

نقش استراتژی توسعه شهری (CDS) در سیاست‌های تأمین مسکن گروه‌های کم درآمد شهری (مورد مطالعه: ناحیه صفرآباد و بی‌سیم شهر زنجان)

محسن احدنژاد روشتی¹: دانشیار جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشگاه زنجان، زنجان، ایران
سمیرا مرادی مفرد: کارشناسی ارشد جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشگاه زنجان، زنجان، ایران

چکیده

تأمین مسکن برای گروه‌های کم درآمد شهری از مهم‌ترین مسایل و چالش‌های پیش روی کشورهای جهان برای دستیابی به توسعه پایدار محسوب می‌شود. مهم‌ترین روش برای رسیدن به هدف تأمین مسکن گروه‌های کم درآمد شهری، بهم پیوستن فعالیت‌ها بین بخش‌های عمومی و خصوصی در جامعه می‌باشد. هدف از این مطالعه بررسی نقش CDS در سطح ناحیه صفرآباد و بی‌سیم شهر زنجان می‌باشد؛ تا بتواند زمینه مناسبی برای تحرک بخشی به مسکن گروه‌های کم درآمد و برنامه‌ریزی بهتر برای توسعه شهری در سطح استان و منطقه را ارائه کند. روش مورد استفاده در این تحقیق توصیفی-تحلیلی است و از مطالعات کتابخانه‌ای و پیمایش میدانی، در محدوده مورد مطالعه استفاده شده است لذا بعد از مطالعه مبانی تئوریک با استفاده روش‌های میدانی داده‌های مورد نظر گردآوری شده و در نهایت با استفاده از نرم افزار Spss و Matlab به تجزیه و تحلیل یافته‌ها پرداخته شد. جامعه آماری در این تحقیق 14441 واحد مسکونی می‌باشد که با استفاده از روش نمونه‌گیری کوکران حجم نمونه 120 پرسشنامه محاسبه شده است. نتایج یافته‌ها نشان می‌دهد که در مؤلفه‌های اصلی ارائه وام‌های مسکن با بهره کم، در ایجاد انگیزه برای مقاوم سازی مسکن نقش تعیین کننده دارد که 3/751٪ و همچنین مؤلفه دوم که بیانگر بهبود وضعیت اقتصادی مردم و افزایش درآمد آنان بوده 3/614٪ و مؤلفه سوم یعنی نوع مصالح به کار رفته در ساختمان 2/263٪ مقادیر ویژه مشاهدات را توجیه و تبیین می‌نمایند. همچنین در تحلیل عاملی شاخص اقتصادی بیشترین تأثیر را در مسکن گروه‌های کم درآمد شهری دارا می‌باشد. نتایج تحقیق نشان می‌دهد: گروه‌های کم درآمد در مقایسه با سایر گروه‌های بالاتر، بهره‌مندی کمتری از منافع برنامه‌های توسعه شهری دارند.

واژه‌های کلیدی: برنامه‌ریزی، مسکن، گروه‌های کم درآمد شهری، CDS، صفرآباد، بی‌سیم، زنجان.

¹. نویسنده مسئول: ahadnejad@gmail.com 09144239843

بیان مسأله:

طرح مفاهیم نوینی چون توانمندسازی، مشارکت، حکمرانی خوب شهری، توسعه پایدار، رقابتی نمودن شهرها، برنامه‌ریزی استراتژیک و نظایر آن نشان دهنده موجی نوین در تفکر برنامه‌ریزی شهری است. در این میان، فرایند استراتژی توسعه شهری (CDS) به عنوان یک نظریه رویه‌ای محتوایی و به عنوان رویکردی نوین در برنامه‌ریزی شهری توسط سازمان ائتلاف شهرها در سال 1999م. با هدف کاهش فقر، توسعه پایدار و ارتقای مشارکت و ایجاد حکمرانی خوب شهری مطرح گردید. این رویکرد نوین به دنبال بسترسازی در جهت حل مشکلاتی در شهرهاست که از درون جامعه شهری می‌جوشد و از این رو، به جای پاک کردن صورت مسأله، می‌کوشد آن را حل کند. با توجه به شرایط ایران و اجتناب ناپذیر بودن مهاجرت به شهر، شهرها با چنان رشد نیازهای اشتغال روبه‌رو شده‌اند که در برابر هر 500 جوان شهری بیش از 300 جوان روستایی در سال با تحصیلات کم و تقریباً بدون مهارت وارد بازار نابسامان شهری می‌شوند (صرافی، 1381: 12)، کاملاً آشکار است که اتخاذ تدبیر نوین استراتژی توسعه شهری، امری ضروری برای برون رفت از این مشکل است. در دهه 1980 بسیاری از سازمان‌ها، «برنامه‌ریزی استراتژیک» را به عنوان یک آلترناتیو برای برنامه‌ریزی جامع اختیار کردند. برایسون (1995: 5) معتقد است «برنامه‌ریزی استراتژیک تلاش منظمی برای تولید تصمیمات اساسی و فعالیت‌های است که آنچه را یک سازمان دارد، انجام می‌دهد و چرایی انجام آن را شکل می‌دهد. بنابراین برنامه‌ریزی استراتژیک فرایندی است که منجر به تولید ابتکارات بهره‌وران خصوصی و عمومی در جستجوی همکاری و اشتراک مساعی برای توسعه شهر هستند، می‌شود (Steinberg, 2002: 1)، مسکن در زمره اساسی‌ترین و حساس‌ترین بخش‌ها در برنامه‌ریزی توسعه اقتصادی و اجتماعی هر کشور محسوب می‌شود و از دیر باز به عنوان اصلی‌ترین نیازهای گروه‌های انسانی مطرح بوده است (عزیزی، 1387: 71)، علاوه بر این، مهم‌ترین عامل تأثیرگذار در میزان رضایت‌مندی فرد از سکونت در یک منطقه و شرایط محیطی آن است (Westaway, 2006, Datta and et al, 2002: 1)، بنابراین سرپناه و مسکن را می‌توان شالوده و متن اصلی تشکیل اجتماعات انسانی محسوب کرد (معینی، 1387: 48). به عبارت دیگر، مسکن در شکل‌گیری هویت فردی جامعه، روابط اجتماعی و اهداف جمعی افراد نقش بسیار تعیین‌کننده‌ای دارد (Short, 2007: 199). در ضمن مسکن بیش از آنکه ساختاری کالبدی باشد، نهادی است با عملکرد چند بعدی که دارای ابعاد مختلف مکانی، معماری، فیزیکی، اقتصادی و اجتماعی است (Cullingworth, 1997: 166). در واقع مسکن یکی از شاخص‌های ارزیابی سطح توسعه در یک کشور می‌باشد و بیش از هر محصول دیگری یک ارزش ویژه اجتماعی محسوب می‌شود (هدایت نژاد، 1375: 562). با توجه به مباحث مطرح شده، این مطالعه درصدد بررسی میزان روابط بین استراتژی توسعه شهری و رضایت از کیفیت مسکن گروه‌های کم درآمد می‌باشد. به عبارت دیگر پژوهش حاضر ضمن بررسی مبانی نظری مقاله در ارتباط با مفاهیم برنامه‌ریزی توسعه شهری، اهمیت، نظریه‌ها، عناصر و مؤلفه‌های مسکن شهری، و با در نظر گرفتن اینکه منطقه مورد مطالعه از گروه‌های کم درآمد شهری بوده و مسکن موجود نیاز به تحلیل و برنامه‌ریزی جامعی را دارد، تحقیق حاضر ضروری به نظر می‌رسد.

پیشینه تحقیق:

زیاری و همکاران (1388)، در مقاله‌ای با استفاده از روش بنیادی کاربردی به بررسی وضعیت مسکن گروه‌های کم درآمد و ارائه برنامه تأمین مسکن اقشار کم درآمد (نمونه موردی: استان لرستان)، پرداختند. متغیرهای مورد بررسی در این تحقیق مشتمل بر مساحت زیربنا بر حسب دهک‌های درآمدی، برآورد تابع مخارج خانوار، درصد مالکیت و اجاره‌نشینی، وضعیت شغلی خط فقر نسبی و مطلق خانوار در تأمین مسکن، برنامه تأمین مسکن گروه‌های کم درآمد و منابع مالی تأمین مسکن در نظر گرفته شده است و به این نتیجه رسیدند که از مهم‌ترین دلایل آسیب‌پذیری گروه‌های کم درآمد در استان لرستان می‌توان به وجود جدایی‌گزینی اکولوژی میان گروه‌های کم درآمد و فقیر، ساختار کالبدی نامناسب و بدون انسجام و یکپارچگی، با واحدهای مسکونی غیر رسمی، جدایی اکولوژی و فیزیکی گروه‌های فقیر و غیره اشاره کرد.

حیدری چپانه و همکاران (1389)، در مطالعه‌ای با عنوان نقش استراتژی توسعه شهری (CDS) در سیاست‌های تأمین مسکن گروه‌های کم درآمد شهری، مطالعه موردی: شهر رشت با استفاده از روش تحقیق میدانی و توصیفی اسنادی به بررسی

و تحلیل سیاست‌های تأمین مسکن در ایران و جایگاه CDS پرداختند، تجزیه و تحلیل نتایج نشان می‌دهد که اگرچه هدف اصلی این خانه‌ها، تأمین مسکن گروه‌های کم درآمد شهری در رشت بوده است، اما اغلب ساکنان آن‌ها، متعلق به گروه‌های متوسط و متوسط به بالا هستند.

ریچارد گراور (1389)، در مقاله با عنوان مروری بر برخی از مسائل مهم در تأمین مالی مسکن با استفاده از روش توصیفی-تحلیلی به بررسی مسأله تأمین مالی در مسکن پرداخته و مسکن را به عنوان ابزاری مهم برای افراد کم درآمد و در بلند مدت باعث بهبود زندگی آن‌ها خواهد شد.

حسینلو (1390)، در مقاله با عنوان برنامه‌ریزی برای گسترش سیاست‌های گروه‌های کم درآمد شهری برای مهار بازار غیر رسمی مسکن، مطالعه موردی: شهر تهران با استفاده روش توصیفی-تحلیلی و با بررسی مقایسه‌ای بین ساختار برنامه‌ریزی مسکن گروه‌های کم درآمد شهری در سطح فراملی پرداخته و مقایسه برای گسترش دانش و توسعه ایده‌های جدید حاصل از ارزیابی تجربیات فراملی برنامه ریزی مسکن ارائه داده است. نتایج حاصل از مطالعات تحلیلی و در نهایت تعمیم آن به شرایط نمونه موردی نشان می‌دهد زوایای مختلف برنامه ریزی مسکن گروه‌های کم درآمد شهری و نیز مشکلات و چالش‌های فراوری آن را می‌توان به بهترین صورت از خلال مصاحبه و پرسشنامه‌هایی که به سه گروه مهم تصمیم‌گیرندگان، تصمیم‌سازان و اساتید و صاحب نظران در حوزه برنامه ریزی مسکن شهر تهران هستند استخراج کرد.

خدایی و میره (1390)، در مقاله‌ای با عنوان مروری بر تجارب جهانی در زمینه تأمین مسکن گروه‌های کم درآمد شهری با استفاده از روش توصیفی-تحلیلی به بررسی سیاست‌های تأمین مسکن گروه‌های کم درآمد شهری در کشورهای مختلف جهان پرداخته و گردآوری اطلاعات به صورت اسنادی انجام شده است. نتایج این مقاله نشان می‌دهد که: به طور کلی سیاست‌های تأمین مسکن گروه‌های کم درآمد در چهار گروه 1- سیاست ساخت مسکن 2- سیاست تأمین مالی مسکن 3- سیاست زمین و خدمات 4- سیاست‌های منتج از راهبرد توانمند سازی مورد توجه قرار گرفته است.

مفاهیم و مبانی نظری:

مسکن به عنوان یکی از مسائل حاد کشورهای در حال توسعه مطرح می‌باشد. فقدان منابع کافی، ضعف مدیریت اقتصادی، نداشتن برنامه‌ریزی جامع مسکن و سایر نارسایی‌هایی که در زیرساخت‌های اقتصادی این کشورها وجود دارد از یکسو و افزایش شتابان جمعیت شهرنشینی از سوی دیگر تأمین سرپناه در این کشورها را به شکلی چند بعدی درآورده است (پورمحمدی، 1387: 1). اهمیت مناطق شهری در رشد اقتصادی، کاهش فقر، حفاظت از انرژی و منابع طبیعی به غایت مهم است. تا حدودی علت این امر آن است که اکثر جمعیت جهان در سال‌های آتی در شهرها زندگی خواهند کرد. فرایند شهرنشینی با سرعت در نیمه اول قرن بیست و یکم به حرکت شتابان خود ادامه می‌دهد بنابراین پیش‌بینی سازمان ملل در سال 2030 این است که 61 درصد جمعیت جهان در شهرها زندگی خواهند کرد (زیاری، 1388: 210).

برنامه‌ریزی توسعه شهری (CDS): در دهه اخیر، رویکرد استراتژی توسعه شهری، رهیافت جدیدی در حوزه برنامه‌ریزی شهری محسوب می‌شود که بر اساس اهدافی چون کاهش فقر شهری، تمرکززدایی، افزایش میزان مشارکت‌های واقعی شهروندان و بهبود شرایط سکونت‌ی شهری به ویژه در سکونتگاه‌های غیررسمی، به کار گرفته شده است (Webster, 2002, Harris, 2000, Eiweida, 2002). در سال 1999 م. در شهر کلکته هند، برنامه‌ریزی توسعه استراتژی با شکل‌گیری سازمان ائتلاف شهرها زیر نظر بانک جهانی و با همکاری مرکز اسکان سازمان ملل متحد شکل گرفت. با اینکه از شکل‌گیری رسمی CDS کمتر از یک دهه می‌گذارد، اما مروری بر تحقیقات معتبر گویای این واقعیت است که CDS به عنوان روشی کارآمد در جهت رسیدن به اهداف خود از جمله تأمین مسکن گروه‌های کم درآمد و ارتقای شرایط سکونت‌ی آن‌ها، معرفی کرد. مهم‌ترین محوری که بر رویکرد CDS استوار است تدوین صرف اسناد به عنوان هدف غایی نیست بلکه توجه و تأکید بر مقوله اجرا می‌باشد. طرح CDS محورهایی را به مثابه برنامه‌های عملیاتی برای اجرا در سطح شهر و حوزه نفوذ آن ارائه می‌کند. مهم‌ترین این محورها را فقر شهری و روش‌های کاهش آن، شرایط زندگی شهروندان، توسعه پایدار شهری، شبکه حمل و نقل،

زیرساخت‌های شهری، گردشگری، صنایع و فناوری‌های سازگار، فعالیت‌های فرهنگی و هنری و نظایر آن را شامل می‌شود (Cities Alliance, 2006: 62).

ماهیت استراتژی توسعه شهری: استراتژی توسعه شهری رویکردی مشارکتی برای کمک به شهرهاست که نخست توسط بانک جهانی اجرا شد. این رویکرد همه ذینفعان و کنشگران توسعه در سطوح محلی و بین‌المللی را برای همکاری با یکدیگر در راستای پروراندن یک استراتژی توسعه برای یک شهر یا منطقه شهری خاص فرا می‌خواند. استراتژی توسعه شهری هم فرایند و هم محصولی است که به کمک یکدیگر راه‌های ایجاد شرایطی برای پایداری شهر در زمینه‌های زیست‌پذیری، رقابت، مدیریت خوب و بانکی شدن را تعیین می‌کنند (WHO, 2002: 4). بر اساس تعریف بانک جهانی، استراتژی توسعه شهری فرایندی است که با مداخله و مالکیت ذینفعان محلی برای تدوین چشم‌انداز جامع شهری خود ایجاد می‌شود (World bank, 2007: 74). استراتژی توسعه شهری در شهرهای مختلف تابع یک چارچوب واحد نیست ولی حداقل به پنج موضوع مهم شهری توجه دارند: زیست‌پذیری شهر (ایجاد اشتغال، توسعه کسب و کار و درآمد خانوارها)، پایداری زیست محیطی (مصرف بهینه انرژی و کیفیت خدمات رسانی)، شکل فضایی شهر و زیرساخت‌های آن، منابع مالی و حکمرانی شهر، این موضوعات عمده مسائل شهری امروز را در خود شامل می‌شوند؛ بنابراین استراتژی توسعه شهری موضوعات حساس شهرها را در کانون توجه خود دارد (Cities Alliance, 2006: 3). بنابراین استراتژی توسعه شهری یکی از ابزارهای برنامه‌ریزی است که می‌تواند زمینه برنامه‌ریزی برای یک شهر یا منطقه شهری را فراهم کند و به درک بهتر مشکلات شهری موجود و توسعه آتی آن کمک کند. یک استراتژی توسعه شهری نیازمند انعکاس واقعی مجموع چشم‌اندازهای همه ذینفعان در شهر است (Asian Deveopment bank, 2008: 22).

دیدگاه‌های رایج در مورد مسکن کم درآمد:

الف دیدگاه خنثی و منفعل: در این نگرش، مسئولان و مدیران شهری پدیده مسکن فقرا در جهان سوم را نادیده می‌انگارند. این رهیافت که با نگرشی لیبرالی و تشابه سازی تاریخی با مراحل توسعه‌ای جوامع توسعه یافته، مسأله نابسامانی مسکن فقیران را پدیده‌ای گذرا و میرا تلقی می‌کند و از این رو خواهان رها سازی آن به ساز و کارهای بازار است و انتظار دارد که با زمان و دست یافتن به توسعه، دیگر این معضل وجود نداشته باشد. خطای این نگرش در تشابه سازی تاریخی برای کشورهای جنوب با توجه به استمرار و گسترش این پدیده مشهود است ضمن آنکه بی توجهی به میلیون‌ها شهروند طی ده‌ها سال به امید حل خود به خودی مسایل، از نظر ارزش‌های انسانی مقبول نیست (صرافی، 1382).

ب دیدگاه تخریب و برخورد قهرآمیز: این دیدگاه که به دیدگاه بولدوز معروف است، سعی در ریشه کن کردن مسأله مسکن فقرا دارد. این رهیافت در واقع صورت مسأله را پاک کرده و به جابه‌جایی جغرافیایی مساکن اقدام نموده و به مسائل باقی مانده توجه ندارد، هم چنین در رابطه با اهمیت حفظ امید برای ساکنان این اجتماعات این رهیافت یاسی فراگیر را به منطقه تحمیل کرده و خود طرح به عنوان یک تهدید جدی برای گروه‌های کم درآمد شهری (به ویژه زاغه) در سطح جهان به اجرا گذاشته می‌شود. طبق اسناد موجود چنین سیاستی در دهه 1950 و 1960 رواج یافت و برنامه‌های زاغه زدایی نه تنها در بهبود شرایط مسکن ناکام بوده بلکه مشکل مسکن را هم وخیم‌تر کرده است زیرا تعداد انگشت شماری مسکن در دسترس گروه‌های فقیر قرار گرفته است. بر پایه پژوهشی به عمل آمده پیامد این برنامه‌ها به طور معمول بدتر شدن شرایط در سایر بخش‌های مسکونی را باعث شده است زیرا خلع ید شده‌ها به سراغ بخش‌های دیگر می‌روند یا زاغه‌شان را در جای دیگری می‌سازند (چیمبا، 1379: 47).

پ دیدگاه بنیادگرا: رهیافت سوم با نگرشی رادیکال و نپذیرفتن قوانین بازی در پی چاره‌ای اساسی با تغییر در ساختارهای جامعه است تصور بر این است تا نظام کلان اصلاح نشود نظام‌های خرد قابل اصلاح نیستند و در واقع درگیر بهبود وضعیت اجتماعات ساکن در سکونتگاه‌های فقیر نشین نشده و به سازماندهی اجتماعی برای جنبش‌های سیاسی تکیه می‌کند و از این رو باز هم مانند رهیافت اول، آن‌ها را به حال خود رها کرده تا زمانی که ساز و کارهای فقرزا و ناعادلانه‌ی جامعه به وسیله خود جنبش‌ها نابود شوند (ذاکر حقیقی و همکاران، 1391: 71)، از این رو بسیاری از منتقدین این دیدگاه معتقدند که این نگرش

دچار ضعف بنیادین در ارائه‌ی راه کارها و راه حل‌های لازم جهت ساماندهی و بهسازی زندگی و سکونت در سکونتگاه‌های فقیر نشین موجود بوده و این که به طور اصولی آن‌ها تنها راه حل مسأله را در تغییر ساختار حاکم بر کار، تولید توزیع و مصرف یعنی ساخت اقتصادی و در نهایت تغییر بنیادین جوامع می‌بینند و نسخه‌های مقطعی و موردی را فاقد کارایی لازم معرفی می‌کنند (شیخی، 1382: 29).

د دیدگاه اصلاح طلب: رهیافت چهارم که با نگرش اصلاح طلب هر چند ضرورت برقراری عدالت اجتماعی و تعادل‌های منطقه‌ای را (برای تأمین مسکن همگانی و کاهش مهاجرت‌های ناشی از فقر مناطق) باور دارد اما برای کوتاه مدت و میان مدت به حل مشکل از طریق قبول واقعیت آن در پرداختن به توان‌های موجود در آن کوشش می‌کند و بیش از اصرار بر تغییری ناگهانی در سطح کلان، تحولی تدریجی در سطح خرد را چاره سازی می‌داند. بنابراین طبق این رهیافت به راه حل‌های ساختاری، به قیمت غفلت از رنج و فقر موجود در این اجتماعات تمام شود (صرافی، 1382: 35).

روش تحقیق:

روش تحقیق در این مطالعه، بررسی مقایسه‌ای بین ساختار برنامه ریزی مسکن گروه‌های کم درآمد شهری در سطح ناحیه صفرآباد و بیسیم شهر زنجان می‌باشد و بکارگیری نتایج حاصل از این مطالعات برای ارائه چارچوب پیشنهادی می‌باشد، یعنی مقایسه تطبیقی برای گسترش دانش و توسعه ایده‌های جدید حاصل از ارزیابی تجربیات ناحیه‌ای برنامه‌ریزی مسکن شهری و بسط آن توسط نتایج حاصل از مطالعات تحلیلی و در نهایت تعمیم آن به شرایط نمونه موردی می‌باشد. روش تحقیق توصیفی-تحلیلی است و برای جمع‌آوری داده‌ها و اطلاعات از روش مشاهده و مصاحبه با مردم استفاده شده است. به طور کلی روش تحقیق مبتنی بر مطالعات کتابخانه‌ای که مرتبط با موضوع پژوهش و در مطالعات میدانی با بازدید از محل، برداشت کالبدی و کاربری اراضی، مصاحبه و تهیه پرسشنامه از مردم همراه بوده است. جامعه آماری در این تحقیق شهرک‌های صفرآباد و بیسیم می‌باشند که هر کدام برابر با 7689 واحد مسکونی و شهرک بیسیم با 6752 واحد مسکونی مباحثه شده که با خطای 0/07 و حجم نمونه هر کدام 160 پرسشنامه محاسبه شده که از طریق فرمول اصلاح شده کوکران، جمع هر دو تا آن‌ها 120 پرسشنامه در 23 سوال طراحی گردیده و بین مردم به صورت تصادفی پخش شده است. برای شناسایی و نهایتاً برای درک افشار کم درآمد فاقد مسکن در منطقه صفرآباد و بیسیم از تحلیل مؤلفه‌های اصلی، تحلیل عاملی و تحلیل خوشه‌ای که از نرم افزارهای matlab و spss استفاده شده است انجام شد.

معرفی محدوده مورد مطالعه:

منطقه‌ی بی‌سیم و صفرآباد در قسمت شمال شرقی و شمال غربی شهر زنجان به دنبال مهاجرت گسترده‌ی روستاییان در فاصله سال‌های 1360 تا 1335 شکل گرفت. ناحیه بی‌سیم و صفرآباد تنها 21 درصد از مساحت شهر زنجان را شامل می‌شود که با تعداد مطلق جمعیت 37814 و 52146 و همچنین تراکم جمعیتی آن‌ها 343 و 119 نفر در هر هکتار می‌باشد. (شکل شماره 1). منطقه دارای بافت تقریباً شطرنجی با ابعاد قطعات کوچک بوده و به دور از نظارت و رعایت اصول ساخت و ساز مسکن استاندارد و بدون زیرسازی استاندارد ساخته شده است. مسکن سازی شتاب زده، استفاده از مصالح نامتعارف و ناپایدار، فرسودگی مساکن، تفکیک نامناسب زمین، نارسایی و عدم تناسب، شبکه‌ی خدمات و زیربنای شهر و نظایر آن از مهم‌ترین مشخصات کالبدی این منطقه است. اغلب ساکنان این سکونتگاه جزء طبقات پایین جامعه‌اند و از درآمد ناچیز برخوردارند. فقدان مهارت‌های لازم باعث بیکاری یا اشتغال آنان در مشاغل غیر تولیدی یا به صورت کارگران روز مزد و یا در بخش‌های غیر رسمی شده است که وجود کار طاقت فرسا حداقل دستمزد را دریافت می‌کنند (فرزین صبا، 1384: 65)، در این مناطق تراکم جمعیت در واحد سطح، بعد خانوار، بار تکفل و رشد طبیعی جمعیت نسبت به سایر مناطق شهر بالاتر است. اغلب ساکنان این سکونتگاه جزء طبقات پایین جامعه‌اند و از درآمد ناچیز برخوردارند. فقدان مهارت‌های لازم باعث بیکاری آنان در مشاغل کاذب غیر تولیدی و یا به صورت کارگران روز مزد شده است که با وجود کار طاقت فرسا حداقل دستمزد را دریافت می‌کنند.



شکل 1 نقشه موقعیت جغرافیایی مناطق بی سیم و صفرآباد در شهر زنجان

یافته‌های توصیفی تحقیق

بر اساس داده‌های به دست آمده از جامعه‌ی آماری از طریق پرسشنامه و تجزیه و تحلیل آن‌ها از با نرم افزار SPSS، نتایج زیر حاصل از مشخصات پاسخ دهندگان به دست آمده است که در جدول شماره 1 مشاهده می‌گردد:

جدول 1 مشخصات پاسخ دهندگان

| تعداد | درصد | کد(بیشتری) | مشخصات پاسخ |
|-------|------|------------|--------------------|
| 60 | 50 | 2 | سن |
| 49 | 40/8 | 3 | تحصیلات |
| 87 | 72/5 | 1 | جنسیت |
| 64 | 53/3 | 2 | تأهل |
| 81 | 67/5 | 5 | شغل |
| 75 | 62/5 | 2 | مسکن |
| 62 | 51/7 | 1 | تعداد افراد خانوار |

منبع: مطالعات میدانی نگارندگان، 1391.

پس از تهیه و طراحی پرسشنامه‌ها، نتایج آماری پرسشگری‌ها استخراج شد که از بین مشخصات 120 پاسخ دهنده به پرسشنامه مذکور، 87 نفر از پاسخگویان مرد (72/5 درصد) و 33 نفر زن (27/5 درصد) بودند. همچنین طیف گسترده‌ای از سن پرسش شوندگان با کد 2 (21 تا 30 سال) 50 درصد به تعداد 60 نفر، میزان تحصیلات با کد 3 (دیپلمات- دیپلم) 40/8 درصد با 49 نفر بیشترین درصد را شامل می‌شدند که در مورد تحصیلات باید گفت که اغلب ساکنان دارای مدرک تحصیلی دیپلمات به بالا هستند که با ملاحظه این موضوع می‌توان گفت که استقبال کنندگان از این پرسشنامه از نظر سواد و مدرک تحصیلی وضعیت متوسط و متوسط به بالا را دارند. علاوه بر این 53/3 درصد از پاسخگویان (64 نفر) مجرد بوده‌اند. نتایج این بررسی در مورد اشتغال ساکنان این مناطق نشان می‌دهد که 67/5 درصد از شغل اصلی پاسخ‌دهندگان به پرسشنامه با کد 5 (آزاد) که شامل (81 نفر) است، اختصاص دارد. براساس یافته‌های تحقیق 62/5 درصد دیگر از آن‌ها به تعداد 75 نفر نیز در

مساکن استیجاری زندگی می‌کردند که حداکثر تعداد افراد خانوار در این مساکن 4 نفر با (51/7 درصد) و تعداد 62 نفر بیشترین درصد و 18/3 درصد از آن‌ها به تعداد 22 نفر با کد 1 (2 نفر) به عنوان کم‌ترین درصد شناخته شده‌اند.

تجزیه و تحلیل یافته‌ها:

الف) مؤلفه‌های اصلی:

در راستای دستیابی به مهم‌ترین پارامترهای مؤثر و نقش آن‌ها در تأمین مسکن گروه‌های کم درآمد شهری، اطلاعات و ویژگی‌های مربوطه تهیه و از مؤلفه‌های اصلی برای تجزیه و تحلیل آن‌ها استفاده شد. با توجه به نتایج به دست آمده چهارده مؤلفه قادر هستند 25/271٪ از مقدار ویژه داده‌ها را تبیین نمایند. مؤلفه اول که عبارت است از ارائه وام‌های مسکن با بهره کم، در ایجاد انگیزه برای مقاوم سازی مساکن نقش تعیین کننده دارد حدود 3/751، مؤلفه دوم که بیانگر بهبود وضعیت اقتصادی مردم و افزایش درآمد آنان بوده 3/614 و مؤلفه سوم یعنی نوع مصالح به کار رفته در ساختمان 2/263 از مقادیر ویژه مشاهدات را توجیه و تبیین می‌نمایند. چنانچه مشاهده می‌گردد بیشترین مقدار ویژه داده‌ها توسط مؤلفه اول و دوم توجیه گشته و این میزان در مؤلفه‌های بعدی به مراتب کاسته می‌شود که در جدول شماره 2 ارائه گردیده است. در جدول شماره 3 نیز میزان مؤلفه‌های اصلی برای متغیرهای مورد بررسی آورده شده است، که در هر مؤلفه مقادیر بزرگ نشان‌دهنده‌ی درجه‌ی اهمیت و غلبه آن پارامتر می‌باشد. نمودار اسکری پلات مربوط به مؤلفه‌های اصلی در شکل شماره 2 نیز نشان داده شده است.

جدول 2 برآورد میزان مقدار ویژه و درصد واریانس مؤلفه‌های استخراج شده

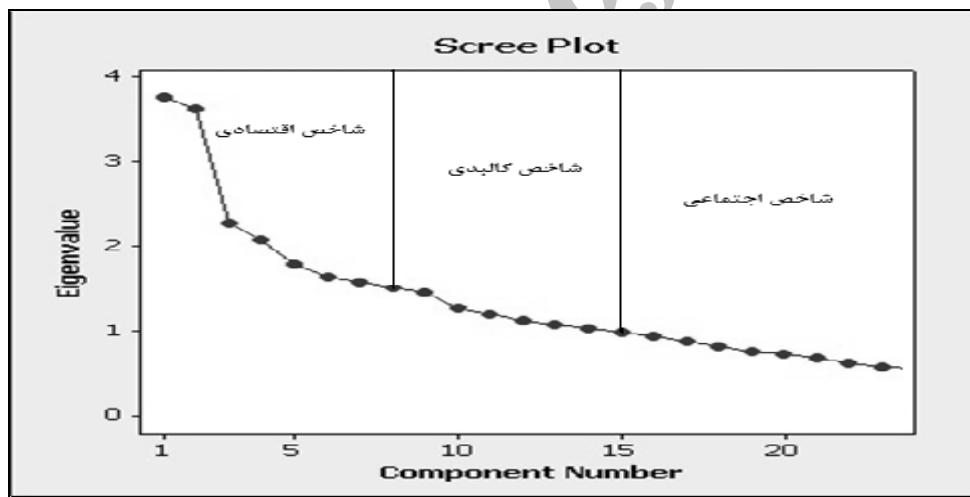
| نام متغیر | شاخص | مقدار ویژه | درصد واریانس (درصد مقدار واریانس) | فراوانی تجمعی درصد واریانس |
|--|---------|------------|-----------------------------------|----------------------------|
| نقش وام‌های مسکن با بهره کم در ایجاد انگیزه برای مقاوم سازی مسکن | اقتصادی | 3/751 | 10/419 | 10/416 |
| بهبود وضعیت اقتصادی مردم و افزایش درآمد آن | اقتصادی | 3/614 | 10/038 | 20/457 |
| نوع مصالح به کار رفته در ساختمان | کالبدی | 2/263 | 6/287 | 26/744 |
| میزان رضایت عمومی ساکنان از کیفیت واحدهای مسکونی | اجتماعی | 2/071 | 5/752 | 32/496 |
| رعایت حریم معابر در ساخت و سازها | کالبدی | 1/782 | 4/950 | 37/446 |
| میزان مشارکت شما در بهسازی معابر شهری | اجتماعی | 1/623 | 4/508 | 41/953 |
| میزان رضایتمندی خانواده‌ها از الگوی جدید معماری | کالبدی | 1/563 | 4/342 | 46/296 |
| میزان رضایت از امنیت جانی و مالی در محله‌های شما | اجتماعی | 1/505 | 4/180 | 50/476 |
| اعتقاد به پیشرفت امور شهری در سایه همکاری و تعامل بین شهروندان | اجتماعی | 1/449 | 4/025 | 54/501 |
| میزان مقاومت و استحکام مسکن فعلی در برابر زلزله | کالبدی | 1/269 | 3/526 | 58/027 |
| میزان رضایت از اعتبارات بانکی | اقتصادی | 1/190 | 3/306 | 61/333 |
| میزان تمایل افراد به تعمیرات (جزئی یا اساسی) در واحدهای مسکونی | اقتصادی | 1/106 | 3/071 | 64/405 |
| تا چه میزان در شهر شما ساخت و ساز مسکن براساس مجوز و نقشه | کالبدی | 1/062 | 2/951 | 67/355 |
| میزان احساس آسایش و آرامش در واحد مسکونی | اجتماعی | 1/023 | 2/841 | 70/196 |

منبع: یافته‌های تحلیلی تحقیق، 1392.

جدول 3 مؤلفه‌های اصلی استخراج شده

| میزان | مؤلفه | نام متغیر |
|-------|---------|--|
| 0/403 | اول | نقش وام‌های مسکن با بهره کم در ایجاد انگیزه برای مقاوم سازی مسکن |
| 0/420 | دوم | بهبود وضعیت اقتصادی مردم و افزایش درآمد آن |
| 0/405 | سوم | نوع مصالح به کار رفته در ساختمان |
| 0/337 | چهارم | میزان رضایت عمومی ساکنان از کیفیت واحدهای مسکونی |
| 0/383 | پنجم | رعایت حریم معابر در ساخت و سازها |
| 0/242 | ششم | میزان مشارکت شما در بهسازی معابر شهری |
| 0/121 | هفتم | میزان رضایتمندی خانواده‌ها از الگوی جدید معماری |
| 0/384 | هشتم | میزان رضایت از امنیت جانی و مالی در محله‌های شما |
| 0/334 | نهم | اعتقاد به پیشرفت امور شهری در سایه همکاری و تعامل بین شهروندان |
| 0/399 | دهم | میزان مقاومت و استحکام مسکن فعلی در برابر زلزله |
| 0/390 | یازدهم | میزان رضایت از اعتبارات بانکی |
| 0/322 | دوازدهم | میزان تمایل افراد به تعمیرات (جزئی یا اساسی) در واحدهای مسکونی |
| 0/268 | سیزدهم | تا چه میزان در شهر شما ساخت و ساز مسکن براساس مجوز و نقشه |
| 0/327 | چهاردهم | میزان احساس آسایش و آرامش در واحد مسکونی |

منبع: یافته‌های تحلیلی تحقیق، 1392.



شکل 2 نمودار تعیین عوامل مؤثر بر مسکن گروه‌های کم درآمد برای مناطق مورد مطالعه

(ب) تحلیل عاملی:

پس از گردآوری و تأیید کلیه اطلاعات مورد نیاز تحلیل عاملی بر روی آن‌ها صورت گرفت که نتایج خروجی از طریق نرم افزار Spss در جدول شماره 4 نشان داده شده است. بدین‌منظور از روش تحلیل عاملی برای دسته‌بندی و امتیازدهی به شاخص‌ها با توجه به ویژگی منطقه مورد مطالعه، استفاده شده است و سپس به نقش عوامل مؤثر در تأمین مسکن گروه‌های کم درآمد براساس خروجی تحلیل عاملی که از طریق جمع‌آوری پرسشنامه‌ها صورت گرفت، انجام شد. بنابراین به منظور کاهش تعداد پارامترهای دخیل در فرآیند مورد مطالعه و همچنین شناسایی عوامل مؤثر در تأمین مسکن گروه‌های کم درآمد شهری، از تحلیل عاملی استفاده شد. اعمال تحلیل عاملی بر 23 متغیر (سؤال موجود در پرسش‌نامه)، که متغیرهای مورد

بررسی را به 14 عامل که دارای مقدار ویژه بزرگ‌تر از یک است را تقلیل داد. بنابراین بیشینه‌ی تعداد عامل‌های اصلی می‌تواند 14 باشد. همان‌طور که در جدول مشاهده می‌نمایید سهم این 14 عامل در مجموع، 70/1٪ واریانس حاصل از پرسشنامه را تبیین و توجیه کرده است.

جدول 4 ضرایب همبستگی متغیرها با هر یک از عامل‌ها (بارهای عاملی) با چرخش واریماکس

| میزان | عامل | شاخص | نام متغیر |
|-------|---------|---------|--|
| 0/846 | اول | اقتصادی | میزان پرداخت اعتبارات مسکن شهری جهت بهبود کیفیت مسکن |
| 0/838 | | اقتصادی | بهبود وضعیت اقتصادی مردم و افزایش درآمد آن |
| 0/824 | | اقتصادی | علت عدم تمایل اقشار کم درآمد به گرفتن وام |
| 0/816 | | اقتصادی | ارزش متوسط زمین |
| 0/806 | دوم | اقتصادی | نقش وام‌های مسکن با بهره کم در ایجاد انگیزه برای مقاوم سازی مسکن |
| 0/803 | | کالبدی | نوع مصالح به کار رفته در ساختمان |
| 0/711 | سوم | اقتصادی | میزان تمایل افراد برای گرفتن وام بانکی |
| 0/669 | | کالبدی | وضعیت راه‌های ارتباطی بین واحدهای مسکونی |
| 0/559 | | کالبدی | میزان رضایتمندی خانواده‌ها از الگوی جدید معماری |
| 0/574 | چهارم | اجتماعی | میزان آگاهی خانواده‌ها از مصرف مواد مخدر در بین جوانان |
| 0/736 | | کالبدی | تا چه میزان در شهر شما ساخت و ساز مسکن براساس مجوز و نقشه |
| 0/657 | پنجم | اجتماعی | اعتقاد به پیشرفت امور شهری در سایه همکاری و تعامل بین شهروندان |
| 0/640 | ششم | اجتماعی | میزان مشارکت شما در بهسازی معابر شهری |
| 0/629 | | اجتماعی | میزان رضایت از امنیت جانی و مالی در محله‌های شما |
| 0/774 | هفتم | اجتماعی | میزان رضایت عمومی ساکنان از کیفیت واحدهای مسکونی |
| 0/783 | هشتم | اجتماعی | میزان علاقه‌مندی افراد به ساخت و سازهای جدید |
| 0/688 | نهم | اجتماعی | میزان احساس آسایش و آرامش در واحد مسکونی |
| 0/741 | | اقتصادی | میزان تمایل افراد به تعمیرات (جزئی یا اساسی) در واحدهای مسکونی |
| 0/791 | دهم | کالبدی | میزان مقاومت و استحکام مسکن فعلی در برابر زلزله |
| 0/765 | یازدهم | کالبدی | فواید بهسازی مسکن |
| 0/629 | دوازدهم | اجتماعی | میزان رضایتمندی خانواده‌ها جهت دسترسی به کاربری‌ها |
| 0/699 | سیزدهم | اقتصادی | میزان رضایت از اعتبارات بانکی |
| 0/683 | چهاردهم | کالبدی | رعایت حریم معابر در ساخت و سازها |

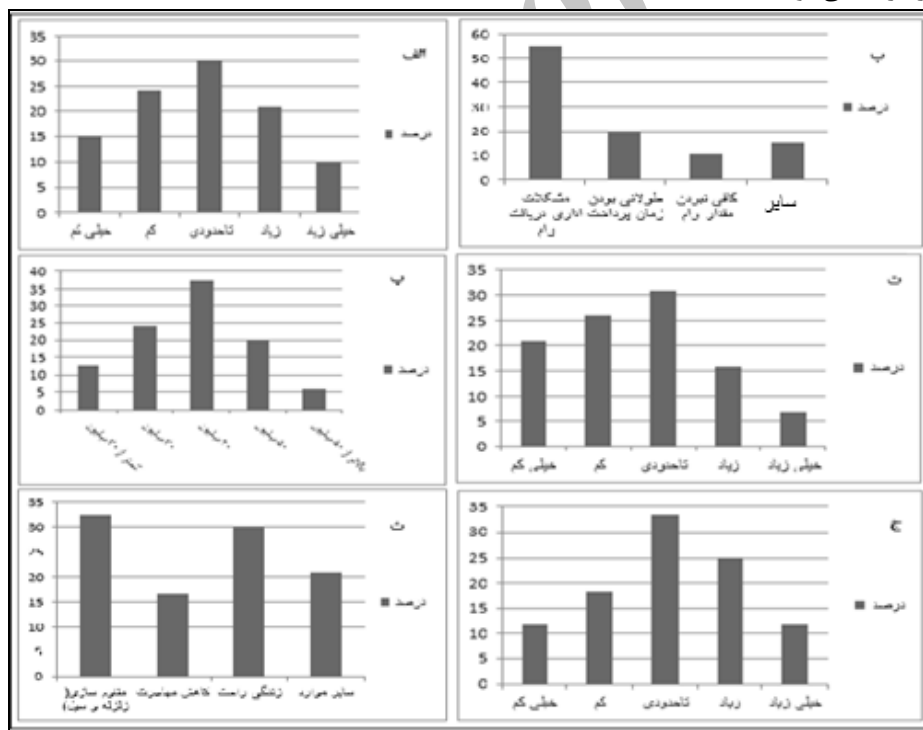
منبع: یافته‌های تحلیلی تحقیق، 1392.

همان‌طور که در جدول شماره 4 مشاهده می‌گردد بار عاملی روی تک تک متغیرها مشخص شده است. در نامگذاری عامل‌ها، متغیرهایی که بیشترین وزن را در آن عامل داشته‌اند بیشترین تأثیر را دارند. در نهایت نتایج حاصل از ضرایب همبستگی متغیرها با هر یک از عامل‌ها نشان داد که متغیرهایی چون میزان پرداخت اعتبارات مسکن شهری جهت بهبود کیفیت مسکن، بهبود وضعیت اقتصادی مردم و افزایش درآمد آنان، علت عدم تمایل اقشار کم درآمد به گرفتن وام و همچنین ارزش متوسط زمین با عامل یک دارای بیشینه همبستگی مثبت با عامل اول و همچنین نقش وام‌های مسکن با بهره کم در ایجاد انگیزه برای مقاوم سازی مسکن و نوع مصالح به کار رفته در ساختمان با عامل دوم دارای بیشینه همبستگی مثبت می‌باشد.

با توجه به موارد گفته شده می‌توان نتیجه گرفت که در بین سه شاخص مورد بررسی (اقتصادی، کالبدی و اجتماعی) متغیرهایی چون اعتبارات مسکن شهری جهت بهبود واحدهای مسکونی، بهبود وضعیت اقتصادی مردم و افزایش درآمد آنان، علت عدم تمایل اقشار کم درآمد به گرفتن وام، ارزش متوسط زمین و همچنین نقش وام‌های مسکن با بهره کم در ایجاد انگیزه برای مقاوم سازی مسکن که جزء شاخص اقتصادی می‌باشد و نوع مصالح به کار رفته در ساختمان و میزان مقاومت و استحکام مسکن فعلی در برابر زلزله در شاخص کالبدی بیشترین تأثیر را نسبت به سایر پارامترها بر مسکن گروه‌های کم درآمد شهری

داشته است. در نتیجه با توجه به موارد مذکور می‌توان گفت به دلیل مکانیسم و ماهیت طرح‌های شهری، گروه‌های کم درآمد در مقایسه با سایر گروه‌های بالاتر، بهره‌مندی کمتری از منافع برنامه‌های توسعه شهری دارند.

پس از اعمال تحلیل عاملی، مهم‌ترین سوالات مربوط به چند عامل اول که بیشترین درصد واریانس را به خود اختصاص داده‌اند به تفصیل توضیح داده شده است. همان طور که در شکل شماره 3 مشاهده می‌نمایید. نمودار (الف) نتایج حاکی از میزان پرداخت اعتبارات مسکن شهری جهت بهبود کیفیت مسکن را نشان می‌دهد که 30 درصد ساکنان این مناطق تا حدودی از این اعتبارات رضایت داشته‌اند که خود بیانگر عملکرد ضعیف دولت در این زمینه می‌باشد علاوه بر این 39/16 درصد از پاسخ دهندگان به سوال مذکور از این شرایط ناراضی بودند و 30/83 درصد آنان از تسهیلات و اعتبارات مورد نظر در زمینه بهبود مسکن شهری به طور مثبت اظهار رضایت داشته‌اند. علاوه بر این همچنین نتایج به دست آمده در مورد علت عدم اقدام ساکنان این مناطق جهت دریافت وام مسکن به منظور بهسازی واحدهای مسکونی نشان می‌دهد که 55/16 درصد پاسخ دهندگان گزینه مربوط به مشکلات اداری و 19 درصد دیگر نیز طولانی بودن زمان پرداخت وام و 10/83 درصد علت عدم خود را کافی نبودن مقدار وام و 15 درصد از ساکنان این مناطق گزینه سایر موارد را انتخاب کرده‌اند. این عوامل باعث می‌شود که خانواده‌ها علاقه مندی چندانی جهت دریافت وام مسکن به منظور ساخت و سازهای جدید و مقاوم نداشته باشند. بنابراین بر مبنای تجزیه و تحلیل داده‌های آماری در تحقیق حاضر، می‌توان گفت که به مثابه نتیجه‌گیری نهایی، میزان رضایتمندی عمومی خانواده‌ها از خدمات دولتی و تأثیر آن بر بهبود کیفیت مسکن، پایین‌تر از حد متوسط بوده است. البته نباید فراموش کرد که در این میان یکی از مؤثرترین مشکلات تأمین مسکن گروه‌های کم درآمد شهری و به تعبیر جکسون چالش نامرئی این است؛ که معمولاً در تدوین سیاست‌ها و راهبردهای تأمین مسکن، گروه‌های کم درآمد شهری توأمان با گروه‌های متوسط شهری در نظر گرفته می‌شوند (Jackson, 1976: 44).



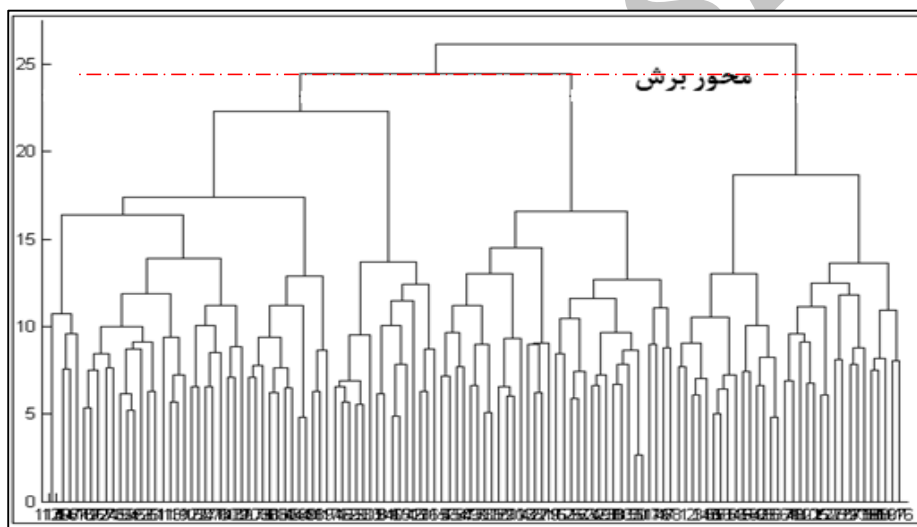
شکل 3 پاسخ دهندگان به سوالات به دست آمده از تحلیل عاملی به درصد

طبق نتایج بدست آمده از 23 پرسشنامه مذکور در منطقه مورد بررسی در این پژوهش که با استفاده از روش‌های تحلیل مؤلفه‌های اصلی، تحلیل عاملی و تحلیل خوشه‌ای انجام شد نشان داد که اعمال تحلیل عاملی تعداد 23 سوال را به 14 عامل

تقلیل داد که هر یک از این عامل‌ها نماینده‌ی مهم‌ترین سوالات پرسشنامه که دارای بیشترین درصد می‌باشند بوده است. همچنین اعمال تحلیل خوشه‌ای حاکی از وجود سه گروه در نمونه‌ی مورد بررسی است. شکل شماره 3 دارنمای حاصل از این روش را نشان می‌دهد. همان طور که در شکل دیده می‌شود سه گروه مورد نظر توسط محور برش در این نمودار مشخص گردیده است. لازم به توضیح است، که تعداد گروه‌ها پس از مقایسه‌ی نتایج حاصله در گروه‌های مختلف با استفاده از آزمون میانگین‌ها تعیین گردید که با استفاده از این روش و همچنین به دلیل اینکه سه گروه کم‌ترین میزان خطا را نسبت به سایر گروه‌ها داشت. به عنوان تعداد بهینه گروه‌ها به دست آمد.

ج) تحلیل خوشه‌ای:

در این روش گروه‌بندی مشاهدات بر اساس فاصله بین آن‌ها انجام می‌گیرد. یعنی مشاهداتی که از همدیگر فاصله کمتری دارند جزء یک گروه قرار می‌گیرند. در شکل شماره 4 دارنمای حاصل از ادغام وارد در تحلیل خوشه‌ای آورده شده است. در روش وارد از بین تمام خوشه‌ها، زوجی با هم ترکیب می‌شود که مجموع مربعات انحرافات اعضای خوشه ادغامی آن‌ها از میانگین مربوطه کمتر باشد. پس از ترسیم این نمودار برای تعیین محل برش آن و به دست آوردن تعداد گروه‌ها از روش مقایسه میانگین‌ها با استفاده از آماره t استیودنت بهره گرفته شد. با توجه به این که کم‌ترین میزان خطا در تعداد سه گروهه دیده شده لذا سه گروه مورد پذیرش قرار گرفت و محل برش دار نما نیز تعیین گردید.



شکل 4 دندروگرام از یافته‌های تحقیق

استفاده از تحلیل ممیزی برای تعیین تعلق هر یاخته به گروه تشخیصی، نشان داد که با احتمال پسین بالای 90 درصد این گروه بندی صحیح بوده است، نتایج مربوط به مقایسه درصد هر گروه (تحلیل خوشه‌ای - تحلیل ممیزی) در دو روش در جدول شماره 5 آورده شده است.

جدول 5 مقایسه نتایج گروه بندی از روش‌های تحلیل خوشه‌ای و ممیزی

| روش | درصد | |
|---------------|---------|---------|
| | گروه یک | گروه دو |
| تحلیل خوشه‌ای | 27/81 | 41/67 |
| تحلیل ممیزی | 29/38 | 38/32 |

منبع: یافته‌های تحلیلی تحقیق، 1392.

جدول شماره 5 مقایسه نتایج به دست آمده از گروه بندی از طریق روشهای خوشه‌ای و تحلیل ممیزی را نشان می‌دهد همان طور که در جدول نیز مشهود است درصد اعضای گروه‌های سه گانه به دست آمده از دو روش مذکور با هم تفاوت دارند ولی این تفاوت در حدی نیست که خللی در صحت نتایج ایجاد کند. همان‌طور که پیش تر نیز ذکر شد، نتایج دو روش با احتمال 90 درصد همدیگر را تأیید می‌کنند.

نتیجه گیری و ارائه پیشنهادها:

برنامه‌ریزی شهری در ایران همواره از رویکرد برنامه‌ریزی سنتی تأثیر پذیرفته است و بر این اساس اغلب تبعات مثبت برنامه‌های شهری نصیب گروه‌های با درآمد بالاتر می‌شود. بنابراین بسیار ضروری است که سیاست‌های شهری به نوعی تدوین و طراحی شوند که دهک‌های پایین جامعه شهری از این سیاست‌ها بهره‌مند شوند. نتایج تحقیق نشان داد که بین استراتژی توسعه نواحی مذکور در شهر زنجان و تأمین مسکن گروه‌های کم درآمد رابطه‌ای مثبت و معناداری وجود دارد. بنابراین می‌توان گفت این ساختارهای اقتصادی اجتماعی و سیاسی هستند که تعیین کننده وضعیت گروه‌های انسانی در جامعه می‌باشد و عواملی که باعث تمایز بین مردم شده فرصت‌های نابرابر اقتصادی و اجتماعی است که نمود آن را در سیاست‌های تأمین مسکن گروه‌های کم درآمد شهری در دو ناحیه صفرآباد و بی سیم شهر زنجان می‌توان مشاهده نمود. نتایج حاصل از یافته‌ها نشان می‌دهد که در مؤلفه‌های اصلی شاخص اقتصادی بیشترین تأثیر را در مسکن گروه‌های کم درآمد شهری با مقدار ویژه $7/365\%$ را دارا می‌باشد. همچنین در تحلیل عاملی متغیرهایی چون میزان پرداخت اعتبارات مسکن شهری جهت بهبود کیفیت مسکن، بهبود وضعیت اقتصادی مردم و افزایش درآمد آنان، علت عدم تمایل اقشار کم درآمد به گرفتن وام و همچنین ارزش متوسط زمین با عامل یک دارای بیشینه همبستگی مثبت با عامل اول و همچنین نقش وام‌های مسکن با بهره کم در ایجاد انگیزه برای مقاوم سازی مسکن و نوع مصالح به کار رفته در ساختمان با عامل دوم دارای بیشینه همبستگی مثبت می‌باشد. در کل می‌توان نتیجه گرفت که شاخص اقتصادی و در مرحله بعدی کالبدی بیشترین تأثیر را بر مسکن گروه‌های کم درآمد شهری در این مناطق مورد مطالعه دارند. پژوهش حاضر چندین پیشنهاد را در این زمینه بدین شرح عنوان می‌کند:

- اعمال تغییرات و تجدیدنظر در ساختار سازمانی مدیریت شهری با محوریت حذف مراکز متعدد و موازی تصمیم‌گیرنده و سیاست‌گذار در حوزه شهری؛
- تدوین قوانین و مقررات جدید و کارآمد با هدف افزایش مشارکت سرمایه‌گذاران بخش‌های خصوصی و تعاونی برای تقویت بازار مسکن ارزان قیمت و اجاره؛
- توسعه مفهومی و عملیاتی کردن سیاست‌های توانمندسازی؛ هدف افزایش مشارکت شهروندان در بهبود شرایط سکونت به خصوص در حوزه‌های سکونتگاه‌های حاشیه‌نشین و غیررسمی که ضرورت این مفهوم در مناطق مورد مطالعه شهر زنجان به وضوح قابل مشاهده است؛
- ترویج تغییر دیدگاه به فرایند برنامه‌ریزی شهری از رویکرد فنی اجرایی به رهیافت کالبدی اجتماعی؛
- ایجاد و افزایش تأسیسات زیربنایی شهری در منطقه بی سیم و صفرآباد با توجه به شرایط و نیازهای منطقه با هدف بهبود کیفی و ساختار شهری؛
- ساماندهی و تجمیع الگوهای مسکن با هدف بالا بردن سرانه مسکن و کاهش اختلاف سرانه مسکن منطقه صفرآباد و بی سیم با سایر مناطق شهری.

منابع و مأخذ:

1. پورمحمدی، محمدرضا (1385): برنامه‌ریزی مسکن، انتشارات سمت، چاپ سوم، تهران.
2. چیمما، جی شابیر (1379): مدیریت شهر، خط مشی‌ها و نوآوری‌ها در کشورهای در حال توسعه، ترجمه: پرویز زاهدی، نشر شرکت پردازش و برنامه‌ریزی شهری، تهران.
3. زیاری، کرامت‌الله (1388): اصول و روش‌های برنامه‌ریزی منطقه‌ای، انتشارات دانشگاه یزد، چاپ سوم، یزد.

4. ذاکر حقیقی، کیانوش، مسلسل، عبدالله و امیر رحمانی (1391): «ارزیابی سطوح توسعه‌یافتگی بخش مسکن در مناطق جنوبی استان همدان با استفاده از روش تحلیل خوشه‌ای»، فصلنامه برنامه‌ریزی منطقه‌ای، سال دوم، شماره 6، مردادشت، صص 69-79.
 5. شیخی، محمد (1382): «سکونتگاه‌های خودرو، گذار از حاشیه‌نشینی به الگوی از سکونتگاه پیرامون کلان شهرهای ایران»، مجموعه مقالات حاشیه‌نشینی و اسکان غیررسمی، انتشارات دانشگاه علوم بهزیستی و توان‌بخشی، جلد دوم، تهران.
 6. صرافی، مظفر (1382): بازنگری ویژگی‌های اسکان خودانگیخته، مجموعه مقالات حاشیه‌نشینی و اسکان غیررسمی، دانشگاه علوم بهزیستی و توان‌بخشی، جلد اول، تهران.
 7. صرافی، مظفر (تابستان 1381): «از حاشیه‌نشینی تا متن شهرنشینی»، فصلنامه هفت شهر، سال 3، شماره 8، تهران، انتشارات شرکت عمران و بهسازی شهری ایران.
 8. عزیزی، محمدمهدی (1378): برنامه‌ریزی مسکن، مقطع کارشناسی ارشد، گروه شهرسازی، دانشگاه تهران، تهران.
 9. فرزین صبا، حمید (1384): «بهسازی و توانمندسازی اسکان غیررسمی (مطالعه موردی: منطقه نجف آباد زنجان)»، پایان‌نامه کارشناسی ارشد جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشکده علوم انسانی، دانشگاه زنجان.
 10. معینی، مهدی (1387): «مطالعه روند شکل‌گیری مسکن در تازه آبادی عشایری مورد مطالعه: تازه‌آباد افشان سمیرم»، مجله هنرهای زیبا، شماره 28، تهران، صص 109-124.
 11. هدایت‌نژاد، محمود (1375): اجاره‌نشینی، عوارض روانی اجتماعی و راه‌حل‌ها، مجموعه مقالات سومین سیاست توسعه مسکن در ایران، جلد دوم، وزارت مسکن و شهرسازی، تهران.
1. Asian Development Bank, (2008): City Development Strategies to Reduce Poverty. Manila.
 2. Cities Alliance, (2006): Cities Without Slums:2006: Annual Report, Cites Alliance, Washington,Dc.
 3. Cullingworth, B. (1997): Planning in the USA: Policies, Issues, and Processes, Routledge,
 4. Culture, Journal of housing economy, No. 8.
 5. Datta, K. and G. Jones, (2001): Housing and Finance in Developing Countries, Routledge.
 6. Eiweida, A. (2002): Urban Development Specialists, World Bank, Washington DC.
 7. Harris, N. (2002): Cities as Economic Development Tools, University College London.
 8. Short, J. R. (2007): Liquid City, Washington, DC: Resources For The Future.
 9. Webster, Douglas (2002). Formulating City Development Strategies in China: Methodological Steps.
 10. Westaway, Margaret S. (2006): A longitudinal investigation of satisfaction with personal and environmental quality of life in an informal South African housing settlement, Doorknob, Soweto. Habitat International, vol 30: pp 175.189.
 11. World bank, (2007): Dhaka:improving the Living conditins for the urban poor. Bangla desh Development Series Paper No.171 the world bank office dc. Dhaka.