

ارزیابی اثرات مسکن گروه‌های کم درآمد و محروم بر توسعه پایدار (نمونه‌موردی: مسکن مهر شهر شاندیز)

راحله منظمی

دانشجوی دکتری گروه جغرافیا برنامه‌ریزی شهری، واحد تهران شمال، دانشگاه آزاد اسلامی، تهران، ایران.

علیرضا استعلاجی*

استاد گروه جغرافیا واحد یادگار امام (ره) شهر ری و استاد جغرافیا برنامه‌ریزی شهری، واحد تهران شمال، دانشگاه آزاد اسلامی، تهران، ایران.

علی شیخ اعظمی

استادیار گروه جغرافیا، دانشکده علوم و فنون دریایی، واحد تهران شمال،

دانشگاه آزاد اسلامی، تهران، ایران.

تاریخ دریافت: ۱۴۰۲/۰۷/۱۶ تاریخ پذیرش: ۱۴۰۳/۰۲/۲۵

چکیده

هدف از پژوهش حاضر ارزیابی اثرات مسکن گروه‌های کم درآمد و محروم بر توسعه پایدار در شهر شاندیز است. جمع‌آوری داده‌های اسنادی و میدانی و تکمیل پرسشنامه در حوزه مسکن گروه‌های کم‌درآمد شهر شاندیز، داده‌ها داخل نرم‌افزار SPSS وارد شده و با استفاده از روش همبستگی پیرسون، آزمون کروسکال والیس، آزمون تی‌تک نمونه‌ای مورد تحلیل قرار گرفته‌اند. براساس یافته‌های پژوهش، بیشترین تاثیرگذاری از نظر شهروندان به ترتیب مربوط به مولفه‌های زیست‌محیطی، اقتصادی، کالبدی و اجتماعی بوده و بیشترین تاثیرگذاری از نظر کارشناسان به ترتیب مربوط به مولفه‌های اقتصادی، زیست‌محیطی، اجتماعی و کالبدی است. نتایج تحقیق نشان‌دهنده درصد بالای نارضایتی شهروندان مسکن مهر شاندیز به ترتیب از وضعیت اجتماعی، کالبدی و اقتصادی و زیست‌محیطی این سکونتگاه‌های مسکونی است. بنابراین، می‌توان گفت که در سیاست مسکن شهر شاندیز، صرفاً از دیدگاه تک بعدی به عوامل‌های مسکن پرداخته شده و پیامد این عامل‌ها زمینه کاهش کارایی و پذیرش مسکن مهر را فراهم آورده است. در این بین اقشار آسیب‌پذیر شهری به عنوان قشر ناتوان در تأمین مسکن برای خود، باید در هدف‌گذاری سیاست‌گذاری مسکن مورد توجه بیشتری قرار گیرند. برای دستیابی به توسعه پایدار شهری توجه به مسکن پایدار گروه‌های محروم می‌تواند نقش موثری داشته باشد. به این دلیل که نیمی از اراضی شهرهای ما به کاربری مسکونی اختصاص یافته‌اند، اما متأسفانه ساختمان‌های مسکونی بدون توجه به توسعه پایدار شهری ساخته می‌شوند، در این راستا این پژوهش با رویکرد توسعه پایدار مطابق با مولفه‌های کالبدی، اجتماعی و اقتصادی و زیست‌محیطی به منظور تدوین پیشنهادهای عملیاتی تحقق مسکن گروه‌های کم‌درآمد و محروم در شهر شاندیز اقدام نموده است.

واژگان کلیدی: ارزیابی، توسعه پایدار، کالبدی، مسکن کم درآمد، شهر شاندیز.

مقدمه

پس از انقلاب صنعتی، شهرنشینی در جهان به‌طور فزاینده‌ای رشد کرد (United Nations, 2018:11) و به دنبال مشکلات فراوانی از جمله مسکن را وجود آورد (یزدانی و همکاران، ۱۳۹۸: ۳۲۸). وجود مساکن ناامن و بدون استطاعت در سراسر جهان، شرایط اسفناکی را برای اقشار کم‌درآمد به‌بار می‌آورد (Sarkarb and Bardhana, 2020:12). مسکن یکی از مهمترین عناصر و عوامل دستیابی به توسعه‌ی پایدار مبتنی بر عدالت فراگیر است. چگونگی دستیابی به آن برای گروه‌های مختلف جامعه به خصوص گروه‌های کم‌درآمد و کیفیت و کمیت آن، یکی از مهمترین چالش‌های پیش‌روی دولت‌ها و جوامع است. مسکن بیش از آن‌که ساختاری کالبدی باشد، نهادی است با عملکرد چندبعدی که ابعاد مختلف مکانی - معماری، کالبدی - فیزیکی، اقتصادی، اجتماعی و زیست‌محیطی دارد (صلواتی و همکاران، ۱۴۰۲: ۲).

مسکن، به عنوان یکی از اساسی‌ترین نیازهای زندگی، نقش تعیین‌کننده‌ای در وضعیت اقشار آسیب‌پذیر و گروه‌های کم‌درآمد دارد. فرآیند شکل‌گیری اقشار آسیب‌پذیر و تأمین مسکن آنها یکی از اصلی‌ترین چالش‌ها در برنامه‌ریزی برای این اقشار محسوب می‌شود که خود تحت تأثیر عوامل و روندهای بیرونی است (اسدی و همکاران، ۱۳۹۹: ۸۷۲).

از نظر جغرافیایی مساله مسکن و بخصوص تأمین مسکن اقشار کم‌درآمد در تمامی شهرهای ایران وجود دارد از جمله این شهرها، شهرشاندیز است که به خاطر موقعیت جغرافیایی شهر، به لحاظ مسکن و به‌ویژه برای اقشار کم‌درآمد دارای مشکلات زیادی همچون (کمبود زمین‌های مناسب کاربری مسکونی در کنار تقاضای زیاد برای مسکن از طرف جمعیت روبه‌رشد و جوان‌بودن ساختار جمعیتی، افزایش قیمت‌زمین، مسکن و اجاره‌بها، توسعه کالبدی نامناسب شهر، معضلات اجتماعی و اقتصادی، زیست‌محیطی)، در حاشیه‌شهر به وجود آمده است. زیرا با مهاجرت مردم از روستاهای نزدیک به این شهر دستیابی به رفاه و درآمد، شاهد سکونتگاه‌های غیررسمی منجر به بی‌مسکونی و بدمسکنی در اطراف شهرشاندیز گردیده است هستیم. همزمان با رشد جمعیت و گسترش شهرشاندیز نیاز به مسکن برای اقشار مختلف به ویژه اقشار کم‌درآمد شهری بیش از پیش محسوس است. مشکل مسکن گروه‌های کم‌درآمد و میان‌درآمد در این شهر به حدی است که با وجود سیاست‌های ملی و محلی، همچنان به قوت خود باقی است. در این راستا، طرح مسکن‌مهر به منزله راه‌حلی برای حل مشکل مسکن گروه‌های کم‌درآمد در ایران مطرح شده است؛ مطابق این طرح، ۳۸۰۰ واحد مسکن‌مهر به شهرشاندیز اختصاص یافته است؛ از این‌رو ارزیابی پایداری مسکن‌مهر این شهر می‌تواند میزان پاسخگویی این‌گونه واحدها را در تأمین نیازهای مسکونی گروه‌های کم‌درآمد مشخص کند، مطالعه نقاط ضعف و قوت واحدهای مسکونی مسکن‌مهر، می‌تواند در شناسایی وضع موجود برای بهبود شرایط سکونتی گروه‌های کم‌درآمد، نیازهای مسکونی گروه‌های هدف و برنامه‌ریزی‌های آتی مسکن مؤثر باشد.

اسکان غیررسمی با توجه به ویژگی‌های ذاتی خود، موجب بروز مسایل تازه‌ای برای شهرشاندیز ازجمله: بروز تضادهای فرهنگی و اجتماعی، افزایش بزه‌کاری و ناامنی در شهر، ناهمگونی بافت کالبدی شهر، زشتی سیمای شهر به علت فقر

حاشیه‌نشینان در استفاده از مصالح مناسب و معماری زیبا، توسعه شهری بدون برنامه، افزایش آلودگی‌های شهری و غیره گردیده است. بدین ترتیب این مسائل، حرکت این سکونتگاه‌ها را در جهت ایجاد محیطی سالم برای زندگی به چالش کشیده‌اند و به همین علت، لزوم انجام تحقیق حاضر، در جهت دسترسی به پیشنهادهای مناسب برای بهبود وضعیت مسکن در شهرشاندیز مهم می‌نماید. بنابراین باید به امر برنامه‌ریزی مسکن پایدار شهرشاندیز توجه ویژه‌ای داشت تا از بحرانی‌تر شدن شرایط موجود جلوگیری شود.

لذا با توجه به موارد گفته شده، هدف اصلی در این پژوهش ارزیابی اثرات مسکن گروه‌های کم‌درآمد و محروم بر توسعه پایدار در شهر شاندیز است. در واقع به بررسی تأثیرات مولفه‌های کالبدی، اجتماعی، اقتصادی و زیست‌محیطی در مسکن مهر شاندیز به منظور ارتقاء پایداری پرداخته می‌شود. لذا پژوهش حاضر، در پی پاسخ به سه سوال زیر است:

- تا چه میزان مسکن گروه‌های کم‌درآمد بر توسعه پایدار شهر شاندیز تأثیرگذار می‌باشد؟
- وضعیت مسکن در محدوده شهرشاندیز با توجه به شاخص‌های مسکن و براساس معیارهای توسعه پایدار چگونه است؟
- وضعیت رابطه بین مولفه‌های کالبدی اجتماعی، اقتصادی و زیست‌محیطی مسکن گروه‌های کم‌درآمد و توسعه پایدار شهر شاندیز چگونه است؟

مبانی نظری

با تداوم توسعه شهرها، پیش‌بینی‌ها حاکی از افزایش هرچه بیشتر آلودگی‌های زیست‌محیطی در مناطق شهری می‌باشد. به دنبال این تحولات و نگرانی‌ها، نظریه توسعه پایدار که پیدایش آن به دهه‌های آخر قرن بیستم بازمی‌گردد. بیش از پیش قوت گرفت. در این میان با توجه به نقش پررنگ شهرها در پیدایش ناپایداری، نظریه توسعه پایدار شهری از اهمیت فراوانی برخوردار گردیده و با توجه به اثرات گسترده مسکن بر محیط‌های شهری در راستای تحقق اهداف توسعه پایدار شهری، بخش مسکن نقش بسیار مهمی را در این میان برعهده دارد (بزی و همکاران، ۱۳۸۹: ۲۵). مسکن مناسب در ارتباط با توسعه پایدار باید امکان دسترسی به اشتغال، مراقبت‌های بهداشتی، آموزش و فضای کافی را فراهم سازد (مبارکی و همکاران، ۱۴۰۲: ۴).

تشکیل کمیسیون اسکان بشر سازمان ملل در دهه ۷۰ میلادی و تشکیل اولین اجلاس آن در سال ۱۹۷۶ حاکی از ضرورت هماهنگی و تلاش بین‌المللی برای تحلیل بحران مسکن و ارائه سیاست‌های مناسب تامین سرپناه به دولت‌هایی بود که روند جاری و متعارف مسکن در آنها پاسخگوی نیاز همه شهرنشینان نبوده است. تا پیش از آن کمیسیون امور اقتصادی- اجتماعی سازمان ملل به موضوع حاشیه‌نشینی و مسکن نامناسب شهری در کشورهای در حال توسعه توجه داشت. رویکرد توانمندسازی در اسناد دومین کنفرانس اسکان بشر در سال ۱۹۹۶ بررسی و نقش‌ها و وظایف عناصر دخیل مجدداً ارزیابی شد سیاست‌های مسکن باید در حین حرکت به‌سوی برطرف کردن تنگنایهای عرضه از طریق تامین زمین

بیشتر و عرضه اعتبارات و مصالح ساختمانی ارزان در بازار تقاضای موثر را نیز افزایش دهد (Krizak, Kevin and Power, Joe, 2010: 16).

مسکن، یک فرآیند و حاصل توسعه اشکال اولیه سرپناه است و با جنبه‌های مختلفی از زمینه‌ی اجتماعی، اقتصادی و فرهنگی و کالبدی مرتبط است (Jenkins, P. et al. 2007: 7). مسکن در لغت فارسی به معنای محل سکونت و آرامش است، مسکن یک مکان فیزیکی و به عنوان سرپناه اولیه و اساسی خانوار به حساب می‌آید در این سرپناه برخی از نیازهای اولیه خانواده یا فرد مانند خوراک، استراحت و حفاظت در برابر شرایط جوی تامین می‌شود (قلی‌زاده، ۱۳۹۶: ۳۳). بنابراین مسکن پایدار به مسکنی می‌گویند که کمترین ناسازگاری و مغایرت را با محیط پیرامون خود و در پهنه وسیع‌تر با منطقه و جهان دارد (Mlecnik, 2013: 44). پژوهش‌های صورت گرفته مسکن گروه‌های کم‌درآمد و توسعه‌ی پایدار در منابع داخلی و خارجی به شرح زیر می‌باشد.

جدول ۱. خلاصه پیشینه پژوهش خارجی و داخلی

Table1: Summary of foreign and domestic research background

ردیف	محقق	سال	عنوان پژوهش	نتایج پژوهش
۱	حاتم ابراهیم	(۲۰۲۳)	بررسی پویایی مسکن و توسعه پایدار شهری در دوحه بزرگ	نتایج پژوهش نشان می‌دهد که با حمایت سیاست‌های دولتی و طرح‌های متنوع اقتصادی، انتقال سریع از ویلا به آپارتمان صورت خواهد گرفت. براساس تحلیل‌های آماری و نظرات کارشناسان، تمرکز آپارتمان‌ها از مرکز شهر به مناطق حومه شهر منتقل می‌شود تا تعداد فزاینده مهاجران را در خود جای دهد. مجموعه‌ای از توصیه‌ها با در نظر گرفتن ترجیحات مسکن شهروندان و مهاجران، گزینه‌های مسکن مقرون‌به‌صرفه و فرصت‌های مالکیت و دارایی برای مهاجران تدوین شده است.
۲	پی‌پارسانیا و کالینا	(۲۰۲۲)	چارچوب ارزیابی طراحی برای مسکن پایدار	محیطی، اقتصادی و به این نتیجه می‌رسند که ایده پایداری بر سه‌پایه استوار است اجتماعی مسکن نوعی معماری است که هر ساکنی می‌تواند با آن ارتباط برقرار کند این مکانی است که از نیازهای فیزیکی، عاطفی، فرهنگی و اجتماعی ساکنان پشتیبانی می‌کند همچنین شکاف آشکاری در سیستم‌های رتبه‌بندی ساختمان‌های سبز فعلی در رابطه با گنجاندن شاخص‌های اجتماعی و فرهنگی وجود دارد تمایل به رویکردهای کمی مانند انرژی، محیط‌زیست و منابع وجود دارد آنها دریافته‌اند که شناسایی و تعیین شاخص‌های اجتماعی و فرهنگی که هم ملموس و هم ناملموس هستند قابل اجراست و چارچوبی جامع برای دستیابی به پایداری مسکن ایجاد شد.
۳	جی و ژو	(۲۰۲۱)	بررسی مسکن یک ایده کلیدی در پایداری معماری مسکن سنتی	در این پژوهش بیان می‌کنند؛ حفاظت از معماری مسکونی سنتی باید با توجه به شرایط محلی در مسکن‌سازی متمرکز شود تا بر حفظ یک فرم فیزیکی یکپارچه معاصر در امر مسکن، همچنین نتیجه می‌گیرند که مهمترین مولفه‌های دستیابی به مسکن پایدار، تبعیت از معماری بومی با مشارکت ساکنین و حمایت دولت است.
۴	شاما و مولتک	(۲۰۱۹)	شاخص‌های مسکن پایدار	در این مطالعه نتیجه می‌گیرند، که برای پایداری مسکن و کاهش زاغ‌نشینی در شهرها باید به الگوی معماری بومی همراه با شاخص‌های کالبدی، اجتماعی، اقتصادی و زیست‌محیطی توجه شود.
۵	اوکتای و موزو	(۲۰۱۷)	چالش‌ها و چشم‌اندازها برای مسکن پایدار و مقرون‌به‌صرفه (مطالعه موردی: یولا نیجریه)	یافته‌ها نشان می‌دهد که با توجه به در دسترس ناکافی بودن مسکن (زمین، اموری، زیرساخت‌ها، نیروی کار و مواد)، عدم تنوع، محل نامناسب، ناکارآمدی امکانات حمل و نقل و عدم مشارکت کاربران، تحولات مورد بررسی قرار گرفت که نشان از مقرون به‌صرفه نبودن مسکن است.
۶	شنگ یاپ	(۲۰۱۶)	ارزیابی سیاست مسکن گروه‌های کم‌درآمد	به این نتیجه رسیده است که مشکلات مسکن جمعیت کم‌درآمد شهری را نمی‌توان حل کرد مگر اینکه فقرا به زمین‌های شهری دسترسی داشته باشند و این اقدام، برنامه‌ریزی شهری و مداخله دولت در بازار زمین شهری را می‌طلبد.
۷	گیلبرت	(۲۰۱۴)	پروژه ساخت مسکن دولتی برای صدهزار خانوار فقیر در کشور کلمبیا توسط دولت	در این مطالعه، اثربخشی ساخت و ساز دولتی جهت رفع مشکل مسکن افراد فقیر و بی‌خانمان را مورد پرسش قرار داده و متذکر می‌شود که پروژه‌های مشابه قبلی نتوانسته‌اند حلال مشکل مذکور باشند.
۸	سالیوان و پیتر	(۲۰۱۳)	برنامه کاربردی مسکن پایدار، سیاست‌های اجرایی برای ساخت و توانبخشی مسکن کم‌درآمد در ایالات	به تدوین راه‌هایی برای پایداری مسکن مقایسه مسکن افراد کم‌درآمد در کشورهای توسعه‌یافته و کشورهای در حال توسعه و میزان پایداری مسکن آنها پرداختند.

۹	یاکوب و یوسف (۲۰۱۲)	متحد و آمریکای لاتین مقررات استفاده از زمین شهری جهت نیل به مسکن پایدار در دره کلانگ کشور مالزی	این مقاله راهکار نیل به مسکن پایدار را عدالت اجتماعی، رشد اقتصادی و پایداری محیطزیست، طراحی پایدار و مدیریت می‌داند.
۱۰	زیاری و فریاد مهندزاد (۱۴۰۱)	مروری بر سیاست‌های تامین مسکن برای گروه‌های کم درآمد شهری (با تأکید بر سیاست اقدام ملی تولید و عرضه مسکن)	شناخت و بررسی وضعیت مسکن، منوط به شناسایی و تحلیل عوامل تأثیرگذار بر مسکن است. این مقاله نیز در راستای بررسی سیاست‌های تامین مسکن به شناسایی عوامل مؤثر در سیاستگذاری مسکن اقشار آسیب‌پذیر شهری پرداخته است.
۱۱	رمضان‌پور (۱۴۰۰)	تحلیلی بر شیوه‌های تامین مسکن، برای گروه‌های کم‌درآمد شهری (نمونه‌ی موردی: شهر آذرشهر)	به طور کلی سیاست‌های تامین مسکن کم‌درآمدها در چهار گروه ساخت مستقیم مسکن، سیاست تامین مالی، سیاست تامین زمین و خدمات سیاست توانمندسازی قرار دارد.

برنامه‌ریزی مسکن جزئی از نظام برنامه‌ریزی شهری محسوب می‌شود که در آن فعالیت‌های اجتماعی، اقتصادی و فرهنگی جزئی از فعالیت‌های درون مکانی و واحدهای مسکونی جزئی از فضاها و تغییر شکل یافته و تطابق یافته شهری محسوب می‌شود که برحسب موضوع در چهارچوب برنامه‌ریزی مسکن مورد توجه قرار می‌گیرد. بر همین اساس برنامه‌ریزی مسکن با تخصیص فضاها قابل سکونت به نیازهای مسکونی و توجه به محدودیت منابع و استفاده از تئوری‌ها و تکنیک‌های ویژه با چارچوب‌های اجتماعی، فرهنگی، سیاسی و اقتصادی سروکار دارد برای دستیابی به چنین برنامه‌ای باید شناخت کافی از ابعاد و میزان عوامل مؤثر در ایجاد مسکن به دست آورد و متقاضیان مسکن و ابعاد تقاضای آنها را کاملاً شناخت (پورمحمدی، ۱۳۹۴: ۲۵).

تدوین یک برنامه جامع در بخش مسکن نیازمند شناسایی و تجزیه و تحلیل ابعاد و اجزا مختلف مسکن است. شاخص‌های مسکن به عنوان شالوده اصلی یک برنامه جامع و ابزاری ضروری برای ابعاد مختلف اجتماعی، اقتصادی و فرهنگی، زیست‌محیطی و کالبدی مسکن، از جایگاه مسکن در برنامه‌ریزی مسکن در ابعاد مختلف می‌پردازند، بلکه می‌توان برای آن برای سطح‌بندی مراکز مختلف نیز استفاده کرد و در نهایت تصویر روشنی از نحوه‌ی برخورداری مسکن در گذشته، حال و آینده داشته و سیاست‌ها و راهبردهای مناسبی در آینده اتخاذ نمود (عزیزی، ۱۳۸۳: ۳۴).

در یک دسته‌بندی می‌توان گروه‌های مختلف جامعه را به سه سطح درآمدی تقسیم نمود که شامل اقشار کم‌درآمد، متوسط و غنی می‌باشند. با توجه به اینکه تأکید و توجه این پژوهش بر گروه کم‌درآمد است، تعریف اقشار کم‌درآمد، معیارهای تعیین این گروه درآمدی و دیدگاه‌های مختلف در برنامه‌ریزی مسکن اقشار کم‌درآمد مطرح می‌شود. در واقع گروه‌های کم‌درآمد به معنای آن دسته از جمعیت است که در هر ماه یا درآمدی کمتر از خط فقر، مساوی مبلغ اعلام شده‌ی خط فقر یا کمی بیش از آنگاه با رنج و تحقیری جانکاه به دست می‌آورد (سعیدی و علیزاده‌افشار، ۱۳۹۶: ۴). تأمین مسکن در چند دهه‌ی اخیر یکی از مهمترین معضلات اقشار گوناگون بالاخص خانوارهای کم‌درآمد کشور بوده است (محمدی ده‌چشمه، ۱۳۹۷: ۲۷۹).

بخش زیادی از آینده‌ی مسکن اقشار کم‌درآمد آسیب‌پذیر تحت تأثیر عوامل کلان است که قابل کنترل و تغییر توسط شهرداری یا سایر نهادهای تصمیم‌گیری در حوزه‌ی مسکن نیست. بنابراین، الزامی است نهادهای درگیر در تأمین مسکن اقشار کم‌درآمد، به جای تلاش برای پیش‌بینی و کنترل آینده، خود را برای آینده‌های متعدد ناشی از تحولات اقتصادی، اجتماعی، سیاسی، فناوری و... آماده کنند که نخستین گام در این راستا تدوین سناریوهای آینده‌ی مسکن اقشار آسیب‌پذیر است (اسدی و مشکینی و علوی و قائدرحمتی، ۱۳۹۹: ۸۷۲). مسکن، به عنوان کالای اقتصادی، دارای ویژگی‌هایی است که آن را از سایر کالاها متمایز و تحلیل عرضه و تقاضا و بازار آن را پیچیده می‌کند. از یکسو، مسکن کالای مصرفی است که پس از غذا و پوشاک مهمترین نیاز اساسی بشر است و گران‌ترین کالای ضروری خانوار تلقی می‌شود و از سوی دیگر، به عنوان کالای غیرمنقول بادوام، کالای سرمایه‌ای است که سرمایه‌گذاری در آن بزرگترین بخش دارایی خانوار به شمار می‌رود و علاوه بر خانوار، برای بنگاه‌های اقتصادی نیز جذابیت بسیاری دارد. به ویژه در شرایط تورمی که اطمینان به بازده سرمایه‌گذاری در بخش‌های اقتصادی دیگر پایین است، خرید و احداث مسکن سرمایه‌گذاری امن و مطمئنی به شمار می‌آید که در بلندمدت پربازده‌تر از سایر اشکال سرمایه‌گذاری است. به علاوه، عدم اطمینان به آینده و نبود سیستم مناسب تأمین اجتماعی، مسکن را به محل درآمد خانوار در دوران پیری و از کارافتادگی تبدیل می‌کند. طی چند دهه‌ی اخیر، اقتصاد ایران شاهد پرنوسان‌ترین تغییرات در قیمت مسکن بوده است و رکود و رونق شدید بخش مسکن آثار زیان‌باری بر این بخش و دیگر بخش‌های اقتصادی به جای گذاشته است (صلواتی و پورمحمدی، ۱۴۰۲: ۱۳).

در این بین گروه‌های آسیب‌پذیر شهری با توجه به محدودیت‌های مالی و ناتوانی در تأمین مسکن مناسب برای خود، باید در اولویت هرگونه برنامه‌ریزی باشند، چراکه بسیاری از این گروه‌های حتی توانایی تهیه ارزان‌ترین خانه‌ها با ساده‌ترین طرح‌ها را نیز ندارند. از آن جایی که بسیاری از این خانوارها و افراد در بافت‌های فرسوده درون‌شهری، در مناطق حاشیه‌ای شهرها بدون تسهیلات و خدمات شهری و در شرایط بی‌مسکنی، زندگی می‌کنند و همچنین پذیرش این واقعیت که امکانات محدود دولت از یکسو و افزایش سریع تقاضای مسکن از سوی دیگر اجازه تأمین مسکن برای تمامی متقاضیان را نمی‌دهد، می‌توان به این نتیجه رسید که تأمین مسکن متناسب با نیازهای انسانی و فرهنگی برای گروه‌های کم‌درآمد و آسیب‌پذیر از ضروریات اساسی و اولویت‌دار برنامه‌ریزی مسکن به شمار می‌رود. تحقیقات جامعه‌شناسان و جغرافیدانان شهری نیز نشان می‌دهد که افراد کم‌درآمد شهری با سکونت در مناطق فقرزده و در مسکن نامناسب معمولاً بیشتر از سایر شهروندان در معرض آسیب‌های روانی قرار می‌گیرند. از سوی دیگر، اصل ۳۱ قانون اساسی کشور و ماده ۷۳ و ۷۴ منشور حقوق شهروندی به صراحت در مورد تأمین مسکن برای آحاد جامعه و با اولویت اقشار کم‌درآمد، تأکید می‌کند. این امر ضرورت برنامه‌ریزی برای مسکن اقشار کم‌درآمد را دو چندان می‌کند (روستایی و شری‌زاده، ۱۳۹۹: ۱۴-۱۵).

در برنامه‌ریزی مسکن باید سیاست‌هایی در نظر گرفته شود تا برای هریک از گروه‌های اجتماعی خاص (گروه‌های کم‌درآمد، معلولان، خانوارهای بی‌سرپرست، مهاجران و غیره) شرایط دسترسی به مسکن تسهیل شود (زیاری و همکاران، ۱۳۹۵: ۲۱۳).

برای تحلیل دقیق مسکن اقشار کم‌درآمد یا تهیدستان شهری از بین الگوهای نظری مسکن و ساختار مسکونی یعنی دیدگاه‌های بوم‌شناختی مسکن که بر پایه‌ی نظریه کلیتر بوم‌شناسی انسانی استوار است یا کلاسیک نو که بر نظریه کلیتر اقتصاد کلاسیک نو ارائه گردیده است و دیدگاه‌های وبری که در سه قالب کلی نهادگرایی، مدیریت‌گرایی و تضاد مسکن محور شکل گرفته‌اند، تنها دیدگاه اقتصاد سیاسی قادر است بر پایه نگرستن به مسکن همچون کالا و بازتولید نیروی کار، آن هم در قالب ستیز برای کنار گذاشته نشدن به تحلیل شرایط کشورهای در حال توسعه بپردازد

- دیدگاه بوم‌شناختی: برپایه نظرات مکتب شیکاگو، صحنه شهری را محل تنازع‌بقا و جای‌گیری مناسب‌تر در بهترین فضای شهری تحلیل می‌کند در نتیجه ساخت مناطق مسکونی متغیر، وابسته چنین تنازعی به حساب می‌آید که متغیر واسط آن طبقه اجتماعی است. تضاد نهفته در بطن جامعه و به تبع آن در زندگی شهری، مناطق مسکونی طبقات مختلف را از هم متمایز می‌کند و هر چه از طبقات بالای جامعه به سمت طبقات پایین حرکت شود، معضل مسکن جدی‌تری می‌شود و فضای زیستی، کیفیت کالبدی، ابعاد و اندازه‌ها و عناصر و نمادهای زیباشناختی رو به نقصان می‌نهد و کم‌رنگ‌تر می‌شود، تا به منطقه‌گذار می‌رسد که گرداگرد مرکز تجاری شهر را احاطه کرده است. منطقه‌گذار، حداقل در مدل شکل‌گیری فضای شهری ارنست برگس، منطقه‌ای است که در انتظار توسعه آتی مرکز تجاری شهر به تدریج از دورن می‌پوسد تا به یک‌باره فرو ریزد و به مرکز تجاری شهر افزوده شود و قیمتی سرسام‌آور به کف آورد (آرشین و همکاران، ۱۳۹۶: ۲).

- دیدگاه کلاسیک‌نو: مسکن برپایه ارزش مصرف و ارزش مبادله مورد تجزیه و تحلیل قرار می‌گیرد. براین اساس در نظام سرمایه‌داری که ارزش مبادله حاکم است، بازار و سازوکارهای آن قیمت تمامی انواع کالا و از جمله مسکن را تعیین می‌کند. ثروت خانوار و درآمد آن نیز جایگاه هر فرد را در بازار رقابتی مشخص می‌سازد و محدودکننده انتخاب مصرف‌کنندگان مسکن است. در این رابطه ساده، هزینه ایاب و ذهاب نیز وارد می‌شود. اگر حومه‌های گران قیمت مجزا شوند، از مرکز به سمت حاشیه شهرها، هزینه ایاب و ذهاب افزایش و قیمت مسکن و اجاره بها کاهش می‌یابد (همان)

- دیدگاه وبر: چارچوب‌های نظری مسکن شهری، کم و بیش مشابه چارچوب‌های نظری موجود در جامعه‌شناسی شهر و شهرنشینی است. مطالعه شهر به صورت یک رشته دانشگاهی تا سده نوزده میلادی که جامعه‌شناس آلمانی، ماکس وبر تحلیل پیچیده خود را از تاریخ شهر، به عنوان یک سازمان اجتماعی ارائه

داد وجود نداشت، وبر به این ترتیب می‌کوشد تا میان منابع مختلف تفکیک سلسله‌مراتب تمایز قائل شود، همچنین وبر پیش‌تاز نظریه‌پردازانی بود که مفهوم قشر اجتماعی را جایگزین طبقه اجتماعی کردند. نقطه شروع بحث وبر در خصوص طبقه یا قشر این است که قشر بندی یا تفکیک طبقاتی تبلور و نشانه سازمان یافته نابرابری قدرت در جامعه است. از نگاه وبر مالکیت، قدرت و حیثیت با وجود وابستگی متقابل سه بنیان متمایزند که نظام قشر بندی در هر جامعه‌ای براساس آنها سامان می‌یابد. به عقیده وبر رتبه بندی طبقاتی تبلور عنصر قدرت در عرصه اقتصادی است. به این معنا که تمام افرادی که منافع اقتصادی یکسان و قدرت اقتصادی همسان و مشابهی دارند، اعضای یک طبقه به حساب می‌آیند. به عقیده وبر طبقات بسیاری می‌توانند در بازار ظهور کنند (بر اساس قدرت خرید افراد). به علاوه وی معتقد است تعارض و تضاد طبقاتی اجتناب ناپذیر نیست (خوشرو و همکاران، ۱۳۹۳: ۱۱-۱۲).

به طور کلی موفقیت برنامه ریزی برای تأمین مسکن اقشار کم درآمد، منوط به دو ویژگی عمده است. نخست، جامعیت این برنامه ریزی و این جامعیت از دو چیز به دست می‌آید:

۱. همسویی نظام مند یا سیستماتیک با برنامه های دیگر توسعه.
۲. در نظرگیری تمام گروه های ذینفع در برنامه و نه تدوین آن فقط برای گروهی خاص. دوم، سازگاری برنامه ریزی مسکن با شرایط اقتصادی، اجتماعی، سیاسی و اقلیمی منطقه. نکته مهم در اینجا است که نمی توان نسخه ای واحد را برای تمام کشور اعمال کرد، زیرا این کار معضلاتی را برای برنامه ها به همراه خواهد داشت (زیاری و همکاران، ۱۳۸۹: ۲۲).

دیدگاه و نظریه های مختلف در مورد مسکن گروه های کم درآمد شامل: دیدگاه خنثی و منفعل، دیدگاه تخریب و برخورد قهرآمیز، دیدگاه بنیادگرا، دیدگاه اصلاح طلب، دیدگاه انسان گرایانه، دیدگاه کمونیستی، دیدگاه سرمایه داری است. در قالب فرآیند توسعه در دهه های اخیر، حفاظت از منابع طبیعی در دهه های ۱۹۷۰ و ۱۹۸۰، جای خود را به مقررات اصلاحی و انعطاف پذیر برپایه کارایی در دهه های ۱۹۸۰ و ۱۹۹۰ داد. از دهه ۱۹۹۰ به بعد، مفهوم توسعه پایدار و جوامع پایدار، جایگاه ویژه ای را به خود اختصاص داده است (Mazmanian, Daniel, and Michael Kraft., 1999:8). تاکنون تعاریف متعددی برای توسعه پایدار ارائه شده اند که در ادامه به تعدادی از آنها در قالب زیست محیطی، اجتماعی، اقتصادی و کالبدی اشاره می شود: توسعه پایدار نوعی از توسعه است که رفع نیاز امروز را بدون کاهش توانایی آیندگان برای تأمین نیازهایشان در نظر بگیرد. سیاست توسعه پایدار سیاستی است که در نتیجه اعمال آن منافع مثبت حاصل از مصرف منابع طبیعی بتواند برای زمان های قابل پیش بینی در آینده ادامه و دوام داشته باشد (David, 2005:10).

در ارتباط با مسکن، منظور از پایداری عبارت است از بهبود کیفیت در مساکن شهری از جمله زیست محیطی، اجتماعی، اقتصادی و کالبدی به گونه ای که مؤلفه های قابلیت دوام، تحمل پذیری و توزیع عادلانه در آنها رعایت گردد. می توان

گفت کار با شاخص‌های پایداری مسکن پتانسیل‌هایی از تفسیر آرمان‌ها و ارزش توسعه پایدار برای اندازه‌گیری در قالب اقداماتی برای ارزیابی پیشرفت شهرها را فراهم می‌کند. چنین ارزیابی به نوبه خود مبنای برای جستجو مسیرهای جدید برای سیاست‌ها و برنامه‌هایی فراهم می‌کند که برای تغییر شهرها به سمت مسیر پایدار به توسعه و رشد مهم هستند (Leonie, 2005:103).

براین اساس مسکن پایدار یکی از بحث‌های روز دنیا گام مهمی در دستیابی به توسعه پایدار شهری قلمداد می‌شود، چرا که تحقق بسیاری از اهداف توسعه پایدار شهری در گروی توسعه مسکن پایدار است. مفهوم توسعه پایدار را می‌توان به عنوان توسعه مسکن مطابق با نیازهای مسکن و خواسته‌های نسل حاضر بدون در خطر انداختن توانایی نسل‌های آینده و منطبق با نیازها و خواسته‌های آنها دانست (Ojoko et al, 2016:4853).

مسکن همواره جزء نیازهای اولیه انسان بوده و با تکامل بشر، مسکن نیز از لحاظ کیفی و کمی مسیری تکاملی طی کرده است. در دهه‌های اخیر موضوع توسعه پایدار از سوی سازمان‌های بین‌المللی و نهادهای برنامه‌ریزی کشور، در قالب برنامه‌های بلندمدت برای زندگی بهتر انسانها پیشنهاد شده است. مسئله مسکن نیز نمی‌تواند خارج این موضوع دیده شود و رسیدن به مسکنی مناسب و پایدار که همسو و همگام با توسعه باشد از نیازهای امروز جامعه ما است. از اینرو کارشناسان برآنند تا راهکارهایی جهت رسیدن به آن ارائه دهند (فنی و کوزه‌گر و سامانی مجد، ۱۳۹۹: ۱۳۸).

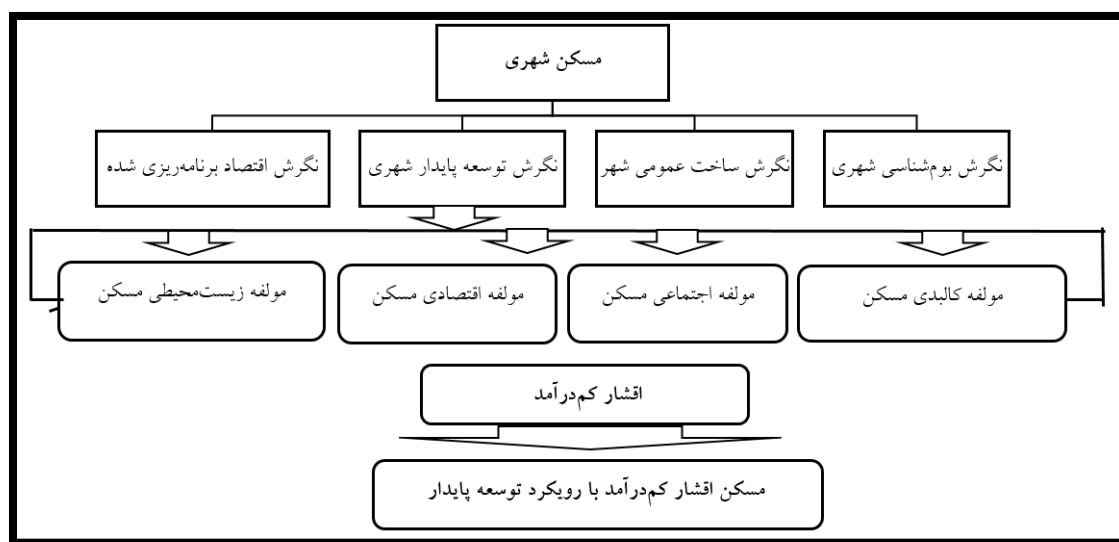
بحث‌های توسعه پایدار را می‌توان در سطوح و فعالیت‌های مختلف مطرح کرد که شامل مقیاس‌های بین‌المللی، ملی، منطقه‌ای، استانی، ناحیه‌ای، شهری، محله‌ای، واحدهای همسایگی و مسکن از آنجا که برخی از موضوعات تحت بررسی توسعه پایدار شهری مستقیماً به مسکن و توسعه آن مربوط می‌شوند، ضروری است معیارهای پایداری در سطحی خردتر، در مقوله مسکن نیز مدنظر قرار گیرند. براساس تعاریف و مفاهیم متعدد توسعه پایدار، معیارهای پایداری مرتبط با توسعه مسکن در ابعاد چهارگانه اجتماعی، اقتصادی، زیست‌محیطی و کالبدی است.

نظریه‌های توسعه پایدار شامل نظریه‌هایی همچون: نظریه‌های لمن و کاکس، نظریه استرانگ، نظریه چوگول، نظریه‌های دولین و یاپ، نظریه آدامز، نظریه فوگل، نظریه‌های آنالدورا والیون، نظریه اکولوژیست‌های سبز، نظریه رنه دوبو، نظریه دستور کار گروه‌های سبز و قهوه‌ای تفسیم‌بندی شده‌اند (اکرمی، ۱۳۸۳: ۱۴).

در دهه‌های اخیر، مفهوم نگرش جامع به شهر برای توضیح پیچیدگی مسائل شهری و به ویژه پایداری مسکن از آن جهت که یک نیاز ضروری برای ساکنین است، به کار گرفته شده است (Kidokoro et al, 2008:81). از دید نظریه‌پردازان، شهر یک سیستم پیچیده‌ای است که زیر سیستم‌های آن از حیث ماهیت و قدرت ارتباطات متقابل مختلف در طول زمان، با هم مرتبط هستند. در نتیجه مسکن به عنوان یک زیرسیستم جهت رسیدن به پایداری نیاز به برقراری ارتباط متقابل با سایر زیرسیستم‌ها دارد، شدت این ارتباطات در شهرهای کشورهای در حال توسعه در مقایسه با اقتصادهای پیشرفته متفاوت است. همچنین این ارتباطات بسته به اینکه آیا شهر دارای اهمیت منطقه‌ای، ملی و یا جهانی

است، تفاوت دارد. شهر به عنوان یک سیستم پیچیده باید حالت تعادل بین عوامل مساعد رشد را حفظ کند و همچنین عواملی که به عنوان تهدیدات یاد می‌شود، شناسایی و به دنبال راهکار باشد. بر این اساس، شهرها باید همواره به دنبال تحقق اصول توسعه پایدار باشند و این اصول را در تمام جنبه‌های فضایی اعمال کنند (Benton-Short; Short, 2008:31).

از دیدگاه تئورسین‌ها، پایداری یکی از مهمترین مفاهیمی مرتبط با مسائل مسکن است (Cathal and Joe, 2004:4). در ارتباط با پایداری، دیدگاه‌ها و نظریه‌های مختلفی مطرح شده است. اصولاً پایداری را می‌توان وجه وصفی توسعه دانست که در طول زمان تداوم، بقاء و شرایط مطلوب آن را کاهش نمی‌دهد. استفاده از عبارت پایداری پس از بروز بحران و توجه صاحب‌نظران به عواقب و پیامدهای مخرب ناشی از آن رواج پیدا کرد. پایداری در معنای وسیع خود به توانایی جامعه یا هر سیستم جاری برای تداوم کارکرد در آینده نامحدود اطلاق می‌شود (مضطرزاده و حجتی، ۱۳۹۳: ۸۱). به دنبال رواج پارادایم پایداری، این الگو در زمینه‌های مختلف مسائل برنامه‌ریزی مسکن کاربست پیدا کرد و در قالب ترکیباتی چون پایداری اقتصادی، پایداری اجتماعی، پایداری کالبدی شکل یافت (برزگر و بخشی، حیدری، ۱۳۹۷: ۷).



شکل ۱. مدل مفهومی تحقیق

Figure 1. Research conceptual model

مواد و روش‌ها

این پژوهش از نظر هدف کاربردی و از نظر شیوه انجام، توصیفی-تحلیلی است. جمع‌آوری اطلاعات از طریق مطالعات کتابخانه‌ای-اسنادی و استفاده از آمار و اطلاعات شهرداری و ابزار پرسشنامه و مراجعه به سازمان‌ها و ارگان‌های مختلف شهری، مسکن و شهرسازی از کارشناسان خبره در حوزه مسکن گروه‌های کم‌درآمد نظرسنجی صورت گرفته است،

جامعه آماری پژوهش در شهر شاندیز می باشد. شاندیز به همراه روستاهای الحاقی به آن در سال ۱۴۰۰ دارای جمعیتی بالغ بر ۳۳,۶۰۰ نفر بوده و با توجه به اینکه جمعیت بالای ۱۸ سال شاندیز جامعه هدف پژوهش حاضر است، جامعه آماری دارای حجمی بالغ بر ۱۱۵۰۰ نفر خواهد بود؛ براساس یک نمونه گیری تصادفی و با استفاده از فرمول کوکران، حجم نمونه برابر با ۳۷۱ نفر تعیین گردیده و از این تعداد ۳۴۱ نفر مربوط به شهروندان و ساکنان و ۳۰ نفر به کارشناسان اختصاص داده شده است. پرسشنامه تهیه شده در این پژوهش شامل سؤالاتی است که با استفاده از مقیاس پنج درجه ای لیکرت، بسیار کم، کم، متوسط، زیاد، بسیار زیاد، درجه بندی شده است بدین صورت که پس از تهیه و طراحی پرسشنامه و برای تعیین روایی محتوای سؤالات پرسشنامه از نظرات ساکنان و کارشناسان با این موضوع استفاده شد و همچنین پایایی آن از طریق آلفای کرونباخ تعیین شد. در بخش نظرخواهی از شهروندان و کارشناسان، پایایی پرسشنامه از طریق آلفای کرونباخ بیشتر از ۰/۹۵ محاسبه گردید و از آنجایی که این مقدار بزرگتر از ۰/۷ می باشد، می توان نتیجه گرفت که متغیرهای پرسشنامه از پایایی مناسبی برخوردارند. جهت تجزیه و تحلیل از آمار توصیفی به لحاظ: جنسی، تحصیلات، سنی، تاهل، شغل و میزان مالکیت و در آمار استنباطی از روش های همبستگی پیرسون، آزمون کروسکال والیس، سپس از آماره های آزمون تی تک نمونه ای، استفاده شده و داده های مورد نظر در نرم افزار تحلیل آماری (SPSS)، انجام خواهد شد.

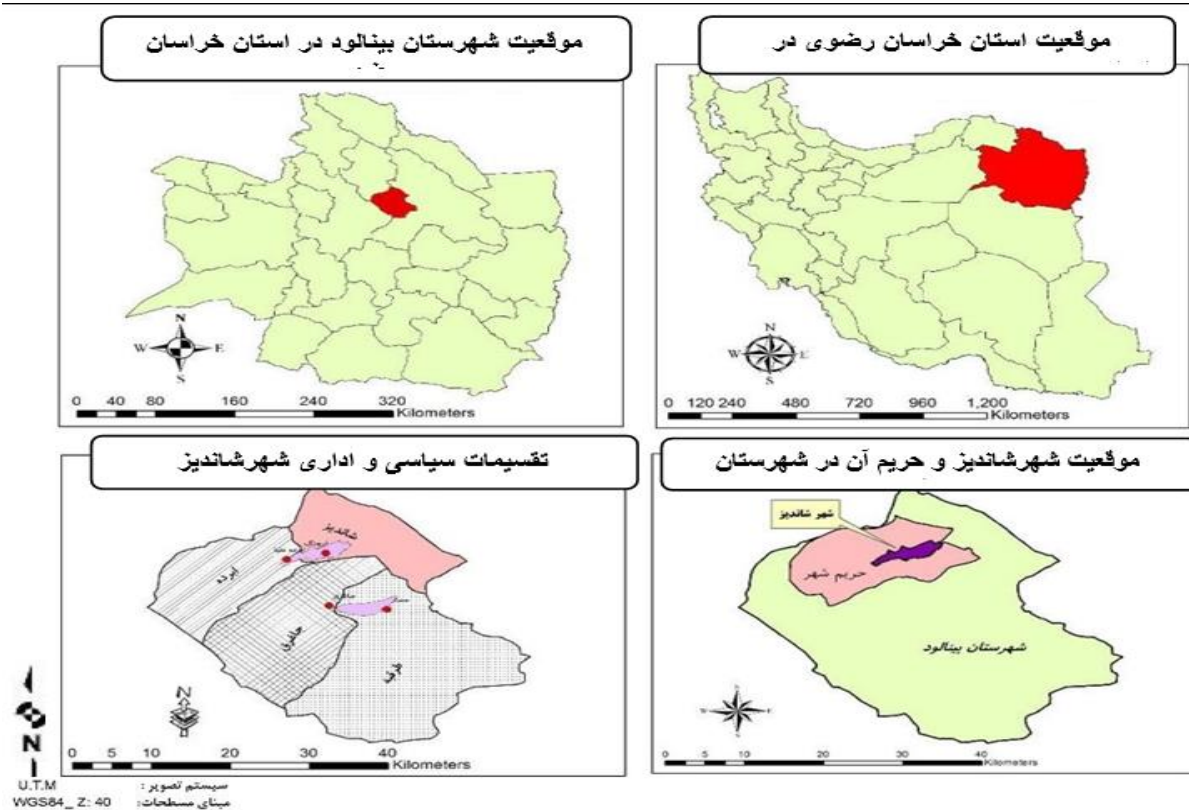
محدوده مورد مطالعه

این شهر از شمال به میان ولایت و از جنوب به شهرستان نیشابور و از مشرق با طرqbه و از غرب با گلمکان و گلبهار مجاور می باشد و دارای وسعتی حدود ۳۷۰۸۲۵ کیلومتر مربع است. این شهر دارای پوشش گیاهی انبوه و متراکمی از درختان و فضای سبز مناسبی می باشد. سراسر جنوب این شهر ارتفاعات بینالود خراسان واقع که قله شیرباد در زشک شاندیز نیز مرتفع ترین نقطه استان به شمار می رود طبق مصوبه دولت در مهرماه سال ۸۶ شهر شاندیز و شهر طرqbه از بخش به طور مشترک به شهرستان طرqbه شاندیز ارتقاء یافتند. محدوده خدماتی شهر شاندیز طبق طرح جامع اولیه مصوب ۱۳۸۷ دارای وسعتی حدود ۱۴ کیلومتر مربع و در طرح هادی اولیه که موضوع تحقیق است وسعتی حدود ۴,۵ کیلومتر مربع بوده است قدمت و کیفیت ابنیه و بدنه های شهری (عناصر کالبدی) در ارتباط مستقیم با ماندگاری و پایداری بافت شهری قرار می گیرد. بر پایه سرشماری عمومی نفوس و مسکن در سال ۱۳۹۵ جمعیت این شهر ۳۳,۶۰۰ نفر (در ۴,۳۴۲ خانوار) بوده است. که در قالب ۱۹ محله و ۳ ناحیه توزیع شده اند (مهندسین مشاور فرهاد، ۱۳۸۹: ۱۶). براساس برنامه ریزی در طرح جامع شهر شاندیز و بررسی مراکز سکونتگاهی موجود می توان ساختار کلان الگوی سکونت در شهر شاندیز را به سه پهنه عمده شرقی، میانی و غربی تقسیم نمود:

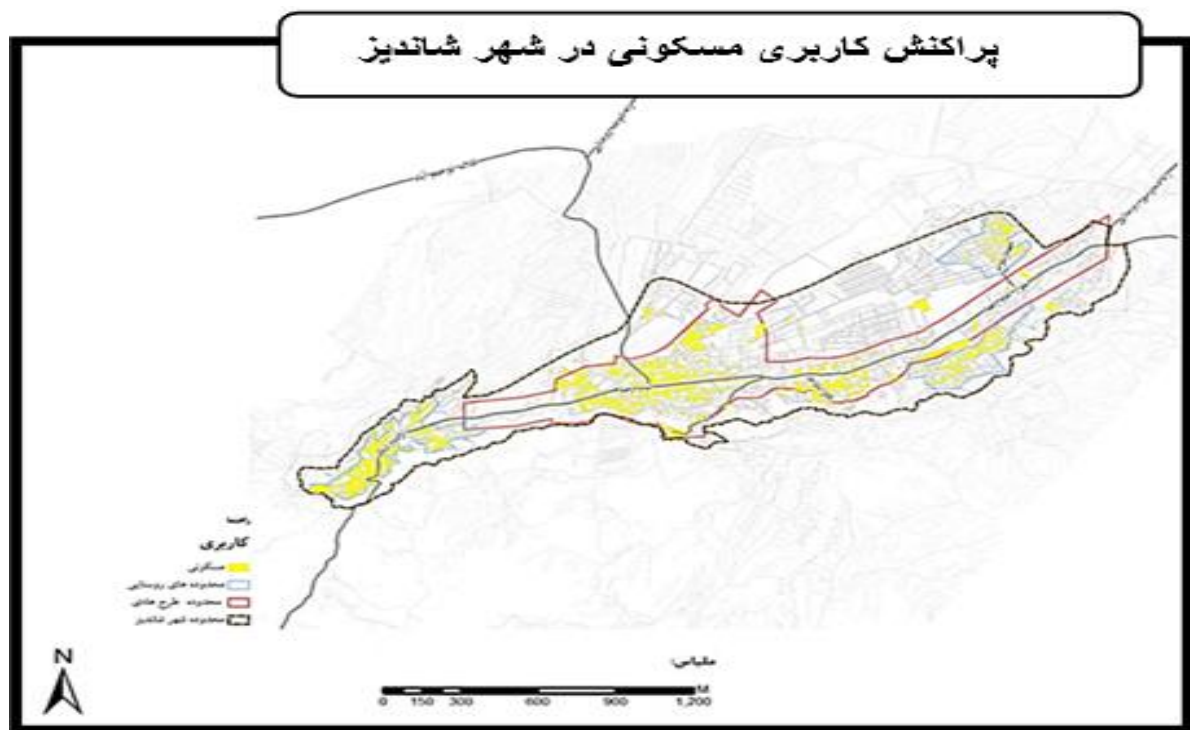
- بافت میانی شهر: تراکم جمعیت در این منطقه بسیار زیاد بوده و شامل بافت قدیمی و هسته مرکزی شهر می‌شود. به دلیل قرارگیری این پهنه در مرکز شهر این منطقه امکان توسعه نداشته و نیازمند ساماندهی‌های فعال برای اجرای طرح‌هایی چون مدیریت پسماند خواهد بود. روستای خادر در جنوب این پهنه قرار دارد.

- بافت غربی شهر: که شامل روستای ابرده (علیا و سفلی) می‌باشد با کمی فاصله از شهر قرار گرفته و بافتی کاملاً روستایی دارد. از ویژگی‌های بارز این روستا قرارگیری آن در دامنه کوه است که شیب تند را در سطح روستا ایجاد کرده است و برای عملیات زباله‌گیری در فصول مختلف مشکلات متعدد را ایجاد خواهد نمود.

- بافت شرقی: نیز متشکل از زمین‌های کشاورزی، باغات و اراضی مسکونی است. روستاهای ارچنگ و سرآسیاب در این پهنه قرار دارند و روستای حصار سرخ در منتهی الیه آن واقع است. با توجه به بافت میانی و غربی، بافت شرقی به علت واقع شدن در زمین‌های تقریباً مسطح‌تر و گسترده‌تر قابلیت توسعه را دارند. این منطقه با داشتن بافت نیمه شهری-

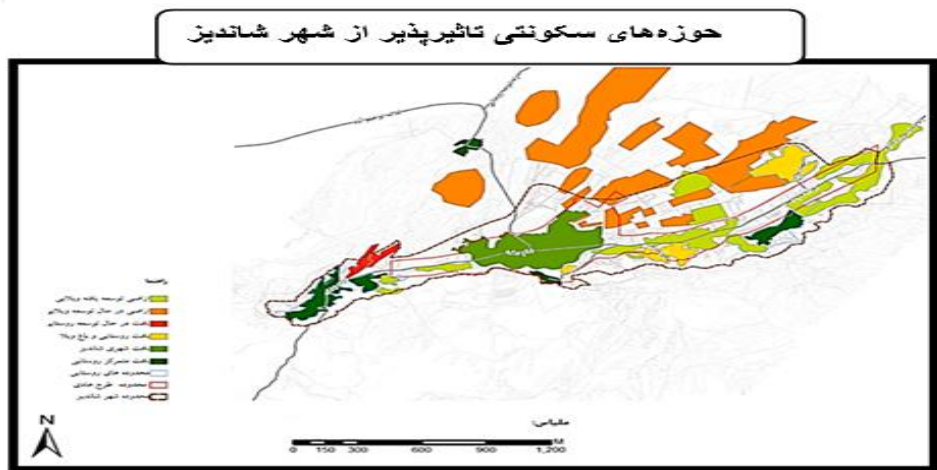


نیمه روستایی نسبت به بافت غربی برای عملیات زباله‌گیری کم مشکل‌تر خواهد بود (مهندسین مشاور فرهاد، ۱۳۸۹: ۲۰).



ماخذ: مهندسین مشاور فرهاد، ۱۳۹۴: ۱۰۹

سیستم تصویر :
 U.T.M
 WGS84 _ Z: 40
 عینای مسطحات :

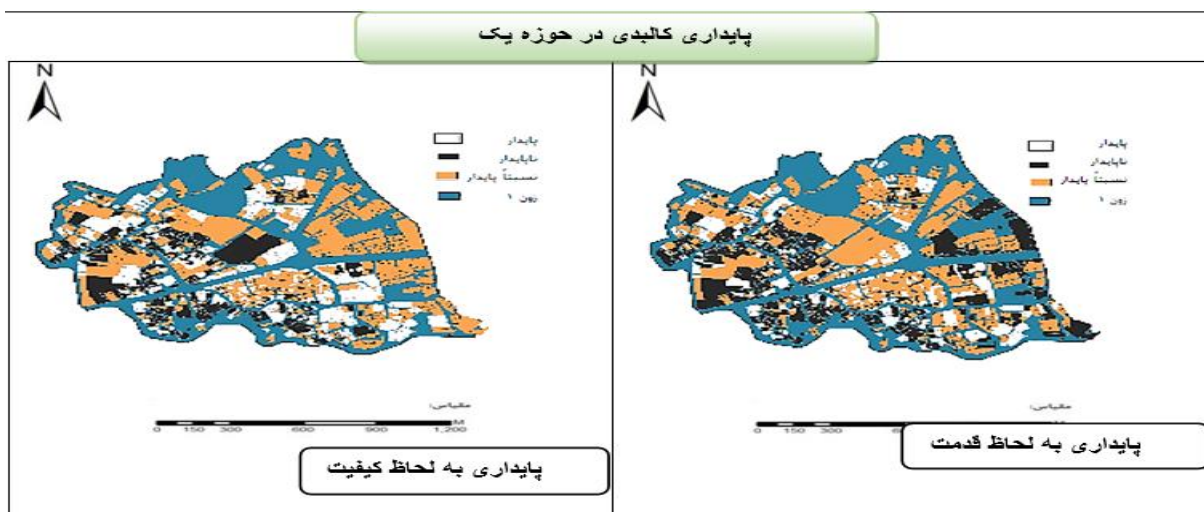


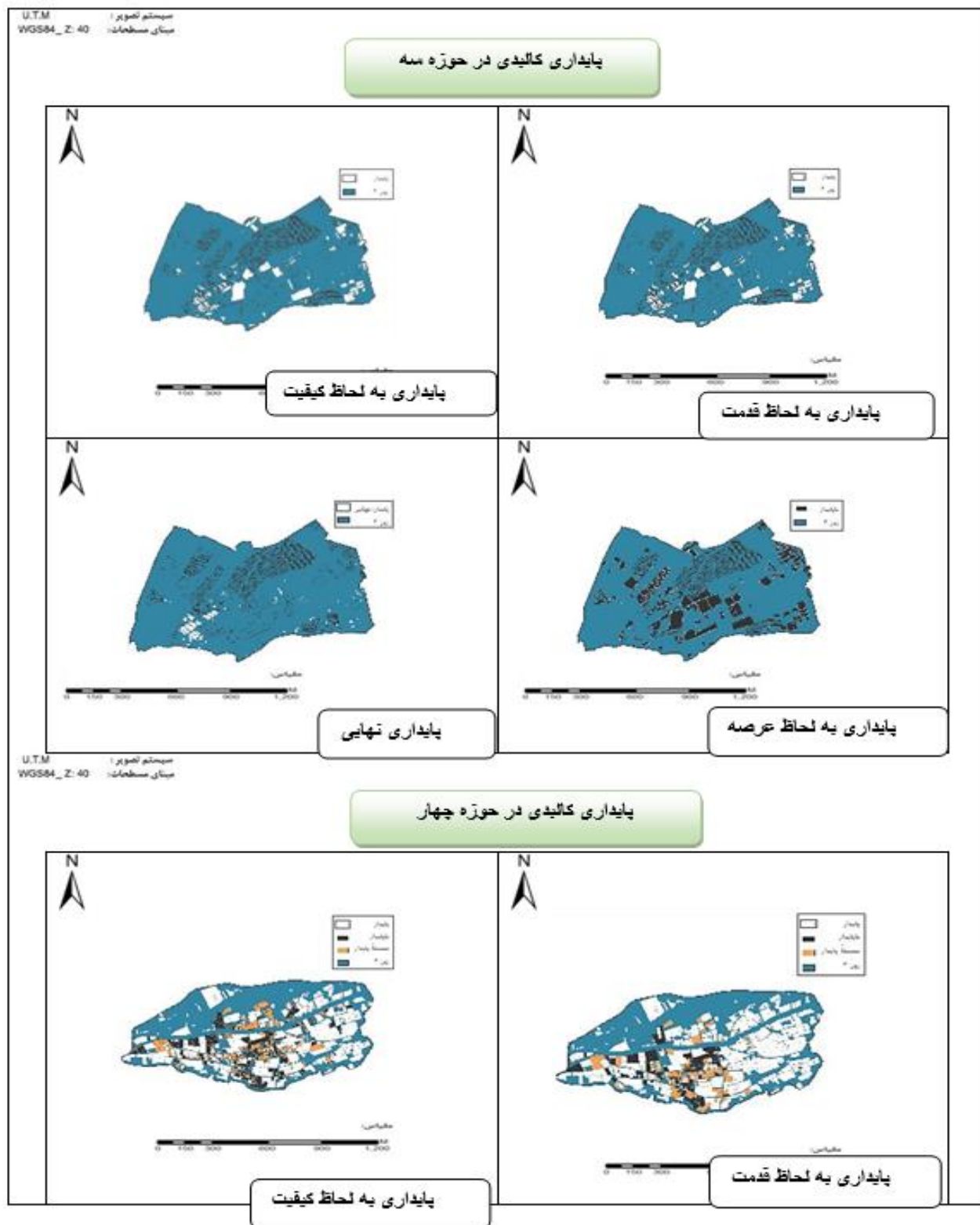
سیستم تصویر :
 U.T.M
 WGS84 _ Z: 40
 عینای مسطحات :

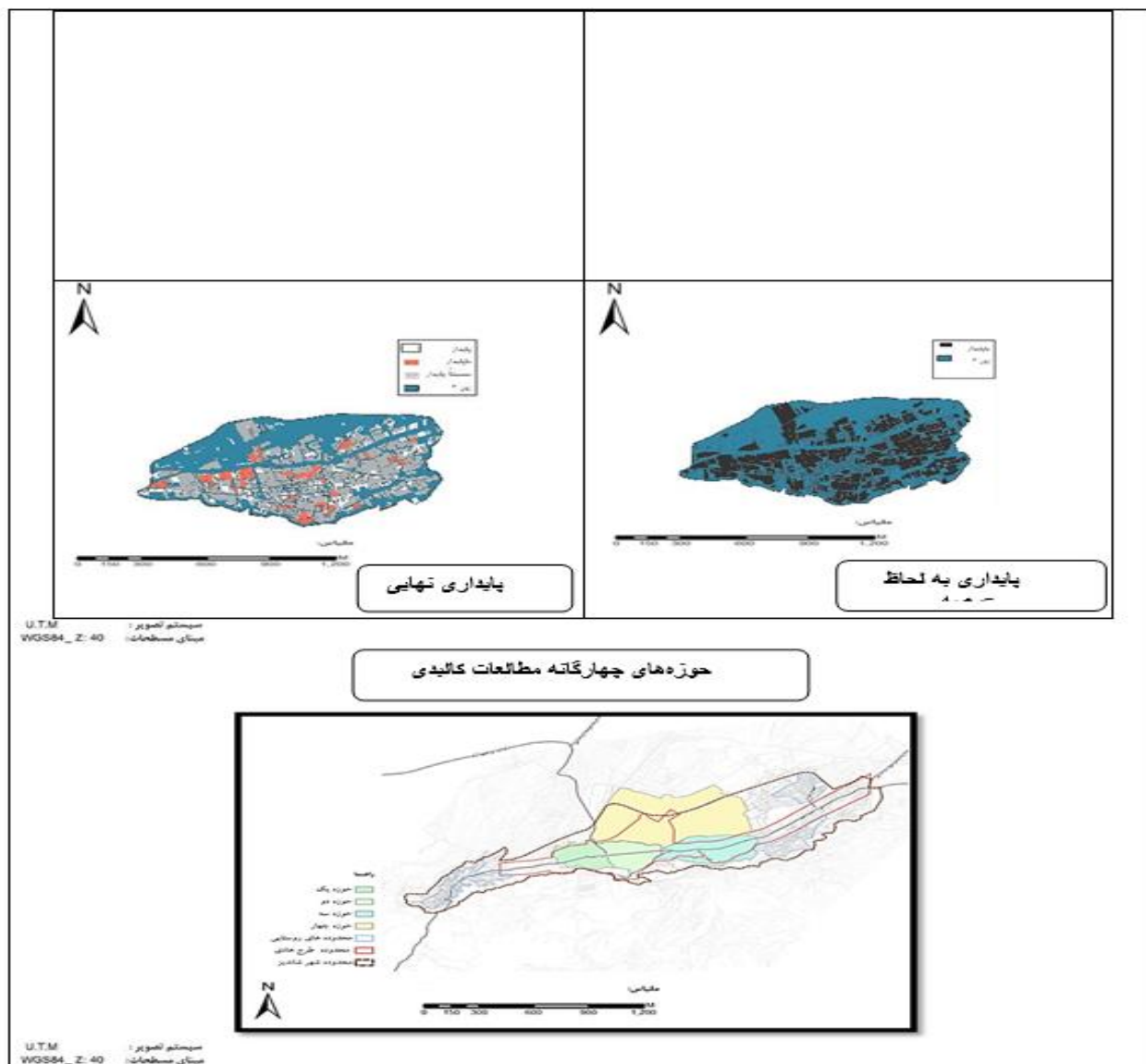
نقشه ۲. موقعیت کاربری مسکونی و سکونتی شهرشاندیز

Fig 2. The location of residential and residential use of Shahr Shandiz

ماخذ: مهندسین مشاور فرهاد، ۱۳۹۴: ۱۰۹







نقشه ۳. حوزه‌ها و بلوک‌ها و نواحی ناپایدار، کم‌برخوردار شهر شاندیز

Fig 3. Unstable, underutilized districts and blocks and areas of Shandiz city

ماخذ: مهندسین مشاور فرنهاد، ۱۳۹۴: ۲۴۹-۲۵۴



شکل ۲. مناطق کم‌درآمد و کم‌برخوردار شهر شاندیز

Figure 2. Low-income and low-income areas of Shandiz city

نرخ بیکاری یکی دیگر از معیارهایی است که می‌تواند در اولویت‌بندی بافت‌های فرسوده موثر باشد. ارتباط این معیار به نحوی است که هر چه میزان نرخ بیکاری بیشتر باشد میزان آسیب‌پذیری بافت را از لحاظ اجتماعی بیشتر خواهد بود نحوه تاثیر این شاخص به نحوی است که جمعیت این بافت به دلیل مشکلات فرهنگی و نبود تحصیلات کافی عملاً نمی‌توانند جذب بازارکار شوند به ویژه در حال حاضر که نرخ بیکاری در کشور بالا بوده و در بازار کار رقابتی کسانی وارد عرصه خواهند شد که امتیازات و تخصص لازم را در حوزه‌های مختلف اشتغال داشته باشند.

بررسی این شاخص در بافت شاندیز بیانگر این است که نرخ بیکار و درصد افراد بیکار در بافت‌های محلات پاچنار و خادر بیشتر است. میزان بیکاری به تفکیک محلات در جدول شماره ۲ نشان داده شده است.

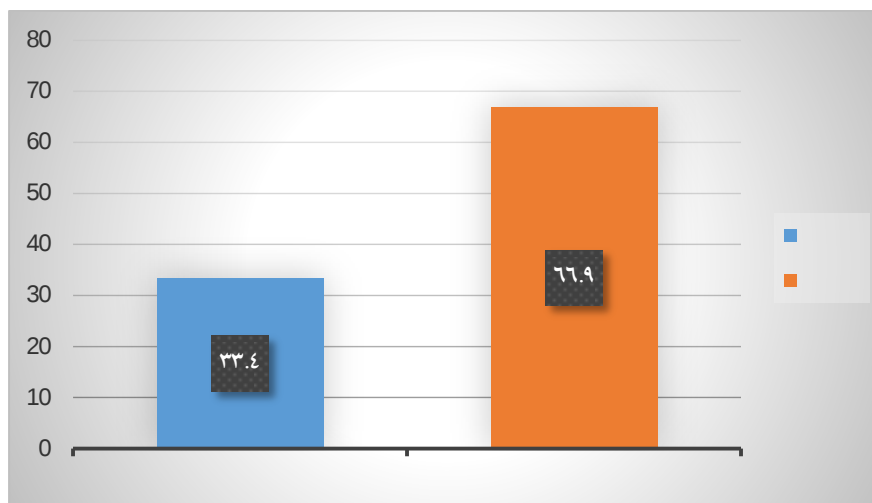
جدول ۲. میزان بیکاری در سطح محلات شهر شاندیز

Table2: The level of unemployment in the neighborhoods of Shandiz city

نام محله	درصد	نام محله	درصد	نام محله	درصد
پاچنار	۱۶	خادر	۱۱	ابرده سفلی	۸
پایین ده	۶	راه شهر	۶	ابرده علیا	۷
فرش مشهد	۷	سرآسیاب	۶	ارچنگ	۱

۱۳۰. فصلنامه علمی - پژوهشی نگرش‌های نو در جغرافیای انسانی - سال شانزدهم، شماره چهارم، پاییز ۱۴۰۳

محل	۵	حصار سرخ	۲
ماخذ: طرح توسعه و عمران (جامع) شهر شاندیز، ۱۳۹۴			



نمودار ۱. گروه‌های مالک و مستاجر شهر شاندیز

Diagram 1. Owner and tenant groups of Shandiz city

یافته‌ها (تجزیه و تحلیل)

در این بخش به تجزیه و تحلیل آمار توصیفی و آمار استنباطی پرداخته‌شده و سپس به رابطه بین شاخص‌های پژوهش شامل ابعاد کالبدی، اجتماعی- فرهنگی، اقتصادی و زیست‌محیطی از آزمون‌های آماری مورد واکاوی قرار گرفته است. تحلیل داده‌ها توسط نرم‌افزار SPSS انجام شده است.

در بخش آمار توصیفی، تعداد شهروندان مشارکت‌کننده در این مطالعه ۳۴۱ نفر (۱۰۰ درصد) بود که از این تعداد ۲۲۸ نفر (۶۶/۹ درصد) مرد و تعداد ۱۱۳ نفر (۳۳/۱ درصد) زنان بودند و تعداد کارشناسان مشارکت‌کننده در این مطالعه ۳۰ نفر (۱۰۰ درصد) بود که ۲۰ نفر (۶۶/۷ درصد) افراد شرکت‌کننده مرد بودند. افراد مشارکت‌کننده در این مطالعه از نظر سنی به ۶ گروه سنی مختلف تقسیم‌بندی شدند که حداقل سن افراد ۱۸ سال و حداکثر سن نیز ۶۹ سال بود. بیشترین افراد از نظر گروه سنی مربوط به گروه سنی ۴۰-۳۱ سال با ۲۸۴ نفر (۸۳/۳ درصد) و کمترین مقدار هم مربوط به گروه سنی ۵۰-۴۱ سال با ۵۷ نفر (۱۶/۷ درصد) مشارکت‌کننده بود. بیشتر کارشناسان از نظر گروه سنی مربوط به گروه سنی ۴۰-۳۱ سال با ۲۴ نفر (۸۰ درصد) مشارکت‌کننده بود. شهروندان بر اساس سطح تحصیلات به ۶ گروه از زیردپلم تا فوق‌لیسانس و بالاتر بودند که ۱۷۱ نفر (۵۰/۱ درصد) از شهروندان دارای تحصیلات فوق‌دپلم و ۵۷ نفر (۱۶/۷ درصد)

نیز دارای تحصیلات دیپلم بودند. کارشناسان براساس سطح تحصیلات به ۲ گروه از فوق لیسانس تا دکترا بودند که ۱۸ نفر (۶۰ درصد) از کارشناسان دارای تحصیلات فوق لیسانس و ۴۰ درصد نیز دارای تحصیلات دکتری بودند.

در جدول زیر میانگین و انحراف معیار تمامی مولفه‌ها از نظر شهروندان و کارشناسان نشان داده شده است. براساس نتایج بیشترین میانگین و تاثیرگذاری از نظر شهروندان به ترتیب مربوط به مولفه‌های زیست‌محیطی با میانگین (۳/۰۷)، اقتصادی با میانگین (۲/۸۵)، کالبدی با میانگین (۲/۸۴) و اجتماعی با میانگین (۲/۸۳) بوده و بیشترین میانگین و تاثیرگذاری از نظر کارشناسان به ترتیب مربوط به مولفه‌های اقتصادی با میانگین (۲/۵۴)، زیست‌محیطی با میانگین (۲/۴۵)، اجتماعی با میانگین (۲/۳۵) و کالبدی با میانگین (۲/۱۷) بود. در این جدول همچنین شاخص‌های چولگی و کشیدگی جهت بررسی نرمال بودند مولفه‌ها نشان داده شده است که چون در تمامی مولفه‌ها آماره شاخص چولگی و کشیدگی بین کمتر از ۲ و بیشتر از ۲- می‌باشد پس می‌توان گفت که تمامی این مولفه‌ها دارای توزیع نرمال می‌باشند (بر اساس شاخص چولگی و کشیدگی اگر آماره متغیری بین (۲ و ۲-) باشد می‌توان گفت که آن متغیر تقریباً دارای توزیع نرمال می‌باشد)

جدول ۳. تحلیل میانگین مولفه‌های پژوهش

Table3: Average analysis of research components

شهروندان							
مولفه‌ها	تعداد	حداقل	حداکثر	میانگین	انحراف معیار	چولگی	کشیدگی
						آماره	انحراف
						استاندارد	استاندارد
کالبدی	۳۴۱	۲/۵۳	۳/۰۰	۲/۸۴۴۰	۱/۷۵۲۹	-۰/۶۲۹	۱/۳۲
اجتماعی	۳۴۱	۲/۵۰	۳/۰۰	۲/۸۳۲۸	۲/۳۶۲۲	-۰/۷۰۶	۱/۳۲
اقتصادی	۳۴۱	۲/۷۱	۳/۰۰	۲/۸۵۶۷	۱/۴۳۰۷	۰/۰۰۶	۱/۳۲
زیست‌محیطی	۳۴۱	۳/۰۰	۳/۱۴	۳/۰۷۱۲	۰/۷۱۵۳	۰/۰۰۶	۱/۳۲
کارشناسان							
مولفه‌ها	تعداد	حداقل	حداکثر	میانگین	انحراف معیار	چولگی	کشیدگی
						آماره	انحراف
						استاندارد	استاندارد
کالبدی	۳۰	۱/۶۷	۲/۶۱	۲/۱۷۷۸	۴/۱۲۷۶	-۰/۲۸۱	۴/۲۷
اجتماعی	۳۰	۲/۱۳	۲/۶۳	۲/۳۵۰۰	۲/۳۳۰۵	۰/۳۱۲	۴/۲۷
اقتصادی	۳۰	۲/۲۹	۲/۷۱	۲/۵۴۲۹	۲/۱۳۵۵	-۰/۴۳۰	۴/۲۷
زیست‌محیطی	۳۰	۲/۲۹	۲/۵۷	۲/۴۵۷۱	۱/۴۲۳۶	-۰/۴۳۰	۴/۲۷

مأخذ: یافته‌های پژوهش، ۱۴۰۱

از آزمون کروסקال-والیس به منظور بررسی اختلاف میانگین چند جامعه آماری استفاده می‌شود. به آزمون H نیز موسوم است و تعمیم آزمون U مان-ویتنی می‌باشد. آزمون کروسکال-والیس معادل روش پارامتریک آنالیز واریانس تک‌عاملی است. در نتایج آزمون کروسکال والیس برای بررسی اختلاف میانگین بین شهروندان و کارشناسان در تمامی ابعاد مسکن کم‌درآمد با رویکرد توسعه پایدار شهر شاندیز نشان داده شده است. بر این اساس در بعد کالبدی شهروندان و کارشناسان در دو بعد دارای اختلاف نظر نبودند. در بعد اجتماعی شهروندان و کارشناسان در سه بعد دارای اختلاف نظر نبودند. در

بعد اقتصادی نیز کارشناسان و شهروندان در سه بعد با یکدیگر دارای اختلاف نظر معنادار بودند. در بعد زیست‌محیطی نیز کارشناسان و شهروندان در یک بعد دارای اختلاف نظر اساسی نبودند.

جدول ۴. آزمون کروسکال والیس

Table4: Kruskal-Wallis test

گویه‌ها	شهروندان	کارشناسان	کروسکال والیس	سطح معنی‌داری
مساحت زیربنا مسکن‌مهر را چگونه ارزیابی می‌کنید؟	۱۹۵	۸۳/۷	۳۴/۳۶۰	۰/۰۰۰
تعداد واحد در مسکن‌مهر را چگونه ارزیابی می‌کنید؟	۲۰۰/۰۰۵۹	۲۶/۸	۸۳/۱۳۴	۰/۰۰۰
تعداد خانوار ساکن در مسکن‌مهر را چگونه ارزیابی می‌کنید؟	۱۹۷/۹۹۱۲	۴۹/۷	۶۷/۲۷۷	۰/۰۰۰
تعداد اتاق‌های موجود در واحدهای مسکن‌مهر مناسب بوده است؟	۱۹۰/۹۹۷۱	۱۲۹/۲	۱۷/۶۹۴	۰/۰۰۰
مساحت ساخته شده مجتمع‌های مسکن‌مهر نسبت کم است؟	۱۸۴/۹۸۸۳	۱۹۷/۵	۰/۵۱۴	۰/۴۷۳
مساحت واحدهای مسکن‌مهر برای شما کافی می‌باشد؟	۱۸۹/۹۸۵۹	۱۴۰/۷	۸/۴۶۹	۰/۰۰۴
در محدوده مسکن‌مهر ساختمان‌های جذاب و متنوع وجود دارد؟	۱۸۳/۹۹۴۱	۲۰۸/۸	۱/۷۳۷	۰/۱۸۷
به نظر شما واحدهای مسکن‌مهر تا چه میزان از حداقل استاندارد (استحکام، ایمنی و مصالح و...) بهره‌منداند؟	۱۷۸/۹۸۸۳	۲۶۵/۷	۲۷/۲۵۹	۰/۰۰۰
میزان رضایت شما از واحدهای مسکن‌مهر محدوده شهرشاندیز به لحاظ (تنوع واحدها) چه میزان است؟	۱۹۳/۴۹۵۶	۱۰۰/۸	۲۵/۹۱۰	۰/۰۰۰
میزان دسترسی شما به به مراکز تجاری، آموزشی، اداری، بهداشتی درمانی و... به چه صورت است؟	۱۹۱/۹۹۱۲	۱۱۷/۹	۱۶/۷۹۳	۰/۰۰۰
تا چه میزان از وضعیت دسترسی به حمل و نقل عمومی و... رضایت دارید؟	۱۹۵/۵۰۱۵	۷۸	۶۰/۵۸۰	۰/۰۰۰
تا چه میزان امکانات و تسهیلات واحدهای مسکن‌مهر به لحاظ (آب، برق، گاز، تلفن)، مناسب و مجهز می‌باشد؟	۲۰۱	۱۵/۵	۱۰۲/۳۹۲	۰/۰۰۰
مجتمع‌های مسکن‌مهر به لحاظ تنوع و براساس اقبال‌کم‌درآمد ساخته شده است؟	۱۹۹/۰۰۲۹	۳۸/۲	۸۵/۷۴۵	۰/۰۰۰
تا چه میزان مسکن‌مهر شاندیز در فضای مناسب ساخته شده است؟	۱۹۳/۴۹۵۶	۱۰۰/۸	۴۲/۲۸۴	۰/۰۰۰
تا چه اندازه مسکن‌مهر شاندیز نیاز و خواسته‌های شهروندان را تامین کرده است؟	۱۸۹/۹۹۴۱	۱۴۰/۶	۸/۱۴۲	۰/۰۰۴
تا چه اندازه بخش دولتی و بخش خصوصی در تامین مسکن اقبال‌کم‌درآمد موثر بوده‌اند؟	۱۸۳/۵۲۷۹	۲۱۴/۱	۲/۶۷۴	۰/۱۰۲
تا چه میزان واحدهای مسکن‌مهر شهرشاندیز در جهت حل مشکلات مسکن اقبال‌کم‌درآمد و محروم پاسخگو بوده است؟	۱۸۵/۹۹۱۲	۱۸۶/۱	۰/۰۰۰	۰/۹۹۵
تا چه اندازه از مجتمع‌های مسکن‌مهر در جهت (تامین حداقل مسکن مناسب) مطلوب بوده است؟	۱۸۹	۱۵۱/۹	۶۹/۱۳۴	۰/۰۰۰
تا چه اندازه در توزیع مسکن‌مهر شهرشاندیز به قشر کم‌درآمد اختصاص داده شده است؟	۱۸۴/۹۷۹۵	۱۹۷/۶	۰/۵۵۹	۰/۴۵۵
تا چه میزان در توزیع واحدهای مسکن‌مهر به تنوع اقشار مختلف طبقات اجتماعی اختصاص داده‌اند؟	۲۰۱	۱۵/۵	۳۶۹/۵۷۹	۰/۰۰۰
تا چه میزان محیط مسکن‌مهر شهرشاندیز امن می‌باشد؟	۱۹۶/۴۸۶۸	۶۶/۸	۵۲/۲۶۳	۰/۰۰۰
تا چه اندازه مسکن‌مهر شهرشاندیز دارای محیط آرامش و آسایش می‌باشد؟	۱۹۶/۴۸۶۸	۶۶/۸	۵۲/۲۶۳	۰/۰۰۰
وضعیت دسترسی به امکانات، خدمات در واحدهای مسکن‌مهر چگونه است؟	۱۹۶/۴۹۵۶	۶۶/۷	۷۸/۲۸۸	۰/۰۰۰
میزان رضایت شما از درآمد خانوار نسبت به هزینه‌های مسکن به چه میزان است؟	۱۸۴/۹۸۸۳	۱۹۷/۵	۰/۴۴۳	۰/۵۰۵
رضایت از میزان پرداخت اقساط مسکن به چه صورت است؟	۱۸۹	۱۵۱/۹	۱۴/۷۷۰	۰/۰۰۰
میزان رضایت از بهره تسهیلات مسکن برای شما به چه میزان است؟	۱۹۰/۰۰۲۹	۱۴۰/۵	۱۰/۷۸۳	۰/۰۰۱
میزان هزینه دسترسی به خدمات شما در چه حد می‌باشد؟	۱۹۳/۹۹۷۱	۹۵/۱	۴۳/۰۳۰	۰/۰۰۰
تا چه اندازه توان مالی در ماندگاری شما در مسکن‌مهر موثر می‌باشد؟	۱۸۷/۵۱۳۲	۱۶۸/۸	۱/۰۸۸	۰/۲۹۷
میزان رضایت شما از وجود نهادهای مالی برای تهیه مسکن‌مهر در شهر شاندیز به چه میزان است؟	۱۸۷/۴۷۸	۱۶۹/۲	۱/۰۶۸	۰/۳۰۱

ارزیابی اثرات مسکن گروههای کم درآمد و... ۱۳۳۰

تا چه اندازه دسترسی به مسکن مهر برای افشارکمدرآمد در نظر گرفته شده است؟	۱۸۵/۹۹۱۲	۱۸۶/۱	۰/۰۰۰	۰/۹۹۵
وضعیت برخورداری از فضای سبز و فضای باز برای شما در چه حد می باشد؟	۱۹۳/۹۷۹۵	۹۵/۳	۲۷/۳۹۲	۰/۰۰۰
تا چه اندازه از وضعیت آلودگی هوا و محیط رنج می برید؟	۱۸۶/۹۷۶۵	۱۷۴/۹	۰/۴۹۷	۰/۴۸۱
وضعیت دفع فاضلاب و جمع آوری زباله ها در مسکن مهر شما به چه صورت است؟	۱۹۸/۰۰۸۸	۴۹/۵	۶۷/۴۵۳	۰/۰۰۰
تا چه اندازه مسکن مهر براساس شرایط اقلیم و آب و هوایی شهر شاندیز ساخته شده است؟	۲۰۰/۴۹۸۵	۲۱/۲	۸۸/۶۳۲	۰/۰۰۰
از وضعیت ساخت سیستم های سرمایشی و گرمایشی در مسکن مهر راضی هستید؟	۱۹۰/۵۲۲	۱۳۴/۶	۸/۶۵۳	۰/۰۰۳
از نور طبیعی واحدهای مسکن مهر به چه میزان احساس رضایت دارید؟	۱۸۹	۱۵۱/۹	۶۹/۱۳۴	۰/۰۰۰
رشد علف های هرز و مزاحم، وجود حشرات و پساب و... در محیط اطراف مسکن مهر را چگونه ارزیابی می کنید؟	۱۸۰/۹۸۵۳	۲۴۳	۱۲/۷۴۹	۰/۰۰۰

ماخذ: یافته های پژوهش، ۱۴۰۱

در جدول شماره ۴، با توجه به همبستگی بالا و مثبت بین بعد اقتصادی و ساخت مسکن کم درآمد می توان این نتیجه را گرفت که ساخت مسکن کم درآمد می تواند به میزان زیادی موجب ایجاد تاثیرات مثبت اقتصادی شود. با توجه به اینکه میزان همبستگی بین این دو (۰/۷۹۶) می باشد می توان اینگونه استنباط کرد که به ازای یک واحد افزایش در مسکن کم درآمد میزان تاثیرات مثبت اقتصادی می تواند به میزان (۰/۷) درصد افزایش یابد.

جدول ۵. رابطه همبستگی بین متغیر اقتصادی و مسکن کم درآمد

Table5: Correlation relationship between economic variable and low income housing

مؤلفه	اقتصادی	مسکن کم درآمد
اقتصادی	همبستگی	۰/۷۹۶**
مسکن کم درآمد	معنی داری	۰/۰۰۰
	همبستگی	۱
	معنی داری	۰/۰۰۰

ماخذ: یافته های پژوهش، ۱۴۰۱

براساس میانگین های بدست آمده از شاخص ها به تفکیک کارشناسان و شهروندان در جدول ۵، مشخص گردید که کارشناسان و شهروندان در تمامی ابعاد دارای اختلاف نظر معنادار بودند. در تمامی شاخص ها میانگین نظرات شهروندان به نسبت کارشناسان بیشتر بود. همچنین در بیشتر شاخص ها مقدار متوسط میانگین ها در محدوده (۲/۵) بود که نشان از عدم رضایت کافی در طرح توسعه پایدار می باشد.

های مولفه‌های پژوهش جدول ۶. میانگین

Table6: The averages of research components

مؤلفه‌ها	گروه‌ها	میانگین	انحراف معیار	معناداری
کالبدی	شهروندان	۲/۸۴۴۰	۰/۱۷۵۲۹	۰/۰۰۱
	کارشناسان	۲/۱۷۷۸	۰/۴۱۲۷۶	
اجتماعی	شهروندان	۲/۸۳۲۸	۰/۲۳۶۲۲	۰/۰۰۱
	کارشناسان	۲/۳۵۰۰	۰/۲۳۳۰۵	
اقتصادی	شهروند	۲/۸۵۶۷	۰/۱۴۳۰۷	۰/۰۰۱
	کارشناسان	۲/۵۴۲۹	۰/۲۱۳۵۵	
زیست‌محیطی	شهروندان	۳/۰۷۱۲	۰/۰۷۱۵۳	۰/۰۰۱
	کارشناسان	۲/۴۵۷۱	۰/۱۴۲۳۶	

ماخذ: یافته‌های پژوهش، ۱۴۰۱

جهت بررسی ارتباط بین شاخص‌های مسکن پایدار از همبستگی پیرسون به تفکیک کارشناسان و شهروندان پرداخته شد. بر این اساس طبق نظر شهروندان و کارشناسان بیشترین همبستگی بین مولفه‌های زیست‌محیطی و اقتصادی با (۰/۹۸۹) می‌باشد و همچنین بین تمام مولفه‌های همبستگی بالا و معناداری وجود داشت.

جدول ۷. رابطه همبستگی بین متغیرهای پژوهش

Table7: Correlation relationship between research variables

مؤلفه‌ها	کالبدی	اجتماعی	اقتصادی	زیست محیطی
کالبدی	همبستگی	۱	۰/۸۵۳ ^{**}	۰/۸۸۹ ^{**}
	معنی داری	۰/۰۰۰	۰/۰۰۰	۰/۰۰۰
اجتماعی	همبستگی	۱	۰/۷۰۷ ^{**}	۰/۷۰۷ ^{**}
	معنی داری	۰/۰۰۰	۰/۰۰۰	۰/۰۰۰
اقتصادی	همبستگی	۰/۸۸۹ ^{**}	۱	۰/۹۸۹ ^{**}
	معنی داری	۰/۰۰۰	۰/۰۰۰	۰/۰۰۰
زیست‌محیطی	همبستگی	۰/۸۸۹ ^{**}	۰/۷۰۷ ^{**}	۱
	معنی داری	۰/۰۰۰	۰/۰۰۰	۰/۰۰۰

ماخذ: یافته‌های پژوهش، ۱۴۰۱

دستاورد پژوهشی و نتیجه گیری

رشد شتابان بیش از اندازه و بدون برنامه شهرها از جمله معضلات و مسائل شهرهای امروزی است که منجر به پدیده‌هایی از جمله حاشیه‌نشینی و مسئله مسکن شده است در واقع این مسئله با توجه به کثرت کاربری‌های مسکونی در شهرها یکی از حیاتی‌ترین مشکلات می‌باشد که پایداری شهرها را به چالش می‌کشد، مسکن در سبد هزینه‌های خانوارهای شهرنشین ایران دارای بالاترین وزن می‌باشد و خانوارهای شهری برای تهیه مسکن با مشکلات زیادی روبه‌رو هستند. در این میان گروه‌های محروم و کم‌درآمد بالاخص از آن جهت که در اغلب برنامه‌ریزی‌های ملی و محلی فراموش شده‌اند از تنگناهای بیشتری رنج می‌برند. در سالهای اخیر مسکن در اکثریت شهرهای ایران به دغدغه اصلی خانوارهای شهری به ویژه اقشار کم‌درآمد تبدیل شده است و با شاخص‌های توسعه پایدار فاصله دارد. نتایج تحقیق با بالا بودن نارضایتی به ترتیب از جنبه کالبدی و اجتماعی مسکن مهر می‌تواند تاثیر حوادث‌های مختلفی را در پی داشته باشد. اما به هرصورت، این سکونتگاه‌ها از نظر شاخص‌های مختلف مسکن پایدار ابعاد اقتصادی و زیست‌محیطی وضعیت مناسب را نشان نمی‌دهند. براساس دیدگاه بوم‌شناختی در خصوص ساخت مناطق مسکونی گروه‌های مختلف و توجه به مساله فضای زیستی، کیفیت کالبدی، ابعاد و عناصر زیباشناختی ارائه شده و دیدگاه کلاسیک‌نو که در زمینه هزینه‌های مسکن، مساله ثروت و درآمد خانوار و ارتباط آنها با نوع و انتخاب مصرف‌کنندگان مسکن و دیدگاه وبر که در مورد قشر و طبقه اجتماعی یا تفکیک طبقاتی براساس نابرابری‌ها و مسائل اجتماعی پرداخته‌اند. ارتباط و وجه اشتراک این دیدگاه‌ها با پژوهش حاضر در زمینه ابعاد کالبدی (توسعه نظام‌مند مسکونی، زیرساخت‌های کارا، توزیع و دسترسی)، اجتماعی (عدالت و رضایت در تامین مسکن مناسب، تنوع اجتماعی - فرهنگی و عدم تفکیک طبقات اجتماعی مختلف)، اقتصادی (سهم هزینه مسکن از درآمد خانواده، نحوه رضایت از هزینه قیمت خرید) و زیست‌محیطی (فضای سبز، شرایط اقلیمی و حداقل آسیب‌های محیطی به واسطه توسعه مسکونی)، مسکن اقشار کم‌درآمد شهرشاندیز می‌باشد باتوجه به دیدگاه‌های ارائه‌شده و نتایج پژوهش حاضر توجه به ابعادهای مسکن گروه‌های محروم با رویکرد توسعه پایدار در شهرشاندیز بتوان از این بحران پیشگیری نمود.

براساس موضوع و نتایج تحقیق حاضر در این بخش به مقایسه پژوهش با پژوهش‌های پیشین پرداخته می‌شود: نتایج پژوهش حاتم‌ابراهیم (۲۰۲۳) نشان می‌دهد که با حمایت سیاست‌های دولتی و طرح‌های متنوع اقتصادی، انتقال سریع از ویلا به آپارتمان صورت گرفت و مجموعه‌ای از توصیه‌ها با در نظر گرفتن ترجیحات مسکن شهروندان و مهاجران، گزینه‌های مسکن مقرون‌به‌صرفه و فرصت‌های مالکیت و دارایی برای مهاجران تدوین نموده‌اند. در پژوهش حاضر به تاثیرگذاری معیار اقتصادی در مسکن گروه‌های محروم شهرشاندیز تاکید شده نتایج پژوهش حاضر با پژوهش پیشین همسو می‌باشد، در پژوهش پی‌پارسانیا و کالیتا (۲۰۲۲) نتایج نشان داد که ایده پایداری بر سه پایه استوار است: محیطی،

اقتصادی و اجتماعی. آنها دریافتند که شناسایی و تعیین شاخص‌های اجتماعی و فرهنگی که هم ملموس و هم ناملموس هستند قابل اجراست و چارچوبی جامع برای دستیابی به پایداری مسکن ایجاد شد. ابعاد سه گانه اجتماعی، اقتصادی و زیست‌محیطی، در پژوهش موردنظر در خصوص مسکن کم‌درآمد شهرشاندیز به لحاظ دستیابی به مساله پایداری پرداخته شده‌اند. نتایج پژوهش حاضر با پژوهش پیشین همسو می‌باشد. نتایج پژوهش جی و ژو (۲۰۲۱) نشان داد که مهمترین مولفه‌های دستیابی به مسکن پایدار، تبعیت از معماری بومی با مشارکت ساکنین و حمایت دولت است. در پژوهش حاضر تاکید بر ابعاد کالبدی و سکونتی شده در این خصوص نتایج پژوهش حاضر با پژوهش پیشین همسو می‌باشد. در پژوهش شاما و موتلک (۲۰۱۹)، نتایج نشان داد، که برای پایداری مسکن و کاهش زاغه‌نشینی در شهرها باید به الگوی معماری بومی همراه با شاخص‌های کالبدی، اجتماعی، اقتصادی و زیست‌محیطی توجه شود. در پژوهش حاضر هم جهت کاهش معضلات سکونتگاه غیررسمی به ابعاد چهارگانه کالبدی، اجتماعی، اقتصادی و زیست‌محیطی در مسکن اقشار کم‌درآمد شهرشاندیز تاکید شده و نتایج پژوهش حاضر با پژوهش پیشین همسو می‌باشد. پژوهش اوکتای و موزو (۲۰۱۷) نتایج نشان می‌دهد که با توجه به در دسترس ناکافی بودن مسکن (زمین، امور مالی، زیرساخت‌ها، نیروی کار و مواد)، عدم تنوع، محل نامناسب، ناکارآمدی امکانات حمل و نقل و عدم مشارکت کاربران، تحولات مورد بررسی قرار گرفت که نشان از مقرون به صرفه نبودن مسکن است. در پژوهش حاضر به بعد اقتصادی و اجتماعی و کالبدی مسکن و چالش‌های مرتبط با آن بخصوص مسائل پایین بودن هزینه مسکن برای گروه‌های محروم مورد بررسی قرار گرفته‌اند. نتایج بین دو پژوهش هم‌جهت می‌باشد. شنگ یاپ (۲۰۱۶) به این نتیجه رسیده است که مشکلات مسکن جمعیت کم‌درآمد شهری را نمی‌توان حل کرد مگر اینکه فقرا به زمین‌های شهری دسترسی داشته باشند و این اقدام، برنامه‌ریزی شهری و مداخله دولت در بازار زمین شهری را می‌طلبد. در پژوهش حاضر موارد مربوط به دسترسی و زیرساخت زمین در جهت حل مشکلات مسکن محرومان و فقرا اشاره شده، نتایج بین دو پژوهش همسو می‌باشد. نتایج پژوهش گیلبرت (۲۰۱۴) نشان داد پروژه، اثربخشی ساخت و ساز دولتی جهت رفع مشکل مسکن افراد فقیر و بی‌خانمان را مورد پرسش قرار داده‌اند در پژوهش حاضر هم به مسائل اثربخشی در ابعاد مختلف مسکن اقشار محروم شهرشاندیز جهت رفع معضلات مسکن پرداخته شده است نتایج بین دو پژوهش همسو می‌باشد در پژوهش سالیوان و پیتر (۲۰۱۳) به تدوین راه‌هایی برای پایداری مسکن مقایسه مسکن افراد کم‌درآمد در کشورهای توسعه‌یافته و کشورهای در حال توسعه و میزان پایداری مسکن آنها پرداخته‌اند، اما در پژوهش حاضر هم مساله پایداری مسکن در شهرشاندیز اشاره شده است. نتایج بین دو پژوهش همسو می‌باشد. نتایج پژوهش یاکوب و یوسف (۲۰۱۲) نشان داد که راهکار نیل به مسکن پایدار را عدالت اجتماعی، رشد اقتصادی و پایداری محیط‌زیست، طراحی پایدار و مدیریت می‌داند. در پژوهش حاضر در سه ابعاد اجتماعی، اقتصادی و پایداری محیط‌زیست تاکید شده در واقع بین دو پژوهش در سه ابعاد همسو می‌باشند. پژوهش زیاری و فریاد مهدنژاد (۱۴۰۱) در راستای بررسی سیاست‌های تأمین مسکن به شناسایی عوامل موثر در

ارزیابی اثرات مسکن گروههای کم درآمد و... ۱۳۷۰

سیاستگذاری مسکن اقشار آسیب پذیر شهری پرداخته اند در پژوهش حاضر به عوامل و ابعاد تاثیرگذار در مسکن اقشار کم درآمد شهرشاندیز تاکید کرده اند نتایج پژوهش حاضر با پژوهش پیشین همسو می باشد. در نتایج پژوهش رمضان پور (۱۴۰۰) به طور کلی سیاست های تامین مسکن کم درآمدها در چهار گروه ساخت مستقیم مسکن، سیاست تامین مالی، سیاست تامین زمین و خدمات سیاست توانمندسازی اشاره نموده اند در پژوهش حاضر به ابعاد اقتصادی و کالبدی و عوامل تامین زمین پرداخته شده و در سه مورد نتایج پژوهش حاضر با پژوهش پیشین همسو می باشد.

لذا با توجه به مطالب گفته شده، لازم است برای رسیدن به وضعیت مطلوب و رفع ناهماهنگی های موجود بین شاخص های پایداری مسکن، شاخص های که در سطوح پایین رضایتمندی ساکنان مسکن مهر شاندیز قرار دارند در اولویت بندی برنامه های مسئولین و شهرسازان قرار گیرند در ادامه براساس نتایج پژوهش جهت رفع و بهبود نقاط ضعف مسکن گروه های محروم و کم درآمد شهرشاندیز پیشنهادهایی ارائه شده است.

راهکارها

جدول ۸. راهبرد و سیاست های مسکن اقشار کم درآمد شهرشاندیز

Table8: Correlation relationship between research variables

عوامل کلیدی، هدف	ابعاد	راهبرد	سیاست
فراهم آوردن مسکن برای خانوارهای کم درآمد	اجتماعی	• توانمندسازی خانوارهای کم درآمد	- ارتقاء توان مالی متقاضیان از طریق اعطای کمک مالی
	اقتصادی	• پرداخت یارانه زمین	- واگذاری حق بهره برداری از زمین (زمین دولتی به صورت اجاره بسیار ارزان)
		• تعادل بخشی هزینه مسکن و درآمد خانوار	- افزایش سهم واحدهای استیجاری از کل واحدهای مسکونی اقشار کم درآمد و محروم متناسب با سطح درآمد این خانوارها و ارائه یارانه اجاره
		• کاهش هزینه های ساخت	- بکارگیری فناوری های نوین مطابق با زیست بوم - بکارگیری استانداردهای حداقل (افزایش تراکم ساختمانی، کاهش سطح زیربنای واحدهای مسکونی) - بکارگیری نیروی انسانی متخصص محدوده در تولید مسکن - توجه به بخش خصوصی به منظور سرمایه گذاری در ساخت مسکن در شکلی انبوه
افزایش دوام واحدهای مسکونی	کالبدی	• تدوین معیارها و استانداردهای کیفی مسکن با رویکرد توسعه پایدار	- تدوین استانداردها و ضوابط ایمنی مسکن
		• استانداردسازی واحدهای مسکونی جدید	- نظارت بر دوام و استحکام واحدهای مسکونی در کلیه مراحل طراحی، ساخت و نگهداری - تهیه شناسنامه های ملکی، فنی و ایجاد بانک اطلاعات مسکن

۱۳۸. فصلنامه علمی - پژوهشی نگرش‌های نو در جغرافیای انسانی - سال شانزدهم، شماره چهارم، پاییز ۱۴۰۳

• مقاوم‌سازی مسکن موجود		- مرمت و تعمیر واحدهای مسکونی با کیفیت قابل نگهداری	
کاهش تراکم خانوار در واحد مسکونی	اقتصادی	• حمایت از تولید و عرضه مسکن و نظارت بر قیمت‌ها	- ارائه تسهیلات بانکی با نرخ بهره پایین و بلندمدت برای تولید واحدهای مسکونی به تولیدکنندگان واحدهای مسکونی
	اجتماعی	• کاهش آهنگ رشد جمعیت	- نظارت و کنترل دائمی بر اجاره‌بهای واحدهای مسکونی - کاهش رشد طبیعی جمعیت در محدوده از طریق افزایش آگاهی خانوارها - کاهش مهاجرت به محدوده
اعتلای کیفیت سکونت	کالبدی	• ساماندهی زیرساخت‌ها	- تکمیل شبکه فاضلاب و بهبود وضعی زیرساخت‌ها شامل شبکه‌های آب، برق، گاز و... - بهینه نمودن سیستم جمع‌آوری و دفع آب‌های سطحی و زباله
		• استفاده مطلوب از زمین	- تجمع قطعات مسکونی ریزدانه - تامین واحدهای مسکونی در اراضی بایر و بدون استفاده در درون محدوده - بازسازی ساختمان‌های تخریبی و مخروبه‌های موجود
		• بهبود شبکه دسترسی	- اصلاح و تعریض معابر - رعایت سلسله مراتب در عرض و عملکرد معابر
		• ساماندهی کاربری‌ها	- ایجاد امکانات و تسهیلات خدماتی به منظور رفع کمبود شدید خدمات در محدوده - توزیع مطلوب کاربری‌ها در سطح محدوده با توجه به نظام سلسله مراتب کالبدی - انتقال کاربری‌های ناسازگار با بافت مسکونی به خارج از محدوده - ایجاد کاربری‌های مختلط و سازگار به منظور ایجاد تنوع و گوناگونی
	اجتماعی	• افزایش دخالت نهادهای محلی در تامین زمین و مسکن	- کنترل مستقیم نهادهای محلی بر قیمت زمین و مسکن و جلوگیری از بورس بازی آن - ایجاد بانک زمین
		• تدوین ضوابط تشویقی	- تخصیص تسهیلات در صورت تجمع زمین و مجموعه‌سازی در سازگاری با الگوی مسکونی بافت
		• جلوگیری از جدایی‌گزینی سکونتی طبقات اجتماعی مختلف	- اختلاط اقشار ساکن در محدوده از طریق انواع مسکن
	زیست‌محیطی	• کاهش فشار ناشی از توسعه مسکن بر محیط‌زیست	- استفاده از توسعه درون‌زا به منظور توسعه آتی محدوده و بهره‌برداری پایدار از منابع و زمین - جلوگیری از تخریب اراضی کشاورزی حاشیه محدوده بر اثر توسعه بدون برنامه و ناپایدار مسکونی

ماخذ: یافته‌های پژوهش، ۱۴۰۱

سپاسگزاری

از سازمان‌های مربوطه همچون مسکن و شهرسازی خراسان رضوی و شهرداری شهرشاندیز در خصوص جمع‌آوری و ارائه آمار و اطلاعات حوزه مسکن تشکر می‌نمایم.

منابع

- اکرمی، غلامرضا (۱۳۸۳). طراحی و بازسازی روستاهای بم با نگاه به توسعه پایدار، مجموعه مقالات کارگاه تخصصی تدوین منشور توسعه پایدار بم، وزارت مسکن و شهرسازی، نشر انشاء، تهران
- اسدی، صالح؛ مشکینی، ابوالفضل؛ علوی، سیدعلی؛ قائدرحمتی، صفر (۱۳۹۹)، تبیین سناریوهای مسکن گروه‌های آسیب‌پذیر شهری (مطالعه‌ی موردی: کلانشهر تهران)، پژوهش‌های جغرافیای انسانی، دوره ۵۲، شماره ۳، صص ۸۸۱-۸۷۱
- آرشین، مهسا و سرور، رحیم (۱۳۹۶)، ارزیابی سیاست‌های اجرایی دولت در تامین مسکن گروه‌های کم درآمد شهری (مطالعه موردی: کلان شهر مشهد)، فصلنامه مطالعات مدیریت شهری، سال نهم، شماره ۳۰، تابستان ۹۶، صص ۱-۱۶
- برزگر، صادق، بخشی، امیر، حیدری، محمدتقی (۱۳۹۷). تبیین پایداری اجتماعی- اقتصادی در شهرهای کوچک با رویکرد توسعه پایدار (نمونه موردی: شهرهای کوچک شمال ایران)، فصلنامه مجلس و راهبرد، دوره ۲۶، شماره ۹۷، ۳۸-۵
- بزی، خدارحم، کیانی، اکبر، راضی، امیر (۱۳۸۹). بررسی و تحلیل برنامه‌ریزی توسعه مسکن پایدار در شهرهای حاجی‌آباد، فصلنامه جغرافیایی چشم‌انداز زاگرس، دوره ۲، شماره ۳، ۲۵-۴۶
- باقری‌کشکولی، علی، ضرابی، اصغر، میرنجنف موسوی (۱۳۹۹). تحلیل فضایی شاخص‌های توسعه پایدار به منظور تحقق‌پذیری شهرهای خلاق (مطالعه‌موردی: شهرهای استان یزد)، پژوهش‌های جغرافیای انسانی، دوره ۵۲، شماره ۳، ۷۹۳-۸۱۶
- پورمحمدی، محمدرضا (۱۳۹۴). برنامه‌ریزی مسکن، انتشارات سمت، مرکز تحقیق و توسعه علوم انسانی، چاپ سیزدهم، تهران.
- خوشرو، زینب و رضایی‌نسب، زهرا (۱۳۹۳)، بررسی مقایسه‌ای آرا و نظریات کارل مارکس و ماکس وبر در حوزه نابرابری اجتماعی، مجله اقتصادی
- شماره‌های ۷ و ۸، مهر و آبان ۱۳۹۳، صفحات ۹۰-۷۳
- رمضان‌پور، حامد (۱۴۰۰). تحلیلی بر شیوه‌های تامین مسکن، برای گروه‌های کم‌درآمد شهری (نمونه‌ی موردی: شهرآذرشهر)، چهارمین کنفرانس بین‌المللی و پنجمین کنفرانس ملی عمران، معماری، هنر و طراحی شهری، تبریز.
- روستایی، شهرپور، شری‌زاده، عادل (۱۳۹۹)، تدوین سناریوهای برنامه‌ریزی مسکن برای گروه‌های آسیب‌پذیر شهری با رویکرد آینده‌نگاری (مطالعه موردی: کلانشهر تبریز)، فصلنامه جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری چشم‌انداز زاگرس، دوره ۱۲، شماره ۴۴، صفحه ۳۸-۷
- زیاری، کرامت‌اله، پرهیز، فریاد مهندزاد، حافظ، اشتیری، حسن (۱۳۸۹). ارزیابی مسکن گروه‌های درآمدی و ارائه برنامه تأمین مسکن اقشار کم‌درآمد، نمونه موردی: استان لرستان، پژوهش‌های جغرافیای انسانی، دوره ۴۲، شماره ۷۴، صص ۱-۲۱
- زیاری، کرامت‌اله، پوراحمد، احمد، حاتمی‌نژاد، حسین و اکبر محمدی (۱۳۹۵)، برنامه‌ریزی مسکن گروه‌های کم‌درآمد شهری با تأکید بر توانمندی مالی و خط فقر مسکن (جمعیت شهری استان کردستان)، پژوهش‌های جغرافیای انسانی، دوره ۴۸، شماره ۲، صص ۲۱۱-۲۲۶
- سعیدی، جعفر و علیزاده افشار، فرهاد (۱۳۹۶). رویکردهای برنامه‌ای توسعه مسکن برای اقشار کم درآمد شهری در ایران، پنجمین کنگره بین‌المللی عمران، معماری و توسعه شهری، تهران
- شکفته، حسین، فاطمی، نرجس، داوری‌نژادهمدم، مسعود (۱۳۹۹). بررسی راهکارهای درآمد پایدار مدیریت شهری با تأکید بر نقش مالیات بر زمین (نمونه‌موردی: شهرشاندیز)، پایان‌نامه کارشناسی‌ارشد، موسسه آموزش عالی بینالود مشهد، زمستان ۹۹

۱۴۰. فصلنامه علمی - پژوهشی نگرش‌های نو در جغرافیای انسانی - سال شانزدهم، شماره چهارم، پاییز ۱۴۰۳

- صلواتی، سامان، پورمحمدی، مجملرضا (۱۴۰۲)، واکاوی پیش‌رانه‌های کلیدی برنامه‌ریزی مسکن اقبال کم‌درآمد شهری با رویکرد آینده‌پژوهی (مورد مطالعه: ناحیه منفصل شهری نایس، سندج)، فصلنامه جغرافیا و روابط انسانی، سال ۵، شماره ۴، صص ۲۳-۴۷
- طاهری، فروزان، رهنما، محمدرحیم، خوارزمی، امیدعلی، و خاکپور، براتعلی، ۱۳۹۷، بررسی و پیش‌بینی تغییرات کاربری اراضی با استفاده از داده‌های ماهواره‌ای چند زمانه شهر شاندیز. فصلنامه جغرافیا و توسعه، دوره ۱۶، شماره ۵۰، صص ۱۴۲-۱۲۸.
- عزیزی، محمد مهدی، ۱۳۸۳، جایگاه شاخص‌های مسکن در فرایند برنامه‌ریزی مسکن، نشریه علمی پژوهشی هنرهای زیبا، فصلنامه علمی پژوهشی هنرهای زیبا، دوره ۱۷، شماره ۱۷، صص ۳۱-۴۲
- فنی، زهره؛ کوزه‌گر، لطفعلی؛ سامانی مجد، علی (۱۳۹۹)، تحلیل تطبیقی شاخص‌های مسکن پایدار در بافتهای قدیمی و نوساز شهری (مورد مطالعه: بافت محله‌های اتابک و پونک تهران)، فصلنامه علمی پژوهش و برنامه‌ریزی شهری، سال ۱۱، شماره پیاپی ۴۲، صص ۱۳۷-۱۵۲
- قلی‌زاده، منیژه، ۱۳۹۶، برنامه‌ریزی توسعه مسکن شهری، چاپ اول انتشارات نایاب، تهران.
- مهندسین مشاور فرهنگ، ۱۳۸۹، طرح راهبردی توسعه و عمران شهر شاندیز، وزارت مسکن و شهرسازی خراسان رضوی.
- مضطرزاده، حامد، حجتی، وحیده (۱۳۹۳)، تحلیلی بر روند شکل‌گیری پارادایم توسعه شهری پایدار با تاکید بر جریان‌های زیست‌محیطی، دوفصلنامه پژوهش‌های منظر شهری، ۱(۲)، ۷۹-۱۹
- محمدی دهچشمه، پژمان (۱۳۹۷)، ارزیابی سیاست‌های دولتی تامین مسکن در مورد گروه‌های کم‌درآمد شهری (مطالعه موردی: شهر سامان)، فصلنامه علمی - پژوهشی جغرافیا (برنامه‌ریزی منطقه‌ای)، سال ۸، شماره ۲، صص ۲۷۷-۲۹۱
- مبارکی، امید، ولیقی‌زاده، علی، محمدی، قریاد (۱۴۰۲)، ارزیابی شاخص‌های مسکن پایدار در شهر سلماس، نشریه علمی شهرایمن، بهار ۱۴۰۲، صص ۲۲-۳۷
- یزدانی، محمدحسن، پاشا‌زاده، اصغر سعیدی، سمیرا (۱۳۹۸)، بررسی میزان رضایتمندی ساکنین مسکن مهر (نمونه موردی: مسکن مهر شام‌اسبی اردبیل)، نشریه جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، ۲۳ (۶۷)، ۳۲۷-۳۴۹

References

- Akrami, Gholamreza, (2013), *design and reconstruction of Bam villages with a view to sustainable development*, a collection of articles of the specialized workshop on compiling the charter of sustainable development of Bam, Ministry of Housing and Urban Development, Ensha Publishing, Tehran (In Persian)
- Asadi, Saleh; Meshkini, Abolfazl; Alavi, Seyyed Ali; Quaid Rahmati, Safar (2019), Explanation of Housing Scenarios of Urban Vulnerable Groups (Case Study: Tehran Metropolis), Human Geography Research, Volume 52, Number 3, pp. 871-888 (In Persian)
- Anabestani, Z., Sarvar, R., Mahdavi Hajiluie, M. (2016), The Effect of Mega-Projects on Sustainable Urban Development from the Perspective of Citizens Case Study: Padideh Tourism Complex of Shandiz, *The Turkish Online Journal of Design, Art and Communication*, Vol. 6, No. 2/2, 374-396.
- Azizi, Mohammad Mahdi, (2013), the position of housing indicators in the housing planning process, *Scientific Research Journal of Fine Arts, Scientific Research Quarterly of Fine Arts*, Volume 17, Number 17; pp. 31-42 (In Persian)
- Barzegar, Sadegh, Bakhshi, Amir, Heydari, Mohammad Taghi (2017), Explaining socio-economic stability in small cities with a sustainable development approach (case example: small cities in northern Iran), *Majles and Strategy Quarterly*, 26(97), 5-38 (In Persian)

- Bezi, Khodarahm, Kayani, Akbar, Razi, Amir (2009), review and analysis of sustainable housing development planning in the cities of Hajiabad, *Zagros Perspective Geographical Quarterly*, 2(3), 25-46(In Persian)
- indicators for the realization of creative cities (case study: cities of Yazd province), *Human Geography Research*, 52(3), 793-816(In Persian)
- Bagheri Kashkouli, Ali, Zarrabi, Asghar, Miranjaf Mousavi (2019). Spatial analysis of sustainable development indicators for the realization of creative cities (case study: cities of Yazd province), *human geography research*, volume 52, number 3, 793-816
- Benton-Short, L. Short, J.R., (2008), *Cities and Nature*, London: Routledge, 1-294. Cathal, C., Joe, F. (2004) *Sustainable Social Housing: Tenants Perspectives*, Annual Housing Practitioners Conference, Mayo, 1-6
- Chaolin, Gilbert (2020), *Urbanization, International Encyclopedia of Human Geography (Second Edition)*, 141-153.
- Farnahad Consulting Engineers, (2019), *Strategic Development and Construction Plan of Shandiz City*, Ministry of Housing and Urban Development, Khorasan Razavi. (In Persian)
- Fanie, Venus; Kozegar, Lotfali; Samani Majed, Ali (2019), comparative analysis of sustainable housing indicators in old and new urban contexts (case study: the context of Atabek and Ponk neighborhoods of Tehran), *Scientific Quarterly of Urban Planning and Research*, year 11, serial number 42, pp. 137-152 (In Persian)
- Gilbert, A.G. (2014). Free housing for the poor: An effective way to address poverty. *Habitat International*, 41(1), 253-261
- Hatem Ibrahim, Ashraf Salama, Reem Awwaad, Bassma Aboukalloub (2023), *Housing dynamics for sustainable urban development in Greater Doha*, *Journal of Engineering Research* Available online 10 July 2023, <https://doi.org/10.1016/j.jer.2023.100152>
- Jenkins, P. et al. (2007). *Planning and Housing in the Rapidly urbanizing World*, London and New york: Routledge.
- Ji, F. & Zhou, S. (2021). Dwelling Is a Key Idea in Traditional Residential Architecture's Sustainability: A Case Study at Yang wan Village in Suzhou, China. *Sustainability*, 13, 1-19
- Kidokoro, T.; Harata, N.; Subanu, L.P.; Jessen, J.; Motte, A. and Seltzer, E.P., (2008), *Sustainable City Regions: Space, Place and Governance*, Hicom, Japan: Springer, 1-314
- Krizak, Kevin and Power, Joe .(2010), *Sustainable Urbanism*, Mostafa Behzadfar and Kiomars Habibi, translators), Mehr Iran
- Leonie, Sandercock., (2005), *A new spin on the creative city: Artist/planner collaborations*. *Planning Theory and Practice* 6(1), 101-103
- Mutworzadeh, Hamed, Hojjati, Vahida (2013), an analysis on the formation process of the sustainable urban development paradigm with an emphasis on environmental flows, *bi-quarterly journal of urban landscape research*, 1(2), 79-89 (In Persian)
- Masaeli, S., (2008), *Map Hidden as Religious Beliefs in Iranian Desert Traditional Housing*, *Arts Magazine*, No. 37
- Mlecnik, E (2013). *Innovation Development for Highly Energy-Efficient Housing*, Delft University Press.
- My left, David (2005), *The creation of neighborhoods and places in man-made environment*, translated by Mazmanian, Daniel, and Michael Kraft. (1999). *Toward Sustainable Communities*. Cambridge: the MIT press
- Mohammadi Dehchasmeh, Pejman (2017), evaluation of government policies of housing provision for urban low-income groups (case study: Saman city), *Geography scientific-research quarterly (regional planning)*, year 8, number 2, pp. 277-291 (In Persian)

- Ojoko, E.O., Abubakar, H.O., Ojoko, O., Ikpe, E.O (2016). *Sustainable Housing Development in Nigeria: Prospects and Challenges*. Journal of Multidisciplinary Engineering Science and Technology, 3, 4851-4860
- Oktay, D. & Muazu, J. (2017) Challenges and Prospects for Affordable and Sustainable Housing: The Case of Yola, Nigeria, open gouse international, No.36, pp.108-118
- Pourmohammadi, Mohammad Reza, (2014), *Housing Planning*, Semt Publications, Humanities Research and Development Center, 13th edition, Tehran. (In Persian)
- Piparsania, K., Kalita, P.C. (2022). Development of DASH: Design Assessment Framework for Sustainable Housing. Sustainability 2022, 14, 15990, <https://doi.org/10.3390/su142315990>.
- Qolizadeh, Manijeh, (2016), *urban housing development planning*, first edition of Nayab Publications, Tehran. (In Persian)
- Ramzanpour, Hamed, (2021), *an analysis of housing provision methods for urban low-income groups (case example: Shahr-Azershahr)*, 4th International Conference and 5th National Conference on Civil Engineering, Architecture, Art and Urban Design, Tabriz. (In Persian)
- Raustaie, Shahrivar, Sherizadeh, Adel (2019), Compilation of housing planning scenarios for urban vulnerable groups with a foresight approach (case study: Tabriz metropolis), *Zagros Perspective Geography and Urban Planning Quarterly*, Volume 12, Number 44, Page 7-38 (In Persian)
- Saeedi, Jafar and Alizadeh Afshar, Farhad, (2016), *programmatic approaches to housing development for low-income urban strata in Iran*, 5th International Congress on Civil Engineering, Architecture and Urban Development, Tehran(In Persian)
- Shakfete, Hossein, Fatemi, Narjes, Davarinejadmoghadam, Masoud (2019), *Investigating sustainable income solutions for urban management with an emphasis on the role of land tax (case study: Shahr Shandiz)*, Master's Thesis, Binaloud Institute of Higher Education, Mashhad, Winter (In Persian)
- Sullivan, e., Peter M. Ward (2013). *Sustainable housing applications and policies for low-income self-build and housing rehab*, Habitat International, 36(2). April: 312-323
- Salvati, Saman, Pourmohammadi, Majmadreza (2023), Analyzing the key drivers of housing planning for the urban low-income strata with a future research approach (case study: Naysar, Sanandaj separated urban area), *Geography and Human Relations Quarterly*, year 5, number 4, pp. 23-47 (In Persian)
- Shahrzad Faryadi and Manouchehr Tabibian, Tehran: University of Tehran, Institute of Printing and Publishing.
- Sheng, Yap K. (2016) *The Enabling Strategy and its Discontent: Low-Income Housing Policies and Practices in Asia*, Habitat International, Vol.54, No.3, pp.166- 172.
- Sarkarb, A., & Bardhana, R. (2020). Socio-Physical Live Ability Through Socio-Spatiality in LowIncome Resettlement Archetypes: A Case of Slum Rehabilitation Housing In Mumbai, India. *Cities*, 105, 1-18
- Shama, Z.S. & Motlak, J.B. (2019). Indicators for Sustainable housing. IOP Conference Series: Materials Science and Engineering, 518, 1-17, 022009, doi:10.1088/1757- 899x/518/2/022009.
- Taheri, Forozan, Rahnama, Mohammad Rahim, Kharazmi, Omid Ali, and Khakpour, Barat Ali, (2017), investigation and prediction of land use changes using multi-temporal satellite data of Shandiz city. *Geography and Development Quarterly*, Volume 16, Number 50, pp. 142-128. (In Persian)
- United Nations (2018). *Department of Economic and Social Affairs, Population Division*. World Urbanization Prospects: The 2018 Revision, (ST/ESA/SER.A/366)
- Yip, N.M, Mohamad, J, and Ching, G,H, (2017), *Indicators of Sustainable Housing Development (SHD): A Review and Conceptual Framework*, International Journal of Scientific & Engineering Research Vol, 8,1-9
- Yakob, Hamizah; Yusof, Fatimah; Hamadan, Hazlina. (2012), *Land use Regulations towards a Sustainable Urban Housing: Klang Valley Conurbation*, *Procedia – Social and Behavioral Sciences*, Volume 68,19.

- Ziyari, Karamatoleh, Parhish, Faryad Mahdenjad, Hafez, Ashtri, Hassan, (2019), Housing evaluation of income groups and provision of housing for low-income groups, case example: Lorestan Province, *Human Geography Research*, Volume 42, Number 74, pp. 1-21(In Persian)
- Ziari, Karamat Elah and Falahat Pisheh, Maryam, (2022), *a review of housing policies for low-income urban groups (with an emphasis on the national policy of housing production and supply)*, city architect, Islamic Azad University, Tehran West Branch, 1st term, No. 1, pp. 30-46

Evaluating the effects of housing for low-income and disadvantaged groups on sustainable development (case study: Mehr housing in Shandiz city)

Rahele Monazami

Doctoral student of the Department of Urban Planning Geography, North Tehran Branch, Islamic Azad University, Tehran, Iran.

Alireza Astelaghi*

Professor of the Department of Geography, Yadgar Imam Unit (RA), Ray Shahr and Professor of Urban Planning Geography, North Tehran Unit, Islamic Azad University, Tehran, Iran.

Reza Manafi Azer

Assistant Professor of Rural Planning Geography, North Tehran Branch, Islamic Azad University, Tehran, Iran.

Abstract

Introduction: Housing planning for low-income groups is one of the challenges of developing countries. In the past few decades, with the increasing concentration of the population in the cities, these cities have faced many problems, including the provision of suitable housing for the low-income and deprived classes, and as a result, it has caused instability in the cities and surrounding areas. . Therefore, the need to pay attention to the housing of disadvantaged groups and its planning in line with sustainable urban development in the framework of national, regional and urban planning is felt more and more in order to solve the problems of disadvantaged citizens by using knowledge and planning techniques. provide them with a peaceful and green environment, along with security, comfort and well-being. The purpose of this research is to evaluate the effects of housing for low-income and disadvantaged groups on sustainable development in Shandiz city.

Materials and Methods: Collecting documentary and field data and completing the questionnaire in the field of housing for low-income groups in Shandiz city, the data were entered into SPSS software and analyzed using the Pearson correlation method, Kruskal-Wallis test, and sample t-test test.

Results and Discussion: Based on the findings of the research, the most influential from the point of view of citizens is related to environmental, economic, physical and social components, and the most influential from the point of view of experts is related to economic, environmental, social and physical components respectively.

Conclusion: The results of the research show a high percentage of dissatisfaction among the citizens of Maskan Mehr in Shandiz city, respectively, with the social, physical, economic and environmental conditions of these residential settlements. Therefore, it can be said that in the housing policy of Shandiz city, housing factors have been addressed only from a one-dimensional point of view, and the consequences of these factors have provided the basis for the reduction of efficiency and acceptance of the housing stamp. In the meantime, vulnerable urban strata, as a group unable to provide housing for themselves, should be given more attention in the targeting of housing policies. To achieve sustainable urban development, paying attention to sustainable housing for disadvantaged and low-income groups can play an effective role. Due to the fact that half of the lands of our cities are dedicated to residential use, but unfortunately, residential buildings are built without paying attention to sustainable urban development, in this regard, this research with the approach of sustainable development in accordance with physical, social, economic and environmental components in order to

compile Solutions for realizing housing for low-income and disadvantaged groups have been implemented in Shandiz city.

Keywords: Evaluation, Sustainable Development, Physical, Low-Income Housing, Shandiz City

* (Corresponding Author) al astelaji@yahoo.com