



بررسی دو شاخصه فردی و کالبدی و تاثیر آن بر کیفیت سکونت مسکن اجتماعی اقشار کم درآمد (شهرستان داراب)

فاطمه منفرد^{1*}، علیرضا دانش پور²

1- دانشجوی کارشناسی ارشد گروه معماری، واحد مرودشت، دانشگاه آزاد اسلامی، مرودشت، ایران (F.monfared7@yahoo.com)

2- استادیار گروه معماری، واحد مرودشت، دانشگاه آزاد اسلامی، مرودشت، ایران (Daneshpouralireza@gmail.com)

چکیده

با افزایش جمعیت و رشد شهرنشینی بخصوص در کشورهای در حال توسعه با سیل عظیمی از مطالبات و نیازمندی های مسکن روبرو هستیم. از سوی دیگر ساخت و ساز های صورت گرفته در چند دهه ی اخیر نتوانسته آن طور که باید جوابگوی نیاز های خانوار ها گردد. چرا که صرفا ایجاد مسکن بدون توجه به خواسته های مصرف کننده چیزی جز ایجاد توده های عظیم آجر و سیمان و مکان های متروکه جهت بزهکاری و خالی از جریان زنده زندگی در این مجتمع ها خواهیم بود. این پژوهش با هدف اصلی بهبود کیفیت مسکن اجتماعی اقشار کم درآمد و همچنین شناسایی عوامل تاثیر گذار و ایجاد راه کارهای اصولی در جهت بهبود شرایط این مهم پرداخته است. روش تحقیق توصیفی تحلیلی است و داده ها از طریق مطالعات اسنادی و میدانی بدست آمده است. نتایج بررسی ها در قالب چارچوب نظری برای دستیابی به اهداف و همچنین آزمون فرضیات پژوهش ارائه گردیده است. براساس شاخصه های کیفیت سکونت و زیر معیارهای آنان به طرح پرسشنامه پرداخته ایم. برای سنجش سطح پایایی پرسشنامه مذکور از روش آلفای کرونباخ استفاده شد، که مقدار آن در نمونه 958/ . بوده است. و حجم نمونه با استفاده از فرمول کوکران بدست آمد و تعداد 302 پرسشنامه ها در بازه زمانی مناسب در چهار مجتمع مسکونی در شهرستان داراب توزیع گردید. پرسشنامه ها از طریق نرم افزار SPSS آنالیز و ارزیابی گردید.

نتایج بدست آمده حاکی از آن است مسایل بسیاری در ایجاد یک مسکن ایدال برای اقشار کم درآمد وجود دارد که هر کدام در حوضه های سیاسی اقتصادی و اجتماعی باید مورد بررسی و پژوهش قرار گیرد. و اما عواملی که در این پژوهش مورد بررسی قرار گرفته شاخصه فردی و کالبدی می باشد که هر کدام دارای زیر معیار هایی است جهت رسیدن به فاکتور های بومی مسکن اقشار کم درآمد شهرستان داراب

واژه های کلیدی: مسکن اجتماعی، اقشار کم درآمد، بهبود کیفیت سکونت، شهرستان داراب



مقدمه

مقوله ی مسکن به عنوان یکی از شاخص های ارزیابی رفاه کشورها، نگرانی هایی را در سطح جهانی برای دولت مردان در بر داشته است [1]. مسکن عرصه مهمی در پژوهش است؛ چرا که مردم بیشترین وقت خود را در محیط های مسکونی صرف می کنند؛ که این می تواند بهداشت عمومی را تحت تاثیر قرار دهد [2].

چندین دهه است که بسیاری از کشورهای جهان جهت حل مشکل بی مسکنی، بدمسکنی در برنامه های توسعه خود عناوینی چون مسکن عمومی، مسکن حداقلی، مسکن اجتماعی و... برای برآورد نیاز مسکن در قالب برنامه ی توسعه، تلاشها و تجربیاتی را به منصفه ی ظهور رسانده اند [3]. در این راستا سیاست مسکن مهردرایران از جمله مهم ترین سیاست های مسکن در دولت نهم و دهم بوده است؛ که با مشکلات فراوانی روبه روده است [4].

در این قبیل کشورها، تخصیص اعتبار به بخش مسکن معمولاً در مقایسه با سایر بخشهای اقتصادی پایین تر است و کمتر توجهی به این واقعیت های مهم می شود که بخش مسکن یک سرمایه گذاری در توسعه منابع اجتماعی و انسانی است و امکان بالایی برای اشتغال فراهم می آورد. در جدول 1 به اختصار برآورد تعداد مسکن در جهت حل مشکل کمبود مسکن بر اساس برآورد سازمان ملل به منظور حل مشکل مسکن در کشورهای در حال توسعه آورده شده است.

جدول 1- برآورد تعداد مسکن جهت حل مشکل کمبود مسکن در هر سال (نگارنده)

پور محمدی، [5] 1379	برآورد سازمان ملل	همه ساله به ازای هر 1000 نفر	10 واحد مسکونی
	برآورد وضعیت موجود مسکن	همه ساله به ازای هر 1000 نفر	2 تا 3 واحد مسکونی

علاوه بر موارد فوق، عواملی مانند تغییر در بُعد خانوارها و گرایش به کوچک شدن، تغییر در مفهوم مسکن و تبدیل آن به نقدینگی، گرایش بیشتر در احراز حق مالکیت مسکن، عدم علاقه یا رغبت کمتر به زندگی در واحدهای آپارتمانی و مجموعه های مسکونی بزرگ، پایین بودن فرهنگ تعاونی در شکل سازمانی و پیشرفته آن در جهت حل مشکلات و همزیستی مسالمت آمیز در محلات و مجتمع های جدید الاحداث مسکونی منسوخ شدن الگوهای معشیتی سنتی، تغییر در الگو و استانداردهای زندگی، گسستن افراد مزدوج از خانواده، تبدیل مصرف (تغییر کاربری)، تخریب و تجدید بنای ساختمان ها، بلایای طبیعی و بسیاری عوامل دیگر مشکل مسکن در این کشورها را حادث تر نموده است. این مشکلات بیشتر مربوط به مناطق شهری این کشورهاست در حالی که مسکن سنتی روستایی آنها اغلب مشکل کیفی دارند [6].

عوامل متعددی که باعث کاهش عرضه مسکن و در نتیجه عدم ارضای تقاضای بالقوه جامعه می گردد عبارتند از:

- کمبود اعتبارات و تسهیلات لازم؛
- کمبود و گرانی قیمت زمین شهری؛
- کمبود و گرانی مصالح ساختمانی؛
- ابتدایی بودن فن آوری ساخت؛
- کندی فرآیند ساخت مسکن؛
- وجود الگوی سنتی مصرف مسکن [7]



مدیریت و اجرا ناهماهنگی بین سازمانها و نهادهای مرتبط با مسکن، ضعف بنیه مالی و فنی شهرداریها، نظام غیر مدون ساختمانی، معماری، شهرسازی و تاسیساتی، فقدان ضوابط و استانداردها و چهارچوبهای مطالعاتی اولیه که در قالب آنها طرحها ریخته شده و باید با خصوصیات محلی هماهنگ شوند [8].

مسکن اجتماعی و مشکلات اجتماعی

تجمع اقشار کم درآمد همواره با خود ترس از تراکم جرم و بزهکاری خاص طبقات پایین را بهمراه دارد. تجربه کشورهای مختلف خصوصاً در حوزه مسکن اجتماعی نشان دهنده فقدان کنترل اجتماعی غیر رسمی و کارایی جمعی ساکنین برای کنترل محیط زندگی آنهاست [9].

فقدان استانداردهای مشخص ساختمانی برای طرح، تولید و اجرا؛ مغایرت استانداردهای رایج با توان مالی و خصوصیات اجتماعی و فرهنگی مردم؛ نارسایی مقررات و آیین نامه‌های مربوط به مسکن و ساختمان و عدم کارایی سیستمهای پشتیبانی؛ وجود درصد بالایی از ساختمانهای زیراستاندارد که نیاز به تخریب یا حداقل تعمیرات اساسی دارند؛ فقدان نهادهای سرمایه گذاری مسکن و ساختمان و عدم حضور این بخش در بازار سرمایه [10].

بخش عمومی مسکن اجتماعی

در بیشتر قرن بیستم، تادهه 1980، مسکن اجاره ای بخش عمومی بخش عظیمی از فعالیت های مسکونی را برای گروه های کم درآمد تشکیل می داد. البته برخی از این افراد مایل به خرید نبودند زیرا از نظر اجتماعی آن را ناصحیح می دانستند. متأسفانه خرید خانه به عنوان معیاری برای موقعیت اجتماعی درآمده است. ویک تقسیم اجتماعی بین مالکین و مستاجرین خانه بوجود آمده است. در حالی که بخش خصوصی در صدد توسعه و تأمین برخی از نیاز های بازار بر آمده است، بخش عمومی در معرض مداخلات گوناگون قرار گرفته است و راه حل هایی را برای دومسئله ظاهراً لاینحل ارائه کرده اند: میزان امکانات ونحوه سرمایه گذاری. یکی از دستورات عملی های معروف مربوط به گزارش پارک موریس در سال 1961 جهت مقررات و استانداردهای طرح های ساختمانی بود [11].

مفاهیم، مبانی نظری پژوهش

مسکن اجتماعی به مجموعه برنامه ها و سیاست هایی گفته میشود که شامل ترکیبی از چند مورد با وزن های متفاوت در کشورهای مختلف است. به تاکید باید گفت که نظام مسکن اجتماعی در هیچ کشوری منحصر به یک روش نیست، اما وزن و نوع ترکیب آنها متفاوت است [12]. هیچ تعریف واحدی از مسکن اجتماعی وجود ندارد اما، به طور کلی هدف، دسترسی به مسکن مقرون به صرفه برای کسانی که نمی توانند نیازهای مسکن خود را در بازار برطرف کنند [13]. مسکن اجتماعی عمدتاً مرتبط بر اهداف اجتماعی است و بر اساس حداقل های قابل قبول و احیاناً پایین تر از استانداردهای الگوی مصرف مسکن تولید می شود. بهره برداران از این نوع مسکن زوجهای جوان، اقشار کم درآمد و خانوارهای بی سرپرست هستند که توان خرید از بازار آزاد را ندارند. این واحدها صرفاً در مناطق شهری احداث می گردند [14].

مسکن اجتماعی از دیدگاه سیاست گذاران مسکن، به این صورت تعریف شده است: مسکن اجتماعی به واحد هایی اطلاق می شود که سطح زیر بنای مفید آنها تا 50 متر مربع بوده و به صورت انبوه ساخته می شوند. این واحدها به صورت اجاره یا اجاره به شرط تملیک در اختیار بهره برداران قرار می گیرد. تفاوت ان نوع مسکن با مسکن آزاد و حمایتی در این است که اولاً این واحدها خاص مراکز شهری است. ثانیاً به صورت انبوه و ثالثاً این واحدها با دخالت و مشارکت دولت ساخته می شوند [15]. در جدول 2 مفهوم مسکن اجتماعی از دیدگاه صاحب نظران آورده شده است.



جدول 2- مفهوم مسکن اجتماعی از دیدگاه صاحب نظران (نگارنده)

صاحب نظر	تعریف مسکن اجتماعی
وزارت راه وشهرسازی، 1393) [16]	نظام مسکن اجتماعی در هیچ کشوری منحصر به یک روش نیست، اما وزن و نوع ترکیب آنها متفاوت
(Kromhout et al, 2012) [13]	هیچ تعریف واحدی از مسکن اجتماعی وجود ندارد اما، به طور کلی هدف، دسترسی به مسکن مقرون به صرفه
(پورمحمدی، 1393) [17]	مسکن اجتماعی عمدتاً مرتبط بر اهداف اجتماعی است و بر اساس حداقل های قابل قبول و احیاناً پایین تر از استانداردهای الگوی مصرف مسکن تولید می شود.
(دلال پور، 1370) [18]	زیر بنای مفید آنها تا 50 متر مربع بوده و به صورت انبوه با دخالت و مشارکت دولت ساخته می شوند.

مشکلات مسکن

شاید بتوان گفت که مشکل مسکن در همه جای دنیا وجود دارد، اما در کشورهای در حال توسعه به دلیل رشد سریع جمعیت و شهرنشینی، مهاجرت های داخلی، فقدان منابع مالی کافی، مشکلات مربوط به عرضه زمین، تأمین مصالح ساختمانی و کمبود نیروی انسانی متخصص و مهمتر از همه نبودن خط مشی، سیاستگذاری و برنامه های مناسب در خصوص زمین و مسکن این مشکل به صورت حاد و بحرانی درآمده است [19].

در این قبیل کشورها، تخصیص اعتبار به بخش مسکن معمولاً در مقایسه با سایر بخشهای اقتصادی پایین تر است و کمتر توجهی به این واقعیت های مهم می شود که بخش مسکن یک سرمایه گذاری در توسعه منابع اجتماعی و انسانی است و امکان بالایی برای اشتغال فراهم می آورد. بر اساس برآورد سازمان ملل به منظور حل مشکل مسکن در کشورهای در حال توسعه باید همه ساله به ازای هزار نفر جمعیت 10 واحد مسکونی ساخته شود. در حالی که آنها به ازای هر هزار نفر بندرت به 2 تا 3 واحد مسکونی می رسد [20].

چارچوب نظری

جدول 3- شاخصه های کیفیت سکونت (نگارنده)

شاخص کالبدی (فیزیکی) عینی	شاخصه فردی
اهمیت فضای سبز	جنسیت سرپرست خانوار
دسترسی به اماکن عمومی	سن سرپرست خانوار
دسترسی به حمل و نقل	تعداد افراد خانوار
ایمنی و استقامت ساختمان	درآمد سرپرست خانوار
آلودگی صوتی	وضعیت اشتغال سرپرست خانوار
آب و هوا	وضعیت سلامت سرپرست خانوار
شلوغی و ازدحام در منطقه	



روش تحقیق

در پژوهش پیش رودر یک تقسیم بندی کلی، براساس اهداف تحقیق، معیارو روش های جمع آوری داده ها، تحقیقات به دو دسته تقسیم می شوند:

استفاده از اطلاعات و مدارک موجود (اسنادی / کتابخانه ای)

روش میدانی : از طریق مشاهده، مصاحبه و پرسشنامه

از روش مطالعات کتابخانه ای، مقالات، پایان نامه ها و مجلات معتبر برای جمع آوری اطلاعات و از روش تحلیل محتوا جهت آنالیز داده ها استفاده می شود.

در راستای دستیابی به هدف که شناسایی نحوه بکارگیری عناصر موثر در ارتقاء کیفیت سکونت در طراحی مسکن اجتماعی می باشد؛ از روش میدانی به کمک ابزار پرسشنامه جهت جمع آوری و از نرم افزارهایی نظیر SPSS، Excel جهت آنالیز داده ها استفاده می شود.

معرفی اجزای پرسشنامه، شاخصه های اصلی وایتم ها

پرسشنامه طراحی شده در این پژوهش از نوع بسته و از نظر نوع سوالات به دو دسته تقسیم شده اند که دسته اول شامل سوالات شخصی مانند سن، جنسیت و... که در دسته شاخصه فردی قرار گرفته است. و دسته دوم شامل سوالات طیفی می باشد که از نوع طیف درجه بندی لفظی می باشد. شاخصه ها مورد استفاده مربوط به ارتقاء کیفیت سکونت می باشد، که در زیر آورده شده است.

دسته اول: شاخصه فردی دسته دوم: شاخصه کالبدی

محدوده مورد مطالعه و جامعه آماری و حجم نمونه

جامعه آماری در این پژوهش ساکنان چهار مجتمع مسکونی اقدارکم در آمد در شهرستان داراب می باشد. که حجم نمونه باکمک مورگان و فرمول کوکران بدست آمده است. با استفاده از فرمول کوکران، تعداد 302 پرسشنامه در مجتمع های مسکونی مورد مطالعه توزیع گردیده است.

روایی و پایایی پرسشنامه

به منظور برآورد میزان روایی پرسش نامه و سوالات مطروحه در آن، از نظر خبرگان، کارشناسان و اساتید مسلط به موضوع تحقیق و پرسش نامه استفاده شده است. برای سنجش سطح پایایی پرسشنامه ها از روش آلفای کرونباخ استفاده شده است که مقدار آن در نمونه (958/) بوده است که دارای میزان بالایی از پایایی می باشد.

نتایج و بحث

اطلاعات آماری براساس شاخصه های کیفیت سکونت دسته بندی گردیده است.

شاخصه فردی

جدول 4 نشان دهنده جنسیت سر پرست هر خانوار می باشد. آمار گرفته شده حاکی از آن است که اکثر خانوار ها دارای سرپرست مرد می باشند. که این موضوع می تواند تاثیر زیادی بر سطح امنیت و حفظ کیان خانواده داشته باشد.

جدول 4- فراوانی جنسیت سرپرست خانوار (نگارنده)

جنسیت	فراوانی	درصد	درصد معتبر	درصد تجمعی
مرد معتبر	271	89.7	89.7	89.7
زن	31	10.3	10.3	100.0
جمع	302	100.0	100.0	

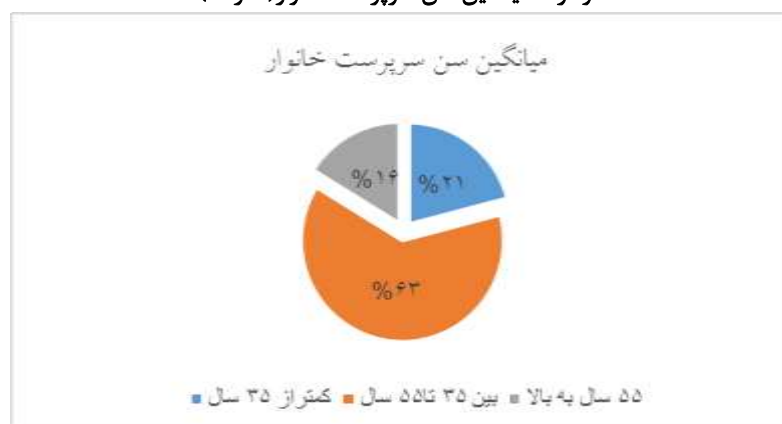
شاخص جنسیت سرپرست خانوار در نمونه آماری گرفته شده نشان دهنده این است که بیش از 89 درصد از خانوارها دارای سرپرست مرد بوده و این می تواند گامی مثبتی در جهت رسیدن به هدف اصلی که ارتقاء کیفیت سکونت است، باشد چرا که از نظر امنیت و ثبات خانواده به سطحی از رضایتمندی دست یافته ایم.

جدول 5 نمونه آماری از میانگین سنی سرپرست خانوار نشان دهنده آن است که بیش از 83 درصد از خانوارها دارای سرپرست زیر 55 سال سن می باشند و این نکته میتواند به این معنا باشد که درصد کمی از سرپرست خانوارها از کار افتاده بوده و اکثر سرپرست خانوارها از نظر سنی توان کار کردن و امرار معاش را دارند. نمودار 1

جدول 5- فراوانی سن سرپرست خانوار (نگارنده)

سن	فراوانی	درصد	درصد معتبر	درصد تجمعی
کمتر از ۳۵ سال معتبر	63	20.9	20.9	20.9
بین ۳۵ تا ۵۵ سال	190	62.9	62.9	83.8
بالای ۵۵ سال	49	16.2	16.2	100.0
جمع	302	100.0	100.0	

نمودار 1- میانگین سن سرپرست خانوار (نگارنده)



جدول 6 نشان دهنده میانگین تعداد افراد هر خانوار می باشد. که در این جامعه آماری بیش از نیمی از خانوارها بالای چهار نفر می باشند. که این آمار می تواند تاثیر گذار بر کیفیت زندگی خانواده ها باشد.



جدول 6- فراوانی میانگین تعداد افراد هر خانوار (نگارنده)

درصد تجمعی	درصد معتبر	درصد	فراوانی	
2.6	2.6	2.6	8	یک نفر Valid
17.2	14.6	14.6	44	دو نفر
48.7	31.5	31.5	95	سه نفر
100.0	51.3	51.3	155	بالای چهار نفر
	100.0	100.0	302	جمع

در نمونه آماری میانگین تعداد افراد خانوار شاهد این هستیم که بیش از 51 درصد از خانوارها بالای 4 نفر هستند و این نکته میتواند نشان دهنده تراکم بالای جمعیت از هر خانوار باشد. در نتیجه در راستای هدف مان که ارتقاء کیفیت سکونت می باشد باید به فکر فضا هایی با انعطاف پذیری بیشتر جهت دست یابی به فضا های چند منظوره با ابعاد متناسب کارکرد، اما با رعایت عدم تداخل عملکرد باشیم.

جدول 7 نشان دهنده میانگین درآمد هر خانوار می باشد که در این نمونه آماری میانگین درآمد بین 1 تا 2 میلیون از امتیاز بیشتری برخوردار است. و بعد از آن بیش از یک سوم جامعه آماری را درآمد 1 میلیون به پایین به خود اختصاص داده است. که می توان جامعه آماری این مجموعه های مسکونی را به طور میانگین قشر کم درآمد خواند.

جدول 7- میانگین درآمد سر پرست خانوار (نگارنده)

درصد تجمعی	درصد معتبر	درصد	فراوانی	
34.1	34.1	34.1	103	یک میلیون به پایین
88.1	54.0	54.0	163	بین یک تا دو میلیون
98.3	10.3	10.3	31	بین دو تا سه میلیون
100.0	1.7	1.7	5	سه میلیون به بالا
	100.0	100.0	302	جمع

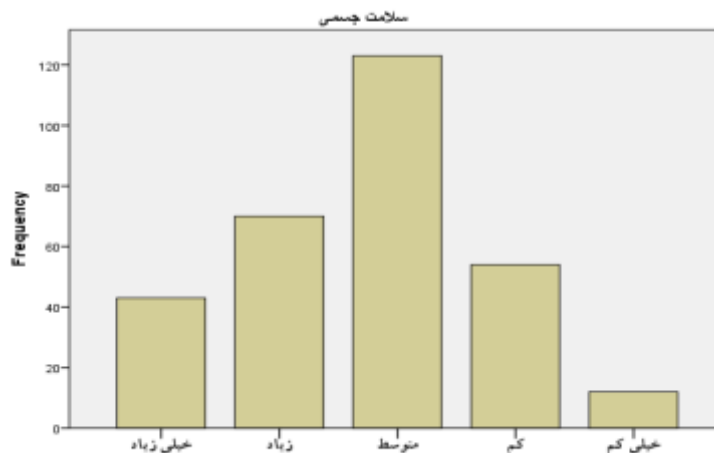
آمارها حاکی از آن است که بیش از 88 درصد از خانوارها دارای درآمد زیر 2 میلیون می باشند. و این نکته باتوجه به تورم بالا هشدار جدی در جهت فشارهای مالی و در پی آن شاهد عدم توان برآورده کردن نیازهای خانواده توسط سرپرست خانوار هستیم. و این خود نکته مهمی است که خلاف هدفمان که کیفیت سکونت را شامل می شود، می باشد. که عدم رفاه مالی جامعه را نشان می دهد. در نتیجه به دنبال راه حلی جهت دست یابی به رفاه بیشتر خانوارها بایستی در راستای کاستن هزینه های خانوارها به دادن امکانات رفاهی به جمعیت این مجتمع ها و حذف و کاستن هزینه هایی نظیر رفت و آمد درون شهری با نزدیکی به مراکز شهر و دادن تسهیلات ویژه اندیشید.

جدول 8 نشان دهنده وضعیت اشتغال سرپرست هر خانوار می باشد که در صد افراد بیکار و از کار افتاده 30 در صد جامعه را شامل میشود که به نسبت سهم زیادی را به خود اختصاص داده از این رو در جهت ارتقاء کیفیت سکونت نیازمند جامعه ای با درصد بالای اشتغال هستیم.

جدول 8- وضعیت اشتغال سرپرست خانوار (نگارنده)

	فراوانی	درصد	درصد معتبر	درصد تجمعی
شاغل	213	70.5	70.5	70.5
بیکار	55	18.2	18.2	88.7
ازکارافتاده	28	9.3	9.3	98.0
خانه دار	6	2.0	2.0	100.0
جمع	302	100.0	100.0	

در این نمونه آماری بیش از 70 درصد سرپرست خانوار ها شاغل هستند . و حدود 30 درصد از سرپرست خانوار بیکار، از کار افتاده را شامل میشود که به نسبت سهم زیادی را به خود اختصاص داده از این رو میتوان در جهت حل این معضل فضایی برای در اختیار قراردادن صنایع دستی و فراورده های خانگی خود را در معرض فروش قرار دهند. نمودار 9 نشان دهنده وضعیت سلامت سرپرست هر خانوار می باشد که در این نمونه آماری سطح سلامت جسمی متوسط می باشد. و بعد از آن وضعیت سلامتی رو به خوب افزایش میابد.

نمودار 9- فراوانی وضعیت سلامت سرپرست هر خانوار (نگارنده)


آمار ها نشان دهنده آن است که 78 درصد از سرپرست خانوار دارای وضعیت سلامتی متوسط تا بسیار خوب می باشند و 22 درصد از سرپرست خانوارها از نظر سلامتی در وضعیت خوبی به سر نمی برند که این تعداد خود سهم قابل توجه ای را به خود اختصاص می دهد. و اگر بخواهیم این آمار را با وضعیت اشتغال سرپرست خانوار مقایسه کنیم آمار بیکاری و نا مساعد بودن سلامت جسمی میتواند با یکدیگر رابطه معنا داری داشته باشد.

آمارها حاکی از آن است که دسترسی به حمل و نقل عمومی حدود 73 درصد از افراد حمل و نقل عمومی رایکی از پر اهمیت ترین شاخصه دانسته و بیش از 18 درصد به گزیننه متوسط پاسخ داده که در مجموع 91 درصد می باشد و این خود نشان دهنده درجه اهمیت بالا می باشد از نظر درجه اهمیت دارای امتیاز درجه 1 می باشد.



با توجه به آمار و ارقام حدود 81 درصد از افراد از سکوت و آرامش منطقه رضایت کامل دارند در نتیجه وضعیت آلودگی صوتی در حد مطلوبی می باشد. با توجه به آمار و ارقام حدود 92 درصد از افراد از وضعیت آب و هوای مجموعه رضایت کامل دارند در نتیجه وضعیت آب و هوای منطقه در حد مطلوبی می باشد.

از نظر شلوغی و ازدحام در مجموعه 53 درصد از افراد به طور متوسط و 28 درصد میزان ازدحام و شلوغی را کم دانسته اند با توجه به آمار و ارقام وضعیت آرامش مجموعه در حد متوسط مطلوبیت می باشد.

باتوجه به جدول 10 شاخصه های کالبدی فیزیکی مورد بررسی را از نظر درجه اهمیت و همچنین رضایت ساکنان از وضع موجود را دسته بندی کرده ایم.

شاخصه های تاثیر گذار بر کیفیت سکونت افشار کم درآمد شهرستان داراب براساس آمارهای بدست آمده

جدول 10- فراوانی شاخصه های کالبدی، فیزیکی به تفکیک هر متغیر (نگارنده)

ردیف	تعداد	گزینه ها					شاخصه کالبدی، فیزیکی، عینیات	دسته بندی
		کمتر از 5	5 تا 10	متوسط	بیشتر از 10	بسیار		
100.0	درصد	2.0	7.9	39.1	34.8	16.2	اهمیت	اهمیت
302	عدد	6	24	118	105	49	فضای سبز	
100.0	درصد	3.0	5.3	52.0	28.8	10.9	اهمیت	
302	عدد	9	16	157	87	33	دسترسی به اماکن عمومی	
100.0	درصد	3.0	6.0	18.2	39.1	33.8	اهمیت	
302	عدد	9	18	55	118	102	دسترسی به حمل و نقل عمومی	
100.0	درصد	13.9	27.8	43.0	8.9	6.3	ایمنی و استقامت	وضعیت موجود
302	عدد	42	84	130	27	19	مسکن موجود	
100.0	درصد	29.8	52.0	10.9	3.0	4.3	میزان	
302	عدد	90	157	33	9	13	آلودگی صوتی موجود	
100.0	درصد	5.0	3.0	22.5	28.8	40.7	میزان	
302	عدد	15	9	68	87	123	رضایت از آب و هوای موجود	
100.0	درصد	3.6	28.5	53.0	10.9	4.0	میزان	
302	عدد	11	86	160	33	12	شلوغی و ازدحام در منطقه	



با توجه به نظرات ساکنان مجتمع های مسکونی حدود 90 درصد از خانوارها تمایل به ارتباط با فضای سبز دارند و 10 درصد دیگر کمتر اهمیتی به فضای سبز از خود نشان داده اند. واگر بخواهیم از بین شاخصه های کالبدی از 1 تا 3 بر اساس اولویت امتیاز دهیم فضای سبز دارای امتیاز درجه 2 می باشد.

آمارها نشان دهنده این است که حدود 40 درصد از خانوارها به دسترسی به اماکن عمومی اهمیت زیادی داده اند، اما حدود 52 درصد از این افراد به گزینه متوسط اهمیت پاسخ داده اند. و این نکته میتواند به علت موقعیت شهرستان باشد زیرا دسترسی ها نسبت به کلان شهرها آسان تر می باشد. از نظر درجه اهمیت دارای امتیاز درجه 2 می باشد.

جمع بندی و ارائه راهکارها

1- در میان شاخصه های فردی دومتغییر (تعداد افراد خانوار و میزان درآمد) آنها تاثیر بیشتری بر میزان کیفیت سکونت افراد داشته است. با توجه به اینکه این دو متغییر میتواند تاثیر مستقیمی بر رفاه خانواده داشته باشد. بایستی به دنبال راه حلی جهت ارتقاء وضعیت مالی نسبت به تعداد افراد هر خانوار باشیم. در نتیجه در راستای هدف مان که ارتقاء کیفیت سکونت می باشد در طراحی و چیدمان فضاها باید به فکر فضاهایی با انعطاف پذیری بیشتر جهت دست یابی به فضا های چند منظوره با ابعاد متناسب کارکرد، اما با رعایت عدم تداخل عملکرد باشیم. و در زمینه سطح درآمد به فکر ارائه تسهیلات به این مجتمع ها از طریق دسترسی آسان و کم هزینه باشیم. در نتیجه به دنبال راه حلی جهت دست یابی به رفاه بیشتر خانوارها بایستی در راستای کاستن هزینه های خانوارها به دادن امکانات رفاهی به جمعیت این مجتمع ها و حذف و کاستن هزینه هایی نظیر رفت و آمد درون شهری با نزدیکی به مراکز شهر و دادن تسهیلات ویژه اندیشید.

2- در میان شاخصه کالبدی سه متغییر که دارای امتیاز بیشتری بوده و تاثیر گذاری بیشتر در کیفیت سکونت داشته اند شامل (حمل و نقل عمومی، فضای سبز، ایمنی و استقامت ساختمان) می باشد. آمارها نشان دهنده این موضوع می باشد که موقعیت ساختمان و کیفیت ساخت آن همراه با طراحی فضاهای اطراف محیط زندگی از درجه اهمیت بالای برای ساکنان آن محله برخوردار می باشد. از اینرو بایستی به مکان یابی صحیح و طراحی بهینه همراه با استقامت بالای پروژه پرداخته شود. در راستای دستیابی به این هدف که شناسایی عوامل موثر در طراحی مسکن اجتماعی بود، به این نتیجه رسیدیم که مسکن اجتماعی به نوعی از مسکن اطلاق می شود. که باید برای دست یابی به نتیجه مطلوب از مسکن مورد نظر به فرهنگ سازی و نحوه سکونت گروهی و چگونگی تعاملات اجتماعی و همچنین مدیریت و نگهداری این نوع از مسکن توجه ویژه شود.

نتیجه گیری

امروزه دغدغه همه پژوهشگران و طراحان در زمینه مسکن بحث کیفیت می باشد. و تاکنون تحقیقات بسیاری در زمینه کیفی صورت پذیرفته است اما چیزی که این پژوهش را با دیگر تحقیقات متفاوت میکند بحث شاخصه های کیفیت سکونت برای اقشار کم درآمد میباشد. زیرا وقتی بحث کیفیت به میان می آید به طور ناخودآگاه بحث هزینه و مخارج بیشتر به میان می آید و این موضوع که مسکن کم درآمد می تواند در عین صرفه جویی در هزینه ها کیفیت داشته باشد را بی معنا می کند. لذا در این خصوص با توجه به آمارها و تحقیقات انجام شده به معرفی شاخصه های برتر و موثرتر مختص این منطقه پرداخته شده است. می توان مقوله ی کیفیت سکونت را از نظر ساختار کلی با دو دیدگاه متفاوت مورد بررسی قرار داد. چرا که مفهوم کیفیت می تواند دارای بخشی شهودی و عینیت یافته باشد و بخشی از مفهوم آن به طور غیر قابل ملموسی به باورها و الگوهای ذهنی افراد و نحوه نگرش آنها به مقوله ی کیفیت نیز مرتبط باشد. در بخش شهودی که عوامل فیزیکی و کالبدی را شامل می شود. میتوان به عموم مسکن از هر طبقه ای از جامعه به طور یکسان تعمیم داد. مانند: مقاوت ساختمان، ایمنی و بهداشت ساختمان، وضعیت آب و هوا،



مراجع

- [1] Nizam Husina b, Abdul Hadi Nawawi b, Faridah Ismail b , Natasha Khalila (2015), Asia Pacific International Conference on Environment-Behaviour Studie Sirius Business Park Berlin-yard field, Berlin, 24-26
- [2] Pekkonen. M , Du. L, Jukka.P, Raatikainen. M , Shaughnessy .U, (2015), The influence of tenure status on housing satisfaction and indoorenvironmental quality in Finnish apartment buildings. Building and Environment 89, 134-140
- [3] رضایی، نعیمه؛ ستوده علمباز، فاطمه، خانی، علی (1389)، چگونگی تدوین گونه‌های مسکن در نوسازی بافت های فرسوده (نمونه موردی : محله عودلاجان تهران و پروژه نواب)، سازمان نو سازی شهر تهران، اولین همایش بهسازی ونوسازی بافت های فرسوده شهری.
- [4] سعیدی رضوانی، نوید؛ داوود کاظمی (1390) ، بازشناسی چارچوب توسعه درون زا در تناسب با نقد سیاست های جاری توسعه مسکن (مسکن مهر) نمونه موردی: شهر نطنز، پژوهشهای جغرافیای انسانی (پژوهش های جغرافیایی)، دوره 43 ، شماره 75.
- [6] دادور، احمد (1374)، تولید یا توزیع مسکن (بحران یا کمبود)، مجموعه مقالات سومین سمینار سیاستهای توسعه مسکن ، جلد 1، وزارت مسکن وشهرسازی.
- [7] ماهوان، احمد (1374)، نارسایی های قانونی و مشکلات مسکن در ایران، مجموعه مقالات دومین سمینار سیاستهای توسعه مسکن ، جلد 2، وزارت مسکن وشهرسازی.
- [8] مجتهد زاده، غلامحسین (1368)، مشکلات مسکن در ایران، مجله معماری وشهرسازی، شماره 6.
- [9] گودرزی، محسن (1392) آسیب شناسی اقتصادی و اجتماعی طرح مسکن مهر، گزارش نشست گروه جامعه شناسی فقر، رفاه و سیاست اجتماعی
- [10] آخوندی، عباس (1374)، سیاست مسکن در برنامه 5 ساله دوم، مجموعه مقالات اولین سمینار سیاستهای توسعه مسکن ، جلد 1.
- [11] محمودی ده ده بیگلو، کورش (1386)، هندبوک معماری (2007) ، انتشارات شهراب، تهران.
- [12] وزارت راه وشهرسازی سازمان ملی زمین و مسکن (1393)، مطالعات بازنگری طرح جامع مسکن سند راهبردی و چشم انداز کلان بخش مسکن در افق 1405.
- [13] Kromhout. S, van Ham. M (2012), Social Housing: Allocation. International Encyclopedia of Housing and Home, 384-388
- [14] پورمحمدی، محمدرضا (1393)، برنامه ریزی مسکن ، انتشارات سمت، تهران.
- [15] دلال پور محمدی، محمد رضا؛ (1370)، روشهای اساسی تأمین سرپناه برای خانوارهای کم درآمد شهری در کشورهای در حال توسعه دانشکده ادبیات و علوم انسانی تبریز « پاییز و زمستان 1370 - شماره 140 و 141
- [16] وزارت راه وشهرسازی سازمان ملی زمین و مسکن (1393)، مطالعات بازنگری طرح جامع مسکن سند راهبردی و چشم انداز کلان بخش مسکن در افق 1405.
- [17] پورمحمدی، محمدرضا (1393)، برنامه ریزی مسکن ، انتشارات سمت، تهران.
- [18] دلال پور محمدی، محمد رضا؛ (1370)، روشهای اساسی تأمین سرپناه برای خانوارهای کم درآمد شهری در کشورهای در حال توسعه دانشکده ادبیات و علوم انسانی تبریز « پاییز و زمستان 1370 - شماره 140 و 141
- [19] شکویی، حسین (1380)، دیدگاه های نودر جغرافیای شهری ، انتشارات سمت، تهران
- [20] پورمحمدی، محمدرضا (1382)، برنامه ریزی مسکن ، انتشارات سمت، تهران.