



## Housing Provision in Deteriorated Urban Zones: A Qualitative Assessment of the “Home Exchange” Initiative in Atabak and Minabi Neighborhoods of Tehran\*

Pooya Alaedini<sup>1</sup> | Hanieh Khosravi<sup>2</sup>

1. Corresponding Author, Associate Professor, Department of Development and Social Policy, University of Tehran, Tehran, Iran,  
E-mail: palaedini@ut.ac.ir

2. Master of Development, Department of Development and Social Policy, University of Tehran, Tehran, Iran,  
E-mail: haniekhosravi1@gmail.com

Article Info	ABSTRACT
<p><b>Article type:</b> Research Article</p> <p><b>Article history:</b> Received: 9 April 2022; Received in revised form: 12 June 2022; Accepted: 3 August 2022; Published online: 15 October 2022</p> <p><b>Keywords:</b> deteriorated urban zones, housing, home exchange, Minabi, Atabak, Tehran.</p>	<p><b>Introduction:</b> The potentials of housing provision in deteriorated urban zones as part of the Iranian government’s national housing programs (e.g., national housing initiative and now national housing movement) has attracted the attention of policymakers. Yet, little action has been taken so far to realize such potentials. The Tehran Municipality has however implemented a “home exchange” initiative in the past as part of its renovation program in the city’s deteriorated zones—entailing the voluntary relocation of owners of dilapidated housing units to replacement homes. This activity appears to constitute the only experience of housing provision in deteriorated zones involving the local government. Its assessment against some adequate housing criteria could arguably benefit the formulation and implementation of future housing initiatives in deteriorated urban zones. In this study, the “home exchange” experiences associated with two of Tehran’s neighborhoods—Atabak and Minabi—are analyzed.</p> <p><b>Methods:</b> A qualitative approach was employed for the analysis and data were collected through observations and interviews with three groups of stakeholders—local residents, public sector, and private sector—as well as a review of documents. A total of 30 interviews were conducted. The investigation relied on a set of adequate housing criteria, which included construction quality, cultural compatibility, inclusiveness, affordability, and adequacy of access to infrastructure and services. Based on these, separate interview themes were prepared for different stakeholders.</p> <p><b>Findings:</b> Findings indicate that the housing initiatives carried out under the auspices of Tehran Municipality in the studied neighborhoods’ deteriorated zones have been successful in meeting some of the adequate housing criteria. These specifically include ensuring an acceptable level of construction quality and incorporating some cultural considerations in the initiatives. However, the activities have failed achieve any reasonable level of inclusiveness. Furthermore, providing quality housing for a section of the society has taken place at the expense of reduced levels of services/infrastructure or diminished housing affordability for vulnerable groups. Finally, public-private partnership between Tehran Municipality Renovation Organization and housing corporations for the purpose of carrying out large-scale projects has met failure due to their lack of economic justification. In contrast, many of the small-scale projects have done well in securing the needed investment and being completed in an acceptable manner.</p> <p><b>Conclusions:</b> Findings highlight the importance of participation by the local community and the private sector in the provision of adequate housing in deteriorated urban zones. To enhance the participation process, it is necessary to clearly identify the role of and the benefits accrued to each stakeholder and make maximum use of the potential resources of the responsible agency along with the housing corporations. There is also a need for public-sector investment in the provision of services/infrastructure and supervision over private-sector performance. Of further note is that the scarcity or inadequacy of housing finance, especially for low-income groups and current renters, is a major issue that precludes inclusiveness of the activities.</p>
<p><b>Cite this article:</b> Alaedini, P., Khosravi, H. (2023). Housing provision in deteriorated urban zones: A qualitative assessment of the “home exchange” initiative in Atabak and Minabi neighborhoods of Tehran. <i>Community Development (Rural and Urban)</i>, 14 (2), 395-410.</p> <p>DOI: <a href="https://doi.org/10.22059/jrd.2022.351622.668774">https://doi.org/10.22059/jrd.2022.351622.668774</a></p>	

\*Excerpted from the master's thesis entitled " Analysis of private and public sector activities in the field of affordable housing in deprived neighborhoods: a study of district 15 of Tehran", Faculty of Social Sciences, University of Tehran.

## تأمین مسکن در بافت‌های فرسوده شهری:

## ارزیابی کیفی طرح خانه به جای خانه در محله‌های اتابک و مینابی تهران\*

پویا علاءالدینی<sup>۱</sup> | حانیه خسروی<sup>۲</sup>

۱. نویسنده مسئول، دانشیار گروه توسعه و سیاستگذاری اجتماعی، دانشکده علوم اجتماعی دانشگاه تهران. تهران، ایران، رایانامه: palaedini@ut.ac.ir

۲. کارشناسی ارشد، گروه توسعه و سیاستگذاری اجتماعی، دانشکده علوم اجتماعی دانشگاه تهران. تهران، ایران، رایانامه: haniekhosravi1@gmail.com

اطلاعات مقاله	چکیده
نوع مقاله: مقاله پژوهشی	<b>مقدمه:</b> شهرداری تهران طی اجرای برنامه‌های نوسازی بافت‌های فرسوده طرحی را تحت عنوان خانه به جای خانه اجرا کرده که هدف از آن معاوضه پلاک‌های فرسوده با مسکن نوساز بوده است. در این پژوهش، که با هدف بررسی طرح مذکور به مثابه تنها تجربه بخش عمومی در ساخت و واگذاری مسکن در بافت فرسوده در شهر تهران صورت گرفته، به این پرسش پاسخ داده می‌شود که اقدامات خانه به جای خانه در تأمین کدام یک از معیارهای مسکن مناسب موفق عمل کرده است؟ این ارزیابی یاری‌بخش تمهیدات آتی خواهد بود.
تاریخ دریافت: ۱۴۰۱/۶/۴	<b>روش:</b> در این پژوهش، دو محله اتابک و مینابی جهت تحلیل تجارب طرح خانه به جای خانه در تهران انتخاب شده‌اند. داده‌های پژوهش با روش کیفی و از طریق مشاهده پروژه‌ها، مصاحبه با سه گروه از ذی‌نفعان شامل جامعه محلی، نهاد عمومی و بخش خصوصی و نیز بررسی اسناد جمع‌آوری شده و سپس مورد تحلیل مضمون قرار گرفته‌اند.
تاریخ بازنگری: ۱۴۰۱/۹/۲۰	<b>یافته‌ها:</b> یافته‌ها حاکی از آن است که شهرداری تهران در تأمین برخی معیارهای مسکن مناسب به ویژه کیفیت کالبدی خوب عمل کرده، ولی در تأمین معیار دسترسی موفق نبوده است. اقدامات مورد مطالعه همچنین با کاهش سرانه‌های خدماتی/زیرساختی مورد نیاز و کاهش توان‌پذیری قشرهای آسیب‌پذیر همراه بوده است.
تاریخ پذیرش: ۱۴۰۱/۹/۳۰	<b>نتیجه‌گیری:</b> به دلیل اهمیت مشارکت جامعه محلی و بخش خصوصی در ساخت مسکن مناسب، نیاز است نقش و منافع هر یک از ذی‌نفعان به وضوح تعیین شود و از منابع بالقوه نهاد مسئول بخش عمومی، به ویژه شرکت‌های مسکن‌ساز، حداکثر بهره حاصل شود. همچنین، لازم است سرمایه‌گذاری بخش عمومی در تأمین خدمات/زیرساخت‌ها و نظارت بر عملکرد بخش خصوصی به عنوان دو نقش کلیدی شهرداری‌ها مورد توجه قرار گیرد.
تاریخ انتشار: ۱۴۰۱/۱۱/۲۵	
<b>کلیدواژه‌ها:</b> بافت فرسوده، مسکن، طرح خانه به جای خانه، مینابی، اتابک، تهران	

**استناد:** علاءالدینی، پویا و خسروی، حانیه (۱۴۰۱). تأمین مسکن در بافت‌های فرسوده شهری: ارزیابی کیفی طرح خانه به جای خانه در محله‌های اتابک و مینابی تهران. توسعه محلی (روستایی \_ شهری)، ۱۴(۲)، ۳۹۵-۴۱۰. DOI: <https://doi.org/10.22059/jrd.2022.349186.668761>

\* مستخرج از پایان‌نامه کارشناسی ارشد با عنوان «تحلیل فعالیت‌های بخش خصوصی و عمومی در حوزه مسکن ارزان در محلات فرودست: نمونه موردی منطقه ۱۵ تهران»، دانشکده علوم اجتماعی دانشگاه تهران.

## ۱. مقدمه

دسترسی به مسکن مناسب بخشی از حقوق اولیهٔ انسان‌ها است (سازمان ملل متحد، ۲۰۰۹: ۱). در عین حال، گسترش شتابان شهرنشینی طی نیم قرن اخیر عدم دسترسی به مسکن و خدمات شهری مناسب را به مساله‌ای حاد در اکثر کشورهای در حال توسعه تبدیل کرده است. شمار کسانی که طی دورهٔ اخیر فاقد مسکن مناسب بوده‌اند افزون بر یک میلیارد نفر اعلام شده است (برنامهٔ اسکان بشر ملل متحد، ۲۰۲۰: ۳). همچنین، در اوایل قرن بیست و یکم، بیش از چهل درصد از جمعیت شهرهای ملل در حال توسعه در سکونتگاه‌های فرودست اسکان داشته‌اند (برنامهٔ اسکان بشر ملل متحد، ۲۰۰۳: ۱۳). زندگی کردن در محلات فرودست شهری یا سکونتگاه‌های دیگری که شرایط زیست افراد در آن‌ها متناسب با کرامت انسانی نباشد و نیازهای اساسی آنان را بر طرف نکند نمونه‌هایی از نقض حقوق انسان‌ها محسوب می‌شود (سازمان ملل متحد، ۲۰۰۹: ۱).

ایران نیز مانند بسیاری دیگر از کشورهای در حال توسعه بیش از نیم قرن است که با چالش فراهم آوردن مسکن مناسب برای همهٔ آحاد جامعه مواجه است. طی چهار دههٔ گذشته، تمهیدات متنوعی برای حل مشکل مسکن در شهرهای کشور اتخاذ و اجرا شده است. تمرکز تقریباً همگی آن‌ها بر مسکن ملکی بوده است. افزون بر این، از دورهٔ ریاست جمهوری محمود احمدی‌نژاد به این سو، ساخت انبوه مسکن در زمین‌های متعلق به بخش عمومی و واقع در پیرامون شهرها و از جمله در شهرهای جدید سیاست اصلی دولت ایران را در حوزهٔ تأمین مسکن (با هدف‌گذاری تلویحی گروه‌های کم‌درآمد) تشکیل داده است. اما در طول زمان نه تنها مشکل دسترسی به مسکن مناسب پیوسته بزرگ‌تر شده، بلکه به تدریج نرخ مالکیت مسکن و توان خرید و اجارهٔ مسکن نیز نزد خانوارهای ایرانی کاهش یافته است (علاءالدینی و یزدانی، ۲۰۲۱: ۱۳۸-۱۳۹).

نظر به چالش یادشده، تأمین مسکن در بافت‌های فرسوده نیز توجه سیاستگذاران را به خود جلب کرده است. اما این امر تاکنون منجر به ابتکارات درخور توجهی نشده و به ویژه شیوهٔ مؤثر تأمین مسکن در این بافت‌ها همچنان مبهم باقی مانده است. طی سال‌های گذشته، اقدامات اصلی شهرداری‌ها و وزارت راه و شهرسازی در بافت‌های فرسوده مشتمل بر نوسازی از طریق تسهیل و تشویق تجدید بنای واحدهای مسکونی برپایهٔ اعطای تراکم بیشتر (به‌ویژه در صورت تجمیع) و معافیت از عوارض و وام ساخت به صاحبان املاک بوده است. هر چند این فعالیت‌ها بر نوسازی مسکن تمرکز داشته و در بسیاری مواقع از طریق بالا بردن تراکم به افزایش تعداد واحدهای مسکونی منجر شده است، ولی نمی‌توان آن‌ها را برنامه‌های تأمین مسکن قلمداد کرد. در عین حال، بخش دیگر و سابقه‌دارتری از اقدامات در بافت‌های فرسوده تا حدی در زمرهٔ برنامه‌های تأمین مستقیم مسکن توسط بخش عمومی قرار می‌گیرد، گرچه آن‌ها نیز به صورت معوض و در پیوند با جابجایی اجرا شده است. به طور مشخص، در شهر تهران، آغاز فعالیت‌های نوسازی در قالب تخریب گستردهٔ برخی بافت‌های فرسوده و تأمین مسکن جایگزین برای اهالی آن‌ها رقم خورده که در مواردی چند تا زمان حاضر نیز به درازا کشیده است. این نوع تأمین مسکن موضوع مقالهٔ کنونی است. هدف آن است که تحلیل پروژه‌های مسکن یادشده، به عنوان تنها تجارب بخش عمومی (دستگاه‌های محلی) در تأمین مستقیم مسکن در بافت‌های فرسوده، و استخراج درس‌های آموخته از آن‌ها امکان بهبود سیاست‌ها و طرح‌های در شرف صورت‌بندی را فراهم آورد. در هیچ یک از اسناد ملی، تعریف دقیق و معیار مصوبی از مسکن مناسب ارائه نشده است تا در خدمت این پژوهش قرار گیرد. لذا، در بخش بعدی مقاله، پس از مرور سیاست‌ها و تمهیدات اصلی مسکن در کشور و تحقیقات پیشین دربارهٔ آن‌ها، با بررسی محتوای اسناد و برنامه‌ها و انطباقشان با متون

مرجع بین‌المللی، مجموعه‌ای از معیارهای مسکن مناسب (در پیوند با بافت‌های فرسوده) تدوین می‌گردد. این معیارها مشتمل است بر سطح خدمات و زیرساخت‌های شهری، استطاعت‌پذیری، دسترسی فراگیر، سازگاری فرهنگی و کیفیت کالبدی. در ادامه، معیارهای صورت‌بندی شده جهت تحلیل پروژه‌های تأمین مسکن توسط بخش عمومی در بافت‌های فرسوده به کار گرفته می‌شود. به طور مشخص، پروژه‌های مسکن دو محله اتابک و مینابی در منطقه ۱۵ شهر تهران با بهره‌گیری از روش کیفی مورد تحلیل قرار می‌گیرد. به واسطه آن، عرضه چند پیشنهاد در بخش نتیجه‌گیری جهت بهبود تمهیدات مسکن در بافت‌های فرسوده میسر می‌گردد.

## ۲. چارچوب مفهومی

در قانون اساسی جمهوری اسلامی، به وضوح، به حق مسکن مناسب برای همه افراد جامعه اشاره شده است. بر اساس اصل ۳۱ آن، «داشتن مسکن متناسب با نیاز، حق هر فرد و خانواده ایرانی است. دولت موظف است با رعایت اولویت برای آن‌ها که نیازمندترند به خصوص روستائین و کارگران زمینه اجرای این اصل را فراهم کند (مجلس خبرگان قانون اساسی، ۱۳۵۸)». از سال ۱۳۶۸ تاکنون، شش برنامه پنج‌ساله توسعه در ایران تدوین و اجرا شده و تمهیدات حوزه مسکن اغلب بخش‌های مهمی از آن‌ها را تشکیل داده است. افزون بر این، ارتقای وضع کالبدی بافت‌های فرسوده شهری حداقل طی دو دهه اخیر همواره در دستور کار دولت و شهرداری‌های کلان‌شهرها قرار داشته است. نظر به تداوم مشکلات فراهم آوردن مسکن مناسب و در استطاعت برای قشرهای کم‌درآمد در نیمه نخست دهه هشتاد شمسی باوجود تمهیدات برنامه‌های اول تا سوم توسعه، نیاز به تهیه برنامه‌ای منسجم و چندوجهی جهت این حوزه مشهود گشت و بدین منظور پیشنویسی تحت عنوان «طرح جامع مسکن» طی سال‌های نخست برنامه چهارم تهیه شد. در انتهای دوره برنامه چهارم نیز قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن (مجلس شورای اسلامی، ۱۳۸۷) به تصویب رسید، که از مهم‌ترین قوانین این حوزه محسوب می‌شود. طی سال‌های بعدی، در عمل، هدف تأمین مسکن برای گروه‌های کم‌درآمد در قالب مسکن مهر با رویکرد تک‌وجهی ملکی مورد توجه سیاست‌گذاران قرار گرفت. این طرح مهم، که اجرای آن تا دوره اخیر نیز به درازا کشیده و بخش بزرگی از اعتبارات دولت را به خود اختصاص داده، با مسائل عدیده و انتقادات زیادی مواجه بوده است. قانون حمایت از احیاء، بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری (مجلس شورای اسلامی، ۱۳۸۹) در آغاز دوره برنامه پنجم به تصویب رسید، که در آن تأمین مسکن مناسب در بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری حائز اهمیت دانسته شده و قرار بوده است زمینه اجرای سیاست‌های آن از طریق تهیه آیین‌نامه‌ها و اسناد راهبردی ایجاد گردد. در بازنگری «طرح جامع مسکن» (وزارت راه و شهرسازی، ۱۳۹۴) نیز تأمین مسکن در سکونت‌گاه‌های غیررسمی مورد توجه قرار گرفته است (که البته همچنان در حالت مطالعاتی باقی مانده است). آیین‌نامه اجرایی برنامه ملی بازآفرینی شهری پایدار (هیأت وزیران، ۱۳۹۷) در پیوند با برنامه ششم تهیه شده و تمهیدات وزارت راه و شهرسازی و دیگر نهادها را در زمینه توسعه مسکن حمایتی و بهسازی حاشیه کلان‌شهرها و بافت‌های فرسوده صورت‌بندی کرده است. در اواخر دوره ریاست جمهوری آقای روحانی در سال ۱۳۹۹، برنامه اقدام ملی مسکن با هدف ساخت ۴۰۰ هزار واحد مسکونی تا سال ۱۴۰۱ اعلام گردید. قرار بوده است نیمی از این واحدها تحت برنامه‌های بازآفرینی در بافت‌های فرسوده و سکونتگاه‌های غیررسمی ساخته شود (پایگاه خبری بانک مسکن-هینا، ۱۴۰۰). اما این فعالیت‌ها با آغاز کار رئیس جمهور جدید در سال ۱۴۰۰ دچار دگرگونی شده است.

کابینه ابراهیم رئیسی هدف ساخت یک میلیون واحد را تحت عنوان نهضت ملی مسکن با تخصیص زمین‌های دولتی در پیرامون شهرها در دستور کار قرار داده است. پشتوانه این فعالیت‌ها قانون جهش تولید مسکن (مجلس شورای اسلامی، ۱۴۰۰) است. طبق ماده ۱۲ آن «وزارت راه و شهرسازی موظف است به منظور تأمین زمین مورد نیاز این قانون، استفاده از اراضی درون شهری در بافت

فرسوده و سکونت‌گاه‌های غیررسمی، اراضی متصل به بافت شهری و اراضی دستگاه‌ها را در اولویت قرار دهد». اما جایگاه بافت‌های فرسوده در این تمهیدات به درستی مشخص نیست. البته، طی سال‌های گذشته، تأمین مسکن مناسب به ویژه در بافت‌های فرسوده شهری در سیاست‌های ملی و اظهارات مسئولان دولتی مورد تأکید قرار گرفته است. اما از آنجا که نحوه انجام تمهیدات در سطوح محلی مشخص نشده، کم‌تر هم تحقق یافته است. ظاهراً در سال‌های قبل تعداد کمی وام یارانه‌ای به فعالیت‌های متعارف نوسازی مسکن در بافت فرسوده اعطا شده است. اکنون، در پیوند با نهضت ملی مسکن و طبق اعلام مدیر عامل شرکت بازآفرینی شهری/معاون وزیر راه و شهرسازی، قرار است هر ساله ۱۵۰ هزار مورد از یک میلیون واحد نهضت ملی مسکن در بافت‌های فرسوده و به واسطه اعطای وام ارزان قیمت تأمین شود (خبرگزاری فارس، ۱۴۰۰). هر چند هدف اصلی فعالیت‌های نوسازی بافت‌های فرسوده در کشور تأمین مستقیم مسکن نبوده، اما چون در هر صورت بر تجدید بنای واحدهای مسکونی متمرکز شده، اکنون توانسته است از امکانات برنامه‌های ملی مسکن بهره‌مند شود. در عین حال، همان‌طور که در مقدمه ذکر شد، بخش دیگر و قدیمی‌تری از تمهیدات نوسازی - به‌طور مشخص، در تهران - به تأمین مستقیم مسکن پرداخته است، که تحلیل تجارب آن می‌تواند در اصلاح و اجرای موفق فعالیت‌های تأمین مسکن در بافت‌های فرسوده در برنامه‌های آتی مفید واقع شود.

شهرداری تهران در اوایل دهه هشتاد در پیوند با طرح ساخت و ساز حاشیه بزرگراه شرق (امام علی) برنامه‌ریزی و مداخله در بافت‌های فرسوده را آغاز کرد. طی این فعالیت‌ها قرار بوده بافت محلات حاشیه بزرگراه تملک، تخریب و نوسازی شود. اما با احداث بزرگراه و آهنگ بسیار کند نوسازی از طریق تملک، این محلات با چالش‌های متعددی مواجه شدند. پس از گذشت حدود ۵ سال از فعالیت‌ها، شهرداری تهران رویکرد خود را از تملک و تخریب به تجمیع و نوسازی تغییر داد (حاجی‌علی‌اکبری، ۱۳۹۰: ۲۶-۲۷). طبق رویکرد جدید، قرار بوده پلاک‌های ریزدانه طی فرآیندی مشارکتی میان جامعه محلی و بخش خصوصی تجمیع و نوسازی شود و نقش سازمان نوسازی به اعطای تسهیلات ویژه به سازندگان/مالکان محدود گردد. در سال ۱۳۸۶، سازمان نوسازی برای تسهیل این فرآیند به تاسیس نخستین دفتر نوسازی در محله خوب‌بخت (اتابک و مینایی) اقدام کرد (همان). در عین حال، برنامه تملک پلاک‌های فرسوده توسط شهرداری نیز ادامه پیدا کرده، با این تفاوت که هدف آن آزاد سازی بخشی از فضای بافت جهت تأمین خدمات شهری و تعریض معابر اعلام شده است. طرح خانه به جای خانه یا کلید به کلید در سال ۱۳۸۴ در پیوند با اهداف نوسازی در بافت‌های فرسوده مطرح شد (شادمانی، ۱۳۹۴). ایده کانونی آن مشتمل است بر ساخت واحدهای مسکونی نوساز توسط سازمان نوسازی تهران در محلات هدف و پیشنهاد معاوضه این واحدها با واحدهای واقع در بافت‌های فرسوده. اجرای این طرح تاکنون ادامه یافته و منجر به احداث چندین مجتمع مسکونی در بافت‌های فرسوده شهر تهران شده است.

چندین مطالعه در مورد فعالیت‌های نوسازی در بافت‌های فرسوده و سکونت‌گاه‌های غیررسمی و برنامه‌های مسکن مناسب در ایران انجام شده است. تمرکز اکثر آن‌ها بر آسیب‌شناسی برنامه‌های نوسازی (آقاصفری و همکاران، ۱۳۸۹؛ محمدی و همکاران، ۱۳۹۳)، بررسی این تمهیدات از منظر پایداری (فنی و همکاران، ۱۳۹۹)، مرور تحولات نوسازی در سطح محلی (حاجی‌علی‌اکبری، ۱۳۹۰) و یا سیاست‌های بهسازی و نوسازی در سطح ملی (علاءالدینی و فردانش<sup>۱</sup>، ۲۰۱۴) بوده است. برخی دیگر نیز به بررسی برنامه‌های مسکن ملی همچون مسکن مهر (علاءالدینی و جمشیدی نسب، ۱۳۹۵) و بررسی ساخت‌یابی سکونت‌گاه‌های غیررسمی پرداخته‌اند (اسکندری دورباطی و همکاران، ۱۴۰۱). اما پژوهش‌های موجود به تجربه هرچند محدود نهادهای عمومی در ساخت مسکن در سطح محلی توجه نکرده‌اند. این مقاله بر آن است خلاء را تا حدی پر کند. همچنین، مطالعات پیشین با مسئله مشخص

نبودن جایگاه اسناد فرادست در برنامه‌های نوسازی یا نبود معیارهای مشخص برای ارزیابی فعالیت‌های نوسازی متناسب با اهداف اسناد فرادست مواجه بوده‌اند. برای رفع مشکل اخیر، در این پژوهش، معیارهای جهانی مسکن مناسب مورد استفاده قرار می‌گیرد. جزئیات و نحوه انطباق این معیارها با شرایط ایران در ادامه توضیح داده می‌شود.

طبق تعاریف مرجع بین‌المللی (سازمان ملل متحد، ۲۰۲۰: ۵)، امنیت نحوه تصرف از ویژگی‌های کانونی مسکن مناسب است؛ به این معنا که قانون مانع از اخراج یا آزار ساکنان و تهدید سکونتشان شود (هرچند که قوانین به تنهایی قادر به فراهم آوردن امنیت سکونت نیستند). قطع نظر از امنیت سکونت، اگر ساکنان از آب آشامیدنی سالم، بهداشت کافی، انرژی لازم برای پخت و پز، گرمایش، روشنایی، امکانات نگهداری مواد غذایی یا دفع زباله، و نیز دسترسی به خدمات، مواد و زیرساخت‌ها برخوردار نباشند، مسکن آن‌ها مناسب دانسته نمی‌شود (همان، ص ۶). افزون بر این، مسکن در صورتی مناسب محسوب می‌گردد که پرداخت هزینه آن ساکنان را از سایر ابعاد حقوق انسانی محروم نکند، از فضای کافی و ایمنی کالبدی برخوردار باشد و از ساکنان در برابر سرما، رطوبت، گرما، باران و باد محافظت کند. سکونت درازمدت در پناهگاه موقت یا ازدحام بیش از حد در یک مجموعه مسکونی از نمونه‌های پایمال شدن حق مسکن مناسب است. مسکن مناسب همچنین قرار است به نیازهای خاص گروه‌های محروم و حاشیه‌ای پاسخ دهد؛ فرصت‌های شغلی، خدمات بهداشتی و آموزشی و سایر امکانات اجتماعی را محدود نکند؛ و هویت فرهنگی و تنوع در حیات اجتماعی را محترم دارد.

تأمین مسکن مناسب برای تمام قشرهای جامعه و ساماندهی بافت‌های فرسوده شهری در دو محور اصلی از اهداف قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن مورد توجه قرار گرفته است (مجلس شورای اسلامی، ۱۳۸۷). طبق این قانون و آیین‌نامه‌ها و اسناد مرتبط با آن (از جمله هیأت وزیران، ۱۳۹۳، ۱۳۹۷)، تمهیدات در سطوح ملی و محلی باید متوجه ابعاد اجتماعی، فرهنگی، اقتصادی و کالبدی باشند و سبب افزایش توانمندی جامعه محلی و کیفیت فضاهای عمومی، خدمات شهری و زیرساخت‌های محلی شوند. در اسناد یادشده، به طور مشخص، به استطاعت‌پذیری اشاره شده است. همچنین، بر اساس قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن، سازندگان موظف به رعایت استانداردهای ساخت و تضمین حداقل کیفیت کالبدی مسکن هستند. با انطباق ملاک‌های جهانی و اسناد یادشده در ایران می‌توان پنج معیار اصلی برای تحلیل پروژه‌های مسکن مناسب در نظر گرفت که مشتمل‌اند بر دسترسی به خدمات و زیرساخت‌های شهری، در استطاعت بودن، دسترسی فراگیر همه قشرها، سازگاری فرهنگی و کیفیت کالبدی. در مقاله حاضر، این معیارها و سنجه‌های آن‌ها جهت پاسخ به پرسش‌های ذیل مورد استفاده قرار می‌گیرند: فعالیت‌های سازمان نوسازی شهر تهران در ساخت مسکن در بافت‌های فرسوده چه درس‌های آموخته‌ای برای اجرای برنامه‌های آتی تأمین مسکن مناسب در این مناطق دارد؟ آیا مسکن ساخته شده تحت عنوان طرح خانه به جای خانه از معیارهای مسکن مناسب تبعیت کرده است؟ سازمان نوسازی در تأمین کدام معیار مسکن مناسب در محلات هدف موفق و در پیوند با کدام یک با چالش مواجه بوده است؟ معیارهای ارزیابی مسکن مناسب و سنجه‌های آن‌ها به شرح جدول شماره ۱ صورت‌بندی شده‌اند.

### جدول ۱. معیارهای ارزیابی مسکن مناسب

ردیف	معیار	سنجه
۱	کیفیت کالبدی	استقامت ابنیه، وجود امکانات اولیه سکونت
۲	فراگیری دسترسی به مسکن	دسترسی گروه‌های خاص و حاشیه‌ای
۳	سازگاری فرهنگی	تنوع اجتماعی، حفظ هویت فرهنگی
۴	استطاعت‌پذیری	تناسب قیمت مترمربع مسکن به درآمد ساکنان
۵	دسترسی به خدمات و زیرساخت‌های شهری	دسترسی به مشاغل، آموزش، خدمات تفریحی و سایر خدمات پشتیبان سکونت

### ۳. روش‌شناسی پژوهش

در این پژوهش، جهت تحلیل تمهیدات مسکن موسوم به خانه به جای خانه تحت برنامه‌های نوسازی بافت‌های فرسوده از معیارهای مسکن مناسب استفاده شده‌است و دو محله اتابک و مینابی در شهر تهران به عنوان نمونه مطالعاتی انتخاب شده‌اند. انتخاب آن‌ها از این رو حائز اهمیت بوده است که این دو محله در فرسوده‌ترین و محروم‌ترین بخش شهر تهران (منطقه ۱۵) قرار دارند (صادقی و زنجری، ۱۳۹۶) و هدف نخستین طرح‌های نوسازی بافت‌های فرسوده تهران قرار گرفته‌اند. اولین دفتر تسهیل فرآیند تملک، تجمیع و نوسازی در شهر تهران نیز در این محلات تاسیس شده است و تعداد پروژه‌های مسکونی سازمان نوسازی شهر تهران در این دو محله نسبتاً زیاد است. گردآوری اطلاعات در دو مرحله کلی انجام شده است. در مرحله اول، مهم‌ترین فعالیت‌ها در محلات اتابک و مینابی بررسی و پروژه‌های مسکونی آن‌ها برای انجام مطالعات شناسایی شده‌اند. در مرحله دوم اطلاعات لازم در پیوند با پنج معیار اصلی مسکن مناسب جهت تحلیل پروژه‌های مسکن دو محله گردآوری شده است. همچنین، اسناد فرادست منطقه و گزارش‌های دولتی و گزارش‌های خبری مرتبط در هر دو مرحله مرور شده است.

پژوهش میدانی به صورت کیفی و از طریق مرور اسناد، مشاهده پروژه‌های مسکن و مصاحبه صورت گرفته است. مصاحبه‌های نیمه‌ساختاریافته با اعضای گروه‌های ذی‌نفع در نهادهای خصوصی و عمومی و جامعه محلی (تا زمان اشباع یافته‌ها) به شکل حضوری یا تلفنی و در چند مورد به صورت جمعی انجام شده است (جدول شماره ۲). مهم‌ترین محورهای مصاحبه با اعضای جامعه محلی بررسی میزان رضایت افراد از معیارهای مسکن مناسب در پروژه‌های خانه به جای خانه مطابق با جدول شماره ۱ شامل خدمات و زیرساخت شهری، کیفیت کالبدی مسکن و الگوی طراحی آن و در نهایت نوع دسترسی به پروژه‌های مسکن بوده است. مصاحبه‌ها با کارشناسان و مدیران نهاد عمومی (دوایر مختلف سازمان نوسازی شهر تهران) بر محورهای تأمین مسکن قابل استطاعت برای تمام اقشار در محلات هدف، دستورالعمل‌ها و مقررات واگذاری واحدهای مسکونی و شیوه‌های تأمین سرمایه و مشارکت در پروژه‌های مختلف تمرکز داشته است. ابعاد فنی مسکن (معیار کیفیت کالبدی) طی مصاحبه با مدیران و کارشناسان شرکت نوسازان جنوب شرق که به‌مثابه بخش خصوصی مجری طرح‌ها بوده بررسی شده است، از جمله طراحی، کیفیت کالبدی، استانداردهای ساخت واحدها. نخستین مرحله تحلیل داده‌ها به پیاده‌سازی اطلاعات گردآوری شده اعم از محتوای مصاحبه‌ها، داده‌های به‌دست آمده از مشاهدات میدانی و منابع کتابخانه‌ای اختصاص یافته است. در مرحله بعدی، مطالب کدگذاری و به روش تحلیل تماتیک تناقض‌ها و تشابه‌ها کشف شده و ساختاری نظام‌مند و ترتیبی منطقی برای روایت‌ها تدوین شده است.

#### جدول ۲. اطلاعات مصاحبه‌شدگان

بخش عمومی (سازمان نوسازی)		بخش خصوصی (شرکت نوسازان جنوب شرق)		جامعه محلی	
تعداد افراد مصاحبه‌شده	عنوان	تعداد افراد مصاحبه‌شده	عنوان	تعداد افراد مصاحبه‌شده	عنوان
۱	مدیر دفتر توسعه محلی	۲	کارشناس املاک شرکت نوسازان جنوب شرق	۱۰	ساکنان پروژه‌های طرح خانه به جای خانه
۲	کارشناس دفتر توسعه محلی	۱	سرپرست بخش فنی و مهندسی	۲	مشاوران املاک محلات اتابک و مینابی
۲	کارشناس اداره املاک	۲	کارشناس توسعه	۳	کارشناس سرای محله اتابک
۲	کارشناس بخش فنی و مهندسی	۲	کارشناسان بخش فنی و مهندسی	۱	مدیر شورایی محله اتابک

## ۴. یافته‌ها

محلات اتابک و مینابی و طرح خانه به جای خانه: فعالیت‌های سازمان نوسازی شهر تهران در بافت‌های فرسوده منطقه ۱۵ طی سال‌های نخست دهه هشتاد خورشیدی و در پیوند با نوسازی حاشیه اتوبان امام علی آغاز شد. در سال ۱۳۸۴ این سازمان در برنامه نوسازی محله خوببخت (اتابک و مینابی) سه محور اصلی را در دستور کار خود قرار داد: تجمیع و نوسازی پلاک‌های ریزدانه واقع در بافت‌های فرسوده با مشارکت مالکان و بخش خصوصی (با حمایت سازمان از طریق ارائه تسهیلات ساخت)؛ بهسازی پلاک‌های متروکه که در گذشته توسط شهرداری تمک شده بودند؛ و تملک بخشی از پلاک‌های واقع در بافت‌های فرسوده و تخریب آن‌ها جهت عرضه خدمات و زیرساخت‌های مورد نیاز محله. در راستای تجمیع و نوسازی پلاک‌ها، سازمان نوسازی شهر تهران نخستین دفتر نوسازی محلی را در خوببخت احداث کرد. از ابتکاراتی که سازمان جهت دو محور دیگر به کار گرفته طرح خانه به جای خانه مشتمل بر پروژه ساخت تعدادی واحد مسکونی توسط سازمان و پیشنهاد تهاتر این واحدها با پلاک‌های فرسوده بوده است. این طرح در سه الگو در محلات اتابک و مینابی اجرا شده است. نخستین الگو تحت عنوان پروژه‌های اوراق مشارکت مطرح و اجرایش از سال ۱۳۸۶ آغاز شده است (بنگرید به جدول شماره ۳). شیوه تأمین مالی در آن استفاده از وام‌های بانکی و فروش اوراق مشارکت به مبلغ ۴۰۰ میلیارد تومان توسط شهرداری بوده است. بخش خصوصی در این الگو تنها در قسمتی از فعالیت‌ها در نقش طراحی و اجرا مشارکت داشته و بابت آن تعدادی از واحدهای ساخته شده را پس از اتمام پروژه به عنوان دست‌مزد دریافت کرده است. به دلیل عدم اتمام فعالیت‌ها در زمان مقرر و افزایش سود بانکی این پروژه برای سازمان نوسازی زیان‌ده بوده است.

جدول شماره ۳. اطلاعات پروژه‌های اوراق مشارکت - الگوی اول طرح خانه به جای خانه

نام پروژه	مالک زمین	سرمایه‌گذار	طراحی و اجرا	تعداد پلاک مسکونی	مساحت زمین	زیربنای ناخالص	نوع پروژه
اوراق مشارکت	سازمان نوسازی شهر تهران	سازمان نوسازی شهر تهران	بخش خصوصی با مدیریت سازمان نوسازی	۵۱	۴۷۶۷۷ مترمربع	-	آپارتمان

منبع: بر اساس اطلاعات به دست آمده از شرکت نوسازان جنوب شرق در سال ۱۴۰۰

پس از یک سال، سازمان نوسازی دو نهاد خصوصی به نام‌های شرکت نوسازان شهر تهران و شرکت نوسازان جنوب شرق تاسیس کرد تا نقش بازوی اجرایی فعالیت‌هایش را ایفا کنند. شرکت نوسازان شهر تهران در سال ۱۳۸۷ با هدف بهبود کیفیت زندگی از طریق مدیریت فرآیند اجرایی نوسازی بافت فرسوده در ابعاد کالبدی و کارکردی تأسیس شده است. اهداف عملیاتی این شرکت عبارتند از: «افزایش مشارکت بخش خصوصی، کاهش حجم تصدی‌گری بخش دولتی، افزایش جذب سرمایه داخلی و خارجی، تسریع و تسهیل فرآیند نوسازی، کاهش میزان سرمایه و منابع دولتی مورد نیاز، کاهش انحراف فعالیت‌های اجرایی نوسازی با اهداف برنامه‌ای (نوسازان شهر تهران، ۱۴۰۰)». شرکت نوسازان جنوب شرق نیز در سال ۱۳۸۸ با هدف اجرای برنامه‌های تملک در بافت مجاور اتوبان امام علی و تسریع اجرای پروژه‌های خانه به جای خانه در محلات اتابک و مینابی تأسیس یافته است. سازمان نوسازی با همکاری این دو شرکت الگوی دوم اجرای طرح خانه به جای خانه را آغاز کرده و سه مجتمع مسکونی بزرگ‌مقیاس در محلات اتابک و مینابی ساخته است که به عنوان پروژه‌های نوسازان شناخته می‌شوند. خلاصه فعالیت‌های این الگو در جدول شماره ۴ آمده است.

سه مجتمع مسکونی با عنوان نوسازان «یک»، «نه» و «سه» در محله اتابک و مینابی به بهره‌برداری رسیده‌اند. نخستین پروژه مربوط به مجتمع مسکونی نوسازان «یک» است که در سال ۱۳۸۵ کلید خورده است. چند ماه پس از شروع پروژه، شرکای خصوصی



به دلیل نبود صرفه اقتصادی با سازمان نوسازی قطع همکاری کرده و فرآیند ساخت را متوقف کرده‌اند. حدود دو سال پس از آن مدیریت جدید سازمان نوسازی با درخواست بودجه دولتی پروژه نوسازان «یک» را که تا آن زمان حدود ۳۰ درصد پیشرفت داشته از سر گرفته است. پلاک مجاور این پروژه نیز با عنوان نوسازان «نه» در سال ۱۳۸۷ به طرح خانه به جای خانه اختصاص یافته و این دو مجتمع با مجموع بیش از ۶۰۰ واحد مسکونی با یکدیگر ادغام شده‌اند. سازمان نوسازی شهر تهران با هدف افزایش بودجه مورد نیاز برای انجام پروژه مذکور اقدام به پیش فروش واحدهای مسکونی از طریق توزیع دفترچه‌های فروش به صورت متری کرده است. افرادی که این دفترچه‌ها را تهیه می‌کردند می‌توانستند پس از پایان پروژه، پولشان را با سود بانکی دریافت نمایند و یا باقی‌مانده پول یک واحد را به صورت قسطی با نرخی پایین‌تر از بازار خریداری کنند. مجتمع نوسازان «سه» سومین مجتمع در این دو محله است که بهره‌برداری از آن از سال ۱۳۹۱ با بیش از ۴۰۰ واحد مسکونی آغاز شده است. بخش قابل توجهی از منابع مالی این پروژه از محل بودجه و بخشی دیگر توسط یک سرمایه‌گذار حقیقی در بخش خصوصی تأمین گشته است. پس از ساخت نیز واحدهای تعلق گرفته به ایشان توسط سازمان نوسازی برای اختصاص به طرح نام‌برده خریداری شده است.

#### جدول ۴. اطلاعات پروژه‌های نوسازان - الگوی دوم طرح خانه به جای خانه

عنوان پروژه	مالک زمین	سرمایه‌گذار	طراحی و اجرا	نوع و تعداد کاربری‌ها	مساحت زمین	زیربنای ناخالص	نوع پروژه
نوسازان «نه» (امام رضا)	سازمان نوسازی شهر تهران	سازمان نوسازی شهر تهران	شرکت نوسازان جنوب شرق و نهادهای خصوصی دیگر با مدیریت شرکت نوسازان شهر تهران	۲۱۸ واحد مسکونی-۸ واحد تجاری	۱۹۱۹۲ مترمربع	۲۹۸۵۰ مترمربع	مجتمع مسکونی
نوسازان «یک» (شهید احمدی روشن)	سازمان نوسازی شهر تهران	سازمان نوسازی شهر تهران	شرکت نوسازان جنوب شرق و نهادهای خصوصی دیگر با مدیریت شرکت نوسازان شهر تهران	۳۹۶ واحد مسکونی-۸۱ واحد تجاری	۸۵۸۵ مترمربع	۵۸۶۶۹ مترمربع	مجتمع مسکونی
نوسازان «سه» (مبعث)	سازمان نوسازی شهر تهران	سازمان نوسازی شهر تهران - بخش خصوصی - حقیقی	شرکت نوسازان جنوب شرق و نهادهای خصوصی دیگر با مدیریت شرکت نوسازان شهر تهران	۴۴۲ واحد مسکونی-۳۵ واحد تجاری	۱۰۰۰۰ متر مربع	۸۵۶۶۹ مترمربع	مجتمع مسکونی

منبع: بر اساس اطلاعات به دست آمده از شرکت نوسازان جنوب شرق در سال ۱۴۰۰

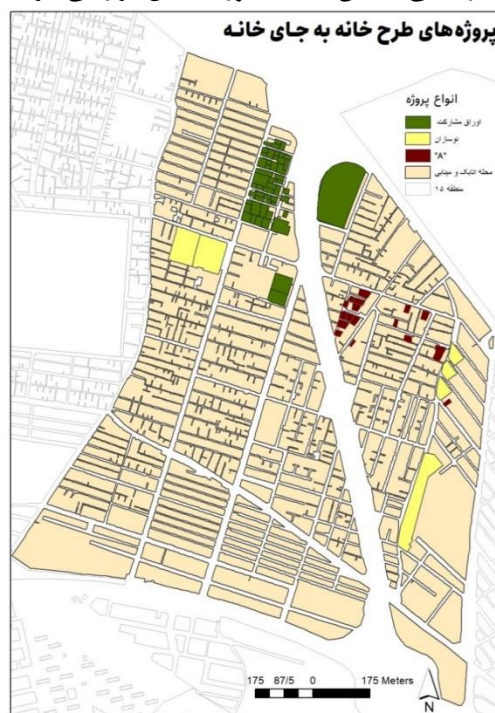
سومین الگوی سازمان برای اجرای طرح خانه به جای خانه استفاده از پلاک‌هایی بوده که شهرداری تهران در سال‌های گذشته طی اجرای طرح اتوبان امام علی در این منطقه تملک کرده و به دلیل فقدان برنامه عمرانی مشخص بلااستفاده رها شده بود. تا کنون حدود ۱۷ پلاک در شمال شرق محله اتابک توسط سازمان نوسازی و با مشارکت بخش خصوصی به صورت قدرالسهمی ساخته شده است که به پلاک‌های پراکنده «A» شناخته می‌شوند (بنگرید به جدول شماره ۵). شرکت نوسازان جنوب شرق در ساخت تعدادی از این پروژه‌ها به عنوان نهاد بخش خصوصی با سازمان نوسازی مشارکت کرده است. طی هر سه الگوی اجرا شده در محلات اتابک و مینایی، سهم سازمان نوسازی با دو هدف اصلی به بهره‌برداری رسیده است، که مشتمل‌اند بر معاوضه با مالکان پلاک‌های فرسوده برای تسهیل فرآیند تملک و اسکان موقت مالکین تا زمان نوسازی پلاک‌هایشان (در پیوند با برنامه‌های تجمیع و نوسازی مردمی). سهم بخش خصوصی نیز بدون هیچ محدودیت و دستورالعملی در بازار آزاد به فروش رسیده است.

### جدول ۵. اطلاعات پروژه‌های پراکنده «A» - مدل سوم طرح خانه به جای خانه

نام پروژه	مالک زمین	سرمایه گذار	طراحی و اجرا	تعداد پلاک	مساحت زمین	نوع پروژه
پلاک‌های پراکنده "A"	سازمان نوسازی شهر تهران	شرکت نوسازان جنوب شرق و سایر افراد حقیقی و حقوقی در بخش خصوصی	شرکت نوسازان جنوب شرق و نهادهای خصوصی دیگر	۱۷	۸۸۴۲ مترمربع	آپارتمان

منبع: بر اساس اطلاعات به دست آمده از شرکت نوسازان جنوب شرق در سال ۱۴۰۰

با تغییر رویکرد سازمان نوسازی پس از سال ۱۳۹۶، اجرای طرح خانه به جای خانه در مقیاس بزرگ و تملک زمین در بافت‌های فرسوده رها شده است. در این دوره تنها الگوی سوم، یعنی ساخت مسکن در پلاک‌های خردمقیاس و پراکنده، ادامه پیدا کرده است؛ چراکه همچنان تعداد قابل توجهی از پلاک‌های خالی در محلات اتابک و مینابی متعلق به شهرداری تهران است. هرچند پس از تغییرات مدیریت شهری تهران، همکاری شرکت‌های نوسازان شهر تهران و نوسازان جنوب شرق با سازمان نوسازی کمرنگ شده، اما همچنان شرکت نوسازان جنوب شرق علاوه بر مشارکت با سازمان نوسازی در ساخت مسکن در پلاک‌های پراکنده "A"، به طرق مختلفی با آن سازمان همکاری می‌کند. از جمله، این شرکت تعدادی از زمین‌های پراکنده سازمان را به مساحت مجموعاً ۴۷۵۲۹ متر مربع خریداری کرده و به توسعه آن‌ها و عرضه در بازار آزاد مبادرت کرده است. همچنین، طرح‌هایی برای توسعه فضاهای عمومی در پلاک‌های متعلق به سازمان و شهرداری تهیه کرده و اجرای آن‌ها را با استفاده از بودجه بخش عمومی بر عهده گرفته است. نقشه شماره ۱ موقعیت مکانی هر سه الگوی پروژه‌های مسکن را در محلات اتابک و مینابی نشان می‌دهد که موضوع پژوهش حاضر است. در ادامه، این پروژه‌ها با بهره‌گیری از پنج معیار اصلی مسکن مناسب مورد تحلیل قرار می‌گیرند.



نقشه ۱. موقعیت مکانی پروژه‌های طرح خانه به جای خانه در محلات اتابک و مینابی

منبع: ترسیم شده توسط نگارندگان بر اساس اطلاعات شرکت نوسازان جنوب شرق در سال ۱۴۰۰

**دسترسی به خدمات و زیرساخت های شهری:** یافته‌های مصاحبه‌ها حاکی از آن است که ساکنان محلات با کمبود فضاهای سبز، کاربری‌های تفریحی و آموزشی مناسب مواجه‌اند. به گفته مدیران بخش دولتی، تا کنون اقدامات بسیاری برای تأمین و بهبود خدمات شهری در این دو محله انجام شده است که ساخت چندین فضای عمومی به صورت پارک و پاتوق از آن جمله است. اما نمایندگان جامعه محلی کیفیت و کارایی بسیاری از این فضاها را پایین می‌دانند و بر این باورند که مشارکت مردم در اجرای آن‌ها لحاظ نشده است. به گفته یکی از آنان، «پارک جدیدی که نزدیک امامزاده سیده ملک خاتون است با شن و ماسه محوطه‌سازی شده است و با وزیدن یک باد همه وسایل بازی پر از خاک می‌شود. فضاها چراغ روشنایی ندارند و نیمکت‌ها جای خواب معتادان و بی‌خانمان‌ها شده است». تأمین خدمات و زیرساخت‌های شهری به طور خاص برای هیچ‌یک از پروژه‌های مسکن برنامه‌ریزی نشده است، زیرا که چنین موضوعاتی اغلب در مقیاس تمام محله مورد توجه قرار می‌گیرد. نبود دسترسی به فضاهای سبز و عمومی و نیز برخی خدمات مانند جمع‌آوری منظم پسماند در تعیین ارزش ریالی پروژه‌های مورد بررسی، مثلاً در مجتمع مسکونی نوسازان «سه» (مبعث)، تاثیرگذار بوده است. قیمت هر متر از واحدهای این مجتمع حدود بیست درصد کم‌تر از میانگین محله است.

**استطاعت پذیری:** به چند دلیل می‌توان گفت طرح‌های مسکونی مورد بحث در استطاعت بخش بزرگی از جامعه نیستند. گرچه واحدهای مسکونی در مرحله اول از طریق معاوضه زمین در بافت فرسوده به جامعه هدف تعلق گرفته و در واقع مالکان پلاک‌های فرسوده غیر از واگذاری املاک خود هزینه دیگری پرداخت نکرده‌اند، اما بسیاری از این واحدها پس از واگذاری در بازار آزاد به قیمت روز به فروش رفته و از دسترس اقشار کم‌درآمد خارج شده‌اند. ساکنانی که در پلاک‌های فرسوده مستاجر بوده‌اند، با اجرای برنامه‌های نوسازی و کاهش تعداد واحدهای استیجاری در استطاعت، از محله رانده شده‌اند. بر اساس اظهارات متخصصان بخش خصوصی و تأیید مسئولان دولتی، برنامه‌های مسکن در این منطقه با فرمولی بیشتر از استاندارد به مالکان پلاک‌های فرسوده تعلق گرفته و بهره‌بران به ازای هر متر مربع ملک خود، به جای  $\frac{1}{3}$  مترمربع واحد مسکونی نوساز،  $\frac{1}{5}$  تا  $\frac{1}{8}$  متر مربع واحد نوساز دریافت کرده‌اند. در عین حال، در برخی موارد این معاوضه نتوانسته دسترسی آن‌ها را به مسکن مناسب افزایش دهد؛ چراکه بسیاری از این خانوارها، پیش از جا به جایی، با ساخت طبقات غیراستاندارد و تعبیه اتاق‌هایی در عرصه پلاک‌های خود، امکان سکونت چند نسل/خانواده را فراهم کرده بودند، یا از طریق اجاره این بخش‌ها کسب درآمد می‌کرده‌اند. به گفته یکی از ساکنان، «خیلی از همسایه‌های قدیم ما که از نظر مالی ضعیف‌تر بودند مجبور شدند همان موقع خانه‌ای که سازمان نوسازی بهشان داده بود در بازار آزاد بفروشند یا اجاره دهند و در محلات پایین‌تر مثل هاشم آباد یا شهرک‌های اطراف تهران یک خانه ارزان‌تر تهیه کنند، باقی پول هم برایشان منبع درآمدی بود. بعضی هم با آن پول برای بچه‌هایشان یک خانه همان اطراف اجاره کردند». پروژه‌های نوع دوم (نوسازان) در بازار آزاد نسبت به دو نوع دیگر و میانگین منطقه با قیمت پایین‌تری (به طور میانگین بیست درصد ارزان‌تر) به فروش می‌رسند. کاهش بیست درصدی قیمت به سبب موقعیت قرارگیری، نوع ساخت (مجتمع) و در مورد نوسازان «سه» به دلیل پایین بودن کیفیت محیطی و آماده نبودن سند مالکیت در زمان واگذاری است. برنامه و سیاستی مبنی بر تأمین مسکن با قیمت پایین‌تر در هیچ یک از پروژه‌ها وجود نداشته است.

**سازگاری فرهنگی:** عدم تطابق سبک زندگی جامعه هدف با الگوی سکونت مجتمع‌های مسکونی یکی از موضوعات پرتکرار در مصاحبه‌ها بوده است. نمایندگان جامعه محلی در طراحی و برنامه‌ریزی برای هیچ یک از پروژه‌ها نقشی نداشته‌اند. تغییر الگوی سکونت افراد از خانه‌های مستقل به مجتمع‌های مسکونی با بیش از ۱۰۰ واحد مشکلات بسیاری هم‌چون عدم آگاهی افراد از شیوه‌های نگهداری دارایی و مدیریت مجموعه یا نبود فرهنگ آپارتمان‌نشینی را به همراه داشته است. این مسائل بیشتر در پیوند با

سه مجتمع مسکونی چالش برانگیز بوده است و در پروژه‌های خردمقیاس اوراق مشارکت و پلاک‌های پراکنده «A»، ساکنان دغدغه کم‌تری داشتند. طبق توضیح سرپرست فنی مجتمع نوسازان «یک» و «نه»، «در سال‌های ابتدایی سکونت افراد یکی از معضلات اصلی، آسیب‌رساندن به تأسیسات ساختمان به دلیل رفتارهایی همچون تخلیه توتون و املاح و احشام دام در فاضلاب خانگی و جابه‌جایی موتور و سایر وسائل سنگین با آسانسور و ایجاد سد معبر برای سایر همسایگان بود».

در طراحی مجتمع‌های مسکونی نوسازان، فضاهایی از قبیل محوطه بازی و فضای نگهداری از کودکان در نظر گرفته شده بوده که به دلیل عدم استفاده ساکنین و ناسازگاری با فرهنگ آن‌ها تخریب گشته است. علی‌رغم وجود چنین چالش‌هایی، از آنجا که تعداد قابل توجهی از ساکنین این مجتمع‌ها از افراد قدیمی همین محلات هستند، وجود فضاهای اشتراکی در مجتمع برای ساکنان قدیمی محلات تداعی کننده خرده‌محلله‌هایی است که پیش از برنامه‌های نوسازی در آن‌ها سکونت داشته‌اند. همین امر همبستگی اجتماعی بیشتری در بین افراد ایجاد کرده است. به گفته مدیر مجتمع نوسازان «سه» (مبعث)، «همسایه‌ها برای برگزاری مراسم مختلف با یکدیگر همکاری می‌کنند و فضای خانه‌شان را در اختیار قرار می‌دهند».

در هر سه الگوی تأمین مسکن، در صورت مشارکت بخش خصوصی در تأمین سرمایه، سهم این بخش کم‌تر از ۴۰ درصد از واحدها بوده است. در برخی موارد، مانند مجتمع نوسازان «سه»، سهم بخش خصوصی نیز توسط سازمان خریداری شده است. از این رو، اغلب واحدها به ساکنان محلات اتابک و مینابی و نسل‌های دوم آن‌ها واگذار شده و نوعی یکپارچگی فرهنگی به وجود آمده است.

**فراگیری دسترسی به مسکن:** جامعه هدف در طرح خانه به جای خانه تنها مالکان پلاک‌های فرسوده بوده‌اند. سایر افراد تنها پس از عرضه واحدهای مسکونی در بازار آزاد می‌توانسته‌اند به آن‌ها دسترسی داشته باشند. در این شرایط، هیچ‌گونه تسهیلات مالی و اعتباری ویژه‌ای به خریداران و مستاجران تعلق نمی‌گرفته و واحدها عملاً از دسترس گروه‌های کم‌درآمد و افراد کم‌توان خارج بوده است. بر اساس اظهارات نمایندگان جامعه محلی، بسیاری از خانوارهای کم‌درآمد که پیش از برنامه‌های نوسازی در پلاک‌های فرسوده مستاجر بوده‌اند، پس از تخریب و نوسازی و افزایش قیمت‌ها، دیگر نتوانسته‌اند در همان محلات خانه‌ای تهیه کنند و مجبور شده‌اند به سکونت‌گاه‌های غیررسمی یا بافت‌های فرسوده در سایر محلات مهاجرت کنند. تنها در واگذاری مجتمع مسکونی نوسازان «یک» و «نه»، به دلیل کمبود بودجه، امکان پیش‌خرید متری برای تمام افراد با قیمتی حدود بیست درصد پایین‌تر از میانگین محله فراهم بوده است. به دلیل رکود بازار مسکن هنگام بهره‌برداری از این پروژه، تعداد قابل توجهی از افرادی که هزینه یک واحد کامل را پرداخت کرده بودند ترجیح داده‌اند سهمشان را به سرمایه‌گذاران انتقال دهند و معادل نقدی آن را دریافت کنند.

**کیفیت کالبدی:** رعایت استانداردها و کیفیت مناسب واحدهای مسکونی بر اساس مقررات ملی ساختمان با استفاده از فناوری‌های نوین ساختمانی یکی از معیارهای مسکن مناسب است. نتایج مصاحبه‌ها نشان‌دهنده رضایت ساکنان از تسهیلات و زیرساخت‌های کالبدی ساختمان است و در تمام پروژه‌ها سازندگان ملزم به رعایت مقررات ملی ساختمان شده‌اند. ساکنان از وجود سیستم‌های تأمین انرژی، تأسیسات و تجهیزات ساختمان و سایر زیرساخت‌های اولیه اظهار رضایت می‌کنند. مقاومت ابنیه و کیفیت مصالح به کار رفته در این پروژه‌ها نیز به گفته کارشناسان سازمان نوسازی توسط ناظران کنترل شده است و سطح کیفیت کالبدی از حداقل استانداردهای موجود در منطقه پایین‌تر نیست. برخی متخصصان معتقدند پروژه‌های اوراق مشارکت که نظارت و مدیریتشان به طور مستقیم توسط سازمان نوسازی انجام شده است با کیفیت بهتری نسبت به دیگر مجتمع‌های مسکونی ساخته شده‌اند. در عین حال، عدم حضور بخش خصوصی به عنوان مدیر طرح یا سرمایه‌گذار سبب کندی فرآیند اجرا شده است. این مسئله تا حدودی در مورد

پروژه‌های پراکنده که دارای مقیاس کوچک‌تری بوده‌اند و بخش خصوصی نیز به عنوان سرمایه‌گذار در آن‌ها نقش داشته برطرف شده است.

## ۵. بحث و نتیجه‌گیری

یکی از تمهیداتی که در دوره اخیر مورد توجه سیاستگذاران کشور قرار گرفته تأمین مسکن مناسب در بافت‌های فرسوده شهری است. اما تاکنون برنامه مکتوب و منسجمی در سطوح محلی برای دستیابی به این هدف تدوین و اجرا نشده است. در عین حال، سازمان نوسازی شهر تهران طی سال‌های اخیر فعالیت‌هایی تحت عنوان برنامه نوسازی در بافت‌های فرسوده انجام داده که اجرای طرح خانه به جای خانه بخشی از آن‌ها بوده است. در قالب این طرح، تاکنون تعداد نسبتاً زیادی پروژه مسکونی زیر نظر سازمان نوسازی در برخی محلات تهران، به ویژه اتابک و مینایی، ساخته شده است. بررسی تجارب مربوط به آن‌ها به بهبود فرآیند برنامه‌ریزی و اجرای سیاست‌های آتی دولت در زمینه تأمین مسکن در بافت‌های فرسوده شهری کمک می‌کند. در این پژوهش، پروژه‌های مذکور بر اساس پنج معیار اصلی، شامل دسترسی به خدمات و زیرساخت‌های شهری، قابل استطاعت بودن، دسترسی تمام اقشار به مسکن، سازگاری فرهنگی و کیفیت کالبدی، مورد تحلیل قرار گرفت.

طبق یافته‌ها، با اجرای پروژه‌های مسکن ذیل طرح خانه به جای خانه، تعداد زیادی از ساکنان بافت‌های فرسوده دو محله مسکن نوساز با کیفیت استاندارد و تا حدودی مطابق با فرهنگ جامعه محلی دریافت کرده‌اند. همچنین، برخی زیرساخت‌های محلی مانند فضاهای عمومی در محلات تأمین شده، هرچند که کم‌تر رضایت ساکنان را جلب کرده است. این فعالیت‌ها از منظر استطاعت‌پذیری و فراگیری دست‌آورد اندکی داشته‌اند. اجرا و تأمین سرمایه در این پروژه‌ها با ابتکاراتی صورت گرفته است. یکی از آن‌ها همکاری سازمان نوسازی با شرکت‌های مسکن‌ساز به مثابه بخش خصوصی بوده که البته خود پیش‌تر در تشکیل آن‌ها دست داشته است. به نظر می‌رسد این همکاری در پروژه‌های بزرگ‌مقیاس به علت عدم صرفه اقتصادی شکست خورده است؛ در مقابل، پروژه‌های کوچک‌مقیاسی که با همکاری بخش خصوصی در زمینه‌های سرمایه‌گذاری و ساخت انجام شده از حیث کیفیت ساخت و سازگاری فرهنگی موفق‌تر عمل کرده‌اند. افزون بر این، مشارکت بسیار کم جامعه محلی در فرآیند اجرای برنامه از اثربخشی بودجه تخصیص‌یافته کاسته است.

مداخله بخش عمومی در تأمین مسکن حائز ابعاد مختلفی است. از آنجا که تأمین بخشی از زیرساخت‌های شهری بر عهده نهادهای عمومی است، با ورود شهرداری‌ها در حوزه مسکن، این برنامه‌ها در ابعاد زیرساخت، طراحی و اجرا با نظم و انسجام بیشتری اجرا می‌شوند. در مقابل، ممکن است سلسله‌مراتب و بروکراسی پیچیده سرعت پیشرفت برنامه‌های مسکن را کاهش دهد. تغییرات متعدد در مدیریت شهری نیز عامل دیگری در کاهش سرعت اجرای برنامه‌ها و در برخی موارد توقف آن‌هاست. این مسئله به بی‌اعتمادی در بین شهروندان دامن می‌زند. بهره‌مندی از منابع عمومی مستعد تسهیل روند برنامه‌های تأمین مسکن است. اما عدم مدیریت بهینه این منابع و بی‌ثباتی در ساختار مدیریتی ممکن است به هدر رفتن بودجه عمومی و ناراضی‌تای ساکنان و به ویژه ایجاد بی‌عدالتی بینجامد.

با توجه به یافته‌های این پژوهش، پیشنهادهای ذیل برای بهبود برنامه‌های آتی مسکن در بافت‌های فرسوده ارائه می‌شود:

- نبود یا کمبود تسهیلات طرف تقاضا و عدم توجه به نیازهای گروه‌های آسیب‌پذیر، از جمله مستاجران، یکی از مهم‌ترین نارسایی‌های فعالیت‌ها بوده است.

- تأمین مسکن نوساز و باکیفیت برای بخشی از جامعه نباید موجب کاهش توان‌پذیری مسکن نزد قشرهای دیگر و مهاجرت آن‌ها به محلات فرودست‌تر شود.
- لازم است شهرداری با همکاری نهادهای محلی و بخش خصوصی اقدام به ایجاد بانک اطلاعاتی جامعی از ویژگی‌های جمعیت‌شناختی محلات هدف کند. بدین‌وسیله پیش از شروع فعالیت‌های تأمین مسکن، جامعه هدف با دقت بالاتری شناسایی می‌شود و امکان فراگیرتر کردن تمهیدات را فراهم می‌آورد.
- صرف‌نظر از اهداف اولیه تأسیس شرکت‌های مسکن‌ساز در قالب بنگاه‌های بخش خصوصی، با توجه به تجاربشان در تولید مسکن در بافت‌های فرسوده و سابقه همکاری‌شان با نهادهای عمومی، می‌توان آن‌ها را در زمره سرمایه‌های بالقوه شهرداری (سازمان نوسازی) دانست و در برنامه‌های آتی از امکاناتشان به شکلی کارآمدتر بهره برد.
- به موازات افزایش تعداد مسکن و به تبع آن جذب جمعیت بیشتر به محلات، سرانه‌های مناسب خدمات شهری نیز باید از طریق سرمایه‌گذاری بخش عمومی یا ارائه تسهیلات به بخش خصوصی و نظارت مؤثر بر فعالیت‌ها تأمین شود.

## ۶. منابع

- آقاصفری، عارف و پوراحمد، احمد و حاتمی‌نژاد، حسین و رهنمایی، محمدتقی و کلانتری خلیل‌آباد، حسین و منصوری، سیدامیر (۱۳۸۹). بررسی نوسازی و بهسازی بافت فرسوده محله شهید خوب‌بخت (تهران). *مطالعات شهر ایرانی/اسلامی*. دوره اول، شماره ۱: ۵۹-۷۱.
- اسکندری‌دورباطی، زهرا و ترکمان، فرح و جواهری پور، مهرداد (۱۴۰۱). مالکیت زمین و ساخت‌یابی سکونتگاه‌های غیررسمی در ایران، توسعه محلی (روستایی-شهری)، دوره چهاردهم، شماره ۱: ۳۰۵-۳۳۱. <https://doi.org/10.22059/jrd.2022.345452.668743>
- پایگاه خبری بانک مسکن-هیبن (۲۰ آذر ۱۳۹۷). برنامه ساخت ۴۰۰ هزار واحد مسکونی، بازیابی در (۱۴۰۱/۰۱/۰۸) <https://www.hibna.ir/Fa/Newsamp/67284>
- جمشیدی نسب، مریم و علاءالدینی، پویا (۱۳۹۵). مسکن مهر و حق به شهر جماعت‌های جدید: مطالعه موردی پروژه پرند، توسعه محلی (روستایی-شهری)، دوره هفتم، شماره ۲: ۲۴۱-۲۵۸. <https://doi.org/10.22059/JRD.2015.60562>
- حاجی‌علی‌اکبری، کاوه (۱۳۹۰). تسهیلاتی در بافت‌های فرسوده شهر تهران، هفت شهر، دوره سوم، شماره ۳۷-۳۸: ۲۵-۳۸.
- خبرگزاری فارس (۸ فروردین ۱۴۰۱). وام ارزان برای نوسازی ۱۵۰ هزار مسکن فرسوده کشور، بازیابی در (۱۴۰۱/۰۱/۲۱) <https://www.farsnews.ir/news/14010107000570>
- زنجری، نسیم و صادقی، رسول (۱۳۹۶). الگوی فضایی نابرابری توسعه در مناطق ۲۲ گانه کلانشهر تهران، فصلنامه علمی-پژوهشی رفاه اجتماعی، دوره هفدهم، شماره ۶۶: ۱۴۹-۱۸۴.
- سازمان نوسازی شهر تهران (۲۷ بهمن ۱۴۰۰). وجود ۲۸۰ هزار پلاک بافت فرسوده در پایتخت/تاکید شهرداری برای تولید مسکن استطاعت پذیر در تهران، بازیابی در (۱۴۰۱/۰۱/۲۰) <https://nosazi.tehran.ir/default.aspx?tabid=622&ArticleId=7221>
- شادمانی، هاجر (۱۸ آذر، ۱۳۹۴). پیشنهاد احیای طرح «خانه به جای خانه»، *دنیای اقتصاد*، بازیابی در (۱۴۰۰/۱۲/۲۰) <https://www.donya-e-eqtasad.com/fa/tiny/news-974836>
- فنی، زهره و سامانی مجد، علی و کوزه‌گر، لطفعلی (۱۳۹۹). موانع و الزامات تحقق مسکن پایدار از دیدگاه کارشناسان و مدیران شهری (مورد: محله اتابک-شهر تهران)، *فصلنامه علمی برنامه‌ریزی منطقه‌ای*، دوره دهم، شماره ۳۷: ۱۵۱-۱۶۴.
- محمدی، کاوه و رضویان، محمدتقی و صرافی، مظفر و غلامحسینی، اسماعیل (۱۳۹۳). شراکت بخش‌های عمومی-خصوصی در نوسازی بافت‌های فرسوده منطقه ۹ شهرداری تهران، *اقتصاد و مدیریت شهری*، دوره دوم، شماره ۸: ۱۰۹-۱۲۷.
- مجلس شورای اسلامی (۱۴۰۰). قانون جهش تولید مسکن، بازیابی در (۱۴۰۱/۰۱/۲۰) <https://rc.majlis.ir/fa/law/show/1675340>

- مجلس شورای اسلامی (۱۳۸۹). قانون برنامه پنجساله پنجم توسعه جمهوری اسلامی ایران (۱۳۹۴ - ۱۳۹۰)، بازیابی در (۱۴۰۱/۰۱/۲۰) <https://rc.majlis.ir/fa/law/show/790196>
- مجلس شورای اسلامی (۱۳۸۹). قانون حمایت از احیاء، بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری، بازیابی در (۱۴۰۱/۰۱/۲۰) <https://rc.majlis.ir/fa/law/show/790100>
- مجلس شورای اسلامی (۱۳۸۷). قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن، بازیابی در (۱۴۰۱/۰۱/۲۰) <https://rc.majlis.ir/fa/law/show/133844>
- مجلس خبرگان (۱۳۵۸). قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران، بازیابی در (۱۴۰۱/۰۱/۲۰) [https://rc.majlis.ir/fa/content/iran\\_constitution](https://rc.majlis.ir/fa/content/iran_constitution)
- وزارت راه و شهرسازی (۱۳۹۴). طرح جامع مسکن (سند تلفیق: شناخت وضع موجود، چشم‌انداز آینده، سند راهبردی و اجرایی)، بازیابی در <http://news.mrud.ir/redirect/ads/47> (۱۴۰۱/۰۱/۲۰)
- هیأت وزیران (۱۳۹۷). آیین‌نامه اجرایی برنامه ملی بازآفرینی شهری پایدار، بازیابی در (۱۴۰۱/۰۱/۲۰) <https://rc.majlis.ir/fa/law/show/1060556>
- هیأت وزیران (۱۳۹۳). سند راهبردی احیاء، نوسازی و بهسازی نوسازی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری، بازیابی در (۱۴۰۱/۰۱/۲۰) <https://rc.majlis.ir/fa/law/show/790100>
- Aghasafari, A., Pourahmad, A., Hataminejad, H., Rahnamai, M., Kalantari Khalilabad, H., Mansouri, S. (2010). The Study of the renovation and improvement of the deteriorated fabric of Shahid Khobbakht neighborhood, *Journal of Iranian Islamic City Studies*, 1(1), 59-71. (In Persian)
- Alaedini, P., Fardanesh, F. (2014). *From shelter to regeneration: Slum upgrading and housing policies in Islamic Republic of Iran*. Tehran: Urban Development and Revitalization Organization.
- Alaedini, P., Jamshidinasab, M. (2016). Mehr housing and new communities' right to the city: A case study of the Parand project, *Journal of Community Development*, 7(2), 241-258. (In Persian)
- Alaedini, P., Yazdani, F. (2021). Iran's housing policies for low-income and vulnerable groups. In P. Alaedini (Ed). *Social Policy in Iran: Main Components and Institutions*. London: Routledge.
- Assembly of Experts for Constitution (1980). Constitution of Islamic Republic of Iran, Retrieved from (2022/04/09): [https://rc.majlis.ir/fa/content/iran\\_constitution](https://rc.majlis.ir/fa/content/iran_constitution). (In Persian)
- Eskandari Dorbati, Z., Javaheripour, M., Torkaman, F. (2022). Land ownership and construction of informal settlements in Iran (1978-2021), *Journal of Community Development*, 11(1), 306-331. (In Persian)
- Fanni, Z., Kozegar, L., Samani Majd A. (2020). Obstacles and requirements for the realization of sustainable housing from the point of view of experts and urban managers (Case study: Atabak abandoned texture), *Journal of Regional Planning*, 10(37), 151-164. (In Persian)
- Fars News (2022/03/28). Cheap loans to renovate 150,000 deteriorated houses in the country. Retrieved from (2022/04/10): <https://www.farsnews.ir/news/14010107000570>. (In Persian)
- Government Cabinet (2014). Sanad-e rahbordi-ye ehya, behsazi va nowsazi-ye baft-e farsudeh va nakaramad shahry [Strategic documentation for regenerating, upgrading and renovating deteriorated and underutilized urban fabrics], Retrieved from (2022/04/09): <https://rc.majlis.ir/fa/law/show/790100>. (In Persian)
- Government Cabinet (2018). Ayinname-ye ejrai-ye barnameh-ye melli-ye bazafarini-ye shahri-ye paydar [Executive guidelines of the national sustainable urban regeneration program], Retrieved from (2022/04/09): <https://rc.majlis.ir/fa/law/show/1060556>. (In Persian)
- Haji Aliakbari, K. (2011). Facilitating urban regeneration process: Tehran urban distressed areas, *Haft Shahr*, 3(37-38), 25-38. (In Persian)

- Hibna. (2018/12/11). The plan to build 400,000 residential units, Retrieved from (2022/03/28): <https://www.hibna.ir/Fa/Newsamp/67284>. (In Persian)
- Islamic Consultative Assembly (2008). Qanun-e samandehi va hemayat az toolid va aezeie maskan [Law on organizing and supporting the production and supply of housing], Retrieved from (2022/04/09): <https://rc.majlis.ir/fa/law/show/133844>. (In Persian)
- Islamic Consultative Assembly (2010). Qanun-e barname-ye panj sale-ye panjom-e tosee (2011-2015) [Law on the Fifth Five-Year Development Plan of the Islamic Republic of Iran], Retrieved from (2022/04/09): <https://rc.majlis.ir/fa/law/show/790196>. (In Persian)
- Islamic Consultative Assembly (2011). Qanun-e hemayat az ehya, behsazi va nowsazi-ye baft-e farsudeh va nakaramad shahry [Law on support for regenerating, upgrading and renovating deteriorated and underutilized urban fabrics], Retrieved from (2022/04/09): <https://rc.majlis.ir/fa/law/show/790100>. (In Persian)
- Islamic Consultative Assembly (2021). Qanun-e jahesh-e toolid-e maaskan [Law on increasing the housing production], Retrieved from (2022/04/09): <https://rc.majlis.ir/fa/law/show/1675340>. (In Persian)
- Ministry of Housing and Urban Development. (2015). Comprehensive housing plan (Strategic-implementation document), Retrieved from (2022/04/09): <http://news.mrud.ir/redirect/ads/47>. (In Persian)
- Mohammadi, K., Razavian, M., Sarrafi, M., Gholamhoseini E. (2014). Public-private sectors partnership in renovation of distressed areas in 9th region of Tehran Municipality, *Journal of Urban Economics and Management*, 2(8), 109-127. (In Persian)
- Sadeghi, R., Zanjari, N. (2017). The inequality of development in the 22 districts of Tehran metropolis, *Social Welfare Quarterly*, 17(66), 149-184. (In Persian)
- Shadmani, H. (2015/12/09). Proposal to revive the “home exchange” project, *Donya-e-eqtasad*, Retrieved from (2022/03/11): <https://www.donya-e-eqtasad.com/fa/tiny/news-974836>. (In Persian)
- UN-Habitat. (2003). *The Challenge of Slums: Global Report on Human Settlements*. Retrieved from: <https://unhabitat.org/the-challenge-of-slums-global-report-on-human-settlements-2003>
- UN-Habitat. (2020). The Housing Rights Index: A policy formulation support tool, United Nations Human Settlements Program. Retrieved from: <https://unhabitat.org/the-housing-rights-index-a-policy-formulation-support-tool>
- United Nations [Office of the High Commissioner for Human Rights]. (2009). Fact Sheet No. 21, The Human Right to Adequate Housing, Rev.1. Retrieved from: <https://www.refworld.org/docid/479477400.html>