

The Journal of Spatial Planning & Geomatics

Research Paper

Dehyaries' Challenges in Controlling Rural Construction in Mazandaran Province

Alireza Ramezani Darvishkheyl¹, Mohammad Shokati Amghani^{2*},
Shahla Choobchian³

1. M.Sc. Student in Rural Development, Tarbiat Modares University, Tehran, Iran.
2. Assistant Professor in Agricultural Extension and Education, Tarbiat Modares University, Tehran, Iran.
3. Associate Professor in Agricultural Extension and Education, Tarbiat Modares University, Tehran, Iran.

Received: 2025/08/25
Revised: 2025/09/21
Accepted: 2025/09/30

ABSTRACT

Rural edifices exhibit a significant susceptibility to seismic events due to their irregular architectural configurations and non-adherence to established construction standards. Considering that village leaders bear the legal responsibility for supervising rural construction initiatives, this research seeks to explore the challenges they encounter in fostering sustainable rural development within Mazandaran Province, Iran. The study utilized a descriptive-survey methodology, with a statistical population comprising 250 village leaders from regions where the Hadi Plan has been enacted. Through the application of the Krejcie and Morgan sampling table, a sample of 151 individuals was extracted. Data collection was conducted via a questionnaire designed by the researcher, whose validity was substantiated by subject matter experts, and whose reliability was confirmed using Cronbach's alpha (exceeding 0.8). The results indicated that illicit construction practices persist widely, while village leaders face a myriad of challenges, including a deficiency of skilled labor, insufficient compensation, and disjointed administrative responsibilities. These impediments were classified into six dimensions: social-educational, institutional-managerial, infrastructural-technological, administrative-political, economic-structural, and legal. The paramount concern identified was the deficiency of education and public awareness pertaining to safe construction methodologies, coupled with limited involvement from the community. The investigation underscores the necessity for a holistic approach to the governance of rural construction, accentuating the importance of capacity building, policy reform, and community engagement to promote sustainable rural development.

Keywords:

Mazandaran Province; Dehyaries; Rural Construction; Rural Housing; Rural Development; rural management

***Corresponding Author:** Assistant Professor in Agricultural Extension and Education, Tarbiat Modares University, Tehran, Iran.
<https://orcid.org/0000-0001-5369-5764>
m.shokati@modares.ac.ir

Copyright© 2025, TMU Press. This open-access article is published under the terms of the Creative Commons Attribution- NonCommercial 4.0 International License which permits Share (copy and redistribute the material in any medium or format) and Adapt (remix, transform, and build upon the material) under the Attribution-NonCommercial terms.

R

Introduction

ural settlements constitute essential foundations for national advancement, societal stability, and cultural continuity. In Iran, despite accommodating over 27 million rural residents (Statistical Center of Iran, 2025), issues such as rural impoverishment, housing instability, and unregulated construction have frequently been overlooked in development strategies. The discrepancies in regulatory and structural frameworks between urban and rural construction systems have exacerbated the inequities in spatial and housing development (Perez-Bezos et al., 2023; Javadi & Nasrollahi, 2021). Dehyaries—the local administrative entities tasked with overseeing rural matters—play a pivotal role in regulating construction activities and maintaining spatial order. However, they often face numerous impediments, including constrained legal authority, inadequate financial and technical resources, and ineffective coordination among institutional stakeholders (Doosti Sabzi, 2024; Shokati Amghani, 2013). Mazandaran Province, characterized by its varied topographical features ranging from plains to forested highlands and its densely populated rural communities, serves as an appropriate context for investigating these challenges. Consequently, this research endeavors to identify, classify, and scrutinize the principal obstacles that impede the efficacy of dehyaries in managing rural construction, with the objective of offering actionable recommendations for enhancing governance frameworks and fostering sustainable housing practices.

Research Method

This research utilized a quantitative and applied methodological framework, employing a descriptive–analytical survey technique. The statistical sample comprised 250 dehyaries from rural areas where the Hadi Plan—a developmental initiative focused on rural enhancement and housing improvement—was operationalized. Utilizing the Krejcie and Morgan sampling matrix, a representative sample of 151 dehyaries was extracted. Data acquisition was conducted through a meticulously structured questionnaire, which was formulated based on an extensive literature review and consultations with field experts, with reliability assessed through Cronbach's alpha ($\alpha > 0.8$). The acquired data were subjected to analysis through Confirmatory Factor Analysis (CFA) and Structural Equation Modeling (SEM) using the AMOS software, aiming to identify and substantiate the latent dimensions of challenges. Descriptive statistical methods were employed to scrutinize the demographic attributes and institutional profiles of the dehyaries. This multi-tiered analytical framework facilitated a holistic comprehension of the quantitative and structural determinants influencing rural construction governance.

Results & discussion

The empirical findings elucidated that the majority of the investigated villages were situated within plains and foothill regions, exhibiting considerable disparities in spatial organization, accessibility, and architectural typologies. Statistically, approximately fifty percent of the edifices were devoid of official construction permits, signifying a widespread pattern of informal construction practices. The Confirmatory Factor Analysis (CFA) delineated six principal dimensions of challenges: (1) Social and educational impediments, which encompass low levels of public awareness, inadequate community engagement, and insufficient training initiatives; (2) Institutional and managerial obstacles, characterized by a lack of coordination among local governance bodies, dehyaries, and regional organizations; (3) Infrastructural and technological difficulties, which include deficiencies in technical apparatus and administrative resources; (4) Administrative and political barriers, manifested through excessive bureaucratic processes and limited governmental assistance; (5) Economic and structural constraints, comprising inadequate financial resources, insufficient compensation, and restricted

fiscal autonomy; and (6) Legal challenges, pertaining to antiquated, fragmented, and poorly enforced construction regulations. Among these factors, the social-educational dimension demonstrated the most substantial explanatory power, underscoring the critical importance of local awareness and capacity building in facilitating effective governance in rural construction. The CFA model exhibited satisfactory goodness-of-fit indices, thereby substantiating the robustness and internal consistency of the six-factor framework. These findings underscore that the resolution of rural construction challenges necessitates comprehensive systemic reforms, which should encompass educational enhancements, institutional realignment, infrastructural investments, and the fortification of legal empowerment for dehyaries.

Conclusion

The research findings indicate that the effective management of sustainable rural construction in Mazandaran Province is contingent upon a multi-faceted, participatory, and contextually adaptive framework. The enhancement of dehyaries' capacities through continuous professional development, the reassessment of legal statutes, the fortification of institutional partnerships, and the refinement of financial instruments can significantly elevate their oversight efficacy and accountability. The investigation advocates for multiple policy initiatives: the establishment of systematic training programs focusing on rural construction regulations and safety protocols; the re-evaluation of recruitment and performance assessment procedures for dehyaries; the appropriation of sufficient development funding; the incorporation of information technologies and Geographic Information Systems for construction oversight; and the reformation of rural housing policies to endorse sustainable and culturally congruent architectural methodologies. The execution of these strategies has the potential to stimulate structural transformations in rural governance, mitigate unauthorized construction activities, and enhance the resilience and quality of rural housing. Ultimately, these initiatives will reinforce the significance of dehyaries as crucial stakeholders in local governance and assist in the realization of sustainable rural development throughout Mazandaran and analogous regions in Iran.

چالش‌های دهیاران در کنترل ساخت و ساز روستایی در استان مازندران

علیرضا رمضانی درویش خیل^۱، محمد شوکتی آقمانی^{۲*}، شهلا چوبچیان^۳

۱. دانشجوی کارشناسی ارشد توسعه روستایی، دانشگاه تربیت مدرس، تهران، ایران

۲. استادیار ترویج و آموزش کشاورزی، دانشگاه تربیت مدرس، تهران، ایران (نویسنده مسئول).

۳. دانشیار ترویج و آموزش کشاورزی، دانشگاه تربیت مدرس، تهران، ایران.

چکیده

تاریخ دریافت: ۱۴۰۴/۰۶/۰۳

آخرین ویرایش: ۱۴۰۴/۰۷/۲۹

تاریخ پذیرش: ۱۴۰۳/۰۷/۳۰

ساخت‌های روستایی به دلیل ساختارهای نامنظم و عدم رعایت استانداردهای ساخت‌وساز، در برابر زلزله‌ها بسیار آسیب‌پذیر هستند. با توجه به مسئولیت قانونی دهیاران در نظارت بر ساخت‌وسازهای روستایی، این پژوهش به بررسی چالش‌هایی می‌پردازد که آنان در مسیر توسعه پایدار روستایی در استان مازندران با آن مواجه‌اند. این مطالعه از نوع توصیفی-پیمایشی بوده و جامعه آماری آن شامل ۲۵۰ دهیار از روستاهایی است که طرح هادی در آن‌ها اجرا شده بود. با استفاده از جدول کرجسی و مورگان، ۱۵۱ نفر به عنوان نمونه انتخاب شدند. داده‌ها از طریق پرسش‌نامه‌ای محقق‌ساخته گردآوری شد که روایی آن به تأیید خبرگان رسید و پایایی آن با ضریب آلفای کرونباخ بالاتر از ۰٫۸ محاسبه گردید. یافته‌ها نشان داد ساخت‌وسازهای غیرمجاز همچنان در روستاهای مورد مطالعه رایج است و دهیاران با موانع متعددی از جمله کمبود نیروی انسانی متخصص، پایین بودن سطح حقوق و مزایا، و تداخل وظایف اداری مواجه‌اند. این موانع در شش بُعد اصلی طبقه‌بندی شدند: اجتماعی-آموزشی، نهادی-مدیریتی، زیرساختی-فناورانه، اداری-سیاسی، اقتصادی-ساختاری و حقوقی. مهم‌ترین چالش شناسایی شده، کمبود آگاهی و آموزش‌های لازم درباره روش‌های ایمن ساخت‌وساز و همچنین مشارکت اندک جامعه محلی بود. این پژوهش بر ضرورت رویکردی جامع در حکمرانی ساخت‌وساز روستایی تأکید دارد که محورهای اصلی آن شامل توانمندسازی، اصلاح سیاست‌ها و افزایش مشارکت جامعه در راستای توسعه پایدار روستایی است.

واژگان کلیدی:

مازندران، دهیاری، طرح هادی روستایی، مسکن روستایی، عمران روستایی، مدیریت.

m.shokati@modares.ac.ir

* نویسنده مسئول

کپی‌رایت © ۲۰۲۵، انتشارات دانشگاه تربیت مدرس (TMU Press). این مقاله به صورت دسترسی آزاد منتشر شده و تحت مجوز بین‌المللی Creative Commons Attribution-NonCommercial 4.0 قرار دارد. بر اساس این مجوز، شما می‌توانید این مطلب را در هر قالب و رسانه‌ای کپی، بازنشر و بازآفرینی کنید و یا آن را ویرایش و بازسازی نمایید، به شرط آنکه نام نویسنده را ذکر کرده و از آن برای مقاصد غیرتجاری استفاده کنید.

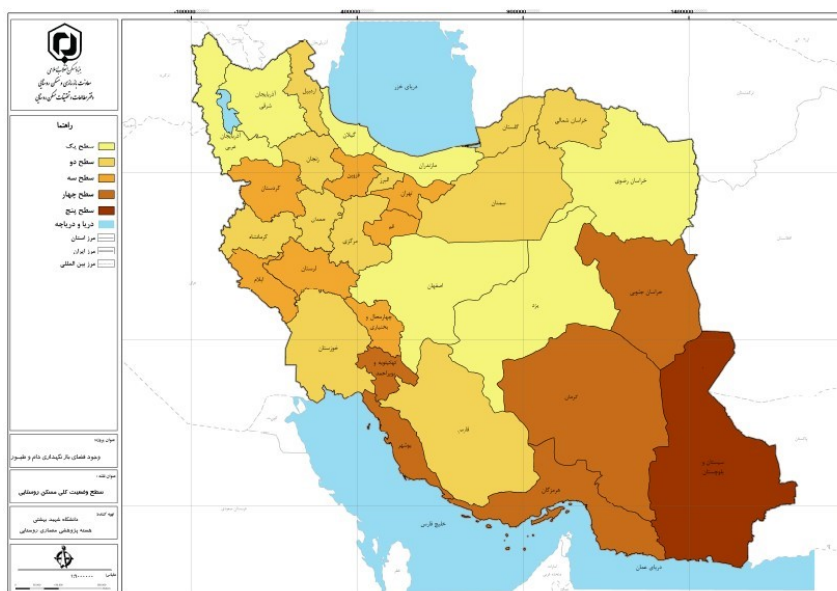
۱. مقدمه

سکونتگاه‌های روستایی نقش مهمی در توسعه ملی و پایداری اجتماعی، اقتصادی و فرهنگی کشورها دارند. در ایران، با وجود جمعیت ۲۷ میلیونی روستایی (مرکز آمار ایران، ۱۴۰۴)، مسائل مربوط به فقر و بی‌ثباتی مسکن کمتر مورد توجه قرار گرفته‌اند. کلیشه‌هایی مانند شاد و سالم بودن زندگی روستایی، فقر پنهان را نادیده گرفته و مانع از تأمین مسکن مناسب شده‌اند (Anthopoulou et al., 2025). در حالی که دسترسی به مسکن ایمن یکی از حقوق بنیادین است، تفاوت‌های نظارتی میان ساخت‌وساز شهری و روستایی، شکاف‌های ساختاری را آشکار کرده‌اند (Perez-Bezos et al., 2023; Javadi and Nasrollahi, 2021). با صنعتی‌شدن و گسترش شهرنشینی، جمعیت روستایی در بسیاری از کشورها کاهش یافته (سرتیپی‌پور، ۱۳۸۴؛ Liu et al., 2018) و دولت‌ها با راهبردهای کالبدی-اجتماعی در پی احیای روستاها هستند (Jia et al., 2020). در ایران نیز، با وجود دوام تاریخی روستاها (رضایی و شوکتی آملانی، ۱۳۹۲؛ شیخی و همکاران، ۱۳۹۲)، چالش‌هایی در مدیریت عمران و مسکن وجود دارد (ذوالفقاری و صیدایی، ۱۴۰۱). بانک جهانی، توسعه روستایی را راهبردی برای کاهش فقر و ارتقای محیط فیزیکی می‌داند (افراخته و همکاران، ۱۳۹۲). اجرای طرح‌های هادی، بهسازی و مقاوم‌سازی با هدف ارتقای کالبدی روستاها انجام شده، اما تغییر مصالح و استفاده از نقشه‌های شهری، سیمای سنتی روستاها را دگرگون کرده‌اند. در حالیکه ضوابطی مانند فرم و نما قابل کنترل‌اند، دهیاری‌ها فاقد دستورالعمل‌های اجرایی هستند و طرح‌های هادی نیز بیشتر بر مسائل معیشتی و ایمنی تمرکز دارند (دوستی سبزی، ۱۴۰۳). دهیاری‌ها با نظارت شوراهای اسلامی وظیفه مدیریت محلی را دارند و توسعه نیازمند مشارکت مردمی و توانمندسازی اقشار آسیب‌پذیر است (رکن‌الدین افتخاری و همکاران، ۱۳۸۶). با وجود ۳۷۲۲۸ دهیاری فعال (سازمان شهرداری‌ها و دهیاری‌های کشور، ۱۴۰۴)، تغییرات سریع محیط روستایی، اصلاح عملکرد این نهادها را ضروری ساخته است (عنابستانی و تکلو، ۱۴۰۲؛ میرلطیفی و محبی خیرآبادی، ۱۳۹۱). مطابق اساسنامه سازمان دهیاری‌ها (مرکز پژوهش‌های مجلس شورای اسلامی، ۱۴۰۳)، دهیاران موظف به انجام ۴۸ اقدام در حوزه‌های مختلف هستند، اما فاصله معناداری میان وظایف قانونی و عملکرد اجرایی وجود دارد (شوکتی آملانی، ۱۳۹۲). ضعف قوانین، نارسایی در نظارت و عدم همکاری برخی روستاییان، موجب کاهش کیفیت ساخت‌وساز شده است. مسکن‌های روستایی از نظر مقاومت، زیبایی، بهداشت و کارکرد دچار کمبودند (قنبری، ۱۳۸۹) و تمایل به تغییر کاربری اراضی کشاورزی به دلیل نیاز به مسکن و افزایش قیمت زمین، سبب رشد ساخت‌وسازهای غیرمجاز شده است (امیرنژاد، ۱۳۹۲). در سطح بین‌المللی نیز، چالش‌های مسکن روستایی در کشورهایی مانند آلاسکا، چین، هند و سوئد با ویژگی‌های خاص خود بروز یافته‌اند (Milan et al., 2022; Wang and Dong, 2021; Tyagi et al., 2025; Stenbacka and Cassel, 2024). این مطالعات نشان می‌دهند که توسعه مؤثر مسکن روستایی نیازمند رویکردی مکانی و محلی است که به نیازهای خاص هر جامعه توجه داشته باشد (Powe and Hart, 2011). در ایران نیز، تحقق کنترل مؤثر ساخت‌وساز مستلزم اصلاح قوانین، ارتقای نظارت دهیاران و افزایش آگاهی عمومی است (رضوانی، ۱۳۸۳). پیچیدگی ساختارهای اجتماعی و اطلاعاتی در جوامع روستایی، برنامه‌ریزی هدفمند برای ارتقای کالبدی سکونتگاه‌ها را ضروری کرده است (سعیدی، ۱۳۹۱). سکونتگاه‌های مجاور نواحی شهری، با تغییرات بی‌رویه، چهره‌ای توسعه‌نیافته یافته‌اند که موجب

شکل‌گیری بافت‌های «نه شهر، نه روستا» شده‌اند (بدری و همکاران، ۱۳۹۲). نیاز به مسکن برای همه اقشار جامعه ضروری است، اما در سال‌های اخیر ساخت‌وساز در مناطق روستایی اغلب بدون رعایت قوانین انجام شده است (امین‌زاده و شعیری، ۱۳۹۹). بنیاد مسکن انقلاب اسلامی از نوسازی ۵۰ درصد واحدهای مسکونی روستایی خبر داده است. براساس سرشماری سال ۱۳۹۵، از ۵ میلیون و ۶۷۷ هزار واحد مسکونی روستایی، حدود ۲ میلیون و ۸۰۰ هزار واحد مقاوم‌سازی شده‌اند. تا پیش از سال ۱۳۸۴، تنها ۷ درصد واحدها مقاوم بودند و طرح‌های پیشین بیشتر به نوسازی واحدهای آسیب‌دیده در سوانح اختصاص داشتند. شکل ۱ پراکنش فضایی وضعیت کلی مسکن روستایی در کشور را نشان می‌دهد.

شکل ۱. پراکنش فضایی وضعیت کلی مسکن روستایی در کشور

Fig 1. Spatial distribution and overall status of rural housing in the country



همکاری کامل دهیاران در مراحل تهیه و اجرای طرح، همراه با اشراف علمی و فنی، برای هماهنگی با نهادهای مرتبط ضروری است (سازمان شهرداری‌ها و دهیاری‌های کشور، ۱۴۰۴). با توجه به اینکه طرح‌های هادی در بسیاری موارد به‌طور کامل اجرا نمی‌شوند، عدم تحقق اهداف اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی آن‌ها نشان‌دهنده تأثیر گسترده ساخت‌وساز بر سایر ابعاد توسعه است (عزیمی و همکاران، ۱۳۹۵). یکی از دلایل این ناکامی، بی‌توجهی به بافت فرهنگی مناطق در الگوهای بهسازی است. همچنین، تداخلات نهادی و نبود اختیارات کافی برای دهیاران، ضرورت بازنگری در قوانین و تقسیم قدرت اجرایی را برجسته می‌سازد. در استان مازندران، وجود ۱۲۰ هزار واحد مسکونی غیرمجاز و جمعیت روستایی بالغ بر ۱,۳ میلیون نفر (مرکز آمار ایران، ۱۴۰۴)، چالشی جدی در مدیریت ساخت‌وساز روستایی ایجاد کرده و بررسی دقیق عملکرد دهیاران را ضروری ساخته است.

آمایش فضا و ژئوماتیک

۲. پیشینه تحقیق

در ادامه تحقیق، مرور پیشینه پژوهش‌ها نشان‌دهنده اهمیت دو محور اصلی در این حوزه است:

۲-۱. کیفیت ساخت‌وساز مسکن روستایی

در محور نخست، لی و همکاران^۱ (۲۰۲۵) آسیب‌پذیری بالای ساختمان‌های روستایی در برابر سیل را ناشی از شرایط جغرافیایی و ضعف زیرساخت‌ها دانسته و بر سرمایه‌گذاری عادلانه و برنامه‌ریزی مشارکتی تأکید کرده‌اند. بوزرجمهری و همکاران (۱۳۹۶) بر بازنگری در طراحی مسکن با توجه به معماری بومی، مقاومت، بهداشت و محیط‌زیست تأکید داشته‌اند. رضوانی و همکاران (۱۳۹۸) تفاوت‌های قابل توجهی در کیفیت زندگی و زیرساخت‌های رفاهی میان شهرستان‌های استان تهران گزارش کرده‌اند. قدیری معصوم و همکاران (۱۳۹۳) نیز آسیب‌های کالبدی، اقتصادی و اجتماعی ناشی از الگوهای جدید ساخت‌وساز را بررسی کرده‌اند و بر نقش سیاست‌گذاری و مشارکت محلی در ارتقای کیفیت ساخت‌وساز تأکید داشته‌اند. در محور دوم، عملکرد نهادهای محلی به‌ویژه دهیاران مورد توجه قرار گرفته است. ریاحی و کرمی‌نسب (۱۳۹۲) نشان دادند که ایجاد دهیاران موجب ارتقای خدمات و توسعه کالبدی روستاها شده است. عنابستانی و تکلو (۱۴۰۲) با استفاده از ماتریس میک‌مک^۲، ۱۳ عامل مؤثر بر نظارت دهیاران را شناسایی کرده و پیشنهادهایی مانند آموزش، اطلاع‌رسانی قوانین و بهره‌گیری از مشاوران محلی را ارائه داده‌اند. تامپونگانگو و همکاران^۳ (۲۰۱۶) در اندونزی، نقش دوگانه مدیران روستایی را به‌عنوان رهبران محلی و مجریان دولتی بررسی کرده‌اند. در سطح بین‌المللی، چن و همکاران^۴ (۲۰۲۴) رفتار ذی‌نفعان در پروژه‌های ساخت‌وساز را تحلیل کرده و نقش دولت در هدایت تصمیمات ایمن‌تر را برجسته ساخته‌اند. توآن و همکاران^۵ (۲۰۲۴) نیز در ویتنام، شش عامل کلیدی در سیاست‌گذاری توسعه اقتصادی روستایی را شناسایی کرده‌اند.

در مجموع، مطالعات داخلی و خارجی نشان می‌دهند که ساخت‌وساز روستایی با چالش‌هایی چندوجهی از جمله ضعف کیفیت، نبود استانداردهای ایمنی، ناهماهنگی کالبدی و محدودیت‌های نهادی مواجه است. نقش دهیاران در این فرآیند، اگرچه مهم تلقی شده، اما با موانعی مانند کمبود آموزش، نبود حمایت قانونی و مشارکت پایین جامعه محلی روبه‌رو است. پژوهش حاضر با تمرکز بر استان مازندران، در پی شناسایی این چالش‌ها و ارائه راهکارهای عملی برای بهبود مدیریت ساخت‌وساز روستایی است.

۲-۲. عملکرد دهیاران

مجموعه مطالعات انجام‌شده در سال‌های اخیر نشان می‌دهد که عملکرد دهیاران در ابعاد مختلف توسعه روستایی مورد توجه پژوهشگران قرار گرفته است. کریمی و صانعی (۱۴۰۱) با شناسایی شش معیار کلیدی عملکرد دهیاران، چارچوبی جامع برای ارزیابی توسعه روستایی ارائه دادند. عزیزی بهلولی و همکاران (۱۴۰۳) با تمرکز بر شاخص‌های اقتصادی،

^۱ - Li et al

^۲ - Mic Mac

^۳ - Tampongango

^۴ - Chen et al

^۵ - Tuan et al

اجتماعی و زیست‌محیطی-کالبدی، نشان دادند که دهیاری‌ها بیشترین موفقیت را در حوزه اجتماعی داشته‌اند و تأسیس نهاد دهیاری موجب بهبود شاخص‌های توسعه شده است. مودودی ارخودی و جمعه‌زاده (۱۴۰۳) نیز عملکرد دهیاری‌ها و شوراهای را در دستیابی به توسعه پایدار بررسی کردند و به تفاوت‌های عملکردی میان روستاها در شاخص‌های مختلف به‌ویژه ضعف در شاخص اقتصادی و تأثیر تجانس قومی بر شاخص فرهنگی اشاره داشتند. برقی و همکاران (۱۴۰۴) نقش فناوری اطلاعات را در بهبود عملکرد دهیاری‌ها بررسی کردند و دریافتند که این فناوری بیشترین تأثیر را بر شاخص اجتماعی داشته است. در نهایت، آخرتی ایواری^۱ و همکاران (۲۰۲۱) عملکرد مدیریت نوین روستایی را در توسعه کارآفرینی بررسی کردند و به ضعف دهیاری‌ها در جذب منابع مالی و بهبود بسترهای اجتماعی اشاره کردند. این مطالعات در مجموع نشان می‌دهند که اگرچه دهیاری‌ها در برخی شاخص‌ها به‌ویژه اجتماعی عملکرد مطلوبی داشته‌اند، اما در حوزه‌های اقتصادی و کارآفرینی همچنان با چالش‌هایی مواجه‌اند.

با توجه به جمع‌بندی مطالعات پیشین که عملکرد دهیاری‌ها را در ابعاد مختلف توسعه روستایی بررسی کرده‌اند و نشان داده‌اند که این نهادها در حوزه‌های اجتماعی عملکرد مطلوب‌تری داشته‌اند اما در زمینه‌های اقتصادی، کالبدی و مدیریتی با چالش‌هایی مواجه‌اند، هدف تحقیق حاضر تمرکز بر یکی از مهم‌ترین وظایف مدیریتی دهیاران یعنی کنترل ساخت‌وساز روستایی در استان مازندران است. این تحقیق در پی آن است که با تحلیل چالش‌های اجرایی، نهادی و اجتماعی مرتبط با کنترل ساخت‌وساز، به درک دقیق‌تری از موانع موجود در مسیر مدیریت کالبدی روستاها دست یابد و زمینه‌ساز ارائه راهکارهایی برای ارتقای اثربخشی دهیاری‌ها در این حوزه شود.

۳. روش پژوهش

با توجه به ماهیت و نوع پژوهش، رویکرد حاکم بر این تحقیق، کمی است. این مطالعه از نظر هدف، در زمره تحقیقات کاربردی قرار می‌گیرد؛ از نظر میزان کنترل و نظارت بر متغیرها، یک تحقیق میدانی محسوب می‌شود؛ و از حیث شیوه گردآوری داده‌ها و قابلیت تعمیم نتایج، در دسته پژوهش‌های توصیفی-تحلیلی جای می‌گیرد. در این پژوهش از روش پیمایشی استفاده شده است که با توجه به هدف و ساختار تحلیل، در قالب پیمایش توصیفی طراحی شده است. جامعه آماری شامل ۲۵۰ دهیار از روستاهایی بود که طرح هادی در آنها اجرا شده بود (N=250) که با استفاده از جدول کرجسی-مورگان، ۱۵۱ نفر به‌عنوان نمونه (n=151) انتخاب شدند (جدول ۱) که در قالب شکل (۱) در سطح استان پراکنده هستند. همچنین، روش نمونه‌گیری در این تحقیق به‌صورت هدفمند و با تمرکز بر دهیاران روستاهایی انتخاب شد که طرح هادی در آنها اجرا شده بود.

^۱ - Akherati Ivayi

جدول ۱. دهیاران منتخب در استان مازندران

Table 1. Selected Dehyaries in Mazandaran Province

شهرستان	بخش	روستا	تعداد نمونه
همت‌آباد- خارکش- بالا معلم کلا- بالا آبدنگ- نقارچی محله- شهاب لیلیم- خاریک- تنگله- زروبجان- بالاسنگریزه- گرچی کلا- سلوکلا- خرم‌آباد- پایین ملیک- آغورکش- ابتدانش- خوشاب- دولت‌آباد- ترم- بندافروز- تنجک علیا- ملک‌آباد سفلی- خنارآباد- سو زنک- ماچک پشت- لیمون- آسیاب‌سر	مرکزی		۲۸
	رستاق	شب کلا- پروریج آباد- گردشی- کلیجان رستاق علیا	۴
	دودانگه	شلدره	۱
	رودپی	گل نشین	۱
چهاردانگه	چهاردانگه	چالو- لالا- بندین- کردمیر- برد	۵
	رودبار خار خون	رودبار خار خون	۱
	لاله‌آباد	بیچی کلا- برسمنان- بالاکروکلا- چمازین	۴
	مرکزی	سادات محله- بیشه سر پایین- سلیمان‌کلا- موزیگله- قائمیه	۵
سوادکوه	مرکزی	طالع	۱
	زیرآب	کچید- پیر نعیم	۲
	مرکزی	سفید تمشک	۱
	رودپی شمالی	دازمیرکنده	۱
رامسر	دابودشت	ولیک سفلی- مرزنگو	۲
	مرکزی	زاغده- پاسکی محله- کمکلا	۳
	لاریجان	هاره- شمس آباد- عبد مناف	۳
	امامزاده عبداله(ع)	میخران	۱
هزارجریب	استخرپشت- کرداب- نوده- پورو زارم رود- چلمردی- ملاخیل پورو- درزیکلا- شیرکلا- مرس کوچک- درم- وریام- چلمردی- چمان- اوکرکا- آبلو- نودهک- نوذرآباد- تازه ابادکلا- آلوکنده- گل خیل- طوسکلا- شهاب‌الدین- خورشید- کوهسارکنده- بهزادکلا- بایع کلا- حاجی محله- قلعه سر- لرد- درزی محله- خانه سر- دوقانلو- سیاوشکلا- میانگاله- لاکتراشان- بریجان- امامیه- کمیشان- زرن‌دین علیا- زرن‌دین سفلی- گلپستان- دوآب- رمدانخیل- درویش خلک- خرم چماز- کشکا- پایین افراکتی- فندری- نماورکلا- میدانسر- گزنه کلا- افرا- حاجیکلا ارزلو- نوگیری- بی بی کلا- ترکمن خیل- کاوان آهنگر- نوکلا		۱۲
	مرکزی		۳۴
	مرکزی		۱۳
	مرکزی		۲
میان‌رود	گهر باران	ورندان- عباس آباد هلوم سر- اناردین	۳
	کلباد	مهدیرجه	۱
	مرکزی	تپه- بارکلا	۲
	گل‌گاه		

شهرستان	بخش	روستا	تعداد نمونه
بهبهر	مرکزی	شهید آباد- یکه توت- یعقوب لنگه- کوهستان- گرجی محله- الله مرز	۶
	پانه سر	پجیم- شیلر- روستای بادله دره- لمرد- ارضت- بندسر- لند- پیتنه نو- پانه سر- آهنگر کلا- گت چشمه- سرخ گریوه- استارم	۱۳
سیمرغ	مرکزی	رکن کلا بالادسته- نچارکلا جدید	۲
جمع			۱۵۱ دهیار

ابزار تحقیق نیز پرسشنامه محقق ساخته است که روایی آن با استفاده از نظرات گروهی از اعضای هیات علمی ترویج و آموزش کشاورزی مورد بررسی، بازبینی و اصلاح قرار گرفت. پایایی ابزار تحقیق با استفاده از آلفای کرونباخ موردسنجش قرار گرفت که مقدار آن بالای ۰/۸ بود. در خصوص شیوه تجزیه و تحلیل داده‌ها نیز از روش مدل‌سازی معادلات ساختاری استفاده شد. لازم به ذکر است که در این پژوهش از مراحل منظم و برنامه‌ریزی شده بهره گرفته شده است. فرآیند تحقیق حاضر، ابزارها و روش‌های مورد استفاده در این فرآیند به شرح زیر است:

- ۱- مطالعه کتابخانه‌ای و بررسی منابع و مطالعات موجود: در این مرحله به منظور رسیدن به اشیاع لازم و شناخت کامل‌تر مسأله، پژوهش‌ها و مطالعات و اسناد بالادستی مرتبط با موضوع دهیاری‌ها و عملکرد آنها، مسکن روستایی و همچنین مدیریت روستایی مورد بررسی قرار گرفت. نتیجه این مرحله شناخت گویه‌های موثر بر عملکرد دهیاری‌ها و همچنین چالش‌های دهیاری‌ها در زمینه نظارت بر ساخت و ساز و مسکن روستایی بود.
- ۲- در مرحله دوم، بر اساس متغیرها و گویه‌های شناسایی شده، پرسشنامه تحقیق مشتمل بر سه بخش (ویژگی‌های عمرانی روستاها، مشخصات دهیار و دهیاری و چالش‌های دهیاری‌ها در کنترل ساخت و ساز روستایی) تهیه و روایی آن با استفاده از پنلی از اعضای هیات علمی گروه ترویج و آموزش کشاورزی دانشگاه تربیت مدرس مورد بررسی قرار گرفت. پایایی پرسشنامه نیز با آزمون آلفای کرونباخ مورد بررسی قرار گرفت.
- ۳- به منظور جمع‌آوری اطلاعات مورد نیاز، پرسشنامه تهیه شده در اختیار نمونه مورد مطالعه (دهیاران روستاهای استان مازندران که در آنها طرح هادی اجرا شده است) قرار گرفت.

۳-۱. منطقه مورد مطالعه

منطقه مورد مطالعه، استان مازندران واقع در شمال ایران است (شکل ۲)؛ با موقعیت جغرافیایی منحصربه‌فرد، که شامل سه ناحیه اقلیمی - جغرافیایی اصلی است: منطقه کوهستانی، منطقه میانی «پایکوهی» و دشت ساحلی در حاشیه دریای خزر. این ویژگی‌های طبیعی، همراه با بافت روستایی گسترده و تنوع فرهنگی بالا، شرایطی پیچیده برای کنترل ساخت‌وساز روستایی ایجاد کرده‌اند. بررسی‌ها نشان داده است که فرآیند تصمیم‌گیری و برنامه‌ریزی عمومی در مازندران با توجه به ساختار چندمرکزی و شرایط زیست‌محیطی ویژه آن، با مشکلات عدیده‌ای از جمله توجه ناکافی به وضعیت روستاها مواجه است (استانداری مازندران، ۱۴۰۴). بنابراین، انتخاب این استان به‌عنوان حوزه تحقیقاتی، این امکان را

فراهم می‌سازد که چالش‌های متنوع دهیاران در کنترل ساخت‌وسازهای روستایی که هم متأثر از شرایط اقلیمی، هم از ساختار اجتماعی و نهادی پیچیده هستند به‌خوبی مورد بررسی قرار گیرد.

شکل ۲. منطقه مورد مطالعه

Fig 2. Study area



۴. نتایج و بحث

۴-۱. ویژگی‌های روستاهای مورد مطالعه

روستاهای مورد مطالعه عمدتاً در مناطق جلگه‌ای و متمرکز قرار دارند، با پراکندگی قابل توجه در نواحی کوهپایه‌ای و جنگلی. الگوی استقرار شامل شکل‌های متمرکز، کشیدگی شرقی-غربی و شمالی-جنوبی است. فاصله روستاها از مرکز شهرستان بین ۱ تا ۱۱۰ کیلومتر متغیر است که نشان‌دهنده تنوع در دسترسی به خدمات است. وسعت روستاها نیز تفاوت زیادی دارد و میانگین آن حدود ۲,۲ میلیون متر مربع است.

بر اساس اطلاعات ارائه شده در جدول (۲)، روستاها از نظر تعداد خانوار، جمعیت و تعداد ساختمان‌های مسکونی و غیرمسکونی تنوع زیادی دارند. میانگین تعداد خانوارها ۳۲۱ و میانگین جمعیت ۱۵۲۵ نفر است. تعداد خانه‌های مسکونی به‌طور میانگین ۲۵۴ باب و کل ساختمان‌ها ۳۳۵ باب گزارش شده که بیانگر تفاوت‌های توسعه کالبدی میان روستاها است.

در ساخت‌وسازهای روستایی، مصالح مدرن مانند سیمان و آهک (۴۸,۳ درصد) و آهن (۲۸,۵ درصد) بیشترین کاربرد را دارند. در کنار آن، مصالح سنتی مانند چوب، سنگ و خاک نیز به‌کار رفته‌اند. این ترکیب نشان‌دهنده گذار تدریجی از ساخت‌وساز سنتی به استفاده از مصالح مقاوم‌تر و صنعتی در روستاهای استان است.

آمایش فضا و ژئوماتیک

جدول ۲. مقادیر کمی ویژگی‌های عمرانی روستاهای منطقه مورد مطالعه (منبع: یافته‌های تحقیق)

Table 2. Quantitative values of infrastructural characteristics of the villages in the study area

آماره				ویژگی
انحراف معیار	میانگین	پیشینه	کمینه	
۲۶/۹	۲۴/۳	۱۱۰	۱	فاصله روستا از مرکز شهرستان (کیلومتر)
۱۶۵۰۸۷۹۵	۲۲۲۰۱۲۰	۲۰۰۰۰۰۰۰	۲۴	وسعت روستا (متر مربع)
۵۸۲	۳۲۱/۳	۵۸۵۰	۲۸	جمعیت کل روستا (خانوار)
۸۱۴۵/۸	۱۵۲۵/۳	۱۰۰۰۰۰	۹۲	جمعیت کل روستا (نفر)
۳۱۳/۵	۲۵۴/۱	۲۰۰۰	۲۷	تعداد کل خانه‌های مسکونی روستا (باب)
۴۲۸/۶	۳۳۵/۱	۲۴۰۰	۳۳	تعداد کل ساختمان در روستا اعم از مسکونی، تجاری، معیشتی و غیره (باب)
۲۵/۲	۴۱/۶	۹۵	۱۰	درصد پیشروی طرح هادی روستایی (درصد)
۱۹۵/۴	۱۱۹/۸	۱۰۰۰	۵	تعداد کل خانه‌های روستایی دارای پروانه ساخت (باب)
۱۳۴/۹	۱۲۱/۲	۱۱۰۰	۰	تعداد کل خانه‌های روستایی فاقد پروانه ساخت (باب)
۵۸/۶	۲۹/۵	۵۰۰	۰	تعداد کل خانه‌های مسکونی دارای مشکل سازه ای و اسکلتی (باب)
۴۴/۲	۲۲	۳۰۰	۰	تعداد کل خانه‌های مسکونی در معرض خطر سیل، زلزله، رانش زمین و فرونشست زمین (باب)
۶۵/۶	۲۵/۵	۵۰۰	۰	تعداد کل خانه‌های مسکونی فرسوده شده که نایمن هستند (باب)
۸۴/۵	۴۴/۹	۵۰۰	۰	تعداد کل افراد در معرض خطر و آسیب جدی به دلیل ناامن بودن مسکن و سرپناه (نفر)
۵۶/۹	۱۰/۶	۷۰۰	۰	تعداد کل خانه‌های روستایی ساخته شده طی یک سال اخیر (باب)
۹/۲	۵/۲	۸۰	۰	تعداد کل خانه‌های روستایی در حال ساخت طی یک سال اخیر (باب)
۸۳/۲	۱۱/۸	۱۰۰۰	۰	تعداد کل خانه‌های روستایی بازسازی شده طی یک سال اخیر (باب)
۱۵/۷	۴	۱۸۰	۰	تعداد کل خانه‌های روستایی در حال بازسازی طی یک سال اخیر (باب)
۴۳۳/۴	۲۱۴/۲	۳۰۰۰	۰	مساحت واحدهای ساخت و ساز غیر اصولی در یک سال اخیر (مترمربع)

میانگین پیشروی طرح هادی در روستاهای مورد مطالعه حدود ۴۲ درصد بوده که نشان‌دهنده سطح متوسطی از ساماندهی فضایی است. بررسی مجوزهای ساخت‌وساز نشان داد که به‌طور میانگین ۱۲۰ باب خانه در هر روستا دارای پروانه ساخت هستند، در حالی که حدود ۱۲۱ باب فاقد پروانه‌اند. این آمار بیانگر سهم بالای ساخت‌وسازهای غیررسمی و بدون مجوز است که می‌تواند تبعاتی در زمینه ایمنی، کیفیت و قانونی بودن بناها داشته باشد. همچنین، میانگین مساحت ساخت‌وسازهای غیر اصولی طی یک سال اخیر حدود ۲۱۴ متر مربع در هر روستا گزارش شده است.

از نظر ایمنی سازه‌ای، به‌طور میانگین ۲۹ باب خانه در هر روستا دارای مشکل اسکلتی هستند. همچنین حدود ۲۲ باب خانه در معرض خطرات طبیعی مانند سیل، زلزله، رانش زمین و فرونشست قرار دارند. میانگین خانه‌های فرسوده و نایمن نیز ۲۵ باب در هر روستا است. این وضعیت موجب شده تا به‌طور متوسط ۴۵ نفر در هر روستا در معرض آسیب جدی

ناشی از ناایمنی مسکن باشند. این داده‌ها نشان‌دهنده ضرورت مداخله در بهبود ایمنی و مقاوم‌سازی واحدهای مسکونی روستایی است.

فعالیت‌های ساخت‌وساز و بازسازی در روستاها طی یک سال اخیر در سطحی نسبتاً پایین تا متوسط قرار داشته است. به‌طور میانگین، یازده باب خانه جدید در هر روستا ساخته شده، پنج باب در حال ساخت بوده و ۱۲ باب خانه بازسازی شده‌اند. همچنین حدود چهار باب خانه در هر روستا در حال بازسازی هستند. این روند نشان می‌دهد که با وجود انجام برخی اقدامات عمرانی، سرعت و حجم نوسازی و بازسازی مسکن روستایی نیازمند تقویت و برنامه‌ریزی هدفمندتر است.

۲-۴. ویژگی‌های دهیاران مورد مطالعه

بر اساس نتایج، حدود ۹۰٫۷ درصد از دهیاران مرد و تنها ۹٫۳ درصد زن بودند. بیش از ۶۰ درصد دهیاران به‌صورت نیمه‌وقت و ۳۹٫۱ درصد به‌صورت تمام‌وقت فعالیت داشتند. حدود ۷۴٫۸ درصد از دهیاران در همان روستا ساکن بودند و ۹۷٫۴ درصد آنان بومی محل بودند. همچنین ۵۲٫۳ درصد دهیاران، دهیاری را شغل اصلی خود می‌دانستند، در حالی که ۴۷٫۷ درصد دارای شغل دیگری نیز بودند. بیشترین گروه سنی دهیاران بین ۴۱ تا ۵۰ سال (۴۶ درصد) و پس از آن ۳۱ تا ۴۰ سال (۳۷ درصد) بود. دهیاران زیر ۳۰ سال و بالای ۶۰ سال کمتر از ۴ درصد بودند.

بیش از ۴۷ درصد دهیاران دارای مدرک کارشناسی بودند و پس از آن دیپلم (۲۳٫۸ درصد)، کاردانی (۱۴٫۶ درصد) و کارشناسی ارشد (۱۱٫۹ درصد) قرار داشتند. تنها ۱٫۳ درصد دارای مدرک دکتری و ۰٫۷ درصد دارای تحصیلات ابتدایی بودند. رشته‌های تحصیلی دهیاران بسیار متنوع بود، اما ۶۳٫۶ درصد آنان رشته مرتبط با مدیریت روستایی داشتند. از نظر سابقه، بیش از ۴۰ درصد دهیاران کمتر از ۵ سال سابقه داشتند که نشان‌دهنده ورود نیروهای جدید به سیستم مدیریت روستایی است. همچنین ۴۷٫۷ درصد دهیاران آشنایی زیاد و ۲۲٫۵ درصد آشنایی خیلی زیاد با وظایف نظارت بر ساخت‌وساز داشتند.

حدود ۴۷ درصد از ساختمان‌های دهیاری‌ها مستقل و ۵۳ درصد استیجاری بودند. تعداد کارکنان دهیاری‌ها بین ۱ تا ۱۲ نفر متغیر بود و ۱۰٫۶ درصد از دهیاری‌ها فاقد پرسنل بودند. بیش از ۸۷ درصد دهیاری‌ها دارای ۱ تا ۴ کارمند بودند. از نظر درجه‌بندی، اکثریت دهیاری‌ها در استان مازندران در درجات دو (۲۷٫۱ درصد) و سه (۳۹٫۱ درصد) قرار داشتند. درجات چهار، پنج و شش به‌ترتیب ۱۶ درصد، ۹٫۹ درصد و ۴٫۶ درصد سهم داشتند و تنها ۳٫۳ درصد از دهیاری‌ها درجه یک بودند. این توزیع نشان‌دهنده ساختار غالب متوسط در دهیاری‌های استان است.

۳-۴. شناسایی چالش‌های دهیاران در کنترل ساخت و ساز روستایی

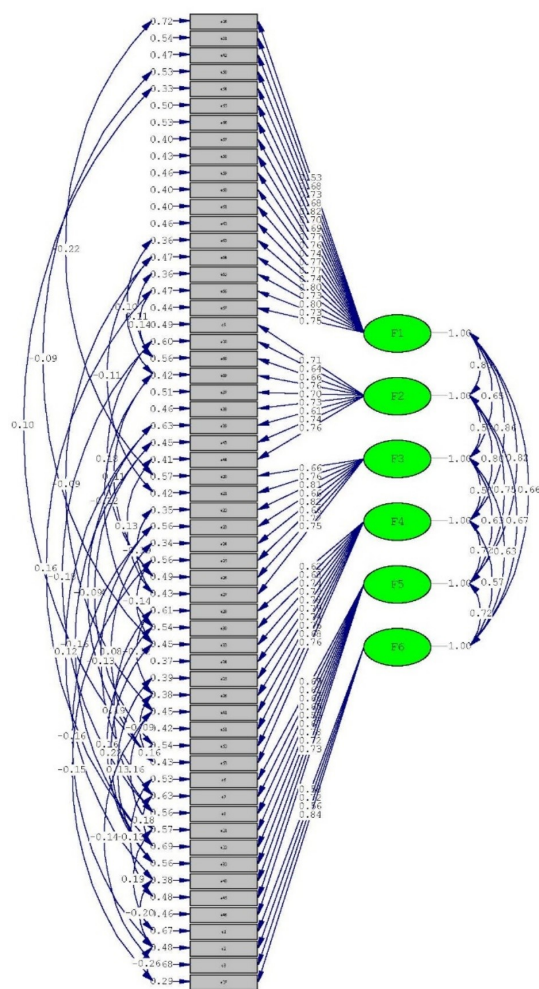
شکل‌های (۳) و (۴) نشان‌دهنده نتایج تحلیل عاملی تاییدی مرتبه اول چالش‌های دهیاران در کنترل ساخت و ساز روستایی در استان مازندران به تفکیک ضرایب غیر استاندارد، ضرایب استاندارد و معنی‌داری ضرایب هستند. با توجه به اینکه نتایج برآورد تحلیل عاملی از شاخص‌های برازش مناسبی برخوردار نبود، مدل اصلاح شد و بدین ترتیب پس از بهبود شاخص‌های برازش، نتایج مدل اصلاح شده در دو شکل ضرایب غیر استاندارد و ضرایب استاندارد بدست آمد. علامت‌های e1 تا e69 در جدول (۳) و شکل‌های (۳) و (۴) زیر، نشان‌دهنده شماره پرسش‌های مربوط به چالش‌های

دهیاران در کنترل ساخت و ساز روستایی در پرسشنامه است. همچنین F1 تا F6 به ترتیب عامل‌های استخراج شده شامل ۱- چالش‌های اجتماعی و آموزشی، ۲- چالش‌های نهادی و مدیریتی در هماهنگی ارکان روستایی، ۳- چالش‌های زیرساختی و فناوریانه در نظارت و اجرای پروژه‌های عمرانی روستایی، ۴- چالش‌های اداری و سیاسی در توسعه روستایی، ۵- چالش‌های اقتصادی و ساختاری و ۶- چالش‌های قانونی بود.

شکل ۳. ضرایب استاندارد مدل اندازه‌گیری (مرتب)

اول) چالش‌های دهیاران پس از اصلاح مدل

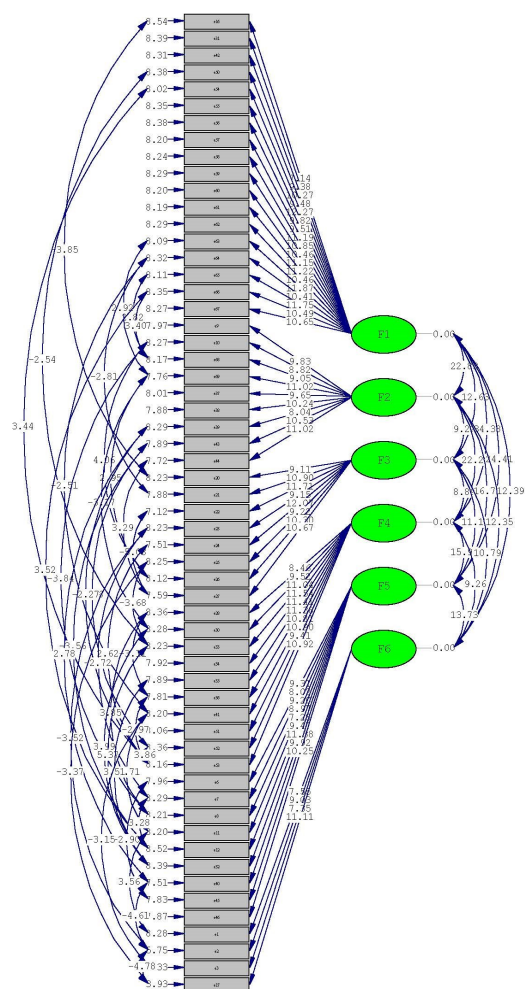
Fig 3. Standardized coefficients of the first-order measurement model of village Dehyaries' challenges after model modification



شکل ۴. معنی‌داری ضرایب مدل اندازه‌گیری (مرتب)

اول) چالش‌های دهیاران (آماره t)

Fig 4. Significance of coefficients in the first-order measurement model of village Dehyaries' challenges (t-values)



خلاصه نتایج تحلیل عاملی مرتبه اول چالش‌های دهیاران در کنترل ساخت و ساز روستایی در استان مازندران در جدول (۳) ارائه شده است. مطابق نتایج، عامل چالش‌های اجتماعی و آموزشی (F1) شامل مسائل مربوط به آگاهی و آموزش روستاییان و دهیاران بود که تأثیر زیادی بر کنترل و نظارت بر ساخت و ساز روستایی دارد. گویه‌هایی مانند آشنا نبودن روستاییان با وظایف دهیار، بی‌سوادی یا کم‌سوادی روستاییان و درک پایین آنها نسبت به ساخت و ساز اصولی، مشارکت نکردن مردم با دهیار در بهسازی مسکن، نبود آموزش‌های مستمر و پایدار برای دهیاران و مردم و ... در این عامل قرار دارند که بار عاملی آنها بین ۰/۵۳ تا ۰/۸۲ قرار دارد. بالاترین بار عاملی در این فاکتور مربوط به مشارکت و همکاری نکردن روستاییان با دهیار در بهسازی و مقاوم‌سازی مسکن روستایی (۰/۸۲) است. آماره t کلیه گویه‌های این عامل بالاتر از ۱/۹۶ (آستانه معناداری در سطح ۰/۰۵) است که دلالت بر معناداری بارهای عاملی دارد. این نتایج نشان می‌دهد که ضعف آموزش و فرهنگ‌سازی و کمبود تعامل اجتماعی، مانعی جدی در نظارت بر ساخت و ساز روستایی است. بارهای عاملی فاکتور دوم یعنی چالش‌های نهادی و مدیریتی در هماهنگی ارکان روستایی (F2) که به مشکلات مدیریتی و هماهنگی بین دهیاران، شوراهای و نهادهای مرتبط می‌پردازد، بین ۰/۶۱ تا ۰/۷۶ قرار دارد و گویه‌هایی مانند تخصص نداشتن دهیاران در مدیریت، نبود تعامل و هماهنگی بین شورا و دهیاری، دخالت‌های قومی شوراهای و فقدان نظارت مستمر بر مدیران روستایی در آن جای دارند. در این عامل، بالاترین بار عاملی مربوط به دو گویه ملاحظات قومی شوراهای روستایی و دخالت بی‌مورد آنها در برخورد دهیاری با مصادیق تخلفات ساخت و ساز روستایی (۰/۷۶) و فقدان نظارت مستمر بر فعالیت‌های مدیران روستایی (۰/۷۶) است. آماره‌های t نیز نشان‌دهنده معناداری این موارد است. این چالش‌ها بیانگر ضعف ساختاری و مدیریتی است که موجب اختلال در اجرای قوانین و نظارت بر ساخت و ساز می‌شود.

در سومین عامل (چالش‌های زیرساختی و فناوریانه در نظارت و اجرای پروژه‌های عمرانی روستایی) که به محدودیت‌های فنی و زیرساختی اشاره داشت، دهیاران را در انجام وظایف نظارتی و اجرایی با مشکل مواجه کرده است. بارهای عاملی بالای گویه‌های این عامل بین ۰/۶۶ تا ۰/۸۲ به دست آمده است. بر اساس مقادیر بارهای عاملی، کمبود امکانات اداری و ساختمان مستقل و تجهیزات الکترونیکی، و نبود وسیله نقلیه برای بازدید میدانی برای دهیاری از مهم‌ترین موانع هستند. آماره‌های t نیز معناداری بارهای عاملی کلیه گویه‌ها را تایید می‌کند. چالش‌های اداری و سیاستی در توسعه روستایی (F4) به عنوان چهارمین چالشی که دهیاری‌ها با آن مواجه هستند، مشکلات سیاست‌گذاری، حمایت‌های دولتی و ساختارهای اداری را شامل می‌شود. بارهای عاملی گویه‌های قرار گرفته در این چالش بین ۰/۶۲ تا ۰/۷۹ است و مواردی مانند عدم حمایت دولت در جذب تسهیلات مالی، نبود هماهنگی بین نهادهای متولی، ضعف ساختار نظام اداری و عدم توجه به مشارکت محلی از جمله مهم‌ترین چالش‌ها هستند. این موضوع نشان می‌دهد که سیاست‌ها و ساختارهای موجود در مدیریت روستایی نیازمند اصلاح و هماهنگی بیشتر هستند.

بارهای عاملی چالش پنجم یعنی چالش‌های اقتصادی و ساختاری (F5) از ۰/۵۵ تا ۰/۷۸ متغیر است و گویه‌هایی مانند ناکافی بودن بودجه، پایین بودن حقوق دهیاران، نبود قدرت قانونی متناسب با مسئولیت‌ها، و وجود بروکراسی اداری طولانی در آن دیده می‌شود. لازم به ذکر است که بالاترین بار عاملی مربوط به نبود طرح جامع برای عمران و

آبادانی روستاها به دست آمده است. این چالش‌ها نشان‌دهنده مشکلات اقتصادی و ساختاری است که بر توانایی دهیاران در نظارت بر ساخت و ساز تأثیر منفی می‌گذارد. چالش ششم که بر مسائل قانونی (F6) اشاره دارد، شامل گویه‌هایی مانند ناپایداری وضعیت استخدامی، وجود انتظارات نامعقول روستاییان و حجیم بودن قوانین است. بیشترین بار عاملی در این چالش به حجیم بودن قوانین و اساسنامه‌های مربوط به تأسیس و فعالیت دهیاران (۰/۸۴) تعلق دارد. این چالش می‌تواند موجب کاهش انگیزه و کارایی دهیاران شود.

بر اساس نتایج، برای بهبود عملکرد دهیاران در نظارت بر ساخت و ساز روستایی، باید به طور همزمان به ارتقاء آموزش و فرهنگ‌سازی، تقویت ساختار مدیریتی و نهادی، تامین زیرساخت‌های لازم، اصلاح سیاست‌ها و قوانین، و افزایش انگیزه و امنیت شغلی دهیاران توجه شود. این رویکرد جامع می‌تواند زمینه‌ساز توسعه پایدار و بهبود کیفیت ساخت و ساز در روستاهای استان مازندران باشد.

۴-۴. تحلیل عاملی تأییدی مرتبه دوم چالش‌های دهیاران در کنترل ساخت و ساز روستایی

در تحلیل عاملی تأییدی مرتبه اول، رابطه میان متغیرهای آشکار شده با چالش‌های شش‌گانه دهیاران مورد مطالعه در استان مازندران در زمینه نظارت بر ساخت و ساز بررسی شد. در تحلیل عاملی مرتبه دوم، میزان اهمیت و نقش هر کدام از چالش‌های شش‌گانه شناسایی شده شامل ۱- چالش‌های اجتماعی و آموزشی، ۲- چالش‌های نهادی و مدیریتی در هماهنگی ارکان روستایی، ۳- چالش‌های زیرساختی و فناوریانه در نظارت و اجرای پروژه‌های عمرانی روستایی، ۴- چالش‌های اداری و سیاسی در توسعه روستایی، ۵- چالش‌های اقتصادی و ساختاری و ۶- چالش‌های قانونی اندازه‌گیری می‌شود. نتایج بدست آمده از برآورد مدل اندازه‌گیری مرتبه دوم چالش‌های دهیاران در نظارت بر ساخت و ساز در شکل‌های (۳ و ۴) به تفکیک ضرایب غیر استاندارد، ضرایب استاندارد و معنی‌داری ضرایب و جدول (۳) ارائه شده است.

۴-۵. شاخص‌های برازش مدل اندازه‌گیری چالش‌های دهیاران

برای این که نتایج برآورد یک مدل قابل اعتماد و قابل استفاده باشد باید شاخص‌های نیکویی برازش در حد مناسب و مطلوبی باشند. در برآورد مدل اندازه‌گیری، شاخص‌های مهمی که اعتبار نتایج را نشان می‌دهند شامل نسبت خی دو به درجه آزادی، RMSEA، CFI، IFI، NFI، GFI، AGFI و NNFI هستند. مقادیر شاخص‌های مذکور در این مطالعه به همراه مقادیر مناسب و مطلوب هر کدام در جدول (۳) ارائه شده است. بر اساس نتایج، اغلب این شاخص‌ها در حد مطلوب و برخی نزدیک به مقادیر مناسب هستند. در مجموع، مهم‌ترین شاخص‌های خوبی برازش (نسبت خی دو به درجه آزادی و RMSEA)، اعتبار مدل را نشان می‌دهند.

جدول ۳. شاخص‌های نیکویی برازش تحلیل عاملی تأییدی چالش‌های دهیاران

Table 3. Goodness-of-fit indices of the confirmatory factor analysis of Dehyaries' challenges

نام شاخص	مقدار شاخص	مقدار مطلوب
خی دو	۳۵۲۷/۱۶	-
نسبت خی دو به درجه آزادی	۲/۲۷	کوچکتر مساوی ۳
RMSEA	۰/۰۷۹	کوچکتر مساوی ۰/۰۸
CFI	۰/۹۵	بزرگتر مساوی ۰/۹
IFI	۰/۹۵	بزرگتر مساوی ۰/۹
NFI	۰/۹۲	بزرگتر مساوی ۰/۹
GFI	۰/۵۹	بزرگتر مساوی ۰/۹
AGFI	۰/۵۵	بزرگتر مساوی ۰/۸
NNFI	۰/۹۵	بزرگتر مساوی ۰/۹

یافته‌های پژوهش حاضر نشان می‌دهد که دهیاران در استان مازندران با مجموعه‌ای از چالش‌های چندبعدی در فرآیند نظارت بر ساخت‌وساز روستایی مواجه‌اند؛ چالش‌هایی که در قالب شش عامل اصلی شامل اجتماعی و آموزشی، نهادی و مدیریتی، زیرساختی و فناوریانه، اداری و سیاستی، اقتصادی و ساختاری، و قانونی طبقه‌بندی شده‌اند. این چالش‌ها از ناپایداری وضعیت استخدامی و نبود امنیت شغلی گرفته تا ضعف حمایت قانونی، انتظارات نامعقول روستاییان، کمبود بودجه عمرانی و فقدان زیرساخت‌های اجرایی را در بر می‌گیرند. تحلیل این عوامل در پرتو مطالعات پیشین، هم‌راستایی قابل توجهی با ادبیات موجود در حوزه توسعه روستایی و حکمرانی محلی نشان می‌دهد.

در محور اجتماعی و آموزشی، ضعف آگاهی عمومی، نبود آموزش‌های مستمر و مشارکت اجتماعی پایین، از موانع کلیدی در نظارت مؤثر بر ساخت‌وساز روستایی محسوب می‌شوند. این یافته‌ها با مطالعات کلانتری و همکاران (۱۳۹۲) و سرتیپی‌پور و همکاران (۱۳۹۷) هم‌خوانی دارد که بر نقش آموزش و فرهنگ‌سازی در ارتقای کیفیت مسکن و تاب‌آوری اجتماعی تأکید دارند. همچنین، پژوهش آنتوپولو و همکاران^۱ (۲۰۲۵) نشان می‌دهد که کلیشه‌های فرهنگی درباره زندگی روستایی، فقر پنهان را نادیده گرفته و مانع از توجه به نیازهای واقعی مسکن در این جوامع می‌شود؛ مسئله‌ای که در مازندران با وجود بیش از ۱۲۰ هزار واحد غیرمجاز، به‌وضوح قابل مشاهده است.

در حوزه نهادی و مدیریتی، ضعف تخصص دهیاران، نبود هماهنگی میان شورا و دهیاری، و دخالت‌های قومی، ساختار اجرایی را با اختلال مواجه کرده‌اند. این چالش‌ها با یافته‌های عنابستانی و تکلو (۱۴۰۲) و تامپونگانگو و همکاران^۲ (۲۰۱۶) هم‌راستا هستند که بر ضرورت توانمندسازی دهیاران، تدوین دستورالعمل‌های شفاف و اصلاح ساختارهای مدیریتی تأکید دارند. مطابق قانون دهیاری‌های خودکفا (۱۴۰۳)، دهیاران موظف به انجام ۴۸ وظیفه در حوزه‌های مختلف هستند، اما نبود انسجام در اجرای این وظایف و تداخلات نهادی، موجب کاهش اثربخشی عملکرد

^۱ - Anthopoulou et al^۲ - Tampongango

آن‌ها شده است (شوکتی آملانی، ۱۳۹۲). چالش‌های زیرساختی و فناوریانه نیز از دیگر موانع مهم در فرآیند نظارت بر ساخت‌وساز هستند. کمبود تجهیزات اداری، وسایل نقلیه و فناوری‌های نظارتی، توان عملیاتی دهیاران را محدود کرده است. این مسئله با مطالعات سعیدی (۱۳۹۹) و جیا و همکاران^۱ (۲۰۲۰) قابل تطبیق است که بر نقش زیرساخت‌های کالبدی و فناوریانه در احیای سکونتگاه‌های روستایی تأکید دارند. همچنین، تفاوت‌های چشم‌گیر میان روش‌های ساخت‌وساز در مناطق شهری و روستایی که ناشی از میزان و نوع نظارت است (Perez-Bezos et al., 2023)، نشان‌دهنده ضرورت ارتقای ابزارهای نظارتی در روستاهاست.

در محور اداری و سیاستی، ضعف سیاست‌گذاری، نبود حمایت کافی دولت و ناهماهنگی بین نهادهای متولی، موجب کندی و ناکارآمدی در فرآیند نظارت شده است. این یافته با گزارش دوستی سبزی (۱۴۰۳) هم‌خوانی دارد که طرح‌های هادی را فاقد نگاه جامع و چندبعدی دانسته و بر غلبه مسائل معیشتی و ایمنی بر زیبایی‌شناسی تأکید کرده است. همچنین، مطالعات افراخته و همکاران (۱۳۹۲) و رضوانی (۱۳۸۳) بر ضرورت اصلاح قوانین و ارتقای نظارت نهادی در توسعه روستایی تأکید دارند. چالش‌های اقتصادی و ساختاری شامل ناکافی بودن بودجه عمرانی، پایین بودن حقوق و مزایا، نبود قدرت قانونی و بروکراسی اداری هستند؛ عواملی که توان مالی و اجرایی دهیاران را به شدت تحت تأثیر قرار داده‌اند. یافته‌های قنبری (۱۳۸۹) و امیرنژاد (۱۳۹۲) نیز نشان می‌دهند که ضعف در نظام اعتبارات عمرانی، تمایل به تغییر کاربری اراضی کشاورزی و رشد ساخت‌وساز غیرمجاز، از پیامدهای مستقیم این چالش‌ها هستند.

در نهایت، چالش‌های قانونی مانند ناپایداری وضعیت استخدامی، پیچیدگی مقررات و انتظارات نامعقول روستاییان، انگیزه و کارایی دهیاران را کاهش داده‌اند. این یافته با مطالعات چوبچیان و همکاران (۱۳۸۶)، سعیدی (۱۳۹۱)، عزمی و همکاران (۱۳۹۵) و شوکتی آملانی و سواری (۱۳۹۹) هم‌راستا است که بر ضرورت بازنگری در قوانین، تطبیق اختیارات با مسئولیت‌ها، و طراحی سیستمی فرآیند نظارت تأکید دارند.

در مجموع، چالش‌های شناسایی‌شده در این پژوهش، ساختاری چندوجهی و به هم پیوسته دارند که از یک سو ریشه در مسائل فرهنگی و اجتماعی، و از سوی دیگر در ضعف‌های مدیریتی، زیرساختی، اقتصادی و قانونی دارند. این وضعیت، ضرورت تدوین راهبردی جامع برای اصلاح ساختارهای نظارتی، ارتقای آموزش، تقویت مشارکت مردمی و بازنگری در سیاست‌های اجرایی را برجسته می‌سازد؛ راهبردی که می‌تواند زمینه‌ساز توسعه پایدار و ارتقای کیفیت زندگی در سکونتگاه‌های روستایی باشد.

در این میان، مناطق روستایی با چالش‌هایی متفاوت اما به همان اندازه جدی مواجه‌اند. برخلاف شهرها که از زیرساخت‌های قوی‌تر، خدمات عمومی بهتر و سامانه‌های هشدار پیشرفته بهره‌مندند، جوامع روستایی معمولاً با زیرساخت‌های ضعیف، جاده‌های نامناسب، دسترسی محدود به آب سالم و شبکه‌های ارتباطی فرسوده مواجه‌اند و به شدت به بخش‌های حساس به اقلیم مانند کشاورزی وابسته‌اند. این آسیب‌پذیری‌ها با نابرابری‌های اجتماعی-اقتصادی از جمله درآمد پایین خانوارها، دسترسی محدود به منابع مالی برای آمادگی در برابر بلایا، و ظرفیت نهادی ضعیف برای

^۱ - Jia et al

پاسخ‌گویی اضطراری تشدید می‌شوند. در چنین شرایطی، رویکرد «تاب‌آوری عادلانه» به‌طور فزاینده‌ای مورد توجه قرار گرفته است—چارچوبی که به نابرابری در قدرت، دانش و منابع میان مناطق شهری و روستایی اذعان دارد و در پی رفع شکاف‌های ساختاری است (Mackinnon and Derickson, 2013; Matin et al., 2018; Tubi and Kapinga, 2024). پژوهشگران تأکید دارند که تلاش‌های تاب‌آوری باید بر کاهش شکاف شهری-روستایی در آمادگی و بازیابی از بلایا نظیر زمین‌لرزه تمرکز داشته باشند، چرا که نابرابری در توان مقابله، سازگاری و بازیابی از زمین‌لرزه‌ها نه تنها رنج فوری را افزایش می‌دهد، بلکه نابرابری‌های بلندمدت را نیز تثبیت می‌کند.

۵- نتیجه‌گیری

تحقیق حاضر با هدف شناسایی و تحلیل چالش‌های دهیاران در نظارت بر ساخت‌وساز روستایی در استان مازندران، با بهره‌گیری از روش‌های تحلیل عاملی اکتشافی و تأییدی، موفق به استخراج شش عامل کلیدی شد. این عوامل شامل چالش‌های اجتماعی و آموزشی، نهادی و مدیریتی، زیرساختی و فناوری، اداری و سیاسی، اقتصادی و ساختاری، و قانونی هستند. مجموعه این عوامل، ساختاری چندوجهی و به‌هم‌پیوسته از موانع موجود را ترسیم می‌کند که عملکرد دهیاران را در فرآیند نظارت به‌طور مستقیم تحت تأثیر قرار می‌دهند.

برجسته‌ترین یافته تحقیق، اهمیت چالش‌های اجتماعی و آموزشی بود که ضعف در آموزش، فرهنگ‌سازی و تعامل اجتماعی را به‌عنوان مانعی جدی در اجرای مؤثر وظایف دهیاران معرفی می‌کند. همچنین، چالش‌های نهادی و مدیریتی نظیر نبود هماهنگی بین ارکان محلی و دخالت‌های قومی، چالش‌های زیرساختی مانند کمبود تجهیزات و امکانات اداری، و چالش‌های اداری و سیاسی از جمله ضعف حمایت‌های دولتی و ناهماهنگی نهادی، از دیگر موانع کلیدی شناسایی شده بودند.

در کنار این موارد، محدودیت‌های بودجه‌ای، پایین بودن حقوق و مزایا، نبود قدرت قانونی متناسب با مسئولیت‌ها، و پیچیدگی مقررات، انگیزه و کارایی دهیاران را کاهش داده و اعتماد عمومی به فرآیندهای نظارتی را تضعیف کرده‌اند. اعتبار مدل اندازه‌گیری با شاخص‌های نیکویی برازش مناسب تأیید شد و نتایج تحلیل عاملی مرتبه دوم نیز اولویت‌بندی عوامل را مشخص کرد. بر این اساس، برای بهبود عملکرد دهیاران در نظارت بر ساخت‌وساز روستایی، اتخاذ رویکردی جامع و چندسطحی ضروری است؛ رویکردی که همزمان به ارتقای آموزش و فرهنگ‌سازی، اصلاح ساختارهای مدیریتی، تأمین زیرساخت‌های فنی، بازنگری در سیاست‌ها و قوانین، و افزایش امنیت شغلی و انگیزه دهیاران توجه داشته باشد. این یافته‌ها می‌توانند مبنایی برای تدوین سیاست‌های اجرایی، اصلاح مقررات، طراحی برنامه‌های توانمندسازی دهیاری‌ها، و ارتقای کیفیت ساخت‌وساز در سکونتگاه‌های روستایی باشند. با وجود طراحی دقیق، این تحقیق با محدودیت‌هایی مواجه بود؛ از جمله تمرکز جغرافیایی صرف بر استان مازندران، محدودیت در دسترسی به داده‌های ثانویه رسمی، احتمال سوگیری در پاسخ‌دهی دهیاران، و پرداخت محدود به ابعاد فرهنگی و اجتماعی ساخت‌وساز.

در انتها و بر اساس جمع‌بندی نتایج، برای تقویت مدیریت و نظارت بر ساخت‌وساز روستایی، ضروری است برنامه‌های آموزشی مستمر در زمینه قوانین ساخت‌وساز و اصول ایمنی طراحی شود و فرآیند انتخاب دهیاران بازنگری

و دوره‌های تخصصی برای شوراهای برگزار گردد. تجهیز دهیاری‌ها به امکانات اداری، فناوری‌های اطلاعاتی و وسایل نظارتی، تسهیل فرآیندهای اداری و تقویت هماهنگی بین نهادهای متولی نیز از اولویتهای مهم است. علاوه بر این، افزایش سهم بودجه عمرانی، طراحی مشوق‌های مالی، تدوین آیین‌نامه‌های شفاف استخدامی و بهبود نظام پرداخت حقوق و مزایا، به‌ویژه از طریق پیگیری جذب سرمایه‌گذاری خصوصی و اصلاح قوانین برای افزایش اختیارات دهیاران، از اهمیت بالایی برخوردارند. همچنین، اعطای تسهیلات ارزان‌قیمت برای ساخت و نوسازی مسکن روستایی، بازنگری در نظام تخصیص اعتبارات، برگزاری جلسات هم‌اندیشی با روستاییان و اجرای طرح‌های توسعه زیرساختی در مناطق کم‌برخوردار، همگی به ارتقای کیفیت مدیریت محلی و ارتقای جایگاه شغلی دهیاران کمک می‌کنند.

اجرای این پیشنهادها می‌تواند زمینه‌ساز اصلاحات ساختاری در مدیریت ساخت‌وساز روستایی و تحقق توسعه پایدار در سکونتگاه‌های روستایی استان مازندران باشد.

منابع

- افراخته، ح. حجی‌پور، م. و گرزین، ن. (۱۳۹۲). جایگاه توسعه پایدار کشاورزی در برنامه‌های توسعه ایران. مورد مطالعه: برنامه‌های پنج ساله پس از انقلاب. *فصلنامه سیاست‌های راهبردی و کلان*. ۱ (شماره ۱)، ۴۳-۶۲. doi: 10.30507/jmsp.2013.3269
- امیرنژاد، ح. (۱۳۹۲). بررسی عوامل مؤثر بر تمایل کشاورزان جهت تغییر کاربری اراضی در استان مازندران، *مجله تحقیقات اقتصاد کشاورزی*، ۵ (۴)، ۸۷-۱۰۶. <https://dorl.net/dor/20.1001.1.20086407.1392.5.20.5.6>
- امین‌زاده، ر. و شعیری، م. (۱۳۹۹). بررسی مدیریت ایمنی ساخت و سازهای خارج از محدود طرح هادی روستایی و عملکرد کمیسیون ماده ۹۹ ساخت و سازها. *مطالعه موردی: دشت ارژن فارس*. *فصلنامه مدیریت کسب و کارهای دانش بنیان*. جلد ۲، شماره ۲، ۵۶-۷۳.
- استانداری مازندران. (۱۴۰۴). پورتال رسمی استانداری مازندران. <https://ostan-mz.ir/>
- بدری، س.ع.، اکبریان رونیزی، س. و قصابی، م.ج. (۱۳۹۲). نقش مدیریت محلی در توسعه کالبدی سکونتگاه‌های روستایی؛ (مطالعه موردی: شهرستان آران و بیدگل). *پژوهش‌های روستائی*، ۴ (۲): ۲۴۹-۲۷۶. doi: 10.22059/jrur.2013.35645
- برقی، ح.، حجاریان، ا. و هنرمند، ز. (۱۴۰۴). تاثیر فناوری اطلاعات بر عملکرد دهیاری‌ها (مطالعه موردی: بخش مرکزی شهرستان اصفهان). *مهندسی جغرافیایی سرزمین*، ۹ (۳). doi: 10.22034/jget.2024.430056.1527
- بوزرجمهری، خ.، عرفانی، ز. و صادقلو، ط. (۱۳۹۶). معماری و طراحی و نقش آن در کیفیت مسکن روستایی. *کنفرانس پژوهش‌های معماری و شهرسازی اسلامی و تاریخی ایران*، شیراز.
- چوبچیان، ش.، کلانتری، خ.، شعبانعلی فمی، ح. (۱۳۸۶). عوامل مؤثر بر عملکرد دهیاری‌های استان گیلان. *روستا و توسعه*، ۱۰ (۲)، ۸۷-۱۰۸.

- دوستی سبزی، ب. (۱۴۰۳). تحلیل و ارزیابی طرح نوسازی و بهسازی مسکن روستایی (شماره مسلسل ۲۰۲۷۳). ماهنامه گزارش‌های کارشناسی مرکز پژوهش‌های مجلس شورای اسلامی، ۳۲(۹). doi: 10.22034/report.mrc.2024.1403.32.9.20273
- ذوالفقاری، ا.ع، صیدایی، س.ا. (۱۴۰۱). آسیب‌شناسی ساختاری طرح هادی به‌منزله فراگیرترین طرح توسعه روستایی در ایران نمونه: استان کرمانشاه. جغرافیا و برنامه‌ریزی محیطی، ۳۳(۱)، ۶۳-۸۸. <https://dor.isc.ac/dor/20.1001.1.20085362.1401.33.1.5.3>
- رضائی ر، و شوکتی آملانی، م. (۱۳۹۲). شناسایی و تحلیل اثرات اجرای طرح هادی روستایی در مناطق روستایی شهرستان اسکو (مطالعه موردی: روستای سرین دیزج)، مسکن و محیط روستا، ۳۲(۱۴۴): ۷۵-۸۶.
- رضوانی، م. ر. (۱۳۸۳). مقدمه‌ای بر برنامه‌ریزی توسعه روستایی در ایران. نشر قومس.
- رضوانی، م.، هرائینی، م. و امانی، م. (۱۳۹۸). سنجش و تحلیل شاخص‌های توسعه مسکن روستایی (مورد مطالعه: روستاهای استان تهران). فصلنامه علمی برنامه‌ریزی منطقه‌ای، ۹(۴۳): ۳۹-۵۰. <https://dorl.net/dor/20.1001.1.22516735.1398.9.34.4.9>
- رکن‌الدین افتخاری، ع.، سجاسی قیداری، ح. و عینالی، ج. (۱۳۸۶). نگرشی نو به مدیریت روستایی با تأکید بر نهادهای تأثیرگذار. روستا و توسعه، ۱۰(۲): ۱-۳۰.
- ریاحی، و. و کرمی نسب، ص. (۱۳۹۲). ارزیابی عملکرد دهیاری‌ها در توسعه کالبدی- فضایی سکونتگاه‌های روستایی (مطالعه موردی: بخش کردیان- شهرستان جهرم). فصلنامه برنامه‌ریزی منطقه‌ای، ۳(۱۲): ۶۱-۷۰. <https://imo.org.ir> (۱۴۰۴).
- سازمان شهرداری‌ها و دهیاری‌های کشور. (۱۴۰۴). <https://imo.org.ir>
- سرتیپی پور، م. (۱۳۸۴). شاخص‌های معماری مسکن روستایی در ایران. مجله هنرهای زیبا (دانشگاه تهران). ۵۲-۴۳.
- سرتیپی پور، م.، رستمی، م. ر.، شهابی شه‌میری، م. و امیرسادات، م. (۱۳۹۷). تحلیل و ارزیابی ویژگی‌های مسکن روستایی براساس نمونه‌گیری سال ۱۳۹۲. مسکن و محیط روستا ۳۷ (۱۶۳): ۱۸-۳۰. DOI: 10.22034/37.163.3
- سعیدی، ع. (۱۳۹۱). مبانی جغرافیای روستایی. مرکز تحقیق و توسعه علوم انسانی. چاپ چهاردهم.
- سعیدی، ع. (۱۳۹۹). برنامه‌ریزی کالبدی-فضایی در راستای توسعه پایدار منظومه‌های روستایی-شهری. ناشر: بنیاد مسکن انقلاب اسلامی.
- شوکتی آملانی، م. (۱۳۹۲). بررسی وضعیت عملکرد و چالش‌های پیش روی دهیاران در مدیریت روستایی شهرستان اسکو. پایان‌نامه برای دریافت درجه کارشناسی ارشد در رشته توسعه روستایی، گروه مدیریت و توسعه کشاورزی دانشگاه تهران، شهریور ماه ۱۳۹۲.
- شوکتی آملانی، م. و سواری، م. (۱۳۹۹). بررسی چالش‌های دهیاران در مدیریت نوین روستایی مورد مطالعه: دهیاران شهرستان اسکو از توابع استان آذربایجان شرقی. مدیریت شهری و روستایی، ۱۹(۵۸): ۱۱۳-۱۳۰.
- شیخی، ح.، پریزادی، ط. و ورمزیار، ب. (۱۳۹۲). بررسی و ارزیابی عملکرد دهیاران در روند مدیریت و توسعه روستایی (مطالعه موردی: شهرستان همدان). برنامه‌ریزی فضایی، ۳(۳): ۱۷-۳۲. <https://dor.isc.ac/dor/20.1001.1.22287485.1392.3.3.4.5>
- عزمی، آ. نوری، م. نصیری، ا. و بابایی، ت. (۱۳۹۵). بررسی عوامل مؤثر در بهبود عملکرد طرح هادی از دیدگاه دهیاران و اعضای شورای روستایی بخش مرکزی شهرستان کرمانشاه. تحقیقات کاربردی علوم جغرافیایی، ۱۶(۴۲): ۸۳-۱۰۸. <https://dor.isc.ac/dor/20.1001.1.22287736.1395.16.42.5.0>

- عزیزی بهلولی، ح.، انوری، م. ر. و حافظرضازاده، م. (۱۴۰۳). سنجش عملکرد نهاد دهیاری ها از نظر شاخص های اقتصادی، اجتماعی و زیست محیطی در مناطق روستایی (مورد مطالعه: شهرستان سریشه). *تحقیقات کاربردی علوم جغرافیایی*، ۲۴ (۷۳): ۳۳۵-۳۵۷. doi: 10.61186/jgs.24.73.335
- عنابستانی، ع.ا. و تکلو، ا. (۱۴۰۲). تحلیل پیشران های کلیدی اثرگذار بر نظارت دهیاران بر ساخت و ساز روستایی با رویکرد آینده پژوهی (مورد مطالعه: شهرستان تویسرکان). *فصلنامه روستا و توسعه پایدار فضا*، ۴ (۱): ۱-۲۰. doi: 10.22077/vssd.2023.5641.1132
- قدیری معصوم، م.، حجب پور، م. و روستا، م.ا. (۱۳۹۳). آسیب شناسی الگوی جدید مسکن روستایی از منظر توسعه پایدار (مورد: دهستان شوسف در شهرستان نهبندان). *برنامه ریزی فضایی*، ۴ (۳): ۱-۱۴. <https://dor.isc.ac/dor/20.1001.1.22287485.1393.4.3.1.9>
- قنبری، ن. (۱۳۸۹). تحلیل نگرش روستائیان به مسکن ایده آل (مطالعه موردی: روستاهای بخش مرکزی شهرستان کرمانشاه). *جغرافیایی سرزمین*، ۷ (شماره ۴ (پیاپی ۲۸)، ۶۵-۷۸.
- کریمی، م. و صانعی، م. (۱۴۰۱). شناسایی و دسته بندی معیارها و شاخص های کلیدی عملکرد دهیاران از دیدگاه خبرگان و دهیاران استان سمنان. *فصلنامه رویکردهای پژوهشی نوین در مدیریت و حسابداری*، ۶ (۸۵): ۸۷-۱۴۰۱.
- کلانتری، خ. و رمزیاری، ح.، عسکری ندوشن، ع. (۱۳۹۲). چشم انداز آینده جمعیت روستایی و چالش های مدیریت توسعه پایدار روستایی در ایران. *روستا و توسعه*، ۱۶ (۲)، ۱-۲۳. doi: 10.30490/rvt.2018.59280
- مرکز آمار ایران (۱۴۰۴). برآورد جمعیت ایران و استان. قابل دسترس در: <https://amar.org.ir>
- مرکز پژوهش های مجلس شورای اسلامی (۱۴۰۳). قانون تاسیس دهیاری های خودکفا در روستاهای کشور. قابل دسترس در: https://rc.majlis.ir/fa/law/print_version/93113
- مودودی ارخودی، م. و جمعه زاده، ا. (۱۴۰۳). ارزیابی عملکرد مدیریت محلی در توسعه پایدار روستایی منطقه مورد مطالعه: دهستان برنطین. *جغرافیا و روابط انسانی*، ۶ (۴): ۱۰۳۸-۱۰۴۵. doi: 10.22034/gahr.2023.420704.1966
- میرلطفی، م. و محبی خیرآبادی، ز. (۱۳۹۱). بررسی نقش مدیریت روستایی در ارتقاء فرایند مشارکت. همایش ملی توسعه روستایی، ۱۴ شهریور، رشت: دانشگاه گیلان.
- Akherati Ivary, A., Jafari, H., Y. & Ali Ahmadian, M. (2021). Evaluating the performance of modern rural management (Dehyari) in improving social contexts and attracting financial resources for the development of rural entrepreneurship in Khalilabad. *Propósitos Y Representaciones*, 9(SPE3), e1118. <https://doi.org/10.20511/pyr2021.v9nSPE3.1118>
- Anthopoulou, T., Partalidou, M., Nikolaidou, S., & Stamatopoulou, G. (2025). Poverty and housing precariousness in rural areas under the lens of social resilience. Revealing societal implications of lived experiences of rural poverty. *Societal Impacts*, 100119. <https://doi.org/10.1016/j.socimp.2025.100119>
- Chen, W., Yang, Z., Yan, H. & Zhao, Y. (2024). How to reduce construction risks in rural areas: an evolutionary game analysis. *Engineering, Construction and Architectural Management*, Vol. ahead-of-print No. ahead-of-print. <https://doi.org/10.1108/ECAM-07-2023-0714>
- Javadi, R., & Nasrollahi, N. (2021). Urban green space and health: The role of thermal

- comfort on the health benefits from the urban green space; a review study. *Building and Environment*, 202, 108039. <https://doi.org/10.1016/j.buildenv.2021.108039>
- Jia, K., Qiao, W., Chai, Y., Feng, T., Wang, Y., & Ge, D. (2020). Spatial distribution characteristics of rural settlements under diversified rural production functions: A case of Taizhou, China. *Habitat International*, 102, 102201. <https://doi.org/10.1016/j.habitatint.2020.102201>
 - Li, J., Deng, H. & Li, J. (2025). The impact of village heads' educational levels on adolescent academic performance: Evidence from rural China. *PLOS ONE*, 20(1): e0315822. <https://doi.org/10.1371/journal.pone.0315822>
 - Liu, Y., Zhang, Z., & Zhou, Y. (2018). Efficiency of construction land allocation in China: An econometric analysis of panel data. *Land Use Policy*, 74, 261-272. <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2017.03.030>
 - MacKinnon, D., & Derickson, K. D. (2013). From resilience to resourcefulness: A critique of resilience policy and activism. *Progress in human geography*, 37(2), 253-270. <https://doi.org/10.1177/0309132512454775>
 - Matin, N., Forrester, J., & Ensor, J. (2018). What is equitable resilience? *World development*, 109, 197-205. <https://doi.org/10.1016/j.worlddev.2018.04.020>
 - Milan, M., Cetin, K., Taylor, J., & Poleacovschi, C. (2022). Addressing the Housing Challenges of Rural Alaska: Air Flow and Indoor Air Quality Characteristics of Residential Buildings. *ASHRAE Transactions*, 128.
 - Perez-Bezos, S., Grijalba, O., & Hernandez-Minguillon, R. J. (2023). Evaluation of thermal comfort perception in social housing context. *Rigas Tehniskas Universitates Zinatniskie Raksti*, 27(1), 289-298. <https://doi.org/10.2478/rtuct-2023-0022>
 - Powe, N., & Hart, T. (2011). Housing development and small-town residential desirability: Valued aspects, resident attitudes and growth management. *Town Planning Review*, 82(3), 317-340. <https://doi.org/10.3828/tpr.2011.19>
 - Stenbacka, S., & Cassel, S. H. (2024). Planning for socially sustainable rural housing in Sweden. *Journal of Rural Studies*, 110, 103377. <https://doi.org/10.1016/j.jrurstud.2024.103377>
 - Tampongango, Ch., Hanny Posumah, J. & Londa, V. (2016). Village Head of Performance Evaluation in Development Implementation Village (Studies in the Village of Upper Subdistrict Ranoketang Touluan Southeast Minahasa Regency). *Jurnal Administrasi Publik UNSRAT*, 3(41).
 - Tuan, P. V., Le, V. T. P., Binh, P. T., Ngan, N. T. K., & Hai, N. C. (2024). Factors affecting economic development policies in new rural construction: A regulatory implication [Special issue]. *Journal of Governance & Regulation*, 13(4), 273-283. <https://doi.org/10.22495/jgrv13i4siart6>
 - Tubi, A., & Kapinga, A. G. (2024). Rural migrants in urban centers: Sources of vulnerability or agents of adaptive capacity? *Habitat International*, 152, 103173.
 - Tyagi, P., Shrivastava, B., & Kumar, N. (2025). Optimizing rural housing design quality: indicators and parameters for comprehensive assessment. *Environment, Development and Sustainability*, 1-43. <https://doi.org/10.1007/s10668-025-06277-2>
 - Wang, Y., & Dong, X. (2021). Housing policies for rural migrant Workers in China. In *Urban inequality and segregation in Europe and China: towards a new dialogue* (pp. 181-203). Cham: Springer International Publishing. https://doi.org/10.1007/978-3-030-74544-8_10