



Assessing Housing Desirability in Small Cities through the Sustainable Housing Framework: A case study of Dehgolan city

Arman Amiri ¹, Hossein Hataminejad ²✉, Saeid Zanganeh Shahraki ³

1. Department of Human Geography and Planning, Faculty of Geography, University of Tehran, Tehran, Iran

Email: arman.amiri.dehgolan@gmail.com

2. (Corresponding Author) Department of Human Geography and Planning, Faculty of Geography, University of Tehran, Tehran, Iran

Email: hataminejad@ut.ac.ir

3. Department of Human Geography and Planning, Faculty of Geography, University of Tehran, Tehran, Iran

Email: saeid.zanganeh@ut.ac.ir

ARTICLE INFO

Article type:

Research Paper

Article History:

Received:

26 November 2024

Received in revised form:

27 February 2025

Accepted:

8 April 2025

Available online:

13 May 2025

Keywords:

Urban sustainable development, urban ecology, inefficient urban fabrics, residential land use, spatial and physical indicators.

ABSTRACT

From a scientific standpoint, sustainable housing planning cannot be approached effectively without accounting for the ecological characteristics of small cities, regional spatial limits, and the functional and identity-related dimensions of residential land use. This research is applied in nature and conducted using a case-analytical method with a mixed-methods approach. Given the nature of the data and the inability to control the behavior of influencing variables, it is classified as non-experimental. Data collection was carried out using both documentary (library) and field methods, including researcher-designed questionnaires and direct observation. To analyze the data, various statistical tools were employed: one-sample t-tests, one-way analysis of variance (ANOVA), Pearson correlation, Scheffé's post hoc test, and structural equation modeling (SEM). The Pearson correlation results indicate no significant relationship between housing desirability and the status of formal and informal urban fabrics; however, in deteriorated areas, a significant negative correlation of -0.215 was observed. One-sample t-test results showed that the level of housing sustainability in all three fabrics—formal, informal, and deteriorated—was above the benchmark of 70, indicating high levels of sustainability. Based on the ANOVA test and the significance levels of deterioration variables and their three components ($p < 0.05$), meaningful differences were found in housing desirability and its dimensions across different urban contexts. The Scheffé test results indicated that formal urban fabric had better housing quality than both deteriorated and informal fabrics, while the deteriorated fabric showed a higher level of sustainability than the informal one. In terms of housing, deterioration, and desirability components, residents in formal areas reported better conditions than those in deteriorated and informal areas; likewise, residents in deteriorated areas had more favorable conditions than those in informal areas.

Citation: Amiri, A., Hataminejad, H., & Zanganeh Shahraki, S. (2025). Assessing Housing Desirability in Small Cities through the Sustainable Housing Framework: A case study of Dehgolan city. *Journal of Geography and Spatial Development*, 2 (1), 39-58.

<http://doi.org/10.22098/GSD.2025.3960>



© The Author (s)

Publisher: University of Mohaghegh Ardabili

This is an open access article under the CC BY-NC 4.0 license (<https://creativecommons.org/licenses/by-nc/4.0/>).

Extensive Abstract

Introduction

Small cities differ significantly from larger ones in terms of physical structure and population characteristics. They are scaled-down versions of major urban centers, with distinct attributes in terms of income levels, unemployment rates, poverty, access to services, educational development, housing value, and urban ecological structure. In recent years, Dehgolan's physical expansion has been reflected in indicators such as increasing unemployment, horizontal (sprawl) development, failure to meet per capita service provisions (as outlined in the city's master plan), and an unequal distribution of amenities across neighborhoods.

One of the most pressing challenges in Dehgolan is the housing sector and its sustainability indicators. Sustainable housing is identified by features such as accessibility, quality, affordability, and comfort. However, issues such as land subdivision into small plots, low per capita residential area, expansion of midtown areas, inadequate construction supervision, the inability to renovate deteriorated fabrics, non-compliance with building regulations, and poor construction materials have all contributed to unsustainable housing conditions.

Given that residential land use accounts for more than 50% of the total urban land and plays a critical role in sustainable urban development, land use changes, and consequently, the quality of residential life and associated socio-economic, cultural, and environmental dimensions, the aim of this study is to evaluate housing desirability in Dehgolan to determine the potential for achieving sustainable housing goals. The key research questions are:

- To what extent does the housing situation in Dehgolan align with principles of sustainability?
- What differences exist among the city's various urban fabrics in terms of housing?

Methodology

This applied research employs a case-analytical approach with a mixed-methods design. The statistical population includes three types of residential urban fabric in

Dehgolan. According to the 2016 National Population and Housing Census, the city has a population of 33,456 people.

Fieldwork was based on a researcher-designed questionnaire with six structural dimensions, comprising 20 items covering five subscales: social, institutional, environmental, spatial-physical, and economic. The questionnaire's content validity was previously confirmed using exploratory factor analysis, and its reliability was calculated at 0.804 (Cronbach's alpha). To assess housing desirability within the framework of sustainable housing, a second instrument was developed and validated by 13 urban planning experts. Its reliability was also confirmed with a Cronbach's alpha of 0.838, and it contained 52 items.

For data analysis, both descriptive and inferential statistics were used, including Pearson correlation, one-sample t-tests, one-way ANOVA, and Scheffé's post hoc test. Structural equation modeling was also applied. The sample size was calculated using Cochran's formula with a 5% margin of error and 95% confidence level, resulting in an estimated sample of 384 participants. To enhance reliability, 400 completed questionnaires were collected and analyzed.

Results and discussion

Pearson correlation results showed a significant relationship between the degree of deterioration and the type of urban fabric. In formal areas, the correlation was positive and significant ($r = 0.592$); in informal areas, the correlation was even stronger ($r = 0.852$); and in deteriorated areas, the correlation was also positive and significant ($r = 0.411$).

To examine the role of sustainable housing on the variability of urban fabric conditions, a one-sample t-test was applied. Results indicated that the sustainability level in all three types of urban fabric exceeded the benchmark score of 70, confirming a relatively high degree of sustainability across the board.

The Scheffé post hoc test was used to compare differences between the fabrics. The test revealed that in terms of housing quality, formal areas were significantly better off than deteriorated and informal

areas. Moreover, deteriorated areas exhibited higher sustainability than informal ones. Regarding housing, deterioration, and desirability components, residents of formal fabrics experienced more favorable conditions than those in deteriorated and informal areas. Furthermore, residents in deteriorated areas reported better outcomes than those living in informal neighborhoods.

Conclusion

The findings of this study highlight the increasing responsibilities of urban managers in light of continued urban population growth and the emergence of diverse citizen needs. Urban management can no longer be seen solely through the lens of service delivery. One of the most critical factors contributing to successful urban governance is the enhancement of housing desirability and the quality of residential environments, which play a more significant role than even physical or human capital in organizations and societies.

Housing not only shapes the physical living conditions of individuals but also forms the basis of collective social interaction, cohesion, and institutional connectivity. Without adequate housing, cultural and economic development becomes uneven and difficult to sustain. Based on the findings of this study, it can be concluded that among the studied components, housing desirability, quality, and physical deterioration significantly affect the urban fabric. Moreover, there is a meaningful relationship between housing desirability and sustainability across the three urban fabrics in Dehgolan.

The results suggest that sustainability indicators are directly correlated with the quality of housing in Dehgolan's urban context. In other words, as housing desirability increases within residential land use, the likelihood of achieving broader urban sustainability goals also increases. The present research was motivated by the specific functional issues of the housing sector in Dehgolan, which differentiate it from conventional approaches and highlight the need for tailored, localized housing policies.

Funding

There is no funding support.

Authors' Contribution

Authors contributed equally to the conceptualization and writing of the article. All of the authors approved the content of the manuscript and agreed on all aspects of the work declaration of competing interest none.

Conflict of Interest

Authors declared no conflict of interest.

Acknowledgments

We are grateful to all the scientific consultants of this paper.



ارزیابی میزان مطلوبیت مسکن در شهرهای کوچک با چارچوب مسکن پایدار مطالعه موردی: شهر دهگلان*

آرمان امیری^۱، حسین حاتمی نژاد^۲ ✉، سعید زنگنه شهرکی^۳

۱- گروه جغرافیای انسانی و برنامه ریزی، دانشکده جغرافیا، دانشگاه تهران، تهران، ایران. رایانامه: arman.amiri.dehgolan@gmail.com

۲- نویسنده مسئول، گروه جغرافیای انسانی و برنامه ریزی، دانشکده جغرافیا، دانشگاه تهران، تهران، ایران. رایانامه: hataminejad@ut.ac.ir

۳- گروه جغرافیای انسانی و برنامه ریزی، دانشکده جغرافیا، دانشگاه تهران، تهران، ایران. رایانامه: saeed.zanganeh@ut.ac.ir

چکیده

اطلاعات مقاله

نوع مقاله:

مقاله پژوهشی

تاریخ دریافت:

۱۴۰۳/۰۹/۰۶

تاریخ بازنگری:

۱۴۰۳/۱۲/۰۹

تاریخ پذیرش:

۱۴۰۴/۰۱/۱۹

تاریخ چاپ:

۱۴۰۴/۰۲/۲۳

واژگان کلیدی:

توسعه پایدار شهری،
بوم‌شناسی شهری،
بافت‌های ناکارآمد
شهری،
کاربری مسکونی،
شاخص‌های کالبدی و
فضایی.

برنامه‌ریزی مسکن پایدار از دید مطالعات علمی، بدون منظور داشتن ویژگی‌های بوم‌شناختی شهرهای کوچک، محدوده‌های منطقه‌ای و هویت و شعاع عملکردی این کاربری از ابعاد و مفاهیم منطقی و اصولی برخوردار نمی‌شود. پژوهش حاضر در زمره تحقیقات کاربردی است که با روش تحلیلی - موردی و رویکرد آمیخته انجام گرفته است. با توجه به ماهیت داده‌ها و عدم امکان کنترل رفتار متغیرهای مؤثر در مسئله نیز از نوع غیرتجربی است. پژوهش حاضر متکی به روش کتابخانه‌ای و میدانی و ابزار پرسشنامه و مشاهده است. برای تجزیه و تحلیل داده‌ها از آزمون‌های تی تک نمونه‌ای، تحلیل واریانس یک‌طرفه (ANOVA)، همبستگی و آزمون تعقیبی شفه در و مدل‌یابی معادلات ساختاری استفاده شده است. با توجه به نتایج ضریب همبستگی پیرسون می‌توان گفت بین میزان مطلوبیت با وضعیت بافت رسمی و غیررسمی ارتباط معناداری وجود ندارد اما در بافت فرسوده با ضریب همبستگی ۰/۲۱۵- ارتباط منفی و معناداری وجود دارد. با توجه به نتایج آزمون t تک نمونه‌ای میزان سطح پایداری مسکن در هر سه بافت رسمی، غیررسمی و فرسوده از ملاک (۷۰) بالاتر است لذا می‌توان گفت مسکن پایدار در هر سه بافت در سطح بالایی می‌باشد. با توجه به نتایج آزمون آنوا، سطح معنی‌داری در متغیر فرسودگی و سه مؤلفه آن ($\text{sig} < 0/05$) می‌توان گفت که اختلاف معناداری بین مطلوبیت مسکن و مؤلفه‌های آن در بافت‌های مختلف شهری وجود دارد. نتایج آزمون تعقیبی نشان می‌دهد که در متغیر کیفیت مسکن بافت رسمی نسبت به بافت فرسوده و غیررسمی وضعیت بهتری دارد و بافت فرسوده از بافت غیررسمی دارای سطح پایداری بالاتری می‌باشند. در مؤلفه‌های مسکن، فرسودگی و مطلوبیت نیز وضعیت بافت افراد ساکن در بافت رسمی مطلوب‌تر از افراد ساکن در بافت‌های فرسوده و غیررسمی بوده و افراد ساکن در بافت فرسوده مسکن، فرسودگی و مطلوبیت بالاتری نسبت به افراد ساکن در بافت غیررسمی دارند.

استناد: امیری، آرمان؛ حاتمی‌نژاد، حسین و زنگنه‌شهرکی، سعید. (۱۴۰۴). ارزیابی میزان مطلوبیت مسکن در شهرهای کوچک با چارچوب مسکن پایدار مطالعه موردی: شهر دهگلان. *مجله جغرافیا و توسعه فضایی*، ۱۲(۱)، ۵۸-۳۹.

<http://doi.org/10.22098/GSD.2025.3960>

ناشر: دانشگاه محقق اردبیلی

© نویسندگان



*. این مقاله برگرفته از پایان نامه کارشناسی ارشد آقای آرمان امیری در رشته جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری به راهنمایی نویسنده دوم و مشاوره نویسندگان سوم و چهارم در دانشکده جغرافیای دانشگاه تهران انجام شده است.

مقدمه

روند شهری شدن جهان به‌ویژه پس از جنگ جهانی دوم آن‌چنان سریع بوده که پژوهشگران مسائل شهری را دچار حیرت کرده است (Azmi & Karim, 2012: 206)، این فرآیند در کشورهای درحال توسعه به‌مراتب شدیدتر؛ و رشد و گسترش شهرهای بزرگ (شهرهایی با بیش از پانصد هزار نفر جمعیت) به‌ویژه در ایران بسیار سریع و تمرکز گرایانه بوده و موجب پدید آمدن مشکلات و تنگناهای خاص محیطی، اقتصادی و اجتماعی شده است. شبکه شهری در ایران در سطوح ملی و منطقه‌ای با سیر تمرکزگرایانه، با گذشت زمان، شاهد بیشتر شدن فاصله کلان‌شهرها و سایر شهرها به‌ویژه شهرهای متوسط و کوچک در ابعاد جمعیتی، اقتصادی و اجتماعی بوده است (رئیزی و همکاران، ۱۴۰۱: ۸۵۴). شهرهای کوچک امروزی پایه‌گذار شهرهای بزرگ آینده خواهند بود که با پذیرش کارکردهای جدید و توسعه کارکردهای فعلی و گسترش فیزیکی در صورت عدم برنامه‌ریزی مناسب، به شهرهای بزرگ‌تر با مشکلات و محدودیت‌های گوناگون تبدیل می‌شوند. از این‌رو، بررسی مؤلفه‌های پایداری به‌ویژه در بخش مسکن برای شهرهای کوچک، در حیطه مطالعات شهری امری مهم و ضروری است. شهرهای کوچک، از موفق‌ترین نمونه‌های سکونتگاهی در راستای رفع ناموزونی‌های منطقه‌ای و نابرابری‌های فضایی هستند (Blowers, 2013: 46)، زیرا اغلب توانسته‌اند حلقه اتصال سطوح پایین با سطوح میانی و بالای نظام سکونتگاهی باشند و در کاهش عدم تعادل‌ها، جذب سرریزهای جمعیت شهرهای بزرگ و متوسط و جهت‌دهی مثبت به تحرکات جمعیت روستایی، سهم و جایگاه ویژه‌ای را به خود اختصاص دهند. در سطح محلی آنچه بیش از هر مسئله دیگر باید مدنظر قرار گیرد، توجه به عدالت و برابری بر اساس شاخص‌ها و ابعاد اجتماعی، اقتصادی و کالبدی از منظر توسعه پایدار شهری است که اولویت‌بندی این شاخص‌ها می‌تواند مدیران و سیاست‌گذاران را یاری رساند (ابراهیم‌زاده، براری و دهاتی، ۱۳۹۷: ۲۴). در حال حاضر با توجه به اثرات گسترده شهرها در ناپایداری‌های عصر کنونی، در راستای تحقق اهداف توسعه پایدار شهری، بخش مسکن نقش بسیار مهمی بر عهده دارد چراکه مسکن بیش از ۵۰ درصد از کاربری‌های شهری را به خود اختصاص داده (زیاری و همکاران، ۱۳۹۷: ۱۴۲) و با وجود اهمیت فرآیندهای این بخش، کمتر جامعه‌ای در کشورهای درحال توسعه و یا حتی در کشورهای توسعه‌یافته پیدا می‌شود که بتواند مدعی حل ریشه‌ای معضل مسکن در ابعاد کمی و کیفی آن باشد و این معضل در کشورهای درحال توسعه به‌صورت حاد و بحرانی درآمده است (اسماعیل‌زاده و اسماعیل‌زاده، ۱۳۹۶: ۱۵). از این‌رو مسئله مسکن در آغاز یک تحول بزرگ قرار گرفته است؛ چنانچه که بحران کیفیت مسکن بر مسئله بحران کمیت آن غلبه کرده است (ابراهیم‌زاده و قاسمی، ۱۳۹۴: ۸۵). از آنجایی که مسکن به‌عنوان یکی از ملزومات زندگی خانوارها و افراد است (Waziri & Roosli, 2013: 6)، نبود استطاعت لازم؛ قدرت تأمین و تقاضای مؤثر مسکن از آن‌ها سلب می‌شود به حاشیه رانده می‌شوند، فقر در آن‌ها ریشه می‌دواند و روزبه‌روز در منجلا ب فرو می‌روند (صفایی‌پور و فدایی‌جزی، ۱۴۰۲: ۱۴۱).

شهرهای کوچک، از نظر ساختار کالبدی و جمعیتی با شهرهای دیگر متفاوت هستند. شهرهای کوچک، چشم‌انداز کوچک‌شده‌ای از شهرهای بزرگ هستند که مشخصه‌های متفاوتی در زمینه سطح درآمد، بیکاری، فقر، دسترسی‌ها، پیشرفت آموزشی، ارزش مسکن و بوم‌شناسی شهری دارند. در سال‌های اخیر توسعه کالبدی شهر دهگلان^۱ را می‌توان در شاخص‌هایی چون افزایش نرخ بیکاری، گسترش افقی یا توسعه بیرونی، عدم تحقق سرانه فضاهای خدماتی - پیشنهادی طرح جامع در کاربری‌های مسکونی، آموزشی، ورزشی، درمانی، فرهنگی، فضای سبز و فقدان توزیع عادلانه خدمات در

۱. مطابق سرشماری سال ۱۳۹۵، استان کردستان متشکل از ۱۰ شهرستان و ۳۳ نقطه شهری است که در سلسله‌مراتب شهری، دهگلان (مرکز شهرستان دهگلان) با ۲۵۹۹۲ نفر جمعیت در رتبه نهم قرار دارد.

محلات مختلف شهر مشاهده کرد. یکی از مهم‌ترین چالش‌های این شهر، مسکن و شاخص‌های پایداری آن است و مسکن پایدار با ویژگی‌هایی چون در دسترس بودن، باکیفیت، اقتصادی و راحت مشخص می‌شود. مشکلاتی از قبیل تفکیک اراضی به قطعات ریزدانه، سرانه پایین مسکونی، توسعه بافت میانی، فقدان یا کاستی در نظارت بر ساخت‌وساز، ناتوانی در نوسازی بافت‌های فرسوده، عدم رعایت آئین‌نامه‌های اجراء و ساخت، پایین بودن کیفیت مصالح ساختمانی و.. همگی بخشی از فرآیندی است که منجر به ناپایداری بخش مسکن شده است. از آنجایی که کاربری مسکونی بیش از ۵۰ درصد سرانه کاربری‌های شهری را به خود اختصاص می‌دهد و نقش زیادی در توسعه پایدار، تغییرات کاربری اراضی و متعاقباً وضعیت کم و کیف سکونت شهروندان و سایر ویژگی‌های اجتماعی، اقتصادی، فرهنگی و زیست‌محیطی دارد، لذا هدف این پژوهش، ارزیابی میزان مطلوبیت مسکن با هدف دستیابی به اهداف مسکن پایدار در شهر کوچک دهگلان است. بنابراین هدف تحقیق، پاسخ به این سؤال است که آیا وضعیت بخش مسکن شهر دهگلان با اصول پایداری همراه بوده است یا خیر و اساساً چه تفاوتی بین بافت‌های مختلف شهر در بخش مسکن وجود دارد؟

برای دستیابی به برنامه‌ریزی مسکن جامع‌نگر و کارا، باید با شناخت دقیق وضعیت موجود و استفاده از هم‌اندیشی و مشارکت سایر رشته‌های مربوطه در امر برنامه‌ریزی و مسکن سعی در ارائه ایده‌های نو و نگرش‌های جدید در برنامه‌ریزی داشت و فقط برنامه‌ریزی را محدود به پیش‌بینی‌های کمی و عددی در ارتباط با جمعیت و تعداد واحد مسکونی و از این قبیل داده‌ها نکرد. بلکه فراتر از این موارد باید به‌طور نظام‌مند سایر شرایط را در آینده نیز در نظر گرفت و رویکرد سیستمی را با خلاقیت‌ها و نوآوری‌ها در نظرات و ایده‌های کارشناسانه بکار گرفت تا بتوان به برنامه‌ریزی مطلوب و دست‌یافتنی رسید. از این‌رو برنامه‌ریزی‌های مسکن به‌عنوان زیرمجموعه‌ای از برنامه‌ریزی‌های شهری و منطقه‌ای نیاز مبرم به یک سری از راهبردهای اساسی و کارآمد برای آینده دارد. لذا تحلیل وضع موجود و بررسی‌های ژرف و جامع‌نگر برای دستیابی به عوامل کلیدی و مؤثر در برنامه‌ریزی و تدوین سناریوهایی برای برنامه‌ریزی آینده جهت دستیابی به برنامه‌ریزی جامع و کارا و همچنین مسکن مناسب برای تمامی شهروندان باید در رأس این امر قرار گیرد (فنی، حناچی و سامانی مجد، ۱۴۰۰: ۵۷ - ۵۶). با توجه به تفاسیر فوق در هر پژوهش علمی، ردیابی مطالعه و بررسی پیشینه موضوع موردنظر؛ قبل از پرداختن به موضوع لازم و ضروری است؛ زیرا بدون دستیابی به نتایج پژوهشی دیگران و توسعه و تکامل آن‌ها نمی‌توان به پاسخی مناسب و تجزیه‌وتحلیل بهتر دست یافت. خیمنز و همکاران^۱ (۲۰۲۳) با ترویج الگوهای سازنده مسکن پایدار و انعطاف‌پذیر در جوامع آسیب‌پذیر، به ترویج الگوهای پایدار و تاب‌آور در ساخت‌وساز محله‌های آسیب‌پذیر با انتشار تکنیک‌ها و مکانیسم‌ها از طریق کارگاه‌های انتقال درجا و با افزایش آگاهی از اهمیت مسائل زیست‌محیطی در ساخت‌وساز پرداخته‌اند. تیلور و همکاران^۲ (۲۰۲۳) با تحلیل عوامل فیزیکی (مصالح) ساخت‌وساز در ارائه مسکن پایدار به ارزیابی اثرات تغییرات آب‌وهوا (کربن صفر) و اینکه که چگونه صنعت ساختمان می‌تواند انتشار کربن خود را از طریق یکی از استراتژی‌ها، یعنی انتخاب مواد، محدود و کاهش دهد و نهایتاً به اهداف کاهش انتشار آلاینده‌های ۲۰۵۰ دولت نیوزیلند کمک کند؛ پرداخته‌اند. ازئکلی و همکاران^۳ (۲۰۲۳) با تحلیل دیدگاه ذی‌نفعان ساخت‌وساز در مورد توسعه مسکن پایدار در کشورهای درحال‌توسعه به این نتیجه رسیده‌اند که بیش از ۹۰ درصد از پاسخ‌دهندگان از مفاهیم توسعه پایدار (SD) و توسعه پایدار مسکن (SHD) آگاه هستند. با این حال، نتیجه آزمون فرضیه نشان می‌دهد که بین پاسخ‌های شرکت‌کنندگان پروژه از نظر آگاهی و درک از مفهوم SHD تفاوت معناداری وجود دارد.

1. Jiménez-Expósito

2. Taylor

3. Ezeokoli

صفای پور و فدائی جزی (۱۴۰۲) به این نتیجه رسیده‌اند که هفت عامل مهاجرت، حاشیه‌نشینی، تضعیف ارزش پول ملی، پایین بودن توان پرداخت وام، افزایش قیمت زمین، تسهیلات اعتباری ناچیز و نبود سیستم یکپارچه و هماهنگ مدیریت در بخش مسکن بیشترین اثرگذاری و کلیدی‌ترین نقش را در نظام تأمین مسکن شهر اهواز دارند. نتایج پژوهش محمدی سرین دیزج و همکاران (۱۴۰۲) در ارتباط با ارزیابی میزان پایداری اجتماعی مسکن در سکونتگاه‌های غیررسمی شهر اردبیل نشان می‌دهد که محله‌های ایران‌آباد (جین کندی) و گل‌مغان دارای بیشترین میزان ناپایداری اجتماعی مسکن و محله‌های سلمان‌آباد و میراشرف دارای کمترین میزان ناپایداری اجتماعی مسکن در مقایسه با سایر محلات مورد مطالعه در این تحقیق هستند. آدابره و همکاران^۱ (۲۰۲۲) با ارزیابی موانع مسکن پایدار در کشورهای در حال توسعه نشان می‌دهند که چهار دسته موانع اقتصادی، اجتماعی، محیط‌زیستی و نهادی اهمیت بیشتری دارند. یافته‌های این مطالعه تفاوت‌های قابل‌توجهی را بین موانع اجتماعی و محیطی توسط دو گروه پاسخ‌دهنده (کارشناس - شهروند) نشان می‌دهد. همچنین آدابره و همکاران^۲ (۲۰۲۲) در پژوهشی دیگر با تحلیل اثرات تعاملی موانع نهادی، اقتصادی، اجتماعی و محیطی بر مسکن پایدار کشورهای در حال توسعه؛ «بی‌ثباتی سیاست»، «تأخیرهای بوروکراتیک» و «اجرای ضعیف کنترل توسعه در زمین» را بزرگ‌ترین موانع تحقق مسکن پایدار می‌دانند. بر این اساس، «موانع نهادی» موانع علی هستند که تأثیرات چند برابری بر موانع «اقتصادی»، «اجتماعی» و «زیست‌محیطی» دارند. قربانی و همکاران (۱۴۰۱) با بررسی عوامل مؤثر بر وضعیت آینده مسکن در کلان‌شهر تبریز با استفاده از روش پویش محیطی به این نتیجه رسیده‌اند که ۱۱ عامل کلیدی شامل؛ رشد اقتصادی، تورم، درآمد و پس‌انداز خانوار، قیمت زمین و مسکن، تحریم، تحولات نرخ ارز، تسهیلات بانکی، نرخ بیکاری، تحولات سیاسی، قدرت خرید و شیوه مدیریت بیشترین نقش را در وضعیت آینده مسکن کلان‌شهر تبریز دارند. گودرزی و وارثی (۱۴۰۱) به این نتیجه رسیده‌اند که زمین، توسعه عمودی، کیفیت و استحکام مساکن، منابع آب، بحران‌های طبیعی و دسترسی‌ها جزء عوامل اثرگذار بر برنامه‌ریزی مسکن پایدار در مناطق ۲۲ گانه شهر تهران محسوب می‌شوند. فنی و همکاران (۱۴۰۰) با آینده‌پژوهی عوامل مؤثر بر تحقق‌پذیری مسکن پایدار در کلان‌شهر تهران، عواملی چون زمین، توسعه عمودی، کیفیت و استحکام مساکن، منابع آب، بحران‌های طبیعی و دسترسی‌ها را جزء عوامل اثرگذار می‌دانند. حکمت‌نیا و همکاران (۱۴۰۰) به این نتیجه رسیده‌اند که میزان مقاوم‌سازی ساختمان‌های موجود، میزان بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده و قدیمی، میزان ایمنی در واحدهای مسکونی همچنین کمیت و کیفیت تجهیزات در شهر سیرجان از وضعیت مطلوبی برخوردار نبوده است. مرور منابع و مطالعات پیشینه مرتبط با موضوع نشان می‌دهد که دیدگاه‌های مرتبط با مسکن پایدار و کارکرد آن در پیگیری اهداف توسعه پایدار (SDG) طی ۶ سال اخیر و تحت تأثیر عوامل مرتبط با نظام برنامه‌ریزی، اهداف سیاسی - اجتماعی، ساختار ایدئولوژی، اقتصاد سیاسی و فرآیندهای جهانی‌شدن قرار گرفته است. این دیدگاه‌ها دارای ادبیات شناخته‌شده، محدوده و روش‌شناسی خاص خود هستند و مکاتب نظری مشخصی دارند و هریک دارای بنیان نظری، زیربنای فکری معین و الگوهای نظری خاص خود هستند که در سیر تحول خود از مباحث بسیار ساده مسکن حداقلی، مسکن اجتماعی، تعاونی‌ها و مسکن پایدار به‌سوی مسائلی پیچیده‌تر از قبیل مسکن و کارکرد دولت‌ها، مسکن برابر و عدالت فضایی، روان‌شناسی و تیپولوژی مسکن شهری، مسکن مختلط و اهداف توسعه پایدار، اقتصاد فضایی مسکن، مسکن و مناسبات سرمایه‌دارانه و... به‌سوی همگرایی نسبی حرکت کرده‌اند. به‌طور کلی در یک دهه اخیر مفاهیم متنوعی از مسکن پایدار در طول زمان توسعه‌یافته است. نگاهی به نظام شهری

1. Adabre

2. Adabre, Chan & Darko.

مناطق شهری کشورهای جهان سوم دیده می‌شود نظام شهری این مناطق از عدم تعادل‌های منطقه‌ای و گسیختگی در ساختار و کارکرد به‌ویژه در بخش کیفیت و کمیت مسکن رنج می‌برند.

مبانی نظری

مسکن پایدار به مسکنی می‌گویند که کمترین ناسازگاری و مغایرت را با محیط پیرامون خود و در پهنه وسیع‌تر با منطقه و جهان دارد (Saldña-Márquez et al., 2019: 3). آن نوع مسکنی که نیازهای زیستی نسل کنونی را بر مبنای کارایی منابع طبیعی انرژی برآورده ساخته و درعین حال محلاتی جاذب و ایمن را ضمن توجه به مسائل اکولوژیک، فرهنگی و اقتصادی ایجاد کند، مسکن پایدار است (Shama & Motlak, 2019: 2). می‌توان گفت که مسکن پایدار واقعی تنها می‌تواند با به رسمیت شناختن هر سه ضلع مثلث هوشمند یعنی زیست‌محیطی، اجتماعی و اقتصادی به دست آید (Cheah et al., 2021: 1029). تأمین مسکن مناسب بسته به شرایط بازار مسکن، وضعیت اقتصاد کلان، تحولات جمعیتی، میزان نیاز به مسکن، روندهای اجتماعی و سیاسی، رویکرد حاکم بر دولت‌ها و ظرفیت درونی آن‌ها متفاوت است (رستمی و مظاهریان، ۱۴۰۰: ۱۷۴). دغدغه‌های مربوط به تأمین مسکن از دو عامل نشأت می‌گیرد: اول، آنکه خرید مسکن بزرگ‌ترین معامله‌ای است که همه مردم در طول عمر خود انجام می‌دهند. به‌گونه‌ای که خانواده‌های متوسط حدود یک‌چهارم از درآمد و اقشار فقیر یا در آستانه فقر، پنجاه درصد و حتی بیشتر درآمد خود را به امر مسکن اختصاص داده‌اند (زیاری و همکاران، ۱۳۹۶: ۵۰). دوم؛ آنکه بر اساس تجربه، رشد غیرمعمول قیمت و اجاره‌بهای مسکن به‌ویژه در شهرهای بزرگ و توجه نکردن به این مشکل گره‌های عدیده‌ای را در ابعاد فرهنگی، اجتماعی، اقتصادی و حتی سیاسی به دنبال خواهد داشت (یزدانی و همکاران، ۱۳۹۸: ۵۳)؛ برای مثال، در استطاعت بودن مسکن از نظر مالی هم برای مؤجر و هم برای مستأجر مهم است؛ زیرا مالکان مساکن خود را به قصد سود بیشتر اجاره می‌دهند و در عوض، مستأجران به سبب هزینه خود توجه دارند و همیشه در پی مساکنی هستند که با سبب هزینه آن‌ها سازگاری داشته باشد (علوی و همکاران، ۱۳۹۷: ۸۵۲)؛ بنابراین هر تغییر کوچک در قیمت مسکن و اجاره‌بها، آثار مخرب و جبران‌ناپذیری بر زندگی فرد دارد (فنی و همکاران، ۱۴۰۰: ۵۷). مسکن و مشکلات مربوط به آن امری پیچیده است و از چند جهت عرضه و تقاضا، عدم تعادل در بازار، احتکار، مسائل کیفیتی و استانداردها، استحکام، سرزندگی و غیره دارای مشکلات متعددی است. به این معنا که علاوه بر بالا بودن قیمت مسکن و سیر صعودی آن، مساکن اغلب دارای کیفیت و استانداردهای یک مسکن مناسب نیستند. شاید بتوان گفت که مشکل مسکن در همه دنیا وجود دارد، اما در کشورهای درحال توسعه به دلیل رشد سریع جمعیت و شهرنشینی، مهاجرت‌های داخلی، فقدان منابع مالی کافی و.. این مشکل به‌صورت حاد و بحرانی درآمده است (Habitat, 2013). این مشکلات (مسکن) مانند دیگر مشکلات موجود در جامعه پدیده‌ای نیست که بتوان آن را جدا و بی‌ارتباط با دیگر ناهنجاری‌های اجتماعی، اقتصادی، سیاسی، حقوقی و فرهنگی مورد ارزیابی قرار داد (علوی و همکاران، ۱۳۹۷: ۸۵۳). کشور ایران نیز به‌عنوان یکی از کشورهای درحال توسعه از این مشکل مستثنی نیست. از ابتدای دهه چهل و با شروع برنامه عمرانی سوم، مسکن به یکی از موضوعات اصلی در خط‌مشی‌های ملی تبدیل شد، اما تحولات اقتصادی دهه ۵۰ به بعد موجب تغییرات اساسی در بنیادهای اقتصادی ایران گردید؛ به‌طوری‌که با رشد درآمدهای نفتی و افزایش مهاجرت‌های بی‌رویه و تغییر کارکردهای مصرفی و نیز دیگر گرایش سوداگران به بخش ساختمان جهت سودآوری هرچه بیشتر موجب گردید که بازار مسکن با عدم تعادل شدید روبرو شود. هرچند خط‌مشی‌های تدوین‌شده برای حل مسئله مسکن (ارائه زمین و فراهم کردن زیرساخت‌ها، عرضه مسکن کوچک و انبوه‌سازی، ارائه

تسهیلات بانکی، عرضه مسکن از طریق بخش خصوصی و بازسازی بافت فرسوده و اخیراً نهضت ملی مسکن که در برنامه‌های توسعه برای حل مسئله مسکن تدوین شده‌اند) تغییرات قابل توجهی داشته است (حسینی و همکاران، ۱۴۰۲: ۴)، اما اقتصاد سیاسی ایران در سده اخیر به شدت تحت تأثیر عواید ناشی از فروش نفت قرار گرفته و بالطبع این روند بر اقتصاد سیاسی شهری نیز تأثیر مستقیم نهاده است. عواید نفت نوعی بهره مالکانه است که یکجا و مستقیماً به دولت پرداخت می‌شود. این عواید، هنگامی که تا حد زیادی افزایش یافته و دست کم ۱۰ درصد تولید ناخالص ملی را تشکیل دهد، استقلال غیرعادی اقتصادی و سیاسی دولت را از نیروهای مولد و طبقات اجتماعی فراهم می‌آورد و تغییرات جدی را در شکل‌گیری فرایندهای فضایی در هر جامعه‌ای ایجاد می‌کند. سرمنشأ این مداخله ارکان دولتی در حقیقت همان بهره مالکانه رانتی است که توانایی ایجاد طبقات انسانی و ساختارهای فیزیکی موردنظر خود را در فضای شهری دارد و بالطبع این فرآیند به دولت به عنوان قدرت حاکم کمک می‌رساند تا قوانین موردنظر خود را در جامعه اعمال کند، در بسیاری از موارد خود این طبقات به دولت وابسته می‌شوند؛ از جمله برای کار، کمک‌های مستقیم و طرح‌های رفاه عمومی از آموزش و پرورش و بهداشت گرفته تا سوبسید مواد غذایی و امتیازات گوناگون دیگر (پورمحمدی و همکاران، ۱۳۸۸: ۱۲۱). بنابراین هزینه‌های دولت، به عنوان سرچشمه قدرت اقتصادی و سیاسی‌ای که تمایل به حفظ و گسترش خود دارد، سرنوشت طبقات مختلف اجتماعی را تحت تأثیر قرار می‌دهد. این عواید برای کل جامعه بخصوص برای طبقات شهری تبدیل به یک منبع نامرئی رفاه فرآینده می‌شود و زمینه‌ساز مداخله دائمی و فرآیندهای دولتی در حوزه فرایندهای شهری می‌شود. هاروی، سازمان‌دهی فضایی را کاملاً به شرایط تولید و گردش سرمایه مرتبط می‌سازد و آن را بر اساس مفاهیمی نظیر ارزش اضافی، ارزش مصرفی، ارزش مبادله و توزیع درآمد توضیح می‌دهد. او شهرها را گره‌گاه‌هایی فضایی می‌داند که در آن سرمایه متمرکز و در حال گردش است. میدانی است که در آن نزاع طبقاتی صورت می‌گیرد. هاروی پیدایش تضاد و اعتراض در شهر را از منظر رخنه تدریجی الزامات نظام اقتصادی در زندگی روزمره ساکنان یک محیط اجتماعی - مکانی شرح می‌دهد (ذاکر حقیقی و همکاران، ۱۳۹۱: ۷۱).

روش پژوهش

پژوهش حاضر در زمره تحقیقات کاربردی است که با روش تحلیلی - موردی و رویکرد آمیخته انجام گرفته است. لذا با توجه به ماهیت داده‌ها و عدم امکان کنترل رفتار متغیرهای مؤثر در مسئله نیز از نوع غیرتجربی است. جامعه آماری پژوهش را بافت مسکونی ۳ گانه و واحدهای مسکونی هدف تشکیل می‌دهند که بر اساس نتایج سرشماری عمومی نفوس و مسکن سال ۱۳۹۵ دارای ۳۳۴۵۶ نفر جمعیت بوده است. در این پژوهش پس از مطرح شدن سؤالات تحقیق، مطالعات مقدماتی درباره موضوع تحقیق انجام شد. پس از انتخاب موضوع تحقیق، جهت دستیابی به اهداف تحقیق، مراجعه به منابع کتابخانه‌ای و بانک اطلاعاتی، اطلاعات موردنظر فیش‌برداری و جمع‌آوری شد. برای مطالعات میدانی پس از طرح سؤالات و با استفاده از پرسشنامه محقق ساخته دارای ۶ بعد ساختاری (۲۰ گویه) می‌باشد که پنج خرده مقیاس اجتماعی، نهادی، زیست‌محیطی، کالبدی - فضایی و اقتصادی را موردبررسی قرار می‌دهد و در ۲۰ گویه تنظیم شده است. روایی پرسشنامه توسط تحلیل عاملی اکتشافی پیش‌تر تأیید و پایایی آن ۰.۸۰۴ محاسبه شده است. جهت سنجش میزان مطلوبیت مسکن با چارچوب مسکن پایدار که روایی آن توسط ۱۳ نفر از کارشناسان حوزه برنامه‌ریزی شهری تأیید و پایایی پرسشنامه توسط آزمون آلفای کرونباخ ۰.۸۳۸ محاسبه و تأیید شد. این پرسشنامه دارای ۵۲ گویه می‌باشد. و به منظور تحلیل داده‌های جمع‌آوری شده از تحلیل‌های توصیفی و استنباطی از جمله ضریب همبستگی

پیرسون، T تک نمونه‌ای و از آزمون تحلیل واریانس ANOVA، آزمون تعقیبی شفه در نرم‌افزار SPSS24 و مدل معادلات ساختاری استفاده شده است. برای محاسبه حجم نمونه نیز از فرمول کوکران با خطای ۵ درصد و سطح اطمینان ۹۵ درصد استفاده شده است. و از آنجاکه امکان مطالعه همه شهروندان ممکن نبوده است لذا حجم نمونه ۳۸۴ نفر برآورد گردید ولی برای روایی بیشتر به ۴۰۰ پرسشنامه افزایش یافت.

جدول ۱. مشخصات محلات ۱۲ گانه شهر دهگلان و نحوه پیمایش یا انتخاب تعداد نمونه مورد نیاز برای هر بافت

ردیف	محلات	تعداد پلاک مسکونی	مساحت کاربری مسکونی (هکتار)	جمعیت	تراکم خالص (نفر در هکتار)	حجم نمونه بر اساس نمونه‌گیری سهمیه‌ای برای هر بافت
۱	ده کهنه	۳۳۹	۴,۴۰	۲۵۳۸	۵۷۶,۸۲	۳۷
۲	بان کانی	۲۵۳	۲,۷۶	۱۸۹۶	۶۸۶,۹۶	۲۸
۳	مردوخ	۱۴۸	۲,۲۴	۱۱۱۹	۴۹۹,۵۵	۱۷
۴	قلایی‌ها	۳۸۶	۴,۳۳	۲۹۳۳	۶۷۷,۳۷	۴۳
۵	کریم‌آباد	۹۴	۱,۲۴	۷۳۸	۵۹۵,۱۶	۱۱
۶	کله مله بالا	۶۳۵	۸,۳۵	۴۷۶۲	۵۷۰,۳۰	۷۰
۷	پانزده دستگاه	۱۵۰	۲,۲۶	۱۱۳۴	۵۰۱,۷۷	۱۷
۸	کله مله پایین	۱۶۰	۲,۴۹	۱۲۰۲	۴۸۲,۷۳	۱۸
۹	شهرک	۵۷۳	۹,۱۱	۴۲۸۷	۴۷۰,۵۸	۶۳
۱۰	پیرمحمد	۱۴۳	۱,۶۵	۱۰۸۱	۶۵۵,۱۵	۱۶
۱۱	شمالی	۳۸۷	۴,۱۰	۲۸۹۶	۷۰۶,۳۴	۴۳
۱۲	جدید	۱۸۵	۲,۹۹	۱۳۸۴	۴۶۲,۸۸	۲۰
۱۳	خارج از بافت محله	۳	۰,۰۲	۲۲	۱۱۰۰,۰۰	۱۶
	کل شهر	۳۳۴۵۶	۴۵,۹۵	۲۵۹۹۲	۵۶۵,۶۵	۴۰۰

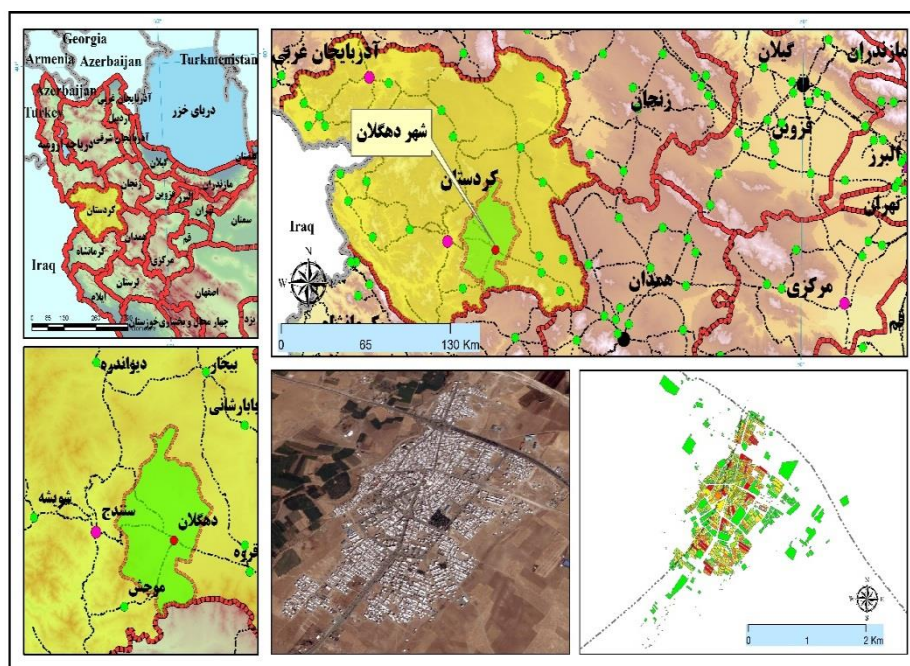
برگرفته از: مطالعات نگارندگان بر اساس مطالعات طرح تفصیلی شهر دهگلان (۱۳۹۱) و بلوک آماری ۱۳۹۵.

محدوده مورد مطالعه

شهر دهگلان از نظر موقعیت جغرافیایی در ۳۵ درجه و ۱۷ دقیقه عرض شمالی و ۴۷ درجه و ۲۵ دقیقه طول شرقی و در ارتفاع ۱۸۲۵ متری از سطح دریا قرار دارد. از نظر موقعیت نسبی در حفاصل شهرهای قروه از طرف شرق، سنندج در سمت غرب و روستاهای حسینی و ده رشید در سمت شمال و سرینجیان در سمت جنوب است. دهگلان در سال ۱۳۹۵، با ۲۵۹۹۲ نفر جمعیت در رتبه نهم سلسله‌مراتب شهری قرار گرفته است (مرکز آمار ایران، ۱۳۹۵). دهگلان در پاییز ۱۳۵۹ به‌عنوان سکونتگاه شهری و در دی‌ماه ۱۳۸۷^۱ به‌عنوان یکی از ۱۰ شهرستان استان کردستان معرفی گردید. این شهر در یک دشت مسطح استقرار یافته و بین پست‌ترین نقطه تا بلندترین نقطه در شهر حدود ۲۵ متر اختلاف سطح وجود دارد، اگرچه تنها یک تپه بسیار پست در جنوب‌غربی شهر خودنمایی می‌کند و سایر قسمت‌های شهر با یک شیب ۱,۵ تا ۲,۵ درصد شکل گرفته است (طرح تفصیلی دهگلان، ۱۳۹۱). به‌طور کلی محدوده شهر دهگلان در واحد زمین‌شناسی زاگرس چین‌خورده قرار گرفته است که از نظر زمین‌شناسی، جنس سنگ‌های این منطقه از جنس سنگ‌های آهکی یا دولومیتی و مارن و مارن‌های آهکی و شیل است. نکته معرف شهر دهگلان موقعیت مکانی در یک دشت و مکان‌گزینی در محور سنندج - همدان است. از نظر شیب عمومی به دلیل ساختار توپوگرافی و مورفولوژی زمین، جهت شیب عمومی شمال

۱. پیش‌از این دهگلان مرکز بخش بیلاق (لیلاق) شهرستان قروه بوده است.

به طرف جنوب و جنوب غربی است که طبیعتاً جهت ساخت و اجرای شبکه معابر و ساختوسازها را تحت تأثیر قرار داده است (ابرهیمزاده و قادرمیزی، ۱۳۹۶: ۴).



شکل ۱. موقعیت جغرافیایی شهر دهگلان

یافته‌ها

در تحلیل توصیفی داده‌ها، یافته‌های توصیفی نشان داده است که در سه بافت رسمی، غیررسمی و فرسوده شهر از مجموع ۴۰۰ نفر پاسخ‌دهنده تعداد ۲۵۷ نفر، برابر با ۶۴٫۲۵ درصد پاسخگویان را مردان و تعداد ۱۴۳ نفر برابر با ۳۵٫۷۵ درصد را زنان تشکیل داده‌اند. که ۱۸۵ نفر از پاسخگویان برابر با ۴۶٫۲۵ درصد در بافت رسمی، تعداد ۱۲۰ نفر برابر با ۳۰ درصد در بافت فرسوده و تعداد ۹۵ نفر، برابر با ۲۳٫۷۵ درصد نیز در بافت غیررسمی بوده‌اند. از مجموع تعداد پاسخ‌دهندگان ۱۵۷ نفر از پاسخگویان برابر با ۳۹٫۲۵ درصد متأهل که از این تعداد نیز بیشترین تعداد افراد متأهل در بافت رسمی شهر با ۹۹ نفر برابر با ۲۴٫۷۵ درصد در بافت رسمی شهر و کمترین افراد پاسخ‌دهنده متأهل در بافت فرسوده شهر با ۲۲ نفر برابر با ۵٫۵ درصد بوده است. و ۲۴۳ نفر برابر با ۶۰٫۷۵ درصد از پاسخگویان را مجرد تشکیل داده است. که از این تعداد بیشترین افراد پاسخ‌دهنده در بافت فرسوده شهر با ۹۸ نفر برابر با ۲۴٫۵ درصد در بافت فرسوده شهر و کمترین تعداد افراد پاسخ‌دهنده در بافت غیررسمی شهر با ۵۹ نفر برابر با ۱۴٫۷۵ درصد بوده است. و از مجموع نمونه‌های این پژوهش ۲۰۱ نفر برابر با ۵۰٫۲۵ درصد دیپلم و زیر دیپلم بوده‌اند که از این تعداد نیز بیشترین تعداد پاسخگویان را ۸۰ نفر برابر با ۲۰ درصد در بافت فرسوده و کمترین تعداد را ۵۹ نفر برابر با ۱۴٫۷۵ درصد در بافت غیررسمی تشکیل داده‌اند. و تعداد پاسخگویان لیسانس ۱۵۸ نفر برابر با ۳۹٫۵ درصد بوده است. که از این تعداد بیشترین تعداد پاسخگویان را ۱۰۴ نفر برابر با ۲۶ درصد در بافت رسمی و کمترین تعداد را ۱۸ نفر برابر با ۴٫۵ درصد تشکیل داده‌اند. و از ۴۱ نفر برابر با ۱۰٫۲۵ درصد افراد پاسخ‌دهنده ارشد و بالاتر بیشترین تعداد پاسخگویان در بافت فرسوده با ۵٫۵ درصد بوده است. لازم به ذکر است که در بافت غیررسمی شهر دسترسی به پاسخگویان ارشد و بالاتر امکان‌پذیر نبوده است.

جدول ۲. نتایج توصیفی متغیرهای تحقیق

متغیر	میانگین	انحراف استاندارد	چولگی		کشیدگی	
			آماره	خطا	آماره	خطا
کیفیت مسکن	۴۰۰	۳۷/۹۶۰۰	۵/۷۶۴۶۸	-۰/۴۱۸	۰/۱۲۲	-۰/۶۵۵
بافت فرسوده	۴۰۰	۳۰/۱۰۵۰	۴/۴۹۶۶۱	۰/۲۰۵	۰/۱۲۲	-۰/۶۹۰
شاخص مطلوبیت	۴۰۰	۳۷/۰۲۷۵	۲/۸۲۲۵۳	-۰/۱۶۱	۰/۱۲۲	-۱/۱۶۱
پایداری بافت در بهسازی و نوسازی شهری	۴۰۰	۵۳/۶۱۷۵	۸/۲۰۶۰۷	۰/۰۲۰	۰/۱۲۲	-۰/۹۶۶
مسکن پایدار	۴۰۰	۱۰۵/۰۹۲۵	۱۰/۵۴۱۱۹	-۰/۰۸۷	۰/۱۲۲	-۱/۲۰۵

پس از توصیف کلیه داده‌ها به تحلیل و استنباط در مورد فرضیات پژوهش پرداخته شده است. که قبل از هرگونه تحلیل بر روی متغیرهای مطرح شده از لحاظ نرمال بودن بررسی شد. با توجه به آنچه از جدول (۳) قابل مشاهده می‌باشد مهم‌ترین شاخص قابل مشاهده در جدول زیر، میزان چولگی و کشیدگی متغیرهای موردبررسی می‌باشد با توجه به اینکه میزان آماره این دو شاخص در بازه (۲ و -۲) قرار دارد لذا داده‌های تحقیق نرمال بوده و می‌توان از آزمون‌های پارامتریک برای تبیین فرضیه‌های تحقیق استفاده کرد. همچنین میزان تمامی متغیرها از سطح میانگین (نمره ملاک) بالاتر است.

کیفیت مسکن

در این پژوهش از آزمون ضریب همبستگی پیرسون برای بررسی معنی‌داری ارتباط بین کیفیت مسکن و بافت شهری در جدول (۴) ارائه شده است. که با توجه به نتایج ضریب همبستگی پیرسون بین میزان کیفیت مسکن با بافت شهری شهروندان در هر سه بافت رسمی، غیررسمی و فرسوده در شهر دهگلان ارتباط معناداری وجود دارد. اما این رابطه در بافت رسمی با ضریب همبستگی ۰/۸۹۴ مثبت و معنادار، در بافت غیررسمی با ضریب همبستگی ۰/۷۶۱ مثبت و معنادار، اما در بافت فرسوده با ضریب همبستگی -۰/۳۴۷ منفی و معنادار می‌باشد. از آنجایی که عمده‌ترین اراضی در شهرها در اراضی دایر (ساخته شده) به کاربری مسکونی تعلق دارد، کاربری اراضی مسکونی در شهر دهگلان با سیما و منظر خاصی در اشکال و گونه‌های مختلف نمودار گردیده است. به طوری که بافت متراکم و فشرده برخی از محلات، بافت نسبتاً متراکم در قسمت‌های میانی و بافت تازه تأسیس شهر، بافت گسسته و حاشیه‌ای در قسمت‌های جنوبی، غربی و شرقی شهر به چشم می‌خورد. بر اساس نظام تقسیمات کالبدی، شهر دهگلان شامل ۱۲ محله و فاقد ناحیه و منطقه شهری است. به دلیل تبعیت از اقلیم، توپوگرافی و ساختار و مورفولوژی شهری در اکثر محلات شهر کاربری مسکونی زیاد بوده و در جوار معابر اصلی به صورت ۲ طبقه و کاربری مختلط (تجاری و مسکونی) شکل گرفته‌اند. کل سطح کاربری مسکونی شهر دهگلان ۴۵,۹۵ هکتار و سرانه این کاربری ۲۴,۵۷ مترمربع برآورده شده و از نظر تعداد به ۳۴۵۶ قطعه مسکونی بالغ می‌گردد. مطابق ارزیابی طرح تفصیلی، تراکم ساختمان‌های مسکونی در شهر عموماً ۶۰ درصد است که در مقایسه با تراکم ساختمانی شهرهای کشور (۸۰ - ۱۲۰) سطح پایین‌تری را نشان می‌دهد که ناشی از دو عامل غالب بودن واحدهای یک طبقه در شهر و همچنین غالب بودن بافت روستا - شهری و عدم تغییر این وضعیت در بیشتر محلات و تبعیت از اقلیم کوهستانی منطقه است. از نظر کیفیت ساخت و مصالح؛ ۲,۳ درصد اسکلت فلزی و تیرچه‌بلوک، ۱,۹ درصد بتنی، آجر و تیرچه‌بلوک؛ ۴,۲ درصد، آجر و طاق ضربی ۲۷,۷ درصد، سنگ و چوب ۸,۹ درصد و همچنین مصالح ترکیبی ۱۱,۱ درصد است که در مجموع یک‌چهارم یا ۲۲ درصد کاربری‌های مسکونی شهر را مصالح کم‌دوام تشکیل می‌دهند.

جدول ۳. ارتباط بین کیفیت مسکن در بافت‌های مختلف شهر دهگلان

مسکن پایدار			
۰/۸۹۴	ضریب همبستگی	کیفیت مسکن در بافت شهری	بافت رسمی
۰/۰۰۱	Sig. (2-tailed)		
۱۸۵	N		
-۰/۳۴۷	ضریب همبستگی	کیفیت مسکن در بافت شهری	فرسوده
۰/۰۰۱	Sig. (2-tailed)		
۱۲۰	N		
۰/۷۶۱	ضریب همبستگی	کیفیت مسکن در بافت شهری	غیررسمی
۰/۰۰۱	Sig. (2-tailed)		
۹۵	N		



شکل ۲. الف) بافت نوساز شهرک زاگرس؛ ب) بافت میانی شهرک شافعی؛ ج) بافت میانی شهرک فرهنگیان؛ د) بافت فرسوده محله بان چم

در مجموع در خصوص کاربری مسکونی و سرانه آن باید گفت با توجه به تعداد جمعیت و مقایسه با سرانه متعادل و استاندارد در شهرهای زیر ۲۵۰۰۰ نفر در ایران این سطح بسیار ناچیز است. کل سطح کاربری مسکونی ناخالص ۵۶,۸۰ درصد از بافت پر شهر و ۷,۰۸ درصد از کل اراضی شهر را به خود اختصاص داده است. با توجه به این که مساحت و سرانه در طرح‌های شهری به‌عنوان معیار و شاخص کمی برای سنجش و ارزیابی میزان هر یک از کاربری‌ها و تعیین کمبودها مورد استفاده قرار می‌گیرند، مطابق جدول شماره ۴ میزان وضع موجود کاربری مسکونی و میزان سرانه پیشنهادی بر اساس طرح‌های جامع و تفصیلی شهر و با توجه به این که سرانه پیشنهاد شده طرح جامع شهر دهگلان با واقعیت و متناسب با موقعیت جغرافیایی و بوم‌شناختی و شهر دهگلان نمی‌باشد؛ لذا جهت ارزیابی و محاسبه کمبودهای هریک از کاربری‌ها، سرانه پیشنهاد شده طرح تفصیلی شهر مینا گرفته شده است. با این وجود، مقایسه دو سرانه موجود و پیشنهادی طرح تفصیلی، کمبود در تمام کاربری‌ها (به‌استثنای کاربری حمل‌ونقل و انبارداری) را نشان می‌دهد. به‌طوری که در بعضی از کاربری‌ها در شهر نسبت کمبودها از ۹۵ تا ۱۰۰ درصد است. همان گونه که بسیاری از شهرهای کوچک با این وضعیت

دست‌وپنجه نرم می‌کنند، این شهر در کنار کمبود محسوس سرانه‌ها از توزیع نامتعادل کاربری مسکونی رنج می‌برد. به‌گونه‌ای که در شهر دهگلان سرانه کاربری‌ها بسیار پایین و همین مقدار نیز به‌صورت نابرابر بین محلات شهر توزیع شده است.

جدول ۴. سرانه وضع موجود، سرانه پیشنهادی و کمبود سرانه کاربری مسکونی شهر دهگلان

کاربری مسکونی	جمعیت موجود		جمعیت پیشنهادی		میزان کمبود کاربری وضع موجود نسبت به سرانه پیشنهادی طرح تفصیلی	
	سرانه	سطح	سرانه	سطح	سرانه	سطح
	۲۴,۵۷	۵۰۶۱۸۱	۵۰	۱۷۲۵۰۰۰	۳۹,۶۸	۱۵۸۷۲۹۴

مأخذ: مطالعات طرح جامع (۱۳۸۷) و تفصیلی شهر دهگلان، ۱۳۹۱.

بافت فرسوده

با توجه به نتایج ضریب همبستگی پیرسون بین میزان فرسودگی در هر سه بافت رسمی، غیررسمی و فرسوده در شهر دهگلان ارتباط معناداری وجود دارد. اما این رابطه در بافت رسمی با ضریب همبستگی $0/۵۹۲$ مثبت و معنادار، در بافت غیررسمی با ضریب همبستگی $0/۸۵۲$ مثبت و معنادار، اما در بافت فرسوده با ضریب همبستگی $0/۴۱۱$ مثبت و معنادار می‌باشد.

جدول ۵. ارتباط بین بافت فرسوده و بافت‌های مختلف شهر دهگلان

مسکن پایدار			
ضریب همبستگی	$0/۵۹۲$	بافت رسمی	بافت فرسوده
Sig. (2-tailed)	$0/۰۰۱$		
N	۱۸۵		
ضریب همبستگی	$0/۴۱۱$	بافت فرسوده	بافت فرسوده
Sig. (2-tailed)	$0/۰۰۱$		
N	۱۲۰		
ضریب همبستگی	$0/۸۵۲$	غیررسمی	بافت فرسوده
Sig. (2-tailed)	$0/۰۰۱$		
N	۹۵		

شاخص مطلوبیت

با توجه به نتایج ضریب همبستگی پیرسون می‌توان گفت بین میزان مطلوبیت با وضعیت بافت رسمی و غیررسمی ارتباط معناداری وجود ندارد اما در بافت فرسوده با ضریب همبستگی $-0/۲۱۵$ ارتباط منفی و معناداری وجود دارد.

جدول ۶. ارتباط بین شاخص مطلوبیت در بافت‌های مختلف شهر دهگلان

مسکن پایدار			
ضریب همبستگی	$-0/۰۹۲$	بافت رسمی	شاخص مطلوبیت
Sig. (2-tailed)	$0/۲۱۵$		
N	۱۸۵		
ضریب همبستگی	$-0/۲۱۵$	بافت فرسوده	شاخص مطلوبیت
Sig. (2-tailed)	$0/۰۱۹$		

۱۲۰	N
-۰/۰۹۴	ضریب همبستگی
۰/۳۶۶	Sig. (2-tailed)
۹۵	N

شاخص مطلوبیت

غیررسمی

مسکن پایدار

جهت تبیین نقش مسکن پایدار بر میزان تغییرپذیری بافت شهری در سه سطح بافت رسمی، غیررسمی و فرسوده ابتدا با استفاده از آزمون t تک نمونه‌ای سطح سه بافت بررسی شده است. که با توجه به نتایج آزمون t تک نمونه‌ای میزان سطح پایداری مسکن در هر سه بافت رسمی، غیررسمی و فرسوده از ملاک (۷۰) بالاتر است لذا می‌توان گفت پایداری در هر سه بافت در سطح بالایی می‌باشد (جدول ۷).

جدول ۷. نتایج سطح پایداری مسکن در سه بافت با آزمون t تک نمونه‌ای

Test Value = 70						
بافت	t	df	Sig. (2-tailed)	اختلاف میانگین	اختلاف با ۹۵ درصد اطمینان	
					حد پایین	حد بالا
رسمی	۵۲/۵۶	۱۸۴	۰/۰۰۱	۴۰/۲۱	۳۸/۷۰	۴۱/۷۲
فرسوده	۵۶/۹۵	۱۱۹	۰/۰۰۱	۳۵/۷۵	۳۴/۵۰	۳۶/۹۹
غیررسمی	۴۳/۵۲	۹۴	۰/۰۰۱	۲۴/۲۸	۲۳/۱۷	۲۵/۳۹

در ادامه، جهت مقایسه سه بافت با یکدیگر از آزمون تحلیل واریانس یک‌طرفه (ANOVA) استفاده شد. که با توجه به نتایج آزمون آنوا، میزان سطح معنی‌داری در متغیر فرسودگی و سه مؤلفه آن ($\text{sig} < 0/05$) می‌توان گفت که اختلاف معناداری بین مطلوبیت مسکن و مؤلفه‌های آن در بافت‌های مختلف شهری وجود دارد (جدول ۸). جهت مقایسه بافت‌های مختلف از آزمون تعقیبی شفه استفاده شده است، که نتایج آزمون تعقیبی نشان می‌دهد که در متغیر کیفیت مسکن بافت رسمی نسبت به بافت فرسوده و غیررسمی وضعیت بهتری دارد و بافت فرسوده از بافت غیررسمی دارای سطح پایداری بالاتری می‌باشند. در مؤلفه‌های مسکن، فرسودگی و مطلوبیت نیز وضعیت بافت افراد ساکن در بافت رسمی مطلوب‌تر از افراد ساکن در بافت‌های فرسوده و غیررسمی بوده و افراد ساکن در بافت فرسوده مسکن، فرسودگی و مطلوبیت بالاتری نسبت به افراد ساکن در بافت غیررسمی دارند (جدول ۸).

جدول ۸. نتایج تحلیل واریانس یک‌طرفه

متغیر	مجموع مربعات	df	میانگین مربعات	F	Sig.
کیفیت مسکن	برون گروهی	۱۶۰۰۶/۴	۲	۸۰۰۳/۲	۰/۰۰۱
	درون گروهی	۲۸۳۲۹/۱	۳۹۷	۷۱/۳	
	جمع	۴۴۳۳۵/۵	۳۹۹		
	برون گروهی	۲۰۰۱/۱	۲	۱۱۰۰/۵	۰/۰۰۱
بافت فرسوده	درون گروهی	۱۱۰۵۸/۱	۳۹۷	۲۷/۸	۰/۰۰۱
	جمع	۱۳۲۵۹/۳	۳۹۹		
	برون گروهی	۳۱۷۲/۸	۲	۱۵۳۶/۴	۰/۰۰۱
	درون گروهی	۴۸۹۴/۷	۳۹۷	۱۲/۳	
مطلوبیت	جمع	۸۰۶۷/۵	۳۹۹		
	برون گروهی	۵۵۰/۸	۲	۲۷۵/۴	۰/۰۰۱
	درون گروهی	۲۶۲۷/۸	۳۹۷	۶/۶	
	جمع	۳۱۷۶/۶	۳۹۹		

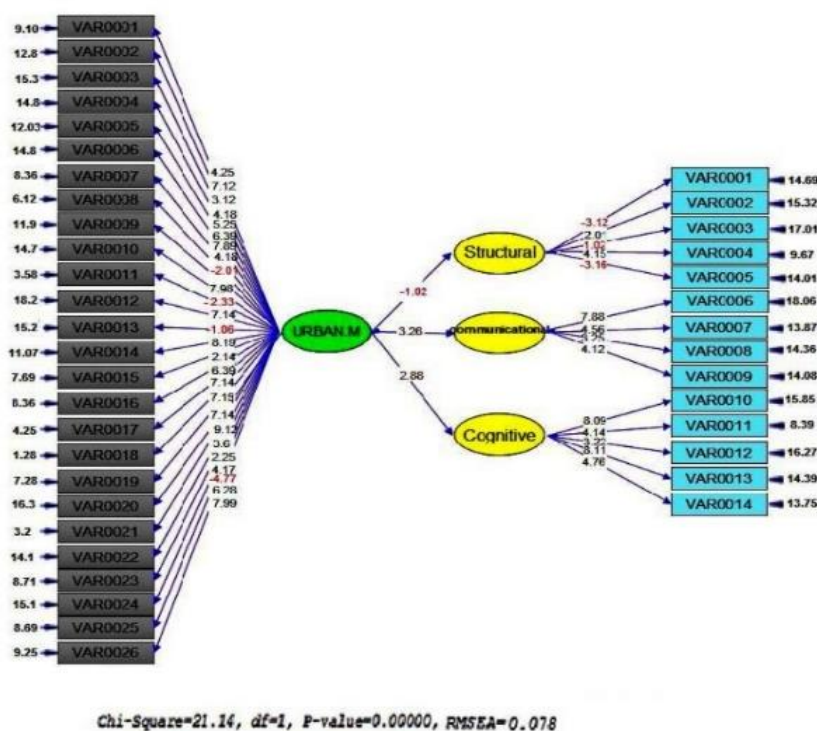
مسکن پایدار

جدول ۹. نتایج آزمون تعقیبی شفه

متغیر مستقل	بافت	بافت	اختلاف میانگین	میزان خطا	Sig.
کیفیت مسکن	رسمی	فرسوده	۴/۴۶	۰/۹۹	۰/۰۰۱
		غیررسمی	۱۵/۹	۱/۰۶	۰/۰۰۱
	فرسوده	غیررسمی	۱۱/۴۶	۱/۱۶	۰/۰۰۱
بافت فرسوده	رسمی	فرسوده	۱/۶۳	۰/۶۱	۰/۰۳۱
		غیررسمی	۵/۹	۰/۶۶	۰/۰۰۱
	فرسوده	غیررسمی	۴/۲۶	۰/۷۲	۰/۰۰۱
مطلوبیت	رسمی	فرسوده	۱/۷۱	۰/۴۱	۰/۰۰۱
		غیررسمی	۷/۰۶	۰/۴۴	۰/۰۰۱
	فرسوده	غیررسمی	۵/۳۵	۰/۴۸	۰/۰۰۱
مسکن پایدار	رسمی	فرسوده	۱/۱۱	۰/۳۰	۰/۰۰۱
		غیررسمی	۲/۹۵	۰/۳۲	۰/۰۰۱
	فرسوده	غیررسمی	۱/۸۴	۰/۳۵	۰/۰۰۱

در این قسمت از پژوهش از مدل معادلات ساختاری که یک رویکرد آماری جامعی برای آزمون فرضیه‌هایی دربارهٔ روابط بین متغیرهای مشاهده شده^۱ و متغیرهای مکنون^۲ می‌باشد، استفاده شده است. از طریق این رویکرد می‌توانیم قابل قبول بودن مدل‌های نظری را در جامعه‌های خاص با استفاده از داده‌های همبستگی، غیرآزمایشی، آزمایشی آزمون نمود. نتایج مدل معادلات ساختاری به شکل نمودار مسیر^۳ ارائه می‌گردد.

نمودار (شکل ۲) مسیر یک نمایش گرافیکی از مدل معادلات ساختاری است که سه جزء اصلی این نمودار عبارت‌اند: مستطیل‌ها، بیضی‌ها و پیکان‌ها. مدل اولیه تحلیل لیزرل در زیر آمده است؛ همچنان که از مدل برمی‌آید متغیر مطلوبیت مسکن، شاخص فرسودگی و کیفیت بافت با قدرت متوسط بر مشارکت شهروندان در بافت شهری تأثیرگذار است و مطلوبیت مسکن تأثیری بر مشارکت شهروندان در مسکن پایدار ندارد. با محاسبه مقدار T-value میان متغیرها، مدل به صورت شکل (۲) در آمده است.



شکل ۲. نمودار نمایش گرافیکی از مدل معادلات ساختاری مطلوبیت، کیفیت مسکن و فرسودگی

بحث

یافته‌های پژوهش حاضر بر اهمیت اساسی مسکن پایدار در ساختار فضایی و اجتماعی شهرهای کوچک مانند دهگلان تأکید دارد. اگرچه نتایج نشان می‌دهد که سطح پایداری مسکن در هر سه بافت رسمی، غیررسمی و فرسوده بالاتر از حد معیار بوده است، اما تفاوت‌های معناداری در کیفیت، مطلوبیت و میزان فرسودگی میان این بافت‌ها مشاهده می‌شود. بافت رسمی، از نظر کیفیت و شاخص‌های کالبدی در وضعیت بهتری قرار دارد، در حالی که بافت فرسوده با وجود مشکلات فیزیکی، سطح پایداری بالاتری نسبت به بافت غیررسمی دارد. این موضوع نشان می‌دهد که تمرکز بر نوسازی و ارتقای زیرساخت‌های بافت‌های فرسوده، به مراتب اثربخش‌تر از توسعه پراکنده و بی‌برنامه بافت‌های غیررسمی خواهد بود.

نبود رابطه معنادار میان مطلوبیت مسکن با بافت رسمی و غیررسمی و همچنین وجود همبستگی منفی در بافت فرسوده، نشان می‌دهد که درک شهروندان از کیفیت سکونت و شرایط محیطی به شدت با فرسودگی کالبدی و خدمات زیربنایی مرتبط است. این امر بیانگر پیچیدگی روابط بین عوامل ذهنی (رضایت‌مندی) و عینی (پایداری) در حوزه مسکن است.

در نهایت، نتایج تأکید دارند که دستیابی به مسکن پایدار در شهرهای کوچک، مستلزم برنامه‌ریزی محلی منطبق با شرایط اکولوژیکی، اقتصادی و اجتماعی است. ارتقای کیفیت مسکن و توزیع عادلانه خدمات، می‌تواند زمینه‌ساز افزایش رضایت‌مندی شهروندان و تقویت تاب‌آوری شهری در مقیاس خرد باشد.

نتیجه‌گیری

شکل‌گیری الگوهای توسعه اقتصادی و اجتماعی منجر به بازتولید نظام‌های شهری بزرگ‌سری در فضاهای سکونتگاهی و مقیاس‌های فضایی شده است. ارزیابی‌های موجود نشان داده است که گذشت زمان سبب افزایش نابرابری

در اندازه و تعداد شهرها بوده و این امر در کشورهای در حال توسعه فرآیندی مضاعف بوده است، به گونه‌ای که شهرهای کوچک با کاهش قدرت و تفویض اختیار در سطح مناطق، از مناطق پایین و بالادست خود گسسته و به صورت سکونتگاه‌های منفرد و ناتوان درآمده‌اند. شهرهای کوچک، از نظر ساختار کالبدی و جمعیتی با شهرهای دیگر متفاوت هستند. شهرهای کوچک، چشم‌انداز کوچک‌شده‌ای از شهرهای بزرگ هستند که مشخصه‌های متفاوتی در زمینه سطح درآمد، بیکاری، فقر، دسترسی‌ها، پیشرفت آموزشی، ارزش مسکن و بوم‌شناسی شهری دارند. در دهه‌های اخیر فرآیند توسعه پایدار شهرهای کوچک در ایران به‌ویژه در بخش مسکن به‌طور فزاینده‌ای با چالش‌های فراوانی روبرو بوده است که ناشی از عوامل گوناگون اجتماعی، فرهنگی، سیاسی، اجرایی، مالی و حقوقی متعددی بوده و به صورت موردی و مداوم، بافت کالبدی شهرهای کوچک را در وضعیت نامساعدی قرار داده است. در حال حاضر با توجه به اثرات گسترده شهرهای کوچک در ناپایداری‌های عصر کنونی، در راستای تحقق اهداف توسعه پایدار شهری، بخش مسکن نقش بسیار مهمی بر عهده دارد چراکه مسکن بیش از ۵۰ درصد از کاربری‌های شهری را به خود اختصاص داده است. لذا با تقویت بخش مسکن شهرهای کوچک می‌توان مسیر مهاجرت‌های ناحیه‌ای به شهرهای بزرگ را تغییر داد و با رفع موانع و کمبودهای موجود و تأمین عرضه و تقاضای مناسب سرانه و خدمات شهری بسیاری از جریان‌های منطقه‌ای را به سود شهرهای کوچک معکوس کرد. هدف این پژوهش ارزیابی وضعیت مطلوبیت مسکن با هدف دستیابی به اهداف مسکن پایدار در شهر کوچک دهگلان در استان کردستان بوده است. هسته اولیه شهر دهگلان ابتدا از دهگلان قدیم و یا همان بافت موجود شهر بوده که در سیزده سال قبل به نام ده کهنه معروف بوده است. با احداث جاده شوسه همدان - سنندج مراحل توسعه شروع شد و بعد از ده کهنه اولین مکان مورد توجه در حاشیه جاده عبوری که امروزه به نام محله پیرمحمد معروف است و در آن محدوده محلات کریم‌آباد و مردوخ شکل گرفت. بعد از این مرحله محلات بان‌کانی (بالا چشمه) و قلایی‌ها احداث گردید. نکته بسیار مهم و قابل توجه توسعه سریع شهر دهگلان بعد از انقلاب است که در آن دوره محله‌های کله مله، شهرک و گرامی‌آباد شکل گرفت. بیشترین میزان رشد و توسعه بعد از انقلاب اسلامی به‌ویژه دوره ۱۳۷۰ تا ۱۳۸۵ است که در واقع بعد از مشخص شدن خطوط توسعه در طرح هادی قبلی شهروندان شروع به ساخت‌وساز نموده است. نتایج ارزیابی پژوهش نشان می‌دهد که شهر دهگلان در کنار کمبود محسوس سرانه‌ها از توزیع نامتعادل کاربری مسکونی رنج می‌برد.

نتایج به‌دست‌آمده از پژوهش نشان می‌دهد، افزایش مداوم جمعیت شهری به همراه شکل‌گیری نیازهای جدید و متنوع شهروندان، مسئولیت مدیران شهری را روز به روز با اهمیت‌تر می‌کند، به نحوی که امروزه وظایف مدیریت شهری از لحاظ حجم کاری و نوع وظایف، با گذشته قابل مقایسه نمی‌باشد و دیگر نمی‌توان با دیدی صرفاً خدماتی به مدیریت شهری نگرست یکی از مهم‌ترین عوامل مؤثر در موفقیت عملکرد مدیریت شهری، افزایش مطلوبیت مسکن و کیفیت بافت سکونت‌ی شهروندان می‌باشد که نقشی بسیار مهم‌تر از سرمایه فیزیکی و انسانی در سازمان‌ها و جوامع ایفا می‌کند و شبکه‌های روابط جمعی و گروهی، انسجام بخش میان انسان‌ها، سازمان‌ها و انسان‌ها و سازمان‌ها با سازمان‌ها می‌باشد. بدون مسکن مناسب، پیمودن راه‌های توسعه و تکامل فرهنگی و اقتصادی، ناهموار و دشوار می‌شوند. در پژوهش حاضر در بررسی نتایج نقش مطلوبیت کیفیت مسکن و بافت‌نوسازی شده با چارچوب مسکن پایدار می‌توان گفت که در میان مؤلفه‌های مورد بررسی مطلوبیت مسکن، کیفیت مسکونی و شاخص فرسودگی در بافت شهری تأثیرگذار بوده اما بین مطلوبیت مسکن و شاخص پایداری در بافت سه‌گانه شهر دهگلان رابطه معناداری وجود دارد. با توجه به یافته‌های حاصل از این پژوهش، شاخص‌های پایداری رابطه مستقیمی با کیفیت مسکن در بافت شهری دهگلان دارد؛ به عبارت دیگر هرچه میزان مطلوبیت بافت در بین کاربری‌های مسکونی بیشتر باشد، تحقق پایداری شهری محتمل است

که نتایج حاصل، از نظر تناسب در شاخص‌ها و ارتباط مطلوبیت با پایداری در بافت شهری در وضعیت مناسبی به سر می‌برد. دغدغه این پژوهش به سبب برخی ویژگی‌های عملکردی بخش مسکن در دهگلان در برخورد با این دست از مسائل است که آن‌ها را از نظر نحوه کاربست با دیدگاه‌های معمول بخش مسکن متمایز می‌کند. در ارتباط با اهمیت ابعاد مسکن پایدار و اثرات آن بر شهرهای کوچک و ارتقای کیفیت سکونت، معتقد است که محلات، شهرهای فردا هستند؛ اگرچه مسائل و چالش‌های آن‌ها در حد مجموعه شهر نیست که منجر به بحران شود، اما نظام برنامه‌ریزی و ساختار مدیریت آن‌ها فاقد یک رویکرد منسجم و مشخص جهت ارائه چشم‌انداز آتی برای پایداری مسکن است و بنابراین، در درون انبوهی از بی‌برنامگی‌ها و ناکارآمدی‌های کالبدی رفتار شده‌اند. علاوه بر این، امکانات و توان مدیریتی و مالی، فنی و زیرساختی در حدی نخواهد بود که بتوانند با اجرای برنامه‌ها و پروژه‌های بزرگ‌مقیاس، به حل مشکلاتشان نائل آیند. بنابراین بهترین رویکرد برنامه‌ریزانه برای غلبه بر چالش‌ها و مشکلات بخش مسکن در سطح شهرهای کوچک، نهادینه کردن رویکرد توسعه پایدار و برنامه‌ریزی حرکت به‌سوی پایداری است تا در فرآیندی پیوسته و ساختاری، آرام‌آرام به توسعه پایدار در بخش مسکن دست یابند. تحقق این راهبرد مستلزم مشارکت همه ذی‌نفعان است. فرآیندهای مسکن پایدار که صاحب‌نظران در چارچوب پایداری هدایت می‌کنند، سازوکارهای ارتقا و بهبود کیفیت بافت را تضمین می‌کند. باین‌حال این امر در صورتی محقق می‌شود که مسئولان و شهروندان بتوانند از این سازوکارها به شکلی نتیجه‌بخش و مؤثر استفاده کنند. در نتیجه، تعریف مسکن پایدار در ادبیات می‌تواند بسته به اولویت نگرانی‌های مختلف متفاوت باشد. گزارش‌های سازمان‌های مختلفی جهانی نشان می‌دهد که ابعاد، شاخص‌ها و تجربیات بررسی شده مسکن پایدار در یک کشور، به‌طور کامل قابل‌تعمیم به نقاط دیگر نبوده و باید با خصوصیات طبیعی، اجتماعی، اقتصادی، فرهنگی، ویژگی‌های بوم‌شناختی و در کل سیاست‌های هر کشور در ارتباط با مسائل شهرهای کوچک منطبق شود. به دلیل پیچیدگی‌های متفاوت زمانی و مکانی ضروری است تا مفهوم مسکن پایدار، بنا به مقتضیات یادشده مورد بازبینی و اصلاح قرار گیرند و به‌نوعی با بررسی‌های داخلی بتوان با در نظر گرفتن ویژگی‌های شهرهای کوچک موشکافی کرد.

حامی مالی

این اثر حامی مالی نداشته است.

سهم نویسندگان در پژوهش

نویسندگان در تمام مراحل و بخش‌های انجام پژوهش سهم برابر داشتند.

تضاد منافع

نویسندگان اعلام می‌دارند که هیچ تضاد منافی در رابطه با نویسندگی و یا انتشار این مقاله ندارند.

تقدیر و تشکر

نویسندگان از همه کسانی که در انجام این پژوهش به ما یاری رساندند، به‌ویژه کسانی که کار ارزیابی کیفیت مقالات را انجام دادند، تشکر و قدردانی می‌نمایند.

منابع

ابراهیم‌زاده، عیسی و قادرمزی، جمیل. (۱۳۹۶). ارزیابی کمی و کیفی کاربری اراضی شهری با تأکید بر پایداری کاربری مسکونی (نمونه موردی: شهر دهگلان در استان کردستان). *آمایش محیط*. ۱۰ (۳۸)، ۲۷-۱.

- ابراهیمزاده، عیسی و قاسمی، عزت اله. (۱۳۹۴). ارزیابی شاخص‌های کالبدی مسکن شهری با رویکرد توسعه پایدار (مطالعه موردی شهر سامان). *مطالعات و پژوهش‌های شهری و منطقه‌ای*، ۷ (۲۶)، ۱۰۴ - ۸۳.
- ابراهیمزاده، عیسی؛ براری، معصومه و دهانی، ابراهیم. (۱۳۹۷). تحلیلی بر میزان تحقق‌پذیری شاخص‌های توسعه پایدار شهری در شهرهای میانی (مطالعه موردی: شهر ایرانشهر). *نشریه جغرافیا و توسعه*، ۱۶ (۵۰)، ۲۲ - ۱.
- اسماعیلزاده، حسن و اسماعیلزاده، یعقوب. (۱۳۹۶). ارزیابی میزان برخورداری کمی و کیفی مسکن (مطالعه موردی: شهرستان‌های استان گیلان با تأکید بر نقاط شهری). *مهندسی جغرافیایی سرزمین*، ۱ (۱)، ۲۳ - ۱۳.
- پورمحمدی، محمدرضا؛ قربانی، رسول؛ زالی، نادر و حکمتی فرید، صمد. (۱۳۸۸). تحلیل ویژگی‌های نظام شهری منطقه آذربایجان با تأکید بر تأثیرات تمرکز اقتصادی کلان‌شهر تبریز. *نشریه جغرافیا و برنامه‌ریزی*، ۱۴ (۲۹)، ۱۱۷ - ۱۴۰.
- حسینی، سید کاظم؛ دانایی‌فرد، حسن و کاظمی، سید حسین. (۱۴۰۲). فهم گفتمانی ظهور و تغییر خط‌مشی مسکن در برنامه‌های چهارم و پنجم توسعه کشور. *مدیریت دولتی*، ۱۵ (۱)، ۲۶ - ۱.
- حکمت‌نیا، حسن؛ پاک‌گوهر، علیرضا و باقری کشکولی، علی. (۱۴۰۰). دستیابی به مسکن پایدار با رویکرد تحلیل شاخص‌های کالبدی، اجتماعی و اقتصادی (مطالعه موردی: شهر سیرجان). *فصلنامه پژوهش‌های بوم‌شناسی شهری*، ۱۲ (۴)، ۱۸ - ۱.
- ذاکر حقیقی، کیانوش؛ مسلسل، عبدالله و رحمانی، امیر (۱۳۹۱) ارزیابی سطوح توسعه‌یافتگی بخش مسکن در مناطق جنوبی استان همدان با استفاده از روش تحلیل خوشه‌ای. *فصلنامه برنامه‌ریزی منطقه‌ای*، ۲ (۶)، ۶۹ - ۷۹.
- رستمی، محسن و مظاهریان، حامد. (۱۴۰۰). تبیین علل کاهش کیفیت کالبدی سکونت در سیاست‌گذاری تأمین مسکن امروز ایران از دخالت دولت‌ها تا الگوهای رهاشده. *نشریه کاوش‌های جغرافیایی مناطق بیابانی*، ۹ (۱)، ۲۰۱ - ۱۷۳.
- رئیس، محمدکریم؛ حافظ رضازاده، معصومه و کریمیان بستانی، مریم. (۱۴۰۱). تحلیلی بر نقش کارکردی شهرهای کوچک در برخورداری از ابعاد پایداری شهرهای حوزه نفوذ (مطالعه موردی: اسپکه و بنت در شهرستان نیک شهر). *مطالعات برنامه‌ریزی سکونتگاه‌های انسانی*، ۱۷ (۳)، ۸۵۵ - ۸۴۳.
- زبیری، سمیه؛ فرهودی، رحمت‌اله؛ پوراحمد، احمد و حاتمی‌نژاد، حسین. (۱۳۹۷). بررسی و تحلیل مسکن پایدار شهر کرج. *مجله جغرافیا و توسعه*، ۵ (۵۲)، ۱۵۶ - ۱۴۱.
- زبیری، کرامت‌اله؛ آروین، محمود و فرهادی خواه، حسین. (۱۳۹۶). ارزیابی وضعیت شاخص‌های مسکن‌گزینی در شهر اهواز (نمونه موردی: شهر اهواز). *فصلنامه مطالعات مدیریت شهری*، ۹ (۳۰)، ۶۱ - ۴۹.
- صفایی‌پور، مسعود و فدائی جزی، فهیمه. (۱۴۰۲). آینده‌پژوهی نظام تأمین مسکن در کلان‌شهرهای ایران (مورد مطالعه کلان‌شهر اهواز). *جغرافیا و برنامه‌ریزی محیطی*، ۳۴ (۱)، ۱۷۷ - ۱۴۰.
- علوی، علی؛ بناری، سجاد و صمدی، محمد. (۱۳۹۷). تحلیل شاخص‌های کمی و کیفی مسکن در شهر اهواز و پیش‌بینی مسکن موردنیاز تا افق ۱۴۰۰. *جغرافیا و روابط انسانی*، ۲ (۱)، ۸۶۷ - ۸۵۰.
- فنی، زهره؛ حناچی، پیروز و سامانی مجد، علی. (۱۴۰۰). آینده‌پژوهی عوامل مؤثر بر تحقق‌پذیری مسکن پایدار در کلان‌شهر تهران. *فصلنامه توسعه پایدار شهری*، ۲ (۴)، ۶۸ - ۵۵.
- قربانی، رسول؛ روستایی، شهریور و کرمی، سونیا. (۲۰۲۱). آینده‌پژوهی عوامل مؤثر بر شاخص‌های کمی و کیفی مسکن در کلان‌شهر تبریز با استفاده از رویکرد سناریونویسی و ماتریس تأثیرات متقاطع. *نشریه جغرافیا و برنامه‌ریزی*، ۲۵ (۷۶)، ۲۳۳ - ۲۴۸.
- گودرزی، وحید و وارثی، حمیدرضا. (۱۴۰۱). تحلیل سیستمی عوامل کلیدی مؤثر بر برنامه‌ریزی مسکن پایدار با رویکرد آینده‌پژوهی (مطالعه موردی: مناطق ۲۲ گانه شهر تهران). *جغرافیا و توسعه فضای شهری*، ۹ (۱)، ۱۲۶ - ۱۰۹.
- محمدی سرین دیزج، مهدی؛ سلامتی گیلو، شهرام و مهاجری نعیمی، لیلا. (۱۴۰۲). ارزیابی میزان پایداری اجتماعی مسکن در سکونتگاه‌های غیررسمی (نمونه موردی: شهر اردبیل). *جغرافیا و آمایش شهری منطقه‌ای*، ۱۳ (۴۶)، ۱۱۵ - ۱۴۲.

- مرکز آمار ایران. (۱۳۹۵). سرشماری عمومی نفوس و مسکن استان کردستان. نتایج تفصیلی سرشماری به تفکیک نقاط شهری، شهر دهگلان.
- مهندسین مشاور نقش شهر و اندیشه. (۱۳۸۷). مطالعات تهیه و تدوین طرح جامع شهر دهگلان. اداره کل راه و شهرسازی استان کردستان.
- مهندسین مشاور نقش شهر و اندیشه. (۱۳۹۱). مطالعات تهیه و تدوین طرح تفصیلی شهر دهگلان. اداره کل راه و شهرسازی استان کردستان.
- یزدانی، محمدحسن؛ حسن پور، سحر و هاشمی معصوم آباد، رضا. (۱۳۹۸). تحلیل فضایی ابعاد اجتماعی و کالبدی مسکن در مناطق شهر اهواز. نشریه برنامه ریزی توسعه کالبدی. ۴ (۲)، ۶۶-۵۱.

References

- Adabre, M. A., Chan, A. P., & Darko, A. (2022). Interactive effects of institutional, economic, social and environmental barriers on sustainable housing in a developing country. *Building and Environment*, 207, 108487. <https://doi.org/10.1016/j.buildenv.2022.108487>
- Adabre, M. A., Chan, A. P., Edwards, D. J., & Mensah, S. (2022). Evaluation of symmetries and asymmetries on barriers to sustainable housing in developing countries. *Journal of Building Engineering*, 50, 104174. <https://doi.org/10.1016/j.jobee.2022.104174>
- Alavi, A., Banari, S., & Samadi, M. (2018). Analysis of quantitative and qualitative housing indicators in Ahvaz city and prediction of required housing until 1400 horizon. *Geography and Human Relations*, 2(1), 850-867. [In Persian]
- Azmi, D. I., & Karim, H. A. (2012). Implications of walkability towards promoting sustainable urban neighbourhood. *Procedia-Social and Behavioral Sciences*, 50, 204-213. <https://doi.org/10.1016/j.sbspro.2012.08.028>
- Cheah, C. W., Low, B., & Lee, C. K. C. (2021). Sustainable housing development: The legitimacy-seeking perspective. *Journal of Business & Industrial Marketing*, 36(6), 1027-1041. <https://doi.org/10.1108/JBIM-04-2020-0186>
- Ebrahimzadeh, I., & Ghaderemazi, J. (2017). Quantitative and qualitative assessment of urban land use with emphasis on sustainability of residential use (Case study: Dehgolan city in Kurdistan province). *Amayesh-e Mohit*, 10(38), 1-27. [In Persian]
- Ebrahimzadeh, I., & Ghasemi, E. (2015). Evaluation of physical indicators of urban housing with sustainable development approach (Case study: Saman city). *Urban and Regional Studies and Research*, 7(26), 83-104. [In Persian]
- Ebrahimzadeh, I., Barari, M., & Dehani, E. (2018). An analysis of the feasibility of urban sustainable development indicators in intermediate cities (Case study: Iranshahr city). *Geography and Development*, 16(50), 1-22. [In Persian]
- Esmailzadeh, H., & Esmailzadeh, Y. (2017). Evaluation of quantitative and qualitative housing benefits (Case study: Cities of Gilan province with emphasis on urban areas). *Geographical Engineering of Territory*, 1(1), 13-23. [In Persian]
- Ezeokoli, F. O., Ehimioboh, C. O., Okoye, P. U., & Ekekezie, C. U. (2023). Construction stakeholders' perception on sustainable housing development in Anambra State, Nigeria. *European Journal of Sustainable Development Research*, 7(1). <https://doi.org/10.29333/ejosdr/13045>
- Fanni, Z., Hanachi, P., & Samani Majd, A. (2021). Futures study of factors affecting the realization of sustainable housing in Tehran metropolis. *Sustainable Urban Development*, 2(4), 55-68. [In Persian]
- Ghorbani, R., Roostaei, S., & Karami, S. (2021). Futures study of factors affecting quantitative and qualitative housing indicators in Tabriz metropolis using scenario writing and cross-impact matrix approach. *Geography and Planning*, 25(76), 233-248. [In Persian]

- Goodarzi, V., & Varesi, H. (2022). Systemic analysis of key factors affecting sustainable housing planning with futures study approach (Case study: 22 districts of Tehran city). *Geography and Urban Space Development*, 9(1), 109-126. [In Persian]
- Habitat for Humanity. (2013). Elevating housing in the post-2015 development agenda: Input for consideration by the Open Working Group.
- Hekmatnia, H., Pakgozar, A., & Bagheri Kashkooli, A. (2021). Achieving sustainable housing with the approach of analyzing physical, social and economic indicators (Case study: Sirjan city). *Urban Ecology Research*, 12(4), 1-18. [In Persian]
- Higuera, R., & Gómez-Soberón, M. C. (2019). Housing indicators for sustainable cities in middle-income countries through the residential urban environment recognized using single-family housing rating systems. *Sustainability*, 11(16), 4276. <https://doi.org/10.3390/su11164276>
- Hosseini, S. K., Danaeifard, H., & Kazemi, S. H. (2023). Discursive understanding of the emergence and change of housing policy in the fourth and fifth development plans of the country. *Public Administration*, 15(1), 1-26. [In Persian]
- Jiménez-Expósito, R. A., Serrano-Jiménez, A., Fernández-Ans, P., Stasi, G., Díaz-López, C., Barrios Malpass, P., & Victory, C. (2010). The modernisation of social housing in England. *International Journal of Housing Policy*, 10(1), 3-18. <https://doi.org/10.1080/14616710903565648>
- Mohammadi Sarindizaj, M., Salamati Ghabaloo, S., & Mohajeri Naeimi, L. (2023). Assessment of social sustainability of housing in informal settlements (Case study: Ardabil city). *Geography and Urban-Regional Planning*, 13(46), 115-142. [In Persian]
- Naqsh Shahr and Andisheh Consulting Engineers. (2008). *Studies on preparation and compilation of comprehensive plan of Dehgolan city*. General Department of Roads and Urban Development of Kurdistan Province. [In Persian]
- Naqsh Shahr and Andisheh Consulting Engineers. (2012). *Studies on preparation and compilation of detailed plan of Dehgolan city*. General Department of Roads and Urban Development of Kurdistan Province. [In Persian]
- OECD. (2015). *How's life? Measuring well-being*. OECD Publishing. https://doi.org/10.1787/how_life-2015-en
- Padura, Á. (2023). Promoting sustainable and resilient constructive patterns in vulnerable communities: Habitat for Humanity's sustainable housing prototypes in El Salvador. *Sustainability*, 15(1), 352. <https://doi.org/10.3390/su15010352>
- Pourmohammadi, M. R., Ghorbani, R., Zali, N., & Hekmatifarid, S. (2009). Analysis of urban system characteristics of Azerbaijan region with emphasis on economic concentration effects of Tabriz metropolis. *Geography and Planning*, 14(29), 117-140. [In Persian]
- Raeisi, M. K., Hafez Rezazadeh, M., & Karimian Bostani, M. (2022). An analysis of the functional role of small cities in having sustainability dimensions of influence cities (Case study: Espakeh and Benet in Nikshahr county). *Human Settlement Planning Studies*, 17(3), 843-855. [In Persian]
- Rostami, M., & Mazaharian, H. (2021). Explaining the causes of reduction in physical quality of housing in current Iran's housing supply policy from government interventions to abandoned patterns. *Geographical Research of Desert Areas*, 9(1), 173-201. [In Persian]
- Safaeipour, M., & Fadaei Jazi, F. (2023). Futures study of housing supply system in Iran's metropolises (Case study: Ahvaz metropolis). *Geography and Environmental Planning*, 34(1), 140-177. [In Persian]
- Saldaña-Márquez, H., Gámez-García, D. C., Gómez-Soberón, J. M., Arredondo-Rea, S. P., Corral-Higuera, R., & Gómez-Soberón, M. C. (2019). Housing indicators for sustainable cities in middle-income countries through the residential urban environment recognized using single-family housing rating systems. *Sustainability*, 11(16), 4276. <https://doi.org/10.3390/su11164276>
- Schwartz, A. F. (2021). *Housing policy in the United States*. Routledge.

- Shama, Z. S., & Motlak, J. B. (2019, May). Indicators for sustainable housing. In *IOP Conference Series: Materials Science and Engineering* (Vol. 518, No. 2, p. 022009). IOP Publishing. <https://doi.org/10.1088/1757-899X/518/2/022009>
- Statistical Center of Iran. (2016). *General census of population and housing of Kurdistan province*. Detailed census results by urban areas, Dehgolan city. [In Persian]
- Taylor, C., Roy, K., Dani, A. A., Lim, J. B., De Silva, K., & Jones, M. (2023). Delivering sustainable housing through material choice. *Sustainability*, 15(4), 3331. <https://doi.org/10.3390/su15043331>
- Waziri, A. G., & Roosli, R. (2013). Housing policies and programmes in Nigeria: A review of the concept and implementation. *Business Management Dynamics*, 3(2), 60–72.
- Yazdani, M. H., Hassanpour, S., & Hashemi Masoumabad, R. (2019). Spatial analysis of social and physical dimensions of housing in Ahvaz city districts. *Physical Development Planning*, 4(2), 51-66. [In Persian]
- Zaker Haghighi, K., Mosalsal, A., & Rahmani, A. (2012). Evaluation of development levels of housing sector in southern regions of Hamadan province using cluster analysis method. *Regional Planning*, 2(6), 69-79. [In Persian]
- Zyari, K., Arvin, M., & Farhadi Khah, H. (2017). Evaluation of housing selection indicators in Ahvaz city (Case study: Ahvaz city). *Urban Management Studies*, 9(30), 49-61. [In Persian]
- Zyari, S., Farhudi, R., Pourahmad, A., & Hataminejad, H. (2018). Study and analysis of sustainable housing in Karaj city. *Geography and Development*, 5(52), 141-156. [In Persian]