

## ارزیابی کیفیت مسکن و شناسایی مسائل استراتژیک بر مبنای دیدگاه بهره‌برداران\*

سیما یارمحمدی<sup>۱</sup>، بنفشه یادگارزاده<sup>۲\*</sup>، گلдіس وحیدی برجی<sup>۲</sup>

<sup>۱</sup>دانشجوی دکتری شهرسازی، پردیس هنرهای زیبا، دانشگاه تهران، تهران، ایران.  
<sup>۲</sup>عضو هیأت علمی گروه شهرسازی، موسسه آموزش عالی اشراق، بجنورد، ایران.  
<sup>۳</sup>عضو هیأت علمی گروه معماری، واحد بجنورد، دانشگاه آزاد اسلامی، بجنورد، ایران.  
 ( تاریخ دریافت مقاله: ۹۸/۹/۲۲، تاریخ پذیرش نهایی: ۹۹/۳/۲۵ )

### چکیده

دغدغه تأمین مسکن مناسب از موضوعات مهم در برنامه‌ریزی شهری به شمار می‌آید که علی‌رغم سابقه طولانی همچنان الگوی واحد و وفاق نظر جامعی در مورد آن وجود ندارد. هر چند در دهه‌های اخیر افزایش توجه به برنامه‌ریزی راهبردی، برنامه‌ریزی مسکن را تحت تأثیر قرار داده اما پژوهشی مبنی بر کاربست این الگو و منطق نظری آن در عرصه عمل در برنامه‌ریزی مسکن انجام نشده است. در این پژوهش سعی شده تا با بهره‌گیری از رویکرد راهبردی که بر مقتضیات مکانی، نقش فعال بهره‌برداران و گزینش هدفمند مسائل متمرکز است، مسائل استراتژیک مسکن شهر بجنورد بر مبنای دیدگاه بهره‌برداران شناسایی گردد. به این منظور با روش ارزیابی و بر مبنای ۳۳ شاخص، کیفیت مسکن بررسی شد. بدین منظور پرسشنامه‌هایی در سطح شهر توزیع و نتایج به صورت مکانی ثبت گردیدند. با هم‌پوشانی نتایج مجموعه‌ای از پهنه‌های همگن در سطوح مختلف کیفیتی شناسایی شد که حتی با ناحیه‌بندی رسمی شهر نیز تفاوت داشت. مسائل مسکن و اولویت‌ها آنها نیز در تمامی پهنه‌ها یکسان نبود لذا نیاز به راه‌کارهای ویژه‌ای در هر پهنه وجود دارد که در رویکردهای معمول ساده‌انگارانه، مغفول واقع می‌شوند.

### واژه‌های کلیدی

برنامه‌ریزی راهبردی مسکن، مسائل استراتژیک مسکن، کیفیت مسکن، ادراک بهره‌برداران، رضایتمندی سکونت.

\* مقاله حاضر برگرفته از طرح پژوهشی با عنوان «تدوین سند راهبردی توسعه مسکن استان خراسان شمالی» است که در سال ۱۳۹۹ به کارفرمایی اداره کل راه و شهرسازی خراسان شمالی انجام شده است.

\*\* نویسنده مسئول: تلفن: ۰۹۱۲۸۱۹۲۱۶۰، شماره: ۰۵۸-۳۲۲۸۵۷۰۹، E-mail: banafshyadegarzade@yahoo.com

## مقدمه

مسکن در کشور با فرازونشیب‌های بسیاری همراه بوده و همواره دغدغه قانونی و برنامه‌های مهمی در کشور محسوب می‌گردد. علی‌رغم پیشینه بالای برنامه‌ریزی مسکن، اقدامات صورت گرفته همواره با نقد جدی مبنی بر نادیده گرفتن نیازهای واقعی گروه‌های هدف، شرایط بستر و زمینه و عدم اتخاذ راهکارهای بهینه برای صرف کارآمد منابع محدود مواجه بوده‌اند. در پاسخ به نقص‌ها و ناکارآمدی‌های رویکردهای سنتی جامع‌نگر و سیستمی برنامه‌ریزی مسکن، در سال‌های اخیر توجه ویژه‌ای به برنامه‌ریزی راهبردی مبذول گردیده است. ماهیت پیچیده مسأله مسکن، وابستگی به زمینه، شدت و گستردگی بالای آن در شهرها می‌تواند توجه‌کننده اقبال گسترده به رویکردهای راهبردی در برنامه‌ریزی مسکن باشند. علی‌رغم شناخته‌شدن این رویکرد در جوامع آکادمیک، پژوهشی مبنی بر کاربست این الگو و منطق نظری آن در عرصه عمل در برنامه‌ریزی مسکن انجام نشده است. لذا این مقاله بر مسأله‌شناسی مسکن منطبق با نگاه راهبردی تمرکز یافته است تا از این رهگذر تفاوت‌های این رویکرد با شیوه متداول برنامه‌ریزی مسکن در کشور آشکار گردد.

مسکن به‌عنوان یکی از دغدغه‌های اصلی در جوامع امروزی، موضوعی غامض، پیچیده و چندبُعدی به شمار می‌رود که نقش تعیین‌کننده‌ای بر کیفیت زندگی فردی و جمعی در اجتماعات انسانی دارد. مسکن را می‌توان پدیده‌ای مؤثر بر سلامت روحی، جسمی و اجتماعی افراد و متأثر از تصمیمات کلان سیاسی، اجتماعی و خصوصاً اقتصادی و فرهنگی دانست. از این رو تأمین مسکن مناسب برای تمام افراد جامعه هدف اصلی برنامه‌ریزی مسکن و نماد توسعه‌یافتگی جوامع محسوب می‌شود. در یک سطح اساسی، بخش مسکن یک کشور می‌تواند، سلامت عمومی را تحریک کند و رشد اقتصادی را تسریع نماید و همین‌طور بهبود اجتماعی مهمی را ایجاد نماید (Warnock & Warnock, 2008). از سوی دیگر مشکلات و ضعف‌ها در این بخش نیز به همین اندازه دامنه‌اثرگذاری گسترده‌ای دارند و می‌توانند پیامدهای مخربی در سطوح فردی و اجتماعی به دنبال داشته باشند.

با شدت یافتن مشکلات مسکن در کشور از دهه ۱۳۳۰، توجه به برنامه‌ریزی مسکن نیز افزایش یافت و نتیجه آن تهیه برنامه‌ها، طرح‌ها و سیاست‌گذاری‌های متنوعی در این عرصه بود. تجربه برنامه‌ریزی

### ۱- بنیادهای نظری

برنامه‌ریزی جامع که برای مدت طولانی بنیادی مستحکم برای شهرسازی فراهم آورده بود در مواجهه با نقدهای گسترده از دهه ۱۹۶۰ به‌صورت جدی به چالش کشیده شد. در نتیجه آشکار شدن نقص‌ها، کاستی‌ها و پیامدهای منفی این رویکرد، رویکردهای جدیدتری که ادعای پاسخگویی به این موارد را داشتند مورد توجه قرار گرفتند. برنامه‌ریزی مسکن نیز همگام با این تحولات از تسلط جامع‌انگاری متداول به سمت پذیرش رویکردهای جدید از جمله برنامه‌ریزی راهبردی حرکت نمود. در این میان رویکرد برنامه‌ریزی راهبردی مورد اقبال گسترده قرار گرفت. برنامه‌ریزی راهبردی ادعای پاسخگویی به نقص‌های مهمی در برنامه‌ریزی مسکن از جمله بی‌توجهی به مقتضیات مکانی، ساده‌انگاری در شناسایی مسائل و نادیده گرفتن نیازهای واقعی بهره‌برداران، شناسایی مهم‌ترین مشکلات و نهایتاً جهت‌دهی منابع محدود به سمت مؤثرترین و مهم‌ترین زمینه را مطرح نموده است.

### ۱-۱- تفکر راهبردی و بنیادهای برنامه‌ریزی استراتژیک مسکن

تفکر راهبردی به‌عنوان الگویی برخاسته از نقد جریان‌های اثبات‌گرایی منطقی، بنیادهای روش‌های معمول برآمده از پارادایم برنامه‌ریزی جامع عقلانی را به چالش می‌کشد. عدم تحقق پیشنهادات طرح‌های شهری که بر مبنای تفکر سنتی شکل گرفته‌اند، موجب مطرح‌شدن انتقاداتی نسبت به رویه و محتوای طرح‌های توسعه شهری شده است. اندیشمندان ریشه مشکلات رویه‌ای برنامه‌ریزی جامع را

ماهیت متفاوت شهر و مسائل شهری می‌دانند که نمی‌توان با برنامه‌ریزی علمی، کمی و تقلیلی به آنها پاسخ داد (وحیدی برجی، ۱۳۹۴، ۱۳۳). رویکردهای برآمده از تفکر راهبردی، روش‌هایی را پیشنهاد نموده‌اند که متناسب با ماهیت و محیط پیچیده شهرهای امروزی باشد. ابعاد برجسته برنامه‌ریزی راهبردی در حیطه مسائل شهری دیدگاه‌گزینشی و استراتژی محور و توجه به بهره‌برداران به‌عنوان عوامل کلیدی موفقیت برنامه‌های شهری به شمار می‌روند که در ادامه این ابعاد مورد بررسی قرار گرفته است.

### شناسایی گروه‌های هدف، مشکلات، خواسته‌ها و نیازمندی‌های آنها

یکی از اصول بنیادین در تفکر راهبردی، شناسایی واقع‌گرایانه محیط و تنظیم اهداف و مقاصد بر این اساس است. از آنجایی که موفقیت سازمان‌ها به تأمین رضایتمندی بهره‌وران کلیدی (بر طبق آنچه آنان ارزشمند می‌دانند) بستگی دارد، توجه به بهره‌وران و تجزیه و تحلیل آنها، شرح ارتباطات سازمان و بهره‌ور و همچنین تعیین انتظارات بهره‌ور یکی از عوامل اصلی در تدوین برنامه راهبردی سازمان محسوب می‌شود (خداداد حسینی و عزیز، ۱۳۹۶، ۴۳-۴۴). در برنامه‌ریزی شهری نیز رویکردهای سنتی به‌واسطه انتزاعی‌گری و سطحی‌نگری در شناسایی نیازها و انتظارات واقعی گروه‌های هدف و در نظر گرفتن نقش منفعل برای آنها و همین‌طور بی‌توجهی نسبت به زمینه و محیط برنامه‌ریزی مورد انتقاد واقع شده‌اند.

در برنامه‌ریزی مسکن نادیده گرفتن نیازها و مشکلات واقعی گروه‌های

جدول ۱- ماهیت مسائل شهری. مأخذ: (وحیدی برجی، ۱۳۹۴، ۱۳۳)

توضیح	ماهیت مسائل شهری
عدم یقین در ذات رابطه شناختی و همچنین عدم یقین ناشی از محیط و عدم یقین ناشی از ماهیت مغز در امر شناخت	عدم یقین
پیچیدگی ناشی از تصمیمات و تمایلات فردی، وجود روابط علت و معلولی متعدد بین متغیرهای مختلف	پیچیدگی زیاد
تغییر سریع محیط برنامه ریزی و متغیرهای تأثیرگذار بر روی برنامه، تغییر نگرش‌ها و ارزش‌های افراد	بویابی

مسائل پیچیده و چندبُعدی محسوب می‌شود. نگاه جامع‌نگر رویکردهای سنتی قادر به پاسخگویی به این حجم از پیچیدگی نبوده و ناگزیر از تقلیل ابعاد به جای بررسی و انتخاب هدفمند از میان آنها است. در توصیفات آنکه از مسأله مسکن به خصوص در سال‌های اخیر صورت گرفته بر ماهیت پیچیده آن وفاق نظر وجود داشته است و مسأله مسکن به‌عنوان یک مقوله چندوجهی معرفی شده است (Ru- onavaara, 2018, 178) که با مؤلفه‌های مختلف شهری در ارتباط بوده و در این جریان هم بر آنها اثرگذار است و هم از آنها اثر می‌پذیرد. ارتباط مسکن با اقتصاد در سطح خرد و کلان، مؤلفه‌های اجتماعی و فرهنگی، سلامت جسمی و روانی خانوارها، مؤلفه‌های زیست‌محیطی و همین‌طور مؤلفه‌های سیاسی که در مسکن و محیط مسکونی متجلی می‌شود، محدوده مطالعات مسکن را فراتر از واحد مسکونی گسترش می‌دهد. این عرصه گسترده و پیچیدگی بالای موضوع مسکن، لزوم اتخاذ نگاه‌گزینشی و هدفمند را بیش از پیش ضروری می‌سازد. مواجهه با چنین مشکلات پیچیده‌ای نیاز به اتخاذ دیدگاه استراتژیک و پیروی از استراتژی‌های کلان و هدایت‌کننده را مطرح می‌سازد (Watson et al., 2016).

محدودبودن منابع و هزینه‌برودن اقدامات در زمینه پاسخ به نیاز مسکن نیز مؤید لزوم پذیرش این نگاه‌گزینشی است. کشورهای در حال توسعه به دلیل محدودیت بیشتر در منابع مالی و همچنین گستردگی معضل مسکن، بیشتر نیازمند رویکردهای گزینشی و هدفمند هستند و در این راستا رویکرد برنامه‌ریزی استراتژیک به‌عنوان یکی از الگوهای مناسب مورد توجه قرار گرفته است. با شناسایی مهم‌ترین و اثرگذارترین مسائل می‌توان منابع را در این زمینه‌ها متمرکز نمود و با حل و یا بهبود اصلی‌ترین مشکلات شاهد اثرگذاری بیشتر اقدامات بود.

## ۲- چارچوب نظری پژوهش

بنا بر آنچه ذکر شد، برنامه‌ریزی راهبردی در محیط‌های پویا با پیچیدگی‌های بالا و عدم قطعیت می‌تواند مناسب و راهگشا باشد. با توجه به مشابهت این ویژگی‌ها با محیط برنامه‌ریزی مسکن می‌توان اظهار داشت کاربست این الگو در برنامه‌ریزی مسکن راهی برای تأمین بهتر نیازهای واقعی مسکن فراهم نماید. محیط برنامه‌ریزی مسکن با ویژگی‌هایی شامل تنوع خواسته‌ها و ترجیحات ساکنان، تغییر نیازها در گذر زمان، هزینه بالای تأمین مسکن، نیاز به حمایت و مداخله دولت، تأثیرگذاری و تأثیرپذیری بالا بر سایر مؤلفه‌های شهری در مقیاس‌های مختلف و متشکل از ابعاد کمی و کیفی مصداق محیط‌های نیازمند برنامه‌ریزی راهبردی به شمار می‌آید. بنابراین مهم‌ترین مؤلفه‌های برنامه‌ریزی راهبردی شامل توجه به گروه‌های هدف، شناسایی مسائل استراتژیک و مقتضیات محیط و بستر بایستی در برنامه‌ریزی مسکن بازتعریف شود تا عرصه‌های نیازمند تمرکز در اختیار برنامه‌ریزان مسکن قرار گرفته و به نیازهای ذاتی این محیط پاسخ داده شود. بر این اساس مدل مفهومی پژوهش در نمودار ۱ ترسیم شده است.

## ۳- روش‌شناسی پژوهش

روش‌شناسی پژوهش به‌عنوان مهم‌ترین بخش ساختاردهنده شامل اهداف، سوالات و یا فرضیه‌های پژوهش، روش تحقیق، روش تحلیل داده و روش‌های گردآوری نمونه‌ها است. هدف اصلی این مقاله «ارزیابی

هدف به‌عنوان تهدیدی شناسایی شده است که می‌تواند اقدامات را از مسیر اصلی منحرف نموده و به هدررفت منابع منجر شود. در رویکردهای جدید برنامه‌ریزی مسکن، بررسی دیدگاه‌های مخاطبین واقعی و برداشت‌های آنها را مسیری مناسب برای شناخت مشکلات پیچیده و چندبُعدی مسکن معرفی شده است. در رویکردهای جامع‌نگر، تفکیک ابعاد مسکن و بررسی تفصیلی هر یک از آنها امکان درک واقع‌گرایانه از ماهیت ترکیبی و پیچیده مسائل را فراهم نمی‌آورد. در حالی که یک تمرکز تحلیل‌گرایانه مبتنی بر تجربه مردم از مشکلات مسکن این امکان را فراهم می‌کند تا ماهیت واقعی این مشکلات چندبُعدی مورد توجه قرار گیرد (Baker & Lester, 2017, 146). نکته برجسته در این رویکرد، توجه به تجارب زیسته ساکنان و اجتناب از انتزاعی‌گری در پرداختن به مقوله مسکن به‌عنوان بنیادی قابل اتکا برای شناخت واقع‌گرایانه محیط برنامه‌ریزی معرفی شده است.

توجه به نظرات و دیدگاه بهره‌برداران نه تنها در شناسایی مشکلات موجود، بلکه در شناسایی نیازها و خواسته‌ها نیز نقش تعیین‌کننده‌ای دارد و از این منظر می‌تواند در تنظیم اهداف و مقاصد برنامه‌ها اثرگذار باشد. ماکالو و گوفروم<sup>۱</sup> در پژوهش گسترده‌ای که که ۵ سال به طول انجامید به بررسی تمامی پروژه‌های انبوه‌سازی مسکن اجتماعی کشور کنیا پرداختند و به این نتیجه رسیده‌اند که مسکن عرضه‌شده با آنچه خواسته واقعی مردم بوده تطابق نداشته است و ساکنان از روی اجبار به سکونت در این واحدها ادامه می‌دهند. این نتایج بدین معنی است که تصمیم‌سازان یاد نگرفته‌اند چگونه با مردم برنامه‌ریزی کنند آنها هنوز اصرار دارند تا برای مردم برنامه‌ریزی کنند (Macoolo, 1989, 269). رویکرد برنامه‌ریزی آمرانه و از بالا به پایین به‌واسطه نتایج ضعیفی که در عمل بدنبال داشته است به‌صورت جدی مورد نقد واقع شده است. در این راستا رویکردهای برنامه‌ریزی از پایین به بالا و پذیرش نقش اجتماعی بهره‌برداران به برنامه‌ریزان و تصمیم‌گیرندگان توصیه شده است. در این رویکرد، بازار زمین و بازیگران آن نایستی فقط به‌عنوان بنگاه‌های اقتصادی که واکنشی منطقی نسبت به سیاست‌ها نشان می‌دهند، تلقی شوند بلکه نقش اجتماعی آنها به‌عنوان کنشگر را نیز باید به رسمیت شناخته و فضای مناسبی برای نقش‌آفرینی آنها فراهم گردد (Bate, 2012, 7). این نقش فعال می‌تواند به شناخت واقع‌گرایانه مشکلات و خواسته‌های گروه‌های بهره‌ور منجر شده و در نتیجه بنیادی کارآمد برای جهت‌دادن به اقدامات آتی فراهم آورد.

## شناسایی مسائل استراتژیک در حوزه مسکن

یکی از مهم‌ترین اصول در تفکر راهبردی، نگاهی‌گزینشی به مسائل در راستای شناسایی مسائل استراتژیک است. این در حالی است که برنامه‌ریزی جامع برای تمام مسائل به یک اندازه اهمیت قائل است و برنامه‌ریزی را براساس تمام اطلاعات مستخرج انجام می‌دهد. شناسایی مسائل راهبردی با این منطبق صورت می‌گیرد که تمام روندها، الگوها و حوادث به یک اندازه برای هر نوع سازمانی مهم نیستند. تشخیص آن روندهایی که احتمالاً بیشترین تأثیرات مثبت یا منفی را دارند، قطعاً واجب و ضروری است. بنابراین هدف مرحله تدوین مسائل راهبردی آن است که توجه سازمان را به آنچه برای بقا یا موفقیت و اثربخشی آن ضروری می‌باشد، معطوف دارد (آهنچی، ۱۳۸۶، ۴۳۲). شناسایی این مسائل و تمرکز منابع در این زمینه‌ها الگویی مناسب برای مواجهه با

شده، با توجه به هدف مورد نظر، امکان کاربرد و وجود منابع اطلاعاتی، در نهایت تعداد ۳۳ شاخص، انتخاب و بررسی شده‌اند (جدول ۲). از این میان، تعداد ۱۵ شاخص به بررسی کیفیت سکونت در سطح واحدهای مسکونی و ۱۸ شاخص نیز به بررسی در سطح محیط مسکونی اختصاص داده شده‌اند. شاخص‌های منتخب در جدول ۲ به همراه منابع اصلی آن‌ها ارائه شده است.

به منظور شناسایی وضعیت کیفیت مسکن در نواحی مختلف شهر بجنورد، یک پرسشنامه با ترکیبی از سوالات عینی و ذهنی تدوین شده است. این پرسشنامه از دو بخش اصلی تشکیل شده است. در بخش اول مجموعه‌ای از شاخص‌های ذهنی مورد توجه قرار گرفته است و در مرحله دوم نیز مجموعه‌ای از شاخص‌های ذهنی مرتبط با سنجش مطلوبیت مسکن و محیط مسکونی در نظر گرفته شده است. در ارزش گذاری هر یک از سوالات از طیف ۵ گزینه‌ای، لیکرت استفاده شده است که امتیاز ۱ نشان کم‌ترین میزان رضایت و امتیاز ۵ نشان دهنده بیشترین میزان رضایت است. با توجه به اهمیت مکان در این پژوهش، پرسشنامه‌ها به صورت مکانی گردآوری شده‌اند. بدین صورت که در قسمتی از پرسشنامه مختصات جغرافیایی واحد سکونتی که مورد پرسش قرار گرفته و توسط پرسشگر درج و ثبت گردیده است. همان طور که در عنوان و هدف پژوهش به ارزیابی کیفیت مسکن از دیدگاه بهره‌برداران اشاره شده است، پرسش‌شوندگان خانوارهای ساکن در مسکن شهری در نواحی مختلف شهر هستند. با توجه به گستردگی جامعه مورد بررسی حجم نمونه از طریق فرمول کوکران در سطح اطمینان ۹۵٪ محاسبه شده است. با توجه به تعداد ۶۷,۳۳۵ خانوار ساکن در شهر بجنورد، حجم نمونه محاسبه شده برابر ۵۹۳ خانوار می‌باشد که حجم نمونه محاسبه شده به شیوه انتساب متناسب میان نواحی تقسیم شده است. در تکمیل پرسشنامه‌ها سعی شده است تا با توجه به تعداد بلوک‌ها و همچنین قطعات ساختمانی، پرسشنامه‌ها به صورت طبقه‌ای و در هر طبقه به صورت سیستماتیک توزیع شوند.

به منظور وزن دهی به معیارها و ترکیب معیارهای کمی و کیفی از روش AHP استفاده شده است. بدین ترتیب با به کارگیری این روش

کیفیت مسکن در شهر بجنورد از دیدگاه بهره‌برداران است» زیرا در نهایت این گروه از طرح‌ها و برنامه‌های مسکن متأثر خواهند شد. به منظور حصول به این مهم سوالات به شرح زیر مطرح شده است:

۱. مهم‌ترین مسائل و مشکلات (مسائل استراتژیک) مسکن از دیدگاه بهره‌برداران کدامند؟

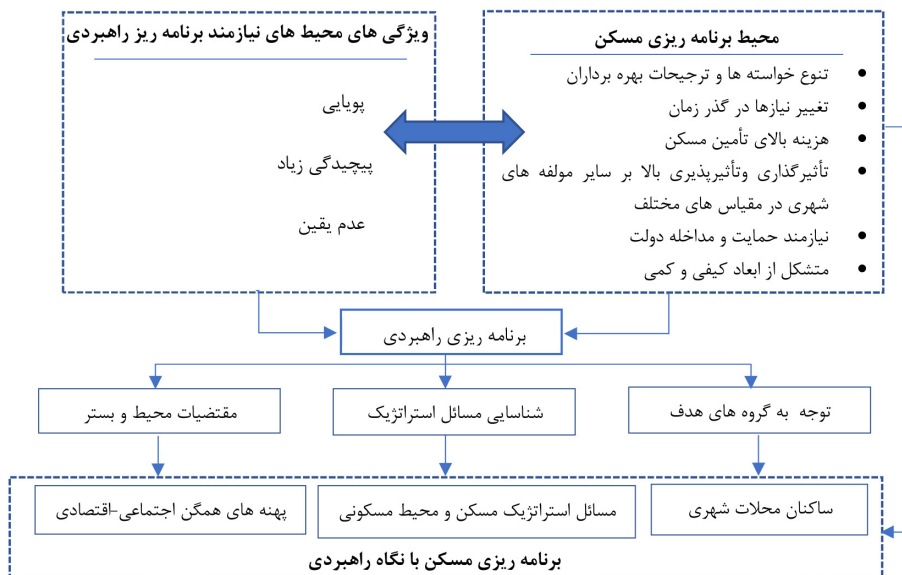
۲. چه تفاوت‌ها و شباهت‌هایی بین مسائل استراتژیک مسکن در محدوده‌های شهری وجود دارد؟

فرضیه اصلی نیز هم راستا با سوالات تحقیق «وجود تفاوت بین اولویت‌ها و مسائل اصلی مسکن در مناطق و محدوده‌های متفاوت شهری» است. به عبارت دیگر محور اصلی این مقاله بر روی این فرضیه متمرکز خواهد شد که مقوله مسکن و برنامه‌ریزی مسکن موضوعی محلی است و نیازمند ورود دیدگاه‌های محلی و مکانی در مقیاس‌های ادراکی کوچک‌تر است. این در حالی است که مطالعات پیشین و طرح‌های مطالعاتی و اجرایی در حوزه مسکن مقیاس ملی و منطقه‌ای داشته‌اند. چنانچه نتایج مستخرج شده از داده‌ها فرضیه مطرح شده را تأیید نماید، می‌بایست مدیریت و برنامه‌ریزی مسکن شهری را به سمت تصمیم‌گیری‌های محلی تر سوق داد.

روش تحقیق به کار گرفته شده از نوع «ارزیابی» است و ارزیابی بر مبنای مجموعه‌ای از معیارها و شاخص‌های تعیین شده انجام می‌گیرد. با توجه به پیشینه روش‌شناسی، تحقیقات ارزیابی از روش‌های کمی و کیفی مختلفی برای وزن دهی معیارها استفاده نموده‌اند. با توجه به هدف مقاله حاضر که ارزیابی کیفیت مسکن در شهر بجنورد است و فرضیه که مبتنی بر شناخت تفاوت‌ها و شباهت‌ها در محدوده‌های کوچک‌تر شهری است، لذا کوچک‌ترین تقسیمات شهری مورد بررسی قرار گرفته‌اند. بر این مبنا نواحی تعریف شده در طرح‌های جامع و تفصیلی شهر بجنورد که شامل ۱۲ ناحیه هستند به عنوان محدوده‌های مکانی مورد نظر انتخاب شده‌اند.

معیارها و شاخص‌های ارزیابی با بررسی پژوهش‌ها و مطالعات مشابه پیشین، طبقه‌بندی شده و مناسب‌ترین آنها به عنوان معیارها و شاخص‌های ارزیابی در نظر گرفته شده‌اند. از مجموع شاخص‌های مطرح

نمودار ۱- مدل مفهومی پژوهش.



شهر بجنورد به‌طور کلی دارای بافتی متمرکز است که از توسعه تدریجی پیرامون هسته اولیه شکل گرفته است. الحاق روستاهای مجاور شهر در دهه اخیر نیز موجب شدت یافتن روند گسترش شهر شده است. در این گذر بافت‌هایی با ویژگی‌های مختلف در شهر بجنورد شکل گرفته‌اند که بالتبع هر کدام شرایط و ویژگی‌های منحصر به فردی دارند. با توجه به هدف پژوهش، شهر بجنورد به دلیل تنوع بالای اجتماعی، اقتصادی ساکنان که در نهایت محلاتی با نیازهای متفاوت بهره‌برداران را شکل داده به‌عنوان نمونه موردی انتخاب شده است.

به منظور سنجش کیفیت مسکن در وهله اول نیاز به تعیین ضریب اهمیت مؤلفه‌ها و معیارها وجود دارد. برای این منظور از روش تحلیل سلسله‌مراتبی استفاده شده است. اولین و مهم‌ترین گام در ارزیابی به روش AHP، تبدیل موضوع یا مسأله مورد بررسی به یک ساختار

ضریب اهمیت نسبی شاخص‌های تبیین‌کننده موضوع، محاسبه گردیده و امتیاز نهایی هر شاخص در نواحی، با ضرب ضریب اهمیت در امتیازهایی که توسط ساکنان به آن شاخص تعلق گرفته، بدست آمده است. بنابراین امتیاز هر شاخص در هر ناحیه محاسبه شده و شاخص‌هایی که کم‌ترین امتیاز را از نظر بهره‌برداران دریافت کرده‌اند به‌عنوان مهم‌ترین مسائل و مشکلات آن ناحیه استخراج شده‌اند.

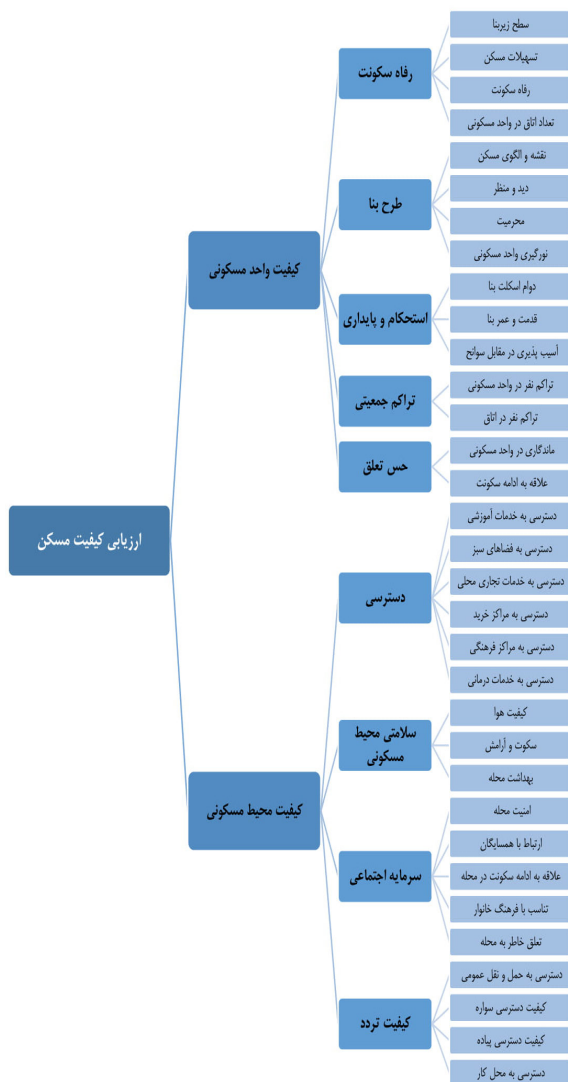
شهر بجنورد، مرکز استان خراسان شمالی است و به‌عنوان کانون اقتصادی، سیاسی و اداری منطقه در سال‌های اخیر با روند رو به رشد جمعیت مواجه بوده است. این رشد جمعیت که در نتیجه رشد طبیعی و تحت تأثیر جریان‌های مهاجرتی بوده، به افزایش شمار ساکنان و بالتبع افزایش نیاز به مسکن منجر شده است. طبق آخرین سرشماری نفوس و مسکن سال ۱۳۹۵، جمعیت این شهر بالغ بر ۲۲۸,۹۳۱ نفر می‌باشد.

جدول ۲- متغیرهای انتخاب شده جهت سنجش کیفیت مسکن شهر بجنورد.

طبقه بندی	معیار	زیرمعیار	منبع
کیفیت سنجش کیفیت واحد مسکونی	رفاه سکونت	سطح زیربنا	عزیزی، ۱۳۸۳
		برخورداری از تسهیلات مسکن	Winston & Eastaway, 2008; Flood, 2012; خدابخشی ۱۳۷۹؛ اصفی و ایمانی، ۱۳۹۵
		سروانه زیربنای واحد مسکونی	عزیزی، ۱۳۸۳؛ خدابخشی ۱۳۷۹؛ شیخی و همکاران، ۱۳۹۱؛ Angel et al., 1993; Flood, 2012; Winston & Eastaway, 2008; اصفی و ایمانی، ۱۳۹۵
	طرح و نقشه ساختمان	تعداد اتاق در واحد مسکونی	خدابخشی ۱۳۷۹؛ عزیزی، ۱۳۸۳؛ رفیعیان و همکاران، شیخی و همکاران ۱۳۹۱؛ اصفی و ایمانی، ۱۳۹۵؛
		نورگیری واحدهای مسکونی	NAHA, 2008; le, et al., 2016; Rid et al., 2017؛ رفیعیان و همکاران، ۱۳۸۸؛ اصفی و ایمانی، ۱۳۹۵
		دید و منظر	رفیعیان و همکاران، ۱۳۸۸؛ اصفی و ایمانی، ۱۳۹۵
		محرمیت و حریم	بهمنی و قائد رحمتی، ۱۳۹۵؛ اصفی و ایمانی، ۱۳۹۵؛ ابراهیمی پور و عبدی قروچای، ۱۳۹۷
	استحکام و پایداری بنا	نقشه و الگوی مسکن	عزیزی، ۱۳۸۳؛ عزیزی، ۱۳۸۴؛ NAHA, 2008; le, et al., 2016
		دوام اسکلت بنا	عزیزی، ۱۳۸۳؛ خدابخشی ۱۳۷۹؛ شیخی و همکاران، ۱۳۹۱؛ بهمنی و قائد رحمتی، ۱۳۹۵؛ اصفی و ایمانی، ۱۳۹۵؛ ابراهیمی پور و عبدی قروچای ۱۳۹۷؛ Angel et al., 1993; Rid et al., 2017
		قدمت و عمر بنا	بهمنی و قائد رحمتی، ۱۳۹۵؛ عزیزی، ۱۳۸۴؛ خدابخشی ۱۳۷۹؛
تراکم جمعیتی	آسیب پذیری در مقابل سوانح	ابراهیمی پور و عبدی قروچای؛ ۱۳۹۷؛ اصفی و ایمانی، ۱۳۹۵	
	تراکم نفر در واحد مسکونی	خدابخشی ۱۳۷۹؛ عزیزی، ۱۳۸۳؛ شیخی و همکاران ۱۳۹۱؛ اصفی و ایمانی، ۱۳۹۵؛ Flood, 2012; Winston & Eastaway, 2008	
تعلق خاطر به مسکن	تراکم نفر در اتاق	خدابخشی ۱۳۷۹؛ عزیزی، ۱۳۸۳؛ شیخی و همکاران ۱۳۹۱؛ اصفی و ایمانی، ۱۳۹۵؛ Flood, 2012; Winston & Eastaway, 2008; Worldbank, 1992	
	ماندگاری در واحد مسکونی	le, et al., 2016	
کیفیت محیط مسکونی	دسترسی	علاقه به ادامه سکونت	le, et al., 2016
		دسترسی به خدمات آموزشی	le, et al., 2016; NAHA, 2008; Flood, 2012; Rid et al., 2017؛ اصفی و ایمانی، ۱۳۹۵؛ بهمنی و قائد رحمتی، ۱۳۹۵؛ خدابخشی ۱۳۷۹؛ عزیزی، ۱۳۸۳
	دسترسی محلی	دسترسی به خدمات درمانی	اصفی و ایمانی، ۱۳۹۵؛ بهمنی و قائد رحمتی، ۱۳۹۵؛ عزیزی، ۱۳۸۳؛ Flood, 2012; Winston & Eastaway, 2008; Rid et al., 2017
		دسترسی به خدمات تجاری	اصفی و ایمانی، ۱۳۹۵؛ بهمنی و قائد رحمتی، ۱۳۹۵؛ عزیزی، ۱۳۸۳؛ Flood, 2012; Winston & Eastaway, 2008; Rid et al., 2017
		دسترسی به مراکز خرید	اصفی و ایمانی، ۱۳۹۵؛ بهمنی و قائد رحمتی، ۱۳۹۵؛ عزیزی، ۱۳۸۳؛ Flood, 2012; Winston & Eastaway, 2008; Rid et al., 2017
		دسترسی به فضاهای سبز	اصفی و ایمانی، ۱۳۹۵؛ بهمنی و قائد رحمتی، ۱۳۹۵؛ عزیزی، ۱۳۸۳؛ Flood, 2012; Winston & Eastaway, 2008; le, et al., 2016; NAHA, 2008
	سلامت محیط مسکونی	دسترسی به مراکز فرهنگی	اصفی و ایمانی، ۱۳۹۵؛ بهمنی و قائد رحمتی، ۱۳۹۵؛ عزیزی، ۱۳۸۳؛ Flood, 1993; خدابخشی ۱۳۷۹؛
		کیفیت هوا	ابراهیمی پور و عبدی قروچای؛ ۱۳۹۷؛ Winston & Eastaway, 2008
		سکونت و آرامش	بهمنی و قائد رحمتی، ۱۳۹۵؛ ابراهیمی پور و عبدی قروچای؛ ۱۳۹۷؛ رفیعیان و همکاران، ۱۳۸۸؛ Streimikiene, 2014; NAHA, 2008; Winston & Eastaway, 2008; Rid et al., 2017; le, et al., 2016
	سرمايه اجتماعی	بهداشت محله	بهمنی و قائد رحمتی، ۱۳۹۵؛ رفیعیان و همکاران، ۱۳۸۸؛ NAHA, 2008; Rid et al., 2017; Angel et al., 1993
امنیت محله		اصفی و ایمانی، ۱۳۹۵؛ بهمنی و قائد رحمتی، ۱۳۹۵؛ رفیعیان و همکاران، ۱۳۸۸؛ ابراهیمی پور و عبدی قروچای، ۱۳۹۷؛ خدابخشی ۱۳۷۹؛ Streimikiene, 2014; Winston & Eastaway, 2008; le, et al., 2016	
ارتباط با همسایگان		بهمنی و قائد رحمتی، ۱۳۹۵؛ رفیعیان و همکاران، ۱۳۸۸؛	
علاقه به ادامه سکونت در محله		le, et al., 2016	
کیفیت تردد	تناسب با فرهنگ خانوار	بهمنی و قائد رحمتی، ۱۳۹۵؛ اصفی و ایمانی، ۱۳۹۵	
	تعلق خاطر به محله	NAHA, 2008; Rid et al., 2017	
	دسترسی به حمل و نقل عمومی	Rid et al., 2017; NAHA, 2008; Winston & Eastaway, 2008; اصفی و ایمانی، ۱۳۹۵؛ بهمنی و قائد رحمتی، ۱۳۹۵؛ خدابخشی ۱۳۷۹؛	
	کیفیت دسترسی سواره	NAHA, 2008	
	کیفیت دسترسی پیاده	NAHA, 2008	
		دسترسی به محل کار	Flood, 2012; worldbank؛ خدابخشی ۱۳۷۹؛ بهمنی و قائد رحمتی، ۱۳۹۵؛

کیفیت محیط مسکونی برآیند کیفیت اجزاء متشکله مسکن اعم از واحد مسکونی و محیط مسکونی می‌باشد. به طور کلی کیفیت مسکن دربرگیرنده رفاه، آسایش و رضایتی است که شهروندان از جنبه‌های مختلف کالبدی، اجتماعی، اقتصادی و زیست محیطی با سکونت در یک مکان بدست می‌آورند. در بخش گذشته کیفیت محیط مسکونی و کیفیت واحدهای مسکونی که از بررسی شاخص‌های عینی و ذهنی بدست آمده به تفکیک نواحی مورد ارزیابی و تحلیل قرار گرفت. در این قسمت کیفیت مسکن در شهر که مجموع این شاخص‌هاست بررسی گردیده است. براساس تحلیل‌های صورت گرفته متوسط کیفیت مسکن در شهر بجنورد برابر با ۳/۶۰ می‌باشد و نشان دهنده وضعیت نسبتاً قابل قبول مسکن در این شهر است.

ناحیه ۸ با امتیاز ۴/۱۳ جایگاه اول را داشته و از نگاه بهره‌برداران واجد بالاترین کیفیت مسکن در شهر تشخیص داده شده است. پس از آن ناحیه ۶ و ۷ به ترتیب با متوسط ۳/۹۷ و ۳/۶۹ رده بعدی قرار گرفته‌اند. هر سه ناحیه مذکور در بافت میانی شهر واقع شده‌اند. در این رتبه‌بندی ناحیه ۴ با امتیاز ۳/۱۹ کم‌ترین کیفیت مسکن را دارا بوده و نواحی ۱۱ و ۱۲ با امتیاز ۳/۴ در رده بعدی قرار گرفته‌اند.



نمودار ۲- سلسله‌مراتب موضوع پژوهش.

سلسله‌مراتبی می‌باشد. در نمودار ۲، مسأله ارزیابی کیفیت محیط‌های مسکونی در شهر بجنورد از طریق تجزیه آن به عناصر جزئی، به صورت سلسله‌مراتبی در سه سطح تنظیم شده است. در سطح اول شاخص‌های واحد مسکونی و محیط مسکونی از یکدیگر مجزا شدند. در سطح بعدی ۵ معیار اصلی شامل رفاه سکونت، طرح بنا، استحکام و پایداری، تراکم جمعیتی و حس تعلق برای گروه معیارهای واحد مسکونی و ۴ معیار اصلی شامل دسترسی، بهداشت محیط، سرمایه اجتماعی و کیفیت تردد در گروه محیط مسکونی در نظر گرفته شدند. در آخرین سطح نیز ۱۵ شاخص در بخش واحد مسکونی و ۱۸ شاخص در بخش محیط مسکونی قرار دارند.

در گام بعدی جهت تعیین وزن معیارها و زیرمعیارها، هر یک از آن‌ها براساس جدول نه کمیته ساعتی، دو به دو با یکدیگر مقایسه شده‌اند. مقایسه‌های زوجی توسط گروهی از کارشناسان و متخصصان انجام شده و با کمک نرم افزار Expert Choice رتبه بندی معیارها و زیرمعیارها با توجه به هدف انجام شده است و ضرایب اهمیت معیارها و زیرمعیارها و در نهایت ضریب نهایی هر زیرمعیار (شاخص) محاسبه شده است.

طبق نتایج بدست آمده، شاخص مساحت زیربنا و نورگیری بنا با ضریب اهمیت ۰/۱۸۷ در صدر شاخص‌های ارزیابی واحد مسکونی قرار گرفته‌اند و پس از این دو، شاخص‌های طرح و نقشه واحد مسکونی، تسهیلات ساختمان و دوام سازه‌های بنا دارای بیشترین اهمیت بوده‌اند. در زمینه محیط مسکونی نیز شاخص «سکونت و آرامش محله» و همچنین «تمیزی و بهداشت محیط مسکونی» با ضریب اهمیت ۰/۱۶۸ در صدر شاخص‌های ارزیابی کیفیت قرار گرفته‌اند و پس از این دو، شاخص‌های «دسترسی به مرکز شهر و بازار»، «کیفیت دسترسی سواره» و «دسترسی به فضاهای سبز و باز» دارای بیشترین اهمیت بوده‌اند.

#### ۱-۵. سنجش کیفیت واحدهای مسکونی در سطح نواحی شهر

براساس وزن تعیین شده برای معیارها و نتایج بدست آمده از پرسشنامه‌ها، امتیاز نواحی در معیارهای پنج‌گانه محاسبه شده است. همانطور که در جدول ۳ مشاهده می‌گردد کیفیت واحدهای مسکونی در سطح شهر بجنورد، با کسب متوسط امتیاز ۳/۶ توسط شهروندان، نسبتاً مطلوب ارزیابی شده است. واحدهای مسکونی ناحیه ۸ و ۶ شهر به ترتیب با متوسط امتیاز ۴/۰۵ و ۳/۹ دارای کیفیت مناسب‌تری نسبت به سایر مناطق شهر بوده است و پایین‌ترین کیفیت مربوط به نواحی ۹ و ۱۱ شهر با میانگین ۳/۳۸ و ۳/۴ می‌باشد. در جدول ۳ که نشان‌دهنده متوسط امتیاز هر یک از نواحی شهر است، خانه‌های طوسی‌رنگ به منزله امتیاز کم‌تر از میانگین شهر می‌باشد.

#### ۲-۵. ارزیابی کیفیت محیط‌های مسکونی شهر

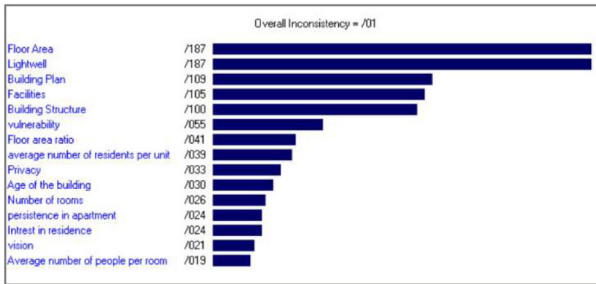
کیفیت محیط مسکونی در شهر بجنورد، با میانگین امتیاز ۳/۴۹ به‌طور کلی بالاتر از متوسط ارزیابی شده است. دو ناحیه ۸ و ۶ به ترتیب با میانگین ۴/۲۲ و ۴/۰۴ مطلوب‌ترین محلات شهر از نظر شاخص‌های مطرح شده، برای سکونت بوده‌اند و ناحیه ۴ با کم‌ترین امتیاز (۲/۹۳) نامناسب‌ترین ناحیه برای زندگی از نظر ساکنان آن بوده است. امتیاز هر یک از نواحی در ۴ معیار اصلی کیفیت محیط اعم از دسترسی، بهداشت محیط، کیفیت تردد و سرمایه اجتماعی در جدول ۴ ارائه شده است.

#### ۳-۵- تلفیق نتایج و ارزیابی کیفیت مسکن در سطح شهر

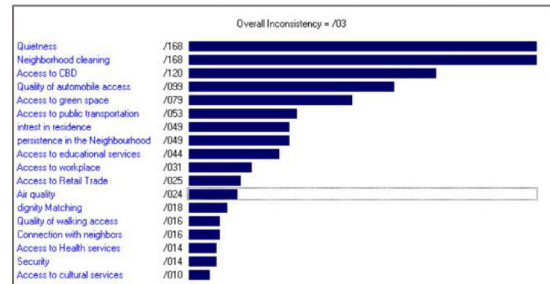
۵-۴. پهنه‌بندی سطح شهر براساس کیفیت مسکن

نمی‌رسد. لذا پس از اختصاص کیفیت به بلوک‌های شهری، سطح نواحی نیز بر اساس انواع کیفیت‌ها مورد ارزیابی قرار گرفت و در صورت لزوم یک ناحیه به چند پهنه کیفیتی تقسیم شد. کیفیت مسکن نیز در سه گروه کیفیت بالا، متوسط و پایین طبقه‌بندی گردید. بر مبنای تحلیل Reclassify در نرم‌افزار GIS، پهنه‌هایی با امتیاز بالاتر از ۳/۴۵ در طبقه بالا، امتیاز بین ۳/۱۷-۳/۵۴ در طبقه متوسط و نهایتاً امتیازهای کم‌تر از ۳/۱۷ نیز در طبقه کیفیت پایین قرار گرفتند. حروف اختصاری

سطح کیفیت مسکن از تلفیق بررسی‌ها در زمینه کیفیت واحد مسکونی و محیط مسکونی در سطح نواحی شهر سنجیده شد و متوسط کیفیت در هر ناحیه محاسبه گردید. ولی در بررسی‌های تفصیلی مشخص شد در بعضی از نواحی دامنه متفاوتی از کیفیت مسکن وجود دارد. بنابراین اختصاص یک عدد میانگین برای آنها منطقی به نظر



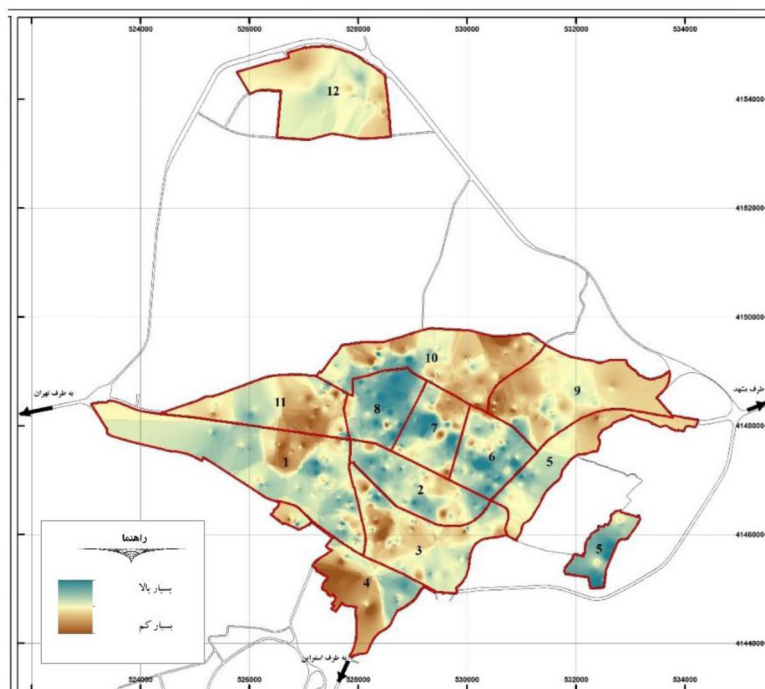
نمودار ۴- ضریب اهمیت شاخص‌های کیفیت محیط مسکونی.



نمودار ۳- ضریب اهمیت شاخص‌های کیفیت واحد مسکونی.

جدول ۳- امتیاز هر یک از نواحی از معیارهای کیفیت واحد مسکونی.

کیفیت واحد مسکونی	تراکم جمعیتی	استحکام و پایداری بنا	طرح بنا	رفاه سکونت	حس تعلق	ناحیه
۳,۶۳	3.04	3.99	3.90	۳,۳۶	۲,۹۸	1
۳,۷۳	3.05	3.98	4.08	۳,۴۴	۳,۲۵	2
۳,۴۹	2.98	3.75	3.57	۳,۲۱	۳,۰۳	3
۳,۴۵	3.02	4.04	3.61	۳,۱۳	۲,۷۳	4
۳,۸۴	3.11	3.79	4.41	۳,۴۷	۳,۴۵	5
۳,۹	3.11	3.82	4.47	۳,۴۹	۳,۶۲	6
۳,۶۹	3.13	3.84	4.24	۳,۲۳	۳,۴۶	7
۴,۰۵	3.22	3.69	4.44	۴	۴	8
۳,۳۸	3.07	3.60	3.99	۲,۷۱	۳,۴	9
۳,۴۳	2.97	3.83	3.77	۳,۰۲	۲,۷۹	10
۳,۴	2.93	3.52	3.93	۲,۹۳	۲,۰۵	11
۳,۵	3.16	4.52	4.18	۲,۵۱	۲,۳۹	12
۳,۶۱	3.05	3.86	4.00	۳,۲۲	۳,۱۵	جمع



نقشه ۱- میزان رضایت از واحد مسکونی در سطح شهر بجنورد.

با کیفیت بالا قرار دارند که با مجموع مساحت ۹۹۱/۳۵ هکتار، ۳۱ درصد از کل شهر را بخود اختصاص داده اند. مجموع مساحت پهنه‌های با کیفیت پایین نیز ۹۸۳/۰۵ هکتار است که ۳۱ درصد از مساحت کل شهر را در بر می‌گیرد.

#### ۶- تحلیل و یافته‌اندوزی؛ شناسایی مسائل استراتژیک مسکن از دیدگاه بهره‌برداران

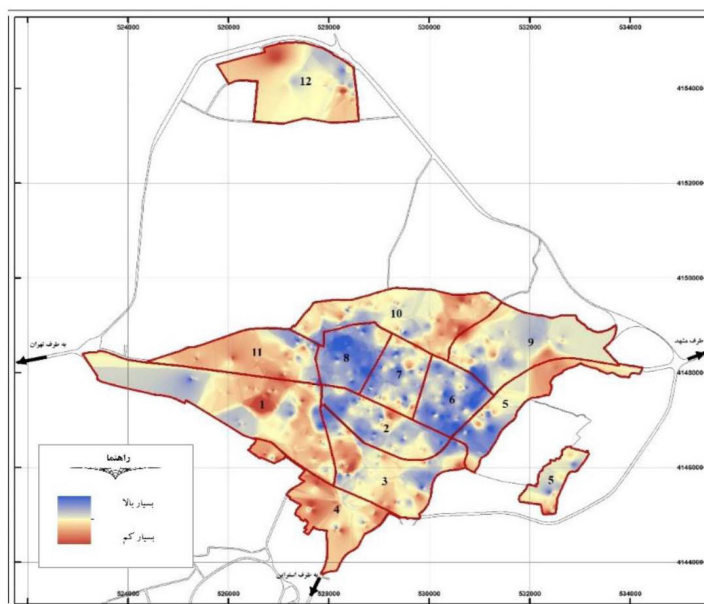
در این پژوهش سعی شد تا با استفاده از منطق برنامه‌ریزی راهبردی، مسائل استراتژیک در زمینه کیفیت مسکن شناسایی شود. بدین منظور

H, M و L به ترتیب معرف کیفیت بالا، متوسط و پایین می‌باشند. براساس طبقه‌بندی صورت گرفته برای کیفیت مسکن، کل شهر به ۲۰ پهنه تقسیم شده است؛ ۶ پهنه با کیفیت بالا، ۸ پهنه با کیفیت متوسط و ۶ پهنه با کیفیت پایین. بررسی و مقایسه مساحت پهنه‌ها نشان می‌دهد بیشترین سهم مربوط به پهنه‌های با سطح کیفیت متوسط است که مجموعاً ۱,۲۰۸/۹۱ هکتار وسعت دارد و سهمی در حدود ۳۸ درصد از کل شهر را شامل می‌شود. در سطح بعدی پهنه‌های

جدول ۴- امتیاز هریک از نواحی از معیارهای کیفیت واحد مسکونی.

ناحیه	دسترسی به خدمات	بهداشت محیط	سرمایه اجتماعی	کیفیت تردد	کیفیت محیط مسکونی
1	۲,۶۷	۳,۷۱	۳,۱۹	۲,۸۲	۳,۲۱
2	۳,۳۹	۳,۷۶	۳,۵۲	۳,۷۸	۳,۷۱
3	۲,۸۴	۳,۶۳	۳,۲۶	۳,۳۶	۳,۳۴
4	۲,۲۶	۳,۳۶	۳,۲	۲,۸۴	۲,۹۳
5	۲,۹۵	۴,۱۸	۳,۷۲	۲,۶۹	۳,۴۹
6	۴,۰۱	۴,۲۶	۳,۹۴	۳,۳۸	۴,۰۴
7	۳,۸۵	۳,۴	۳,۷۳	۳,۵۷	۳,۶۸
8	۴,۱۴	۴,۲	۴,۱۳	۴	۴,۲۲
9	۲,۹۳	۳,۸۹	۳,۶۲	۳,۷۳	۳,۶۱
10	۲,۹	۳,۶۹	۲,۹۹	۳,۰۵	۳,۳۱
11	۳,۳۳	۳,۴۴	۳,۴۲	۳,۱۷	۳,۴
12	۲,۰۶	۴,۴۹	۲,۸۹	۲,۸۴	۳,۲۹
جمع	3.09	3.79	3.42	3.26	3.49

نقشه ۲- میزان رضایت از محیط مسکونی در سطح شهر بجنورد.



هشت پهنه نیز در شمار محلات با پایین‌ترین سطح کیفیت شناسایی شده اند که عمدتاً دربرگیرنده بافت‌های حاشیه‌ای، دور از مرکز و نواحی روستایی ادغام‌شده در شهر می‌باشند و نیاز به اقدامات بنیادی‌تر در زمینه کیفیت‌بخشی دارند.

علی‌رغم وجود شباهت‌هایی در کیفیت مسکن در سطح نواحی ذکرشده، نتایج به‌دست‌آمده از پرسشنامه‌های مکانی نشان داد که ویژگی‌های مسکن در محدوده‌های مختلف شهر دارای تفاوت‌های قابل توجهی نیز می‌باشد؛ لذا این موضوع نیاز به پهنه‌بندی مجدد بر مبنای کیفیت مسکن را ضروری می‌سازد. الزام انجام چنین پهنه‌بندی،

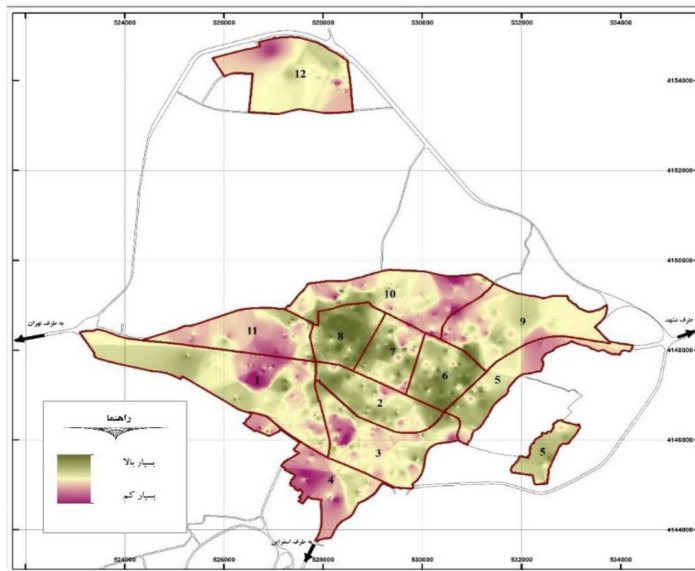
با استخراج ۳۳ شاخص از متون نظری و تجربی کیفیت مسکن در نواحی مختلف شهر ارزیابی گردید. پهنه‌بندی صورت‌گرفته برای شهر براساس کیفیت مسکن نشان می‌دهد که کیفیت عمدتاً در بافت‌های مرکزی این شهر که دارای سابقه سکونت بالاتری هستند و از دسترسی مطلوبی به خدمات، مراکز کار و فعالیت، حمل و نقل عمومی و غیره برخوردار هستند، در سطح بالاتری قرار دارد. اما بافت میانی شهر عمدتاً در گروه کیفیت متوسط قرار دارد. در این پهنه‌ها سطحی از کیفیت مسکن وجود دارد ولی مجموع ارزیابی عوامل عینی و ذهنی حاکی از رضایتمندی متوسط ساکنان از مسکن خود بوده است. علاوه بر این،



جدول ۵- امتیاز هریک از نواحی از کیفیت مسکن.

کل شهر	12	11	10	9	8	7	6	5	4	3	2	1	ناحیه
3.۶۰	3.4	3.4	3.37	3.5	4.13	3.69	3.97	3.66	3.19	3.41	3.72	3.42	کیفیت مسکن

نقشه ۳- کیفیت مسکن در سطح شهر بجنورد.



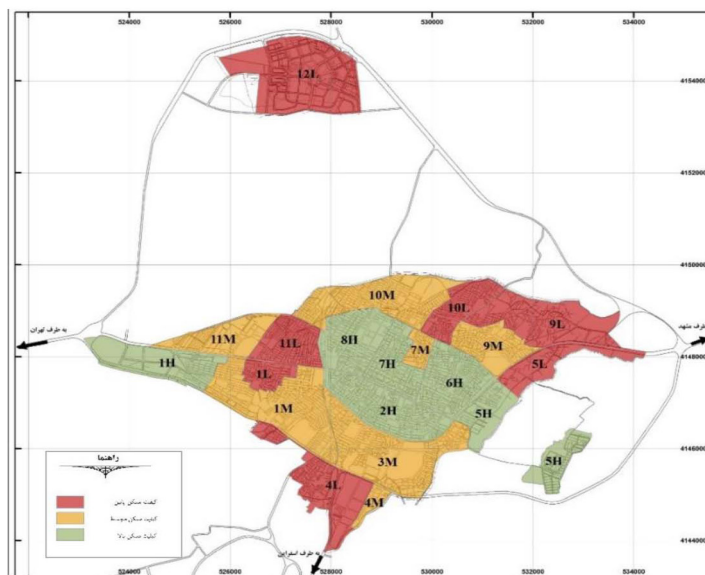
که این مسأله ضرورت وجود رویکرد محله مینا و از پایین به بالا و همچنین عدم ارائه راهبردهای کلی برای شهر را نشان می‌دهد. به‌عنوان نمونه راهبردهای ارائه‌شده برای ارتقا کیفیت مسکن در پهنه M7 که مهم‌ترین مسائل آن قدمت بالای ابنیه مسکونی، عدم برخورداری از تسهیلات مسکن و پایین بودن سطح زیربنا است نمی‌تواند با راهبردهای ارائه‌شده برای پهنه M11 که عدم رضایتمندی شهروندان ناشی از فاصله زیاد از مرکز شهر و عدم برخورداری از خدمات فرهنگی و تفریحی است، یکسان باشد.

این مسأله نه تنها در نواحی مختلف شهر، بلکه در درون یک ناحیه نیز به چشم می‌خورد. ناحیه ۱ نمونه‌ای از این نواحی است که می‌توان

شناسایی مسائل و مشکلات مسکن در پهنه‌های همگن است تا امکان تخصیص هدفمند منابع در جهت حصول حداکثر رضایتمندی ساکنان فراهم شود.

پس از انجام پهنه‌بندی جدید شهر براساس کیفیت مسکن، مهم‌ترین مشکلات و نقاط ضعف هر پهنه استخراج و در جدول شماره ۵ ارائه گردیده است. براساس امتیاز نهایی شاخص‌ها، سه شاخصی که از نظر ساکنان حائز کم‌ترین امتیاز در هر پهنه شدند، به‌عنوان مسائل استراتژیک مسکن آن پهنه مشخص گردیده‌اند. مرور نتایج بدست آمده حاکی از تفاوت مسائل و مشکلات مسکن در نقاط مختلف شهر می‌باشد؛

نقشه ۴- پهنه‌بندی سطح شهر بر اساس میزان کیفیت مسکن.



جدول ۵- ضعف‌ها و مشکلات مسکن در پهنه‌های جدید.

کیفیت مسکن	ناحیه	مهم ترین مشکلات و مسائل پهنه
کیفیت I	ناحیه ۱	نوع اسکلت ساختمان/ ماندگاری در واحد مسکونی/ رضایت از دسترسی به خدمات تفریحی/ رضایت از دسترسی به خدمات فرهنگی
	ناحیه ۴	ماندگاری در واحد مسکونی/ رضایت از دسترسی به خدمات تفریحی/ رضایت از دسترسی به خدمات فرهنگی
	ناحیه ۹	مساحت زیربنا/ نفر در اتاق/ رضایت از دسترسی به خدمات درمانی
	ناحیه ۱۰	ماندگاری در واحد مسکونی/ رضایت از دسترسی به خدمات تفریحی/ رضایت از دسترسی به خدمات فرهنگی
	ناحیه ۱۱	تراکم نفر در اتاق/ تسهیلات مسکن/ قدمت بنا
	ناحیه ۱۲	رضایت از دسترسی به خدمات تفریحی/ رضایت از دسترسی به خدمات فرهنگی/ ماندگاری در محله/ ماندگاری در واحد مسکونی
	ناحیه ۵	رضایت از دسترسی به خدمات تفریحی/ رضایت از دسترسی به خدمات فرهنگی/ رضایت از دسترسی به خدمات درمانی/ رضایت از دسترسی به خدمات مرکز شهر/ رضایت از دسترسی به ایستگاه حمل و نقل عمومی/ رضایت از دسترسی به محل کار
کیفیت M	ناحیه ۱	رضایت از دسترسی به خدمات فرهنگی/ ماندگاری در واحد مسکونی/ ماندگاری در محله
	ناحیه ۳	رضایت از دسترسی به خدمات فرهنگی/ ماندگاری در واحد مسکونی/ ماندگاری در محله
	ناحیه ۴	ماندگاری در واحد مسکونی/ رضایت از دسترسی به خدمات تفریحی/ رضایت از دسترسی به خدمات فرهنگی
	ناحیه ۷	مساحت زیربنا/ تسهیلات مسکن/ قدمت بنا
	ناحیه ۹	مساحت زیربنا/ رضایت از دسترسی به خدمات درمانی/ ماندگاری در واحد مسکونی
	ناحیه ۱۰	ماندگاری در واحد مسکونی/ ماندگاری در محله/ رضایت از دسترسی به خدمات فرهنگی
	ناحیه ۱۱	رضایت از دسترسی به خدمات تفریحی/ رضایت از دسترسی به خدمات فرهنگی/ رضایت از دسترسی به خدمات مرکز شهر
کیفیت H	ناحیه ۱	ماندگاری در واحد مسکونی/ ماندگاری در محله/ مساحت زیربنا
	ناحیه ۲	ماندگاری در واحد مسکونی/ ماندگاری در محله/ مساحت زیربنا/ قدمت بنا
	ناحیه ۵	رضایت از کیفیت دسترسی سواره/ رضایت از کیفیت دسترسی پیاده/ رضایت از دسترسی به خدمات فرهنگی
	ناحیه ۶	ماندگاری در واحد مسکونی/ ماندگاری در محله/ قدمت بنا
	ناحیه ۷	ماندگاری در واحد مسکونی/ قدمت بنا / تراکم نفر در اتاق
	ناحیه ۸	قدمت بنا / اتاق در واحد مسکونی/ ماندگاری در محله

در اتاق و همچنین عدم برخورداری واحدهای مسکونی از تسهیلاتی همچون پارکینگ، انبار و غیره مهم‌ترین دلایل نارضایتی ساکنان از مسکن خود بوده است؛ در حالی که دغدغه‌های ساکنان بافت غربی آن، که بافتی نسبتاً جدید می‌باشد، متفاوت بوده و برای ساکنان آن، دوری از مرکز شهر و عدم دسترسی به خدمات تفریحی و فرهنگی مسائل جدی‌تری به شمار می‌روند. در مجموع می‌توان اظهار کرد، علی‌رغم وجود مشابهت در مشکلات مسکن برخی پهنه‌ها، تفاوت‌های بسیاری در محلات و پهنه‌ها به چشم می‌خورد.

در آن شاهد سه پهنه کیفیتی مسکن بود شامل پهنه L1 که دغدغه اصلی آن استحکام بنا و نوع اسکلت واحدهای مسکونی می‌باشد؛ پهنه M1 که مسکن آن از دوام و استحکام بالاتری برخوردار بوده‌اند اما ماندگاری ساکنان در واحدهای مسکونی و ناحیه اندک می‌باشد و از سوی دیگر پهنه H1 که مساحت زیربنای واحدهای مسکونی مهم‌ترین مساله آن بوده است. یا در ناحیه ۱۱ بافت شرقی آن به‌عنوان پهنه‌ای با کیفیت پایین خود را از بافت غربی متمایز نموده است. در پهنه L11 قدمت بالایی ابنیه، تراکم بالایی جمعیت، بالا بودن شاخص تراکم نفر

## نتیجه

مؤلفه‌های متعدد اثرگذار بر کیفیت واحدهای مسکونی و محیط مسکونی است. عدم شناخت مسائل استراتژیک مسکن در مقیاس خرد، ناآگاهی از خصوصیات اجتماعات محلی و نیازها و ترجیحات آن‌ها و برنامه‌ریزی با ملاک قراردادن شاخص‌های محدود و اغلب کالبدی موجب اتلاف منابع و عدم دستیابی به رضایتمندی ساکنان خواهد شد. با توجه به اینکه برنامه‌ریزی مسکن در کشور در سطح ملی انجام شده و رویکردی بالا به پایین دارد، بنابراین مقتضیات مکانی و ویژگی‌های خاص بر آمده از نیازهای واقعی بهره‌برداران در برنامه‌ریزی مسکن مغفول واقع شده است. از آنجایی که شهرهای دیگر نیز مشابه نمونه موردی این مطالعه دارای نظام اجتماعی، اقتصادی و فرهنگی متنوعی می‌باشند که منجر به شکل‌گیری پهنه‌های شهری با نیازها متفاوت بهره‌برداران شده است؛ لذا روش به کار گرفته شده در این پژوهش می‌تواند در شناسایی واقع‌گرایانه‌تر از نیازها در برنامه‌ریزی مسکن مفید فایده باشد. این موضوع نشان‌دهنده ضرورت بازنگری در شیوه‌های متداول برنامه‌ریزی مسکن و عبور از کلی‌نگری و سیاست‌گذاری یکسان در این حوزه است.

هدف برنامه‌ریزی مسکن تأمین مسکن با کیفیت برای تمامی اقشار جامعه است به نحوی که بتواند رضایتمندی سکونت را برای آنها فراهم آورد. بر این اساس در نمونه مورد مطالعه (شهر بجنورد) کیفیت مسکن با اتکا به ترکیبی از شاخص‌های عینی و ذهنی در دو بخش واحد مسکونی و محیط مسکونی مورد ارزیابی قرار گرفت. با اتخاذ رویکرد راهبردی در برنامه‌ریزی مسکن که ضرورت آن با توجه به ماهیت پیچیده، چندوجهی و گسترده موضوعات مسکن مطرح گردید، در این پژوهش سعی بر شناسایی مسائل استراتژیک مسکن در شهر بجنورد بوده است. نتایج حاصل از مطالعات نشان می‌دهد که سطح کیفیت مسکن در سطح شهر بسیار متفاوت است و حتی در داخل محدوده نواحی نیز می‌توان پهنه‌های متفاوتی را شناسایی نمود. بنابراین می‌توان اظهار داشت که اتخاذ راهبردهای یکسان در سطح شهر و حتی اتکا به نظام ناحیه‌بندی رسمی شهر برای پاسخگویی به نیازهای واقعی مخاطبان کارآمد نیست. در واقع برنامه‌ریزی مسکن مستلزم اتخاذ رویکرد پایین به بالا و توجه بیشتر به خصوصیات محلی و نیازهای واقعی بهره‌برداران می‌باشد. ارتقا کیفیت مسکن و افزایش رضایتمندی شهروندان مستلزم توجه به

Angel, S., Mayo, S. K., & Stephens, W. L. (1993). *The housing indicators program: A report on progress and plans for the future*. Netherlands Journal of housing and the Built Environment, 8(1), pp. 13-48.

Bates, L. K. (2012). *Housing: Planning and Policy Challenges*. In The Oxford Handbook of Urban Planning.

Baker, E. Lester, L. (2017), "Multiple housing problems: A view through the housing niche lens", cities 62: 146-151.

Flood J (2012). *Housing Indicators, published in: Smith, S. J.* (2012). International encyclopedia of housing and home (Vol. 7), Elsevier.

Le, L. H., Ta, A. D. & Dang, H. Q. (2016). *Building up a system of indicators to measure social housing quality in Vietnam*. Procedia engineering, 142, 116-123.

Macooloo, G.CH. (1989), "Do we choose where to live? The role of stated and revealed preferences in housing planning in developing countries", Geoforum 20(3): 269-278.

National Affordable Homes Agency (NAHA). (2008). 721 Housing Quality Indicators (HQI) Form.

Rid, W., Lammers, J., & Zimmermann, S. (2017). *Analysing sustainability certification systems in the German housing sector from a theory of social institutions*. Ecological Indicators, 76, 97-110.

Ruonavaara, H. (2018): "theory of housing, from housing, about housing", housing theory and society 35(2): 178-192.

Streimikiene, D. (2014). *Housing indicators for assessing quality of life in Lithuania*. Intelektine Ekonomika, 8(1).

Warnock, V. C., & Warnock, F. E. (2008). *Markets and housing finance*. Journal of Housing economics, 17(3), 239-251.

Watson, J. Crawley, J. Kane, D. (2016), *Social exclusion, health and hidden homelessness*, Public Health, 139: 96-102.

Winston, N., & Eastaway, M. P. (2008). *Sustainable housing in the urban context: international sustainable development indicator sets and housing*. Social Indicators Research, 87(2), 211-221.

World Bank. (1992). *Housing: Enabling Markets to Work*. Policy Paper. Washington, DC.

## پی‌نوشت‌ها

1. Macooloo & Goforum.
2. Many Faceted Topic.

## فهرست منابع

- آهنچی، محمد (۱۳۸۶)، «مدیریت استراتژیک: نگرشی نو بر مدیریت استراتژیک در تئوری و عمل»، انتشارات دستان، تهران.
- ابراهیمی پور، صالح؛ عبدی قروچانی، ناهیده (۱۳۹۷)، «شاخص‌های مسکن مطلوب و مشکلات آن در ایران»، فصلنامه پژوهش‌های نوین علوم جغرافیایی، معماری و شهرسازی، شماره ۱۲، صص ۱۰۳-۱۱۱.
- آصفی، مازیار؛ ایمانی، الناز (۱۳۹۵)، «بازتعریف الگوهای طراحی مسکن مطلوب ایرانی-اسلامی معاصر با ارزیابی کیفی خانه‌های سنتی»، پژوهش‌های معماری اسلامی، شماره یازدهم، سال چهارم، ۵۶-۷۵.
- بهمنی، افشین؛ قائد رحمتی، صفر (۱۳۹۵)، «ارزیابی مسکن مهر از نظر شاخص‌های کیفی مسکن مناسب (نمونه موردی: مسکن مهر ۲۲ بهمن شهر زنجان)». مجله جغرافیا و توسعه ناحیه‌ای، سال چهاردهم، شماره ۱، صص ۴۷-۶۵.
- خدابخشی، فاطمه (۱۳۷۹)، «عوامل مؤثر بر کیفیت مسکن و بررسی اهداف کیفی مسکن در برنامه‌های عمرانی قبل و پس از انقلاب اسلامی»، مجموعه مقالات هفتمین همایش سیاست‌های توسعه مسکن در ایران، تهران.
- خداداد حسینی، حمید؛ عزیزی، شهریار (۱۳۹۶)، «مدیریت و برنامه‌ریزی استراتژیک (رویکردی جامع)»، چاپ چهارم، انتشارات صفار.
- رفعیان، مجتبی؛ عسگری، علی و عسگری‌زاده، زهرا (۱۳۸۸)، «رضایتمندی شهروندان از محیط‌های سکونتی شهری»، علوم محیطی، سال هفتم، شماره اول، صص ۵۷-۶۸.
- شیخی، محمد؛ ابراهیم‌نیا سماکوش، سعید و دامادی، محمد (۱۳۹۱)، «بررسی شاخص‌های مسکن در سکونت‌گاه‌های غیررسمی نمونه موردی: محله کتی شرقی و غربی بابل»، هفت شهر، شماره ۳۹-۴۰، صص ۹۵-۱۱۱.
- عزیزی، محمدمهدی (۱۳۸۳)، «جایگاه شاخص‌های مسکن در فرآیند برنامه‌ریزی مسکن»، هنرهای زیبا، شماره ۱۱، صص ۳۱-۴۲.
- عزیزی، محمدمهدی (۱۳۸۴)، «تحلیلی بر جایگاه و دگرگونی شاخص‌های مسکن شهری در ایران»، هنرهای زیبا، شماره ۲۳، صص ۲۵-۳۴.
- وحیدی برجی، گل‌دیس (۱۳۹۴)، «توان‌سنجی رویکرد راهبردی-سناریویی در برنامه‌ریزی کاربری زمین در طرح‌های توسعه شهری ایران»، رساله دکتری شهرسازی، دانشکده شهرسازی، پردیس هنرهای زیبا، دانشگاه تهران.

## Assessing the Quality of Housing and Identifying Strategic Issues Based on the Views of the Residents\*

*Sima Yarmohammadi<sup>1</sup>, Banafshe Yadegarzade<sup>\*\*2</sup>, Goldis Vahidi Borji<sup>3</sup>*

<sup>1</sup>Ph.D Student of College of Fine Arts, University of Tehran, Tehran, Iran.

<sup>2</sup>Faculty Member of the Department of Urban Planning, Eshragh Institute of Higher Education, Bojnourd, Iran.

<sup>3</sup>Faculty Member of the Department of Architecture, Bojnourd Branch, Islamic Azad University, Bojnourd, Iran.

(Received: 13 Dec 2019, Accepted: 14 Jun 2020)

Despite a considerable history in the field of urban planning, concern for providing suitable housing is still seen as one of the crucial issues for which there is neither agreed model nor comprehensive consensus on it. Nevertheless, increasing attention to the practice of strategic planning approach has also made an impact on areas like housing planning. Recently, increasing attention to the strategic planning approach result in more attention to alter the conventional approaches in housing planning and overcome their deficiencies and shortcomings. Strategic planning approach, unlike the top-down planning models that offer similar patterns for various conditions, pays special attention to spatial and local requirements. Furthermore, owing to housing planning's vastness and also limited resources for responding to all problems, the current study's targeted selectivity is found beneficial. According to the importance of redefining Housing planning based on Strategic approaches, this study aimed at identifying strategic housing issues in Bojnord city based on the perceptions of the beneficiaries. To do so, by means of evaluation method and based on 33 indicators including qualitative and quantitative indicators, housing quality are assessed. AHP method is used to weight the criteria and combine quantitative and qualitative criteria. To determine the weight of criteria and indicators in AHP method, a third level hierarchy is designed. At the first level, indicators of residential units and residential environment are divided as two main categories. At the second level, five main criteria including Population density, Sustainability and strength, building design, settlement welfare, place attachment is defined in housing units' category. Four main criteria including accessibility, environmental health, social capital, traffic quality, neighborhood quality is considered in residential environments' category. At the third level 15 indicators for evaluating quality of

residential units and indicators for residential environments are assessed. These indicators asked through a researcher-made questionnaire. For assessing resident's perception, a questionnaire prepared and distributed evenly throughout the city and the following results spatial recoded. Evaluating housing quality led to a set of homogeneous zones which were different with any existing zoning and formal division systems in the city. The outcomes of the research reveal that the level of housing quality varies in different parts of the city and consequently, different problems can be identified in each zone. Recognizing these differences is an issue that overlooked in conventional housing planning approaches which prescribe solutions for the city or parts of it. Residents' perception of housing quality seems to be a reliable approach to investigate realistic problems in this field and also it can be used in identifying main problems. Based on the perception of the residents, different parts of the city have various potentials like housing quality and also dealing with different problems. Consequently, each zone is in need of certain approaches and strategies which are neglected in the usual simplistic approaches of housing planning. This contextual approach can provide a basis for adopting effective approaches which are customized with respect to the needs of the community and therefore it is possible to avoid loss of resources.

### Keywords

Strategic Housing Planning, Strategic Housing Issues, Housing Quality, Residents' Perceptions, Housing Satisfaction.

\*This article is extracted from the research project, entitled "Strategic plan of housing development in North Khorasan province" which has been funded by General Directorate of Roads and Urban Development North Khorasan in 2020.

\*\*Corresponding Author: Tel: (+98-912) 8192160, Fax: (+98-583) 22285709, E-mail: banafsheyadegarzade@yahoo.com.