

ارزیابی مولفه‌های ارتقا دهنده مسکن مهر در راستای کاهش آسیب‌پذیری

اجتماعی از دیدگاه ساکنان؛ مورد پژوهی: مسکن مهر صدرا

نیلوفر لک

دانشجوی دکتری معماری، گروه معماری، واحد بوشهر، دانشگاه آزاد اسلامی، بوشهر، ایران.

باقر کریمی*

استادیار گروه معماری، واحد بوشهر، دانشگاه آزاد اسلامی، بوشهر، ایران

خسرو موحد

دانشیار گروه معماری، واحد شیراز، دانشگاه آزاد اسلامی، شیراز، ایران.

تاریخ دریافت: ۱۳۹۹/۰۸/۲۴ تاریخ پذیرش: ۱۳۹۹/۱۲/۱۰

چکیده

مسئله تامین مسکن برای اقشار کم‌درآمد نه تنها در ایران بلکه در بسیاری از کشورهای جهان مورد توجه قرار گرفته است و تاکنون سیاست‌های مختلفی برای تامین مسکن گروه‌های کم‌درآمد در نظر گرفته و به اجرا درآمده است. از سویی دیگر، گسترش آسیب‌های اجتماعی در مسکن مهر از مهم‌ترین موضوعاتی است که لازم است مورد توجه برنامه‌ریزان و معماران در طراحی و ساماندهی مسکن مهر قرار گیرد که ضرورت اصلی این پژوهش را به خود اختصاص داده است. روش تحقیق توصیفی-تحلیلی و پیمایشی است که از روش تحلیل عاملی نیز بهره برده است. جامعه آماری این مطالعه ساکنان مسکن مهر شهر صدرا بوده است که به روش خوشه‌ای تعداد ۱۳۶ نفر از ساکنان به عنوان نمونه مورد بررسی قرار گرفتند. ابزار پژوهش برای ارزیابی مؤلفه‌های کیفی و کالبدی مسکن مهر برای کاهش آسیب‌پذیری اجتماعی، پرسشنامه محقق ساخته بوده که به منظور سنجش پایایی پرسشنامه از ضریب آلفای کرونباخ استفاده گردید که مقدار این ضریب برای پرسشنامه نگرش ۸۳ درصد محاسبه شد که نشان‌دهنده پایایی پرسشنامه هست. یافته‌های حاصل از پژوهش نشان داد که عوامل و شاخص‌های مورد استفاده برای سنجش و ارزیابی پروژه مسکن مهر صدرا در چهار عامل شناسایی شدند که این عوامل تحت عنوان شاخص معماری و زیرساختی، اقتصادی، زیست‌محیطی و اجتماعی-فرهنگی نام‌گذاری شدند. در پایان نیز راهکارهایی در ارتقا مسکن مهر برای کاهش آسیب‌های اجتماعی ارائه شده است.

واژگان کلیدی: مسکن، آسیب‌پذیری اجتماعی، مسکن مهر، تحلیل عاملی، شهر صدرا.

این مقاله برگرفته از رساله دکتری نگارنده اول تحت عنوان "تبیین الگوی بهینه جهت طراحی مجتمع‌های مسکونی اقشار کم‌درآمد به منظور کاهش آسیب‌های اجتماعی (نمونه مورد پژوهش: شهر جدید صدرا)" به راهنمایی نگارنده دوم و مشاوره نگارنده سوم در دانشگاه آزاد اسلامی واحد بوشهر است.

* نویسنده مسؤل: b.karimi@iaubushehr.ac.ir

مقدمه

مقوله مسکن، مفهومی گسترده و پیچیده دارد که از ابعاد متنوعی برخوردار است؛ لذا نمی‌توان تعریف جامع و واحدی از آن ارائه نمود (Ahri and Habibi, 1988)؛ اما می‌توان گفت: مسکن خردترین و کوچک‌ترین شکل تجسم کالبدی رابطه متقابل انسان و محیط و خصوصی‌ترین فضای زندگی انسان است. مسکن در همین حال عامل اصلی جامعه‌پذیری افراد نسبت به جهان و کالایی عمده و تعیین‌کننده در سازمان اجتماعی فضا است که در شکل‌گیری هویت فردی - روابط اجتماعی افراد نقش تعیین‌کننده‌ای دارد (short, 2006: 199). افزایش تصاعدی قیمت زمین و مسکن، دوره‌های رکود و تورم، سوداگری فراوان در این بخش، سستی ماندن ساخت و ساز عدم ورود فناوری نوین به بخش مسکن، فقدان طراحی شهری و شهرسازی مناسب، همه و همه نشان از عدم وجود دید کلان نسبت به این بخش و ناکارآمدی سیاست‌های اجرا شده در جهت رونق پایدار در بخش مسکن و حل معضل آن در کشور هست (Khalili et al., 2014). در مورد ضرورت بخش مسکن در ایران می‌توان بیان کرد که این بخش همواره به‌عنوان یکی از معضلات مهم کشور ما مطرح بوده و با عنوان یک ضرورت در جامعه قابل توجه بوده و بسیار سرنوشت‌ساز و تعیین‌کننده است. در ایران، عامل اصلی ایجاد تقاضای بالقوه برای مسکن جمعیت است به طوری که کلیه عواملی که سبب تغییر در جمعیت می‌گردند بر تقاضای مسکن نیز تأثیر می‌گذارند (Lotfi and Khairkhan, 2012). بر این اساس در این مقاله به بررسی عوامل مؤثر بر ارزیابی مسکن مهر از دیدگاه خانوارهای ساکن پرداخته می‌شود. تحقیق حاضر از نوع تحقیقات کاربردی است که به روش پیمایشی با مطالعات میدانی انجام شده است. جامعه آماری این مطالعه ساکنان مسکن مهر شهر صدر بوده است که به روش خوشه‌ای تعداد ۱۳۶ نفر از ساکنان به عنوان نمونه مورد بررسی قرار گرفتند. ابزار پژوهش برای سنجش و ارزیابی پروژه مسکن مهر از پرسشنامه محقق ساخته در قالب طیف لیکرت استفاده گردید. همچنین در روش تحلیل عاملی به منظور سنجش پایایی پرسشنامه از ضریب آلفای کرونباخ استفاده گردید که مقدار این ضریب برای پرسشنامه ۸۳ درصد محاسبه شد که نشان‌دهنده پایایی پرسشنامه هست. همچنین برای تجزیه و تحلیل داده از نرم‌افزار SPSS و برای تحلیل و تفسیر داده‌ها نیز از تحلیل عاملی اکتشافی استفاده گردید.

مبانی نظری تحقیق

مفهوم لغوی مسکن

مسکن، در لغت فارسی به معنی محل سکون و آرامش است (Moein, 2011: 4114). مسکن یکی از مهم‌ترین نیازهای آدمی است. نیاز به مسکن در شهرها به‌ویژه کلان‌شهرها به سبب عواملی مانند تمرکز صنایع، خدمات و معاملات مالی، کمبود زمین و روند رو به رشد اشکال گوناگون مهاجرت به شهرها بیشتر است. از این رو دولت‌ها مجبورند با تدوین و اجرای انواع سیاست‌گذاری‌های خرد و کلان در حوزه مسکن به این نیاز مهم پاسخ دهند (Masoudi Rad, 2009: 36).

مفهوم معماری مسکن

موضوع مسکن به علت ویژگی های آن و به سبب ارتباطی که با تمام گروه های اجتماعی دارد، پیوسته مورد توجه و علاقه عموم مردم بوده است. مسکن از جمله مسائل اجتماعی است که ابعاد گوناگون دارد که باید با دیدی همه سو نگر به سراغ آن رفت (Manjzab and Mostafa Pour, 2013). خانه در معماری و مسکن در شهرسازی از مفاهیم پایه و بنیادینی هستند که هر یک دارای مختصات فکری و عینی خاص خود برای تبلور در سطح شهرها هستند. قاعداً مسکن، الزاماتی بالاتر از مفهوم سرپناه یا خانه را داشته و دربردارنده کل محیط زندگی و سکونت (Rezaeirad and Rafieian, 2012: 96) است. این چارچوب معنایی مسکن در خود، بین بخشی بودن نظام اجرایی مسکن (Baghdadi, 2014: 6) و چندوجهی شدن (Tawfik, 1990: 1) را به همراه داشته و از این رو عینیت بخشی به آن در شهر، مستلزم توجه به اصول و قواعد منظم فکری کالبدی و غیر کالبدی گسترده ای است. مسکن و به ویژه مالکیت و دستیابی به مسکن قابل استطاعت^۱، در میان مهم ترین مسائل اجتماعی چالش برانگیز و حل نشدنی^۲ است که به اقتصاد ملی و سیاست های اجتماعی مرتبط است.

گروه های کم درآمد شهری

فقر مسکن (Zanganeh, 2015: 138) نیز یکی از شاخه های فقر بوده که عمدتاً به صورت اسکان غیررسمی و یا سکونت در مسکن کم دوام با زیربنای ناکافی جلوه می نماید (Athari, 2005: 1). اقشار کم درآمد شهری یا به عبارتی دهک های پایین درآمدی، شامل گروهی است که در تامین نیازهای اولیه زیستی خود با مشکلات و مسائلی مواجه هستند. این گروه دهک های اول تا پنجم درآمدی را شامل می شود اما دهک های درآمدی ۱ تا ۳ وضعیت بدتری دارند و جزء اقشار آسیب پذیر می باشند و دهک های ۴ و ۵ درآمدی جامعه جزء اقشار کم درآمد هستند. این اقشار عمدتاً جذب اقتصاد رسمی شهری نشده اند و عده زیادی از آنها را مهاجران روستایی تشکیل می دهند و با توجه به میزان متوسط هزینه یک خانوار شهری که بر اساس اطلاعات مرکز آمار ایران یک میلیون و چهارصد هزار تومان هست و طبق قانون ساماندهی خانوارهایی که کمتر از ۷۶۰ هزار تومان در ماه دریافت می کنند جزء گروه های کم درآمد محسوب می شوند (Abdian, 2010: 130).

مسکن اقشار کم درآمد

مسکن دومین نیاز بشر پس از غذاست و هدف اصلی آن ایجاد محیطی سازگار با روش زندگی انسان است تا علاوه بر تامین نیازهای شخصی، نیازهای کیفی و اجتماعی او را برآورده سازد. امروزه با افزایش جمعیت شهرها و به دنبال آن افزایش تقاضا (Abedini and Karimi, 2015: 50)، بحران کمی و کیفی مسکن به صورت مزمن دامن گیر اقتصاد و اجتماع بوده است و پدیده بی مسکنی یا بد مسکنی اقشار کم درآمد شهری به طور نسبی در اکثر شهرها به وجود آمده است. این امر لزوم توجه به تامین مسکن مناسب و فقرزدایی از جامعه را بیش از پیش آشکار می سازد. طرح

¹ Affordable Housing

² Inextricable

مسکن مهر را که در سال‌های اخیر توسط دولت انجام شده، می‌توان گسترده‌ترین طرح در این زمینه دانست. توان اقتصادی جامعه هدف این طرح سبب می‌شود تا سیاست‌گذاران در طراحی و اجرا حداقل هزینه را مدنظر قرار دهند (Hajipour and Ataei, 2013: 21). توجه صرف به ابعاد کمی و غافل ماندن از ابعاد کیفی در این گونه مسکن‌ها موجب کاهش کیفیت زندگی شده است. این امر کاهش تعلق خاطر ساکنین و کاهش میزان رضایتمندی آن‌ها را به دنبال دارد. بنابراین توجه خاص به کیفیت محیط مسکونی اقشار کم‌درآمد و بهره‌گیری حداکثر از امکانات موجود در پاسخگویی به نیازهای اجتماعی و حیاتی این قشر در راستای ارتقاء کیفیت زندگی آن‌ها ضروری به نظر می‌رسد.

مسکن مهر

عموماً افزایش تکانه‌ای ارزش مسکن در بازار، عمدتاً ناشی از تکانه‌های ارزش زمین به نسبت ارزش بنا است (Qolizadeh and Aghighi, 2015: 51). در بحث مسکن مهر، به‌عنوان نگرشی نو در تامین مسکن گروه‌های کم‌درآمد، عدم جامعیت سیاست‌های به کار گرفته شده در زمینه مسکن کم‌درآمدها، با اتکاء به مطالعات طرح جامع مسکن در سال‌های ۱۳۸۴ و ۱۳۸۵ بیش از پیش آشکار شد. وجود حدود ۳/۵ میلیون خانوار فاقد مسکن ملکی که از این تعداد ۵۰ درصد متعلق به چهار دهک اول درآمدی بودند بر این امر صحنه می‌گذاشت؛ از سوی دیگر بهبود صورت گرفته در شاخص‌های کمی و کیفی مسکن، بیشتر شامل دهک‌های بالای درآمدی بود. به عنوان نمونه، به رغم بهبود در شاخص‌هایی چون تراکم خانوار در واحد مسکونی، سهم مسکن بادوام و نسبت هزینه مسکن به کل هزینه خانوار، این بهبودها در دهک‌های پایین جامعه مشاهده نمی‌شد (Office of Housing Planning and Economics, 2010: 16).

در طرح جامع مسکن کشور، به طور کلی راهبردهایی برای تامین مسکن اقشار کم‌درآمد در نظر گرفته شده است که شامل این موارد است: تا مین مسکن امن، سالم و در استطاعت خانوار برای کاهش هزینه خانواده‌ها، بدون تبعیض و برای همه، تولید و عرضه مسکن با کیفیت بالا و در حد تقاضا، بهبود شرایط سکونتی، حفظ فرهنگ و هویت اسلامی و ملی، مدیریت بهینه بخش مسکن، جذب سرمایه‌های کوچک و ایجاد هماهنگی بین برنامه‌های مسکن، توسعه شهری و روستایی و سیاست‌های آمایشی و کاهش نابرابری‌های منطقه‌ای در برخورداری مناسب از مسکن (Ajilian Mumtaz, 2012).

جدول ۱. دیدگاه های موجود در رابطه با تامین مسکن اقشار کم درآمد

دیدگاه	توضیحات
بوم شناختی	بر اساس این نظریه به دلیل تهاجم مهاجران تازه وارد، مسکن شهری از داخل به سمت خارج شهر رشد و توسعه می یابد. این دیدگاه صحنه شهری را محل تنازع بقاء و جایگیری مناسب تر در بهترین فضای شهری تحلیل می کند. در نتیجه، ساخت منطقه مسکونی متغیر وابسته چنین تنازعی به حساب می آید که متغیر واسط آن متغیر اجتماعی است و هرچه از طبقات بالای جامعه به سمت طبقات پایین تر حرکت می کند معضل مسکن جدی تر می شود و فضای زیستی، کیفیت کالبدی، ابعاد و اندازه ها، عناصر و نمادهای زیباشناختی رو به نقصان می رود و کم رنگ تر می شود تا به منطقه گذار می رسد که گرداگرد مرکز تجاری شهر را احاطه کرده است (Piran, 2000: 21).
وابستگی	این دیدگاه در برابر نوسازی (مدرنیسم) شکل گرفت و تحت تأثیر اندیشه های رائل پریش در اواخر دهه ۱۹۵۰ توسعه یافت. این نظریه نشان می دهد که الگو قرار دادن کشورهای توسعه یافته سبب شکل گیری اقتصاد وابسته در کشورهای توسعه یافته گشته و الگوی سیستم اقتصادی مرکز پیرامون را ایجاد می کند که کشورهای صنعتی در مرکز این اقتصاد قرار گرفته و کشورهای در حال توسعه در پیرامون آن جای می گیرند (Haj Yousefi, 2003: 184-188).
جامعه گرا	از دیدگاه اندیشمندان این مکتب، پیدایش گروه های کم درآمد و فقیر در جامعه شهری و به تبع آن بحران مسکن در کشورهای در حال توسعه ناشی از عملکرد روند طبیعی تضاد میان کار و سرمایه است. نتیجه قهری این عملکرد قوانین حاکم بر نظام اجتماعی است. بنابراین، با توجه به این دیدگاه در جریان تحولات ناهماهنگ جامعه سرمایه داری، بروز تضادها و مشکلات اجتماعی از جمله کمبود مسکن برای گروه های کم درآمد شهری و بروز حاشیه نشینی در شهرهای بزرگ اجتناب ناپذیر است (Naqdi, 2007: 31).
مارکسیستی	این مکتب بر این باور است که تاریخ جوامع تاکنون تاریخ مبارزه طبقاتی بوده و در دنیای حاضر در دو طبقه بورژوازی و پرولتاریا وجود دارند و به مسکن به عنوان کالایی همچون سایر کالاها می نگرد. فقر شدید شهری از جمله فقدان مالکیت مسکن یکی از پارامترهای باز تولید طبقه کارگر و سایر تهی دستان شهری است (Piran, 2000: 27).
تخریب	این دیدگاه که به دیدگاه بولدوزر معروف است، صورت مسئله را پاک کرده است. این شیوه بیش از هر شیوه دیگری در برخورد با پدیده مسکن گروه های کم درآمد شهری در سطح جهان اجرا شده است. طبق استاد وجود چنین سیاستی در دهه ۱۹۵۰ و ۱۹۶۰ و جابجایی یافته است. برنامه های زاغه زدایی نه تنها در بهبود شرایط مسکن ناکام بوده بلکه مشکل مسکن را وخیم تر کرده است (Bahmani, 2016: 40).

Source: research findings, 2020

آسیب اجتماعی

«آسیب پذیری اجتماعی» ابتدا در علوم اجتماعی مطرح شد. منشأ این کلمه را می توان در کیفیت زندگی و مطالعات زیست محیطی در علوم اجتماعی و رفتاری در طول دهه های ۱۹۵۰ و ۱۹۶۰ دانست (Cutter & Emrich, 2006: 103).

آسیب های اجتماعی مانند رشد بزهکاری و افزایش موج جرائم بر اثر پیشرفت های علمی، صنعتی و رشد پدیده شهرنشینی، ارتباطات و حمل و نقل، ناتوانی نهاد کیفری را در مهار موج بزهکاری مشخص کرده است؛ بنابراین ضرورت دست یافتن به اقدام های پیشگیرانه دیگر که ریشه های عوامل جرمزا را در محیط بررسی می کنند، در این زمینه لازم به نظر می رسد (kalantari, 2019, 58). از سوی دیگر، آسیب اجتماعی به عنوان کنشی مغایر با اصول و قواعد عام عمل جمعی مورد توافق اکثریت مردم جامعه محل فعالیت کنشگر، پدیده ای اجتماعی، چندوجهی، نسبی، متغیر و قانونمند است، هم چنین، افزایش آسیب های اجتماعی در یک جامعه نه تنها شاخص توسعه نیست بلکه نشانه بحران است (Atarodi et al, 2020: 5). آسیب اجتماعی به هر نوع فردی یا جمعی اطلاق می شود که در چارچوب اصول اخلاقی و قواعد جمعی رسمی و غیررسمی جامعه، محل فعالیت کنشگران قرار نمی گیرد و در نتیجه با منبع قانونی یا قبح اخلاقی و اجتماعی روبه رو می گردد (Abdollahi, 2011). آسیب های اجتماعی یکی از محورها و مباحث اصلی مطالعات آسیب شناسی و ناپایداری شهری در اغلب شهرهاست.

مؤلفه‌های کیفی مسکن مهر

مرور ادبیات کیفیت محیط‌های مسکونی، مجموعه گسترده‌ای از عناصر و مفاهیم وابسته به کیفیت و اجزای آن را در طول سال‌های متمادی آشکار می‌نماید. بنتلی از عواملی نظیر تنوع فرم و عملکرد، خوانایی، انعطاف‌پذیری و سازگاری بصری نام می‌برد (Bentley, 2003). «ساوت‌ورث»^۱ کیفیت‌های طراحی را در قالب هفت مؤلفه ساختار، خوانایی، فرم، حس مکان، هویت، دید و منظر و مقیاس انسانی دسته‌بندی می‌کند. وی همچنین کیفیت‌هایی نظیر تنوع، برابری و تعادل، سرزندگی، دسترسی، آسایش و آرامش را در طراحی مؤثر می‌داند. کیفیت محیط را در قالب شش فصل معرفی می‌کنند: کیفیت زیست‌محیطی، کیفیت منظر شهری، کیفیت دیدها، کیفیت فرم شهر (شامل تراکم، توده احجام، فاصله ساختمان‌ها، خصوصیات سایت، کاربری زمین‌های مجاور، نورگیری، محصوریت)، کیفیت فرم ساختمان و عرصه همگانی (شامل دسترسی‌ها، فضاهای باز، ایمنی و پیشگیری از جرم) (Cremona and Panther, 2013).

هور^۲ و ماروجونز^۳، عواملی چون بعد خانوار، تجانس فرهنگی، همبستگی اجتماعی و امنیت و ایمنی اجتماعی را در کیفیت مسکن مؤثر دانسته‌اند. نتایج تحقیقات آییم^۴ و آمل^۵ پیرامون سنجش کیفیت مسکن اجتماعی نیجریه نشان داد که موقعیت مجموعه مسکونی، نوع مسکن، خدمات، محیط اجتماعی، ویژگی‌های واحد مسکونی (شامل تعداد و ابعاد اتاق‌ها، آشپزخانه، سرویس و ...، حریمت، مصالح)، نور و تهویه جزو مهم‌ترین عوامل مؤثر هست. عزیزی در مطالعات خود، عواملی چون همسازی اجتماعی، تجانس فرهنگی، سابقه سکونت، خدمات و تسهیلات موجود، قومیت و خویشاوندی، نوع خانوار، امنیت، روابط همسایگی، مشارکت و هویت را به عنوان شاخص‌های اجتماعی برنامه‌ریزی مسکن معرفی می‌کند (Azizi, 2007: 39). در پژوهشی از محمد نقی‌زاده، توجه به انسان، امنیت و ایمنی، حریمت، آرامش، خلوت، امکان ارتباط با طبیعت، میانه‌روی از کیفیت‌های مسکن مطلوب بوده و مقیاس انسانی، سلسله‌مراتب، درون‌گرایی، تعادل و مکان‌یابی مناسب به عنوان مبانی طراحی معرفی می‌شود (Naqzadeh, 2005: 94). در تحقیقی دیگر، توجه به فرهنگ جامعه، تقویت روابط همسایگی، امنیت، هویت، ارتباط با طبیعت، زیبایی و سلسله‌مراتب، از جمله معیارهای بنیادین مسکن ایرانی اسلامی دانسته می‌شود (Naghizadeh, 2012: 41).

مؤلفه‌های کالبدی مسکن مهر

یکی از ابعاد مهم مؤثر بر پایداری مسکن کیفیت ابعاد فیزیکی آن است؛ اهمیت آن به حدی است یکی از عوامل اصلی مؤثر بر رضایت‌مندی ساکنان نیز قلمداد می‌شود و بر کیفیت زندگی ساکنان مؤثر است زیرا بر سلامت روحی و جسمانی افراد تأثیر به‌سزایی دارد (Bonnefoy, 2007: 415). مسکن به لحاظ کالبدی و عملکردی به ساکنان امکان

¹ Southworth

² Hur

³ Jones

⁴ Ibem

⁵ Amole

می دهد تا با توجه به تعاریف خود از مطلوبیت و در نظر گرفتن نیازها، خواست ها و سلايق شخصی خود، خانه های خود را تغییر دهند و آن ها را به شکلی در آورند که رضایت خاطر آن ها را جلب کند.

جدول ۲. معیارها و شاخص های کالبدی مسکن

معیارها و شاخص های کالبدی مسکن	
الگوی مسکن (تک واحدی، آپارتمانی، مجتمع مسکونی، بلندمرتبه)	الگوی توسعه (افقی و عمودی)
تراکم ساختمانی	سطح اشغال
تراکم مسکونی	تراکم مسکونی خالص
سرايه زیربنا (ترکیب و شکل گیری فرم ساختمان و شهر)	نوع مصالح ساختمانی
تراکم مسکونی ناخالص	متوسط زیربنا (ترکیب و شکل گیری فرم ساختمان و شهر)
کیفیت ساختمان	اسکلت ساختمانی
عمر و قدمت ساختمان	تعداد طبقات ساختمان
همجواری مسکن با کاربری ها	شیب اراضی مسکونی
نظام تفکیک ساختمانی (دانه بندی قطعات)	نوع مصالح نمای ساختمان
کارایی مسکن از نظر انرژی	کیفیت مسکن از نظر دسترسی به تأسیسات و تجهیزات (پارکینگ، بالکن و ...)
کیفیت مسکن از نظر جهت گیری ساختمان ها	کیفیت مسکن از لحاظ دید و منظر

Source: Research Findings, 2020

جدول ۳. شاخص های مسکن اقشار کم درآمد

ابعاد	شاخص ها	منابع
نحوه مکانیابی		Moon-Jeong Kim(2010:33)
اندازه مسکن		Mulder (2010:435)
روابط همسایگی		Gang Meng (2006:415)
الگوی قطعه بندی		World Bank (1992)
الگوی مسکن		
سازمان فضایی		O'Neill (2008:168)
روابط توده و فضا		Gang Meng (2006:415)
کیفیت فضای شهری		Malpezzi(1997:6)
کالبدی		World Bank (1992)
تراکم ساختمانی		Mulder (2010:435), Gang Meng (2006:415), World Bank(1992), Zebardast(2008:312)
تراکم مسکونی		

ابعاد	شاخص‌ها	منابع
	کیفیت طراحی و ساخت	Moon-Jeong Kim (2010:33),
	نوع مصالح ساختمانی	Gang Meng (2006:416)
	امنیت در مقابل زلزله و حوادث طبیعی	Malpezzi (1997:6), Zebardast (2008:312)
	دسترسی به آب، برق، گاز، تلفن و فاضلاب	Moon-Jeong Kim(2010:34),Gang Meng (2006:415)
	روشنایی و نور معابر	Gang Meng (2006:417),Zebardast (2008:312)
	دسترسی به مراکز فرهنگی و تفریحی	Moon-Jeong Kim (2010:35)
	دسترسی به مراکز تجاری	Mulder (2010:435),
	دسترسی به مراکز آموزشی	O'Neill (2008:167)
	دسترسی به مراکز بهداشتی و درمانی	Gang Meng (2006:416)
	دسترسی به مراکز اداری	
	دسترسی به حمل و نقل عمومی	
	امکانات پیاده‌روی	

Source: Research Findings, 2020

بر اساس مطالعات صورت گرفته شده در مورد مسکن اقبال کم‌درآمد بیشترین توجه محققین در مورد بررسی شاخص‌های کمی و کیفی مسکن بوده است. در برخی از مطالعات داخلی نیز تمرکز بر شاخص‌های اجتماعی مسکن مانند تراکم ساختمانی، مساحت و زیر بنا، نحوه تصرف بنا و مصالح به کار رفته دیده می‌شود. هم‌چنین، در تحقیقات داخلی در زمینه آسیب‌شناسی نیز موضوع مسکن مهر، سیاست تامین مسکن روستایی، انعطاف پذیری طراحی و مشکلات مسکن در زلزله و... بیشتر با رویکرد اقتصادی موضوع مورد بررسی قرار گرفته اند.

جدول ۴. پیشینه تحقیق های انجام شده در زمینه مسکن اقشار کم درآمد

عنوان پژوهش	پدیدآور	محتوای پژوهش در زمینه مسکن اقشار کم درآمد
۱	Shakeri (2020)	از بین شاخص های شش گانه مسکن مناسب، شاخص امنیت تصدی، دسترسی به خدمات و تسهیلات و امکانات، استطاعت و توانایی، قابلیت سکونت، قابلیت دسترسی و تناسب فرهنگی به ترتیب بیشترین اهمیت را در الگوی ارائه شده دارند که در الگوی موجود برنامه های تامین مسکن به آن ها توجه کافی و بسنده نشده است.
۲	Asadi et al (2020)	اثراثر متقاطع ۴ پیشران، وضعیت سیاست گذاری سرزمین، فقر شهری، درآمد سرانه و رشد جمعیت جزء پیشران های کلیدی بوده اند. در این میان نرخ رشد درآمد سرانه با توجه به اینکه بطور مستقیم بر فقر شهری اثر گذاشته و به نوعی نمایانگر آن است و در قالب همان فقر شهری بیان شده است. بر این اساس چارچوب سناریوها را ۳ عدم قطعیت: ۱- وضعیت فقر شهری کلانشهر تهران ۲- نرخ رشد جمعیت کلانشهر تهران ۳- نگرش های آمایش سرزمین. شیوه مدیریت سرزمین تشکیل می دهد.
۳	Pourahmad et al (2019)	به این نتیجه دست یافتند که شاخص های استحکام مسکن با میانگین کلی (۲,۵۸)، نحوه تصرف مسکن با میانگین کلی (۲,۲۶)، تراکم و ازدحام با میانگین کلی (۳,۱۳)، کیفیت محله با میانگین کلی (۳,۰۴)، ۸ شاخص از ۱۱ شاخص دسترسی به خدمات در محله با میانگین کلی (۲,۵۲)، پایین تر از حد متوسط (۳,۵) و دارای وضعیت نامطلوبی بوده و ساکنان از آنها رضایت نداشته اند.
۴	Bashir et al (2019)	خروجی تحلیلی آماري حاصل از این پژوهش نشان می دهد که از دیدگاه پیمانکاران، شاخصه هایی مانند دستورالعمل های تامین مالی پروژه، تامین نیروی کار، مواد و ماشین آلات، پشتیبانی مدیریت ارشد، صلاحیت اعضای تیم پروژه، حضور افراد مسؤلیت پذیر، با تجربه و متخصص، در نظر گرفتن کم کاری کارفرما در صدور تاییدات و مصوبات و اجرای تعهدات قراردادی اهمیت بیشتری دارند. هم چنین، از دیدگاه ساکنان شاخصه هایی مانند تحویل طبق موعد مقرر شده، توجه به شرایط محل پروژه در حوادث طبیعی (سیل و طوفان و...)، فراهم سازی انشعابات مورد نیاز، سازگاری زیربنا با جمعیت خانواده و سهولت رفت و آمد مسیر دسترسی از اهمیت بیشتری برخوردار می باشند.
۵	Adedini (2018)	در این تحقیق جهت تعیین شاخص های مورد نظر از جامعه آماری که شامل ۳۰ نفر از نخبگان استان آذربایجان غربی می شود مصاحبه به عمل آمده و پس از بررسی نظرات ارائه شده، ۱۰ شاخص اصلی و عمده برای هر چهار محدوده (گلستان، طرزبلو، ایثار و گلشهر) به دست آمده است.
۶	Okhovat et al (2018)	این تحقیق بر آن است تا چگونگی و میزان «شخصی سازی» را در مسکن مهر پاکدشت مورد بررسی قرار دهد. ساکنین از عملکرد آشپزخانه، پذیرایی و ورودی واحدها ناراضی هستند و اکثر فضاهای خانه به لحاظ زیباشناسی در وضعیت ناپسندی از دیدگاه ساکنین قرار دارد.

Source: Research Findings, 2020

جدول ۵. پیشینه پژوهش‌های انجام شده خارجی در زمینه آسیب‌شناسی اجتماعی مسکن

۱	اندازه‌گیری آسیب‌پذیری اجتماعی در برابر خطرات طبیعی در سطح منطقه در بوتسوانا	Kakanio et al, 2019	نتایج بدست آمده حاکی از آن است که مهم‌ترین عوامل تاثیرگذار بر آسیب‌پذیری اجتماعی به ترتیب عبارتند از: بعد خانوار، ناتوانی، سطح تحصیلات، سن، افراد دریافت کننده اجتماعی، وضعیت اشتغال، وضعیت خانواده و میزان فقر است.
۲	تحلیل شاخص‌های موثر در برنامه ریزی مسکن شهری با استفاده از روش‌های آماری	Adji et al, 2018	نتایج پژوهش نشان می‌دهد که سرمایه‌گذاری‌های ویژه دولت در شاخص‌های زیربنایی و کابردی، حمایت از انبوه‌سازان مسکن، استفاده از تکنولوژی و متخصصان برنامه ریزی مسکن، حمایت از نوسازی مسکن فرسوده قدیمی و ارائه خدمات و تأسیسات شهری در حومه‌ها، استفاده از وسایل حمل و نقل عمومی برای جا به جای مسکن به شهرک‌های مسکونی را پیشنهاد نموده‌اند.
۳	مسکن اجتماعی در ایتالیا، مشکلات قدیمی عیب‌های قدیمی تر و برخی خصوصیات دیگر	Poggio, 2017	این پژوهش به مشکلات سیاست‌گذاری مسکن اجتماعی در ایتالیا پرداخته است و به این نتیجه دست یافته که بر الزام برنامه‌ریزی برای توسعه مسکن اجتماعی برای خانوارهای کم‌درآمد و نحوه تامین مالی آن به شیوه پایدار تاکید دارد.
۴	استراتژی توانمندسازی و نارضایتی‌های آن : سیاست مسکن گروه‌های کم درآمد و شیوه‌های آن در آسیا	Sheng Yap 2016	به این نتیجه رسیده است که مشکلات مسکن جمعیت کم درآمد شهری را نمی‌توان حل کرد مگر اینکه فقرا به زمین‌های شهری دسترسی داشته باشند و این اقدام، برنامه‌ریزی شهری و مداخله دولت در بازار زمین شهری را می‌طلبد.
۵	ارائه مسکن کم‌درآمد در موریتس : بهبود عدالت اجتماعی و کیفیت مکان	Gooding, 2016	به این نتیجه رسیده که برنامه ریزی و تحویل مسکن توسط دولت غالباً برای کسانی که بیشترین نیاز را دارند به دلیل تمرکز و رانده شدن توسط زمین در دسترس و تمایل در جهت رسیدن به اهداف سیاسی، با شکست روبرو می‌شود. هم‌چنین، مشارکت ساکنان همراه با یک رویکرد برنامه ریزی مشترک می‌تواند منجر به عدالت اجتماعی بیشتر، کیفیت محیط و به نوبه خود ایجاد جوامع پایدار گردد.
۶	پیامدهای مسکن ارزان قیمت در سلامتی	Cohen, Rebecca 2010	هدف از تحقیق بررسی نقش مسکن‌های اجتماعی ارزان قیمت در سلامتی افراد می‌باشد. نتایج بدست آمده از پژوهش نشان می‌دهد که این مجتمع‌ها دسترسی مرتبط به خدمات حمایتی را محدود می‌سازد و با توجه به قرار گرفتن این مسکن‌ها در مناطق فقیر (پایین شهر) خانواده‌هایی که از این مسکن‌ها استفاده می‌کنند، در معرض خشونت و یا ابتلا به بیماری‌های روانی بیشتری قرار دارند. شواهد نشان می‌دهد که اقدام‌های ساده مانند نصب اعلان حریق و حفاظ برای پنجره‌ها، تاثیر عمده‌ای بر ایمنی ساکنان خواهد داشت ولی عوامل بالا به دلیل افزایش قیمت انجام نشده است.

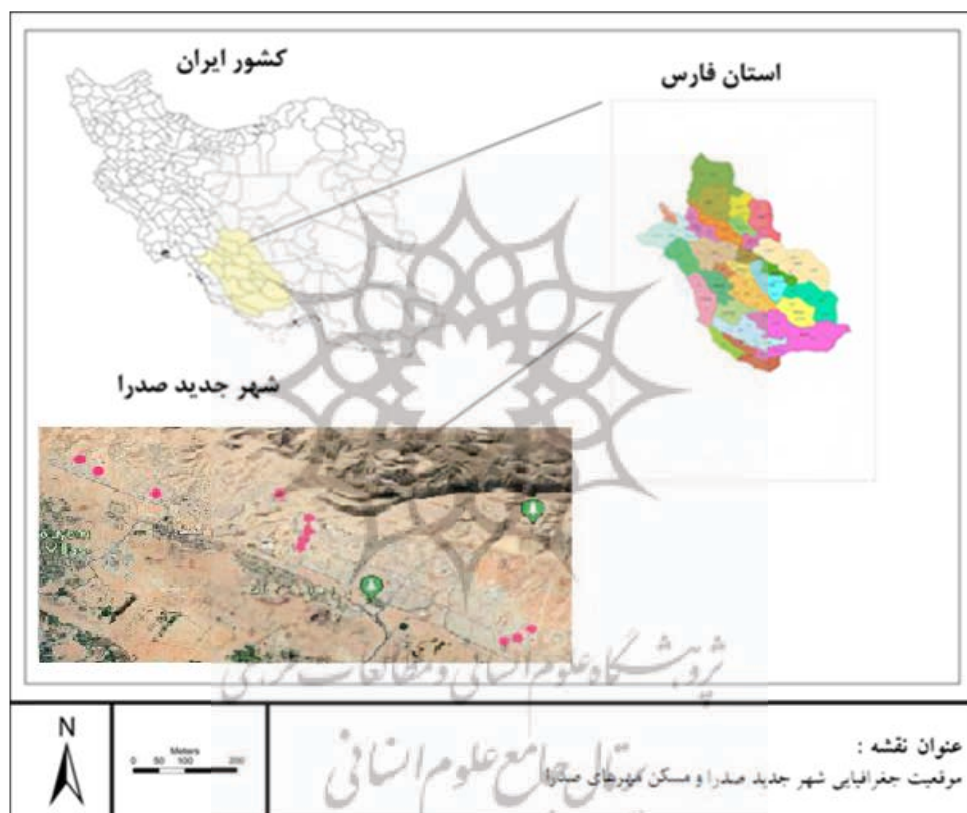
Source: research findings, 2020

با بررسی پیشینه مرتبط با موضوع پژوهش اعم از مقالات و پایان‌نامه‌ها و کتب مختلف در راستای اهداف پژوهش، می‌توان گفت تبیین اصول و شاخص‌های معماری که می‌تواند موجب کاهش آسیب‌های اجتماعی در مجتمع‌های مسکونی اقبال کم درآمد شود؛ در مقالات و پایان‌نامه‌های مورد بررسی مدنظر قرار گرفته نشده است و در همین راستا در این پژوهش به بررسی مولفه‌های ارتقا دهنده کیفیت مسکن مهر در راستای کاهش آسیب‌پذیری اجتماعی از دیدگاه ساکنان پرداخته شده است.

محدوده مورد مطالعه

شهر جدید صدرا در پایان سال ۱۳۹۸ با داشتن ۱۲۲،۲۲۶ نفر جمعیت چهارمین شهر پرجمعیت استان فارس به شمار می‌آید. سومین شهر جدید پرجمعیت کشور پس از پرنده و اندیشه است. مناطق مسکونی شهر جدید صدرا به دو فاز یک و دو تقسیم شده است که فاز یک در قسمت شرق و فاز دو در قسمت غرب قرار گرفته است. بنا به گزارش طرح جامع شهر جدید صدرا، این شهر با هدف اسکان جمعیت مازاد سرریز شهر شیراز در اولویت نخست قرار گرفته و چشم انداز آن در نظام سلسله مراتب شهری استان پس از شیراز و هم چون قرینه ای برای مرودشت

خواهد بود. در ضمن با کاهش فشار قوی تقاضای مسکن از شهر شیراز، این شهر نیز وضعی متعادل کسب خواهد کرد. در دور پیمای روند تحولات رشد شهر جدید صدرا نیز پیش بینی گردیده بود که در پنج سال نخست ساخت و سازها فقط معادل یک هزار خانوار خواهد بود. سپس در پنج ساله سوم دو برابر شدن امکانات و ظرفیت های تولید سالانه ۲۰۰۰ خانوار امکان سکونت در شهر جدید را حاصل خواهند کرد. نهایتاً در سال های بعد سالانه برابر ۳۰۰۰ خانوار فرصت می یابد در شهر جدید صدرا سکونت یابند. لذا در سال ۱۳۹۵ تعداد ۴۵۰۰۰ خانوار با بعد متوسط ۴,۴ اسکان خواهند داشت سهم جوانان و افراد واقع در سنین کار و فعالیت ۱۵ تا ۴۴ ساله بیشتر از سایر نقاط می باشد. در تصویر شماره ۱ موقعیت جغرافیایی شهر جدید صدرا نشان داده شده است.



تصویر ۱. موقعیت جغرافیایی شهر جدید صدرا و مسکن مهرهای صدرا Source: research findings, 2020

جدول ۶. اطلاعات مربوط به مجتمع‌های مسکونی افشار کم‌درآمد در شهر جدید صدرا

ردیف	نام مجتمع	تعداد واحد	جمعیت (نفر)
۱	بناسازان رمضان	۱۸۷۲	۵۰۰۰
۲	آنی ایسافر (باران)	۴۰۰	۳۹۶
۳	نوآوران معماری فارس (رضوان ۱ و ۲)	۷۲۰	۱۸۰۰
۴	سیمان فارس و خوزستان (آبادانا ۱ و ۲)	۶۰۰	۱۳۵۰
۵	عمران مارون (ارژن ۱ و ۲)	۶۹۰	۱۵۰۰
۶	ترکیب بنا	۲۰۰	۳۶۰
۷	وزارت دفاع	۲۹۷۲	۸۱۲۰
۸	سحر فارس	۱۴۶۴	۳۳۳۳
۹	امیرالمونین	۷۶۸	۲۱۰۰
۱۰	زیست جزایر (مهر نگین)	۶۲۴	۱۳۲۴
۱۱	بافت شهر	۵۲۰	۹۰۰
۱۲	وحدت بتون	۱۶۹۴	۳۷۵۰
۱۳	ارم آرمین	۵۰۴	۹۰۰
۱۴	تعاونی مهر ۳	۸۳۳	۱۸۰۰
۱۵	مدیریت توسعه گر مهر	۶۱۲	۹۳۶
۱۶	تدبیرگران سازه گستر جنوب	۱۴۰	۲۹۴
۱۷	انجمن خیرین	۶۷۰	۱۳۸۰
۱۸	تاکسیرانان	۴۰	۷۵

Source: Research Findings, 2020

روش تحقیق

برای دستیابی به اهداف تحقیق، در این قسمت نتایج تحقیق میدانی در دو بخش آمار توصیفی و استنباطی ارائه گردید. هدف بخش توصیفی، تشریح خصوصیات نمونه آماری از نظر ویژگی‌های مسکن مهر در راستای کاهش آسیب‌پذیری اجتماعی است و هدف بخش استنباطی نیز ارزیابی وضعیت کاهش آسیب‌پذیری اجتماعی مسکن مهر شهر صدرا از دیدگاه ساکنان بوده است. به منظور توصیف متغیرها از شاخص‌های مرکزی همچون میانگین و انحراف معیار و همچنین شاخص‌های پراکندگی همچون فراوانی و درصد فراوانی استفاده گردید. یافته‌های حاصل نشان داد که میانگین سنی افراد مورد بررسی ۳۱/۶ سال و انحراف معیار ۷/۲۸ سال بوده است. علاوه بر این در بین نمونه ۵۱ نفر زن و ۸۵ نفر مرد بوده‌اند. علاوه بر این یافته‌ها نشان می‌دهد که ۵۸ نفر دارای درآمد بین ۴۰۰ تا ۸۰۰ هزار تومان، ۳۵ نفر درآمدی بین ۸۰۰ تا یک میلیون و ۴۳ نفر نیز دارای درآمدی بین یک میلیون تا یک و نیم میلیون تومان هستند. هدف بخش توصیفی، تشریح خصوصیات نمونه آماری از نظر ویژگی‌های مورد بررسی است و هدف بخش استنباطی نیز ارزیابی وضعیت پروژه‌های مسکن مهر در راستای کاهش آسیب‌پذیری اجتماعی از دیدگاه ساکنان: مورد مطالعه مسکن مهر صدرا بوده است. به منظور شناسایی و سنجش شاخص‌های ارزیابی پروژه‌های مسکن مهر شهرستان صدرا از تحلیل عاملی اکتشافی استفاده گردید. تحلیل عاملی به دنبال تعداد عامل‌هایی می‌گردد که می‌تواند داده‌ها را خلاصه کند. برای پی بردن به اینکه آیا می‌توان داده‌های مربوط به ارزیابی مسکن مهر برای کاهش آسیب‌های اجتماعی را به چندین عامل تقلیل داد یا اینکه خیر، تمامی این ۲۷ سوال یک مقیاس را می‌سنجند،

از دو آماره KMO و بارتلت استفاده می‌کنیم. بر اساس نتیجه آزمون KMO که مقدار آن برابر با ۰/۶ است داده‌های تحقیق قابل تقلیل به تعداد عامل‌های زیربنایی و بنیادی می‌باشند. همچنین، نتیجه آزمون بارتلت (۷۲۳/۳۸) که در سطح خطای کوچک‌تر از ۰/۰۱ معنی‌دار است.

یافته‌های پژوهش

ماتریس عامل‌های چرخش یافته عاملی؛ در صورت انجام چرخش بر روی ماتریس عاملی چرخش نیافته، درک و تفسیر ماتریس عاملی آسان‌تر می‌شود. در جدول ۹ همبستگی شاخص‌ها و عامل‌ها پس از چرخش به روش واریماکس مشخص شده‌اند. بر اساس میزان همبستگی هر شاخص با عوامل میزان ارتباط آن‌ها روشن می‌شود. به دلیل انتخاب بارهای عاملی بزرگ‌تر از ۰/۴ در قسمت سفید که میزان بارهای عاملی آن‌ها کمتر از ۰/۴ بوده است، نمایش داده نشده است. با توجه به ضرایب به دست آمده، می‌توان مقوله‌ها را تعیین کرد.

جدول ۷. ماتریس چرخش یافته همبستگی شاخص‌ها و عوامل

گوپه‌ها	عوامل یا اجزا			
	۱	۲	۳	۴
دسترسی به امکانات بهداشتی	۰/۷۸			
دسترسی به امکانات ورزشی				
دسترسی به خدمات آتش نشانی	۰/۴۰۸			
سیستم دفع فاضلاب	۰/۶۰۳			
امکانات زیربنایی (جاده و ...)				۰/۶۰۸
دسترسی به راه‌های اصلی	۰/۸۰۹			
دسترسی به سیستم حمل و نقل عمومی	۰/۵۹۸			
دسترسی به مراکز خرید	۰/۸۷۴			
وضعیت دفع زباله و پسماند			۰/۷۸۳	
وضعیت تراکم جمعیت				۰/۷۸۶
وجود نیروی انتظامی				
نورپردازی	۰/۸۷۴			
وضعیت تراکم مسکونی	۰/۸۳۴			
الگوی مسکن (تک واحدی و ...)	۰/۸۷۴			
وضعیت مکان‌یابی	۰/۸۳۴			
کیفیت ساخت مسکن	۰/۸۷۴			
هزینه خرید مسکن مهر		۰/۶۰۸		
وام مسکن		۰/۵۰۸		
نظارت همگانی مردمی				۰/۸۳۴
امنیت منطقه مسکونی				۰/۶۰۸
فضای سبز			۰/۴۷۲	
آرامش و سرزندگی			۰/۶۰۸	
دسترسی به کتابخانه و مرکز فرهنگی				۰/۴۸۴
گذراندن اوقات فراغت				۰/۶۰۸
روابط همسایگی				۰/۵۰۸
مراکز کودکان و مهدکودک				۰/۵۰۸
مراکز آموزش ابتدایی و متوسطه				۰/۴۶۸

با بررسی میزان اهمیت هر یک از شاخص‌ها در ارزیابی مسکن مهر با توجه به همبستگی شاخص‌ها و عوامل می‌توان به شرح جدول ۲ آن‌ها را تفسیر کرد. جدول ۲ نشان می‌دهد که مقدار ویژه یا همان میزان واریانس تبیین شده، عامل اول ۶/۸۲ هست که این مقدار ۲۵/۲۸ درصد از واریانس را تبیین می‌کند. عامل دوم با مقدار ویژه ۳/۰۵، ۱۱/۳۲ درصد از واریانس را تبیین می‌کند. هم‌چنین عامل سوم نیز با مقدار ویژه ۲/۴ توانایی تبیین ۸/۸ درصد از واریانس را دارد. علاوه بر این عامل چهارم نیز با مقدار ویژه ۲/۰۸ می‌تواند ۷/۷۱ درصد از واریانس را تبیین نماید. در نهایت نیز ۱۳ عامل روی هم رفته توانایی تبیین ۵۳/۲۱ درصد از واریانس کل را دارند. اما عامل اول بیشترین واریانس را تبیین می‌کند.

جدول ۸. نمایی از عامل‌های تحقیق و سهم هر یک از آن‌ها

شماره عامل	عامل	مقدار ویژه	درصد واریانس	درصد از کل عامل‌ها
عامل یک	۶/۸۲	۲۵/۲۸	۲۲/۲۸	
عامل دو	۳/۰۵	۱۱/۳۲	۳۶/۶۱	
عامل سه	۲/۴	۸/۸	۴۵/۵	
عامل چهار	۲/۰۸	۷/۷۱	۵۳/۲۱	

Source: Research Findings, 2020

با توجه به نتایج حاصل از جدول‌های ۹ و ۱۰ شاخص‌های شناسایی شده برای هر یک از عامل‌ها توسط تحلیل عاملی به شرح زیر هست:

- ۱) **عامل اول. معماری، شهرسازی و زیرساختی؛** کیفیت ساخت مسکن، دسترسی به امکانات بهداشتی، دسترسی به خدمات ورزشی، خدمات آتش‌نشانی، دسترسی به راه‌های اصلی، دسترسی به سیستم حمل و نقل عمومی، سیستم دفع فاضلاب، دسترسی به مراکز خرید و البته مهم‌تر از همه نورپردازی و تأسیسات شهری.
- ۲) **عامل دوم. اقتصادی؛** هزینه خرید واحدهای مسکونی و تسهیلات وام مسکن.
- ۳) **عامل سوم. زیست محیطی؛** سکونت و آرامش، فضای سبز، وضعیت دفع زباله و پسماند.
- ۴) **عامل چهارم. فرهنگی - اجتماعی؛** نظارت همگانی مردمی، نیروی انتظامی، گذراندن اوقات فراغت، روابط همسایگی، مراکز کودکان و مهدکودک، مراکز آموزش ابتدایی و متوسطه.

یافته‌های پژوهش حاضر به شرح زیر است:

- ۱) با توجه به ارزیابی‌های انجام شده می‌توان این‌گونه نتیجه گرفت که عوامل و شاخص‌های مورد استفاده برای سنجش و ارزیابی پروژه مسکن مهر شهرستان صدرا در چهار عامل شناسایی شدند که عامل اول به شاخص معماری، شهرسازی و زیرساختی نام‌گذاری شد. این شاخص شامل وضعیت کالبدی مسکن مهر مؤثر در کاهش آسیب‌های اجتماعی، امکانات بهداشتی، خدمات آتش‌نشانی، سیستم دفع فاضلاب، دسترسی به راه‌های

اصلی، دسترسی به سیستم حمل و نقل عمومی، وضعیت پاکیزگی اماکن عمومی، تنوع توزیع ایستگاه تاکسی و اتوبوس و دسترسی به مراکز خرید بوده است.

۲) پس از شاخص امکانات شاخص اقتصادی قرار دارد که تسهیلات و هزینه خرید مسکن بوده است.

۳) سومین عامل شناسایی شده عامل زیست محیطی بوده است که سکونت و آرامش مجتمع، فضای سبز و وضعیت دفع زباله و پسماندها از مؤلفه های عامل زیست محیطی به شمار می روند.

۴) در پایان نیز چهارمین عامل شناسایی شده عامل فرهنگی اجتماعی بوده است. در عامل اجتماعی فرهنگی زیرعامل های روابط همسایگی، وجود نیروی انظمایی، گذراندن اوقات فراغت و وجود مهدکودک و پیش دبستانی و مدرسه راهنمایی و متوسطه وجود داشته اند.

نتیجه گیری و دستاوردهای علمی و پژوهشی

اگرچه حل مسئله مسکن یکی از رویکردهای اصلی در برنامه های توسعه بود اما عملکرد کلی برنامه های توسعه اقتصادی کشور بهبود محسوس و رضایت بخشی در حوزه مسکن به ویژه برای اقشار کم درآمد در پی نداشت، به طوری که بهبود نسبی شاخص های مسکن عمدتاً مربوط به دهک های متوسط و بالای درآمدی است و برای متقاضیان کم درآمد و نیازمند مسکن نتیجه چندانی را حاصل نیاورد. باید به این مهم توجه نمود که افزایش سرانه های مسکونی و خدمات عمومی برای هر فرد لزوماً معیاری مناسب و شاخصی کافی برای میزان دسترسی به استفاده از خدمات محسوب نمی گردد. روشن است که انسان امروز هر چه در فضای مدرن و مجتمع ها و سکونتگاه های بلندمرتبه سکونت یابد، به علت دوری از فضای سکونتی سازگار با فرهنگ و سنت بومی و احساس گم شدگی و افسردگی روحی و روانی، احساس نیاز بیشتری به گذران اوقات فراغت در فضاهای باز و سبز تفریحی می کند. لذا واحدهای مسکونی مهر با داشتن چنین ویژگی نامطلوب و نامانوسی می یابد. سرانه فضاهای خدماتی و تفریحی و پارک ها با میزان حداکثر سرانه های مطلوب تا مین می گردد. البته باید گفت که در مواردی مجتمع های مسکونی مهر به علت نزدیکی به فضای عمومی و خدمات رفاهی دیگر مناطق پیرامون محدوده های مسکونی امکان فراهم نمودن و سهولت دسترسی به فضاهای عمومی و سبز و خدمات تجاری و آموزشی را فراهم نموده است. این امر به علت کمبود سرانه فضاهای مطلوب و خدمات عمومی در مقیاس کلی شهری نمی تواند جبران کمبود سرانه ها و کاربری های خدماتی مورد نیاز را در محدوده های مسکن مهر نماید. در ثانی حتی با فرض تحقق وضعیت مذکور تراکم و شدت استفاده از خدمات و فضاهای عمومی پیرامون مجتمع های مسکن مهر را افزایش داده و بالتبع کیفیت محیط های مسکونی را در این مناطق کاهش خواهد داد. اصولاً افزایش تراکم ساختمانی مجتمع های مسکونی در علم شهرسازی امری نامطلوب و غیر کارشناسی نیست، اما عدم تعادل میان توده و فضا و عدم تا مین و توزیع مناسب فضاهای باز میان ساختمان ها شرایط بسیار نامطلوبی را در مجتمع های مسکونی به وجود می آورد. در برخی از مجتمع های مسکونی مهر به علت ساخت و ساز بیش از حد متراکم و ازدحام زیاد و ارتفاع بالای ساختمان ها و عدم تهویه مطبوع هوا، عدم نفوذ نور آفتاب به درون فضای خانه ها بخصوص طبقات پایین تر مجتمع های مسکونی،

سنگینی و حس فشردگی و محصوریت تحمل‌ناپذیری را بر روح و روان ساکنین این مجتمع‌ها فرود می‌آورد. علاوه بر این، وجود چنین فضاهای کور و فاقد دید لازم، سبب افزایش احتمال وقوع جرم نیز خواهد گردید. از این رو، طراحی نامناسب فضاهای باز و بسته مجتمع‌های مسکن مهر سبب افزایش آسیب‌های اجتماعی از قبیل شرارت، دزدی، درگیری، بزهکاری و... می‌شود. بنابراین، برای مدیریت معضلات موجود در فضاهای مختلف مجتمع‌های مسکن مهر و آسیب‌های اجتماعی ناشی از آن باید با این پدیده برخوردی سیستماتیک داشت و در حل این مشکلات، همه عوامل اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی، محیط فیزیکی و کالبدی را در یک زنجیره مرتبط به هم دانست. نتایج یافته‌های این بخش از پژوهش با یافته‌های محمودی‌نژاد و همکاران (۱۳۸۸)، کروما و پانتر (۲۰۱۳)، بتلی (۲۰۰۳)، امل و ایبم (۲۰۱۳) همسویی دارد.

جدول ۹. مؤلفه‌های کالبدی مسکن اقشار کم‌درآمد بر اساس خروجی تحلیل عاملی

ابعاد	شاخص‌ها
کالبدی	۱. نحوه مکانیابی؛ ۲. اندازه مسکن؛ ۳. روابط همسایگی؛ ۴. الگوی قطعه‌بندی؛ ۵. الگوی مسکن
	۱. سازمان فضایی؛ ۲. روابط توده و فضا؛ ۳. کیفیت فضای شهری
کالبدی	۱. تراکم ساختمانی؛ ۲. تراکم مسکونی
	۱. کیفیت طراحی و ساخت؛ ۲. نوع مصالح ساختمانی
کالبدی	امنیت در مقابل زلزله و حوادث طبیعی
	دسترسی به آب، برق، گاز، تلفن و فاضلاب
کالبدی	۱. روشنایی و نور معابر؛ ۲. دسترسی به مراکز فرهنگی و تفریحی؛ ۳. دسترسی به مراکز تجاری؛ ۴. دسترسی به مراکز آموزشی؛ ۵. دسترسی به مراکز بهداشتی و درمانی؛
	۶. دسترسی به مراکز اداری؛ ۷. دسترسی به حمل و نقل عمومی؛ ۸. امکانات پیاده‌روی

Source: Research Findings, 2020

در راستای دریافت مهم‌ترین شاخصه‌های کیفیت محیط مسکونی اقشار کم‌درآمد، کیفیات مستخرج از مطالعات کتابخانه‌ای معیارهای زیر حاصل شده است.

جدول ۱۰. مهم‌ترین مؤلفه‌های تأثیرگذار مسکن اقشار کم‌درآمد بر کاهش آسیب‌پذیری اجتماعی

معماری، شهرسازی و زیرساختی	اقتصادی	زیست محیطی	فرهنگی - اجتماعی
کیفیت ساخت مسکن، دسترسی به امکانات بهداشتی، دسترسی به خدمات ورزشی، خدمات آتش‌نشانی، دسترسی به راه‌های اصلی، دسترسی به سیستم حمل و نقل عمومی، سیستم دفع فاضلاب، دسترسی به مراکز خرید و البته مهم‌تر از همه نورپردازی و تأسیسات شهری.	هزینه خرید واحدهای مسکونی و تسهیلات وام مسکن.	سکونت و آرامش، فضای سبز، وضعیت دفع زباله و پسماند.	نظارت همگانی مردمی، نیروی انتظامی، گذراندن اوقات فراغت، روابط همسایگی، مراکز کودکان و مهدکودک، مراکز آموزش ابتدایی و متوسطه.

Source: Research Findings, 2020

پیشنهادها

پیشنهادهای زیر به منظور ارتقای کیفیت محیطی در مسکن اقشار کم‌درآمد بیان می‌شود:

۱. خانه‌ها از چشم‌انداز مطلوب طبیعی بهره‌مند باشند.
۲. در نظر گرفتن نورگیر و تراس جنوبی برای همه واحدها در راستای ارتباط بیشتر با محیط توصیه می‌شود.
۳. در انتخاب جهت‌گیری خانه‌ها در هر سایت به نور و باد مطلوب منطقه توجه شود.
۴. وجود باغچه‌های شخصی، آب و فضای سبز در جوار خانه‌ها برای ارتقای کیفی فضا توصیه می‌شود.

خدمات و دسترسی ها؛ ۱. امکانات اولیه درمانی از قبیل پزشک عمومی، تزریقات و... در دسترس باشد. ۲. طراحی پارک جهت گذران اوقات فراغت کودکان و بزرگسالان و سالمندان ضروری است. ۳. معابر سواره و پیاده به خوبی از هم تفکیک شوند و در فضاهای مسکونی اولویت با حرکت پیاده باشد. ۴. مغازه های خرده فروشی برای تا مین مایحتاج روزانه خانوارها در داخل هر مجموعه در نظر گرفته شود. ۵. امکانات خاصی متناسب با نیاز این قشر نظیر فضاهای آموزشی، فضاهای فعالیت هنری و مذهبی زنان خانه دار و ... در مجموعه در نظر گرفته شود. ۶. امکانات آموزشی کودکان (پیش دبستانی و دبستان) در داخل مجموعه و یا در نزدیکی آن وجود داشته باشد. ۷. مجموعه به راحتی با سایر خدمات شهری در ارتباط بوده و فاصله آن تا محل کار در حد قابل قبول باشد.

امنیت اجتماعی؛ ۱. رعایت حریم های عمومی، نیمه عمومی و خصوصی برای افزایش امنیت ضروری است. ۲. از طراحی فضاهای خلوت و جرم خیز در سطح محله پیشگیری شود. ۳. امکان نظارت بر فضاهای عمومی وجود داشته باشد. ۴. حصار پیرامون مجموعه برای جلوگیری از عبور و مرور افراد غریبه و افزایش امنیت در نظر گرفته شود. ۵. مغازه های شبانه روزی مانند تاکسی سرویس و داروخانه برای افزایش امنیت در شب توصیه می شود. ۶. در نظر گرفتن نگرهبانی جهت کنترل عبور و مرور به داخل مجموعه توصیه می شود.

کاربری مسکونی - کالبدی؛ ۱. متوسط تعداد طبقات بلوک های مسکونی ۴ یا ۵ طبقه در نظر گرفته شود تا مورد پسند اکثر ساکنین باشد. ۲. از آنجا که استفاده از پنل های پیش ساخته و شیوه ساخت صنعتی چندان مورد استقبال ساکنین نبوده، توصیه می شود در مسکن این قشر، از مصالح و شیوه های سنتی و آشنا با فرهنگ ساکنین استفاده شود. ۳. چیدمان مناسب بلوک ها و استفاده از فضاهای خالی برای ایجاد تنوع فضایی می بایست مدنظر قرار گیرد. ۴. عدم یکنواختی احجام از طریق پر و خالی کردن بدنه ها در طراحی در راستای به وجود آوردن فرم های جذاب تر توصیه می شود.

کاربری جنبی کالبدی - مسکونی؛ ۱. طراحی فضای نیمه باز (بالکن) برای تمام واحدها ترجیحاً در جبهه جنوبی ساختمان صورت پذیرد. ۲. باغچه خصوصی و یا نیمه خصوصی برای هر خانه در نظر گرفته شود. ۳. پارکینگ مسقف به تعداد واحدها تامین شود. ۴. انباری در طبقه همکف برای همه واحدها در نظر گرفته شود.

Persian References

- Abdian, Mohammad, (2010) Evaluation of social housing policy in providing housing for low-income groups (example: Robot Karim city), M.Sc. Thesis in Geography and Urban Planning, Tarbiat Modares University.
- Abdollahi, Mohammad (2012) Social Injuries and Its Evolution in Iran, Proceedings of the Second Conference on Social Injuries in Iran, Volume I.
- Abedini, Asghar and Karimi, Reza (2015) Study and ranking of the four regions of Urmia city based on quantitative and qualitative indicators of housing, urban and regional studies and researches, sixth year, No. 24.
- Abedini, Asghar.(2018). Assessing and prioritizing Mehr housing challenges in relation to low-income households Case study: Urmia, Sustainable City Magazine, Volume 1, No. 1.
- Ahri, Zahra. Honorable Nia, Asghar. Habibi and Khosrow Khavar (1988) Minimum Housing, Building and Housing Research Center, Markaz Publications.
- Ajilian Mumtaz, Shiva (2012) Methods of financing low-income housing projects. National Conference on Civil Engineering and Sustainable Development, Mashhad, Khavaran Institute of Higher Education.
- Asadi, Saleh., Meshkini, Abolfazl., Alavi, Seyed Ali.,& Qaed Rahmati, Safar.(2020). Explain the optimal scenario of housing pattern of vulnerable urban groups (Case study: Tehran metropolis), Human Geography Research, Volume 52, No. 3, pp.871-888
- Atarodi, Alireza., Rajabi, Marzieh. (2020). Cell phone use and social alienation of young teenagers. Library Philosophy and Practice, pp.1-10.
- Athari, Kamal (2005) Housing Poverty in Iran: Social Policy Poverty, Social Welfare Quarterly, Volume 5, No. 18.
- Azizi, Mohammad Mehdi and Malek Mohammadnejad, Sarem (2007) A comparative study of two models of residential complexes (conventional and high-rise) Case study: Noor and Eskan residential complexes in Tehran, Fine Arts, No. 32.
- Baghdadi, Arash (2014) Textbook of Housing Planning Theories and Developments, PhD in Urban Planning, Islamic Azad University, Ghods Branch, Tehran.
- Bahmani, Afshin (2016) Evaluation of Mehr Housing Policy in Providing Housing for Low-Income Urban Groups, (Case Study of Zanjan), for Master's Degree, Supervisor: Dr. Safdar Ghaed Rahmati, Tarbiat Modares University.
- Bashir, Behnam.,omidvar. Ghasem., & Ravanshadian, Mehdi.(2019). Identify the critical factors for the success and failure of Mehr housing projects in the country and explain solutions to reduce their failure rates, Journal of Civil Engineering and Project, Volume 1, No 6, pp. 10-24
- Cohen, Rebecca. (2010), Insights from Housing Policy Research: The Impacts of Affordable Housing on Health: A Research Summary. Washington, DC: Center for Housing Policy.
- Gholizadeh, Ali Akbar, Aghighi, Bahareh (2015) Land leverage and housing price fluctuations in Iran. Iranian Journal of Applied Economic Studies, Fourth Year, No. 41, Summer 2015.
- Haj Yousefi, Ali (2003) The phenomenon of urban marginalization before the revolution, in suburbanization and informal settlement (total articles), Volume 1, Tehran, University of Social Welfare and Rehabilitation Sciences Publications.
- Hajipour, Khalil, Ataei, Sina (2013) Determining the criteria for housing planning of low-income groups and evaluating the implementation plans of Mehr housing in small cities (Case study of 5 small cities in North Khorasan province), Journal of Urban and Regional Studies and Research, The fifth year, the nineteenth issue.
- Gooding, T. (2016) Low-Income Housing Provision in Mauritius: Improving Social Justice and Place Quality, Habitat International, Vol 53, No 1, pp. 502-516.
- Kalantari, Mohsen., Pour Ahmad ,Ahmad ., & Ebdali, Yaghub.(2019). Spatial analysis of delinquent urban delinquency (Case Study:Harandi neighborhood, 12th district of Tehran). Quarterly Journal of Urban Ecology Research,No. 19,pp. 60-49

- Khalili, Ahmad., Noorullahi, Hanieh., Rashidi, Naemeh. and Rahmani, Maryam. (2014) Evaluation of Mehr housing policies in Iran and provide solutions to improve it. *Journal of Science, Research, Urban Studies*, No. 13.
- Lotfi, Siddique; Khairkhah, Zuleikha (2012) Quantitative and qualitative study and forecast of required housing. *Zagros Vision Geography and Urban Planning Quarterly*, 4 (12), 58-41.
- Masoudi Rad, Mandana (2009) Master Thesis, Geographical Analysis of the Second Generation of New Cities in Urban Planning in Iran, Supervisor: Nahid Sajjadian, Shahid Chamran University of Ahvaz.
- Moein (2011) *Moein Culture*, Tehran: Amirkabir Publications.
- Monjezb, Mohammad Reza, Mostafa Pour, Mostafa (2013). Investigating the Effects of Mehr Housing on the Housing Market in Iran, *Quarterly Journal of Strategic and Macro Policies*, First Year, Third Issue.
- Naghizadeh, Mohammad (2005) Qualitative characteristics of desirable housing, *Sefeh*, No. 31.
- Naghizadeh, Mohammad (2012) Reflections on Understanding the Fundamentals of Iranian Islamic Housing, *Art*, No. 170.
- Naqdi, Assadollah (2007) *Marginalization and Informal Settlement (Fourth World)*, Hamedan, Fanavaran Publications.
- Okhovat, Haniyeh., Ghasemi Garmi, Farid., BeheshtAain , sahar.(2018). Analysis of how to personalize in Mehr housing apartments, Case study: Mehr Pakdasht housing workers number two site, *Armanshahr Magazine*, Volume 11, No. 23, pp.1-14
- Piran, Parviz (2000) Housing communities are phenomena beyond marginalization and marginalization. *Tehran Municipality Monthly*, 3 (32).
- PourAhmad ,Ahmad., Ashuri,Hasan., & Hatami,Ahmad.(2019). Assessing the level of residents' satisfaction with Mehr housing (Case study: Vahdat Complex in Shiraz), *Urban Planning Quarterly*, Volume 10, No. 39, pp.63-74
- Rezaei Rad, Hadi, Rafieian, Mojtaba (2012) Spatial Assessment of Housing Quality in Sabzevar City Using Factor Analysis Method, *Journal of Architecture and Urban Planning*, Volume 4, No. 8.
- Shakeri Mansur, Elahe. (2020). Explaining the policy model of homeless housing planning in the metropolis of Tehran, M.Sc. Thesis in Geography and Urban Planning, Tarbiat Modares University.
- Tawfiq, Firooz (1990) *Collection of topics and methods of urban planning: housing*, Tehran: Publications of the Center for Urban Studies and Research Studies and Architecture.
- Zanganeh, Mehdi (2015) Spatial analysis of the housing situation in the metropolis of Mashhad with emphasis on indicators of sustainable urban development, urban and regional studies and research, seventh year, No. 27, pp. 154-137.
- Zebardast, Esfandiar ,(2008), *The Housing Domain of Quality of Life and Life Satisfaction in the Spontaneous Settlement on the Tehran Metropolitan Fringe*, Springer Science, Volume 90, No. 2, pp. 307-324.

Latin References

- Adji Fernandes, Haris Mupa,(2018). The effect of organization culture and technology on motivation, knowledge asset, and knowledge management. *International Journal of Law and Management* 2018
- Bentley et al. (2003) *Responding environments*, translated by Mostafa Behzadfar, Tehran, Alam va Sanat Publications.
- Bonnefoy, X. (2007), Inadequate housing and health: an overview, *Int. J. Environment and Pollution*, Vol. 30, No. 3/4, pp: 44-5
- Carmona, M. J. panter. *Housing*, (2013). Design quality: through police, Guidance and Review, Taylor and Francis Press,
- Gang Meng , G. Brent Hall, (2006), *Assessing housing quality in metropolitan Lima, Peru* , *J Housing Built Environ*, 21:413-439
- Hur, M., & Morrow-Jones, H. (2008). Factors that influence residents' satisfaction with neighborhoods. *Environment and Behavior*, 40 (5), 619-635.

- Ibem, E. O., & Amole, D. (2013). Subjective life satisfaction in public housing in urban areas of Ogun State, Nigeria. *Cities*, 35, 51-61.
- Kakanyo, F. Dintwa, Gobopamang Letamo, Kannan Navaneetham.(2019), Measuring social vulnerability to natural hazards at the district level in Botswana, *Journal List Jamba* v.11(1)
- Leibo, J. Z., Liao, Q., Freiwald, W., Anselmi, F., & Poggio, T. (2017). View-tolerant face recognition and Hebbian learning imply mirror-symmetric neural tuning to head orientation, *Current Biology*, Vol.27, 62-67.
- Malpezzi, S. and S. K. Mayo ,(1997), Housing and Urban Development Indicators: A Good Idea Whose Time has Returned, *Real Estate Economics* , 25(1):pp 1-11
- Moon- Jeong Kim,(2010), Residential Location Decisions: Heterogeneity and the Trade-off between Location and Housing Quality, *The Ohio State University*
- Mulder, Clara H. and Lauster, Nathanael T. (2010), Housing and Family: An Introduction, *Housing Studies*, 25: 4, 433 – 440
- O'Neill, Phillip ,(2008), The Role of Theory in Housing Research: Partial Reflections of the Work of Jim Kemeny, *Housing, Theory and Society*, 25: 3, 164-176
- Sheng, Yap K. (2016), The Enabling Strategy and its Discontent: Low-Income Housing Policies and Practices in Asia, *Habitat International*, Vol.54, No.3, pp.166- 172
- Short (2006). *Housing Policy in the United States* (Third edition). New York, NY: Routledge.
- World Bank. (1992). *the Housing Indicators Program*, (United Nations Center for Human Settlements and World Bank, World Bank, Washington D.C.U



Evaluation of MEHR housing elements in order to reduce social vulnerability from resident's perspective; case study: MEHR housing
Niloofar Lak

PhD Student in Architecture, Department of Architecture, Bushehr Branch, Islamic Azad University, Bushehr, Iran.

Bagher Karimi*

Assistant Professor of Architecture, Bushehr Branch, Islamic Azad University, Bushehr, Iran

Khosrow Movahed

Associate Professor, Department of Architecture, Shiraz Branch, Islamic Azad University, Shiraz, Iran

Abstract

The problem of providing housing for low - income categories is considered not only in Iran but also in many countries in the world, and so far, different policies have been considered and implemented to provide housing for low - income groups. In other words, the development of social damage in housing is one of the most important issues that need to be addressed by planners and architects in designing and organizing housing that have been the main necessity of this research. The statistical population of this study was residents of SADRA Township, which in the cluster method, 136 were surveyed as samples. The research tool was used to assess the quality and physical properties of the stamp to reduce social counterproductive. In order to evaluate the reliability of the questionnaire, Cronbach's alpha coefficient was used, which was calculated by 83 per cent attitude questionnaire, which indicates the reliability of the questionnaire. The results of the study showed that the factors and indices used for measurement and evaluation of the MEHR housing project were identified in four factors which were named indicators of facilities, economic, environmental and socio - cultural indexes.

Keywords: housing, social damage, stamp housing, factor analysis.

This article is taken from the doctoral dissertation of the first author entitled "Explaining the optimal model for designing low-income residential complexes to reduce social harms (research case: Sadra New City)" under the guidance of the second author and the advice of the third author in Islamic University It is Bushehr.

* (Corresponding Author) b.karimi@iaubushehr.ac.ir