

Research Paper

**Adaptability of the Strategy of the National Housing Movement Plan with the Neighborhood-based Planning System (Case Example: Sanandaj City)**

Farshid Zohori<sup>1</sup>, Majid Shams<sup>2\*</sup>, Abbas Malek Hosseini<sup>3</sup>

1. PhD student Department of Geography and Urban Planning, Malayer Branch, Islamic Azad University, Malayer, Iran.
2. Professor, Department of Geography and Urban Planning, Malayer Branch, Islamic Azad University, Malayer, Iran.
3. Associate Professor, Department of Geography and Urban Planning, Malayer Branch, Islamic Azad University, Malayer, Iran.

ARTICLE INFO

Abstract

PP:82-96

Use your device to scan and read the article online



**Keywords:** *national housing and Mehr housing; national housing action; national housing movement; neighborhood-based planning and Sanandaj city*

Housing is one of the most basic needs of human life and is considered as the smallest component of settlements and is still recognized as the most important need of new societies. Providing this need is always more vital for vulnerable groups. The present article was formed with the aim of adapting the strategy of the national housing movement plan to the neighborhood-oriented planning system in Sanandaj city. The research method is descriptive-analytical and the research data was collected by library and document method and using a questionnaire. The results of this research showed that the combined SWAT-EHP method was used to present the strategy, which first included the qualitative part and Then a quantitative SWAT part was performed. After determining the internal and external factors and then formulating 4 strategies based on relative weighting (AHP) and absolute weighting of the weighting factors and then the strategies were determined, and based on the value obtained for each strategy, its priority was determined. The chosen strategy in this research is the WO strategy, which is the strategy of adaptation or minimizing weaknesses and making the most of opportunities. The proposed strategy is economically oriented and based on long-term and continuous planning. Considering the size of residential units, the uniformity of patterns used in the design of residential units, services, etc. (especially in complex buildings), it seems that the voids governing the said housing pattern are not taken into consideration. Provision of public spaces and services in this

**Citation:** Zohori , F., Shams, M., Malek Hosseini, A. (2023). **Adaptability of the Strategy of the National Housing Movement Plan with the Neighborhood-based Planning System (Case Example: Sanandaj City)**. *Geography(Regional Planning)*, 13(51), 82-96.

**DOI:** 10.22034/JGEOQ.2023.226967.2432

**DOR:** 20.1001.1.22286462.1402.13.51.5.7

\* **Corresponding author:** Majid Shams, **Email:** Fazelmann362@yahoo.com

## Extended Abstract

### Introduction

In recent decades in Iran, the provision of adequate housing for all segments of society, particularly vulnerable populations, has emerged as one of the most fundamental challenges facing the entire country. The neighborhood-based approach is regarded as the most effective strategy to attain participatory planning. Through this approach, we observe the realization of principles such as social justice, citizens' right to choose, and the establishment of equal opportunities for diverse groups. Sanandaj, considering its high population share in the province and, of course, the elevated rate of unemployment, accommodates a higher proportion of impoverished individuals. Predominantly comprised of rural migrants, these impoverished residents face challenges associated with inadequate housing and insufficient income, compelling them to reside on the city outskirts or in non-standard housing conditions. This type of settlement and urbanization gives rise to numerous social, cultural, and economic issues for the city. Hindered by a lack of financial resources, this impoverished demographic struggles to secure proper housing, resulting in challenges for both these individuals and other citizens. Consequently, there is an imperative to address these groups attentively and ensure the provision of basic necessities by the government.

Considering the aforementioned challenges, it becomes apparent that an investigation into housing supply in Sanandaj, particularly for the urban vulnerable strata and groups, using a neighborhood-based planning system is essential for the city's urban planning. This article aims to address this necessity.

### Methodology

The present research is applied-developmental in terms of purpose and descriptive-analytical in terms of methodology. Information collection employed various methods, including library research, visits to scientific research centers and relevant organizations, the use of questionnaires, interviews, field observations, data collection, and utilization

of internet resources along with available statistics. The analysis was conducted using a SWOT-AHP combined quantitative and qualitative approach. The tests conducted are executed at a 95% confidence level, thereby indicating that the error level for these tests is set at 5%.

### Results and Discussion

In this section, we delve into formulating the strategy for the national housing movement plan utilizing the neighborhood-based planning system. To establish the strategy for national housing supply through the neighborhood-based planning system, two components, qualitative and quantitative, need to be addressed. In the qualitative segment, internal and external factors are initially identified, and subsequently, four strategies are delineated based on these factors. In the quantitative segment, these strategies undergo scoring and prioritization. In this part, we first scrutinize internal factors, encompassing strengths and weaknesses identified in preceding sections through the Delphi technique, which is also applied in this section. The forthcoming strategies, encompassing the four strategies SO, ST, WO, and WT, are evaluated, and the most suitable strategy is chosen. Based on the final weights obtained in one of the quadrants of the diagram (Figure 1), it possesses a specific value and score. It becomes evident that this quadrant represents the future strategy, and by opting for this strategy, we aim to achieve the best possible outcome considering the available resources and limitations.

### Conclusion

In this study, the status of national housing supply projects was examined through the lens of experts, focusing on the compatibility of the national housing movement strategy with the neighborhood-based planning system. Expert opinions were leveraged throughout the research. The SWAT-EHP combined method was employed to present the strategy, commencing with the qualitative aspect and subsequently the quantitative aspect of SWAT. After identifying internal and external factors and formulating four strategies based on relative weighting (AHP) and absolute weighting, the weighting factors

and strategies were determined. The priority of each strategy was established based on the obtained values. The chosen strategy in this study is the WO strategy. The management situation of the social housing project in Sanandaj city is deemed inappropriate due to the lack of expertise among individuals organized in cooperatives or groups to act as employers in design, contract signing, and contractor supervision. These groups also face challenges with financial capabilities. On the other hand, builders might lack financial strength or willingness to invest in projects. Additionally, issues related to game playing, concessions, and land transactions

can hinder project progress. These problems are anticipated for more than one million households in the form of small and group cooperatives. The financial resources of vulnerable groups are deemed unsuitable considering the poverty line definition and the financial plan for project implementation, including preparation costs, loan installment repayments, payments during project execution, and the annual inflation rate. Despite the inefficiencies of this plan, it offers a notable advantage by potentially increasing access to housing for citizens and vulnerable groups in Sanandaj city, along with efforts to reduce construction costs.

### References

1. Ahghar, M., & Malek Hosseini, A. (2019). An analysis of neighborhood-based planning indicators in urban sustainable development (Case study: Golpa neighborhood in Hamedan). *Environmental Development*, 47(12), 107-123. [In Persian].
2. Davoodi, S. A., Hafez Rezazadeh, M., Karimian Bostani, M. (2021). The Role of Neighborhood-Based Management in the Economic-Social Sustainability of Zabol City. *Geographic Research Quarterly*, 37(1), 101-110. [In Persian].
3. Latifi, G., Shirdeh, A., Rezaei, M. (2021). Neighborhood-Based Approach as a Small-Scale Decision-Making Unit for Citizen Education, Communication, and Participation. *Journal of Journalism Sciences*, 10(37). [In Persian].
4. Robert Collinson J. (2020). *El Alto's Housing and Mobility*. Hardenberg: Utrecht University.
5. Shahparvari, M., Etesam, I., Mansouri, B. (2021). An Analytical Approach to the Quality of Housing Architecture in Districts 1 to 3 of Tehran during 1357-1397. *Journal of Geography and Regional Planning*, 11(13), 209-218. [In Persian].
6. Shakery Yazdaneabad, S., Khalili, A., Behzadafar, M. (2021). Analysis of Factors Affecting the Implementation of Neighborhood-Based Planning (Case Study: Sangalaj Neighborhood, Tehran). *Journal of Urban Structure and Function Studies*, 8(28), 113-137. [In Persian].
7. Sheikhzadeh, F., Mohammadi, M., Shahivandi, A. (2018). Developing a Strategic Neighborhood-Based Planning Model with an Emphasis on Healthy City Approach (Case Study: Sarban Neighborhood, Bojnourd City). *Journal of Geography and Urban Spatial Development*, 5(1), 93-111. [In Persian].
8. Vahedi Yeganeh, F., Dastvarreh, F., Sajjadi, Z. (2016). Neighborhood-Based Planning Approach: A Step Towards Achieving Neighborhood Social Sustainability. *Proceedings of the 5th National Conference on Sustainable Development in Geography, Urban and Regional Planning, Architecture*. [In Persian].
9. Yazdani, E., Hashemi, S. M., Naeemi, A. (2022). Presenting a Qualitative Model for the Development of Innovative Businesses with a Neighborhood-Based Approach in Tehran Metropolis. *Journal of Geography (Regional Planning)*, 12(48), 507-527. [In Persian].
10. Ziyari, K., Mahdnejad, H., Parhiz, F., Aghajani, M. (2011). Study of Housing Status for Income Groups and Estimation of Housing for Vulnerable Groups (Case Study: Hormozgan Province). *Geographic Research Quarterly*, 3(98), 29-55. [In Persian].

مقاله پژوهشی

انطباق‌پذیری راهبرد طرح نهضت ملی مسکن با نظام برنامه‌ریزی محله محور (نمونه موردی: شهر سنندج)

فرشید ظهوری - دانشجوی دکتری، گروه جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، واحد ملایر، دانشگاه آزاد اسلامی، ملایر، ایران.  
 مجید شمس\* - استاد، گروه جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، واحد ملایر، دانشگاه آزاد اسلامی، ملایر، ایران.  
 عباس ملک حسینی - دانشیار، گروه جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، واحد ملایر، دانشگاه آزاد اسلامی، ملایر، ایران.

اطلاعات مقاله	چکیده
<p>شماره صفحات: ۹۶-۸۲</p> <p>از دستگاه خود برای اسکن و خواندن مقاله به صورت آنلاین استفاده کنید</p>  <p>واژه‌های کلیدی:</p> <p>مسکن، مسکن ملی، مسکن مهر، اقدام ملی مسکن، نهضت ملی مسکن، برنامه‌ریزی محله محور، شهر سنندج.</p>	<p>مسکن یکی از اساسی‌ترین نیازهای زندگی انسان‌هاست و به عنوان کوچکترین عنصر تشکیل‌دهنده سکونتگاه‌ها تلقی می‌شود و همچنان به عنوان مهم‌ترین نیاز جوامع جدید شناخته می‌شود. تأمین این نیاز همواره برای اقشار آسیب‌پذیر حیاتی‌تر جلوه می‌کند. مقاله حاضر با هدف انطباق‌پذیری راهبرد طرح نهضت ملی مسکن با نظام برنامه‌ریزی محله محور در شهر سنندج شکل گرفته است. روش تحقیق به صورت توصیفی - تحلیلی بوده و داده‌های تحقیق به روش کتابخانه‌ای و اسنادی و با استفاده از پرسشنامه جمع‌آوری شده. نتایج این تحقیق نشان داد: که برای ارائه استراتژی از روش ترکیبی سوات-ای اچ پی بهره گرفته شد که ابتدا بخش کیفی و سپس بخش کمی سوات انجام پذیرفت. پس از تعیین عوامل درونی و بیرونی و سپس تدوین استراتژی‌های ۴گانه بر اساس وزن دهی نسبی (AHP) و وزن دهی مطلق عوامل وزن دهی و سپس استراتژی‌ها تعیین ارزش شدند و بر اساس مقدار بدست آمده برای هر استراتژی اولویت آن مشخص گردید. استراتژی انتخابی در این تحقیق استراتژی WO می‌باشد که همان استراتژی انطباقی یا حداقل کردن ضعف‌ها و حداکثر استفاده از فرصت‌ها می‌باشد. استراتژی پیشنهادی اقتصادی محور و بر پایه برنامه‌ریزی بلندمدت و مستمر می‌باشد. با توجه به اندازه واحدهای مسکونی، یکنواختی الگوهای مورد استفاده در طراحی واحدهای مسکونی، خدمات و... (خصوصاً در مجموعه‌سازی‌ها) به نظر می‌رسد خلاءهای حاکم بر الگوی مسکن مزبور مورد توجه قرار نگیرد. تأمین فضاهای عمومی و خدماتی در این مجموعه‌ها در تعدیل این خلاء از این نمونه و ضروری می‌باشد.</p>

استناد: ظهوری، فرشید؛ شمس، مجید؛ ملک حسینی، عباس. (۱۴۰۲). انطباق‌پذیری راهبرد طرح نهضت ملی مسکن با نظام برنامه‌ریزی محله محور (نمونه موردی: شهر سنندج). فصلنامه جغرافیا (برنامه‌ریزی منطقه‌ای)، ۱۳(۵۱)، صص ۸۲-۹۶.

DOI: 10.22034/JGEOQ.2023.226967.2432

DOR: 20.1001.1.22286462.1402.13.51.5.7

## مقدمه

در ایران نیز جمعیت شهرنشینی کشور از سال ۱۳۳۵ تا ۱۳۹۵ از پنج میلیون و ۹۵۴ هزار نفر به حدود ۵۴ میلیون نفر افزایش یافته و نرخ شهرنشینی از ۳۱/۴ درصد به بالاتر از ۷۳ درصد رسیده است (مرکز آمار ایران، نتایج سرشماری‌های عمومی نفوس و مسکن، ۱۳۳۵-۱۳۹۵). براساس مطالعات موجود خط فقر در خانوارهای شهری ایران طی ده سال اخیر از دهک‌های اول تا سوم به طرف دهک‌های چهارم تا پنجم درحال خزش است (زبیری و همکاران، ۱۳۹۰: ۲۹). با توجه به اهمیت مسکن در زندگی افراد، نیاز به برنامه‌ریزی مسکن بیشتر احساس می‌شود. این مسأله بقدری حائز اهمیت است که قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران در اصل ۳۱ به تصریح داشتن حق مسکن را حق هر ایرانی دانسته و دولت را مسئول تأمین این نیاز، به ویژه برای افراد نیازمند جامعه شناخته است داشتن مسکن متناسب با نیاز، حق هر فرد و خانواده ایرانی است و دولت موظف است با رعایت اولویت برای آن‌ها که نیازمندترند، بخصوص نیازمندان و کارگران زمینه اجرای این اصل را فراهم کند. چنانچه مشخص است به دلیل رشد سریع جمعیت که در چند دهه گذشته در کشورمان صورت گرفت دولت نتوانست به این هدف برسد و درصد زیادی از مردم به خصوص قشر آسیب‌پذیر از کمبود مسکن و یا کیفیت پایین مسکن‌هایشان رنج می‌برند.

در چند دهه اخیر در ایران، تهیه مسکن مناسب برای کلیه اقشار جامعه به ویژه اقشار آسیب‌پذیر جامعه به صورت یکی از اساسی‌ترین مشکلاتی که کل کشور با آن دست به گریبان است درآمده است. رویکرد محله محور بهترین رویکرد در راستای دستیابی به برنامه‌ریزی مشارکتی محسوب می‌شود که در آن شاهد عینیت یافتن مفاهیمی همچون عدالت اجتماعی، حق انتخاب برای شهروندان و ایجاد فرصت‌های برابر برای گروه‌های مختلف باشیم. از اهداف مدیریت محله محور می‌توان برقراری عدالت اجتماعی، افزایش آموزش، ارتقای کیفیت زندگی، افزایش بستر سلامتی در محله و بهبود مسأله مسکن و اشتغال را نام برد. در این رویکرد جوامع محلی و ارایه‌دهندگان خدمات تلاش می‌کنند تا با همکاری و مساعدت یکدیگر سطح کیفیت زندگی و خدمات را ارتقا دهند. نکته اساسی در مدیریت محله محور آن است که نباید منجر به افزایش سطح توقعات مردم شود بلکه هدف بهره‌مندی از نیرو اندیشه و مهارت‌های موجود در محله است. دایره تعریف شدن عمل مدیریت محله‌ای و بهره‌گیری از مدیران ارشد کافی برای کنترل و هماهنگی از پیش نیازهای لازم برای مدیریت شهری است و همگامی جامعه متخصصین و کارشناسان با بدنه اجتماعی محله‌ها و اجتماع محلی، تأثیر فراوانی در خروجی مثبت این فرآیند دارد.

شهر سنج با توجه به مرکزیت استان و قرار گرفتن ادارات مختلف دولتی و به تبع وجود فرصت‌های شغلی، همواره کانون عمده جذب جمعیت مهاجر استان بوده است. علاوه بر این با توجه به پایین بودن سطح درآمد سرانه استان و شهرستان و شهر و آمار بیکاری بالای آن اهمیت تأمین مسکن برای این اقشار ضعیف را دو چندان می‌نماید. شهر سنج با توجه به سهم جمعیتی بالایی که در استان دارد و البته سهم بالای بیکاری دارای افراد فقیر بیشتری می‌باشد این افراد فقیر که عمدتاً مهاجران روستایی هستند فاقد مسکن مناسب و درآمد کافی بوده و از روی اجبار میل به حاشیه نشینی و یا سکونت در مسکن غیر استاندارد را دارند. این نوع از سکونت و شهرنشینی سبب ایجاد مشکلات فراوانی به لحاظ اجتماعی و فرهنگی و اقتصادی برای شهر می‌شود. این قشر ضعیف با توجه به نداشتن امکانات مالی مناسب توانایی تأمین مسکن مناسب را ندارند و این امر سبب بروز مشکلات عدیده‌ای هم برای این افراد و هم برای سایر شهروندان می‌شود. از این رو نیاز است تا توجه جدی به این اقشار شده و اقدام به تأمین حداقل‌هایی از سوی دولت برای آن‌ها بشود. با توجه به مشکلاتی که به صورت مختصر بیان شد به نظر می‌رسد بررسی تأمین مسکن در شهر سنج و به خصوص برای اقشار و گروه‌های آسیب‌پذیر شهری با نظام برنامه‌ریزی محله محور از ضروریات برنامه‌ریزی شهری این شهر می‌باشد که در مقاله حاضر به آن پرداخته شده است.

## پیشینه پژوهش

یزدانی و همکاران (۱۴۰۱) در تحقیقی به بررسی ارائه الگوی کیفی توسعه کسب و کارهای نوین با رویکرد محله محور در کلان شهر تهران پرداختند. نتایج حاصل از این تحقیق نشان داد که: مدل توسعه کسب و کارهای نوین مبتنی بر رویکرد محله محور در کلان شهر تهران در پنج بعد گسترش فناوری اطلاعات، بهبود فضای کسب و کار، مدیریت ارتباط با مشتری، رویکرد



محلّه محوری و رهبری کارآفرینانه ارائه شد. شکری یزدان آباد و همکاران (۱۴۰۰)، در تحقیقی به بررسی تحلیل عوامل مؤثر بر تحقق‌پذیری برنامه‌ریزی محلّه مبنا پرداختند. نتایج حاصل از این تحقیق نشان داد که: عوامل مؤثر بر تحقق برنامه‌ریزی محلّه مبنا مواردی نظیر خدمات محلّه‌ای، ایمنی و امنیت محلّه‌ای، ساختار محلّه‌ای، سرمایه اجتماعی، نظام حمل و نقلی، ساخت و ساز، مشاغل محلّه‌ای، جامعه مدنی، مشارکت و مسکن همه شمول است که بیشترین تأثیر را در مقیاس محلّه‌ای دارد. لطیفی و همکاران (۱۴۰۰) در تحقیقی به بررسی مبانی محلّه محوری و مشارکت با روش توصیفی به ارائه نتایج این مبحث در مورد محلّه‌ها و آموزش مشارکت به شهروندان پرداختند. نتایج حاصل از این تحقیق نشان داد که: در محلّه محوری در ابتدا می‌بایستی اعتماد، کارایی، مشارکت و عدالت را در مسئولین شهر رؤیت کرد که بتوان از آموزش برای شهروندان برای اداره‌ی محلّه‌ی خود و مشارکت در تصمیم‌گیری‌ها بهره جست. داودی و همکاران (۱۴۰۰) در تحقیقی به بررسی نقش مدیریتی محلّه‌محور در پایداری اقتصادی- اجتماعی شهر زابل، بود. پرداختند. نتایج حاصل از این تحقیق نشان داد که: محلّه ۱۷ شهر زابل در اولویت تأثیرپذیری از مدیریت مشارکتی در ابعاد اقتصادی و اجتماعی قرار داشت. در محلات مورد مطالعه شهر زابل، وضعیت مدیریت مشارکتی نامطلوب ارزیابی شد منوچهر و ملک حسینی (۱۳۹۸)، در تحقیقی به تحلیل بر شاخص‌های برنامه‌ریزی محلّه محور در توسعه پایدار شهری می‌باشد. ابعاد توسعه پایدار مشخص و گویه‌های آن پرداختند. نتایج حاصل از این تحقیق نشان داد که: سطح معناداری دو متغیر جنسیت و شاخص‌های توسعه پایدار برابر با ۰/۱۵۶ (بیشتر از ۰/۰۵) است که حاکی از عدم معناداری رابطه بین این دو متغیر است. شیخ زاده و همکاران (۱۳۹۷)، در تحقیقی به بررسی برنامه‌ریزی راهبردی مبتنی بر مؤلفه‌های سلامت در محلّه‌ی ساربان پرداختند. نتایج حاصل از این تحقیق نشان داد که: برخورداری از سلامت عمومی، درصد پایین افسردگی، موقعیت ممتاز مکانی در شهر، قابلیت ایجاد فضاهای باز و عمومی، امکان یکپارچگی شبکه حمل و نقل همگانی، از مهم‌ترین نقاط قوت و فرصت، تمایل کم به استفاده از دوچرخه و حمل و نقل عمومی، درصد مشارکت پایین ساکنان، ارزش اقتصادی پایین زمین، نامطلوبیت خدمات و امکانات ساربان محلّه نسبت به سایر محلات بجنورد نیز از مهم‌ترین نقاط ضعف و تهدید محلّه محسوب می‌شوند.

روبرت کولینسون<sup>۱</sup> (۲۰۲۰)، در مقاله‌ای با نام «سیاست‌گذاری مسکن کم درآمد» به پاسخ دادن به این سؤال پرداخته‌اند: ایالت متحده چگونه اعتباراتش را به مسکن اختصاص می‌دهد؟ نتایج این مقاله نشان دهنده آن است که برنامه‌های فدرالی مسکن از دهه ۱۹۳۰ در قالب مسکن عمومی در این کشور آغاز گردید. سازمان محیط زیست ایالت متحده آمریکا (۲۰۲۰)، در گزارشی با عنوان «جذب نمودن توسعه درون‌زا در اجتماعات فرسوده» به بیان مفهوم اجتماع فرسوده، مزایای توسعه درون‌زا، مزایای و چالش‌های توسعه میان‌افزا یا درون‌زا در بافت‌های فرسوده اقدام کرده است. در نهایت به بیان ۳۰ استراتژی در دو بخش شالوده و بنیان و تأمین مالی پرداخته است.

پاتریک وکلی<sup>۲</sup> (۲۰۱۸)، در مقاله‌ای تحت عنوان «استراتژی‌های مسکن عمومی شهری در کشورهای در حال توسعه: پارادایم‌ها، سیاست‌گذاری‌ها، برنامه‌ها و پروژه‌ها» به بیان سیاست‌های تأمین مسکن گروه‌های کم درآمد در کشورهای در حال توسعه مبادرت نموده است و آن را به ۳ مرحله تقسیم نموده است: (۱) دهه ۱۹۷۰-۱۹۵۰ که در این دوره تأمین مسکن اقشار کم درآمد با سیاست‌های مستقیم دولت‌ها در قالب مسکن عمومی شکل گرفته است، (۲) دهه ۱۹۹۰-۱۹۷۰ که تحت تأثیر مشارکت مردم از طریق دو راهبرد اصلی خودیاری سازمان یافته و توانمندسازی و ارتقاء و بهسازی مسکن بوده است، (۳) دهه ۲۰۰۰ به بعد که تلفیقی از مشارکت مردم و دخالت دولت در قالب بسته‌های تشویقی و انگیزشی از طریق یارانه‌ها و کمک‌های مالی به مردم بوده است.

## مبانی نظری

### مسکن

مسکن نخستین واحد جامعه مهمترین واحد سکونت انسان‌ها و همچنین نشان‌دهنده کوچکترین واحد طرح‌های برنامه‌ریزی است

<sup>1</sup> Robert Collinson

<sup>2</sup> Patrick Wakely

همچنین مقوله پیچیده‌ای است که دارای ابعاد مختلف مکانی، معماری، کالبدی و فیزیکی، اقتصادی، اجتماعی، مالی، روانشناختی و پزشکی است. عنصر اصلی جامعه‌پذیری افراد نسبت به جهان است و کالای کلیدی در سازمان اجتماعی فضا است و در شکل‌گیری هویت فردی، روابط اجتماعی و اهداف جمعی افراد نقش بسیار تعیین‌کننده‌ای دارد افزون بر این یک عامل کلیدی در تعیین دسترسی خانوارها به حمل و نقل، الگوهای سفر، دسترسی به خدمات و آموزش و مصرف انرژی و سایر منابع طبیعی است و کالایی با دوام، غیر منقول، چند بعدی، غیرهمگن با هزینه‌های جستجو و معاملات بالا است (شاه پروری و همکاران، ۱۴۰۰).

### مسکن ملی

عدم جامعیت سیاست‌های بکار گرفته شده در زمینه‌ی مسکن کم درآمدها، با اتکا به مطالعات طرح جامع مسکن در سال‌های ۱۳۸۴ و ۱۳۸۵ بیش از پیش آشکار شد وجود حدود ۳.۵ میلیون خانوار فاقد مسکن ملکی که از این تعداد ۵۰ درصد متعلق به چهار دهک اول درآمدی بودند بر این امر صحنه می‌گذاشت از سوی دیگر بهبود صورت گرفته در شاخص‌های کمی و کیفی مسکن بیشتر شامل دهک‌های بالای درآمدی بود به عنوان نمونه به رغم بهبود در شاخص‌هایی چون تراکم خانوار در واحد مسکونی، سهم مسکن بادوام و نسبت هزینه‌ی مسکن به کل هزینه‌ی خانوار، این بهبودها در دهک‌های پایین جامعه مشاهده نمی‌شد.

### مسکن مهر

در سال ۱۳۸۶ دولت مصمم شد در قالب طرح حق بهره‌برداری ۹۹ ساله و اجاره داری پنج ساله مسکن مهر، اقشار کم درآمد را مورد حمایت قرار دهد تا از این طریق صاحب خانه شوند. مهمترین ویژگی طرح زمین ۹۹ ساله اجاره‌ای حذف قیمت زمین از قیمت تمام شده است. این سیاست که با عنوان «زمین صفر» شناخته می‌شود در صدد است تا با کاهش بخش عمده قیمت مسکن توانایی خرید را برای اقشار کم درآمد جامعه ایجاد کند.

### اقدام ملی مسکن

طرح مسکن ملی، طرحی است که در دولت دوازدهم (دوره دوم ریاست جمهوری حسن روحانی) با ابتکار و پیشنهاد محمد اسلامی، وزیر راه و شهرسازی که جایگزین عباس احمد آخوندی شد، تعریف و در حال اجرا است. با توجه به این که سیاست‌های پولی دولت در بخش مسکن از این برنامه آغاز می‌شود. برنامه با اتکاء به تأمین بخش خصوصی از سود مورد انتظار سیستم بانکی و نیز تأمین بخشی از سرمایه مورد نیاز ساخت مسکن گروه‌های کم‌درآمد توسط دولت به‌طور روشن و دقیقی به تعریف گروه هدف می‌پردازد و در این راستا با طبقه‌بندی طرف تقاضا اهداف کمی خود را با تقویت سیاست‌های طرف عرضه تعیین نموده است (مطالعات بازنگری طرح جامع مسکن، ۱۳۹۲).

### نهضت ملی مسکن

به منظور تأمین مسکن و سهولت دسترسی فاقدین مسکن به ویژه گروه‌های کم درآمد به خانه مناسب، ارتقاء کیفی و کمی مسکن تولیدی کشور، حمایت از سرمایه‌گذاری در امر تولید مسکن با استفاده از فناوری‌های نوین و تولید صنعتی مسکن، بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده شهری و سکونتگاه‌های غیررسمی و مقاوم‌سازی واحدهای مسکونی موجود، دولت موظف است از طریق حمایت‌های لازم از قبیل تأمین زمین مناسب و کاهش یا حذف بهای زمین از قیمت تمام شده مسکن، تأمین تسهیلات بانکی ارزان قیمت، اعمال معافیت‌های مالیاتی و تأمین سایر نهاده‌های مورد نیاز بخش مسکن در چارچوب مفاد این قانون، تدوین نظامات و مقررات ملی ساخت و ساز و اعمال نظارت بر تحقق آن‌ها و افزایش ظرفیت سرمایه‌گذاری در بخش تولید و عرضه مسکن با هدف تأمین مسکن برای فاقدین مسکن (جهت هر خانوار یک‌بار) با رعایت مقررات ملی ساختمان و الگوی مصرف مسکن و اصول شهرسازی و معماری اقدام نماید. با توجه به عدم تعادل در بازار مسکن و افزایش نرخ خرید و اجاره، ضرورت داشت تا دولت سیزدهم در راستای برنامه ششم توسعه عمرانی و در قالب قانون جهش تولید مسکن برای تأمین سرپناه مردم به ساخت واحدهای مسکونی با زیرساخت‌های رفاهی در چارچوب قوانین و مقررات اقدام کند. از این رو به موازات

برنامه انبوه‌سازی مسکن در دولت‌های پیشین، طرح نهضت ملی مسکن در دولت سیزدهم کلید خورد تا دولت بتواند علاوه بر تحقق جهش تولید مسکن و قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن، با ارائه انواع امکانات و مشوق‌ها از جمله ارائه زمین ارزان قیمت شرایط خانه‌دار شدن عده کثیری از مردم را تسهیل و مقرر گردید در چشم‌انداز طرح ملی مسکن تا سال ۱۴۰۴ بالغ بر چهار میلیون مسکن در کشور ساخته و تحویل متقاضیان شود.

### محله

مفهوم محله واژه‌ای تازه در ادبیات شهرسازی جهان و خصوصاً ایران نیست. شکل اولیه این مفهوم را در قرن‌ها پیش و از زمانی که اولین حکومت‌های مرکزی ایران شکل گرفتند به صورت کهن دژها و شارستان‌ها می‌توان یافت. این واژه آنچنان با فرهنگ مردم گره خورده است که حتی در ادبیات عامه به وفور استفاده می‌شود و مفهوم آن برای مردم قابل درک است. اما زمانی که صحبت از تعریف و بیان مفهوم آن به میان می‌آید، همین واژه آشنا و ساده، شکلی پیچیده و متغیر به خود می‌گیرد به طوری که نه تنها مردم، بلکه متخصصان این حوزه نیز از تعریف دقیق آن عاجز می‌شوند. برای تعریف محله هر کی از حیطه‌های مختلف علمی با توجه به زمینه‌های نظری خاص خود و زاویه نگاه به مفهوم محله، به شرح و کار بست آن پرداخته‌اند که نشان از چند وجهی و پیچیده بودن محله دارد. برای آشنایی بیشتر با مفهوم محله در ابتدا چند تعبیر از آن بیان می‌شود: محله یک گروه مجزای ارضی است که به سبب ویژگی‌های فیزیکی خاص منطقه و خصوصیات اجتماعی ساکنانش متمایز و شناخته می‌شود (Glass, 2016).

### برنامه‌ریزی محله محوری

در طی چند دهه‌ی اخیر، تأکید برنامه‌ریزی و مدیریت شهرها، بیش از هر زمان دیگری به سطوح پایین‌تر و ابعاد ملموس زندگی شهری متوجه شده است. رویکرد برنامه‌ریزی محله محور با مبنا قرار دادن محله‌ها، آن‌ها را همچون منابعی پویا در راه ایجاد توسعه، انسجام اجتماعی و هویت بخشی به کار می‌گیرد. رویکرد مذکور، در جستجوی تعامل اجتماعی بوده و مشارکت بازیگران محلی را در دستور کار خود قرار داده است. و یکی از مهمترین و اسان‌ترین گام‌هایی که این رویکرد می‌تواند بردارد، تحقق‌پذیری و برنامه‌ریزی در جهت دستیابی به پایداری اجتماعی در سطح محله است (واحدی یگانه و همکاران، ۱۳۹۵).

### روش پژوهش

پژوهش حاضر از نظر هدف کاربردی- توسعه‌ای و از نظر روش توصیفی - تحلیلی است. روش جمع‌آوری اطلاعات از طریق مراجعه به کتابخانه، مراکز علمی تحقیقاتی و سازمان‌های ذی‌ربط، پرسشنامه، مصاحبه، مشاهده و برداشت می‌دانی، منابع اینترنتی و استفاده از آمارهای موجود صورت گرفته است. تجزیه و تحلیل با روش کمی و کیفی تلفیقی SWOT-AHP استفاده گردیده است. آزمون‌های انجام گرفته در سطح اطمینان ۹۵ درصد انجام می‌گیرد که بر این مبنا سطح خطای آزمون‌های انجام گرفته ۵ درصد می‌باشد.

### محدوده مورد مطالعه

در تحقیقات جغرافیایی مکان از اهمیت خاصی برخوردار است و تمام موضوعات بر اساس تفاوت‌های مکانی و ویژگی‌های متأثر از مکان بررسی می‌گردند. در این تحقیق نیز مکان نقش مهمی بر متغیرهای تحقیق می‌گذارد و از این رو می‌تواند نتایج تحقیق را تحت تأثیر خود قرار دهد. قلمرو مکانی این تحقیق شهر سنندج می‌باشد. شهر سنندج مرکز استان کرستان می‌باشد که شهر اول این استان می‌باشد. سایت‌های پیش‌بینی شده جهت اجرای طرح نهضت ملی مسکن در شهر سنندج به صورت تفکیکی و در موقعیت مختلف قرار گرفته است بزرگترین سایت (پروژه ۱۲۰۰ واحدی شهرک زاگرس سنندج) بعنوان نمونه مورد بررسی و مطالعه قرار خواهد گرفت. اراضی مورد نظر در شهرک بهاران سنندج و در حد فاصل منطقه ویلاشهر و مجاور کمربندی آبی‌در واقع شده است و معبر ۳۶ متری موجود در غرب سایت اتصال میدان قبا شهرک بهاران به کمربندی آبی‌در در طرح جامع قرار گرفته است. در وضعیت قبل از احداث طرح نهضت ملی مسکن اراضی به صورت بایر و در طرح شهرک بهاران کاربری آن در



قسمت‌هایی فضای سبز و مسکونی بوده است که در طرح پیشنهادی که توسط مشاور طرح تهیه شده و در کمیسیون ماده پنج تأیید گردیده است کاربری آن به مسکونی تبدیل شده است، در طرح مشاور چندین گذرگاه در اراضی ۱۷ هکتاری پیشنهاد گردیده و از نظر شهری این بخش از شهر به صورت یک ناحیه شهری لحاظ گردیده است. اراضی مورد نظر دارای شیب قابل ملاحظه بوده بطوری که اختلاف ارتفاع آن از پایین به بالا حدود ۱۵۰ متر بوده است، اراضی مذکور از طرف اداره کل راه و شهرسازی جهت احداث ۱۲۰۰ واحد نهضت ملی مسکن در نظر گرفته شده است.



تصویر ۱. موقعیت سایت در شهر سنندج

## بحث و یافته‌های تحقیق

### استراتژی طرح نهضت ملی مسکن با نظام برنامه‌ریزی محله محور

#### بررسی عوامل داخلی

در این بخش به تدوین استراتژی طرح نهضت ملی مسکن با نظام برنامه‌ریزی محله محور پرداخته می‌شود. برای تعیین استراتژی تأمین مسکن ملی با نظام برنامه‌ریزی محله محور دو بخش کمی و کیفی باید به انجام برسد. در بخش کیفی ابتدا عوامل داخلی و بیرونی مشخص می‌گردند و سپس بر اساس این عوامل استراتژی‌های چهارگانه نوشته می‌شوند و سپس در بخش کمی این استراتژی‌ها امتیاز دهی و اولویت‌بندی می‌شوند. در این بخش ابتدا به بررسی عوامل داخلی و سپس عوامل بیرونی پرداخته می‌شود. عوامل داخلی شامل نقاط قوت و ضعف می‌باشد که در بخش‌های قبلی با استفاده از تکنیک دلفی مشخص و در این بخش نیز از آن‌ها استفاده می‌شود. نقاط قوت و ضعف شامل:

#### نقاط قوت

- تأمین مسکن ملی بخشی از گروه‌های آسیب‌پذیر شهری
- کاهش دوره و طول مدت خانه دار شدن گروه‌های آسیب‌پذیر
- افزایش سطح ایمنی و استاندارد سازه مسکن ملی
- کاهش فشارهای مسکن بر گروه‌های آسیب‌پذیر شهری
- تأثیر مثبت بر قیمت مسکن در سطح شهر
- تأثیر مثبت بر اجاره خانه‌ها در سطح شهر
- گسترش اعتبارات و تسهیلات بانکی مرتبط با تأمین مسکن ملی
- افزایش امید به خانه دار شدن گروه‌های کم درآمد جامعه

#### نقاط ضعف

- عدم همخوانی بازپرداخت تسهیلات با شرایط اقتصادی گروه‌های کم درآمد جامعه

- عدم وجود سیستم نظارتی قوی بر پیشبرد سیاست‌های مسکن ملی
- ایجاد گتوهای شهری بر اساس تضاد طبقاتی
- عدم وجود سیستم شناسایی دقیق گروه‌های کم درآمد جامعه
- افزایش فشار بر سرانه سایر شهروندان
- عدم همخوانی عرضه و تقاضا مسکن برا گروه‌های کم درآمد جامعه
- عدم تأمین استانداردهای سرانه در تأمین مسکن گروه‌های کم درآمد جامعه
- عدم برنامه‌ریزی بلندمدت بطور مستمر

### بررسی عوامل بیرونی

عوامل بیرونی شامل فرصت‌ها و تهدیدهای پش رو می‌باشد که این فرصت‌ها و تهدیدها با استفاده از نظرات کارشناسان در قالب تکنیک دلفی در بخش قبل تعیین گردیدند که شامل موارد ذیل می‌باشد:

#### فرصت‌ها

- کاهش تضاد طبقاتی بین شهروندان در زمینه مسکن
- نوسازی و بهسازی بافت‌های درون شهری در قالب پروژه‌های تأمین مسکن ملی در قالب محله محور بودن در شهر سنندج
- تخفیفات عوارض به پیمانکاران بافت‌های فرسوده در صورت واگذاری ارزانتر واحدها به گروه‌های آسیب‌پذیر
- تعامل با بانک‌ها برای ارائه تسهیلات ارزانتر و با طول بازپرداخت بیشتر
- کنترل استانداردهای مسکن در پروژه‌های در قالب پروژه‌های تأمین مسکن ملی در قالب محله محور بودن در شهر سنندج
- تعامل با ادارات و ارگان‌های دولتی در ساخت مساکن گروه‌های آسیب‌پذیر (کارمندان)
- کاهش حاشیه نشینی و مدیریت مناطق حاشیه‌ای شهر
- کاهش ساخت و سازهای غیر مجاز در محدوده شهر و ترغیب گروه‌های آسیب‌پذیر به ساخت و سازهای قانونی
- افزایش کنترل مدیریت شهری بر قیمت مسکن و نرخ اجاره بها

#### تهدیدها

- تشویق شهروندان سایر شهرهای استان به مهاجرت به سنندج و سپس حمایت از آن‌ها تحت حمایت از گروه‌های آسیب‌پذیر
- ایجاد و گسترش مجتمع‌ها یا بلوک‌های دارای ساکنین با سطح درآمد پایین و ایجاد تضاد طبقاتی مکانی در سطح شهر
- نامشخص بودن تعریف دقیق گروه‌های درآمد و انتخاب سلیقه‌ای توسط مجریان طرح
- احتمال عدم توانایی گروه‌های آسیب‌پذیر در بازپرداخت تسهیلات بانکی
- عدم هماهنگی لازم بین ارگان‌های برنامه ریز و مجری در تأمین مسکن گروه‌های درآمد جامعه
- عدم انگیزه کافی برای مشارکت بخش خصوصی در تأمین مسکن گروه‌های درآمد جامعه
- گسترش بی رویه شهر و تخریب زمین‌های کشاورزی

### تعیین استراتژی‌های تأمین مسکن

در مدل سوات چهار استراتژی به شرح زیر مطرح می‌گردد:

جدول ۱. استراتژی‌های چهارگانه در مدل SWOT

Strategy	توضیحات	راهبرد
SO	این راهبردها تمرکز بر حداکثر - حداکثر نقاط درونی و فرصت‌های بیرونی استوار است	رقابتی / تهاجمی
WO	راهبرد انطباقی تلاش دارد تا با کاستن از ضعف‌ها بتواند حداکثر استفاده از فرصت‌های موجود را ببرد.	بازنگری یا انطباقی
ST	این راهبرد مبتنی بر حداکثر - حداقل، در تنوع بخشی بر نقاط قوت درونی و تهدیدات بیرونی متمرکز بوده و بر پایه بهره گرفتن از قوت‌های سیستم برای مقابله با تهدیدات تدوین می‌شود و هدف آن به حداکثر رساندن نقاط قوت و به حداقل رساندن تهدیدات است.	اقتضایی یا تنوع

WT	هدف کلی راهبرد تدافعی کاهش ضعف‌های سیستم برای کاستن و خنثی‌سازی تهدیدها است. در این نوع راهبردها تاکید بر رفع آسیب‌پذیری است	تدافعی
----	--	--------

هر یک از راهبردها براساس نقاط قوت، ضعف، فرصت و تهدید شناسایی شده نوشته می‌شوند و بر این اساس چهار استراتژی پیش روی این تحقیق در ادامه تدوین می‌گردند.

### تدوین راهبرد رقابتی یا تهاجمی (SO)

برای تدوین استراتژی رقابتی از حداکثر کردن نقاط قوت و استفاده حداکثری از فرصت‌ها بهره گرفته می‌شود. این استراتژی شامل موارد زیر می‌باشد:

- تعامل با بانک‌ها برای ارائه تسهیلات ارزانتر و با طول بازپرداخت بیشتر و همچنین گسترش اعتبارات و تسهیلات بانکی مرتبط با تأمین مسکن گروه‌های کم درآمد جامعه در راستای کاهش دوره و طول مدت خانه دار شدن این گروه‌ها
- کنترل استانداردهای مسکن در پروژه‌های تأمین مسکن گروه‌های کم درآمد جامعه و افزایش سطح ایمنی و استاندارد سازه مسکن گروه‌های کم درآمد جامعه
- ایجاد و گسترش تأمین مسکن گروه‌های کم درآمد جامعه به همراه تبلیغ مناسب در راستای تأثیر مثبت بر قیمت مسکن در سطح شهر و اجاره خانه که منجر به کاهش تضاد طبقاتی بین شهروندان در زمینه مسکن و کاهش فشارهای مسکن بر گروه‌های آسیب‌پذیر شهری شود.
- تعامل با ادارات و ارگان‌های دولتی در ساخت مسکن گروه‌های آسیب‌پذیر (کارمندان) و تأثیر مثبت بر اجاره خانه‌ها در سطح شهر
- حمایت از قشر آسیب‌پذیر برای تأمین مسکن و کاهش حاشیه نشینی و مدیریت مناطق حاشیه‌ای شهر و همچنین کاهش ساخت و سازهای غیر مجاز در محدوده شهر و ترغیب گروه‌های کم درآمد جامعه به ساخت و سازهای قانونی
- استفاده از تجربیات سایر کشورهای موفق در طرح برنامه‌ریزی شهری و مسکن

### تدوین راهبرد بازنگری یا انطباقی (WO)

برای تدوین استراتژی بازنگری از حداقل کردن نقاط ضعف و استفاده حداکثری از فرصت‌ها بهره گرفته می‌شود. این استراتژی شامل موارد زیر می‌باشد:

- تعامل با بانک‌ها برای ارائه تسهیلات ارزانتر و با طول بازپرداخت بیشتر در راستای همخوانی بازپرداخت تسهیلات با شرایط اقتصادی گروه‌های کم درآمد جامعه
- ایجاد یا تقویت سیستم نظارتی قوی بر پیشبرد سیاست‌های مسکن گروه‌های کم درآمد جامعه در راستای کاهش ساخت و سازهای غیر مجاز در محدوده شهر و ترغیب گروه‌های کم درآمد جامعه به ساخت و سازهای قانونی
- کاهش تضاد طبقاتی بین شهروندان در زمینه مسکن و تأمین مسکن گروه‌های کم درآمد جامعه با توزیع مناسب در سطح شهر و کنترل از جلوگیری ایجاد گتوهای شهری بر اساس تضاد طبقاتی
- کنترل استانداردهای مسکن در پروژه‌های تأمین مسکن گروه‌های کم درآمد جامعه و همچنین تأمین استانداردهای سرانه در تأمین مسکن گروه‌های کم درآمد جامعه و کاهش فشار بر سرانه سایر شهروندان
- برنامه‌ریزی بلند مدت و نظارت مستمر بر اجرای برنامه تأمین مسکن کم درآمد جامعه و کاهش حاشیه نشینی و مدیریت مناطق حاشیه‌ای شهر
- چگونگی استفاده از ظرفیت ساکنین و اهداف نظام برنامه‌ریزی محله محور به منظور ارتقاء کیفیت زندگی و مشارکت و جلوگیری از ایجاد بافت‌های ناکارآمد شهری
- میزان همخوانی طرح‌های مسکن با نظام برنامه‌ریزی محله محور

### تدوین راهبرد اقتضایی یا تنوع (ST)

برای تدوین استراتژی اقتضایی از حداکثر کردن نقاط قوت و حداقل کردن تهدیدها بهره گرفته می‌شود. این استراتژی شامل موارد زیر می‌باشد:

- اعمال سیاست‌های کاهش مهاجرت شهروندان سایر شهرها به شهر سنندج و کاهش فشارهای مسکن بر گروه‌های کم درآمد
- ایجاد انگیزه کافی برای مشارکت بخش خصوصی در تأمین مسکن گروه‌های آسیب‌پذیر و گسترش اعتبارات و تسهیلات بانکی مرتبط با تأمین مسکن گروه‌های کم درآمد در راستای کاهش دوره و طول مدت خانه دار شدن گروه‌های کم درآمد
- افزایش سطح ایمنی و استاندارد سازه مسکن گروه‌های کم درآمد و جلوگیری از گسترش بی رویه شهر و تخریب زمین‌های کشاورزی
- افزایش هماهنگی لازم بین ارگان‌های برنامه ریز و مجری در تأمین مسکن گروه‌های آسیب‌پذیر و تأمین مسکن بخشی از گروه‌های کم درآمد و تأثیر مثبت بر قیمت مسکن و اجاره بهای مسکن در سطح شهر

#### تدوین راهبرد تدافعی (WT)

برای تدوین استراتژی تدافعی از حداقل کردن نقاط ضعف و حداقل کردن تهدیدها بهره گرفته می‌شود. این استراتژی شامل موارد زیر می‌باشد:

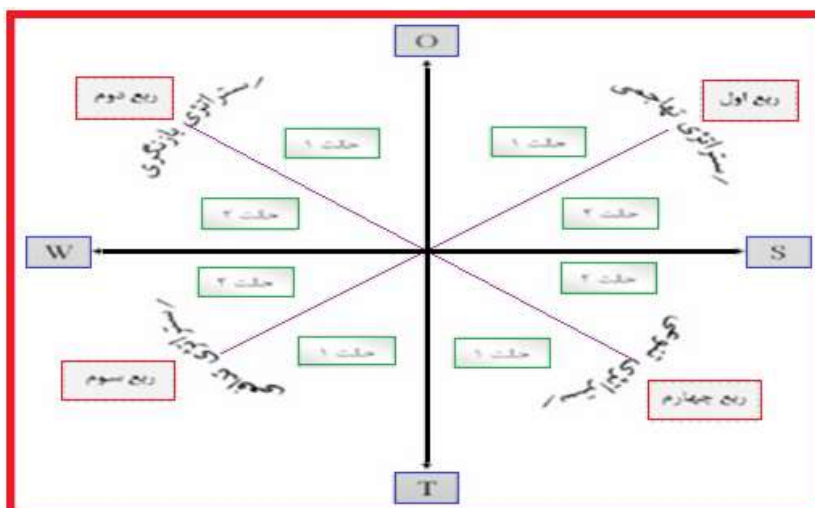
- بهبود بازپرداخت تسهیلات و کاهش احتمال عدم توانایی گروه‌های کم درآمد در بازپرداخت تسهیلات بانکی
- اعمال سیاست‌های کاهش مهاجرت شهروندان از سایر شهرها به سنندج و جلوگیری از افزایش شمار گروه‌های کم درآمد بواسطه حضور افراد مهاجر فاقد توانمندی مالی
- ممانعت از ایجاد و گسترش مجتمع‌ها یا بلوک‌های دارای ساکنین با سطح درآمد پایین و ایجاد تضاد طبقاتی مکانی در سطح شهر و جلوگیری از ایجاد گتوهای شهری بر اساس تضاد طبقاتی
- ارائه یک برنامه‌ریزی بلند مدت و تعریف دقیق گروه‌های کم درآمد در این برنامه و جلوگیری از برخورد سلیقه‌ای توسط مجریان طرح
- کاهش ناهماهنگی بین ارگان‌های برنامه ریز و مجری در تأمین مسکن گروه‌های کم درآمد و افزایش همخوانی عرضه و تقاضا مسکن برا گروه‌های کم درآمد
- تأمین استانداردهای سرانه در تأمین مسکن گروه‌های کم درآمد و جلوگیری از گسترش بی رویه شهر و تخریب زمین‌های کشاورزی
- ایجاد انگیزه و ترغیب مشارکت بخش خصوصی در تأمین مسکن گروه‌های کم درآمد و کاهش فشار بر هزینه‌های مدیریت شهری

#### اولویت‌بندی استراتژی‌های تأمین مسکن

برای اولویت‌بندی استراتژی‌های تأمین مسکن از دو روش وزن دهی مطلق و وزن دهی نسبی استفاده می‌شود. وزن دهی مطلق طبق طیف لیکرت ۵ گزینه‌ای و وزن دهی نسبی طبق تکنیک AHP انجام می‌پذیرد.

#### استراتژی انتخابی تأمین مسکن

در این بخش با توجه به وزن‌های نهایی بدست آمده استراتژی‌های پیش رو که شامل چهار استراتژی SO, ST, WO, WT می‌باشند ارزیابی می‌شوند و استراتژی مناسب انتخاب می‌شوند. با توجه به وزن‌های نهایی به دست آمده در یکی از ربع‌های نمودار (شکل ۱) دارای مقدار و امتیاز بیشتری خواهیم بود که آن ربع نشان‌دهنده استراتژی پیش رو می‌باشد که با انتخاب این استراتژی با توجه به منابع و محدودیت‌ها به بهترین وضعیت ممکن خواهیم رسید.



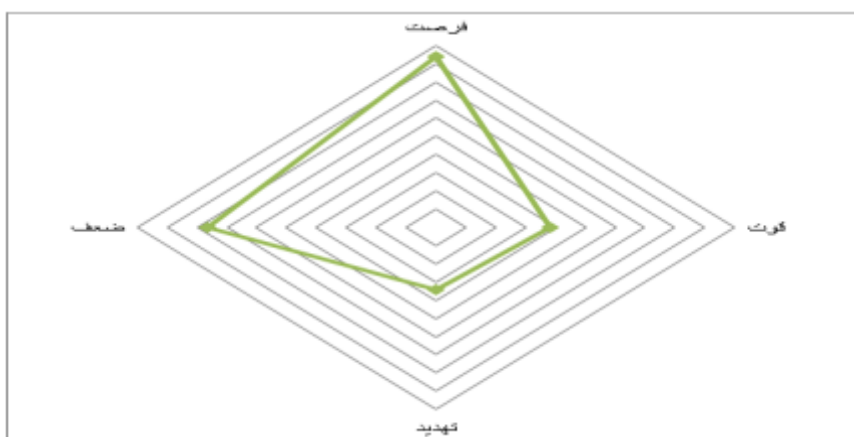
شکل ۱: موقعیت استراتژیک

در بین عوامل بیرونی و درونی نقاط قوت با وزن ۴/۶۹ و درصد وزنی ۲۶/۳۳ اولویت اول و تهدیدها با وزن ۴/۲۶ و درصد وزنی ۲۳/۹ اولویت آخر می‌باشند.

جدول ۲. ضریب وزنی و درصد اثرگذاری عوامل درونی و بیرونی

عوامل درونی		عوامل بیرونی		
S	W	O	T	
۴/۲۹	۴/۶۸	۴/۵۶	۴/۲۶	وزن نهایی
۲۴/۱۱	۲۶/۳۱	۲۵/۶۳	۲۳/۹۵	درصد وزنی

نمودار به دست آمده (شکل ۲) از وزن‌هایی نهایی عوامل درونی و بیرونی نشان از امتیاز بیشتر در ربع دوم دارد.



شکل ۲ ارزیابی عوامل داخلی و خارجی SWOT

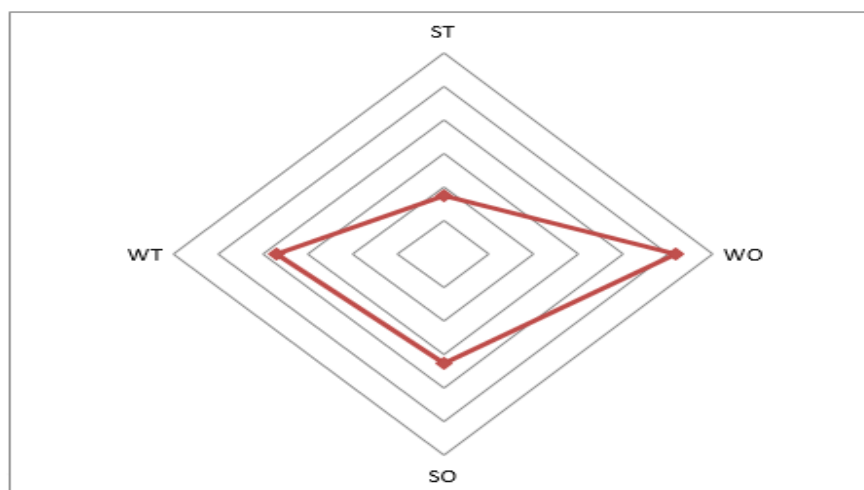
در ادامه در جدول شماره ۳ ضریب وزنی و درصد اثرگذاری استراتژی‌های چهارگانه آورده شده است. در این جدول بیشترین وزن را استراتژی WO یا همان استراتژی بازنگری یا انطباقی دارد و اولویت اول می‌باشد. درصد وزنی این استراتژی برابر با ۲۵/۹۷ می‌باشد که نسبت به سایر استراتژی‌ها از درصد وزنی بالاتری برخوردار است.



جدول ۳. ضریب وزنی و درصد اثرگذاری استراتژی‌های چهارگانه

مجموع ضرایب عوامل مرکب				وزن نهایی
SO	ST	WT	WO	
۸/۸۵	۸/۵۵	۸/۹۴	۹/۲۴	
۲۴/۸۷	۲۴/۰۳	۲۵/۱۳	۲۵/۹۷	درصد وزنی

نمودار بدست آمده (شکل ۳) از وزن‌های نهایی عوامل مرکب نیز نشان از امتیاز بیشتر استراتژی WO دارد. بنابراین استراتژی پیشنهادی حاصل از تکنیک سوات راهبرد WO می‌باشد.



شکل ۳. ارزیابی عوامل استراتژیک

### نتیجه‌گیری

در این تحقیق به بررسی وضعیت پروژه‌های تأمین مسکن ملی از دید کارشناسان و انطباق‌پذیری راهبرد طرح نهضت ملی مسکن با نظام برنامه‌ریزی محله محور پرداخته شد که طی آن و با استفاده از نظر کارشناسان استفاده شده. برای ارائه استراتژی از روش ترکیبی سوات-ای اچ پی بهره گرفته شد که ابتدا بخش کیفی و سپس بخش کمی سوات انجام پذیرفت. پس از تعیین عوامل درونی و بیرونی و سپس تدوین استراتژی‌های چهارگانه براساس وزن دهی نسبی (AHP) و وزن دهی مطلق عوامل وزن دهی و سپس استراتژی‌ها تعیین ارزش شدند و براساس مقدار بدست آمده برای هر استراتژی اولویت آن مشخص گردید. استراتژی انتخابی در این تحقیق استراتژی WO می‌باشد. وضعیت مدیریت پروژه مسکن اجتماعی در شهر سنج در این طرح نامناسب است زیرا افرادی که در قالب تعاونی و یا گروهی ساماندهی شده‌اند از تخصص لازم برای کارفرما شدن در طرح و امضای قرارداد و نظارت لازم بر پیمانکاران برخوردار نیستند و از نظر توان مالی خوبی برخوردار نبوده و از طرفی سازندگان نیز از نظر توان مالی قدرت مند نبوده و یا حاضر به هزینه کرد منابع مالی خود در پروژه‌ها نمی‌باشند و همچنین دلال بازی و خرید و فروش امتیاز و زمین می‌تواند پیشرفت این طرح را با مشکل روبرو کند؛ مشکلاتی که بیش از یک میلیون خانوار در قالب تعاونی‌های کوچک و گروهی با آن روبرو خواهند بود. منابع مالی اقساط آسپ‌پذیر با توجه به تعریف خط فقر و برنامه مالی اجرای پروژه چون هزینه‌های آماده‌سازی، بازپرداخت اقساط وام، پرداخت‌های حین اجرا پروژه و نرخ تورم سالیانه تناسب ندارد. در کنار ناکارآمدی‌های این طرح یک مزایای خوبی را نیز می‌تواند به همراه داشته است که افزایش میزان دسترسی شهروندان و گروه‌های آسیب‌پذیر شهر سنج به مسکن و تلاش در جهت کاهش هزینه‌های ساخت می‌باشد.

### پیشنهاد‌های کاربردی تحقیق

- کنترل استانداردهای مسکن در پروژه‌های تأمین مسکن گروه‌های آسیب‌پذیر و همچنین تأمین استانداردهای سرانه در تأمین

<sup>1</sup> SWOT-AHP

- مسکن گروه‌های آسیب‌پذیر و کاهش فشار بر سرانه سایر شهروندان
- محله محوری اساس طرح می‌باشد تا امکان پیوستگی اجتماعی در کنار یک‌دیگر فراهم شود و در این راستا خدماتی مانند فضای سبز، مدرسه، مسجد، درمانگاه، واحدهای تجاری، جایگاه سوخت، فضای بازی و بوستان هم جزء پیش‌بینی‌ها و اساس طرح باید باشد.
  - تأمین زیرساخت‌ها و خدمات زیربنایی و روبنایی
  - مشارکت مردم به منظور ارتقای رشد برابر در محلات و سایت‌های نهضت ملی مسکن، مسکن مهر و ... در راستای بهبود کیفیت زندگی تمامی ساکنین محلات
  - تعامل با بانک‌ها برای ارائه تسهیلات ارزانتر و با طول بازپرداخت بیشتر در راستای همخوانی بازپرداخت تسهیلات با شرایط اقتصادی گروه‌های آسیب‌پذیر
  - ایجاد یا تقویت سیستم نظارتی قوی بر پیشبرد سیاست‌های مسکن گروه‌های آسیب‌پذیری در راستای کاهش ساخت و سازهای غیر مجاز در محدوده شهر و ترغیب گروه‌های آسیب‌پذیر به ساخت و سازهای قانونی

## منابع

۱. احقر، منوچهر؛ ملک حسینی، عباس. (۱۳۹۸). تحلیلی بر شاخص‌های برنامه‌ریزی محله‌محور در توسعه پایدار شهری (مطالعه موردی: محله گلپا شهر همدان). *آمایش محیط، ۴۷*(۱۲)، ۱۰۷-۱۲۳.
۲. داودی، سید احمد؛ حافظ رضازاده، محمد؛ کریمیان بستانی، محمد. (۱۴۰۰). نقش مدیریت محله‌محور در پایداری اقتصادی-اجتماعی شهر زابل. *فصلنامه پژوهش‌های جغرافیایی، ۳۷*(۱)، ۱۱۰-۱۰۱.
۳. زیاری، کرامت‌الله؛ مهدنژاد، حافظ؛ پرهیز، فریاد؛ آقاجانی، م. (۱۳۹۰). بررسی وضعیت مسکن گروه‌های درآمدی و تخمین مسکن گروه‌های آسیب‌پذیر (مطالعه موردی: استان هرمزگان). *فصلنامه پژوهش‌های جغرافیایی، ۳*(۹۸)، ۵۵-۲۹.
۴. شاکری یزدان‌آباد، سعید؛ خلیلی، عباس؛ بهزادافر، محمد. (۱۴۰۰). تحلیل عوامل مؤثر بر عملیات برنامه‌ریزی محله‌محور (مطالعه موردی: محله سنگلاچ تهران). *مجله مطالعات ساختار و عملکرد شهری، ۸*(۲۸)، ۱۳۷-۱۱۳.
۵. شاهپوری، محمد؛ اعتصام، احمد؛ منصوری، بهروز. (۱۴۰۰). یک رویکرد تحلیلی به کیفیت معماری مسکن در مناطق ۱ تا ۳ تهران در دوره ۱۳۵۷-۱۳۹۷. *مجله جغرافیا و برنامه‌ریزی منطقه‌ای، ۱۱*(۱۳)، ۲۱۸-۲۰۹.
۶. شیخ زاده، فاطمه؛ محمدی، مهدی؛ شاهی وندی، علی. (۱۳۹۷). ارائه مدل برنامه‌ریزی محله‌محور استراتژیک با تأکید بر رویکرد شهر سالم (مطالعه موردی: محله سرین در شهر بجنورد). *نشریه جغرافیا و توسعه فضای شهری، ۵*(۱)، ۱۱۱-۹۳.
۷. لطیفی، غلامرضا؛ شیردل، آذر؛ رضایی، میثم. (۱۴۰۰). محله محوری به عنوان یک واحد تصمیم‌گیری خرد برای آموزش ارتباطات و مشارکت شهروندان. *علوم خبری، ۱۰*(۳۷)، ۸۰-۵۵.
۸. مطالعات بازنگری طرح جامع مسکن (۱۳۹۲).
۹. واحدی یگانه، فرید، دستواره، فرشته، سجادی، ژیللا. (۱۳۹۵). رویکرد برنامه‌ریزی محله محور؛ گامی در جهت دستیابی به پایداری اجتماعی محله. در پنجمین کنفرانس ملی توسعه پایدار در علوم جغرافیا و برنامه‌ریزی، معماری و شهرسازی
10. Robert Collinson J. (2020). *El Alto's Housing and Mobility*. Hardenberg: Utrecht University.