

## تحلیل و ارزیابی پایداری مالکیت مسکن در شهرهای کوچک نمونه موردی: شهر سامان

علی شمس‌الدینی<sup>۱</sup>، عزت‌ا... قاسمی قاسموند<sup>۲\*</sup>

<sup>۱</sup> استادیار گروه جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشکده علوم انسانی، واحد مرودشت، دانشگاه آزاد اسلامی، مرودشت، ایران  
<sup>۲</sup> کارشناس ارشد جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشکده علوم زمین، دانشگاه سیستان و بلوچستان، زاهدان، ایران

تاریخ دریافت مقاله: ۱۳۹۷/۰۳/۱۴ تاریخ پذیرش مقاله: ۱۳۹۷/۰۶/۲۶

### چکیده

بنا بر اصول توسعه پایدار انسانی تأمین نیازهای اولیه و اساسی شهروندان یک جامعه امری مهم و الزامی می‌باشد. یکی از مهم‌ترین این ضروریات نیاز به تأمین مسکن برای اقشار مختلف می‌باشد. امروزه مسکن یکی از مسائل حاد کشورهای در حال توسعه است، بطوری‌که مهاجرت‌های داخلی، مشکلات مربوط به عرضه زمین، فقدان منابع کافی، ضعف مدیریت اقتصادی، نداشتن برنامه‌ریزی جامع مسکن و سایر نارسایی‌هایی که در زیرساخت‌های اقتصادی این کشورها وجود دارد، از یکسو و افزایش شتابان جمعیت شهرنشین از سوی دیگر تأمین سرپناه در این‌گونه کشورها را به شکلی غامض و چندبعدی درآورده است. در این میان مالکیت مسکن با توجه به اهمیتی که در بعد اجتماعی و روانی شهروندان دارد، امری مهم است. هدف از پژوهش حاضر ارزیابی وضعیت مالکیت مسکن در نواحی چهارگانه شهر سامان از توابع استان چهارمحال و بختیاری با رویکرد توسعه پایدار می‌باشد، این پژوهش به لحاظ هدف کاربردی و روش پژوهش توصیفی-تحلیلی است. جهت تحلیل پژوهش از مدل تصمیم‌گیری ویکور و برای وزن دهی به شاخص‌ها از مدل سلسله‌مراتبی AHP استفاده گردیده است. یافته‌های پژوهش حاکی از آن است که به لحاظ وضعیت پایداری مالکیت مسکن در شهر سامان؛ ناحیه یک با درجه کیفی، ۰/۷۱۰ نسبتاً نامطلوب، ناحیه دو با درجه کیفی ۰/۴۰۶ و سطح متوسط، ناحیه سه با سطح کیفی ۰/۸۴۷. وضعیتی نامطلوب دارد و فقط ناحیه چهار با سطح کیفی ۰/۱۳۰ از مدل ویکور وضعیت مطلوبی دارد.

**کلید واژه‌ها:** مسکن، مالکیت مسکن، توسعه پایدار، شهر سامان

## مقدمه

برنامه‌ریزی‌های نامطلوب و عدم توزیع عادلانه منابع مالی و انسانی، مسائل عمده‌ای را در روند توسعه یافتگی شهرها، به خصوص شهرهای کوچک ایجاد نموده و این موضوع دارای ابعاد گوناگون و پیچیده‌ای است. در این راستا موضوع مسکن به عنوان یک موضوع چند بعدی، تأثیر بسزایی بر روند توسعه یافتگی و نیافتگی شهرها دارد (ذاکره‌حقیقی و همکاران، ۱۳۹۱: ۱۵). در واقع مسکن مهم‌ترین دارایی مولدی است که باعث اعتبار زندگی افراد درون یک جامعه می‌شود (Masika and Dehaan, 1977). به عبارتی مسکن، خردترین و کوچک‌ترین شکل تجسم کالبدی رابطه‌ی متقابل انسان و محیط بوده و تبلور فضایی کارکرد سکونت انسانی در ایفای نقش‌های اساسی آن است (رهنمایی، ۱۳۸۲: ۷۳). مسکن کالایی با دوام، غیر منقول، چند بعدی، غیرهمگن و بسیار پر هزینه است و در سازمان اجتماعی فضا نیز نقش بسیار مؤثری دارد. اهتمام به تأمین مسکن مناسب، بادوام، مقاوم و ایمن، از بزرگ‌ترین دغدغه‌های انسان معاصر و جوامع کنونی است. از دید دیگر، مسکن در برنامه‌های درازمدت توسعه، به عنوان پویاترین زمینه‌ی عملکرد اقتصادی محسوب می‌گردد (شمس و گمار، ۱۳۹۴). از این رو، برای شناخت شیوه‌ی زندگی حیاتی و تعیین درجه رفاه شهروندان، شناخت شاخص‌های مسکن اهمیت بسزایی دارد.

در دنیای امروز، مسکن و سرپناه بسیاری از جنبه‌های زندگی انسانی را تحت الشعاع خود قرار داده است. به طوری که بیش از ۵۰ درصد درآمد هر خانوار را به خود اختصاص می‌دهد (ملکی، ۱۳۸۸: ۱۰). علاوه بر جنبه اقتصادی مسکن که مقداری از درآمد ماهیانه خانوار را به خود اختصاص می‌دهد، بسیاری از نتایج روانی و اجتماعی نیز به آن مرتبط می‌باشد، به گونه‌ای که احساس امنیت و آرامش روان را فراهم کرده و موجب دگرگونی‌های اساسی در زمینه روابط اجتماعی و غیره می‌گردد (فرهنگی، ۱۳۷۴: ۹۷). به طور کلی وجود شرایط اقتصادی و اجتماعی نامتعادل در بین کشورهای در حال توسعه موجب شده که حتی خرید ارزان‌ترین مسکن نیز از توان مالی حداقل یک سوم خانوارهای شهری جهان سومی خارج شود (اهری و همکاران، ۱۳۷۰: ۷-۸). بنابراین به ناچار تعداد زیادی از افراد در مناطق حاشیه نشین اقامت می‌گزینند، به گونه‌ای که برخی مطالعات تعداد آن‌ها را ۲۵ تا ۳۵ درصد نواحی مادرشهرها اعلام می‌کنند (پورمحمدی، ۱۳۸۵). بدین منظور امروزه روند رو به رشد شهرنشینی و افزایش جمعیت شهرها، تقاضا برای تصاحب مسکن را بیش از پیش افزایش داده است (بزی و جواهری، ۱۳۹۰: ۵۶) و مسکن به عنوان یکی از مهم‌ترین نیازهای بشری همواره مسأله‌ای حاد برای شهرهای جهان، به ویژه کشورهای در حال توسعه عمدتاً دامنگیر اقشار و طبقات کم درآمد و با درآمد متوسط بوده است (قرخلو و کلانتری، ۱۳۸۵: ۳۲).

در این راستا با توجه به رشد سریع جمعیت جهان و تمرکز آن در شهرها، مفهوم توسعه پایدار شهری به عنوان مؤلفه اساسی تأثیرگذار بر چشم انداز بلندمدت جوامع انسانی مطرح شده است. در عین حال با توجه به اثرات گسترده مسکن بر محیط‌های شهری و بر حیات اقتصادی، اجتماعی و کالبدی شهر و شهروندان، نقش تأثیرگذار آن بر تحقق اهداف توسعه پایدار شهری نیز بسیار مهم می‌باشد (ابراهیم زاده و قاسمی، ۱۳۹۴: ۴۴). با توجه به اهمیت مسکن در زندگی اجتماعی انسان، دارا بودن مسکن ملکی جزو آمال دیرینه انسان شهر نشین می‌باشد، بنابراین یکی

از شاخص‌های بخش مسکن شاخص مالکیت مسکن است، تحقیقات نشان می‌دهد که انسان در مکانی که در تملک اوست؛ احساس آرامش بیشتری دارد. شهر کوچک سامان به عنوان یکی از شهرهای استان چهار محال و بختیاری طی دهه اخیر رشد جمعیتی نسبتاً بالایی را بر خود شاهد بوده است. به گونه‌ای که جمعیت این شهر که جمعیت این شهر از سال ۱۳۳۵ تا ۱۳۹۰ از ۴۹۰۵ نفر به ۱۵۳۲۷ نفر رسیده است و به لحاظ جمعیت رشدی در حدود ۴ برابر داشته است، از این میزان جمعیت در سال ۱۳۹۰، تعداد ۳۲۹۸ نفر یعنی حدود ۲۲ درصد آن را جمعیت ۲۰ تا ۳۵ ساله تشکیل داده است. این شهر در سال ۱۳۹۰ دارای ۴۵۵۸ خانوار بوده که در برابر این تعداد خانوار ۴۱۸۷ واحد مسکونی وجود داشته است (مرکز آمار ایران، ۱۳۹۰). اما علاوه بر کمبود تعداد ۳۷۱ واحد مسکونی در این شهر عدم برابری در مالکیت مسکن در شهر سامان و نواحی چهارگانه شهر نیز مشهود است. بنابراین پژوهش حاضر با هدف تحلیل و ارزیابی وضعیت مالکیت مسکن در شهر سامان با توجه به رویکرد توسعه پایدار می‌باشد. بدین منظور سؤالات زیر مطرح می‌شود:

- وضعیت پایداری مالکیت مسکن در بین نواحی مختلف شهر سامان به چه صوت می‌باشد؟
- آیا مالکیت مسکن در شهر سامان با توجه به متناسب با رویکرد توسعه پایدار می‌باشد؟

#### پیشینه تحقیق

رئوف‌چاهی و همکاران (۲۰۱۳)، در مقاله‌ای تحت عنوان طراحی جهت صرفه‌جویی در انرژی جهت نیل به توسعه مسکن پایدار، به بررسی ارتباط بالقوه بین ابعاد سه گانه مسکن پایدار (زیست‌محیطی، اجتماعی، اقتصادی) با پارامترهای بهره‌وری انرژی در شهر اصفهان با استفاده از روش تحلیل رگرسیونی پرداخته است. نتایج نشان‌دهنده رابطه‌ی معنادار ابعاد مسکن پایدار و شیوه بهره‌وری از انرژی می‌باشد.

(مالینی و همکاران، ۲۰۰۹) در مقاله‌ای با عنوان کیفیت مسکن یک مسئله کلیدی در ارائه جوامع پایدار و ارتقای کیفیت زندگی، به بررسی شاخص‌های اجتماعی اقتصادی، زیست‌محیطی و بهداشتی مسکن پرداخته‌اند؛ و در نهایت جوامع پایدار را مستلزم داشتن مسکن پایدار از لحاظ فنی بهداشتی و همسانی با محیط می‌دانند.

آیسون، (۲۰۰۷) در مقاله‌ای به بررسی چالش‌ها و راهکارهای مسکن کم‌هزینه و پایدار در آفریقای جنوبی جهت نیل به توسعه پایدار شهری پرداخته. وی راهکار اصلی را افزایش بهداشت و ارتقاء مسکن‌های غیررسمی و چالش‌های نیل به این هم را رشد سریع جمعیت شهری، تفاوت‌های نژادی و طبقاتی و مشکلات کلان اقتصادی و نهادی می‌داند.

در همین راستا بانک جهانی، (۲۰۰۸) تخمین زده است که ۴۰ درصد از مساکن پان از شهرهای بزرگ هند غیراستاندارد هستند. (آیسیک و همکاران، ۲۰۰۸) در تحقیق خود تحت عنوان مسکن پایدار در شرایط جزیره‌ای با استفاده از تثبیت زمین آهکی، به نقش مواد ساختمانی در پایداری مسکن پرداخته‌اند؛ و معتقدند مواد ساختمانی در بخش مسکن تأثیر مهمی بر محیط و اکوسیستم دارد. از این رو آن‌ها انتخاب مواد مناسب و مطابق با نیازهای هر منطقه برای مسکن را یکی از مهم‌ترین استراتژی‌ها در توسعه مسکن پایدار دانسته‌اند.

زو و لین، (۲۰۰۴) در رابطه با مسکن پایدار و ساخت و سازهای شهری در کشور چین راهکار نیل به توسعه پایدار شهری را در پایداری مسکن همسان با اقلیم مقرون به صرفه و مطابق با شرایط فرهنگی خانوارهای چینی و ارتقای روش‌های فنی و طراحی در سازگاری زیست‌محیطی و همکاری محققان طراحان و سازندگان از رشته‌های مختلف می‌دانند. پژوهش بیکن و اندر لندن (۱۹۹۲) در مورد سکونتگاه‌های غیراستاندارد در ۱۴ منطقه بزرگ شهری کشورهای جهان سوم نشان می‌دهد که چنین سکونتگاه‌هایی به تقریب ۵۸-۳۲ درصد از مساحت و با میانگین ۴۳ درصد از جمعیت این شهرها را دربر می‌گیرند.

ابراهیم‌زاده و قاسمی (۱۳۹۴) در پژوهشی با عنوان ارزیابی شاخص‌های کالبدی مسکن شهری در شهر سامان پرداختند و به این نتیجه رسیده‌اند که در شاخص نهایی کالبدی مسکن، ناحیه سه این شهر مطلوب‌ترین و ناحیه دو نامطلوب‌ترین ناحیه در شاخص کالبدی مسکن شهر سامان می‌باشد.

حکیمی و پورمحمدی (۱۳۹۰) در مقاله‌ای با عنوان «ارزیابی شاخص‌های کمی و کیفی مسکن در سکونتگاه‌های غیررسمی ایران مطالعه موردی جمشیدآباد خوی» یافته‌های تحقیق حاکی از آن است که شاخص‌های مسکن در محله جمشیدآباد نسبت به شهر خوی در وضعیت نامطلوبی قرار دارد ولی در مقایسه با کشورهای در حال توسعه دارای وضعیت مطلوب‌تری می‌باشد پیلهور و همکاران (۱۳۹۰)، در پژوهشی با عنوان بررسی تأثیر تصمیمات سیاسی بر ناپایداری و تحولات ساختاری زمین و مسکن شهری در بجنورد پرداخته‌اند و نتایج پژوهش حاکی از آن است که تغییرات قیمت زمین و مسکن در مناطق شهری بجنورد چشمگیر بوده و در بررسی تطبیقی قبل از مرکز استان شدن و بعد از ارتقایابی در ارزش زمین ۶۱ برابر و در قیمت مسکن ۵ برابر افزایش بوده است.

بزی و جواهری (۱۳۹۰) مقاله‌ای با عنوان «بررسی افتراق مکانی- فضایی محله‌های شهر زابل در برخورداری از شاخص‌های مسکن سالم» با هدف بررسی وضعیت کیفی مسکن در محلات شهر زابل با توجه به شاخص‌های مسکن سالم و سنجش میزان برخورداری از این شاخص‌ها در این محلات آن و نتایج این تحقیق نشان می‌دهد، که بین محلات شهر زابل از نظر برخورداری از شاخص‌های کمی و کیفی مسکن سالم تفاوت معنی‌داری وجود دارد و همچنین در بین پایگاه اجتماعی افراد و شرایط مسکن نیز همبستگی قابل‌توجهی وجود دارد. در کل نتایج نشان داده است که شاخص‌های کیفی مسکن به نسبت شاخص‌های کمی آن در شهر زابل در وضعیت پایین‌تری قرار دارد.

## مبانی نظری

به‌طورکلی مقوله مسکن دارای مفهوم بسیار پیچیده است و از ابعاد گوناگون تشکیل یافته است. از این رو نمی‌توان تعریف جامع و مانعی از آن ارائه نمود. مسکن به عنوان یک مکان فیزیکی، سرپناه اولیه و اساسی هر خانواده بشمار می‌آید، که در این سرپناه برخی از نیازهای اولیه خانوار یا فرد هم چون خواب، استراحت، حفاظت در برابر شرایط جوی و خلاصه شرایط زیست در مقابل طبیعت تأمین می‌شود (حکمت نیا و انصاری، ۱۳۹۱: ۷۶). آنچه که لازم به ذکر است این است که مفهوم مسکن علاوه بر ساختار فیزیکی که یک خانواده به عنوان سرپناه مورد استفاده قرار می‌دهد، کل محیط مسکونی را نیز دربر می‌گیرد که خود شامل کلیه خدمات و تأسیسات اجتماعی و

تسهیلات ضروری مورد نیاز برای بهتر زندگی کردن شهروندان و طرح های اشتغال، آموزش و بهداشت افراد است. به عبارت دیگر مسکن چیزی بیش از یک سرپناه صرفاً فیزیکی است و تمامی خدمات و تسهیلات عمومی لازم برای بهتر زندگی کردن انسان را شامل می شود و استفاده کننده آن باید حق تصرف نسبتاً طولانی و مطمئنی را نسبت به آن دارا باشد (مخبر، ۱۳۶۳: ۱۳-۱۲). ماده ۲۵ اعلامیه حقوق بشر بند یک، حق مسکن را چنین بیان می کند: «همه افراد دارای حق بهره‌مندی از استاندارد مناسب و کافی زیستی، برای سلامت و بهره‌وری خود و خانواده خود می‌باشند [www.culture.aruma.ir]. بدون تردید، مسکن اهمیت فراوانی در ترقی موقعیت زندگی فردی و اجتماعی انسان‌ها دارد (King and Aldershot, 2005). بر این اساس می‌توان چنین بیان داشت که نیاز به مسکن از اساسی‌ترین نیازهای آدمی است و در واقع آنچه که لزوم وجود مسکن را واجب می‌نماید، نیاز است. در رابطه با مسکن میان اندیشمندان و برنامه‌ریزان نظریات مختلفی ارائه شده است، که برخی از آنها به‌طور خلاصه اشاره می‌کنیم.

**نظریه برزن‌های شهری برگس:** این نظریه یکی از کهن‌ترین نظریات مبتنی بر بوم‌شناختی اجتماعی است و معتقد است که در گسترش شهر فرایند بخشایشی روی می‌دهد که افراد و گروه‌ها را جابجا نموده و تقسیم می‌کند و مکان سکونت و اشتغال افراد ساکن را تغییر می‌دهد در این نظریه افراد و گروه‌های اجتماعی برای دست‌یابی به مسکن به رقابت می‌پردازند و تحت مسیر چیرگی تازش و جانیشینی به سکونت‌گاه موردنیاز خود دست می‌یابند (زرافشان، ۱۳۸۳: ۹).

**نگرش اقتصاد برنامه‌ریزی‌شده:** در این دیدگاه اعتقاد بر این است که کالاهای معینی دارای اهمیت اجتماعی زیادی هستند و دولت باید یک حداقل استاندارد را برای هر شخص تضمین کند. در این دیدگاه انتفاع به‌عنوان محرک و هدف فعالیت‌ها در زمینه مسکن کنار گذاشته می‌شود و بخش مسکن جزء جدایی‌ناپذیر سیستم عمومی برنامه‌ریزی و مدیریت اقتصادی می‌گردد و از هدف‌های کلی توسعه اجتماعی، اقتصادی تبعیت می‌کند (دهقان، ۱۳۸۰: ۸۶).

- **نگرش بوم‌شناسی:** در این نظریه بنیان‌گذاران مکتب شیکاگو معتقدند که گروه‌های شهری با هر پایگاه اجتماعی و اقتصادی و قومی مانند گونه‌های گیاهی با حرکت به‌سوی تعادل و توازن، همه مراحل اکولوژیک را در زیستگاه خودش در طول زمانه طی می‌کند. اکولوژی شهری شیکاگو از دو دیدگاه داروین‌سوم اجتماعی و اقتصادی نوکلاسیک متأثر است. رابرت پارک معتقد است که انسان‌ها در جهت تأمین فضا همان‌گونه رقابت می‌کنند که گیاهان در طبیعت برای تأمین خاک و نور رقابت می‌کنند. بهترین جاها به مناسب‌ترین انواع تعلق می‌گیرد، قابل‌دسترس‌ترین مکان‌های مرکزی را در شهرهای آمریکایی مؤسسات بزرگ اشغال می‌کنند، اراضی مسکونی جدید جادار حاشیه‌ای را مالکین با درآمد بالا به‌دست می‌آورند و فقرا باید خود را با مکان‌های نامناسب سازگار کنند (کریم‌پور، ۱۳۸۸: ۵۶).

- **نگرش ساخت عمومی شهر:** این دیدگاه توسط رابرت دیکنسون<sup>۱</sup> مطرح شده که شهر به این محدوده تقسیم می‌شود. الف (منطقه مرکزی شامل مرکز و بخش قدیمی شهرها که مجموعه‌ای از مراکز عمده‌فروشی، خرده‌فروشی، تجاری و اداری و بخشی از واحدهای مسکونی است. ب) منطقه میانی، شامل یک منطقه مسکونی متراکم که صنایع سبک و کوچک را در خود جای داده است. ج منطقه بیرونی که اصولاً به‌عنوان یک منطقه مسکونی به شمار می‌آید. این منطقه، منطقه‌ای باز با فضای پر وسعت و پارک‌های عمومی است. در حاشیه شهرها با مرزهای ده شهر، یک منطقه بیرونی شهر است که یک حوزه پر وسعت روستایی به شمار می‌آید و با توسعه شهر، مناطق مسکونی به‌سوی منطقه بیرونی پیش رفته و صنایع جدید در مسیر راه‌های ارتباطی مهم و در اطراف شهرک‌ها و روستاها ایجاد می‌شوند (شیعه، ۱۳۹۲: ۱۴).

- **نگرش ساخت منطقه واحدهای مسکونی:** ساخت منطقه واحدهای مسکونی توسط جیمز وانس<sup>۲</sup> مطرح شد. او معتقد است منطقه جدید مسکونی در نقاطی به وجود می‌آیند که هیچ‌گونه مرکزیت تجاری و خرده‌فروشی ندارند. منطقه جدید مسکونی از بخش مرکزی شهرها بیشتر فاصله دارند و معمولاً یک واحد خودیار است و همه پایگاه اقتصادی افراد، پایگاه و شخصیت خانوادگی و پایگاه‌های مذهبی و نژادی اساس کار تحلیل اجتماعی و اقتصادی سیاست‌های اساسی دولت (شیعه، ۱۳۸۴).

**نظریه توسعه پایدار و مسکن:** یکی از نظریات مهمی که امروز تمام جوانب زندگی انسان را در بر گرفته است نظریه توسعه پایدار می‌باشد. در واقع توسعه پایدار به‌عنوان توسعه‌ای که نیازهای نسل حاضر بدون به خطر انداختن توانایی نسل‌های آینده برای رفع نیازهای خود تعریف شده است. توسعه پایدار نیاز به رویکرد برنامه‌ریزی زیست‌محیطی دارد که در آن، در تمام سطوح مجاز از توسعه پایدار نگهداری می‌شود. ارزیابی آثار زیست‌محیطی ضمن کمک به رویکرد برنامه‌ریزی، یکی از ابزار مهم برای دستیابی به این هدف است (Hilden, 2013). مفهوم توسعه پایدار توسعه‌ای که نیازهای نسل کنونی را بدون آسیب رساندن به توانایی‌های نسل‌های آینده در تأمین نیازهای خود، برآورده سازد (احمدی ترشیزی، ۱۳۸۷: ۶۳).

توسعه پایدار واژه‌ای است که به‌صورت متعارف و گسترده مورد استفاده قرار گرفته و طیف پیچیده‌ای از اهداف، فعالیت‌ها و رفتارهای انسانی را با توجه به محیط‌زیست با شعار نیازها و آرمان‌های حال حاضر بدون به خطر انداختن توانایی‌های نسل آینده را دربرمی‌گیرد (Campagna, 2006). مفهوم توسعه پایدار در پاسخ به یک آگاهی در حال رشد مطرح شد که به بررسی ارتباط مهم بین فرآیندهای مانند توسعه اجتماعی و اقتصادی، مشکلات زیست‌محیطی، جهانی، منطقه‌ای و محلی، افزایش جمعیت و گسترش مناطق شهری می‌پرداخته است (Feng Li et al, 2009). توسعه پایدار دو وجه تمایز با توسعه خودرو یا عادی دارد که عبارت‌اند از: ۱. توسعه پایدار به معنای منافع یکسان جامعه از توسعه می‌باشد. ۲. توسعه هماهنگ به صورت همه‌جانبه و در تمام بخش‌ها باشد. توسعه پایدار یا توسعه اقتصادی و اجتماعی باید ظرفیت تحمل منابع و محیط‌زیست را نیز در نظر بگیرد و به دنبال توسعه هماهنگ در رابطه با اقتصاد، جامعه، محیط‌زیست و منابع باشد (feng yu-guang, 2002).

<sup>1</sup> R. Dickinson

<sup>2</sup> James vanes

اصول و مبانی توسعه پایدار شهری می‌تواند به سه روش مختلف در بهبود محیط‌زیست مسکونی به کار رود: الف) با اعمال توسعه متراکم با ساختمان‌های کوتاه مرتبه؛ ب) با نوآوری در تدوین اصول تفصیلی طراحی شهری؛ ج) با ایجاد فرمی از شهر که استفاده از انرژی را تضمین کند. توسعه پایدار یکی از جامع‌ترین مفاهیم در دهه‌های اخیر می‌باشد (علی‌الحسابی و مکاران، ۱۳۹۱: ۶۵)، این واژه در مفهوم گسترده آن به معنی اداره و بهره‌برداری صحیح و کارا از منابع مالی، نیروی انسانی و ... برای دستیابی به الگوی مصرف مطلوب که با به‌کارگیری امکانات فنی، ساختار و تشکیلات مناسب برای رفع نیاز نسل امروز و آینده به طور رضایت‌بخش امکان‌پذیر می‌شود (ضرابی، ۱۳۷۹: ۴). با توجه به برنامه زیست محیط سازمان ملل توسعه پایدار یعنی برآورده کردن نیازهای نسل حاضر، حفظ ظرفیت دستگاه‌های تضمین‌کننده حیات کره زمین کنونی بدون ضربه زدن به منابع کره زمین و بدون اینکه جلوی تأمین نیازهای نسل آینده گرفته شود. تعریفی با نگرش وسیع‌تر توسعه پایدار را بدین گونه تعریف می‌کند که آشکارا بقای تمامی گونه‌های حیات را بر روی کره زمین در طول تاریخ تقویت و تداوم آنها را سبب می‌شود (Kelleher and Slauraklin, 1999).

### مواد و روش تحقیق

این پژوهش از نوع تحقیقات کاربردی و روش تحقیق در این مقاله، توصیفی-تحلیلی می‌باشد. جهت گردآوری آمار و اطلاعات، از روش‌های کتابخانه‌ای و تحلیل ثانویه از مطالعات سرشماری نفوس و مسکن سال ۱۳۹۰ استفاده گردیده است. در این پژوهش جهت ارزیابی وضعیت مالکیت مسکن از شش منظر و گروه تملک مسکن، شامل ملکی عرصه و اعیانی، ملکی اعیانی، استیجاری، در برابر خدمت، رایگان و سایر در چهار ناحیه شهر سامان استفاده گردیده است. برای پردازش، تحلیل، رتبه بندی و تعیین درجه کیفی هر یک از نواحی درصد هر یک از این گروه های ملکی در نواحی چهارگانه شهر سامان مشخص گردید، سپس با توجه به اهمیت این شاخص‌ها و یا گروه‌های تملک مسکن، در پایداری مسکن، پس از اخذ نظر کارشناسان در مدل تحلیل سلسله مراتبی (AHP) مقایسه زوجی گردیده اند و جهت تحلیل و ارزیابی وضعیت مالکیت مسکن و همچنین رتبه بندی نواحی شهری از مدل vikor استفاده شده است. جهت محاسبات بر اساس مدل‌های استفاده شده در تحقیق و پردازش داده‌ها از نرم افزار EXCEL، و همچنین بر اساس اطلاعات به دست آمده، جهت تولید نقشه از نرم افزار ARC GIS استفاده شده است.

### مدل AHP:

فرایند تحلیل سلسله مراتبی (AHP) یکی از کارآمدترین تکنیک‌های مؤثر در تصمیم‌گیری است که توسط توماس الساعتی در سال ۱۹۸۰ معرفی شد (Azizi et al, 2013). این مدل یک ابزار تصمیم‌گیری قابل‌انعطاف و قدرتمند است که افراد را در مقایسه همزمان دو وجه کمی و کیفی شاخص‌ها کمک می‌کند (Zaria, et al, 2010). مراحل کار این تکنیک به طور خلاصه بدین شرح می‌باشد. مرحله اول: که شامل آماده‌سازی داده‌ها و تشکیل ماتریس دوتایی

که این کار با در نظر گرفتن مقیاس ۹ کمیته ال ساعتی که بر اساس اهمیت معیارها از ۱ تا ۹ به معیارها دارای وزن می‌گردند.

مرحله دوم: محاسبه وزن نهایی معیارها که برای این کار اعداد هر کدام از ستون‌ها و ردیف‌ها در هم ضرب می‌شوند و سپس حاصل ضرب وزن‌ها را به توان  $N_1$  در نهایت برای محاسبه وزن نهایی معیارها وزن‌های نرمال نشده هر ردیف را به مجموع کل وزن‌های نرمال نشده تقسیم می‌کنیم که مجموع کل وزن‌های نهایی باید برابر با ۱ باشد.

مرحله سوم: به دست آوردن نسبت توافق که خود دارای چهار مرحله است.

۱- محاسبه  $AW$ : که برای تعیین مقدار بردار باید هر کدام از وزن‌ها به مقدار وزن معیار ضرب شوند.

$$L = \frac{1}{N} \left[ \sum_{i=1}^N \left( \frac{AW}{WI} \right) \right] \quad \text{۲- محاسبه بردار توافق}$$

$$Ci = \frac{L-n}{n-1} \quad \text{۳- محاسبه شاخص سازگاری}$$

$$CR = \frac{Ci}{Ri} \quad \text{۴- محاسبه ضریب سازگاری}$$

مقدار ضریب سازگاری همواره باید کمتر از ۱ باشد

### مدل ویکور:

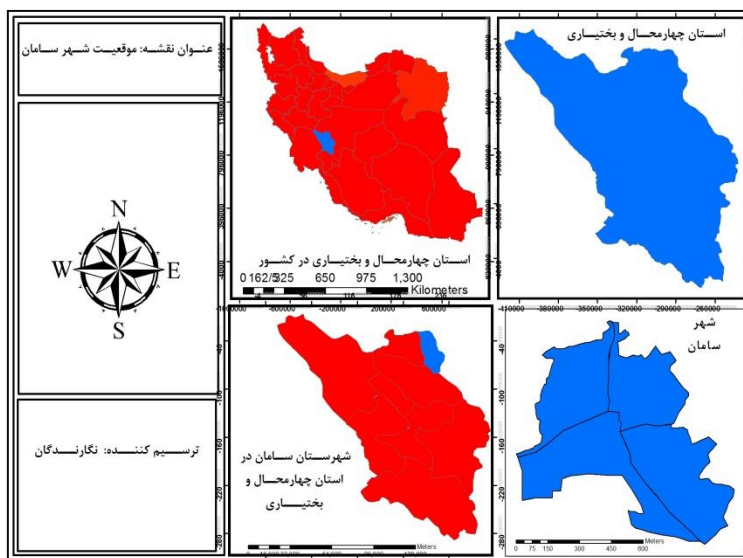
کلمه ویکور برگرفته از نام صربستانی بهینه‌سازی چند معیاره و راه‌حل سازشی است این مدل برای بهینه‌سازی مسائل چندمعیاره در سیستم‌های پیچیده معرفی شد (از پورا احمد و خلیجی، ۱۳۹۳: ۴۳). روش فوق بر رتبه‌بندی و انتخاب مجموعه‌ای از گزینه‌ها در حضور معیارهای متعارض تمرکز می‌کند. معیار رتبه‌بندی گزینه‌ها در این روش بر اساس میزان نزدیکی راه‌حل ایده آل می‌باشد. در این روش به منظور رتبه‌بندی و یافتن بهترین گزینه از مفهوم میزان سازشی میان فاصله گزینه‌ها نسبت به بهترین گزینه استفاده می‌کند و به همین دلیل به برنامه‌ریزی سازشی طبقه‌بندی می‌شود (ابراهیم‌زاده و صحرائی، ۱۳۹۳: ۶). با استفاده از این روش تحلیل، شاخص توسعه به‌گونه‌ای ساده، لیکن درخور توجه و قابل تعیین و سپس به رتبه‌بندی سکونتگاه‌ها می‌پردازد. بعد از به‌کارگیری فرمول VIKOR اعدادی حاصل خواهد شد که مقدار آن‌ها بین ۰ تا ۱ می‌باشد. هر کدام از معیارها که حداقل امتیاز یا رتبه را به خود اختصاص داده‌اند، به عنوان بهینه‌ترین یا برخوردارترین گزینه می‌باشد. همچنین حداکثر، نشان‌دهنده نامطلوب بودن در ناحیه می‌باشد.

### محدوده مورد مطالعه

شهر سامان در استان چهارمحال و بختیاری مرکز شهرستان سامان واقع گردیده است. شهر سامان در موقعیت جغرافیایی حدفاصل ۵۰ درجه و ۵۴ دقیقه تا ۵۱ درجه و ۵۶ دقیقه طول شرقی و ۳۲ درجه و ۲۷ دقیقه تا ۳۲ درجه و ۲۸ دقیقه عرض شمالی واقع شده است. سامان در فاصله ۲۲ کیلومتری شمال شرقی شهرکرد و ۸۵ کیلومتری غرب استان اصفهان و متصل به راه غربی شهرکرد به اصفهان قرار گرفته است. از بخش شمالی شهر رودخانه دائمی



زاینده رود عبور می‌کند. شهر سامان در ناحیه کوهستانی زاگرس قرار گرفته است. مرتفع‌ترین قله مجاور شهر کوه شیراز با ارتفاع حدود ۲۸۰۰ متر است. طبق آخرین طرح جامع شهر سامان، محدوده شهر به مساحت ۳۷۶/۸ هکتار و حریم شهر ۱۵۰۰ هکتار می‌باشد این شهر با توجه به نظام تقسیمات کالبدی، به ۴ ناحیه تقسیم می‌گردد؛ که در بین نواحی شهر ناحیه چهار با ۳۰/۱۸ درصد از کل مساحت بیشترین سهم را به خود اختصاص داده است. به لحاظ محله بندی عرفی این شهر دارای ۱۶ محله و ۵۷۰ بلوک ساختمانی می‌باشد.



شکل شماره ۱- موقعیت جغرافیایی شهر سامان

## یافته‌های تحقیق

### شاخص مالکیت مسکن:

نظر بر اینکه یکی از شاخص‌های اجتماعی مسکن مالکیت مسکن می‌باشد، جهت ارزیابی این شاخص از شش گروه تملک مسکن شامل واحد مسکونی بر حسب نحوه محل سکونت خانوار- ملکی زمین و بنا، واحد مسکونی ملکی اعیانی، استیجاری، در برابر خدمت، رایگان و سایر می‌باشد. جهت تعیین ماتریس خام هر یک از این مؤلفه‌ها در نواحی چهارگانه شهر سامان داده‌های مورد نظر با کمک اطلاعات حاصل از سرشماری سال (۱۳۹۰) اخذ گردید. (جدول شماره ۱).

جدول ۱- درصد هریک از مؤلفه‌های شاخص مالکیت مسکن در (ماتریس داده‌های خام) شهر سامان

مؤلفه ناحیه	ملکی (عرصه و اعیان)	ملکی (اعیان)	استیجاری	در برابر خدمت	رایگان	سایر
ناحیه یک	۶۸/۹۳	۰/۱۴	۱۷/۵۸	۰	۱۱/۴۸	۱/۸۴
ناحیه دو	۶۷/۱۱	۱/۱۶	۱۵/۳۷	۰/۵۲	۱۱/۷۵	۴/۰۶
ناحیه سه	۶۵/۹۷	۳/۰۶	۱۵/۳۴	۰/۶۹	۹/۹	۵/۰۲
ناحیه چهار	۷۰/۷۶	۰/۲۷	۱۶/۵۹	۰/۱۳	۱۲/۳۳	۰

مأخذ: مرکز آمار ایران (۱۳۹۰)

پس از تشکیل ماتریس تصمیم‌گیری، نرمال‌سازی این ماتریس از راه فرمول زیر انجام شد که نتایج آن در جدول شماره (۲) آمده است. یک نکته مهم در شاخص‌های تصمیم‌گیری، وجود شاخص‌های مثبت و منفی با هم در یک ماتریس می‌باشد. به منظور تطبیق مقیاس‌های گوناگون اندازه‌گیری، از بی مقیاس سازی استفاده شد. برای نرمال‌سازی شاخص‌هایی که جنبه منفی دارند از فرمول ۱ و برای شاخص‌هایی که جنبه مثبت دارند، از فرمول شماره ۲ استفاده شده است.

$$rij = \frac{xij}{\sqrt{\sum xij}} \quad \text{فرمول ۲} \quad rij = \frac{\frac{1}{rj}}{\sum \frac{1}{rk}} \quad \text{فرمول ۱}$$

جدول ۲- ماتریس نرمال شده

مؤلفه ناحیه	ملکی (عرصه و اعیان)	ملکی (اعیان)	استیجاری	در برابر خدمت	رایگان	سایر
ناحیه ۱	۴۷۵۱	۳۰۹	۰/۰۱۹۶	۰	۱۳۱/۷۹	۳/۳۸۵
ناحیه ۲	۴۵۰۳	۳۶۲/۲	۱/۳۴۵	۰/۲۷۰	۱۳۸	۱۶/۴۸
ناحیه ۳	۴۳۵۲	۲۳۵/۳	۹/۳۶	۰/۴۷۶	۹۸	۲۵/۲۰
ناحیه ۴	۵۰۰۶	۲۷۵/۲	۰/۰۷۲	۰/۰۱۶۹	۱۵۲	۰

مأخذ محاسبات نگارندگان ۱۳۹۴

**مرحله سوم:** سپس برای بیان اهمیت نسبی معیارها لازم است وزن نسبی آنها تعیین شود؛ برای این کار از روش تحلیل سلسله مراتبی برای تعیین وزن معیارها به کار رفت. به منظور وزن‌دهی به معیارهای پیشنهادی از نظرات کارشناسان مربوطه استفاده گردید. سپس در چارچوب روش تحلیل سلسله مراتبی AHP، (جدول شماره ۳) مورد استفاده قرار گرفت.

جدول ۳- ضریب تأثیر وزن سلسله مراتبی (AHP) به هر یک از مؤلفه های پژوهش

شاخص	ملکی عرصه و اعیان	ملکی اعیانی	استیجاری	در برابر خدمت	رایگان	سایر
ضریب تأثیر (وزن سلسله مراتبی)	۰/۳۲۷	۰/۲۸۲	۰/۰۶۷	۰/۱۱۱	۰/۱۶۱	۰/۰۵۰

مأخذ محاسبات نگارندگان ۱۳۹۴.

**مرحله چهارم:** در این مرحله پس از اینکه ماتریس وضع موجود بر اساس فرمول‌های (۱) و (۲) نرمالیزه شده، ماتریس نرمالیزه شده در وزن هر یک از شاخص‌ها که از مدل AHP به دست آمده، ضرب شد که ماتریس نرمال شده وزنی حاصل گردید. (جدول شماره ۴).

جدول ۴- ماتریس نرمال شده وزنی

مؤلفه ناحیه	ملکی عرصه و اعیان	ملکی اعیانی	استیجاری	در برابر خدمت	رایگان	سایر
ناحیه ۱	۰/۱۶۵	۰/۰۱۲۹	۰/۰۳۶۲	۰	۰/۰۸۰	۰/۰۱۳۷
ناحیه ۲	۰/۱۶۸	۰/۰۹۹	۰/۰۳۱۶	۰/۰۶۵۴	۰/۰۸۲	۰/۰۳۰۲
ناحیه ۳	۰/۱۵۸	۰/۲۶۲	۰/۰۳۱۶	۰/۰۸۶	۰/۰۶۹۴	۰/۰۳۷۳
ناحیه ۴	۰/۱۶۹	۰/۰۲۳۱	۰/۰۳۴۲	۰/۰۱۶۳	۰/۰۸۶	۰

مأخذ محاسبات نگارندگان ۱۳۹۴.

مرحله پنجم: در این مرحله بالاترین ارزش و پایین‌ترین ارزش توابع معیار از ماتریس تصمیم‌گیری استخراج می‌شود.

جدول ۵- بالاترین و پایین‌ترین ارزش معیارها

۰/۰۳۷	۰/۰۸۶۵۲	۰/۰۸۶۶۸	۰/۰۳۶	۰/۰۲۶	۰/۱۶۹	$f^*(max)$
۰	۰/۰۶۹۴	۰/۰	۰/۰۳۱	۰/۰۱۲	۰/۱۵۸	$f^-(min)$

مأخذ: محاسبات نگارندگان، ۱۳۹۴.

مرحله ششم: در این مرحله فاصله هر گزینه از ایده آل مثبت محاسبه شده و سپس تجمیع آن‌ها بر اساس فرمول‌های زیر محاسبه می‌شود. به عبارت دیگر در این مرحله پس از محاسبه ماتریس نرمالیزه شده و ماتریس وزن‌دار و استخراج بالاترین و پایین‌ترین ارزش برای هر شاخص به منظور محاسبه شاخص ویکور که بر اساس آن به رتبه‌بندی گزینه‌های خود پردازیم. ارزش (شاخص مطلوبیت) و (شاخص نارضایتی) محاسبه گردید.

$$S_j = \sum_{i=1}^n [w_i(f^*_{ij} - f_{ij}) / (f^* - f^-_{ij})]$$

$$R_j = \max [w_i(f^*_{ij} - f_{ij}) / (f^* - f^-_{ij})]$$

جدول ۶- ضرب اوزان معیارها در ماتریس تصمیم‌گیری و محاسبه  $r_j$  و  $s_j$ 

مؤلفه ناحیه	ملکی عرصه و اعیان	ملکی اعیانی	استیجاری	در برابر خدمت	رایگان	سایر	$r_j$	$s_j$
ناحیه ۱	۰/۱۲۴۹۲	۰/۲۸۲	۰	۰/۲۷۳۳	۰	۰/۱۶۶	۰/۶۰۴۵	۰/۲۸۲
ناحیه ۲	۰/۱۲۴۹۷	۰/۱۸۳۴	۰/۰۶۶۱	۰/۲۸۷	۰/۱۲	۰/۰۰۴۱	۰/۵۷۳۶	۰/۲۴۹
ناحیه ۳	۰/۳۲۷	۰	۰/۰۶۷	۰	۰/۱۴	۰/۰۷۴	۰/۵۵۴	۰/۳۲۷
ناحیه ۴	۰	۰/۲۶۹	۰/۰۲۹۶	۱۲۹/۰	۰/۰۱۵	۰/۰۵۷	۰/۴۸۳	۰/۲۶۹

مرحله هفتم: مرحله آخر در مدل vikor محاسبه مقدار vikor یا اصطلاحاً  $Q_i$  می‌باشد.

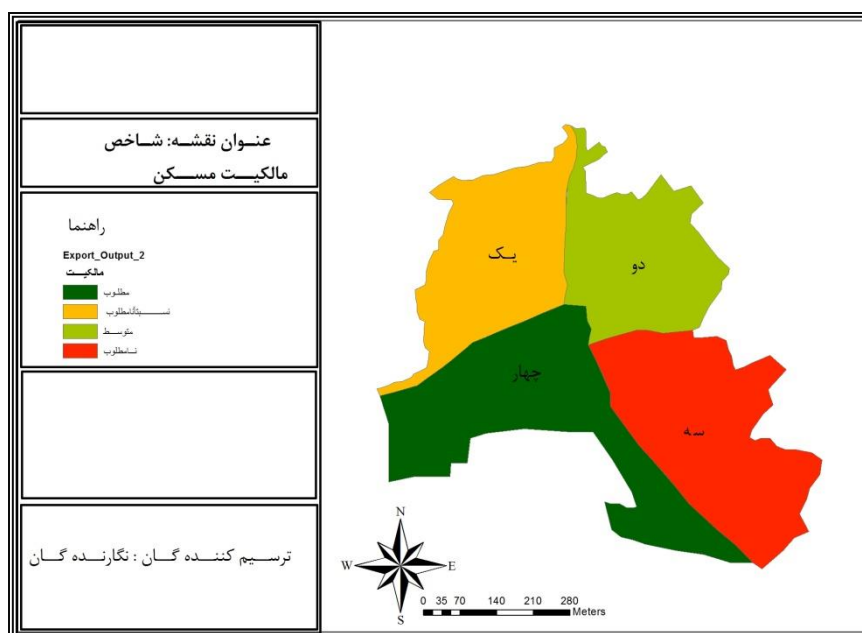
$$Q = V \left[ \frac{S_i - S^*}{S^- - S^*} \right] + (1-V) \left[ \frac{R_i - R^*}{R^- - R^*} \right]$$

بعد از به کارگیری فرمول VIKOR اعدادی حاصل خواهد شد که مقدار آن‌ها بین ۰ تا ۱ می‌باشد. هر کدام از معیارها که حداقل امتیاز یا رتبه را به خود اختصاص داده‌اند، به عنوان برخوردارترین گزینه می‌باشد. همچنین حداکثر، نشان‌دهنده نامطلوب بودن در ناحیه می‌باشد. یعنی هر چه عدد به دست‌آمده از مدل ویکور به صفر نزدیک‌تر باشد، نشان از توسعه یافتگی بیشتر و هر چه به عدد یک نزدیک‌تر باشد، نشان عدم مطلوبیت است.

جدول ۷- درجه کیفی و سطح مطلوبیت شاخص مالکیت مسکن در نواحی شهر سامان

رتبه	سطح مطلوبیت	درجه مطلوبیت	ناحیه
۳	نسبتاً نامطلوب	۰/۷۱۰	ناحیه ۱
۲	متوسط	۰/۴۰۶	ناحیه ۲
۴	نامطلوب	۰/۸۴۷	ناحیه ۳
۱	مطلوب	۰/۱۳۰	ناحیه ۴

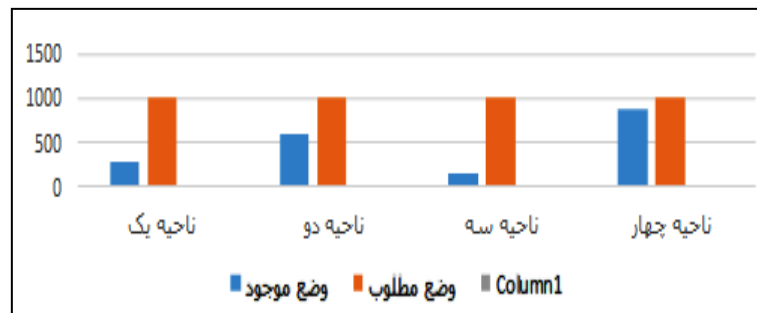
منبع: محاسبات نگارندگان ۱۳۹۴.



شکل ۲- وضعیت نواحی چهارگانه شهر سامان در شاخص مالکیت مسکن

نتایج حاصل از بررسی مدل ویکور حاکی از آن است که ناحیه چهار در شاخص مالکیت با درجه کیفی ۰/۱۳۰ و وضعیت مطلوب و ناحیه سه با درجه کیفی ۰/۸۴۷ در وضعیت نامطلوب قرار دارد در این شاخص ناحیه دو با کیفی ۰/۴۰۶ و ناحیه یک با درجه کیفی ۰/۷۱۰ در رتبه‌های دوم و سوم قرار دارند بررسی وضعیت مسکن در نواحی چهارگانه شهر سامان نشان می‌دهد که در ناحیه یک ۶۸/۹۳ درصد، ناحیه دو ۶۷/۱۱ درصد، ناحیه سه ۶۵/۹۷ درصد، و ناحیه چهار ۷۰/۷۶ درصد مسکن ملکی عرصه و اعیانی می‌باشد این موضوع در حالی است که در نواحی چهارگانه شهر سامان در سایر گروه‌های تملک مسکن مانند مسکن استیجاری نیز نواحی مختلف این شهر متفاوتند،

به طوری که در ناحیه یک این شهر ۱۷/۵۸ درصد، ناحیه دو با ۱۵/۳۷ درصد، ناحیه سه با ۱۵/۳۴ درصد، و ناحیه چهار با ۱۶/۵۹ درصد مسکن استیجاری می‌باشند و با توجه به یافته‌های پژوهش بالا بودن درصد واحدهای مسکونی ملکی در ناحیه چهار دلیل پایداری بیشتر این ناحیه می‌باشد و دلیل عدم پایداری ناحیه سه درصد پایین تر مسکن ملکی عرصه و اعیانی می‌باشد؛ چرا که مطابق نظر کارشناسان مربوطه مؤلفه‌ی مسکن ملکی عرصه و اعیانی وزن بیشتری در پایداری مالکیت مسکن داربنا بر یافته‌های پژوهش از میان چهار ناحیه تنها ناحیه چهار یعنی ۲۵ درصد نواحی وضعیت مطلوبی دارد و در دیگر نواحی وضعیت مناسبی وجود ندارد. (شکل شماره ۳)



شکل ۳- وضعیت موجود و مطلوب مالکیت مسکن در شهر سامان

### بحث و نتیجه‌گیری و ارایه پیشنهادات

مسکن مجموعه‌ای از تسهیلات است که به منظور ارائه خدمات فشرده در مکان فیزیکی خاصی قرار دارد و معنی این واژه با توجه به گوناگونی شرایط اجتماعی، محیطی و خانوادگی تغییر می‌کند. بر اساس این تعریف، مسکن در مفهوم محیطی‌اش نه به عنوان یک سرپناه، بلکه همانند وسیله‌ای در نظر گرفته شده است که بایستی معیارهای اساسی لازم برای ایجاد پیوند محیطی و خانوادگی را داشته باشد. نبود منابع کافی و نداشتن برنامه‌ریزی جامع از یک سو و رشد تقاضای مسکن در نتیجه‌ی افزایش جمعیت از سوی دیگر، مسئله‌ی مسکن را به یکی از چالش‌های جدی پیش‌روی کشور تبدیل کرده است. هدف این پژوهش تحلیل و ارزیابی وضعیت مالکیت مسکن در شهر سامان و رتبه بندی نواحی این شهر به لحاظ شاخص مالکیت مسکن می‌باشد. بررسی وضعیت مالکیت مسکن در شهر سامان نشان دهنده‌ی این موضوع است که مالکیت مسکن با توجه به تحلیل مدل ویکور با وضعیت ایده ال فاصله زیادی دارد.

به طوری کلی در شهر سامان ناحیه یک با درجه کیفی، ۰/۷۱۰ از مدل ویکور نسبتاً نامطلوب، ناحیه دو با درجه کیفی ۰/۴۰۶ و سطح متوسط، ناحیه سه، با سطح کیفی ۰/۸۴۷ وضعیت نامطلوب دارد و فقط ناحیه چهار با سطح کیفی، ۰/۱۳۰ از مدل ویکور وضعیت مطلوبی دارد.

با توجه به یافته‌های پژوهش در شاخص مالکیت مسکن، دلیل بالا بودن درجه پایداری مالکیت مسکن در ناحیه چهار این شهر بالا بودن درصد مسکن ملکی در این ناحیه شهری می‌باشد که باعث افزایش درجه پایداری بیشتر این ناحیه از سایر نواحی شهر سامان است و این امر در حالی است که علت عدم پایداری در مالکیت مسکن نواحی یک و سه بالا بودن درصد مسکن استیجاری می‌باشد. چرا که در نواحی یک و سه به ترتیب ۳۱ درصد و ۲۹ درصد

مساکن این نواحی ملکی نمی باشند. لذا جهت بالا بردن سطح پایداری سایر نواحی لزوم توانمندسازی ساکنان آنها جهت تملک مسکن امری الزامی است. چراکه با توجه به اینکه مالکیت مسکن جنبه اجتماعی و روانی بالایی دارد. امری مهم در جهت رسیدن به توسعه پایدار است. با توجه به این دو اصل (الف توسعه به معنای منافع یکسان جامعه از توسعه می باشد. توسعه هماهنگ به صورت همه جانبه و در تمام بخش ها باشد) از اصول توسعه پایدار که در مبانی نظری پژوهش نیز به کار رفته است، شهر سامان به لحاظ وضعیت مالکیت مسکن در وضعیت پایدار نمی باشد. چرا که در نواحی چهارگانه آن عدم برابری و ثبات وجود دارد. یافته های این پژوهش با تحقیقات مالینی و همکاران (۲۰۰۹) در مقاله ای با عنوان کیفیت مسکن یک مسئله کلیدی در ارائه جوامع پایدار و ارتقای کیفیت زندگی، همخوانی و مطابقت دارد؛ و دلیل این همخوانی بازخورد مثبتی است که در این پژوهش حاصل گردیده است زیرا در تحقیق مالینی و همکاران جوامع پایدار را مستلزم داشتن مسکن پایدار از لحاظ فنی بهداشتی و همسانی با محیط می دانند. و تحلیل یافته های این پژوهش نیز نشان می دهد که یکی از عوامل شهر پایدار مسکن پایدار و به تبع مالکیت مسکن پایدار است که امر ناپایداری مسکن در شهر سامان به عنوان یکی از شهرهای کوچک ایران مشهود می باشد، در این تحقیق به عنوان یک نمونه موردی به شهرهای جهان در حال توسعه پرداخته شده است که ضعف و ناپایداری به عنوان یکی از مشخصه های اصلی در مدیریت شهرهای این کشورها می باشد، یکی از نکاتی که در این پژوهش مشخص گردید علی رغم کم جمعیت بودن و کوچک بودن شهر سامان مشکلات فراوانی در مالکیت مسکن آن مشاهده می گردد و به تبع شهرهای بزرگ با جمعیت بیشتر مشکلات فراوانی در مالکیت مسکن دارند. بنابراین با توجه به یافته های پژوهش جهت بالا بردن پایداری مالکیت مسکن در شهر سامان و شهرهای مشابه پیشنهادت زیر ارایه می گردد.

- ۱- ارتقای سطح توان اقتصادی شهروندان شهر سامان و شهرهای مشابه از طریق ایجاد اشتغال مولد و پایدار در جهت مالکیت مسکن مطلوب ضروری می باشد.
- ۲- ارایه تسهیلات مسکن برای افزایش توان مالی شهروندان شهر سامان و شهرهای مشابه در جهت پایداری مالکیت مسکن الزامی است.
- ۳- کمک سازمان های خصوصی، حمایتی و NGO در جهت کمک به اقشار آسیب پذیر شهری برای نیل به مالکیت مطلوب مسکن در شهر سیامان و شهرهای مشابه پیشنهاد می گردد.
- ۴- بالا بردن قدرت مالکیت مسکن در نواحی شهر سامان و شهرهای مشابه با افزایش تمهیدات ویژه مانند افزایش مساکن اجتماعی قابل برنامه ریزی است.

## منابع

۱. احمدی ترشیزی، میترا (۱۳۸۷)، جهانی شدن و پایداری شهری، موسسه تحقیقات و توسعه علوم انسانی، چاپ اول تهران.
۲. ابراهیم زاده، عیسی؛ قاسمی، عزت الله (۱۳۹۴)، ارزیابی شاخص های کالبدی مسکن شهری با رویکرد توسعه پایدار (نمونه موردی شهر سامان)، مجله مطالعات و پژوهش های شهری و منطقه ای، سال هفتم، شماره ۲۶، صص ۱۰۴-۸۴.

۳. ابراهیم زاده، عیسی و صحرایی جویباری، احمد (۱۳۹۳)، تحلیلی بر نقش شهرهای کوچک در تمرکززدایی و توسعه منطقه‌ای با بهره‌گیری از مدل تصمیم‌گیری چند معیاره FuzzyVIKOR و FuzzyANP مطالعه موردی: جایگاه شهر کوچک جویبار در استان مازندران، فصلنامه برنامه ریزی فضایی (جغرافیا)، شماره ۱۳ (تابستان)، دانشگاه گلستان. صص ۳۷-۵۴.
۴. اهری، زهرا و دیگران (۱۳۷۷)، مسکن حداقل، وزارت مسکن و شهرسازی، چاپ دوم، شماره ۱۰۱، انتشارات مسکن و تحقیقات ساختمان، تهران.
۵. بز، خدارحم، جواهری، عباس (۱۳۹۰) بررسی افتراق مکانی- فضایی محله‌های شهر زابل در برخورداری از شاخص‌های مسکن سالم، مجله جغرافیا و برنامه ریزی محیطی، سال ۲۲، شماره پیاپی ۴۳، شماره ۳، صص ۲۰۲-۱۸۵.
۶. پوراحمد، احمد؛ خلیجی، محمدعلی (۱۳۹۳)، قابلیت سنجی تحلیل خدمات شهری با استفاده از تکنیک VIKOR مطالعه موردی شهر بناب، مجله برنامه ریزی فضایی، شماره ۱۳.
۷. پورمحمدی، محمدرضا (۱۳۸۵)، برنامه‌ریزی مسکن، چاپ چهارم، انتشارات سمت، تهران
۸. پیله‌ور، علی‌اصغر، افراخته، حسن؛ کریمی پور، یدالله؛ سلیمانی، محمد؛ قهرودی، منیژه (۱۳۹۰)، بررسی تأثیر تصمیمات سیاسی بر ناپایداری و تحولات ساختاری زمین و مسکن شهری، ناشی از رویکرد سیاسی، مورد، بجنورد، فصلنامه جغرافیا و توسعه، شماره ۲۳، ۱۶۲-۱۴۱.
۹. حکمت نیا، حسن و ژینوس انصاری (۱۳۹۱): برنامه‌ریزی مسکن شهر میبد با رویکرد توسعه پایداری، فصلنامه پژوهش‌های جغرافیای انسانی، شماره ۷۹، تهران، صص ۲۰۷-۱۹۱.
۱۰. حکیمی، هادی؛ پورمحمدی، محمدرضا؛ پرهیزکار، اکبر؛ مشکینی ابوالفضل؛ مهدی پورطاهری (۱۳۹۰) ارزیابی شاخص‌های کمی و کیفی مسکن در سکونتگاه‌های غیر رسمی ایران، مطالعه موردی: جمشید آباد خوی، مجله جغرافیا و برنامه‌ریزی محیطی، سال دوم شماره ۴، صص ۲۱۰-۱۹۷.
۱۱. شمس، مجید و منا گمار (۱۳۹۴): ارزیابی شاخص‌های کمی و کیفی مسکن در استان همدان (با تأکید بر اقشار کم درآمد)، فصلنامه برنامه‌ریزی منطقه‌ای، سال پنجم، شماره ۲۰، مردشت، صص ۶۸-۵۵.
۱۲. شیعه، اسماعیل (۱۳۸۴): با شهر و منطقه در ایران: انتشارات دانشگاه علم و صنعت ایران، تهران.
۱۳. شیعه، اسماعیل (۱۳۹۲): مقدمه‌ای بر مبانی برنامه ریزی شهری، انتشارات دانشگاه علم و صنعت اسران، چاپ بیست و هفتم، تهران.
۱۴. ضرابی، اصغر، (۱۳۷۹): آینده شهرها: برنامه‌ریزی توسعه پایدار شهری، مجموعه مقالات اولین همایش مدیریت توسعه پایدار در نواحی شهری، دانشگاه تبریز.
۱۵. دهقان، مهدی (۱۳۸۰)، بررسی شاخص‌های کمی و کیفی مسکن در شهر یزد و برنامه‌ریزی آتی آن، پایان‌نامه کارشناسی ارشد، دانشگاه یزد.

۱۶. ذاکر حقیقی، کیانوش، عبدالله مسلسل و امیر رحمانی (۱۳۹۱)، ارزیابی سطوح توسعه یافتگی بخش مسکن در مناطق جنوبی استان همدان با استفاده از روش تحلیل خوشه‌ای، فصلنامه برنامه‌ریزی منطقه‌ای، سال دوم، شماره ۶، مردادشت، صص ۷۷-۶۵.
۱۷. رهنمایی، محمدتقی (۱۳۸۲)، مجموعه مباحث روش‌های شهرسازی، جغرافیا، مرکز مطالعات و تحقیقات شهرسازی و معماری چاپ سوم، تهران.
۱۸. زرافشان، عطاءالله (۱۳۸۳)، برنامه‌ریزی فضایی مسکن، مطالعه موردی شهر مراغه، پایان‌نامه کارشناسی ارشد، دانشگاه یزد.
۱۹. علی الحسینی، مهران، حسینی، سید باقر و فاطمه نسبی (۱۳۹۱): «بررسی توسعه پایدار از دیدگاه اقتصادی و محیطی با تمرکز بر جایگاه مسکن (نمونه موردی: مسکن بافت قدیم شهر بوشهر)»، مجله اقتصاد و توسعه منطقه‌ای، سال اول، شماره ۱، مشهد، صص ۱۶۵-۱۵۲.
۲۰. فرهنگی، ساسان (۱۳۷۴) پیش بینی وضع مسکن در نقاط مناطق روستایی شهرستانی استان گیلان، مجموعه مقالات دومین سمینار سیاست‌های توسعه مسکن در ایران، جلد دوم، وزارت مسکن و شهرسازی.
۲۱. قاسمی قاسموند، عزت‌الله (۱۳۹۴)، تحلیل و ارزیابی وضعیت مسکن شهری با رویکرد توسعه پایدار، نمونه موردی: شهر سامان، پایان‌نامه کارشناسی ارشد جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشگاه سیستان و بلوچستان، زاهدان.
۲۲. قرخلو، مهدی و کلاتتری خلیل‌آباد، حسین (۱۳۸۵)، وضعیت مسکن در بافت تاریخی یزد، مجموعه مقالات همایش برنامه‌ریزی و مدیریت شهری، مشهد.
۲۳. کریم پور، علی (۱۳۸۸)، تحلیل جغرافیایی مسکن در شهر کاشان، پایان‌نامه کارشناسی ارشد، دانشگاه اصفهان.
۲۴. مخبر، عباس (۱۳۶۳)، ابعاد اجتماعی مسکن، سازمان برنامه و بودجه، تهران.
۲۵. مرکز آمار ایران (۱۳۹۰)، سرشماری عام نفوس و مسکن، استان چهارمحال و بختیاری.
۲۶. ملکی، سعید (۱۳۸۸)، بررسی وضعیت شاخص‌های اجتماعی مسکن در مناطق روستایی شهرستان اهواز، فصلنامه، مسکن و محیط روستا، صص ۴۸-۳۲.
27. Allison Goebel, Sustainable urban development? Low-cost housing challenges in South Africa (2007), Habitat International, Volume 31, Issues 3-4, September-December, Pages 291-302.
28. Baken, R. -J. & van der Linden, J. (1992): Land delivery for low income groups in Third World cities. Vermont, USA: Avebury
29. Chu, M. Shyu, J. Tzeng, G. & Khosla, R. (2007), Comparison among three analytical methods for knowledge communities' group decision analysis. *Expert Systems with Applications*, 33(4), 1011-1024
30. Feng Li, Xusheng Liu, Dan Hua, Rusong Wanga, Wenrui Yanga, Dong Li, Dan Zhao (2009), "Measurement indicators and an evaluation approach for assessing urban sustainable development: A case study for China's Jining City" *Landscape and Urban Planning*, 90, page: 134-147
31. Holden, E. Linnerud, K. Banister, D (2013), Sustainable passenger transport: Back to Brundtland, *Transportation Research Part A*, NO, 54. PP. 67-77.
32. Ghulam ZAKRIA, Zailin GUAN, Yasser RIAZ, Mirza JAHANZAIB, Anwar KHAN (2010), Selecting and prioritizing key factors for CAD/CAM software in small- and medium-sized enterprises using AHP, *Front. Mech. Eng. China*, 5(2): 157-164.



33. Kamand M. Roufehaei, Abu Hassan Abu Bakar, Amin Akhavan Tabassi (2013), Energy-efficient design for sustainable housing development, *Journal of Cleaner Production*, Available online 23.
34. Isik, B and Tulbentci, T, 2008, Sustainable housing in island conditions using Alkergypsum-Stabilized earth: A case study from northern Cyprus. *Building and Environment* 43, P: 1428.
35. M, Azizi, M. Ramezanzadeh (2013), Determining effective criteria for the selection of MDF industry locations in Mazandaran Province: Application of AHP, *For. Sci. Pract.* 15(3) 33-
36. King, Peter & Aldershot, Ashgate (2005). *A social philosophy of housing*, Habitat International, vol. 29.
37. Kellehr, A. & Slauraklin, N (1999). *Global perspectives hand book for understanding global 59 issues*, Publisher: Pearson
38. Vida Maliene, Naglis Malys, (2009), High-quality housing—A key issue in delivering sustainable communities, *Building and Environment*, Volume 44, Issue 2.
39. Yingxin Zhu, Borong Lin (2004), Sustainable housing and urban construction in China, *Energy and Buildings*, Volume 36, Issue 12, Pages 1287-1297.
40. Yu-guang Feng, (2332), Quantitative description of taiyuan urban coordinated sustainable development, *Chinese Geographical Science*. Volume 12, Issue 3, pp 282-287.
41. World Bank, (2008): Dhaka: improving the living conditions for the urban poor. Bangladesh Development Series Paper No. 17. The World Bank Office, Dhaka.