



## Pathology of the Housing Planning Process in the Housing Policy System: the case study of City Qaen

Mohammad Molaei Qelichi <sup>1</sup> , Mohsen Rezaei Arefi <sup>2</sup>, Seyedeh Elham Davari <sup>3</sup> , Marzieh Amini <sup>4</sup>

1. (Corresponding Author) *Interdisciplinary Studies Group, Encyclopedia Research Institute, Research Institute for Humanity and Cultural Studies, Tehran, Iran*

E-mail: [m.molaei@ihcs.ac.ir](mailto:m.molaei@ihcs.ac.ir)

2. *Department of Geography Education, Farhangian University, Tehran, Iran*

E-mail: [rezaei.arefi61@cfu.ac.ir](mailto:rezaei.arefi61@cfu.ac.ir)

3. *Department of Geography, Faculty of Literature and Humanities, Dr. Ali Shariati, Ferdowsi University, Mashhad, Iran*

E-mail: [elham.davari70@yahoo.com](mailto:elham.davari70@yahoo.com)

4. *Department of Geography, Faculty of Literature and Humanities, Dr. Ali Shariati, Ferdowsi University, Mashhad, Iran*

E-mail: [amini7380@gmail.com](mailto:amini7380@gmail.com)

### ARTICLE INFO

#### Article type:

Research Paper

#### Article History:

##### Received:

27 March 2024

##### Received in revised form:

25 May 2024

##### Accepted:

4 July 2024

##### Available online:

11 August 2024

#### Keywords:

Future Study,  
Uncertainty,  
Planning Process,  
Housing Vulnerability,  
City Qaen.

### ABSTRACT

Housing is one of the crucial economic sectors with extensive and close connections to other economic sectors. Therefore, planning with a foresight approach can create a positive trend in the future state of housing planning and prevent the emergence and realization of an undesirable future. The present research is applied and developmental in terms of its objective. The methods for data collection are both library and field studies. The research sample comprises 20 specialists and experts in the housing sector. The analysis follows Schwartz's model and employs the STEEP method. The tool for data analysis is the MICMAC software. The results indicate that the selected factors have significant and widespread effects on each other. In fact, the system has been in an unstable state. Out of a total of 253 evaluable matrix relationships, 111 relationships (43.57%) have high cross-impact effects, meaning they have substantial influence and are significantly influenced by other factors. Eighty-six relationships (34%) have moderate cross-impact effects, serving a reinforcing and intermediate role. Thirty-four relationships (13.4%) have weak cross-impact effects, indicating minor influence between factors. Thirty-six relationships (14.2%) have zero cross-impact effects, meaning the factors do not affect each other or are unaffected by each other. Overall, it can be concluded that most relationships between variables are ranked as 3 or very strong. Therefore, six factors (land shortage, presence of fine-grained textures, increased local government authority, land speculation, entry and exit of non-professional builders, and the use of local materials in construction) are identified as key factors having the most significant impact on the desirable scenario in the vulnerability path of housing.

**Citation:** Molaei Qelichi, M., Rezaei Arefi, M., Davari, S. E., & Amini, M. (2024). Pathology of the Housing Planning Process in the Housing Policy System: the case study of City Qaen. *Journal of Geography and Spatial Development*, 1 (2), 35-50.

 <http://doi.org/10.22098/gsd.2024.15440.1066>



© The Author(s)

**Publisher:** University of Mohaghegh Ardabili

This is an open access article under the CC BY license (<https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>).

## Extended Abstract

### Introduction

Housing is one of the crucial economic sectors with extensive and close connections to other economic sectors. Therefore, planning with a foresight approach can create a positive trend in the future state of housing planning and prevent the emergence and realization of an undesirable future. In Fact, Housing is a fundamental human need essential for both quality of life and sustainable development. Infrastructure projects are pivotal to social sustainability. In fact, the sustainable future of cities and the benefits of urbanization largely depend on forward-looking housing approaches.

### Methodology

The present research is applied and developmental in terms of its objective. The methods for data collection are both library and field studies. The research sample comprises 20 specialists and experts in the housing sector. The analysis follows Schwartz's model and employs the STEEP method. The tool for data analysis is the MICMAC software.

### Results and discussion

The results indicate that the selected factors have significant and widespread effects on each other. In fact, the system has been in an unstable state. Out of a total of 253 evaluable matrix relationships, 111 relationships (43.57%) have high cross-impact effects, meaning they have substantial influence and are significantly influenced by other factors. Eighty-six relationships (34%) have moderate cross-impact effects, serving a reinforcing and intermediate role. Thirty-four relationships (13.4%) have weak cross-impact effects, indicating minor influence between factors. Thirty-six relationships (14.2%) have zero cross-impact effects, meaning the factors do not affect each other or are unaffected by each other.

### Conclusion

Overall, it can be concluded that most relationships between variables are ranked as 3 or very strong. Therefore, six factors (land shortage, presence of fine-grained textures, increased local government authority, land speculation, entry and exit of non-professional builders, and the use of local materials in construction) are identified as key factors having the most significant impact on the desirable scenario in the vulnerability path of housing.

### Funding

There is no funding support.

### Authors' Contribution

Authors contributed equally to the conceptualization and writing of the article. All of the authors approved the content of the manuscript and agreed on all aspects of the work declaration of competing interest none.

### Conflict of Interest

Authors declared no conflict of interest.

### Acknowledgments

We are grateful to all the scientific consultants of this paper.



## آسیب‌شناسی فرایند برنامه‌ریزی مسکن در نظام سیاست‌گذاری مسکن مطالعه موردی: شهر قائن

محمد مولائی قلیچی<sup>۱</sup> ✉، محسن رضائی عارفی<sup>۲</sup>، سیده الهام داوری<sup>۳</sup>، مرضیه امینی<sup>۴</sup>

۱- نویسنده مسئول، گروه مطالعات میان‌رشته‌ای، پژوهشکده دانشنامه نگاری، پژوهشگاه علوم انسانی و مطالعات فرهنگی، تهران، ایران.

Email: [m.molaei@ihcs.ac.ir](mailto:m.molaei@ihcs.ac.ir)

۲- گروه آموزش جغرافیا، دانشگاه فرهنگیان، تهران، ایران. Email: [rezaei.arefi61@cfu.ac.ir](mailto:rezaei.arefi61@cfu.ac.ir)

۳- گروه جغرافیا، دانشکده ادبیات و علوم انسانی دکتر علی شریعتی، دانشگاه فردوسی، مشهد، ایران. Email: [elham.davari70@yahoo.com](mailto:elham.davari70@yahoo.com)

۴- گروه جغرافیا، دانشکده ادبیات و علوم انسانی دکتر علی شریعتی، دانشگاه فردوسی، مشهد، ایران. Email: [amini7380@gmail.com](mailto:amini7380@gmail.com)

### چکیده

### اطلاعات مقاله

#### نوع مقاله:

مقاله پژوهشی

#### تاریخ دریافت:

۱۴۰۳/۰۱/۰۸

#### تاریخ بازنگری:

۱۴۰۳/۰۳/۰۶

#### تاریخ پذیرش:

۱۴۰۳/۰۴/۱۴

#### تاریخ چاپ:

۱۴۰۳/۰۵/۲۱

#### واژگان کلیدی:

آینده‌نگاری،

عدم قطعیت،

فرایند برنامه‌ریزی،

آسیب‌پذیری مسکن،

شهر قائن.

مسکن ازجمله بخش‌های مهم اقتصادی است که رابطه تنگاتنگ و وسیعی با سایر بخش‌های اقتصادی دارد. ازاین‌رو برنامه‌ریزی با رویکرد آینده‌نگاری می‌تواند سبب ایجاد روندی مثبت در وضعیت آینده برنامه‌ریزی مسکن شود و از بروز و تحقق آینده نامطلوب جلوگیری کند. پژوهش حاضر از لحاظ هدف از نوع توسعه‌ای کاربردی است. روش گردآوری اطلاعات کتابخانه‌ای، میدانی است. جامعه آماری پژوهش ۲۰ نفر از متخصصان و کارشناسان در حوزه مسکن می‌باشند. که بر اساس الگوی شوارتز و به روش STEEP است. ابزار تحلیل داده‌ها نرم‌افزار میک مک می‌باشد. نتایج حاکی از این امر است عوامل انتخاب‌شده تأثیر زیاد و پراکنده‌ای بر همدیگر داشته‌اند. درواقع سیستم از وضعیت ناپایداری برخوردار بوده است. از مجموع ۲۵۳ رابطه ماتریسی قابل ارزیابی، ۱۱۱ رابطه (۴۳٫۵۷ درصد) دارای اثرات متقاطع سه یعنی از تأثیرگذاری و تأثیرپذیری زیادی برخوردار بوده‌اند. ۸۶ رابطه (۳۴ درصد) دارای اثرات متقاطع ۲ بوده، یعنی نقش تقویت‌کننده و رابطه متوسط داشته‌اند، ۳۴ رابطه (۱۳٫۴ درصد) دارای اثرات متقاطع ۱ بوده، بدین معنی که اثرات ضعیفی نسبت به هم داشته‌اند، ۳۶ رابطه (۱۴٫۲ درصد) از اثرات متقاطع صفر برخوردارند. بدان معنا است که، عوامل بر همدیگر تأثیر نداشته یا از همدیگر تأثیر نپذیرفته‌اند. به‌طورکلی می‌توان نتیجه گرفت که اکثر روابط بین متغیرها دارای رتبه ۳ یا بسیار قوی برآورد شده است. بنابراین ۶ عامل (کمبود زمین، وجود بافت ریزدانه، افزایش اختیارات دولت‌های محلی، بورس‌بازی زمین، ورود و خروج سازندگان غیرحرفه‌ای و استفاده از مصالح بومی در سخت و ساز) به‌عنوان عوامل کلیدی که بیشترین تأثیر را برای سناریوی مطلوب در مسیر آسیب‌پذیری مسکن دارند انتخاب گردیده است.

**استناد:** مولائی قلیچی، محمد؛ رضائی عارفی، محسن؛ داوری، سیده الهام و امینی، مرضیه. (۱۴۰۳). آسیب‌شناسی فرایند برنامه‌ریزی مسکن در نظام سیاست‌گذاری مسکن مطالعه موردی: شهر قائن. *مجله جغرافیا و توسعه فضایی*، (۲)، ۵۰-۳۵.

[http://doi.org/10.22098/gsd.2024.15440.1066](https://doi.org/10.22098/gsd.2024.15440.1066)



## مقدمه

قرن بیست و یکم به گونه‌ای آغاز شد که در ده سال اول شاهد تحول بزرگی بودیم. از سال ۲۰۰۷، یک نقطه عطف تاریخی، جهان به یک "دنیای شهری" تبدیل شده است که بیش از نیمی از جمعیت جهان در شهرها زندگی می‌کنند (Johar, 2018:2). این روند برگشت‌ناپذیر همچنان در حال افزایش است. پیش‌بینی می‌شود جمعیت شهری جهان از ۴٫۲ میلیارد نفر در سال ۲۰۱۸ به ۳٫۶ میلیارد در سال ۲۰۵۰ افزایش یابد. آنچه این روند را ناراحت‌کننده و مشکل‌ساز می‌کند این است که ۹۴ درصد از این افزایش در کشورهای درحال توسعه رخ خواهد داد. فقدان بسیاری از عناصر مؤثر در موفقیت شهرها؛ زیرساخت‌ها، آموزش، دسترسی مالی و به‌طور دقیق‌تر مسکن از جمله این کمبودها هستند. مسکن یک نیاز اساسی انسان است که هم برای کیفیت زندگی و هم برای توسعه پایدار ضروری است. پروژه‌های زیربنایی در مورد پایداری اجتماعی هستند (صالحی میثانی، ۱۴۰۰:۱۷). درواقع آینده پایدار شهرها و بهره‌مندی از مزایای شهرنشینی تا حد زیادی به رویکردهای آینده مسکن بستگی دارد. مسکن همچنین منبع اشتغال و دلیل رشد شهرها است، زیرا مسکن بیش از ۷۱ درصد کاربری زمین در بیشتر شهرها را تشکیل می‌دهد و شکل و تراکم شهر را تعیین می‌کند (Habitat-UN, 2016:11). بنابراین پرداختن به مسکن، مدیریت سیستم آن و آینده سیستم‌های مسکن یکی از چالش‌هایی است که سیاست‌گذاران و برنامه‌ریزان شهری دائماً با آن مواجه هستند (Godet, 2011:99). بدون شک یکی از بهترین راه‌حل‌ها برای اصلاحات پایدار و همه‌جانبه در برنامه‌ریزی مسکن برای گروه‌های آسیب‌پذیر شهری، استفاده از روش‌های برنامه‌ریزی سناریو به عنوان ابزاری برای بهبود رویکردها و برنامه‌ها در حوزه برنامه‌ریزی مسکن برای گروه‌های آسیب‌پذیر شهری است. برنامه‌ریزی سناریو یکی از جدی‌ترین دستاوردهای علمی امروزی است و ابزاری جدی است که نیازهای برنامه‌ریزی اقشار آسیب‌پذیر شهری در حوزه مسکن را برآورده می‌کند (اسدی و همکاران، ۱۳۹۹:۸۷۲). بنابراین، علاوه بر پیچیدگی مشکلات مسکن در شهرها، تحلیل معضل مسکن به دلیل مشکلات و چندبعدی بودن معضل مسکن، نامشخص بودن شرایط و احتمال آینده‌های مختلف در این زمینه، مشکل مسکن اقشار آسیب‌پذیر است. گروه‌ها بسیار مشکل است و این عوامل دشواری تصمیم‌گیری در مورد مسائل مسکن شهری را افزایش می‌دهد، در چنین شرایطی مسکن تصمیم‌گیری و برنامه‌ریزی برای آینده بسیار دشوارتر می‌شود (سلاورزی زاده و همکاران، ۱۴۰۰:۱۴۹۳). از سوی دیگر، ضرورت مشارکت ذینفعان در ترسیم آینده‌های مطلوب و تدوین چشم‌اندازهای شهری منطبق با دیدگاه‌های آنان از دیگر چالش‌های پیش روی برنامه‌ریزی مسکن معاصر است. علم آینده‌پژوهی به عنوان پارادایم جدیدی در برنامه‌ریزی بلندمدت و مشارکتی، بسیاری از حوزه‌های علوم انسانی معاصر را تحت تأثیر قرار داده است و برنامه‌ریزی مسکن بر این اساس از مبانی و روش‌های این حوزه مطابق با مسائل روز بهره برده است. آینده‌پژوهی به عنوان پارادایم جدیدی که روند تاریخی توسعه آن را تکمیل می‌کند (ربانی، ۱۳۹۲:۴).

توجه به مقوله مدیریت مسکن در ایران پس از دهه ۱۳۳۰ شدت گرفت. درحالی که مشکل مسکن در ایران تا قبل از این دهه مشکل چندانی ایجاد نمی‌کرد، پس از دهه ۱۳۳۰ به مشکل تبدیل نشد زیرا اقتصاد به سمت مونتاژ چرخید. صنایع و سیاست‌هایی که مهاجرت روستاییان را تشویق می‌کنند و رشد روزافزون شهرهای مرکزی و کلان‌شهرها را به مشکلات و معضلات جدی مانند بی‌خانمانی، تشکیل و گسترش زاعه‌ها در داخل و خارج شهرها و تراکم کمی جمعیت می‌انجامد. و کمبود کیفی مسکن و واحدهای مشابه در این گونه شهرها افزایش یافته است (ضرغام فرد و مشکینی، ۱۳۹۷:۴۵۴). بنابراین برای پاسخگویی به تقاضای روزافزون مسکن به‌ویژه تقاضای مسکن برای اقشار آسیب‌پذیر شهری، لازم است مشکلات و دغدغه‌های اقشار آسیب‌پذیر جامعه در قالب یک نظام برنامه‌ریزی منسجم بررسی و راهکارها و

توصیه‌هایی ارائه شود. در این تحقیق سناریوهایی با توجه به نیازها و مشکلات این قشر از جامعه تهیه شد و عوامل مؤثر و اساسی بر روند آینده برنامه‌ریزی مسکن در شهر قاین با تأکید بر رویکرد آینده‌نگری شناسایی شد. همچنین موقعیت‌های احتمالی و پیشرفت عوامل کلیدی را طراحی و در نهایت سناریوهای ممکن و مثبت را برای وضعیت آینده سیستم شناسایی و تدوین کرد. این امر می‌تواند به تهیه برنامه‌های مؤثر در ارتباط با سیاست‌گذاری مسکن منجر شود و زمینه را برای شناخت و مدیریت صحیح مسائل پیشرو فراهم نماید. درواقع با تدوین سناریوهای مختلف، این امکان فراهم می‌شود که برنامه ریزان و تصمیم گیران، درک درستی از آینده داشته باشند.

آنچه که امروزه آینده‌نگری نامیده می‌شود، از اوایل دهه ۸۰ به‌طور رسمی در چند کشور محدود به‌ویژه ژاپن به‌عنوان یک ابزار سیاست‌گذاری مورد استفاده قرار گرفت، اما از اوایل دهه ۹۰ به‌طور گسترده برای تقویت این کشورها با همکاری نهادهای بین‌المللی استفاده شد. و امروزه به رویکرد غالب برنامه‌ریزی در اکثر کشورهای توسعه‌یافته تبدیل شده است (ناظمی، ۱۳۸۹: ۱۲۳). از سال ۱۹۹۰، برنامه‌های آینده‌نگری ملی، منطقه‌ای و بخشی در سازمان‌های دولتی و خصوصی اهمیت ویژه‌ای یافته است. از سوی دیگر، تشکیل انجمن‌های تخصصی در حوزه آینده‌پژوهی نشانه دیگری از پیدایش این رشته جدید بود. در سال ۱۹۹۹، انجمن جهانی آینده توسط ادوارد کورنیش و دیگران تأسیس شد که در میان بسیاری از سازمان‌های آینده‌نگار به یکی از بزرگ‌ترین سازمان‌ها تبدیل شده است. یک گروه بین‌المللی که در سال ۱۹۹۷ به فدراسیون جهانی آینده‌پژوهی تبدیل شد. اولین نشست خود را در اسلو، پایتخت نروژ برگزار کرد. در سال ۱۹۹۷، مرحوم آنورلیو پاچی و دیگران «کلوب رم» را تأسیس کردند. اگرچه کوچک باقی ماند، اما در دهه ۱۹۷۰، زمانی که انجمن جهانی آینده‌پژوهی کتاب «آینده» را منتشر کرد، به یکی از تأثیرگذارترین و تأثیرگذارترین گروه‌های آینده‌پژوه تبدیل شد. به لطف "مطالعه"، کورنیش توانست گزارشی بر اساس تحقیقات قابل توجه در مورد آینده‌پژوهی تهیه کند و انجمن‌های در حال رشد در زمینه آینده‌پژوهی را شناسایی کند (اسلاتر و همکاران، ۱۳۸۹: ۲۲).

فرانکلین (۲۰۲۰)، او همچنین با تأکید بر زاغه‌نشینان آفریقای جنوبی در تحقیقات خود، اثرات سیاست‌های مسکن دولت را بر گروه‌های کم‌درآمد بررسی کرد. نتایج مطالعه نشان می‌دهد که مسکن عمومی تأثیر مثبتی بر درآمد خانواده دارد. این در درجه اول با افزایش درآمد زنان تأیید می‌شود. حیدری و همکاران (۲۰۱۹) در پژوهشی بر روی تحلیل محیط شهری پایدار در شهرهای کردنشین ایران، مطالعه موردی شهر (سقز) با رویکردی آینده‌نگر مورد بررسی قرار گرفت. داده‌های این پژوهش از طریق پیمایش و به روش دلفی جمع‌آوری شده است. جامعه آماری شامل ۵۰ نفر از نخبگان دانشگاهی و مدیران ارشد است که ۷۸ متغیر در ۱۶ دسته کلی شناسایی شدند و شاخص تلفیقی محیط شهری با ۱۸۸ امتیاز بیشترین تأثیر مستقیم را بر سایر متغیرها دارد. در نهایت با در نظر گرفتن نیروهای محرک سناریوهای اساسی سناریوهای متوسط و فاجعه تعیین شدند. گودینگ (۲۰۱۶) وی در مطالعه خود به بررسی عوامل مؤثر بر تأمین مسکن کم‌درآمد در موريس با هدف ارتقای عدالت اجتماعی و کیفیت مکان پرداخت. نتایج تحقیق نشان می‌دهد که برنامه‌ریزی و تأمین مسکن در این منطقه توسط دولت انجام می‌شود و به دلیل رویکرد متمرکز و تمایل به اهداف سیاسی، اهداف آن محقق نمی‌شود. بنابراین تأکید بر رویکرد دولت به مشارکت ساکنان در برنامه‌ریزی مسکن می‌تواند منجر به ارتقای عدالت اجتماعی - فضایی و کیفیت فضا و در نتیجه ایجاد یک جامعه با ثبات‌تر شود. دوفوا و همکاران (۲۰۱۵) در مقاله‌ای آینده‌نگاری چندلایه‌ای آینده‌نگاری منطقه‌ای در شیلی را مورد بررسی قرار داده و برای مقابله با چالش‌ها و کمک به پیش‌بینی از دیدگاه‌های چندگانه و مفهوم پیش‌بینی چند لایه‌ای که تجزیه و تحلیل آینده‌نگاری را بر اساس، دانش روابط و قابلیت‌ها در چهار لایه چشم‌انداز، سیستم سازمان و فردی مطالعه می‌کند را پیشنهاد می‌کند.

آفتابی جوان و همکاران (۱۴۰۱)، مطالعه موردی در پژوهشی با عنوان آسیب‌شناسی نظام برنامه‌ریزی مسکن اقشار کم‌درآمد در رویکرد کاربری اراضی: استان آذربایجان شرقی با رویکرد فضایی و سرزمینی، نهاد برنامه‌ریزی و سیاست‌گذاری در حوزه مسکن به‌ویژه به این موضوع پرداخته است. مسکن ارزان‌قیمت برای گروه کم‌درآمد، اقتصادی، جمعیتی و یکی از موضوعات اصلی و مهم مطالعات اجتماعی است. هدف پژوهش حاضر، تشخیص نظام برنامه‌ریزی مسکن اقشار کم‌درآمد با برجسته‌سازی رویکرد توسعه زمین در استان آذربایجان شرقی به‌منظور شناسایی وضعیت موجود و ارائه راهکارهای عملی برای دستیابی به وضعیت مطلوب می‌باشد. این تحقیق نشان می‌دهد که مهم‌ترین نارسایی در برنامه‌ریزی مسکن برای اقشار کم‌درآمد استان آذربایجان شرقی، تأکید بر رویکرد بهسازی زمین در سه عامل بازار مسکن، سیاست‌های عمرانی، شهرسازی و ساخت‌وساز مسکن و سیاست‌های کلان اقتصادی است. سیاست‌های ساختاری و سیاست‌های برنامه‌ریزی مسکن در مراحل فرآیند ارزیابی و بررسی توانمندی سازمان‌دهی مطالعات پیش‌بینی‌کننده نیز حاوی کاستی‌های اساسی است. سلاورزی زاده و همکاران (۱۴۰۰)، در پژوهشی با عنوان شناسایی و تحلیل عوامل مؤثر بر توسعه شهری با رویکرد آینده‌نگاری (مطالعه موردی: شهر ایلام)، به این موضوع پرداخته‌اند. آینده‌پژوهی نحوه مواجهه و آمادگی در برابر حالت‌های مختلف وقوع یک رخداد در آینده است. هدف اصلی پژوهش شناسایی و تحلیل عوامل کلیدی مؤثر بر توسعه شهری با رویکرد آینده‌نگاری است. در نهایت پس از بررسی میزان و چگونگی تأثیرگذاری این عوامل بر یکدیگر بر وضعیت توسعه آینده شهر ایلام با روش‌های مستقیم و غیرمستقیم، ۱۰ عامل کلیدی ضرورت اجرایی مدیریت یکپارچه شهری مدیریت، اجرایی وجود سازمان‌های مردم‌نهاد اجرای طرح جامع و تفصیلی، شهر مکان‌یابی کاربری‌های شهری در نقاط مختلف، شهر مشارکت اجتماعی شهروندان سامان‌دهی فعالیت‌های اجتماعی آلودگی، شهری افزایش تسهیلات و خدمات عمومی فرهنگ شهری که بیشترین نقش را در وضعیت آینده توسعه شهر ایلام دارند. اسدی و همکاران (۱۳۹۷)، نیز در پژوهش خود وضعیت آینده مسکن اقشار آسیب‌پذیر را موردبررسی قرار داده است. در این پژوهش که بخش زیادی از آینده مسکن اقشار آسیب‌پذیر تحت تأثیر عوامل کلان است که قابل کنترل و تغییر توسط شهرداری و یا سایر نهادهای تصمیم‌گیری در حوزه مسکن نیستند. لذا الزامی است نهادهای درگیر در تأمین مسکن اقشار آسیب‌پذیر، به‌جای تلاش برای پیش‌بینی و کنترل آینده، خود را برای آینده‌های متعدد ناشی از تحولات اقتصادی، اجتماعی، سیاسی، فناوری و... آماده کنند. بر اساس نتایج آن‌ها سه پیشران، وضعیت سیاست‌گذاری سرزمین، فقر شهری، و رشد جمعیت جزء پیشران‌های کلیدی در این زمینه بوده‌اند. سپس بر اساس این پیشران‌ها سناریوهای ممکن تدوین گردید. بنابراین در پژوهش حاضر وجه تمایز کار حاضر با پژوهش‌های اخیر تمایل به پیروی از روش‌های سنتی آینده‌پژوهی و تأکید بر ساخت چند سناریوی جایگزین آینده به‌منظور فراهم آوری زمینه مباحث عمومی و یا اخذ تصمیمات سیاسی بلندمدت، وجود داشته است. بر اساس بررسی‌های انجام‌شده مطالعات زیادی در حوزه آینده‌پژوهی بر مبنای سناریونویسی در دنیا صورت پذیرفته است. اما این نوع مطالعات در ایران علی‌الخصوص شهر قائن پیش‌زمینه‌چندانی نداشته و انتظار می‌رود این مطالعه بتواند دیدی جامع در مورد آینده‌پژوهی و همچنین آینده بخش مسکن شهر قائن ارائه دهد.

### مبانی نظری

طول عمر کوتاه دانش آینده‌نگری و سیر این دانش از طریق تجربیات مختلف باعث شده است که مفهوم آینده‌نگری به‌طور مکرر تغییر کند و ارائه تعریف روشن و دقیق از آینده‌نگری دشوار شود. در سال‌های اخیر تعاریف زیادی از

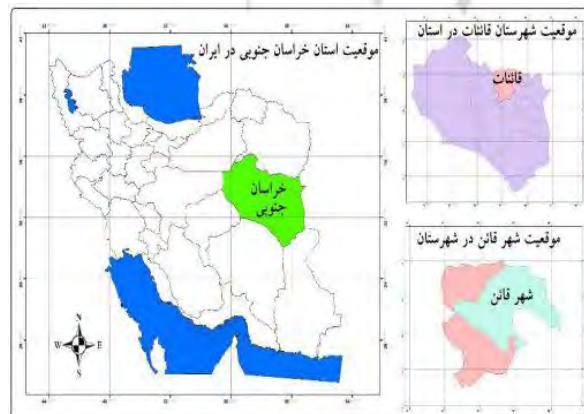


آینده‌نگری ارائه شده است که در زیر به برخی از این تعاریف اشاره می‌شود: بن مارتین را یکی از پیشگامان بحث آینده‌نگری می‌دانند. اولین تعریف تقریباً پذیرفته شده جهانی این بود: «آینده‌نگاری فرآیند تلاش‌های سیستماتیک برای نگاه کردن به آینده بلندمدت علم، فناوری، محیط‌زیست، اقتصاد و جامعه با هدف شناسایی فناوری‌های نوظهور مشترک و تقویت حوزه‌های علمی است. تحقیقاتی که احتمالاً بیشترین سود اقتصادی و اجتماعی را به همراه خواهد داشت» (ناظمی، ۱۳۸۵: ۲۷). "هورتون" این تعریف ذیل را از آینده‌نگاری ارائه داد که در فعالیت آینده‌نگاری سال ۱۹۹۰ انگلستان مورد توجه قرار گرفت. "آینده‌نگاری فرآیند توسعه گستره‌ای از دیدگاه‌ها در مورد راه‌های امکان‌پذیر برای توسعه آینده است که ایجاد درک کافی در خصوص این دیدگاه‌ها منجر به تصمیم‌گیری‌های می‌شود که بهترین فردی ممکن را خلق می‌کند" (دفتر مطالعات زیربنایی مجلس، ۱۳۸۷).

مایکل پورتر سناریو را به عنوان یک اجماع داخلی درباره آنچه آینده ممکن است به همراه داشته باشد، تعریف می‌کند (الیام فهی و همکاران، ۱۳۹۲). پیتر شوارتز: ابزاری برای سازمان‌دهی ادراکات فرد از محیط‌های جایگزین آینده که در آن تصمیم فرد می‌تواند به طور دقیق اجرا شود (علیزاده، ۱۳۸۶). گیل رینگلند سناریو را بخشی از برنامه‌ریزی راهبردی که با ابزارها و فناوری‌های مدیریت عدم قطعیت‌ها در آینده، مرتبط است (کورنیش ادوارد، ۱۳۸۸). پل شومیکر آن را روشی علمی برای تجسم آینده‌های ممکن که در آن تصمیم‌های سازمانی می‌تواند به اجرا درآید (ناظمی، ۱۳۸۷). با این تعاریف مشخص است که وضعیت به معنای پیش‌بینی تعریفی تصاویر عادی از هم‌اکنون تا آینده نیست. همچنین به معنای نظریه نیست، یعنی. آینده بهتر یک موقعیت پاسخ مناسبی برای این سؤال است: چه اتفاقی می‌تواند بیفتد؟ یا اگر...؟ بنابراین، وضعیت یک پیش‌بینی یا یک نظریه نیست، زیرا این دو تمایل به پنهان کردن خطرات دارند. برعکس، این وضعیت مدیریت ریسک را ممکن می‌سازد. همچنین واضح است که طراحی منظر فقط یک سند موقعیتی نیست، بلکه بسیار بیشتر است، وظیفه‌ای است که ارتباط نزدیکی با برنامه‌ریزی استراتژیک دارد (لیندگرن، متس ۱۳۹۰: ۳۵).

### محدوده مورد مطالعه

شهرستان قاینات، از شهرستان‌های استان خراسان جنوبی است که دارای سه بخش مرکزی، سده و نیمبلوک است. این شهرستان از شمال به شهرستان‌های خواف و گناباد از استان خراسان ر ضوی، از غرب به شهرستان باسرایان، از جنوب به شهرستان بیرجند و از شرق به شهرستان زیر کوه محدود شده است. مرکز این شهرستان، شهر قاین است که بر روی دشتی به همین نام مستقر است. شهر قاین در مسیر بزرگراه آسیایی، مشهد به زاهدان (کریدور شمال-جنوب شرق کشور) قرار گرفته است. بر اساس سرشماری نفوس و مسکن جمعیت شهر قاین ۱۱۶,۱۸۱ نفر بوده است (سالنامه آماری، ۱۳۹۵).



شکل ۱. موقعیت شهر قاین

## روش پژوهش

تحقیق حاضر بر اساس، هدف از نوع توسعه‌ای کاربردی است روش گردآوری اطلاعات روش کتابخانه‌ای و اسنادی و میدانی است. در پژوهش حاضر از مدل دلفی کارشناسانه و نرم‌افزار MICMAC و الگوی شوارتز جهت ارائه رویکردهای مدیریت استراتژیک و آینده‌پژوهی بهره گرفته شده است. ابتدا از طریق پرسشنامه و به روش فوکوس گروه به جمع‌آوری داده‌های موردنیاز پرداخته شد. جامعه آماری پژوهش شامل ۲۰ نفر از کارشناسان و مسئولین متخصص در حوزه شهری بوده است که به صورت هدفمند انتخاب شده و مورد پرسشگری قرار گرفته‌اند. در این مرحله از کارشناسان خواسته شده بود که مهم‌ترین عوامل کلیدی در زمینه آسیب‌شناسی فرایند برنامه‌ریزی مسکن قائل را در مشخص نمایند. سپس با بررسی نتایج داده‌های حاصل از پرسشنامه عوامل مؤثر بر گردشگری شهر قائل در ۵ بخش و ۱۷ عامل به صورت جدول شماره ۱ تنظیم شده است. سپس نرم‌افزار میک مک برای استخراج عوامل اصلی تأثیرگذار برای توسعه گردشگری شهر قائل بکار گرفته است. تفکر اصلی حاکم برای این سیستم تفکر سیستمی است. از این رو، عوامل اصلی مؤثر بر توسعه گردشگری قائل را در سطر و ستون‌هایی ماتریسی با ابعاد  $17 \times 17$  قرار داده سپس برای تأثیر هر عامل بر عامل دیگر به صورت پرسش‌نامه به کارشناسان تحویل داده شده. کارشناسان به ترتیب میزان تأثیرگذاری هر عامل را در سطر را بر هر عامل در ستون بر اساس طیف صفر تا سه (صفر = بی‌تأثیر، یک = تأثیر کم، دو = تأثیر متوسط، سه = تأثیر زیاد) ارزش‌گذاری کرده‌اند.

## یافته‌ها

### انتخاب نهایی عوامل اصلی مؤثر بر آسیب‌شناسی فرایند برنامه‌ریزی مسکن شهر قائل

در این مرحله با توجه به مطالب گفته شده به بررسی و شناسایی عوامل کلیدی در آسیب‌شناسی فرایند برنامه‌ریزی مسکن قائل می‌پردازیم. با توجه به نتایج خروجی از این تحلیل مشخص شد درجه پرشدگی ماتریس ۸۷,۵۴ درصد است که نشان داده است. عوامل انتخاب شده تأثیر زیاد و پراکنده‌ای بر یکدیگر داشته و درواقع سیستم از وضعیت ناپایداری برخوردار بوده است، از مجموع ۲۵۳ رابطه ماتریسی قابل ارزیابی، ۱۱۱ رابطه، معادل ۴۳,۵۷ درصد دارای اثرات متقاطع سه، روابط عامل‌های کلیدی بسیار زیاد بوده است و از تأثیرگذاری و تأثیرپذیری زیادی برخوردار بوده‌اند. ۸۶ رابطه معادل ۳۴ درصد دارای اثرات متقاطع ۲ بوده است، بدان معنا که نقش تقویت‌کننده را دارا بوده‌اند. این امر بدین معنا است، که رابط تأثیرگذار نسبتاً متوسط داشته‌اند. ۳۴ رابطه معادل ۱۳,۴ درصد دارای اثرات متقاطع ۱ بوده است، بدین معنی که ضعیفی نسبت به هم داشته‌اند، ۳۶ رابطه معادل ۱۴,۲ درصد از اثرات متقاطع صفر برخوردارند به این معنی است عوامل بر همدیگر تأثیر نداشته یا از همدیگر تأثیر نپذیرفته‌اند. به‌طورکلی از جدول بالا می‌توان نتیجه گرفت که اکثر روابط بین متغیرها دارای رتبه ۳ یا بسیار قوی برآورد می‌گردد.

جدول ۱. نتایج حاصل از تأثیر متغیرها

| ابعاد ماتریس | تکرار | بدون تأثیر (تعداد صفر) | تأثیرگذار (۱) | تقویت‌کننده (۲) | توانمند ساز (۳) | P تعداد | درجه پرشدگی | جمع |
|--------------|-------|------------------------|---------------|-----------------|-----------------|---------|-------------|-----|
| ۱۷           | ۲     | ۳۶                     | ۳۴            | ۸۶              | ۱۱۱             | ۲۲      | ۸۷,۵۴       | ۲۵۳ |

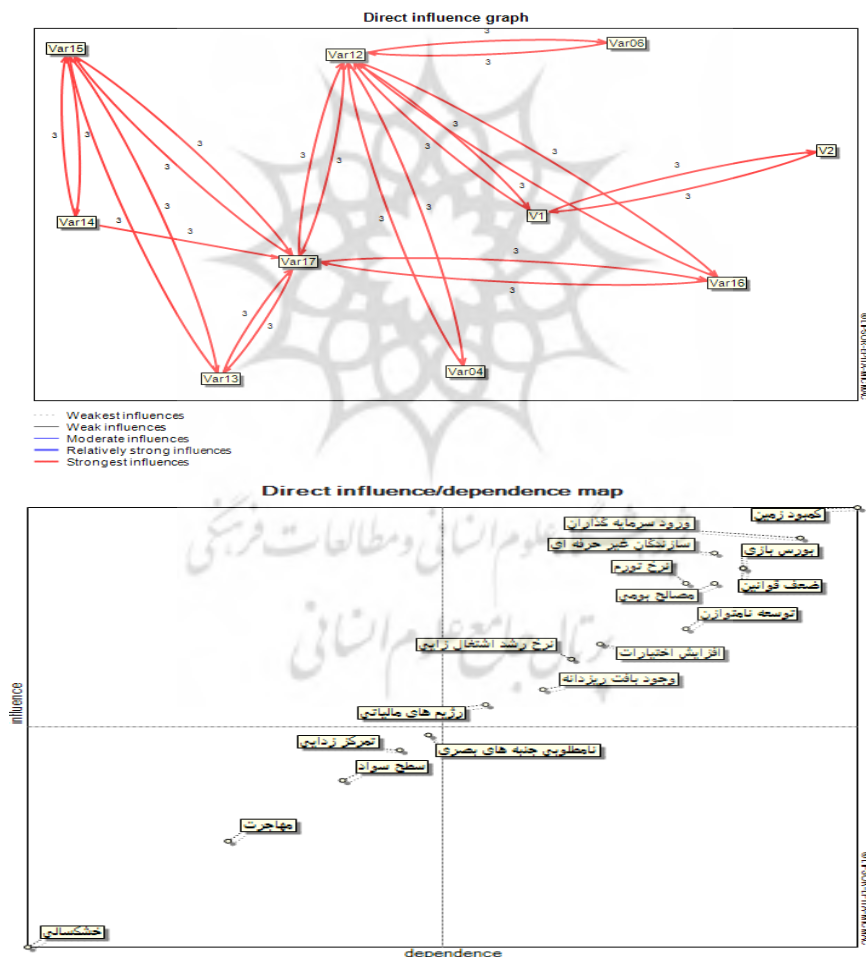


از طرف دیگر ماتریس بر اساس شاخص‌های آماری با ۲ بار چرخش داده‌ای از مطلوبیت و بهینه‌شدگی ۱۰۰ درصد برخوردار می‌باشد به طوری که هم ماتریس اثرات مستقیم و هم ماتریس تأثیرات بالقوه مستقیم به ترتیب ۹۱ و ۹۲ درصد بوده که حاکی از روایی بالای پرسش‌نامه و پاسخ‌های آن است.

جدول ۲. درجه مطلوبیت ماتریس‌ها

| ITERATION | INFLUENCE | DEPENDENCE |
|-----------|-----------|------------|
| ۱         | ۹۱%       | ۹۰%        |
| ۲         | ۱۰۰%      | ۱۰۱%       |

با توجه به شکل شماره ۲ روابط مستقیم متغیرهای توسعه مسکن قائل، می‌توان گفت از ۱۷ متغیر پژوهش، بین ۱۰ متغیر روابط بسیار قوی وجود دارد، تأثیرپذیرترین متغیر میزان کمبود زمین (۱۲) می‌باشد، که بیشترین تأثیر را در مقایسه با متغیرهای دیگر گرفته است. که می‌توان متغیر هدف را نیز شناخت و در رتبه دوم متغیر توسعه نامتوازن و پراکنده شهر (۱۷) و سپس بافت ریزدانه شهر و متغیر ورود و خروج سازندگان غیرحرفه‌ای تأثیرگذارترین متغیرها شناسایی شده‌اند.



شکل ۲. روابط مستقیم بین متغیرها (بسیار قوی)

برای شناسایی مهم‌ترین شاخص‌های مهم در زمینه آسیب‌شناسی فرایند برنامه‌ریزی مسکن شهر قائل ۱۷ شاخص، از

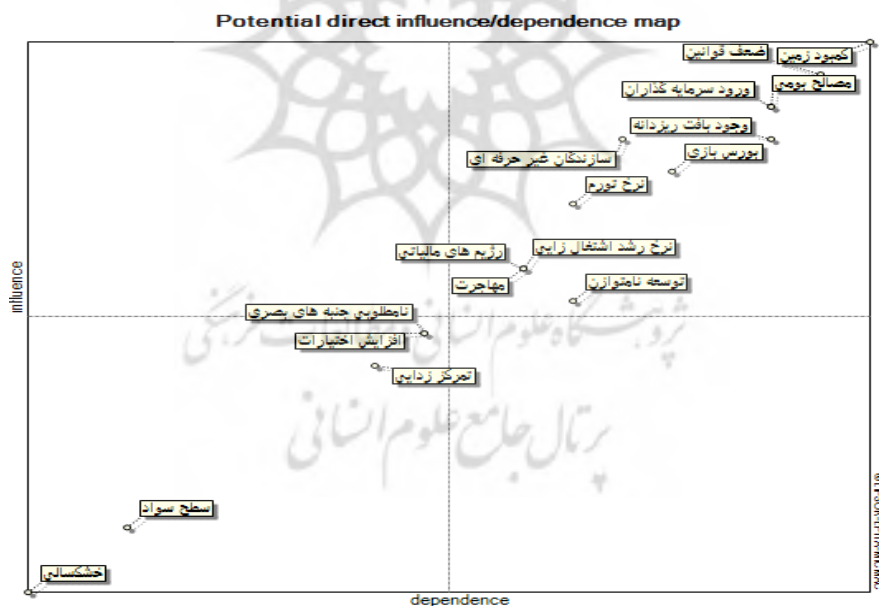
طریق تفحص در پژوهش‌های انجام گرفته‌شده و از طریق کارشناسان و مدیران اجرایی در ۵ بخش و ۱۷ شاخص کلیدی با پهنای ماتریس ۱۷\*۱۷ مبتنی بر تحلیل اثرات متقاطع تنظیم‌شده است.

جدول ۳. مشخصات عوامل اولیه مؤثر توسعه صنعت گردشگری شهر قائن و طبقه‌بندی آن‌ها

|            |                                                                                                                                                                  |
|------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| اجتماعی    | مهاجرت روستا شهری. سطح سواد و آگاهی جامعه،                                                                                                                       |
| سیاسی      | تمرکززدایی ادارات و مراکز دولتی از مرکز استان،... افزایش اختیارات دولت‌های محلی، میزان واگذاری اختیارات به سطوح استانی و محلی                                    |
| اقتصادی    | بورس‌بازی زمین، نرخ رشد اشتغال‌زایی، رژیم‌های مالیاتی و قانون‌گذاری، نرخ تورم عمومی، ورود سرمایه‌گذاران بخش خصوصی به بخش مسکن و افزایش صدور پروانه‌های ساختمانی، |
| محیط زیستی | خشک‌سالی و بحران آب، کمبود زمین، وجود بافت ریزدانه، توسعه نامتوازن و پراکنده شهر                                                                                 |
| فناوری     | نامطلوب بودن جنبه‌های بصری کالبدی شهری، استفاده از مصالح بومی (تکنولوژی ساخت‌وساز)، ورود و خروج سازندگان غیرحرفه‌ای                                              |

### تحلیل تأثیرات غیرمستقیم متغیرها در همدیگر

در این روش هرکدام از روابط متغیرها توسط نرم‌افزار به توان‌های ۲، ۳، ۴، ۵ و ... رسانده و بر این اساس اثرات غیرمستقیم متغیرها سنجیده می‌شود. نحوه توزیع و پراکنش متغیرها بر اساس تأثیرات غیرمستقیم نیز نشان از ناپایداری سیستم دارد و مجدد پنج دسته از متغیرهای کلیدی یا تأثیرگذار، تأثیرپذیر، دو وجهی، تنظیمی و مستقل شناسایی خواهند شد.



شکل ۳. پراکندگی متغیرها غیرمستقیم و جایگاه آن‌ها در محور تأثیرگذاری - تأثیرپذیری

### متغیرهای ریسک

کمبود زمین (۱۲)، ضعف قوانین و نبود طرح‌های مصوب در حوزه توسعه شهری (۵)، استفاده از مصالح بومی در ساخت‌وساز (۱۱)، ورود سرمایه‌گذاران بخش خصوصی به بخش مسکن و افزایش صدور پروانه‌های ساختمانی (۱۵)، وجود بافت ریزدانه (۱۶)، بورس‌بازی زمین (۴)، ورود و خروج سازندگان غیرحرفه‌ای (۱۳)، نرخ رشد اشتغال‌زایی (۹)، نرخ

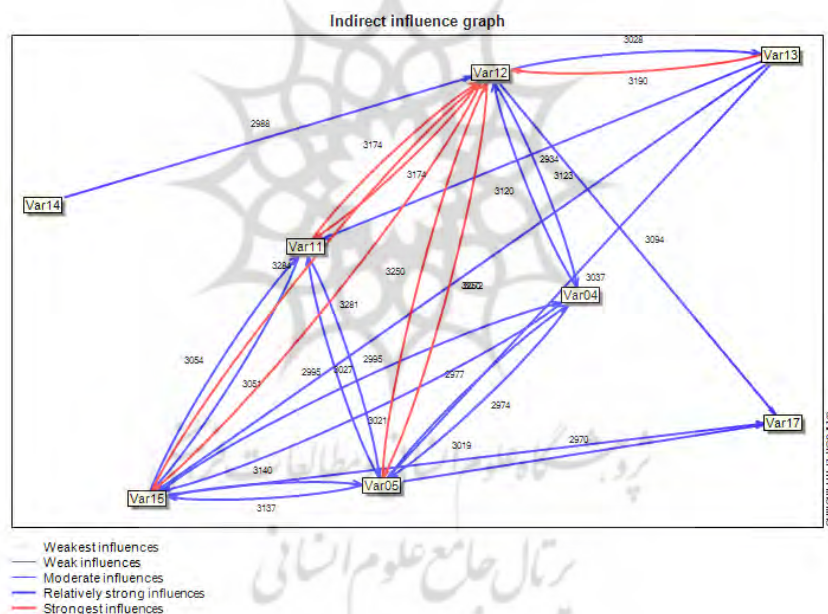
تورم عمومی (۱۴)، توسعه نامتوازن و پراکنده شهر (۱۷)، رژیم‌های مالیاتی و قانون‌گذاری (۱۰)، مهاجرت روستا شهری (۱) این متغیرهای ریسک را می‌توان مربوط به وضعیت اقتصادی، اجتماعی و سپس کالبدی شهر قائل دانست.

#### متغیرهای مستقل

این متغیرها که در قسمت جنوب غرب نقشه قرار دارند دارای تأثیرگذاری پایین و تأثیرپذیری پایین هستند و با توجه به ناپایداری سیستم بیشتر متغیرها دارای ماهیت خروجی سیستم هستند و باید به‌نوعی آن‌ها را متغیرهای خروجی مستقل نامید. متغیرهای مستقل در حالت غیرمستقیم شامل افزایش اختیارات دولت-های محلی (۶)، تمرکززدایی ادارات و مراکز دولتی از مرکز استان (۳)، تداوم خشک‌سالی و مخاطرات طبیعی؛ (۲)، سطح سواد و آگاهی جامعه (۸).

#### متغیرهای تنظیمی

این متغیرها در نزدیکی مرکز ثقل صفحه قرار دارند و در نمودار حاضر این متغیرها ۱ مورد می‌باشد. که شامل متغیر؛ نامطلوب بودن جنبه‌های بصری کالبدی شهری (۷) با توجه به نقشه تأثیرات غیرمستقیم، از ۱۷ متغیر بین ۶ متغیر روابط تأثیر و تأثر بسیار قوی به وجود آمده است. تأثیرپذیرترین متغیرها: کمبود زمین (۱۲)، وجود بافت ریزدانه (۱۶)، افزایش اختیارات دولت‌های محلی (۶)، بورس‌بازی زمین (۴)، ورود و خروج سازندگان غیرحرفه‌ای (۱۳) و استفاده از مصالح بومی در سخت و ساز (۱۱) می‌باشد.



شکل ۴. روابط غیرمستقیم بین متغیرها (بسیار قوی)

#### انتخاب نهایی عوامل اصلی مؤثر بر توسعه گردشگری شهر قائل

مسکن از جمله مهم‌ترین مسائلی است که انسان همواره با آن دست‌به‌گریبان بوده و مشکل مسکن موضوعی است که امروزه همه کشورها را به‌نوعی، متناسب با شرایطشان، گرفتار ساخته است (غازی، ۱۳۶۷: ۹۳). در حال حاضر سه سازمان متولی در زمینه مسکن در قائل هستند از جمله این سازمان‌ها می‌توان به سازمان بنیاد مسکن، شهرداری و راه و شهرسازی اشاره کرد. در این مطالعه از میان ۱۷ عامل بررسی‌شده در این پژوهش با توجه به اطلاعات به‌دست‌آمده از تحلیل میزان اثرگذاری مستقیم متغیرها بر یکدیگر و با توجه به نمودارهای اثرگذاری مستقیم و غیرمستقیم ذیل، تأییدکننده این است که وضعیت پایداری سیستم صنعت گردشگری در قائل در سطح بالایی است. به گونه‌ای که توزیع

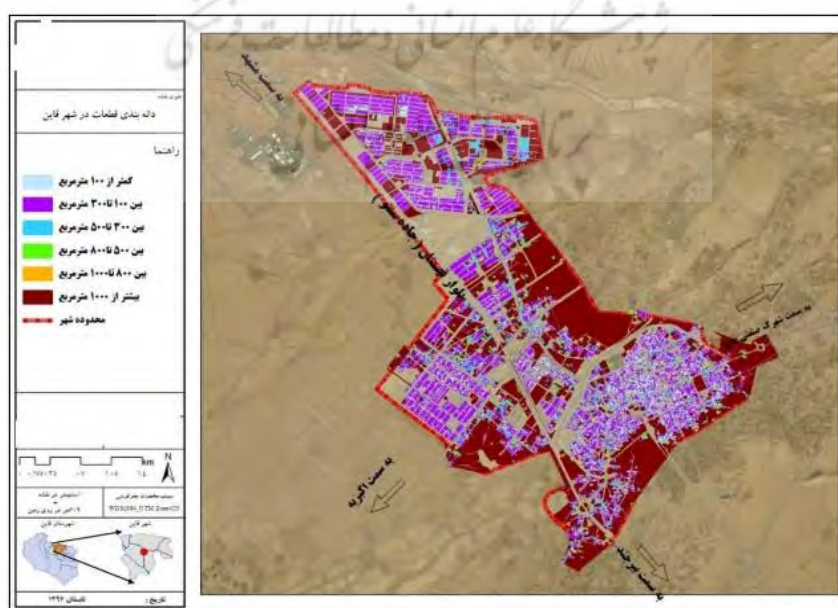
متغیرهای کلیدی بیشتر حول محور اصلی تعیین کننده شمال شرقی قرار دارد و به اصطلاح متغیرهای مورد بررسی دارای ماهیتی بیشتر تأثیرپذیرترین هستند.

با توجه به نظر کارشناسان و خبرگان ۶ عامل به عنوان عوامل اصلی مؤثر بر آسیب شناسی فرایند برنامه ریزی مسکن شهر قائن انتخاب گردیده است. این عوامل شامل کمبود زمین، وجود بافت ریزدانه، افزایش اختیارات دولتی محلی، بورس بازی زمین، ورود و خروج سازندگان غیر حرفه ای و استفاده از مصالح بومی در سخت و سازی باشد. در خصوص بافت ریزدانه شهر فرم دانه بندی بافت شهری قاین در وضعیت موجود به ۶ طبقه ۱۰۰ و کمتر از ۱۰۰ مترمربع، ۳۰۰-۵۰۰ مترمربع، ۵۰۰-۸۸۸ مترمربع، ۸۸۸-۱۰۰۰ مترمربع و ۱۰۰۰ مترمربع و بیشتر از ۱۰۰۰ مترمربع است. از منظر سطح، در حدود ۵۴ درصد از وسعت شهر را قطعات درشت دانه (۱۰۰۰ و بیشتر از ۱۰۰۰ مترمربع به خود اختصاص داده اند؛ که این موضوع به خاطر وجود زمین های کشاورزی و اراضی بایری است که هنوز تفکیک نشده اند و به صورت یکپارچه در شهر قاین وجود دارند. از منظر تعداد قطعات، در حدود ۶۲،۱۸ درصد از قطعات شهر قاین را قطعاتی با مساحت کمتر از ۱۰۰ مترمربع شامل می شوند. بنابراین تعداد قطعات ریزدانه در شهر بیشتر است. جدول شماره ۴ دانه بندی قطعات ریزدانه به شرح ذیل می باشد.

جدول ۴. دانه بندی قطعات در بافت شهری قائن

| نوع دانه بندی                    | مساحت قطعات |             | تعداد قطعات |       |
|----------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------|
|                                  | درصد        | تعداد       | مترمربع     | تعداد |
| ۱۰۰ و کمتر از ۱۰۰ مترمربع        | ۸،۷۷        | ۷۳۳۲۸۷      | ۲۶۶۳۶       | ۶۲،۱۸ |
| بین ۱۰۰-۳۰۰ مترمربع              | ۲۷،۲۰       | ۲۲۴۲۴۴      | ۱۳۵۸۹       | ۳۱،۷۲ |
| بین ۳۰۰-۵۰۰ مترمربع              | ۴،۸۴        | ۳۹۹۳۳۳      | ۱۰۸۲        | ۲،۵۳  |
| بین ۵۰۰-۸۰۰ مترمربع              | ۳،۲۴        | ۲۶۷۱۳۴      | ۴۳۱         | ۱،۰۱  |
| بین ۸۰۰-۱۰۰۰ مترمربع             | ۱،۴۴        | ۱۱۹۳۵۳      | ۱۳۳         | ۰،۳۱  |
| بین ۱۰۰۰ و بیشتر از ۱۰۰۰ مترمربع | ۵۴،۴۸       | ۴۴۹۱۱۹۵     | ۹۶۴         | ۲،۲۵  |
| مجموع                            | ۱۰۰         | ۸۲۴۲۷۴۲،۷۷۹ | ۴۲۸۳۵       | ۱۰۰   |

منبع: طرح جامع شهر قائن، ۱۳۹۲

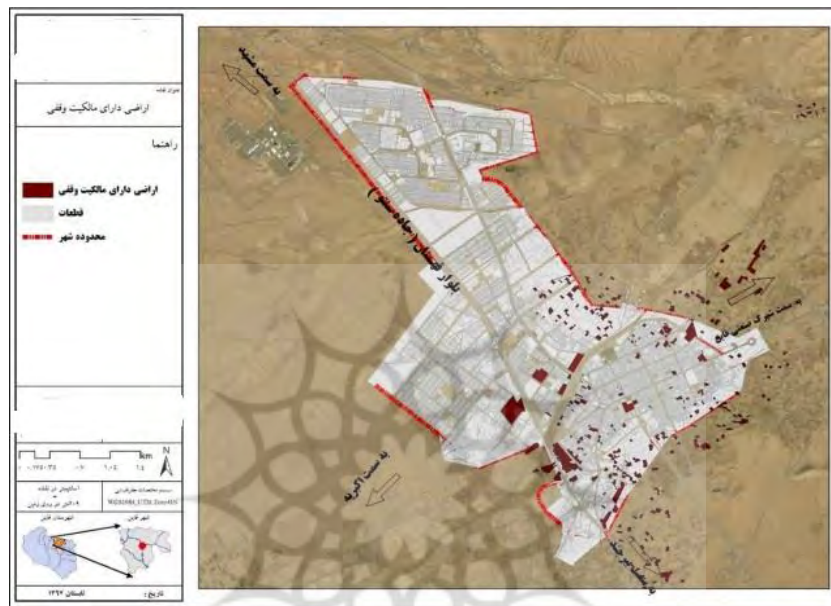


شکل ۵. دانه بندی قطعات در شهر قائن

همان‌گونه که از تحلیل‌ها مشخص است اراضی درشت‌دانه سهم زیادی از مساحت را به خود اختصاص داده‌اند در حالی که تعداد قطعات آن‌ها به مراتب کمتر از سایر قطعات است. این اختلاف به علت وجود قطعاتی مانند اراضی کشاورزی و بایر است که مساحت زیادی دارند.

### مالکیت اراضی در شهر

علاوه بر مالکیت‌های متداول در سایر شهرها، در شهر قاین وقف جایگاه خاصی دارد. از ۴۲۳۸۵ قطعه شهری، ۳۷۵ قطعه (۸ درصد) موقوفه می‌باشند.



شکل ۶. موقعیت اراضی وقفی در قاین

همان‌گونه که از شکل شماره ۶ مشخص است و همچنین نظر کارشناس اداره اوقاف قاین، یکی از مشکلات عمده ریز بودن قطعات و پراکندگی آن‌ها می‌باشد به‌گونه‌ای که نمی‌توان سرمایه‌گذاری عمده‌ای بر اراضی موقوفه انجام داد و تنها راه کسب درآمد اجاره دادن آن‌ها می‌باشد. همچنین خیلی از خیابان‌ها و میدان‌ها در شهر جز زمین‌های وقفی هستند.

### تخلفات ساختمانی

تخلفات ساختمانی پیامدهای اقتصادی، اجتماعی، کالبدی و فضایی بسیار زیادی دارد. عمده پیامدهای کالبدی-فضایی را می‌توان در توسعه بی‌رویه و بی‌قاعده شهری، رشد ساختمان‌های ناامن، اسکان‌های غیررسمی، ناموزونی و زشتی در سیمای شهری، تغییر چشم‌انداز و سیمای بصری شهر، نبود تناسب بین تراکم ارتفاعی، تراکم جمعیتی و ... را نام برد. بر اساس ماده ۱۰۰ قانون شهرداری‌ها، مالکان اراضی و املاک واقع در محدوده شهر یا حریم آن باید قبل از هر اقدام عمرانی یا تفکیک اراضی و شروع ساختمان، از شهرداری پروانه اخذ نمایند. همچنین بر اساس ماده ۲۳ قانون نوسازی و عمران شهری، شهرداری‌ها دارای اختیار نظارت بر نوع استفاده از اراضی داخل محدوده و حریم شهر، از جمله تعیین تعداد طبقات و ارتفاع و نوسازی و کیفیت ساختمان‌ها بر اساس نقشه جامع شهر و منطقه بندی آن، با رعایت ضوابط و معیارهایی که از طرف شورای عالی شهرسازی و معماری تعیین و به‌وسیله وزارت کشور ابلاغ خواهد شد.



انواع تخلفات ساختمانی در نواحی شهری، بدون در نظر گرفتن داشتن یا نداشتن پروانه ساختمانی، به پنج گروه اصلی تقسیم می‌شود:

- ❖ عدم رعایت اصول شهرسازی
- ❖ عدم رعایت اصول فنی و استحکام بنا
- ❖ عدم رعایت اصول بهداشتی
- ❖ نادیده گرفتن ضوابط و مقررات نمای ساختمان
- ❖ سایر تخلفات

به‌طور خلاصه می‌توان بیان نمود که طرح جامع شهر قاین نیز برای افق ۱۳۸۷ تهیه شده است و به دلیل اتمام افق طرح، تدوین بازنگری طرح جامع از سال ۱۳۹۰ آغاز گردیده که تاکنون تصویب نشده است. مطالعات طرح تفصیلی شهر قاین در سال ۱۳۸۷ انجام شده و طرح در سال ۱۳۹۲ ابلاغ گردیده که افق آن برای سال ۱۳۹۷ بوده است. تاکنون اقدامی برای بازنگری طرح تفصیلی انجام نشده است. بنابراین شهرداری قاین در تاریخ انجام مطالعه، فاقد طرح مصوب برای هدایت و برنامه‌ریزی توسعه شهری بوده است. در تأمین کاربری‌ها و عملکردهای موردنیاز شهر، وجود زمین‌های ساخته نشده و نیز مخروبه می‌تواند به‌عنوان اولین گزینه موردنظر باشد. اراضی شمال و شمال غربی، قسمت‌هایی از جنوب غربی به‌ویژه محدوده‌هایی از روستاهای الحاقی به بافت شهری و همچنین اراضی در جنوب شرقی قاین را می‌توان به‌عنوان جهات توسعه در نظر گرفت. حدود ۶۴ درصد از اراضی شهر قاین را اراضی خالص شهری (کاربری‌های مسکونی، خدمات و گذرها) و حدود ۳۶ درصد را اراضی ناخالص شهری (جرائم، مزارع و باغات و اراضی بایر) تشکیل می‌دهند. تنها در کاربری صنعتی، شهر با کمبود سرانه مواجه است. از منظر سطح، در حدود ۵۴ درصد از وسعت شهر را قطعات درشت‌دانه (۱۰۰۰ و بیشتر از ۱۰۰۰ مترمربع) به خود اختصاص داده‌اند؛ که این موضوع به خاطر وجود زمین‌های کشاورزی و اراضی بایری است که هنوز تفکیک نشده‌اند و به‌صورت یکپارچه در شهر قاین وجود دارند. از منظر تعداد قطعات، در حدود ۶۲٫۱۸ درصد از قطعات شهر قاین را قطعاتی با مساحت کمتر از ۱۰۰ مترمربع شامل می‌شوند. بنابراین تعداد قطعات ریزدانه در شهر بیشتر است. از ۴۲۳۸۵ قطعه شهری، ۳۷۵ قطعه (۰٫۸ درصد) موقوفه می‌باشند.

## بحث

تحولات و دگرگونی‌های روی داده در عرصه‌های علم و تکنولوژی و فناوری، نگاه انسان به آینده را متفاوت کرده و مباحث جدیدی مثل مطالعه آینده، آینده‌پژوهی و آینده‌نگاری را مطرح کرده است. در این راستا آنچه مسلم است برای حل مشکلات حوزه مسکن، مدیران و برنامه‌ریزان این حوزه باید جلوتر از زمان حال حرکت کنند، زیرا در این حوزه سرشار از بی‌ثباتی و آکنده از عدم قطعیت‌ها، تنها رویکرد و سیاستی که احتمال موفقیت و کامروایی دارد تلاش برای شناخت آینده و مؤلفه‌های تأثیرگذار بر آن است. اگرچه این تلاش با خطرپذیری همراه است اما به‌رحال پذیرش این مخاطره به‌مراتب عاقلانه‌تر از نظاره‌گر بودن تحقق تحولات آینده و سپس گشتن به دنبال راه‌گريزهای مختلف است. رسیدن به چنین وضعی از آمادگی، نیازمند ابزارها و راهکارهای خاصی است. ابزارهایی که ویژگی‌های موج سوم مدیریت (تغییر برای انطباق با محیط آینده) در آن معنا یابد. مدیران برنامه‌ریز در حوزه مسکن بایستی ضمن التزام در تجهیز به هنر مدیریت در محیط بی‌ثبات و پویا و چگونگی برخورد با پدیده تغییر و بهره‌برداری از آن، علم آینده‌نگاری را نیز بیاموزند، زیرا داشتن نگرش عمیق از تحولات به آینده نیاز مبرم مدیران در این بخش است. آینده‌نگاری ابزاری است که برنامه‌ریزان حوزه مسکن را به‌سوی داشتن بینش بهتر و کاوش برای شنیدن صدای تغییرات سوق دهد و به آنان یادآور می‌گردد آینده تنها

موقعیتی است که آن‌ها می‌توانند در آن قدرت واقعی داشته باشند زیرا گذشته و حال همیشه فراتر از کنترل و تسلط هستند و این فقط آینده است که می‌تواند بنا به خواست انسان شکل بگیرد و به کار رود. قطعاً بسیاری از کلان‌شهرهای ایران که طی ده‌ها سال قبل مشکلات کنونی را در حوزه مسکن نداشتند و شهری آرام و بدون مشکلات در حوزه مسکن بودند، قرار بود راهی را برای توسعه حوزه مسکن خود انتخاب کنند، به‌یقین حتی اگر گوشه‌ای از مشکلات امروز را می‌دیدند راهی را که طی این سال‌ها طی کرده‌اند انتخاب نمی‌کردند. با توجه به اهمیت این مقوله تحقیقاتی در حوزه مطالعات آینده و آینده‌نگاری در جهان و ایران صورت گرفته از جمله زرگاس و رایل (۲۰۱۱) در مطالعه‌ای "رویکردی به بررسی نقش سناریو به‌عنوان کاتالیزوری در جهت یکپارچگی سیاست‌های شهری" بیان می‌کند که یکپارچگی در سیاست‌های شهری همواره به‌عنوان یک هدف بسیار مهم در برنامه‌ریزی و مدیریت شهری محسوب می‌شود. امروزه در بسیاری از کشورهای پیشرفته از رویکرد سناریونویسی در برنامه‌ریزی شهری استفاده می‌شود. هدف از این کار توسعه استراتژی‌های بلندمدت برای شهر است.

### نتیجه‌گیری

در نتایج این تحقیق بیان می‌شود که استفاده از سناریونویسی علاوه بر توسعه استراتژی، سبب افزایش همکاری درون‌سازمانی و تقویت فعالیت‌های گروهی می‌شود. در ایران افرادی نظیر زالی (۱۳۸۸) در رساله دکتری خود تحت عنوان "آینده‌نگاری توسعه منطقه‌ای با رویکرد برنامه‌ریزی سناریو مینا" به بحث پیرامون توسعه آتی مناطق بر اساس سند چشم‌انداز ملی و نظریه پایه توسعه استان آذربایجان شرقی می‌پردازد. وی ۱۴ عامل کلیدی مؤثر بر فرایند توسعه استان را شناسایی کرده و بر اساس این عوامل ۵ سناریو با احتمال وقوع بسیار بالا، ۱۹ سناریو با احتمال وقوع متوسط به بالا و ۲۹۱ سناریو با احتمال وقوع ضعیف استخراج کرده است. در پایان پس از بررسی سناریوهای با احتمال وقوع بالا و متوسط معتقد است در صورت رخ دادن بهترین سناریو باز هم از نقطه مطلوب و موردنظر فاصله بسیار زیادی داریم. درواقع امروزه در دنیا برای شهری که کوچک و خلوت است برای سی سال بعد برنامه‌ریزی می‌کنند تا هرگز به مشکل دچار نشود و اگر شهری مشکل ندارد، از ده‌ها سال قبل برای آن برنامه‌ریزی شده است. مدیران برنامه‌ریز در حوزه مسکن در قرن بیست و یکم نباید منتظر بمانند تا فرصت به سراغ آنان برود بلکه باید ضمن دارا بودن توانایی شناسایی و بهره‌برداری از فرصت‌ها، هنر تبدیل تهدیدها به فرصت را نیز بدانند و از آن استفاده کنند. طراحی ساختار مناسب برای حوزه مسکن آینده شهرها تا حد بسیار زیادی در گرو در اختیار داشتن بصیرت‌ها و بینش‌های بدیع و درخور توسط راهبران و برنامه‌ریزان است و آینده‌نگاری کمک می‌کند این بصیرت به دست آید. کسانی که موقعیت خود را در حمله به آینده جست‌وجو می‌کنند و تصمیم دارند تا سهم بزرگ‌تر از آینده به دست آورند، به پشتوانه جدیدی برای تصمیم‌گیری و برنامه‌ریزی بلندمدت نیاز دارند که از آن به آینده‌نگاری تعبیر می‌شود؛ روشن‌بینی ژرفی که جان‌مایه آن نگاه مستمر به پیش است.

### پیشنهادهای

- ❖ امکان احداث مراکز بزرگ جذب توریست و گردشگر (از منظر مالی اقتصادی، عملکردی) و نشان‌های در سطح ملی به دلیل پتانسیل‌های بالای طبیعی و استراتژیک شهر،
- ❖ امکان استفاده از ظرفیت‌های مشارکتی و سرمایه‌گذاری در تأمین نیازهای خدماتی (انتفاعی/غیرانتفاعی) در شهر



- ❖ امکان استفاده از توانمندی‌های تخصصی شهر بیرجند برای ارتقا و بهبود عملکرد حوزه شهر
- ❖ همخوانی مصالح ساختمانی مورد استفاده با شرایط اقلیمی منطقه
- ❖ بازسازی و نوسازی بافت فرسوده شهری.
- ❖ تأمین خدمات و تسهیلات مورد نیاز واحدهای مسکونی

### حامی مالی

این اثر حامی مالی نداشته است.

### سهم نویسندگان در پژوهش

نویسندگان در تمام مراحل و بخش‌های انجام پژوهش سهم برابر داشتند.

### تضاد منافع

نویسندگان اعلام می‌دارند که هیچ تضاد منافی در رابطه با نویسندگی و یا انتشار این مقاله ندارند.

### تقدیر و تشکر

نویسندگان از همه کسانی که در انجام این پژوهش به ما یاری رساندند، به‌ویژه کسانی که کار ارزیابی کیفیت مقالات را انجام دادند، تشکر و قدردانی می‌نمایند.

### منابع

- اسدی، صالح؛ مشکینی، ابوالفضل؛ علوی، سیدعلی و قائدرحمتی، صفر. (۱۳۹۹). تبیین سناریوهای مسکن گروه‌های آسیب‌پذیر شهری (مطالعه موردی: کلان‌شهر تهران). *پژوهش‌های جغرافیای انسانی*، ۵۲ (۳)، ۸۷۱-۸۸۸.
- آفتابی چوان، معصومه؛ پناهی، علی و ولی‌زاده، رضا. (۱۴۰۱). آسیب‌شناسی نظام برنامه‌ریزی مسکن گروه‌های کم‌درآمد در رویکرد آمایش سرزمین (مطالعه موردی: استان آذربایجان شرقی). *جغرافیا و مطالعات محیطی*، ۱۱ (۴۳)، ۵۸-۷۳.
- دفتر مطالعات زیربنایی مجلس. (۱۳۸۷). *شاخص‌های ارزیابی مسکن و شهرسازی «نیاز قانون‌گذاری و برنامه‌ریزی»*. کد موضوعی/۲۵۰ شماره مسلسل، ۹۳۲۶ مرکز پژوهش‌های مجلس ایران.
- دفتر مطالعات زیربنایی مجلس. (۱۳۸۸). *تشریح و تبیین مسئله حباب مسکن در تهران*. کد موضوعی/۲۵۰ شماره مسلسل، ۹۷۱۳ مرکز پژوهش‌های مجلس ایران.
- ربانی، طاهّا. (۱۳۹۲). *آینده‌پژوهی رویکردی نوین در برنامه‌ریزی، با تأکید بر برنامه‌ریزی شهری*. اولین همایش ملی شهرسازی و معماری در گذر، تهران، ایران.
- سلاورزی‌زاده، محمد؛ شیخی، حجت و گلدوستی، زینب. (۱۴۰۰). شناسایی و تحلیل عوامل مؤثر بر توسعه شهری با رویکرد آینده‌نگاری (مطالعه موردی: شهر ایلام). *پژوهش‌های جغرافیای انسانی*، ۵۳ (۴)، ۱۸-۱.
- صالحی میثانی، حیدر. (۱۴۰۰). *تبیین الگوی آینده‌نگاری مدیریت مسکن شهری نمونه موردی شهر اصفهان*. رساله دکتری، استاد راهنما، ابوالفضل مشکینی، دانشگاه زنجان، ایران.
- علیزاده، عزیز. (۱۳۸۶). *سناریوها بهترین ابزار رویارویی با آینده*. تهران: اندیشکده وحید؛
- کار، اس. اچ. (۱۳۵۳). *تاریخ چیست؟*. ترجمه حسن کامشاد، انتشارات خوارزمی، چاپ اول، تهران، ایران.
- کورنیش ادوارد. (۱۳۸۸). *آینده‌پژوهی پیشرفته: نگاهی ژرف تر به اصول مبانی و روش‌های آینده‌پژوهی*. تهران: انتشارات اندیشه صنعت و فناوری آصف، گروه آینده‌پژوهی و دیده‌بانی.
- لیام فهی، رابرت ام راندال. (۱۳۹۲). *یادگیری از آینده، سناریوهای آینده‌نگاری رقابتی*. ترجمه مسعود منزوی. چاپ اول، تهران: انتشارات موسسه آموزش و تحقیقاتی صنایع دفاعی، مرکز آینده‌پژوهی علوم و فناوری‌های دفاعی.

- متس، لینگرن و هانس، بندهولد. (۱۳۹۰). *طراحی سناریو: پیوند بین آینده و راهبرد*. تهران: انتشارات موسسه آموزش و تحقیقاتی صنایع دفاعی.
- ناظمی، امیر. (۱۳۸۹). *آینده‌نگاری منطقه‌ای به‌مثابه آمایش سرزمین*. تهران: اندیشکده آتی نگار
- لیندن گرن، متس. (۱۳۹۰). *طراحی سناریو: پیوند بین آینده و راهبرد*. ترجمه عزیز تاتاری، تهران: موسسه آموزشی و تحقیقاتی صنایع دفاعی، مرکز آینده‌پژوهی علوم و فناوری.
- مشکینی، ابوالفضل و ضرغام فرد، مسلم. (۱۳۹۷). *بازنگری مفهومی عوامل تحقق‌پذیری مسکن قابل استطاعت در جهان جنوب*. برنامه‌ریزی و آمایش فضا، ۴(۲۵)، ۴۵۲ - ۴۶۱.
- ناظمی، امیر و قدیری، روح‌الله. (۱۳۸۷). *آینده‌نگاری از مفهوم تا اجرا، تهران وزارت صنایع و معادن، مرکز صنایع*. تهران: انتشارات مرکز صنایع نوین.

## References

- Aftabi Chavan, M., Panahi, A., & Valizadeh, R. (2022). Pathology of housing planning for low-income groups in territorial planning approach: A case study of East Azerbaijan province. *Geography and Environmental Studies*, 11(43), 58-73. [in Persian].
- Alizadeh, A. (2007). *Scenarios: The best tool for facing the future*. Tehran: Vahid Think Tank.
- Asadi, S., Moshkeni, A., Alavi, S. A., & Qayed Rahmati, S. (2020). Tabiin scenarios for vulnerable urban housing groups: A case study of Tehran metropolis. *Human Geography Research*, 52(3), 871-888. [in Persian].
- Cornish, E. (2009). *Advanced futures studies: A deeper look into the principles, foundations, and methods of futures studies*. Tehran: Asif Publishing, Future Studies and Monitoring Group. [in Persian].
- Dufva, M., Könnölä, T., & Koivisto, R., 2015, Multi-layered foresight: Lessons from regional foresight in Chile. *Futures*, 73, 100-111.
- Franklin, S. (2020). Enabled to work: The impact of government housing on slum dwellers in South Africa. *Journal of Urban Economics*, 118, 1-17.
- Godet, M., & Durance, P. (2011). *Strategic Foresight for Corporate and Regional Development*. Dunod and UNESCO.
- Gooding, T. (2016). Low-income housing provision in Mauritius: Improving social justice and place quality. *Habitat International*, 53, 502-516.
- Karr, S. H. (1974). *What is history?*. Translated by H. Kamshad. Kharazmi Publishing, First Edition, Tehran, Iran. [in Persian].
- Liam Fehi, R. M., & Randall, R. (2013). *Learning from the future: Competitive futures scenarios*. Translated by M. Manzavi. First Edition, Tehran: Defense Industries Training and Research Institute, Center for Future Studies of Defense Sciences and Technologies. [in Persian].
- Lindgren, M. (2011). *Scenario design: Linking future and strategy*. Translated by A. Taatari. Tehran: Defense Industries Training and Research Institute, Center for Future Studies of Defense Sciences and Technologies. [in Persian].
- Majles Research Center. (2008). *Indicators for evaluating housing and urban development: Legislative and planning needs* (Report No. 250, Serial No. 9326). Majles Research Center of Iran. [in Persian].
- Majles Research Center. (2009). *Explanation and clarification of the housing bubble issue in Tehran* (Report No. 250, Serial No. 9713). Majles Research Center of Iran. [in Persian].
- Mats, L., & Bendhold, H. (2011). *Scenario design: Linking future and strategy*. Tehran: Defense Industries Training and Research Institute. [in Persian].
- Moshkeni, A., & Zargam Fard, M. (2018). Conceptual review of the feasibility factors of affordable housing in the Global South. *Spatial Planning and Development*, 25(4), 452-461. [in Persian].

- Nazemi, A. (2010). *Regional future studies as land use planning*. Tehran: Atingar Think Tank. [in Persian].
- Nazemi, A., & Ghadiri, R. (2008). *Future studies from concept to implementation*. Tehran: Ministry of Industries and Mines, Center for New Industries. [in Persian].
- Rabani, T. (2013). Future studies: A new approach in planning, emphasizing urban planning. In *Proceedings of the First National Conference on Urbanism and Architecture, Tehran, Iran*. [in Persian].
- Salavazizadeh, M., Sheikhi, H., & Goldousti, Z. (2021). Identifying and analyzing effective factors on urban development with a future-oriented approach: A case study of Ilam city. *Human Geography Research*, 53(4), 1-18. [in Persian].
- Salehi Mishani, H. (2021). *Explanation of the future-oriented model of urban housing management: A case study of Isfahan city*. Doctoral dissertation, supervised by A. Moshkeni, Zanjan University, Iran. [in Persian].
- UN-Habitat. (2016). *World Cities Report 2016. Urbanization and Development: Emerging Futures, Key Findings and Messages*. ISBN Number (Volume): 978-92-1-132727-4

