

جغرافیا و توسعه شماره ۳۲ پاییز ۱۳۹۲

وصول مقاله : ۱۳۹۰/۲/۸

تأیید نهایی : ۱۳۹۱/۹/۱۴

صفحات : ۱۶۲ - ۱۴۹

## تحلیل مؤلفه‌های پیش‌برنده در اجرای موفقیت‌آمیز طرح بهسازی و نوسازی مسکن روستایی مورد: شهرستان خدابنده

دکتر جعفر یعقوبی<sup>۱</sup>، ابوالفضل رنجور<sup>۲</sup>، زهرا خشنودی فر<sup>۳</sup>

### چکیده

امروزه آگاهی از امکانات و تنگناهای نواحی روستایی و تحلیل آن‌ها در فرایند برنامه‌ریزی توسعه‌ی روستایی اهمیت بسزایی دارد و نوعی ضرورت جهت ارائه طرح‌ها و برنامه‌های توسعه محسوب می‌شود. طرح‌های بهسازی روستایی از جمله طرح‌های توسعه‌ی روستایی است که در آن‌ها سعی شده است نسبت به بهسازی و سازماندهی مسکن روستایی اقدام شود. هدف پژوهش حاضر تحلیل مؤلفه‌های پیش‌برنده در اجرای طرح بهسازی و نوسازی مسکن روستایی در استان زنجان بود. روش انجام این تحقیق پیمایشی و از نوع کاربردی بود. جامعه‌ی آماری این تحقیق را دریافت‌کنندگان وام مسکن روستایی در جهت بهسازی و نوسازی مسکن شهرستان خدابنده در استان زنجان تشکیل دادند. حجم نمونه با استفاده از فرمول دوران ۱۰۴ نفر برآورد گردید که به روش نمونه‌گیری تصادفی انتخاب شدند. ابزار گردآوری داده‌ها، پرسشنامه‌ای بوده که پایایی و روایی محتوایی آن با استفاده از ضریب کرونباخ آلفا (۰/۸۰) و نظرخواهی از کارشناسان و اساتید مرتبط با موضوع تأیید شده است. تحلیل داده‌ها با استفاده از نرم‌افزار SPSS به عمل آمده است. نتایج حاصل از تحلیل عاملی نشان داده است که چهار مؤلفه با تبیین ۶۳/۴۸ درصد واریانس کل، با عوامل پیش‌برنده در اجرای طرح بهسازی و نوسازی مسکن روستایی مرتبط می‌باشند. مؤلفه‌های فنی-تکنیکی (۲۰/۸۲)، خدماتی-اعتباری (۱۸/۷۴)، اجتماعی-فرهنگی (۱۲/۳۵) و تشکیلاتی-اداری (۱۱/۵۶) به ترتیب اهمیت بیشترین نقش را در مجموع تبیین نموده‌اند.

کلیدواژه‌ها: طرح نوسازی، روستاییان، مسکن روستایی، توسعه‌ی روستایی.

yaghobi@znu.ac.ir

aranjvar@znu.ac.ir

khoshnodifz@gmail.com

۱- استادیار ترویج و آموزش کشاورزی دانشگاه زنجان (نویسنده مسؤل)

۲- دانشجوی فوق لیسانس ترویج و آموزش کشاورزی دانشگاه زنجان

۳- عضو هیأت علمی مجتمع آموزش عالی سراوان، دانشکده کشاورزی و منابع طبیعی

## مقدمه

عمران و توسعه‌ی روستایی در چند دهه‌ی اخیر همواره یکی از دغدغه‌های اصلی توسعه در ایران و اکثر کشورهای در حال توسعه بوده است. توسعه‌ی روستایی با نوین‌سازی جامعه‌ی روستایی و خارج نمودن آن از انزوای سنتی با اقتصاد ملی عجین شده است (یدقار، ۱۳۸۳: ۷۱)، توسعه‌ی یک ناحیه‌ی روستایی باید در چارچوب کلی سیاست‌های ملی طراحی گردد (Oddershede, 2007: 1107). در واقع بین توسعه‌ی روستایی و توسعه‌ی ملی نوعی پیوستگی است و قوانین کشاورزی و زیست‌محیطی تأثیر زیادی بر توسعه‌ی نواحی روستایی خواهد داشت (Cochrane, 2007: 189).

بعد از سال‌های ۱۹۴۰ در جهان چندگونه گرایش نوسازی روستایی شکل گرفت. در حوزه‌ی کشورهای آسیای جنوب شرقی، مالزی و تایلند ضمن نگهداشت دیرینه‌ها و قواعد محکم زندگی روستایی سازمان کار، فعالیت و معیشت نوین روستاییان به سمت همبستگی و مشارکت همه‌ی عوامل و امکانات تولید جهت داده شد.

توانمندسازی اجتماعی و اقتصادی، نوسازی متناسب کالبدی و ایجاد ظرفیت‌های جدید کار و فعالیت، اساس این نوسازی‌ها بوده است. (UNDP, 2007: 2) در کشورهای چین، هند، کره جنوبی، هر چند که روش‌های متفاوتی در پیش گرفته شد، ولی نتایج به دست آمده مشابه بوده است. هند دارای تجربه‌های بسیار موفقی است که از سال ۱۹۵۶ تاکنون ادامه داشته است. اکنون تعاونی‌های بزرگ تولید تمام جوامع این سرزمین بزرگ را سازمان داده‌اند و تا نسل‌های آینده سرنوشت جمعیت روستایی را برنامه‌ریزی نموده‌اند (رشتیان، ۱۳۸۳: ۴). در آلمان تعاونی‌های تولید روستایی با مشارکت گذاشتن همه‌ی امکانات تولید و نیروی انسانی و ابزار کار، تمامی سازندگی و شکوفایی اقتصادی آلمان پس از جنگ را سازمان دادند. کشور

لهستان نیز بازسازی اقتصادی، اجتماعی و کالبدی شهر و روستاهای خود را در قالب‌های مشابهی سازمان داد. در انگلستان تعاونی‌های تولید و اتحادیه‌های آنان طی شبکه‌ی نیرومندی همه‌ی جامعه‌ی روستایی را سازماندهی نمودند (مهندسان مشاور تدبیر شهر، ۱۳۸۵: ۱۷). بررسی و شناخت نواحی روستایی و تحلیل قابلیت‌ها و تنگناهای آن‌ها در فرایند برنامه‌ریزی توسعه‌ی روستایی اهمیت بسزایی دارد و امروزه آگاهی از این امکانات و تنگناها، نوعی ضرورت جهت ارائه‌ی طرح‌ها و برنامه‌های توسعه محسوب می‌شود. طرح‌های بهسازی روستایی از جمله طرح‌های توسعه‌ی روستایی است که در آن‌ها سعی شده است نسبت به بهسازی و سازماندهی مسکن روستایی اقدام شود (کلانتری و شاهکوهی، ۱۳۸۱: ۱۸۷).

## بیان مسأله

ایران کشوری زلزله‌خیز است که به دلیل قرار گرفتن بر روی کمربند زلزله آلپ- هیمالیا یکی از پنج کشور زلزله‌خیز دنیاست و به‌طور متوسط هر ۴/۲ سال یک زلزله با بزرگی ۵/۶ ریشتر یا بزرگ‌تر رخ می‌دهد و ۱۷/۶٪ از زلزله‌های مخرب دنیا در ایران رخ می‌دهند (بیات، ۱۳۸۲: ۴۱) و از طرف دیگر بر اساس سرشماری سال ۱۳۸۵، بیش از ۲۲ میلیون نفر (۳۱/۵ درصد) در محیط‌های روستایی کشور ساکن‌اند (مرکز آمار ایران، ۱۳۸۵: ۱) همواره بیشترین سهم خسارت از حوادثی چون زلزله نصیب روستاها شده است (لطیفی، ۱۳۸۴: ۴). تجربه نشان داده است که در بازسازی‌هایی که طی نیم قرن اخیر در زلزله‌های گذشته، صورت گرفته، دو مسأله پیش‌روی بوده است؛ مسکنی که با مصالح کم‌دوام و سازه‌های نامقاوم ساخته شده‌اند و بازسازی‌هایی که اغلب بدون رعایت اصول ساخت و سازه‌های سنتی و معماری بومی و نیز در تضاد با نظام معیشتی روستاها، صورت گرفته‌است (بهتاش و سلیمانی،

از ۲۰ سال می‌باشند (بنیاد مسکن انقلاب اسلامی، ۱۳۸۳: ۳۲). پس با در نظر گرفتن مطالب بالا ضرورت پرداختن به بحث روستا و نوسازی و بهسازی مسکن روستایی کاملاً آشکار می‌گردد.

طرح بهسازی مسکن روستایی از سال ۱۳۷۴ توسط بنیاد مسکن انقلاب اسلامی، با هدف بهبود کیفیت مسکن و بافت روستایی و ارتقاء سطح ایمنی، بهداشتی، رفاه و آسایش مسکن روستایی آغاز گردید. این مهم توأم با آرایه‌ی تسهیلات و زیرساخت‌ها، قابلیت آن را می‌یافت که به ایجاد حس تعلق به مکان، حفظ تراکم جمعیت خانوار، بهبود سیمای بصری و چشم‌انداز روستا، مقاومت‌سازی مسکن و در نتیجه بهسازی زندگی روستایی بینجامد، هر چند با فراز و نشیب‌ها و مشکلات فراوان اداری و اجرایی روبرو بود. لیکن به منظور تسریع در روند اجرای بهسازی مسکن روستایی و نیل به اهداف این طرح، و با عنایت به کسب تجارب ارزنده و شناسایی نقاط ضعف و کمبود سال‌های گذشته، طرح ویژه بهسازی مسکن روستایی در سال ۱۳۸۴ در هیأت محترم دولت مطرح شده و به تصویب رسید. بر اساس این طرح نسبت به مقاوم‌سازی واحدهای مسکونی کم‌دوام و بی‌دوام در روستاهای کل کشور اقدام و سالانه ۲۰۰ هزار واحد مسکونی روستایی ساخته می‌شود و در طی دو برنامه پنج ساله دولت تعداد دو میلیون واحد مسکونی روستایی مقاوم‌سازی خواهد شد (بنیاد مسکن انقلاب اسلامی، ۱۳۸۹: ۲).

در واحدهای روستایی، متوسط سالانه‌ی افزایش ساخت با مصالح مقاومت بالا ۱/۸٪ و کاهش ساخت با مصالح غیرمقاوم ۳/۶٪ بوده است. با روند رشد فعلی، برای تبدیل ساختمان‌های روستایی به انواع مقاوم در برابر زلزله، ۷۵ سال دیگر زمان لازم است. آمار و بررسی‌های احتمالات نشان می‌دهد در این مدت ۹۰ زلزله‌ی مخرب دیگر رخ خواهد داد (بیات، ۱۳۸۲: ۳۷). با توجه به نرخ رشد کنونی مقاوم‌سازی ساختمان‌های

۱۳۸۵: ۶). دستیابی به الگوهای بهینه‌ی مسکن روستایی صرفاً یک فرآیند فیزیکی نیست، بلکه مطالعه‌ی چندوجهی است. بخشی از این مطالعات شناخت ساختارهای کلان‌محیطی، جغرافیایی و ریشه‌های تحولات می‌باشد (کلهرنیا، ۱۳۸۷: ۸). به همین دلیل مسکن در روستاها، علاوه بر پاسخگویی به نیاز سکونت و تامین امنیت و حریم خانوار، حلقه‌ای از نظام تولیدی روستا را نیز در برمی‌گیرد و به گونه‌ای متقابل با آن پیوند دارد (لطیفی و معتمدیان، ۱۳۸۵: ۷). اصل سی و یکم قانون اساسی کشور، دسترسی به مسکن مناسب را حق هر خانواده ایرانی عنوان داشته است به طور آشکار مسکن مناسب باعث تغییراتی در روستاها می‌شود که علاوه بر مشخص نمودن سمت توسعه، هدایت و توسعه‌ی فیزیکی، کالبدی در روستا باعث افزایش و تغییر در وسعت روستا نیز می‌شود (سعیدی و همکاران، ۱۳۸۶: ۵۴). یکی از کارکردهای اساسی مسکن مناسب و استاندارد، تثبیت جمعیت در نواحی روستایی است. بنابراین زمانی که یک جمعیتی مثل روستا تحت تأثیر متغیری به نام نوسازی قرار می‌گیرد این امر باعث بهبود شاخص تراکم خانوار در واحد مسکونی شده و سرمایه‌ای برای روستاییان محسوب می‌گردد. بر اساس اطلاعات طرح آمارگیری از مجموع واحدهای مسکونی روستایی، تنها ۲۹/۱٪ از مصالح بادوام و ۲۷/۴۲٪ از مصالح نیمه بادوام و بیشترین واحدهای مسکونی (۳۳/۶٪) از مصالح کم‌دوام ساخته شده‌اند. کم‌دوام‌ترین مصالح مورد استفاده در واحدهای مسکونی در استان‌های زنجان با ۵۹/۷۳٪، سیستان و بلوچستان ۵۸/۸۷٪ و... بوده است (مرکز آمار ایران، ۱۳۸۹: ۷۹). از نظر شاخص دوام سازه‌ای فقط ۹/۰۶٪ واحدهای مسکونی روستایی در کشور، دارای دوام سازه‌ای هستند. شاخص سازه‌ای نیمه بادوام ۸۷/۴۴٪ است و از نظر عمر واحد مسکونی ۴۶/۹۹٪ روستاهای کشور دارای عمری بیش

تراکم طبقاتی، تعداد اتاق در واحد مسکونی، دوام مصالح و ... ارائه نموده است.

طبق مطالعه‌ای که سعیدی و همکاران (۱۳۸۶: ۵۳) در رابطه با نقش سرمایه‌گذاری‌های عمرانی دولت در تثبیت جمعیت روستایی در ناحیه کاشان انجام دادند به این نتیجه رسیدند که با بررسی تحولات جمعیتی و سرمایه‌گذاری‌های عمرانی در ناحیه کاشان (که شامل ۵۲ روستا می‌گردد) از ابتدای انقلاب تا سال ۱۳۸۲ (بر اساس قیمت پایه سال ۸۲) ارتباطی قوی و مستحکم بین تحولات جمعیتی و سرمایه‌گذاری‌های عمرانی دولت وجود ندارد. بر اساس این مطالعه نوع و شکل سرمایه‌گذاری‌های عمرانی و خدماتی در محیط‌های روستایی، گرچه زمانی در نگهداشت جمعیت روستاها بی‌تأثیر نبود با گذشت زمان از اثربخشی آن کاسته شده است و سرمایه‌گذاری‌های عمرانی تنها توانسته‌اند نرخ کاهش جمعیتی روستاها را کُند کرده و تخلیه‌ی جمعیتی آن‌ها را به تعویق اندازند. استراتژی بازسازی مسکن روستایی و مقاوم در مناطق آسیب‌دیده از زلزله در پاکستان این موارد را در نظر گرفته است؛ بازسازی و نوسازی بر اساس تکنولوژی بومی و مقاوم، اجرای مناسب برنامه‌ها و تمرکز دایی در اجرا تا کمترین سطح ممکن، ایجاد استانداردهای مسکن و بارگیری تکنیک‌های ضد زلزله، آموزش محلی، مشارکت دادن افراد در ساخت و اجرا، پرداخت کمک‌های مالی به صورت وام و غیره (2: ERR, 2006). قاسمی (۱۳۸۲: ۸۰) در تحقیقی با عنوان بررسی عوامل اجتماعی- اقتصادی مؤثر بر میزان مشارکت روستاییان در طرح‌های عمرانی، نشان داد که متغیرهای رضایت از مشارکت در طرح-های عمرانی، انسجام اجتماعی، انگیزه پیشرفت، عضویت در نهادهای عمومی روستا، مسافرت، استفاده از رسانه‌های ارتباطی جمعی، مالکیت باغ‌ها و زمین کشاورزی، درآمد، ثروت، پایگاه اجتماعی- اقتصادی و میزان وابستگی سرپرستان خانوار روستایی به دولت، بر

مسکونی، انتظار خسارت و تلفات سنگینی در ۷۵ سال آینده وجود دارد.

از مهم‌ترین عواملی که باعث ساخت و سازهای غیراصولی در مناطق مختلف کشور می‌شود، مشکلات اقتصادی (بیات، ۱۳۸۲: ۳۶) و افزایش هزینه‌ی ناشی از اجرای روش‌های مقاوم در برابر زلزله و مشکلات تأمین آن برای اقشار ضعیف اجتماع می‌باشد که باعث اجرا نشدن ضوابط مقاوم‌سازی و آیین‌نامه‌های مربوطه در اجرای ساختمان‌ها می‌شود (تقفی، ۱۳۸۵: ۴۴). آمار و احتمالات نشان می‌دهد به طور متوسط هر چهار سال یک‌بار در ایران یک زلزله‌ی شدید رخ می‌دهد که پیامد آن، تخریب ۹۷٪ واحدهای روستایی و آسیب‌کلی ۷۹٪ واحدهای شهری در منطقه‌ی وقوع زلزله خواهد بود. در واقع ساختمان‌های روستایی آسیب‌پذیرترین ساختمان‌ها می‌باشند که نه تنها زلزله‌های شدید بلکه زلزله‌های ضعیف هم بر آن‌ها تأثیر تخریبی فراوانی دارند (گل‌بچی و طیبات، ۱۳۸۷: ۳۱). لذا با این تفاسیر پرداختن به موضوع مقاوم‌سازی، نوسازی و بهسازی مسکن روستایی از اهم موضوعات پیش‌روست.

### ادبیات موضوعی تحقیق

طبق مطالعه‌ای که سرتیپی‌پور (۱۳۸۴: ۴۳) در رابطه با شاخص‌های مطلوب جهت معماری مسکن روستایی انجام داده است، ۳۷ شاخص که می‌تواند در سیاست‌گذاری، طراحی و برنامه‌ریزی مسکن روستایی مورد استفاده قرار گیرد در سه گروه؛ شاخص‌های اجتماعی (میزان برخورداری واحد مسکونی از اسناد مالکیت، مدت زمان بهره‌برداری از واحدهای مسکونی، نسبت واحدهای مسکونی خالی، میزان برخورداری واحدهای مسکونی از فضاهای معیشتی و...)، اقتصادی (طول دوره ساخت واحد مسکونی، متوسط قیمت یک متر مربع بنای مسکونی، نسبت هزینه مسکن به درآمد خانوار و...) و کالبدی (سطح زیربنای واحد مسکونی،

### روش پژوهش

پژوهش حاضر از لحاظ هدف، کاربردی، از نظر امکان کنترل متغیرها از نوع علی-ارتباطی، از نظر روش‌شناسی تحقیق از نوع پیشین‌پژوهی (پس‌رویدادی) و از لحاظ گردآوری داده‌ها از نوع تحقیقات میدانی است. جامعه آماری این تحقیق را افراد روستایی شهرستان خدابنده در استان زنجان که در سال ۱۳۸۸ وام‌مسکن روستایی دریافت نموده‌اند (N=۶۷۱) تشکیل دادند. شهرستان خدابنده یکی از شهرستان‌های جنوب استان زنجان است که از شمال به شهرستان‌های ایجرود و ابهر، از خاور و شمال خاوری به شهرستان ابهر، از جنوب خاوری به شهرستان بویین زهرا (استان قزوین)، از جنوب به استان همدان و از باختر به شهرستان بیجار (استان کردستان) محدود می‌شود (نقشه ۱).

این شهرستان در ۴۷ درجه و ۵۱ دقیقه تا ۴۸ درجه و ۵۷ دقیقه درازای خاوری و ۳۵ درجه و ۳۵ دقیقه تا ۳۶ درجه و ۲۵ دقیقه پهناى شمالی واقع شده و مرکز آن از نظر جغرافیایی در ۴۸ درجه و ۳۵ دقیقه درازای خاوری و ۳۶ درجه و ۷ دقیقه پهناى شمالی و ارتفاع ۲۰۵۰ متری از سطح دریا واقع شده است. به‌طور کلی منطقه‌ی خدابنده یک ناحیه‌ی کوهستانی است که از ارتفاعات و قله‌های متعددی برخوردار می‌باشد. در سرشماری سراسری سال ۱۳۷۵ جمعیت شهرستان خدابنده ۱۶۳،۰۶۷ نفر برآورد شده که از این تعداد ۷۰،۹۱۸ نفر در شهر قیدار (مرکز شهرستان) زندگی می‌کرده‌اند. حجم نمونه را با استفاده از پیش‌آزمون پرسشنامه توسط ۳۰ نفر از روستاییان و بر اساس فرمول دوران، ۱۰۴ نفر تعیین شد که نمونه‌ی آماری تحقیق به روش نمونه‌گیری تصادفی انتخاب شدند. ابزار اصلی تحقیق برای جمع‌آوری اطلاعات پرسشنامه بوده است. پس از مرور منابع کتابخانه‌ای، اینترنتی و

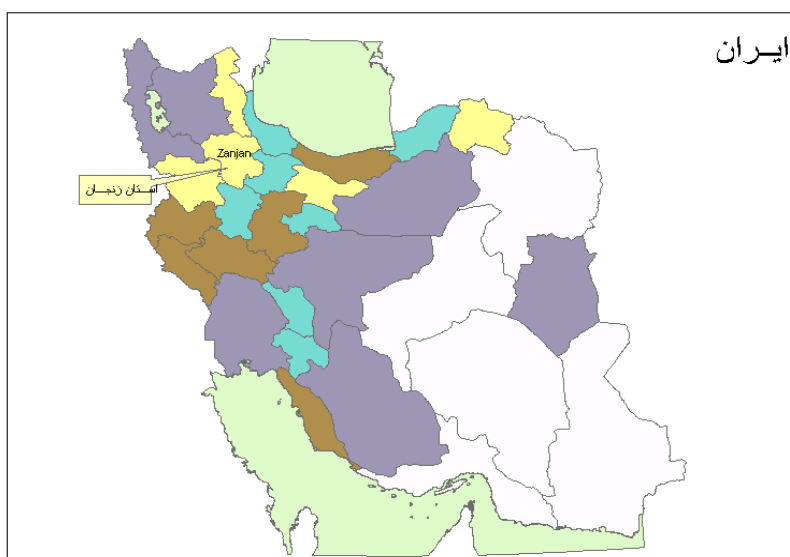
میزان مشارکت سرپرستان خانوارهای روستایی در طرح‌های عمرانی است. کلهرنیا در سال (۱۳۸۷: ۷) در مطالعه‌ای با عنوان فرآیند دستیابی به الگوهای بهینه مسکن روستایی به این نتیجه رسید بحرانی که پیش‌روی مسکن روستایی در ایران قرار دارد، از فقدان الگوهای ساختاری و سازماندهی ثبات جامعه‌ی روستایی ناشی شده است. مدرنیسم و توسعه همواره چارچوب‌ها و قالب‌هایی را به روستاها تحمیل کرده است که نه تنها ساختارهای سنتی آن‌ها را شکسته بلکه روستا و روستانشینی را همواره در برابر کشش و جاذبه‌ی شهری قرار داده است. بر اساس این مطالعات در سطح خرد، طراحی مناسبی برای استقرار بهینه‌ی همه‌ی ساختارهای محیط روستایی باید ایجاد گردد. در این طراحی محیطی ضمن شناخت فضاهای باز و ساخته شده (با تأکید بر اهمیت فضاهای باز) باید به بهترین چیدمان، همجواری‌های مناسب، دسترسی‌های مطلوب و تناسب عملکرد و محیط دست یافت. در این ارتباط رسیدن به ابعاد و اندازه‌های صحیح به ویژه برای قطعات زمین مسکونی یکی از اهداف می‌باشد.

از آن‌جا که شناخت عوامل مؤثر بر بهسازی مسکن روستایی می‌تواند مسؤولان را جهت برنامه‌ریزی بهتر در راستای بارگیری اعتبارات در نوسازی و بهسازی مسکن روستایی یاری دهد، تحقیق حاضر با هدف کلی بررسی عوامل مؤثر بر بهسازی و نوسازی مسکن روستایی به انجام رسیده است. در راستای دستیابی به هدف کلی فوق، هدف‌های اختصاصی زیر در نظر گرفته شده است:

- شناخت ویژگی‌های فردی-حرفه‌ای افرادی که وام مسکن روستایی دریافت نموده‌اند؛
- اولویت‌بندی دیدگاه پاسخگویان نسبت به متغیرهای مؤثر بر بهسازی مسکن روستایی؛
- تحلیل عاملی متغیرهای مؤثر بر بهسازی و نوسازی مسکن روستایی.

بین ۰ تا ۵ به آن‌ها اختصاص دهند. روایی ابزار تحقیق با استفاده از نظرات تعدادی از اساتید و صاحب‌نظران و پس از انجام اصلاحات لازم تعیین شد.

نیز گفتگو با تعدادی از اساتید و صاحب‌نظران در این زمینه، متغیرهای شناسایی شده فهرست و از پاسخگویان خواسته شد تا اهمیت آن‌ها را ارزیابی کنند و امتیازی



نقشه ۱: نقشه استان زنجان و موقعیت شهرستان خدابنده

مأخذ: نگارندگان، ۱۳۸۹

مورد تأیید و در اختیار پاسخگویان قرار داده شد. پس از تکمیل پرسشنامه‌ها و گردآوری و ورود داده‌ها به رایانه، با کمک نرم‌افزار SPSS نسخه ۱۶، از روش تحلیل عاملی از نوع اکتشافی، به عنوان روش تحلیل

جهت تعیین پایایی ابزار تحقیق از روش آلفای کرونباخ استفاده شد. ضریب آلفای کرونباخ برای مقیاس مورد استفاده در پژوهش برابر ۰/۸۰ به دست آمد که نشانگر پایایی قابل قبول بود و بدین‌سان، محتوای پرسشنامه

و مسن‌ترین آن‌ها به ترتیب ۲۱ و ۷۱ سال داشتند و از نظر سطح تحصیلات اکثریت پاسخگویان (۴۲/۳ درصد) بی‌سواد می‌باشند (جدول ۱). میانگین طول عمر ساختمان‌های قدیمی ۳۵ سال و میانگین زیربنای ساختمان‌های جدید ۸۱ متر می‌باشد (جدول ۲).

چند متغیره و هم وابسته، برای تحلیل داده‌های جمع‌آوری شده بهره گرفته شد.

### یافته‌ها

براساس نتایج به دست آمده، میانگین سنی پاسخگویان در حدود ۳۹ سال می‌باشد که بیشترین فراوانی آن مربوط به رده سنی ۲۰ تا ۳۱ سال می‌باشد. جوانترین

جدول ۱: توزیع فراوانی پاسخگویان بر اساس سن و تحصیلات

سن (سال)	فراوانی	درصد	تحصیلات	فراوانی	درصد
۲۰-۳۰	۴۲	۴۰/۴	بی‌سواد	۴۴	۴۲/۳
۳۱-۴۰	۲۳	۲۲/۱	ابتدایی	۲۶	۲۵/۰
۴۱-۵۰	۱۴	۱۳/۵	سیکل	۱۵	۱۴/۴
۵۱-۶۰	۱۴	۱۳/۵	دیپلم	۱۵	۱۴/۴
۶۱ و بیشتر	۱۱	۱۰/۵	لیسانس و بالاتر	۴	۳/۹
جمع کل	۱۰۴	۱۰۰/۰	جمع کل	۱۰۴	۱۰۰/۰
۳۱-۴۰	۲۳	۲۲/۱	ابتدایی	۲۶	۲۵/۰

مأخذ: نگارندگان، ۱۳۸۹

جدول ۲: توزیع فراوانی طول عمر ساختمان قدیم و سطح زیربنا ساختمان جدید

طول عمر ساختمان قدیمی (سال)	فراوانی	درصد	سطح زیربنا ساختمان جدید (متر)	فراوانی	درصد
۲۰-۳۰	۱۵	۱۴/۴	۶۰	۸	۷/۷
۳۱-۴۰	۵۵	۵۲/۹	۸۰	۸۷	۸۳/۷
۴۰ و بیشتر	۳۴	۳۲/۷	۹۰ و بیشتر	۹	۸/۶
جمع کل	۱۰۴	۱۰۰/۰	جمع کل	۱۰۴	۱۰۰/۰

مأخذ: نگارندگان، ۱۳۸۹

جدول ۳: اولویت‌بندی دیدگاه پاسخگویان پیرامون میزان آگاهی در رابطه با تسهیلات نوسازی مسکن روستایی

متغیر	اولویت	میانگین*	انحراف معیار	ضریب تغییرات
مبالغ پرداختی در مراحل مختلف ساخت	۱	۳/۴۲	۰/۷۸	۰/۲۲۸
مراحل دریافت وام مسکن	۲	۳/۵۲	۰/۸۶	۰/۲۴۵
دوره‌ی زمانی باز پرداخت وام مسکن	۳	۳/۳۲	۰/۸۴	۰/۲۵۳
سقف تسهیلات مسکن روستایی	۴	۳/۴۴	۰/۸۸	۰/۲۵۵
سود وام مسکن	۵	۳/۴۵	۰/۸۹	۰/۲۵۷
نرخ سود تسهیلات دریافتی	۶	۳/۴۵	۰/۹۰	۰/۲۶۰
زمان دوره‌ی ساخت مسکن	۷	۳/۱۵	۰/۸۶	۰/۲۷۳
مراحل درخواست وام	۸	۳/۴۸	۰/۹۶	۰/۲۷۵
مهلت قانونی شروع به کار و اخذ مرحله‌ی اول وام	۹	۳/۲۴	۰/۹۰	۰/۲۷۷
آشنایی کلی با وام مسکن روستایی	۱۰	۳/۲۷	۰/۹۲	۰/۲۸۱
نقش دولت در بهسازی مسکن روستایی	۱۱	۳/۲۷	۰/۹۳	۰/۲۸۴
نهاد متولی این امر	۱۲	۳/۱۴	۰/۹۰	۰/۲۸۶
فعالیت‌های لازم جهت دریافت مرحله اول وام	۱۳	۳/۳۷	۰/۹۷	۰/۲۸۷
مدارک لازم برای دریافت وام	۱۴	۳/۴۷	۱/۰۰	۰/۲۸۹
نحوه‌ی نظارت بر اعتبارات پرداختی	۱۵	۳/۰۸	۰/۹۰	۰/۲۹۲
نقش خود در بهسازی مسکن روستا	۱۶	۳/۴۰	۱/۰۲	۰/۳۰۰
فعالیت‌های لازم جهت دریافت مرحله‌ی دوم وام	۱۷	۳/۲۵	۱/۰۲	۰/۳۱۳
آشنایی با افراد مشمول طرح بهسازی مسکن	۱۸	۳/۰۶	۰/۹۷	۰/۳۱۶
میزان یارانه‌ی منظور شده این طرح	۱۹	۲/۶۶	۰/۹۹	۰/۳۷۲

\* میزان اهمیت: ۰ = هیچ... ۵ = خیلی زیاد میزان آگاهی

مأخذ: نگارندگان، ۱۳۸۹

وام از دیدگاه پاسخگویان اولویت‌های اول تا سوم را داشته و کم‌اثرترین متغیرها، میزان آشنایی با افراد مشمول طرح بهسازی مسکن و میزان یارانه‌ی منظور شده این طرح بود (جدول ۳).

نظر پاسخگویان در رابطه با تسهیلات نوسازی مسکن روستایی مورد بررسی قرار گرفت و مشخص شد که آگاهی از مبالغ پرداختی در مراحل مختلف ساخت، مراحل دریافت وام مسکن و دوره‌ی زمانی باز پرداخت



جدول ۴: اولویت‌بندی دیدگاه پاسخگویان پیرامون متغیرهای تأثیرگذار بر بهسازی مسکن روستایی

متغیر	اولویت	میانگین*	انحراف معیار	ضریب تغییرات
کاهش بهره وام	۱	۴/۲۹	۰/۹۰	۰/۲۰۹
احداث واحدهای مسکونی با توجه به نیاز عمومی	۲	۳/۸۶	۰/۸۲	۰/۲۱۲
ساخت خانه‌ها با در نظر گرفتن ویژگی‌های محل	۳	۳/۶۵	۰/۸۰	۰/۲۱۹
کاهش دستمزد ناظران	۴	۴/۲۷	۰/۹۵	۰/۲۲۲
احداث واحدها با توجه به فرهنگ منطقه	۵	۳/۶۸	۰/۸۶	۰/۲۳۳
افزایش مبلغ وام	۶	۴/۳۲	۱/۰۴	۰/۲۴۰
هماهنگی بهتر ارگان‌های اداری مربوطه	۷	۳/۸۸	۰/۹۹	۰/۲۵۵
ارائه‌ی مدل بهینه‌ی ساخت متناسب با اقلیم و...	۸	۳/۹۰	۱/۰۰	۰/۲۵۶
پرداخت مبلغ وام به صورت یکجا	۹	۴/۱۰	۱/۰۷	۰/۲۶۰
افزایش مدت زمان باز پرداخت وام	۱۰	۳/۹۹	۱/۰۶	۰/۲۶۵
استفاده از نظریات نوین در حوزه‌ی طراحی بافت روستا	۱۱	۳/۵۶	۰/۹۸	۰/۲۷۵
نظارت بر کار ناظران	۱۲	۳/۸۷	۱/۰۸	۰/۲۷۹
استفاده از تکنولوژی نوین برای ایمنی از بلایای طبیعی	۱۳	۳/۶۷	۱/۰۹	۰/۲۹۷
بارگیری مشاوران جهت طراحی الگوی ساخت مسکن	۱۴	۳/۳۰	۱/۰۰	۰/۳۰۳
کاهش نقش دولت در بهسازی	۱۵	۲/۹۰	۱/۰۸	۰/۳۷۲
استفاده از بخش خصوصی برای پیمانکاری طرح	۱۶	۲/۳۹	۱/۳۰	۰/۵۴۳

\* میزان اهمیت: ۰ = هیچ... ۵ = خیلی زیاد

مأخذ: نگارندگان، ۱۳۸۹

به منظور تعیین مناسب بودن داده‌های جمع‌آوری شده در مورد (عوامل مؤثر بر میزان موفقیت طرح بهسازی و نوسازی مسکن روستایی) برای انجام تحلیل عاملی، از ضریب  $1\text{K.M.O}$  و آزمون بارتلت استفاده شد. در این پژوهش مقدار  $2\text{MSA}$  (که در کامپیوتر با  $\text{KMO}$  بیان می‌گردد) برابر با  $0.785$  به دست آمد و نشان داد که وضعیت داده‌ها برای تحلیل عاملی در حد "خوب" بوده است. مقدار آماره بارتلت نیز برابر با  $740/279$  به دست آمد که در سطح  $1\%$  معنی‌دار بود. بنابراین در کل داده‌ها برای تحلیل عامل مناسب بودند.

بر پایه‌ی اطلاعات مندرج در جدول (۴)، مهم‌ترین متغیرهای مؤثر بر بهسازی و نوسازی مسکن روستایی از دیدگاه پاسخگویان عبارتند از: کاهش بهره وام با میانگین  $4.29$  و انحراف معیار  $0.90$ ، احداث واحدهای مسکونی با توجه به نیاز عمومی با میانگین  $3.86$  و انحراف معیار  $0.82$  و ساخت خانه‌ها با در نظر گرفتن ویژگی‌های محل میانگین  $3.65$  و انحراف معیار  $0.80$  بودند. یافته‌ها حاکی از آن بود که کم‌اثرترین متغیرها، کاهش نقش دولت در بهسازی با میانگین  $2.90$  و انحراف معیار  $1.08$  و استفاده از بخش خصوصی برای پیمانکاری طرح با میانگین  $2.39$  و انحراف معیار  $1.30$  بودند.

جدول ۵: مقدار K.M.O و آزمون بارتلت و سطح معنی داری

سطح معنی داری	آزمون بارتلت	KMO
۰/۰۰۰	۷۴۰/۲۷۹	۰/۷۸۵

مأخذ: نگارندگان، ۱۳۸۹

متغیرها دارند و در مجموع چهار عامل مذکور توانسته‌اند ۶۳/۴۸ درصد از کل واریانس عوامل مؤثر بر میزان موفقیت طرح بهسازی و نوسازی مسکن روستایی را تبیین شده توسط این عوامل می‌باشد. در پژوهش حاضر برای چرخش عامل‌ها از روش واریماکس استفاده شده است. بعد از مرحله‌ی چرخش متغیرهایی که مربوط به هر عامل هستند، به صورت ستونی مشخص می‌گردند. نتایج چرخش عامل‌ها در جدول (۷) آمده است.

برای تعیین تعداد عوامل بر اساس ملاک کیسر<sup>۱</sup> عمل شد. در جدول (۶) تعداد عوامل استخراج شده همراه با مقدار ویژه هر یک از آن‌ها، درصد واریانس هر یک از عوامل و درصد تجمعی واریانس عوامل آمده است. مقدار ویژه بیانگر سهم هر عامل از کل واریانس متغیرها می‌باشد و هر چه مقدار آن بزرگ‌تر باشد، نشان‌دهنده‌ی اهمیت و تأثیر بیشتر آن عامل است. عامل اول بیشترین سهم (۲۰/۸۲٪) و عامل چهارم کمترین سهم (۱۱/۵۶٪) را در تبیین واریانس کل

جدول ۶: عوامل استخراج شده همراه با مقدار ویژه، درصد واریانس و درصد تجمعی واریانس آن‌ها

ردیف	عامل‌ها	مقدار ویژه	درصد واریانس مقدار ویژه	فراوانی تجمعی درصد واریانس
۱	اول	۳/۵۴۰	۲۰/۸۲۲	۲۰/۸۲۲
۲	دوم	۳/۱۸۷	۱۸/۷۴۹	۳۹/۵۷۰
۳	سوم	۲/۱۰۰	۱۲/۳۵۰	۵۱/۹۲۱
۴	چهارم	۱/۹۶۷	۱۱/۵۶۹	۶۳/۴۸۹

مأخذ: نگارندگان، ۱۳۸۹

در جدول (۷) هر یک از عوامل و متغیرهای مربوط به آن عامل همراه با عاملی و گویی‌های پوشاننده‌ی آن‌ها ارائه شده است.

پس از پردازش داده‌ها که بیانگر عوامل مؤثر بر میزان موفقیت طرح بهسازی و نوسازی مسکن روستایی بوده‌اند، نسبت به نام‌گذاری عوامل بر ساخته از تحلیل عامل اقدام شده است.

جدول ۷: متغیرهای مربوط به هر یک از عوامل، میزان ضرایب به دست آمده از ماتریس دوران یافته

نام عامل	متغیرها	بار عاملی
فنی - تکنیکی	ساخت خانه‌ها با در نظر گرفتن ویژگی‌های محل	۰/۱۵۶۴
	نظارت بر کار ناظران	۰/۱۶۸۵
	بارگیری مشاوران جهت مطالعه و طراحی الگوی ساخت مسکن	۰/۱۷۵۲
	استفاده از تکنولوژی‌های نوین ساخت‌وساز برای ایمن ماندن از بلایای طبیعی	۰/۱۷۹۴
	استفاده از نظریات نوین در حوزه‌ی طراحی بافت روستا	۰/۱۷۴۹
	ارائه‌ی یک مدل بهینه‌ی ساخت و ضدزلزله متناسب با فرهنگ و اقلیم روستا	۰/۱۶۶۳
خدماتی - اعتباری	کاهش دستمزد ناظران	۰/۱۶۴۸
	پرداخت مبلغ وام به صورت یکجا	۰/۱۵۱۲
	افزایش مدت زمان بازپرداخت وام	۰/۱۷۵۶
	کم کردن میزان بهره‌ی وام	۰/۱۷۰۴
	افزایش میزان مبلغ وام	۰/۱۶۸۶
	هماهنگی بهتر ارگان‌های اداری (مثل اداره‌ی برق آب و ...)	۰/۱۶۱۵
اجتماعی - فرهنگی	احداث واحدهای مسکونی با توجه به نیاز عمومی روستاییان	۰/۱۷۷۶
	احداث واحدها با توجه به فرهنگ مردم روستا	۰/۱۷۱۷
تشکیلاتی - اداری	کاهش نقش دولت در بهسازی	۰/۱۶۹۸
	استفاده از بخش خصوصی برای پیمانکاری طرح	۰/۱۷۶۲
	پرداخت وام به صورت غیر پولی (مصلح و آهن و...)	۰/۱۷۸۶

مأخذ: نگارندگان، ۱۳۸۹

### بحث و نتیجه

این مطالعه به تحلیل مؤلفه‌های پیش‌برنده در اجرای طرح بهسازی و نوسازی مسکن روستایی در استان زنجان پرداخته است. مطابق یافته‌های تحقیق، نتایج تحلیل عاملی عوامل مؤثر بر میزان موفقیت طرح بهسازی و نوسازی مسکن روستایی نشان داد که عوامل فنی-تکنیکی ۲۰/۸۲ درصد واریانس را به خود اختصاص داده و با مقدار ویژه ۳/۵۴ عامل اول تحلیل عاملی عوامل مؤثر بر میزان موفقیت طرح بهسازی و نوسازی مسکن روستایی بوده است. راهبردهای فنی-تکنیکی همانند ساخت خانه‌ها با در نظر گرفتن ویژگی‌های محل، نظارت بر کار ناظران، بارگیری مشاوران جهت مطالعه و طراحی الگوی ساخت مسکن، استفاده از تکنولوژی‌های نوین، ساخت و ساز برای ایمن ماندن از بلایای طبیعی، استفاده از نظریات نوین در حوزه‌ی

طراحی بافت روستا و ارائه‌ی یک مدل بهینه ساخت و ضدزلزله متناسب با فرهنگ و اقلیم روستا که در پژوهش‌های کریمی‌آذری و جهانس (۱۳۸۶)، کلهرنیا (۱۳۸۷) نیز مورد تأیید قرار گرفته بودند. نتایج تحلیل عاملی نشان داد که عوامل خدماتی-اعتباری، ۱۸/۷۴ درصد واریانس را به خود اختصاص داده و با مقدار ویژه ۳/۱۸ عامل دوم تحلیل عاملی عوامل مؤثر بر میزان موفقیت طرح بهسازی و نوسازی مسکن روستایی بوده است. راهبردهای خدماتی-اعتباری همانند کاهش دستمزد ناظران، پرداخت مبلغ وام به صورت یکجا، افزایش مدت‌زمان بازپرداخت وام، کم کردن میزان بهره وام، افزایش میزان مبلغ وام، هماهنگی بهتر ارگان‌های اداری (مثل اداره برق و آب و...) که در پژوهش‌های بیات (۱۳۸۲)، گلابچی (۱۳۷۹)، سرتیپی‌پور (۱۳۸۴) نیز به این موارد اشاره شده است.

۴. بیات، حسین (۱۳۸۲). ارزیابی آسیب‌پذیری واحدهای ساختمانی و رهیافت‌هایی برای ایجاد دگرگونی، همایش یافته‌های زلزله بم. سازمان ملی زمین و مسکن. تهران. ۱۵ بهمن.
۵. ثقفی، محمدجواد (۱۳۸۵). آسیب‌شناسی ساختمان و بررسی نقش مراحل اجرا و نظارت در بروز خسارت ناشی از زلزله در گونه‌های ساختمانی در منطقه زرند کرمان، مجله هنرهای زیبا. شماره ۲۶.
۶. رشتیان، سیدمحسن (۱۳۸۳). پیش‌سازی ساختمان‌ها راه‌کاری مناسب در ساخت واحدهای مقاوم روستایی و شهری، اولین کنفرانس ایمن‌سازی و بهسازی سازه‌ها. سرتیپی‌پور، محسن (۱۳۸۵). مسکن روستایی در برنامه‌های توسعه، نشریه هنرهای زیبا. شماره ۲۷.
۸. سرتیپی‌پور، محسن (۱۳۸۴). شاخص‌های معماری مسکن روستایی در ایران، نشریه هنرهای زیبا. شماره ۲۲.
۹. سعیدی، عباس؛ عبدالرضا رکن‌الدین افتخاری؛ حسن دارابی (۱۳۸۶). نقش سرمایه‌گذاری‌های عمرانی دولت در تثبیت جمعیت روستایی (نمونه ناحیه کاشان)، فصلنامه تحقیقات جغرافیایی. شماره ۸۴.
۱۰. قاسمی، محمدعلی (۱۳۸۲). بررسی عوامل اجتماعی-اقتصادی مؤثر بر میزان مشارکت روستاییان در طرح‌های عمرانی: مطالعه موردی بخش مرکزی شهرستان کاشان، فصلنامه روستا و توسعه.
۱۱. کریمی‌آذری، امیررضا؛ رافائل جهانس (۱۳۸۶). برنامه-ریزی در توسعه روستایی با رویکرد به طرح‌های هادی روستایی و اجرای آن‌ها، نخستین همایش ملی توسعه پایدار روستایی.
۱۲. کلانتری، خلیل؛ علیرضا خواجه شاهکوهی (۱۳۸۱). بررسی مشکلات و موانع اجرایی طرح‌هایی بهسازی و کالبدی روستایی از نظر سرپرستان خانوارهای روستایی در شهرستان گرگان، مجله اقتصاد کشاورزی و توسعه. سال دهم، شماره ۳۸. تابستان ۸۱.

عوامل اجتماعی- فرهنگی با مقدار ویژه ۲/۱۰ که سومین عامل تحلیل عاملی عوامل مؤثر بر میزان موفقیت طرح بهسازی و نوسازی مسکن روستایی بوده است؛ توانسته است ۱۲/۳۵ درصد واریانس را تبیین نماید. راهبردهای مبتنی بر عوامل اجتماعی- فرهنگی همانند احداث واحدهای مسکونی با توجه به نیاز عمومی روستاییان، احداث واحدها با توجه به فرهنگ مردم روستا که مطالعات سرتیپی‌پور (۱۳۸۵)، کلهرنیا (۱۳۸۷) نیز به این موارد اشاره داشته‌اند.

در نهایت عوامل تشکیلاتی- اداری ۱۱/۵۶ درصد واریانس را به خود اختصاص داده و با مقدار ویژه ۱/۹۶ عامل چهارم تحلیل عاملی عوامل مؤثر بر میزان موفقیت طرح بهسازی و نوسازی مسکن روستایی بوده است. راهبردهای تشکیلاتی- اداری همانند کاهش نقش دولت در بهسازی، استفاده از بخش خصوصی برای پیمانکاری طرح‌پرداخت وام به صورت غیرپولی (مصالح و آهن و...) که مطابق با تحقیقات سعیدی و همکاران (۱۳۸۶) و مطیعی‌لنگرودی و همکاران (۱۳۸۷) می‌باشد.

### منابع

۱. بنیاد مسکن انقلاب اسلامی (۱۳۸۳). چارچوب سند ملی توسعه بخش مسکن روستایی. تهران: بنیاد مسکن انقلاب اسلامی.
۲. بنیاد مسکن انقلاب اسلامی (۱۳۸۹). امور بازسازی و مسکن روستایی، برگرفته از سایت اینترنتی بنیاد در آدرس: <http://www.bonyadmaskan.com>
۳. بهتاش، محمدرضا؛ محمد سلیمانی (۱۳۸۵). نگرشی بر بهسازی و مقاوم‌سازی مسکن روستایی ایران در برابر سوانح طبیعی، دومین کنفرانس بین‌المللی مدیریت جامع بحران در حوادث غیرمترقبه طبیعی. پژوهشکده سوانح طبیعی ایران. تهران.

۱۳. کلهرنیا، بیژن (۱۳۸۷). فرآیند دستیابی به الگوهای بهینه مسکن روستایی، اولین کنفرانس بین‌المللی سکونتگاه‌های سنتی زاگرس. دانشگاه کردستان. سنندج. کردستان. ایران. ۱۴-۱۲ اردیبهشت.
۱۴. گلابچی، محمود؛ مجتبی طیبیات (۱۳۸۷). علل عدم پایداری ساختمان‌های مسکونی روستایی در برابر زلزله و ارائه‌ی الگوی ساخت بر اساس امکانات و توانایی‌های محلی (مورد: روستاهای زرنند کرمان)، مجله هنرهای زیبا شماره ۳۰.
۱۵. لطیفی، احمدرضا (۱۳۸۴). نگرشی بر مسکن روستایی ایران و بازسازی و مقاوم‌سازی آن، نخستین همایش ملی استحکام‌بخشی ساختمان‌های بنایی غیرمسلح و بناهای تاریخی، دانشگاه آزاد اسلامی واحد یزد.
۱۶. لطیفی، احمدرضا؛ هادی معتمدیان (۱۳۸۵). نگرشی بر مسکن روستایی ایران و بازسازی و مقاوم‌سازی آن، اولین همایش ملی مدیریت بحران زلزله در شهرهای دارای بافت تاریخی.
۱۷. مرکز آمار ایران (۱۳۸۵). سالنامه آماری کشور. سرشماری نفوس و مسکن. سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی کشور. تهران.
۱۸. مهندسان مشاور تدبیر شهر (۱۳۸۵). گونه‌شناسی مسکن روستایی و ارائه الگوهای بهینه مسکن در استان کرمانشاه، بنیاد مسکن انقلاب اسلامی. استان کرمانشاه.
۱۹. یدقار، علی (۱۳۸۳). روند تحوّل و چالش‌های عمران و توسعه روستایی در ایران، فصلنامه پژوهش‌های جغرافیایی. شماره ۴۸. تابستان.
20. ERR (2006). Building back better - rural housing reconstruction strategy of earthquake hit districts in NWFP and AJK. Available online at: RURAL HOUSING RECONSTRUCTION STRATEGY Available in: <http://www.reliefweb.int/rw/dbc.rbf/doc>
21. Oddershede, A. Arias and H. Cancino (2007). Rural development decision support using the Analytic Hierarchy Process, *Mathematical and Computer Modeling* 46 (7-8) (2007).
22. Cochrane, P (2007). Forestry and rural development: exploring the context as well as the product, *Ecological Economics Research Trends Book*, Chapter 9, Nova Science Publishers Inc, Hauppauge, New York.
23. UNDP (2007). Human Development Report 2006. [www.undp.org](http://www.undp.org). 21.11.2007.