مدیریت شهری
فصلنامه علمی پژوهشی مدیریت شهری و روستایی
شماره ۸۰ . پاییز ۱۴۰۴
Urban managment
No.80 Autumn 2025
۳۹-۵۵
تاریخ دریافت مقاله: ۱۴۰۴/۰۲/۰۵ تاریخ پذیرش نهایی : ۱۴۰۴/۰۵/۰۵

ارائه مدل مسکن مطلوب در بافت حاشیه شهرها با تأکید بر ارتقاء کیفیت کالبدی[۱]

فائزه شجاعی: دانشجوی دکتری، گروه معماری، واحد مشهد، دانشگاه آزاد اسلامی، مشهد، ایران.
وحید احمدی*: استادیار، گروه معماری، واحد مشهد، دانشگاه آزاد اسلامی، مشهد، ایران.
هیرو فرکیش: استادیار، گروه معماری، واحد مشهد، دانشگاه آزاد اسلامی، مشهد، ایران.
تکتم حنایی: دانشیار، گروه شهرسازی، واحد مشهد، دانشگاه آزاد اسلامی، مشهد، ایران.

چکیده

توسعه فیزیکی و شتابان و نامتعادل شهرها، پیامدهای نامطلوب اقتصادی، اجتماعی و کالبدی بسیاری داشته که حاشیه‌نشینی یکی از این آثار است. وجود مساکن ارزان در مناطق حاشیه شهر متناسب با استطاعت مالی حاشیه‌نشینان، یکی از مهم‌ترین عوامل مهاجرت افراد به سوی این سکونتگاه‌ها است. شواهد حاکی از آن است که این مساکن فاقد استانداردهای لازم بوده و از مطلوبیت مناسب برخوردار نمی‌باشند. این مسأله در حالی اتفاق افتاده است که نیمی از زمان افراد در خانه و محیط‌های مسکونی سپری می‌شود و مطلوبیت مسکن بر کیفیت زندگی ساکنان تأثیر مستقیم دارد. از این رهگذر شناسایی ویژگی‌های مسکن مطلوب، دیدی کلی نسبت به تدوین معیارهای مناسب طراحی مسکن در اختیار معماران و برنامه‌ریزان شهری قرار می‌دهد. لذا پژوهش حاضر با هدف ارائه مدل مسکن مطلوب در بافت حاشیه شهرها با تأکید بر ارتقاء کیفیت کالبدی صورت گرفته است. روش تحقیق از نوع کیفی و تحلیل محتوا با استفاده از نرم‌افزار مکسکیودا می‌باشد. گردآوری اطلاعات با استفاده از شیوه‌های اسنادی و همچنین مصاحبه‌ای باز و عمیق از طریق ۱۵ نفر از خبرگان حوزه مسکن حاشیه شهری انجام شده است .تحلیل داده‌ها در فرآیند سه مرحله‌ای کدگذاری به کمک نرم‌افزار منجر به ظهور ۳۵ مقوله فرعی در قالب ۸ مقوله اصلی شد. پس از انجام طبقه‌بندی مفهومی مقولات فرعی و یکپارچه‌سازی آن‌ها، تعداد آن‌ها به ۱۸ مقوله نهایی کاهش یافت. درنهایت، این ۸ مقوله اصلی و ۱۸ مقوله فرعی نهایی، ساختار مدل پژوهش را شکل دادند.

واژگان کلیدی: مسکن، مدل مسکن مطلوب، حاشیه شهر، کیفیت کالبدی.

Presentation a desirable housing model in the urban periphery with an emphasis on improving physical quality

Abstract

The rapid and unbalanced physical development of cities has had many undesirable economic, social, and physical consequences, of which marginalization is one of these effects. The availability of affordable housing in suburban areas, commensurate with the financial affordability of suburban residents, is one of the most important factors driving migration to these settlements. Evidence suggests that these homes lack the necessary standards and are not of appropriate utility. This has happened at a time when half of people's time is spent at home and in residential environments, and the desirability of housing has a direct impact on the quality of life of residents. In this way, identifying the characteristics of desirable housing provides architects and urban planners with an overview of the development of appropriate housing design criteria. Therefore, the present study aims to present a desirable housing model in the urban periphery with an emphasis on improving physical quality. The research method is qualitative and content analysis using MAXQDA software. Data collection was carried out using documentary methods as well as open and in-depth interviews with 15 experts in the field of suburban housing. Data analysis in a three-step coding process using software resulted in the emergence of 35 subcategories within 8 main categories. After conceptual classification of subcategories and their integration, their number was reduced to 18 final categories. Ultimately, these 8 main categories and the final 18 subcategories formed the structure of the research model.

Keywords: Housing, desirable housing model, Outskirts of the city, physical quality.

۱- این مقاله برگرفته از بخشی از رساله دکتری نگارنده اول با عنوان: «تدوین مدل مسکن مطلوب در بافت حاشیه شهر با تأکید بر ارتقاء کیفیت کالبدی (نمونه موردی: محله دروی مشهد)» با راهنمایی نگارندگان دوم و سوم و مشاوره نگارنده چهارم در دانشگاه آزاد اسلامی واحد مشهد است.

* نویسنده مسؤول vahid.ahmadi@mshdiau.ac.ir

[Downloaded from ijurm.imo.org.ir on 2026-02-15]

مقدمه

سرعت بالای شهرنشینی علت توسعه بدون الگو و پراکنده شهرها می‌باشد (محمد[1] و همکاران،۱:۲۰۲۰). از قرن بیست‌ویکم به عنوان قرن شهری یاد می‌شود. در سال ۲۰۱۸ حدود ۵۵ درصد از جمعیت جهان در مناطق شهری ساکن بودند و پیش‌بینی می‌شود تا سال ۲۰۵۰ این جمعیت شهری به ۶۸ درصد برسد (الهقلی تبارنشلی و همکاران،۱۴۰۱:۱۱). رشد سریع شهرنشینی و افزایش تصاعدی جمعیت شهری، با مشکلاتی نظیر گسترش مناطق زاغه‌ای و سکونت‌گاه‌های غیررسمی؛ با درصد بالای بیکاری به وجود آمدن گروه فقیر شهری و محرومیت از حداقل امکانات و خدمات شهری و در یک مفهوم کلی با فقر شهری همراه است (بوطیب و سرگینی[2]،۶:۲۰۰۶). مردم جویای کار، وارد شهرها می‌شوند ولی جایی برای زندگی و سکونت ندارند، لذا این مناطق، آشکارا به قلمرو مردم فقیر ساکن در مناطقی با کمبود امکانات، زیرساخت‌ها و دسترسی محدود به مالکیت زمین تبدیل شده است (پوتری[3]،۲:۲۰۲۰).

این نواحی به دلیل سرعت پیدایش و عدم نظارت دستگاه‌های اجرایی از استانداردهای قابل قبول زیستی بی‌بهره بوده و عمدتاً فاقد نظام شکل یافته و شرایط مطلوب سکونتی می‌باشند (قاسمی و قرایی،۳۹:۱۴۰۰). مساکن در این مناطق با کیفیت پایین و فقدان زیرساخت‌های کالبدی مناسب است و این مسأله، ساکنان این محدوده‌ها را با مشکلات زیادی روبرو کرده است (افشاری آزاد و همکاران،۱۱:۱۳۹۴). شواهد حاکی از آن است که در این مناطق مدیران شهری، به تأمین نیاز مسکن و ارتقای کمی آن در شهرها بیش از مسائل کیفی و مطلوبیت مسکن توجه داشته‌اند (فیادزو همکاران[4]،۱۳۸:۲۰۰۱) و این موضوع سبب شده است تا مطلوبیت مسکن بسیار کاهش یابد. (آزاده و ابی زاده، ۲۵۵:۱۴۰۱). این مسأله در حالی اتفاق افتاده است که امروز حداقل ۵۰ درصد از زمان افراد در خانه و محیط‌های مسکونی سپری می‌شود و داشتن مسکنی مطلوب می‌تواند هزینه‌های اضافی را کاهش داده و راندمان جامعه و درنتیجه کیفیت زندگی را نیز ارتقا دهد (یزدانی و همکاران،۲۵۴:۱۳۹۶)

پرداختن به وجوه مختلف مسکن مطلوب و مؤلفه‌های اصلی تبیین‌کننده آن یکی از دغدغه‌های اصلی متخصصین حوزه مسکن شهری است. مطلوبیت کالبدی، مطلوبیت کارکردی، مطلوبیت اجتماعی و مطلوبیت فرهنگی چهار بعد اصلی سنجش مطلوبیت مسکن هستند (پوردهقان و همکاران،۸۱:۱۳۹۸). با توجه به این موضوع که کالبد مسکن چه در مقیاس واحد مسکونی و چه در مقیاس محیط مسکونی، در نواحی حاشیه شهر با معضلات فراوان روبرو است و برنامه‌ریزان، معماران و سیاست‌گذاران کشورهای مختلف همواره در پی حل مشکلات مربوط به آن هستند، لذا در شرایطی که سیاست‌های توسعه شهری عمدتاً به مداخلات کلان‌نگر محدود شده‌اند، پرداختن به ارتقاء کیفیت کالبدی مسکن در مناطق حاشیه شهرها می‌تواند گامی مؤثر در بهبود کیفیت زندگی و رفاه ساکنان باشد. در این راستا هدف اصلی از انجام این پژوهش ارائه مدل مسکن مطلوب در بافت حاشیه شهرها با تأکید بر ارتقاء کیفیت کالبدی می‌باشد. لذا پژوهش در پی پاسخ به این سؤال است که مسکن مطلوب در بافت‌های حاشیه‌نشین شهری با تأکید بر ارتقاء کیفیت کالبدی، چگونه است؟

مبانی نظری

مفهوم سکونت انسانی اولین بار توسط دوکسیادس[5] در دهه ۱۹۵۰ مطرح شد او علم سکونتگاه‌های انسانی را پایه‌گذاری کرد (دوکسیادس،۱۷:۱۹۶۸). سکونت، تعامل انسان با محیط (سه عرصه خصوصی، میانه و عمومی) می‌باشد و مسکن به عنوان ظرف سکونت تعریف می‌شود (بهره‌دار و همکاران،۳۴:۱۴۰۲). مسکن در برآوردن هر یک از نیازهای اساسی انسان نقش ویژه‌ای دارد (مهدی‌نژاد و همکاران،۲۸۳:۱۳۹۸)؛ اما باوجود اهمیت فزاینده مسکن کمتر جامعه‌ای پیدا می‌شود که بتواند مدعی حل ریشه‌ای معضل مسکن در ابعاد کمی و کیفی آن باشد و این معضل در کشورهای درحال‌توسعه به صورت حاد و بحرانی درآمده است. از این‌رو مسئله مسکن در آغاز یک تحول بزرگ قرارگرفته است؛ چنانکه بحران کیفیت مسکن بر مسئله بحران کمیت آن غلبه کرده است. نیاز به مسکن دو بعد کمی و کیفی دارد. در بعد کمی نیاز به مسکن، به فقدان سرپناه و میزان دسترسی به مسکن و در بعد کیفی، مسائل و پدیده‌هایی مطرح می‌شوند که به بی‌مسکنی و بدمسکنی منجر می‌شوند. وجود واحدهای مسکونی نامناسب موسوم به بدمسکنی، از معضلات اجتماعی جوامع امروز است (پژمان درویش و همکاران،۵:۱۴۰۳). امروزه پدیده بدمسکنی در حاشیه شهرها بیش از جاهای دیگر

1. Mohamed
2. Boutayeb & Serghini
3.Putri
4. Fiadzo
5.Doxiadis

فصلنامه علمی پژوهشی
مدیریت شهری و روستایی
شماره ۸۰. پاییز ۱۴۰۴
Urban managment
No.80 Autumn 2025

[Downloaded from ijurm.imo.org.ir on 2026-02-15]

نمایان است حاشیه‌نشینی، اسکان غیررسمی، زاغه‌نشینی، سکونتگاه‌های موقت و نامتعارف ازجمله جلوه‌های فقر شهری هستند که به اشکال مختلف چهرهٔ زشت خود را در بخش مسکن نمایان می‌سازند (تیراندازه و همکاران،۱۴۰۱:۹۵).

پدیده بدمسکنی در مناطق حاشیه‌نشین عمدتاً در کالبد مسکن نمود می‌یابد؛ به‌گونه‌ای که این کالبد با آشفتگی‌های فراگیر و چالش‌های گوناگون مواجه است. پیامدهای کالبدی – فضایی مسکن در این مناطق سیمای نامطلوب، پایین بودن سطح بهداشت، افزایش تراکم جمعیت در ساختمان، ضعف امکانات رفاهی و مسکن غیرقابل اطمینان در مقابل حوادث طبیعی است (صالحی امیری و خدایی،۱۳۸۹:۷۷)؛ چراکه بسیاری از افراد در این مناطق، خانه‌سازی براساس اصول استاندارد ندارند و لذ اکثر این خانه‌ها در قبال حوادث طبیعی مانند زلزله و توفان و سیل هیچ مصونیتی ایجاد نمی‌کنند. شهرک‌های این مناطق با مواد و مصالح کم‌دوام و برخی جاها زاغه‌نشینی است. همچنین ساخت‌وساز در ابعاد کوچک و غیراستاندارد و با مصالح اولیه (چوب و گِل) و نامتعارف مثل مقوا، حلب، لاستیک، پیت‌های نفت و ... صورت می‌گیرد (مالکی‌مقدم و همکاران،۱۴۰۳:۱۱۳). با توجه به مباحث مطرح‌شده، می‌توان بیان نمود که مطلوبیت کالبدی واحدهای مسکونی در مناطق حاشیه‌نشین با چالش‌ها و نارسایی‌های متعددی مواجه است .ازاین‌رو، ارائه مدل مسکنِ مطلوب که بر ارتقای ویژگی‌های کالبدی تمرکز دارد، می‌تواند نقش مؤثری در شناسایی نظام‌مند مسائل موجود و تسهیل فرآیند بهبود و سامان‌دهی مناطق حاشیه شهر ایفا نماید. لذا ضروری است که ابتدا نگاهی اجمالی به تعاریف پایه‌ای و واکاوی دیدگاه‌ها و نظریه‌های موجود دو مفهوم کلیدی «مدل» و «مسکن مطلوب» داشته باشیم.

در یک سیستم تعامل درونی اجزاء با یکدیگر و همچنین متأثر شدن آن‌ها از محیط، رفتارهای مختلف و پیچیده‌ای را سبب می‌شود؛ بر همین اساس محققان برای درک و پیش‌بینی رفتار سیستم، مدل را پیشنهاد می‌دهند (رزاقی،۱۳۸۱:۱۸۴). پژوهشگران تعاریف گوناگونی را برای پدیده‌های مدل به کار برده‌اند. از منظر بنگو[1] (۱۹۷۷) مدل به عنوان نمایشی از واقعیت‌های پیچیده طراحی می‌شوند تا ابزاری برای درک بهتر و ساده‌تر پدیده‌های مختلف فراهم کنند. در این دیدگاه، مدل‌ها صرفاً بازنمایی‌های انتزاعی از سیستم‌های واقعی هستند که برای تحلیل و پیش‌بینی ویژگی‌های آن‌ها استفاده می‌شوند (بنگو،۱۹۷۷). ساروخانی از مدل به مجموعه‌ای مادی، ریاضی و یا منطقی تعبیر می‌کند که ساخت‌های اساسی یک واقعیت را نشان می‌دهد و قادر به بیان و ارائه کارکردهایش است (ساروخانی،۱۳۷۷:۴۵۸). الوانی مدل را شمای کلی از واقعیت عنوان می‌کند که روابط اصلی بین اجزاء پدیده را نشان می‌دهد (الوانی،۱۳۷۹:۵۴). ایران‌نژاد نیز مدل را دستگاهی متشکل از مفاهیم، فرضیه‌ها و شاخص‌ها عنوان می‌کند که کار انتخاب و جمع‌آوری اطلاعات موردنیاز برای آزمون فرضیه‌ها را تسهیل می‌کند (ایران‌نژاد،۱۳۷۷: ۵۰). درنهایت می‌توان بیان نمود مدل مطلوب، مدلی است که انعکاس‌دهنده وجوه اصلی و عمده پدیده موردبررسی، شامل روابط علّی و یا همبسته و همچنین مقایسه سنجی‌های متفاوت بین عناصر پدیده‌ها و متغیرها باشد و با ساده‌سازی واقعیت، توانایی نمایش روابط اصلی اجزاء و آثار آن‌ها را به تحلیلگر داشته باشد (ناصری ازغندی،۱۴۰۲: ۹).

مسکن مطلوب در یک چارچوب نظری و محتوایی مرجع شناخت برای اغلب محققان و اندیشمندان بوده است و از جنبه‌های مختلف به این موضوع نگریسته شده است. در تبیین چارچوب نظری مسکن مطلوب علاوه بر رویکردهای محتوایی و معنایی که در چارچوب این پژوهش نمی‌گنجد، از منظر عینی و کالبدی هم به این موضوع پرداخته شده است که در این پژوهش مدنظر است. گل[2] به عنوان یک انسان‌شناس شهری، مؤلفه‌هایی را برای"شهر مردمی" مطرح می‌کند که قابل تعمیم به موضوع مسکن، به عنوان زیربنای پیدایش شهر خوب است. بر این اساس مسکن مطلوب، مأمنی برای سکونت در نظر گرفته می‌شود که "امن" باشد یعنی دارای ساختار پیوسته و متنوع برای فعالیت‌های مختلف باشد، "پایدار" باشد یعنی مصرف منابع و تولید آن، از وجوه اقتصادی بهینه باشد و "زیبا" باشد یعنی ذهنیات و ادراکات حسیِ خوب بودن، در آن حاصل شود (گل،۱۳۹۲:۶). اپل‌یارد[3] سه دلیل را عامل شناخت بهتر ساختمان‌ها و تأثیرگذار بر کیفیت آن‌ها می‌داند. این سه عامل ویژگی‌های فرم، ویژگی‌های رؤیت‌پذیری و ویژگی‌های استفاده و اهمیت هستند (اپلیارد،۱۹۷۹:۱۵). از منظر نیومن[4] امنیت یکی از مهم‌ترین عواملی که بر رضایت ساکنین از مسکن تأثیرگذار است و ویژگی‌های مسکن مطلوب باید به‌گونه‌ای باشد که امنیت ساکنان را تأمین نماید (نیومن:۱۹۷۳:۳۹).

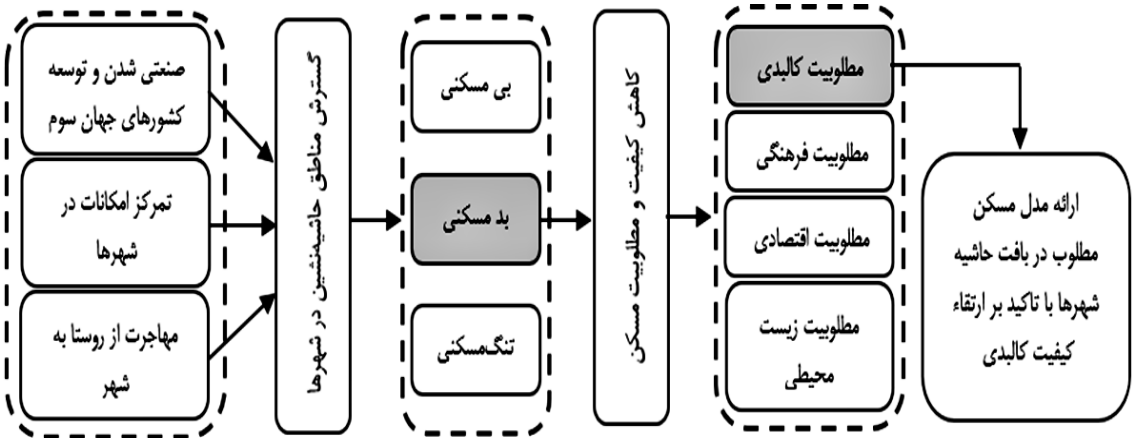
پوردیهیمی مسکن مطلوب را معادل مفهوم "مأمن " تلقی

1.Bengu

2.Gehl
3.Appleyard
4.Newman

[Downloaded from ijurm.imo.org.ir on 2026-02-15]

کرده و آن را یک موجودیت کلی و کیفی معرفی می‌کند که مرتبط با خصلت‌های درونی افراد و خصلت‌های محیط پیرامون آن‌ها است. مأمن با این رویکرد کل‌نگر، به دنبال برآوردن نیازهای فیزیولوژیک و آسایش، نیازهای اجتماعی احساس امنیت و احترام و نیازهای روان‌شناختی است (پوردیهیمی،۱۳۹۰:۱۳). از منظر حائری مطلوبیت کالبدی مسکن مربوط به تمامی کیفیت‌هایی می‌شود که در سازمان فیزیکی خانه، بیرون را به درون، دیوارها را به سقف، سطوح کف را به دیواره‌ها، فضای باز را به فضای بسته، فضاهای بسته را به فضاهای نیمه‌باز و فضاهای بسته را به فضاهای بسته پیوند می‌دهد. این کیفیت منوط به دقت در جزییات دقیق در مقیاس انسانی می‌گردد (حائری،۱۳۸۳:۱۸۹). فکوهی اشاره می‌کند از جمله پارامترهای تعیین‌کننده در مطلوب بودن واحد مسکونی وجود ایمنی در آن است؛ تأمین تأسیسات و تسهیلات حداقل رفاهی از جمله تأمین آب، منابع انرژی (گاز، برق)، امکانات تخلیه فاضلاب و زباله، سرویس بهداشتی و ... عامل مهم دیگر است؛ همچنین وجود فضای داخلی حداقل زیستی مانند اندازه، متراژ و فضاسازی‌های درونی گونه‌ای که حداقلی از حیات فردی و خصوصی در عین تداوم حیات خانوادگی امکان‌پذیر باشد (فکوهی،۱۳۸۲).



تصویر ۱ چارچوب مفهومی پژوهش (مأخذ: نگارندگان)

مدیریت شهری
فصلنامه علمی پژوهشی
مدیریت شهری و روستایی
شماره ۸۰ . پاییز ۱۴۰۴
Urban managment
No.80 Autumn 2025

پیشینه پژوهش

با بررسی مطالعات پیشین مشخص می‌گردد که تاکنون پژوهشی جامع که به‌صورت هم‌زمان به سه مؤلفه «مسکن مطلوب»، «مسکن در بافت‌های حاشیه‌نشین» و «کیفیت مسکن» پرداخته باشد، انجام نشده است. مطالعات موجود عمدتاً به‌صورت پراکنده، هر یک به یکی از این ابعاد توجه داشته‌اند. از این‌رو، در این مقاله، پیشینه پژوهش در سه محور مجزا شامل "مسکن مطلوب"، "مسکن در بافت‌های حاشیه‌نشین" و "کیفیت کالبدی مسکن" ارائه می‌گردد. با این حال، در انتخاب و دسته‌بندی منابع، تلاش شده است تا حداکثر هم‌پوشانی موضوعی میان سه حوزه مذکور حفظ شده و ارتباط منطقی میان آن‌ها برقرار گردد.

حاشیه‌نشینی و مسکن حاشیه

در غرب، اصطلاح حاشیه‌نشینی برای نخستین بار در سال ۱۹۲۸ توسط رابرت پارک[1] مطرح شد (مستجابی سرهنگی، ۱۳۹۷:۶). پس از پارک شاگرد او استونکویست[2] بسط بیشتری به نظریه حاشیه‌نشینی داد (نظافت،۱۳۹۸:۶). از اواخر دهه ۱۹۶۰ و اوایل دهه ۱۹۷۰ میلادی نیز مفهوم و کارکرد عدالت اجتماعی وارد ادبیات مسکن حاشیه شد (عبدی و همکاران،۱۳۹۶:۱۷۰). از جمله پیشگامان در زمینه مسکن حاشیه در غرب ترنر[3] است. وی در مقالات متعددی به بحث مسکن گروه‌های کم‌درآمد و چگونگی تهیه آن اشاره می‌کند (ترنر،۱۹۶۷:۱۶۷-۱۸۱). آغاز مطالعه پدیده حاشیه‌نشینی در ایران به اواخر دهه ۱۳۴۰ باز می‌گردد. اولین مطالعه سازمان‌یافته پس از تشکیل وزارت آبادانی و مسکن در سال ۱۳۴۲ و زیر نظر مدیریت اجتماعی آن وزارتخانه انجام شد. در آغاز ده ۵۰ با همکاری سازمان برنامه‌وبودجه و موسسه مطالعات و

1.Park
2.Stonequist
3.Turner

[Downloaded from ijurm.imo.org.ir on 2026-02-15]

تحقیقات اجتماعی دانشگاه تهران، این سکونتگاه‌ها در چند شهر بزرگ مورد مطالعه قرار گرفتند. در دهه ۶۰ مجموعه مطالعات پرویز پیران که نتایج آن به تدریج در ماهنامه اطلاعات سیاسی و اقتصادی دهه ۶۰ و ۷۰ منتشر شد، در غنای مباحث نظری فقر شهری و مسکن غیررسمی مؤثر و راهگشا بوده است (سرور و امین زاده،۲۱:۱۳۹۸). بررسی پیشینه تحقیق نشان می‌دهد که تاکنون پژوهش‌هایی به چالش‌های مسکن در بافت‌های حاشیه‌ای پرداخته‌اند که در ادامه مطلب ذکر شده‌اند.

عزت‌پناه و همکاران (۱۳۹۰) در پژوهشی نوع مصالح ساختمانی، عمر واحدهای مسکونی، کیفیت واحدهای مسکونی، مالکیت اراضی مسکونی در حاشیه شهر بناب را بررسی کردند. نتایج نشان از نامطلوب بودن کلیه موارد و رابطه مستقیم بین شرایط اقتصادی و کالبدی فضایی محله اسکان غیررسمی دیزج شمالی دارد (عزت پناه و همکاران،۱:۱۳۹۰). محمدی و همکاران (۱۳۸۷) عدم برخورداری از تسهیلات بهداشتی و سیستم فاضلاب مناسب، مشکل مالی و درآمد کم را از مهم‌ترین چالش‌های حاشیه‌نشینی بیان نمودند (قادرمرزی و همکاران،۴۵:۱۳۹۲). صابری‌فر و جنگی (۱۳۹۶) به بررسی شاخص‌های الگوی مسکن مناسب از منظر ساکنین گروه‌های حاشیه‌نشین شهر مشهد پرداختند؛ نتایج گویای آن است متغیرهای نحوه تملک، تحصیلات، سال خرید واحد مسکونی و سن از جمله عواملی بودند که بر نوع الگوی مسکن مورد تمایل خانوارها تأثیر داشتند (صابری‌فر و جنگی،۱۵۴:۱۳۹۶). گریگزبی و روسنبرگ[1] (۱۹۷۵) بیان می‌کنند کمبود فضای سکونتی فضاهای داخلی خانه و ناکارآمدی امکانات گرمایشی و سرمایشی، ناامنی در برابر مخاطرات طبیعی از مهم‌ترین مواردی هستند که در مسکن این مناطق با مشکل مواجه است (گریگزبی و روسنبرگ،۳۱:۱۹۷۵). چپمن[2] و همکاران (۱۹۹۸) در پژوهشی خصوصیات مسکن این مناطق را تصرف غیرقانونی، با مصالح کم‌دوام، فاقد خدمات مانند سیستم فاضلاب، برق و غیره ذکر می‌کنند (چپمن و همکاران،۱۹۵:۱۹۹۸).

کیفیت کالبدی مسکن

مطالعه سیستماتیک درباره کیفیت محیط مقوله نسبتاً جدیدی است که به نیمه دوم قرن بیستم برمی‌گردد. تحقیقات در این زمینه نخست از کیفیت مسکن شروع شده است (پروژه فضاهای عمومی[3]،۲۰۱۲). قدیمی‌ترین تحقیقات موجود در زمینه کیفیت مسکن از اواسط دهه ۱۹۴۰ و در مناطق مسکونی ایالات متحده انجام شد. فرانسه نیز بعد از پایان جنگ جهانی دوم سیستم ارزیابی کیفیت مسکن را آغاز کرد. در سال ۱۹۴۶ سالو[4] با استفاده از یک نظرسنجی متشکل از دو بخش متمایز، ارزیابی سازه‌ها و آپارتمان‌ها و ارزیابی عوامل محیطی ارزش مسکن را اندازه‌گیری کرد. دو سال بعد در سال ۱۹۴۸ تویچل[5] روشی را برای اندازه‌گیری کیفیت مسکن ابداع کرد. او عامل ازدحام را برای ارزیابی کیفیت مسکن معرفی کرد. در سال ۱۹۷۰، کلین وکوییگلی[6] ابعاد کیفی و کمی کیفیت مسکن را در سطوح مختلف اندازه‌گیری کردند: واحدهای آپارتمانی، ساختار، پارسل‌ها و میکرومحله‌ها یا خرده محلات (شجاعی و همکاران،۱۴۰۳). این تحقیقات تا به امروز گسترش یافته و پژوهشگران مختلف تحقیقاتی در این زمینه ارائه نموده‌اند.

زینال[7] و همکاران (۲۰۱۲) شاخص‌های کیفیت مسکن شامل کالبد مسکن، شیوه تصرف، امکانات رفاهی و خدماتی مسکن، ایمنی مسکن را در مسکن مالزی ارزیابی نمودند، نتایج رابطه معنادار کیفیت مسکن و کیفیت زندگی را به اثبات می‌رساند (ابراهیم‌زاده و قادرمرزی،۱۴۲:۱۳۹۴). آیدان[8] و همکاران (۲۰۲۰) به بررسی تجربی کیفیت مسکن در منطقه دولت محلی آلیموشو در ایالت لاگوس؛ نیجریه پرداختند نتایج نشان می‌دهد بیشتر مصالح و سازه‌های ساختمانی در محدوده موردمطالعه کافی نیستند (الله‌قلی‌پور و رجایی،۲۲۹:۱۳۹۹). احدنژاد روشنی و همکاران (۱۳۹۴) به ارزیابی کیفیت مسکن در سطح نواحی شهر زنجان براساس شاخص‌های تراکم، دانه‌بندی، قدمت بناها، مصالح ساختمانی و کیفیت بناها پرداختند نتایج نشان داد بیشتر نواحی دارای وضعیت ناپایدار و نامناسب بودند (احدنژاد روشنی و همکاران،۱۹:۱۳۹۴). شمس و گمار (۱۳۹۴) در ارزیابی کیفیت مسکن شاخص‌های نوع تصرف سطح زیربنا، تعداد اتاق، بعد خانوار، نوع مصالح، درصد برخورداری از تسهیلات مسکن، برخورداری از امکانات و لوازم زندگی، تعیین جایگاه مسکن در سبد هزینهٔ خانوارها نسبت هزینهٔ مسکن به کل درآمدهای خانوارها، دسترسی به مسکن را عامل کیفیت مسکن معرفی کرده‌اند (آزاده و

1.Grigsby & Rusenburg
2.Chapman

3.Project for Public Spaces
4.Salo
5.Twitchell
6.Kain & Quigley
7.Zainal
8.Ayedun

[Downloaded from ijurm.imo.org.ir on 2026-02-15]

ابی‌زاده،۱۴۰۰:۲۵۸). فصیحی (۱۴۰۲) به ارزیابی و تحلیل فضایی کیفیت مسکن در بافت‌های ناکارآمد شهری تهران پرداخت؛ نتایج گویای آن است که کیفیت مسکن رابطه نزدیکی با قدمت بلوک‌های ساختمانی و زمان احداث دارد به‌طوری‌که در قسمت‌های قدیمی‌تر، ساختمان‌ها از لحاظ کیفیت مصالح و رعایت اصول مهندسی و طراحی و خدمات از سطح نازل‌تری برخوردارند (فصیحی،۱۴۰۲:۵۷).

مسکن مطلوب

در قرن نوزدهم، با وقوع انقلاب صنعتی و رشد سریع شهرنشینی، کیفیت پایین زندگی در سکونتگاه‌های کارگری و محلات فقیرنشین، موجب شکل‌گیری نخستین نظریه‌ها درباره ضرورت تأمین مسکن مطلوب شد. این روند، مقدمه‌ای بر ورود دولت‌ها به حوزه سیاست‌گذاری مسکن بود (سازمان ملل متحد[1]،۲۰۰۱). بسته به ویژگی‌های فرهنگی، اجتماعی و دموگرافیک افراد در جوامع مختلف، معیارهایی که مطلوبیت فضایی مسکن را تبیین می‌نمایند، متفاوت از یکدیگر است (ابراموویچ[2]،۲۰۱۳). به این معنی که در یک جامعه ممکن است تأمین امنیت مهم‌ترین عامل در تبیین مطلوبیت مسکونی و در جامعه‌ای دیگر تأمین آسایش حرارتی و کاهش مصرف انرژی موضوع اصلی تعیین‌کننده مطلوبیت فضایی و عامل انتخاب مسکن به‌شمار رود (اولارو[3]،۲۰۱۱:۲۲۱). معیارهای بنیادی و اساسی تعیین‌کننده مطلوبیت در محیط مسکونی با نگرش‌های متنوع مورد توجه محققان بسیاری بوده است برخی از رویکردهایی که به این موضوع می‌پردازند عبارتند از: رویکرد اجتماعی، تلفیقی، سیماتوگرافی، اقتصاد، انسان‌شناسی، جامعه‌شناسی، روان‌شناسی و هستی‌شناسی (نریمان‌پورملکی و همکاران،۱۴۰۲:۱۵۰).

دراین باره هایدیگر[4] از دو مفهوم اقامت و سکونت سخن به میان می‌آورد. کیفیت محوری و بی‌نام مقوله است که الکساندر[5] در تعیین چارچوب نظری مسکن مطلوب به آن اشاره می‌کند. از منظر راپاپورت[6] مسکن مطلوب، مسکنی است که بیشترین انطباق و هماهنگی را با شیوه زندگی ساکنانش داشته باشد (پوردهقان و همکاران،۱۳۹۷:۸۲). همچنین مؤلفه‌های اصلی تبیین‌کننده مسکن مطلوب با رویکردهای مختلفی مورد توجه پژوهشگران بوده است. هوسی و مالسی زسکی[7] (۲۰۱۸) در پژوهشی به این نتیجه رسیدند شاخص‌های تراکم مسکن، هزینهٔ مسکن دفع زباله و پسماند و همچنین روابط همسایگی بیشترین اهمیت نسبی را در ایجاد مسکن مطلوب دارند (آزاده و ابی زاده،۱۴۰۰:۲۵۹). کلکسی و برکوز[8] (۲۰۰۵) با پیمایشی که در مورد مسکن شهر استانبول انجام دادند نتیجه می‌گیرند ویژگی هویتی و فرهنگی خانواده‌ها، سطح روابط اجتماعی و برخورداری از امنیت و کیفیت ظاهری خانه، مؤلفه‌های تأثیرگذار بر مطلوبیت مسکن هستند. (کلکسی و برکوز،۲۰۰۵:۱۴). پوردهقان و همکاران (۱۳۹۷) به سنجش و تحلیل قواعد نظری مسکن مطلوب با تکیه بر آرای مردم پرداختند نتایج گویای آن است مردم در سنجش خوب بودن خانه به ترتیب بیشترین اهمیت را برای مؤلفه‌های اجتماعی، فرهنگی، کالبدی و کارکردی قائل هستند (پوردهقان و همکاران،۱۳۹۷:۱). رافتی سخنگو همکاران (۱۴۰۱) در پژوهشی به تدوین چارچوب طراحی مسکن مطلوب در بافت‌های فرسوده شهری؛ پرداختند در بین معیارهای مطلوبیت مسکن، بعد اجتماعی به عنوان پراهمیت‌ترین و بعد حقوقی به عنوان کم‌اهمیت‌ترین معیارها محسوب می‌شوند (رافتی سخنگو و همکاران،۱۴۰۱:۳۳۳).

روش‌شناسی پژوهش

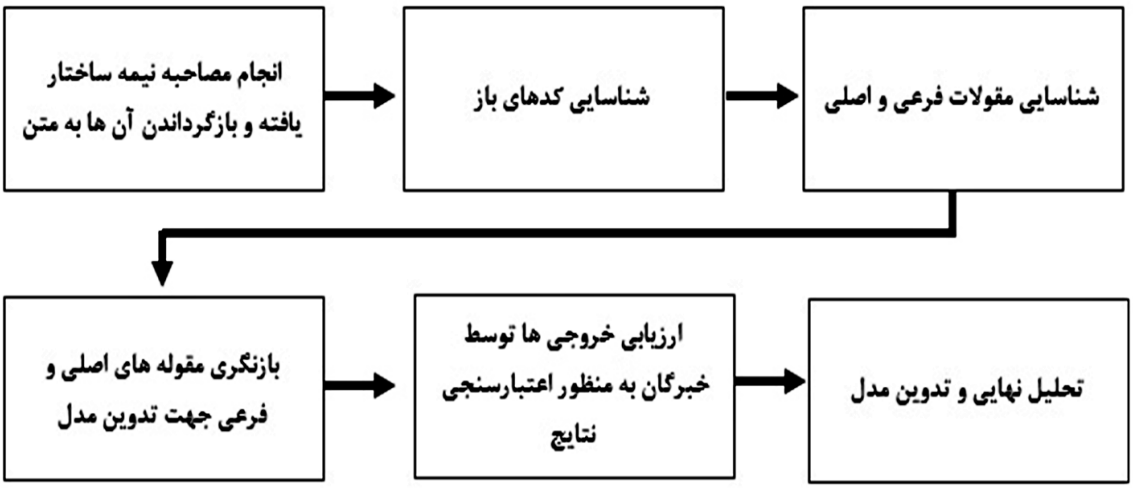
روش تحقیق مورداستفاده در این پژوهش، مجموعه‌ای از قواعد، ابزار و راه‌های معتبر و نظام‌یافته برای بررسی واقعیت‌ها، کشف مجهوله و دستیابی به راه‌حل مسأله است که مشخصات آن عبارتند از: مبنای فلسفی پژوهش تفسیری است. راهبرد پژوهش، استقرایی و رویکرد آن، اکتشافی است. پژوهش بر پایه نوع داده، از نوع تحلیل محتوای کیفی است. نوع کار تحقیق، کاربردی است و محیط پژوهش نیز آمیخته‌ای از پژوهش‌های کتابخانه‌ای و میدانی است. ابزار گردآوری داده‌های موردنیاز در این پژوهش با استفاده از شیوه‌های سندکاوی (اسناد، مدارک متون، کتب و مجلات معتبر)، مشاهده میدانی پژوهشگر و مصاحبه‌های باز)بدون ساختار (و عمیق (نیمه‌ساختاریافته(است. برای انتخاب خبرگان، از ترکیب روش‌های هدفمند قضاوتی و روش گلوله برفی که روشی غیراحتمالی است استفاده شده است. بدین منظور با توجه به سابقه پژوهشگر

1.UN-Habitat
2.Ibraimovic
3.Olaru
4.Heidegger
5.Alexander
6.Rappaport
7.Hussey & Malczewski
8.Kellekci & Berkoz

مدیریت شهری
فصلنامه علمی پژوهشی
مدیریت شهری و روستایی
شماره ۸۰ . پاییز ۱۴۰۴
Urban managment
No.80 Autumn 2025

[Downloaded from ijurm.imo.org.ir on 2026-02-15]

در حوزه مسکن حاشیه شهر، افراد مختلفی از خبرگان شناسایی و براساس معیارهای لازم انتخاب شدند و در ادامه براساس روش گلوله برفی، خبرگان دیگر نیز از طریق این خبرگان شناسایی و مورد مصاحبه قرار گرفتند. به منظور دستیابی به کفایت نمونه‌گیری از روش نمونه‌گیری نظری و جهت دستیابی به کفایت مدل و اشباع نظری نیز از شیوه ارزیابی توسط خبرگان استفاده شده است.



تصویر ۲ روش‌شناسی پژوهش (مأخذ: نگارندگان)

مدیریت شهری

فصلنامه علمی پژوهشی
مدیریت شهری و روستایی
شماره ۸۰ . پاییز ۱۴۰۴

Urban managment
No.80 Autumn 2025

تجزیه‌وتحلیل داده‌ها

داده‌های حاصل از مطالعات اسنادی این پژوهش شامل مؤلفه‌های کالبدی مسکن مطلوب در بافت‌های حاشیه‌ای شهرهاست که با بهره‌گیری از دیدگاه صاحب‌نظران و مرور پژوهش‌های پیشین استخراج شده‌اند. با این حال، به دلیل محدودیت حجم مقاله، از ارائه جزئیات فرایند استخراج این مؤلفه‌ها صرف‌نظر شده و صرفاً به ذکر آن‌ها اکتفا می‌شود. این مؤلفه‌ها عبارتند از: جنس و نوع مصالح، جنس و نوع اسکلت، وضعیت مصالح، پایه و فونداسیون بنا، عمر و قدمت بنا، کیفیت بنا، ابعاد و اندازه زمین و فضاها، سطح و سرانه زیربنا، تعداد اتاق، نور و روشنایی، تهویه، سرمایش و گرمایش، جهت توده‌گذاری، شکل و بر قطعات، الگوی مسکن و واحد، وضعیت حمام و سرویس، دفع فاضلاب، فضاهای خدماتی، دسترسی به خدمات شهری، مکانیابی مناسب، ایمنی در برابر آتش برق و گاز، ایمنی در برابر مخاطرات طبیعی، امنیت مالکیت، عناصر طراحی نمای ساختمان.

نخستین گام در مسیر تحلیل داده‌ها، بهره‌گیری از مؤلفه‌هایی بود که از مطالعات اسنادی استخراج شده بودند؛ این مؤلفه‌ها که به ابعاد کالبدی مسکن مطلوب در بافت‌های حاشیه‌نشین شهری مربوط می‌شدند، به‌عنوان مبنایی برای طراحی سؤالات باز و انجام مصاحبه‌های نیمه‌ساختاریافته با خبرگان حوزه مسکن مورداستفاده قرار گرفتند. درگام بعد جهت تحلیل مصاحبه‌ها، ابتدا متن آن‌ها وارد نرم‌افزار گردید و به منظور استخراج واحدهای معنایی در قالب کدهای اولیه به صورت خط به خط موردبررسی قرار گرفت، سپس کدهای استخراج شده اولیه چندین بار بازخوانی شدند و براساس دسته‌بندی مفهومی مقولات فرعی را شکل دادند و درنهایت این مقولات فرعی براساس اشتراک معنایی در قالب مفاهیم انتزاعی‌تر، مقولات اصلی را تشکیل دادند. مطالب بیان شده در قالب سه مرحله کدگذاری توسط نرم‌افزار MAXQDA انجام شده است:

- **کدگذاری باز:** از روش کدگذاری باز به‌عنوان نخستین مرحله استخراج معنا از متن مصاحبه‌ها استفاده شد. در این مرحله، داده‌ها به‌صورت خط‌به‌خط و جمله‌به‌جمله موردبررسی قرار گرفتند و مفاهیم معنادار از اظهارات مشارکت‌کنندگان استخراج شدند. این مفاهیم اولیه، کدهای باز پژوهش را تشکیل دادند که بیانگر مضامین پایه‌ای و تجربیات خام مشارکت‌کنندگان بودند. در این مرحله، تلاش شد تا بدون هیچ‌گونه پیش‌فرض نظری، هر گزاره معنادار یا بیان تجربه زیسته‌ای که حاوی اطلاعات مرتبط با پدیده مورد مطالعه بود، شناسایی و به‌صورت یک کد مفهومی ابتدایی (کد باز) برچسب‌گذاری شود.
- **کدگذاری محوری:** در مرحله‌ی کدگذاری محوری،

[Downloaded from ijurm.imo.org.ir on 2026-02-15]

کدهای باز که در مرحله‌ی قبل بدست آمده بودند، مورد بازبینی مجدد قرار گرفتند و با رویکردی تحلیلی‌تر و عمیق‌تر، براساس شباهت‌ها، تفاوت‌ها و ارتباطات درونی، در قالب مقولات فرعی و دسته‌بندی‌های مفهومی سازمان‌دهی شدند. در این مرحله، تلاش شد تا از دل انبوهی از کدهای اولیه مقولات کلی‌تری استخراج شوند. فرایند کدگذاری محوری نه‌تنها به معنای گروه‌بندی مفاهیم مشابه است، بلکه مرحله‌ای است که در آن پژوهشگر با رجوع مکرر به متن مصاحبه‌ها، بررسی پیوسته‌ی کدها و ارزیابی مقایسه‌ای آن‌ها، به استخراج مقولاتی می‌پردازد که بتوانند همچون محورهای تحلیلی کلان، ساختار منسجمی به داده‌های کیفی ببخشند.

- **کدگذاری انتخابی:** تحلیلگر با تأمل بر مضامین و مفاهیم برآمده از متن مصاحبه‌ها، تشخیص داد که هر مقوله فرعی به کدام مقوله اصلی تعلق دارد. این فرآیند موجب شکل‌گیری یک نظام مفهومی منسجم شد که در آن، مقولات اصلی پژوهش از دل داده‌های میدانی و با پشتوانه تحلیل نظام‌مند کیفی تقویت شدند. در این مرحله، تحلیلگر به‌جای مواجهه سطحی با داده‌ها، به سطحی از انتزاع مفهومی دست یافت که در آن، مقولات اصلی نه به‌صورت پیش‌فرض و بیرونی، بلکه از دل تعامل زنده با داده‌های میدانی و در فرایند گفت‌وگوی مستمر با مضامین برآمده از متن مصاحبه‌ها پدیدار شدند.

یافته‌های پژوهش

با تجزیه‌وتحلیل مصاحبه‌ها با شیوه تحلیل محتوا و رسیدن به اشباع نظری، مطلوبیت کالبدی مسکن حاشیه شهر؛ به شرح جدول شماره ۱ در قالب کدهای باز و دسته‌بندی به طبقه‌های انتزاعی‌تر با عنوان مقوله فرعی و مقوله اصلی ارائه شده است.

جدول ۱- کدگذاری داده‌ها توسط نرم‌افزار MAXQDA (مأخذ: نگارندگان)

مقوله اصلی	مقولات فرعی	کدهای باز
دوام، استحکام و مقاومت مسکن	مدیریت و نظارت بر کیفیت ساخت‌وسازها و اجرای آن	- افزایش نظارت و برخورد قانونی با سازندگان غیرمجاز - ایجاد دفتر نظارت محلی بر ساختمان‌ها با مشارکت شهرداری و نظام مهندسی - ارائه خدمات مشاوره و تأییدیه‌های فنی ارزان‌قیمت - تقویت تیم‌های نظارتی در شهرداری‌ها برای افزایش بازدیدهای میدانی
	توجه به کاهش ضریب استهلاک بناها	- الزام به بهسازی ساختمان‌های بین ۱۰ تا ۲۰ سال قدمت - الزام به نوسازی ساختمان‌های بین ۲۰ تا ۳۰ سال قدمت
	تشویق به نوسازی تدریجی	- نوسازی و بهسازی دوره‌ای
	انعطاف‌پذیری در انتخاب مصالح و سازه با تأکید بر دوام و مقاومت	- استفاده از مصالح پیش‌ساخته مقاوم و ارزان - بازیابی مصالح و سازه مقاوم و ارزان
	در نظر گرفتن شرایط اقلیمی	- استفاده از سازه و مصالح بومی و در دسترس متناسب با اقلیم - نوع ساخت از جمله نوع سقف، دیوارها، ارتفاع‌ها براساس اصول اقلیمی
	توانمندسازی اقتصادی ساکنین	- استفاده از مشارکت بخش خصوصی و سازمان‌های مردم‌نهاد - ارائه تسهیلات کم‌بهره برای تأمین سازه و مصالح استاندارد - ایجاد کسب‌وکارهای محلی مرتبط با تولید و توزیع مصالح استاندارد - ایجاد حمایت مالی و تسهیلات ارزان‌قیمت
	آموزش و توانمندسازی تولیدکنندگان محلی	- ایجاد کارگاه‌های محلی تولید مصالح محلی مقاوم و ارزان - تشویق سرمایه‌گذاران برای تأسیس کارگاه‌های تولید مصالح استاندارد و ارزان در محله
شکل، فرم و الگوی مسکن	نظم‌بخشی به تناسبات و فرم کالبدی زمین و مسکن	- اصلاح شبکه معابر برای بهبود تناسب زمین‌ها - ایجاد هندسه منظم با الگوی طراحی قطعه‌بندی انعطاف‌پذیر - استفاده از برنامه‌های طراحی شهری دیجیتال و مدل‌های سه‌بعدی جهت اصلاح زمین‌ه
	طرح نظام‌مند اراضی حاشیه‌ای	- طراحی یک شبکه خیابانی منظم و بلوک‌بندی اراضی به شکل‌های هندسی منظم - تقسیم‌بندی منظم زمین‌های فاقد ساخت

مدیریت شهری
فصلنامه علمی پژوهشی
مدیریت شهری و روستایی
شماره ۸۰ . پاییز ۱۴۰۴
Urban managment
No.80 Autumn 2025

[Downloaded from ijurm.imo.org.ir on 2026-02-15]

مقوله اصلی	مقولات فرعی	کدهای باز
شکل، فرم و الگوی مسکن	توجه به سبک زندگی و فرهنگ ساکنین	- نوع الگوی مسکن به صورت ویلایی، آپارتمانی، مجتمع - نوع الگوی واحد به صورت تک‌واحدی یا چند واحدی - نوع الگوی دسترسی به واحد به صورت مجزا یا مشترک
	توجه به ضوابط اقلیمی و بازگشت به الگوی معماری بومی	- جهت‌گیری صحیح توده و شیوه استقرار ساختمان با توجه به جهت باد و تابش خورشید - تعیین شکل و فرم خارجی بنا با توجه به تابش و وزش باد - تعیین الگوی مسکن درون‌گرا، برونگرا، خطی، ...
	طراحی و قطعه‌بندی براساس واحدهای مدولار و قابل‌انعطاف	- تقسیم‌بندی اصولی زمین براساس الگوهای مدولار - تدوین معیارهای طراحی ماژولار و انعطاف‌پذیر
ابعاد، اندازه و تناسبات در مسکن	توجه به بعد جمعیتی و تناسبات انسانی	- تناسب ابعاد و اندازه فضاها با عملکرد، جمعیت و بعد خانوار - تعداد اتاق‌ها متناسب با جمعیت و بعد خانوار
	الگوی معماری قابل توسعه (مسکن تدریجی)	- استفاده از «الگوی توسعه تدریجی» برای اصلاح زمین‌های موجود - قابلیت گسترش و توسعه فضاهای داخلی در طول زمان
	ایجاد فضاهایی آزاد و منعطف در چیدمان و طراحی داخلی	- فضایی شامل تفکیک و تجمیع فضایی - تطبیق‌پذیری فضایی شامل جابجایی فصلی و روزانه - تنوع‌پذیری فضایی شامل ایجاد فضاهای چندعملکردی - استفاده از اجزای قابل جابجایی و متحرک
	تدوین ضوابط تشویقی	- امکان تسهیل در اجرای ضوابط، اندازه‌ها و استانداردهای فضایی با توجه به نیاز خانوارها
	توجه به سبک زندگی و فرهنگ ساکنین	- در نظر گرفتن فضاهای ویژه برای فعالیت‌های فرهنگی و اجتماعی - تنوع و تعدد فضایی با توجه به نیازهای ساکنین - ارزیابی نوع چیدمان فضاها
	اجرای سیاست باز تفکیک زمین	- تجمیع پلاک‌های کوچک مجاور جهت تشکیل یک پلاک بزرگ‌تر - تفکیک قطعات بزرگ
امکانات و خدمات مسکن	توجه به شیوه تأمین پارکینگ	- طراحی پارکینگ‌های خیابانی، پارکینگ‌های طبقاتی و پارکینگ‌های عمومی محلی - جانمایی پارکینگ در فضاهای همکف و حیاط - پارکینگ‌های مدولار و متحرک
	توجه به سبک زندگی و فرهنگ	- در نظر گرفتن فضاهای خدماتی از جمله انباری یا فضاهای کار با توجه به نیاز زندگی ساکنان
	نظارت بر ضوابط و قوانین مقررات ملی	- ابعاد و اندازه پارکینگ، شعاع گردش، تعداد جای پارک با توجه به جمعیت ساکن - طراحی فضای مناسب برای تأسیسات در مراحل ابتدایی ساخت و نظارت بر اجرای آن
	تمرکز بر توزیع خدمات عادلانه و یکسان در مناطق مختلف محله	- مکانیابی، توزیع و تخصیص بودجه براساس سطح نیازمندی‌ها و آینده مناطق - مشارکت ساکنان محله در فرآیند تصمیم‌گیری برای نیازسنجی خدمات
	ایجاد کاربری‌های چندمنظوره	- استفاده از فضاهای چندمنظوره آموزشی-فرهنگی، آموزشی–ورزشی - ایجاد فضاهای مشترک محله‌ای
	ارتقاء سرانه کاربری‌های خدماتی	- استفاده از اراضی بایر و بلااستفاده در محلات هدف جهت ارتقاء سرانه کاربری‌های موردنیاز

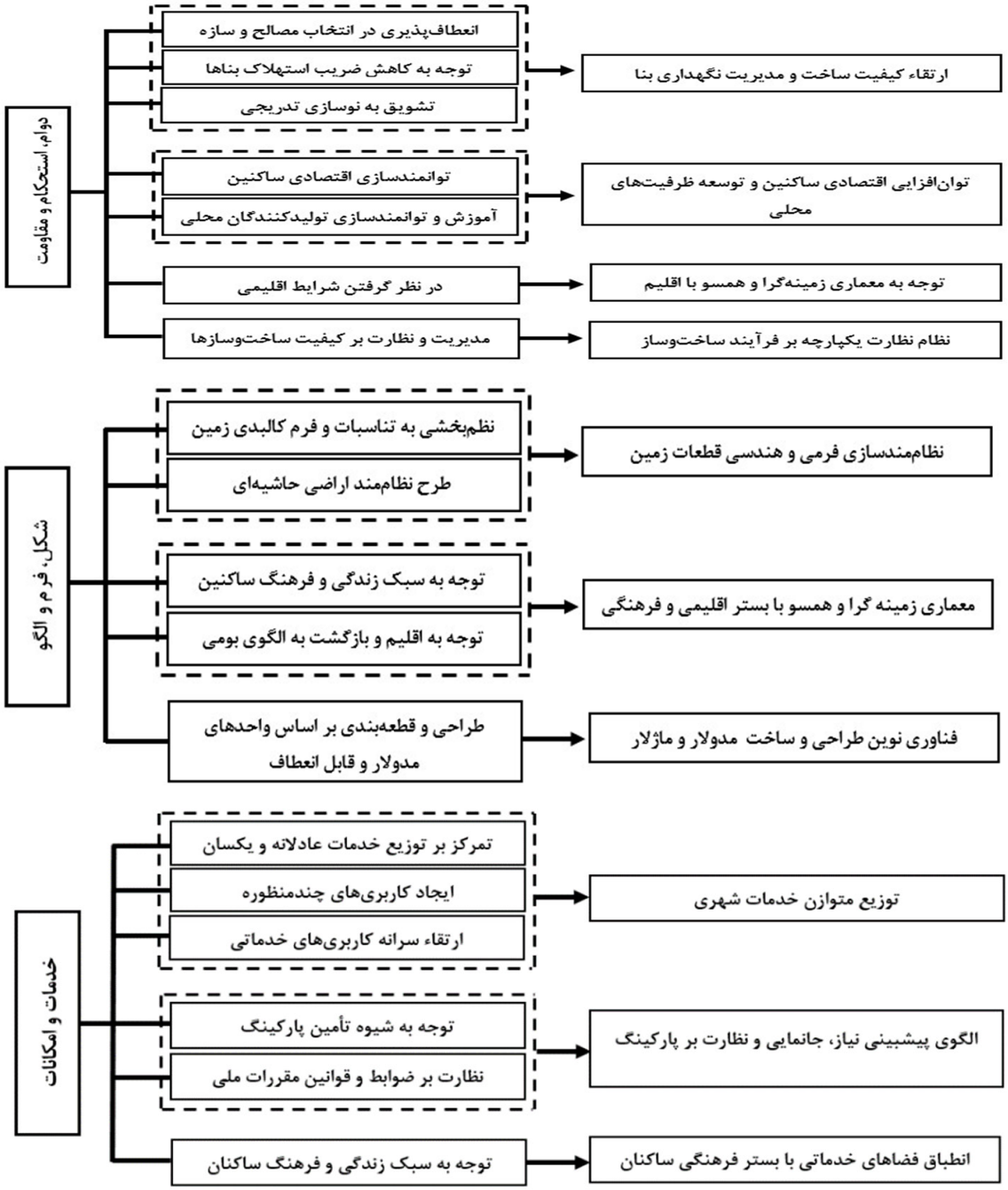
[Downloaded from ijurm.imo.org.ir on 2026-02-15]

مقوله اصلی	مقولات فرعی	کدهای باز
تسهیلات بهداشتی در مسکن	توجه به شیوه تأمین سرویس بهداشتی	- در نظر گرفتن فضای سرویس بهداشتی و حمام به صورت مجزا یا با جداسازی موقت - در نظر گرفتن حمام مشترک محله‌ای - وجود حمام و سرویس بهداشتی در فضای داخلی مسکن در صورت داشتن فضای کافی
	گسترش و بهبود زیرساخت‌های فاضلاب	- وصل نمودن مسکن به شبکه دفع سراسری فاضلاب شهری یا الگوی شهری - ایجاد سیستم‌های فاضلاب محلی و مقیاس کوچک - ایجاد سیستم‌های تصفیه فاضلاب خاکستری
تسهیلات رفاهی مسکن	هماهنگی و همسازی با اقلیم و معماری بومی	- تطابق فرم و الگوی هندسی ساخت با اقلیم - جهت استقرار بهینه ساختمان با توجه به ویژگی‌های تابش و وزش‌های مفید - تطابق بافت، نوع و رنگ مصالح با اقلیم - استفاده از مصالح بومی و طبیعی
	تمرکز بر طراحی غیرفعال و کاهش نیاز انرژی ساختمان	- به‌کارگیری اجزا و عناصر معماری بومی منطقه جهت تعدیل نور، هوا، رطوبت، گرمایش و سرمایش - استفاده از انرژی‌های تجدیدپذیر
	توانمندسازی اقتصادی ساکنین	- ایجاد کارگاه‌های محلی برای ساخت تجهیزات سرمایشی و گرمایشی کم‌هزینه - تأمین مالی خرد و یارانه‌های حمایتی
	راهکارهای بازیافتی برای بهبود کارایی انرژی	- استفاده از مواد بازیافتی برای عایق‌کاری‌ها و پوشش‌ها، سیستم‌های تهویه طبیعی، پنجره‌های قابل تنظیم و شیارهای تهویه
امنیت و ایمنی مسکن	هم‌جواری با کاربری‌های سازگار	- دوری از کاربری‌های مزاحم و مخل از پهنه‌های مسکونی
	مکانیابی مناسب	- توجه به وضعیت و جنس خاک مناسب - توجه به شیب مناسب زمین - دوری از گسل، رودخانه، کال، فعالیت‌های صنعتی، دفع زباله، فرودگاه و راه‌آهن
	کاهش آسیب‌پذیری در برابر حوادث طبیعی	- توجه به شاخص عمر، قدمت و کیفیت بنا - الگوی ترکیب قطعات، ضوابط منطقه‌بندی، تفکیک اراضی، سرانه و تراکم، تعداد طبقت - استفاده از مصالح کم‌هزینه، مقاوم و سبک - وجود فضای باز کافی
	ایمنی در برابر آتش، برق و گاز	- تعبیه سیستم کنترل اطفاء حریق - استاندارد بودن مصالح و سیستم لوله‌کشی، برق‌کشی و گازکشی
	امنیت مالکیت	- اجاره به شرط تملیک - تسهیل در واگذاری اراضی به کم‌درآمدها یا اجاره قابل استطاعت برای کم‌درآمدها
سیمای بصری در مسکن	استفاده از یک سبک واحد جهت یکپارچگی نما	- استفاده از مصالح مشابه و قابل دسترس - توجه به مقیاس و تناسبات مشابه - هماهنگی در ارتفاع و فرم ساختمان‌ها
	سنخیت نما با مجموعه شهری	- هماهنگی با جداره سایر کاربری‌ها در عین استقلال نسبی
	هماهنگی و تطبیق با شرایط اقلیمی و بومی	- مصالح بومی و پایدار متناسب با اقلیم - طراحی مناسب پنجره‌ها و سایبان‌ها
	نظارت بر اجرای نما	- گشت‌های نظارتی به صورت منظم

مدیریت شهری
فصلنامه علمی پژوهشی
مدیریت شهری و روستایی
شماره ۸۰ . پاییز ۱۴۰۴
Urban managment
No.80 Autumn 2025

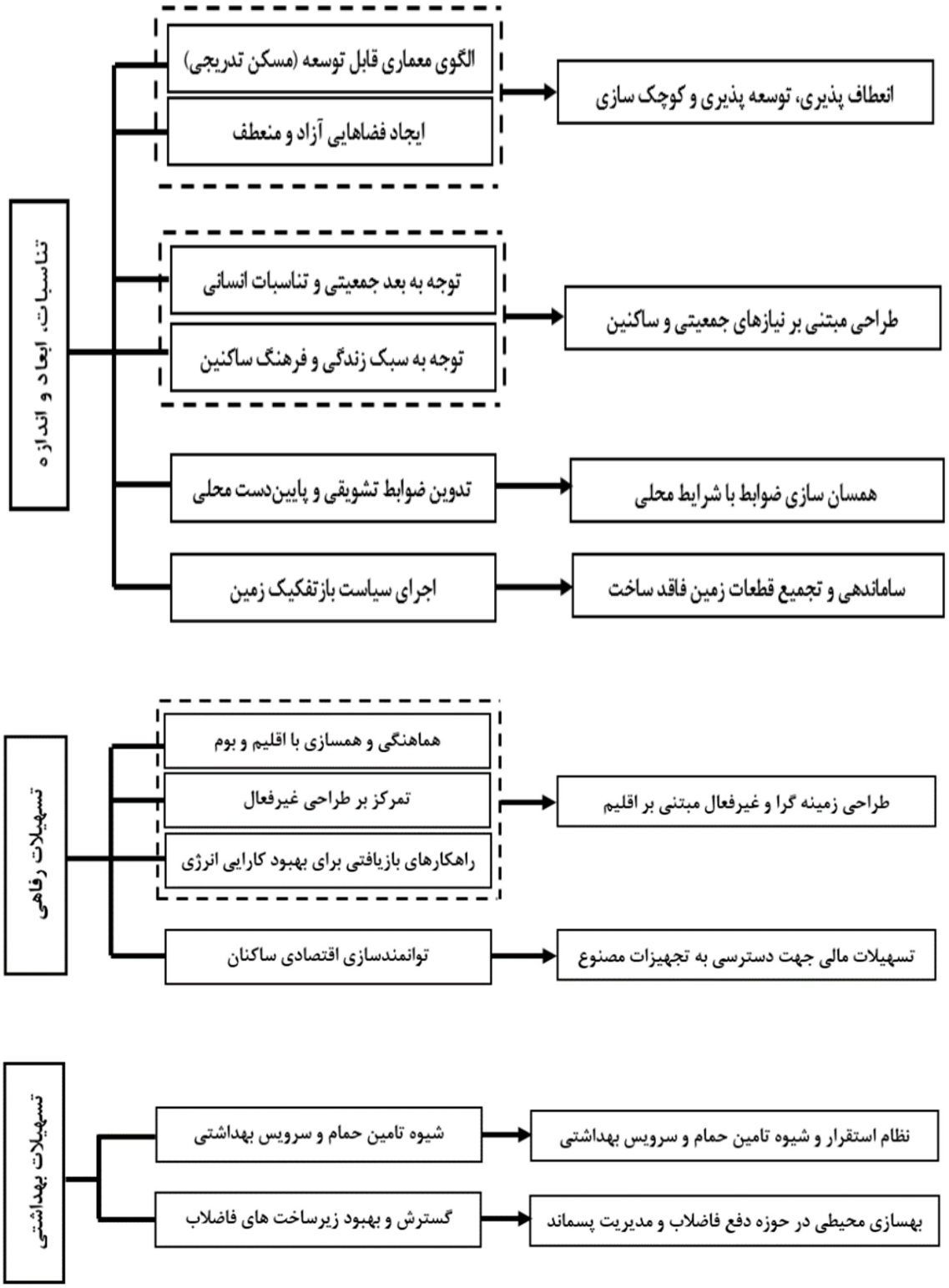
[Downloaded from ijurm.imo.org.ir on 2026-02-15]

با توجه به اینکه عناصر سازنده مدل این پژوهش، شامل مؤلفه‌های مستخرج از مطالعات اسنادی، مقولات فرعی و اصلی استخراج‌شده از مصاحبه‌های میدانی و نظرات خبرگان هستند، ضرورت دارد به منظور نظام‌مند کردن یافته‌ها، مفاهیم مشترک در میان مقولات فرعی شناسایی و دسته‌بندی شوند. از آنجا که تعداد مقولات فرعی قابل توجه است، ادغام و تجمیع آن‌ها در قالب ابعاد کلان‌تر که نشان‌دهنده مضامین مشترک هستند، ضروری به نظر می‌رسد. این ادغام و تجمیع در تصویر شماره ۳ ارائه شده است. درنهایت ابعاد نهایی به‌دست‌آمده از طبقه‌بندی مقولات فرعی، مقولات اصلی دربرگیرنده آن‌ها و مؤلفه‌های این مقولات سازنده مدل پژوهش می‌باشند که در تصویر ۴ ارائه گردیده است.



تصویر ۳ تحلیل و هم‌پوشانی مقولات فرعی دارای شناسه‌های مفهومی مشترک (مأخذ: نگارندگان)

[Downloaded from ijurm.imo.org.ir on 2026-02-15]



ادامه تصویر ۳- تحلیل و هم‌پوشانی مقولات فرعی دارای شناسه‌های مفهومی مشترک (مأخذ: نگارندگان)

مدیریت شهری
فصلنامه علمی پژوهشی
مدیریت شهری و روستایی
شماره ۸۰ . پاییز ۱۴۰۴
Urban managment
No.80 Autumn 2025

[Downloaded from ijurm.imo.org.ir on 2026-02-15]

ادامه تصویر ۳- تحلیل و هم‌پوشانی مقولات فرعی دارای شناسه‌های مفهومی مشترک (مأخذ: نگارندگان)

[Downloaded from ijurm.imo.org.ir on 2026-02-15]

نتیجه‌گیری

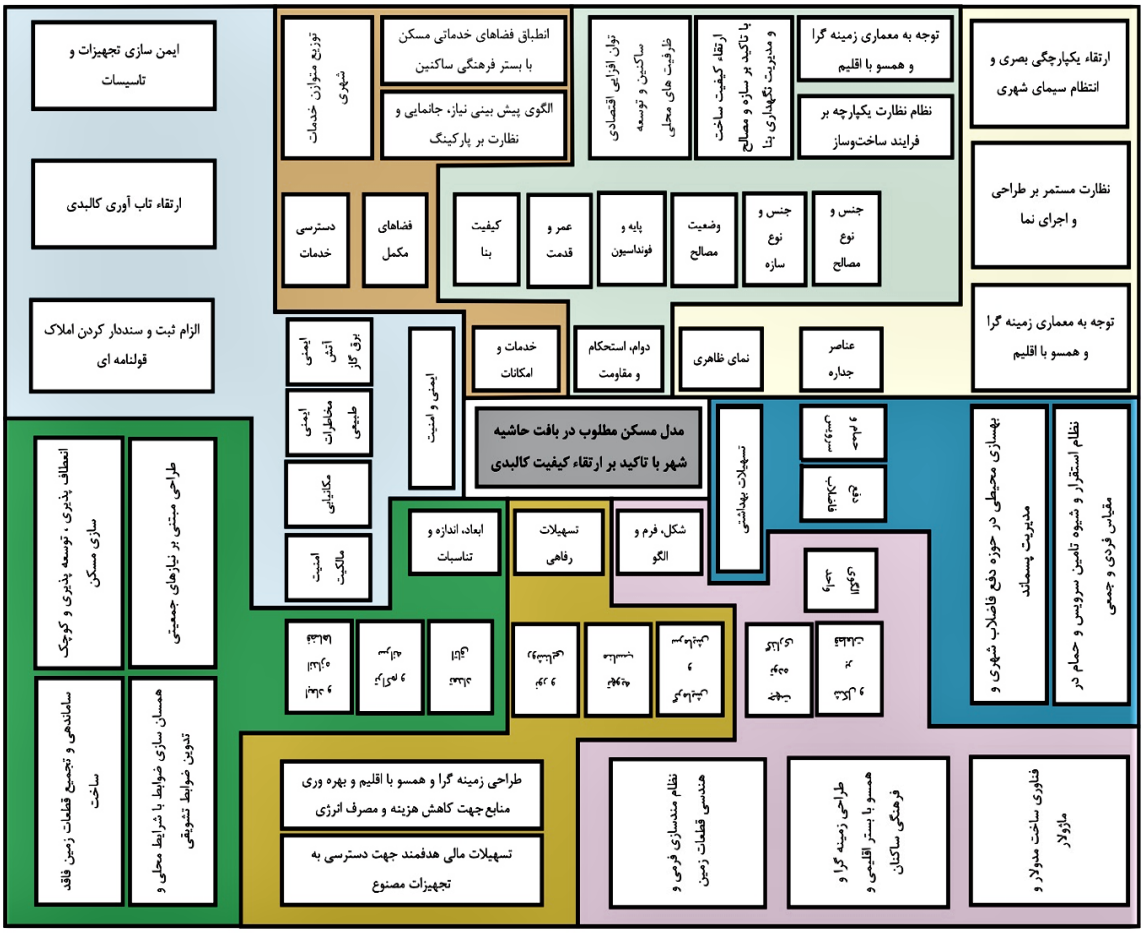
پدیده حاشیه‌نشینی در شهرهای بزرگ عمدتاً درنتیجه تمرکز نامتوازن امکانات، خدمات و فرصت‌های شغلی در مراکز شهری و ناتوانی ساختارهای رسمی در پاسخگویی به تقاضای فزاینده مسکن شهری شکل گرفته است. مهاجرت گسترده از روستاها و شهرهای کوچک، همراه با فقر اقتصادی و نبود سیاست‌های کارآمد در زمینه زمین و مسکن، منجر به رشد سکونتگاه‌های غیررسمی در حاشیه شهرها شده است. این سکونتگاه‌ها غالباً فاقد زیرساخت‌های مناسب، خدمات و استانداردهای کالبدی مطلوب‌اند. درنتیجه، کیفیت و مطلوبیت مسکن در این مناطق به‌طور چشمگیری کاهش یافته و شکاف میان مسکن رسمی و غیررسمی تعمیق یافته است. این پژوهش با در نظر گرفتن این موضوع و با هدف ارائه مدلی برای مسکن مطلوب در بافت‌های حاشیه‌ای شهرها، با تأکید بر ارتقای کیفیت کالبدی، انجام شده است تا چارچوبی مفهومی و تحلیلی برای سنجش مطلوبیت کالبدی مسکن فراهم آید که قابلیت کاربرد در ارزیابی وضعیت مسکن مناطق حاشیه‌نشین و همچنین مقایسه سکونتگاه‌های حاشیه‌ای در شهرهای مختلف را داشته باشد.

نتایج گام‌به‌گام پژوهش و یافته‌ها نشان می‌دهد که مدل مسکن مطلوب در بافت حاشیه شهرها با تأکید بر ارتقا کیفیت کالبدی بر ۸ مقوله اصلی: دوام، استحکام و مقاومت؛ شکل، فرم و الگو؛ تناسبات، ابعاد و اندازه؛ خدمات و امکانات؛ تسهیلات بهداشتی؛ تسهیلات رفاهی؛ ایمنی و امنیت؛ نمای ظاهری؛ استوار است. این مقولات با مؤلفه‌های جنس و نوع مصالح، جنس و نوع اسکلت، وضعیت مصالح، پایه و فونداسیون، عمر و قدمت بنا، کیفیت بنا، ابعاد و اندازه زمین و فضاها، سطح و سرانه زیربنا، تعداد اتاق، نور و روشنایی، تهویه، سرمایش و گرمایش، جهت توده گذاری، شکل و بر قطعات، الگوی مسکن و واحد، وضعیت حمام و سرویس، دفع فاضلاب، فضاهای خدماتی، دسترسی به خدمات شهری، مکانیابی مناسب، ایمنی در برابر آتش برق و گاز، ایمنی در برابر مخاطرات طبیعی، امنیت مالکیت، عناصر طراحی نمای ساختمان تعریف می‌شوند. همچنین تحلیل و طبقه‌بندی مقولات فرعی نیز ابعاد کلان‌تری را برای ارزیابی و راهنمایی در زمینه مطلوبیت مسکن فراهم می‌سازد. این ابعاد شامل ارتقای کیفیت ساخت و نظام نگهداری؛ توانمندسازی اقتصادی ساکنان و توسعه ظرفیت‌های محلی؛ توجه به معماری زمینه‌گرا و همسو با اقلیم؛ استقرار نظام یکپارچه نظارت بر ساخت‌وساز؛ ساماندهی فرمی و هندسی قطعات زمین؛ انطباق با سبک زندگی و فرهنگ ساکنان؛ بهره‌گیری از فناوری‌های ماژولار، مدولار و پیش‌ساخته؛ انعطاف‌پذیری، توسعه‌پذیری و کوچک‌سازی مسکن؛ همسان‌سازی ضوابط با شرایط بومی و محلی؛ توزیع عادلانه خدمات شهری؛ تدوین الگوهای مناسب جانمایی و تأمین پارکینگ؛ الگوی استقرار، جانمایی و شیوه تأمین حمام و سرویس‌های بهداشتی؛ بهسازی محیطی، ارتقای زیرساخت‌های فاضلاب و مدیریت پسماند؛ تخصیص تسهیلات مالی هدفمند؛ ارتقای تاب‌آوری کالبدی؛ ایمنی تأسیسات و تجهیزات؛ ساماندهی وضعیت حقوقی املاک قولنامه‌ای؛ ارتقای یکپارچگی بصری و نظم سیمای شهری است.

در مجموع، نتایج این پژوهش می‌تواند به‌عنوان مبنایی مفید برای هدایت فرآیندهای شناخت و برنامه‌ریزی، طراحی، نظارت و اجرا در حوزه بهسازی و ارتقای کیفیت مسکن در بافت‌های حاشیه‌نشین مورد بهره‌برداری معماران، شهرسازان، مدیران و سیاست‌گذاران شهری قرار گیرد. به‌منظور تعمیق و اعتبارسنجی مدل پیشنهادی، پیشنهاد می‌شود در مطالعات آتی، این مدل به‌صورت میدانی در یکی از مناطق حاشیه‌ای شهرها به‌کار گرفته شده و کارایی آن در شرایط واقعی ارزیابی گردد. همچنین، به‌عنوان رویکردی تکمیلی، بهره‌گیری از دیدگاه ساکنان در کنار نظرات خبرگان می‌تواند موجب شناسایی ابعاد مغفول‌مانده و ارتقای غنای نظری و کاربردی مدل گردد.

مدیریت شهری
فصلنامه علمی پژوهشی
مدیریت شهری و روستایی
شماره ۸۰. پاییز ۱۴۰۴
Urban managment
No.80 Autumn 2025

[Downloaded from ijurm.imo.org.ir on 2026-02-15]



حوزه برنامه ریزی و شناخت	حوزه طراحی	حوزه نظارت	حوزه اجرا
- توان افزایی اقتصادی ساکنین و توسعه ظرفیت های محلی - انطباق فضاهای خدماتی مسکن با بستر فرهنگی ساکنین - الگوی پیش بینی نیاز، جانمایی و نظارت بر پارکینگ - توزیع متوازن خدمات شهری - مکانیابی بهینه، ایمن و سازگار - الزام ثبت و سنددار کردن املاک قولنامه ای - ساماندهی و تجمیع قطعات زمین فاقد ساخت - طراحی مبتنی بر نیازهای جمعیتی و ساکنین - همسان سازی ضوابط با شرایط محلی و اعطای ضوابط تشویقی - مداخلات اقتصادی هدفمند جهت توانمندسازی اقتصادی ساکنین	- توجه به معماری زمینه گرا و همسو با اقلیم - انطباق فضاهای خدماتی مسکن با بستر فرهنگی ساکنین - انعطاف پذیری و توسعه پذیری - طراحی مبتنی بر نیازهای جمعیتی و ساکنین - طراحی زمینه‌گرا با تأکید بر بهره‌گیری از شرایط اقلیمی و منابع محلی - طراحی زمینه گرا و همسو با بستر اقلیمی و فرهنگی - فناوری ساخت مدولار و ماژولار - نظام استقرار و شیوه تامین سرویس و حمام در مقیاس فردی و جمعی - ارتقاء یکپارچگی بصری و انتظام سیمای شهری	- نظام نظارت یکپارچه بر فرایند ساخت‌وساز - ارتقاء کیفیت ساخت و مدیریت نگهداری بنا - الگوی پیش بینی نیاز، جانمایی و نظارت بر پارکینگ - انطباق فضاهای خدماتی مسکن با بستر فرهنگی ساکنین - ایمن سازی تجهیزات و تاسیسات - ارتقاء تاب آوری کالبدی - استفاده از فن آوری پیش ساختگی - نظام مند سازی فرمی و هندسی قطعات زمین - فناوری ساخت مدولار و ماژولار - بهسازی محیطی در حوزه دفع فاضلاب شهری و مدیریت پسماند - نظارت مستمر بر طراحی و اجرای نما	- ارتقاء کیفیت ساخت و مدیریت نگهداری بنا - ایمن سازی تجهیزات و تاسیسات - ارتقاء تاب آوری کالبدی - استفاده از فن آوری پیش ساختگی - الزام ثبت و سنددار کردن املاک قولنامه ای - ساماندهی و تجمیع قطعات زمین فاقد ساخت - نظام مند سازی فرمی و هندسی قطعات زمین - فناوری ساخت مدولار و ماژولار - بهسازی محیطی در حوزه دفع فاضلاب شهری و مدیریت پسماند - ارتقاء یکپارچگی بصری و انتظام سیمای شهری -- الگوی پیش بینی نیاز، جانمایی و نظارت بر پارکینگ - همسان سازی ضوابط با شرایط محلی و اعطای ضوابط تشویقی

تصویر ۴ مدل مسکن مطلوب در بافت حاشیه شهرها با تأکید بر ارتقاء کیفیت کالبدی (مأخذ: نگارندگان)

مدیریت شهری
فصلنامه علمی پژوهشی
مدیریت شهری و روستایی
شماره ۸۰ . پاییز ۱۴۰۴
Urban managment
No.80 Autumn 2025

[Downloaded from ijurm.imo.org.ir on 2026-02-15]

منابع

- افشاری‌آزاد، سمیه، عثمانی، آرش، پیری، سعید؛ و خسروبیگی، بهمن. (۱۳۹۴). ادراک ساکنان در سکونتگاه‌های غیررسمی و ارزیابی شاخص‌های کمی و کیفی آن (نمونه موردی: حصار امام خمینی (ره) شهر همدان)، آمایش محیط، شماره ۳۷، ۱-۳۶.
- مستجابی سرهنگی، حمید. (۱۳۹۷). تبیین پیامدهای امنیتی پدیده حاشیه‌نشینی و دوگانگی تعلق مکانی مورد مطالعه ماهدشت کرج، رساله دکتری تخصصی، جغرافیای سیاسی، دانشکده جغرافیا، دانشگاه خوارزمی.
- ابراهیم‌زاده، عیسی، قادرمرزی، جمیل. (۱۳۹۴). تحلیلی بر کیفیت مسکن محلات شهری راهکاری جهت بهبود کیفیت زندگی شهروندان مطالعه موردی: محلات شهر دهگلان، جغرافیا و توسعه، دوره ۱۳، شماره ۴۰، ۱۳۹-۱۵۶
- احدنژاد روشنی، محسن، ابراهیم‌زاده، عیسی، غلامی، یونس؛ و حسینی، احمد. (۱۳۹۴). ارزیابی کیفیت مسکن در سطح نواحی شهر زنجان، مطالعات نواحی شهری، دوره ۲، شماره ۴، ۱-۲۴.
- الله‌قلی پور، سارا، رجایی، عباس. (۱۴۰۰). مطالعه تطبیقی شاخص‌های کیفیت مسکن در کشورهای درحال‌توسعه و توسعه یافته منتخب، جغرافیای سرزمین، دوره ۵، شماره ۲، ۲۲۷-۲۴۳.
- الوانی، مهدی. (۱۳۷۹). تصمیم‌گیری و تعیین خط‌مشی دولتی، تهران: سازمان مطالعه و تدوین کتب علوم انسانی سمت.
- الهقلی تبارنشلی، فاطمه، پیری، عیسی، جعفری، غلامحسین، نیک پور، عامر؛ و حاجی‌زاده، مریم. (۱۴۰۱). فراتحلیلی بر پژوهش‌های حوزه اسکان غیررسمی در ایران، مطالعات ساختار و کارکرد شهری، دوره ۱۰، شماره ۳۷، ۷ – ۳۷.
- ایران‌نژاد پاریزی، مهدی. (۱۳۸۲). روش‌های تحقیق در علوم اجتماعی، تهران: نشر مدرن.
- آزاده، رضا، ابی‌زاده، سامان. (۱۴۰۱). اولویت‌های اجرایی در ارتقای مطلوبیت مساکن جدید شهری مطالعهٔ موردی: مجتمع‌های مسکونی شهر رشت، جغرافیا و توسعه، شماره ۶۷، ۲۵۰-۲۷۵
- بهره‌بردار، امجد، مدنی، رامین؛ و افشاری، محسن. (۱۴۰۲). ارائه الگوی کالبدی مسکن امروز با بهره‌گیری از کیفیات مطلوب خانه‌های تاریخی (نمونه موردی: شهر کرمان)، توسعه پایدار شهری، دوره ۴، شماره ۱۱، ۳۳ – ۵۰.
- پژمان درویش، امیر، منصوری، بهروز؛ و جاویدی‌نژاد، مهرداد. (۱۴۰۳). ارزیابی میزان مطلوبیت کیفیت مسکن و بافت نوسازی شده با چارچوب معماری احیاکننده (مورد مطالعه؛ محله شمشیری، منطقه ۹ تهران)، توسعه پایدار شهری، مقاله آماده انتشار.
- پوردهقان، حافظه، شاهچراغی، آزاده؛ و مختاباد امرئی، مصطفی. (۱۳۹۸). سنجش و تحلیل قواعد نظری مسکن مطلوب با تکیه بر آرای مردم، مسکن و محیط روستا، شماره ۱۶۵، ۸۱-۹۵.
- پوردیهیمی، شهرام، زمانی، بهادر؛ و نگین تاجی، صمد. (۱۳۹۰). رویکرد انسانی به مسکن، صفه، شماره ۵۴، ۵-۱۴.
- حائری مازندرانی، محمدرضا. (۱۳۸۷). خانه، فرهنگ، طبیعت: بررسی معماری خانه‌های تاریخی و معاصر به منظور تدوین فرایند و معیارهای طراحی خانه. تهران: مرکز مطالعاتی و تحقیقاتی شهرسازی و معماری.
- رافتی‌سخنگو، ندا، احمدی، وحید، طبسی، محسن؛ و سیدالحسینی، مسلم. (۱۴۰۱). تدوین چارچوب طراحی مسکن مطلوب در بافت‌های فرسوده شهری؛ نمونه موردی: بافت فرسوده منطقه ۶ مشهد، معماری و شهرسازی ایران، دوره ۱۳، شماره ۲، ۳۳۱-۳۴۹.
- ساروخانی، باقر. (۱۳۷۷). روش‌های تحقیق در علوم اجتماعی، دوجلد. تهران: پژوهشگاه علوم انسانی و مطالعات فرهنگی.
- سرور، هوشنگ، امین‌زاده، سیامک. (۱۳۹۸). تبیین علل شکل‌گیری اسکان‌های غیررسمی و ارائه راهکارهای بهینه جهت ساماندهی آن‌ها (مطالعه موردی: محله علی‌آباد بوکان)، جغرافیا و روابط انسانی، دوره ۲، شماره ۳، ۱۷-۴۲.
- شجاعی، فائزه، احمدی، وحید، فرکیش، هیرو؛ و حنایی، تکتم. (۱۴۰۳). ارزیابی و اولویت‌بندی مؤلفه‌های کیفیت کالبدی مسکن مطلوب با تکیه بر آراء متخصصان در محله دروی حاشیه شهر مشهد، هفت حصار، در دست انتشار.
- صابری‌فر، رستم، جنگی، حسین. (۱۳۹۲). بررسی شاخص‌های الگوی مسکن مناسب از منظر ساکنین گروه‌های تحقیقات کاربردی علوم جغرافیایی، دوره ۱۷، شماره ۴۶.
- صالحی‌امیری خدایی، رضا. خدایی، زهرا. (۱۳۸۹). ویژگی‌ها و پیامدهای اسکان غیررسمی و حاشیه‌نشینی شهری نمونه موردی: کلان‌شهر تهران، بررسی مسائل اجتماعی ایران، دوره ۱، شماره ۳، ۶۵-۸۰.
- عبدی، عطاالله. کرمی، تاج‌الدین. مستجابی، حمید. (۱۳۹۶). تبیین مفهومی پیامدهای امنیتی حاشیه‌نشینی شهری و مسئله تعلق مکانی، پژوهش‌های انتظام اجتماعی، سال نهم، شماره ۴، ۱۶۷-۲۰۰.
- عزت‌پناه، بختیار، موسوی، میرنجف، رشیدی ابراهیمی حصاری، اصغر؛ و عطار، محمدامین. (۱۳۹۱). تحلیلی بر ساختار اقتصادی-کالبدی اسکان غیررسمی در شهر بناب (نمونه موردی: دیزج شمالی). جغرافیا و مطالعات محیطی، شماره ۱، ۸۱-۹۷.
- فصیحی، حبیب‌اله. (۱۴۰۲). ارزیابی و تحلیل فضایی کیفیت مسکن در بافت‌های ناکارآمد شهری تهران (مطالعه موردی: محله کیانشهر)، اقتصاد شهر، دوره ۷، شماره ۲، ۵۷-۶۶
- فکوهی، ناصر. (۱۳۸۲). دیدگاه: مسکن تأمین نیازها بن‌بست موقعیت‌ها، بورس آبان، شماره ۳۸، ۷ – ۱۷.
- قادرمرزی، حامد، جمشیدی، علیرضا، جمشیدی، معصومه؛ و جمینی، داود. (۱۳۹۲). اولویت‌بندی چالش‌های اسکان غیررسمی با استفاده از تحلیل سلسله مراتبی (AHP) مطالعه موردی: محله جعفرآباد کرمانشاه، مطالعات شهری، دوره ۲، شماره ۶، ۴۳-۵۸.
- قاسمی، مریم، قرایی، مسعود. (۱۴۰۰). بررسی تاب‌آوری کالبدی مساکن پیراشهری در برابر مخاطرات طبیعی (مطالعه موردی: شهرک باهنر مشهد)، دانش پیشگیری و مدیریت بحران، دوره ۱۱، شماره ۱، ۳۸-۵۴.
- گل، یان. (۱۳۹۲). شهر انسانی، ترجمه: غفاری، علی و غفاری، لیلا. تهران: علم معماری.
- مالکی‌مقدم، محمداسماعیل، حافظ رضازاده، معصومه، مالکی‌راد، مهدی؛ و کرد، حلیمه. (۱۴۰۳). بررسی و تحلیل مشکلات کنترل حاشیه‌نشینی از منظر قوانین (مطالعه موردی: شهر زاهدان)،

مدیریت شهری
فصلنامه علمی پژوهشی
مدیریت شهری و روستایی
شماره ۸۰ . پاییز ۱۴۰۴
Urban managment
No.80 Autumn 2025

[Downloaded from ijurm.imo.org.ir on 2026-02-15]

اندیشه‌های نو در علوم جغرافیایی، دوره ۲، شماره ۵، ۱۰۹-۱۲۳.

- محمدی تیراندازه، مینو، صادقی سقدل، حسین، عصاری آرانی، عباس؛ و رکن‌الدین افتخاری، عبدالرضا. (۱۴۰۱). تحلیل اثرات حاشیه‌نشینی بر سلامت زنان در کلان‌شهرهای تهران، مشهد، تبریز و کرمانشاه، جغرافیا و توسعه، شماره ۶۸، ۸۷ – ۱۱۵.
- مهدی‌نژاد، جمال‌الدین، شرقی، علی؛ و اسدپور، فائزه. (۱۳۹۸). سنجش و ارزیابی شاخص‌های مؤثر بر کارکرد مسکن روستایی پایدار با تأکید بر نقش فرهنگ و اجتماع، مدیریت شهری و روستایی، دوره ۱۸، شماره ۵۴، ۲۸۳-۳۰۰.
- ناصری ازغندی، حسن. (۱۴۰۲). تدوین مدل مفهومی خانه‌های معاصر بیرجند با تأکید بر اصل محرمیت، رساله دکتری تخصصی، رشته معماری، دانشکده هنر و معماری، دانشگاه آزاد اسلامی واحد مشهد.
- نریمان پورملکی، یاسر، طبسی، محسن، بلالی اسکویی، آزیتا؛ و میرغلامی، مرتضی. (۱۴۰۲). باز تعریف الگوهای تحقق‌پذیری مسکن مطلوب مبتنی بر شاخص‌های رضایتمندی ساکنین (محدوده مطالعاتی: منطقه ۴ شهری تبریز)، مطالعات بین‌رشته‌ای در تعالی معماری و شهرسازی، دوره ۲، شماره ۲، ۱۴۹-۱۶۶
- نظافت، نازنین. (۱۳۹۸). طراحی مسکن ارزان‌قیمت در بافت حاشیه شهر مشهد)توس(با رویکرد توسعه پایدار، پایان‌نامه کارشناسی ارشد، گروه معماری، دانشکده معماری، دانشگاه خیام.
- یزدانی، محمدحسن، سلمانی، هاجر؛ و پاشازاده، اصغر. (۱۳۹۶). بررسی رضایت‌مندی ساکنان مجتمع‌های مسکن مهر، مطالعهٔ موردی: مجتمع‌های مسکن مهر اوشیب و مهر ولایت بابل، جغرافیا و توسعه، دوره ۱۵، شماره ۴۷، ۲۵۳-۲۷۰.

- Boutayeb, A, & Serghini, M. (2006). Health indicators and human development in the Arab region. International journal of health geographics, 5(1), 1-13.
- Doxiadis, C. A. (1975). Action for human settlements. Ekistics, 40 (241), 405-448.
- Fiadzo, E. D, Houston, J. E, & Godwin, D. D. (2001). Estimating housing quality for poverty and development policy analysis:CWIQ in Ghana. Social Indicators Research, 53(2),137-162.
- Appleyard D. (1979). The Conservation of Cities, Cambridge, MA: MIT Press.
- Bunge, M. (1977). Philosophy of Science: A Unified Approach. Springer.
- Chapman, S, Amor, P, Drew, C, Hector, R, Simonds, P. and Yeabsley, M. (1998). Complete Geography, Oxford University Press, United states.
- Grigsby, W. Rosenberg, L. (1975), Urban Housing Policy, APS Publications: NY.
- Ibraimović, T. (2013). investigating the role of ethnic preferences in residential location decisions: Choice analysis on Stated Preferences data, Pd.D Thesis, Faculty of Economics, University of Lugano.
- Kellekci, O, Berkoz, l. (2005). Determinants of users' satisfaction and environment quality:sample of Istanbul metropolitan area. Istanbul technical university, faculty of architecture, Department of Urban and Regional Planning, pp:1-18.
- Mohamed, A, Worku, H, & Lika, T. (2020). Urban and regional planning approaches for sustainable governance: The case of Addis Ababa and the surrounding area changing landscape. City and Environment Interactions, 8, 100050.
- Newman, O. (1973). Defensible space: people and design in the violent city. London: Architectural Press.
- Olaru, D; Smith, B & Taplin, J. (2011). Residential location and transit-oriented development in New Rail corridor. Jornal of transportation research, Part A, No. 45, 219-237.
- Project for Public Spaces. (2012). Placemaking and the Future of Cities. Viewed 01 December 2013, Http://Www. Pps.Org/Reference/Placemaking-And-The-Future-Of-Cities.
- Putri. R. A, Siti Delima. A, & Chotib (2020). Detecting Informal Settlement Development in Penjaringan Sub-District, North Jakarta, Indonesia. Earth and Environmental Science. 436 (1). 1-9.
- Turner.J. F. C. (1967). Barriers and channels for housing development in modernizing countries.
- UN-Habitat. (2001). The State of the World's Cities Report.

[Downloaded from ijurm.imo.org.ir on 2026-02-15]