

## سنجش پایداری اجتماعی مسکن مهر در کلان شهر کرج (مورد مطالعه: مسکن مهر هشتگرد، شهرک ابریشم و ماهدشت)

نقی عسگری<sup>۱</sup>، محمد قاسمی سیانی<sup>۲\*</sup>

۱. استادیار پژوهشگاه علوم انسانی و مطالعات اجتماعی جهاددانشگاهی

۲. استادیار پژوهشگاه علوم انسانی و مطالعات اجتماعی جهاددانشگاهی

(دریافت: ۱۴۰۰/۰۱/۲۱ پذیرش: ۱۴۰۰/۰۵/۲۵)

## Assessing the Social Sustainability of Mehr Housing Projects in Karaj Metropolis (Case Study: Mehr Housing Projects of Hashtgerd, Abrisham and Mahdasht)

Naghi Asgari<sup>1</sup>, Mohammad Ghasemi Siani<sup>2\*</sup>

1. Assistant Professor of Institute for Humanities and Social Studies.
2. Assistant Professor of Institute for Humanities and Social Studies

(Received: 10/Apr/2021)

Accepted: 16/Aug/2021)

### Abstract

Among the dimensions of sustainable development, the social dimension is recognized as one of the main dimensions that is mostly associated with quality of life. Mehr buildings are built either within new cities as urban neighborhoods or separately from small towns and metropolitan satellite towns. In the metropolis of Karaj, a number of Mehr houses have been formed in the new city of Hashtgerd and the towns of Abrisham and Mahdasht separately on the outskirts of the satellite cities of Kianshahr and Mahdasht. The main question of the present study is whether Mehr housing estates in metropolitan areas have the necessary qualities to provide sustainable housing and the formation of livable settlements? Or, what is the situation of social stability in these settlements in terms of sustainable development? The research method is descriptive-analytical. Field data are collected and analyzed based on the theoretical model of social sustainability. The sample size for completing the questionnaire included 720 households in the three settlements that were selected using the Cochran's formula. The results indicate that the situation of sustainability in the three studied towns is not the same. In terms of basic needs, only the realization of housing and shelter in Hashtgerd town with a score of 3.37 and in Abrisham and Mahdasht with an average of 3.17 has been successful and other sustainability indicators in all three areas are below average and in an unfavorable situation. Also, employment and economic situation with an average of 1.46 in all three towns is unfavorable. In terms of intermediate needs, the quality of the neighborhood is better with an average of 2.16 and 2.23, and in terms of final needs, the status of capital indicators and social mixing in Hashtgerd with an average of 2.16 and in Abrisham and Mahdasht with an average of 2.23 is somehow more suitable. In all the studied samples, other six necessary dimensions for the creation of livable settlements, especially in the field of migration and population movements and the provision of social infrastructure, have been unsuccessful or very unsuccessful.

**Keywords:** Housing, Social Sustainability, Mehr Housing, Karaj.

### چکیده

در بین ابعاد توسعه پایدار، بُعد اجتماعی به عنوان یکی از ابعاد اصلی شناخته می‌شود که بیشتر با کیفیت زندگی همراه است، پژوهش حاضر به سنجش پایداری اجتماعی پروژه مسکن مهر کرج از دیدگاه ساکنان و شهروندان پرداخته است. پروژه‌های مسکن مهر یا در درون شهرهای جدید به صورت محلات شهری و یا به شکل منفصل و مستقل، با فاصله از شهرهای کوچک و شهرک‌های اقماری کلان شهرها، ساخته شده‌اند. در کلان شهر کرج که نمونه موردی این مطالعه است، چندین نمونه مسکن مهر در شهر جدید هشتگرد و شهرک‌های ابریشم و ماهدشت به صورت منفصل در حاشیه شهرهای اقماری کیان‌شهر و ماهدشت شکل گرفته است. هدف اصلی این مطالعه، بررسی این موضوع بوده است که آیا شهرک‌های مسکن مهر در کلانشهرها از کیفیت‌های لازم برای تأمین مسکن پایدار و شکل‌گیری سکونتگاه‌های زیست‌پذیر برخوردارند؟ وضعیت پایداری اجتماعی در این شهرک‌ها از نگاه توسعه پایدار چگونه است؟ روش تحقیق مقاله، توصیفی-تحلیلی و بر اساس مدل نظری پایداری اجتماعی و با استفاده از داده‌های میدانی، اطلاعات جمع‌آوری و تحلیل شده است. حجم نمونه مطالعه ۷۲۰ خانوار در سه شهرک مورد مطالعه با استفاده از فرمول کوکران محاسبه و پرسش‌نامه‌ها توزیع و اطلاعات جمع‌آوری شد. نتایج بیانگر آن است که وضعیت پایداری در سه شهرک مورد مطالعه یکسان نیست. در این خصوص، در بُعد نیازهای پایه، تنها تحقق مسکن و سرپناه در شهرک هشتگرد با امتیاز ۳/۳۷ و در ابریشم و ماهدشت با میانگین ۳/۱۷ موفق بوده است و سایر شاخص‌های پایداری در هر سه محدوده، میانگین کمتری داشته و در وضعیت نامطلوبی قرار دارند. بُعد اشتغال و وضعیت اقتصادی با میانگین ۱/۴۶ در هر سه شهرک وضعیت نامطلوبی دارد. در بُعد نیازهای میانی کیفیت محله، با میانگین ۲/۱۶ و ۲/۲۳ وضعیت بهتری وجود دارد و در بُعد نیازهای پایانی وضعیت شاخص‌های سرمایه و اختلاط اجتماعی در هشتگرد با میانگین ۲/۱۶ و در ابریشم و ماهدشت با میانگین ۲/۲۳ وضعیت مناسب‌تری دارد. در همه نمونه‌های مورد مطالعه، در شش بُعد دیگر ایجاد سکونتگاه‌های زیست‌پذیر به‌خصوص در زمینه مهاجرت و حرکات جمعیتی و تأمین زیرساخت‌های اجتماعی، ناموفق و یا بسیار ناموفق بوده است.

**واژه‌های کلیدی:** مسکن، پایداری اجتماعی، مسکن مهر، کرج.

\*Corresponding Author: Mohammad Ghasemi Siani

E-mail: ghasemisiani@gmail.com

نویسنده مسئول: محمد قاسمی سیانی

## مقدمه

مسکن یکی از اساسی‌ترین و ضروری‌ترین بخش‌های توسعه و نیازهای شهروندان و افراد است. شکل‌گیری مسکن تابع عوامل و شرایط فرهنگی، اجتماعی، اقتصادی، اقلیمی، معیشتی و طراحی و ساخت جامعه استفاده‌کننده است. از این رو، برنامه‌ریزی مسکن به عنوان اساسی‌ترین رکن برنامه‌ریزی توسعه کشور و عدالت اجتماعی است و همچنین در توسعه پایدار نقش مهم و حیاتی دارد (برزگر و قربانی، ۱۳۹۸: ۲). هم‌اکنون عواملی چون تأثیرات محیطی و اقلیمی، دوام و انعطاف‌پذیری خانه‌ها، فعالیت‌های اقتصادی و ارتباط آن‌ها با اقتصاد در سطحی بالاتر، بافت‌های فرهنگی و اجتماعی جوامع، تأثیر مسکن بر کاهش فقر، توسعه اجتماعی و کیفیت زندگی نیز در زمره ابعاد مهم مسکن قرار گرفته‌اند (Golubchikov & Badyina, 2012: 271). بنابراین در یک نگاه کلی بین دو مفهوم مسکن و پایداری، اشتراکات فراوانی دیده می‌شود. از همین رو، بخش عمده‌ای از برنامه‌های مسکن در تمام کشورها، برنامه‌ریزی برای حل مشکل مسکن گروه‌های کم‌درآمد است، چرا که این افراد، بخش عظیمی از جوامع را تشکیل می‌دهند.

موضوع پایداری اجتماعی در دومین نشست پیشنهادی سازمان ملل در همایش سکونتگاه‌های انسانی به نام «هویتات»، در سال ۱۹۹۶ در کشور ترکیه مطرح شد و به عنوان بخش مهمی از مبحث توسعه پایدار عنوان شد. امروزه پایداری اجتماعی به عنوان یکی از کلیدی‌ترین موضوعات در برنامه‌ریزی شهری است (جمعه‌پور و ابراهیمی، ۱۳۹۴: ۲).

یک نظام اجتماعی پایدار باید بتواند به توزیع برابر منابع و تساوی تسهیلات و خدمات اجتماعی از قبیل بهداشت، آموزش، برابری جنسی، پاسخگویی سیاسی و مشارکت دست یابد (مرصوصی، ۱۳۹۳: ۲۰؛ به نقل از جمعه‌پور و ابراهیمی، ۱۳۹۴: ۲) بر اساس دیدگاه‌های جامعه‌شناسان، بازیگران اصلی در فرآیند توسعه، انسان‌ها هستند، که الگوهای سازمان اجتماعی آن‌ها به منظور تعیین راه‌حل‌ها و تدابیر مناسب در جهت دستیابی به توسعه پایدار نقش عمده‌ای را ایفا می‌کند. در واقع، تجربه نشان می‌دهد که بی‌توجهی به عوامل اجتماعی در خلال فرآیند توسعه، اثربخشی برنامه‌ها و پروژه‌های گوناگون توسعه‌ای را با مخاطره جدی مواجه می‌سازد (برزگر و قربانی، ۱۳۹۸: ۴). هدف اصلی پایداری اجتماعی این است که نسل‌های آینده، دسترسی یکسان و یا

بیشتری به منابع اجتماعی نسبت به نسل کنونی داشته باشند (Mak & Peacock, 2011: 3). در این راستا برای دستیابی به توسعه پایدار شهری، ارزیابی شاخص‌های پایداری به عنوان یکی از مهم‌ترین ابزار در دستیابی به توسعه پایدار شهری محسوب می‌شوند. ارزیابی شاخص‌های پایداری از یک سو ابزار شناخت و بررسی وضعیت موجود پایداری در ابعاد مختلف بوده و از سوی دیگر، ابزار کلیدی برای ترسیم چشم‌انداز آینده شهر و برنامه‌ریزی برای آن است. تجزیه و تحلیل‌های کولانتونیو نشان می‌دهد که پایداری اجتماعی، ترکیبی از اصول سنتی اجتماعی، از قبیل: نیازهای اولیه و اساسی (مسکن و بهداشت)، اشتغال، آموزش، برابری و عدالت اجتماعی و مفاهیم جدیدی که کمتر نیز قابل اندازه‌گیری هستند، مانند: هویت، حس مکان، خوشبختی، رفاه و کیفیت زندگی است (Colantonio, 2008: 54).

مسکن مهر، نام مجموعه‌ای از پروژه‌های توسعه مسکن است که از سال ۱۳۸۶ در اغلب شهرهای کشور شروع و تاکنون ادامه یافته است. در حال حاضر ساخت دو میلیون و سیصد و دو هزار واحد (بیش از ۹ درصد کل واحدهای مسکونی کشور) آغاز و در حال ساخت است و یک میلیون و نهصد و چهل و دو هزار واحد از آن‌ها (معادل ۸۴ درصد) به اتمام رسیده است. پروژه مسکن مهر در جهت تأمین مسکن اقشار کم‌درآمد و بر اساس سیاست‌های در نظر گرفته شده در طرح جامع مسکن مبنی بر تولید مسکن استیجاری و جهت افزایش دسترسی گروه‌های کم‌درآمد به مسکن ارزان و مناسب، شکل گرفته است. استقرار و توسعه این مراکز سکونتگاهی از جمله مهم‌ترین بخش‌های مطالعاتی پروژه مسکن مهر به شمار می‌رود. شناسایی دقیق عوامل و عناصر جغرافیایی و شاخص‌های پایداری اجتماعی و اقتصادی از اصول پایه است که عدم توجه به آن‌ها سبب افزایش هزینه‌های اقتصادی-اجتماعی و سیاسی می‌شود. از این رو یکی از مسائل مهم و بنیادی در تعمیق و بسط حوزه علمی و سیاست‌گذاری توسعه محلی-منطقه‌ای، موضوع پایداری توسعه در سطح محلات و تحلیل و تبیین سطح پایداری اجتماعی ساختار درونی محلات شهری است. این پژوهش با هدف شناخت و تبیین روند تحولات توسعه در ساختار اجتماعی پروژه مسکن مهر، به بسط مفهومی-کارکردی اهمیت و جایگاه شاخص‌های اجتماعی در مسکن مهر شهرستان کرج خواهد پرداخت. از این‌رو،

مشکلاتی است که مسکن مهر فعلی با آن‌ها رو به رو هستند. بررسی‌های صورت گرفته در زمینه مسائل و مشکلات شهرهای جدید کشور نیز نشان‌دهنده تشابه قابل توجه مشکلات با مسکن مهر است. تعلق خاطر پایین ساکنان و بی‌هویتی شهرهای جدید (طاهرخانی، ۱۳۹۴؛ بزی و افراسیابی راد، ۱۳۸۸؛ وارثی و همکاران، ۱۳۹۰)، نگاه موقت به سکونت در شهر جدید (بزی و افراسیابی راد، ۱۳۸۸؛ داداش‌پور و اکبرنیا، ۱۳۹۲)، کیفیت پایین محیط شهری و کیفیت زندگی (رفیعیان و همکاران، ۱۳۸۹؛ حریرچی و همکاران، ۱۳۸۸؛ براتی و یزدان پناه شاه‌آبادی، ۱۳۹۰) کمبود امکانات زیربنایی (قرخلو و عابدینی، ۱۳۸۸؛ داداش‌پور و اکبرنیا، ۱۳۹۲) مسائل فرهنگی و اجتماعی آپارتمان‌نشینی (کامران و همکاران، ۱۳۸۸)، مشارکت پایین ساکنان در مدیریت شهرهای جدید (مشکینی و همکاران، ۱۳۹۱)، پایین بودن سرمایه اجتماعی ساکنین شهرهای جدید (براتی و یزدان پناه شاه‌آبادی، ۱۳۹۰) حس امنیت پایین و متوسط در بخش اعظم ساکنان (احسانی فرد و همکاران، ۱۳۹۱؛ قرخلو و عابدینی، ۱۳۸۸) و عدم طراحی شهری مناسب برای تمامی گروه‌های سنی (قرخلو و عابدینی، ۱۳۸۸) از جمله مباحث مطرح در خصوص شهرهای جدید بوده است که موضوع مرتبط با مطالعه حاضر است.

با بررسی در ادبیات جهانی مسکن اجتماعی و چگونگی تحول آن، که دارای فصول مشترک با سیاست مسکن مهر در کشور است، نقش مسکن اجتماعی، شامل مباحث اصلی همچون تأمین مسکن فقرا و در عین حال ایجاد تمایز طبقاتی (Allen, 2008, Melis, Marra & 2013; Gelormino, ) و تلاش برای اصلاح سیاست فوق با ایجاد فرصت برای اختلاط اجتماعی و پیشگیری از تمرکز فقر (Bacque et al, 2011)، ایجاد فرصت برای ساکنان برای جذب در اقتصاد رسمی، کاهش جرم‌خیزی، افزایش فرصت‌های اشتغال و باسوادی، رفع بدنامی و ایجاد هویت جدید، کاستن از تراکم جمعیتی و جذب طبقات متوسط (سنتی و سرمایه فرهنگی) (Colantonio & Dixon, 2011; Bacque et al, 2011; Leeming, 2010) است.

در این مطالعه سعی شده است به شیوه پیمایشی و با استفاده از داده‌های میدانی به بررسی ابعاد پایداری اجتماعی مسکن مهر پرداخته شود. بررسی ادبیات پژوهش، نشان داد که بیشتر مطالعات به یک یا چند بُعد از مسائل اجتماعی و اقتصادی سکونتگاه‌های جدید بر اساس داده‌های میدانی توجه

پژوهش حاضر درصدد پاسخ به این سؤال کلیدی است که بر اساس ابعاد و شاخص‌های مؤثر در پایداری اجتماعی، پروژه مسکن مهر در چه سطحی از پایداری اجتماعی قرار دارد. هدف اصلی مقاله، سنجش میزان پایداری اجتماعی در سطح محلات مسکن مهر شهرستان کرج است. مرور مطالعات و تحقیقات پیشین مرتبط با مسکن مهر، دیدگاه خوبی در خصوص یافته‌ها و پژوهش‌های مشابه در شهرهای دیگر به خواننده ارائه می‌نماید. در کشور، مطالعات بسیاری در خصوص مسکن مهر، شهرهای جدید و مسکن اجتماعی انجام شده است. مطالعه رهپوساخت (۱۳۹۵)، از جمله مطالعات جامع در زمینه مسکن مهر، مخصوصاً در بخش متکی بر داده‌های رسمی و اسنادی است. در این مطالعه حوزه‌های کلان اجتماعی-فرهنگی، اقتصادی مالی، کالبدی فضایی، سیاسی و بین‌نسلی بررسی و پیامدهای اجتماعی به شیوه پیمایشی (شهرک مپسا-پرنده) مطالعه شده است. پایگاه اقتصادی، رضایت از امکانات بهداشتی، تأسیسات، مراکز تجاری، تفریحی، آموزشی، امنیت ساختمان و معابر، مشکلات محله، میزان مشارکت در حل مسائل محله، امیدواری به آینده شهرک، علاقه به ادامه زندگی و رضایت از مسئولان شهرک، از جمله مولفه‌های مورد بررسی بوده است. نتایج این پژوهش نشان می‌دهد که پیشی گرفتن تعداد واحدهای برنامه‌ریزی شده از برآورد نیاز، در اغلب استان‌ها (در کل کشور مازاد ۷۰۹۷۴۰ واحدی) و نامناسب بودن مسکن مهر برای حداقل سه دهک اول با توجه به هزینه مسکن، کمبود سرانه‌ها در پروژه‌های مسکن مهر، نسبت به حداقل استاندارد، جابه‌جایی نامناسب جمعیت، ضعف سرمایه اجتماعی، شکاف دولت-ملت و زوال اعتماد اجتماعی، بی‌سازمانی اجتماعی و بحران مالکیت زمین باعث ناهنجاری و ناپایداری زیادی شده است.

همچنین نتایج برخی از مطالعات نشان می‌دهد که توسعه در نواحی دورافتاده (زارع، ۱۳۹۳؛ سادات یاسینی، ۱۳۹۲)، محدودیت‌های شدید در زمینه زیرساخت‌های شهری (رهپوساخت، ۱۳۹۳؛ قدیری، ۱۳۹۰) مسائل فرهنگی و ناآشنایی جامعه هدف با زندگی در آپارتمان‌ها (ناصری، ۱۳۹۳؛ بهمنی، ۱۳۹۴) میزان بیشتر جرم و رفتارهای ضد اجتماعی در پروژه‌های مسکون شده (قربانپور، ۱۳۹۳؛ داری‌پور، ۱۳۹۴) و عدم شکل‌گیری تعلق خاطر به محلات مسکن مهر و بی‌هویتی در اثر نگاه خانوارها به عنوان مسکن موقت به مسکن مهر (رهپوساخت، ۱۳۹۳؛ حاجی رحیمی، ۱۳۹۲) از جمله مسائلی و

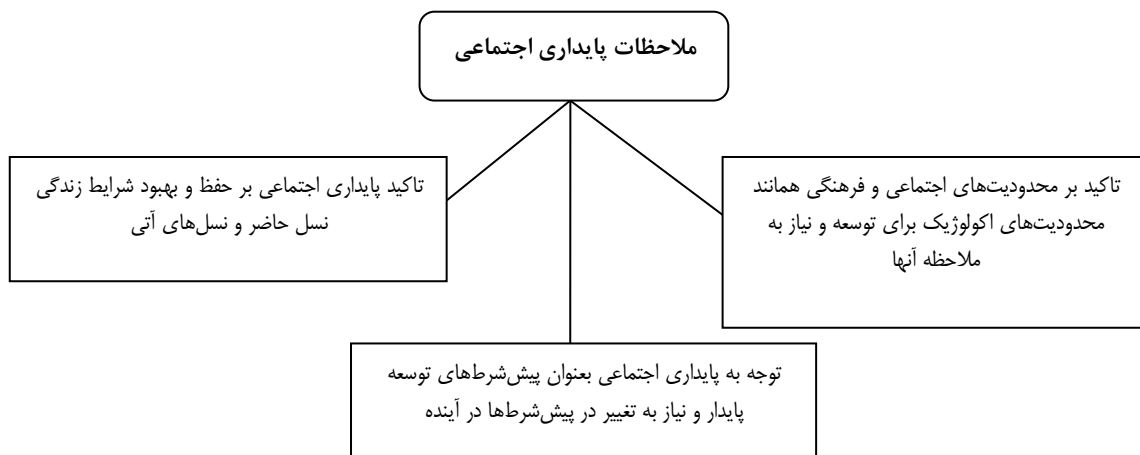
کرده‌اند، اما پژوهش حاضر با استفاده از مدل نظری پایداری اجتماعی منطبق شده با شرایط ایران، به صورت یکپارچه، بررسی وضعیت ابعاد پایداری اجتماعی شهرک‌های مسکن مهر کلان‌شهر کرج با استناد به داده‌های میدانی را انجام داده است. توسعه پایدار<sup>۱</sup> یا پایداری<sup>۲</sup> در اثر فعالیت‌های طرفداران جنبش محیطی از ۳۰ سال پیش به‌عنوان یکی از مفاهیم غالب در مباحث توسعه بوده است. ایده پایداری<sup>۳</sup> که برای اولین بار در مباحث مرتبط با جنگلداری در سال ۱۷۱۳ به معنی عدم قطع درختان بیش از میزانی که رشد می‌کنند به‌کار رفته بود. (Kuhlman & Farrington, 2010) از سال ۱۹۸۷ با گزارش کمیسیون جهانی محیط‌زیست و توسعه<sup>۴</sup> ماهیت رسمی و بین‌المللی یافت. در تعریف ساده ارائه شده توسط کمیسیون مذکور (معرف به گزارش براتلند<sup>۵</sup>)، توسعه پایدار چنین تعریف شده است: دستیابی به نیازهای موجود، بدون به خطر انداختن توانایی نسل‌های آتی در تأمین نیازهای خودشان. (WCED, 1987). از زمان انتشار گزارش براتلند، ابعاد مختلف توسعه پایدار و میزان اهمیت آن و پایداری قوی یا پایداری ضعیف<sup>۶</sup> دو موضوع اصلی در مفهوم توسعه پایدار بوده است (Kuhlman & Farrington, 2010). ابعاد سه‌گانه توسعه پایدار از ایده سه خط اصلی<sup>۷</sup> یا سه پی<sup>۸</sup> ال‌کینتون (Elkington, ۱۹۹۴، ۱۹۹۷) در حوزه مدیریت و حسابداری الهام گرفته است. او بدین وسیله در صدد اجرایی کردن پاسخگویی اجتماعی شرکتی<sup>۹</sup> است که در آن سود<sup>۱۰</sup>، با ملاحظه محیط‌زیست (زمین<sup>۱۱</sup>) و مفید بودن برای مردم<sup>۱۲</sup>

محاسبه می‌شود. (Kuhlman & Farrington, 2010) تاکید اصلی توسعه پایدار تا اواخر دهه ۱۹۹۰ بر مباحث زیست‌محیطی و اقتصادی بود اما از این سال‌ها به بعد، توجه به جنبه‌های اجتماعی توسعه نیز به صورت جدی مد نظر قرار گرفت. با وجود تأکید بر ارتباط متقابل ابعاد مختلف پایداری، رهیافت مختلف حوزه‌های سه‌گانه، منجر به استقلال نسبی و تدریجی حوزه‌ها از یکدیگر شده است. با این حال، مطالعات محدودی با تمرکز بر پایداری اجتماعی صورت گرفته است (Hodgson, 2013, Spangenberg & Omann, 2006). با وجود این، در طی سال‌های گذشته برحجم ادبیات در این حوزه افزوده شده است، اما هنوز رهیافت‌های متفاوت پایداری اجتماعی به اندازه کافی توسعه نیافته است. ابهام ساچسز (۱۹۹۹) در خصوص مشخص نبودن پایداری اجتماعی به معنی پیش شرط‌های اجتماعی برای توسعه پایدار یا نیاز به پایدار کردن ساختارها و سنت‌های خاص در اجتماعات و جوامع (Dixon & Colantonio, ۲۰۱۱) در مطالعه چيو<sup>۱۳</sup> (۲۰۰۳) با تفصیل بیشتر مورد تأکید قرار گرفت. (شکل ۱) در مطالعه لیتگ و گریبلر<sup>۱۴</sup> در کنار عوامل دیگر که منجر به ابهام در مفهوم پایداری اجتماعی می‌شود از عدم تمایز در جنبه‌های تحلیلی، هنجاری و سیاسی پایداری اجتماعی یاد شده (Littig, & Grielber, 2005) و در مطالعه اسپنگنبرگ و اومان<sup>۱۵</sup> (2006) از سه رهیافت عملکردی<sup>۱۶</sup>، سرمایه‌ای و سیستمی<sup>۱۷</sup> و عدم تمایز روشن بین رهیافت‌ها در تعریف پایداری اجتماعی سخن گفته‌اند. (شکل ۲)

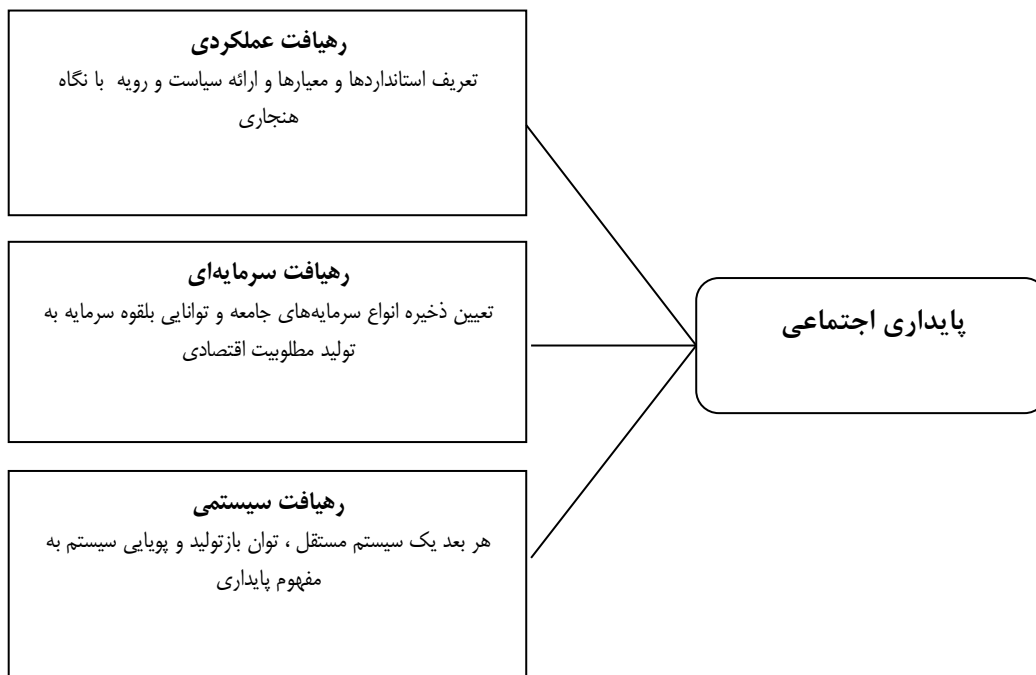
کرده‌اند، اما پژوهش حاضر با استفاده از مدل نظری پایداری اجتماعی منطبق شده با شرایط ایران، به صورت یکپارچه، بررسی وضعیت ابعاد پایداری اجتماعی شهرک‌های مسکن مهر کلان‌شهر کرج با استناد به داده‌های میدانی را انجام داده است. توسعه پایدار<sup>۱</sup> یا پایداری<sup>۲</sup> در اثر فعالیت‌های طرفداران جنبش محیطی از ۳۰ سال پیش به‌عنوان یکی از مفاهیم غالب در مباحث توسعه بوده است. ایده پایداری<sup>۳</sup> که برای اولین بار در مباحث مرتبط با جنگلداری در سال ۱۷۱۳ به معنی عدم قطع درختان بیش از میزانی که رشد می‌کنند به‌کار رفته بود. (Kuhlman & Farrington, 2010) از سال ۱۹۸۷ با گزارش کمیسیون جهانی محیط‌زیست و توسعه<sup>۴</sup> ماهیت رسمی و بین‌المللی یافت. در تعریف ساده ارائه شده توسط کمیسیون مذکور (معرف به گزارش براتلند<sup>۵</sup>)، توسعه پایدار چنین تعریف شده است: دستیابی به نیازهای موجود، بدون به خطر انداختن توانایی نسل‌های آتی در تأمین نیازهای خودشان. (WCED, 1987). از زمان انتشار گزارش براتلند، ابعاد مختلف توسعه پایدار و میزان اهمیت آن و پایداری قوی یا پایداری ضعیف<sup>۶</sup> دو موضوع اصلی در مفهوم توسعه پایدار بوده است (Kuhlman & Farrington, 2010). ابعاد سه‌گانه توسعه پایدار از ایده سه خط اصلی<sup>۷</sup> یا سه پی<sup>۸</sup> ال‌کینتون (Elkington, ۱۹۹۴، ۱۹۹۷) در حوزه مدیریت و حسابداری الهام گرفته است. او بدین وسیله در صدد اجرایی کردن پاسخگویی اجتماعی شرکتی<sup>۹</sup> است که در آن سود<sup>۱۰</sup>، با ملاحظه محیط‌زیست (زمین<sup>۱۱</sup>) و مفید بودن برای مردم<sup>۱۲</sup>

13. Chiu  
14. Leteg & Geribler  
15. Spangenberg & Omann  
16. functional  
17. capital

1. Sustainable Development  
2. Sustainability  
3. Nachhaltigkeit the German term for sustainability  
4. World Commission on Environment and Development  
5. Brundtland Commission  
6. strong' and 'weak' sustainability  
7. Triple Bottom Line  
8. Profit-Planet-People  
9. corporate social responsibility  
10. Profit  
11. Planet  
12. people



شکل ۱. دسته‌بندی مشاهدات پایداری اجتماعی از نظر چيو (منبع: بازتولید بر مبنای Chiu, 2003)



شکل ۲. رهیافت‌های غالب در پایداری اجتماعی (منبع: باز تولید از Spangenberg & Omann, 2006)

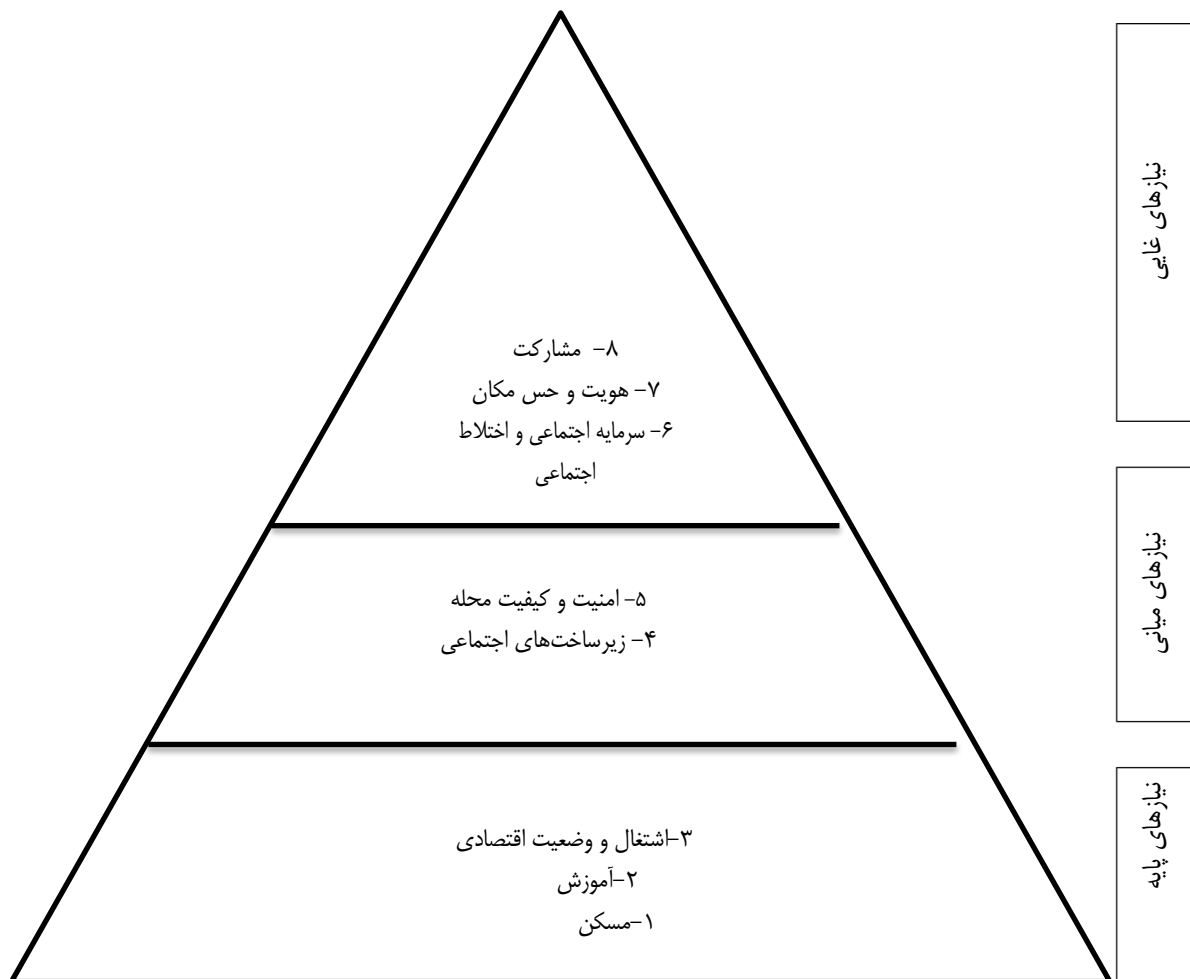
مطالعه<sup>۱</sup>، چارچوب اولیه‌ای تنظیم شد که با مراجعه به خبرگان، تعیین اعتبار و منطبق بر شرایط کشور شد. تعریف پایداری اجتماعی در این مطالعه به حفظ و ارتقا موزون جامعه محلی با

پایداری اجتماعی با الهام از تعریف گزارش براتلند، می‌تواند به حفظ و اصلاح کیفیت زندگی نسل حاضر و نسل‌های آتی تعبیر شو (Chiu, 2003: 24). در این مقاله، پس از بررسی در ادبیات پایداری اجتماعی و با ملاحظه موضوع مطالعه، تعریف زیر از پایداری اجتماعی و با الهام از مطالعه کال‌آنتونیو و دیکسون (۲۰۰۹، ۲۰۱۱) در انتخاب حوزه‌های اصلی و مطالعه آنسل و تامسون (۲۰۰۸) در تعیین اولویت‌های اصلی بر اساس سطح نیازها و با استفاده از متغیرهای مورد تأکید در ۱۱

۱. کال‌آنتونیو و دیکسون (۲۰۱۱)، برملی و دمپسی، پاور، برون و واتکینز (۲۰۰۹)، آنسل و تامسون (۲۰۰۸)، گالیچیچیکوف و بدینا (۲۰۱۲)، هاترمن و هالسبرگن (۲۰۰۶) و اداره برنامه‌ریزی نوسازی بلرم (۲۰۰۸)، مک و پیکاک (۲۰۱۱)، چو (۲۰۰۳)، چان و لی (۲۰۰۸)، رفیعیان و میرزاخانلی (۲۰۱۴)، کال‌آنتونیو و دیکسون (۲۰۰۹).

و تطبیق آن با کشور، چارچوب مفهومی زیر بر اساس سطح نیازها ترسیم می‌شود.

رعایت آستانه‌ها و توازن سرمایه‌ای و تأمین برابری میان‌نسلی و بین‌نسلی مربوط و منحصر می‌شود. بر اساس نظریات یاد شده



شکل ۳.

## داده‌ها و روش کار

۳۶۲ نفر از سرپرستان یا همسران خانوارهای ساکن (ماهدشت ۲۱۳، ابریشم ۱۴۹ خانوار) و در محلات واقع در شهر جدید هشتگرد ۳۵۸ نفر (ایران‌خودرو ۱۲۷، فاز چهار ۱۲۱، بوستان ارم گل‌ها ۱۱۰) بوده که حجم نمونه شامل ۳ شهر دارای مسکن مهر استان البرز (شهر جدید هشتگرد، مسکن مهر ماهدشت، مسکن مهر چهار باغ (شهرک ابریشم) با ۷۲۰ پرسش‌نامه از خانوارها است. که به صورت نمونه‌گیری سهمیه‌ای انتخاب شده‌اند. جدول ۱ اطلاعات جامعه آماری تحقیق را نشان می‌دهد.

رویکرد کلی پژوهش، از نوع پژوهش‌های کمی و از نظر شیوه گردآوری داده‌ها، مبتنی بر داده‌های کتابخانه‌ای - اسنادی و پیمایش میدانی و با استفاده از ابزار پرسش‌نامه بوده است. جامعه آماری مورد بررسی در این پژوهش، تمامی خانوارهای ساکن در شهرک‌های مورد مطالعه (ایران‌خودرو ۱۶۴۴، فاز چهار هشتگرد ۲۳۷۹، بوستان ارم گل‌ها ۱۸۵۵، ماهدشت ۴۳۳۳، ابریشم ۲۲۷۵ خانوار) است تعداد نمونه‌ها بر اساس فرمول کوکران با سطح اطمینان ۹۵ درصد برای شهرک‌های منفصل

جدول ۱. ویژگی‌های کلی نمونه‌ها، جامعه آماری

تعداد نمونه	مسکون شده (واحد)	ظرفیت (واحد)	نمونه
۱۲۷	۱۶۴۴	۲۵۹۲	ایران خودرو
۱۲۱	۲۳۷۹	۳۵۳۶	فاز ۴
۱۱۰	۱۸۵۵	۲۹۳۰	بوستان، ارم، گلها
۳۵۸	۵۸۷۸	۹۰۵۸	کل
۲۱۳	۴۳۳۳	۱۰۴۷۶	ماهدشت (البرز)
۱۴۹	۲۲۷۵	۸۷۵۷	شهرک ابریشم
۳۶۲	۶۶۰۸	۱۹۲۳۳	کل

کافی با استفاده از ابزارهای پرسش‌نامه و مشاهده شده است. همچنین در مرحله انطباق متغیرهای پایداری اجتماعی با شرایط بومی کشور، از روش دلفی چندمرحله‌ای بهره‌گرفته شده است. جدول ۲، شاخص‌ها و مؤلفه‌های مورد بررسی را نشان می‌دهد.

حوزه زمانی ارزیابی سال ۱۳۹۷ و حوزه مکانی آن مسکن مهر شهر جدید هشتگرد (محلات ایران خودرو، فاز ۴ و بوستان و ارم و گل‌ها) و شهرک‌های منفصل ماهدشت و ابریشم به عنوان نمونه الگوهای غالب مسکن مهر در کلانشهر کرج است. با توجه به نوع ارزیابی، داده‌های کمی و

جدول ۲. ابعاد، شاخص‌ها، متغیرها و گویه‌های

ابعاد	شاخص‌ها	متغیرها و گویه‌ها
نیازهای پایه	مسکن	سطح رضایت از مسکن، کیفیت ساخت و مصالح، مناسب برای معلولان، مدیریت ساختمان‌ها و فضاهای عمومی ساختمان، نوسازی بناهای با استاندارد محیطی، تراکم جمعیت درواحد مسکونی، ایزولاسیون مسکن نسبت به صدا، تعداد خانه‌های خالی، نسبت مسکن ملکی، قیمت اجاره مسکن، قیمت مسکن، نرخ کفایت تسهیلات
	آموزش	سطح تحصیلات ساکنین، کیفیت آموزش رسمی، رضایت از آموزش، برنامه‌های آموزشی خاص، آموزش توسعه پایدار
نیازهای میانی	اشتغال و وضعیت اقتصادی	وضعیت اشتغال محل، تامین فضا برای کسب و کار، وضعیت فقر در محله، تعداد ورشکستگی ساکنان، نهادسازی برای ایجاد اشتغال، برنامه‌های کلان برای ایجاد اشتغال، اشتغال ایجاد شده
	زیرساخت‌های اجتماعی	دسترسی به حمل و نقل عمومی، وجود مراکز آموزشی، بازار محلی، امکانات اوقات فراغت و تفریح-سینما و موزه، زمین بازی، وجود خرده‌فروشی، زمین و اماکن ورزش، امکانات ورزشی متناسب با استطاعت ساکنین، فضای باز عمومی، وجود امکانات مذهبی، کتابخانه، میزان فضاهای مراقبت از کودکان با برخورداری از یارانه، فضاهای پذیرایی (رستوران، ...)، قهوه‌خانه
	امنیت و کیفیت محله	وجود حس امنیت، وجود کاربری مختلط، تامین ایمنی پیاده، تراکم مناسب جمعیت، تعداد رفتارهای خشونت‌آمیز، تعداد کودکان که در فقر، وضعیت مناسب حمل و نقل در محله، وجود سیستم مناسب جمع‌آوری و دفع زباله، وجود زیرساخت‌های امنیت، وجود کافی فضای باز، وجود سیستم جمع‌آوری آب‌های سطحی، وجود امکانات ویژه زنان، وجود پیاده‌راه، تعداد خانواده‌های کم درآمد، نبود آلودگی صوتی، وجود سیستم تصفیه فاضلاب، رعایت اصول فرمالیستی طراحی شهری، تعداد خانوارهای تک نفره، وجود تجهیزات کنترل آلودگی هوا و صدا
نیازهای غایی	سرمایه اجتماعی و	سطح ارتباط با همسایه، سطح اعتماد به همسایگان، سطح اعتماد عمومی، سطح اعتماد به

اختلاط اجتماعی	نهادهای عمومی (اعتماد به بهتر شدن امور در شهرک)، عضویت در گروه‌های همسایگی داوطلبانه، میزان کارهای داوطلبانه و شرکت در فعالیت‌های گروهی، اختلاط طبقات اجتماعی، تنوع فرهنگی و قومی، تعداد جلسات و اجتماعات عمومی، تعداد فضاهای پربازدید گروه‌های مختلف در محله، تعداد موسسات مرتبط با گروه‌های خاص (زنان، معلولان و...)، برنامه‌های فرهنگی
هویت و حس تعلق به مکان	سهم افراد دارای تعلق به محله، پیش‌بینی روش‌هایی برای جلوگیری از ترک و جایگزینی، سهم مالکان مسکن، سطح مشارکت در حل مشکلات عمومی، درصد افراد کوچ کرده، تعداد فضاهای عمومی، انتظار ترک محل، وجود معماری و طراحی متمایز کننده
مشارکت	مشارکت در پروژه‌ها، تعداد سازمان‌ها و انجمن‌های محلی، میزان مشارکت در حل مشکلات عمومی، حق مشارکت، شرکت در انتخابات

منبع: یافته‌های پژوهش بر اساس مطالعات پیشین و تعدیل و اضافه شده در پنل دلفی، ۱۳۹۸

روش سنجش بر اساس چک لیست و با جمع جبری و محاسبه متوسط هر معیار در یک طیف پنج‌گانه صورت گرفته که از کاملاً منفی با امتیاز یک آغاز و به کاملاً مثبت با امتیاز ۵ ختم می‌شود. (جدول ۳) تمامی داده‌ها، صرف‌نظر از منبع (پیمایش، مشاهده) در طیف پنج‌گانه امتیازدهی شده و سپس بر اساس وزن هر یک از حوزه‌های نه‌گانه و متغیرهای سنجش، نتایج تفسیر شده است.

تجزیه و تحلیل متغیرها و حوزه‌ها بر مبنای آستانه‌ها یا استانداردهای رایج در برنامه‌ریزی شهری و آستانه‌های تحلیلی رایج در ارزیابی اثرات اجتماعی و عمدتاً با استفاده از آماره‌های توصیفی مرکزی میانگین و آماره‌های استنباطی تی تست برای معنی‌داری میانگین‌های بین دو دسته از شهرک‌های مسکن مهر و از آلفای کرنباخ و تست کی ام او و بارتلت برای روایی و پایایی شاخص‌سازی‌های صورت گرفته، استفاده شده است.

جدول ۳. نحوه امتیاز دهی و تفسیر نتایج ارزیابی براساس پاسخگویی به پرسش‌نامه

امتیاز	شرح
۰ - ۱/۴۹	خیلی ضعیف
۱/۵ - ۲/۴۹	ضعیف
۲/۵ - ۳/۴۹	به سختی قابل قبول
۳/۵ - ۴/۴۹	خوب
۴/۵ - ۵	خیلی خوب

۴۹۷۴۱ واحد است که ۲۰۸۰۸ واحد آن در قالب تفاهم‌نامه‌های سه‌جانبه، ۸۲۰ واحد به صورت خودمالکی و مابقی (۲۸۱۱۳ واحد) در قالب تعاونی‌ها یا دوجانبه شکل گرفته‌اند. در مسکن مهر شهر جدید هشتگرد که بزرگترین پروژه مسکن مهر استان است تا زمستان ۱۳۹۶، حدود ۲۶۶۶۷ هزار واحد مسکونی در فازهای مختلف افتتاح شده است، مابقی واحدها در مراحل مختلف ساخت و واگذاری هستند. در این شهر، مناطق ایران خودرو، فاز ۴ و محله بوستان و گلها و ارم انتخاب شدند.

مسکن ماهدشت و مهر ابریشم که در فاصله چند کیلومتری نقاط شهری موجود به صورت منفصل در جنوب غربی کلانشهر کرج شکل گرفته است، نمونه‌های دیگر مورد بررسی در این مطالعه هستند. پروژه مسکن مهر ماهدشت برای

در ارتباط با شناخت ناحیه پژوهش، بخش اعظم مسکن مهر استان البرز در سه پروژه شهر جدید هشتگرد، شهرک ابریشم و مسکن مهر ماهدشت بوده است. پروژه ۲۸۸۰ واحدی مسکن مهر نظرآباد، پروژه ۱۰۰۰ واحدی طالقان و ۱۰۰۰ واحدی اشتهارد از جمله سایر پروژه‌های مسکن مهر استان است.

شهر جدید هشتگرد از جمله اولین شهرهای جدید مجاور کلان‌شهرهای کشور است که در سال ۱۳۶۷ مطالعات ساخت آن آغاز و در اولین دهه ۱۳۷۰ بخش‌هایی از آن افتتاح شد. این شهر که در ۸۰ کیلومتری غرب تهران واقع است بر اساس نتایج سرشماری ۱۳۹۵ جمعیت شهر، ۴۲۱۴۷ نفر جمعیت در قالب ۱۳۶۲۲ خانوار بوده است (مرکز آمار، ۱۳۹۵). بر اساس اطلاعات شرکت عمران شهر جدید هشتگرد، مسکن مهر این شهر شامل





در بخش یافته‌های تحلیلی با توجه به مدل مفهومی ابعاد پایداری اجتماعی در حوزه‌های هشت‌گانه، تحلیل داده‌ها و اطلاعات شهرک‌های مسکن مهر مورد توجه قرار می‌گیرد.

### مسکن

در مبحث پایداری مسکن، ۱۲ شاخص (سطح رضایت از مسکن، کیفیت ساخت و مصالح، مناسب برای معلولان، مدیریت ساختمان‌ها و فضاهای عمومی ساختمان، نوسازی بناهای با استاندارد محیطی، تراکم جمعیت در واحد مسکونی، ایزولاسیون مسکن نسبت به صدا، تعداد خانه‌های خالی، نسبت مسکن ملکی، قیمت اجاره مسکن، قیمت مسکن، نرخ کفایت تسهیلات) مورد بررسی و ارزیابی قرار گرفت. نتایج نشان داد که تبادل زیاد صدا بین واحدها و درون واحدها، ترک‌های مهم در دیوار و سقف، عایق بندی نامناسب و کیفیت پایین آسانسور، مهم‌ترین مشکلات بناهای مسکونی در شهرک‌های مورد مطالعه بوده است. به رغم این موضوع، از نظر اهالی (۵۱ درصد ساکنان هشت‌تگرد و ۴۲ درصد ابریشم و ماهدشت با رضایت مندی بالا) رضایتمندی از کیفیت مسکن در سطح متوسط (۳/۲ از ۵) بوده است. بی‌توجهی به مناسب‌سازی بناها برای معلولان، عدم رعایت اغلب استانداردهای محیطی و سهم بسیار بالای واحدهای خالی (هشت‌تگرد ۳۵ درصد، ابریشم و ماهدشت ۴۸ درصد) از نکات منفی وضعیت مسکن در شهرک‌های مورد مطالعه بوده است.

وضعیت کاملاً مناسب نرخ کفایت تسهیلات و شرایط خوب در زمینه نسبت قیمت مسکن و اجاره بها به درآمد اهالی، نسبت بالای مسکن ملکی و تراکم جمعیت مناسب در واحد مسکونی، نیز از نقاط قوت مسکن در محلات مورد بررسی بوده است. نتایج کلی این حوزه، وضعیت به سختی قابل قبول یا بینابین در هر دو محدوده را نشان می‌دهد. به‌طور کلی در حوزه مسکن، بالاترین امتیاز به قیمت اجاره مسکن (۴/۰۹) و قیمت مسکن (۴/۰۸) تعلق گرفت و کمترین امتیاز نیز به ایزولاسیون مسکن نسبت به صدا (۱/۲۱) و مناسب‌سازی برای معلولان با امتیاز (۲/۱۱) در رده بعدی قرار داشت و از نظر کیفیت ساخت و سطح رضایت مسکن مهر در سطح متوسط قرار دارد.

### آموزش

در بررسی پایداری مسکن مهر از بعد آموزشی، ۵ شاخص (سطح تحصیلات ساکنین، کیفیت آموزش رسمی، رضایت از آموزش، برنامه‌های آموزشی خاص، آموزش توسعه پایدار) مورد

ارزیابی قرار گرفت. برای تفسیر نتایج مربوط به متغیرهای آموزش نیز، امتیازات اولیه با استفاده از ضریب اهمیت هر معیار که در مرحله اول این مطالعه توسط گروه خبرگان تعیین شده است به امتیازات نهایی تبدیل شد. نتایج کلی این حوزه نشان می‌دهد که فقط در زمینه کیفیت آموزش‌های رسمی، وضعیت در هر دو محدوده مطالعاتی متوسط است. سطح تحصیلات پایین سرپرستان خانوار، عموماً به عنوان مانع بنیادی در پذیرش ایده‌های نو و از آن جمله تغییر در الگوهای رفتار ناسازگار با توسعه پایدار عمل می‌کند. برای اصلاح این ضعف در کوتاه مدت، نوآوری در روش‌های آموزش‌های خاص و استفاده از زیرساخت‌های موجود همچون مساجد و خیرین، الگوی محتمل به نظر می‌رسد که نیازمند اقدامات سازمانی و منسجمی است. بی‌توجهی به آموزش‌های فنی و حرفه‌ای و سایر آموزش‌های مورد نیاز در برنامه مسکن مهر و واگذاری آن به سلیقه ساکنان و مسئولین محلی، منجر به تعداد کم دوره‌های آموزشی و محدودیت سرفصل‌های آموزشی به مباحث عمدتاً عقیدتی و عدم ارتباط آن‌ها با مراحل شکل‌گیری سکونتگاه‌های جدید شده است که از جمله مسائل قابل طرح در این زمینه است که نیازمند وارد کردن آموزش به برنامه مسکن مهر به صورت منسجم و برنامه‌ریزی شده است. نتایج این بُعد بیانگر آن است که کیفیت آموزش رسمی با امتیاز نهایی (۳/۱۵) و سطح تحصیلات ساکنین با امتیاز (۲/۳۴) در بالاترین سطح قرار دارد و آموزش‌های مرتبط با توسعه پایدار با امتیاز (۰/۹۲) در پایین‌ترین سطح آموزشی قرار گرفته است.

### اشتغال و وضعیت اقتصادی

در راستای ارزیابی پایداری حوزه اشتغال و وضعیت اقتصادی در مسکن مهر، ۷ شاخص (وضعیت اشتغال محل، تامین فضا برای کسب و کار، وضعیت فقر در محله، تعداد ورشکستگی ساکنان، نهادسازی برای ایجاد اشتغال، برنامه‌های کلان برای ایجاد اشتغال، تعداد اشتغال ایجاد شده) مورد بررسی قرار گرفت. نتایج بررسی وضعیت اشتغال در شهرک‌های مسکن مهر مورد مطالعه نشان می‌دهد که وضعیت هر دو محدوده در کل بسیار نامناسب (۱/۴۶ از ۵) است. نرخ اشتغال بسیار پایین (بیکاری ۳۳ درصد)، فقر گسترده (حدود ۹۰ درصد ساکنان فقیر یا بسیار فقیر)، تمرکز افرادی که در سال‌های گذشته تجربه ورشکستگی مالی داشته‌اند (هشت‌تگرد ۳۳ درصد ساکنان، ماهدشت و ابریشم ۴۵ درصد)، عدم توجه به نهادسازی، توجه بسیار محدود به تامین فضاهای کسب و کار (فقط در شهرک ماهدشت) و

تمامی اهالی با توجه به استطاعت ایشان، کمبود بسیار شدید فضای باز عمومی و نبود کتابخانه و قرائت‌خانه، امکانات پارانه- ای نگهداری از کودکان، نبود فضاهای پذیرایی با نقش اجتماعی همچون چای‌خانه‌ها و کمبود سایر فضاهای پذیرایی و حتی کمبود در زمینه امکانات مذهبی (سرانه زیر ۰/۰۷ مترمربع در مقابل استاندارد ۰/۳ تا ۰/۵ مترمربع) برای جمعیت موجود، موجب وضعیت بسیار نامناسب محلات مورد بررسی از این نظر شده است. با این حال، در وضع وجود تعداد قابل توجه خرده‌فروشی‌ها و شکل‌گیری راسته‌های تجاری در شهرک ماهدشت، از جمله نقاط قوت موجود در زمینه زیرساخت‌های اجتماعی است که نیازمند حفظ، حمایت و تقویت و توسعه سایر زیرساخت‌ها، جهت حفظ جمعیت و سرمایه‌ها در شهرک‌های مسکن مهر است. نکته قابل توجه، نبود برنامه منسجم برای تأمین زیرساخت‌ها، همزمان و به موازات شکل‌گیری مسکن در شهرک‌های مسکن مهر است که احتمالاً با توجه به اهمیت بیشتر مسکن و کمبود منابع، فرض بر ساخت مساکن در مرحله اول و تأمین سایر زیرساخت‌ها در مراحل بعد بوده است. بطور کلی در بعد زیرساخت‌های اجتماعی، وجود مراکز آموزشی با امتیاز نهایی (۲/۳۹) و وجود بازار محلی با امتیاز نهایی (۲/۲۷) در بالاترین رتبه قرار دارد و میزان فضای مراقبت از کودکان و فضای باز عمومی با امتیاز (۰/۰۷ و ۰/۰۸) در پایین‌ترین سطح پایدار قرار گرفته است.

#### امنیت و کیفیت محله

در بررسی امنیت و کیفیت محله، ۱۹ شاخص مورد ارزیابی قرار گرفت. نتایج کلی پایداری اجتماعی در حوزه امنیت و کیفیت و تعلق محله نشان می‌دهد که کیفیت محله در شهرک‌های ابریشم و ماهدشت پایین (۲/۲۷ از ۵) و در محلات مورد بررسی در شهر جدید هشتگرد به سختی قابل قبول (۲/۶۳) از ۵) است. نقطه قوت هر دو محدوده، در زمینه دفع آب‌های سطحی، داشتن سیستم فاضلاب و تا حدودی طراحی و اجرای پیاده‌روها است. همچنین برخلاف تصور، تعداد متناسب رفتارهای خشونت‌آمیز (موافقت حدود ۲۰ درصد پاسخگویان با عبارت مشاهده مشاجره و درگیری روزانه همسایگان) با توجه به سابقه سکونت در دو دسته از شهرها نیز قابل ذکر است، هرچند که دسترسی به داده‌های رسمی در خصوص تعداد دعاوی و وقوع جرم در این مطالعه میسر نشد. دسترسی بسیار ضعیف محلات به شبکه‌های ارتباطی شهر و منطقه و کمبود شدید زیرساخت‌های حمل و نقل عمومی (مخصوصاً در شهرک

نبود برنامه منسجم برای اشتغال‌زایی و ایجاد ارتباط بین ساخت و سازهای حمایت‌شده و تولید شغل برای ساکنان این محلات، زمینه را برای خوابگاهی کردن سکونتگاه‌های مسکن مهر و تمرکز گروه‌های کم‌توان‌تر جامعه در این مناطق فراهم کرده است. در وضعیت موجود، محل اشتغال حدود ۶۲ درصد از ساکنان در فاصله بیش از ۵ کیلومتر و ۳۸ درصد از ایشان در فاصله بیش از ۵۰ کیلومتر از محل اسکان آنها است. در این مطالعه برای سنجش فقر به عنوان یکی از شاخص‌های اصلی پایداری اجتماعی در وضعیت اقتصادی، از متغیرهای زیر برای ساختن شاخص فقر استفاده شده است:

- شاخص فقر درآمدی شامل (هزینه، اقساط و پس انداز، ارزش خودرو، تعداد سفر تفریحی داخلی در یک سال با اعضای خانواده، تعداد رفتن به رستوران با اعضای خانواده)
- تعداد شاغل در هر خانواده
- سطح سواد سرپرست خانوار
- جایگاه شغلی سرپرست خانوار

ضریب آلفای کرونباخ شاخص فقر معادل ۰/۵۸۱ و ضریب کی ام او ۰/۶۹۷ و بارلت با ضریب سازگاری زیر ۰/۰۵ بوده است که نشان‌دهنده روایی متوسط و پایایی خوب شاخص است. در حوزه اقتصادی، تأمین فضا برای کسب و کار، با امتیاز نهایی (۳/۱۱) در بالاترین رتبه قرار دارد و اجرای برنامه‌های کلان برای اشتغال و نهادسازی برای اشتغال با امتیاز (۰/۹۶) در پایین‌ترین مرتبه قرار گرفته است.

#### زیرساخت‌های اجتماعی

برای بررسی وضعیت زیرساخت‌های اجتماعی، ۱۲ متغیر (دسترسی به حمل و نقل عمومی، وجود مراکز آموزشی، بازار محلی، امکانات اوقات فراغت و تفریح-سینما و موزه، زمین بازی، وجود خرده‌فروشی، زمین و اماکن ورزش، امکانات ورزشی متناسب با استطاعت ساکنین، فضای باز عمومی، وجود امکانات مذهبی، کتابخانه، میزان فضاهای مراقبت از کودکان با برخورداری از پارانه، فضاهای پذیرایی (رستوران، قهوه‌خانه) مورد بررسی قرار گرفت. وضعیت پایداری در زیرساخت‌های اجتماعی، نشان می‌دهد که وضعیت در این حوزه به مراتب بدتر از سایر حوزه‌ها است و در کل، بسیار نامناسب (۱/۲۶ از ۵) است. وضعیت نامناسب دسترسی به حمل و نقل عمومی، کمبود شدید امکانات آموزشی، تفریحی، ورزشی (سرانه زیر ۰/۱۲ مترمربع در مقابل استاندارد ۱/۵ مترمربع) و نداشتن برنامه حمایتی برای در دسترس‌سازی امکانات موجود برای

همسایه‌ها رو با نام یا شهرت می‌شناسید؟) با آلفای کورنباخ ۰/۸۵۴ و برای سنجش اعتماد از شاخص اعتماد (با سوالات «گذاشتن کلید منزل نزد همسایگان برای مراقبت از خانه و آبیاری گل‌ها در زمان سفر» و «اجازه دادن به فرزندان برای رفتن به خانه همسایه برای بازی») با آلفای کورنباخ ۰/۸۲۵ استفاده شده است.

ضعف عمده و بسیار زیاد در هر دو محدوده مطالعاتی در نبود فضاهای عمومی و پر بازدید، فضاهای ویژه گروه‌های خاص (زنان، جوانان) و ضعف در برگزاری جلسات عمومی و برنامه‌های فرهنگی است. بی‌اعتمادی به دیگران و ناامیدی در بهبود شرایط محله و عدم شکل‌گیری تشکل‌های داوطلبانه و تمایل کم به مشارکت در رفع مشکلات عمومی از جمله ضعف‌های دیگر در این حوزه است.

در وضع موجود طبقه شغلی، حدود ۱۱ درصد ساکنان محلات مورد بررسی، خدمتکار، دستفروش، نگهبان و کارگر ساختمانی، حدود ۴۳ درصد کارگر صنعتی، کارمند یا کارگر ساده و حقوق بگیر، ۴۲ درصد سرکارگر، مسئول فنی و اداری و حرفه مند و فقط ۴/۵ درصد از ساکنان در سطوح بالای شغلی همچون مدیران و متخصصان بوده است. نتایج این بُعد، بیانگر آن است که تنوع قومی و فرهنگی با امتیاز نهایی (۳/۸۹) و اختلاط طبقات اجتماعی با امتیاز (۳/۴۶) در بالاترین سطح قرار دارد و اجرای برنامه‌های فرهنگی با امتیاز (۰/۷۶) و تعداد فضاهای پر بازدید برای گروه‌های مختلف با امتیاز (۰/۸۶) در پایین‌ترین سطح پایداری قرار گرفته است.

### هویت و حس مکان

برای ارزیابی هویت محله‌ای و حس مکان، از ۸ متغیر (میزان تعلق به محله و مکان، پیش‌بینی روشی برای جلوگیری از ترک و جایگزینی، سهم مالکان مسکن، سطح مشارکت در حل مشکلات عمومی، میزان ماندگاری در محله، تعداد فضاهای عمومی، میزان انتظار ترک محل، وجود معماری و طراحی متمایز کننده) استفاده شد. نتایج کلی ارزیابی پایداری این حوزه، نشان می‌دهد که وضعیت در هر دو محدوده نامناسب (۲/۴) و (۲/۰۵) است. یعنی محلات مسکن مهر بر اساس معیارهایی مورد بررسی، مجموعه‌هایی کم‌هویت و بی‌هویتی را شکل داده‌اند. کمبود شدید فضاهای عمومی و معماری همسان و بی‌روح، تمایل بالای ساکنان برای ترک (۶۳ درصد ساکنان هشتگرد و ۸۲ درصد ساکنان ابریشم و ماهدشت با تمایل شدید یا بسیار شدید به ترک محله) و تعلق پایین و عدم پیش‌بینی

ابریشم) در کنار کمبود فضاهای باز عمومی (فضای شهری)، نبود کاربری‌های مختلف، کمبود در زیرساخت‌های امنیت، حس ناامنی در بین ساکنان (مخصوصاً در ابریشم و ماهدشت)، نبود تجهیزات ویژه کنترل آلودگی هوا و صدا، نبود فضاهای ویژه زنان و عدم پیش‌بینی پیاده راه و گستردگی خانوارهای فقیر و نسبت بالای کودکانی که در فقر زندگی می‌کنند از جمله عوامل موثر در افت کیفیت محیط محله‌ای در این شهرک‌ها بوده است. عدم رعایت کاربری‌های مختلف از جمله مباحثی است که باعث کاهش کیفیت محلات و وقوع جرایم به دلیل تردد بین محله‌ای شده است در این حوزه، شهر جدید هشتگرد با امتیاز ۱/۷۴ و در شهرک ابریشم و ماهدشت با امتیاز ۱/۶۳ در وضعیت زیر حد متوسط قرار دارند. در این بُعد، غیر از سیستم دفع آب‌های سطحی و زباله که در وضعیت مناسبی با امتیاز (۳/۳ و ۳/۲۰) قرار دارد، نبود آلودگی صوتی در محلات نیز امتیاز قابل قبول (۲/۹۶) را به دست آورده است. اما محلات در شاخص امکانات ویژه زنان و وجود پیاده‌راه مناسب با امتیاز (۰/۹۱) در وضعیت نامطلوبی به سر می‌برند.

### سرمایه اجتماعی و اختلاط اجتماعی

برای ارزیابی سرمایه و اختلاط اجتماعی، ۱۲ شاخص (سطح ارتباط با همسایه، سطح اعتماد به همسایگان، سطح اعتماد عمومی، سطح اعتماد به نهادهای عمومی (اعتماد به بهتر شدن امور در شهرک)، عضویت داوطلبانه در گروه‌های همسایگی، میزان کارهای داوطلبانه و شرکت در فعالیت‌های گروهی، اختلاط طبقات اجتماعی، تنوع فرهنگی و قومی، تعداد جلسات و اجتماعات عمومی، تعداد فضاهای پر بازدید گروه‌های مختلف در محله، تعداد موسسات مرتبط با گروه‌های خاص (معلولان)، برنامه‌های فرهنگی) مورد بررسی قرار گرفت. یافته‌های پژوهش در بُعد پایداری سرمایه اجتماعی نشان می‌دهد که در کل، وضعیت در این حوزه در هر دو محدوده (مسکن مهر شهر جدید ۲/۱۶ و مسکن مهر منفصل ۲/۲۳ از ۵) نامناسب است اما تنوع قومی، اختلاط اجتماعی مناسب (حضور طبقه متوسط با سرمایه فرهنگی در حد ۴۰ درصد ساکنان) سطح متوسط ارتباط همسایگان (۳۲ درصد با ارتباط زیاد یا بسیار زیاد) و اعتماد همسایگان (۱۶ درصد با اعتماد زیاد یا بسیار زیاد) در محلات مورد بررسی به میزان تقریباً برابر، با توجه به دوره کوتاه سکونت، از نکات مثبت در این بُعد است. برای سنجش ارتباط همسایگان از شاخص ارتباط (با سوالات استاندارد «با چند نفر از همسایه‌ها سلام و علیک دارید؟» و «چند نفر از

برنامه‌ریزی و اجرای طرح با عدم پیش‌بینی و دعوت عمومی از افراد ذی‌نفع در مراحل مختلف تصمیم‌گیری و عدم تعریف مکانیزمی برای دادخواست عمومی (Petition) و امکان توقف و یا اصلاح پروژه‌ها در شهرداری و دستگاه‌های اجرای دیگر به جز اقدام از طریق دستگاه قضایی، در کنار سطح بسیار پایین از مسئولیت و مشارکت نمایندگان محلی (هیئت امنای شهرک‌ها) و تشکل‌های محلی به رغم تمایل نسبی اهالی به مشارکت در حل مشکلات عمومی، وضعیت کلی مشارکت در دستیابی به پایداری اجتماعی در وضع موجود را نامناسب کرده است. در حوزه مشارکت، میزان مشارکت در انتخابات با امتیاز (۳/۹۹) و مشارکت در مشکلات محله با امتیاز (۳/۲۸) که بالاتر از سایر سطوح قرار دارد، میزان مشارکت اهالی در پروژه‌ها در سطح پایینی قرار دارد و امتیاز ۱/۱۲ را به دست آورده است.

نتایج کلی ارزیابی حوزه‌های ۸ گانه، در جدول ۵ انعکاس یافته است. با نگاه اجمالی به جدول، ملاحظه می‌شود که در کل، هیچ‌یک از حوزه‌های پایداری اجتماعی، از وضعیت مناسب برخوردار نبوده‌اند. از نیازهای پایه، فقط بخش مسکن و از نیازهای میانی، کیفیت محله در محلات شهر جدید هشتگرد در وضعیت به سختی قابل قبول یا متوسط بوده و سایر ابعاد در شرایط نامناسب و بسیار نامناسب در هر دو محدوده بوده‌اند. وضعیت مهاجرت و حرکات جمعیتی در هر دو دسته از شهرک‌ها، بسیار زیاد نابسامان بیان شده است و امتیازی برابر با ۱/۶۷ و ۱/۷۸ را به دست آورده است. همچنین در بحث نیازهای پایه، اشتغال و وضعیت اقتصادی در وضعیت نامطلوبی قرار دارد و امتیاز آن‌ها ۱/۴۶ و ۱/۴۷ به دست آمده است که بسیار کمتر از ۵، حداکثر امتیاز برای پایداری است.

تدبیری برای جلوگیری از ترک محله، اثرات مستقیم بر کاستن از حس مکان و ارتقا هویت محله‌ای ساکنان در هر دو دسته از محلات مسکن مهر دارد. در این بُعد از پایداری اجتماعی، مهمترین شاخه مسکن مهر سهم بالای مالکان مسکن با امتیاز (۴/۷۹) و سطح مشارکت مردم در حل مشکلات عمومی با امتیاز (۳/۳۴) است. در همین بُعد، تعداد فضاهای عمومی و درصد افراد مهاجر با امتیاز (۰/۹۶) در سطح پایینی از پایداری اجتماعی قرار گرفته است.

### مشارکت

در حوزه مشارکت برای ارزیابی پایداری، از ۵ شاخص (مشارکت شهروندان در اجرای پروژه‌ها، تعداد سازمان‌ها و انجمن‌های محل، میزان مشارکت در حل مشکلات عمومی، حق مشارکت در برنامه‌ریزی باری شهروندان، شرکت در انتخابات) استفاده شد. نتایج کلی این حوزه نشان از وضعیت نامناسب در هر دو محدوده مورد مطالعه (۲/۰۵ و ۲/۱۳ از ۵) دارد، به جز میزان مشارکت بالا در انتخابات (۶۹ درصد همیشه و اغلب) و میزان مشارکت اهالی در حل مشکلات عمومی شهرک (۴۹ درصد با مشارکت بالا و بسیار بالا) که در هر دو محدوده هشتگرد و ابریشم و ماهدشت از وضعیت متوسط برخوردار است، سایر متغیرهای این حوزه در وضعیت نامناسب و یا بسیار نامناسب قرار دارند.

عدم ارائه اطلاعات کافی از برنامه‌های در دست اجرا و آتی به صورتی که ساکنین از آن مطلع باشند (عدم نمایش عمومی طرح‌ها و پروژه‌ها در مراحل مختلف پیش و حین برنامه‌ریزی و اجرا)، عدم شناسایی جایگاه افراد و ساکنین در مراحل مختلف

جدول ۵. ارزیابی حوزه‌های پایداری اجتماعی در محلات مورد مطالعه مسکن مهر (امتیاز از ۵)

سطح نیاز	حوزه	شهر جدید هشتگرد	ابریشم-ماهدشت(البرز)
نیازهای پایه	مسکن	۳/۳۷	۳/۱۷
	آموزش	۱/۹۵	۱/۹۲
	اشتغال و وضعیت اقتصادی	۱/۴۶	۱/۴۷
نیازهای میانی	زیرساخت‌های اجتماعی	۱/۱۹	۱/۳۳
	کیفیت محله	۲/۶۳	۲/۲۷
نیازهای غائی	سرمایه و اختلاط اجتماعی	۲/۱۶	۲/۲۳
	هویت و حس مکان	۲/۰۴	۲/۰۵
	حرکات جمعیت	۱/۶۷	۱/۷۸
	مشارکت	۲/۰۵	۲/۱۳

### بحث و نتیجه‌گیری

بر اساس یافته‌های پژوهش و در راستای پاسخگویی به سوالات تحقیق، می‌توان در پاسخ به این سوال که آیا شهرک‌های مسکن مهر کلانشهر کرج کیفیت‌های لازم را برای تأمین مسکن پایدار و شکل‌گیری سکونتگاه‌های زیست‌پذیر دارند؟ بایستی بیان کرد که هیچ‌کدام از نمونه‌های مورد مطالعه، در تأمین مسکن پایدار بر اساس مؤلفه‌ها و شاخص‌های پایداری اجتماعی موفق نبوده‌اند. برنامه مسکن مهر در هر دو دسته از شهرک‌های مورد بررسی بدون تفاوت معنی‌دار، فقط در زمینه تأمین مسکن و سرپناه به نتایج به سستی قابل قبول دست یافته است اما در ابعاد مختلف (هشت‌گانه)، ایجاد اجتماع محله‌ای پایدار، ناموفق و یا بسیار ناموفق بوده است. یعنی به استناد نتایج این مطالعه، می‌توان عنوان کرد که مسکن مهر فقط سرپناه (تا حدود زیادی موقت) ساخته است و نه مسکن در تمامی ابعاد آن.

همچنین در پاسخ به این سوال که «مهم‌ترین ضعف‌ها و نقاط قوت این شهرک‌ها در یک بررسی یکپارچه از نگاه پایداری اجتماعی کدامند؟» بررسی نتایج نشان می‌دهد که مهم‌ترین نقطه قوت مسکن مهر در هر دو دسته از شهرک‌های مورد بررسی در کلانشهر کرج، تأمین سرپناه (مسکن موقت) برای بخشی از طبقات پایین و طبقه متوسط مواجه با مشکلات اقتصادی (پدیده ورشکستگی) بوده است. نقاط ضعف آن نیز در هر دو دسته از شهرک‌های مورد بررسی با تفاوت اندک، به ترتیب، بی‌توجهی به تأمین اشتغال و وضعیت اقتصادی ساکنان و آموزش ساکنان مسکن مهر به عنوان مهم‌ترین و عدم تأمین زیرساخت‌های اجتماعی، بی‌توجهی به سرمایه و اختلاط اجتماعی، هویت، سرمایه اجتماعی و مشارکت در ایجاد سکونتگاه‌های زیست‌پذیر بوده است.

در این مطالعه برخلاف مطالعات پیشین در زمینه مسکن مهر، به صورت یکپارچه، وضعیت شهرک‌های حاشیه کلانشهر کرج با استفاده از طیف وسیعی از شاخص‌ها در بُعد پایداری اجتماعی، بر اساس پیمایش از ساکنان و مشاهدات، مورد ارزیابی قرار گرفت. با نگاه به تعیین اولویت و ضریب اهمیت هر یک از شاخص‌ها، که توسط خبرگان این حوزه، به شیوه دلفی تعیین شده و ارزیابی هر شاخص به صورت مستقل در هر دو محدوده (شهرک‌های منفصل و محلات درون شهر جدید)، عملاً نقاط ضعف و قوت این شهرک‌ها و اولویت‌های برنامه‌ریزی و مدیریت در مسکن مهر حاشیه کلان‌شهرها به طور عام و این شهرک‌ها به طور خاص مشخص می‌شود. در صورتی که به صورت مستقل نیز به بررسی شاخص‌ها توجه

شود، بخشی از شاخص‌های مورد بررسی در این مطالعه (اختلاط اجتماعی، دوره‌های آموزش، اشتغال متربیط با برنامه مسکن مهر) برای اولین بار در مطالعات مسکن مهر مورد بررسی و سنجش قرار گرفته است. بخشی از نتایج نیز، هم‌سو با مطالعات پیشین، به نتایج مشابه دست یافته است. محدودیت‌های شدید در زمینه زیرساخت‌های شهری مسکن مهر (رهپوساخت، ۱۳۹۳؛ قدیری ۱۳۹۰)، عدم شکل‌گیری تعلق خاطر به محلات مسکن مهر و بی‌هویتی در اثر نگاه خانوارها به عنوان مسکن موقت به مسکن مهر (رهپوساخت، ۱۳۹۳؛ حاجی رحیمی، ۱۳۹۲) از جمله این نتایج مشابه است. در زمینه میزان بیشتر جرم و رفتارهای ضد اجتماعی در پروژه‌های مسکونی مسکن مهر (قربانپور، ۱۳۹۳؛ داری پور ۱۳۹۴)، به رغم عدم موفقیت در دستیابی به داده‌های رسمی، با توجه به حاد نبودن رفتارهای خشونت‌آمیز در شهرک‌های بررسی شده در این مطالعه، نیاز به بررسی‌های بیشتر است.

بر اساس یافته‌های این پژوهش، می‌توان چنین عنوان کرد که مسکن مهر با ساخت و تحویل مسکن و حتی زیرساخت‌ها، پروژه‌ای اتمام یافته نیست. بلکه همچنانکه در هر دو دسته از شهرک‌های مورد بررسی حاشیه کلان‌شهر کرج، بدون تفاوت معنی‌دار با هم، مشاهده شد این شهرک‌ها در ابعاد مختلف دارای مسائل و مشکلات متعددی هستند که فقط در سایه شناسایی دقیق و اصلاح آن‌ها، می‌توان امیدوار به تأمین سطحی از زندگی‌پذیری در این شهرک‌ها بود، در غیر این صورت تمرکز گروه‌های خاص (بخش از طبقات پایین و یا افرادی از طبقات متوسط که در اثر مواجه با مشکلات مالی شدید مجبور به سکونت در این شهرک‌ها شده‌اند) و نگاه موقت به سکونت در این شهرها غالب خواهد بود. هر گونه اقدام در جهت اصلاح و تغییر در فرآیندی که تاکنون طی شده، نیازمند برنامه بلندمدت و مداوم است. کاهش فقر، توانمندسازی افراد، ارتقاء اعتماد و سرمایه اجتماعی، ایجاد حس هویت و ارتقا اعتماد به نفس و رویش خلاقیت، برنامه‌ای به مراتب پیچیده و طولانی مدت‌تر از ساخت مسکن و تأمین زیرساخت‌های یک سکونتگاه است.

بر اساس نتایج و یافته‌های این پژوهش، از یک سو و با استفاده از تجارب جهانی و با نظر به محدودیت‌ها و شرایط جاری مدیریت شهری در کشور، به منظور اصلاح و تقویت برنامه مسکن مهر، پیشنهادهایی به این شرح قابل توجه است.

#### اعطاء تسهیلات یارانه‌ای تعمیرات

بررسی در این مطالعه، مسکن به عنوان مهم‌ترین دستاورد

و بررسی‌های تفصیلی در خصوص فرآیندهای اجرایی هر یک از پیشنهادها این مطالعه، می‌تواند موضوع مطالعات مستقلی در آینده باشد.

این مقاله از طرحی با عنوان «ارزیابی پایداری اجتماعی توسعه اخیر مسکن در ایران-مسکن مهر استان البرز» استخراج شده که با حمایت جهاد دانشگاهی در پژوهشگاه علوم انسانی و مطالعات اجتماعی جهاد دانشگاهی اجرا شده است.

## منابع

براتی، ناصر و یزدان پناه شاه‌آبادی، محمدرضا (۱۳۹۰). بررسی ارتباط مفهومی سرمایه اجتماعی و کیفیت زندگی در محیط شهری، مطالعه موردی: شهر جدید پردیس. فصلنامه جامعه پژوهی فرهنگی، ۲(۱)، ۴۹-۲۵.

بزی، خدارحم و افراسیابی‌راد، محمداصداق (۱۳۸۸). سنجش و ارزیابی میزان موفقیت و کارایی شهرهای جدید، مطالعه موردی: شهر جدید صدر. مطالعات و پژوهش‌های شهری و منطقه‌ای، ۱(۲)، ۱۳۴-۱۱۱.

برزگر، صادق و قربانی، علیرضا (۱۳۹۸). واکاو رضایتمندی پروژه مسکن مهر از منظر پایداری اجتماعی، مطالعه موردی: مسکن مهر شهر گرگان. فصلنامه جامعه‌شناسی مسائل ایران، ۸(۱)، ۶۴-۴۱.

بهمنی، افشین (۱۳۹۴). ارزیابی سیاست مسکن مهر در تامین مسکن گروه‌های کم درآمد شهری نمونه مسکن مهر شهر زنجان. پایان‌نامه کارشناسی ارشد، دانشگاه تربیت مدرس حاجی‌رحیمی، مجید (۱۳۹۲). آسیب‌شناسی مسکن مهر با رویکرد پایداری اجتماعی، مطالعه موردی، مسکن مهر شهر جدید هشتگرد. پایان‌نامه کارشناسی ارشد، دانشگاه تربیت دبیر شهید رجایی.

جمعه پور، محمود و ابراهیمی، اکبر (۱۳۹۴). سنجش و ارزیابی اصول پایداری اجتماعی در مجتمع‌های مسکونی. فصلنامه مطالعات جامعه‌شناختی شهری، ۵(۱۶)، ۳۰-۱.

داداش‌پور، هاشم و اکبرنیا، مریم (۱۳۹۲). تحلیل خود-اتکایی شهرهای جدید در مناطق کلانشهری. مطالعه موردی: شهر جدید پردیس در منطقه کلان‌شهری تهران. مجله آمایش جغرافیایی فضا، ۳(۱۰)، ۶۲-۴۳.

رفیعیان، مجتبی، مولودی، جمشید و پورطاهری، مهدی (۱۳۹۰). سنجش کیفیت محیط شهری در شهرهای جدید، مطالعه موردی: شهر جدید هشتگرد. مدرس علوم انسانی-

مسکن مهر در زمینه تبادل صدایی بین واحدهای مسکونی، ترک خوردگی در سقف و دیوار و آسانسور (تعمیر و نگهداری) دارای مشکلات جدی است. پیشنهاد این مطالعه، اعطاء تسهیلات بانکی یارانه‌ای در قالب بسته حمایتی، جهت تعمیرات و ممیزی‌های فنی و زیست‌محیطی برای تثبیت میزان مقاومت بناها، تعیین ریسک سازه‌ای و هدررفت انرژی و آب در بناهاست.

**اعطاء مالکیت عرصه:** با توجه به عملکرد توزیعی و اثرات مثبت در ارتقا کیفیت محلات، اعطاء مالکیت عرصه با پرداخت تدریجی قیمت زمین (بعد از گذشت حداقل ۵ سال از پرداخت اقساط اعیانی و با افزایش پله‌ای) در طی یک دوره میان مدت. **حمایت از مستاجران:** گسترش برنامه حمایتی مسکن مهر به مستاجران با سابقه بیشتر از ۳ سال در این شهرک‌ها است. اعطاء وام‌های یارانه‌ای مسکن مهر به خرید مسکن (نو یا دست دوم) برای یک بار به افرادی است که در همان شهرک بیش از ۳ سال به صورت مستاجر ساکن بوده‌اند.

**آموزش بر مبنای نیازهای مسکن مهر:** واحدهای مسکونی مسکن مهر، دارای مشکلات جدی و نیازمند تعمیر و نگهداری است. آموزش آشنایی با مصالح جدید و نحوه استفاده از آن‌ها در رفع مشکل تبادل صوتی بین واحدها، آموزش تعمیر و نگهداری و سرویس‌کاری آسانسور و روش‌های شناسایی، ممیزی و اصلاح و مقاوم‌سازی بناهای دارای ترک خوردگی، برای استادکاران، مهندسان جوان و پیمانکاران ساکن در شهرک‌های مسکن مهر، هم با ارتقا توانمندی‌های ایشان، اشتغال ایجاد خواهد کرد و هم مشکل مسکن مهر را با هزینه‌های کمتر مرتفع خواهد کرد.

**مراکز خود اشتغالی و مراکز موقت عرضه کالاهای خانگی و بازارهای روز:** تجهیز موقت فضاهای مناسب در محدوده محلات، برای عرضه صنایع دستی و کالاهای تولید خانگی

**ایجاد مراکز کارآفرینی:** توسعه فضاهای کارآفرینی با استفاده از الگوی انکوباتورها برای حمایت از کارآفرینی (start up) در زمینه‌های تخصصی مرتبط در محلات

**نهاد سازی برای تشویق به ایجاد اشتغال-معافیت از مالیات و بیمه:** معافیت از مالیات و بیمه در طی دوره حمایت و یا دوره مشخص برای فعالیت‌های خاص و برای فعالیت‌های موجود که اقدام به جذب افراد بومی می‌کنند.

انجام مطالعات برای اصلاح وضعیت مسکن مهر در سایر شهرها، با استفاده از رویکرد یکپارچه به کار رفته در این مطالعه

- برنامه‌ریزی و آمایش فضا، ۱۵ (۳) ۳۸-۱۹.
- زارع، ایمان (۱۳۹۳). *ارزیابی طرح مسکن مهر بر اساس معیارهای سکونتگاه‌های پایدار*. پایان‌نامه کارشناسی‌ارشد، دانشگاه پیام نور، استان تهران.
- سادات یاسینی، ریحانه (۱۳۹۲). *گزارش میدانی از وضعیت زندگی مردم در ساختمان‌های مسکن مهر/ دور افتاده از شهر*، آدرس پایگاه [18darebehesht.com/f](http://18darebehesht.com/f) ۱۳۰۱
- قدیری، فرید (۱۳۹۰). *سکونت با مانع در مسکن‌مهر*. روزنامه دنیای اقتصاد ۱۳۹۰/۷/۴.
- قربانپور، مریم (۱۳۹۳). *بررسی جرم شناختی سیاست مسکن مهر، پایان‌نامه کارشناسی‌ارشد، دانشگاه بین‌المللی امام خمینی قزوین*.
- قرخلو، مهدی و عابدینی، اصغر (۱۳۸۸). *ارزیابی چالش‌ها و مشکلات شهرهای جدید و میزان موفقیت آنها در ایران: شهر جدید سهند*. فصلنامه *مدرس علوم انسانی*، ۱۳ (۱)، ۱۹۱-۱۶۵.
- کامران، فریدون، حسینی، سیداحمد و ذبیحی‌نیا، خدیجه (۱۳۸۸). *بررسی مشکلات فرهنگی- اجتماعی زندگی evidence from five British cities. Environment and Planning A, 41(9), 2125-2142.*
- Chan, E., & Lee, G. K. L. (2008). Critical factors for improving social sustainability of urban renewal projects. *Social Indicators Research*, 85(2), 243-256.
- Colantonio, A (2008) "Social Sustainability: Linking Research to Policy and Practice". Working paper, Oxford Institute for Sustainable Development, Oxford Brookes University. 4(11), 45- 20.
- Chiu, R.L.H. (2003) Social sustainability, sustainable development and housing development: The experience of Hong Kong. In: *Housing and Social Change: East-West perspectives* (eds, R. Forrest & J. Lee), 221-239. Routledge, London.
- Chris Allen (2008) *Housing Market Renewal and Social Class*. Routledge, 3(1), 64- 29.
- Colantonio Andrea and Dixon Tim. (2011)
- آپارتمانی شهر جدید پردیس. *فصلنامه پژوهش اجتماعی*، ۲ (۵)، ۴۰-۲۱.
- ناصری، علی محمد و تقوی، احسان (۱۳۹۳). *واکاوی پیامدهای آپارتمان نشینی در شهرهای ایرانی - اسلامی، مطالعه موردی: مسکن مهر بروجرد*. اولین کنفرانس ملی شهرسازی، مدیریت شهری و توسعه پایدار.
- وارثی، حمیدرضا، عامل‌یافته، مهدی و محمدزاده، محمد (۱۳۸۹). *بررسی و تحلیل مؤلفه‌های هویت شهری و رابطه آن با میزان تعلق مکانی ساکنین شهرهای جدید، مطالعه موردی: شهر گلپه‌ار*. *مجله پژوهش و برنامه‌ریزی شهری*، ۱ (۲)، ۳۶-۱۷.
- وارثی، حمیدرضا، علی‌زاده، جابر و صالحی، مریم (۱۳۹۰). *تحلیل و ارزیابی احساس هویت ساکنین در شهرهای جدید، مطالعه موردی: شهر جدید فولاد شهر*. *مجله علمی تخصصی برنامه‌ریزی فضایی*، ۱ (۳)، ۶۲-۳۷.
- مرصوصی، نفیسه (۱۳۹۳). *توسعه یافتگی و عدالت اجتماعی شهر تهران*. *فصلنامه پژوهش‌های اقتصادی*، ۴ (۱۴)، ۳۲-۱۹.
- Ancell, S., & Thompson-Fawcett, M. (2008). The social sustainability of medium density housing: A conceptual model and Christchurch case study. *Housing Studies*, 23(3), 423-442.
- BACQUÉ MARIE-HÉLÈNE, YANKEL FIJALKOW, LYDIE LAUNAY and STÉPHANIE VERMEERSCH (2011) *Social Mix Policies in Paris: Discourses, Policies and Social Effects. International Journal of Urban and Regional Research*, Volume 35.2 March 2011, 256-73.
- Bramley., Dempsey, Power & Brown. (2006). WHAT IS 'SOCIAL SUSTAINABILITY', AND HOW DO OUR EXISTING URBAN FORMS PERFORM IN NURTURING IT. RESEARCH CONFERENCE Bartlett School of Planning, UCL, LONDON: April. 4 (2) 115- 97.
- Bramley, G., Dempsey, N., Power, S., Brown, C., & Watkins, D. (2009). *Social sustainability and urban form:*



- Urban Regeneration & Social Sustainability: Best Practice from European Cities, A John Wiley & Sons, Ltd. *Publication*, 5(11), 97- 71.
- Colantonio Andrea (2009) Social Sustainability Assessment Framework Oxford Institute for Sustainable Development (OISD), Workshop on Social Sustainability and Urban Regeneration ,Oxford 19-20.
- Hodgson , Nicole (2013) Social Sustainability Assessment Framework, Institute for sustainability and Technology Policy Murdoch University, presentation, 2(1), 30- 1.
- Golubchikov leg and Anna Badyina (2012), SUSTAINABLE HOUSING FOR SUSTAINABLE CITIES: A POLICY FRAMEWORK FOR DEVELOPING COUNTRIES, First published in Nairobi in 2012.
- Litting B, Griebler E.(2005) Social Sustainability :a catchword between political ragmatism and social theory, Sustainable Development, 2005, Nos. 1-2, Vol. 8.32- 11.
- MAK Michael Y. and Clinton J PEACOCK (2011) Social Sustainability: A Comparison of Case Studies in UK, USA and Australia, 17th Pacific Rim Real Estate Society Conference, Gold Coast, 16-19 Jan 2011.
- MELIS Giulia, Giulia MARRA , Elena GELORMINO (2013) HOUSING AND SOCIAL MIX, SITI Higher Institute on Territorial Systems for Innovation.
- Rafieian, M., M. Mirzakhilili (2014) Evaluation of social sustainability in urban neighbourhoods of Karaj city. *International Journal of Architectural Engineering & Urban Planning*, Vol. 24, 2, 33- 15.
- Spangenberg, J. H., & Omann, I. (2006). Assessing social sustainability: social sustainability and its multicriteria assessment in a sustainability scenario for Germany. *International Journal of Innovation and Sustainable Development*, 1(4),318-348. <http://dx.doi.org/10.1504/IJISD.2006.013734>.
- Sterk Boudewijn , Selma Zahirovic (2007)The Bijlmer: a Dutch Approach to ulticulturalism.humanityinaction.org/knowledgebase/153-the-bijlmer-a-dutch-approach-to-multiculturalism retived retrieved 19/9/2015.

