

چکیده

مسکن گروه‌های کم درآمد از معضلات دایمی شهری ایران بوده است. حاشیه‌نشینی، بد مسکنی، گودنشینی و سکونت چند خانواری، از اثرات این معضل بوده‌اند. دولت‌های مختلف قبل و بعد از انقلاب، با انواع برنامه‌ها، در حل این موضوع کوشش کرده‌اند، که از مهمترین اقدامات قبل از انقلاب، می‌توان از انتقال گودنشینان بهجت‌آباد به کوی ۱۳ آبان (۹ آبان آن زمان) نام برد. که ظاهراً موفق‌ترین برنامه بوده است و دولت نه تنها یارانه‌ای برای این ارتقاء سکونت پرداخت نکرد، بلکه حتی به سودآوری نیز دست یافت.

این برنامه نیز، به گونه دیگری با شکست، مواجه شد. به‌گونه‌ای که در کمتر از ۶ سال بیش از نود درصد این واحدها به گروه‌های بالاتر از نظر درآمد منتقل شد و ساکنان دوباره بد مسکنی را ترجیح دادند و اضافه درآمد حاصله را صرف مشکلات اساسی‌تر خود کردند.^۱

بعد از انقلاب نیز چندین بار، برای حل این قضیه اقدام شد، که تمامی آنها یا شکست خوردند و یا به همه اهداف خود نرسیدند، که مهمترین آنها عرضه زمین در اراضی آماده‌سازی بود، و سپس برنامه مسکن استیجاری با تبدیل به شکل اجاره به شرط تملیک به همین سرنوشت دچار شد.

اراضی استیجاری و تحول در طراحی شهرک‌های مسکونی و تأمین مسکن برای شهروندان کم درآمد

مهندس سهراب مشهودی *

در این مقاله قصد نداریم که به موضوع تأمین مسکن برای گروه‌های کم‌درآمد شهری بپردازیم، بلکه به یکی از اثرات آن در طراحی شهرک‌های مسکونی در اراضی استیجاری، خواهیم پرداخت. پس به ضرورت در مقدمه به طور مختصر نگاهی به سابقه امر خواهد شد.

۱- تأمین مسکن برای گروه‌های کم‌درآمد

در طرح مشکل مسکن در ایران به دو امر مهم کمتر توجه می‌شود و در نتیجه این بی‌توجهی است که "برنامه‌های حل مشکل مسکن" اغلب با شکست مواجه می‌شوند.

اول- مشکل مسکن اغلب از زاویه کمبود تعداد واحدهای مسکونی نسبت به خانوار، مطرح می‌شود و این عامل (که تقریباً به‌طور ثابت حدود ۱/۵ میلیون واحد است)، گرانی مسکن عنوان می‌شود و در واقع علت گرانی مسکن را کمبود عرضه نسبت به تقاضا می‌داند که به دلایل زیادی، این نظریه به‌طور کامل غلط است:

اولاً- تقریباً هیچ متقاضی وجود ندارد، که به علت عدم وجود مسکن در بازار، نتوانسته باشد نسبت به خرید مسکن اقدام کند.

ثانیاً- علت اصلی تفاوت تعداد خانوار با تعداد مسکن، کمی تقاضای مؤثر است و نه عرضه کمتر.

ثالثاً- آنچه افراد را از دست‌یافتن به مسکن باز می‌دارد عدم عرضه کافی نیست، بلکه عدم امکان خرید متناسب با درآمد و توان مالی خانوارهاست.

دوم- ادغام موضوع تأمین مسکن با مالکیت مسکن مطالعات مسکن از جمله مقایسه هزینه تأمین مسکن ملکی و استیجاری (جدول-۱) نشان می‌دهد که ادغام تأمین مسکن با تأمین مسکن ملکی به شرحی که خواهد آمد موجب افزایش بار مالی تأمین مسکن (تا سه برابر) برای خانوار خواهد شد.

۱-۲- جستجوی راه‌حل

باتوجه به مباحث فوق راه‌حل‌های تحقق‌پذیر راه‌حل‌هایی است که بتواند هزینه مسکن را برای گروه‌های کم‌درآمد کاهش دهد.

برای این امر روش‌های متفاوتی قابل انجام است، که در اینجا به آخرین تمهید کشور برای این امر یعنی احداث مسکن در اراضی استیجاری می‌پردازیم.

باتوجه به ضرورت استیجاری بودن مسکن که هزینه آنرا برای خانوار به کمتر از یک سوم کاهش می‌دهد و شکست برنامه مسکن استیجاری، دولت نهم، می‌تواند

مسکن گروه‌های کم‌درآمد از معضلات دایمی شهری ایران بوده است. حاشیه‌نشینی، بد مسکنی، گودنشینی و سکونت چند خانواری، از اثرات این معضل بوده‌اند. دولت‌های مختلف قبل و بعد از انقلاب، با انواع برنامه‌ها، در حل این موضوع کوشش نموده‌اند، که از مهمترین اقدامات قبل از انقلاب، می‌توان از انتقال گودنشینان بهجت‌آباد به کوی ۱۳ آبان (۹ آبان آن زمان) نام برد. که در ظاهر موفق‌ترین برنامه بوده است و نه تنها دولت، یارانه‌ای برای این ارتقاء سکونت پرداخت نکرد، بلکه حتی به سودآوری نیز دست یافت. مسکن ایجاد شده برای این افراد نیز کاملاً مناسب بود و پرداخت قسط‌های آن نیز - که آن زمان ۵۰ تومان در ماه بود - به‌طور کامل با ساختار درآمدی ساکنین مطابقت داشت.

این برنامه نیز، به‌گونه دیگری با شکست، مواجه شد. بدین- ترتیب که چون گودنشین‌ها در تمام بخش‌های اساسی زندگی مثل خوراک، پوشاک، درمان و آموزش دچار کمبود مالی بودند و ارزش بالقوه‌هایی که در اختیارشان گذاشته شده بود، در عمل بیشتر از ارزش بالفعل آن بود، بعلاوه چون اغلب ساکنان گود بهجت‌آباد در همان اطراف محل قبلی خود، قادر به کار بودند، نتیجه این شد که در کمتر از ۶ سال بیش از نود درصد این واحدها به گروه‌های بالاتر درآمدی منتقل شد و ساکنان دوباره بد مسکنی را ترجیح دادند و اضافه درآمد حاصله را صرف مشکلات اساسی‌تر خود کردند.^۱

بعد از انقلاب نیز چندین بار، برای حل این قضیه اقدام شد، که تمامی آنها یا شکست خوردند و یا به همه اهداف خود نرسیدند، که مهمترین آنها عرضه زمین در اراضی آماده‌سازی بود، که در ادامه، بیشتر به آن می‌پردازیم. ولی قبلاً به چند عامل مهم در شکست برنامه‌های تأمین مسکن گروه‌های کم‌درآمد اشاره می‌شود.

۱-۱- عوامل مهم در شکست برنامه‌های مسکن

در گذشته

به راه‌حل دیگری فکر کرد.

بدین ترتیب که احداث مسکن به متقاضیان واگذار شود و زمین به شکل استیجاری در اختیار قرار گیرد. این روش چند حسن عمده دارد:

یک- در واقع هزینه زمین که در حدود چهل درصد هزینه واحد مسکونی است از هزینه‌ها حذف می‌شود.
دو- با استیجاری بودن زمین واحد مسکونی، حتی بطور بالقوه ارزش ملک بالا نمی‌رود که به گروه‌های بالاتر منتقل شود.

۱-۳- آیا برنامه ایجاد مسکن در اراضی

استیجاری موفق خواهد بود؟

کارشناسان مسکن معتقدند که به چند دلیل احتمال موفقیت این برنامه کم است^{۲ و ۳}:

اول اینکه در واقع با یک کمک یارانه‌ای یک میلیون تومانی، آماده‌سازی زمین به خود متقاضیان واگذار شده است. اولاً: خود این یارانه‌داری همواره با موضوعات نامطلوبی همراه شده و مضر می‌باشد.

متوسط قیمت یک واحد مسکونی ۱۰۰ متری معامله شده و اجاره ماهانه (با احتساب مبلغ ودیعه) براساس قراردادهای منعقد شده در بنگاه‌های معاملات ملکی، برحسب شهرهای مختلف (سال ۱۳۷۷)^۴

شهر	نسبت ارزش ملک واحد مسکونی	نسبت هزینه فرصت ارزش ملک واحد مسکونی به درآمد خانوار با احتساب			نسبت اجاره بها و ودیعه ماهانه	نسبت درآمد ماهانه (استانی)
		نرخ بهره ۲۰٪	نرخ بهره ۳۰٪	نرخ بهره ۴۰٪		
اراک	۶۱۱۲	٪۷۷	٪۱۱۵	٪۱۵۴	٪۲۲	۳۱
اردبیل	۵۸۱۲	٪۷۲	٪۱۰۸	٪۱۴۴	٪۲۲	۳۱
ارومیه	۴۸۶۶	٪۷۴	٪۱۱۱	٪۱۴۷	٪۳۰	۳۳
اصفهان	۱۰۸۵۹	٪۱۲۳	٪۱۹۹	٪۲۶۶	٪۳۰	۴۱
اهواز	۶۸۴۴	٪۷۵	٪۱۱۳	٪۱۵۱	٪۲۹	۴۴
تبریز	۸۸۹۴	٪۱۰۹	٪۱۶۴	٪۲۱۸	٪۳۳	۴۵
تهران	۱۸۶۷۴	٪۱۴۹	٪۲۲۳	٪۲۹۷	٪۴۴	۹۲
دزفول	۵۶۹۳	٪۶۳	٪۹۴	٪۱۲۵	٪۲۱	۳۱
رشت	۱۰۱۶۴	٪۱۴۲	٪۲۱۵	٪۲۸۶	٪۴۹	۵۸
زاهدان	۶۷۷۲	٪۹۶	٪۱۴۴	٪۱۹۲	٪۳۴	۴۰
زنجان	۶۸۲۰	٪۱۰۶	٪۱۵۸	٪۲۱۱	٪۳۵	۳۸
شیراز	۹۸۶۴	٪۱۲۴	٪۱۸۶	٪۲۴۸	٪۳۸	۵۱
قزوین	۱۰۸۸۳	٪۱۶۷	٪۲۵۱	٪۳۳۴	٪۵۱	۵۵
قم	۷۳۳۵	٪۹۸	٪۱۴۷	٪۱۹۶	٪۳۱	۳۹
کرج	۹۹۹۶	٪۸۰	٪۱۱۹	٪۱۵۹	٪۲۵	۵۲
کرمان	۶۲۳۳	٪۸۹	٪۱۳۳	٪۱۷۷	٪۳۲	۳۹
کرمانشاه	۵۶۹۳	٪۹۵	٪۱۴۲	٪۱۹۰	٪۳۵	۳۵
گرگان	۷۸۱۵	٪۹۱	٪۱۳۷	٪۱۸۳	٪۲۹	۴۱
مشهد	۹۲۰۵	٪۱۲۶	٪۱۸۹	٪۲۵۲	٪۳۱	۴۲
همدان	۶۵۲۲	٪۹۰	٪۱۳۵	٪۱۸۱	٪۲۵	۳۱
یزد	۵۶۲۳	٪۷۹	٪۱۱۸	٪۱۵۷	٪۲۵	۲۹
میاندگین	۸۱۲۹	٪۱۰۲	٪۱۵۲	٪۲۰۳	٪۳۲	۴۳

* محاسبه شده از:

(۱) مرکز آمار ایران - سالنامه‌های آماری

(۲) سازمان ملی زمین و مسکن - فصلنامه اقتصاد مسکن

* نسبت ارزش ملک و اجاره‌های واحد مسکونی و درآمد ماهانه خانوار در سطح استان‌ها، بر مبنای حداقل درآمد ماهیانه معادل ۱۰۰ واحد برآورد گردیده است.

* مبلغ سود حاصل از ودیعه (مطابق محاسبات فصلنامه اقتصاد مسکن) با نرخ سالانه ۲۴٪ محاسبه شده است.

* واحدهای مسکونی، ۱۰۰ متری فرض شده‌اند و قیمت واحد مسکونی از حاصلضرب زیربنای ۱۰۰ متری در قیمت یک مترمربع زیربنا محاسبه شده است.

* متوسط قیمت یک مترمربع زیربنای واحد مسکونی، از حاصل تقسیم مجموع قیمت کلیه معاملات (انجام شده در زمان آماری) بر مجموع مساحت زیربنای واحدهای مسکونی مورد مطالعه به دست آمده است.

* هزینه فرصت ارزش ملک واحد مسکونی عبارت است از معادل سود ماهیانه ناشی از سرمایه‌گذاری ارزش واحد مسکونی با نرخ بهره‌های مختلف که با متوسط درآمد و اجاره‌بهای ماهیانه خانوار مورد مقایسه قرار گرفته است.

پنج- ضرورت پی‌روی شیب معابر و جهات شیب از موضوع حرکت آب‌های سطحی.

۲-۲- نگاهی به روند طرح ریزی شهری در شرایط ایده آل

در صفحات بعدی، مشاهده می‌شود که چنانچه در طراحی شهری برای استقرار تأسیسات مختلف، بطور آزاد فکر شود، چه اتفاقی می‌افتد.

یک- مکان‌گزینی شبکه معابر

در شرایط ایده‌آل، مکان‌گزینی معابر فارغ از ضرورت توسعه بر دفع آب‌های سطحی و اختصاص زیر معبر به تأسیسات شهری با محدودیت‌های خاص خود، باتوجه به توپوگرافی و بهترین شکل برای خود شبکه و سلسله‌مراتب آن طراحی می‌شود.

دو- شبکه آبرسانی

شبکه‌های آبرسانی در بهترین حالت خود معمولاً در خط‌الرأس‌ها و یال‌ها قرار می‌گیرد و آب با فشار طبیعی لازم به بهره‌وران می‌رسد. بنابراین در شرایط ایده‌آل این شبکه می‌تواند در این مکان‌ها و یا هر مسیر دیگری که مناسب‌تر باشد قرار گیرد. بدون اینکه مجبور به تبعیت از معابر باشد.

سه- شبکه جمع‌آوری فاضلاب

در شرایط مطلوب این شبکه در خط‌القعرها قرار بگیرد تا با فشار طبیعی و از طریق ثقلی به جمع‌آوری فاضلاب پردازد.

چهار- شبکه هدایت آب‌های سطحی

در شرایط ایده‌آل ضرورت ندارد، که این شبکه از معابر تبعیت کند و در مقابل معابر مجبور باشند با خاک‌برداری و خاک‌ریزی، خود را برای هدایت آب‌های سطحی آماده کنند و شکل طبیعی زمین از این طریق آسیب ببیند بلکه شبکه هدایت آب‌های سطحی با بهره‌وری از مسیر طبیعی آب‌های سطحی در اراضی مورد طراحی عبور می‌کند) طراحی شود و حداقل تغییر را برای دفع آب‌های سطحی در محیط بوجود آورد. نقشه ۱- محل قرارگیری این عناصر را در یک زمین نشان می‌دهد^۵

ثانیاً: وقتی خود ساکنان به آماده‌سازی زمین می‌پردازند (که بسیار کار مشکلی برای آنها بوده و احتمالاً به طرح‌های گران و نامطلوب می‌انجامد) در واقع باقی‌هزینه‌های آماده‌سازی زمین را باید خودشان تقبل کند.

در این صورت، این امر مشابه واگذاری زمین در اراضی آماده‌سازی اوایل انقلاب خواهد شد، که در آنها زمین، فقط به قیمت آماده‌سازی واگذار می‌شد و با این همه ۱۵ تا ۲۵ درصد متقاضیان قادر به تأمین هزینه آن نبودند.

دوم اینکه: این امر نوعی حق مالکیت برای متقاضیان ایجاد می‌کند، که در بلندمدت به فشار آنها و واگذار شدن زمین به آنها منجر می‌شود و دوباره برنامه شکست خورده، اجاره به شرط تملیک تکرار می‌شود.

ولی به هرحال این مقاله قصد پرداختن به این موضوع، که آیا این برنامه موفق خواهد بود یا نه، را ندارد. بلکه می‌خواهد به اثرات آن در برنامه‌ریزی و طراحی شهری بپردازد.

۲- امکاناتی که اراضی استیجاری برای برنامه‌ریزی و طراحی ایجاد می‌کند

۱-۲- روند معمول برنامه‌ریزی

روند معمول برنامه‌ریزی و طراحی شهری منجر به موضوعات زیر می‌شود:

یک- اختصاص ۴۰ تا ۶۰ درصد اراضی به بخش خصوصی (مسکونی و کاربری‌های خصوصی)

دو- کاهش فضای سبز به فضای عمومی در مواردی که حیاط‌های واحدهای مسکونی از حد معین کوچکتر است و یا بدون فضای سبز بوده و یا اگر دارای فضای سبز است مقدار آن اندک و غیر مؤثر است.

سه- اختصاص حدود ۱۰ تا ۱۲ درصد اراضی به معابر دسترسی به واحدهای مسکونی که با کوچکتر شدن قطعات افزایش می‌یابد.

چهار- ضرورت پیروی بسیاری از عملکردهای عمومی، مسیرهای پیاده و تأسیسات شهری از مسیر معابر.

نقاطی بیرون از تمام این شبکه‌ها باقی می‌ماند که در آنها می‌توان اجازه احداث بنا (احداث ستون، پله، آسانسور و در حد اندکی فضاهای تأسیسات ضروری) داده شود.

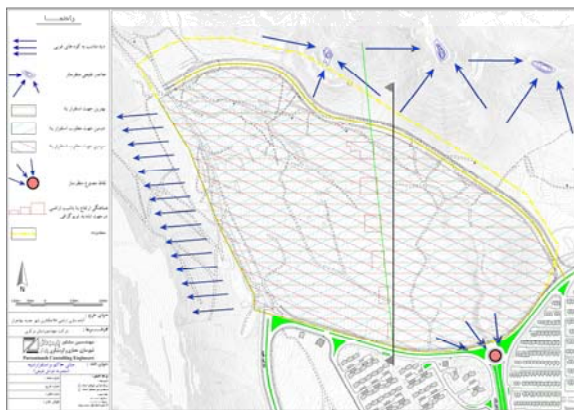
و از آنجا که در اراضی استیجاری ضرورتی به قطعه‌بندی زمین وجود ندارد بنابراین برای تعیین محل ساخت بناها عوامل مؤثر دیگر از جمله جهات مناسب ساخت براساس عوامل مختلف، مدنظر واقع می‌شود.

در اراضی نمونه جهات مناسب برای استقرار ساختمان‌ها شامل موارد زیر است:

- دید به سمت ارتفاعات در جهت شمال و غربی
- استقرار در جهت تابش نور مناسب خورشید
- و دید به سمت شهر و دشت جنوبی

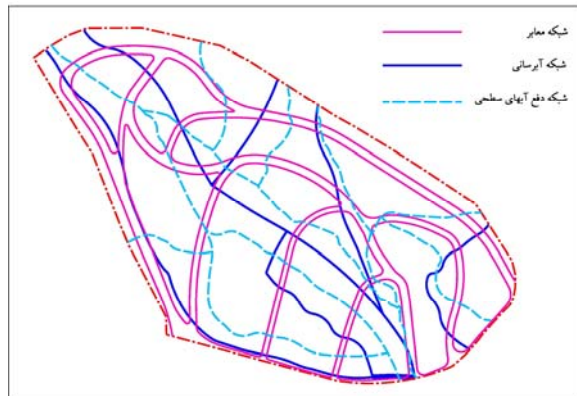
نقشه شماره ۳: مبانی حاکم بر استقرار بر ابنیه با توجه به

عوامل طبیعی



بدین ترتیب و با درنظر گرفتن موارد فوق و شبکه تأسیسات و معابر مکان و جهت مناسب ساختمان‌ها مشخص می‌شوند (نقشه ۴-). اگرچه احداث بنا روی این تأسیسات نیز مانعی نخواهد داشت.

نقشه شماره ۱



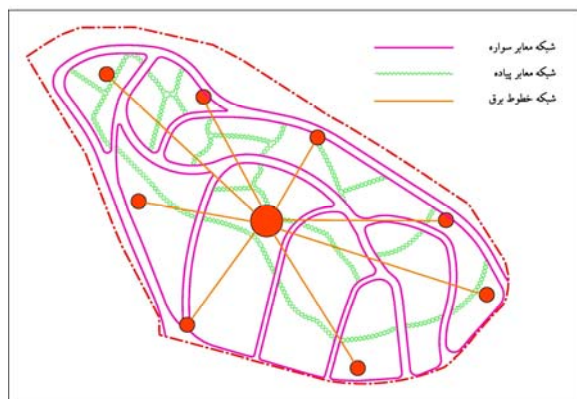
پنج- شبکه برق

شبکه برق‌رسانی معمولاً با طی کوتاه‌ترین راه بهترین شکل خود را خواهد داشت، بنابراین احتمالاً به شکل شعاعی از یک (یا چند مرکز) منشعب می‌شوند.

شش- شبکه پیاده

پیاده‌راهی نیز معمولاً در شکل ایده‌آل در کوتاه‌ترین فواصل (در نتیجه معمولاً شعاعی) شکل می‌گیرند و البته همجواری با کاربری‌های سبز، نهرها، ردیف درختکاری و موارد مشابه نیز مؤثر واقع می‌شود (نقشه ۲-)

نقشه شماره ۲



هفت - تعیین مکان‌های ساخت بنا

با برهم گذاری تمام شبکه‌های واقع در همکف مثل معابر و لایه منهای یک (که در حدود دو متر اول از زمین به پایین را تشکیل می‌دهد)، در سطح همکف

می‌دهند از شبکه معابر و جایگزینی ساختمان‌ها می‌تواند تبعیت نکند. (عکس‌های ۱ تا ۵)



عبور معبر از زیر ساختمانها^۶

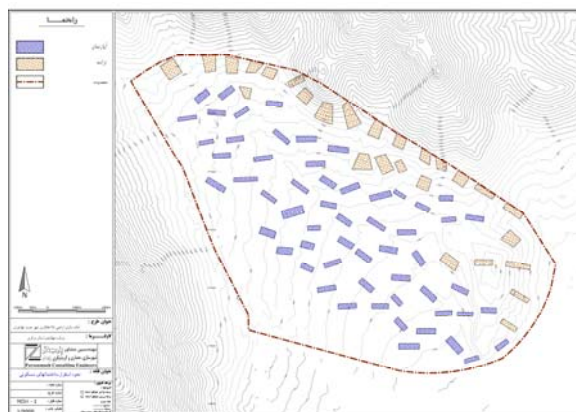


عبور پیاده از زیر ساختمان^۷



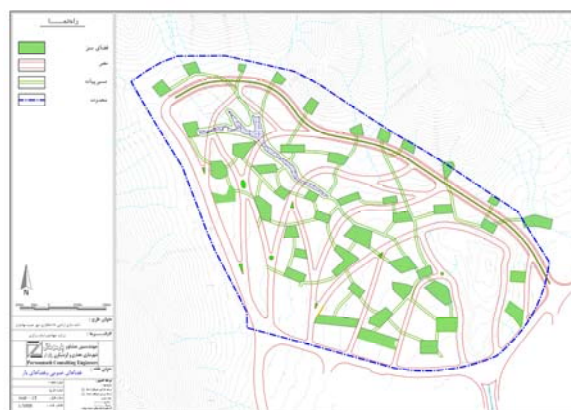
عبور تراموا از زیر ساختمان در شهر لاهه^۸

نقشه شماره ۴: ساختمانها بدون توجه به معابر و تاسیسات شهری فقط بر اساس عوامل فوق در مجموعه شکل گرفته اند



در حدفاصل اینیه فضاهای باقیمانده، برای احداث فضاهای باز و سبز همسایگی (شامل چند ساختمان) تعیین می‌شوند. (نقشه ۵-).

نقشه شماره ۵: فضای سبز واحدهای همسایگی



۳- امکانات ناشی از اراضی استیجاری

۳-۱- گسترش شامل

در اراضی استیجاری که تنها اعیانی آن به افراد واگذار می‌شود عرصه می‌تواند در مشاعات عمومی باقی بماند، در نتیجه:

یک- شبکه تأسیسات شهری از شبکه معابر می‌تواند تبعیت ننماید.

دو- شبکه معابر ضرورت ندارد از جایگزینی ساختمان‌ها متأثر شود.

سه- شبکه پیاده که معمولاً کوتاه‌ترین مسیر را ترجیح

امکان‌پذیر است، لذا در این شیوه، شبکه ابنیه از معیارهای معمول احداث بنا و محدودیت ساخت در قطعات مشخص، پیروی نکرده و با آزادی بیشتری می‌توانند، احداث شوند.

بدین ترتیب برای اولین بار طراحی حجمی جایگزین طراحی دو بعدی می‌شود و طراح باتوجه به مباحث مختلفی چون موارد ذیل می‌تواند طراحی کند:

۳-۳- توپوگرافی اراضی

عناصر منظرساز و ضرورت بهره‌گیری تعداد بیشتری از شهروندان از آنها سیماسازی مطلوب کل مجموعه قرارگیری متناسب احجام دو مجموعه و با یکدیگر و دیگر عناصر مورد نظر.

۴- جمع‌بندی

- ۴-۱- نتیجه این برنامه‌ریزی نشان می‌دهد که
 - در اراضی آماده سازی به دلیل اجاره‌ای بودن زمین تفکیک اراضی منتفی است.
 - به متقاضیان نه زمین، بلکه زیر بنا واگذار می‌شود.
 - امکان استفاده از زمین به عنوان ثروت عمومی نه مالکیت خصوصی برای همگان امکان‌پذیر می‌شود.
 - انطباق طرح با ویژگی‌های طبیعی اراضی، موجب استفاده حداکثر از پتانسیل‌های طبیعی، چون دید به دشت شازند، دید به شهر و استفاده از منظر ارتفاعات و حداکثر نورگیری می‌شود.
 - استقرار اراضی با تقریب مناسب است و امکان انعطاف برای جابجایی آنها امکان‌پذیر است.
 - ابنیه منطبق با توپوگرافی، ارتفاع می‌گیرند.

۴-۲- اثرات طراحی در اراضی استیجاری در

ارزان نمودن محل سکونت

- ۴-۲-۱- در اراضی استیجاری بخش اعیانی به اجاره ۹۹ ساله داده می‌شود، که نوعی مالکیت محسوب می‌شود.
- ۴-۲-۲- با خارج نمودن قیمت زمین از قیمت سکونت‌گاه عرضه ارزان تر ممکن می‌شود.
- ۴-۲-۳- کاهش هزینه تأمین زمین به علل زیر:

۴- بدین ترتیب شانس ایجاد فضا های نیمه عمومی و یا اختلاط عمومی و خصوصی از بین رفت^۹



۵- امکان بازگشت به موارد مثبت شهرسازی سنتی در ادغام فضاهای خصوصی و عمومی^{۱۰}



۳-۲- نحوه استقرار ساختمان‌ها

با توجه به این که در طبقه همکف ساختمان‌ها، هیچ بنایی احداث نمی‌شود و فضاهای عمومی می‌تواند از زیر آنها عبور نماید، به طور متقابل احداث بناها نیز بر روی فضاهای عمومی (فاقد محدودیت ارتفاعی)

About Author:

- Name

Sohrab Mashhoodi

- Collegiate Position

Lecturer Since 1991 (1370 Shamsi)

- College Degree

Master Degree from Architectural and Urban Planning faculty of the shahid Beheshti university 1975 (1354 shamsi)

- Respective Groap

Urban Planning

- Electronic Post

Mashhoodi@Parsoumash.com

- Cell Phone

0912-1018747

- Office Phone

021-88332803 til 5

- Fax

021- 88020311

- Name of the Article

Rental Lands and evolution in planning and design in residential towns

پی‌نوشت‌ها

* کارشناس ارشد معماری و شهرسازی، استاد مدعو گروه شهرسازی، دانشکده هنر و معماری، واحد تهران مرکزی دانشگاه آزاد اسلامی
Mashhoodi@Parsoumash.com

۱. نتیجه بررسی‌های انجام شده در "بررسی عملکردها و نارسائیهای کوی نهم آبان"، چاپ سازمان برنامه و بودجه، ۱۳۵۵
۲. نتیجه بررسی‌های انجام شده در "بررسی عملکردها و نارسائیهای کوی نهم آبان"، چاپ سازمان برنامه و بودجه، ۱۳۵۵
۳. اطهاری، کمال و همکاران. «مسکن اقتصادی در مناطق شهری ایران». بولتن اقتصاد مسکن شماره ۸، (بهار ۱۳۷۲). صص ۱۴ - ۲۱.
۴. مهندسین مشاور زیستا. «مسکن اقتصادی در مناطق شهری ایران - بخش کالبدی و طراحی مسکن». بولتن اقتصاد مسکن شماره ۹. (زمستان ۱۳۷۱). صص ۲۶ - ۲۸.
۵. مرکز آمار ایران. سالنامه آماری. ۱۳۷۷. تهران.
۶. مهندسین مشاور پارسوماش پایدار. طرح آماده‌سازی زمین در اراضی ۹۸ هکتاری شهر مهاجران. ۱۳۸۷. تهران.
۷. عکس از نگارنده از یک بخش مدرن آمستردام
۸. عکس از نگارنده در شهر لاهه هلند
۹. عکس از نگارنده شهرک شوشتر نو
۱۰. عکس از نگارنده شهر شوشتر

یک- هزینه شهرسازی به علت عدم ضرورت پیروی شبکه تأسیسات، سبز و پیاده از معابر تا ۳۰ درصد کاهش می‌یابد.

دو- حدود ۲۵ درصد از سطح و هزینه معابر کاسته می‌شود.

سه- هزینه آتی توسعه معابر، استقرار شبکه‌های جدید تأسیسات و حتی عناصری مثل تراموا به شدت کاهش می‌یابد.

چهار- بدین ترتیب تأمین اراضی از نظر هزینه ۳۰ درصد کاهش می‌یابد.

۳-۴- جلوگیری از رانت

دولت با عدم واگذاری زمین از چهار امر جلوگیری می‌کند.

یک- رانت به گروهی از شهروندان داده نمی‌شود.

دو- شانس برنامه‌ریزی شهری ارزان‌تر و مطلوب‌تر را فراهم می‌سازد.

سه- تغییرات ضروری آنها را در شهرها ممکن می‌سازد.

چهار- با دریافت اجاره دائمی امکان گسترش واحدهای استیجاری را در آینده ممکن می‌سازد و از رانت حاصل از برنامه نیز جلوگیری بیشتری می‌شود.

۴-۴- مباحث حقوقی مسکن استیجاری

در اروپا برای مسکن‌های استیجاری مقرراتی گذارده‌اند که در ایران هم شاید مفید باشد از جمله:

یک- ساکن می‌تواند مسکن را به اولاد و فامیل‌های نزدیک واگذار کند. ولی نمی‌تواند آن را خود بفروشد.

دو- ساکن هر وقت بخواهد، می‌تواند واحد خود را به شهرداری برگرداند.