

مقایسه ساخت کالبدی- فضایی و اجتماعی- اقتصادی مسکن مهر از منظر

ساکنان (مورد مطالعه: شهر جدید سهند تبریز و شهر گلپهار مشهد)^۱

محمدتقی پیربابایی^۱

اصغر مولایی^۲

عاطفه صداقتی^۳

تاریخ پذیرش: ۹۹/۰۴/۱۰

تاریخ دریافت: ۹۸/۰۹/۱۶

چکیده

با اجرایی شدن سیاست مسکن مهر در راستای تأمین مسکن اقشار کم‌درآمد، مشکلات ساختاری-کالبدی و اجتماعی-اقتصادی پدیدار شده است. در این میان، احساس نابرابری اجتماعی و جدایی‌گزینی فضایی ساکنان (با توجه به وابستگی به کلان‌شهر هم‌جوار)، از جمله مسائلی است که با وجود اهمیت‌داشتن، کمتر مدنظر قرار گرفته است. این پژوهش با هدف شناسایی نحوه ارتباط ساخت کالبدی مجموعه مسکن مهر با ساخت اجتماعی-اقتصادی آن، به کندوکاو در کنش‌های مرتبط ساکنان پرداخته است. همچنین به روش مقایسه‌ای در دو نمونه ۵۰ عددی مستقل (مسکن مهر شهر جدید سهند تبریز و شهر گلپهار مشهد) و روش خوشه‌ای در فازهای مختلف پروژه انجام شده است. داده‌ها از نظر توصیفی و استنباطی با نرم‌افزار SPSS نسخه ۲۰ تحلیل شدند. ابتدا برای تعیین نرمال بودن داده‌ها از آزمون کولموگروف-اسمیرنوف استفاده شد و نتایج آزمون، نرمال بودن داده‌ها را تأیید کرد؛ از این رو با آزمون t فرضیه اصلی پژوهش آزموده شد. براساس یافته‌ها، میان ساخت فضایی توسعه مسکن مهر (۲۵ گویه اصلی) و ساخت اجتماعی آن (۱۴ گویه اصلی)، رابطه مستقیم و معناداری (ضریب پیرسون ۰/۶۸) وجود دارد. مطالعه نمونه‌ها با آزمون t نشان می‌دهد، با وجود تفاوت معنادار داده‌ها در ابعاد اجتماعی و زیست‌محیطی (با میانگین بیشتر در نمونه گلپهار) و ابعاد خدماتی و اقتصادی (با میانگین بیشتر در نمونه سهند)، بعد کالبدی از وضعیت نسبتاً مشابهی در نمونه‌ها برخوردار است. همچنین بین میانگین‌های محاسباتی آزمون t، مؤلفه‌های ساخت کالبدی-فضایی و ساخت اجتماعی-اقتصادی تفاوت معناداری مشاهده نشد. با وجود اینکه امتیاز محاسباتی در هر دو گروه، متوسط به پایین بود، در نمونه گلپهار با اختلاف اندک، امتیاز بیشتری برآورد شد. بر مبنای نتایج، تبعیض محسوس در ارائه خدمات و دسترسی به امکانات شهری در کنار دورافتاده بودن امکانات فضایی، در شکل‌گیری و تشدید احساس نابرابری اجتماعی و جدایی‌گزینی فضایی این مجتمع‌ها، نقش مهمی ایفا کرده است.

واژه‌های کلیدی: جدایی‌گزینی فضایی، ساخت کالبدی، ساخت اجتماعی، مسکن مهر، نابرابری اجتماعی.

- اطلاعات این مقاله، برگرفته از طرح پژوهشی با عنوان «بررسی تطبیقی الگوی مسکن مهر با برنامه‌ریزی مسکن در اندیشه اسلامی؛ مطالعه موردی: شهر جدید سهند تبریز و شهرک گلپهار مشهد» است که با هدایت و پشتیبانی مالی و معنوی دانشگاه هنر اسلامی تبریز در سال ۱۳۹۷-۱۳۹۸ انجام گرفته است.
- استاد گروه شهرسازی دانشگاه هنر اسلامی تبریز (نویسنده مسئول)، pirbabaei@tabriziau.ac.ir
- استادیار گروه شهرسازی دانشگاه هنر اسلامی تبریز، a.molaei@tabriziau.ac.ir
- دانشجوی دکتری شهرسازی اسلامی دانشگاه هنر اسلامی تبریز، a.sedaghati@tabriziau.ac.ir

مقدمه

مسکن در مقیاس‌های مختلف و برحسب موضوعات متنوع، قابل بررسی و بحث است. آرمسترانگ^۱ مسکن را عنصری مهم در دستور کار وسیع اجتماعی دولت محسوب می‌کند (ادواردز و تورنت، ۱۳۹۴: ۵). به نظر می‌رسد با وجود این اهمیت، حالت‌های فعلی برنامه‌ریزی و طراحی مسکن با چالش‌های فلسفی و فرمی روبه‌رو هستند. تاکنون برنامه‌های متفاوتی با عنوان راهکار رفع معضلات بخش مسکن و تثبیت بازار آن در دستور کار قرار گرفته است، اما این طرح‌ها براساس اظهارات کارشناسان، سبب کاهش معضلات مسکن نشده‌اند. بخش مسکن در چهار دهه سیاست‌گذاری، فراز و نشیب‌های زیادی را به همراه داشته است (خلیلی و همکاران، ۱۳۹۳: ۸۴). متأسفانه در برنامه اول توسعه، سیاست مشخصی برای جلوگیری از رشد مسکن غیررسمی تعیین و هدف‌گذاری نشده بود و این سال‌ها مصادف با زمانی بود که پدیده اسکان غیررسمی در شهرها، به‌ویژه شهرهای بزرگ به‌سرعت در حال شکل‌گیری و گسترش بود (پورمحمدی و همکاران، ۱۳۹۱: ۳۹). در این میان، اگرچه سیاست زمین‌حمایتی که در دهه اول پس از انقلاب تا پایان برنامه دوم مطرح شد، برخی متقاضیان را صاحب خانه کرد، در نهایت به اهداف مورد نظر که تأمین مسکن گروه‌های هدف برنامه بود، به‌طور کامل دست نیافت (آجیلیان و همکاران، ۱۳۹۶: ۲۴۸). در عین حال، سیاست‌های تدوین‌شده در برنامه دوم نتوانست صنعت ساختمان را در بازار مسکن رونق ببخشد و تولید مسکن به‌صورت انفرادی و شخصی به‌صرفه و به صلاح خانوارها بود. در برنامه سوم، روال برنامه اول مدنظر قرار گرفت و تفاوت زیادی با برنامه دوم ایجاد شد. در خط‌مشی‌های اصلی بخش مسکن این طرح، حمایت از اقشار آسیب‌پذیر و مسکن‌حمایتی مطرح شد، اما به‌طور خاص در قالب برنامه چهارم، طرح مسکن مهر برای تأمین مسکن اقشار کم‌درآمد مطرح شد. پس از تصویب برنامه چهارم، مطالعات طرح جامع مسکن (سال ۱۳۸۳) که مهم‌ترین فعالیت در راستای عدالت اجتماعی و تأمین مسکن خانوارهای کم‌درآمد بود، شکل گرفت. در برنامه پنجم توسعه سعی شد خط‌مشی‌ها، گستره‌های بیشتری از حمایت اقشار کم‌درآمد تا الگوهای ایرانی-اسلامی و توسعه پایدار را دربرگیرد. در عین حال، از سازندگان مسکن ارزان‌قیمت حمایت‌های قانونی نشد. خلاصه‌ای از سیاست‌های بخش مسکن نشان می‌دهد، تأمین مسکن اقشار کم‌درآمد جایگاه ویژه‌ای در برنامه‌های بخش

1. Armstrong

مسکن دارد، اما به طور خاص در برنامه چهارم توسعه با سیاست طرح مسکن مهر، جهت گیری ویژه‌ای پیدا می‌کند.

مواجهه کشورهای با حجم زیادی از خانوارهایی که استطاعت مالی تهیه یک خانه با شرایط حداقل را ندارند، سبب شده است الگوها و سیاست‌های مختلفی برای مواجهه با این موضوع، از سوی سیاست‌گذاران بخش مسکن صورت بگیرد؛ بدین ترتیب تا زمانی که با توجه به نداشتن استطاعت مالی این خانوارها، دسترسی به مسکن برای آن‌ها بسیار دشوار است، تأمین مسکن این اقشار، یکی از چالش‌های اصلی دولت محسوب می‌شود و دولت‌ها باید برای کاهش هزینه مسکن با توجه به توان مالی خانوارها اقدام کنند، اما در درازمدت، این سیاست‌ها به دلیل منتج شدن به خانه‌های بی کیفیت یا محیط مسکونی نامتناسب آن، به نابرابری‌های اجتماعی - فضایی و در صورت استمرار به جدایی‌گزینی فضایی منجر خواهند شد.

نابرابری اجتماعی ناظر به وضعیتی است که در آن، منابع و خدمات ارزشمند اجتماعی به طور مساوی در دسترس اعضای جامعه قرار نگرفته باشد. پژوهشگران مختلفی مانند بدوک که در زمینه نابرابری‌ها در شهر پژوهش کرده‌اند، زمین‌های شهری و بازارهای مسکن را از عوامل مؤثر بر تقویت و انباشت نابرابری‌های آغازین می‌دانند (یوسفی و ورشوئی، ۱۳۸۹: ۹۷-۱۰۰). سیاست‌های بخش مسکن، تأثیرات مستقیمی بر زندگی میلیون‌ها نفر دارد که این امر با اثرگذاری بر تعیین الگوها و گونه‌های مسکن، افرادی که به این گونه‌ها یا الگوهای خاص امکان دسترسی دارند و شیوه‌های ارجح سکونت در جامعه، صورت می‌گیرد (Dildine, 2016: 1). در عین حال، وضعیت نابهنجار مسکن، از جریان سرمایه‌داری جهانی در سطح کلان نشئت می‌گیرد که زمین و مسکن را به کالایی برای انباشت سرمایه مبدل کرده است. در این جریان، دستیابی به مسکن به جایگاه خانواده در نظام سلسله‌مراتب اجتماعی متکی می‌شود؛ بدین ترتیب طیف انواع مسکن از کاخ‌نشینی تا کوخ‌نشینی پدید می‌آید که در آن همواره عده‌ای بدون سرپناه یا در سرپناه‌های نامناسب زندگی می‌کنند (پیران، ۱۳۶۶: ۳۱).

وضعیت کنونی شهرهای کشور، بسیار متأثر از دوران تجدیدی است که با رشد بی‌سابقه دانش بشری، عامل تحولات پیچیده قرن اخیر بوده است؛ تحولاتی که علاوه بر تأثیرات مثبت، آثار نامطلوبی از خود به جای گذاشته و با وجود تلاش‌های گسترده در دوره‌های بعد، همچنان تأثیرات منفی آن در محیط زندگی انسان دیده می‌شود. عمده این تأثیرات، غلبه فضای

عملکردی، نبود تفاوت‌های کیفی و احساس فقر در کیفیت زندگی است (آجیلیان و همکاران، ۱۳۹۶: ۲۴۸). توزیع نامتوازن امکانات و زیرساخت‌های شهری نیز تداعی‌کننده بی‌عدالتی است که تأثیر جبران‌ناپذیری بر ساختار، ماهیت و جدایی‌گزینی طبقاتی محله‌های شهر دارد و مدیریت شهری را با چالش‌هایی جدی روبه‌رو می‌کند (نیک‌پور و همکاران، ۱۳۹۴: ۲۸). در این نوشتار، به‌طور خاص و براساس اهداف پژوهش، حمایت از سیاست زمین صفر و راهکار اجرایی مسکن مهر در زمره سیاست‌های تأمین مسکن گروه‌های کم‌درآمد، در دولت هشتم و نهم بررسی شده است. بر مبنای آنچه بیان شد، چالش و دغدغه پژوهش، بررسی الگوی مسکن مهر با تأکید بر دو متغیر محوری نابرابری اجتماعی و جدایی‌گزینی کالبدی است که این مهم با بررسی مقایسه‌ای دو نمونه مسکن مهر شهر جدید سهند تبریز با مسکن مهر شهر جدید گلبهار انجام شده است.

پیشینه پژوهش

پیشینه بررسی شده در دو بخش پژوهش‌های مرتبط با بررسی سیاست مسکن مهر و پژوهش‌های مرتبط با مبحث نابرابری و جدایی‌گزینی فضایی ارائه شده است:

الف) آرشین و سرور (۱۳۹۶) ضمن ارزیابی سیاست‌های اجرایی دولت در تأمین مسکن گروه‌های کم‌درآمد شهری، قابلیت طرح‌های بررسی شده را در بهبود شاخص‌های مسکن در بالاترین رتبه محاسبه کرده‌اند و گفته‌اند که این طرح‌ها در تأمین مسکن اقشار کم‌درآمد در کلان‌شهر مشهد مهم‌ترین نقش را دارند. رتبه‌بندی کلی سیاست‌های مدنظر در شهر مشهد به این ترتیب است: سیاست شهرهای جدید در رتبه نخست و نوسازی و بهسازی بافت‌های فرسوده، سامان‌دهی و سکونتگاه‌های غیررسمی و مسکن مهر در رتبه‌های بعدی. آجیلیان و همکاران (۱۳۹۶) در بررسی عوامل مؤثر بر رضایتمندی سکونتی از پروژه‌های مسکن اقشار کم‌درآمد، نتیجه گرفتند که این طرح با وجود زمان و هزینه صرف‌شده، هنوز به مرحله واگذاری در برخی فازهای اجرایی نرسیده و مشکلات متعددی دارد که بر میزان رضایتمندی سکونتی مخاطبان بسیار تأثیرگذار بوده است. پورمحمدی و اسدی (۱۳۹۳) در نمونه زنجان به ارزیابی پروژه‌های مسکن مهر پرداختند و ضمن طرح مسائل مسکن مهر، بهترین روش مسکن‌دارشدن را ایجاد اشتغال و توانمندسازی عنوان کردند که در حال حاضر رویکردی جهانی در تأمین سرپناه جهانی است.

ب) در ارتباط با سنجش نابرابری‌های اجتماعی - فضایی نیز پژوهش‌های متعددی انجام شده است. شالچی و جنگ (۱۳۹۵)، با تأثیرپذیری از دیدگاه‌های وبر و هاروی، بازتولید نابرابری اجتماعی از خلال تعامل سرمایه و فضا را مدنظر قرار داده‌اند. براساس یافته‌های آن‌ها، چرخش نابرابر تولید ملی به بخش مسکن در کنار خلق انواع نابرابری‌های اقتصادی در بازار مسکن برحسب جایگاه هزینه مسکن در بودجه خانوار و توزیع جغرافیایی اقشار مختلف، زمینه‌ساز خلق نابرابری شده است. نیک‌پور و همکاران (۱۳۹۴) نیز ضمن اشاره به تأثیر نابرابری‌های اجتماعی بر همه مناسبات انسانی، مدعی شده‌اند که توزیع و پراکنش شاخص‌های توسعه در نمونه موردی مطالعه آن‌ها، نوعی بی‌تعدالی فضایی (در میان مناطق شهری) را نشان می‌دهد. سجادیان و همکاران (۱۳۹۴) تحلیل نابرابری اجتماعی در سه شهرک متفاوت شهر اهواز را بررسی کردند و نتیجه گرفتند که برخی ساکنان محله‌های بررسی شده در مقایسه با محله‌های مرفه‌تر، دسترسی کمتری به خدمات شهری دارند. شمعی و همکاران (۱۳۹۱) نیز نابرابری در سطوح کیفیت زندگی میان محله‌های شهر مورد پژوهش را اثبات کردند. لطفی و همکاران (۱۳۹۲) با هدف تحلیل نابرابری‌های محله‌ای، اختلاف بسیار محله‌های مورد بررسی را - چه در توزیع سرانه‌های شهری و چه در سطح کیفی (شاخص‌های کیفیت زندگی) - نشان دادند که مصداق بارز نابرابری است. یزدانی و همکاران (۱۳۹۵) در پژوهش خود با تکیه بر شاخص‌های اندازه‌گیری تک‌گروهی، جدایی‌گزینی مسکونی را بررسی کردند. تحلیل آن‌ها بیشتر تحلیلی آماری بر مبنای آنالیز نرم‌افزاری و پراکنش و توزیع جمعیت است.

با توجه به مطالعات بررسی شده و با وجود مطالعات متعدد در زمینه مرتبط با موضوع پژوهش از سوی پژوهشگران گوناگون، موضوع بحث نابرابری‌ها و پیامدهای جدایی‌گزینی فضایی مجموعه‌های مسکن مهر، در قالب مقوله‌ای محوری بررسی نشده است. همچنین ارتباط ساخت کالبدی-فضایی و ساخت اجتماعی-اقتصادی توسعه مسکن که در این نوشتار بررسی شده، پیش از این مطالعه نشده است.

مبانی نظری

با ادامه رکود کشاورزی و رونق بخش صنعت و خدمات (با توجه به حمایت دولت از افزایش میزان شهرنشینی کشور و سیاست‌های هدایت‌کننده آن) در دهه ۱۳۵۰، مشکلات سیستمی مانند وجود اقشار کم‌درآمد یا پدیده اسکان غیررسمی (در ارتباط با مسکن این اقشار)، در مادر

شهرهای کشور نمود یافت (پيله‌ور و پوراحمد، ۱۳۸۳: ۱۰۷). در این میان، با تصویب قانون نوسازی و عمران شهری (مصوب ۱۳۴۷)، زمینه دگرگونی سازمان کالبدی-فضایی شهر فراهم شد. خیابان‌های پیشنهادی، بافت کهن شهری را از بین بردند و تا دوردست در پیرامون شهر گسترده شدند. خرابه‌نشینی در محورهای باقی‌مانده از گذر خیابان‌ها و متروک‌شدن بافت درون شهر و حاشیه‌نشینی در ورای محدوده‌های پیشنهادی طرح جامع گسترش یافت. پس از این، هم درون و هم برون شهر، مأمی برای مهاجران و روستاییان تازه به شهر آمده شد و در کنار این گروه اجتماعی، برخی شهروندان، از گردونه اقتصاد شهری خارج شدند. بدین ترتیب زمینه ورود اقشار تهی‌دست درون‌شهری به حاشیه‌های دوردست شهر فراهم شد و سازمان کالبدی-فضایی آشفته و پر هرج و مرجی برای شهرهای بزرگ کشور شکل گرفت (حبیبی، ۱۳۸۶: ۲۰۲-۲۰۳). از این دوران به بعد در برنامه‌ریزی شهری، اقشار تهی‌دست به‌عنوان معضل مطرح شدند. در طرح‌های توسعه شهری نیز از اصطلاحاتی مانند حاشیه‌های نامرغه، محله‌های کهن شهری و اقشار فرودست، در مقابل حاشیه‌های مرفه‌نشین و اقشار فرادست و دولتمند یاد شد که این عبارات طبقه‌بندی شهر را شکل داده‌اند. به‌دنبال این تفکیک‌ها که بیشتر با تکیه صرف بر درآمد است، توزیع ناعادلانه و نامناسب تأسیسات، تجهیزات و امکانات شهری شکل گرفت و این امر تمایزات اجتماعی را به تفاوت‌های کالبدی-فضایی سوق داد؛ چنانکه پدیده شمال و جنوب در شهرها ایجاد شد. براین‌اساس می‌توان گفت سیاست‌های پیشین توسعه شهری دولت، بین سال‌های ۱۳۵۵-۱۳۶۵ بازتاب کالبدی یافت و به بی‌نظمی شهر و سازمان کالبدی-فضایی آن و در عین حال، نمود بحران شهر و مسکن در شهرهای کشور منجر شد (پيله‌ور و پوراحمد، ۱۳۸۳: ۱۰۸؛ حبیبی، ۱۳۸۶: ۲۰۶).

به‌طورکلی، سیاست‌های تأمین مسکن اقشار کم‌درآمد در کشور، چهار سیاست عمده را شامل می‌شود: شهرهای جدید (۱۳۶۴)، سامان‌دهی سکونتگاه‌های غیررسمی (۱۳۸۲)، نوسازی و بهسازی بافت‌های فرسوده (۱۳۸۴) و سیاست مسکن مهر (۱۳۸۶) (آرشین و سرور، ۱۳۹۶: ۸۴). در چند سال اخیر، به‌منظور پاسخگویی به انتظارات قانونی و عرفی در زمینه مسکن برای اقشار کم‌درآمد، دولت، سیاست احداث مسکن مهر را درپیش گرفت. مشکل مسکن گروه‌های کم‌درآمد در کشورهای درحال توسعه، ناشی از تجربه شهرنشینی سریع و مداوم است که خود پیامد رشد جمعیت و مهاجرت از نواحی روستایی به نقاط شهری است. به همین دلیل شهرهای

کشورهای در حال توسعه، بیش از سایر نقاط شهری، با تقاضای مسکن قابل استطاعت برای گروه‌های کم‌درآمد شهری مواجه هستند و محل رقابت و نزاع برای زیرساخت‌های شهری و خدمات مرتبط با مسکن محسوب می‌شوند (آجیلیان و همکاران، ۱۳۹۶: ۲۵۰).

بر اساس تبصره ۶ قانون بودجه سال ۱۳۸۶، از اقسار کم‌درآمد جامعه، در قالب طرح حق بهره‌برداری ۹۹ ساله حمایت می‌شود تا از این راه صاحب خانه شوند. مهم‌ترین ویژگی طرح ۹۹ ساله اجاره‌ای، حذف قیمت زمین از قیمت تمام‌شده است. این سیاست که با عنوان «زمین صفر» شناخته می‌شود، با کاهش بخش عمده قیمت مسکن، توانایی خرید را برای اقسار کم‌درآمد جامعه ایجاد می‌کند. در این طرح، دولت علاوه بر حذف قیمت زمین، با پرداخت وام ۱۵ میلیون تومانی، در دو بخش آماده‌سازی زمین (۱ میلیون تومان) و ساخت (۱۴ میلیون تومان)، درصدی از هزینه‌ها را به واجدان شرایط پرداخت می‌کند تا پس از تحویل قطعی و براساس نرخ سود روز بانکی بازپرداخت شود. وزارتخانه مسکن و شهرسازی و وزارت تعاون نیز به ترتیب در تأمین و واگذاری زمین اجاره‌ای ۹۹ ساله و انعقاد قرارداد با بانک‌ها و شناسایی و سامان‌دهی متقاضیان طرح مسکن مهر انجام‌وظیفه می‌کنند. طرح مسکن مهر در قالب واگذاری حق بهره‌برداری از زمین برای ساخت مسکن کوچک با متوسط زیربنای هر واحد ۷۵ مترمربع و با هدف کاهش و حذف هزینه زمین از قیمت تمام‌شده ساختمان برای انطباق با توان مالی خانوارهای کم‌درآمد و میان‌درآمد در نظر گرفته شده است. براساس این طرح همه متقاضیان بدون مسکن (اعم از کارکنان دولت، کارگران و صاحبان مشاغل آزاد) در قالب تعاونی‌های مسکن از سوی اداره تعاون شهرستان و استان سازمان‌دهی و به سازمان مسکن و شهرسازی معرفی می‌شوند.

گیدنز در سطح تحلیل کلان، با رویکرد جامعه‌شناسی و الگوی نظری تضاد، نابرابری را ساخت‌یابی و بی‌نظمی منابع ارزشمند و توزیع قدرت و ثروت می‌داند (ربانی و همکاران، ۱۳۸۹: ۲۷۶-۲۷۷). در صورت توجه به این پیش‌فرض که انسان‌ها به لحاظ طبیعی یکسان هستند، در مطالعه و تبیین نابرابری‌های اجتماعی، بر خصصت اجتماعی و ارزش‌ها، هنجارها و قواعد اجتماعی مؤثر در کاهش و افزایش نابرابری اجتماعی تأکید می‌شود. به عبارت دیگر، نظام مبتنی بر رتبه‌بندی، جزئی از نظم طبیعی و تغییرناپذیر اشیاء نیست، بلکه دستاوردی انسانی - اجتماعی است (افروغ، ۱۳۷۷: ۱۵۸). تفکیک فضای شهری به دلیل محدودیت زمین صورت

می‌گیرد. از آنجا که زمین مالکیت خصوصی می‌یابد، هر قطعه آن با توجه به وسعت، محل و کاربری بالقوه یا بالفعل، ارزشی متفاوت دارد. در جامعه‌شناسی شهری، تفکیک گروه‌های اجتماعی از تفکیک زمین بسیار مهم‌تر است؛ زیرا نابرابری اجتماعی جلوه‌ای فضایی دارد. در واقع افراد ثروتمند به‌ندرت در کنار کارگران غیرماهر زندگی می‌کنند (ساوج و وارد، ۱۳۸۰: ۹۲). نابرابری اجتماعی در فضاهاى شهری، حاصل دسترسى افتراقى نواحى شهر به منابع ارزشمند اجتماعى مانند ثروت مادى، قدرت، منزلت و سرمایه فرهنگى است (نیک‌پور و همکاران، ۱۳۹۴: ۲۸).

مدل‌های مختلفی برای تشریح وضعیت نابرابری و تفکیک زمین در شهرها وجود دارد. اولین الگوها به تفکیک زمین بر مبنای کاربری زمین مربوط بوده است؛ مانند مدل مناطق متحدالمركز برجس، مدل قطاعی هیت و مدل چندمرکزی هاریس و المان، اما بسط نظری موضوع از دهه ۱۹۶۰ میلادی به بعد، به‌شکلی ویژه در ارتباط با مسکن شهری مطرح شد. بسیاری از پژوهشگران (وابسته به مکتب و بری‌های جدید) معتقد بودند مسکن تنها به موقعیت شغلی ارتباط نمی‌یابد و تفکیک شهری و به‌طور اعم موقعیت مسکن، به‌منزله انعکاسی از طبقه اجتماعی، اشتباه خواهد بود. پژوهشگران شهری همواره توجهی اصلاح‌طلبانه و عملی به مسکن داشته‌اند که با عناوینی مانند کمبودهای مسکن، ازدحام، تسهیلات بهسازی، سطح اجاره‌ها و آسان‌بودن دسترسی مطرح شده است (ساوج و وارد، ۱۳۸۰: ۹۷). با وجود این، در رویکردهای متأخر مانند رویکرد جمع‌گرایانه^۱ که بر جامعه و گروه متمرکز است، مالکیت خانه به‌عنوان پایه شکل‌دهی به گروه‌های اجتماعی مطرح است. در این رویکرد، مالکان خانه براساس رفتار مصرفی و تجارب مشترک در استفاده از مسکن، طبقه‌بندی می‌شوند. مفاهیمی که برای شناسایی این گروه‌های اجتماعی به‌کار برده شده است، از اولین تلاش‌ها و ایده طبقات مسکن^۲ معرفی شده از سوی رکس و موور (۱۹۶۷) تا گروه‌های موقعیت مسکن^۳ که هادون (۱۹۷۰) ارائه داده است و از طبقات دارایی بومی^۴ تا شکاف‌های بخش مصرفی^۵ ساندرز (۱۹۷۰-۱۹۹۰) گسترده است. عامل کلیدی که براساس آن مالکیت مسکن به شکل‌گیری گروه‌های اجتماعی

-
1. Collectivist Approach
 2. Housing Classes
 3. Housing Status Groups
 4. Domestic Property Classes
 5. Consumption Sector Cleavages

منجر می‌شود، در گام نخست دسترسی به مسکن و سپس نقد مداوم آن در مبادله ارزش‌های آن است (Winter, 1994: 11). براساس نظر رکس و مور (۱۹۶۷)، مسکن تا حدی به درآمد و موقعیت در بازار کار وابسته است. همچنین به تعداد روش‌های دستیابی برای بهره‌برداری از مسکن در واحدهای مسکونی شهر، طبقات اجتماعی وجود خواهد داشت. در عین حال این ادعا وجود دارد که این ایده حقیقت محض نیست، اما به‌ویژه در ارتباط با مسکن مهاجران (قومیت یا نژادهای مختلف) به تحلیل‌ها کمک می‌کند (ساوج و وارد، ۱۳۸۰: ۹۸؛ Rex, 1971: 300). ساندرز (۱۹۸۴/۱۹۸۶/۱۹۹۰)، ایده رکس و مور را بی‌فایده می‌داند و مردم شهر را در گروه اجتماعی موازی هم، براساس موقعیت شغلی و موقعیت مسکن طبقه‌بندی می‌کند (ساوج و وارد، ۱۳۸۰: ۹۹). این ادعاها را پژوهشگران مختلف رد و تأیید کرده‌اند و درباره آن مناقشه دارند، اما به نظر می‌رسد به‌جای بحث درباره اینکه آیا مسکن از طبقه اجتماعی مهم‌تر است یا نه، تفکر درباره چگونگی عملکرد فرایندهای اشتغال و سکونت با یکدیگر در ایجاد نابرابری‌های شهری مفیدتر است.

ظهور گسترده نابرابری در برخورداری از امکانات شهری، بسیاری از برنامه‌ریزان و مدیران را به شناسایی کمیت و کیفیت چگونگی تعادل‌بخشی کیفیت زندگی در محله‌های شهری علاقه‌مند کرده است (شماعی و همکاران، ۱۳۹۱: ۲۵۴). شاید یکی از بهترین چارچوب‌های نظری در این باره، به بدکوک مربوط باشد که آن را در کتاب *شهرهای با ساختار ناعادلانه* مطرح می‌کند. به استدلال او، تقاضا برای مسکن به‌طور اساسی نتیجه ساختار اشتغال است؛ زیرا موقعیت در بازار کار، اصلی‌ترین عامل تعیین‌کننده منابع مالی خانوار به‌شمار می‌رود. این امر نیز مهم‌ترین دلیل دسترسی به مسکن است. نهادهای شهری، شبکه حمل‌ونقل، امکانات آموزشی، تسهیلات رفاهی عمومی و غیره سازوکار ثانوی در توزیع منابع هستند. زندگی در منطقه خوب، به معنای دسترسی آسان به تسهیلات و امکانات باکیفیت است که به لحاظ جغرافیایی به‌طور نابرابر توزیع شده است. به‌نظر بدکوک، زمین‌های شهری و بازارهای مسکن در تقویت و انباشت نابرابری‌های آغازین ناشی از بازار کار تأثیرگذارند. دولت‌های مرکزی و محلی گاه برای متعادل‌کردن و تحمل‌پذیرکردن روند تمرکز امتیازات با در نظر گرفتن خط‌مشی‌های مبتنی بر توزیع مجدد به نفع محرومان در این امر مداخله می‌کنند (ساوج و وارد، ۱۳۸۰: ۱۰۶). در مجموع، دیدگاه‌های نابرابری اجتماعی در دوره معاصر را می‌توان در سه دیدگاه فکری قرار داد:

۱. دیدگاه کارکردی که از بررسی‌های دورکیم سرچشمه گرفته است؛
۲. دیدگاه برخوردی که از تحقیقات مارکس برآمده است؛
۳. دیدگاه ترکیب‌گرایی که ماکس وبر، جامعه‌شناس آلمانی بنیان‌گذار آن بوده است (سجادیان و همکاران، ۱۳۹۴: ۳۶-۳۷).

در عین حال، از دهه ۱۹۶۰ به بعد، مفهوم و کارکرد عدالت اجتماعی وارد ادبیات جغرافیایی شد. هاروی عدالت اجتماعی را عاملی برای فائق آمدن بر تعارضاتی می‌داند که لازمه همکاری اجتماعی برای ترقی افراد است. در این میان، اصولی که از نظر عام پذیرفته باشد، برای عدالت اجتماعی وجود ندارد. در این میان، همواره این دو سؤال مطرح است که چه چیزی باید توزیع شود و این توزیع باید میان چه کسانی و چه چیزهایی باشد (هاروی، ۱۳۷۹: ۹۷-۹۹)؛ بنابراین عوامل گوناگونی مانند دسترسی به مسکن، برخورداری از خدمات، عدالت در توزیع کاربری‌ها، فاصله محل کار تا محل سکونت، کیفیت ساخت، اجزای کالبدی، طبقه اجتماعی و غیره در ترسیم وضعیت احساس نابرابری اجتماعی و جدایی‌گزینی فضایی ساکنان مسکن مهر در شهرهای جدید، نقش خواهند داشت. عوامل اصلی احساس نابرابری اجتماعی و جدایی‌گزینی فضایی در شکل ۱ آمده است:



شکل ۱. عوامل اصلی احساس نابرابری اجتماعی و جدایی‌گزینی فضایی

فرضیه پژوهش

فرضیه پژوهش حاضر این است که میان اشکال کالبدی-فضایی و اشکال اجتماعی یا به عبارت دیگر، میان ساخت فضایی و ساخت اجتماعی، رابطه آشکاری وجود دارد و الگوی توسعه مسکن مهر، سبب تشدید احساس نابرابری اجتماعی و جدایی‌گزینی فضایی اقشار کم‌درآمد ساکن در این مجموعه‌ها شده است.

روش‌شناسی پژوهش

پژوهش حاضر کاربردی و توصیفی-پیمایشی است. برای گردآوری داده‌ها از پرسشنامه محقق‌ساخته، شامل سؤالات توصیفی خانوارها مبنی بر سن، جنس، وضعیت تأهل، میزان تحصیلات، نوع شغل و غیره و مسکن آن‌ها از جمله نوع مالکیت، تعداد طبقه، واحد، وضعیت ناماسازی، وضعیت سیستم گرمایشی و سرمایشی و غیره (۱۷ سؤال)، سؤالات پنج‌گانه لیکرت (۳۹ سؤال) و سه سؤال باز به صورت مصاحبه نیمه ساختاریافته استفاده شده است.

جامعه آماری این پژوهش، همه خانوارهای ساکن در مسکن مهر شهر جدید سهند تبریز و مسکن مهر شهر جدید گلپه‌ار مشهد است. با توجه به محدودیت‌های مالی، وقت، نیروی انسانی و تمایل کم ساکنان به مشارکت در تکمیل پرسشنامه‌ها، دو نمونه ۵۰ تایی مستقل به صورت نمونه‌گیری خوشه‌ای در فازهای مختلف پروژه، پیمایش شد. از آنجا که حداقل حجم نمونه در مطالعات به روش علی-مقایسه‌ای و آزمایشی، ۱۵ نفر برای هر گروه توصیه شده است (دلاور، ۱۳۸۰)، در این پژوهش برای افزایش اعتمادپذیری نتایج و قابلیت تعمیم آن به جامعه آماری، حجم ۵۰ نفری برای هر گروه، مدنظر قرار گرفت. با توجه به همگن بودن جامعه آماری، به حجم بالای نمونه کمتر نیاز بود. بدین ترتیب، پرسشنامه محقق‌ساخته، شامل ۳۹ گویه مستخرج از مبانی نظری از سوی پرسش‌شوندگان بر مبنای طیف پنج‌گزینه‌ای لیکرت، از درجه خیلی موافقم، موافقم، نظری ندارم، مخالفم و خیلی مخالفم، ارزیابی شده است.

برای تجزیه و تحلیل داده‌ها از آمار توصیفی و آمار استنباطی (آزمون کلموگروف-اسمیرنوف و t برای نمونه‌های مستقل، تفاوت میانگین و هم‌بستگی) نرم‌افزار SPSS نسخه ۲۰ استفاده شد تا دستیابی به اهداف و مقایسه تطبیقی پاسخ‌کنندگان دو نمونه مورد مطالعه صورت بگیرد. در این مطالعات، برای سنجش اعتبار، از اعتبار محتوا (اعتبار صوری) استفاده شد. بدین صورت که پرسشنامه محقق‌ساخته، پیش از اجرا در اختیار چند نفر از متخصصان و استادان قرار گرفت و تأیید شد (روایی پرسشنامه). برای تعیین پایایی پرسشنامه، از تکنیک آلفای کرونباخ استفاده شده است. براساس نتایج تحلیل پایایی سنج‌های پرسشنامه، مقدار ضریب آلفای کرونباخ تنها در ارتباط با متغیرهای پوشش‌دهنده ابعاد کالبدی (۱۹ گویه)، ابعاد خدماتی (۲ گویه)، ابعاد زیست‌محیطی (۴ گویه)، ابعاد اجتماعی (۹ گویه) و ابعاد اقتصادی (۵ گویه)، مجموعاً ۳۹ گویه معادل ۰/۸۹۷ محاسبه شده‌اند.

شاخص‌ها، متغیرها و سنجش‌های پژوهش

در پژوهش‌های گوناگون، ساخت اجتماعی و ساخت فضایی شهر و مسکن (فضای) شهری مدنظر قرار گرفته است، اما واژگان ساخت فضایی و ساخت اجتماعی به‌تنهایی استفاده نشده‌اند. از این منظر، پژوهش‌هایی که نابرابری اجتماعی را مبنای بررسی قرار داده‌اند، از جنبه واکاوی ساخت اجتماعی و پژوهش‌هایی که جدایی‌گزینی فضا و تحلیل فضایی را کانون تحلیل‌هایشان قرار داده‌اند، از وجهه ساخت فضایی، در قالب جدول ۱ بررسی شده است تا شاخص‌های کاربردی آن‌ها نشان داده شود.

جدول ۱. شاخص‌های نابرابری اجتماعی و فضایی (در اندیشه اسلامی) از منظر پژوهشگران

دیگر

| موضوع تحقیق | شاخص‌های ارائه شده | منبع |
|---|---|---|
| نابرابری اجتماعی در فضای شهری / برآورد نابرابری تحصیلی و درآمدی | درآمد، تحصیل (ضریب جینی) | عیوشی و روشنی، ۱۳۸۹ |
| تحلیل نابرابری شاخص‌های کیفیت زندگی در سطح محلات | کیفیت مسکن، حمل و نقل و ارتباطات، وضع دسترسی به تیزهای روزمره، تسهیلات شهری، ایمنی و امنیت | شماهی و همکاران، ۱۳۹۱: ۲۵۳ |
| عدالت اجتماعی در شهرها، تحلیل نابرابری محله‌ای | سرانه‌ی استاندارد، دسترسی به فضای سبز، دسترسی به تسهیلات و خدمات شهری | لطفی و همکاران، ۱۳۹۲: ۶۹ |
| بررسی و تحلیل فضایی نابرابری‌های اجتماعی در مناطق شهری با رویکرد شهر مترکیم | کیفیت مسکن، دسترسی به مراکزهای بهداشتی / درمانی، تأسیسات و تجهیزات شهری، آموزش و فرهنگی، ایجاد اجتماعی و اقتصادی (تراکم جمعیت، پارک‌ها، بیکاری، ...) | تیکه‌پور و همکاران، ۱۳۹۴: ۲۸ |
| تحلیل نابرابری اجتماعی براساس معیارهای منتخب در شهر | طبقه‌ی اجتماعی و اقتصادی، شیوه‌ی زندگی، فرصت‌ها و مزایای اجتماعی، دسترسی به خدمات | سجادیان و همکاران، ۱۳۹۴: ۴۱ |
| باتولید نابرابری اجتماعی از خلال تعامل سرمایه و فضا | آموزش، مسکن، اشتغال، جمعیت، محیط زیست، دسترسی به اطلاعات، زیرساخت | کالچی و چنگه، ۱۳۹۵: ۱۱۴ |
| جدایی‌گزینی مسکونی پایگاه‌های اجتماعی - اقتصادی | برابری (جمعیت)، رویارویی (انضامی گروه با هم)، تراکم، تمرکز، خوشه‌بندی | یزدانی و همکاران، ۱۳۹۵: ۱۱۷ |
| نابرابری فضایی و تحلیل فضایی محرومیت - های توسعه‌یافتگی | جمعیت، فعالیت و سرمایه‌گذاری صنعتی، راه و ارتباطات، بهداشت و درمان، نابرابری اجتماعی - اقتصادی (۱۹ زیرمعیار) | مرادی و طالبی، ۱۳۹۶: ۵۶ و ۵۵ |
| گروه‌های اجتماعی تولیدگرفته‌شده در شهر، کودکان و بررسی ساختار فضایی مسکن | اندازه‌ی فضای زندگی، اندازه‌ی فضای بازی، رفتارهای درون فضا، کاربرد فضا، ویژگی‌های آمایشی، امکانات فضای باز، کیفیت فضای سبز، خانه ارتباط با همسایگان، ارتباط با خویشاوندان، ارتباط با دوستان، آلودگی هوا، آلودگی صوتی، دسترسی به مراکز آموزشی و درمانی | ارطغان و عبدالله، ۱۳۹۵: ۴۳ و ۴۴ و ۴۰ و ۳۸ |
| بررسی جدایی‌گزینی اجتماعی - فضایی گروه - های تحصیلی و شغلی در کاشان | توزیع منابع میان گروه‌ها و اقلار مختلف، جامعه تفریق‌های اجتماعی، توزیع فضایی گروه‌های مختلف، وضعیت سواد، طبقات درآمدی | اژدری، تقوایی، ظهیرتزان، ۱۳۹۴: ۶۷ |
| جدایی‌گزینی فضایی و تاب‌پذیری‌های اجتماعی یافت فرسوده | درآمد، طبقه‌ی اجتماعی، امنیت اجتماعی، تاب‌پذیری‌های اجتماعی (مؤاد مخدر، اعتیاد، ...)، بزهکاری اجتماعی (روشایی، خلوت بودن محله، ...) | افراخته و عبدالله، ۱۳۸۸: ۵۳-۸۱ |
| بررسی ارتباط بین عوامل اجتماعی با نابرابری - های اجتماعی | ارزش‌های مادی، تیزها، خصوصیات فردی، تحمل‌گرایی (رزوما)، تقاضا، سرمایه - اجتماعی، فردگرایی، اتساع اجتماعی، تبلیغات | بانی و همکاران، ۱۳۸۹: ۲۸۳ |
| تبیین نقش توزیع مکانی فشنبندی اجتماعی در آسیب‌پذیری از مخاطرات محیطی | گروه‌های شغلی، فشنبندی اجتماعی، ساختار طبقه‌ی | کریمی، ۱۳۹۲: ۶۷ |

منبع: نگارنده، ۱۳۹۸

با استناد به جدول ۱ و شاخص‌هایی که در بخش‌های پیشین نوشتار آمده است، همچنین مشورت با متخصصان در حوزه مورد بررسی، پنج معیار اصلی کالبدی، اجتماعی، اقتصادی، خدماتی و زیست‌محیطی به‌عنوان معیارهای اصلی سنجش وضعیت برخوردارای مسکن مهر مدنظر از منظر نحوه ارتباط و تأثیرگذاری ساخت فضایی بر ساخت اجتماعی و به‌طور خاص

نابرابری اجتماعی و جدایی‌گزینی فضایی (جدول ۲) انتخاب شدند. برای عملیاتی کردن سنجش این معیارها، ۳۴ شاخص تدوین شده است. بر همین اساس، هر شاخص به صورت یک یا چند گویه (مجموعاً ۳۹ گویه) طراحی شده است. این گویه‌ها در پرسشنامه محقق‌ساخت، با طیف پنج‌سطحی لیکرت میان پرسش‌شوندگان توزیع شد. طراحی گویه‌ها با هدف تبدیل مفاهیم منبعث از شاخص‌ها به معانی انضمامی بوده و سعی شده است مفاهیمی ملموس برای پرسش‌شوندگان طراحی شود.

جدول ۲. تدوین معیار، شاخص و گویه‌های پژوهش

| ردیف | شاخص انتخابی | گویه انتخابی | ردیف | گویه انتخابی | شاخص انتخابی | |
|--|--|--|--|---|--------------|----------------------|
| ۱ | امنیت اجتماعی | امنیت اجتماعی محله خود را نسبت به محلات دیگر، خیلی خوب می‌دانم و یا خیال راحت در آن تردد می‌کنم. | ۱ | بنایی که در آن ساکن هستیم، به لحاظ وسعت جویگویی نیازهای خانواده‌ی من است. | وسعت مسکن | |
| | | به محل سکونت خود احساس تعلق شدیدی دارم. | | به مصالح ساخت بنایی که در آن ساکن هستیم در نسبت با سایر ساختمان‌های شهر و مقایسه‌ی آن مطمئنم. | | نوع مصالح |
| | | در ساختمان یا محله من، فضایی برای تعامل همسایگان وجود دارد. | | وضعیت کیفی ساختمان خود را از ساختمان‌های پیرامون و موجود در شهر، بهتر می‌دانم. | | |
| | | در ساختمان ما روابط همسایگان بسیار صمیمانه است. | | طراحی فضاهای داخلی خانه‌ای که در آن ساکن هستیم و رعایت حریم‌های در داخل خانه را بسیار می‌پسندم. | | شکل خانه |
| | | مشارکت شهروندان در محله‌ی ما در امور شهری زیاد است. | | خانه‌ای که در آن ساکن هستیم، به خانه‌های مجاور مشرف نمی‌باشد و حریم خانه‌ی من نیز کاملاً رعایت شده است. | | |
| | | در محله‌ما تشکلهای اجتماعی قوی وجود دارد و نظرات ساکنین از طریق این تشکلهای در امور شهری جلوه می‌یابد. | | سیمای بصری محله‌ی ساکن در آن را نسبت به محلات همجوار در شهر، بسیار خوب ارزیابی می‌کنم. | | طراحی متناسب با نیاز |
| | | از عملکرد مدیران و مسئولان در محله‌خود در نسبت با محلات دیگر شهر، رضایت کامل دارم. | | طراحی خانه‌ای که در آن ساکن هستیم، متناسب با نیاز کودکان، سالمندان و معلولین نیز می‌باشد. | | |
| | | به بهبود و پیشرفت زندگی در محله‌ی فعلی خود امیدوارم. | | معابر موجود در محله‌خود را به لحاظ کیفیت پوشش، بسیار خوب ارزیابی می‌کنم. | | کیفیت پیاده‌رو |
| | | محله‌ای که در آن ساکن هستیم، به لحاظ مصرف مواد مخدر، پاک است. | | کیفیت پیاده‌روها خیلی خوب است و نسبت به سایر محلات آن را مناسب می‌دانم. | | |
| | | فاصله تا محل کار دسترسی دارم. | | دسترسی خود از خانه تا مراکز آموزشی را مناسب ارزیابی می‌کنم. | | دسترسی به کاربری‌ها |
| از سطح درآمد | دسترسی خود از خانه تا مراکز بهداشتی - درمانی را مناسب ارزیابی می‌کنم. | | | | | |
| از وضعیت مالکیت مسکن خود خوشنود هستم. | دسترسی خود از خانه تا مراکز خرید را مناسب ارزیابی می‌کنم. | | | | | |
| توزیع مراکز تجاری در محله‌ما خیلی مناسب است. | دسترسی خود از خانه تا مراکز تفریحی را مناسب ارزیابی می‌کنم. | | | | | |
| هزینه حمل و نقل خدماتی شهر مناسب و بهصرفه است. | دسترسی خود از خانه تا حمل و نقل عمومی را مناسب ارزیابی می‌کنم. | | | | | |
| از کلیه‌ی تسهیلات زیربنایی (آب، برق و گاز) برخوردار هستم. | دسترسی خود از خانه تا مراکز درمانی را مناسب ارزیابی می‌کنم. | | | | | |
| محل تهیه‌ی نیازهای روزانه و مایحتاج ضروری، در دسترسی مناسب من قرار دارد. | نورپردازی معابر خیلی خوب است. | نورپردازی معابر (امنیت) | | | | |
| کیفیت هوا در محله‌ی من خیلی خوب است. | کیفیت مبلمان شهری (شامل نیمکت، تابلوها، ترده، حفاظ درخت، مجسمه، نشانه، ...) در محله من به اندازه‌ی مناسبی وجود دارد. | | کیفیت مبلمان شهری (زیبایی-شناسی/راحتی) | | | |
| جمع‌آوری زباله در محله‌ی من خیلی مناسب و بهداشتی است. | فضای سبز به اندازه‌ی کافی در محله‌ی من وجود دارد و طراحی آن هم نسبت به سایر محلات درخور توجه است. | کیفیت فضای سبز | | | | |
| وجود جواران مودی در محله‌ی سکونت من وجود ندارد یا خیلی کم است. | ساختمان‌ها در محله‌ی ما از هماهنگی زیادی برخوردار هستند. | | هماهنگی ساختمان‌ها | | | |
| در محله‌ما زیرساخت برای دفع آبهای سطحی وجود دارد. | مدیریت شهری در محله‌ی ما عملکرد قوی‌ای برای خدمات دهی نسبت به سایر محلات داشته است و رضایت زیادی در بین مردم ساکن ایجاد نموده است. | مدیریت شهری | | | | |

بررسی تطبیقی امتیاز گویه‌های پژوهش در نمونه مسکن مهر سهند و مسکن مهر گلپهار برای جمع‌بندی پاسخ‌های پرسش‌شوندگان، در قالب الگوی لیکرت و برای محاسبه امتیاز نهایی هر گویه از رابطه ۱ استفاده شد (Jamatia et al., 2019 ; Wang and Hofe, 2007):

(۱)

$$\text{Score.t} = (N_1 * 1) + (N_2 * 2) + (N_3 * 3) + (N_4 * 4) + (N_5 * 5) / N - n$$

در این رابطه، N_1 تعداد پاسخ خیلی مخالف، N_2 تعداد پاسخ مخالف، N_3 تعداد پاسخ متوسط، N_4 تعداد پاسخ موافق و N_5 تعداد پاسخ خیلی موافق است. score.t نیز نشان‌دهنده امتیاز کل به دست آمده برای هر گویه و N و n به ترتیب تعداد کل سؤالات و تعداد سؤالات بدون پاسخ یا غیرمعتبر را نشان می‌دهند. براساس این فرمول، ۱۰۰ پرسشنامه (در قالب دو نمونه مستقل ۵۰ تایی) تحلیل و به لحاظ امتیاز نهایی در قالب پنج شاخص اصلی پژوهش در دو نمونه مقایسه شد (جدول ۳).

جدول ۳. نتایج مقایسه امتیاز نهایی شاخص‌های پژوهش در نمونه مسکن مهر سهند و مسکن

مهر گلپهار

| نمونه‌های تحقیق | | شاخص تحقیق |
|-----------------|---------------|--|
| مسکن مهر گلپهار | مسکن مهر سهند | |
| ۲/۶ | ۲/۳ | شاخص کالبدی (۱۹ گویه) |
| ۳/۱ | ۴ | شاخص خدماتی (۳ گویه) |
| ۳/۶ | ۳/۱ | شاخص زیست محیطی (۴ گویه) |
| ۲/۹ | ۲/۴ | شاخص اجتماعی (۹ گویه) |
| ۲/۱ | ۲/۴ | شاخص اقتصادی (۵ گویه) |
| ۲/۸۵ | ۲/۸۴ | میانگین |
| ۲/۷۷ | ۲/۵۷ | مولفه ساخت کالبدی - فضایی (۳۵ گویه) |
| ۲/۵۸ | ۲/۴ | مولفه ساخت اجتماعی - اقتصادی (۱۴ گویه) |

براساس جدول ۳، شاخص‌های کالبدی، محیط‌زیستی و اجتماعی به ترتیب با امتیاز نهایی ۲/۶، ۳/۶ و ۲/۹ در نمونه گلپهار، بیشتر از نمونه سهند هستند. در عین حال، امتیاز شاخص‌های خدماتی و اقتصادی به ترتیب با امتیاز نهایی ۴ و ۲/۴ در نمونه سهند بیشتر از نمونه گلپهار برآورد شده است. در میان شاخص‌های مورد بررسی، در هر دو نمونه سهند و گلپهار، تنها شاخص خدماتی و زیست محیطی به طور مشابه (اما با امتیازات متفاوت) بالاتر از متوسط ارزیابی شده است و باقی شاخص‌ها از حد متوسط پایین‌تر هستند. میانگین امتیاز نهایی شاخص‌های پنج‌گانه پژوهش در نمونه گلپهار (۲/۸۵) با اختلاف کم، از نمونه سهند (۲/۸۴) بیشتر است؛

در حالی که مجموع امتیاز نهایی در نمونه گلبهار به لحاظ مؤلفه‌های ساخت کالبدی-فضایی و ساخت اجتماعی-اقتصادی بیشتر از نمونه سهند است (به ترتیب ۲/۷۷ و ۲/۵۸، در مقابل ۲/۵۷ و ۲/۴). در هر دو مؤلفه مذکور، مقدار امتیاز نهایی از حد متوسط پایین‌تر محاسبه شده است.

معرفی محدوده مورد مطالعه

مسکن مهر شهر جدید سهند (تبریز)

مطالعات مکان‌یابی شهر جدید سهند از بهمن سال ۱۳۶۶ آغاز و در آبان‌ماه ۱۳۶۹ به تصویب شورای عالی معماری و شهرسازی رسید. شهر جدید سهند در فاصله ۲۰ کیلومتری جنوب غربی شهر تبریز واقع شده است و از نظر تقسیمات اداری-سیاسی در بخش اسکو از شهرستان تبریز قرار دارد. ساخت‌وسازها و عملیات اجرایی در این محدوده، در قالب چهار فاز آماده‌سازی مدنظر بوده است:

- فاز اول: مشرف به دره اسکو و در قسمت جنوب غربی شهر سهند که از سه محله و یک مرکز ناحیه تشکیل شده است. در این قسمت از شهر مراکز تجاری، اداری، آموزشی و اماکن مسکونی اعم از ویلایی و آپارتمانی از سوی شرکت‌های تعاونی مسکن، انبوه‌سازان و سرمایه‌گذاران خصوصی ایجاد شده‌اند.
- فاز دوم: در مجاورت فاز اول، با حدود ۴۲۰ هکتار وسعت، از ۳ ناحیه و ۹ محله تشکیل شده است.
- فاز سوم: در مساحت ۴۵۰ هکتار و برای اسکان بیش از ۴۰ هزار نفر پیش‌بینی شده است که ۳ ناحیه شهری را شکل می‌دهد.
- فاز چهارم: در یک مساحت ۳۳۶ هکتاری در ۱۰ کیلومتری شهر جدید سهند قرار دارد (طهماسب‌نژاد، ۱۳۹۳: ۴۶-۴۹؛ محمودی، ۱۳۹۴: ۳۸).

در شهر جدید سهند، ۳۵،۵۰۰ واحد مسکن مهر در قالب انبوه‌سازی، تعاونی و خودمالک در سایت‌های مختلف در نظر گرفته شده است. در پژوهش حاضر، نمونه‌ای ۵۰ عددی از مسکن مهر شهر جدید سهند، از میان فازهای مختلف پروژه انتخاب شده است. نتایج سؤالات توصیفی مربوط به وضعیت کمی و کیفی مسکن مورد مطالعه نشان می‌دهد، در مجموع ۶۰ درصد کنشگران مالک مسکن هستند. قدمت سکونت افراد در مسکن فعلی به‌طور میانگین چهار سال برآورد شده است. مساحت واحد مسکونی نیز به‌طور میانگین ۸۲ مترمربع محاسبه شده است.

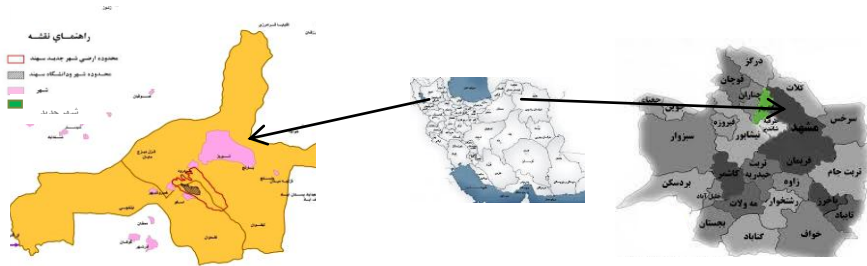
واحد مسکونی در بیشتر موارد دو اتاق داشته است و در ۹۶ درصد از حجم کل نمونه، دارای سیستم گرمایش و سرمایش (پکیج، شوفاژ، کولر و غیره) بوده است. نمای ساختمان همه واحدهای بررسی شده، سیمان رنگی است. متوسط تعداد طبقات ساختمان، طبقه ساکن و تعداد واحد به ترتیب ۵ طبقه، طبقه ۳ و ۱۴ واحد گردآوری شده است. در این مطالعات، نمونه‌ها از فازهای ۲، ۳ و ۴ شهر جدید سهند که مسکن مهر دارند، گردآوری شده‌اند.

مسکن مهر شهر جدید گلپهار (مشهد)

شهر جدید گلپهار، نخستین شهر نوین در اطراف شهر مشهد است. این شهر در منطقه شهری مشهد و در ۴۰ کیلومتری شمال غربی شهر، در محلی خوش آب و هوا و بالاتر از شهرهای بیلاقی شاندیز و طرقله و در ۱۰ کیلومتری شهر چناران قرار دارد. مطالعات مرتبط با برنامه‌ریزی و طراحی شهر جدید گلپهار، الگوی مراحل توسعه شهر جدید را در دوره ۲۵ ساله (۱۳۷۰-۱۳۹۵) و در ورای آن مشخص کرده است (ابراهیم‌زاده و همکاران، ۱۳۸۳: ۱۲). مراحل توسعه شهر جدید گلپهار در چهار فاز مختلف پیش‌بینی شده است که عبارت‌اند از:

- فاز اول: این فاز نزدیک‌ترین فاصله به مسیر ارتباطی مشهد- قوچان را داشته و پیش‌بینی اسکان ۴۵ هزار نفر برای آن مدنظر بوده است.
- فاز دوم: ناحیه مرکزی شهر که از فاز اول آغاز شده است، در این فاز تکمیل خواهد شد. اسکان ۱۳۵ هزار نفر در این فاز مدنظر بوده است.
- فاز سوم: توسعه و اسکان ۳۵۶ هزار نفر جمعیت در این فاز پیش‌بینی شده است.
- فاز چهارم: ساخت‌وساز در حاشیه جنوبی شهر پیش‌بینی شده است (پیلهوران، ۱۳۹۳: ۱۲۰-۱۲۱).

براساس ۵۰ نمونه کنکاش شده در نمونه گلپهار، ۵۸ درصد کنشگران مالک واحد مسکونی در آن ساکن بوده‌اند. متوسط قدمت سکونت در واحد مسکونی فعلی آن‌ها، چهار سال و متوسط مساحت آن، ۷۷ مترمربع برآورد شده است. واحدهای بررسی شده دو اتاق و سیستم گرمایشی و سرمایشی (پکیج، شوفاژ، بخاری) دارند (۹۸ درصد). تعداد طبقه کل ساختمان، طبقه ساکن و تعداد واحد به ترتیب برابر ۳ طبقه، طبقه ۲ و ۱۴ واحد محاسبه شده است. نمای همه ساختمان‌ها سیمان رنگی است.



شکل ۲. موقعیت شهر جدید گلپهار به شهر مشهد (سمت راست) و شهر جدید سهند به شهر تبریز (سمت چپ)

یافته‌های پژوهش

براساس نتایج پژوهش، میانگین سنی پاسخ‌دهندگان ۳۸ سال و در دو نمونه شهر جدید سهند و شهر جدید گلپهار، به ترتیب ۳۴ و ۴۲ سال است. در نمونه سهند، کمترین و بیشترین سن به ترتیب ۱۹ و ۵۶ و در نمونه گلپهار به ترتیب ۲۷ و ۸۰ بوده است. به لحاظ جنسیت، در نمونه سهند ۶۴ درصد پاسخ‌دهندگان مرد و باقی (۳۶ درصد) زن و در نمونه گلپهار، ۵۶ درصد مرد و ۴۴ درصد زن بودند. ۷۶ درصد پاسخ‌گویان در نمونه سهند و ۹۴ درصد در نمونه گلپهار متأهل بوده‌اند. همچنین در نمونه سهند، بیشتر پاسخ‌گویان (۴۸ درصد) تا مقطع دیپلم درس خوانده‌اند. ۱۴ درصد بی‌سواد، ۲۲ درصد دارای مدرک فوق‌دیپلم و بقیه (۱۶ درصد) دارای مدرک کارشناسی یا بالاتر هستند. در نمونه گلپهار نیز، ۴۸ درصد (بیشترین آمار) تا مقطع دیپلم تحصیل کرده‌اند. در عین حال، ۲۸ درصد دارای مدرک کارشناسی و بالاتر و ۱۴ درصد دارای مدرک تا فوق‌دیپلم و باقی (۱۰ درصد) بی‌سواد بودند.

شغل بیشتر سرپرستان خانوار در نمونه سهند (۶۴ درصد) و نمونه گلپهار (۶۲ درصد) آزاد است. از نظر درآمد ماهیانه، در نمونه سهند، تقریباً نیمی از پاسخ‌گویان (۴۶ درصد)، دارای درآمد ۱ تا ۱ میلیون و ۵۰۰ هزار تومان هستند. در نمونه گلپهار نیز بیشترین فراوانی به همین رده (۳۸ درصد) مربوط است. تعداد اعضای خانوار به‌طور میانگین در نمونه سهند و گلپهار چهار نفر محاسبه شده است.

کاربرد آزمون هم‌بستگی در شناسایی وضعیت ارتباط متغیرهای ساخت کالبدی و ساخت اجتماعی

تحلیل هم‌بستگی ابزاری آماری برای تعیین نوع و درجه رابطه یک متغیر کمی با متغیر کمی دیگر است. ضریب هم‌بستگی یکی از معیارهای استفاده‌شده در تعیین هم‌بستگی دو متغیر است. ضریب هم‌بستگی نشان‌دهنده شدت رابطه و نوع رابطه (مستقیم یا معکوس) و بین ۱ تا -۱ است و در صورت نبود رابطه، بین دو متغیر برابر صفر است. معناداری در هم‌بستگی به این معناست که آیا هم‌بستگی به دست آمده بین دو متغیر را می‌توان تصادفی دانست، یا اینکه آیا میان دو متغیر هم‌بستگی وجود دارد (مؤمنی، ۱۳۸۷: ۱۱۰-۱۱۱). نتایج تحلیل هم‌بستگی میان دو متغیر ساخت کالبدی و ساخت اجتماعی نشان می‌دهد، میان این دو متغیر ارتباط مستقیم معناداری وجود دارد؛ به نحوی که ضریب اسپیرمن معادل $0/661$ و ضریب پیرسون برابر $0/680$ برآورد شده است. این ضرایب با مقادیر نسبتاً قوی، در سطح اطمینان ۹۹ درصد تأیید شده‌اند.

کاربرد آزمون t با نمونه‌های مستقل در مقایسه نتایج پرسشنامه در نمونه‌های مطالعاتی

این آزمون برای مقایسه تفاوت گویه‌های معرف مؤلفه‌های ساخت کالبدی-فضایی و ساخت اجتماعی-اقتصادی در دو نمونه مستقل مسکن مهر سهند تبریز و گلپه‌ار مشهد استفاده شده است. با توجه به اینکه متغیرهای مقایسه‌شده، مقیاس اندازه‌گیری ترتیبی را دارند، آزمون ناپارامتریک یومن ویتنی بیشتر توصیه می‌شود (میراحمدی‌زاده و همکاران، ۱۳۹۷: ۷۱؛ سلطانی، ۱۳۹۴: ۴۷؛ محمدزاده، ۱۳۹۴: ۲۸۹)، اما با اجرای آزمون کلموگروف-اسمیرنوف و اثبات توزیع نرمال متغیرهای مورد مطالعه، همچنین با توجه به تعداد زیاد متغیرهای ترتیبی، از آزمون t استودنت دو نمونه‌ای استفاده شد که توان بیشتری برای نشان‌دادن تفاوت‌های معنادار دارد. از میان پنج بعد اصلی بررسی‌شده، توزیع نرمال متغیرها در عوامل کالبدی، زیست‌محیطی، اجتماعی و اقتصادی تأیید و تنها درباره عامل خدمات، معناداری آزمون در سطح اطمینان ۹۵ درصد رد شده است (جدول ۴).

با توجه به نرمال بودن داده‌ها، آزمون t برای شناسایی تفاوت دو نمونه مستقل مطالعات انجام شد. خروجی اول (جدول ۵)، نشان‌دهنده آمار توصیفی مربوط به دو نمونه به تفکیک پنج دسته عامل اصلی است.

جدول ۴. آزمون کولموگروف-اسمیرنوف

| H ₀ : P=0 | | توزیع داده‌ها از توزیع نرمال پیروی می‌کند. | |
|----------------------|-----------|---|------------|
| H ₁ : P≠0 | | توزیع داده‌ها از توزیع نرمال پیروی نمی‌کند. | |
| نتیجه‌ی آزمون | معنی‌داری | آماره‌ی آزمون | متغیر |
| نرمال | ۰.۴۸۲ | ۰.۸۳ | کالبدی |
| غیر نرمال | ۰.۰۰۳ | ۱.۸ | خدماتی |
| نرمال | ۰.۰۸۷ | ۱.۲ | زیست‌محیطی |
| نرمال | ۰.۱۹۶ | ۱ | اجتماعی |
| نرمال | ۰.۲۲۴ | ۱ | اقتصادی |

جدول ۵. آمار توصیفی حاصل از اجرای آزمون t به تفکیک نمونه‌های مطالعاتی

| متغیر | گروه | میانگین | انحراف معیار | خطای میانگین |
|-----------------------|-------------|---------|--------------|--------------|
| کالبدی | شهر سهند | ۴۳.۹ | ۱۲.۰۲ | ۱.۸۴ |
| | شهر گلپه‌ار | ۴۸.۵ | ۱۰.۵۲ | ۱.۴۸ |
| خدماتی | شهر سهند | ۷.۹ | ۲.۰۸ | ۰.۲۹ |
| | شهر گلپه‌ار | ۶.۲ | ۱.۲۵ | ۰.۱۷ |
| زیست‌محیطی | شهر سهند | ۱۲.۳ | ۳.۲۱ | ۰.۴۵ |
| | شهر گلپه‌ار | ۱۴.۳ | ۲.۲ | ۰.۴۶ |
| اجتماعی | شهر سهند | ۲۱.۴ | ۷.۲ | ۱.۰۳ |
| | شهر گلپه‌ار | ۲۵.۶ | ۶.۹ | ۰.۹۸ |
| اقتصادی | شهر سهند | ۱۲.۱ | ۴.۵ | ۰.۶۴ |
| | شهر گلپه‌ار | ۱۰.۵ | ۳.۷ | ۰.۵۲ |
| ساخت کالبدی- فضایی | شهر سهند | ۶۴.۲ | ۱۵.۷ | ۲.۲ |
| | شهر گلپه‌ار | ۶۹.۲ | ۱۲.۵ | ۱.۷ |
| ساخت اجتماعی- اقتصادی | شهر سهند | ۳۳.۵ | ۱۰.۳ | ۱.۴ |
| | شهر گلپه‌ار | ۳۶.۱۸ | ۹.۲ | ۱.۳ |

خروجی بعدی آزمون t، به آمار استنباطی مربوط است و یکسانی میانگین‌ها را بیان می‌کند. با توجه به مقدار sig، در سطح اطمینان ۹۵ درصد از آنجا که سطح معنادار در متغیرهای خدماتی، زیست‌محیطی، اجتماعی و اقتصادی از ۰/۰۵ کمتر است، فرضیه H₀ مبنی بر یکسان بودن داده‌ها در هر دو گروه رد می‌شود و نشان‌دهنده وجود تفاوت معنادار آماری میان دو گروه است.

جدول ۶. آمار استنباطی حاصل از اجرای آزمون t به تفکیک نمونه‌های مطالعاتی

| متغیر | t | درجه آزادی | sig | تفاوت میانگین | تفاوت خطای معیار | فاصله‌ی تفاضل | |
|-----------------------|------|------------|-------|---------------|------------------|---------------|---------|
| | | | | | | حد پایین | حد بالا |
| کالبدی | -۱.۹ | ۹۸ | ۰.۰۵۲ | -۴.۶ | ۲.۳ | -۹.۳ | ۰.۰۳۹ |
| خدماتی | ۴.۹ | ۹۸ | ۰.۰۰۰ | ۱.۷۲ | ۰.۲۴ | ۱.۰۳ | ۲.۴ |
| زیست‌محیطی | -۳ | ۹۸ | ۰.۰۰۳ | -۲ | ۰.۶۴ | -۳.۲ | -۰.۷۱ |
| اجتماعی | -۲.۹ | ۹۸ | ۰.۰۰۴ | -۴.۲ | ۱.۴ | -۷.۱ | -۱.۴ |
| اقتصادی | ۱.۹ | ۹۸ | ۰.۰۴۹ | ۱.۶ | ۰.۸ | ۰.۰۰۷ | ۳.۳ |
| ساخت کالبدی- فضایی | -۱.۷ | ۹۸ | ۰.۰۸ | -۴.۹ | ۲.۴ | -۱۰.۵ | ۰.۷ |
| ساخت اجتماعی- اقتصادی | -۱.۳ | ۹۸ | ۰.۱۸ | -۲.۶ | ۱.۹ | -۶.۵ | ۱.۲ |

از سوی دیگر، با توجه به فاصله تفاضل میانگین‌ها و حد پایین و بالای محاسبه شده می‌توان درباره تأثیرگذاری متغیر مستقل (گروه‌های مستقل) بر متغیر وابسته نظر داد (مؤمنی، ۱۳۸۷: ۷۶-۷۷). هرگاه حد پایین و حد بالا مثبت باشند، تفاوت میانگین دو جامعه بیشتر از صفر و میانگین جامعه اول از جامعه دوم بالاتر است؛ مانند متغیرهای ابعاد خدماتی و اقتصادی که نشان می‌دهد میانگین این متغیرها در نمونه شهر سهند (گروه ۱) بیشتر است و از این رو موقعیت آن‌ها از شهر گلبهار بهتر است.

هرگاه حد پایین و حد بالا منفی باشند، تفاوت میانگین دو جامعه کمتر از صفر و میانگین جامعه اول از جامعه دوم نیز کمتر است؛ مانند متغیرهای ابعاد زیست‌محیطی و اجتماعی که نشان می‌دهند میانگین این متغیرها در نمونه گلبهار (گروه ۲) بیشتر است و در این شهر از وضعیت بهتری برخوردارند. در نهایت اینکه هرگاه حد بالا مثبت و حد پایین منفی باشد، تفاوت میانگین دو جامعه معنادار نیست؛ مانند متغیرهای کالبدی، ساخت کالبدی-فضایی و ساخت اجتماعی-اقتصادی که نشان می‌دهد تساوی میانگین دو جامعه رد نمی‌شود و در واقع وضعیت داده‌ها در هر دو جامعه مستقل مورد بررسی یکسان است. به عبارت دیگر با وجودی که در برخی متغیرهای بررسی شده اثبات وضعیت یکسان نبودن داده‌ها در دو جامعه صورت گرفت، در مجموع، ساخت کالبدی-فضایی و ساخت اجتماعی-اقتصادی برآورد شده از آن‌ها، در نمونه‌ها از وضعیت مشابه و یکسانی برخوردار بوده است.

بحث و نتیجه‌گیری

طرح مسکن مهر در ایران، بزرگ‌ترین اقدام دولتی در حوزه مسکن شهری پس از انقلاب اسلامی است که با هدف کمک به تأمین مسکن اقشار کم‌درآمد اجرا شده است. با وجود این، مطالعه ارتباط نتایج سیاست‌گذاری‌های ساخت و تولید مسکن انبوه و مناسبات اجتماعی حاصل از آن در ایران چندان مدنظر قرار گرفته است. در نوشتار حاضر، با بررسی مسکن مهر در دو نمونه مسکن مهر شهر جدید سهند و مسکن مهر شهر جدید گلبهار می‌توان گفت در نیمی از شاخص‌ها و گویه‌های پژوهش (۱۹ گویه از ۳۹ گویه)، تفاوت معناداری میان دو گروه مورد بررسی وجود ندارد؛ به این معنا که الگوی توسعه مسکن مهر در هر صورت (جدای از مکان اجراسازی آن) به خواست‌ها و دیدگاه‌های یکسانی منجر شده است. در عین حال، با توجه به ۵۰ درصد تفاوت در میان پاسخ‌کنندگان نمی‌توان نظری واحد و یکسان برای الگوی مسکن

مهر در شهرهای مختلف در نظر گرفت. همچنین بایستی الزامات بومی، اجتماعی و اقتصادی هر منطقه شهری در ساخت و سازها و طراحی مجموعه‌های مسکن مهر مدنظر قرار می‌گرفته است. بنابراین براساس یافته‌های پژوهش به نظر می‌رسد که انتظارات ساکنان از ساخت کالبدی-فضایی و ساخت اجتماعی-اقتصادی براساس آنچه در مجموعه‌های مسکن مهر شکل گرفته، پایین‌تر از متوسط حد انتظار است و به همین دلیل نمی‌تواند تصدیقی بر نبود نابرابری اجتماعی-اقتصادی و جدایی‌گزینی این الگوی توسعه مسکن باشد. براساس سه سؤال باز مصاحبه‌شده که با هدف امکان تعامل بیشتر با ساکنان این مجموعه‌ها اجرا شد، در ۱۰۰ نمونه مورد بررسی، بالغ بر ۹۰ درصد کنشگران بیان کرده‌اند که نه تنها خود را جزئی از مادر شهر اصلی (تبریز یا مشهد) محسوب نمی‌کنند، بلکه مجموعه‌های ساکن در آن را نیز قابل‌قیاس با مادرشهر نمی‌دانند. همچنین ۹۵ درصد ساکنان از سکونت در این مجموعه‌ها رضایت نداشتند و تنها دلیل اسکان خود در این مجموعه‌ها را ناتوانی مالی برای اسکان در مادرشهر اصلی ذکر کرده‌اند. حدود ۹۰ درصد پرسش‌شوندگان نیز مکان‌یابی مسکن مهر در مجاورت حداقل ۲۰ تا ۴۰ کیلومتری شهر اصلی را سبب جدایی و تحمیل هزینه‌های گزاف به‌منظور جابه‌جایی و حمل‌ونقل دانسته‌اند. به دلیل تنیده شدن توان اقتصادی خانوارها به‌منظور تهیه مسکن با وضعیت اجتماعی آنها، الگوی مسکن مهر سبب نابرابری اجتماعی و جدایی‌گزینی فضایی اقشار کم‌درآمد ساکن در این مجموعه‌ها شده است. در این مجموعه‌ها، کالبد فیزیکی واحد مسکونی توسعه یافته، اما به ارائه خدمات، امکانات و رفاه ضروری آن توجه چندانی نشده است؛ به نحوی که گاهی ساکنان برای برخورداری از ساده‌ترین مایحتاج روزانه مانند نان مجبورند چندین کیلومتر را طی کنند. به نظر می‌رسد، علاوه بر مدیریت و کنترلی که باید بر توسعه کمی و کیفی خدمات رفاهی و جانبی و به‌ویژه حمل‌ونقل و جابه‌جایی در توسعه آتی این مجموعه‌ها صورت بگیرد، شکل‌دهی مراکز اجتماعی-اقتصادی و فرهنگی نیز به شدت مورد نیاز است. می‌توان گفت دولت در پروژه توسعه مسکن مهر در شهرها، به واسطه نوع فضایی که تولید کرده، مفهوم برساختی جدیدی را درباره مسکن شهری مطرح کرده است؛ مفهومی که با احساس مشهود تبعیض و نابرابری در برخورداری از امکانات و خدمات اصلی در میان ساکنان این مجموعه‌ها، به تشدید و بازتولید نابرابری اجتماعی و به تبع آن به نحوی جدایی‌گزینی این فضاها از سایر فضاهای شهری منجر شده است؛ به گونه‌ای که انتظار می‌رود با نهادینه شدن این

تبعیض‌ها، شکاف اجتماعی-فضایی میان ساکنان شهرها (به‌ویژه شهرهای جدید) بیشتر شود. زندگی در مسکن‌های مهر، به نوعی با حس برچسب‌خوردگی همراه است؛ عنوانی که هم به‌صورتی قارچ‌گونه در اذهان مردم در حال شکل‌گیری و تثبیت است و هم به‌صورتی عینی قابل‌رؤیت است؛ زیرا مسکن مهر به‌عنوان مجتمع‌ها و خانه‌هایی بی‌کیفیت، بدون داشتن برخی امکانات ضروری، دارای کمبود محسوس برخی امکانات و در عین حال کیفیت کم خدمات شناخته می‌شود؛ بنابراین به‌نظر می‌رسد تأمین سرپناه ارزان‌قیمت در حومه شهر لزوماً تأمین‌کننده عدالت نیست. سیاست‌گذاری طرح مسکن مهر، با هدف گسترش عدالت اجتماعی و تأمین دسترسی آسان مردمی با توان درآمدی کم به مسکن با حمایت دولتی، در قالب ساخت مسکن ارزان‌قیمت، به بازتولید نابرابری اجتماعی-فضایی انجامیده است. بررسی‌ها نشان می‌دهد، ابعاد سیاست‌گذاری اجتماعی مسکن در این نوع توسعه مسکن نادیده گرفته شده است یا اینکه به اندازه کافی به آن‌ها توجه نشده و این امر شرایط نابرابری اجتماعی را فراهم کرده است. تبعیض محسوس در ارائه خدمات و دسترسی به امکانات شهری (حتی امکانات اولیه مانند نانوایی) در کنار دورافتاده‌بودن این مجتمع‌ها، به جدایی‌گزینی این فضاها منجر شده است.

بدین ترتیب می‌توان با اصلاح وجوه تفاوت شناسایی‌شده میان دو نمونه مطالعه و تلاش برای کسب رضایت ساکنان در ارائه خدمات مورد نیازشان، بیش از پیش برای توسعه اصولی این الگوی توسعه اقدام کرد. بی‌شک از آنجا که این الگوی مسکن با سطح درآمدی خانوارهای ساکن در آن متناسب است، امید است بتوان با ارائه خدمات جانبی، به‌ویژه برآورده کردن زمینه حمل‌ونقل آسان‌تر، رضایت ساکنان مجموعه‌ها را به‌دست آورد. همچنین دقت به در نظر گرفتن الزامات بومی هر شهر و توجه به طراحی مسکن متناسب با آن می‌تواند بسیار مهم باشد؛ زیرا نمی‌توان الگویی ثابت را در مناطق مختلف شهری کشور اجرا کرد و همواره به بومی‌سازی الگو نیاز است.

نتایج پژوهش حاضر با نتایج مطالعات آجیلیان و همکاران (۱۳۹۵)، خلیلی و همکاران (۱۳۹۴) و پورمحمدی و اسدی (۱۳۹۳) به‌دلیل نشان‌دادن کارآمد نبودن سیاست مسکن مهر در تأمین همه جوانب سکونت (با تأکید بر ابعاد کالبدی، خدماتی و زیست‌محیطی) انطباق دارد. همچنین با پژوهش لطفی و همکاران (۱۳۹۲) از نظر اختلاف در ارائه خدمات و بازتولید مفاهیم نابرابری اجتماعی و مطالعات شالچی و جنگ (۱۳۹۵) و سجادیان و همکاران (۱۳۹۳) از منظر

تأثیر نابرابری‌های اجتماعی و اقتصادی برحسب جایگاه هزینه مسکن در بودجه خانوار و توزیع جغرافیایی اقشار مختلف و تأثیر پایگاه اجتماعی-اقتصادی خانوار در میزان برخوردارگی آنها از خدمات شهری انطباق دارد.

با توجه به یافته‌های پژوهش، می‌توان پیشنهادهای زیر را درباره توسعه الگوی مسکن مهر و در راستای ارتقای احساس برابری اجتماعی و تقویت ساخت کالبدی-فضایی و ساخت اجتماعی-اقتصادی این مجتمع‌ها ارائه کرد:

الف) توجه به تمرکز و وحدت در مسکن و ارتباط آن با واحدهای همسایگی مجاور (و مادر شهر اصلی)، توجه به توسعه زیرساخت‌های حمل‌ونقل برای تسهیل دسترسی به مادرشهر، توجه به وجود زیرساخت‌های مناسب توسعه خدمات و امکانات مورد نیاز شهروندان (مراکز آموزشی، بهداشتی، درمانی، تجاری و غیره)، به‌ویژه نیازها و مایحتاج روزانه شهروندان ساکن، توجه به حریم ساختمان‌های مسکونی برای احترام به حقوق شهروندی و استفاده از مصالح مناسب به منظور حفظ بیشتر حریم خصوصی خانه، اهمیت دوری از آلودگی فضاهای سکونتی (مدیریت بحث جمع‌آوری زباله، جانوران موذی، جمع‌آوری فاضلاب و غیره)، اهمیت دادن به اصل سلسله‌مراتب و درجات ارتباط و سازمان فضایی مسکن، استفاده از مصالح و اجزای بوم‌آورد و هماهنگ با کل مجموعه همسایگی.

ب) ارتقا و بهبود رفتار اجتماعی در فضاهای همسایگی با ایجاد محله مسکونی دنج و خودمانی، توجه به حریم خصوصی همسایگان در مکان‌یابی سکونتگاه، اهمیت دادن به زندگی اجتماعی با فراهم کردن بستر امنیت اجتماعی محله مسکونی و واحد همسایگی، طراحی مسکن با توجه و احترام به اعتقادات و علاقه مردم در طراحی و رعایت خواسته‌های عاطفی و مذهبی، مردم.

منابع

- ابراهیم‌زاده، عیسی، رهنما، محمدرحیم و محمد نگهبان مروی (۱۳۸۳)، «تحلیلی بر ضرورت شکل‌گیری و نقش شهر جدید گلپه‌ار در تمرکززدایی از مادرشهر مشهد»، *مجله‌ صفا*، شماره ۳۸: ۵-۲۲.
- احمدی، سید مسعود و ملیکا نفتی (۱۳۹۳)، «تجسم هنر اسلامی در فرهنگ ایرانی در راستای هویت‌بخشی به شهر و فضای شهری با تأکید بر طراحی پروژه بوستان خورشید»، *ششمین کنفرانس ملی برنامه‌ریزی و مدیریت شهری*، مشهد، دانشگاه فردوسی: ۱-۱۷.
- ادواردز، برایان و دیوید تورنت (۱۳۹۴)، *مسکن پایدار (اصول و اجرا)*، ترجمه محمود شورچه، تهران: انتشارات پرهام نقش.
- ارمان، مریم و ناهید عبدلی (۱۳۹۵)، «کودکان در شهر: بررسی ساختار فضایی مسکن و شهر در ارتباط با فرهنگ کودکی در منطقه یازده تهران»، *مجله پژوهش‌های انسان‌شناسی ایران*، شماره ۲: ۲۷-۴۸.
- ازدری، ابوالقاسم، تقوایی، علی‌اکبر و عارف ظهیرنژاد (۱۳۹۴)، «بررسی جدایی‌گزینی اجتماعی-فضایی گروه‌های تحصیلی و شغلی در کلان‌شهر شیراز»، *فصلنامه علمی-پژوهشی مطالعات شهری*، شماره ۱۶: ۶۷-۸۰.
- افراخته، حسن و اصغر عبدلی (۱۳۸۸)، «جدایی‌گزینی فضایی و نابهنجاری‌های اجتماعی بافت فرسوده، مطالعه موردی: محله باباطاهر شهر خرم‌آباد»، *نشریه تحقیقات جغرافیایی کاربردی علوم اجتماعی*، شماره ۱۳: ۵۳-۸۱.
- افروغ، عماد (۱۳۷۷)، *فضا و جامعه: فضا و نابرابری اجتماعی؛ ارائه الگویی برای جدایی‌گزینی فضایی و پیامدهای آن*، تهران: انتشارات دانشگاه تربیت‌مدرس.
- آجیلیان ممتاز، شیوا، رفیعیان، مجتبی و عارف آقاصفیری (۱۳۹۶)، «بررسی عوامل مؤثر بر رضایت‌مندی سکونتی از پروژه‌های مسکن اقبال کم‌درآمد؛ مورد پژوهی: مسکن مهر قرقی (شهرک مهرگان)»، *نشریه علمی پژوهشی انجمن علمی معماری و شهرسازی ایران*، شماره ۱۳: ۲۴۷-۲۵۷.
- آرشین، مهسا و رحیم سرور (۱۳۹۶)، «ارزیابی سیاست‌های اجرایی دولت در تأمین مسکن گروه‌های کم‌درآمد شهری؛ مطالعه موردی: کلان‌شهر مشهد»، *فصلنامه مطالعات مدیریت شهری*، شماره ۳۰: ۸۱-۹۵.
- پورمحمدی، محمدرضا (۱۳۹۳)، *برنامه‌ریزی مسکن*، تهران: سازمان مطالعه و تدوین کتب علوم انسانی دانشگاه‌ها.

- پورمحمدی، محمدرضا و احمد اسدی (۱۳۹۳)، «ارزیابی سیاست‌های دولتی تأمین مسکن درمورد گروه‌های کم‌درآمد شهری؛ مطالعه موردی: شهر زنجان»، فصلنامه علمی - پژوهشی فضای جغرافیایی، شماره ۴۵: ۱۱۱-۱۲۸.
- پورمحمدی، محمدرضا، صدر موسوی، میرستار و اصغر عابدینی (۱۳۹۱)، «تحلیلی بر سیاست‌های تأمین مسکن دولت با تأکید بر برنامه‌های توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی»، فصلنامه علمی - پژوهشی مطالعات شهری، شماره ۳: ۳۴-۴۳.
- پیران، پرویز (۱۳۶۶)، «شهرنشینی شتابان و ناهمگون»، مجله اطلاعات سیاسی اقتصادی، شماره ۴: ۳۰-۳۳.
- پیله‌ور، علی‌اصغر و احمد پوراحمد (۱۳۸۳)، «روند رشد و توسعه کلان‌شهرهای کشور؛ مطالعه موردی: شهر مشهد»، پژوهش‌های جغرافیایی، شماره ۴۸: ۱۰۳-۱۲۱.
- پیله‌وران، احسان (۱۳۹۳)، بررسی و ارزیابی عوامل تأثیرگذار در جمعیت‌پذیری شهر جدید گلپه‌ار، پایان‌نامه کارشناسی ارشد رشته مدیریت امور شهری، استاد راهنما: دکتر براتعلی خاکپور، پردیس بین‌الملل دانشگاه فردوسی.
- حبیبی، سید محسن (۱۳۸۶)، از شار تا شهر، تحلیلی تاریخی از مفهوم شهر و سیمای کالبدی آن، تفکر و تأثر، تهران: مؤسسه انتشارات و چاپ، دانشگاه تهران.
- خلیلی، احمد، نورالهی، حانیه، رشیدی، نعیمه و مریم رحمانی (۱۳۹۳)، «ارزیابی سیاست‌های مسکن مهر در ایران و ارائه راهکارهایی برای بهبود آن»، فصلنامه مطالعات شهری، شماره ۱۳: ۸۳-۹۲.
- دلاور، علی (۱۳۸۰)، مبانی نظری و عملی پژوهش در علوم انسانی و اجتماعی، تهران: رشد.
- ربانی، رسول، کلانتری، صمد و علی هاشمیان‌فر (۱۳۸۹)، «بررسی عوامل اجتماعی با نابرابری‌های اجتماعی»، نشریه رفاه اجتماعی، شماره ۴۱: ۲۶۷-۳۰۵.
- ساوج، مایک و آلن وارد (۱۳۸۰)، جامعه‌شناسی شهری، ترجمه ابوالقاسم پوررضا، تهران: سازمان مطالعه و تدوین کتب علوم انسانی دانشگاه‌ها.
- سجادیان، ناهید، نعمتی، مرتضی، شجاعیان، علی و طاهره قنواتی (۱۳۹۴)، «تحلیل نابرابری اجتماعی براساس متغیرهای منتخب در شهر اهواز؛ نمونه موردی: شهرک نفت، گلستان، حصیرآباد»، برنامه‌ریزی و آمایش فضا، شماره ۱۹: ۳۳-۶۰.
- شالچی، وحید و عباس جنگ (۱۳۹۵)، «بازتولید نابرابری اجتماعی در تهران از خلال تعامل سرمایه و فضا»، فصلنامه مطالعات توسعه اجتماعی-فرهنگی، شماره ۱: ۸۷-۱۲۰.

- شماعی، علی، فرجی، امین، عظیمی، آزاده و مریم هاتفی (۱۳۹۱)، «تحلیل نابرابری شاخص‌های کیفیت زندگی در سطح محلات شهر بابلسر»، فصلنامه جغرافیا، شماره ۳۳: ۲۵۳-۲۸۰.
- طهماسب‌نژاد، ثابت (۱۳۹۳)، بررسی سازگاری‌های پروژه‌های مسکن مهر با معیارهای شهرسازی؛ نمونه موردی: فاز سه شهر جدید سهند، پایان‌نامه کارشناسی ارشد جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، پردیس بین‌الملل ارس، استاد راهنما: دکتر شهریور روستایی، دانشگاه تبریز.
- کرمی، تاج‌الدین (۱۳۹۳)، «تبیین نقش توزیع مکانی قشربندی اجتماعی در آسیب‌پذیری از مخاطرات محیطی در شهر تهران»، نشریه تحلیل فضایی مخاطرات محیطی، شماره ۱: ۶۷-۸۳.
- لطفی، صدیقه، منوچهری، ایوب و حسن آهار (۱۳۹۲)، «شهر و عدالت اجتماعی: تحلیل نابرابری‌های محله‌ای؛ مورد مطالعه، محلات مراغه»، فصلنامه تحقیقات جغرافیایی، شماره ۲: ۶۹-۹۲.
- مرادی مسیحی، وراز و مانی طالبی (۱۳۹۶)، «تحلیل فضایی محرومیت‌های توسعه‌یافتگی؛ مطالعه موردی: شهرستان‌های استان گیلان»، پژوهش‌های جغرافیای انسانی، شماره ۱: ۵۵-۶۸.
- مؤمنی، منصور (۱۳۸۷)، تحلیل داده‌های آماری با استفاده از SPSS، تهران: کتاب نو.
- نیک‌پور، عامر، ملک‌شاهی، غلامرضا و فائزه رزقی (۱۳۹۴)، «بررسی و تحلیل فضایی نابرابری‌های اجتماعی در مناطق شهری با رویکرد شهر متراکم؛ مطالعه موردی: زابل»، فصلنامه مطالعات شهری، شماره ۱۶: ۲۷-۳۸.
- هاروی، دیوید (۱۳۷۹)، عدالت اجتماعی و شهر، ترجمه فرخ حسامیان، محمدرضا حائری و بهروز منادی‌زاده، تهران: انتشارات شرکت پردازش و برنامه‌ریزی شهری.
- یزدانی، محمدحسن، سلطانی، علی، نظم‌فر، حسین و محمدامین عطار (۱۳۹۵)، «سنجش جدایی‌گزینی مسکونی پایگاه‌های اجتماعی- اقتصادی شهر شیراز با استفاده از شاخص‌های اندازه‌گیری تک‌گروهی»، فصلنامه علمی- پژوهشی مطالعات و پژوهش‌های شهری و منطقه‌ای، شماره ۲۸: ۱۱۷-۱۳۵.
- یوسفی، علی و سمیه ورشوئی (۱۳۸۹)، «نابرابری اجتماعی در فضای شهری مشهد: برآوردی از نابرابری‌های درآمدی و تحصیلی در نواحی شهر»، مجله مطالعات اجتماعی در ایران، شماره ۴: ۹۷-۱۲۵.
- Badcock, B. (1994), "Snakes or Ladders? The Housing Market and Wealth Distribution in Australia", *International Journal of Urban and Regional Research*, No. 18: 609-627.
- Dildine, C. (2016), *United States Housing Policy and Social Inequality: Homeownership, Renting, and the Necessity of Change*, Wyoming Scholars Repository, Laramie: University of Wyoming.
- Jamatia, E. Das, J., Goswami, B., Kaushik, S., and Chandra Koner, B. (2019), "Evaluation of Effectiveness of Academic Debate: An Experiment with Creative Andragogy in Medical

- Biochemistry for Undergraduate Student”, **Journal of Research in Medical Education and Ethics**, No. 1: 79-87.
- Rex, J. (1971), “The Concept of Housing Class and the Sociology of Race Relations”, **Race**, No. 12: 293-301.
 - Wang, X., and Hofe, R. V. (2007), **Research Methods in Urban and Regional Planning**, Berlin: Tsinghua University Press, Beijing and Springer-Verlag Gmbh Berlin Heidelberg.
 - Winter, I. C. (1994), **The Radical Home Owner: Housing Tenure and Social Change**, Amsterdam: Gordon and Breach Science Publishers.
 - Afrakhteh, H., and Abdoli, A. (2008), “Separation Switching Space and Social Disorder, Case Study: City Area Baba Taher Khorram Abad”, **Journal of Geographical Sciences**, No.13: 53-81. *(In Persian)*
 - Afroogh, E. (1988), **Space and Society: Space and Social Inequality**, Tarbiat Modares University Press. *(In Persian)*
 - Ahmadi, S. M., and Nafti, M. (2014), “Visualization of Islamic Art in Iranian Culture in Order to Identify the City and Urban Space with Emphasis on the Design of the Sun Garden Project”, **The Sixth National Conference on Urban Planning and Management**, Mashhad: Ferdowsi University: 1-17. *(In Persian)*
 - Ajilian, SH., Rafieian, M., and Aghsafari, A. (2017), “Investing the Factors Affecting Residential Satisfaction of Low Income Housing Projects, Case Study: Ghoroghi Mehr Housing (Mehregan)”, **Journal of the Scientific Association of Architecture and Urban Planning of Iran**, No. 13: 247-257. *(In Persian)*
 - Armaghan, M., and Abdoli, N. (2016), “Children in the City: A Study of the Spatial Structure of Housing and the City in Relation Tochildhood Culture in the 11th District of Tehran”, **Iranian Journal of Anthropological Research**, No. 2: 27-48. *(In Persian)*
 - Arshin, M., and Sarvar, R. (2017), “Assessment of the Executive Policies of the Government on Providing Housing for Low Income Urban Groups, Case Study: Metropolitan City of Mashhad”, **Urban Management Journal**, No. 30: 81-95. *(In Persian)*
 - Azhdari, A., Taghvaei, A. A., and Zahirnezhad, A. (2015), “Study of Socio-Spatial Separation of Educational and Occupational Groups in Shiraz Metropolis”, **Urban Study Journal**, No. 16: 67-80. *(In Persian)*
 - Delavar, A. (2000), **The Oretical and Practical Foundations of Research in Humanities and Social Sciences**, Tehran: Roshd Press. *(In Persian)*
 - Dildine, C. (2016), **United States Housing Policy and Social Inequality: Homeownership, Renting, and the Necessity of Change**, Wyoming Scholars Repository, Laramie: University of Wyoming Press.
 - Ebrahimzadeh, E., and Rahnama, M. R., and Negahban Marvi, M. (2004), “Golbahar New Town: A Study of Decentralization in the Metropolis of Mashhad”, **Soffeh Journal**, No. 38: 5-20. *(In Persian)*
 - Edwards, B., and Turrent, D. (2015), **Sustainable Housing (Principles)**, Translated by: Shourche, M., Tehran: Parham Naghsh Press.
 - Habibi, M. (2006), **From Shar to City: A Historical Analysis of the Concept of the City and Its Physical Appearance**, Tehran: Tehran University Press. *(In Persian)*
 - Harvi, D. (2000), **Social Justice and City**, Translated by: Hesamian, F., and Haeri, M.R., and Monadizaeh, B., Tehran, Urban Processing and Planning Press. *(In Persian)*
 - Jamatia, E., and Das, J., and Goswami, B., and Kaushik, S., and Chandra Koner, B., (2019), “Evaluation of Effectiveness of Academic Debate: An Experiment with Creative Andragogy in Medical Biochemistry for Undergraduate Student”, **Journal of Research in Medical Education and Ethics**, No. 1: 79-87.
 - Karami, T. (2014), “Explaining the Role of Spatial Distribution of Social Stratification in Vulnerability to Natural Hazards in Tehran”, **Journal of Spatial Analysis of Environmental Hazards**, No. 1: 67-83. *(In Persian)*

- Khalili, A., Noorollahi, H., Rashidi, N., and Rahmani, M. (2014), "Evaluate Mehr Housing Policies in Iran and Provide Solutions To Improve It", **Urban Studies Journal**, No.13: 83-92. *(In Persian)*
- Lotfi, S., Manoochehri, A., and Ahar, H. (2013), "City and Social Justice: Analysis of Neighborhood Inequality", **Geographical Research Journal**, No. 2: 69-92. *(In Persian)*
- Momeni, M. (2007), **Analysis of Statistical Data Using SPSS**, Tehran: Ketabno Press. *(In Persian)*
- Moradi Masihi, V., and Talebi, M. (2017), "Spatial Analysis of Development Deprivations, Case Study: Cities of Gilan Province", **Human Geography Research Journal**, No. 1: 55-68. *(In Persian)*
- Nikpour, A., Malekshahi, GH., and Rezghi, F. (2015), "Spatial Study and Analysis of Social Inequalities in Urban Areas with a Dense City Approach, Case Study: Zabol City", **Urban Studies Journal**, No. 16: 27- 38. *(In Persian)*
- Pilevar, A. A., and Pour Ahmad, A. (2004), "The Growth and Development Process of the Country's Metropolises, Case Study: Mashhad City", **Geographical Research Journal**, No. 48: 103-121. *(In Persian)*
- Pilevaran, E. (2014), **Investigation and Evaluation of Influential Factors in the Population of Golbahar New City**, Master the Sis, Supervisor: Khakpour, B., Department of Urban Affairs Management, Ferdowsi University International Campus. *(In Persian)*
- Piran, P. (1987), "Rapid and Heterogeneous Urbanization", **Journal of Political-Economical Information**, No. 4: 30-33. *(In Persian)*
- Pour Mohammadi, M.R. (2014), **Planning for Housing**, Tehran: Organization for the Study and Compilation of University Humanities Books (Samt) Press. *(In Persian)*
- Pour Mohammadi, M. R., and Asadi, A. (2014), "Assess Government Housing Policies for Low Income Urban Groups, Case Study: Zanjan City", **Geographical Space Journal**, No. 45: 111-128. *(In Persian)*
- Pour Mohammadi, M. R., Sadr Mosavi, M., and Abedini, A. (2012), "An Analysis of Government Housing Policies with an Emphasis on Economic, Social and Cultural Development Programs", **Urban Studies Journal**, No. 3: 34-43. *(In Persian)*
- Rabani, R., Kalantari, S., and Hashemian Far, A. (2009), "Investigating Social Equity with Social Inequalities", **Journal of Social Welfare**, No. 41: 267-305. *(In Persian)*
- Rex, J. (1971), "The Concept of Housing Class and the Sociology of Race Relations", **Race Journal**, No. 12: 293-301.
- Sajadian, N., Nemati, M., Shojaeian, A., and Ghanavati, T. (2015), "Analysis of Social Inequality Based On Selected Variables in Ahvaz, Case Study: Naft Town, Golestan, Hasirabad", **Spacial Planning Journal**, No. 19: 33-60. *(In Persian)*
- Savage, M., and Warde, A. (2000), **Urban Sociology**, Translated by: Pourreza, A, Tehran: Organization for the Study and Compilation of University Humanities Books (Samt) Press.
- Shalchi, V., and Jang, A. (2016), "Reproduction of Social Inequality in Tehran Through the Interaction of Capital and Space", **Social- Cultural Development Journal**, No. 1: 87-120. *(In Persian)*
- Shamaei, A., Faraji, A., Azimi, A., and Hatefi, M. (2012), "Analysis of Inequality of Quality of Life Indicators in Babolsar Neighborhood", **Geography Journal**, No. 33: 253-280. *(In Persian)*
- Tahmasb Nezhad, S. (2014), **Investigating the Compatibility of Mehr Housing Projects with Urban Planning Criteria, Case Study: Sahand New City (Phase 3)**, Master the sis, Supervisor: Roostaei, SH., Department of Geography and Urban Planning, Tabriz University: Aras International Campus. *(In Persian)*
- Wang, X., and Hofe, R. V. (2007), **Research Methods in Urban and Regional Planning**, Berlin: Tsinghua University Press, Beijing and Springer-Verlag Gmbh Berlinheidelberg.

- Winter, I. C. (1994), **The Radical Home Owner: Housing Tenure and Social Change**, Amsterdam: Gordon and Breach Science Publishers.
- Yazdani, M. H., Soltani, A., Nazmfar, H., Attar, M. A. (2016), "Assessing the Residential Separation of Socio- Economic Bases in Shiraz Using One-Group Measurement Indicators", **Urban and Regional Studies and Research Journal**, No. 28: 117-135. (*In Persian*)
- Yosefi, A., and Varshoei, S., (2009), "Social Inequality in the Urban Space of Mashhad: Estimation of Income and Education Inequalities in Urban Areas", **Social Studies in Iran Journal**, No. 4: 97-125. (*In Persian*)