

## بررسی وضعیت موجود مسکن مهر و ارزیابی امکان اجرای این پروژه در محدوده بافت فرسوده (مطالعه موردی: شهر کرمانشاه)<sup>۱</sup>

بیبا مرادی ناصرخانی\*

تاریخ دریافت مقاله: ۹۲/۲/۲۰

تاریخ پذیرش نهایی: ۹۲/۵/۲



### چکیده

هدف از انجام این تحقیق بررسی وضعیت موجود مسکن مهر و ارزیابی امکان اجرای این پروژه در محدوده بافت فرسوده در راستای تحقق توسعه شهری و افزایش عرضه مسکن همچنین مشارکت مردم در ایجاد محیط زندگی است. این پروژه بر اساس مطالعات کتابخانه‌ای و مطالعات میدانی و با بهره‌مندی از مطالعات اسنادی انجام شده است. جامعه آماری این تحقیق شامل اعضای تعاونی مسکن مهر، ساکنان بافت فرسوده و مدیران و کارشناسان اجرایی پروژه مسکن مهر در سطح شهر کرمانشاه می‌باشد. ابزار گردآوری اطلاعات پرسشنامه است و داده‌های جمع‌آوری شده، با برنامه SPSS-16 تحلیل شده است. نتایج تحقیق نشان داد برنامه مسکن مهر گام مهمی در جهت خانه‌دار نمودن اقشار کم‌درآمد جامعه است. از سویی به نظرمی‌رسد اطلاعات شفاف و روزآمدی در خصوص اجرای مسکن مهر در بافت فرسوده وجود ندارد و بیشتر ساکنان در بی‌خبری بسر می‌برند و این نشان‌دهنده عدم ارتباط و هماهنگی بین مسئولین امر و ساکنین بافت فرسوده است. با اطلاع‌رسانی به‌موقع از طریق رسانه‌های عمومی، شفاف‌سازی و نظارت مستمر بر دستگاه‌های مجری، تملک اراضی بافت‌های فرسوده و واگذاری آن به انبوه‌سازان می‌توان به نتایج مطلوب‌تری در جهت سیاست‌های جاری توسعه مسکن (مسکن مهر) در راستای توجه به بافت فرسوده به‌منظور توسعه شهری پایدار برداشت. از سویی اعتماد و باور به عموم مردم و مشارکت دادن تمام شهروندان در تصمیم‌گیری‌ها می‌تواند در ساماندهی بافت‌های فرسوده مورد توجه قرار گیرد.

### واژه‌های کلیدی

مشارکت، مسکن مهر، بافت فرسوده، توسعه شهری

## مقدمه

مسکن از نیازهای اولیه و اساسی هر انسان به شمار می‌آید. در کشورهای مختلف، دولت‌ها اقدامات و برنامه‌ریزی‌های جامعی در زمینه تأمین مسکن اقشار مختلف به‌ویژه طبقات کم‌درآمد انجام داده‌اند. آنچه طی سال‌های اخیر به نام مسکن مهر برای تأمین مسکن گروه‌های کم‌درآمد اجرا شده است، دو هدف عمده شامل سرعت بخشی به اجرا و درنهایت خانه‌دار شدن مردم و پایین آوردن هزینه‌های ساخت را دارد. یکی از مواردی که در برخوردهای شتاب‌زده و نوگرا نسبت به توسعه مسکن مشاهده می‌شود این است که برخی راه خانه‌دار شدن اقشار مختلف مردم را در اراضی ملی و منابع طبیعی جستجو می‌کنند در صورتی که ناکارآمدی این روش‌ها به اثبات رسیده و توجه به بافت فرسوده از ضروریات است. بافت‌های فرسوده دارای پتانسیل بالای اقتصادی و نیروی انسانی هستند و مالکان آن‌ها سرمایه اصلی در نوسازی چنین بافت‌هایی محسوب می‌شوند. در بعضی مناطق یکی از مهم‌ترین مشکلاتی که تأثیر بسیار زیادی بر شکل‌گیری تمامی بافت‌های فرسوده داشته و عملاً فرآیند بازسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده را با مشکل مواجه می‌سازد، سطح درآمد و وضعیت اقتصادی ساکنان، مسائل حقوقی و نبود زیرساخت‌ها در آن است. عمده‌ترین فرصت سیاست مسکن مهر را می‌توان در بهره‌مند شدن از زمین آن‌هم به قیمت بسیار ناچیز قلمداد کرد، اما نباید از یاد برد که تأمین زیرساخت‌ها و خدمات شهری هزینه‌بر است و می‌تواند فرصت‌های ناشی از این سیاست‌ها را بیوشاند (مرادی ناصرخانی و ذاکر حقیقی؛ ۱۳۹۲). آنچه طی این فرآیند حائز اهمیت است حمایت از مشارکت واقعی و تلاش در جهت تحقق آن است که نیازمند صرف پول، انرژی و زمان کافی است. فرآیند نوسازی و بهسازی بافت‌های فرسوده شهری، چندوجهی بوده و دارای تولیدات و محصولات گوناگونی است و تولید واحدهای مسکونی یکی از تولیدات مزبور است که به لحاظ وجود بسترها و امکانات زیر بنایی آماده، نقش آن انکارناپذیر بوده و بی‌توجهی به آن منجر به هدر دادن سرمایه‌های ملی که آیندگان نیز باید از آن بهره‌مند شوند، خواهد شد. مقایسه تعداد واحدهای تخریبی در بافت‌های فرسوده با تعداد کل واحدهای مسکونی تولیدشده در این مناطق، بیان‌گر سیر نزولی ساخت و به تبع آن کاهش سهم تولید مسکن در بافت‌های فرسوده در کل کشور در طول سال‌های گذشته است. افزایش مشارکت را با سه عامل ارتقای سطح تحصیلات، اطلاعات سیاسی، تغییر هنجارهای حاکم بر مشارکت زنان و تغییر در اولویت‌های ارزشی مؤثر است. البته سطح تحصیلات، موقعیت اجتماعی - اقتصادی را مشخص می‌کند (غفاری و نیازی، ۱۳۸۶). حمایت‌های مالی دولت، همچنین عملکرد مثبت مدیران و مسؤولیت‌پذیری اعضا بر مشارکت آنان تأثیر مثبت دارد (کوثر، ۱۳۷۲). پس از ۵۰ سال سابقه شهرسازی در ایران، گسترش شهرها و افزایش جمعیت آن‌ها و توسعه سازمان‌های عمومی و خصوصی مؤثر در شهرسازی و مدیریت شهری، بحران شهری در حوزه‌هایی مانند مراکز شهری قدیمی و تاریخی و محلات فقیرنشین و مواجه با اسکان نامتعارف نه تنها کاهش نیافته بلکه تشدید شده و ابعاد جدیدتری پیدا کرده است. به نظر می‌رسد ریشه این بحران در گسترش شتابان شهرنشینی در ادوار گذشته است که گسست فراوانی بین بخش‌های مختلف شهری ایجاد کرده است. در بحران شهرنشینی، تمامی بافت‌های شهرها با نابسامانی روبرو است. عدم توزیع عادلانه اقتصاد شهر، زمین، فضا، خدمات و گسترش کلنی‌های فقر در هسته درونی و پیرامونی شهرها تقریباً در بیشتر شهرهای بزرگ کشور وجود دارد. تدابیر شهرسازی و روش‌های برخورد با مسائل شهرنشینی و به‌ویژه الگوهای طرح‌های شهرسازی هم نتوانسته است با آن رویارویی کند. چنین است که اکنون از یک‌سو باید طرح‌های جامع و تفصیلی تهیه کرد و از سوی دیگر به اسکان نامتعارف و شهرسازی در فقر و ساماندهی و بهسازی بافت‌های فرسوده شهری پرداخت. هرچند هریک از این مباحث چارچوب‌های خاص خود را دارد و نمی‌توان سیاست واحدی را برای متعارف ساختن آن‌ها به کار برد، ولی قطعات هر سیاست‌گذاری مستقلی باید در چارچوب شهرسازی کل‌نگر و فراگیر قرار گیرد. یعنی ابتدا سیاست کلان برای ایجاد یکپارچگی در شهر وجود داشته باشد و سپس هریک از این مباحث تخصصی در قالب آن هدف‌گذاری شود. این چارچوب‌ها با نگرش به تجارب شهرسازی جهان از یک‌سو و نیازها و ضرورت‌های کنونی شهرسازی ایران از سوی دیگر باید تجدید حیات گردد (کلهرنیا، ۱۳۸۷). بافت فرسوده محدوده آسیب‌پذیر شهر در برابر مخاطرات طبیعی به شمار می‌آیند که نیازمند برنامه‌ریزی و مداخله هماهنگ برای سامان‌یابی هستند. مشخصه این بافت‌ها ناپایداری و مجموعه‌ای از نارسایی‌های کالبدی، عملکردی، حرکتی، زیست‌محیطی، اجتماعی، اقتصادی و مدیریتی است (بی‌نام، ۱۳۸۸). اینک ظرفیت‌های موجود در فرآیند بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده توجه کارشناسان و مسئولان را به سوق دادن تأمین مسکن مهر به محدوده بافت‌های فرسوده شهری معطوف کرده و تلاش بر این است که با ارائه بسته‌های تسهیلات جدید و مناسب و دعوت از سرمایه‌گذاران و سازندگان بخش خصوصی با مدیریت خردمندانه ساخت مسکن مهر را در بافت‌های فرسوده شهری توسعه دهد و این امر بدون مشارکت واقعی مردم امکان‌پذیر نخواهد بود. هرچند مسکن مهر می‌تواند تأثیرگذاری مناسب و قابل توجهی در عمران و آبادانی بافت‌های فرسوده داشته باشد و به تحول این نقاط نیز کمک شایان توجهی کند، ولی هنوز تحقیقات و پژوهشی در خصوص میزان اثربخشی و مشارکت مردم در این خصوص صورت نگرفته است. توجه به بافت فرسوده بخش اساسی توسعه هوشمند شهری است. احیای بافت فرسوده ی شهری، راهکاری عملی برای جلوگیری از گسترش شهر در زمین‌های پیرامون شهری و نواحی سبز روستایی و احیای زمین‌های خالی و متروکه داخل مناطق شهری است و به‌نوعی

حمایت‌کننده احیا و تجدیدکننده حیات شهری است (Environment protecting Agency, 1992). احیای بافت فرسوده در واقع رشد و توسعه شهری در زمین‌های خالی و رها شده داخل شهر است، در غیر این صورت در نواحی ساخته شده داخل شهر در قالب‌های گوناگون اتفاق می‌افتد (Sendich, 2006). احیای بافت فرسوده، سبب می‌گردد که شکاف‌های موجود در جامعه پر شوند و این احیا، در استفاده از پتانسیل‌های موجود شهر و محافظت از زمین‌های بکر و جلوگیری از پراکندگی شهری نقشی حیاتی دارد. احیای بافت فرسوده با توجه کردن به استفاده حداکثر از ظرفیت‌های موجود شهر می‌تواند تهدیدات و نقاط ضعف را به حداقل برساند. احیای بافت فرسوده با استفاده از زیرساخت‌های موجود، افزایش سهولت پیاده‌روی در مکانی خاص با ایجاد محیط‌های جذاب و امن و ویژه‌ی پیاده‌روی و ایجاد گزینه‌های جدید برای ایجاد نواحی دارای کاربری مختلط و بازارهای محلی و ایجاد صرفه اقتصادی در نواحی خاص، ارزش اقتصادی فضا و جامعه را افزایش می‌دهد و هزینه‌های خود را نیز تأمین می‌کند. در احیای بافت فرسوده، به‌مانند توسعه هوشمند، از بافت‌های تاریخی محافظت می‌شود و حمایت از این گونه بافت‌ها نقش عمده‌ای در این فرایند دارد (Kienitz, 2001). راهبردهای رشد هوشمند منجر به ایجاد محله‌ها یا واحدهای همسایگی جدید، جذاب، مناسب و امن و سالم می‌گردد. این راهبرد همراه با محافظت از محیط، رشد اقتصادی را نیز برمی‌انگیزد. با توجه به مطالب ذکر شده، اگر توسعه بافت فرسوده برای پاسخگویی به رشد و توسعه روزافزون شهری با در نظر گرفتن پتانسیل و ظرفیت‌های رشد و توسعه درونی (زمین‌های خالی و بایر) و جلوگیری از گسترش بی‌رویه‌ی شهری باشد، این استراتژی تطبیقی خواهد بود؛ حال آنکه اگر توسعه بافت فرسوده به‌عنوان راه‌حل و برنامه‌ای برای معضلات زمین‌های بایر و متروکه مطرح گردد، آنگاه استراتژی محافظه‌کارانه خواهد بود. هر فرایندی به‌تبع الزامات درونی و بیرونی آن سیستم تحقق می‌پذیرد. اگر بتوان شهر را بستری از فضا برای فعالیت انسان‌ها در آن تعریف کرد، رشد و توسعه شهری نیز به‌عنوان فرایند طبیعی ساختار شهری با تأثیرپذیری از برخی الزامات شکل گرفته است. از منظر جمعیتی تحرکات جمعیتی همواره از اصلی‌ترین عوامل رشد کالبدی شهرها هستند. پاسخگویی به رشد روزافزون جمعیتی شهرها خواه ناشی از رشد طبیعی جمعیت و خواه بر اثر مهاجرت رشد کالبدی شهرها را گریزناپذیر ساخته است. رشد روزافزون جمعیت شهری در ایران، رشد کالبدی شهرهای آن را از قاعده و قانونمندی خاص پیشین خارج کرده است. به عقیده‌ی تامپسون وقتی جمعیت شهر به‌اندازه معینی برسد، رشد آن بسیار محتمل بلکه حتمی خواهد بود (عابدین درکوش؛ ۱۳۸۶).

این مقاله سعی دارد با بررسی وضعیت موجود مسکن مهر این سیاست‌ها را ارزیابی و امکان اجرای این پروژه را در محدوده بافت فرسوده بررسی نماید. مهم‌ترین اهداف این پژوهش به شرح زیر است: تحقق توسعه شهری و افزایش عرضه مسکن؛ مشارکت مردم در ایجاد محیط زندگی جمعی خود؛ تأمین خدمات عمومی از طریق سرمایه‌گذاری‌ها و مدیریت‌های مردمی؛ باززنده‌سازی بافت فرسوده از طریق اجرای پروژه مسکن مهر در این محدوده از شهر؛ و ایجاد محیطی مناسب از نظر برنامه ریزی شهری، معماری، تأسیسات زیربنایی، خدمات شهری.

## روش تحقیق

این پروژه بر اساس مطالعات کتابخانه‌ای و مطالعات میدانی و با بهره‌مندی از مطالعات اسنادی انجام شده است. فرضیه اصلی پژوهش این است که می‌توان کارایی پروژه‌های مسکن مهر را با توجه بیشتر به مشارکت مردم در بافت‌های فرسوده افزایش داد. همچنین مشارکت و همکاری همزمان طراحان معماری و شهرسازی در قالب انجام کار گروهی در فرایند انجام طرح، در راستای پاسخگویی مناسب‌تر به انواع نیازهای طرح و همچنین هماهنگی مناسب با مردم در راستای تأمین بهتر خواسته‌های آن‌ها، مؤثر خواهد بود. جامعه آماری این تحقیق شامل سه گروه بود: گروه اول: اعضای تعاونی مسکن مهر گروه دوم: اهالی بافت فرسوده و گروه سوم: مدیران و کارشناسان اجرایی پروژه مسکن مهر در سطح شهر کرمانشاه بودند. شیوه نمونه‌گیری به صورت تصادفی و ابزار گردآوری اطلاعات پرسشنامه بود که حاوی تعدادی سؤال درباره متغیرهای موردسنجش از جامعه مورد مطالعه بود. داده‌های جمع‌آوری شده از طریق برنامه SPSS-16 تحلیل شد.

## یافته‌های تحقیق

پرسشنامه در قالب ۲۶ سؤال در بخش‌های الف) سؤالات عمومی در زمینه جنس؛ شغل؛ سن؛ عضویت در مسکن مهر؛ وضعیت تأهل؛ وضعیت تحصیلات؛ میزان درآمد و هزینه (جدول ۱) و ب) سؤالات چندگزینه‌ای در خصوص شاخص‌های میزان آگاهی و دانش افراد با طیف بسیار کم تا بسیار زیاد (جدول ۲) و اعتماد و امیدوار بودن به مسکن مهر با طیف کاملاً تا کاملاً بی‌اعتماد (جدول ۳) همچنین شاخص‌های میزان دغدغه مردم در خصوص اجرای مسکن مهر در محدوده بافت فرسوده با طیف کاملاً موافق تا کاملاً مخالف (جدول ۴) توزیع گردید. فرضیه اصلی تحقیق به این قرار است که با بالا رفتن سطح آگاهی مردم نسبت به پروژه مسکن مهر و اعتمادسازی آنان نسبت به تعاونی‌های مسکن مهر می‌توان میزان تمایل مردم در جهت مشارکت در پروژه مسکن مهر و اجرای آن در محدوده بافت فرسوده را بالا برد.

جدول ۱: نتایج حاصل از سؤالات عمومی پرسشنامه (برحسب درصد)

داده‌های استخراج شده از پرسشنامه				متغیر
مرد		زن		جنس
۶۵/۲۵		۳۴/۷۵		
آزاد		دولتی		شغل
۵۶/۷۹		۴۳/۱۶		
خیر		بله		عضویت در مسکن مهر
۴۳/۳۳		۵۶/۳۳		
۵۱ تا ۶۰ سال		۳۱ تا ۴۰ سال	۲۰ تا ۳۰ سال	سن
۹/۱		۲۷/۹	۳۵/۰	
مطلقه		متاهل	مجرد	وضعیت تأهل
۳/۳		۷۰/۳	۲۶/۳	
فوق لیسانس و بالاتر		لیسانس	دیپلم	میزان تحصیلات
۲۱/۶		۳۷/۹	۱۴/۸	
بالای ۲ میلیون تومان		۱ تا ۲ میلیون تومان	زیر ۵۰۰ هزار تومان	میزان درآمد
۰/۵۴		۵۷/۲۹	۳۴/۵۹	
بالای ۲ میلیون تومان		۱ تا ۲ میلیون تومان	زیر ۵۰۰ هزار تومان	میزان هزینه
۴		۵۷	۳۰	

جدول ۲: شاخص‌های مرتبط با میزان اطلاعات و آگاهی مردم از اجرای مسکن مهر در محدود بافت فرسوده

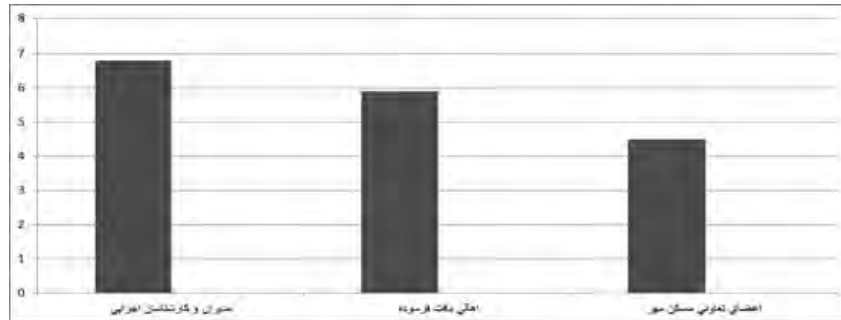
بسیار زیاد	زیاد	متوسط	کم	بسیار کم	شاخص
۵/۸	۲۲	۴۵	۱۹/۱	۷/۹	میزان اطلاعات شما از مسکن مهر چقدر است.
۱/۲۵	۳/۷	۳۰	۴۳/۷	۲۱/۲۵	از تسهیلات مسکن مهر در بافت فرسوده آگاهی دارید.

یافته‌های این پژوهش بیانگر این واقعیت است که حدود نیمی از پرسش‌شوندگان (۴۵ درصد) اطلاعات متوسطی از اجرای مسکن مهر در محدوده بافت فرسوده داشتند. همچنین در خصوص آگاهی از تسهیلات مسکن مهر در بافت فرسوده تنها کمتر از ۵ درصد پرسش‌شوندگان اطلاعات زیاد و بسیار زیادی داشتند (جدول ۲ و ۳).

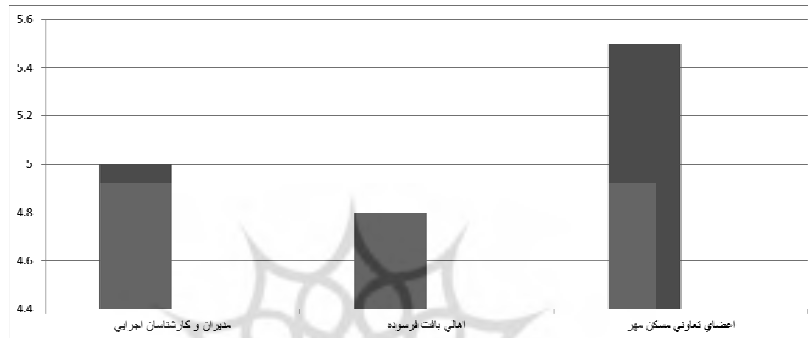
جدول ۳: شاخص‌های میزان اعتماد و امید مردم از اجرای مسکن مهر در محدود بافت فرسوده

کاملاً بی‌اعتماد	اعتماد کم	بی‌نظر	تا اندازه‌ای	کاملاً	شاخص
۱۶/۲	۲۷/۹	۱۵/۸	۲۷/۵	۱۲/۵	تا چه اندازه به تعاونی‌های ساخت مسکن مهر اعتماد دارید.
۱۳/۳	۲۴/۱	۱۴/۱	۳۴/۵	۱۳/۷	تا چه اندازه به آینده مسکن مهر امیدوارید.

شکل ۱: شاخص‌های میزان اعتماد و امید مردم از اجرای مسکن مهر در محدوده بافت فرسوده به تفکیک جامعه آماری



شکل ۲: شاخص‌های مرتبط با میزان اطلاعات و آگاهی مردم از اجرای مسکن مهر در محدوده بافت فرسوده به تفکیک جامعه آماری



جدول ۴: شاخص‌های میزان دغدغه‌های مردم در خصوص اجرای مسکن مهر در محدوده بافت فرسوده

شاخص	کاملاً موافق	موافق	بی تفاوت	مخالف	کاملاً مخالف
برنامه مسکن مهر گام مهمی در جهت خانه دار نمودن اقشار کم‌درآمد جامعه است.	۱۷/۹	۵۵/۸	۱۱/۲	۹/۱	۵/۸
پروژه مسکن مهر با افزایش عرضه مسکن در کاهش قیمت مسکن مؤثر است.	۱۰	۴۰/۴	۲۰/۴	۲۰	۹/۱
چنانچه برنامه مسکن مهر در بافت‌های فرسوده شهری اجرا شود زمینه توسعه شهری این بافت‌ها را فراهم می‌کند.	۱۹/۵	۴۰/۸	۱۲/۵	۹/۵	۴/۱
با اجرای مسکن مهر در بافت‌های فرسوده مردم می‌توانند از مسکن محکم‌تر و ایمن‌تر برخوردار گردند.	۱۶/۲	۳۵	۱۶/۲	۱۲	۷
اجرای مسکن مهر در بافت فرسوده می‌تواند در زیباسازی شهر مؤثر باشد.	۱۸/۲	۵۰/۴	۱۵/۸	۱۳/۳	۲/۰
اجرای مسکن مهر در بافت فرسوده باعث خانه دار شدن مردم با متراژ مسکونی بزرگ‌تر می‌گردد.	۷/۵	۴۲/۰	۱۸/۳	۳۱/۲	۱۰/۸
اجرای مسکن مهر در بافت فرسوده نیازمند مشارکت اساسی ساکنین بافت‌های فرسوده می‌گردد.	۲۶/۲	۵۲/۹	۱۳/۷	۶/۶	۰/۴۱
اجرای مسکن مهر در بافت فرسوده نیازمند عزم و توجه جدی دولت است.	۳۸/۷	۴۷/۹	۹/۵	۲/۹	۰/۸
در بافت‌های فرسوده‌ای که پروژه مسکن مهر اجرا می‌گردد این اقدام باعث تقویت ساختار کالبدی بافت فرسوده گردیده است.	۱۸/۳	۴۵	۲۴/۱	۹/۱	۳/۳

۲/۵	۱۱/۲	۲۳/۳	۴۳/۳	۱۹/۵	اجرای مسکن مهر در بافت فرسوده امکان خدمت‌رسانی شهری به این مناطق را تسهیل می‌کند.
۲/۹	۱۶/۶	۲۵/۵	۴۲/۵	۱۰	احیای بافت فرسوده از طریق اجرای پروژه مسکن مهر امکان‌پذیر خواهد بود.
۲/۵	۱۵/۸	۲۵/۸	۴۳/۳	۱۲/۵	آیا با اجرای مسکن مهر در محدوده بافت فرسوده محیطی مناسب از نظر برنامه ریزی شهری، معماری، تأسیسات زیربنایی و خدمات شهری به وجود خواهد آمد.
۳/۳	۹/۱	۳۱/۶	۴۷/۵	۸/۳	توسعه درون‌زا (رشد هوشمند) با استفاده حداکثری از ظرفیت‌های موجود شهر می‌تواند، تهدیدات و نقاط ضعف مسکن مهر را به حداقل برساند.
۱۱/۶	۳۵/۴	۲۴/۵	۲۵	۳/۲	طبقه‌بندی انواع تقاضای مسکن متناسب با درآمد سالانه خانوارها صورت گرفته است.

شاخص‌های میزان اعتماد و امید مردم، میزان اطلاعات و آگاهی مردم از اجرای مسکن مهر در محدود بافت فرسوده به تفکیک جامعه آماری در شکل‌های ۱ و ۲ نشان داده شده است که بیشترین اعتماد و امید در جامعه مدیران و کارشناسان اجرایی و کم‌ترین میزان در اعضای تعاونی مسکن مهر وجود دارد. همچنین میزان اطلاعات و آگاهی در اعضای تعاونی مسکن مهر از اجرای مسکن مهر در محدود بافت فرسوده از دو جامعه آماری دیگر بیشترین میزان بود. هرچند که تفاوت در سطح احتمال ۵ درصد با همدیگر ندارند. به نظرمی‌رسد تاکنون در خصوص گرفتن تسهیلات مسکن مهر جهت نوسازی به ساکنین بافت فرسوده اطلاع‌رسانی درستی نشده است و اطلاعات شفاف و روزآمدی در این خصوص وجود ندارد و بیشتر ساکنان در بی‌خبری بسر می‌برند و این نشان‌دهنده عدم ارتباط و هماهنگی بین مسئولان امر و ساکنان بافت فرسوده است. شاخص‌های میزان دغدغه‌های مردم در خصوص اجرای مسکن مهر در محدود بافت فرسوده در جدول ۴ نشان داده شده است. بر اساس اطلاعات به‌دست‌آمده اکثر قریب به اتفاق پرسش‌شوندگان موافق سؤالات مطرح‌شده بودند. اما در خصوص طرح این سؤال که طبقه‌بندی انواع تقاضای مسکن متناسب با درآمد سالانه خانوارها صورت گرفته است، تنها یک‌چهارم پرسش‌شوندگان جواب موافق دادند و در حدود ۶۰ درصد از پاسخ‌دهندگان پاسخی در محدوده بی‌تفاوت تا مخالف ارائه نمودند.

شکل ۳: شاخص‌های میزان دغدغه‌های مردم در خصوص اجرای مسکن مهر در محدود بافت فرسوده به تفکیک جامعه آماری



شاخص‌های میزان دغدغه‌های مردم در خصوص اجرای مسکن مهر در محدود بافت فرسوده به تفکیک جامعه آماری در شکل ۳ نشان داده شده است میزان دغدغه مدیران و کارشناسان اجرایی از دو جامعه آماری دیگر بیشتر بود. هرچند که تفاوت در سطح احتمال ۵ درصد با همدیگر ندارند.

### نتیجه‌گیری

بر اساس مطالعات صورت گرفته اکثر قریب به اتفاق افراد شرکت‌کننده در این پروژه موافق این موضوع بودند که چنانچه برنامه مسکن مهر در بافت‌های فرسوده شهری اجرا شود زمینه توسعه شهری این بافت‌ها را فراهم می‌کند؛ با اجرای مسکن مهر در بافت‌های فرسوده مردم می‌توانند از مسکن محکم‌تر و ایمن‌تر برخوردار گردند؛ اجرای مسکن مهر در بافت فرسوده می‌تواند در زیباسازی شهر مؤثر باشد؛ اجرای

مسکن مهر در بافت فرسوده باعث خانه‌دار شدن مردم با متراژ مسکونی بزرگ‌تر می‌گردد؛ اجرای مسکن مهر در بافت فرسوده نیازمند مشارکت اساسی ساکنین بافت‌های فرسوده می‌گردد؛ اجرای مسکن مهر در بافت فرسوده نیازمند عزم و توجه جدی دولت است؛ در بافت‌های فرسوده‌ای که پروژه مسکن مهر اجرا می‌گردد باعث تقویت ساختار کالبدی بافت فرسوده گردیده است؛ اجرای مسکن مهر در بافت فرسوده امکان خدمت‌رسانی شهری به این مناطق را تسهیل می‌کند؛ احیای بافت فرسوده از طریق اجرای پروژه مسکن مهر امکان‌پذیر خواهد بود؛ با اجرای مسکن مهر در محدوده بافت فرسوده محیطی مناسب از نظر برنامه‌ریزی شهری، معماری، تأسیسات زیربنایی و خدمات شهری به وجود خواهد آمد همچنین توسعه درون‌زا (رشد هوشمند) با استفاده حداکثری از ظرفیت‌های موجود شهر می‌تواند، تهدیدات و نقاط ضعف مسکن مهر را به حداقل برساند.

سودمندی رویکرد مشارکت‌جویانه و استفاده از مزایای آن در پروژه‌های نوسازی و بهسازی بافت فرسوده شهری امری انکارناپذیر است. به‌طوری‌که امروزه مسجل شده است حضور و مشارکت مردم در مداخلات صورت گرفته در بافت‌های فرسوده نقش اصلی را در تحقق‌پذیری طرح‌ها ایفا می‌نمایند (قدرجانی و قیصرانی؛ ۱۳۹۱). به نظری‌رسد طرح مسکن مهر در بافت‌های فرسوده با مشکلات مختلف اداری؛ اجرایی و غیره روبرو است. از سویی رشد بی‌قواره شهرنشینی در کنار کمبود منابع مالی و خدمات شهری؛ مشکلات اقتصادی و زیست‌محیطی خاص خود را به همراه دارد. یکی از بخش‌های اجرای مسکن مهر بافت‌های فرسوده شهرهاست بافت‌هایی که گفته می‌شود با اجرای مسکن مهر در آن‌ها و با فراهم بودن زیرساخت‌ها و ارزان بودن قیمت زمین در این بافت‌ها می‌توان از گسترش شهر به سمت حاشیه جلوگیری کرد و دولت بجای خرید زمین و زیرساخت آن در اطراف شهرها و انتقال امکانات با هزینه بسیار به این مناطق این بافت‌ها را که در مرکز شهر تبدیل به زباله‌دانی شده‌اند ساماندهی کند. مسکن مهر در اکثر شهرها در تناقض آشکار با سایر برنامه‌های شهرسازی اعم از طرح‌های جامع و تفصیلی و حتی برنامه‌های پنج‌ساله توسعه کشور و به‌خصوص در زمینه بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده شهری قرار گرفته و عملاً نظام شهری کشور را به چالش کشیده است. طرح مسکن مهر در رسیدن به اهداف خود که همانا کمک به سرپرستان خانوار در جهت خانه‌دار شدنشان است چندان موفق نبوده است و بیشتر ساکنان بافت که درآمد بالاتری دارند و در رفاه بیشتری به سر می‌برند را شامل می‌شود. یافته‌های این پژوهش در حوزه ارزیابی اجتماعی (پرسشنامه) نشان می‌دهد اطلاعات شفاف و روزآمدی در خصوص اجرای مسکن مهر در بافت فرسوده وجود ندارد و بیشتر ساکنان در بی‌خبری بسر می‌برند و این نشان‌دهنده عدم ارتباط و هماهنگی بین مسئولین امر و ساکنین بافت فرسوده است. از سویی با اطلاع‌رسانی به‌موقع از طریق رسانه‌های عمومی، شفاف‌سازی و نظارت مستمر بر دستگاه‌های مجری، تملک اراضی بافت‌های فرسوده و واگذاری آن به انبوه‌سازان می‌تواند به نتایج مطلوب‌تری در جهت سیاست‌های جاری توسعه مسکن (مسکن مهر) در راستای توجه به بافت فرسوده به‌منظور توسعه شهری پایدار گام برداشت. همچنین اعتماد و باور به عموم مردم و مشارکت دادن تمام شهروندان در تصمیم‌گیری‌ها می‌تواند در ساماندهی بافت‌های فرسوده موردتوجه قرار گیرد. در چند سال اخیر شاهد اجرای طرح مسکن مهر جهت کمک به اقشار ضعیف مردمی هستیم؛ که نقش نهادهای دولتی در میزان مشارکت مردم در این طرح بسیار مهم است. در واقع رفتار و رویکرد عرصه دولتی-حکومتی به مشارکت مردمی تعیین‌کننده میزان مشارکت است. بدین منظور در انتها پیشنهاداتی برای رفع موضوعات مطرح در این مقاله ارائه می‌شود: ۱. ایجاد امکانات اشتغال و توسعه اقتصادی و اجتماعی- ارتقاء فرهنگ شهرنشینی و مشارکت مردم در امور شهرها؛ ۲. دسترسی به اطلاعات مسکن مهر از طریق رسانه‌های جمعی و گروهی و همچنین سایت‌های اینترنتی و پایگاه‌های اطلاع‌رسانی شهروندان در حیطه بهسازی و نوسازی ساکن بافت فرسوده؛ ۳. افزایش مشارکت مردم در امور شهری؛ ۴. ارائه آموزش‌های مرتبط با مشارکت مردم در طرح‌ها و پروژه‌های شهری؛ ۵. تدوین آئین‌نامه‌های اجرایی دقیق و شفاف شامل: ارائه شرح خدمات به مردم، کاهش زمان صدور پروانه و کاهش عوارض شهرداری؛ ۶. ایجاد سایت‌های نظرخواهی و برقراری روابط الکترونیکی بین شهروندان و مسئولین و سوق دادن در جهت ایجاد شهرداری الکترونیکی.

## فهرست مراجع

۱. بی‌نام (۱۳۸۸)، بافت فرسوده، جایگاه مسکن مهر. ماهنامه مهندسی زیرساخت‌ها، سال اول، شماره ۶.
۲. داودپور، زهره (۱۳۸۸)، *تعادل بخشی شهر تهران*. انتشارات وزارت مسکن و شهرسازی.
۳. شعبه، اسماعیل (۱۳۷۱)، *مقدمه‌ای بر مبانی برنامه‌ریزی شهری*، انتشارات دانشگاه علم و صنعت.
۴. عابدین درکوش، سعید (۱۳۸۶)، درآمدی بر اقتصاد شهری؛ مرکز نشر دانشگاهی تهران، چاپ هشتم.
۵. عزیزی، محمدمهدی (۱۳۷۵)، *تحلیل فرآیند برنامه‌های مسکن در ایران، اهداف و معیارها*، مجموعه مقالات سومین سمینار سیاست‌های توسعه مسکن در ایران، وزارت مسکن و شهرسازی، جلد دوم، صفحات ۱۲۷-۱۰۸.
۶. غفاری، غلامرضا و نیازی، محسن (۱۳۸۶)، *جامعه‌شناسی مشارکت*، تهران، نشر نزدیک.

۷. قدرجانی، راضیه و قیطرانی، نیما (۱۳۹۱)، بررسی روش‌های ارتقاء مشارکت مردمی در بهسازی و نوسازی مسکن فرسوده ( مطالعه موردی: محله جولان در شهر همدان)، فصل‌نامه پژوهش‌های شهری هفت حصار، شماره دوم سال اول.
۸. کلهرنیا، بیژن (۱۳۸۷)، مطالعات ارتقاء و توانمندسازی بافت‌های فقیرنشین شهری فرصتی برای تجدید حیات الگوهای مرسوم شهرسازی در ایران، فصل‌نامه هفت شهر، شماره ۲۳ و ۲۴، بهار و تابستان، صفحات ۳۰ تا ۳۹.
۹. کوتر، هربرت (۱۳۷۲)، هدف‌ها و راهبردهای توسعه کشاورزی در جهان سوم، ترجمه‌ی عبدالمجید هاشمی علیا، فصل‌نامه روستا و توسعه، تهران.
۱۰. مرادی ناصرخانی، بی‌تا و ذاکر حقیقی، کیانوش (۱۳۹۲)، سیاست‌های جاری توسعه مسکن (مسکن مهر) و لزوم توجه به بافت فرسوده در راستای توسعه شهری پایدار، مجموعه مقالات اولین همایش ملی جغرافیا و پایداری محیط، دانشگاه رازی.
11. Arnstein, S.R. (1969) A ladder of citizen participation. *Journal of the American Institute of Planners*, 35, 216- 224.
12. EPA (Environment Protecting Agency) (1999) *Parking Alternative: Making Way for Urban Infill and Brownfield Redevelopment*, Washington DC: Urban and Economic development division.
13. Gardiner, G. (1999) *The Infill and Redevelopment Code Handbook*, New York: Oregon Department of Transportation.
14. Heberler, L.C. (2006) *Connecting Smart Growth and Brownfield Redevelopment*, Louisville: Center of Environment policy and management, University of Louisville.
15. Kienitz, R. (1997) *Managing Maryland's Growth: Models and Guidelines for Infill Development*, Maryland, Maryland Department of Planning.
16. Rafiyan, M. (2008) Value Engineering, an Opportunity for Efficiency of Urbanism Project, *Value Engineering Conference*, Tehran.
17. Roth, M.E. (2005) *The Impact of Design Upon Urban Infill Development*, M.Sc. Thesis, Virginia, Virginia Polytechnic Institute and State University.
18. Sacramento City Council Res (2002) *City of Sacramento Infill Strategy*, sacramento CA, planning and building department.
19. Sanoff H. (2000). *Community Participation Methods in Design and Planning*. New York: John Wiley & Sons.
20. Sendich, E. (2006) *Planning and Urban Design Standard*, New York, American planning Association, John Willey & Sons.
21. The World Bank (2005) *The Problem of Comparing Poverty*. Find in: [http://www.worldbank.org/afr/poverty/measuring/cross\\_country\\_comparing\\_en.htm](http://www.worldbank.org/afr/poverty/measuring/cross_country_comparing_en.htm).
22. Wheeler, S. (2003) *Smart Infill: Creating More Livable Communities the Bay Area; A Guide for Bay Area Leader*, San Francisco: Greenbelt Alliance.