

دکتر محمدرضا پورمحمدی\*  
سعید خوب آیند\*\*

## بررسی و ارزیابی سیاستهای تأمین مسکن برای گروههای کم درآمد شهری مطالعه موردی شهر تبریز

چکیده:

در این مقاله سعی می‌شود که سیاستهای تأمین مسکن برای گروههای کم درآمد در شهر تبریز مورد نقد و ارزیابی قرار گیرد. هدف از مطالعه، شناخت نکات ضعف و قوت سیاستهای اعمال شده و ارائه راهکارهای مناسب جهت هر چه مناسب تر ساختن آنهاست. بدین منظور پس از بررسی اجمالی پروژه‌های آماده‌سازی و آپارتمان‌سازی، نمونه‌های مشخص به صورت دقیق مورد تجزیه و

---

\*- عضو هیأت علمی گروه آموزشی جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری دانشگاه تبریز

\*\* - دانشجوی دوره دکترای رشته برنامه‌ریزی شهری

سیاست عمده تأمین مسکن، یعنی آماده‌سازی زمین و آپارتمان‌سازی در سطح شهر تبریز، به طور کامل مورد مطالعه و بررسی قرار گرفته است. در این راستا تعدادی از پروژه‌های آماده‌سازی و آپارتمان‌سازی به صورت نمونه انتخاب و به صورت پیمایشی (Survey) مورد تجزیه و تحلیل دقیق قرار گرفته است. روش تحقیق در این پژوهش، روش میدانی و ابزار جمع‌آوری اطلاعات، پرسشنامه می‌باشد. برای تحلیل نتایج به دست آمده از نرم‌افزار Spss استفاده شده است.

## ۱-۲- جایگاه سیاستهای مسکن در شهر تبریز

طی دهه‌های اخیر، پیدایش ناحیه شهری در محدوده جغرافیایی اطراف شهرهای بزرگ، همچون تهران، مشهد، اصفهان و تبریز مسایلی همانند تمرکز بسیار بالای جمعیت و سرمایه‌گذاران، گرانی قیمت زمین و مسکن و افزایش اجاره‌بهای مسکن را سبب گردیده و تأمین مسکن را برای گروههای کم‌درآمد و میانی جمعیت با مشکل مواجه کرده است.

بر همین اساس، سطوح مسکونی که به تناسب، در درون و به طور پراکنده در حاشیه شهر تبریز ساخته می‌شد، با شدت گرفتن نرخ رشد جمعیت از حالت توسعه سنتی تغییر شکل داد و سطوح یکپارچه و نیز مجموعه‌ها و مجتمع‌ها محلات جدید را به وجود آورد.

طرح جامع شهر تبریز، مجموع تعداد واحدهای مسکونی مورد نیاز شهر، طی دوره بیست‌ساله ۱۳۶۵ تا ۱۳۸۵ را ۲۰۸,۲۶۱ واحد و مجموع افزایش خانوار را در همین مدت ۲۲۳,۲۰۰ خانوار و نیز

مجموع افزایش جمعیت را ۱,۰۳۶,۵۱۸ نفر پیش‌بینی می‌کند. بر این اساس، به کارگیری سیاستهای مسکن در شهر تبریز، برای رفع کمبودهای فعلی و نیز نیازهای آتی، امری ضروری بوده، از جایگاه بالایی برخوردار است. همین‌طور انتخاب جمعیت هدف (Target Population) و اینکه کدام اقشار به عنوان نیازمندان واقعی در استفاده از تسهیلات و امکانات مسکن مورد توجه قرار گیرند، خود مسأله‌ای بسیار بااهمیت می‌باشد.

### ۱-۳- سیاستهای عمده مسکن در شهر تبریز

در ایران سیاستهای متعدد و متنوعی برای تأمین مسکن اقشار مختلف جامعه اتخاذ گردیده است که برخی از عمده‌ترین آنها عبارتند از: سیاست آماده‌سازی زمین شهری، اعمال قانون زمین شهری، سیاست مسکن حمایتی، مسکن اجتماعی، انبوه‌سازی، کوچک‌سازی، آپارتمان‌سازی و سیاست مسکن استیجاری. این سیاستها، غالباً برای حلّ معضل مسکن در شهرهای کشور، علی‌الخصوص شهرهای بزرگ اتخاذ شده‌اند که شهر تبریز را نیز شامل می‌شوند.<sup>۱</sup>

از سوی دیگر در گزارش عملکرد شش‌ماهه اول سال ۱۳۷۸، سازمان مسکن و شهرسازی استان آذربایجان شرقی آمده است که: وزارت مسکن و شهرسازی به عنوان متولی امر تهیه مسکن و به تبع آن سازمان مسکن و شهرسازی استان به عنوان متولی آن در سطح استان سیاستهایی را به شرح ذیل اتخاذ نموده است:

الف. عدم واگذاری زمین به صورت انفرادی در شهرهای بزرگ و واگذاری واحدهای مسکونی برای متقاضیان

ب. سیاست تولید مسکن استیجاری به شرط تملیک

ج. حمایت و تشویق انبوه‌سازان مسکن<sup>۲</sup>

با توجه به اینکه نمود سیاستهای اتخاذ شده راجع به تأمین مسکن در دو گروه عمده آپارتمان‌سازی و آماده‌سازی تبلور پیدا می‌کند، لذا اجرای این سیاستها را در شهر تبریز مورد کنکاش بیشتری قرار می‌دهیم.

### ۱-۳-۱- سیاست آماده‌سازی زمین<sup>۲</sup>

آماده‌سازی زمین برای سکونت، فعالیت‌های جدید در شهرسازی ایران است که از سال ۱۳۶۴ معمول شده و براساس آن وزارت مسکن و شهرسازی دستورالعمل زمینهایی را که نیاز به آماده‌سازی دارند تهیه و برای اجرا به ادارات مسکن و شهرسازی و نیز زمین شهری ابلاغ نمود. به موجب این دستورالعمل در صورتی که اراضی متعلق به زمین شهری از نظر خدمات زیربنایی شهری مانند خیابان‌کشی، آسفالت، آب، برق، فاضلاب و سایر خدمات در سطح پایین بوده و یا حتی فاقد آنها باشد، اراضی مذکور قبل از واگذاری به مردم حتماً باید آماده‌سازی شوند.<sup>۴</sup>

### الف. اهداف سیاست آماده‌سازی زمین

در خصوص اهداف اصلی طرحهای آماده‌سازی زمین موارد

ذیل را می‌توان نام برد:<sup>۵</sup>

۱. تغییر نقاط شهری و ایجاد تعادل میان مراکز جمعیتی
۲. تولید زمین در مقیاس انبوه و گسترده برای پاسخگویی به نیاز فزاینده مسکن.
۳. توسعه سنجیده و قانونمند شهرها با یافتن زمین مناسب برای کاربری مسکونی و به اجرا درآوردن طرحهای موجود.
۴. بستر سالم و مناسب برای احداث واحدهای مسکونی، از لحاظ شهرسازی و معماری و تأسیسات و خدمات شهری.
۵. ایجاد زمینه مناسب برای فعالیت بخش خصوصی در امور سازمان و مسکن با حداقل هزینه برای دولت.
۶. کمک به گروههای کم درآمد، برای دستیابی به مسکن مناسب با حداقل هزینه برای دولت.
۷. حداکثر استفاده از منابع مالی سازمان زمین شهری.
۸. جلوگیری از احداث واحدهای مسکونی در زمینهای مناسب برای کشاورزی یا توسعه صنعتی.
۹. جلوگیری از رکود اقتصادی در اثر کاهش فعالیت ساختمانی به دلیل عرضه اندک زمین.

#### ب. مراحل سیاست آماده‌سازی زمین

فعالیت آماده‌سازی زمین در چهار مرحله به قرار ذیل، انجام

می‌گیرد: ۶

- ۱- مکان‌یابی
- ۲- تهیه طرح
- ۳- اجرا
- ۴- واگذاری

### ج. مشخصات طرح‌های آماده‌سازی در شهر تبریز

اولین طرح آماده‌سازی زمین در شهر تبریز در سال ۱۳۶۵ طی قراردادی که مابین سازمان مسکن و شهرسازی استان آذربایجان شرقی با مهندسان مشاور فن و هنر منعقد شد، آغاز گردید. جدول شماره ۱ مشخصات طرح‌های آماده‌سازی زمین در شهر تبریز را نشان می‌دهد.

همان طوری که در جدول شماره ۱ مشاهده می‌شود از ابتدای سال ۱۳۶۵ تا پایان سال ۱۳۷۵، ۱۱ پروژه آماده‌سازی در محدوده شهر تبریز اجرا شده است. در بین این پروژه‌ها، پروژه باغمیشه (۳) با وسعت ۲۷۰ هکتار و پروژه بعثت با وسعت ۲۰ هکتار به ترتیب بزرگترین و کوچکترین پروژه‌های آماده‌سازی محسوب می‌شوند.

میانگین وسعت پروژه‌های مذکور  $۱۱۸/۶۴$  هکتار می‌باشد. در این پروژه‌ها احداث ۱۹۶۹۷ واحد مسکونی ویلایی و ۱۵۴۷۱ واحد مسکونی آپارتمانی در نظر گرفته شده است.

در هر پروژه، میانگین تعداد واحدهای مسکونی ویلایی ۱۷۹۱ و میانگین تعداد واحدهای مسکونی آپارتمانی  $۱۴۰۶/۴۵$  واحد می‌باشد.

شهرک رواسان (اندیشه) با ۷۸۷۱ واحد مسکونی ویلایی و ۵۲۰۰ واحد آپارتمانی، بیشترین تعداد واحدهای مسکونی ویلایی و آپارتمانی را در بین پروژه‌های آماده‌سازی دارا می‌باشد. براساس اطلاعات مندرج در همین جدول، اولین پروژه آماده‌سازی در سه ماهه اول سال ۱۳۶۵ و آخرین پروژه در سه ماهه سوم سال ۱۳۷۵ در محدوده شهر تبریز اجرا گردیده است.

موقعیت پروژه‌های آماده‌سازی بر روی شکل شماره ۱ مشخص گردیده است.

چنان که در شکل شماره ۱ مشاهده می‌شود همه پروژه‌های یاد شده در اطراف شهر تبریز اجرا شده که تراکم آنها در نیمه شرقی، به خصوص در قسمت جنوب شرقی و شمال شرقی شهر تبریز چشمگیرتر است.

جدول شماره ۱: مشخصات پروژه‌های آماده‌سازی در شهر تبریز

ردیف	عنوان پروژه	مساحت پروژه (هکتار)	تعداد واحد مسکونی		مجموعه طرح	تاریخ عقد قرارداد	موقعیت پروژه
			تک‌واحدی	آپارتمانی			
۱	باقی‌شده (۱)	۱۴۲	۸۰۰	۲۹۰۰	دفتر فنی و ساختمان پروند	۷۵/۷/۱۶	شمال شرقی شهر تبریز - انتهای خیابان عباس
۲	باقی‌شده (۳)	۲۷۰	۴۰۹۲	۴۸۰	-	۶۶/۳/۳	شرق فاز باقی‌شده (۱)
۲	آرام	۸۳	۲۴۷۹	۲۶۰	-	۶۶/۳/۱۷	شمال غربی شهر تبریز - جنب پارک جنگلی
۴	زنگنه (۲)	۹۵	۹۸۵	۸۲۰	مهندسان مشاور فن و هنر	۶۵/۴/۴	جنوب شرقی شهر تبریز - جنب زمین‌انبار (۱)
۵	شهید باغچه‌بان	۹۰	-	۳۷۷۱	شرکت بهاد روزمنگان سیاه	۶۶/۳/۱۷	جنوب شرقی شهر تبریز - مجاری کوی گلشهر و پرواز
۶	رضوانشهر	۲۵	۸۵۰	-	زمین شهری استان	۷۰/۹/۲۵	شمال غربی شهر تبریز
۷	ژانلیک	۱۵	۳۰۰	۲۵۰	بنیاد مسکن انقلاب اسلامی استان	۶۶/۳/۱۷	ضلع شرقی مجتمع آپارتمانی امام خمینی (ره)
۸	رومان‌انگیز (باقی‌شده)	۴۰۰	۷۸۷۱	۵۲۰۰	شرکت دیپاس	۱۳۷۴	جنوب غربی شهر تبریز - دوروی کوی خانه‌ها و آکورد سازی
۹	بخت	۲۰	-	۱۵۹۰	مهندسان مشاور و دکتر کلانتری	۸۰/۳/۱۱	کوی زینب - جنب رودخانه موغان رود
۱۰	شهید باقری	۲۵	۷۲۰	-	امور مسکن و رفاهی مسکن شهرسازی استان	۶۶/۳/۱۷	جنوب غربی شهر تبریز - مجاور دروازه ۱۷
۱۱	دل‌آرام	۴۰	۶۰۰	۲۰۰	شرکت خانه‌سازی آذربایجان	-	شمال باقی‌شده (۱)

مآخذ: سازمان مسکن و شهرسازی استان آذربایجان شرقی



نقشه استان آذربایجان شرقی و بررسی و ارزیابی سیاستهای تأمین مسکن برای گروههای کم‌درآمد شهر آمل - مطالعه موردی شهر تبریز

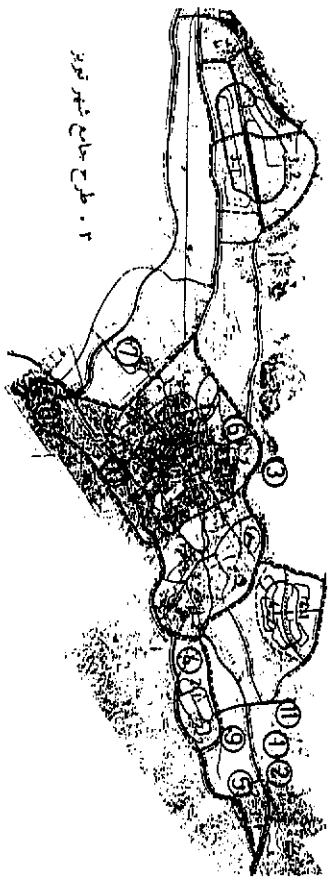
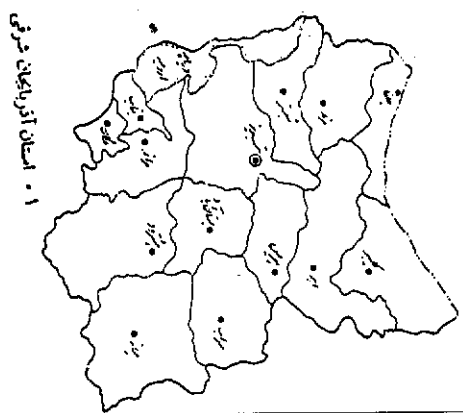
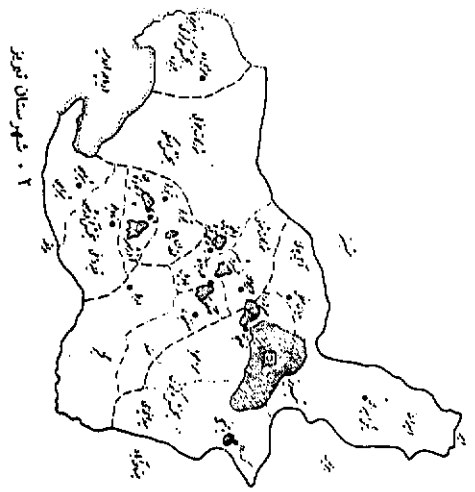
شکل

موقعیت شهر آملی شهر تبریز و پراکنندگی پروژه‌های خانه آماده سازی در سطح آن

- زادگان
- ۱- مراکز دولتی و خصوصی آموزش عالی
  - ۲- مراکز دولتی و خصوصی آموزش متوسطی
  - ۳- مراکز دولتی و خصوصی آموزش ابتدایی
  - ۴- مراکز دولتی و خصوصی آموزش پیش دبستانی
  - ۵- مراکز دولتی و خصوصی آموزش عالی
  - ۶- مراکز دولتی و خصوصی آموزش متوسطی
  - ۷- مراکز دولتی و خصوصی آموزش ابتدایی
  - ۸- مراکز دولتی و خصوصی آموزش پیش دبستانی
  - ۹- مراکز دولتی و خصوصی آموزش عالی
  - ۱۰- مراکز دولتی و خصوصی آموزش متوسطی
  - ۱۱- مراکز دولتی و خصوصی آموزش ابتدایی
  - ۱۲- مراکز دولتی و خصوصی آموزش پیش دبستانی



شکل ۱



## ۱-۳-۲. سیاست آپارتمان‌سازی

شکل دوم مسکن را در قالب پروژه‌های آپارتمانی و مجموعه‌های در ارتفاع می‌توان ملاحظه کرد. شهر تبریز شاید بیش از شهرهای دیگر کشور شاهد رشد روزافزون مجتمع‌های آپارتمانی است و این امر از محدودیت‌های گسترش افقی شهر ناشی می‌شود.<sup>۷</sup> رشد جمعیت در شهر تبریز نیز سریعتر از خانه‌سازی صورت گرفته است؛ لذا میزان کمبود مسکن در سالهای اخیر شدت داشته که چنین کمبودی دولت و بخش خصوصی را هر چه بیشتر به طرف آپارتمان‌سازی سوق داده، با این همه هنوز این کمبود جبران نشده است.<sup>۸</sup>

از این رو مجتمع‌های آپارتمانی متنوعی در این شهر به وجود آمده که با روشهای ساخت مختلف، محیطهای متنوع و امکانات و تجهیزات گوناگونی ساخته شده است. برخی از این مجتمع‌های مسکونی برای اقشار کم‌درآمد ساخته شده است که از مشخصات کلی آنها می‌توان تراکم ساختمانی و جمعیتی زیاد را در محوطه ملاحظه نمود. این مجتمع‌ها عموماً با کمبود خدمات شهری و رفاهی مواجه هستند.<sup>۹</sup>

بسیاری از مجتمع‌های آپارتمانی که در سالیان اخیر در شهر تبریز ساخته شده‌اند، به وسیله تعاونی‌های ادارات دولتی و یا شرکتهای خصوصی و کارخانجات، برای اسکان کارکنان وابسته به این مراکز به وجود آمده‌اند.

چنانچه گذشت مسأله آپارتمان‌سازی در شهر تبریز در سالهای اخیر از رونق بیشتری برخوردار بوده است. رواج این مسأله در

شهرهای بزرگ که با افزایش شدید جمعیت و گسترش فعالیتهای اقتصادی و تولیدی روبرو هستند، یک امر طبیعی است ولی این مورد در شهرهایی که با محدودیت توسعه فیزیکی روبرو هستند، نمود بیشتری دارد. روی آوردن شهر تبریز به مسأله آپارتمان سازی دلایل مختلفی دارد که یکی از مهمترین آنها محدودیتهای طبیعی و فیزیکی شهر است. از دلایل دیگر در گرایش به آپارتمان سازی، می توان به دلایل اقتصادی آن (واحدهای آپارتمانی غالباً ارزانتر از واحدهای مسکونی مستقل تمام می شوند) اشاره نمود.

جدول شماره ۲ مشخصات پروژه های آپارتمان سازی را در شهر تبریز نشان می دهد.

براساس این جدول مشاهده می شود که تعداد ۱۳ پروژه آپارتمانی از ابتدای سال ۱۳۷۳ تا پایان سه ماهه اول سال ۱۳۷۸ در محدوده شهر تبریز اجراء گردیده است. مساحت کل پروژه های یاد شده ۴۵/۶۲ هکتار می باشد. پروژه تعاونی مسکن تراکتورسازی واقع در کوی لاله با وسعت ۱۲ هکتار و پروژه «شرکت سرمایه گذاری» واقع در شهرک زعفرانیّه (۲) با ۰/۷۳ هکتار به ترتیب بزرگترین و کوچکترین پروژه های آپارتمانی محسوب می شوند. در این پروژه ها جمعاً احداث ۵۴۱۶ واحد آپارتمانی در قالب ۴۶۰ بلوک در نظر گرفته شده است. میانگین تعداد واحدهای آپارتمانی هر پروژه ۴۱۶/۶ واحد و میانگین تعداد بلوکها نیز ۳۵/۳۸ بلوک می باشد. از نظر تعداد واحد مسکونی، مجتمع شهریار (ایرداک) واقع در باغمیشه (۳) با ۷۶۸ واحد و مجتمع ماهکار واقع در زعفرانیّه (۲) با ۱۵۶ واحد مسکونی آپارتمانی به ترتیب

بزرگترین و کوچکترین پروژه‌های آپارتمان‌سازی محسوب می‌شوند. واحدهای مسکونی آپارتمانی شرکت تعاونی کارکنان گاز با ۱۰۴/۴ متر مربع و واحدهای مسکونی آپارتمانی شرکتهای پی‌ریزان پارت، وزن و پیمانیر با ۵۰ مترمربع زیربنا به ترتیب بیشترین و کمترین زیربنای مفید را در بین پروژه‌های آپارتمان‌سازی دارا می‌باشند. میانگین زیربنای مفید هر واحد مسکونی در کلیه پروژه‌های مذکور ۶۹/۲۲ مترمربع است. براساس همین جدول اولین پروژه آپارتمان‌سازی در اواخر ۱۳۷۳ و آخرین آن در سه‌ماهه اول سال ۱۳۷۸ در محدوده شهر تبریز به‌مورد اجرا درآمده است.

جدول شماره ۲: مشخصات پروژه‌های آپارتمان‌سازی در شهر تبریز

ردیف	عنوان پروژه	محل پروژه	مساحت پروژه (مترمربع)	تعداد بلوک	تعداد واحد مسکونی آپارتمانی	زیربنای مفید هر واحد مسکونی	تاریخ عقد قرارداد	مجری پروژه
۱	مجمع خانه‌سازی آذربایجان	شهرک اندیشه	۱۱۱۸۱/۰۴	۱۷	۲۰۰	۷۱/۴	۷۸/۲/۲۵	شرکت ایرداک
۲	شرکت پیریزان پارت	شهرک اندیشه	۴۴۳۵۴	۱۹	۴۰۰	۵۰	۷۶/۱/۲۱	شرکت پیریزان پارت
۳	شرکت وزان	شهرک اندیشه	۲۴۷۸۱	۲۰	۳۲۰	۵۰	۷۷/۳/۲۳	شرکت وزان
۴	شرکت ایرداک	شهرک اندیشه	۶۰۰۰۰	۵۷	۶۶۸	۷۱/۴	۷۷/۲/۲۵	شرکت ایرداک
۵	پیمانبر	-	۱۹۷۰۰	۲۲	۴۰۰	۵۰	۷۷/۱/۲۱	پیمانبر
۶	باغشبه (۳)	اراضی باغشبه	۳۱۴۶۰	۴۰	۴۸۰	۷۱/۴	۷۶/۶/۵	ایرداک
۷	زعفرانیه (۴) (ماهانکار)	اراضی زعفرانیه	۸۶۷۴	۱۳	۱۵۶	۷۵	۷۲/۱۲/۲۰	شرکت ماهانکار
۸	مجمع شهریار ایرداک	باغشبه (۳)	۴۷۰۷۱/۶۵	۶۴	۷۶۸	۷۱/۴	۷۶/۲/۳۱	شرکت شاهد
۹	خانه‌سازی سامان	شهرک ارم	۱۰۲۱۶/۲۳	۱۴	۲۰۰	۷۵	۷۴/۶/۱۷	شرکت خانه‌سازی سازمان
۱۰	فناوری کارکنان گاز	اراضی باغشبه	۱۱۳۶۲/۸	۶۰	۴۲۶	۱۰۴/۴	۷۶/۸/۱	-
۱۱	زعفرانیه (۳) (شرکت سرمایه گذاری)	اراضی زعفرانیه (۳)	۷۳۰۹	۱۸	۲۰۶	-	-	-
۱۲	تعاونی مسکن تراکتورسازی	کوی لاله	۱۲۰۰۰۰	۵۰	۶۲۴	-	-	-
۱۳	شهرک اندیشه	شهرک اندیشه	۶۰۰۰۰	۵۷	۶۸۴	۷۱/۴	۷۶/۱/۱۱	شرکت دیداس

مآخذ: سازمان مسکن و شهرسازی استان آذربایجان شرقی

## ۱-۴- متدولوژی پژوهش میدانی تحقیق

برای آزمون سیاستهای مسکن در شهر تبریز از پرسشنامه استفاده شده است. یعنی روش تحقیق میدانی و ابزار جمع آوری اطلاعات، پرسشنامه می باشد.

برای تحلیل نتایج به دست آمده از نرم افزار Spss استفاده گردید. به عبارت دیگر وسیله اندازه گیری پژوهش، دو پرسشنامه جداگانه در خصوص سیاستهای آپارتمان سازی و آماده سازی هستند که هر کدام به ترتیب حاوی ۲۶ و ۲۸ گویه می باشند. کلیه سؤالات هر دو پرسشنامه از نوع سؤال بسته می باشند، که سؤال ۱ تا ۱۱ در پرسشنامه مربوط به سیاست آپارتمان سازی و نیز سؤال ۱ تا ۱۳ در پرسشنامه مربوط به آماده سازی، به مشخصات خانوار و مسکن و مابقی آن به میزان رضایتمندی از دسترسی ها، امکانات، تسهیلات بانکی و خدمات شهری مربوط می شوند.

گویه های این پرسشنامه ها عبارتند از: جنس، سن، میزان تحصیلات، بعد خانوار، شهرک محل سکونت، تعداد خانوار در واحد مسکونی، وضعیت خانوار شغل اصلی نان آور خانوار، درآمد ماهیانه خانوار، تعداد اتاق در واحد مسکونی، نوع اسکلت ساختمان، مدت اسکان خانوار در شهر تبریز، عامل مؤثر در انتخاب محل مسکونی فعلی، نحوه احداث واحد مسکونی، میزان رضایتمندی از دسترسی به خط واحد، نزدیکی به محل کار، خدمات امنیتی و انتظامی، دسترسی به مدارس و مراکز خرید، دسترسی به مراکز بهداشتی و درمانی، دسترسی به مراکز تفریحی و نقاط گذران اوقات فراغت، وضعیت زیست محیطی،

وضعیت واحد مسکونی از نظر مساحت زمین و زیربنا، وضعیت واحد مسکونی از نظر تعداد اتاق، وضعیت احداث یا خرید واحد مسکونی، نحوه بازپرداخت اقساط وام، وضعیت ارائه خدمات شهری و میزان رضایت از واحد مسکونی.

#### ۱-۴-۱- نحوه انتخاب شهرکهای نمونه

به منظور بررسی عمیق تر میزان موفقیت اجرای سیاستهای مسکن در شهر تبریز از تعداد ۱۳ پروژه آپارتمان سازی و ۱۱ پروژه آماده سازی که تاکنون در محدوده شهر تبریز اجرا شده اند، تعداد ۲ پروژه آپارتمان سازی، در شهرکهای زعفرانیته (۲) و باغمیشه (۳) و نیز دو پروژه آماده سازی در شهرکهای زعفرانیته (۲) و ارم انتخاب گردیده است. در انتخاب شهرکهای مذکور به دلیل همگونیهای بسیار از روش تصادفی ساده استفاده شده است.

#### ۱-۴-۲- جامعه آماری، واحد و نمونه آماری

##### الف. جامعه آماری

جامعه آماری این پژوهش شامل کلیه خانوارهای ساکن در شهرکهای زعفرانیته (۲)، باغمیشه (۳) و ارم بوده است. براساس آمار اخذ شده از سازمان مسکن و شهرسازی استان آذربایجان شرقی، در شهرکهای زعفرانیته (۲) و ارم، ۴۶۶۱ واحد مسکونی ویلایی، و نیز در شهرکهای زعفرانیته (۲) و باغمیشه (۳)، ۱۳۰۰ واحد مسکونی آپارتمانی وجود دارد (جدول شماره ۳).

جدول شماره ۳: جامعه آماری پژوهش به تفکیک شهرکهای نمونه

شرح	نام شهرک	زعفرانیه (۲)	باغمیشه (۳)	ارم	مجموع
آماده سازی		۹۸۵	*	۳۴۷۹	۴۶۶۱
آپارتمان سازی		۱۱۸۲	۴۸۰	*	۱۳۰۰

\* درج تعداد واحد مسکونی ضروری نبوده است.

### ب. واحد آماری

واحد آماری برای تجزیه و تحلیل در این پژوهش خانوار ساکن در هر واحد مسکونی می باشد.

### ج. نمونه آماری

در این پژوهش برای نمونه گیری از جامعه آماری و تعیین تعداد پرسش شوندگان، از فرمول نسبی به ویژه فرمول کوچران، به شرح زیر استفاده شده است.

$$n = \frac{Nt_2.p.q}{Nd^2 + t^2.p.q} \quad [۱-۱]$$

در این فرمول:

$n$  = تعداد نمونه مورد نیاز

$t$  = اندازه متغیر در توزیع طبیعی

$q$  = نسبت بقیه واحدها

$N$  = حجم جامعه آماری

$p$  = نسبت واحدهای دارای صفت مفروض



$d =$  سطح احتمال مورد نظر یا اشتباه قابل قبول  
مقادیر متغیرهای فرمول فوق در پروژه‌های آماده‌سازی به ترتیب زیر  
می‌باشد:

$$N=4661 \quad t=1/96 \quad p=0/889 \quad q=0/111 \quad d=4\%$$

$$n = \frac{4661 \times 1/96 \times 0/889 \times 0/111}{4661 \times (4\%)^2 + (1/96)^2 \times (0/889 \times 0/111)}$$

$$n = \frac{4661 \times 3/92 \times 0/98}{4661 \times 0/0016 + 3/92 \times 0/98}$$

$$n = \frac{1790/56}{7/8417} \quad n = 228$$

بنابراین، براساس این فرمول، می‌بایست از ۲۲۸ خانوار ساکن در شهرکهای نمونه که واحد مسکونی آنها، در قالب پروژه‌های آماده‌سازی احداث گردیده است، پرسشگری انجام شود، که در این پژوهش با اندکی کاهش، از تعداد ۲۲۴ خانوار، پرسشگری به عمل آمده است.

در پروژه‌های آپارتمان‌سازی نیز به دلیل محدود بودن جامعه آماری، ۱۰ درصد خانوارها، انتخاب و مورد مطالعه و پرسشگری قرار گرفته‌اند. (جدول شماره ۴)

جدول شماره ۴: تعداد و درصد پرسشگری‌های به عمل آمده

در سطح شهرکهای نمونه

نام شهرک	زعفرانیته (۲)	درصد	ارم	درصد	باغمیسه (۳)	درصد	مجموع
آماده‌سازی	۵۰	۵/۰۸	۱۷۴	۵	*	-	۲۲۴
آپارتمان‌سازی	۱۳۳	۱۱/۲۵	*	-	۵۱	۱۰/۶۲	۱۸۴

\* درج آمار ضروری نبوده است.

### ۱-۴-۳- کدگذاری و استخراج داده‌ها

پس از انجام پژوهش و گردآوری پرسشنامه‌های تکمیل شده، کدگذاری بر روی متغیرها صورت گرفت و اطلاعات، وارد کامپیوتر شد و با توجه به سطوح اندازه‌گیری شاخصها و متغیرها، بر روی آنها تجزیه و تحلیل آماری صورت گرفت که نتایج آن به شرح جداول ذیل می‌باشد. همان طوری که در جدول شماره ۵ مشاهده می‌شود از مجموع پاسخگویان، ۲۵۰ نفر مرد و ۱۵۸ نفر زن بوده‌اند. بیشترین و کمترین میانگین سن پاسخگویان نیز به ترتیب با ۳۳/۷ و ۲۹/۲۸ سال از شهرکهای باغمیسه (۳) و زعفرانیته (۲) (آپارتمان‌سازی) بوده است. چنانکه ملاحظه می‌شود میانگین سنین پاسخگویان بسیار نزدیک به هم است. از این نظر شرایط مشابهی در همه شهرکها مشاهده می‌گردد. این مسأله می‌تواند بیانگر استقبال مطلوب قشر جوان ساکن در این شهرکها از اجرای سیاستهای مسکن در محدوده شهر تبریز باشد که به طور نسبی، بیشتر از سایر اقشار می‌باشد.

جدول شماره ۵: جنسیت و میانگین سنی پاسخگویان

به تفکیک شهرکهای نمونه

نام شهرک	زعفرانیته (۲) آماده سازی	ارم	زعفرانیته (۲) آپارتمان سازی	باغمیشه (۳)	جمع
مرد	۴۱	۱۲۷	۴۸	۳۴	۲۵۰
زن	۹	۴۷	۸۵	۱۷	۱۵۸
میانگین سن پاسخگویان	۳۲/۰۴	۳۲/۲۲	۲۹/۲۸	۲۳/۷	

غیر از ساکنان شهرک ارم، اکثریت ساکنان شهرکهای نمونه دارای مدارک تحصیلی دیپلم و فوق دیپلم می باشند. گروه بعدی در بین ساکنان شهرکهای زعفرانیته (۲) (آماده سازی) و باغمیشه (۳) به دارندگان مدرک راهنمایی و متوسطه مربوط می شود در حالی که در شهرکهای ارم و زعفرانیته (۲) (آپارتمان سازی) این گروه دارندگان مدرک دیپلم تا فوق لیسانس را در بر می گیرد. در یک جمع بندی می توان گفت که اکثر افراد ساکن در شهرکهای نمونه دارای مدرک تحصیلی دیپلم تا لیسانس می باشند. بنابراین می توان گفت که استقبال کنندگان از این سیاستها، از نظر سواد و مدرک تحصیلی، از وضعیت متوسطی برخوردار هستند. این امر از طرف دیگر، می تواند بیانگر بهره مندی گروههای متوسط درآمدی از پروژه های تأمین مسکن در شهر تبریز باشد (جدول شماره ۶).

جدول شماره ۶: وضعیت سواد در بین پاسخگویان

ساکن در شهرکهای نمونه (به درصد)

شرح	نام شهرک	زعفرانیته (۲) (آماده سازی)	ارم	زعفرانیته (۲) (آپارتمان سازی)	باغمیسه (۳)
بی سواد		۲	۵/۶	.	۳/۹
ابتدایی		۱۰	۲۰/۱	۱۴/۷	۱۱/۸
راهنمایی و متوسطه		۳۰	۲۶/۱	۲۰/۹	۲۵/۵
دیپلم و فوق دیپلم		۴۴	۲۵/۷	۳۹/۵	۴۱/۲
لیسانس و فوق لیسانس		۱۴	۱۲/۵	۲۳/۳	۱۷/۶
فوق لیسانس به بالا		.	.	۱/۶	.

یکی دیگر از شاخصهای اجتماعی مورد مطالعه عبارت بود از بعد خانوار. کوچکترین و بزرگترین بعد خانوار در سطح شهرکهای نمونه با ۳/۶۵ و ۵/۵۳ نفر در هر خانوار، به ترتیب مربوط به واحدهای آپارتمانی زعفرانیته (۲) و شهرک ارم می باشد. میانگین بعد خانوار در سطح شهرکهای نمونه ۴/۵۴ نفر می باشد. در حالی که میانگین بعد خانوار در سطح شهر تبریز در سال ۱۳۷۵، ۴/۳۶ نفر بوده است. این امر حاکی از بزرگی بعد خانوار در پروژه های جدید نسبت به میانگین شهر تبریز است. با توجه به اینکه اقشار پردرآمد از بعد خانوار کوچکتر و اقشار کم درآمد از بعد خانوار بزرگتری برخوردارند، به نظر می رسد که همخوانی میانگین بعد خانوار در شهرکهای نمونه با میانگین بعد خانوار در شهر تبریز به نوعی بیانگر مطابقت میزان درآمد خانوارهای ساکن در

این شهرکها با خانوارهای متوسط از نظر درآمدی در شهر تبریز است (جدول شماره ۷).

جدول شماره ۷: میانگین بعد خانوار در سطح شهرکهای نمونه

نام شهرک	زعفرانیه (۲) (آماده سازی)	ارم	زعفرانیه (۳) (آپارتمان سازی)	باغمیسه (۳)	شرح
	۱/۵	۵/۵۳	۳/۶۵	۴/۴۹	میانگین بعد خانوار

براساس آنچه در جدول ۸ آماده است، اکثر کارکنان شهرکهای نمونه را، خود صاحبان واحدهای مسکونی، یعنی گزینه اول جدول (مالک) تشکیل می دهند و در موارد معدودی این واحدها، به مستأجران، اجاره داده شده است. این مسأله در بین ساکنان واحدهای آپارتمانی، علی الخصوص در بین افراد ساکن در واحدهای آپارتمانی زعفرانیه (۲) از قطعیت بیشتری برخوردار است.

جدول شماره ۸: تعداد خانوار در هر واحد مسکونی در سطح شهرکهای نمونه (به درصد)

نام شهرک	زعفرانیه (۲) (آماده سازی)	ارم	زعفرانیه (۳) (آپارتمان سازی)	باغمیسه (۳)	شرح
یک خانوار (مالک خانوار)	۵۸	۷۰/۵	۶۶/۲	۸۷/۵	
دو خانوار (مالکین)	۸	۹/۴	۳۳/۸	۰	
یک خانوار (مستأجر)	۴	۷/۴	۰	۱۰/۴	
دو خانوار (یک مالک و یک مستأجر)	۲۸	۱۰/۷	۰	۰	
سه خانوار (یک مالک و دو مستأجر)	۲	۲	۰	۲/۱۰	

--	--	--	--	--

تراکم خانوار در واحد مسکونی در جدول شماره ۹ نشان داده شده است. بالاترین و پایین‌ترین مقدار تراکم خانوار در واحد مسکونی با  $۱/۴$  .  $۱/۰۴$  خانوار در هر واحد مسکونی به ترتیب در زعفرانیته (۲) (آماده‌سازی) و باغمیشه (۳) مشاهده می‌شود. بر اساس این جدول، تراکم خانوار در واحد مسکونی ویلایی بیشتر از واحدهای مسکونی آپارتمانی است. میانگین تراکم خانوار در واحد مسکونی در سطح همه شهرکهای نمونه،  $۱/۲۶$  خانوار می‌باشد. این شاخص برای شهر تبریز، در سرشماری عمومی نفوس و مسکن سال ۱۳۷۵،  $۱/۲$  بوده است.

تطابق نزدیک شاخص تراکم خانوار در واحد مسکونی شهرکهای نمونه با وضعیت این شاخص در سطح شهر تبریز، حکایت از برابری رفاه و میزان درآمدی این خانوارها با خانوارهای متوسط شهر تبریز دارد.

جدول شماره ۹: تراکم خانوار در واحد مسکونی در سطح شهرکهای نمونه

شرح	نام شهرک	زعفرانیته (۳) (آماده‌سازی)	ارم	زعفرانیته (۲) (آپارتمان‌سازی)	باغمیشه (۳)
تعداد خانوار در واحد مسکونی		$۱/۴$	$۱/۲۴$	$۱/۳۴$	$۱/۰۴$

اکثریت ساکنان شهرکهای نمونه را گزینه «زن و شوهر (با فرزندان)» تشکیل می‌دهد. گزینه بعدی که در رده دوم از نظر تعداد قرار گرفته است، گزینه «زن و شوهر (بدون فرزندان)» است.

در میان مالکان واحدهای مسکونی ویلایی، مالک مجرد مشاهده نگردیده است، در حالی که در واحدهای مسکونی آپارتمانی ۲ تا ۳ درصد مالکان را افراد مجرد تشکیل می‌دهد (جدول شماره ۱۰).

جدول شماره ۱۰: وضعیت خانوار (تأهل یا مجرد مالک واحد مسکونی)

در سطح شهرکهای نمونه (به درصد)

نام شهرک	زعفرانیه (۲) (آماده‌سازی)	ارم	زعفرانیه (۲) (پارتمان‌سازی)	باغ‌میشه (۳)
شرح				
مجرد	۰	۰	۳	۲
زن و شوهر (بدون فرزند)	۶	۳/۶	۶/۱	۶
زن و شوهر (بافرزدان)	۶۰	۸۹/۱	۹۰/۲	۸۸
زن و شوهر (بافرزدان و ابستگان)	۴	۷/۲	۰/۸	۴

ساکنان اکثر شهرکهای نمونه را - به غیر از افراد ساکن در شهرک زعفرانیه (۲) (آماده‌سازی) - کارمندان دولت تشکیل می‌دهند (جدول شماره ۱۱). با در نظر گرفتن میانگین سن پاسخگویان (جدول شماره ۵)، که اکثر آنان را اقشار جوان و یا میانسال جامعه تشکیل می‌دهند، و با توجه به اینکه در این شهرکها، بالاترین درصد شاغلین، از میان کارمندان دولت می‌باشند، این امر بیانگر فعالیت چشمگیر تعاونیهای مسکن ادارات، در زمینه تأمین مسکن کارکنان مربوط به خود به خصوص کارکنان جوان، می‌باشد. بعد از کارمندان دولت، درصد عمده شغلی افراد ساکن در شهرکهای مذکور را شاغلان آزاد تشکیل

می‌دهند که این مسأله احتمالاً بیانگر عدم توانایی مالی و مشکل تأمین هزینه خرید زمین و احداث واحد مسکونی کارمندان دولت می‌باشد که در نهایت به فروش یا واگذاری زمین یا واحد مسکونی خود به دیگران منجر شده است. افراد بیکار و کارگران مزدبگیر، کمترین درصد را در بین ساکنان شهرکهای نمونه به خود اختصاص داده‌اند که نشان می‌دهد این شهرکها نتوانسته‌اند قشر مذکور را به هر دلیلی به خود جذب و جلب کنند. این وضعیّت را می‌توان به عنوان پارامتر مهمّی در میزان عدم موقّعیّت و جهت‌گیری سیاستهای مسکن در راه تأمین مسکن اقشار آسیب‌پذیر و ضعیف جامعه در سطح شهر تبریز تلقّی کرد.

جدول شماره ۱۱: وضعیّت اشتغال به تفکیک نوع شغل در سطح شهرکهای نمونه (به درصد)

شرح	نام شهرک	زعفرانیه (۲) (آماده‌سازی)	ارم	زعفرانیه (۲) (آپارتمان‌سازی)	باغمیسه (۳)
کارگو مزدبگیر		۰	۲	۰/۸	۷/۸
شغل آزاد		۴۴	۳۰/۴	۴۲/۹	۳۱/۴
کارمند دولت		۴۲	۶۴/۹	۴۷/۴	۴۵/۱
کارمند بازنشسته		۱۲	۲	۶	۹/۸
بیکار		۲	۰/۷	۳	۵/۹

غیر از آپارتمان‌نشینان زعفرانیّه (۲)، در بقیّه شهرکهای نمونه، دو گروه درآمدی که حقوق و درآمد ماهیانه آنها از ۴۰ تا ۷۰ هزار تومان می‌باشد، اکثر گروههای درآمدی را دربرمی‌گیرند (جدول شماره ۱۲).



چنین درآمدی کارمندان رده متوسط دولت را شامل می‌شود. ۳۶/۹ درصد از افراد ساکن در شهرک زعفرانیه (۲) (آپارتمان سازی) درآمدی بیش از ۸۵ هزار تومان در ماه دارند که این امر با توجه به مدرک تحصیلی این افراد (جدول شماره ۶) قابل توجیه و پذیرفتنی می‌باشد. وجود این پارامتر و پارامترهای دیگری که بر روی آنها بحث شد (همچون وضعیت سواد، اشتغال و...) در سطح شهرکهای نمونه معرفی این مسأله است که، بیشتر جمعیت ساکن در این شهرکها که در حقیقت بهره‌برداران واقعی و منتفع شوندگان اصلی سیاستهای مسکن هستند از میان اقشار متوسط جامعه می‌باشند.

جدول شماره ۱۲: وضعیت درآمد ماهیانه خانوار به تفکیک گروههای

مختلف درآمدی در سطح شهرکهای نمونه (به درصد)

شرح	نام شهرک	زعفرانیه (۲) (آماده سازی)	ارم	زعفرانیه (۲) (آپارتمان سازی)	باغمیسه (۳)
کمتر از ۴۰ هزار تومان	۱۲/۵	۱۲	۹/۲	۱۶/۳	
از ۴۰ تا ۵۵ هزار تومان	۴۰	۲۸/۲	۱۷/۷	۲۶/۳	
از ۵۵ تا ۷۰ هزار تومان	۲۵	۲۹/۶	۲۱/۵	۳۶/۷	
از ۷۰ تا ۸۵ هزار تومان	۱۲/۵	۲۱/۱	۱۴/۶	۴/۱	
بیش از ۸۵ هزار تومان	۱۰	۹/۲	۳۶/۹	۱۶/۳	

بیشترین و کمترین تعداد اتاق در واحد مسکونی با ۲/۹۵ و

۲/۴۴ اتاق در هر واحد در بخش آپارتمان نشین و منازل ویلایی

زعفرانیته (۲) قرار دارد (جدول شماره ۱۳). همچنین از مقایسه میانگین تعداد اتاق در هر واحد مسکونی در سطح شهرکهای نمونه که ۲/۶۵ اتاق در هر واحد می باشد با میانگین تعداد اتاق در واحد مسکونی در سطح شهر تبریز در سال ۱۳۷۵ که ۳/۶۶ اتاق می باشد، مشخص می شود که میانگین تعداد اتاق در سطح شهرکهای نمونه به تعداد ۱/۰۱، کمتر از میانگین تعداد اتاق در واحد مسکونی در سطح شهر تبریز می باشد.

جدول شماره ۱۳: میانگین تعداد اتاق در واحد مسکونی

(بدون آشپزخانه) در سطح شهرکهای نمونه

نام شهرک	زعفرانیته (۲) (آماده سازی)	ارم	زعفرانیته (۲) (آپارتمان سازی)	باغمیسه (۳)	شرح
	۲/۴۴	۲/۶۸	۲/۹۵	۲/۵۳	میانگین تعداد اتاق در واحد مسکونی

یکی از شاخصهای کیفی مسکن که در پروژه های یاد شده، مورد تجزیه و تحلیل قرار گرفت، عبارت از نوع مصالح به کار گرفته شده در بنای ساختمانها بود. چنانکه در جدول شماره ۱۴ مشاهده می شود اکثر واحدهای آماده سازی در شهرکهای زعفرانیته (۲) و ارم، دارای اسکلت آجری می باشند. این مسأله به علت ارتفاع کم ساختمانها و تعداد محدود طبقات و نیز به دلیل عدم نیاز به استحکام بالایی که در ساختمانهای بلند و آپارتمانی مشاهده می شود، در احداث واحدهای ویلایی مسأله ای رایج است. با توجه به اینکه آجر از نظر مقاومت فشاری، جزو مصالح بادوام و مقاوم محسوب می شود، لذا تمامی

اسکلت واحدهای مسکونی این شهرکها از مصالح بادوام و مقاوم ساخته شده‌اند و استفاده از مصالح نیمه بادوام یا بی‌دوام مشاهده نگردیده است و حال آنکه کاربرد این مصالح در واحدهای مسکونی شهر تبریز در سال ۱۳۷۵ به ترتیب ۶۴/۳، ۳۱/۰۸ و ۲/۴ درصد بوده است.

جدول شماره ۱۴: نوع اسکلت واحدهای مسکونی در سطح شهرکهای

نمونه آماده‌سازی (به درصد)

شرح نام شهرک	آجری	بتنی	فولادی
زعفرانیه (۲)	۷۸	۱۴	۸
ارم	۸۸/۵	۱۰/۸	۰/۷

اکثر افرادی که مورد پرسش قرار گرفته‌اند، بیش از ده سال سابقه سکونت در شهر تبریز دارند. افرادی نیز که از بدو تولد در شهر تبریز سکونت داشته‌اند، بیشترین درصد را در سطح آپارتمان‌نشینان زعفرانیه (۲) و باغمیشه (۳)، به خود اختصاص داده‌اند (جدول شماره ۱۵). با توجه به اینکه یکی از دلایل احداث شهرکها در ایران، اسکان سرریز جمعیت مادرشهرها (بر اثر افزایش مهاجرت) به آنها می‌باشد، لذا از بالا بودن درصد آن دسته از ساکنان شهرکهای نمونه، که از بدو تولد در شهر تبریز ساکن بوده‌اند، نتیجه‌گیری می‌شود که ضرورت ایجاد این شهرکها، به دلیل پدیده مهاجرت به شهر تبریز نبوده، بلکه بیشتر به سبب رشد طبیعی جمعیت شهر تبریز صورت گرفته است.

جدول شماره ۱۵: مدت اقامت خانوارهای ساکن در سطح شهرکهای

نمونه در سطح شهر تبریز (به درصد)

نام شهرک	زعفرانیه (۲) (آماده‌سازی)	ارم	زعفرانیه (۲) (آپارتمان‌سازی)	باغ‌میشه (۳)	شرح
	۲۶	۳۸/۵	۵۹/۴	۶۸/۶	از بدو تولد
	۳۲	۵۱/۵	۱۴/۳	۲۳/۵	بیشتر از ۱۰ سال
	۱۲	۸/۱	۱۳/۵	۵/۹	از ۵ تا ۱۰ سال
	۲۰	۰۲	۱۲/۸	۲	کمتر از ۵ سال

در شهرکهای زعفرانیه (۲) (آماده‌سازی) و ارم، عامل اصلی انتخاب محل سکونت، قیمت مناسب زمین بوده است. در حالی که در شهرک باغ‌میشه (۳) و آپارتمان‌نشینان زعفرانیه (۲) قیمت مناسب خانه و سایر عوامل، دلایل اصلی انتخاب محل سکونت بوده است (جدول شماره ۱۶). تأثیر زیاد قیمت مناسب زمین و خانه در انتخاب محل سکونت خانوارهای ساکن در سطح شهرکهای نمونه، و اولویت داشتن آن بر سایر عوامل مؤثر در انتخاب محل سکونت، گویای مسأله عدم توانایی مالی خانوارهای مذکور در تأمین مسکن مناسب موردنیازشان در سایر نقاط شهر تبریز می‌باشد. این مسأله بیانگر این است که سیاستهای اجرایی مسکن در سطح شهر تبریز، در جهت تأمین مسکن این گونه خانوارها بوده است.

جدول شماره ۱۶: عوامل مؤثر در انتخاب محل مسکونی در سطح

شهرکهای نمونه (به درصد)

شرح	نام شهرک	زعفرانیه (۲) (آماده سازی)	ارم	زعفرانیه (۲) (آپارتمان سازی)	باغمیسه (۳)
قیمت مناسب زمین	۶۰	۳۴/۹	۸/۳	۱۷/۶	
قیمت مناسب خانه	۱۰	۹/۴	۹/۱	۳۷/۳	
پایین بودن نرخ اجاره خانه	۲	۴/۷	۹/۱	۷/۸	
نزدیکی به اقوام و فامیل	۱۰	۱۳/۴	۵/۳	۳/۹	
نزدیک بودن به محل کار	۴	۸/۷	۹/۸	۳/۹	
سایر عوامل	۱۴	۲۸/۹	۵۸/۳	۲۹/۴	

در خصوص نحوهٔ احداث، همان طوری که در جدول شماره ۱۷ مشاهده می شود، در شهرکهای زعفرانیه (۲) و ارم، به ترتیب ۷۹/۲ و ۷۰/۷ درصد احداث واحدهای مسکونی ویلایی، بعد از انجام عملیات آماده سازی از سوی دولت، توسط صاحبان واحدهای مسکونی انجام گردیده است. به نظر می رسد که ارزانتر تمام شدن هزینه نهایی احداث واحد مسکونی و نیز عدم استطاعت مالی مناسب خانوارهای مذکور، در این رابطه مؤثر بوده است.

تا اینجا، به کمک متغیرهایی که از طریق پرسشگری به دست آمد، سعی گردید تا اطلاعات کامل و جامعی از مشخصات و وضعیت خانوارهای ساکن و مسکن آنها و نیز نحوهٔ دسترسی این خانوارها به

مسکن مناسب تهیّه و ارائه شود.

اگر مقوله مسکن را در دو بخش جداگانه، الف. نحوه دسترسی به مسکن و ب. کیفیت اسکان، مورد بررسی قرار دهیم، مشاهده می‌کنیم که بعد از چگونگی تأمین مسکن، کیفیت اسکان از اهمیت بالایی برخوردار می‌باشد. به همین منظور و برای آگاهی از میزان رضایت‌مندی خانوارهای ساکن در سطح شهرکهای نمونه، از وضعیت دسترسی‌ها، امکانات، تسهیلات بانکی و خدمات شهری موجود در سطح این شهرکها، متغیّرهای مربوط به این قسمت از طریق پرسشگری مورد بررسی قرار گرفته است که در قالب جداول ذیل تهیّه و تنظیم گردیده است.

جدول شماره ۱۷: نحوه احداث واحدهای مسکونی در سطح شهرکهای

نمونه آماده‌سازی (به درصد)

شرح نام شهرک	توسط دولت	توسط شرکت تعاونی	توسط پیمانکار	خودتان آن را ساخته‌اید	آن را خریداری کرده‌اید
زعفرانیه (۲)	۰	۰	۶/۳	۷۹/۲	۱۴/۶
ارم	۲/۹	۲/۱	۰	۷۰/۷	۲۴/۳

بیشترین میزان رضایت‌مندی از نحوه سرویس‌دهی خط واحد در باغمیشه (۳) و کمترین میزان آن در بین ساکنان زعفرانیه (۲) (آماده‌سازی) حاصل گردیده است (جدول شماره ۱۸). همان طوری که در جداول قبلی ذکر گردید با توجه به اینکه اکثر ساکنان این شهرکها را

بررسی و ارزیابی سیاستهای تأمین مسکن برای گروههای ... ۶۵

اقتدار متوسط جامعه تشکیل می‌دهند، لذا ضروری است در جهت رعایت حال اقشار مذکور، سرویس‌دهی خطّ واحد در سطح این شهرکها، هم از نظر کمی و هم از نظر کیفی افزایش یابد.

جدول شماره ۱۸: میزان رضایتمندی خانوار از دسترسی به خطّ واحد

(اتوبوس شهری) در سطح شهرکهای نمونه (به درصد)

شماره	نام شهرک	زعفرانیه (۲) (آماده‌سازی)	ارم	زعفرانیه (۲) (آپارتمان‌سازی)	باغ‌میشه (۳)
۱	راضی	۳۲	۴۴/۳	۳۲/۹	۶۰/۸
۲	نسبتاً راضی	۴۰	۳۱/۵	۳۱/۴	۲۹/۴
۳	ناراضی	۲۸	۲۴/۲	۳۴/۷	۹/۸

چنانکه در جدول شماره ۱۹ مشاهده می‌شود، بیشترین ساکنان شهرکهای نمونه از میان فاصله واحد مسکونی تا محلّ کارشان اظهار ناراضی کرده‌اند. همان طوری که در جدول شماره ۱۱ آورده شد، بیشتر شاغلان این شهرکها را کارمندان دولتی تشکیل می‌دهند که مجبورند روزانه فاصله زیاد خانه تا محلّ کار را طی کنند. از این جهت عدم رضایت آنها، می‌تواند ناشی از موقعیت خاصّ این شهرکها نسبت به شهر تبریز و پراکندگی ادارات در سطح این شهر باشد.

جدول شماره ۱۹- میزان رضایتمندی ساکنان شهرکهای نمونه از

نزدیکی به محل کار (به درصد)

شرح	نام شهرک	زعفرانیه (۲) (آماده سازی)	ارم	زعفرانیه (۲) (آپارتمان سازی)	باغمیسه (۳)
راضی		۳۴	۴۰/۱	۳۹	۲۹/۸
نسبتاً راضی		۴۰	۱۷	۱۷	۳۱/۹
ناراضی		۲۶	۴۲/۹	۴۳/۹	۳۸/۳

به غیر از خانوارهای ساکن در واحدهای مسکونی آپارتمانی زعفرانیه (۲)، در سایر شهرکهای مورد مطالعه درصد خانوارهایی که از خدمات امنیتی و انتظامی ناراضی هستند، در سطح بالایی قرار دارد (جدول شماره ۲۰). این مسأله می تواند در میزان ناراضی ساکنان شهرکهای مذکور از محل مسکونی شان تأثیر زیادی داشته باشد.

جدول شماره ۲۰: میزان رضایتمندی از خدمات امنیتی و انتظامی در

سطح شهرکهای نمونه (به درصد)

شرح	نام شهرک	زعفرانیه (۲) (آماده سازی)	ارم	زعفرانیه (۲) (آپارتمان سازی)	باغمیسه (۳)
راضی		۱۲/۵	۳۵/۸	۶۵/۸	۳۳/۳
نسبتاً راضی		۲۰/۸	۲۳/۶	۱۷/۹	۲۷/۵
ناراضی		۶۶/۸	۴۰/۵	۱۶/۲	۳۹/۲



میزان رضایتمندی از نحوه دسترسی به مدارس و مراکز آموزشی از وضعیت مناسبی در سطح شهرکهای نمونه برخوردار است. تنها در سطح شهرک زعفرانیته (۲) (آماده سازی) ۴۹ درصد از خانوارها از این مورد اظهار نارضایتی کرده اند (جدول شماره ۲۱).

جدول شماره ۲۱: میزان رضایتمندی از دسترسی به مدارس و مراکز

آموزشی در سطح شهرکهای نمونه (به درصد)

نام شهرک	زعفرانیته (۲) (آماده سازی)	ارم	زعفرانیته (۲) (آپارتمان سازی)	باغمیشه (۳)
شوح	۲۲/۴	۴۷/۳	۶۳/۳	۴۹
راضی	۲۸/۶	۴۰/۵	۱۵	۴۵/۱
نسبتاً راضی	۴۹	۱۲/۲	۲۱/۷	۵/۹
ناراضی				

در شهرکهای ارم و باغمیشه (۳) به ترتیب ۳۸/۹ و ۵۱ درصد خانوارها از وضعیت دسترسی به مراکز خرید راضی هستند. همچنین نزدیک به ۴۵ درصد از خانوارهای ساکن در زعفرانیته (۲) (آماده سازی و آپارتمان سازی) از وضعیت فعلی دسترسی به مراکز خرید ناراضی می باشند که لازم است برای رفع این مشکل و تأمین رضایتمندی ساکنین شهرکهای مذکور علی الخصوص در شهرک زعفرانیته (۲) اقدامات مقتضی صورت پذیرد (جدول شماره ۲۲).

جدول شماره ۲۲: میزان رضایتمندی از دسترسی به مراکز خرید در

سطح شهرکهای نمونه (به درصد)

شرح	نام شهرک	زعفرانیه (۲) (آماده سازی)	ارم	زعفرانیه (۲) (آپارتمان سازی)	باغمیشه (۳)
راضی		۲۴	۳۸/۹	۳۲/۳	۵۱
نسبتاً راضی		۳۰	۲۶/۲	۲۴/۱	۳۱/۴
ناراضی		۴۶	۳۴/۹	۴۳/۶	۱۷/۶

براساس جدول شماره ۲۳ مشاهده می شود که به استثنای ۴۱/۲ درصد از افراد ساکن در باغمیشه (۳) که از وضعیت دسترسی به مراکز بهداشتی و درمانی رضایت داشته اند، به طور میانگین ۵۷/۴ درصد از افراد سایر شهرکهای نمونه در پاسخ به این گزینه اظهار نارضایتی کرده اند که این مقدار، رقم درشتی را تشکیل می دهد و ضروری است برای رفع آن و حصول رضایت ساکنان شهرکهای مذکور اقدامات لازم صورت پذیرد.

جدول شماره ۲۳: میزان رضایتمندی از دسترسی به مراکز بهداشتی و

درمانی در سطح شهرکهای نمونه (به درصد)

شرح	نام شهرک	زعفرانیه (۲) (آماده سازی)	ارم	زعفرانیه (۲) (آپارتمان سازی)	باغمیشه (۳)
راضی		۱۰/۲	۱۹/۲	۳۷/۴	۴۱/۲
نسبتاً راضی		۲۶/۵	۱۹/۲	۱۵/۳	۳۷/۳
ناراضی		۶۳/۳	۶۱/۶	۴۷/۳	۲۱/۶

بیشترین درصد پاسخگویان ساکن در سطح شهرکهای نمونه از وضعیت دسترسی به مراکز تفریحی و نقاط گذران اوقات فراغت در این شهرکها ناراضی بوده‌اند (جدول شماره ۲۴). از مقایسه ارقام مندرج در این جدول با جداول پیشین مشخص می‌گردد که بیشترین درصد نارضایتی افراد از وضعیت «دسترسی»ها مربوط به گزینه مذکور است. این مسأله، از وضعیت بسیار نامناسب مراکز تفریحی و نقاط گذران اوقات فراغت در سطح شهرکهای نمونه حکایت دارد.

جدول شماره ۲۴: میزان رضایتمندی از دسترسی به مراکز تفریحی و

نقاط گذران اوقات فراغت در شهرکهای نمونه (به درصد)

نام شهرک	زعفرانیه (۲) (آماده‌سازی)	ارم	زعفرانیه (۲) (پارتمان‌سازی)	باغ‌میشه (۳)	شرح
راضی	۸	۴/۹	۱۳/۸	۲۰	
نسبتاً راضی	۱۰	۲/۱	۴/۶	۲۴	
ناراضی	۸۲	۹۳/۱	۸۱/۵	۵۶	

میزان رضایتمندی ساکنان شهرکها از شرایط زیست‌محیطی، از وضعیت مناسبی برخوردار است. این امر نشان‌دهنده موقعیت جغرافیایی مناسب شهرکهای مذکور، به لحاظ دوری از آلاینده‌های زیست‌محیطی می‌باشد. بر این اساس بیشترین درصد رضایتمندی در شهرک ارم و کمترین آن در شهرک باغ‌میشه (۳) مشاهده می‌گردد (جدول شماره ۲۵).

جدول شماره ۲۵: میزان رضایتمندی از وضعیت زیست محیطی  
(وجود صداهای مزاحم، آلودگی هوا و...) در شهرکهای نمونه (به درصد)

شرح	نام شهرک	زعفرانیته (۲) (آماده سازی)	ارم	زعفرانیته (۲) (پار تمان سازی)	باغ میشه (۳)
راضی		۴۶	۶۳/۱	۶۲/۴	۳۵/۳
نسبتاً راضی		۳۸	۱۱/۴	۲۴/۱	۳۵/۳
ناراضی		۱۶	۲۵/۵	۱۳/۵	۲۹/۴

اکثر ساکنان شهرکهای نمونه از وضعیت ارائه خدمات شهری در سطح این شهرکها نسبتاً ناراضی می باشند، که ضروری است نسبت به رفع این مشکل از طریق افزایش میزان خدمات دهی و گسترش آن در سطح تمامی شهرکهای تازه احداث اقدامات لازم صورت پذیرد و بدین نحو رضایت ساکنان شهرکهای مذکور را نسبت به موارد جلب کند (جدول شماره ۲۶).

تا اینجا سعی شده است که از طریق پرسشگری تصویری از میزان رضایتمندی ساکنان شهرکهای نمونه، نسبت به مسایلی چون وضعیت دسترسی به خدمات شهری، موقعیت جغرافیایی این شهرکها نسبت به مادرشهر تبریز در خصوص میزان بهره گیری از سایر خدمات شهری و نیز آگاهی از وضعیت زیست محیطی (وجود صداهای مزاحم، آلودگی هوا و...) در سطح شهرکهای مذکور ارائه شود که نتایج نهایی این قسمت در قالب جداول پیشین تنظیم و مورد تحلیل قرار گرفت.

جدول شماره ۲۶: میزان رضایتمندی از وضعیت ارائه خدمات شهری

(گازرسانی، جمع‌آوری زباله و...) در سطح شهرکهای نمونه (به درصد)

شرح	نام شهرک	زعفرانیه (۲) (آماده‌سازی)	ارم	زعفرانیه (۲) (آپارتمان‌سازی)	باغمیشه (۳)
راضی		۴۱/۳	۲۰/۳	۳۲/۳	۲۳/۵
نسبتاً راضی		۵۰	۳۱/۸	۵۱/۱	۳۱/۴
ناراضی		۸/۷	۴۸	۱۶/۵	۴۵/۱

علاوه بر آن برای کسب اطلاعات بیشتر و جامع‌تر، از وضعیت واحدهای مسکونی که در قالب سیاستهای آماده‌سازی و آپارتمان‌سازی در شهرکهای مورد مطالعه احداث گردیده‌اند، سؤالات دیگری در زمینه وضعیت داخلی بناها و هزینه‌های احداث یا خرید، از ساکنان این شهرکها پرسیده شد و در آخر نیز نظر نهایی آنها را در خصوص میزان رضایتمندی کلی آنها از وضعیت واحدهای مسکونی و شهرکهای محلّ اسکان جويا شدیم که نتایج نهایی آن به شرح جداول ذیل تنظیم و مورد تحلیل قرار گرفته است.

همچنان که در جدول شماره ۲۷ مشاهده می‌شود، اکثر ساکنان شهرکهای نمونه بجز شهرک باغمیشه (۳) از وضعیت مساحت زمین و زیربنای واحدهای مسکونی راضی هستند. براساس همین جدول مشاهده می‌گردد که بیشتر ساکنان شهرک باغمیشه (۳) نسبتاً راضی بوده‌اند. بالا بودن درصد رضایت ساکنان شهرکهای مذکور از وضعیت مساحت زمین و زیربنای واحدهای مسکونی، بیانگر به کارگیری اصول

صحیح و در نظر گرفتن شرایط مناسب در طراحی واحدهای مسکونی بوده است؛ لذا از این نظر مشکل عمده‌ای مشاهده نگردیده است.

جدول شماره ۲۷: میزان رضایتمندی از واحد مسکونی از نظر مساحت

زمین و سطح زیربنا در سطح شهرکهای نمونه (به درصد)

نام شهرک	زعفرانیه (۲) (آماده‌سازی)	ارم	زعفرانیه (۲) (اپارتمان‌سازی)	باغ‌میشه (۳)
راضی	۵۲	۷۷/۲	۵۱/۹	۳۹/۲
نسبتاً راضی	۴۰	۱۸/۸	۳۳/۱	۴۷/۱
ناراضی	۸	۴	۱۵	۱۳/۷

بیشترین درصد افرادی که مورد پرسشگری قرار گرفته‌اند از وضعیت تعداد اتاق در واحدهای مسکونی‌شان اظهار رضایت کرده‌اند (جدول شماره ۲۸). این مسأله بیانگر آن است که تقسیم داخلی فضای واحدهای مسکونی به شکل مناسبی انجام گردیده که موجبات رضایت ساکنان را فراهم ساخته است.

جدول شماره ۲۸: میزان رضایتمندی از تعداد اتاق در هر واحد

مسکونی در سطح شهرکهای نمونه (به درصد)

نام شهرک	زعفرانیه (۲) (آماده‌سازی)	ارم	زعفرانیه (۲) (اپارتمان‌سازی)	باغ‌میشه (۳)
راضی	۴۶/۹	۶۸/۵	۵۱/۱	۴۱/۲
نسبتاً راضی	۳۶/۷	۱۲۳/۵	۳۰/۱	۳۳/۳
ناراضی	۱۶/۳	۸/۱	۱۸/۸	۲۵/۵

همان طوری که در جدول شماره ۲۹ مشاهده می‌شود، به غیر از ساکنان شهرک زعفرانیته (۲) (آماده‌سازی)، بقیه از هزینه‌ی احداث یا خرید واحد مسکونی به طور نسبی، اظهار رضایت داشته‌اند. چنانکه در مبحث درآمد خانوارهای شهرکهای نمونه (جدول شماره ۱۲) ذکر گردید، ساکنان شهرک زعفرانیته (۲) (آماده‌سازی) از پایین‌ترین میزان درآمد ماهیانه نسبت به ساکنان سایر شهرکهای مورد مطالعه برخوردارند. به همین دلیل در جدول ذیل نیز مشاهده می‌شود که بیشتر ساکنان این شهرک، از هزینه‌ی احداث یا خرید واحد مسکونی رضایت کامل نداشته‌اند.

جدول شماره ۲۹: میزان رضایتمندی از هزینه‌ی احداث یا خرید واحد

مسکونی در سطح شهرکهای نمونه (به درصد)

شرح	نام شهرک	زعفرانیته (۲) (آماده‌سازی)	ارم	زعفرانیته (۲) (آپارتمان‌سازی)	باغ‌میشه (۳)
راضی		۲۸/۶	۴۶/۲	۴۶/۶	۴۰
نسبتاً راضی		۵۴/۸	۳۲/۶	۲۹/۵	۳۷/۸
ناراضی		۱۶/۷	۲۱/۲	۲۳/۹	۲۲/۲

در جدول شماره ۳۰ مشاهده می‌شود که به غیر از ساکنان شهرک زعفرانیته (۲) (آماده‌سازی) ساکنان بقیه شهرکها از وضعیت اقساط وام مسکن و نحوه‌ی بازپرداخت آن به طور نسبی اظهار رضایت کرده‌اند. چنانکه در جدول شماره ۲۹ توضیح داده شد، پایین بودن

درآمد ماهیانه ساکنان شهرک مذکور، علت اصلی این امر می‌باشد.

جدول شماره ۳۰: میزان رضایتمندی از اقساط وام و نحوه بازپرداخت

آن در سطح شهرکهای نمونه (به درصد)

نام شهرک	زعفرانیه (۲) (آماده‌سازی)	ارم	زعفرانیه (۲) (آپارتمان‌سازی)	باغمیسه (۳)	شرح
راضی	۲۰	۴۳/۸	۳۹	۴۰	
نسبتاً راضی	۶۳/۳	۲۹/۲	۲۵/۶	۴۰	
ناراضی	۱۶/۷	۲۷/۱	۳۵/۴	۲۰	

با توجه به مطالب ذکر شده، در مجموع می‌توان چنین نتیجه‌گیری نمود که میزان رضایتمندی خانوارها از وضعیت واحدهای مسکونی و نیز شهرک محلّ اسکان در حدّ متوسط تا خوب می‌باشد (جدول شماره ۳۱). علت این امر در قالب اطلاعات جداول قبلی، تا حدودی مشخص گردید. به طور کلی می‌توان گفت که علت اصلی این مسأله در بالا بودن هزینه‌های احداث یا خرید واحدهای مسکونی، نحوه نامناسب بازپرداخت اقساط وام، درآمد نامناسب و نیز نامناسب بودن وضعیت دسترسی‌ها به خدمات شهری نهفته است.



جدول شماره ۳۱: میزان رضایتمندی کلی از وضعیت واحدهای

مسکونی و شهرک محلّ اسکان در بین ساکنان شهرکهای نمونه (به درصد)

شرح	نام شهرک	زعفرانیه (۲) (آماده سازی)	ارم	زعفرانیه (۲) (آپارتمان سازی)	باغمیشه (۳)
عالی		۱۰	۴/۸	۵/۳	۷/۸
خوب		۴۰	۲۲/۴	۳۸/۳	۳۳/۳
متوسط		۵۰	۶۰/۵	۵۲/۶	۵۲/۹
بد		۰	۱۲/۲	۳/۸	۵/۹

#### ۱-۵- جمع بندی

همزمان با رشد سریع جمعیت و گسترش وسیع شهر تبریز، نیاز به مسکن برای اقشار مختلف، علی الخصوص اقشار کم درآمد شهری بیش از پیش محسوس تر شد. برای غلبه بر این مشکل، راهکارهای مختلفی از سوی دولت و سازمان مسکن و شهرسازی استان آذربایجان شرقی اعمال گردید، که از جمله آنها می توان به دو سیاست آپارتمان سازی و آماده سازی اشاره کرد. چگونگی تأمین مسکن گروههای کم درآمد شهری در شهر تبریز مسأله بزرگی است که نیاز به ارائه راهکارهای مختلف از سوی دولت و مراجع ذیربط دارد. نتایج حاصل از بررسی های به عمل آمده در شهرکهای نمونه، حاکی است که سیاستهای اعمال شده مربوط به تأمین مسکن، در سطح شهر تبریز، بیشتر، گروههای متوسط و بالای جامعه را پوشش داده است. از جمله گروههای متوسط جامعه، می توان از کارکنان بخش های دولتی و

خصوصی نام برد که اکثر ساکنان شهرکهای نمونه را تشکیل می‌دهند. این گروهها بیشتر از طریق تعاونیهای مسکن و با مساعدت ادارت و مراجع ذیربط صاحب مسکن شده‌اند، اما در ارزیابی کارآیی سیاستهای مسکن در تأمین مسکن گروههای کم‌درآمد، باید گفت که عدم پوشش یا پوشش نامناسب این گروهها و نیز گروههای ضعیف جامعه، اشکال بزرگی است که بر سیاستهای تأمین مسکن در کشور و شهر تبریز وارد است. رفع این اشکال و اتخاذ سیاستهای کارآمدی که بتواند مشکل مسکن گروههای کم‌درآمد شهری را مرتفع سازد، تمهیدات گسترده‌ای را ایجاب می‌کند که به صورت ریشه‌ای به مقابله با این معضل بپردازد.

## منابع و مأخذ

- ۱- بی‌نام. ۱۳۷۸. عملکرد شش ماهه اول سال ۱۳۷۸ سازمان مسکن و شهرسازی استان آذربایجان شرقی.
- ۲- دیوسالاری، شاپور، ۱۳۷۵. درآمدی بر طرحهای آماده‌سازی زمین. مجله مسکن و انقلاب. بنیاد مسکن انقلاب اسلامی. بهمن و اسفند ۱۳۵۷. شماره‌های ۷۵ و ۷۶.
- ۳- شیعه، اسماعیل. ۱۳۷۰. مقدمه‌ای بر مبنای برنامه‌ریزی شهری. دانشگاه علم و صنعت ایران. تهران.
- ۴- مهندسین مشاور بافت بهستان. ۱۳۷۴. گزارش مرحله اول شرکت خانه‌سازی ماهکار. تبریز.
- ۵- مهندسین مشاور فن و هنر. ۱۳۶۷. گزارش آماده‌سازی اراضی زعفرانیّه (۲) تبریز؛ مطالعات و تحلیلیها. جلد اول. تبریز.
- ۶- هادیلی، بهمن. ۱۳۶۶. گزارش مرحله طرح تفصیلی آماده‌سازی اراضی کوی کارکنان دانشگاه تبریز. گروه جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری. دانشکده علوم انسانی و اجتماعی. دانشگاه تبریز.

