

مجله پژوهش و برنامه‌ریزی روستایی، سال ۴، شماره ۱، بهار ۱۳۹۴، شماره پیاپی ۹

شاپای الکترونیکی: ۲۳۸۳-۲۴۹۵

شاپای چاپی: ۲۳۲۲-۲۵۱۴

<http://jrpp.um.ac.ir>

## ارزیابی و تحلیل کیفیت مسکن در مناطق روستایی (مطالعه موردی: دهستان کنویست شهرستان مشهد)

حمدالله سجاسی قیداری<sup>۱\*</sup> - طاهره صادقلو<sup>۲</sup> - حمیده محمودی<sup>۳</sup>

۱- استادیار جغرافیا و برنامه‌ریزی روستایی، دانشگاه فردوسی مشهد، مشهد، ایران

۲- استادیار جغرافیا و برنامه‌ریزی روستایی، دانشگاه فردوسی مشهد، مشهد، ایران

۳- کارشناسی ارشد جغرافیا و برنامه‌ریزی روستایی، دانشگاه فردوسی مشهد، مشهد، ایران

تاریخ دریافت: ۱۳۹۳/۰۱/۲۰ صص ۱۴۸-۱۳۳ تاریخ تصویب: ۱۳۹۳/۰۹/۰۸

### چکیده

**هدف:** مسکن به‌عنوان فضایی که انسان بیشترین وقت خود را در آن می‌گذراند همواره در نظر برنامه‌ریزان جایگاه خاصی داشته و از دیدگاه‌های مختلفی به آن پرداخته شده است. در دوره رشدگرایی به جهت غلبه تفکر کمی‌گرایی با محوریت پوزیتیویسم منطقی، کمی‌گرایی در مسکن مورد تأکید قرار می‌گرفت اما با تغییر در رویکرد نظری به‌سوی توسعه پایدار، توجه به جنبه‌های کیفی مسکن افزایش یافت. مسکن روستایی به جهت تبعیت از الگوهای مرسوم ساخت‌وساز با توجه به شرایط محیطی، پیوند با معیشت روستایی و ... دارای ویژگی‌های منحصربه‌فردی می‌باشد؛ اما به لحاظ کیفیت نیازمند تقویت برای ارتقای سطح زندگی روستاییان می‌باشد. در این راستا هدف مطالعه حاضر، تحلیل کیفیت مسکن روستایی و تفاوت‌های آن در دهستان کنویست شهرستان مشهد می‌باشد.

**روش:** برای این منظور با روش‌شناسی کتابخانه‌ای و توصیفی-تحلیلی، ۲۵ روستا از منطقه به‌عنوان روستاهای نمونه و تعداد ۳۴۲ خانوار از طریق نمونه‌گیری از مجموع ۴۴۹۹ خانوار روستایی، برای مطالعه انتخاب گردید تا پرسشنامه‌های تدوین‌شده از طریق شاخص‌های تحقیق تکمیل گردد. برای دستیابی به هدف پژوهش، از روش‌های آماری و مدل تصمیم‌گیری چندمعیاره ویکور استفاده شده است.

**یافته‌ها:** نتایج نشان می‌دهد که باوجود اینکه به‌طور کلی سطح کیفی مسکن در بین روستاهای منطقه پایین است اما روستاهای ۲۵گانه مورد مطالعه به لحاظ سطح کیفیت مسکن نیز با هم تفاوت دارند و روستاهای خیرآباد، کنارگوشه و فرخ‌آباد دارای کوتاه‌ترین فاصله از ایده‌آل مثبت و دورترین فاصله از ایده‌آل منفی است.

**محدودیت‌ها/ راهبردها:** ضعف در داده‌های آماری رسمی در ارتباط با مسکن روستایی به‌ویژه کیفیت مسکن از جمله محدودیت‌های پژوهش می‌باشد.

**راهکارهای عملی:** با توجه به یافته‌های به‌دست‌آمده می‌توان توجه به جنبه‌های کیفی مسکن روستایی در زمینه‌های امنیت مسکن، استحکام مسکن، بهداشت و سلامت، تسهیلات زیرساختی و ساختمانی، آسایش و رفاه، میزان همجواری، فرم مورد تأکید می‌باشد.

**اصالت و ارزش:** این مطالعه از جهت تأکید بر رویکرد شاخص‌های کیفی گرا در مطالعات و برنامه‌ریزی مسکن روستایی دارای اهمیت می‌باشد. زیرا مسکن روستایی به لحاظ کیفی تفاوت‌های بسیاری با مسکن در نواحی شهری داشته و از سطح آسیب‌پذیری بالایی برخوردار هستند.

**کلیدواژه‌ها:** مسکن، ارزیابی کیفیت، مناطق روستایی، دهستان کنویست

## ۱. مقدمه

## ۱.۱. طرح مسئله

کشورهای در حال توسعه به جهت شهرگرایی، با مسئله خالی شدن روستاها مواجه هستند. یکی از دلایل عمده انگیزه روستاییان برای مهاجرت از روستاها، علاوه بر مسائل اقتصادی، پایین بودن امکانات و رفاه زندگی نسبت به محیط‌های شهری می‌باشد. لذا به جهت تلاش برای نگهداشت جمعیت در مناطق روستایی، گرایش دولت‌ها به فراهم کردن مسکن روستایی در دهه‌های اخیر بسیار قابل توجه می‌باشد. به همین دلیل بهبود و افزایش کیفیت خانه و مسکن روستایی از مهم‌ترین ابعاد ارتقای کیفیت زندگی روستایی و اهداف توسعه روستایی نوین می‌باشد (شکوری و عسگری، ۱۳۹۱، ص. ۱۲۰)؛ اما باید توجه داشت که مسکن روستایی به جهت ارتباط بیشتر با فعالیت‌های اقتصادی و محیط طبیعی دارای ویژگی‌های خاصی می‌باشد که آن را از مسکن شهری متمایز می‌سازد. به همین جهت مسکن در مناطق روستایی به‌عنوان یکی از عناصر مهم در فضای روستاها می‌باشد، که به‌عنوان نمادی از چگونگی تعامل و ارتباط انسان با محیط طبیعی پیرامون خویش؛ در طی سالیان متمادی برحسب شرایط زمانی - مکانی در هر منطقه شکل گرفته و به‌نوعی نشان‌دهنده نوع فعالیت‌ها در ابعاد اقتصادی (سطح درآمد و معیشت ساکنان) و نگرش اجتماعی - فرهنگی روستائیان و چگونگی تحول و استفاده از تکنولوژی می‌باشد. به بیانی دیگر ابتدایی‌ترین، اصیل‌ترین و درعین حال پیچیده‌ترین صورت مسکن انسان‌های یکجانشین، مسکن روستایی است زیرا نه تنها نقش استراحتگاهی، بلکه نقش‌های تولیدی، معیشتی، انباری و کارگاهی را در روستاها برعهده دارند (حسینی ابری، ۱۳۸۰، ص. ۲۸)؛ اما علیرغم ابعاد گوناگون اجتماعی، اقتصادی، فرهنگی و کالبدی مسکن، به‌خصوص در سیاست‌ها و برنامه‌ریزی‌ها، این امر غالباً از بعد کمی و اقتصادی مورد توجه قرار گرفته و کمتر به ابعاد کیفی آن پرداخته شده است (بنیادداشت، ۱۳۹۰، ص. ۵۱). بنابراین، اغلب روستائیان ایران در منزل‌های غیر مکفی و با سطح استاندارد پایین زندگی می‌کنند که نامناسب بودن وضعیت بهداشت و مسکن روستائیان بسیار جدی است. در برنامه‌های بعد از انقلاب نیز عمدتاً به جنبه‌های کمی توسعه مسکن روستایی تمرکز شده و کیفیت آن کمتر مدنظر بوده است. در ایران نیز از آنجائی که فرایند مدرنیزاسیون را با شتاب

تجربه می‌کند، چگونگی تأمین کیفیت در مسکن یکی از چالش‌های جدی فراروی برنامه‌ها و سیاست‌های مسکن است. تجربه کشورهای دیگر نشان می‌دهد که پرداختن صرف به امر تأمین کمی مسکن و نادیده گرفتن جنبه‌های کیفی، به مفهوم به مخاطره افکندن بخشی از ذخیره مسکن است که تنها با ملاحظات کمی ایجاد می‌شود. این در حالی است که مسکن به‌عنوان یکی از شاخص‌های کلیدی کیفیت زندگی است (رضوانی و همکاران، ۱۳۸۷) (فتاحی، ۱۳۸۹، ص. ۳۶). بنابراین توجه به ابعاد کیفی مسکن همراه با پرداختن به جنبه‌های تأمین کمی نیازهای مسکن، باید به یکی از اجزاء ضروری برنامه‌های مسکن بدل شود. در این راستا برای ارتقاء کیفی مسکن و تأسیسات گوناگون در مناطق روستایی، اطلاع از کیفیت مسکن از اهمیت ویژه‌ای برخوردار است که بتوان با توجه به توان، امکانات، شرایط و موقعیت، نوع اصلاح مسکن را انتخاب نمود. با توجه به مطالعات انجام شده (عسگری و امیری، ۱۳۹۰، ص. ۲) و شواهد عینی، اغلب روستاهای کشور نیز از نظر کیفیت مسکن و استانداردهای مورد نظر برای مسکن روستایی در سطح پایین‌تری قرار دارند که نمود عینی آن در دهستان کنویست شهرستان مشهد مشاهده می‌شود. لذا ضرورت شناخت کمبودهای کیفی مسکن روستایی و تلاش در جهت آن توسط مدیران و برنامه‌ریزان می‌تواند در ارتقاء کیفیت زندگی روستائیان مؤثر باشد. بر این اساس پژوهش حاضر با هدف ارزیابی و تحلیل وضعیت کیفیت مسکن روستایی در روستاهای دهستان کنویست صورت گرفته تا به سؤال کلیدی تحقیق پاسخ دهد: وضعیت کیفیت مسکن در روستاهای مورد مطالعه در دهستان کنویست چگونه می‌باشد؟

## ۲.۱. پیشینه نظری تحقیق

مطالعات برنامه‌ریزی کالبدی در دهه اخیر از توجه بسیاری برخوردار شده است. بطوریکه با مطرح شدن توسعه پایدار و قرار گرفتن بعد کالبدی به‌عنوان یکی از ابعاد مهم این توسعه در کنار ابعاد محیطی، سبب توجه به آن در مطالعات برنامه‌ریزی روستایی شده است. از سوی دیگر، بالا بودن سطح آسیب‌پذیری سکونتگاه‌های روستایی و پایین بودن کیفیت مسکن روستایی، بسترهای جدیدی برای مطالعه کالبد روستایی در ایران را فراهم ساخته است. از جمله مطالعات می‌توان به موارد زیر اشاره کرد (جدول ۱):

جدول ۱- پیشینه تحقیقات مرتبط با کیفیت مسکن در مناطق روستایی

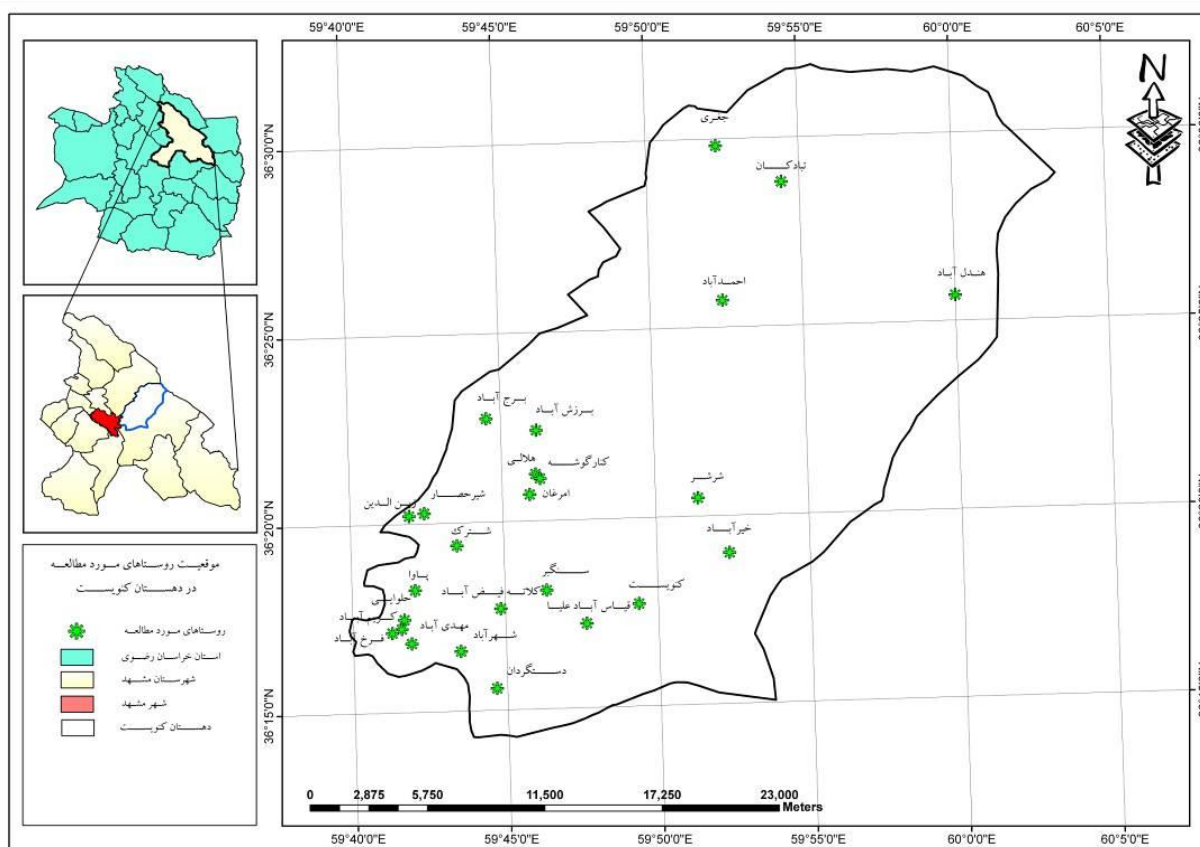
سال تحقیق	نویسنده	روش تحقیق	عنوان تحقیق	یافته‌ها
۱۳۹۰	رحمت‌الله بهرامی	توصیفی-تحلیلی	تحلیلی بر وضعیت مسکن روستایی در استان کرمانشاه	به‌منظور پیشگیری از بلایای طبیعی و بهبود وضع مسکن روستایی ضرورت اجرای طرح جامع مسکن روستایی که تدوین گردیده، باید مورد توجه قرار گیرد.
۱۳۹۱	یدقار و پورروحانی	توصیفی-تحلیلی	معیارهای ارزیابی کیفیت فضاها و سکونتگاه‌های روستایی	نتیجه حاصله از این تحقیق فهرستی سلسله مراتبی و طبقه‌بندی شده از معیارهای کیفیت در یک سکونتگاه انسانی مطلوب است که بر اساس تحلیل‌های کارشناسانه انجام گرفته، بسیاری از این معیارها در مورد فضاها و سکونتگاه‌های روستایی نیز صادق و واجد اهمیت بوده و برخی با شخصیت و محیط روستایی متناسب نبوده و مورد نقد واقع شده‌اند.
۱۳۹۱	تختی و دهقانی	توصیفی	بررسی وضعیت کیفی مسکن روستایی بر اساس نوع مصالح مصرفی در استان سیستان و بلوچستان	پراکندگی روستاها در عرصه استان و استقرار آن‌ها در پهنه‌های زلزله‌خیز، مسیر سیل و یا دامنه‌های لغزشی از یک طرف و فقدان کیفیت مطلوب بناها از طرف دیگر، زمینه بروز خسارت به هنگام وقوع حوادث طبیعی به این روستاها را به میزان قابل ملاحظه‌ای تشدید نموده است. می‌بایست علاوه بر انتخاب و رعایت اصول فنی به نوع مصالح مورد استفاده در احداث واحدهای مسکونی توجه شود و تکنولوژی مناسب ساخت با رعایت مصونیت ساختمان‌ها مد نظر قرار گیرد.
۱۳۸۹	بهرامی	توصیفی-تحلیلی	تحلیلی بر وضعیت مسکن روستایی استان کرمانشاه و رهیافت‌هایی برای مقاوم‌سازی	به‌منظور پیشگیری از بلایای طبیعی و بهبود وضع مسکن روستایی لزوم استفاده از استانداردها در طراحی مسکن از نظر خصوصیات تکنونیک، معماری، مصالح ساختمانی، تراکم‌های جمعیتی و گستردگی محیط فیزیکی، نقش و عملکرد ناحیه، شبکه راه‌ها و ... باید مورد توجه قرار گیرد.
۱۳۸۸	سرتیپی پور		بررسی تحلیلی مسکن روستایی در ایران	نتایج ارزیابی ضمن نشان دادن کاستی‌های حاد و پنهان در برخی استان‌ها ضرورت سیاست‌گذاری منطقه‌ای در طرح‌های مسکن و عمران روستایی را اثبات می‌کند همچنین نتایج ارزیابی نشان دهنده برخی ویژگی‌های کالبدی و هویت‌ساز معماری روستاها در استان هاست. که می‌تواند به‌صورت احکام ارزشی در جهت حفظ هویت معماری ملی و بومی در دستورالعمل‌های طراحی و ساخت در نظر آید.
۱۳۸۹	صدایی، و کیانی سلمی، و سلطانی	روش تحقیقاتی و مقایسه‌ای فضایی	تحلیل فضایی وضعیت مسکن روستایی در استان کهگیلویه و بویراحمد	بررسی حاضر با بهره‌گیری از آمار سرشماری عمومی نفوس و مسکن سال ۱۳۸۵ استان کهگیلویه و بویراحمد با استفاده از نرم‌افزار سیستم اطلاعات جغرافیایی نتیجه حاصل از سطح‌بندی بخش‌ها به‌صورت نقشه فضایی وضعیت توسعه مسکن روستایی استان نمایش داده شده و جایگاه هر یک از بخش‌های استان کهگیلویه و بویراحمد در وضعیت توسعه مسکن روستایی استان مشخص گردیده است.
۲۰۱۴	السنور و ماتون <sup>۱</sup>	توصیفی-تحلیلی	شرایط سکونت در فلسطین: منطقه پناهندگان در اردن	این مقاله به بررسی کیفیت مسکن در یک اردوگاه پناهندگان فلسطینی پرداخته است که نتایج میدانی نشان می‌دهد که وضعیت مسکن در این اردوگاه بسیار نامطلوب و ضعیف است.

## ۲. روش‌شناسی تحقیق

### ۱.۲. قلمرو جغرافیایی تحقیق

منطقه مورد مطالعه در این پژوهش، دهستان کنویست در بخش مرکزی شهرستان مشهد و شرق شهر مشهد واقع شده است.

روستاهای بیش از ۵۰ خانوار در دهستان کنویست بخش مرکزی شهرستان مشهد شامل ۲۵ روستا می‌باشد. کل جمعیت منطقه مورد مطالعه در سال ۱۳۹۰ برابر با ۲۲۰۴۵ نفر در قالب ۶۱۴۷ خانوار می‌باشد (شکل ۱).



شکل ۱- منطقه مورد مطالعه و پراکنش جغرافیایی روستاهای نمونه

مأخذ: یافته‌های پژوهش، ۱۳۹۳

مهم‌ترین بخش‌های فرآیند پژوهش است. انتخاب روش تحقیق بستگی به اهداف و ماهیت موضوع پژوهش و امکانات اجرایی آن دارد. روش تحقیق در پژوهش حاضر بر اساس هدف کاربردی و از ماهیت و روش توصیفی-تحلیلی می‌باشد. داده‌های مورد استفاده در دو سطح کتابخانه‌ای (کتاب‌ها، مقالات و ...) و در سطح میدانی (پرسشنامه و مشاهده) جمع‌آوری گردیده است. از روستاهای کل دهستان، نقاط روستایی بالای ۵۰ خانوار که تعداد آن‌ها ۲۵ مورد بود، به‌عنوان روستاهای نمونه انتخاب گردید. سپس حجم نمونه از طریق نمونه‌گیری تصادفی ساده با فرمول کوکران محاسبه شده است که از مجموع ۴۴۹۹ خانوار این روستاها با خطای ۰,۰۵ درصد حجم نمونه ۳۶۲ خانوار به دست آمده که نسبت به سهم و حجم خانوارهای هر روستا تعداد نمونه‌ها محاسبه شد. برای تجزیه و تحلیل

وضعیت جغرافیایی دهستان دارای اقلیمی خشک و نیمه‌خشک می‌باشد. مسکن در روستاهایی که از شهر فاصله دارند عمدتاً خشتی، گلی و از مصالح بومی می‌باشد؛ اما در روستاهایی که نزدیک شهر واقع‌اند مسکن عمدتاً از مصالح غیربومی بوده و دارای بافتی فرسوده‌اند. فضای زیستی به فضای معیشتی در این دهستان بسیار نزدیک بوده که باعث کاهش سطح بهداشت مسکن در این‌گونه مسکن می‌شود. وضعیت نامطلوب و نامناسب و غیراستاندارد مسکن روستایی سبب انتخاب این دهستان به‌عنوان منطقه مورد مطالعه شد.

### ۲.۲. روش تحقیق

روش تحقیق -روش‌شناسی تحقیق، که روش مناسب هر پژوهش را بر اساس موضوع تحقیق و طرح آن انتخاب می‌کند، از

خستگی فکری و مشکلات متعددی می‌شود که یک مسکن مناسب می‌تواند محیطی با آرامش فکری فراهم کند که انسان را از لحاظ روانی آماده فعالیت آینده کند.

**۳- دیدگاه اقتصادی:** مسکن نوعی سرمایه‌گذاری با مفهوم اقتصادی بوده و فرصت‌های شغلی، دوری و نزدیکی مسکن به محل کار، هزینه رفت‌وآمد از عوامل اساسی اقتصادی تأثیرگذار بر امر مسکن هستند (فقهی فرهمند، ۱۳۸۸، ص. ۱۷۲).

به همین دلیل در تعاریف جدید، مسکن مفهومی بیش از یک سرپناه فیزیکی است و علاوه بر ساختار فیزیکی شامل برخورداری از انواعی از خدمات و تسهیلات ضروری برای بهتر زیستن خانواده و حق تصرف نسبتاً طولانی و مطمئن برای استفاده‌کننده آن است که از زمان تصویب منشور حقوق بشر در سال ۱۹۴۸ حق داشتن مسکن مناسب به‌عنوان عنصر مهم حق برخورداری از کیفیت مطلوب زندگی شناخته شده است. حتی در این خصوص کمیته اسکان بشر نیز یک استراتژی جهانی را برای اسکان بشر پیشنهاد نموده که هدف اصلی آن در واقع همان تأمین مسکن مناسب برای همه گروه‌های اجتماعی است (ملکی، ۱۳۹۰، ص. ۳۳). همچنین، در دومین اجلاس اسکان بشر (۱۹۹۶) که در استانبول برگزار شد مسکن مناسب چنین تعریف شده است «سرپناه مناسب تنها به معنای وجود یک سقف بالای سر هر شخص نیست؛ سرپناه مناسب یعنی آسایش مناسب، فضای مناسب، دسترسی فیزیکی و امنیت مناسب، امنیت مالکیت، پایداری و دوام سازه‌ها، روشنایی، تهویه و سیستم گرمایی مناسب، زیرساخت‌های اولیه مناسبی از قبیل آبرسانی، بهداشت و آموزش، دفع زباله، کیفیت مناسب زیست‌محیطی، عوامل بهداشتی مناسب، مکان مناسب و قابل دسترسی از نظر کار و تسهیلات اولیه است که همه این موارد باید با توجه به استطاعت مردم تأمین شود» (بهرامی، ۱۳۸۹، ص. ۶۴). لذا به‌طور کلی در ادبیات علمی دنیا، در مسکن‌سازی اهداف زیر دنبال می‌شود (فقهی فرهمند، ۱۳۸۸، ص. ۱۷۴):

۱- اهداف کمی: این اهداف به کمیت واحدهای مسکونی مورد نیاز که باید در دوره‌ای از برنامه‌ریزی ساخته شوند تأکید دارد و توزیع پوشش این هدف و این که چه گروه‌های اجتماعی را در بر می‌گیرد، اهمیت زیادی دارد.

۲- اهداف کیفی: بهبود کیفیت در ایجاد ساختمان‌های بادوام، بهبود شاخص‌های اصلی، ارتقاء نسبت سرانه موجود و هدایت تولید مسکن به زیربنای کمتر توأم با کیفیت بهتر، جایگاه خاصی در اهداف کلی مسکن دارند.

داده‌ها از روش‌های آماری در قالب نرم‌افزار SPSS و همچنین مدل چندمعیاره ویکور (چاترجی، ویجی و آتاوال، ۲۰۰۹، ص. ۴۰۴۴) (اوپری کویچ و تزنگ، ۲۰۰۴، ص. ۴۴۷) (راو، ۲۰۰۸، ص. ۱۹۵۰) (چن و وانگ، ۲۰۰۹، ص. ۲۳۴) (صنایعی، فریدموسوی و یزدان‌خواه، ۲۰۱۰، ص. ۲۵) برای تحلیل شکاف کیفیت مسکن در بین روستاها استفاده شده است.

### ۳. مبانی نظری تحقیق

مسکن<sup>۷</sup> دارای جنبه‌های مفهومی متنوعی می‌باشد. بطوریکه در مفهوم خاص، مسکن به‌عنوان پناهگاه و مکانی فیزیکی است که نیاز اولیه و اساسی خنوار به‌حساب می‌آید. در این سرپناه نیازهای اولیه خانواده، مانند خوراک، استراحت، امنیت و حفاظت در برابر شرایط جوی تأمین می‌شود. بنابراین، مسکن به‌عنوان یک کالای بادوام، غیرمنقول، ضروری، ناهمگن، چندبعدی و ارزش سرمایه‌ای، سهم زیادی در ایجاد اشتغال و بودجه خانوارها دارد. مالکیت مسکن و کیفیت آن آسایش و رفاه خانوادگی، کمک به رشد اقتصادی، افزایش ثروت خانوارها، تشخیص و منزلت اجتماعی، کاهش آسیب‌ها و ناهنجاری‌های اجتماعی، مشارکت مدنی و ثبات همسایگی را به همراه دارد (قنبری، رمضان‌زاده لسبویی و معصوم‌پور سماکوش، ۱۳۹۰، ص. ۱۰۶). درواقع مسکن، خردترین و کوچک‌ترین شکل تجسم کالبدی رابطه متقابل انسان و محیط بوده و تبلور فضایی کارکرد حیاتی سکونت انسانی در ایفای نقش‌های اساسی وی می‌باشد (حاتمی نژاد و همکاران، ۱۳۸۵، ص. ۱۳۰)؛ اما مسکن در مفهوم عام، دربرگیرنده فضای فیزیکی درون و بیرون از ساختمان‌ها است که خانواده در آن زندگی و رشد می‌کنند و سپس روبه‌زوال می‌روند (سیف‌الدینی، ۱۳۸۵، ص. ۱۶۵). پس مسکن علاوه بر فضای خانه، کل محیط سکونت را نیز دربرمی‌گیرد که کیفیت آن از جنبه‌های مختلف مورد توجه استفاده‌کنندگان می‌باشد. درواقع مسکن به‌عنوان محیط مسکونی از دیدگاه‌های مختلف زیر قابل بررسی است:

۱- **دیدگاه اجتماعی:** انسان موجودی است اجتماعی که یکی از نیازهای آسایش او تشکیل خانواده است و برای حفاظت از کیان خانواده و مشخص شدن چهارچوب خانوادگی، نیاز به مسکن مناسب دارد، خانه هر خانواده نشان‌گر پایگاه اجتماعی و فرهنگی خانواده می‌باشد.

۲- **دیدگاه روانی:** جامعه محیطی استرس‌زا و صحنه مبارزه و رویارویی فرد با مسائل و مشکلات زندگی است و ارتباط فرد با محیط پیرامون خالی از رفتارهای روانی و هیجانات و مشکلات عاطفی نیست، لذا این فشارها باعث پایین آمدن سطح کارایی فرد،

## ۱.۳. کیفیت مسکن روستایی

واژه کیفیت دارای مفهوم گسترده‌ای است، چرا که هر فرد عادی یا متخصص می‌تواند تعریفی از آن ارائه دهد که بیانگر درجه‌های مختلفی از آن می‌باشد (اوزسوی، آلتاس و پولات، ۱۳۷۵، ص. ۱۲۰). بطور عمومی، کیفیت یک شیء مجموعه‌ای از خصوصیات یا صفات مشخص آن است که باعث متمایز شدن یک شیء از اشیاء دیگر شده و ما را قادر می‌سازد که در مورد برتری، مشابهت و یا فروتری چیزی در مقایسه با چیز دیگر قضاوت نماییم و از نظر زیباشناختی در مورد زیبا یا زشت بودن خوب باید بودن و از نظر عملکردی در مورد بهتر یا بدتر بودن کارآمد یا ناکارآمد بودن آن قضاوت و حکم نماییم (یدقار و پوررواحی، ۱۳۹۰، ص. ۵۲). مسکن نیز به‌عنوان یکی از پدیده‌های انسان‌ساخت دارای خصوصیات و ویژگی‌هایی است که در کارکردها و جلب رضایتمندی استفاده‌کنندگان آن تأثیر دارد. خصوصیاتمانند شکل مطلوب مسکن، استحکام مسکن، امنیت، ایمنی، راحتی و میزان دسترسی ساکنان به تسهیلات، تأمین تجهیزات و تأسیسات (زیرساخت‌ها) مورد نیاز مسکن و مانند این‌ها در کیفیت مسکن تأثیرگذار می‌باشند. البته قابل ذکر است که این موارد با یکدیگر ارتباط متقابل داشته و جملگی در ارتقای کیفیت مسکن مؤثرند. به‌عنوان نمونه، استحکام مسکن به‌عنوان یکی از معیارهای اصلی کیفیت مسکن تابع کیفیت ساخت آن است و کیفیت ساخت بر اساس تعاریف موجود تابع روش مناسب ساخت و نوع مصالح به‌کاررفته است. کیفیت ساخت‌وساز به استفاده از مصالح بادوام و استفاده از روش‌های صحیح ساخت‌وساز وابسته است. نکته مهم در مفهوم کیفیت مسکن این است که مسکن علاوه بر اینکه به‌عنوان سرپناه مورد استفاده قرار می‌گیرد و مکانی است که خدمات و تأسیسات اجتماعی و تسهیلات ضروری متعددی برای بهتر زندگی کردن خانواده و افراد فراهم می‌آورد، دارای ساختار فیزیکی نیز هست. درواقع مؤلفه‌های دسته نخست تا حد زیادی به این ساختار و کیفیت آن وابسته است. به‌عبارت‌دیگر بخشی از خدمات و تسهیلات عمومی لازم مسکن برای بهتر زندگی کردن انسان، با مشخصات فیزیکی مسکن ارتباط دارد (دومانسکی<sup>۱</sup>، ۲۰۰۸، ص. ۲۳۵). بر این اساس، مسکن مناسب، فراتر از یک سرپناه ساختمانی، یک ساختار اجتماعی و سکونتی با کیفیت است، که با تأمین نیازهای فردی و اجتماعی، سکونتی آرام‌بخش را ایجاد کرده، که کیفیت زندگی فردی، خانوادگی و اجتماعی ارتقاء می‌یابد. به‌عنوان مثال مسکن سالم به‌عنوان یکی از شاخص‌های کیفیت مسکن، بر اساس معیارهای سازمان بهداشت جهانی، مسکنی است، که از نظر کالبدی و فضاهای فیزیکی، استانداردهای لازم و یا حداقل‌های لازم را دارا بوده و

دسترسی به آن به سهولت امکان‌پذیر باشد. مسائل بهداشت محیط درون خانه در کشورهای در حال توسعه، مستقیماً ناشی از فشار جمعیت و ناشی از فقر و بیکاری است، تهدیدستان شانس کمتری برای دسترسی به مسکن سالم، فضای کافی، فضای دارای ایمنی و فضای دارای خدمات اولیه دارند (ارجمند نیا، ۱۳۷۰). مسکن باکیفیت بالا ساکنان را از بیماری‌های مسری، مریضی حفاظت می‌کند. تأثیر کیفیت مسکن بر روی سلامتی آن‌چنان مهم است، که محرومیت از آن یک عامل مهم در چرخه زندگی است، که می‌تواند نتایج منفی را بر روی سلامتی افراد در آینده بگذارد (مارش، گوردون، هسلوپ و پانتازیس<sup>۲</sup>، ۲۰۰۰). باید توجه داشت که کیفیت مسکن از لحاظ تأثیری که بر سلامتی، ایمنی و شرایط مناسب زیست می‌گذارد، ارتباط مستقیم با درجه توان مالی و درآمد مردم و تأثیر مستقیمی بر رفاه مردم دارد (ملکی، ۱۳۹۰، ص. ۴۱).

بر این اساس، مسکن با کیفیت به معنی یک مسکن مناسب است که به لحاظ فرمی، زیبا و منطبق با شرایط محیطی، با میزان ماندگاری و طول عمر بالا، رعایت استانداردهای ساخت‌وساز، امنیت بالا و مصرف انرژی پایین است. لذا مسکن با کیفیت باید از جنبه‌های مختلف دارای استانداردهای لازم برای زندگی کردن باشد. بطوریکه مسکن باکیفیت باید به لحاظ اقتصادی (با صرفه بودن، نزدیکی به محل اشتغال و ...)، اجتماعی (ایجاد همبستگی اجتماعی، سلامت و استقلال فردی و ...) و کالبدی-محیطی (زیبایی و انطباق با شرایط محیطی) دارای کیفیت مناسب باشد؛ زیرا کیفیت مسکن، تأثیر قابل‌توجهی بر روی شیوه‌های زندگی، مسائل جسمی و روانی افراد، سلامت، برخورداری از امکانات، امنیت و برخورد با افراد دیگر اجتماع دارد (ادواردز و تورنت، ۱۳۹۳، ص. ۶). کیفیت مسکن، از جنبه‌های عینی و ذهنی قابل تأویل و تبیین است اما نکته مهم اینک، عمدتاً کیفیت مسکن جنبه ذهنی داشته و جنبه‌های عینی نیز در راستای ایجاد رضایتمندی و افزایش کیفیت زندگی می‌باشد. لذا تجربه کشورهای دیگر نشان می‌دهد که پرداختن صرف به امر تأمین کمی مسکن و نادیده گرفتن جنبه‌های کیفی، به مفهوم به مخاطره افکندن بخشی از ذخیره مسکن است که تنها با ملاحظات کمی ایجاد می‌شود. بنابراین توجه به ابعاد کیفی مسکن همراه با پرداختن به جنبه‌های تأمین کمی نیازهای مسکن، باید به یکی از اجزاء ضروری برنامه‌های مسکن بدل شود. بطوریکه وزارت مسکن، برنامه‌ریزی فضایی و محیط‌زیست هلند سیاست خود را از دهه ۱۹۸۰ به بعد تأمین کیفیت و انتخاب آزاد مسکن تعریف می‌کند: «آنچه مردم می‌خواهند، جایی که زندگی می‌کنند، از کمیت به کیفیت، از سرپناه به محیط‌زیست مسکونی، از سیاست مسکن به

سیاست محیط مسکونی». همچنین، هدف سیاست مسکن انگلیس، توانمند ساختن هر خانوار برای دسترسی به مسکن مناسب با کیفیت خوب، متناسب با نیازهای خانوار، در محیطی حتی المقدور مناسب و با تصرفی که مایل است، می‌باشد. در آمریکا تمامی انواع مساکن برای اینکه بتوانند از کمک‌هزینه مسکن برخوردار شوند، باید واجد شرایط لازم در استانداردهای کیفیت مسکن که هدف آن تأمین مسکن مناسب، سالم و بهداشتی با هزینه مناسب جهت خانوارهای کم‌درآمد است باشند. قابل ذکر است که اغلب افراد کم‌درآمد با مساکن‌های بی کیفیت در مناطق روستایی و سکونتگاه‌های حاشیه شهری زندگی می‌کنند. لذا اگر هدف برنامه‌ریزی روستایی دستیابی به رفاه روستایی، کیفیت زندگی روستایی و درنهایت توسعه روستایی می‌باشد، یکی از شاخص‌های بسیار مهم تأثیرگذار در آن، مسکن روستایی و کیفیت آن می‌باشد. این درحالی است که روند برنامه‌ریزی‌های توسعه کشور رویکرد کمی‌گرا داشته باشد (لطفی و همکاران، ۱۳۸۸، ص. ۱۰۸). در برنامه‌های مختلف توسعه کشور بحث مسکن روستایی کم‌بیش جایگاهی را به خود اختصاص داده است. قبل از انقلاب در برنامه اول توسعه (۱۳۲۷-۱۳۳۴) به کیفیت نامناسب مسکن به‌عنوان یکی از مشکلات روستاها اشاره شده بود که بدون اقدام عملی در زمینه بهبود کیفیت آن سپری گردید. در برنامه دوم (۱۳۳۵-۱۳۴۱) تنها به برخی از خدمات زیرساختی در روستاها اشاره شده بود. درحالی که ۳۰٪ اعتبارات به عمران شهری و ۱٪ اعتبارات به عمران روستایی تعلق گرفت و در آن ایام جمعیت روستایی کشور سه برابر جمعیت شهری بود. برنامه سوم (۱۳۴۲-۱۳۴۶) اشاره‌ای به مسکن روستایی نداشته است و سرانه سرمایه‌گذاری در طول این برنامه برای هر روستایی ۷۶ ریال و برای هر فرد شهری ۳۰۴۰ ریال بوده است. در برنامه چهارم (۱۳۴۷-۱۳۵۱) عمران روستایی به‌عنوان فصل مستقلی مطرح شده ولی اشاره‌ای به تأمین مسکن ندارد. برنامه پنجم (۱۳۵۲-۱۳۵۶) ساخت حدود ۲۵۰۰۰ واحد مسکونی را پیش‌بینی کرده بود و در طول برنامه کارگاه‌هایی برای آموزش بنّاهای محلی به منظور ساخت خانه‌های بهتر در برخی نقاط استان لرستان تشکیل شد که نتایج مثبتی هم داشته است. ولی در برنامه ششم (۱۳۵۷-۱۳۶۱) مسکن روستایی به فراموشی سپرده شده بود. با آغاز انقلاب بدون آنکه برنامه مدونی در زمینه تأمین مسکن روستایی وجود داشته باشد، اقداماتی صورت گرفت. در برنامه اول توسعه بعد از انقلاب (۱۳۶۷-۱۳۷۲) ساخت و احداث ۷۰۲ هزار واحد مسکونی روستایی پیش‌بینی شده بود. در برنامه دوم (۱۳۷۴-

۱۳۷۸) و سوم (۱۳۷۹-۱۳۸۳) توسعه تسهیلاتی برای بهسازی مساکن روستایی پیش‌بینی شده بود که مقدار ناچیزی از آن محقق گردید. در برنامه چهارم توسعه (۱۳۸۴-۱۳۸۹) اهداف کلان توسعه مسکن در قالب‌بندهای «ب، ج، د» ماده ۳۰ شامل ایمن‌سازی و مقاوم‌سازی ساختمان تهیه طرح جامع مسکن کشور و سیاست‌های حمایتی بخش مسکن اعلام شده است (افراخته و همکاران، ۱۳۹۰، ص. ۵۷). با این‌وجود مسکن در روستاهای کشور از کیفیت خوبی برخوردار نبوده و نیاز به برنامه‌ریزی و توجه خاص دارد. زیرا امروزه کیفیت مسکن در مناطق روستایی کشور به‌شدت تنزل یافته و آلودگی‌های زیست‌محیطی اعم از هوا و صدا، مدیریت نامناسب زباله‌ها و ضایعات و اثرات زیان‌بار مواد شیمیایی، زندگی ساکنان را تهدید می‌کند. زیرا امروزه موضوع مسکن روستایی به‌طور مداوم تحت‌الشعاع مباحث مسکن شهری قرار گرفته، گرچه در سال‌های اخیر مسکن روستایی بیشتر مورد توجه قرار گرفته است. از این‌رو تناسب توسعه مسکن در مناطق روستایی مورد بحث بسیار قرار گرفته است (صیادی و همکاران، ۱۳۸۹: ۵۲). بر اساس مطالعات و بررسی‌های انجام گرفته، روستاهای کشور از نظر کالبدی و فیزیکی دچار مسائل عدیده‌ای می‌باشند. عدم دسترسی به مسکن مناسب، معابر تنگ و باریک، کیفیت پایین ساخت و مقاومت کم در مقابل عوامل مخرب طبیعی و در نتیجه آسیب‌پذیر بودن بافت خانه‌ها، استفاده از مصالح کم‌دوام و بومی و... جامعه روستایی کشور را دچار آسیب‌های اقتصادی و اجتماعی نموده است (لطفی، احمدی و حسن‌زاده فرجود، ۱۳۸۸، ص. ۱۰۸). برنامه‌ریزی‌های اخیر نیز برای مساکن روستایی و افزایش کمیت و کیفیت آن، نوعی آشوب‌های فرمی و منظر به لحاظ کالبدی در مناطق روستایی شکل داده است. زیرا همانطوریکه پیش‌تر نیز بیان شد، برنامه‌ریزی مسکن روستایی در کشور در سایه برنامه‌ریزی مسکن برای مناطق شهری قرار دارد. این در صورتی است که مسکن در مجموعه بافت روستا به‌عنوان یک جزء از هویت کلی روستا و ایفاگر نقشی چند کارکردی است که می‌تواند کارکردها و ارزش‌های متفاوتی را در برگیرد. بر این اساس هرگونه برنامه‌ریزی برای ارتقاء کیفی در سکونتگاه‌های روستایی باید بر اساس کارکردها و ارزش‌های خاص مسکن روستایی انجام شود و معیارها و شاخص‌های ارزیابی نیز متناسب با محیط سکونتگاه روستایی باشد.

### ۲.۳. شاخص‌های ارزیابی کیفیت مسکن روستایی

لازمه تحقیق برای موضوع خاص، تعیین اجزاء و عناصر تشکیل‌دهنده موضوع و تعیین جایگاه و اهمیت سلسله مراتبی هر یک از عناصر در فرآیند تحقیق است. این مهم از طریق تعریف

مفاهیم، ابعاد، مؤلفه‌ها، شاخص‌ها و متغیرها امکان‌پذیر می‌شود (داداش پور و علیزاده، ۱۳۸۹، ص. ۳۳). شاخص‌های مسکن، یکی از مهم‌ترین و کلیدی‌ترین ابزارها در برنامه‌ریزی مسکن می‌باشد. زیرا بررسی شاخص‌های مسکن، یکی از شیوه‌های شناخت ویژگی‌های مسکن بشمار می‌رود که می‌توان به کمک آن پارامترهای مؤثر در امر مسکن را شناخت و هرگونه برنامه‌ریزی و تصمیم‌گیری صحیح در خصوص مسکن را تسهیل نمود (ارجمندنیا، ۱۳۵۴، ص. ۵۴). در ارتباط با ارزیابی کیفیت مسکن در مناطق روستایی نیز به کارگیری شاخص‌ها می‌توان به‌عنوان یکی از مؤثرترین و مفیدترین ابزارها باشد. بطورکلی در ارتباط با ارزیابی کیفی مسکن، تاکنون در مطالعات مختلف شاخص‌های متعددی ارائه شده است. به‌عنوان نمونه، در انگلیس و آمریکا کیفیت طرح‌های مسکونی با استفاده از شاخص‌هایی ارزیابی می‌شود:

#### شاخص‌ها ارزیابی کیفیت مسکن در انگلیس

- محل قرارگیری؛
- تأثیر بصری، آرایش مجموعه و منظر؛
- موقعیت محل، فضای باز؛
- موقعیت محل، جاده‌ها و رفت‌وآمد؛
- اندازه واحد مسکونی؛ آرایش فضایی واحد مسکونی؛
- سروصدا، روشنایی و سرویس‌های واحد مسکونی؛
- دسترسی واحد مسکونی؛
- انرژی، فضای سبز و مقولات پایداری واحد مسکونی؛
- طرز عمل در موقع استفاده؛

#### استانداردهای کیفیت مسکن در آمریکا

- تسهیلات بهداشتی؛
- آماده کردن غذا و دفع زباله؛
- فضا و ایمنی؛
- محیط حرارتی؛
- روشنایی و برق؛
- سازه و مصالح؛
- کیفیت هوای داخلی؛

- آبلوله‌کشی؛
  - رنگ‌های دارای سرب؛
  - دسترسی؛
  - موقعیت قرارگیری، هم‌جواری و همسایگی؛
  - شرایط بهداشتی.
- همچنین مفهوم کیفیت مسکن در بررسی‌های مسکن هلند شامل معیارها و شاخص‌های زیر می‌گردد:
- بررسی کیفیت ساختاری: شامل یراق‌آلات، تجهیزات و نیز استاندارد نگهداری و هزینه تعمیر مسکن.
  - بررسی کیفیت عملکردی و جوانب انرژی: کیفیت عملکردی شامل موضوعاتی مثل تعداد اتاق‌های مسکن، ابعاد اتاق‌ها، دسترسی به مسکن و مناسب بودن آن برای افراد کهنسال می‌شود. جنبه انرژی شامل بررسی عایق بودن مسکن و نظام گرمایش آب داغ می‌شود.
  - بررسی جنبه‌های متنوع محیط زندگی: شامل استاندارد تسهیلات مسکن، ایمنی و امنیت، امنیت جاده‌ای و کیفیت محیط محلی (طرح خیابان، نوع مسکن و ویژگی‌های اطراف).
  - بررسی کیفی مسکن: شامل کسب دیدگاه از مخاطبین یعنی ساکنین مسکن در مورد نحوه دسترسی آن‌ها به تجهیزات محیط مسکونی، رضایت از مسکن، احساس امنیت و غیره علاوه بر خصوصیات مسکن می‌شود.
- بنابراین، توجه به ویژگی‌های کالبدی مسکن در دهه‌های اخیر به یکی از موضوعات مهم در بررسی‌های کیفی مسکن بدل شده است. ویژگی‌های کالبدی مسکن در بررسی‌های کیفی فراتر از تأمین حداقل استانداردهای موجود در مورد تراکم خانوار در مسکن، تراکم نفر در مسکن، تراکم نفر در اتاق، سرانه سطح زیربنا رفته است. بررسی‌های کیفی در مورد میزان کارایی اجزاء کالبدی مسکن و میزان کارایی سازه در مقابل عوامل مختلف می‌تواند مبنای تدوین سیاست‌ها و رهنمودهای عملی برای ارتقاء کالبدی مسکن باشد. در بررسی کیفیت مسکن روستایی، توجه به نقش کارکردی، عملکردی و ارزشی مسکن بسیار مهم می‌باشد (جدول ۲).



جدول ۲- شاخص‌های ارزیابی کیفیت مسکن در مناطق روستایی

شاخص‌ها	متغیرها	منابع	
امنیت مسکن	آسیب‌پذیری مسکن در مقابل خطرات طبیعی	(روزبه و حقانی، ۱۳۸۹، ص. ۵) (لطفی و همکاران، ۱۳۸۸، ص. ۱۱۷ و ۱۱۲)	
	عمر ساختمان	(حکمت نیا و انصاری، ۱۳۹۰، ص. ۱۹۶) (محمدی و رضویان، ۱۳۹۰، ص. ۹۲) (حاتمی نژاد و همکاران، ۱۳۸۵، ص. ۱۳۷) (لطفی و همکاران، ۱۳۸۸، ص. ۱۱۲ و ۱۱۷) (آمار و نایج، ۱۳۹۰، ص. ۴۹) (بنیادداشت، ۱۳۹۰، ص. ۵۵) (پورطاهری و همکاران، ۱۳۹۰، ص. ۱۲۵) (بهرامی، ۱۳۸۹، ص. ۶۹)	
	نحوه تصرف و امنیت تملک	(بنیادداشت، ۱۳۹۰، ص. ۵۵) (حکمت نیا و انصاری، ۱۳۹۰، ص. ۱۹۶) (محمدی و رضویان، ۱۳۹۰، ص. ۹۲) (حاتمی نژاد و همکاران، ۱۳۸۵، ص. ۱۳۵) (لطفی و همکاران، ۱۳۸۸، ص. ۱۱۲) (ملکی، ۱۳۹۰، ص. ۴۴) (روزبه و حقانی، ۱۳۸۹، ص. ۵)	
	کیفیت اینیه (قدیمی ساخت، مرمتی، نوساز)	(پورطاهری و همکاران، ۱۳۹۰، ص. ۱۲۵)	
	میزان فرسودگی	(لطفی و همکاران، ۱۳۸۸، ص. ۱۱۲ و ۱۱۷)	
استحکام مسکن	نوع پوشش سقف	(دالکش پور و عزیزاده، ۱۳۸۹، ص. ۳۴-۳۱)	
	واحدهای مسکونی برحسب نوع سازه	(بهرامی، ۱۳۸۹، ص. ۷۰)	
	واحدهای مسکونی برحسب نوع پی		
	کیفیت مصالح مسکن	(بنیادداشت، ۱۳۹۰، ص. ۵۵) (پورطاهری، رکن‌الدین افتخاری و نیکبخت، ۱۳۹۰، ص. ۱۲۵) (محمدی و رضویان، ۱۳۹۰، ص. ۹۲) (روزبه و حقانی، ۱۳۸۹، ص. ۴)	
	نوع مصالح ساختمانی در کف		
	نوع مصالح ساختمانی در دیوار		
	نوع مصالح ساختمانی در سقف		
بهداشت و سلامت	آب‌لوله‌کشی	(لطفی و همکاران، ۱۳۸۸، ص. ۱۱۷) (پورطاهری و همکاران، ۱۳۹۰، ص. ۱۲۵) (حاتمی نژاد، سیف‌الدینی و میره، ۱۳۸۵، ص. ۱۳۷ و ۱۳۵) (ملکی، ۱۳۹۰، ص. ۴۳)	
	حمام	(لطفی و همکاران، ۱۳۸۸، ص. ۱۱۷) (بنیادداشت، ۱۳۹۰، ص. ۵۵) (حاتمی نژاد و همکاران، ۱۳۸۵، ص. ۱۳۷)	
	رطوبت یا نم	(لطفی و همکاران، ۱۳۸۸، ص. ۱۱۷) (بنیادداشت، ۱۳۹۰، ص. ۵۵) (پورطاهری و همکاران، ۱۳۹۰، ص. ۱۲۵) (حاتمی نژاد و همکاران، ۱۳۸۵، ص. ۱۳۷)	
	بادگیر بودن	(لطفی و همکاران، ۱۳۸۸، ص. ۱۱۷)	
	آفتابگیر بودن	(پورطاهری و همکاران، ۱۳۹۰، ص. ۱۲۵)	
	توالی و محل قرارگیری آن	(لطفی و همکاران، ۱۳۸۸، ص. ۱۱۷) (بنیادداشت، ۱۳۹۰، ص. ۵۵) (پورطاهری و همکاران، ۱۳۹۰، ص. ۱۲۵) (حاتمی نژاد و همکاران، ۱۳۸۵، ص. ۱۳۷)	
	دام و محل نگهداری دام	(پورطاهری و همکاران، ۱۳۹۰، ص. ۱۲۵)	
	جداسازی فضاهای سکونت از فعالیت	(لطفی و همکاران، ۱۳۸۸، ص. ۱۱۷)	
	تسهیلات زیرساختی و ساختمانی	دسترسی به آب	(لطفی و همکاران، ۱۳۸۸، ص. ۱۱۷ و ۱۱۲) (پورطاهری و همکاران، ۱۳۹۰، ص. ۱۲۵) (حاتمی نژاد و همکاران، ۱۳۸۵، ص. ۱۳۵-۱۳۷) (ملکی، ۱۳۹۰، ص. ۴۳) (عزیزی، ۱۳۸۴، ص. ۲۹) (روزبه و حقانی، ۱۳۸۹، ص. ۵)
		دسترسی به برق	
دسترسی به گاز			
دسترسی به تلفن			
نوع وسیله گرمایش (شومینه، بخاری، کرسی، حرارت مرکزی و سایر)		(پورطاهری و همکاران، ۱۳۹۰، ص. ۱۲۵) (ملکی، ۱۳۹۰، ص. ۴۳) (روزبه و حقانی، ۱۳۸۹، ص. ۵)	
نوع وسیله سرمایش (کولر، پنکه، بادگیر و سایر)			
ارتباطی (رادیو، تلویزیون)			
آسایش و رفاه	میزان احساس آسایش و آرامش در واحد مسکونی	(پورطاهری و همکاران، ۱۳۹۰، ص. ۱۲۵)	
	تعداد اتاق در یک منزل مسکونی	(بنیادداشت، ۱۳۹۰، ص. ۵۵) (پورطاهری و همکاران، ۱۳۹۰، ص. ۱۲۵) (حاتمی نژاد و همکاران، ۱۳۸۵، ص. ۱۳۵) (روزبه و حقانی، ۱۳۸۹، ص. ۷)	
	تراکم نفر در اتاق	(محمدی و رضویان، ۱۳۹۰، ص. ۹۲) (حاتمی نژاد و همکاران، ۱۳۸۵، ص. ۱۳۵) (ملکی، ۱۳۹۰، ص. ۳۸)	
	سرانه مسکونی		
همجواری با کاربری‌های سازگار و ناسازگار	همجواری با کاربری سازگار (مدرسه، مسجد، نانوا، بقالی)		
	همجواری با کاربری ناسازگار (کارگاه‌های پرسروصدا و کثیف، محل دفن زباله، قبرستان، محل تجمع فاضلاب‌های جاری در کوچه و...)	(عربی و حقانی، ۱۳۹۰، ص. ۳) (بنیاد مسکن انقلاب اسلامی، ۱۳۸۶، ص. ۱۵۲-۱۵۶)	
فرم	برخورداری از اتاق		
	برخورداری از آشپزخانه		
	برخورداری از حال و پذیرایی	(بنیادداشت، ۱۳۹۰، ص. ۵۵) (پورطاهری و همکاران، ۱۳۹۰، ص. ۱۲۵) (حاتمی نژاد و همکاران، ۱۳۸۵، ص. ۱۳۵) (روزبه و حقانی، ۱۳۸۹، ص. ۷)	
	برخورداری از حیاط		
	برخورداری از محل دام		
	برخورداری از محل مخصوص کارگاه		
برخورداری از انبار			

## ۴. یافته‌های تحقیق

تنها ۲۱/۵ درصد از بناها کمتر از ۱۰ سال قدمت دارند. این امر نشان‌دهنده این نکته می‌باشد که اغلب بناهای مسکونی متعلق به نمونه‌های مورد مطالعه دارای قدمت و سن بالایی بوده و به‌نوعی فرسوده می‌باشند (جدول ۳).

در بین نمونه‌های مورد مطالعه به لحاظ بررسی ویژگی‌های عمومی کیفیت مسکن می‌توان به نکات مختلفی تأکید کرد. بطوریکه به لحاظ قدمت بنا، در بین نمونه‌های مورد بررسی بیش از ۷۸/۵ درصد از مسکن دارای سن بنای بالاتر از ۱۰ سال می‌باشند و

## جدول ۳- فراوانی و درصد قدمت بناهای مسکونی روستاهای مورد مطالعه

مأخذ: یافته‌های پژوهش، ۱۳۹۳

کل	زیر ۱۰ سال	۱۱-۱۹ سال	۲۰-۳۰ سال	۳۱-۴۰ سال	بالای ۴۱ سال	
۳۶۲	۷۸	۱۰۲	۵۸	۵۴	۷۰	تعداد
۱۰۰	۲۱/۵۴	۲۸/۱۸	۱۶/۰۲	۱۴/۹۲	۱۹/۳۴	درصد

داشته و هیچ نوع سازه‌ای از نوع بتون در بین نمونه‌های مشاهده نشد و در این بین تنها حدود ۱۷ درصد از سازه‌ها از نوع فلزی بودند که عمدتاً شامل مسکن نوساز را شامل می‌گردد (جدول ۴).

همچنین مسکن متعلق به نمونه‌های مورد مطالعه از نظر نوع سازه در ۵ گروه سازه بنایی، سازه چوبی، سازه بتنی، سازه فلزی و سازه مختلط مورد بررسی قرار گرفت. حدود ۸۲ درصد از بناهای مسکونی به لحاظ سازه‌ای در گروه سازه‌های بنایی و چوبی قرار

## جدول ۴- فراوانی و درصد نوع سازه مسکن روستایی

مأخذ: یافته‌های پژوهش، ۱۳۹۳

کل	سازه مختلط	سازه فلزی	سازه بتنی	سازه چوبی	سازه بنایی	نوع سازه مسکن
۳۶۲	۱	۶۳	۰	۱۴۹	۱۴۹	تعداد
۱۰۰	۰/۲۸	۱۷/۴	۰	۴۱/۱۶	۴۱/۱۶	درصد

مورد مطالعه حدود ۴۰ درصد در حالت تخریبی قرار دارند. در این بین تنها ۲/۴ درصد از مسکن و بناهای مسکونی مورد مطالعه دارای ارزش تاریخی می‌باشند؛ بنابراین در مجموع بیش از ۶۲ درصد از مسکن مورد مطالعه از نوع تخریبی و مرمتی می‌باشند (جدول ۵).

مسکن متعلق به نمونه‌های مورد مطالعه به لحاظ نوع نیز در قالب ۵ گروه واجد ارزش تاریخی، تخریبی، مرمتی، قابل نگهداری و نوساز بررسی گردید. نتایج نشان داد که تنها ۲۰/۵ درصد از مسکن روستایی مورد مطالعه نوساز بوده و اغلب مسکن روستاهای

## جدول ۵- فراوانی و درصد نوع واحدهای مسکونی روستاهای مورد مطالعه

مأخذ: یافته‌های پژوهش، ۱۳۹۳

کل	نوساز	قابل نگهداری	مرمتی	تخریبی	واجد ارزش تاریخی	
۳۶۲	۷۴	۵۴	۷۹	۱۴۶	۹	تعداد
۱۰۰	۲۰/۴۴	۱۴/۹۲	۲۱/۸۲	۴۰/۳۳	۲/۴۹	درصد

مسکونی، در طبقه ملکی و اعیانی می‌باشد و متعلق به افراد می‌باشد و تنها ۵/۲ درصد از افراد در اجاره‌نشین می‌باشند؛ بنابراین به نظر می‌رسد به دلیل ارزان بودن زمین مسکونی در روستاها نسبت به شهرها به‌ویژه در گذشته سبب شده است که اغلب روستاییان دارای خانه شخصی باشند و در دهه‌های اخیر است که تعدادی مسکن اجاره‌ای نیز در روستاها مشاهده می‌شود (جدول ۶).

نوع مالکیت مسکن می‌تواند گویای اقتصاد خانوار و همچنین امنیت مسکونی برای ساکنان آن باشد؛ زیرا مطالعات انجام شده در ادبیات نظری نشان می‌دهد که بخش عمده‌ای از درآمد خانوارها صرف خرید و تأمین سرپناه مناسب می‌گردد. در بررسی انجام شده بین نمونه‌های مورد مطالعه در مناطق روستایی مشخص گردید که حدود ۷۷ درصد از مسکن روستایی مورد مطالعه به لحاظ مالکیت

## جدول ۶- فراوانی و درصد نوع مالکیت واحدهای مسکونی روستاهای مورد مطالعه

مأخذ: یافته‌های پژوهش، ۱۳۹۳

کل	ملکی عرصه و اعیان	ملکی اعیان	اجاره‌ای یا رهنی	سازمانی	رایگان	تعداد
۳۶۲	۲۷۹	۴۵	۱۹	۰	۱۹	
۱۰۰	۷۷/۰۷	۱۲/۴۳	۵/۲۵	۰	۵/۲۵	درصد

مسکونی قرار داده‌اند که می‌تواند در کاهش کیفیت مسکن روستایی تأثیرگذار باشد.

همچنین مقایسه میانگین‌های هر کدام از شاخص‌های مسکن روستایی در بین نمونه‌های مورد مطالعه نشان می‌دهد که، تنها شاخص فرم مسکن روستایی از نظر نمونه‌ها دارای امتیاز بیشتر از حد متوسط (۳) می‌باشد و در سایر شاخص‌ها میانگین‌ها کمتر از حد متوسط می‌باشد. از سوی دیگر سطح معناداری به دست آمده در آزمون آماری T نشان‌دهنده این می‌باشد که تنها شاخص همجواری با سطح معناداری ۰/۱۲ در بین شاخص‌های مورد بررسی معنادار نبوده و به عبارتی به لحاظ تأثیر، تأثیرگذاری در کیفیت مسکن اثرگذاری منفی نداشته است. زیرا به جهت باز بودن فضاها و عرصه‌های روستایی، امکان قرار دادن کاربری‌های مزاحم و ناسازگار در فاصله‌های دورتر از محیط مسکونی برای روستاییان فراهم می‌باشد و از نظر نمونه‌های مورد مطالعه، در صورت وجود کاربری‌های غیر کاربری مسکونی در کنار مسکن روستاییان، آنها احساس مزاحمت چندانی ندارند. شاید بتوان دلیل این امر را در ماهیت در هم تنیدگی فعالیت‌های اقتصادی با مسکن روستایی دانست؛ اما در بررسی کیفیت مسکن روستایی بر اساس سایر شاخص‌ها، با توجه به معنادار بودن آماره T نشان‌دهنده این نکته می‌باشد که مسکن روستایی از نظر ساکنین روستایی دارای کیفیت پایینی می‌باشد که مجموع امتیازات نیز گویای این واقعیت می‌باشد (جدول ۸).

برخورداری افراد خانوار از فضای مناسب برای استراحت و آرامش یکی از شاخص‌های مهم در مطالعات مسکن می‌باشد. بر این اساس به بررسی تراکم نفر در اتاق بین نمونه‌های مورد مطالعه پرداخته شد و نتایج نشان می‌دهد که حدود ۶۴/۳ درصد از نمونه‌ها اظهار داشتند که در هر اتاق ۱ تا ۳ نفر ساکن هستند و حدود ۱۵/۷ درصد نیز به بیش از ۴ نفر در یک اتاق اشاره کرده‌اند (جدول ۷).

## جدول ۷- فراوانی و درصد تراکم نفر در اتاق روستاهای مورد مطالعه

مأخذ: یافته‌های پژوهش، ۱۳۹۳

درصد	فراوانی	نفر در اتاق
۶۴/۳۶	۲۳۳	۱ تا ۳ نفر
۲۹/۵۵	۱۰۷	۴ تا ۶ نفر
۵/۵۲	۲۰	۷ تا ۹ نفر
۰/۵۵	۲	بیش از ۱۰ نفر
۱۰۰	۳۶۲	

یکی از عوامل بسیار مهم در کیفیت مسکونی سکونتگاه‌های روستایی، قرارگیری دام به‌عنوان منبع اصلی درآمد روستایی در کنار محیط مسکونی می‌باشد؛ زیرا بهداشت مسکن روستایی در برخی از موارد تحت تأثیر این عامل اقتصادی دچار نوساناتی می‌گردد. بر این اساس خانوارهای نمونه مورد مطالعه به لحاظ نگهداشتن دام در کنار محیط مسکونی پرداخته شد. داده‌های جمع‌آوری شده نشان داد که حدود ۶۸/۳ درصد از خانوارهای مورد مطالعه دام‌ها و محل نگهداری آن‌ها را در کنار محیط

## جدول ۸- آزمون تی تک نمونه‌ای برای شاخص‌های کیفی مسکن روستایی (مأخذ: یافته‌های پژوهش، ۱۳۹۳)

اختلاف میانگین در سطح ۹۵٪	اختلاف از میانگین	میزان معناداری	درجه آزادی	آماره T	انحراف معیار	میانگین	شاخص‌ها	
								پایین
۰/۳۰	۰/۰۹	۰/۱۹	۰/۰۰	۳۶۱	۳/۷۶	۰/۹۹	۲/۱۹	امنیت مسکن
-۰/۱۴	-۰/۰۳	۰/۰۵	۰/۰۲	۳۶۱	۱/۲۹	۰/۸۱	۲/۰۵	استحکام مسکن
۰/۴۸	۰/۰۴	۰/۴۴	۰/۰۰	۳۶۱	۲۰/۹۶	۰/۴۰	۲/۴۴	بهداشت و سلامت
۰/۴۱	۰/۳۳	۰/۳۷	۰/۰۰	۳۶۱	۱۸/۴۵	۰/۳۸	۲/۳۷	تسهیلات زیرساختی و ساختمانی
-۰/۲۲	-۰/۳۲	-۰/۲۷	۰/۰۰	۳۶۱	-۱۰/۲۸	۰/۵۰	۲/۷۳	آسایش و رفاه
۰/۱۳	-۰/۰۲	۰/۰۶	۰/۱۲	۳۶۱	۱/۵۴	۰/۷۰	۲/۰۶	میزان همجواری
۰/۰۱	۰/۰۹	-۰/۰۴	۰/۰۲	۳۶۱	-۱/۷۷	۰/۴۸	۳/۲۴	فرم
۰/۱۵	۰/۰۸	۰/۱۱	۰/۰۰	۳۶۱	۰/۶۲	۰/۳۳	۲/۴۴	مجموع

استانداردسازی بهترین‌ها و بدترین‌های تابع برای همه مقادیر مورد محاسبه قرار گرفت. در گام بعدی، برای بیان اهمیت نسبی شاخص‌ها و معیارها، باید وزن نسبی آن‌ها را تعیین کرد. بدین منظور، روش‌های گوناگون مانند ANP, AHP, Linmap, آن‌تروپی شانون و بردار ویژه وجود دارد که متناسب با نیاز می‌توان از آن‌ها استفاده کرد. در پژوهش حاضر، از روش توان رتبه‌ای برای تعیین وزن شاخص‌ها استفاده شده است. وزن معیارهای پیشنهادی نیز توسط ۲۳ نفر از متخصصان و کارشناسان (استاد دانشگاهی در زمینه مسکن و مسکن روستایی و کارشناسان بنیاد مسکن انقلاب اسلامی) مرتبط تعیین شده و محاسبه و به هر شاخص تخصیص داده شده است (جدول ۹).

همانطوریکه در تحلیل آماری شاخص‌های مؤثر در کیفیت مسکن مشخص شد، مسکن روستایی عمدتاً از کیفیت پایینی برخوردار هستند. با این وجود تغییرات و تفاوت‌های کیفیت مسکن بین نقاط روستایی ۲۵ گانه مورد بررسی نیز به صورت جداگانه مورد بررسی قرار گرفت. برای مشخص کردن این تغییرات از مدل تصمیم‌گیری چندمعیاره ویکور استفاده شد تا تفاوت‌های کیفیت مسکن بین نقاط روستایی مورد مطالعه نیز مشخص شود؛ زیرا مشخص شدن این تفاوت‌ها امکان انجام توزیع مناسب در ارائه خدمات مربوط به مسکن و ارتقاء کیفی مسکن را بین روستاییان از سوی برنامه ریزان و مدیران بخش مسکن روستایی را فراهم می‌سازد. برای این منظور ابتدا ماتریس خام مربوط به متغیرهای تحقیق برای هر کدام از روستاهای ۲۵ گانه مورد تهیه گردید و

### جدول ۹- وزن متغیرهای کیفیت مسکن روستایی

مأخذ: یافته‌های پژوهش، ۱۳۹۳

وزن	متغیر	وزن	متغیر
۰/۰۲۰	برق	۰/۰۳۱	میزان آسیب‌پذیری در مقابل خطرات طبیعی
۰/۰۲۵	گاز	۰/۰۳۵	میانگین عمر ساختمان
۰/۰۲۷	تلفن	۰/۰۲۵	نحوه مالکیت و تصرف
۰/۰۳۳	میانگین برخورداری مسکن از تجهیزات سرمایش	۰/۰۳۷	کیفیت واحد مسکونی شامل (قدیمی ساخت، مرمتی، نوساز)
۰/۰۳۵	میانگین برخورداری مسکن از تجهیزات گرمایش	۰/۰۳۹	میزان فرسودگی
۰/۰۳۱	میانگین برخورداری مسکن از تجهیزات ارتباطی	۰/۰۲۷	کیفیت پوشش سقف
۰/۰۲۷	میزان آسایش	۰/۰۲۴	کیفیت سازه مسکونی
۰/۰۳۷	تعداد اتاق در یک منزل مسکونی	۰/۰۲۹	کیفیت پی مسکن
۰/۰۳۱	تراکم نفر در اتاق	۰/۰۳۳	کیفیت مصالح مسکن
۰/۰۲۷	سرانه مسکونی	۰/۰۲۹	دسترسی به امکانات لوله‌کشی آب
۰/۰۲۷	کاربری سازگار	۰/۰۲۷	کیفیت برخورداری از حمام در منزل
۰/۰۲۴	کاربری ناسازگار	۰/۰۱۹	رطوبت دار نبودن مسکن
۰/۰۱۷	متوسط برخورداری از آشپزخانه	۰/۰۲۷	بادگیری و امکان تهویه هوا بودن
۰/۰۲۰	متوسط برخورداری از انبار	۰/۰۱۶	آفتاب‌گیر بودن مسکن
۰/۰۲۷	میانگین تعداد اتاق	۰/۰۳۳	توالیت و محل قرارگیری آن
۰/۰۳۳	برخورداری از حال و پذیرایی	۰/۰۳۷	فاصله داشتن دام و محل نگهداری دام
۰/۰۲۹	میزان وجود کارگاه در منزل مسکونی	۰/۰۱۹	رعایت جداسازی فضاهای سکونت از فعالیت
۰/۰۱۷	برخورداری از حیاط	۰/۰۳۱	کیفیت آب

و ۷ وزن راهبرد (اکثریت معیارها) یا حداکثر مطلوبیت گروهی

است.  $S_i^- - S_i^*$  میزان فاصله از راه حل ایده‌آل مثبت گزینه  $i$  ام را نشان می‌دهد. به دیگر سخن،  $R^- - R^*$  نشان‌دهنده فاصله از راه حل ایده‌آل منفی برای گزینه  $i$  ام است. در صورتی که  $v > 0.5$ ، شاخص  $Q_i$  دارای حداکثر توافق و زمانی که  $v < 0.5$ ، این شاخص نشان‌دهنده

در مرحله بعد، فاصله هر گزینه از راه حل ایده‌آل مثبت محاسبه گردید تا از طریق آن مقدار  $Q_i$  از طریق رابطه زیر محاسبه شود:

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

که در آن:

$$S^* = \min_j S_j, S^- = \max_j S_j$$

$$R^* = \min_j R_j, R^- = \max_j R_j$$

حداکثر نگرش منفی است. در کل،  $V=0/5$  به معنی توافق گروهی برابر است. بر اساس مقادیر Qi گزینه‌ها، می‌توان به رتبه‌بندی گزینه‌ها پرداخت. گزینه‌های دارای مقدار Qi بیشتر در اولویت پایین‌تر قرار می‌گیرند و مقادیر Qi کوچک‌تر به معنی رتبه بالاتر است (جدول ۱۰).

### جدول ۱۰- رتبه‌بندی کیفیت مسکن روستایی بر اساس میزان فاصله نسبت به راه حل ایده‌آل

مأخذ: یافته‌های پژوهش، ۱۳۹۳

رتبه	Q	R	S	روستا	رتبه	Q	R	S	روستا
۱۴	۰/۵۱۵	۰/۱۲۹	۰/۳۸۷	کریم آباد	۱	۰/۰۰۸	۰/۰۰۰	۰/۰۰۸	خیرآباد
۱۵	۰/۵۱۷	۰/۲۸۹	۰/۲۲۸	شترک	۲	۰/۲۰۹	۰/۲۰۹	۰/۰۰۰	کنار گوشه
۱۶	۰/۵۳۰	۰/۲۰۹	۰/۳۲۱	زین الدین	۳	۰/۲۷۰	۰/۱۲۹	۰/۱۴۲	فرخ آباد
۱۷	۰/۵۵۷	۰/۲۴۹	۰/۳۰۹	شرشر	۴	۰/۳۲۲	۰/۱۲۹	۰/۱۹۳	مهدی آباد
۱۸	۰/۵۶۳	۰/۲۸۹	۰/۲۷۵	برزش آباد	۵	۰/۳۳۵	۰/۲۴۹	۰/۰۸۶	شهر آباد
۱۹	۰/۶۰۱	۰/۲۴۹	۰/۳۵۲	کنویست	۶	۰/۳۳۹	۰/۲۰۹	۰/۱۳۰	هندل آباد
۲۰	۰/۶۲۹	۰/۲۸۹	۰/۳۴۰	هلالی	۷	۰/۳۶۴	۰/۲۸۹	۰/۰۷۵	پاوا
۲۱	۰/۶۴۹	۰/۳۲۹	۰/۳۲۱	قیاس آباد	۸	۰/۳۶۷	۰/۲۰۹	۰/۱۵۹	دستگردان
۲۲	۰/۷۰۰	۰/۲۸۹	۰/۴۱۲	برج آباد	۹	۰/۳۶۸	۰/۲۴۹	۰/۱۲۰	امرغان
۲۳	۰/۷۳۹	۰/۳۰۴	۰/۴۳۵	احمد آباد	۱۰	۰/۴۴۰	۰/۲۴۹	۰/۱۹۱	شهر حصار
۲۴	۰/۸۲۹	۰/۳۲۹	۰/۵۰۰	جغری	۱۱	۰/۴۵۱	۰/۲۸۹	۰/۱۶۲	تبادکان
۲۵	۰/۹۷۰	۰/۵۰۰	۰/۴۷۰	کلاته فیض آباد	۱۲	۰/۴۹۰	۰/۲۴۹	۰/۲۴۲	سنگبر
					۱۳	۰/۴۹۲	۰/۳۲۹	۰/۱۶۳	حلویایی

می‌باشند. نمود عینی ناپایداری در مسکن روستایی را می‌توان در حجم خسارات و تلفات ناشی از مخاطرات محیطی در روستاها مشاهده کرد. بنابراین افزایش کیفیت مسکن در کنار گسترش کمی آن ضرورتی انکارناپذیر در اهداف آینده دولت‌ها برای روستاییان می‌باشد. برای این منظور شناخت ادبیات نظری مرتبط با موضوع و شاخص‌های کیفیت مسکن روستایی می‌تواند به‌عنوان یکی از گام‌های اساسی در این راستا باشد. برای این منظور با استفاده از ادبیات نظری شاخص‌ها و متغیرهای مربوط به کیفیت مسکن روستایی در ۷ گروه اساسی دسته‌بندی گردید تا از طریق آن به بررسی کیفیت مسکن روستایی در منطقه نمونه در دهستان کنویست شهرستان مشهد پرداخته شد. زیرا درک این نکته که کیفیت مسکن در بین روستاهای مختلف چگونه بوده و از چه تفاوت‌ها و سطحی برخوردار است می‌تواند کمک‌کننده برنامه‌ریزان ملی برای ارتقای کیفیت مسکن روستایی در منطقه باشد. برای این منظور ۲۵ روستا از منطقه به‌عنوان روستاها نمونه در قالب ۳۶۲ خانوار از طریق نمونه‌گیری برای مطالعه انتخاب گردید تا پرسشنامه‌های تدوین شده از طریق شاخص‌های تحقیق تکمیل گردد. بر این اساس، برای دستیابی به هدف پژوهش، مقاله حاضر به بهره‌گیری از مدل‌های تصمیم‌گیری چندمعیاره پرداخت که امکان

نتایج به دست آمده نشان می‌دهد که در بین روستاهای مورد مطالعه، روستای خیرآباد در بالاترین رتبه و روستای کلاته فیض‌آباد در پایین‌ترین رتبه به لحاظ کیفیت مسکن در شرایط موجود قرار دارند؛ زیرا بیشتر مسکن در روستای خیرآباد نوساز بوده و دارای مساحت زیادی است. این روستا دارای کاربری‌های ناسازگار کمتری نسبت به سایر روستاها است. به دلیل فعالیت‌هایی که شورا در این روستا داشته‌اند جاده منتهی به روستا و معبر اصلی و بیشتر معابر فرعی آسفالت شده که باعث کاهش فاضلاب در سطح معابر روستا شده است. تمام مسکن روستا از نعمت آب، برق و گاز برخوردار می‌باشد. کیفیت آب در این روستا بنا بر اظهارنظر روستاییان از کیفیت خوبی برخوردار بوده است. البته این نکته قابل ذکر است که تمام این شرایط در روستای کلاته فیض‌آباد برعکس می‌باشد که دلیل افزایش فاصله آن از ایده آل می‌باشد.

#### ۵. بحث و نتیجه‌گیری

مسکن به‌عنوان یکی از نیازهای اساسی انسان روستایی بوده و ارتقای کیفی آن را می‌توان سیاستی مبتنی بر توسعه پایدار روستایی فرض کرد. از آنجائیکه مسکن و کیفیت آن تأثیرات بسزایی در ابعاد مختلف زندگی روستاییان دارد، با این وجود کمتر از بعد کیفی به مسکن روستایی توجه شده است. لذا اغلب روستاییان در مسکن غیراستاندارد و غیرسالم با سطح استحکام ضعیف درحال زندگی

سکونتگاه‌های روستایی نشان می‌دهد که روستاهای خیرآباد، کنار گوشه و فرخ‌آباد دارای کوتاه‌ترین فاصله از ایده آل مثبت و دورترین فاصله از ایده آل منفی است. لذا می‌توان پیشنهاد داد که در برنامه‌های توسعه کالبدی محوریت، کیفیت مسکن روستایی باشد، زمینه‌های آموزشی برای روستاییان در زمینه برخورداری از مسکن مناسب فراهم شود، توسط برنامه ریزان، ویژگی‌ها و استانداردهای مسکن با کیفیت و مطلوب روستایی استخراج و دسته‌بندی گردد. زیرا کیفیت مسکن روستایی می‌تواند بر رضایتمندی سکونت از سکونتگاه‌های روستایی تأثیرگذار باشد.

#### یادداشت‌ها:

- 1- Alnsour & Meaton
- 2- Chatterjee, Vijay & Athawale
- 3- Opricovic & Tzeng
- 4- Rao
- 5- Chen and Wang
- 6- Sanayei, Farid Mousavi & Yazdankhah
- 7- Housing
- 8- Domanski
- 9- Marsh, Gordon, Heslop & Pantazis

#### کتابنامه

۱. ادواردز، ب. و تورنت، د. (۱۳۹۳). مسکن پایدار. ترجمه: محمد شورجه، تهران: انتشارات مدیران امروز.
۲. ارجمندنی، ا. (۱۳۵۴). تحلیلی از شاخص‌های کیفیت مسکن در ایران. *مجله محیط‌شناسی*، ۲(۵)، ۵۳-۶۸.
۳. ارجمندنی، ا. (۱۳۷۰). جمعیت و مسکن. *نشریه محیط‌شناسی (ویژه‌نامه جمعیت)*، شماره ۱۶، ۲۵-۳۷.
۴. افراخته، ح. و هواسی، ن. (۱۳۹۰). تحلیلی بر نقش وام مسکن در توسعه روستایی (مطالعه موردی دهستان سید ابراهیم دهلران). *فصلنامه علمی-پژوهشی جغرافیا*، ۹(۳)، ۵۶-۵۷.
۵. اوزسوی، ا؛ آلتاس، ن.؛ اک، و؛ پولات، گ. (۱۳۷۵). مدل ارزیابی کیفیت مسکن: نمونه موردی مطالعه فضاهای بیرونی استانبول. ترجمه: ع. م. خورشید دوست و ر. محمدزاده. *تحقیقات جغرافیایی*، ۱۱(۴۳)، ۱۱۹-۱۳۴.
۶. آمار، ت. و نائیج، ف. (۱۳۹۰). تحلیل جغرافیایی مسکن و معماری در دهستان میانبند شهرستان نور. *مجله مسکن و محیط روستا*، ۳۰(۱۳۵)، ۴۳-۵۶.
۷. بنیادداشت، ا. (۱۳۹۰). *بررسی آثار کالبدی وام‌های مسکن بر توسعه نواحی روستایی نمونه موردی: شهرستان بهمنی (پایان‌نامه کارشناسی ارشد منتشر نشده)*. دانشگاه فردوسی مشهد، مشهد، ایران.
۸. بهرامی، ر.ا. (۱۳۸۹). تحلیلی بر وضعیت مسکن روستایی استان کرمانشاه و رهیافت‌هایی برای مقاوم‌سازی. *مجله جغرافیا و برنامه‌ریزی منطقه‌ای*، ۱(۲)، ۶۰-۵۱.
۹. بهرامی، ر.ا. (۱۳۹۰). تحلیلی بر وضعیت مسکن روستایی در استان کرمانشاه. *مجله مسکن و محیط روستا*، ۳۰(۱۳۴)، ۱۰۴-۹۵.
۱۰. پورطاهری، م.، رکن‌الدین افتخاری، ع.ر. و نیکبخت، م. (۱۳۹۰). اثرات تغییرات فرهنگی بر الگوی مسکن روستایی (نمونه موردی: روستاهای بخش مرکزی شهرستان قزوین). *فصلنامه فضای جغرافیایی*، ۱۱(۳۵)، ۱۱۵-۱۳۴.
۱۱. تختی، ب. و دهقانی، م. (۱۳۹۱). بررسی وضعیت کیفی مسکن روستایی بر اساس نوع مصالح مصرفی در استان سیستان و بلوچستان. *مجموعه مقالات اولین کنفرانس ملی مسکن و توسعه کالبدی روستا (۱۵-۱)*، زاهدان: دانشگاه سیستان و بلوچستان.
۱۲. حاتمی نژاد، ح؛ سیف‌الدینی، ف. و میره، م. (۱۳۸۵). بررسی شاخص‌های مسکن غیررسمی در ایران نمونه موردی: محله شیخ‌آباد قم. *فصلنامه پژوهش‌های جغرافیایی*، ۳۸(۵۸)، ۱۴۵-۱۲۹.
- حسینی ابری، س.ح. (۱۳۸۰). *مدخلی بر جغرافیای روستایی ایران*. چاپ اول، اصفهان: انتشارات دانشگاه اصفهان.

۱۴. حکمت نیا، ح. و انصاری، ژ. (۱۳۹۱). برنامه‌ریزی مسکن شهر میبد با رویکرد توسعه پایدار. *مجله پژوهش‌های جغرافیایی انسانی*، ۴۴(۷۹)، ۲۰۷-۱۹۱.
۱۵. داداش پور، ه. و علیزاده، ب. (۱۳۸۹). رابطه بین امنیت تصرف و کیفیت مسکن در سکونتگاه غیررسمی اسلام‌آباد شهر تهران. *نشریه هویت شهر*، ۴(۷)، ۴۲-۳۱.
۱۶. رضوانی، م. ر.؛ شکیبا، ع.ر. و منصوریان، ح. (۱۳۸۷). ارزیابی کیفیت زندگی در نواحی روستایی. *فصلنامه رفاه اجتماعی*، ۸(۳۰) و ۳۱، ۶۰-۳۵.
۱۷. سرتیپی پور، م. (۱۳۸۸). بررسی تحلیلی مسکن روستایی در ایران. *مجله مسکن و محیط روستا*، ۱۹(۴۹)، ۶۰-۴۷.
۱۸. سیف‌الدینی، ف. (۱۳۸۵). فرهنگ واژگان برنامه‌ریزی شهری و منطقه‌ای. چاپ اول، تهران: نشر آبیژ.
۱۹. شکوری، ع. و عسگری، ع. (۱۳۹۱). ارزیابی عملکرد برنامه‌های مسکن روستایی و تأثیرات آن بر کیفیت ساخت‌وساز مناطق روستایی در برنامه چهارم توسعه (مطالعه موردی: استان هرمزگان). *مجله پژوهش‌های روستایی*، ۳(۲)، ۱۱۹-۱۵۱.
۲۰. صیدایی، س. ا.؛ کیانی سلمی، ص. و سلطانی، ز. (۱۳۸۹). تحلیل فضایی وضعیت مسکن روستایی در استان کهگیلویه و بویراحمد. *فصلنامه پژوهش‌های روستایی*، ۱(۲)، ۵۲-۵۳.
۲۱. عربی، ر. و حقانی، م. (۱۳۸۹). مسکن پایدار. سومین همایش مقاوم سازی و مدیریت شهری در خمین (صص. ۳۵۶-۳۴۱)، خمین: دانشگاه آزاد اسلامی واحد خمین.
۲۲. عزیزی، م. م. (۱۳۸۴). تحلیلی بر جایگاه و دگرگونی شاخص‌های مسکن شهری در ایران. *نشریه هنرهای زیبا*، ۲۳(۱)، ۳۴-۲۵.
۲۳. عسگری، ن. و امیری، ص. (۱۳۹۰). ارزیابی عملکرد بنیاد مسکن بر کیفیت ساخت‌وساز در مراکز دهستان استان هرمزگان در برنامه چهارم توسعه. مجموعه مقالات اولین کنفرانس بین‌المللی سکونتگاه‌های روستایی: مسکن و بافت (صص. ۳۸-۱). تهران: بنیاد مسکن انقلاب اسلامی.
۲۴. فتاحی، ا. (۱۳۸۹). *ارزیابی کیفیت زندگی در نواحی روستایی: مطالعه موردی دهستان خاوه شمالی* (پایان‌نامه کارشناسی ارشد منتشر نشده). دانشگاه تربیت مدرس، تهران، ایران.
۲۵. فقهی فرهمند، ن. (۱۳۸۸). اولویت‌های اقتصادی و اجتماعی عوامل کلیدی کیفی مسکن. *مجله علمی - پژوهشی دانش و توسعه*، ۱۶(۲۶)، ۱۷۲-۱۷۵.
۲۶. قنبری، ن.؛ رمضان زاده لسبویی، م. و معصوم پور سماکوش، ج. (۱۳۹۰). نگرش ساکنین از ابعاد مسکن روستایی (مطالعه موردی: بخش مرکزی شهرستان کرمانشاه). *فصلنامه نگرش‌های نو در جغرافیای انسانی*، ۳(۳)، ۱۲۰-۱۰۵.
۲۷. لطفی، ح.، احمدی، ع. و حسین زاده فرجود، د. (۱۳۸۸). شاخص‌ها و مؤلفه‌های ضروری در برنامه‌ریزی و سیاست‌گذاری مسکن روستایی در ایران. *فصلنامه جغرافیایی آمایش محیط*، ۲(۷)، ۱۰۹-۸۹.
۲۸. محمدی، ک. و رضویان، م. (۱۳۹۰). بررسی وضعیت شاخص‌های مسکن در شهر سردشت استان آذربایجان غربی. *فصلنامه آمایش محیط*، ۵(۱۷)، ۱۱۰-۸۷.
۲۹. ملکی، س. (۱۳۹۰). بررسی وضعیت شاخص‌های اجتماعی مسکن در مناطق روستایی شهرستان اهواز. *فصلنامه مسکن و محیط روستا*، ۲۹(۱۲۹)، ۳۳-۴۱.
۳۰. یدقار، ع. و پورروحانی، م. (۱۳۹۱). معیارهای ارزیابی کیفیت فضاها و سکونتگاه‌های روستایی. *مجله مسکن و محیط روستا*، ۳۱(۱۳۹)، ۶۶-۵۱.
31. Alnsour, J., & Meaton, J. (2014). Housing conditions in Palestinian refugee camps. *Jordan, cities journal*, 36(1), 65-73.
32. Chatterjee, P., Vijay, M., & Athawale, S. (2009). Selection of materials using compromise ranking and outranking methods. *Materials and Design*. 30(10), 4043-4053.
33. Chen, L. Y., & Wang, T. C. (2009). Optimizing partners' choice in IS/IT outsourcing projects: the strategic decision of fuzzy VIKOR. *International Journal of Production Economics*. 120(1), pp. 233-242.
34. Domanshi, H. (2008). Housing Conditions; in *handbook of quality of life in the enlarged European Union*. Edited by: Jens Alber, Tony Fahey and Chiara Saraceno.

35. Marsh, A., Gordon, D., Heslop, P., & Pantazis, C. (2000). Housing deprivation and health: A longitudinal analysis. *Journal of Housing Studies*. 15(3), 411 - 428.
36. Opricovic S., & Tzeng, G. H. (2004). Compromise solution by MCDM methods: a comparative analysis of VIKOR and TOPSIS. *European Journal of Operational Research*. 156(2), 445-455.
37. Rao, R. V. (2008). A decision making methodology for material selection using an improved compromise ranking method. *Journal of Materials and Design*. 29(10), 1949-1954.
38. Sanayei, A., Farid Mousavi, A., & Yazdankhah, A. (2010). Group decision making process for supplier selection with VIKOR under fuzzy environment. *Journal of Expert Systems with Applications*. 37(1), 24-30.



## Assessment and Analysis of House Quality in Rural Area (Case Study: Kenvist Dehestan of Mashhad County)

Hamdollah Sojasi Ghidari\*<sup>1</sup>- Tahereh Sadeqlu<sup>2</sup>- Hamideh Mahmoodi<sup>3</sup>

1- Assistant prof., in Geography & Rural Planning, Ferdowsi University of Mashhad, Mashhad, Iran.

2- Assistant prof., in Geography & Rural Planning, Ferdowsi University of Mashhad, Mashhad, Iran.

3-MSc. in Geography & Rural Planning, Ferdowsi University of Mashhad, Mashhad, Iran.

Received: 9 April 2014

Accepted: 29 November 2014

### Abstract

**Purpose:** House as a most spending time space of human, has a special position from planners attitude and had been analyzed from different views. In the develop mentalists age, cause of quantitative based and positivist thoughts overcoming, quantity of house had been emphasized as a growth measures, but with changing in theoretical approaches toward sustainable development approach, quality of home improving, was introduced. Rural home has unique features because of their common pattern that are adopted with environmental conditions, rural livelihoods linkages and ...in this study; we have tried to analyzing the rural house quality and differences in Kenvist rural district.

**Methodology:** For this regard, with descriptive- annalistic methodology, 25 rural of area had been selected as a sample rural and 362 questionnaires had been completed in these rural for measure assessment. We also used of statistic methods and VICORE Technique as a one of the multi criteria decision making technique for ranking the rural point based on house quality measures.

**Findings:** The result shows that, Kheyraabad, Kenar Gushe and Farah abad rural has a best condition in quality of housing among 25 samples rural.

**Research Limitation:** Lack of official statistical data regarding the rural housing, particularly quality of housing, is the limitations of this research.

**Practical implications:** According to the results obtained, attention to the qualitative aspects of rural housing in the areas of housing security, housing strength, health, and infrastructure facilities construction, welfare, the Neighboring of form is emphasized.

**Original/Value:** This study from viewpoint of qualitative indicator-oriented approach to the study of rural housing and planning is important. Because rural housing qualitatively is very different from the housing in urban areas and have high level of vulnerability.

**Key words:** House, quality assessment, rural area, Kenvist Dehestan.

### How to cite this article:

Sojasi Ghidari, H., Sadeqlu, T. & Mahmoodi, H. (2015). Assessment and analysis of house quality in rural area (case study: Kenvist Dehestan of Mashhad County). *Journal of Research & Rural Planning*, 4(1), 133-148.

URL <http://jrtp.um.ac.ir/index.php/RRP/article/view/33826>

ISSN: 2322-2514 eISSN: 2383-2495