

نگرشی بر کارکردها و نارسایی‌های کوی نهم آبان

سهراب مشهودی

مقاله شماره ۴۲

مرداد ۱۳۵۵

نگرشی بر کارکردها و نارسایی‌های کوی نهم آبان

مقدمه

در بررسی مسائل سکونت، مسئله اساسی این است که ما همواره با مجموعه‌ای فعال سر و کار داریم که ادغامی است از گروهی از عوامل که هنوز مدت‌ها از عمر فیزیکی‌شان باقی مانده است و گروهی دیگر که در سطحی حداقل، کاربردهایشان را به زحمت ادامه می‌دهند و بالاخره گروهی که به سرعت به مجموعه اضافه می‌شوند و لزوم گسترش و دگرگونی‌های فراوانی را ایجاب می‌کنند.

این عوامل جدید مخصوصاً در سطح شهری به‌وضوح نمایان است. بارزترین آنها رشد سریع جمعیت شهرنشین است. این جمعیت که در سال ۱۳۳۵ برابر ۵/۹۵ میلیون نفر بود در سال ۱۳۴۵ به ۹/۷۹ میلیون نفر و تا سال ۱۳۵۱ به ۱۲/۷ میلیون نفر رسید، (یعنی رشدی در حدود ۵/۱ درصد در سال داشته است). جمعیت شهری در مطالعات مرکز آمار ایران برای سال‌های آتی براساس سه فرض به شرح زیر تخمین زده شده است.

فرض اول - باروری در سطح معادل با کاهش مرگ و میر به علت ازدیاد امکانات بهداشتی کاهش یابد، در این صورت رشد طبیعی یکسان و جمعیت به ترتیب برای سال ۵۵ برابر ۱۴/۹، سال ۶۰ برابر ۱۸/۳، سال ۶۵ برابر ۲۲/۴ و سال ۷۰ برابر ۲۷/۲ میلیون نفر خواهد شد.

فرض دوم - هرگاه برنامه‌های بهداشت و تنظیم خانواده و درجه شهرنشینی و میزان سواد و غیره بتوانند بر باروری چنان اثر بگذارند که ۳۰ درصد از آن طی ۲۵ سال کاهش یابد و باروری عمومی از ۲۴۰ در هزار به ۱۶۹ در هزار برسد، از کل جمعیت تا سال ۱۳۷۰، باز هم در حدود ۲۷ میلیون نفر شهرنشین خواهند بود. این رقم براساس فرض سوم یعنی زمانی که ۵۰ درصد از باروری کم شود به ۲۵ میلیون نفر خواهد رسید. به عبارت دیگر این جمعیت ظرف ۱۸ سال دوبرابر خواهد شد که خود این امر ابعاد گسترش مجموعه‌های مسکونی را به خوبی روشن می‌سازد.

از دیگر عوامل دگرگون‌کننده شهر تسلط هرچه بیشتر مراحل تکامل صنعتی و ماشینی و پیامدهای متفاوت آن است، که نه تنها به شکل‌های کنونی شهرها فشار فراوانی وارد می‌کند، بلکه در برنامه‌ریزی‌های آتی شهری نیز تغییراتی اساسی را موجب می‌گردد.

ما تحقیقات درباره سکونت را در سطوح مختلفی انجام می‌دهیم. با این فکر که دیدن مسئله در ابعادی وسیع‌تر شاید نتایج واقعی‌تر به دست دهد.

یکی از روش‌های بررسی، روشی است که نه تنها به شناخت مسائل کنونی مسکن می‌پردازد، بلکه با مطالعه روند کلی تغییرات آن طی چند سال گذشته سعی در شناخت روند این تغییرات در آینده نیز می‌نماید.

در این مورد مسئله سکونت به تنهایی نمی‌تواند رهنمون باشد، بلکه تماس با شناخت تغییرات اقتصادی- اجتماعی نیز ضرورت می‌یابد، که به ناچار بعدهای بررسی را وسعت می‌بخشد، مانند تغییراتی که با وسیع شدن ابعاد و در نتیجه با بالا رفتن هزینه‌های شهری در قیمت ساختمان‌ها پدید می‌آید و مسائلی که در پی آن رخ می‌نماید و به‌عنوان یک عامل اصلی در تغییر شکل مسکن نقش می‌یابد.

روش دیگر شناخت مجموعه‌های مسکونی در وضع موجود است، با دیدی که مشکلات آن را در قالب مسکن و مصرف‌کننده بگنجانند. به این شکل که ابتدا مشکلات سکونت برحسب موارد مختلف به شرح زیر دسته‌بندی و بررسی شود:

الف- رده‌بندی مشکلات برحسب مسکن به مصرف‌کننده و تعیین سهم هر یک از آنها.

ب- تعیین اثرات مصرف‌کننده بر مشکلات مسکن.

ج- تعیین عللی که موجب بروز مشکلات برای مصرف‌کننده می‌شود.

سپس دسته‌های فوق با یکدیگر مقایسه گردد تا سهم هر یک به ترتیب نسبت به دیگر رده‌ها و به کل مسائل و مشکلات سکونت مشخص و ارزش‌گذاری شود تا سرانجام براساس نتایج این رده‌بندی با در نظر داشتن عواملی که می‌تواند موجب راه‌حل گردد، امکان پیشنهاد راه‌حلی فراهم شود و سعی گردد این راه با در نظر گرفتن اولویت‌ها و عوامل فیزیکی که حاوی عناصر تشکیل‌دهنده مسکن است تا پیشنهاد ایجاد مسکن ادامه یابد (جدول صفحه بعد نحوه مطالعه را نشان می‌دهد).

مطالب نشریه حاضر بررسی مشکلات برحسب رده‌بندی‌های فوق در یک مجموعه مسکونی است که عمر زیادی از آن نگذشته، در این بررسی مخصوصاً اثرات مشکلات مصرف‌کننده در ایجاد نارسائی‌ها در مسکن به خوبی نمایان است.

هدف تحقیق

هدف از مطالعات این بخش «بررسی عملکرد مجموعه‌های مسکونی» است که توسط بخش دولتی در جوار شهرهائی که با کمبود شدید مسکن روبرو هستند ساخته می‌شود.

مجموعه انتخاب شده به‌عنوان نمونه، کوی نهم آبان است که در جمع مجموعه‌های مطالعه شده به کم‌درآمدترین افراد اختصاص داده شده و در نتیجه بررسی آن حائز اهمیت فراوان است، چون بیشترین مشکلات مسکن دامن‌گیر این افراد است که در عین حال کمترین امکانات مادی مقابله را دارند.

تحقیقی در عملکردهای کوی نهم آبان

موقعیت جغرافیایی و مشخصات کوی

کوی نهم آبان در غرب جاده آرامگاه و به فاصله ۶ کیلومتر از تقاطع این خیابان با خیابان شوش در زمینی به مساحت ۵۵۴ هزار مترمربع بنا شده است که ۵۴ درصد آن را واحدهای مسکونی و ۳۷ درصد آن را کوچه، خیابان، فضای سبز و بقیه را مراکز خدمات شهری اشغال نموده است. کوی نهم آبان دارای ۳۶۰۸ واحد مسکونی یک طبقه دو اطاقی است که هر یک دارای حیاط می‌باشد و فضاهای عمومی آن تقریباً کوی را به یک مجموعه خودکفا بدل نموده است.

چارت

چارت

تاریخچه محل

اراضی کوی نهم آبان را که قبلاً مزروعی بوده است سازمان مسکن جهت اسکان آلونک‌نشین‌های چند منطقه تهران خرید و در سال ۱۳۴۴ اقدام به ساختن ۳۳۹۸ واحد مسکونی در آن نمود که در سال ۴۶ خاتمه یافت و آلونک‌نشین‌های مناطق بهجت‌آباد، راه‌آهن، رودکی شمالی، حصیرآباد، جمشیدآباد، خیابان هاشمی، یوسف‌آباد و امجدیه به این کوی منتقل و در واحدهای مسکونی آن مستقر شدند. در سال ۴۸ نیز دویست و ده دستگاه دیگر به این مجموعه اضافه شد که به آلونک‌نشین‌های مهرآباد اختصاص یافت.

قیمت و شرایط فروشی

از نکات بسیار مثبت این طرح سعی در ارزان‌سازی و تسهیلات فراوان واگذاری خانه‌های کوی است. قیمت تمام شده هر واحد مسکونی سری اول، نه هزار تومان بود که با احتساب کارمزد به مبلغ ده هزار تومان به اقساط ماهانه پنجاه تومان و بدون پیش‌قسط به زاغه‌نشین‌ها واگذار شد. قیمت تمام‌شده سری دوم دوهزار و ششصد تومان بیشتر از سری اول شد که آنها را هم با همان شرایط واگذار کردند و در این مورد بهره محاسبه نشد.

مشخصات ساختمان‌های کوی

واحدها یک طبقه هستند و در زمین‌هایی به ابعاد ۱۴×۶ متر ساخته شده‌اند که ۴۲ متر زیربنا و ۴۲ متر باقی شامل فضای باز عمومی است. زیربنا از دو اتاق جنوبی $۴ \times ۲/۸۰$ و یک آشپزخانه $۲/۳ \times ۱/۶$ و یک توالت $۱ \times ۱/۶$ و بالاخره یک گنجه $۱/۶ \times ۱/۴۵$ تشکیل شده است. علاوه بر حیاط جنوبی در قسمت شمال هم حیاط خلوتی به ابعاد $۲/۲۵ \times ۲/۳۰$ ساخته شده است. خانه‌ها در ردیف‌های شرقی-غربی و هر ردیف شامل دو ردیف خانه پشت‌به‌پشت هم ساخته شده‌اند، نورگیری خانه‌ها از حیاط جنوبی و حیاط خلوت شمالی تأمین می‌شود. طبق آمار سال ۵۰ سازمان مسکن در هر خانه به‌طور متوسط $۱/۱۷$ خانوار که شامل $۵/۶۶$ نفرند زندگی می‌کنند، که به هر نفر به‌طور متوسط $۱۲/۶$ مترمربع از سطح زمین واحدهای مسکونی و $۶/۳$ متر از سطح زیربنا تعلق می‌گیرد. به‌طور کلی به هر خانوار حدود ۳۸ متر سطح زیربنا و همین حدود فضای باز خصوصی اختصاص می‌یابد.

بررسی کارکردها و نارسایی‌های کوی نهم آبان

الف- بررسی‌هایی که تا به حال توسط بخش‌های دیگر انجام شده

اینگونه بررسی‌ها معمولاً با یکی از معیارهای زیر انجام شده است:

- ۱- معیارها و خواست‌های شخص بررسی‌کننده در امر سکونت، که معمولاً در سطحی غیر از سطح مجموعه مورد بررسی قرار دارد.
- ۲- معیارهایی که از خواست‌های مصرف‌کننده اخذ شده است ولی توجهی به امکانات و محدودیت‌هایش ندارد.
- ۳- بررسی‌هایی که بیشتر ساختمان مسکن را مورد توجه قرار می‌دهد، تا کاربردهای آن را در سکونت. وجود این سه نکته آنقدر در بررسی‌ها رایج است، که حتی وزارت مسکن که خود طراح و سازنده کوی نهم آبان است وقتی به دوباره‌نگری کوی می‌پردازد، برداشت‌هایش را بدون توجه به مشخصات مصرف‌کنندگان و حدود امکانات و محدودیت‌هایشان انجام می‌دهد و به نتایجی غیرواقعی دست می‌یابد. آنچه در زیر می‌آید نمونه‌ای است از این گونه بررسی‌ها که توسط وزارت آبادانی و مسکن در سال ۵۰ (پنجاه) صورت گرفته است^۱ و نتیجه نقدی است بر نارسایی‌های ساختمانی، به شرح زیر:

- ۱- به حیاط خلوت به ابعاد $۲/۳۰$ تعداد پنج در باز می‌شود (در ورودی خانه‌های جنوبی، در توالت، در آشپزخانه و درهای دو اتاق)

در طرح اولیه، این فضا بدون سقف بوده و آب باران و گرد و خاک به علت هم‌کف بودن با سطح اتاق مستقیماً وارد اتاق می‌شد. بعدها خود اهالی این فضا را مسقف کرده‌اند ولی هنوز آب ناودان‌ها به همین فضا می‌رود.

۲- فاصله توالی با اتاق و با آشپزخانه بیش از ۲ متر نیست که غیربهداشتی است (بعضی‌ها توالی را به گوشه حیاط انتقال داده‌اند).

۳- کوتاه بودن سقف اتاق باتوجه به وسعت خانوارهای ساکن امکان برخورداری از سطح مسکونی و حجم کافی از فضا را به حداقل رسانده است.

۴- به علت کم‌عرض بودن درها (به ابعاد $۰/۹۰ \times ۲/۴۵$) نورگیری که از ۴۰ درصد آن صورت می‌گیرد، کافی نیست.

۵- به علت مسقف کردن حیاط خلوت‌ها توسط اهالی، کوران اتاق از بین رفته است.

۶- اتاق‌ها مستقیماً به حیاط وصل می‌شوند و فضایی جهت کفش کن در آن وجود ندارد.

۷- از پشت‌بام‌ها به علت عدم وجود حصار برای خواب نمی‌توان استفاده کرد.

۸- به علت متحرک نبودن شیشه یا قسمتی از درهای اتاق‌ها در مواقع ضروری، ناگزیر از باز کردن تمام سطح در، در زمستان و فصول سرد هستند.

حال برای اینکه نشان دهیم تا چه حد معیارهای بررسی فوق دور از واقعیت‌اند، خلاصه‌ای از

«مشخصات عمومی ساکنین را قبل و در اوایل انتقال به کوی نهم آبان شرح می‌دهیم».

۱- مشخصات شغلی (در سال ۴۵)

از تمام جامعه ۲۳ درصد شاغل و باقی شامل ۳۵ درصد بیکار، ۲۳ درصد محصل و ۱۸ درصد خانه‌دار بوده‌اند. از ۶۱۶ شغل نمونه‌برداری شده ۱۶/۵ درصد کارگر ماهر، ۶ درصد کارگر نیمه‌ماهر، ۳۴ درصد کارگر ساده، ۲۷ درصد خدمتکار و ۱۰ درصد دارای مشاغل آزاد نظیر دست‌فروشی و ۶/۵ درصد کارمند جزء بوده‌اند. به‌طور کلی ۷۹ درصد شاغلین و ۵۷ درصد بیکاران مذکر بوده‌اند و در مجموع ۶۱ درصد شاغلین را کارگر ساده و خدمتکار تشکیل می‌داده است.

۲- درآمد (در سال ۴۵)

از کل جامعه ۸/۷ درصد فاقد درآمد بودند و درآمد سرانه باقی به شرح زیر بوده است:

۸۰ درصد درآمد سرانه‌ای معادل روزی ۱۰ تا ۳۰ ریال داشته‌اند، یعنی ماهانه ۱۵۰ تا ۴۵۰ تومان درآمد یک خانوار بوده است، ۶ درصد درآمد سرانه‌ای معادل روزی ۳۱ تا ۴۰ ریال داشته‌اند و به‌طور کلی اکثریت یعنی ۳۷/۶ درصد درآمد سرانه‌ای معادل ۱۱ تا ۲۰ ریال داشته‌اند.

۳- محل سکونت

زاغه‌ها و اتاقک‌های غیربهداشتی و بدون نوری که جمع مساحتشان برای هر خانوار بین ۷ تا ۱۶ مترمربع بود و در محل‌های کثیف و آلوده به شکل بسیار فشرده و تو در تو ساخته شده بودند و هیچگونه خدمات شهری در اختیار نداشتند محل سکونت را شکل می‌دادند، به طوری که در چنان سطح پایینی از سکونت قرار داشتند که انتقال از آنها به کوی نهم آبان بیش از سکونت در یک مرحله بالاتر و بلکه گام بزرگی بود که آنها را به چند مرحله بالاتر سکونتی سوق می‌داد و انجام این گام بزرگ به علت مسائل مادی خاص آن جز به کمک دولت از طریق دیگری ممکن نبود. ارائه چند رقم که در زیر می‌آید یاری دولت را بیشتر نشان می‌دهد:

۱- تنها بهره‌ای که به قیمت تمام شده خانه‌ها تعلق می‌گیرد، دو برابر اقساط پرداختی استفاده‌کنندگان از آن است.

۲- استفاده‌کنندگان حتی امکان اجاره چنین محلی را هم در شرایط عادی نداشتند. مثلاً در حال حاضر اجاره این منازل برابر هشتصد تومان است، یعنی ۱۶ برابر اقساط پرداختی و در حدود دو تا سه برابر کل درآمد یک خانوار زاغه‌نشین.

۳- بالا رفتن سریع قیمت واحدهای مسکونی مطلوبیت افزاینده این منازل را به خوبی نشان می‌دهد، به طوری که در سال ۵۰ قیمت خانه‌ها بین ۲۰ تا ۳۰ هزار تومان و در حال حاضر ۸۰ تا ۱۰۰ هزار تومان خرید و فروش می‌شود. آشنایی با این مشخصات، حتی در سطح فشرده‌ای نظیر آنچه که ما در بالا ذکر کردیم، خصوصیتی از نحوه زندگی قبلی ساکنین را به آگاهیمان می‌رساند که به راحتی بی‌اساس بودن معیارهایی را که برداشت‌های نظیر آنچه در بالا از بررسی وزارت مسکن ذکر شد، به اثبات می‌رساند. معیارهایی که بدون توجه به خصوصیات ساکنین طرح، مقیاس بررسی قرار گرفته است.

ب- بررسی کارکردها و نارسایی‌های کوی نهم آبان

در قسمت اول این مبحث نمونه‌ای از بررسی‌هایی که توسط بخش‌های دیگر انجام شده بود، مطالعه گردید، در این قسمت دیدگاه و نحوه بررسی خود را شرح می‌دهیم. اساس بررسی ما شناخت پی‌آمدهای حاصل از تغییر محل ساکنین بود، که در دو بخش مطالعه شد.

اول- تغییراتی که در اثر تغییر محل و فاصله نسبتاً زیاد خانه‌های فعلی با محل سکونت قبلی به وجود می‌آید. نظیر نارضایتی‌های حاصله از ازدیاد فاصله بین محل کار و محل سکونت، که علاوه بر وقتی که برای آمد و شد تلف می‌کند، صرف دفعات بیشتری از وعده‌های غذا در خارج از خانه را اجباری می‌نماید و یا امکان کارهای نیمه‌وقت خدمتکاری زنان را که در محل قبلی سکونت به علت نزدیکی با محله‌های مرفه‌تر وجود داشت از آنها می‌گیرد.

دوم- تغییرات مثبت کمی و کیفی که در اثر سکونت در محل بهتر، در نحوه زندگی و حتی نوع مشاغل افراد امکان به وجود آمدن داشت. براین اساس پرسشنامه‌هایی تنظیم شد (که تعدادی از آنها به عنوان نمونه در خاتمه گزارش نشر می‌شود) و جواب‌ها در خیلی موارد تأکید بر مطالب بالا بود.

بدین ترتیب که مثلاً نسبت شاغلین زن درصدی به مراتب پائین‌تر از درصدهای موجود در سال ۴۵ داشت و یا تعداد دفعات صرف غذا در خارج از خانه تقریباً تمام وعده‌های وسط روز و بعضی از وعده‌های دیگر را برمی‌گرفت. و یا مثلاً به علت بهبود وضع زندگی درصد کودکان محصل بالا رفته بود غیره. یکی دیگر از سؤال‌های پرسشنامه راجع به طول اقامت در مساکن فعلی بود. جواب‌ها ثابت نبودن ساکنین اولیه کوی را به اثبات می‌رساند و در نتیجه بی‌ثمر بودن تحقیقی را که در پی‌شناخت پی‌آمدهای تغییر مکان آلونک‌نشین‌های اولیه به کوی نهم آبان را در خود مستتر داشت. بنابراین ما جهت تحقیق خود را به شناخت علل تغییر مکان و عدم سکونت در مساکن کوی نهم آبان تغییر دادیم.

نقل و انتقالات کوی نهم آبان و علل آن

در قسمت اول این بخش پاره‌ای از آمارهای نقل و انتقالات ساکنین ذکر می‌شود و بعد به بررسی علل آن می‌پردازیم:

طبق بررسی پرسشنامه‌ها و آمارهای دفتر سازمان مسکن محل از کلیه خانه‌های کوی نهم آبان تا به حال بیش از دو هزار مالک، واحد مسکونی خود را به نفرات جدید به شکل وکالتی و اگذار کرده‌اند و سیصد و پنجاه دستگاه پس از تصویب حساب به نفرات جدید فروخته شده است. یعنی به طور کلی در ۷۰ درصد واحدهای مسکونی، دیگر مالکین اولیه سکونت ندارند.

این انتقال اغلب بیش از یک بار صورت گرفته است، به علاوه اینکه درصدی هم واحدهای خود را به شکل اجاره به نفرات جدید منتقل کرده‌اند با مقایسه مشاغل ساکنین جدید کوی و افراد اولیه، شاهد

جایگزینی قشر بالاتری از نظر شغل و درآمد به جای قشر اولیه که بیشتر شامل شغل‌های فصلی نظیر دستفروش و غیره بوده‌اند، می‌باشیم. درصد بالایی از ساکنین حالا شامل کارمندان جزء دولتی و مشاغل دیگری نظیر رانندگی می‌باشند.

عده‌ای از ساکنین اولیه باقی‌مانده در محله نیز به شغل‌های بالاتری دست یافته‌اند که در پرسشنامه‌های نمونه صفحه ۱۵ الی ۱۷ شاهد اینگونه تغییر مشاغل هستیم. بنابراین مهمترین نتیجه دوباره‌نگری به مجموعه مسکونی نهم آبان بیش از آنکه شامل نارسایی‌های واحدهای مسکونی نظیر آنچه بررسی وزارت مسکن نشان می‌دهد باشد و یا نارسایی‌های محله به علت دور بودن از محل‌های کارساکنین و مسائل شهری جدید همانطور که پرسشنامه‌های ما در پی آن بود را نشان می‌دهد، مسئله مهم کوچ اهالی اولیه از کوی را مشخص می‌سازد، که بیش از هر چیز مبین شکست برنامه‌ریزی برای اسکان طبقه‌ای است که کوی نهم آبان برایشان ساخته شد. مجموعه‌ای که ساختنش با امتیازات مادی فراوانی که دولت داد امکان‌پذیر شد و ما خود به هنگام شرایط واگذاری خانه‌های کوی به عنوان یک گام بزرگ از آن نام بردیم. در بررسی مسئله ردپای شکست را در همین امتیازات مادی یافتیم. بدین ترتیب که علت شکست بی‌شک عدم تناسب بین درآمد و ارزش معادل محل سکونت است. علت استفاده از کلمه «ارزش معادل» به جای «ارزش» این است که ارزش در اینجا قیمتی است که زاغه‌نشین‌های سابق برای این خانه‌ها می‌پرداختند و به حق مبلغی نبود که خیلی بالاتر از درصد خاصی که به طور طبیعی هر فرد از درآمد خود بابت مسکن می‌تواند بپردازد، باشد.

پس چرا با وجود تناسب بین درآمد و پرداخت بابت مسکن، اکثر افراد اولیه کوی را ترک کرده‌اند؟ این امر علتی دارد که ذیلاً به شرح آن می‌پردازیم.

چنانکه ذکر شد درصد خاصی از درآمد را می‌توان صرف مسکن نمود. حال اگر در مواردی ارزش محل سکونت کمتر از درصد طبیعی باشد که شخص می‌تواند برای مسکن بپردازد. به طور معمول میل به تغییر مکان در ساکنین مرتباً تشدید می‌شود تا به تعویض محل سکونت و رفتن به واحد سکونتی بهتری بیانجامد، نظیر همه آن تغییراتی که مرتباً در شهرها اتفاق می‌افتد و افرادی را که به درآمدهای بالاتری دست می‌یابند و یا محله آنها به درجه پائین‌تری از شهریت و سکونت رسیده است و ادار به تغییر مکان می‌کند. حال اگر برعکس ارزش محل سکونت بیشتر از حد طبیعی قابل پرداخت به وسیله مصرف‌کننده باشد، سکونت در واحد مسکونی به علت فشاری که مرتباً به دیگر خرج‌های ضروری می‌آید غیرممکن می‌شود. در کوی نهم آبان و مجموعه‌هایی نظیر آن که با کمک دولت ساخته می‌شود حالت دوم پیش می‌آید، بدون اینکه قیمتی که مصرف‌کننده می‌پردازد بیشتر از حدی باشد که می‌تواند بپردازد ولی همان «ارزش معادل» بالاتر از حد طبیعی محل مسکونی به صورت فشاری درمی‌آید تا تبدیل به وسایل ضروری‌تر شود. همانطور که به طور

طبیعی هم انتخاب به ترتیب از روی اولویت ضرورت‌ها انجام می‌شود. در این مورد هم «ارزش معادل» اضافی محل سکونت موجب میل به تعویض محل و استفاده از این ارزش اضافی در مورد احتیاجات ضروری‌تر و اولیه‌تر می‌شود.

می‌بینیم همان کمکی که دولت برای بهسازی محل سکونت و بالاتر بردن کیفیت‌های محل مسکونی برای اسکان این قشر کرد، خود به صورت عاملی درآمد که به شکست برنامه انجامید و نتوانست به بهتر شدن کیفیت‌های زیستی بیانجامد و ساکنین استفاده‌کننده از محل‌های مسکونی تحت فشار دیگر ضرورت‌های زندگی به فکر استفاده از اضافه «ارزش معادل» محل سکونت خود افتادند و کمک دولت برای امر سکونتشان تنها به صورت کمکی زود پا برای دیگر حواجی ضروری‌ترشان کاربرد یافت.

برعکس برداشت‌هایی که از دیدگاه یک فرد طبقه متوسط در مورد این گونه مجموعه‌ها می‌شود، عللی که موجب شکست و نارسائی در اینگونه برنامه‌هاست، کمبودها و نارسائی‌های طرح نیست، بلکه عدم شناخت دقیق از امکانات زندگی استفاده‌کنندگان و در نتیجه عدم تطابق طرح با دیگر امکانات زندگی آنهاست. (کما اینکه در حال حاضر هم در حدود سی درصد خانه‌ها به شکل اجاره دو خانوار را در خود جای داده‌اند. و جالب اینکه این رقم درست معادل همان سی درصدی است که طبق آمارهای موجود از ساکنین اولیه هنوز در کوی باقی مانده‌اند).

همین مسئله در مورد محل اجرای پروژه هم وجود دارد. یعنی طراح باید محل‌های مورد استفاده برای پیدا کردن مجموعه را به نوعی انتخاب نماید که مجموعه تحت فشارهای جانبی مجبور به تغییر دادن سیمای فیزیکی و یا مصرفی خود نشود و قیمت معادل زمین‌های پروژه به علت قرار گرفتن در موقعیت‌های خاص شهری آنچنان بالاتر از ساختمان ساخته شده روی آن نشود که در نتیجه به انهدام ساختمان و یا تغییر افراد استفاده‌کننده از آن بیانجامد. این سؤال پیش می‌آید که اگر مجموعه نهم آبان با ساختمان‌هایی بس کوچک‌تر در زمینی کم‌ارزش‌تر ساخته می‌شد با شکست مواجه نمی‌شد؟

آیا طراح می‌توانست با مطالعه و شناخت دقیق امکانات زاغه‌نشین‌ها در سطحی برایشان خانه بسازد که ارزش معادلی چنین خانه‌ای خیلی بیشتر از حد طبیعی توانائی آنها نباشد و در نتیجه به فروش آنها منجر نشود و یا اینکه به‌گونه‌ای عمل کند که اساساً برای قشر مرفه‌تر کشش برای زندگی در چنین مجموعه‌ای به‌وجود نیاید؟

۱- از چه سالی در اینجا ساکن هستید؟ از چهار سال پیش

۲- محل سکونت قبلی؟ مولوی

۳- چرا به این محل تغییر سکونت داده‌اید؟ امکان خرید خانه

۴- در واحد مسکونی شما چند خانوار زندگی می‌کنند؟ یک خانوار

- ۵- تعداد ساکنین واحد مسکونی؟ پنج نفر
- ۶- مزایای مسکن جدید نسبت به قبل؟ --
- ۷- مزایای مسکن قبلی نسبت به جدید؟ --
- ۸- شغل صاحب‌خانه قبلی؟ راننده

علل مراجعه به شهر و تعداد در هفته				مصرف غذا در خارج از خانه (دفعات در هفته)			محل کار یا تحصیل	نوع فعالیت		سن	سمت در خانوار یا رئیس خانوار
								شغل اصلی	شغل غیراصلی		
۴	۳	۲	۱	شام	ناهار	صبحانه					
		فامیل	کار	-	۶	۶	ارک	-	کارمند	۳۸	پدر
		فامیل	خرید	-	-	-	خانه	-	خانه‌دار	-	زن
		فامیل سینما و گردش	کار	-	۶	-	راه‌آهن	-	کارگر	۱۵	پسر
			کار	-	-	-	نهم آبان	-	محصل	-	پسر
			کار	-	-	-	نهم آبان	-	محصل		دختر

۱- از چه سالی در اینجا ساکن هستید؟ از نه سال پیش

۲- محل سکونت قبلی؟ بهجت‌آباد

۳- چرا به این محل تغییر سکونت داده‌اید؟ نقل و انتقال از آلونک

۴- در واحد مسکونی شما چند خانوار زندگی می‌کنند؟ دو خانوار

۵- تعداد ساکنین واحد مسکونی؟ هشت نفر

۶- مزایای مسکن جدید نسبت به قبل؟ -

۷- مزایای مسکن قبلی نسبت به جدید؟ --

۸- شغل صاحب‌خانه قبلی؟ کارگر کارخانه چرم‌سازی

علل مراجعه به شهر و تعداد در هفته				مصرف غذا در خارج از خانه (دفعات در هفته)			محل کار یا تحصیل	نوع فعالیت		سن	سمت در خانوار یا رئیس خانوار
								شغل اصلی	شغل غیراصلی		
۴	۳	۲	۱	شام	ناهار	صبحانه					
			دید و بازدید	-	-	-	نهم آبان	-	شهرداری	۳۸	پدر
			"	-	-	-	نهم آبان	-	خانه‌دار		زن
			"	-	-	-	نهم آبان	-	سوم‌راهنمایی		فرزند
			"	-	-	-	نهم آبان	-	سوم ابتدائی		فرزند
			"	-	-	-	نهم آبان	-	کودکستان		فرزند
			"	-	-	-	-	-	کودک		فرزند
			"	-	-	-	-	-	-		پدرزن
			"	-	-	-	-	-	-		مادرزن

- ۱- از چه سالی در اینجا ساکن هستید؟ از شروع کار کوی
- ۲- محل سکونت قبلی؟ عباسی
- ۳- چرا به این محل تغییر سکونت داده‌اید؟ -
- ۴- در واحد مسکونی شما چند خانوار زندگی می‌کنند؟ یک خانوار
- ۵- تعداد ساکنین واحد مسکونی؟ نه نفر
- ۶- مزایای مسکن جدید نسبت به قبل؟ -
- ۷- مزایای مسکن قبلی نسبت به جدید؟ --
- ۸- شغل صاحب‌خانه قبلی؟ --

علل مراجعه به شهر و تعداد در هفته				مصرف غذا در خارج از خانه (دفعات در هفته)			محل کار یا تحصیل	نوع فعالیت		سن	سمت در خانوار یا رئیس خانوار
								شغل غیراصلی	شغل اصلی		
۴	۳	۲	۱	شام	ناهار	صبحانه					
	خرید	دید و بازدید	کار	گاهی	۶ تا ۵	۶	چهارراه اسکندری	-	درجه‌دار ژاندارم‌ری		پدر
			دیدن فامیل	-	-	-	خانه	-	خانه‌دار		زن
			"	-	-	-	نهم آبان	-	محصل		فرزند
			"	-	-	-	نهم آبان	-	محصل		فرزند
			"	-	-	-	نهم آبان	-	محصل		فرزند
			"	-	-	-	نهم آبان	-	محصل		فرزند
			"	-	-	-	نهم آبان	-	محصل		فرزند
		تحصیل	"	-	-	-	نیروی دریائی	-	نیروی دریائی		فرزند

- ۱- از چه سالی در اینجا ساکن هستید؟ از سال ۱۳۴۶ سال افتتاح محل
- ۲- محل سکونت قبلی؟ سرچشمه
- ۳- چرا به این محل تغییر سکونت داده‌اید؟ ناچاری
- ۴- در واحد مسکونی شما چند خانوار زندگی می‌کنند؟ یک خانوار
- ۵- تعداد ساکنین واحد مسکونی؟ سه نفر
- ۶- مزایای مسکن جدید نسبت به قبل؟ -
- ۷- مزایای مسکن قبلی نسبت به جدید؟ نزدیکی به محیط کار- درس و اجتماع
- ۸- شغل صاحب‌خانه قبلی؟ --

سمت در خانوار یا رئیس خانوار	سن	نوع فعالیت		محل کار یا تحصیل	مصرف غذا در خارج از خانه (دفعات در هفته)			علل مراجعه به شهر و تعداد در هفته			
		شغل اصلی	شغل غیر اصلی		صبحانه	ناهار	شام	۱	۲	۳	۴
دختر و سرپرست	۲۱	ارتش	تحصیل	میدان ژاله و بلوار	تقریباً همه دفعات			کار	تحصیل	تفریح	خرید
مادر	-	خانه‌دار	-	-	-	گاهی	-	دیدن فامیل	-	-	-
خواهر	-	"	-	-	-	گاهی	"	تفریح	-	-	-

- ۱- از چه سالی در اینجا ساکن هستید؟ از یک سال پیش
- ۲- محل سکونت قبلی؟ سلسبیل
- ۳- چرا به این محل تغییر سکونت داده‌اید؟ سرآمدن کرایه منزل قبلی
- ۴- در واحد مسکونی شما چند خانوار زندگی می‌کنند؟ یک خانوار
- ۵- تعداد ساکنین واحد مسکونی؟ شش نفر
- ۶- مزایای مسکن جدید نسبت به قبل؟ دوری از محل کار
- ۷- مزایای مسکن قبلی نسبت به جدید؟ نزدیکی به شهر
- ۸- شغل صاحب‌خانه قبلی؟ دستفروش

علل مراجعه به شهر و تعداد در هفته				مصرف غذا در خارج از خانه (دفعات در هفته)			محل کار یا تحصیل	نوع فعالیت		سن	سمت در خانوار یا رئیس خانوار
								شغل اصلی	شغل غیر اصلی		
۴	۳	۲	۱	شام	ناهار	صبحانه					
فامیل	خرید	تفریح	کار	گاهی	۳	۳	تهران	راننده	راننده شرکت واحد	۴۵	پدر
			فامیل	-	-	-	خانه	-	خانه‌دار		زن
		تفریح	کار	گاهی	۶	-	جاده خراسان	-	مکانیک	۲۲	پسر
				-	-	-	نهم آبان	-	محصل	۱۴	پسر
			کار	-	-	-	نهم آبان	-	محصل	۱۲	دختر
				-	-	-	نهم آبان	-	محصل	۸	دختر

- ۱- از چه سالی در اینجا ساکن هستید؟ از پنج سال پیش
- ۲- محل سکونت قبلی؟ ژاله
- ۳- چرا به این محل تغییر سکونت داده‌اید؟ توانایی خرید
- ۴- در واحد مسکونی شما چند خانوار زندگی می‌کنند؟ یک خانوار
- ۵- تعداد ساکنین واحد مسکونی؟ پنج نفر
- ۶- مزایای مسکن جدید نسبت به قبل؟ -
- ۷- مزایای مسکن قبلی نسبت به جدید؟ --
- ۸- شغل صاحب‌خانه قبلی؟ --

علل مراجعه به شهر و تعداد در هفته				مصرف غذا در خارج از خانه (دفعات در هفته)			محل کار یا تحصیل	نوع فعالیت		سن	سمت در خانوار یا رئیس خانوار
								شغل اصلی	شغل غیر اصلی		
۴	۳	۲	۱	شام	ناهار	صبحانه					
	فامیل	خرید	کار	۲ تا ۳	۴ تا ۵	۶	تهران	-	راننده وانت بار	۴۷	پدر
		فامیل	خرید	-	-	-	خانه	-	خانه‌دار	۴۰	زن
			فامیل	-	-	-	-	-	-	۶۸	پدرشوهر
		تفریح	کار	۵	۶	-	تهران	-	راننده	۲۲	پسر
			فامیل	-	-	-	نهم آبان	-	محصل	۱۲	پسر

- ۱- از چه سالی در اینجا ساکن هستید؟ از شش سال پیش
- ۲- محل سکونت قبلی؟ شهر ری
- ۳- چرا به این محل تغییر سکونت داده‌اید؟ امکان داشتن وام مسکن
- ۴- در واحد مسکونی شما چند خانوار زندگی می‌کنند؟ یک خانوار
- ۵- تعداد ساکنین واحد مسکونی؟ شش نفر
- ۶- مزایای مسکن جدید نسبت به قبل؟ شخصی بودن
- ۷- مزایای مسکن قبلی نسبت به جدید؟ ارزانی مایحتاج
- ۸- شغل صاحب‌خانه قبلی؟ --

علل مراجعه به شهر و تعداد در هفته				مصرف غذا در خارج از خانه (دفعات در هفته)			محل کار یا تحصیل	نوع فعالیت		سن	سمت در خانوار یا رئیس خانوار
								شغل اصلی	شغل غیر اصلی		
۴	۳	۲	۱	شام	ناهار	صبحانه					
		فامیل	کار	-	۵ تا ۶	۶	پارک شهر	-	مستخدم دولت	۴۳	پدر
			فامیل	-	-	-	خانه	-	خانه‌دار		زن
			فامیل	-	-	-	نهم آبان	-	محصل		فرزند
			فامیل	-	-	-	نهم آبان	-	محصل		فرزند
			فامیل	-	-	-	نهم آبان	-	محصل		فرزند
		فامیل	کار	-	گاهی	-	بازار	کاسب دستفروش	-		پدربزرگ

- ۱- از چه سالی در اینجا ساکن هستید؟ از دو سال پیش
- ۲- محل سکونت قبلی؟ بیستم
- ۳- چرا به این محل تغییر سکونت داده‌اید؟ توانایی خرید خانه
- ۴- در واحد مسکونی شما چند خانوار زندگی می‌کنند؟ یک خانوار
- ۵- تعداد ساکنین واحد مسکونی؟ هفت نفر
- ۶- مزایای مسکن جدید نسبت به قبل؟ شخصی بودن
- ۷- مزایای مسکن قبلی نسبت به جدید؟ --
- ۸- شغل صاحب‌خانه قبلی؟ کارمند

سمت در خانوار یا رئیس خانوار	سن	نوع فعالیت		محل کار یا تحصیل	مصرف غذا در خارج از خانه (دفعات در هفته)			علل مراجعه به شهر و تعداد در هفته			
		شغل اصلی	شغل غیر اصلی		صبحانه	ناهار	شام	۱	۲	۳	۴
پدر	۴۸	راننده کامیون	-	-	معلوم نیست			کار	تفریح	فامیل	
زن	-	خانه‌دار	-	خانه	-	-	-	فامیل			
برادر	۲۳	شاگرد کامیون	-	-	معلوم نیست			کار	فامیل		
دختر		خانه‌دار	-	خانه	-	-	-	فامیل			
دختر		محصل	-	نهم آبان	-	-	-	فامیل			
دختر		خانه‌دار	-	خانه	-	-	-	فامیل			
پسر		محصل	-	هنرستان تهران	-	۵ تا ۶	-	تحصیل	فامیل		

- ۱- از چه سالی در اینجا ساکن هستید؟ از چهار سال پیش
- ۲- محل سکونت قبلی؟ سه راه شکوفه
- ۳- چرا به این محل تغییر سکونت داده‌اید؟ توانایی خرید
- ۴- در واحد مسکونی شما چند خانوار زندگی می‌کنند؟ یک خانوار
- ۵- تعداد ساکنین واحد مسکونی؟ چهار نفر
- ۶- مزایای مسکن جدید نسبت به قبل؟ -
- ۷- مزایای مسکن قبلی نسبت به جدید؟ --
- ۸- شغل صاحب‌خانه قبلی؟ راننده

سمت در خانوار یا رئیس خانوار	سن	نوع فعالیت		محل کار یا تحصیل	مصرف غذا در خارج از خانه (دفعات در هفته)			علل مراجعه به شهر و تعداد در هفته			
		شغل اصلی	شغل غیر اصلی		صبحانه	ناهار	شام	۱	۲	۳	۴
پدر	۲۶	تاکسی‌دار	-	تهران	گاهی	گاهی	گاهی	کار	تفریح	دید و بازدید	
زن		خانه‌دار	-	خانه	-	-	گاهی	دیدن فامیل			
دختر	۷	محصل	-	نهم آبان	-	-	-				
دختر	۴	-	-	-	-	-	-				

- ۱- از چه سالی در اینجا ساکن هستید؟ از نه سال پیش
- ۲- محل سکونت قبلی؟ بهجت آباد
- ۳- چرا به این محل تغییر سکونت داده‌اید؟ اجبار
- ۴- در واحد مسکونی شما چند خانوار زندگی می‌کنند؟ دو خانوار
- ۵- تعداد ساکنین واحد مسکونی؟ هفت نفر
- ۶- مزایای مسکن جدید نسبت به قبل؟ -
- ۷- مزایای مسکن قبلی نسبت به جدید؟ نزدیکی به محل کار
- ۸- شغل صاحب‌خانه قبلی؟ --

علل مراجعه به شهر و تعداد در هفته				مصرف غذا در خارج از خانه (دفعات در هفته)			محل کار یا تحصیل	نوع فعالیت		سن	سمت در خانوار یا رئیس خانوار
								شغل غیراصلی	شغل اصلی		
۴	۳	۲	۱	شام	ناهار	صبحانه					
			کار	-	۶	-	تهران	-	کارگر	۴۴	پدر
			کار	-	گاهی	-	شمال تهران	رختشو	خانه‌دار		زن
		تفریح	کار	گاهی	۶	گاهی	نارمک	-	کارگر		پسر
			-	-	-	-	نهم آبان	-	محصل		دختر
		دید و بازدید	کار	-	۶	-	تهران	-	کارگر	۲۳	پدر
				-	-	-	خانه	-	خانه‌دار		زن
								-	کودک		دختر

- ۱- از چه سالی در اینجا ساکن هستید؟ از یک سال پیش
- ۲- محل سکونت قبلی؟ گلوبندک
- ۳- چرا به این محل تغییر سکونت داده‌اید؟ امکان خرید
- ۴- در واحد مسکونی شما چند خانوار زندگی می‌کنند؟ دو خانوار
- ۵- تعداد ساکنین واحد مسکونی؟ پنج نفر
- ۶- مزایای مسکن جدید نسبت به قبل؟ -
- ۷- مزایای مسکن قبلی نسبت به جدید؟ --
- ۸- شغل صاحب‌خانه قبلی؟ کارمند

علل مراجعه به شهر و تعداد در هفته				مصرف غذا در خارج از خانه (دفعات در هفته)			محل کار یا تحصیل	نوع فعالیت		سن	سمت در خانوار یا رئیس خانوار
۴	۳	۲	۱	شام	ناهار	صبحانه		شغل غیراصلی	شغل اصلی		
		گردش	کار	گاهی	همه	-	تهران	-	راننده تاکسی	۳۱	پدر
		دید و بازدید	گردش	گاهی	-	-	خانه	-	خانه‌دار	۲۴	زن
		دید و بازدید	گردش	گاهی	-	-	نهم آبان	-	محصل	۷	پسر
		تفریح	کار	۶	۶	-	تهران	-	راننده تاکسی	۲۴	برادر
		دید و بازدید	گردش	گاهی	-	-	خانه	-	خانه‌دار	۱۹	زن برادر