

## فصلنامه علمی برنامه‌ریزی منطقه‌ای

سال ۱۰، شماره پیاپی ۳۷، بهار ۱۳۹۹

شاپای چاپی: ۶۷۳۵-۲۲۵۱ - شاپای الکترونیکی: ۷۰۵۱-۲۴۲۳

<http://jzpm.miau.ac.ir>

مقاله پژوهشی

# موانع و الزامات تحقق مسکن پایدار از دیدگاه کارشناسان و مدیران شهری (مورد: محله اتابک - شهر تهران)

زهره فنی<sup>۱</sup>: استاد گروه جغرافیای انسانی و آمایش دانشکده علوم زمین، دانشگاه شهید بهشتی، تهران، ایران  
لطفعلی کوزه‌گر: استادیار گروه جغرافیای انسانی و آمایش دانشکده علوم زمین، دانشگاه شهید بهشتی، تهران، ایران  
علی سامانی مجد: دانش آموخته دکتری جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشکده علوم زمین دانشگاه شهید بهشتی، تهران، ایران

پذیرش: ۱۳۹۸/۳/۱۰

صص ۱۶۴-۱۵۱

دریافت: ۱۳۹۷/۸/۱۸

### چکیده

در مقوله توسعه پایدار کمتر به مسکن پایدار اشاره مستقیم شده است، اما برنامه‌ریزان و سیاست‌گذاران بخش مسکن نیاز به بررسی و هدفگذاری مسکن مناسب و پایدار در توسعه شهری دارند. در این پژوهش تلاش شده تا مهم‌ترین شاخص‌های مسکن پایدار شمرده شود. موانع و الزامات آن در چهارچوب تحقق بخشی به اهداف توسعه پایدار شهری در محله اتابک شهر تهران مورد آزمون قرار گیرد. هدف کلی این تحقیق طراحی الگوی تحقق مسکن پایدار در محله اتابک از دیدگاه مدیران شهری و کارشناسان زمین و مسکن بوده است که به شیوه پیمایشی و با استفاده از پرسشنامه انجام شده است. جامعه آماری را مدیران سازمان ملی زمین و مسکن و نهادهای مربوط به اداره منطقه ۱۵ و محله اتابک (N:۱۲۷۹) تشکیل داده اند. برای گردآوری اطلاعات از روش نمونه‌گیری طبقه‌ای با انتساب متناسب استفاده گردید. حجم نمونه ۲۲۳ تعیین گردید. روایی ابزار توسط تعدادی از صاحب‌نظران حوزه برنامه‌ریزی شهری و اعضای هیات علمی تایید شد. پایایی پرسشنامه با استفاده از آزمون آلفای کرونباخ  $\alpha = ۰.۸۲$  بدست آمد، برای تجزیه و تحلیل داده‌ها، از نرم‌افزارهای SPSS19, Amos22, Lisrel8.8 استفاده شده است. نتایج حاصل از آزمون‌های تحلیل معادلات ساختاری برازش مدل تحقیق را در حد مطلوب ارزیابی نموده و تأثیر مثبت و معنی دار الزامات کالبدی، الزامات اقتصادی، الزامات زیست محیطی، الزامات فنی و مدیریتی را تحقق مسکن پایدار در محله اتابک تایید نموده است. نتایج بدست آمده از ضرایب مسیرها نشان داد، الزامات کالبدی مؤثرترین متغیر پنهان بر توسعه پایدار شهری می‌باشد که ضریب مسیر آن برابر ۰/۸۰۳ است و پس از آن الزامات مدیریتی و فنی با ضریب مسیر ۰/۷۰۰ بیشترین تأثیر را روی متغیر وابسته داشته است. همچنین الزامات محیط زیستی با ضریب مسیر ۰/۶۵۲ بر توسعه پایدار شهری تأثیر گذاشته و در نهایت الزامات اقتصادی نیز با ضریب مسیر ۰/۶۳۰ تأثیرات زیادی بر متغیر وابسته تحقیق نشان داده است.

**واژه‌های کلیدی:** توسعه پایدار، مسکن شهری، برنامه‌ریزی مسکن، شهر تهران.

<sup>۱</sup> . نویسنده مسئول: Z-fanni@sbu.ac.ir ، ۰۹۱۲۳۸۴۴۳۹۴

## مقدمه:

امروزه در دنیایی که با سرعت در حال تغییر به سمت رشدی روبه شهرنشینی است، فراهم کردن مسکن مناسب و مقرون به صرفه (مسکن قابل استطاعت)، اولویت مهم همه دولت‌هاست (Fanni & Daviran, 2008:13; Rahnamaei, et al., 2006). در واقع مفهوم مسکن مستلزم درک درست و جدیدی است، از آن جهت که بتوان به طور موثر بر محله‌های فقیرنشین، شکاف شهری، توسعه اقتصادی و انسانی و تغییرات آب و هوایی نظارت کرد (Un Habitat, 2012) با توجه به توسعه علمی و رشد جوامع بشری منظور از مسکن صرفاً سقفی بالای سر آدمی نیست، بلکه مسکن امروزه نقشی اساسی در دست‌یابی به کیفیت زندگی بالاتر شهروندان ایفا خواهد کرد و در نتیجه راهکاریست در دستیابی به توسعه پایدار، که با در نظر داشتن ایده مسکن پایدار تحقق می‌یابد (Cronin, V. and Guthrie, P. 2011, Talai, A., 2011). در کشورهای در حال توسعه نیز به بحث مسکن پایدار توجه می‌شود ولی در اغلب موارد مسکن پایدار را تنها از دیدگاه مصرف انرژی مورد بررسی قرار می‌دهند (Singh & Pandey, 2012) و به ندرت می‌بینیم این گونه کشورها، مباحث اجتماعی، فرهنگی، زیست محیطی و اقتصادی را به عنوان سیاستی یکپارچه در نظر بگیرند. در بسیاری از متون، برنامه مسکن مناسب برای فقرا، معمولاً به مکان‌هایی با استانداردهای ضعیف، در مناطق دوردست، با اندک توجهی به سبک زندگی ساکنین و راه‌های امرامعاش منتهی شده است (Fanni and Bashiri, 2009). به عبارتی دیگر، توسعه سریع مسکن، ردپای بیشتری از تولید کربن برجای می‌گذارد و در آینده تأثیر منفی بر محیط زیست خواهد داشت. هنوز در بسیاری از شهرهای در حال پیشرفت، مسکنی مناسب و ایمن برای اکثریت جمعیت آن‌ها همانند رویاست، در حالی که دولت مسکن مقرون به صرفه و قابل خرید (مسکن قابل استطاعت) را صرفاً به عنوان یک مسئولیت در نظر می‌گیرد که منجر به نتیجه‌گیری‌هایی نبوده است (Harvey, 1973). بافت‌های شهری ایران نیز به سبب بافت فرسوده دچار ریزدانی و مشکلات هستند که این ساخت و سازهای متنوعی که با توجه به نیازهای مردم نبوده پدید آمده است (Latifi, Gholamreza, et al., 2016). رسالت مسکن پایدار می‌تواند این نابسامانی‌ها را رفع کند و بافت یکپارچه را در محلات موجب شود. به بررسی مناطق تهران به این مهم می‌رسیم که محله دارای معضل بافت فرسوده، گزینه مناسبی برای ارزیابی مسکن پایدار است چرا که با در نظر گرفتن این رویداد کیفیت زندگی در محله بالا رفته و زمینه‌های شهر پایدار تحقق پیدا می‌کند. به طوری که با تحقق این امر کیفیت زندگی در محله بالا رفته و معیارهای پایداری علاوه بر این که زمینه زندگی مطلوب را برای افراد منطقه فراهم می‌کنند حیات و بقای کالبد محلات برای نسل‌های آتی را حفظ خواهد کرد؛ در نتیجه تک تک مسکن پایدار در کنار یکدیگر به ترتیب محلات مناطق و شهر را در مسیر رسیدن به شهر پایدار یاری خواهند رساند. منطقه ۱۱ شهرداری تهران جزء مناطقی است که از معضلات اجتماعی، اقتصادی و کالبدی بافت‌های فرسوده به دور نبوده است. محله اتابک واقع در ناحیه ۲ منطقه جزء فرسوده‌ترین محله‌های آن است به طوری که از ۹۱۵۲ هکتار مساحت محله اتابک چیزی در حدود ۲۹ هکتار بافت فرسوده هستند. وجود مشکلات اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی، اداری و کالبدی در سطح این محله، نوسازی بافت‌های فرسوده این محله را با مشکل روبرو کرده و گزینه مناسبی برای بررسی علمی مسکن پایدار است. بستر و فضای جغرافیایی محدوده مورد مطالعه به لحاظ پایداری محیطی با مشکلات زیادی روبرو است. محیط بافت از یک طرف به لحاظ شاخص‌های ژئومورفیک (زلزله) و از طرف دیگر به لحاظ دخالت‌های انسان در طبیعت و تراکم بالای جمعیت در فضای جغرافیایی آن به نوعی ناپایدار بوده و محیط آن از شرایط بهینه‌ای برای سکونت برخوردار نیست. بستر و فضای جغرافیایی شهر از دهه ۴۵ به بعد تا بحال روز به روز به لحاظ "ظرفیت قابل تحمل محیط" و پایداری محیطی در معرض تهدید قرار داشته و زمین‌های موجود زیر ساخت و سازهای شهری قرار گرفته‌اند و بر تراکم شهری افزوده است. بافت فرسوده به لحاظ شرایط زیست محیطی؛ دفع فاضلاب، جمع‌آوری زباله، پاکیزگی محیط زیست و کاربری‌ها شرایط نامطلوب تری دارند. بافت فرسوده قدیمی نیز به لحاظ آلودگی‌های صوتی و وجود کاربری‌های ناسازگار و تراکم بیش از حد جمعیت نسبت به بقیه بافت‌ها شرایط زیستی نامناسب‌تری دارند. در واقع به دلیل شرایط و ویژگی‌های محله به شرح زیر، بعنوان محدوده مورد مطالعه برای بررسی مسکن پایدار انتخاب شد:

- عدم هماهنگی میان فعالیت‌ها و نیازهای جدید شهروندان، - کمبود مراکز خدماتی، بهداشتی، فرهنگی، فضای سبز و تفریحی، - همجواری و توزیع نامناسب میان کاربری‌ها، - امکان ایجاد کاربری‌های جدید با توجه به تخریبی بودن بناها در بعضی از نواحی محدوده، - بالا بودن تراکم کاربری مسکونی نسبت به دیگر کاربری‌های مناسب، - پایین بودن کیفیت بنا و اسکلت پلاک‌های موجود در سطح محدوده، - وجود زمینه‌های مناسب برای فعالیت‌های اقتصادی و جذب سرمایه، - پایین بودن وضعیت اقتصادی ساکنین منجر به پایین آمدن کیفیت کاربری اراضی موجود، - عرض کم معابر و نفوذپذیری کم آنها در بیشتر محلات شهر، - عدم رعایت سلسله مراتب دسترسی، - عدم تناسب بین حجم رفت و آمد و ظرفیت شبکه، - عدم توجه به شرایط طبیعی محیطی و اقلیمی در طراحی معابر، - تداخل سواره‌رو با پیاده‌رو، - اشغال پیاده‌روها توسط بازاریان و دست‌فروشان، - اولویت سواره‌رو در طراحی معابر شه، - کمبود پارکینگ عمومی در سطح بافت و اشغال سواره‌روها بوسیله وسائط نقلی، - فقدان شانه در معابر موجود برای روانی ترافیک و پارک حاشیه‌ای، شناسایی الزامات مسکن پایدار در این محدوده می‌تواند اقدامات باز آفرینی شهری را هدفمند نموده و نتایج موثری را بدست آورد.

## پیشینه و مبانی نظری:

شهرها به طور ذاتی پیچیده و متنوع هستند (Taylor et al, 2007: 13). چنین ماهیتی به ویژه زمانی که آنها به اوج تکامل خود می‌رسند، نمود عینی می‌یابد. به طوری که حضور اقشار و گروه‌های مختلف مردمی (از سن، نژاد و طبقات مختلف درآمدی و فرهنگی) همراه با خواسته‌ها و نیازهای متنوع خود، بر شدت این پیچیدگی می‌افزاید (Asayesh, 1996, Said, et.al. 2005). در چنین شرایطی ایجاد محیط‌های شهری پایدار و زیست‌پذیر در تمامی سطوح (شهر تا محله) به منظور افزایش پاسخدهی مکان برای شهروندان امری پیچیده و دشوار به نظر می‌رسد. بدین منظور ایجاد محیط‌های مسکونی پایدار در محلات شهری می‌تواند به عنوان یکی از راه‌های اصلی دستیابی پایداری و زیست‌پذیری به شمار آید (Cai, 2004; Perdikogianni & Penn, 2000). پشتیبانی از چنین دیدگاهی به ویژه از نیمه دوم سده بیستم رایج شد و سپس در چارچوب الگوواره‌های نوین توسعه پایدار شهری همچون رشد هوشمند شهری و شهرسازی نوین مورد تأکید فراوان قرار گرفت (Aslihan, 2015). با مروری بر نظریات و رویکردهای مطرح شده در این دوره می‌توان دریافت که ایده‌های متعددی و در عین حال مختلفی در این ارتباط ارائه شده که حکایت از ابهام این موضوع در حوزه مطالعات توسعه پایدار شهری دارد. از این رو دستیابی به تعریف واحدی از مفهوم مسکن و ساختمان و معیارهای آن مستلزم بررسی چنین دیدگاهی‌هایی می‌باشد. به طور کلی شناسایی و درک چنین ایده‌های به همراه سایر شاخص‌های پایداری می‌تواند مسیر دستیابی به اهداف کلان پایداری را تا حد بسیار زیادی هموار سازد. بر این اساس، نخست به بسط مفهوم پایداری و توسعه پایدار می‌پردازیم و در ادامه با طرح ایده زیست‌پذیری و مسکن پایدار و انطباق اهداف و اثرات هر یک از آنها در کنار یکدیگر به اجماع نظر در ارتباط با موضوع مسکن پایدار و اثرات آن می‌رسیم.

### ویژگی‌های مسکن پایدار:

اگرچه هنوز بر سر برخی جزئیات توافق وجود ندارد، اما اغلب معماران و سازندگان تصدیق می‌کنند که خانه سازی پایدار دارای ویژگی‌هایی است. مسکن پایدار زمانی که تحت چنین ویژگی‌هایی قرار می‌گیرد در مقایسه با اغلب خانه‌های دیگر شکل کاملاً متفاوتی به خود می‌گیرد (Cornin & Guthrie, 2011: 44). مسکن پایدار در جوانب و ابعاد مختلف دارای ویژگی‌های بسیاری می‌باشد که در زیر به برخی از مهم‌ترین آن‌ها اشاره خواهد شد: ۱- طراحی مسکن به طوری که سرپناه و امنیت را فراهم کند؛ ۲- استفاده از زیبایی محیط پیرامون بدون دستکاری جدی آنها؛ ۳- ایجاد کاربری‌های گوناگون در مجاورت فضای مسکونی جهت تسهیل خدمات رسانی؛ ۴- ارتقای استاندارد‌های مسکن و روش‌های جدید برنامه‌ریزی؛ ۵- عایق کردن خانه در برابر حرارت و سرما؛ ۶- بهره‌برداری از منابع انرژی تنوسازپذیر مثل باد و خورشید؛ ۷- مصرف کم آب؛ ۸- توجه به ساخت مسکن برای افراد کم درآمد؛ ۹- بهبود روابط اجتماعی و محلی؛ ۱۰- ارتقا راهکارهایی برای جلوگیری از آلودگی ایجاد شده توسط ضایعات (Mahmoudi, 2013: 8). از جمله معیارهای مسکن پایدار و مناسب در کشورهای توسعه یافته می‌توان به موارد زیر اشاره کرد: برنامه‌ریزی پایدار کاربری زمین، سکونتگاه‌های پراکنده مقاوم، خانه‌ای نزدیک به محل کار و حمل و نقل عمومی، تراکم مسکونی، ساختارهای پایدار، استاندارد‌های بالا از انرژی‌های کارا در مسکن، کیفیت بالا، دسترسی به فضای سبز و محیط‌های مسکونی با کیفیت بالا. در کشورهای پیشرفته حمایت از سیاست‌های خانه‌سازی بر مبنای ویژگی‌های توسعه پایدار در تعهدات برنامه‌ریزی وارد شده است و دولت‌های محلی به عنوان بخشی از سیاست‌گذاری خود در قرن بیست و یکم به آن متعهد شده‌اند (Edwards & Torrent, 2014; Tao Yu, et. Al 2012). در این کشورها سکونتگاه‌های جدید می‌بایست مکان‌های جاذبی باشند که دارای فضای عمومی سبز و تسهیلات کیفی مناسب باشد. دولت‌های محلی باید ساختارهای محلی مناسب مانند: حمل و نقل، مدارس، محیط‌های مسکونی سالم و تسهیلات مشترکی فراهم کنند. این شرایط باید در مرکز برنامه‌ریزی قرار گیرد و مردم می‌بایست این شرایط را در کمیسیون‌ها مطرح کنند تا دولت‌ها برای این نیازها و پیشرفت آنها اقدام کنند (Mahmoudi, 2012: 12).

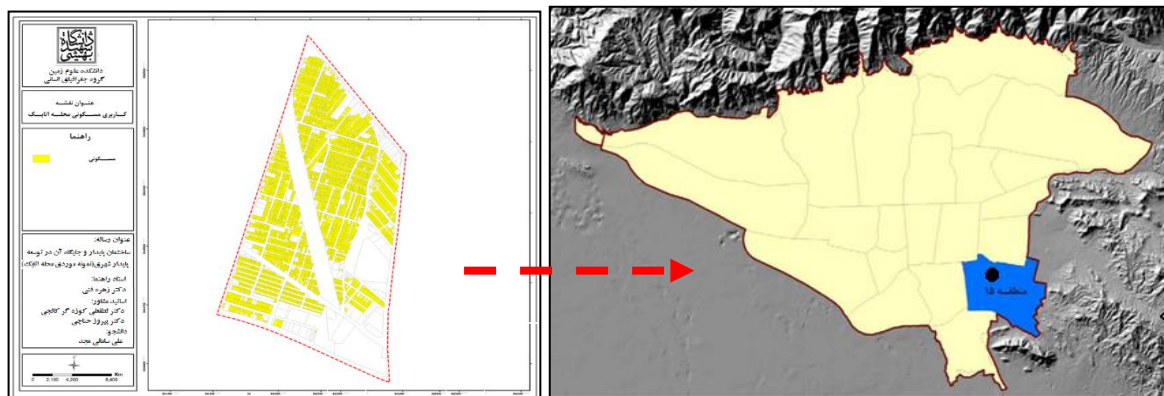
یکی از مهم‌ترین عوامل مهم در پایداری شهرها، «مسکن» است. مسکن مناسب به لحاظ روانشناختی و اجتماعی بر ساکنانش تأثیر گذاشته و با تأثیر بر فعالیت‌های اقتصادی آن‌ها و در سطح کلان بر اقتصاد کشور بسیار مهم است. از آنجاکه شاخص‌های مسکن قابلیت ارزیابی ابعاد مختلفی از پایداری داراست، بررسی درست و علمی این شاخص‌ها، می‌تواند زوایای بسیاری از وضعیت پایداری شهر را نشان داده و دستیابی به مسکن پایدار را می‌تواند به عنوان راهی برای دستیابی به شهر پایدار دانست (Emma, et. al. 2013: 56). مسکن پایدار با توجه به ابعاد مختلف خود گروه‌های مختلفی از متخصصان را درگیر کرده و در صورت ایجاد هماهنگی بین مطالعات آنها، می‌تواند زمینه‌های ایجاد گروه‌های مطالعاتی متخصص را در مطالعات شهری فراهم کرد و در نتیجه از موازی‌کاری در شهرها تا حد بسیار زیادی نیز کاست که البته این امر جز با وجود یک مدیریت قوی و هوشمند به دست نخواهد آمد. بررسی تجارب کشورهای مختلف جهان (Gabchikov & Badiana, 2015: 98) حاکی از آن است که کشور هلند اولین کشوری بود که اصول توسعه پایدار را در دستور کار خود قرار داد و با اجرای برنامه‌های چهارگانه خود در زمینه توسعه و مسکن پایدار به عنوان کشور پیشگام در بحث مسکن پایدار

مطرح است (Klunder, 2005:4). علاوه بر هلند، دولت کشورهای مکزیک، چین و سوئد به دنبال افزایش شدید ساخت و سازهای مسکونی و تأثیرات زیست محیطی ناشی از آن، سیاست های جالب توجهی، همچون اعطای وام سبز به ساکنین، در زمینه مسکن پایدار و حل این مشکلات اتخاذ کرده اند. اما در استرالیا منشأ پیدایش ساخت خانه های سبز به تشکیل کمیسیون راه حل های پایداری محیطی برمی گردد. علاوه بر این ها دو نمونه عینی از مسکن پایدار را می توان در جزایر مقدس واقع در غرب اسکاتلند و نیز دهکده هزاره گرینویچ در لندن مشاهده کرد که در هر کدام از آن ها اقداماتی چون: جهت گیری مناسب خانه ها برای جذب نور خورشید، عایق کاری برای صرفه جویی در مصرف انرژی، سیستم حفاظت آب، دسترسی به سیستم حمل و نقل عمومی و .... به تحقق مسکن پایدار در این مکان ها کمک کرده است. در بسیاری از شهرهای بزرگ ایران، گسترش فیزیکی شهرها منجر به از بین رفتن محیط های طبیعی پیرامونی و زمین های زراعی اطراف شده اند. ایجاد و توسعه فضاهای سبز مصنوعی نقش مهمی در زندگی شهروندان در اینگونه شهرها داشته و جایگزین مناسبی برای محیط طبیعی از بین رفته در هنگام ساخت و ساز است. در این مورد پیشنهاد می شود مدیران شهری برای پایدار ساختن فضای این گروه از شهرهای ایران به ویژه شهرهایی که دارای آب و هوای گرم و خشک هستند به ایجاد بام های سبز(بامی که مقدار یا تمام آن با پوشش گیاهی و خاک پوشانده می شود) در مسکن شهری اقدام کنند که راه حلی مدرن برای حل مشکلات محیط زیست شهری و تحقق مسکن پایدار و سبز است. به منظور تبیین مدل نظری تحقیق حاضر ابتدا جنبه های گوناگون مساله تحقیق و روابط میان متغیرها مشخص شد.

### مواد و روش تحقیق:

روش تحقیق در این مطالعه از نوع ترکیبی (کمی- کیفی) به لحاظ زمان پژوهش طولی آینده نگر و به روش همبستگی است. در این پژوهش برای گردآوری داده ها از روش مطالعه میدانی، اسنادی و نیز کاوش های اینترنتی و پس از جمع آوری و دسته بندی داده ها، به منظور تجزیه و تحلیل اطلاعات از روش آمار توصیفی و استنباطی استفاده شده است. همچنین در بخش آمار توصیفی، دسته بندی گروه های آزمودنی از نظر صفات مختلف و توصیف ویژگیهای جامعه آماری در قالب جداول توزیع فراوانی، درصد فراوانی، درصد تجمعی، میانگین، میانه، مد، انحراف معیار اجرا شده است. و در بخش آمار تحلیلی جهت تعیین رابطه، نقش، اثر و مقایسه اختلاف میانگین از آماره های استنباطی مناسب مانند: تحلیل مسیر، تحلیل عاملی تأییدی و ... در نهایت مدل سازی معادلات ساختاری (SEM) استفاده و تمام محاسبات با نرم افزار ۱۹ SPSS19 Amos انجام شده است.

محدوده مورد مطالعه واقع در محله اتابک در ناحیه ۲ از منطقه ۱۵ تهران در جنوب شرقی شهر تهران است. محدوده محله مظاهری بین خیابان تاجیک و رضا خانی از شمال، منصور از جنوب، ۱۷ شهریور از شرق و فدائیان اسلام در غرب می باشد. در کنار محور فدائیان اسلام و غرب محور شمالی-جنوبی بروجرودی با کاربری های کارگاهی و انبار داری در مقیاس منطقه ای شهری و حتی فرا منطقه ای شکل گرفته است و بخش های شرقی بافت مسکونی و با فعالیت های در مقیاس محلی را در خود جای داده است. این محله به شریان های اصلی منطقه ای شامل فدائیان اسلام، ۱۷ شهریور و خیابان منصور دسترسی دارد. بیشترین تراکم جمعیتی و سکونت محله در بخش های محدوده و دریافت فرسوده قرار گرفته اند (Statistics Portal, Website www.amar.org.ir National). این محدوده در ناحیه کم ارتفاع شهر واقع شده است. سطح تراز سفره آب زیر زمینی به دلیل سرازیر شدن آب تعداد زیادی از میل ها و کانال های آب سطحی شهر به منطقه و گذر از آن بالا می باشد. این منطقه در نزدیکی گسل ری قرار داشته و بخشی از دنباله گسل پارچین در داخل منطقه قرار گرفته است.



شکل ۱- موقعیت محله اتابک و منطقه ۱۵ شهر تهران (www.Tehran.ir) Official Website of Tehran Municipality

## بحث و یافته‌های تحقیق:

**تحلیل معادلات ساختاری:** به منظور آزمون فرضیه‌های اصلی تحقیق و طراحی مدل توسعه پایدار شهری از رهیافت کلاسیک تحلیل معادلات ساختاری و نرم افزار Amos استفاده گردیده است با استفاده از این روش سعی شده است در گام اول مسیرهایی که معنی دار نشده اند، حذف گردیده و بعضی از مسیرها با قرار دادن مقادیر یک به ضرایب مسیر اصطلاحاً ثابت یا Fix شوند. لازم به ذکر است برای استفاده از تحلیل معادلات ساختاری کلاسیک می بایست مطابق فرمول  $m = n/Npar$ ، سهم هر پارامتر مجهول از ۴ بزرگتر باشد (پاینده و امیدوی ۱۳۹۲) در این پژوهش حجم نمونه برابر  $n=223$  و تعداد پارامترهای مجهول ۲۸ می باشد بنابراین  $(m>4)$  است.

مندرجات جدول ۱ و نتایج حاصل از آزمون فرضیات منظور تعیین الزامات موثر بر تحقق توسعه پایدار شهری را نشان می دهد با توجه به احتمال معنی داری از بین الزامات شش گانه، تنها ۴ متغیر شامل الزامات کالبدی، الزامات اقتصادی، الزامات محیط زیستی و الزامات فنی و مدیریتی در مدل رگرسیونی وارد شده اند. بنابر این نتایج آزمون فرضیه‌ها به شرح ذیل است: در آزمون فرضیه اصلی اول، p.value مسیر الزامات کالبدی موثر بر تحقق توسعه پایدار شهری برابر  $0/001$  و کوچکتر از  $0/05$  می باشد. بنابراین فرضیه پذیرفته می شود یعنی الزامات کالبدی شهری از دیدگاه مدیران بر توسعه پایدار شهری تاثیر دارد. در آزمون فرضیه اصلی دوم، p.value مسیر الزامات اجتماعی و فرهنگی به توسعه پایدار شهری برابر  $0/122$  و بزرگتر از  $0/05$  می باشد بنابراین فرضیه تحقیق رد شده و فرضیه صفر پذیرفته می شود به عبارت دیگر الزامات اجتماعی و فرهنگی از دیدگاه مدیران بر توسعه پایدار شهری تاثیر ندارد. در آزمون فرضیه اصلی سوم، p.value مسیر الزامات اقتصادی به توسعه پایدار شهری برابر  $0/001$  و کوچکتر از  $0/05$  می باشد. بنابراین فرضیه تحقیق پذیرفته می شود یعنی الزامات اقتصادی از دیدگاه مدیران بر توسعه پایدار شهری تاثیر دارد. در آزمون فرضیه اصلی چهارم، p.value مسیر الزامات محیط زیستی به توسعه پایدار شهری برابر  $0/009$  و کوچکتر از  $0/05$  می باشد. بنابراین فرضیه تحقیق پذیرفته می شود یعنی الزامات محیط زیستی از دیدگاه مدیران بر توسعه پایدار شهری تاثیر دارد. در آزمون فرضیه اصلی پنجم، p.value مسیر الزامات سیاست گذاری به توسعه پایدار شهری برابر  $0/252$  و بزرگتر از  $0/05$  می باشد. بنابراین فرضیه تحقیق رد شده و فرضیه صفر پذیرفته می شود به عبارت دیگر الزامات سیاست گذاری از دیدگاه مدیران بر توسعه پایدار شهری تاثیر ندارد. در آزمون فرضیه اصلی ششم، p.value مسیر الزامات مدیریتی و فنی به توسعه پایدار شهری برابر  $0/025$  و کوچکتر از  $0/05$  می باشد. بنابراین فرضیه تحقیق پذیرفته می شود یعنی الزامات مدیریتی و فنی از دیدگاه مدیران بر توسعه پایدار شهری تاثیر دارد.

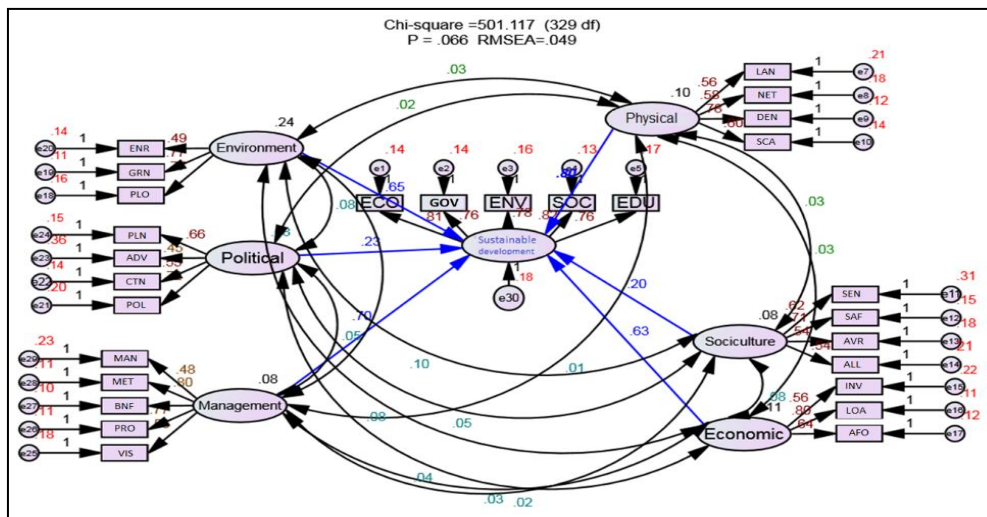
جدول ۱- آزمون معنی داری در مورد مسیر متغیرهای مستقل به متغیر وابسته

معنی داری مسیر (p.value)	نسبت بحرانی (C.R.)	انحراف استاندارد (S.E.)	پارامتر برآورد شده (E.)	مسیر
$0/001^{***}$	۱۴/۸۶۹	۰/۱۶۵	۰/۴۷۰	الزامات کالبدی ← تحقق پذیری مسکن پایدار
۰/۱۲۲	۱۰/۵۴۶	۰/۱۲۸	۰/۱۲۷	الزامات اجتماعی و فرهنگی ← تحقق پذیری مسکن پایدار
$0/001^{***}$	۱۳/۲۱۷	۰/۱۹۶	۰/۳۸۶	الزامات اقتصادی ← تحقق پذیری مسکن پایدار
$0/009^{**}$	۳/۲۵۷	۰/۱۲۱	۰/۴۴۰	الزامات زیست محیطی ← تحقق پذیری مسکن پایدار
۰/۲۵۲	۱۱/۱۴۵	۰/۱۹۷	۰/۱۲۹	الزامات سیاست گذاری ← تحقق پذیری مسکن پایدار
$0/025^*$	۱۳/۷۴۱	۰/۱۷۵	۰/۳۹۹	الزامات مدیریتی و فنی ← تحقق پذیری مسکن پایدار

\*p=0/05 منبع: یافته‌های پژوهش، ۱۳۹۷.

\*\*p=0/01

\*\*\*p=0/001



شکل ۲- برآورد استاندارد شده مسیرها

جدول ۲- برآورد ضرایب رگرسیونی استاندارد شده مسیرها

مسیر	ضرایب رگرسیونی استاندارد شده
الزامات کالبدی ← تحقق پذیری مسکن پایدار	۰/۸۰۳
الزامات اجتماعی و فرهنگی ← تحقق پذیری مسکن پایدار	۰/۹۷۰
الزامات اقتصادی ← تحقق پذیری مسکن پایدار	۰/۶۳۰
الزامات زیست محیطی ← تحقق پذیری مسکن پایدار	۰/۶۵۲
الزامات سیاست گذاری ← تحقق پذیری مسکن پایدار	۰/۲۲۶
الزامات مدیریتی و فنی ← تحقق پذیری مسکن پایدار	۰/۷۰۰

منبع: یافته های پژوهش، ۱۳۹۷.

### برآورد مربع همبستگی چند گانه متغیرها:

همچنین مربع همبستگی چند گانه یعنی نسبت واریانس متغیر وابسته توسعه پایدار شهری توسط پیش بینی کننده ها برابر با ۰/۸۵۰ می باشد (Hekmatnia, 2011). به عبارت دیگر ۸۵ درصد از واریانس متغیر وابسته توسعه پایدار شهری توسط متغیرهای دخیل مدل تبیین شده است. این میزان بیانگر مطلوب بودن مدل نهایی تحقیق می باشد.

### بررسی شاخص های برازندگی مدل نهایی توسعه مسکن پایدار:

براساس اطلاعات بدست آمده در جدول ۳ پیرامون الزامات توسعه پایدار شهری نسبت به کای اسکوتر به درجه آزادی می بایست کمتر از سه باشد ( $x^2/df < 3$ ). در این مدل مقدار درجه آزادی ۳۲۹ و کای اسکوتر ۵۰۱/۱۱۷ به دست آمده و این نسبت برابر با ۱/۵۲ و کمتر از ۳ می باشد از طرف دیگر میزان معنی داری آن  $pcmin = 0/066$  است. در نتیجه می توان گفت مدل از برازش مطلوبی برخوردار است. شاخص RMSEA (ریشه میانگین مربعات خطای برآورد) برای مدل های مطلوب برابر ۰/۰۵ یا کمتر است. در جدول میزان این شاخص برابر با ۰/۴۹۰ بوده است. بنابراین برازش آن در حد خوب برآورده می شود. شاخص CFI (نیکویی برازش) مقدار نسبی واریانس ها و کواریانس ها را به گونه مشترک از طریق مدل ارزیابی می کند. دامنه تغییرات CFI بین صفر و یک می باشد. مقدار CFI نزدیک به ۰/۹۰ و بیشتر منعکس کننده یک برازش خوب است. در این مدل نیکویی برازش برابر با ۰/۸۹۲ بوده که برازش مناسبی برخوردار است. شاخص AGFI (مقدار تعدیل یافته GFI برای درجه آزادی) مقدار این شاخص بین صفر و یک می باشد. در این مدل برابر با ۰/۸۶۰ بدست آمده است پس برازش نسبتاً مناسبی برخوردار است. شاخص NFI (شاخص برازش هنجار شده) برای مقادیر بالای ۰/۹۰ و نزدیک به ۰/۹۵ قابل قبول و نشانه برازندگی مدل است. در این مدل مقدار NFI برابر ۰/۹۴۷ بوده و برازش بسیار خوب را منعکس نموده است. شاخص NNFI با همان TLI (توکر لویز Tucker-Lewis که مستقل از اندازه نمونه تحقیق است) مقدار TLI نزدیک به ۰/۹۰ و بزرگتر از آن منعکس کننده یک برازش خوب است در این مدل TLI معادل ۰/۹۰۵ می باشد که برازش خوب را تأیید می کند. شاخص CFI (از طریق مقایسه یک مدل مستقل که در آن بین متغیرها رابطه وجود ندارد با مدل پیشنهادی مورد نظر بدست می آید) مقادیر بزرگتر از ۰/۹۰ و نزدیک به ۰/۹۵ قابل

قبول و نشان دهنده برازندگی مدل است. مقدار شاخص C در این مدل برابر ۰/۹۱۷ است که نشانگر برازش بسیار مطلوب آن است. در نهایت با توجه به اینکه اغلب شاخص‌ها برازندگی مدل در محدود خوب و عالی قرار گرفته‌اند. بنابراین این می‌تواند نتیجه گرفت مدل تحلیل عاملی تأییدی نهایی الزامات توسعه پایدار شهری برازنده بوده و مورد قبول است. شاخص RMR (ریشه میانگین مربعات باقیمانده) هرچه به صفر نزدیکتر باشد برازش بهتری دارد. مقدار RMR در این مدل برابر ۰/۰۱۹ است. که از این نظر دارای برازش مناسبی است.

جدول ۳- شاخص‌های برازندگی مدل نهایی توسعه مسکن پایدار

شاخص	RMSEA	NFI	TLI	CFI	GFI	AGFI	RMR	$\chi^2$	Pemin	df
مقادیر	۰/۰۴۹	۰/۹۴۷	۰/۹۰۵	۰/۹۱۷	۰/۸۹۲	۰/۸۶۰	۰/۰۱۹	۵۰۱/۱۱۷	۰/۰۶۵	۳۲۹

منبع: یافته‌های پژوهش، ۱۳۹۷.

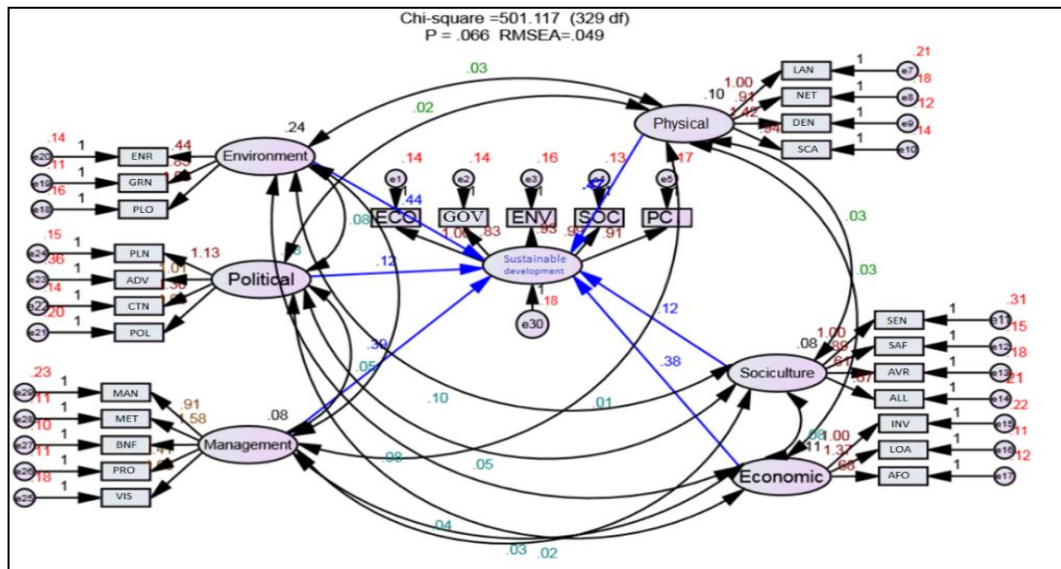
مدل رگرسیونی زیر چگونگی و نحوه تاثیر گذاری هریک از الزامات توسعه پایدار شهری که در معادله رگرسیونی وارد شده اند را نشان می‌دهد.  $y = (0/470x_1 + 0/386x_3 + 0/440x_4 + 0/399x_6 + 0/18)$ : توسعه پایدار شهری، X1: الزامات کالبدی، X3: الزامات اقتصادی، X4: الزامات محیط زیستی، X6: الزامات مدیریتی و فنی

جدول ۴- نتایج آزمون فرضیات اصلی تحقیق

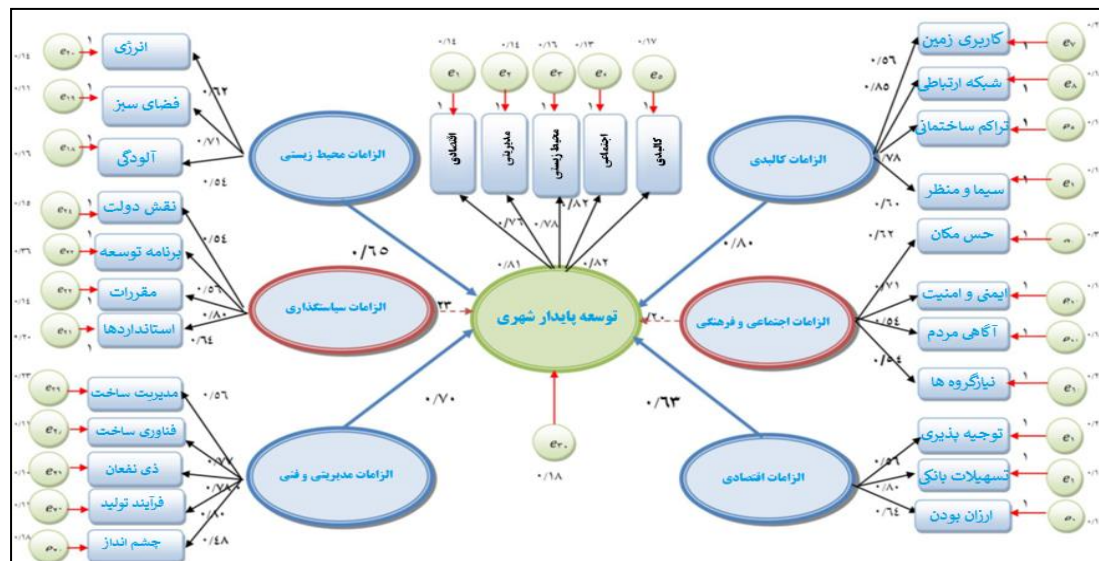
شماره	فرضیه اصلی	نتیجه آزمون
۱	الزامات کالبدی مسکن پایدار بر تحقق توسعه پایدار شهری تأثیر دارد.	پذیرش فرضیه
۲	الزامات اجتماعی-فرهنگی مسکن پایدار بر تحقق توسعه پایدار شهری تأثیر دارد.	رد فرضیه
۳	الزامات اقتصادی مسکن پایدار بر تحقق توسعه پایدار شهری تأثیر دارد.	پذیرش فرضیه
۴	الزامات محیط زیستی مسکن پایدار بر تحقق توسعه پایدار شهری تأثیر دارد.	پذیرش فرضیه
۵	الزامات سیاست‌گذاری مسکن پایدار بر تحقق توسعه پایدار شهری تأثیر دارد.	رد فرضیه
۶	الزامات مدیریتی و فنی مسکن پایدار بر تحقق توسعه پایدار شهری تأثیر دارد.	پذیرش فرضیه

منبع: یافته‌های پژوهش، ۱۳۹۷.

در شکل متغیرهای مکنون موثر بر توسعه پایدار شهری نشان داده است همانگونه که در شکل بعدی ملاحظه می‌شود در این مدل الزامات اجتماعی و فرهنگی همچنین الزامات سیاست‌گذاری بر روی توسعه پایدار شهری معنی دار نشده است و میزان تاثیر گذاری هریک از مسیرهای الزامات مؤثر بر متغیر وابسته یعنی توسعه پایدار شهری مشخص گردیده است.



شکل ۳- مدل رگرسیونی زیر چگونگی و نحوه تاثیر گذاری هریک از الزامات توسعه مسکن پایدار شهری



شکل ۴- مدل اقتضایی تحقیق در مقایسه با مدل نظری

## نتیجه گیری:

نتایج حاصل از آزمون فرضیات به منظور تعیین الزامات موثر بر توسعه پایدار شهری از دیدگاه مدیران سازمان ملی زمین و مسکن نشان می دهد با توجه به احتمال معنی داری از بین الزامات شش گانه، تنها ۴ متغیر شامل: الزامات کالبدی، الزامات اقتصادی، الزامات محیط زیستی و الزامات فنی و مدیریتی در مدل رگرسیونی وارد شدند. همچنین مربع همبستگی چند گانه یعنی نسبت واریانس متغیر وابسته توسعه پایدار شهری توسط پیش بینی کننده ها، برابر با  $0/850$  است. به عبارت دیگر ۸۵ درصد از واریانس متغیر وابسته توسعه پایدار شهری توسط متغیرهای دخیل مدل تبیین شده است. این میزان بیانگر مطلوب بودن مدل نهایی تحقیق می باشد. نتایج ضرایب مسیرها نشان داد، الزامات کالبدی موثرترین متغیر پنهان بر توسعه پایدار شهری است که ضریب مسیر آن برابر  $0/803$  و پس از آن الزامات مدیریتی و فنی با ضریب مسیر  $0/700$  بیشترین تاثیر را روی متغیر وابسته داشته است. همچنین الزامات محیط زیستی با ضریب مسیر  $0/652$  بر توسعه پایدار شهری تاثیر گذاشته و در نهایت الزامات اقتصادی با ضریب مسیر  $0/630$  تاثیرات زیادی بر متغیر وابسته تحقیق نشان داده است. همان گونه که پیشتر اشاره شد از بین ۶ فرضیه اصلی تحقیق ۴ فرضیه پذیرفته و ۲ فرضیه رد شدند. تحلیل نتایج حاصل از تحقیق در خصوص آزمون فرضیات اصلی و مقایسه آن با یافته های سایر محققان به شرح ذیل است:

**فرضیه اول:** "الزامات کالبدی از دیدگاه مدیران سازمان ملی زمین و مسکن بر توسعه پایدار شهری تاثیر دارد" مورد قبول واقع شده است که این نتیجه با یافته های (Bahreini:2004), (Madanipour:2002), (Esmaili:2011), (Asghari zadeh yazdi:2011), (Ghorbani:2009), (Singeri:2011), (Faryadi:2004), (Gause:2007), (Edwards: 2000), (Karmona:2010) قرابت دارد.

**فرضیه دوم:** "الزامات اجتماعی و فرهنگی از دیدگاه مدیران سازمان ملی زمین و مسکن بر توسعه پایدار شهری تاثیر دارد." معنی دار نبوده است، لیکن یافته های مطالعات (Wheeler, Stephen M (2004) Tosics, I. (2004) Torjman.Sh (2000). (2004). عدم معنی داری این فرضیه را تأیید می نماید.

**فرضیه سوم:** "الزامات اقتصادی از دیدگاه مدیران سازمان ملی زمین و مسکن بر توسعه پایدار شهری تاثیر دارد" تأیید شده است که این نتایج با یافته های (Relph, E. (2007) Trancik, R. (1986) Riley, J., (2001) Schoenauer, N. (2000) Stilwell, F. (2000) Houghton.et (Azizi:2001) (Gause:2007), (Edwards:2000) (Barmley:2009), (al:2003) بیانگر رابطه منفی و معنی دار این شاخص بوده است.

**فرضیه چهارم:** "الزامات زیست محیطی از دیدگاه مدیران سازمان ملی زمین و مسکن بر توسعه پایدار شهری تاثیر دارد." مورد قبول واقع شده است که یافته های آن نتایج مطالعات (Edwards:2000), (Gause:2007), (Azizi:2001) (Houghton.et (Barmley:2009), (al:2003) بیانگر رابطه منفی و معنی دار این شاخص بوده است.

**فرضیه پنجم:** "الزامات سیاست گذاری از دیدگاه مدیران سازمان ملی زمین و مسکن بر توسعه پایدار شهری تاثیر دارد" این فرضیه معنی دار نبوده و از بین ۳ پژوهش بعمل آمده مرتبط با این تحقیق، یافته ها مطالعات (Alessandrini, M. (2002) Arefi, M. (2003) Argyle, یافته ها مطالعات



کند. (1972) Bourdieu, P. (2002) Bankston, C. L. and M. Zhou (2002) Dean, J. (1965) M. عدم معنی داری این فرضیه را تأیید می کند.

**فرضیه ششم:** الزامات مدیریتی و فنی ازدیدگاه مدیران سازمان ملی زمین و مسکن بر توسعه پایدار شهری تأثیر دارد " مورد قبول واقع شده است لذا مطالعات (Gehl, Jan, (2008) Pareja Eastaway, M. (1987) Winston, N. یافته های بدست آمده در مورد این فرضیه را تأیید می کند.

### اهم موانع و چالش های تحقق پذیری مسکن پایدار:

در این قسمت، نتایج ارزیابی سوالات کیفی پژوهش و ارائه نقطه نظرات مدیران شهری پیرامون چالش ها و موانع موجود در زمینه توسعه پایدار شهری به چالش های کالبدی، اقتصادی، زیست محیطی، مدیریتی و فنی به اختصار آمده است:

حضور کم رنگ رسانه ها در زمینه ترغیب مردم به آگاهی در زمینه مدیریت شهری	وجود واسطه ها و فروشندگان دلال در امر ساختمان سازی و تحریک بازار مسکن
کمبود دانش فنی مهندسان معمار در زمینه تولید مسکن پایدار	هزینه های زیاد مربوط به حق الزحمه نیروی انسانی در زمینه ساختمان سازی
-ضعف مهارت کارگران فصلی ساختمانی در زمینه ساختمان	کمبود نقدینه و تمکن مالی اندک مردم برای مشارکت در جهت تسریع در فرآیند ها
ناآگاهی مردم از مزایای توسعه پایدار شهری	سرمایه گذاری های محدود دولت در زمینه برنامه های بافت فرسوده و بخش عمرانی
عدم آشنایی کارشناسان بافنون ساخت مسکن متناسب با شرایط محیطی	وجود مخاطرات مالی در زمینه تجمیع قطعات
آشنا نبودن مردم با مزایا و فوائد توسعه پایدار شهری و عدم قبول پرداخت هزینه برای آن.	عدم اعتماد مردم به مشارکت در فرآیند نوسازی شهری
کمبود انگیزه ذی نفعان برای تغییر در برابر الگوهای مرسوم و رایج	نبود تسهیلات بانکی کم بهره برای بهسازی بافت فرسوده
عدم پذیرش هرگونه الگوی مسکن از ناحیه شهروندان به دلیل هنجارهای فرهنگی،	عدم ریسک پذیری اقتصادی برای راه اندازی پروژه های بزرگ مقیاس و اکتفا به بازسازی سلول به سلول
وجود تحریم های اقتصادی علیه ایران،	انزوای جغرافیایی بافت های فرسوده و محدودیت منابع مالی
گران بودن تجهیزات و ماشین آلات	کمبود زمین های مناسب برای جهت گیری الگوی ساخت در توسعه میان افزا
هزینه های زیاد مربوط به اجرای پروژه ها	مشخص نبودن متولی اصلی پایش الگوی شهرسازی ایرانی-اسلامی و پایدار در کشور
عدم حمایت مستقیم دولت از بخش مسکن و ساخت وساز خصوصی	جامع نبودن قوانین و مقررات مسکن و ساختمان،
عدم مدیریت جمع آوری زباله در بهداشت محیط و تشخص به محله	اجرایی نشدن برخی مفاد مربوط به بخش مسکن در برنامه پنجم توسعه،
عدم مشارکت ذینفعان در سیاست گذاری حوزه مسکن	کمبود مراکز معتبر صدور گواهی و اعطای برچسب برای صنعت ساختمان
نظارت ضعیف نهاد های دولتی بر روند تغییرات و تحولات شهری	ارتباط ضعیف کارشناسان دولتی با محققان و مراکز تحقیقاتی در زمینه یافته های جدید
کمبود تجهیزات فنی و ماشین آلات در زمینه صنعت ساختمان.	

### References:

- Asayesh, Hossein (1996): *Measuring the Quality of Life*, Journal of Housing and Revolution, 3(76), Tehran, 20-1.
- Aslihan, K & Khaled El-Rayes(2015). *OPTIMIZING TRADEOFFS AMONG HOUSING SUSTAINABILITY OBJECTIVES* , AUTOMATION IN CONSTRUCTION, 12, 83-94
- Bazi, Khodarahm-Kiani, Akbar-Razi, Amir (2010). *Investigation and Analysis of Sustainable Housing Development Planning - A Case Study of Haji Abad City of Fars Province*, Zagros Landscape Geography Journal, 2 (3), Brojard, 47 -31.
- Cai, H.(2004), *Toward Sustainable Housing: A Comparative Study of Examples in China and Sweden*. Master's Thesis for Lund University International Master's Program in Environmental Science (LUMES).
- Cornin, v and Guthrie, p. (2011). *COMMUNITY-LED RESETTLEMENT: FROM A FLOOD AFFECTED SLUM TO A NEW SOCIETY IN PUNE, INDIA*, Environmental Hazards.10, 310-326.
- Edwards, Brian; Torrent, David (2014), *Sustainable Housing (Principles and Practice)*, Today's Managers Publishing, Translated by: Mahmood Shourche, First Edition, Tehran,

7. Emma. M, Kieran S, Vida M (2013). AN ASSESSMENT OF SUSTAINABLE HOUSING AFFORDABILITY USING A MULTIPLE CRITERIA DECISION MAKING METHOD .9, 270-279.
8. Fanni, Z., Bashiri, J. (2009). *Informal land economy and informal settlement(Cat study: Nasim shahr, Robaat Karim County)*. Researches in Earth Sciences Journal, SBU, 1(3) Fall, 41-59.
9. Fanni, Z., Daviran, E. (2008). *Research in Land and House Market (Case Study: Zanjan City: 1996-2006)*. Journal of Housing and Revolution, 124 (Winter). 12-25.
10. Gabchikov, Alg; Badiana, Anna (2015). Sustainable Housing for Sustainable Cities, Policy Framework for Developing Countries, Translated by: Hatami Nejad, Hossein, Mirsaidi, Mohammad, Shahidi, Akram, First Edition, Papelli Publications, Tehran.
11. Hafez Nia, Mohammad Reza (2009). Introduction to Research in Humanities, Publications of University Humanities Textbooks (Samt), Tehran.
12. Hekmatnia, Hossein, Seyed Najaf Mousavi (2011). Application of Model in Geography with Emphasis on Urban and Regional Planning, Modern Science Publications.
13. Klunder, G.(2005): Sustainable Solutions for Dutch Housing: Reducing the Environmental Impacts of New and Existing Houses, TU Delft, Delft University of Technology.
14. Latifi, Gholamreza : Sheikhi, Mohammad ,IsaLu, Shahabaddin (2016). *Investigation and Analysis of Urban Housing Indicators to Determine Housing Planning Priorities, Tehran City Study*, Journal of Sustainable Architecture and Urban Development, 4 (1), Tehran, 74-57.
15. Mahmoodi, Mohammad Mehdi (2012), Housing Development in harmony with Sustainable Development, Tehran University Press Institute, Second Edition, Tehran.
16. National Statistics Portal, Website ([www.amar.org.ir](http://www.amar.org.ir)).
17. Nourmohammadi, Asma (1397). Presentation of the Model of Sustainable Housing, National Conference on Fundamental Research in Civil, Architecture and Urban Planning, Higher Education Institute, Tehran.
18. Official Website of Tehran Municipality ([www.Tehran.ir](http://www.Tehran.ir)).
19. Rabiei Far, Valiollah; Haghighat Naeini, Gholamreza : Gharayi, Fariba (2012): "*Evaluation of the Physical Dimensions of Housing with Sustainable Urban Development Approach, Case Study: Karaj District 8*", Armanshahr Journal, 6 (11).Winter. 321-307.
20. Rahnamaei, Mohammad Taghi; Pourmosavi, Seyed Musa 2 (2006): *Investigation of Tehran Metropolitan Security Instabilities Based on Sustainable Urban Development Indicators*, Journal of Geographical Research, Volume 7, Number Fifty-seven. Tehran, 193-177.
21. Said, I., Osman, O., Shafiei, M. W. M., Razak, A. A., & Kooi, T.K.(2009):*SUSTAINABILITY IN THE HOUSING DEVELOPMENT AMONG CONSTRUCTION INDUSTRY PLAYERS IN MALAYSIA*, The Journal of Global Business Management, 5,15-81.
22. Singh, V. S., & Pandey, D. N. (2012): *SUSTAINABLE HOUSING: BALANCING ENVIRONMENT WITH URBAN GROWTH IN INDIA*, rspcb Occasional Paper ,6, 17-85.
23. Talai, Avidah (2011). Sustainable Native Housing and its Design Principles, First Regional Conference on Civil and Architecture. Sama Technical School, Amol.
24. Tao Yu, Geoffrey Qiping Shen, , Qian Shi, , Helen Wei Zheng, Ge Wang, Kexi Xu (2012), Evaluating Social Sustainability of Urban Housing Demolition in Shanghai, China,journal clear production.
25. Un Habitat(2012), Sustainable Housing for Sustainable Cities, A policy Framework For Developing Contries.

Research Paper

***Obstacles and Requirements for the Realization of Sustainable Housing from the Point of View of Experts and Urban Managers (Case Study: Atabak Abandoned Texture)***

**Zohreh fanni<sup>1</sup>**: Professor of Geography & Urban Planning, shahid beheshti University, Tehran, Iran.  
**Lotfali kozegarkaleji**: AsistantProfessor of Geography & Urban Planning, shahid beheshti University, Tehran, Iran.

**Ali Samani majd**: PhD Student of Geomorphology, shahid beheshti University, Tehran, Iran

Received: 2018/11/09

PP: 161- 164

Accepted:2019/05/31

**Abstract**

Less sustainable development refers to sustainable housing, but planners and policymakers in the housing sector need to consider and target sustainable housing in urban development. In this research, efforts have been made to identify the most important indicators of sustainable housing. The novel and its requirements in the framework of realization of the goals of sustainable urban development in the Atabak district of Tehran are to be tested. The general purpose of this research was to design a sustainable housing realization model in the Atabak neighborhood, from the viewpoint of urban managers and land and housing experts. A survey was carried out using a questionnaire. The statistical population of this research is the managers of the National Land and Housing Organization and the institutions of the District 15 and Atabak District (1279: N). For data collection, stratified sampling method with proportional assignment was used. Using the Cochran formula, the sample size of the research (223: n) was determined. The research tool was approved by a number of experts in the field of urban planning of the faculty. The reliability of the questionnaire was obtained by using Cronbach's alpha =  $\alpha = 82$ , for analysis of data, software Spss19, Amos22, Lisrel8.8 was used. The results of the structural equation analysis tests fit the research model to the optimal level and have a positive and significant impact on physical requirements, economic requirements, environmental requirements, technical and managerial requirements, and the realization of sustainable housing in the Atabak neighborhood. The results obtained from the coefficients The paths showed that physical requirements are the most effective hidden variable for sustainable urban development with a path coefficient of 0.803, and after that, managerial and engineering requirements with a path coefficient of 0.70 have the greatest effect on the dependent variable. Also, environmental requirements with a coefficient of 0.62 have affected sustainable urban development. Finally, economic requirements with a coefficient of 0.630 pathway have shown a great deal of influence on the dependent variable. Based on this, the researcher outlines solutions and suggestions for sustainable housing development within the scope of the study And the city of Tehran, in particular, the specific conditions of urban wastewater.

**Key words:** Sustainable Development, Urban Housing, Housing Planning, Tehran City.

**Extended Abstract**

**Introduction:**

<sup>1</sup>\_. Corresponding Author's, Email:Zohrehfanni@yahoo.com, Tel: +989127905224

*In developed countries are focusing on sustainable housing, but in most cases they only consider sustainable housing from the perspective of energy consumption, and rarely do such countries, social, cultural, environmental, and economic issues. Consider it as an integrated policy. In many texts, affordable housing for the poor, usually in low-standard locations in remote areas, has led to little attention to the lifestyle of the residents and the ways of their livelihoods. In other words, rapid housing development, traces It will produce more carbon and will have a negative impact on the environment in the future. Still, in many developing cities, affordable housing is safe for the majority of their population, while the government considers affordable and affordable housing to be a mere responsibility the result was not executable. Urban textures of Iran are also damaged due to worn-out texture, with major environmental problems, lack of socialization, and high energy consumption in neighborhoods all of which are due to the variety of construction due to has been composed of people's needs. The mission of sustainable housing can alleviate these disruptions and create a seamless texture in neighborhoods. By examining Tehran's areas, we find that a neighborhood facing a worn-out texture problem is a viable option for sustainable housing. Because with this event, the quality of life in the neighborhood will increase and the areas of a sustainable city will be realized. . By achieving this, the quality of life in the neighborhood will increase, and sustainability standards will, in addition to providing a favorable living environment for local people, will preserve the life and survival of neighborhoods for future generations.*

**Methodology:**

*The research method used in this study will be a combination of quantitative and qualitative in terms of longitudinal prospective and correlational research. In this study, field study, documentary and internet research will be used to collect data. In this research, after collecting and categorizing data, descriptive and inferential statistical methods are used for data analysis. In the present study, descriptive statistics section uses frequency distribution tables, frequency percentages, cumulative percentages, mean, median, fashion, standard deviation to classify the subjects according to different traits and describe the characteristics of the statistical population. Analytical statistics are used to determine the relationship, role, effect and mean difference of appropriate inferential statistics such as: path analysis, confirmatory factor analysis, etc. Finally, structural equation modeling (SEM) is used. All calculations performed using From SPSS 19 Amos software will be done.*

**Results and discussion:**

*The results of the hypotheses test show the determinants of effective urban sustainable development in terms of the significant likelihood that out of the six requirements, only four variables including physical, economic, environmental, and technical and managerial requirements are included in the regression model. And. Therefore, the results of the hypothesis test are as follows: In the first main hypothesis test, the p.value of the path of physical requirements affecting the achievement of sustainable urban development is 0.001 and less than 0.05. Therefore, the hypothesis is accepted, that is, the physical requirements of the managers' influence on sustainable urban development. In other words, the social and cultural requirements of managers have no impact on sustainable urban development. In the third hypothesis test, the p.value of economic requirements to urban sustainable development is 0.001 and less than 0.05. Therefore, the research hypothesis is accepted, namely, the economic requirements of managers influence the sustainable urban development. In the fourth main hypothesis test, p.value of environmental requirements to urban sustainable development is 0.009 and less than 0.05. Therefore, the research hypothesis is accepted, namely that environmental requirements influence managers' view of sustainable urban development. In the fifth main hypothesis test, the p.value of policy requirements to sustainable urban development is 0.225 and greater than 0.05. Therefore, the research hypothesis is rejected and the null hypothesis is accepted. In other words, policy requirements do not have an impact on sustainable urban development from the managers' point of view. Is from 0.05. Therefore, the research hypothesis is accepted, that is, the managerial and technical requirements influence managers' view of sustainable urban development.*

**Conclusion:**

The results of hypotheses testing to determine the factors affecting sustainable urban development from the perspective of the National Land and Housing Organization managers show that with respect to the significant likelihood of the six requirements, only four variables including: physical requirements, economic requirements, environmental and environmental requirements Technical and managerial are included in the regression model. Also, the multiple correlation squared, the ratio of variance dependent variable of sustainable urban development by predictors, is 0.850. In other words, 85% of the variance of urban sustainable development dependent variable is explained by the variables involved in the model. This indicates that the final model of the research is desirable. The results of path coefficients showed that physical requirements are the most effective latent variable on sustainable urban development with a path coefficient of 0.803 and then managerial and technical requirements with path coefficient of 0.700 had the most impact on the dependent variable. Also, environmental requirements with path coefficient of 0.652 have an impact on sustainable urban development and finally economic requirements with path coefficient of 0.630 have significant effects on research dependent variable. The validity of the research instrument was confirmed by a number of experts in the field of urban planning in the country. The reliability of the questionnaire was determined by Cronbach's  $\alpha = \alpha = 82$ . For data analysis, Spss19, Amos22, Lisrel8.8 software were used. The results of structural equation analysis tests evaluated the fit of the research model to a desirable level and confirmed the positive and significant impact of physical, economic, environmental, technical and managerial requirements on sustainable housing in Atabak neighborhood. Routes showed that physical requirements are the most effective latent variable on urban sustainable development with a path coefficient of 0.803, followed by technical management requirements with a path coefficient of 0.700 having the most impact on the dependent variable. Also, environmental requirements with path coefficient of 0.652 have impact on sustainable urban development and finally economic requirements with path coefficient of 0.630 have had significant effects on the dependent variable of research. And the city of Tehran has provided special conditions for worn-out urban textures.

