

## امکان‌سنجی برنامه‌ها و سیاست‌های تأمین مسکن حداقل با تأکید بر رویکرد آمایش سرزمین (مطالعه موردی: استان آذربایجان شرقی)

معصومه آفتابی جوان<sup>۱</sup>، علی پناهی<sup>۲</sup>، علی آذر<sup>۳</sup>، رضا ولی‌زاده<sup>۴</sup>

<sup>۱</sup> دانشجوی دکتری جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، واحد تبریز، دانشگاه آزاد اسلامی، تبریز، ایران.

<sup>۲</sup> استادیار گروه جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، واحد تبریز، دانشگاه آزاد اسلامی، تبریز، ایران.

<sup>۳</sup> استادیار گروه شهرسازی و معماری، واحد مراغه، دانشگاه آزاد اسلامی، مراغه، ایران.

<sup>۴</sup> استادیار گروه جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، واحد تبریز، دانشگاه آزاد اسلامی، تبریز، ایران.

تاریخ پذیرش مقاله: ۱۴۰۰/۱۱/۲۵

تاریخ دریافت مقاله: ۱۴۰۰/۹/۱۹

### چکیده

امروزه برنامه‌ریزی و سیاست‌گذاری در بخش مسکن به‌ویژه مسکن حداقل و قابل استطاعت برای گروه‌های کم‌درآمد از اصلی‌ترین و مهمترین مباحث مطالعات اقتصادی، جمعیتی و اجتماعی به‌شمار می‌آید. در این راستا، تأکید بر رویکردهای جامع و سیستمی در برنامه‌ریزی و سیاست‌گذاری مسکن ضرورتی اجتناب‌ناپذیر می‌باشد. با توجه به اهمیت برنامه‌ریزی مسکن گروه‌های کم‌درآمد بر مبنای رویکردهای جامع، هدف از تحقیق حاضر امکان‌سنجی برنامه‌ها و سیاست‌های تأمین مسکن حداقل با تأکید بر رویکرد آمایش سرزمین در استان آذربایجان شرقی می‌باشد. روش تحقیق در مطالعه‌ی حاضر آمیخته (ترکیب رویکردهای کیفی-کمی)، هدف کاربردی و ماهیت توصیفی-تحلیلی می‌باشد. همچنین جامعه‌ی آماری تحقیق شامل مدیران، مسئولان و کارشناسان حوزه‌ی مسکن می‌باشد که حجم نمونه با استفاده از روش دلفی و نمونه‌گیری هدفمند ۲۰۰ نفر برآورد گردیده است. به‌منظور تجزیه و تحلیل اطلاعات تحقیق نیز از روش حداقل مربعات جزئی در نرم‌افزار Smart-pls استفاده شده است. نتایج تحقیق نشان می‌دهد که رویکرد آمایش سرزمین در برنامه‌ها و سیاست‌های تأمین مسکن حداقل استان آذربایجان شرقی به‌صورت کامل و جامع تحقق نیافته است. از عوامل اصلی عدم تحقق‌پذیری رویکرد آمایش سرزمین در برنامه‌ها و سیاست‌های تأمین مسکن حداقل استان می‌توان به عدم تثبیت جمعیت و جلوگیری از مهاجرپذیری بیشتر به مادرشهر تبریز، دخالت دلالان (عدم دخالت مناسب دولت) در قیمت‌گذاری زمین و مسکن و اجاره‌بها در شهرها و ایجاد مالیات مضاعف بر خانه‌های خالی از سکنه و عدم شناسایی دقیق و هوشمند گروه‌های کم‌درآمد (دهک‌های اول تا چهارم) و عدم شکل‌گیری صندوق‌های مالی اعتباری خاص در راستای تسهیل در دریافت و بازپرداخت تسهیلات اشاره کرد.

**واژگان کلیدی:** برنامه‌ریزی مسکن، مسکن حداقل، آمایش سرزمین، استان آذربایجان شرقی.

### بیان مسئله:

مسکن یکی از اساسی‌ترین و حساس‌ترین بخش‌ها در برنامه‌ریزی توسعه‌ی شهرها محسوب می‌گردد. مسکن بیش از آنکه ساختاری کالبدی باشد، نهادی است با عملکرد چندبعدی، که دارای ابعاد مختلف مکانی، کالبدی و فیزیکی، اقتصادی، اجتماعی، مالی، روان‌شناختی و پزشکی است (Cullingworth, 1997:166). از طرفی مسکن یکی از مهمترین عناصر و عوامل دستیابی به توسعه‌ی پایدار مبتنی بر عدالت فراگیر است (زیاری و همکاران، ۱۳۹۵:۲۱۲). امروزه دسترسی به مسکن قابل استطاعت یکی از مشکلات اکثر شهرها، به‌ویژه در کشورهای درحال توسعه محسوب می‌گردد، که به موجب آن، مهاجران و اقشار فقیر شهری در مسکن‌های غیراستاندارد و فاقد کیفیت لازم استقرار می‌یابند (Freeman, 2009; McKinnish et al., 2010:181; Ding et al., 2016:39; Martin and Beck, 2016:2). مساکنی که دارای ویژگی‌هایی همچون عدم دسترسی به انشعاب آب، وسایل گرمایشی و تهویه‌ی مناسب و امنیت تصرف می‌باشند (Buckley et al, 2016:2; Michaels et al, 2017:5). در این راستا، اکثر دولت‌ها برنامه‌ها و سیاست‌هایی به‌منظور تأمین مسکن این اقشار اعمال نموده‌اند که در بیشتر موارد در رسیدن به اهداف خود با شکست مواجه شده‌اند. اکثر کارشناسان و صاحب‌نظران عدم تحقق برنامه‌ریزی مسکن گروه‌های کم‌درآمد شهری را ناشی از ضعف مدیریتی-نهادی، عدم دسترسی کم‌درآمدها به تسهیلات و اعتبارات مسکن و سوق یافتن برنامه‌ها و طرح‌ها به سوی دهک‌های متوسط و بالای جامعه می‌دانند (Walks and Maaranen, 2008:295; Lees, 2008; Nyden et al., 2006:5; Palen and London, 1984:17). درحالی‌که، یک برنامه‌ریزی مسکن مناسب، علاوه بر توجه به معیارهای کالبدی-فیزیکی، معیارهای اجتماعی و تحریک رشد اقتصادی، می‌تواند تهیه و دسترسی مناسب به مسکن را در میان تمامی گروه‌های جمعیتی تحقق بخشد (Wamock and Warnock, 2008:239). بدین‌منظور بایستی طرح‌های توسعه‌ی شهری و منطقه‌ای با تأکید بر رویکرد جامعی همچون آمایش سرزمین، برنامه‌ریزی مسکن متناسب و استاندارد و تأکید بر رویکردهای اجرایی تأمین مسکن قابل استطاعت را به‌ویژه برای گروه‌های کم‌درآمد مدنظر قرار دهد. در مورد آمایش سرزمین می‌توان گفت که این رویکرد از جنبه‌های اساسی و مهم برنامه‌ریزی‌ها محسوب می‌گردد. همچنین برنامه‌ریزی آمایش سرزمین با دیدگاهی فضایی و تدوین مجموعه اهداف، سیاست‌ها، راهبردها و برنامه‌های اجرایی در ابعاد مختلف، به دنبال دستیابی به توسعه‌ی پایدار فضایی و هدایت توسعه‌ی سرزمین از طریق کاهش عدم تعادل در ابعاد مختلف در سطوح ملی و منطقه‌ای می‌باشد. بنابراین، با توجه به تأثیر برنامه‌ریزی آمایش سرزمین بر توسعه‌ی منطقه‌ای و همچنین اهمیت برنامه‌ریزی مسکن با رویکرد سیستمی و جامع، به‌ویژه مسکن قابل استطاعت (حداقل) برای گروه‌های کم‌درآمد، هدف از تحقیق حاضر امکان‌سنجی برنامه‌ها و سیاست‌های تأمین مسکن حداقل با تأکید بر رویکرد آمایش سرزمین در استان آذربایجان شرقی می‌باشد. استان آذربایجان شرقی پرجمعیت‌ترین استان ناحیه‌ی شمال غربی ایران محسوب می‌گردد. مساحت این استان ۴۵۴۹۱ کیلومتر مربع و جمعیت آن ۳۹۰۹۶۵۲ نفر بوده که در ۲۱ شهرستان

به مرکزیت شهرستان تبریز اسکان یافته‌اند. با توجه به مطالب ارائه‌شده و اهداف مطرح‌شده، تحقیق حاضر به‌دنبال پاسخگویی به سؤال زیر می‌باشد:

- وضعیت تحقق‌پذیری معیارهای آمایش سرزمین در برنامه‌ها و سیاست‌های تأمین مسکن حداقل استان آذربایجان شرقی به چه صورتی می‌باشد؟  
پیشینه تحقیق:

در راستای تأمین مسکن گروه‌های کم‌درآمد مطالعات و پژوهش‌های متعددی در اقصی نقاط جهان انجام گرفته است. در این راستا، اکثر مطالعات پیشین یک محدوده‌ی شهری و یا یک استان را بر مبنای شاخص‌های مسکن مورد بررسی قرار داده‌اند و ارزیابی جامع و یکپارچه‌ی الگوهای تأمین مسکن حداقل خلأ پژوهش‌های گذشته محسوب می‌گردد. بنابراین، بررسی الگوی تأمین مسکن حداقل بر اساس رویکرد آمایش سرزمین (رویکرد جامع و یکپارچه با در نظر گرفتن ابعاد مختلف) برای گروه‌های کم‌درآمد نوآوری تحقیق حاضر محسوب می‌گردد. در ادامه به مهمترین مطالعات و پژوهش‌های مرتبط با موضوع مورد مطالعه پرداخته می‌شود.

حیدری (۱۳۸۷)، در رساله‌ی خود با عنوان بررسی و تحلیل عوامل مؤثر بر تقاضای مسکن اجتماعی و ارائه‌ی الگوی بهینه‌ی آن در شهر یاسوج، به شناخت عوامل مؤثر بر انتخاب مسکن اجتماعی در شهر یاسوج می‌پردازد. نتایج پژوهش حکایت از آن دارد که عوامل اقتصادی، مساحت واحد مسکونی و دسترسی به خدمات شهری به ترتیب مهم‌ترین فاکتورهای مؤثر بر تقاضای مسکن اجتماعی در شهر یاسوج می‌باشند. زیاری و همکاران (۱۳۸۹)، در مطالعه‌ای تحت عنوان ارزیابی مسکن گروه‌های درآمدی و ارائه‌ی برنامه‌ی تأمین مسکن اقشار کم‌درآمد، استان لرستان را مورد بررسی قرار داده‌اند. این مطالعه نشان می‌دهد که گسترش شهرهای استان لرستان از دهه‌ی ۱۳۵۰ بدین‌سو، از طریق ساختن شهرک‌های جداگانه و پراکنده و مجتمع‌های مسکونی، عمدتاً در نواحی حاشیه‌ای و ساخت و احداث محله‌های بدون طرح و برنامه به دست مهاجران دارای درآمد پایین و افراد شاغل در بخش غیررسمی عمدتاً در محله‌های حاشیه‌ی کمربندی خارج از محدوده‌ی شهر صورت گرفته است. از مهمترین آسیب‌های گروه‌های کم‌درآمد در استان، می‌توان به جدایی‌گزینی اکولوژیکی و فیزیکی گروه‌های فقیر، ساختار کالبدی نامناسب و بدون انسجام و یکپارچگی، پایین بودن کیفیت ساخت و احداث مسکن با مواد و مصالح ارزان و پوشیده شدن بخش‌هایی از نقاط شهری با واحدهای مسکونی غیررسمی اشاره کرد. خدایی و میره (۱۳۹۰)، در تحقیقی به مرور تجارب جهانی در زمینه‌ی تأمین مسکن گروه‌های کم‌درآمد شهری پرداخته‌اند که نتایج نشان می‌دهد به‌طور کلی سیاست‌های تأمین مسکن گروه‌های کم‌درآمد، در چهار گروه: سیاست ساخت مسکن، سیاست تأمین مالی مسکن، سیاست زمین و خدمات، و سیاست‌های منتج از راهبرد توانمندسازی قرار می‌گیرد. سیر تاریخی و تکاملی سیاست‌ها در جهان نیز به گونه‌ای بوده که کانون توجهات از برنامه‌ی فیزیکی و شیوه‌ی نامعین مسکن دولتی به تدریج به سوی سیاست مسکن خودیاری و سپس به طرف سیات مسکن

توانمندسازی گرایش پیدا کرده است. احمدی و قلی‌پور (۱۳۹۴)، در پژوهشی تحت عنوان بررسی سیاست‌های مسکن اقشار کم‌درآمد در برنامه‌های توسعه‌ی ایران، برنامه‌ی دوم توسعه‌ی اجتماعی-اقتصادی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران را مورد بررسی قرار داده‌اند. نتایج این پژوهش بیانگر این است که بررسی میزان فقر در جامعه از طریق شاخص‌های گوناگونی همچون؛ هزینه‌ی مصرف یک سبد خاص از کالاها، هزینه‌ی کل خانوار، درآمد کل خانوار و بررسی نوسانات ضریب جینی صورت می‌پذیرد. با توجه به شاخص‌های مورد بررسی، بسیاری از برنامه‌های تدوین‌شده در زمینه‌ی بهبود شرایط اقشار کم‌درآمد در ایران به‌طور کامل و دقیق جامه‌ی عمل نمی‌پوشند. رحمانیان و مهدوی (۱۳۹۵)، در پژوهشی به بررسی تطبیقی سیاست‌های تأمین مسکن شهری اقشار کم‌درآمد ایران و ژاپن پرداخته‌اند. نتایج این پژوهش حاکی از آن است که سیاست‌های عمده‌ی تأمین مسکن شهری اقشار کم‌درآمد؛ از جمله اعطای زمین رایگان شهری به پروژه‌های انبوه‌سازی مسکن به‌منظور کاهش هزینه‌ی تمام‌شده و نیز پرداخت وام‌های بلندمدت ساخت مسکن، در هر دو کشور تا حد زیادی هم‌سو بوده است، اما در نحوه‌ی اجرای آن، به‌ویژه تولی‌گری امر مسکن شهری، تفاوت‌های محسوسی مشاهده می‌گردد. محمدی ده‌چشمه (۱۳۹۷)، در تحقیقی با عنوان ارزیابی سیاست‌های دولتی تأمین مسکن در مورد گروه‌های کم‌درآمد شهری، شهر سامان در استان چهارمحال بختیاری را مورد بررسی قرار داده است. یافته‌های تحقیق نشان می‌دهد به‌طور کلی سیاست‌های دولتی تأمین مسکن در مورد گروه‌های کم‌درآمد شهری مناسب نبوده و افراد از سیاست‌های دولت در مورد تأمین مسکن گروه‌های کم‌درآمد شهری رضایت ندارند. همچنین افراد از سیاست‌های شهرداری به‌عنوان نماینده‌ی دولت در مورد تأمین مسکن گروه‌های کم‌درآمد شهری رضایت دارند، اما به‌نظر می‌رسد امنیت اجتماعی در مسکن‌های مهر مناسب نمی‌باشد. همچنین کونادو<sup>۱</sup> (۲۰۰۱)، در پژوهشی با عنوان بررسی شرایط مسکن و ویژگی‌های آن در «آکرا/آفریقا» به این مسأله پرداخته است که افزایش سریع جمعیت از سال ۱۹۵۰ با افزایش و بهبود وضعیت مسکن در این شهر همراه نبوده است و دولت مرکزی نتوانسته زیرساخت‌های مناسب و کافی برای جمعیت در حال رشد فراهم سازد. به نظر وی یکی از سیاست‌های تدبیر شده برای از بین بردن موانع تولید مسکن و فراهم ساختن امکانات مورد نیاز، تشکیل تعاونی‌های مسکن می‌باشد. گرین‌حلق و موس<sup>۲</sup> (۲۰۰۹)، در مطالعه‌ی خود تحت عنوان اصول مسکن اجتماعی، به این نتیجه رسیده‌اند که کشورهای نظیر استرالیا، کانادا، ایالات متحده، نیوزلند، ایرلند و انگلستان، مسکن اجتماعی را تنها برای برون‌رفت از چالش‌های پیش‌روی نظام شهری، به‌ویژه برای گروه‌های کم‌درآمد شهری و کارگران و مهاجران در پیش نگرفته، بلکه این مهم را برای کنترل نرخ اجاره‌بها، مسکن‌دار شدن همه‌ی شهروندان، ساماندهی زاغه‌ها، کاهش محرومیت، توانمندسازی مستأجران، بهبود مدیریت شهری، کاهش سطح جرم و جنایت، ارتقای سطح بهداشت، دسترسی به فرصت‌های شغلی، ارتقای سطح مهارت شهروندان و غیره به‌کار گرفته‌اند که در این زمینه نیز تا حدودی موفق بوده‌اند. وارد<sup>۳</sup> و همکاران (۲۰۱۵)، مقاله‌ای با عنوان «نوسازی مسکن برای ادغام سکونتگاه‌های غیررسمی: سیاست نوین دستور جلسه‌ی سوم سازمان ملل اسکان بشر ۲۰۱۶» را مورد نگارش قرار داده‌اند. مقاله نشان

1 - Konadu

2- Greenhalgh and Moss

2- Ward

می‌دهد که این کنفرانس در اکتبر ۲۰۱۶ در کیتو پایتخت اکوادور با موضوع مسکن و توسعه‌ی پایدار برگزار خواهد گردید. اهداف اولیه‌ی کنفرانس ۱۹۷۶، بهسازی و ساماندهی مسکن سکونتگاه‌های غیررسمی (با فراهم ساختن زیرساخت‌ها) بوده است. با توجه به تغییر نسل این سکونتگاه‌ها و رسیدن مسکن خودساخته به فرزندان و ساکنان نسل دوم و سوم و ادامه‌ی زندگی در مسکن نامناسب، دستیابی به سیاست‌های خلاق اهداف این کنفرانس در سال ۲۰۱۶ می‌باشد. گودینگ<sup>۱</sup> (۲۰۱۶)، در مطالعه‌ی خود به بررسی عوامل تأثیرگذار بر تأمین مسکن کم‌درآمدها در موریتوس<sup>۲</sup> به‌منظور بهبود عدالت اجتماعی و کیفیت مکان پرداخته است. نتایج تحقیق نشان می‌دهد که برنامه‌ریزی و تأمین مسکن در این منطقه توسط دولت انجام می‌گیرد و با توجه به رویکرد متمرکز و تمایل به اهداف سیاسی در دستیابی به اهداف خود ناکام مانده است. از این رو، تأکید بر رویکرد مشارکت ساکنین در برنامه‌ریزی مسکن دولتی می‌تواند به بهبود عدالت فضایی-اجتماعی و کیفیت مکان و به تبع آن دستیابی به جامعه‌ی پایدارتر منجر گردد. آتوستا و هوینگز<sup>۳</sup> (۲۰۱۹)، در پژوهش خود با عنوان درک الگوی مسکن محلات کم‌درآمد به ارائه‌ی الگوی اصلاحی در شهر شیکاگو پرداخته‌اند. نتایج پژوهش نشان می‌دهد که ارائه‌ی الگوهای ایجاد ارزش افزوده‌ی زمین و افزایش درآمد در محلات کم‌درآمد، ابتدا باعث افزایش قیمت زمین و مسکن و جابجایی جمعیت می‌گردد، ولی پس از مدتی با تثبیت قیمت‌ها موجب ارتقای محلات و کاهش جابجایی جمعیت می‌شود.

### مبانی نظری

بخش مسکن را می‌توان یکی از مهم‌ترین بخش‌های توسعه در یک جامعه دانست، این بخش با ابعاد وسیع اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی، زیست‌محیطی و کالبدی خود اثرات گسترده‌ای بر جامعه می‌گذارد. از یک سو، اهمیت اقتصادی و اجتماعی مسکن، این بخش را کانون توجهات عمومی قرار داده است و از سوی دیگر، به دلیل اشتغال‌زایی این بخش و ارتباط آن با بسیاری از بخش‌های دیگر اقتصادی، به‌عنوان ابزاری مناسب در جهت تحقق سیاست‌های اقتصادی تلقی می‌شود (عزیزی، ۱۳۸۳: ۳۳). در این راستا، گسترده بودن قلمرو مطالعات مسکن و برنامه‌ریزی برای آن، باعث گردیده که مسکن از دیدگاه‌های گوناگون از جمله معماری، فنون احداث بنا، تأسیسات بناهای مسکونی، هزینه‌ی زمین و ساختمان، اعتبارات مسکن و ... مورد بررسی قرار گیرد؛ آنچه که در مطالعات جغرافیایی (برنامه‌ریزی شهری و ناحیه‌ای) مورد بررسی قرار می‌گیرد، شناخت وضع موجود و برنامه‌ریزی مطلوب نیاز به واحدهای مسکونی و مقدار زمین مورد نیاز آن شهرها و سکونتگاه‌ها است (حکمت‌نیا و موسوی، ۱۳۸۵: ۱۱۵). همچنین برنامه‌ریزی مسکن جزئی از نظام برنامه‌ریزی شهری محسوب می‌شود که در آن فعالیت‌های اجتماعی، اقتصادی و فرهنگی جزئی از فعالیت‌های درون‌مکانی و واحدهای مسکونی جزئی از فضاها، تغییر شکل و تطابق یافته‌ی شهری محسوب می‌شوند که بر حسب موضوع و

1 - Gooding

۲ - کشور جزیره‌ای در اقیانوس هند، واقع در ساحل شرقی آفریقا. از نظر فیزیکی، بخشی از جزایر ماسکارن و پایتخت بندر لوئیس است.

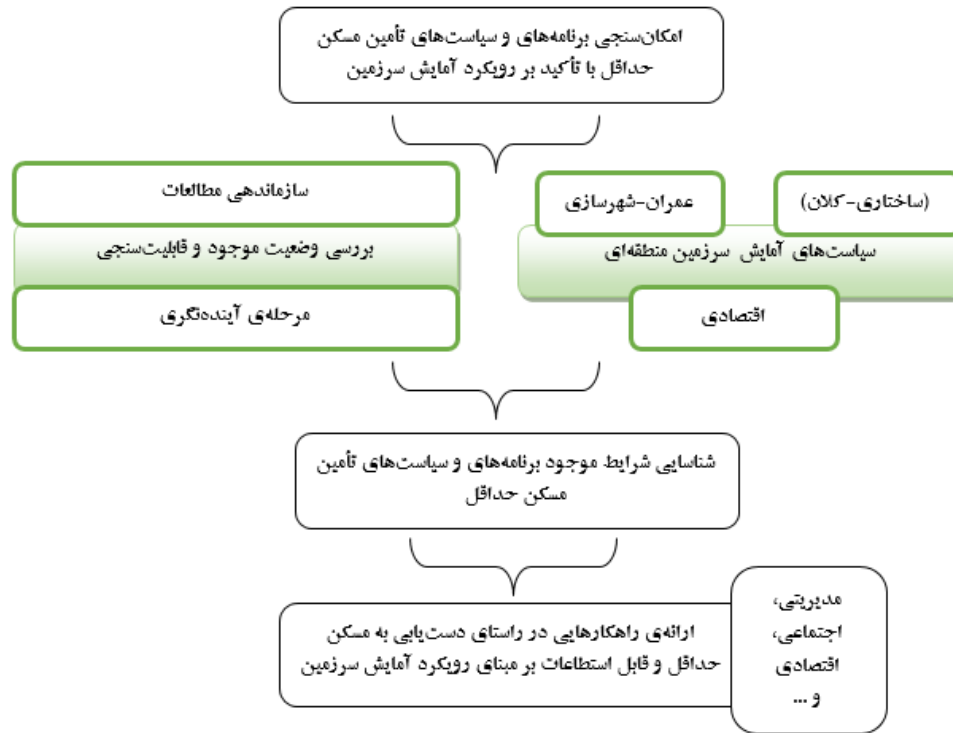
3 - Atuestaa and Hewings

چارچوب برنامه‌ریزی مسکن مورد توجه قرار می‌گیرد. بر همین اساس برنامه‌ریزی مسکن با تخصیص فضاهای قابل سکونت به نیازهای مسکونی و توجه به محدودیت منابع و استفاده از نظریه‌ها و فنون ویژه با چارچوب‌های فرهنگی، اجتماعی، سیاسی و اقتصادی سروکار دارد و به دنبال تأمین مسکن حداقل و قابل استطاعت برای شهروندان به ویژه گروه‌های کم‌درآمد می‌باشد. در مورد مفهوم مسکن حداقل و قابل استطاعت می‌توان گفت که عبارت است از فضایی با حداقل امکانات که شرایط مناسب زیستی - سکونتی را جهت رشد مادی و معنوی ساکنان خود فراهم سازد. فضایی که در آن بر نحوه‌ی معیشت و سنت‌های سکونتی و شرایط اقلیمی تأکید گذارده می‌شود (زیاری و همکاران، ۱۳۸۸: ۳۴۳ به نقل از اهری و همکاران، ۱۳۶۷: ۱۳). موضوع‌ها و زمینه‌های عمده‌ای که پایه‌ی سیاست‌های مسکن حداقل قرار می‌گیرند از این قرارند:

۱- بنیه‌ی مالی، ۲- همیاری و خودیاری، ۳- تکمیل تدریجی و مرحله‌ای مسکن، ۴- ضوابط و استانداردهای ساختمانی، ۵- درآمد و اشتغال، ۶- بازپرداخت هزینه، ۷- پیامدهای اجرایی.

با توجه به اهمیت تأمین مسکن حداقل در برنامه‌ریزی‌ها، امروزه دولت‌ها در برنامه‌ریزی مسکن برای گروه‌های کم‌درآمد به تدریج از رویکردهای صرفاً اقتصادی مسکن تغییر نگرش داده و به دیدگاه‌های مسکن حداقل و قابل استطاعت روی آورده‌اند، که در آن جنبه‌های کمی و کیفی مسکن با یکدیگر در نظر گرفته می‌شوند (Mulliner and Malliene, 2011:270). همچنین در سیر تحول نظام برنامه‌ریزی مسکن به تدریج توجه به رویکردهای آمایش سرزمین با دیدگاه جامع و سیستمی در برنامه‌ریزی مسکن افزایش پیدا کرده است. آمایش سرزمین ایجاد تعادل بین سه عنصر انسان، فضا و فعالیت تعریف شده است (وحیدی، ۱۳۷۳: ۷۶) و بهترین، ارزان‌ترین و مؤثرترین راه‌حل مدیریت و برنامه‌ریزی محیط‌زیست، مؤلفه‌های اقتصادی و رفاه اجتماعی است (مخدوم، ۱۳۷۶: ۱۷-۱۴). به جهت اینکه آمایش سرزمین بعد جغرافیا را به ابعاد اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی پیوند می‌دهد، در چارچوب برنامه‌ریزی فضایی قرار می‌گیرد (صنعی، ۱۳۹۰: ۱۷۱). این رویکرد با دیدگاه همه‌سونگر در چارچوب توسعه‌ی فضایی، سعی دارد با پدیده‌ی عدم تعادل‌های منطقه‌ای برخورد کرده و راه‌کارهای مناسب را برای تحقق توسعه‌ی متوازن، همه‌جانبه و پایدار در سطح سرزمین، ارائه نماید (Henry, 2002:292). بنابراین، آمایش سرزمین از جنبه‌های مهم برنامه‌ریزی شمرده می‌شود. در این حیطه آمایش سرزمین بر برنامه‌هایی دلالت دارد که به وسیله‌ی بخش عمومی در نظر گرفته می‌شود تا آینده‌ی توزیع فعالیت‌ها و سکونتگاه‌ها را در فضا تحت تأثیر قرار دهد (صنعی، ۱۳۹۰: ۱۷۱). از طرفی مطالعات آمایش، یکی از برنامه‌ریزی‌های فضایی است که برای کاهش عدم تعادل در ابعاد مختلف در سطوح ملی و منطقه‌ای، وضع موجود را به سمت مطلوب هدایت می‌کند و برنامه‌ای است برای تحقق توسعه‌ی پایدار فضایی که مجموعه اهداف، سیاست‌ها، راهبردها و برنامه‌های اجرایی را در ابعاد اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی، زیست‌محیطی و کالبدی دربر می‌گیرد (رهنما و آقاجانی، ۱۳۹۲: ۱۲). از این‌رو، می‌توان گفت دستیابی به مسکن حداقل و قابل استطاعت با تأکید بر رویکرد آمایش سرزمین، نیازمند سیاست‌گذاری کلان (ساختاری)، سیاست‌گذاری اقتصادی بازار مسکن و سیاست‌گذاری عمران،

شهرسازی و ساخت مسکن می‌باشد که بایستی در سه سطح سازماندهی مطالعات، بررسی وضعیت موجود و آینده‌نگری و برنامه‌ریزی برای آن (سطوح رویکرد آمایش سرزمین) مدنظر قرار گیرد.



شکل ۱: مدل مفهومی تحقیق (تأمین مسکن حداقل و قابل استطاعت بر مبنای رویکرد آمایش سرزمین)

### روش‌شناسی پژوهش:

روش تحقیق در مطالعه‌ی حاضر آمیخته (ترکیب رویکردهای کیفی-کمی)، هدف کاربردی و ماهیت توصیفی-تحلیلی می‌باشد. همچنین جامعه‌ی آماری تحقیق شامل مدیران، مسئولان و کارشناسان حوزه‌ی مسکن استان آذربایجان شرقی می‌باشد که حجم نمونه با استفاده از روش دلفی و نمونه‌گیری هدفمند ۲۰۰ نفر برآورد گردیده است. در راستای انتخاب حجم نمونه سعی شده است که پراکندگی افراد در شهرهای میانی و کوچک و سطوح مختلف استان رعایت گردد. شرح حجم نمونه به شرح جدول شماره ۱ می‌باشد.

جدول ۱: حجم نمونه‌ی منتخب در تحقیق

تعداد حجم نمونه	شهرستان	سازمان
۳۰	تبریز	استانداری آذربایجان شرقی
۳۰	تبریز	بنیاد مسکن انقلاب اسلامی شهرستان تبریز
۳۵	مراغه	بنیاد مسکن انقلاب اسلامی شهرستان مراغه
۳۵	اهر	بنیاد مسکن انقلاب اسلامی شهرستان اهر
۳۵	شبستر	بنیاد مسکن انقلاب اسلامی شهرستان

	شبه‌شهر	
۳۵	هادی‌شهر	بنیاد مسکن انقلاب اسلامی شهرستان جلفا

همچنین عملیاتی نمودن روش دلفی در تحقیق حاضر بدین شرح بوده است: با توجه به اینکه هدف از تحقیق حاضر سنجش نظرات گوناگون درباره‌ی یک موضوع (امکان‌سنجی برنامه‌ها و سیاست‌های تأمین مسکن حداقل با تأکید بر رویکرد آمایش سرزمین) است، بنابراین دو دور نمونه‌ی آماری مورد مصاحبه و پرسشگری قرار گرفته‌اند. همچنین دسترسی به این نمونه‌ی آماری از طریق روش گلوله‌برفی (انتخاب تعداد معدود نمونه‌ی آماری (۱۰ نفر) و معرفی سایرین از طریق افراد اولیه، ثانویه و ...) بوده است. در راستای تدوین پرسشنامه‌ها نیز ابتدا سؤالات به صورت باز مطرح شده‌اند و پس از رسیدن به نظر مشترک و شناسایی معیارهای تأثیرگذار، پرسشنامه‌های بسته تنظیم گردیده است. به منظور تجزیه و تحلیل اطلاعات تحقیق نیز از روش حداقل مربعات جزئی در نرم‌افزار Smart-pls استفاده شده است. پرسشنامه‌ی تحقیق حاضر با استفاده از گویه‌های جدول شماره (۲) به صورت لیکرت ۵ مقیاسی طراحی شده است. لازم به ذکر است که قلمرو این پژوهش در ابعاد زمانی و مکانی به پاییز ۱۳۹۹ در استان آذربایجان شرقی مربوط می‌باشد. همچنین برای سهولت کار تمام متغیرهای موجود در پژوهش کدبندی شده‌اند. این متغیرها با توجه به مبانی نظری تحقیق و همچنین با توجه به مصاحبه با متخصصان امور انتخاب شده‌اند.

جدول ۲: متغیرهای مورد بررسی و کدبندی آن‌ها

سیاست‌های آمایش سرزمین در راستای برنامه‌ریزی مسکن گروه‌های کم‌درآمد	گویه
سیاست‌های کلان (ساختاری) (A)	تقویت زیرساخت‌های ارتباطی بین مادرشهر تبریز و شهرهای اطراف آن A1، تثبیت جمعیت و جلوگیری از مهاجرپذیری بیشتر به مادرشهر تبریز A2، تمرکززدایی جمعیت از مادرشهر تبریز A3، تقویت شهرهای کوچک و میانی استان و توسعه‌ی امکانات و خدمات در آن‌ها A4، تمرکززدایی خدمات و صنایع از مادرشهر تبریز با تقویت شهرهای میانی A5.
سیاست‌های اقتصادی بازار مسکن (B)	شناسایی دقیق و هوشمند گروه‌های کم‌درآمد (دهک‌های اول تا چهارم) و ایجاد صندوق‌های مالی اعتباری خاص در راستای تسهیل در دریافت و بازپرداخت تسهیلات B1، تجمع بانک اطلاعات خانوارهای تحت پوشش سازمان‌های حمایتی شهری و انجام اقدامات مناسب جهت کاهش هزینه‌های دسترسی به مسکن خانوارهای کم‌درآمد مانند پرداخت سوبسید مالیات، سوبسید هزینه‌ها، تخفیف در مالیات بر خرید مسکن و سوبسید بهره‌ی وام B2، هماهنگی، مدیریت و پیشبرد اقدامات حمایتی در بخش مسکن زیر نظر شورای تأمین مسکن استان با ریاست استاندار و عضویت دستگاه‌های ذیربط B3، تلفیق و هماهنگی بین برنامه‌های مسکن، یارانه‌ها و برنامه‌های حمایتی وزارت رفاه، وزارت راه و شهرسازی، بنیاد شهید و امور ایثارگران و بنیاد مسکن انقلاب اسلامی B4، دخالت دولت در قیمت‌گذاری زمین و مسکن و اجاره‌بها در شهرها و ایجاد مالیات مضاعف بر خانه‌های خالی از سکنه



<p>B5، افزایش سرمایه‌گذاری دولت با هدف مشخص حمایت از مسکن گروه‌های کم‌درآمد و تقویت و تسهیل زمینه‌های سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در زمینه‌ی مسکن گروه‌های کم‌درآمد و اعمال مشوق‌ها و معافیت‌های خاص به سرمایه‌گذاران B6، افزایش تعداد و منابع مالی بانک‌های تخصصی در زمینه‌ی تأمین مالی مسکن و ارتقای افزایش نقش مثبت بانک‌ها در بازار مسکن و زمین با هدف حمایت از گروه‌های کم‌درآمد B7، نظارت و کنترل دقیق بر قیمت و کیفیت مصالح B8.</p>	
<p>در نظر گرفتن شرایط گروه‌های کم‌درآمد شهری در کلیه‌ی برنامه‌های توسعه‌ی شهری C1، هماهنگی بین سیاست‌های طرح جامع مسکن و طرح‌های برنامه‌ریزی شهری و منطقه‌ای C2، یکپارچه‌سازی سیاست‌های زمین شهری و تقویت نظارت بر نحوه‌ی واگذاری‌ها C3، تهیه‌ی بانک اطلاعات زمین شهری و شناسایی اراضی بایر داخل محدوده‌ی شهر و اعمال سیاست‌های مالیات بر اراضی بایر C4، عرضه‌ی زمین‌های دولتی به طور هوشمند به گروه‌های کم‌درآمد و کسب تضمین‌های کافی جهت جلوگیری از فروش آن‌ها C5، بازنگری الگوهای پیشنهادی طرح‌های توسعه‌ی شهری و افزایش عرضه‌ی زمین بخصوص با خروج کاربری‌های غیرضروری از محدوده‌ی شهرها C6، هماهنگی بین طرح‌های توسعه‌ی شهری استان با هدف تثبیت جمعیت در شهرهای کوچک و میانی و جلوگیری از مهاجرت گروه‌های کم‌درآمد به مادرشهر تبریز C7.</p>	<p>سیاست‌های عمران، شهرسازی و ساخت مسکن (C)</p>

مأخذ: (مصاحبه از نمونه‌ی آماری و مطالعات اسنادی نگارندگان، ۱۳۹۹).

#### معرفی محدوده‌ی مورد مطالعه:

استان آذربایجان شرقی بزرگ‌ترین و پرجمعیت‌ترین استان ناحیه‌ی شمال غربی ایران (آذربایجان) محسوب می‌شود. استان آذربایجان شرقی از سمت شمال به جمهوری‌های آذربایجان و ارمنستان، از سمت غرب و جنوب غرب به استان آذربایجان غربی، از سمت شرق به استان اردبیل و از سمت جنوب شرق به استان زنجان محدود شده‌است. این استان دارای آب و هوای سرد کوهستانی بوده و کل محدوده‌ی استان را کوه‌ها و ارتفاعات تشکیل داده‌اند. این استان محل اتصال دو رشته کوه مهم و اصلی کوه‌های ایران، یعنی البرز و زاگرس است و بلندترین نقطه‌ی آن، قله‌ی کوه سهند است. مساحت این استان ۴۵۴۹۱ کیلومتر مربع و جمعیت آن ۳۹۰۹۶۵۲ نفر بوده که در ۲۱ شهرستان به مرکزیت شهرستان تبریز اسکان یافته‌اند. در مورد طرح‌های آمایش استان می‌توان گفت که برای اولین بار بعد از انقلاب اسلامی به‌صورت جامع در کشور (برای همه‌ی کشور)، این نوع از طرح طرح توسط دفتر برنامه‌ریزی منطقه‌ای در ۶ مجلد در اواسط سال ۱۳۶۳ انجام شده و گزارش نهایی مرحله‌ی اول طرح پایه تحت عنوان «خلاصه و جمع‌بندی مطالعات» که براساس نظرات واصله از دستگاه‌های اجرایی، اصلاح شده بود، در سال ۱۳۶۴ انتشار یافت و منجر به مصوباتی از سوی دولت و شورای اقتصاد نیز شد. دوره‌ی فعلی مطالعات آمایش سرزمین نیز از اوایل سال ۱۳۷۷ آغاز شد. حاصل مرحله‌ی اول این مطالعات تحت عنوان «نظریه‌ی پایه توسعه‌ی ملی و دیدگاه بلندمدت آمایش سرزمین» در اردیبهشت‌ماه سال ۱۳۷۹ در جلسه‌ی هیئت محترم دولت ارائه شد. پس از این دوره در سال‌های گذشته اکثر استان‌ها به سمت برنامه‌ریزی فضایی با رویکرد آمایشی روی آورده‌اند که استان آذربایجان شرقی نیز از این قاعده مستثنی نمی‌باشد. با وجود اهمیت طرح‌های

آمایش سرزمین، تاکنون طرح قابل توجهی در این راستا، در استان آذربایجان شرقی و بیشتر استان‌های کشور انجام نگرفته است.



شکل ۲: تقسیمات سیاسی استان آذربایجان شرقی

بررسی نوع اسکلت و مصالح به‌کار رفته در واحدهای مسکونی استان نشان می‌دهد که ۶۵/۴۶ درصد از این بناها دارای وضعیت مستحکمی می‌باشند (اسکلت فلزی و بتن آرمه) (مرکز آمار ایران، ۱۳۹۵). همچنین بررسی بافت‌های فرسوده و غیررسمی استان حاکی از آن است که مساحت بافت‌های فرسوده‌ی استان ۵۸۰۰ هکتار (معادل ۱۳ درصد مساحت استان با جمعیت ۱۰۳۰۰۰۰ نفر) و مساحت سکونتگاه‌های غیررسمی استان ۳۵۶۴ هکتار (معادل ۷/۸ درصد مساحت استان با جمعیت ۵۰۹۶۹۴ نفر) می‌باشد (اداره کل راه و شهرسازی استان آذربایجان شرقی، ۱۳۹۴).

جدول ۳: واحدهای مسکونی معمولی استان بر حسب نوع اسکلت و مصالح عمده‌ی به‌کاررفته در بنا

مساحت زیربنا شهری	اسکلت فلزی	بتن آرمه	آجر و آهک	آجر و گچ	پلوک سیمانی	پلوک (سنگ)	تمام آجر	تمام گچ	تول و گچ	پشت و گچ	پشت و گچ	مجموع
۳۰۷۱۲۴	۳۱۸۵۹۴	۱۳۹۱۵۵	۵۶۵۴۰	۳۹۸۰	۵۴۹۹	۸۲۸۷	۷۶۶۳	۱۱۰۰	۸۴۷۹۴۲			

۲۹۹۳۹۱	۹۰۶۱	۲۴۴۶۸	۲۷۶۴	۷۲۳۷	۵۶۶۶	۴۸۵۳۸	۷۶۳۶۴	۶۳۵۴۲	۶۱۷۵۱	روستایی
۱۱۴۷۳۳۳	۱۰۱۶۱	۳۲۱۳۱	۱۱۰۵۱	۱۲۷۳۶	۹۶۴۶	۱۰۵۰۷۸	۲۱۵۵۱۹	۳۸۲۱۳۶	۳۶۸۱۷۵	مجموع

مأخذ: (مرکز آمار ایران، سرشماری عمومی نفوس و مسکن ۱۳۹۵).

### یافته‌های تحقیق

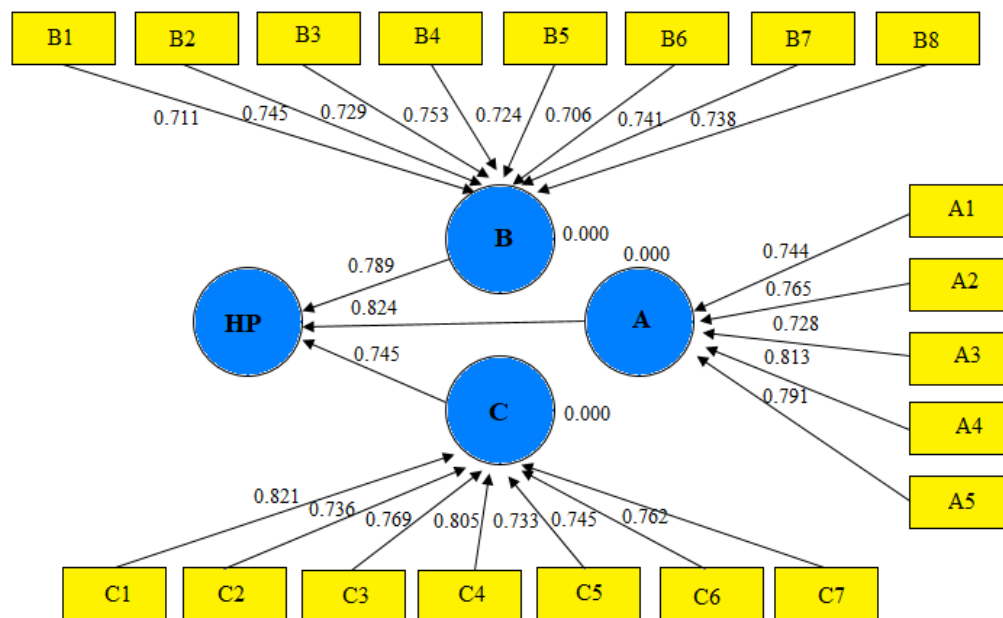
امکان‌سنجی برنامه‌ها و سیاست‌های تأمین مسکن حداقل با استفاده از مدل PLS (با تأکید بر رویکرد آمایش سرزمین)

الف) آزمون پایایی و روایی مدل‌های اندازه‌گیری: در روش حداقل مربعات جزئی (PLS) باید پایایی متغیرها محاسبه شود. ضریب سنتی برای بررسی پایایی متغیرها ضریب آلفای کرونباخ است. اما چون این ضریب کمی سختگیرانه است، در تحقیقاتی که از معادلات ساختاری مبتنی بر واریانس استفاده می‌کنند، می‌توان از ضریب ترکیبی نیز استفاده نمود. تفاوتی ندارد که از کدام ضریب استفاده می‌شود در هر صورت مقدار قابل قبول برای این دو ضریب حداقل ۰/۷ است. در این تحقیق هر دو ضریب آلفای کرونباخ و ضریب ترکیبی برای بررسی پایایی متغیرها مورد بررسی قرار گرفته است.

جدول ۴: خروجی الگوریتم PLS در آزمون پایایی مدل‌های اندازه‌گیری

	ضریب ترکیبی	آلفای کرونباخ
A	۰/۸۵۱۱۱۲	۰/۷۵۹۰۴۴
B	۰/۷۱۹۴۲۸	۰/۸۲۶۵۳۶
C	۰/۷۴۸۱۳۹	۰/۷۷۹۱۸۲

همان‌طور که در جدول شماره ۴ مشخص است مقادیر آلفای کرونباخ و ضریب ترکیبی برای تمامی متغیرها بالاتر از ۰/۷ است که به معنی پایایی مناسب متغیرها است.



شکل ۳: آزمون پایایی مدل‌های اندازه‌گیری (بار عاملی)

همان‌طور که در شکل شماره ۳ قابل مشاهده است، تمامی مؤلفه‌ها دارای بار عاملی بالاتر از مقدار حداقلی ۰/۷ هستند که بیانگر پایایی مناسب مؤلفه‌ها است.

همچنین برای ارزیابی روایی در مدل‌های حداقل مربعات جزئی باید هم روایی همگرا و هم روایی افتراقی را مورد محاسبه قرار داد. در روش حداقل مربعات جزئی از متوسط واریانس استخراج شده (AVE) برای محاسبه روایی همگرا استفاده می‌شود. مقدار حداقلی برای روایی همگرای مناسب برای هر متغیر ۰/۵ است (جدول شماره ۵). همچنین برای بررسی روایی افتراقی مؤلفه‌ها باید از جذر متوسط واریانس استخراج شده برای هر متغیر استفاده نمود. محاسبه‌ی جذر متوسط واریانس استخراج شده برای هر متغیر به روش دستی می‌باشد (جدول شماره ۵) و جذر به دست آمده باید از ضریب همبستگی آن متغیر با سایر متغیرها بیشتر باشد.

جدول ۵: روایی همگرایی متغیرها (متوسط واریانس استخراج شده) و جذر متوسط واریانس استخراج شده

	AEV	جذر AEV
A	۰/۶۲۱۳۴۷	۰/۷۸۸۲۵۵
B	۰/۷۲۴۶۳۹	۰/۸۵۱۲۵۷
C	۰/۷۷۱۳۹۶	۰/۸۷۸۲۹۱

جدول شماره ۵ نشان می‌دهد مقدار متوسط واریانس استخراج شده برای متغیرهای اصلی این تحقیق بین ۱/۰۰۰ و ۰/۶۲۱ است که از مقدار حداقلی ۰/۵ بیشتر است که نشانگر روایی همگرایی مناسب متغیرها است. همچنین در بررسی روایی افتراقی متغیرها که به عنوان روایی تقاطعی متغیرها هم یاد می‌شود، بار عاملی هر گویه (متغیر آشکار) با سازه‌ی خود (متغیر پنهان)، بایستی حداقل ۰/۱ بیشتر از بار عاملی آن گویه بر سازه‌ی دیگر باشد. خروجی‌ها در این خصوص نشان

داد که بار عاملی هر گویه (متغیر آشکار) با سازه‌ی خود (متغیر پنهان)، حداقل ۰/۱ بیشتر از بار عاملی آن گویه بر سازه‌ی دیگر است.

نهایتاً جهت بررسی روایی افتراقی، از ماتریس همبستگی متغیرهای پنهان/سازه و جذر متوسط واریانس استخراج شده استفاده می‌شود. در این ماتریس جذر به دست آمده (جدول ۶) جایگزین اعداد قطر ماتریس می‌شود، در این ماتریس باید اعداد جذر بیشتر از همبستگی سازه با سازه باشد.

جدول ۶: ماتریس همبستگی و جذر متوسط واریانس استخراج شده

	A	B	C
A	۰/۷۷		
B	۰/۵۲	۰/۸۱	
C	۰/۳۷	۰/۲۲	۰/۷۳

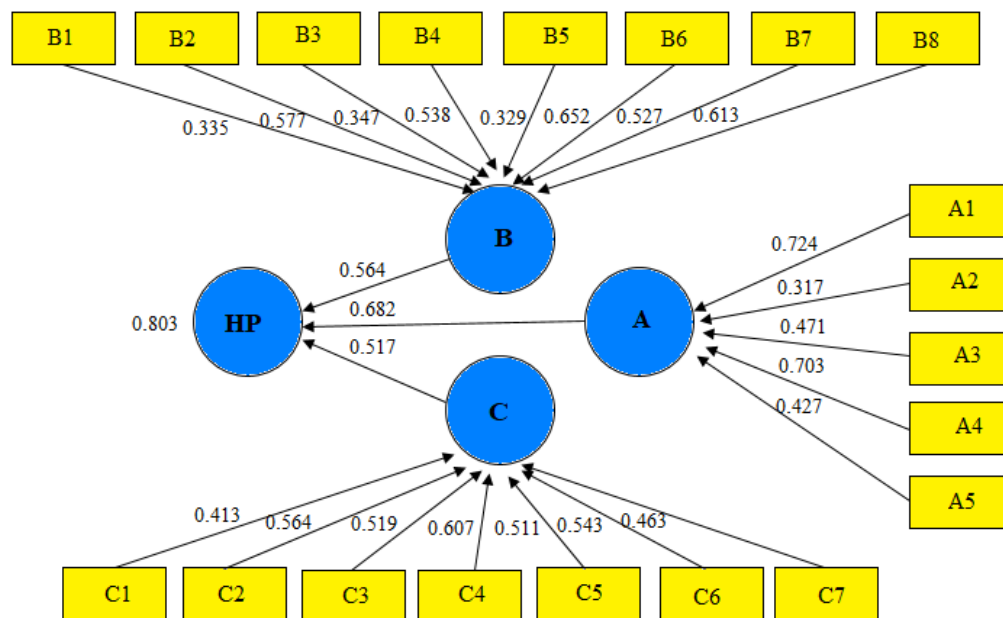
همان‌طور که در جدول شماره ۶ قابل مشاهده است، مقدار جذر متوسط واریانس استخراج شده برای تمامی سازه‌ها (متغیرهای پنهان) از ضریب همبستگی آن با سایر سازه‌ها بیشتر است که نشان‌دهنده‌ی روایی افتراقی مناسب سازه‌ها (متغیرهای پنهان) می‌باشد.

ب) **آزمون مدل ساختاری:** مدل ساختاری مدلی است که در آن روابط بین متغیرهای مکنون و وابسته مورد توجه قرار می‌گیرد. یک مدل معادلات ساختاری از چندین مدل اندازه‌گیری و فقط یک مدل ساختاری تشکیل می‌شود؛ در آزمون مدل ساختاری معیارهای زیر را بررسی می‌کنیم:

✓ شاخص ضریب تعیین ( $R^2$ ) متغیرهای مکنون درون‌زا؛

✓ ضرایب مسیر (بتا) و معناداری آن.

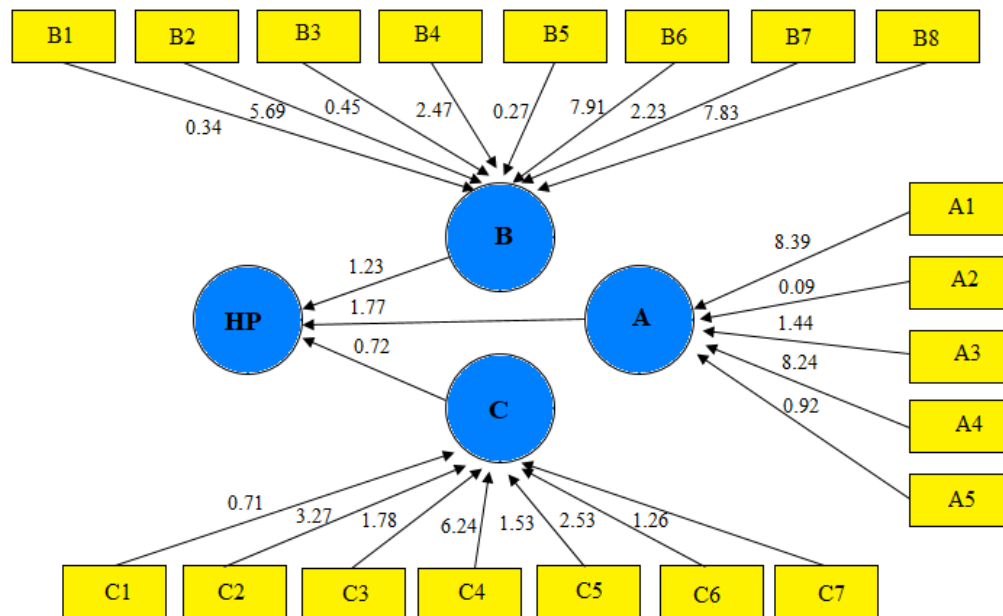
در این بخش از تحقیق ضرایب استاندارد شده‌ی مسیرهای مربوط به فرضیه‌ها مورد بررسی قرار می‌گیرد (اثرگذاری متغیر مستقل بر متغیر وابسته). برای محاسبه‌ی ضرایب استاندارد مسیر بین متغیرها باید از الگوریتم PLS استفاده نمود. ضرایب استاندارد شده بین متغیر مستقل و وابسته نشان می‌دهد که متغیر مستقل این میزان درصد از تغییرات متغیر وابسته را تبیین می‌کند. شکل شماره ۴ ضرایب استاندارد شده مسیرهای مربوط به هر یک از فرضیه‌ها را نشان می‌دهد.



شکل ۴: اثرگذاری متغیر/های مستقل بر روی متغیر/های وابسته (ضرایب استاندارد شده)

شکل شماره ۴ نشان می‌دهد که ۳ متغیر اصلی و ۲۰ متغیر فرعی تحقیق، تأثیر برنامه‌ریزی آمایشی بر تحقق مسکن حداقل را ۰/۸۰۳ درصد تبیین می‌کنند (به نظر ۰/۱۹۷ درصد از واریانس مربوط به دیگر متغیرها باشد که در این تحقیق مورد بررسی قرار نگرفته است). همچنین بیشترین تحقق‌پذیری در بین مؤلفه‌های مورد بررسی آمایشی تحقق مسکن حداقل مربوط به سیاست‌های کلان (ساختاری) با امتیاز ۰/۶۸۲ می‌باشد. پس از آن نیز سیاست‌های اقتصادی بازار مسکن و سیاست‌های عمران، شهرسازی و ساخت مسکن به ترتیب با امتیاز ۰/۵۶۴ و ۰/۵۱۷ قرار دارند.

همچنین در مدل PLS جهت بررسی معنی‌داری روابط بین متغیرها یعنی معنی‌دار بودن اثرگذاری متغیر/های مستقل بر متغیر/های وابسته از مقدار آماره‌ی به دست آمده از خروجی مدل استفاده می‌شود. به‌گونه‌ای که مقدار آماره‌ی بزرگتر از ۱/۹۶ برای معنی‌داری در سطح ۹۵ درصد و مقدار آماره‌ی بزرگتر از ۲/۵۸ برای معنی‌داری در سطح ۹۹ درصد اطمینان مورد قبول می‌باشد (شکل شماره ۵).



شکل ۵: آزمون مدل ساختاری

مقدار آماره در مدل تحقیق برای متغیرها نشان می‌دهد از ۲۰ تغییری که تحقق‌پذیری آنها در تأمین مسکن حداقل مورد بررسی قرار گرفته، ۷ متغیر دارای ارزش آماره‌ی بالاتری از ۲/۵۸ و ۳ متغیر دارای ارزش آماره‌ی بالاتر از ۱/۹۶ دارند و در سطح اطمینان ۹۹ و ۹۵ درصد رابطه‌ی ۱۰ متغیر مورد بررسی معنی‌دار می‌باشد. از طرفی ۱۰ متغیر دیگر دارای ارزش پایین‌تر از ۱/۹۶ می‌باشند که نشان از عدم رابطه‌ی معنادار یا تحقق‌پذیری آنها در طرح‌های آمایشی می‌باشد.

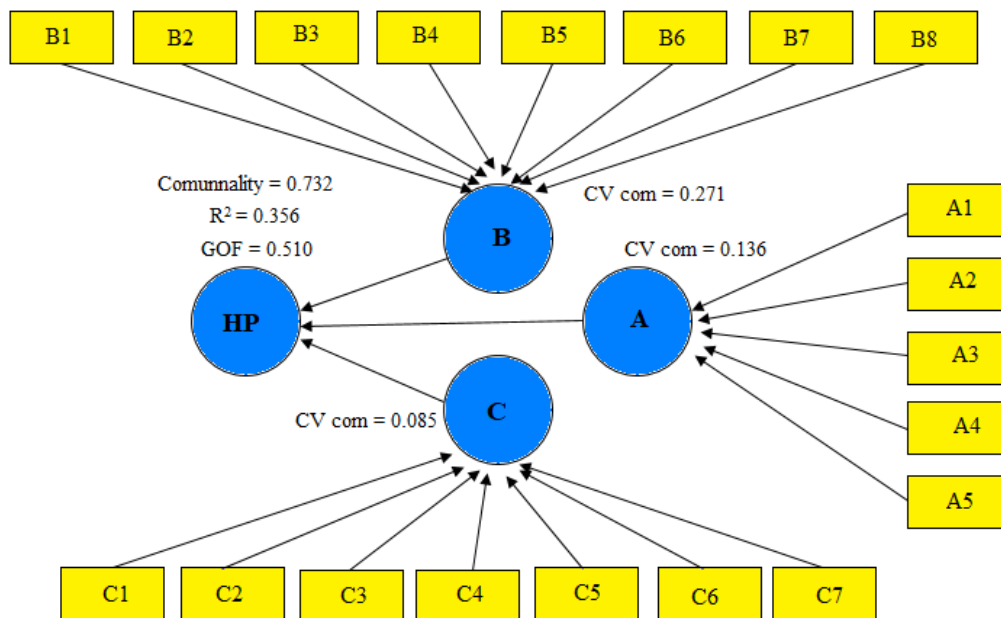
در جدول شماره ۷ و شکل شماره ۵ که مربوط به نتایج مدل است، آنچه که مهم است مقدار آماره‌ی متغیرها و در واقع مقدار آماره‌ی اثرگذاری متغیر مستقل بر متغیر وابسته است. روابطی که در آن مقدار آماره‌ی به‌دست آمده بزرگتر از ۱/۹۶ باشد، تأیید می‌شوند و روابطی که مقدار آماره‌ی آنها کمتر از ۱/۹۶ باشد مورد تأیید واقع نمی‌شوند.

جدول ۷: آزمون مدل ساختاری (ضرایب مسیر میانگین، انحراف معیار، مقادیر تی)

نتایج آزمون	آماره‌ی تی	انحراف معیار	ضرایب مسیر
رد	۱/۷۷۲۹۱۳	۰/۰۴۵۳۴۱	۰/۶۸۲۴۷۷
رد	۱/۲۳۱۷۸۲	۰/۰۳۸۷۶۳	۰/۵۶۴۲۸۵
رد	۰/۷۲۴۶۹۳	۰/۰۶۳۲۸۴	۰/۵۱۷۳۸۴

ج) آزمون کیفیت مدل‌های اندازه‌گیری و ساختاری: یکی دیگر از آزمون‌های ارزیابی مدل اندازه‌گیری انعکاسی، آزمون بررسی کیفیت آن است که به‌منظور سنجش اعتبار اشتراک استفاده می‌شود. چنانچه مقدار  $1-SSE/SSO$  که در واقع همان  $CV, com$  مربوط به شکل ۶ است، مثبت باشد، کیفیت ابزار اندازه‌گیری مناسب است. این شاخص در واقع توانایی

مدل مسیر را در پیش‌بینی متغیرهای مشاهده‌پذیر از طریق متغیر پنهان متناظرشان می‌سنجد. شکل شماره ۶ آزمون کیفیت مدل‌های اندازه‌گیری و ساختاری را نشان می‌دهد.



شکل ۶: آزمون کیفیت مدل‌های اندازه‌گیری و ساختاری

با توجه خروجی الگوریتم PLS که در شکل شماره ۶ و جدول شماره ۸ ارائه شده است و مقادیر مثبتی را نشان می‌دهند، می‌توان گفت که مقادیر محاسبه‌شده در حد بالایی قابل قبول می‌باشند. در نتیجه مدل اندازه‌گیری از کیفیت خوبی برخوردار بوده و مدل توانایی پیش‌بینی را داراست.

جدول ۸: خروجی آزمون کیفیت مدل‌های اندازه‌گیری و ساختاری

مؤلفه‌ها	1-SSE/SSO
A	۰/۱۳۶۴۷۲
B	۰/۲۷۱۳۶۹
C	۰/۰۸۵۱۷۷

د) مدل کلی آزمون ساختاری با رویکرد حداقل مربعات جزئی: در مدل‌سازی حداقل مربعات جزئی، شاخصی به نام نیکویی برازش<sup>۱</sup> پیشنهاد شده است. این شاخص هر دو مدل اندازه‌گیری و ساختاری را مدنظر قرار می‌دهد و به‌عنوان معیاری برای سنجش عملکرد کلی مدل به‌کار می‌رود. این شاخص به‌صورت میانگین R<sup>2</sup> و متوسط مقادیر اشتراکی محاسبه می‌شود:

1. GOF



$$\sqrt{\text{communality} \times R^2} = \text{GOF}$$

حدود این شاخص بین صفر و یک بوده و سه مقدار ۰/۰۱، ۰/۲۵ و ۰/۳۶ را به ترتیب به عنوان مقادیر ضعیف، متوسط و قوی برای GOF معرفی نموده‌اند. متوسط مقادیر اشتراکی این مدل ۰/۷۳۲ و میانگین  $R^2$  برابر با ۰/۳۵۶ است، نهایتاً شاخص GOF این مدل مقدار ۰/۵۱۰ به دست آمده است که از مطلوبیت کلی مدل حکایت دارد.

### تحلیل کیفی برنامه‌ها و سیاست‌های تأمین مسکن حداقل با تأکید بر رویکرد آمایش سرزمین

در این قسمت از تحقیق به بررسی وضعیت موجود برنامه‌ها و سیاست‌های تأمین مسکن حداقل استان آذربایجان شرقی با تأکید بر رویکرد آمایش سرزمین پرداخته شده است.

جدول ۹: تحلیل کیفی برنامه‌ها و سیاست‌های تأمین مسکن حداقل با تأکید بر رویکرد آمایش سرزمین

سیاست‌ها	نقاط قوت	نقاط ضعف
سیاست‌های کلان (ساختاری)	وجود زیرساخت‌های ارتباطی بین مادرشهر تبریز و شهرهای اطراف آن و بهره‌گیری مناسب سایر مناطق از امکانات مادرشهر تبریز، توجه روزافزون به شهرهای جدید منطقه‌ی شهری تبریز در راستای تمرکززدایی جمعیت از آن تبریز.	عدم تثبیت جمعیت در اکثر شهرهای استان از یک سو و عدم تحقق مهاجرت سلسله‌مراتبی در استان از سوی دیگر و افزایش جمعیت مادرشهر تبریز و شهرهای میانی، عدم توجه مناسب به شهرهای کوچک و میانی استان و توسعه‌ی امکانات و خدمات در آن‌ها، عدم تمرکززدایی خدمات و صنایع از مادرشهر تبریز.
سیاست‌های اقتصادی بازار مسکن	شکل‌گیری نهادها و دفاتر تسهیل‌گری در راستای شناسایی وضعیت گروه‌های کم‌درآمد (در این راستا چندین دفتر تسهیل‌گری در سکونتگاه‌های غیررسمی شمال تبریز ایجاد گردیده است)، هماهنگی، مدیریت و پیشبرد اقدامات حمایتی در بخش مسکن زیر نظر شورای تأمین مسکن استان با ریاست استاندار و عضویت دستگاه‌های ذیربط، افزایش سرمایه‌گذاری دولت با هدف مشخص حمایت از مسکن گروه‌های کم‌درآمد (در این راستا در سال‌های اخیر طرح‌های مسکن مهر و مسکن ملی مطرح گردیده‌اند که این طرح نیازمند بازنگری در مطالعات مکان‌یابی و ساماندهی فضاها می‌باشد).	عدم شناسایی دقیق و هوشمند گروه‌های کم‌درآمد، عدم وجود صندوق‌های مالی اعتباری خاص در راستای تسهیل در دریافت و بازپرداخت تسهیلات برای گروه‌های کم‌درآمد، تلفیق و هماهنگی بین برنامه‌های مسکن، یارانه‌ها و برنامه‌های حمایتی وزارت رفاه، وزارت راه و شهرسازی، بنیاد شهید و امور ایثارگران و بنیاد مسکن انقلاب اسلامی، عدم دخالت مناسب دولت در قیمت‌گذاری زمین و مسکن و اجاره‌بها در شهرها و ایجاد مالیات مضاعف بر خانه‌های خالی از سکنه (نقش پررنگ دلالت در این حوزه)، عدم نظارت و کنترل دقیق دولت بر قیمت و کیفیت مصالح.
سیاست‌های عمران، شهرسازی و ساخت مسکن	در نظر گرفتن شرایط گروه‌های کم‌درآمد شهری در کلیه برنامه‌های توسعه‌ی شهری، شکل‌گیری بانک اطلاعات زمین شهری و شناسایی اراضی بایر داخل محدوده‌ی شهرها.	هماهنگی بین سیاست‌های طرح جامع مسکن و طرح‌های برنامه‌ریزی شهری و منطقه‌ای، عدم وجود برنامه‌های یکپارچه در سیاست‌های زمین شهری و تقویت نظارت بر نحوه‌ی واگذاری‌ها، عدم وجود هماهنگی بین طرح‌های توسعه‌ی شهری استان با هدف تثبیت جمعیت در شهرهای کوچک و میانی و جلوگیری از مهاجرت گروه‌های کم‌درآمد به مادرشهر تبریز.

علاوه بر موارد فوق، می‌توان مشکلات برنامه‌ها و سیاست‌های تأمین مسکن حداقل با رویکرد آمایش سرزمین استان را ناشی از عدم سازماندهی مطالعات (عدم وجود سازمان تشکیلاتی طرح آمایش سرزمین با تجهیزات مناسب، عدم جمع‌بندی طرح‌های مختلف فضایی، کالبدی و بخشی و نبود شرح خدمات تفصیلی متناسب مطالعات)، عدم بررسی دقیق وضعیت موجود و قابلیت‌سنجی مناسب (بررسی گرایش‌ها حاکم بر ساختار فضایی و توزیع جمعیت و فعالیت در استان و عدم شناسایی دقیق نواحی مسئله‌دار از منظر شاخص‌های مسکن) و عدم آینده‌پژوهی (عدم شناسایی دقیق مناطق مختلف و سیاست‌گذاری برای آنها) ذکر نمود.

### نتیجه‌گیری:

امروزه آمایش سرزمین به مجموعه‌ای از دانش‌های تخصصی اطلاق می‌گردد که به‌طور هماهنگ و تلفیق‌یافته با یکدیگر عمل می‌نمایند. این رویکرد با توجه سیستمی و جامع بودن خود تلفیقی از علوم اجتماعی (جامعه‌شناسی، جمعیت‌شناسی، اقتصاددان، برنامه‌ریز و ...)، مهندسی (راه و ساختمان، معماری و شهرسازی و ...) و جغرافیا در یک پیوند مشترک می‌باشد که موضوعات متنوعی را (در قالب انسان، فضا و فعالیت) مورد بررسی و تحلیل قرار می‌دهد. یکی از مهمترین موضوعات در رویکرد آمایش سرزمین بحث مسکن به‌ویژه مسکن حداقل و قابل استطاعت می‌باشد. به‌منظور ارائه‌ی برنامه‌ها و طراحی‌های مناسب بخش مسکن در رویکرد آمایش سرزمین، آگاهی از شرایط محیطی، اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی هر منطقه ضرورتی اجتناب‌ناپذیر می‌باشد. همچنین علاوه بر تأمین مسکن برای اقشار کم‌درآمد، مناسب‌سازی آنها در ابعاد مختلف کالبدی، اجتماعی، اقتصادی و محیطی ضرورتی اجتناب‌ناپذیر می‌باشد. بنابراین امروزه برنامه‌ریزی مسکن گروه‌های کم‌درآمد بایستی عواملی همچون تأثیرات محیطی و اقلیمی، دوام و انعطاف‌پذیری خانه‌ها، فعالیت‌های اقتصادی و ارتباط آنها با اقتصاد در سطحی بالاتر، بافت‌های فرهنگی و اجتماعی جوامع و تأثیر مسکن بر کاهش فقر، توسعه‌ی اجتماعی و ارتقای قابلیت و کیفیت زندگی را مدنظر قرار دهد. با توجه به اهمیت مسکن برای گروه‌های کم‌درآمد و اهمیت برنامه‌ریزی و سیاست‌گذاری مناسب با بهره‌گیری از رویکردهای نوین و جامع، هدف از تحقیق حاضر امکان‌سنجی برنامه‌ها و سیاست‌های تأمین مسکن حداقل با تأکید بر رویکرد آمایش سرزمین در استان آذربایجان شرقی می‌باشد. نتایج حاصل از تجزیه و تحلیل اطلاعات تحقیق حاکی از آن است که برنامه‌های تأمین مسکن حداقل و قابل استطاعت با رویکرد آمایش سرزمین در سطح استان تحقق نیافته است. از مهمترین علل عدم تحقق‌پذیری رویکرد آمایش سرزمین در برنامه‌های مسکن گروه‌های کم‌درآمد استان آذربایجان شرقی می‌توان به نارسایی سیاست‌های کلان و ساختاری (عدم تثبیت جمعیت در شهرهای میانی و کوچک، عدم تمرکززدایی از صنایع و خدمات از مادرشهر تبریز و توسعه و تقویت شهرهای کوچک و میانی استان)، سیاست‌های اقتصادی بازار مسکن منطقه‌ای (عدم شناسایی دقیق و هوشمند گروه‌های هدف برنامه‌ریزی، عدم تعریف صندوق‌های مالی اعتباری خاص، عدم وجود سیستم مدیریتی یکپارچه و هماهنگ و عدم نظارت و کنترل دقیق بر قیمت و کیفیت مصالح)، و سیاست‌های عمران، شهرسازی و ساخت

مسکن (عدم هماهنگی بین سیاست‌های مسکن و سایر طرح‌های شهری و تفرق در تصمیم‌گیری‌ها در اهداف همسو باهم، خارج شدن نقش دولت از تأثیرگذاری در برنامه‌ریزی مسکن و افزایش نقش دلالت‌ان) اشاره کرد. همچنین با توجه به پیشینه‌ی مطالعاتی می‌توان عنوان کرد که اکثر مطالعات در بحث مسکن با بررسی یک شهر و یا یک منطقه به شاخص‌های منفرد توجه کرده‌اند. به‌عنوان مثال حیدری (۱۳۸۷) بحث شاخص‌های اقتصادی و کالبدی، احمدی و قلی‌پور (۱۳۹۴) شاخص‌های اقتصادی و محمدی ده‌چشمه (۱۳۹۷) شاخص‌های مدیریتی-اجتماعی را مدنظر قرار داده‌اند. همچنین کونادو (۲۰۰۱) رویکرد تسهیل‌گری و تشکیل تعاونی‌های مسکن، گودینگ (۲۰۱۶) تأکید بر رویکرد مشارکتی و آتواستا و هوینگز (۲۰۱۹) شاخص‌های اقتصادی را در برنامه‌ریزی مسکن قابل استطاعت مؤثر می‌دانند. با توجه به مطالعات پیشین می‌توان گفت که تحقیق حاضر با دیدگاهی جامع در سطح استان و با هدف بررسی سیاست‌های کلان (ساختاری)، سیاست‌های اقتصادی بازار مسکن و سیاست‌های عمران، شهرسازی و ساخت مسکن به دنبال شناخت دقیق از وضعیت نظام تصمیم‌گیری و سیاست‌گذاری در استان آذربایجان شرقی بوده است. در این راستا، نتایج تحقیق بیان‌گر ضعف نظام تصمیم‌گیری و سیاست‌گذار استان در بخش برنامه‌ریزی مسکن و عدم تحقق رویکرد یکپارچه و سیستمی در نظام تصمیم‌گیری و اجرایی بوده است.

بنابراین، با توجه به اهمیت برنامه‌ریزی مسکن برای گروه‌های کم‌درآمد و نقش تأثیرگذار رویکرد آمایش سرزمین در این حوزه، علاوه بر تقویت شاخص‌های مورد بررسی، راهکارهای زیر به‌منظور تحقق‌پذیری برنامه‌ریزی مسکن حداقل و قابل استطاعت برای گروه‌های کم‌درآمد در استان آذربایجان شرقی در قالب طرح آمایش سرزمین ارائه می‌گردد:

#### الف) سازماندهی مطالعات

ضروری است مدیریت یکپارچه و سیستمی با مدیریت واحد و تعامل نهادی در راستای تلفیق برنامه‌ها و اهداف مختلف طرح‌های توسعه صورت بگیرد و از تفرق عملکردی در سازمان‌ها، طرح‌ها و اهداف آنها جلوگیری به‌عمل آید.

#### ب) بررسی دقیق وضعیت موجود و قابلیت‌سنجی مناسب

در این بخش ابتدا بایستی با تغییر در رویه‌های نظام مدیریتی از ایستا، متمرکز و تکنوکراسی به رویکردهای انعطاف‌پذیر، غیرمتمرکز و مشارکتی اقدام نمود. در وهله‌ی دوم ضروری است با ایجاد دفاتر تسهیل‌گری در بافت‌های نابسامان (فرسوده، غیررسمی و ...) به شناخت دقیق و جامع وضعیت مسکن و تسهیلات آن مبادرت نمود. همچنین بایستی به‌روز نمودن آمار و اطلاعات و ایجاد بانک اطلاعاتی در مورد زمین و مسکن در تمامی بافت‌های نابسامان و محل اسکان اقشار گروه‌های کم‌درآمد مدنظر قرار گیرد.

#### ج) آینده‌پژوهی

یکی از مهمترین ضعف‌های اساسی در نظام مدیریتی و برنامه‌ریزی ایران عدم توجه به آینده‌نگری و تأثیرگذاری و تأثیرپذیری پیشران‌های مختلف می‌باشد. البته قابل ذکر است که با توجه به وضعیت ایران در عرصه‌ی بین‌المللی این

موارد در برخی موارد اجتناب‌ناپذیر بوده است. با این وجود عدم سیاست‌گذاری مناسب دولتی و بخش خصوصی در امر مسکن و شکل‌گیری بازار آشفته‌ی مسکن با توجه به نفوذ بیش از اندازه‌ی دلالتان در این حوزه بایستی برطرف گردد. همچنین بایستی در مکان‌یابی مسکن حمایتی و اجتماعی (امروزه مسکن ملی)، اصول مختلف اجتماعی، زیرساختی، اقتصادی و ... مدنظر قرار گیرد و احداث این مسکن علاوه بر جلوگیری از روند افزایش جمعیتی مادرشهر تبریز و شهرهای میانی (مراغه، بناب، مرند و ...) و بافت‌های فرسوده و غیررسمی در آنها، باعث جلوگیری از هدررفت سرمایه، وقت و انرژی گردد. در این راستا ضروری است تا ظرفیت‌سازی نهادی، بهره‌گیری از علوم و رویکردهای نوین، جذب افراد باصلاحیت دانشی و توجه به رویکرد مشارکتی در ارگان‌های مسئول تحقق یابد.

#### منابع:

۱. احمدی، حسن، قلی‌پور، مستوره. ۱۳۹۴. بررسی سیاست‌های مسکن اقشار کم‌درآمد در برنامه‌های توسعه‌ی ایران (برنامه‌ی دوم توسعه‌ی اجتماعی-اقتصادی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران)، مجموعه مقالات همایش ملی معماری و شهرسازی ایرانی اسلامی، رشت، دانشگاه پیام نور استان گیلان.
۲. اداره کل راه و شهرسازی استان آذربایجان شرقی. ۱۳۹۴. گزارش وضعیت مناطق نابسامان شهری و عملکرد ستادهای استانی و شهرستانی، دبیرخانه‌ی ستاد بازآفرینی پایدار محدوده‌ها و محلات هدف استان آذربایجان شرقی.
۳. مرکز آمار ایران. ۱۳۹۵. سرشماری عمومی نفوس و مسکن.
۴. حکمت‌نیا، حسن، موسوی، میرنجف. ۱۳۸۵. کاربرد مدل در جغرافیا با تأکید بر برنامه‌ریزی شهری و ناحیه‌ای، چاپ اول، یزد: انتشارات علم نوین یزد.
۵. حیدری، علی. ۱۳۸۷. بررسی و تحلیل عوامل مؤثر بر تقاضای مسکن اجتماعی و ارائه‌ی الگوی بهینه‌ی آن در شهر یاسوج، رساله‌ی دکتری جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشکده‌ی ادبیات و علوم انسانی، دانشگاه اصفهان، استاد راهنما: جمال محمدی.
۶. خدایی، زهره، میره، محمد. ۱۳۹۰. مروری بر تجارب جهانی در زمینه‌ی تأمین مسکن گروه‌های کم‌درآمد شهری، مجموعه مقالات اولین کنفرانس اقتصادی شهری ایران، مشهد، دانشگاه فردوسی مشهد.
۷. رحمانیان، مجید، مهدوی، زهرالسادات. ۱۳۹۵. بررسی مقایسه‌ای سیاست‌های تأمین مسکن شهری اقشار کم‌درآمد ایران و ژاپن، مجموعه مقالات همایش بین‌المللی اقتصادی شهری، تهران، انجمن علمی اقتصاد شهری ایران.
۸. رهنما، محمدرحیم، آقاجانی، حسین. ۱۳۹۲. مطالعات آمایش استان خراسان رضوی، مشهد: انتشارات جهاددانشگاهی.
۹. زیاری، کرامت‌الله، پرهیز، فریاد، مهدنژاد، حافظ، اشتری، حسن. ۱۳۸۹. ارزیابی مسکن گروه‌های درآمدی و ارائه‌ی برنامه‌ی تأمین مسکن اقشار کم‌درآمد (نمونه موردی: استان لرستان)، پژوهش‌های جغرافیای انسانی، دوره‌ی ۴۲، شماره ۷۴، صص ۲۱-۱.

۱۰. زیاری، کرامت‌الله، پوراحمد، احمد، حاتمی‌نژاد، حسین، محمدی، اکبر. 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 ۹۶، صص ۲۱۱-۲۲۶.
۱۱. زیاری، کرامت‌الله، مهدنژاد، حافظ، پرهیز، فریاد. ۱۳۸۸. مبانی و تکنیک‌های برنامه‌ریزی شهری، چاپ اول، چابهار: انتشارات دانشگاه بین‌المللی چابهار.
۱۲. صنیعی، احسان. ۱۳۹۰. آمایش سرزمین راهی به سوی تعادل نظام شهری و توسعه‌یافتگی، مجله‌ی اقتصادی- ماهنامه‌ی بررسی مسائل و سیاست‌های اقتصادی، شماره ۹ و ۱۰، صص ۱۸۰-۱۶۹.
۱۳. عزیززی، محمدمهدی. ۱۳۸۳. جایگاه شاخص‌های مسکن در برنامه‌ریزی مسکن، مجله هنرهای زیبا، شماره ۱۷، صص ۳۱-۴۲.
۱۴. محمدی ده‌چشمه، پژمان. ۱۳۹۷. ارزیابی سیاست‌های دولتی تأمین مسکن در مورد گروه‌های کم‌درآمد شهری (مطالعه موردی: شهر سامان)، جغرافیا (برنامه‌ریزی منطقه‌ای)، سال هشتم، شماره ۲، صص ۲۹۱-۲۷۷.
۱۵. مخدوم، مجید. ۱۳۷۶. حفاظت از محیط‌زیست چیست؟ حمایت از محیط‌زیست کدامست؟، تهران، کتاب طبیعت، شماره ۱، صص ۲۵-۱۳.
۱۶. وحیدی، پریدخت. ۱۳۷۳. آمایش سرزمین: راهنمایی برای برنامه‌ریزی آموزش عالی، فصلنامه‌ی پژوهش و برنامه‌ریزی در آموزش عالی، سال دوم، شماره ۷ و ۸، صص ۱۰۴-۷۵.
17. Atuestaa, L., H., Hewings, G., J., D. 2019. Housing appreciation patterns in low-income neighborhoods: Exploring gentrification in Chicago, *Journal of Housing Economics*, 44, 35-47.
18. Buckley, R.M., Kallergis, A., Wainer, L. 2016. Addressing the housing challenge: avoiding the ozymandias syndrome. *Environment and Urbanization*. 0956247815627523.
19. Wamock, C, Veronica, E. Warnock Francis. 2008. Markets and Housing Finance, *Journal of Housing Economics* 17, pp. 239- 251.
20. Cullingworth, B. 1997. *Planning in the USA: Policies, Issues, and Processes*, Routledge, Newyork.
21. Ding, Lei, Hwang, Jackelyn, Divringi, Eileen. 2016. Gentrification and residential mobility in Philadelphia. *Reg. Sci. Urban. Econ.* 61, 38-51.
22. Freeman, L. 2009. Neighbourhood diversity, metropolitan segregation and gentrification: What are the links in the US? *Urban Stud.* 46 (10), 2079-2101.
23. Gooding, T. 2016. Low-income housing provision in Mauritius: Improving social justice and place quality, *Habitat International*, 53, 502-516.
24. Greenhalgh, S., Moss, J. 2009. *Principles for Social Housing Reform*, Localis Research, Clutha House, 10 Storey's Gate, London SW1P 3AY.
25. Henry, W. 2002. *Curriculum: Perspective, Paradigm & Possibility*, Leonard Hill Books.
26. Konadu, A., k. 2001. A survey of Housing Conditions and characteristics in Accra: An African city, *Habitat International*, 25 (1), 15-34.

27. Lees, L. 2008. Gentrification and social mixing: towards an inclusive urban renaissance? *Urban Stud.* 45 (12), 2449–2470.
28. Martin, I.W., Beck, K. 2016. Gentrification, property tax limitation, and displacement. *Urban Affairs Rev.* doi: 1078087416666959.
29. McKinnish, T., Walsh, R., White, T.K. 2010. Who gentrifies low-income neighborhoods? *J. Urban Econ.* 67 (2), 180–193.
30. Michaels, G., Nigmatulina, D., Rauch, F., Regan, T., Baruah, N., Dahlstrand-Rudin, A. 2017. Planning Ahead for Better Neighborhoods: Long Run Evidence from Tanzania.
31. Nyden, P.W., Edlynn, E., Davis, J. 2006. The Differential Impact of Gentrification on Communities in Chicago. Loyola University Chicago Center for Urban Research and Learning, Chicago, IL.
32. Palen, J.J., London, B. (Eds.). 1984. Gentrification, displacement, and Neighborhood Revitalization. SUNY Press.
33. Walks, R.A., Maaranen, R. 2008. Gentrification, social mix, and social polarization: testing the linkages in large Canadian cities. *Urban Geogr.* 29 (4), 293–326.
34. Ward, M, Peter, C. B. Smith Sr. Centennial Chair. 2015. Housing rehab for consolidated informal settlements: A new policy agenda for 2016 UN-Habitat III, Habitat International, 50, 373–384.
35. Mulliner, E. & Malliene, V. 2011. Criteria for sustainable Housing Affordability, Environmental Engineering, The 8th international conference, Vilnius Gediminas Technical University.

### **Feasibility study of minimal housing plans and policies with emphasis on Territorial Spatial Arrangement approach (Case study: East Azerbaijan province)**

#### **Abstract**

Nowadays, planning and policy-making in the housing sector, especially housing that is minimal and affordable for low-income groups, is one of the main and most important topics in economic, demographic and social studies. In this regard, emphasizing comprehensive and systematic approaches in housing planning and policy-making is an inevitable necessity. Given the importance of housing planning for low-income groups based on comprehensive approaches, the purpose of this study is to assess the feasibility of minimal housing programs and policies, with emphasis on territorial spatial arrangement approach in East Azerbaijan province. The research method in the present study is mixed (combination of qualitative-quantitative approaches), applied purpose and descriptive-analytical nature. Also, the statistical population of the study includes managers, officials and experts in the field of housing, which the sample size is estimated using the Delphi method and purposive sampling of 200 people. In order to analyze the research information, the partial least squares method has been used in Smart-pls software. The results show that the land management approach in minimal housing programs and policies in East Azerbaijan province has not been fully and comprehensively implemented. The main reasons for the impracticability of the territorial spatial arrangement approach in minimal housing programs and policies of the province in the province can be the lack of population stabilization and preventing further immigration to the capital of Tabriz, the involvement of brokers (lack of proper government intervention) in land and housing pricing and rents in cities and taxes He also pointed to vacant houses and the lack of accurate and intelligent identification of low-income

groups (first to fourth deciles) and the lack of formation of special credit funds to facilitate the receipt and repayment of facilities.

**Keywords:** Housing Planning, Minimal Housing, Territorial Spatial Arrangement, East Azerbaijan Province.