واژه‌های کلیدی:** طرح نهضت ملی مسکن، کرمانشاه، تکنیک SWOT، استراتژی‌های مناسب، راهبرد محافظه کارانه.

## ۱- مقدمه

از هدف‌های مهم در توسعه و به وجود آمدن شهرها، ایجاد منازل مسکونی است. به وجود آوردن سکونتگاه‌ها مستلزم شرایطی است که عدم رعایت آنها مشکلات عدیده‌ای به همراه دارد از جمله محله‌های فاقد امنیت و رفاه با آمار جرم و جنایت بالا و یا به بیان دیگر شهر اضطراب‌آور و فاقد نشاط خواهد بود اما توجه به پایداری شهر تأثیر بسیاری بر توسعه و از جمله توسعه پایدار بالاخص از بعد اجتماعی خواهد داشت. مسکن مهر هم دور از این قوانین نیست و میتواند از بعد اجتماعی مشکلات فراوانی داشته باشد (جهانبخش و شکوهی بیدهندی، ۱۴۰۱).

در دهه‌های گذشته با افزایش بی رویه جمعیت محلات شهرها بسیار توسعه یافته‌اند که پیامدهایی از جمله مشکلات رفاهی و جرم و جنایت و محیط زیست آلوده و ایجاد محلات حاشیه نشین غیر مجاز و... به دنبال داشته‌اند. از عامل‌های مهم در این زمینه بحث حس امنیت است که در سال‌های گذشته از چالش‌های اصلی ساکنان شهری بوده است (حبیبی، ۱۴۰۱). حال با توجه به افزایش شهرنشینی و همه افزایش حس عدم امنیت اجتماعی در شهرها و جریان‌ات توسعه پایدار شهری و شهر سالم بررسی پارامترهای آسایش و شهروندان و مطالعه بیشتر راجع به امنیت ضروری می‌باشد (حسامی و همکاران، ۱۴۰۱). یکی از مفاهیم مهم امروزه و در بسیاری از مباحث سیاسی، اجتماعی و اقتصادی موضوع و مفهوم امنیت محله‌های شهری است. در تعریف امنیت مفهومی ذهنی و نسبی است که بر پایه‌ی اصول متعدد در یک جامعه پدید آمده و استمرار یافته است. در نگاه سنتی به بحث امنیت غالباً حضور نیروهای نظامی و تهدید در ذهن می‌آید حال این که در مطالعه در زمینه امنیت امروزه گروه‌های اجتماعی می‌توانند نه فقط از ناحیه ی ابزار نظامی، بلکه از طریق عوامل اقتصادی و محیطی تهدید شوند و این عوامل به نوبه‌ی خود یکپارچگی یا استقلال سیاسی یک کشور را مورد تهدید قرار می‌دهد (حسین زاده و همکاران، ۱۴۰۱).

مسکن همواره از نیازهای اولیه انسان بوده که از نظر کیفی و کمی مسیری تکاملی طی کرده است. محیط‌های ساخته‌ی انسان مثل شهرها مکان‌هایی برای بروز رفتارهای بهنجار و ناهنجار قلمداد می‌شوند. از این رو امروزه مدیران و برنامه‌ریزان برآنند تا فضای شهری دارای ویژگی‌هایی باشند که از وقوع برخی از این رفتارها جلوگیری کرده و یا آنها را کاهش دهند در این زمینه به نظر می‌رسد مبحث زیباسازی و توجه به زیباشناسی محیط ارتباط تنگاتنگی با جلوگیری از بروز ناهنجارهای اجتماعی دارد. تیموئی کرو-جرم شناس- به مسایلی از قبیل اقلیم پذیری، کنترل دسترسی و نظارت طبیعی پرداخته است. وی به آموزش و کاربرد رویکرد پیشگیری از جرم از طریق طراحی محیطی در ایالات متحده و کانادا ادامه داده است (رخشانی نسب و شیران، ۱۴۰۱). در ایران، طی سال‌های گذشته اقداماتی در حوزه‌های مختلف، از جمله

حوزه انتظامی و پیشگیری‌های اجتماعی از طریق آموزش‌های رسمی و غیر رسمی در دوران مختلف سنی انجام شده است و برای جلوگیری از افزایش جرایم، تلاش‌های بسیاری انجام شده، با وجود این به نظر می‌رسد موضوع پیشگیری از جرم و ارتقاء امنیت از طریق عوامل محیطی و خصوصاً عوامل کالبدی محیط مورد غفلت واقع شده است (رشید نهال و همکاران، ۱۴۰۱). با توجه به افزایش امکان زندگی در مجتمع‌های مسکونی، توجه به شاخص‌های محیطی مرتبط با مقوله محله محوری در مجتمع‌های مسکونی ضروری به نظر می‌رسد.

## ۲- بیان مساله

در بررسی مشکل مسکن در کشور ایران به عنوان یک کشور در حال توسعه این واقعیت مشخص است که سیاست‌های اعمال شده متناسب با ساختار اقتصادی و فرهنگی اقشار ضعیف جامعه نبوده است. در نتیجه مشکل مسکن این قشر با گذشت زمان نه تنها حل نشده بلکه به شکل حادتری نیز به وجود آمده و زاغه‌ها و مناطق حاشیه نشین شهری را شکل داده و منجر به پیامدهای وخیم کالبدی، اجتماعی، بهداشتی در شهرها شده است. روند تحول جمعیتی شهرستان خرم آباد نشان از نرخ رشد کاملاً پر شتاب آن دارد. گرایش‌های شدید جمعیتی در شهر خرم آباد، در شدت بخشیدن به میزان آسیب رسانی به گروه‌های درآمدی پایین جامعه تأثیرگذار بوده است، به طوریکه این میزان در بخش مسکن گروه‌های مذکور کاملاً مشاهده می‌شود.

نتایج بررسی‌ها نشان می‌دهد که جمعیت زیادی از شهر در محله‌های غیر مقاوم و محروم از فضاهای مناسب و زیست درونی استقرار دارند و آستانه‌های پایداری برای رسیدن به اجتماع با ثبات انسانی در حد اقلمی زان آن است. عمده‌ترین چالش‌های پیشروی برنامه‌ریزان شهری در سطح شهرستان خرم آباد، کیفیت پایین ساخت مسکن، نامناسب بودن بافت و ضعف خدمات شهری و مصالح ساختمانی سکونتگاه‌های شهری است. با توجه به نکات و موضوعات اشاره شده در این تحقیق به بررسی طرح مسکن مهر و نقاط قوت و ضعف آن به عنوان بزرگترین طرح ملی در حوزه مسکن برای رفع معضل بی مسکنی و بد مسکنی پرداخته شده است و نشان می‌دهد برنامه‌های دولت تا چه میزان به اهداف خود دست یافته و تا چه حد از جنبه‌های اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی و زیست محیطی موفق عمل کرده است.

شهرک دولت‌آباد کرمانشاه به عنوان یکی از محدودهای اسکان غیررسمی شهر کرمانشاه در حاشیه شهر کرمانشاه و تقریباً در جنوب غربی شهر و مجاور با شهرک دیزل‌آباد که شاکله اصلی آن نواحی کارگاهی مزاحم شهری را شکل می‌دهد قرار دارد، همچنین وجود زمینهای کشاورزی در غرب و شمال این شهرک در نقشه‌های این شهرک به چشم می‌خورد. دسترسی

مناسب به محلات داخلی شهر و مرکز شهر، ارتباط با خطوط ارتباطی کمربندی غربی و جاده سراب نیلوفر و کوزران به سمت غرب استان از ویژگی آن است. در سمت شمال غربی آن شهرک اسلامیه قرار گرفته که از نظر عملکردی با دولت آباد پیوند کامل خورده است. دولت آباد جدای از همجواری با منطقه دیزل آباد که مجموعه‌ای چشمگیر از گاراژها، انباره و تعمیرگاههای شهر کرمانشاه را در خود جای داده، که این امر باعث مشکلاتی اعم از آلودگیهای (سروصدا، هوا و زیست محیطی)، ازدحام ماشین آلات سنگین و... برای شهرک دولت آباد به وجود آورده و همچنین لبه جنوب شرقی عموماً تعمیرگاههای خودرو و فروشگاهها، جوشکاریها و انبارهای آهن و از این دسته خدمات هستند که باعث ازدحام مردم، ماشینها و دیگر موارد و این باعث می شود شهرک دولت آباد که یک منطقه حاشیه نشین هست کمتر در رسیدن به توسعه پایدار شهری خود را نمایان کند.

پروژه مسکن مهر، به عنوان بزرگترین طرح ملی مسکن نیاز به کنکاش فراوان دارد. ماهیت این نوع خاص از مسکن، رویه اجرایی آن با سیاستهای عمومی حاشیه گرایی، کوچک سازی و بلند مرتبه سازی همراه است و نیز در خصوص افزایش آمار جرایم و ناهنجاریها در سایت های مسکن مهر به وجود آورده است. این پژوهش بر آن است با تطبیق مبانی نظری رویکرد جهانی پیشگیری از جرم از طریق طراحی محیطی، با ویژگیهای مجتمع مسکونی امیریه شهر کرمانشاه از طریق مطالعه موردی به چارچوبی از عوامل محیطی مؤثر بر رفتارهای ناهنجار مجتمع های مسکونی دست یابد.

کشور ما همواره گریبان گیر مشکل مسکن بوده و دولت ها همواره سعی در برطرف کردن این مشکل داشته اند. از آنجا که هزینه مسکن سهم زیادی را در سبد هزینه خانوار دارد این مشکل بر افراد کم درآمد فشارهای زیادی را متحمل میکند. از این رو برای حمایت از این قشر دولت نهم طرح مسکن مهر را به عنوان راهکاری برای حل این مشکل مطرح ساخت که هدف آن خانه دار ساختن کلیه اقشار محروم متقاضی مسکن است. از این رو این مسئله مطرح است که این طرح تاچه حد توانسته مسیر متعالی خود را بپیماید و در زمینه های مختلف اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی و زیست محیطی موفق عمل کند و در زمان کوتاه پاسخگوی نیازهای متقاضیان مسکن در کشور باشد. لذا هدف اصلی پژوهش ارزیابی نقاط قوت و ضعف طرح نهضت ملی مسکن در قالب برنامه برنامه ریزی محله محور با تأکید بر مکان یابی سایت دولت آباد می باشد.

### ۳- پیشینه پژوهش

در مطالعه‌ای محققان کیفیت مجتمع‌های مسکن مهر شهر اردبیل را جهت برنامه‌ریزی مطلوب طرح ملی مسکن ارزیابی کرده‌اند. نویسندگان به منظور ارزیابی و اولویت‌بندی مجتمع‌های مورد مطالعه از ۸ سنج (تسهیلات و خدمات، کالبدی، اجتماعی، روشنایی و تهویه، آلودگی، دسترسی، محیطی، اقتصادی) و مد MABAC اولویت‌بندی گردیده و جهت باز نمایی بهتر خروجی از نرم افزار GIS استفاده کرده‌اند. یافته‌های آن‌ها نشان داد مسکن مهر ولیعصر (شاماسبی) با کسب امتیاز ۰,۴۸۵ در رتبه نخست و در وضعیت مطلوب قرار گرفته است. در مقابل مسکن مهر میر اشرف با کسب امتیاز ۰,۳۸۵- در رتبه آخر و در وضعیت بسیار نامطلوب قرار گرفته است. مسکن مهر پیله سحران نیز با کسب امتیاز ۰,۰۷۰ در رتبه دوم قرار گرفته که گویای وضعیت نسبتاً مطلوب این مجتمع است. نتایج پژوهش بیانگر این امر است که در برنامه‌ریزی، ساخت و اجرای مجتمع‌های مسکن مهر جنبه‌های کمی و پروژه‌ای از کیفیت آن پیشی گرفته است (زارنجی و یزدانی، ۱۴۰۳).

در مقاله‌ای دیگر محققان به شناسایی و بررسی نقاط قوت و ضعف تعاونی‌های مسکن مهر به منظور بهره‌گیری در پروژه مسکن ملی با استفاده از تکنیک تحلیل سلسله مراتبی و دلفی-فازی پرداختند. نتایج رتبه‌بندی برای نقاط ضعف بهتر تیب به معیارهای کیفیت پایین ساخت و ساز، نقض حریم خصوصی، انگیزه کم اعضا برای پرداخت هزینه‌ها، عدم تعهد به ایفای تعهدات، پرونده‌های حقوقی متعدد، دریافت وام و ارائه وثیقه، نارسایی‌ها قانونی، کسب مجوزها و برکراسی اداری (عدم همکاری سازمانها)، درگیری درونی، کوتاهی دوره مشارکت بانک‌ها تعاونی‌ها، نبود فرهنگ کار تعاونی، نبود سیستم اطلاع رسانی مناسب و پراکندگی تعاونی‌ها اشاره دارد. هم چنین نتایج رتبه‌بندی معیارهای برای نقاط قوت بهتر تیب برابر شفافیت مالی، کمک به توزیع عادلانه امکانات، فراهم نمودن مسکن ارزان، کنترل نقدینگی و مهار قیمت مسکن، ایجاد بهره‌وری بیشتر، جلوگیری از اتلاف‌ها، هدفمند نمودن جریان نقدینگی، مدیریت جامع و یکپارچه امور، تعامل سهلتر با سازمانها، ایجاد مشارکت عمومی، امکان سازماندهی بهتر (برای کنترل، ارائه خدمات و... ازسوی دولت)، جذب گروه‌های مردمی و سازماندهی آنها، ایجاد تمرکز در امور و اخذ مجوزها و ساختار ساده بود (عبادی و همکاران، ۱۴۰۲).

در مطالعه‌ای دیگر وضعیت مسکن ملی در استان خراسان شمالی و شهر اسفراین را مورد بررسی قرار داده است. جامعه آماری این پژوهش، خانوارهای ساکن در حاشیه نشینان شهر اسفراین، در سال ۱۴۰۲ می‌باشد که تعداد ۴۴ پرسشنامه جهت تکمیل افراد جامعه تحقیق در بین آنها توزیع گردید. پرسشنامه تحقیق، یک پرسشنامه خود محقق بود که در آن شاخص‌های نیاز به مسکن، معماری و شهرسازی، وضعیت اقتصادی، منزلت اجتماعی، فضایی و

کالبدی فضای باز و تبلیغات مورد سنجش قرار گرفت. آزمون فریدمن جهت شناسایی و اولویت‌بندی شاخص‌ها، مشخص گردید شاخص فضایی و کالبدی فضاهای باز با میانگین رتبه ۱۲/۴ بیشترین نقش را در حاشیه نشینی مردمی از حاشیه نشینی مردم داشته و بهتر تیب وضعیت اقتصادی ۹۱/۳، بعد معماری و شهرسازی ۸۶/۳، تبلیغات ۴/۳، منزلت اجتماعی ۲/۳ و شاخص نیاز به مسکن با میانگین ۵۲/۲، کمترین نقش را در حاشیه نشینی مردمی دارد (ذولفقاری، ۱۴۰۲). انطباق پذیری راهبرد طرح نهضت ملی مسکن با نظام برنامه‌ریزی محله محور مطالعه‌ای دیگر است که مورد نظر پژوهشگران قرار گرفته است. این مطالعه در شهر سمنان انجام شده است. نویسندگان در این پژوهش از روش ترکیبی سوات-ایاچی بهره گرفته‌اند. استراتژی انتخابی در این تحقیقات استراتژی WO می‌باشد که همان استراتژی انطباقی یا حداقل کردن ضعف‌ها و حداکثر استفاده از فرصت‌ها می‌باشد (ظهوری و همکاران، ۱۴۰۲).

در مطالعه‌ای دیگر محققان به واکاوی چالش‌های آتی پیشروی مسکن مهر و طرح اقدام ملی مسکن در شهر جدید پردیس پرداختند. نویسندگان در این مقاله با نظرخواهی از متخصصان و براساس تکنیک دلفی معیارها و شاخص‌های تأثیرگذار را تهیه و در قالب پرسشنامه‌ای در اختیار ۳۵ کارشناس متخصص و خبره در حوزه مسکن قرار دادند و تحلیل‌ها را با استفاده از مدل‌سازی معادلات ساختاری ارائه کردند. نتایج آن نشان داد که تمامی شاخص‌های مورد نظر به عنوان مسائل حاد، ضعف‌های حساس و چالش‌های آسیب‌زا در آینده مطرح هستند و براساس پردازش‌های مبتنی بر روابط میان متغیرها، معیار کالبدی با اهمیت ۰/۲۶۸، معیار اقتصادی با اهمیت ۰/۲۶۲، معیار اجتماعی با اهمیت ۰/۲۴۸ و معیار مدیریت با اهمیت ۰/۲۰۵ برحسب ترتیب، پرچالش‌ترین مؤلفه‌های آتی در مسکن مهر و طرح اقدام ملی برای شهر جدید پردیس هستند (جعفری و پورجوهری، ۱۴۰۱).

در مطالعه‌ای به توسعه پایدار در ساخت مسکن ارزان و نوآوری‌ها و چالش‌های پیش روی این طرح‌ها پرداخته است. نویسندگان در این مقاله تحلیلی جامع از چگونگی ادغام شیوه‌های پایدار در سیاست‌های مسکن مقرون به صرفه و موانع پیشروی اجرای این استراتژی‌ها انجام داده و متغیرهای متعددی شامل ابعاد محیطی، اقتصادی و اجتماعی را در نظر گرفته است. از نظر زیست محیطی، مصالح ساختمانی سبز، طرح‌های کارآمد انرژی و شیوه‌های ساخت و ساز پایدار است. از نظر اقتصادی، مسکن مقرون به صرفه پایدار به دنبال کاهش هزینه‌های بلند مدت برای ساکنان از طریق صرفه جویی در انرژی و کارایی تعمیر و نگهداری است. از نظر اجتماعی، نیز ایجاد جوامع سالم، فراگیر و انعطاف پذیر است. نویسندگان نقش دولت‌ها را در تأمین منابع مالی و نقش سیاست‌های اعمالی نیز بررسی کرده است که یکی از چالش‌های پیاده سازی اینگونه طرح‌هاست (Akinsulire et al, 2024).

با توجه به اینکه اسپانیا یکی از کشورهای است که از بحران مالی جهانی در سال ۲۰۰۸ به شدت آسیب دیده است در پژوهشی دیگر محققان به چالش‌های تأمین مالی پروژه‌های مسکن در اسپانیا پرداخته‌اند که تأثیر بانک‌ها در تأمین مالی را مورد بررسی قرار داده است. تجزیه و تحلیل نویسندگان نشان داد سیاست‌های اجرا شده که که عمدتاً ناشی از سیاست‌های ریاضتی بود و همچنین اقدامات نامناسب دولت در مسکن از عوامل عمده چالش‌های مسکن در اسپانیا بوده است (Martínez and Gi, 2024).

یکی از چالش‌های اصلی ساخت مسکن هزینه تمام شده آن و تأمین منابع مالی و سیاست‌های اجرای آن‌هاست که در پژوهشی به این موضوع پرداخته شد. یک مدل تعادل فضایی تصادفی دینامیکی برای ارزیابی تأثیر سیاست‌ها ارائه گردید. مدل ارائه شده قیمت تمام شده‌ی پروژه‌ها شامل ساخت، اجاره، هزینه نیروی کار، میزان تولید، درآمد و نابرابری ثروت و تصمیمات مکان یابی خانوارها در داخل شهر و همچنین مهاجرت بین شهری را در بردارد. محققان این مدل را در شهر نیویورک مورد بررسی قرار دادند. نتایج آن‌ها نشان داد که تعیین سیاست‌ها تأثیر بسیار زیادی در مقرون به صرفه بودن ساخت این خانه‌ها به ویژه برای نیازمندترین خانوارها افزایش می‌دهد و سبب ایجاد سود قابل توجهی در اجرای پروژه‌ها می‌شود (Favilukis et al, 2023).

چالش‌های اجرای مقرون به صرفه مسکن در کشور ترکیه نمونه دیگری از پژوهش‌های انجام شده است که بررسی درآمد و شرایط زندگی برای بررسی مقرون به صرفه بودن ساخت مسکن را مورد ارزیابی قرار می‌دهد. نتایج نویسندگان نشان می‌دهد که توافق ضعیفی بین رویکردهای مختلف در شناسایی مشکل مقرون به صرفه بودن در کشور ترکیه وجود دارد. با این وجود یافته‌ها، بهبود در قیمت مسکن در ترکیه را نشان می‌دهد. این بهبود به تولید بالای مسکن ایجاد شده در کشور و همچنین افزایش مداوم سطح تولید ناخالص داخلی سرانه مرتبط است که به نظر افزایش ساخت و ساز به اجرای مقرون به صرفه بودن و یا سیاست‌های دولتی مرتبط نبوده و افزایش ناخالصی اثرگذارترین پارامتر است. یکی از نتایج این مطالعه ایناست که تعریف و اندازه‌گیری است طاعت مسکن به خودی خود یک چالش در مورد ترکیه است. این مطالعه هم چنین نتیجه‌گیری می‌کند که سیاست‌های جایگزین باید برای سیاست‌های فعلی ایجاد شود که دسترسی به مالکیت خانه را برای خانوارهای کم درآمد تشویق می‌کند، با توجه به اینکه مقرون به صرفه بودن هزینه‌های جاری حتی می‌تواند در برخی موارد برای مالکان کم درآمد مشکل ساز باشد (Özdemir and Khurami, 2023).

یکی از راهکارهای برون رفت از مشکلات پیش روی ساخت و ساز و البته یکی چالش‌ها، صنعت ساختمان پیش ساخته است که علاوه بر قابلیت‌هایی همون ساخت در زمان کوتاه و

ارزان پروژه‌های مسکونی با چالش‌هایی نیز همراه است که در مطالعه‌ای مورد بررسی قرار گرفته است. این مطالعه در کشور استرالیا انجام شده است. نتایج محققان نشان می‌دهد که ساختمان‌های پیش ساخته در استرالیا کمتر از ساخت و ساز سنتی مورد توجه قرار می‌گیرد که علت اصلی آن عدم آگاهی از مزایا، محدودیت‌ها، طراحی و ساخت سازه‌های پیش ساخته است. از این رو، در این پژوهش، نویسندگان با بررسی دیدگاه‌های صنعت ساختمان در مورد ساخت و ساز پیش ساخته از جنبه‌های پایداری، فنی، فرهنگی، اقتصادی، عملی و غیره اقدام به شناسایی دیدگاه‌های صنعت ساختمان کرده‌اند. نتایج نشان داد که کاهش زمان ساخت و ساز، سطوح بالای کنترل کیفیت، و کاهش سروصدا در محل از مزایای اصلی استفاده از ساخت و ساز پیش ساخته در مقایسه با ساخت و ساز سنتی است. محدودیت‌ها شامل محدودیت‌های حمل و نقل کاهش انعطاف پذیری طراحی در محل و کمبود نیروی کار متخصص مانع رشد ساخت و سازهای پیش ساخته می‌باشد و نویسندگان معتقدند که ساختمان‌های پیش ساخته می‌توانند راهکاری برای انبوه‌سازی و برون‌رفت از مشکلات مسکن در جوامع باشد (Navaratnam et al, 2022).

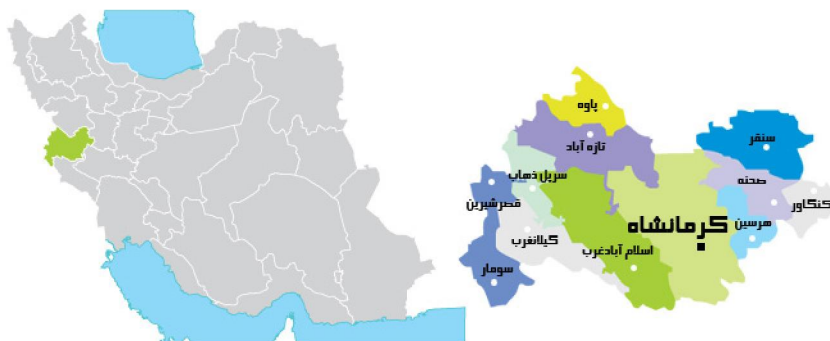
#### ۴- روش تحقیق

در این مطالعه از رویکرد تحلیل SWOT به عنوان یک رویکرد برنامه‌ریزی استراتژیک برای نشان دادن نقاط قوت و ضعف طرح نهضت ملی مسکن در کرمانشاه استفاده شده است. فرآیند یافتن نقاط قوت و ضعف بر اساس مصاحبه با صاحب نظران حوزه ساختمان، اساتید دانشگاه و مدیران شهری است که با تنظیم مصاحبه نیمه ساختار یافته مشتمل بر ۳۰ نفر، نقاط قوت، ضعف، تهدید و فرصت‌ها در ابعاد اقتصادی، اجتماعی و محیطی دسته‌بندی شده است. پس از تعیین فهرستی از نقاط قوت و ضعف و فرصت‌ها و تهدیدها، دو عامل اول (S-W) در ماتریس ارزیابی عوامل داخلی (IFEM) و دو عامل دوم (O-T) در ماتریس ارزیابی عوامل خارجی (EFEM) فهرست شدند. سپس به منظور برای ارزیابی محیط درونی و بیرونی، عوامل مؤثر بر محیط درونی شامل نقاط قوت و ضعف و عوامل کلیدی مؤثر بر محیط بیرونی شامل فرصت‌ها و تهدیدها امتیاز دهی گردید. در امتیاز دهی مجموع عوامل داخلی یا خارجی نباید بیشتر از ۱ باشد. لذا ضریبی از ۰ تا ۱ که به ترتیب نشان دهنده درجه «بی‌اهمیت» بودن و یا «مهم» بودن است، به هر عامل اختصاص داده می‌شود. این ضریب اهمیت نسبی عامل را در میزان موفقیت نشان می‌دهد. در مرحله بعد به هر عامل امتیازی از ۱ تا ۴ تعلق می‌گیرد. نمره ۱ نشان دهنده ضعف قابل توجه نمره ۲ نشان دهنده ضعف جزئی و نمره ۳ نشان دهنده قدرت و نمره ۴ نشان دهنده قدرت زیاد آن عامل است. در انتها برای تعیین امتیاز کل، وزن هر عامل

آن در امتیاز آن ضرب می‌شود. پس از جمع‌آوری، کل نمرات برای محاسبه امتیاز نهایی IFEM محاسبه و ارائه می‌شود. اگر این مقدار کمتر از ۲,۵ باشد به این معنی است که نقاط قوت کمتر از نقاط ضعف بوده است. اگر بیشتر از ۲,۵ باشد، نقاط قوت بیشتر از نقاط ضعف است. مراحل گفته شده برای عوامل داخلی، عیناً برای عوامل خارجی نیز تکرار گردید. در عوامل داخلی نیز اگر مقدار کمتر از ۲,۵ باشد، به این معنی است که فرصت‌ها کمتر از تهدیدها هستند. اگر مقدار بیش از ۲,۵ باشد، فرصت‌ها بیشتر از تهدیدها هستند. در انتها نیز استراتژی تعیین می‌گردد.

### ۵- معرفی منطقه مورد مطالعه

شهر کرمانشاه مرکز استان کرمانشاه است که در عرض جغرافیایی ۳۳ درجه و ۳۵ درجه شمالی و طول جغرافیایی ۴۵ درجه شرقی و ۴۷ درجه شرقی قرار دارد. (شکل ۱). براساس گزارش‌های سرشماری کشوری دوره ۱۳۴۵ تا ۱۳۹۰، جمعیت شهر کرمانشاه رشد مثبت ۳/۳۶ درصدی داشته است یعنی از جمعیت ۱۹۲۰۷۲ در سال ۱۳۴۵ به ۸۵۰۷۰۰ نفر در سال ۱۳۹۰ افزایش یافته است. کرمانشاه از شرق با شهرهای صحنه، هرسین و از غرب نیز با شهرهای تازه آباد و اسلام آباد غرب همسایه است همچنین از شمال با استان کردستان و از جنوب نیز با استان ایلام دارای همسایگی است. این شهر در میاندشت‌های حاصلخیز و وسیع ماهیدشت و رودخانه قره سو قرار دارد و موقعیت جغرافیایی آن برای کشاورزی از اهمیت ویژه‌ای برخوردار است. همچنین از نظر تاریخی به عنوان ورودی آسیا به دشت‌های معروف بین‌النهرین تلقی شده است (ملکنیازی و همکاران، ۱۳۹۲: ۹).



شکل ۱- موقعیت جغرافیایی شهر کرمانشاه

## ۶- مسکن ملی در شهرک دولت آباد کرمانشاه

محلۀ شهرک دولت آباد در استان کرمانشاه و در محدوده‌ی غربی شهر کرمانشاه واقع شده است. این محلۀ از شمال با بلوار مسکن مهر و خیابان بیست متری هاشمی، از شرق با خیابان چهل و پنج متری، از جنوب با خیابان جاده کرمانشاه - کوزرانو از غرب با بلوار دولت آباد محدود شده است و با محله‌های دیزل آباد، مسیرنفت، شهرک امام خمینی، شهرک مهدیه، مسکن مهر، شهرک اسلامیۀ مجاورت دارد. در شهر کرمانشاه دو پروژه مسکن ملی در نظر گرفته شد که در حال اجرا می‌باشد. این دو پروژه در دو زمین با ابعاد متفاوت در حال ساخت می‌باشد که در ادامه مشخصات هر یک تشریح می‌شود.

### ۱- مشخصات پروژه اول طرح نهضت ملی مسکن شهرک امام کرمانشاه

این طرح در زمینی به وسعت ۴۷ هکتار و ۶۰۰۰ هزار واحد در نظر گرفته شده است که تاکنون نیز پیشرفت فیزیکی ۱۰ درصدی داشته است. با توجه به بزرگ بودن این طرح، اجرای آن در ۶ فاز طراحی در حال خاکبرداری فونداسیون و بتن ریزی می‌باشد. در شکل ۲ تصاویری از وضعیت اجرای این طرح نشان داده شده است.



شکل ۲- پروژه اول طرح نهضت ملی مسکن شهرک امام کرمانشاه

## ۲- مشخصات پروژه دوم طرح نهضت ملی مسکن کرمانشاه

این پروژه نیز در زمینی به وسعت ۱۴ هکتار و ۷۱۴ واحد و ۳ فاز تدوین گردید (شکل ۳) که نسبت به پروژه اول پیشرفت قابل توجهی داشته به طوری که این طرح پیشرفت فیزیکی ۸۰ درصدی داشته است. این دو پروژه در جنوب غربی شهرستان کرمانشاه در مجاورت شهرک‌های امام خمینی - مهدیه و دولت آباد کرمانشاه در حال احداث است.



شکل ۳- نقشه طرح نهضت ملی مسکن کرمانشاه

## ۷- یافته‌های پژوهش

پس از انجام مصاحبه‌ها لیستی از نقاط قوت و ضعف، تهدیدها و فرصت‌ها در سه بعد اقتصادی، اجتماعی و محیطی تهیه گردید که به صورت مجزا در جداول (۱) تا (۴) ارائه شده است.

جدول ۱- نقاط قوت طرح نهضت ملی ساختمان در شهر کرمانشاه (نتایج پژوهش)

| نقاط قوت از دید خبرگان                                                                                                                                                                                                         | بعد     |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|
| توسعه مسکن مطلوب با اجرای طرح‌های نهضت مسکن ملی<br>بهبود کیفیت زندگی و رفاه اجتماعی شهر با توسعه زیرساخت‌ها<br>افزایش گرایش به تحصیلات عالی، افزایش میزان سواد و نیروی کار ماهر<br>افزایش مراکز مذهبی، فرهنگی، آموزشی و تفریحی | اجتماعی |

| نقاط قوت از دید خبرگان                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | بعد     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|
| <p>بهبود و افزایش پایداری اقتصادی در صنعت ساختمان</p> <p>ایجاد فرصت‌های اشتغال در صنعت ساختمان و صنایع وابسته</p> <p>افزایش نرخ اشتغال و کاهش بیکاری</p> <p>تأمین مسکن با قیمت مناسب برای افراد با درآمد متوسط</p> <p>توسعه مراکز خرید و بازارها</p> <p>زمینه مناسب برای بهبود و توسعه تبادل حوزه ساختمان و صنایع وابسته با کشور همسایه</p> | اقتصادی |
| <p>توسعه شهر و ایجاد زمینه توسعه گردشگری</p> <p>بهبود وضعیت سرانه فضای سبز</p> <p>پوشش تقریباً ۱۰۰ درصدی جمعیت زیر شبکه آب و فاضلاب</p> <p>توسعه زیرساخت‌های مرتبط همچون جاده‌ها، پل‌ها، امکانات عمومی</p> <p>ارتقاء در حوزه‌های شهرسازی و برنامه‌ریزی شهری</p>                                                                             | محیطی   |

جدول ۲- نقاط ضعف طرح نهضت ملی ساختمان در شهر کرمانشاه (نتایج پژوهش)

| نقاط ضعف از دید خبرگان                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | بعد     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|
| <p>نادیده گرفتن عوامل اجتماعی و فرهنگی و عدم پذیرش موفقیت‌آمیز طرح</p> <p>عدم توزیع عادلانه خدمات، امکانات و خدمات شهری بین مناطق مختلف شهر</p> <p>عدم توجه به جانمایی مراکز خدماتی در سطح شهر</p> <p>کمبود امکانات بهداشتی در برخی مناطق</p> <p>نبود تجهیزات شهری و تفریحی به تعداد کافی از قبیل ایستگاه‌های آتش نشانی، تفکیک</p> <p>درجه، هتل، پارکینگ عمومی و غیره.</p> <p>ناهماهنگی قومیت، فرهنگ و مذهب بین ساکنین شهر کرمانشاه</p> | اجتماعی |
| مشکلات مالی و اقتصادی در تأمین منابع برای اجرای طرح‌های مسکن                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | اقتصادی |
| <p>عدم تصفیه کامل فاضلاب</p> <p>حجم بالای سفر با وسایل نقلیه شخصی به دلیل حمل و نقل عمومی ناکارآمد و مشکل شدید ترافیک</p> <p>اجرای ناکارآمد به دلیل مشکلات مدیریتی نظارت ناکافی،</p> <p>کاهش کیفیت ساخت و ساز به منظور سرعت بخشیدن به اجرای طرح‌های مسکن ملی</p>                                                                                                                                                                        | محیطی   |

| نقاط ضعف از دید خبرگان                                                                                                                                                                                                                                                                                  | بعد |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| <p>عدم توجه به نیازها و ویژگی‌های خاص مناطق محلی</p> <p>عدم پیروی از الگوی مناسب سیاست‌های توسعه شهری</p> <p>عدم رعایت مبلمان شهری مناسب و تعامل با سازه‌های خارجی طرح تفصیلی شهر</p> <p>عدم اجرای زیرساخت‌های لازم برای بهبود ترافیک در هسته شهر و عدم توجه به مسائل ترافیکی در طرح‌های توسعه شهری</p> |     |

جدول ۳- فرصت‌های طرح نهضت ملی ساختمان در شهر کرمانشاه (نتایج پژوهش)

| فرصت‌ها از دید خبرگان                                                                                                                                                                                                                                                              | بعد     |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|
| <p>بهبود ظرفیت‌های گردشگری با افزایش و بهبود زیرساخت‌های شهری</p> <p>ارائه مسکن مناسب و کاهش فشارهای مرتبط با مسکن بر اقشار متوسط جامعه</p> <p>توسعه مسکن مطلوب و بهبود شرایط زندگی و رفاه نسبی شهر</p>                                                                            | اجتماعی |
| <p>ایجاد فرصت‌های شغلی در بخش ساخت و ساز و کاهش نرخ بیکاری و افزایش درآمد افراد</p> <p>توسعه اقتصادی از طریق فعال شدن بخش‌های مرتبط با صنعت ساخت و ساز و ایجاد فرصت‌های کسب و کار مرتبط با آن</p> <p>شکوفایی استعدادهای بالقوه با افزایش صنایع و مرتبط با ساختمان و خدمات شهری</p> | اقتصادی |
| <p>اقدامات مدیریت شهری برای نوسازی حمل و نقل عمومی</p> <p>توسعه زیرساخت‌های مسکن و به بهبود دسترسی به خدمات عمومی و کیفیت زندگی شهروندان</p>                                                                                                                                       | محیطی   |

جدول ۴- تهدیدات طرح نهضت ملی ساختمان در شهر کرمانشاه (نتایج پژوهش)

| تهدیدها از دید خبرگان                                                                                                                                                                                                        | بعد     |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|
| <p>افزایش مهاجرت از روستاها به شهر کرمانشاه</p> <p>اختلاف فرهنگی زیاد ساکنان این شهرک‌ها به علت تراکم بالای ساکنین</p> <p>نابرابری در توزیع مسکن و تمرکز بیش از حد منابع در مناطق خاص و ایجاد عدالت ناکافی در توزیع مسکن</p> | اجتماعی |

| بعد     | تهدیدها از دید خبرگان                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|---------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|         | فقر مسکن برای برخی از اقشار جامعه                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| اقتصادی | <p>ناتوانی در تأمین منابع مالی اجرای طرح‌های مسکن و کاهش کیفیت اجرای مسکن</p> <p>مشکلات فنی و فناوری</p> <p>مشکلات سیاسی و سیاستی و ایجاد تأخیر در اجرای طرح‌ها و افزایش هزینه‌های ساخت و ساز</p> <p>تحریم‌ها و تنش‌های بین‌المللی و مشکلات در تأمین مواد اولیه، تجهیزات و فناوری‌های مورد نیاز برای ساخت و ساز و افزایش هزینه‌های ساخت</p>                                                                                                                                                                    |
| محیطی   | <p>افزایش بیماری‌ها با افزایش تراکم جمعیتی در شرایط بی توجهی به امکانات و زیرساخت‌های بهداشتی لازم و کافی</p> <p>تغییرات اقلیمی و محیط‌زیستی و عدم پایداری در ساخت و ساز مسکن، خسارت‌های زیست محیطی و کاهش کیفیت زندگی</p> <p>کمبود زمین مناسب برای ساخت مسکن</p> <p>بحران آب: کاهش منابع آب و بحران آب در استان کرمانشاه می‌تواند به محدودیت در ساخت و سازهایی که نیاز به آب دارند، منجر شود.</p> <p>تغییرات اقلیمی و بارش‌های نامنظم و وقوع سیلاب‌ها و آب‌گرفتگی و آسیب به ساختمان‌ها و زیرساخت‌های مسکن</p> |

پس از تعیین نقاط قوت، ضعف، فرصت‌ها و تهدیدها، عوامل درونی و بیرونی ماتریس ارزیابی تدوین شد، سپس با تهیه پرسشنامه‌ای عوامل بر اساس مقیاس ۴ درجه‌ای رتبه‌بندی شد. در امتیازدهی معیارهای داخلی، نقطه ۱ نشان دهنده ضعف بنیادی، ۲ نشان دهنده نقاط ضعف، ۳ نشان دهنده قدرت و ۴ نشان دهنده نقطه قوت قابل توجه است. رتبه‌بندی معیارهای خارجی، نقطه ۱ نشان دهنده یک تهدید جدی، نقطه ۲ نشان دهنده یک تهدید، ۳ نشان دهنده یک فرصت و ۴ نشان دهنده یک فرصت عالی است (جدول ۵).

جدول ۵- امتیازدهی به عوامل داخلی و عوامل خارجی

| فرصت عالی، قدرت قابل توجه | فرصت، قدرت | تهدید، ضعف | تهدید جدی، ضعف اساسی | مرحله |
|---------------------------|------------|------------|----------------------|-------|
| ۴                         | ۳          | ۲          | ۱                    | نمره  |

سپس مجموع نمره سنجیده عوامل درونی و بیرونی تعیین می‌شود که مجموع عوامل درونی کمتر از ۲,۵ باشد، طرح ملی مسکن در کرمانشاه ضعیف است و اگر مجموع آن بیشتر از ۲,۵ باشد، این طرح دارای قدرت است. از نظر عوامل خارجی، اگر مجموع کمتر از ۲,۵ باشد، طرح مسکن در معرض تهدید قرار می‌گیرد و اگر مجموع آن بیش از ۲,۵ باشد (جدول ۵ و ۶)، طرح نهضت مسکن در کرمانشاه از فرصت‌های مناسب برخوردار می‌شود.

جدول ۵- امتیازدهی به عوامل داخلی

| امتیاز | محتوا                                                                                                         |
|--------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ۰/۱۲   | توسعه مسکن مطلوب با اجرای طرح‌های نهضت مسکن ملی                                                               |
| ۰/۰۸۲  | بهبود کیفیت زندگی و رفاه اجتماعی شهر با توسعه زیرساخت‌ها                                                      |
| ۰/۱۲۸  | افزایش گرایش به تحصیلات عالی، افزایش میزان سواد و نیروی کار ماهر                                              |
| ۰/۱۱   | افزایش مراکز مذهبی، فرهنگی، آموزشی و تفریحی                                                                   |
| ۰/۰۶۳  | بهبود و افزایش پایداری اقتصادی در صنعت ساختمان                                                                |
| ۰/۱۱۶  | ایجاد فرصت‌های اشتغال در صنعت ساختمان و صنایع وابسته                                                          |
| ۰/۰۷۱  | افزایش نرخ اشتغال و کاهش بیکاری                                                                               |
| ۰/۱۲۴  | تامین مسکن با قیمت مناسب برای افراد با درآمد متوسط                                                            |
| ۰/۱۲۴  | توسعه مراکز خرید و بازارها                                                                                    |
| ۰/۱۲   | زمینه مناسب برای بهبود و توسعه تبادل حوزه ساختمان و صنایع وابسته با کشور همسایه                               |
| ۰/۱۲   | توسعه شهر و ایجاد زمینه توسعه گردشگری                                                                         |
| ۰/۰۹   | بهبود وضعیت سرانه فضای سبز                                                                                    |
| ۰/۱۲۴  | پوشش تقریباً ۱۰۰ درصدی جمعیت زیر شبکه آب و فاضلاب                                                             |
| ۰/۱۲۸  | توسعه زیرساخت‌های مرتبط همچون جاده‌ها، پل‌ها، امکانات عمومی                                                   |
| ۰/۰۱۵  | ارتقاء در حوزه‌های شهرسازی و برنامه‌ریزی شهری                                                                 |
| ۰/۰۲۸  | نادیده گرفتن عوامل اجتماعی و فرهنگی و عدم پذیرش موفقیت‌آمیز طرح                                               |
| ۰/۰۲۶  | عدم توزیع عادلانه خدمات، امکانات و خدمات شهری بین مناطق مختلف شهر                                             |
| ۰/۰۳۴  | عدم توجه به جانمایی مراکز خدماتی در سطح شهر                                                                   |
| ۰/۰۰۶  | کمبود امکانات بهداشتی در برخی مناطق                                                                           |
| ۰/۰۳۴  | نبود تجهیزات شهری و تفریحی به تعداد کافی از قبیل ایستگاه‌های آتش نشانی، تفکیک درجه، هتل، پارکینگ عمومی و غیره |
| ۰/۰۳۴  | ناهماهنگی قومیت، فرهنگ و مذهب بین ساکنین شهر کرمانشاه                                                         |

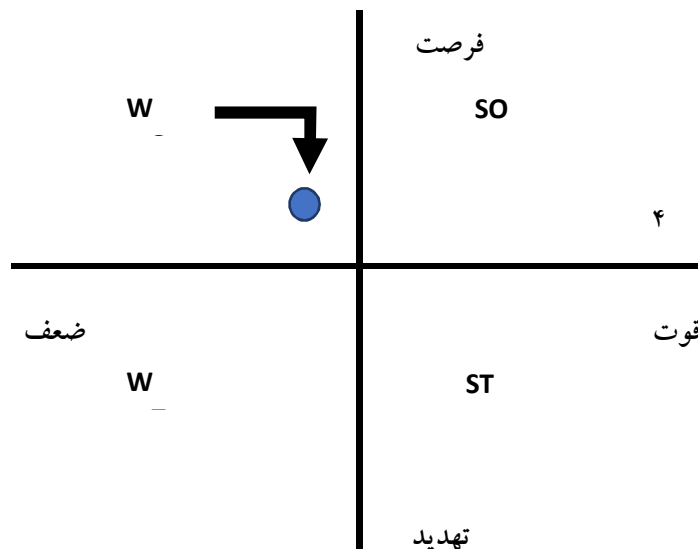
|       |                                                                                                            |
|-------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ۰/۰۶۸ | مشکلات مالی و اقتصادی در تامین منابع برای اجرای طرح‌های مسکن                                               |
| ۰/۰۳  | حجم بالای سفر با وسایل نقلیه شخصی به دلیل حمل و نقل عمومی ناکارآمد و مشکل شدید ترافیک                      |
| ۰/۰۳۲ | اجرای ناکارآمد به دلیل مشکلات مدیریتی یا نظارت ناکافی                                                      |
| ۰/۱۰۲ | کاهش کیفیت ساخت و ساز به منظور سرعت بخشیدن به اجرای طرح‌های مسکن ملی                                       |
| ۰/۰۳  | عدم توجه به نیازها و ویژگی‌های خاص مناطق محلی                                                              |
| ۰/۰۳۶ | عدم پیروی از الگوی مناسب سیاست‌های توسعه شهری                                                              |
| ۰/۰۳۶ | عدم رعایت مبلمان شهری مناسب و تعامل با سازه‌های خارجی طرح تفصیلی شهر                                       |
| ۰/۰۸۶ | عدم اجرای زیرساخت‌های لازم برای بهبود ترافیک در هسته شهر و عدم توجه به مسائل ترافیکی در طرح‌های توسعه شهری |

## جدول ۶- امتیاز دهی به عوامل خارجی

| امتیاز | محتوا                                                                                                                              |
|--------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ۰/۲۲۵  | بهبود ظرفیت‌های گردشگری با افزایش و بهبود زیرساخت‌های شهری                                                                         |
| ۰/۳    | ارائه مسکن مناسب و کاهش فشارهای مرتبط با مسکن بر اقشار متوسط جامعه                                                                 |
| ۰/۲۲۵  | توسعه مسکن مطلوب و بهبود شرایط زندگی و رفاه نسبی شهر                                                                               |
| ۰/۲۳۱  | ایجاد فرصت‌های شغلی در بخش ساخت و ساز و کاهش نرخ بیکاری و افزایش درآمد افراد                                                       |
| ۰/۱۸۶  | توسعه اقتصادی از طریق فعال شدن بخش‌های مرتبط با صنعت ساخت و ساز و ایجاد فرصت‌های کسب و کار مرتبط با آن                             |
| ۰/۱۳۲  | شکوفایی استعدادها بالقوه با افزایش صنایع و مرتبط با ساختمان و خدمات شهری                                                           |
| ۰/۳۸   | اقدامات مدیریت شهری برای نوسازی حمل و نقل عمومی                                                                                    |
| ۰/۱۶   | توسعه زیرساخت‌های مسکن و به بهبود دسترسی به خدمات عمومی و کیفیت زندگی شهروندان                                                     |
| ۰/۰۴۶  | افزایش مهاجرت از روستاها به شهر کرمانشاه                                                                                           |
| ۰/۰۷۸  | اختلاف فرهنگی زیاد ساکنان این شهر که به علت تراکم بالای ساکنین                                                                     |
| ۰/۰۹۵  | نابرابری در توزیع مسکن و تمرکز بیش از حد منابع در مناطق خاص و ایجاد عدالت ناکافی در توزیع مسکن                                     |
| ۰/۰۷۷  | فقر مسکن برای برخی از اقشار جامعه                                                                                                  |
| ۰/۰۷۵  | ناتوانی در تامین منابع مالی اجرای طرح‌های مسکن و کاهش کیفیت اجرای مسکن                                                             |
| ۰/۰۳   | مشکلات فنی و فناوری                                                                                                                |
| ۰/۰۹۲  | مشکلات سیاسی و سیاستی و ایجاد تاخیر در اجرای طرح‌ها و افزایش هزینه‌های ساخت و ساز                                                  |
| ۰/۰۳۶  | تحریم‌ها و تنش‌های بین‌المللی و مشکلات در تامین مواد اولیه، تجهیزات و فناوری‌های مورد نیاز برای ساخت و ساز و افزایش هزینه‌های ساخت |
| ۰/۰۱۴  | افزایش بیماری‌ها با افزایش تراکم جمعیتی در شرایط بی توجهی به امکانات و زیرساخت‌های بهداشتی لازم و کافی                             |
| ۰/۰۶۴  | تغییرات اقلیمی و محیط‌زیستی و عدم پایداری در ساخت و ساز مسکن، خسارت‌های زیست محیطی و کاهش کیفیت زندگی                              |
| ۰/۰۸   | کمبود زمین مناسب برای ساخت مسکن                                                                                                    |

|       |                                                                                                      |
|-------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ۰/۰۹۵ | بحران آب می‌تواند به محدودیت در ساخت و سازهایی که نیاز به آب دارند، منجر شود.                        |
| ۰/۳   | تغییرات اقلیمی و بارش‌های نامنظم و وقوع سیلاب‌ها و آب‌گرفتگی و آسیب به ساختمان‌ها و زیرساخت‌های مسکن |

بنابراین، پس از تعیین نقاط ضعف، نقاط قوت، فرصت‌ها و تهدیدها، ماتریس عوامل داخلی و خارجی تهیه شد. مجموع نمرات نقاط قوت و ضعف و مجموع امتیازات فرصت‌ها و تهدیدها که به ترتیب ۲،۱۱۷ و ۲،۹۲۱ می‌باشد، ماتریس فضا به صورت شکل زیر به دست آمده است. بر اساس نمودار زیر، مناسب‌ترین نوع استراتژی برای طرح نهضت ملی مسکن در کرمانشاه، راهبرد WO است، که به منظور کاهش اثرات ناشی از نقاط ضعف و استفاده از فرصت‌های موجود است. در ادامه باتشکیل ماتریس SWOT و مقایسه دوگانه عوامل داخلی و خارجی، چهار استراتژی SO، ST، WO، و WT به شرح زیر تعیین شد.



شکل ۴- وضعیت استراتژی طرح نهضت ملی مسکن کرمانشاه

استراتژی‌های توسعه پیشنهادی حاصل از مدل ارزیابی SWOT شامل بخش‌های زیر است.

### (۱) استراتژی‌های SO

– SO1 (ST1) بهره‌گیری از ظرفیت‌های مسکن ملی و توسعه زیرساخت‌های شهر کرمانشاه

- SO2 (ST2) توسعه مسکن مطلوب و بهبود و افزایش گرایش به تحصیلات عالی، افزایش میزان سواد و نیروی کار ماهر
- SO3 (ST3) بهبود و توسعه وضعیت طرح مسکن ملی و افزایش نرخ اشتغال وابسته به صنعت ساختمان و کاهش بیکاری در کرمانشاه
- SO4 (ST4) بهبود زیرساخت‌های شهری و توسعه گردشگری در شهرستان کرمانشاه
- SO5 (ST5) بکارگیری صحیح مدیریت شهری در کرمانشاه برای نوسازی حمل و نقل عمومی و ارتقاء در حوزه‌های شهرسازی و برنامه‌ریزی شهری
- SO6 (ST6) ایجاد فرصت‌های شغلی و افزایش درآمد افراد با توسعه بازارها و مراکز خدماتی با در نظر گرفتن نیازهای طرح‌های مسکن در کرمانشاه

## (۲) استراتژی‌های WO

- WO1 (ST7) بهبود جانمایی مراکز خدماتی و تفریحی در سطح شهر کرمانشاه با استفاده از مدیریت و برنامه‌ریزی شهری در طرح‌های نهضت ملی مسکن
  - WO2 (ST8) بهبود خدمات توریسم پزشکی با ایجاد و توسعه خدمات بهداشتی (بیمارستان) در شهر کرمانشاه
  - WO3 (ST9) توسعه مسکن مطلوب و بهبود شرایط زندگی با افزایش کیفیت ساخت و ساز
  - WO4 (ST10) ایجاد انواع مراکز تفریحی و گردشگری در شهر با ایده‌های جدید
  - WO5 (ST11) تشکیل یک مدل جدید کنترل ترافیک شامل کاهش ترافیک و آلودگی هوا با ایجاد زیساخت‌های مناسب ناشی از پیاده سازی طرح‌های نهضت ملی مسکن
  - WO6 (ST12) توسعه و ارائه تعداد کافی وسایل نقلیه عمومی و ترویج فرهنگ عدم استفاده از خودروهای شخصی با طرح‌های نهضت ملی مسکن
  - WO7 (ST13) شکوفایی استعدادهای بالقوه با افزایش صنایع و مرتبط با ساختمان و خدمات شهری
  - WO8 (ST14) در نظر گرفتن و پیاده سازی زیرساخت‌های جمع‌آوری و تصفیه فاضلاب‌های شهر کرمانشاه در طرح‌های نهضت ملی مسکن
  - WO9 (ST15) توزیع عادلانه خدمات، امکانات و خدمات شهری بین مناطق مختلف شهر با مدیریت صحیح شهری
- ## (۳) استراتژی‌های ST
- ST1 (ST16) بهبود عدالت در توزیع مسکن با تمرکز زدایی در طرح‌های ملی مسکن در شهر کرمانشاه

- ST2 (ST17) تقویت روابط با کشورهای همسایه از طریق صادرات و واردات کالا و خدمات ساختمانی با توسعه صحیح مسکن ملی مسکن در شهر کرمانشاه
- ST3 (ST18) کاهش فقر مسکن با توسعه مناسب زیر ساخت‌های مسکن و اجرای باکیفیت ساختمان‌ها
- ST3 (ST19) کاهش آسیب‌های ناشی از تغییرات اقلیمی و بارش‌های نامنظم به طرح ملی مسکن با اجرای مدیریت‌های صحیح برنامه‌ریزی شهری در کرمانشاه
- ST3 (ST20) بهبود وضعیت بهداشتی در شهرستان کرمانشاه با توسعه زیرساخت‌های طرح‌های نهضت ملی مسکن

#### (۴) استراتژی‌های WT

- WT1 (ST21) نظارت جدی بر ساخت و ساز و جلوگیری از توسعه بی رویه شهر و همچنین ساخت و سازهای نامربوط نابجا
- WT2 (ST22) تکمیل فوری ساختمان‌های در حال ساخت با رعایت اصول زیست محیطی به منظور جلوگیری از انتشار ذرات
- WT3 (ST23) کاهش مشکلات سیاسی و سیاستی و ایجاد تأخیر در اجرای طرح‌ها و افزایش هزینه‌های ساخت و ساز
- WT4 (ST24) ساخت تصفیه خانه فاضلاب با ظرفیت کافی
- WT5 (ST25) افزایش تعداد مراکز، کارگاه‌ها و کارخانه‌ها به منظور ایجاد اشتغال فرصت‌ها و کاهش بیکاری
- WT6 (ST26) برخورد جدی نیروهای مجری در برابر تخلفات در کاهش کیفیت ساختمان‌های در حال ساخت
- WT7 (ST27) بهبود وضعیت تأمین منابع مالی اجرای طرح‌های مسکن در کرمانشاه.

### ۸- بحث و نتیجه گیری

طرح‌های ملی مسکن در نقطه مختلف کشور و به منظور تأمین مسکن‌های با قیمت مناسب و تأمین بخشی از تقاضای کشور به مسکن و نتیجتاً کاهش آسیب‌ها و فشارهای اجتماعی پیاده سازی می‌شود. در کرمانشاه نیز دو طرح ملی مسکن مطرح گردید و در حال انجام هستند. با این وجود طرح‌های ملی مسکن از جنبه‌های مختلف قابل نقد بوده و علاوه بر ویژگی‌ها و مزایای متعددی که به همراه دارد، بدون نقص و ضعف نمی باشد. از اینرو در این مقاله تلاش گردید تا مطالعه‌ای جامع و کامل در این مورد انجام شود که تاکنون مورد بررسی

قرار نگرفته بود. با توجه به اینکه طرح‌های نهضت ملی مسکن در هر منطقه با توجه به ویژگی‌های اجتماعی، اقتصادی، محیطی و سایر عوامل شرایط متفاوتی نیز دارد لذا نتایج تحقیق‌های پیشین را نمی‌توان به سایر مناطق تعمیم داد از اینرو در این پژوهش تلاش گردید تا با تکنیک SWOT و بهره‌مندی از مصاحبه‌ها و پرسش‌نامه‌های تدوین شده به نقاط قوت، ضعف، تهدیدها و فرصت‌های اینگونه پروژه‌ها در کرمانشاه پی ببریم. از اینرو به منظور دستیابی به اهداف پژوهش از روش‌های گوناگون همچون مصاحبه با خبرگان، تکنیک SWOT به منظور رتبه‌بندی نقاط قوت، ضعف، فرصت‌ها و تهدیدها استفاده شده است. جامعه‌ی آماری پژوهش در زمینه تعیین نقط قوت، ضعف، تهدیدها و فرصت‌ها ۳۰ نفر از خبرگان حوزه‌ی دانشگاهی و مدیران شهری و سازندگان است که بر پایه‌ی این مصاحبه‌ها که به صورت نیمه ساختار یافته انجام گردید نقاط قوت، ضعف، تهدید و فرصت‌ها در قالب سه متغیر اقتصادی، اجتماعی و محیطی دسته‌بندی گردید. پس از آن با استفاده از رتبه‌بندی به وضعیت طرح نهضت ملی مسکن در کرمانشاه پی برده شد. به طور خلاصه نتایج به دست آمده در این پژوهش نشان می‌دهد که ۱- وضعیت طرح مسکن مهر در کرمانشاه در وضعیت مناسبی قرار ندارد. در مطالعات گذشته وضعیت طرح مسکن مهر در شهرهای گوناگون مورد مطالعه‌ی محققان قرار گرفته است و نتایج گوناگونی در برداشته است به عنوان مثال در مقاله‌ی طرح مسکن مهر جורقان مورد ارزیابی قرار گرفت که مشکل اصلی پروژه عدم توجه به معیارهای توسعه پایدار ارزیابی گردید (گروسیان و حاجی بابایی، ۱۳۹۲)، در مسکن مهر ماهشهر وضعیت نسبی اجرای پروژه متوسط ارزیابی گردید و مشکلاتی چون مسائل مالی و اعتباری و همچنین کمبودهای زیرساختی چون عدم وجود روشنایی معابر و کاهش امنیت را از مشکلات جدی این پروژه برشمرد (حجازی، ۱۳۹۳)، در مسکن مهر شهرضا از وجود مشکلات زیست محیطی اشاره گردید اما از نظر اقتصادی و اجتماعی وضعیت پروژه مطلوب گزارش گردید (نورایی و کهن، ۱۳۹۷)، در مسکن مهر شهر بهبهان وضعیت نامناسب گزارش گردید به طوری که ساکنان مجتمع از شاخص‌های کالبدی، اجتماعی، اقتصادی و دسترسی رضایت پایینی داشته‌اند. (۱۳۹۹) ۲- از دیگر نتایج پژوهش حاضر تعیین استراتژی مناسب در طرح نهضت ملی مسکن است که بر پایه تحلیل SWOT، محافظه کارانه (WO) تعیین گردید. ۳- مهمترین استراتژی‌های SO شامل بهره‌گیری از ظرفیت‌های مسکن ملی و توسعه زیرساخت‌های شهر کرمانشاه، توسعه مسکن مطلوب و بهبود و افزایش گرایش به تحصیلات عالی، افزایش میزان سواد و نیروی کار ماهر و بهبود و افزایش نرخ اشتغال وابسته به صنعت ساختمان و کاهش بیکاری است. ۴- مهمترین استراتژی‌های WO شامل بهبود جانمایی مراکز خدماتی با استفاده از مدیریت و برنامه‌ریزی شهری، بهبود خدمات توریسم پزشکی با ایجاد و توسعه خدمات

بهداشتی (بیمارستان) و توسعه مسکن مطلوب و بهبود شرایط زندگی با افزایش کیفیت ساخت و ساز است. ۵- مهمترین استراتژی‌های ST شامل بهبود عدالت در توزیع مسکن با تمرکز زدایی در طرح‌های ملی مسکن، تقویت روابط با کشورهای همسایه از طریق صادرات و واردات کالا و خدمات ساختمانی با توسعه صحیح مسکن ملی مسکن و کاهش فقر مسکن با توسعه مناسب زیرساخت‌های مسکن و اجرای باکیفیت ساختمان‌ها است. ۶- مهمترین استراتژی‌های WT شامل نظارت جدی بر ساخت و ساز و جلوگیری از توسعه بی رویه شهر و همچنین ساخت و سازهای نامربوط و نابجا، تکمیل فوری ساختمان‌های در حال ساخت با رعایت اصول زیست محیطی و کاهش مشکلات سیاسی و سیاستی و ایجاد تأخیر در اجرای طرح‌ها و افزایش هزینه‌های ساخت و ساز می‌باشد.

## ۹- پیشنهادهای کاربردی

نتایج پژوهش نشان داد که طرح‌های نهضت ملی مسکن در کرمانشاه تحت الشعاع پارامترهای مختلفی از جمله مدیریت و اجرای مناسب قرار دارد لذا پیشنهاد می‌شود که به منظور کاهش تهدیدات احتمالی طرح ملی مسکن در کرمانشاه، نگاه ویژه‌ای به مدیریت اجرای طرح‌ها گردد.

- با توجه به نتایج تحقیق پیشنهاد می‌شود که در طرح‌های آینده در کرمانشاه و شهرهایی که بر روی گسل قرار دارند آنالیزهای ژئوگرافیک و طراحی مبتنی بر زلزله در سازه‌ها و تدابیر لازم برای مقاوم سازی‌های احتمالی در هنگام ساخت انجام شود.
- با توجه به باران‌های ناگهانی فصلی و سیلاب‌هایی که منجر به آبگرفتگی و آسیب به پروژه‌ها می‌شود تدابیر لازم برای جلوگیری از آبگرفتگی‌های پروژه‌ها انجام شود.
- پیشنهاد می‌شود که نگاه ویژه‌ای به مواد و متریکال مورد استفاده توسط پیمانکاران و سازندگان انجام شود و بر کنترل کیفیت پروژه‌ها به طور مستمر انجام شود.
- پیشنهاد می‌شود که با توسعه و پیشرفت پروژه‌های نهضت ملی مسکن، به طور موازی زیرساخت‌های شهری توسعه و مدیریت شود تا از آسیب‌های اجتماعی همچون ترافیک جلوگیری شود.

## منابع و مآخذ:

- (۱) آروین، م.، فرجی، ا.، آژند، م.، (۱۳۹۹)، تأثیر رضایت مندی سکونتی بر ماندگاری جمعیت در طرح‌های مسکن مهر شهر بهبهان. پژوهش و برنامه‌ریزی شهری، ۱۱(۴۱)، ۸۳-۹۸.
- (۲) جعفری، ش.، پورجوهری، ا.ح.، (۱۴۰۱)، واکاوی چالش‌های آتی پیشروی سیاست‌های مسکن مهر و طرح اقدام ملی مسکن (مورد مطالعه: شهر جدید پردیس)، فصلنامه چشم‌انداز شهرهای آینده. ۱۴۰۱؛ ۳(۴): ۸۹-۱۰۸
- (۳) جهانبخش، ع.، شکوهی بیدهندی، م.، (۱۴۰۱)، الگوی «زیست‌شهر»های نوین مولد، پیشران حرکت به سوی شهرسازی اسلامی، نشریه پژوهش‌های معماری اسلامی، ۱۰(۲)، ۹.
- (۴) حبیبی، د.، (۱۴۰۱)، سنجش شاخص‌های مؤثر بر میزان رضایت‌مندی ساکنین از مجتمع‌های مسکن مهر (مطالعه موردی: مسکن مهر شهر دو گنبدان)، نشریه علوم جغرافیایی، ۱۸(۳۹)، ۹۳-۱۱۳.
- (۵) حجازی، س. ج.، (۱۳۹۳)، ارزیابی وضعیت طرح مسکن مهر از دیدگاه ساکنان (مطالعه موردی: مسکن مهر شهر ماهشهر). توسعه اجتماعی، ۹(۲)، ۲۳۹-۲۵۶.
- (۶) حسامی، ش.، صداقتی، ع.، بابازاده اسکوئی، س.، شفیعی زاده، ا.، (۱۴۰۱)، تحلیل تعامل انسان با محیط پیرامون از بعد تأثیرات ادراک و رفتار در حس تعلق به مکان (مورد مطالعه مجتمع مسکن مهر مکریان مهاباد)، نشریه گفتمان طراحی شهری، ۳(۱)، ۳۹-۵۷.
- (۷) حسین زاده، ض.، شکوه، س.، مهربانی گلزار، م.، (۱۴۰۱)، راهبردهای ارتقای سرزندگی در مجتمع‌های مسکونی مسکن مهر از طریق تحلیل تجربه زیسته ساکنان و آراء صاحب‌نظران، نشریه باغ نظر، ۱۹(۱۱۰)، ۷۹-۹۲.
- (۸) حکمت‌نیا، ح.، افشانی، ع.، (۱۳۸۸)، حاشیه نشینی و اتکا بجایم اجتماعی، مطالعه موردی: شهریزد، پژوهش‌های جغرافیای انسانی، شماره ۷۲، صص: ۱۵۷-۱۶۶.
- (۹) ذوالفقاری، م.، (۱۴۰۲)، بررسی نظرسنجی از وضعیت مسکن ملی در استان خراسان شمالی و شهر اسفراین، ششمین کنفرانس بین‌المللی ایده‌های راهبردی در معماری، عمران و شهرسازی ایران، مشهد.
- (۱۰) رخشانی نسب، ح.، شیران، ح.، (۱۴۰۱)، ارزیابی تطبیقی میزان سنجش رضایت ساکنان از مسکن مهر (مورد مطالعه: مسکن مهر شرق و مسکن مهر غرب زاهدان)، فصلنامه برنامه‌ریزی توسعه کالبدی، ۷(۲۵)، ۵۳-۶۶.
- (۱۱) رشید نهال، م.، خندان، ک.، ذبیحی، ح.، (۱۴۰۱)، تحلیل اثرات رضایت مندی بر تحرک مسکونی در گروه اقشار کم درآمد شهر جدید پردیس، فصلنامه جغرافیا (برنامه‌ریزی منطقه‌ای)، ۱۲(۳)، ۳۳۵-۳۵۰.

- ۱۲) سادات زارنجی، ف.، یزدانی، م.، (۱۴۰۳)، ارزیابی کیفیت مجتمع‌های مسکن مهر شهر اردبیل گامی جهت برنامه‌ریزی مطلوب طرح ملی مسکن
- ۱۳) سالاری پور، ع.، غیاثوند محمدخانی، س.، شعبانی کلاچاهی، س.، (۱۴۰۱)، ارزیابی کیفیت زندگی ساکنین مسکن مهر (مطالعه موردی: شهر رشت)، فصلنامه پژوهش و برنامه‌ریزی شهری، ۱۳(۴۸)، ۸۷-۱۰۲.
- ۱۴) صفری شالی، ر.، (۱۴۰۱)، گفتمان عدالت در حوزه مسکن در برنامه‌های توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی بعد از انقلاب اسلامی ایران، نشریه مطالعات جامعه شناختی، ۲۹(۶۰)، ۱۹۵-۲۲۶.
- ۱۵) ظهوری، ف.، شمس، م.، ملک حسینی، ع.، (۱۴۰۲)، انطباق پذیری راهبرد طرح نهضت ملی مسکن با نظام برنامه‌ریزی محله محور (نمونه موردی: شهر سنندج)
- ۱۶) عبادی، م.، کریم زندی، م.، عابدی، ح.، علی مرادی، د.، (۱۴۰۲)، شناسایی و بررسی نقاط قوت و ضعف تعاونی‌های مسکن مهر به منظور بهره‌گیری در پروژه مسکن ملی (با استفاده از تکنیک تحلیل سلسله مراتبی و دلفی-فازی)، دومین کنفرانس ملی تحقیقات کاربردی در علوم مدیریت و حسابداری نوین، قزوین.
- ۱۷) گروسیان، ح.، حاجی بابایی، س.، (۱۳۹۲)، ارزیابی طرح مسکن مهر باتوجه به معیارهای توسعه پایدار شهری (مطالعه موردی طرح مسکن مهر شهر جورقان). کنفرانس بین‌المللی توسعه پایدار و عمران شهری .
- ۱۸) نورایی، ه.، کهن، ف.، (۱۳۹۷)، ارزیابی طرح مسکن مهر به لحاظ معیارهای کمی و کیفی مسکن مناسب (مطالعه موردی: مسکن مهر شهرضا). پژوهش و برنامه‌ریزی شهری، ۹(۳۵)، ۱۲۳-۱۳۷.
- 19) Akinsulire, A. A., Idemudia, C., Okwandu, A. C., & Iwuanyanwu, O. (2024). Sustainable development in affordable housing: Policy innovations and challenges. *Magna Scientia Advanced Research and Reviews*, 11(2), 090-104.
- 20) Favilukis, J., Mabile, P., & Van Nieuwerburgh, S. (2023). Affordable housing and city welfare. *The Review of Economic Studies*, 90(1), 293-330.
- 21) Kazemi F, Abolhassani L, Rahmati EA, Sayyad-Amin P. 2018. Strategic planning for cultivation of fruit trees and shrubs in urban landscapes using the SWOT method: a case study for the city of Mashhad. *Iran Land Use Policy*. 70:1-9.

- 
- 22) Martínez, M. A., & Gil, J. (2024). Grassroots struggles challenging housing financialization in Spain. *Housing Studies*, 39(6), 1516-1536.
- 23) Navaratnam, S., Satheeskumar, A., Zhang, G., Nguyen, K., Venkatesan, S., & Poologanathan, K. (2022). The challenges confronting the growth of sustainable prefabricated building construction in Australia: Construction industry views. *Journal of Building Engineering*, 48, 103935.
- 24) Özdemir Sarı, Ö. B., & Aksoy Khurami, E. (2023). Housing affordability trends and challenges in the Turkish case. *Journal of Housing and the Built Environment*, 38(1), 305-324.
- 25) Sajadi, J., & Parsipour, H. (2013). Investigating Housing Cite and Its Effect on Urban Development Models Case Study: Borojerd Mehr Housing. *Geographical Planning of Space*, 3(7), 87-101.