

پژوهش‌های جغرافیای انسانی، شماره ۷۹، بهار ۱۳۹۱  
صص. ۲۰۷-۱۹۱

## برنامه‌ریزی مسکن شهر میبد با رویکرد توسعه‌ی پایدار

حسن حکمت‌نیا\* - استادیار دانشگاه پیام نور

ژینوس انصاری - کارشناس ارشد جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشگاه پیام نور

پذیرش مقاله: ۱۳۸۹/۸/۱ تأیید نهایی: ۱۳۹۰/۷/۲۰

### چکیده

مسکن یکی از اساسی‌ترین نیازهای زندگی انسان‌هاست و به‌عنوان کوچکترین عنصر تشکیل‌دهنده‌ی سکونتگاه‌ها و به‌وجود آورنده یکی از پدیده‌های جغرافیایی به‌شمار می‌رود. لزوم توجه به مسکن و برنامه‌ریزی آن در راستای توسعه‌ی پایدار شهری در چهارچوب برنامه‌ریزی‌های ملی، منطقه‌ای و شهری، بیش از پیش احساس می‌شود تا بهره‌گیری از دانش و تکنیک‌های برنامه‌ریزی، مشکلات شهروندان را برطرف کرده و در نتیجه، محیطی آرام و سرسبز، همراه با امنیت و آسایش و رفاه برای آنان فراهم شود. بدین منظور، این مقاله، ضمن اشاره‌ی کوتاهی به ادبیات نظری و عملی مسکن و توسعه‌ی پایدار با بررسی شاخص‌های کمی و کیفی مسکن شهر میبد برای شناخت وضعیت مسکن این شهر و به‌کارگیری این شاخص‌ها و شاخص‌های برگزیده زیست - اجتماعی و ارزیابی وضعیت پایداری در مجموعه مناطق مسکونی و محله‌های این شهر می‌پردازد. هدف این مقاله، بررسی توسعه‌ی پایدار شهر میبد و برنامه‌ریزی مسکن آن است. پژوهش از نوع کاربردی - توسعه‌ای و روش پژوهش "توصیفی - تحلیلی" است. در این پژوهش از مدل‌های کمی و نرم‌افزارهای رایانه‌ای استفاده شده است. با توجه به آمارهای موجود، به‌ویژه پژوهش میدانی، اقدام به بررسی و شناخت وضعیت مسکن شهر میبد، به لحاظ شاخص‌های کمی و کیفی در دوره‌های گذشته و حال شده است. نتایج این پژوهش، بیانگر پیشرفت به‌نسبت مناسب شاخص‌های کمی و کیفی در دهه‌ی ۸۵-۱۳۷۵ است که با روند توسعه‌ی پایدار در ارتباطی معنادار بوده است. یافته‌های پژوهش نشان می‌دهد که شاخص‌های تراکم در واحد مسکونی، در سال ۱۳۸۵ برابر ۳/۸۱ و در سال ۱۳۸۵ متوسط اتاق ۴/۲۶ و متوسط اتاق برای هر خانوار ۴/۱۹ و تراکم نفر در اتاق ۰/۸۹ و تراکم خانوار در اتاق ۰/۲۳ و درصد کمبود واحد مسکونی در این سال ۱/۵ بوده است.

کلیدواژه‌ها: شاخص‌های کمی، شاخص‌های کیفی، توسعه‌ی پایدار برنامه‌ریزی مسکن، شهر میبد.

## مقدمه

یکی از ویژگی‌های عصر ما شهرنشینی و افزایش جمعیت شهرها و به پیروی از آن، توسعه‌ی شهرهای کوچک و بزرگ است. تا سال ۱۹۰۰، از هر هشت نفر، تنها یک نفر در مناطق شهری زندگی می‌کرده است، اما تا قرن بیستم، نیمی از جمعیت جهان شهرنشین شده است که دوسوم آن در جهان سوم زندگی می‌کنند (گیلبرت و گالگر، ۱۳۷۵، ۷).

در کشور ما نیز، همانند کشورهای دیگر رو به پیشرفت، در چند دهه‌ی گذشته، تمرکز روزافزون جمعیت در شهرها، این شهرها را با مشکلات بسیاری از جمله، تأمین مسکن مناسب روبه‌رو کرده و به تبع آن، ناپایداری در شهرها و مناطق اطراف را نیز در پی داشته است. مقوله‌ی مسکن، گسترده و پیچیده است و ابعاد گوناگونی دارد و نمی‌توان تعریف واحدی از آن ارائه کرد. مسکن یک مکان فیزیکی است و به‌عنوان سرپناه، نیاز اولیه و اساسی خانوار شمرده می‌شود (اهری، ۱۳۷۶، ۷). درواقع، تعریف و مفهوم عام مسکن یک واحد مسکونی نیست، بلکه کل محیط مسکونی را شامل می‌شود (مخبر، ۱۳۶۲، ۱۷).

مفهوم مسکن علاوه بر مکان فیزیکی، کل محیط مسکونی را نیز دربرمی‌گیرد و دارای مقوله‌ای گسترده با ابعادی متنوع و فراتر از یک سرپناه فیزیکی است (Knapp, 1982, 35).

در مسکن نیازهای اساسی انسان به رضایت‌مندی می‌رسد و بدین گونه، به کیفیت زندگی انسان اثر گذاشته و می‌تواند با ضمانت زندگی به‌طور صحیح در ارتباط قرار گیرد (Tsilik, 2007; Maliene, 2008).

بنابراین، لزوم توجه به مسکن و برنامه‌ریزی آن در راستای توسعه‌ی پایدار شهری در چهارچوب برنامه‌ریزی‌های ملی، منطقه‌ای و شهری، بیش از پیش احساس می‌شود تا بهره‌گیری از دانش و تکنیک‌های برنامه‌ریزی، مشکلات شهروندان را برطرف کرده و در نتیجه، محیطی آرام و سرسبز، همراه با امنیت و آسایش و رفاه، برای آنان فراهم شود. بدین منظور این مقاله، ضمن اشاره کوتاهی به ادبیات نظری و عملی مسکن و توسعه‌ی پایدار با بررسی شاخص‌های کمی و کیفی مسکن شهر میبد برای شناخت وضعیت مسکن این شهر و به‌کارگیری این شاخص‌ها و شاخص‌های برگزیده‌ی زیست - اجتماعی، به ارزیابی وضعیت پایداری در مجموعه‌ی مناطق مسکونی و محله‌های این شهر می‌پردازد، سپس با آگاهی از ساختارهای اقتصاد - اجتماعی و به‌ویژه طبیعی و فرهنگی و توان شهر، نیاز به مسکن تا افق ۱۴۰۵ برآورد شده و در نهایت، برنامه و راهبردی دلخواه، در دستیابی به مسکن مناسب برای رسیدن به توسعه‌ی پایدار شهری ارائه می‌شود.

## مبانی نظری

درواقع ریشه‌ی واژه‌ی "مسکن" از ماده‌ی سکن به معنی آرام‌گرفتن پس از حرکت، سکونت، آرامش باطن و انس گرفته شده است. مسکن، اسم مفعول کلمه ساکن است؛ یعنی جایی که محل آرامش و اسکان باشد، پس بیشترین کاربرد مسکن، آرامش خاطر افراد جای گرفته در آن خواهد بود که این آرامش هم جنبه‌ی جسمانی و هم جنبه‌ی روحی آن را دربرمی‌گیرد (اینانلو، ۱۳۸۰، ۱۱).

در نخستین کنفرانس اسکان بشر که در سال ۱۹۷۶ در ونکور کانادا برگزار شد، اولین دستور کار اسکان بشر برای

نخستین بار در سطح بین‌المللی مطرح شد. در این کنفرانس بود که توجه جهانی به مسئله‌ی اسکان بشر و امنیت آن معطوف شد. تا آن زمان به این مسئله به صورت جدی پرداخته نشده بود، در برنامه‌های ملی نیز، مسئله‌ی اسکان از اهمیت کمتری برخوردار بود و حتی در بیشتر کشورها، ارگان رسمی‌ای که مسئولیت این مهم را عهده‌دار باشد، وجود نداشت. اما در دومین کنفرانس جهانی اسکان بشر که در سال ۱۹۹۶ در استانبول ترکیه برگزار شد، طرح دو موضوع "تأمین سرپناه مناسب برای همه" و "توسعه‌ی پایدار اسکان شهری" در جهانی که رو به شهرنشینی است، دو هدف بزرگ این کنفرانس بود. سند نهایی این کنفرانس که دستور کار اسکان بشر<sup>۱</sup> نامیده می‌شود، سیاست‌ها و اقداماتی را در راستای هدایت تلاش‌های ملی و بین‌المللی، در دو دهه‌ی آینده، برای نیل به دو هدف عمده‌ی فوق پیشنهاد کرده است (حکمت‌نیا، ۱۳۸۳، ۳۵).

واژه‌ی "پایداری" امروزه به طور گسترده‌ای برای توصیف جهانی که در آن نظام‌های طبیعی و انسانی همراه هم بتوانند تا آینده‌ای دور ادامه‌ی حیات دهند، به کار گرفته می‌شود (دی کاستری، ۱۳۸۱، ۳۴).

توسعه‌ی پایدار با مبانی پیچیده‌ای که همراه خود دارد، سال‌هاست که در نوشتارهای جهانی مورد بررسی قرار می‌گیرد. پیش‌زمینه‌ی "توسعه‌ی پایدار"؛ یعنی "توسعه‌ی زیست - بوم"<sup>۲</sup>، از اوایل سال ۱۹۷۰ از سوی "ساجز"<sup>۳</sup>، اتحادیه‌ی حفاظت جهانی<sup>۴</sup> و برنامه‌ی محیطی سازمان ملل مطرح شد. با وجود اینکه مفهوم توسعه‌ی پایدار در اوایل دهه‌ی ۱۹۷۰، زمان "اعلامیه‌ی کوکویک"<sup>۵</sup> درباره‌ی محیط و توسعه به کار گرفته شد، اما کاربرد این اصطلاح برای نخستین بار به اواسط دهه‌ی مذکور از سوی "باربارا وارد"<sup>۶</sup> برمی‌گردد (فرجی سبکبار، ۱۳۸۹، ۱۳۶).

در کنفرانس جهانی محیط زیست و توسعه‌ی سازمان ملل (۱۹۸۷)، توسعه‌ی پایدار به عنوان فرآیندی که بدون تخریب توانایی‌های نسل آینده، برای برآورده کردن نیازهایشان، نیازهای کنونی را برآورد سازد، تعریف شده است (Tosun, 2008, 289-303).

"آدامز"<sup>۷</sup> در بحث از توسعه‌ی پایدار، از آن به عنوان توسعه‌ی سبز و سیاست سبز یاد می‌کند و حفاظت از منابع طبیعی را برای تداوم نسل بشری و نسل‌های آینده به عنوان پایه‌های توسعه‌ی پایدار ضروری می‌داند (Adams, 1999, 25-50).

نظریه‌ی سلامت و روان، مشارکت شهروندان را در شکل بخشیدن به شهر، دسترسی مناسب به خدمات و پایداری شهری ضروری می‌داند (زیاری، ۱۳۸۹، ۱۶).

"رای" وظیفه‌ی توسعه‌ی پایدار را کاهش بیکاری، فقر و کم‌کاری می‌داند (Ray, 1993, 56). در نظریه‌ی توسعه‌ی پایدار شهر، بر فرآیندی تأکید می‌شود که طی آن گردش انرژی در شهر در پایین‌ترین شرایط عملکردی،

1. The Habitat Agenda
2. Eco-Development
3. Sachs
4. UNDEP
5. Cocoyoc declaration
6. Ward.
7. Adams

بیشترین کارایی را داشته باشد و آثار زیانبار محیطی به کمترین اندازه‌ی ممکن کاهش یابد (Houghton, 1997, 192). بدین تعبیر، توسعه و توسعه‌یافتگی همواره هدف اصلی برنامه‌ریزان بوده است. بنابراین، برای توسعه‌ی مسکن، نه تنها باید نیازهای کنونی جامعه و نیازمندترین اقشار را برآورد ساخت، بلکه بایستی نیازها و چالش‌های آینده و راه‌های پیش‌رو را نیز شناخت. در سال‌های گذشته، با توجه به اهمیت موضوع، در بیشتر مجامع دانشگاهی و محلی، پژوهش‌های روزافزونی در زمینه‌ی توسعه‌ی پایدار شهری در ابعاد گوناگون، انجام شده و ابعاد پایداری را بیش از پیش مورد توجه قرار داده و ضرورت آن را آشکار ساخته است.

### ابعاد توسعه‌ی پایدار شهر

بیشتر پژوهشگران بنا به تعریف گزارش "برانت لند" که در آن، سه لایه‌ی توسعه برابری، مساوات و حفاظت از محیط زیست مشخص شده، توسعه‌ی پایدار را در سه بُعد محیط زیست، اقتصادی و اجتماعی مورد بررسی قرار می‌دهند. برخی دیگر از جمله، زاکس دو بُعد مکانی و فرهنگی را به تفکیک اضافه می‌کند. همچنین برخی مانند جیوار (۱۹۹۶)، جالرز (۱۹۹۵)، کومار (۱۹۹۳) و دیگران معتقد به پایداری نهادی یا سیاسی در توسعه‌ی پایدار هستند. دست‌نیافتن به هریک از ابعاد، سبب ضعیف‌شدن پایداری و دوری از شکل توسعه‌ی پایدار است (زاکس، ۱۳۷۵، ۱۰-۲).

### پایداری اکولوژیکی

پایداری اکولوژیکی، به معنی حفظ منابع پایه (و انواع مرتبط) در سطوحی که اختیارات آینده را سلب نکند و حفظ یا ارتقای ظرفیت، کیفیت و انعطاف اکوسیستم است. این بُعد از پایداری از راه کاهش مصرف منابع و انرژی، کاهش مقدار پسماندها، آلودگی‌ها و بازیافت آنها و یافتن فناوری‌های مناسب تقویت می‌شود (Edward & Jepson, 2001, 491-511).

### پایداری اقتصادی

این بُعد بر حفظ یا ارتقای شرایط اقتصادی تأکید دارد. معیارهای اقتصادی، ارتباط ناگسستنی با فرآیند شکل‌گیری سیاست‌های اقتصادی دارند. رفاه اقتصادی بر پایه‌ی ترکیبی از مؤلفه‌های اقتصادی، مانند اشتغال، بیکاری، سطوح اجاره، رانت منابع، توزیع برابری و سطوح بقا در اقتصاد محلی و جهانی است. تخصیص بهتر و مدیریت کاراتر منابع و جریان سرمایه‌گذاری‌ها، تضمین‌کننده این بُعد خواهد بود (زاکس، ۱۳۷۴، ۹-۵).

### پایداری اجتماعی

کاهش تنش‌های اجتماعی؛ شیوه‌ی سازماندهی سازگار با شرایط اجتماعی؛ برابری با ناتوانان، زنان و گروه‌های نژادی، قومی - مذهبی؛ حقوق انسانی؛ آموزش و آگاهی‌های زیست‌محیطی؛ بهداشت و درمان و سرپناه مناسب برای همه؛ گسترش نقش خانواده و اجتماع؛ حقوق سیاسی و مشارکت و گسترش ارزش‌های اجتماعی از محورهای اساسی این بُعد از توسعه‌ی پایدار شهر است (Popson, Ruble, 2001, 381-404).

### پایداری فرهنگی

تأکید این بُعد بر یافتن ریشه‌های الگوهای نوساز درون‌زا و فرآیندهایی است که در روند تداوم فرهنگی تغییراتی به‌وجود می‌آورند. در بُعد پایداری فرهنگی، فرهنگ مناسبات انسان با طبیعت و محیط تعریف شده، نگرش‌ها و باورهای فردی و اجتماعی در ارتباط با حفظ محیط زیست، پاسداری از ارزش‌ها و نهادها بیان می‌شود (زاکس، ۱۳۷۲، ۱۷-۴).

### پایداری مکانی

در این بُعد، تشکّل روستا - شهر متعادل‌تر و گسترش سکونتگاه‌ها و فعالیت‌ها با تأکید بر کاهش تمرکز در مادرشهرها، جلوگیری از ویرانی محیط زیست ناپایدار، صنعتی شدن نامتمرکز، حفظ تنوع زیستی در قرق‌های طبیعی بهتر می‌شود (زاکس، ۱۳۷۴، ۹-۵).

### پایداری نهادی

سازماندهی تصویب قوانین و ارتباط و هماهنگی منطقی بین نهادها و سازمان‌ها، محور پایداری نهادی است. این بُعد پیش‌نیازی برای ابعاد سطوح پیشین است. پایداری نهادی به این معنی است که در طول زمان، کاهشی در کیفیت سازماندهی نهادی به‌وجود می‌آید. این نکته با توانایی مدیریت و کارایی‌های مقررات و آیین‌نامه‌ها ارتباط پیدا می‌کند (زاکس، ۱۳۷۵، ۱۰-۲).

### روش تحقیق

با توجه به مؤلفه‌های مورد بررسی و ماهیت موضوع، رویکرد این پژوهش توصیفی - تحلیلی است. شاخص‌های مورد بررسی، شاخص‌های کمی و کیفی فراگیر مسکن در این پژوهش است که نخست با بررسی این شاخص‌ها وضعیت مسکن شهر میبد مشخص می‌شود و در ادامه با ارزیابی وضعیت کنونی مسکن با استفاده از مدل‌های پیش‌بینی مسکن و جمعیت اقدام به آینده‌نگری تا افق ۱۴۰۵ شده و سرانجام با استفاده از مدل SOWT به تبیین راهبرد مناسب و برنامه‌ریزی منطقی مسکن شهر میبد پرداخته شده است.

### معرفی منطقه‌ی مورد مطالعه

در تاریخ محلی یزد، شهر ساسانی میبد را به عهد چند تن از شاهان این خاندان، از جمله یزدگرد، قباد و انوشیروان نسبت داده‌اند و به نام یکی از سرداران و یا فرزندان شاه می‌خوانند، از جمله آنکه یکی از سرهنگ‌های یزدگرد را بنای شهر دانسته‌اند، اما بنای شهر میبد به واسطه‌ی شاه مؤید شد و چون شاه مؤید شهر میبد را تمام کرد، آن را "مؤیدگرد" نام نهاد و به مرور زمان، گرد را حذف کردند، مؤید را میبد نامیدند که این نام به نوبه‌ی خود، مهر و نشانی از دوره‌ی ساسانی است (پویا، ۱۳۷۱، ۲). هسته‌ی اولیه‌ی شهر، نه در مفهوم استقرار، بلکه به معنای پیدایش، با برپایی قلعه‌ای مستحکم برفراز تپه‌های استراتژیک، در نیمه‌ی نخست هزاره‌ی اول پیش از میلاد شکل می‌گیرد که در پس دیوارهایش نقاط زیستی کوچک و بزرگ پراکنده بوده که مدیریت و سازماندهی منطقه را برعهده داشته است (رضویان، ۱۳۶۰، ۱۹). جمعیت این شهر در سال ۱۳۸۵ برابر ۵۸۸۷۲ نفر با وسعتی در حدود ۱۲۷۱ کیلومتر مربع را دربرگرفته است.

## بحث و یافته‌ها

### مسکن و شاخص‌های آن

بررسی شاخص‌های مسکن، یکی از ابزارها و شیوه‌های مختلف شناخته‌شده‌ی ویژگی مسکن به‌شمار می‌رود که می‌توان به کمک آن، رویه‌های مؤثر در امر مسکن را شناخت (ملکی، ۱۳۸۲، ۶). به‌گفته‌ی دیگر، شاخص‌های مسکن، مهم‌ترین و کلیدی‌ترین ابزار در برنامه‌ریزی مسکن هستند (ارجمندنیاء، ۱۳۵۴، ۵۴). به‌طورکلی، شاخص‌های مسکن در سه گروه بزرگ دسته‌بندی می‌شوند:

الف) شاخص‌های کمی مسکن؛

ب) شاخص‌های کیفی مسکن؛

ج) شاخص‌های اقتصادی مسکن (که در این مقاله مورد بحث نیست).

الف) شاخص‌های کمی مسکن عبارت‌اند از: تراکم نفر در اتاق، تراکم خانوار در واحد مسکونی، متوسط اتاق در واحد مسکونی، متوسط تعداد اتاق مورد تصرف خانوار، تراکم نفر در اتاق، تراکم خانوار در اتاق، کمبود واحد مسکونی، نسبت افزایش خانوار به واحد مسکونی، مساحت زمین واحدهای مسکونی.

ب) شاخص‌های کیفی مسکن عبارت‌اند از: نسبت مسکن مناسب، عمر واحدهای مسکونی، نحوه‌ی تصرف واحد مسکونی، مساحت و سطح زیربنای واحد مسکونی، سطح زیربنای طبقه‌های ساختمان‌های تکمیل شده برحسب نوع مصالح، واحدهای مسکونی از دید برخورداری از تسهیلات (حکمت‌نیا، موسوی، ۱۳۸۵، ۱۱۶).

**تراکم خانوار در واحد مسکونی:** میزان شاخص تراکم خانوار در واحد مسکونی شهر میبید، در سال‌های ۱۳۵۵، ۱۳۶۵، ۱۳۷۵ و ۱۳۸۵ به ترتیب ۱/۰۶، ۱/۰۴، ۱/۰۲ و ۱/۰۱ بوده است که با مقایسه‌ی این آمار درمی‌یابیم، در این فاصله‌ی زمانی، شاخص مزبور روند مثبتی داشته و این امر گویای بهبود وضعیت مسکن و رفاه بیشتر برای خانوارهای شهری از دید سکونت خانوار در واحد مسکونی است.

**تراکم نفر در واحد مسکونی:** میزان این شاخص برای شهر میبید، در سال‌های ۱۳۵۵، ۱۳۶۵، ۱۳۷۵ و ۱۳۸۵ به ترتیب ۴/۹۸، ۴/۷۳، ۴/۵۴، ۳/۸ است.

**اتاق در واحد مسکونی:** میزان این شاخص برای شهر میبید، در سال‌های ۱۳۵۵، ۱۳۶۵، ۱۳۷۵ و ۱۳۸۵ به ترتیب ۴/۲۲، ۴/۸۸ و ۵/۴ است. همان‌گونه که از آمار پیداست، در سال‌های ۷۵-۵۵، تعداد اتاق در واحد مسکونی این شهر، روند رو به رشد داشته و در دهه‌ی ۷۵-۸۵ روند کاهنده را نشان می‌دهد.

**اتاق برای هر خانوار:** میزان این شاخص در شهر میبید، در سال‌های ۱۳۵۵، ۱۳۶۵، ۱۳۷۵ و ۱۳۸۵ به ترتیب ۲/۹۵، ۴/۶۶، ۴/۹۴، ۴/۱۹ برآورد شده است، همان‌گونه که مشاهده می‌شود، از سال ۵۵ تا ۱۳۷۵ روند فزاینده و سال ۱۳۸۵ روند کاهنده داشته است.

**تراکم نفر در اتاق:** این شاخص از شاخص‌های مهم سنجش کیفیت زندگی به‌شمار می‌رود، به‌گونه‌ای که برای شهر میبید، در سال‌های ۱۳۵۵، ۱۳۶۵، ۱۳۷۵ و ۱۳۸۵ به ترتیب ۱/۱۸، ۱/۰۱ و ۱/۹ و ۰/۸۹ نفر است.

**تراکم خانوار در اتاق:** میزان این شاخص در سال‌های ۱۳۵۵، ۱۳۶۵، ۱۳۷۵ و ۱۳۸۵ در شهر میبد، به‌ترتیب ۰/۲۵، ۰/۲۱، ۰/۲۰ و ۰/۲۳ برآورد شده است.

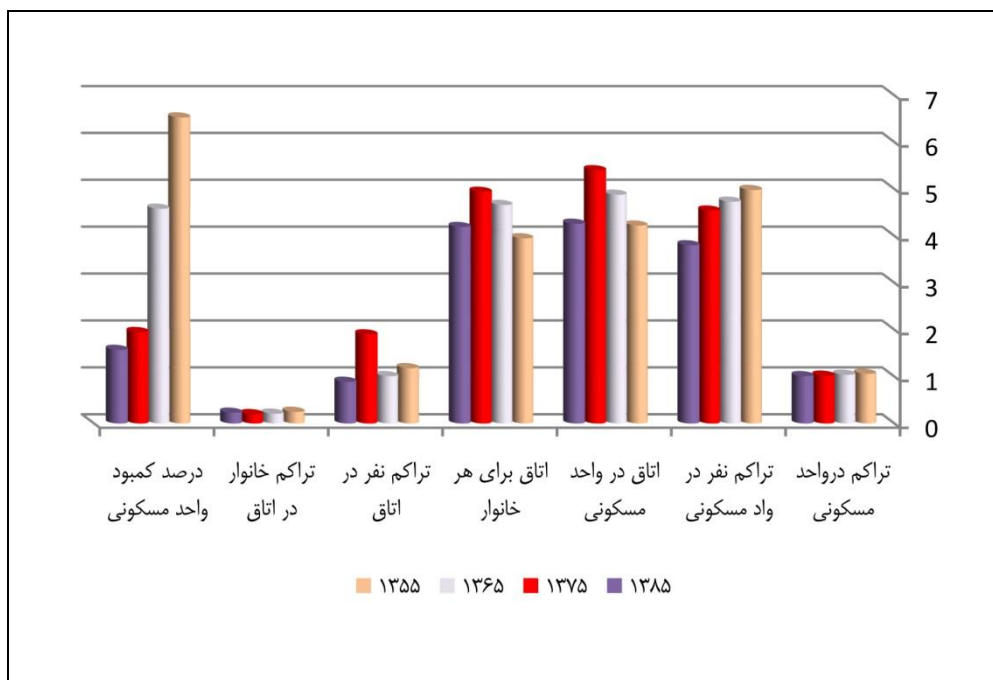
**درصد کمبود واحد مسکونی:** میزان این شاخص در سال‌های ۱۳۵۵، ۱۳۶۵، ۱۳۷۵ و ۱۳۸۵ برای شهر میبد، به‌ترتیب ۶/۵۳، ۴/۵۸، ۱/۹۵ و ۱/۵۷ برآورد شده است.

**نسبت رشد خانوار به واحد مسکونی:** برای سنجش واگذاری واحدهای مسکونی با افزایش تعداد خانوار در یک شهر یا منطقه در دوره‌ای معین، می‌توان از رابطه‌ی زیر استفاده کرد:

$$\text{رابطه‌ی (۱)} = \frac{H_{85}-h_{75}}{H_{85}-H_{75}} = \text{نسبت افزایش خانوارها به افزایش تعداد واحد مسکونی}$$

تعداد خانوار  $h$  = تعداد واحد مسکونی  $H$

هرگاه این شاخص مساوی یا کمتر از یک باشد، بیانگر آن است که در دوره‌ی مورد بررسی، افزایش تعداد مسکن، از افزایش تعداد خانوار بیشتر بوده و در نتیجه، از میزان کمبود مسکن کاسته شده است و هرگاه اندازه‌ی این شاخص بزرگتر از یک باشد، به این معناست که در شهر، کمبود مسکن ثابت مانده یا افزایش یافته است (گورانی، ۱۳۸۷، ۱۰۴). بنابراین، نسبت رشد خانوار به واحد مسکونی، در شهر میبد، طی سال‌های ۱۳۵۵-۶۵ و ۱۳۶۵-۷۵ و ۱۳۷۵-۸۵ و به‌ترتیب ۱، ۰/۹۶ و ۱/۰۱ برآورد شده است. مشاهده می‌کنیم که در فاصله‌ی سال‌های مورد بررسی در شهر میبد، کمابیش، واگذاری مسکن متناسب با رشد خانوار بوده است.



شکل ۱. نمودار شاخص‌های کمی مسکن شهر میبد در سال‌های ۱۳۵۵-۸۵

جدول ۱. شاخص‌های کمی مسکن شهر میبد در سال‌های ۱۳۸۵-۱۳۵۵

| سال  | تراکم خانوار در واحد مسکونی | تراکم نفر در واحد مسکونی | اتاق در واحد مسکونی | اتاق برای هر خانوار | تراکم نفر در واحد مسکونی | تراکم خانوار در واحد مسکونی | درصد کمبود واحد مسکونی |
|------|-----------------------------|--------------------------|---------------------|---------------------|--------------------------|-----------------------------|------------------------|
| ۱۳۵۵ | ۱/۰۶                        | ۴/۹۸                     | ۴/۲۲                | ۳/۹۵                | ۱/۱۸                     | ۰/۲۵                        | ۶/۵۳                   |
| ۱۳۶۵ | ۱/۰۴                        | ۴/۷۳                     | ۴/۸۸                | ۴/۶۶                | ۱/۰۱                     | ۰/۲۱                        | ۴/۵۸                   |
| ۱۳۷۵ | ۱/۰۲                        | ۴/۵۴                     | ۵/۴                 | ۴/۹۴                | ۱/۹                      | ۰/۲۰                        | ۱/۹۵                   |
| ۱۳۸۵ | ۱/۰۱                        | ۳/۸                      | ۴/۲۶                | ۴/۱۹                | ۰/۸۹                     | ۰/۲۳                        | ۱/۵۷                   |

منبع: نگارندگان، تهیه شده بر اساس آمار خام مرکز آمار ایران.

## شاخص‌های کیفی مسکن در شهر میبد

### نحوه‌ی تصرف واحدهای مسکونی

شاخص نحوه‌ی تصرف واحد مسکونی، برحسب مالکیت و یا اجاره‌ای، از جمله شاخص‌های پایه در شناخت بخش مسکن از ابعاد اقتصادی و اجتماعی است (عزیزی، ۱۳۷۳، ۳۵).

به‌گفته‌ی دیگر، منظور از نحوه‌ی تصرف واحدهای مسکونی، بررسی چگونگی در اختیار داشتن واحدهای مسکونی است که به‌صورت ملکی (شامل مالکیت کامل یا مالکیت عرصه و اعیان)، اجاره‌ای و... است.

بر اساس سرشماری مرکز آمار ایران در سال‌های ۱۳۵۵، ۱۳۶۵، ۱۳۷۵ و ۱۳۸۵ درصد تصرف ملکی در شهر میبد به‌ترتیب به اندازه‌ی ۸۷/۷، ۹۰/۶، ۸۱/۲۱ و ۸۱/۲۶ رسیده است و درصد مالکیت اجاره‌ای به‌ترتیب ۶/۴، ۴/۵، ۷/۶۹ و ۱۲/۷ درصد است. با توجه به آمار موجود دهه‌ی ۶۵-۵۵ رشد کاهنده و دو دهه‌ی ۸۵-۶۵ رشد فزاینده داشته که بزرگترین دلیل این نوسان‌ها واگذاری زمین از سوی سازمان مسکن و شهرسازی بوده است.

### نسبت مسکن مناسب (دوام ساختمان‌ها و مصالح آنها)

برای بررسی نسبت مسکن مناسب، مصالح ساختمانی به‌کار رفته در ساخت واحدهای مورد توجه قرار می‌گیرد و ساختمان‌ها از دیدگاه دوام به سه دسته تقسیم می‌شوند (رفیعی، ۱۳۷۱، ۸):

الف) مصالح بادوام شامل: اسکلت فلزی، بتن آرمه، آجر و آهن؛

ب) مصالح کم‌دوام شامل: آجر و چوب، بلوک سیمانی، سنگ و آجر، سنگ و چوب؛

ج) مصالح بی‌دوام شامل: خشت و گل، خشت و چوب و... .

بنابراین، درصد واحدهای مسکونی بادوام در سال ۱۳۸۵ در شهر میبد ۶۹/۵۴ درصد است که در مقایسه با مناطق شهری استان یزد (۸۵/۱۲) و مناطق شهری کشور (۸۶/۸۱) در وضعیت پایین‌تری قرار دارد که می‌توان دلیل آن را تاریخی بودن شهر میبد و کهنگی ساختمان‌های موجود در بافت تاریخی دانست. نسبت مساکن مناسب شهر میبد در سال ۱۳۷۵، ۰/۵۴ و در سال ۱۳۸۵، ۰/۷۱ برآورد شده که این نسبت در سال ۱۳۸۵ برای نقاط شهری استان یزد، ۰/۸۷ و برای نقاط شهری کشور ۰/۹۵ است.



جدول ۲. واحدهای مسکونی معمولی برحسب مصالح به کار رفته در شهر میبد، طی سال‌های ۸۵ و ۱۳۷۵

| شهر میبد        |       |       |
|-----------------|-------|-------|
| سال             | ۱۳۷۵  | ۱۳۸۵  |
| مجموع           | ۸۳۷۶  | ۱۵۴۵۷ |
| بادوام          | ۴۴۶۸  | ۱۰۷۵۰ |
| درصد            | ۵۳/۳۴ | ۶۹/۵۴ |
| نیمه بادوام     | ۹۲    | ۳۱۶   |
| درصد            | ۱/۰۹  | ۲/۰۴  |
| بی‌دوام         | ۳۷۵۹  | ۴۳۵۴  |
| درصد            | ۴۴/۸۷ | ۲۸/۱۶ |
| اظهار نشده      | ۵۵    | ۳۷    |
| درصد            | ۰/۶۵  | ۰/۲۳  |
| نسبت مسکن مناسب | ۰/۵۴  | ۰/۷۱  |

منبع: مرکز آمار ایران، سرشماری عمومی نفوس و مسکن، سال‌های ۷۵ و ۸۵.

### پیش‌بینی جمعیت شهر میبد تا افق ۱۴۰۵

با مبنا قرار دادن اطلاعات جمعیتی حاصل از سرشماری سال‌های ۱۳۷۵، ۱۳۸۵ و با استفاده از مدل رشدنمایی، به پیش‌بینی جمعیتی تا سال ۱۴۰۵ پرداخته‌ایم، چون برآورد نیازمندی‌های آینده‌ی شهر بستگی به پیش‌بینی صحیح جمعیت دارد (شیعه، ۱۳۷۹، ۱۵۵).

در مدل رشدنمایی مقدار افزایش جمعیت، متناسب با میزان جمعیت موجود است. به‌گونه‌ای که نسبت سن افزایش جمعیت و جمعیت کل، ثابت است ولی افزایش صعود می‌کند (حکمت‌نیا و میرنجف موسوی، ۱۳۸۵، ۴۰).

از آنجا که نرخ رشد جمعیت در طول زمان تغییر می‌کند، یکی از روش‌های مناسب برای پیش‌بینی آن در طول

زمان  $n$  به صورت زیر است (زنجانی، ۱۳۷۶، ۲۵۹):

$$P_n = P_0(1+r)^n \quad \text{رابطه‌ی (۲)}$$

$P_n$ : جمعیت در پایان دوره؛

$P_0$ : جمعیت در آغاز دوره؛

$r$ : نرخ رشد سالانه‌ی جمعیت

$n$ : فاصله‌ی زمانی

برهمن اساس نرخ رشد جمعیت به صورت زیر محاسبه می‌شود:

$$r = \sqrt[n]{\frac{P_n}{P_0}} - 1 \times 100 \quad \text{رابطه‌ی (۳)}$$

با توجه به نرخ رشد جمعیت بین سال‌های ۸۵-۱۳۷۵ که برابر ۶/۴ درصد برآورد شده، پیش‌بینی جمعیت شهر میبد برای سال‌های ۱۳۹۰، ۱۳۹۵، ۱۴۰۰ و ۱۴۰۵، به ترتیب ۷۳۰۱۴، ۹۰۵۳۸، ۱۱۲۲۶۷ و ۱۳۹۲۱۱ است که در جدول شماره ۳ نشان داده شده است.

جدول ۳. پیش‌بینی جمعیت شهر میبد تا افق ۱۴۰۵

| سال   | ۱۳۹۰  | ۱۳۹۵  | ۱۴۰۰   | ۱۴۰۵   |
|-------|-------|-------|--------|--------|
| جمعیت | ۷۳۰۱۴ | ۹۰۵۳۸ | ۱۱۲۲۶۷ | ۱۳۹۲۱۱ |

منبع: نگارندگان

### برآورد تعداد واحدهای مسکونی مورد نیاز

برای برآورد تعداد واحدهای مسکونی مورد نیاز، از روش خام برآورد که به شرح رابطه ۴ است استفاده می‌شود:

$$E(t) = H - u + H(t) + ru(t) \quad \text{رابطه ۴}$$

که در این رابطه:

$E(t)$ : واحدهای مسکونی مورد نیاز تا زمان  $t$ ؛

$(H)$ : تعداد خانوارها؛

$u$ : واحدهای مسکونی موجود؛

$H(t)$ : تعداد خانوارهای موجود و نیاز خانواده‌های جدید؛

$ru(t)$ : درصد واحدهای مسکونی که تا زمان  $t$  نیاز به تجدید بنا خواهند داشت (پورمحمدی، ۱۳۸۵، ۵۷).

### برآورد تعداد خانوار

اگر تعداد جمعیت محاسبه شده را بر بُعد خانوار تقسیم کنیم، تعداد خانوار به شرح جدول شماره ۴ به دست می‌آید.

جدول ۴. تعداد خانوار در شهر میبد تا افق ۱۴۰۵

| سال          | ۱۳۹۰  | ۱۳۹۵  | ۱۴۰۰  | ۱۴۰۵  |
|--------------|-------|-------|-------|-------|
| بُعد خانوار  | ۳/۶   | ۳/۵   | ۳/۴   | ۳/۳   |
| تعداد خانوار | ۲۰۲۸۲ | ۲۵۸۶۸ | ۳۳۰۲۰ | ۴۲۱۸۵ |

منبع: نگارندگان

بنابراین با در نظر گرفتن عددی به عنوان ضریب خانوار در واحد مسکونی ( $k$ )، واحدهای مسکونی مورد نیاز تا افق

۱۴۰۵ محاسبه می‌شود که در جدول شماره ۵ آمده است.

جدول ۵. تراکم خانوار در واحد مسکونی

| سال                         | ۱۳۹۰ | ۱۳۹۵ | ۱۴۰۰  | ۱۴۰۵  |
|-----------------------------|------|------|-------|-------|
| تراکم خانوار در واحد مسکونی | ۱/۰۱ | ۰/۰۷ | ۱/۰۰۴ | ۱/۰۰۱ |

منبع: نگارندگان

### محاسبه‌ی نرخ تخریب

میزان تخریب را می‌توان از فرمول زیر محاسبه کرد (امیری و زند ۱۳۷۷، ۲۱۴).

$$\text{رابطه‌ی (۵)} \quad ۱۰۰ \times \frac{\text{موجودی مسکن در ۸۵} - \text{موجودی مسکن در ۷۵} + \text{واحدهای ساخته شده ۸۵-۷۵}}{\text{موجودی مسکن ۷۵}}$$

با توجه به فرمول ارائه شده، نرخ تخریب در شهر میبد ۰/۱ به‌دست می‌آید.

### پیش‌بینی تعداد واحدهای مسکونی در هر دوره

براساس آمار و اطلاعات موجود، در سال ۱۳۸۵، تعداد واحدهای مسکونی در شهر میبد ۱۵۴۵۶ واحد و تعداد خانوارهای این شهر ۱۵۷۰۳ خانوار است. بنابراین، در این سال، کمبود واحد مسکونی شهر میبد، ۲۴۷ واحد مسکونی محاسبه می‌شود.

### واحدهای مسکونی مورد نیاز دوره‌ی (۱۳۸۵-۱۳۹۰)

با توجه به کمبود ۲۴۷ واحد مسکونی در سال ۱۳۸۵، در کل سال ۱۳۹۰، شهر میبد به  $۴۹۴۹ = (۲۴۷ + ۷۷ + ۴۶۲۵)$  واحد مسکونی جدید نیازمند خواهد بود.

### واحدهای مسکونی مورد نیاز دوره‌ی ۱۳۹۰-۱۳۹۵

تا سال ۱۳۹۵، میبد به تعداد ۵۶۸۱ واحد مسکونی جدید نیاز خواهد داشت که از این تعداد، ۹۷ درصد آن مربوط به نیاز رشد خانوار و ۱/۷ درصد آن مربوط به تخریب‌های احتمالی است.

### واحدهای مسکونی مورد نیاز در دوره‌ی ۱۴۰۰-۱۳۹۵

تعداد خانوارهایی که در طول این دوره به جمع خانوارهای شهر میبد افزوده خواهد شد، ۷۱۵۲ خانوار برآورد می‌شود که با در نظر گرفتن ضریب خانوار - مسکن (۱/۰۰۴)، برای این خانوارهای اضافه شده، تعداد ۷۱۸۱ واحد مسکونی نیاز است. با توجه به نرخ تخریب سالانه ۰/۱ درصد برای شهر میبد، پیش‌بینی می‌شود تا پایان این دوره، ۱۳۰ واحد مسکونی تخریب شود. پس در مجموع ۷۲۷۲ واحد مسکونی مورد نیاز است.

## واحدهای مسکونی مورد نیاز ۱۴۰۵-۱۴۰۰

تعداد خانوار در سال ۱۴۰۵، با توجه به فرض بُعد خانوار ۳/۳ نفر، ۴۲۱۸۵ خانوار برآورد شده است که با فرض ضریب خانوار در مسکن (۱/۰۰۱) برای این دوره، تعداد ۹۱۷۴ واحد مسکونی برای ۹۱۶۵ خانوار اضافی مورد نیاز است، تعداد واحدهای تخریبی در این دوره با توجه به نرخ سالانه‌ی تخریب ۰/۱ درصد، ۱۶۵ واحد پیش‌بینی می‌شود، بنابراین درکل، ۹۳۱۰ واحد مسکونی مورد نیاز است.

جدول ۶. پیش‌بینی واحدهای مسکونی مورد نیاز شهر میبد تا افق ۱۴۰۵

| دوره      | نیاز واحد مسکونی ناشی از رشد خانوار | تعداد واحدهای تخریبی | مجموع |
|-----------|-------------------------------------|----------------------|-------|
| ۱۳۸۵-۱۳۹۰ | ۴۶۲۵                                | ۷۷                   | ۴۹۴۹  |
| ۱۳۹۰-۱۳۹۵ | ۵۶۲۵                                | ۱۰۲                  | ۵۶۸۱  |
| ۱۳۹۵-۱۴۰۰ | ۷۱۸۱                                | ۱۳۰                  | ۷۲۷۲  |
| ۱۴۰۰-۱۴۰۵ | ۹۱۷۴                                | ۱۶۵                  | ۹۳۱۰  |
| ۱۳۸۵-۱۴۰۵ | ۲۶۶۰۵                               | ۴۷۴                  | ۲۷۲۱۲ |

منبع: نگارندگان

## بررسی وضعیت مسکن در شهر میبد با استفاده از الگوی تحلیل SWOT

الگوی تحلیل SWOT، برای ارزیابی نقاط قوت و ضعف درونی و نیز فرصت‌ها و تهدیدهای بیرونی یک سازمان به‌کار می‌رود که به تبیین راهبرد و جهت‌گیری سازمان می‌انجامد. این مدل یکی از ابزارهای راهبردی تطابق نقاط قوت و ضعف درونی سازمان با فرصت‌ها و تهدیدهای برون سازمانی است. از دیدگاه این مدل، یک راهبرد مناسب، قوت‌ها و فرصت‌ها را به بالاترین اندازه و ضعف‌ها و تهدیدها را به کمترین مقدار ممکن می‌رساند (داوری و دیگران، ۱۳۸۰، ۱۰۳). از آنجاکه شهر میبد توانایی بالایی در زمینه‌های مختلف، مانند صنعت، گردشگری، بازرگانی و... دارد، بنابراین، در این بخش تلاش بر آن است تا با مدل SWOT، نقاط قوت و فرصت‌ها شناسایی شده و از سوی دیگر، تهدیدها و ضعف‌ها در تمام زمینه‌ها بیان شود تا براساس آن بتوان برای استفاده از این توانایی‌ها، برنامه‌ریزی منطقی کرد؛ زیرا در صورت برنامه‌ریزی نامناسب، ممکن است فرصت‌ها به تهدیدها تبدیل شود.

در این بخش، امکان‌سنجی‌ها و راهبردهای توسعه را با استفاده از مدل SWOT انجام داده‌ایم، این مدل مخفف چهار واژه‌ی انگلیسی با معنای فارسی قوت، ضعف، فرصت و تهدید است. در این پژوهش، تحلیل در چهارچوب جداولی طراحی شده و به‌صورت زیر انجام می‌شود:

۱- آماه کردن فهرستی از فرصت‌ها، تهدیدها، نقاط قوت و ضعف؛

۲- تشریح و تفسیر هر یک از فرصت‌ها، تهدیدها، نقاط قوت و ضعف در چهارچوب جدول یا جداولی چند.

شاخص‌های مورد استفاده عبارت‌اند از:

- (X<sub>۱</sub>): روند رو به بهبود شاخص‌های کمی و کیفی مسکن؛
- (X<sub>۲</sub>): وجود بافت‌های قدیمی و فرسوده در شهر؛
- (X<sub>۳</sub>): قرارگیری شهر در مسیر ارتباطی تهران - بندرعباس؛
- (X<sub>۴</sub>): رشد و توسعه‌ی شتابان شهرنشینی و جذب جمعیت مناطق اطراف؛
- (X<sub>۵</sub>): وجود سطوح بایر و تخریبی زیاد در محدوده‌ی داخلی شهر؛
- (X<sub>۶</sub>): پایین بودن کیفیت ابنیه؛
- (X<sub>۷</sub>): وجود کارخانه‌ها و صنایع سبک و سنگین در اطراف شهر؛
- (X<sub>۸</sub>): وجود کارخانه‌ها در نزدیکی شهر و ایجاد آلودگی‌های زیست محیطی؛
- (X<sub>۹</sub>): وجود مرکزیت سیاسی - اداری شهرستان؛
- (X<sub>۱۰</sub>): تنگ و باریک بودن بیشتر معابر و وجود ترافیک به‌نسبت سنگین، در بخش مرکزی شهری؛
- (X<sub>۱۱</sub>): وجود ابنیه‌ی تاریخی بسیار در شهر برای جذب و گسترش توریسم؛
- (X<sub>۱۲</sub>): رکود بخش مسکن در یک سال گذشته؛
- (X<sub>۱۳</sub>): درآمد به‌نسبت مناسب ساکنان شهر و بالا بودن سطح فرهنگی آنان؛
- (X<sub>۱۴</sub>): متروکه و فرسوده رها شدن بخش گسترده‌ای از بافت قدیمی شهر؛
- (X<sub>۱۵</sub>): وجود دانشگاه آزاد میبد که در رشته‌های گوناگونی دانشجویی می‌پذیرد؛
- (X<sub>۱۶</sub>): تشدید روند مهاجرت‌های روستایی به شهر میبد؛
- (X<sub>۱۷</sub>): پایین بودن درصد ساختمان‌های دو طبقه و بیشتر؛
- (X<sub>۱۸</sub>): بالا بودن درصد ساختمان‌های یک طبقه در شهر؛
- (X<sub>۱۹</sub>): روند افزایش جمعیت شهر، ناشی از نرخ رشد طبیعی بالای جمعیت و مهاجرت‌ها؛
- (X<sub>۲۰</sub>): بالا بودن قیمت زمین و مسکن؛
- (X<sub>۲۱</sub>): ساخت‌وساز بدون مجوز و شکل‌گیری اسکان غیررسمی؛
- (X<sub>۲۲</sub>): گسترش بی‌رویه‌ی شهر و تخریب زمین‌های کشاورزی.

پس از تجزیه و تحلیل متغیرها و مقدار داده‌های هر یک از متغیرهای بیست‌و دوگانه، آنها به عددی میان ۱ تا ۱۰ استانداردسازی شدند (جدول شماره ۷). در نهایت، میانگین ضریب هر یک از مؤلفه‌های SWOT محاسبه شد. برابر بررسی‌های صورت گرفته نقاط قوت با میانگین ضریب ۶/۶، نقاط ضعف ۹/۳، فرصت‌ها ۵/۷ و تهدیدها با میانگین ضریب ۷/۲ است.

جدول ۷. استانداردسازی ضرایب متغیرها (از ۱۰- ۱) در مدل SWOT

| نام شاخص | قوت‌ها (S)                            |              | ضعف‌ها (W)   |              | فرصت‌ها (O)                            |              | تهدیدها (T)                            |              |
|----------|---------------------------------------|--------------|--|--------------|--|--------------|--|--------------|
|          | نام متغیرها                           | میانگین ضریب | نام متغیرها  | میانگین ضریب | نام متغیرها                            | میانگین ضریب | نام متغیرها                            | میانگین ضریب |
|          | (X <sub>۵</sub> )، (X <sub>۱</sub> )  |              | (X <sub>۲</sub> )، (X <sub>۶</sub> )، (X <sub>۱۰</sub> ) |              | (X <sub>۸</sub> )، (X <sub>۳</sub> )   |              | (X <sub>۴</sub> )، (X <sub>۸</sub> )   |              |
|          | (X <sub>۱۳</sub> )، (X <sub>۹</sub> ) |              | (X <sub>۱۴</sub> )                                       |              | (X <sub>۱۵</sub> )، (X <sub>۱۱</sub> ) |              | (X <sub>۱۶</sub> )، (X <sub>۱۲</sub> ) |              |
|          |                                       | ۶/۶          | (X <sub>۱۷</sub> )، (X <sub>۲۲</sub> )                   | ۹/۳          | (X <sub>۱۸</sub> )                     | ۵/۷          | (X <sub>۲۱</sub> )، (X <sub>۱۹</sub> ) | ۷/۲          |

منبع: نگارندگان

بعد از اینکه عوامل درونی (نقاط قوت، ضعف) و عوامل بیرونی (فرصت‌ها و تهدیدها) و ضرایب آنها مشخص شد، درصد هر کدام از این چهار عامل را به دست می‌آوریم که در جدول شماره ۷ ارائه شده است. در ستون SWOT درصد متغیرهای وارده بر مدل آورده شده است. سپس مشخص شده چه درصدی از این میزان به قوت، ضعف، فرصت و تهدید اختصاص یافته است که در نهایت بر اساس درصدهای محاسبه شده نوع راهبرد لازم انتخاب شده است.

جدول ۸. محاسبه درصد قوت و ضعف و فرصت‌ها و تهدیدها و تعیین راهبردی

| SWOT     |          |           |           |       |       |       |       | نام شاخص |
|----------|----------|-----------|-----------|-------|-------|-------|-------|----------|
| منفی W/T | مثبت S/O | خارجی O/T | داخلی S/W | T     | O     | W     | S     |          |
| ۵۷/۱۶    | ۴۲/۸۴    | ۵۲/۳۹     | ۴۷/۶۱     | ۲۸/۵۸ | ۲۳/۸۱ | ۲۸/۵۸ | ۱۹/۰۳ |          |

منبع: نگارندگان

بر اساس جدول شماره ۸ مشخص شد که بافت فرسوده شهر میبید، نقاط ضعف و تهدید چشمگیری در حدود ۲۸/۵۸ درصد در ساختار شهری خود دارد. همچنین نقاط قوت‌ها و فرصت‌ها نیز به اندازه‌ای است که می‌توان از آنها برای کاهش نقاط ضعف و تهدیدها بهره گرفت. بر اساس جدول شماره ۸، نوع راهکار مناسب برای برنامه‌ریزی مطلوب مسکن شهر میبید انتخاب می‌شود.

در همین راستا، راهبرد تعیین شده در این پژوهش، بر اساس راهبردهای غلبه کردن و کنترل محیط است، که بر اساس نقش دوگانه‌ی قوت‌ها و فرصت‌ها برای کاهش ضعف‌ها و تهدیدها بنا شده است. این شیوه، هنگامی به کار گرفته می‌شود که ضعف‌ها و تهدیدها قوی هستند. در این شرایط ممکن است عوامل مثبت داخلی و خارجی آن قدر قوی نباشند؛ ولی باید با تمام توانایی‌ها و منابع برای خنثی‌سازی و محدود کردن عوامل منفی بسیج شوند؛ بنابراین، در این راهبرد باید از نقاط قوت و ضعف شناسایی شده برای خنثی‌سازی و محدود کردن تهدیدها بیرونی و از بین بردن عوامل داخلی (ضعف) استفاده شود.

### انتخاب راهبرد مناسب و ارائه‌ی راهکارها

بر اساس بررسی‌های انجام شده، مشخص شد نقاط ضعف و تهدید چشمگیر است، بنابراین، بر اساس تعاریف گفته‌شده، راهبردی کنترل عوامل منفی انتخاب می‌شود؛ زیرا این راهبرد منطق خود را براساس عوامل مثبت داخلی و خارجی (نقاط قوت و فرصت‌ها) به کار می‌گیرد تا از این راه، عوامل منفی داخلی (نقاط ضعف) و عوامل منفی خارجی (تهدیدها) را کوچک و یا غیرفعال سازد. در نهایت، راهکارهایی برای بهبود وضعیت مسکن شهر میبد به شرح زیر ارائه می‌شود:

- ۱ - استفاده از توان اراضی بایر و مخروبه برای افزایش ظرفیت مسکن‌پذیری محدوده‌ی داخلی شهر؛
- ۲ - تشویق تعاونی‌های مسکن برای سرمایه‌گذاری در بافت‌های فرسوده؛
- ۳ - آموزش بیکاران برای جذب در صنعت ساختمان؛
- ۴ - جلوگیری از افزایش فضاهای فرسوده در بافت قدیم و بهسازی و نوسازی آنها؛
- ۵ - جلوگیری از روند بورس بازی زمین، به‌ویژه در مناطق حومه‌ی شهر؛
- ۶ - پهن کردن معابر و ایجاد زیرگذر و روگذر برای کاهش ترافیک در بخش مرکزی شهر؛
- ۷ - به کار بردن شیوه‌های نوین برای بهبود کیفیت و افزایش عمر مفید بناها؛
- ۸ - زمینه‌سازی، حمایت و سیاست‌های تشویقی برای ساماندهی و بهسازی بافت‌های فرسوده و ارتقای سطح کمی و کیفی مسکن بافت؛
- ۹ - استفاده‌ی بهینه از محور اصلی و ارتباطی تهران - بندرعباس؛
- ۱۰ - توجه بیشتر به ابنیه و بافت قدیمی و برنامه‌ریزی برای پذیرش بیشتر توریسم؛
- ۱۱ - بهره‌گیری بیشتر از سرمایه‌ها و توانایی‌های موجود بخش خصوصی در ساخت‌وساز مسکن؛
- ۱۲ - افزایش تراکم ساختمانی در واحدهای تخریبی برای افزایش ظرفیت مسکن‌پذیری؛
- ۱۳ - مالیات‌بندی برای مسکن خالی و بدون سکنه؛
- ۱۴ - جلوگیری از تخریب بافت‌های تاریخی با احیا و مرمت؛
- ۱۵ - کنترل و نظارت بر اراضی داخل شهرها و جلوگیری از ساخت‌وسازهای غیرمجاز؛
- ۱۶ - جلوگیری از گسترش شهر به سمت زمین‌های زراعی و باغ‌های اطراف؛
- ۱۷ - انجام برنامه‌ریزی‌های ناحیه‌ای برای ایجاد اشتغال در روستاها به منظور کنترل مهاجرت به شهر؛
- ۱۸ - ماشینی شدن سیستم دفع فاضلاب و دفع زباله؛
- ۱۹ - ایجاد تصفیه‌خانه‌ی فاضلاب شهری؛
- ۲۰ - ارتقای سطح بهداشتی بافت فرسوده؛
- ۲۱ - بسترسازی و گسترش فضاهای آموزشی، اداری، ورزشی و تجاری در سطح محلی؛
- ۲۲ - افزایش تعداد خیابان‌های جمع‌کننده و پخش‌کننده و تعریض منطقی معابر مشکل‌دار؛
- ۲۳ - ارائه‌ی مشوق‌های مالی و تسهیلات بانکی به سرمایه‌گذاران در امر بهسازی و نوسازی؛
- ۲۴ - سرمایه‌گذاری مشترک بخش خصوصی و دولتی در امر بهسازی و نوسازی؛

- ۲۵ - جذب کمک‌های بلاعوض از سوی ساکنان متمکن؛
- ۲۶ - تقویت بخش خدمات؛
- ۲۷ - ارائه‌ی معافیت‌های مالیاتی و مشوق‌های مالی برای جذب سرمایه‌گذاران در محدوده‌ی بافت؛
- ۲۸ - بهسازی منطقه، مطابق با نیازهای ساکنان برای جلوگیری از مهاجرت؛
- ۲۹ - توانمندسازی مالی و آگاهی‌سازی ساکنان.

### نتیجه‌گیری

در پژوهش حاضر، وضعیت مسکن از نظر شاخص‌های کمی و کیفی طی سال‌های ۱۳۶۵، ۱۳۷۵، ۱۳۸۵ در شهر میبد مورد بررسی قرار گرفت. در بُعد کمی، درجه‌ی پاسخ‌گویی به نیاز، بدون در نظر گرفتن کیفیت آن و در بُعد کیفی، نوع و شکل نیاز مطرح است. یافته‌ها نشان می‌دهد که این شهر با گسترش فضای مسکونی به‌ویژه در دهه‌ی ۸۵-۱۳۷۵ روبه‌رو شده است و پس از تصویب و اجرای طرح‌های جامع و تفصیلی، خوشبختانه در این دهه، پیشرفت به‌نسبت مناسبی از لحاظ کمی و کیفی داشته است، پس می‌توان گفت که در ارتباط معناداری با روند توسعه‌ی پایدار شهری بوده است. با توجه به پیش‌بینی‌های انجام شده، در مجموع تا پایان سال ۱۴۰۵، حدود ۹۱۷۴ واحد مسکونی جدید، مورد نیاز خواهد بود. تعداد واحدهای تخریبی در این دوره با توجه به نرخ سالانه‌ی تخریب، ۰/۱ درصد برابر با ۱۶۵ واحد پیش‌بینی می‌شود.

### منابع

- Adms, W.M., 1999, **Green Development**, Routledge, London.
- Ahari, Z., 1997, **Minimum Settlement**, The Center for Housing Construction, First Publication, Tehran.
- Azizi, M.M., 2004, **The Position of Housing Indices in the Process of Housing Plan**, Artistic Aestheticism Journal, Vol. 3, No. 17, PP. 35. (In Persian)
- Central Statistics of Iran, **Census of Population and Housing**, 1976, Tehran (In Persian)
- Central Statistics of Iran, **Census of Population and Housing**, 1986, Tehran (In Persian)
- Central Statistics of Iran, **Census of Population and Housing**, 1996, Tehran (In Persian)
- Davari, D and Shandrzad, M.H., 2001, **Strategic Management**, Anata Publication, Tehran. (In Persian)
- Enalo, Ali, 2002, **Planning of Housing: Analysis on the Supply and Demand of Housing in the North Khazvin**, Unpublished Theiss of M.A. in Geography and Planning, Tarbiat Modaras University. (In Persian)
- Faraji Sabokbar, H. A., Badri, A., Motiei Langrudi, H., 2010, **The Assessment of the Extent of Sustainability of Rural Areas Based on Analytic Model of Network Using Borda Technique**, Journal of Studies in Humanistic Geography, Vol. 72, PP. 135-156.
- Gilbert, A and Galger, J., 1996, **Cities, Poverty and Development: Settling in Third world Countries**, Trans: Parviz Karimi, Municipality Tehran, Tehran. (In Persian)



- Haughton, G., 1997, **Developing Sustainable Urban Development Models**, Cities, 14.
- Hekmatnia, H. and Mousavi, M., 2006, **The Application of Model in Geography with the Emphasis on City Planning**, Elm Nouwin, Yazd. (*In Persian*)
- Hekmatnia, H., 2005, **Planning the Space of Sustainable Development of Yazd City**, Ph.D. Dissertation in Geography and Urban Planning, University of Isfahan.
- Isik, B. and Tugsad T., 2007, **Sustainable Housing in Island Conditions Using ALker-Gypsum – Stabilized**, Routledge, London.
- Kharat Zabardast, A. and Nasiri H., 1994, **Geographical Distribution of Housing lands in the City Spots of Country**, the Collection of Articles in a Seminar of Policies of Housing in Iran, Published by Ministry of Housing and Urban Development. (*In Persian*)
- Knapp, E., 1982, **Housing Problems in Third World**, University of Stuttgart.
- Mokhber, A., 1983, **The Social Dimensions of Housing**, The Center of Socio – Economical Documents, The Institute of Planning and Budgeting of Iran. (*In Persian*)
- Popson, N. E., Ruble, A. B., 2001, **A Test of Urban Social Sustainability: Societal Responses Tokyiv's "Non-traditional" Migrants**, Migrants, Journal of Urban Anthropology, Vol. 30, No. 4, PP. 381-410.
- Pourmohammadi, M.R., 2006, **The Planning of Housing**, Samt, Tehran. (*In Persian*)
- Pouya, A., 1992, **The Ancient City of Meybod**, Nashr Agah, Meybod. (*In Persian*)
- Rafei, M., 1998, **Measuring the Industrial Development of Country Regions**, The Center of Research for City Planning and Architecture of Iran. (*In Persian*)
- Ray, S., 1993, **Sustainable Development through the Development of the Non-Fram Sector**, Zmagazine Septeamber, No. 2, PP. 56.
- Shiea, A., 1997, **An Introduction to the Principles of City Planning**, the University of Science and Industry, Tehran. (*In Persian*)
- Tosun, C., 2001, **Challenges of Sustainable Tourism Development in Developing World: The Cases of Turkey**, Journal of Tourist, Management, Vol. 22, No. 2, PP. 289-303.
- Zanjani, H., 1999, **Analysis of Demography**, Samt, Tehran. (*In Persian*)
- Ziari, K., 2010, **Land-use Planning**, University of Tehran. (*In Persian*)