



مرکز تحقیقات اسلامی

اصفهان

گامی



عمران
علیه السلام

www.

www.

www.

www.

Ghaemiyeh

.com

.org

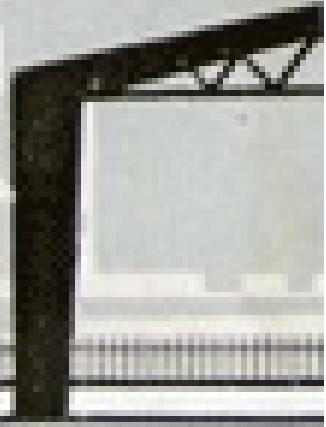
.net

.ir

۱۳۸۲۶

برنامه تایمین مسکن

در خانستان



بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

برنامه تامین مسکن در انگلستان

نویسنده:

علی اصغر هدایتی

ناشر چاپی:

سازمان اتحادیه شهرداری های ایران

ناشر دیجیتال:

مرکز تحقیقات رایانه‌ای قائمیه اصفهان

فهرست

۵	فهرست
۷	برنامه تامین مسکن در انگلستان
۷	مشخصات کتاب
۷	اشاره
۱۰	فهرست مندرجات
۱۲	مقدمه
۱۷	توسعه شهرهای جدید
۱۷	اشاره
۱۷	برنامه توسعه شهرهای جدید و هدف آن
۱۸	سابقه ایجاد شهرهای جدید
۲۷	چگونگی تقاضای مسکن
۳۴	مؤسسات تأمین مسکن
۳۴	اشاره
۳۶	الف - مؤسسات سرمایه گذار خصوصی یا مقاطعه کاران ساختمانی
۳۹	ب. اتحادیه های خانه سازی
۴۰	ج. شهرداری ها
۴۴	د- شرکتهای ساختمانی
۵۰	مشکل مسکن و راه حل آن پس از جنگ جهانی دوم
۵۰	اشاره
۵۲	طریق تامین مسکن پس از جنگ جهانی دوم
۵۵	تامین مسکن بعنوان وظیفه قانونی دولت و شهرداریها
۵۹	تأمین مسکن و شهرداریها
۶۱	برنامه تجدید ساختمان در مناطق مخروبه
۶۴	کمکهای مالی بمالکین خانه های قدیمی ساز

۶۴	کمک‌های مالی بمنظور ایجاد خانه های جدید
۸۰	مسأله تجدید بنای خانه ها
۹۶	تأمین هزینه خانه سازی
۹۶	اشاره
۹۷	الف-چگونگی پرداخت کمک مالی دولت بشهرداریها
۱۰۱	ب-چگونگی پرداخت وام توسط
۱۰۱	اشاره
۱۰۱	۱-شرکتهای ساختمانی
۱۰۲	۲-شرکتهای بیمه
۱۰۴	۳-موسسات پس انداز مسکن و صنایع
۱۰۵	۴-شهرداریها
۱۰۵	اشاره
۱۰۶	کمک های مالی خانه سازی
۱۱۵	نظارت در امر اجاره بها
۱۲۰	تأمین مسکن برای کودکان
۱۳۲	تأمین مسکن برای سالمندان
۱۴۰	منابع و مأخذی که در تهیه و تنظیم این کتاب مورد استفاده قرار گرفته است:
۱۴۷	درباره مرکز

برنامه تامین مسکن در انگلستان

مشخصات کتاب

سرشناسه: هدایتی، علی اصغر، 1311 -

عنوان و نام پدیدآور: برنامه تامین مسکن در انگلستان/تهیه و تنظیم از علی اصغر هدایتی.

مشخصات نشر: تهران: سازمان اتحادیه شهرداری های ایران، 1338.

مشخصات ظاهری: 119 ص.: مصور، نقشه، جدول.

وضعیت فهرست نویسی: فهرست نویسی توصیفی

یادداشت: کتابنامه: ص. 118 - 119.

شناسه افزوده: سازمان اتحادیه شهرداری های ایران.

شماره کتابشناسی ملی: 8 6 7 8 2 3 1

اطلاعات رکورد کتابشناسی: فهرست توصیفی

خیراندیش دیجیتال: انجمن مددکاری امام زمان (عج) اصفهان

ویراستار کتاب: خانم شهناز محققیان

ص: 1

اشاره

برنامه تامین مسکن در انگلستان

تهیه و تنظیم از: دکتر علی اصغر هدایتی

از انتشارات: سازمان اتحادیه شهرداریهای ایران

ص: 2

از این کتاب سه هزار نسخه در شهریورماه 1338 در چاپخانه سپهر بطبع رسید . گراورها از گراور سازی پارس طرح پشت جلد از: هنرمند نامی آقای محمد بهرامی

ص: 3

عنوان صفحه

مقدمه...1-5

قسمت اول توسعه شهرهای جدید

برنامه توسعه شهرهای جدید...6-7

سابقه ایجاد شهرهای جدید...7-14

قسمت دوم چگونگی تقاضای مسکن...15-21

قسمت سوم موسسات تامین مسکن

کلیات...21-23

الف- موسسات سرمایه گذار خصوصی...23-26

ب- اتحادیه های خانه سازی...26-27

ج- شهرداریها...27-30

د- شرکتهای ساختمانی...31-35

قسمت چهارم: مشکل مسکن و راه حل آن

پس از جنگ جهانی دوم

کلیات...36-38

طریق تامین مسکن پس از جنگ جهانی دوم...38-40

تامین مسکن بعنوان وظیفه قانونی دولت و شهرداریها...40-44

تامین مسکن و شهرداریها...44-36

برنامه تجدید ساختمان در مناطق مخروبه...46-48

کمکهای مالی بمالکین خانه های قدیمی ساز...49-62

کمکهای مالی بمنظور ایجاد خانه های جدید

مسأله تجدید بنای خانه ها...63-74

قسمت: پنجم تأمین هزینه خانه سازی

کلیات...77-78

الف- چگونگی پرداخت کمک مالی دولت بشهرداریها...78-82

ب- چگونگی پرداخت وام توسط موسسات خصوصی

1- شرکتهای ساختمانی...82-83

2- شرکتهای بیمه...83-85

3- موسسات پس انداز مسکن و صنایع...85-86

4- شهرداریها...86

کمک های مالی خانه سازی...87-89

مسأله اجاره منازل و نظارت در امر اجاره بها...89-97

قسمت پنجم: تامین مسکن برای کودکان...98-110

قسمت ششم: تامین مسکن برای سالمندان...110-118

منابع و مأخذ...118-120

ص: 5

احتیاج بخانه تمیز و مرتب و استفاده از حریم و حفاظ شخصی که اولین و مهمترین نیاز بشری را تشکیل میدهد از مشکلات اولیه هر جامعه میباشد. این مسأله توجه دولتها را از نظر مقابله با مشکلات خانه سازی و کمک بخانواده هائی که بعلل زیادی بیخانمان و سرگردان مانده اند بخود معطوف داشته و آنها را ناگزیر ساخته است تا در امر خانه سازی و بنای ساختمانهای تازه و بالاخره عمران و آبادانی مناطق مخروبه و غیر مسکونی شهرها تسهیلاتی ایجاد نمایند.

پروژه خانه سازی یا تأمین خانه و مسکن یکی از مهمترین برنامه های عمرانی است که باید با نهایت دقت بمرحله اجرا گذارده شود، چه هدف نهائی بر نامه مزبور تأمین خانه و مسکن و بهبود شرایط زندگی از طریق ساختمان منازل تازه بارعایت نکات بهداشتی میباشد و علاوه بر کمک بمردمی که در آمد محدودی دارند، بدون شك آبادانی و عمران خانه های قدیمی و مخروبه شرایط بهداشتی، اخلاقی، اقتصادی و اجتماعی بهتری برای شهرها بوجود میآورد.

بهمین جهت در کشورهایی که از نظر تأمین مسکن به پیشرفتهای قابل ملاحظه ئی نائل آمده اند، قبل از هر چیز بارعایت کمال دقت بتبیه و تنظیم برنامه خانه سازی پرداخته اند خاصه آنکه بر نامه مزبور دارای جنبه تی کاملآ فنی است و محتاج برعایت اصول و موازین شهر سازی City planning و منطقه بندی Zoning میباشد.

امروزه در ممالک مترقی جهان بر نامه شهر سازی و منطقه بندی حوزه شهرها مقدم بر برنامه تأمین خانه و مسکن قرار دارد. بعبارت دیگر ابتدا بتعیین نقشه شهرها با توجه بمقتضیات محلی موقعیت کشاورزی با صنعتی آنها پرداخته و سپس ببرنامه های وسیع خانه سازی در شهرهای مذکور مبادرت مینمایند.

البته تغییر نقشه شهرهائی مانند تهران که متخصصان شهرساز را در برابر عمل انجام شده نی قرار میدهد تا اندازه نی مشکل و شاید هم غیر ممکن باشد ولی این امر را میتوان در مورد شهرهای جدید حومه تهران تعمیم داد. شهرهای جدید و نو بنیاد باید بنحوی ساخته و پرداخته شود که از هر حیث بتواند جوابگوی احتیاجات ساکنان آن باشد منظور اینستکه همه گونه موسسات اجتماعی از مدرسه در مانگاه مریضخانه گرفته تا میدانهای فروش خواربار سینما و تاتر و غیره در حوزه شهرها وجود داشته باشد تا ساکنان آن مجبور نباشند برای تأمین مایحتاج خود و رفع حوائج روزانه با پیمودن مسافت زیاد بشهر اصلی آمدورفت نموده و قسمت بیشتری از وقت خود را برایگان از دست بدهند

یک نگاه اجمالی بنقشه شهر تهران ما را با این حقیقت بارز مواجه می نماید که بهیچوجه اصول و موازین شهر سازی در طرح و تنظیم آن رعایت نشده است. بگفته یکی از مهندسان شهرساز شهر تهران بطری دهان باریکی میماند که تمام محتوی آن در داخل شیشه کوچکی جای دارد و هر روز چندبار این محتوی با فشار از دهانه باریک بطری (حدود بازار) خارج میشود .

در حال حاضر اصولاً معلوم نیست قسمت مسکونی (Residential area) تهران در کجا قرار دارد و یا قسمت تجاری آن (Commercial area) در چه نقطه ایست ؟ خیابانها عموماً بی تناسب و تعداد بیشمار و سائط نقلیه ظرفیت آنها را از حد معین خارج کرده و مزید بر علت شده است. بانکها و مؤسسات تجاری در یک نقطه خاص متمرکز نیست ، برای پارکنیگ و تعیین محل آن هنوز راه حل مناسب نیافته اند و مسلماً با پیشرفت تمدن در آینده با مشکلات بیشمار دیگری نیز مواجه خواهیم بود. چرا که از آغاز نقشه شهر بر اساس تناسب احتیاجات آینده مملکت طرح نگردیده است .

ازینجا میتوان با اهمیت اساسی مسأله شهرسازی و طرح و تنظیم نقشه شهر و ارتباط آن با موضوع تأمین مسکن پی برد .

بنابراین اولین مسأله ای که باید در تهیه و تنظیم برنامه خانه سازی مورد توجه دقیق قرار گیرد رعایت موضوع شهرسازی و منطقه بندی حوزه شهرهاست

عامل دیگر که بنوبه خود حائز اهمیت فراوان میباشد بررسی وضع تقاضا و عرضه مسکن و چگونگی تغییرات آنست .

هر خانواده طبعاً محتاج بسکونت در يك خانه است و بدیهی است که تعداد جمعیت میتواند بخوبی وضع تقاضای مسکن را روشن سازد. از اینرو برای آنکه از احتیاجات مربوط بمسکن آگاهی حاصل نمائیم باید وضع جمعیت و تغییرات آنرا در هر کشور مورد مطالعه قرار دهیم . این بررسی در تعیین سیاستهای مربوط بتأمین مسکن چه در مدتی کوتاه یا زمانی طولانی حائز کمال اهمیت است و در این موقع لزوماً باید از تعداد خانوادهایی که بین جمعیت مزبور پراکنده اند آگاه باشیم و تقلیل و تکثیر آنرا بدقت مورد توجه قرار دهیم .

در ضمن باید در نظر داشت که جمعیت ثابت و غیر متحرك نمیباشد. مهاجرت داخلی از يك شهر بشهر دیگر و از يك ناحیه بناحیه دیگر دائماً در شرف وقوع است. این مهاجرت بمرور زمان و در بادی امر یکنواخت و تدریجی بنظر میرسد ولی در واقع بسیار وسیع و دامنه دار میباشد . همین مهاجرت هاست که تقاضای مسکن را در تقاطعی که مورد نظر مهاجرین است بالا برده و بهمین نسبت از تقاضای خانه در مناطقی که مهاجرت از آنجا انجام گرفته است میکاهد.

دیگر اینکه چون هدف اساسی تهیه و تنظیم برنامه خانه سازی ، تأمین آسایش مردمی است که هنوز خانه و کاشانه ای برای خود تهیه نکرده اند و این عده اکثراً از طبقه ای هستند که دارای در آمد متوسط یا ناچیزی میباشد بنابراین باید پروژه هایی را تعقیب کرد که بتواند این مقصود و منظور را عملی سازد

در ایران، تا آنجا که نگارنده بیاد دارد هر وقت که سخن از تأمین مسکن بمیان میاید، طرح ساختمان خانه های ارزان قیمت - (Low-cost Housing Project) عنوان میشود و حال آنکه بخصوص در کشور ما بعلت بالا بودن هزینه زندگی و مشکلات دیگر بدون شك در آمد یکنفر کارمند یا کارگر كفاف خرید خانه ای را که قیمت آن معادل چند سال در آمد ناچیز اوست و لو آنکه با قساط طویل المدت مستهلك شود نمیدهد. اینستکه در بعض کشورها از جمله در انگلستان چنانکه بعداً ملاحظه خواهیم کرد مقامات مسئول بتیهیه برنامه های ساختمانی ارزان اجاره (Low-rent Housing Project)

اقدام نموده و اشخاص میتوانند از خانه هایی که متناسب با تعداد افراد خانواده و وضع مالی آنهاست با پرداخت اجاره بهای نازلی استفاده نمایند .

یکی از مسائل دیگر که در امر تهیه و تأمین مسکن اهمیت زیادی دارد عبارتست از تعیین سازمانهائی که مسئولیت این کار را عهده دار خواهند شد. در حال حاضر ، اینگونه سازمانها بجز یکی دو سازمان ، در کشور ما معلوم نیستند و این بدون شک یکی از نقائص بزرگ مسأله تأمین مسکن است. علاوه برین، اصولاً باید دستگاههای اداری که مسئولیت تعیین خط مشی خانه سازی را عهده دارند از دستگاههای اجرائی که مأمور اجرای این خط مشی هستند معلوم و مشخص باشند

درین مختصر مجال آن نیست که راجع باهمیت و ضرورت این تفکیک مفصلاً صحبت شود. اما میتوان گفت مهمترین مزیت این تفکیک آنست که مسئولیت بمیزان کمتری لوٹ خواهد شد این تفکیک از مدت‌ها پیش در انگلستان عملی شده است و امروز وزارت تأمین مسکن و مقامات محلی (شهرداریها) The Ministry of Housing and Local Authorities مسئول تعیین خط مشی خانه سازی و کنترل و نظارت دقیق در امر مؤسساتی که امور ساختمانی منازل را بر عهده دارند ، میباشد

از مسائل دقیق دیگر همکاری و تشریک مساعی مؤسساتی است که در اجرای پروژه های خانه سازی اقدام خواهند نمود. بدیهی است اگر هر يك از مؤسسات مزبور بر خلاف این منظور اقدام نماید و باصطلاح نغمه دیگری ساز کند، نتیجه ای از صرف وقت و هزینه های زیادی که در این راه بکار می افتد ، گرفته نخواهد شد

بنظر نگارنده برای ما که تازه پای در راه پیشرفت خانه سازی نهاده ایم و سازمانهای مسئول سعی دارند راه حل مناسبی برای این مشکل اجتماعی اتخاذ نمایند، آشنائی بفعالیتها و اقدامات مربوط بمسکن که طی سالهای اخیر در کشورهای متری جهان مبذول شده است، بسیار ضرور بنظر میرسد و میتواند راهنمای مؤثری بشمار آید؛ بهمین جهت بود که اینجانب پیشنهاد سازمان اتحادیه شهرداریها را در مورد تهیه رساله ای راجع بتأمین مسکن پذیرفته و یادداشتهایی را که درباره خانه سازی در انگلستان تهیه کرده بودم

با کمال میل در اختیار سازمان مزبور قرار دادم و امیدوارم هرچه زودتر بتوانم بقیه این یادداشتها را که درباره سایر کشورها از جمله آلمان غربی گردآوری شده است تهیه و تنظیم نموده و بخوانندگان عزیز تقدیم دارم.

تهران - شهریورماه 1338

علی اصغر هدایتی

ص: 5

اشاره

برنامه تأمین مسکن که از چندی پیش در انگلستان بمورد اجرا گذارده شده و اینک نیز با موفقیت دنبال میشود، یکی از برنامه های جالب و قابل ملاحظه ایست که شاید در نوع خود بی نظیر باشد

اولین نکته ای که درین برنامه توجه ما را جلب میکند اینستکه برنامه شهر سازی و منطقه بندی حوزه شهر ها مقدم بر برنامه تأمین خانه و مسکن قرار داشته است بعبارت دیگر ابتدا بتعیین نقشه شهرها با توجه بمقتضیات محلی و موقعیت کشاورزی یا صنعتی آنها پرداخته و سپس بطرح برنامه وسیع خانه سازی در شهرهای مزبور مبادرت نموده اند و همانطور که اشاره شد اگر جز این بود مسلماً نقض غرض میشد.

از مشخصات و ممیزات دیگر برنامه تأمین مسکن در انگلستان همکاری مقامات مسئول بایکدیگر و از همه مهمتر نحوه اداره و اجرای آنست مخصوصاً آنکه بتییه و تأمین خانه های ارزان اجاره توجه فراوانی مبذول میشود و تقریباً میتوان گفت که ایجاد خانه های ارزان قیمت تحت الشعاع آن قرار دارد.

برنامه توسعه شهرهای جدید و هدف آن

بعد از جنگ اخیر در انگلستان برنامه ایجاد شهرهای جدید را

آزمایش جسورانه و تخیلی خوانده اند علاوه برین ، برنامه شهر سازی در اند. گذشته نیز موفقیت خود را در پرتو پیشرفت حاصله باثبات رسانیده است.

جوامعی که در شرف ایجاد و تکوین قرار دارند ، نه تنها مسأله تأمین خانه، مغازه و سایر تسهیلات را پیش بینی مینمایند بلکه تأمین جا و محل لازم را برای ساکنان جدید و بالاخره ایجاد شالوده صحیح اقتصادی شهرها را از نظر دور نمیدارند. بگفته آقای «و ... هارت» منشی انجمن شهر لندن «امروزه شهر کوچک همان خانه است و بعبارت دیگر از خانه زادگاهی که مهد و پرورنده خصائل عالی انسانی است، شروع میشود» بهمین جهت مسأله تأمین مسکن مناسب از دیر باز مورد توجه مقامات مسئول خانه سازی در انگلستان قرار داشته و چنانکه ملاحظه خواهید فرمود از مدتها پیش سعی نموده اند که با ایجاد شهرهای جدید و ساختن و پرداختن خانه های مناسب با این شکل مقابله نمایند

سابقه ایجاد شهرهای جدید

بین عواملی که برنامه شهرهای جدید را بمرحله اجرا در میآورد ، از جماعاتی که راجع بتوسعه خانه سازی صنعتی مطالعه و بررسی مینمایند باید نام برد.

در اوائل قرن نوزدهم میلادی در انگلستان برنامه خانه سازی اغلب بجهت مختلف با عدم رضایت مواجه میشد و تنها معدودی از صاحبان صنایع دور اندیش سعی مینمودند برای کارگران خود تسهیلاتی بوجود آورند. دهکده های صنعتی «سالتر»⁽¹⁾ «پورت سان لایت»⁽²⁾

ص: 7

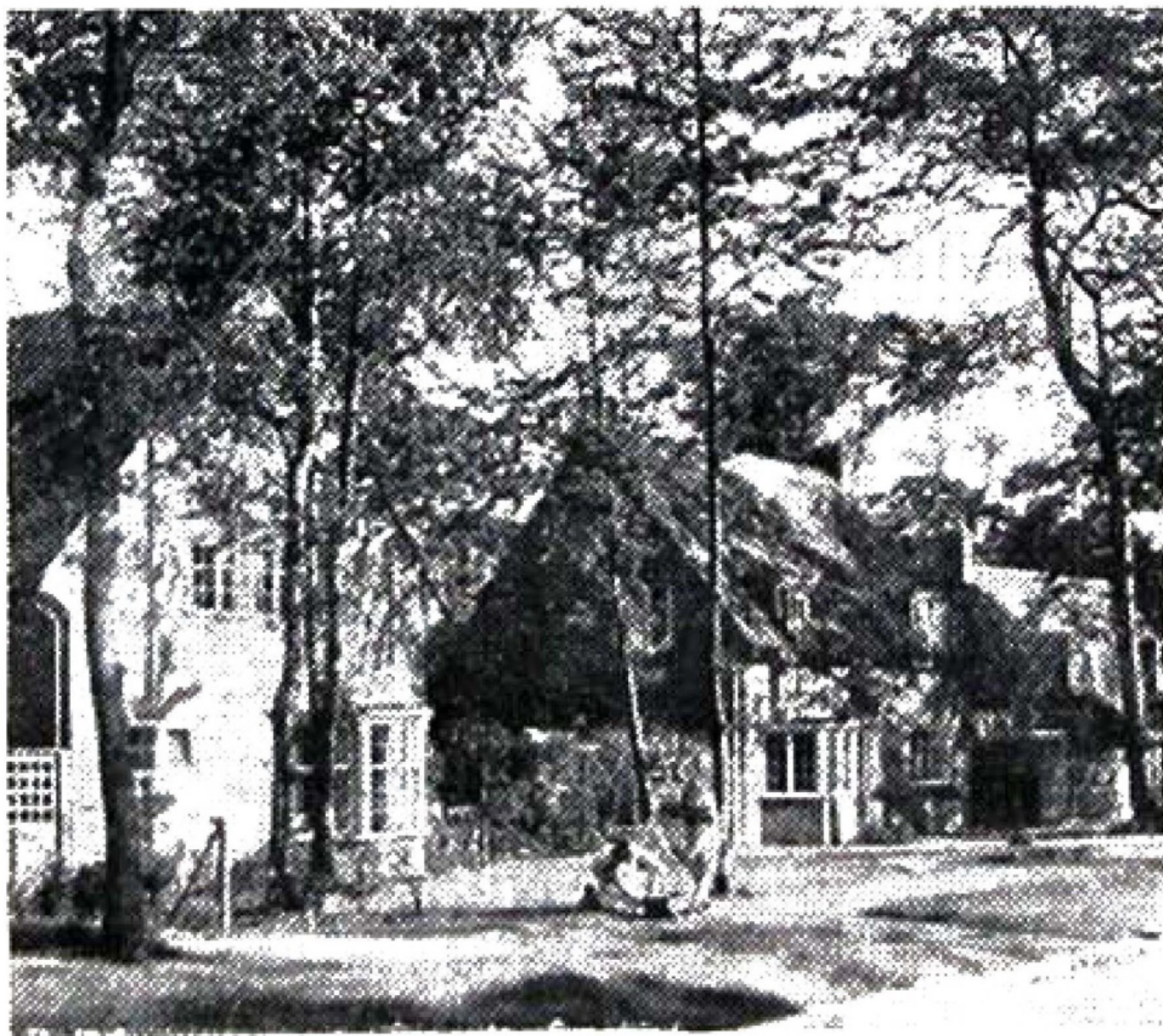
Saltaire - 1

Port-sunlight - 2

و بورنویل» (1) مثال بارز این معنی هستند

فکر ایجاد شهرهای جدید اولین بار در بسیاری از نوشته های «سر ابنزر هوارد» (2) مؤسس و مبتکر شهرهای سرسبز و پر باغ و درخت (3) بیچشم میخورد. وی از شرایط غیر قابل زندگی در شهرهای کوچک به تنگ آمده بود و در اواخر قرن، مذکور در نوشته های خود از بنای شهرهای اخیرالذکر که مزایای زندگی شهر و روستا را توأماً حفظ کرده باشد سخن بمیان آورد.

منظره ای از شهر «ولوین» Welwyn که بسال 1921 ایجاد گردیده است. این شهر زیبای نو بنیاد که ساختمان آن بسبک کاملاً جدیدی است از فضای وسیع مشجری تشکیل میشود - Garden City) و چنانکه ملاحظه میفرمائید منازل ساده و خوش فرم آن که بفواصل معینی از یکدیگر قرار دارد منظره بدیعی بشهر داده است



بر اثر الهام از افکار و اندیشه های «هوارد» بود که بنای اولین شهر بسبک مزبور در «لج ورث» (4) بسال 1903 آغاز شد و پس از جنگ جهانی اول در سال 1921 نیز بساختمان شهر «ولوین» (5) پرداختند

Bourneville -1

Sir Ebenezer howard -2

Garden City -3

Letchworth -4

welwyn -5

در اجرای هیچیک ازین طرحها دولت دخالتی نداشت و باکمک افراد مردم شروع باجرای ساختمان آنها میشد و هر چند بعلت فقدان اعتبارات کافی هر يك ازین طرحها با محظوراتی رو بر میگردد ولی سر انجام امکان بنای جوامع جدید در شرایط نو و تازه بهمگان ثابت گردید.

درین وقت سایر نقاط انگلستان وضع بهتری از زادگاه هوارد نداشت. مناطق قدیمی شهرها اغلب دوران زندگی مفید و ثمر بخش خود را با تمام رسانده بود و برای توسعه مجدد مستعد و آماده میشد. از اینرو متصدیان امر متوجه این معنی شدند که باید برای توسعه مناطق قدیمی شهرها هر چه زودتر اقدام نمایند بخصوص که ترقی صنعت و رشد جمعیت در لندن توجه آنان را بخود جلب نموده بود. تنها در فاصله بیست ساله بین 1919 و 1939 جمعیت قسمت بزرگتر لندن از 1/5 میلیون نفر به 9/26 میلیون تن تکثیر یافت.

بدینگونه زنگ خطر بصدا در آمد و برای اولین بار در سال 1931 ز مینه برای مطالعات «هیأت سلطنتی استقرار و اسکان جمعیت صنعتی شهرها»، آماده شد. هیأت سلطنتی باین نتیجه رسید که نقل و انتقال مداوم جمعیت صنعتی شهرها بلندن ایجاد مشکلات اجتماعی، اقتصادی و استراتژیکی مینماید و حل آن محتاج بمطالعه و بررسی لازم است. همچنین هیأت مزبور توجه خود را بمشکلات و سائط نقلیه و مسافت زیاد بین خانه تا محل کار که روزانه میبایست طی شود معطوف داشته و يك خط مشی کلی درباره تعمیم نقشه توسعه صنعتی مناسب و هم آهنگ در سراسر کشور ارائه داد.

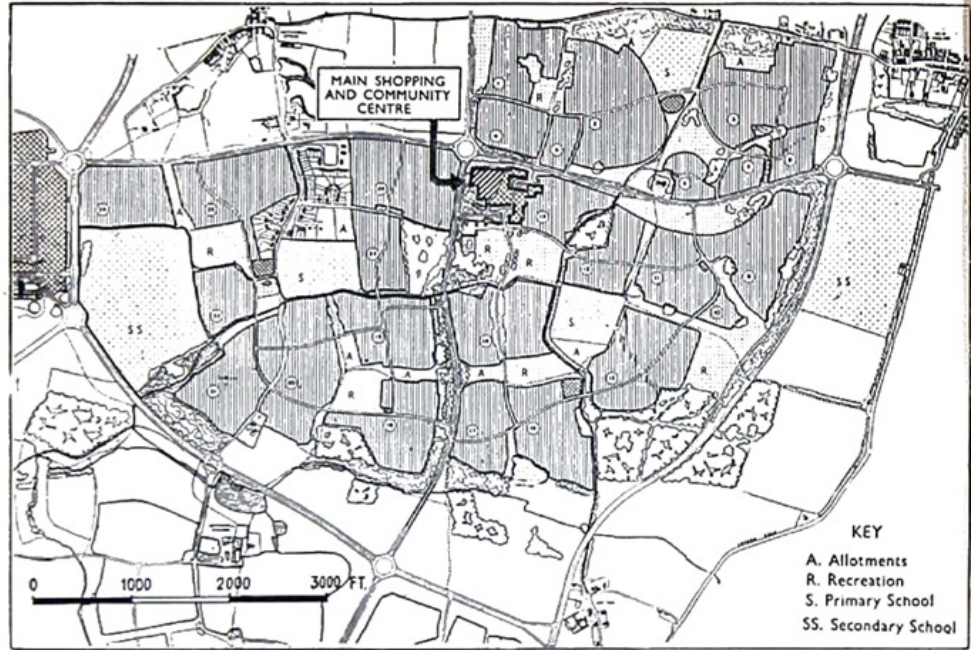
در همان زمان که هیات سلطنتی گزارش خود را تهیه میکرد، خسارات فراوان جنگ بر اثر بمباران هواپیماهای قوای مخاصم در بیشتر

نقاط قدیمی لندن و سایر شهرهای بزرگ مشهود میگردید. بنابراین موقع برای اجرای طرحهای اصلاحی هیات سلطنتی فرا میرسید و اوضاع نشان میداد که بلافاصله پس از خاتمه جنگ باید از فرصت استفاد کرده و بتجدید و مرمت شهرها پرداخت و همین طور هم شد یعنی دولت ماموریت پیدا کرد بتهیه و تنظیم يك رشته طرحهای عمرانی دیگر پردازد.

از میان این طرحها دو طرح که در شمار مهمترین آنهاست قابل تذکر میباشد . نخست طرح لندن County of london plan در سال 1943 و دیگری طرح لندن بزرگ Greater london plan در سال 1944 . با اجرای طرح لندن بزرگ 300000 نفر بشهرهای جدید نقل مکان نمودند و قریب 800000 نفر در شهرهای دیگر انگلستان که به تناسب سکنه آنها توسعه یافته است منتقل شده اند .

قانون توسعه شهری Town Development Act مصوب 1946 که عهده دار توسعه شهرهای کوچک است همواره طرق جدید را بمنظور ایجاد شهرهای تازه ساز مورد مطالعه و بررسی قرار میدهد توسعه شهرها چه در شهرهای کوچک که باید گسترش یابند و چه در شهرهای بزرگ از نظر ایجاد عدم تمرکز، با کمک شهرداریها انجام میگيرد

پانزده شهر جدید تاسیس شده است که از میان آنها چهارده شهر بین سالهای 1946 و 1950 بنا گردیده و ساختمان پانزدهمین شهر در 1956 در اسکاتلند آغاز گردیده است از بین شهرهای مذکور هشت شهر در حومه لندن برای کمک بسیاست عدم تمرکز اینک در حال توسعه است برای دو شهر دیگر طرح مشابهی در نظر گرفته شده است تا بکلی دور از شهر «گلاسکو» قرار گیرند



نقشه شهر «هارلو» و حومه آن



منظره‌نی از چمنزار «هارلو»

نقشه شهر «هارلو» و حومه آن

منظره‌نی از چمنزار «هارلو»

شهرهای جدید از نظر اندازه و شکل کاملاً با هم متفاوت هستند. شاخص جمعیت در شهر «ایکلیف» (1) بیش از 10000 نفر را نشان نمیدهد در حالیکه شهر «هارلو» (2) استعداد 80000 نفر جمعیت را هم دارد.

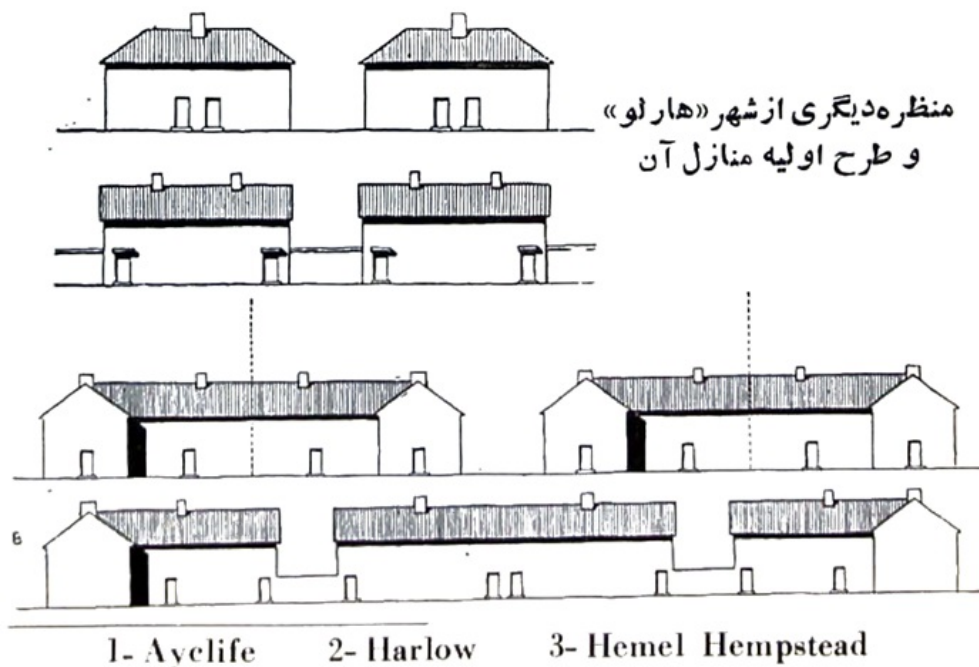
باید متذکر بود که بود که جمعیت اصلی شهر «هارلو» و همچنین ساکنان شهر «همل همستد» (3) که نقشه تجدید بنای آن را ذیلاً

منظره دیگری از شهر «هارلو» و طرح اولیه منازل آن

شهرهای جدید از نظر اندازه و شکل کاملاً با هم متفاوت هستند. شاخص جمعیت در شهر «ایکلیف» (1) بیش از 10000 نفر را نشان نمیدهد، در حالیکه شهر «هارلو» (2) استعداد 80000 نفر جمعیت را هم دارد.



باید متذکر بود که جمعیت اصلی شهر «هارلو» و همچنین ساکنان شهر «همل همستد» (3) که نقشه تجدید بنای آن را ذیلاً



منظره دیگری از شهر «هارلو» و طرح اولیه منازل آن

1- Ayclife

2- Harlow

3- Hemel Hempstead

۱۲

ص: 12

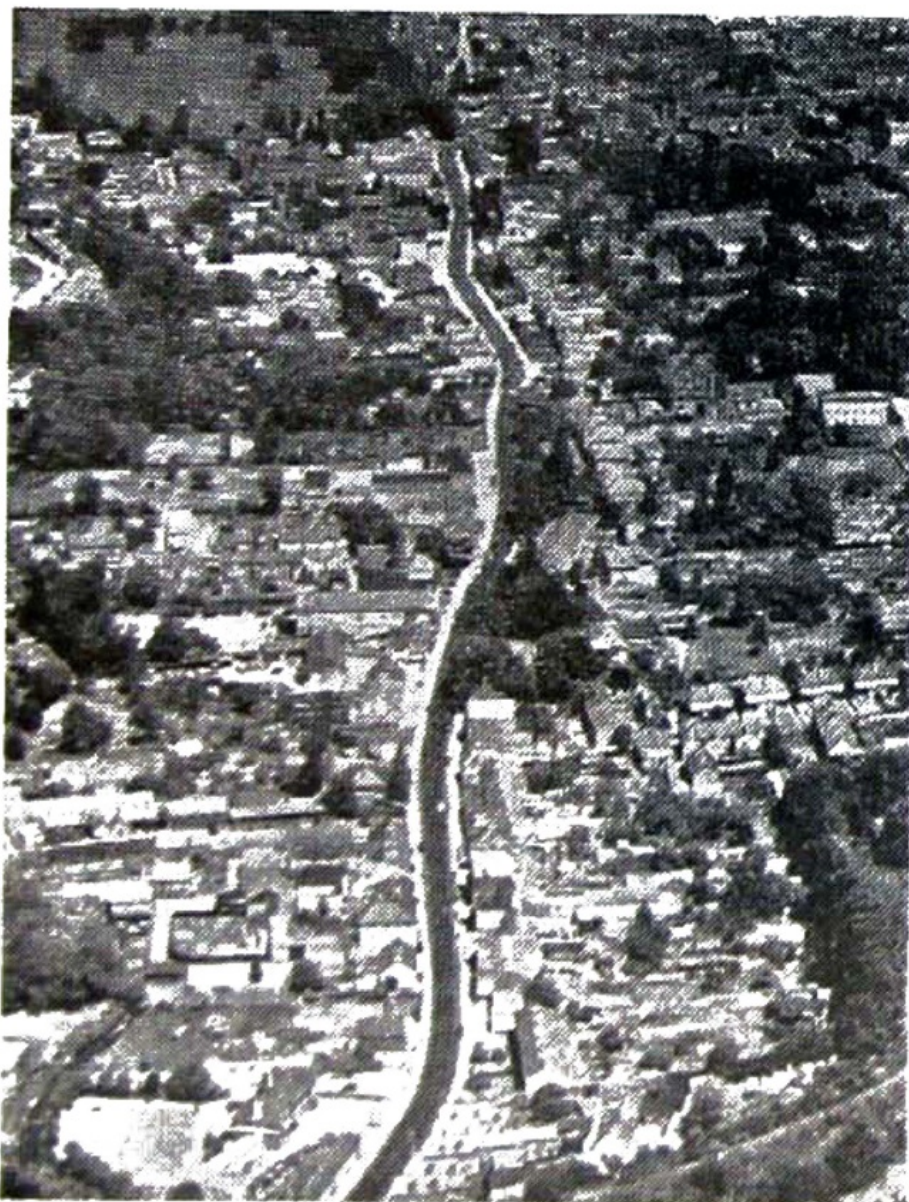
Ayclife -1

Harlow -2

Hemel Hempstead -3

ملاحظه خواهید فرمود از 20000 نفر متجاوز نبود و بتدریج با توسعه آبادانی بر جمعیت آنها افزوده شد

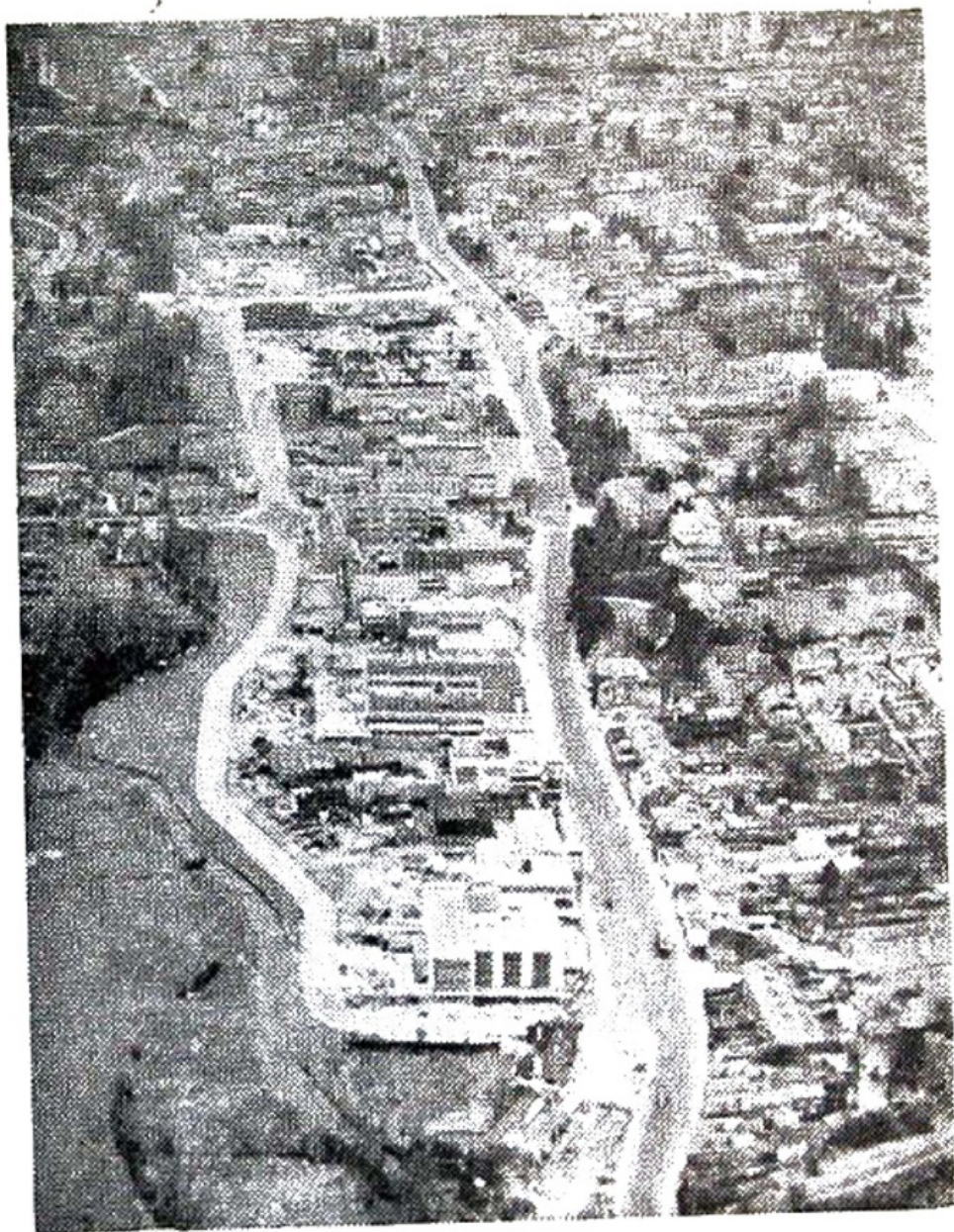
لا بد خواهید گفت که ایجاد شهرهای مذکور چه اثری در امر تأمین مسکن داشته است. بد نیست بدانید که با ایجاد این شهر ها مجموعاً 60500 با خانه ساخته شد و تنها بر اثر بنای هشت شهر 130000 نفر صاحب خانه و 70000 نفر مشغول بکار شده اند .



مارس 1950

قسمت مرکزی شهر «همل همستد» قبل از توسعه حوزه شهر

ص: 13



قسمت مرکزی شهر «همل همستد» پس از توسعه حوزه شهر

بدون شک این برنامه را باید ملاک و مقیاس موفقیت دانست چه با ایجاد جوامع واقعی علاوه بر تامین مسکن با بحران بیکاری نیز مبارزه شده است .

اینک مقامات مسئول مشغول تهیه صورت اشخاصی هستند که در حوزه عملیاتشان احتیاج مسکن داشته و باید بشهرهای جدید نقل مکان یابند و این صورت در وزارت کار در دست تهیه میباشد

بموجب اولین سرشماری که در بریتانیای کبیر انجام گرفت (سال 1801) جمعیت این کشور برابر 10/5 میلیون نفر بر آورد گردید و در سال 1901 این جمعیت به 37 میلیون نفر بالغ شد. این افزایش جمعیت یکی از پدیده های جالب قرن نوزدهم میباشد و برای اینکه معلوم شود تا چه اندازه بی سابقه بوده است کافی است که جمعیت سال 1750 انگلستان را را که تا مدتها برقم ثابت پنج ملیون باقیمانده بود در نظر آوریم یکی از عوامل این افزایش پیشرفت دانش پزشکی است که موجب تقلیل زیاد تعداد متوفیات گردید و دیگری افزایش قابلیت تولید کشاورزی و صنعتی است که از قرن هیجدهم بظهور رسید. جدول زیر افزایش جمعیت را در 40 سال اخیر در انگلستان بخوبی نشان میدهد :

37000000 1901

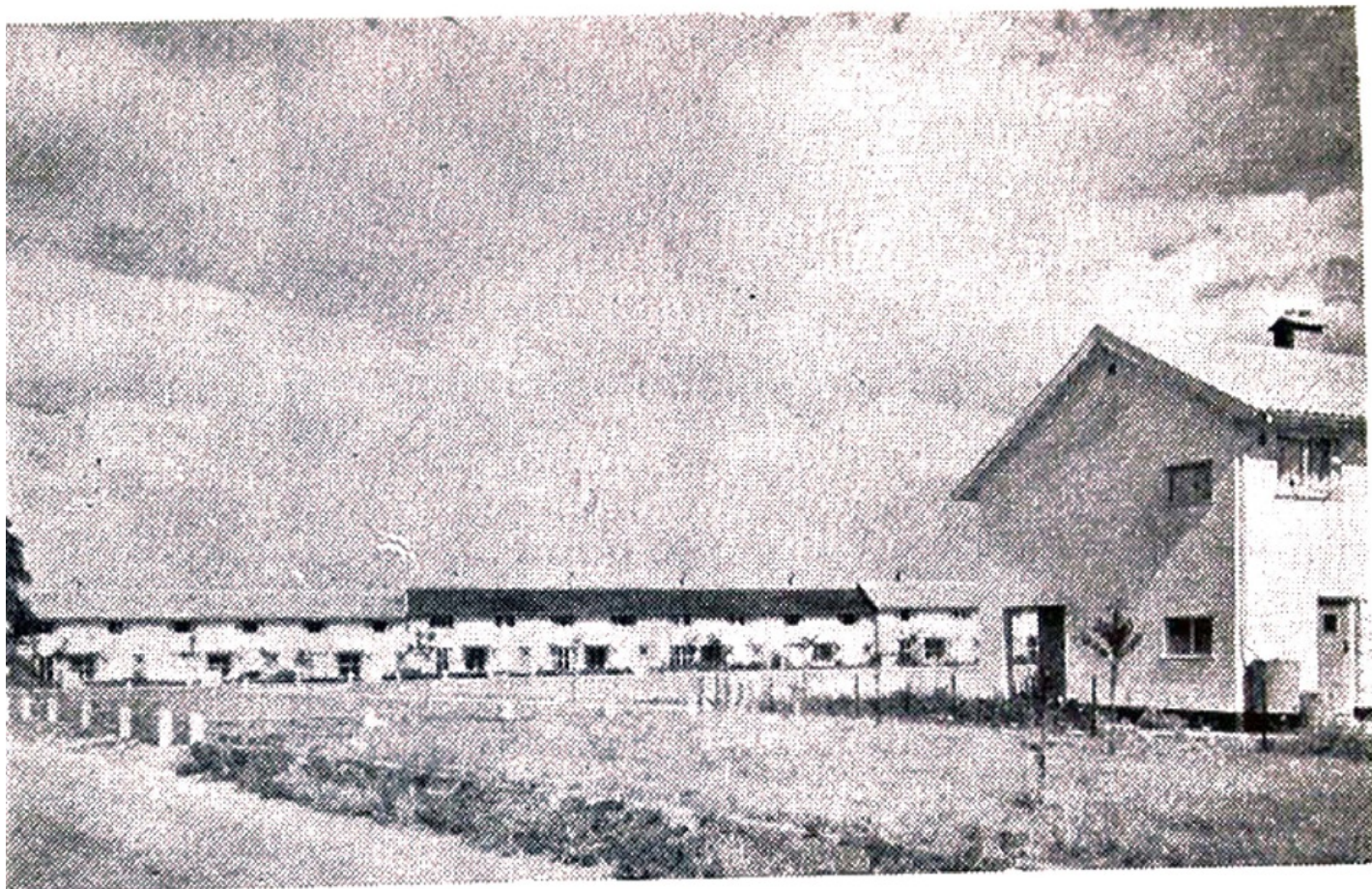
40831000 1911

43718000 1931

44831000 1931

46467000 (تقریبی) 1939

ص: 15

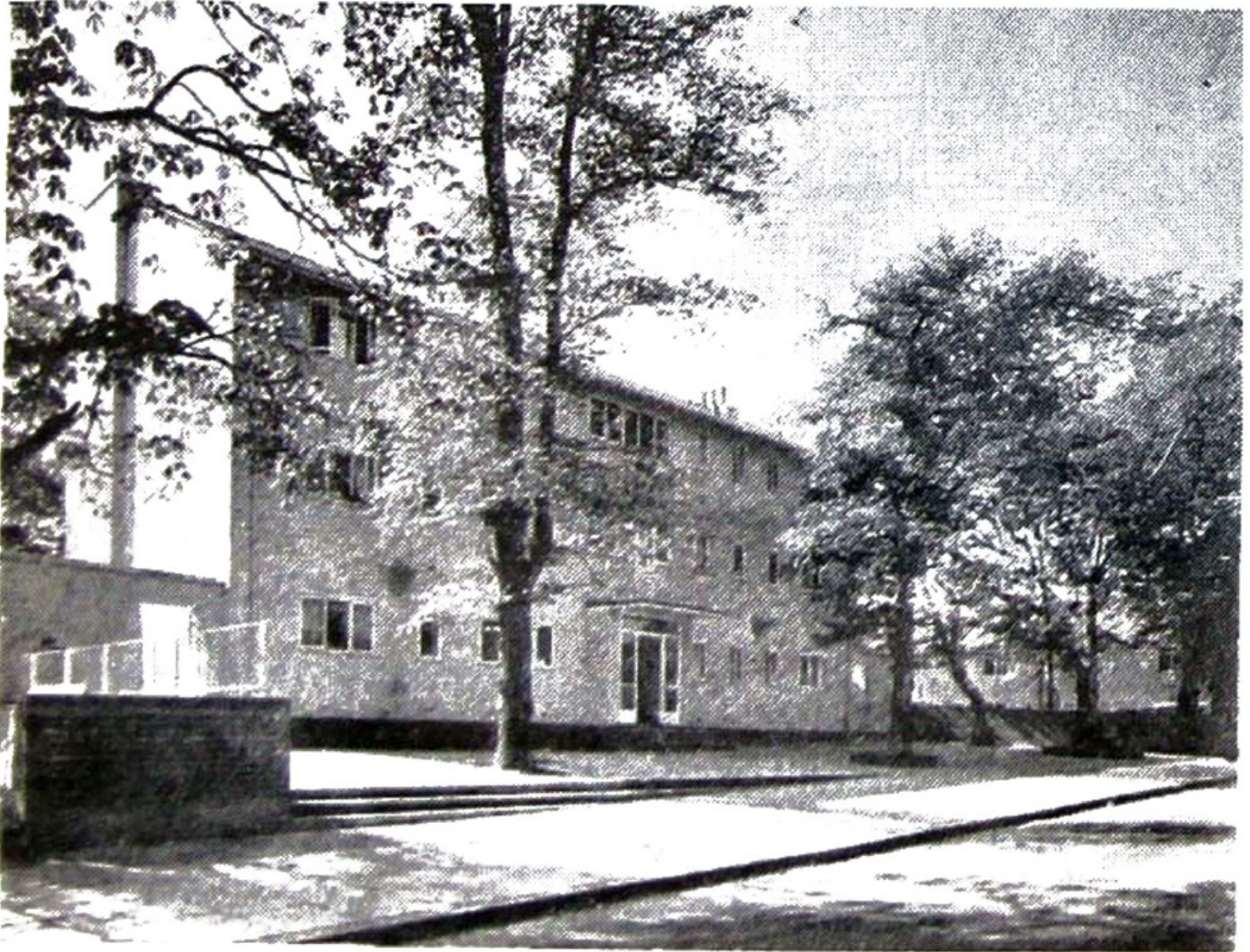


یک نمونه از خانه های روستائی - سادگی طرح و تناسب شکل ساختمانها درین عکس بخوبی دیده میشود

علت افزایش تدریجی سالهای بعدی را باید در تقلیل تعداد موالید جستجو کرد . تقلیل تعداد موالید ، کم شدن تعداد کودکان خواهد بود در نتیجه تعداد اشخاص بالغ است که افزایش می یابد و بتدریج این افزایش متوجه اشخاص سالخورده تر نیز میشود . در انگلستان از سال 1801 باین طرف تعداد خانواده ها از $2/25$ میلیون نفر تقریباً به 8 میلیون و در سال 1931 به $11/5$ میلیون خانواده بالغ گردید و از آن ببعد بطور متوسط تعداد جمعیت در هر سال 100000 نفر افزایش دارد و بدین ترتیب تعداد خانواده ها تا سال 1946 برابر 13 ملیون و امروزه بالغ بر $14/5$ میلیون میباشد. این افزایش سالانه ضرورت تأمین خانه و مسکن را مخصوصاً از میان 1930

بعد کاملاً موجه و مدلل میدارد .

علاوه برین، مهاجرت های داخلی نیز یکی از عوامل موثر در تقلیل و تکثیر تقاضای مسکن است. اصولاً مسکن داری وضع جغرافیائی خاصی است و کالای منقولی نیست که با تغییرات مربوط بتوزیع جمعیت هم آهنگی داشته باشد . البته اگر جمعیت وضع ثابت یا Static داشته باشد احتیاجی بمنازل اضافی نخواهد بود زیرا هر خانواده مسکن و ماوائی برای خود تامین نموده است ولی اگر این ثبات و قرار متزلزل شود و حرکت جمعیت از يك نقطه بنقطه دیگر آغاز گردد در منطقه ای که جمعیت عازم آنست



یک منظره جالب از «وست نوروود» West Norwood

احتیاج به مسکن اضافی خواهد بود و درین موقع است که منطقه مزبور با اضافه جمعیت مواجه خواهد شد (و این وضعی است که فعلا ما نیز در تهران مواجه با آن هستیم)

در فاصله دو جنگ جهانی مهاجرت‌های قابل ملاحظه‌ی بلندن و شهرهای حومه آن انجام گرفت و این مهاجرت‌ها اغلب از مراکز صناعی انجام گرفته است که ساکنان آنها بعلت رکود و کساد و بیکاری جلای وطن نموده اند. مطابق گزارش «کمیته سلطنتی مأمور بررسی توزیع جمعیت در مناطق صنعتی» در ژوئیه 1923 عدد تقریبی ساکنان لندن و شهرهای مجاور آن بالغ بر 2420510 نفر بود و در ژوئیه 1937 به 3453010 نفر افزایش یافت بر اثر اقدامات کمیته سلطنتی برای جلوگیری ازین افزایش ترتیبی اتخاذ گردید که وسائل تأمین کار افراد در محل اقامت اولیه آنان که دچار رکود و کساد شده بود فراهم گردد و همین امر در جلوگیری از مهاجرت داخلی تاثیر بسزائی داشته است.

ذکر این مختصر بدان جهت بود که با اقدامات و فعالیت‌هایی که از نظر تهیه و تنظیم برنامه های صحیح شهر سازی و بررسی دقیق تغییرات جمعیت و تعداد خانواده ها در انگلستان بعمل می‌آید بیشتر آشنا شویم و اهمیت و ضرورت اینگونه تحقیقات و بررسیها را در همه کشورها و از جمله در ایران نشان دهیم چه تا موقعیکه نسبت بوضع خاص يك منطقه آشنا نباشیم و تعداد اشخاص یا خانواده هائی را که نیازمند به مسکن میباشند ندانیم نتیجه مثبتی عاید نخواهد شد.

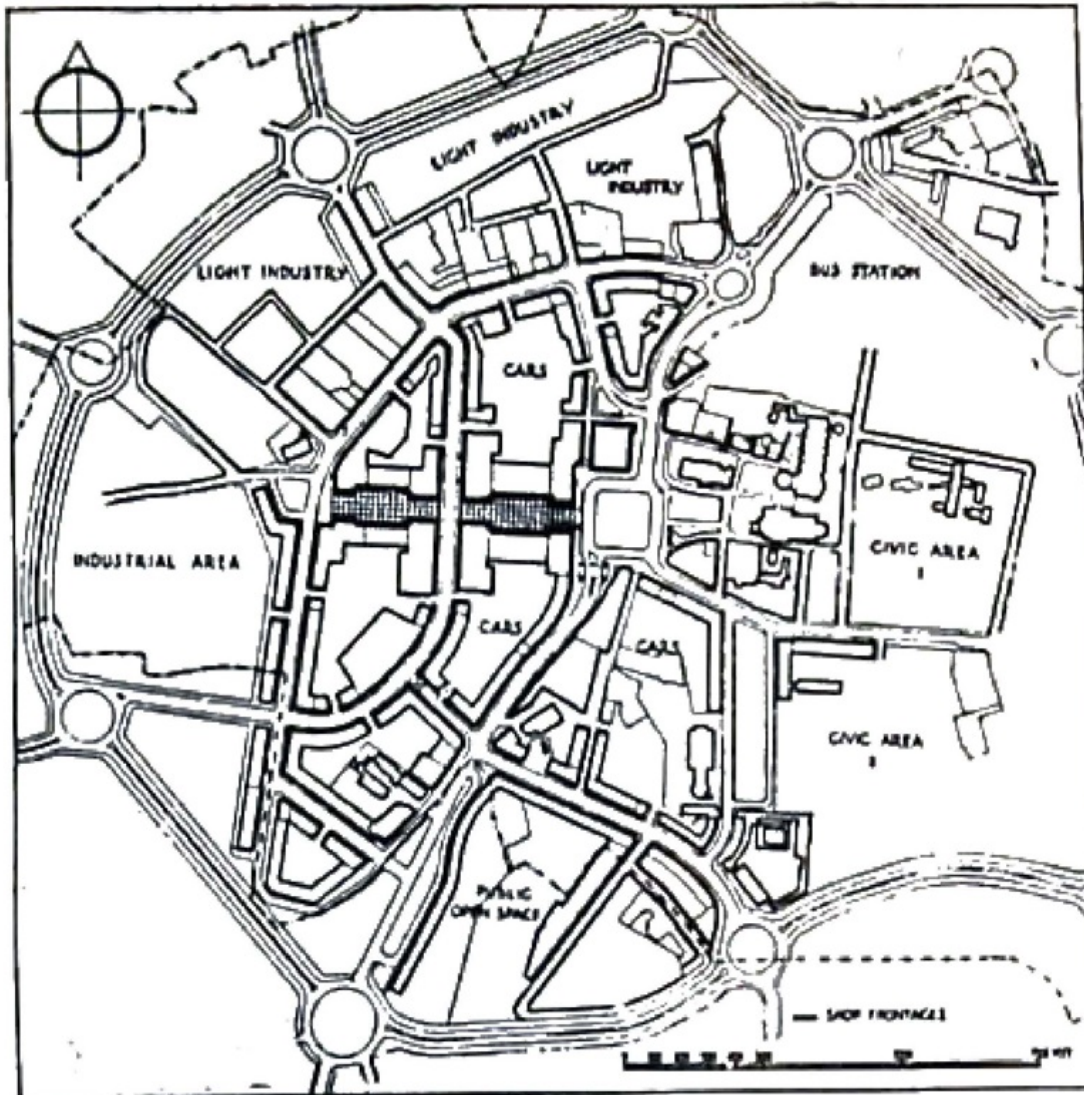
در این مورد مرکز علمی و تحقیقات صنعتی - The Department of Scientific and

و همچنین کمیته مشورتی خانه سازی در اسکاتلند The Scottish Housing Advisory committee که مسائل مربوط به خانه سازی را مورد رسیدگی دقیق قرار داده و نتیجه تحقیقات خود را بوزراء مسئول گزارش

Industrial Research کمیته مشورتی خانه سازی
The Central Housing Advisory Committee
و همچنین کمیته مشورتی خانه سازی در اسکاتلند The Scottish Housing Advisory committee
که مسائل مربوط به خانه سازی را مورد رسیدگی دقیق قرار داده و نتیجه تحقیقات خود را بوزراء مسئول گزارش



شهر جدید «کری» Corby که اینک ساختمان آن با تمام رسیده است



طرح تجدید بنای منطقه مرکزی کاونتری Coventry

طرح تجدید بنای منطقه مرکزی کاونتری Coventry

، مینماید نموداری از توجه مقامات مسئول تامین مسکن باین مسأله اجتماعی است

اینک مناسب آنستکه مختصراً از موسسات تأمین مسکن در انگلستان که جملگی مشخص و معین بوده و وظایف و مسئولیتهای آنها دقیقاً معلوم میباشد، سخن میان آوریم

در بریتانیای کبیر تا قرن نوزدهم میلادی دولت در زمینه تأمین مسکن مسئولیتی بر عهده نداشت مؤسسات خصوصی یا خود افراد در امر خانه سازی دخالت داشتند و ساختمان خانه ها بقرسی بود که جوابگوی احتیاجات افراد باشد. اما در قرن نوزدهم میلادی نهضت عظیم صنعتی بوقوع پیوست و متعاقب آن مراکز صنعتی و تجاری بنحو دائم التزایدی رو بافزایش نهاد. وجود خانه های کهنه و پرجمعیت که علاوه بر اختلال در امر بهداشت عمومی حیات اجتماعی را نیز مواجه با خطرانی مینمود، دولت را بر آن داشت که در رفع بحران خانه و مسکن باقدامی اساسی مبادرت کند و بدینترتیب مسأله مزبور در شماره خدمات و وظایف اجتماعی دولت و شهرداریها قرار گرفت

اینک مؤسسات دولتی که مسئول تعیین خط مشی و نقشه کلی خانه سازی میباشند عبارتند از وزارت تأمین مسکن و شهرداریها.

The Ministry of Housing and Local Government در انگلند و ویلز (1)

ص: 21

1 - (England and wales) لا بد خوانندگان عزیز توجه دارند که بریتانیای کبیر و اصطلاحاً انگلستان بمجموع انگلند و ویلز - اسکاتلند و ایرلند شمالی اطلاق میشود .



منظره زیبایی از شهر Lewes Crescent واقع در ایالت «برایتون»

همانطور که قبلاً اشاره شد این مؤسسات مسئولیت خط مشی و نقشه کلی خانه سازی را بر عهده دارند و در امر ساختمان خانه ها بهیچوجه مداخله نمیکنند. ساختمان خانه ها را افراد و مؤسسات خصوصی و ملی انجام میدهند مؤسسات مخصوص خانه سازی تحت هدایت و ارشاد مقامات مرکزی برای رفع مشکلات خانه سازی اقدام نموده و بقرار زیر میباشند

1- شوراهای محلی مسئول تأمین خانه و مسکن The Local Housing Authority که از طرف اهالی شهر یا بخش با شهرستان انتخاب میگردند.

2- مؤسسات سرمایه گذار خصوصی یا مقاطعه کاران ساختمانی.

.Property Invdstor

3- مؤسسات توسعه و عمران شهرهای جدید The New Town Development Corporations.

این مؤسسات زیر نظر وزارت تأمین مسکن و شهرداریها انجام وظیفه نموده و ساختمان شهرهای جدید را بمنظور سکونت و انتقال قسمتی از ساکنان نقاط پرجمعیت شهرها که بر اثر ایجاد صنایع جدید متوجه اینگونه نقاط میگردند بر عهده میگیرند.

4- اتحادیه های خانه سازی Housing Associations که در زمینه های مختلف خانه سازی برایگان قبول خدمت مینمایند

5- ادارات دولتی که برای تأمین خانه و مسکن جهت کارمندان خود بصورت دائم یا بطور موقت اقدام بساختمان خانه های متعدد می نمایند .

6 - شرکتهای ساختمانی (Speculative Builders) که مالکین خانه ها اعم از تازه ساز ، خانه های قدیمی یا خانه های زیر بنا میتوانند از پیش پرداختهای این شرکتهای استفاده نمایند و ازین حیث همان کار بانک رهنی ما را در زمینه تأمین مسکن انجام میدهند.

الف - مؤسسات سرمایه گذار خصوصی یا مقاطعه کاران ساختمانی

قبل از سال 1914 مؤسسات سرمایه گذار خصوصی منحصراً بکار ساختمان منازل اشتغال داشتند خانه هایی که توسط شهرداریها ساخته میشد زیاد قابل توجه نبود

ص: 23



قسمت مرکزی شهر لندن در سایه و روشن

قسمت مرکزی شهر لندن در سایه و روشن

بنابراین در چنین شرایطی ساختمان خانه بستگی بتمایل سرمایه گذاران مزبور داشت و در مواقع رکود اقتصادی، در ساختمان خانه ها تقلیل فاحشی ملاحظه میگردید .

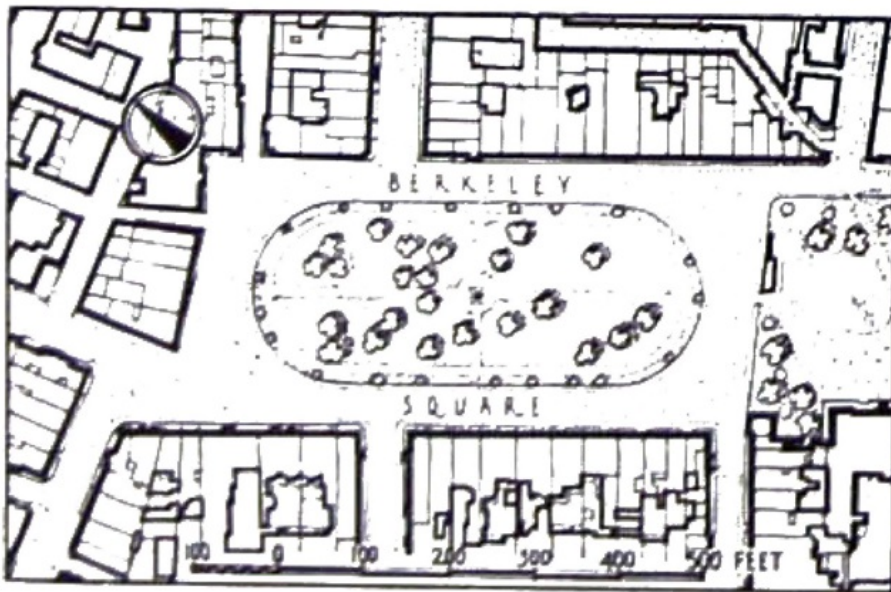
در فاصله بین 1910-1913 انگلستان چنین وضعی را داشت و با آنکه اصلاحاتی در مالیات بر زمین از طرف حکومت لیبرال عملی شده بود و همین امر سرمایه گذاری در زمین را تشویق میکرد ، معذک بکار انداختن سرمایه در خارج مفیدتر تشخیص داده میشد و بالنتیجه در کار ساختمان منازل تقلیل قابل ملاحظه ی مشهود گردید

بعد از جنگ 1914-1918 اصولا سرمایه ها از بازار زمین بعلل زیادی خارج شد زیرا هزینه های ساختمانی بسیار زیاد بود و بازده آن

ضعیف و ناچیز می نمود. سرمایه گذاران نمی توانستند باتکاء وصول اجاره بهای سالهای آینده، سرمایه بکار انداخته خود را مستهلک نمایند.

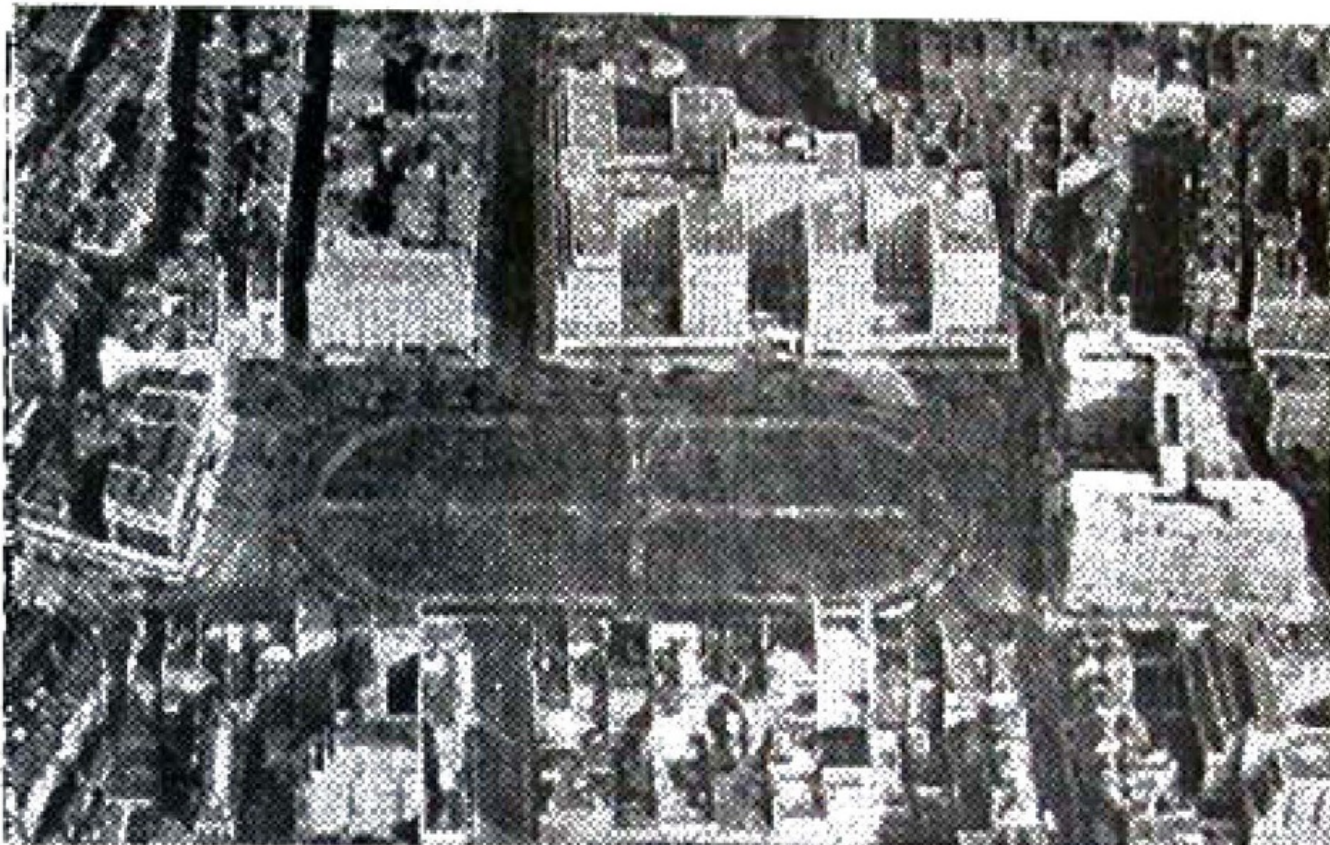
علاوه بر هزینه مصالح ساختمانی نرخ بهره نیز در سالیان اول جنگ در سطح بالائی قرار داشت و چون معمولاً يك سرمایه گذار قسمتی از سرمایه خود را از طریق اخذ وام تحصیل میکند، طبعاً در ینگونه مواقع علاقه ی بسرمایه گذاری در امر ساختمان مسکن نشان نخواهد داد از سوی دیگر تقاضای سرمایه در فعالیتهای اقتصادی دیگر مانع ازین میشد که سرمایه گذاری در امر ساختمان مانند گذشته انجام گیرد. این جریان تا سال 1933 ادامه داشت و از آن پس با پائین آمدن هزینه مصالح ساختمانی و نرخ بهره، سرمایه گذاران ساختمانی بار دیگر در صحنه کار و فعالیت ظاهر شدند. طبق «گزارش خانه سازی توسط مؤسسات خصوصی» «Private Enterprise Housing Report» تا این تاریخ 515000 خانه وسیله مؤسسات خصوصی در انگلند و ویلز ساخته شد و در فاصله اول اکتبر 1937 تا 31 مارس 1940 تعداد خانه های ساخته شده به 163000 یعنی تقریباً به یک سوم تعداد قبلی رسید و باجاره داده شد. این

طرح میدان برکلی در لندن



طرح میدان برکلی
در لندن

خانه ها اکثراً از منازل كوچك تشكيل ميشد و اجاره بهای هر يك از آنها در سال بیش از 13 لیره (و در لندن بزرگ بیش از 20 لیره نبود).



منظره میدان بر کلی

تا اینجا از فعالیت سرمایه گذاران خصوصی سخن گفتیم، اینک برای مزید اطلاع خوانندگان مختصراً بشرح اتحادیه های خانه سازی Housing Associations می پردازیم

ب. اتحادیه های خانه سازی

همانطور که قبلاً اشاره شد این اتحادیه ها در امر ساختمان منازل برایگان قبول خدمت مینمایند و انواع آنها بقرار زیر است :

1 - اتحادیه هایی که حس نوع دوستی و خدمات اجتماعی محرک آنهاست

2- اتحادیه هایی که برای کارمندان و کارگران بعض سازمانهای صنعتی تأمین مسکن مینمایند.

3- اتحادیه هایی که با شرکت عده ای از افراد ایجاد شده و هدف آنها تأمین مسکن برای اعضاء همان گروه است

4 - اتحادیه هایی که مخصوصاً از طرف يك شهرداری مأمور تأمین

بین سالهای 1919 و 1939 48000 خانه توسط اتحادیه های مزبور ساخته شد که تکمیل بنای 40000 آن با کمک مالی دولت بود .

ج. شهرداری ها

قبل از سال 1914 تعداد خانه هائی که توسط شهرداریها ساخته شده بود قابل ملاحظه بنظر نمیرسید فعالیت شهرداریها از نظر ساختمانی بیشتر بتأمین شرایط بهداشتی و جلوگیری از امراض معطوف بود . ولی پس از جنگ جهانی اول فعالیت شهرداریها از نظر خانه سازی بمقیاس وسیعی افزایش یافت و بتدریج از کمک های دولت نیز بیش از گذشته منتفع گردیدند، علت اینکه وظیفه تأمین مسکن در شمار وظایف شهرداریها قرار گرفت دلالتی داشت که نمیتوان آنها را از یکدیگر جدا دانست . اولاً موضوع کمبود تعداد مسکن بصورت يك مسأله سیاسی در میآمد. ثانیاً هزینه مصالح ساختمانی بالاتر از سطح عمومی قیمت ها قرار داشت در نتیجه مقاطعه کاران و سرمایه گذاران زمینه را برای اقدام بتأمین مسکن مساعد نمیدیدند و بنابراین دولت میبایست درین مورد چاره اندیشی کند و با تعهدات مالی دولت خزانه داری نیز میبایست خود را در قبال تقلیل اجباری وجوه خزانه آماده سازد.

بدین ترتیب از سال 1919 با تصویب قوانین مربوط بخانه سازی شهرسازی و قوانین مشابه دیگر، برای اولین بار وظیفه تامین مسکن بعهده شهرداریها گذارده شد تا این مشکل را مورد توجه قرار داده و بدو در مناطق مسکونی کارگران شروع باجرای برنامه های خانه سازی نماید.



قسمتی از شهر زیبای Beaumaris واقع در ویلز شمالی N. Wales
منازلی که در این عکس ها ملاحظه میفرمائید در کنار یکدیگر قرار دارد و ساکنان آنها
از فضای مشترک جلوی خانه ها باسانی استفاده مینمایند.



قسمتی از شهر زیبای Beaumaris واقع در ویلز شمالی N. Wales.

منازلی که در این عکس ها ملاحظه میفرمائید در کنار یکدیگر قرار دارد و ساکنان آنها از فضای مشترک جلوی خانه ها باسانی استفاده مینمایند.

تا سال 1919 تعداد 170090 خانه توسط شهرداریها و با کمک مالی دولت ساخته شد. در سال 1923 بعثت قطع کمک مالی دولت از مجلس قانونی گذشت که بر طبق آن شهرداریها می توانستند از کمک مالی مؤسسات خصوصی استفاده نمایند اما قطع کمک مالی دولت مدت زیادی بطول نینجامید و در سال 1924 در زمان حکومت حزب کارگر بموجب قانونی که از مجلس، گذشت مجوز کمک مالی دولت جهت شهرداریها برای ایجاد ساختمانهای ارزان اجاره تحصیل شد و بدین ترتیب 504000 خانه بین سالهای 1925 و 1934 و مجموعاً بنای 745000 خانه از سال 1919 تا 1934 بر اساس قوانین مصوب سالهای 1919-1924 تکمیل گردید.

برای آنکه تعداد خانه هائیکه توسط شهر داریها و مؤسسات خصوصی در فاصله 1920-1939 معلوم شود ذیلا صورت خانه هایی را که درین مدت ساخته شده است بنظر خوانندگان میرسانیم :

منازل ساخته شده در بریتانیای کبیر از 1920 تا 1939 (پایان هر سال تا 31 مارس احتساب گردیده است)

شهرداریها مؤسسات خصوصی

سال باکمک مالی بدون کمک مالی مجموع

1920-1919 139 576

1921-1920 16786 58800 275930

22-1921 86579 1920-1921 (تقریبی) (تقریبی)

23-1922 67062 11083

ص: 29

93516 69396 4534 19582 1923-24
143764 71072 48830 23862 1924 - 25
184331 68254 66569 49508 26-1925
233262 65867 83681 83714 1926 - 27
260698 62479 77725 120494 1927-28
187848 66015 52156 69677 1928-29
220192 93099 53825 73268 1929-30
196804 130542 5626 60636 1930-31
214466 132629 5309 76528 1931-32
222131 149007 6393 66731 1932-33
293704 212228 11229 70247 1933-34
368935 292470 1139 75326 35-1934
350315 279607 222 70486 36-1935
369903 281683 797 87423 37-1936
359656 265058 2551 92017 1937-38
358873 233013 4207 121653 1938-39
4334328 2531219 470920 1332189 جمع

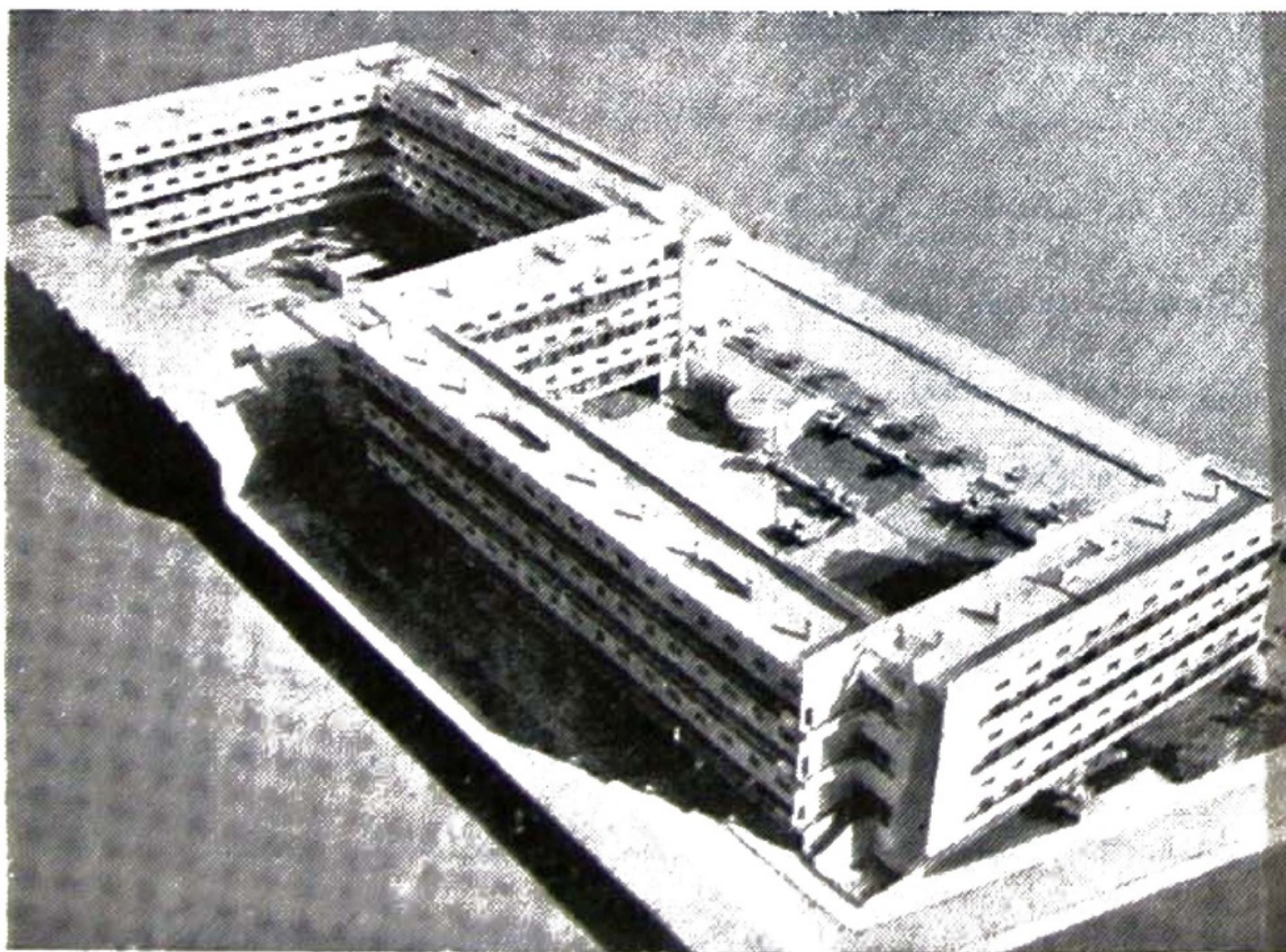
:REFERENCE *

Housing in Great Britain, By Herbert - Asworth. p. 43

ص: 30

د-شرکتهای ساختمانی

قبل از سال 1919 ساختمان منازل بنحوی که پس از تکمیل مستقیماً بخریداران آنها عرضه شود کمتر سابقه داشت. خانه های که توسط شهرداریها ساخته میشد بهیچوجه نمیتوانست جوابگوی تقاضای مسکن قرار گیرد و از سوی دیگر سرمایه گذاران خصوصی نیز متوجه فعالیتهای تازه تر شده بودند در چنین شرایطی میدان عمل برای شرکتهای ساختمانی (Building Societies) که همان کار «بانک رهنی» ما را در زمینه تامین مسکن انجام میدهند، باز شد. این شرکتها که اصولاً در امرخانه سازی تخصص یافته اند برای هزاران نفر از مردمی که نمیتوانند از طرق دیگر استفاده نمایند، مسکن مناسبی در نظر میگیرند. استفاده



قسمتی از بناهای آپارتمانی شهر «بارسلنا»

از مزایا و تسهیلات گوناگون این شرکتها بخصوص شرکت مردم در منافع آنها بر اهمیتشان افزوده است بطوریکه تا سال 1939 محصول فعالیت این نوع شرکتها تقریباً 1/2 کل خانه های ساخته شده انگلستان را تشکیل میداد.

شرکتهای مزبور بموجب قانون مصوب 1919 از کمک های دولت نیز بهره مند شدند و با استفاده از این کمک تا سال 1923 جمعاً 39000 خانه برای فروش آماده داشتند اما کمک قابل ملاحظه دولت در سال 1923 منظور شد و در نتیجه 362000 خانه توسط شرکت های یاد- شده ساخته شد. از جانب دیگر در همین زمان تعداد 400000 خانه وسیله سایر موسسات ساختمانی برپا گردید و بافرااد دواطلب فروخته شد.

از سال 1929 تا سپتامبر 1930 بعلت پائین آمدن هزینه ساختمانی و تقاضای روز افزون مسکن تعداد 207000 خانه ساخته شد و در فاصله دو سال بعد با وجود وضع نامساعد مالی و اقتصادی مجموع خانه های تازه ساز بالغ بر 169000 گردید. از آن پس ، تعداد مساکن ساخته شده همچنان رو بافزایش بود و در 5 سال بعد متوسط سالانه آن به 25000 رسید. بی تردید بهبود وضع اقتصادی بعد از بحران 1931 انگلستان درین افزایش دخالت داشت و شاید بهمین جهت بود که شهرداریها فعالیت خانه سازی را متوقف گذاردند و بار دیگر موسسات خصوصی بکار تأمین مسکن پرداختند بالنتیجه در فاصله جنگ جهانی دوم تعداد 3029000 خانه توسط موسسات مزبور ساخته شد که 259600 آن بدون کمک مالی دولت برپا گردید .



میدان معروف پیکادلی در لندن

برای آنکه هزینه طرح‌های ساختمانی در فاصله سال‌های 1936 - 1938 دانسته شود جدول زیر را درینجا نقل میکنیم (1):

جدول هزینه طرح‌های ساختمانی 146 شهرداری در بریتانیای کبیر باسشنای منطقه L.L.C.

1937 1936 1938

به میلیون لیره

خانه و مسکن 77/1 72/9 65/9

کارخانه و کارگاه 8/1 11/4 7/1

مغازه ، انبار و سایر اماکن تجاری 8/7 10/- 9/6

کلسیا مدرسه و اماکن عمومی 9/6 11/5 9/8

ساختمانهای متفرقه 12/4 13/- 12/4

ص: 33

.Herbert Ashworth, «Housing: Demand and Supply», 1946 - 1

یکی از مشکلات خانه سازی تأمین نفرات و کارگرانی است که مورد احتیاج واقع میشوند خاصه آنکه در صنعت خانه سازی احتیاج بنفرات ماهر و آزموده بیش از فعالیتهای دیگر اقتصادی محسوس میباشد. اگر میبینیم بعد از جنگ جهانی اخیر صنعت خانه سازی در انگلستان نسبتاً بکندی پیش رفته است، علت این وقفه را باید در تلفات افراد متخصص طی عملیات جنگی جستجو کرد بعلاوه باید دانست که پس از جنگ تا مدتی فرصت آموزش افراد بدست نمی آمده است .

جدول زیر تعداد افراد متخصص و کارگران قسمت های مختلف صنعت خانه سازی را در سال 1938 نشان میدهد :

نجار 134500

فخار 93300

سنگتراش 20800

نازك کار 8000

گچ بر 38000

کارگر ساده 259400

متفرقه 193500

جمع کل 747500

(ماخذ : کتاب Housing : Demand and Supply اثر آقای هر برت اچورت چاپ 1946)

باین رقم تعداد 100000 نفر کارگر روز مزد راهم باید اضافه

ص: 34

کنیم. نکته قابل توجه آنست در صنعت خانه سازی با بیکاری بیشتر از صنایع دیگر مواجه میشویم زیرا کارگران صنعت خانه سازی بیش از سایر کارگران در معرض بیکاری فصلی (Seasonal Unemployment) قرار دارند و از اینرو دولتها باید باین مسأله اساسی یعنی تأمین اشتغال اینگونه کارگران کمال توجه را مبذول دارند

ص: 35

پس از جنگ جهانی دوم چه در زمان حکومت حزب کارگر یا حزب محافظه کار سعی دولتها معطوف بدان بوده است که با اعطای کمک- های مالی و ایجاد تسهیلات دیگر عملا در حل مشکل مسکن اقدام نمایند.

نکته جالب توجه آنستکه در فاصله 1939 تا 1945 تعداد خانه-هائیکه ساخته شد بیش از 200 هزار نبود و تازه بیشتر این خانه ها تا خاتمه جنگ زیر بنا قرار داشت بعلاوه تعداد 225000 خانه بر اثر حملات جنگی قوای مخاصم بکلی منهدم و 250 هزار خانه دیگر قابل سکونت نبود ، بدینگونه دینگونه مجموع منازل غیر قابل سکونت 1/2 کل خانه ها را تشکیل میداد . از جانب دیگر بالا رفتن سطح ازدواج و افزایش میزان مولید بر تعداد خانواده هائیکه پس از جنگ نیازمند بخانه جداگانه ئی بودند میافزود و با اجرای سیاست عدم تمرکز- که سابقا باختصار از آن یاد کردیم- یعنی استقرار جمعیت اضافی شهرهای بزرگ در مناطق معدنی و کشاورزی احتیاج بخانه های جدید بیش از پیش محسوس میگردد. طبیعی است که در چنین شرایطی بهای نیروی کار انسانی یعنی نرخ دستمزد کارگران - بعلت ضایعات و تلفات جنگ - و قیمت مصالح ساختمانی

بافزایش میگرانید کما اینکه در سال 1945 هزینه مصالح ساختمانی بدو برابر هزینه زمان جنگ بالغ شد و در میزان محصول چوب، الوار، آهن و فولاد و بیش از همه آجر- بعلت آنکه دو سوم از کارخانه های آجر سازی در زمان جنگ تعطیل شده بود - تقلیل فاحشی ملاحظه گردید



یک آپارتمان هشت طبقه - شورای شهرستان لندن

بموجب سرشماری سال 1951 از 5 ر 14 میلیون خانواده 3 ر 13 میلیون خانه و آپارتمان در اختیار داشتند بدینترتیب تعداد 2 ر 1 میلیون

خانواده اضافی که هنوز صاحب منزل و مأوایی نشده بودند اهمیت مسکن را در آن زمان آشکار مینماید.

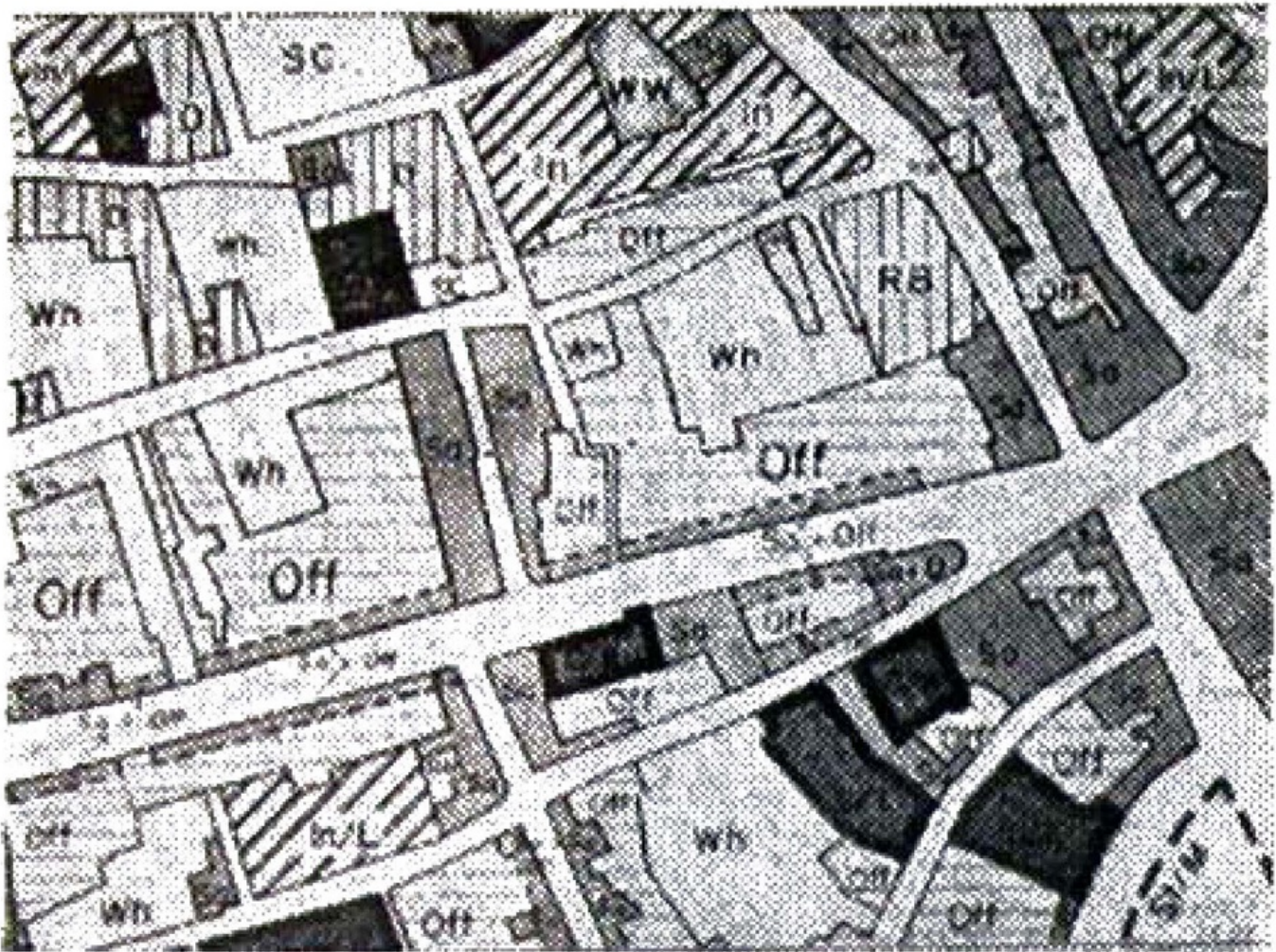
اینک باید دید که در بریتانیای کبیر چگونه و از چه راهی با این مشکل مقابله کرده اند.

طریق تامین مسکن پس از جنگ جهانی دوم

بطور کلی پس از جنگ جهانی دوم برای آنکه جد او عملاً از شدت وحدت مشکل مسکن کاسته شود وظیفه و مسئولیت دولت از جهت نظارت در طرح برنامه های خانه سازی و لزوم تقدم و تاخر اجرای برنامه های مزبور در نواحی مختلف کشور و همچنین نظارت دقیق در امر ساختمان منازل از سابق سنگینتر شده است چه از یکطرف با نظارت در امور ساختمانی مؤسسات خصوصی وظیفه تازه ئی برای دولتها بوجود آمده است و از سوی دیگر اجرای برنامه های ساختمانی و عمرانی شهرها نیز مستقیماً تحت نظر شهرداریها انجام نمیگیرد با این توضیح که شهرداریها نمیتوانند مستقیماً از دولت وام بگیرند و بدون اجازه و تصویب وزارت تامین مسکن و شهرداریها بکار اندازند. لذا از طرف دولت در اینخصوص نظارت کاملاً دقیقی بعمل میاید بنحوی که ساختمان منازل در همان نقاط معینه و مصوبه ، آغاز شود و تعهد ع

ساختمانی از حدود توانائی مالی دولت خارج نشود .

بدینگونه در سال 1951 باروی کار آمدن حکومت محافظه کار دولت با توجه بتعداد خانواده ها تصمیم گرفت که در هر سال 300000 خانه ساخته شود و این سیاست تا سال 1953 تعقیب شد و از نیمه دوم سال



منطقه بندی شهر لندن را درین عکس بخوبی ملاحظه میفرمائید.

SA = علامت مشخصه مغازه ها

OFF = « » ، ادارات بانکها، باجه های پست

WH = « » مخازن

C = « » ساختمانهای عمومی

RB = « » ساختمانهای مسکونی

IN = « » ساختمانهای صنعتی

WW = « » تأسیسات آب

SC = « » محوطه آزاد

مذکور همچنان بقوت خود باقی مانده است.

برای آنکه برنامه خانه سازی در جهت هدف اصلی آن که همانا رفاه و آسایش مردم است با موفقیت اجر، ا شود دولت نسبت بشهرداریها حق تقدم بیشتری قائل شده است؛ چه شهرداریها از نظر ساختمان منازل ارزان اجاره و واگذاری آنها بمردم بر حسب استطاعت و در آمدی که دارند بهتر میتوانند هدف دولت را تامین نمایند و بعلاوه کنترل برنامه کار آنها نیز آسانتر است

ص: 39

ناگفته نماند که از سال 1952 برای آنکه برنامه خانه سازی با سرعت بیشتری ادامه یابد بردامنه عملیات ساختمانی مؤسسات خصوصی - بدون آنکه در برنامه ساختمانی شهرداریها وقفه تی بوجود آید - افزده شده است.

تأمين مسكن بعنوان وظیفه قانونی دولت و شهرداریها

چنانکه سابقاً متذکر شدیم از سال 1919 با تصویب قوانین مربوط بخانه سازی ، شهرسازی و قوانین مشابه دیگر برای اولین بار شهرداریها عهده دار تأمین مسکن گردیدند.

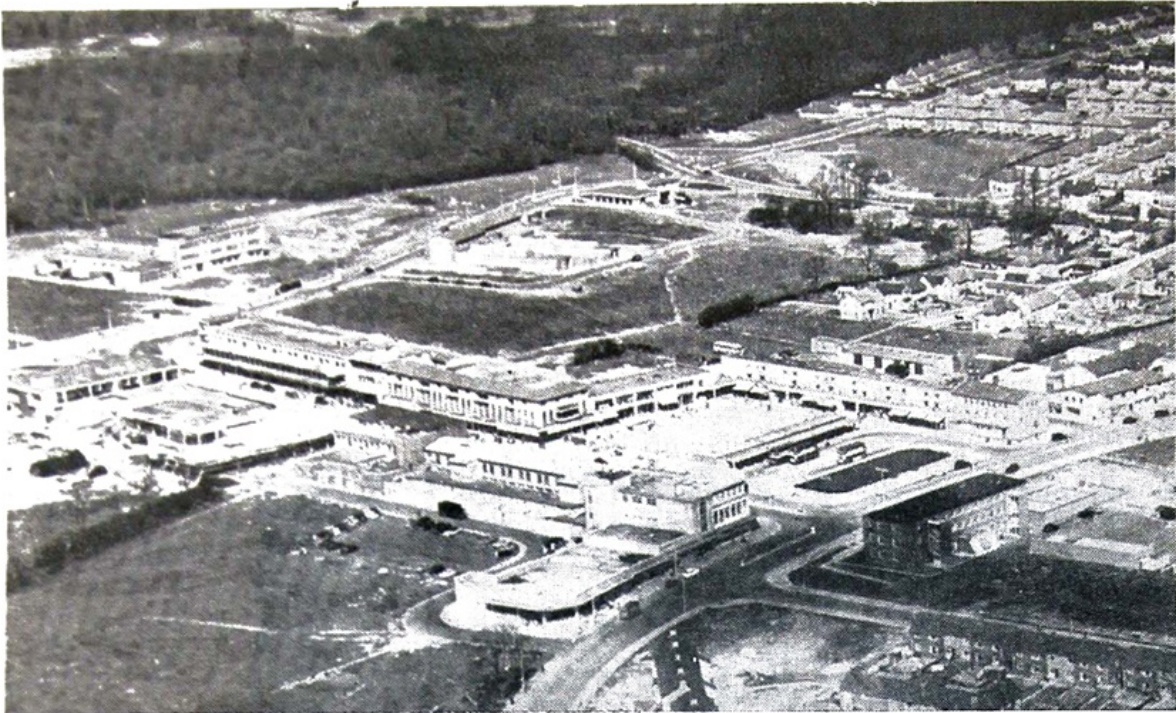
علاوه بر آنچه ذکر شد ، در سالهای 1949 و 1952 قوانین اصلاحی دیگری از تصویب پارلمان گذشت که متضمن نکات زیر بود :

1- روشن نمودن وضع خانه های خصوصی و انفرادی از جمله خانه هائی که احتیاج بمرمت داشته و یا رعایت اصول ساختمانی در آنها نشده است .

2- تجدید ساختمان مناطق مخروبه و غیر قابل سکونت که همگی در یک منطقه و یا یک ناحیه از شهر قرار گرفته اند .

3- شروع ساختمانهائی که از نظر رفاه و آسایش ساکنان یک محل لازم است

4- ایجاد تسهیلات بیشتر در امر خانه سازی و تهیه برنامه های لازم از طریق اعطای وام طبق معمول شهرداریها که برای انجام امور شهری اقدام باستقراض مینمایند و تعیین نحوه استهلاك وامها از محل عواید اجاره- بهای خانه ها (که ممکن است وسیله شرکتهای ساختمانی تأمین و پرداخت گردد یا از طریق مؤسسات خصوصی کسب شود)



قسمت مرکزی شهر CoRBY پس از تکمیل ساختمان (۱۹۵۸). طرح اولیه این شهر را قبلاً در صفحه ۱۹ ملاحظه فرمودید .

قسمت مرکزی شهر CoRBY پس از تکمیل ساختمان (1958). طرح اولیه این شهر را قبلاً در صفحه 19 ملاحظه فرمودید .

5- اقدام بتخریب مناطقی که خانه های موجود در آن نامناسب و غیر قابل سکونت تشخیص داده شود .

اعتبار اجراء طرحهای خانه سازی معمولاً از طریق دریافت اجاره-بها و یا کمک های مالی باید تأمین گردد .

دولت برای کمک بامر خانه سازی و تأمین مسکن جهت اشخاصی که استطاعت پرداخت مبلغ اجاره بها را ندارند ، سالانه مبلغی بحساب پروژه خانه سازی شهرداریها پرداخت میکند. مدت استهلاك این قرضه 60 سال است و مبلغ کمک مالی دولت بمنظور ایجاد خانه های جدید بر حسب طرحهای پیشنهادی متفاوت میباشد. مثلاً برای خانه سازی در مناطقی که زمین آن گرانقیمت است، یا در مورد ساختمان بناهای دو اشکوبه بیالا یا برای خانه سازی در مناطقی که باید بناهای قدیمی آنرا در هم کوبید و همچنین برای ایجاد خانه در اماکن مخصوص، کمک زیادتری از دولت مطالبه میشود تا بتوان ما به التفاوت اجاره بهای واقعی و مال الاجاره پرداختی اشخاص را که دارای در آمد متوسطی هستند ، جبران نمود .

فرض کنیم شهرداری يك محل بنای مسکونی بمبلغ 600000 ریال بسازد. طبق مقررات واگذاری خانه های ارزان اجاره که عمر ساختمانی را 60 سال منظور میدارد ، شهرداری مزبور میبایست آن خانه را سالانه بمبلغ 12000 باجاره واگذار نماید که مبلغ 2000 ریال آن همه ساله برای تعمیر و مرمتهای لازم و همچنین هزینه های ضروری نگاهداری ساختمان مزبور احتساب میشود و مبلغ 10000 ریال آن بابت پرداخت اقساط استهلاكی آن منظور میگردد ولی بمنظور رفاه حال طبقاتی که

دارای در آمد متوسطی هستند و نمیتوانند سالانه مبلغ 12000 ریال اجاره- بها پرداخت نمایند بمنظور اجراء پروژه های ساختمانی، دولت برای هر شهرداری كمك مالی لازم در نظر میگيرد تا بتواند خانه هائی را كه فوقاً ذكر شد سالانه بمبلغ 10000 ریال اجاره دهد كه 2000 ریال آن بابت تعمیرات و هزینه های ضروری و 8000 ریال جهت استهلاك اقساط 60 ساله منازل منظور گردد. بدین ترتیب مبلغ 120000 ریال بدهی كه پس از شصت سال بابت خانه مزبور باقی میماند از طرف دولت بشهرداری كمك خواهد شد . سابقاً شماره خانه هائی را كه بترتیب مذکور در فوق از سال 1921 تا سال 1939 ساخته شده است در این كتاب ذكر نمودیم .

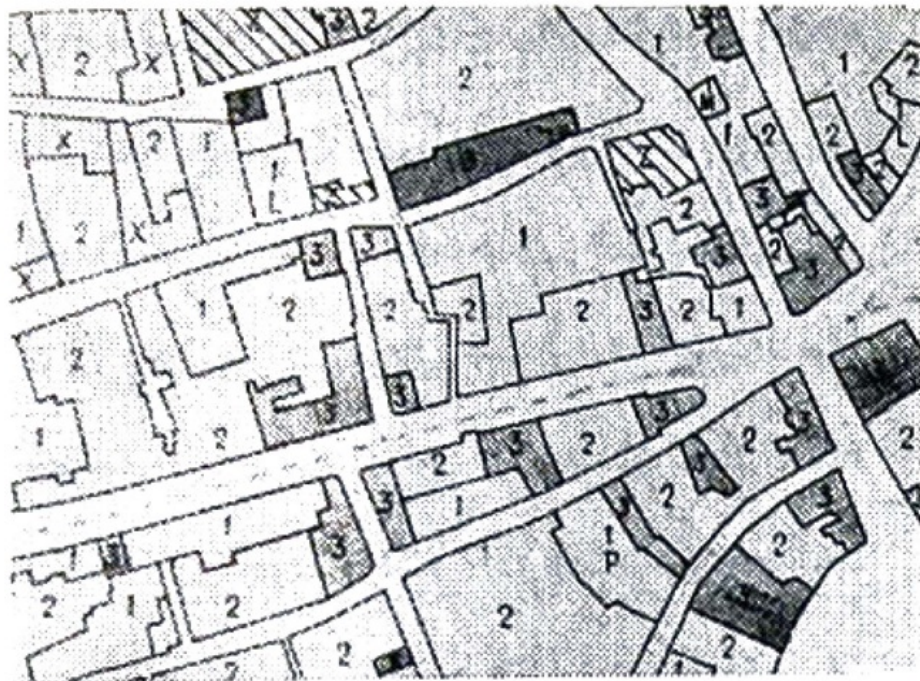
تأمین مسكن و شهرداریها

بمنظور مراقبت و نظارت در امر خانه سازی و بنای ساختمانها بر طبق «پروژه خانه سازی» شهرداریها اداره خاصی را پیش بینی کرده اند كه زیر نظر مدیر ذیصلاحیت و با تجربه ای قرار دارد و بسمت مدیر خانه سازی انجام وظیفه میکند

وظایف عمده این اداره بقرار زیر است :

تهیه و تنظیم صورت اسامی متقاضیان و رسیدگی به احتیاجات هر- يك از نظر تأمین خانه و مسكن ترتیب نقل مكان خانواده ها از اماكن غیر- قابل سكنی بنقاط مناسب تر، تثبیت نرخ اجاره بهای منازل طبق مقررات مصوبه انجمن شهر ، تعیین مدت لازم برای تعمیر و مرمت تجدید رنگ ، تزئین خانه ها وغیره

نمودار انواع مختلف ساختمانها در شهر لندن



نمودار انواع مختلف ساختمانها در شهر لندن

X = علامت مشخصه ساختمانهایی که منهدم گردیده است

1 = ساختمانهائی که قبل از سال 1875 بنا شده است

2 = ساختمانهائی که در فاصله سالهای 1875 - 1914 برپا گردیده

3 = ساختمانهائی که از سال 1914 بپس بنا شده است .

Z = علامت مشخصه خانه هائی که در سالهای جنگ بسختی آسیب دیده است .

L = ساختمانهائی که از نظر موقعیت تاریخی و سبک معماری مورد توجه خاص قرار دارد

P = ساختمانهائی که طبق «آئین نامه حفظ ابنیه تاریخی» از آنها نگهداری میشود

M = ابنیه تاریخی

علاوه، برین نظارت کلی در طرز کار متصدیان ساختمانی مراقبت در نظافت و رعایت اصول بهداشتی رسیدگی بوضع و رفتار مستاجرین در جریان گذاردن انجمن شهر از نوع بنا تعداد خانه های مورد نیاز در محل بخش یا شهر و بالاخره انجام بعضی وظائف دیگر که از طرف انجمن شهر تعیین شده است از جمله رسیدگی بوضع مغازه های عمومی از قبیل

لباسشویی ها ، رختشویخانه ها باشگاهها و زمینهای بازی و غیره بعهدہ اداره مذکور محول گردیده است

برای استفاده از کمکهای مالی دولت مقامات شهرداری باید طرح اولیه (کروکی) منازل را به «وزارت تأمین مسکن و شهرداریها» جهت تصویب یا اظهار نظر مخالف ارسال دارند در صورتیکه وزارتخانه مزبور نظر مخالفی داشته باشد مخالفت خود را ظرف دو هفته اعلام خواهد نمود. در صورت تصویب شهرداریها صورت تخمینی هزینه ساختمانی را بضمیمه تقاضانامه دریافت وام و گواهینامه ی مشعر بر اینکه طرح نهائی ساختمانی با طرح کروکی و مقدماتی آن مغایرتی ندارد، بمقامات دولتی تسلیم میدارند و سرانجام پس از تصویب نهائی اجازه استفاده از وام صادر خواهد شد .

برنامه تجدید ساختمان در مناطق مخروبه

*برنامه تجدید ساختمان در مناطق مخروبه(1)

برنامه «تجدید ساختمان در مناطق مخروبه» یکی از اقدامات بسیار مفید و قابل توجه شهرداریها بشمار میرود و منظور از آن تأمین مسکن مناسب در مناطقی است که باید بناهای قدیمی و غیر قابل سکونت آن-را در هم کوبید و بجای آنها خانه های تازه با اسلوب صحیح طبق احتیاجات کنونی مردم ایجاد کرد .

«قانون تأمین مسکن»(2) مصوب 1936 که در سال 1954 قسمتی از مواد آن با تدوین و تصویب «قانون تجدید و مرمت منازل و تعدیل

ص: 46

Slum Clearance - 1

The Housing Act - 2

اجاره بها(1) و «قانون شهرسازی در شهر و حومه آن»(2) اصلاح گردید انجمن شهر را قادر ساخته است که با کمکهای مالی دولت درینمورد اقدام اساسی بعمل آورد .

بطور کلی تجدید ساختمان مناطق مخروبه شامل موارد زیر است:

1- تکمیل طرح نقشه برداری کلی یا جزئی بمنظور اطلاع از تعداد خانه هائی که غیر قابل سکونت تشخیص داده میشود. خانه های مذکور از جهت لزوم تعمیر کیفیت استحکام بنا، وضع رطوبت، روشنائی، تهویه لوله کشی و تسهیلات مربوط، بانبار آشپزخانه و بالاخره تأمین و تعمیر فاضل آب بازرسی میشود

2- انتخاب بهترین نقطه از نظر سکونت با توجه بتأمین بهترین شرایط بهداشتی و سپس اقدام باجرای نقشه های مصوبه .

3- تهیه طرح تجدید ساختمان در نقاط مناسب و پیش بینی کلیه تسهیلات خانه سازی.

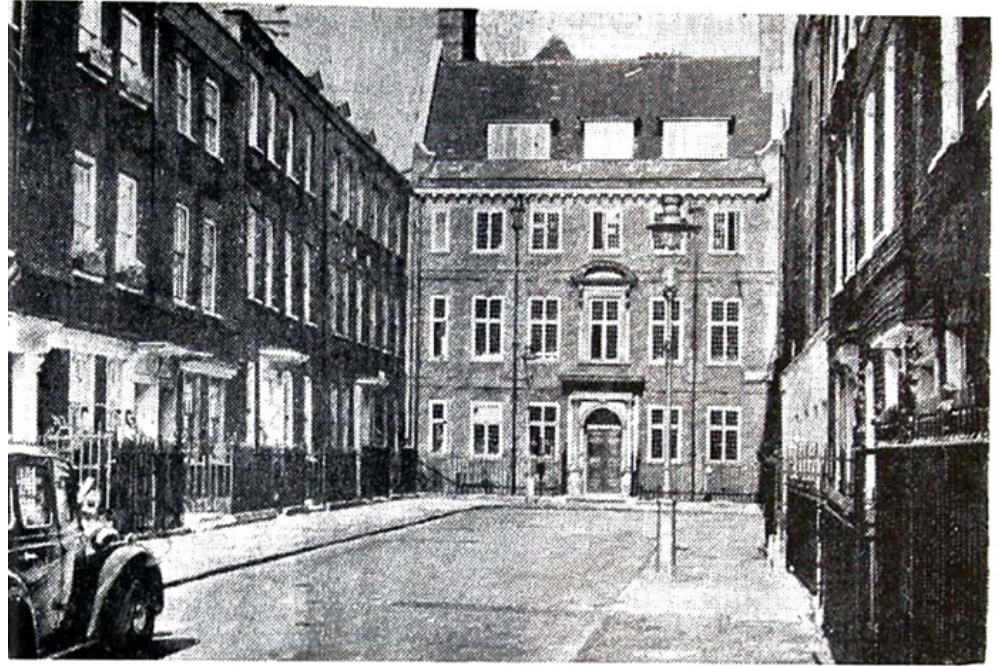
4- تأمین محل سکونت بطور موقت یادائم برای اشخاصی که در جریان تجدید بنای مناطق غیر قابل سکونت انتقال داده خواهند شد

5- شروع بتجدید ساختمان (پس از صدور دستورات لازمه یا دستور اجباری خرید خانه ها) طبق قانون تجدید و مرمت منازل، سکونت دادن اهالی شهرها بتعداد لازم در مناطق ساخته شده و تأمین مسکن برای مازاد اهالی مناطق مزبور .

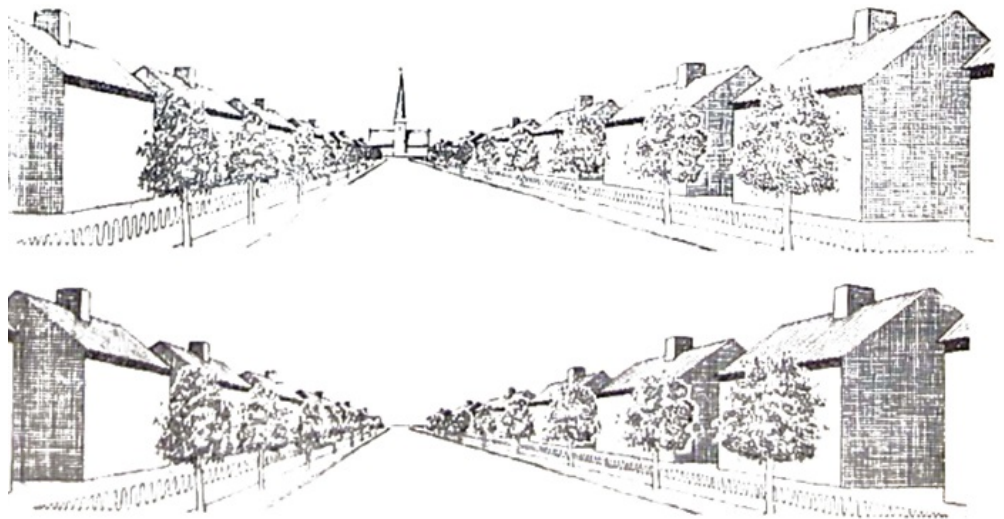
ص: 47

The Housing Repairs and Rents Act – 1

The Town and Country Planning Act – 2



طرح خیابانهای اطراف شهر باید طوری باشد که منتهی الیه آنها فضای باز یا حداقل بمنظر طبیعی پایان پذیرد. عکسهائی که درین صفحه ملاحظه میفرمائید بخوبی مشخص این مطلب است.



طرح خیابانهای اطراف شهر باید طوری باشد که منتهی الیه آنها فضای باز یا حداقل بمنظر طبیعی پایان پذیرد. عکسهائی که در این صفحه ملاحظه میفرمائید بخوبی مشخص این مطلب است.

کمکهای مالی بمالکین خانه های قدیمی ساز

بموجب قانون تأمین مسکن مصوب 1949، شهرداریها در اعطای کمک های مالی بمالکین خانه های قدیمی ساز بمنظور ساختمان آنها بسبک تازه و مدرن که مجهز به حمام وسائل بهداشتی جدید، حرارت مرکزی و لوله کشی آب گرم و سرد باشد و همچنین تبدیل آنها به ساختمانهای چند طبقه که گنجایش خانواده های بیشتری را داشته باشد دارای اختیارات کاملی هستند .

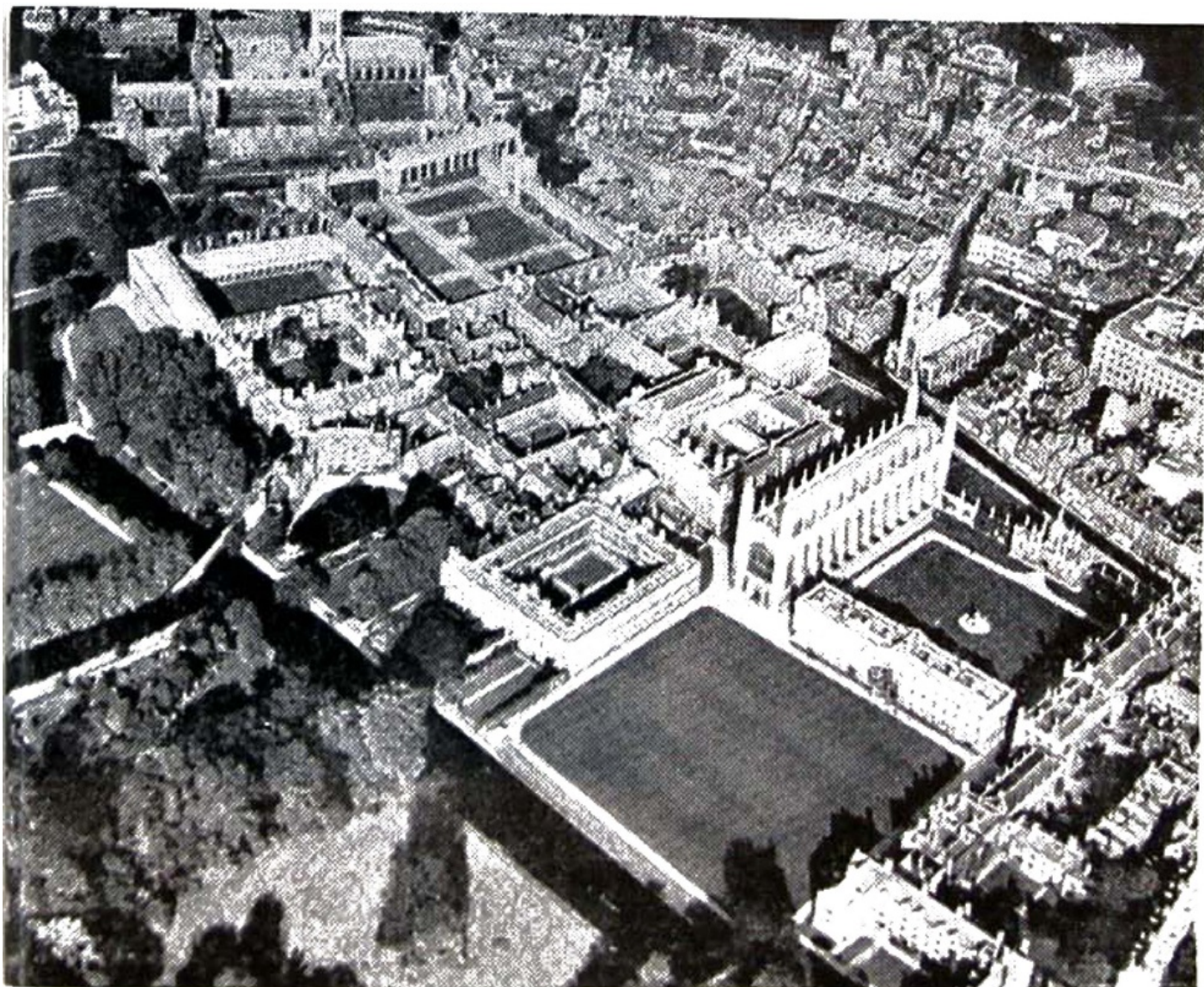
برای استفاده از کمکهای مزبور مالک خانه باید برای هر خانه یا هر طبقه از آپارتمان لااقل 100 لیتره (در حدود بیست هزار ریال) خرج کند. نصف هزینه ساختمان هر خانه یا هر طبقه از آپارتمان توسط شهرداریها پرداخت میشود و حد اکثر این مبلغ 400 لیتره (هشتاد هزار ریال) است اما این مبلغ فقط بمالکینی داده میشود که تجدید ساختمان منازل آنها نظر مسئولین خانه سازی شهرداریها را تأمین و تا پانزده سال بعد از تجدید- بنا قابلیت استفاده و سکونت داشته باشد

کمکهای مالی بمنظور ایجاد خانه های جدید

برای توسعه و پیشرفت امر خانه سازی کمکهای دیگری نیز از طرف شهرداریها اعطاء میشود این کمکها برای اشخاصی در نظر گرفته میشود که شخصاً مایلند دارای خانه ئی باشند

انجمن شهر بموجب قانون تأمین مسکن مصوب 1949 برای آنکه اینگونه اشخاص بتوانند در داخله شهر خانه ئی خریداری یا بساختن

آن مبادرت، نمایند مجاز است که ترتیب پیش پرداخت مبلغ ساختمانی را در قبال رهن آن فراهم سازد. بدین منظور متقاضی باید انجمن شهر را متقاعد نماید که میتواند وجه پرداختی را در آتیه جبران نماید. بعد از سال 1914 وجوهی که بصورت پیش پرداخت داده میشود، بیش از 90 درصد ارزشی که انجمن شهر تعیین مینماید نمیشود و در بعض موارد نیز 80 درصد است



منظره ای از حوزه فرهنگی شهر کمبریج

وام پرداختی برای خانه های زیر ساختمان باقسط تادیه میشود و

ص: 50

معمولا سه مرحله برای آن در نظر گرفته میشود:

1- تکمیل پیریزی بناتا طبقه اول و ساختمان آن .

2- تکمیل بی، ریزی سقف، گذاری توکاری و روسازی بنا .

3- تکمیل نهایی ساختمان

مجموع پیش پرداختهایی که قبل از تکمیل ساختمان خانه تادیه میشود بیش از 80 درصد کار انجام شده نخواهد بود و انجمن شهر میتواند در وضع بنای ساختمان نظارت دقیق داشته باشد. مبلغ پرداختی بایستی باقساط شش ماهه که شامل اصل و بهره وام میباشد بترازی طرفین و طرف مدتی که بیش از سی سال نخواهد بود مستهلک گردد. راهن باید از تاریخ دریافت اولین پیش پرداخت که مبلغ آن توسط انجمن شهر تعیین خواهد شد ملک خود را بیمه نماید رسید اقساط حق بیمه پس از پرداخت به شرکت بیمه مربوط توسط راهن به انجمن شهر تسلیم خواهد گردید

خلاصه آنکه بمصداق ضرب المثل مشهور انگلیسی که «خانه مرد انگلیسی قلعه اوست»⁽¹⁾ مقامات مسئول همه گونه اقدامات و تسهیلات را بکار میبرند تا هر خانواده بتواند حقیقه مالک چنین قلعه ئی باشد لذا هنوز هم برنامه تامین مسکن برای کسانی که در خانه های نامناسب و غیر-مسکونی زندگانی مینمایند و باید دیر یا زود بخانه های بهتری نقل مکان، یابند بشدت دنبال میشود

چنانکه ملاحظه شد پس از جنگ جهانی دوم باینطرف یعنی از

ص: 51

سال 1945 دولت با نظارت دقیق و اعطای کمکهای قابل توجه در حل مشکل مسکن عملاً اقدام نموده است و مخصوصاً مراقبت میشود خانه های جدید با اسلوب و استاندارد صحیح و مصالح ساختمانی تازه ساخته شود تا واقعا بتوان نام خانه بر روی آن گذارد جداولی که ذیلاً نقل، میشود تعداد خانه هایی را که در فاصله سالهای جنگ جهانی دوم و از خاتمه جنگ تا پایان سال 1955 بانحاء مختلف ساخته شده است نشان میدهد (ماخذ گزارشات سالانه وزارت تامین مسکن و شهرداریها)

آمار خانه های ساخته شده در فاصله جنگ جهانی دوم

سال شهرداریها موسسات خصوصی ادارات دولتی جمع

سپتامبر 1936 تا سپتامبر 1940 73373 81101 - 118474

اکتبر 1940 تا سپتامبر 1941 6060 11066 - 17126

اکتبر 1941 تا مارس 1943 2759 5291 6881 14931

اوریل 1943 تا مارس 1944 2539 1079 2306 5924

اوریل 1944 تا مارس 1945 2432 1852 1253 5537

جمع 51163 100389 10440 161992

بدین ترتیب جمع کل خانه هائی که در فاصله جنگ جهانی دوم ساخته شد برابر 161992 خانه میشد و با افزایشی که پس از جنگ در جمعیت انگلستان ملاحظه گردید این مقدار کفاف متقاضیان مسکن را نمیداد . بطوریکه سابقاً گفته شد(1) در سال 1931 جمعیت انگلستان به 11/5 میلیون خانواده

ص: 52

1- نگاه کنید به صفحه 16 و 17 همین کتاب

بالغ شد و از آن بعد بطور متوسط تعداد جمعیت در هر سال 100000 نفر افزایش دارد بطوریکه در سال 1946 جمعیت این کشور بالغ بر 13 میلیون و امروزه متجاوز از 14/5 میلیون خانواده است .

بموجب گزارش اداره آمار عمومی (1) جمعیت انگلستان در سال 1941 برابر 46875000 و در سال 1951 بالغ بر 48854000 تن بوده است و بطوریکه ملاحظه میشود تفاوت جمعیت بین سال 1941 و 1951 یعنی در عرض ده سال برابر 1979000 میباشد بعبارت دیگر جمعیت سال 1951 نسبت بسال 1941 ده درصد افزایش داشته است. بدون شک این افزایش



نمودار پراکنندگی بناهای تاریخی در لندن

ص: 53

ضرورت تامین مسکن را بیش از پیش بمیان میآورد و بهمین جهت مقامات مسئوسعی داشته اند که بدون فوت وقت با ایجاد خانه های جدید در تامین راحت و آسایش مردم اقدام نمایند .

بلافاصله پس از جنگ، یکی از قسمتهای مهم برنامه وسیع خانه-سازی تامین مسکن جهت خانواده هایی بود که بر اثر خسارتهای ناشی از جنگ در منازل مخروبه ئی زندگی میکردند. برای آنکه رفاه اینگونه خانواده ها از هر حیث تامین شده باشد ابتدا ترتیب انتقال آنان بخانه ها و کمپ های نظامی داده شد و تدریجاً بخانه های تازه ساز نقل مکان یافتند

از همان آغاز کار دولت این وظیفه مهم را بشهرداریها واگذار نمود شهرداریها در قبال این مسئولیت موظف بودند که ابتدا حوزه عملیات خود را معین و سپس باطرح يك برنامه دقیق و منظم در تجدید بنای آن مناطق بپردازند. اما حوزه عملیات بعض مناطق آنقدر وسیع بود که تجدید بنای آنها دست کم تا پنج سال بطول می انجامید .

بهمین جهت جز با کمکهای مالی دولت اجرای این طرح عملی بنظر نمیرسید.

جد اولی که در صفحات بعد بنظر خوانندگان عزیز خواهد رسید فعالیت عظیم خانه سازی را در انگلستان پس از خاتمه جنگ تا سال 1955 نشان میدهد :

1945 تا 1951

سال شهرداریها موسسات خصوصی متفرقه*

تعداد در صد کل تعداد در صد کل تعداد در صد کل جمع

1945 1936 64 1078 36 -- 3014

1946 25023 45 168 55 55400 -

1947 97340 70 40980 29 1370 1 139690

1948 190368 14 32751 14 4497 2 227616

1949 165946 13 25790 13 5891 3 197627

1950 163670 82 27358 14 7143 4 198171

1951 162584 83 22551 12 9696 5 194831

جمع کل 806857 79 180727 18 28765 3 1012349

:ماخذ گزارش سالانه وزارت تامین مسکن و شهرداریها

شامل اتحادیه های خانه سازی و ادارات دولتی

باید خاطر نشان ساخت که قریب به 4/5 این خانه ها توسط شهرداریها ساخته شده است و بعبارت دیگر فعالیت خانه سازی موسسات خصوصی از 55 در صد در سال 1946 به 12 درصد در سال 1951 تنزل یافته بی تردید کمکهای مالی دولت بشهررداریها در افزایش فعالیت شهرداریها بدون تاثیر نمیتوانست باشد زیرا بطوریکه سابقاً متذکر شدیم احتیاج بمساکن اضافی ضرورت پرداخت این کمکها را ایجاب مینمود علاوه برین از سال 1939 هزینه مصالح ساختمانی بنحو قابل ملاحظه نی بالا رفت

و ارزش پول انگلستان تنزل یافت. شهرداریها ناگزیر بودند قیمت اجاره- بهای خانه ها را بالا برند و در اینصورت کاری برخلاف نظر دولت که همانا تعقیب سیاست ایجاد ساختمانهای ارزان اجاره بود انجام میگرفت علیهذا بشرحی که قبلا ملاحظه فرمودید دولت همه ساله مبالغی بعنوان کمک مالی شهرداریها اختصاص داده تا در اجرای برنامه های خانه سازی وقفه ئی ایجاد نشود مدت استهلاك ابن و ام بموجب قانونی که در سال 1946 از پارلمان گذشت 60 سال تعیین شد و در سال 1954 به میزان آن افزوده شد .

برای آنکه به بینیم چگونه ازین کمکها در راه فعالیت های ساختمانی استفاده شده است ذیلا جدول مربوط بانرا نقل میکنیم:

سال ساختمان خانه های دائمی ساختمان خانه های موقت ساختمان تعمیر و مرمت خانه های تعمیر و مرمت خانه های آسیب دیده زمان جنگ جمع

81873 60817 8666 9376 3014 1945

221908 46420 37038 83038 55400 1946

242593 19774 36784 46345 139690 1947

284230 9799 28519 18296 227616 1948

217240 4844 14690 79 197627 1949

210258 2767 9320 - 198171 1950

204117 1634 7652 - 194831 1951

462219 146055 142669 157146 1016349 جمع

سال	ساختمان خانه‌های دائمی	ساختمان خانه‌های موقت	تعمیر و مرمت خانه‌های موجود	تعمیر و مرمت خانه‌های آسیب دیده زمان جنگ	جمع
۱۹۴۵	۳۰۱۴	۹۳۷۶	۸۶۶۶	۶۰۸۱۷	۸۱۸۷۳
۱۹۴۶	۵۵۴۰۰	۸۳۰۵۰	۳۷۰۳۸	۴۶۴۲۰	۲۲۱۹۰۸
۱۹۴۷	۱۳۹۶۹۰	۴۶۳۴۵	۳۶۷۸۴	۱۹۷۷۴	۲۴۲۵۹۳
۱۹۴۸	۲۲۷۶۱۶	۱۸۲۹۶	۲۸۵۱۹	۹۷۹۹	۲۸۴۲۳۰
۱۹۴۹	۱۹۷۶۲۷	۷۹	۱۴۶۹۰	۴۸۴۴	۲۱۷۲۴۰
۱۹۵۰	۱۹۸۱۷۱	-	۹۳۲۰	۲۷۶۷	۲۱۰۲۵۸
۱۹۵۱	۱۹۴۸۳۱	-	۷۶۵۲	۱۶۳۴	۲۰۴۱۱۷
جمع	۱۰۱۶۳۴۹	۱۵۷۱۴۶	۱۴۲۶۶۹	۱۴۶۰۵۵	۴۶۲۲۱۹

(ماخذ: گزارش سالانه وزارت تامین مسکن و شهرداریها)

(ماخذ: گزارش سالانه وزارت تامین مسکن و شهرداریها)

از سال 1952 بعد که مرحله دوم خانه سازی پس از جنگ آغاز میشود(1) بعلت افزایش روز افزون تقاضای مسکن دولت با مشکلاتی مواجه گردید. اما این مشکلات نتوانست در فعالیت خانه سازی وقفه ئی ایجاد کند چنانکه تا سال 1957 قریب يك میلیون خانه دائم ساخته شدو بر رویهم 1 1/2 میلیون خانه ساختمان و مرمت گردید ازین تاریخ مؤسسات خصوصی بار دیگر بفعالیت پرداختند و بتدریج با تقلیل فعالیت شهرداریها از میزان کمکهای مالی دولت کاسته شد خانه هایی که توسط مؤسسات خصوصی ساخته میشد بیشتر بمنظور فروش آنها بود و مردم نیز بعلت بهبود وضع اقتصادی کشور میتوانستند خود را برای خرید خانه های مزبور آماده نمایند.

درین دوره بعکس مرحله اول خانه سازی پس از جنگ دوم (1945-1951) چنانکه از جدول بعد معلوم میشود بتدریج بفعالیت مؤسسات خصوصی افزوده میشود بعبارت دیگر فعالیت مؤسسات مزبور از 14 درصد در سال 1951 به 36 درصد در سال 1955 افزایش می یابد طی سالهای 1952 و 1953 در فعالیت شهرداریها نیز از نظر ساختمان منازل بمنظور واگذاری آنها افزایش نسبی دیده میشود ولی در سال 1955 این فعالیت رو برکود میروود بطوریکه میزان خانه های ساخته شده توسط شهرداریها که تا سه سال پیش ازین 80 درصد مجموع خانه ها را تشکیل میداد اینک به 60 درصد میرسد

ص: 57

1- این تقسیم بندی را آقای «هربرت اچورث» که از صاحب نظران و کار- شناسان معروف خانه سازی در انگلستان است عیناً در آخرین کتاب خود بنام (خانه سازی در بریتانیای کبیر چاپ اول ص 43) بکار برده است

جدول زیر تعداد خانه هائی را که در فاصله بین 1952-1955 توسط موسسات خصوصی و عمومی ساخته شده است نشان میدهد :

سال موسسات خصوصی (برای فروش با افراد) شهرداریها (برای واگذاری) موسسات عمومی اتحادیه های خانه سازی و ادارات دولتی جمع

تعداد درصد کل تعداد در صد کل تعداد در صد کل

1952 5 12342 81 193260 14 34320

1953 318779 5 16975 75 238883 20 62921

1954 347605 6 21996 68 234973 26 90626

1955 36 113457 191803 60 11735 4 316995

جمع 1223301 5 63048 70 858919 25 301334

جمع	موسسات عمومی				موسسات خصوصی (برای فروش با افراد)		سال
	اتحادیه های خانه سازی و ادارات دولتی		شهرداریها (برای واگذاری)		درصد کل	تعداد	
	درصد کل	تعداد	درصد کل	تعداد			
239922	5	12342	81	193260	14	34320	1952
318779	5	16975	75	238883	20	62921	1953
347605	6	21996	68	234973	26	90626	1954
316995	4	11735	60	191803	36	113457	1955
1223301	5	63048	70	858919	25	301334	جمع

بنظر میرسد که این رویه همچنان ادامه داشته باشد چه در نه ماه اول سال 1956 با وجود محدود بودن اعتبار تعداد خانه هائی که توسط موسسات خصوصی ساخته شد 12 1/2 درصد از دوره مشابه افزایش داشت . بعلاوه از میزان کمک مالی دولت که بشهر داریها اعطاء میشود بنحو قابل ملاحظه نی کاسته شده و همین امر در تقلیل فعالیت خانه سازی شهرداریها اثر محسوس داشته است بنحویکه امروزه فعالیت ساختمانی شهرداریها صرفاً محدود بتأمین احتیاجات کلی مردم رسیدگی بامر تجدید ساختمان در مناطق مخروبه و مسائل عمومی دیگر مربوط بخانه سازی میباشد(1)



خیابان Cockspur واقع در لندن

البته تقلیل فعالیت شهرداریها و کاهش میزان کمک های مالی دولت دلیل عدم توجه مقامات مسئول نسبت با مرخانه سازی نمیتواند باشد. چه در مواقع رکود و مخصوصاً پس از جنگ برای شروع فعالیتهای صنعتی، اقتصادی و عمرانی دولت وظیفه دارست که با اتخاذ طرق صحیح مالی و با طرح برنامه های مفید چرخ های زنگ زده اقتصاد کشور را بگردش در آورد و باصطلاح اولین تکان را بدستگاه اقتصادی بدهد

(Pumps Priminig)

اما نقش اساسی دولت بهمین جا خاتمه نمی پذیرد. پس از آنکه با



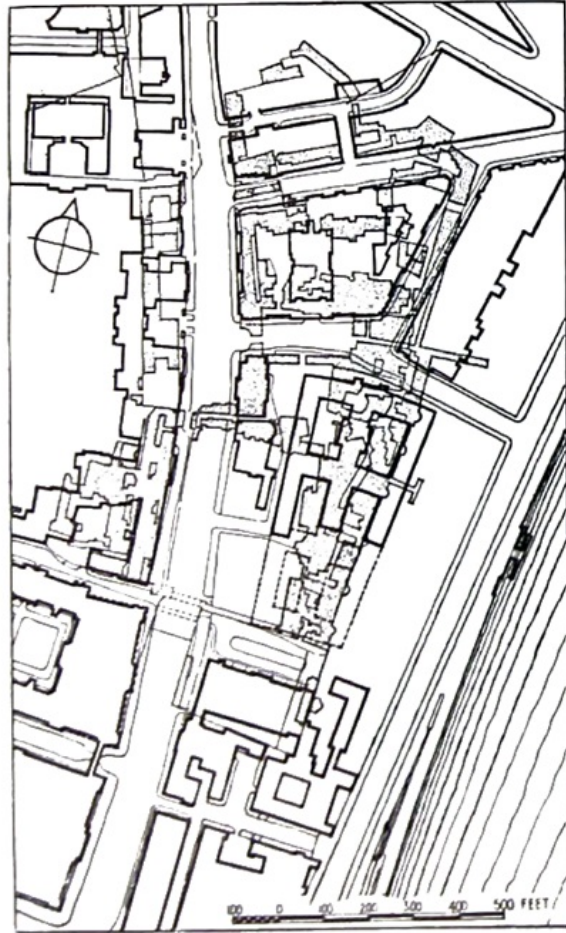
میدان «پارلمان» در حوزه لندن

مداخله مستقیم دولت وضع اقتصادی کشور سر و صورتی بخود گرفت باید وسیله ابقاء این وضع فراهم شود و بگفته پرفسور «جان دیو»، عالم اقتصاد امریکایی باید این وضع را متکی بخود نمود. یعنی زمینه را برای فعالیت های آماده کرد و بجای مداخله مستقیم رویه «ارشاد» و راهنمایی موسسات خصوصی را در پیش گرفت

فعالیت خانه سازی در انگلستان نمونه بارز اجرای این برنامه اقتصادی و اجتماعی است و چنانکه دیدیم دولت (وزارت تامین مسکن و

شهرداریها) همواره خط مشی کلی خانه سازی را تنظیم نموده در موارد لازم بشهرداریها که مسئول اجرای خط مشی مزبور هستند کمک مالی اعطاء میکند و در موقعی که وضع اقتصاد مملکت رونقی بخود میگیرد زمینه را برای فعالیت موسسات خصوصی آماده میسازد

شهرداریها) همواره خط مشی کلی خانه سازی را تنظیم نموده در موارد لازم بشهرداریها که مسئول اجرای خط مشی مزبور هستند کمک مالی اعطاء میکند و در موقعی که وضع اقتصاد مملکت رونقی بخود میگیرد زمینه را برای فعالیت موسسات خصوصی آماده میسازد .



طرح منطقه « وایت هال » در لندن - يك منطقه قدیمی با
خیابان های مدرن!

گفتیم این فعالیت عظیم با ایجاد کار برای کارگرانی که بشهرهای صنعتی اطراف نقل مکان می یابند و همچنین کارگرانی که در صنایع ساختمانی مشغول بکار میشوند ملازمه دارد آمار کارگرانی که در چند ساله اخیر در رشته های مختلف ساختمانی اشتغال بکار داشته اند مؤید این مطلب است بموجب آماریکه در دست است تعداد کارگرانیکه در ساختمان خانه های جدید فعالیت می نموده اند از 264000 نفر در سال 1952 به 314000 نفر در سال 1954 افزایش یافته است. بدینترتیب متوسط تعداد کارگران در سالهای 1953 و 1954 نوزده در صد و تعداد خانه های تازه ساز 45 درصد افزایش داشته

جدول زیر تعداد خانه هائی را که بین سالهای 55 - 1952 در انگلستان ساخته و یا مرمت شده است نشان میدهد

سال ساختمان خانه های دائمی تعمیر و مرمت خانه های موجود تعمیر و مرمت خانه های آسیب دیده زمان جنگ جمع

247522 1052 6548 239922 1952

1953 318779 3914 412 323105

1954 347605 3167 254 351026

1955 316995 3443 69 320507

جمع 1223301 17072 1787 1242160

ماخذ: گزارش سالانه وزارت تامین مسکن و شهرداریها

بدیهی است از يك خانه برای همیشه نمیتوان استفاده نمود و بتدریج تعمیرات یا تغییراتی در آن لازم میشود و این لازمه زندگانی اجتماعی بشر مترقی امروز است بنابراین بفرض که تعداد خانه های موجود برای افراد مردم کافی باشد و باصطلاح با تقاضای ارضاء نشده نی مواجه نشویم معذلك ممكن است لزوم همین تعمیر یا تغییر ما را در برابر مسأله تازه نی قراردهد و درین موقع است که باید بتجدید و مرمت خانه های کهنه و قدیمی که عمر قانونی خود را طی کرده است اقدام نمود

تغییر استانداردهای خانه سازی (که خود بحث دیگری دارد) همیشه یکی از عوامل موثر تجدید بنای خانه های قدیمی است باید دانست که منظور از تغییر استاندارد خانه سازی تنها تغییر شکل و فرم ساختمان ها نیست بلکه این تغییر بیشتر ناظر بقسمتهای داخلی خانه هاست. مثلاً با بوجود آمدن وسائیل تازه تر و مدرن و همچنین تغییر عادات و احتیاجات خانواده ها ، استفاده از استانداردهای جدید خانه سازی نیز ضرورت می یابد. بنابراین نمیتوان عمر قانونی يك خانه را بآسانی پیش بینی کرد چه این پیش بینی با اطلاع از تغییرات زندگی سالهای آینده بستگی دارد. ازین مطلب که صرفنظر کنیم باید گفت که عمر قانونی يك خانه - بدون آنکه این اظهار متکی بدلیل قانع کننده می باشد- معمولاً بین 70 تا 80 سالست و گاهی حداکثر آنرا 60 سال هم میدانند. در هر حال مسلم اینستکه با تغییر استانداردهای خانه سازی خانه های خانه های 80 سال پیش اگر هم از نظر استیل بنا جالب باشد معذلك چون فاقد استانداردهای جدید است نمیتوان روی آن حساب کرد.

از دو صورت خارج نیست یا برای تجدید بنای خانه های قدیمی مالکان آنها (اغلب با کمک مالی دولت) دست بکار اقدام میشوند یا دولت مستقیماً درین امر دخالت مینماید و ناگفته نماند که تقلیل تقاضای خرید یا اجاره خانه های قدیمی درین امر اثر بسزائی دارد امروزه خانه های قدیمی که بسبب منازل زمان سلطنت ملکه ویکتوریا ساخته میشد مورد تقاضای مردم نیست و اکنون این نوع خانه ها در اجاره آموزشگاههای پرستاری، ادارات هتلهای خصوصی یا موسسات تجاری و اقتصادی است.

البته لازم نیست مالکان خانه های قدیمی حتماً بسراغ خانه های



منظره نی از چشم انداز زیبای شهر بلاند فورد Blandford واقع در دورست شایر Dorsetshire

تازه ساز برونند بلکه ممکن است خانه مناسب تری را خریداری یا اجاره نمایند بهمین ترتیب مالکان خانه های اخیر هم در جستجوی منازل دیگری باشند ولی بهرحال این تغییر و تحول با ساختمان خانه های تازه که مجهز بوسائیل جدیدتری باشد ملازمه پیدا میکند.

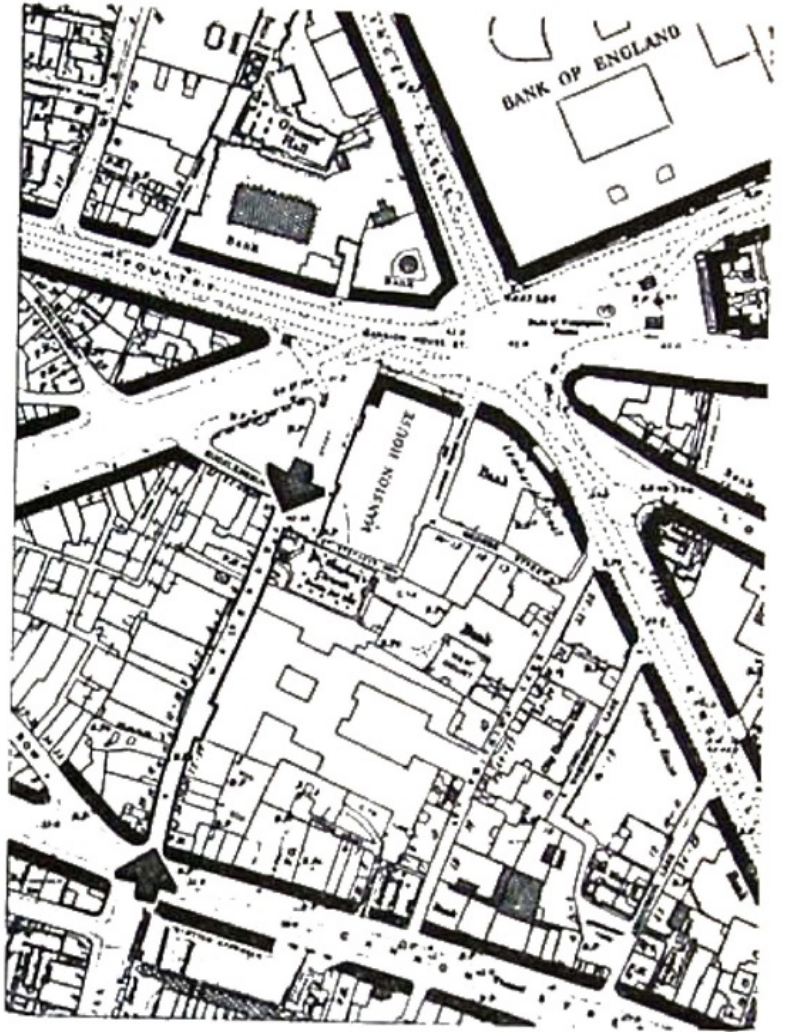
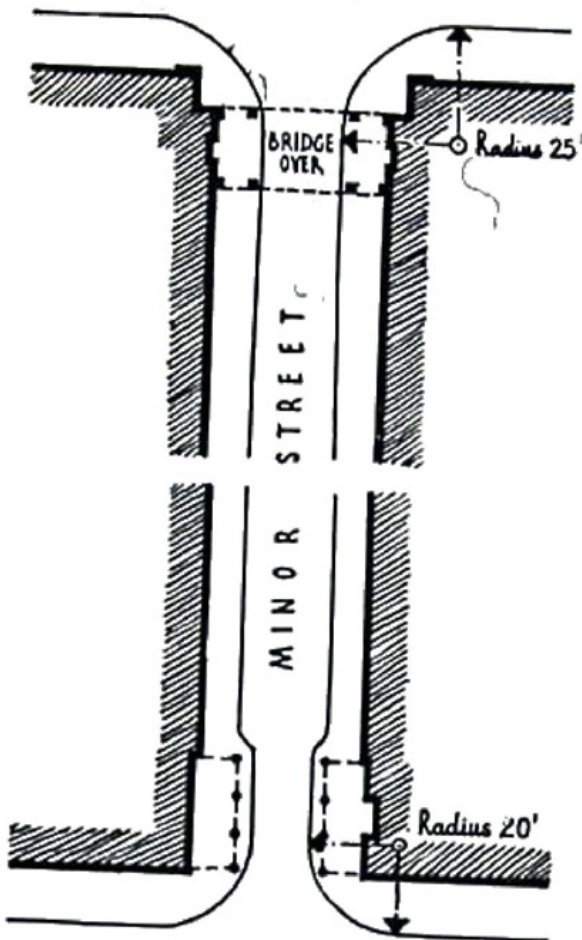
در صورت دوم که مالکان یا مستأجران خانه های قدیمی ساز بعلت پائین بودن نرخ اجاره بها و یا انس و الفتی که در محیط زندگی خود پیدا کرده اند مایل بتجدید بنای خانه های خود نیستند ، دولت بسائقه حفظ مصالح عمومی و تامین شرایط بهداشتی و اخلاقی بارضایت صاحبان خانه های مزبور با نهادن آنها اقدام می نماید

قوانین خانه سازی مخصوصاً تصریح کرده است که دولت در ینگونه مواقع باید بدون فوت وقت در تخریب خانه های قدیمی و تجدید بنای آنها اقدام کند .

همانطور که اشاره شد دولت این وظیفه مهم اجتماعی را بعهدده شهرداریها گذارده است تا پس از بررسی و مطالعه لازم حوزه عملیات خود را تعیین نموده و مخصوصاً تأمین مسکن خانواده هائی را که منازل آنان در دست انهدام قرار دارد مورد توجه دقیق قرار دهد.

پس از ساختمان بنا نیز برای آنکه نرخ اجاره بهای خانه ها عادلانه باشد بشرحی که گذشت دولت کمک های مالی لازم در اختیار شهرداریها قرار میدهد.

قانون خانه سازی مصوب 1936 که در سال 1946 با اصلاحاتی بتصویب رسید وظایف کلی شهرداریها را در قبال تأمین مسکن مشخص



طرح منطقه Walbrook واقع در شهر لندن درین طرح وضع ارتباطی خیابانهای منطقه مز بود که بیانگ انگلستان می پیوندد و همچنین موقعیت یکی از خیابانهای فرعی آن که از نظر ارتباطی اهمیت زیادی دارد دیده میشود

نموده و طبق صریح قانون مزبور :

اولاً شهرداریها باید از احتیاجات مربوط بمسکن در حوزه ماموریت خود آگاهی لازم داشته باشند.

ثانیاً منازل واقع در حوزه ماموریت آنها باید مطابق مقررات موضوعه از نظر اندازه، شکل، نوع مصالح ساختمانی، کیفیت بنا با نقشه های مصوبه مغایرتی نداشته باشد

بعلاوه طبق قانون مصوب 1949 شهرداریها باید مراقبت نمایند

که خانه های مورد اجاره از هر لحاظ رفاه حال مستأجرین را تأمین کند. نکته قابل توجه آنستکه بموجب این قانون شهرداریها باید تسهیلات لازم را از نظر ایجاد رستورانها یا اماکن تفریحی مناسب فراهم ساخته و ضمناً در همان حوزه اقامت آنان لباسشویی و آرایشگاه بوجود آورند و در صورت احتیاج لوازم مبلمان خانه مستأجرین خود را تهیه و بقیمت مناسبی بانان بفروشند(1)

در مورد تخریب اجباری خانه های قدیمی از سال 1919 تا تاریخ تصویب قانون « تادیة غرامت تخریب خانه های قدیمی بمنظور تجدید بناء»(2) بیش از ارزش واقعی ساختمانها مبلغ دیگری پرداخت نمیشد ولی بموجب قانون مذکور :

1 - کسانی که در فاصله 31 اگست 1939 تا 31 دسامبر 1955 خانه ئی را جهت استفاده شخصی خود خریداری کرده باشند .

2 - مغازه داران و پیشه وران دیگر که مالک قسمتی از منازل هستند در موقع خرید اجباری یا صدور دستور تخریب نه تنها میتوانند مطالبه پرداخت ارزش واقعی ملک خود را بنمایند بلکه غرامت تخریب بنای خود را نیز دریافت خواهند کرد.

بدین ترتیب شماره خانه هایی که قبل از جنگ اول ساختمان آنها تجدید گردیده است به 4820000 خانه بالغ میشود که ساختمان

ص: 67

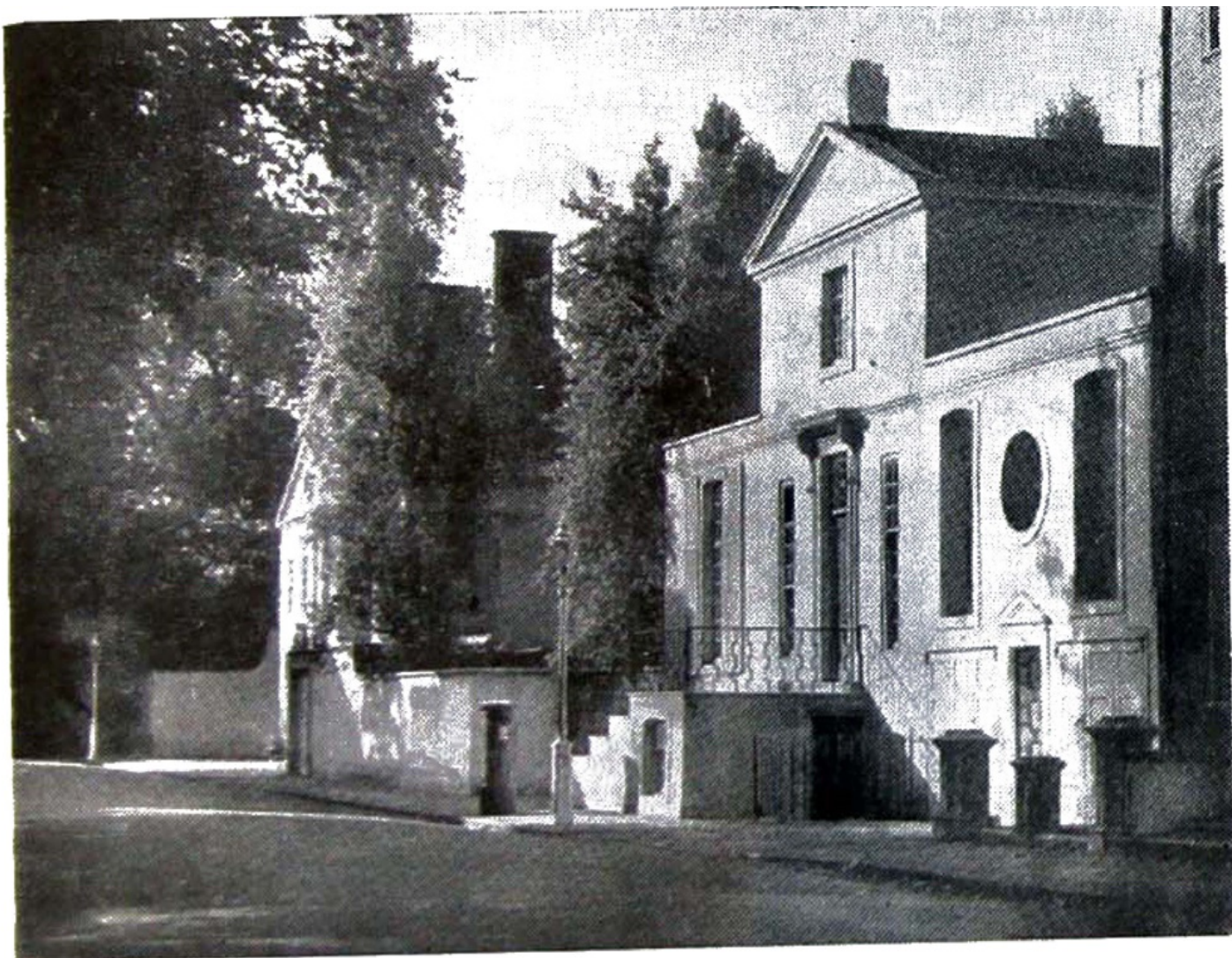
Housing in Britain, "Central Office of Information London. Aug. 1954 p.9-1

.The Slum Clearance (Compensation) Act -2

298500 خانه آن تا سال 1940 کاملاً تکمیل و در فاصله بین 1940 و 1951 نیز ساختمان 23700 خانه دیگر تجدید شده است. بطوریکه ملاحظه میشود از تاریخ اخیرالذکر بعد 140000 خانه مخروبه وجود دارد که برنامه تجدید ساختمان آنها در سالهای قبل از جنگ تنظیم شده بود و بعلاوه از آن تاریخ بعد خانه های دیگری هم از حیز انتفاع خارج و مزید بر علت گردید. بهمین جهت در سال 1954 قانون تازه ئی بنام «قانون مرمت خانه ها و تعدیل اجاره بها»⁽¹⁾ از مجلس گذشت. بموجب این قانون شهرداریها موظفند که در مورد تجدید ساختمان مناطق مخروبه مطالعه و گزارشهای لازم را حداکثر تا اگست 1955 بوزارت تامین مسکن تقدیم دارند بموجب همین قانون شهرداریها میتوانند خانه هایی را که احتیاج بمرمت دارد خریداری و در صورت امکان قبل از انهدام بتعمیر و مرمت آنها اقدام نمایند تا بطور موقت مورد استفاده قرار گیرد .

در اکثر نقاط انگلستان «قانون مرمت خانه ها و تعدیل اجاره بها» بمرحله اجرا گذارده شده است و شهرداریها بخريد و تجدید ساختمان منازل مخروبه اقدام نموده. اند بیرمنگام مثال بارز این فعالیت است. در ژوئیه سال 1955 انجمن شهر بیرمنگام خرید و تجدید بنای 25000 خانه را که در خارج از حوزه شهر قرار داشت و کمی بعد خرید 24000 خانه دیگر را تصویب نمود جمع مبلغی که بابت خرید این خانه ها طی شش یا هفت ساله اخیر پرداخت شده برابر 1/23 میلیون لیره و هزینه تجدید و مرمت آنها بالغ بر 5 میلیون لیره میشود .

ص: 68



اطلاعات مربوط به فعالیت ساختمانی شهرداریها در سال 1954 جمع آوری و بصورت کتابی بنام «کتاب آبی» توسط وزیر تامین مسکن و شهرداریها در نوامبر 1955 تقدیم پارلمان انگلستان گردید.

میدان Chelsea واقع در لندن

درین کتاب آمار مناطق مخروبه از شروع جنگ باینطرف گرد آوری شده است و خواننده را با فعالیتهای ساختمانی شهرداریها آشنا میسازد مثلا طبق آمار مندرج درین کتاب در سال 1954 تقریبا از 9 میلیون خانه دائمی در انگلستان 850000 یا 6 1/2 در صدد آن قابل سکونت نبوده است.

ص: 69

طبق پیش بینی شهرداریها از خانه های مزبور تعداد 375000 خانه بین سالهای 1956 و 1960 و 90000 دیگر در ده سال آینده منهدم و ساختمان آنها تجدید خواهد شد ولی محتملا تجدید ساختمان 385000 بقیه بعد از سال 1960 موكول خواهد شد و بدیهی تا آن تاریخ خانه های دیگری هم از حیز انتفاع خارج خواهد شد

بنابراین چنانکه ملاحظه کردیم برنامه تجدید ساختمان مناطق مخروبه با کمک دولت از آغاز سال 1956 بنحو جدی تری آغاز شده است و طبق مندرجات کتاب یاد شده تا سال 1960 هر سال 75000 خانه مخروبه منهدم خواهد گردید و انتظار میرود هر ساله 80000 خانه جدید



يك نمونه از خانه های ده طبقه در لندن

يك نمونه از خانه های ده طبقه در لندن

برای کسانی که با اجرای برنامه ساختمانی دولت بنقاط دیگر نقل مکان می یابند ساخته شود این رقم با توجه باافزایش جمعیت - که محتملا وضع ثابتی بخود خواهد گرفت - ناظر بخانه های اضافی نیز هست . چه جمعیت انگلستان هنوز هم در حال افزایش است ولی بااحتمال قوی در سی سال آینده از افزایش آن کاسته خواهد شد. طبق تخمینی که زده اند جمعیت انگلستان در فاصله سالهای 1955 و 1958 از 51221000 به 53288000 تن تکثیر خواهد یافت یعنی در هر سال 69000 نفر افزایش خواهد داشت و بنظر میرسد که پس از سال 1958 تنزل یابد

درست است که متولدین بین سالهای جنگ که خود تعداد معتابهی را تشکیل میدهند و همچنین متولدین پس از جنگ که اینک بسن ازدواج رسیده اند در افزایش تقاضای مسکن تأثیر اساسی دارند ولی باید توجه داشت که این افزایش جنبه دائمی ندارد پیش بینی میشود که تعداد کل افراد کمتر از 20 سال بین سالهای 1955 و 1958 از 29 به 27 درصد تنزل یابد و بعکس پیش بینی میشود که تعداد افراد متجاوز از 60 سال از 16 به 22 در افزایش یابد. حال اگر يك مدت طولانی را در نظر بگیریم بااحتمال قوی تعداد زناشوئیها و در نتیجه تقاضای اضافی مسکن کمتر خواهد شد و این مقارن بازمانی است که تعداد بیشتری از جمعیت بسن کهولت رسیده اند و با فرض اینکه تاکنون خانه ئی برای خود تهیه کرده اند مشکل مسکن از نظر آنان منتفی است

بموجب سرشماری سال 1951 تعداد 14481000 خانوار(1)

ص: 71

1- این واژه را در ترجمه Household برگزیده ایم.ه.

در انگلستان زندگی میکرده اند که از حیث نفرات بالغ بر 46 1/2 میلیون میشده اند و جمعاً 61 1/4 میلیون اطاق در اختیار داشته اند (بطور متوسط هر نفر 1/3) باید متذکر بود که این رقم رضایتبخش در سالیان اخیر افزایش نیز یافته است. ذیلا جداول مربوط باین قسمت راجهه مزید اطلاع خوانندگان عزیز نقل میکنیم تا ضمن بررسی آن ملاحظه فرمائید که باچه دقت و مراقبتی در گرد آوری اینگونه جداول سعی و اهتمام بعمل میاید .

جدول پراکندگی خانوارها نسبت بافرد متشکل آنها

شماره افراد داخل خانوار شماره خانوارها (بهزار) درصد نسبت بکل خانوار

10/8 1556 1

27/6 3998 2

24/8 3593 3

19/1 2761 4

9/6 1393 5

4/5 645 6

2/- 289 7

0/9 129 8

9 بیلا 117 0/7

جمع 14481 -/100

جدول پراکنندگی خانوارها نسبت با افراد متشکل آنها

شماره افراد داخل خانوار	شماره خانوارها (بهزار)	درصد نسبت بکل خانوار
۱	۱۵۵۶	۱۰/۸
۲	۳۹۹۸	۲۷/۶
۳	۳۵۹۳	۲۴/۸
۴	۲۷۶۱	۱۹/۱
۵	۱۳۹۳	۹/۶
۶	۶۴۵	۴/۵
۷	۲۸۹	۲/-
۸	۱۲۹	۰/۹
۹ بیابا	۱۱۷	۰/۷
جمع	۱۴۴۸۱	۱۰۰/-

ماخذ: «کتاب تامین مسکن در بریتانیا» نشریه اداره مرکزی

اطلاعات لندن

متوسط افراد در هر خانوار 3/21

ماخذ: «کتاب تامین مسکن در بریتانیا» نشریه اداره مرکزی اطلاعات لندن

جدول پراکندگی خانه ها نسبت بتعداد اطاقها

شماره اطاقها در هر واحد مسکونی(1) تعداد خانه ها (بهزار) درصد نسبت بکل خانه ها

1 161 1/2 حد متوسط اطاق در هر واحد مسکونی 4/6

2 787 5/9

3 1721 12/9

4 3662 27/5

5 4351 32/7 حد متوسط اطاق برای هر خانوار 4/2

6 1592 12/-

7 504 3/8

8 262 2/-

9 بیالا 272 2/-

جمع 13312 100/-

جدول پراکنندگی خانه‌ها نسبت به تعداد اتاقها

شماره اتاقها در هر واحد مسکونی (۱)	تعداد خانه‌ها (بهزار)	درصد نسبت بکل خانه‌ها
۱	۱۶۱	۱/۲
۲	۷۸۷	۵/۹
۳	۱۷۲۱	۱۲/۹
۴	۳۶۶۲	۲۷/۵
۵	۴۳۵۱	۳۲/۷
۶	۱۵۹۲	۱۲/-
۷	۵۰۴	۳/۸
۸	۲۶۲	۲/-
۹ بیابالا	۲۷۲	۲/-
جمع	۱۳۳۱۲	۱۰۰/-

ماخذ: « کتاب تامین مسکن در بریتانیا » نشریه اداره مرکزی اطلاعات لندن

باید خاطر نشان ساخت که این جداول همواره در تهیه و تنظیم برنامه خانه سازی شهرداریها و مقامات مسؤل دیگر دخالت بسزائی داشته است . جدول زیر انواع مختلف منازلی را که بر اساس اطلاعات

ص: 73

مزبور توسط شهرداریها و موسسات عمرانی شهرها ساخته شده است نشان میدهد :

تعداد خانه های دائمی نوساز که توسط شهرداریها یا موسسات عمرانی شهرها در فاصله سالهای 1948-53 در انگلند و ویلز ساخته شده است

سال يك اطاق خواب دو اطاق خواب سه اطاق خواب چهار اطاق خواب جمع

تعداد درصد تعداد درصد تعداد درصد تعداد درصد

167971 3/- 5026 80/4 135932 13/2 22245 / 3/4 5868 1948

141079 3/3 4654 75/1 105893 15/9 22424 5/7 8108 1949

139158 3 /5 66 /2 92089 22 /9 31846 7 /4 10269 1950

141554 31 4364 60/2 81583 29/- 41034 7/7 10973 1951

165506 2 /8 4542 54 /6 90426 35 /1 58141 7/5 12397 1952

202835 2 /1 4247 52 /6 106674 37 /1 75236 8 /2 16678 1953

ماخذ: «کتاب تامین مسکن در بریتانیا» نشریه اداره مرکزی اطلاعات لندن

در سال 1955 تعداد خانه هایی که شامل يك یا دو اطاق خواب باشد به 45 درصد کل منازل که توسط شهرداریها ساخته شد بالغ گردید در صورتیکه بین سالهای 1945 و 1947 این رقم بیش از 11 درصد کل خانه های مزبور نبود .

علت اصلی این تنزل، تقلیل تدریجی افراد داخل خانوارهاست که با احتمال قوی در سالهای آینده نیز ادامه خواهد داشت .

ص: 74



منظره دیگری از شهر مصفای «ولوین»

منظره دیگری از شهر مصفای «ولوین»

ص: 75

هزینه ساختمان يك خانه معمولاً از چند قسمت تشکیل میشود: هزینه زمین زیر بنا هزینه مصالح ساختمانی، هزینه کار گذاردن مواد ساختمانی در محل بنا یا در کارخانه (مخصوصاً در یکی دو سال اخیر که قطعات مختلف ساختمانی قبلاً آماده گردیده و سپس در محل مورد نظر نصب میشود (Prefabrication)، دستمزد عمده و بنا، مخارج حمل و نقل و بالاخره هزینه نگهداری بنا

در انگلستان مقامات مسئول با دقت تمام تغییرات مربوط به هزینه های ساختمانی را مورد بررسی قرار میدهند. چنانکه در ژوئن سال 1947 دو کمیسیون در انگلند و ویلز و يك کمیسیون در اسکاتلند مأمور این بررسی شدند کمیسیون مأمور مطالعه در انگلند و ویلز سه گزارش جامع راجع به هزینه های ساختمانی تهیه کرد که بترتیب در سالهای 1948-1949 و 1951 منتشر گردید.

طبق این گزارشات هزینه متوسط يك شهرداری در ساختمان يك خانه در سال 1938 یا 1939 برابر 380 لیره در 1948 معادل 1321 لیره و در اکتبر 1951 بالغ بر 1450 لیره بوده است. البته در این محاسبه قیمت زمین مخارج حمل و نقل و هزینه های متفرقه دیگر احتساب نشده است و اگر

هزینه های مزبور را هم در نظر بگیریم هزینه متوسط يك خانه در سال 1947 برابر 1400 لیره در 1949 معادل 1515 لیره و در سال 1951 بالغ بر 1690 لیره خواهد شد. بعلاوه هزینه بنای اینوع خانه ها با هزینه ساختمانی منازلی که در زمان جنگ ساخته میشد از نظر استیلا ساختمان تغییر هزینه مصالح ساختمانی و دستمزد کارگران قابل مقایسه نیست چه هزینه ساختمانی يك خانه در سال 39-1938 (140) درصد (یا 534 لیره) بیش از هزینه ساختمانی يك خانه در سال 1947 تمام میشد .

بعلاوه با گذشت زمان بر مساحت زمین زیر بنای خانه ها نیز افزوده شد. در سال 39-1938 مساحت زیر بنای خانه هائی که توسط شهرداریها ساخته میشد بیش از 800 فوت مربع نبود ولی در سال 1948 . مساحت زیر بنا و حیاط منازل به 1029 فوت مربع در سالهای 1949 و 1951 به 1050 فوت مربع بالغ شد و از سال 1951 مساحت مزبور مجدداً به 950 فوت مربع تقلیل یافت اما این تقلیل مساحت زیر بنا موجب کاهش اندازد و تعداد اطاقها نگردید بلکه از همین مساحت با تغییر شکل بنا و صرفه جوئی در فضای راهروها بخوبی استفاده میشد

آنچه موجب تسهیل و عامل مهم تسریع ساختمان منازل است اعطای کمکهای مالی دولت و شهرداریها و همچنین مؤسسات خصوصی میباشد که اینک بنحو اختصار چگونگی آنرا باطلاع خوانندگان میرسانیم :

الف- چگونگی پرداخت کمک مالی دولت بشهرداریها

هزینه های ساختمانی که توسط شهرداریها پرداخت میشود از از طریق اخذوام و دریافت اجاره بهای خانه ها که البته مبلغ قابل توجهی



قسمتی از اولورستن Ulverston واقع در حوزه لانکاشایر

قسمتی از اولورستن Ulverston واقع در حوزه لانکاشایر

ص: 79

نیست- و همچنین دریافت کمک های مالی مستهلک می‌گردد. پرداخت هزینه های جاری شامل اصل و بهره وامها از محل اعتبار اجاره بهای دریافتی، کمک مالی خزانه داری و کمک های مالی دیگر بعمل می‌آید. مبلغ کمک مالی خزانه داری و کمک های مالی دیگر نسبت بانواع مختلف پروژه های خانه سازی متفاوت است

در سال 1875 برای اولین بار در قبال عوارض وصولی شهرداریها و بموجب قانون بهداشت عمومی The Public Health Act مجوز پرداخت وام بشهرداریهای انگلند تحصیل شد با تصویب قانون شهرداریها The Local Government Act از سال 1933 ببعده این وام تنها بمنظور تهیه محل بنای ساختمان خانه یا هر نوع بنائی که جنبه دائمی داشته باشد میبایست تحصیل شود و مبلغ وام با نظر وزارت بهداشتی و امروزه (وزارت تامین مسکن و شهرداری ها) طی چند سال مستهلک گردد. اینگونه وامها معمولاً از هیأت اعطاء وام در امور عمرانی و ساختمانی (1) یا از بازار آزاد گرفته میشود. در ایرلند شمالی این وام میبایست از صندوق قرضه های دولتی (2) یا از بازار آزاد تحصیل شود.

هیأت اعطاء وام در امور عمرانی و ساختمانی (3)

این هیأت بموجب قانون مصوب سال 1875 بنام «قانون امور

ص: 81

Public Works Loan Board - 1

Government Loans Fund - 2

3- باید در نظر داشت که این قبیل فعالیتها صرفاً جنبه دولتی داشته و مخصوصاً در مواقع رکود اقتصادی و بحران عمومی، دولت ها موظف با انجام آن هستند. هدف این نوع فعالیتها بیشتر ایجاد کار برای عموم افراد کشور است (Full Employment).

عمرانی و ساختمانی» (1) تشکیل شد و از آن پس با استفاده از وجوه خزانه داری قرضه هائی در اختیار شهرداریها میگذارد. در سالهای بعد با تصویب قوانین دیگر بر دامنه عملیات این هیأت پیش از پیش افزوده شد و بین سالهای 1945 و 1952 بصورت تنها مرکز وام دهنده بشهررداریها در آمد. علاوه، برین هیأت مزبور میتواند باتحادیه های خانه سازی نیز وام دهد

در فاصله سالهای 54-1953 این هیأت در قبال عوارض شهرداریها جمعاً اعتباری بمبلغ 541 میلیون لیره تصویب نمود که 385 میلیون آن برای خانه سازی اختصاص داده شد .

ب- چگونگی پرداخت وام توسط

اشاره

موسسات خصوصی

معمولاً کمک مالی موسسات خصوصی از طریق اعطای وام انجام میگيرد

مهمترین موسسات وام دهنده عبارتند از شرکتهای ساختمانی شرکتهای بیمه ، صندوق پس انداز مسکن و صنایع و شهرداریها .

1- شرکتهای ساختمانی

شرکتهای ساختمانی از سال 1871 باین طرف وجود داشته اند. این تسمیه بدان علت بود که شرکتهای مزبور تا مدتها منحصرأ با مر ساختمان خانه می پرداختند و بدین وحه نام «موسسات خانه ساز» نیز بر آنها اطلاق میشد. اما اینک قریب بصد سال است که بردامنه فعالیت

ص: 82

آنها افزوده شده است. در حال حاضر تعداد اینگونه شرکت ها به 750 میرسد و موجودی آنها بین 20000 لیره تا 200 میلیون لیره میباشد و بدینترتیب موجودی مشترک آنها متجاوز از 1500 میلیون لیره است این شرکتها موسساتی مستقل هستند و فقط با تصویب قانون مربوط شرکت های ساختمانی (1) دولت در کار آنها تا حدودی نظارت دارد

این شرکتها- که سرمایه آنها متعلق به سرمایه گذاران خصوصی است - تامدتها تنها مرجع ساختمان خانه برای افراد بوده اند. اینک نیز مالکین خانه ها اعم از تازه ساز ، خانه های قدیمی بازیر بنا و یا خانه هائی که بمنظور واگذاری با جاره ساخته میشود میتوانند از کمک های مالی شرکتهای ساختمانی استفاده نمایند. مبلغ- پیش پرداخت و همچنین مدت استهلاك آن به وضع وام گیرنده و سپرده او بستگی دارد و در قبال تضمین اضافی ، ممکن است تا حدود 90 درصد ارزش عین مرهونه پیش پرداخت داده شود. مدت استهلاك این وامها معمولاً بین 20 تا 30 سالست و باقسط ماهانه باید بوام دهنده تادیه شود. مجموع پیش پرداختهای شرکتهای ساختمانی در فاصله سالهای (1946-52) برابر 1774 میلیون لیره در سال 1953 برابر 293 میلیون لیره ارزش اموالی که تا سال 1953 نزد این شرکتها برهن گذاشته شده است، برابر 1396 میلیون لیره بوده است

2- شرکتهای بیمه

بعضی از ادارات بیمه عمر نیز در این موع سرمایه گذاری شرکت

ص: 83



محوطه زیبای «هاروارد»

میکنند یعنی باشخاصی که مایلند خانه ی خریداری کنند پیش پرداخت میدهند

بدین ترتیب میزان کمک مالی شرکتهای بیمه تا پایان سال 1952 به 200 میلیون لیره بالغ شده است تا خاتمه همین سال شرکت های ساختمانی و اتحادیه های خانه سازی نیز 25 میلیون لیره بکسانی که برای سکونت شخصی بخريد خانه احتياج داشتند کمک مالی نموده اند. معمولاً پیش - پرداخت شرکتهای مزبور به نسبت 70 الی 80 درصد ارزش مالی است که نزد آنها برهن گذارده میشود

وام گیرنده معمولاً - و نه همیشه - برابر مبلغ وام ، يك قرارداد بیمه عمر از نوع از نوع مختلط با شرکت بیمه تنظیم می نماید(1) و بدین ترتیب پس از انقضای مدت مندرج در بیمه نامه عمر (که معمولاً 20 سالست) یا در صورت فوت بیمه گذار ، ملک یا مال مرهونه خود بخود برام گیرنده یا ورثه او پرداخت خواهد شد

نرخ بهره وام پرداختی متغیر است ولی معمولاً بیش از 4/5 الی 5 درصد در سال .نمیباشد.

3- موسسات پس انداز مسکن و صنایع

موسسات پس انداز مسکن و صنایع(2) منجمله اتحادیه های خانه-سازی در مورد ساختمان خانه بمنظور واگذاری آن باجاره - و ندرتاً

ص: 85

1- در این نوع بیمه عمر که بانگلیسی Endowment Assurance و بفرانسه Vie Mixte و در اصطلاح بیمه « بیمه عمر از نوع مختلط یا پس انداز» گفته میشود: « سرمایه بیمه در صورتی که بیمه گذار در انقضای مدت مندرج در بیمه نامه عمر زنده باشد باو پرداخت میشود و همچنین تمام سرمایه در صورت در گذشت بیمه شده قبل از انقضای مدت ، بلا فاصله به بازماندگان قانونی او و یا هر کسی را که بیمه شده معین کرده باشد تادیه میشود. « برای مزید استحضار مراجعه فرمائید به « تعرفه بیمه و مقررات بیمه عمر» از انتشارات اداره بیمه عمر شرکت سهامی بیمه ایران تهران شهریور 1330 (ص 10) و یا کتاب «راهنمای بیمه عمر و حوادث» از انتشارات اداره بیمه عمر و حوادث همان شرکت تهران 1329 (ص 17) همچنین کتاب «بیمه - انواع و شرایط آن» تألیف آقای محمد باقر تاجبخش چاپ 1337 (ص 36) و کتاب «بیمه و نقش آن در تأمین خسارات» تألیف نگارنده چاپ 1336 (ص 59) ه-.

Industrial and Provident Societies -2

فروش آن- کمک های مالی پرداخت مینمایند. پرداخت کمک مالی برای خرید خانه از طریق سازمانهای دیگری از قبیل موسسات رهنی انجام میگردد. در
ینمورد اعتباراتی که از بانکهای خصوصی رهنی از جمله بانک شهرداری بیرمنگام(1) تحصیل میشود قابل تذکر است.

4-شهرداریها

اشاره

بموجب قانون تأمین منازل کوچک(2) مصوب سال 1899 شهرداریها میتوانند باشخاصی که مایل بخريد يا بنای خانه ئی هستند-بشرط آنکه ارزش آن
متجاوز از 400 لیره نباشد- تا 80 درصد (و امروزه تا 90 درصد) عین مرهونه پیش پرداخت اعطاء نمایند که حداکثر در مدت سی سال با تعلق بهره ثابت و
نازلی مسترد شود

میزان ارزش خانه که سابقاً محدود به 400 لیره بود بعدها در سال 1939 به 800 لیره و پس از جنگ دوم به 5000 لیره بالغ گردید.

همچنین بموجب بند 4 قانون خانه سازی مصوب سال 1949 شهرداریها میتوانند باشخاصی که در صدد خرید منزلی هستند یا مایلند ساختمانهای موجود
را بچند خانه تقسیم کنند یا تغییرات دیگری در منازل خود بدهند پیش پرداخت اعطاء نمایند مبلغ این پیش پرداخت 90 درصد ارزش عین مرهونه خواهد
بود. علاوه برین اتحادیه های خانه سازی نیز میتوانند از کمک مالی شهرداریها استفاده کنند

ص: 86

بطور کلی وجود طبقاتی که دارای در آمد ناچیز یا متوسطی هستند و لزوم تأمین مسکن برای اینگونه طبقات ضرورت کمک های مالی دولت را پیش آورده است .

از سال 1919 دولت این مسأله را مورد توجه دقیق قرار داده و بلافاصله پس از جنگ جهانی اول کمکهای مالی قابل توجهی بشهرداریها اعطاء نموده است منظور و هدف اصلی از اعطای این نوع کمکها جبران کمبود خانه پس از جنگ تجدید ساختمان در مناطق مخروبه و ازهمه مهمتر جلوگیری از هجوم جمعیت شهرهای اطراف شهرهای بزرگ بود

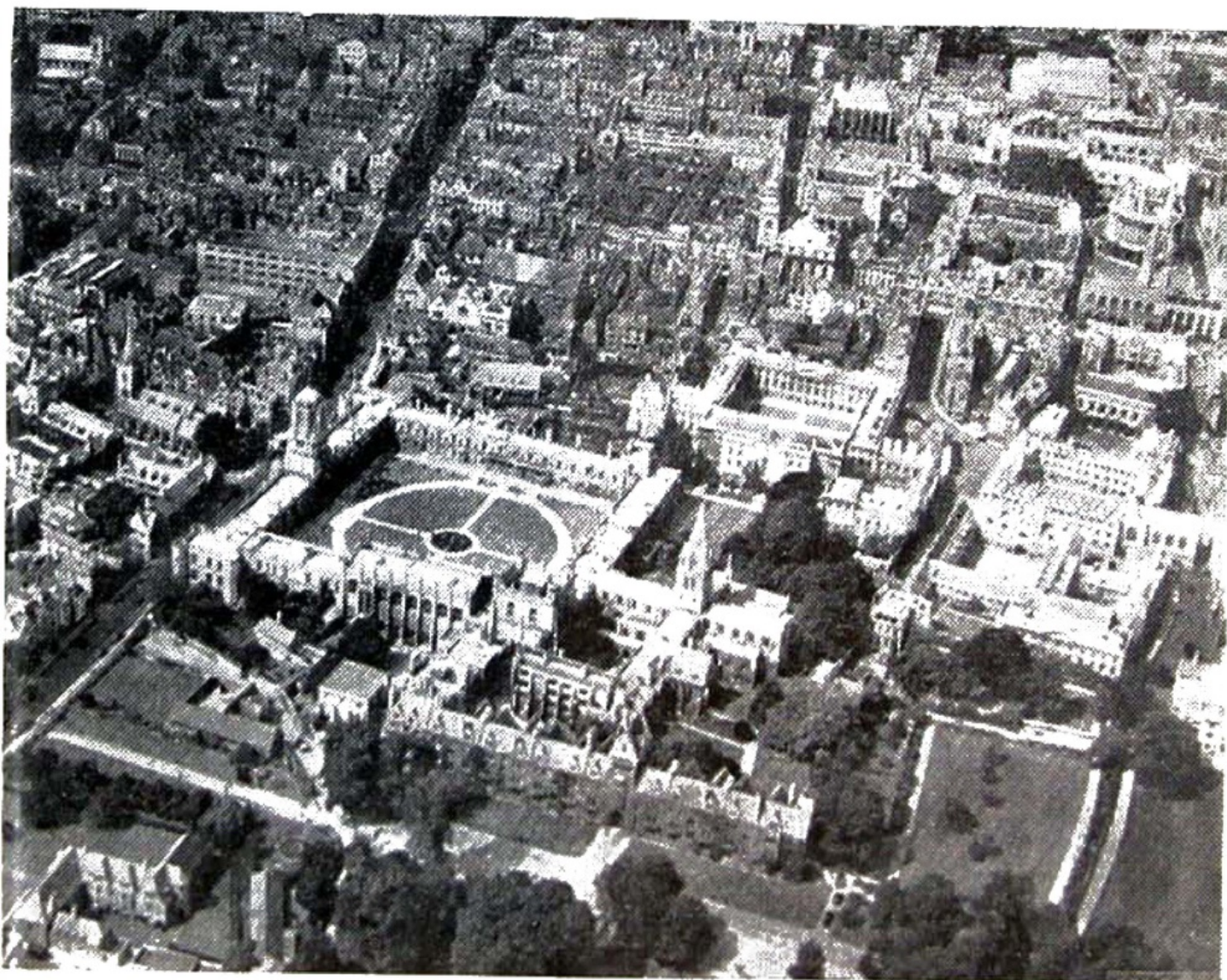
بعد از جنگ جهانی دوم مخصوصاً بعلت بالا رفتن هزینه مصالح ساختمانی با تصویب قانون خانه سازی مصوب 1946 و قوانین مشابه دیگر کمک های مالی بیشتری بشهرداریها اعطاء گردید و با تصویب قانون خانه سازی 1952 مبلغ این کمکها باز هم بیشتر شد.

بموجب قانون مزبور در انگلند و ویلز میزان کمک مالی دولت برای هر خانه در هر سال 35 لیره و 12 شلینگ پیش بینی گردید که ظرف مدت 60 سال، 26 لیره و 12 شلینگ آن توسط خزانه داری و 8 لیره و 18 شلینگ بقیه وسیله شهرداریها پرداخت شود.

در سال 1955 میزان این کمک از طرف خزانه داری به 22 لیره و یک شلینگ و از طرف شهرداریها به لیره و لا شلینگ بالغ شد

در اسکاتلند نیز مانند انگلند و ویلز مبالغی بنام کمک مالی در امر

خانه سازی پرداخت میشود که بعلت بالا- بودن سطح قیمت ها، میزان آن بیشتر از کمکهای اعطائی در انگلند و ویلز میباشد. میزان و نحوه پرداخت کمکهای مالی در ایرلند شمالی با اسکاتلند تفاوتی ندارد مضافاً اینکه در ایرلند شمالی بموجب طرح کمک مالی از طرف موسسات خصوصی (1) در مورد خانه هایی که بیش از 1050 فوت مربع نباشد



منظره ای از حوزه فرهنگی «آکسفورد»

200 لیبه (در صورت واگذاری باجاره) و 360 لیبه (در صورت سکونت

ص: 88

شخصی) پرداخت میشود.

بطور کلی پیش بینی مبلغ کمک مالی دولت و شهرداریها برای خانه سازی در سال 1953 برابر 84 میلیون لیره بوده است .

مسأله اجاره منازل و نظارت در امر اجاره بها

قریب به 1/4 7 میلیون از خانه ها و آپارتمانها در انگلستان از طرف مالکین خصوصی و نزدیک به 1/2 2 میلیون از طرف شهرداریها و مقامات دولتی دیگر باجاره واگذار شده است و فقط 3/4 3 میلیون خانه در اختیار مالکین آنهاست

هزینه اجاره بها عوارض متفرقه و آب بها در انگلستان بسال 1953 برابر 793 میلیون یا 7 درصد هزینه های شخصی (بابت خرید کالاها و خدمات) و 22 درصد هزینه مواد غذایی بوده است

تعیین میزان متوسط اجاره بها در انگلستان کار ساده ئی نیست چه این امر عامل مستقلى نبوده و با عوامل دیگری بستگی نزدیک دارد . قطع نظر از عوارض متفرقه که توسط شهرداریها در موارد مختلف وضع میشود وغالباً یکجا و باصطلاح «يك كاسه» وصول میگردد ، اجاره بها نه تنها نسبت بارزش مورد اجاره فرق میکند بلکه حوزه و منطقه منازل نیز در آن موثر است مثلاً میزان اجاره بها در لندن و قسمتهای جنوبی انگلستان از اسکاتلند و شمال انگلستان بیشتر است. بعلاوه در يك منطقه نیز اجاره بهای خانه ها نسبت بطبقه بندی آنها با یکدیگر اختلاف پیدا میکند

از نظر اقتصادی، اجاره بهای منازلی که توسط شهرداریها ساخته

ص: 89

میشود بنحوی تعیین و تنظیم میگردد که علاوه بر هزینه های ساختمانی بتوان هزینه های استهلاک سرمایه بکار رفته ؛ هزینه های جاری ، مخارج نگهداری و بیمه بنا و بالاخره عوارض متعلقه و آب بهای مصرفی منازل را در این محاسبه منظور نمود .

چون هدف شهرداریها در ساختمان خانه هایی که میسازند استفاده اشخاص کم بضاعت است ، میزان اجاره بهای آنها آنقدرها زیاد نیست و حتی اغلب کمتر از میزان واقعی تعیین میشود .

میزان اجاره بها در انگلند و ویلز

در انگلند و ویلز میزان اجاره بهای خالص(1) يك هفته که در سال 1953 توسط انجمنهای شهر(2) انجمن ولایتی لندن(3) شوراهای بخش و ده(4)وصول گردیده است بشرح زیر میباشد :

ص: 90

1- Net Rent.

2- County Boroughs

3- The London County Council

4- Urban Districts and Rural Districts. باید توجه داشت که حکومت شهری در انگلستان بصورتی که امروزه در کشورهایی مانند : امریکا و دیگر کشورهای اروپا مرسوم و متداول است .نمیباشد. در انگلستان وضع حکومت محلی طوری است که بطور کامل عنوان شهرداری بآن اطلاق نمیگردد بهمین جهت برای آنکه ذهن خوانندگان عزیز مشوب نشود در این کتاب بجای اصطلاح مقامات محلی Local Authorities یا Local Government واژه مصطلح- والبتہ نارسای- شهرداریها بقیه پاورقی در صفحه بعد

اجاره بهای (خالص) منازل شهرداری در انگلند و ویلز (سال 1953)

خانه های خانه های دارای دو اطاق خواب دارای سه اطاق خواب

خانه هائی که تا 31 مارس 1953 ساخته شده: متوسط اجاره بها حداکثر حداقل شلینگ پنس 73 - 17 شلینگ پنس 4 11 12 7

خانه هائی که بعد از 31 مارس 1953 ساخته شده متوسط اجاره بها حداکثر تغییر نرخ اجاره بها حد اقل حداکثر 8 6 3 4 7 3 11 3 4 9 6 36

6-52

(ماخذ: نشریه آمارخانه سازی 1952-53)

اجاره بهای (خالص) منازل شهرداری در انگلند و ویلز (سال ۱۹۵۳)

خانه های دارای سه اطاق خواب	خانه های دارای دو اطاق خواب		
شلینگ پنس ۱۱ ۴	شلینگ پنس ۷ ۳	خانه هائی که تا ۳۱ مارس ۱۹۵۳ ساخته شده: متوسط اجاره بها } حد اقل حد اکثر	
۷ ۲۲	- ۱۷		
		خانه هائی که بعد از ۳۱ مارس ۱۹۵۳ ساخته شده:	
۹ ۹	۳ ۸	متوسط اجاره بها } حد اقل حد اکثر	
۶ ۳۶	۶ ۳۴		
- ۶	۷ ۳	تغییر نرخ اجاره بها } حد اقل حد اکثر	
- ۵۲	۱۱ ۳۴		

را بمعنای وسیع کلمه بکار برده ایم.

در انگلستان در هر شهر و ناحیه حکومت شهری مخصوصی حکمفرمائی میکند که شرح هر يك از آنها موجب اطلاعات کلام خواهد شد. درینجا همیتقدر توضیح میدهم که حکومت محلی فعلی انگلستان بموجب قوانین متعددی که در سالهای 1835 و 1867 و 1884 بعنوان Municipal Corporation Act از پارلمان گذاشته است، پایه گذاری گردید.

بطور کلی انگلستان از لحاظ تقسیمات حکومت شهری به 62 ولایت County تقسیم میگردد که هر ولایتی بصورت County Council (انجمن ولایتی) اداره میشود و تمام وظایف متنوع و مختلف شهرداری وسیله انجمن ولایتی مرحله اجرا در میآید بقیه پاورقی در صفحه بعد

ص: 91

در سال 1953 متوسط اجاره بهای وصولی يك شهرداری در اسکاتلند در هر هفته برابر 9 شلینگ و 9 پنس (و سالانه 25 لیره و 6 شلینگ و يك پنس) بوده است. متوسط اجاره بهای منازلی که قبل از جنگ جهانی دوم ساخته شد در هر هفته بالغ بر 8 شلینگ و 1/2 7 پنس (و سالانه 22 لیره و 5 شلینگ) و بعد از جنگ دوم به 11 شلینگ و 1/2 8 پنس (و 30 لیره و 8 شلینگ و 8 پنس در سال) میرسید جدول زیر تغییرات نرخ اجاره بها را در سالهای قبل از جنگ و بعد از جنگ در اسکاتلند نشان میدهد:

بزرگترین واحد حکومت شهری در 83 شهر مهم و بزرگ وجود دارد که حکومت شهری آن بفرم County Borough Council (انجمن شهر) اداره میشود و انجمنهای شهری درین فرم حکومت شهری دارای کلیه اختیارات مقننه و مجریه يك شهرداری مدرن در کشورهای دیگر میباشند و شهرداری وسیله انجمنهای شهر اداره میشود

هر ولایتی (County) بچندین ناحیه کوچکتر بنام (County District) تقسیم میگردد که در هر کدام از این نواحی یا بخشها نسبت به وضع خاص محلی و نوع احتیاجات مردم آن ناحیه برای تعیین اعضاء انجمن شهر انتخابات جداگانه ئی بعمل میآید که از نظر اختیارات اعضاء انجمن شهر و تعداد اعضاء ومدت انتخابات و تقسیمات محلی فرم مخصوصی از حکومت محلی را بوجود بیاورند که بنام Borough Council (شورای برزن) Urban District Council (شورای بخش) و Rural District Council که میتوان آنرا بشورای ده با انجمن محلی تعبیر کرد) موسومند. بقیه در صفحه روبرو

تغییر میزان اجاره بهای وصولی منازل مورد اجاره قبل از جنگ بعد از جنگ تعداد کل

اجاره بهای وصولی تا 15 میلیون در سال 30062 615 29447

» » از 15 تا 20 میلیون در سال 73342 6030 67312

» » از 20 تا 25 » » 100012 26266 73746

» » از 25 تا 30 » » 93556 41661 51895

» » از 30 تا 35 » » 54418 36347 18071

» » از 35 تا 40 » » 21629 17273 4356

» » از 40 تا 45 » » 7409 6346 1063

» » از 45 تا 50 » » 3200 2927 273

» » از 50 بیابا » » 1011 962 49

منازل مورد اجاره			تغییر میزان اجاره بهای وصولی
تعداد کل	بعد از جنک	قبل از جنک	
۳۰۰۶۲	۶۱۵	۲۹۴۴۷	اجاره بهای وصولی تا ۱۵ میلیون در سال
۷۳۳۴۲	۶۰۳۰	۶۷۳۱۲	» از ۱۵ تا ۲۰ میلیون در سال
۱۰۰۰۰۱۲	۲۶۲۶۶	۷۳۷۴۶	» از ۲۰ تا ۲۵ »
۹۳۵۵۶	۴۱۶۶۱	۵۱۸۹۵	» از ۲۵ تا ۳۰ »
۵۴۴۱۸	۳۶۳۴۷	۱۸۰۷۱	» از ۳۰ تا ۳۵ »
۲۱۶۲۹	۱۷۲۷۳	۴۳۵۶	» از ۳۵ تا ۴۰ »
۷۴۰۹	۶۳۴۶	۱۰۶۳	» از ۴۰ تا ۴۵ »
۳۲۰۰	۲۹۲۷	۲۷۳	» از ۴۵ تا ۵۰ »
۱۰۱۱	۹۶۲	۴۹	» از ۵۰ بیابا »

هر يك از انجمنهای Rural District نیز بر چندین حوزه کوچکتر بنام Parishes نظارت میکند - این انجمنهای محلی کوچکترین واحد حکومت محلی انگلستان را تشکیل میدهند و اداره آن نیز بدو فرم متمایز مشخص میگردد:

Parish Council و Parish Meeting برای مزید استحضار نگاه کنید به «مجله شهرداریها» (سال اول - شماره های 3 و 4 بهمن و اسفند ماه 1335) «حکومت محلی در انگلستان» مقالات محققانه آقای پرویز جهان بینی مدیر عامل سازمان اتحادیه شهرداریها. ه-.

شماره اطاق در هر منزل شماره خانه ها قبل از جنگ بعد از جنگ تعداد کل

3 اطاق یا کمتر 217323 40485 176838

4 اطاق 147384 88247 59137

5 اطاق 19932 9695 19932

جمع 246212 138427 384639

مشخصات منازل شهرداری در اسکاتلند

شماره خانه‌ها			شماره اطاق در هر منزل
تعداد کل	بعد از جنگ	قبل از جنگ	
۲۱۷۳۲۳	۴۰۴۸۵	۱۷۶۸۳۸	۳ اطاق یا کمتر
۱۴۷۳۸۴	۸۸۲۴۷	۵۹۱۳۷	۴ اطاق
۱۹۹۳۲	۹۶۹۵	۱۹۹۳۲	۵ اطاق
۲۴۶۲۱۲	۱۳۸۴۲۷	۳۸۴۶۳۹	جمع

(ماخذ: کتاب اجاره بهای منازل شهرداری در اسکاتلند چاپ 1953)

نظارت در امر اجاره بها

اکثر منازل شخصی در انگلستان که باجاره واگذار میشود تحت نظارت دقیق دولت قرار دارد ولی عموماً این نظارت در مورد منازل شهرداریها بکار نمی‌رود.

اولین قانون تعدیل اجاره بها(1) در سال 1915 از پارلمان گذشت قوانین ناظر باجاره بها که اینک در دست اجراست عبارتند از قانون «تعدیل نرخ بهره معاملات رهنی و اجاره بها»(2) که در فاصله 1920 تا 1939 بتصویب رسیده است قانون مالک و مستاجر (نظارت در امر اجاره بها) مصوب 1949(3) و بالاخره قانون مربوط بمستاجرین (حفظ حقوق مستاجرین ثانوی) مصوب سال 1952(4)

.Rent Restrictions Act -1

Rent and Mortgage Interest Restrictions Act -2

.The Landlord and Tenant (Rent Control) Act -3

.Crown Lessees(Protection of Sub-tenant) Act -4

منظور از وضع کلیه این قوانین جلوگیری از نوسانات بیمورد نرخ اجاره بها و تنظیم و تعدیل آن بريك مبنای صحیح و منطقی است .

قانون «تجدید و مرمت منازل و تعدیل اجاره بها» که سابقاً از آن یاد کردیم(1) و از 30 اگست 1954 بمرحله اجرا گذارده شد، تغییرات قابل ملاحظه ئی در قوانین سابق بوجود آورده است . این قانون برای اولین بار پس از جنگ جهانی دوم بمالکین حق داده است که بمنظور استهلاک هزینه تعمیر و مرمت منازل تقاضای افزایش میزان اجاره بها بنمایند مشروط بانکه تعمیر و مرمت منازل مورد تائید مقامات مسؤل نیز قرار گیرد در مقابل مستأجرین نیز میتواند بشهرداری محل مراجعه و در صورتی که تجدید بنائی در کار نباشد مراتب را باستحضار متصدیان امر برسانند استثنای قانون مزبور فقط در مورد خانه های تازه سازی است که بعد از 30 اگست 1954 بنای آنها تکمیل شده و یا بقسمتهای مختلفی تقسیم گردیده است. درین دو مورد اجازه شهرداری مربوطه لازم نیست

در اسکاتلند نیز رویه تجدید و مرمت منازل با آنچه فوقاً مذکور شد اختلاف زیادی ندارد. در انگلند و ویلز قانون نظارت در امر اجاره بها مصوب سال 1946 تکلیف مالکین و مستأجرین را در قبال تعمیر و مرمت منازل مورد اجاره معین نموده است و در موارد اختلاف ، طرفین میتوانند دعاوی خود را در دادگاههای مخصوص رسیدگی بامر اجاره بها(2)

ص: 95

1- نگاه کنید بصفحه 47 همین کتاب

2- Rent Tribunal.



يك نمونه از خانه هائی كه دارای دو اطاق خواب است واقع در حومه Fryern

مطرح نمایند .

اعضای دادگاههای مزبور از يك، رئیس، دو نفر عضو تشکیل میشود و در صورت استخدام مشاوران حقوقی، نیز هزینه گي بابت دادرسی دریافت نخواهند نمود .

در صورت ارجاع دعاوی توسط مستأجرین، مالکین یا شهرداری موضوع مورد رسیدگی دقیق قرار خواهد گرفت و ملك مورد اجاره توسط يك نفر یا تمام اعضای دادگاه بازرسی خواهد شد. طرفین دعوی

ص: 96

بدون آنکه دادگاه بین آنها مزیتی قائل شود - میتوانند آزادانه در جلسات دادرسی حضور بهم رسانند

در صورت تعیین نرخ اجاره بها (در انگلند و ویلز) مراتب بشهرداری مربوطه ابلاغ خواهد شد و مالک جز نرخ تعیین شده، حق مطالبه مبلغ دیگری نخواهد داشت. مگر آنکه شرایط خاصی تغییر نرخ اجاره بهای مصوبه را ایجاب نماید.

درینصورت مالک میتواند بدادگاه مراجعه و تقاضای تجدید نظر در نرخ اجاره بهای تعیین شده را بنماید نرخ قطعی اجاره بهای منازل در دفاتر مخصوص نگهداری میشود و همیشه در دسترس عموم افراد مردم قرار دارد. در انگلند و ویلز شهرداریها و در اسکاتلند دادگاههای مخصوص رسیدگی بامر اجاره بها موظف به نگهداری دفاتر مذکور میباشند

در ایرلند شمالی نیز برای رسیدگی بامر اجاره بها از رویه مشابهی متابعت میشود که با اصول روش مذکور در فوق تفاوت محسوسی ندارد

ص: 97

شك نیست که يك برنامه جامع خانه سازی دو موضوع مهم اجتماعی را از نظر دور نمیدارد . این دو موضوع که بخصوص در عصر حاضر بیش از پیش مورد توجه مقامات محلی و بین المللی (1) قرار گرفته است موضوع تأمین مسکن جهة کودکان و سالمندان و مراقبت و سرپرستی از آنهاست

در کشورهای متری جهان وظایف شهرداریها تنها به تأمین آب و برق و اسفالت و نظافت خیابانها محدود و منحصر نمیشود، علاوه بر انجام این خدمات ، وظایف مهم دیگری نیز بعهدده آنها محول گردیده است که تأمین مسکن جهة کودکان بی سرپرست و اطفال یتیم و مراقبت و سرپرستی از آنان و همچنین کودکانی که بعللی از مهر و محبت خانواده و دست نوازش و تربیت والدین محروم مانده اند ، در سر لوحه آن قرار دارد

این کودکان بهر حال مواریث اجتماعی هستند که در آن زندگی

ص: 98

1- در چهاردهمین کنگره بین المللی شهرداریها که اخیراً در آلمان غربی تشکیل گردید این موضوع در دستور جلسات کنفرانس قرار گرفت و نمایندگان کشورهای عضو کنگره در همین زمینه توضیحات جامعی داده اند که خلاصه آن در دو جلد تحت عنوان «مراقبت از کودکان» و «مراقبت از سالمندان» توسط دبیرخانه سازمان بین المللی شهرداریها واقع در لاهه انتشار یافته است .ه.

میکنیم و بدون تردید اگر در تربیت و مراقبت از آنان قصور شود بجای اشخاص فهیم و مفید بحال اجتماع، افرادی دزد و شریر و جانی تحویل جامعه داده خواهد شد.

بهمین جهت از دیر باز این موضوع در انگلستان مورد توجه دقیق مقامات مسئول قرار دارد و با تدوین و تصویب قوانین مختلف، دولت وظیفه دار تأمین مسکن و حفظ و حراست کودکان بی سرپرست گردیده است. برای آنکه خوانندگان عزیز مختصراً با فعالیت های مزبور آشنا شوند، ذیلاً اقدامات اجتماعی دولت را در ایرلند شمالی باستحضار میرسانیم (1)

در ایرلند، شمالی قانون کودکان و جوانان (2) مصوب 1950 که در بیشتر موارد مشابه قانون مصوب انگلستان است وظیفه حراست از اطفال بی سرپرست را در شمار وظایف شهرداریها و نظارت آنها در صلاحیت وزارت کشور (3) اعلام نموده است وزارتخانه مزبور دارای یک هیأت مشورتی بنام:

«شورای تأمین رفاه کودکان (4) میباشد. این شورا در قبال مسئولیت محوله وظیفه مشورتی بر عهده دارد و بر طبق قانون فوق الذکر انجام وظیفه مینماید. بعلاوه تهیه و تنظیم پیشنهادات و گزارشات که در وضع

ص: 99

-
- 1 - ماخذ: «Final Report on Social Studies». [Presented to The U. N. Technical Assistance Administration) by P. Jahanbini
 - 2- Children and young Act 1950
 - 3- The Ministry of Home Affairs
 - 4- The Child Welfare Council

کودکان و جوانان موثر باشد و تقدیم آنها بوزارت کشور، از وظایف خاص این شور است. اعضای شورای مزبور بیست نفر میباشند که بتشخیص وزیر کشور برای مدت سه سال برگزیده میشوند.

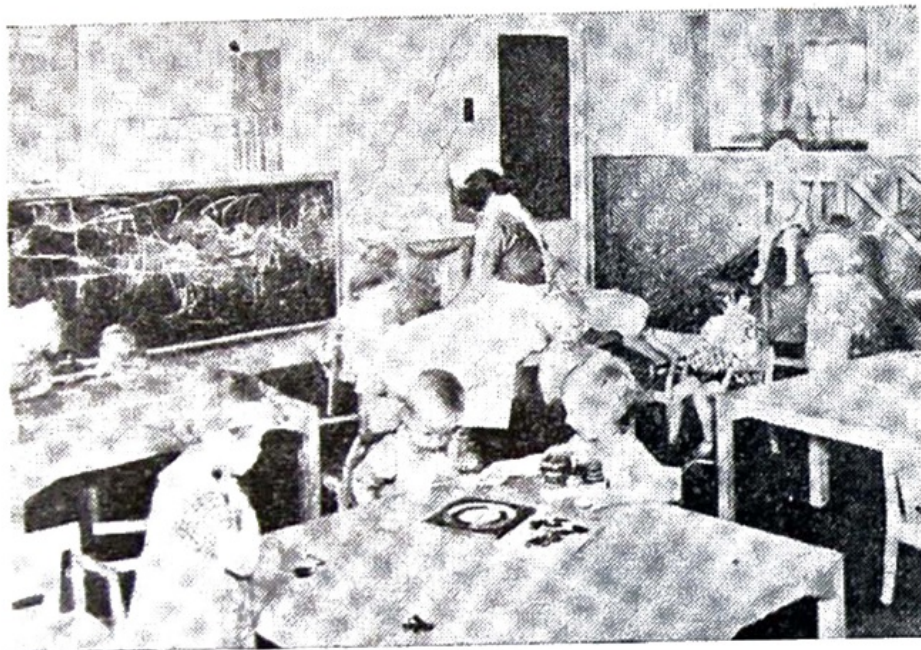
بطور کلی علل بیشماری توجه و مراقبت مقامات مسئول را از اطفال و کودکان بی سرپرست را ایجاب مینماید در انگلستان از دیرباز متوجه این مسأله مهم اجتماعی بوده اند و بدین منظور کودکان را در پرورشگاه ها(1) یا خانه های مسئول حفظ و نگهداری اطفال بی سرپرست(2) بطور دائم یا موقت نگهداری مینمایند. این کودکان کسانی هستند که از نعمت زندگانی در خانواده خود بی نصیب، مانده پدر یا مادر خود را از دست داده اند یا والدینشان استطاعت نگهداری آنانرا نداشته اند یا اینکه دارای پدر و مادر ناشناسی بوده اند یا والدینشان برای مدت محدودی میتوانند از اطفال خود سرپرستی و مراقبت نمایند. البته در تمام این موارد سعی شده است که کودکان را در همان محیط خانوادگی خود نگهداری نمایند تا رشته های علائق خانوادگی از هم گسیخته نشود در غیر اینصورت، شهرداریها خانه هایی را برای نگهداری از آنان پیش بینی مینمایند مثلاً در شهر بلفاست پایتخت ایرلند شمالی شهرداری تاکنون برای 430 کودک خانه ومسکن تأمین نموده است از جمله میتوان مؤسسه Belfast Welfare Hostel را نام برد که گنجایش 110 نفر کودک را دارد و توسط کمیته مسئول تأمین رفاه کودکان در حوزه شهر بلفاست(3) اداره میشود و

ص: 100

1- Childun's Houses.

2- Foster Houses.

3- Belast County Borough Walfare Authority



نمونه‌هایی از خانه‌های مخصوص نگهداری از اطفال بی سرپرست
در انگلستان



نمونه‌هایی از خانه‌های مخصوص نگهداری از اطفال بی سرپرست در انگلستان

همچنین از پرورشگاههای مهم دیگر ایرلند شمالی Dhu Varren Children's Home میباشد که اداره آن را کمیته تأمین رفاه کودکان شهرستان «لندن دری» (1) عهده دارست

باید متذکر بود که علاوه بر این مقامات مسئول از کمک و مساعدتهای مختلف مؤسسات و بنگاههای خیریه و افراد داوطلب نیز استفاده مینمایند تعداد سازمانهای مزبور تا سال 1957 به 22 مؤسسه و یا بنگاه بالغ میگردد. این مؤسسات که اغلب بصورت بنگاههای خیریه و یا مذهبی است خانه هایی جهت تربیت اطفال در اختیار مقامات مسئول میگذارند. وزارت کشور نیز در اداره و طریقه نگهداری اطفال از لحاظ اختیاراتی که دارد نظارت کاملی بعمل میآورد. بد نیست در اینجا خوانندگان گرامی ما از نام و مشخصات چند پرورشگاه و خانه کودکان که وسیله اینگونه مؤسسات و بنگاههای خیریه اداره میشود استحضار حاصل نمایند :

1 - Glendhu Children's Hostel که برای 40 نفر کودک در نظر گرفته شده است و در بلغاست قرار دارد اداره آن بعهدہ يك شورای خیریه متشکل از افراد داوطلب و علاقمنند میباشد

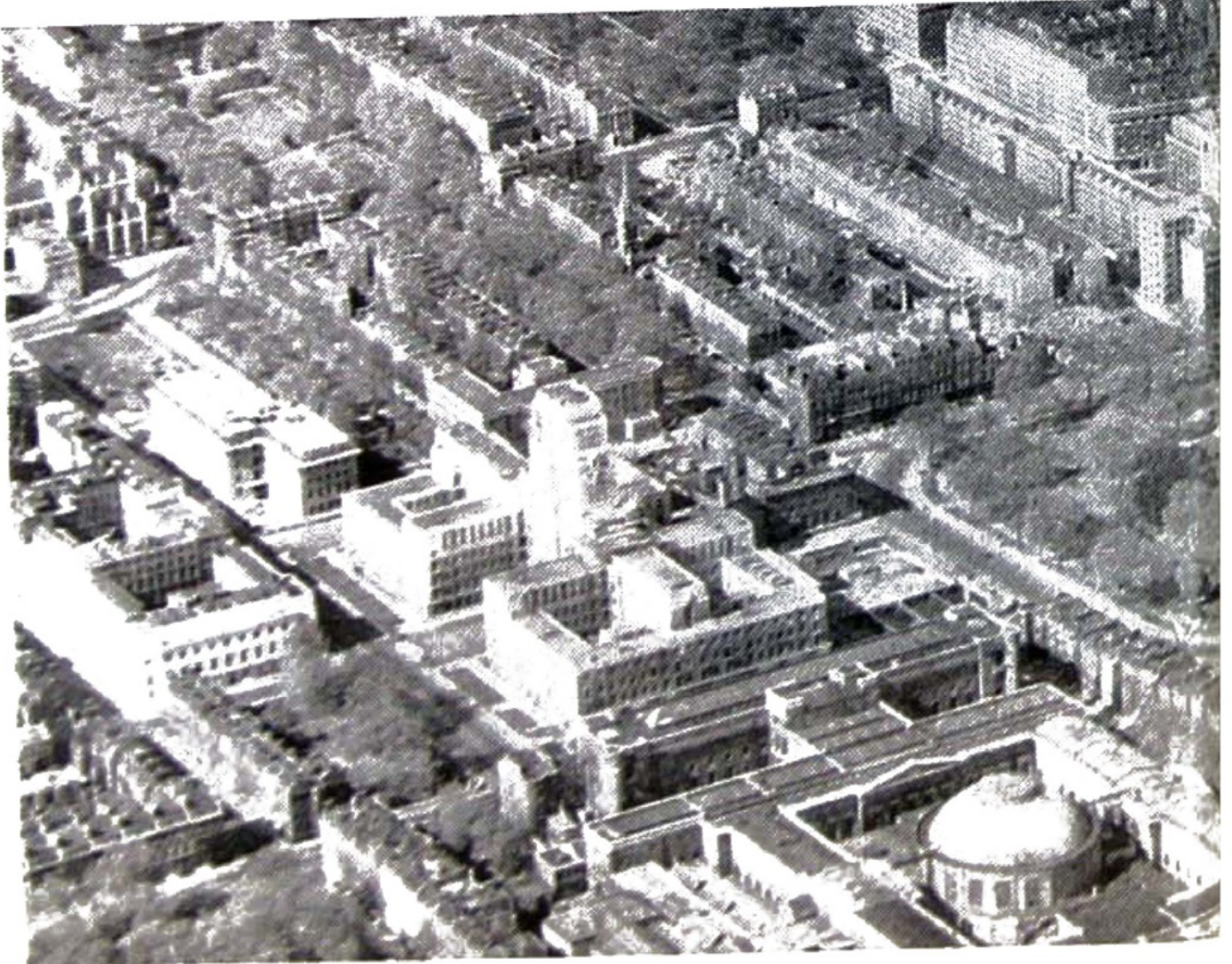
2- De La Salle Boys Home که گنجایش 56 کودک را دارد و در شهرستان «داون» واقع است. اداره این مؤسسه مذهبی را برادران مسیحی «دولا سال» عهده دارند .

3- Malcolm Sinclair Development در بلغاست که شورای پزشکی ایرلند شمالی آنرا اداره میکند و برای معالجه اطفالی که

ص: 102

قسمتی از بدنشان فلج گردیده است اختصاص دارد. این مؤسسه در، ضمن مرکز معالجه اختلالات مغزی و عصبی:

(Cerebral Palsy) نیز میباشد. کیفیت این مرض بدین گونه است که از يك قسمت مغز ناشی میشود و حرکت اعصاب و عضلات را تحت تأثیر قرار میدهد. البته این مرض قابل علاج نیست ولی اگر اطفال مبتلای بآن از همان ابتدا دقیقاً تحت مراقبت قرار گیرند ممکن است تا اندازه ئی در بهبود آنها مؤثر باشد. این مؤسسه تنها سازمانی است که در ایرلند شمالی برای معالجه بیماری مذکور اختصاص دارد و برای کودکانی که



منظره ئی از دانشگاه لندن

بر اثر ابتلاء بآن زمینگیر شده اند و با وضع بسیار ناراحتی بسر میبرند یگانه ملجأ و خانه امید بشمار میرود این مؤسسه گنجایش 25 کودک را دارد و مخارج آن از طریق جمع آوری اعانه و هدایا تأمین میشود .

علاوه بر خانه های مذکور که برای کودکان در نظر گرفته شده است سعی مقامات مسئول مصروف آنستکه حتی الامکان اطفال بی سرپرستی را که تحت حمایت قرار میدهند در محیطی نگهداری نمایند که دیگر اطفال نیز طبق همان شرایط در يك محیط خانوادگی و مأنوس زیر نظر والدین خود پرورش می یابند و روی همین نظر خانواده هائی که مایل باشند و توانائی آنها اجازه دهد که از اطفال بی سرپرست داوطلبانه نگهداری نمایند با کمال میل اطفال مزبور را در اختیارشان میگذارند تا حتی المقدور پرورش طبیعی کودک در يك محیط خانوادگی منظور گردیده باشد .

اینگونه اطفال که در اختیار خانواده های دیگر قرار میگیرند تابع شرایط و مقرراتی هستند که تأمین رفاه و آسایش کودکان و همچنین وضع تربیت و نحوه نگهداری آنان در سر لوحه این مقررات قرار دارد .

البته این يك حس طبیعی و عزیزی است که هر کس مایل است از طفلی سرپرستی و نگهداری نماید که دیر یا زود این طفل بدیگری تعلق نگیرد و از محیط خانوادگی او دور نشود و همواره ترجیح میدهد که این توجه و مراقبت در تربیت طفلی مبذول شود که لااقل پس از مدتی بتواند او را از آن خود بداند بهمین نظر بیشتر تقاضای نگهداری از اطفال بی سرپرست در صورتی است که واگذاری آنان جنبه فرزند خواندگی(1)

ص: 104

داشته باشد بعبارت دیگر خانواده هائی که علاقمند به توجه و تربیت طفلی هستند ترجیح میدهند که او را بصورت فرزند خوانده قبول نمایند ولی متأسفانه یا خوشبختانه تعداد اینگونه تقاضاها خیلی بیشتر از تعداد اطفالی است که ممکن است بدین صورت در اختیار متقاضیان قرار گیرد.

وزارت کشور طبق قانون مربوط به فرزند خواندگی (1) مصوب 1950 اختیار دارد تا در ثبت و تنظیم مقررات و نظارت موسساتی که عهده دار انجام امور فرزند خواندگی میشوند اقدامات مقتضی بعمل آورد



منظره ئی از چشم انداز زیبای شهر باث Bath

این وزارتخانه ضمناً موظف است تا در واگذاری اطفال بطور دائم و یا

ص: 105

موقت بخانواده های دیگر چه از طریق این موسسات و چه از طرف والدین آنها کاملاً نظارت نموده نهایت مراقبت و دقت را بعمل آورد که رفاه و پرورش طفل در خانواده جدید بهر صورت تامین گردد .

مدارس آموزشی و دارالتربیه ها

مدارس آموزشی آنهایی هستند که وزارت کشور بر طبق قانون کودکان و جوانان صلاحیتشان را تأیید و همچنین بوضع خردسالانی که مرتکب جرائمی میشوند و ممکن است بسبب آن والدیشان زندانی شوند و یا بنظر دادگاه توجه و مراقبت از آنان لازم باشد رسیدگی می نماید .

فعلاً در ایرلند شمالی پنج آموزشگاه ازین نوع وجود دارد سه آموزشگاه توسط مؤسسات خیریه و مذهبی و دو آموزشگاه دیگر توسط هیأت خیریه نی که از طرف وزارت کشور انتخاب میشود اداره و مجموعاً برای 580 پسر و دختر در نظر گرفته شده است .

در این نوع مدارس تعلیم و تربیت کودکان ویژه از نظر روانشناسی مورد توجه دقیق قرار دارد در مدارس مخصوص پسران، خیاطی، کفاشی، تعمیر، کاری، مهندسی، نجاری، کشاورزی باغداری و طرز تهیه ملزومات و بدختران کارهای خانه داری آشپزی سوزن دوزی، خیاطی، بافندگی، اتوکشی و لباسشویی تعلیم داده میشود .

در عین حال برای دانش آموزان با استعداد انجام بعضی کارهای اداری و دفتری را در همان مدرسه در نظر میگیرند که پس از تجربه کافی بتوانند بعداً مشاغلی از این قبیل را بدست آورند بعلاوه برای

دانش آموزان انواع و اقسام تفریحات چه در داخل مدرسه و چه در خارج از محیط آن تأمین نموده اند

هزینه نگهداری کودکان و خردسالان در «خانه کودکان» یا «خانه های مخصوص حفظ و نگهداری اطفال بی سرپرست» یا در مدارس آموزشی متناوباً از طرف وزارت کشور و شهرداری مربوط تأمین میشود از طرف وزیر کشور بازرسانی مأموریت می یابند که طی سال از وضع مدارس مزبور بازدید بعمل آورند و دقیقاً طرز رفتار مریبان را نسبت یکودکان مورد بازرسی قرار دهند.



یک آپارتمان هشت طبقه در Finsbury (حومه لندن)

بموازات اقدامات مذکور که بعنوان نمونه قسمتی از آنرا در ایرلند شمالی بیان کردیم در انگلستان برای جلوگیری از اجحاف و بدرفتاری نسبت بکودکان يك موسسه ملی بوجود آمده است که از سال 1884 تاکنون نسبت بوضع کودکانی که در تعلیم و تربیتشان قصور شده است یا بر اثر بدرفتاری و عدم اطلاع والدین صدمه و آزاری بآنها رسیده یا در مورد کودکان علیل و ناتوان که ممکن است معالجه گردند رسیدگی و در موارد لازم با والدین آنها در زمینه تعلیم و تربیت کودکانشان مشاوره و تشریک مساعی مینماید .

برای اینکه این وظیفه بزرگ اجتماعی بنحو احسن انجام گیرد مامورین این موسسه همواره با شهرداریها و پلیس در تماس و ارتباط نزدیک میباشند . بموجب قانون کودکان این مامورین میتوانند در قبال اجحاف و بدرفتاری نسبت باطفال موضوع را در دادگاه های مخصوص خردسالان مطرح نموده و در صورت لزوم کودکان را از والدینشان جدا سازند و تحت مراقبت و سرپرستی شهرداریها یا اشخاص مسئول و موسسات صلاحیتدار دیگر قرار دهند

خلاصه آنکه در کلیه پرورشگاه ها و یا خانه هایی که برای نگهداری اطفال بی سرپرست اختصاص دارد نهایت کوشش و جدیت بعمل میاید تا بعد اکثر ممکنه سلامت و بهداشت اطفال تامین شود و با فراهم ساختن هر گونه وسیله تربیتی و تفریحی يك محیط گرم و پر محبت خانوادگی برای اطفال بی سرپرست بوجود آید تا بالمال سعادت آینده کشور که بی تردید

بتعلیم و تربیت صحیح نسل جوان امروز بستگی دارد تا مین گردد

(برای مزید اطلاع مراجعه فرمائید به سلسله مقالات «مراقبت و توجه از کودکان در دنیای امروز» بقلم آقای ویلسن ویلر متصدی امور کودکان در انجمن ولایتی لندن» مندرج در 6 شماره از مجله The Municipal Journal (شماره 1 مورخ 21 نوامبر 1958 تا شماره 3436 مورخ 26 دسامبر 1958) و در صورت تمایل بمطالعه تطبیقی نگاه کنید به :

Local Services for young People» Reports prepared for the Berlin Congress, 18 th–23rd June 1959 issued by the)
«International Unions of Local Authorities

ص: 109

در هر جامعه، همیشه عده کثیری از سالخوردهگان وجود دارد که دولت بناچار وظیفه دار حفظ و حراست آنان میباید لازم بتوضیح نیست که تنهایی و انزوا و دور ماندن از محیط فعال زندگی همواره موجد نارضائی سالخوردهگان بوده است. تنهایی و انزوا ابتدا به بیحوصلگی و سپس به تبلی و سهل انگاری و عدم مراقبت در حفظ سلامت بدنی و روانی منجر میشود و سرانجام اشخاصی را کناره گیر و بهانه جو بار میآورد.

در انگلستان از اینگونه افراد که یا بعلت پشیری و یا ضعف قوا توانائی جسمانی را از دست داده اند بسیارند و محتاج مراقبت و نگاهداری دیگران میباشند. روی همین اصل قانون معاضدت ملی (1) که اینک جایگزین قانون مستمندان (2) مصوب سال 1948 گردیده است این وظیفه مهم اجتماعی را پیش بینی نموده است و بموجب آن برای مراقبت و توجه سالخوردهگان قدمهای موثری برداشته اند که اینک خلاصه ای از آنرا در ایرلند شمالی باستحضار خوانندگان میرسانیم (3).

ص: 110

The National Assistance Act -1

The poor Act -2

3- ماخذ: P. Jahanbini (presented to The U. N. Technical Assistance Administration) Final Report on Social Studies «Care of The Aged, Report prepared for the Berlin Congress 18 th – 28 rd June 1959, issued by The International Congress of Local Authorities»

در ایرلند شمالی، تأسیس شوراهای رفاه عمومی شهر و شهرستان(1) و وظایفی که قانون رفاه اجتماعی(2) مصوب 1949 بر عهده شوراهای مزبور گذاشته است و همچنین نظارت دقیق وزارت بهداشتی و شهرداری ها(3) برین شوراها نتایج مفید و درخشانی را بار آورده است تا سال 1957 در حدود بیست و دو محل مسکونی برای نگاهداری متجاوز از هزار نفر اشخاص سالخورده و علیل در ایرلند شمالی ایجاد شده بود . علاوه برین مقامات مذکور مسئولیت حفظ و نگاهداری نابینایان و معلولین را نیز بر عهده داشتند

سرویس کمکهای داخلی(4) ترتیبی اتخاذ نموده است که اشخاص پیر در همان خانه های خود براحتی زندگانی نمایند

درینجا باید خاطر نشان ساخت که سرویس بهداشت همگانی(5) سرویس بیمارستانها(6) پانسیون سالمندان(7) پانسیون بازنشستگان و سرویس معاضدت ملی(8) در این مورد بذل مساعی فراوانی نموده اند

ص: 111

County and county borough welfare committees –1

The Welfare service Act 1949 –2

The Ministry of Health and local Government –3

Domestic Help Services –4

The General Health Services –5

Hospital Services –6

Old age pensions –7

.Retirement and National Assistance Allowances –8

علاوه برین در انجام این منظور از کمک و معاضدت موسسات یا افراد داوطلب نیز استفاده میشود. اینگونه موسسات داوطلب با شوراهای رفاه عمومی همکاری و تشریک مساعی نزدیک دارند و منشأ خدمات موثری بشمار میآیند

دیری نمیگذشت که سالخوردگان جز منازل نامناسب که توسط موسسات خیریه، کلیساها، سازمانهای مذهبی امدادی (1) چند موسسه داوطلب و یا شهرداریها اداره میشد، مسکن و مأوایی نداشتند لیکن امروز با ایجاد خانه های مسکونی مناسب وضع بصورت دیگری در آمده است از جمله خانه ویلسن (2) که در سال 1954 توسط مقامات مسئول تأمین رفاه عمومی شهرستان انتریم (3) بنا شده است و گنجایش 45 نفر (زن و مرد) را دارد و همچنین سازمان رفاه عمومی «هاستل» واقع در بلفاست (4) که در سال 1834 بنا گردیده و هنوز هم توسط مقامات مسئول تأمین رفاه عمومی در بلفاست اداره میشود و گنجایش 125 نفر (زن و مرد) و 60 کودک را دارد.

خانه هائی که امروزه توسط شوراهای رفاه عمومی بنا میشود از نظر ساختمان رنگ آمیزی اطاقها تهیه اطاق خواب راحت و اطاق نشیمن مناسب قابل توجه است و دارای رادیو و تلویزیون نیز میباشد و اصولاً در

ص: 112

Salvation Army -1

.Wilson House -2

County Antrim Welfare Authority -3

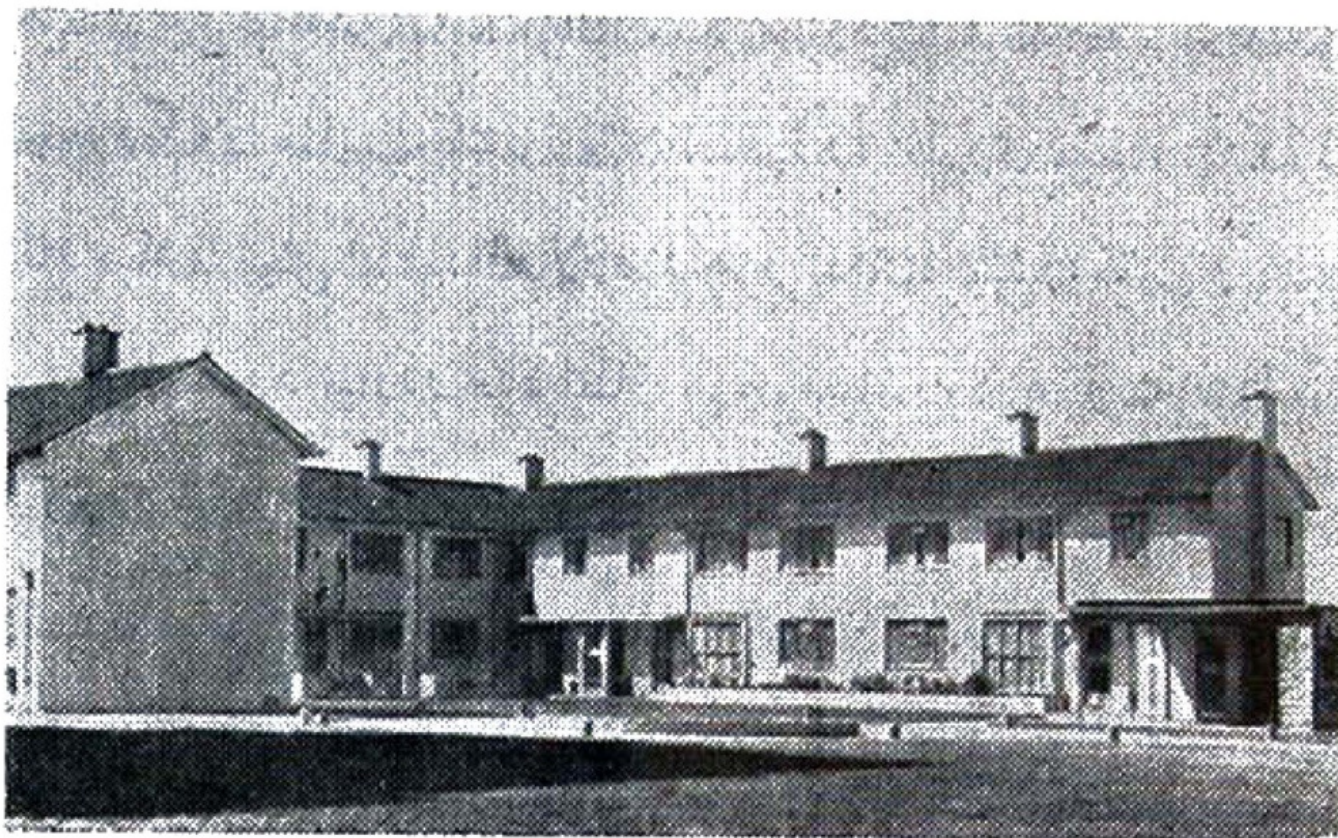
.Welfare Hostel in Belfast -4

ساختمان این خانه ها نهایت مراقبت بکار می رود تا از هر لحاظ برای سکونت سالخوردگان مناسب باشد. مثلاً اطاقها را طوری میسازند که زیاد بزرگ نباشد بیش از اندازه لازم راهرو نداشته باشد، قفسه و گنجینه و سایر وسایل مورد نیاز در خود اطاق موجود باشد، درها و پنجره ها بخوبی باز و بسته شود پله ها آنقدر زیاد نباشد که باعث خستگی سالخوردگان شود. روشویی و حوضچه آشپزخانه بیش از 30 اینچ از کف زمین فاصله نداشته باشد تا سالخوردگان بتوانند در حالت نشسته از آنها استفاده کنند؛ حمام و مستراح آنان محصور به نرده های لازم باشد، کف اطاقها و ساختمانها لیز نباشد، روشنایی باندازه کافی و کلید چراغهای برق نیز در دسترس قرار داشته باشد دستگاه حرارت مرکزی طوری باشد که بتوان آنرا شخصاً نیز کنترل نمود

بعلاوه تأمین وسائل تفریح و سرگرمی از جمله تشکیل کنسرتها نمایش فیلم قرائت روزنامه و مجلات انجام خدمات مذهبی تهیه کارهای - دستی و پیش بینی بسیاری تفریحات و سرگرمیهای دیگر مورد توجه خاص مقامات مسئول میباشد

چون سالخوردگان بیشتر راغب بزندگی در میان دیگران هستند و به تنهایی و بیکاری در شهرهای ساکت و آرام علاقه ئی نشان نمیدهند، شده است که خانه های مسکونی آنان در اماکنی ساخته شود که سعی بتوان باسانی از آنجا بنقاط دیگر شهر ایاب و ذهاب نمود

برای ساختمان اینگونه نقاط، وزارت بهداری و شهرداریها، وجوه لازم را در اختیار شهرداریها قرار میدهند. کمک مالی وزارتخانه

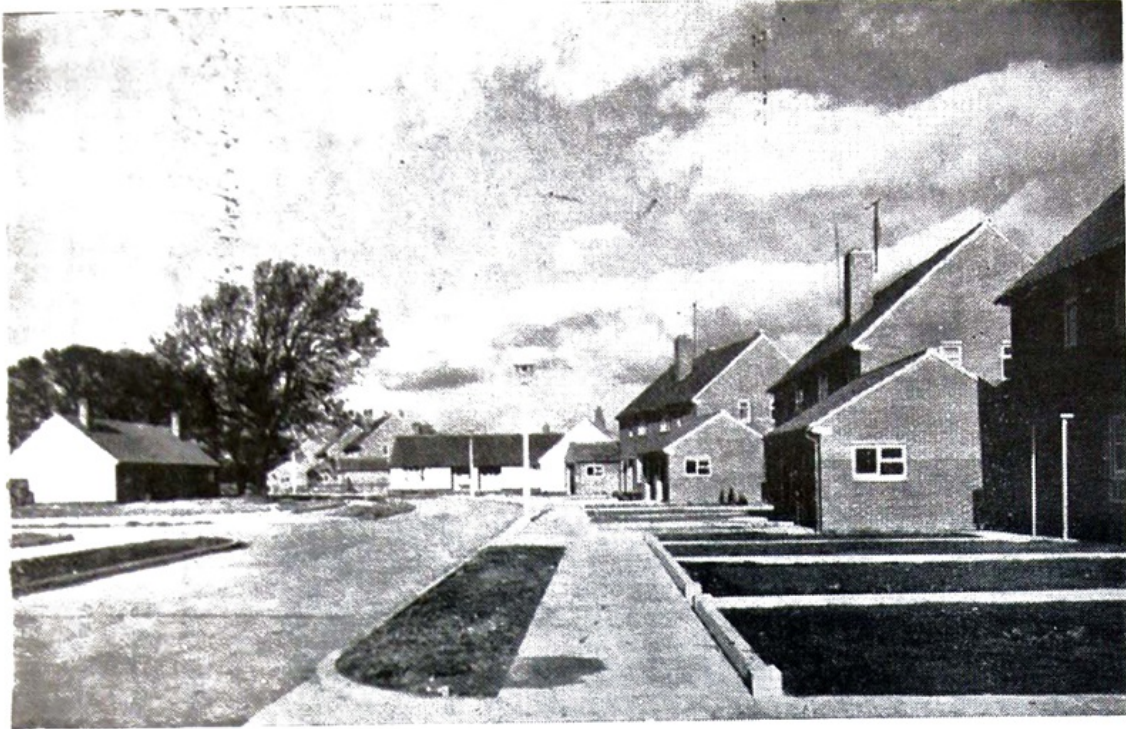


اپارتمانهای دو طبقه مخصوص سالمندان

مزبور بشهرداریها بنحوی است که 50 درصد هزینه مورد نیاز را بتوان تامین نمود کلیه هزینه ساختمان و مخارج نگهداری سالخوردگان از محل دریافت عوارض مربوطه پرداخت میگردد.

کسانی که باینگونه خانه ها احتیاج داشته باشند در صورتیکه از عهده پرداخت هزینه معینه برآیند میتوانند از تسهیلات موجود در آنها استفاده کنند. حداقل هزینه ئی که وزارتخانه مزبور برای نگهداری یکنفر تعیین نموده است 32 شلینگ و 6 پنس (معادل 360 ریال) و بابت پول جیبی 7 شلینگ و 6 پنس (معادل 80 ریال) میباشد. ولی باید دانست که هزینه نگهداری سالخوردگان بی بضاعت تماماً از طرف شورای معاضدت اجتماعی پرداخت میشود.

خانه هائی که از طرف موسسات یا افراد داوطلب بدین منظور تخصیص می یابد باید قبلاً به ثبت برسد. این خانه ها و همچنین



يك منظره از خانه‌های مخصوص سالمندان در بويك كرسنت Bewick Crescent
واقع در ايكليف Aycliffe

يك منظره از خانه های مخصوص سالمندان در بويك كرسنت Bewick Crescent واقع در ايكليف Aycliffe

منازلی که توسط شهرداریها اداره میشود وسیله ماموران وزارت بهداری و شهرداریها مورد بازرسی قرار میگیرد اما بهر حال مسئولیت کلی اداره موسسات مزبور با شهرداریهاست.

یکی از پیشرفتهای قابل تذکر دیگر ایجاد کلوبهای مخصوص سالمندان در ایرلند شمالی است. در حال حاضر سیکلوب برای سالخوردگان ایجاد نموده اند تا بدینوسیله برای آنان جمعیت خاطری حاصل شود و رشته های انس و الفت بین سالخوردگان مستحکمتتر گردد.

اقدامات مجانی و بلاعوض

کمیسیون رفاه اجتماعی وظیفه دارست با کلیه موسسات داوطلب در زمینه ایجاد رفاه و آسایش سالخوردگان همکاری و تشریک مساعی نماید. مثال بارز این همکاری، وجود تشریک مساعی نزدیکی است که بین کمیسیون مزبور و کمیسیون تامین رفاه سالمندان وجود دارد. کمیسیون اخیرالذکر که اینک در آستانه چهاردهمین سال تاسیس قرار دارد، در امر مراقبت و توجه از سالخوردگان سعی و اهتمام خاص مبذول میدارد

علاوه برین، بیست و هفت کلوب مخصوص سالخوردگان موجبات آسایش فکر و آرامش خاطر متجاوز از 2000 نفر سالمند را فراهم می نماید

کلوب های مخصوص سالخوردگان را موسسات مستقل داوطلب اداره میکنند و برای توسعه فعالیتهای خود از اعانات و کمک مالی موسسات خیریه و حق عضویت دریافتی استفاده میکنند

«پایان»

ص: 117

منابع و مأخذی که در تهیه و تنظیم این کتاب مورد استفاده قرار گرفته است:

1- Herbert Ashworth, "Housing: Demand and Supply,, London, 1946

2- Herbert Ashworth, "Housing in Great Britain", London, Thomas Skinner Co. (Publishers) Ltd. 1957

3- "Housing in Britain,, Central Office of Information, London, 1954"

4- "Housing Management, issued by The Ministry of Health, London, 1945"

5- "Moving From The Slums", Published by The Ministry of Housing and Local Government, London, 1956

6- "New Homes For Old", Improvements and Conversions, Published by The Ministry of Housing and Local Government, London, 1954

7- "IUIA Quarterly", An International Review of Local Government Affairs, Published by The International Union of Local Authorities, Dec. 1957. Vol. IX No. 4

8- "Design in Town and Village, Published by The Ministry of Housing and Local Government London, 1953"

9- Parviz Jahanbini, "Final Report on Social Studies ", Presented to The U. N. Technical Assistance Administration, 1957

.Housing Manual", Published by The Ministry of Health, London, 1949"-10

Report of The Ministry of Housing and Local Government For the years 1950/51 to 1955, Presented by The Minister - 11
.of Housing and Local Government to Parliament

New Towns Act, 1946, Reports of The Development Corporations for the period ended 31st March, 1958, ordered by" -12
.The House of Com- mons to be Printed 28th July 1958

ص: 119

آنچه از نویسنده این کتاب تاکنون چاپ رسیده است

1- «فرهنگ و جامعه ما» یک اثر انتقادی و اجتماعی با مقدمه آقای دکتر عبدالحسین زرین کوب استاد دانشگاه تهران (1331)

2- «آئین خوشبختی» اثر «آنتونیوس بشیر» نویسنده نامدار و روانشناس مصری (ترجمه نگارنده) برنده جایزه اول مسابقه ادبی روزنامه اطلاعات در فروردینماه 1333 ناشر کانون معرفت (1336)

3- «بیمه و نقش آن در تامین خسارات» بهترین رساله تحصیلی سال 1335 دانشکده حقوق - برنده جایزه ممتاز شرکت سهامی بیمه ایران و جایزه سلطنتی بهترین کتاب سال 1337 - از انتشارات شرکت سهامی بیمه ایران (1346).

آماده بچاپ :

ترجمه قسمتی از کتاب «تحقیق در روابط بین المللی»، اثر آقای Quincy Wright استاد عالیقدر دانشگاه شیکاگو

ص: 120

لغزشهای چاپی

صحیح سطر غلط صحیح

12 7 شکل شکل

Port-Sunlight Port-sunlight 21 7

19 8 منظره منظره

howard Howard 23 8

Welwyn welwyn 25 8

22 9 هواپیماهای هواپیما

7 10 طرح لندن طرح شهرستان لندن

London Plan london plan 8 و 7 10

1921 1931 15 15

8 16 و 10 و 11 میلیون میلیون

Ministry Ministry 15 21

Invdstor Investor 4 23

Association Assoclation 12 23

3 31 خانه های خانه های

11 31 (شرح عکس) قسمتی از ماکت قسمتی از

5 63 تقاضای تقاضای

9 67 مبلغ مبلغ

4 70 بدیهی بدیهی است

5 70 انتفاع انتفاع

20 83 اینموع اینموع

private Private 88 باروقی

10 99 انگلستان انگلند

16 99 گزارشات گزارشاتى

Children's Childun's 20 100

1 102 وضع وضع

Union Unions 11 109

9 109 بشيرى پيرى

The Poor Act The poor Act 17 110

Service Service

The Welfare The Welfare 17 111

ص: 121

بسمه تعالی

جَاهِدُوا بِأَمْوَالِكُمْ وَأَنْفُسِكُمْ فِي سَبِيلِ اللَّهِ ذَلِكُمْ خَيْرٌ لَّكُمْ إِنْ كُنْتُمْ تَعْلَمُونَ

با اموال و جان های خود، در راه خدا جهاد نمایید، این برای شما بهتر است اگر بدانید.

(توبه : 41)

چند سالی است که مرکز تحقیقات رایانه‌ای قائمیه موفق به تولید نرم‌افزارهای تلفن همراه، کتاب‌خانه‌های دیجیتالی و عرضه آن به صورت رایگان شده است. این مرکز کاملاً مردمی بوده و با هدایا و نذورات و موقوفات و تخصیص سهم مبارك امام علیه السلام پشتیبانی می‌شود. برای خدمت رسانی بیشتر شما هم می‌توانید در هر کجا که هستید به جمع افراد خیراندیش مرکز بپیوندید.

آیا می‌دانید هر پولی لایق خرج شدن در راه اهل بیت علیهم السلام نیست؟

و هر شخصی این توفیق را نخواهد داشت؟

به شما تبریک می‌گوییم.

شماره کارت :

6104-3388-0008-7732

شماره حساب بانک ملت :

9586839652

شماره حساب شبا :

IR390120020000009586839652

به نام : (موسسه تحقیقات رایانه ای قائمیه)

مبالغ هدیه خود را واریز نمایید.

آدرس دفتر مرکزی:

اصفهان - خیابان عبدالرزاق - بازارچه حاج محمد جعفر آباده ای - کوچه شهید محمد حسن توکلی - پلاک 129/34 - طبقه اول

وب سایت: www.ghbook.ir

ایمیل: Info@ghbook.ir

تلفن دفتر مرکزی: 03134490125

دفتر تهران: 021 - 88318722

بازرگانی و فروش: 09132000109

امور کاربران: 09132000109



مرکز تحقیقات رایانگی

اصفهان

گامی

WWW



برای داشتن کتابخانه های تخصصی
دیگر به سایت این مرکز به نشانی

www.Ghaemiyeh.com

www.Ghaemiyeh.net

www.Ghaemiyeh.org

www.Ghaemiyeh.ir

مراجعه و برای سفارش با ما تماس بگیرید.

۰۹۱۳ ۲۰۰۰ ۱۰۹

