

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ



وزارت علوم تحقیقات فناوری

دانشگاه پیام نور

عنوان طرح پژوهشی:

ارزیابی سیاستهای دولتی تامین مسکن در مورد گروههای کم درآمد شهری

(مطالعه موردی: شهرستان سامان)

مجری:

پژمان محمدی ده چشمه

تاریخ: دی ماه ۱۳۹۶

## چکیده

امروزه یکی از اساسی ترین نیازهای بشری، مسکن مناسب است. رسالت دولت به منظور اجرای صحیح اصول قانون اساسی، تأمین مسکن ارزان قیمت در قالب شرکتهای تعاونی مسکن مهر برای اقشار ضعیف و دهک های پایین جامعه است. برای تحقق این هدف والا، تمام ارگان های زیرمجموعه هیئت دولت بسیج شده اند. وزارت تعاون در کنار سایر نهادها، وظیفه اجرای برخی از موارد محوله در این برنامه را برعهده دارد. در واقع یکی از اهداف وزارت تعاون، ایجاد بسترهای لازم جهت تأمین مسکن برای افراد کم درآمد و فاقد سرمایه و آسیب پذیر در قالب تعاونی ها و شناسایی این گونه افراد و اعطای تسهیلات لازم به آنان است. در این پژوهش به ارزیابی سیاست های دولتی تامین مسکن در مورد گروه های کم درآمد شهری پرداخته شده است. منطقه مورد مطالعه شهر سامان است. سامان یکی از شهرهای استان چهارمحال و بختیاری و در فاصله ۲۲ کیلومتری شمال شرقی شهرکرد قرار دارد. سامان به دلیل قرار گرفتن در حاشیه زاینده رود از زمینه مناسبی برای کشاورزی، باغداری و جذب گردشگر برخوردار است. جهت جمع آوری اطلاعات و تحلیل و ارزیابی نتایج از نرم افزار SPSS استفاده شده است. نتایج نشان می دهد به طور کلی سیاستهای دولتی تامین مسکن در مورد گروه های کم درآمد شهری مناسب است و افراد از سیاستهای دولت در مورد تامین مسکن گروه های کم درآمد شهری رضایت ندارند. همچنین افراد از سیاستهای شهرداری به عنوان نماینده دولت در مورد تامین مسکن گروه های کم درآمد شهری و از نحوه اجرای سیاستهای دولت در مورد تامین مسکن این گروه و نیز از نحوه نظارت بر اجرای سیاستهای دولت در مورد تامین مسکن گروه های کم درآمد شهری رضایت دارند، اما به نظر می رسد امنیت اجتماعی در مسکن های مهر مناسب نمی باشد.

واژگان کلیدی: مسکن ارزان قیمت، سیاست های دولتی، گروه های کم درآمد، شهر سامان

## فهرست مطالب

فصل اول:	۵
مبانی نظری تحقیق	۵
فصل دوم:	۲۱
تعاریف و مفاهیم	۲۱
فصل سوم:	۶۴
ویژگی های منطقه مورد مطالعه	۶۴
فصل چهارم:	۹۱
تجزیه و تحلیل آماری	۹۱
فصل پنجم:	۱۱۹
نتیجه گیری، بررسی فرضیات و ارائه پیشنهادات	۱۱۹
۲-۵- نتیجه گیری	۱۲۰
منابع و مآخذ	۱۲۴
ضمائم	۱۲۶

# فصل اول:

## مبانی نظری تحقیق

مسکن نیاز اولیه بشر و مهم ترین کالایی است که تامین آن (اعم از تملک و یا استیجار)، سهم معنی بهی از درآمد عامه مردم را به خود مشغول می دارد، به گونه ای که نوسانات قیمتی غیر معمول در این بخش که به وفور در تجربه کشورها نیز یافت می شود، باعث حذف قشر بادرآمد متوسط وضعیف جامعه از زمره تقاضای موثر شده و بعضاً" دسترسی به مسکن مناسب رابه یک آرزوی دست نیافتنی مبدل می سازد. براین اساس در پاره‌های از موارد حوزه تامین وتوزیع مسکن به موضوع ومصداق شکست بازار بدل شده و ضرورت دخالت دولت رامؤکدمی سازد.

امروزه یکی از اساسی ترین نیازهای بشری، مسکن مناسب است. رسالت دولت به منظور اجرای صحیح اصول قانون اساسی، تأمین مسکن ارزان قیمت در قالب شرکتهای تعاونی مسکن مهر برای اقشار ضعیف و دهک های پایین جامعه است. برای تحقق این هدف والا، تمام ارگان های زیرمجموعه هیئت دولت بسیج شده اند. وزارت تعاون در کنار سایر نهادها، وظیفه اجرای برخی از موارد محوله در این برنامه را برعهده دارد. در واقع یکی از اهداف وزارت تعاون، ایجاد بسترهای لازم جهت تأمین مسکن برای افراد کم درآمد و فاقد سرمایه و آسیب پذیر در قالب تعاونیها و شناسایی این گونه افراد و اعطای تسهیلات لازم به آنان است.

مسکن مهر در قالب سه گروه کارمندی، کارگری و آزاد شکل گرفته است که با اعلام فراخوان عمومی از متقاضیان واجد شرایط، ثبت نام به عمل می آورد. اصول در نظر گرفته شده در طرح

مسکن مهر که شامل انبوه سازی، کوچک سازی و بلند مرتبه سازی است مزیت‌های ویژه ای دارد که عبارتند از:

- افزایش کیفیت ساختمانهای مسکونی با استفاده از اصول فنی؛
- صرفه جویی در هزینه های ساخت و کاهش قیمت تمام شده واحدهای مسکونی ؛
- تطبیق و هماهنگ سازی تعداد بیشتری از واحدهای مسکونی برای عرضه به خانوارهای فاقد مسکن ؛

- صرفه جویی در مصرف انرژی ، آب و تجهیزات داخلی ؛

- کاهش روحیه تجمل گرایی و محدود سازی آن ؛

- استفاده از فضای عمومی ساختمان و فضای باز مشترک ؛

- استفاده از چشم انداز بهتر ؛

بنابراین در این طرح از یک طرف، کارهای مربوط به ساخت و ساز مسکن بر عهده اعضای تعاونیهای مسکن بوده و با مشارکت خود آنان عملی می شود و از طرف دیگر، دولت نیز از طریق دادن زمین به این شرکتها و همچنین اعطای وام بلند مدت نقش حامی و پشتیبان را ایفا میکند که با توجه به ویژگیهای جمعیتی کشور و توان مالی متقاضیان آن، مناسبترین راه برای حل مشکل مسکن محسوب می شود که به شیوه انبوهسازی در قالب شرکتهای تعاونی مسکن ۵۰ تا ۵۰۰ نفره می تواند هزینه های ساخت را نیز به نحو محسوسی کاهش دهد. یادآور

می شود هزینه ۲۰ درصد اولیه ساخت مسکن از طریق پس انداز و مشارکت متقاضیان تأمین می شود.

#### ۱-۱- بیان مساله

بخش مسکن از بخشهای پیشرو در هر اقتصادی است که توجه به آن علاوه بر تأثیرات ژرف اجتماعی- فرهنگی، به لحاظ اقتصادی نیز حایز اهمیت بوده، همچون موتور رشد و توسعه عمل می نماید. این بخش با ایجاد رشد اقتصادی و ایجاد اشتغال در بخش ساختمان و بخش های وابسته ۱، از طریق تاثیر بر مخارج مصرفی و سرمایه گذاری تغییرات در تولید ناخالص داخلی و نوسانات اقتصادی را به شدت تحت تاثیر قرار می دهد (احدی، ۱۳۹۲). از اینرو کشورها در شرایط بحران اقتصادی و جدی شدن معضل بیکاری از این بخش به عنوان موتور رشد و مولد اشتغال کمک می گیرند. در عین حال هرگونه بی ثباتی در اقتصاد کلان می تواند سیستم کارآی مسکن (و هر بخش اقتصادی دیگری) را غیر کارآمد ساخته و اهداف تعیین شده در بخش را دور از دسترس سازد، پس شرط اولیه در تمهید بخش مسکن کارآمد، ایجاد محیط باثبات اقتصادی است (مولایی، ۱۳۹۰).

پدیده حاشیه نشینی، از علل ناپایدار کننده نظام شهری به ویژه در کشورهای در حال توسعه و از مصادیق بارز اسکان غیررسمی است که بنابر مشاهدات جهانی در حال گسترش فزاینده است. اینگونه اسکان هر چند نشان از فقر دارد اما به نوعی بیان کننده کاستیها و نارساییهای سیاستهای



دولتی و بازار اسکان رسمیست. اسکان غیررسمی به سبب باز تولید فقر و گسترش آن، به مخاطره انداختن محیطزیست و تحمیل هزینه‌های مضاعف در مقایسه با هزینه پیشگیری، تهدیدی جدی برای پایداری و انسجام جامعه شهری به حساب می‌آید. لذا نیازمند تدابیر ویژه‌ای برای ساماندهی وضعیت کنونی و جلوگیری از گسترش آنها در آینده است. بنابراین در این پژوهش بهب بررسی و ارزیابی سیاستهای دولتی تامین مسکن در مورد گروههای کم درآمد شهری پرداخته می‌شود.

#### ۱-۲- اهمیت و ضرورت تحقیق

دغدغه‌های مربوط به تأمین مسکن از دو عامل نشأت می‌گیرد؛ اول آنکه خرید مسکن بزرگترین معامله‌ای است که قاطبه مردم در طول عمر خود انجام میدهند. به گونه‌ای که خانواده‌های متوسط تقریباً حدود یک چهارم از درآمد و اقشار فقیریا در آستانه فقر پنجاه درصد و حتی بیشتر از درآمد خود را به امر مسکن اختصاص داده و هر تغییر کوچک در قیمت مسکن و اجاره بها می‌تواند آثار مخرب و جبرانناپذیری بر زندگی فرد داشته باشد. دوم آنکه تجربه نشان داده است که رشد غیر معمول قیمت و اجاره بهای مسکن به‌ویژه در شهرهای بزرگ و عدم توجه به این مشکل، گره‌های عدیده‌ای را در ابعاد فرهنگی، اجتماعی، اقتصادی و حتی سیاسی به دنبال خواهد داشت. گسترش حاشیه‌نشینی یکی از جمله این مشکل‌ها می‌باشد. (منتظری، ۱۳۸۷) از آنجا که اسکان غیررسمی از زمینه‌ای فراتر از مکان آن

نشأت می گیرد و بر محیطی فراتر از مکان آن تأثیر می گذارد، رفع این معضل نیازمند سیاستگذاری و اقداماتی نه فقط در سطح محلی، بلکه در سطح ملی بوده و همکاری تمامی نهادهای ذی مدخل را طلب می کند. بنابراین در این پژوهش بهب بررسی و ارزیابی سیاستهای دولتی تامین مسکن در مورد گروههای کم درآمد شهری پرداخته می شود.

### ۱-۳- پیشینه تحقیق

بنی فاطمه در سال ۱۳۸۰ به بررسی مشکلات مسکن در زندگی شهری ایران پرداخته است. از آنجایی که غیر قابل تحرک بودن خانه یکی از مشخصات واحدهای مسکونی است و مقدار اضافه عرضه خانه در یک ناحیه نمی تواند به ناحیه های دیگر که با کمبود خانه مواجه اند منتقل شود بنابراین مهاجرت یا جابجایی جمعیت موجب حاد شدن مشکل مسکن در مناطقی میشود که جمعیت بدانجا سرازیر شده است، لذا جهت کنترل این مشکل راه حلهای زیر پیشنهاد میگردد:

الف- توسعه اقتصاد کشاورزی

ب- ایجاد بازار برای مبادله مازاد کشاورزی

پ- دادن سوبسید برای تقویت بنیه اقتصاد کشاورزی

ج- حمایت از محصولات داخلی (تولیدات کشاورزی) در مقابل واردات.

د- اختصاص وامهای کشاورزی جهت افزایش و توسعه تولیدات کشاورزی و نظارت مستقیم بر آن.

ه- توسعه صنایع دستی و حمایت از آن

بکارگیری موارد مذکور باعث بهتر شدن وضعیت اقتصادی کشاورزان و- ماندگار شدن آنها بر روی زمینشان میگردد و در نتیجه مشکل کمبود مسکن حاشیه نشینی، دستفروشی شهری روز بروز کاهش می یابد.

شکویی و شکرگزار ۱۳۸۱ به بررسی تعاونیهای مسکن و توسعه مسکن در ایران پرداختند. تولید مسکن به وسیله تعاونیهای مسکن در کنار نقش تولیدی دولت و بخش خصوصی، یکی از راههای تأمین مسکن در ایران شناخته شده است. تا سال ۱۳۷۸ تعاونیها با بهره‌مندی از زمین ارزان، وام و مصالح یارانه‌ای نقش برجسته‌ای در تأمین مسکن اعضای خود داشته‌اند. در برنامه‌های اول و دوم توسعه (۷۷-۶۶۳۱) سهم تعاونیهای مسکن در تولید بیش از ۶۱ درصد و در برنامه سوم ۸/۴۱ درصد پیش‌بینی شده است. از برنامه سوم رایانه ساخت و ساز و زمین تعاونیها حذف گردیده است. در برنامه سوم توسعه اگر تعاونیها الگوی تولید مسکن را رعایت کنند، می‌توانند همانند بخش خصوصی از تسهیلات تعیین شده بهره‌مند شوند. تعاونیها با اهداف تأمین مسکن ارزان شکل گرفته‌اند. تعاونیهای مسکن در سالهای اخیر، متأثر از سیاستهای توسعه مسکن، در مسیر جدیدی گام گذاشته‌اند. در این مقاله سعی شده است تا نقش و عملکرد آنها و سیاستهای توسعه مسکن مرتبط با آنها مورد بررسی قرار گیرد.

حیدری و دیگران در سال ۱۳۸۹ در مقاله ای به بررسی نقش استراتژی توسعه شهری (CDS) در سیاست های تأمین مسکن گروه های کم درآمد شهری در رشت پرداختند. رهیافت CDS معتقد است که در شهرهای جهان سوم، آینده هم اکنون است؛ و از این رو فارغ از اهداف بلندمدت و انعطاف ناپذیر طرح های جامع و با تأکید بر اصل اجرا و مشارکت شهروندان، با چالش های روزمره آنان از جمله مسکن، مستقیماً روبه رو می شود و نیز بخش عمده ای از امکانات مورد نیاز طرح ها - از جمله نیروی انسانی، مدیریت و مصالح ساختمانی - را از طریق منابع محلی تأمین می کند.

در تحقیق ۲۳ ویژگی ۳۳۰ خانواده ساکن واحدهای اجاره به شرط تملیک شهر رشت، که هم سو با سیاست تأمین مسکن گروه های کم درآمد احداث شده اند، جمع آوری گردید. نحوه تأمین منابع مالی و بازپرداخت آنها، بعد خانوار، اشتغال، میزان درآمد و تحصیلات، معیارهای انتخاب مسکن و هزینه های رفت و آمد، از مهم ترین این ویژگی ها محسوب می شوند. تجزیه و تحلیل نتایج به دست آمده نشان می دهد که گرچه هدف اصلی احداث این خانه ها تأمین مسکن گروه های کم درآمد شهری در رشت بوده است، اما اغلب ساکنان آنها، متعلق به گروه های متوسط و متوسط به بالا هستند. این مقاله با بررسی و تحلیل سیاست های تأمین مسکن در ایران، به اهمیت و جایگاه CDS در این حوزه پرداخته است.

پورمحمدی و دیگران در سال ۱۳۸۰ در مقاله ای به بررسی بررسی و ارزیابی سیستمهای تأمین مسکن برای گروههای کم درآمد شهری، مطالعه موردی شهر تبریز پرداختند. در این مقاله

سعی شده است که سیاستهای تأمین مسکن برای گروههای کم درآمد در شهر تبریز مورد انتقاد و ارزیابی قرار گیرد. هدف از مطالعه، شناخته نکات ضعف و قوت سیاستهای اعمال شده و ارائه راهکارهای مناسب جهت هر چه مناسبتر ساختن آنهاست. بدین منظور پس از بررسی اجمالی پروژههای آماده سازی و آپارتمان سازی، نمونه های مشخص به صورت دقیق مورد تجزیه و تحلیل قرار گرفته است.

خدایی و میره (۱۳۹۰) در پژوهشی به مروری بر تجارب جهانی در زمینه تامین مسکن گروه های کم درآمد شهری پرداختند. روش مورد استفاده در این مقاله روش تحلیلی - توصیفی بوده و گردآوری اطلاعات بصورت اسنادی انجام شده است نتایج این مقاله نشان میدهد که بطور کلی سیاست های تامین مسکن گروه های کم درآمد در چهار گروه: سیاست ساخت مسکن، سیاست تامین مالی مسکن، سیاست زمین و خدمات، سیاست های منتج از راهبرد توانمندسازی قرار میگیرد. سیر تاریخی و تکاملی سیاست ها در جهان نیز به گونه ای بوده که کانون توجهات از برنامه فیزیکی و شیوه نامعین مسکن دولتی به تدریج ابتدا به سوی سیاست مکسن خودیاری و سپس بطرف سیاست مسکن توانمندسازی گرایش پیدا کرده است.

#### ۱-۴- اهداف تحقیق

#### هدف اصلی:

ارزیابی سیاستهای دولتی تامین مسکن در مورد گروههای کم درآمد شهری

### اهداف فرعی:

بررسی میزان رضایت افراد از سیاستهای کلان دولت در مورد تامین مسکن گروههای کم

درآمد شهری

بررسی میزان رضایت افراد از سیاستهای شهرداری به عنوان نماینده دولت در مورد تامین

مسکن گروههای کم درآمد شهری

بررسی میزان رضایت افراد از نحوه اجرای سیاستهای دولت در مورد تامین مسکن گروههای

کم درآمد شهری

بررسی میزان رضایت افراد از نحوه نظارت بر اجرای سیاستهای دولت در مورد تامین مسکن

گروههای کم درآمد شهری

### ۱-۵- فرضیات تحقیق

#### فرضیه اصلی:

۱. به نظر می رسد، سیاستهای دولتی تامین مسکن در مورد گروههای کم درآمد شهری

مناسب است.

۲. به نظر می‌رسد افراد از سیاستهای دولت در مورد تامین مسکن گروههای کم درآمد شهری رضایت دارند.

### فرضیات فرعی:

۱. به نظر می‌رسد، افراد از سیاستهای کلان دولت در مورد تامین مسکن گروههای کم درآمد شهری رضایت دارند.

۲. به نظر می‌رسد، افراد از سیاستهای شهرداری به عنوان نماینده دولت در مورد تامین مسکن گروههای کم درآمد شهری رضایت دارند.

۳. به نظر می‌رسد، افراد از نحوه اجرای سیاستهای دولت در مورد تامین مسکن گروههای کم درآمد شهری رضایت دارند.

۴. به نظر می‌رسد، افراد از نحوه نظارت بر اجرای سیاستهای دولت در مورد تامین مسکن گروههای کم درآمد شهری رضایت دارند.

### ۱-۶- روش تحقیق

تحقیق را به عنوان کوششی منظم جهت فراهم نمودن پاسخ یا پاسخهایی به سؤالات مورد نظر تعریف کرده‌اند. هدف اصلی هر تحقیق حل یک مشکل یا پاسخگویی به یک سؤال و یا دستیابی به روابط بین متغیرهاست، تحقیق و پژوهشی برای آگاهی و شناخت مجهولات و پی‌بردن به مسائل ناشناخته صورت می‌گیرد در انسان میل به داشتن و کشف حقایق حالت

فطری داشته و همین امر یکی از عوامل مؤثر در پیشرفت امر تحقیق و ایجاد روشهای مختلف بوده است انسان همواره برای رسیدن به مقصود و حل مشکلات، راههای مختلف را تجربه می نماید و مناسب ترین راه و روش را انتخاب می کند بنابراین روش تحقیق عبارت از بکارگیری راه و روش خاصی است که اطلاعات مناسبتر و بیشتر را درباره موضوع مورد مطالعه فراهم نموده و عوامل و علل مرتبط بدان را مشخص نماید. در علوم مختلف از روشهای مخصوص و متفاوت برای مطالعه و بررسی استفاده می شود تا شناخت موضوع تحت بررسی را ممکن گرداند در علوم انسانی نیز روشهای تحقیق بصورت های گوناگون تقسیم بندی شده اند ( سرمد ، مرتضی ، ۱۳۸۰: ص ۱۴۰ )

این تحقیق از نوع توصیفی-همبستگی است. همچنین همبستگی رابطه میان متغیرها بر اساس هدف تحقیق تجزیه و تحلیل می گردد.

#### ۱-۷- روش های تجزیه و تحلیل اطلاعات

در پژوهش حاضر، از شاخص های آمار توصیفی فراوانی، درصد، میانگین و انحراف معیار استفاده شد. به منظور تحلیل استنباطی داده های بدست آمده از ابزارهای اندازه گیری از روش آماری همبستگی پیرسون با بهره گیری از نرم افزار spss استفاده شد.



## ۱-۸- کاربرد نتایج تحقیق

نتایج این تحقیق می تواند برای شهرداری، اداره مسکن و شهرسازی و کلیه نهادهای در ارتباط با تامین مسکن شهری مفید باشد.

## ۱-۹- محدودیتهای تحقیق

محدود بودن در تعداد جامعه آماری برای توزیع پرسشنامه

محدود بودن نتایج به شهرستان شهرکرد و عدم امکان عمومیت بخشی آن به کل کشور

## مبانی نظری تحقیق

شهرنشینی در عین داشتن رفاه و آسایش ظاهری، مشکلاتی را نیز بدنبال دارد که با نوع و چگونگی شهرنشینی ارتباط تنگاتنگی داشته و به بیان دیگر از این روند ناشی می گردد و برداشتهای متفاوتی از این مستفاد می شود. بعضی از صاحب نظران شهرنشینی را نه چون پدیده ای ضروری در روند تکامل جامعه بلکه به مثابه اتفاقی ناگوار و احیانا قابل اجتناب میدانند در

صورتیکه این بینش در حقیقت بیان و ارائه آن چیز است که به مشکلات و عوارض زندگی شهری و روند شهر نشینی معروف شده است، حال آنکه شهر نشینی محصول آن نظام اقتصادی-اجتماعی است که خود مشکل زا است. پس شهر نشینی یک پدیده غیر قابل اجتناب می باشد، کیفیت تکوین آن، مرتبط بودن آن با مراحل مختلف توسعه اقتصادی یک کشور است که این پدیده را به عنوان شهر نشینی متعادل و یا شهر نشینی بی رویه مطرح می نماید و هر کدام از اینها مشخصات خاص خود را دارد.

نحوه سکونت در شهر و به عبارت دیگر مسکن شهری یکی از- مسایل و مشکلاتی است که نه تنها در جهان سوم و کشورهای عقب نگهداشته شده، وجود دارد و از عوارض شهر نشینی افراطی به شمار می رود، بلکه در کشورهای صنعتی پیشرفته نیز به نوعی به چشم می خورد. لازم توضیح است که نوع و میزان این مشکل در کشورهای مختلف، متفاوت است و حادثترین شکل نمود این معضل زندگی شهری در کشورهای نوع اول است. از عوامل مهم این امر میتوان به عدم هماهنگی توسعه اقتصادی با رشد و افزایش جمعیتی شهرها، زمین و نحوه مالکیت اراضی شهری، تضاد حاد طبقاتی در شهرهای بزرگ، عملکرد دولت اشاره نمود. لازم به یادآور است که عوامل بیشمار دیگر ممکن است در بروز مشکلات مربوط به مسکن موثر باشند که در این مقاله فقط به بررسی بعضی از این مشکلات اکتفا نمودیم.

با عنایت به ضرورت مطالعه جمعیتی در مناطق شهری برای بررسی مشکل مسکن ابتدا یک بررسی اجمالی از فرایند جمعیت شهرهای ایران در فاصله سالهای ۱۳۷۰-۱۳۰۰ به عمل آورده

میشود. جمعیت شهری ایران در سال ۱۳۰۰ حدود ۳ میلیون نفر بود که در سال ۱۳۲۰ به بیش از ۳/۵- میلیون نفر و در سال ۱۳۴۵ حدود ۹/۷ میلیون نفر رسید. این میزان در سال ۱۳۵۴، ۱۵/۳ میلیون نفر بود که در سال ۱۳۶۱ به ۲۳ میلیون نفر و در سال ۱۳۷۰ در حدود ۳۱۸۴۰۰۰۰ نفر بالغ گردید (خلاصه آمارهای پایه‌ای کشور، مرکز آمار ایران) و روز بروز به میزان رشد سالانه جمعیت شهری افزوده گشت. از مهمترین عوامل موثر در این امر میتوان تغییر سیستم تولید اقتصادی ایران از شکل سنتی آن به سیستم تولید سرمایه داری از نوع وابسته دانست، زیرا بعد از رفرم ارضی شاهی بود که خیل مهاجرین روستایی به طرف شهرهای بزرگ سرازیر و باعث افزایش بی‌رویه جمعیت شهری گردید. (بطوریکه بین سالهای ۱۳۵۵ تا ۶۱ تعداد سالانه مهاجرین شهری حدود ۵۰۰۰۰۰ نفر بود. (مهاجرت و شهر نشینی در ایران، ص ۷۳-۷۲) در رابطه با کمبود مسکن که بدون ارتباط با افزایش جمعیت شهری نبود. مطابق آمار تعداد خانوارهای شهری ایران در آغاز برنامه پنجم عمرانی یعنی ۱۳۵۱ حدود ۲/۷ میلیون برآورد شده بود که در مقابل این تعداد فقط ۱/۶- میلیون واحد مسکونی وجود داشت، بعبارت دیگر در این سال کمبود بیش از یک میلیون واحد مسکونی ملحوظ بود. (ارجمند، نشریه محیط شناسی شماره ۵، ص ۵۵)

امروزه مسئله مسکن مخصوصا در شهرهای بزرگ به عنوان یک معضل بزرگ اجتماعی به شمار می‌رود. بر اساس معیارهای سازمان ملل متحد تراکم مناسب خانوارها در هر واحد مسکونی حداکثر دو اطاق برای یک نفر و ۲ تا ۸ اطاق برای یک خانوار سه نفره می‌باشد. آنچه

واضح است اینست که اگر جمعیت شهری با این رشد سالیانه افزایش یابد، باعث بالا رفتن تراکم بیشتر انسانها در واحدهای مسکونی میشود. بر اساس آمار سرشماری نفوس مسکن سال ۱۳۶۵ جمعیت کشورمان حدود پنجاه میلیون نفر بوده است که بیش از نصف آن در شهرها (۵۴/۳ درصد) و از این تعداد بیش از ۸۰ درصد در شهرهای بزرگ زندگی می‌کنند. همچنین بر اساس آمار سرشماری سال ۱۳۶۵ تعداد ۷۲۱۷۳۷۵ واحد مسکونی در سراسر کشور وجود داشته است، در صورتیکه بر اساس آمار دفتر اقتصاد مسکن وزارت مسکن و شهر سازی، تعداد خانوارهای شهری در سال ۱۳۷۲ در حدود ۷ میلیون خانوار گزارش شده است که بر اساس آن باید در مناطق شهری حدود ۵۴۸۴۰۰۰ واحد مسکونی وجود داشته باشد حال اگر فرض ایده آل یک واحد مسکونی برای هر خانوار را مبنای ارزیابی قرار دهیم به این نتیجه میرسیم که کمبود واحدهای مسکونی در سال ۱۳۷۲ برابر با ۱۵۱۶۰۰۰ واحد میباشد. در حالیکه مشکل مسکن در نواحی روستایی بیشتر جنبه کیفی دارد مناطق شهری بالاخص شهرهای بزرگ از هر دو بعد، کمی و کیفی با مشکل مسکن مواجه‌اند.

# فصل دوم:

## تعاریف و مفاهیم

## ۲- تعاریف و مفاهیم

### ۲-۱- تعریف مسکن

احتیاج به مسکن و اتخاذ راهکارهای مناسب برای تولید متناسب با نیاز آن؛ یکی از مسائل و مشکلات عمده در شهرهای بزرگ است. نیاز به مسکن در تاریخ، همیشه دغدغه جوامع بوده و به فراخور امکانات و شرایط تاریخی، اقلیمی و تکنولوژیکی، روش‌های بدیع و متنوع تولید سرپناه، به خلق الگوهای مختلف سکونت منجر شده است. هرچند به نظر می‌رسد مسئله سکونت به موضوع تکراری و رنگ باخته محافل معماری بدل شده ولی از آنجا که مسکن یک نیاز اجتماعی و اولویتی است مقدم بر تمام کارهای دیگر که از جانب اجتماع به معماری تحمیل می‌شود؛ معماری مدرن با محور قرار دادن موضوع مسکن و سکونت، اهداف خود را سازماندهی کرده و زیربنای خود را شکل داده، به گونه‌ای که این مسئله همواره باعث تحسین معماری مدرن شده است (محمدی، ۱۳۹۱).

در شرایطی که زندگی بشر هر روز بیشتر و بیشتر در مادی‌گرایی فرو می‌رود، «سکونت» نیز از مفهوم کیفی خود دور می‌شود. زمانی در هویت‌یابی و تعلقات مکانی ساکنین، مفهوم سکونت و انواع سکونت‌گاه‌ها، عامل قابل توجهی بود ولی کم‌کم اهمیت کیفی و غیر مادی خود را از

دست داد. به قولی سکونت چیزی جز داشتن سقفی بالای سر و چند متر زمینی زیر پا نیست. این تعریف نشان‌دهنده دور شدن از کیفیت و مطلوبیت فضاهای سکونتی و توجه صرف بر بعد مادی سکونت است. برای دانستن تعریف مسکن ابتدا لازم است که معنی واژه سکونت را بدانیم.

اولین مفهومی که بعد از شنیدن کلمه سکونت در ذهن انسان نقش می‌گیرد، ساکن شدن و اتراق کردن در یک مکان است.

«کریستین نوربرگ شولتز» روش‌های سکونت را به چهار شیوه تقسیم می‌کند:

۱- سکونت به صورت طبیعی

۲- سکونت مجتمع

۳- سکونت عمومی

۴- سکونت خصوصی

۲-۲- تعریف دولت

دولت به معنی اجتماعی از مردم است که در یک سرزمین مشخص زندگی می‌کنند و از حکومتی برخوردارند که به وضع و اجرای قانون اقدام می‌کند و تحت سلطه حاکمیتی قرار

دارند که استقلال و آزادی آنان را تضمین می‌کند. مفهوم دولت در معانی دیگری نیز به کار برده می‌شود. بسیاری از نویسندگان مفاهیم «دولت» و «حکومت» را به یک معنا به کار می‌برند و در زبان عامیانه و رسانه‌ها دولت معمولاً به معنی قوه مجریه یا هیئت وزیران است که این کاربرد از واژه دولت تنها به بخشی از حکومت اشاره دارد. گاهی نیز دولت به بخشی از حکومت اشاره دارد که شامل نهادهای مذهبی و نهادهای مدنی نمی‌شود. مثلاً کاربرد واژه دولت در اصطلاح سازمان‌های غیردولتی به این مفهوم از دولت اشاره دارد (مجبی، ۱۳۹۰).

#### ۲-۲-۱- حاشیه شهر نشینی

مهاجرت از لحاظ ماهیت و آثار و عوارض مترتب بر آن، دو گونه اساسی دارد: نخست آنکه نیروی کار اضافی سرزمین و یا قلمروی به سرزمین یا قلمرو دیگر که در آن تقاضا برای این نیروی کار اضافی وجود دارد انتقال می‌یابد و با این جریان به هر دو سرزمین یا جامعه کمک میشود. دوم آنکه جامعه مهاجر فرصت نیروی کار مازاد ندارد و نقل مکان جمعیت مهاجر به خاطر فرو ریختگی نظام اقتصادی و کاهش میزان تولیدش است و از طرف دیگر جامعه مهاجر پذیر نیز به علت عدم توان و آمادگی پذیرش تازه‌واردان، دچار نابسامانی میشود. افزایش میزان مهاجرت مردم از مناطق روستایی به مناطق شهری در بیشتر کشورهای افریقایی و آسیایی سبب پیدایش روند زیانمند تمرکز و تجمع افراد در شهرهای میشود و این شهرها بخاطر نبود زمینه اقتصادی پویا و ضروری به بیماری تورم جمعیت دچار میشوند، تامین مسکن و رشد و توسعه



صنعت و وسایل حمل و نقل در چنین شهرها قاعدتا به علت بیش جمعیتی عقب می ماند و نتیجتا بر تعداد مناطق حاشیه نشین شهر افزوده میشود و جمعیت آواره و حاشیه نشین بطور مداوم بیشتر میگردد. پس حاشیه نشینی یکی از نمودهای فضایی و فیزیکی جریان مهاجرت روستا-شهری در کشورهای در حال توسعه از جمله ایران به شمار می رود و در واقع حاصل اشتغال حاشیه ای این مهاجرین است. (تقوی، جهان سوم از نظر جمعیت شناسی و جامعه شناسی، ص ۶۴).

که به موجب آن هرگز دستمزد آنها تکافوی یکی زندگی حداقل در درون شهر را به آنها نمی دهد. اساسا اکثریت مهاجران بدنبال کار به مناطق شهری روی می آورند و پس از رسیدن به شهر در مرکز آن سکونت نموده و بتدریج در حومه مستقر میشوند، اکثریت این افراد بخاطر نبود تخصص های لازم به اشتغال کاذب روی می آورند و یا در صنایع ساختمانی که فقط نیاز به نیروی انسانی غیر ماهر دارد مشغول میگرددند. پس از تثبیت نسبی شغلی، خانواده خود را از روستا به شهر می آورند و یا همانجا تشکیل خانواده میدهند. در این مرحله دیگر زندگی کردن او در مرکز شهر میسر نمی باشد و می بایست مسکن ارزان قیمتی برای خانواده خود فراهم کند و این نیازمندی او را به مناطق حاشیه ای شهرها رهسپار می سازد. زیرا زندگی در حومه یا مناطق حاشیه شهرها تا حدودی به زندگی روستایی (نسبت به داخل شهر) شباهت زیادی دارد و در آنجا کمتر احساس غریبی می کند. از سوی دیگر در اثر توسعه شهرها و نیاز صنایع و کارخانجات به زمین بیشتر و ارزان قیمت، انتقالشان به حومه شهر ضروری و طبیعی

می‌نماید. در نتیجه اختلاط واحدهای مسکونی حاشیه نشینان با واحدهای صنعتی، کارگاهها و کارخانجات، منطقه مسکونی حاشیه نشینی، آلوده شده و مشکلی بر مشکلات حاشیه نشینان افزوده می‌شود.

## ۲-۲-۲-- زمین شهری و مسکن

تامین زمین جهت ایجاد واحدهای مسکونی بزرگترین سهم را در میان سایر عوامل تولید ساختمان دارد. بنابراین تقاضای خانوارهای شهری برای مسکن یکی از عوامل عمده تعیین کننده قیمت زمین خصوصا در شهرهای بزرگ است. این تقاضا بستگی به افزایش جمعیت شهرها، بالا رفتن درآمدها، افزایش تعداد خانوارهای کوچک یا هسته‌ای و میل به داشتن خانه مستقل دارد. در این موارد می‌توان دور باطلی را تجسم نمود به اینصورت که افزایش جمعیت نیاز روز افزون به خرید زمین جهت ایجاد ساختمان را بدنبال خواهد داشت و این افزایش تقاضا بنوبه خود بالا- رفتن زمین را سبب میشود و معاملات پی در پی و مکرر بهای زمین را به بیش از نرخ واقعی آن رسانده و بالطبع سودهای کلان برای زمینداران بزرگ و فشار تورم سنگین و مشکلات عدیده‌ای برای طبقه متوسط و کم- درآمد جامعه بوجود خواهد آورد.

(هادی زنور، بازار ارضی و مستغلات شهری، ص ۱۶۷)

سرمایه‌گذاری در زمین و خرید و فروش آنرا می‌توان تا حدودی بیشتر شبیه به سرمایه‌گذاری در بورس اوراق بهادار دانست ولی تفاوت آنها در اینست که در بورس اوراق بهادار بخشی از

سرمایه‌های مورد نیاز واحدهای تولیدی رفع و تامین می‌گردد و این برای نظام اقتصادی ضرورت دارد، در حالیکه بورس بازی زمین حالات مرضی نظام اقتصادی بازار را نشان می‌دهد.

یکی از عوامل مهم و موثر در عرضه و تقاضای زمین شهری نحوه مالکیت اراضی شهری است. اصولاً در ایران مالکین این اراضی عبارتند از: دولت، اوقاف، شهرداریها، بزرگ مالکان و بالاخره خرده مالکان، مقاصد و انگیزه‌های هر کدام از این اقشار تاثیر زیادی بر روی بازار اراضی شهری دارند. بطور کلی انحصاری شدن زمین در دست چند بزرگ مالک و تفاوت ناشی از انگیزه‌های آنها و در کنار آن، تحصیل درآمد باد آورده از - طریق خرید و فروش زمین توسط خرده مالکین، نرخ تورم را افزایش می‌دهد از سوی دیگر توزیع ناعادلانه و حساب نشده زمین بین متقاضیان توسط سازمانهای دولتی بر شدت و خامت اوضاع می‌افزاید.

طرحهای جامع شهری که نفوذ زمین خواران را بدنبال داشت بعد از تصویب طرحهای جامع شهری، که مقررات جدیدی برای استفاده از اراضی شهری را مطرح می‌نمود، در چند شهر بزرگ بین سالهای ۵۰-۱۳۴۸ به مورد اجرا گذاشته‌اند. به دلیل اینکه این مسئله با اقدامات موثری نظیر ملی کردن اراضی و یا مقابله با بورس بازی زمین همراه نبود، عرضه زمین نسبت به تقاضا به شدت کم شد و این امر باعث بالا رفتن قیمت اراضی شهری گردید و متعاقباً باعث ایجاد مشکلات جدی برای اقشار آسیب‌پذیر جامعه مان در زمینه تامین مسکن شد.

عامل دیگری که تهیه مسکن را مشکل می‌گرداند، استفاده از مسکن به عنوان وسیله‌ای برای بورس بازی و خرید و فروش توسط سرمایه‌داران است. زیرا علاوه بر آنکه بساز و بفروشها

سود کلانی از این رهگذر بدست می‌آورند، مسکن به عنوان یک نوع پس‌انداز سود ده مورد استفاده سرمایه داران قرار می‌گیرد و سبب رواج تعدد تملک واحدهای مسکونی در میان این قشر می‌شود. مسایل مذکور توأم با بورس بازی زمین، قیمت یک واحد مسکونی را بالاتر از حدی قرار می‌دهد که یک خانواده با درآمد متوسط بتواند از عهده خرید آن برآید. معروف است که هیچ چیز بهتر از خرید زمین و نگهداری آن، سرمایه را در مقابل تورم حفظ نمی‌کند بدون دلیل نیست که در حومه‌های فقیر نشین اکثر شهرهای کشورهای جهان سوم و در قسمتهائی که خرید و فروش زمین در قطعات کوچک انجام می‌گیرد و با اینکه مردم وضع مالی خوبی ندارند، غالباً در خانه‌های شخصی خود زندگی می‌کنند ولی اکثریت اینها از نظر امکانات زندگی پائین‌تر از استاندارد مسکن شهری قرار می‌گیرند. ( تحولات اقتصادی، اجتماعی ایران بعد از انقلاب-بانک مرکزی ایران، ص ۱۸۸)

از جهت آثار و نتایجی که بر این مسئله (بورس بازی) مترتب است، در ابتدا ممکن است تصور شود که نقل و انتقال زمین صرفاً یک پرداخت انتقالی محسوب میشود و هیچ اثری در پی‌انداز، سرمایه- گذاری و مصرف جامعه ندارد. مثلاً آقای  $X$  مبلغ  $A$  ریال به آقای  $Y$  بابت خرید زمین پرداخت می‌کند و آقای  $Y$  آنرا عیناً در حساب بانکی خودش می‌گذارد، بدین ترتیب آثاری بر این معامله مترتب نیست ولی مطلب به این سادگی نیست و نتایج زیانباری دارد که بطور خلاصه بشرح ذیل قابل ذکرند:

۱. استفاده از زمین شهری (داخل محدوده شهری) بصورت متراکم‌تر متداول می‌شود.

۲. به علت گرانی زمین در داخل محدوده شهر، خانواده‌های کم درآمد مجبور به سکونت در مناطق دورتر از محل کار خود می‌شوند که از نظر کمی و کیفی اثرات نامطلوبی خواهد داشت.

۳. مشاغل کاذب مثل معاملات ملکی، دلالی و واسطه‌گری زیاد می‌شود.

دور از واقعیت نیست اگر گفته شود که یکی از عوامل بورس‌بازی زمین، وجود تورم است اما متقابلاً یکی از عوامل اصلی و مهم ایجاد تورم اقتصادی کشورهای در حال توسعه نیز مسئله بورس‌بازی زمین می‌باشد. زمینداران با بورس‌بازی زمین آنرا تبدیل به مهمترین عامل تعیین‌کننده سرنوشت حال و آینده شهرها کرده‌اند، بطوریکه در حال حاضر بورس‌بازی و معاملات صوری ساختمانی، طراح اصلی شهرها شده‌اند. شهرها به صورت تشک‌چهل‌تکه‌ای درآمد و زیر نظر مستقیم همین گروه توسعه می‌یابند فقط با این تفاوت که اکنون بورس‌بازی از حالت افقی به حالت عمودی تبدیل شده و فقط تغییر بعدی داده است (جورج ویلیام، صص ۵۳ و ۵۲).

## ۲-۳- مسکن و سیستم طبقاتی جامعه

در جوامع طبقاتی اصولاً محل سکونت طبقات اجتماعی مختلف از یکدیگر مجزا است و معمولاً طبقات مرفه مهمترین اراضی شهری را به تصرف در می‌آوردند. این وضع از نظر پیترومن جامعه شناس انگلیسی بیشتر در مورد شهرهای انگلستان به چشم می‌خورد. به نظر وی بعلت وزش

بادها از سمت مغرب، بهترین و تمیزترین منطقه واحدهای مسکونی شهر، در حاشیه غربی آن پا گرفته است. جایی که درست در مقابل آن قطاع صنعتی واقع شده است. (شکوئی، جغرافیای شهرها، ص ۸۷) بقول اشمیت ساخت اکولوژیکی شهرهای بزرگ کاملاً با پایگاههای اجتماعی-اقتصادی جمعیت در رابطه است. ساخت اکولوژیکی شهر روشنگر این حقیقت است که در یک طرف شهر بهترین واحدهای مسکونی و در طرف دیگر آن زاغه‌های محقر و آلوده ساختمان شده است.

در جامعه شهری عواملی نظیر میزان درآمد، پایگاه اجتماعی، ابعاد خانواده، نوع شغل و حرفه، شرایط مسکن و محله و...، انسان شهرنشین را تحت تاثیر قرار میدهد. در محیطهای شهری ابعاد خانواده کارگران غیر ماهر از خانواده صاحبان مشاغل تخصصی وسعت بیشتری دارد. این عده در پر تراکم‌ترین بخش جمعیتی شهر زندگی می‌کنند و در عین حال در پر تراکم‌ترین واحدهای مسکونی اقامت دارند. آلودگی هوا، آلودگیهای صوتی، فاضلاب‌های روباز، همواره تهدیدی جدی برای سلامتی آنهاست. از اینرو کارگران غیر ماهر شهری بیش از محیط‌های روستایی در معرض خطرات گوناگون قرار می‌گیرند.

در اینجا سئوالی پیش می‌آید که آیا مجاورت محل سکونت گروههای متفاوت درآمدی در بافت شهری امکان پذیر است؟ برای پاسخ به این سئوال می‌بایست در وهله اول عللی را که همجواری را در شرایط فعلی ناممکن می‌نمایاند، بررسی نمود. معمولاً انتخاب محل سکونی در شهرها بستگی به مقدار هزینه‌ای که هر خانواده می‌تواند صرف تهیه مسکن نماید، دارد. هر

خانوار شهری سعی می‌کند که در حد توان، با پرداخت این هزینه، مطلوب‌ترین محل سکونی را انتخاب نماید، مطلوبیت هم از نظر وسعت و تسهیلات داخلی و هم از نظر محل سکونتگاه. این عوامل است که جابجایی قشرهای مختلف و در نتیجه فاصله گرفتنشان از یکدیگر در شهرها را سبب میشوند. در بسیاری از شهرهای ایران مخصوصاً شهرهای بزرگ این جابجایی به وضوح دیده میشود، محلات نزدیک بازاها و قسمت مرکزی شهرها در دوره پیش اغلب محل سکونی گروههای بالای شهری بوده است و بتدریج به دلایل مختلفی (از جمله گسترش نقش تجاری شهرها و بالطبع ازدحام بیش از اندازه این فعالیتها در ناحیه بازار و اطراف آن) مطلوبیت خود را برای این گروه از دست داده است و موجب جابجا ئیشان به محلات بالای شهر گشته و این محلات (محلات قبلی) بوسیله گروههای پائین شهری اشغال شده است. در واقع روند توالی در شهرها بوجود آمده است.

البته تنها کاهش مطلوبیت موجب جابجایی قشرها در شهر نیست ممکن است این امر به علت بالا رفتن مطلوبیت نیز باشد، بدین صورت که اگر به عللی مطلوبیت محله‌ای در شهر افزایش یابد گروههای ساکن که درآمد پائینی دارند در اثر فشار گروههای درآمدی بالا مجبور به ترک آن میشوند. تمامی بخشهایی که در حومه شهری قرار داشته و بعداً به وسیله گروههای پردرآمد شهر اشغال شده‌اند دال بر این ادعاست (محله احمدآباد در مشهد، کوی ولیعصر در تبریز و ملموس - ترین نمونه‌ی آن کوی سیزدهم آبان (نهم آبان سابق) در تهران است که ظرف مدت کمتر از ده سال بطور متوسط شش بار مرحله توالی در آن انجام پذیرفته است.

در گذشته درآمد حاصل از فروش نفت بطور نسبی سطح درآمد مردم در سراسر کشور را بالا برد، لیکن توزیع این درآمد بسیار نامتعادل بود، بطوریکه فاصله بین درآمد گروههای پر درآمد و فقیر نیز در دراز مدت بیشتر شد. این پدیده همراه با افزایش سرسام آور قیمت زمین. هزینه-های ساختمانی و قیمت آن سبب وخیم تر شدن وضع مسکن برای طبقه کم درآمد در تهران و سایر شهرهای بزرگ گردید. (هادی زنوز، بازار اراضی و مستغلات شهری، ص ۱۶۷) در تأیید مطلب فوق می توان به مطالعه ای که توسط آقای ه. اوشیما برای هیئت جامع سازمان بین المللی کار (ILO) که از نوامبر ۱۹۷۱ تا ژانویه ۱۹۷۲ از ایران بازدید به عمل آورد اشاره نمود. این مطالعه نشان میدهد که توزیع درآمد در ایران بسیار نامتعادل است (با ضریب جینی ۰/۶ تا ۰/۷) و در گروههای درآمدی پائین در روستاها پس انداز منفی به مقیاس زیاد و در گروههای درآمدی بالای شهرها پس انداز مثبت به میزان زیاد وجود دارد. در تگزارش دیگری که به وسیله آقای پیران در مورد روند درآمد در ایران تهیه شده است نشان داده شده که عدم تساوی در درآمدها عموماً در سالهای ۵۱-۱۳۳۸ افزایش یافته بود، بنابراین می توان نتیجه گرفت که توسعه اقتصادی گذشته ناشی از صدور نفت بطور نسبی بیشتر به نفع گروههای درآمد بالا بوده است تا گروههای فقیر و پائین تر از متوسط. (هادی زنوز، بازار اراضی و مستغلات شهری، ص ۱۶۷) به راحتی می توان گفت که شمال هر مسیری را نسبت و میزان درآمد معلوم می کند نه موقعیت جغرافیایی آن. توزیع نابرابر مسکن بین گروههای مختلف درآمدی که با رشد فعالیت های ساختمانی مسکونی نیز تشدید یافته است از ویژگیهای وضع مسکن در گذشته می باشد. تراکم تعداد افراد در واحدهای مسکونی در سال ۱۳۵۶ برای گروههای کم درآمد



حدود ۱/۶، برای گروههای با درآمد متوسط ۱/۲ و برای گروههای پر درآمد حدود ۰.۸۷٪ بوده است. امروزه بالا رفتن هزینه تهیه مسکن نسبت به درآمدها باعث شده تا هنوز ۶۰٪ از خانوادههای شهری از داشتن مسکن مناسب محروم باشند، از سوی دیگر افزایش تعداد خانوادههای هسته‌ای بر اساس افزایش جمعیت و تشدید روند مهاجرت روستا-شهری و در نتیجه افزایش تقاضا نسبت به عرضه واحدهای مسکونی جدید باعث ایجاد مشکلات برای گروههای آسیب‌پذیر شهری شده است.

## ۲-۴- مسکن و عملکرد دولت

### ۲-۴-۱- قبل از انقلاب اسلامی

به جهت کمبود منابع موثق در این زمینه اجباراً از گزارشهای مربوط به برنامه‌های عمرانی کشور برای سالهای قبل از انقلاب استفاده شده است هر چند که در بعضی از این گزارشها اغراق شده مع الوصف می‌توان عملکرد دولت در ارتباط با مسکن را مورد بررسی قرار داد.

در گزارش برنامه سوم عمرانی، رشته‌های ساختمان و مسکن یکی از شاخه‌های مولد شغل محسوب شده بود بطوریکه در سال ۱۳۴۶ حدود نیم میلیون نفر در این شاخه مشغول بودند، از سوی دیگر اشتغال در بخش ساختمان با توجه به منشاء روستایی نیروی کار و عدم نیاز به

مهارت و تخصص در آن بخش، یکی از بخشهای مهم ایجاد اشتغال محسوب می‌گشت. (شهر نشینی در ایران، ص ۶۱)

در برنامه چهارم عنوان شده بود که وضع مسکن در ایران هنوز رضایت بخش نیست، چنانکه قریب ۴۰٪ خانوارهای شهری در یک اتاق و ۳۰٪ در دو اتاق زندگی می‌کردند. با وجود این مشکلات و مسائل مربوط به کمبود مسکن که برنامه‌ریزان خود بدان معترف بودند، پروژه‌هایی با اعتبارات سنگین بمورد اجراء گذاشته میشد که نه تنها دردی از کمبود مسکن را حل نمی‌کرد بلکه معضلی بر معضلات طبقات کم درآمد و فقیر جامعه اضافه می‌نمود.

در دوره برنامه پنجم به خاطر افزایش قیمت نفت، تقاضای موثر گروههای پر درآمد و با درآمد متوسط برای مسکن نیز زیاد شد، تغییر در الگوی مصرف و عدم تطابق رشد عوامل تولید در بازار مسکن با رشد تقاضا، سطح قیمت‌ها در این بازار مخصوصا از سال ۱۳۵۴ به طور بیسابقه‌ای افزایش یافت.

یکی از نارسائیهای عمده در بخش ساختمان در دوره قبل از انقلاب اسلامی، عدم برنامه‌ریزی صحیح توسط دولت و نبود پیش‌بینی‌های لازم جهت ایجاد امکانات و تسهیلات و رفع نیازهای واقعی کشور بود. در این رابطه بجای طرح و برنامه‌ریزی مسکن در چارچوب یک برنامه جامع

برای اقتصاد کشور در کل، اقدام به حل مشکل مسکن بطور مقطعی و بدون ارتباط با ساختار اقتصادی و اجتماعی جامعه ایران می‌گردید که نه تنها باعث حل معضل نشد بلکه مضاعفش می‌نمود و این مشکلات از سیاست غلط مسئولین مملکت در توزیع عادلانه درآمدها بین شهرهای مختلف کشور، سازش با مجریان طرحهای بزرگ ساختمان و تامین اهداف سودجویانه آنان ناشی میشد. (تحولات اقتصادی-اجتماعی ایران-نشریه بانک مرکزی ص ۲۰-

(۱۷)

بطور کلی در برنامه سوم، چهارم و پنجم به مسکن توجه خاصی میشد ولی اکثر اعتبارات مصوبه به احداث ساختمانهای دولتی و نظامی تخصیص می‌یافت و همچنین مقررات و آیین نامه‌های گوناگون دولت در رابطه با تعیین محدوده شهری و کنترل قیمت زمین، گرچه در دوره کوتاه مدت می‌توانست از افزایش قیمت زمین در بعضی از نواحی جلوگیری کند ولی در نواحی دیگر که داخل محدوده قرار می‌گرفت قیمت زمین به چندین برابر می‌رسید و با تغییر محدوده شهری سود سرشاری هم عاید مالکینی می‌شد که ملکشان داخل محدوده قرار می‌گرفت. به عبارتی دیگر این تعیین محدوده شهری و تغییر آن بوسیله دولت، بورس بازی زمین را تشویق می‌کرد. از طرفی قسمت عمده اعتبارات مسکن جهت خرید مسکن اختصاص می‌یافت بطوریکه سهم وام مسکن برای خرید خانه در کل وام مسکن پرداخت شده توسط بانکها و شرکتهای پس‌اداز مسکن در سال ۱۳۵۴ حدود ۶۵٪ و در سال ۱۳۵۵ حدود ۶۷٪

شده این نوع برنامه‌ها باعث افزایش قیمت واحدهای مسکونی شد زیرا که تقاضا را برای واحدهای مسکونی افزایش میداد و باعث تشدید هر چه بیشتر مشکل مسکن می‌شد.

## ۲-۴-۲- سیاست‌های دولت بعد از انقلاب اسلامی در مورد مسکن

بعد از پیروزی انقلاب اسلامی، عدم تدوین سیاست‌های جامع در مورد مسکن و وجود مشکلات در زمینه اجرای کامل قانون لغو مالکیت اراضی موات و در پی آن کاهش عرضه واحدهای مسکونی خالی جهت اجاره و عدم ضمانت اجرایی برای اجاره دادن آنها توسط دولت و افزایش قیمت‌ها، طرح‌های دولت در زمینه مسکن در این سالها کلا با همان ترکیب سالهای قبل از انقلاب ادامه داشت و تغییر عمده‌ای نکرده بود. در طول جنگ به خاطر شرایط خاص ناشی از تحریم اقتصادی، طرح‌های عمرانی تحرکی نداشت و کلیه اشکالات و نارسائیه‌ها و عدم انطباق طرحها با نیازهای واقعی جامعه همچنان ادامه پیدا کرد. این مشکلات و نارسائی‌ها را بشرح زیر میتوان مطرح نمود:

۱. عدم انسجام و جامعیت برنامه‌های سکونتی و سیاست‌های تامین مسکن و عدم هماهنگی این برنامه‌ها با سیاستها و برنامه‌های کلی اقتصادی-اجتماعی به ویژه با سیاست‌های درآمدی و کنترل مهاجرت.

۲. محدودیت توان اجرایی دولت و نیز کندی جریان حل مشکلات تشکیلاتی.

۳. تداخل وظایف و عدم هماهنگی دستگاههای برنامه‌ریزی و اجرایی (طرح پیشنهادی برنامه ۵

ساله اول جمهوری اسلامی ایران به هیئت وزیران، سال ۱۳۵۹).

۴. رکود اقتصادی اعم از بخش تولید و یا خدماتی که اکثراً در سالهای شروع و پیروزی انقلاب

میزان بیکاری را در شهرهای بزرگ افزایش میداد.

۵. کاهش پرداختهای عمرانی دولت برای ساختمان و مسکن.

۶. تغییر نرخ بهره بانکی و برقراری کارمزد بجای آن در وامهای مسکن.

۷. سقوط موقت قیمت زمین و مسکن در ابتدای پیروزی انقلاب

بدلیل توقیف بورس بازی زمین و افزایش عرضه به خاطر ترس صاحبان چندین واحد

مسکونی از دست دادن تملک آن درآینده، و همچنین خطر ملی شدن زمین با تهیه لایحه زمین

و مسکن.

۸. ناآرامی اوضاع سیاسی و اقتصادی در جریان انقلاب، فقدان یک سیاست واحد و خط مشی

مشخص، نامعلوم بودن وضع مالکیت، عدم اعتماد برای سرمایه‌گذاری، تشدید کمبود مصالح

به خاطر اشکالات موجود در صنایع مصالح ساختمانی و در نهایت عدم امکانات مالی و ارزی

لازم- برای ورود مصالح ساختمانی.

۹. مسئله گروگانگیری و تحریم اقتصاد کشور و متعاقب آن وقوع جنگ تحمیلی رژیم عراق علیه ایران و اثرات مخرب آن بروی اقتصاد کشور و نهایتاً عدم رونق فعالیتهای ساختمانی.

۱۰. هجوم جمعیت به شهرهای بزرگ در این سالها (سالهای اول انقلاب) به امید تملک مسکن از یکسو و یافتن موقعیتهای شغلی بهتر و کسب درآمد بیشتر از سوی دیگر سبب شد تا جمعیت به این مناطق به ویژه تهران به سرعت افزایش یابد. به دنبال افزایش جمعیت شهرها، گسترش فعالیتهای ساختمانی در خارج از محدوده شهر تهران در سالهای مزبور به اوج خود رسید، بطوریکه مناطق زیر پوشش شهرداری تهران از ۱۲ منطقه به ۲۰ منطقه افزایش یافت و سبب شد تا اغلب فعالیتهای مزبور جزء اقدامات داخل شهر محسوب شود.

۱۱. در اختیار قرار دادن وام مسکن به میزان بسیار زیاد (در مقیاس وسیع) همراه با عدم تکافوی تولید، از یکسو و تشدید مهاجرت روستا- شهری از سوی دیگر سبب شد تا بهای واحدهای مسکونی مجدداً رو به افزایش نهاد و ادامه این روند باعث تصمیم گیری دولت جهت محدود نمودن وامهای خرید مسکن در شهرهای بزرگ بویژه در تهران گردد.

بطور کلی عملکرد دولت در رابطه با اوضاع مسکن را باید در بطن سیاستهای نادرست گذشته جستجو کرد، توزیع نامتعادل درآمد نفتی و رشد ناموزون فعالیتهای اقتصادی سبب التهاب و از هم گسستگی جامعه سنتی و افزایش تقاضا برای مسکن و دیگر تسهیلات در مناطق شهری گردید در حالیکه بعد از انقلاب مشکلات بیشتر ناشی از وقوع جنگ تحمیلی و افزایش بی‌رویه روند مهاجرت به شهرها از یکسو و عدم موفقیت در- تکمیل طرحهای گذشته که

بصورت ایجاد مجتمع و شهرکها ارائه گردیده بود از سوی دیگر تهیه و تامین مسکن را همچنان مشکلتر نمود. اصولاً مهمترین عامل در بوجود آوردن و ادامه بحران مسکن را باید بافت ناسالم اقتصادی و عدم موفقیت در تخصیص و تمرکز منابع کشور در مسیر- های صحیح و مناطق مناسب دانست، زیرا با توزیع مراکز عمده شهری و در نتیجه بخش مهمی از مشکلات کنونی قابل کنترل و پیشگیری بود.

## ۲-۵- عملکرد بخش خصوصی و مسکن

برای سهولت بررسی عملکرد بخش خصوصی نیز آنرا در دو مرحله قبل و بعد از انقلاب مورد مطالعه قرار می دهیم:

### ۲-۵-۱- قبل از انقلاب

همانگونه که در قسمت بررسی عملکرد دولت مطرح شد، مسئله مسکن به صورت بنیادی در برنامه های عمرانی مورد توجه وقع نشد و بیشتر این وظیفه به بخش خصوصی محول گردید. از طرف دیگر با توجه به هدف بخش خصوصی که همان بدست آوردن سود بیشتر است. موجب گردید که به مشکل مسکن گروه کم درآمد توجهی نشود. در عوض سرمایه های بخش خصوصی صرف تهیه مساکن و آپارتمانهای مجلل برای طبقات پر درآمد شهری گردید. در جنب این عملکرد مسئله تحول اقتصادی- اجتماعی ایران و بسط و گسترش شیوه های تولید

سرمایه‌داری و نیز گشوده شدن مرزهای اقتصادی به روی سرمایه‌های خارجی که بدنبال آن شرکت‌های چند ملیتی و موسسات بازرگانی و تجاری خارجی اقدام به بازگشائی شعبات و دفاتر در ایران نمودند و باعث تشدید مشکلات کمبود مسکن شدند، بخش خصوصی نیز با استفاده از فرصت بدست آمده، تمام نیروی خود را به سمت تیه آسمان‌خراشها و ساختمانهای چندین طبقه برای چنین موسسات خارجی و اعمارش نمود. ورود مستشاران نظامی و نیز عملکرد دولت در تمرکز فعالیتهای تجاری، اداری و... در شهر تهران باعث افزایش هر چه بیشتر مشکلات مسکن شد. حال نیازهای طبقات کم درآمد به ورطه فراموشی کامل سپرده شد و تنها هدف، تهیه مسکن برای طبقات درآمد بالای داخلی از یکسو و مستشاران امریکائی (که تعداد آنها طبق آمارهای بعد از انقلاب بالغ بر هفتاد هزار نفر میشوند) از دیگر سو شد. بخش خصوصی با انگیزه‌های سودجویی و با استفاده از قوانین و مقررات موجود و طرحهای گسترش شهرها (که خود در تهیه طراحیهای جامع شهری ذینفوذ بود) که زمین را در برابر تقاضای فزاینده اراضی شهری محدود می‌نمود و در نتیجه سود دهی سرمایه‌گذاری در زمین را افزایش میداد، با بورس بازی و معاملات صوری بر زمین ایجاد واحدهای مسکونی برای گروههای پر درآمد، سرمایه‌های خود را در بخش زمین و مسکن بکار گرفت. باین ترتیب فعالیت‌های بخش خصوصی در امر مسکن، در شهرها طی سالهای ۵۶-۱۳۵۲ افزایش بی‌سابقه‌ای یافت بطوریکه در یان دوره حدود ۵۰۰- هزار واحد مسکونی ایجاد شد. (طرح پیشنهادی برنامه توسعه اقتصادی ۵ ساله اول جمهوری اسلامی ایران به هیئت وزیران، ص ۱-)



## ۲-۵-۲- عملکرد بخش خصوصی بعد از انقلاب اسلامی

فعالیت‌های این بخش در سالهای پس از انقلاب ماهیت متفاوتی به خود گرفت، بطوریکه طی این سالها در کلیه مناطق شهری حدود ۶۲۴ هزار واحد مسکونی بوجود آورد. با وجود اینکه میزان سرمایه‌گذاری بخش خصوصی نسبت به سالهای قبل از انقلاب کاهش یافت ولی تعداد واحد- های مسکونی احداث شده در کلیه مناطق شهری زیاد شد. کاهش سرمایه- گذاری عمدتاً از کاهش متوسط سطح زیربنای واحدهای مسکونی نشأت می‌گرفت. فعالیت همین بخش در طی این سالها حدود ۲۴٪ کاهش یافت تنها صفت مشخصه فعالیت‌های بخش خصوصی در این مقطع رشد قابل ملاحظه واحدهای مسکونی در تهران بود. فعالیت خانه سازی بطور کل در بعد از انقلاب در شهرهای بزرگ روز بروز زیاد میشد در حالیکه واحد- های تکمیل شده در شهرهای متوسط و کوچک دچار رکود نسبی شده بود. در سال ۱۳۶۱ مشکلات نظیر تهیه مصالح ساختمانی و کمبود عرضه زمین شهری از عوامل این رکود بشمار میرفت در نتیجه منابع بخش خصوصی بیشتر در مسیر خرید مسکن قرار گرفت، طبق آمار بانک مسکن پرداخت وام جهت خرید بیش از ۹۰٪ نسبت به سال قبل افزایش یافت و سهم آن به ۵۱ درصد از کل وامهای پرداختی این بانک رسید. تمرکز سرمایه جهت خرید مسکن سبب گردید تا قیمت مسکن در سراسر کشور بویژه در شهرهای بزرگ مسیر صعودی طی کند.

دلیل اصلی که باعث شد تا فعالیت‌های بخش خصوصی دچار رکود نسبی شود همان شرایط انقلابی ایران در سالهای بعد از انقلاب و نیز مشخص نشدن وضعیت مالکیت اراضی

بایر(شهری و کشاورزی)می‌باشد. از ویژگیهای دیگر بخش مسکن در بعد از انقلاب نوسانات شدید قیمتها کاهش قیمت مسکن به علت تمایل شدید افراد متمول به فروش سریع خانه‌های بزرگ و تجملی بود که نتیجتاً منجر به کاهش قیمت در کل بازار مسکن شد.

جمع بندی از بحث در مورد شهر نشینی و مشکل مسکن به جهت وسعت دامنه موضوع و گستردگی آن تا حدودی مشکل می‌باشد لیکن در کل می‌توان اهم موارد را باین شرح طرح نمود:

۱. نقش شهرهای ایران به عنوان توزیع کننده مازاد تولیدات کشاورزی، بعد از ورود ایران به سرمایه‌داری وابسته و جایگزین شدن نفت بجای تولیدات کشاورزی و بوجود آمدن اقتصاد تک محصولی(نفت)از بین رفته و در نتیجه شبکه شهری ایران دچار دگرگونی اساسی گشت.

۲. نظام تک محصولی باعث اضمحلال تولیدات کشاورزی ایران گشته و باعث آزاد شدن نیروی انسانی از بخش کشاورزی شد و چون یک زیر ساخت و زمینه برای ایجاد صنایع در کشور وجود نداشت اکثریت نیروی انسانی مازاد مخصوصاً مهاجرین روستا-شهری به بخش ساختمان روی آوردند.

۳. به علت فقدان زیرساخت برای صنایع، سرمایه‌های سرگردان به طرف بورس بازی زمین روی آوردند و این مسئله به عنوان یک اپیدمی شهری رواج بی سابقه‌ای یافت.

۴. بی توجهی و عدم برنامه‌ریزی صحیح دولت در قبل از انقلاب جهت حل مشکل مسکن طبقات کم درآمد و همچنین بی توجهی بخش خصوصی نسبت به این امر بدلیل سودآور نبودن آن، مسئله مسکن را که می شد بصورت تدریجی حل نمود به یک معضل بزرگ اجتماعی مبدل ساخت.

۵. جنگ تحمیلی، محاصره اقتصادی ایران، عدم تعیین نحوه مالکیت و بارث رسیدن یک اقتصاد وابسته و بیمار در بعد از انقلاب اسلامی سبب شد تا یان معضل بصورت لا ینحل باقی مانده و بطور بنیادی حل نشود.

۶. و بالاخره افزایش سریع جمعیت در کل و رشد بی رویه جمعیت

شهرهای بزرگ و عدم هماهنگی آن با توسعه اقتصادی کشور باعث ایجاد شهر نشینی بی رویه شده و مشکلات و مسایل عدیده‌ای را به وجود آورده - است.

۲-۶- تعاونیهای مسکن و توسعه مسکن

به منظور بررسی تأمین مسکن به وسیله تعاونیها، ضروری است که از چگونگی شکل گیری تعاونیها در جهان و ایران و نیز سیاستهای اعمال شده مرتبط با تعاونیهای مسکن، به طور مختصر مواردی مورد توجه قرار گیرد:

## ۲-۶-۱- تشکیل تعاون در جهان و ایران

اولین شرکت تعاونی در جهان در سال ۱۸۴۴ در شهر راجدیل انگلستان و توسط ۲۸ کارگر بافنده به منظور تأمین مایحتاج ضروری کارگران تأسیس شد (عسگری، ۱۳۷۷: ۹). در ایران برای اولین بار از تعاون در قانون تجارت مصوب سالهای ۱۳۰۳ و ۱۳۰۴ شمسی نام برده شده است. در این قانون دو نوع شرکت تعاونی پیش‌بینی شده بود: شرکت تعاونی تولید و شرکت تعاونی مصرف (طالب، ۱۳۷۷: ۹).

اولین شرکت تعاونی به شیوه امروزی در ایران در سال ۱۳۱۴ در شهرستان «گرمسار» تشکیل یافته است. تعداد شرکتهای تعاونی در سال ۱۳۵۱ به ۹۹۶۱ شرکت افزایش یافت. با ادغام شرکتهای تعاونی این تعداد در سال ۱۳۵۶ به ۵۹۵۴ شرکت تقلیل یافته است (عسگری، ۱۳۷۷).

## ۲-۶-۲- تعاونی و جمهوری اسلامی ایران

پس از انقلاب اسلامی، موضوع مشارکت مردم در فعالیتهای اقتصادی و اجتماعی در قالب تشکلهای تعاونی مورد توجه قرار گرفت و در اصل ۴۴ قانون اساسی، بخش تعاون به عنوان دومین بخش رسمی اقتصاد کشور در کنار بخشهای دولتی و خصوصی به تصویب رسید. طی دوره ۱۳۵۸ الی ۱۳۷۰، در سایه مشارکتهای مردمی و حمایتهای دولتی، تعداد شرکتهای تعاونی به ۲۱۱۵۴ شرکت افزایش یافت (منبع قبلی: ۱۱). در راستای روند تکاملی تعاون در ایران، قانون

بخش تعاونی اقتصاد جمهوری اسلامی ایران که در آن تأسیس وزارت تعاون نیز پیش‌بینی شده بود، در تاریخ ۱۳۷۰/۶/۱۳ به تصویب مجلس شورای اسلامی ایران رسید (نظام شهیدی، ۱۳۸۰: ۵۷۱). متعاقب این امر، در سال ۱۳۷۱ وزارت تعاون تأسیس شد. براساس آخرین اطلاعات آماری سال ۱۳۷۷، در سایه اقدامات انجام شده تعداد ۴۹۵۷۸ شرکت تعاونی و اتحادیه تعاونی در کشور به ثبت رسیده بود که ۸۹/۴ درصد آنها تحت پوشش وزارت تعاون، ۹/۷ درصد تحت پوشش وزارت کشاورزی (سازمان تعاون روستایی) و ۰/۹ درصد دیگر تحت پوشش وزارت جهاد سازندگی قرار داشت.

#### فعالیت تعاونیها به تفکیک گرایش

بررسی شرکتهای تعاونی تحت پوشش وزارت تعاون، از بدو تأسیس تا پایان آذرماه سال ۱۳۷۷ به تفکیک نوع گرایش یا رشته فعالیت اصلی آنها، نشان می‌دهد که از مجموع ۴۴۷۱۰ شرکت تعاونی در کل کشور، تعداد ۱۲۹۰۸ شرکت (۲۸/۸ درصد) در زمینه تأمین نیاز مصرف‌کنندگان (تعاونیهای مصرف) فعالیت می‌کنند و رتبه اول را به عهده دارند. پس از آن «تعاونیهای مسکن» با ۸۳۳۴ تعاونی (۱۸/۶ درصد) در رتبه دوم، تعاونیهای کشاورزی با ۱۵/۱ درصد در رتبه سوم و تعاونیهای صنعتی با ۱۱/۸ درصد در مقام چهارم قرار دارند (عسگری، ۱۳۷۷: ۱۱ و ۴۱).

توزیع شرکتهای تعاونی به تفکیک استانها

چگونگی توزیع تعاونیها در سطح کشور حاکی از آن است که استان تهران با داشتن ۶۴۱۶ شرکت تعاونی (۴۱/۴ درصد) بالاترین جایگاه را به عهده دارد (سال ۱۳۷۷) و پس از آن خراسان با ۱۷/۸ درصد، خوزستان با ۵/۷ درصد در رده دوم و سوم و سپس استانهای اصفهان (۶/۱ درصد)، فارس (۵/۱ درصد)، کرمان (۴/۹ درصد) و مازندران (۴/۷ درصد) به ترتیب تا رده هفتم قرار دارند.

### تعاونیها فعال و غیر فعال

از ۴۴۷۱۰ شرکت تعاونی، ۲۷۴۰۰ شرکت فعال و در حال بهره‌برداری، تعداد ۷۴۶۴ شرکت تعاونی در دست اجرا برای آغاز فعالیت و ۹۸۴۸ شرکت تعاونی به دلایل مختلف غیر فعال می‌باشند. از نظر گرایش در بین تعاونیهای غیر فعال، تعاونیهای مسکن با ۳۳/۱ درصد در رتبه اول قرار دارند (منبع قبلی: ۵۱ و ۷۱).

### ۲-۶-۳- تعریف و مفهوم تعاونی مسکن

«کمیته مسکن اتحاریه بین المللی تعاون» که در حقیقت تنها نهاد جهانی نماینده بخش مسکن تعاونی می‌باشد، تعاونی مسکن را این‌گونه تعریف کرده است: «یک شخصیت حقوقی متشکل از گروهی از افراد که عموماً دارای امکاناتی محدود بوده و به لحاظ مشکل مسکن، نیازهای مشترک احساس نموده و نیل به داشتن سرپناه را در سایه همکاری مشترک خویش محقق می‌دانند. در چنین شراکتی (تعاونی) عضویت داوطلبانه بوده و کنترل دموکراتیک اعمال می‌شود و

میزان مشارکت اعضاء در زمينه تأمين سرمايه مورد نياز شركت تقريبا يكسان است» (م.كورانا، ۱۳۸۰: ۶۱).

#### فلسفه تعاونی‌های مسکن

تعاونی‌های مصرف‌کنندگان مسکن، فلسفه‌ای جز هماهنگ کردن متقاضیان مسکن با روند تغییرات جدید (زندگی ارتفافی، کاربرد مصالح و تکنولوژی نوین...) ندارد. به عبارت دیگر مباشرت بهره‌بردار در ساخت مسکن مقصد این‌گونه سازمانهای مشارکتی جدید است (طالب، ۱۳۷۳: ۳۴۲).

#### اصول هفتگانه تعاونی‌های مسکن

اصول هفتگانه تعاونی‌های مسکن که از نشست اتحادیه بین المللی تعاون در سال ۱۹۹۵ منچستر گرفته شده، عبارت است از: ۱- عضویت اختیاری و آزاد، ۲- کنترل دموکراتیک توسط اعضاء، ۳- مشارکت اقتصادی اعضاء، ۴- خودگردانی و عدم وابستگی، ۵- آموزش، کارورزی و اطلاع‌رسانی، ۶- همکاری بین تعاونی‌ها، ۷- توجه به جامعه (Anonymous, ۲۰۰۲: ).

#### اهداف تعاونی‌های مسکن

اتحادیه بین المللی تعاون در سی‌ویکمین کنگره در شهر منچستر (۵۹۹۱)، اهداف تعاونی‌های مسکن را، تأمین نیازهای اعضا به سرپناه با نارترین قیمت، بهبود مدیریت مسکن، ترویج برنامه‌ریزی و مدیریت پایدار کاربرد زمین، تأمین تأسیسات زیربنایی در هماهنگی با محیط

زیست، ترویج نظامهای پایدار نیرو و حمل و نقل در نقاط مسکونی، ترویج فعالیتهای پایدار صنعت ساختمان و ترویج توسعه منابع انسانی و نیز ایجاد ظرفیت برای توسعه مسکن اعلام داشته است (اتحادیه تعاون، ۱۳۷۷: ۲۰۱).

## ۲-۶-۴- تاریخچه تعاونیهای مسکن در جهان و ایران

آغاز فعالیت تعاونیهای مسکن به سال ۱۸۵۰ در دانمارک و دیگر کشورهای اروپایی مانند فرانسه، آلمان، اتریش و سوئد به یک دهه بعد می‌رسد (معتمدی، ۱۳۷۴: ۵۴۱). در آسیا تعاونیهای مسکن به مقیاس زیادی در هندوستان و پاکستان فعالیت داشته و توسعه شهر کراچی به همت تعاونیهای مسکن انجام گرفته است. مالزی و سری لانکا کشورهای دیگری هستند که در آنها شرکتهای تعاونی مسکن به عنوان اهرمهای اجرایی در تقلیل مشکل مسکن به خصوص در مناطق پرجمعیت نقش به‌سزایی دارند. در آفریقا شرکتهای تعاونی هنوز در مراحل اولیه هستند (منبع قبلی: ۵۴۴).

در ایران شرکت تعاونی مسکن برای اولین بار در سال ۱۳۳۱ توسط کارکنان شرکت ملی نفت تأسیس شد و متعاقباً شرکتهای دیگر به این امر مبادرت کردند. قانون «تشویق پس‌انداز مسکن» مصوب ۱۳۴۶، بانک رهنی ایران را مأمور تأسیس و تقویت شرکتهای تعاونی مسکن نمود و با تهیه اساسنامه نمونه این شرکتهای، از سال ۱۳۴۸ تأسیس شرکتهای تعاونی مسکن



شروع شد. تعداد این شرکتها تا سال ۱۳۵۴ از ۳۶۰ شرکت تجاوز کرد. از سال ۱۳۵۲ دولت همه ساله اعتباراتی جهت پرداخت وام به شرکتهای تعاونی مسکن در اختیار بانک رهنی ایران قرار می داد اما مقررات بانک مبنی بر تأمین زمین و ۲۰ درصد هزینه طرح از محل سرمایه تعاونیها مانع استفاده تعاونیها از تسهیلات بانکی شد (منبع قبلی: ۸۴۵).

بعضی منابع، تشکیل تعاونیهای مسکن در ایران از سال ۱۳۲۰ می دانند (مؤسسه رویداد، ۱۳۷۶: ۱۱). تا سال ۱۳۵۷ تعداد تعاونیهای مسکن در ایران به ۶۷۶ واحد رسیده است. براساس سیاستهای اتخاذ شده تا سال ۱۳۷۹، تعداد تعاونیهای کشور به ۹۰۴۴ واحد افزایش یافته و تعداد اعضای آن از ۴۰۷۱۱۵ نفر در سال ۱۳۵۷ به ۷۳۱۰۹۷ نفر در سال ۱۳۷۹ رسیده است (حسینی، ۱۳۸۰: ۱۱).

## ۲-۷-۳- سیاستهای زمین و مسکن شهری در ایران

در بسیاری از کشورهای در حال توسعه، دولت براساس اصول و قوانین مختلفی به کنترل توسعه زمین می پردازد. این اصول شامل تدابیر صحیح در زمینه رشد به منظور پاسخ به احتياجات اجتماعی، حفاظت از محیط، پایین آوردن هزینهء زندگی و تثبیت و کاهش قیمت زمینهای مسکونی می شود. در بعضی از کشورها همچون الجزایر، کامرون، تانزانیا، اتیوپی و زیمبابوه، مداخله مستقیم بخش عمومی به منظور حذف دلالتان بازار زمینها، از طریق ملی کردن آن صورت گرفته است (Azizi, ۱۹۹۸: ۹۴).

در ایران پس از پیروزی انقلاب اسلامی، در سال ۸۵۳۱ قانون لغو مالکیت اراضی موات شهری به تصویب رسید (وارثی، ۱۳۷۹: ۱۰۷). با تصویب قانون زمین شهری در سال ۱۳۶۰ و آغاز فعالیت سازمان زمین شهری در سال ۱۶۳۱ بنا به تعریف قانون، تأمین و عرضه زمین برای سکونت خانوارهای شهری در اختیار دولت قرار گرفت.

در نخستین برنامه عمرانی پس از انقلاب که به تصویب نرسید و عملاً اجراء نشد، بهره‌گیری از ابزار زمین، جهت برنامه‌های آمایشی توزیع متناسب جمعیت در نظر گرفته شده بود. واگذاری زمین طی سالهای ۶۶-۱۳۶۲ از سوی سازمان زمین شهری با در نظر داشتن اولویت «تولید برای مصرف» (ساخت مسکن برای استفاده شخصی) بود.

طی دوره دهساله ۱۳۵۸ تا ۱۳۶۸ سازمان زمین شهری نسبت به تملک حدود ۸۵۵۵۷ هکتار اراضی شهری اقدام نمود که تنها ۱۲/۳ درصد از زمین تملک شده جهت ایجاد مسکن و تأسیسات عمومی و غیره واگذار شد (جوادی، ۱۳۷۹: ۴۷۱).

در برنامه اول عمرانی، استفاده از زمینهای دولتی برای تأسیسات عمومی در اولویت اول و مسکن استیجاری و شخصی در اولویتهای بعدی قرار گرفت.

طی سالهای برنامه اول، در شهرهای بزرگ زمین کمتری عرضه شد. در نتیجه در این شهرها به تدریج بر تراکم ساختمانی افزوده شد.

در برنامه دوم توسعه جمهوری اسلامی ایران، سیاستهای زیر در زمینه تأمین زمین در ساخت و سازهای مسکونی و توسعه شهری اتخاذ شده است:

۱. تأمین نیاز اراضی برنامه با سهم ۳۰٪ توسط بخش دولتی و ۷۰٪ توسط بخش خصوصی؛

۲. دستیابی به روشهایی برای استفاده بهینه از زمین؛

۳. نوسازی بافتهای فرسوده یا بازیافت زمین.

در برنامه دوم، کاهش عرضه زمین به وسیله دولت، بازیافت زمین از بافت فرسوده و استفاده بهتر از زمین بیانگر کاهش بهره‌مندی اقشار ضعیف از زمین و مسکن است (منبع قبلی، ۱۳۶: ۱۷۶).

بررسی‌ها نشان می‌دهد که بیش از ۹۸ درصد اعضای تعاونیهای مسکن را کارکنان مؤسسات، بانکها و دستگاههای دولتی و کارگران صنایع تشکیل می‌دهند. بهای مسکن در ایران در سالهای گذشته ۱۰ تا ۱۵ برابر درآمد سالانه یک خانوار بود (مستخدمین، ۱۳۷۴). هم‌اکنون نیز مشکل مسکن در محیطهای کارمندی و کارگری به عنوان معضل اصلی این اقشار خودنمایی می‌کند. این دیدگاه مشترک، به تدریج در غالب تعاونیهای مسکن خودنمایی می‌کند. اولین گام تعاونیهای مسکن برای خانه‌دار شدن، تهیه زمین است که در گذشته توجه ویژه‌ای در این خصوص از طرف دولت و وزارت مسکن و شهرسازی می‌شد؛ به طوری که از سال ۱۳۵۹ تا پایان سال ۱۳۷۲ مجموعاً ۱۹۶ و ۷۸۵ و ۶۰ متر مربع زمین از طریق وزارت مسکن و

شهرسازی به تعاونیهای مسکن در سراسر کشور واگذار شده است که سهم سالهای ۷۱ و ۷۲ از کل زمینهای واگذار شده، معادل ۳۰/۸۸٪ می باشد (منبع قبلی: ۱۳۵).

براساس ماده ۱۴۱ قانون برنامه سوم توسعه اقتصادی و اجتماعی، زمین برای احداث مسکن به اشخاص حقیقی از جمله تعاونیهای مسکن با نرخ کارشناسی روز تحویل می شود. براساس تبصره ۴ مصوبه دیماه ۱۳۶۹ شورای عالی شهرسازی، محدودیت های دیگری برای تعاونیهای مسکن ایجاد گردید، از جمله تملک بخشهایی از زمین تعاونیها که در محدوده خدماتی شهرها قرار داشتند (حسینی، ۱۳۸۰: ۹).

سیاست توسعه فعالیتهای بخش خصوصی از سال ۱۳۷۹ (شروع برنامه سوم)، موجب شد که واگذاری زمین ارزان به تعاونیها و پرداخت یارانه به آنها حذف شود.

#### تسهیلات مالی و مسکن

سقف تسهیلات بانکی در مقایسه با قیمت تمام شده واحدهای مسکونی در برخی از کشورها مانند کانادا، سوئد، لهستان، نروژ و هند به ۸۰ الی ۹۰ درصد می رسد. در ایران این رقم حدود ۳۰ الی ۴۰ درصد است (معمدی، ۱۳۷۴: ۵۴۹).

در آمریکا تقریباً ۹۵ درصد هزینه ساختمان سازی را بانکها تأمین می کنند، یعنی در ساختمان سازی داشتن سرمایه و پول اصلاً مطرح نیست بلکه زمان اجرا (۸۰ تا ۸۱۰ روز) و

داشتن نقشه‌های کامل و جامع مهم است. ضوابط و قوانین از جمله ضوابط شهرداریها هم مانند ایران متغیر نیست (امکچی، ۱۳۷۹: ۱۲).

#### تسهیلات و تعاونیهای مسکن در ایران

یکی از مشکلات تعاونیهای مسکن، کمبود نقدینگی و عدم توان اعضا در تأمین هزینه‌های ساخت و ساز مسکن می‌باشد. دولت براساس ماده ۳۱ قانون اساسی، بیش از دو دهه (۷۸-۱۳۵۷) یارانه‌های مناسبی برای تأمین مسکن نیازمندان اختصاص داده است. تا پایان سال ۱۳۷۸ تسهیلات تخصیصی بخش تعاون مشمول حد اکثر ۷ درصد یارانه می‌شد که در سال ۱۳۷۹ حذف گردید (ابراهیمی، ۱۳۸۰: ۲۲).

از سال ۱۳۷۵ بنا به تبصره ۵۲ قانون بودجه کل کشور، ۲۵ درصد از سهم اعتبارات بانکی بخش مسکن به تعاونیهای مسکن اختصاص یافت. میزان تسهیلات بخش تعاونیهای مسکن از ۲۹ میلیارد ریال در سال ۱۳۷۵ به ۳۶۰ میلیارد ریال در سال ۱۳۸۰ در قالب تبصره ۴۹ قانون بودجه، معادل ۲۲۵ میلیارد ریال جهت اعطای تسهیلات به تعاونیهای مسکن اختصاص یافت.

اعتبارات در راستای سیاست وزارت مسکن و شهرسازی مبنی بر کوچک و انبوه‌سازی به منظور استفاده بهینه از زمین، به تعاونیهای تعلق می‌گرفت که الگوی مصرف مسکن را رعایت نموده باشند. میانگین بنای مفید در شهرهای تهران، مشهد، تبریز، اصفهان و شیراز حد اکثر ۷۵ متر مربع و در سایر شهرها ۱۰۰ متر مربع است (منبع قبلی: ۴۲).

در سال ۱۳۸۰ تسهیلات تعاونیهای مسکن برای ساخت هر واحد مسکونی تا سقف ۵ میلیون تومان افزایش یافته و سقف وام انبوه‌سازان در شهرهای بزرگ به ۵ میلیون تومان در شهرهای کوچک به ۴ میلیون تومان برای هر واحد مسکونی رسیده است. این وامها به تعاونیهای پرداخت می‌شود که الگوی تعریف شده توسط وزارت مسکن و شهرسازی را رعایت کنند (گروه گزارش ماهنامه تعاون، ۱۳۸۰: ۲۲).

۲-۷-۴- نقش و عملکرد تعاونیهای مسکن در برنامه‌های توسعه اقتصادی و اجتماعی ایران

الف- تعاونی مسکن در برنامه پنج ساله اول توسعه (۷۲-۱۳۶۸)

بر اساس برنامه پنج‌ساله اول توسعه، بخش مسکن موظف به ساخت و تحویل ۲۰۰ و ۸۵۸ و ۱ واحد مسکونی در مناطق شهری گردید. عملکرد بخش مسکن کل کشور در مناطق شهری (اعم از تعاونی، خصوصی و...) در برنامه اول توسعه، تولید ۰۰۰ و ۵۹۰ و ۱ واحد مسکونی بوده است. سهم تعاونیهای مسکن ۱۳ و ۱۶ درصد از تولید مسکن پیش‌بینی شده بود (حسینی، ۱۳۸۰: ۲۱).

بر اساس آمارگیری شرکت‌های تعاونی مسکن در کل کشور، از آغاز سال ۱۳۶۰ تا پایان سال ۱۳۷۲ (قبل از برنامه دوم) مجموعاً اقدام به ساخت ۵۸۰ و ۵۰۷ واحد مسکونی (تحویل شده و در دست ساخت) نموده‌اند که از این تعداد ۳۶۴ و ۲۲۲ واحد تا پایان سال ۱۳۷۲ ساخته و به

اعضاء واگذار شده و تعداد ۶۹۴ و ۱۸۴ واحد آن نیمه تمام و در دست ساخت بوده است (منبع قبلی: ۱۳).

ب- تعاونی مسکن در برنامه پنجساله دوم توسعه (۷۷-۱۳۷۳)

در برنامه دوم توسعه، مطابق برنامه سازمان ملی و زمین، احداث ۰۰۰ و ۴۶۰ و ۲ واحد مسکونی در مناطق شهری و روستایی کشور با زیربنایی معادل ۲۴۳ میلیون متر مربع پیش‌بینی شده بود. در این میان، سهم بخش دولتی نزدیک به ۶ درصد و سهم بخش غیر دولتی معادل ۹۴ درصد بود. براساس این پیش‌بینی، احداث ۴۰۰ و ۴۱۲ واحد مسکونی طی برنامه دوم (معادل ۱۶۷ درصد تولید مسکن شهری) برای تعاونیهای مسکن در نظر گرفته شده بود. در برنامه دوم توسعه، در مجموع ۵۰ درصد اهداف تولید مسکن به وسیله تعاونیها تحقق پیدا کرده است (منبع قبلی: ۱۲ و ۱۳).

ج- تعاونی مسکن در برنامه سوم توسعه (۸۳-۱۳۷۹)

بنا به برآورد انجام شده، تعداد واحدهای مسکونی پیش‌بینی شده در مناطق شهری کل کشور بالغ بر ۲۴۷ و ۶۱۰ و ۲ واحد بوده است. سهم بخش تعاونی در تولید مسکن طی برنامه سوم ۰۰۰ و ۵۴۴ واحد مسکونی در نظر گرفته شده است (۲۰/۵ درصد مجموع مسکن شهری) (منبع قبلی ص ۳۱). البته تا پایان برنامه سوم توسعه، نیاز به مسکن جامعه شهری و روستایی ۳ میلیون واحد پیش‌بینی شده است که سهم تعاونیهای مسکن در سال بین ۷۰ تا ۸۰ هزار واحد

مسکونی در سال می‌باشد. با توجه به تعداد واحدهای در نظر گرفته شده برای تولید از طرف تعاونیها (۰۰۰ و ۴۴۵ واحد) از کل مسکن مورد نیاز، سهم تعاونیها نسبت به برنامه دوم کاهش پیدا کرده است (۱۴/۸ درصد).

به طور کلی، تعاونیهای مسکن از سالهای پس از انقلاب تا آبانماه ۱۳۸۰، ۷۰۰ هزار واحد مسکونی احداث کرده‌اند (گروه گزارش ماهنامه تعاون، ۱۳۸۰: ۳۲).

#### سیاستهای جدید و تعاونیهای مسکن

در تدوین برنامه پنجساله سوم توسعه ایران، طبق ماده ۱۳۸ قانون برنامه، تعاونیها نیز جزو انبوه‌سازان کشور به حساب آمده و می‌توانند در صورت رعایت ضوابط و الگوی مصرف مسکن از مزایای انبوه‌سازی بهره‌مند شوند (حسینی، ۱۳۸۰: ۱۰). در راستای حرکت فوق، شورای پول و اعتبار به منظور تسریع در تقسیم استانی وام تبصره ۴۹ (با توجه به فصل عمرانی در اکثر استانها) درخواست گردیده است که به شرکتهای تعاونی مسکن، تسهیلات بانکی با رعایت الگوی مصرف مسکن با حد اقل کارمزد و اقساط بلندمدت اعطاء شود. همین‌طور افزایش سقف وامها تا مبلغ شش میلیون تومان برای هر واحد پیشنهاد شده است (منبع قبلی: ۲۲). در سال ۱۳۸۰ تسهیلات تعاونیهای مسکن برای ساخت هر واحد مسکونی تا سقف ۵ میلیون تومان افزایش یافته بود (ابراهیمی، ۱۳۸۰: ۳۲).



در سالهای اخیر با طرح شهرهای جدید، تعاونیهای مسکن نقش فعالتری در تولید مسکن شهری پیدا کرده‌اند. در این گونه شهرها تعاونیهای مسکن متولی نزدیک به نیمی از تولید مسکن بوده و حتی در برخی از این شهرها بیش از ۷۵٪ تولید مسکن را بعهده دارند؛ چنان‌که فعالیت‌های انجام شده در زمینه ساخت و ساز واحدهای مسکونی در کل شهرهای جدید تا پایان سال ۱۳۸۷ از مجموع کل واحدهای در دست ساخت و ساز، حدود ۵۰/۲ درصد به عهده شرکتهای تعاونی مسکن و از واحدهای تکمیل شده، حدود ۴۹/۳ درصد مربوط به عملکرد شرکتهای تعاونی مسکن در کشور بوده است (قلی‌زاده، ۱۳۸۹: ۰۵). در مجموع سیاستهای جدید اعمال شده در قالب برنامه سوم، از جمله حذف یارانه ۷ درصدی تعاونیها و عدم فروش زمین شهری به قیمت ارزان به تعاونیهای مسکن، هزینه‌های ساخت و ساز واحدهای مسکونی تعاونیها را افزایش داده است.

## ۲-۸- مسکن مهر و آسیب‌های اجرایی آن

پروژه ساخت مسکن مهر به لحاظ گستردگی همزمانی اجرا و به عنوان یک پدیده کلان بی‌نظیر تاریخی در بخش انبوه‌سازی واحدهای مسکونی سطح کشور نقش کلیدی نیز در گردش اقتصاد ملی، اشتغال و فرصتی مناسب در سبد مالی هزاران خانواده روستایی و شهری متقاضی تأمین مسکن شخصی دارد. با این نگاه واقع‌بینانه و اوصاف کلی، ردپای آسیب‌هایی از جمله، مشکل کم‌کاری بعضی تعاونی‌های ذی‌ربط در طرح مسکن مهر، دست‌گردانی و‌اگذاری

عملیات اجرایی پروژه بین برخی از پیمانکاران، کندی در پیشبرد کار، سوءاستفاده و... در برخی پروژه ها دیده می شود (ابراهیم زاده، ۱۳۹۱، ۴۴).

سرمایه گذاری چند ۱۰هزار میلیارد تومانی دولت برای ساخت میلیونی واحد مسکونی پس از سالیان متمادی، مدیریت پیگیر و نظارت جامع و قاطع مستمر قطعی می تواند مشکل دیرینه انبوه خانواده های مستأجر کم درآمد و هزینه های هر از گاه جابه جایی و خانه به دوشی این طیف پرجمعیت را رفع کند و آنان طعم آسایش روان و آرامش فکر را در کام زندگانی شان احساس کنند. جدای از اشکالات زیرساخت هایی ناشی از تأخیر در اجرای طرح مسکن مهر، بعضاً موضوعاتی دیگر نظیر کمبود یا نبود آب و برق در واحد و ضعف مالی برخی اعضای متقاضی در تأمین مبالغ پرداختی برای ساخت و تحویل گرفتن واحد مسکونی است. به عنوان نمونه چندی پیش یکی از متقاضیان مسکن در چهارمحال و بختیاری در تماس با کیهان می گفت برای ساخت یک واحد مسکونی مهر باید بیش از ۴۰میلیون تومان پرداخت کرد و از دولت درخواست اصلاح این مبلغ را داشت (احمدی، ۱۳۹۰، ۲۳).

از جمله مشکلات بخش اجرایی ساخت مسکن، دست گردانی غیرمصلحتی کار بین برخی شرکت ها و پیمانکاران باعث مشکلات متعدد از جمله، کاربرد مصالح با کیفیت کم، تأخیر در عملیات و تعویق حقوق مالی پیمانکاران فرع فعال و پرداخت هزینه های مصالح ساختمانی می شود. گفته وی همچنین حاکی از آن است که بعضی پیمانکاران اگرچه مجوز انجام کار دارند ولی صلاحیت، توان مسئولیت و مدیریت و قدرت مالی ندارند. اما درعین حال نیز باید گفت

شرکت های پیمان کار مجرب مشغول ساخت پروژه های مسکن مهر هستند که به درستی کار انجام داده و بدون هیچ مشکلی از جمله عدم تأخیر، کار را به هنگام به پایان می رسانند(همان، ۴۳). جمع بندی صحبت درباره این موضوع مبتنی بر این است که اصول کار طوری طراحی شده که احتمال تصور واسطه گری و دست به دست شدن پروژه جایی ندارد.

چندگونگی شیوه اجرای مسکن مهر اینگونه بیان می شود: «روش اول: زمین به تعاونی داده می شود. تعاونی، متقاضی انبوه جمع آوری می کند. مورد دوم: براساس تفاهم نامه سه جانبه است که در آن مستقیماً وزارت مسکن و شهرسازی انبوه متقاضی را انتخاب می کند. سوم: روش گروهی مسکن مهر است، بدین صورت که به گروه های سه تا پنج نفره قطعه زمین داده می شود تا بسازند. در این حالت هم به آنان تسهیلات داده می شود. چهارم: روش خود مالک است. یعنی این که شخص، خود زمین دارد. این نوع مسکن مهر، ملکی و خودمالکی است. روش دیگر، نوسازی بافت فرسوده است که مالک می تواند بنای فرسوده را در قالب طرح، تجدید ساخت کند(ابراهیم زاده، ۱۳۹۱، ۴۶).

هر متر مربع بنای ساختمانی واحدهای مسکونی در هر جای کشور بالا رود و پروژه تکمیل شود انرژی شریان های تولیدی، اشتغال، و دادوستد و گردش اقتصادی کشور و جامعه شتاب بیشتری می گیرد. این نظر یک تحلیلگر مسایل اقتصادی است. چنین پروژه عظیمی منبع جوش اقتصادی و تحول در پروسه های مختلف اقتصادی از خانواده تا دست اندرکاران ساخت مسکن و تولیدکنندگان است. این پروژه محاسن زیادی دارد، یکی دیگر از محاسن،

مهار گرانی و حشتناک نرخ مسکن به ویژه در شهرهای پرجمعیت است. ساخت مسکن مهر، یک نیاز حیاتی هر انسان است. اما چه بسیار افراد و خانواده ها بوده و هستند که مشکلات توان اقتصادی داشته و به همین دلیل، پشتوانه ای قابل توجه و تأثیرگذار برای صاحب مسکن شدن، نداشته و در سال های گذشته هم دولت ها همچون زمان کنونی، چنین پروژه ای را پایه گذاری نکرده بودند و جای خالی اش را عده ای با پول های هنگفت سرگردان با ساخت آپارتمان ها که بعضاً عنوان بساز و به فروش داشته، پرکردند. بنابراین، آنچه که الان در ساخت و تحویل واحد مسکونی به متقاضیان به واسطه مدیریت کلان دولتی صورت گرفته است، واقعاً کاری به حق است که خیلی دیر تحقق یافته است. به هر صورت، انبوه سازی مسکن مهر، خانواده های کم درآمد را خوشحال می کند و این خود یادمانی از یک همت بلند برای خانه دار شدن مستأجرها و نسل آینده است.

## ۲-۳- انواع دولت

دولت ها ممکن است به عنوان مقتدر دسته بندی شوند و این دسته آن دولت هایی هستند که به دولت دیگری وابسته نبوده و موضع اعمال حاکمیت آن نمی باشند. دیگر دولت هایی نیز وجود دارند که ممکن است تحت سیطره یک قدرت خارجی قرار گرفته باشند. بسیاری از دولت ها، دولت های فدرال هستند که در اتحادیه فدرال مشارکت می جویند. یک دولت فدرالی قلمرویی است که تحت قانون اساسی شکل گرفته و با اجتماعات متعدد یک فدراسیون را تشکیل

می‌دهد.. [۱۶] چنین دولت‌هایی از دولت‌های دارای اقتدار متمایز هستند چرا که در این حالت این دولت‌ها، بخشی از قدرت خود در حاکمیت را به دولت فدرال منتقل کرده‌اند.

## ۲-۴- دولت و حکومت

مفهوم حکومت می‌تواند متمایز از مفهوم دولت باشد. حکومت گروهی مشخص از مردم، دیوان سالاران اداری، است که وظیفه اداره کردن کارهای دولت‌ها را در دوره‌ای که به آن‌ها اختصاص دارد بر عهده دارند. با این اوصاف می‌توان گفت که حکومت‌ها ابزاری هستند که قدرت دولت از طریق آن‌ها به کار بسته می‌شود. دولت‌ها توسط حکومت‌های مختلفی که از پی هم می‌آیند، اداره می‌شوند.

هر حکومتی که از پی حکومت دیگر می‌آید از بدنه‌ای از افراد متخصص تشکیل شده که انحصار تصمیم‌گیری‌های سیاسی را در دست دارند و توسط سازمان‌های حکومتی از دیگر اعضای جامعه جدا شده‌اند. کارکرد ایشان اجرایی کردن قوانین موجود، تصویب قوانین جدید و داوری اختلاف‌ها به صورت انحصاری است. در بعضی از جوامع، این گروه از مردم به صورت دائمی بر سر کار می‌آیند یا از طبقه پادشاهی بوده و از طریق وراثتی کنترل امور را در دست می‌گیرند. در دیگر جوامع، مثل دموکراسی‌ها، نقش‌های سیاسی بر جای خود باقی می‌مانند ولی اشخاص متفاوت در زمان‌های مختلف تصدی آن‌ها را بر عهده خواهند داشت.

## ۲-۵- دولت و دولت-ملت

دولت هم چنین می‌تواند از مفهومی به نام ملت نیز متمایز باشد که به یک منطقه وسیع جغرافیای اشاره دارد و مردمی که در آن محدود به زندگی و کار مشغول اند و هویتی مشخص از در کنار هم بودن و با هم زندگی کردن دارند.

## ۲-۶- دولت و جامعه مدنی

در اندیشه‌های کلاسیک، دولت توسط هم جامعه سیاسی و هم جامعه مدنی مورد معرفی قرار گرفته است. چرا که در آن دوره، جامعه مدنی را هم جزئی از اجتماعات سیاسی در نظر می‌گرفتند، در حالی که در اندیشه‌های مدرن میان دولت-ملت به عنوان یک جامعه سیاسی و جامعه مدنی به عنوان نوعی از جامعه اقتصادی تمایز قائل شده‌اند. بنابراین در اندیشه‌های مدرن دولت با جامعه مدنی در تضاد است.

## ۲-۷- نظریات مشروعیت دولت

دولت‌ها عموماً بر ادعاهایی متکی اند که مشروعیت آنها را اثبات کند و هدف از این مشروعیت‌خواهی برقراری سلطه آنها بر دیگر موضوعات است.

## ۲-۷-۱- مشروعیت الهی

بر پایی نظام‌های مدرن دولتی به شدت به تغییرات در عرصه اندیشه سیاسی و به ویژه تغییر در درک مفهوم مشروعیت قدرت دولت مربوط است. مدافعان اولیه قدرت مطلق همچون توماس هابز و جان بودین نظریه مشروعیت الهی پادشاهان را نادیده انگاشتند و بحث کردند که قدرت پادشاهان باید از طرف مردم بیاید و نه از طرف خدا. به ویژه که هابز پا را از این نیز فراتر گذاشت و بحث کرد که قدرت سیاسی باید به ارجاع به افراد توجیه شود و نه با در نظر گرفتن اشخاص به عنوان یک کل. هر دوی هابز و بودین می‌پنداشتند که از قدرت پادشاه دفاع و حمایت می‌کنند و نه از دموکراسی، اما مباحث ایشان درباره ی طبیعت حاکمیت به شدت توسط مدافعان قدرت پادشاه مورد نقد قرار گرفته و مقبول نمی‌افتاد، افرادی همچون سر رابرت فیلمر در انگلستان که می‌پنداشت چنین مباحثی نهایتن به جای دفاع از شاه و موقعیت وی، راه را برای ارائه نظریات دموکراتیک تر فراهم می‌کرد.

## ۲-۷-۲- قدرت منطقی-قانونی

ماکس وبر سه منبع اصلی را برای مشروعیت در کارهای خویش معرفی کرده است. اول، مشروعیت بر پایه گروه‌های سنتی که از این عقیده ناشی می‌شود که مسائل باید به همان نحوی

باشند که در گذشته بوده‌اند و کسانی که از چنین سنت‌هایی دفاع می‌کنند مشروعیت داشتن قدرت را از آن خود خواهند کرد. دوم، مشروعیت بر پایه رهبری کاریزماتیک که به رهبر یا گروهی اعطا می‌شود که در نظر دیگران به گونه‌ای قابل مثال قهرمان یا بسیار ارزشمند دیده می‌شوند. سوم، قدرت منطقی-حقوقی است که در آن مشروعیت از این عقیده ناشی می‌شود که گروه خاصی که در قدرت قرار گرفته‌اند یک روند حقوقی را پشت سر نهاده‌اند و رفتار هایشان بر اساس قوانین مشخص نوشته شده قابل توجیه است. وبر معتقد بود که دولت‌های مدرن در بدایت امر بر اساس همین مدل سوم شکل گرفته‌اند.

## فصل سوم:

### ویژگی های منطقه مورد مطالعه

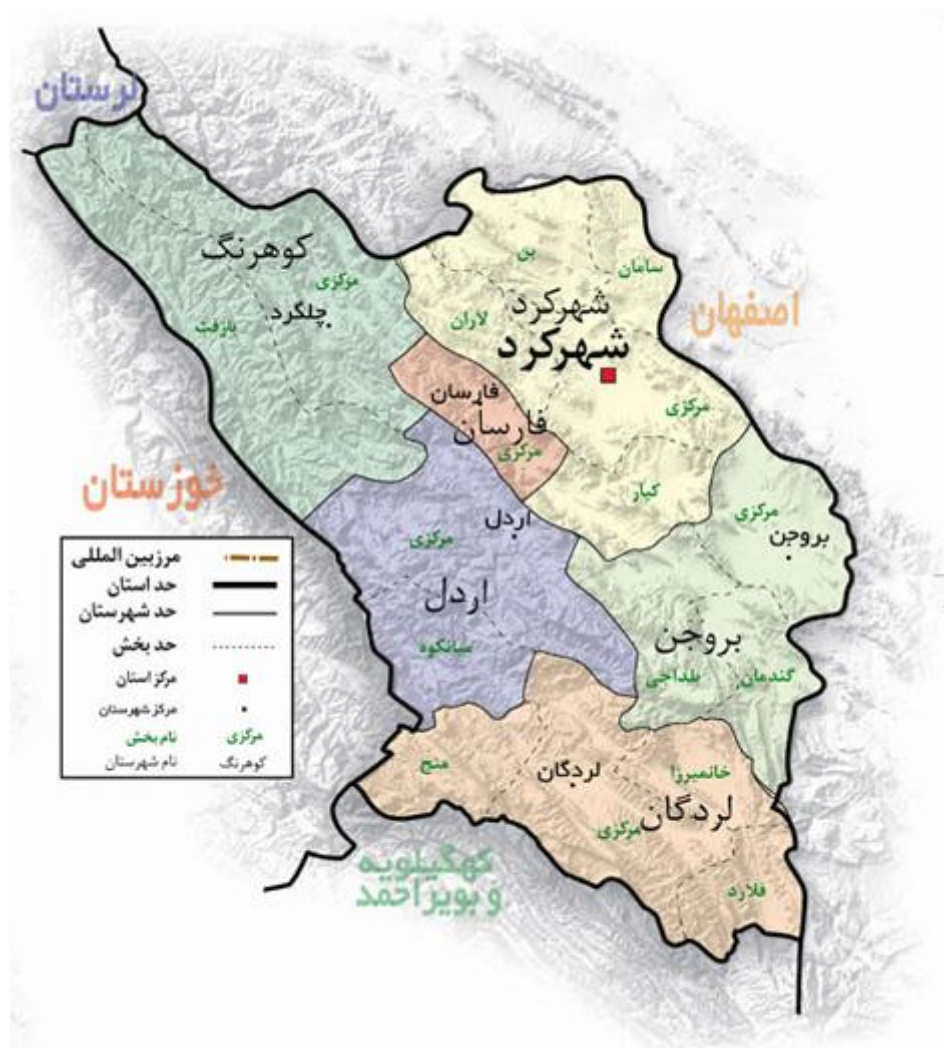


سامان یکی از شهرهای استان چهارمحال و بختیاری در ایران و مرکز شهرستان سامان می‌باشد. شهر سامان در فاصله ۲۲ کیلومتری شمال شرقی شهرکرد قرار دارد. سامان به دلیل قرار گرفتن در حاشیه زاینده رود از زمینه مناسبی برای کشاورزی، باغداری و جذب گردشگر برخوردار است. محصولات کشاورزی شهر سامان شهرت بسیاری دارند و این شهر به علت وضعیت خاص جغرافیایی برای تولید محصولاتی همچون بادام و گردو بسیار مناسب و از قطب‌های مهم تولید این محصولات است.

این شهر زادگاه شاعران معروفی چون دهقان سامانی و عمان سامانی می‌باشد. بر اساس آمار سال ۱۳۹۰ جمعیت شهر سامان برابر با ۱۴,۷۷۷ نفر بوده است. این شهر تا سال ۱۳۴۵ از لحاظ آماری شهر شناخته نمی‌شد تا این که در این سال پیشنهاد شهرداری گرفتن آن مطرح شد و در سال ۱۳۴۷ به صورت رسمی به شهر ارتقاء یافت.

شهر سامان در حاشیه دامنه شرقی کوه شیراز و در فاصله بسیار نزدیکی از رود زاینده رود قرار دارد. سامان در فاصله ۲۲ کیلومتری شمال شرقی شهرکرد و ۸۵ کیلومتری غرب استان اصفهان و متصل به راه غربی شهرکرد به اصفهان قرار گرفته است. وضعیت طبیعی آن تقریباً کوهستانی و دارای تپه و ماهورهای متعدد و سرسبز است. در طرح جامع استان چهارمحال و بختیاری ۶ مسیر پیشنهادی گردشگری تعریف شده است که مسیر شماره ۲ آن از سامان می گذرد. این مسیر عبارت است از: شهرکرد - چالستر (قلعه چالستر) - سامان (پل زمان خان - حاشیه زاینده رود) - هوره (پل هوره) - مارکده - دریاچه سد زاینده رود - بن (آبگیر بن) - امامزاده سید محمد - شهرکرد.

نقشه استان چهارمحال و بختیاری (ماخذ: استانداری استان چهارمحال و بختیاری، ۱۳۹۵)



### ۳-۲- مردم شناسی

مردم این شهر غالباً قشقایی هستند، هم چنین مهاجرهایی از اطراف اصفهان و شهرکرد و غرب خوزستان در بین فامیل‌های ساکن در این شهر به چشم می‌خورند. [۲] اهالی شهر سامان پیرو دین اسلام (تشیع) می‌باشند.

### ۳-۳- ویژگی های طبیعی

ویژگی های اقلیمی سامان بیش از هر چیز تحت تأثیر ارتفاع آن قرار دارند. با توجه به قرار گرفتن سامان در عرض های پایین جغرافیایی به نظر می رسد که اقلیم آن گرم و خشک می باشد در حالی که مرتفع بودن شهر و همجواری با ارتفاعات زاگرس تأثیرات عرض جغرافیایی را از بین می برد و ارتفاع نقش بسزایی در اقلیم این شهر ایفاء می نماید (این موضوع را می توان با مقایسه اقلیم شهرهای هم عرض سامان و مانند دزفول و میبد مشاهده نمود). ارتفاعات زاگرس نقش بسیار مهمی را در تحولات آب و هوایی ایران و بویژه مناطق همجوار خود ایفا می نمایند. وجود ذخایر عظیم برف و آب در این ارتفاعات باعث جاری شدن و ایجاد رودهای مهم و تغذیه منابع آبی زیرزمینی می شوند که می توان به دو رودخانه مهم کارون و زاینده رود اشاره نمود. شهر سامان نیز با توجه به همجواری با این ارتفاعات از تأثیرات آن بی بهره نمی باشد.

با بررسی عناصر اقلیمی می توان نتیجه گرفت که این شهر دارای اقلیم سرد معتدل با تابستان های گرم و خشک می باشد که در ذیل به طور جداگانه بعضی از عناصر مهم اقلیمی را توضیح می دهیم (شایان ذکر می باشد اطلاعات موجود مربوط به عناصر اقلیمی شهر از ایستگاه سینوپتیک سامان به دست آمده است) ایستگاه سامان در ارتفاع ۲۰۰۰ متری و عرض ۲۰ دقیقه

و ۳۲ درجه شمالی و طول ۵۱ دقیقه و ۵۰ درجه شرقی واقع شده و از نوع سینوپتیک می‌باشد (اداره کل هواشناسی استان چهارمحال و بختیاری).

### الف) درجه حرارت:

درجه حرارت و هوای سامان جدای از شرایط اقلیمی و منطقه‌ای تحت تأثیر ارتفاع و مجاورت با کوه‌های زاگرس قرار دارد. متوسط دمای سالیانه سامان (براساس آمار ۲۱ ساله ایستگاه سینوپتیک سامان)  $۱۱/۴$  سانتیگراد می‌باشد که با توجه به دمای شهرهای هم عرض سامان دمای کمتری نسبت به آنها دارا می‌باشد جدول (۱-۵). سردترین ماه‌های سال دی ماه و بهمن ماه با میانگین متوسط  $-۰/۱$  و  $-۰/۳$  درجه حرارت می‌باشند (نمودار ۱-۱).

گرم‌ترین ماه‌های سال سامان تیرماه با متوسط  $۲۲/۸$  درجه سانتیگراد و مردادماه با  $۲۱/۸$  درجه سانتیگراد می‌باشد. کمترین دمای ثبت شده در سامان  $-۲۷$  درجه سانتیگراد در سال ۱۳۵۰ و بیشترین دمای ثبت شده در سامان  $۴۲$  درجه سانتیگراد در سال ۵۶ می‌باشد.

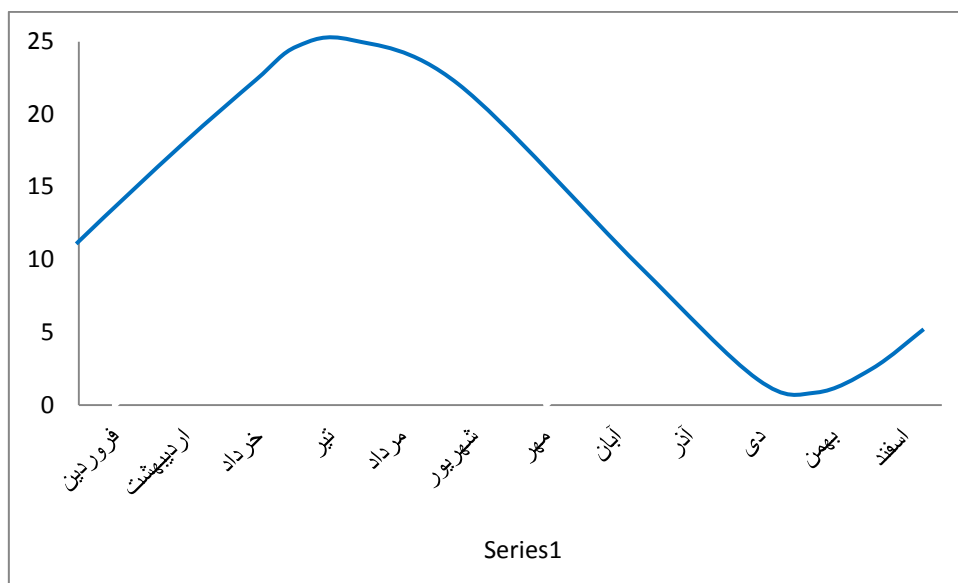
با توجه به میانگین حداقل دما، سردترین ماه بهمن و دی با  $۶/۷$  و  $۶/۴$  درجه سانتیگراد مشاهده می‌گردند و در میانگین حداکثر دمای گرم‌ترین ماه‌ها مرداد و تیر با  $۳۲/۴$  و  $۳۱/۲$  درجه سانتیگراد مشاهده می‌گردند. دمای هوای سامان از فروردین افزایش می‌یابد تا در تیرماه به حداکثر خود رسیده و سپس در دی و بهمن و اسفند به کمترین میزان خود می‌رسد (قطره سامانی، ۱۳۸۰).

جدول ۳-۱- اطلاعات ماهیانه و سالیانه پارامترهای اقلیمی ایستگاه سامان

سالیانه	اسفند	بهمن	دی	آذر	آبان	مهر	شهریور	مرداد	تیر	خرداد	اردیبهشت	فروردین	
۱۱/۴	۴/۱	-۰/۳	-۰/۱	۳/۷	۸/۹	۱۴	۱۹/۷	۲۱/۸	۲۲/۸	۱۸/۶	۱۴/۱۵	۸/۷۵	متوسط دما
۳۸/۸	۲۱	۱۹	۱۷/۶	۲۰	۲۵/۶	۳۰/۴	۳۶	۳۸/۴	۳۸/۸	۳۷	۳۰/۵	۲۵/۶	حداکثر مطلق دما
-۲۴	-۱۳/۳	-۲۴	-۲۳/۸	-۲۱/۶	-۸/۸	-۶/۴	۱/۴	۶/۸	۴/۶	۰/۶	-۳/۶	-۱۱/۳	حداقل مطلق دما
۳۱۶/۵	۵۷	۴۵/۷	۵۱/۷	۵۹/۴	۲۹/۱	۴/۸	۰/۲۱	۱	۰/۳	۳/۲	۲۸/۸	۴۰/۱۲	بارندگی سالانه
۳۲۲۲/۶	۲۳۵/۱	۲۱۹/۴	۱۹۴/۲	۱۸۱	۲۱۹/۹	۲۸۰/۶	۲۷۴/۲	۳۳۴	۳۵۸/۱	۳۵۸/۱	۳۰۵	۲۶۴/۲	مجموع ساعات آفتابی
۴۶/۲	۵۷/۵	۶۳/۸	۶۵/۷	۵۹/۳	۵۰/۳	۳۹	۳۰/۹	۳۰	۳۰/۶	۳۰/۶	۴۴/۶	۴۷/۳	متوسط رطوبت نسبی
۱۱۸/۶	۱۹/۸	۲۶/۱	۲۶/۲	۲۱/۳	۱۲/۲	۱/۸	۰	۰	۰	۰	۰/۶	۱۰/۶	تعداد روزهای یخبندان

ماخذ: اداره کل هواشناسی استان چهارمحال و بختیاری، ۱۳۹۳

نمودار ۳-۱- میانگین دمای ماهیانه سامان



ماخذ: اداره کل هواشناسی استان چهارمحال و بختیاری، ۱۳۹۳

- روزهای یخبندان:

به طور معمول روزهای یخبندان در سامان از اوایل آبان تا فروردین می‌باشد و گاهی در ماه‌های مهر و اردیبهشت نیز یخبندان مشاهده شده است. برودت هوا در این شهر در ماه‌های

آذر، دی، بهمن و اسفند به حداقل خود می‌رسد (جدول ۱-۵).

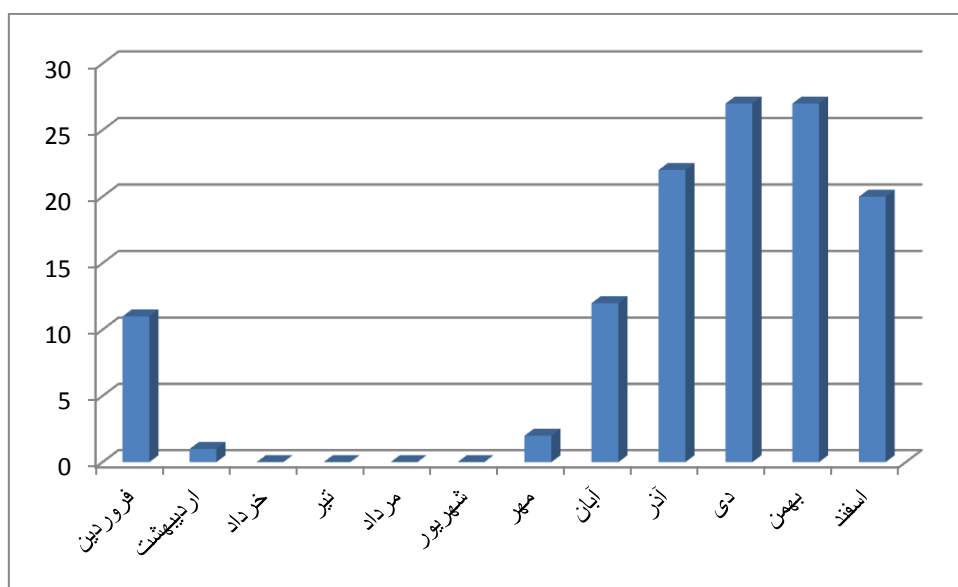
متوسط روزهای یخبندان سامان ۱۱۸/۶ روز که بیشترین آن در بهمن و دی با ۲۶/۲ و ۲۶/۱ روز مشاهده می‌گردد و در چهار ماه خرداد، تیر، مرداد و شهریور هیچگونه یخبندانی مشاهده نمی‌گردد. پدیده مذکور بویژه در فصول سرد سال موجب انجماد رطوبت میان شکاف سنگ‌ها شده فرسایش مکانیکی را بوجود می‌آورد از این رو یخبندان‌های ماه‌های اسفند، فروردین، اردیبهشت، مهر و آبان بیشترین تأثیرات را از نظر فرسایش در منطقه به جا می‌گذارند (نمودار

۱-۲).

- رطوبت نسبی:

متوسط رطوبت نسبی سالیانه در سامان ۶۷/۲ درصد می باشد. بیشترین رطوبت نسبی در دی ماه (۶۵/۷) و کمترین میزان نسبی در مرداد ماه اندازه گیری شده است (نمودار ۱-۳).

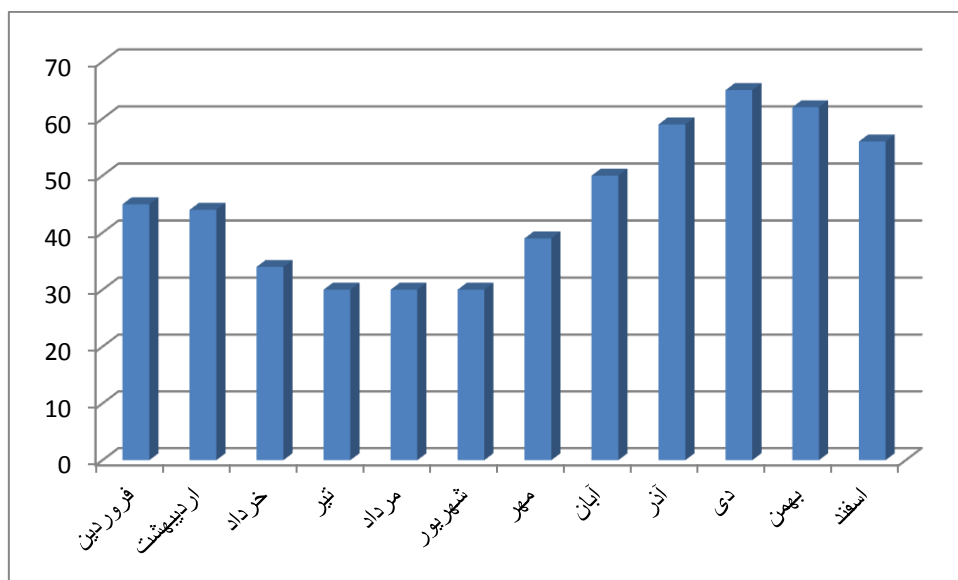
نمودار ۳-۲- میانگین روزهای یخبندان ماهیانه سامان



ماخذ: اداره کل هواشناسی استان چهارمحال و بختیاری، ۱۳۹۳

نمودار ۳-۳- میانگین رطوبت نسبی سامان





ماخذ: اداره کل هواشناسی استان چهارمحال و بختیاری، ۱۳۹۳

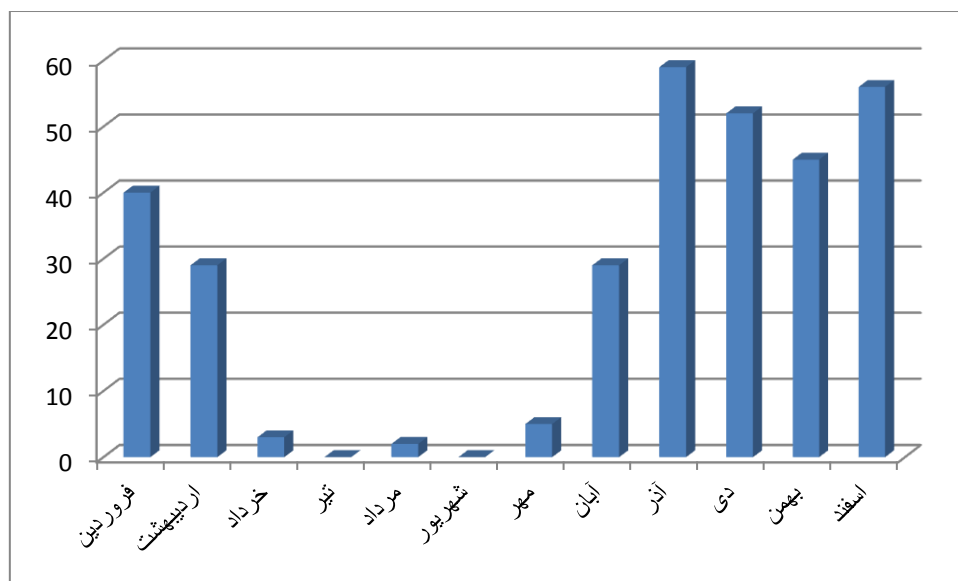
#### ب) بارش:

شهر سامان به دلیل دارا بودن ارتفاع و مجاورت با کوه‌های زاگرس در مقایسه با نقاط هم عرض خود در کشور از میزان باران بیشتری برخوردار می‌باشد. بارندگی سامان عمدتاً بر اثر نفوذ توده هوای مدیترانه‌ای و اقیانوس اطلس که از سمت غرب وارد کشور می‌شوند صورت می‌گیرد.

بیشترین بارش سامان در فصل زمستان و اغلب به صورت برف صورت می‌پذیرد (۱۵۴/۴ میلیمتر) و کمترین میزان بارش در فصل تابستان (۱/۵ میلیمتر) صورت می‌پذیرد. موسم ریزش جوی غالباً از مهرماه آغاز و تا اردیبهشت ماه ادامه می‌یابد. به عبارت دیگر ۷ ماه از سال در سامان بارش دائم می‌باشد.

پرباران‌ترین ماه سال، آذرماه با ۵۹/۴ میلیمتر بارندگی و کمترین میزان بارش نیز در شهریور ماه با ۰/۲ میلیمتر بارندگی مشاهده می‌گردد. به طور متوسط مجموع بارش سالانه سامان ۳۱۶/۵ میلیمتر می‌باشد که بیشترین میزان آن در سال ۱۳۶۵، ۴۹۹/۶ میلیمتر و کمترین آن در سال ۷۸ با ۱۶۹/۵ میلیمتر گزارش گردیده است. حداکثر بارش روزانه نیز در آذرماه ۱۳۶۵ با ۷۳/۶ میلیمتر در سامان ثبت گردیده است. تعداد روزهای بارانی در سامان به طور متوسط ۶۰ روز در سال و تعداد روزهای برفی نیز ۲۸ روز در سال است (نمودار ۱-۴) (اداره کل هواشناسی استان چهارمحال و بختیاری).

نمودار ۳-۴- میانگین بارندگی ماهیانه سامان



ماخذ: اداره کل هواشناسی استان چهارمحال و بختیاری، ۱۳۹۳

ج) باد:

براساس اطلاعات هواشناسی از مجموع مواد دیده‌بانی سالانه، ۷۷/۲ درصد از موارد دیده‌بانی توأم با آرامش هوا بوده و بیشترین موارد آرامش هوا در فصول سرد به ویژه ماه‌های آبان تا اواخر بهمن مشاهده می‌گردد. بادهای در سامان عمدتاً براساس اختلافات دمای موجود و بویژه در سمت جنوب غربی و جنوب جریان داشته، باد غالب در سامان، باد جنوب غرب می‌باشد (جدول ۱-۶). سرعت بادهای جنوب غربی معمولاً بین ۱۳ تا ۱۸ کیلومتر در ساعت بوده و تقریباً در تمام طول سال مشاهده می‌گردند و ۷/۷ درصد از کل موارد دیده‌بانی مربوط به این نوع بادهای می‌باشند.

متوسط شدت بادهای جنوبی ۱۰ گره در ساعت می‌باشند و ۱/۶ درصد از کل موارد دیده‌بانی توأم با وزش بادهای جنوبی بوده است. حداکثر سرعت وزش باد در فروردین ۱۳۷۹ با سرعت ۲۱ متر در ثانیه و از سمت جنوب گزارش شده است. در فصل بهار بیشترین وزش باد از سمت جنوب غرب با ۱۰/۲ درصد و میانگین سرعت ۳/۷ متر بر ثانیه است (جدول ۱-۷). ۷۲/۴ درصد موارد هوای آرام در این فصل گزارش شده است. در فصل تابستان بیشترین و کمترین میزان وزش باد مربوط به باد شمال و باد جنوب غرب با فراوانی ۰/۶ و ۶/۵ درصد و هوای آرام ۷۳/۷ درصد ثبت گردیده است. نمودار ۱-۵ گلبادهای فصلی سامان را نشان می‌دهد (طرح تفصیلی سامان، ۱۳۹۲).

جدول ۳-۲- درصد وزش باد و متوسط سرعت باد ماهیانه و سالیانه ایستگاه سینوپتیک سامان

جهت باد		فروردین	اردیبهشت	خرداد	تیر	مرداد	شهریور	مهر	آبان	آذر	دی	بهمن	اسفند	سالانه
شمال	درصد وزش باد	۰/۵	۰/۷	۰/۴	۰/۴	۰/۸	۰/۶	۰/۴	۰/۶	۰/۱	۰/۱	۰/۵	۰/۳	۰/۵
	متوسط سرعت باد	۱۷/۸	۱/۹	۱/۳	۱/۶	۱/۸	۱	۱/۸	۲/۲	۱	۱	۱/۶	۲	۳/۳
شمال شرقی	درصد وزش باد	۱/۱	۱/۴	۲	۳	۵/۵	۳	۲/۶	۱/۷	۱	۰/۹	۰/۷	۱/۲	۲
	متوسط سرعت باد	۳/۲	۳/۲	۳/۴	۳/۴	۳/۷	۳/۲	۳/۴	۳/۴	۲/۸	۲/۵	۳/۹	۳/۲	۳/۴
شرق	درصد وزش باد	۰/۵	۰/۷	۱/۶	۳/۵	۷/۲	۴/۳	۱/۶	۰/۸	۰/۲	۰/۹	۰/۶	۰/۷	۱/۹
	متوسط سرعت باد	۲/۳	۲/۷	۳	۳	۳/۵	۳/۱	۲/۹	۲/۳	۲	۱/۹	۲/۲	۲/۵	۳
جنوب شرقی	درصد وزش باد	۰/۸	۱/۱	۱/۳	۲/۸	۳/۵	۱/۳	۰/۹	۰/۹	۰/۸	۰/۵	۰/۸	۰/۹	۱/۳
	متوسط سرعت باد	۲/۹	۲/۵	۲/۶	۲/۷	۲/۸	۲/۷	۲/۶	۲/۳	۲/۳	۲/۱	۲/۴	۲/۷	۲/۶
جنوب	درصد وزش باد	۲/۸	۳/۴	۳/۶	۲/۸	۳	۲/۷	۲/۴	۲/۲	۱/۸	۱/۷	۲	۲/۴	۲/۶
	متوسط سرعت باد	۳/۲	۳/۲	۲/۷	۳	۲/۹	۲/۹	۳	۲/۸	۳/۲	۲/۸	۲/۵	۳/۱	۲/۹
جنوب غرب	درصد وزش باد	۱۰/۷	۱۰/۶	۹/۳	۸/۶	۲/۵	۶/۴	۶/۲	۷/۱	۶/۷	۶/۳	۷/۱	۸/۴	۷/۷
	متوسط سرعت باد	۳/۹	۳/۸	۳/۵	۳/۴	۲/۸	۳/۴	۳/۸	۳/۷	۳/۶	۳/۶	۳/۵	۳/۷	۳/۶
غرب	درصد وزش باد	۷/۲	۷/۱	۶/۲	۳/۷	۲/۸	۳/۵	۴	۲/۷	۳/۱	۳/۵	۴/۹	۶/۲	۴/۵
	متوسط سرعت باد	۳/۶	۳/۸	۳/۴	۳	۳/۱	۳/۴	۳/۷	۳/۴	۳/۴	۳	۳/۲	۳/۴	۳/۴
شمال غرب	درصد وزش باد	۳/۸	۳/۱	۲/۹	۱/۹	۱/۴	۱/۸	۱/۹	۱/۷	۱/۸	۱/۵	۲	۳/۲	۲/۳
	متوسط سرعت باد	۳/۵	۳/۸	۳/۲	۲/۶	۲/۳	۳	۳/۵	۲/۸	۲/۷	۲/۶	۲/۹	۳/۱	۳/۲
درصد هوای آرام		۷۲/۵	۷۲	۷۲/۷	۷۳/۳	۷۱/۴	۷۶/۵	۷۹/۹	۸۲/۲	۸۲/۵	۸۲/۷	۸۱/۴	۷۶/۷	۷۷/۲

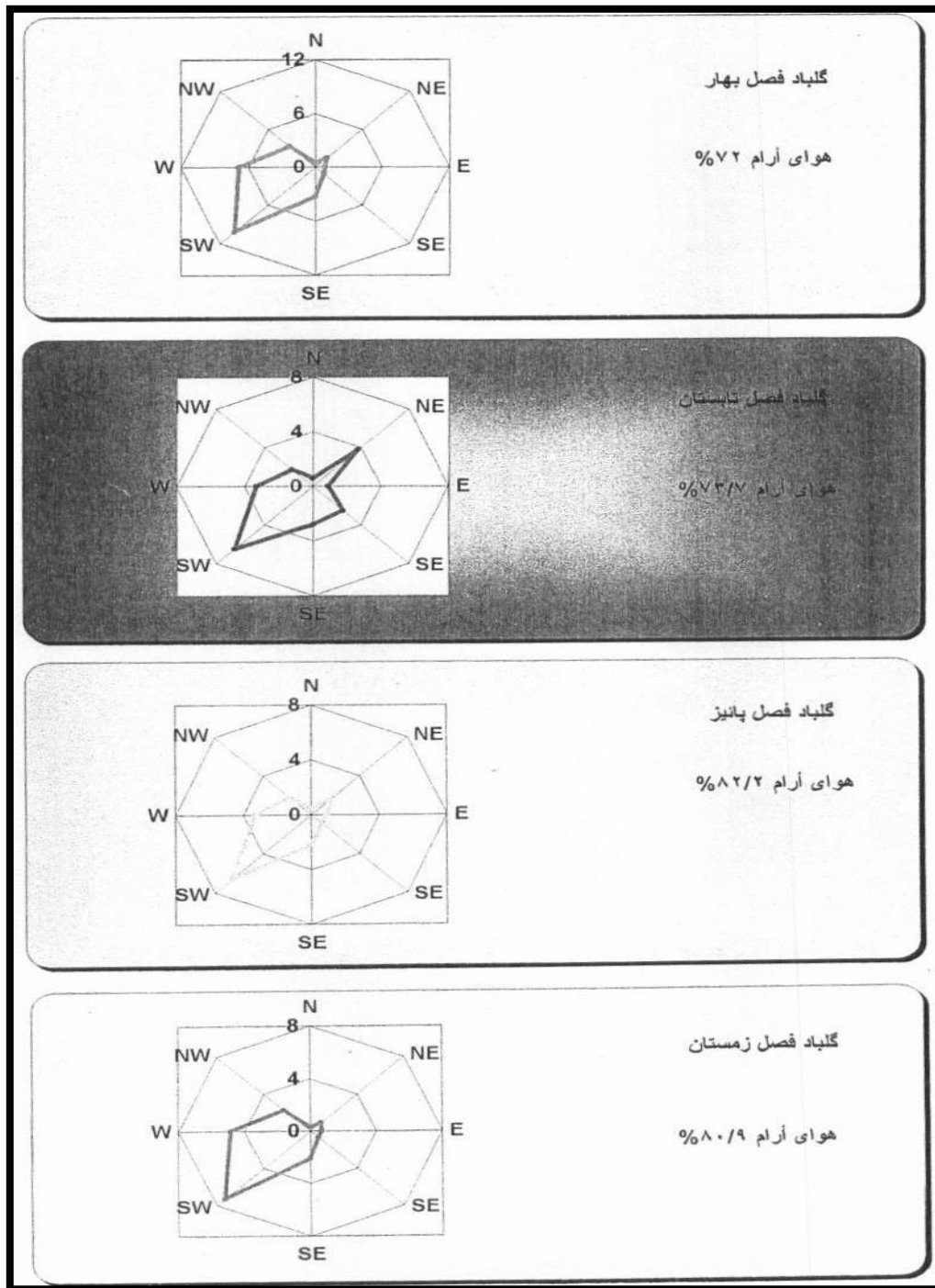
ماخذ: اداره کل هواشناسی استان چهارمحال و بختیاری، ۱۳۹۳

جدول ۳-۳- درصد وزش باد و متوسط سرعت بادهای فصلی ایستگاه سینوپتیک سامان

جهت باد		بهار	تابستان	پاییز	زمستان
شمال	درصد وزش باد	۰/۵	۰/۶	۰/۴	۰/۳
	متوسط سرعت باد	۷/۲	۱/۵	۱/۹	۱/۷
شمال شرق	درصد وزش باد	۱/۵	۳/۸	۱/۸	۰/۹
	متوسط سرعت باد	۳/۳	۳/۵	۳/۳	۳/۲
شرق	درصد وزش باد	۰/۹	۵	۰/۹	۰/۷
	متوسط سرعت باد	۲/۸	۳/۳	۲/۶	۲/۲
جنوب شرق	درصد وزش باد	۱/۱	۲/۵	۰/۹	۰/۷
	متوسط سرعت باد	۲/۶	۲/۷	۲/۴	۴/۴
جنوب	درصد وزش باد	۳/۳	۲/۸	۲/۲	۲/۱
	متوسط سرعت باد	۳	۲/۹	۳	۲/۸
جنوب غرب	درصد وزش باد	۱۰/۲	۶/۵	۶/۷	۷/۳
	متوسط سرعت باد	۳/۷	۳/۲	۳/۷	۳/۶
غرب	درصد وزش باد	۶/۸	۳/۳	۳/۳	۴/۸
	متوسط سرعت باد	۳/۶	۳/۱	۳/۵	۳/۲
شمال غرب	درصد وزش باد	۳/۳	۱/۷	۱/۸	۲/۳
	متوسط سرعت باد	۳/۵	۲/۹	۳	۲/۹
درصد هوای آرام		۷۲/۴	۷۳/۷	۸۲/۲	۸۰/۹

ماخذ: اداره کل هواشناسی استان چهارمحال و بختیاری، ۱۳۹۳

نمودار ۳-۵- گلبادهای فصلی سامان



ماخذ: اداره کل هواشناسی استان چهارمحال و بختیاری، ۱۳۹۳

از نظر زمین‌شناسی، سامان در محدوده روراندگی زون سنندج- سیرجان و بر روی گسل زاگرس قرار گرفته است. با توجه به این موضوع که ابرگسل زاگرس مرز واحد زمین‌شناسی زاگرس مرتفع و زون سنندج- سیرجان تعیین گردیده است، سامان در مرز این دو واحد قرار گرفته به نحوی که اگر به طرف شرق آن و خارج از منطقه ارتفاعات مشرف به رودخانه زاینده‌رود واقع در شمال حوضه پیش برویم ساختار زمین‌شناسی به زون سنندج نزدیک شده و در سمت غرب شباهت زیادی به ساختار زاگرس مرتفع دارد.

در واقع می‌توان چنین بیان نمود که سامان در پای زاگرس مرتفع قرار گرفته که آثاری از سازماندهی مربوط به زون سنندج- سیرجان در نواحی شرقی آن دیده می‌شود.

بیشترین رخنمون منطقه مربوط به تشکیلات آهکی دوره مزوزوئیک بوده و آهک‌های کرتاسه فوقانی و تحتانی بیشترین گستردگی را در آن داشته است و رسوبات دوران پرکامبرین و اول نیز در آن گستردگی کمی دارند.

در رسوبات دوران مزوزوئیک زمین‌های مربوط به تریاس در محدوده کوچکی رخنمون داشته و در زیر تشکیلات ژوراسیک با ضخامت در حدود ۱۰۰ متر قرار دارند و رخساره آن شامل رسوبات دولومیتی نازک لایه و فسیل دار آهک‌های رسی و ماسه سنگ و شیل بوده که تقریباً مشابه سازندهای خانه کت در فارس است. تشکیلات ژوراسیک که به طور هم شیب بر روی سازماندهی خانه کت قرار گرفته در بخش زیرین بیشتر دولومیت و شیل و بخش بالایی رس

دارای لایه های متناوب آهکی می باشد و در ارتفاعات رخ و پنجه در سطح محدودی وجود دارند. در این قسمت بیشتر دارای لیتولوژی شیل- آهک کنگلومرا و ماسه سنگ و کانی های آندزیتی می باشند.

تشکیلات کرتاسه تقریباً در اکثر مناطق وجود دارند و از نظر لیتولوژی شامل ماسه سنگ، شیل، آهک های نازک لایه، آهک های ریفی، مارن و آهک های اربیتولیندار می باشند. تشکیلات کرتاسه زیرین در ارتفاعات شرقی و شمال شرقی سامان و به طور ممتد رخنمون داشته و از نظر لیتولوژی شامل ماسه سنگ و شیل قرمز با میان لایه نازک آهکی رسی، شیل های کربناته و آهک های شیلی سیاه می باشند. رسوبات کرتاسه فوقانی و میانی، شامل سازندهای کژدمی، سرواک، سورگاہ و ایلام بوده که روی هم تحت عنوان آهک های بنگستان معروفند و در محدوده شمال و شرق سامان رخنمون گسترده ای داشته و از نظر هیدرولوژی دارای اهمیت می باشند.

همچنین رسوبات دوران چهارم به طور وسیعی در مناطق پست، دشت ها، دریاها و دامنه های کم شیب مشرف به دشت واقع در جنوب و غرب سامان گسترده ای داشته که هر چه به سمت شهر و بخش های شمالی و شرقی نزدیک می شویم از عمق آنها کاسته می شود به طوری که بسیاری از بناهای شهر بر روی سنگ مادر نهاده شده اند.

از نظر طول عمر نیز هر چه به طرف دشت نزدیک می شویم قدمت رسوبات بیشتر می شوند که این نشان دهنده جهت رسوب گذاری می باشند. رسوبات دامنه از قطعات سنگ، ریگ، شن،



ماسه به همراه خاک نسبتاً جوان تشکیل شده که جهت شستشوی آن از بالا به پایین بوده و در تشکیلات مربوطه افق تجمع خاک آهک در نزدیک سطح زمین مشاهده می‌شود (همان منبع).

### ۳-۳-۴- خاک شناسی و تیپ اراضی منطقه

در این منطقه خاک‌ها از دامنه کوه به صورت واریزه‌ای شروع شده، این نوع خاک‌ها کاملاً تکامل نیافته‌اند و به تدریج که حمل مواد بیشتر گشته، سنگریزه‌ها مدور و آبرفت‌های بادبزنی شکل دارای سنگریزه مشاهده می‌گردند. در این بخش خاک تکامل پیدا کرده و افق‌های کامبیک و کلسیک ظاهر می‌شوند. این دو واحد عموماً به صورت مرتع و سطح کمی از آن نیز زیر کشت زراعت‌های آبی یکساله می‌ماند. واریزه‌های اطراف دشت سامان براساس طبقه‌بندی اراضی جزو اراضی درجه سه و چهار با محدودیت جنس خاک و پستی و بلندی است. در قسمت دشت‌های دامنه‌ای که عمده سطح اراضی کشاورزی این دشت را تشکیل می‌دهد خاک دارای تکامل بوده و افق‌های آرچلیک و کلسیک (افق تجمع رس و آهک) تشکیل گردیده و این خاک‌ها فاقد سنگریزه و پستی و بلندی و فرسایش می‌باشند که از نظر طبقه‌بندی اراضی برای آبیاری جزو اراضی درجه یک و دو محسوب می‌گردند و محدودیتی جز بافت سنگین خاک ندارند. در میانه دشت اراضی پست که عموماً چمنی و باتلاقی بوده و دارای محدودیت زهکشی می‌باشند از نظر طبقه‌بندی اراضی جزو اراضی درجه پنج با محدودیت زیاد زهکشی محسوب می‌گردند (طرح تفصیلی سامان، ۱۳۹۲).

۳-۳-۴- منابع آب

### الف- آب‌های زیرزمینی

نوع بافت و جنس خاک نقش عمده‌ای در تغذیه سفره‌های آب زیرزمینی و منابع آب آن دارند. عمق رسوبات آبرفتی در تمام دشت یکسان نمی‌باشند. در ناحیه نافچ عمق رسوبات آبرفتی حداکثر به ۱۲۰ متر می‌سد و سنگ کف در بخشی از این ناحیه از آهک‌های کرتاسه زیرین تشکیل گردیده است. در دشت اصلی سامان ضخامت متوسط آبرفت به حدود ۱۰۰ متر و در ناحیه هفشجان ضخامت آبرفت حدود ۵۰ متر می‌باشد.

به طور کلی سفره آب دشت سامان از نوع آزاد بوده و ضخامت لایه ابدار آن بین ۱۰ تا ۱۵۰ متر متغیر می‌باشد. سطح آب دشت به طور تقریبی حداقل ۳/۲۵ و حداکثر ۱۶۱ متر متغیر می‌باشد. جهت جریان و شیب آب زیرزمینی دقیقاً معلوم می‌باشد ولی در دشت اصلی سامان جهت جریان آب زیرزمینی به سمت جنوب غرب و قسمت‌های غربی از جنوب شرق به طرف شمال غرب می‌باشد و شیب آب زیرزمینی در دشت سامان بین ۱/۶ تا ۱۳/۹ در متغیر است.

مجموع تخلیه سالانه آب در سال ۷۹-۸۰ از دشت سامان برابر با ۲۵۳/۵ میلیون مترمکعب و میزان افت سطح آب زیرزمینی در سال ۷۸-۸۰ برابر با ۲/۴- متر برآورد گردیده است. در طی

۱۸ سال، میزان افت کلی سطح آب دشت سامان ۱۰/۳- متر و متوسط سالانه افت سطح آب زیرزمینی ۰/۶- متر می باشد.

بررسی نتایج شیمیایی بر روی نمونه‌های مختلف از منابع آب زیرزمینی دشت، نشان می‌دهد که هدایت الکتریکی این منابع از ۳۳۰ تا ۱۱۰۰ میکروموس بر سانتیمتر متغیر می باشد و آب این منابع از نظر کشاورزی با هیچگونه محدودیتی مواجه نیست و کیفیت آب برای شرب در حد مطلوب قرار دارد (سازمان آب و فاضلاب استان چهارمحال و بختیاری).

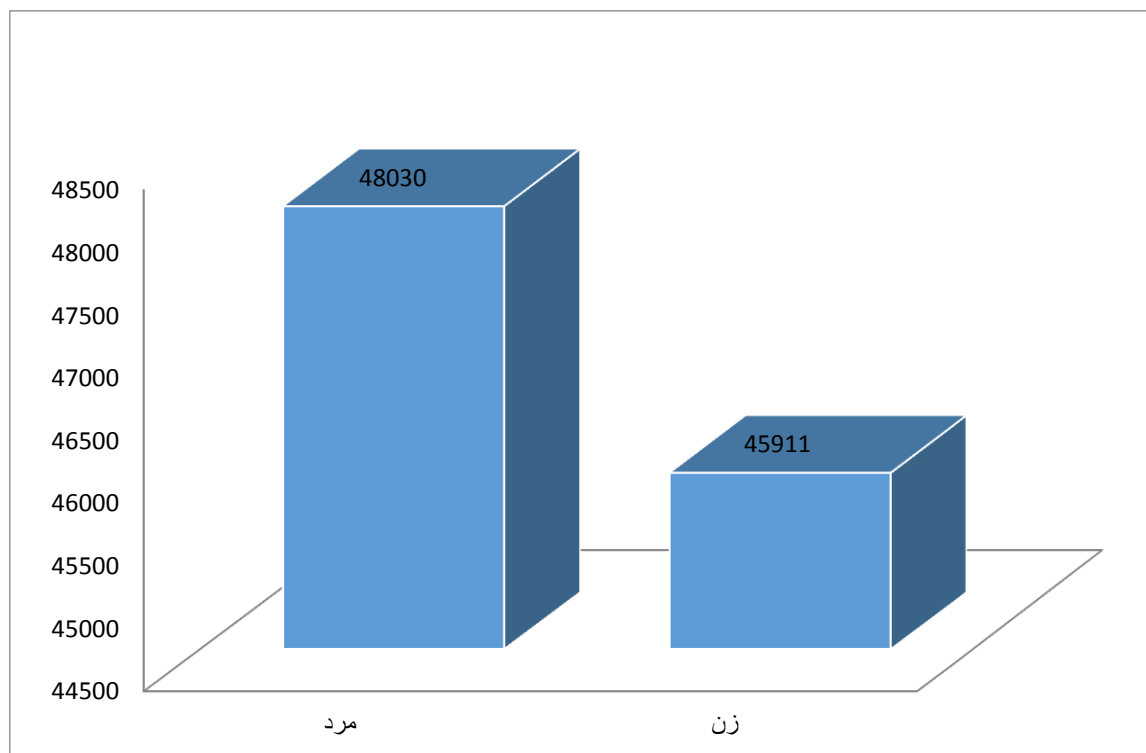
### ۳-۴- مراکز آموزشی

دانشگاه پیام نور واحد سامان: دانشگاه پیام نور سامان در سال ۸۶ با یک رشته تحصیلی (مدیریت صنعتی) و با ۷۵ نفر دانشجو فعالیت خود را آغاز نمود. اکنون تعداد رشته‌های تحصیلی در دانشگاه هشت رشته (مدیریت صنعتی، مدیریت جهانگردی، حسابداری، علوم اقتصادی، مهندسی صنایع، مهندسی مدیریت پروژه، ریاضیات و کاربردها، مترجمی زبان انگلیسی) در مقطع کارشناسی و با پذیرش از طریق دوره‌های رسمی و فراگیر، بدون آزمون در حال حاضر به ۵۰۰ دانشجو خدمات رسانی می‌نماید.

**نمودار ۱- فراوانی جمعیت شهرستان سامان بر اساس جنسیت**

تعداد	جنسیت
48030	مرد
45911	زن

ماخذ: مرکز امار ایران، ۱۳۹۴

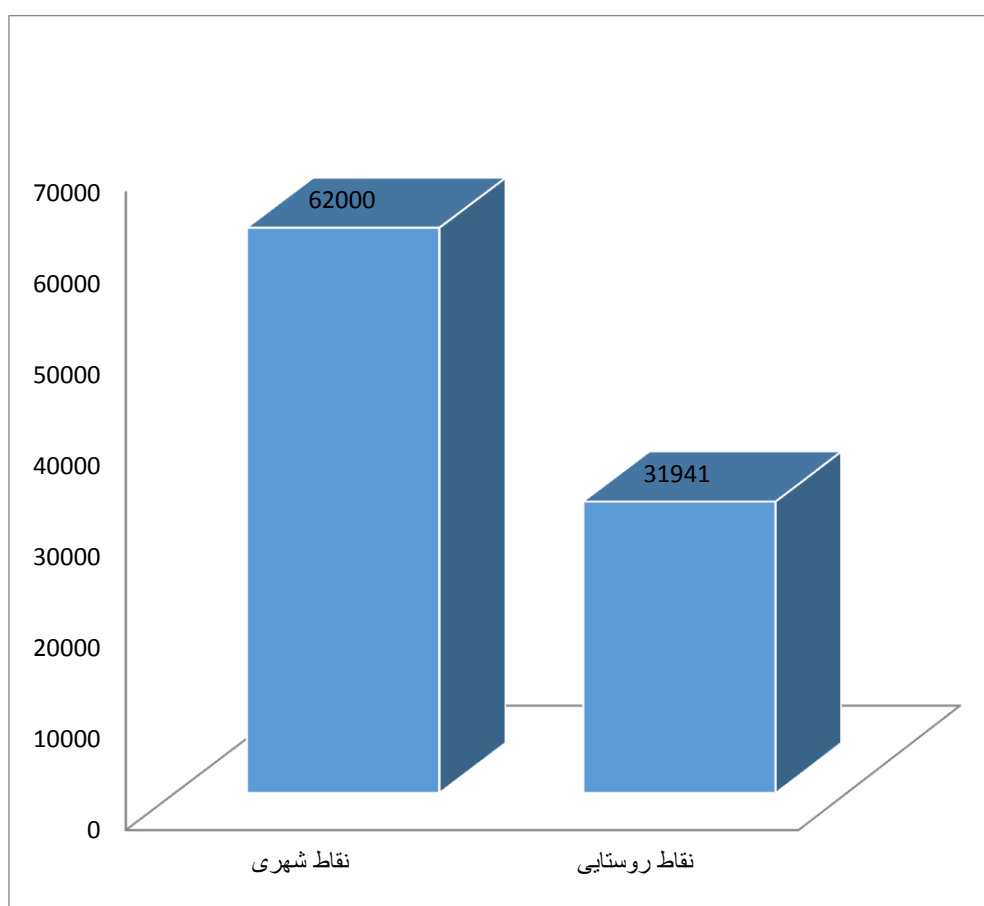


ماخذ: مرکز امار ایران، ۱۳۹۴

## نمودار ۲- فراوانی جمعیت شهرستان سامان بر اساس مناطق شهری و روستایی

منطقه	جمعیت
شهری نقاط	62000
روستایی نقاط	31941

ماخذ: مرکز آمار ایران، ۱۳۹۴

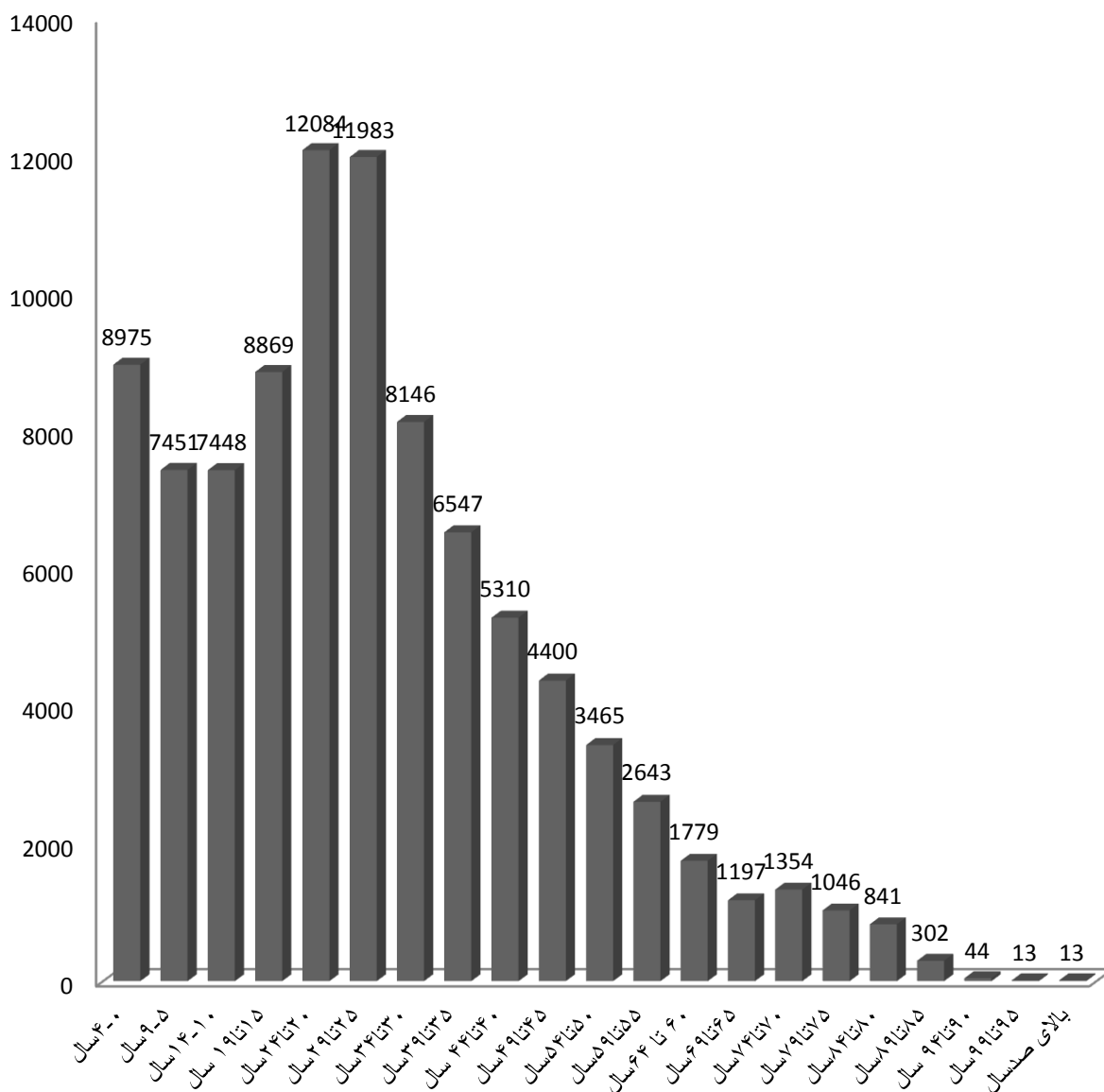


ماخذ: مرکز آمار ایران، ۱۳۹۴

### نمودار ۳- فراوانی جمعیت شهرستان سامان بر اساس سن

سن	تعداد
0-4 سال	8975
5-9 سال	7451
10-14 سال	7448
15 تا 19 سال	8869
20 تا 24 سال	12084
25 تا 29 سال	11983
30 تا 34 سال	8146
35 تا 39 سال	6547
40 تا 44 سال	5310
45 تا 49 سال	4400
50 تا 54 سال	3465
55 تا 59 سال	2643
60 تا 64 سال	1779
65 تا 69 سال	1197
70 تا 74 سال	1354
75 تا 79 سال	1046
80 تا 84 سال	841
85 تا 89 سال	302
90 تا 94 سال	44
95 تا 99 سال	13
بالای صدسال	13

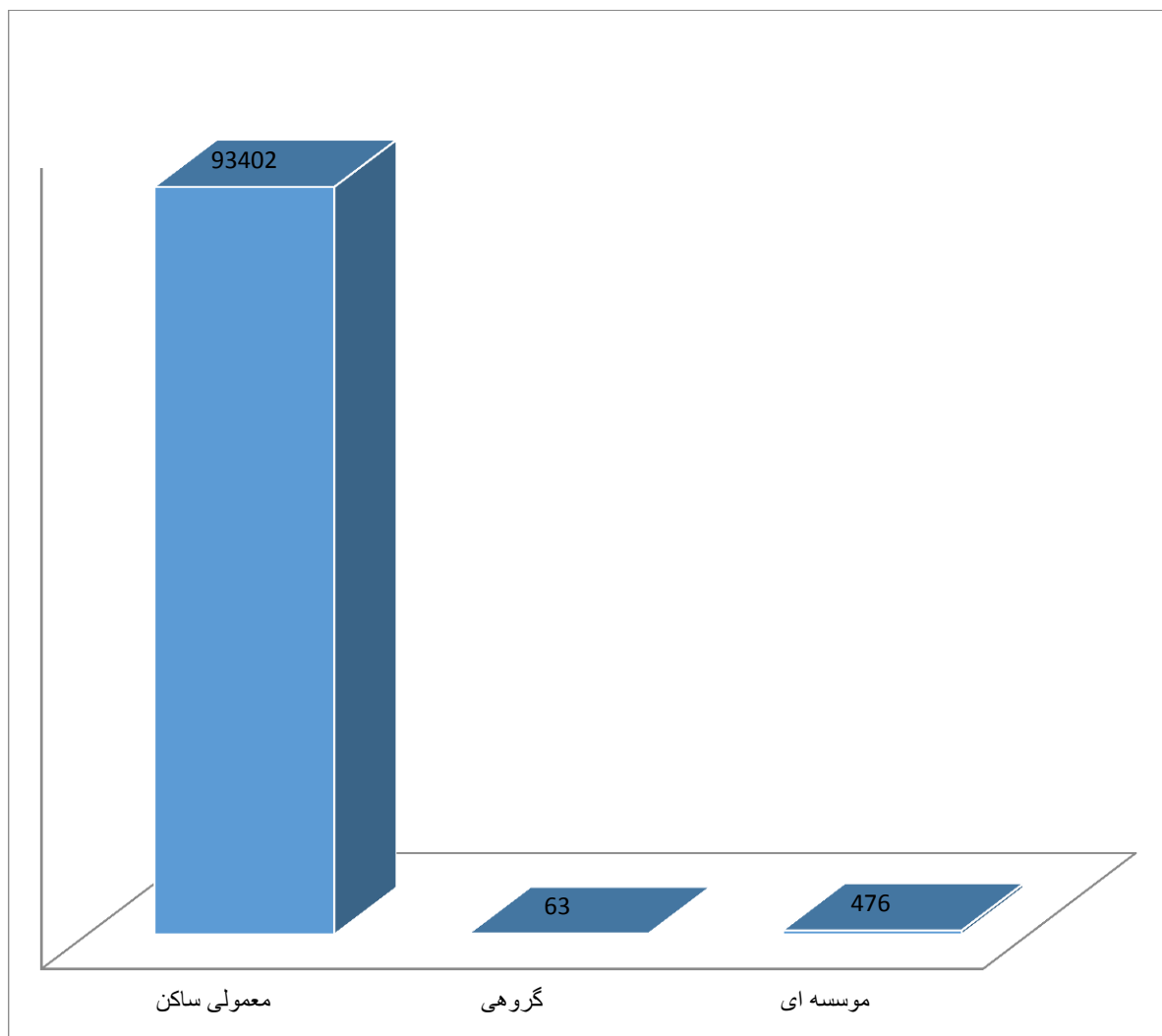
ماخذ: مرکز امار ایران، ۱۳۹۴



ماخذ: مرکز امار ایران، ۱۳۹۴

#### نمودار ۴- فراوانی جمعیت شهرستان سامان بر اساس محل سکونت

محل سکونت	جمعیت
معمولی ساکن	93402
گروهی	63
موسسه ای	476

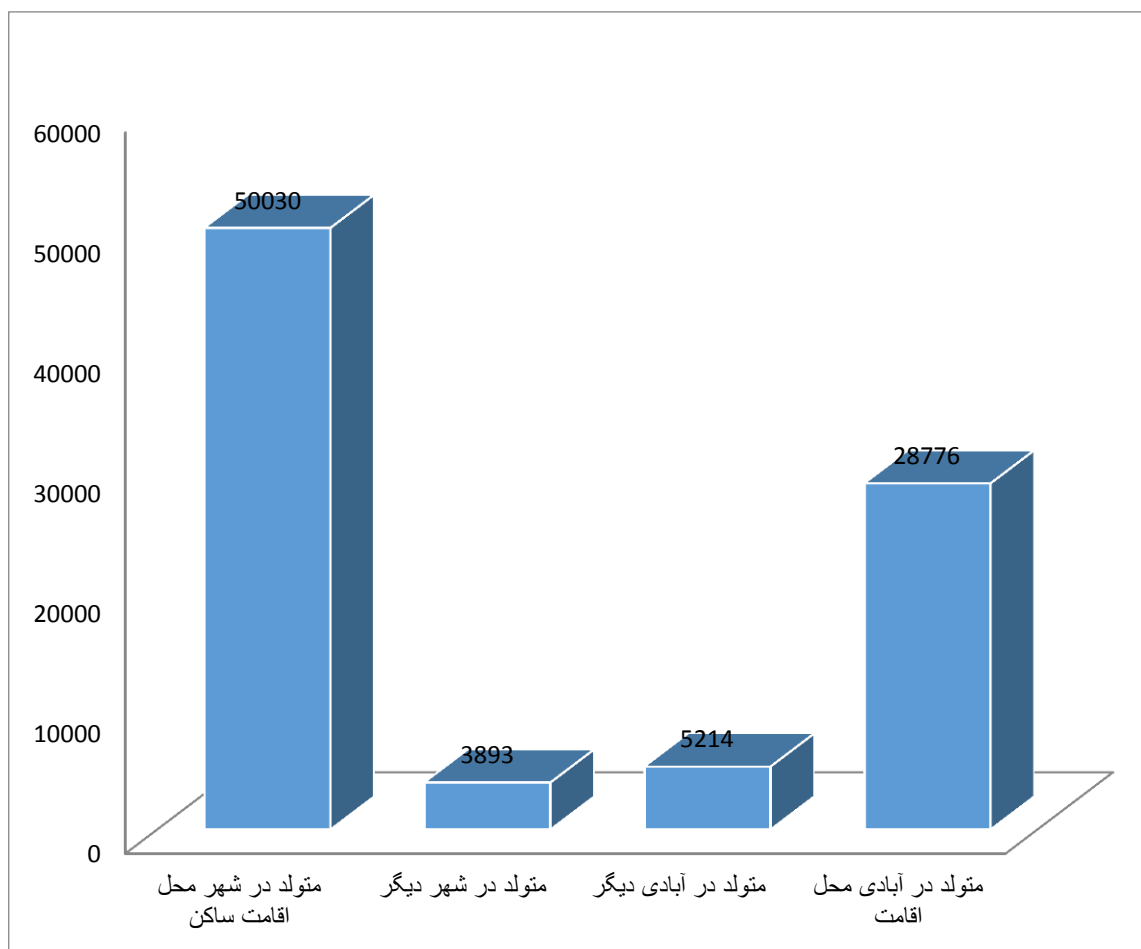


### نمودار ۵- فراوانی جمعیت شهرستان سامان بر اساس محل تولد

محل تولد	تعداد
متولد در شهر محل اقامت ساکن	50030
متولد در شهر دیگر	3893
متولد در آبادی دیگر	5214
متولد در آبادی محل اقامت	28776

ماخذ: مرکز امار ایران، ۱۳۹۴



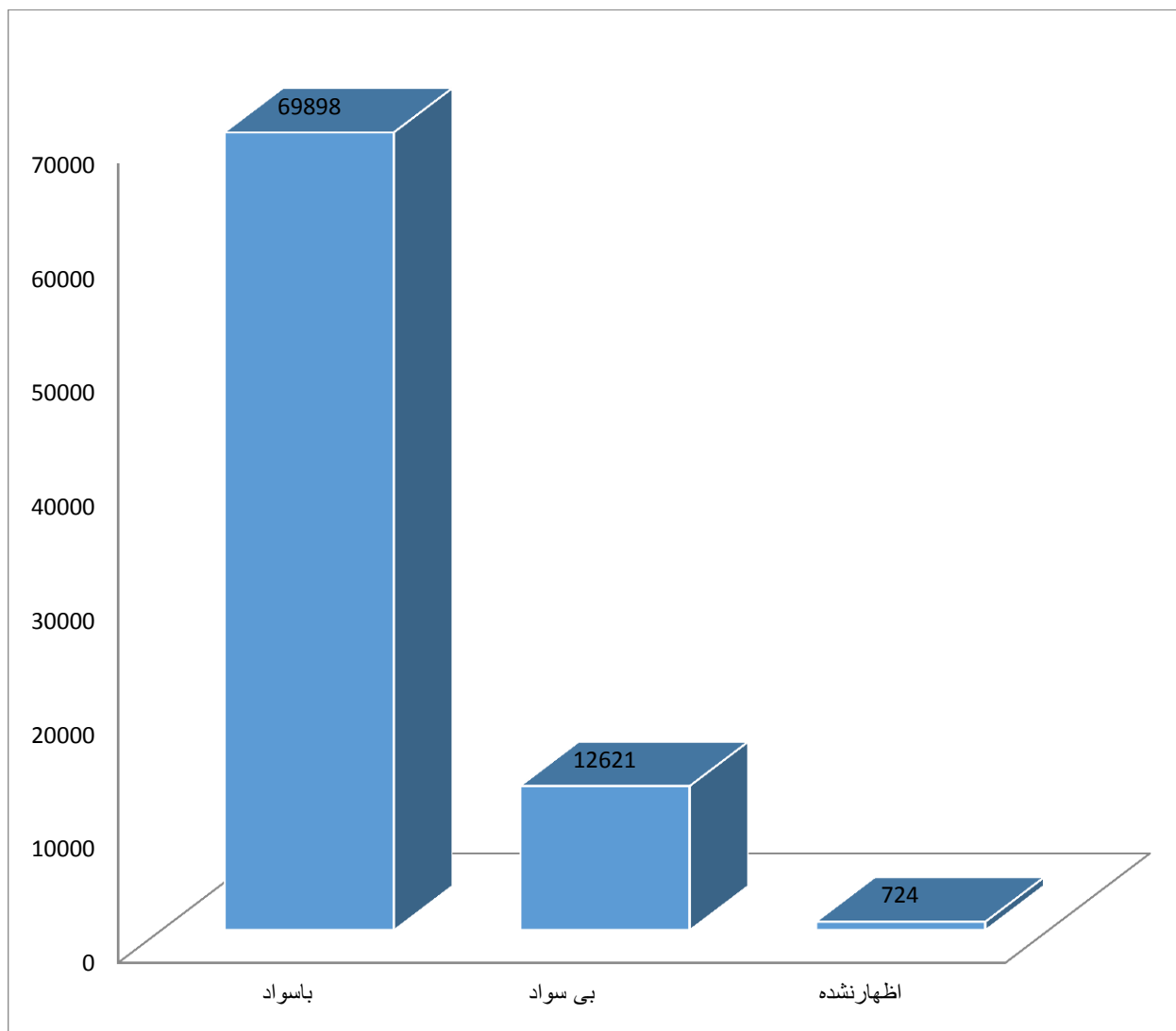


ماخذ: مرکز امار ایران، ۱۳۹۴

### نمودار ۶- فراوانی جمعیت شهرستان سامان بر اساس سواد

وضعیت سواد	تعداد
باسواد	69898
بی سواد	12621
اظهارنشده	724

ماخذ: مرکز امار ایران، ۱۳۹۴



ماخذ: مرکز امار ایران، ۱۳۹۴

# فصل چهارم

## تجزیه و تحلیل آماری

## ۴-۱- معرفی مدل SPSS

از مدل SPSS t تک نمونه ای استفاده شده است. آزمون t تک نمونه ای که ساده ترین نوع آزمون های t است جهت تعیین این که آیا میانگین مشاهده شده در نمونه که به صورت تصادفی از جامعه انتخاب شده است، مقداری برابر با میانگین مفروض جامعه دارد یا خیر، به کار می رود.

برای محاسبه آزمون تک نمونه ای t همانند محاسبه سایر آزمون ها از جمله آنچه برای آزمون Z گفته شد باید مراحل زیر طی شود:

گام اول فرضی که قرار است آزمایش شود و فرض مخالف آن بیان شود در آزمون تک نمونه ای فرض صفر بیان می کند که میانگین نمونه مساوی است با میانگین جامعه ای که نمونه از آن انتخاب شده است. فرض به این شکل نوشته می شود:

$$H_0: \mu = \bar{X}$$

فرض خلاف مدعی وجود تفاوت بین میانگین محاسبه شده نمونه با میانگین جامعه مربوط به آن است. این فرض می تواند به صورت بدون جهت و یا جهت دار بیان شود. فرض خلاف بدون جهت ادعا می کند که میانگین نمونه با میانگین جامعه مورد نظر تفاوت دارد ولی جهت آن تفاوت را بیان نمی کند ولی در فرض خلاف جهت دار، جهت تفاوت بین میانگین نمونه و میانگین جامعه بیان می شود. مثلاً ( یعنی میانگین جامعه از میانگین نمونه بیشتر است ) یا ( یعنی میانگین جامعه از میانگین نمونه کوچک تر است ). برای فرض های بدون جهت، آزمون دو دامنه و برای فرض های جهت دار آزمون یک دامنه مورد استفاده قرار می گیرد.

## جامعه آماری

برای یک جامعه آماری، ضریب همبستگی جامعه به صورت زیر تعریف می‌شود:

$$\rho_{X,Y} = \frac{\text{cov}(X, Y)}{\sigma_X \sigma_Y} = \frac{E[(X - \mu_X)(Y - \mu_Y)]}{\sigma_X \sigma_Y}$$

که در آن  $\text{cov}$  کوواریانس،  $\sigma_X$  انحراف معیار متغیر  $X$ ،  $\mu_X$  میانگین متغیر  $X$  و  $E$  امید ریاضی را نشان می‌دهد.

ضریب همبستگی پیرسون برای یک نمونه آماری با  $n$  زوج داده  $(X_i, Y_i)$  به صورت زیر تعریف می‌شود:

$$r = \frac{\sum_{i=1}^n (X_i - \bar{X})(Y_i - \bar{Y})}{\sqrt{\sum_{i=1}^n (X_i - \bar{X})^2} \sqrt{\sum_{i=1}^n (Y_i - \bar{Y})^2}}$$

تعریف زیر نیز معادل تعریف بالاست:

$$r = \frac{1}{n-1} \sum_{i=1}^n \left( \frac{X_i - \bar{X}}{s_X} \right) \left( \frac{Y_i - \bar{Y}}{s_Y} \right)$$

که در آن کمیت‌ها به صورت زیر تعریف شده‌اند:

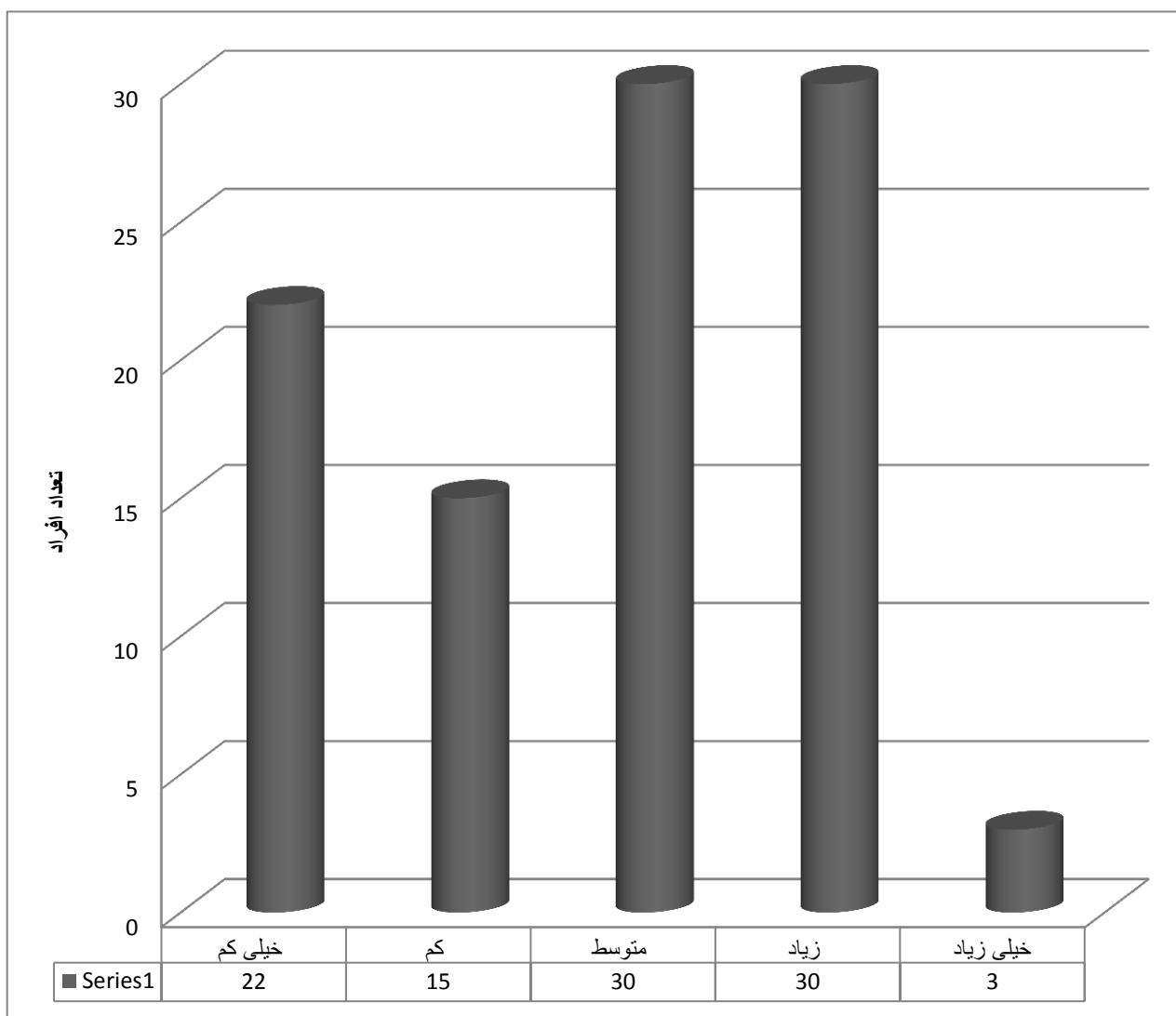
$$\bar{X} = \frac{1}{n} \sum_{i=1}^n X_i, \text{ and } s_X = \sqrt{\frac{1}{n-1} \sum_{i=1}^n (X_i - \bar{X})^2}$$

## ۴-۳-آمار توصیفی

نتایج حاصل از سوالات تحقیق به صورت زیر می باشد:

سوال ۱: به نظر شما امنیت در شهر تا چه حد نامناسب است؟

نمودار ۴-۴- بررسی نتایج بدست آمده از سوال ۱

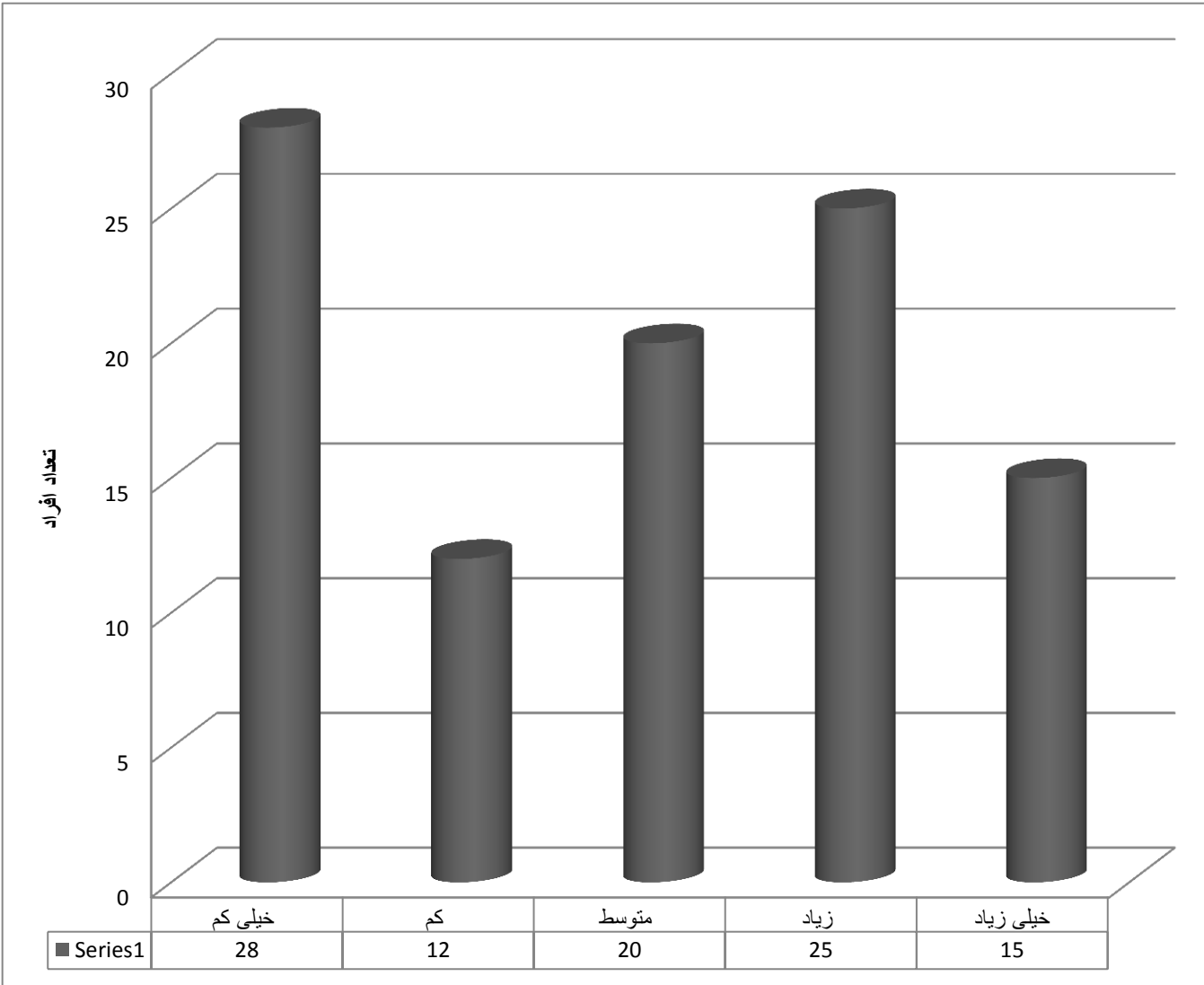


ماخذ: محاسبات نگارنده

همانطور که مشاهده می شود بیشترین نظرات مربوط به گزینه زیاد و متوسط می باشد.

سوال دوم : به نظر شما آرامش در شهر تا چه حد نامناسب است؟

نمودار ۵-۴- نتایج بدست آمده از سوال ۲

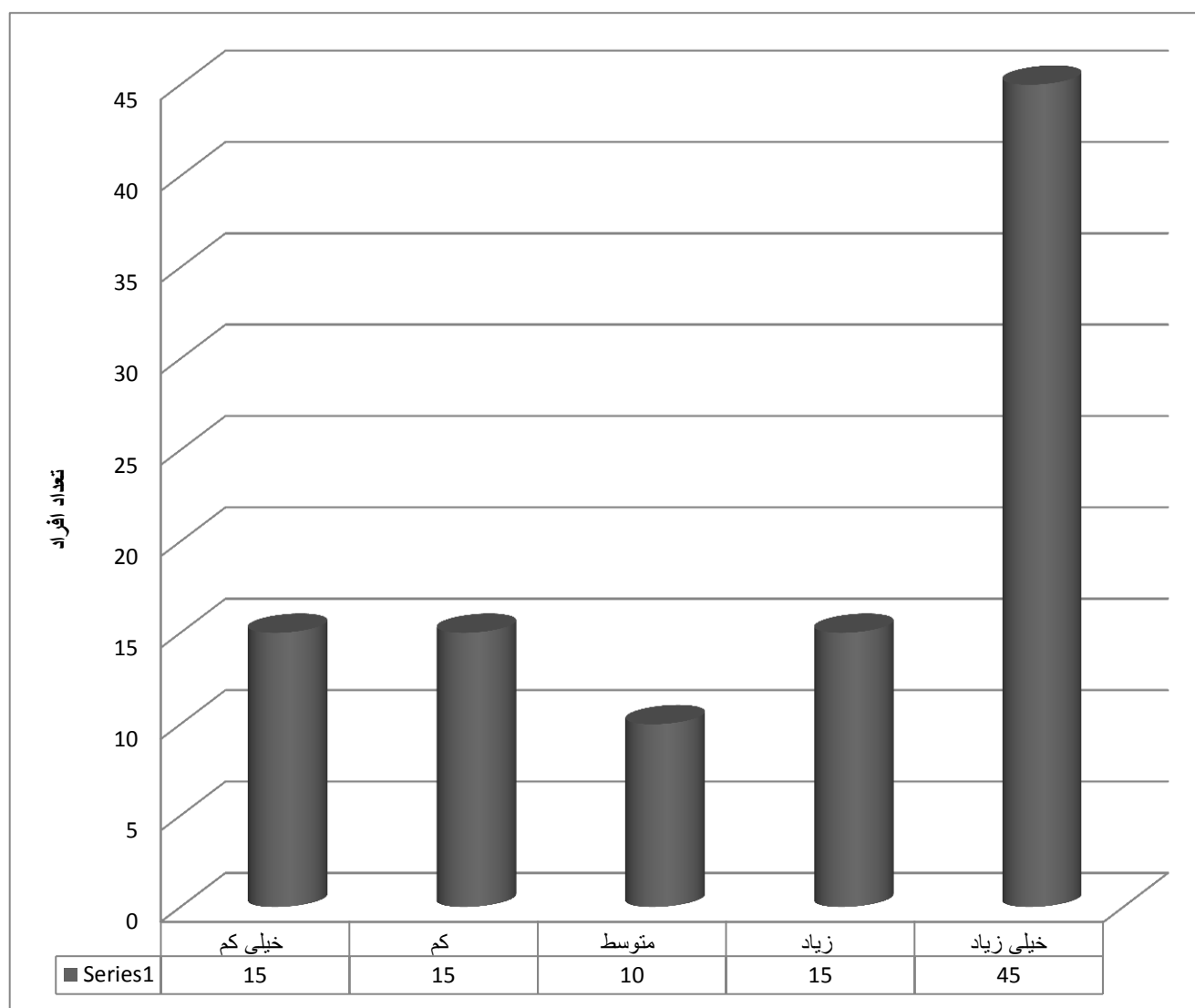


ماخذ: محاسبات نگارنده

همانطور که از نتایج حاصل مشخص است بیشترین تعداد پاسخ مربوط به گزینه زیاد و متوسط می باشد

سوال سوم : به نظر شما نظم عمومی در شهر تا چه حد نامناسب است؟

نمودار ۶-۴- نتایج بدست آمده از سوال ۳



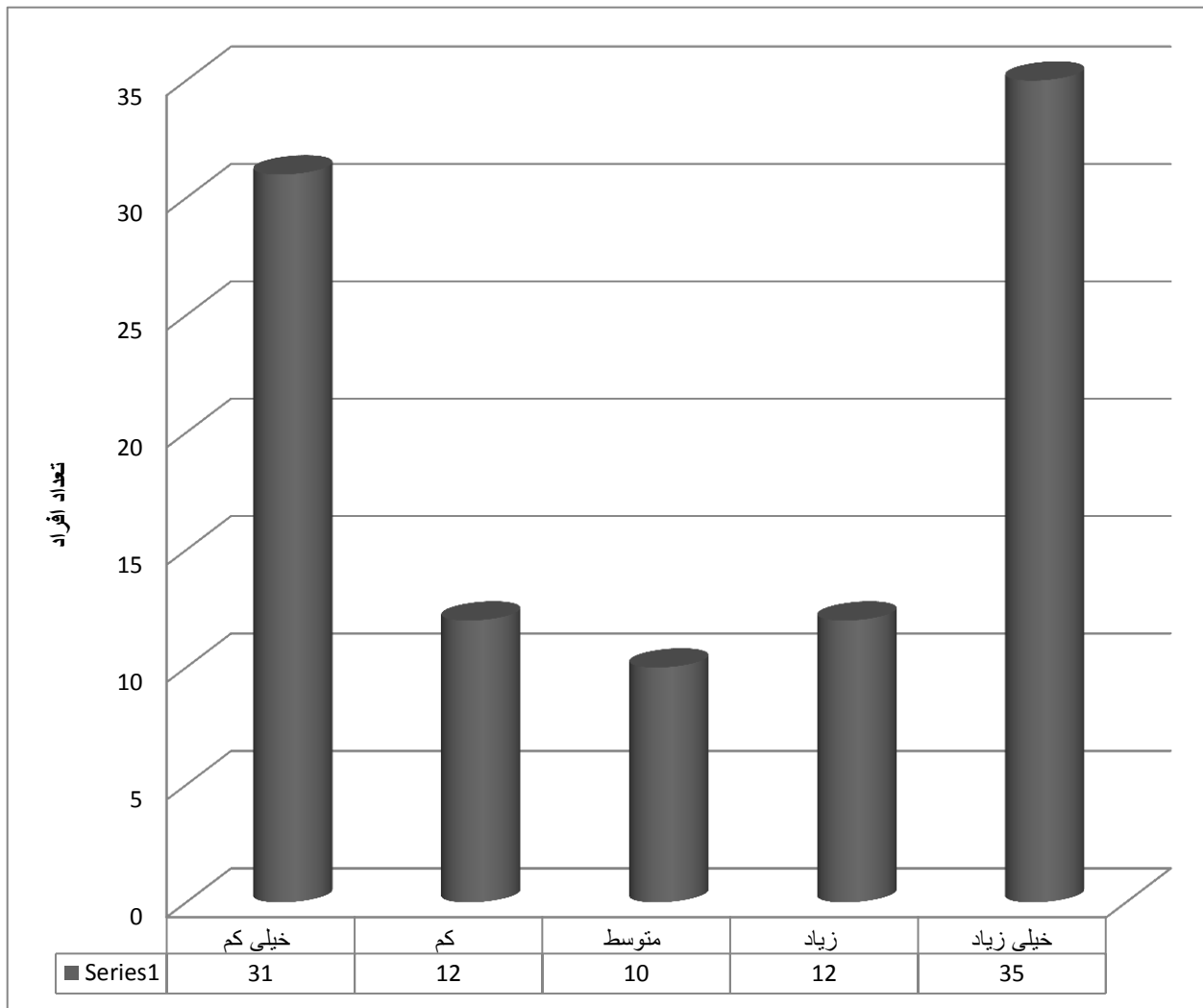
ماخذ: محاسبات نگارنده

همانطور که از نتایج جدول مشخص است بیشترین تعداد پاسخ مربوط به گزینه ی خیلی زیاد و سایر گزینه ها تقریباً تعداد پاسخ یکسانی دارند.



سوال چهارم: به نظر شما قانون مداری در شهر تا چه حد نامناسب است؟

نمودار ۷-۴- نتایج بدست آمده از سوال ۴

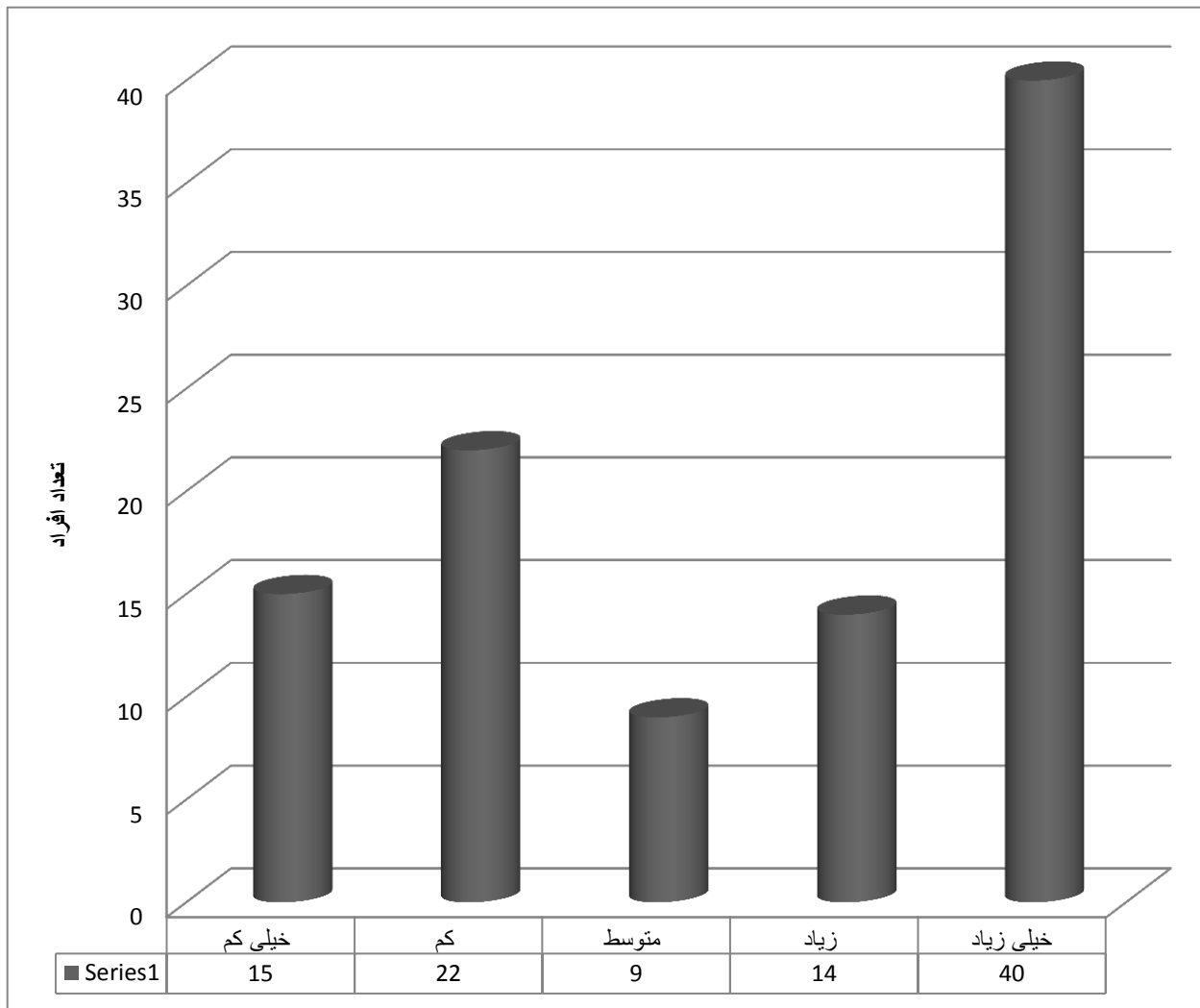


ماخذ: محاسبات نگارنده

همانطور که مشاهده می شود بیشترین تعداد پاسخ مربوط به گزینه ی زیاد می باشد و کمترین گزینه نیز مربوط به گزینه متوسط است.

سوال پنجم: به نظر شما بهداشت در شهر تا چه حد نامناسب است؟

نمودار ۸-۴- نتایج بدست آمده از سوال ۵

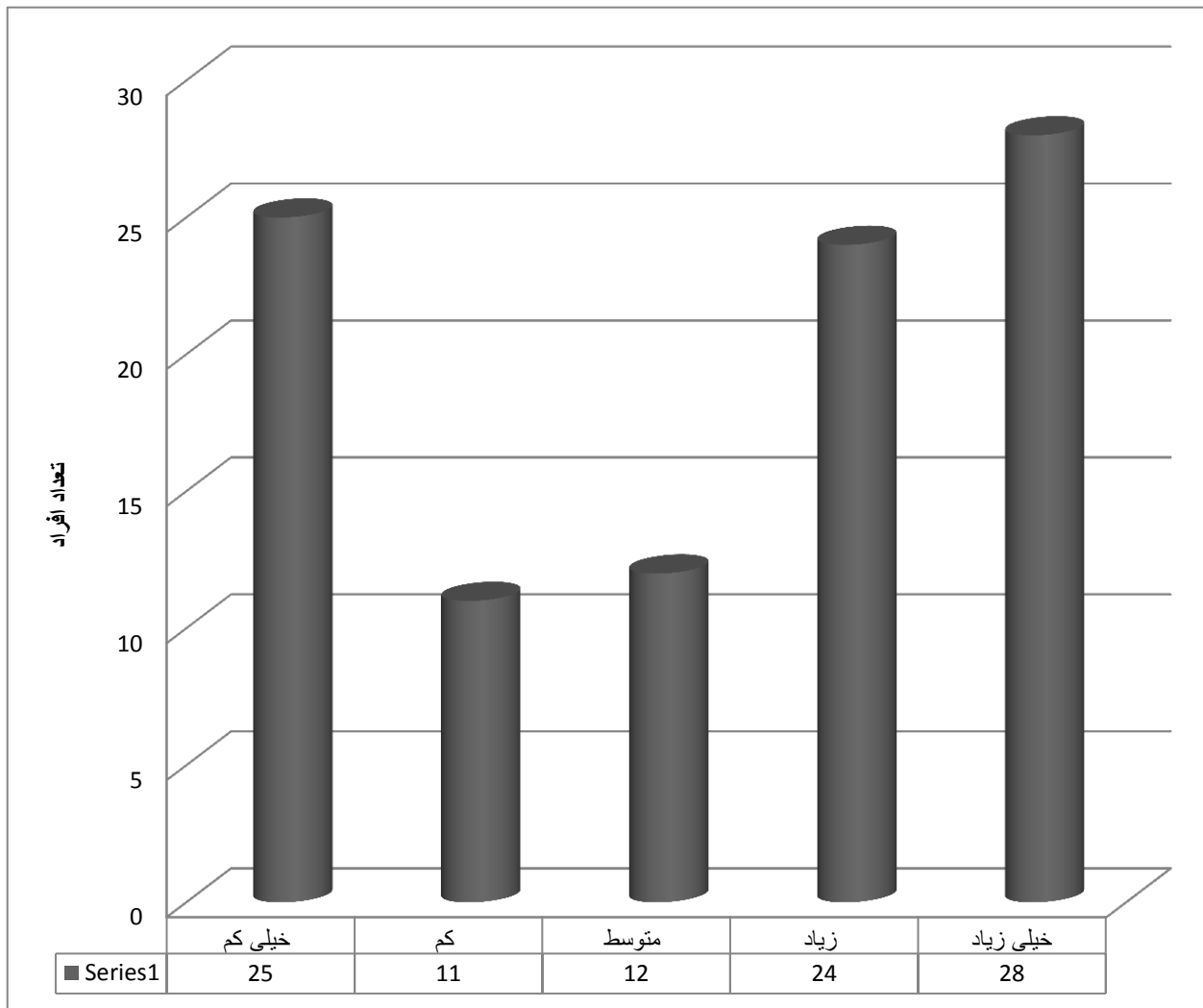


ماخذ: محاسبات نگارنده

همانطور که مشاهده می شود بیشترین تعداد پاسخ مربوط به گزینه ی خیلی زیاد می باشد و کمترین گزینه نیز مربوط به گزینه متوسط است.

سوال ششم: به نظر شما دوستی های خیابانی در شهر به چه میزان است؟

نمودار ۹-۴- نتایج بدست آمده از سوال ۶

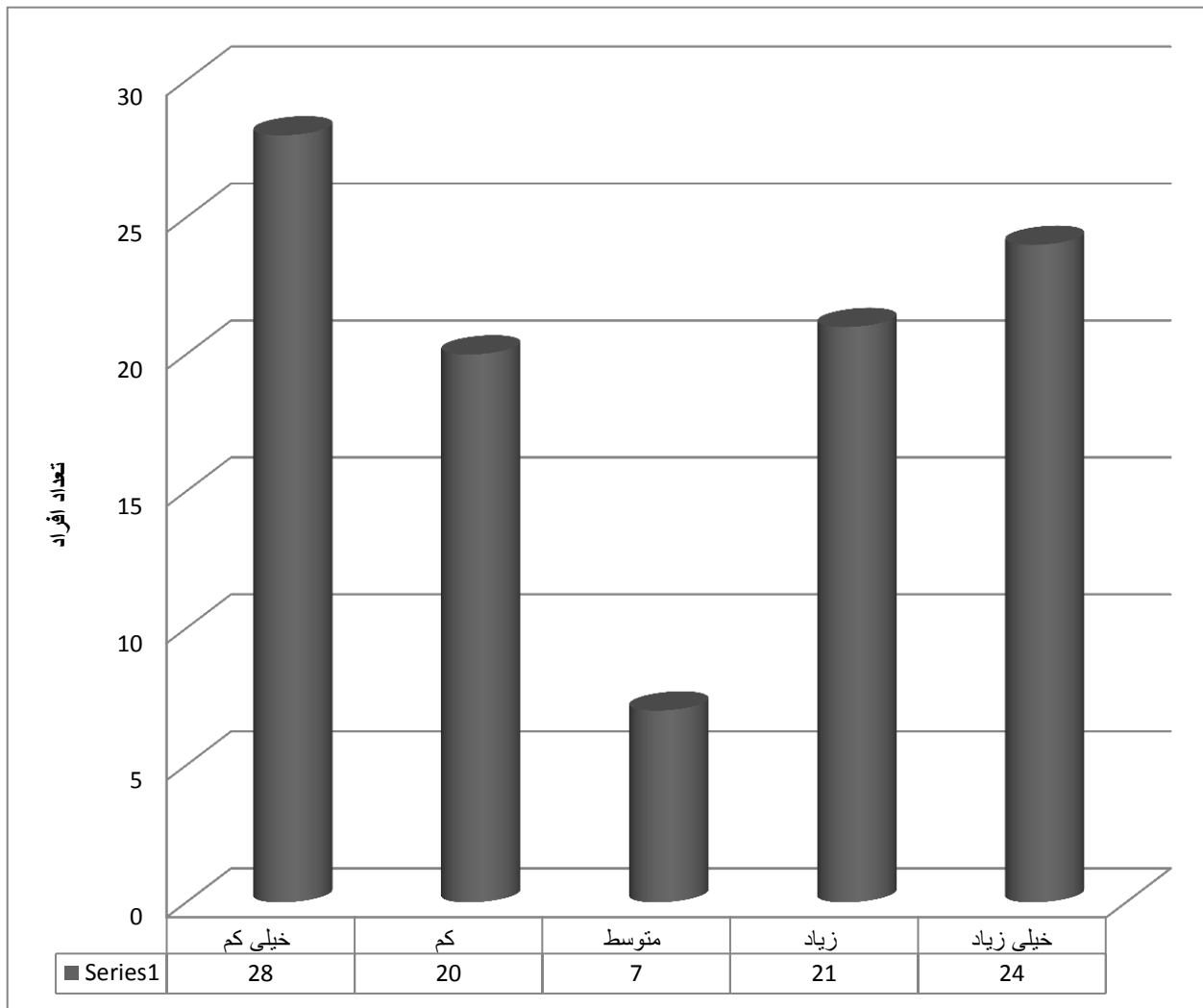


ماخذ: محاسبات نگارنده

همانطور که مشاهده می شود بیشترین تعداد پاسخ مربوط به گزینه ی خیلی زیاد می باشد و کمترین گزینه نیز مربوط به گزینه کم است.

سوال هفتم: به نظر شما ناهنجاری های اجتماعی در شهر به چه میزان است؟

نمودار ۱۰-۴- نتایج بدست آمده از سوال ۷

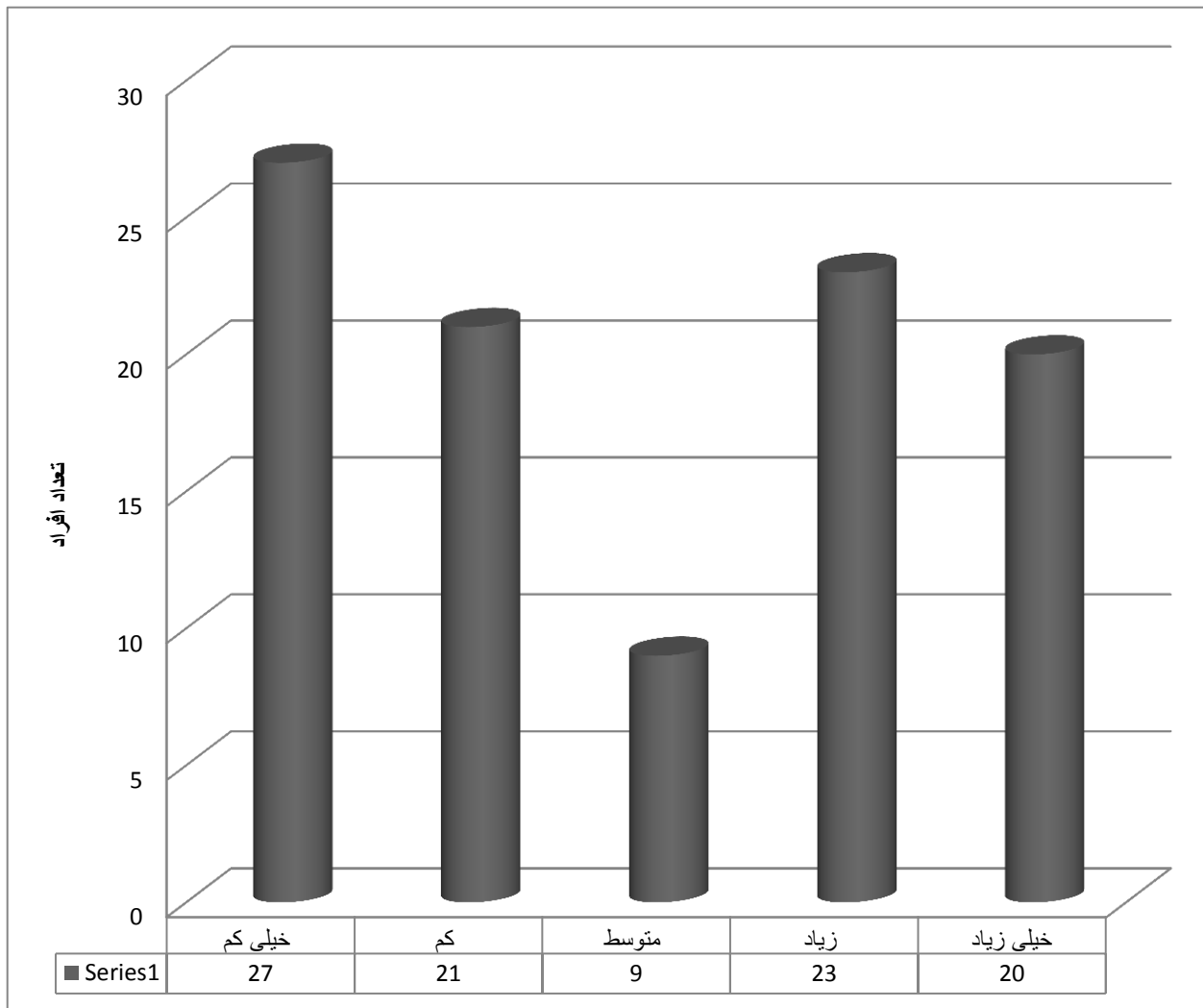


ماخذ: محاسبات نگارنده

همانطور که مشاهده می شود بیشترین تعداد پاسخ مربوط به گزینه ی خیلی زیاد می باشد و کمترین گزینه نیز مربوط به گزینه متوسط است.

سوال هشتم: به نظر شما اعتیاد در شهر به چه میزان است؟

نمودار ۱۱-۴- نتایج بدست آمده از سوال ۸

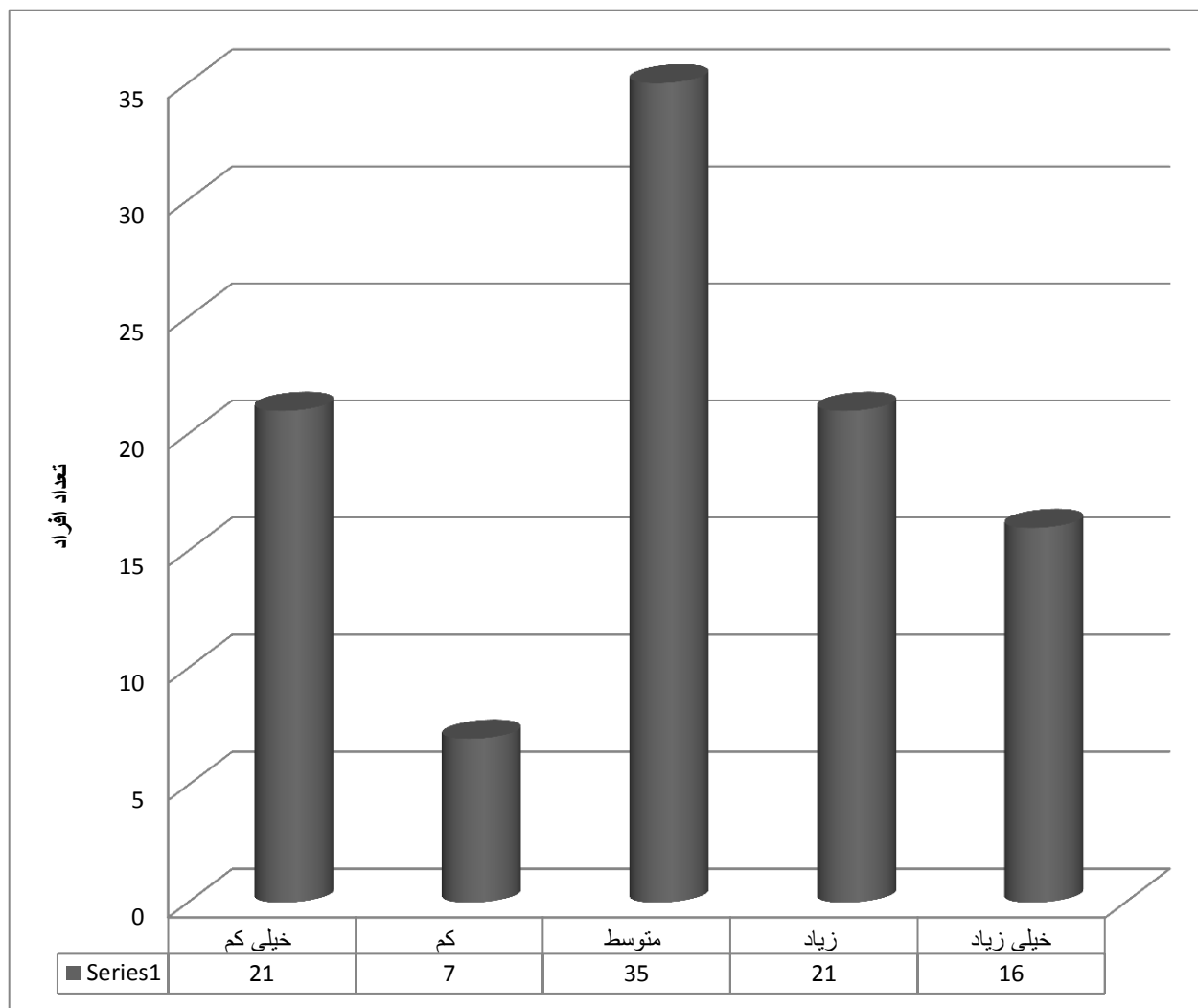


ماخذ: محاسبات نگارنده

همانطور که مشاهده می شود بیشترین تعداد پاسخ مربوط به گزینه ی خیلی کم می باشد و کمترین گزینه نیز مربوط به گزینه متوسط است.

سوال نهم: به نظر شما در ساکنین شهر پوشش های نا متعارف به چه میزان است؟

نمودار ۱۲-۴- نتایج بدست آمده از سوال ۹

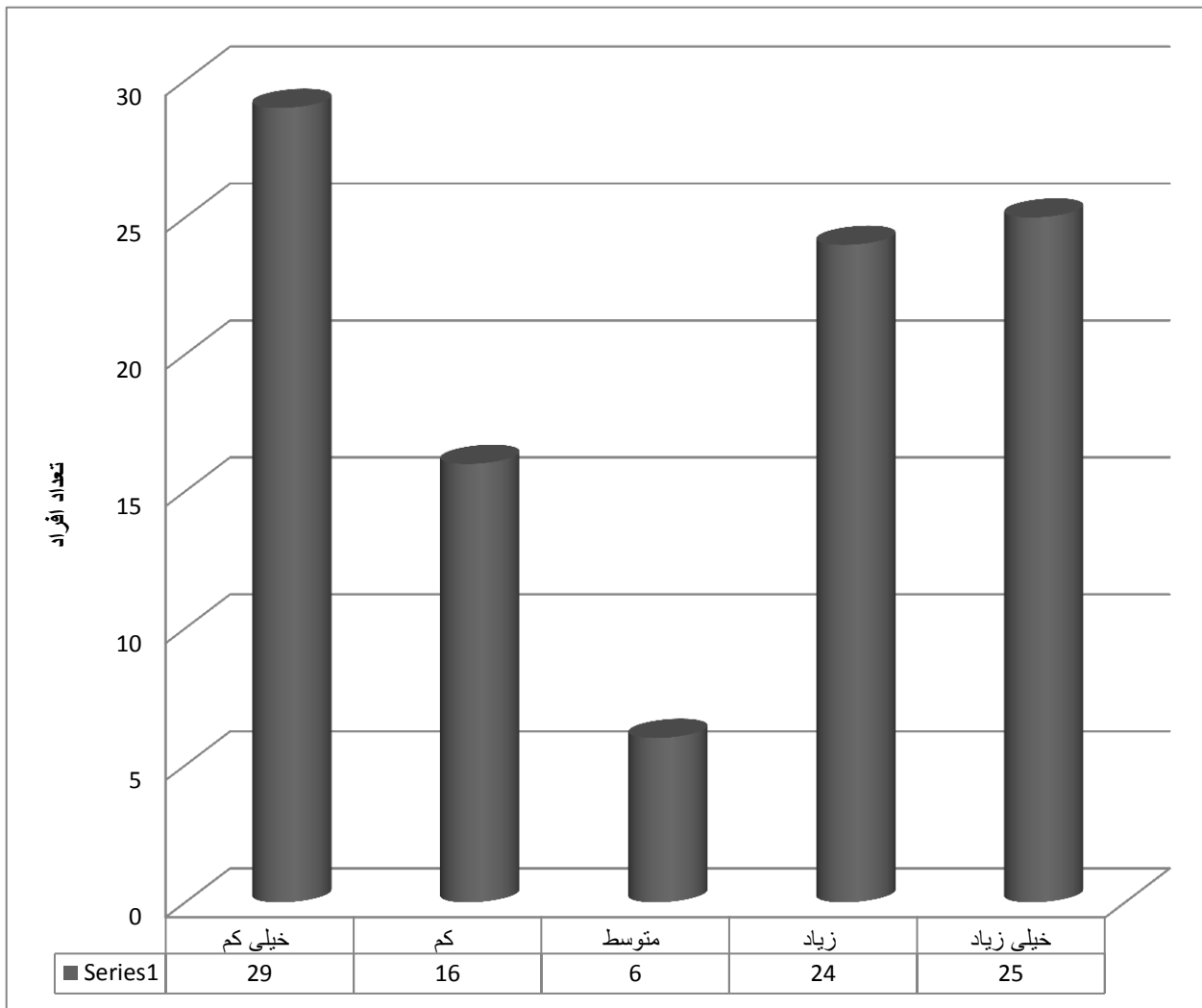


ماخذ: محاسبات نگارنده

همانطور که مشاهده می شود بیشترین تعداد پاسخ مربوط به گزینه ی متوسط می باشد و کمترین گزینه نیز مربوط به گزینه کم است.

سوال دهم: به نظر شما دزدی در شهر به چه میزان است؟

نمودار ۱۳-۴- نتایج بدست آمده از سوال ۱۰

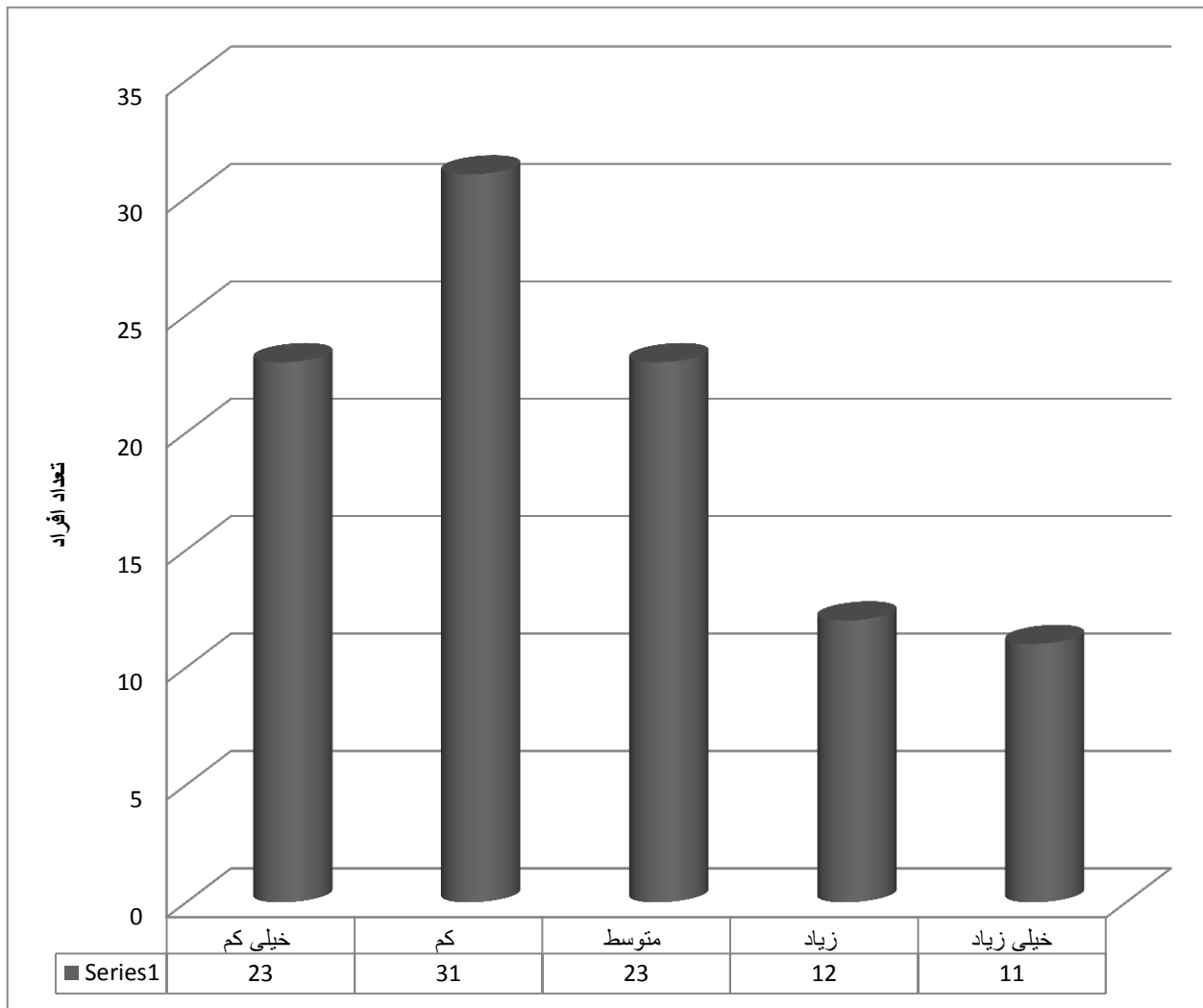


ماخذ: محاسبات نگارنده

همانطور که مشاهده می شود بیشترین تعداد پاسخ مربوط به گزینه ی خیلی کم می باشد و کمترین گزینه نیز مربوط به گزینه متوسط است.

سوال یازدهم: به نظر شما تعداد اراذل و اوباش در شهر به چه میزان است؟

نمودار ۱۴-۴- نتایج بدست آمده از سوال ۱۱



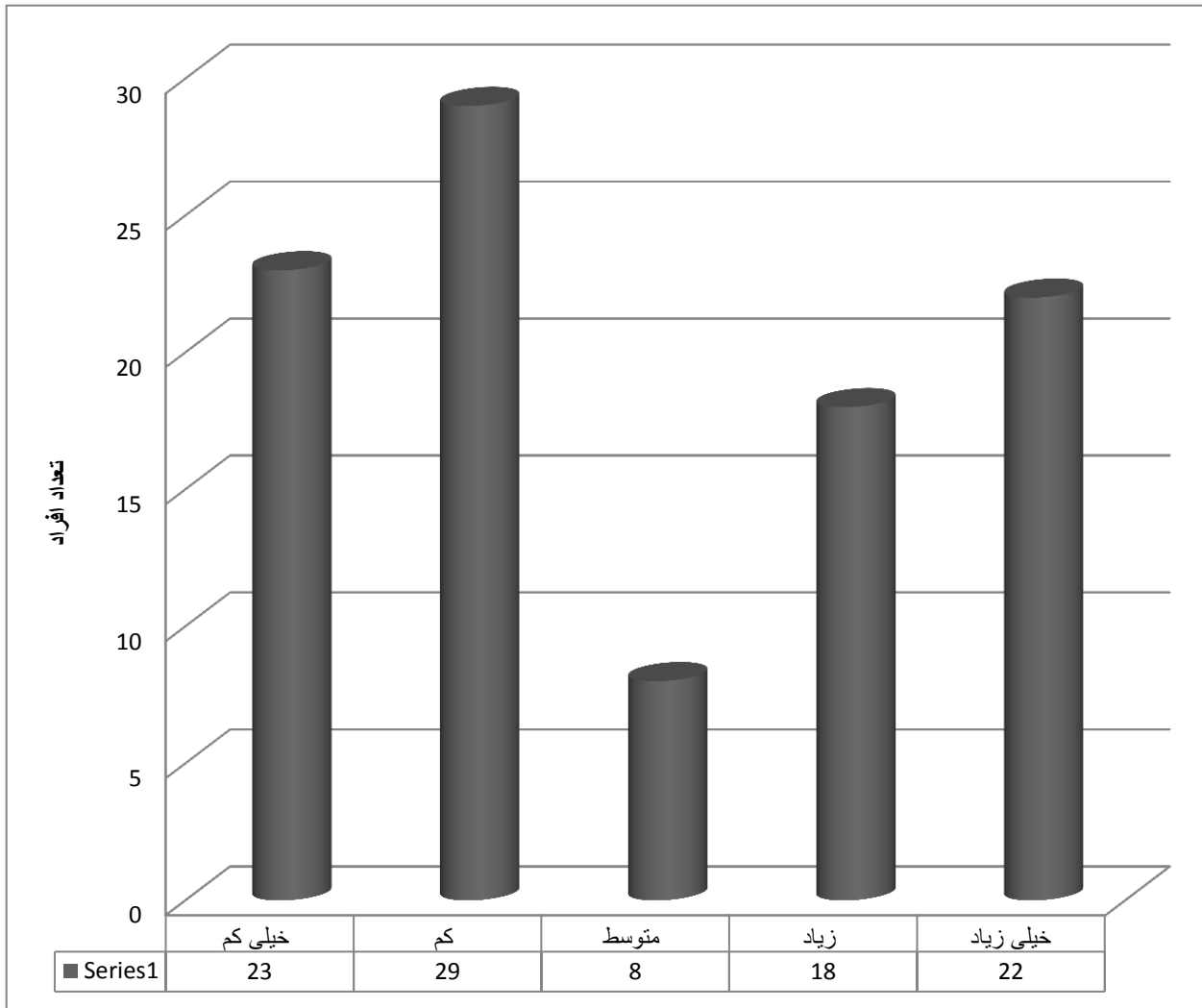
ماخذ: محاسبات نگارنده

همانطور که مشاهده می شود بیشترین تعداد پاسخ مربوط به گزینه ی کم می باشد و کمترین گزینه نیز مربوط به گزینه خیلی زیاد است.



سوال دوازدهم: تا به نظر شما درگیری های خیابانی در شهر به چه میزان است؟

نمودار ۱۵-۴- نتایج بدست آمده از سوال ۱۲

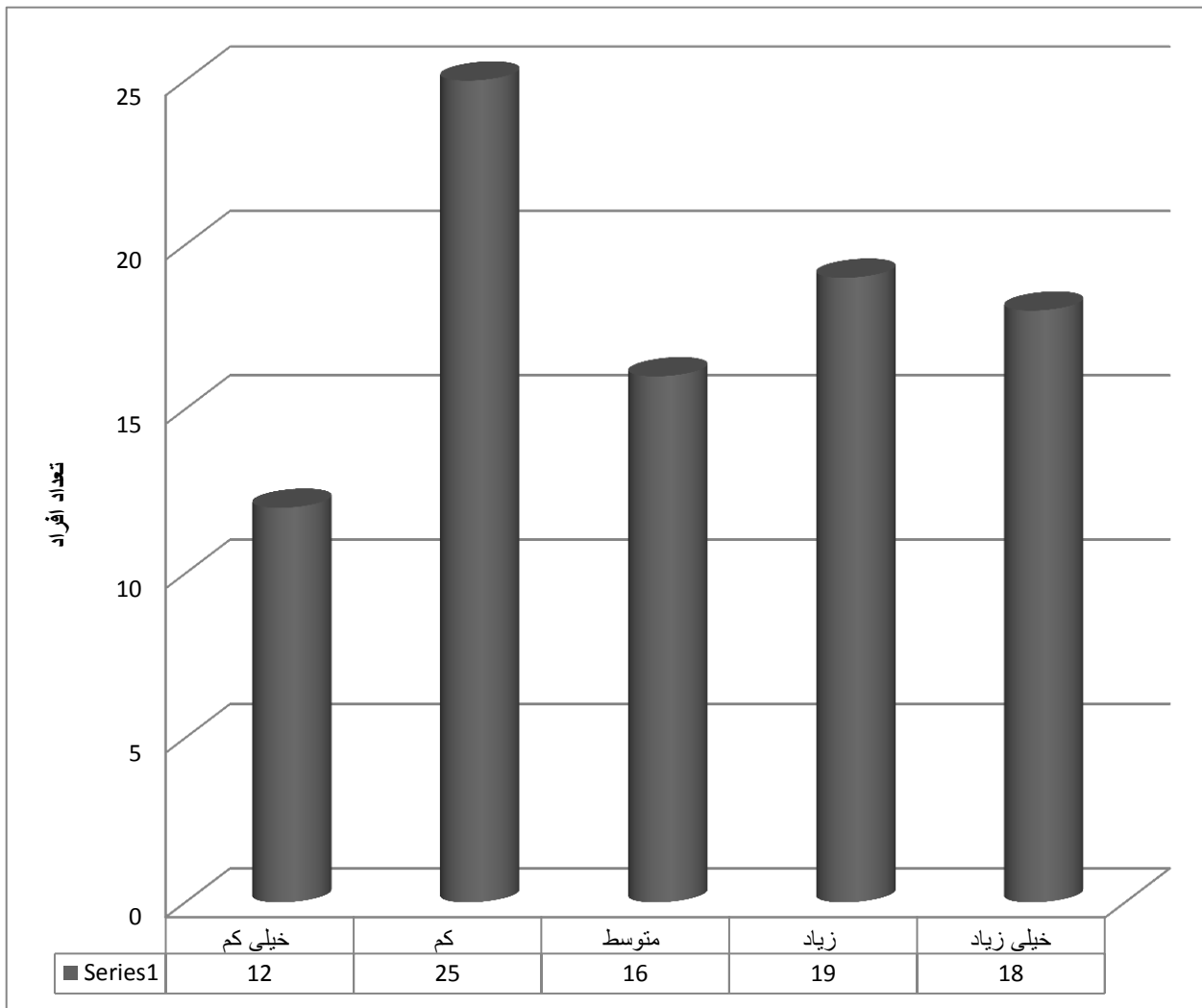


ماخذ: محاسبات نگارنده

همانطور که مشاهده می شود بیشترین تعداد پاسخ مربوط به گزینه ی کم می باشد و کمترین گزینه نیز مربوط به گزینه متوسط است.

سوال سیزدهم: به نظر شما خلافهای دارای جزای کیفری در شهر به چه میزان است؟

نمودار ۱۶-۴- نتایج بدست آمده از سوال ۱۳

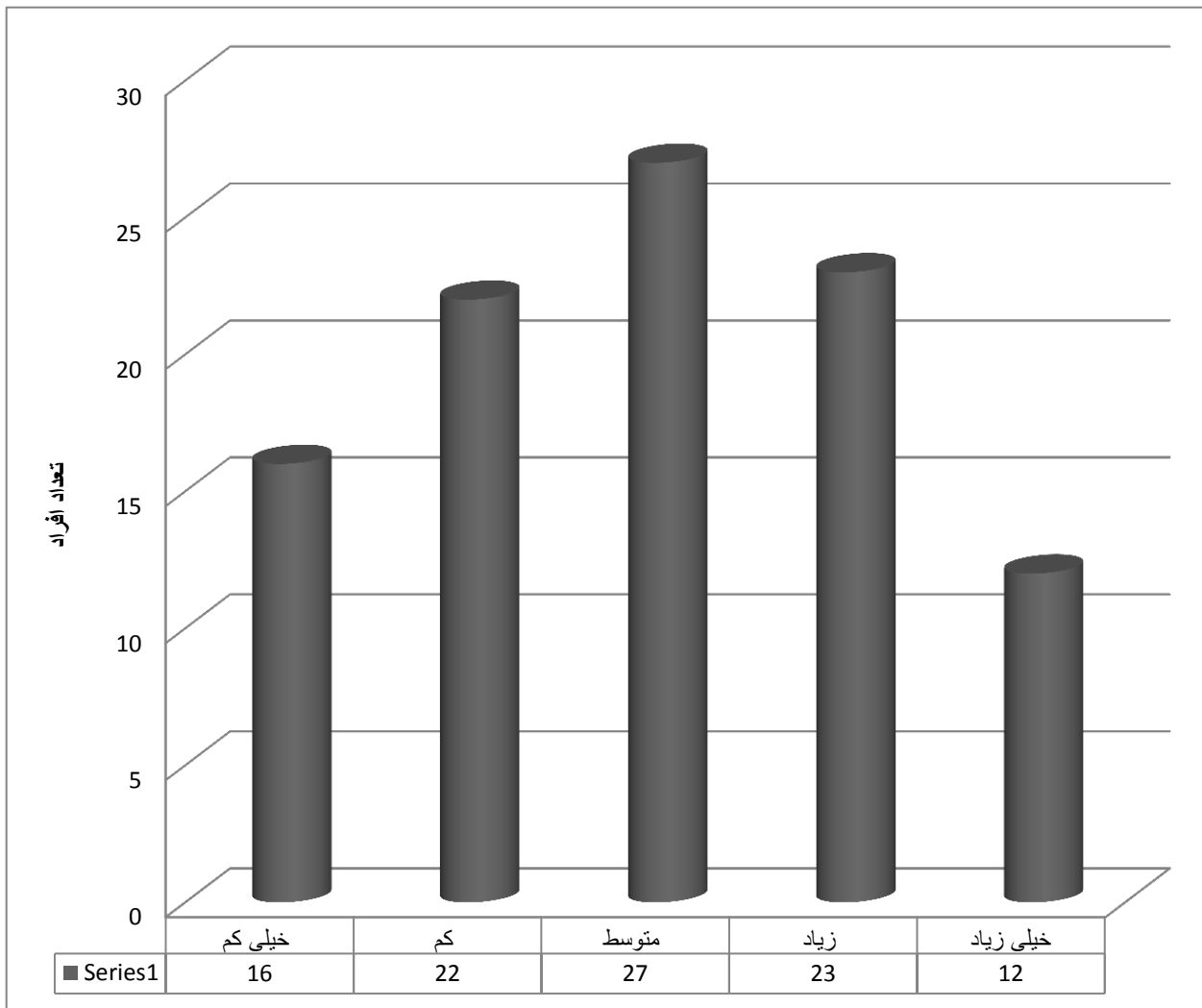


ماخذ: محاسبات نگارنده

همانطور که مشاهده می شود بیشترین تعداد پاسخ مربوط به گزینه ی کم می باشد و کمترین گزینه نیز مربوط به گزینه خیلی کم است.

سوال چهاردهم: به نظر شما بزهکاری کودکان در شهر به چه میزان است؟

نمودار ۱۷-۴- نتایج بدست آمده از سوال ۱۴

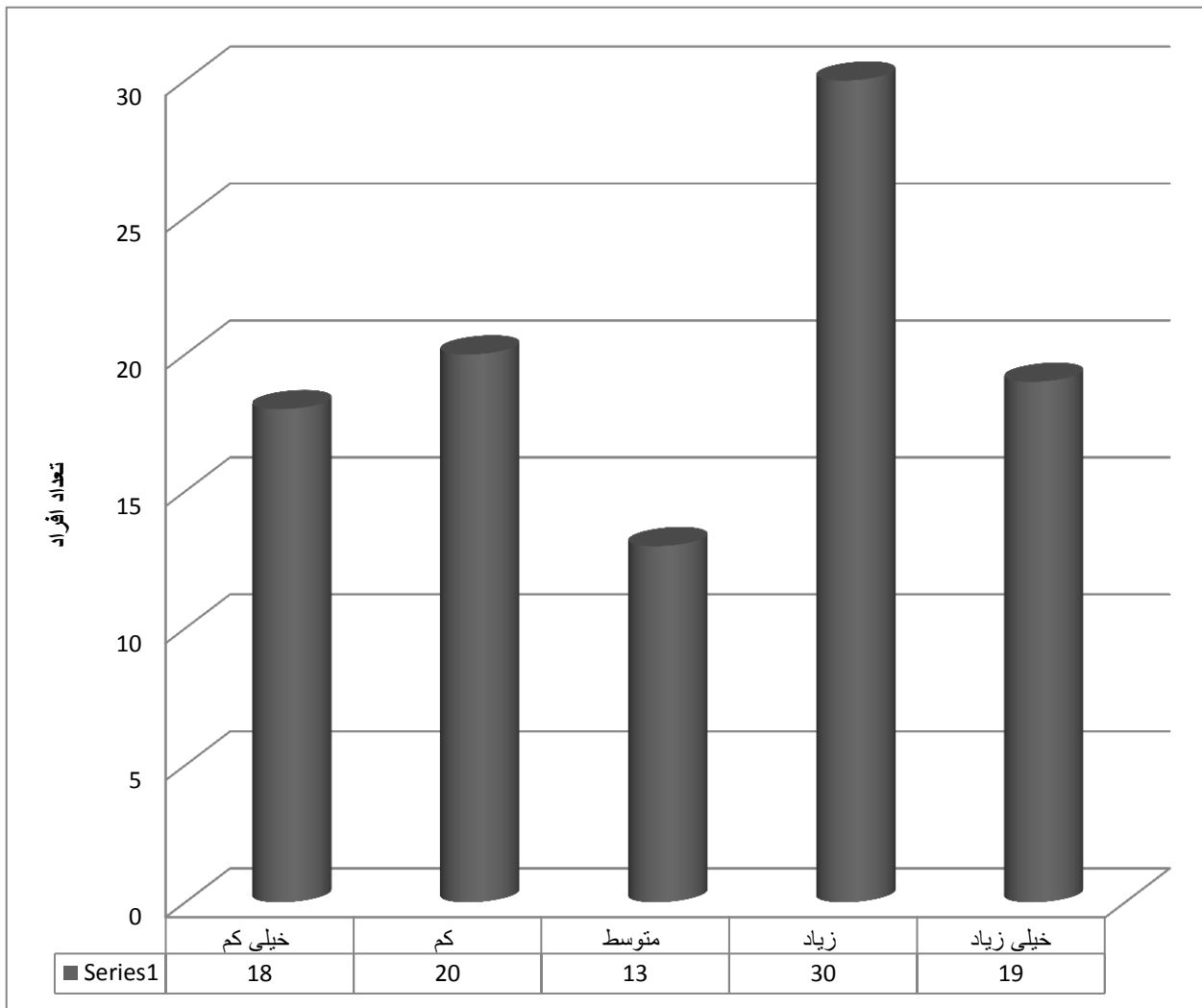


ماخذ: محاسبات نگارنده

همانطور که مشاهده می شود بیشترین تعداد پاسخ مربوط به گزینه ی متوسط می باشد و کمترین گزینه نیز مربوط به گزینه خیلی زیاد است.

سوال پانزدهم : به نظر شما روابط اجتماعی ساکنین شهر تا چه حد نامناسب است؟

نمودار ۱۸-۴- نتایج بدست آمده از سوال ۱۵

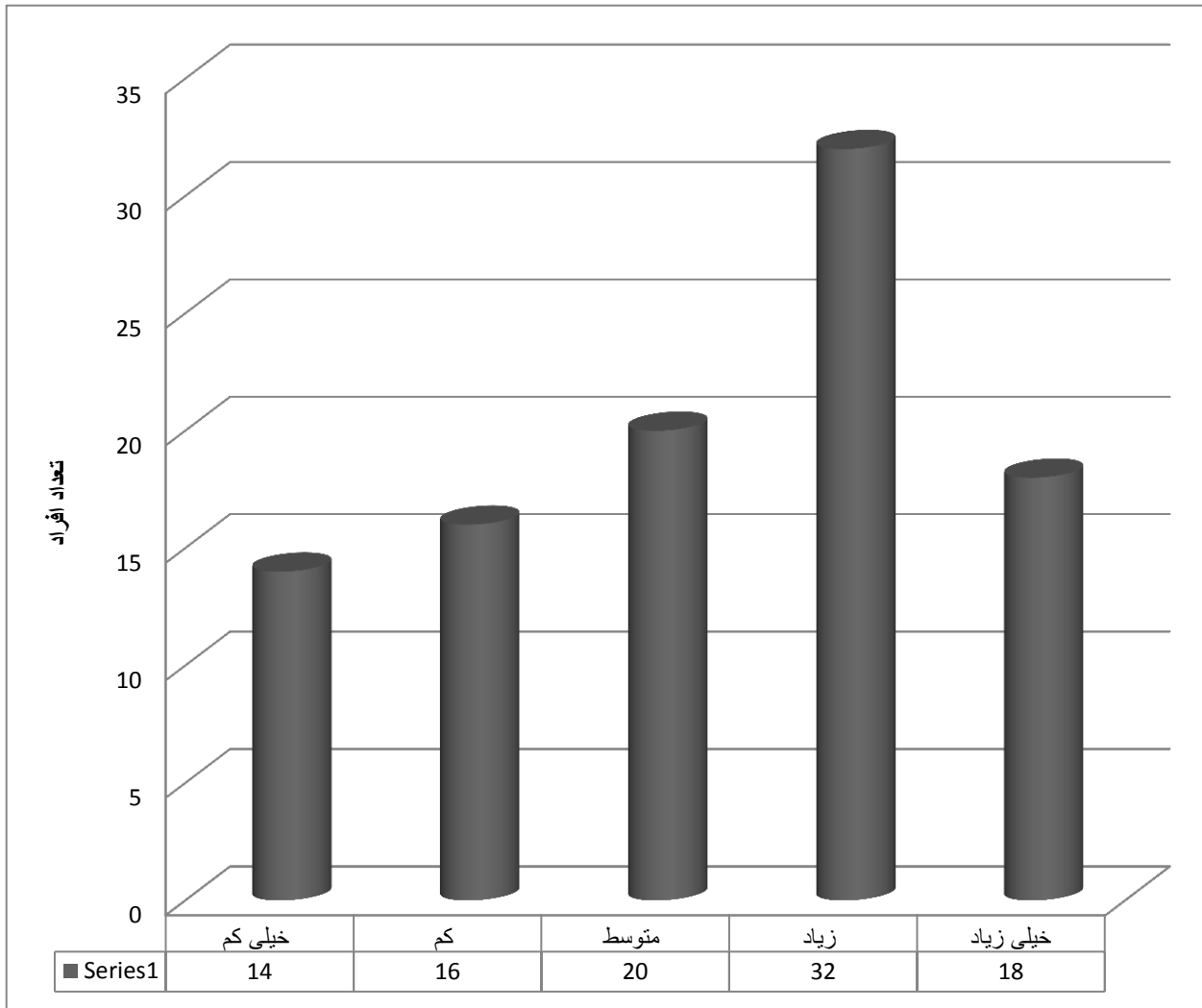


ماخذ: محاسبات نگارنده

همانطور که مشاهده می شود بیشترین تعداد پاسخ مربوط به گزینه ی زیاد می باشد و کمترین گزینه نیز مربوط به گزینه متوسط است.

سوال شانزدهم : به نظر شما اماکن فرهنگی شهر تا چه حد نامناسب است؟

نمودار ۱۹-۴- نتایج بدست آمده از سوال ۱۶

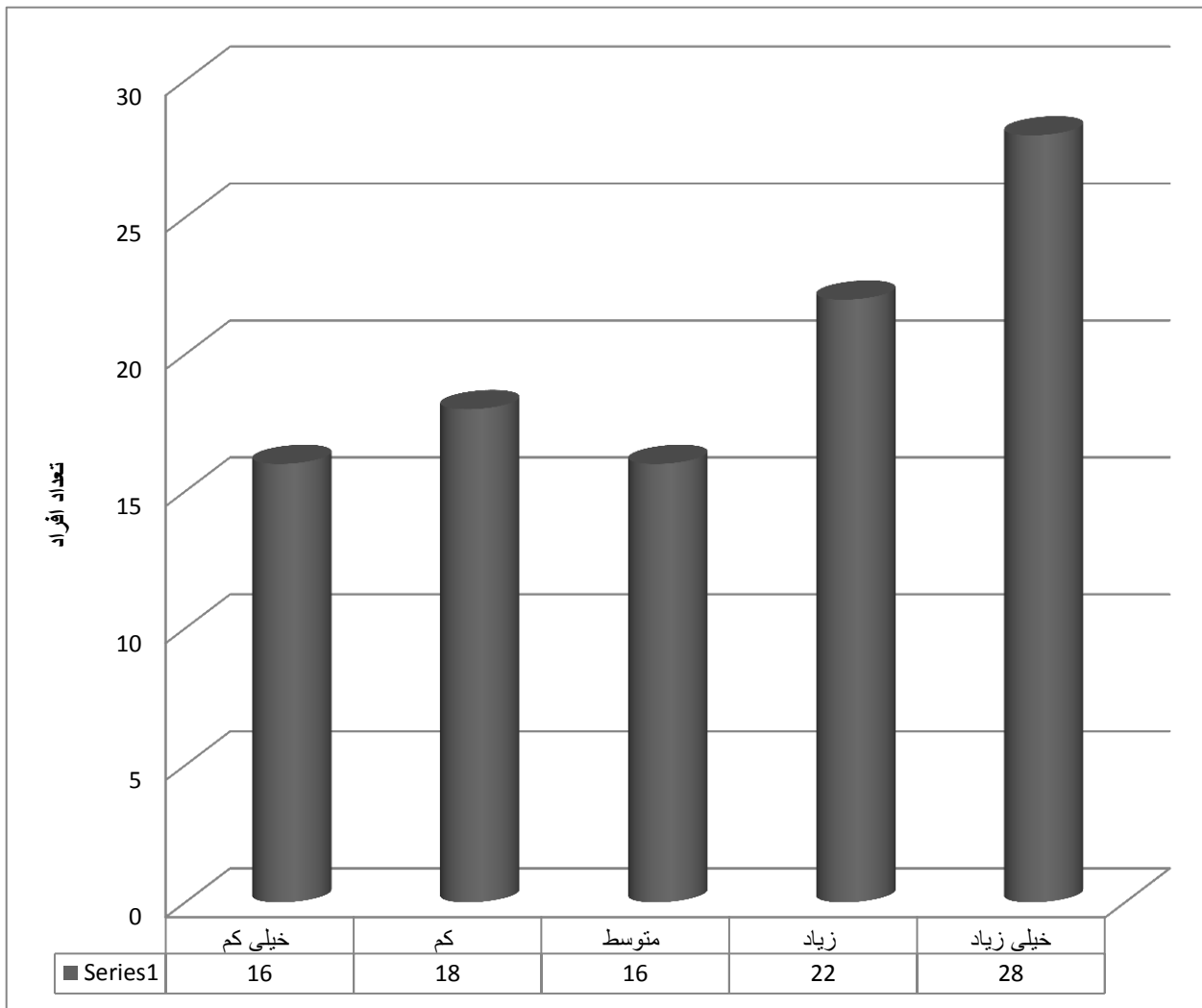


ماخذ: محاسبات نگارنده

همانطور که مشاهده می شود بیشترین تعداد پاسخ مربوط به گزینه ی زیاد می باشد و کمترین گزینه نیز مربوط به گزینه خیلی کم است.

سوال هفده : به نظر شما ارتباطات مردمی ساکنین شهر تا چه حد نامناسب است؟

نمودار ۲۰-۴- نتایج بدست آمده از سوال ۱۷

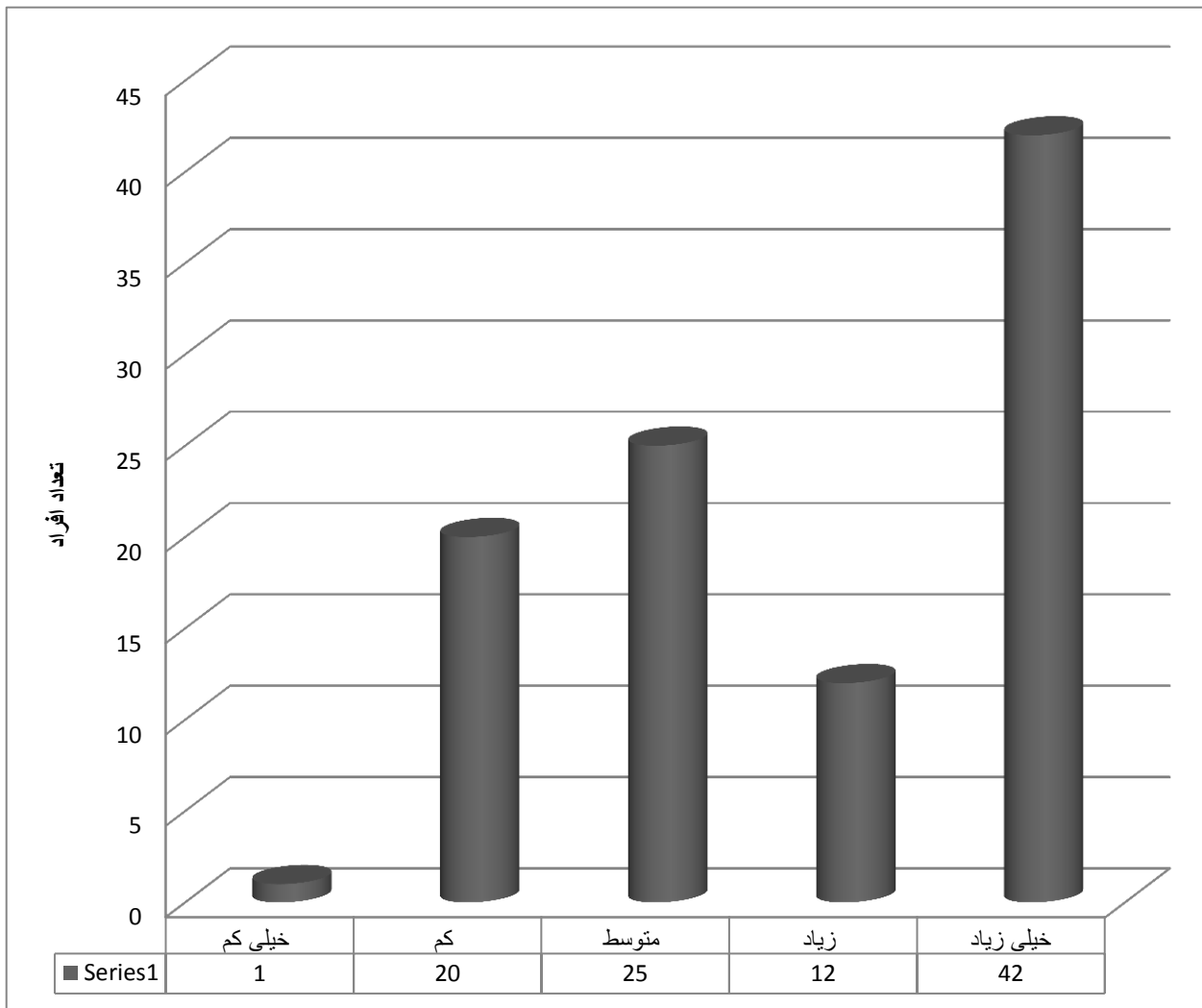


ماخذ: محاسبات نگارنده

همانطور که مشاهده می شود بیشترین تعداد پاسخ مربوط به گزینه ی کم می باشد و کمترین گزینه نیز مربوط به گزینه متوسط است.

سوال هجده : به نظر شما احترام متقابل به همشهریان تا چه حد نامناسب است؟

نمودار ۲۱-۴- نتایج بدست آمده از سوال ۱۸



ماخذ: محاسبات نگارنده

همانطور که مشاهده می شود بیشترین تعداد پاسخ مربوط به گزینه ی خیلی زیاد می باشد و

کمترین گزینه نیز مربوط به گزینه خیلی کم است.

#### ۴-۴-آمار استنباطی

ابتدا فرض نرمال بودن توزیع جامعه آماری به وسیله آزمون کلموگروف-اسمیرنوف مورد بررسی قرار گرفت.

جدول ۴-۱-نتایج آزمون کلموگروف -اسمیرنوف فرض نرمال بودن جامعه

سطح معناداری	K-S-Z	پرسشنامه
۰/۱۶	۰/۷۲	

ماخذ: محاسبات نگارنده

باتوجه به سطح معناداری می توان فرض نرمال بودن جامعه را تایید کرد.

در ادامه به بررسی فرضیات پژوهش با استفاده از ضریب همبستگی پیرسون خواهیم پرداخت.

#### بررسی فرضیه اصلی اول با استفاده از آزمون t

شاخص های میانگین و انحراف معیار پاسخهای مربوط به فرضیه اصلی اول در گروه نمونه در

جدول زیر آورده شده است. مطابق با این جدول، میانگین نتایج نشان می دهد سیاستهای دولتی

تامین مسکن در مورد گروههای کم درآمد شهری مناسب است.



جدول ۴-۲- شاخص های میانگین و انحراف معیار پاسخهای مربوط به فرضیه اصلی اول

مولفه	تعداد	میانگین	انحراف استاندارد	میانگین خطای استاندارد
فرضیه اول	۴۰	۳/۵۶	۰/۸۷	۰/۰۳۴

نتایج آزمون t تک نمونه ای در گروه نمونه در جدول زیر ارائه شده است. همانطور که از جدول مشاهده می شود سیگما، برابر ۰/۰۰۰ است که کمتر از سطح معنی داری ۰/۰۵ است. بنابراین فرضیه پژوهشی تایید می شود.

جدول ۴-۳- نتایج آزمون تی تک نمونه ای برای فرضیه اصلی اول

Test Value = 3						مولفه
سطح اطمینان ۹۵%		میانگین اختلافات	سطح معناداری	درجه آزادی	t	
بیشینه	کمینه					
۰/۷۴۶۹	۰/۵۰۳۱	۰/۶۲۵۰۰	۰/۰۰۰	۳۹	۱۰/۲۴۷	فرضیه اول

### بررسی فرضیه اصلی دوم با استفاده از آزمون t

شاخص های میانگین و انحراف معیار پاسخهای مربوط به فرضیه اصلی دوم در گروه نمونه در جدول زیر آورده شده است. مطابق با این جدول، میانگین نتایج نشان می دهد افراد از سیاستهای دولت در مورد تامین مسکن گروههای کم درآمد شهری رضایت ندارند.

جدول ۴-۴- شاخص های میانگین و انحراف معیار پاسخهای مربوط به فرضیه اصلی دوم

میانگین خطای استاندارد	انحراف استاندارد	میانگین	تعداد	مولفه
۰/۰۱۲	۰/۸۸	۲/۸۶	۴۰	2

نتایج آزمون t تک نمونه ای در گروه نمونه در جدول زیر ارائه شده است. همانطور که از جدول مشاهده می شود سیگما، برابر ۰/۱ است که بیشتر از سطح معنی داری ۰/۰۵ است. بنابراین فرضیه پژوهشی رد می شود.

جدول ۴-۵- نتایج آزمون تی تک نمونه ای برای فرضیه اصلی دوم

Test Value = 3						مولفه
سطح اطمینان ۹۵%		میانگین	سطح	درجه	t	
بیشینه	کمینه	اختلافات	معناداری	آزادی		
۰/۷۹۱۰	۰/۴۰۳۰	۰/۶۲۵۰۰	۰/۰۰۱	۳۹	۱/۲۰۱	2

بررسی فرضیه فرعی اول با استفاده از آزمون t

شاخص های میانگین و انحراف معیار پاسخهای مربوط به فرضیه در گروه نمونه در جدول زیر آورده شده است. مطابق با این جدول، میانگین نتایج نشان می دهد افراد از سیاستهای کلان دولت در مورد تامین مسکن گروههای کم درآمد شهری رضایت ندارند.

جدول ۴-۶- شاخص های میانگین و انحراف معیار پاسخهای مربوط به فرضیه فرعی اول

میانگین خطای استاندارد	انحراف استاندارد	میانگین	تعداد	مولفه فرعی
۰/۰۱۲	۰/۸۸	۲/۹۳	۴۰	۱

نتایج آزمون t تک نمونه ای در گروه نمونه در جدول زیر ارائه شده است. همانطور که از جدول مشاهده می شود سیگما، برابر ۰/۰۵۴ است که بیشتر از سطح معنی داری ۰/۰۵ است. بنابراین فرضیه پژوهشی رد می شود.

جدول ۴-۷- نتایج آزمون تی تک نمونه ای برای فرضیه فرعی اول

Test Value = 3					مولفه فرعی	
سطح اطمینان ۹۵%		میانگین	سطح	درجه		t
بیشینه	کمینه	اختلافات	معناداری	آزادی		
۰/۸۱۲۹	۰/۵۱۲۰	۰/۶۲۵۰۰	۰/۰۵۴	۳۹	۱/۴۳۶	۱

### بررسی فرضیه فرعی دوم با استفاده از آزمون t

شاخص های میانگین و انحراف معیار پاسخهای مربوط به فرضیه در گروه نمونه در جدول زیر آورده شده است. مطابق با این جدول، میانگین نتایج نشان می دهد افراد از سیاستهای شهرداری به عنوان نماینده دولت در مورد تامین مسکن گروههای کم درآمد شهری رضایت دارند.

جدول ۴-۸- شاخص های میانگین و انحراف معیار پاسخهای مربوط به فرضیه فرعی دوم

میانگین خطای استاندارد	انحراف استاندارد	میانگین	تعداد	مولفه فرعی
۰/۰۳۹	۰/۷۳	۳/۹۵	۴۰	۲

نتایج آزمون t تک نمونه ای در گروه نمونه در جدول زیر ارائه شده است. همانطور که از جدول مشاهده می شود سیگما، برابر ۰/۰۰۱ است که کمتر از سطح معنی داری ۰/۰۵ است. بنابراین فرضیه پژوهشی تایید می شود.

جدول ۴-۹- نتایج آزمون تی تک نمونه ای برای فرضیه جزئی سوم

Test Value = 3					مولفه فرعی	
سطح اطمینان ۹۵%		میانگین اختلافات	سطح معناداری	درجه آزادی		t
بیشینه	کمینه					
۰/۷۳۴۱	۰/۴۱۱۰	۰/۶۲۵۰۰	۰/۰۰۱	۳۹	۷/۲۰۷	۲

### بررسی فرضیه فرعی سوم با استفاده از آزمون t

شاخص های میانگین و انحراف معیار پاسخهای مربوط به فرضیه در گروه نمونه در جدول زیر آورده شده است. مطابق با این جدول، میانگین نتایج نشان می دهد افراد از نحوه اجرای سیاستهای دولت در مورد تامین مسکن گروههای کم درآمد شهری رضایت دارند.

جدول ۴-۱۰- شاخص های میانگین و انحراف معیار پاسخهای مربوط به فرضیه فرعی سوم

میانگین خطای استاندارد	انحراف استاندارد	میانگین	تعداد	مولفه فرعی
۰/۰۶۷	۰/۸۹	۳/۴۵	۴۰	۳

نتایج آزمون t تک نمونه ای در گروه نمونه در جدول زیر ارائه شده است. همانطور که از جدول مشاهده می شود سیگما، برابر ۰/۰۰۲ است که کمتر از سطح معنی داری ۰/۰۵ است. بنابراین فرضیه پژوهشی تایید می شود.

جدول ۴-۱۱- نتایج آزمون تی تک نمونه ای برای فرضیه فرعی دوم

Test Value = 3					مولفه فرعی	
سطح اطمینان ۹۵%		میانگین اختلافات	سطح معناداری	درجه آزادی		t
بیشینه	کمینه					
۰/۷۷۸۰	۰/۴۹۶۰	۰/۶۲۵۰۰	۰/۰۰۲	۳۹	۸/۱۹۰	۳

### بررسی فرضیه فرعی چهارم با استفاده از آزمون t

شاخص های میانگین و انحراف معیار پاسخهای مربوط به فرضیه در گروه نمونه در جدول زیر آورده شده است. مطابق با این جدول، میانگین نتایج نشان می دهد افراد از نحوه نظارت بر اجرای سیاستهای دولت در مورد تامین مسکن گروههای کم درآمد شهری رضایت دارند.

جدول ۴-۱۲- شاخص های میانگین و انحراف معیار پاسخهای مربوط به فرضیه فرعی چهارم

میانگین خطای استاندارد	انحراف استاندارد	میانگین	تعداد	مولفه فرعی
۰/۰۴۶	۰/۷۸	۳/۵۹	۴۰	۴

نتایج آزمون t تک نمونه ای در گروه نمونه در جدول زیر ارائه شده است. همانطور که از جدول مشاهده می شود سیگما، برابر ۰/۰۰۱ است که کمتر از سطح معنی داری ۰/۰۵ است. بنابراین فرضیه پژوهشی تایید می شود.

جدول ۴-۱۳- نتایج آزمون تی تک نمونه ای برای فرضیه فرعی چهارم

Test Value = 3					مولفه فرعی	
سطح اطمینان ۹۵%		میانگین	سطح	درجه		t
بیشینه	کمینه	اختلافات	معناداری	آزادی		
۰/۸۰۱۱	۰/۵۴۰۲	۰/۶۲۵۰۰	۰/۰۰۱	۳۹	۶/۲۰۱	۴

## **فصل پنجم:**

**نتیجه گیری، بررسی فرضیات و**

**ارائه پیشنهادات**

در این فصل ابتدا به بیان نتایجی که بر اساس تجزیه و تحلیل فصل چهارم بدست آمد خواهیم پرداخت و در پایان پیشنهاداتی ارائه خواهیم کرد.

## ۲-۵- نتیجه گیری

نتیجه گیری از بحث در مورد شهر نشینی و مشکل مسکن مهر به جهت وسعت دامنه موضوع و گستردگی آن تا حدودی مشکل می باشد لیکن در کل می توان اهم مواردی که در این مقاله بدان پرداخته شده است باین شرح طرح نمود:

نقش شهرهای ایران به عنوان توزیع کننده مازاد تولیدات کشاورزی، بعد از ورود ایران به سرمایه داری وابسته و جایگزین شدن نفت بجای تولیدات کشاورزی و بوجود آمدن اقتصاد تک محصولی(نفت)از بین رفته و در نتیجه شبکه شهری ایران دچار دگرگونی اساسی گشت. نظام تک محصولی باعث اضمحلال تولیدات کشاورزی ایران گشته و باعث آزاد شدن نیروی انسانی از بخش کشاورزی شد و چون یک زیر ساخت و زمینه برای ایجاد صنایع در کشور وجود نداشت اکثریت نیروی انسانی مازاد مخصوصا مهاجرین روستا-شهری به بخش ساختمان روی آوردند. به علت فقدان زیرساخت برای صنایع، سرمایه های سرگردان به طرف بورس بازی زمین روی آوردند و این مسئله به عنوان یک اپیدمی شهری رواج بی سابقه ای یافت. بی توجهی و عدم برنامه ریزی صحیح دولت در قبل از انقلاب جهت حل مشکل مسکن



مهر طبقات کم درآمد و همچنین بی‌توجهی بخش خصوصی نسبت به این امر بدلیل سودآور نبودن آن، مسئله مسکن مهر را که می‌شد بصورت تدریجی حل نمود به یک معضل بزرگ اجتماعی مبدل ساخت. محاصره اقتصادی ایران، عدم تعیین نحوه مالکیت و بارث رسیدن یک اقتصاد وابسته و بیمار در بعد از انقلاب اسلامی سبب شد تا یان معضل بصورت لا ینحل باقی مانده و بطور بنیادی حل نشود. بالاخره افزایش سریع جمعیت در کل و رشد بی‌رویه جمعیت شهرهای بزرگ و عدم هماهنگی آن با توسعه اقتصادی کشور باعث ایجاد شهر نشینی بی‌رویه شده و مشکلات و مسایل عدیده‌ای را به وجود آورده- است.

### ۳-۵- بررسی فرضیات

#### بررسی فرضیه اصلی اول با استفاده از آزمون $t$

شاخص های میانگین و انحراف معیار پاسخهای مربوط به فرضیه اصلی اول در گروه نمونه نشان می دهد سیاستهای دولتی تامین مسکن در مورد گروههای کم درآمد شهری مناسب است. نتایج آزمون  $t$  تک نمونه ای در گروه نمونه سیگما، برابر  $0/000$  است که کمتر از سطح معنی داری  $0/05$  است. بنابراین فرضیه پژوهشی تایید می شود.

#### بررسی فرضیه اصلی دوم با استفاده از آزمون $t$

شاخص های میانگین و انحراف معیار پاسخهای مربوط به فرضیه اصلی دوم در گروه نمونه نشان می دهد افراد از سیاستهای دولت در مورد تامین مسکن گروههای کم درآمد شهری رضایت ندارند.

نتایج آزمون  $t$  تک نمونه ای در گروه نمونه سیگما، برابر  $0/1$  است که بیشتر از سطح معنی داری  $0/05$  است. بنابراین فرضیه پژوهشی رد می شود.

#### **بررسی فرضیه فرعی اول با استفاده از آزمون $t$**

شاخص های میانگین و انحراف معیار پاسخهای مربوط به فرضیه در گروه نمونه نشان می دهد افراد از سیاستهای کلان دولت در مورد تامین مسکن گروههای کم درآمد شهری رضایت ندارند.

نتایج آزمون  $t$  تک نمونه ای در گروه نمونه سیگما، برابر  $0/054$  است که بیشتر از سطح معنی داری  $0/05$  است. بنابراین فرضیه پژوهشی رد می شود.

#### **بررسی فرضیه فرعی دوم با استفاده از آزمون $t$**

شاخص های میانگین و انحراف معیار پاسخهای مربوط به فرضیه در گروه نمونه نشان می دهد افراد از سیاستهای شهرداری به عنوان نماینده دولت در مورد تامین مسکن گروههای کم درآمد شهری رضایت دارند.

نتایج آزمون  $t$  تک نمونه ای در گروه نمونه سیگما، برابر  $0/001$  است که کمتر از سطح معنی داری  $0/05$  است. بنابراین فرضیه پژوهشی تایید می شود.

#### **بررسی فرضیه فرعی سوم با استفاده از آزمون $t$**

شاخص های میانگین و انحراف معیار پاسخهای مربوط به فرضیه در گروه نمونه نشان می دهد افراد از نحوه اجرای سیاستهای دولت در مورد تامین مسکن گروههای کم درآمد شهری رضایت دارند.

نتایج آزمون  $t$  تک نمونه ای در گروه سیگما، برابر  $0/002$  است که کمتر از سطح معنی داری  $0/05$  است. بنابراین فرضیه پژوهشی تایید می شود.

#### **بررسی فرضیه فرعی چهارم با استفاده از آزمون $t$**

شاخص های میانگین و انحراف معیار پاسخهای مربوط به فرضیه در گروه نمونه نشان می دهد افراد از نحوه نظارت بر اجرای سیاستهای دولت در مورد تامین مسکن گروههای کم درآمد شهری رضایت دارند.

نتایج آزمون t تک نمونه ای در گروه نمونه سیگما، برابر ۰/۰۰۱ است که کمتر از سطح معنی داری ۰/۰۵ است. بنابراین فرضیه پژوهشی تایید می شود.

#### ۴-۵-ارائه پیشنهادات

۱- بازنگری در برخورد متداول بخش دولتی-عمومی به فرایندهای برنامه ریزی و

طرح ریزی شهری به منظور تامین فضای رسمی قابل زندگی برای این اقشار

۲- ایجاد شرکتهای تعاونی ، بازسازی واحدهای مسکونی قدیمی و ایجاد خانه های

ارزان قیمت برای اقشار کم درآمد

۳- اندیشیدن تمهیداتی توسط مسئولین برای ارتقاء سطح فرهنگی شهر

۴- اندیشیدن تمهیداتی توسط مسئولین برای ارتقاء سطح کیفیت زندگی برای اقشار

کم درآمد شهری

۵- ارائه راهکارهایی توسط نهادهای امنیتی و انتظامی برای ارتقاء سطح امنیت

اجتماعی در مناطق مسکن مهر

## منابع و مآخذ

- شکوئی، حسین، محیط زیست شهری، موسسه تحقیقات اجتماعی، تبریز.
- شکوئی، حسین، ۱۳۸۹ جغرافیای شهرها، اکولوژی اجتماعی شهر، انتشارات دفتر مرکزی جهاد دانشگاهی، چاپ دوم، تهران زمستان.
- زنوز، هدی، ۱۳۸۸ بازار ارضی و مستغلات شهری، انتشارات موسسه توسعه و تحقیقات اقتصادی، دانشکده اقتصاد تهران.
- عزیزاده، ۱۳۸۳ محمد و کاظم کازرونی، مهاجرت و شهرنشینی در ایران، انتشارات سازمان برنامه و بودجه، تهران.
- ارجمند، اصغر، تحلیلی از شاخص‌های اجتماعی مسکن در ایران، نشریه محیط شناسی شماره ۵ انتشارات دانشگاه تهران.
- حسامیان، فرخ و دیگران، شهرنشینی در ایران، انتشارات آگاه.
- ویلیام، جورج، شهرسازی در عقب ماندگی، ترجمه مهدی کاظمی بیدهندی، دانشگاه شهیدبهبشتی.
- بررسی تحولات اقتصادی و اجتماعی جمهوری اسلامی ایران، بانک مرکزی ایران، سال.
- تقوی، نعمت ا... جهان سوم از نظر جمعیت شناسی و جامعه شناسی انتشارات شمس-تبریز.
- خلاصه آمارهای پایه‌ای کشور، مرکز آمار ایران، شماره ۱۲، سال ۱۳۷۳.
- طرح پیشنهادی برنامه پنجساله اول توسعه اقتصادی جمهوری اسلامی ایران به هیئت وزیران، سازمان برنامه و بودجه.
- گزارش برنامه عمرانی، ۱۳۸۷، سازمان برنامه و بودجه-تهران.

- طالب، مهدی (۹۷۳۱)؛ اصول و اندیشه‌های تعاونی، تهران: انتشارات دانشگاه، چاپ دوم.
- طالب، مهدی (۳۷۳۱)؛ «تعاونیهای مسکن در مقابل تغییر و دگرگونی»، مجموعه مقالات سمینار سیاستهای توسعه مسکن در ایران، تهران: وزارت مسکن و شهرسازی، جلد نخست.
- عابدین درکوش، سعید (۹۷۳۱)؛ «ضرورت انبوه‌سازی مسکن از دیدگاه توان مالی خانوار»، فصلنامه انبوه‌سازان، تهران: سازمان ملی و مسکن، سال اول، شماره اول.
- عسکری، جعفر (۷۷۳۱)؛ «تحلیلی بر روند تحولات بخش تعاون طی سالهای ۷۷-۷۵۳۱ و چشم‌انداز آتی»، ماهنامه تعاون، شماره ۹۸، وزارت تعاون.
- فلاحی، کیومرث (۰۸۳۱)؛ «خانوار ایرانی، مسکن و تعاونی»، ماهنامه تعاون، شماره ۲۲۱، دوره جدید، پیاپی ۱۱۲، وزارت تعاون.
- قلی‌زاده، علی اکبر (۹۷۳۱)؛ «اسکان در شهرهای جدید»، فصلنامه انبوه‌سازان، تهران: سازمان ملی زمین و مسکن، سال اول، شماره اول.
- قلی‌زاده، علی اکبر (۹۷۳۱)؛ «گرایش بخش خصوصی به انبوه‌سازی مسکن»، فصلنامه انبوه‌سازان، تهران: سازمان ملی زمین و مسکن، سال اول، شماره اول.
- کورانا، م. (۰۸۳۱)؛ «مسکن و تعاونیهای مسکن»، ترجمه محمود رجبی، ماهنامه تعاون، شماره ۲۲۱، وزارت تعاون، دوره جدید، پیاپی ۱۱۲.

# ضمائم

پرسشنامه

با سلام و ضمن عرض ادب و آرزوی موفقیت برای شما ، پرسشنامه ای که پیش رو دارید به منظور انجام یک مطالعه و تحقیق علمی دانشگاهی در قالب پایانامه کارشناسی تهیه شده است. لذا، خواهشمند است با نظر مساعد و دقت نظر پاسخ های لازم را از گزینه های مربوط مشخص نمایید.

قبلا از همکاری صمیمانه شما سپاسگزارم

پرسشنامه ...	شماره پرسشنامه: .....	تاریخ مصاحبه: .....
الف) مشخصات پاسخ دهنده:		
جنس:		
سن:		
میزان تحصیلات:		

شماره	سوال	خیلی زیاد	زیاد	متوسط	کم	خیلی کم
۱	به نظر شما امنیت در شهر تا چه حد نامناسب است؟					
۲	به نظر شما آرامش در شهر تا چه حد نامناسب است؟					
۳	به نظر شما نظم عمومی در شهر تا چه حد نامناسب است؟					
۴	به نظر شما قانون مداری در شهر تا چه حد نامناسب است؟					
۵	به نظر شما بهداشت در شهر تا چه حد نامناسب است؟					
۶	به نظر شما دوستی های خیابانی در شهر به چه میزان است؟					
۷	به نظر شما ناهنجاری های اجتماعی در شهر به چه					

					میزان است؟	
					به نظر شما اعتیاد در شهر به چه میزان است؟	۸
					به نظر شما در ساکنین شهر پوشش های نا متعارف به چه میزان است؟	۹
					به نظر شما دزدی در شهر به چه میزان است؟	۱۰
					به نظر شما تعداد اراذل و اوباش در شهر به چه میزان است؟	۱۱
					به نظر شما درگیری های خیابانی در شهر به چه میزان است؟	۱۲
					به نظر شما خلافهای دارای جزای کیفری در شهر به چه میزان است؟	۱۳
					به نظر شما بزهکاری کودکان در شهر به چه میزان است؟	۱۴
					به نظر شما روابط اجتماعی ساکنین شهر تا چه حد نامناسب است؟	۱۵
					به نظر شما اماکن فرهنگی شهر تا چه حد نامناسب است؟	۱۶
					به نظر شما ارتباطات مردمی ساکنین شهر تا چه حد نامناسب است؟	۱۷
					به نظر شما احترام متقابل به همشهریان تا چه حد نامناسب است؟	۱۸