

تحلیل انواع گونه‌های مسکن اجتماعی برای گروه‌های درآمدی مختلف در شهر نیویورک

آلاله یوسفیان^۱، مرتضی اصغری^۲، تکتتم حنایی^۳

- ۱- دانشجوی کارشناسی ارشد، گروه شهرسازی، واحد مشهد، دانشگاه آزاد اسلامی، مشهد، ایران. alal eh.yoosefian@gmail.com
- ۲- استادیار، گروه شهرسازی، واحد مشهد، دانشگاه آزاد اسلامی، مشهد، ایران. Mortezaasghari1981@gmail.com
- ۳- دانشیار، گروه شهرسازی، واحد مشهد، دانشگاه آزاد اسلامی، مشهد، ایران. t.hanaee@shdi.au.ac.ir

چکیده

تعالی هر جامعه در جهت رفع نیازهای اولیه افراد جامعه هست و شهرهای امروز برای فراهم کردن شرایط بهتر زندگی، ساکنان خود را از امکانات متعددی بهره‌مند ساخته‌اند. مسکن به‌عنوان یکی از مهم‌ترین بخش‌های توسعه جامعه، با ابعاد وسیع اقتصادی، اجتماعی، کالبدی، فرهنگی و زیست‌محیطی خود اثرات گسترده‌ای در ارتقاء سطح کیفیت زندگی ساکنان جوامع گوناگون دارد. تأمین مسکن مناسب، بادوام و متناسب با درآمد افراد از بزرگ‌ترین دغدغه‌های جوامع کنونی به شمار می‌رود. به‌طوری‌که امروزه تأمین مسکن مناسب برای اقشار کم‌درآمد در کل دنیا به چالشی جدی بدل شده و اقشار کم‌درآمد بدون حمایت دولت‌ها قادر به تأمین یکی از اساسی‌ترین نیازهای خود یعنی مسکن نخواهند بود. به دنبال این مهم دولت‌ها در سراسر دنیا سیاست‌های متفاوتی را اتخاذ می‌کنند. هدف از پژوهش حاضر تحلیل انواع گونه‌های مسکن اجتماعی برای گروه‌های درآمدی مختلف در شهر نیویورک است که بر اساس بررسی تیپولوژی، شاخص‌های کیفی و تسهیلات و امکانات هرگونه مسکن اقشار کم‌درآمد شهر نیویورک صورت گرفته است. این پژوهش از نوع کیفی و بر مبنای مطالعات کتابخانه‌ای و زمینه است و نتایج حاکی از آن است که درآمد خانوار به‌عنوان مهم‌ترین مسئله اقتصادی، عامل مهم و تعیین‌کننده مسئله مسکن است و موضوع جالب‌توجه آن است که در گونه‌بندی‌های مسکن این قشر علاوه بر مسائل اقتصادی، به عوامل دیگری چون شغل افراد و وضعیت جسمانی و نیازهای آنان نیز توجه شده است.

واژه‌های کلیدی: مسکن، تیپولوژی، مسکن اقشار کم‌درآمد، شهر نیویورک.

مقدمه

امروزه مسکن و مسائل مربوط به آن مسئله‌ای جهانی است و برنامه ریزان و سیاست‌گذاران در کشورهای مختلف به دنبال راه‌حلی برای حل مسائل مربوط به آن‌اند (Buckly and Kalari kkal, ۲۰۰۵:۳۳۷). مسکن هم‌اکنون عامل اصلی جامعه‌پذیری افراد نسبت به جهان و کالایی عمده و تعیین‌کننده در سازمان اجتماعی فضا است که در شکل‌گیری هویت فردی روابط اجتماعی و اهداف جمعی افراد نقش بسیار تعیین‌کننده‌ای دارد (Short, ۲۰۰۶:۱۹۹). و عوامل اقتصادی، سبک معماری، زبان بومی منطقه، گرایش‌های سبک‌شناختی آب‌وهوا، جغرافیا و آداب و سنن محلی در توسعه برنامه‌ریزی و طراحی آن در مکان‌های مختلف تأثیرگذار هستند (Sendi ch, ۲۰۰۶:۱۸۵). در واقع مسکن خوب و مناسب نشانگر رفاه عمومی جامعه است و مسکن بد و نامطلوب منجر به پیامدهای زیانباری از قبیل بیماری‌ها، تباهی و فساد جوانان جوامع می‌گردد (Rangwal a, ۱۹۹۸: ۶۲). با توجه به موارد فوق‌الذکر تأمین مسکن برای تمامی اقشار جامعه امری ضروری محسوب می‌گردد و به مشکلی جدی در جهان بدل شده است. بسیاری از برنامه ریزان شهری معتقدند فقدان مسکن مقرون‌به‌صرفه بر سلامت کل جامعه تأثیر منفی دارد. (Gabriel & et al, ۲۰۰۵:۲). چالش‌های مسکن مقرون‌به‌صرفه در داخل شهرها از بی‌خانمان‌هایی که مجبورند در خیابان زندگی کنند شروع و تا محرومیت نسبی کارگران حیاتی مانند افسران پلیس، آتشنشانان، پرستاران و معلمان که قادر به تهیه‌ی مسکن در نزدیکی محل کار خود نیستند، ادامه دارد. این کارگران مجبورند در حومه‌ی شهر زندگی کنند که بعضاً تا دو ساعت در راه رسیدن به محل کار خود هستند. (Bridge & et al, ۲۰۱۱). این موضوع (فقدان مسکن مقرون‌به‌صرفه) باعث کمبود کارگر ارزان قیمت (Bahatta, ۲۰۱۰:۴۲) و افزایش تقاضا برای سیستم‌های حمل‌ونقل می‌گردد. (کارگرانی که مسافت‌های طولانی بین محل کار و مسکن

ارزان قیمی طی می‌کنند). همچنین تحقیقات نشان می‌دهد، افزایش قیمت مسکن در شهرهای ایالت متحده (لس آنجلس، کالیفرنیا، ساراسوتا و فلوریدا) با کاهش ثبت نام در مدارس محلی در ارتباط است (Rey, 2008: 3-8).

کشور آمریکا، سومین کشور پهناور و پرجمعیت جهان، که پرجمعیت‌ترین شهر آن، نیویورک سیتی در ایالت نیویورک واقع است و جمعیت آن ۱۸۰۹۷۶۰۴۵۷ نفر برآورد شده است. این شهر دروازه اصلی ورود به آمریکا بوده و از پرجمعیت‌ترین شهرهای جهان از نظر تراکم جمعیت شهری است. رویکرد شهر نیویورک به منظور برنامه‌ریزی و توسعه برای رفع نیازهای مسکن آن کافی نیست. از آنجایی که بازار مسکن نیویورک از یک بحران رها شدن در اواخر قرن بیستم به بحران مقرون به صرفه در قرن بیست و یکم حرکت کرد، عرضه مسکن آن توانست با تقاضای فزاینده مسکن همگام شود. و نتیجه، افزایش اندازه خانوارها، نرخ‌های بالاتر ازدحام، نرخ دائماً پایین خانه‌های خالی و کاهش سریع تعداد واحدهای مسکونی است که برای خانوارهای با درآمد کم و متوسط مقرون به صرفه است.

همان‌طور که گفته شد از آنجاکه مسکن از جمله نیازهای ضروری هر فرد است و تأمین مسکن مناسب برای تمامی اقشار جامعه بالأخص اقشار کم‌درآمد، مهم و ضروری تلقی می‌شود و مسئله اساسی هر کشور از جمله کشورهای توسعه یافته و در حال توسعه به شمار می‌رود، لذا آشنایی با تجارب جهانی به خصوص کشورهای توسعه یافته و شهرهای پرجمعیت آن‌ها بسیار حائز اهمیت بوده و در ارتقاء و برنامه‌ریزی مسکن اقشار کم‌درآمد کمک‌حال خواهد بود، پس به منظور دستیابی به اهداف فوق‌الذکر در این پژوهش، به بررسی انواع گونه‌های مسکن اجتماعی شهر نیویورک برای گروه‌های درآمدی مختلف و امکانات و تسهیلات هر یک از آن‌ها پرداخته می‌شود و به سه سؤال مهم پاسخ می‌دهد که عبارت‌اند از:

گونه‌های مسکن اجتماعی برای گروه‌های درآمدی مختلف در شهر نیویورک چگونه است؟

شاخص‌های کیفی مسکن گروه‌های کم‌درآمد در نیویورک کدام‌اند؟

تسهیلات و امکانات ارائه شده برای هرگونه از مسکن اجتماعی در شهر نیویورک چیست؟

پیشینه پژوهش

به منظور افزایش آگاهی قبل از انجام تحقیق، بایستی با مراجعه به مدارک و اسناد، پیرامون موضوع تحقیق ارتباط منطقی میان اطلاعات پژوهش‌های قبلی با مسئله تحقیق برقرار نمود و در پرتو اطلاعات به دست آمده، مسئله تحقیق و متغیرهای تحقیق را دوباره تعریف و معین و کرانه‌های آن‌ها را مشخص نمود. این امر کمک می‌کند تحقیقات در راستای مجموعه پژوهش‌های هم‌خانواده قرار گیرد و آن را با دستاوردهای تحقیقاتی دیگران هماهنگ می‌کند.

جدول شماره ۱

پژوهشگر	عنوان پژوهش	نتیجه پژوهش
باربر- سال ۲۰۰۸	مزایای خانه سازی در سال	میانی ساماندهی افراد فقیر را در کشور انگلستان بحث می‌کند و برای رفع آن‌ها راهکارهای عملی را ارائه می‌دهد که از جمله مهم‌ترین آن‌ها ۱- حمایت از افراد بیکار و کم‌درآمد برای مدتی معقول تا آن‌ها توانایی مالی و استعداد الزم برای برآورده ساختن نیازهایشان به دست آورند. ۲- اصلاح هزینه‌های اداری، کاهش پیچیدگی و تمرکز برای بهبود سرویس‌دهی به مطالبه کنندگان. ۳- بهبود زمینه‌های کاری و ایجاد انگیزه در افراد. ۴- کاهش خطای مشتریان و صاحب‌متنصبان هست.
خدایی و میره- سال ۱۳۹۰	مروری بر تجارب جهانی در زمینه تأمین مسکن گروه‌های کم‌درآمد شهری	به مسئله تأمین مسکن در کشورهای پیشرفته پرداخته است و نتیجه‌گیری کرده است که موفقیت بخش مسکن در کشورهای پیشرفته جهان، بیش از هر چیز مرهون رعایت اصول اولیه برنامه‌ریزی است. تجربه مسکن در این کشورها مبین آن است که در سیاست‌گذاری و انتخاب ابزار مناسب، نگاه‌های بخشی و فضایی، توأمان با یکدیگر عمل نموده‌اند تا فرصت‌های ایجاد شده در بازار توانمندان به نفع بهبود شرایط برای بهره‌مندی ناتوانان از مسکن جهت‌یابی شود.
گیلبرت- سال ۲۰۱۴	مسکن رایگان برای قشر ضعیف	پروژه ساخت مسکن دولتی برای صد هزار خانوار فقیر در کشور کلمبیا توسط دولت این کشور را مورد بررسی قرار داده و به چرایی اتخاذ سیاست ساخت مسکن دولتی و ارزیابی فرصت‌های موجود جهت پیش برد موفقیت‌آمیز این پروژه دولتی پرداخته است. او در این مطالعه، اثربخشی ساخت‌وساز دولتی جهت رفع مشکل مسکن افراد فقیر و بی‌خانمان را مورد پرسش قرار داده و متذکر می‌شود که پروژه‌های مشابه قبلی نتوانسته‌اند حلال مشکل مذکور باشند.

مبانی نظری

مسکن یکی از عناصر اساسی موردنیاز برای زندگی و به‌عنوان عاملی فراتر از یک عامل ضروری، پناهگاهی برای خلوت، امنیت و تفریح شخصی را فراهم می‌کند. ساختار فیزیکی آن ادای دینی کاربزماتیک به فردی است که در آن زندگی می‌کند، درحالی‌که مکان و موقعیت آن پیوندی را با جامعه ایجاد می‌کند و کاتالیزوری برای توسعه و شکوفایی شهرها، شکل‌گیری محله‌ها و ظهور و شکوفایی فرهنگ‌های منحصربه‌فرد ایجاد می‌کند. (Shankl i n, Trevor, ۲۰۱۲:۱۰) مسکن پایدار و با طراحی خوب، پایه و اساس یک زندگی کامل را فراهم می‌کند. خانه‌های با وقار و مقرون‌به‌صرفه در نزدیکی منابع و زیرساخت‌هایی مانند شغل، مدارس و حمل‌ونقل به خانواده‌ها و جوامع اجازه می‌دهد تا شکوفا شوند. مسکن نه تنها می‌تواند زندگی ساکنان را متحول کند، بلکه بلوک‌های ساختمانی برای محله‌های پر جنب‌وجوش و متنوع را تشکیل می‌دهد. مسکن، اکثریت محیط ساخته‌شده را تشکیل می‌دهد. هر توسعه به ویژگی منحصربه‌فرد محله و بلوک خود کمک می‌کند. توسعه‌های مسکونی با طراحی فوق‌العاده می‌توانند مداخلاتی پایدار و مبتنی بر مکان باشند که برابری، پایداری، انعطاف‌پذیری و زندگی سالم‌تر را تقویت می‌کنند. (Qual i ty Aff ordabl e Housi ng, ۲۰۱۸)

بررسی و شناخت جایگاه مسکن در برنامه‌های شهری و ایجاد ارتباط و پیوند بین سیاست‌گذاری مسکن و برنامه‌های شهری، مهم‌ترین ابزار دستیابی به اهداف مربوط به مسکن به‌عنوان مؤثرترین عنصر کالبدی شکل‌دهنده به فضای شهری هست. برنامه‌ریزی و فرایند سیاست‌گذاری و محصول بلافصل آن، یعنی برنامه‌های توسعه در سطوح مختلف و به‌ویژه برنامه‌های شهری، به‌عنوان بازوی دولت‌ها در امر تأمین منافع عام و توزیع منابع در سطح جامعه نقش مهمی را بر عهده دارد. (Guy, ۲۰۰۲) با توجه به اینکه تقریباً همه‌ی کشورهای جهان با مسئله‌ی تأمین مسکن مواجه می‌باشند، این مشکل و پیامدهای آن بسیاری از کشورها را به تکاپو واداشته تا اقدامات مؤثرتر و بیشتری برای حل این معضل به عمل آورند و از این رهگذر زمینه‌ی مناسب‌تری برای بهره‌مندی گروه‌های کم‌درآمد شهری از ثمرات زندگی شهری فراهم آورند. (حسینی، ۱۳۹۷:۲) مسکن مقرون‌به‌صرفه عبارت است از واحدهای مسکونی که برای افرادی با درآمد متوسط، مقرون‌به‌صرفه تلقی گردد (Bhatt a, ۲۰۱۰:۳۳). سازمان ملل در برنامه‌ی اسکان بشر، مسکن مقرون‌به‌صرفه را این‌گونه تعریف می‌کند به‌صورت کلی به‌عنوان مکانی تعریف می‌شود که در کیفیت و موقعیت مناسب بوده و آن‌قدر هزینه‌بر نباشد که دیگر هزینه‌های اساسی زندگی را مختل کرده یا بهره‌مندی از حقوق اساسی بشر را مورد تهدید قرار دهد. (United Nations Human Settlements Programme, ۲۰۱۱:۱۰) به اعتقاد برخی از پژوهشگران تولید مسکن برای اقشار کم‌درآمد تنها یک مسئله طراحی یا یک ماده قانونی از بودجه یا دیدگاه اجتماعی نیست بلکه مسئله‌ای است که تمامی این موارد را باهم شامل می‌شود و به‌سادگی نمی‌توان آن را دسته‌بندی نمود. از این‌رو محققان معتقدند که مسئله‌ی مسکن برای اقشار کم‌درآمد یا مسکن مقرون‌به‌صرفه هم در واقعیت و هم از نظر مبانی نظری با شکست روبه‌رو شده است. اما آنچه اتفاق می‌افتد این است که قدرت تشخیص مابین واقعیت و شکست تئوریک وجود نداشته و غالب برنامه ریزان، تصمیم سازان و تصمیم گیران سعی دارند این مشکل را با راه‌حل‌های خاص طراحی حل نمایند.

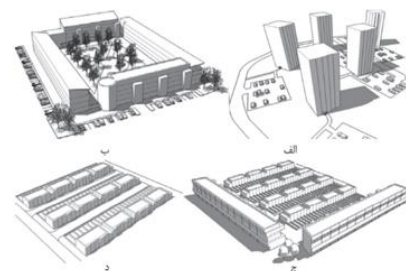
نقطه عطف توجه به برنامه‌ریزی مسکن در قالب مسکن اجتماعی، مسکن دولتی و مسکن گروه کم‌درآمد را می‌توان برای اولین بار در اروپای غربی جستجو کرد. دلیل توجه به این امر ناشی از دو مسئله مجزا به‌طورکلی هست، یکی تبعات و خسارات جنگ جهانی دوم و دیگری آنکه در اروپای شرقی فرایند شهرنشینی دیرتر از اروپای غربی شکل گرفته است؛ اما با آغاز قرن بیستم تا پیش از آغاز جنگ جهانی دوم، توسعه سیاست‌های مسکن در اروپای غربی به‌طورکلی به‌وسیله نیروهای بازار مشخص می‌گردید و مشارکت بخش عمومی در بازار مسکن به ندرت یا ضعیف و یا مقطعی بود، نهایتاً اثرات مسکن در بسیاری از شهرهای بزرگ به ضرر گروه کم‌درآمد در بازار مسکن تمام می‌شد (forster, ۲۰۰۶:۹-۱۲). از آنجاکه در این مقاله سعی بر تحلیل انواع گونه‌های مسکن اجتماعی برای گروه‌های درآمدی مختلف است لذا ضرورت دارد در این بخش تعاریفی از گونه آورده شود. «گونه»، به نوعی یک مفهوم کلی است که در زبان معماری عهده‌دار سازمان‌دهی عناصر و پدیده‌های مشابه در دسته‌ها، اعلام و اسامی عام است و آنچه گونه‌ها را پدید می‌آورد، مشخص‌هایی است که ذاتی پدیده‌های خاص بوده و اشتراک میان آن‌ها، مولد یک موجودیت مشترک و قابل استنتاج از آن‌هاست که «گونه» انگاشته می‌شود. بدین ترتیب «گونه»‌ها، به نمایندگی از آنچه که عمومیت دارد، مطرح می‌شوند در حالیکه اثر منفرد، با تغییراتی اندک و جزئی حول «گونه»، سازگار شدن با اوضاع، محیط و شرایط خاص خود را به نمایش می‌گذارد. به بیانی دیگر، ماهیت گونه شناختی، با توجه به

شرایط زمان و مکان، یعنی اینجا و اکنون، تعدیل گردیده و شکل یک اثر خاص و منحصر به فرد را به خود می‌گیرد (نوربریشولتز، ۱۳۸۱).

برحسب نیازهای پژوهشی و پیشینه شکل‌گیری الگوهای مسکن در کشورهای مختلف گونه‌شناسی خانه از مقیاس مجموعه تا بلوک شامل فضای داخلی واحد و کل واحد مسکونی با معیارهای مختلفی صورت گرفته است. یکی از گونه‌شناسی‌های در مقیاس طراحی شهری و مجموعه‌های غیر مرتفع واحدهای مسکونی تک خانواری شامل خانه‌های غیر متصل، خانه‌های نیمه متصل، خانه‌های نواری و خانه‌های با حیاط مرکزی می‌شود. در این دسته‌بندی نحوه قرارگیری واحد مسکونی در زمین و هم‌جواری، معیار گونه‌شناسی بوده است معیارهای دیگری چون هم‌نشینی فضای پر و خالی، دسترسی، حجم و ابعاد بنا عامل مشترک تعریف گونه‌ها هست محقق ایتالیایی کامبی، "خانه‌های حیاط دار را بر اساس موقعیت حیاط، به صورت خانه‌های I شکل، L شکل، U شکل، T شکل، Z شکل، چلیپایی و خطی دسته‌بندی کرده است (کامبی، ۱۳۸۲). محققان آمریکایی "تیس"، "شروود" و "پلی" زویدس، خانه‌های حیاط دار لس‌آنجلس را بر حسب نحوه اشغال زمین، به خانه‌های یک سوپه، دو سوپه، L شکل، U شکل و حیاط مرکزی دسته‌بندی کرده‌اند (شکل ۱) (Pol yzoi des & Sherwood & Tice, ۱۹۹۲:۳۲). محققان آلمانی "پفایفا" و "برانک" در کتاب گونه‌شناسی خانه‌های حیاط دار خانه‌ها را به گروه‌های خانه‌هایی با باغ مرکزی، خانه‌های L شکل، خانه‌های پاسیو دار و خانه‌های آتریوم دار تفکیک کرده‌اند (Pfeifer & Brauneck, ۲۰۰۸).

شکل ۱: گونه‌شناسی خانه‌های حیاط دار لس‌آنجلس بر حسب هم‌نشینی فضای باز و بسته. مأخذ: عینی فر، قاضی زاده، ۱۳۸۹: ۳۷

گونه‌شناسی مجتمع‌های مسکونی بلندمرتبه متشکل از بلوک‌های متفاوت، علاوه بر گونه‌شناسی مبتنی بر نوع دسترسی و روابط فضاهای داخلی، در نحوه قرارگیری و هم‌نشینی فضای باز و بسته نیز هست. گونه‌های غالب این مجتمع‌ها، چیدمان محیطی، بلوک‌های منفرد، بلوک‌های ردیفی و ترکیب مختلطی از سایر بلوک‌ها است (Bi ddul ph, ۲۰۰۷: ۴۹-۵۳). چیدمان محیطی، منطبق با اصول خانه‌های حیاط مرکزی سنتی ایران است. در این گونه، نمای اصلی بلوک‌ها رو به معبر عمومی دارد و فضای خصوصی در پشت بلوک قرار می‌گیرد. چیدمان بلوک‌ها به دور هسته مرکزی، باعث شکل‌گیری فضای باز خصوصی می‌گردد که می‌تواند به صورت مشترک برای تمام بلوک‌ها باشد و یا به قطعات کوچک خصوصی تفکیک گردد. در چیدمان منفرد، بلوک‌های بلندمرتبه مسکونی به صورت مجزا در کنار یکدیگر می‌ایستند. در این گونه، امکان تهویه و نورگیری طبیعی بیشتری به نسبت سایر گونه‌ها فراهم است و فضای باز با کیفیات متفاوتی حاصل می‌گردد. گونه نواری، ساده‌ترین راه حل چیدمان بلوک‌ها است. جهت‌گیری این بلوک‌ها تابع ملاحظات اقلیمی و یا ضوابط شهرسازی منطقه است. (شکل ۲)



شکل ۲: چیدمان مجتمع مسکونی به صورت الف (محیطی، ب) منفرد، ج) نواری، د) مختلط، مأخذ: عینی فر، قاضی

زاده، ۳۸: ۱۳۸۹

پس از آشنایی با مفهوم گونه در بخش‌های بعدی گونه‌های مسکن اجتماعی اقشار کم‌درآمد به تفکیک تیپولوژی بررسی خواهد شد. هدف اصلی سیاست‌های مسکن از یکسو تأمین مسکن برای همه اقشار است به طوری که مسکن از وضعیت خوبی برخوردار باشند و اندازه آن‌ها نیز مناسب باشد؛ از سوی دیگر ارائه مسکنی که با کیفیت و مقرون به صرفه باشد. (زیاری، ک. و همکاران ۱۳۹۵) و (Walker و L.A. ۲۰۱۵). به طور کل مسکن از دیدگاه‌های مختلف مورد توجه بوده که در این مجال به اهم آن‌ها اشاره می‌شود: نخستین دیدگاه، دیدگاه اقتصادی بازار است؛ این دیدگاه دیدگاهی لیبرالی بوده است که مسائل مسکن را مانند دیگر مسائل اقتصادی به مکانیزم بازار سپرده و معتقدند که هر نوع مداخله دولت از کارایی دست نامرئی می‌کاهد (دژکام، ۱۳۷۳: ۲۵۵). دومین دیدگاه اقتصادی برنامه‌ریزی شده بازار مسکن است؛ در این دیدگاه انتفاع به عنوان محرک و هدف فعالیت‌ها در زمینه مسکن کنار گذاشته می‌شود بخش مسکن جزو جدایی‌ناپذیر سیستم عمومی، برنامه‌ریزی و مدیریت اقتصادی می‌گردد و از هدف‌های کلی این دیدگاه به ایدئولوژی رفاه: توسعه اجتماعی و اقتصادی است (حیدرآبادی، ۱۳۸۰: ۹). سومین دیدگاه موجود به مسکن گروه‌های کم‌درآمد مربوط است. این دیدگاه شامل سه برنامه عمده است که میلز آن را بدین شرح بیان می‌نماید: (Mills, G., ۲۰۰۶).

برنامه‌ای که سوبسیدهای جبرانی اجاره را برای مسکن منفرد یا مجتمع‌های مسکونی فراهم می‌نماید.

۲- اعتبارهای مالیاتی که ماحصل آن واحدهای مسکونی با اجاره پایین است.

۳- برنامه‌های حمایتی مربوط به ساخت مسکن برای طبقات با استطاعت پایین. (انصاری، ۱۳۹۴).

روش تحقیق

پژوهش حاضر از نوع کیفی و بر مبنای مطالعات کتابخانه‌ای و زمینه‌ای هست. بدین صورت که در بخش مطالعات زمینه‌ای با بهره‌گیری از اسناد و منابع مرتبط، به تحلیل انواع گونه‌های مسکن اجتماعی اقشار کم‌درآمد در شهر نیویورک و سپس بر اساس تحلیل عکس‌ها و نقشه‌ها به مقایسه‌ی میان انواع تیپولوژی‌های مسکن بر اساس گروه‌های درآمدی مختلف پرداخته شده است. بعد از آن شاخص‌های کیفی و همچنین تسهیلات و امکانات اختصاص داده شده به هر نوع از تیپولوژی‌ها مورد تجزیه و تحلیل قرار گرفته است.

ایالات متحده‌ی آمریکا، کشوری مستقل در آمریکای شمالی بوده و به جز سرزمین اصلی؛ با شیوه‌ی حکومت جمهوری فدرال متشکل از ۵۰ ایالت، پنج سرزمین خودمختار و مجموعه‌ای از جزایر پراکنده که مجموعاً دارای مساحتی معادل ۹۰۸ میلیون کیلومتر مربع هست و از این رو سومین کشور پهناور جهان محسوب می‌شود کشور آمریکا همچنین با جمعیتی بیش از ۳۳۵ میلیون نفر (آمار سال ۲۰۲۲) سومین کشور پرجمعیت جهان است. پایتخت آن واشینگتن، دی.سی. و پرجمعیت‌ترین شهر آن نیویورک سیتی در ایالت نیویورک است.

نیویورک که با القابی چون سیب بزرگ، شهری که هرگز نمی‌خوابد، گاتهام، پایتخت جهان، مرکز عالم هستی و نیو آمستردام (تا سال ۱۶۶۴) شناخته می‌شود، در لبه جنوبی ایالت نیویورک واقع شده و از ۵ ناحیه برانکس، بروکلین، منهتن، کوئینز و استتن آیلند تشکیل شده است. ابرشهر نیویورک با مساحت ۸۰۶۸۳ کیلومتر مربع، وسیع‌ترین شهر ایالات متحده آمریکا و وسیع‌ترین منطقه شهری در جهان است. همچنین سکونت حدود دو سوم از جمعیت کل ایالت نیویورک در شهر نیویورک و سکونت حدود ۴۰ درصد از این جمعیت در منطقه لانگ آیلند نیویورک را به یکی از پرجمعیت‌ترین شهرهای جهان از نظر تراکم جمعیت شهری بدل کرده است.

این شهر به دلیل تأثیرگذاری در مسائل اقتصادی، مالی، رسانه‌ای، هنری، مد، تحقیق و پژوهش، فناوری، آموزشی و تفریحی به شهری جهانی بدل شده و به دلیل استقرار سازمان ملل متحد از مهم‌ترین مراکز سیاسی در سطح جهانی به شمار می‌رود.

درواقع با آغاز جنگ جهانی دوم مقدمات رشد همه‌جانبه نیویورک را فراهم گردید و در پی خرابی‌های گسترده در سراسر اروپا به جذب سرمایه‌های جدید و سرگردان و نیروی کار فراوان پرداخت، عاملی که به توسعه اقتصادی و رونق صنایع و کارخانجات نیویورک انجامید، در سال ۱۹۵۲ و با احداث مقر دائمی سازمان ملل متحد در نیویورک این شهر عملاً به مهم‌ترین شهر در عرصه دیپلماسی بین‌المللی تبدیل شد. در سال‌های بعد نیز این شهر شاهد اتفاقاتی تاریخی‌ساز بود، نیویورک و برج‌های تجارت جهانی مهم‌ترین اهداف حملات تروریستی ۱۱ سپتامبر در سال ۲۰۰۱ بودند، واقعه‌ای که در سال‌های بعد نیز تأثیرهای خود را بر مناسبات جهانی نشان داد. (به نقل از ویکی پدیا)

یافته‌های تحقیق

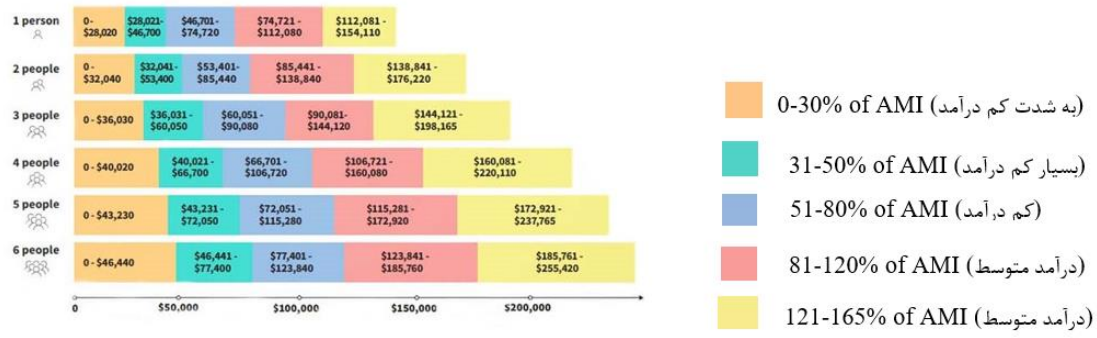
هدف مقاله حاضر تحلیل انواع گونه‌های مسکن اجتماعی برای گروه‌های درآمدی مختلف در شهر نیویورک است و یافته‌های تحقیق جهت بررسی دقیق‌تر به سه بخش کلی به‌قرار زیر تقسیم‌بندی شده است:

- (الف) الگوهای تیپولوژی مسکن گروه‌های درآمدی
 - (ب) شاخص‌های کیفی مسکن در گروه‌های درآمدی
 - (ج) بررسی تسهیلات و امکانات به تفکیک تیپولوژی.
- در ادامه شرح و بررسی موارد فوق‌الذکر ارائه خواهد شد.

به‌طور کلی ایالت متحده آمریکا فاقد یک نظام فراگیر مسکن اجتماعی، در مقایسه با اروپا است. دولت فدرال در این کشور، برای مقرون‌به‌صرفه تر کردن مسکن، یارانه می‌دهد. کمک‌های مالی برای مالکان از طریق کسر مالیات و بهره‌ی وام مسکن و برای خانواده‌های کم‌درآمد از طریق برنامه‌های یارانه‌ای مسکن فراهم می‌شود. کمک‌های فدرال در زمینه‌ی مسکن خانواده‌های کم‌درآمد را می‌توان به سه بخش تقسیم کرد:

۱. یارانه‌های "مستأجر محور" که به خانواده‌های مشخص و واجد شرایط داده می‌شود. در این روش، دولت تمام یا بخشی از سرمایه‌ی لازم برای اجاره‌ی مسکن را در اختیار خانوار قرار می‌دهد و انتخاب مسکن بر عهده‌ی شهروندان هست.
۲. یارانه‌های "پروژه محور" که به مالکان واحدهای مسکونی داده می‌شود که بر اساس آن باید خانه‌ی خود را با نرخ مقرون‌به‌صرفه به خانواده‌های کم‌درآمد اجاره دهند. این سیاست‌ها که از بعد از جنگ جهانی دوم دنبال می‌شود به کنترل اجاره‌ها از سوی دولت انجامیده است. به این اساس اجاره‌ها در حد توان مردم و پایین‌تر از ارزش بازار تعیین می‌گردد.
۳. مسکن اجتماعی که معمولاً متعلق به دولت بوده و زیر نظر آن اداره می‌شوند. برخی از پروژه‌های مسکن عمومی به سازمان‌های خصوصی واگذار شده است.

تمامی این سه دسته سیاسی با یکدیگر اجرا می‌شوند. دولت بیشترین هزینه را متحمل گردیده ولی در بازار مسکن دخالت زیادی ندارد. دولت فدرال قابل‌دسترس بودن مسکن برای متقاضیان و سودآور بودن بازار را هدف نهایی فعالیت خود قرار داده است. (حسینی، ۱۳۹۷:۷) در شرایط فعلی که یافتن مسکن مقرون‌به‌صرفه برای ساکنان طبقه متوسط نیویورک نیز یک چالش است، نیویورک فرصت‌های مسکن مقرون‌به‌صرفه را برای خانوارها در طیف وسیعی از اندازه‌ها و سطوح درآمد ایجاد می‌کند. مسکن مقرون‌به‌صرفه بر اساس درصد خانوار از درآمد متوسط منطقه AM است که توسط دولت فدرال تعیین می‌شود. New York Housing به ساکنانی که بین صفر تا ۱۶۵ درصد از AM نیویورک را تشکیل می‌دهند خدمات می‌دهد. به‌طور کلی مسکن در صورتی مقرون‌به‌صرفه تلقی می‌شود که حدود یک سوم یا کمتر از آنچه مردم ساکن در آنجا می‌سازند هزینه داشته باشد، و به‌گونه‌ای تنظیم شده است که اجاره‌بها در طول زمان به طور چشمگیری افزایش پیدا نکند. اعداد در این نمودار نشان‌دهنده سطوح AM ۲۰۲۲ است. این نمودار به توضیح دسته‌های درآمدی بر اساس اندازه خانوار متفاوت است می‌پردازد.



شکل ۳: سطوح درآمد واجد شرایط بر اساس اندازه خانوار

مآخذ: <https://www.nyc.gov/assets/hpd/downloads/pdfs/services/affordable-housing-income-eligibility.pdf>

در نمودار فوق گروه‌های کم‌درآمد برای برخورداری از مسکن مقرون‌به‌صرفه به پنج دسته تقسیم‌بندی می‌شوند.

جدول ۲: سطوح درآمد واجد شرایط مسکن مقرون‌به‌صرفه،
Housing New York: Affordable-Borough, Ten-Year Plan, p:6 مآخذ:


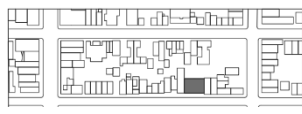
مسکن مقرون‌به‌صرفه چیست؟			
گروه درآمدی	درصد AM	اجاره ماهانه مورد نیاز برای جلوگیری از بار اجاره	درآمد سالانه (برای خانوار چهار نفره)
به شدت کم‌درآمد	۰-۳۰٪	بالای ۶۲۹\$	< ۲۵,۱۵۰\$
بسیار کم‌درآمد	۳۱-۵۰٪	۶۳۰-۱,۰۴۹\$	۲۵,۱۵۱-۴۱,۹۵۰\$
کم‌درآمد	۵۱-۸۰٪	۱,۰۵۰-۱,۶۷۸\$	۴۱,۹۵۱-۶۷,۱۲۰\$
درآمد متوسط	۸۱-۱۲۰٪	۱,۶۷۹-۲,۵۱۷\$	۶۷,۱۲۱-۱۰۰,۶۸۰\$
درآمد متوسط	۱۲۱-۱۶۵٪	۲,۵۱۸-۳,۴۶۱\$	۱۰۰,۶۸۱-۱۳۸,۴۳۵\$

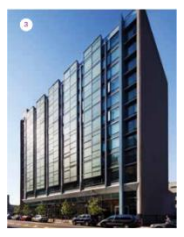
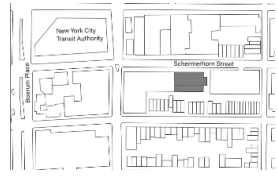


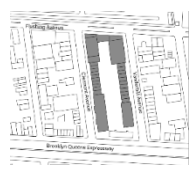

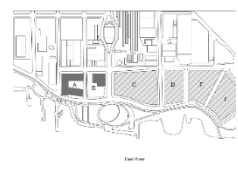
الف) الگوهای تیپولوژی مسکن گروه‌های درآمدی

با توجه به سطوح درآمدی متفاوت که در میان اقشار کم‌درآمد شهر نیویورک وجود دارد و پیش از این درباره دسته‌بندی آن مختصری توضیح داده شد، به بررسی گونه‌های مسکن‌های این قشر پرداخته می‌شود. در این بخش هر یک از تیپ‌های مسکن موجود در گروه‌های درآمدی متفاوت را مورد بررسی قرار داده و به منظور آشنایی و بررسی بیشتر پلان، نما و تصاویر هر یک از گونه‌ها همراه با ذکر نام هر یک در جداولی ارائه شده است.

هفت مطالعه موردی ارائه شده در اینجا برخی از بهترین مسکن‌های مقرون‌به‌صرفه اخیر ساخته شده در شهر نیویورک را نشان می‌دهد. این نمونه‌ها که از کوچک‌ترین تا بزرگ‌ترین ۱۶ واحد تا ۹۲۵ سازمان‌دهی شده‌اند، رویکردهای طراحی خلاقانه و موفق را برای سایت‌های چالش‌برانگیز، بودجه‌های محدود و برنامه‌های بلندپروازانه نشان می‌دهند. پروژه‌های ساخته شده همگی دارای درآمد اکثریت محدود هستند و طبق مقررات فعلی شهر «مقرون‌به‌صرفه» تعریف شده‌اند. برخی از پروژه‌ها شامل اجزای مسکن حمایتی نیز می‌شوند. توضیحات متن زیر نشان می‌دهد که چگونه این پروژه‌ها به طور مدبرانه هشت اصل راهنمای کمیسیون طراحی عمومی را مورد توجه قرار می‌دهند. در نظر گرفتن برنامه‌ریزی سایت، انبوه‌سازی، متریال بودن، نما، پنجره‌ها و درها، شرایط طبقه همکف، گردش خون و طراحی فضای باز).
(Desi ng New York: Quality Affordable Housing pdf, 2018, p:16)

جدول ۳: الگوی تیپولوژی گروه درآمدی کم
Desi ng New York: Quality Affordable Housing pdf, 2018, p:16 مآخذ:

تصاویر	پلان معماری	انواع تیپولوژی	
		Prospect Gardens (Plot Infill Prototype)	۱

تصاویر	پلان معماری	انواع تیپولوژی	
		Frost Street Apartments	۲
		Crest on Avenue Residence	۳
		The Schermerhorn	۴
		Arbor House	۵
		Navy Green	۶
		Hunter's Point South Commons and Crossing	۷

ج) شاخص‌های کیفی مسکن در گروه‌های درآمدی

شاخص کیفیت مسکن یکی از شاخص‌های مهم در سنجش کارکرد کیفی مسکن است که نمایانگر فرم مطلوب، استحکام و امنیت مسکن در برابر حوادث طبیعی است. شاخص‌های مسکن شاید مهم‌ترین و کلیدی‌ترین ابزار در برنامه‌ریزی مسکن باشند. (ارجمند نیا، ۵۴: ۱۳۷۳). در جدول ذیل به‌منظور بررسی شاخص‌های کیفی مسکن اقشار کم‌درآمد شهر نیویورک مواردی چون جنس مصالح از لحاظ نوع اسکلت، دوام مصالح از منظر بادوام و نمیه بادوام و مالکیت از لحاظ مالکیت خصوصی و دولتی مورد بررسی قرار گرفته است.

جدول ۴: شاخص‌های کیفی مسکن در گروه‌های درآمدی

مأخذ: ۲۰۱۸، Desi gni ng NewYor k: Qual i ty Af f or dabl e Housi ng pdf

نوع شاخص	گروه درآمدی کم
جنس مصالح	استفاده از سازه بتنی در نوع دوم به‌منظور کاهش سروصدا استفاده از خرپاها و یک سیستم سازه‌ای بتنی در نوع چهارم استفاده از دیوار باربر بتنی در نوع پنجم
دوام مصالح	بادوام بادوام
مالکیت	ترکیب یارانه‌های دولتی فدرال و ایالتی و منابع خصوصی در نوع سوم مسکن اقشار کم‌درآمد نوع پنجم مسکن اقشار کم‌درآمد نیویورک توسط طیف وسیعی از منابع دولتی و خصوصی تأمین می‌شود.

د) بررسی تسهیلات و امکانات به تفکیک تیپولوژی هریک از گروه‌های درآمدی

از ویژگی‌های مهم و مؤثر در انتخاب مسکن امکانات و تسهیلات آن هست. بدین ترتیب در جدول زیر تسهیلات و امکانات به تفکیک انواع تیپولوژی برای مسکن اقشار کم‌درآمد در شهر نیویورک بررسی شده است.

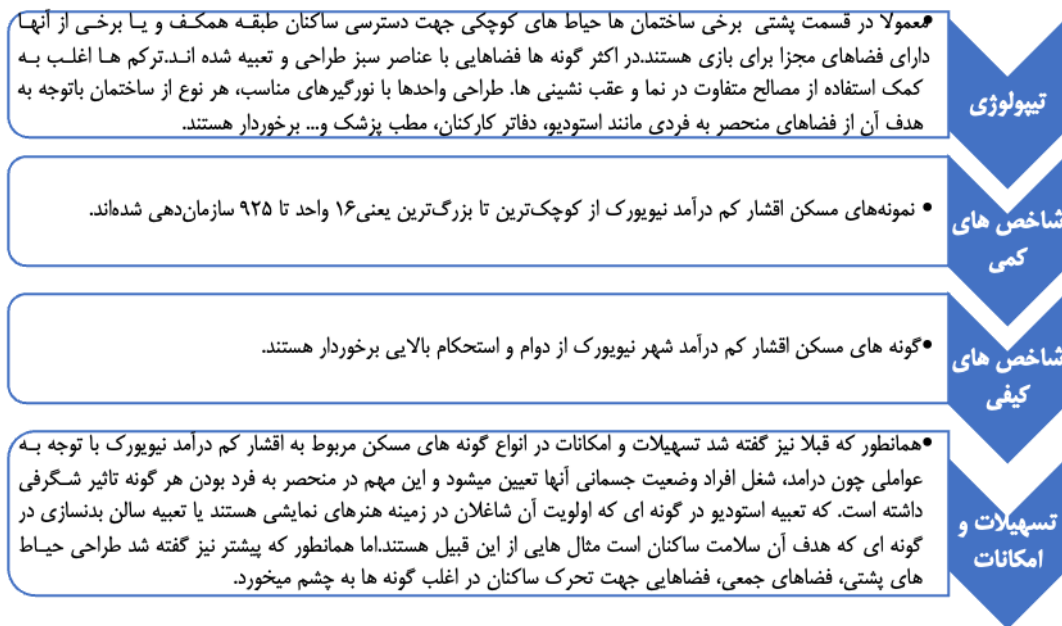
جدول ۵: تسهیلات و امکانات به تفکیک تیپولوژی هریک از گروه‌های درآمدی

مأخذ: ۲۰۱۸، Desi gni ng NewYor k: Qual i ty Af f or dabl e Housi ng pdf

نوع تیپولوژی	تسهیلات و امکانات
۱	<ul style="list-style-type: none"> توسعه Prospect Gardens تشکیل شده از دو مدل نمونه اولیه مجاور و تقریباً یکسان که هر کدام دارای هشت واحد، یک انبار مشترک، اتاق‌های تفریحی سرداب، و یک حیاط پشتی قابل‌دسترس برای ساکنان طبقه همکف. سقف شیب‌دار در آپارتمان‌های طبقه بالا، سطح نیم طبقه را در خود جای می‌دهد، از دید خیابان پنهان است، و واحدهای طبقه همکف برای افراد معلول قابل‌دسترس هستند.
۲	<ul style="list-style-type: none"> اختصاص آپارتمان برای خانوارهایی با درآمد ۵۰٪، ۶۰٪ و ۸۰٪ از متوسط مساحت، با هشت آپارتمان برای بزرگسالان دارای ناتوانی رشد. سیستم‌های MEP بالاتر از سطح پیاده‌رو و دیگ بخار در طبقه هفتم جهت جلوگیری از آسیب سیل و کاهش صدای ناشی از ترافیک BQE با پنجره‌های با کارایی بالا و بنایی سنگین و سازه‌های بتنی نیاز داشتن ۱۵ درصد انرژی کمتری نسبت به خط پایه با توجه به طراحی‌های ساخت. از استراتژی‌های انبوه تا جزئیات نما و تکنیک‌های کاهش صدا، Frost Street نمونه‌ای از طراحی زیبا با قیمت مناسب در محله‌ای به سرعت در حال تحول. حیاط عقبی کوچک جلویی استریت با مناطق مجزا برای بازی، ترکیب تجهیزات بازی روی چمن، و استفاده‌های غیرفعال‌تر، از جمله میز و صندلی طراحی شده است. یک دیوار کم منحنی، فضای بازی را از فضاهای غیرفعال تعریف می‌کند و فراهم می‌کند صندلی اضافی گیاهان بومی و سازگار، فضا را از خواص مجاور محافظت می‌کنند.
۳	<ul style="list-style-type: none"> ترکیبی از ۴۴ آپارتمان یک و دو خوابه مقرون‌به‌صرفه با ۲۱ آپارتمان استودیویی و یک واحد سوپر. ساخته شده برای افراد و خانواده‌های بی‌خانمان، خانوارهای در خطر بی‌خانمان شدن، جانبازان دارای کوپن مسکن و خانوارهای واجد شرایط (درآمد). بام‌های سبز در عقب‌نشینی طبقه بالا، و سیستم جمع‌آوری آب باران (دارای سیستم‌های ساختمانی با صرفه‌جویی در مصرف آب و انرژی). از معدود ساختمان‌های مسکن حمایتی دارای گواهی پلاتین LEED در ایالات متحده. ترکیب سیستم جمع‌آوری آب سقف آبی را با یک سایبان

<p>خورشیدی جهت به حداکثر رساندن پایداری محیطی.</p> <ul style="list-style-type: none"> • دارای آپارتمان‌های استودیویی برای طیف وسیعی از ساکنان، خدمات حمایتی و مرکز هنری The Actors Fund است. • مسکن برای بزرگسالان مجرد با سابقه بی‌خانمانی و واجد شرایط مسکن حمایتی ساکنان کم‌درآمد جامعه محلی (اولویت: افراد شاغل در زمینه هنرهای نمایشی) • هر یک از ۹ طبقه مسکونی آپارتمان، استودیویی مقرون‌به‌صرفه را در امتداد راهروهایی با نور روز و دو بار قرار داده است. • یک سوئیت در انتهای هر طبقه شامل چهار واحد مسکونی تکی اضافی، با آشپزخانه و حمام مشترک. • یک موسسه غیرانتفاعی که خدمات و پشتیبانی، از جمله مسکن، را برای هنرهای نمایشی و حرفه ای سرگرمی ارائه می‌دهد. • اجتماعات و فضاهای اجرا در طبقه همکف و دوم، از جمله یک استودیوی رقص که توسط باله بروکلین اداره می‌شود، یک فضای اجرای جعبه سیاه SF ۲۰۰۰ که توسط The Actors Fund اداره می‌شود، و دفاتر خدمات اجتماعی امکانات رفاهی را برای ساکنان و جامعه به‌طور کلی فراهم می‌کنند 	<p>۴</p>
<ul style="list-style-type: none"> • خانه Arbor: • ساخته شده از مصالح ساختمانی سالم و استراتژی‌هایی از دستورالعمل‌های طراحی فعال نیویورک تحت تأثیر قرار دادن سلامت ساکنان. • طیف وسیعی از عناصر ساختمانی را که برای ارتقای فعالیت بدنی طراحی شده‌اند، ادغام کرده‌اند، از جمله یک سالن بدنسازی سرپوشیده، یک مدار تناسب اندام در فضای باز، و یک پله عریض و مرکزی با یک محفظه شیشه‌ای درجه‌بندی شده برای روشنایی روز. • یک دیوار سبز در لابی و روکش‌های چوبی روی دیوارها و سقف طبقه همکف، احساس فضایی دلپذیر و هویت "سبز" ساختمان را به داخل گسترش می‌دهد. • دارای چندین استراتژی از دستورالعمل‌های طراحی فعال از جمله اعلان‌های مربوط به فعالیت بدنی، یک مرکز تناسب اندام سرپوشیده بزرگ با تجهیزات برای تمام سنین، بدون هزینه برای ساکنان، دوچرخه انبار و گلخانه روی پشت بام. "پلازای تناسب اندام" در فضای باز پر از تجهیزات همراه با علائم آموزشی. • Sky Vegetables با مشارکت مشاوران کشاورزی سازماندهی شده است. در سایت‌هایی مانند این، که ساکنان و جامعه به‌طور کلی دسترسی به غذای سالم مقرون‌به‌صرفه ندارند، تولید غذا را با قیمت‌های مقرون‌به‌صرفه ادغام می‌کنند. • مسکن پتانسیل ایجاد مشاغل محلی و بهبود دسترسی به مواد غذایی مغذی را دارد. خانه Arbor پلاتینیوم LEED داده شده است. رتبه‌بندی، برای پروژه‌ای در این مقیاس و بودجه نادر است. ویژگی‌های سازگار با محیط‌زیست آن شامل برداشت آب باران، مواد کم VOC و سیستم مدیریت آب طوفان پیشرفته است. 	<p>۵</p>
<ul style="list-style-type: none"> • تشکیل شده از هفت ساختمان با طیف گسترده‌ای از درآمدها و نیازها. • طبقه همکف شامل یک مطب پزشک و دفاتر کارکنان است. کاشته‌ای سطح خیابان، ساختمان را از پیاده‌رو فراتر جدا می‌کند. • شامل چهار ساختمان آپارتمان ۸ تا ۱۲ طبقه در گوشه‌های سایت است که توده‌ای را در لبه‌های توسعه یکپارچه می‌کنند و شامل دو ردیف خانه‌های شهری کم‌رتبه بین آن‌ها، در امتداد نماهای سایت شرقی و غربی است. در انتهای شمالی سایت، یک فضای خرده‌فروشی تک طبقه، واقع در امتداد راهرو تجاری موجود در خیابان فلاشینگ، پایین می‌آید تا یک راهرو بصری بدون مانع از طریق سایت ایجاد کند. • نکته طراحی: خانه‌های شهری کم ارتفاع، همراه با بلندمرتبه‌ها در گوشه و کنار سایت، تأثیر بصری کلی توسعه بزرگ را از بین می‌برد. • چهار ساختمان آپارتمانی ناوی گرین: یک اجاره کم‌درآمد-یک اجاره با درآمد مختلط-یک کاندومینیوم با درآمد مختلط-یک مسکن حمایتی • موقعیت استراتژیک دارند تا نماهای ۱۵ طبقه مجاور ساختمان ۷۷ حیاط نیروی دریایی را مسدود کنند. • ناوی گرین با ترکیب بلوک‌های برج مسکونی در گوشه‌ها و خانه‌های شهری میانی و یک ساختار کم‌جمعیت و خرده‌فروشی، طیف وسیعی از انواع ساختمان‌ها را منعکس کننده ساختمان‌های متنوع استقرار می‌دهد. • هر یک از ساختمان‌های مجزا که ناوی گرین را تشکیل می‌دهند، با نماهای متمایز طراحی شده‌اند، اما مکمل یکدیگر هستند و شخصیتی در سطح عابر پیاده ایجاد می‌کنند و به سایت کمک می‌کنند تا به نظر برسد که گویی در طول زمان توسعه یافته است. این توسعه اولین مورد در ایالت نیویورک بود که گواهینامه LEED را برای توسعه محله دریافت کرد. 	<p>۶</p>
<ul style="list-style-type: none"> • ساختمان‌های ۳۷ و ۳۲ طبقه، با طبقه‌های همکف فعال، نماهای مفصلی، و بالای برج‌های روشن، به تغییر شکل افق شهر لانگ آیلند کمک می‌کنند. • همه واحدهای این دو ساختمان تعیین شده به‌عنوان مقرون‌به‌صرفه یا با درآمد محدود، و آپارتمان‌های هر دو برای ساکنان با درآمد بین ۴۰ تا ۲۳۰ درصد AM یا از ۳۸۱۶۰ دلار تا ۲۱۹۴۲۰ دلار (از سال ۲۰۱۷) برای یک خانوار چهارنفره رزرو شده است. • "توجه اندیشمندانه به مصالح، مقیاس، فضای سبز، پایداری و مناطق مشترک می‌تواند تفاوت بین توسعه مسکن مقرون‌به‌صرفه ای باشد که احساس انزوا می‌کند و توسعه‌ای که به جامعه متصل است و احساس می‌کند خانه است." 	<p>۷</p>

در پژوهش حاضر با هدف تحلیل انواع گونه‌های مسکن اجتماعی برای گروه‌های درآمدی مختلف در شهر نیویورک به بررسی گونه‌های مسکن و تیپولوژی آن‌ها و نیز بررسی شاخص‌ها کمی و کیفی و تسهیلات و امکانات ارائه شده هرگونه پرداخته شد و از بررسی موارد فوق‌الذکر چنین دریافت شد که مسائل اقتصادی که مهم‌ترین آن درآمد خانوار هست، عاملی بسیار مهم و تعیین‌کننده در ارتباط با مسئله مسکن است. به طوری که هر نوع از مسکن مقرون به صرفه در شهر نیویورک به گروه‌های درآمدی خاصی تعلق دارد. اگرچه که در گونه‌بندی‌های مسکن این قشر علاوه بر مسائل اقتصادی، به عوامل دیگری چون شغل افراد و وضعیت جسمانی و نیازهای آنان نیز توجه شده است. اما آنچه که روشن است، اهمیت مسائل اقتصادی همواره بسیار بیشتر از سایر عوامل است. حال به منظور درک بهتر، موارد گفته شده در نمودار زیر به تفکیک عناوین بررسی شده نمایش داده می‌شوند.



شکل ۴: نتیجه‌گیری

منابع

- انصاری، ح. ۱۳۹۴. ارزیابی و تحلیل کارکردپذیری طرح‌های معماری مسکن در اندازه کوچک، نمونه موردی: مجموعه پنجاه هزار واحدی غدیر مسکن مهر، نشریه هنرهای زیبا - معماری و شهرسازی، دوره ۲۰، شماره ۳، صص ۱۰۴-۹۵.
- حسینی، سید هادی. (۱۳۹۷). بررسی سیاست‌های جهانی در زمینه تأمین مسکن مقرون به صرفه و ارائه ساز و کار پیشنهادی برنامه‌ریزی مسکن در ایران. معماری‌شناسی، نشریه اختصاصی معماری و شهرسازی ایران، سال اول، شماره ۱.
- حیدرآبادی، اکبر (۱۳۸۰): مطالعه تأثیر جمعیت بر شاخص مسکن، پایان‌نامه کارشناسی ارشد جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشگاه تهران.
- دژکام، ژاله، ۱۳۷۳، دولت و مسئله مسکن، مجموعه مقالات سمینار سیاست‌های توسعه مسکن، انتشارات سازمان ملی زمین و مسکن، جلد اول، تهران.

۵. زیاری، ک. و همکاران، ۱۳۹۵. مسکن اجتماعی و نقش آن در سیاست‌های توسعه مسکن، شانزدهمین همایش سیاست‌های توسعه مسکن در ایران، دانشکده اقتصاد، دانشگاه تهران.

۶. عینی فر، علیرضا، و قاضی زاده، سیده ندا. (۱۳۸۹). گونه شناسی مجتمع‌های مسکونی تهران با معیار فضای باز. معماری و شهرسازی آرمان شهر، ۳(۵)، ۳۵-۴۵.

۷. نوربری شولتز، کریستیان، ۱۳۸۱. «مفهوم سکونت: بسوی معماری تمثیلی». مترجم: امیریاراحمدی، محمود، تهران، انتشارات آگه.

۸. خدایی، زهرا و میره، محمد، (۱۳۹۰). مروری بر تجارب جهانی در زمینه مسکن گروه‌های کم‌درآمد شهری، مقاله اولین کنفرانس اقتصاد شهری ایران، ۱۸-۱.

۹. Barbour, A. (۲۰۰۸). Housing Benefit in ۲۰۰۸, Examples and Recommendations, Available at <http://www.community-links.org>.

۱۰. Bhatta, Basudeb, (۲۰۱۰); Analysis of Urban Growth and Sprawl from Remote Sensing Data, Advances in Geographic Information Science, Springer.

۱۱. Bhatta, Basudeb, (۲۰۱۰); Analysis of Urban Growth and Sprawl from Remote Sensing Data, Advances in Geographic Information Science, Springer.

۱۲. Bridge, Gary & Watson, Sophie, (۲۰۱۱); The New Blackwell Companion to the City, John Wiley & Sons.

۱۳. Buckley, R., Kalari ckal J, ۲۰۰۵, Housing policy in developing countries: conjectures and refutations, World Bank Res Obs, pp. ۲۳۳-۲۵۷.

۱۴. Buttner, Richard J, (۲۰۰۴); The Chinese Housing Provident Fund, International Real Estate Review.

۱۵. Designing New York: Quality Affordable Housing pdf, ۲۰۱۸, pp ۱۰.

۱۶. Fannie Mae foundation, (۲۰۰۶), affordable design: convening the conversation, Washington DC, (www.acsa-arch.org).

۱۷. Froster, Wolfgang (۲۰۰۶) GUI DELINES ON SOCIAL HOUSING Principles and Examples, United Nations Publication, pp ۹-۱۲.

۱۸. Froster, Wolfgang (۲۰۰۶) GUI DELINES ON SOCIAL HOUSING Principles and Examples, United Nations Publication, pp ۹-۱۲.

۱۹. Gabriel, Michelle; Jacobs, Keith; Arthurson, Kathy; Burke, Terry; Yates, Judith, (۲۰۰۵); Conceptualising and measuring the housing affordability problem (Report), National Research Venture ۳: Housing Affordability for Lower Income Australians, Australian Housing and Urban Research Institute.

۲۰. Gilbert, A.G. (۲۰۱۴). Free housing for the poor: An effective way to address poverty.

۲۱. Guy, S, (۲۰۰۲); Development And Developers: Perspectives On Property, University Of Newcastle: Blackwell Publishing.

۲۲. Housing New York: A Five-Borough, Ten-Year Plan. https://www.nyc.gov/assets/bui/ldings/pdf/housing_plan.pdf

۲۳. <https://fawiki.pedia.org/wiki/%D8%A6%DB%8C%D8%A8%DB%8C%D8%A8%D8%B7%DA%A>

۲۴. <https://fawiki.pedia.org/wiki/%D8%A6%DB%8C%D8%A8%DB%8C%D8%A8%D8%B7%DA%A>

۲۵. <https://www.nyc.gov/assets/hpd/downloads/pdfs/services/affordable-housing-income-eligibility.pdf>

۲۶. Mills, G, Daniel, G, Larryorr, D, Judie, F, Bul Bul, K, Michelle, Wand Any J. ۲۰۰۶. Effects of Housing Vouchers on Welfare Families, Department of Housing and Urban Development, Washington DC.

۲۷. Public Design Commission. (۲۰۱۸). Designing New York: Quality Affordable Housing.

۲۸. Rangwal a, S.C. ۱۹۹۸, Town Planning, Charat ar Publishing House, India.

۲۹. Rey, William (۲۰۰۵); Deconstructing the Myths: Housing Development Versus School Costs, Communities and Banking.

۳۰. Sendich, B. (۲۰۰۶). Planning and urban standard, Routledge, Newgersy.

۳۱. Shanklin, T. (۲۰۱۲). The Balance of Affordable Housing in New York City: A Spatial Analysis of the City's Assisted Affordable Housing Landscape.. (Doctoral dissertation, Columbia University).

۳۲. Short, J. R. (۲۰۰۶). Urban Theory A critical Assessment, Routledge, New York.

۳۳. United Nations Human Settlements Programme, (۲۰۱۱); Affordable land and housing in asia.

۳۴. Walker, L. A. ۲۰۱۵. "Community-Level Engagement in Public Housing Redevelopment". Urban Affairs Review ۲۰۱۵, Vol. ۵۱(۶) ۸۷۱-۹۰۴.