

بررسی تطبیقی تجارب مسکن اجتماعی در ایران و کشورهای دیگر

مهسا مالکی: دانشجو کارشناسی ارشد برنامه ریزی شهری، گروه شهرسازی، موسسه آموزش عالی آپادانا، شیراز، ایران
 Mahsamaleki74242@gmail.com

چکیده:

نیاز به مسکن از جمله نیازهای بنیادی بشر است که از زمان انسان‌های اولیه و غار نشین تا به امروز مطرح بوده است. ولی امروزه نه تنها تامین مسکن بلکه چگونگی تامین آن نیز از معضلات جامعه کنونی است و منجر به آن شده است که تامین مسکن برای قشر کم درآمد و آسیب پذیر جامعه از دغدغه‌های دولت حاکم در هر کشوری باشد. یکی از راه‌های حل‌هایی که برای این امر مطرح شد بحث مسکن اجتماعی است. به لحاظ تاریخی، مسکن اجتماعی در اروپای شمالی و بیشتر دولت‌های سوسیالیست به شکلی وسیع وجود داشته است. بعد از جنگ جهانی، یعنی زمانی که دولت‌ها مداخلات زیادی در اقتصاد داشتند، مسکن اجتماعی هم قویتر از هر زمانی به صحنه آمد. در ایران نیز طرح تولید انبوه مسکن ارزان برای گروه‌های کم درآمد که طرح مسکن مهر نامگذاری شد، به عنوان یکی از برنامه‌های محوری دولت نهم برای برقراری عدالت اجتماعی و کمک به گروه‌های محروم شهری مطرح شد. در این مقاله با استفاده از روش مقایسه‌ای و تحلیل محتوای کیفی و همچنین با استفاده از مطالعات میدانی و کتابخانه‌ای سعی به مقایسه تطبیقی تجارب مسکن اجتماعی در ایران و کشورهای دیگر شد و از نتیجه‌گیری این پژوهش پیشنهادهایی نیز ارائه شد.

واژگان کلیدی: تجارب برنامه ریزی شهری، مسکن اجتماعی، ایران، کشورهای دیگر

۱- مقدمه

۱-۱- طرح مسئله

دستیابی به مسکن شایسته و مقرون به صرفه یک نیاز انسانی و جزو حقوق بشر است. در قانون اساسی بسیاری از کشورها از جمله کشور خود ما به وظیفه‌ی حکومت در تأمین مسکن برای همه‌ی اقشار جامعه تأکید شده است. مسکن اجتماعی یکی از اشکال سکونت در نظام مسکن ملی کشورهاست. واژه‌ی مسکن اجتماعی دارای تفاسیر و معانی گوناگونی است. اما به هر حال هر کشوری نظامی از سکونت را برای آن دسته از مردمی که قادر نیستند در بازار مسکن به شکل عادی نیاز به مسکن مناسب خود را تأمین کنند، در نظر گرفته است. تفاوت مفهومی مهم مسکن اجتماعی با سایر انواع مسکن در بازار مسکن این است که بازار مسکن بر اساس تقاضای مؤثر شکل می‌گیرد اما مسکن اجتماعی بر اساس نیاز به مسکن مطرح می‌شود. مفهوم مسکن اجتماعی در شکل فعلیش بعد از انقلاب صنعتی و در زمانه‌ی مدرن شکل گرفته و تاکنون هم ادامه یافته است. این نوع از مسکن در طول زمان و در کشورهای مختلف شکل‌ها و ابعاد گوناگونی به خود دیده و موفقیت‌ها و شکست‌های متعددی را تجربه کرده است. امروزه بعد از گذشت دهه‌ها از آغاز تجربه مسکن اجتماعی نه تنها نیاز به مسکن کمتر نشده بلکه روز به روز بیشتر هم می‌شود. علاوه بر مباحث کمی در تأمین مسکن، مباحث کیفی هم امروزه در مورد مسکن اجتماعی به شدت مطرح هستند. طبق نظر سازمان جهانی بهداشت «سلامت جسمی و ذهنی ساکنان، مستقیماً از کیفیت منازلشان تأثیر می‌پذیرد. مسکن همواره یکی از نیازهای اولیه و اساسی در هر جامعه‌ای محسوب می‌شود و جنب و جوش برای به دست آوردن آن، موضوعی است که هیچگاه از تب و تاب نمی‌افتد. تاکنون برنامه‌های متفاوتی با عنوان "راهکار رفع معضلات بخش مسکن و تثبیت بازار آن" در دستور کار قرار گرفته است، اما این طرح‌ها طبق اظهارات کارشناسان تنها مسکنی برای زخم متورم مسکن بوده اند.

بخش مسکن در چهار دهه سیاست‌گذاری، فراز و نشیب‌های زیادی را به همراه داشته است. سیاست‌هایی که گاه باعث رونق و رشد ساخت و ساز شده و گاه این بخشی را با رکود سنگین مواجه کرده اند. افزایش تصاعدی قیمت زمین و مسکن، دوره‌های رکود و تورم، سوداگری فراوان در این بخش، سنتی ماندن ساخت و ساز و عدم ورود فناوری نوین به بخش مسکن، فقدان طراحی شهری و شهرسازی مناسب و ... همه و همه نشان از عدم وجود دید کلان نسبت به این بخشی و ناکارآمدی سیاست‌های اجرا شده در جهت رونق پایدار در بخش مسکن و حل معضل آن در کشور میباشد.

این در حالی است که کشورهایی با وضعیت مشابه ایران طی سال‌های گذشته به راحتی توانسته‌اند بر مشکلات فراوان این بخش فائق آمده و حتی با اجرای سیاست‌هایی، بخش مسکن را به عنوان موتور محرک اقتصاد کشورشان در نظر گرفته و باعث رشد اقتصادی خود شوند. (خلیلی و نورالهی، ۱۳۹۴: ۸۴) طرح مسکن مهر، طرحی است که در سال ۱۳۸۶ با اهداف ایجاد تعادل میان عرضه و تقاضای مسکن با حذف قیمت زمین، تأمین مسکن اقشار کم درآمد و بی بضاعت، کنترل و جلوگیری از افزایش بی‌رویه قیمت زمین و مسکن، رونق بخشی به تولید مسکن و افزایش حجم تولید مسکن، کاهش هزینه‌های مسکن اجاره بها، رهن و خرید از سبد هزینه خانوار، تأمین نیازهای انباشتی و آتی مسکن و برقراری عدالت در دسترسی به مسکن مناسب و به تبع آن، کاهش فقر و تأمین مسکن جوانان مطرح شد (پرهیزکار و شاهدی، ۱۳۸۹: ۴۶). با توجه به تأثیرات بلندمدت طرح مسکن مهر بر سیمان و عملکرد شهرها، لازم است احداث آنها با توجه به معیارهای برنامه‌ریزی شهری صورت پذیرد تا در عملکرد و کیفیت زندگی شهری تأثیر منفی نداشته باشد.

اصولاً برای اینکه طرح‌های اجرایی بتوانند با موفقیت اجرا شوند، نیاز است مکان و فضای استقرار آنها ارزیابی شود. در واقع، شناسایی دقیق عوامل و عناصر جغرافیایی و شاخصهای زیست - محیطی در فرایند انتخاب مکان استقرار، طراحی، ساخت و پویایی سکونتگاه‌های انسانی از پارامترهای پایه است که بی‌توجهی به آن سبب افزایش هزینه‌های اقتصادی - اجتماعی و اکولوژیک می‌گردد. این عوامل در روند توسعه آتی شهر به عنوان موانع بازدارنده عمل میکنند (غلامی، ۱۳۸۹: ۵۱). وجود برخی مسائل و مشکلات مانند، عدم مطالعات جامع قبل از اجرا، یکسان بودن ساخت و سازها و عدم توجه به شرایط اقلیمی و فرهنگی، کمبود زیر ساخت‌های اصلی، شفاف نبودن جمعیت‌پذیری آنها و مکانیابی نامناسب آنها در قالب شهرهای جدید باعث ایجاد ابهام در آینده این طرح شده است. امروزه به علت جبر زندگی و یا تک بعدی نگرش و اصل قرار گرفتن اقتصاد، بسازی از ارزش‌های انسانی و بومی و فرهنگی نادیده گرفته می‌شود. در اثر این برنامه‌ریزی و طراحی به ویژه انبوه‌سازی کلیشه‌ای انسان‌ها به صورت توده کنار هم قرار می‌گیرند و به جای گروه‌های اجتماعی هدفمند، انبوه‌های افراد تشکیل می‌شود که کار هم قرار گرفتن آنها فقط ازدحام و شلوغی و هرج و مرج در پی دارد در چنین شرایطی افراد خانواده برای تأمین حداقل امنیت و آرامش از جمع فرار می‌کنند و به کنج خانه پناه می‌برند و غرامت و محرومیت اجتماعی از اینجا آغاز می‌شود. تبعات این اوضاع صدمه به بنیان و سلامت خانواده و افراد جامعه است، به طوری که حتی روابط داخلی خانواده تحت تأثیر کالبد نامناسب خانه ضعیف می‌شود (پوردیپه‌می و زرغامی، ۱۳۸۹: ۳۸).

نظر بر آن است در این پژوهش به بررسی تجارب مسکن اجتماعی در ایران و کشورهای دیگر دنیا بپردازیم و با مقایسه تطبیقی راهکاری در جهت بهبود وضعیت مسکن اجتماعی در ایران ارائه دهیم.

فرضیه‌های مد نظر تحقیق به صورت زیر است:

۱. به نظر میرسد بین شاخص‌های کیفی و کمی مسکن اجتماعی و شاخص توسعه پایدار مسکن رابطه مؤثر وجود دارد.

۲. به نظر می‌رسد مکان‌یابی مسکن اجتماعی در ایران به صورت مطلوب انجام نگرفته است.

از جمله اهمیت و ضرورت تحقیق در این مقاله پرداختن به بحث حاضر این بوده که ضمن تعیین شاخص‌های کیفیت زندگی از بعد مسکن، مشکلات و تنگناهای موجود در این زمینه مشخص شده و برنامه ریزان را جهت ارتقاء همه جانبه مسکن یاری می‌دهد.

در این راستا اهدافی در جهت حل معضل کیفیت مسکن اجتماعی تعیین شده است:

- تعیین عوامل مؤثر در مکانیابی مسکن اجتماعی به منظور ایجاد الگوی مناسب برای مکانیابی مسکن اجتماعی؛

- مطابقت طرح مسکن اجتماعی کشورهای دیگر در جهان به لحاظ معیارهای کمی و کیفی مسکن مناسب با مسکن اجتماعی در ایران

۲- روش شناسی تحقیق

مقاله از روش مقایسه‌ای و تحلیل محتوای کیفی و با استفاده از مطالعات میدانی و کتابخانه‌ای در پژوهش استفاده می‌کند. با توجه به نوع رویکرد و محتوای مقاله، دیدگاه‌ها در دو تجارب کلی مسکن اجتماعی داخلی و خارجی تقسیم بندی شد و سپس میزان انطباق آنها با یکدیگر مورد تجزیه و تحلیل قرار گرفت.

۳- پیشینه تحقیق

۳-۱- مسکن از دیدگاه اجتماعی

«خانه، پوششی است که در تطابق با برخی از شرایط، رابطه صحیحی را بین محیط خارج و پدیده های زیستی انسان برقرار میسازد. در خانه بایستی یک فرد یا یک خانواده زندگی کند؛ یعنی اینکه بخواهد راه برود دراز بکشد، ببیند و فکر بکند از دید لوکوربوزیه هر دو وجه نیازهای جسمی و روحی انسان باید با سازماندهی فضایی خانه پاسخ داده شود، همچنین او معتقد است نهادهای اجتماعی بیرون خانه، مکمل نهاد خانه هستند و میبایست شرایط مناسبی را برای حیات جامعه شهری فراهم کنند. کریر معتقد است لوکوربوزیه با این دیدگاه توانست ضمن تامین مسکن حداقل، والایی شخصیت انسان را نیز حفظ کند(حائری:۱۳۸۲، ۱۱). همچنین «به عقیده راپاپورت، خانه نتیجه نیروهای فیزیکی یا هر علت دیگر نیست، بلکه نتیجه گسترده عوامل اجتماعی-فرهنگی است. شکل مسکن به نوبه خود به وسیله شرایط اقلیمی، فن آوری سازه‌های و مواد قابل دسترس قابل تغییر است اما آنها را نمیتوان نیروهای اولیه نامید. راپاپورت، آنها را نیروهای درجه دو یا تغییردهنده می نامد (راپاپورت:۱۳۸۱، ۱۲).

۳-۲- پایداری اجتماعی

تغییراتی که برای به بار نشستن آینده پایدار ضروری است، همواره قیدوبند اجتماعی هر جامعه است. برخی از ویژگی های جامعه پایدار در زمینه ی اجتماعی و فرهنگی از این قرار است: بهره مندی مکنی از سرمایه های اصلی، شمولیت و دربرگیرندگی تنوع نژادی، فرهنگی در جهت افزایش سرمایه اجتماعی (برخورداری از آموزش، رشد و ارزش های پایدار منظور از پایداری جامعه، حفظ مجموعه ای از ارزش ها، ارتقای تعامل اجتماعی و برخورداری از اصول و جامعه خود در یک منطقه شهری زمینه های فرهنگی و آداب و روش های زندگی افراد و شهرنشین هایی است که در شهر زندگی می کنند، جامعه ای که پافشاری میکند و مصر است که پایدار بماند. چنین نظریه ای هنوز هم در قالب تمدن، که جامعه شناسان متأخر اشاره کرده اند، هنوز هم بسیاری هستند که نسبت پایداری جامعه ایجاد یا حفظ جامعه روستایی جامعه ای پویا با روابط بالا این افراد یا افرادی که تابع چنین نظام فکری ای هستند، عموماً صنعت و امثال آن به چشم میخورد. تا جایی که ارزش های فرهنگی خود مصرند. منظور از بین ساکنان روستا در منطقه شهری و صنعتی است. با یکدیگر ارتباط دارند. در حالی که افراد جامعه به دنبال فشارهای ناشی از نوسازی ارزش هایی را از دست می دهند، در عین حال خود به دنبال جامعه پایدار هستند، یعنی جامعه ای که شبکه ارتباط بین گروه های مختلف سنی و جنسی خیلی قوی است افراد جامعه پایدار عموماً در غم و شادی، ضعف قوت، تلاش ها و شکست های یکدیگر سهیم هستند و همچنین از این نوع یکدیگر عموماً با اطلاع می باشند. یک چنین جامعه ای موجب حفظ فرهنگ می شود و در نتیجه سلامت روح روان بیشتری برای افراد به ارمغان می آورد. این حرکت از نظر مردم شناسی اهمیت زیادی دارد، یعنی عامل انتقال ارزش های فرهنگی از نسلی به نسل دیگر میگردد. به عقیده گنز و سوتلز و جامعه شناسانی از این قبیل، جامعه می تواند علیرغم صنعتی شدن، شهرنشین شدن، توسعه یافتگی و... خود پابرجا بماند. منظور از جامعه افرادی است که هم ارزش و همگن هستند، یعنی علی رغم تغییرات به وجود آمده در جامعه حفظ می شوند. افرادی که چنین جوامعی را ایجاد و حفظ می کنند، عمدتاً نوادگان روستایی، نوادگان غیرشهری و نوادگان جامعه سنتی هستند. ما در حال حاضر چنین جوامعی را در کشور خود داریم، یعنی جامعه پایدار، مقاوم و سنتی که ارزش های خود را حفظ میکنند. اگر خانه سازی در روندی پایدار نباشد هیچ جامعه ای نخواهد توانست به توسعه پایدار دست یابد (شیخی:۲۱۲، ۱۳۸۰).

۳-۲-۱- تعریف پایداری اجتماعی

پایداری اجتماعی وضعیتی است که در آن ساکنان از زندگی خود رضایت دارند و از همسایگی با سایر ساکنان لذت می برند. مجموعه شرایط زندگی به نحوی است که با گذشت زمان تعاملات اجتماعی بیشتر می شود و بیشتر افراد نسبت به محل زندگی خویش تعلق خاطر و دلبستگی میابند بنابراین به صورت ناخودآگاه حافظ سلامت و پایداری آن در نگهداری و بهبود وضعیت موجود مشارکت و هماهنگی دارند. در نتیجه عمر مفید و ارزش مادی واحدهای مسکونی این نوع مجتمع‌ها در شرایط برابر بیشتر از سایر مجتمع هاست. پایداری اجتماعی بهره وری مجتمع مسکونی را به حداکثر میرساند (پوردیپیمی و ضرغامی، ۱۳۸۹: ۳۸).

۳-۳- متغیرهای اصلی پایداری مجتمع های مسکونی

- عامل اول آسایش درون خانه فیزیکی:

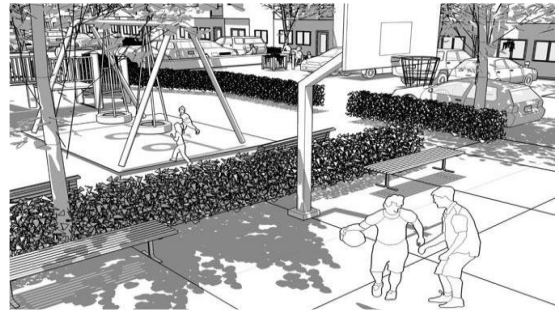
صاحب نظران، پایداری مجتمع های مسکونی را قبل از هر عامل دیگری تحت تأثیر آسایش درونی خانه می دانند. توجه به فضاهای اصلی نشیمن و پذیرایی و اتاق های خواب، انعطاف پذیری و قابلیت تغییر طرح داخلی خانه و نورپردازی فضاهای بیرونی و داخلی خانه اندازه مساحت کلی داخل خانه و جنسی مصالح به کار رفته در داخل و بیرون خانه و کیفیت طراحی داخلی و عرصه بندی آن به قسمت خصوصی و عمومی، بسیار مهم است. مسلم است کم و زیاد شدن متغیرهای یاد شده در افزایش یا کاهش آسایش درون خانه مؤثر است.

- عامل دوم ایجاد فضاهای باز و چندمنظوره برای کودکان:

بعد از آسایش درون خانه، بازی و تفریح و خشنودی کودکان و رشد و امنیت آنها، برای خانواده ها بیشترین اهمیت را دارد و لذا این مفهوم در پایداری مجتمع-های مسکونی متغیر اصلی دوم است. امنیت کودکان می تواند از طریق نظارت مستقیم والدین و تسلط آنها بر کودکان از فضای داخلی خانه به محوطه ی مشاع یا میانی واحدها حاصل شود. در واقع محل هایی که در آن جا مراودات اجتماعی صورت می گیرد، از قبیل فضاهای بازی و سایر فضاهای باز مجتمع های مسکونی که قابلیت بازی پذیری دارند و برای کودک در شکل گیری خاطرات و شناخت او از محل سکونت خود اهمیت ویژه دارند. فضاهایی مانند پارکینگ ها به ویژه پارکینگ-های موقت و مهمان و هم چنین سایر فضاهای چند منظوره را میتوان چند عملکردی و یا حداقل دو عملکردی برنامه ریزی کرد و بازی و تفریح کودکان را عملکرد دوم قرار داد. با توجه به اهمیت عامل دوم در پایداری اجتماعی مجتمع های مسکونی ضروری است در برنامه ریزی و طراحی آنها، پیش بینی هایی برای تامین امکانات به عمل آید.



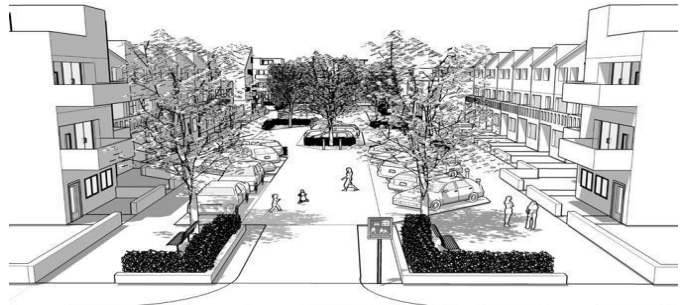
شکل ۲. فضای بازی کودکان (ماخذ: Biddulph, ۲۰۰۷)



شکل ۱. فضای بازی کودکان (ماخذ: Biddulph, ۲۰۰۷)

- عامل سوم هویت اجتماعی:

عامل دیگر هویت اجتماعی است. این عامل از هم سنجی و تجانس اجتماعی ساکنان و زیبایی فضای ورودی و وسعت و بزرگی فضای ورودی و وجود پیش ورودی و سردر شاخصی و هویت کالبدی و هویت بیرونی مجتمع مسکونی به دست آمده است. از دید صاحب نظران، پایداری مجتمع های مسکونی تا حد زیادی وابسته به هویت اجتماعی و هویت فضای مسکونی و هم سنجی ساکنان است. طبقه ی اجتماعی را تا حدودی شغل و رابطه ی میان محل زندگی مشخص میکند و طبقه اجتماعی و هویت اجتماعی اعضای جامعه رابطه ای به هم پیوسته و ناگسستنی است. کالبد مجتمع ها بیانگر هویت آنها است، پس می توان نتیجه گرفت که هویت و طبقه ی اجتماعی افراد و هویت اجتماعی مجتمع ها از آن تأثیر می پذیرد (پوردیهیمی و زرغامی، ۱۳۸۹: ۳۸).



شکل ۳. ورودی مجتمع (ماخذ: Biddulph, ۲۰۰۷)

- عامل چهارم نظم اجتماعی:

عامل بعدی نظم فضاهای مشترک و نیمه عمومی مجتمع است که می توان آن را نظم اجتماعی نامید. از نظر صاحب نظران درصد قابل توجهی از پایداری مجتمع های مسکونی وابسته به نظم اجتماعی فضاهای مشترک آن است. نظم مورد نظر در این جا ناشی از عملکرد درست فضاهای خدماتی و مکمل (پارکینگ، انباری و تاسیسات گرمایشی و سرمایشی و بهداشت محیط و کیفیت رسیدگی و راهبری و نگهداری آنهاست. مقررات ساختمانی، تکنیک های ساختاری، احتیاجات ساختمان به صورت قابل توجهی باید به گونه ای فراهم آید که مسکن در هر زمان و در هر فرهنگی قابلیت کاربردی داشته باشد (پوردیهیمی و زرغامی، ۱۳۸۹: ۳۹).

۴-۳- دیدگاه ها و نظریات صاحب نظران در حوزه پایداری اجتماعی در سطح جهان

جان اورتون و همکاران ۱ «در تبیین مفهوم پایداری اجتماعی معتقدند که در ادبیات توسعه پایدار، تسلط مباحث محیطی و اقتصادی بیشتر بوده، اما توسعه پایدار دارای بعد سومی شامل مباحث اجتماعی نیز است .

در رویکرد اجتماعی به توسعه پایدار ، جایگاه مردم فقیر و نیازهای اساسی آنان در اولویت است. در این رویکرد تاکید بر سه عنصر توانمندی، عدالت اجتماعی و آزادی انتخاب است. بدین ترتیب تامین نیازهای مادی مردم از اولویت های توسعه پایدار است. جوامعی که در آن عدالت وجود ندارد، پایداری نیز وجود ندارد، زیرا چنین جوامعی زمینه بهره برداری گروهی را از گروه های دیگر فراهم می کنند. بنابراین در مبحث توسعه پایدار اجتماعی تاکید بر رفع بی عدالتی و بی تعادلی در سطح جوامع مورد توجه است. در توسعه پایدار با رویکرد اجتماعی دو مفهوم وجود دارد: اول، مشارکت یا توسعه از پایین بر این محور استوار است که مردم فقیر باید بعنوان گروه های اصلی در فرآیند توسعه در اولویت قرار گیرند؛ دوم، توانمندسازی که به عنوان تامین ابزار و بسترهای لازم برای تغییر زندگی فقرا تعریف شده است (جاودان و رکن الدین افتخاری، ۱۳۸۹: ۶۸).

نظریه کنش پارسونز نشان می دهد هر کنشی اعم از منشی بهنجار یا نابهنجار، توسط صور خاصی از ساختارهای اجتماعی ساخته و تولید می شود، از این رو پایداری اجتماعی نیز توسط افراد، در چهارچوب شرایط و ساختار اجتماعی و وسائل و مسیرهایی برای رسیدن به اهداف قابل تبیین می باشد. پارسونز اختیار و اراده انسانی را در انجام افعالی و کردار خود، انکار نکرده و در عین حال نقش و تاثیرات ساختاری را نیز در کنش آدمی نادیده نمی گیرد. از این منظر پایداری اجتماعی در چارچوب شرایط و ساختار اجتماعی و وسایل و مسیرهایی برای رسیدن به اهدافی قابل تبیین است. پارسونز نظام کنش اجتماعی را مشتمل بر چهار خرده نظام می - داند: نخستین مرجع یا منشاء کنش، ارگانیسم است. ارگانیسم دارای ساخت ژنتیکی است که در رابطه با محیط شکل می گیرد. کارکرد نظام ارگانیسم رفتاری تطابق با محیط است به طوری که پارسونز عوامل محیطی را در شکل گیری نظام کنش اجتماعی مهم می داند. دومین منشأ کنش نظام شخصیتی که به رفتار ساختی اکتسابی و آموخته شده انسان اطلاق می شود حاصل تعامل ارگانیسم و الگوهای فرهنگی است. انسان از طریق نظام شخصیتی اهداف خود را دنبال می کند؛ به عبارت دیگر کارکرد نظام شخصیتی، هدف یابی است. سومین منشأ کنش نظام فرهنگی، مجموعه ساخت ها و الگوهایی است که در طول زمان به وسیله افراد و گروه های اجتماعی شکل می گیرد و کارکرد آن برقراری ثبات الگویی است. چهارمین منشأ کنش نظام اجتماعی، نظام کنش های متقابل در یک محیط معین بین

عاملهای انگیزه داری است که در درون یک فرهنگ با هم در ارتباطند. نظام اجتماعی از نظر پارسونز یک ابزار تحلیلی است و در آن نقش اجتماعی افراد و نه خود واقعی آنان مورد بررسی قرار می‌گیرد (زارع شاه آبادی و همکاران: ۱۳۹۴، ۸۵).

۴- مبانی نظری

چارچوب های نظری مسکن شهری، کم و بیش مشابه چارچوب های نظری موجود در جامعه شناسی شهر و شهرنشینی است. مطالعه شهر به صورت یک رشته دانشگاهی تا سده نوزده میلادی که جامعه شناس آلمانی، ماکس وبر ۱، تحلیل پیچیده خود را از تاریخ شهر به عنوان یک سازمان اجتماعی ارائه داد وجود نداشت. مدتی بعد فردریک انگلس، که یک آلمانی-انگلیسی بود، نقدی بر زندگی شهری در جوامع سرمایه داری نوشت. تا شروع سده بیست، این نوشته ها تنها تلاش هایی بودند که به طور علمی شهر را مورد بررسی قرار دادند. مدتی قبل از جنگ جهانی اول، دانشگاه شیکاگو به کمک دبلیوآی توماس و آلبیون اسمال، اولین دانشگاه جامعه شناسی را در آمریکا تاسیس نمود. روبرت پارک و ارنست دبلیو برگس هر دو شروع به مطالعه شیکاگو به عنوان یک آزمایشگاه شهری کردند. آن ها به همراه یکدیگر اولین دانشکده تحلیل مسائل شهری مکتب شیکاگو را تاسیس کردند. پیروان مکتب شیکاگو به طور باور نکرده ای به مقوله های مرتبط با زندگی شهری علاقه مند بودند. این مکتب رویکرد خود را با جامعه شناسی انسان اکولوژی انسانی نام نهاد زیرا پیروان آن تحت تاثیر نظریات داروین می پنداشتند دیدگاه بوم شناختی بر پایه نظرات مکتب شیکاگو، صحنه شهری را محل تنازع بقا و جای گیری مناسب تر در بهترین فضای شهری تحلیل می کند. در نتیجه ساخت مناطق مسکونی متغیر، وابسته چنین تنازعی به حساب می آید که متغیر واسط آن طبقه اجتماعی است. تضاد نهفته در بطن جامعه و به تبع آن در زندگی شهری، مناطق مسکونی طبقات مختلف را از هم متمایز می کند و هر چه از طبقات بالای جامعه به سمت طبقات پایین حرکت شود، معضل مسکن جدی تری می شود و فضای زیستی، کیفیت کالبدی، ابعاد و اندازه ها و عناصر و نمادهای زیبا شناختی رو به نقصان می نهد و کم رنگ تر می شود، تا به منطقه گذار می رسد که گرداگرد مرکز تجاری شهر را احاطه کرده است. منطقه گذار، حداقل در مدل شکل گیری فضای شهری ارنست برگس، منطقه ای است که در انتظار توسعه آتی مرکز تجاری شهر به تدریج از دورن می پوسد تا به یک باره فرو ریزد و به مرکز تجاری شهر افزوده شود و قیمتی سرسام آور به کف آورد (پیران ۱۳۸۰، ۳۳).

۴-۱- سیاست های اجرایی دولت در تامین مسکن اقشار کم در آمد

۱- سیاست شهرهای جدید

شهرهای جدید بعد از انقلاب اسلامی بر مبنای مصوبه ۱۳۶۴ هیات وزیران و در راستای اهدافی چون هدایت سرریز جمعیت و تمرکز زدایی از شهرهای بزرگ و مادرشهرها و پاسخ گویی به نیاز مسکن گروه های کم و متوسط درآمد تصویب شدند و قرار است کل این شهرها در مجموع تا سال ۱۴۰۰ از ظرفیت جمعیت پذیری به میزان سه و نیم میلیون نفر (پانزده درصد جمعیت شهرهای بزرگ برخوردار شوند) خاکپور و امیری، ۱۳۸۹، ۳۰).

۲- سیاست ساماندهی و توانمند سازی سکونتگاه های غیررسمی

سکونت گاه های غیررسمی بافت هایی هستند که بیشتر در حاشیه شهرها و کلان شهرهای کشور قرار دارند و خارج از برنامه رسمی توسعه شکل گرفته اند. ساکنین این بافت ها را گروه های کم درآمد و مهاجران روستایی و تهی دست شهری تشکیل می دهند (رضویان و دیگران ۱۳۹۲، ۵۶). سند توانمندسازی و ساماندهی اسکان غیررسمی در تاریخ ۱۳۸۲/۱۱/۱۹ به تصویب هیات دولت رسید این سند حاوی برنامه ای راهبردی برای چاره جویی مشکلات ناشی از حاشیه نشینی در کشور می باشد. به دنبال تصویب سند ستادی تحت عنوان ستاد ملی توانمندسازی سکونتگاه های غیررسمی شکل گرفت (وزارت مسکن و شهرسازی ۱۳۹۱، ۱۱).

۴-۲- سیاست مسکن مهر

مسکن اجتماعی ایران با نام مسکن مهر، مجتمع های مسکونی هستند که ساختشان در دولت آقای محمود احمدی نژاد رئیس جمهور وقت ایران آغاز شده است. هدف از این طرح خانه دار کردن قشرهای کم درآمد که طبق آن دولت با واگذاری قطعه زمین رایگان سعی داشت خانه سازی را تشویق کند. اوایل سال ۹۲، دولت دهم مسکن مهر را با پیشرفت ۷۰ درصدی تحویل دولت یازدهم داد. اما چون حسن روحانی اعتقادی به آن نداشت و حتی وزیر وقت راه و شهرسازی هم افتخار خود را در دوران مدیریتی اش عدم افتتاح حتی یک واحد مسکن مهر اعلام کرد، عملاً دولت روحانی آن را رها کرده و توجهی به این نیاز مبرم دهک های پایین و مستضعف جامعه نکرد. بی تفاوتی دولت های یازدهم و دوازدهم به مسکن منجر به بحران گرانی خانه در کشور در سال ۹۷ و ۹۸ شد. این طرح پس از افزایش شدید بهای مسکن در ایران شروع شد. دولت برای تأمین مالی این طرح از بانک مرکزی قرض کرد، که منجر به رشد نقدینگی و افزایش تورم شد به طوری که نیمی از کل پول های چاپ شده در تاریخ ایران صرف ساختن مسکن مهر شد. خانه های ساخته شده در این طرح عموماً در حاشیه شهرها بودند و فکری برای مکانیابی اصولی و امکانات گوناگون نظیر آب و برق و گاز و تلفن آن ها نشده بود.

در مجموع برای ساخت یک میلیون و ۷۷۶ هزار و ۶۹۵ واحد مسکن معادل ۳۹ هزار و ۶۶۷ میلیارد و ۳۳۰ میلیون تومان تسهیلات از طرف بانک مسکن پرداخت شده است. این طرح در ابتدا با حداقل دارایی مردم آغاز شد و استقبال و تبلیغات زیادی هم برای آن صورت گرفت. چون ارزان و در سطح توان بسیاری از اقشار ضعیف کشور بود. اساساً پروژه مسکن مهر زمانی شکل گرفت که قیمت مسکن شروع به افزایش کرده بود و این پروژه قرار بود با تولید سالانه یک میلیون و ۵۰۰ هزار واحد این مشکل را برطرف سازد. روند سکون قیمتی در این پروژه در شهرهای پرنده، پردیس و هشتگرد ادامه داشت تا اینکه با رشد فزاینده قیمت مسکن در مرکز شهرها، مسکن مهر هم با رشد قیمت مواجه شد و این رشد قیمت های باورنکردنی ای را رقم زده است. براساس گزارشات رسیده واحدهای طرح مسکن مهر به قیمت های میلیاردی رسیده و به طور کامل از ماهیت اصلی خود خارج شده است. با توجه به مخالفت دولت روحانی با ادامه این طرح و کاهش ساخت مسکن و افزایش تقاضا و طرح های مسکوت مانده پیشنهادی ساخت مسکن، انتظار می رود قیمت ها از این هم فراتر برود که عملاً شکست اهداف اجرای پروژه مسکن مهر را رقم خواهد زد.

براساس اطلاعاتی که از قیمت خانه در پروژه های مسکن مهر در تهران و شهر پردیس به گوش می رسد یک واحد مسکن ۱۲۱ متری در امیر ساوالان (فاز ۸) کلید تحویل با قیمت حدود یک میلیارد در سایر پروژه های مسکن مهر این شهر نیز قیمت ها افزایشی بوده و در فاز ۱۱ (کوزو) یک واحد مسکن مهر با قیمت ۷۵۰ میلیون تومان برای فروش عرضه شده اند، این اتفاق دور از همه اهدافی است که برای ساخت و توسعه مسکن مهر در نظر گرفته شده بود. مسکن ارزان دیگر وجود ندارد و حتی مسکن مهر که قرار بود مرهمی بر زخم مردم باشد خود به زخم دیگری بدل شد. مسکن مهر می توانست با نقایصی که داشته و دارد به جمع شدن

حاشیه‌نشینی کمک کند، اما امروز با موج افزایش قیمت در این پروژه شاید در آینده نه چندان دور باید شاهد حاشیه‌نشینی در اطراف شهرهای جدید میزبان این پروژه باشیم (گروه مطالعات شرکت رهپو ساخت شارستان ۱۳۹۳، ۹۱).

۳-۴- سیاست مسکن اجتماعی در دنیا

- مسکن اجتماعی در انگلستان

انگلستان با جمعیت ۵۳ میلیون نفری رتبه ۹ رقابت‌پذیری اقتصادی را براساس آخرین گزارش مجمع جهانی اقتصاد در اختیار دارد. برنامه ساخت مسکن اجتماعی در این کشور ۱۷ درصد مجموع تامین مسکن را به خود اختصاص داده است و تامین زمین برای ساخت این واحدها برعهده نهادهای محلی است. حمایت از توسعه‌دهندگان، تضمین خرید و استفاده از واحدهای مسکن اجتماعی و بازگشت جریان نقدی حاصل از جمع‌آوری اجاره‌ها به این ساخت‌وسازها از سازوکارهای ساخت و مدیریت مسکن اجتماعی در این کشور محسوب می‌شود. دریافت اجاره سکونت در این واحدها براساس هزینه‌ها و اولویت‌بندی براساس ثبت‌نام و نسبتی از نرخ‌های بازار است. در سال‌های اخیر حمایت‌های کشور انگلستان از برنامه‌های مسکن اجتماعی کاهش یافته و دولت این کشور طبقات میان درآمد و مهاجران را از فهرست مشمولان مسکن اجتماعی خارج کرده است. بخشی از مسکن اجتماعی در انگلستان از سوی مدیریت شهری (شهرداری) و بخش دیگر از طرف نهادهای ساختمان‌سازی در ازای دریافت معافیت‌های مالیاتی ساخته می‌شود (خدائی و میره، ۱۳۸۶: ۱۰).

- مسکن اجتماعی در آلمان

در کشور ۸۱ میلیون نفری آلمان، به دلیل سیستم رقابتی (رتبه ۵ رقابت‌پذیری)، سهم کمی از مجموعه عرضه مسکن به مسکن اجتماعی اختصاص دارد؛ سهم مسکن اجتماعی از موجودی مسکن این کشور حدود ۵ درصد است. زمین مسکن اجتماعی در این کشور از محل زمین‌های ذخیره دولت، شهرداری‌ها و نهادهای محلی با قیمتی ارزان تر از قیمت بازار به سازندگان واگذار می‌شود. دولت همچنین به سازندگان وام و معافیت‌های مالیاتی پرداخت می‌کند. سیستم دریافت اجاره مسکن اجتماعی در این کشور مبتنی بر درآمد افراد و براساس سطح درآمد در هر منطقه شهری تعیین می‌شود و در صورتی که درآمد فرد یا خانوار از سطح عمومی منطقه ای که در آن ساکن هستند کمتر باشد یارانه پرداخت اجاره‌بها به خانوار مذکور داده می‌شود. البته در برخی موارد دولت آلمان تا ۱۰۰ درصد اجاره‌بهای ساکنان واحدهای حمایتی و اجتماعی را پرداخت می‌کند. (خدائی و میره، ۱۳۸۶: ۱۱).

- مسکن اجتماعی آمریکا

با جمعیتی حدود ۳۲۰ میلیون نفر و رتبه ۳ رقابت‌پذیری، حدود ۵ درصد از موجودی مسکن خود را به مسکن اجتماعی اختصاص داده است. اختصاص زمین برای ساخت مسکن اجتماعی در آمریکا، بر عهده و در اختیار نهادهای مالی است و سیاست‌گذاری اساسی برای ایجاد انگیزه در بخش ساخت و عرضه مسکن وجود دارد. دولت آمریکا برای سازندگان مسکن اجتماعی حمایت‌هایی همچون معافیت‌های مالیاتی در نظر می‌گیرد که این معافیت‌ها بعضاً تا ۳۰ سال هم ادامه پیدا می‌کند. روش تعیین اجاره و دریافت آن از ساکنان براساس درآمد افراد است. به شرطی که درآمد آن‌ها حداقل ۳۰ درصد پایین‌تر از میانگین توان درآمدی منطقه شهری آن خانوار باشد (خدائی و میره، ۱۳۸۶: ۱۳).

- مسکن اجتماعی برزیل

برنامه ساخت مسکن دولت برزیل از ماه مارس سال ۲۰۰۹ و با بودجه‌ای ۱۸ میلیارد دلاری آغاز شد که هدف آن ساخت یک میلیون خانه بود. دومین مرحله از این برنامه در سال ۲۰۱۰ اعلام شد که طبق آن ساخت ۲ میلیون خانه دیگر نیز در دستور کار قرار گرفت. از ۳ میلیون خانه‌ای که در طرح گنجانده شده، ۱٫۶ میلیون خانه به خانواده‌هایی تعلق می‌گیرد که درآمد آنها بین صفر تا سه برابر حداقل دستمزد است. یک میلیون خانه نیز به خانواده‌هایی تعلق می‌گیرد که درآمد آنها بین ۳ تا ۶ برابر حداقل دستمزد است و ۴۰۰ هزار خانه نیز برای خانواده‌هایی با درآمد تا ۱۰ برابر حداقل دستمزد در نظر گرفته شده است. (اطهاری، ۱۳۸۶: ۱۷)

- مسکن اجتماعی ژاپن

پس از جنگ جهانی دوم، ساخت مسکن به صورت منظم در هر سال افزایش یافته است. در اواسط دهه ۱۹۵۰ در راستای رشد اقتصادی ژاپن، افزایش چشمگیری در جمعیت شهرهای بزرگ بوجود آمد و شرکت خانه‌سازی ژاپن به ساخت واحدهایی تحت عنوان "دانچی" یا مجموعه‌های آپارتمانی، اقدام نمود که به «شهرهای جدید» لقب گرفتند.

امروزه مجتمع‌های مسکونی مشاع بسیار مجهزی برای گروه‌های هدف متنوعی اعم از خانواده‌ها و زوج‌های جوان و افراد مجرد در پاسخ به نیازهای جامعه در حال تغییر ژاپن در محدوده شهری ساخته می‌شود. در سیاست‌های مسکن مدون ژاپن، تامین مسکن گروه‌های هدف مختلفی مدنظر قرار گرفته‌اند اما بیشترین تمرکز برنامه‌ها بر تامین مسکن اقشار آسیب‌پذیر (سالمندان، خانوارهای مادر سرپرست و افراد معلول و بیمار) و نیز قشر کم‌درآمد جامعه بوده است. شرایط متقاضیان این نوع خانه‌ها:

۱. سطح درآمدی کمتر از مقدار تعیین‌شده (درآمدشان ۴۰ درصد پایین‌تر از میانگین درآمد کشور باشد)
۲. تاهل را دارا بودند
۳. توانایی تهیه مسکن را نداشته‌باشند.

در سال ۲۰۱۶م، میزان واحدهای مسکن عمومی ساخته‌شده ۲،۱۷ میلیون واحد مسکونی هست. دولت محلی که مسکن اجتماعی را فراهم می‌کند، اجاره ماهیانه را براساس معیارهایی مانند درآمد ساکنین، اندازه مسکن، مکان آن و سن خانه تعیین می‌کند. ساکنان مسکن عمومی از طریق سیستم قرعه‌کشی انتخاب می‌شوند، اما افراد بی‌بضاعت که مشکل مسکن دارند به‌خصوص سالمندان، خانواده‌های تک‌والد و افرادی که دارای ناتوانی و معلولیت هستند، دارای امتیاز و در اولویت قرار می‌گیرند. (اطهاری، ۱۳۸۶: ۲۰)

- مسکن اجتماعی در فرانسه

درفرانسه وجه غالب مسکن اجتماعی HLM خوانده می‌شود. که مسکن اجاری ارزان قیمتی است که توسط سازمان‌هایی با همین نام ساخته و نگهداری می‌شود. این سازمان‌ها غیرانتفاعی بوده و مالکیت عمومی یا خصوصی دارند. این سازوکار از سال ۱۹۵۰ برپایه انجمن‌هایی به نام HBM شکل گرفت که در سال ۱۸۸۹ ایجاد شده بود. تشکیل سازمان‌های HLM برای پاسخ‌گویی به خرابی‌های جنگ، مهاجرت روستاییان و افزایش جمعیت صورت گرفت. اکنون حدود ۱۷ درصد از موجودی

مسکن فرانسه در مالکیت این سازمان‌ها است. در سال ۲۰۰۱ بالغ بر ۴٫۲ میلیون خانوار یا ۳۹٫۵ درصد از خانوارهای اجاره‌نشینین فرانسوی در واحدهای HLM سکونت داشتند. اما سیاست‌های اجتماعی مسکن در فرانسه به HLM ختم نمی‌شود، به‌طوری که در مجموع ۶۵٫۳ درصد اجاره‌نشینان با احتساب HLM از یارانه دولتی بهره‌مند می‌شوند. علاوه بر آن، به حدود ۴۲ درصد از تصرف ملکی مسکن، یاران‌های به‌صورت پرداخت بخشی از وام رهنی یا با وام با بهره ارزان داده شده‌است. اجاره‌بهای مسکن HLM براساس هزینه خالص ساخت محاسبه می‌شود که با یارانه (توسط دولت مرکزی و محلی) و مالیات کم، کاهش یافته‌است. از فعالیت‌های مسکونی سودآور برای دادن یارانه به کم‌درآمدترین‌ها استفاده می‌شود. اما با ازدیاد درآمد خانوار از حدی معین، مطابق آن ازدیاد، به اجاره-بها افزوده می‌شود. در سال ۲۰۰۹ بالغ بر ۳۵ درصد از مسکن HLM به خانوارهای زیر خط فقر اختصاص داده شد. تأمین مالی ساختمان‌های جدید HLM به‌طور عمده به کمک وام انجام می‌پذیرد. وام دهنده اصلی مؤسسه CDC و منبع مالی‌اش پس‌اندازهای مسکن مردم است. هر فرانسوی می‌تواند یک حساب پس‌انداز مسکن در بانک محلی‌اش باز کند که نرخ بهره تنظیم شده دارد و از مالیات معاف است. (عبدیان، ۱۳۸۹: ۵۷).

- مسکن اجتماعی در ترکیه

سازمان توسعه مسکن TOKI با احداث مسکن لوکس برای گروه‌های درآمدی بالا به منظور تأمین منابع مالی پروژه‌های ساخت مسکن ارزان قیمت نیز یکی از روش‌های اعمال شده این سازمان در ترکیه است. از نمونه‌های موفق می‌توان به پروژه آریامان در آنکارا و پروژه هالکالی در استانبول اشاره کرد. در پروژه آریامان ۱۵۵۶ و در هالکالی ۳۵۹۲ واحد لوکس اجرا شد که به ترتیب ۱۱۴ و ۲۷۰ میلیون دلار درآمد داشته‌است که از این مقدار به ترتیب ۲۸ و ۲۹٫۵ درصد سهم سازمان توسعه مسکن بوده‌است (خبرگزاری مهر، ۱۳۹۵).

- مسکن اجتماعی در هنگ کنگ

مجموعه‌ای از برنامه‌های مسکن است که از طریق آن دولت هنگ کنگ مسکن ارزان قیمت را برای ساکنان کم درآمد فراهم می‌کند. این جزء اصلی مسکن در هنگ کنگ است که تقریباً نیمی از جمعیت آن در حال حاضر در برخی از انواع مسکن عمومی زندگی می‌کنند. مسکن عمومی عمدتاً توسط اداره مسکن هنگ کنگ و انجمن مسکن هنگ کنگ ساخته شده‌است. اجاره‌ها و قیمت‌ها به‌طور قابل توجهی پایین‌تر از مسکن خصوصی است و توسط دولت یارانه می‌گیرد. بلوک‌های اخیر معمولاً ۴۰ یا بیشتر طبقه را تشکیل می‌دهند. نه‌تنها سالمندان از طریق دولت مورد حمایت کافی قرار می‌گیرند بلکه گروه‌های دیگر نیز برای دسترسی به واحدهای مسکونی ارزان قیمت از مزایایی بهره‌مند می‌شوند. خانوارهایی که قادر به پرداخت مسکن خصوصی اجاره‌ای نیستند می‌توانند برای مسکن اجاره‌ای عمومی بر اساس برنامه مسکن عمومی اداره مسکن هنگ کنگ اقدام کنند. با توجه به مقررات فعلی، متوسط زمان انتظار برای استفاده از مسکن اجاره عمومی امروز تقریباً ۳ سال است برای متقاضیان عمومی در حالی که در سال ۱۹۹۶، ۷ سال بود. به موازات این مقررات، حکومت طرح اولویت خانواده‌های هم‌هنگ را برای تشویق اعضای خانواده به زندگی با هم و همچنین مراقبت از خویشاوندان سالمند ترتیب داد. (عبدیان، ۱۳۸۹: ۶۰-۶۱).

- مسکن اجتماعی در چین

در سی سال اخیر سه برنامه بزرگ دولتی برای ایجاد مسکن ارزان قیمت در چین اجرا شده‌است. این برنامه از سال ۱۹۹۸ مورد توجه قرار گرفته‌است. مسکن مقرون به صرفه در چین به دو صورت عرضه می‌شود:

۱. مسکن مقرون به صرفه برای فروش

دولت‌های محلی برای ساخت واحدهای مسکن اقتصادی و راحت زمینی را بدون پرداخت هزینه برای سازندگان اختصاص می‌دهند، و قیمت فروش برای پوشش هزینه ساخت و ساز با سود اندک (معمولاً سه درصد) محدود است. برای مسکن با قیمت کنترل شده زمین از طریق مناقصه رقابتی به دست می‌آید، و قیمت فروش در حدود ۷۰-۷۵ درصد از سطح مسکن قابل مقایسه با بازار آزاد تعیین شده‌است.

۲. مسکن مقرون به صرفه برای اجاره

مسکن اجاره‌ای ارزان (معرفی شده در سال ۱۹۹۴) مسکن کم هزینه‌ای است که عمدتاً برای فقیرترین خانوارهای شهری فراهم شده‌است، با استاندارد اندازه حداکثر ۵۰ متر مربع در هر واحد. اجاره این نوع از خانه‌ها کمتر از مسکن اجاره‌ای عمومی است. عمده بودجه برای مسکن اجاره‌ای ارزان از محل بازگشت سرمایه گذاری صندوق تأمین مسکن و سایر درآمدهای محلی است. این یک برنامه پس‌انداز مسکن اجباری است که به موجب آن کارفرمایان و کارمندان موظفند بخش خاصی از حقوق کارمندان را به حساب‌های صندوق تأمین مسکن کمک کنند. در عوض، کارمندان وام کم بهره از صندوق تأمین مسکن برای خرید خانه خود دریافت می‌کنند.

این بودجه معادل ۱ میلیون دلار از بودجه سال ۲۰۰۹ خود را برای یارانه دادن به پروژه‌های مسکن اجاره‌ای ارزان قیمت اختصاص داد. واجدین شرایط مسکن اجتماعی در چین با سیستم هوکو ارزیابی می‌شوند، سیستم هوکو در واقع نوعی پاسپورت داخلی محسوب می‌شود که مردم را به دو دسته شهری و روستایی تقسیم می‌کند و هدف اصلی آن جلوگیری از مهاجرت و هجوم مردم فقیر روستایی به نواحی شهری است؛ اما در حال حاضر این سیستم باعث شده کارگران مهاجری که موتور محرکه اقتصاد چین به شمار می‌آیند، به دلیل نداشتن هوکوی شهری، از دسترسی به بسیاری از خدمات مثل استفاده از سیستم بهداشت دولتی، مدارس دولتی، خانه‌های یارانه‌ای و ... در شهرهایی که در آن کار می‌کنند، محروم باشند. بر این اساس مهاجران روستایی یا مهاجران از شهرهای دیگر که فاقد وضعیت خانگی محلی شهری بودند، واجد شرایط برای دریافت مسکن اجاره‌ای ارزان قیمت نبودند.

شهرداری مقررات سختگیرانه‌ای وضع کرده‌است که فقط به نخبگان مهاجران امکان دسترسی به مسکن اجاره‌ای ارزان را می‌دهد و مهاجرانی با درآمد پایین یا تحصیلات کم از دسترسی به مسکن ارزان قیمت محروم شده‌اند (عبدیان، ۱۳۸۹: ۶۳).

- مسکن اجتماعی در مالزی

در برنامه دهم توسعه در مالزی ساخت ۷۸۰۰۰ واحد مسکونی ارزان قیمت در نظر گرفته شده بود، در حالی که ۱۳۰۰۰۰۰ از جمعیت این کشور زیر خط فقر زندگی می‌کردند. علاوه بر این، ۴۴۰۰۰۰ کارگر کمتر از ۷۰۰ رینگیت در ماه درآمد داشتند. برنامه‌های فقرزدایی در مالزی منجر به کاهش فقر در این کشور گردید و میزان جمعیت زیر خط فقر از ۶٫۸ درصد در سال ۲۰۰۰ به ۵ درصد در سال ۲۰۰۸ رسید.

مسکن برای گروه کم‌درآمد و بسیار فقیر به صورت رایگان یا از طریق وام بدون بهره به خانوارهایی که درآمدشان کمتر از ۵۰۰ رینگیت است، تعلق می‌گیرد. برای گروهی که درآمد آن‌ها بین ۵۰۰ تا ۷۵۰ رینگیت است، ۲۰۰۰۰۰ واحد مسکونی با قیمت کمتر از ۲۵۰۰۰ رینگیت واگذار شده است. علاوه بر این، دولت بر نقش بخش خصوصی به منظور ساخت واحدهای مسکونی با قیمت متوسط و پایین بین ۲۶۰۰۰ تا ۶۰۰۰۰ رینگیت برای هر واحد مسکونی تأکید نموده است (خبرگزاری مهر، ۱۳۹۵).

- مسکن اجتماعی در آفریقا

آفریقای جنوبی نیز مانند بسیاری از کشورهای در حال توسعه در جهان با مشکل مسکن در بعد کمی و کیفی مواجه می‌باشد. از سوی دیگر سیاست‌گذاری مسکن در این کشور تحت قانون آپارتاید قرار داد بدین معنی که قوانین آپارتاید تعیین می‌نمود افراد سیاه کجا باید زندگی و کار کنند. همچنین قانون مناطق گروهی تعیین می‌کرد که در آن مردم می‌توانند کجا زندگی کنند و شهرها را به بخش‌های نژادی متمایز تقسیم می‌نمود. سفیدپوستان با بهره‌گیری از بهترین زمین و نزدیکی به همه امکانات اجتماعی، فرهنگی و اقتصادی بودند در حالی که سیاهان و رنگین‌پوستان در مناطق حاشیه زندگی می‌کردند و برای آنها در مناطق شهری هیچ حق مالکیتی اعطا نشد و سیاه پوستان فقط می‌توانستند خانه روستایی خود را داشته باشند. با توجه به این‌که جمعیت شهری به سرعت از طریق رشد طبیعی و مهاجرت از مناطق روستایی فقیرنشین افزایش می‌یافت، فشار و تقاضا برای مسکن شهری به نقطه بحرانی در آفریقای جنوبی می‌رسید. به منظور تأمین مسکن مناسب برای همه گروه‌ها و دهک‌های درآمدی برنامه تأمین مسکن اجتماعی در اولویت سیاست‌گذاری‌های دولت در بخش مسکن قرار گرفت.

واجدین شرایط مسکن اجتماعی در آفریقا:

۱. خانه اولی باشند
۲. بالای ۲۱ سال سن داشته باشند
۳. متأهل باشند.
۵. قبلاً یارانه مسکن دریافت نکرده باشند.
۶. درآمد خانوار ۳۵۰۰ راند در ماه بیشتر نباشد (African National Congress, 1994).

۱-۳-۴- تاریخچه مسکن اجتماعی :

به لحاظ تاریخی، مسکن اجتماعی در اروپای شمالی و بیشتر دولت‌های سوسیالیست به شکلی وسیع وجود داشته است. بعد از جنگ جهانی، یعنی زمانی که دولت‌ها مداخلات زیادی در اقتصاد داشتند، مسکن اجتماعی هم قویتر از هر زمانی به صحنه آمد. اگر به عقبتر نگاه کنیم، آنچه را که امروز به‌عنوان مسکن اجتماعی می‌شناسیم در گذشته در قالب برخی مناسبات مذهبی و خیریه‌ها برای گروه‌های خاصی وجود داشته است. ابتدا برخی از بشردوستان با مشاهده وضعیت وخیم سکونتگاه‌های کارگران و فقیران در لندن بعد از انقلاب صنعتی، اقدام به ساخت محدود آپارتمان‌هایی در محلاتی از لندن کردند. همچنین برخی کارخانه‌ها برای کارگران خود دهکده‌های سکونتگاهی در نزدیکی کارخانه بنا کردند. اما اولین بار بعد از انتشار گزارش کمیسیون سلطنتی در سال ۱۸۸۵ بود که دولت انگلستان تصمیم گرفت در قضیه مسکن دخالت کند. این دخالت منجر به تدوین سند مسکن طبقات کارگر در ۱۸۸۵ شد که به موجب آن هیئت‌های محلی مأمور شدند زاغه‌های آلوده را پاکسازی کنند و وضعیت مسکن در این مناطق را بهبود دهند.

اولین پروژه‌های بزرگ قیاس ساخت مسکن هم در لندن ساخته شد، در محله Old Nichol که در آن ۶۰۰۰ نفر در خیابان‌هایی فشرده در هم چپیده بودند و از هر ۴ کودک یک نفر برباد بیماری و فقر می‌مرد. موفقیت این پروژه و چند پروژه‌های مشابه سایر مناطق را هم تشویق به ساخت مسکن اجتماعی در نقاط دیگر کرد. از قرن ۱۹ به بعد نقش دولت مرکزی و شهرداری‌ها رو به افزایش گذاشت. در سال ۱۹۱۹ یارانه‌های دولتی در انگلستان برای این منظور اختصاص یافت و ساخت «مسکن‌های عمومی» آنچنانکه در آمریکا نامیده می‌شود در آمریکا و برخی کشورهای اروپایی شروع شد. اما تنها بعد از جنگ جهانی دوم بود که مسکن اجتماعی به شکلی جهانی و وسیع مورد توجه قرار گرفت. نقش دولت‌ها در ابتدا به شکل خانه‌سازی برای خانوارهای کارگری و بعد به شکل توسعه‌ی زیرساخت‌های محلی و خدمات بود. اهداف اصلی دولت ملی و محلی از ایفای نقش در این زمینه شامل مواردی همچون برنامه‌ریزی شهری مؤثر در نواحی شهری با رشد شتابان، حمایت مستقیم از توسعه‌ی نواحی صنعتی، تدارک مسکن ارزان قیمت برای نیروی کار و حفظ قدرت سیاسی بود.

نقش مسکن اجتماعی در اسکان خانوارهای کم‌درآمد و آسیب‌پذیر کم‌کم در لیست اولویت‌های دولتها پایین آمد تا زمانی که کمبود عددی مسکن ملی در دهه‌های ۷۰ و ۸۰ میلادی در اکثر کشورهای اروپایی و آمریکایی مرتفع شد. در ابتدای دوره‌ی پس از جنگ جهانی، مدل مسکن اجتماعی تقریباً در سرتاسر شمال و شرق اروپا مشابه هم بود: تأکید زیاد بر حمایت‌های دولتی در ساختوساز به منظور غلبه بر اثرات تخریب جنگ و کمبود سرمایه‌گذاری در طول سال‌های جنگ جهانی. سازوکار دستیابی به این گسترش وسیع در سرمایه‌گذاری مسکن در کشورهای مختلف اروپایی متفاوت بود. در اکثر کشورها، مقامات محلی نقش اصلی را بر عهده گرفتند چه به شکل ساخت مستقیم خانه و یا چه به شکل فراهم آوردن شرایطی که دیگران هم بتوانند در این امر مشارکت کنند. در اقتصادهای سوسیالیستی ارتباط با کارفرمایان بسیار مستحکم‌تر بود و با وجود اختلافاتی در کشورهای مختلف در نحوه‌ی دخالت دولت، شعار اصلی در زمینه‌ی مسکن این بود: «مسکن شایسته برای همه‌ی خانوارها به قیمتی که توانایی پرداخت آن را داشته باشند» (پوردیپیمی و زرغامی، ۱۳۸۹: ۴۲).



شکل ۴. خیابان باندری لندن سه سال بعد از پاکسازی زاغه‌ها (ماخذ: Memari.online, ۱۳۹۲)

۴- بررسی نمونه های موردی مسکن اجتماعی در جهان :

اکنون به بررسی نمونه هایی انتخابی از مسکن اجتماعی در جهان پرداخته میشود .

۱- مجموعه مسکونی فوگری

موقعیت: ایالت باواریا آلمان و شهر آگسبورگ

نوع تامین مالی: مسکن اجتماعی

گونه های واحد های آپارتمانی: یک خواب

معمار: توماس کرپس

فوگری قدیمی ترین مجموعه ی مسکونی اجتماعی جهان است که هنوز هم استفاده میشود. این مجموعه محوطه ی محصور است در شهر آگسبورگ بایرن که نامش از نام خانواده ی فوگر گرفته شده و یاکوب فوگر جوان که به یاکوب فوگر پولدار نیز مشهور است در سال ۱۵۱۶ آن را به عنوان جایی برای اسکان شهروندان نیازمند آگسبورگ ساخت. تا سال ۱۵۲۳، ۵۲ خانه در این مجموعه ساخته شد و در سال های بعد محوطه ی آن با احداث خیابان های مختلف، میدان های کوچک و یک کلیسا توسعه یافت. دروازه های مجموعه شبها قفل میشد و از این جهت فوگری بسیار شبیه به یک شهر کوچک و مستقل قرون وسطایی بود. این مجموعه هنوز هم ساکن دارد که آن را به قدیمی ترین پروژه ی مسکن اجتماعی جهان تبدیل کرده اند. بهای اجاره این خانه ها سالانه یک سکه ی طلای راینشر (معادل ۰/۸۸ یورو) بوده و همچنان هست، به علاوه ی سه وعده عبادت روزانه به جان مالکان فعلی فوگری: دعای ربانی، نیایش درود بر مریم و اعتقادنامه نیقیه. شرایط زندگی در اینجا دقیقاً شبیه به ۵۰۰ سال پیش است: ساکنان باید حداقل دو سال در آگسبورگ زندگی کرده، مذهب کاتولیک داشته، و افراد تهیدستی باشند که به کسی بدهکار نیستند. آپارتمان های این مجموعه همگی ۴۵ تا ۶۵ مترمربع مساحت دارند و چون هر واحد ورودی مجزایی از خیابان دارد، انگار ساکنان در خانه ای جدا زندگی میکنند. هیچ چیز مشاعی وجود ندارد؛ هر خانواده آپارتمانی دارد که مجهز به یک آشپزخانه، یک اتاق نشیمن، یک اتاق خواب و یک اتاق کوچک دیگر است و مجموعاً مساحتی حدود ۶۰ مترمربع دارد. آپارتمان های همکف یک باغچه و انبار کوچک دارند و آپارتمان های طبقه ی بالا اتاق زیرشیروانی دارند.



شکل ۵. فضاهای داخلی مجموعه فوگری (ماخذ: Memari.online, ۱۳۹۲)

تمام آپارتمان ها دارای امکانات مدرنی نظیر تلویزیون و آب لوله کشی هستند. یکی از آپارتمان های طبقه ی همکف مسکونی نیست و به عنوان موزه ای برای بازدید عموم در نظر گرفته شده است. دسته ی زنگ های درها طرح های استادانه ای دارند و هر کدام منحصر به فرد هستند تا ساکنان با لمس دستگیره ها خانه ی خود را بیابند زیرا قدمت این محله به دوران قبل از نصب تیر برق های برمیگردد. این مجموعه در جریان جنگ دوم جهانی به شدت آسیب دید اما ژرمن ها دوباره آن را مثل روز اول بازسازی کردند و اکنون نیز فوگری دارای سکنه فقیری است که باید همان شروط ۵۰۰ سال پیش را دارا باشند، به همین خاطر فوگری قدیمی ترین مجموعه مسکونی بشر شناخته می شود (پوردیهیمی و زرغامی، ۱۳۸۹: ۶۲).

۲- مجموعه مسکونی ماسنا :

موقعیت: کشور فرانسه

نوع تامین مالی: مسکن اجتماعی

گونه واحد های آپارتمانی: یک خواب الی پنج خواب

مهندس معمار: ماسون هامونیک



تصویر ۷. دورنمایی از مجموعه مسکونی ماسنا (ماخذ: www.gooood.hk)

این مجموعه ی مسکونی با معماری تعریف شده به جهت برنامه ای با عنوان مسکن اجتماعی که مداخلات ارتباط فضای مناسب در محیط مسکونی به جهت مطلوبیت فضا برای ساکنان و حس همزیستی بر حریم خصوصی و عمومی تعریف شده است. یکی از ملزومات این عمل نادیده گرفتن بخش عظیمی از فضای ساخت به جهت اثربخش بودن آسایش محیطی دو بلوک ایجاد بر پیکره ی یک توده مسکونی پیوسته بوده که با گردش های نامتوازن در یکی و ریتم پلکانی در دیگر نیاز به نور طبیعی در طول روز افزودن قضایی جمعی در طبقه میانی شکاف ایجاد شده میان دو بلوک و تراسهای عریض و بام مسطح برای حضور ساکنان بر بالای آن را در نظرگاه معمارانه تیم طرح شکل داده شده است. از ویژگیهای خاصی این مجموعه مسکونی که در تعریف طرح مایه ی اصلی آن عنوان ممکن اجتماعی بکار رفته است می توان موارد ذیل را اشاره نمود :

۱. توازن میان واحدهای همسایگی و سرانه های عمومی باز و سبز در مجموعه به جهت حضور اجتماعی تر افراد
 ۲. در نظر گرفتن ارزیابی های تحلیلی اقلیمی در جاگذاری توده ها، شکست ها و ریتم
 ۳. استفاده از متریا ل طبیعی در محیط های عمومی به ویژه فضای بام و تراس ها
 ۴. استفاده ی حداکثری از سرانه های سبز در طبقات میانی، یام و محوطه ی مجموعه در کنار استفاده از گیاهان گلدانی در تراس ها و فضاهای عمومی آپارتمان ها در بالای یکدیگر قرار دارند، اما هر یک دارای هویت قوی و منحصر به فرد خود است. این یک ساختمان منحصر به فرد است که متضمن ساختارهای اطراف است. یک اصل مهم دیگر که از طریق فراین طراحی برای ما آشکار میشود، ارائه قابلیت واقعی در کیفیت معماری بود. بسیاری از مردم تمایل دارند که در سبک حومه، مسکن فردی زندگی کنند. به این طریق می توان یک هویت واقعی برای خانه خود ایجاد کرد. استفاده از حد اقل باز شو ها در ضلع میانی بلوک شرقی به جهت حفظ حریم واحد واحد های همسایگی در تقارن دو بلوک با یکدیگر از دیگر نکات جالب طراحی در این طرح است.
- از طبقاتی میانی به بالا متریا ل مصرفی جداره ها از کامپوزیت نقره ای به طلایی در جبهه شمالی با توجه به تغییر جبهه جنوبی برعکس هم صورت گرفته است. از تغییر ریتم و شکست های نا منظم برای جهت دهی مناسب نور به داخل بلوک ها در واحد های شرقی و غربی استفاده شده و همچنین ریتم پلکانی و گردش غیر منظم به جهت حفظ حریم همسایگی و جذب نور بیشتر در کنار استفاده از متریا ل مناسب در جداره ها و باکس های گیاهان طبیعی در هر طبقه به جهت نگاه همزیستی ساکنان با طبیعت برای تراس های ایجاد شده است. همچنین فضای بام به عنوان یک محل اجتماعی برای تردد ساکنان و گپ و گفت و گو در نظر گرفته شده است که میزان تعاملات اجتماعی میان ساکنین را ارتقا میدهد و با توجه به پوشش متریا لی مناسب کائوچویی و زهکشی زیرین در زمان بارش برف و باران در ذخیره آب طبیعی و با توجه به اقلیم این شهر به معماری پایدار نیز توجه شده است. در طراحی فضاهای داخلی واحد ها، واحد های دوبلکس با قرار گیری پلکان های مدور به فضای پشت بام به عنوان یک فضای جمعی متصل میشود و در واحد های همسایگی در طبقات مختلف بلوک غربی و شرقی جهت نور گیری طبیعی روز تراس های عریض و مدور اطراف هر واحد با بازشوهایی با مقیاس بزرگ در نظر گرفته شده است همچنین کف پوش های همسان در داخل و فضای بیرونی موجب همزیستی با داخل و جذب نور میشود. راه رو های تعریف شده بر مسیر خدماتی به جهت جذب روشنایی مصنوع به رنگ زرد درآمده و در مسیر ترد همسایگان با راهروهای اصلی بین طبقات از کف پوش های بنفش و ترکیب رنگ سیاه درب ها و دیوار های سفید برای توازن رنگ ها و ارتقای آسایش روانی ساکنین و ایجاد سرزندگی استفاده شده است (پوردیهیمی و زرغامی، ۱۳۸۹: ۴۸).



تصویر ۸. رنگ های زرد و بنفش راه روا (ماخذ: goood.hk، ۱۳۹۲)

۴-۴- تجارب ملی در زمینه برنامه ریزی مسکن اجتماعی

مورد اول پژوهش مجتمع مسکونی آفتاب واقع در فاز دوم شهر جدید سهند است.

- علارقم اینکه در برنامه اولیه شهر امکانات کامل برای تمام فاز ها در نظر گرفته شده ولی در حال حاضر وضع کنونی این شهر شامل این امکانات نبوده است. اغلب کاربری های خدماتی و عمومی یا هنوز بهره برداری نشده اند و یا کلا به مرحله ی ساخت نرسیده اند
- این شهر هنوز مجهز به بیمارستان نیست
- عدم وجود پایانه شهری
- عدم وجود مراکز فرهنگی و ورزشی



تصویر ۹. محوطه ی مجتمع آفتاب (ماخذ: memari.online)

از سوی دیگر، تکمیل بزرگراه تبریز- سهند یکی از نیازها اصلی و زیرساخت های مهم این شهر بوده است. چرا که جاده همیشه پرتراфик و حادثه خیز تبریز- آذرشهر تنها راه ارتباطی جمعیت بالغ بر ۱۵۰ هزار نفری سهند است، که این روزها با یک تصادف و حادثه کوچک به طور متوسط، باعث ایجاد چندین ساعت راه- بندان های طولانی میشود. بر این اساس، به قطع یقین اتمام و تکمیل به موقع بزرگراه تبریز- سهند، میتواند بسیاری از ناملایمات و مشکلات زندگی این قشر متوسط و محروم جامعه را حل کند، که به نظر میرسد تا به امروز این امر محقق نشده است و این شهروندان همچنان چشم انتظار تحقق وعده مسئولان در این ارتباط هستند .

محوطه و فضای باز مجتمع :

- مجتمع مسکونی آفتاب دارای سه در ورود و خروج میباشد که در حال حاضر فقط یکی از آنها مورد استفاده قرار میگیرد. با توجه به مطالب ذکر شده تا این قسمت از پژوهش میتوان به موارد زیر به عنوان کاستی های فضای باز این مجتمع اشاره کرد :
- در محوطه این مجتمع هیچ گونه پوشش گیاهی وجود ندارد .
- هیچ تجهیزاتی برای استراحت و یا نشستن در نظر گرفته نشده است .
- راه های پیاده و سواره از هم تفکیک نشده و هیچ گونه امنیتی برای افراد پیاده در مقابل سواره وجود ندارد.
- هیچ فضای مکت، توقف و یا اژین قبیل در نظر گرفته نشده است
- هیچ فضایی برای بازی کودکان که امنیت آنها را تامین کند در نظر گرفته نشده است.
- به نورپردازی و افزایش غنای بصری و امنیت افراد در شب توجه نشده است.
- از فضای باز محوطه برای پارک ماشین ها استفاده میشود و هیچ پارکینگ بسته ای برای مجموعه در نظر گرفته نشده است .

امکانات زیر ساختی و تسهیلات :

عدم وجود امکانات فروگاهی، تفریحی، ورزشی یا فضاهایی مانند سالن اجتماعات یا مهد کودک از مواردی هست که کوجب ناراضی در ساکنین شده است که به راحتی میتوان با اندکی تغییرات و ایجاد این قبیا کاربری ها به فضای سر زنده تری دست یابیم .

دسترسی و حمل و نقل :

به علت متمرکز نبودن خدمات در شهر سهند دسترسی های اصلی به شهر تبریز جز اولویت های اصلی ساکنین مجتمع میباشد که در مصاحبه های حضوری به وفور به این موارد اشاره شده است و همچنین خیلی خدمات عمومی شامل درمانگاه و بیمارستان و مدرسه به تعداد محدودی وجود دارند که تمامی شهروندان مختلف سهند از همین امکانات استفاده میکنند که کم بودن وسیله های نقلیه و دشواری دسترسی ساکنین حاشیه های شهر به مرکز شهر نیز وجود دارد که مجتمع آفتاب نیز در همین وضعیت قرار دارد .

مسائل اقتصادی :

اغلب ساکنین براین باور بودند که هزینه ای که بابت سکونت در واحد های مسکن مهر پرداخته اند به نسبت زمانی که تا تحویل گرفتن واحد ها سپری شده برای آنها مقرون به صرفه نبوده و امکانات واحد ها نیز در شرایطی نیست که میزان رضایت آنها را بالا ببرد. همینطور کمبود امکانات شهر که آنها را وادار به طی کردن مدام مسیر سهند به تبریز مینماید برای آنها مقرون به صرفه نیست.

امنیت :

این متغیر توسط عواملی همچون نور پردازی در شب و یا امنیت واحد ها مورد بررسی قرار گرفت که در حد متوسط از رضایت ساکنین قرار دارد . لذا وجود واحدهای مسکونی در طبقه همکف که از پنجره ها هیچگونه حریمی ندارند خود دلیلی بر احساس نا امنیست .

عوامل فیزیکی تامین کننده آسایش فیزیکی:

پاکیزگی محیط مجتمع و روش صحیح دفع پسماند های زباله و تهویه طبیعی فضاهای مشاع داخلی از جمله فاکتور های تاثیر گذار بر این عامل هستند که یک طراحی صحیح میتواند به راحتی به روش انجام درست این فاکتور ها کمک کند. که طبق نمودار به دست آمده در میانگین متوسطی از رضایت ساکنین قرار دارد .

- کمیت و کیفیت فضاهای داخل واحد مسکونی:

همانطور که در ابتدای این فصل بررسی شد استانداردهای طراحی مسکن به میزان زیادی درین واحد ها رعایت نشده است، و تنوع مترژ و تیپ واحد برای خانواده‌های با تعداد نفرات مختلف وجود ندارد.

- هویت کالبدی و نمای ساختمان :

از دیگر عوامل تاثیر گذار بر آسایش روانی ساکنین استفاده از رنگ بندی های مناسب و توجه پتانسیل های بصری موجود در سایت می باشد که مجتمع آفتاب دارای نمای جذاب و رضایت بخشی نیست و به علت نبود فضای سبز و محوطه سازی تقریبا دید بصری جذابی برای ساکنین وجود ندارد.

- کمیت و کیفیت فضای مشاع داخلی :

به طور کلی درصد قابل توجهی از پایداری مجتمع های مسکونی وابسته به نظم اجتماعی فضاهای مشترک آن است نظم مورد نظر در اینجا ناشی از عملکرد درست فضاهای خدماتی و مکمل (پارکینگ و انباری) و تاسیسات گرمایشی، سرمایشی، بهداشت محیط، رسیدگی و نگهداری آنهاست. عوامل ایجاد کننده این نظم مانند برخورداری هر واحد از یک پارکینگ و انباری در محلی تعیین شده و اختصاصی باعث ایجاد نظم و انضباط در ظاهر مجتمع و همچنین رابطه حسنه ساکنین باهم خواهد شد و تنش ها و برخوردهای ناشی از بلا تکلیفی محل پارک کردن خودرو در جای دیگری را کم می کنند. در نتیجه آسایش روانی و سلامت روابط و خشنودی از همسایگان محقق خواهد شد. به نظر میرسد در اغلب مجموعه ها مهر فضای باز با محوریت سواره طراحی شده اند و انسان به عنوان عامل شکل دهنده به فضا نا دیده گرفته شده است. عدم وجود فضای سبز، پیاده رو، مرکز تجمع، امکانات و تجهیزات فضای باز مثل نیمکت، آبنما، چراغ شهری از عواملی است که می تواند ساکنین را دور هم جمع کرده و فضایی پاتوق مانند جهت گفت و گو و تعاملات ایجاد کند.

- تعاملات اجتماعی :

مهمترین عامل در ایجاد حس تعلق به مکانی که در آن زندگی می کنی تعاملات اجتماعی است. عاملی که باعث به وجود آمدن اتفاقات و خاطرات مشترک بین ساکنین شده و موجب احساس وابستگی به محیط میشود (پوردیهیمی و زرغامی، ۱۳۸۹: ۶۵).

مورد دوم پروژه ی مسکن مهر پرند با بیشترین تعداد واحدهای مسکونی مهر استان تهران (۵۲۲ هزار واحد) به پایتخت مسکن مهر معروف شده است. جمعیت ساکن مسکن مهر شهر پرند که به طور تقریبی ۳۲۲۲ هزار نفر تخمین زده شده است. واحد تحلیل جامعه سکونت یافته، خانوارهای ساکن در قطعات بناهای مسکونی است. با توجه به بررسی های انجام شده میتوان مطرح کرد که ناهنجاری های اجتماعی در مسکن مهر پرند؛ خودکشی و خودآزاری در بین جوانان بخصوص دختران در محله، امکان شکل گیری شبکه های خلاف و بزهکاری در بین نوجوانان، انحرافات اخلاقی ناشی از وجود افراد مسک و قرص های روانگردان و ایجاد مزاحمت توسط آنها، گدایی، ایجاد مزاحمت خیابانی و ناامنی در تردد زنان و دختران در محله، گذرگاه ها، بازارچه ها، سرراه مدرسه و دانشگاه بیشترین درصد فراوانی را به خودشان اختصاص داده اند.

کیفیت و طراحی ساختمان های مسکن مهر بسیار نامطلوب است و فضاهای عمومی در نظر گرفته نشده است و همچنین وجود فضاهای پر و خالی باعث ایجاد ناهنجاری های اجتماعی می شود. بنابراین هرچه کنترل و نظارت شهروندان و دستگاههای نظارتی و امنیتی بر محلات و شهرک های مسکن مهر پرند بیشتر شود به همان میزان ناهنجاری های اجتماعی کمتر شکل میگیرد و به تبع آن جرم و جنایت کمتری رخ میدهد. مسکن مهر فرهنگیان لپویی یکی از مجتمع های تعاونی مسکن است که با فاصله ی ۳۰ کیلومتری شمال شیراز و در قسمت جنوب غربی زرقان در دامنه های صعب العبور روستا شهر لپویی بعد از روستای شهریار واقع شده است. آن جایی که عده ای از مردم شیراز به امید خانه دار شدن در شیراز، در سال ۸۷ ثبت نام کردند و به یکباره سر از روستای لپویی درآوردند. اگر چه موقیت مکانی برای مسکن مهر هر شهری در بهترین نقطه ی شهری آن قرار دارد، اما در شیراز مکان یابی صحیحی صورت نگرفت. این منطقه با میزبانی جمعیت ۱۰ هزار نفری از کمبود شدید فضای آموزشی رنج می برد؛ به گونه ای که سرانه فضای آموزشی در این شهر از روستاها نیز پایین تر و حتی در حد صفر است. شهرک مسکن مهر به طور ناخواسته به شهر لپویی تحمیل شده است و تا قبل از ایجاد این شهرک، ساکنان لپویی هیچگونه دغدغه ای برای زندگی در این منطقه نداشتند.



تصویر ۱۰. مسکن مهر لپویی (ماخذ: خبرگزاری صداوسیما، ۱۳۹۸)

- مشکلات مسکن مهر لپویی:

۱. مسکن مهر لپویی به طرز قابل توجهی از کبود خدمات و تاسیسات و امکانات برخوردار است.
۲. مصالح استفاده شده در ساخت ساختمان ها با کیفیت پایین است
۳. مجتمع فاقد ورودی و سر در میشه
۴. شعاع دسترسی به خدمات و مراکز خرید و مراکز درمانی بسیار زیاد است.
۵. آتش نشانی در نزدیکی مجتمع وجود ندارد.

۶. سیستم گازرسانی به شیوه ی سنتی و با استفاده از کپسول گاز است.
۷. فاقد فضای سبز و ورزشی میباشد.
۸. هیچ گونه زیباسازی در محوطه و نمای ساختمان ها صورت نگرفته است.
۹. شب ها بسیار ناامن است.
۱۰. و همچنین به دلیل قرارگیری در دامنه ی کوه خطر حمله ی حیوانات نیز وجود دارد.
۱۱. هزینه تهیه یک واحد در مسکن مهر در ابتدا با ۱۷ - ۱۸ میلیون و اکنون نزدیک به ۵۰۰ میلیون میباشد خبرگزاری صداوسیما، ۱۳۹۸).

مورد سوم مسکن مهر مهرگان واقع در شمال مشهد و در محور جاده سیمان می باشد که از تجمیع روستاهای حسین آباد قرقی، قرقی سفلی، قرقی علیا و سیاست بوجود آمده است. طرح آماده سازی اراضی ۱۸۰ هکتاری قرقی در بیرون از حریم کلانشهر مشهد و در حاشیه روستای قرقی برای اسکان جمعیت تقریبی ۳۵۰۰۰ نفر و به منظور انجام پروژه های انبوه سازی مسکن انجام شده است. پروژه مسکن مهر شهرک مهرگان مشهد تنها در یک فاز ساخته و تحویل داده شده است و فازهای ۲ و ۳ آن در حال ساخت می باشد. لذا باتوجه به این موارد گفته شده خدمات و کاربری های مانند آن مانند تجاری، آموزشی و... به صورت محدود و تنها در محدوده های خاصی از شهرک مهرگان مکان گزینی شده اند و تنها مدرسه (ابتدایی) موجود در منطقه، از ابتدای سال جاری شروع به کار کرده است. با توجه به این موارد می توان گفت واحد های همسایگی موجود در این منطقه از حداقل خود کفایی برخوردارند. اراضی بکر موجود در منطقه و وجود مجموعه راه آهن مشهد از پتانسیل های موجود و قابل بررسی در سطح منطقه بوده است. اجاره خانه در شهرک مهرگان ماهیانه مبلغی بین ۲۰۰ تا ۳۰۰ هزار تومان متغیر می باشد. بررسی ها نشان داده که مکان گزینی مسکن مهر در شهرک مهرگان (قرقی) به لحاظ دسترسی به خدمات و امکانات اجتماعی صحیح نیست و اکثر ساکنین این منطقه برای رفت و آمدهای روزانه خود دچار مشکل می باشند.

- مهمترین معضل ساکنین این منطقه مسئله دسترسی آنهاست.
- نبود مدارس کافی و دسترسی دشوار به آن
- عدم دسترسی به درمانگاه
- مشکلات رفت و آمد ساکنین برای رفتن به محل کار، تهیه نان و... از مهم ترین دغدغه های آنها بوده است همان طور که داده های این بخش و بخش های دیگر گفته های ساکنین را تایید می کند.



مجتمع مهرگان (ماخذ: مهندسین مشاور فرهاد، ۱۳۹۵)

در واقع آمارها گویای این واقعیت می باشند که در مکان گزینی واحدهای مسکونی شهرک مهرگان به این دو فاکتور مهم توجه چندانی نشده است و واحدهای ساخته شده گران تر از وضعیت درآمدی آنها می باشد. شاید این عامل را می توان به عنوان مهم ترین عامل در عدم استقبال مردم از پروژه های مسکن مهر در شهر مهرگان دانست. همانطور که از توضیحات مربوط به زیر معیارها در شهرک مهرگان گفته شد همچنین بی توجهی به فاکتورهای چونتئوع، سرزندگی، هویت و... توجه چندانی نشده است و این امر موجب بروز نارضایتی های زیادی از سوی ساکنین این منطقه گردیده است. این نارضایتی علیرغم موقعیت نسبی شهرک مهرگان بایستی از روش های گوناگون مثل ایجاد امکانات رفاهی و زیربنایی و امکانات مربوط به دسترسی به شهر مشهد و رفت و آمد به محل کار و بهره مندی از خدمات شهری جبران شود.

در طراحی خانه ها توجه به اقلیم منطقه و شرایط آب و هوایی آن بسیار مهم است، استفاده از مصالح نیز باید با توجه به شرایط آب و هوایی صورت پذیرد. از آن جایی که شهر مشهد دارای تپ آب و هوایی ۲ می باشد، بهتر است جهت خانه ها، نوع مصالح و تاسیسات و غیره... بنا بر شرایط آب و هوایی انتخاب شود. در شهرک مهرگان مشهد، به رغم توجه به جهت بادهای جنوبی وغالب، مصالحی که به کار برده شده سازگار با شرایط آب و هوایی منطقه نمی باشد و در فصول سرد ساکنین شاهد ترکیدن و یخ زدگی تاسیسات منازل خویش می باشند و نمای خانه ها نیز دچار فرسوگی شده است توجه به ضوابط طراحی ویژه معلولین: ضوابط و مقررات موجود برای شهر مهرگان که از سوی مهندسین مشاور فرهاد تهیه شده است، نشان می دهد که تنها در مورد واحدهای واحدهای مسکونی و به صورت جزئی به افراد ناتوان جسمی توجه شده است. در طراحی شبکه حمل و نقل توجهی به افراد ناتوان نشده است. همچنین در این شهرک هیچ توجهی به فضای سبز و محل بازی کودکان نشده است و سرانه ی فضای سبز پایین تر از استاندارد سرانه فضای سبز است. و در آخر نکته قابل توجه آن است که در طراحی شهرک هیچ توجهی به عنصر شاخص و هویت بخش محل نشده است (مهندسین مشاور فرهاد، ۱۳۹۵).

۵- نتیجه گیری و پیشنهادات

در مجموع می توان نتیجه گرفت که مسکن اجتماعی می تواند به عنوان راهکاری به منظور تامین مسکن اقشار کم درآمد در نظر گرفته شود. تجارب جهانی در این حوزه نشان می دهد که این طرح موجب سامان دادن به معضل مسکن در کشورهایی که به دلیل بحران های اقتصادی، جنگ، مهاجرت و ... با معضل کمبود مسکن مواجه بوده اند، شده است. اما امروزه به علت مشکلات اجتماعی ناشی از طرح های گذشته مسکن اجتماعی می بایست همانند کشور های پیشرفته رویکرد

متفاتی در این راستا اتخاذ شود. در رویکرد جدید تر در حوزه مسکن اجتماعی مشاهده می شود که با در نظر گرفتن اصول توسعه پایدار تلاش میشود تا منزلت اجتماعی بیشتری برای افراد کم درآمد در نظر گرفته شده و خانه های ساخته شده از کیفیت و مساحت قابل قبولی برخوردارند، از سوی دیگر دیده میشود در راستای پایداری اجتماعی تلاش شده تا با کنار هم قرار دادن افراد کم درآمد و اقشار معمولی معضلات اجتماعی ناشی از طرح مسکن کاهش یابد. اگر خانه های مربوط به یک محله یا یک مجتمع همگی به مسکن اجتماعی اختصاص داده شوند نتیجه ای که حاصل می شود این خواهد بود که تعداد چند ده یا چند صد نفر از افراد فقیر در یک محله در کنار یکدیگر ساکن خواهند شد. این مساله پیامدهایی از قبیل شناخته شدن محله به محله فقیر نشین، رشد فرزندان ساکنین در محیط نامناسب، افزایش امکان ارتکاب جرم و بزه در میان ساکنین، عدم ایجاد حس دلبستگی و تعلق خاطر ساکنان به محیط و ... را خواهد داشت. از این رو میتوان گفت که همنشینی طرح مسکن اجتماعی و مسکن عادی می تواند موجب شود تا مجموعه و محله از بافت اجتماعی مناسب تری برخوردار شود، بافتی که نه همه افراد ساکن در آن را افراد فقیر تشکیل می دهند و نه اینکه اختلاف طبقاتی چشمگیری در آن به چشم می خورد. از سوی دیگری میتوان به جای ساخت شهرهای جدید از بافت فرسوده شهرها جهت ساخت و ساز استفاده کرد. در این صورت نه تنها بخش های فرسوده شهرها سامان میگیرد بلکه از پرداخت هزینه های سنگین جهت تامین زیرساخت های شهرهای جدید نیز اجتناب می شود.

منابع

۱. خلیلی، احمد، هانیه نوراللهی، نعیمه رشیدی، مریم رحمانی، ارزیابی سیاست های مسکن مهر در ایران و ارائه راهکارهایی برای بهبود آن، ۱۳۹۴
۲. پرهیزگار، اکبر، ناصر شاهدهی، مروری بر طرح مسکن مهر در شهرهای زیر ۲۵۰۰ نفر، فصل نامه آبادی، ۱۳۸۹، غلامی، محمد جواد، آسیب شناسی طرح مسکن مهر، فصل نامه آبادی، ۱۳۸۹
۳. حائری، محمدرضا، خانه های معاصر، ویژگی ها و نیازها، فصلنامه آبادی، شماره ۳۸، ۱۳۸۲.
۴. اطهاری، کمال (۱۳۸۷)، گونه شناسی مسکن اجتماعی، سیاست های توسعه مسکن در ایران، سیزدهمین همایش، وزارت مسکن و شهرسازی
۵. خدائی، زهرا و محمد میره (۱۳۹۰)، مروری بر تجارب جهانی در زمینه تامین مسکن گروه های کم درآمد شهری، اولین کنفرانس اقتصاد شهری ایران، بانک مقالات همایش های دانشگاه فردوسی مشهد، آذرماه
۶. زارع شاه آبادی و همکاران، عوامل اجتماعی-فرهنگی مرتبط با موفقیت تعاونی های تولیدی شهر یزد، فصلنامه علمی، ۱۳۹۴
۷. سجادی قائم مقامی، پروین السادات، شهرام پور دیهمی، اسماعیل ضرغامی، اصول پایداری اجتماعی در مجتمع های مسکونی از دید جامعه صاحب نظران و متخصصان ایرانی، نشریه علوم محیطی، ۱۳۸۹
۸. پیرنیا محمد کریم، خانه ایرانی به روایت استاد محمد کریم پیرنیا، آبادی، شماره ۳۲، ۱۳۷۵
۹. سجادی قائم مقامی، پروین السادات، شهرام پور دیهمی، اسماعیل ضرغامی، اصول پایداری اجتماعی در مجتمع های مسکونی از دید جامعه صاحب نظران و متخصصان ایرانی، نشریه علوم محیطی، ۱۳۸۹
۱۰. گروه مطالعات شرکت رهپوساخت شارستان، ارزیابی طرح مسکن مهر، انتشارات آذرخش، ۱۳۹۳.
۱۱. عینی فر، علیرضا، الگویی بر تحلیل انعطاف پذیری در مسکن سنتی ایران، فصلنامه هنرهای زیبا، شماره ۱۳
۱۲. وزارت راه و شهرسازی، سامانه اطلاعات مسکن مهر، ۱۳۹۰
۱۳. غلامی، محمد جواد، آسیب شناسی طرح مسکن مهر، فصل نامه آبادی، ۱۳۸۹
۱۴. African National Congress, 1994, The Reconstruction and Development Program.