

Research Article

Dor: 20.1001.1.25385968.1402.18.3.17.8

## Evaluation and Analysis of the Role of Housing Cooperatives in the Reproduction and Organization of Urban Space (Case Study: Zanjan City)

Majid Hazrati<sup>1</sup>, Mohammad Taghi Heydari<sup>2\*</sup> & Jafar Mahdiyoun<sup>3</sup>

1. M.A in Geography & Urban Planning, Zanjan University, Zanjan, Iran

2. Professor, Department of Geography and Urban Planning, Zanjan University, Zanjan, Iran

3. M.A in Urban Planning, Zanjan Branch, Islamic Azad University, Zanjan, Iran

\* Corresponding author: Email: [tez.pojoh@gmail.com](mailto:tez.pojoh@gmail.com)

Receive Date: 17 June 2022

Accept Date: 08 September 2022

### ABSTRACT

**Introduction:** Today, housing cooperatives with the participation of the private sector and the support of the government, along with rural-urban migrants with different economic bases, play a significant role in the rapid expansion of the physical boundaries of urban settlements.

**Research Aime:** In this research, he investigated and analyzed the role of housing cooperatives in reproducing and organizing the urban space in Zanjan city.

**Methodology:** This research is descriptive-analytical in nature. In the descriptive method, data has been collected using library studies and field studies through a questionnaire. The statistical population includes 430,871 citizens of Zanjan. 384 samples were selected by Cochran's formula. Data analysis was performed using TODIM multi-criteria decision model and path analysis test and DPSIR model with the help of Excel and SPSS software.

**Studied Areas:** The geographical area of the research includes the city of Zanjan.

**Results:** The findings showed that housing cooperatives have played a significant role in the reproduction and organization of urban space in Zanjan with an average of 3.43. Among the influential components of housing cooperative performance, the economic quality component of housing with an average of 3.61 in order to produce physical space in the city and build housing, has been able to organize the performance of economic drivers of housing production in the city. Also, according to the path analysis test, the response component with a direct effect of 0.527 is most related to the reproduction of urban space in the form of housing cooperatives in Zanjan.

**Conclusion:** The results showed that housing cooperatives are an effective factor in reproducing the atmosphere of Zanjan city. Therefore, in order to improve the performance of cooperatives in reproducing efficient urban space and organizing housing, paying attention to urban regeneration policies; serious follow-up of construction violations and change of use; Determining population capacity and density limit is necessary.

**KEYWORDS:** Housing Cooperative, Urban Reproduction, Urban Space Organization, Zanjan City



فصلنامه علمی مطالعات برنامه‌ریزی سکونتگاه‌های انسانی  
دوره ۱۸، شماره ۳ (پیاپی ۶۴)، پاییز ۱۴۰۲  
شاپای چاپی ۰۹۶۸-۰۵۳۵-۲۵۳۸ شاپای الکترونیکی ۰۹۵۵-۰۵۳۸-۲۵۳۸  
<http://ijshsp.iaurasht.ac.ir>  
صص. ۲۸۵-۲۷۱

Dor: 20.1001.1.25385968.1402.18.3.17.8

مقاله پژوهشی

## ارزیابی و تحلیل نقش تعاونی‌های مسکن در بازتولید و ساماندهی فضای شهری (مطالعه موردی: شهر زنجان)

مجید حضرتی<sup>۱</sup>، محمد تقی حیدری<sup>۲\*</sup> و جعفر مهدیون<sup>۳</sup>

۱. دانش آموخته کارشناسی ارشد جغرافیا و برنامه‌ریزی روستایی، دانشگاه شهید بهشتی، تهران، ایران
  ۲. استاد گروه جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشگاه زنجان، زنجان، ایران
  ۳. دانش آموخته کارشناسی ارشد شهرسازی، واحد زنجان، دانشگاه آزاد اسلامی، زنجان، ایران
- Email: [tez.pojoh@gmail.com](mailto:tez.pojoh@gmail.com) نویسنده مسئول:

تاریخ دریافت: ۰۷ خرداد ۱۴۰۱

تاریخ پذیرش: ۱۷ شهریور ۱۴۰۱

### چکیده

**مقدمه:** امروزه تعاونی‌های مسکن با مشارکت بخش خصوصی و حمایت دولت، در کنار مهاجران روستا-شهری با پایگاه‌های اقتصادی مختلف، نقش قابل توجهی در گسترش پرشتاب محدوده‌های کالبدی سکونتگاه‌های شهری ایفا می‌کنند.

**هدف پژوهش:** در این تحقیق به بررسی و تحلیل نقش تعاونی‌های مسکن در بازتولید و ساماندهی فضای شهری در شهر زنجان پرداخته است.

**روش‌شناسی تحقیق:** این پژوهش از نظر ماهیت از نوع توصیفی-تحلیلی است. در روش توصیفی، داده‌ها با استفاده از مطالعات کتابخانه‌ای و مطالعات میدانی از طریق پرسشنامه جمع‌آوری شده است. جامعه آماری شامل شهروندان زنجان به تعداد ۴۳۰۸۷۱ نفر است. با فرمول کوکران ۳۸۴ نمونه انتخاب شد. تحلیل داده‌ها با مدل تصمیم‌گیری چندمعیاره TODIM و آزمون تحلیل مسیر و مدل DPSIR با کمک نرم‌افزار Excel و SPSS انجام شد.

**قلمرو جغرافیایی پژوهش:** محدوده جغرافیای تحقیق شامل شهر زنجان است.

**یافته‌ها:** یافته‌ها نشان می‌دهد که تعاونی‌های مسکن در بازتولید و ساماندهی فضای شهری در شهر زنجان با میانگین ۳/۴۳ نقش قابل توجهی را ایفا نموده‌اند. در بین مولفه‌های تاثیرگذار عملکرد تعاونی مسکن، مولفه کیفیت اقتصادی مسکن با میانگین ۳/۶۱ بمنظور تولید فضای کالبدی در شهر و ساخت مسکن، توانسته است عملکرد پیش‌رانه‌های اقتصادی تولید مسکن در شهر را ساماندهی نماید. همچنین، طبق آزمون تحلیل مسیر مولفه پاسخ با اثر مستقیم ۰/۵۲۷ بیشترین ارتباط را با بازتولید فضای شهری در قالب فعالیت شرکت‌های تعاونی مسکن در شهر زنجان دارد.

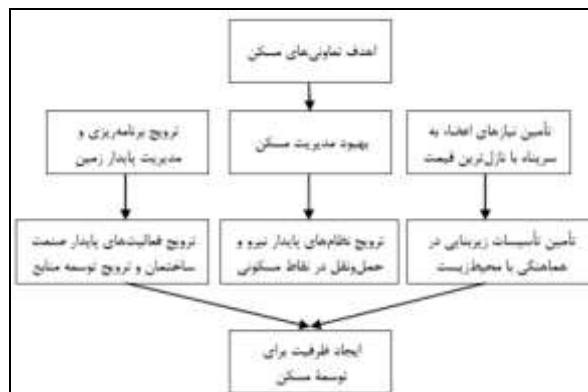
**نتیجه‌گیری:** نتایج نشان داد که تعاونی‌های مسکن عاملی اثرگذار در بازتولید فضای شهر زنجان هستند. لذا، بمنظور عملکرد بهتر تعاونی‌ها در بازتولید فضای شهری کارآمد و ساماندهی مسکن، توجه به سیاست‌های بازآفرینی شهری؛ پیگیری جدی تخلفات ساختمانی و تغییر کاربری؛ تعیین ظرفیت جمعیتی پذیرش و حد تراکم ضروری است.

**کلیدواژه‌ها:** تعاونی مسکن، بازتولید شهری، ساماندهی فضای شهری، شهر زنجان

## مقدمه

شهرنشینی و شهرگرایی بیانگر شدت شهری شدن جهان در قرن ۲۱ است. به طوری که ۵۵ درصد از جمعیت جهان در سال ۲۰۱۸ در مناطق شهری زندگی می‌کردند و پیش‌بینی می‌شود در سال ۲۰۵۰ این میزان به ۶۸ درصد افزایش یابد (United Nations, 2018:2). رشد شتابان شهرها در کشورهای در حال توسعه، عامل ظهور بسیاری از مسائل و مشکلات شهری در این کشورها می‌باشد. مهم‌ترین معضلاتی که رشد نامتوازن شهرها، ما را با آن‌ها روبرو کرده است مسائلی هستند از قبیل: اسراف در استفاده از زمین، فقدان تسهیلات و وسایل کارآمد شهری، حومه‌های پراکنده شهری، عدم وجود تعادل در کاربری‌ها، تضادهای فرهنگی-قومی، پدید آمدن اقتصاد غیررسمی و اشتغال کاذب، معضل مسکن، کمبود زیرساخت‌ها و مشکلات منطقه‌ای و غیره (سعیدنیا، ۱۳۹۹: ۷). در کشورهای در حال توسعه و کشورهای جهان سوم به علت بالابودن نرخ رشد جمعیت و توسعه شهرنشینی و عدم سرمایه‌گذاری بهینه در امور اقتصادی و اجتماعی و فقر سیاسی و اقتصادی، بین میزان درآمد و هزینه مسکن تناسبی وجود ندارد؛ برای مثال، "قیمت یک واحد مسکونی متوسط بیش از دوازده سال درآمد یک خانواده با حداقل حقوق است" (بزم آمون، ۱۳۹۹: ۲۴). قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران در مواد ۴۳ و ۴۴ خود تعاون را به عنوان یکی از بخش‌های اقتصادی کشور معرفی نموده است و با امکاناتی که برای این بخش فراهم کرده است. بخش تعاون می‌تواند با جاذبه‌های خود موجبات ایجاد تشکلهای مردمی را فراهم آورد و حلقه‌های مفقود شده‌ای را که در زنجیره اقتصادی کشور وجود دارد به یکدیگر پیوند دهد. در این راستاست که سازمان تعاونی از منطقی‌ترین ابزارهای اجتماعی-اقتصادی به شمار می‌رود، و هدف آن انجام اموری خاص در شرایطی خاص است (اتحادیه بین‌المللی تعاون، ۱۳۷۷ به نقل از مجیدی راد، ۱۳۹۵: ۳). امروزه تعاونی‌های مسکن و انبوه‌سازان بخش خصوصی و دولتی متعدد، در کنار مهاجران روستا-شهری با پایگاه‌های اقتصادی مختلف، از عوامل عمده گسترش پرشتاب محدوده‌های کالبدی سکونتگاه‌های شهری در جهات مختلف آن، بسته به ارزش اراضی و پایگاه اقتصادی متقاضیان و نیز عرضه و تقاضای کالایی به اسم زمین به شمار می‌روند (توسلیان، ۱۳۹۸: ۲۴). از نکات اساسی در گسترش کالبدی-فضایی شهرهای ایران و بسیاری از کشورهای در حال توسعه این موضع است که گسترش کالبدی-فضایی این شهرها در تمام جهات به لحاظ کمی و کیفی به یک میزان نبوده و بسته به میزان انباشت و تمرکز سرمایه‌ها و نیز حضور قانون و اعمال مقررات شهرسازی، شرایط متفاوتی در محورهای مختلف هویدا می‌شود (سرور و خیری زاده، ۱۳۹۶: ۳۳۱). لذا در این میان ضروری است عملکرد تعاونی‌های مسکن در توسعه کالبدی-فضایی شهرها مورد بررسی قرار بگیرد. چراکه فعالیت این شرکت‌ها ضمن فراهم‌سازی بستر و مکان سکونتگاهی برای اعضای خود، می‌تواند به‌عنوان یکی از پارامترهای شتاب‌دهنده به توسعه کالبدی-فضایی شهرها مدنظر قرار گیرد. زیرا ماهیت تعاون، قدرت اجرایی، سرمایه دولتی و خصوصی، نفوذ در مراجع تصمیم‌گیری این تعاونی‌های مسکن به‌عنوان یکی از مهم‌ترین عوامل تغییر کاربری‌های اراضی درون و برون شهری می‌باشد (حبیبی و همکاران، ۱۳۹۹: ۲۱۴-۲۱۵). تعاونی‌ها بر اساس اصل ۴۴ قانون اساسی جایگاهی مهم در اقتصاد و فعالیت‌های اقتصادی جهت تحقق اصل ۴۴ قانون اساسی برای تأمین زمین و مسکن برای گروه‌های اجتماعی جامعه دارند (پیلهور، ۱۴۰۰: ۱۲۸). پس از پیروزی انقلاب اسلامی تعاونی‌های مسکن در ادارات و نهادها و سازمان‌ها گسترش یافتند. این در حالی است که روند رو به رشد جمعیت، افزایش جمعیت شهری و افزایش نرخ تورم و سایر هزینه‌ها موجب گردید که اقدامات انجام‌شده نتواند پاسخگوی تعداد کثیری از متقاضیان مسکن باشد. در یک ارزیابی کلی، بازدهی خوبی را در پرونده خود ثبت نکردند. لذا نقش این تعاونی‌ها در بازار مسکن کل کشور کاملاً مشهود بوده و موفقیت یا عدم موفقیت آنها تأثیر مستقیمی بر اقتصاد کشور خواهد داشت. با این رویکرد، نوشتار حاضر می‌کوشد عملکرد تعاونی‌های مسکن در سطح استان زنجان (در حال حاضر تعداد ۴۸ تعاونی مسکن در سطح استان زنجان فعالیت داشته و از این تعداد ۳۷ تعاونی در شهر زنجان قرار دارند) را در تحولات کالبدی-فضایی شهر زنجان مورد بحث و بررسی قرار داده، و علاوه بر نقش آن‌ها در تحولات فیزیکی شهر و تأمین مسکن از این طریق مورد توجه قرار دهد. امید است خروجی نوشتار حاضر بتواند کمکی جهت تحلیل دقیق‌تر جایگاه عملکردی تعاونی‌های مسکن شهر زنجان در تولید مسکن شهری داشته باشد. لذا شکاف ذهنی بر این امر استوار است که تعاونی‌های مسکن چه جایگاهی در تولید و توسعه مسکن شهر زنجان دارند؟ چه موفقیت‌هایی را این تعاونی‌ها از نظر تولید مسکن و رضایتمندی اعضای کسب کرده‌اند؟ چه عواملی توانسته است در کارآمدی و ناکارآمدی تعاونی‌های مسکن موثر باشد؟

آنتونی گیدنز تعاون و همکاری را تخفیف دهنده و تسکین دهنده دردهای مدرنیته می‌داند و با تشریح مخاطراتی که مدرنیته متوجه انسان می‌سازد، معتقد است که اعتقاد، همکاری و روابط مبتنی بر این ارزش‌ها ما را از این خطرها محافظت می‌کند (گیدنز، ۱۴۰۰: ۱۰۱). تشکیل شرکت‌های تعاونی نیازمندان مسکن یکی از راه‌های حل مشکل مسکن است (اخترمحققی، ۱۴۰۰: ۶۱). این شرکت‌ها از نظر تشکیلاتی به دو نوع دائمی و موقت تقسیم می‌شوند. نوع موقت عمدتاً در کشورهای درحال توسعه و نوع دائم در کشورهای توسعه یافته وجود دارد. شرکت‌هایی که موجودیت آنها دائمی بوده، حلقه‌های متعدد زنجیر نظام تعاونی مسکن را تشکیل می‌دهند و به شرکت‌های تعاونی اعتباری، استیجاری، مشاع، ملکی، اداره امور و شرکت‌های تعاونی تولید و تعمیر و مرمت سرویس می‌دهند عضویت در شرکت تعاونی با ثبت نام در شرکت تعاونی اعتباری شروع شده و اعضاء با کسب امتیاز به شرکت‌های بعدی راه می‌یابند. استقرار چنین سیستمی در جامعه ما نیز مفید است و می‌تواند در جهت تامین مسکن نیازمندان و با حداقل کمک‌های دولتی راه حل مناسبی به حساب آید (معمدی، ۱۳۷۵ به نقل از مجیدی راد، ۱۳۹۵: ۳۸). تعاونی‌های مسکن بر اساس نیاز و اضطرار و تدبیر و اندیشه عقلانی انسان برای زندگی بهتر شکل گرفته‌اند (زنجانی و همکاران، ۱۳۹۹: ۹۲). امروزه حتی در دنیای سرمایه‌داری غرب تعاونی‌ها نه تنها نقش بالایی در مدیریت فعالیت‌های اقتصادی بر عهده دارند، بلکه روز به روز بر اهمیت آنها در جامعه افزوده می‌شوند. این کشورها با برنامه‌های آموزشی متنوع سعی در ارتقای فرهنگ تعاون به عنوان یک ضرورت اجتماعی - اقتصادی در مسیر توسعه اجتماعی - اقتصادی جوامع دارند (اخترمحققی، ۱۴۰۰: ۶۱). تعاونی به دلیل جلب مشارکت مردمی و گروهی کار کردن اقشار مختلف مردم، بالاترین جایگاه را در اجرای سیاست‌های اصل ۳۳ قانون اساسی دارد و به عنوان یکی از بخش‌های غیردولتی کشور به منظور کاهش تصدیگری دولت، همواره در واگذاری شرکت‌های دولتی مورد توجه بوده است. تا جایی که سهم بخش تعاون در پایان برنامه پنج ساله کشور (پایان سال ۱۳۹۳) از حدود ۵ درصد به ۲۵ درصد پیش بینی شده است (شفیعی، ۱۳۹۸: ۴). بنابراین تعاونی‌های مسکن ضمن اینکه بر ساختارهای اجتماعی - اقتصادی شهرها تأثیر گذاشته و از آنها تأثیر می‌پذیرند، در پراکنش کاربری اراضی و حفظ انسجام کالبدی - فضایی شهرها نیز می‌توانند نقش مؤثری داشته باشند (توسلیان، ۱۳۹۸: ۶۱). از طرفی، با عنایت به مساله مهاجرت روستائینان به شهرها و گران بودن زمین در شهرها، مساله ایجاد مسکن از معضلات دنیای امروز است و به خاطر جوابگویی به این احتیاجات است که شرکت‌های تعاونی مسکن بوجود آمده‌اند (ادیب‌زاده، ۱۳۹۷: ۷۴).



شکل ۱. اهداف تعاونی‌های مسکن (منبع: فنی و همکاران، ۱۳۹۶: ۸۲)

کمیته مسکن اتحادیه بین المللی تعاون که در حقیقت تنها نهاد جهانی نماینده بخش مسکن تعاونی می‌باشد، تعاونی مسکن را اینگونه تعریف کرده است: یک شخصیت حقوقی متشکل از گروهی از افراد که عموماً دارای امکانات محدود بوده و به لحاظ مشکل مسکن، نیازهای مشترک احساس نموده و نیل به داشتن سرپناه را در سایه مشترک همکاری خویش محقق می‌داند. در چنین شراکتی (تعاونی) عضویت داوطلبانه بوده و کنترل دموکراتیک اعمال می‌شود و مشارکت اعضاء در زمینه تأمین سرمایه مورد نیاز شرکت تقریباً یکسان می‌باشد (اتحادیه بین المللی تعاون، ۱۳۷۷ به نقل از مجیدی راد، ۱۳۹۵: ۵). به موجب ماده ۸۱ قانون شرکت‌های تعاونی مصوب ۱۳۵۰ در خصوص موضوعات و حیطه عملیات شرکت‌های تعاونی مسکن مقرر می‌دارد: شرکت‌های تعاونی مسکن برای تمام یا قسمتی از امور مندرج زیر تشکیل می‌شود:

- تهیه زمین و ساختمان و خانه و آپارتمان‌های مسکونی و واگذاری خانه‌ها و آپارتمان‌ها نقداً یا به اقساط با اعضاء و همچنین ایجاد تاسیسات عمومی مورد استفاده مشترک آنان.

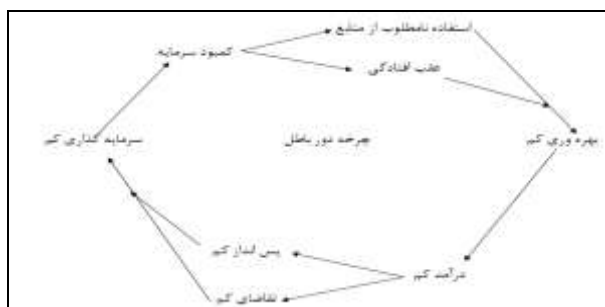
- خرید واحدهای مسکونی و فروش آن به اعضا نقدا و یا به اقساط
- واگذاری واحدهای مسکونی مملکی شرکت به صورت اجاره به اعضا
- انجام خدمات نقشه کشی، مهندسی و معماری برای اعضا و نظارت در ساختمان متعلق به آنها
- انجام تعمیرات ساختمان‌های ملکی اعضا و یا اقدامات مربوط به لوله کشی و کابل کشی و سیم کشی و اجاد دستگاه‌های تهویه و حرارت مرکزی
- نگاهداری و اداره ساختمان‌ها و تاسیسات و انجام خدمات عمومی مربوط (مجلس شورای اسلامی، ۱۳۹۳: مصوب ۱۷ اردیبهشت) تعاونی‌ها بر اساس طبیعت شان یک ابزار حیاتی در جهت توسعه اقتصاد محلی هستند. توسعه اقتصاد محلی این گونه معنا می شود که مسائلی که جوامع با آنها روبه رو هستند، همانند بیکاری، فقر، تخریب محیط زیست و کاهش کنترل جامعه را می توانند به وسیله حرکت‌های مردم عادی به بهترین نحو پاسخ داده شوند (Mensah et al., 2013: 163). در بسیاری از کشورهای درحال توسعه چون هند و مصر، اقتصاد بخش تعاون به عنوان هدف توسعه؛ و در بخشی دیگر از جمله ایران، به مثابه اصلی ترین ابزار و وسایل و الزامات توسعه به کار گرفته شدند. به همین منظور، طبق اصل ۴۴ قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران، بخش تعاون یکی از ارکان سه گانه اقتصاد ایران است (مهری و همکاران، ۱۳۹۵: ۱۲۴). طبق گزارش اتاق تعاون ایران، در سال ۱۳۹۶ تعداد ۸۹ شرکت تعاونی مسکن با عضویت ۵۰۵۲ نفر به ثبت رسیده که اشتغال ۲۹۴۹ نفر را در پی داشته است (پایگاه اطلاع رسانی اتاق تعاون ایران، ۱۳۹۷). طبق اطلاعات استخراج شده از سامانه آمارهای ثبتی وزارت تعاون تا پایان سال ۱۳۹۶ تعداد حدود ۹۹۰۰ تعاونی فعال با عضویت یک میلیون و پانصد هزار نفر و اشتغال زایی ۳۳۶ هزار نفر در کشور مشغول فعالیت هستند. رشته فعالیت تعاونی‌های مسکن دارای ۵ گرایش کارمندی، کارگری، آزاد، فرهنگیان و مسکن مهر در حال فعالیت هستند (پایگاه اطلاع رسانی اتاق تعاون ایران، ۱۳۹۷).

جدول ۱. آمار تعاونی‌های ثبت شده به تفکیک گرایش‌های بخش مسکن برحسب تعداد اعضا و فرصت شغلی

نوع	تعداد	جمع اعضا	سرمایه (هزارریال)	اشتغالزایی
آزاد	۹	۴۴۲	۱۲۴۲۴۰۰	۲۱۵
فرهنگیان	۱	۷	۲۱۰۰۰	۵
کارگری	۹	۹۵۰	۱۹۹۷۳۷۹۸	۵۷۴
کارمندی	۷۰	۳۶۵۳	۳۰۸۱۷۱۴۹	۲۱۵۵
مجموع	۸۹	۵۰۵۲	۵۲۰۵۴۳۴۷	۲۹۴۹

منبع: پایگاه اطلاع رسانی اتاق تعاون ایران، ۱۳۹۷

تعاونی‌های مسکن از طریق دادن نقش اقتصادی به سرمایه‌های کوچک می‌تواند از مهمترین اهرم‌های توسعه این بخش باشند اما اگر به نحو احسن از چرخه اقتصادی تعاونی‌ها در بخش مسکن استفاده نشود، این بخش نیز بمرور دچار رانت شده، و در شکل دهی فضای رانتی شهرها، نقش مکمل را ایجاد خواهند نمود (توسلیان، ۱۳۹۸: ۶۷).



شکل ۲. چرخه باطل تعاونی مسکن (منبع: امین بدیختی و همکاران، ۱۳۹۳: ۳۹)

براساس نتایج حاصله از اجرای طرح جمع‌آوری اطلاعات پروانه‌های ساختمانی صادر شده توسط شهرداری‌های کشور در بخش تعاون در سال ۱۳۹۵ نشان می‌دهد تعداد ۹۹۷ پروانه ساختمانی (شامل پروانه ساختمان، تخریب و نوسازی، اضافه اشکوب و توسعه بنا) توسط شهرداری‌های کشور برای تعاونی‌ها صادر شده است. این تعداد پروانه در حدود ۰/۸ درصد کل پروانه‌های ساختمانی

صادر شده از سوی شهرداری‌های کشور اعم از بخش خصوصی، دولتی و تعاونی را تشکیل می‌دهد. از کل پروانه‌های صادر شده در بخش تعاون، ۳۱ پروانه (۳/۱ درصد) مربوط به افزایش بنا (شامل اضافه اشکوب و توسعه بنا) و ۹۶۶ پروانه به عبارتی ۹۶/۹ درصد مربوط به احداث ساختمان (شامل پروانه ساختمان و تخریب و نوسازی) بوده است. براساس همین نتایج استان‌های اصفهان و کرمان ۱۸/۶ درصد و هرمزگان ۱۱/۴ درصد، بیشترین و استان‌های سیستان و بلوچستان، گلستان و همدان هرکدام ۰/۲ درصد کمترین تعداد پروانه احداث ساختمان در بخش تعاون را به خود اختصاص داده اند. استان لرستان نیز در سال ۱۳۹۵ هیچ پروانه ساختمانی در بخش تعاون نداشته است (پایگاه اطلاع رسانی اتاق تعاون ایران، ۱۳۹۷).

آغاز فعالیت تعاونی‌های مسکن به سال به سال ۱۸۵۰ در دانمارک و در دیگر کشورهای اروپایی مانند فرانسه، آلمان، اتریش و سوئد به یک دهه بعد می‌رسد. در آسیا تعاونی‌های مسکن در مقیاس زیادی در هندوستان و پاکستان فعالیت داشته‌اند و توسعه شهر کراچی به همت تعاونی‌های مسکن انجام گرفته است. مالزی و سریلانکا کشورهای دیگری هستند که در آنها شرکت‌های تعاونی مسکن به عنوان اهرم‌های اجرایی در تقلیل مشکل مسکن بخصوص در مناطق پر جمعیت نقش بسزایی دارند. در آفریقا شرکت‌های تعاونی هنوز در مراحل اولیه قرار دارند (علی نژاد، ۱۳۹۶: ۵۷). به عنوان نمونه به تعاونی مسکن در بعضی از کشورها اشاره می‌شود:

**تعاونی مسکن در آلمان:** تعاونی‌های مسکن در آلمان از تمام راه‌ها و امکانات جهت پاسخگویی به نیازمندی اعضایشان استفاده می‌نمایند. هریک از اعضاء در تصمیم‌گیری برای اینکه در استفاده از مسکن اجاره ای، خرید منزل و یا احداث منزل مسکونی خود مایل است از تعاونی کمک بگیرد یا نه، آزاد است. تعداد و اعضاء تعاونی‌های مسکن رشدی بطئی داشت ولی از دهه ۱۸۹۰ به بعد به سرعت گسترش یافتند. این رشد ناگهانی، ناشی از تصویب یک قانون خاص مسکن در سال ۱۸۸۹ بود که تأسیس تعاونی‌ها با مسئولیت محدود را ممکن ساخته بود. همچنین از دلایل دیگر آن، تصویب قانون بیمه از کار افتادگی و بازنشستگی بود که هر دوی این قوانین منابع مالی جدیدی برای تعاونی‌های مسکن ایجاد کرده بود. پس از جنگ جهانی اول و دوم تعاونی‌های مسکن رشد زیادی کردند. نقطه عطف دیگر تعاونی‌های مسکن آلمان در سال ۱۹۹۰ محقق گردید. چرا که در این سال هر تعاونی مسکن به عنوان بنگاهی غیر انتفاعی شناخته می‌شد و از مالیات بر درآمد و مالیات بر دارایی معاف بود و در خصوص برخی هزینه‌ها از امتیازات ویژه برخوردار می‌گردید. البته این مسئله فقط تعاونی‌های آپارتمانسازی را شامل می‌شود. امروزه علاوه بر ساخت و ساز در زمینه‌های نگهداری و ارتقاء کیفیت واحدهای مسکونی و بهبود استانداردهای ساختمانی، ساخت زمین‌های بازی، زمین ورزشی، پارک، مهدکودک، و خانه سالمندان، ساخت و سازهای تجاری شامل گاراژها، پارکینگ‌های چند طبقه و سوپر مارکت‌ها نیز فعالیت دارند. در سال ۱۹۹۳ تعاونی‌های مسکن در آلمان دارای بیش از ۲ میلیون واحد مسکونی آپارتمانی بودند که ۲ درصد از کلیه واحدهای آپارتمانی در آلمان می‌باشد (اهری و امینی، ۱۳۹۸: ۵۸).

**تعاونی مسکن در فرانسه:** در فرانسه نهضت تعاون تحت رهبری هانری کلود دوسان سیمون و شارل فوریه همزمان با جنبش تعاون در انگلستان شروع گردیده و چون طبقه بورژوا احساس خطر کرده بود، جناح راست این نهضت که خود را از طبق بورژوا جدا نکرده و تحت رهبری لوئی بلانک قرار داشت تقویت شد تا جایی که در سال ۱۸۴۰، مجلس ملی فرانسه یک کمک مالی ۳ میلیون فرانکی را برای گسترش فعالیت‌های تعاونی تصویب کرد. هدف نهضت تعاونی فرانسه بیشتر در جهت تولید بیشتر از طریق متمرکز کردن صنایع بود، در حالی که در انگلستان تعاونی‌ها در جهت مصرف حرکت می‌کردند (مجیدی راد، ۱۳۹۵: ۵۳).

**تعاونی مسکن در سوئد:** سوئد از کشورهای بسیار موفق در زمینه شرکت‌های تعاونی مسکن می‌باشد. و این هم به دلیل سازمان خاص آن است. بانک پس انداز مسکن نیرومندترین سازمان سوئد و بهترین نمونه نهضت تعاونی خانه سازی در آن کشور است. مهمترین صفت مشخصه و بارز آن این است که سه عامل پس انداز، ساختمان مسکن و اداره امور طرح‌های خانه سازی، را در سازمان واحدی جمع و ترکیب کرده است. پایه و اساس بانک پس انداز ساختمان را شرکتی ای تعاونی موسوم به (مادر) تشکیل می‌دهند. قدرت و استحکام سیستم خانه سازی تعاونی سوئد، وجود شرکت‌های تعاونی مادر است. شرکت‌های تعاونی مادر اعضای خود را به پس انداز تشویق می‌کنند، وجوه پس انداز شده را جمع‌آوری می‌نمایند، محل موردنظر را به دست می‌آورند و تمام عملیات ساخت منطقه مسکونی را بر عهده می‌گیرند (تقی پور، ۱۳۹۴: ۸-۹).

**تعاونی مسکن در هند:** نهضت خانه سازی تعاونی از سال ۱۹۵۰ در هند بر اثر اجرای برنامه‌های پنج ساله اول و دوم آغاز شده است. در هند ۴ نوع عمده شرکت تعاونی خانه سازی وجود دارد:

**طرح خانه‌های کارگران ساختمانی:** شرکت‌هایی که توسط کارگران ساختمانی تشکیل یافته اند و هدف آنها ساختن خانه

به منظور فروش است. شرکت‌هایی که به اعطای وام برای تأمین مالی خانه سازی می پردازند. این شرکت‌ها در واقع شرکت‌های اعتباری خانه سازی هستند. شرکت‌هایی که برای تحصیل زمین برای خانه‌های آتی اعضاء تشکیل می‌گردند. گاهی در فعالیت های آباد کردن زمین و یا امور فنی نیز به اعضاء کمک می‌نمایند. شرکت‌هایی که مالکیت سکونتگاه را برای خود محفوظ می‌دارند. در این قبیل شرکت‌ها اعضاء تا زمانی که از مقررات مربوط پیروی کنند از سکونتگاه خود مثل خانه شخصی استفاده می‌کنند، نوع چهارم از همه رایجتر می‌باشد. قسمت اعظم مخارج اجرای طرح‌های خانه سازی تعاونی در هند از طرف دولت مرکزی تأمین می‌شود، لیکن دولت های ایالتی و مقامات محلی نیز کمک‌هایی می‌کنند.

**طرح خانه سازی صنعتی:** طرح اعطای وام و کمک بلاعوض برای ساختن خانه جهت کارگران صنعتی در سال ۱۹۵۲ به مرحله اجرا درآمد، در حال حاضر دولت مرکزی ۶۵ درصد مخارج ساختن خانه برای کارگران صنعتی را به شرکت تعاونی خانه سازی وام می‌دهد و گذشته از این ۲۲ درصد نیز کمک بلاعوض می‌نماید. کارگران مزبور که عضو یک شرکت تعاونی هستند می‌توانند اعتباری - که قابل بازپرداخت نیست- از صندوق رفاه شرکت دریافت دارند. اعتبار مذکور تا ۱۰ درصد مخارج ساختن خانه بالغ می‌گردد. بدین ترتیب، این طرح کلیه مخارج ساختن خانه برای کارگران واجد شرایط را دربر می‌گیرد.

**طرح مسکن گروه‌های کم درآمد:** بر اساس طرحی که در سال ۱۹۳۳ به مرحله اجرا گذاشته شد، اشخاصی که درآمد سالانه آنها از ۶۰۰۰ روپیه تجاوز نکنند، می‌توانند وامی که معادل ۸۰ درصد قیمت زمین و مخارج ساختمان باشد، دریافت کنند. قیمت خانه‌هایی که بر اساس این طرح ساخته می‌شوند نباید از ۱۰۰۰۰ روپیه تجاوز کند. از این لحاظ به حداکثر میزان وام دریافتی از ۸۰۰۰ روپیه بیشتر نخواهد بود. بهره این وام‌ها معمولاً ۲ درصد و طی یک دوره سی ساله مستهلک می‌گردد. بر طبق برنامه ۵ ساله سوم بایستی ثلث وجوهی که به موجب به این طرح تعیین گردیده برای خرید خانه جهت افراد بسیار مستمند که در آمد آنان ۱۸۰۰ روپیه در سال تجاوز نمی‌کند، مصرف گردد. این قبیل وام‌ها مستقیماً به خود افراد اعطاء نمی‌شود، بلکه از طریق شرکت‌های تعاونی و مؤسسات غیرانتفاعی به مصرف خانه سازی می‌رسد.

**طرح خانه سازی برای طبقات متوسط:** کسانی که درآمد سالانه آنان از ۶۰۰۰ روپیه بیشتر ولی از ۱۵۰۰۰ روپیه کمتر باشد. تا ۸۰ درصد قیمت زمین و مخارج ساختمان را وام دریافت می‌کنند ولی میزان وام از ۲۰۰۰۰ روپیه تجاوز نخواهد کرد. نرخ این وام‌ها ۵/۵ درصد و طی یک دوره ۲۵ ساله مستهلک می‌گردد (علی نژاد، ۱۳۹۶: ۵۹).

در تکمیل مبانی نظری مقاله، پیشینه تحقیق در سطح بین‌المللی و ایران که هر کدام به وجوه مختلف عوامل محیطی یا مدیریتی در باز تولید فضای شهری تاکید دارند در جدول (۲) بیان شده است.

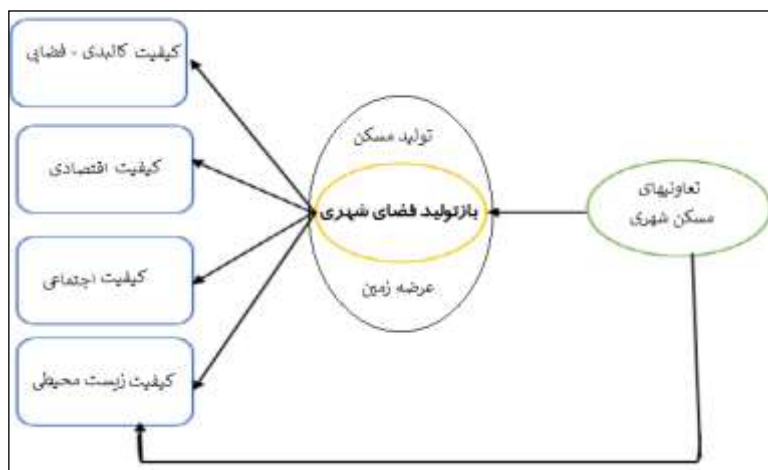
جدول ۲. مرور پیشینه تحقیق

نویسنده	عنوان	نتایج
اگیمانگ و موریسون <sup>۱</sup> ۲۰۱۸	شناسایی موانع تأمین مسکن مقرون به صرفه از طریق نظام برنامه‌ریزی کاربری زمین در کشورهای جنوب صحرائی آفریقا؛ چشم‌انداز غنا	فقدان تعهد دولت مرکزی، اجرای ضعیف آیین‌نامه‌های برنامه‌ریزی، صلاحیت پایین مسئولان برنامه‌ریزی محلی، تسلط مالکیت مرسوم و سنتی زمین و ماهیت غیررسمی تحویل مسکن موانع اجرای سیاست‌های کارآمد تأمین مسکن است.
آیزیز و آلیسون ۲۰۱۷	محدودیت‌های ایجاد مسکن مقرون به صرفه از طریق جوامع تعاونی در نهادهای ایالت لاگوس	هزینه‌های مصالح ساخت‌وساز و بوروکراسی (کاغذبازی) غیرضروری از مهم‌ترین محدودیت ارائه مسکن توسط تعاونی است.
پرز و پردومو ۲۰۱۷	مشارکت شرکت‌های تعاونی در توسعه پایدار شهری	چالش‌های بازسازی و نوسازی شهری نیازمند به واکنش و پاسخگویی از طرف تعاونی‌های هستند
لین و همکاران <sup>۴</sup> ۲۰۱۴	بازار مسکن و انباشتگی فعالیت های رانت جوانه: پیامدهای آن برای توسعه منطقه ای	وقتی که فعالیت های رانت جوانه در بازار مسکن تنها یک درصد افزایش می یابد سرانه GDP واقعی منطقه ای نزول می کند. لذا اقتصاد مهمترین نیروی تاثیرگذار در تولید فضای رانتی است
کمانرودی و حسینی ۱۳۹۷	رانت زمین و مسکن و وقوع تخلفات ساختمانی در شهر سنج	رانت زمین و مسکن، روند صدور پروانه‌ها و فروش تراکم مازاد ساختمانی و کسب درآمد شهرداری از عوامل اصلی تولید فضای رانتی است.
فنی‌وهمکاران ۱۳۹۶	تحلیل جایگاه تعاونی‌های مسکن در نظام برنامه‌ریزی مسکن در ایران	تمایل شرکت‌های تعاونی مسکن به انبوه‌سازی بیش‌تر و استفاده هر چه بیش‌تر از زمین در جهت ساخت‌وساز مسکن می‌باشد
علی نژاد ۱۳۹۶	ارزیابی و تحلیل نقش تعاونی‌های مسکن در پراکنش شهری (مطالعه موردی: شهر ارومیه)	اقدامات شرکت‌های تعاونی مسکن در تولید مسکن متناسب باقابلیت‌های مکانی- فضایی و نیازهای واقعی ساکنان شهر نبود
عناستانی و همکاران ۱۳۹۶	بررسی عوامل مؤثر بر تحولات بازار زمین و مسکن شهری	شرکت‌های سرمایه گذاری، مدیریت شهری و عوامل محیطی مانند تقاضای جمعیت و فرصت ها و محدودیت‌های اقتصاد کلان بر تحولات زمین و تولید فضای رانتی تاثیر گذار هستند.

1. Agyemang & Morrison
2. Azeez & Allison
3. Perez & Perdomo
4. Lin & Peng & Yu

## روش پژوهش

انجام تحقیق حاضر مبتنی بر راهبرد پس کاوی بوده و نوع پژوهش توصیفی-تحلیلی است. بدین منظور گردآوری داده‌ها با مطالعات میدانی و کتابخانه‌ای انجام شده است. جامعه آماری تحقیق شامل ساکنین شهر زنجان است. با توجه به سرشماری سال ۱۳۹۵، جمعیت شهر زنجان ۴۳۰۸۷۱ نفر می‌باشد، که با استفاده از فرمول کوکران ۳۸۴ نفر به عنوان نمونه انتخاب گردید. برای توزیع پرسشنامه نیز از نمونه‌گیری مکانی استفاده گردید. بدین ترتیب، شهر زنجان شامل ۲۴ ناحیه (علاوه بر این ۱ ناحیه نیز غیرمسکونی است) است. در نتیجه برای هر ناحیه ۱۶ پرسشنامه بین شهروندان توزیع گردید. در رابطه با شاخص‌های تحقیق نیز، با توجه به ماهیت موضوع و سابقه مطالعات نقش تعاونی‌های مسکن در بازتولید و ساماندهی فضای شهری، متغیرهای تحقیق در قالب دو متغیر وابسته (بازتولید فضای شهری) و متغیر مستقل (تعاونی مسکن)، استخراج و نامگرهای آن تدوین شد. برای سنجش میزان روایی پرسشنامه، از نظرات کارشناسان و صاحب‌نظران مرتبط با اقتصاد شهری و برنامه‌ریزی شهری بهره گرفته شده است. پایایی نیز طبق فرمول آلفای کرونباخ برابر ۰/۹۱۱ برآورد شد. با توجه به متغیرهای تحقیق، نحوه تبیین مولفه‌ها در قالب مدل مفهومی به شرح شکل (۳) می‌باشد.



شکل ۳. مدل مفهومی تحقیق

برای تحلیل داده‌ها از آزمون تحلیل مسیر، مدل تصمیم‌گیری چندمعیاره تودیم<sup>۱</sup> در قالب مدل DPSIR استفاده شده است. ابتدا داده‌های تحقیق از طریق جامعه آماری رتبه‌بندی و گردآوری شد. سپس با استفاده مدل تصمیم‌گیری چندمعیاره تودیم، داده‌ها وزن‌دهی و رتبه‌بندی گردید. تودیم یکی از تکنیک‌های معرفی شده‌ای است که به منظور حل مسایل تصمیم‌گیری چند معیاره کاربرد دارد. این تکنیک بر اساس تئوری پیش‌بینی غیرخطی است و اختلافات میان مقادیر هر دو گزینه را که با توجه به هر معیار به دست آمده‌اند، نسبت به یک معیار مرجع ارایه می‌کند. این تکنیک با استفاده از مقایسات زوجی میان معیارهای تصمیم‌گیری، ناسازگاری‌های تصادفی رخ داده از این مقایسات را حذف می‌کند (یاری قلی و همکاران، ۱۳۹۷: ۹۵).

در مرحله بعد با استفاده از روش تحلیل مسیر، میزان تاثیر هر کدام از مولفه‌ها بر تحولات کالبدی-فضایی شهر زنجان بویژه در بخش مسکن بررسی و تحلیل گردید. روش تحلیل مسیر نوعی تحلیل رگرسیونی است که برای درک علیت و نمایش الگوی روابط علی در میان مجموعه‌ای از متغیرهای مرتبط باهم کاربرد دارند و با استفاده از آزمون رگرسیون خطی چند متغیره انجام شد. همچنین به فراخور نیاز تحقیق از نرم افزار Excel و SPSS استفاده شد.



## جدول ۳. شاخص‌های تحقیق

ابعاد	زیر شاخص‌ها
کیفیت کالبدی - فضایی مسکن	نحوه مکانیابی مسکن؛ اندازه و مساحت مناسب مسکن؛ روابط همسایگی؛ الگوی قطعه بندی (ریزدانگی)؛ تراکم ساختمانی؛ استحکام مسکن در مقابل زلزله و حوادث طبیعی؛ کیفیت طراحی داخلی ساختمان؛ کیفیت طراحی و معماری کلی بنا؛ نوع مصالح ساختمانی؛ دسترسی به تاسیسات (آب، برق، گاز، تلفن، فاضلاب)
کیفیت اجتماعی مسکن	نوع واحدهای مسکونی در شهرها (آپارتمانی و معمولی)؛ میزان برخورداری واحدهای مسکونی از اسناد مالکیت؛ مدت زمان بهره برداری از واحدهای مسکونی؛ نسبت واحدهای مسکونی خالی؛ میزان برخورداری واحدهای مسکونی از فضاهای معیشتی و فضاهای مشترک زیستی و معیشتی؛ نوع سوخت مصرفی برای پخت و پز؛ نوع سوخت مصرفی برای گرمایش؛ میزان برخورداری از امکانات (خدماتی، بهداشتی و درمانی، آموزشی و فرهنگی و خدماتی)؛ بازگانی؛ نحوه تصرف واحد مسکونی؛ تعداد خانوار در واحدهای مسکونی
کیفیت اقتصادی مسکن	هزینه ساخت ارزان قیمت یک متر مربع در الگوهای مختلف مسکن؛ ارائه تهسیلات متناسب با درآمد خانوار؛ قیمت مسکن؛ هزینه زیرساخت های شهری؛ فاصله محل سکونت تا محل کار؛ سرانه اعتبارات عمرانی (اعتبارات عمرانی دولت در بخش مسکن)
کیفیت سلامت محیطی مسکن	میزان نفوذپذیری؛ حضور در محدوده پرترافیک؛ آلودگی (صوتی و هوا)؛ دسترسی فضای داخلی مسکن به نورگیری کافی؛ جانمایی پنجره ها رو به سمت باد مطلوب جهت گردش هوا؛ حفظ و بهبود سلامتی و شادابی ساکنین؛ روشنایی و نور معابر؛ دسترسی به کاربری های خدماتی-فاهی (فرهنگی و تفریحی، دسترسی به مراکز تجاری، دسترسی به مراکز آموزشی، دسترسی به مراکز بهداشتی و درمانی، دسترسی به مراکز اداری)؛ دسترسی به حمل و نقل عمومی؛ دسترسی به امکانات و زیرساخت های پیاده روی و دوچرخه سواری

منبع: توسلیان، ۱۳۹۸؛ قاضیا، ۱۳۹۵؛ مجیدی راد، ۱۳۹۵؛ طاهری و همکاران، ۱۳۹۷

## قلمرو و جغرافیایی پژوهش

شهر زنجان به عنوان اولین و بزرگ‌ترین نقطه شهری استان با ۴۳۰۸۷۱ نفر جمعیت در سرشماری ۱۳۹۵، یکی از شهرهای میانه اندام کشور محسوب می‌شود. این شهر به چهار منطقه شهرداری تقسیم می‌شود. بر مبنای آمار اخذ شده از بین ۳۲ طرح آماده سازی زمین در شهر زنجان ۱۳ طرح توسط شرکت‌های تعاونی انجام شده است. همچنین کل قطعات تفکیکی طرح‌های آماده سازی ۳۵۹۴۴ قطعه است که سهم تعاونی‌ها ۱۵۶۶۰ قطعه معادل ۴۳/۶ درصد کل قطعات است. همانطور که گفته شد سهم دولت از مساحت کل طرح‌های آماده سازی ۴۰ درصد است در حالیکه سهم تعاونی‌های مسکن از تعداد قطعات برابر ۴۳/۶ درصد است (توسلیان، ۱۳۹۸: ۱۴۱).



شکل ۴. موقعیت جغرافیایی شهر زنجان

## یافته‌ها و بحث

برای تحلیل یافته‌ها با توجه به تعاریف و مفاهیم مطرح شده و اطلاعات بدست آمده از پرسشنامه استفاده گردید. بررسی شاخص‌ها نشان داد مولفه‌های نقش تعاونی‌های مسکن در باز تولید و ساماندهی فضای شهری در شهر زنجان با میانگین ۳/۴۳ و مقدار واریانس ۰/۹۴۵ در شرایط مطلوب و قابل قبول است. علاوه بر این، بررسی جزئی‌تر ابعاد بازتولید فضای شهری در قالب مدیریت مسکن نشان داد که مولفه کیفیت اقتصادی مسکن با میانگین ۳/۶۱ بیشترین امتیاز را کسب کرده است. لذا گسترش فعالیت تعاونی‌های مسکن در سطح شهر زنجان به منظور تولید فضای کالبدی در شهر و ساخت مسکن، توانسته است عملکرد پیش‌رانه‌های اقتصادی تولید مسکن در شهر را ساماندهی نماید. در مقابل در زمینه مولفه کیفیت کالبدی-فضایی مسکن با میانگین ۳/۳۳ تاحدودی نسبت به دیگر مولفه‌ها ناموفق بوده است. بررسی جزئی‌تر مولفه‌ها نیز نشان می‌دهد که در مولفه کیفیت کالبدی-

فضایی مسکن شاخص نحوه مکانیابی مساکن با میانگین  $۳/۸۱$ ؛ در مولفه کیفیت اجتماعی مسکن شاخص میزان برخورداری واحدهای مسکونی از اسناد مالکیت با میانگین  $۳/۸۹$ ؛ در مولفه کیفیت اقتصادی مسکن شاخص قیمت مسکن با میانگین  $۳/۹۴$ ؛ و در مولفه کیفیت سلامت محیطی مسکن شاخص دسترسی به حمل و نقل عمومی با میانگین  $۴/۰۳$  بیشترین امتیاز را در ساماندهی و بازتولید فضای شهری در قالب مدیریت مسکن توسط شرکت‌های تعاونی مسکن در شهر زنجان بدست آورده‌اند.

جدول ۴. شاخص‌های مورد مطالعه نقش تعاونی‌های مسکن در بازتولید و ساماندهی فضای شهری

ابعاد	شاخص	میانگین	واریانس	بیشینه	کمینه	رتبه
کیفیت کالبدی- فضایی مسکن	نحوه مکانیابی مساکن	۳/۸۱	۱/۱۰۵	۵	۲	۱
	اندازه و مساحت مناسب مسکن	۲/۵۵	۱/۱۷۹	۵	۱	۳
	روابط همسایگی	۳/۲۹	۱/۱۶۱	۵	۲	۷
	الگوی قطعه بندی	۳/۷۳	۱/۰۷۲	۵	۲	۲
	تراکم ساختمانی	۳/۴۷	۱/۱۴۸	۵	۲	۴
	استحکام مسکن در مقابل زلزله و حوادث طبیعی	۳/۰۴	۰/۹۶۷	۴	۱	۸
	کیفیت طراحی داخلی ساختمان	۳/۳۲	۱/۱۷۱	۵	۱	۶
	کیفیت طراحی و معماری کلی بنا	۲/۷۶	۰/۷۸۹	۴	۱	۱۰
	نوع مصالح ساختمانی	۲/۹۹	۱/۰۲۸	۴	۱	۹
	دسترسی به تاسیسات (آب، برق، گاز،...)	۳/۳۹	۱/۱۳۸	۵	۱	۵
کیفیت اجتماعی مسکن	نوع واحدهای مسکونی در شهرها	۳/۷۶	۱/۰۶۷	۵	۲	۲
	میزان برخورداری واحدهای مسکونی از اسناد مالکیت	۳/۸۹	۱/۰۳۷	۵	۲	۱
	مدت زمان بهره برداری از واحدهای مسکونی	۳/۴۸	۱/۱۵۸	۵	۲	۴
	نسبت واحدهای مسکونی خالی	۳/۴۲	۱/۱۴۱	۵	۲	۵
	میزان برخورداری واحدهای مسکونی از فضاهای معیشتی و فضاهای مشترک زیستی و معیشتی	۳/۳۳	۱/۱۲۶	۵	۲	۶
	نوع سوخت مصرفی برای پخت و پز	۳/۰۵	۰/۸۲۷	۴	۱	۸
	نوع سوخت مصرفی برای گرمایش	۳/۰۱	۰/۸۵۹	۴	۱	۹
	میزان برخورداری از امکانات (درمانی، آموزشی...)	۳/۳	۱/۱۶۳	۵	۱	۷
	نحوه تصرف واحد مسکونی	۳/۶۶	۱/۱۱۵	۵	۱	۳
	تعداد خانوار در واحدهای مسکونی	۲/۷۸	۰/۸۸۴	۴	۱	۱۰
کیفیت اقتصادی مسکن	هزینه ساخت ارزان یک متر مربع در الگوهای مختلف مسکن	۳/۷۹	۱/۰۷۴	۵	۱	۲
	ارائه تسهیلات متناسب با درآمد خانوار	۳/۶۶	۱/۱۱۹	۵	۲	۳
	قیمت مسکن	۳/۹۴	۱/۰۵۷	۵	۱	۱
	هزینه زیرساخت‌های شهری	۳/۵	۱/۲۴۱	۵	۱	۴
	فاصله محل سکونت تا محل کار	۳/۳۴	۱/۲۰۱	۵	۱	۶
	سرانه اعتبارات عمرانی	۳/۴۴	۱/۲۳۱	۵	۱	۵
	میزان نفوذپذیری	۳/۳۱	۱/۱۰۵	۵	۲	۷
	حضور در محدوده پرتراфик	۳/۳۸	۱/۱۹۱	۵	۲	۶
	آلودگی (صوتی و هوا)	۳/۴۶	۱/۱۷۵	۵	۲	۵
	دسترسی فضای داخلی مسکن به نورگیری کافی	۳/۵۳	۱/۱۷۵	۵	۲	۴
کیفیت محیطی مسکن	جانمایی پنجره‌ها رو به سمت باد مطلوب جهت گردش هوا	۳/۰۳	۰/۹۶۵	۵	۱	۹
	حفظ و بهبود سلامتی و شادابی ساکنین	۳/۷	۱/۰۸۹	۵	۱	۳
	روشنایی و نور معابر	۳/۰۷	۰/۸۳۴	۴	۲	۸
	دسترسی به کاربرهای خدماتی-رفاهی (تفریحی، تجاری اداری)	۳/۸	۱/۰۸۶	۵	۲	۲
	دسترسی به حمل و نقل عمومی	۴/۰۳	۰/۹۷۳	۵	۱	۱
	دسترسی به امکانات و زیرساخت‌های پیاده روی و دوچرخه سواری	۲/۷۹	۰/۶۴۶	۴	۲	۱۰
مجموع	۳/۴۳	۰/۹۴۵	-	-	-	-

در این مقاله برای تبیین و رسیدن به چارچوب نهایی از پرسشنامه و تعیین نحوه تاثیرگذاری و تاثیرپذیری شاخص‌ها بر ساماندهی و بازتولید فضای شهری در شهر زنجان در قالب مدل DPSIR بهره‌گیری شده است. بدین شکل که، ابتدا مولفه‌های اصلی و ابعاد و شاخص‌ها در پرسشنامه اولیه تدوین و در اختیار جامعه آماری قرار گرفت. و در قالب وزن‌دهی طیفی لیکرت امتیاز بندی شد. سپس شاخص‌ها براساس مولفه‌های ۵ گانه مدل DPSIR دسته بندی گردید. و موقعیت شاخص در مدل DPSIR نیز معلوم شد. بدین ترتیب، شاخص‌ها براساس ۵ مولفه اصلی DPSIR دسته‌بندی گردید. بدین ترتیب، براساس داده‌های گردآوری شده، شاخص‌های تحلیل به عنوان نیروهای فشار یا تاثیرگذار یا پیشران معلوم گردید. در این مرحله می‌توان تشخیص داد که کدام عامل در بازتولید فضای شهری در شهر زنجان تاثیرگذار بوده است.

جدول ۵. دسته بندی شاخص‌ها براساس مولفه‌های مدل DPSIR

موقعیت در مدل DPSIR	مولفه	موقعیت در مدل DPSIR	مولفه
P	نحوه تصرف واحد مسکونی	D	نحوه مکانیابی مسکن
P	تراکم ساختمانی	D	الگوی قطعه بندی
P	مدت زمان بهره برداری از واحدهای مسکونی	D	میزان برخورداری مسکن فضاهای مشترک زیستی و معیشتی
P	هزینه زیرساخت های شهری	D	سرانه اعتبارات عمرانی
P	حضور در محدوده پرتراфик	D	ارائه تسهیلات متناسب با درآمد خانوار
R	اندازه و مساحت مناسب مسکن	D	نوع سوخت مصرفی برای پخت و پز
R	حفظ و بهبود سلامتی و شادابی ساکنین	D	نوع سوخت مصرفی برای گرمایش
R	دسترسی فضای داخلی مسکن به نور کافی	I	دسترسی به حمل و نقل عمومی
R	کیفیت طراحی داخلی ساختمان	I	نوع واحدهای مسکونی در شهرها
R	روشنایی و نور معابر	I	دسترسی به کاربری‌های خدماتی-رفاهی
R	کیفیت طراحی و معماری کلی بنا	I	دسترسی به تاسیسات
R	تعداد خانوار در واحدهای مسکونی	I	نسبت واحدهای مسکونی خالی
S	آلودگی (صوتی و هوا)	I	میزان برخورداری از امکانات
S	فاصله محل سکونت تا محل کار	I	میزان نفوذپذیری
S	روابط همسایگی	I	استحکام مسکن در مقابل حوادث طبیعی
S	جانمایی پنجره‌ها رو به سمت باد مطلوب جهت گردش هوا	P	میزان برخورداری واحدهای مسکونی از اسناد مالکیت
S	نوع مصالح ساختمانی	P	قیمت مسکن
S	دسترسی به امکانات و زیرساخت‌های پیاده روی و دوچرخه سواری	P	هزینه ساخت ارزان قیمت یک متر مربع در الگوهای مختلف مسکن

در مرحله سوم شاخص‌ها براساس ضریب وزن‌دهی جامعه آماری و تفکیک شاخص‌ها به ۵ مولفه اصلی DPSIR در قالب مدل تصمیم‌گیری چندمعیاره TODIM اولویت‌بندی شد. در این زمینه، مجموع امتیازات بدست آمده وارد مدل تصمیم‌گیری چند معیاره TODIM جهت رتبه‌بندی شاخص‌ها و مولفه‌ها در ارتباط با مدل DPSIR گردید. خروجی جدول (۶) براساس روش تصمیم‌گیری چند معیاره TODIM نشان می‌دهد که مولفه تاثیر<sup>۱</sup> به عنوان مولفه‌های پیشران با امتیاز ۰/۵۹۷ بیش از دیگر مولفه‌ها از نظر جامعه آماری بر بازتولید فضای شهری در شهر زنجان تاثیر داشته است. در واقع از نظر جامعه آماری برای بازتولید و ساماندهی فضای شهری از طریق تولید مسکن باید بر نیروهای پیشران تاکید بیشتری گردد. چراکه این مولفه شامل شاخص‌ها و روندهای مبین نحوه دسترسی مسکن به خدمات و استحکام و میزان برخورداری از تاسیسات مناسب است. در نتیجه، در مدیریت فضا باید این مولفه را در اولویت برنامه‌ریزی قرار دهد.

مولفه نیروهای محرکه<sup>۲</sup> با امتیاز ۰/۵۲۷ در رتبه دوم قرار دارد. این مولفه عمدتاً مربوط به بسترسازی و تجهیز مسکن به انواع زیرساخت‌های اجتماعی و اقتصادی در طراحی داخلی مسکن و القاء حس جذابیت مسکن به ساکنین و سرمایه‌گذاران می‌شود که با توجه به نارسایی‌های به وقوع پیوسته در مؤلفه‌ها و شاخص‌های مراحل پیشین مدل DPSIR عمدتاً شامل آماده‌سازی، مکان‌یابی و قطعه بندی و بافت مسکن می‌باشد.

1. Impact  
2. Driving Force

سومین عامل تاثیر گذار، شامل مولفه فشار<sup>۱</sup> با امتیاز ۰/۵۲۳ است. این مولفه بر متغیرهای اسناد مالکیت؛ قیمت مسکن؛ هزینه ساخت؛ نحوه تصرف واحد مسکونی؛ تراکم ساختمانی؛ و هزینه زیرساخت‌ها تاکید می‌کند. جامعه آماری معتقد است که این مولفه بویژه در زمینه شاخص‌های وضعیت قرار گیری ساختمان‌ها و نحوه استفاده از امکانات، فشارهای زیادی بر بازتولید فضا و ساماندهی مسکن شهری وارد می‌کند.

در رتبه چهارم مولفه پاسخ<sup>۲</sup> با امتیاز ۰/۴۷۷ قرار دارد. این مولفه، متغیرهای مساحت مناسب مسکن؛ نورگیری کافی مسکن؛ طراحی داخلی؛ روشنایی معابر؛ و طراحی و معماری بیرونی مسکن را در بر می‌گیرد.

در رتبه پنجم نیز مولفه وضعیت<sup>۳</sup> قرار دارد. این مولفه با امتیاز ۰/۳۷۵ ضریب اهمیت متوسطی دارد. و جامعه آماری معتقد است که به تنهایی نمی‌تواند وضعیت را تغییر دهد. و بیشتر مبین کارکرد فعلی شهر است. در این رابطه می‌توان گفت که مولفه وضعیت دوجنبه ساختاری و کارکردی را شامل می‌شود. جنبه ساختاری شامل نوع مصالح ساختمانی و جانمایی پنجره‌ها رو به سمت باد مطلوب جهت گردش هوا است. جنبه کارکردی نیز شامل فاصله محل سکونت تا محل کار و روابط همسایگی است.

بررسی کلی شاخص بدون در نظر گرفتن موقعیت آنها در مدل نشان می‌دهد که جامعه آماری بیشتر بر مفاهیم و شاخص‌هایی چون دسترسی به حمل و نقل عمومی مسکن با ضریب ۰/۷۸۴؛ میزان برخورداری واحدهای مسکونی از اسناد مالکیت مسکن با ضریب ۰/۷۶۱؛ قیمت مسکن با ضریب ۰/۷۵۹؛ نحوه مکانیابی مسکن با ضریب ۰/۷۵۳؛ نوع واحدهای مسکونی در شهرها مسکن با ضریب ۰/۷۴۱؛ دسترسی به کاربری‌های خدماتی-رفاهی (تفریحی، تجاری، اداری) مسکن با ضریب ۰/۷۳۱؛ و هزینه ساخت ارزان قیمت یک متر مربع در الگوهای مختلف مسکن با ضریب ۰/۷۲۴ تاکید دارند. از نظر آنها بازتولید فضای شهری در قالب فعالیت شرکت‌های تعاونی مسکن در شهر زنجان در برنامه‌ریزی مسکن شهری تاثیر قابل توجهی در قیمت مسکن، مکان یابی شهرک های مسکونی با ضریب دسترسی پایین به خدمات و تاسیسات شهری و افزایش هزینه ساخت مسکن و متعاقب آن افزایش مصالح ساختمانی دارد. در نتیجه، این مسائل جنبه زیربنایی داشته و باید مدیریت فضا مبتنی بر بازنگری در برنامه‌ریزی ضابطه‌مند مسائل مربوط به شرکت‌های تعاونی مسکن و کنترل عملکرد آنها در تفکیک و قطعه بندی و نحوه ساخت و سازها باشد.

جدول ۶. ضریب اهمیت شاخص‌های مدل DPSIR براساس وزن دهی TODIM

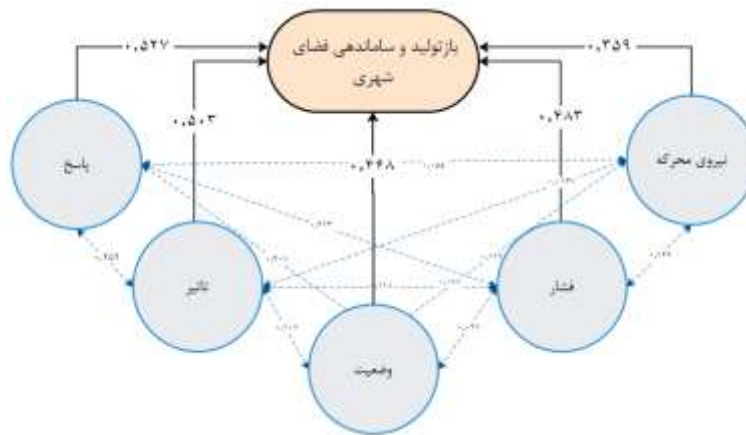
ضریب TODIM	شاخص	طبقه بندی DPSIR
۰/۷۵۳	نحوه مکانیابی مسکن	نیروی محرکه ۰/۵۲۷
۰/۶۹۴	الگوی قطعه بندی	
۰/۵۹۲	ارائه تسهیلات متناسب با درآمد خانوار	
۰/۵۳۴	سرانه اعتبارات عمرانی	
۰/۴۷۵	میزان برخورداری مسکن از فضاهای مشترک زیستی و معیشتی	
۰/۳۳۲	نوع سوخت مصرفی برای پخت و پز	
۰/۳۱۳	نوع سوخت مصرفی برای گرمایش	تاثیر ۰/۵۹۷
۰/۷۸۴	دسترسی به حمل و نقل عمومی	
۰/۷۴۱	نوع واحدهای مسکونی در شهرها	
۰/۷۳۱	دسترسی به کاربری های خدماتی-رفاهی(تفریحی، تجاری، اداری)	
۰/۵۴۲	دسترسی به تاسیسات(آب، برق، گاز...)	
۰/۵۳۷	نسبت واحدهای مسکونی خالی	
۰/۴۳۲	میزان برخورداری از امکانات(درمانی، آموزشی ...)	
۰/۴۱۱	میزان نفوذپذیری	
۰/۳۴۲	استحکام مسکن در مقابل زلزله و حوادث طبیعی	
۰/۷۶۱	میزان برخورداری واحدهای مسکونی از اسناد مالکیت	
۰/۷۵۹	قیمت مسکن	فشار
۰/۷۲۴	هزینه ساخت ارزان قیمت یک متر مربع در الگوهای مختلف مسکن	۰/۵۲۳
۰/۵۹۷	نحوه تصرف واحد مسکونی	

1. Pressure
2. Response
3. State

۰/۵۶۲	تراکم ساختمانی	
۰/۵۵۱	مدت زمان بهره برداری از واحدهای مسکونی	
۰/۵۴۷	هزینه زيرساخت های شهری	
۰/۴۹۳	حضور در محدوده پرتراфик	
۰/۶۵۴	اندازه و مساحت مناسب مسکن	
۰/۶۴۵	حفظ و بهبود سلامتی و شادابی ساکنین	
۰/۵۶۸	دسترسی فضای داخلی مسکن به نورگیری کافی	
۰/۵۱۷	کیفیت طراحی داخلی ساختمان	پاسخ ۰/۴۷۷
۰/۳۶۱	روشنایی و نور معابر	
۰/۳۰۲	کیفیت طراحی و معماری کلی بنا	
۰/۲۹۲	تعداد خانوار در واحدهای مسکونی.	
۰/۵۲۳	آلودگی (صوتی و هوا)	
۰/۴۵۵	فاصله محل سکونت تا محل کار	
۰/۳۸۵	روابط همسایگی	وضعیت ۰/۳۷۵
۰/۳۰۹	نوع مصالح ساختمانی	
۰/۳۰۵	جانمایی پنجره‌ها رو به سمت باد مطلوب جهت گردش هوا	
۰/۲۷۳	دسترسی به امکانات و زیرساخت‌های پیاده روی و دوچرخه سواری	

در نهایت برای تبیین میزان و نحوه اثرگذاری مولفه‌های ۵ گانه مدل DPSIR بر بازتولید فضای شهری در قالب فعالیت شرکت‌های تعاونی مسکن در شهر زنجان از آزمون تحلیل مسیر استفاده شده است. این آزمون برای تشخیص رابطه علی بین متغیرهای تاثیرگذار و تابع استفاده می‌شود. و در آن، از طریق تحلیل رگرسیونی و تحلیل بتای استاندارد آماره‌ها، ارتباط میان شاخص‌های طبقه‌بندی شده در مولفه‌های ۵ گانه (نیروی محرکه، فشار، تاثیر، وضعیت، و پاسخ) با مولفه بازتولید فضای شهری در قالب فعالیت شرکت‌های تعاونی مسکن در شهر زنجان مشخص شود. در این آزمون، نتایج تحقیق بصورت اثر مستقیم، اثر غیر مستقیم، اثر کل و مدل معادلات ساختاری ارائه می‌شود. اثر کل به عنوان مهمترین پارامتر تحلیل مسیر، حاصل جمع اثر مستقیم و غیر مستقیم است. مقدار اثر کل باید بالاتر از ۰/۳ باشد تا یک رابطه معنادار بین متغیر وابسته و مستقل بوجود آید و اگر اثر کل بین ۰/۳ تا ۰/۶ باشد همبستگی معنادار و مطلوب است و اگر بیش از ۰/۶ باشد، همبستگی بسیار مطلوب است. همچنین، اگر مقدار اثر غیر مستقیم بیشتر از اثر مستقیم باشد، نشان دهنده کاذب بود نتیجه محاسبات آماری است.

در شهر زنجان، طبق نتایج شکل (۵)، باتوجه به گسترده بودن تبیین روابط متغیرها، در این مقاله میزان اثر مستقیم به عنوان ضریب بتای استاندارد به عنوان مهمترین مولفه تحلیل مورد بررسی قرار گرفت. اثرات غیر مستقیم نیز بصورت خطوط غیرممتد با ضرایب غیراستاندارد مشخص شده است. ناگفته نماند که تحلیل آزمون مسیر با ضرایب رگرسیونی بر اساس سطح امینان ۹۵ درصد انجام یافته است. که براین اساس مقدار سطح معنی‌داری مولفه‌ها ۰/۰۰۰ است در نتیجه، فرضیه صفر ( $H_0$ ) را رد می‌کند و نتایج تحقیق قابل تعمیم به کل شهر زنجان است. همچنین، در بررسی اثر مستقیم مولفه‌ها که با استفاده از آماره بتا در آزمون رگرسیون خطی چندگانه بدست می‌آید. نتایج نشان داد که، مولفه پاسخ با اثر مستقیم ۰/۵۲۷ بیشترین ارتباط را با بازتولید فضای شهری در قالب فعالیت شرکت‌های تعاونی مسکن در شهر زنجان دارد. به عبارتی جامعه آماری در تبیین روابط بین مولفه‌های مستقل و وابسته براین باورند که آنچه که می‌تواند بازتولید فضای شهری و ساماندهی مسکن شهری در قالب فعالیت شرکت‌های تعاونی مسکن کنترل کند مولفه‌های مبتنی بر مساحت مناسب مسکن؛ نورگیری کافی مسکن؛ طراحی داخلی؛ روشنایی معابر؛ و طراحی و معماری بیرونی مسکن است. در نتیجه هر چقدر توجه به طراحی داخلی و معماری بیرونی بنا بیشتر باشد، و هر چقدر مساحت مسکن متناسب با نیاز شهروندان باشد، عملکرد شرکت‌های تعاونی مسکن در بازتولید فضای شهری مطلوب خواهد بود. در واقع می‌توان نتیجه گرفت که، ساماندهی مسکن شهری و بازتولید فضای شهری مطلوب پاسخی گویا و روشن از عملکرد تعاونی‌های مسکن موفق و کارآ می‌باشد. از طرفی، این مولفه در مدل DPSIR به عنوان مولفه پاسخ می‌باشد. مولفه پاسخ بر واکنش‌های فضایی شهر در برابر تغییرات تکیه دارد. پس هرچقدر بر نیروهای تاثیرگذار برنامه‌ریزی و طراحی مسکن کنترل صورت گیرد، مولفه‌های پاسخ می‌توانند نیازهای شهروندان در زمینه مسکن را بهتر تامین کنند.



شکل ۵. روابط علی ساماندهی فضا و عملکرد شرکت‌های تعاونی مسکن شهر زنجان با تحلیل مسیر

## نتیجه‌گیری

تعاونی‌های مسکن از طریق دادن نقش اقتصادی به سرمایه‌های کوچک می‌تواند از مهمترین اهرم‌های توسعه این بخش باشند اما اگر به نحو احسن از چرخه اقتصادی تعاونی‌ها در بخش مسکن استفاده نشود، این بخش نیز بمرور دچار رانت شده، و در شکل دهی فضای رانتی شهرها، نقش مکمل را ایجاد خواهند نمود. در واقع، تعاونی مسکن، ضمن فراهم‌سازی بستر و مکان سکونتگاهی برای اعضای خود، می‌تواند به‌عنوان یکی از پارامترهای شتاب‌دهنده به توسعه کالبدی- فضایی شهرها مدنظر قرار گیرد. چراکه ماهیت تعاون، قدرت اجرایی، سرمایه‌ی دولتی و خصوصی، نفوذ در مراجع تصمیم‌گیری این تعاونی‌های مسکن به عنوان یکی از مهم‌ترین عوامل تغییر کاربری‌های اراضی درون و بیرون شهری می‌باشد. در این میان نتایج برخی تحقیقات از جمله اگیمانگ و موریسون (۲۰۱۸)؛ آیزیز و آلیسون (۲۰۱۷)؛ پرز و پردومو (۲۰۱۷)؛ و علی‌نژاد (۱۳۹۶) بر عملکرد ضعیف تعاونی‌های مسکن متمرکز بود. برخی از محققین از جمله فنی و همکاران (۱۳۹۶)، عملکرد تعاونی‌های مسکن را در راستای تولید فضای رانتی و ناکارآمد ارزیابی کردند. باینحال، نتایج یافته‌های تحقیق نشان داد که تعاونی‌های مسکن در بازتولید و ساماندهی فضای شهری در شهر زنجان با میانگین ۳/۴۳ نقش قابل توجهی را ایفا نموده‌اند. لذا، تولید فضا در شهر زنجان، تا حدودی تحت تأثیر عملکرد تعاونی‌های مسکن است، و نهادهای متولی برنامه‌ریزی کالبدی-فضایی در شهر زنجان باید بر عملکرد تعاونی‌ها نظارت کامل داشته باشند. از طرفی در بین مولفه‌های تأثیر گذار عملکرد تعاونی مسکن، مولفه کیفیت اقتصادی مسکن با میانگین ۳/۶۱ بمنظور تولید فضای کالبدی در شهر و ساخت مسکن، توانسته است عملکرد پیش‌رانه‌های اقتصادی تولید مسکن در شهر را ساماندهی نماید. همچنین، بررسی اثر مستقیم مولفه‌ها با آزمون تحلیل مسیر نتایج نشان داد که، مولفه پاسخ با اثر مستقیم ۰/۵۲۷ بیشترین ارتباط را با بازتولید فضای شهری در قالب فعالیت شرکت‌های تعاونی مسکن در شهر زنجان دارد. با توجه به اینکه، مولفه پاسخ بر واکنش‌های فضایی شهر در برابر تغییرات تکیه دارد. پس هرچقدر بر نیروهای تأثیرگذار برنامه‌ریزی و طراحی مسکن کنترل صورت گیرد، مولفه‌های پاسخ می‌توانند نیازهای شهروندان در زمینه مسکن را بهتر تامین کنند. در نتیجه هر چقدر توجه به طراحی داخلی و معماری بیرونی بنا، و لحاظ نمودن مساحت مسکن متناسب با نیاز شهروندان باشد، عملکرد شرکت‌های تعاونی مسکن در بازتولید فضای شهری مطلوب خواهد بود. با توجه به یافته‌های نظری و تحلیلی پژوهش، رعایت موارد زیر ضروری است:

- توجه به سیاست‌های بازآفرینی شهری و استفاده از زمین‌های خالی و فرسوده بافت داخلی شهر، و ملزم کردن تعاونی‌ها به فعالیت در این بخش از بافت شهری

- تسهیل در صدور پروانه‌های ساختمانی برای زمین‌های در دست احداث خارج از وظایف تعاونی‌های مسکن

- پیگیری جدی تخلفات ساختمانی و تغییر کاربری بویژه در محدوده پیرامون شهر در محدوده فعالیت تعاونی‌های مسکن

- تعیین ظرفیت جمعیتی پذیری و حد تراکم برای هر محله و متوسط تفکیک قطعات براساس ظرفیت‌های محلات از زمین

## تقدیر و تشکر

این مقاله مستخرج از طرح پژوهشی مستقل بوده و بدون حمایت مالی سازمانی انجام شده است.

## منابع

- اختر محقی، مهدی. (۱۴۰۰). جامعه‌شناسی تعاون. تهران: نشر مؤلف.
- آمارنامه شهرداری زنجان. (۱۴۰۰). شهرداری زنجان. زنجان: انتشارات شهرداری زنجان.
- ایزدفر، الهام و ایزدفر، نجمه. (۱۳۹۹). بازتاب سیاست‌های تعاونی‌های مسکن در فرم و گسترش کالبدی شهر اصفهان. چهارمین همایش علمی سراسری دانشجویی جغرافیا، تهران.
- ادیب زاده، حسین. (۱۳۹۷). شرکت‌های تعاونی. پایان نامه کارشناسی ارشد، رشته حقوق خصوصی، استاد راهنما: دکتر عبدالرسول فدک. بزم آمون، علی. (۱۳۹۹). نحوه تشکیل و مدیریت شرکت‌های تعاونی. تهران: نشر ونوس.
- پایگاه اطلاع رسانی اتاق تعاون ایران. (۱۳۹۷). بررسی وضعیت تعاونی‌های مسکن. ۱۰ اردیبهشت.
- پیلهور، علی اصغر. (۱۴۰۰). درآمدی بر اقتصاد سیاسی شهرنشینی/ایران. تهران: انتشارات دانش‌نگار.
- توسلیان، رحیم. (۱۳۹۸). نقش سیاست‌های عرضه زمین مسکونی در فرایند شهری شدن رانت و ساخت شهرهای ایران، (نمونه موردی: شهر زنجان). رساله دکتری، گروه جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشگاه تبریز، استاد راهنما: دکتر شهرپور روستایی
- حبیبی، کیومرث، پوراحمد، احمد و مشکینی، ابوالفضل. (۱۳۹۹). از زنگان تا زنجان. زنجان: انتشارات دانشگاه زنجان.
- اهری، زهرا و امینی جدید، شهلا. (۱۳۹۸). تجارت کشورهای مختلف در تأمین مسکن. تهران: انتشارات وزارت مسکن و شهرسازی: سازمان ملی زمین و مسکن.
- تقی‌پور، محمد. (۱۳۹۴). سیر تحول برنامه‌ریزی مسکن در کشور سوئد از سال ۱۸۵۰ تاکنون. کنفرانس بین‌المللی پژوهش‌های نوین در عمران، معماری و شهرسازی، تهران، مرکز همایش‌های بین‌المللی صدا و سیما، ۵ آذر.
- زنجان، حبیب‌الله؛ و گل کار، زهرا و محمدی، حامد. (۱۳۹۹). بررسی جنبه‌های اجتماعی مسکن مهر مطالعه موردی شهرستان کرج. فصلنامه تعاون و کشاورزی، ۲۳ (۷)، ۸۹-۱۱۷.
- مجلس شورای اسلامی ایران. (۱۳۹۳). اساسنامه‌های جدید منطبق با اصلاح قانون موادی از قانون تعاونی جمهوری اسلامی ایران مصوب ۱۷/۲/۱۳۹۳.
- سرور، هوشنگ و خیری‌زاده، منصور. (۱۳۹۶). ارزیابی توسعه فیزیکی درون‌زا و برون‌زای شهر مراغه و ارائه الگوی بهینه. برنامه‌ریزی و آمایش فضا (مدرس علوم انسانی)، ۳۱ (۳)، ۳۶۷-۳۳۹.
- شفیعی، عطیه. (۱۳۹۸). بررسی چالش‌های خصوصی‌سازی در اقتصاد ایران (مطالعه موردی بر صنعت نفت). ششمین همایش ملی پژوهش‌های مدیریت و علوم انسانی در ایران، ۶ تیر. دانشگاه تهران. تهران.
- رستمی شهربابکی، حمداله. (۱۴۰۰). تعاون و سرمایه اجتماعی. تهران: انتشارات فرهنگ دهخدا.
- زنگنه شهرکی، سعید. (۱۴۰۰). مدیریت گسترش کالبدی شهر با رویکرد رشد هوشمند شهری. تهران: انتشارات دانشگاه تهران.
- سعیدنیا، احمد. (۱۳۹۹). کتاب سبز راهنمای شهرداری‌ها، جلد دوم، کاربری زمین شهری. تهران: انتشارات سازمان شهرداری‌ها.
- علی‌نژاد، علی. (۱۳۹۶). ارزیابی و تحلیل نقش تعاونی‌های مسکن در پراکنش شهری (مطالعه موردی: شهر ارومیه). پایان‌نامه کارشناسی ارشد رشته جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری گرایش برنامه‌ریزی مسکن، دانشکده جغرافیا و برنامه‌ریزی، دانشگاه تبریز، تبریز.
- طاهری، ثریا و طاهری، جعفر. (۱۳۹۷). ارزیابی عوامل محیطی مؤثر بر سلامت روان در مجموعه‌های مسکونی (مطالعه موردی: مجموعه‌های ۵۱۲ و ۶۰۰ دستگاه شهر مشهد). نشریه هویت شهری، ۱۳ (۴)، ۷۴-۵۷.
- فنی، زهرا؛ بیرانوند زاده، مریم؛ سبحانی، نوبخت و سلطان‌زاده، اکبر. (۱۳۹۶). تحلیل جایگاه تعاونی‌های مسکن در نظام برنامه‌ریزی مسکن در ایران. فصلنامه پژوهش‌های بوم‌شناسی شهری، ۸ (۱)، ۹۴-۷۷.
- قاضیا، فاطمه. (۱۳۹۵). تحلیل فضایی-کالبدی کیفیت مسکن شهری (مطالعه موردی: شهر گرگان). پایان‌نامه کارشناسی ارشد، رشته جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشگاه گلستان.
- گیدنز، آنتونی. (۱۴۰۰). راه سوم بازسازی سوسیال دموکراسی. ترجمه منوچهر صبوری کاشانی، تهران: انتشارات تیراژه.
- مجیدی‌راد، جلال. (۱۳۹۵). بررسی و تحلیل نقش تعاونی‌های مسکن در توسعه مسکن شهر ایلام. پایان‌نامه کارشناسی ارشد، جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، موسسه آموزش عالی باختر ایلام، راهنما: دکتر پاکزاد آزادخانی.

- مهری، کریم؛ صفری، سعید و امینی بردپاره، الیاس. (۱۳۹۵). مطالعه موانع توسعه تعاونی‌های مرز نشینان، کشاورزی، مسکن و مصرف آموزش و پرورش و اعتبار به اتکای روش تحلیل مضمون. فرایند مدیریت توسعه، ۲۹(۳)، ۱۵۰-۱۲۳.
- Agyemang, F. S., & Morrison, N. (2018). Recognising the barriers to securing affordable housing through the land use planning system in Sub-Saharan Africa: A perspective from Ghana. *Urban Studies*, 55(12), 2640-2659.
- Azeez, T., & Mogaji-Allison, B. (2017). Constraints of affordable housing through cooperative societies in tertiary institutions in Lagos State, Nigeria. *Journal of Geography and Regional Planning*, 10(3), 39-46.
- Coudroy de Lille, L. (2015). Housing cooperatives in Poland. The origins of a deadlock. *Urban Research & Practice*, 8(1), 17-31.
- Falcon Perez, C. E., & Fuentes Perdomo, J. (2017). Participation of cooperatives in sustainable urban development. *REVESCO-REVISTA DE ESTUDIOS COOPERATIVOS*, (125), 89-108.
- Mensah, J. K.; Domfeh, K. A.; Ahenkan, A. & Bawole, J. N. (2013). Policy and Institutional Perspectives on Local Economic Development in Africa: The Ghanaian Perspective. *Journal of African Studies and Development*, 5(7), 163-170.
- United Nations. (2018). *World Urbanization Prospects : The 2018 Revision. WORLD URBANIZATION PROSPECTS : The 2018 Revision*, 1-2.

**How to cite this article:**

Hazrati, M., Taghi Heydari, M., & Mahdiyoun, J. (2023). Evaluation and Analysis of the Role of Housing Cooperatives in the Reproduction and Organization of Urban Space (Case Study: Zanzan City). *Journal of Studies of Human Settlements Planning*, 18(3), 271-285.

ارجا به این مقاله:

حضرتی، مجید؛ حیدری، محمد تقی و مهدیون، جعفر. (۱۴۰۲). ارزیابی و تحلیل نقش تعاونی‌های مسکن در بازتولید و ساماندهی فضای شهری (مطالعه موردی: شهر زنجان). فصلنامه مطالعات برنامه‌ریزی سکونتگاه‌های انسانی، ۱۸(۳)، ۲۷۰-۲۵۵.



# فصلنامه علمی

## مطالعات برنامه‌ریزی سکونتگاه‌های انسانی