



Research Paper

A Relief for the Urban Poor: Providing a Pattern for Homelessness Housing Planning in Tehran Metropolis

Abolfazl Meshkini*: Associate professor in Department of Geography & Urban Planning, Tarbiat Modares University, Tehran, Iran.

Elaheh ShakeriMansour: Postdoctoral Researcher in City and Regional Planning, Allame Tabataba'i University, Tehran, Iran.

ARTICLE INFO

Received: 2021/07/27

Accepted: 2021/09/11

PP: 57-72

Use your device to scan and read the article online



Keywords: Housing Planning, Homelessness, Tehran Metropolis, Confirmatory factor analysis

Abstract

Housing planning and policy-making is one of the main concerns of urban planners due to its wide dimensions, especially for the homeless and appropriate pattern for its residents. Homelessness is a type of housing that does not meet the basic housing standards of that community. The purpose of this research is to provide a pattern for the homeless housing planning based on the pattern of right to adequate housing. The present paper is applied in terms of purpose and descriptive - analytical in terms of method and content analysis. The adequate housing pattern was provided by theoretical literature in 6 indicators (Security of tenure, availability of services, materials, facilities and infrastructure, habitability, affordability, accessible housing and cultural adequacy). An electronic questionnaire was prepared and sent to university professors, managers and experts in the field of housing and urban planning and also PhD and MSc students that were chosen by available judgmental sampling. To provide a pattern for the homeless housing planning in Tehran metropolis, confirmatory factor analysis by Amos software was implemented. The results indicate that the security of tenure index with 0.83 factor loading, availability of services, materials, facilities and infrastructure with 0.80 and affordability with 0.63 have the highest factor loading and importance in providing a pattern for housing planning, respectively. The results show that the developed factor model has a good fit with the data and there is a significant relationship between adequate housing indices in Tehran metropolis. To solve the housing problem of the homeless, it is necessary to use a housing planning pattern based on the right to adequate housing in the country's housing policies and planning in accordance with the nature of the constitution.

Citation: Meshkini, A., & ShakeriMansour, E. (2023). **A relief for the urban poor: Providing a pattern for homelessness housing planning in Tehran metropolis**. Journal of Regional Planning, Vol 13, No 51, PP: 57-72.

DOI: 10.30495/JZPM.2021.28573.3951

DOR:

* **Corresponding author:** Abolfazl Meshkini, **Email:** meshkini@modares.ac.ir, **Tel:** +989123856388

Extended Abstract

Introduction

Homelessness is living in a housing severely inadequate due to lack of access to adequate housing in security, physical and social areas. Different definitions of the homelessness and the adoption of each of these definitions will have their own strategies and policies, so the issue of housing planning and policy-making due to its broad dimensions, especially for the homeless and proper models for its residents is one of the main concerns of urban planners. A review of the policies in the country's housing planning system also shows that the housing situation of the low-income groups is not well organized and these policies are influenced by factors such as political economy and resources allocation and have led to spread the homelessness from the relative to the absolute one. In the absence of a systematic view in the planning and policy-making of Tehran metropolitan area and ignoring the social importance of housing in the market mechanism, the access of members of the community to housing decreases and makes the housing system of Tehran metropolitan unequal. Changing these conditions requires the application of approaches in planning and policy making. The urban planning approach has no choice, but to create a different way, the way that best passes through thinking about how to realize the right to the city. The right to the city is more necessary than ever for the Iranian city, especially Tehran metropolis. Now Tehran is devouring a large part of the national capital, but in the end it is unable to provide even a favorable living environment for the inhabitants of its cities. Therefore, policy-making based on the right-to-city approach can be a strong paradigm for compensating for the undesirable political-economic damages caused by capitalist relations in the urban space, especially the housing of our homeless groups.

The right to adequate housing is one of the basic principles of the right to the city, and this right is in accordance with the nature of the Iranian constitution. The Constitution of the Islamic Republic explicitly states that housing is a universal right and obliges the government to provide it with justice for all people. Considering that housing is not just a simple shelter, but it is necessary to have special characteristics that are appropriate to human dignity, this study has used the word homelessness for its subject and this raises the first question that how the housing planning model is explained in Tehran metropolis?

Methodology

This research is applied in terms of purpose and descriptive-analytical according to the nature and method and content analysis. Using the theoretical literature of the research to identify the appropriate housing model using the definitions and indicators of the right-to-city and right-to-housing approach, six indicators of security of tenure, affordability, availability of services, materials, facilities and infrastructure, habitability (physical health guarantee), and cultural adequacy were studied and then its experimental model is presented through Delphi method and confirmatory factor analysis using Amos software. Due to the fact that the problem of the present study is inherently expert and the desired results cannot be achieved through conventional methods of polling people, the statistical population of the research consists of experts in the field of research, which includes three groups of university professors with housing as specialized fields, experts and managers in the field of housing and urban planning, and students and graduates of doctoral and master's programs in the fields of geography and urban planning, whose theses and dissertations were in the field of housing low-income groups in recent years and were selected through the available judgmental sampling method. The questionnaires were then sent electronically.

Results and Discussion

Since it is statistically suggested that factors with regression weight (factor load) greater than 0.33 are considered significant and acceptable, so all regression weights of the six indicators in the case model have values greater than 0.33 and all critical ratios (t-value) are significant at the level of $P < 0.001$. Therefore, all the considered factors have been confirmed and the overall fit indicates a good fit of the measured measurement model with the observed data. The results of confirmatory factor analysis of the table show that the security of tenure index with 0.83 factor loading, availability of services, materials, facilities and infrastructure with 0.80, affordability index with a factor of 0.63, habitability with factor

loading rate of 0.60, accessible housing with factor loading rate of 0.55 and cultural adequacy with factor loading rate of 0.41 have respectively the highest to lowest importance in explaining the housing planning pattern of the homeless in Tehran metropolis.

Conclusion

Adequate housing for low-income and homeless groups is more than just shelter; it includes the right to access other spaces, resources and urban services. According to theoretical and empirical analyzes, the proposed framework based on the right-to-city approach (right to adequate housing) has provided a suitable framework for presenting the housing planning model in the metropolis of Tehran. Homelessness is a type of housing that does not meet the basic housing standards of that community. Adopting a clear strategic policy based on the justice of right to the city (the right to adequate housing, the factors and elements of which were studied in this study) can lead the homeless to affordable housing in a gradual plan. The absence of such a thing will certainly be effective in increasing and moving from relative to absolute homelessness. In line with the results of the research, the following suggestions are presented in the development of housing planning for the homeless:

Regular identification of low-income households eligible for affordable housing; Proportion of housing rent to the income of the homeless; Appropriate facility conditions over time; Housing financing commensurate with the housing needs of the homeless; Management and supervision of structures and determining the legal status of land; Appropriate size and shape of land plots; Strengthening and equipping popular institutions in official plans; Paying attention to cultural and indigenous identity in building housing for the homeless; appropriate size of residential units; Separation of public and private areas in housing construction.





فصلنامه علمی برنامه‌ریزی منطقه‌ای

دوره ۱۳، شماره ۵۱، پاییز ۱۴۰۲
شاپا چاپی: ۶۷۳۵-۲۲۵۱ - شاپا الکترونیکی: ۷۰۵۱-۲۴۲۳
<https://jzpm.marvdasht.iau.ir/>



مقاله پژوهشی

تسکینی بر فقیران شهری: ارائه الگوی برنامه‌ریزی مسکن بی‌خانمان‌ها در کلانشهر تهران

ابوالفضل مشکینی*؛ دانشیار گروه جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشگاه تربیت مدرس، تهران، ایران.
الهه شاکری منصور؛ پژوهشگر بسادکتری برنامه‌ریزی شهری و منطقه‌ای، دانشگاه علامه طباطبائی، تهران، ایران.

چکیده	اطلاعات مقاله
<p>برنامه‌ریزی و سیاست‌گذاری مسکن با توجه به ابعاد گسترده آن به ویژه برای بی‌خانمان‌ها و الگوی مناسب برای ساکنان آن یکی از دغدغه‌های اصلی امروز برنامه‌ریزان شهری است. بی‌خانمانی نوعی از سکونت است که استانداردهای اساسی مسکن آن جامعه در آن رعایت نشود. هدف این مقاله، ارائه الگوی برنامه‌ریزی مسکن بی‌خانمان‌ها براساس الگوی حق به مسکن مناسب است. این پژوهش به لحاظ هدف کاربردی و با توجه به ماهیت و روش توصیفی-تحلیلی و از نوع تحلیل محتوا می‌باشد. ابتدا با استفاده از ادبیات نظری تحقیق الگوی مناسب مسکن در شش شاخص (امنیت تصدی؛ دسترسی به خدمات، تسهیلات و زیرساخت‌ها؛ قابلیت سکونت؛ استطاعت و توانایی؛ قابلیت دسترسی و تناسب فرهنگی) تدوین گردیده و سپس با استفاده از روش دلفی متشکل از سه گروه اساتید، کارشناسان و مدیران حوزه مسکن و شهرسازی و دانشجویان دکتری و کارشناسی ارشد که از طریق روش نمونه‌گیری قضاوتی در دسترس انتخاب شده‌اند؛ سپس پرسشنامه‌ها به صورت الکترونیکی ارسال گردید. در نهایت نیز برای ارائه الگوی برنامه‌ریزی مسکن بی‌خانمان‌ها در کلانشهر تهران از تحلیل عاملی تاییدی در نرم افزار Amos استفاده شده است. یافته‌ها نشان می‌دهد که شاخص امنیت تصدی با بار عاملی ۰/۸۳، شاخص دسترسی به خدمات، تسهیلات و زیرساخت‌ها با ۰/۸۰ و شاخص استطاعت و توانایی با ۰/۶۳ به ترتیب بیشترین بار عاملی و اهمیت را در ارائه الگوی برنامه‌ریزی مسکن دارند. نتایج تحقیق حاکی از آن است که مدل عاملی تدوین شده، برازش خوبی داشته و رابطه معناداری میان شاخص‌های مسکن مناسب در کلانشهر تهران وجود دارد. بنابراین می‌توان گفت برای حل مشکل مسکن بی‌خانمان‌ها، استفاده از الگوی برنامه‌ریزی مسکن مبتنی بر حق به مسکن مناسب در سیاست‌گذاری‌ها و برنامه‌ریزی‌های مسکن کشور مطابق با ماهیت قانون اساسی امری ضروری می‌باشد.</p>	<p>تاریخ دریافت: ۱۴۰۰/۰۵/۰۶ تاریخ پذیرش: ۱۴۰۰/۰۶/۲۰ شماره صفحات: ۷۲-۵۷</p> <p>از دستگاه خود برای اسکن و خواندن مقاله به صورت آنلاین استفاده کنید</p>  <p>واژه‌های کلیدی: سرمایه‌های توسعه‌ای، سرمایه اجتماعی، توسعه پایدار روستایی، معادلات ساختاری، بجنورد.</p>

استناد: مشکینی، ابوالفضل؛ شاکری منصور، الهه. (۱۴۰۲). تسکینی بر فقیران شهری: ارائه الگوی برنامه‌ریزی مسکن بی‌خانمان‌ها در کلانشهر تهران. فصلنامه برنامه‌ریزی منطقه‌ای، سال ۱۳، شماره ۵۱، مردادشت: صص ۷۲-۵۷.

DOI: 10.30495/JZPM.2021.28573.3951

DOR:

* نویسنده مسئول: ابوالفضل مشکینی، پست الکترونیکی: meshkini@modares.ac، تلفن: ۹۸۹۱۲۳۸۵۶۳۸۸

مقدمه

وضعیت مسکن هم اکنون در شهرهای بزرگ به‌ویژه کلانشهرهای کشورهای در حال توسعه به‌صورت یک «بحران» درآمده است. بحرانی شدن و یا وضعیتی که دسترسی به مسکن برای بخش‌های کم‌درآمدتر جامعه را حتی در سطح حداقل آن غیرممکن می‌گرداند؛ اگر چه اساساً به علت عدم توسعه و عواقب ناشی از آن همچون بیکاری، کمبود درآمد و سایر کاستی‌ها می‌باشد (Paraschiv, 2013, P.1405). ولی همواره علل بسیار تعیین‌کننده‌ای نیز وجود دارند که موجب بحرانی شدن وضعیت مسکن می‌گردند. سیاست‌گذاری‌هایی که در بخش مسکن اعمال شده و یا اینکه هنوز هم اعمال می‌شوند؛ موجب این وضعیت شده و بیشتر اقساری را در تنگنا قرار می‌دهد که درآمد ناچیزشان هیچ تناسبی با افزایش مخارج زندگی به‌ویژه با افزایش بهای خرید یا اجاره مسکن ندارد (McClure, 2008). در این راستا این گروه‌های کم‌درآمد توان تقاضای موثر خود را از دست داده و بسته به سطح درآمد یا باید به شرایط مسکونی پایین‌تری بسنده نموده و یا اینکه به حاشیه شهر رانده شوند (Fawaz, 2009) که در تعاریف جدید تحت عنوان گروه‌های بی‌خانمان نامیده خواهند شد (Shinn and Khadduri, 2020, P. 44).

بی‌خانمانی یک مشکل اجتماعی است که پیامدهای ویرانگری برای سلامت اجتماعی، روحی و جسمی افراد، خانواده‌ها و جوامع به همراه دارد (Min Park et al., 2011; Waldbrook, 2015). این مفهوم در کشورهای توسعه یافته و در حال توسعه متفاوت می‌باشد (Minnery & Greenhalgh, 2007; Hastings, 2020). در کشورهای توسعه یافته صنعتی با درآمد بالا، بی‌خانمان به کسانی گفته می‌شود که در جایی سکونت می‌کنند که فاقد استاندارد باشد و یا هیچ‌گونه محلی برای سکونت نداشته باشند. در کشورهای در حال توسعه بی‌خانمانی را نداشتن زمین و یا پناهگاه در مقایسه با کسانی که در مسکن فاقد استاندارد زندگی می‌کنند؛ تعریف نموده‌اند (Chamberlain & Mackenzie, 1992; Smith, 2013). گروهی از مفسران بی‌خانمانی را دارای یک عدم دسترسی به مسکن امن، حداقلی و کافی تعریف نموده‌اند (Tipple and Speak, 2006, P.338). بی‌خانمانی زندگی کردن در مسکن به شدت ناکافی به دلیل عدم دسترسی به مسکن مناسب در حوزه‌های امنیتی، جسمی و اجتماعی می‌باشد (Amor, 2013; Busch-Geertsema et al, 2016, P. 125; Hastings, 2020).

تعاریف گوناگون از بی‌خانمانی و اتخاذ هر یک از این تعاریف، راهکارها و سیاست‌های خاص خود را به همراه خواهد داشت (Fitzpatrick & Stephens, 2014; Minnery & Greenhalgh, 2007). از این‌رو مسئله برنامه‌ریزی و سیاست‌گذاری مسکن با توجه به ابعاد گسترده آن به ویژه برای بی‌خانمان‌ها و الگوی مناسب برای ساکنان آن یکی از دغدغه‌های اصلی امروز برنامه‌ریزان شهری است. شهرها برخلاف پدیده‌های طبیعی، به سیاست‌گذاری و برنامه‌ریزی نیاز دارند و نمی‌توان انتظار داشت که مسائل شهری مانند نیاز به مسکن، حمل‌ونقل عمومی و تأمین ایمنی، خود به خود رو به بهبود بگذارند.

مرور سیاست‌گذاری‌ها در نظام برنامه‌ریزی مسکن کشور نیز نشان می‌دهد که وضعیت مسکن اقشار کم‌درآمد به خوبی سامان‌دهی نشده و این سیاست‌گذاری‌ها به گونه‌ای تحت تاثیر عواملی از جمله اقتصاد سیاسی و تخصیص منابع سبب گردیده بی‌خانمانی را از طیف نسبی به مطلق گسترش داده است. در نبود نگاه سیستماتیک در برنامه‌ریزی و سیاست‌گذاری منطقه کلان‌شهری تهران و نادیده گرفتن اهمیت اجتماعی مسکن در سازوکار بازار، دسترسی اعضای جامعه به مسکن کاهش می‌یابد و سیستم مسکونی کلانشهر تهران را نابرابر می‌سازد. تغییر این شرایط نیازمند به‌کارگیری رویکردها و رهیافت‌هایی در برنامه‌ریزی و سیاست‌گذاری است که آرمان برابری را از طریق بازتوزیع قابل توجه کالاها، ماده، ارائه فرصت‌های ضروری اشتغال، آموزش، بهداشت و درمان، دسترسی برابر به نهادهای مهم، مشارکت سیاسی در تصمیم‌گیری‌ها و کاهش فاصله گروه‌های اقتصادی - اجتماعی فرودست جامعه، به کار گیرد. رویکرد برنامه‌ریزی شهری چاره‌ای ندارد؛ جز اینکه راهی دیگرگونه بی‌آفریند، راهی که به بهترین نحو از میان تفکر درباره چگونگی محقق کردن حق به شهر می‌گذرد. حق به شهر، بیش از هر زمان دیگر برای شهر ایرانی و به‌ویژه کلانشهر تهران ضروری است. اکنون تهران بخش بزرگی از سرمایه ملی را می‌بلعد ولی در نهایت حتی از فراهم آوردن زیست مطلوب برای ساکنان شهرهای خودش نیز ناتوان است. از این رو سیاست‌گذاری بر مبنای رویکرد حق به شهر می‌تواند یک پارادایم قوی برای جبران خسارت‌های نامطلوب سیاسی - اقتصادی ناشی از روابط سرمایه‌داری در فضای شهری به‌ویژه مسکن گروه‌های بی‌خانمان باشد.

محققان و فعالان از مفهوم حق به شهر در مورد حق دسترسی کم‌درآمدان به مسکن شهری بهره برده (Anderson, 2009; Kenna, 2005; Loison-Leruste and Quilgars, 2009; Fitzpatrick and Watts, 2010; FEANTSA, 2012; Bratt et al., 2006) و آن را بیش از تأمین سرپناه شامل حق دسترسی به دیگر فضاها، منابع و خدمات شهری دانسته‌اند. پارادایم حق به شهر می‌تواند به تقویت جنبه‌های کیفی مسکن کمک کند. این پارادایم به ارزش‌های اجتماعی ساکنان آسیب‌پذیر و روابط فضایی بین مسکن و محیط زندگی روزمره‌شان اهمیت بسیاری می‌دهد. این رویکرد مسکن را براساس ویژگی‌های داخلی آن تعریف نمی‌کند؛ بلکه براساس روابط فضایی آن با سایر مسکن،

فرصت‌های معیشتی، امکانات آموزشی و تفریحی و همچنین شبکه‌های خانوادگی و دوستی تفسیر می‌کند. (Strauss, 2017, P.123). در مبارزات برای حق به شهر، حق به مسکن مناسب برای اقشار آسیب پذیر هسته مرکزی مبارزات است. مسائل مرتبط با تولید فضاهای مسکونی، شناخت ارزش اجتماعی مسکن، جابه‌جایی، اخراج، تهدید در حق امنیت تصدی ساکنان فقیر و محروم شهری و حق شرکت در فرآیندهای تصمیم‌گیری که فضاهای شهری را تولید می‌کند، در حق به شهر و حق به مسکن مشترک می‌باشند. با توجه به اشتراکات حق به شهر در حق به مسکن، محققان و فعالان بخش مسکن به طور فزاینده‌ای از ایده حق به شهر در زمینه مبارزه برای دسترسی به مسکن مناسب و تولید فضاهای مسکونی در مناطق کلان شهری جوامع توسعه یافته و در حال توسعه استفاده می‌نمایند (Rolink, 2014, P. 294). حق به مسکن مناسب جز اصول اولیه و اصلی حق به شهر می‌باشد و این حق با ماهیت قانون اساسی کشور ایران نیز مطابقت دارد. قانون اساسی جمهوری اسلامی مشخصاً مسکن را حقی فراگیر عنوان کرده و دولت را به فراهم آوردن آن با رعایت عدالت برای همه مردم موظف نموده است.

این پژوهش با در نظر گرفتن اینکه مسکن تنها یک سرپناه ساده نبوده، بلکه لازم است واجد ویژگی‌هایی خاص که مناسب با شأن انسان باشد از واژه بی‌خانمانی برای موضوع خود استفاده نموده‌است و این سؤال نخستین را مطرح می‌نماید که در کلانشهر تهران الگوی برنامه‌ریزی مسکن بی‌خانمان‌ها چگونه تبیین می‌شود؟

پیشینه تحقیق و مبانی نظری

متأسفانه علیرغم اهمیت مسئله بی‌خانمانی در کشور مطالعات جدی پیرامون این موضوع صورت نگرفته؛ اما در پژوهش‌های خارجی مطالعات متعددی بر روی مفاهیم، علل و زمینه‌های بی‌خانمانی و همچنین برخی از مطالعات نیز بر ارائه راه‌حل بر مبنای یک تئوری قوی و همچنین عملیاتی سازی آن تئوری برای حل این بحران صورت گرفته است.

در سال ۲۰۱۲ آندرسون (مقاله‌ای تحت عنوان سیاست‌های مرتبط با بی‌خانمانی: رویکرد مبتنی بر حق می‌نویسد. او در این مقاله صراحتاً به مسئله مسکن به عنوان یک حق اشاره می‌کند. او مسکن را به عنوان یک حق اجتماعی و حقوق بشری که نیازهای اساسی انسان را نه تنها به عنوان یک سرپناه بلکه به عنوان یک مسکن امن، ایمن، مقرون به صرفه و مناسب برای نیازهای خانوار به رسمیت می‌شناسد. همچنین او برای بی‌خانمانی پاسخ مبتنی بر حق به شهر را یک روش قابل اجرا و یا توجیه پذیر می‌داند که خانواده‌ها را قادر می‌سازد تا مشکلات و وضعیت مسکن خود را حل کنند. او بر این باور است اگر این رویکرد به طور موثر اجرا شود، ممکن است منجر به پیشگیری از بی‌خانمانی و یا یک راه حل پاسخگو برای رفع آن باشد. او در این مقاله به ماده ۱۱ میثاق بین‌المللی حقوق اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی (ICESCR, 1966) شامل: ۱- امنیت تصدی قانونی، ۲- در دسترس بودن خدمات، مواد و زیرساخت‌ها، ۳- مسکن قابل استطاعت، ۴- مسکن قابل سکونت، ۵- مسکن قابل دسترس (شامل گروه‌هایی با نیازهای خاص)، ۶- موقعیت (محیط زیست و دیگر خدمات) و ۷- مسکن فرهنگی استناد می‌کند.

کدی و رونالد^۱ (۲۰۱۴) نقش اصلاحات بازار را در دهه‌های اخیر در بازسازی بخش‌های مسکن شهری که به طور فزاینده منجر به حاشیه رانده شدن یا حذف گروه‌های با درآمد پایین تر، به ویژه در شهرهایی که تحت تاثیر روند جهانی شدن قرار داشته، مهم دانسته‌اند. آن‌ها ادعان می‌کنند که تاثیر نئولیبرالیسم بر بازار مسکن و اصلاحات مبتنی بر بازار نه تنها منجر به بازسازی بازار مسکن نشده؛ بلکه خانواده‌های کم‌درآمد را در رسیدن به حق به مسکن در حق به شهر محروم می‌سازد. در این مقاله سه شهر (نیویورک، آمستردام و توکیو) از سه قاره مختلف آمریکا، اروپا و آسیا که تحت تاثیر نئولیبرال شکل گرفته و با استفاده از رویکرد حق به شهر به اصلاحاتی در بازار مسکن برای اقشار کم‌درآمد پرداخته‌اند؛ مورد بررسی قرار گرفته است. در نیویورک مشکل بی‌مسکنی از طریق واحدهای اجاره‌ای خصوصی ارزان قیمت، در آمستردام با جابه‌جایی اجباری و افزایش زمان انتظار و در توکیو دسترس جوانان به مسکن ارزان قیمت با استفاده از ایجاد اشتغال حل گردیده است.

مقاله کوییک و گرین^۳ (۲۰۱۷) حق به شهر را در بخش مسکن به عنوان حق به داشتن مسکن قابل استطاعت برای بی‌خانمانان می‌دانند. براساس تعاریف آن‌ها، حق به شهر، حق واقعی به مسکن قابل استطاعت، مناسب و امن می‌باشد. حق به شهر شامل: ۱- واجدین شرایط برای مسکن عمومی (که خانواده‌های حاشیه‌نشین را شامل می‌شود). ۲- سرمایه‌گذاری بیشتر در تنوع مسکن اجتماعی ۳- تشویق بخش

¹ Anderson

² Kadi and Ronald

³ Quicke and Green

خصوصی برای ساخت مسکن قابل استطاعت می‌باشد. آن‌ها همچنین در چارچوب رویکرد حق به شهر تعاریفی از مسکن مختلف ارائه نموده و پیوستاری از مسکن (مسکن اجتماعی، اجاره خصوصی، مالکیت خانه) ارائه می‌کنند که در این پیوستار بحران بی‌خانمانی در کاهش و یا فقدان مسکن اجتماعی رخ می‌دهد.

داف (۲۰۱۷) رویکرد حق به شهر را برای ایجاد تغییرات در زندگی شهری و پاسخی درست به مشکلاتی همچون بی‌خانمانی مطرح می‌کند. او حق به شهر را موثرترین راه مبارزه برای کنترل فضای شهری برای بی‌خانمانان دانسته و معتقد است در دوره معاصر این مسئله کمتر مورد توجه قرار گرفته است. او معتقد است حق به شهر باید در قوانین و مقررات جاری شود؛ نه اینکه در حالت انتزاعی بماند و عملیاتی نشود. ولی متاسفانه الگوی دقیقی برای این رویکرد ارائه نداده است.

لیجتن و دی بل (۲۰۲۰) در مقاله خود با عنوان مواجهه با تامین مالی در بخش مسکن: یک حق انسانی برای داشتن مسکن مناسب برای همه مسکن را به طور فزاینده‌ای به عنوان وسیله‌ای برای جمع‌آوری ثروت به جای کالای اجتماعی تلقی نموده‌اند. آن‌ها اذعان می‌کنند مالی سازی مسکن و نقش بازارهای مالی و شرکت‌های بزرگ در زمینه مسکن منجر به تبعیض غیرقابل تحمل و ناکافی در بخش مسکن خواهد شد و دسترسی فقرا به مسکن را با مشکل مواجه خواهد ساخت. آن‌ها برای رفع این مشکل از حق به مسکن در ماده ۱۱ حقوق بشر بهره‌جسته‌اند و پیشنهاد می‌کنند مسکن مناسب، مناسب‌ترین الگو برای تامین مسکن گروه‌های بی‌خانمان خواهد بود.

آنچه از بررسی ادبیات و پیشنهاد تحقیق به دست می‌آید حاکی از آن است در همه مطالعات به رویکرد حق به شهر برای مبارزه با بی‌خانمانی اشاره شده ولی به طور دقیق به سازوکارهای آن و علی‌الخصوص به ویژگی‌های مسکن مناسب برای آن‌ها اشاره‌ای نشده است و جز ارائه مسکن اجتماعی برای بی‌خانمان‌ها، الگوی مبتنی بر سیاست راهبردی مشخص و منسجمی ارائه نداده‌اند. این پژوهش، بر اساس ادبیات تحقیق، سعی در مستندسازی عوامل و سنجش‌های مسکن مناسب بر اساس رویکرد حق به شهر که هیچ‌یک از پژوهش‌ها آن را به صورت عملیاتی به کار نبرده و به صورت انتزاعی به آن اشاره ننموده‌اند، برای این گروه‌ها می‌پردازد.

سازمان ملل بی‌خانمانی را به دو صورت بی‌خانمانی مطلق و بی‌خانمانی نسبی تقسیم نموده است، بی‌خانمانی مطلق به وضعیتی اطلاق می‌شود که فرد یا خانواده هیچ مسکنی ندارند و یا در پناهگاهی موقتی زندگی می‌کنند؛ که شامل: زندگی در پارک‌ها و زمین‌های بایر؛ زندگی در خیابان‌ها؛ زندگی در پناهگاه‌های اضطراری؛ زندگی در اقامتگاه موقتی؛ زندگی در پناهگاه‌های ساخته شده از ضایعات و یا خوابیدن در وسایل نقلیه می‌باشد. همچنین بی‌خانمانی نسبی نیز وضعیتی است که در آن خانه‌های مردم استانداردهای اساسی را رعایت نمی‌کند که این شرایط زندگی نیز شامل: عدم محافظت کافی در برابر عناصر محیطی؛ عدم دسترسی به آب سالم و بهداشتی؛ فقدان امنیت مالکیت؛ عدم تضمین امنیت شخصی؛ عدم دسترسی آسان به اشتغال، آموزش و مراقبت‌های بهداشتی می‌باشد (Lucas, 2016, P. 299). مفهوم مسکن مستلزم درک درست و جدیدی است، از آن جهت که بتوان به طور موثر بر محله‌های فقیرنشین، شکاف شهری، توسعه اقتصادی و انسانی و تغییرات آب‌وهوایی نظارت نمود (Fanni et al, 2020, P. 152). مسکن مناسب چیزی بیش از یک سرپناه است. به معنای حفظ حریم خصوصی، فضای مناسب، دسترسی فیزیکی، امنیت کافی، امنیت تصرف، ثبات ساختاری و دوام، روشنایی مناسب، سیستم مناسب گرمایشی و سرمایشی، زیرساخت‌های مناسب همچون منابع تأمین آب، بهداشت و سیستم‌های دفع زباله، کیفیت محیط زیست و عوامل مرتبط با سلامت، مکان مناسب و قابل دسترسی به محل کار و امکانات اساسی می‌باشد. همه این موارد باید با قیمتی مقرون به صرفه که در چشم‌انداز توسعه تدریجی تعیین می‌گردد، در اختیار مردم قرار گیرد. عوامل فرهنگی، اجتماعی، محیطی و اقتصادی مفهوم بی‌خانمانی را از کشوری به کشور دیگر متفاوت ساخته است (Tipple and Speak, 2006, P. 61). با توجه به تعریف مذکور، بیشتر خانواده‌ها در کشورهای در حال توسعه بی‌خانمان خواهند بود.

در دهه گذشته با توجه به اقدامات جهانی و محلی حق به شهر شعار اصلی جنبش‌هایی بوده که در مقابل کالایی شدن فضای شهری ایستادگی نموده‌اند. در زندگی شهری وقتی فضا تحت تأثیر دولت و سرمایه‌داری سازمان‌دهی شود، امکان برآوردن حقوقی همچون حقوق مسکن با مشکلات جدی مواجه خواهد شد. از این رو حق به شهر به ویژه در مسکن در عصر نئولیبرالیسم که در آن نابرابری شهری در حال افزایش است یک ضرورت به نظر می‌رسد و نقش اصلی را در مبارزات حق به شهر ایفا نموده است (Morris, 2010). اعتراضاتی که در سرتاسر جهان در حال فوران است شامل مقاومت‌ها و مبارزات شهری از استانبول گرفته تا اعتراضات برزیل، از مبارزات ضد اخراج اجباری در کیپ تاون ریودوژانیرو و ساتوپائولو گرفته تا جنبش‌های اجتماعی که علیه شهرهای خود در مناطق جنوبی در دستیابی به مسکن رخ می‌دهد، همگی مفهوم حق به شهر لغو را زنده نگه می‌دارند. اگر مفهوم لغو از حق به شهر را به دو بعد تفهیم کنیم (Aalbers & Gibb, 2014)، یکی که از شهر به عنوان یک اثر هنری یاد می‌کند که در آن فضا هدف تصاحب است و نه دارایی و در آن ارزش مبادله تابع

¹Duff

² Leijten and De Bel

ارزش مصرف و استفاده نامنظم از فضا است که می‌تواند کاملاً بیان شود و مورد دوم که به ادعاهای مشخص دسترسی به خدمات شهری و حقوق خاص اشاره دارد. پس چشم‌انداز حق به مسکن مناسب به عنوان یک حق انسانی ممکن است برای واسطه و ارتباط مفید باشد. مسکن برای ایجاد حس تعلق به شهر و برای خود مفهوم مکان بسیار مهم است. جای تعجب نیست که بگوئیم محرومیت از دسترسی به مسکن مناسب، محرومیت از امکان حضور در آن و لذت بردن از زندگی شهری است (Rolink, 2014, P. 295). مکان یک عنصر اساسی حق به مسکن مناسب است، زیرا بین مسکن، سکونت و شهروندی پیوند مستقیمی برقرار می‌باشد (AlKhalili et al., 2014, P. 9).

در مبارزات برای حق به شهر، حق به مسکن مناسب برای اقشار آسیب‌پذیر هسته مرکزی مبارزات است. این دیدگاه می‌تواند بهترین گزینه برای برنامه‌ریزی مسکن افراد کم‌درآمدی است که در فرآیند برنامه‌ریزی و مدیریت شهری آمرانه و سوداگرانه از دستیابی به مسکن مناسب محروم شده‌اند، می‌باشد. حق به مسکن جز مهمی از حق به شهر است و این حق در حق به داشتن یک مسکن قابل استطاعت محقق می‌شود (UN Habitat, 2017). میچل اشاره می‌کند: حق به مسکن یکی از انواع تخصیص است، این حق سکونت در فضا است، مکانی برای خواب، مکانی برای استراحت بدون کسب اجازه از دیگران (Mitchell, 2003, P. 19). مسکن مناسب یک نیاز اساسی بشر است که برای شان انسان‌ها ضروری می‌باشد (Hartman, 2002) و همه خانوارها نیز باید از حق به مسکن مناسب برخوردار باشند (king, 2000, P. 28; Leijten and Bel, 2020). حق به مسکن را نه تنها به عنوان یک حق، بلکه برای تحقق سایر حقوق اساسی شامل حق سلامتی، حق داشتن یک محیط پایدار که در آن فرزندان بتوانند از حق آموزش استفاده کنند، حق کار (از طریق داشتن آدرس در هنگام جستجوی کار) و مهمتر از همه حق رای در یکی از حوزه‌های انتخابی جغرافیایی مهم می‌باشد (Yung, 2012, P. 403). حق به مسکن مناسب به معنای داشتن امنیت تصدی بدون نگرانی از اخراج یا تصرف خانه یا زمین، بدین معنا که در جایی زندگی کنید که با فرهنگ شما مطابقت داشته باشد و به خدمات، مدارس و شغل مناسب هم دسترسی داشته باشد (OHCHR 2021). ویژگی‌های حق به مسکن مناسب شامل موارد زیر است:

امنیت حقوقی تصرف؛ تصرف و انتفاع شکل‌های متنوعی به خود می‌گیرد. از جمله منزل (عمومی و خصوصی) اجاره‌ای، اسکان تعاونی، کرایه، تصرف مالکانه، اسکان اضطراری و اسکان غیر رسمی، از جمله اشغال زمین یا اموال، صرف نظر از نوع تصرف، همه اشخاص باید دارای میزانی از امنیت تصرف باشند که حمایت قانونی در برابر تخلیه اجباری، مزاحمت و تهدیدهای دیگر را تضمین کند (Rolink, 2014; Marais et al, 2016; Rapelang et al, 2018; Leijten and De Bel, 2020).

قابلیت سکونت؛ مسکن کافی باید قابل سکونت باشد، به این معنا که برای ساکنان فضای کافی فراهم آورد و آنان را در برابر سرما، گرما، رطوبت، باران، باد یا سایر تهدیدها نسبت به سلامتی، خطرات ساختاری و حشرات ناقل بیماری محافظت کند. ایمنی فیزیکی ساکنان نیز باید تضمین گردد. شرط قابل سکونت بودن تا حدی با تأمین خدمات (نظیر برق برای گرمایش) هم پوشانی دارد ولی این شرط به ساختار فیزیکی ساختمان هم مربوط می‌شود (Rauh et al, 2008, P.276; Erasmus, 2010).

قابل استطاعت بودن؛ هزینه‌های مالی شخصی یا خانوادگی مربوط به مسکن باید در چنان سطحی باشد که دستیابی و برآوردن سایر هزینه‌های اساسی مورد تهدید یا لطمه واقع نشود (UN Habitat, 2017; Meshkini and Zarghafard, 2018, P.36).

در اختیار بودن خدمات و امکانات و زیر ساخت؛ مسکن مناسب باید حاوی امکانات ضروری برای سلامتی، امنیت، آسایش و تغذیه باشد. همه ذی‌نفعان حق بر مسکن قابل استطاعت باید دسترسی مداوم به منابع طبیعی و مشترک، آب آشامیدنی سالم، انرژی برای پخت و پز، گرما و نور، امکانات نظافت و شستشو، وسایل ذخیره کردن غذا، دفع زباله، فاضلاب محل و خدمات اضطراری داشته باشند (Meshkini and Zarghamfard, 2018, P.36).

قابلیت دسترسی؛ در برنامه‌ریزی برای مسکن بی‌خانمان‌ها باید به انتخاب شیوه‌های متنوع جابجایی در محیط شهری توسط ساکنین، روش‌های متخلف تشویق پیاده‌روی، گردش روزانه امن و به دور از خطرات محیطی، تسهیلات ایمن حرکتی، تعیین محل‌های پارک دوچرخه، امکان دسترسی آسان به حمل و نقل عمومی و مسیرهای مخصوص سواره توجه نمود (Leijten and De Bel, 2020).

¹ Legal security of tenure

² Habitability

³ Affordability

⁴ Availability of services, materials, facilities and infrastructure

⁵ Accessible Housing

کفایت فرهنگی؛ شیوه ساخت منازل، مواد ساختمانی مصرف شده و خط مشی‌های حمایت‌کننده از این‌ها باید به نحو مناسبی امکان ابراز هویت فرهنگی و تنوع مسکن را بدهد. فعالیت‌های مربوط به توسعه یا مدرن سازی در حوزه مسکن باید در پی تأمین آن باشد که ابعاد فرهنگی مسکن قربانی نگردد و از جمله تسهیلات فناوری مدرن در موارد مقتضی تأمین شود. مسکن سنتی در هر کشور اغلب انعکاسی از شکل و ماهیت تعاملات اجتماعی است. در نظر نگرفتن این دغدغه‌ها در تأمین مسکن ممکن است به از خودبیگانگی و فروپاشی زندگی جمعی و در نتیجه سست کردن اشکال سنتی پشتیبانی اجتماعی کند (Rapelang et al, 2018, P.700; UN Habitat, 2017).

بنابراین می‌توان گفت مفهوم حق به مسکن توسط عوامل متعددی شامل: ۱- سطوح مختلف سیاست‌ها (سطوح بین‌المللی، ملی و محلی و برداشت‌های متفاوت آن‌ها از معنای حق به مسکن مناسب و ابزارهای مختلف برای تحقق آن)؛ ۲- زمینه (بسته به شرایط مختلف، مسکن مناسب متفاوت می‌باشد) شکل می‌گیرد. در بخش بعدی شاخص‌های حق به مسکن مناسب بر اساس سطح ملی و همچنین با توجه به زمینه و بستر آن یعنی کلانشهر تهران ارائه می‌گردد.

مواد و روش تحقیق

این پژوهش به لحاظ هدف کاربردی و با توجه به ماهیت و روش توصیفی-تحلیلی و از نوع تحلیل محتوا می‌باشد. با استفاده از ادبیات نظری تحقیق به شناسایی الگوی مناسب مسکن با استفاده از تعاریف و شاخص‌های رویکرد حق به شهر و حق به مسکن پرداخته و سپس الگوی تجربی از طریق روش دلفی و تحلیل عاملی تأییدی با استفاده از نرم افزار Amos ارائه می‌گردد. واحد تحلیل پژوهش حاضر کلانشهر تهران است. به دلیل اینکه مسأله پژوهش حاضر، ماهیتاً تخصص محور بوده و از طریق روش‌های مرسوم نظرسنجی از مردم نمی‌توان به نتایج مطلوب نائل آمد، از این رو جامعه آماری تحقیق را خبرگان متخصص در موضوع پژوهش تشکیل می‌دهند که شامل سه گروه اساتید، کارشناسان و مدیران حوزه مسکن و شهرسازی و دانشجویان دکتری و کارشناسی ارشد می‌باشند و از طریق روش نمونه‌گیری قضاوتی در دسترس انتخاب شده‌اند. دلیل استفاده از این روش آن بود که محقق نیازمند متخصصان و کارشناسانی بود تا با شاخص‌های مسکن و مسکن برای گروه‌های کم‌درآمد احاطه کامل داشته باشند. از این رو روش‌های نمونه‌گیری تصادفی نمی‌تواند پاسخگوی نیاز محقق باشد. بدین صورت که دانشجویان و فارغ التحصیلان دوره دکتری و کارشناسی ارشد در رشته‌های جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، شهرسازی که در سال‌های گذشته موضوع رساله و پایان‌نامه‌هایشان در حوزه مسکن گروه‌های کم‌درآمد بود و برای محقق شناخته شده بودند؛ کارشناسان و مدیران حوزه مسکن و شهرسازی و اساتید دانشگاه با زمینه‌های تخصصی مسکن برای پرسشگری انتخاب شدند. سپس پرسشنامه‌ها به صورت الکترونیکی ارسال گردید. تعداد اعضای نمونه و روش نمونه‌گیری در جدول (۱) نشان داده شده است.

جدول ۱- تعداد اعضای نمونه و روش نمونه‌گیری

روش نمونه‌گیری	تعداد	سمت
هدفمند	۲۰	اساتید
نمونه‌گیری قضاوتی	۱۰۰	دانشجویان و فارغ التحصیلان دوره دکتری و کارشناسی ارشد در رشته‌های جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، شهرسازی
نمونه‌گیری قضاوتی	۸۰	کارشناسان و مدیران حوزه مسکن و شهرسازی

(Source: Research findings, 2021)

شاخص‌ها و مولفه‌های مسکن مناسب بر اساس تحلیل محتوا در جدول (۲) ارائه شده است.

جدول ۲- مستندسازی شاخص‌ها و مولفه‌های مسکن مناسب بر اساس تحلیل محتوا

پژوهشگران	مولفه‌ها	شاخص‌ها
Rapelang et al (2018), Berglund and Porthen (2012), Reckford et al, (2012), Abouelmagd et al (2013), Yung and Lee (2014), O'Donnell (2019), Leijten and De Bel, (2020), UN Habitat (2017), Meshkini et al (2013)	به رسمیت شناختن انواع مالکیت‌های (ملکی، اجاره-ای، رهنی و تعاونی)- تعیین وضعیت قانونی تصرف مسکن- تعیین وضعیت قانونی زمین- حراست در برابر اخراج اجباری ساکنان- حفاظت در برابر تخریب خودسرانه- حفاظت از حریم خصوصی ساکنان	امنیت تصدی
Moon-Jeong Kim(2010:33), Malpass (2008:16), Kleinhans (2010:51), Kleinhans (2010:51), Gang Meng (2006:417), Berglund and Porthen	شناسایی دقیق درآمد خانوار (توان مالی)- شناسایی منظم خانوارهای کم‌درآمد واجد دریافت مسکن قابل استطاعت در برنامه‌ها- تناسب هزینه ساخت مسکن	

¹ Cultural adequacy

پژوهشگران	موفه‌ها	شاخص‌ها
(2012), Abouelmagd et al (2013), World Bank (1992), European Union (2015), Reckford et al (2012), Cobb-Clark et al., (2016), O'Donnell (2019), UN Habitat (2017)	با کل هزینه خانوار- تامین مسکن مناسب با شرایط مالی بی خانمان‌ها- تامین مالی مسکن متناسب با نیازهای مسکن بی خانمان‌ها- تناسب اجاره مسکن به درآمد بی خانمان‌ها- حمایت از مستاجران در برابر سطوح غیرمنطقی اجاره‌ها- تعیین بودجه تامین واحدهای مسکونی دولتی یا خصوصی برای کم درآمدها در بودجه های سنواتی- تعیین یارانه مشخص در بودجه سنواتی برای کم درآمدها- تعیین میزان اعتبارات عمرانی دولت در بخش مسکن بی خانمان‌ها در بودجه- شرایط تسهیلاتی مناسب در طول زمان- تخصیص درصد مشخصی از تسهیلات مسکن به مسکن بی خانمان‌ها در بودجه های سنواتی	استطاعت و توانایی
Moon-Jeong Kim (2010:34), Gang Meng (2006:415), Reckford et al, (2012), Berglund and Porthen (2012), Gang Meng (2006:417), Zebardast (2008:312), Rapelang et al (2018, 698), UN Habitat (2017), Leijten and De Bel, (2020)	دسترسی به آب آشامیدنی سالم و فاضلاب شهری دسترسی به منابع انرژی (برق و گاز شهری)- دسترسی به فضاهای باز و سبز شهری مصنوع و طبیعی- دسترسی به کاربری‌های خدماتی (تجاری، مذهبی، تجاری خرد، رستوران، اماکن ورزشی، درمانی)	دسترسی به خدمات، تسهیلات و زیرساخت‌ها
Rapelang et al (2018, 698), Reckford et al (2012), Moon-Jeong Kim (2010:35) Mulder (2010:435), Gabriel (2008:531), O'Neill (2008:167) Gang Meng (2006:416), UN Habitat (2017), Leijten and De Bel, (2020)	امکان دسترسی امن پیاده روی- گردش روزانه امن و به دور از خطرات محیطی- انسانی- دسترسی آسان به حمل و نقل عمومی و مسیرهای مخصوص سواره- موقعیت مناسب- نزدیکی به مراکز جمعیتی نزدیکی به فرصت‌های اشتغال- نزدیکی به مراکز خدماتی (درمانگاه‌ها و بیمارستان‌ها)- وسعت و شکل مناسب قطعات زمین	قابلیت دسترسی
Kleinhans (2010:51), Mulder (2010:435) Gang Meng (2006:415), World Bank(1992), Zebardast (2008,312), Harrison (2014:9), Moon-Jeong Kim (2010:33), Clapham (2009,5), Gang Meng (2006,416), Rapelang et al (2018: 698), Reckford et al (2012) UN Habitat (2017)	ایمنی فیزیکی ساکنان در ساخت و سازهای جدید رعایت استانداردهای کافی در ساخت مسکن جدید رعایت استانداردهای کافی در عملیات بازسازی منازل قدیمی و نامناسب- آماده‌سازی روبنایی و زیربنایی خدمات و تجهیزات شهری نظیر (آسفالت، برق رسانی، آب رسانی، گاز رسانی و فاضلاب‌های شهری)- مدیریت و نظارت بر ساخت و سازها کیفیت طراحی و ساخت مناسب- ارائه خدمات و تسهیلات شهری- رعایت تراکم ساختمانی رعایت تراکم نفر در واحد مسکونی	قابلیت سکونت
Kleinhans (2010:51), Mulder (2010:436) Bolt (2010:130), Van Gent (2010:68), Mulder (2010:435), Berglund and Porthen (2012), Moon-Jeong Kim(2010:35), Gang Meng (2006:41), Reckford et al, (2012), UN Habitat (2017), Esmailpoor et al (2017), Rezaei & Kamaei (2012), Shams and Gomar (2016)	وجود نهادهای انتخابی همانند سایر محلات در تامین مسکن بی خانمان‌ها- تقویت و تجهیز نهادهای مردمی در برنامه های رسمی- توجه به هویت فرهنگی و بومی در ساخت مسکن بی خانمان‌ها- ایجاد روابط همسایگی- جداسازی عرصه های عمومی و خصوصی- زیبایی مسکن ساخته شده اندازه مناسب واحدهای مسکونی	تناسب فرهنگی

(Source: Research findings, 2021)

جدول (۳) پایایی مولفه‌های پرسشنامه را نشان می‌دهد که بیانگر مناسب بودن پایایی شاخص‌های شش‌گانه مسکن مناسب می‌باشد.

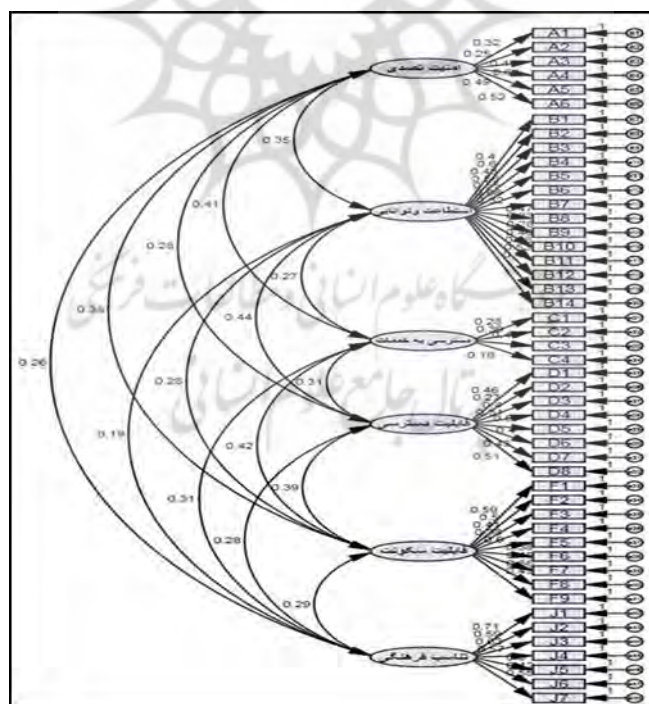
جدول ۳- ضریب آلفای کرونباخ شش شاخص مسکن مناسب

مقدار آلفا	شاخص
۰/۷۳	امنیت تصدی
۰/۸۸	استطاعت و توانایی
۰/۸۱	دسترسی به خدمات، تسهیلات و زیرساخت‌ها
۰/۸۴	قابلیت دسترسی
۰/۸۰	قابلیت سکونت (تضمین سلامت جسمانی)
۰/۸۱	تناسب فرهنگی
۰/۸۴	پایایی کل

(Source: Research findings, 2021)

بحث و یافته‌های تحقیق

از آنجایی که از نظر آماری پیشنهاد می‌شود که عامل‌های دارای مقدار وزن رگرسیونی (بار عاملی) بیش از ۰/۳۳ معنادار و قابل قبول تلقی می‌شوند (Arifin and Yusof, 2016; Dagnall et al, 2018;)، بنابراین همه وزن‌های رگرسیونی شاخص‌های شش گانه در مدل مورد بررسی مقادیر بزرگتر از ۰/۳۳ دارند و همه نسبت‌های بحرانی (t-value) در سطح $P < 0.001$ معنادار هستند. بنابراین تمامی عوامل در نظر گرفته شده مورد تایید قرار گرفته و برآزش کلی حاکی از برآزش خوب مدل اندازه‌گیری مورد مطالعه با داده‌های مشاهده شده است. شش مولفه دسترسی به کاربری‌های خدماتی (تجاری، مذهبی، تجاری خرد، رستوران، اماکن ورزشی، درمانی) (۰/۱۸)، تعیین وضعیت قانونی تصرف مسکن (۰/۲۵)، گردش روزانه امن و به دور از خطرات محیطی- انسانی (۰/۲۷)، دسترسی به آب آشامیدنی سالم و فاضلاب شهری (۰/۲۸)، تعیین میزان اعتبارات عمرانی دولت در بخش مسکن بی‌خانمان‌ها در بودجه (۰/۲۸)، موقعیت مناسب (۰/۳۱)، به رسمیت شناختن انواع مالکیت‌های (ملکی، اجاره‌ای، رهنی و تعاونی) (۰/۳۲) و حمایت از مستأجران در برابر سطوح غیرمنطقی اجاره‌ها (۰/۳۲) مقدار بار عاملی کمتر از ۰/۳۳ دارند و در بازه استاندارد ضعیف قرار می‌گیرند. مابقی مولفه‌ها در بازه قابل اعتماد و قوی قرار دارند و می‌توان به آن‌ها در ارائه الگوی برنامه‌ریزی مسکن بی‌خانمان‌ها در کلانشهر تهران اطمینان نمود.



شکل ۲- مفروض تحقیق: وزن رگرسیونی استاندارد (Source: Research findings, 2021)

نتایج تحلیل عاملی تأییدی جدول (۴) نشان می‌دهد که شاخص امنیت تصدی با میزان بار عاملی ۰/۸۳، شاخص دسترسی به خدمات، تسهیلات و زیرساخت‌ها با میزان بار عاملی ۰/۸۰، شاخص استطاعت و توانایی با میزان بار عاملی ۰/۶۳، شاخص قابلیت سکونت با میزان بار عاملی ۰/۶۰، شاخص

قابلیت دسترسی با میزان بار عاملی ۰/۵۵ و شاخص تناسب فرهنگی با میزان بار عاملی ۰/۴۱ به ترتیب بیشترین تا کمترین اهمیت در تبیین الگوی برنامه‌ریزی مسکن بی‌خانمان‌ها در کلان‌شهر تهران دارند.

جدول ۴- مقادیر و نقاط بحرانی شاخص‌های شش‌گانه

وضعیت شاخص	مقادیر	نقاط	سطح معناداری
امنیت تصدی	۰/۸۳	۹/۴۰	۰/۰۰۰۱
دسترسی به خدمات، تسهیلات	۰/۸۰	۹/۳۱	۰/۰۰۰۱
استطاعت و توانایی	۰/۶۳	۶/۵۲	۰/۰۰۰۱
قابلیت سکونت (تضمین سلامت)	۰/۶۰	۶/۳۸	۰/۰۰۰۱
قابلیت دسترسی	۰/۵۵	۶/۰۲	۰/۰۰۰۱
تناسب فرهنگی	۰/۴۱	۵/۷۴	۰/۰۰۰۱

(Source: Research findings, 2021)

در تحقیق حاضر برای تشخیص برازندگی مدل، از شاخص‌های برازش مطلق، شاخص‌های برازش تطبیقی، شاخص‌های برازش مقتصد استفاده شده است. براساس جدول (۵) شاخص‌های برازش وضعیت مطلوبی را دارند و به همین منظور لازم به اصلاحات بر روی مدل پیشنهادی نمی‌باشد.

جدول ۵- شاخص‌های برازش مدل عاملی تحقیق

گروه‌بندی شاخص‌ها	نام شاخص	اختصار	مدل اولیه	برازش قابل قبول
شاخص‌های برازش مطلق	شاخص نیکویی برازش	GFI	۰/۸۵۸	نزدیک به یک
	شاخص نیکویی برازش اصلاح شده	AGFI	۰/۸۲۲	نزدیک به یک
شاخص‌های برازش تطبیقی	شاخص برازش توکر-لویس	TLI	۰/۹۴	$90\% < TLI < 90\%$
	شاخص برازش تطبیقی	CFI	۰/۹۴	$90\% < CFI < 90\%$
	شاخص برازش افزایشی	IFI	۰/۹۰۳	$90\% < IFI < 90\%$
شاخص‌های برازش مقتصد	شاخص برازش مقتصد هنجار شده	PNFI	۰/۵۳	بالاتر از ۵۰ درصد
	شاخص برازش تطبیقی مقتصد	PCFI	۰/۵۶	بالاتر از ۵۰ درصد
	ریشه میانگین مربعات خطای برآورد	RMSEA	۰/۰۷	کمتر از ۸ درصد
کلیت مدل	مدل مطلوب است و نیاز به اصلاح ندارد			

(Source: Research findings, 2021)

نتیجه‌گیری و ارائه پیشنهادها

پس از انقلاب قوانین و برنامه‌های مختلفی تصویب و تهیه شدند و دولت‌های مختلفی نیز برسرکار آمده‌اند که کارنامه‌های کاملاً متفاوتی در بازار مسکن به ثبت رساندند. برخی دولت‌ها به توزیع زمین پرداختند، برخی با پرداخت تسهیلات، توان مالی خریداران و سازندگان را افزایش دادند و برخی دولت‌ها هم با عرضه انبوه مسکن به شکلی غیرکارشناسی سهم زیادی در ملتهب کردن بازار مسکن داشته است. بررسی‌ها درباره وضعیت بازار مسکن حاکی از آن است که در هر یک از این دوره‌ها، به دلیل سیاست‌گذاری‌های جداگانه و مستقل در حوزه مسکن، بازار زمین و مسکن دچار فراز و نشیب‌های متعددی شده است که منجر به گسترش بیشتر بی‌خانمانی شده است. از انقلاب ۱۳۵۷ تا کنون قیمت مسکن در تهران بیش از چهار هزار برابر شده است. این افزایش بالای قیمت‌ها در بازار مسکن در دوره‌های مختلف توانایی خرید مسکن را از مردم گرفت و زمینه‌ساز راندگی آن‌ها به سمت خانه‌های با متراژ پایین و با امکانات کمتری در محلات فاقد امکانات و خدمات عمومی سوق داده است. در مجموع سیاست‌های کلیدی، اقتصادی، سیاسی، اجتماعی و مدیریتی منجر به شیوه تولید فضای اجتماعی سرمایه‌دارانه دولتی در کلانشهر تهران شد که تاکنون نیز ادامه دارد و موجب تشدید شکاف طبقاتی شد.

گرچه فرایند مدرنیزاسیون جامعه شهری به واسطه سازوکار عمل خود، همه اقشار اجتماعی را در وضعیت یکسان و برابری از مزایای بهبود شرایط مسکن بهره‌مند نمی‌سازد، بین گروه‌های مختلف اجتماعی از نظر برخورداری از تسهیلات مسکن و کیفیت مسکونی، تفاوت‌های چشمگیری وجود دارد که حاصل ویژگی‌های تجدطلبی جامعه ایرانی است. حتی دسترسی به مسکن نیز در گروه‌های مختلف شرایط یکسانی ندارد. گروه‌های فرودست برای دسترسی به مسکنی با خدمات و کیفیت نازل‌تر، سهم بیشتری از درآمد خود را صرف می‌کنند و در این گروه‌ها، جوانان سهم چشمگیری دارند (Habibi and Ahari, 2004, P.90). مسکن مناسب برای گروه‌های کم‌درآمد و بی‌خانمان چیزی بیش از سرپناه و شامل حق دسترسی به دیگر فضاها، منابع و خدمات شهری می‌باشد. به دلیل افزایش قیمت مسکن و عدم تعادل بین عرضه و تقاضای مسکن به ویژه در گروه‌های کم‌درآمد، دسترسی به مالکیت

در سالیان اخیر برای این گروه‌ها دشوار شده است. در واقع امکانات اقتصادی خانوارها با قیمت مسکن عرضه شده برابری ندارد و عدم پاسخگویی نظام بانکی در تأمین وام لازم برای خرید مسکن، سبب می‌شود که خانوارهای کم‌درآمد و حتی با درآمد متوسط (در صورت عدم برخورداری از امکانات مالی قبلی) امکان تهیه مسکن را نداشته باشند.

این پژوهش با پژوهشی که آندرسون در سال (۲۰۱۲) برای مسکن بی‌خانمان‌ها ارائه داده همسو بوده است. او نیز در پژوهش خود عناصر مورد نیاز برای سیاست‌گذاری مسکن بی‌خانمان‌ها را شامل ۱- امنیت تصدی قانونی، ۲- دسترسی بودن خدمات، مواد و زیرساخت‌ها، ۳- مسکن قابل استطاعت، ۴- مسکن قابل سکونت، ۵- مسکن قابل دسترس (شامل گروه‌هایی با نیازهای خاص)، ۶- موقعیت (محیط زیست و دیگر خدمات) و ۷- مسکن فرهنگی مناسب می‌داند.

در تدوین الگوی مسکن مناسب برای بی‌خانمان‌ها باید به نقش نهادهای انتخابی در تأمین مسکن بی‌خانمان‌ها (۰/۷۱)، تناسب اجاره مسکن به درآمد بی‌خانمان‌ها (۰/۶۶)، رعایت تراکم ساختمانی (۰/۶۶)، توجه به هویت فرهنگی و بومی در ساخت مسکن بی‌خانمان‌ها (۰/۶۳)، تعیین وضعیت قانونی زمین (۰/۶۱)، جداسازی عرصه‌های عمومی و خصوصی (۰/۶)، مدیریت و نظارت بر ساخت‌وسازها (۰/۶)، شناسایی منظم خانوارهای کم‌درآمد واجد دریافت مسکن قابل استطاعت (۰/۶)، تقویت و تجهیز نهادهای مردمی در برنامه‌های رسمی (۰/۵۹)، ایمنی فیزیکی ساکنان در ساخت‌وسازهای جدید (۰/۵۹)، کیفیت طراحی و ساخت مناسب (۰/۵۸)، تأمین مسکن مناسب با شرایط مالی بی‌خانمان‌ها (۰/۵۸)، ایجاد روابط همسایگی (۰/۵۷)، نزدیکی به مراکز جمعیتی (۰/۵۷)، اندازه مناسب واحدهای مسکونی (۰/۵۵)، تأمین مالی مسکن متناسب با نیازهای مسکن بی‌خانمان‌ها (۰/۵۵)، شرایط تسهیلاتی مناسب در طول زمان (۰/۵۳)، حفاظت از حریم خصوصی ساکنان (۰/۵۲)، وسعت و شکل مناسب قطعات زمین (۰/۵۱)، رعایت استانداردهای کافی در ساخت مسکن جدید (۰/۵) توجه شود. البته تمام این موارد می‌بایست با هزینه‌های مناسب و پایین در دسترس گروه‌های بی‌خانمان قرار بگیرد. در واقع از منظر این رویکرد سرپناه مناسب به معنای چیزی بیش از فقط یک سقف می‌باشد.

شاخص امنیت تصدی با بار عاملی (۰/۸۳) رتبه اول را میان سایر شاخص‌ها دارد. براساس مطالعات (Meshkini et al, 2013, P. 220) نیز با توجه به داده‌ها و اطلاعاتی که در مورد سکونتگاه‌های غیررسمی (گلستان، اسلامشهر و نسیم‌شهر) در حوزه کلانشهر تهران بدست آورد، می‌توان تصدیق نمود که سکونتگاه‌های غیررسمی این منطقه با مشکل امنیت تصدی رو به رو می‌باشند و غیررسمی بودن مالکیت مشکل عمده افراد می‌باشد. تفاوت در رسمی بودن یا نبودن سکونتگاه تفاوت در دریافت یا عدم دریافت خدمات و امکانات در بسیاری دیگر از وجوه تفاوت بین شهر رسمی و شهر غیررسمی را به وجود می‌آورد و اگر مشکل امنیت تصدی حل شود، سایر مشکلات نیز به دنبال آن حل خواهند شد. (O'Donnell, 2019) نیز شاخص امنیت تصدی را به‌عنوان عامل مهمی در جلوگیری از بی‌خانمانی دانسته است.

براین‌اساس طبق تحلیل‌های نظری و تجربی صورت گرفته چارچوب ارائه شده مبتنی بر رویکرد حق به شهر (حق به مسکن مناسب) چارچوب مناسبی را جهت ارائه الگوی برنامه‌ریزی مسکن در کلانشهر تهران ارائه نموده است. همان‌گونه که ذکر شد، بی‌خانمانی نوعی از سکونت بوده که استانداردهای اساسی مسکن آن جامعه در آن رعایت نمی‌شود. اتخاذ سیاست مشخص براساس عدالت محوری مبتنی بر حق به شهر (حق به مسکن مناسب) که در این پژوهش عوامل و عناصر آن مطالعه گردید) می‌تواند بی‌خانمان‌ها را در یک برنامه تدریجی به مسکن قابل استطاعت هدایت نماید. فقدان چنین امری مطمئناً در افزایش و حرکت از بی‌خانمانی نسبی به مطلق موثر خواهد بود.

در راستای نتایج پژوهش، پیشنهادهای ذیل در تدوین برنامه‌ریزی مسکن بی‌خانمان‌ها ارائه می‌شود:

- شناسایی منظم خانوارهای کم‌درآمد واجد دریافت مسکن قابل استطاعت؛ تناسب اجاره مسکن به درآمد بی‌خانمان‌ها؛ شرایط تسهیلاتی مناسب در طول زمان؛ تأمین مالی مسکن متناسب با نیازهای مسکن بی‌خانمان‌ها؛ مدیریت و نظارت بر ساخت‌وسازها و تعیین وضعیت قانونی زمین؛ وسعت و شکل مناسب قطعات زمین؛ تقویت و تجهیز نهادهای مردمی در برنامه‌های رسمی؛ توجه به هویت فرهنگی و بومی در ساخت مسکن بی‌خانمان‌ها؛ اندازه مناسب واحدهای مسکونی؛ جداسازی عرصه‌های عمومی و خصوصی در ساخت مسکن.

ملاحظات اخلاقی:

پیروی از اصول اخلاق پژوهش: در مطالعه حاضر فرم‌های رضایت نامه آگاهانه توسط تمامی آزمودنی‌ها تکمیل شد.

حامی مالی: هزینه‌های مطالعه حاضر توسط نویسندگان مقاله تأمین شد.

تعارض منافع: بنابر اظهار نویسندگان مقاله حاضر فاقد هرگونه تعارض منافع بوده است.

References

- 1- Aalbers, M.B.; Gibb, K. (2014). Housing and the right to the city: Introduction to the special issue. *International Journal of Housing Policy*, 14(3), 207-213. DOI:10.1080/14616718.2014.936179.

- 2- AlKhalili, N.; Dajani, M.; De Leo, D. (2014). Shifting realities: Dislocating Palestinian Jerusalemites from the capital to the edge. *International Journal of Housing Policy*, 14(3), 257-267. DOI:10.1080/14616718.2014.933651.
- 3- Amore, K. (2013). Focusing on conceptual validity: a response. *European Journal of Homelessness*, 7(2), 223-236.
- 4- Anderson, L. (2012). Policies to Address Homelessness: Rights-Based Approaches. *International Encyclopedia of Housing and Home*, 5, 249-254. <http://www.elsevierdirect.com/article.jsp?pageid=11696>.
- 5- Arifin, W. N.; Yusoff, M. S. B. (2016). Confirmatory Factor Analysis of the Universiti Sains Malaysia Emotional Quotient Inventory Among Medical Students in Malaysia, *SAFE Open*, 1-9. DOI:10.1177/2158244016650240.
- 6- Bratt, R.; Stone, M.; Hartman, C. (2006). *A Right to Housing: Foundations for a New Social Agenda*, Philadelphia. Temple University Press.
- 7- Busch-Geertsema, V.; Gulhane, D.; Fitzpatrick, S. (2016). Developing a global framework for conceptualising and measuring homelessness. *Habitat International*, 55, 124-132. DOI:10.1016/j.habitatint.2016.03.004R
- 8- Chamberlain, C.; Mackenzie, D. (1992). Understanding contemporary homelessness: Issues of definition and meaning. *The Australian Journal of Social Issues*, 27, 274-297. <https://doi.org/10.1002/j.1839-4655.1992.tb00911.x>
- 9- Dagnall, N.; Denovan, A.; Parker, A.; Drinkwater, K.; Walsh, R. S. (2018). Confirmatory Factor Analysis of the Inventory of Personality Organization-Reality Testing Subscale, *Front. Psychol*, 9, Article 1116. <https://doi.org/10.3389/fpsyg.2018.01116>.
- 10- Duff, C. (2017). The affective right to the city, *Transactions of the Institute of British Geographers*, 42(4), 516-529. <https://doi.org/10.1111/tran.12190>.
- 11- Erasmus, C. (2010). Impact of low cost housing on the perceived quality of life and wellbeing of its occupants. *Nurture*, 4(1), 26-31. <https://doi.org/10.55951/nurture.v4i1.49>.
- 12- Esmailpoor, N., Zare Rodd Bazani, M., Nasrian, Z. (2017). Investigation and Analysis of Urban Housing Policies in Asia's East and Southeast Countries. *Building Engineering & Housing Science*, 11(21), 19-33. [In Persian].
- 13- Fanni, Z., Kuzegar, L., Samani Majd, A. (2020). Obstacles and Requirements for the Realization of Sustainable Housing from the Point of View of Experts and Urban Managers (Case Study: Atabak Abandoned Texture). *Regional Planning*, 10(37), 151-164. [In Persian].
- 14- FEANTSA. (2012). *On the Way Home? FEANTSA Monitoring Report on Homelessness and Homeless Policies in Europe*, Brussels: FEANTSA.
- 15- Fawaz, M. (2009). Neoliberal urbanity and the right to the city: A view from Beirut's periphery. *Development and Change*, 40(5), 827-52. DOI:10.1111/j.1467-7660.2009.01585.x
- 16- Fitzpatrick, S.; Stephens, M. (2014). Welfare regimes, social values and homelessness: Comparing responses to marginalised groups in six European countries. *Housing Studies*, 29(2), 215-234. DOI: 10.1080/02673037.2014.848265.
- 17- Habibi, S. M.; Ahari, Z. (2004). A Comparative Study of Household Population Transformation - Housing and Urbanism in Iran, France and Romania. *Honar ha ye Ziba*, 19(19), 5-16. [In Persian].
- 18- Hartman, C. (2002). *Between Eminence & Notoriety: Four Decades of Radical Urban Planning* (New Jersey: Center for Urban Policy Research. The University of New Jersey).
- 19- Hastings, C. (2020). Homelessness and critical realism: a search for richer explanations. *Housing Studies*, 36(5), 1-21. DOI:10.1080/02673037.2020.1729960.
- 20- Kadi, J.; Ronald, R. (2014). Market-based housing reforms and the right to the city: the variegated experiences of New York, Amsterdam and Tokyo. *International Journal of Housing Policy*, 14(3), 268-292. DOI:10.1080/14616718.2014.928098.
- 21- Kenna, P. (2005). *Housing Rights and Human Rights*, Brussels: FEANTSA.
- 22- King, A. Th. (2000). The Demand for Housing: A Lancastrian Approach, *Southern Economic Journal*, 43, 1077-1087. <https://doi.org/10.2307/1057332>.
- 23- Leijten, I.; De Bel, K. (2020). Facing financialization in the housing sector: A human right to adequate housing for all. *Netherlands Quarterly of Human Rights*, 38(2), 94-114. DOI:10.1177/0924051920923855.

- 24- Loison-Leruste, M.; Quilgars, D. (2009). Increasing access to housing: implementing the right to housing in England and France. *European Journal of Homelessness*, 3, 75-100.
- 25- Lucas, D, S. (2016). Federal homelessness policy: A robust political economy approach. *The Review of Austrian Economics*, 30(3), 277-303. DOI: 10.1007/s11138-016-0356-x.
- 26- Marais, L.; Ntema, J.; Cloete, J.; Rani, Kh.; Lenka, M. (2016). Reinforcing Housing Assets in the Wrong Location? The Case of Botshabelo, South Africa. *Urban Forum*, 27(3), 347-362. DOI:10.1007/s12132-016-9276-x.
- 27- McClure, K. (2008). Deconcentrating Poverty with Housing Programs. *Journal of the American Planning Association*, 74(1), 90-99. DOI:10.1080/01944360701730165.
- 28- Meshkini, A.; Sadeghi, Y.; Akbari, M. (2013). Residence Security, the Organization Key to Informal Settlements Case Study: Tehran Metropolis District (Eslamshahr, Nasim Shahr, and Gulistan) and Karaj in Alborz Province. *Geography and Environmental Planning Journal*, 50(2), 212-222. 20.1001.1.20085362.1392.24.2.15.2 [In Persian].
- 29- Meshkini, A.; Zarghamfard, M. (2018). *The Right to Adequate Housing Component of right to city*. Tahan Press, Tehran. [In Persian].
- 30- Min Park, J.; Fertig, A.; Metraux, S. (2011). Changes in maternal health and health behaviours as a function of homelessness. *Social Service Review*, 85(4), 565-585. doi/abs/10.1086/663636.
- 31- Minnery, J.; Greenhalgh, E. (2007). Approaches to homelessness policy in Europe, the United States, and Australia. *Journal of Social Issues*, 63(3), 641-655. DOI:10.1111/j.1540-4560.2007.00528.x.
- 32- Mitchell, D. (2003). *The right to the city: Social justice and the fight for public space*. New York: Guilford Press.
- 33- Morris, A. (2010). The lack of a right to housing and its implications in Australia. *Journal of Australian Political Economy*, 65, 28-57.
- 34- O'Donnell, J. (2019). Does social housing reduce homelessness? A multistate analysis of housing and homelessness pathways. *Housing Studies*, 1-27. DOI:10.1080/02673037.2018.1549318.
- 35- OHCHR. (2021). *The human right to adequate housing*. OHCHR
- 36- Paraschiv, M. (2013). *Urban Space Patterns and Homelessness in Bucharest, Romania*, Proceedings REAL CORP 2013 Tagungsband, ISBN: 978-3-9503110-4-4.
- 37- Quicke, S. P.; Green, Ch. (2017). Precarious residence: Indigenous housing and the right to the city. *Geoforum*, 85, 167-177. DOI:10.1016/j.geoforum.2017.07.023.
- 38- Rapelang, Th.; Nel, V.; Stewart, Th. (2018). Exercising the right to access adequate housing in Joe Morolong Local Municipality, Rural South Africa. *J Hous and the Built Environ*, 33(4), 695-714. DOI:10.1007/s10901-017-9578-x.
- 39- Rauh, V. A.; Landrigan, Ph.; Claudi, L. (2008). Housing and Health, Intersection of Poverty and Environmental Exposures. *Annals of the New York Academy of Sciences*, 1136(1), 276-288. DOI: 10.1196/annals.1425.032.
- 40- Rezaei, M.R.; KamaeiZadeh, Y. (2013), An Evaluation of the Satisfaction Level of the Residents of Maskan-e-Mehr Complexes Case Study: The Case of Fatemieh Site in Yazd. *Motaleate Shahri*. 2(5), 13-26. [In Persian].
- 41- Rolink, R. (2014). Place, inhabitation and citizenship: the right to housing and the right to the city in the contemporary urban world. *International Journal of Housing Policy*, 14(3), 293-300. DOI: 10.1080/14616718.2014.936178.
- 42- Shams, M.; Gomar, M. (2016). Evaluation of Quantitative and Qualitative Housing in Hamadan Province (Emphasizing: low-income Families). *Journal of Regional Planning*, 5(20), 55-68. [In Persian].
- 43- Shinn, M.; Khadduri, J. (2020). *In the Midst of Plenty, Homelessness and What to Do About It*, Hoboken, NJ: Wiley-Blackwell.
- 44- Smith, J. (2013). Methodological problems of sampling young homeless people in four European societies with different level of service provision and definitions of homelessness, *Housing, Care and Support*, 16, 64-75. ISSN: 1460-8790.
- 45- Strauss, M. (2017). *A right to the city for South Africa's urban poor*, Dissertation presented for the degree of Doctor of Laws in the Faculty of Law at Stellenbosch University, Supervisor: Professor Sandra Liebenberg, March, 2017.

- 46- Tipple, G.; Speak, S. (2006). Who is homeless in developing countries? Differentiating between inadequately housed and homeless people. *International Development Planning*, 28 (1), 57-84. DOI:10.3828/idpr.28.1.3.
- 47- UN Habitat. (2017). *Human Rights In Cities Handbook Series The Human Rights-Based Approach to Housing and Slum Upgrading*, United Nations Human Settlements Programme (UN-Habitat).
- 48- UN Committee on Economic, Social and Cultural Rights (CESCR), General Comment No. 4: The Right to Adequate Housing (Art. 11 (1) of the Covenant), 13 December 1991.
- 49- Waldbrook, N. (2015) Exploring opportunities for healthy aging among older persons with a history of homelessness in Toronto, Canada. *Social Science & Medicine*, 128,126-133. DOI: 10.1016/j.socscimed.2015.01.015
- 50- Yung, B.; Lee, F.P. (2012). Right to Housing in Hong Kong: Perspectives from the Hong Kong Community. *Housing, Theory and Society*, 29(4), 401-419. <https://doi.org/10.1080/14036096.2012.655382>.

