

# بررسی تحلیلی مسکن روستایی در ایران<sup>۱</sup>

محسن سرتیپی پور

دانشیار دانشکده معماری و شهر سازی دانشگاه شهید بهشتی

کلیدواژگان: مسکن روستایی، هویت کالبدی، برنامه‌ریزی، نیازهای مسکن، نگرش منطقه‌ای

## چکیده

مسکن و کالبد مناسب در روستاها، پس از انقلاب اسلامی، همواره تقاضای مردم و صاحب نظران و دغدغه دولت‌ها بوده است. بررسی برنامه‌های توسعه پنج‌ساله پس از انقلاب مؤید این تقاضا و نشان‌دهنده روند رو به رشد و افزایش چشمگیر طرح‌های بهسازی مسکن و ارتقای محیط کالبدی در روستاهاست.<sup>۲</sup> اما در کشور پهناوری مانند ایران که مناطقی گوناگون دارد، با تنوع جغرافیایی و اقلیمی و قومی و اقتصادی و هویت‌های خاص محلی و منطقه‌ای، نوع نیازها و کاستی‌ها متفاوت است. با وجود این تفاوت‌ها، اطلاعات دقیق درباره خصوصیات کالبدی روستاها وجود ندارد و، حداقل تا زمان حاضر، برنامه‌های منطقه‌ای تدوین نشده است. از این رو سال‌هاست برنامه بهسازی کالبدی روستاهای کشور از الگویی یکسان تبعیت کرده و تفاوت بین استان‌ها محدود به تعداد طرح‌ها و میزان اعتبارات است. ساختار متمرکز نظام برنامه‌ریزی توسعه و قوانین آن نیز در این رویه بی‌اثر نبوده و مانع حرکت به سوی محلی‌گرایی و منطقه‌ای کردن سیاست‌ها شده است.

در سال ۱۳۸۲ بنیاد مسکن انقلاب اسلامی، با همکاری سازمان برنامه و مشاوران دارای صلاحیت در زمینه آمارهای زیربنایی، ویژگی‌های مسکن روستایی را، در سطح استان‌های کشور، نمونه‌گیری و گردآوری کرد. این داده‌ها در سال ۸۳ منتشر شد.<sup>۳</sup> ارزیابی و تحلیل داده‌های این نمونه‌گیری، که اولین هم بود، تفاوت‌هایی را، در مسکن و نیاز مسکونی بین استان‌ها، آشکار کرد. توجه به این تفاوت‌ها در ارتقای محیط کالبدی و تأمین مسکن مناسب بسیار مؤثر است. در این تحقیق مسکن روستایی از چهار بعد مهم ارزیابی شده است: الف) کالبد (استحکام و میزان فضا؛ ب) امکانات آسایشی و رفاهی؛ ج) نقش فعالیت‌های معیشتی در مسکن و جایگاه اقتصادی آن؛ د) بعد زیست محیطی

نتایج ارزیابی ضمن نشان دادن کاستی‌های حاد و پنهان در برخی استان‌ها ضرورت سیاست‌گذاری منطقه‌ای در طرح‌های مسکن و عمران روستایی را اثبات می‌کند. همچنین نتایج ارزیابی نشان‌دهنده برخی ویژگی‌های کالبدی و هویت‌ساز معماری روستایی در استان‌هاست که می‌تواند به صورت احکام ارزشی در جهت حفظ هویت معماری ملی و بومی در دستورالعمل‌های طراحی و ساخت در نظر آید.

این مقاله با نشان دادن تفاوت‌های بین استان‌ها با استفاده از داده‌های نمونه‌گیری سال ۱۳۸۲ و روشن کردن وضعیت هر استان، سیاست‌گذاری منطقه‌ای متناسب با وضعیت پیش‌رو را توصیه می‌کند.

۱. این مقاله برگرفته از طرح پژوهشی ارزیابی و تحلیل ویژگی‌های مسکن روستایی است که در سال ۱۳۸۶ به سفارش بنیاد مسکن انقلاب اسلامی در دانشگاه شهید بهشتی و بر اساس نمونه‌گیری ویژگی‌های مسکن روستایی سال ۱۳۸۲ تهیه شده است.

۲. طی ۳۰ سال پس از انقلاب برای ۱۸۴۶۹ روستای کشور طرح‌های تهیه شده که در اکثر آنها طرح‌های پیشنهادی به مرحله اجرا درآمده است. همچنین تا پایان برنامه سوم حدود ۱۱۰۰۰۰۰ میلیون واحد مسکونی روستایی نوسازی و پیش‌بینی شده طی برنامه چهارم و پنجم ۲ میلیون واحد مسکونی دیگر نوسازی شود که تا کنون ۶۰۰۰۰۰ واحد آن تحقق یافته است.

۳. نک: طرح آمار‌گیری ویژگی‌های مسکن روستایی از طریق نمونه‌گیری در ۲۱۱۸ روستا و ۴۶۴۱۳ واحد مسکونی روستایی.

## پرسش‌های تحقیق

معضلات و مشکلات موجود مسکن روستایی چیست؟  
 آیا نیازهای مسکن روستایی در همه استان‌ها یکسان است؟  
 با توجه به اوضاع موجود چه رویکردی برای تأمین مسکن روستایی مناسب است؟

۴. نک: طرح جامع مسکن، سند تحلیلی: جمع بندی مطالعات؛ ص ۱۴  
 ۵. بررسی نتایج تفصیلی سرشماری سال ۸۵ نشان می‌دهد که جمعیت ۲۲/۳ میلیون نفری روستایی کشور در ۶۳۸۹۸ آبادی ساکن بوده‌اند. ۴۲ درصد این سکونتگاه‌ها (۲۸۲۷۱ نقطه) آبادی‌های زیر ۱۰۰ نفر است که در مجموع جمعیتی در حدود ۱ میلیون نفر را در خود جای داده‌اند. جمعیت مذکور که در کمتر از نیمی (۴۲ درصد) روستاهای کشور ساکن هستند تنها ۵/۶ درصد جامعه روستایی کشور را تشکیل می‌دهند. تعداد روستاهای ۵۰۰-۱۰۰ نفر ۲۳۸۵۵ است که جمعیتی در حدود ۵/۷۴ میلیون نفر را در بر می‌گیرد. حدود ۱۰/۷۴۶ میلیون نفر نیز در ۱۰۶۹۹ روستای ۵۰۰ تا ۲۴۹۹ نفر و حدود ۴/۶۳ میلیون نفر در ۱۰۴۳ روستای بالای ۲۵۰۰ نفر زندگی می‌کنند.  
 ۶. بر اساس قانون برنامه چهارم و پنجم توسعه اجتماعی اقتصادی و فرهنگی (۸۸-۸۴) دولت سالانه موظف به حمایت از احداث و نوسازی ۲۰۰/۰۰۰ واحد مسکونی روستایی است.  
 ۷. گزارش عملکرد سال ۱۳۸۷ دفتر کل مسکن روستایی حوزه معاونت بازسازی و مسکن روستایی بنیاد مسکن انقلاب اسلامی

## مقدمه

میزان سرمایه‌گذاری در روستاها در مقایسه با شهرها اندک است، با این حال هنوز هم در کشور ما روستا کانون تولید ثروت و ارزش افزوده اقتصادی در بخش کشاورزی و دامی و صنایع دستی است و مناسب‌ترین محل برای تأمین خوراک کشور. حدود یک سوم تولید ناخالص ملی کشور از روستاهاست. براساس اطلاعات سرشماری نفوس و مسکن در سال ۱۳۸۵، ۲۲/۲۳۵ میلیون نفر از جمعیت ۷۰/۴۹۵ میلیونی کشور ساکن روستاها هستند. طبق همین آمار از مجموع ۱۴/۹ میلیون خانوار ایرانی، ۵/۰۹۶ میلیون خانوار روستائی است و ۴/۴۲ میلیون واحد مسکونی در روستاها وجود دارد.<sup>۴</sup>

با توجه به نوع زندگی و الگوی ساخت و اوضاع خاص حاکم بر برنامه‌های توسعه و عمران قبل و بعد از انقلاب هم اکنون بخش قابل توجهی از واحدهای مسکونی روستایی فرسوده است یا اوضاع مناسبی ندارد. فرسودگی و وجود برخی کاستی‌ها مانند تداخل فضاهای زیستی و معیشتی، که گاه باعث آلودگی مسکن است، تلاش برای برنامه‌ریزی و سیاست‌گذاری و طراحی و اجرای درست مسکن روستایی<sup>۵</sup> را از دغدغه‌های همه دولت‌های پس از انقلاب کرده است. در این زمینه کارهای بسیاری هم کرده‌اند. بر اساس آمار و اطلاعات موجود تا پایان سال ۱۳۸۷ حدود ۱/۷۰۰/۰۰۰ واحد مسکونی روستایی با حمایت دولت نوسازی و بازسازی شده است.<sup>۶</sup> حدود ۶۲۰۰۰۰ واحد آن در سه سال ۸۷-۸۵ ساخته شده است.<sup>۷</sup>

کالبد و مسکن روستایی بستر فعالیت انسان و پاسخی به نیازهای انسانی است و دخالت در آن نیازمند شناخت تمام عوامل مؤثر در شکل‌گیری و ویژگی‌های طراحی و ساخت آنهاست. مسکن جزء اصلی تشکیل‌دهنده بافت‌های روستائی است. سازمان فضایی و استقرار و ساخت آن نیز بیانگر کیفیت استفاده از محیط و تأثیر اقتصاد و معیشت سنت‌ها و هنجارهای حاکم بر جامعه روستائی است. می‌توان گفت تأمین مسکن مناسب روستایی هنگامی محقق می‌شود که ضمن توجه به تحولات اجتماعی و اقتصادی و استفاده از امکانات روز، با ویژگی‌ها و مختصات معماری روستایی و سنت‌های فرهنگی و تنوع اقلیمی موجود در مناطق مختلف کشور منطبق باشد.

همانگونه که ذکر شد اساس این تحلیل سطوح اطلاعاتی «داده و شاخص و نمایه و موضوع» است که به این صورت تعریف می‌شود:

داده: خردترین و پایین‌ترین سطح اطلاعاتی در این ارزیابی است که قابل تقسیم به سطوح اطلاعاتی کوچکتر نیست. در واقع داده‌ها اطلاعاتی هستند که بلافاصله پس از نمونه‌گیری به دست آمده‌اند. (به نمودار توجه شود)

شاخص: همان‌گونه که قبلاً توضیح دادیم از ترکیب و تلفیق دو یا چند داده، اطلاعات کلی و جامع‌تری از داده‌ها به دست می‌آید که در این ارزیابی به آنها شاخص می‌گوییم. (شاخص‌ها در دو سطح تقسیم می‌شوند.)

نمایه<sup>۱۱</sup>: پس از تعیین شاخص‌ها مجموعه‌ای از آنها به دست می‌آید که با هم مرتبط است و مفهوم جامع‌تری از ویژگی‌های مسکن را عرضه می‌کند. به این سطح از اطلاعات که از ترکیب و تلفیق دو یا چند شاخص به دست می‌آید نمایه می‌گوییم. موضوع: پس از طی شدن فرایند تدوین داده و شاخص و نمایه، از تلفیق نمایه‌های مرتبط ابعاد اصلی و کلی اثرگذار بر مسکن

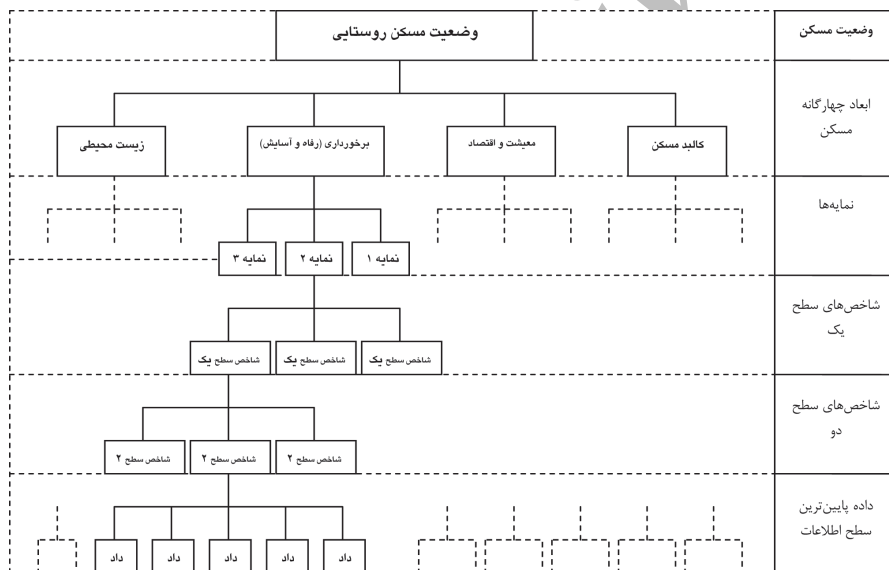
مطالعه داده‌های کمی و کیفی نمونه‌گیری سال ۸۲، که مهم‌ترین و آخرین منبع اطلاعاتی در زمینه مسکن روستایی است، و تجزیه و تحلیل آن زمینه پاسخ دهی مناسب به نیاز مسکن روستایی را فراهم می‌کند.

### شیوه پژوهش

نمونه‌گیری سال ۸۲ اولین تجربه در تاریخ برنامه‌ریزی مسکن کشور بود. طی آن ویژگی‌های ساختمانی و معماری ۴۶۴۱۳ واحد مسکونی روستایی در ۲۱۱۸ روستا در تمامی استان‌های کشور گردآوری شد. با توجه به تعداد و حجم انبوه داده‌های گردآوری شده در پرسشنامه‌ها، برای بهره‌برداری درست و استنتاج علمی از آنها، سازماندهی و منظم کردن و تفکیک موضوعی اطلاعات ضروری بود. برای این منظور با استفاده از فنون تحقیق کیفی و تکنیک برخواسته از داده‌ها<sup>۱۲</sup> مجموع داده‌های نمونه‌گیری که در ۹۱ جدول ارائه شده بود در چهار سطح اطلاعاتی از خرد تا کلان و تحت عناوین شاخص سطح یک، سطح دو، سطح نمایه به چهار موضوع اصلی تحت عنوان سطح ابعاد چهارگانه مسکن طبقه‌بندی و کدگذاری شد. روش کار (ت ۱) چنین بود که با انتخاب<sup>۱۳</sup> دو یا چند داده مرتبط با هم و ترکیب و تلفیق آنها سطح اطلاعاتی بالاتری به دست می‌آمد که شاخص سطح یک نام می‌گرفت و از ترکیب و تلفیق دو یا چند شاخص سطح یک، شاخص کلی‌تری به نام شاخص سطح دو حاصل می‌گردید. در مرحله بعد با ترکیب شاخص‌های سطح دو، سطح بالاتری از اطلاعات به دست می‌آمد که نمایه نامیده شد. در مرحله بعد از تلفیق نمایه‌های مرتبط<sup>۱۴</sup> سطح جامع‌تری از اطلاعات مسکن در چهار بعد مهم، کالبد، اقتصاد و معیشت، برخوردار از امکانات آسایشی، و انرژی و محیط زیست به دست می‌آمد. در پایان از طریق سنتز و تلفیق ویژگی‌های چهارگانه مسکن تصویر جامع مسکن روستایی کشور و استان‌ها عرضه شد.

8. grounded theory
9. selective
10. axial
11. index

ت ۱. شکل شماتیک سطح‌بندی داده‌های پرسشنامه به سطوح اطلاعاتی بالاتر و تعیین وضعیت مسکن روستایی در کشور و استان‌ها





ت ۲ و ۳. مصادیقی از وضعیت مسکن در استان‌های گروه یک (راست) و چهار (چپ)

ت ۴. جدول ارتباط شاخص سطح ۲ مربوط به دوام مصالح به کار رفته در پی، با داده‌های آن

ت ۵. جدول نمایه‌ها و شاخص‌های سطح ۱ و سطح ۲ مربوط به وضعیت کالبدی مسکن و ارتباط بین سطوح

آسایش) و زیست محیطی (تعامل با محیط طبیعی) جمع بندی می شود. به این ترتیب برای مسکن روستایی ابعاد ۴ گانه‌ای تعریف می‌شود که تحقق مسکن مناسب و مطلوب در گرو میزان تحقق و کمیت و کیفیت آنهاست.

مجموعه این اطلاعات در نرم‌افزار اکسل<sup>۱۲</sup> قرار گرفت تا با استفاده از امکانات آن پردازش شود. برای تکمیل این بخش و به منظور توضیح وضعیت مسکن در استان‌ها و امکان مقایسه

به دست می‌آید. نتایج حاصل از تلفیق نمایه‌ها در چهار موضوع اصلی وضعیت کالبدی، اقتصاد و معیشت، برخورداری (رفاه و

شاخص سطح ۲	داده
میزان دوام مصالح بکار رفته در پی واحدهای مسکونی روستایی	تعداد واحدهای مسکونی با پی شفته‌ای
	تعداد واحدهای مسکونی با پی سنگی
	تعداد واحدهای مسکونی با پی بتنی

موضوع	نمایه	شاخص‌های سطح ۱	شاخص‌های سطح ۲
میزان استحکام واحدهای مسکونی	میزان دوام مصالح بکار رفته در واحدهای مسکونی	میزان دوام مصالح به کار رفته در پی واحدهای مسکونی	میزان دوام مصالح به کار رفته در پی واحدهای مسکونی
		میزان دوام مصالح به کار رفته در کرسی چینی واحدهای مسکونی	میزان دوام مصالح به کار رفته در دیوار واحدهای مسکونی
		میزان دوام مصالح به کار رفته در سقف واحدهای مسکونی	میزان دوام مصالح به کار رفته در کف واحدهای مسکونی
میزان برخورداری واحدهای مسکونی	میزان دوام سازه واحدهای مسکونی	میزان دوام اسکلت واحدهای مسکونی	میزان دوام اسکلت واحدهای مسکونی
		میزان دوام سازه سقف واحدهای مسکونی	میزان دوام سازه سقف واحدهای مسکونی
		میزان برخورداری واحدهای مسکونی از امکانات ضدزلزله	میزان برخورداری واحدهای مسکونی از امکانات ضدزلزله
میزان برخورداری واحدهای مسکونی از فضای مسکونی	میزان برخورداری واحدهای مسکونی از فضای مسکونی	میزان متوسط عمر واحدهای مسکونی	میزان متوسط عمر واحدهای مسکونی
		میزان تراکم اتاق در واحدهای مسکونی	میزان تراکم اتاق در واحدهای مسکونی
		میزان تراکم طبقات در واحدهای مسکونی	میزان تراکم طبقات در واحدهای مسکونی
		میزان برخورداری واحدهای مسکونی از فضای مسکونی	میزان برخورداری واحدهای مسکونی از فضای مسکونی

وضعیت کالبدی مسکن روستایی





ت ۸ تأثیر معیشت در معماری فضاهای مسکن: اختصاص بخشی از حیاط به حصیر بافی پایین: نخ ریسی در بخش از اتاق با عملکرد زیستی و معیشتی

در روستاها جای بخشی از فعالیت‌های اقتصادی مردم درون خانه است و با فضاهای زیستی آمیخته است. تجلی کالبدی فعالیت‌های تولیدی در خانه و رابطه متقابل فعالیت‌های زیستی و معیشتی در زندگی روستایی عملکرد معیشتی بخشی از فضاهای مسکن است و شکل‌گیری فضاهایی با عملکرد مختلط زیستی و معیشتی با ویژگی‌های معماری متمایز از فضاهای صرفاً زیستی.

از طرف دیگر هدایت سرمایه‌های ملی به سوی تأمین مسکن روستایی، ضمن تأثیر بر نرخ اشتغال روستایی و بازار عرضه و تقاضای زمین و مصالح و مسکن، کمیت و کیفیت توسعه و عمران روستاها را تحت تأثیر قرار می‌دهد. بررسی اقتصادی گسترده در این زمینه مستلزم وجود داده‌ها و شاخص‌های اقتصادی معتبری است که تهیه آن در نمونه‌گیری سال ۸۲ مقدور نبود اما سعی کردیم با اتکا به اطلاعات موجود این بعد را هم بررسی کنیم. این موارد را به نام «وضعیت اقتصاد و معیشت مسکن روستایی» با پنج نمایه بررسی کرده‌ایم.

نمایه نقش معیشت در مسکن با شاخص‌های سطح یک و دو ارزیابی شد که زیرمجموعه‌ای از اجزای فضاها و میزان سطوح کاربری معیشتی را نشان می‌دهد. هر چه میزان این

نیز از ۳ شاخص سطح ۲، به نام تراکم اتاق و طبقات و سطح زیربنای مسکن، استفاده شده است.

بر اساس روشی که برای تعیین وزن شاخص‌ها و نمایه‌ها توضیح دادیم و با مقایسه استان‌ها، در بعد کالبدی، ۴ استان در گروه اول (۱۴٪) و ۹ استان در گروه دوم (۳۳٪) و ۱۴ استان در گروه سوم (۵۰٪) و ۱ استان در گروه چهارم قرار می‌گیرد.

برای مشاهده وضعیت کالبدی مسکن روستایی در کشور گروه‌بندی‌های<sup>۱۴</sup> مذکور روی «ت ۷» آمد و پهنه‌بندی‌هایی به دست آمد.

### بعد اقتصاد و معیشت مسکن روستایی

ترکیب معیشت با فضای زیست در خانه‌های روستایی و اثر اقتصادی سرمایه‌گذاری در این بخش از موضوع‌های مهمی است که بدون پرداختن به آن تصویری جامع از وضعیت مسکن روستایی میسر نمی‌شود. شاید اساسی‌ترین تفاوت مسکن روستایی با شهری آمیختگی تولید و معیشت و زندگی در خانه روستایی باشد. بنابراین در بررسی وضعیت مسکن روستایی، پرداختن به این وجه و بررسی نقش سرمایه‌گذاری در این بخش جایگاه ویژه‌ای دارد.

۱۴. لازم به ذکر است گروه‌بندی و تعیین درجه استان‌ها بر اساس اطلاعات و داده‌های مندرج در پرسشنامه‌های نمونه‌گیری ویژگی‌های مسکن روستایی سال ۸۲ است. اعتبار علمی این نمونه‌گیری بر اساس نامه شماره ۲۷/۲۸۴۹ مورخ ۸۵/۲/۳ مورد تأیید دفتر آمارهای زیربنایی مرکز آمار ایران قرار گرفته است.

موضوع	نمایه	شاخص سطح یک	شاخص سطح دو
میزان نقش مسکن در معیشت		میزان استفاده از مسکن جهت معیشت	میزان استفاده از انواع اجزا مسکن جهت عملکرد معیشتی درصد واحدهای مسکونی دارای فضای معیشتی
		میزان سطح اختصاص یافته به فضای معیشتی	سهم فضای معیشتی از کل زیربنا میزان متوسط زیربنای فضای معیشتی
میزان استحکام فضای معیشتی واحدهای مسکونی روستایی		میزان دوام مصالح فضای معیشتی واحدهای مسکونی روستایی	میزان دوام مصالح به کار رفته در پی فضای معیشتی میزان دوام مصالح به کار رفته در دیوار فضای معیشتی میزان دوام مصالح به کار رفته در کرسی چینی فضای معیشتی
		میزان دوام سازه فضای معیشتی واحدهای مسکونی روستایی	میزان دوام مصالح به کار رفته در سقف فضای معیشتی میزان دوام اسکلت بنای فضای معیشتی میزان دوام سازه سقف فضای معیشتی
		قدمت واحدهای مسکونی روستایی	میزان برخورداری فضای معیشتی از امکانات ضدزلزله میزان متوسط عمر بنای فضای معیشتی
میزان استطاعت تأمین هزینه‌های مسکن		میزان استطاعت تأمین هزینه‌های جاری واحد مسکونی	میزان سهم هزینه‌های جاری مسکن از درآمد خانوار متوسط بعد خانوار در واحدهای مسکونی
		میزان استطاعت تأمین هزینه‌های ثابت واحد مسکونی	میزان استطاعت تأمین هزینه‌های تعمیرات مسکن میزان استطاعت تأمین هزینه‌های خرید مسکن میزان استطاعت تأمین هزینه‌های ساخت مسکن
		میزان استفاده از کمک‌های مالی جهت تأمین هزینه‌های مسکن	میزان استفاده از وام‌های بانکی جهت ساخت یا تعمیرات اساسی میزان استفاده از سایر منابع جهت وام ساخت یا تعمیرات اساسی میزان استفاده از کمک‌های بلاعوض جهت ساخت یا تعمیرات اساسی
میزان رونق بازار زمین و مسکن		میزان تأثیر اشتغال در رونق بازار زمین و مسکن	میزان مهارت نیروی کار شاغل در تولید مسکن میزان بومی بودن شاغلین در تولید مسکن
		میزان عرضه مسکن مناسب	میزان تولید مسکن جدید میزان تقاضا برای زمین و مسکن
		میزان تقاضای مؤثر	میزان استطاعت تأمین هزینه‌های ساخت مسکن میزان استطاعت تأمین هزینه‌های خرید مسکن
میزان بهره‌وری بخش مسکن روستایی		میزان بهره‌وری در تولید مسکن	میزان بهره‌وری زمانی تولید مسکن میزان بهره‌وری نیروی کار شاغل در تولید مسکن میزان بهره‌وری مصالح مورد استفاده در تولید مسکن
		میزان بهره‌وری در استفاده از مسکن	میزان استفاده از فناوری در تولید مسکن میزان بهره‌وری زمانی در استفاده از مسکن میزان بهره‌وری در استفاده از مسکن

ت ۹. مجموع شاخص‌های سطح یک و دو

نمایه بیشتر باشد فعالیت‌های معیشتی و اقتصادی خانوار در واحد فیزیکی (میزان استحکام و بهداشت) ارزیابی می‌کند. هر چه

نتیجه مقایسه استان‌ها در «ت ۱۰» نشان می‌دهد ۶ استان کشور (۲۲٪) در گروه اول و ۱۰ استان (۳۵٪) در گروه دوم و ۹ استان (۳۲٪) در گروه سوم و ۳ استان (۱۰٪) در گروه چهارم قرار می‌گیرد.

«ت ۱۱» وضعیت استان‌های کشور را از منظر اقتصاد و معیشت مسکن روستایی نمایش می‌دهد.

### بعد بر خورداری از امکانات رفاهی و آسایشی مسکن روستایی

بر خورداری جوامع روستایی از امکانات و خدمات رفاهی زیربنایی از ارکان مهم توسعه است که نشان‌گر توزیع متناسب و متعادل امکانات ضروری زیست و زندگی و به بیان دیگر گسترش عدالت و کاهش نابرابری‌هاست. در دهه‌های اخیر ایجاد تاسیسات زیربنایی و عرضه خدمات بهداشتی و درمانی و فرهنگی شالوده فکری و عملی بسیاری از برنامه‌های توسعه و عمران بوده است. به طوری که یکی از مهمترین اهداف عمران و توسعه روستایی توزیع عادلانه این امکانات و افزایش میزان بر خورداری روستائیان از این خدمات است. به همین علت بررسی نوع و میزان امکانات رفاهی و آسایشی روستا و خانه‌ها از ابعاد مهمی است که بر گرایش به سکونت در روستاها و کیفیت مسکن را اثر می‌گذارد.

بنابراین وجود امکانات رفاهی و خدمات زیربنایی، مانند آب لوله‌کشی و برق و تلفن و نظام دفع فاضلاب مناسب، در واحد مسکونی و بر خورداری روستا از خدماتی مانند فضاهای آموزشی و بهداشتی و درمانی و تجاری ارزیابی شد.

به این منظور دو نمایه بر خورداری مسکن، که بستر زندگی خانواده است، و بر خورداری آبادی، که بستر قرارگیری مسکن است، با مجموعه‌ای از شاخص‌های سطح یک و دو که در جدول ۶ آمده است بررسی شد.

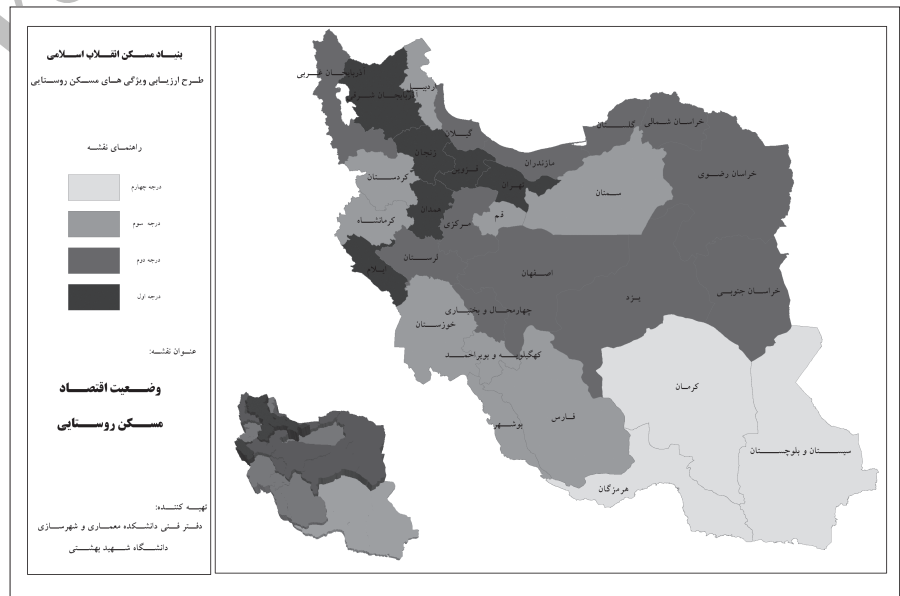
درجه	تعداد استان‌ها	نام استان
درجه اول	۶	آذربایجان شرقی، ایلام، تهران، زنجان، قزوین، همدان
درجه دوم	۱۰	یزد، مرکزی، مازندران، لرستان، گیلان، گلستان، چهارمحال و بختیاری، خراسان، اصفهان، آذربایجان غربی
درجه سوم	۹	اردبیل، بوشهر، خوزستان، سمنان، فارس، قم، کردستان، کرمانشاه، کهگیلویه و بویر احمد
درجه چهارم	۳	هرمزگان، کرمان، سیستان و بوچستان

این نمایه بیشتر باشد امکان فعالیت معیشتی در واحد مسکونی بهتر است. بنابراین وضعیت فضاهای معیشتی در مسکن با این دو نمایه بررسی شد.

اما اثر مسکن بر توسعه اقتصادی با سه نمایه استطاعت تامین هزینه‌های مسکن و میزان رونق بازار زمین و مسکن و بهره‌وری و کارایی بخش مسکن روستایی ارزیابی شد. جدول «ت ۹» مجموع شاخص‌های سطح یک و دو مربوط به این نمایه‌ها را نشان می‌دهد.

ت ۱۰. جدول مقایسه تعداد و درجه‌بندی «وضعیت اقتصاد و معیشت مسکن روستایی» استان‌های کشور

ت ۱۱. نقشه مقایسه وضعیت اقتصاد و معیشت مسکن روستایی در استان‌های کشور





ت ۱۲. (راست) جدول نمایه ها و شاخص‌های سطح ۱ و ۲ وضعیت برخورداری مسکن و ارتباط بین سطوح مختلف ارزیابی در ساختار سلسله مراتبی طرح

ت ۱۳. (پایین) جدول مقایسه تعداد و درجه بندی «وضعیت برخورداری مسکن روستایی» از امکانات رفاهی و آسایشی

درجه	تعداد استان‌ها	نام استان
درجه اول	۳	یزد، اصفهان، مرکزی
درجه دوم	۱۲	فارس، هرمزگان، بوشهر، چهارمحال و بختیاری، خوزستان، قزوین، مازندران، سمنان، همدان، اردبیل، آذربایجان غربی، آذربایجان شرقی
درجه سوم	۸	خراسان، کرمان، اردبیل، خوزستان، کهگیلویه و بویراحمد، گلستان، زنجان، تهران، لرستان
درجه چهارم	۵	کردستان، کرمانشاه، سیستان و بلوچستان، قم، گیلان

آلودگی و تخریب زمین‌های کشاورزی و باغات یا منابع طبیعی و آسیب‌هایی که از این طریق بر طبیعت روستا وارد می‌شود.

موضوع	نمایه	شاخص سطح ۱	شاخص سطح ۲
میزان برخورداری مسکن روستایی	میزان برخورداری واحد مسکونی از امکانات	میزان برخورداری واحدهای مسکونی از تأسیسات زیربنایی	میزان برخورداری واحدهای مسکونی از تأسیسات بهداشتی
		میزان برخورداری واحدهای مسکونی از امکانات رفاهی	
		میزان امنیت مالکیت واحدهای مسکونی	میزان رسمیت مالکیت واحدهای مسکونی
میزان برخورداری مسکن روستایی	میزان برخورداری واحد مسکونی از فضا	میزان امنیت تصرف در واحدهای مسکونی	میزان برخورداری واحدهای مسکونی از سطح زیربنا
		میزان تراکم خانوار در واحدهای مسکونی	میزان برخورداری واحدهای مسکونی از سطح زمین
		میزان تراکم اتاق در واحدهای مسکونی	میزان تراکم خانوار در واحدهای مسکونی
میزان برخورداری مسکن روستایی	میزان برخورداری آبادی‌ها از خدمات	میزان برخورداری آبادی‌ها از خدمات آموزشی	میزان برخورداری آبادی‌ها از خدمات فرهنگی و مذهبی
		میزان برخورداری آبادی‌ها از خدمات بهداشتی و درمانی	میزان برخورداری آبادی‌ها از خدمات بهداشتی و درمانی
		میزان برخورداری آبادی‌ها از فعالیتهای خدماتی و بازرگانی	میزان برخورداری آبادی‌ها از فعالیتهای خدماتی و بازرگانی
میزان برخورداری مسکن روستایی	میزان برخورداری آبادی‌ها از زیر ساخت‌ها	میزان برخورداری آبادی‌ها از زیر ساخت‌ها	میزان برخورداری آبادی‌ها از تأسیسات زیربنایی
		میزان برخورداری آبادی‌ها از امکانات مخابراتی و ارتباطی	میزان برخورداری آبادی‌ها از امکانات مخابراتی و ارتباطی
		میزان برخورداری آبادی‌ها از راه ارتباطی	میزان برخورداری آبادی‌ها از راه ارتباطی
میزان برخورداری مسکن روستایی	میزان برخورداری مسکن روستایی	میزان برخورداری آبادی‌ها از امکانات سیاسی، انتظامی	میزان برخورداری آبادی‌ها از امکانات سیاسی، انتظامی

بر اساس نتایج به دست آمده از بررسی این بعد مسکن که در «ت ۱۳» آمده است سه استان کشور (۱۱٪) در گروه اول و دوازده استان (۴۳٪) در گروه دوم و هشت استان (۲۸٪) در گروه سوم و پنج استان (۱۸٪) در گروه چهارم قرار می‌گیرند. توزیع وضعیت برخورداری مسکن از امکانات رفاهی و آسایشی در «ت ۱۴» آمده است.

### بعد زیست محیطی مسکن روستایی

امروزه در بسیاری از کشورها اقدامات و فعالیت‌های توسعه‌ای مشروط به حفظ محیط زیست و پیشگیری از آلودگی‌های محیطی و تخریب و تغییر طبیعت و زمین‌های کشاورزی است. وضعیت زیست محیطی از مهم‌ترین معیارها برای تعیین میزان توسعه یافتگی جوامع است. اثراتی که فعالیت‌های ساختمانی و عمرانی بر طبیعت و محیط زیست روستایی دارد بررسی این بعد از مسکن را ضروری می‌کند. به این منظور بعد زیست محیطی مسکن با دو نمایه میزان اثر واحدهای مسکونی در تخریب زیست بوم و میزان انطباق واحدهای مسکونی با طبیعت و محیط زیست سنجیده شد.

نمایه میزان اثر واحدهای مسکونی روستایی در تخریب زیست بوم از تلفیق شاخص‌های تولید مواد زاید و آلودگی هوا و تخریب منابع طبیعی و دیگر داده‌های مرتبط نمونه‌گیری به دست می‌آید. نمایه میزان انطباق با محیط زیست و طبیعت نیز با شاخص‌های میزان اثر معماری واحد مسکونی در صرفه‌جویی انرژی و اثر بافت مسکونی روستایی در صرفه‌جویی انرژی و میزان کاربرد مصالح بومی در واحدهای مسکونی تعیین می‌شود. این نمایه‌ها در دو بعد اثرات مثبت و آثار منفی بررسی شده است.

ابتدا وجه منفی اثر مسکن بر محیط زیست را ارزیابی کردیم؛ مانند دفع نامناسب زباله و فاضلاب سبک و سنگین و



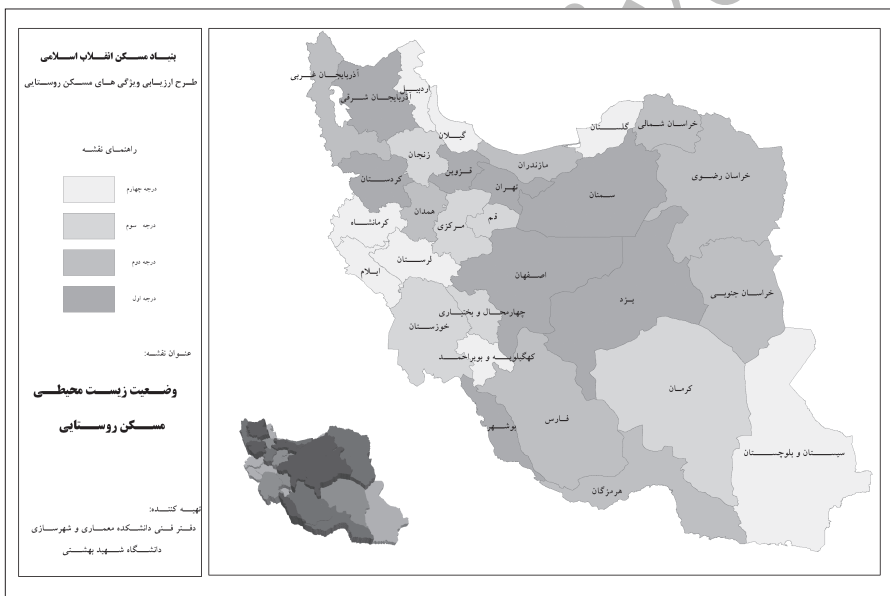
ت ۱۶. (راست بالا) جدول نمایه‌ها، شاخص‌های سطح یک و دو وضعیت زیست محیطی و ارتباط آنها با سطوح مختلف ارزیابی در ساختار سلسله مراتبی طرح  
ت ۱۷. (راست پایین) جدول مقایسه تعداد و درجه بندی «وضعیت زیست محیطی مسکن روستایی»

ت ۱۸. (چپ بالا) جدول مقایسه تعداد و درجه بندی «وضعیت مسکن روستایی» در استان‌های کشور  
ت ۱۹. (چپ پایین) نقشه مقایسه وضعیت زیست محیطی مسکن روستایی در استان‌های کشور

درجه	تعداد استان‌ها	نام استان
درجه اول	۷	یزد، اصفهان، مرکزی، همدان، تهران، مازندران، قزوین
درجه دوم	۷	گیلان، چهارمحال و بختیاری، سمنان، آذربایجان غربی، آذربایجان شرقی، فارس، بوشهر
درجه سوم	۱۳	خراسان، اردبیل، کرمان، کردستان، کرمانشاه، هرمزگان، ایلام، لرستان، خوزستان، کهگیلویه و بویراحمد، قم، گلستان، زنجان
درجه چهارم	۱	سیستان و بلوچستان

مناسب‌تری از نظر «وضعیت کلی مسکن» (یعنی مجموع بعد کالبدی و اقتصادی و معیشتی و برخورداری و زیست محیطی) هستند (گروه اول). ۷ استان در گروه دوم و ۱۳ استان در گروه سوم هستند و یک استان به سبب فاصله قابل توجه معیارهای آن نسبت به بقیه کشور به تنهایی در یک گروه است.

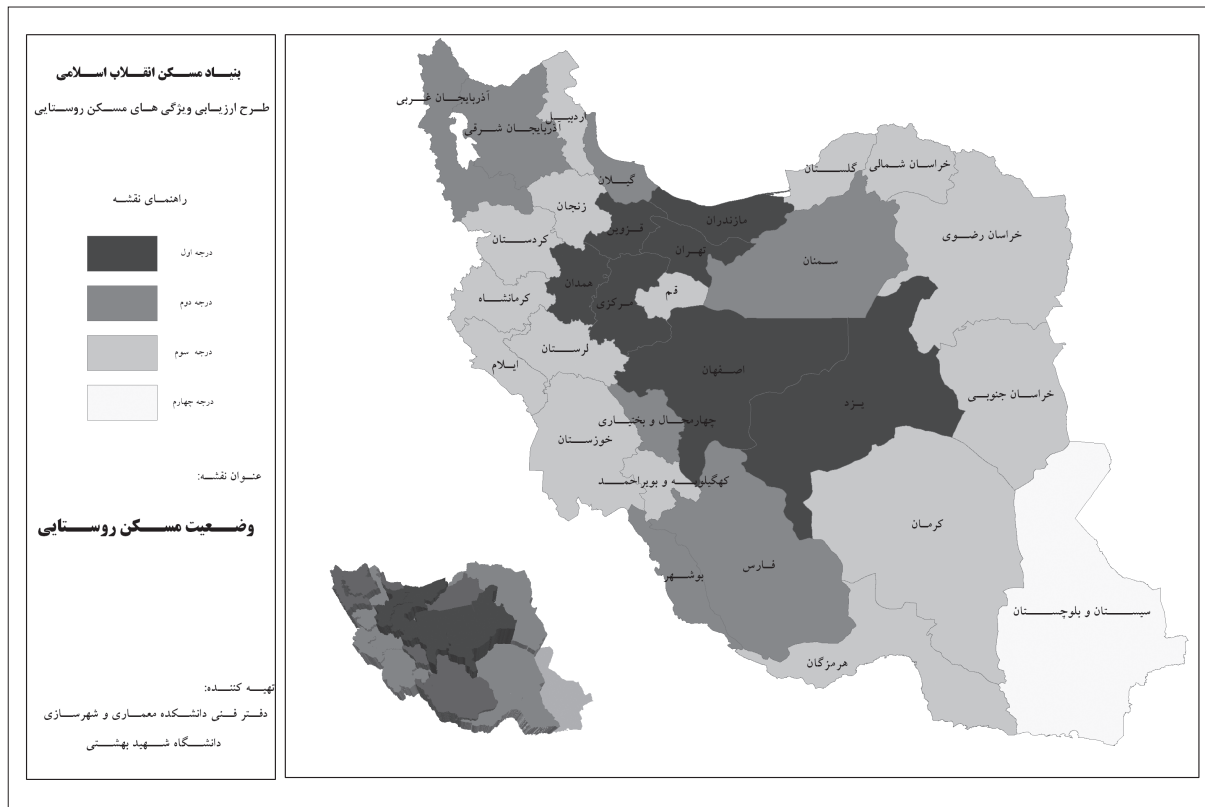
موضوع	نمایه	شاخص‌های سطح ۱	شاخص‌های سطح ۲
میزان تاثیر واحدهای مسکونی روستایی در تخريب زیست بوم (کوپیسیم)	میزان تاثیر واحدهای مسکونی روستایی در تولید مواد زاید	میزان تاثیر واحدهای مسکونی روستایی در مسکنی روستایی در آلودگی هوا	میزان استفاده از سیستم‌های نامناسب جمع آوری و دفع زباله
		میزان تاثیر واحدهای مسکونی روستایی در مسکنی روستایی در آلودگی هوا	میزان استفاده از روش‌های نامناسب دفع فاضلاب سبک
		میزان تاثیر واحدهای مسکونی روستایی در مسکنی روستایی در آلودگی هوا	میزان تاثیر واحدهای مسکونی روستایی در مسکنی روستایی در آلودگی هوا
میزان انطباق واحد مسکونی روستایی با محیط زیست و طبیعت	میزان تاثیر واحدهای مسکونی روستایی در تخریب منابع طبیعی	میزان تاثیر واحدهای مسکونی روستایی در تخریب منابع طبیعی	میزان گسترش بافت مسکونی آبادی‌ها به سمت اراضی کشاورزی و باغات
		میزان تاثیر واحدهای مسکونی روستایی در صرفه‌جویی انرژی	میزان استفاده از چوب جهت تامین سوخت مصرفی
میزان کاربرد مصالح بومی در واحدهای مسکونی روستایی	میزان تاثیر بافت مسکونی آبادی‌ها در صرفه‌جویی انرژی	میزان کاربرد مصالح بومی در واحدهای مسکونی روستایی	میزان تاثیر تعداد بازشوها در صرفه‌جویی انرژی
		میزان کاربرد مصالح بومی در واحدهای مسکونی روستایی	میزان تاثیر تعداد نماها در صرفه‌جویی انرژی
میزان کاربرد مصالح بومی در واحدهای مسکونی روستایی	میزان کاربرد مصالح بومی در واحدهای مسکونی روستایی	میزان کاربرد مصالح بومی در واحدهای مسکونی روستایی	میزان تراکم بودن بافت مسکونی آبادی
		میزان کاربرد مصالح بومی در واحدهای مسکونی روستایی	میزان کاربرد مصالح بومی در واحدهای مسکونی روستایی



### وضعیت زیست محیطی

میزان انطباق واحد مسکونی روستایی با محیط زیست و طبیعت

میزان تاثیر واحدهای مسکونی روستایی در تخريب زیست بوم (کوپیسیم)



ت ۲۰. نقشه مقایسه وضعیت مسکن روستایی در استان های کشور

که در قاعده همراند می‌رسیم. از نظر کالبدی (صرف نظر از سه بعد دیگر)، استان گیلان بهترین و سیستان و بلوچستان نامناسب‌ترین وضع را در کشور دارند. از نظر وضعیت اقتصاد و معیشت، مسکن استان های کرمان، سیستان و بلوچستان، و هرمزگان در جنوب شرقی ایران، در گروه چهارم است و اوضاع نامناسب تری دارد. از این حیث تهران بهترین استان در سطح کشور است به طوری که در نمایه های میزان استطاعت تأمین هزینه های مسکن روستایی و میزان رونق بازار زمین و مسکن بالاترین است. در بعد برخورداری مسکن از امکانات آسایشی و رفاهی نیز، استان های نیمه شرقی کشور نسبت به مرکز و نیمه غربی

وضعیت کلی مسکن در استان های کشور در سطح بندی چهارگانه در «ت ۲۰» نشان داده شده است. بر اساس اطلاعات به دست آمده می توان چنین تحلیل هایی درباره «وضعیت مسکن روستایی» کشور عرضه کرد: همانگونه که در «ت ۲۰» مشخص است تقریباً همه استان هایی که وضعیت نسبتاً مطلوب تری دارند در مرکز کشورند و بیشتر استان هایی که مسکن در آنها نامناسب تر است (استان های گروه ۳ و ۴) در نواحی مرزی و حاشیه ای کشورند. وضعیت مسکن روستایی کشور را می توان مشابه هرمی تصور کرد که استان های مرکزی در رأس این همراند و هر چه به سمت شرق و غرب کشور حرکت کنیم به استان هایی

اکنون داشتن رویکردی منطقه‌ای در سیاست‌های توسعه مسکن، متناسب با نمایه‌ها و شاخص‌های مسکن استان‌ها، ضروری است. بر این اساس می‌توان با توجه به طبقه‌بندی استان‌ها در ابعاد چهارگانه مسکن برای هر گروه سیاست و برنامه‌ای مستقل در نظر گرفت.

نکته مهم دیگر اینکه در مسیر این ارزیابی و در مرحله بررسی ادبیات موضوع و تلاش برای اطلاع از کارهای مشابه خارجی و بررسی تجارب آنان، روشن شد چنین نمونه‌گیری‌ای در دیگر کشورها سابقه ندارد و تجربه نمونه‌گیری منحصر به کشور ماست. بنابراین با توجه به نتایج مفید این نمونه‌گیری، می‌توان این تجربه را با اصلاحاتی اندک الگویی کارآمد دانست برای سنجش و بررسی همه جانبه وضعیت مسکن روستایی سایر کشورها و آن را به دیگران توصیه کرد.

### کتابنامه

- بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران. مجموعه دستورالعمل‌های طرح‌های آماری. اداره آمار اقتصادی، ۱۳۶۹.
- بنیاد مسکن انقلاب اسلامی. برنامه راهبردی مسکن روستایی. طرح تدوین اسناد پشتیبان و برنامه مسکن روستایی در برنامه چهارم، معاونت امور مسکن و بازسازی، ۱۳۸۴.
- \_\_\_\_\_. طرح آمارگیری شناخت ویژگی‌های مسکن روستایی ۱۳۸۲ و ضوابط مربوطه.
- زرگر، اکبر. درآمدی بر شناخت معماری روستایی ایران. تهران: دانشگاه شهید بهشتی، ۱۳۷۸.
- \_\_\_\_\_. «ویژگی‌های عام معماری ایران». در صفحه، ش ۲۵ (پاییز و زمستان ۱۳۷۶).
- سازمان برنامه و بودجه. سالنامه آماری کشور. تهران: سازمان برنامه و بودجه، ۱۳۷۲.
- سر تپیپور، محسن. شاخص‌های مسکن روستایی و روند تحول و توزیع آن، طرح جامع مسکن کشور. تهران: وزارت مسکن و شهرسازی، ۱۳۸۳.
- \_\_\_\_\_. «شاخص‌های معماری مسکن روستایی در ایران». در هنرهای زیبا، ش ۲۲ (۱۳۸۴).

کشور وضعیت نامناسب‌تری دارند. از این بعد استان سیستان و بلوچستان از همه نامناسب‌تر است.

از نظر آثار و تبعات زیست محیطی استان ایلام نامناسب‌ترین و استان یزد بهترین وضعیت را دارد. استان‌های گلستان و گیلان در وضع نگران‌کننده‌ای هستند که شاید استفاده نامناسب از منابع طبیعی و تعرض به جنگل‌ها و مراتع در آن بی‌تأثیر نبوده است.

در مجموع از نظر وضعیت کلی مسکن بهترین اوضاع را استان یزد دارد و بدترین را استان سیستان و بلوچستان. استان یزد از نظر ابعاد برخورداری و کالبدی و زیست محیطی در گروه ۱ و از نظر بعد اقتصاد و معیشت مسکن در گروه ۲ است. همچنین این استان از نظر برخورداری از امکانات رفاهی و آسایشی و وضعیت زیست محیطی بهترین موقعیت را در کشور دارد، اما از نظر کالبدی در رتبه پنجم و از لحاظ اقتصاد و معیشت مسکن در رتبه نهم است.

در مجموع وضع مناسب استان یزد از نظر وضعیت برخورداری و محیط زیست و کالبدی باعث شده است بهترین وضعیت مسکن روستایی را در سراسر ایران داشته باشد با اینکه از نظر وضعیت اقتصاد مسکن در استان‌های گروه دوم است. استان سیستان و بلوچستان که در مقایسه با دیگر استان‌ها نامطلوب‌ترین وضع را دارد، در هر چهار بعد اصلی مسکن در گروه ۴ است. این استان در ابعاد برخورداری و کالبدی آخرین استان و در بعد اقتصاد مسکن بیست‌وهفتمین استان و در بعد زیست محیطی بیست‌وچهارمین استان کشور است. بنابراین لازم است تمامی ابعاد چهارگانه مسکن در قالب برنامه‌ای مجزا و ویژه در این استان مورد توجه قرار گیرد.

مطالعه داده‌های نمونه‌گیری سال ۸۲ و مقایسه کمی و کیفیت نمایه‌ها و شاخص‌های مسکن روستایی نشان می‌دهد راه‌حل یکسان در سراسر کشور برای حل مشکلات مسکن، که رویکرد غالب برنامه‌های مسکن بوده است، پاسخگو نیست.

Millennium Development Goal. January, 2004.

Pakistan: Building back better : rural housing reconstruction strategy of earthquake hit districts in NWFP and AJK. www.unjobs.org/archive ,2006.

Rupnik, Carlo et al. "Housing Condition in Predominantly Rural Regions". *Rural and Small Town Canada Analysis Bulletin*. Vol.2, No 4 (Feb 2001).

سرتیبی پور، محسن و همکاران. ارزیابی و تحلیل ویژگی‌های مسکن روستایی (نمونه گیری سال ۱۳۸۲). تهران: دانشگاه شهید بهشتی و بنیاد مسکن انقلاب اسلامی، ۱۳۸۶.

طیبیان، منوچهر. «شاخص، معیاری آگahنده برای سیاستگذاری و تصمیم گیری». در صفحه، ش ۳۴ (۱۳۸۱).

عزیزی، محمد مهدی. «تحلیلی بر جایگاه و دگرگونی شاخص‌های مسکن شهری در ایران». در هنرهای زیبا، ش ۲۳ (۱۳۸۴).

عمادی، محمد حسین و عباسی، اسفندیار. حکمت دیرین در عصر نوین: کاربرد دانش بومی در توسعه پایدار. انتشارات روستا و توسعه، ۱۳۷۸.

کمیته آمار و برنامه‌گذاری. آمارگیری روستایی جهاد سازندگی. ۱۳۶۱.

مرکز آمار ایران. طرح آمارگیری از خصوصیات اجتماعی-اقتصادی خانوارهای عشایر، مجموعه مدارک مدیریت آمارهای اجتماعی نفوس. ۱۳۶۹.

\_\_\_\_\_ فرهنگ تعاریف و مفاهیم به کار رفته در طرح‌ها و گزارش‌های آماری. ۱۳۷۴.

وزارت مسکن و شهرسازی. طرح جامع مسکن، سند تحلیلی: جمع بندی مطالعات. ۱۳۸۵.

DEFRA (Department for Environment Food and Rural Affairs). *rural strategy*. 2004

Department for Communities and Local Government. *Strategic Housing Market Assessments Practice Guidance*. March, 2007.

Department of the Environment. *Heritage and Local Government, Sustainable Rural Housing Consultation Draft of Guidelines for Planning Authorities*. March, 2004.

Forestry Commission Scotland. *Design of Sustainable Rural Housing*. June, 2006.

Gray, N.F. and Kenny, Carton. "A Rural Housing Sustainability Index: Background to Development". 2004.

Housing Strategy. Residential Housing Sustainability. Mwanza Rural Housing Programme (MRHP), www.bestpractices.org/ , 2002.

"Housing In Rural England, The Housing Corporation". www.housingcorp.gov.uk, 2001.

Leete, Richard. *Adequate Housing A Human Right and*