

## ارزیابی شاخص‌های کمی و کیفی مسکن در سکونتگاه‌های غیر رسمی ایران مطالعه موردی جمشیدآباد خوی

هادی حکیمی: دانشجوی دکتری جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشگاه تربیت مدرس، تهران، ایران\*  
محمد رضا پورمحمدی: استاد جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشگاه تبریز، تبریز، ایران  
اکبر پرهیزکار: دانشیار جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشگاه تربیت مدرس، تهران، ایران  
ابوالفضل مشکینی: استادیار جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشگاه تربیت مدرس، تهران، ایران  
مهدی پورطاهری: استادیار جغرافیا و برنامه‌ریزی روستایی، دانشگاه تربیت مدرس، تهران، ایران

### چکیده

اسکان غیر رسمی که بعد از اصلاحات ارضی و افزایش قیمت نفت در شهرهای بزرگ ایران، شکل گرفت آرام آرام به سطوح پایین سلسله مراتب شهری کشور رسوخ کرد؛ به طوری که شهر خوی به عنوان یکی از شهرهای میان اندام کشور با این پدیده در محلات خود مواجه است. محله جمشیدآباد بزرگترین اجتماع غیر رسمی در شهر خوی است که در این مقاله به بررسی و ارزیابی وضعیت کالبدی آن پرداخته شده است. مسکن که خود کوچکترین واحد فضایی است، نشان دهنده وضعیت اقتصادی- اجتماعی گروه‌های ساکن در آن است. از این رو هدف از بررسی حاضر شناسایی و ارزیابی شاخص‌های کمی و کیفی مسکن در یکی از سکونتگاه‌های غیر رسمی کشور با استفاده از روش مقایسه با شهر خوی و کشورهای در حال توسعه است. یافته‌های تحقیق حاکی از آن است که شاخص‌های مسکن در محله جمشیدآباد نسبت به شهر خوی در وضعیت نامطلوبی قرار دارد ولی در مقایسه با کشورهای در حال توسعه دارای وضعیت مطلوبتری است.

واژه‌های کلیدی: جمشید آباد، خوی، شاخص، مسکن.

### مقدمه

خدمات اجتماعی لازم حقی دارد (Choguill, 2007:143). و مضافاً در اصل سی و یک قانون اساسی کشور ما بر دسترسی به مسکن مناسب برای هر ایرانی صحنه گذاشته شده است. از طرفی از بین نیازهای اولیه بشر (غذا، لباس و سر پناه) تامین سرپناه، مشکل‌ترین آنهاست (لاکویان، ۱۳۶۴: ۱۵). در تمام دوران حیات بشر، مخصوصاً در قرن اخیر که شهر نشینی با سرعت زیادی افزایش یافته است مسکن از مسائل مهم

بدون تردید مسکن اهمیت بنیادی در ترقی انسان دارد (King, and Aldershot, 2005:605). در سال ۱۹۴۸، سازمان ملل، در بیانیه جهانی حقوق بشر، شرح داد که هر کسی برای دستیابی به یک سطح استاندارد مناسب زندگی برای سلامتی و بهزیستی خود و خانواده اش شامل غذا، لباس، مسکن و مراقبت‌های بهداشتی و

اقتصادی و اجتماعی جوامع مختلف بوده و هست (درکوش، ۱۳۸۶: ۱۳۷). در این میان دسترسی به مسکن مناسب برای همه خانوارهای شهری مخصوصاً اقشار آسیب پذیرار مهمترین چالش‌های کشورهای کمتر توسعه یافته است، گزارش نهایی کمیسیون برانت، آشکارا مسکن را به عنوان یکی از نیازهای کلیدی جنوب یا جهان در حال توسعه شناخت (Hewitt, 1998: 413). برآورد می‌شود که حدود ۲۰ درصد از کل جمعیت جهان فاقد مسکن مناسب است، بنا بر برآوردها، و احتمالاً بیش از نیمی از جمعیت آن در مسکن‌های زیر استاندارد زندگی کند، در حالی که دولتهای این کشورها تمایلی به تامین مسکن با استاندارد بالا ندارد و یا از عهده آن بر نمی‌آیند (پاتر، ایونز، ۱۳۸۴: ۲۱۱). در این میان چون کشور ما هم جزو کشورهای در حال توسعه بوده و با مساله اسکان غیر رسمی درگیر است بنابراین، با شناخت و ارزیابی شاخصهای کمی و کیفی مسکن در چنین سکونتگاههایی می‌توان به برنامه‌های ساماندهی مسکن بطور عام و مسکن سکونتگاه‌های غیر رسمی به طور خاص کمک کرد.

### بیان مساله

با آغاز انقلاب صنعتی در کشورهای اروپای غربی، باز توزیع وسیع جمعیت نیز آغاز شد. در همه جا جمعیت از مناطق روستایی جدا می‌شد و در مناطق شهری اسکان می‌یافت. بخش اول اقتصاد با پیدایش انقلاب صنعتی قادر نبود با بخشهای دوم و سوم در زمینه دستیابی به حداکثر سود رقابت کند. در نتیجه با بکار گرفتن

تکنولوژی صنعتی در کشاورزی سعی شد با افزایش راندمان تولید، هزینه‌های تولید کشاورزی کاهش یابد تا تولید کشاورزی قادر به رقابت با بخشهای دوم و سوم گردد. در این پویا بود که تقاضای نیروی کار در بخش کشاورزی به یکباره رو به نقصان گذاشت و در نتیجه روستا با پدیده‌ای که بیکاری تکنولوژیکی نامیده شده است، روبرو گردید. این فرایند نیروی کار اضافی روستا را به بخشهای دوم و سوم که اساسا مکان جغرافیایی آنها در نقاط شهری بود، جابجا کرد. (عظیمی ۱۳۸۱: ۲۳-۲۲). در این فرآیند همه مهاجرین روستایی قادر به سکنی‌گزینی در محلات استاندارد شهر نبودند بنابراین، مکان‌هایی را متناسب با در آمد خود انتخاب می‌کردند که دارای پایین‌ترین سطح استاندارد از لحاظ زندگی باشند که این مکانها را زاغه‌ها و حاشیه شهرها می‌نامیدند. «چنانچه در سال ۱۸۴۵م نیز یک آمریکایی بعد از دیدار از شهرهای انگلیس چنین اظهار نظر کرد. هر روزی که زندگی می‌کنم به درگاه خداوند شکر می‌گذارم که در انگلستان یک فرد فقیر و خانواده‌داری نیستم» (شکوئی، ۱۳۷۳: ۱۷۰). بعد از مدتها که موج صنعتی شدن و مدرنیزاسیون به کشورها جهان سوم با تقلید از کشورهای توسعه یافته رسید حاشیه نشینی در کشورهای جهان سوم باتأخیری نه چندان کوتاه صورت پذیرفت و به علل ضعف مدیریت‌ها و محدودیت منابع مالی، ابعاد وسیع‌تری به خود گرفت (حاتمی نژاد، ۱۳۸۲: ۲۵). ایران نیز از این قاعده تبعیت کرد یعنی در حالی سده اخیر را آغاز کرد که با چالش پیوستن به سرمایه‌داری جهانی روبرو بود

در این پژوهش در دو مرحله کتابخانه‌ای و میدانی انجام شده است. برداشت میدانی از طریق نمونه‌گیری و با استفاده از پرسشنامه انجام شده است. برای نمونه‌گیری از روش تصادفی استفاده شده است. در تحقیق حاضر تعداد نمونه‌ها ۱۴۰ مورد بوده است؛ که با استفاده از فرمول کوچران<sup>۱</sup> به دست آمده است. لازم به ذکر است که تا زمان نگارش این مقاله آخرین داده‌های بروز مورد نیاز در این تحقیق برای سال ۱۳۸۵ در سطح شهر خوی وجود داشت، لاجرم از نتایج آمار همان سال استفاده گردیده است.

#### ویژگی‌های منطقه مورد مطالعه

شهر خوی در دشتی نسبتاً وسیع در شمال غربی ایران در استان آذربایجان غربی قرار گرفته و بعد از ارومیه دومین شهر استان آذربایجان غربی می‌باشد. این شهر از شمال به شهرستان ماکو و چالدران، از جنوب به شهرستان سلماس، و از شرق به شهرستان مرند و از غرب به ترکیه محدود می‌شود.

شهرستان خوی با وسعتی در حدود ۶۰۰۰ کیلومتر مربع وسیع‌ترین شهرستان استان بوده و بر طبق سرشماری ۱۳۸۵ بالغ بر ۳۶۰۵۰۹ نفر جمعیت داشته است. جمعیت شهر خوی از ۲۰۰۰۰ نفر در سال ۱۳۴۰ ه.ش به ۱۸۲۸۱۸ نفر در سال ۱۳۸۵ رسیده است. شهر میان‌اندام خوی همچون بسیاری از شهرهای کشور مبتلا به مساله اسکان غیر رسمی می‌باشد که محله جمشیدآباد بزرگترین اجتماع غیر رسمی شهر خوی است، که از حیث موقعیت مکانی، اراضی جمشیدآباد

و اقدام به مدرنیزاسیون و صنعتی کردن کشور کرد. بسط امکانات اشتغال و زندگی در برخی نقاط (عمدتاً شهرها) بر اثر توسعه مناسبات پیش سرمایه‌داری از یک سو، کاهش این امکانت در نقاط دیگر (عمدتاً روستا) بر اثر فروپاشی مناسبات پیش سرمایه‌داری از سوی دیگر، زمینه مهاجرت‌های داخلی و شهرنشینی در ایران را فراهم آورده است (حسامیان، ۱۳۷۷: ۱۹-۱۸). همراه با صنعتی شدن ظاهری کشور و از بین رفتن کشاورزی، حرکت جمعیت به شهرها سرعت یافت. این حرکت سریع جمعیت روستایی به شهرها که با فقر اقتصادی مهاجرین توأم بوده، موجب شد که مهاجرین برای پیدا کردن پناهگاهی که از نیازهای اولیه بشر است، به اطراف شهرها و واحدهای مسکونی غیر استاندارد (از قبیل: زاغه‌ها، کپر‌ها، چادرها و ...) روی بیاورند و مسکن به عنوان یک مشکل حاد در جامعه بروز کند (درکوش، ۱۳۸۶: ۱۴۸). از اینرو چنین مساکنی مشکلات عمده و عدیده‌ای برای برنامه‌ریزان و ساکنان شهری به وجود آورده است.

#### روش تحقیق

روش تحقیق در بررسی حاضر از نوع توصیفی و تحلیلی و به صورت مطالعه تطبیقی و مقایسه‌ای بین شاخصهای مسکن در سکونتگاه غیر رسمی جمشیدآباد و شاخصهای مسکن در شهر خوی می‌باشد. در خلال بحث برخی از موارد مربوط به شاخص‌های مسکن موجود برای سکونتگاه‌های غیر رسمی دیگر کشورها نیز ارائه شده است. روش جمع‌آوری اطلاعات نیز

<sup>1</sup> Cochran



## اسکان غیر رسمی

اسکان غیر رسمی در ایران با عناوین مختلفی همچون: حاشیه نشینی، سکونتگاه‌های خودجوش، و نابسامان و اجتماعات آلودگی به کار رفته است. اما برچسب‌های بسیار متنوعی که برای تشریح این سکونتگاه‌ها به کار برده اند، بر یک مشخصه مهم آنها اشاره می‌کند، یعنی بر تنوع پر دامنه آنها از نظر شکل‌گیری، مصالح ساختمانی، مشخصه کالبدی و ساکنان آنها دلالت دارد (پاتر، ایونز، ۱۳۸۴: ۲۴۱). حاشیه در لغت به معنای کنارهٔ جامه یا کتاب، ناحیه، شرحی که در کنارهٔ کتاب نوشته شود، می‌باشد (فرهنگ عمید) و آنرا می‌توان در نقطهٔ مقابل مرکز و متن به کاربرد و حاشیه‌نشین کسی است که در کنار مجلس می‌نشیند (فرهنگ معین). اما مفهوم حاشیه‌نشینی، ابعاد دیگری را در نظر می‌گیرد. به نظر بعضی از محققین، حاشیه‌نشینی عبارت است از، وضع زندگی تمام کسانی که در جامعه شهری ساکن‌اند، ولی از نظر درآمد و بهره‌گیری از امکانات و خدمات در شرایط نامطلوبی به سر می‌برند در واقع، کلیه کسانی که از حالت تولیدی گذشته خود، بیرون آمده و به صورت مازاد نیروی انسانی، در حاشیه شهرها سکنی می‌گزینند، دارای یک زندگی حاشیه‌ای هستند (حسین زادهٔ دلیر، ۱۳۷۰: ۱۲۵). مفهوم حاشیه‌نشینی به معنای اعم، شامل تمام کسانی است که در محدودهٔ اقتصادی شهر ساکن هستند، ولی جذب اقتصاد شهری نشده‌اند. جاذبه شهرنشینی و رفاه شهری این افراد را از زادگاه خویش کنده و به سوی قطب‌های صنعتی و

بازارهای کار می‌کشد و اکثراً مهاجرین روستایی هستند که به منظور گذارن بهتر زندگی، راهی شهرها می‌شوند (زاهد، زاهدانی، ۱۳۶۹: ۵).

حاشیه‌نشینی با این مفهوم که، خانوارها و افرادی که در محدودهٔ شهرها از نظر سکونت، بهداشت، خدمات عمومی و اجتماعی و تسهیلات زیربنایی شهری، در شرایط نامطلوب زندگی می‌کنند و این افراد به علت عدم برخورداری از سرمایه، مهارت فنی و حرفه‌ای برای اشتغال در اقتصاد شهری، اکثراً در فعالیت‌هایی درگیرند که در بازار کار شهر، غیر مولد تلقی می‌شود. حاشیه‌نشینی شهری، پدیده‌ای است که در تمام کشورهای در حال توسعه از دوران استقلال و اجرای برنامه‌های نوسازی و توسعه اقتصادی رخ نموده است، و به طور کلی در گسترش سریع شهرنشینی ناموزون و آهنگ شتابان شهرگرایی، ریشه دارد (حاج یوسفی، ۱۳۸۱: ۱۳).

## مفهوم مسکن و ویژگی‌های مسکن مناسب

در واقع ریشه کلمه سَکَن از ماده مسکن به معنی آرام گرفتن بعد از حرکت، سکونت، آرامش باطن و انس گرفته شده است. مسکن اسم مکان کلمه ساکن است. یعنی جائیکه محل آرامش و اسکان می‌باشد. پس عمده‌ترین کاربری مسکن آرامش افراد مستقر در آن خواهد بود که این آرامش جنبه جسمانی و روحی انسان را در بر می‌گیرد (اینانلو، ۱۳۸۰: ۱۱).

مفهوم مسکن علاوه بر مکان فیزیکی، کل محیط مسکونی را در بر می‌گیرد که شامل کلیه

ساختمان منازل و بافت فیزیکی مناطق به چشم می‌خورد. این ویژگیها را می‌توان به اشکال زیر تقسیم‌بندی نمود:

- زاغه: پایین‌تر از سطح معمول زمین قرار دارد و در کوه کنده می‌شود. در این سکونتگاه‌ها، مصالح ساختمانی به کار گرفته نمی‌شود (نمونه منطقه شرق تهران).

- آلونک: با مصالح کهنه و مختلف از قبیل قطعات بی مصرف اتومبیل، وسایل منزل، مقوا، حلب و نایلون ساخته می‌شود (همدان، تهران، کرمان).

- قمیر: محل پختن خشت در کوره پزخانه‌ها (کوره پزخانه‌های شهرها).

- کپر: جایگاه سکونتی که تقریباً اساس آن از حصیر ساخته می‌شود و در بعضی از نواحی اسکلت آنرا از نی ساخته و روی آنرا با نمد می‌پوشانند (بلوچستان، خوزستان).

- زیرزمین: پایین‌تر از سطح زمین با مصالح ساختمانی ساخته می‌شود.

- چادر: با پارچه و نایلون و مواد مشابه برپا می‌گردد.

- اتاق: از خشت و گل و آجر به صورت بلوکهای ساختمانی و شکل و فرم یکسان ساخته می‌شود (همدان، باختران، تبریز، تهران).

- گرگین: دارای دیوار معمولی با مصالح ساختمانی و سقف حصیری است (تهران، خوزستان، بندرعباس).

- اتاق حلبی: این واحدهای سکونتی عمدتاً از پشتهای حلبی ساخته می‌شوند (تهران، تبریز) (حسین زاده دلیر، ۱۳۷۰: ۱۳۱-۱۳۰)

خدمات و تسهیلات ضروری مورد نیاز برای بهزیستن خانواده و طرحهای اشتغال، آموزش و بهداشت افراد است. در واقع تعریف و مفهوم عام مسکن چیزی بیش از یک سر پناه صرفاً فیزیکی است و کلیه خدمات و تسهیلات لازم برای بهزیستن انسان را شامل می‌شود و باید حق تصرف نسبتاً طولانی و مطمئن برای استفاده کننده آن فراهم باشد (پور محمدی، ۱۳۷۹: ۳).

در دومین اجلاس اسکان بشر (۱۹۹۶) که در استانبول برگزار شد مسکن مناسب چنین تعریف شده است: سر پناه مناسب تنها به معنای وجود یک سقف بالای سر هر شخص نیست. سر پناه مناسب یعنی: آسایش مناسب، فضای مناسب، دسترسی فیزیکی، امنیت مناسب، امنیت مالکیت، پایداری و دوام سازه ای، روشنایی، تهویه و سیستم گرمایی مناسب، زیر ساختهای اولیه مناسب، از قبیل آبرسانی، بهداشت و آموزش، دفع زباله، کیفیت مناسب زیست محیطی، عوامل بهداشتی مناسب، مکان مناسب و قابل دسترسی از نظر کار و تسهیلات اولیه است که همه این موارد باید با توجه به استطاعت مالی مردم موجود باشند (بولتن اقتصاد مسکن، ۱۳۷۵: ۱۹).

### تیپولوژی مسکن در سکونتگاه‌های غیر رسمی

حاشیه‌نشینی، پدیده‌ای فراگیر است که وجه کالبدی آن، به سبب چهره بیرونی‌اش ملموس‌تر می‌باشد؛ و به همین سبب نیز برای بسیاری این وجه از پدیده، قابلیت درک بیشتری دارد (امکچی، ۱۳۸۲: ۸۲). از طرفی مهمترین ویژگی منطقه حاشیه‌نشین و نواحی زاغه‌نشین در نوع

به طور کلی، باید گفت وضع فیزیکی منطقه حاشیه‌نشین، طوری است که در اغلب موارد از کیفیت زمین، متأثر می‌شود و کوچه‌های پر پیچ و خم تشکیل می‌دهد در نتیجه عده‌ای از مردم به یک انزوا گزینی جدا از زندگی بخش مجاور، تن در می‌دهند (شکوئی، ۱۳۵۵: ۱۲۱).

### شاخص‌های مسکن

برای شناخت وضعیت مسکن در شهرها از شاخص‌های مختلفی استفاده می‌شود که به طور کلی به دو دسته کمی و کیفی تقسیم می‌شوند علاوه از آن دسترسی به خدمات اساسی و زیر بنایی نیز از معرف‌های شناخت مسکن است در زیر وضعیت برخی از شاخص‌های کمی و کیفی مسکن در کشورهای توسعه یافته (با درآمد بالا) و در حال توسعه (با درآمد پائین) در مقایسه با محله جمشیدآباد ارائه گردیده است.

علاوه بر آن، خصوصیات کالبدی زیر نیز، در محله‌های حاشیه‌نشین به چشم می‌خورد:

- ساخت و ساز، بدون رعایت اصول فنی، ایمنی و بدون کسب مجوزهای قانونی و رسمی (پروانه ساختمان)؛
- عدم استفاده از مصالح متعارف با دوام؛
- کمبود خدمات به طور کلی یا عدم ارائه خدمات مناسب و کافی؛
- فشردگی بافت و کمبود دسترسی‌های مناسب و هم چنین کمبود فضاهای باز و سبز عمومی و خصوصی؛
- تفاوت چشم‌گیر کالبدی و فضایی با باقی مانده شهر؛
- ناهماهنگی و آشفتگی فضایی محله (اعتماد، ۱۳۸۲: ۴).

جدول ۱- برخی از شاخص‌های اصلی مسکن در کشورهای مختلف در مقایسه با محله جمشید آباد

کشور شاخص	کشورهای با درآمد بالا	کشورهای با درآمد پایین	محله جمشید آباد
خانوار در واحد مسکونی	۱/۰۱	۱/۲	۱/۱۲
نفر در اتاق	۱/۶۶	۲/۴۷	۲/۷۸
زیر بنای سرانه مسکونی	۳۵	۶/۰۹	۱۶/۵
مساکن با دوام (درصد)	۱۰۰	۶۷	۶۹/۱۲
واحدی دارای آب لوله کشی (درصد)	۱۰۰	۵۶	۹۷/۸۵
بعد خانوار	۲/۵	۵	۴/۷۳
اتاق در واحد مسکونی	۵/۲	۲	۱/۹
تصرف ملکی (درصد)	۵۱	۳۳	۸۳/۷
واحد‌های مسکونی زیر استاندارد (بدون حمام)	۲	۲۶/۶	۲۵ (بدون حمام)

منابع: ۱- حاتمی نژاد، سیف‌الدینی، میره، ۱۳۸۵: ۲- برداشتهای میدانی نگارندگان: ۱۳۸۶

۱ اطلاعات این قسمت مربوط به طرحی که در مرکز اسکان بشر سازمان ملل متحد و بانک جهانی شاخص‌های مسکن را در ۵۴ کشور جهان بررسی کرده‌اند؛ است.

ایران، ۱۳۸۵). که میزان مطلوبی برای شهر خوی می‌باشد. اگر میزان مطلوب شاخص تراکم خانوار در واحد مسکونی را بر اساس نرم‌های اجتماعی عدد ۱ در نظر بگیریم؛ وضعیت محله جمشید آباد در حالت مطلوب نیست اما با این حال از متوسط کشورهای در حال توسعه بهتر است.

**- تراکم نفر در واحد مسکونی:** این شاخص از نسبت جمعیت به واحد مسکونی موجود، به دست می‌آید که نوع دیگری از شاخص خانوار در واحد مسکونی است که بعد خانوار را در خود لحاظ کرده است. تغییر و تحول در این شاخص بستگی به سیاست‌های کنترل جمعیت خانواده و اوضاع و شرایط اقتصادی و همچنین باورها و عقاید، و رسوم یک ملت است (فناپی، ۱۳۷۷: ۳۹-۳۸).

مقدار این شاخص در محله جمشید آباد برای سال ۱۳۸۶ برابر با ۵/۳ است در حالی که برای شهر خوی در سال ۱۳۸۵ برابر با ۴/۰۴ بوده است (مرکز آمار ایران، ۱۳۸۵). که نشان از وضعیت نامطلوب محله جمشیدآباد نسبت به شهر خوی است. که دلیل اصلی را باید در بالا بودن بعد خانوار در سکونتگاه‌های غیر رسمی جستجو کرد.

**- تراکم نفر در اتاق:** بر طبق استاندارد سازمان ملل متحد، مسکن سالم در حالتی وجود دارد که تراکم نفر در اتاق بیش از یک نفر نباشد (حاتمی‌نژاد، سیف‌الدینی، میره، ۱۳۸۵: ۱۳۶).

بر اساس بررسی‌های میدانی در سال ۸۶ مقدار این شاخص برای محله جمشیدآباد ۲/۷۸ و برای شهر خوی در سال ۱۳۸۵ برابر با ۱/۵ بوده

از آنجایی که شرایط فیزیکی محله و مسکن، تراکم افراد در اطاق و مسکن به نحوی رفتار انسانی را تحت تاثیر قرار می‌دهد، به طوری که عده ای از محققین، بعد از تحقیقات لازم، به این نتیجه رسیده اند که میان شرایط مسکن و عزت نفس انسان رابطه ای وجود دارد و ارتباط میان کیفیت مسکن و اختلالات عصبی- روانی حتمی می‌باشد، آلودگی صوتی محیط و میزان تراکم در مسکن در رفتارهای عصبی افراد تاثیر گذار خواهد بود (شکوئی، ۱۳۸۲: ۱۲۶)، از اینرو به ارزیابی شاخص‌های کمی و کیفی مسکن می‌پردازیم.

### ویژگی‌های مسکن در جمشیدآباد

#### الف) شاخص‌های کمی مسکن در جمشیدآباد

**- تراکم خانوار در واحد مسکونی:** تراکم خانوار در واحد مسکونی، یکی از شاخص‌های عمده برای ارزیابی کیفیت مسکن است. شاخص مذکور که از تقسیم تعداد خانوارها به تعداد واحد مسکونی به دست می‌آید صرفاً یک معیار کمی برای نشان دادن متوسط تعداد خانوارهای ساکن در هر واحد مسکونی است. در صورتی که تراکم قابل قبول بر اساس شاخص‌های اجتماعی مشخص شده، تعیین شده باشد، با مقایسه تراکم موجود و تراکم مطلوب می‌توان به وجود یا عدم وجود مشکل تامین مسکن پی برد (قادری، ۱۳۸۱: ۶۴).

مقدار این شاخص برای محله جمشیدآباد در سال ۱۳۸۶ برابر با ۱/۱۲ است که در سال ۱۳۸۵ برای شهر خوی برابر ۱ بوده است (مرکز آمار



آنچه از بررسی اولیه شاخص‌های کمی مسکن در محله جمشیدآباد بدست می‌آید این است که در همه شاخص‌های کمی وضعیت محله جمشیدآباد در حالت نامطلوب، نامتعارف و غیر استاندارد است. چنانچه مقایسه ارقام این شاخص‌ها بین شهر خوی و محله جمشیدآباد بالاخص در زمینه متوسط تعداد اتاق برای هر خانوار موید گفتار فوق است.

اما در مقایسه بین شاخص‌های کمی مسکن بین محله جمشیدآباد و متوسط آن در کشورهای در حال توسعه، می‌توان در مجموع گفت که وضعیت جمشیدآباد نسبت به متوسط کشورهای در حال توسعه بالاخص در زمینه آب لوله‌کشی مطلوب است.

#### جدول ۲- شاخص‌های کمی مسکن در جمشیدآباد

##### نسبت به شهر خوی

شاخص‌های کمی	جمشیدآباد (۱۳۸۶)	شهرخوی (۱۳۸۵)
تراکم خانوار در واحد مسکونی	۱/۱۲	۱
تراکم نفر در واحد مسکونی	۵/۳	۴/۰۴
تراکم اتاق در واحد مسکونی	۱/۹	۳
تراکم نفر در اتاق	۲/۷۸	۱/۵
متوسط تعداد اتاق برای هر خانوار	۱/۷	۳/۲

#### ب) شاخص‌های کیفی مسکن

کیفیت مسکن، از نظر تاثیری که بر سلامتی، ایمنی و شرایط مناسب زیست محیط می‌گذارد، اثر مستقیم و قابل ملاحظه‌ای بر رفاه مردم دارد (غلامحسینی، ۱۳۸۴: ۱۳۷). بنابراین، به بررسی شاخص‌های کیفی مسکن در محله جمشیدآباد می‌پردازیم.

است. علاوه بر اختلاف بین شهر و محله جمشیدآباد، محله مذکور از لحاظ شاخص نفر در اتاق وضعیت نامطلوب تری نسبت به کشورهای در حال توسعه دارد.

- **تراکم اتاق در واحد مسکونی:** مقدار این شاخص هر چه بیشتر باشد مطلوب تر است. در بررسی‌های میدانی، این شاخص برای سال‌های مورد مطالعه در جمشیدآباد برابر با ۱/۹ و برای شهر خوی نیز ۳ بوده است. این شاخص هم بیان کننده وضعیت نابهنجار مسکن از لحاظ شاخص‌های کمی در جمشیدآباد است.

- **متوسط تعداد اتاق برای هر خانوار:** این شاخص هم مانند شاخص قبلی هر چه مقدار بیشتری داشته باشد وضعیت بهتر و مطلوب‌تری نشان می‌دهد. مقدار به دست آمده در تحقیقات میدانی سال ۱۳۸۶ برای جمشیدآباد برابر با ۱/۷ اتاق بوده است. به عبارتی، هر خانوار ۱/۷ اتاق در اختیار داشته است. در حالی که این مقدار برای شهر خوی در سال ۱۳۸۵ برابر با ۳/۲ اتاق برای هر خانوار بوده است که مجدداً نشان از وضعیت بد مسکن در محله جمشیدآباد است.

- **متوسط سطح زیر بنا:** متوسط سطح زیر بنا در واحدهای مسکونی جمشیدآباد برابر با ۱۰۳/۵۹ متر مربع بوده است (برداشت‌های میدانی نگارندگان، ۱۳۸۷). این مقدار سطح زیر بنا برای محله جمشیدآباد تا حدودی مطلوب است. چون در هند زیر بنای واحدهای مسکونی در بسیاری از موارد بسیار پایین و حدود ۱۶/۵ متر مربع است (سرگران قوی، ۱۳۷۸: ۱۴۵).

رابطه مستقیمی با وضعیت اقتصادی خانوارها دارد. از بررسی‌های میدانی محله جمشیدآباد چنین استنباط شد که ۵۱/۲۴ درصد دارای نما کاری از نوع سیمان، ۴۰/۷۱ درصد بدون نما، ۱۱/۴۲ درصد آجر تزیینی، ۷۱ درصد دارای سنگ و بقیه جزو سایرین حساب می‌شدند.

- **نحوه تصرف مسکن:** وجود مالکیت یا فقدان آن احساسات بسیاری از طبقات اجتماعی-اقتصادی را بر می‌انگیزد (غلامحسینی، ۱۳۸۴: ۹۹). به طور کلی، این شاخص به بررسی میزان تصرف ملکی واحدهای مسکونی می‌پردازد. این شاخص درصد کل واحدهای مسکونی تحت اشغال خانواری را که مالک مسکن خود هستند را محاسبه می‌کند. ارزش بالا در این شاخص، نشان دهنده ارجحیت خانوارها به مالکیت خانه است. در حالی که ارزش پائین برای این شاخص، نشان دهنده رجحان اجاره نشینی است (فتایی، ۱۳۷۷: ۴۴). از اینرو در تحقیقات میدانی از محله جمشیدآباد مشخص گردید که ۸۳/۷ درصد خانوارها دارای مسکن از نوع ملکی و شخصی هستند و تنها ۱۵/۶ درصد دارای مسکن اجاره‌ای و رهنی هستند، که در مقایسه با شهر خوی که ۷۱ درصد ملکی و شخصی و ۱۸/۵۷ درصد دارای مالکیت اجاره‌ای و رهنی هستند، میزان مالکیت ملکی درصد بالایی را به خود اختصاص داده است (مرکز آمار ایران، ۱۳۸۵). امنیت سکونت علاوه از آنکه باعث آرامش فکری می‌شود، علاقه ساکنان سکونتگاه‌های غیر رسمی را برای ارتقاء کیفیت مسکن‌شان افزایش می‌دهد.

- **قدمت بنا:** از آنجائی که جوانه زنی محله جمشیدآباد از اوایل دهه ۵۰ آغاز گردیده است، بنابراین، عمر ساختمان‌های آن چندان زیاد نیست. میانگین عمر ساختمانهای جمشیدآباد ۱۳ سال است، که ۱۲/۱۴ درصد بین ۵-۰ سال، ۱۴/۲۸ درصد بین ۱۰-۵ سال، ۴۳/۵۷ درصد بین ۲۰-۱۰ سال، ۲۰/۷۱ درصد بین ۳۰-۲۰ سال و ۹/۲۸ درصد ۳۰ سال و بیشتر را تشکیل می‌دهند. یعنی بین دهه ۱۳۶۰-۱۳۷۰ بیشترین ساخت و ساز در جمشیدآباد صورت گرفته است.

- **نوع مصالح ساختمانی:** مسکن مناسب، با حداقل شرایط سکونتی، و به معنای سر پناه امن، آن چنان مسکونی است که عمر مفید فیزیکی آن، به نسبت مصالح بکار رفته، به سر نیامده، و با توجه به آب و هوا و شرایط اقلیمی و ایمنی نسبی در برابر بلایای طبیعی، از مصالح بادوام و نیمه بادوام، ساخته شده باشد (فتایی، ۱۳۷۷: ۷۷). با توجه به بررسیهای میدانی صورت گرفته در محله جمشیدآباد ۸۵ درصد از ساختمان‌های مسکونی از آجر و آهن ساخته شده‌اند. آجر و آهن در تقسیم بندیهای دوام مصالح ساختمانی، از مصالح نسبتا با دوام هستند (حاتمی نژاد، سیف الدینی، میره، ۱۳۸۵: ۱۳۷). با این وصف وضعیت جمشیدآباد در حد نسبتا مطلوبی است. اما ۱۳/۵۷ درصد از آجر و چوب، ۷۱ از سنگ و چوب، ۷۱ بلوک سیمانی و بقیه از خشت و چوب تشکیل شده‌اند.

- **وضعیت نما کاری:** یکی از عناصر مهم در زیبایی منظر شهری و مسائل بصری بستگی به وضعیت نماکاری ساختمان‌ها دارد که این خود

بهداشتی (لوله کشی شده) هم حائز اهمیت است. از این جهت ۹۸ درصد از خانوارهای ساکن جمشیدآباد دارای آب لوله کشی و بقیه فاقد آن هستند. در حالیکه در سال ۱۳۸۵ برای شهر خوی ۹۶ درصد بوده است، که نشان از وضع نسبتاً مطلوب جمشیدآباد، نسبت به شهر خوی بوده است.

- **برق:** در تحقیقات میدانی مشخص گردید که ۹۵/۷۱ از خانوارها دارای برق بودند و همین مورد در سال ۱۳۸۵ برای شهر خوی برابر ۹۷/۲ درصد بوده است.

- **گاز:** بر اساس بررسی‌های میدانی انجام گرفته هیچ کدام از خانوارهای ساکن جمشیدآباد دارای گاز نبودند اما شنیده‌ها حاکی از آن است که مسوولان شهری در صدد رفع مشکل گاز محله مذکور هستند.

- **تلفن:** بررسی‌های میدانی نشان می‌دهد که ۶۷/۱۴ درصد از خانوارها دارای تلفن و بقیه فاقد تلفن بودند.

- **آشپز خانه:** از ۱۴۰ مورد نمونه بررسی شده نتایج حاکی از آن است که ۷۰/۷۱ درصد از خانوارها دارای آشپز خانه و بقیه فاقد آن بودند. بیشتر خانوارهای فاقد آشپز خانه، خانوارهایی بودند که متوسط سطح زیر بنا آنها پایین و نسبت نفر به اتاق در آنها بالا بوده است. که این شاخص وضعیت مطلوبی را نشان نمی‌دهد.

- **حمام:** ۷۵ درصد از خانوارهای جمشیدآبادی دارای حمام و بقیه فاقد حمام بودند، که عمدتاً از حمام عمومی استفاده می‌کردند. شاخص فوق هم دارای وضعیت مطلوبی نیست.

- **نوع مالکیت و خرید مسکن:** آنچه که در خرید و فروش مسکن در سکونتگاه‌های غیر رسمی معمول است، به صورت قولنامه ای است. چنانچه تحقیقات میدانی در محله جمشیدآباد نشان می‌دهد که ۸۶/۴۲ درصد از مساکن به صورت قولنامه ای خریداری شده و تنها ۱۳/۵۷ درصد از مساکن به صورت ثبتی هستند.

در کل آمارهای مربوط به شاخص‌های کیفی مسکن در جمشیدآباد دارای وضعیت مطلوبتری هستند. فقط در زمینه نوع مالکیت و خرید مسکن وضعیت نامطلوبی دارد.

در مقایسه بین شاخص‌های کیفی مسکن در جمشیدآباد و کشورهای در حال توسعه می‌توان گفت که در زمینه‌هایی چون تصرف ملکی در جمشیدآباد که در سکونتگاه‌های غیر رسمی یک امر حیاتی است، و نیز مساکن بادوام، دارای وضعیت بهتری نسبت به کشورهای در حال توسعه است.

### ج) میزان برخورداری از خدمات اساسی

از جمله شاخص‌های دیگری که در ارزیابی شاخص‌های کیفی مسکن موثر بوده و در برنامه ریزی مسکن بدان توجه اساسی گردیده، میزان برخورداری از خدمات اساسی از قبیل آب، برق، تلفن، گاز، حمام، آشپزخانه و غیره است. بنابراین، در این قسمت به بررسی وضعیت جمشیدآباد در این موارد پرداخته می‌شود.

- **آب لوله کشی:** از آنجا که آب مایه حیات است دارای اهمیت اساسی برای زندگی انسان‌ها است. آب علاوه بر وجود کمی، از لحاظ کیفی و

- **توالیت:** ۱۰۰ درصد مساکن واقع در جمشیدآباد دارای توالیت بوده و از این‌رو دارای وضعیت بهتری بودند.

### نتیجه‌گیری

اسکان غیر رسمی، تبلور کالبدی- فضایی روابط اجتماعی- اقتصادی است که عمدتاً، مهاجرین روستاشهری، ساکنین چنین سکونتگاه‌هایی هستند. مهاجرت به عنوان حرکت فردی یا گروهی از یک مکان به مکان دیگر یکی از مباحث مهم اجتماعی است که ارتباط تنگاتنگی با امر توسعه داشته و به دلیل حجم، گستره و ابعاد آن بعد از انقلاب صنعتی در کشورهای اروپایی و شروع نوسازی در جهان در حال توسعه بعد از جنگ جهانی دوم نظریه- پردازی‌های زیادی را به خود دیده است. با این اوصاف عواملی که باعث مهاجرت (عمدتاً روستا - شهری) شده و منجر به تشدید آن می- شود متعدد می‌باشند. چرا که با شروع امر توسعه و نوسازی ارزش افزوده بخش صنعت و خدمات بیشتر از بخش کشاورزی در روستا می‌شود از اینرو بخش کشاورزی برای رقابت با این بخش- ها ناگزیر از استفاده از تکنولوژی بوده که کاربرد آن، رابطه معکوسی با جذب نیروی کار دارد و منجر به بیکاری می‌شود که اثر فوری آن بازتوزیع جغرافیایی جمعیت و مهاجرت به شهر است.

از سوی دیگر در فرآیند توسعه بسط و گسترش آموزش رسمی باعث ارتقاء سواد و مهارت ساکنین روستا می‌گردد؛ که این خود دامن زنده به امر مهاجرت است. چرا که محیط

روستا و ( بعضاً حتی شهرهای کوچک) توان پاسخ‌گویی معقول و منطقی برای بخش عمده‌ای از آموزش دیدگان را ندارد. مضافاً اینکه تحصیلات محرکی مهم و تاثیرگذار در فرد یا گروه، برای تحرک اجتماعی است؛ و نیز بهترین مکان برای پاسخ‌گویی به این محرک، شهر است. چرا که فرصت‌های اشتغال در بخش صنعت و خدمات در شهر مهیا است.

به این موارد باید بحث بهبود وضعیت بهداشتی که منجر به کاهش مرگ و میر و افزایش جمعیت و شیوع امر بیکاری و کم‌کاری می‌شود؛ اضافه شود. افزون بر این، از تاثیر ارتباطات (مثل جاده) که باعث تبادل اطلاعات از شهر به روستا و بالعکس می‌شود و کورسویی (هرچند تنگ و تاریک) از امید و تحرک اجتماعی در بیرون از محیط روستا (در شهر) می‌دهد؛ نباید غافل بود. البته در فرایند مهاجرت همه موفق به جذب در بخش صنعت و خدمات به دلیل نبود یا پائین بودن مهارت مهاجرین و محدودیت جذب مهاجرین در این بخش‌ها نمی‌شوند در این حین واگرایی کالبدی در شهر به وجود می‌آید که سکونتگاه غیر رسمی نامیده می‌شود.

نتایج پژوهش حاکی از پایین بودن سطح استاندارد شاخص‌های مسکن در محله جمشید آباد نسبت به شهر خوی است. اما با مقایسه این شاخص‌ها با شاخص‌های مسکن کشورهای در حال توسعه وضعیت بهتر محله جمشیدآباد را نسبت به وضعیت سکونتگاه‌های غیر رسمی کشورهای در حال توسعه نشان می‌دهد. از آنجائیکه محله مذکور جزئی از سازمان فضایی

دانشگاه علوم بهزیستی و توانبخشی، جلد دوم.

امکچی، حمیده، (۱۳۸۲)، بررسی ساز و کارهای حقوقی - قانونی موجود در برنامه‌های پنج ساله عمرانی کشور در ایجاد حاشیه‌نشینی؛ مجموعه مقالات حاشیه‌نشینی و اسکان غیر رسمی، تهران، دانشگاه علوم بهزیستی و توانبخشی، تهران.

اینانلو، علی، (۱۳۸۰)، برنامه ریزی مسکن تحلیلی بر عرضه و تقاضای مسکن در شمال شهر قزوین؛ پایان نامه کارشناسی ارشد، گروه جغرافیا، دانشکده علوم انسانی، دانشگاه تربیت مدرس، تهران.

بولتن اقتصاد مسکن، (۱۳۷۵)، مسکن در دستور کار اسکان بشر؛ دفتر برنامه ریزی و اقتصاد مسکن، شماره مسلسل ۱۸، بهار، تهران.

پاتر، رابرت بی؛ سلی لوید، ایونز؛ (۱۳۸۴)، شهر در جهان در حال توسعه؛ مترجمین، کیومرث ایراندوست، مهدی دهقان منشادی، میترا احمدی، انتشارات سازمان دهیاریها و شهرداریهای کشور، چاپ اول، تهران.

پورمحمدی، محمد رضا؛ (۱۳۷۹)، برنامه ریزی مسکن؛ انتشارات سمت، چاپ اول.

حاتمی نژاد، حسین؛ سیف الدینی، فرانک؛ میره، محمد؛ (۱۳۸۵)، بررسی شاخص‌های غیر رسمی در ایران نمونه موردی: محله شیخ آباد قم؛ مجله پژوهش‌های جغرافیایی، شماره ۵۸، زمستان، تهران.

حاتمی نژاد، حسین؛ (۱۳۸۳)، اسکان غیر رسمی در جهان؛ مجله شهرداری‌ها، سال پنجم، شماره ۵۰، تهران.

کشور است می‌توان این ادعا، که وضعیت سکونتگاه‌های غیر رسمی ایران بهتر از وضعیت اکثر سکونتگاه‌های غیر رسمی کشورهای در حال توسعه است را تا حدودی پذیرفت.

موضوع دیگری که گفته فوق را تایید می‌کند این است که همان طوری که در مباحث نظری مقاله، الگوهای مسکن غیر رسمی بحث شد در محله مذکور هیچ نوع از اشکال کالبدی قمیر، زاغه، آلونک و کپر یافت نشد. از این رو اقدام به ارائه پیشنهاداتی برای حل بعضی از مشکلات چنین سکونتگاههایی می‌شود:

تشکیل انجمن‌های محلی (NGO) و صندوق‌های قرض الحسنه؛

شهروند دانستن ساکنین این سکونتگاه‌ها از سوی سازمانهای شهری از طریق الحاق چنین سکونتگاه‌ها به محدوده قانونی شهر؛

دادن تسهیلات و اعتبارات مالی و بانکی به ساکنین سکونتگاه‌های غیر رسمی که در ارتباط با راهکار الحاق سکونتگاه‌ها به محدوده و تامین امنیت تصرف و سکونت موثرتر خواهد بود؛

ارائه زیر ساخت‌های لازم زندگی بالادست گز شهری؛

تشویق با استفاده از ساز و کار تخفیف عوارض به خانوارهایی که اقدام به خرید ملک همسایه و جمعیت زمین خود می‌نمایند. که به نوعی تلاش در جهت ارتقاء وضعیت مسکن است.

#### منابع

اعتماد، گیتی، (۱۳۸۲)، ویژگی‌های کالبدی محله‌های حاشیه‌نشین؛ مجموعه مقالات حاشیه‌نشینی و اسکان غیر رسمی، تهران،

عظیمی، ناصر؛ (۱۳۸۱)، پویش شهرنشینی و مبانی نظام شهری؛ نشر نیکا، چاپ اول، مشهد.  
 غلامحسینی، اسماعیل؛ (۱۳۸۴)، تبیین و تحلیل نقش سیاست‌های زمین شهری در طرح‌های توسعه شهری پژوهش موردی: طرح توسعه (جامع) تهران؛ گروه جغرافیا، دانشکده علوم انسانی، دانشگاه تربیت مدرس، پایان نامه دکتری، تهران.

فناپی، صادق؛ (۱۳۷۷)، نقش هزینه‌های مسکن در تعیین خط فقر و سیاست‌های فقر زدایی؛ گروه اقتصاد، دانشکده علوم انسانی، دانشگاه تربیت مدرس، پایان نامه کارشناسی ارشد، تهران.

قادری، جعفر؛ (۱۳۸۱)، مدل سازی مالکیت مسکن در مناطق شهری ایران؛ گروه اقتصاد، دانشکده علوم انسانی، دانشگاه تربیت مدرس، پایان نامه دکتری، تهران.

لاکویان، آپرودیسیوا؛ (۱۳۶۴)، خانه سازی در جهان سوم؛ مترجم، مینو رفیعی، انتشارات برنامه و بودجه، تهران.

مرکز آمار ایران، (۱۳۸۵)، نتایج تفصیلی سرشماری عمومی و نفوس و مسکن سال شهر خوی.

King, Peter, Aldershot, Ashgate, (2005), A social philosophy of housing, Habitat International, Vol29, pp 603-611.

Choguill, Charles L, (2007), The search for policies to support sustainable housing, Habitat International, Vol 31, pp 143-149.

Hewitt, W, E, (1998), The role of International municipal cooperation in housing the Developing Worlds Urban Poor's the Toronto- Sao Paulo Example, Habitat International, Vol22, pp 411- 422.

حاج یوسفی، علی؛ (۱۳۸۱)، حاشیه‌نشینی و فرآیند تحول آن (قبل از انقلاب اسلامی)؛ هفت شهر، فصلنامه عمران و بهسازی شهری، سال سوم، شماره هشتم، تابستان، تهران.  
 حافظ‌نیا، محمدرضا؛ (۱۳۸۱)، مقدمه‌ای بر روش تحقیق در علوم انسانی؛ انتشارات سمت، چاپ پنجم، تهران.

حسامیان، فرخ؛ اعتماد، گیتی؛ حائری، محمدرضا؛ (۱۳۷۷)، شهرنشینی در ایران؛ انتشارات مؤسسه آگاه، چاپ سوم، پاییز، تهران.

حسین‌زاده دلیر، کریم؛ (۱۳۷۰)، حاشیه‌نشینی در جستجوی معنی و مفهوم؛ مجموعه مقالات اولین کنگره جغرافیایی ایران، دانشگاه تهران، مؤسسه جغرافیا، جلد اول، تهران.

زاهد زاهدانی، سید سعید، (۱۳۸۰)، حاشیه‌نشینی، انتشارات دانشگاه شیراز، چاپ دوم، شیراز.

سرگران قوی، محمد؛ (۱۳۷۸)، ساماندهی اسکان غیر رسمی ناحیه کوی شیرازی مشهد؛ گروه جغرافیا، دانشکده علوم زمین، دانشگاه شهید بهشتی، پایان نامه کارشناسی ارشد.

شکوئی، حسین؛ حاشیه‌نشینان شهری، خانه‌های ارزان قیمت و سیاست مسکن؛ تبریز، مؤسسه تحقیقات اجتماعی و علوم انسانی، ۱۳۵۵، تبریز.

شکوئی، حسین؛ (۱۳۷۳)، دیدگاه‌های نو در جغرافیای شهری؛ تهران، سمت، تهران.

شکوئی، حسین؛ (۱۳۸۲)، فلسفه‌های محیطی و مکتب‌های جغرافیایی؛ تهران، گیتاشناسی.

عابدین درکوش، سعید؛ (۱۳۸۶)، درآمدی بر اقتصاد شهری؛ مرکز نشر دانشگاهی تهران، چاپ هشتم.