

مسکن برای اقشار کم درآمد مبنی بر عدالت اجتماعی در راستای مسکن مهر در شهر جدید سهند؛ نمونه موردی مجتمع مسکن مهر امیر سهند

تاریخ دریافت: ۱۴۰۳/۰۳/۲۹

تاریخ پذیرش: ۱۴۰۳/۰۴/۱۸

کد مقاله: ۷۸۶۶۰

هاجر گرامی^۱، پرینا هاشم پور^{۲*}

چکیده

مسکن به عنوان یک نیاز اساسی و اولیه برای انسان، به صورت مستقیمی بر زندگی آن‌ها اثر می‌گذارد. امروزه با رشد جمعیت و گسترش شهرنشینی، تهیه مسکن مناسب با مشکلات بسیاری مواجه شده است؛ و مسکن که باید به عنوان یک پناهگاه، مکان و حریم خصوصی برای آرامش، آسایش و زندگی انسان‌ها باشد، در بسیاری از جوامع در شرایط نامناسبی برای اقشار کم درآمد قرار گرفته است. شناخت و بررسی وضعیت برخورداری آن در چارچوب عدالت اجتماعی نیازمند شناسایی و تحلیل عوامل تأثیرگذار است. در این پژوهش ابتدا به بیان کلیاتی از مفهوم عدالت در زندگی اجتماعی، مفهوم مسکن مناسب و شاخص‌های آن مبنی بر رعایت عدالت اجتماعی و در ادامه به بررسی ابعاد مورد هدف و رعایت شده در مسکن مهر سهند به عنوان نمودی از مسکن اجتماعی در شهر جدید سهند پرداخته شده و بررسی فرضیه‌های موجود با استفاده از روش‌های توصیفی و استنباطی برای رسیدن به پاسخ سؤالاتی همچون چگونه می‌توان به عدالت در مسکن برای قشر کم درآمد دست یافت؟ شاخص‌های مسکن مناسب برای اقشار کم درآمد مبنی بر رعایت عدالت اجتماعی کدامند؟ انجام گشته که نتایج به دست آمده بیانگر این است با وجود اینکه نحوه اجرا برنامه مسکن مهر با مشکلات عدیده‌ای روبه‌رو بوده و بیشتر به شاخص‌های کالبدی در این مسکن‌ها توجه شده و به ابعاد اجتماعی فرهنگی توجه کمتری شده است از این رو شاهد عدم رعایت عدالت اجتماعی در این مسکن‌ها هستیم.

واژگان کلیدی: مسکن. اقشار کم درآمد، عدالت اجتماعی، مسکن مهر

۱- کارشناسی ارشد معماری اسلامی دانشگاه هنر اسلامی تبریز

۲- عضو هیأت علمی دانشکده معماری شهرسازی دانشگاه هنر اسلامی تبریز (نویسنده مسئول)

از گذشته تاکنون مسکن (سرپناه) به عنوان یک نیاز حیاتی برای جامعه بشری در همه کشورهای جهان بوده و با توجه به نیاز انسان‌ها و فرهنگ و طبیعت هر منطقه می‌تواند شاخص‌ها و ویژگی‌های متفاوتی بر خود بگیرد. ولی در کل نیاز به مسکن دارای دو بُعد کمی و کیفی است؛ که با توجه به شرایط اقتصادی جوامع و همچنین افزایش مهاجرت از روستاها و تغییر در شرایط زندگی و افزایش جمعیت شهرها از اهمیت بعد کیفی آن روزبه‌روز کاسته شده است؛ که این مسئله در کشورهای درحال توسعه به خاطر شرایط اقتصادی می‌تواند سهم زیادی در سرعت بخشیدن مشکل عدم آسایش در محیط زندگی و سرپناه مناسب در بین اقشار مختلف جامعه را باعث شود. در اسلام نیز در مورد ضرورت رعایت عدالت اجتماعی در همه ابعاد فرهنگی و اجتماعی سیاسی تأکید بسیاری شده است که رفاه و آسایش به عنوان ضرورت مهم در زندگی که حق همه انسان‌های هر جامعه‌ای است، مورد توجه قرار گرفته است؛ که با توجه به تعریف عدالت اجتماعی، معیارها و اصول موجود در ساختاریک جامعه به گونه ای باشد که حقوق برابر برای همه مردم رعایت شود و همه بشریت باید بتوانند بدون هیچ‌گونه تبعیضی از مزایای پیشرفت‌های اقتصادی و اجتماعی را استفاده کرده و احترام به حقوق یکدیگر و مصالح عمومی رعایت شوند. و موضوع نابرابری مسکن یکی از مسائل محوری در مطالعات و پژوهش‌های اجتماعی و نیز یکی از اصلی ترین ابعاد نابرابری اجتماعی است (هانگ و جابینگ، ۲۰۰۹: ۹۳۷). به زبان ساده‌تر عدالت اجتماعی عبارت است: برای اینکه بتوان جامعه‌ای عادلانه را سامان دهی کرد باید قراردادی که جامعه برای تمام افراد ساکن در آن قائل است شناخته شده و حقوق طبیعی آن‌ها رعایت شود. در جوامع امروزی هم با توجه به بررسی شاخص‌های مسکن مناسب شاید مهم ترین و کلیدی ترین ابزار برنامه ریزی مسکن شناخت نابرابری‌ها و کمبودها و رعایت تعادل در کلیه ابعاد و بررسی اختلاف نظر ها و تفاوت های موجود و برنامه ریزی در جهت کاهش و از بین بردن این نابرابری ها از وظایف اساسی متولیان توسعه مسکن به شمار می آید. (علیزاده، ۱۳۹۹: ۱۰۰۹) همچنین می توان از آیین نامه ای که هیئت وزیران در جلسه مورخ ۱۳۸۵/۴/۱۸ بنا به پیشنهاد وزارت مسکن و شهرسازی و با تکیه بر ماده ۱۳۸ قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران، می توان به اهمیت این موضوع که برای حمایت از تأمین مسکن گروه های کم درآمد در شهرهای کوچک تصویب شد اشاره کرد؛ که طبق ماده ۳ در این آیین نامه، وزارت مسکن و شهرسازی باید نسبت به مطالعه، مکان یابی و ایجاد سکونتگاه های جدید در جهت تأمین اراضی مورد نیاز اجرای این آیین نامه علاوه بر رعایت اصول و ضوابط شهرسازی اقدام کرده و همچنین به توسعه های متصل یا درونی شهرها و و یا توسعه های منفصل و ایجاد مجتمع‌ها، شهرک ها و شهرهای جدید دست زند. حال در این پژوهش به بررسی ابعاد و شاخص‌های مسکن اجتماعی در داخل و خارج از کشور پرداخته شده تا میزان برخورداری این مسکن‌ها از لحاظ رعایت عدالت اجتماعی سنجیده شوند. چرا که این گونه سکونت گاه ها که با هدف از بین بردن فقر و بهبود کیفیت زندگی اقشار کم‌درآمد ساخته میشوند، نباید خود دلیلی برای افزایش نا عدالتی ها و کاهش کیفیت های زندگی ساکنان بوده و آرامش و آسایش یک حیات مطلوب را از آن ها سلب کند.

۲- پیشینه تحقیق

طبق بررسی تحقیق و پژوهش‌ها ی جغرافیای انسانی انجام گرفته در سال ۱۳۹۹ توسط شیوا علیزاده بر سنجش عدالت فضایی شاخص‌های کمی و کیفی مسکن در حوزه های شهری در مطالعه موردی شهر ارومیه و مطالعه نابرابری ها در نواحی جغرافیایی و نابرابری های فضایی و منطقه ای ریشه در بسیاری از مسائل دارد؛ از جمله اعمال سیاست های نادرست از سوی مرکزدر راستای منطقه بندی ها، توزیع بودجه امکانات، تقسیمات نادرست اداری و سیاسی و ناهماهنگی سازمان های مختلف با یکدیگر برای ارائه خدمات بهتر و اجرای وظایف محوله، تمرکز جمعیت و امکانات در برخی نقاط و مهاجرت پذیری برخی نقاط رشد یافته که شدن را موجب شده است و باعث کاهش امکانات می شود؛ که یکی از کارهای ضروری و پایه ای برای برنامه ریزی و اصلاحات در جهت تأمین رشد اقتصادی و اجتماعی اولویت قرار دادن شاخص‌های مسکن به عنوان ابزار مناسبی برای سنجش معیارها و ضوابط سیاست های مسکن است. به کمک این شاخص‌ها می توان تصویر درست و قابل فهمی از شرایط مسکن به دست آورد و پیشرفت‌ها و کم و کاستی ها را در تحقق اهداف همواره با رعایت عدالت فضایی در بخش مسکن مشخص کرد. مهدی بهرام پوردر مقاله میزان سنجی عدالت فضایی در چارچوب نظریه شهر عدالت محور؛ موردپژوهی مناطق ۲۲ گانه شهرداری تهران در سال ۱۳۹۳ با اصل قرار دادن اینکه عدالت اجتماعی یعنی با هریک از افراد جامعه به گونه ای رفتار شود که مستحق آن است و درجایگاهی قرار گیرد که سزاوار آن است. به عبارت دیگر، هر فرد براساس کار، امکانات فکری و ذهنی و جسمی بتواند از موقعیت های مناسب و نعمات برخوردارشود؛ و نتیجه بررسی خود را چندین پیشنهاد در چارچوب قوانین قابل اجرا و قابل ارتقا و تغییر در حوزه طراحی و ساخت مسکن توسط نهاد های زیر ربط به سرانجام رسانده است. هم چنین کمال اطهاری، ۱۳۸۵، درمقاله عدالت رسمی و عدالت عینی در قانون گذاری بخش مسکن، طبق عدالت عینی هر عضو جامعه را مستحق آن میدانند که در این مقاله فرایند حضور عدالت رسمی و عینی در قانون گذاری ایران و از جمله در بخش مسکن را به مرحله بندی مارشال نزدیک میدانند. در ادامه در مقاله نوشته شده توسط فرهاد علیزاده افشار تحت عنوان رویکردهای برنامه ای توسعه مسکن برای اقشار کم درآمد شهری در ایران که تأمین مسکن برای اقشار کم درآمد را به عنوان یکی از چالش‌های اساسی کشور ها و دولت ها بیان کرده

است. وبا مد نظر قرار دادن اینکه که در کشور ایران نیز عوامل گوناگونی تامین مسکن را با چالش روبرو کرده است، به تناسب این چالش‌ها سیاست‌ها و برنامه‌های مختلفی برای تامین مسکن اقشار کم درآمد شهری توسط دستگاه‌های اجرایی پیگیری و اجرا شده اند که هر کدام خط مشی متفاوتی را دنبال کردند. در این مقاله که روش تحقیق آن توصیفی- تحلیلی می باشد و هدف از آن تحلیل سیاست های تامین مسکن گروه‌های کم درآمد شهری در برنامه های توسعه کشور است. غلامی و همکاران (۱۳۹۸)، به تحلیل عملکرد برنامه های تامین مسکن در مناطق شهری ایران به بررسی پروژه مورد مطالعه مسکن مهر شهرک مهرگان قزوین پرداختند؛ که نتایج حاصل از ارزیابی های میدانی و تحلیل پرسشنامه های تکمیل شده نشان می‌دهد که در بعد طراحی کالبدی عدم رعایت استانداردهای لازم، در بعد اقتصادی عدم توانایی واحدهای اقتصادی و تجاری فعال در سطح شهرک مهرگان با نیازهای ساکنین، در بعد اجتماعی احساس عدم امنیت و در پی این احساس عدم امنیت، سلب آسایش ساکنین و در بعد زیست محیطی، تخریب چشم اندازهای طبیعی و عدم توجه به ایجاد فضای سبز کافی، از موارد قابل توجه و رعایت نشده در سطح اجرای این پروژه مهم و اثرگذار بود که در تامین حداقل مسکن مورد نیاز خانوارهای (کم درآمد) شهری در محدوده مورد مطالعه می‌باشد. شعبان جولا (۱۳۹۰) در ارتباط با موضوع مسکن مهر در مقاله تاثیر سیاست مسکن مهر بر توسعه پایداری شهری به بررسی تاثیرات پروژه‌های مسکن مهر بر توسعه شهرها و همچنین پایداری و ناپایداری آنها پرداخته و هم و در ادامه به بررسی نحوه و نوع تملک زمین در این پروژه‌ها پرداخته است.

۳- روش تحقیق

این مطالعه به روش توصیفی و استنباطی به بررسی شاخص‌های مسکن مناسب برای اقشار کم‌درآمد پرداخته شده و پس از تبیین این شاخص‌ها با رویکرد رعایت عدالت اجتماعی به بررسی شاخص‌های دست یافته در مسکن مهر شهر جدید سهند با استفاده از مصاحبه و دید میدانی پرداخته شده است.

۴- چارچوب نظری

۴-۱- عدالت از دیدگاه اسلام

اسلام، آخرین دین الهی و راه نجات بشریت، بر عدالت تاکید بسیار داشته و آن را از زوایای مختلف تعریف و تبیین کرده است که متأسفانه به دلیل کم توجهی شماری از اندیشمندان گاه از این مفهوم اساسی سوء برداشت هایی شده است، به طوری که در مواقع و برهه هایی از تاریخ چیزی جز نام آن باقی نمانده است. مساله ای که برای دوستداران دانش در این عرصه پیش می آید، شناخت حقیقت عدالت و پذیرش یکی از تعاریف متفاوت آن به عنوان جهان بینی خود بوده است. برقراری عدالت در جامعه اسلامی که شامل امنیت و رفاه اساسی نیز می شود، در کنار رشد اقتصادی جامعه اسلامی و تامین زمینه های رشد معنوی برای آحاد شهروندان، وظیفه ای کلیدی برای دولت اسلامی می باشد. هرچند بحث عدالت، در جامعه اسلامی، از جمله بحث های رایج است، اما هیچ گاه آنطور که باید به آن توجه و اهمیت داده نشده است. بررسی جامع مفهوم عدالت، تنها از راه شرح معنای عدالت به حمل اولی ذاتی و نیز به حمل شایع صناعی امکان پذیر است. غفلت از هر یک از این دو نوع حمل و یا تمییز ندادن میان این دو، می‌تواند موجب سردرگمی در بحث شود. برای درک درست مفهوم عدالت، نخست باید بدانیم به هنگام کاربرد واژه عدالت، چه معنایی را در ذهن خود تصور می‌کنیم. پیش از بررسی معنای عدالت، خواه به حمل اولی ذاتی و خواه به حمل شایع صناعی، بجاست رابطه واژه «عدل» را با واژه «عادل» روشن نماییم. به نظر می‌رسد این صفت عادل است که باید بر حسب مفهوم عدل یا عدالت تعریف شود و نه برعکس. این دیدگاه در نقطه مقابل دیدگاه افلاطون (۴۲۷ تا ۳۴۷ پیش از میلاد) قرار دارد که به هیچ وجه ملاک مستقلاً را برای ارزیابی عمل عدالت به دست نمی‌دهد. به جای ارائه ملاک عدالت یک عمل، افلاطون فرد عادل را تعریف می‌کند و آنگاه این‌گونه مطرح می‌کند: هر چه فرد عادل انجام دهد، عدالت خواهد بود. (حمید حاجی حیدر، ۱۳۸۸: ۱۱)

۴-۲- عدالت اجتماعی

عدالت مهمترین خواسته طبیعی و تاریخی بشر در طول همه زمان‌ها و مکان‌ها بوده است و به عنوان مهمترین آرزوی هر انسانی، از ابتدای تاریخ زندگی اجتماعی انسان‌ها مورد توجه صاحبان اندیشه بسیاری بوده و فقط دغدغه ی امروزی بشر نیست. وجود نابرابری در زمینه های مختلف زندگی انسان و افزایش شکاف های طبقاتی، مشکلات زیادی را برای جوامع به دنبال داشت. برخی از فیلسوفان سیاسی، یکی از چهار ارزش عمده جوامع بشری در طول تاریخ را مفهوم عدالت دانسته اند (اختری، ۱۳۹۶: ۱۰۷). از نظر اسلام، عدالت یک اصل انسانی و جهانی و مهمترین رکن جامعه اسلامی است که بدون آن دین الهی تحقق نمی‌یابد. با توجه به مطالب گفته شده این چنین بر می آید که بحث عدل در عدالت اجتماعی به اعمال و روابط انسان با غیر مربوط بوده از این رو رفتارهای رابطه انسان با خدا و خودش، همچنین رابطه انسان با اموال و محیط زیست خارج از موضوع عدالت اجتماعی خواهند بود تا جایی که به حق و حقوق سایر افراد ارتباط نداشته باشد در آن دسته از روابط اجتماعی انسان با دیگران که پای حقی در میان

است عدالت اجتماعی مطرح می شود به گونه ای که رفتار باید با رعایت حق عادلانه همراه باشد و هر نوع تجاوز از ناحیه دیگری به آن حق، نوعی ظلم نسبت به صاحب حق تلقی می شود. اجرای کلیات عدالت در توزیع کالاها و منافع اجتماعی به گونه ای که این اصول حاکم بر توزیع عادلانه، تبیین، تنظیم و توجیه منافع و مسئولیت های اجتماعی حاکم باشد عدالت توزیعی یا اجتماعی گفته می شود. همانند حقوق مدنی و سیاسی مثل حق رای، حق در حیطه محاکمه حق بینانه و حق آزادی. البته می تواند با داشتن یک معنای دیگر، فقط امور مادی مانند توزیع مواد غذایی، مراقبت های بهداشتی و تهیه سرپناه و مسائلی مثل درآمد و دارایی نیز بیان گردند (بریاناری، ۱۹۸۹: ۱۴۴). به بیان دیگر بحث عدالت اجتماعی آن دسته از روابط اجتماعی است باعث انتقال منافع ضروری از شخصی به شخص دیگر است؛ که رابطه خرید و فروش و قرض دادن دو نمونه از مواردی است که در اثر آن هاسودی بین افراد در تبادل است که اگر این روابط به گونه ای صورت گیرند که حق و حقوق طرفین رعایت شود این روابط عادلانه و در غیر این صورت ظالمانه خواهند بود (حسینی، ۱۳۸۲: ۹).

به واژه عدالت اجتماعی (توزیعی) در فرهنگ علوم سیاسی این چنین اشاره شده است که:

الف) نسبت به ثروت، دارایی، امتیازات و مزیت هایی که در یک جامعه وجود دارند از مفهوم عدالت توزیعی استفاده شود.
ب) عدالت اجتماعی یعنی به گونه ای با هر یک از افراد جامعه رفتار شود که مستحق آن بوده و در جایی قرار گیرد که شایسته آن است. به عبارت دیگر، هر فرد براساس وضعیت ذهنی، جسمی خود و کار و امکانات فکری، از موقعیت های مناسب و نعمت ها برخوردار خواهد شد. همچنین آمده است: «تقسیم مناسب احترامات، پاداش ها و مزایای دیگر اجتماعی افراد بر مبنای شایستگی فرد، عدالت اجتماعی است» (خان افضلی، ۱۳۸۶: ۳۵).

۴-۳- قشر کم درآمد

منظور از قشر کم درآمد گروهی از افراد هستند که جزء گروه های پایین اقتصادی جامعه بوده و در بسیاری موارد کارگران روزمزد، مهاجران و بیکاران شامل می شود؛ و از جمله ویژگی های مشترک مهم میان آنها به سطح پایین سواد و درآمد، میزان بالای باروری نسبت به سایر گروه ها و میزان بالای مرگ و میر، میتوان اشاره نمود. این گروه ها توانایی کافی برای ساختن و یا خرید مسکن از بازار آزاد را نداشته و به طور کلی به سه گروه کم درآمد جامعه اطلاق می شود که امکان دسترسی آن ها به مسکن مناسب به دلیل درآمد کم و نداشتن پس انداز و نیز عدم توانایی در استفاده از تسهیلات، سخت است. اقشار کم درآمد وسیع مالی کافی نداشته و میتوانند بیکار یا شاغل یا دارای مشاغل غیر دائمی بوده و یا خانواده های بی سرپرستی باشند که نمیتوانند از برخی مزایای قانونی مسکن استفاده کرده و مسکن مناسبی را برای خانواده خود محیا کنند؛ و در بعضی مواقع تحت شرایط اقتصادی مختلف جابه جایی در دو گروه متقاضیان موثر و غیر موثر انجام یافته و در هنگام بهبود اوضاع مالی و فراوانی امکانات، مدیریت درست و به کارگیری تکنولوژی مناسب تقاضاهای غیر موثر به موثر تبدیل گشته و در شرایط رکود اقتصادی، نرخ تورم بالا، رشد بالای جمعیت، توزیع ناعادلانه ثروت و افزایش فاصله بین گروه های درآمدی مختلف برعکس شده و تقاضاهای موثر به غیر موثر تبدیل گردیده اند، لیکن سرمایه گذاری در بخش مسکن وظیفه دولت بوده و باید به صورتی هدایت کند که این گروه بتوانند از مسکن مناسب برخوردار شوند (معمدی، ۱۳۷۳: ۱۱). بنا به تعریف آیین نامه اجرایی قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن مصوب سال ۱۳۸۸، مسکنی است که در قالب برنامه های تولید و عرضه مسکن اجاره ای، اجاره به شرط صاحب شدن و واگذاری حق بهره برداری از زمین بنا گردند. همچنین واحدهای مسکونی که توسط خیرین مسکن ساز و نهادهای حمایتی و دولتی به قیمت تمام شده و بدون هیچ گونه سود و منفعتی برای نهاد سازنده ساخته شده و واگذار می شوند. مسکن گروه های کم درآمد است.

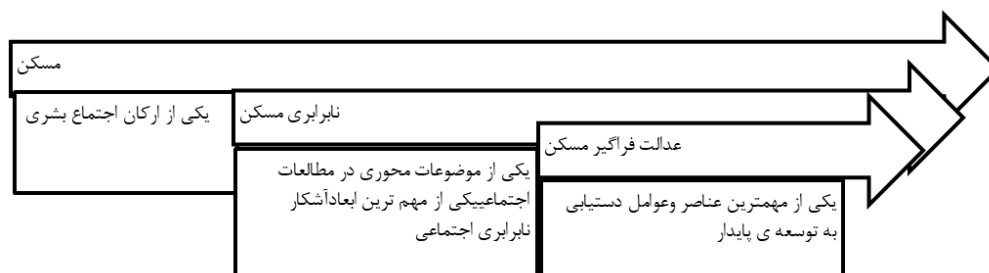
۴-۴- دلایل کاهش دسترسی اقشار کم درآمد به مسکن ایده آل

پس از پایان جنگ جهانی دوم، افزایش سریع شهرنشینی در کشورهای در حال توسعه، مسائل پیچیده اجتماعی، اقتصادی و سیاسی را با خود به همراه داشته و از اصلی ترین مشکلات جمعیت شهری رو به افزایش، و فراهم ساختن سرپناه مناسب در این کشور ها بود (پورمحمدی، ۱۳۸۵: ۲۶). و از آن جایی که برای خرید مسکن، چند برابر درآمد سالیانه خانوارها نیاز است فقط خانواده های کمی می توانند با درآمد جاری خود خانه خریداری کنند. به طور معمول قدرت مالی خانوارها، با دادن تسهیلات کم هزینه خرید افزایش می یابد و از آن جایی که خرید مسکن به اعتبارات قابل توجهی نیاز دارد، یکی از متغیرهای تأثیرگذار بر تقاضا میزان تسهیلات و یا نرخ سود آن است. (C. Warnock and E. Warnock, 2008) ولی از آنجایی که طی چند دهه ی اخیر، پرنوسان ترین تغییرات در قیمت، رکود و رونق شدید در بخش مسکن را در اقتصاد ایران شاهد بوده ایم، آثار زیان باری بر این بخش و دیگر بخش های اقتصادی وارد گشته است (اسدی، ۱۳۹۹: ۸۷۴). واقشار کم درآمد را هر روز بیشتر از قبل از تامین مسکن مناسب دور می کند. از این رو می توان گفت از جمله دلایلی که باعث کاهش دسترسی اقشار کم درآمد شهری به خرید مسکن شده است، میتوان به بالا بودن قیمت زمین و مسکن، عدم دسترسی به منابع مالی و تسهیلات، بالا بودن قیمت مصالح ساختمانی، بالا بودن هزینه های خدمات زیر بنایی، عدم توانایی مشارکت در اجرای پروژه های مسکونی اشاره کرد. بد مسکنی، بی مسکنی و

مسکن غیررسمی یکی از جلوه های کالبدی فقر شهری، بوده و به عبارت دیگر، سکونتگاه های اقشار کم درآمد جامعه شهری را می توان به نشانه ای از فقر شهری و عملکرد این فضا به عنوان زمینه باز تولید فقر دانسته شود. فقر مسکن در مناطق شهری بیشتر به صورت اسکان غیررسمی آشکار شده و در حال افزایش است. (زیاری، ۱۴۰۱: ۳۵)

۴-۵- عدالت در مسکن

مقوله عدالت اجتماعی، وجه تمایز سیاست های مسکن گروه های کم درآمد با دیگر سیاست های مسکن بوده و هدفی که با جنبه اخلاقی منحصر به خود در دسته سیاست های عدالت اجتماعی قرار می گیرد کمک به طبقه فقیر است. از این لحاظ، سیاست های مسکن گروه های کم درآمد به این دلیل که دارای بهره وری و سود اقتصادی نیست ارتباطی با کارایی اقتصادی ندارد. مسئله اصلی این است که به صورت میانگین، بیش از ۳۶ درصد درآمد خانوارهای شهری کشور (میزان نرمال و طبیعی این سهم در کشورهای جهان عموماً بین ۱۵ تا ۲۰ درصد است) طی سال های گذشته، به هزینه مسکن اختصاص یافته است؛ بنابراین مسکن، جزء بسیار بزرگی از رفاه خانوارهای کم درآمد مهمترین دارایی غالب خانوارهای کم درآمد و متوسط است. از مهمترین سیاست ها، طراحی نظام ها و مکانیزم های مالیاتی است که توزیع مجدد و عادلانه ثروت را محقق میسازد. سیاست هایی که با نیت عدالت اجتماعی اجرا میشوند اما طراحی نادرستی دارند عمدتاً شکل دهی ساختارهای انگیزشی نامناسبی در پی دارد که در تضاد با هدف اولیه سیاست است و در نتیجه نهایتاً گروهی متضرر میشود که در ابتدا قرار بر منتفع شدن آن بوده است. (شیرزادی، ۱۴۰۱: ۱۷) یکی از موضوعات محوری در مطالعات اجتماعی نابرابری مسکن بوده و یکی از مهم ترین ابعاد آشکار نابرابری اجتماعی است (هانگ و جینگ، ۱۳۷۰: ۱۴۴۵)؛ و درواقع یکی از ارکان اصلی تشکیل دهنده اجتماع بشری، مسکن خانواده است؛ و یکی از مهمترین عناصر و عوامل دستیابی به توسعه ی پایدارمینی بر عدالت فراگیر مسکن بوده و چگونگی دستیابی به آن برای گروه های مختلف جامعه به خصوص گروه های کم درآمد و کیفیت و کمیت آن یکی از مهمترین موضوعات پیشروی دولت ها و جوامع است. مسکن بیش از آن که ساختاری کالبدی باشد، نهادی با عملکرد چندبعدی است که ابعاد مختلف مکانی، معماری، کالبدی و فیزیکی، اقتصادی، اجتماعی، مالی، روانشناختی و پزشکی را دارد (زیاری، ۱۳۹۵: ۲۱۲). کمبود هر یک از نیازها و احتیاجات در یک واحد مسکونی باعث به وجود آمدن بحران و ناهماهنگی در کل سیستم زندگی اجتماعی افراد گشته و همچنین نبود مسکن مناسب مانعی برای شکل گرفتن و رشد سالم خانواده را به دنبال دارد. (رسولی، ۱۳۷۵: ۶۱۴). به تاکید سازمان بهداشت جهانی (WHO) مسکن مهمترین و اصلی ترین عامل زیست محیطی مرتبط با شرایط بیماری و امید به زندگی است (هدایت نژاد، ۱۳۷۵: ۵۶۲). از دیگر تعریف های مسکن، سرپناه مناسب فقط به معنای یک سقف بالای سر هر فرد نبوده بلکه سرپناه مناسب یعنی فضایی که آسایش، دسترسی فیزیکی و امنیت مناسبی داشته، همچنین امنیت مالکیت، حداقل استاندارد کیفیت ساخت و استحکام، روشنایی، تهویه، فرم مطلوب و سیستم گرمایشی مناسب در آن رعایت شده و زیرساخت های اولیه مناسب از قبیل آب رسانی، بهداشت و آموزش، دفع زباله و کیفیت مناسب زیست محیطی همچون چشم انداز و مدیریت منابع طبیعی، عوامل بهداشتی و مکان یابی مناسب و قابل دسترس از نظر کار و تسهیلات اولیه که همه این موارد باید با توجه به توان مالی محیا شوند؛ که میتوان گفت موارد اشاره شده پایه ترین نیاز های هر مسکن است.



نمودار ۱- جایگاه مسکن (منبع: نگارنده)

۴-۶- مسکن قشر کم درآمد

بخش مسکن به دلیل ارتباط پیشین قوی با سایر بخش های اقتصادی در رشد اقتصادی کشور نقش اساسی ایفا می کند و می تواند به عنوان موتور رشد و قطب توسعه در اقتصاد کشور عمل کند. (آیینی، ۱۳۸۸: ۳۰). اقشار کم درآمد برای تهیه مسکن در شهرها از اولین مرحله؛ یعنی انتخاب محل سکونت تا وسعت و اندازه مسکن خود، مصالح و ترکیب خانه تا مجوز و تسهیلات برای ساخت خانه با مشکلات زیادی مواجه هستند از این جهت، این اقشار جز روی آوردن به بازار غیر رسمی مسکن چاره ای دیگری نمی یابند (حاتمی نژاد، ۱۳۸۵: ۶). محمدی در کتاب برنامه ریزی مسکن (۱۳۸۵) اهمیت مسکن را بالاتر از سایر نیازهای حیاتی افراد دانسته و برای مسکن جایگاه مخصوصی را در تامین نیازهای زیستی، اقتصادی و اجتماعی، سه دسته نیاز اساسی مادی انسان را در نظر میگیرد. این کتاب عدم دسترسی به مسکن مناسب را مساوی با افزایش تبه کاری، طاق و از هم گسیختگی

اجتماعی و عامل مانع رشد و ترقی اجتماعی-فرهنگی و روانی دانسته و همچنین آشکار شدن اتفاق های ناهنجار اجتماعی دیگری مثل خیابان خوابی، زاغه نشینی را از نتایج آن می داند به این خاطر دخالت دولت را در حوزه مسکن ضروری دانسته که ابزارهای دولت برای این مداخله را پول، زمین و وضع قوانین لازم می داند. همچنین در کشور ما اهمیت کانون خانواده به دلیل ویژگی فرهنگی و اجتماعی خاص، مسکن و سرپناه می تواند نقش ویژه ای در تربیت فرزندان و مسائل اجتماعی و فرهنگی اعضای آن، داشته باشد. چرا که محل رشد و بالندگی فرزندان در محیط خانه و محله شکل میگیرد که هر چه این محیط سالم و استاندارد باشد، فرزندان با تربیت بهتری بزرگ می شوند آنچه اهمیت و ضرورت پژوهش را در موضوع مورد نظر بیش از پیش اجتناب ناپذیر می سازد به شرح ذیل است:

مهاجرت بی رویه به شهرها -نابودشدن زمین های حاصل خیز کشاورزی حاشیه ی شهرها در پی بدمسکنی و بی مسکنی. افزایش رو به بالای فضا های حاشیه ی شهرها. عدم وجود برنامه ریزی مدرن قابل قبول در جهت تأمین مسکن در شهرها؛ که برای حل مشکلات فوق در سال های اخیر طرح مسکن مهر با هدف تأمین مسکن و سرپناه برای خانواده های کم درآمد، در غالب شهرهای کشور اعم از کلان شهرها، شهرهای بزرگ و کوچک به اجرا در آمد. اجرای این سیاست در شهرهای کوچک با جمعیت زیر ۲۵۰۰۰ نفر از جنبه های مورد توجه بوده است. با توجه به اینکه هدف سیاست مسکن مهر، اقشار کم درآمد با قشربندی اجتماعی مختلف انتخاب شده اند در نتیجه، توان اقتصادی آن ها باعث میشود تا سیاست گذاران طرح های خود را برمبنای کمک های بخش دولتی استوار سازند و در طراحی و اجرا هزینه حداقل را مدنظر قرار دهند؛ اما باید توجه داشت که راه حل های کاهش هزینه های طراحی و ساخت کاهش محسوس کیفیت فضایی سایت های مسکونی را در پی نداشته باشد.

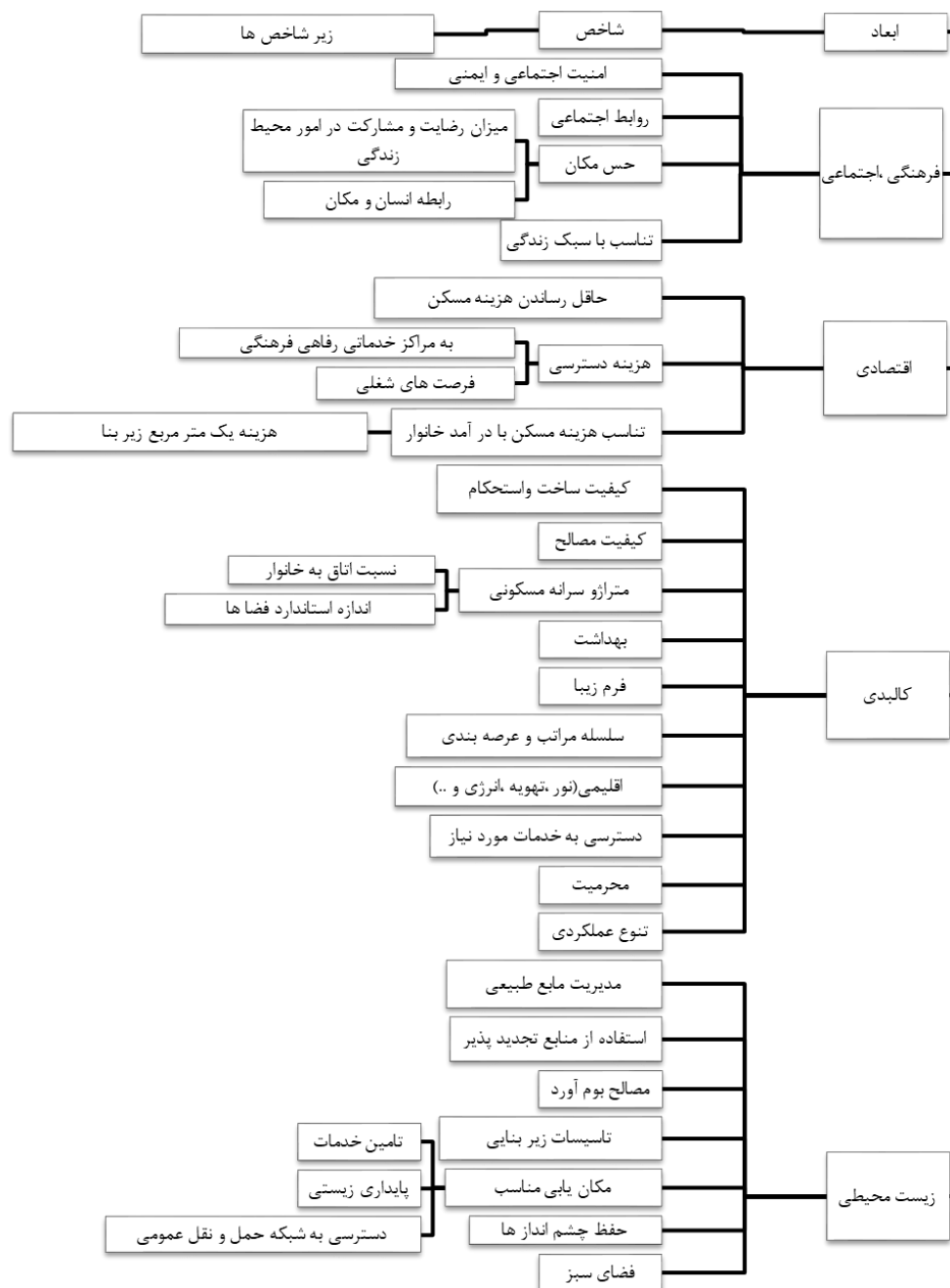
شاخص های مسکن: شاخص های مسکن شاید اساسی ترین و کلیدی ترین موارد در برنامه ریزی مسکن باشد. بررسی شاخص های مسکن یکی از ابزار و شیوه های مختلف شناخت و ویژگی های مسکن شناخته می شود. به عبارت دیگر از ابزارهای اندازه گیری و سنجش وضع مسکن و روند تحول آن ها و همچنین ارزیابی میزان موفقیت و تحقق سیاست های مسکن می توان به شاخص ها اشاره کرد. به همین دلیل علاوه بر بررسی وضعیت، در تدوین هدف های کمی برنامه ها نیز مورد استفاده قرار میگیرند. (حکمت نیا، موسوی، ۱۳۸۵: ۳) به طور کلی میتوان شاخص های مسکن را در چهار بعد اصلی تقسیم بندی کرد:

ابعاد اقتصادی مسکن: یکی از عوامل رهایی از فقر و مساعد شدن شرایط آموزشی، بهداشتی، فرهنگی، اجتماعی و ... ایجاد بهره مندی از مسکن مناسب برای خانوارهای کم درآمد است. همچنین طبق پژوهش های انجام یافته، ابعاد اقتصادی مسکن از مهمترین شاخص های مؤثر در تأمین انتظارات گروه های هدف است. شاخص هایی مثل نسبت هزینه های مسکن به کل هزینه ها و درآمد خانوار، هزینه و زمین مورد نیاز، مصالح ساختمانی، متوسط زیر بنا و ... از جمله این موارد هستند. هرچند با توجه به وضعیت اقتصادی گروه های کم درآمد به عنوان ساکنان مسکن مهر، تلاش گردیده که شاخص های اقتصادی مسکن به حداقل قابل قبول و به نحوی که در توان مالی ساکنان باشد کاهش یابد. (ابراهیم معماری، ۱۳۹۸: ۷۲۸)

ابعاد کالبدی: یکی از عوامل اصلی تأثیر گذار بر رضایتمندی ساکنان ابعاد کالبدی مسکن است که بر کیفیت زندگی آنان تأثیر مستقیم دارد. کیفیت کالبدی مسکن بر بیماری های روحی، آسیب های اجتماعی، تنش های عصبی نیز تأثیر گذار است. علاوه بر این که کیفیت پایین ساخت و ساز، عدم رضایتمندی ساکنان را به دنبال دارد؛ هزینه های نگهداری و تعمیرات مسکن را افزایش داده و سالانه هزینه اضافی بردست ساکنان می گذارد. باید توجه داشت که کیفیت ابعاد فیزیکی مانند بهداشت، تهویه، تعداد و اندازه اتاق ها، نوع سرویس های بهداشتی، تراس، آفتاب گیری و روشنایی از متغیرهای مهم فیزیکی مسکن هستند از عوامل مؤثر در رضایتمندی مسکونی به حساب می آیند. به همین دلیل در این پژوهش، حداقل ابعاد فیزیکی مؤثر در رضایتمندی مسکن، متناسب با سطح اقتصادی گروه های کم درآمد مورد توجه قرار گرفته اند. (ابراهیم معماری، ۱۳۹۸: ۷۲۹)

ابعاد اجتماعی-فرهنگی: هدف اصلی مسکن، ایجاد محیطی سازگار با سبک زندگی و ویژگی های اجتماعی و فرهنگی انسان است. عوامل مشترک اجتماعی از مهمترین عوامل تأثیرگذار بر رضایتمندی مسکن و محیط های مسکونی محسوب می گردد که شامل همه جنبه های محیطی و فرهنگی اجتماعی است. یکی از تأثیرگذارترین جنبه های محیطی بر شکل گیری مسکن، سلسله ای از عوامل اجتماعی است. مهمترین ویژگی های رضایتمندی مسکونی تناسب مسکن با سبک زندگی و شیوه های اجتماعی و اقتصادی ساکنان، ایجاد زمینه تعاملات اجتماعی، میزان دسترسی به مراکز آموزشی-فرهنگی و...، احساس تعلق به مکان، امنیت اجتماعی و ایمنی ساکنان است. (مسعودیاد، ۱۳۹۶: ۴۵۹)

ابعاد زیست محیطی: مواهب اکولوژیک قابل جایگزین نبوده و برای بقای بشر ضروری هستند یا برای رفاه وی اهمیت ویژه دارند؛ به همین دلیل میتوان آن ها را سرمایه های طبیعی معرفی کرد. ابعاد زیست محیطی را میتوان با مدیریت منابع طبیعی با هدف حفظ آنها برای نسل های آینده در نظر گرفت؛ که شامل حفظ چشم اندازها، تنوع زیستی و حفظ منابع طبیعی و... است. مسکن از نظر عملکردی بادوام بوده و سرمایه ای تقریباً ثابت است که این قابلیت را دارد که به شیوه های متفاوت، مواد و مصالح بازیافت شدنی را بار دیگر مورد استفاده قرار دهد. یکی از جنبه های مهم مسکن، مواهب زیست محیطی (اکولوژیک) آن است؛ زیرا برای بقای بشر ضروری بوده و جایگزینی ندارد. از این رو، پایداری زیست محیطی یکی از شاخصه های رضایتمندی مسکن، است؛ بر این اساس شاخص های اکولوژیک متناسب با وضعیت اقتصادی گروه های کم درآمد انتخاب شده اند. (ابراهیم معماری، ۱۳۹۸: ۷۲۹)



نمودار ۲- بررسی زیر شاخص های ابعاد مسکن (منبع: نگارنده)

عدالت اجتماعی برای جوامع در حیطه مسکن، زمانی عملی می شود که شاخص های مورد مطالعه در چارچوب معیارهای عدالت اجتماعی (نیاز- استحقاق- منفعت) ارایه شوند؛ که نیازمند افزایش کیفیت مسکن ها از نظر میزان برخورداری از شاخص ها میباشد؛ که جایگاه هر بعد از نظر میزان برخورداری از شاخص های مورد مطالعه بررسی وجود یا عدم وجود همبستگی بین شاخص های مورد مطالعه، میباشد و این مسأله خود نیز در نهایت در صورت وجود همبستگی معنادار و رابطه ای خطی و مثبت می تواند نشانگر وجود یا عدم وجود عدالت اجتماعی، در شکل گیری و ساخت یک ساختمان یا یک مجتمع مسکونی باشد؛ که امروزه مشکلات بسیاری از جمله ظهور بحران های مرتبط با مسکن که با رشد جمعیت و گسترش شهرنشینی، دامگیر بسیاری از شهرهای کشورمان گشته است و توجه اصلی دست اندرکاران تهیه مسکن، بیشتر بر مباحث و عوامل کمی و بویژه برعوامل اقتصادی و سوداگرانه متمرکز گردیده است و مسکن ساکنین که می بایست مأمن، پناهگاهی برای آرامش انسان باشد، در شرایط نامناسبی می باشد؛ که با توجه به محدودیت های مالی اقشار کم درآمد این مسئله در مسکن این قشر از شدت و مشکلات بیشتری را دارد. ازاین رو بررسی شاخص های کمی و کیفی مسکن بر پایه عدالت اجتماعی در موازات با شرایط مالی اقشار کم درآمد در مسکن این قشر باید توأمان با یکدیگر بررسی شوند

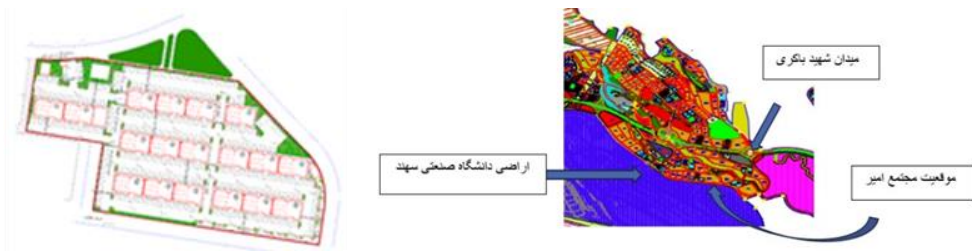
جدول ۱: جمع بندی (بررسی شاخص های ابعاد مسکن اقشار کم درآمد با رویکرد عدالت اجتماعی) (منبع: نگارنده)

ابعاد	علت	شاخص	زیر شاخص برای قشر کم درآمد
فرهنگی، اجتماعی	تعداد خانوار های با تعداد زیاد نا آشنا با یکدیگر	امنیت اجتماعی و ایمنی	
		روابط اجتماعی	
	آرامش روانی فرد و کم توانی فرد به فروش و خرید خانه جدید	حس مکان	میزان رضایت و مشارکت در امور محیط زندگی
			رابطه انسان و مکان
	حضور ساکنان با فرهنگ های مختلف از جوامع شهری و روستایی	تناسب با سبک زندگی	
اقتصادی	پایین آمدن قیمت مسکن	حاصل رساندن هزینه مسکن	زمین مسکونی با قیمت مناسب
	دسترسی به حمل و نقل عمومی و نزدیکی به مراکز جهت کاهش هزینه ها	هزینه دسترسی	به مراکز خدماتی رفاهی فرهنگی
			فرصت های شغلی
	تامین هزینه ها	تناسب هزینه مسکن با در آمد خانوار	هزینه یک متر مربع زیر بنا
	کمک خرج ساکنان	امکان انجام فعالیت های خانگی و جانبی	انجام فعالیت و شغل های پاره وقت خانگی
کالبدی		حداقل استاندارد کیفیت ساخت و استحکام	رعایت حداقل استاندارد ها
	کاهش هزینه هر متر مربع مسکن	مصالح ارزان قیمت و باکیفیت	مصالح ارزان قیمت و با دوام
		حداقل مترآژو سرانه مسکونی	حداقل مترآژ
			حداقل سرانه
		بهداشت	
		فرم مطلوب	
	ارتباط فضا های عمومی و خصوصی	سلسله مراتب و عرصه بندی مناسب	
	کاهش هزینه های روزمره	اقلیمی (نور، تهویه، انرژی و...)	کاهش مصرف انرژی با رعایت حداقل استاندارد ها
		دسترسی به خدمات مورد نیاز ضروری	رعایت حداقل استاندارد ها
		محرمیت	
زیست محیطی	تغییر ابعاد و ابعاد فضا ها در موقعیت های مختلف با توجه به مترآژ پایین خانه ها	تنوع عملکردی همراه با انعطاف پذیری فضا ها	انعطاف پذیری در فضا ها
		مدیریت منابع طبیعی	
		استفاده از منابع تجدید پذیر رایگان	انرژی
	کاهش هزینه ساخت و تعمیرو نگهداری	مصالح بوم آورد و در دسترس	مصالح در دسترس
		تاسیسات زیر بنایی	
	کاهش هزینه ها و آلودگی	مکان یابی مناسب	تامین خدمات
			پایداری زیستی
			دسترسی به شبکه حمل و نقل عمومی
	افزایش حس زندگی	حفظ چشم انداز ها	
	افزایش حس زندگی و تعامل اجتماعی	دسترسی به طبیعت و فضای باز مطلوب	

۵- مسکن مهر امیر

مجتمع ۴۱۴ واحدی مسکن مهر امیر در زمینی با مساحت ۲۱۲۰۳ متر مربع در فاز ۳ شهر جدید سهند احداث شده است. عمر تقریبی این مجتمع حدود ۱۲ سال از زمان شروع به ساخت این پروژه می باشد. این مجتمع در نزدیکی میدان شهید باکری و زمین های دانشگاه صنعتی سهند واقع شده است که فعلا هیچگونه بهره برداری از این زمین ها نشده است. ولی نزدیکی به اتوبان تبریز

سهند آینده بهتری را برای این مجتمع رقم زده است؛ که اکنون به خاطر عدم استفاده اتوبوس های شرکت واحد از این مسیر فقط برای حمل و نقل شخصی دارای اهمیت است.



تصویر ۱- موقعیت مجتمع

با توجه به سایت پلان این مجتمع از ۱۲ بلوک تشکیل شده است که برخلاف فضای سبز طراحی شده در نقشه، به این فضا هیچ گونه رسیدگی نشده است؛ ولی محوطه از لحاظ امنیت، دارای دوربین های مدار بسته می باشد که نسبت به بیشتر مجتمع ها توجه بیشتری شده است. در این مجتمع به وجود پارکینگ سر پوشیده و همچنین تفکیک مسیر پیاده توجهی نشده است.



تصویر ۵- محوطه مجتمع مسکن مهرامیر

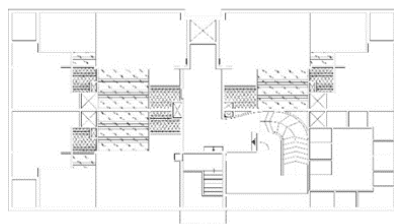


تصویر ۴- محوطه مجتمع مسکن مهرامیر



تصویر ۲- نمای مجتمع

همچنین در این مجموعه بر خلاف طرح های اولیه که محل بازی کودکان در نظر گرفته شده است ولی هیچ خبری از این محوطه و هیچ گونه محل جمعی و فضای نشستنی نیست و کودکان مجبور به بازی در محوطه مشترک پارکینگ، مسیر سواره و پیاده هستند. از لحاظ فضایی هر بلوک از ۶ طبقه ۴ واحدی به جز در طبقه همگف که از ۳ واحد به اضافه انباری ها طراحی شده است.



تصویر ۷- پلان همگف



تصویر ۶- ورودی بلوک ها (لابی)



تصویر ۱۰- ارتباط فضایی واحد ها



تصویر ۹- نمای تراس

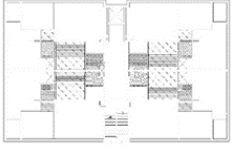
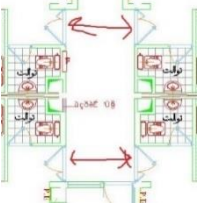


تصویر ۸- فعالیت جانبی در خانه

پلان طبقات از عرصه بندی مناسبی برخوردار بوده و سلسله مراتب و تفکیک فضایی از وضعیت خوبی برخوردار است و تمام فضا های تر در مجاورت یکدیگر قرار گرفته اند. ولی همانند اکثر مجتمع ها ورودی واحدها روبروی هم و دارای فضای تقسیم کوچکی نسبت به ۴ واحد است. همچنین تعداد انباری ها پاسخگوی تعداد واحد ها نبوده و بیشتر واحد ها از تراس ها به عنوان انباری استفاده کرده اند که چهره نا زیبایی به واحد ها داده اند. همچنین برای تامین هزینه های زندگی در بعضی از خانوار ها زنان در خانه به قالی بافی و سایر صنایع دستی و بسته بندی مشغول هستند که به دلیل عدم وجود فضای مناسب برای این فعالیت ها در خانه برای ساکنان خود واحد و همچنین از لحاظ آلودگی صوتی مزاحمت رفت آمد برای ساکنان سایر واحد ها نارضایتی افراد را به دنبال دارد.

بررسی شاخص های ابعاد مسکن ا فشار کم درآمد با رویکرد عدالت اجتماعی توجه شده در طراحی نمونه موردی:

ابعاد	شاخص	+	×	راهکار رعایت شده	تصویر
فرهنگی، اجتماعی	امنیت اجتماعی و ایمنی	+		نگهبانی ۲۴ ساعته و دوربین مدار بسته	
	روابط اجتماعی	×		نبود فضای جمعی	
	حس مکان	×		یکنواختی فضایی عدم آسایش صوتی و روانی کافی	
	تناسب با سبک زندگی	×		نداشتن حریم ها و فضاهای لازم	
	حاصل رساندن هزینه مسکن	+		طراحی در بافت جدید توسعه شهری	
اقتصادی	هزینه دسترسی	×		دوری از مرکز شهر و خدمات	
	تناسب هزینه مسکن با درآمد خانوار	+		واحد های مسکونی در متراژهای های متوسط	
	امکان انجام فعالیت های خانگی و جانبی	×		نداشتن فضا های پاسخگو و حتی بالکن های خیلی کوچک	
	حداقل استاندارد کیفیت ساخت و استحکام	+		اجرای تمهیدات ایمنی	
کالبدی	مصلح ارزان قیمت و باکیفیت	×		نما سیمانی رنگی بی کیفیت	
	حداقل متراژ و سرانه مسکونی	+		واحد های مسکونی در متراژهای کوچک	
	بهداشت			متوسط	

	بلوک های سنگین در مجاورت یکدیگر بدون فضای پر و خالی مطلوب	✗	فرم مطلوب	
	عرصه بندی فضا های عمومی و خصوصی و طراحی راهرو در مقابل در ورودی جدا سازی فضای راه پله و خانه	+	سلسله مراتب و عرصه بندی مناسب	
	نورگیری مستقیم و غیر مستقیم فضا ها از جهت شمال و جنوب	+	اقلیمی (نور، تهویه، انرژی و...)	
	کمبود فضا های خدماتی در دسترس تامین لوازم ضروری با بوفه و دستفروش ها	✗	دسترسی به خدمات مورد نیاز ضروری	
	و درب واحد ها روبروی هم	✗	محرمیت	
			تنوع عملکردی همراه با انعطاف پذیری فضا ها	زیست محیطی
			مدیریت منابع طبیعی	
			استفاده از منابع تجدید پذیر رایگان	
	مصالح در دسترس		مصالح بوم آورد و در دسترس	
			تاسیسات زیر بنایی	
	نزدیکی به اتوبان تبریز سهند و حمل و نقل عمومی متوسط دوری از مرکز شهر سهند		مکان یابی مناسب	
	دید به کوه های سهند فضای سبز روبروی مجتمع برای تعداد کمی از واحد ها		حفظ چشم انداز ها	
	عدم ایجاد فضا سازی و ایجاد مسیر گردش و ارتباط فضا های باز، نیمه باز و بسته-		دسترسی به طبیعت و فضای باز مطلوب	

۶- نتیجه گیری

با توجه به اهمیت مسکن مناسب مبنی بر رعایت عدالت اجتماعی برای مسکن اقشار کم درآمد، محدودیت های مالی دولت و این قشر توجه کافی به نیازهای اجتماعی و روانی استفاده کنندگان آن صورت نگرفته و فقط تامین نیاز های ضروری مسکن به عنوان سرپناه توجه شده است؛ که این موضوع نابرابری در مسکن و عدم رعایت عدالت اجتماعی را برای ساکنان به دنبال داشته است. در بررسی و مطالعه مسکن مهر امیر سهند نیز با توجه به شاخص های مسکن مبنی بر رعایت عدالت اجتماعی به دست آمده از

پژوهش این موضوع قابل رویت می باشد چرا که با توجه به اسکان تقریباً ۴۰۰ خانوار در مجتمع شاهد هیچ گونه فضای خدماتی و ورزشی نبوده حتی تفکیک فضایی ماشین رو و نفر رو نیز در محوطه انجام نگرفته است. هم چنین توجه به سبک زندگی نیز که یکی از مشخصه های مهم مسکن می باشد نیز توجهی نشده و ساکنان را با سردرگمی های بسیاری برای تامین فضا های انجام فعالیت های خانگی و جانبی روبرو کرده است. در حقیقت امروزه، نیازهای فیزیولوژیکی (مادی) انسان در زمینه مسکن که کمیت پذیر هستند، به عنوان نیازهای اصلی مطرح گشته و نیازهای روانی و معنوی وی که کیفیت زندگی و سرزندگی فرد به فراموشی سپرده شده است. به همین دلیل غفلت از نیازهای سه گانه انسان باعث شده تا در برنامه ریزی ها و طراحی ها و حتی تحقیق درباره بحران های مربوط به مسکن از این مقوله مهم غفلت شده و مشکلات اصلی بشریت حل نشده و حتی تشدید شوند. در حالیکه توجه به ویژگی های کیفی و به خصوص ارزش های معنوی و فرهنگی از اصلی ترین موضوعات بوده که در امور مربوط به مسکن اقشار کم درآمد (مسکن مهر و مسکن های اجتماعی) مغفول مانده اند.

منابع

۱. آیینی، محمد. (۱۳۸۸). ارزیابی رویکرد قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن به بهسازی و نوسازی بافت های فرسوده شهری. فصلنامه اقتصاد مسکن شماره ۴۳ و ۴۴ صفحه ۱۴-۱۲۵
۲. اختری، زینب و ذوالفقاری، ابوالفضل. (۱۳۹۶). بررسی گفتمان عدالت اجتماعی و موانع دستیابی به آن از نظر اساتید جامعه شناسی دانشگاه های دولتی شهر تهران. فصلنامه علمی - پژوهشی سال پنجم، شماره یکم، تابستان ۱۳۹۶
۳. پورمحمدی، محمدرضا. (۱۳۸۵) برنامه ریزی مسکن. چاپ چهارم، انتشارات سمت
۴. حاتمى نژاد، حسین و سیف الدینی، فرانک و میره، محمد. (۱۳۸۵) بررسی شاخص های مسکن غیر رسمی در ایران، نمونه موردی محله شیخ آباد قم، فصلنامه تحقیقات جغرافیایی. شماره ۵.
۵. حسینی، سیدرضا. (۱۳۸۲). سیره اقتصادی امام علی. دانشنامه امام علی. تهران پژوهشگاه فرهنگ و معارف اسلامی ج ۷ ص.
۶. حسینی، سیدهادی. (۱۳۹۷). بررسی سیاستهای جهانی در زمینه ی تأمین مسکن مقرون به صرفه و ارائه ساز و کار پیشنهادی برنامه ریزی مسکن در ایران، معماری شناسی نشریه اختصاصی معماری و شهرسازی ایران. سال اول شماره ۱ مهر ۱۳۹۷ ص ۱۱-۱
۷. خانافضلی، جمعه (۱۳۸۶). عدالت اجتماعی: دیدگاهها و چالش ها، «مجله معرفت، ش. ۵، ۱۱۵.
۸. زیاری، کرامتاله. پوراحمد، احمد. حاتمینژاد، حسین ومحمدی، اکبر (۱۳۹۵). برنامه ریزی مسکن گروه های کم درآمد شهری با تاکید بر توانمندی مالی و خط فقر مسکن (جمعیت شهری استان کردستان)، پژوهش های جغرافیای انسانی، دوره، ۴۸ شماره، ۲ ص ۲۱۱-۲۲۶.
۹. شعبان جولا، الهه. (۱۳۹۰). تاثیر سیاست مسکن مهر بر توسعه پایدار شهری نمونه موردی استان قزوین کنفرانس ملی توسعه پایدار و عمران شهری موسسه عالی دانش پژوهان اصفهان آذر ۹۰.
۱۰. شیرزادی جاوید. پاکنژاد، علی اکبر نوید. فرنام، علی و عبدلی محمدرضا. (۱۴۰۱). رویکردهای جهانی سیاستگذاری درحوزه تأمین مسکن با تأکید بر گروه های کم درآمد. مرکز پژوهش های مجلس شورای اسلامی.
۱۱. علیزاده، شیوا. حکیمی، هادی وشهریور روستایی. (۱۳۹۹). سنجش عدالت فضایی شاخص های کمی و کیفی مسکن شهری در حوزه مطالعه موردی: شهر ارومیه. پژوهش های جغرافیای انسانی. دوره، ۲۵ پاییز ۱۳۹۹. شماره ۳ ص ۹۲۲۱-۹۲۵۱
۱۲. غلامی، محمد. نظری، حسین جانی، ولی اله، سیگارودی، ندا و اسلامی، حمید. (۱۳۹۸). تحلیل عملکرد برنامه های تأمین مسکن در مناطق شهری ایران مورد مطالعه؛ پروژه مسکن مهر شهرک مهرگان قزوین، چهاردهمین کنگره انجمن جغرافیایی ایران
۱۳. مسعودیراد، ماندانا. ابراهیمزاده، عیسی و مجتبی رفیعیان. (۱۳۹۶). سنجش پایداری مسکن در سیاست های مسکن اجتماعی ایران (مطالعه موردی: مسکن استیجاری هزار دستگاه شهر خرمآباد،) پژوهشهای جغرافیا و برنامه ریزی شهری، دوره سوم، شماره ۴. ص. ۴۴-۶۵.
۱۴. هدایت نژاد، محمود. (۱۳۷۵). اجاره نشینی، عوارض روانی اجتماعی و راه حل ها. مجموعه مقالات سومین سمینار

15. Warnock, C., Veronica, E., and Warnock, F., (2008), Markets and Housing Finance, Journal of Housing Economics, Np. 17, PP. 239-251.