

تاریخ دریافت: ۱۳۹۶/۳/۱

تاریخ پذیرش: ۱۳۹۶/۹/۱۹

## ارزیابی وضعیت شاخص‌های اجتماعی مسکن مهر از نظر شهروندان (مطالعه موردی: مسکن مهر شهر پرنده)

محمد تقی رضویان

استاد جغرافیا و برنامه ریزی شهری دانشگاه شهید بهشتی

مصطفی هرائینی\*

کارشناسی ارشد جغرافیا و برنامه ریزی دانشگاه تهران

مهر داد بهرامی

کارشناسی ارشد جغرافیا و برنامه ریزی دانشگاه شهید بهشتی

پریا علیزاده

کارشناسی ارشد جغرافیا و برنامه ریزی دانشگاه تبریز

### چکیده

مسکونی ۳ خانواری است، تراکم نفر در واحد مسکونی ۲ الی ۴ نفر و متوسط تعداد اتاق در واحد مسکونی به صورت عمده ۲ اتاق است که با توجه به تعداد بالای خانوارها نامناسب است. همچنین در شاخص‌های اجتماعی مربوط به خدمات اساسی در شرایط مناسبی قرار ندارند و در برخی خدمات اساسی با کمبودهایی مواجه می‌باشند. و در شاخص‌های اجتماعی مربوط به مالکیت و نحوه تصرف مسکن اکثریت ساکنان مسکن مهر پرنده مالک ملک مسکونی خود هستند. بر اساس یافته‌های کلی تحقیق طرح مسکن مهر پرنده در بهبود شاخص‌های اجتماعی و تأمین مسکن اقشار کم‌درآمد موفق نبوده است و در نهایت می‌توان گفت، در تمامی متغیرهای رضایتمندی، نارضایتی افراد ساکن در مسکن مهر دیده می‌شود.

مسکن از دیرباز مهم‌ترین مسئله زندگی بوده است. داشتن سرپناهی مطمئن، ایمن و راحت از آرزوهای دیرینه هر انسانی می‌باشد که در این راه با توسل به انواع روش‌ها و تکنولوژی‌ها سعی در بهتر نمودن روند شکل‌گیری و توسعه این علم داشته است. شاخص‌های اجتماعی مسکن از مهم‌ترین ابزارهای شناخت ابعاد مختلف مسکن است. هدف از این پژوهش تحلیل و ارزیابی ابعاد شاخص‌های اجتماعی مسکن مهر پرنده است. روش تحقیق در این پژوهش توصیفی-تحلیلی بوده که آمار و اطلاعات آن با استفاده از پرسشنامه به دست آمده است. جامعه آماری این پژوهش شامل تمامی خانوار ساکن در مسکن مهر پرنده می‌باشد که با استفاده از فرمول کوکران، نمونه‌ای به حجم ۳۸۵ نفر از بین آن‌ها با روش نمونه‌گیری تصادفی انتخاب گردید. در تجزیه و تحلیل داده‌ها، از آزمون‌های آماری توصیفی (میانگین‌گیری و درصدگیری) و استنباطی (ضریب همبستگی پیرسون و شاخص رضایتمندی هالین و تن) در نرم‌افزار SPSS استفاده شده است. بر اساس یافته‌های تحقیق، در شاخص‌های مربوط به کمیت مسکن مهر پرنده عمدتاً تراکم خانوار در واحد

**کلمات کلیدی:** مسکن مهر، مسکن اجتماعی، شاخص‌های اجتماعی، شهر پرنده، تهران.

## مقدمه

بر اساس آمار سازمان ملل بیش از نیمی از جمعیت جهان (۵۴ درصد) در سال ۲۰۱۴ در شهرها زندگی می‌کردند که پیش‌بینی می‌شود این مقدار تا سال ۲۰۵۰ به ۶۶ درصد برسد. تقریباً همه کشورهای جهان در حال تجربه پدیده "شهری شدن" هستند (حاتمی‌نژاد و همکاران، ۱۳۹۴: ۹). به ازای افزایش جمعیت شهری نیاز به مسکن افزایش یافته است. به گونه‌ای که مسکن به عنوان یکی از پدیده‌های اساسی، از نخستین مشکلاتی بوده که بشر همواره با آن دست به گریبان بوده است. علاوه بر این، مسکن از دیرباز مهم‌ترین مسئله زندگی بوده است. داشتن سرپناهی مطمئن، ایمن و راحت از آرزوهای دیرینه هر انسانی می‌باشد که در این راه با توسل به انواع روش‌ها و تکنولوژی‌ها سعی در بهتر نمودن روند شکل‌گیری و توسعه این علم داشته است (غنی، ۱۳۷۴: ۱۱۵). مسکن یک عنصر مهم در دستور کار وسیع اجتماعی دولت محسوب می‌شود. این عنصر با اشتغال، سلامت، آموزش، جرم و بسیاری از جنبه‌های دیگر زندگی مردم همپوشانی دارد. از این رو برای استراتژی کشورها که تلاش در جهت از بین بردن محرومیت اجتماعی و دستیابی به اهداف توسعه پایدار می‌باشند، از اهمیت کلیدی برخوردار است. تأمین مسکن متناسب برای آحاد ملت بخصوص اقشار کم‌درآمد از حقوق مردم است. بر اساس قانون اصول ۳۱ و ۴۳ قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران و بندهای ۱۵ و ۴۱ سیاست‌های کلی برنامه چهارم توسعه و بند ج ماده ۳۰ قانون برنامه چهارم توسعه مورد تأکید قانون‌گذار قرار گرفته است. به این علت دولت در ایران با توجه به اصل ۴۴ قانون اساسی از تعاونی‌های مسکن حمایت و یا سرمایه‌گذاری مستقیم کرده است (آزادخانی و همکاران، ۱۳۹۵).

پروژه مسکن مهر یکی از طرح‌های بسیار مهم دولت بوده که از سوی مسئولان باهدف خانه‌دار شدن اقشار کم‌درآمد و کنترل بازار مسکن با سرمایه‌گذاری بسیار آغاز شد. با توجه به حجم بالای پروژه‌ها در برخی از شهرها، می‌توان گفت که مسکن مهر بخش مهمی از توسعه مسکن شهری را در دست خود گرفته است. اما با توجه به برنامه‌ریزی کوتاه‌مدت اجرای

طرح مسکن مهر و محدودیت زمانی دولت به نظر می‌رسد امر نظارتی و کنترل بر کیفیت طرح‌هایی که توسط تشکیلات دولتی انجام می‌شود را تحت‌الشعاع قرار داده و شدیداً متأثر ساخته است و درحالی‌که لازم است کار انجام‌شده بر روی مسکن مهر به صورت اصولی و فنی و زیربنایی دنبال شود و آنچه که ساخته می‌شود جواب‌گوی نسل بعدی و آینده کشور باشد، در عمل مشاهده می‌شود که اکثر پروژه‌های مسکن مهر فاقد طراحی اولیه درست است، درحالی‌که لازمه رسیدن به یک محیط مطلوب انسانی برای سکونت، تدوین برنامه‌ای در جهت تحقق و ایجاد مسکن واقعی است. پروژه مسکن مهر شهر پرنده در حال اجرای مراحل پایانی آن می‌باشد و تعداد زیادی واحد مسکونی مهر در قالب‌های تعاونی، خودساز مالکی و سه‌جانبه ساخته شده‌اند و به نظر می‌رسد شاخص‌های اجتماعی مسکن مهر شهر جدید پرنده در سطحی پایین و در وضعیت نامناسبی قرار گرفته است. هدف پژوهش حاضر، ارزیابی شاخص‌های اجتماعی مساکن مهر به عنوان مسکن اجتماعی در منطقه مورد مطالعه (شهر پرنده) است، به همین منظور در این پژوهش تلاش شده با یک رویکرد توصیفی - تحلیلی به بررسی ابعاد اجتماعی مسکن مهر پرداخته شود و ارزیابی از شاخص‌های اجتماعی کمی و کیفی مسکن در منطقه مورد مطالعه انجام پذیرد و درنهایت پیشنهادات و راهکارهایی در جهت بهبود شاخص‌های اجتماعی مسکن گروه‌های کم‌درآمد در مسکن مهر پرنده ارائه شود.

## اهمیت و ضرورت پژوهش

اهمیت و ضرورت تأمین مسکن بر کسی پوشیده نیست و وسعت دامنه مشکل مسکن در کشور ما گریبان‌گیر طبقات کم‌درآمد و با درآمد متوسط است. عمده‌ترین چالش‌های پیش روی مسکن مهر پرنده کیفیت پایین ساخت مسکن، نامناسب بودن و ضعف خدمات شهری و مصالح ساختمانی سکونتگاه‌ها است. مسکن یکی از احتیاجات بنیادی یک خانوار است که بایستی جواب‌گوی خواست‌های انسانی باشد، چراکه کمبود هر یک از خواسته‌ها و احتیاجات در یک واحد مسکونی باعث به وجود آمدن بحران و ناهماهنگی در کل سیستم زندگی

اجتماعی در یک واحد مسکونی و فقدان مسکن مانعی برای فرم گرفتن و رشد سالم خانواده خواهد بود (رسولی، ۱۳۷۵: ۶۱۴). شاخص‌های مسکن شاید مهم‌ترین و کلیدی‌ترین ابزار در برنامه‌ریزی مسکن باشند (عزیزی، ۱۳۷۵: ۱۱۲). بررسی شاخص‌های اجتماعی مسکن یکی از وسایل و شیوه‌های شناخت ویژگی‌های مسکن به شمار می‌رود که می‌توان به کمک آن پارامترهای مؤثر در امر مسکن را شناخت و هرگونه برنامه‌ریزی و تصمیم صحیح مسکن را تسهیل نمود (ارجمندنیا، ۱۳۵۴: ۵۴). اهمیت شاخص‌های اجتماعی مسکن تا جایی پیش رفته که برنامه ریزان مسکن از آن برای تدوین برنامه‌ریزی دقیق‌تر کمک می‌گیرند و حتی با استفاده از آن‌ها ساکنان را در مورد تأثیر برنامه‌های مسکن و رضایت آن‌ها را از جنبه‌های گوناگون مسئله مسکن جویا می‌شوند (مخبر، ۱۳۶۳: ۱۸).

### مبانی نظری تحقیق

#### مسکن پایدار

با بروز ضایعات زیست‌محیطی و کاهش سطح عمومی زندگی مردم به‌ویژه در جوامع شهری طی یکی دو دهه گذشته، رهیافت توسعه پایدار به‌عنوان موضوع روز دهه آخر قرن بیستم از سوی سازمان ملل مطرح شد و به‌عنوان دستور کار قرن بیست و یکم، در سطوح بین‌المللی، منطقه‌ای و محلی تعیین گردید (Roseland, 1997: 198). مسکن به‌عنوان نقطه کانونی برای توسعه پایدار می‌باشد و به‌عنوان بخشی از روابط بین جامعه و محیط است. از سویی احداث و عملکرد مسکن میزان زیادی از منابع طبیعی را (مانند زمین، انرژی، آب، مصالح ساختمانی) مصرف می‌کند و درعین حال منجر به آلودگی هوا و آب‌شده و به تولید زباله می‌انجامد. از سوی دیگر، مسکن خود در معرض اثرات زیست‌محیطی و خطرات مختلفی قرار دارد که شامل مخاطرات طبیعی و آن دسته از خطراتی می‌شود که با تغییرات آب و هوایی همراه است. این ابعاد در موضوع توسعه پایدار بسیار قابل توجه هستند (گلابچیکف و بادایانا، ۱۳۹۴: ۱۷-۲۰). علاوه بر این، تخمین زده شده هر ساله در سطح جهان حدود ۴۰ درصد از مواد خام از نظر وزن در ساخت بناها

و ساختمان‌ها به کار می‌رود. همچنین ۳۶ تا ۴۵ درصد از انرژی وارد شده به جوامع نیز در ساختمان‌ها استفاده می‌شود (Cai, 2004: 11). با توجه به آنچه گفته شد، مسکن پایدار این‌گونه تعریف می‌گردد: آن نوع مسکنی که نیازهای زیستی کنونی را بر مبنای کارایی منابع طبیعی انرژی برآورده ساخته و درعین حال محلاتی جاذب و ایمن را ضمن توجه به مسائل اکولوژیکی، فرهنگی و اقتصادی ایجاد نماید، مسکن پایدار است (رحم‌بزی و همکاران، ۱۳۸۹: ۳۱). موضوع مسکن پایدار مجموعه پیچیده‌ای از روابط دوسویه بین پایداری و مسکن است که توسط سیاست‌های مسکن پایدار مورد توجه قرار گرفته است. این سیاست‌ها به گستره‌ای از شرایط بنیادی دستیابی به پایداری در توسعه مسکن توجه دارد (ابعاد چهارگانه پایداری: زیست‌محیطی، اجتماعی، فرهنگی و اقتصادی) مانند تأثیر بر محیط‌زیست و تغییرات آب و هوایی، دوام و تاب‌آوری خانه‌ها، فعالیت‌های اقتصادی در مسکن و پیوند آن‌ها با اقتصادهای گسترده، بافت اجتماعی و فرهنگی محلات و تأثیرات مسکن بر کاهش فقر، توسعه اجتماعی و کیفیت زندگی.

اگرچه مسکن پایدار اغلب با مفاهیم ثروت و دارایی همراه است اما نیازمند به آن نیست، به این سبب که مسکن پایدار اساساً برای همه دربرگیرنده و قابل استطاعت هستند. مسئله قابل استطاعت و مناسب بودن مسکن، یک شرط لازم جهت تغییر وضعیت و رسیدن به مسکن پایدار است. هنوز هم مسئله قابل استطاعت بودن کافی نیست به این علت که خانه‌هایی که مناسب و قابل استطاعت نامیده می‌شوند نمی‌توانند به‌عنوان مسکن پایدار شناخته شوند اگر تأثیرات منفی بر محیط‌زیست و یا زندگی اجتماعی داشته باشند. دیدگاه‌های مختلفی در زمینه مسکن پایدار وجود دارد که هر کدام موضوع پارامترهای خاص در طراحی‌اند. بسیاری از آن‌ها به انواعی از شیوه‌های ساخت‌وساز، مباحث اقتصادی، اجتماعی و سیاسی و فنی مسکن می‌پردازند. طراحان، سازندگان و دیگر مدیران در بخش مسکن، در دستیابی به مسکن پایدار با موانع جدی مواجه‌اند. امروزه بیشتر از هر زمان دیگری تأکیدها و امکان‌ها بر روی

الگوهای پایدارتر مسکن و بر پایه ارتقاء محیط و بهبود کارایی انرژی استوار است (ادواردز و تورنت، ۱۳۹۳: ۱۰).

بخش مسکن هم با معیارهای خرد و هم کلان، بخش بسیار مهم و تعیین کننده است. این نقش تنها با سهم آن در اشتغال و تولید ناخالص داخلی تعریف نمی شود. بخش مسکن هم دارای پیوندهای قدرتمند پسین و پیشین با اقتصاد ملی و هم مهم ترین و پرهزینه ترین کالای مصرفی بادوام برای خانوارها و نیز مهم ترین دارائی و زمینه اصلی پس انداز و سرمایه گذاری برای اغلب آنان است. مسکن شهری بخشی از زندگی و مؤلفه بسیار مهم در مناسبات اقتصادی - سیاسی و اجتماعی - فرهنگی و کالبدی - فضایی ساکنان شهر است. این مؤلفه ارتباط دقیقی با ساختار و کارکرد خانواده، سنت های سکونت، مناسبات شغلی، فعالیت و اشتغال و تأمین نیازهای اساسی فردی و اجتماعی ساکنان دارد. بر این اساس برنامه ها و سیاست های بخش مسکن از حساسیت بسیار زیادی برخوردارند و آثار آنها در دوره های نسبتاً طولانی در هر دو سطح خرد و کلان ادامه خواهند داشت. این برنامه ها و سیاست ها باید با مطالعه دقیق و فراگیر و بررسی همه ابعاد و آثار افقی و عمودی آنها انجام شود و از ایجاد آشفتگی و تشدید عدم تعادل های موجود در این بخش چه در سطوح یاد شده و چه در سطح میانه (شهری و منطقه ای) به جد پرهیز کرد (رهپوساخت شارستان، ۱۳۹۲).

### رویکردهای برنامه ریزی مسکن

طی سه دهه گذشته مسکن اقشار کم درآمد همواره با سیاست های گوناگون مورد نظر بوده است. این سیاست گذاری ها در قالب سه رویکرد اساسی تبیین می شود. رویکرد اول، سیاست زمین حمایتی است که به دهه اول بعد از انقلاب تا پایان برنامه دوم مربوط می شود که در قالب این سیاست، زمین به صورت انفرادی و تعاونی، باقیمت منطقه ای واگذار شد. رویکرد دوم، سیاست مسکن حمایتی است که در دوره برنامه سوم شکل گرفت و بحث قانون استیجار و احداث و واگذاری مسکن به صورت اجاره به شرط تملیک در آن مطرح شد. به دلیل کاستی ها و عدم جامعیت سیاست های قبلی و بروز مشکلاتی از قبیل بورس

بازی زمین و گسترش فیزیکی شهرها، طرح مسکن مهر، سیاستی جدید برای تأمین اقشار ضعیف مطرح شد. رویکرد سوم توسعه پایدار در بحث مسکن است که همراه با پرداختن به مقوله قدرت خرید و توان مالی مردم، ضروری است به مسکن مناسب و عوامل مرتبط با آن نیز پرداخته شود و به ارتباط مسکن با اشتغال، خدمات اجتماعی و زیرساخت های دیگر که در جهت کیفیت بهتر زندگی است، توجه شود (بهمنی و قائدرحمتی، ۱۳۹۵: ۵۴).

### مسکن اجتماعی

مسکن اجتماعی به عنوان یکی از مسکن برای اسکان اقشار کم درآمد جامعه است و از لحاظ فیزیکی مسکن اجتماعی نوعی جدیدی از "خانه مناسب و معقول" برای خانواده های محروم است (Hill, 2007: 3). در دموکراسی اروپایی، اجاره مسکن اجتماعی به عنوان مکانیزم توزیع مجدد درآمد در طول تاریخ به عنوان ابزاری برای طبقه کارگر استفاده می شود، اما پس از جنگ جهانی دوم اجرای مسکن اجتماعی از کنترل متمرکز به غیرمتمرکز تبدیل وضعیت نموده و دخالت بخش خصوصی در آن به مراتب افزایش یافته است (Wong and Goldblum, 2016: 96-101). با اینکه بیش از ربع قرن گذشته نقش مسکن اجتماعی در سطح جهان تغییر پیدا کرده است، ولی هم چنان بخش اعظمی از مردم در آن ساکن می باشند (Hill, 2007: 3). به طور کلی در کشورهای مختلف جهان مسکن اجتماعی موفق عمل ننموده اند به گونه ای که در این مسکن نرخ تراکم نفر در اتاق از حد استاندارد پایین بوده و به طور کلی مستأجران اجتماعی (اشخاص ساکن در مسکن اجتماعی)، فضای کمتری را در این مسکن به نسبت بعد خانوار خود دارند. طبق گزارشات، مستأجران اجتماعی از کیفیت مسکن خود رضایت نداشته و در ده سال اخیر نه تنها شرایط متعادل نشده است بلکه شرایط بغرنجی را در این مسکن مشاهده گر هستیم (Hill, 2007: 3).

### شاخص های اجتماعی مسکن

شاخص های اجتماعی مسکن یکی از وسایل و شیوه های شناخت ویژگی های مسکن به شمار می رود که می توان به کمک آن پارامترهای مؤثر در امر مسکن را شناخت و هرگونه برنامه ریزی و تصمیم صحیح مسکن را تسهیل نمود (ارجمندنیا، ۱۳۵۴: ۵۴). برای شناخت وضعیت مسکن، شاخص های متعددی وجود دارد، از جمله می توان به شاخص هایی چون شاخص های

### پیشینه تحقیق

در این بخش مطالعاتی در ارتباط با موضوع مورد بحث در دو سطح ملی و بین‌المللی مطرح می‌گردد:

۱- هرائینی و همکاران (۱۳۹۵)، در پژوهشی تحت عنوان ارزیابی شاخص‌های کمی و کیفی مسکن در شهر دورود استان لرستان، بیان نمودند که، طی دهه‌های اخیر در بعضی شاخص‌ها (تراکم خانوار در واحد مسکونی و استفاده از مصالح بادوام) شهر دورود هم روند رو به رشد داشته و هم به مطلوبیت نزدیک شده است. اما در سایر شاخص نتایج حاکی از عدم مطلوبیت است و برای رسیدن به مطلوبیت نیازمند تلاش و توجه شهروندان، مدیران و برنامه ریزان مسکن است (هرائینی و همکاران، ۱۳۹۵).

۲- شکوهی و ارفعی (۱۳۹۴)، در پژوهشی تحت عنوان بررسی میزان رضایتمندی ساکنان از مسکن مهر شهر بجنستان، بیان کردند که بین رضایت از جانمایی واحدها با رضایت از میزان دسترسی به خدمات رابطه وجود دارد. از طرف دیگر در تعیین نیازمندان واقعی باید تجدیدنظر اساسی شود، چراکه این طرح مجدداً نگاهی به افشار متوسط به بالا دارد و اکثر افشار سطح پایین از این طرح رضایت ندارند (شکوهی و ارفعی، ۱۳۹۴).

۳- پورمحمدی و اسدی (۱۳۹۳)، به ارزیابی پروژه‌های مسکن مهر شهر زنجان پرداختند. نتایج حاصل از پژوهش آن‌ها نشان داد که مجتمع‌های مسکن مهر در این شهر دارای مشکلاتی از قبیل ضعف سازه، طراحی نامناسب، ضعف دسترسی به کاربری‌ها و برخورداری‌ها مانند مراکز خرید، آموزشی، بهداشتی، مراکز تفریحی و ایستگاه‌های حمل‌ونقل عمومی است (پورمحمدی و اسدی، ۱۳۹۳).

۴- ایمان و کاوه (۱۳۹۱)، در مطالعه‌ای با عنوان «سنجش میزان رضایت از زندگی در میان ساکنان مسکن مهر فولادشهر اصفهان» با توجه به اهمیت رضایتمندی از زندگی در میان ساکنان مسکن مهر با روش کمی و با استفاده از پرسشنامه این مقوله را در مطالعه خود بررسی کرده و به این نتیجه رسیدند که افرادی که در مسکن مهر زندگی می‌کنند و عموماً دارای

اجتماعی مربوط به کمیت مسکن اشاره نمود؛ (تراکم خانوار در واحد مسکونی، تراکم نفر در واحد مسکونی، تراکم اتاق در واحد مسکونی، تراکم نفر در اتاق، متوسط تعداد اتاق در تصرف خانوار)؛ که هدف‌های کلی مربوط به کمیت مسکن در سراسر جهان، یکی از موضوعات اساسی مورد نظر برنامه‌ریزان مسکن است. فرض بر این است که کمیت کافی واحدهای مسکونی به گونه‌ای مثبت با وضع رفاهی افراد در سطح ملی بستگی دارد (ملکی، ۱۳۹۰: ۱۰۸). از شاخص‌های اجتماعی مربوط به کیفیت مسکن (میانگین عمر موجودی واحد مسکونی، میانگین سطح زیربنای واحد مسکونی)؛ شاخص‌های اجتماعی مربوط به خدمات اساسی (واحدهای مسکونی برخوردار از آب‌لوله‌کشی، شبکه برق، گاز لوله‌کشی، حمام، سیستم فاضلاب و...)؛ شاخص‌های اجتماعی مربوط به مالکیت و نحوه تصرف مسکن (ملکی، رهنی، سازمانی اجاره‌ای، مجانی، واحد مسکونی رهنی - اجاره‌ای) را می‌توان نام برد (خوش فر، ۱۳۷۵: ۵۵).

### طرح مسکن مهر

طرح مسکن مهر به‌عنوان مهم‌ترین اقدام دولت نهم در بخش مسکن است که در راستای تأمین مسکن متناسب با نیازهای دهک‌های پایین درآمدی جامعه که تاکنون از تسهیلات دولتی جهت مسکن بی‌بهره بوده‌اند ارائه شده است. مؤلفه‌های اصلی طرح مسکن مهر که واگذاری حق بهره‌برداری زمین و وام ساخت بوده است، در دولت دهم نیز ادامه یافت. از میان سیاست‌های دولت نهم، تأمین مسکن مناسب برای آحاد ملت به‌خصوص افشار کم‌درآمد در اولویت قرار گرفت. بند «د» ذیل تبصره ۶ قانون بودجه سال ۱۳۸۶ کل کشور تعیین شده، راهکارهای متعددی از جمله اجاره بلندمدت به‌منظور کاهش قیمت واحدهای مسکونی و حذف قیمت از قیمت تمام‌شده واحد مسکونی را پیشنهاد کرد. دستورالعمل اجرایی آیین‌نامه اجرایی بند «د» تبصره ۶ قانون بودجه سال ۸۶ توسط وزارت مسکن و شهرسازی در جهت اجرایی شدن اهداف مذکور تهیه و در تاریخ ۱۳/۴/۱۳۸۶ توسط وزیر مسکن و شهرسازی ابلاغ شد (آزاد خانی و الماسی، ۱۳۹۵).

سطح ملی است که این وضعیت نشانه نامناسب بودن چگونگی وضعیت مسکن در این شهر است (ملکی، ۱۳۸۲).

۹- وانگ<sup>۱</sup> و دیگران (۲۰۱۶)، در پژوهشی تحت عنوان «مسکن اجتماعی در فرانسه: چالشی دائمی و چندوجهی برای سیاست‌های عمومی»، به بررسی پویایی مسکن اجتماعی در فرانسه می‌پردازد که طیف گسترده‌ای از دریافت‌کنندگان را پوشش می‌دهد. با توجه به نتایج این پژوهش، اقدامات فنی و مالی جدید که به منظور مقابله با پیچیدگی و گستردگی مسکن اجتماعی ارائه گردیده است و نیز در سیاست‌های پارلمانی فرانسه بسیار چالش‌برانگیز می‌باشد انتظار می‌رود باقی بماند (Wong and Goldblum, 2016).

۱۰- هوانگ<sup>۲</sup> و دیگران (۲۰۱۶)، در پژوهشی با عنوان «ایجاد یک سیستم از شاخص‌هایی برای اندازه‌گیری کیفیت مسکن اجتماعی در ویتنام»، بیان نموده‌اند، توسعه مسکن اجتماعی یک مسئله مهم و ضروری می‌باشد که نیاز به توجه دولت دارد و نیز کل صنعت ساخت‌وساز برای پاسخگویی به نیازهای رفاه شهروندان به صورتی منظم است که در نهایت به ثبات اجتماعی می‌انجامد. کیفیت و مسکن دو روی یک سکه در توسعه پروژه‌های مسکن به نظر می‌رسد. هر دو از عناصر مهم هستند ولی با این حال کاهش هزینه اهمیت بیشتری نسبت به فاکتور کیفیت در پروژه‌های مسکن اجتماعی دارد. عدم توجه به فاکتور قیمت در بلندمدت بر مصرف‌کنندگان تأثیر می‌گذارد به همین دلیل به تدریج اعتماد مردم به مسکن اجتماعی از دست می‌رود. بنابراین راه‌اندازی یک سیستم از مجموعه‌ای عملی از شاخص‌های اندازه‌گیری کیفیت مسکن اجتماعی ضرورت می‌یابد. سیستم ارزیابی نه تنها برای سرمایه‌گذاران و مشاوران برای توقیف محصولات مسکن مفید است بلکه برای شهروندان عادی امکان یک انتخاب بهتر در خرید مسکن را فراهم می‌کند که هدف پژوهش حاضر است (Houng Le et al., 2016).

درآمد پایین هستند در شاخص رضایت از زندگی در کمترین جا قرار دارند (ایمان و کاوه، ۱۳۹۱).

۵- سعیدی رضوانی و کاظمی (۱۳۹۰)، در تحقیقی با عنوان «بازشناسی توسعه درون‌زا در تناسب با نقد سیاست جاری توسعه مسکن (مسکن مهر نطنز)، با روشی اسنادی ابتدا به بررسی ضرورت توسعه افقی شهر که مسکن مهر بر آن پافشاری دارد پرداخته، سپس به تبیین فرایند و چارچوب توسعه درون‌زا اشاره دارد و در نهایت به امکان‌سنجی توسعه درون‌زا به عنوان راهکار جایگزین مسکن مهر می‌پردازد و نتایج کلی این تحقیق مبین ناموفق بودن مسکن مهر در توسعه و تأمین مسکن است که باید الگوی مناسب برای بسترسازی هدایت این سیاست در نظر گرفته شود (سعیدی رضوانی و کاظمی، ۱۳۹۰).

۶- امیری (۱۳۹۰)، در مقاله‌ای با عنوان نگاهی به رابطه بین سرمایه‌گذاری‌های مسکن و رشد اقتصادی معتقد است که سرمایه‌گذاری در بخش مسکن به عنوان عاملی مهم می‌تواند موجب رشد اقتصادی گردد (امیری، ۱۳۹۰).

۷- ملکی (۱۳۸۹)، در پژوهشی با عنوان «بررسی وضعیت شاخص‌های اجتماعی مسکن در مناطق روستایی شهرستان اهواز» به بررسی وضعیت شاخص‌های کمی و کیفی اجتماعی مسکن مناطق روستایی پرداخته است. نتایج بررسی و مقایسه شاخص‌های اجتماعی مسکن در مناطق روستایی شهرستان اهواز طی سال‌های ۱۳۴۵ الی ۱۳۸۵ نشان می‌دهد که از نظر شاخص‌های اجتماعی کمی مسکن (تراکم خانوار در واحد مسکونی، تراکم نفر در اتاق و تراکم نفر در واحد مسکونی) در وضعیت مناسب و بهینه قرار ندارند (ملکی، ۱۳۸۹).

۸- ملکی (۱۳۸۲)، در مطالعه‌ای با عنوان «بررسی نقش شاخص‌های اجتماعی در برنامه‌ریزی توسعه مسکن شهر ایلام» سعی کرده تا وضعیت شاخص‌های اجتماعی مسکن ایلام را مورد تجزیه و تحلیل قرار داده و با مقایسه شاخص‌های اجتماعی مسکن شهر ایلام با سطح ملی در طی سال‌های مختلف نمایانگر پایین‌تر بودن تمامی شاخص‌های مسکن این شهر از

<sup>1</sup> Wong

<sup>2</sup> Huong Le

تحلیلی از لحاظ هدف، کاربردی است. روش این پژوهش پیمایشی بوده و از پرسشنامه به عنوان ابزار گردآوری اطلاعات استفاده شده است. سال انجام این پژوهش و مطالعات میدانی آن سال ۱۳۹۵ بوده است. جامعه آماری این تحقیق شامل تمام ساکنان مسکن مهر شهر پرنده است که شامل گستردگی ۸۱۰۷ خانوار بوده و متناسب با حجم نمونه با استفاده از فرمول کوکران و با ضریب اطمینان ۰.۹۵ درصد تعداد ۳۸۵ پرسشنامه، در بین جامعه آماری توزیع شده است. پرسشنامه شامل سؤالاتی در سنجش شاخص‌های اجتماعی مسکن (شامل نوع مالکیت و نحوه تصرف مسکن، تراکم واحدهای مسکونی بر حسب خانوار ساکن، تراکم نفر در واحد مسکونی، تراکم اتاق در واحد مسکونی، خدمات مسکونی و کاهش بد مسکنی و زاغه‌نشینی) می‌باشد. همچنین برای سنجش روایی (اعتبار)، با استفاده از روایی صوری، نظرات افراد مرتبط بررسی و پایایی آن با استفاده از آزمون کرونباخ در محیط نرم‌افزاری Spss معادل ۰.۸۴ تعیین شد که گویای هماهنگی و پایایی بالای داده‌ها است. در تجزیه و تحلیل داده‌ها، از آزمون‌های آماری توصیفی و استنباطی در نرم‌افزار Spss استفاده شده است. در سطح آمار توصیفی، از میانگین‌گیری و درصد‌گیری، و در سطح آمار استنباطی، برای بررسی ارتباط میان متغیرها از ضریب همبستگی پیرسون و شاخص رضایتمندی هالین و تن بهره‌گیری شده است.

#### محدوده مورد مطالعه

مسکن مهر پرنده در شهرستان رباط کریم و در ۳۳ کیلومتری جنوب غربی شهر تهران و در مسیر آزادراه تهران - ساوه واقع شده است. افق جمعیت شهر جدید پرنده واقع در استان تهران ۷۰۰ هزار نفر است که این جمعیت، مشمول استانداردهای شهرهایی با جمعیت ۲۵۰ هزار تا یک میلیون نفر است. این شهر بر اساس برنامه عملیاتی اعلام شده ۴۲۹۰۰۰ نفر جمعیت را در مساحت ۲۰۲۰ هکتار در قالب ۱۱۰ هزار واحد مسکونی برای طرح مسکن مهر خود تعریف کرده است (آئینی، ۱۳۸۹). اعداد یادشده گویای تراکم ناخالص جمعیتی ۲۱۲ نفر در

۱۱- باراندستر<sup>۱</sup> (۲۰۰۴)، پس از تجزیه و تحلیل‌های گسترده، شش متغیر را به عنوان شاخص‌هایی که تأثیر زیادی در فرایند رضایتمندی مسکونی دارد، استخراج کرد، که این شش متغیر عبارت‌اند از: سن، روند زندگی خانوار، درآمد خانوار، میراث مالی خانوار، مالکیت خانوار و انگیزه‌ی آخرین جابه‌جایی مسکونی، شش متغیر دیگر نیز بر رفتار ساکنین تأثیرگذار هستند که از درجه‌ی اهمیت کمتری برخوردارند و عبارت‌اند از: وضعیت تأهل، میزان تحصیلات، شغل و حرفه، مدت‌زمان اقامت در سکونتگاه، ترکیب خانوار و سبک زندگی خانوار (Barandstetter, 2004).

۱۲- آمریگو و آراگونز<sup>۲</sup> (۱۹۹۷)، تحقیقی بر روی رضایتمندی و ارزیابی سکونتی انجام دادند. آن‌ها سعی کردند تا مدل‌های رفتاری را که با درجه رضایتمندی سکونتی ارتباط معناداری دارند، شناسایی کنند. نتایج نشان داد که به‌طور کلی ساکنانی که درصدد بهبود خانه برنیا شده بودند. همچنین، شرکت در فعالیت‌های واحد همسایگی و ملاقات با همسایه‌ها با رضایتمندی سکونتی بالایی رابطه داشته است (Ammerigo and aragones, 1997).

بنابر آنچه ذکر شد، می‌توان گفت، مسکن مهر به‌عنوان یک مسکن اجتماعی، طرحی است به‌منظور حل مشکلات مسکن اقشار کم درآمد. اما این طرح در مطالعات داخلی صورت گرفته در ارتباط با این مهم، آن‌چنان‌که بیان شد از جهات طراحی، مکان‌یابی و شاخص‌های کمی و کیفی مسکن در وضعیت نامناسبی قرار گرفته و در پی آن، نارضایتی ساکنین خود را به همراه دارد. در نتیجه با توجه به مطالعات خارجی و داخلی صورت گرفته در این پژوهش شاخص‌های اجتماعی مسکن در طرح مسکن مهر مورد ارزیابی قرار می‌گیرد.

#### مواد و روش تحقیق

با توجه به اینکه در این پژوهش به دنبال تحلیل و ارزیابی مسکن مهر در توسعه مسکن شهر پرنده با تأکید بر شاخص‌های اجتماعی هستیم، از این‌رو پژوهش حاضر از نوع توصیفی -

<sup>1</sup> Barandstetter

<sup>2</sup> Ammerigo and aragones

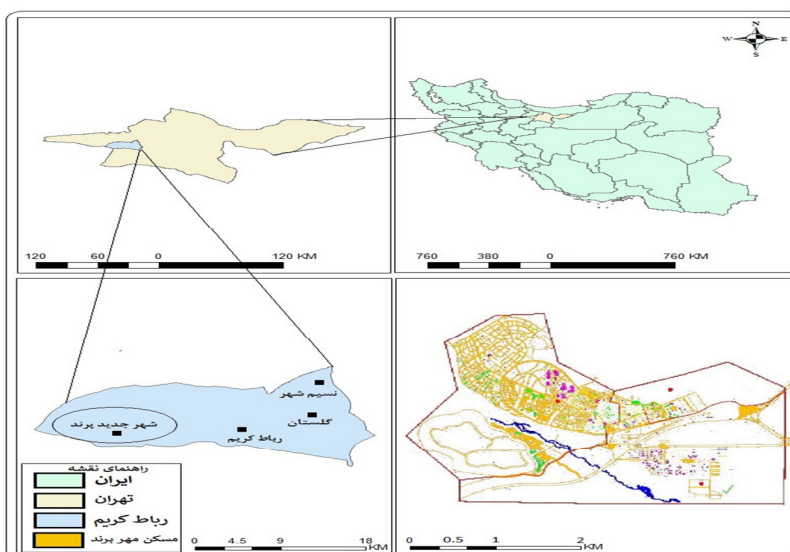
### سرانه غیرمسکونی

سرانه غیرمسکونی مصوب شورای عالی شهرسازی و معماری ایران برای شهرهای با جمعیت ۲۵۰ هزار نفر تا یک میلیون نفر، برابر با ۴۹/۰۵ مترمربع است. سهم سرانه غیرمسکونی اختصاص یافته به مسکن مهر در شهر جدید پرنده حدود ۲۵/۹ مترمربع را نشان می‌دهد. میزان کل کمبود زمین غیرمسکونی در طرح مسکن مهر این شهر برای جمعیت ۴۲۹۰۰۰ نفر برابر با ۹۹۳ هکتار است.

هکتار در این شهر است. نتایج محاسبات در زمینه چگونگی تأمین سرانه شهری به قرار زیر است:

### سرانه مسکونی:

سرانه مسکونی مصوب شورای عالی شهرسازی و معماری ایران برای شهرها با جمعیت ۲۵۰ هزار تا یک میلیون نفر، حداقل ۲۵ مترمربع است. سهم سرانه مسکونی اختصاص یافته به مسکن مهر در شهر جدید پرنده ۲۱/۲ مترمربع را نشان می‌دهد. میزان کل زمین مسکونی در طرح مسکن مهر این شهر برای جمعیت ۴۲۹۰۰۰ برابر با ۱۶۳ هکتار است.



نقشه (۱): محدوده مورد مطالعه، منبع: مرکز آمار ایران، ۱۳۹۳

سرپرست خانواده، سن سرپرست، میزان تحصیلات، شغل سرپرست و میزان درآمد خانواده) در جدول شماره ۱ به تفصیل بیان شده است.

### نوع مالکیت و نحوه تصرف مسکن

طبق جدول (۲): پاسخ‌گویان وضعیت مالکیت واحد مسکونی خود را چنین بیان کرده‌اند: ۷۱ درصد معادل ۲۱۱ نفر مالک، ۲۰ درصد معادل ۷۷ نفر مستأجر، ۱۰/۷ درصد معادل ۴۱ نفر به صورت رهن، و ۱ درصد معادل ۴ نفر نیز سایر وضعیت‌های سکونت بوده است.

### یافته‌های تحقیق

#### الف. یافته‌های توصیفی

بر اساس یافته‌های تحقیق ۹۵ درصد از سرپرستان خانوار را مردان تشکیل می‌دهند. همچنین بیشترین تعداد پاسخ‌گویان (۴۲ درصد) مربوط به گروه سنی ۳۱ تا ۴۵ سال است. ۶ درصد از پاسخ‌گویان بی‌سواد و ۶۴ درصد از سرپرستان خانوار در این جامعه آماری دارای مدرک دیپلم و زیر دیپلم بوده‌اند و ۱۱ درصد سرپرستان خانوار دارای تحصیلات دانشگاهی فوق دیپلم به بالا هستند. ۶۹ درصد جامعه آماری شاغل‌اند و درآمد ۶۵ درصد از خانوار زیر ۱ میلیون تومان بوده است. ویژگی‌های عمومی پرسش‌شوندگان در قالب ۵ متغیر عمومی (جنس



جدول (۱): توزیع پاسخ گویان بر حسب ویژگی‌های عمومی

ردیف	متغیر عمومی	متغیرها به تفکیک	فراوانی	درصد
۱	جنس	مرد	۳۶۶	۹۵
		زن	۱۹	۵
۲	سن	بین ۱۸ تا ۳۰ سال	۱۳۵	۳۵
		بین ۳۱ تا ۴۵ سال	۱۶۲	۴۲
		بین ۴۶ تا ۶۵ سال	۷۷	۲۰
		۶۶ سال به بالا	۱۱	۳
۳	میزان تحصیلات	بی سواد	۲۳	۶
		تحصیلات ابتدایی	۶۲	۱۶
		تحصیلات راهنمایی	۱۰۸	۲۸
		دبیرستان و دیپلم	۱۵۰	۳۹
		فوق دیپلم	۲۳	۶
		لیسانس و بالاتر	۱۹	۵
۴	شغل	شاغل	۲۶۶	۶۹
		بیکار	۵۴	۱۴
		خانه‌دار	۴۲	۱۱
		بازنشسته	۲۳	۶
۵	میزان درآمد خانواده	زیر ۱ میلیون تومان	۲۵۰	۶۵
		۱-۲ میلیون تومان	۱۱۶	۳۰
		بیش از ۲ میلیون تومان	۱۹	۵

منبع: محاسبات نگارندگان، ۱۳۹۵

جدول (۲): توزیع فراوانی پاسخ گویان بر حسب مالکیت

مالکیت واحد مسکونی	فراوانی	درصد
مالک	۲۷۳	۷۱
استیجاری	۷۷	۲۰
رهن	۳۱	۸
سایر	۴	۱
جمع	۳۸۵	٪۱۰۰

منبع: یافته‌های تحقیق، ۱۳۹۵

بیشتر از ۱ شود یعنی تعداد خانوارها از تعداد مسکن‌های موجود بیشتر است و نیاز به ساخت مسکن وجود دارد (میرزایی، ۱۳۹۱). طبق جدول (۳): ۲۸/۵ درصد معادل ۱۰۹ نفر از پاسخ‌گویان دارای ۱ خانوار، ۳۸/۴ درصد معادل ۱۴۷ نفر ۲ خانوار، ۲۸/۵ درصد معادل ۱۰۹ نفر ۳ خانوار، ۳/۸ درصد معادل ۱۵ نفر دارای ۴ خانوار و ۰/۸ درصد معادل ۳ نفر نیز دارای خانوار بیشتر از ۴ می‌باشند. در نتیجه، اکثریت افراد مالک مسکن خود هستند.

**- تراکم واحدهای مسکونی بر حسب خانوار ساکن**  
شاخص تراکم خانوار در واحد مسکونی متداول‌ترین شاخص در برآورد کمبود تعداد واحدهای مسکونی است، که بیانگر نسبت خانوارها به واحدهای مسکونی موجود است. در حالت ایده‌آل باید برای هر خانوار در جامعه یک واحد مسکونی وجود داشته باشد. این شاخص با تقسیم تعداد خانوارها بر تعداد کل واحدهای مسکونی محاسبه می‌شود و نشان‌دهنده تعداد خانوارها در مقابل هر واحد مسکونی است. اگر مقدار این شاخص ۱ شود یعنی برای هر خانوار یک واحد مسکونی وجود دارد و چنانچه

جدول (۳): توزیع فراوانی پاسخ‌گویان برحسب تعداد خانوار ساکن واحد مسکونی

تعداد خانوار	فراوانی	درصد
۱ خانوار	۴۰	۱۰/۳
۲ خانوار	۱۲۹	۳۳/۵
۳ خانوار	۱۵۲	۳۹/۵
۴ خانوار	۵۸	۱۵/۲
بیشتر از ۴	۶	۱/۵
جمع	۳۸۵	٪۱۰۰

منبع: یافته‌های تحقیق، ۱۳۹۵

### - تراکم نفر در واحد مسکونی

هرچه کمتر باشد نشان‌دهنده‌ی وضعیت مطلوب‌تری است. این شاخص در چگونگی تداخل عرصه‌های فیزیکی، روانی و حقوقی افراد ساکن در خانه نقش دارد. طبق جدول (۴): ۲۴/۹ معادل ۹۶ نفر از پاسخ‌گویان دارای تعداد نفرات ۲ نفر و کمتر، ۳۸/۵ درصد معادل ۱۴۸ نفر ۴-۲ نفر، ۸۱/۸ درصد معادل ۷۲ نفر ۶-۴ نفر و ۰/۸ درصد معادل ۳ نفر نیز بیشتر از ۸ نفره بوده‌اند. در مساکن مهر، تعداد خانوار ۳، بیشترین درصد را دارا است که نشانگر، تعداد بالای افراد ساکن در هر واحد از این مساکن می‌باشند.

شاخص تراکم نفر در واحد مسکونی به‌عنوان یکی از جنبه‌های کیفیت مسکن مطرح است و از عوامل مهم در چگونگی تداخل عرصه‌های فیزیکی، روانی و حقوقی افراد ساکن در واحد مسکونی به‌شمار می‌رود. این شاخص یکی از شاخص‌های سنجش سطح زندگی محسوب می‌شود که از تقسیم تعداد جمعیت بر تعداد واحدهای مسکونی حاصل شده و نشان‌دهنده وضعیت رفاه خانوارها از نظر فضاهای مسکونی است. به عبارتی این شاخص نشان می‌دهد که در هر واحد مسکونی به‌طور متوسط چند نفر زندگی می‌کنند. اندازه‌ی این شاخص

جدول (۴): توزیع فراوانی پاسخ‌گویان برحسب بعد خانوار (تعداد نفرات در هر خانوار)

بعد خانوار	فراوانی	درصد
۲ نفر و کمتر	۹۶	۲۴/۹
۲-۴ نفر	۱۹۸	۵۱/۴
۴-۶ نفر	۶۸	۱۷/۶
۶-۸ نفر	۲۰	۵/۳
بیشتر از ۸ نفر	۳	۰/۸
جمع	۳۸۵	٪۱۰۰

منبع: یافته‌های تحقیق، ۱۳۹۵

### - تراکم اتاق در واحد مسکونی

سطح رفاه زیستی ساکنان آن واحد باشد (محمودیانی و حسینی، ۱۳۹۳). طبق جدول (۵): پاسخ‌گویان تعداد اتاق‌های موجود در واحد مسکونی خود را چنین بیان کرده‌اند: ۱۶ درصد معادل ۶۲ نفر ۱ اتاق، ۴۴ درصد معادل ۱۶۹ نفر ۲ اتاق، ۳۳ درصد معادل ۱۲۷ نفر ۳ اتاق، ۷ درصد معادل ۲۷ نفر ۴ اتاق و ۰/۰ درصد معادل ۰ نفر نیز دارای تعداد ۴ اتاق و بیشتر در واحد مسکونی خود بوده‌اند. در مساکن مهر، بعد خانوار ۲-۴ نفر بیش‌ترین درصد را به خود اختصاص داده است.

شاخص تراکم اتاق در واحد مسکونی از طریق تقسیم تعداد اتاق واحدهای مسکونی به تعداد کل واحدهای مسکونی به دست می‌آید. این شاخص به لحاظ شناخت سهم هر خانوار یا افراد آن از فضاهای تفکیک‌شده مسکن و روند تحولات فضاهای زیستی یک واحد مسکونی به کار می‌رود. افزایش تعداد اتاق در یک واحد مسکونی بدون در نظر گرفتن تعداد خانوار و افراد ساکن در آن می‌تواند معیار خوبی برای سنجش

جدول (۵): توزیع فراوانی پاسخ‌گویان برحسب تعداد اتاق

تعداد اتاق	فراوانی	درصد
۱ اتاق	۶۲	۱۶
۲ اتاق	۱۶۹	۴۴
۳ اتاق	۱۲۷	۳۳
۴ اتاق	۲۷	۷
بیشتر از ۴	۰	۰/۰
جمع	۳۸۵	۱۰۰٪

منبع: یافته‌های تحقیق، ۱۳۹۵

با توجه به جدول (۵)، در مسکن مهر، اکثریت واحدهای آن دارای دو اتاق می‌باشند، که با توجه به تعداد خانوار و بعد خانوار بیانگر نامطلوب بودن این مسکن از نظر شاخص کمی اجتماعی است.

ب. یافته‌های استنباطی  
در این قسمت یافته‌های استنباطی و تحلیلی با توجه به اطلاعات منتج از پرسشنامه مورد بررسی قرار می‌گیرد. فرضیه اصلی تحقیق به شکل زیر ارائه شده است:

طرح مسکن مهر باعث بهبود شاخص‌های اجتماعی مسکن گروه‌های کم‌درآمد این شهر شده است.

جدول (۶): نتایج آزمون پیرسون تأثیر طرح مسکن مهر برند بر بهبود شاخص‌های اجتماعی مسکن گروه‌های کم‌درآمد

		بهبود شاخص اجتماعی	مسکن مهر
بهبود شاخص اجتماعی	Pearson Correlation	1	-.070
	Sig. (2-tailed)		.174
	N	385	385
مسکن مهر	Pearson Correlation	-.070	1
	Sig. (2-tailed)	.174	
	N	385	385

منبع: یافته‌های تحقیق، ۱۳۹۵

شاخص‌های آن است. این شاخص‌ها شامل شاخص‌های برنامه ریزی محور که خود شامل شاخص‌های مشاهده کارشناسی و شاخص‌های اثر محور است، می‌شود. با توجه به اینکه شاخص‌های اثر محور به واکنش‌های ادراکی و عاطفی برانگیخته شده از شرایط محیط شهری مربوط هستند، معیار اندازه‌گیری آن‌ها، سنجش میزان رضایتمندی یا احساس آزردهی شخص نسبت به شرایط محیط است. شاخص‌های شکل گرفته شده بر پایه اثرات حاصل از کیفیت‌های محیطی منحصراً بر روی نتیجه تمرکز می‌کنند. بر این اساس برای تعیین حد رضایت و نارضایتی از متغیرهای محیطی مختلف توسط مخاطبان، شاخص رضایتمندی هال این وتن انتخاب گردیده است (آزادخانی، ۱۳۹۴).

طبق جدول (۶) ضریب همبستگی پیرسون  $0.070$  - به دست آمده است و از آنجایی که مقدار معیار تصمیم  $0.174$  به دست آمده است و بزرگ‌تر از  $0.05$  می‌باشد لذا ضریب همبستگی به دست آمده معنادار نیست. بدین معنی که طرح مسکن مهر باعث بهبود شاخص‌های اجتماعی مسکن گروه‌های کم‌درآمد شهر جدید پرند نشده است. با توجه به نتیجه آزمون فرضیه فوق، می‌توان اذعان نمود مسکن مهر در زمینه ارتقاء شاخص‌های اجتماعی مسکن اقشار کم‌درآمد موفق عمل ننموده و نارضایتی ساکنین خود را در دو بعد کمی و کیفی شاخص مورد نظر را در پی داشته است.

### - شاخص رضایتمندی هال این وتن

از آنجاکه مفاهیم کیفی و چندبعدهی به راحتی قابل اندازه‌گیری نیستند، یکی از راه‌های سنجش کیفیت محیط استفاده از

جدول (۷): شاخص رضایتمندی متغیرهای مختلف رضایت از طرح مسکن مهر در بهبود شاخص‌های اجتماعی گروه‌های کم‌درآمد

شاخص رضایتمندی	کل مخاطبان	گروه‌ها			متغیرها
		مخاطبان ناراضی	مخاطبان قابل قبول	مخاطبان راضی	
تعداد و بعد خانوار	۳۸۵	۴۱	۱۲۰	۲۲۴	-۰/۴۶
تراکم خانوار	۳۸۵	۸۲	۶۸	۲۳۵	-۰/۳۹
تعداد اتاق و تراکم خانوار	۳۸۵	۱۰۷	۴۵	۲۳۳	-۰/۳۳
خدمات مسکونی	۳۸۵	۱۴۲	۸۹	۱۵۵	-۰/۰۳
کاهش بد مسکنی و زاغه‌نشینی	۳۸۵	۱۴۷	۵۲	۱۸۶	-۰/۱۰

منبع: یافته‌های تحقیق، ۱۳۹۵

است و ۱۶ درصد واحدهای مسکونی فقط یک اتاق در اختیار داشته‌اند. یکی دیگر از مشکلات اساسی و مهم مسکن مهر پرنده بحث پرتراکم بودن واحدهای مسکونی است، به طوری که با مشکل تراکم بیش از حد روبرو هستند که در پیش‌بینی نیاز به مسکن این موارد هم مدنظر قرار گیرد. نکته بعدی این است که حدود ۲۰ درصد واحدهای مسکونی موجود اجاره‌ای می‌باشند که همچنان به نظر می‌رسد که رقم آن برای سال‌های بعدی هم افزایش یابد. مسئله بعدی مربوط به شاخص‌های مسکن مهر پرنده کمبود برخی از تسهیلات رفاهی موجود در واحدهای مسکونی است. کمبود تلفن و گاز لوله‌کشی محسوس می‌باشد درحالی که سایر تسهیلات هم برای پوشش صددرصدی تلاش مضاعفی را می‌طلبد، همچنین الگوی ساخت مسکن مهر توجه لازم به شرایط اقشار کم‌درآمد ندارد، بنابراین معضلات پیچیده‌ای برای استفاده‌کنندگان این مسکن‌ها به وجود آورده است. شایان یادآوری است که نتایج پژوهش حاضر با دیگر تحقیقات انجام‌شده در این زمینه به‌ویژه پژوهش‌های ذکرشده همچون هرائینی و همکاران (۱۳۹۵)، پورمحمدی و اسدی (۱۳۹۳)، ایمان و کاوه (۱۳۹۱) و ملکی (۱۳۸۲) در پیشینه تحقیق قابل تطبیق است؛ برای نمونه نتایج تحقیق ملکی (۱۳۸۲)، نتیجه فرضیه این پژوهش را اثبات می‌کند. ملکی در «بررسی نقش شاخص‌های اجتماعی در برنامه‌ریزی توسعه مسکن شهر ایلام» سعی کرده تا وضعیت شاخص‌های اجتماعی مسکن مهر ایلام را مورد تجزیه و تحلیل قرار داده و با مقایسه شاخص‌های اجتماعی مسکن شهر پرنده با سطح ملی در طی سال‌های مختلف نمایانگر پایین‌تر بودن تمامی شاخص‌های

یافته‌های جدول (۷) حاکی از آن است که چون مقدار شاخص رضایتمندی از (+۱ تا ۱) است و شاخص‌های به‌دست‌آمده در این جدول در سطوح منفی هستند، لذا سطح رضایت پاسخگویان از طرح مسکن مهر در بهبود شرایط اجتماعی در سطح پایینی قرار دارد. به عبارت دیگر سطح رضایتمندی از تعداد و تراکم خانوار (-۰/۴۶) درصد، سطح رضایتمندی از تراکم خانوار (-۰/۳۹) درصد، سطح رضایتمندی از تعداد اتاق و تراکم خانوار (-۰/۳۳) درصد، سطح رضایتمندی از خدمات مسکونی (-۰/۰۳) درصد و سطح رضایتمندی از کاهش بد مسکنی و زاغه‌نشینی (-۰/۱۰) درصد است. با توجه به جدول شماره ۷، در تمامی متغیرهای رضایتمندی، نارضایتی افراد ساکن در مسکن مهر دیده می‌شود. در نتیجه، مسکن مهر در راستای شاخص‌های اجتماعی کمی و کیفی مسکن برای ساکنین خود نارضایتی ایجاد نموده است، و این مسکن اهداف ایجاد طرح مسکن مهر را پوشش نمی‌دهند.

### نتیجه‌گیری

در این پژوهش شاخص‌های اجتماعی مسکن مهر پرنده در دو بعد کمی و کیفی به‌عنوان نمونه‌ای از مسکن اجتماعی مورد ارزیابی قرار گرفت. نتایج حاصل از تحقیق نشان‌دهنده عدم موفقیت در این طرح بوده است که به شرح زیر می‌باشد: بحث اول بحث تراکم ۶۹ درصدی خانوارهای بیش از ۲ تا ۶ نفر در واحدها است که از استاندارد مطلوب به دور است و مسکن مهر باید جهش‌هایی در این شاخص داشته باشد تا به شاخص مطلوب نزدیک گردد. مسکن مهر پرنده در شاخص تعداد اتاق موجود برای هر خانوار و هر واحد مسکونی هم دچار مشکل

۶. با رساندن خدمات و تسهیلات و امکانات رفاهی به این مجتمع‌ها ساکنان را به زندگی در این واحدها تشویق و ترغیب نمود.

۷. برنامه‌ریزی و طراحی مسکن مهر نیازمند مطالعات ریشه‌ای و دقیق برای تأمین مسکن شایسته برای ساکنان خود است.

۸. با توجه به نتایج پژوهش حاضر، اغلب افراد ساکن در این مسکن بعد خانوار بالایی دارند، بنابراین ابعاد این مسکن باید متناسب با تعداد افراد آن باشد.

### منابع

۱. اجزاء شکوهی، محمد، ارفعی، جواد (۱۳۹۴)، بررسی میزان رضایتمندی ساکنان از مسکن مهر شهر بجنستان، نشریه پژوهش و برنامه‌ریزی شهری، سال ششم، شماره بیست و دوم، صص ۳۳-۴۲.
۲. ادواردز، برایان؛ تورنت، دیوید (۱۳۹۳)، مسکن پایدار (اصول و اجرا)، ترجمه محمود شورچه، تهران: انتشارات مدیران امروز، چاپ اول.
۳. ارجمندنی، اصغر (۱۳۵۴)، تحلیلی از شاخص‌های اجتماعی مسکن در ایران، مجله محیط‌شناسی، دانشگاه تهران، شماره ۵.
۴. امیری، نعمت‌الله (۱۳۹۰) مجله اقتصادی- ماهنامه بررسی مسائل و سیاست اقتصادی، شماره ۵ و ۶، صص ۷۹-۸۴.
۵. ایمان، محمدتقی، کاوه، مهدی (۱۳۹۱)، سنجش میزان رضایت از زندگی در میان ساکنان مسکن مهر فولادشهر اصفهان، مطالعات جامعه‌شناختی شهری، سال دوم، شماره پنجم، صص ۱-۳۲.
۶. آزاد خانی، پاکزاد؛ الماسی، الهام (۱۳۹۵)، بررسی شاخص‌های اجتماعی طرح مسکن مهر در شهر ایلام، استانبول: دومین کنفرانس بین‌المللی یافته‌های نوین پژوهشی در علوم، مهندسی و فناوری.
۷. بزوی، خدارحم؛ کیانی، اکبر؛ راضی، امیر (۱۳۸۹)، بررسی و تحلیل برنامه‌ریزی توسعه مسکن پایدار (مطالعه موردی: شهر حاجی‌آباد، استان فارس)، فصل‌نامه جغرافیایی چشم‌انداز زاگرس، سال دوم، شماره ۳، ۲۶-۴۶.
۸. پورمحمدی، محمدرضا، اسدی، احمد (۱۳۹۶)، ارزیابی مسکن مهر شهر زنجان، نشریه تحقیقات کاربردی علوم جغرافیایی، دوره ۱۴، شماره ۳۳، ۱۷۱-۱۹۲.

مسکن این شهر از سطح ملی است که این وضعیت نشانه نامناسب بودن چگونگی وضعیت مسکن در این شهر است. یافته‌های این پژوهش نیز نشان می‌دهد طرح مسکن مهر نتوانسته باعث بهبود شاخص‌های اجتماعی مسکن گروه‌های کم‌درآمد شهر پرنده شود و شاخص‌های اجتماعی مسکن مهر پرنده در سطح پایینی است. با توجه به اهمیت روزافزون و ضروری مسئله مسکن، در این پژوهش به منظور ارتقاء شاخص‌های اجتماعی مسکن مهر پرنده، پیشنهادات زیر ارائه می‌شود:

۱. بهبود شاخص‌های کمی مسکن با ایجاد تعداد کافی واحد مسکونی مناسب در ارتباط با نرخ افزایش جمعیت تحقق می‌یابد. باید ابعاد این واحدها با ابعاد خانوار و دگرگونی‌های ناشی از آن متناسب باشد. تراکم نامتناسب افراد در واحد مسکونی باید از طریق تأمین مسکن در زمان و مکان مناسب بهبود یابد، اجرای طرح مسکن مهر باید به طریقی تحقق پذیرد که شاخص‌های کمی مسکن، فضای مسکونی کافی، مطبوع و متناسب با نیاز انسان باشد.
۲. بهبود شاخص‌های کیفی مسکن که در این زمینه نه تنها باید جنبه‌های کیفی ایجاد بنا را در نظر داشت و تأسیسات و تجهیزات کافی در آن را پیش‌بینی نمود بلکه باید به عوامل دیگری که به نحوی در ایجاد مسکن مناسب و فضای مسکونی مطبوع تأثیر بگذارد توجه نمود.
۳. با توجه به اینکه افراد کم‌درآمد در تأمین مسکن با مشکل مواجه هستند، اتخاذ سیاست مسکن مهر جهت تأمین مسکن متناسب با شرایط اجتماعی و اقتصادی اقشار کم‌درآمد صورت گیرد.
۴. یکی از دغدغه‌های اصلی ساکنان مسکن مهر، عدم دسترسی به کاربری‌های خدماتی مانند مراکز خرید روزانه است. بنابراین استقرار این مراکز در مجتمع‌های مسکونی مهر نقش بسزایی در برآورده کردن نیازهای ساکنان دارد.
۵. آموزش و ایجاد فرهنگ آپارتمان‌نشینی هم‌زمان با ساخت مسکن مهر.

۹. خوش فر، غلامرضا (۱۳۷۵)، کاربرد شاخص‌های اجتماعی در توسعه مسکن، مجموعه مقالات دومین سمینار سیاست‌های توسعه مسکن در ایران، جلد دوم.
۱۰. رسولی، محمد (۱۳۷۵) ارزیابی سیاست‌های توسعه مسکن، در رابطه با الگوی مسکن بر اساس معیارهای شهرسازی، مجموعه مقالات سومین سمینار سیاست‌های توسعه مسکن در ایران، جلد اول.
۱۱. رضویان، محمدتقی (۱۳۸۱)، برنامه‌ریزی کاربردی اراضی شهری، تهران: انتشارات منشی.
۱۲. سعیدی رضوانی، نوید، کاظمی، داوود (۱۳۹۰)، بازشناسی چارچوب توسعه درون‌زا در تناسب با نقد سیاست‌های جاری توسعه مسکن (مسکن مهر) نمونه موردی: شهر نطنز، پژوهش‌های جغرافیای انسانی، شماره ۷۵، صص ۱۱۳-۱۳۲.
۱۳. عزیزی، محمد مهدی (۱۳۷۵)، تحلیل فرایند برنامه‌های مسکن در ایران، تنگناها و معیارها، مجموعه مقالات سومین سمینار سیاست‌های توسعه مسکن در ایران، جلد دوم.
۱۴. غنی، امید رضا (۱۳۷۴)، مسکن و پارامترهای آن، مجموعه مقالات دومین سمینار سیاست‌های توسعه مسکن در ایران، جلد دوم، وزارت مسکن و شهرسازی.
۱۵. گلابچی‌کف، الگ؛ بادیان، آنا (۱۳۹۴)، مسکن پایدار برای شهرهای پایدار، چارچوب سیاست‌گذاری برای کشورهای در حال توسعه، ترجمه حسین حاتمی‌نژاد، سیدمحمد میرسیدی، اکرم شهیدی، تهران: انتشارات پاپلی، چاپ اول.
۱۶. محمودیانی، سراج‌الدین، حسینی، حاتم، (۱۳۹۳): شاخص‌های کمی و کیفی مسکن: تجربه‌ی ایران بعد از انقلاب اسلامی، مجله‌ی بررسی‌های آمار رسمی ایران، سال ۲۵، شماره ۱، بهار و تابستان ۱۳۹۳، صص ۱-۱۸.
۱۷. مخبر، عباس (۱۳۶۳)، ابعاد اجتماعی مسکن، ترجمه مرکز مدارک اقتصادی-اجتماعی، انتشارات برنامه‌و بودجه.
۱۸. مرکز آمار ایران. نتایج سرشماری عمومی نفوس و مسکن، شهرستان تهران، ۱۳۹۰.
۱۹. ملکی، سعید (۱۳۸۲)، بررسی نقش شاخص‌های اجتماعی در برنامه‌ریزی توسعه مسکن شهر ایلام، مجله مسکن و انقلاب، ش. ۱۰۴.
۲۰. ملکی، سعید (۱۳۸۹)، بررسی وضعیت شاخص‌های اجتماعی مسکن در مناطق روستایی شهرستان اهواز، فصلنامه مسکن و محیط روستا، سال بیست و نهم، شماره ۱۲۹.
۲۱. ملکی، سعید (۱۳۹۰)، بررسی وضعیت شاخص‌های کمی و کیفی مسکن در شهر اهواز، فصلنامه علمی پژوهشی فضای جغرافیا، سال یازدهم، شماره ۳۶، صص ۱۰۳-۱۳۰.
۲۲. هرائینی، مصطفی؛ نامداری، سجاده؛ اجاق، عقیل (۱۳۹۵)، ارزیابی شاخص‌های کمی و کیفی مسکن در شهر دورود استان لرستان، شانزدهمین همایش سیاست‌های توسعه مسکن در ایران، تهران: دانشکده اقتصاد دانشگاه تهران.
23. Amerigo, M., Aragonés, J.I., (1997), A Theoretical and Methodological approach to the study of residential satisfaction, *Journal of psychology*, 17, 47-57.
24. Barandstetter, Anna-Maria, (2004), Die Ethnisierung von Konflikten in Zentralafrika, in: Meyer, Günter/ Thimm, Andreas (Hrsg.): *Ethnische Konflikte in der Dritten Welt: Ursachen und Konsequenzen*, Mainz 2004, S. 131-150
25. Cai, H (2004), *Toward Sustainable Housing: A comparative study of examples in China and Sweden*. Master's Thesis for Lund University International Master's Program in Environmental Science (LUMES), P: 3.
26. Choguill, Charles L (2007), *The search for policies to support sustainable housing*, *Habitat International*, Vol 31, pp 143- 149.
27. Hill, J (2007), *ends and means: the future roles of social housing in england*, ESRC research center for analysis of social exclusion, case report 34, ISSN 1465-3001.
28. Houg Le,L, Dug Ta,A, Dang, H (2016), *building a system of indicatas to measure social housing quality in vietnam*, *procedia a engineering* 142, 116-123.
29. King, P, Aldershot, A (2005), *A social philosophy of hosing*, *Habitat International*, Vol29, pp 603-611.
30. Morano,P, Tajani,F (2017), *The break-even analysis applied to urban renewal investments: A model to evaluate the share of social housing financially sustainable for private investors*, *habitat international* 59, 10-20.
31. Roseland M, (1997), *Dimension of the eco-city*. *Cities*, 14 (4): 197-202.
32. Wong, T, Goldblum (2016), *social housing in France: a permanent and multifaceted challenge for public policies*, *land use policy* 5, 95-102.