

مقایسه تطبیقی شاخص های کمی و کیفی مسکن مناطق ۲۲ گانه شهر

تهران در سال ۱۳۹۵ و پیش بینی ابعاد اجتماعی مسکن در سال ۱۴۰۵

احمد پورا احمد<sup>۱</sup>، شهلا عباسی<sup>۲</sup>

### چکیده

یکی از مهمترین مؤلفه‌هایی که از طریق آن سطح کیفیت محیط شهری مورد سنجش قرار می‌گیرد امنیت شهری است که علاوه بر آنکه آرامش را برای شهر به ارمغان می‌آورد، سطح تعاملات و فعالیت‌های اجتماعی ساکنان شهر را نیز افزایش و در نهایت احساس مطلوبیت و رضایت محیطی را در شهروندان تقویت می‌نماید. بنابراین، این پژوهش با هدف تحلیل کیفیت محیط شهری شهر ایلام با تأکید بر مؤلفه امنیت انجام شده است که به روش توصیفی - تحلیلی مبتنی بر روش پرسشنامه صورت گرفته است. جامعه آماری پژوهش شامل کلیه شهروندان و کارشناسان حوزه مدیریت شهری است که به ترتیب ۳۸۳ و ۸۰ نفر به روش تصادفی ساده و در دسترس به عنوان حجم نمونه انتخاب و بین آن‌ها پرسشنامه توزیع شده است. پرسشنامه مورد استفاده در این پژوهش استاندارد می‌باشد که روایی و پایایی آن مورد تأیید قرار گرفته است. تجزیه و تحلیل داده‌ها با استفاده از روش تحلیل عاملی تأییدی و معادلات ساختاری در نرم‌افزار لیزرل صورت گرفته است. نتایج نشان داد که امنیت شهری در کیفیت محیط شهری شهر ایلام از نظر کارشناسان و شهروندان به ترتیب به میزان ۳/۴۹ و ۱۱/۷۷ تأثیر مثبت و معناداری دارد. همچنین وضعیت شاخص‌های امنیت فضایی - کالبدی، امنیت مخاطرات محیطی، امنیت اجتماعی و کیفیت محیط شهری در شهر ایلام از نظر کارشناسان و شهروندان در وضعیت مناسبی قرار ندارند. تنها از نظر شهروندان شاخص امنیت مخاطرات محیطی در کیفیت محیط شهری شهر ایلام تأثیر مثبت و معناداری داشت و سایر شاخص‌های امنیت شهری در کیفیت محیط شهری شهر ایلام تأثیرگذار نبودند.

واژگان کلیدی: کیفیت محیط، کیفیت محیط شهری، امنیت، مشخصه‌های محیطی، شهر ایلام.

<sup>۱</sup> استاد گروه جغرافیا و برنامه ریزی شهری دانشگاه تهران

<sup>۲</sup> کارشناس ارشد جغرافیا و برنامه ریزی شهری دانشگاه تهران abbasishahla066@gmail.com

## مقدمه

با آغاز قرن بیست و یکم کشورهای جهان سوم با چالشهای مهمی چون فراهم آوردن سرپناه مناسب، اشتغال و محیط زیست پایدار مواجه هستند در این بین سرپناه مناسب به دلیل وجود نیازهای اولیه خانوار یا فرد در آن همچون خواب، استراحت، حفاظت در برابر شرایط جوی و خلاصه شرایط زیست در مقابل طبیعت اهمیت بسزایی دارد (اهری، ۱۳۶۷: ۲۴).

مسکن حدود بیشتر از درآمد خانوارها به خود اختصاص داده و مسکن علاوه بر نیازهای سکونتی - زیستی، توسعه و تکامل خانوارها را بیان می کند امروزه محسوس ترین اشکال نابرابر در قلمرو اجتماعی - اقتصادی به چشم می خورد از آنجاکه به لحاظ عینی جدایی ناشی از نابرابری اقتصادی - اجتماعی بازتاب خود را در زمینه استفاده از فضا نشان می دهد بنابراین برداشت جغرافیایی این مساله ضرورت می یابد. وقتی که مسائل اجتماعی - اقتصادی نمود کالبدی و فضایی می یابد حل آن به مراتب سخت تر می شود یکی از مهمترین نموده های فضایی مسکن است به طوری که می توان از آن به عنوان مهم ترین تمایزات فضایی نام برد. (کرمی، ۱۳۹۰: ۸۷).

مسکن در سبب خانوارهای شهری دارای بالاترین وزن است و برای خانوارهای شهری تهیه مسکن در شهر به خصوص شهرهای بزرگ - اندام مشلات زیادی وجود دارند که در میان آنها خانوارهای کم درآمد از تنگنایی بیشتر رنج می برد در نتیجه حاکمیت ساختار سیاسی - اقتصادی تمرکز گرا و توسعه نامتوازن حجم متناهی از عوامل تولید ثروت و منزلت در پایتخت و معدودی از شهرهای این کشور جمع میشود به طوری که دستیازی به حداقل ثروت طیفی وسیعی از اقشار جامعه را ناگزیر به تجمع و سکونت در پایتخت و سکونتگاه های آن می کنند به طوری که از یک سو بافتها - خانه های محقر به همراه کیفیت نامطلوب زیست محیطی و از سوی دیگر مساکن گران قیمت با محله های کیفیت زیست محیطی مطلوب قرار دارند از آنجاکه بخشی از نابرابری در جهان سوم به ساختار سیاسی و اقتصادی در این کشورها و راهبردهای توسعه در این کشورها مربوط می شود برخی از صاحب نظران ساختار متمرکز اقتصادی -

فصلنامه جغرافیا و برنامه ریزی شهری، چشم انداز کارگرس، دوره ۱۱، شماره ۱، زمستان ۱۳۹۷

سیاسی به تبع آن سازمان فضایی - مسکن در این کشورها را ناشی از دوره بسط سرمایه داری پیرامونی دانستند که به طور غالب در جهت تمرکزگرا و قطبش فضایی عمل کرده است (شیعه، ۱۳۸۴: ۵۶).

مسکن حدود ۵۰ درصد درآمد خانوارها را به خود اختصاص داده علاوه بر نیازهای سکونتی و زیستی، توسعه و تکامل خانوارها را به عنوان محرمیت بیان میکند (رحم بزی، ۱۳۹۰: ۴۳). حدود ۲۰ درصد از جمعیت جهان فاقد مسکن مناسب هستند به طوری که دولت ها تمایل به تامین مسکن با استاندارد بالا را ندارند یا از عهده این کار بر نمی آیند (پارتر، ۱۳۸۷: ۶۴). امروزه مسکن به عنوان یکی از نیازهای زیستی، اهمیت ویژه در برنامه توسعه اقتصادی - اجتماعی جوامع دارد توازن میان نیازهای سکونتی افراد جامعه و برنامه توسعه اقتصادی - اجتماعی که در مفهوم توسعه مورد توجه قرار می گیرد چراکه مسکن مناسب از این نظر که نقش بسیار مهمی در رفاه اجتماعی - اقتصادی خانوارها دارد و به عنوان یکی از معیارهای سنجش رفاه اجتماعی خانوارها محسوب میشود. رشد سریع جمعیت، مهاجرت روستا - شهری موجب افزایش تقاضای مسکن می گردد، فقدان ارضی مناسب، عمر زیاد و فرسودگی بافت مرکزی، عدم امکان تامین توسط مهاجرین و اقشار کم درآمد و بالابردن هزینه مسکن در هزینه خانوارهای شهر از عوامل مهم تشدید مشکلات مسکن در این شهر شده است (شیعه، ۱۳۸۴: ۳۶). سیل مهاجرت از روستاها به شهرها و سکونت تعداد زیادی از افراد و خانوارها در زاغه ها و حاشیه شهرها، بخصوص در کشورهای جهان سوم نشان دهنده ابعاد وسیع نیاز به مسکن و همچنین برنامه ریزی برای آن است (شاپیر جیما، ۱۳۷۹: ۷۶). ایران به عنوان یک کشور در حال توسعه با آغاز اصلاحات ارضی در سال ۱۳۴۱ و تغییر در شیوه تولید با روند روبه گسترش شهرنشینی و مشکلات آن بخصوص در بخش مسکن مواجه گردیده است (حسامیان، ۱۳۷۷: ۳۵). که این امر در کلانشهر مادر شهر بزرگ تهران مشهود است.

هدف از این تحقیق مرحله اول مقایسه تطبیقی مناطق ۲۲ گانه تهران به لحاظ شاخص های کمی و کیفی در سال ۱۳۹۵ سپس برآورد و پیش بینی مناطق به لحاظ برخورداری از شاخص های کمی و کیفی مسکن در سال ۱۴۰۵ و در انتها ارائه راهکار در جهت بهبود برنامه ریزی مسکن می باشد.

فصلنامه علمی پژوهشی مدیریت راهبردی، شماره ۱۳، زمستان ۱۳۹۸

## ضرورت تحقیق

امروزه مسکن به عنوان یکی از نیازهای زیستی، اهمیت ویژه در برنامه توسعه اقتصادی - اجتماعی جوامع دارد. توازن میان نیازهای سکونتی افراد جامعه و برنامه توسعه اقتصادی - اجتماعی که در مفهوم توسعه مورد توجه قرار می گیرد تهیه مسکن برای کلیه افراد جامعه امری اجتناب ناپذیر است چراکه مسکن مناسب از این نظر که نقش بسیار مهمی در رفاه اجتماعی - اقتصادی خانوارها دارد نقش بسیار مهمی در رفاه اجتماعی خانوارها دارد و به عنوان یکی از معیارهای سنجش رفاه اجتماعی خانوارها محسوب میشود. وضع کنونی مسکن نتیجه یک روند تکاملی است همه بناهای و واحدهای ساخته شده در یک دوره ساخته نشده بلکه نتیجه دوره تکاملی است بنابراین ضرورت توجه به شاخصهای کمی و کیفی مسکن که یکی از ابزارهای شناخت خصوصیت مسکن است که می توان به کمک آن پارامترهای موثر در امر مسکن را شناخت و هرگونه برنامه ریزی و تصمیم گیری در موردان تسهیل کرد.

## روش تحقیق

نوع تحقیق کاربردی - توسعه ای و روش بررسی آن توصیفی - تحلیلی است. جامعه آماری تحقیق مناطق ۲۲ گانه شهر تهران می باشد در این مقاله بعد از دستیابی به مبانی نظری تحقیق با رجوع به آمارنامه ها و سرشماریهای عمومی نفوس و مسکن، آمار و اطلاعات مورد نیاز استخراج گردید سپس با بررسی وضعیت فعلی مسکن، با بهره گیری از مدلها و تکنیک های برنامه ریزی مسکن؛ آمارهای استخراج شده مورد تجزیه و تحلیل قرار میگیرد تا آنگاه به پیش بینی جمعیت و مسکن شهر تهران تا افق ۱۴۰۵ مبادرت گردد.

## معرفی شاخص ها

ابتدا از شاخص های کمی مانند: تراکم نفر در اتاق، نفر در واحد مسکونی و خانوار در واحد مسکونی در جهت تحلیل تحقیق استفاده شد چراکه این شاخص ها از سوی سازمان بهداشت به عنوان مهم ترین

مجله علمی پژوهشی دانش راهبردی مدیریت شهری، بهار ۱۳۹۶، شماره ۱، صفحه ۱۷۷-۱۸۳

شاخص ها در جهت شناسایی مسکن سالم بوده است . همچنین از شاخص کیفی مسکن مانند نحوه تصرف مسکن , جنس مصالح و عمر واحد مسکونی مورد استفاده گردید چراکه این شاخص ها از سوی کمیته بحران جمعیت برای سنجش کیفیت سطح کلانشهرها به کار رفته است .

### مبانی نظری

تعریف سازمان جهانی بهداشت از مسکن سالم عبارت از : شرایطی از سلامتی ذهنی , اجتماعی, فیزیکی و عملکردی که برای ایمنی , رفاه و خلوت ساکنان تدارک می بیند.

سازمان ملل در سال ۱۹۴۸ در بیانیه جهانی حقوق بشر شرح داد که هر کسی برای دستیابی به یک استاندارد مناسب زندگی به عواملی مانند غذا , لباس , مسکن و امنیت و بهداشت حقی دارد : Choguil, (2009, 123).

گزارش نهایی کمیسیون برانت , مسکن را به عنوان یکی از نیازهای کلیدی کشورهای جنوب یا جهان درحال توسعه معرفی کرده است (Hewitl, 2005,141).

با آغاز قرن بیست و یکم کشورهای جهان سوم با چالش های چون محیط زیست پایدار , اشتغال و مسکن مناسب مواجه هستند در این بین سرپناه مناسب به دلیل وجود خواب , استراحت و حفاظت در مقابل شرایط جوی اهمیت بسزایی دارد (اهری , ۱۳۶۷:۲۳).

براساس مطالعاتی که در کشور هندوستان صورت گرفته ؛ مفهوم مسکن علاوه بر ساخت فیزیکی که یک خانواده به عنوان سرپناه مورد استفاده قرار میگیرد, کل محیط مسکونی را شامل میشود که در برگیرنده کلیه خدمات و تسهیلات ضروری مورد نیاز برای بهزیستی خانواده و طرحهای اشتغال ؛آموزش و تندرستی افراد است مسکن به مجموعه از تسهیلات گفته میشود که به منظور ارائه خدمات فشرده در یک مکان فیزیکی قرار دارد این واژه بدان معناست که مفهوم مسکن با توجه به شرایط اجتماعی ,اقتصادی و خانوادگی تغییر میکند (مرکز امار ایران , ۱۳۹۵).

فصلنامه علمی پژوهشی بررسی‌های علمی و کاربردی در زمینه‌های مختلف مدیریت شهری، شماره ۱۳۹۵، شماره ۱، شهریور ۱۳۹۵

اصل ۳۱ قانون اساسی دسترسی به مسکن مناسب برای هر ایرانی قرار داده است. از طرفی از بین نیازهای اولیه تامین سرپناه مشکل‌ترین آنهاست (زیاری و زرافشان، ۱۳۸۵: ۴۴).

مسکن مناسب با پرداختن به مقوله قدرت خرید و توان مالی ضروری و عوامل مرتبط به آن نیز پرداخته میشود در این خصوص ارتباط مسکن با اشتغال، خدمات اجتماعی و زیرساخت دیگر که در جهت کیفیت بهتر زندگی است و موضوعهایی مانند مسکن برای جوانان، مکان مناسب، کیفیت ساخت و مقاومت و سرانه مسکن و تراکم از جمله موضوعاتی است که در پیوند با مسکن میتواند بررسی شود (عزیزی، ۱۳۸۴: ۲۳).

#### محدوده مورد مطالعه

شهر تهران در موقعیت ۵۱ درجه و ۳۷ دقیقه طول شرقی و ۳۵ درجه و ۳۴ دقیقه تا ۳۵ درجه و ۵۰ دقیقه عرض شمالی قرار دارد. شهر تهران دارای ۷۸۰۳۸۸۳ نفر جمعیت بوده که با توجه به جمعیت سال ۸۰ متوسط رشد ۱/۴۵ درصد بوده که در بین مناطق ۲۲ گانه؛ منطقه ۲۲ با رشدی سالانه ۶/۷۵ درصد بالاترین رشد و منطقه ۲۱ با رقم ۱/۶۶ درصد پایین‌ترین رشد را داشته است. شهر تهران به عنوان یکی از قریه‌های کوچک شهرستان ری و در نهایت با جمعیتی بسیار محدود اکنون به کلانشهری با حدود ۷ میلیون نفر ساکن تبدیل شده است (آمار ۱۳۹۵ شهر تهران).

در حال حاضر کاربری مسکونی ۴۰ درصد از مساحت زمین شهری را به خود اختصاص داده فقط طی چند سال اخیر جمعیت ۴۲ برابر و مساحت ۳۰ برابر گشته است همین امر سبب شده که معضری کمی و کیفی در این شهر دیده شود از طرفی نابرابریهایی به لحاظ برخورداری از استاندارد مسکن در میان مناطق دیده میشود. (کرمی، ۱۳۹۰: ۲۱).

## شاخص های کمی و کیفی مسکن

وضع کنونی مسکن نتیجه یک روند تکاملی است همه بناهای و واحدهای ساخته شده در یک دوره ساخته نشده بلکه نتیجه دوره تکاملی است. (توفیق، ۱۳۷۰، ۴۲).

بنابراین ضرورت توجه به شاخصهای کمی و کیفی مسکن که یکی از ابزارهای شناخت خصوصیت مسکن است که می توان به کمک آن پارامترهای موثر در امر مسکن را شناخت و هرگونه برنامه ریزی و تصمیم گیری در موردان تسهیل کرد.

## الف - شاخصهای کمی مسکن

برای سنجش میزان ازدحام جمعیت و یا کمیت مسکن به بررسی شاخصهای زیر پرداخته میشود:

### ۱- تراکم خانوار در واحد مسکونی

این شاخص به عنوان یکی از مهم ترین شاخصهای بررسی کمی مسکن نشان دهنده تعداد خانوار در مقابل هر واحد مسکونی است (معاونت اموز مسکن، ۱۳۷۱)

این شاخص هرچه کمتر باشد بهتر است که از تقسیم تعداد واحدهای مسکونی بر تعداد خانوار به دست می آید. مقدار کم این شاخص نشان دهنده گرایش خانواده ها به هسته ی شدن است این شاخص در منطقه یک برابر ۱/۰۰۲۶ می باشد که در مقایسه با منطقه ۲ برابر ۱/۰۰۰۵ می باشد در روند بسیار مطلوبتر قرار دارد و منطقه ۲ در مقایسه با منطقه ۳ که ۱/۰۰۳۷ می باشد در وضعیت نامطلوبتر قرار داشته است و منطقه ۳ نیز در مقایسه با منطقه ۴ که ۱/۰۰۱۹ می باشد در وضعیت نامطلوبتر قرار دارد و منطقه ۴ نیز در مقایسه با منطقه ۵ که ۱/۰۰۴۴ می باشد در وضعیت مطلوبتر قرار دارد و منطقه ۵ نیز در مقایسه با منطقه ۶ که ۱/۰۰۴۳ در وضعیت یکسان به سر میبرد و منطقه ۶ نیز در مقایسه با منطقه ۷ برابر ۱/۰۰۱۹ در وضعیت نامطلوبتر داشته و منطقه ۷ نیز در مقایسه با منطقه ۸ برابر ۱/۰۰۰۵ تا حدودی نامطلوبتر میباشد و منطقه ۸ در مقایسه با منطقه ۹ که برابر ۱/۰۰۱۲ میباشد تا حدودی در وضعیت نامطلوبتر میباشد و منطقه ۹ در مقایسه با منطقه ۱۰ که ۱/۰۰۱۵ میباشد در وضعیت تا حدودی مطلوبتر به سر میبرد و منطقه ۱۰ در مقایسه

فصلنامه علمی پژوهشی بررسی‌های علمی و کاربردی در زمینه‌های مختلف مدیریت شهری، شماره ۱۳۷، زمستان ۱۳۹۶

## مقایسه تطبیقی شاخص های کمی و کیفی مسکن مناطق ۲۲ گانه شهر...

با منطقه ۱۱ که برابر ۱/۰۰۲۲ می باشد تا حدودی در وضعیت مطلوبتر و منطقه ۱۱ در مقایسه با منطقه ۱۲ که برابر ۱/۰۱۰ می باشد تا حدودی در وضعیت مطلوبتر به سر میبرد و منطقه ۱۲ در مقایسه با منطقه ۱۳ برابر ۱/۰۰۲۸ می باشد در وضعیت مطلوبتر به سر میبرد همچنین منطقه ۱۳ در مقایسه با منطقه ۱۴ که ۱/۰۰۱۲ می باشد در وضعیت نامطلوبتر به سر میبرد و منطقه ۱۴ در مقایسه با منطقه ۱۵ برابر ۱/۰۰۰۶۸ می باشد در وضعیت نامطلوبتر داشته و منطقه ۱۵ در مقایسه با منطقه ۱۶ برابر ۱/۰۰۱۵ در وضعیت یکسان و تا حدودی مطلوبتر قرار داشته و منطقه ۱۶ در مقایسه با منطقه ۱۷ برابر ۱/۰۰۰۹۳ می باشد تا حدودی در وضعیت نابسامان قرار داشته و منطقه ۱۷ در مقایسه با منطقه ۱۸ برابر ۱/۰۰۰۲ در وضعیت مطلوب تر قرار دارد منطقه ۱۸ در مقایسه با منطقه ۱۹ که برابر ۱/۰۰۳۷ در وضعیت مطلوبتر قرار دارد و منطقه ۱۹ در مقایسه با منطقه ۲۰ که ۱/۰۰۱ می باشد در وضعیت نامطلوبتر قرار دارد و منطقه ۲۰ در مقایسه با منطقه ۲۱ برابر ۱/۰۰۱۹ می باشد در وضعیت مطلوبتر به سر میبرد و منطقه ۲۱ در مقایسه با منطقه ۲۲ که برابر ۱/۰۰۴۸ می باشد در وضعیت بسیار مطلوبتر به سر می برد "در مجموع منطقه ۱۵ با رقم ۱/۰۰۰۶۸ نسبت به سایر مناطق تا حدودی روند مطلوبتر داشته و منطقه ۲ با رقم ۱/۰۰۵۰ نیز در این شاخص تا حدودی نسبت به سایر مناطق روند نامطلوبتر داشته است "

جدول (۱): تراکم خانوار در واحد مسکونی در مناطق ۲۲ گانه تهران

مناطق تهران	تراکم خانوار بعد	تراکم خانوار پیش از
۱	۲/۲۲	۱/۰۰۲۲
۲	۲/۲۸	۱/۰۰۵
۳	۲/۱۶	۱/۰۰۲۷
۴	۲/۵	۱/۰۰۱۹
۵	۲/۲۵	۱/۰۰۲۲
۶	۲/۲۷	۱/۰۰۲۲
۷	۲/۱۷	۱/۰۰۱۹
۸	۲/۸	۱/۰۰۵
۹	۲/۲۷	۱/۰۰۱۷
۱۰	۲/۱۷	۱/۰۰۱۵
۱۱	۲/۲۵	۱/۰۰۲۲
۱۲	۲/۲۲	۱/۰۰۱۰
۱۳	۲/۲۲	۱/۰۰۲۸
۱۴	۲/۲۵	۱/۰۰۱۷
۱۵	۲/۶۹	۱/۰۰۶۸
۱۶	۲/۵۷	۱/۰۰۱۵
۱۷	۲/۶۲	۱/۰۰۲۲
۱۸	۲/۱۷	۱/۰۰۲
۱۹	۲/۸۸	۱/۰۰۲۷
۲۰	۲/۶۶	۱/۰۰۱
۲۱	۲/۱۷	۱/۰۰۱۹
۲۲	۲/۷۲	۱/۰۰۲۸



## ۲- تراکم نفر در واحد مسکونی

این شاخص یکی از شاخص های عمده سنجش سطح زندگی است و بیان گر خصوصیت اجتماعی و فرهنگی خانواده ها است این شاخص هرچه کم تر باشد بهتر است (زیاری، ۱۳۸۵: ۸۲). این شاخص با توجه به تراکم خانوار در واحد مسکونی، بعد خانوار و تراکم اتاق در واحد مسکونی نسبتاً نامطلوب به نظر می رسد به طوری که منطقه ۱ برابر  $3/37$  نسبت به منطقه ۲ که  $3/34$  می باشد، روند نامطلوب تر نشان می دهد و منطقه ۲ در مقایسه با منطقه ۳ که  $3/17$  می باشد، روند نامطلوب تری را نشان میدهد و منطقه ۳ در مقایسه با منطقه ۴ که  $3/50$  می باشد روند مطلوب تر داشته و منطقه ۴ در مقایسه با منطقه ۵ که  $3/37$  میباشد روند نامطلوبتری را نشان میدهد و منطقه ۵ در مقایسه با منطقه ۶ که  $3/39$  می باشد روند مطلوب تر به نظر میرسد و منطقه ۶ در مقایسه با منطقه ۷ که  $3/17$  می باشد بسیار نامطلوبتر به نظر می رسد و منطقه ۷ در مقایسه با منطقه ۸ که  $3/25$  می باشد، بسیار مطلوبتر به نظر می رسد و منطقه ۸ در مقایسه با منطقه ۹ که  $3/48$  میباشد، بسیار مطلوبتر است و منطقه ۹ در مقایسه با منطقه ۱۰ که  $3/18$  می باشد، بسیار نامطلوب تر است و منطقه ۱۰ در مقایسه با منطقه ۱۱ که  $3/25$  می باشد بسیار مطلوبتر به نظر میرسد و منطقه ۱۱ در مقایسه با منطقه ۱۲ که  $3/47$  می باشد، بسیار مطلوب تر به نظر می رسد و منطقه ۱۲ در مقایسه با منطقه ۱۳ که  $3/35$  می باشد بسیار نامطلوبتر به نظر میرسد و منطقه ۱۳ در مقایسه با منطقه ۱۴ که  $3/46$  می باشد، بسیار مطلوبتر به نظر میرسد و منطقه ۱۴ در مقایسه با منطقه ۱۵ که  $3/70$  میباشد، در وضعیت نامطلوب تری قرار دارد و منطقه ۱۵ در مقایسه با منطقه ۱۶ برابر  $3/58$  می باشد، در وضعیت نامطلوبتری قرار دارد و منطقه ۱۶ در مقایسه با منطقه ۱۷ برابر  $3/57$  می باشد اندکی روند نامطلوبتری دارد منطقه ۱۷ نسبت به منطقه ۱۸ برابر  $3/72$  روند مطلوب تری را نشان میدهد منطقه ۱۸ در مقایسه با منطقه ۱۹ برابر  $3/82$  روند نامطلوبتری را نشان میدهد و منطقه ۱۹ در مقایسه با منطقه ۲۰ برابر  $3/67$  می باشد، روند نامطلوب تری را نشان میدهد و منطقه ۲۰ در مقایسه با منطقه ۲۱ برابر  $4/12$  می باشد، روند نامطلوبتری را نشان میدهد و منطقه ۲۱ در مقایسه با منطقه ۲۲ برابر  $3/76$  می باشد، روند نامطلوبتری را نشان میدهد"

فصلنامه علمی پژوهشی مدیریت راهبردی، شماره ۱۱، زمستان ۱۳۹۸

## مقایسه تطبیقی شاخص های کمی و کیفی مسکن مناطق ۲۲ گانه شهر...

باتوجه به معیارهای شهرسالم منطقه ۲۱ نسبت به سایر مناطق وضعیت نابسامان تر دارد این در حالی است که منطقه ۳ نسبت به سایر مناطق به معیارهای شهرسالم تر تا حدودی نزدیکتر شده است که نشان دهنده گرایش مردم به فرزند کمتر، بحث تنظیم خانواده و اقتصادی فکر کردن خانواده ها می باشد.

جدول (۲) : درصد تراکم نفر در واحد مسکونی در سال ۱۳۹۵

مناطق	تراکم نفر در واحد مسکونی	بعد از اجرای
۱	۳/۳۷	۳/۳۴
۲	۳/۳۴	۳/۲۸
۳	۳/۱۷	۳/۱۶
۴	۳/۵	۳/۵
۵	۳/۳۷	۳/۳۵
۶	۳/۳۹	۳/۳۷
۷	۳/۱۳	۳/۱۳
۸	۳/۲۵	۳/۸
۹	۳/۴۸	۳/۴۷
۱۰	۳/۱۷	۳/۷۷
۱۱	۳/۲۵	۳/۴۵
۱۲	۳/۴۷	۳/۴۳
۱۳	۳/۳۵	۳/۳۴
۱۴	۳/۴۶	۳/۴۵
۱۵	۳/۷	۳/۶۹
۱۶	۳/۵۸	۳/۵۷
۱۷	۳/۵۷	۳/۶۲
۱۸	۳/۷۲	۳/۷۲
۱۹	۳/۸۲	۳/۸۸
۲۰	۳/۶۷	۳/۶۶
۲۱	۴/۱۳	۴/۱۳
۲۲	۳/۷۶	۳/۷۴

### ۳- متوسط نفر در اتاق

این شاخص توسط کمیته بحران جمعیت برای سنجش سطح کلانشهر جهان به کار رفته است بالا بودن این شاخص نشان دهنده وضعیت نامناسب اقتصادی و اجتماعی است هرچه اندازه ان کوچکتر باشد بهتر است. که بنابه پیشنهاد سازمان ملل متحد حدود ۱ اتاق برای هر نفر میباشد (اسایش، ۱۳۷۵، ۱۳). که شاخص منطقه ۱ تراکم نفر در اتاق برابر ۳/۳۹ می باشد که در مقایسه با منطقه ۲ که ۳/۳۰ می باشد تا حدودی روند نا مطلوب تری داشته و منطقه ۲ در مقایسه با منطقه ۳ برابر ۳/۳۲ می باشد، تقریباً

فصلنامه علمی پژوهشی مدیریت شهری، شماره ۱۱، شماره ۱، زمستان ۱۳۹۸

## مقایسه تطبیقی شاخص های کمی و کیفی مسکن مناطق ۲۲ گانه شهر...

روند مطلوب تر داشته و منطقه ۳ در مقایسه با منطقه ۴ برابر ۳/۵۵ می باشد نیز روند مطلوبتری داشته و منطقه ۴ در مقایسه با منطقه ۵ برابر ۳/۳۸ می باشد تا حدودی روند نامطلوبتری داشته و منطقه ۵ در مقایسه با منطقه ۶ که برابر ۳/۴۵ می باشد تا حدودی روند مطلوبتری داشته و منطقه ۶ در مقایسه با منطقه ۷ برابر ۳/۱۸ می باشد تا حدودی روند مطلوبتری داشته و منطقه ۷ در مقایسه با منطقه ۸ برابر ۳/۲۲ تا حدودی روند مطلوبتری داشته و منطقه ۸ در مقایسه با منطقه ۹ برابر ۳/۴۴ می باشد تا حدودی روند مطلوبتری داشته و منطقه ۹ در مقایسه با منطقه ۱۰ برابر ۳/۱۵ می باشد تا حدودی روند مطلوبتری داشته و منطقه ۱۰ در مقایسه با منطقه ۱۱ برابر ۳/۳۳ می باشد، روند مطلوبتری داشته و منطقه ۱۱ در مقایسه با منطقه ۱۲ برابر ۳/۴۴ می باشد تا حدودی روند مطلوبتری داشته و منطقه ۱۲ در مقایسه با منطقه ۱۳ برابر ۳/۳۱ می باشد، روند نامطلوبتری را نشان داده و منطقه ۱۳ در مقایسه با منطقه ۱۴ برابر ۳/۴۴ تا حدودی روند نامطلوبتری می باشد و منطقه ۱۴ در مقایسه با منطقه ۱۵ برابر ۳/۶۸ می باشد تا حدودی وضعیت مطلوبتری داشته و منطقه ۱۵ در مقایسه با منطقه ۱۶ که ۳/۴۹ می باشد در وضعیت نامطلوبتر داشته است. و منطقه ۱۶ نیز در مقایسه با منطقه ۱۷ که برابر ۳/۵۷ می باشد در وضعیت مطلوبتر میباشد و منطقه ۱۷ در مقایسه با منطقه ۱۸ که برابر ۳/۷۲ میباشد در وضعیت بسیار نامطلوب میباشد و منطقه ۱۸ نیز در مقایسه با منطقه ۱۹ که ۳/۸۲ میباشد در وضعیت بسیار مناسبتر میباشد و منطقه ۱۹ نیز در مقایسه با منطقه ۲۰ که ۳/۶۲ می باشد در وضعیت مناسب تر قرار نامناسب قرار دارد و منطقه ۲۰ نیز در مقایسه با منطقه ۲۱ که ۳/۶۸ میباشد در وضعیت مناسب تر قرار دارد و منطقه ۲۱ نیز در مقایسه با منطقه ۲۲ که ۳/۷۱ میباشد در وضعیت بسیار مناسبتر میباشد. " بنابراین میتوان گفت که منطقه ۱۹ در مقایسه با سایر مناطق در وضعیت نا به سامانتر قرار دارد که این در حالی است که منطقه ۷ نسبت به سایر مناطق در وضعیت مطلوبتر قرار دارد."

جدول شماره ۳: درصد تراکم نفر در اتاق در سال ۱۳۹۵

مناطق	تراکم نفر در اتاق	عدد خلاق
۱	۲/۳۹	۲/۲۴
۲	۲/۲	۲/۲۸
۳	۲/۲۲	۲/۱۶
۴	۲/۵۵	۲/۵
۵	۲/۳۸	۲/۳۵
۶	۲/۴۵	۲/۲۷
۷	۲/۱۳	۲/۱۲
۸	۲/۲۲	۲/۸
۹	۲/۴۴	۴/۴۷
۱۰	۲/۱۵	۲/۷۷
۱۱	۲/۲۲	۲/۴۵
۱۲	۲/۴۴	۲/۴۳
۱۳	۲/۳۱	۲/۲۴
۱۴	۲/۴۴	۲/۴۵
۱۵	۲/۶۸	۲/۶۹
۱۶	۲/۴۹	۲/۵۷
۱۷	۲/۵۷	۲/۶۲
۱۸	۲/۷۲	۲/۷۲
۱۹	۲/۸۲	۲/۸۸
۲۰	۲/۶۲	۲/۶۶
۲۱	۲/۶۸	۴/۱۲
۲۲	۲/۷۱	۲/۷۴

### ب- شاخص های کیفی مسکن

مسکن نقش با اهمیتی در ثبات خانواده، رشد اجتماعی و اقتصادی و بالا بردن ضریب ایمنی افراد و خصوصا ارتقای فرهنگی و آرامش روحی اعضای خانواده دارد و به نوبه خود در کل سیستم شهری نیز تاثیر می گذارد (اسایش؛ ۱۳۸۰: ۶۷) شاخص های کیفی مسکن میتوان به عمر واحد مسکونی، نحوه تصرف مسکن و جنس ساختمان اشاره کرد.

#### ۱- عمر واحد مسکونی

منطقه ۱ بیشترین درصد عمر واحد مسکونی مربوط سال ۸۵-۹۵ و قبل ۷۵ برابر ۰/۲۴ می باشد و در مقایسه با عمر واحد مسکونی در منطقه ۲ که بیشترین درصد برابر ۰/۳۳ مربوط به سال ۸۵-۷۵ می باشد، در شرایط فعال تری به لحاظ واحد مسکونی قرار دارد و منطقه ۲ در مقایسه با منطقه ۳ و ۴

فصلنامه علمی پژوهشی مدیریت شهری، شماره ۴، زمستان ۱۳۹۸

## مقایسه تطبیقی شاخص های کمی و کیفی مسکن مناطق ۲۲ گانه شهر...

که بیشترین ساخت و سازهایش به ترتیب ۰/۳۰ و ۰/۲۵ مربوط به سالهای ماقبل سال ۷۵ می باشد در وضعیت یکسان و غیر فعالی به لحاظ واحد مسکونی قرار دارند و مناطق ۳ و ۴ در مقایسه با منطقه ۵ که بیشترین ساخت و سازهایش ۰/۲۸ مربوط به سالهای ۷۵-۸۵ و ۸۵-۹۵ تا حدودی روند نامطلوبتری و غیر فعالی به لحاظ واحد مسکونی را نشان میدهد و منطقه ۵ در مقایسه با منطقه ۶ که بیشترین ساخت و سازهایش برابر ۰/۴۷ مربوط به سال قبل ۶۵ می باشد تا حدودی روند مطلوبتر و فعالی را به لحاظ واحد مسکونی نشان میدهد که منطقه ۶ در مقایسه با منطقه ۷ بیشترین ساخت و سازهایش برابر ۰/۴۱ مربوط به سالهای قبل ۷۵ می باشد در وضعیت یکسان، نامطلوب و غیر فعالی قرار دارد و منطقه ۷ در مقایسه با منطقه ۸ که بیشترین ساخت و سازهایش مربوط به سال های قبل ۷۵ برابر ۰/۵۲ می باشد در همین وضعیت. یکسان، نامطلوب و غیر فعالی می باشد و مناطقی مانند منطقه ۹ برابر ۰/۵۶، منطقه ۱۰ برابر ۰/۳۶، منطقه ۱۱ برابر ۰/۳۴، منطقه ۱۲ برابر ۰/۴۲، منطقه ۱۳ برابر ۰/۳۸، منطقه ۱۴ برابر ۰/۳۹، منطقه ۱۵ برابر ۰/۳۸، منطقه ۱۶ برابر ۰/۴۷، منطقه ۱۷ برابر ۰/۵۷، منطقه ۱۸ برابر ۰/۳۴، منطقه ۱۹ برابر ۰/۲۷، منطقه ۲۰ برابر ۰/۵۲ که بیشترین ساخت و سازهایش مربوط به سالهای ۷۵ میباشد روند نامطلوبی و غیر فعالی را به لحاظ عمر واحد مسکونی دارند و منطقه ۲۱ که بیشترین ساخت و سازهایش برابر ۰/۳۷ مربوط به سالهای ۷۵-۸۵-نسبت چندمنطقه مذکور تا حدودی وضعیت مطلوبتری و فعالتری دارد و منطقه ۲۲ برابر ۰/۳۲ که بیشترین ساخت و سازهایش مربوط به سالهای ۸۵-۹۵ می باشد در مقایسه با منطقه ۲۱ روند بسیار مطلوبتری و فعالتری را نشان میدهد. "منطقه ۲۲ در خصوص نوسازی واحد مسکونی به معیارهای شهر سالم نزدیک تر بوده و منطقه ۱۷ با رقمی برابر ۰/۵۷ مربوط به سالهای قبل ۷۵ می باشد که نسبت به سایر مناطق در وضعیت نابسامانتری و غیر فعالتری قرار دارد."

مقایسه تطبیقی شاخص های کمی و کیفی مسکن مناطق ۲۲ گانه شهر ..

جدول (۴): درصد عمر واحد مسکونی در مناطق ۲۲ گانه شهر تهران در سال ۱۳۹۵

سال ۱۳۸۵-۱۳۹۵	سال ۱۳۷۵-۱۳۸۵	سال ۱۳۶۵-۷۵	سال قبل ۶۵	مناطق ۲۲ گانه شهر تهران
۰/۲۳	۰/۲۴	۰/۲۳	۰/۲۴	۱
۰/۲۴	۰/۱۹	۰/۳۳	۰/۲۵	۲
۰/۲۱	۰/۲	۰/۲۱	۰/۳	۳
۰/۲۳	۰/۲۲	۰/۲۴	۰/۲۵	۴
۰/۲۳	۰/۲۸	۰/۲۸	۰/۱۴	۵
۰/۱۱	۰/۱۶	۰/۲۱	۰/۴۷	۶
۰/۱۵	۰/۲۲	۰/۱۷	۰/۴۱	۷
۰/۲	۰/۱۸	۰/۱۵	۰/۵۲	۸
۰/۱۲	۰/۱۱	۰/۱۳	۰/۵۶	۹
۰/۲۸	۰/۱۹	۰/۱۱	۰/۳۶	۱۰
۰/۲۶	۰/۱۹	۰/۱۳	/۳۴	۱۱
۰/۱۹	۰/۱۳	۰/۱۶	۰/۴۲	۱۲
۰/۲۷	۰/۱۸	۰/۱۳	/۳۸	۱۳
۰/۲۲	۰/۱۸	۰/۱۸	۰/۳۹	۱۴
۰/۰۸	۰/۱۷	۰/۲۳	/۳۸	۱۵
۰/۱۴	۰/۱۷	۰/۱۵	۰/۴۸	۱۶
۰/۱۲	۰/۰۷۳	۰/۱۲	۰/۵۷	۱۷
۰/۲۳	۰/۱۴	۰/۲۳	/۳۴	۱۸
۰/۲۵	۰/۱۸	۰/۲۴	۰/۲۷	۱۹
۰/۲۰	۰/۲۰	۰/۲۱	۰/۵۲	۲۰
۰/۱۶	۰/۲۶	۰/۳۷	۰/۱۶	۲۱
۰/۳۲	۰/۲۴	۰/۲۷	۰/۱۳	۲۲

ماخذ: محاسبات نویسنده گان

## ۲- نحوه تصرف مسکن

نحوه تصرف مسکن از جمله شاخص پایه در شناخت مسکن از ابعاد اقتصادی و اجتماعی است ولی بالا بودن شاخص مالکیت مسکن نمی تواند گویای وضعیت مطلوب دانست و برعکس (عزیزی، ۱۳۸۴: ۲۱). این شاخص دارای مفهوم اقتصادی است و وضعیت اقتصادی خانوارها را بیان می کند در این شاخص نحوه تلقی مسکن به عنوان کالا، پس انداز و محل سکونت قابل تامل است این شاخص بیش از آنکه به عنوان یک سرپناه مطرح باشد به عنوان امنیت و ثبات مطرح است و فقدان آن به معنای رها بودن در خلا است و بی هویتی را به دنبال دارد (ریاضی، ۱۳۸۱: ۲۳۲). شاخص مالکیت عرصه و عیان در منطقه ۱ برابر ۰/۴۳ و اجاره ۰/۲۵ که در مقایسه با منطقه ۲ که نسبت مالکیت عرصه و عیان برابر ۰/۵۱ روند نامساعدتری و اجاره برابر ۰/۲۹ روند مساعدتری داشته و منطقه ۲ در مقایسه با منطقه ۳ به لحاظ مالکیت ۰/۳۸ روند مساعدتری و به لحاظ اجاره نشینی برابر ۰/۲۱ تا حدودی در وضعیت نامطلوبتر قرار داشته و منطقه ۳ در مقایسه با منطقه ۴ به لحاظ مالکیت برابر ۰/۴۳ روند نامطلوبتری و به لحاظ اجاره برابر ۰/۳۴ روند مطلوبتری داشته و منطقه ۴ در مقایسه با منطقه ۵ به لحاظ مالکیت ۰/۴۸ روند نامطلوبتری و به لحاظ اجاره برابر ۰/۳۴ روند یکسانی داشته و منطقه ۵ در مقایسه با منطقه ۶ به لحاظ مالکیت برابر ۰/۵۱ و به لحاظ اجاره ۰/۲۵ در وضعیت نامطلوبتر قرار داشته و منطقه ۶ در مقایسه با منطقه ۷ به لحاظ مالکیت ۰/۴۷ و به لحاظ اجاره ۰/۳۱ در وضعیت مطلوبتری قرار داشته و منطقه ۷ در مقایسه با منطقه ۸ به لحاظ مالکیت ۰/۴۸ روند نامطلوبتر و به لحاظ اجاره ۰/۳۴ در وضعیت مطلوبتر قرار داشته و منطقه ۸ در مقایسه با منطقه ۹ به لحاظ مالکیت برابر ۰/۴۴ روند مطلوبتر و به لحاظ اجاره ۰/۳۳ روند نامطلوبتر قرار داشته و منطقه ۹ در مقایسه با منطقه ۱۰ به لحاظ مالکیت ۰/۴۷ روند نامطلوب و به لحاظ اجاره ۰/۳۸ روند مطلوبتر داشته و منطقه ۱۰ در مقایسه با منطقه ۱۱ به لحاظ مالکیت ۰/۴۶ روند مطلوب و به لحاظ اجاره برابر ۰/۳۵ روند نامطلوبتری داشته و منطقه ۱۱ در مقایسه با منطقه ۱۲ به لحاظ مالکیت ۰/۴۵ روند مطلوبتری و به لحاظ اجاره ۰/۳۵ وضعیت یکسان داشته و منطقه ۱۲ در مقایسه با منطقه ۱۳ به لحاظ مالکیت ۰/۴۹ وضعیت نامطلوب و به لحاظ

فصلنامه علمی پژوهشی مدیریت شهری، زمستان ۱۳۹۸، شماره ۴۱، صفحه ۱۸۹-۱۷۸

## مقایسه تطبیقی شاخص های کمی و کیفی مسکن مناطق ۲۲ گانه شهر...

اجاره ۰/۳۲ روند نامطلوب داشته و منطقه ۱۳ در مقایسه با منطقه ۱۴ به لحاظ مالکیت ۰/۴۷ روند مطلوب تر داشته و به لحاظ اجاره ۰/۲۹ روند نامطلوب تر داشته و منطقه ۱۴ در مقایسه با منطقه ۱۵ به لحاظ مالکیت ۰/۴۶ روند نامطلوب و به لحاظ اجاره ۰/۳۹ روند مطلوبتری داشته و منطقه ۱۵ در مقایسه با منطقه ۱۶ به لحاظ مالکیت برابر ۰/۵۱ و به لحاظ اجاره ۰/۳۶ در وضعیت نامطلوب تر داشته و منطقه ۱۶ در مقایسه با منطقه ۱۷ به لحاظ مالکیت برابر ۰/۵۲ و همچنین به لحاظ اجاره ۰/۳۴ تا حدودی در وضعیت یکسان قرار داشته و منطقه ۱۷ در مقایسه با منطقه ۱۸ به لحاظ مالکیت ۰/۴۵ و به لحاظ اجاره ۰/۳۸ هر دو وضعیت مطلوب تر قرار داشته و منطقه ۱۸ در مقایسه با منطقه ۱۹ برابر ۰/۴۳ روند مطلوب تر و به لحاظ اجاره ۰/۳۷ روند نامطلوب تر داشته و منطقه ۱۹ در مقایسه با منطقه ۲۰ به لحاظ مالکیت ۰/۵۱ و به لحاظ اجاره ۰/۳۶ در وضعیت نامطلوب داشته و منطقه ۲۰ در مقایسه با منطقه ۲۱ به لحاظ مالکیت برابر ۰/۵۴ و به لحاظ اجاره ۰/۳۲ در وضعیت نامطلوب تر داشته و منطقه ۲۱ در مقایسه با منطقه ۲۲ به لحاظ مالکیت ۰/۴۰ و به لحاظ اجاره ۰/۳۶ روند مطلوبتر داشته است. "باتوجه به معیارهای شهر سالم منطقه ۳ نسبت به سایر مناطق به لحاظ مالکیت و اجاره نشینی تا حدودی به معیارهای شهر سالم نزدیکتر شده است و در این میان سایر مناطق به خصوص منطقه ۲۲ به ندرت معیارهای شهر سالم در آن تحقق یافته است که علت اجاره نشینی میتوان به افزایش جمعیت و برخی سیاست های دولت اشاره کرد"



مقایسه تطبیقی شاخص های کمی و کیفی مسکن مناطق ۲۲ گانه شهر...

جدول (۵) : درصد تصرف مسکن مناطق ۲۲ گانه شهر تهران در سال ۱۳۹۵

نحوه تصرف مسکن مناطق ۲۲ گانه							
مناطق	ملکی عرصه عیان	ملکی عیان	احاره	در برابر خدمت	رایگان	سایر	اظهاری نشده
۱	۰/۴۴	۰/۱۵	۰/۲۵	۰/۰۷	۰/۰۲۷	۰/۰۶۶	۰/۰۴
۲	۰/۵۱	۰/۱۲۴	۰/۲۹	۰/۰۱۳	۰/۰۳۹	۰/۰۰۵۳	۰/۰۱۶
۳	۰/۳۸	۰/۱۲۶	۰/۲۱	۰/۰۳۳	۰/۰۳۵	۰/۰۰۷	۰/۰۲۹
۴	۰/۴۳	۰/۱۱	۰/۳۴	۰/۰۳۸	۰/۰۳۹	۰/۰۰۴۲	۰/۰۱۲
۵	۰/۴۸	۰/۰۹۷	۰/۳۴	۰/۰۲۲	۰/۰۲۸	۰/۰۰۳۸	۰/۰۱۷
۶	۰/۵۱	۰/۱۳	۰/۲۵	۰/۰۳۵	۰/۰۲۲	۰/۰۰۳۵	۰/۰۱۲
۷	۰/۴۷	۰/۱۱	۰/۳۱	۰/۰۱۴	۰/۰۳۸	۰/۰۰۵۱	۰/۰۱۴
۸	۰/۴۸	۰/۱	۰/۳۴	۰/۰۱	۰/۰۴۸	۰/۰۰۶	۰/۰۱۱
۹	۰/۴۴	۰/۰۹۵	۰/۳۳	۰/۰۷۴	۰/۰۴۱	۰/۰۰۲۸	۰/۰۱۲
۱۰	۰/۴۷	۰/۰۹۳	۰/۳۸	۰/۰۰۴۲	۰/۰۳۱	۰/۰۰۷۸	۰/۰۰۹۵
۱۱	۰/۴۶	۰/۰۸۹	۰/۳۵	۰/۰۲۱	۰/۰۳۱	۰/۰۰۷۹	۰/۰۱۳
۱۲	۰/۴۵	۰/۰۹۴	۰/۳۵	۰/۰۲۴	۰/۰۵۴	۰/۰۱۰۹	۰/۰۱۴
۱۳	۰/۴۹	۰/۱	۰/۳۲	۰/۰۲۴	۰/۰۴۴	۰/۰۰۲۲	۰/۰۱۱
۱۴	۰/۴۷	۰/۰۹	۰/۲۹	۰/۰۸۲	۰/۰۵۲	۰/۰۰۰۵	۰/۰۰۶۷
۱۵	۰/۴۶	۰/۰۷۴	۰/۳۹	۰/۰۱	۰/۰۴۸	۰/۰۰۷۳	۰/۰۰۷۷
۱۶	۰/۵۱	۰/۰۸۲	۰/۳۶	۰/۰۱۱	۰/۰۵۲	۰/۰۰۱	۰/۰۰۸۶
۱۷	۰/۵۲	۰/۰۳۸	۰/۳۴	۰/۰۰۵۷	۰/۰۸۳	۰/۰۱۲	۰/۰۰۱
۱۸	۰/۴۵	۰/۰۷۸	۰/۳۸	۰/۰۰۹۶	۰/۰۶۲	۰/۰۰۹۱	۰/۰۰۸۹
۱۹	۰/۴۳	۰/۱	۰/۳۷	۰/۰۰۷۵	۰/۰۷۸	۰/۰۰۰۷	۰/۰۰۷۹
۲۰	۰/۵۱	۰/۰۵۷	۰/۳۶	۰/۰۰۷۷	۰/۰۵۷	۰/۰۰۳۸	۰/۰۱۱
۲۱	۰/۵۴	۰/۰۵۳	۰/۳۲	۰/۰۳۴	۰/۰۲۷	۰/۰۰۳۵	۰/۰۰۶۴

ماخذ: مرکز آمار ایران سال ۱۳۹۵ و محاسبات نویسنندگان

### ۳- جنس ساختمان

نوع مصالح ساختمانی از جمله شاخصهایی است که نمود بیرونی و عینی دارد چرا که وجود چنین شاخصهای سبب افزایش عمر مفید ساختمان شده و در درازمدت سبب افزایش بهبود کیفیت کالبدی مسکن خواهد شد این شاخص بیان گر سطح بالای فرهنگ، پیشرفت فناوری، و سرمایه گذاری کافی

دانست (حاتمی نژاد و میره، ۱۳۷۵: ۴۵). جنس ساختمان به لحاظ کاربرد فلز منطقه ۱ نسبت به منطقه ۲ با اختلافی ۰/۰۹ تا حدودی نامطلوبتر بوده و منطقه ۲ در قیاس بامنطقه ۳ با اختلاف ۰/۰۶ روند نزولی و نامطلوبتری داشته و منطقه ۳ نیز در قیاس با منطقه ۴ با اختلافی ۰/۰۶ مجدداً روند نزولی و تاحدودی نامطلوبتری داشته و منطقه ۴ در قیاس بامنطقه ۵ با اختلافی ۰/۲۷ روند مطلوب تر را داشته و منطقه ۵ نیز در قیاس با منطقه ۶ با اختلافی ۰/۱۵ روند نزولی و نامطلوب را داشته و منطقه ۶ در قیاس با منطقه ۷ با اختلافی ۰/۰۶ تا حدودی روند نامطلوبتری را داشته و منطقه ۷ نیز در قیاس بامنطقه ۸ هر دو روند مطلوب و تاحدودی یکسان را طی کرده و منطقه ۸ نیز در قیاس بامنطقه ۹ با اختلافی ۰/۲۰ روند بسیار مطلوبتر داشته و منطقه ۹ در قیاس بامنطقه ۱۰ با اختلافی ۰/۱۵ روند بسیار نامطلوبتری را داشته و منطقه ۱۰ در قیاس بامنطقه ۱۱ با اختلافی ۰/۰۳ روند تا حدودی مطلوبتر داشته و منطقه ۱۱ نیز در قیاس بامنطقه ۱۲ با اختلافی ۰/۵۷ روند بسیار مطلوبتر داشته و منطقه ۱۲ نیز در قیاس با منطقه ۱۳ با اختلافی ۰/۶۸ روند بسیار نامطلوبتری داشته و منطقه ۱۳ نیز در قیاس بامنطقه ۱۴ به لحاظ این شاخص روند یکسان و مطلوب را نشان میدهد و منطقه ۱۴ در قیاس بامنطقه ۱۵ با اختلافی ۰/۰۵ روند بسیار مطلوبتر داشته و منطقه ۱۵ نیز در قیاس با منطقه ۱۶ با اختلافی ۰/۰۲ هر چند اندک وضعیت مطلوبتر داشته و منطقه ۱۶ در قیاس بامنطقه ۱۷ با اختلافی ۰/۱۸ وضعیت مطلوبتر داشته و منطقه ۱۷ نیز در قیاس بامنطقه ۱۸ روند یکسان و نامطلوب را نشان داده و منطقه ۱۸ در قیاس بامنطقه ۱۹ با اختلافی ۰/۲۰ روند نامطلوبتر داشته و منطقه ۱۹ در قیاس بامنطقه ۲۰ با اختلافی ۰/۲۸ روند مطلوبتر داشته و منطقه ۲۰ در قیاس بامنطقه ۲۱ با اختلافی ۰/۲۹ روند بسیار نامطلوبتر داشته و منطقه ۲۱ نیز در قیاس بامنطقه ۲۲ با اختلافی ۰/۱۷ روند نامطلوبتر داشته است.

"در کل منطقه ۱۳ و ۱۴ به لحاظ سرمایه گذاری کافی در جنس ساختمان نسبت به سایر مناطق روند مطلوبتر داشته و منطقه ۲۲ نسبت به سایر مناطق روند نامطلوبتر به لحاظ استحکام بنا داشته است".

معیار تطبیقی شاخص های کمی و کیفی مسکن مناطق ۲۲ گانه شهر...

جدول شماره ۶. درصد نوع مصالح ساختمانی به کار رفته در مناطق ۲۲ گانه شهر تهران در سال ۱۳۹۵

مناطق ۲۲ گانه	فلز	بتون ارمه	ج مع	اجرواھن	اجروچوب	بلوک	سنگ و اجر	تمام چوب	خشت و چوب	خشت و گل	سایر
۱	۰/۶۶	۰/۱	۰/۰۸	۰/۱۸	۰/۰۱	۰/۰۱	۰	۰	۰	۰/۰۱	
۲	۰/۵۷	۰/۳۷	۰/۰۵	۰/۰۵	۰	۰	۰	۰	۰	۰	
۳	۰/۶۳	۰/۲۶	۰/۰۵	۰/۰۵	۰	۰	۰	۰	۰	۰	
۴	۰/۶۹	۰/۱۴	۰/۱۱	۰/۱	۰	۰	۰	۰	۰	۰	
۵	۰/۴۲	۰/۵	۰/۰۴	۰/۰۳	۰	۰	۰	۰/۰۲	۰	۰	
۶	۰/۶۷	۰/۲۱	۰/۰۷	۰/۰۶	۰	۰	۰/۰۱	۰	۰	۰	
۷	۰/۰۹	۰/۱۳	۰/۰۱	۰/۰۱	۰/۰۱	۰	۰/۰۱	۰	۰	۰	
۸	۰/۷۲	۰/۵۶	۱/۳۴	۱/۲۵	۰/۰۳	۰/۰۱	۰	۰	۰	۰	
۹	۰/۵۲	۰/۱۲	۰/۸۹	۰/۲۹	۰/۰۱	۰/۱۱	۰	۰	۰	۰	
۱۰	۰/۶۷	۰/۱	۰/۲	۰/۱۸	۰/۰۱	۰/۰۱	۰	۰	۰	۰	
۱۱	۰/۶۴	۰/۱۳	۰/۱۶	۰/۱۱	۰/۰۳	۰	۰	۰	۰/۰۱	۰/۰۱	
۱۲	۰/۰۶۳	۰	۰/۲۲	۰/۱۳	۰/۰۶	۰	۰	۰	۰/۰۲	۰	
۱۳	۰/۷۵	۰/۰۶	۰/۱۶	۰/۱۵	۰/۰۱	۰	۰	۰	۰	۰/۰۳	
۱۴	۰/۷۵	۰/۰۸	۰/۱۵	۰/۱۳	۰/۰۱	۰	۰	۰/۰۱	۰/۰۲	۰/۰۱	
۱۵	۰/۷۰	۰/۰۶۰	۰/۲۰	۰/۱۹	۰/۰۱	۰/۰۰۱۳	۰/۰۰۲۵	۰/۰۰۴۰	۰/۰۰۱۵	۰/۰۰۱۳	۰/۰۰۳۰
۱۶	۰/۶۵	۰/۰۶	۰/۲۳	۰/۱۹	۰/۰۲	۰/۰۱	۰	۰	۰	۰	

این معیار تطبیقی شاخص های کمی و کیفی مسکن مناطق ۲۲ گانه شهر تهران در سال ۱۳۹۵

مقایسه تطبیقی شاخص های کمی و کیفی مسکن مناطق ۲۲ گانه شهر...

	۰	۰		۰/۰۴	۰	۰/۰۱	۳۲/	۰	۰/۳۴	۰/۰۶	۰/۴۷	۱۷	
	۰	۰		۰	۰/۰۳۲	۰/۰۱	۲۶/	۰	۰/۲۷	۰/۱۵	۰/۴۸	۱۸	
۰/۰۰۱۱	۰/۰۰۴	۰/۰۰۱	۰/۰۰۳۹		۰/۰۰۱	۰/۰۰۳	۱۹/	۰/۲		۰/۰۵	۰/۶۸	۱۹	
۰/۰۰۲	۰/۰۴	۰/۰۰۲۴		۰/۰۰۳۲	۰/۰۰۲۲	۰/۰۰۱۹	۰/۲		۰/۲۳	۱	۰/۳	۰/۶	۲۰
	۰/۰۱	۰/۰۴۱	۰	۰/۰۱۱	۰/۰۰۰۵	۰/۰۰۱	۰/۰۵		۰/۰۷	۰/۲		۰/۶۹	۲۱
	۰	۰	۰	۰/۰۰۳۴	۰/۰۰۰۹	۰/۰۰۲	۰/۰۶۳	۰	۰/۰۷		۰/۴۳	۰/۴۶	۲۲

ماخذ: مرکز آمار ایران سال ۱۳۹۵ و محاسبات نویسندگان

پیش بینی جمعیت و شاخصهای اجتماعی مسکن مناطق ۲۲ گانه شهر تهران

برای محاسبه پیش بینی جمعیت سال ۱۴۰۵ از این فرمول استفاده شده است

$$R_{t+n} = P_t (1 + r)^n \quad (13)$$

۱۴۰۵

که در آن،  $R_{t+n}$  جمعیت در سرشماری دوم،  $P_t$  جمعیت در سرشماری اول،  $n$  فاصله بین دو

سرشماری و  $r$  نرخ رشد سالانه جمعیت است که اساس محاسبات قرار می گیرد

$$\sqrt[n]{\frac{P(t+n)}{P(t)}} - 1 \times 100$$

که در آن،  $n$  فاصله بین دو سرشماری و مساوی ۱۰ سال،  $P_t$  و  $P_{t+n}$  نیز به ترتیب شمار

جمعیت در سرشماری های ۱۳۹۵ و ۱۳۸۵ می باشد.

(رابطه ۲). برآورد خانوارهای سال ۱۴۰۵ با روش انبوهه

H=Ps

H= تعداد خانوارهای سال اتی

مجله علمی پژوهشی جغرافیا و برنامه ریزی شهری، بهار ۱۳۹۸، شماره ۱، ۱۸۹-۱۹۴

$P =$  جمعیت پیش بینی شده سال ۱۴۰۵

$S =$  بعد خانوار سال ۱۳۹۵

۱۴۰۵ برآورد زمین در سال  $H = S =$  برآورد زمین در سال ۱۴۰۵ ( رابطه ۳ )

$S =$  مسکونی ۱۳۹۵ زمین سرانه

$H =$  تعداد خانوارهای سال ۱۴۰۵

برای محاسبه واحد مسکونی سال ۱۴۰۵ از روش خام برآورد مبتنی بر نیاز استفاده میشود

(پورمحمدی، ۱۳۸۲: ۴۷)

$E = H_u + H + R(t)$  محاسبه مسکن سال ۱۴۰۵

(رابطه ۴)

$e = E$  تعداد واحد مسکونی مورد نیاز تا زمان

$H =$  خانوارهای موجود تعداد

$U =$  واحد مسکونی موجود تعداد

$H(t) =$  تعداد خانوارهای اضافه شده در طول دوره برآورد

تعداد واحدهای مسکونی که تا زمان  $t$  نیاز به تخریب و تجدید بنا خواهند داشت  $= R(t)$

محاسبه نرخ تخریب از آنجا که هر ساله تعدادی از واحدهای مسکونی موجود در شهر به دلایل

متعددی از جمله خرابی یا قدیمی بودن، نیازهای دولت برای ایجاد زیر ساختمانهای شهری، خراب کردن

مسکن کم تراکم برای افزایش تراکم و یا حتی از مدافعاتگی تخریب میشود. (دهقان، ۱۳۸۰: ۵۶). بنابراین

لازم است میزان تخریب از فرمول زیر استفاده گردد (امیر حکمت، ۱۳۷۷: ۸۲)

رابطه ۵. محاسبه نرخ تخریب و تجدید بنا

فصلنامه علمی پژوهشی مدیریت شهری، دوره ۸، شماره ۴، زمستان ۱۳۹۶

معیاره تطبیقی شاخص های کمی و کیفی مسکن مناطق ۲۲ گانه شهر تهران ..

$$RU(t) = \frac{\text{مسکن سال 1395} - \text{موجودی مسکن سال 1385} + \text{موجودی واحدهای ساخته شده سال 1385-1395}}{\text{موجودی مسکن سال 1395}}$$

جدول شماره ۷. درصد برآورد زمین در سال ۱۴۰۵ در مناطق ۲۲ گانه شهر تهران

مناطق گانه ۲۲ شهر تهران	جمعیت سال ۱۴۰۵	سرانه مسکونی سال ۱۳۹۵	برآورد زمین سال ۱۴۰۵
۱	۵۶۲۳۴۷	۴۳	۲۴۱۸۴۷۹۱
۲	۷۴۲۴۱	۳۷	۲۷۴۵۹۲۱۷
۳	۲۱۱۴۲	۴۵	۱۴۴۵۱۳۹۰
۴	۱۰۰۲۷۲۰	۲۸	۲۸۰۷۶۱۹۰
۵	۱۰۰۵۲۴۶	۲۹/۵	۲۹۶۴۴۲۸۰
۶	۲۵۴۴۳۶	۳۸	۹۶۶۸۵۶۸
۷	۳۱۹۶۱۹	۲۹	۹۲۶۸۹۵۱
۸	۴۱۸۳۴۸	۲۷	۱۱۲۹۵۳۹۶
۹	۱۱۰۲۹۸	۲۲	۲۴۲۶۵۵۶
۱۰	۳۴۸۶۴۰	۲۳	۸۰۱۸۷۲۰
۱۱	۳۰۴۰۳۷	۲۴	۷۲۹۶۸۸۸
۱۲	۳۰۲۳۷۰	۲۵	۷۵۵۹۲۵۰
۱۳	۲۴۶۲۱۶	۲۱	۵۱۷۰۵۳۶
۱۴	۴۸۹۳۰۱	۲۳	۱۳۵۵۳۹۲۳
۱۵	۶۶۳۸۵۰	۱۸	۱۱۹۴۹۳۰۰
۱۶	۲۸۵۳۹۸	۱۹	۵۴۲۲۵۶۲
۱۷	۲۳۱۵۴۱	۱۷	۳۹۳۶۲۱۴
۱۸	۳۳۶۷۴۸	۱۸	۶۰۶۱۴۶۴
۱۹	۲۷۳۱۹۹	۱۶	۴۳۵۶۲۷۲
۲۰	۳۱۹۲۲۵	۲۱	۶۷۰۳۷۲۵
۲۱	۱۷۲۷۲۹	۲۵	۴۳۱۸۲۳۰۰
۲۲	۱۹۴۶۱۸	۲۸	۵۴۴۹۳۰۴

فصلنامه علمی پژوهشی برنامه ریزی شهری و معماری، شماره ۱۳۹، زمستان ۱۳۹۸

مقایسه تطبیقی شاخص های کمی و کیفی مسکن مناطق ۲۲ گانه شهر...

جدول شماره ۸- پیش بینی ابعاد اجتماعی مسکن سال در مناطق ۲۲ گانه شهر تهران در سال ۱۴۰۵

مناطق ۲۲ گانه شهر تهران	واحد مسکونی	جمعیت	تعداد خانوار	ترکم خانوار در واحد مسکونی	ترکم نفر در واحد مسکونی
۱	۱۲۰۱۷۷	۵۶۲۳۴۷	۱۶۸۳۹۴	۱/۴	۴/۶۷
۲	۱۸۳۴۵۷	۷۴۲۱۴۱	۲۲۶۲۶۳	۱/۲	۴/۴۰
۳	۹۲۰۵۰	۳۲۱۱۴۲	۱۰۱۶۲۷	۱/۱	۳/۴۸
۴	۳۷۴۵۲۷	۱۰۰۲۷۲۰	۲۸۶۴۹۱	۰/۷۶	۲/۶۷
۵	۲۰۳۱۰۷	۱۰۰۵۲۴۶	۳۰۰۰۷۳	۱/۴۷	۴/۹۴
۶	۷۰۴۶۲	۲۵۴۴۳۶	۷۵۵۰۸۴	۱/۰۷	۳/۶۱
۷	۹۹۴۶۱	۳۱۹۶۱۹	۱۰۲۴۴۲	۱/۰۲	۳/۲۱
۸	۱۱۷۱۷۷	۴۱۸۳۴۸	۱۲۸۷۲	۱/۰۹	۳/۵۷
۹	۴۷۹۵۵	۱۱۰۲۹۸	۳۱۷۸۶	۰/۶۶	۲/۳
۱۰	۹۹۶۱۱	۳۴۸۶۴۰	۹۲۴۷۷	۰/۹۲	۳/۵
۱۱	۸۵۰۶۳	۳۰۴۰۳۷	۹۳۵۵۰	۱/۰۹	۳/۵۷
۱۲	۷۲۱۸۶	۳۰۲۳۶۹	۸۸۱۵	۱/۲۲	۴/۱۸
۱۳	۷۳۷۵۹	۲۴۶۲۱۶	۷۳۷۱۷	۰/۹۹	۳/۳۳
۱۴	۱۳۹۸۳۹	۵۸۹۳۰۱	۱۷۰۸۱۲	۱/۲۲	۴/۲۱
۱۵	۱۷۴۸۳۷	۶۶۳۸۵۰	۱۷۹۹۰۵	۱/۰۲	۳/۷۹
۱۶	۸۱۶۳۴	۲۸۵۳۹۸	۷۹۹۴۳	۰/۹۷	۳/۴۹
۱۷	۷۱۲۷۱	۲۳۱۲۵۴	۶۳۹۶	۰/۸۹	۳/۲۴
۱۸	۸۳۵۵۰	۳۳۶۷۴۸	۹۰۵۲۳	۱/۰۸	۴/۰۳۰
۱۹	۶۴۳۸۱	۲۷۳۱۹۹	۷۰۴۱۲	۱/۰۹	۴/۲۴
۲۰	۹۱۷۲۳	۳۱۹۲۲۵	۸۷۲۱۹	۰/۹۵	۳/۴۸
۲۱	۴۳۷۴۳	۱۷۲۷۲۹	۴۱۸۲۳	۰/۹۵	۳/۹۴

منطقه ۱ در سال ۱۴۰۵ در این شاخص به ازای هر ۱۰۰ واحد مسکونی ۴۰ خانوار اضافه بر نیاز واحد مسکونی در آن سکونت خواهند کرد که این در مقایسه با منطقه ۲ که به ازای هر ۱۰۰ واحد مسکونی ۲۰ خانوار اضافه بر نیاز واحد مسکونی در آن سکونت خواهند کرد روند بسیار نامطلوبتری را پیش بینی

فصلنامه علمی پژوهشی برنامه ریزی شهری، زمستان ۱۳۹۸، شماره ۴۱، شماره ۱۳۹۸

## مقایسه تطبیقی شاخص های کمی و کیفی مسکن مناطق ۲۲ گانه شهر...

میشود و منطقه ۲ نیز در قیاس با منطقه ۳ که به ازای هر ۱۰۰ واحد مسکونی ۱۰ خانوار اضافه بر نیاز واحد مسکونی در آن سکونت خواهند کرد تا حدودی روند نامطلوبتری را پیش بینی میشود و منطقه ۳ در قیاس با منطقه ۴ که به ازای هر ۱۰۰ واحد مسکونی ۷۶ خانوار اضافه بر نیاز واحد مسکونی در آن سکونت خواهند کرد بسیار نامطلوبتری برآورد میشود و منطقه ۴ در قیاس با منطقه ۵ که به ازای هر ۱۰۰ واحد مسکونی ۴۷ خانوار اضافه بر نیاز واحد مسکونی در آن سکونت خواهند کرد روند بسیار مطلوبتری را برآورد میشود و منطقه ۵ در قیاس با منطقه ۶ که به ازای هر ۱۰۰ واحد مسکونی ۷ خانوار اضافه بر نیاز واحد مسکونی در آن سکونت خواهند کرد، روند بسیار نامطلوبتری را پیش بینی میشود و منطقه ۶ در مقایسه با منطقه ۷ که به ازای هر ۱۰۰ واحد مسکونی ۲ خانوار اضافه بر نیاز واحد مسکونی در آن سکونت خواهند کرد، تا حدودی روند نامطلوبتری را نشان میدهد و منطقه ۷ در قیاس با منطقه ۸ که به ازای هر ۱۰۰ واحد مسکونی ۹ خانوار اضافه بر نیاز واحد مسکونی در آن سکونت خواهند کرد روند بسیار مطلوبتری را پیش بینی میشود و منطقه ۸ در قیاس با منطقه ۹ که به ازای هر ۱۰۰ واحد مسکونی ۶۶ خانوار اضافه بر نیاز واحد مسکونی در آن سکونت خواهند کرد روند بسیار نامطلوبتری را پیش بینی میشود و منطقه ۹ در مقایسه با منطقه ۱۰ که به ازای هر ۱۰۰ واحد مسکونی ۹۲ خانوار اضافه بر نیاز واحد مسکونی در آن سکونت خواهند کرد روند یکسان و مطلوب را در هر دو پیش بینی میشود و منطقه ۱۰ در مقایسه با منطقه ۱۱ که به ازای هر ۱۰۰ واحد مسکونی ۹ خانوار اضافه بر نیاز واحد مسکونی در آن سکونت خواهند کرد روند تقریباً مطلوبتر را پیش بینی میشود و منطقه ۱۱ در مقایسه با منطقه ۱۲ که به ازای هر ۱۰۰ واحد مسکونی ۲۲ خانوار بوده روند بسیار مطلوبتری پیش بینی میشود و منطقه ۱۲ نیز در قیاس با منطقه ۱۳ که به ازای هر ۱۰۰ واحد مسکونی ۹۹ خانوار اضافه بر نیاز واحد مسکونی در آن سکونت خواهند کرد در آن زندگی خواهد کرد روند نامطلوبتری را در سالهای ۱۴۰۰ برآورد میشود و منطقه ۱۳ نیز در قیاس با منطقه ۱۴ که به ازای هر ۱۰۰ واحد مسکونی ۲۲ خانوار اضافه بر نیاز واحد مسکونی در آن سکونت خواهند کرد روند بسیار مطلوبتری را در این منطقه برآورد میشود و منطقه ۱۴ در قیاس با منطقه ۱۵ که به ازای هر ۱۰۰ واحد مسکونی ۲ خانوار اضافه بر نیاز واحد مسکونی در آن

فصلنامه علمی پژوهشی «مطالعات جغرافیایی و برنامه‌ریزی شهری» شماره ۴۱، زمستان ۱۳۹۹



سکونت خواهند کرد روند بسیار نامطلوبتری در این منطقه پیش بینی میشود و منطقه ۱۵ در قیاس با منطقه ۱۶ که به ازای هر ۱۰۰ واحد مسکونی ۹۶ خانوار اضافه بر نیاز واحد مسکونی در آن سکونت خواهند کرد روند تا حدودی نامطلوبتر پیش بینی میشود و منطقه ۱۶ در قیاس با منطقه ۱۷ که به ازای هر ۱۰۰ واحد مسکونی ۸۹ خانوار اضافه بر نیاز واحد مسکونی در آن سکونت خواهند کرد تا حدود نامطلوبتر در آن پیش بینی می شود و منطقه ۱۷ در قیاس با منطقه ۱۸ که به ازای هر ۱۰۰ واحد مسکونی ۸ خانوار اضافه بر نیاز واحد مسکونی در آن سکونت خواهند کرد روند مطلوبتر پیش بینی میشود و منطقه ۱۸ در قیاس با منطقه ۱۹ که به ازای هر ۱۰۰ واحد مسکونی ۹ خانوار اضافه بر نیاز واحد مسکونی در آن سکونت خواهند کرد، روند تقریباً مطلوبتر را نشان داده و منطقه ۱۹ در قیاس با منطقه ۲۰ که به ازای هر ۱۰۰ واحد مسکونی ۹۵ خانوار اضافه بر نیاز واحد مسکونی در آن سکونت خواهند کرد تقریباً روند نامطلوبتر را برآورد میشود و منطقه ۲۰ و ۲۱ هر دو روند یکسان به لحاظ شاخص مطلوب مسکن نشان داده و منطقه ۲۱ در قیاس با منطقه ۲۲ که به ازای هر ۱۰۰ واحد مسکونی ۸۳ خانوار اضافه بر نیاز واحد مسکونی در آن سکونت خواهند کرد روند بسیار مطلوبتر پیش بینی خواهد کرد " منطقه ۴ و ۹ روند مطلوبتری نسبت به سایر مناطق و منطقه ۲۲ نابسامان ترین منطقه به لحاظ این شاخص است".

از جمله عوامل که بر نامطلوب بودن این شاخص تاثیر گذارد ۱- بعد خانوار ۲- سرمایه گذاری افراد در مسکن به عنوان کالا که به عنوان سبد پس انداز خانوارهایی در سالهای آتی محسوب میشود ۳- قیمت بالای مصالح ساختمانی و زمین .

#### تراکم نفر در واحد مسکونی در سال ۱۴۰۵ در مناطق ۲ گانه تهران

منطقه ۱ این شاخص در روند گذشته از (۳.۳۷) به (۴.۶۷) نفر خواهد رسید که این در قیاس با منطقه ۲ که از (۳.۳۴) به ۴.۰۲ خواهد رسید تا حدودی نامطلوبتر پیش بینی می شود و منطقه ۲ در مقایسه با منطقه ۳ که از (۳.۱۷) به (۳.۴۸) خواهد رسید روند تا حدودی نامطلوب تر پیش بینی می شود و منطقه ۳ در مقایسه با منطقه ۴ که از (۳.۵۰) به (۲.۴۷) نفر خواهد رسید روند نامطلوب تر پیش بینی می شود و منطقه ۴ نیز

فصلنامه خرفیاد و برنامه ریزی شهری چشم انداز کارگرس، دوره ۱۱، شماره ۴۱، پاییز ۱۳۹۶

در قیاس با منطقه ۵ که از (۳.۳۷) به (۳.۹۶) خواهد رسید روند بسیار مطلوب تر پیش بینی می شود و منطقه ۵ در قیاس با منطقه ۶ که از (۳.۳۹) نفر به ۳۶۱ نفر خواهد رسید روند نامطلوب تر پیش بینی می شود و منطقه ۶ در قیاس با منطقه ۷ که از ۳.۱۳ به ۳.۲۱ نفر خواهد رسید روند بسیار مطلوبتر پیش بینی می شود و این منطقه در مقایسه با منطقه ۸ که از (۳.۲۵) به (۳.۵۷) نفر خواهد رسید روند بسیار مطلوب تر را پیش بینی می شود و منطقه ۸ در مقایسه با منطقه ۹ که از (۳.۴۸) به (۲.۳۰) نفر خواهد رسید روند بسیار نامطلوبتر در این منطقه پیش بینی خواهد شد و منطقه ۹ در مقایسه با منطقه ۱۰ که از (۳.۱۷) به (۳.۵۰) پیش بینی میشود روند بسیار مطلوبتر در این منطقه پیش بینی می شود و منطقه ۱۰ در مقایسه با منطقه ۱۱ که از (۳.۲۵) به (۳.۵۷) نفر خواهد رسید روند بسیار مطلوبتر در این منطقه پیش بینی می شود و منطقه ۱۱ در مقایسه با منطقه ۱۲ که از (۳.۴۷) به (۴.۱۸) نفر خواهد رسید روند مطلوبتر در این منطقه پیش بینی می شود و منطقه ۱۲ در مقایسه با منطقه ۱۳ که از (۳.۳۵) به (۳.۲۳) نفر خواهد رسید روند نامطلوبتر پیش بینی می شود و منطقه ۱۳ در قیاس با منطقه ۱۴ که از (۳.۴۸) به (۴.۱۸) نفر خواهد رسید روند بسیار نامطلوبتر در این منطقه پیش بینی می شود و منطقه ۱۴ در مقایسه با منطقه ۱۵ که از (۳.۷۰) به (۳.۷۹) روند بسیار نامطلوب تر پیش بینی می شود و منطقه ۱۵ در قیاس با منطقه ۱۶ که از (۳.۵۷) به (۳.۴۹) نفر خواهد رسید روند بسیار نامطلوب در این منطقه پیش بینی می شود و منطقه ۱۷ در قیاس با منطقه ۱۸ که از (۳.۷۲) به (۴.۰۳) نفر خواهد رسید روند بسیار مطلوبتر در این منطقه پیش بینی می شود و منطقه ۱۸ در مقایسه با منطقه ۱۹ که از (۳.۸۲) نفر به (۴.۱۲) نفر خواهد رسید روند بسیار مطلوبتر در این منطقه پیش بینی می شود و منطقه ۱۹ در مقایسه با منطقه ۲۰ که از (۳.۶۲) به (۳.۴۸) نفر خواهد رسید در این منطقه روند بسیار نامطلوبتر پیش بینی می شود و منطقه ۲۰ در قیاس با منطقه ۲۱ که از (۴.۱۳) به (۳.۹۴) نفر خواهد رسید روند بسیار مطلوب تر در این منطقه پیش بینی می شود و منطقه ۲۱ در قیاس با منطقه ۲۲ که از (۳.۷۴) به (۶.۸) نفر خواهد رسید روند بسیار مطلوب تر در این منطقه پیش بینی می شود.

"می توان برآورد کرد که در سال ۱۴۰۵ مناطق ۴ و ۹ در این شاخص روند نزولی و مطلوب را در پی خواهد داشت منطقه ۲۲ که به لحاظ این شاخص نامطلوب خواهد داشت اما آنچه که در روند مطلوب و

فصلنامه علمی پژوهشی مدیریت راهبردی، شماره ۴۱، زمستان ۱۳۹۹

نامطلوب این شاخص تاثیر گذاشته بحث تنظیم خانواده و اقتصادی فکر کردن خانواده و در کل گرایش افراد به خانواده هسته است."

## نتیجه گیری

مقوله مسکن امروزه به عنوان هویت، امنیت و سرمایه در بین ساکنان یک شهر دارد این مقوله که نقش تعیین کننده در شکل گیری شهر ها دارد ولیکن یکی از معضلاتی که امروزه مطرح است علاوه بر عامل روند رشد طبیعی جمعیت و مهاجرت که همواره اصل تمییز و نابرابری مسکن در مناطق تهران میباشد به لحاظ سیاسی برخی از سیاستگذاری عرضه گرای مسکن توسط دولت که سبب تشویق بخش خصوصی در سرمایه گذاری منحصر در شمال تهران شده که اوج آن را میتوان در اقدام شهرداری به فروش تراکم و به تبع آن ایجاد ساختمان لوکس و برج سازی و با کیفیت بالا که نتیجه آن نابرابری میان مناطق شمال و جنوب تهران نقش مهمی داشته است. در حال حاضر کاربری مسکونی ۴۰ درصد از مساحت زمین شهری را به خود اختصاص داده فقط طی چند سال اخیر جمعیت ۴۲ برابر و مساحت ۳۰ برابر گشته است همین امر سبب شده که معضل کمی و کیفی در این شهر دیده شود از طرفی نابرابریهایی به لحاظ برخورداری از استاندارد مسکن در میان مناطق دیده میشود استاندارد مسکن سالم در میان مناطق به طور یکسان و برابر رعایت نشده است منطقه ۳ به لحاظ شاخص نفر در واحد مسکونی در وضعیت مطلوبتر به سر میبرد این در حالی است که منطقه ۲۱ در این شاخص در وضعیت نا مطلوبتر به سر میبرد به لحاظ شاخص نفر اتاق نیز منطقه ۱۰ در وضعیت مطلوبتر به سر میبرد این در حالی است که منطقه ۱۹ در شرایط بسیار نامساعد به سر میبرد همچنین به لحاظ این که چند درصد از واحد مسکونی به صورت تک خانوار و سه خانواری است میتوان گفت که منطقه ۱۵ نسبت به سایر مناطق در این وضعیت روند مطلوبتر دارد و نیز استاندارد سازی این شاخص در منطقه ۲ به معنای واقعی آن پیاده نشده است.

همچنین در بحث کیفیت مسکن نیز نابسامانی و نابرابری هایی نیز دیده میشود به لحاظ روند گسترش ساخت و ساز در سالهای اخیر ونوساز منطقه ۲۲ در اولویت اول بوده و بالعکس منطقه ۱۷ به لحاظ

محل نامه خیرخواهانه بر نامه پیری شهری چشم انداز ارگرس، دوره ۱۱، شماره ۱، زمستان ۱۳۹۸

فرسودگی بافت همچنان در اولویت اول می باشد همچنین در مقوله مالکیت مسکن منطقه ۳ برخلاف منطقه ۲۲ روند بسیار مطلوبتر داشته که نشانگر اوج قدرت اقتصادی این منطقه است به لحاظ عمر مفید ساختمان منطقه ۱۳ و ۱۴ به دلیل کاربرد مطالب مستحکم تر در اولویت اول می باشد که نشانگر فرهنگ و سطح آگاهی افراد و ثنایا سرمایه گذاری انها است .

### پیشنهادات

با اشراف بر نقش غالب سیاستهای دولت این طور به نظر میرسد که سیاست عدم تمرکز به منظور تعدیل جمعیت و ثروت مسکن در جهت اجرای عدالت اجتماعی و در قالب برنامه ریزی کوتاه مدت و بلند مدت یک طرح تفصیلی میبایستی انجام شود .

باتوجه به محدودیت منابع مالی و انسانی دولتی استفاده از همه توان های موجود در شهرها از اهمیت خاص برخوردار است بهترین شیوه برای استفاده از ان است که دولتها سیاست خود را از تدارک خدمات به طور مستقیم به قادر ساختن دیگران چه تولیدکنندگان رسمی و غیررسمی و چه سازمانهای محلی و غیرمی به فراهم کردن این خدمات تغییر دهد تاراهبرد های توان بخش در امر تدارک سرپناه و تسهیلات زیربنایی شهرها بیشترین بازده را داشته باشد یکی از مهم ترین عواملی که در تولید مسکن برای اقشار کم درآمد موثر بوده میتوان به شرکت تعاونی اشاره کرد که عامل موثری در جهت تجمیع سرمایه ها و پس اندازهای خرد بوده و با حمایت دولت میتواند دسترسی اسان تر به زمین منابع مالی و مصالح ساختمانی ارزان قیمت داشته باشد.

فصلنامه علمی پژوهشی خرفاندو بهنام ریزی شهری چشم انداز زاگرس، دوره ۱۱، شماره ۴۱، بهار ۱۳۹۶

## منابع

- اسایش, حسن (۱۳۷۵), «سنجش کیفیت زندگی», مجله مسکن و انقلاب: سال اول, شماره ۷۵-۷۶: تهران
- اهری, زهرا; و دیگران (۱۳۶۷), «مسکن حداقل», مرکز تحقیقات ساختمان و مسکن, وزارت مسکن و شهرسازی, تهران
- پورمحمدی, محمدرضا (۱۳۷۶), «برنامه ریزی مسکن», سمت, چاپ اول, تهران
- توفیق, فیروز (۱۳۷۰), «مباحث و روشهای شهرسازی», وزارت مسکن و شهرسازی: مرکز مطالعات و تحقیقات شهرسازی و معماری ایران: چاپ دوم, تهران
- پارتر, رابرت بی, سیل لوید ایونز (۱۳۸۸), «شهر د رجهان توسعه» مترجم: کیومرث ایران دوست, میترا احمدی, انتشارات سازمان شهرداریهای ها, تهران
- حاتمی نژاد, حسین و میره, محمد (۱۳۸۵-), «بررسی شاخهای غیر رسمی در شیخ اباد قم», مجله پژوهشی سال پنجم شماره ۵۸, تهران
- حسامیان, فرخ و دیگران (۱۳۷۷), «شهرنشینی در ایران», انتشارات آگاه, چاپ سوم, تهران
- دهقان, مهدی (۱۳۸۰), «بررسی شاخصهای کمی و کیفی مسکن در شهر یزد و برنامه ریزی اتی ان», پایان نامه کارشناس ارشد جغرافیا: دانشگاه یزد, یزد
- رحم بزی, خدا و و جواهری, عباس (۱۳۹۰), «بررسی افتراق فضایی شهر زابل با تاکید بر نابرابری مسکن», مجله جغرافیا و برنامه ریزی محیطی, سال ۲۲- شماره پیاپی ۴۳: زابل
- ریاضی, سید ابوالحسن (۱۳۸۱), «نقش دولت در برنامه ریزی مسکن», ماهنامه اطلاعات سیاسی و اقتصادی سال شانزدهم, شماره هفتم
- زیاری, کرامت الله و زرافشان, عطاله (۱۳۸۵), «بررسی تغییرات کمی و کیفی مسکن در شهر مراغه», مجله جغرافیا و توسعه, سال چهارم, شماره ۳, سیستان و بلوچستان, صص ۱۲۱-۱۴۰
- زیاری, کرامت اله (۱۳۸۶), «برنامه ریز کاربری اراضی در شهر یزد», انتشارات دانشگاه یزد, چاپ سوم, یزد
- شابیرچیما, جی (۱۳۷۹), «مدیریت شهر», ترجمه پرویز زاهدی, شکرت پردازش و برنامه ریزی شهری, چاپ اول, تهران
- شیعه, اسماعیل (۱۳۸۴), «مقدمه بر برنامه ریزی شهر و منطقه», انتشارات دانشگاه علم و صنعت, چاپ دوم, تهران
- عزیزی, محمدمهدی (۱۳۸۴), «حایگاه شاخص مسکن در برنامه ریزی مسکن», نشریه هنرهای زیبا سال سوم, ش ۱۷: دانشگاه تهران
- کریمی, تاج الدین (۱۳۹۰), «نابرابری فضایی د ر شهر تهران», استاد راهنما: دکتر محمد سلیمانی, رساله دکتری, انتشارات دانشگاه تربیت معلم, گروه جغرافیا

مجله علمی پژوهشی جغرافیا و برنامه ریزی شهری، شماره ۱۱، زمستان ۱۳۹۹

## مقایسه تطبیقی شاخص های کمی و کیفی مسکن مناطق ۲۲ گانه شهر...

- مرکز آمار شهرتهران (۱۳۹۰), « سرشماری عمومی ونفوس مسکن مناطق ۲۲ گانه شهر تهران»
- مخبر, عباس (۱۳۶۳), ابعاد اجتماعی مسکن, سازمان برنامه و بودجه, تهران
- ملکی, سعید (۱۳۸۲), «بررسی نقش شاخصهای اجتماعی در برنامه ریزی مسکن شهر ایلام», فصلنامه مسکن و انقلاب, بنیاد مسکن انقلاب اسلامی, شماره ۱۰۴, تهران
- معاونت امور مسکن, (۱۳۷۰), «شاخصهای توسعه شهری», وزارت مسکن و شهرسازی, تهران
- Choguill, Charles L,( 2009), «The search policies to support sustainable housing, Habitat International», Vol 31, pp 143- ۱۴
- Hewitt, W, E, (2005), «The role of International municipal cooperation in housing the Developing Worlds Urban Poor's the Toronto- Sao Paulo Example», Habitat International, Vol22,
- World Health Organization(2004), «WHO Technical Meeting on Housing –Health Indicators, Regional office Europe», Rome, Italy, 15-16 January p11

فصلنامه پژوهش‌های علمی و تخصصی مدیریت شهری و برنامه‌ریزی شهری  
پیاپی ۱۳۹