



سعید ملکی<sup>۱</sup>

## بررسی وضعیت شاخص‌های کمی و کیفی اجتماعی مسکن در شهرستان اهواز

تاریخ دریافت مقاله: ۱۳۸۹/۰۳/۰۵ تاریخ پذیرش مقاله: ۱۳۸۹/۰۹/۱۰

### چکیده

شاخص‌های مسکن شاید مهم‌ترین و کلیدی‌ترین ابزار در برنامه ریزی مسکن باشند. بررسی شاخص‌های اجتماعی مسکن یکی از وسائل و شیوه‌های شناخت ویژگی‌های مسکن به شمار می‌رود که می‌توان به کمک آن پارامترهای مؤثر در امر مسکن را شناخت و هر گونه برنامه-ریزی و تصمیم‌گیری صحیح در خصوص مسکن را تسهیل نمود. هدف این مقاله بررسی وضعیت شاخص‌های اجتماعی مربوط به ازدحام جمعیت یا کمیت مسکن، کیفیت وضع مسکن، خدمات اساسی و مالکیت و نحوه تصرف مسکن در شهرستان اهواز می‌باشد. روش تحقیق ترکیبی از روش‌های توصیفی، تحلیلی و موردی- میدانی یا موردی- ژرفانگر است. بررسی و مقایسه شاخص‌های اجتماعی مسکن در شهرستان اهواز طی سال‌های ۱۳۴۵ الی ۱۳۸۵ نشان می‌دهد که در اکثر این شاخص‌ها روند روبه رشدی (بهبودی نسبی) داشته‌اند.

۱- استادیار گروه جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری دانشگاه شهید چمران اهواز.

از این رو برنامه‌ریزان و مدیران مسکن باید از یک سو به اهمیت شاخص‌های اجتماعی در بهبود کیفیت مسکن توجه نموده و از سوی دیگر مساله مسکن را در ارتباط با کلیه عوامل مربوطه اعم از کمی و کیفی مورد بررسی و امعان نظر قرار دهند، همچنین با دیدی جامع و همه‌سو نگر و به طور اساسی و جدی تر نقش شاخص‌های اجتماعی را در برنامه‌های توسعه مسکن لحاظ کنند.

**کلید واژه‌ها:** مسکن، شاخص‌های کمی و کیفی، خدمات اساسی، شهرستان اهواز.

#### مقدمه

در دنیای امروز، مسکن و سرپناه بسیاری از جنبه‌های زندگی انسانی را تحت‌الشعاع خود قرار داده است، به طوری که بیش از ۵۰ درصد درآمد هر خانوار را به خود اختصاص می‌دهد. علاوه بر جنبه اقتصادی مسکن که مقداری از درآمد ماهیانه خانوار را به خود اختصاص می‌دهد بسیاری از نتایج روانی و اجتماعی نیز به آن مرتبط می‌باشد، به طوری که احساس امنیت و آرامش روان را فراهم کرده و موجب دگرگونی‌های اساسی در زمینه روابط اجتماعی و غیره می‌گردد (فرهنگی، ۱۳۷۴: ۳۷۱).

با توجه به اینکه مسکن بخصوص در کشورهای جهان سوم دارای ابعاد گوناگون و پیچیده‌ای است و به هیچ وجه به ابعاد معماری و شهرسازی آن محدود نمی‌شود (اعتماد، ۱۳۶۹: ۳۵)، لازم است جهت ارائه یک تعریف جامع و کامل از مسکن که قادر به پاسخگویی به طیف وسیعی از نیازهای انسان باشد، نسبت به آن برخورد منظم و همه جانبه صورت پذیرد.

در دومین اجلاس اسکان بشر (۱۹۹۶) که در استانبول برگزار شد مسکن مناسب چنین تعریف شده است: سرپناه مناسب تنها به معنای وجود یک سقف بالای سر هر شخص نیست، سرپناه مناسب یعنی آسایش مناسب، فضای مناسب، دسترسی فیزیکی و امنیت مناسب، امنیت مالکیت، پایداری و دوام سازه‌ای، روشنایی، تهویه و سیستم گرمایی مناسب، زیرساخت‌های 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 مردم تأمین شود (پورمحمدی، ۱۳۷۹: ۳).

اهمیت اجتماعی مسکن<sup>۲</sup> یکی از فاکتورهای اصلی تعادل و پابرجایی اجتماع انسانی بوده و در واقع مسکن خانواده یکی از پایه‌های اصلی تشکیل‌دهنده اجتماع بشری است. با توجه به این امر، مسکن یکی از احتیاجات بنیادی یک خانوار می‌باشد که بایستی جوابگوی خواست‌های انسانی باشد، چرا که کمبود هر یک از خواست‌ها و احتیاجات در یک واحد مسکونی باعث به وجود آمدن بحران و ناهماهنگی در کل سیستم زندگی اجتماعی در یک واحد مسکونی و فقدان مسکن مانعی برای فرم گرفتن و رشد سالم خانواده خواهد بود. از آنجا که داشتن مسکن امری است اجتناب ناپذیر، باید اقدامات قاطعی به عمل آید تا به موجب قوانین اجتماعی برای گروه‌های مختلف درآمدی امکان برآورد خواست‌ها و توقعاتی که از مسکن دارند، فراهم آید (رسولی، ۱۳۷۵: ۶۱۴).

از زمان تصویب منشور حقوق بشر در سال ۱۹۴۸ حق داشتن مسکن مناسب به عنوان عنصر مهم حق برخورداری از کیفیت مطلوب زندگی شناخته شده است. حتی در این خصوص کمیته اسکان بشر<sup>۳</sup> نیز یک استراتژی جهانی را برای اسکان بشر پیشنهاد نموده که هدف اصلی آن در واقع همان تأمین مسکن مناسب برای همه گروه‌های اجتماعی است (نیکوسرشت و خراط زبردست، ۱۳۷۵: ۶۱۱).

بنابراین در این مقاله سعی شده است نقش و اهمیت شاخص‌های اجتماعی در شهرستان اهواز مورد مطالعه قرار گیرد. جهت نیل به این هدف، ابتدا اهمیت شاخص‌های اجتماعی مسکن بیان شده، سپس به سنجش این شاخص‌ها در شهرستان اهواز از نظر ازدحام جمعیت یا کمیّت مسکن (تراکم خانوار در واحد مسکونی، تراکم نفر در اتاق، تراکم نفر در واحد مسکونی، تراکم اتاق در واحد مسکونی و تراکم واحدهای مسکونی بر حسب خانوار ساکن) و شاخص‌های اجتماعی مربوط به کیفیت وضع مسکن (میانگین سطح زیربنای واحد مسکونی و

2. Social Objectives Housing

3. Human Settling Committee

واحدهای مسکونی بر حسب دوام مصالح ساختمانی) پرداخته شده و در نهایت شاخص‌های اجتماعی مربوط به خدمات اساسی و شاخص‌های اجتماعی مربوط به مالکیت و نحوه تصرف مسکن در شهرستان اهواز مورد سنجش و مطالعه قرار گرفته است.

## ۲- سوالات تحقیق

- آیا واحدهای مسکونی شهرستان اهواز از تسهیلات و امکانات زیرساختی مناسب برخوردار هستند؟
- از نظر دوام مصالح ساختمانی و میانگین طول عمر واحدهای مسکونی در شهرستان اهواز وضعیت بهتری دارند.
- وضعیت تعداد واحدهای مسکونی با بعد خانوار همخوانی لازم را ندارد.
- در شهرستان اهواز اکثریت مردم مالک واحدهای مسکونی خود می‌باشند.

## ۳- هدف تحقیق

هدف این مقاله مطالعه وضعیت شاخص‌های اجتماعی مربوط به ازدحام جمعیت یا کمیت مسکن، کیفیت وضع مسکن، خدمات اساسی و مالکیت و نحوه تصرف مسکن در شهرستان اهواز در طی سرشماری‌های ۱۳۴۵ الی ۱۳۸۵ می‌باشد. با سنجش این شاخص‌ها می‌توان گفت که آیا تناسب لازم بین این شاخص‌ها و خانوارها و جمعیت شهرستان وجود دارد؟

## ۴- مواد و روش‌ها

روش تحقیق در این مقاله ترکیبی از روش‌های توصیفی، تحلیلی و موردی- میدانی یا موردی- ژرفانگر است که با تجزیه و تحلیل اطلاعات جمعیتی، شاخص‌های کمی و کیفی اجتماعی مسکن از روش‌های توصیفی و تحلیلی و با توجه به مسأله بعد مکانی- فضایی یعنی شهرستان اهواز از روش موردی- زمینه‌ای استفاده شده است. تکنیک گردآوری آمار و اطلاعات با استفاده از روش کتابخانه‌ای و اسنادی می‌باشد.

## ۵- اهمیت شاخص‌های اجتماعی مسکن

به طور کلی بحث از شاخص‌های مسکن دیر زمانی نیست که ذهن صاحب‌نظران و متخصصان را به خود معطوف داشته است (ارجمندینا، ۱۳۵۴: ۵۴). شاخص‌های مسکن شاید مهم‌ترین و کلیدی‌ترین ابزار در برنامه ریزی مسکن باشند (عزیزی، ۱۳۷۵: ۱۱۲). بررسی شاخص‌های اجتماعی مسکن یکی از وسائل و شیوه‌های شناخت ویژگی‌های مسکن به شمار می‌رود که می‌توان به کمک آن پارامترهای مؤثر در امر مسکن را شناخت و هرگونه برنامه ریزی و تصمیم‌گیری صحیح در خصوص مسکن را تسهیل نمود (ارجمندینا، ۱۳۵۴: ۵۴). در میان شاخص‌های مسکن، شاخص‌های اجتماعی مناسب‌ترین ابزار اندازه‌گیری پیشرفت و تحقق هدف‌های کلی به شمار می‌روند به طوری که با استفاده از این شاخص‌ها می‌توان کلیه سطوح از فردی تا ملی و جمعی را مورد ارزیابی قرار داد (خوش‌فر، ۱۳۷۴ الف: ۳۷۶).

## ۶- سنجش شاخص‌های اجتماعی مسکن در شهرستان اهواز

شاخص‌های اجتماعی مسکن از وسایل مهم سنجش رابطه انسان با مسکن به شمار می‌روند. در واقع انسان دو گونه رابطه با محیط مسکونی خود دارد. رابطه کمی، یعنی ارتباط کمی و عددی انسان از نظر استفاده از ابعاد مسکن و شماره یا افراد ساکن در آن، در این مورد صرفاً رابطه کمی انسان با مسکن سنجش می‌شود (ملکی، ۱۳۸۲: ۶۵). رابطه دوم، رابطه کیفی است که انسان با محیط فیزیکی یا مسکونی خود دارد، این شاخص مشخص‌کننده جنبه‌های کیفی انسان با مسکن است. نحوه تصرف مسکن، نوع مسکن و رابطه درآمد مسکن، تسهیلات رفاهی با ابعاد کیفی فضاها یا مسکونی سروکار دارد (همان). در اینجا به بررسی همین دو گونه ارتباط انسان با مسکن و ابزار سنجش این رابطه به نام شاخص‌های اجتماعی مسکن در شهرستان اهواز پرداخته می‌شود. ابعاد یا جنبه‌های شاخص‌های اجتماعی مسکن عبارتند از:

### ۶-۱- شاخص‌های اجتماعی مربوط به ازدحام جمعیت یا کمیت مسکن<sup>۴</sup>

هدف‌های کلی مربوط به کمیت مسکن در سراسر جهان، یکی از موضوعات اساسی مورد نظر برنامه‌ریزان مسکن است. فرض بر این است که کمیت کافی واحدهای مسکونی به گونه‌ای مثبت با وضع رفاهی افراد در سطح ملی بستگی دارد.

توجه به کمیت مسکن از این واقعیت ناشی می‌شود که در بسیاری از موارد مهاجرت داخلی و رشد جمعیت از عوامل بسیار مؤثر در تعیین نیازهای مسکن است (مخبر، ۱۳۶۳: ۱۳۵). برای سنجش میزان ازدحام جمعیت و یا کمیت مسکن شاخص‌های زیر را می‌توان نام برد:

#### ۶-۱-۱- تراکم خانوار در واحد مسکونی<sup>۵</sup>

شاخص تعداد خانوار در واحد مسکونی، تابع ابعاد خانوار می‌باشد، چه ابعاد خانوار در واقع بازگو کننده درجه پیشرفت و در نتیجه شرایط زیست یک جامعه است. این شاخص یکی از پارامترهای عمده و سنجش وضع مسکن می‌باشد (ارجمندیا، ۱۳۵۴: ۵۸).

در واقع این شاخص نشان دهنده تعداد خانوار در مقابل هر واحد مسکونی است و با فرمول  $h/H$  (تعداد خانوار به تعداد واحد مسکونی) به دست می‌آید. هر چه اندازه این شاخص کوچک‌تر باشد نشان دهنده وضعیت بهتر مسکن از نظر کمی است به طوری که اگر این شاخص «یک» باشد، بدین معنی است که در مقابل هر ۱۰۰ خانوار ۱۰۰ واحد مسکونی وجود دارد و هیچ خانواری فاقد مسکن نیست، از طرفی مقدار این شاخص هر چه از «یک» بیشتر باشد نشان دهنده تراکم بیشتر خانوار در واحد مسکونی است که در این صورت به همان میزان نیاز به مسکن به طرز شدیدی خودنمایی می‌نماید (خوش فر، ۱۳۷۴ الف: ۳۷۸)؛ و معمول‌ترین شاخص در برآورد کمبود تعداد واحدهای مسکونی یک جامعه می‌باشد، بدین صورت که با استاندارد قرار دادن یک واحد مسکونی برای یک خانوار، تعداد کمبود مسکن تعیین می‌گردد.

در سال ۱۳۴۵، در شهرستان اهواز ۵۶۱۷۰ خانوار ساکن بوده در حالی که تعداد واحدهای مسکونی آن در حدود ۴۰۰۸۳ واحد ذکر شده‌اند و این ارقام حاکی از آن است که در برابر هر ۱۰۰ واحد مسکونی در این شهرستان ۱۴۰ خانوار وجود دارد. در سال ۱۳۵۵ واحد مسکونی به

۶۶۱۹۹ در برابر ۸۳۹۴۸ خانوار رسیده یا ۱۲۷ خانوار در برابر ۱۰۰ واحد مسکونی. در سال ۱۳۶۵ تعداد خانوارهای شهرستان اهواز ۱۴۲۷۸۰ مورد گزارش شده است در حالی که تعداد واحدهای مسکونی آن ۱۲۱۷۱۱ واحد بوده یعنی با نسبت ۱۱۷ خانوار در برابر ۱۰۰ واحد مسکونی. در سال ۱۳۷۵ تعداد خانوارهای شهرستان اهواز به ۱۹۴۱۸۳ خانوار رسیده و تعداد واحدهای مسکونی آن به ۱۶۷۹۸۲ واحد افزایش یافته و به ۱۱۵ خانوار در برابر ۱۰۰ واحد مسکونی بهبود نسبی یافته است؛ و در نهایت در سال ۱۳۸۵ تعداد خانوارهای این شهرستان به ۲۷۴۵۶۳ در برابر ۲۴۷۵۱۴ واحد مسکونی افزایش یافته است. جدول زیر شاخص تراکم خانوار در واحد مسکونی و نسبت خانوار به واحد مسکونی شهرستان اهواز را نشان می‌دهد.

جدول ۱- شاخص تراکم خانوار در واحد مسکونی و نسبت خانوار به واحد مسکونی شهرستان اهواز

سال ۱۳۸۵ - ۱۳۴۵

عنوان	سال	۱۳۴۵	۱۳۵۵	۱۳۶۵	۱۳۷۵	۱۳۸۵
تعداد خانوار	۵۶۱۷۰	۸۳۹۴۸	۱۴۲۷۸۰	۱۹۴۱۸۳	۲۷۴۵۶۳	
تعداد واحد مسکونی	۴۰۰۸۳	۶۶۱۹۹	۱۲۱۷۱۱	۱۶۷۹۸۲	۲۴۷۵۱۴	
تراکم خانوار در واحد مسکونی	۱/۴	۱/۲۷	۱/۱۷	۱/۱۵	۱/۱	

مأخذ: نتایج تفصیلی سرشماری عمومی نفوس و مسکن سال‌های ۱۳۸۵-۱۳۴۵.

همان طور که جدول بالا نشان می‌دهد شاخص خانوار در واحد مسکونی با کاهش متوالی در طی سال‌های مورد مطالعه کم کم با شرایط متعادل وضعیت مسکن در یک شهرستان نزدیک می‌شود یعنی یک واحد مسکونی در برابر یک خانوار.

۶-۱-۲- تراکم نفر در اتاق<sup>۶</sup>

این شاخص بین تعداد افراد در مقابل هر اتاق که با فرمول P/H (تعداد جمعیت به تعداد اتاق) محاسبه می‌شود. این میزان متوسط استقلال افراد در داخل خانواده‌ها را نشان می‌دهد و معیاری دقیق‌تر جهت ارزیابی درجه مطلوبیت‌های رفاهی افراد در خانه می‌باشد، به عبارت دیگر

مهم‌ترین معیار سنجش کمی رابطه فرد با فضاها‌ی مسکونی آن می‌باشد (ارجمندینا، ۱۳۵۴: ۵۹). این نسبت غالباً بزرگ‌تر از یک است، هر چه اندازه این شاخص کوچک‌تر باشد نشانه استقلال بیشتر افراد خانوارها در داخل واحد مسکونی است. این شاخص با توجه به تراکم جمعیت و شرایط اقلیمی هر محل می‌توان وضع مسکن را حتی در حد یک سرپناه مشخص سازد، استاندارد مطلوب برای هر اتاق یک نفر و استاندارد متوسط یک تا کمتر از دو نفر می‌باشد (خوش فر، ۱۳۷۴ الف: ۳۷۹).

نتایج تحقیقات در مورد مسکن ایده‌آل حاکی از آن است که باید برای هر نفر ۲ اتاق منظور گردد. همچنین پیرمرلن<sup>۷</sup> ۱/۳ اتاق برای هر فرد را مسکن مطلوب می‌داند (پورافکاری، ۱۳۷۵: ۲۵۸). پژوهش‌های انجام شده در سایر کشورها نیز نشان می‌دهد که تراکم نفر در اتاق و سرانه سطح زیربنا در مسکن نبایستی از یک حد مشخص فراتر یا کمتر باشد. افراد ساکن بویژه کودکان و سالمندان در خانه‌های بیش از حد متراکم و با سرانه‌های کمتر از حد، شرایط مناسب سکونت را برای رشد، آسایش و آرامش نمی‌یابند (بهروزفر، ۱۳۷۵: ۲۱۱).

بنا به اظهار برخی از کارشناسان این شاخص می‌بایستی تحت عنوان «متوسط اتاق در اختیار هر نفر» نامیده شود. اما به علت کمبود این شاخص در کشور ما و سوابق خاص زندگی و سکونت در آن، معمولاً به صورت نفر بر اتاق مطرح می‌شود. حد مورد انتظار از این شاخص که به آن شاخص ازدحام نیز گفته می‌شود، «یک اتاق برای هر نفر» می‌باشد (رضی زاده، ۱۳۷۴: ۴۴).

با بررسی شاخص تراکم نفر در اتاق شهرستان اهواز می‌توان گفت که این شاخص نیز در طی سال‌های ۱۳۴۵ الی ۱۳۸۵ حکایت از بهبود اوضاع مسکن در این شهرستان دارد. این شاخص در سال ۱۳۴۵، ۲/۴ نفر در اتاق بوده در حالی که در سال ۱۳۵۵ به ۲ نفر کاهش یافته است و در سال ۱۳۶۵ این رقم به ۲ نفر در اتاق رسیده و در سال ۱۳۷۵ به ۱/۷ نفر در اتاق نزول پیدا کرده است و نهایتاً در سال ۱۳۸۵ به ۱/۶ نفر در هر اتاق رسیده است. کاهش مداوم این شاخص طی سال‌های مذکور نشانگر افزایش تعداد اتاق و کاهش مکرر بعد خانوار را به دنبال دارد.



جدول ۲- شاخص تراکم نفر در اتاق در سطح شهرستان اهواز طی سال‌های ۱۳۸۵-۱۳۴۵

سال	۱۳۴۵	۱۳۵۵	۱۳۶۵	۱۳۷۵	۱۳۸۵
عنوان	۲/۴	۲	۲	۱/۷	۱/۶
تراکم نفر در اتاق	۱۳۱۰۷۵	۲۴۳۳۶۲	۴۲۴۰۵۴	۶۳۶۸۰۸	۸۳۵۰۶۸
تعداد اتاق	۳۲۲۲۴۷	۴۹۶۴۶۸	۸۶۱۹۷۰	۱۱۱۰۵۳۱	۱۳۳۸۱۲۶
تعداد جمعیت					

مأخذ: همان

۱-۳-۱-۶- تراکم نفر در واحد مسکونی<sup>۸</sup>

این شاخص از تقسیم تعداد جمعیت بر تعداد واحد مسکونی حاصل می‌شود و مبین وضعیت رفاه خانوارها از نظر فضاهای مسکونی می‌باشد. به عبارت دیگر شاخص تراکم افراد ساکن در خانه به عنوان یکی از جنبه‌های کیفیت مسکن و از عوامل مهم و در چگونگی تداخل عرصه‌های فیزیکی، روانی و حقوقی افراد ساکن در خانه محسوب می‌شود. اندازه این شاخص هر چه کمتر باشد نشان دهنده وضعیت مطلوب‌تری است (ارجمندیا، ۱۳۵۴: ۵۷).

این شاخص در شهرستان اهواز در سال ۱۳۴۵ رقم ۸ نفر در هر واحد مسکونی بوده است که بالاترین حد این شاخص در طی سال‌های مورد مطالعه می‌باشد. طی سال‌های بعد این شاخص کاهش یافته به گونه‌ای که در سال ۱۳۵۵ به ۷/۵ نفر، سال ۱۳۶۵ به ۷ نفر و سپس در سال ۱۳۷۵ به ۶/۶ نفر کاهش یافته است. کاهش مکرر این شاخص بدین معناست که در دوره ۳۰ ساله ۱۳۴۵-۱۳۷۵ سالانه به طور متوسط ۱/۹۴ نفر از تعداد متوسط ساکنان واحدهای مسکونی شهرستان اهواز کاسته شده است که این امر حکایت از بهبود وضعیت مسکن در این شهرستان دارد که با توجه به کم شدن بعد خانوارها قابل توجیه است.

جدول ۳- تحولات جمعیتی و شاخص تراکم نفر در واحد مسکونی در شهرستان اهواز طی سال‌های ۱۳۸۵-

۱۳۴۵

سال	۱۳۴۵	۱۳۵۵	۱۳۶۵	۱۳۷۵	۱۳۸۵
عنوان	تعداد جمعیت	۳۲۲۲۴۷	۴۹۶۴۶۸	۸۶۱۹۷۰	۱۱۱۰۵۳۱
تعداد خانوار	۵۶۱۷۰	۸۳۹۴۸	۱۴۲۷۸۰	۱۹۴۱۸۳	۲۷۴۵۶۳
نرخ بعد خانوار	۵/۷	۵/۹	۶	۵/۷	۴/۸
تعداد واحد مسکونی	۴۰۰۸۳	۶۶۱۹۹	۱۲۱۷۱۱	۱۶۷۹۸۲	۲۴۷۵۱۴
تراکم نفر در واحد مسکونی	۸	۷/۵	۷/۱	۶/۶	۵/۴

مأخذ: همان

همانطور که جدول بالا نشان می‌دهد، بعد خانوار از ۵/۹ نفر در سال ۱۳۵۵ به ۵/۷ نفر در سال ۱۳۷۵ و در نهایت به ۴/۸ نفر در سال ۱۳۸۵ کاهش یافته است. کاهش بعد خانوار اثر مستقیمی در بهبود این شاخص دارد.

#### ۶-۱-۴- تراکم اتاق در واحد مسکونی<sup>۹</sup>

شاخص تراکم اتاق در واحد مسکونی به لحاظ شناخت سهم هر خانوار یا افراد آن از فضاهای تفکیک شده مسکن و روند تحولات فضاهای زیستی یک خانه به کار می‌رود (فرهنگی، ۱۳۷۴: ۱۳۹). افزایش میانگین تعداد اتاق در هر واحد مسکونی بدون در نظر گرفتن تعداد خانوار و افراد ساکن در آن می‌تواند ملاک و معیار جالبی برای سنجش بهبود سطح رفاه زیستی ساکنان آن باشد (خوش فر، ۱۳۷۴ الف: ۳۷۹).

تعریف اتاق در سرشماری سال‌های ۱۳۵۵ و ۱۳۶۵ یکسان است ولی با سرشماری سال ۱۳۴۵ تفاوت داشته است. از این رو به طور دقیق نمی‌توان تعداد اتاق در سال‌های مزبور را با هم مقایسه کرد. این اشکال از چگونگی احتساب برخی از آشپزخانه‌ها به عنوان اتاق در سرشماری‌های سال‌های ۱۳۵۵ و ۱۳۶۵ و عدم احتساب آن‌ها در سال ۱۳۴۵ ناشی می‌شود

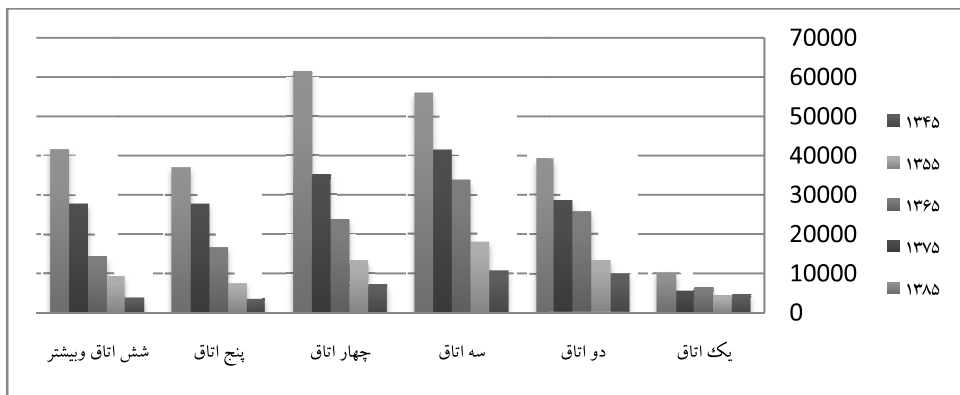
(زنجانی، ۱۳۷۱: ۱۶۰). طبق جدول ۴ تراکم اتاق در واحد مسکونی در سال ۱۳۴۵، ۳/۲ اتاق بوده که این رقم در سال ۱۳۵۵ به ۳/۶ اتاق ارتقا یافته و در سال ۱۳۶۵ این میزان به ۳/۵ رسیده است و در سال ۱۳۷۵ این رقم به بالاترین حد خود یعنی ۳/۸ اتاق در هر واحد مسکونی افزایش یافته لیکن در سال ۱۳۸۵ به ۳/۴ اتاق در هر واحد مسکونی کاهش پیدا کرده است.

جدول ۴- تراکم اتاق در واحد مسکونی شهرستان اهواز طی سال‌های ۱۳۴۵-۱۳۸۵

سال	۱۳۴۵	۱۳۵۵	۱۳۶۵	۱۳۷۵	۱۳۸۵
	عنوان				
	۳/۲	۳/۶	۳/۵	۳/۸	۳/۴

مأخذ: همان

افزایش تعداد ساخت و ساز واحدهای مسکونی نهایتاً منجر به افزایش موجودی اتاق‌ها در طی سال‌های ۱۳۴۵ الی ۱۳۷۵ گردیده است. در سال ۱۳۸۵ بالاترین فراوانی کل ۲۴/۸ درصد با مسکن چهاراتاقه بوده که در همین سال واحدهای مسکونی سه اتاقه ۲۲/۶ درصد از مسکن شهرستان اهواز را شامل شده‌اند. بایستی در نظر داشت که در آمارگیری‌های جدید آشپزخانه نیز یک اتاق کامل به شمار می‌آید. نمودار و جدول زیر توزیع واحدهای مسکونی بر حسب تعداد اتاق در شهرستان اهواز در طی سال‌های ۱۳۴۵-۱۳۸۵ را نشان می‌دهند.



نمودار ۱- توزیع واحدهای مسکونی برحسب تعداد اتاق در شهرستان اهواز در طی سال‌های ۱۳۸۵-۱۳۴۵

جدول ۵- توزیع واحدهای مسکونی بر حسب تعداد اتاق در شهرستان اهواز در طی سال‌های ۱۳۸۵-۱۳۴۵

سال		۱۳۴۵		۱۳۵۵		۱۳۶۵		۱۳۷۵		۱۳۸۵	
		تعداد	درصد	تعداد	درصد	تعداد	درصد	تعداد	درصد	تعداد	درصد
یک اتاق		۴۷۵۳	۱۱/۸۵	۴۳۲۱	۶/۵	۶۴۰۳	۵/۲۶	۵۶۵۵	۳/۳۶	۱۰۱۸۵	۴
دو اتاق		۹۸۰۵	۲۴/۴۶	۱۳۵۱۴	۲۰/۴	۲۵۸۳۲	۲۱/۲	۲۸۸۶۵	۱۷/۲	۳۹۲۲۱	۱۵/۸
سه اتاق		۱۰۸۲۲	۲۷	۱۸۱۱۸	۲۷/۳۷	۳۳۷۱۲	۲۷/۷	۴۱۴۸۲	۲۴/۷	۵۶۰۸۱	۲۲/۶
چهار اتاق		۷۱۸۳	۱۷/۹	۱۳۳۶۸	۲۰	۲۳۷۸۷	۱۹/۵	۳۵۲۲۵	۲۰/۹۷	۶۱۴۱۹	۲۴/۸
پنج اتاق		۳۵۹۸	۸/۹۷	۷۶۹۵	۱۱/۶	۱۶۷۱۲	۱۳/۷	۲۷۸۶۸	۱۶/۵۹	۳۷۰۳۶	۱۴/۹
شش اتاق و بیشتر		۳۹۲۲	۹/۷۸	۹۲۸۳	۱۴	۱۴۳۳۵	۱۱/۷۸	۲۷۹۷۰	۱۶/۶۵	۴۱۵۷۱	۱۶/۸
اظهار نشده		-	-	-	-	۱۳۳	۰/۱۱	۹۱۷	۰/۵	۲۰۰۱	۰/۸
جمع واحد مسکونی		۴۰۰۸۳	۱۰۰	۶۶۱۹۹	۱۰۰	۱۲۱۷۱۱	۱۰۰	۱۶۷۹۸۲	۱۰۰	۲۴۷۵۱۴	۱۰۰

مأخذ: همان

## ۱-۵- تراکم واحدهای مسکونی بر حسب خانوار ساکن

توزیع واحدهای مسکونی بر حسب خانوارهای ساکن نیز حکایت از بهتر شدن نحوه سکونت در سطح شهرستان اهواز دارد. در سال ۱۳۴۵ نسبت واحدهای مسکونی تک خانواری در شهرستان ۷۶/۴ درصد بوده که ده سال بعد یعنی سال ۱۳۵۵ در بیش از ۸۱/۵ درصد واحدهای

مسکونی این شهرستان تنها یک خانوار می‌زیسته است. این میزان در سال ۱۳۶۵ به ۸۶/۷ درصد، و در سال ۱۳۷۵ به ۸۸/۵ درصد و نهایتاً در سال ۱۳۸۵ به ۸۸/۸ درصد رسیده است.

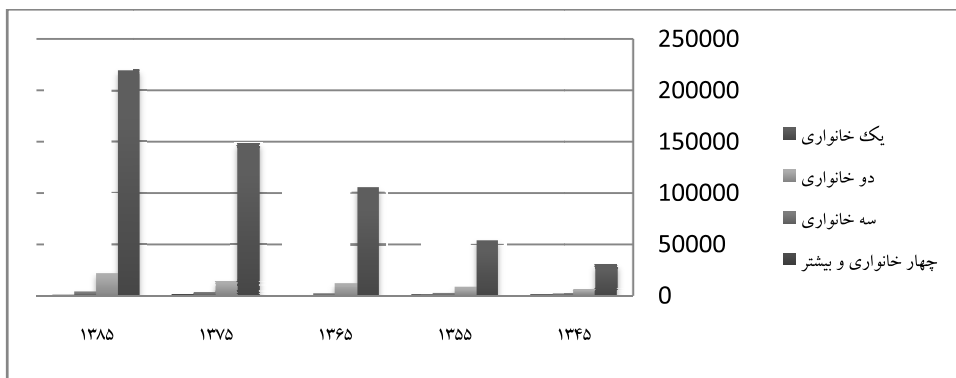
جدول ۶- توزیع واحدهای مسکونی اهواز بر حسب تعداد خانوار طی سال‌های ۱۳۸۵-۱۳۴۵

سال	۱۳۴۵		۱۳۵۵		۱۳۶۵		۱۳۷۵		۱۳۸۵	
	تعداد	درصد	تعداد	درصد	تعداد	درصد	تعداد	درصد	تعداد	درصد
یک خانواری	۳۰۶۲۰	۷۶/۴	۵۴۱۹۰	۸۱/۵	۱۰۵۵۰۱	۸۶/۷	۱۴۸۶۵۲	۸۸/۵	۲۱۹۷۶۵	۸۸/۸
دو خانواری	۵۹۳۸	۱۴/۸	۸۲۳۳	۱۲/۴	۱۲۴۲۶	۱۰/۲	۱۴۲۹۵	۸/۵	۲۲۱۷۶	۸/۹
سه خانواری	۲۱۳۸	۵/۳	۲۴۸۵	۳/۷	۲۹۸۴	۲/۴	۳۵۹۷	۲	۴۶۵۴	۱/۹
چهار خانواری و بیشتر	۱۳۸۷	۳/۴	۱۲۹۱	۱/۹	۸۰۰	۰/۶۵	۱۴۳۸	۰/۸	۹۱۹	۰/۴
جمع واحد مسکونی	۴۰۰۸۳	۱۰۰	۶۶۱۹۹	۱۰۰	۱۲۱۷۱۱	۱۰۰	۱۶۷۹۸۲	۱۰۰	۲۴۷۵۱۴	۱۰۰

مأخذ: همان

افزایش تعداد واحدهای مسکونی تک خانواری نشان از این دارد که به مرور زمان با تک هسته‌ای شدن خانوارها و نیز تغییر تدریجی فرهنگ زیستی بیشتر خانوارها مایل به داشتن یک واحد مسکونی مستقل و جدا از خانواده پدر می‌شوند و یک منزل مسکونی مستقل برای خانواده خود تدارک دیدند. افزایش هرچه بیشتر این شاخص بهبودی وضعیت مسکن را به دنبال خود خواهد داشت. نسبت واحدهای مسکونی که در آن‌ها دو خانوار وجود داشته باشد. مطابق جدول بالا در شهرستان اهواز از رقم ۱۴/۸ درصد به رقم ۱۲/۴ درصد در سال ۱۳۵۵ رسیده است. در سال ۱۳۶۵ به ۱۰/۲ و در سال ۱۳۷۵ به ۸/۵ درصد و نهایتاً در سال ۱۳۸۵ به ۸/۹ درصد کاهش شدیدی یافته است. در سال‌های ۱۳۶۵ و ۱۳۷۵ کمتر از ۱ درصد از کل واحدهای مسکونی شهرستان اهواز بیش از چهار خانوار را در خود جای داده بودند و به سخن دیگر در سال ۱۳۷۵ بیش از ۱۴۰ هزار خانوار به طور مستقل در یک واحد مسکونی مستقل زندگی کرده‌اند و بقیه به طور مشترک در واحدهای مسکونی دو خانواری و بیشتر سکونت داشتند که جهت برقراری شرایط متعادل و بهینه باید تلاش نمود تا از تراکم خانوارها در واحد مسکونی کاسته و موقعیتی را فراهم آورد تا در هر واحد مسکونی تنها یک خانوار

ساکن باشد. در این صورت است که اصل محرومیت و استقلال فردی و خانوادگی و تداوم بنیان نظام خانواده مستحکم‌تر و پایدارتر می‌شود.



نمودار ۲- توزیع واحدهای مسکونی برحسب تعداد خانوار ساکن در طی سال های ۱۳۴۵-۱۳۸۵

کاهش نرخ رشد جمعیت، کاهش نرخ رشد خانوار، جریان نزول نرخ رشد موجودی مسکن، باز هم کاهش نرخ تغییر تراکم خانوار در مسکن حکایت از بهبود شرایط مسکن در شهرستان اهواز دارند.

ولی باید دانست که آیا شاخص‌های کیفی مسکن نیز در این شهرستان به مثابه شاخص‌های کمی آن در راستای بهبود شرایط سکونت‌اند یا خیر؟

#### ۲-۶- شاخص‌های اجتماعی مربوط به کیفیت وضع مسکن<sup>۱۰</sup>

کیفیت مسکن از لحاظ تأثیری که بر سلامتی، ایمنی و شرایط مناسب زیست می‌گذارد، ارتباط مستقیم با درجه توان مالی و درآمد مردم و تأثیر مستقیمی بر رفاه مردم دارد (خوش فر، ۱۳۷۴ ب: ۷۹). این بعد از شاخص‌های اجتماعی مسکن شامل معرف‌هایی چون میانگین عمر موجودی واحد مسکونی، میانگین سطح زیربنای واحد مسکونی و درصد خانوارهایی که در واحدهای مسکونی بر حسب دوام مصالح زندگی می‌کنند، می‌شود.

۶-۲-۱- میانگین سطح زیر بنای واحد مسکونی<sup>۱۱</sup>

این شاخص بر مبنای نسبت بین زیر بنای مجاز از کل مساحت قطعه محاسبه می‌گردد. رعایت ضوابط ساختمانی در زیر بنا و طرح واحد مسکونی در طرح‌های تأمین مسکن به واسطه رعایت مسائل ایمنی و اقتصادی ضروری محسوب می‌گردد. در این خصوص از یک بعد زیر بنایی که منجر به بالا رفتن تراکم در واحد مسکونی شده و از سوی دیگر زیر بنای بالا از نظر اقتصادی مقرون به صرفه نمی‌باشد. در ایران به طور کلی گرایش مصرف کنندگان به سطح زیر بنای بالاست (الاجردی، ۱۳۷۶: ۷۴). به عنوان مثال برای یک منزل درجه ۳، حداقل ۳۰۰ مترمربع و برای یک منزل درجه یک، ۸۰۰ مترمربع فضا در نظر گرفته‌اند. در حقیقت ۳۰ مترمربع فضای مسقف برای هر نفر. از طرف دیگر طبق مطالعات انجام شده در طی سال ۱۳۶۳-۱۳۶۱ حدود ۷۴ درصد خانوارها در سطح زیر بنایی کمتر از ۱۰۰ مترمربع و حدود ۴۰ درصد از این خانوارها در زیر بنایی کمتر از ۵۰ متر مربع زندگی می‌کردند و حداکثر ۳۰ درصد از آنها نیز دو اتاق داشته‌اند (پورافکاری، ۱۳۷۵: ۲۵۸). با توجه به این اعداد و ارقام می‌توان چنین نتیجه گرفت که میزان مصرف مسکن در روند تکاملی به سمت کوچک‌شدن گرایش داشته است، به طوری که امروزه می‌توان مسکن اجتماعی ۴۰ و ۵۰ متر مربعی را ذکر کرد. اثرات منفی واحدهای مسکونی کوچک‌تر از اندازه و پرازدحام، توأم با نواحی مسکونی برنامه‌ریزی نشده و فاقد هویت مثبت معماری، را می‌توان در فرهنگ نامناسب شهرستانی و مشکلات جسمی و روانی رشد کودکان، زندگی و روحیه سالمندان و بزرگسالان و نیروی کار جامعه ملاحظه کرد.

بنا به تعریفی که از مسکن می‌شود، فضای مسکونی باید بتواند شرایط لازم را برای رشد فردی هر یک از اعضای خانواده اعم از کوچک و بزرگ فراهم آورد (رسولی، ۱۳۷۵: ۲۱۵).

جدول ۷- تعداد واحدهای مسکونی بر حسب زیربنای واحد مسکونی شهرستان اهواز در سال ۱۳۸۵

سطح زیربنا	تعداد واحدهای مسکونی	درصد
۵۰ متر و کمتر	۱۷۹۱۵	۷/۲
۵۱-۷۵ متر	۳۲۸۰۹	۱۳/۲۵
۷۶-۸۰ متر	۲۴۱۰۰	۹/۷
۸۱-۱۰۰ متر	۵۲۳۳۱	۲۱/۲
۱۰۱-۱۵۰ متر	۶۵۵۱۵	۲۶/۵
۱۵۱-۲۰۰ متر	۳۳۴۳۴	۱۳/۵
۲۰۱ متر و بیشتر	۲۱۴۱۰	۸/۶۵
جمع	۲۴۷۵۱۴	۱۰۰

مأخذ: نتایج تفصیلی سرشماری عمومی نفوس و مسکن در سال ۱۳۸۵.

با توجه به جدول ۷، در سال ۱۳۸۵ در شهرستان اهواز بیشترین واحدهای مسکونی با مساحت زیربنای ۱۰۱ تا ۱۵۰ مترمربع ۲۶/۵ درصد از واحدهای مسکونی را شامل شده‌اند و بعد از آن واحدهای مسکونی با مساحت ۸۱ تا ۱۰۰ متر که ۲۱/۲ درصد از این واحدها را در بر گرفته‌اند و از سوی دیگر واحدهای مسکونی با مساحت زیربنای ۲۰۱ مترمربع و بیشتر، کم‌ترین واحدهای مسکونی را شامل شده‌اند.

#### ۶-۲-۲- درصد واحدهای مسکونی بر حسب دوام مصالح ساختمانی

یکی از عناصر عمده در ساخت مسکن مصالح مورد استفاده می‌باشد که در کیفیت و دوام آن‌ها تأثیر تعیین کننده‌ای دارد. انتخاب مصالح با توجه به اوضاع اقلیمی و وضعیت تولید مصالح و کسب معماری آن در احداث واحدهای مسکونی اهمیت بسزایی دارند (فرهنگی، ۱۳۷۴: ۳۷۱). طبق تعریف مرکز آمار ایران طبقه بندی واحدهای مسکونی بر حسب دوام مصالح به شرح زیر تعریف شده است:

- مصالح با دوام شامل اسکلت فلزی یا اسکلت بتونی، آجر و آهن، سنگ و آهن
- مصالح نیمه با دوام شامل آجر و چوب، سنگ و چوب، بلوک سیمانی تمام آجر



- مصالح کم دوام شامل تمام چوب، خشت و چوب، خشت و گل می‌باشد. مسکن مناسب با حداقل شرایط سکونتی به معنای سرپناهی امن، آن چنان مسکنی است که عمر مفید آن نسبت به مصالح به کار رفته به سر نیامده و با توجه به آب و هوا و شرایط اقلیمی و ایمنی نسبی در برابر بلایای طبیعی از مصالح بادوام ساخته شده باشند.

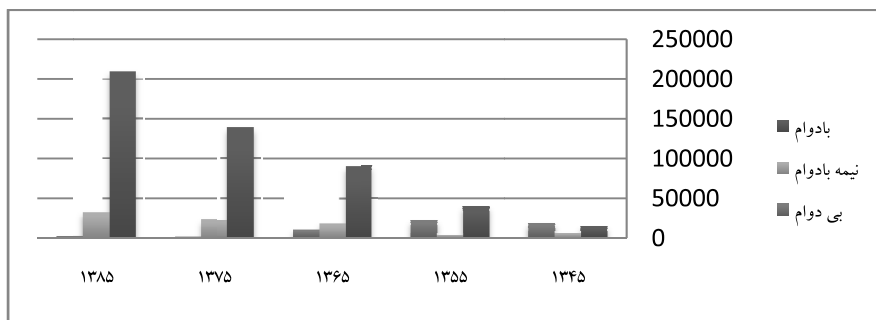
طبق مطالعات انجام شده به طور مداوم در کلیه استان‌های کشور واحدهای مسکونی ساخته شده از مصالح کم دوام کاهش یافته و به واحدهای مسکونی ساخته شده از مصالح با دوام افزوده می‌شود. بررسی این شاخص در شهرستان اهواز مؤید این مطلب است.

جدول ۸- توزیع واحدهای مسکونی شهرستان اهواز بر حسب دوام مصالح ساختمانی

در طی سال‌های ۱۳۸۵ - ۱۳۴۵

سال		۱۳۴۵		۱۳۵۵		۱۳۶۵		۱۳۷۵		۱۳۸۵	
میزان		درصد	تعداد	درصد	تعداد	درصد	تعداد	درصد	تعداد	درصد	تعداد
نوع مصالح	میزان	درصد	تعداد	درصد	تعداد	درصد	تعداد	درصد	تعداد	درصد	تعداد
بادوام	اسکلت فلزی یا بتن آرمه، آجر و آهن، سنگ و آهن	۱۴۶۵۰	۳۶/۵	۴۰۰۱۸	۶۰/۴۵	۹۰۹۰۳	۷۴/۷	۱۳۹۵۸۵	۸۳	۲۰۹۷۲۷	۸۴/۷
نیمه بادوام	آجر و چوب یا سنگ و چوب بلوک سیمانی نما آجر - چوب	۵۷۹۴	۱۴/۴	۳۸۹۵	۵/۸	۱۸۲۵۱	۱۵	۲۳۲۸۰	۱۳/۸	۳۲۹۱۲	۱۳/۳
بی دوام	خشت و گل یا خشت و چوب	۱۸۳۷۴	۴۵/۸	۲۲۲۱۰	۳۳/۵	۱۰۶۳۶	۸/۷	۱۸۶۸	۱/۱	۲۵۱۱	۱
ایر		۱۲۶۵	۳	۷۶	۰/۱۱	۱۱۲۴	۰/۹	۳۲۴۹	۱/۹	۲۳۶۴	۰/۹
جمع		۴۰۰۸۳	۱۰۰	۶۶۱۹۹	۱۰۰	۱۲۱۷۱۱	۱۰۰	۱۶۷۹۸۲	۱۰۰	۲۴۷۵۱۴	۱۰۰

مأخذ: نتایج تفصیلی سرشماری عمومی نفوس و مسکن در سال‌های ۱۳۸۵ - ۱۳۴۵



نمودار ۳. توزیع واحدهای مسکونی در شهرستان اهواز بر حسب دوام مصالح ساختمانی در طی سال‌های ۱۳۸۵ - ۱۳۴۵

۶-۳- شاخص‌های اجتماعی مربوط به خدمات اساسی<sup>۱۲</sup>

مسکن علاوه بر جنبه سرپناه بودن آن جنبه‌های دیگری از رفاه و آسایش اجتماعی را نیز در بر می‌گیرد. حدود برخورداری واحدهای مسکونی از تسهیلات و تجهیزات ضروری زندگی خود به صورت شاخص جدیدی برای ارزیابی وضع واحدهای مسکونی در می‌آید (زنجانی، ۱۳۷۱: ۱۶۵). تأمین تسهیلات رفاهی مکمل مسکن در کنار تأمین سرپناه امن و سالم از جمله نیازهای اساسی سکونتی به شمار می‌روند که نقش مهمی در تأمین سلامت و رفاه جسمی دارند. این نکته در برنامه ریزی‌ها و سیاست‌های مسکن کشورها مورد تأیید قرار گرفته است و غالباً فرض بر این است که بین مسکن و بهداشت رابطه تنگاتنگی وجود دارد و شرایط مسکن پیشرفته همیشه به نفع سلامت استفاده کننده است (WHO, 1961: 67).

اهمیت کاربرد شاخص‌های تسهیلات رفاهی و تجهیزات واحد مسکونی در برنامه‌ها و سیاست گذاری‌های مسکن آنقدر زیاد است که در بسیاری از کشورهای پیشرفته صنعتی وجود این تأسیسات به عنوان حداقل استانداردهای موجود در مسکن، در آیین نامه‌های ساختمانی درج گردیده است (Ibid: 69).

شاخص‌ها و معرف‌هایی که برای سنجش و بررسی این جنبه از شاخص‌های اجتماعی مسکن در نظر گرفته شده به قرار زیر است:

- درصد واحدهای مسکونی برخوردار از آب لوله کشی
- درصد واحدهای مسکونی برخوردار از شبکه برق سراسری
- درصد واحدهای مسکونی برخوردار از گاز لوله کشی
- درصد واحدهای مسکونی برخوردار از تسهیلات حمام
- درصد واحدهای مسکونی برخوردار از تسهیلات آشپزخانه
- درصد واحدهای مسکونی برخوردار از توالت
- درصد واحدهای مسکونی برخوردار از تلفن
- درصد واحدهای مسکونی برخوردار از کولر

- درصد واحدهای مسکونی برخوردار از سیستم فاضلاب بر اساس مطالعات انجام شده در طی سال‌های ۱۳۸۵-۱۳۴۵ نشان می‌دهد که امکانات و تسهیلات سکونتی واحدهای مسکونی شهرستان اهواز روند رو به بهبودی داشته است. به طوری که در سال ۱۳۶۵ برخورداری واحدهای مسکونی از تسهیلات رفاهی شامل آب لوله کشی و برق به ترتیب برابر ۸۸/۷ و ۹۴/۸ درصد بوده که در سال ۱۳۷۵ این میزان به ترتیب برابر ۹۶/۵ و ۹۹ درصد شده که نسبت به دهه گذشته واحدهای مسکونی بیشتری از امکانات و تسهیلات رفاهی مذکور برخوردار شده‌اند. جدول ۹ بیانگر این موضوع است.

جدول ۹- تحول در تسهیلات سکونتی واحدهای مسکونی شهرستان اهواز طی سال‌های ۱۳۸۵-۱۳۴۵

سال	۱۳۴۵		۱۳۵۵		۱۳۶۵		۱۳۷۵		۱۳۸۵
	تعداد	درصد	تعداد	درصد	تعداد	درصد	تعداد	درصد	درصد
آب لوله‌کشی	۲۰۹۵۹	۵۲/۳	۴۹۳۶۸	۷۱/۳	۱۰۸۰۰۲	۸۸/۷	۱۶۲۲۱۲	۹۶/۵	۹۷
برق	۲۳۶۹۷	۵۹	۴۹۸۷۴	۷۵/۳	۱۱۵۴۸۲	۹۴/۸	۱۶۶۵۸۲	۹۹	۹۹/۹
لوله‌کشی گاز	-	-	-	-	۲۶۵۶۲	۲۱/۸	۷۴۷۸۰	۴۴/۵	۱/۳۴
تلفن	-	-	-	-	۹۶۵۵	۷/۹	۸۲۲۵۹	۴۸/۹	۷۶/۷۸
حمام	-	-	-	-	۱۰۵۳۱۸	۸۶/۵	۱۶۵۴۶۴	۹۸/۵	۹۳/۶۵
آشپزخانه	-	-	-	-	۱۰۳۰۱۹	۸۴/۶	۱۶۳۷۵۱	۹۷/۵	۹۹/۴
توالت	-	-	-	-	۱۱۷۰۶۹	۹۶/۲	۱۶۷۱۶۲	۹۹/۵	۹۹/۹۷
سیستم فاضلاب	-	-	-	-	-	-	-	-	-
کولر	-	-	۶۶۱۹۹	-	۹۹۱۷۵	-	۱۵۰۵۸۵	-	-
جمع واحدهای مسکونی	۴۰۰۸۳	۱۰۰	۶۶۱۹۹	۱۰۰	۱۲۱۷۱۱	۱۰۰	۱۶۷۹۸۲	۱۰۰	۱۰۰

مأخذ: همان

۶-۴- شاخص‌های اجتماعی مربوط به مالکیت و نحوه تصرف مسکن<sup>۱۳</sup>  
یکی دیگر از ابعاد شاخص‌های اجتماعی مسکن، احساس امنیت سکونت است که در این زمینه مهم‌ترین موضوع، امنیت نحوه تصرف است. امنیت نحوه تصرف سبب می‌شود که

خانوار ساکن در واحد مسکونی، از نظر دورنمای سکونت خود احساس ایمنی کند و این امر آسایش روانی بیشتری برای اش ایجاد می‌نماید (خوش فر، ۱۳۷۴ الف: ۳۸۱). بنابراین مالکیت واحد مسکونی، یکی از مهم‌ترین ارزش‌های اجتماعی محسوب می‌شود و طبق سخن گزنفون، مورخ یونانی «عزیزترین و مشروع‌ترین دارایی شخصی در نزد ایرانیان مالکیت خانه است» (زنجانی، ۱۳۷۱: ۱۵۷ و ۱۶۶).

شاخص‌ها و معرف‌هایی که برای ارزیابی وضعیت مسکن به لحاظ نحوه تصرف به کار می‌روند عبارتند از:

- درصد خانوارهای دارای واحد مسکونی ملکی
  - درصد خانوارهای دارای واحد مسکونی رهنی
  - درصد خانوارهای دارای واحد مسکونی سازمانی (در برابر خدمات)
  - درصد خانوارهای دارای واحد مسکونی اجاره‌ای
  - درصد خانوارهای دارای واحد مسکونی مجانی
  - درصد خانوارهای دارای واحد مسکونی رهنی- اجاره‌ای
- در سال ۱۳۴۵ حدود ۵۸/۷ درصد از خانوارهای ساکن شهرستان اهواز مالک واحد مسکونی خود بوده‌اند. این نسبت در سال ۱۳۵۵، به ۶۴/۳ درصد و در سال ۱۳۶۵، به ۶۶/۷ درصد فزونی یافته و در سال ۱۳۷۵ این رقم به ۶۵ درصد رسیده و نهایتاً در سال ۱۳۸۵ به ۶۱/۴۵ درصد رسیده است که بیانگر افزایش سرعت مالکیت واحدهای مسکونی در شهرستان اهواز را با نرخ رشد حدود ۶ درصد را نسبت به دهه‌های گذشته نشان می‌دهد.

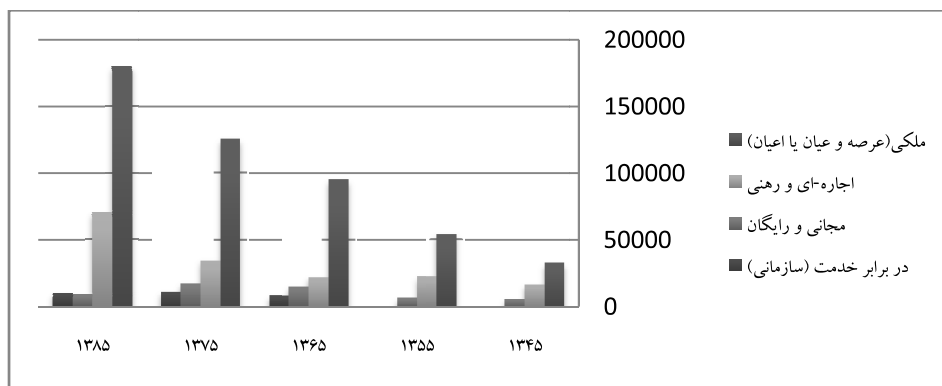
در مقابل تا سال ۱۳۷۵ از میزان اجاره نشینان کاسته شده ولی مجدداً از سال ۱۳۷۵ الی ۱۳۸۵ بر تعداد آنان افزوده شده است. در حالی که در ۴۰ سال گذشته نسبت اجاره نشینان به کل خانوارهای شهرستان اهواز از ۲۹/۴ درصد در سال ۱۳۴۵ به ۲۷/۱۶ درصد در سال ۱۳۵۵ درصد، ۱۵/۵۷ درصد در سال ۱۳۶۵ رسیده ولی در سال ۱۳۷۵ به ۱۷/۹۶ درصد افزایش پیدا کرده است، یعنی به دنبال کاهش نرخ رشد مالکیت طی دهه‌های ۱۳۸۵-۱۳۷۵ نسبت به دهه‌های قبل به میزان اجاره‌نشینان افزوده شده و در سال ۱۳۸۵ نیز به ۲۵/۷ درصد افزایش

یافته است. نسبت خانوارهایی که از مسکن در برابر خدمت استفاده کرده‌اند نیز در سال‌های ۱۳۶۵، ۱۳۷۵ و ۱۳۸۵ از ۶ درصد در سال ۱۳۶۵ به ۵/۷ درصد در سال ۱۳۷۵ و در ۱۳۸۵ به ۳/۷ درصد کاهش چشم‌گیری داشته است.

جدول ۱۰- نحوه تصرف واحدهای مسکونی در شهرستان اهواز طی سال‌های ۱۳۸۵-۱۳۴۵

سال	۱۳۴۵		۱۳۵۵		۱۳۶۵		۱۳۷۵		۱۳۸۵	
	تعداد	درصد	تعداد	درصد	تعداد	درصد	تعداد	درصد	تعداد	درصد
ملکی (عرصه و عیان یا اعیان)	۳۲۹۸۰	۵۸/۷	۵۳۹۶۹	۶۴/۳	۹۵۳۰۷	۶۶/۷	۱۲۶۰۵۵	۶۵/۰۴	۱۷۹۸۱۳	۶۵/۵
اجاره‌ای و رهنی	۱۶۵۳۷	۲۹/۴	۲۲۸۰۷	۲۷/۱۶	۲۲۲۳۷	۱۵/۵۷	۳۴۸۱۹	۱۷/۹	۷۰۵۴۹	۲۵/۷
مجانی و رایگان	۵۵۳۸	۹/۸	۶۷۷۴	۸	۱۵۱۵۵	۱۰/۶	۱۷۶۷۱	۹	۹۱۵۱	۳/۳
در برابر خدمت (سازمانی)	-	-	-	-	۸۷۶۷	۶	۱۱۱۱۲	۵/۷	۱۰۰۹۶	۳/۷
سایر	۷۵	۰/۱۳	-	-	۳۰۰	۰/۲۱	۱۲۳۴	۰/۶۳	۱۷۶۲	۰/۶۶
اظهار نشده	۱۰۴۰	۱/۸	۳۵۰	۰/۴	۱۰۱۳	۰/۷	۲۹۱۶	۱/۵	۳۱۹۲	۱/۱۸
جمع (تعداد خانوار)	۵۶۱۷۰	۱۰۰	۸۳۹۴۸	۱۰۰	۱۴۲۷۷۹	۱۰۰	۱۹۳۸۰۷	۱۰۰	۲۷۴۵۶۳	۱۰۰

مأخذ: همان



نمودار ۴- نحوه تصرف واحدهای مسکونی شهرستان اهواز در طی سال‌های ۱۳۸۵-۱۳۴۵

همچنین در سال ۱۳۴۵ حدود ۹/۸ درصد از خانوارهای ساکن در شهرستان اهواز از واحدهای مسکونی مجانی و رایگان استفاده نموده و این نسبت در سال ۱۳۵۵ به ۸ درصد کاهش داشته است. همچنین در سال ۱۳۶۵ از ۱۰/۶ درصد به ۹ درصد در سال ۱۳۷۵ کاهش یافته که نهایتاً در سال ۱۳۸۵ به ۳/۳ درصد کاهش چشمگیری پیدا کرده است.

#### ۷- نتیجه‌گیری

شاخص‌های اجتماعی مسکن مناسب‌ترین ابزار اندازه‌گیری پیشرفت و تحقق هدف‌های کلی مسکن محسوب می‌شوند. از طریق این شاخص‌ها می‌توان کلیه سطوح از فردی تا ملی و جمعی را مورد بررسی و ارزیابی قرار داد.

در این مقاله با توجه به نقش شاخص‌های اجتماعی در برنامه ریزی توسعه مسکن به معرفی شاخص‌های مسکن شهرستان اهواز پرداخته شده و نقش این شاخص‌ها در این شهرستان مورد بررسی و مطالعه قرار گرفته است.

در شهرستان اهواز به دلیل بازگشت مهاجران و ساکنین اهوازی از سایر نقاط کشور پس از جنگ تحمیلی و همچنین تخریب واحدهای مسکونی در زمان جنگ، مشکل زمین در این شهرستان حادث‌تر شد و از طرفی نرخ رشد بالای جمعیت در این شهرستان باعث گردید تا تعادل لازم بین عرضه و تقاضای مسکن ایجاد نگردد به طوری که در سال ۱۳۶۵ کمبود مسکن برابر ۲۱۱۷۰ واحد مسکونی بوده است و این کمبود در شرایطی بود که نزدیک به ۷/۱ نفر در یک واحد مسکونی زندگی می‌کردند.

امروزه عامل بهره‌گیری از منابع نفتی در اثر هجوم مهاجران از نقاط کشور به این منطقه در رشد و گسترش شهرستان و نیاز به مسکن بیشتر شده است.

از نظر وضعیت تعداد واحدهای مسکونی با بعد خانوار در شهرستان اهواز می‌توان گفت که در این شهرستان در هر واحد مسکونی در سال ۱۳۷۵ به طور متوسط ۱/۱۵ خانوار وجود داشته که در سال ۱۳۸۵ این رقم به ۱/۱ خانوار کاهش یافته است. پس بر اساس سرشماری‌های

نفوس و مسکن در این شهرستان می‌توان نتیجه گرفت که به شرایط ایده آل یعنی یک واحد مسکونی برای هر خانوار شهرستانی نزدیک شده است.

در ارتباط با برخورداری تسهیلات و امکانات زیرساختی واحدهای مسکونی در شهرستان اهواز می‌توان گفت که اکثریت واحدهای مسکونی از تسهیلات لازم بهره‌مند می‌باشند. در سال ۱۳۸۵، ۹۷ درصد از واحدهای مسکونی از آب لوله‌کشی و ۹۹/۹۲ درصد از برق و ۷۶/۸ درصد از تلفن ثابت و سایر تسهیلات و خدمات برخوردار بوده‌اند.

شاخص تسهیلات و خدمات اساسی در شهرستان اهواز از دهه ۱۳۴۵ تا ۱۳۸۵ روند رو به بهبودی داشته است تنها مشکلی که در این زمینه وجود دارد عدم دسترسی به سیستم فاضلاب می‌باشد که تا به حال اقدام اساسی برای آن صورت نگرفته است.

در شهرستان اهواز استفاده از مصالح ساختمانی بادوام در دهه ۱۳۸۵ نسبت به دهه‌های قبل افزایش چشمگیری داشته است. استفاده از این مصالح در سال ۱۳۴۵ که ۶۲/۲ درصد بوده در سال ۱۳۸۵ به ۸۴/۷ درصد رسیده است، در مقابل استفاده از مصالح ساختمانی نیمه بادوام و خصوصاً بی‌دوام نیز کاهش چشمگیری یافته است. در سال ۱۳۴۵ استفاده از مصالح نیمه بادوام از ۱۴/۴ درصد به ۱۳/۳ درصد در سال ۱۳۸۵ کاهش یافته و همچنین مصالح بی‌دوام نیز از سال ۱۳۴۵ از ۴۵/۸ درصد به ۱ درصد در سال ۱۳۸۵ فوق‌العاده کاهش یافته است. پس می‌توان گفت که از نظر دوام مصالح ساختمانی و میانگین طول عمر واحدهای مسکونی در شهرستان اهواز وضعیت بهتری حاصل شده است.

امروزه با پیشرفتی که در کارخانجات مختلف مصالح ساختمانی صورت گرفته روز به روز استفاده از مصالح ساختمانی بادوام بیشتر شده است و مهندسان متخصص ساختمان دیگر از مصالح ساختمانی بی‌دوام نظیر خشت و گل و حتی نیمه بادوام نیز استفاده نمی‌کنند، زیرا این نوع مصالح در برابر مخاطرات طبیعی نظیر سیل و زلزله ایمن و مقاوم نیستند و استفاده از بتن در اسکلت خانه‌ها در شهرستانی مثل اهواز به علت شرجی بودن هوا در برخی روزها بهترین اسکلت در ساختن مساکن می‌باشد.

طبق مطالعات انجام شده همه بحران مسکن در سطح شهرستان اهواز در ارتباط با کمبود واحد مسکونی نیست، بلکه همچنین در شیوه زیست و همچنین عدم توزیع متعادل و بهینه مالکیت‌هاست به گونه‌ای که در سال ۱۳۸۵ تنها حدود ۶۵/۵ درصد مردم مالک واحدهای مسکونی خود بودند و سایرین در واحدهای مسکونی اجاره‌ای و رهنی اقامت داشته و یا در واحدهای سازمانی یا در واحدهای موقوفه و مجانی ساکن بوده‌اند. پس می‌توان نتیجه گرفت که در شهرستان اهواز نحوه تصرف واحدهای مسکونی صرفاً به مسکن ملکی محدود نمی‌شود.

طبق بررسی‌هایی که طی سال‌های ۱۳۴۵ تا ۱۳۸۵ در رابطه با شاخص‌های کمی و کیفی مسکن در شهرستان اهواز صورت گرفته است می‌توان گفت که تقریباً همه این شاخص‌ها روند روبه رشدی داشته است. از لحاظ بعد کمی مثلاً تراکم نفر در واحد مسکونی در دوره زمانی سال‌های ۱۳۷۵-۱۳۵۵ سیر نزولی داشته به طوری که از ۷/۵ درصد در سال ۱۳۵۵ به ۷/۱ درصد در سال ۱۳۶۵، ۶/۶ درصد در سال ۱۳۷۵ کاهش یافته و در سال ۱۳۸۵ به ۵/۴ درصد رسیده است که این ارقام بیانگر بهبود نسبی وضعیت مسکن می‌باشد. همچنین از نظر شاخص‌های کیفی نیز روند مطلوبی داشته است که در مباحث قبلی به بررسی شاخص‌هایی نظیر میانگین نحوه تصرف واحد مسکونی، شاخص‌های مربوط به تسهیلات و خدمات اساسی و شاخص مربوط به دوام مصالح پرداخته شد.

بر اساس نتایج بررسی وضعیت شاخص‌های اجتماعی مسکن شهرستان اهواز پیشنهاداتی در اینجا ارائه می‌گردد:

کمبودهای مسکن را می‌توان از دو دیدگاه کمی و کیفی و بهبود شرایط زیست مناسب مسکن مورد ارزیابی و سنجش قرار داد.

تأمین کمی مسکن: منظور از تأمین کمی مسکن ایجاد تعداد کافی واحد مسکونی مناسب در ارتباط با نرخ افزایش جمعیت است. باید ابعاد این واحدها با ابعاد خانوار و دگرگونی‌های ناشی از آن متناسب باشد. تراکم نامتناسب افراد در واحدهای مسکونی باید از طریق تأمین مسکن در زمان و مکان مناسب بهبود یابد، نه تنها تراکم در مقیاس یک واحد مسکونی بلکه در



مقیاس محلات شهرستانی باید بهبود یابد، اجرای برنامه‌های خانه سازی و تأمین مسکن، باید به طریقی صورت تحقق پذیرد که شاخص‌های کمی مسکن فضای مسکونی کافی، مطبوع و مناسب با نیاز انسان باشد.

- با توجه به اینکه افراد کم‌درآمد در تأمین مسکن با مشکل مواجه می‌باشند اتخاذ سیاست‌های مسکن جهت تأمین مسکن برای اقشار کم‌درآمد و فقیر ضروری است.

- کاهش بعد خانوارها همگام با سیاست ساخت مساکن اجتماعی و حمایت شده تا حدودی از رفع مشکل کمبود مسکن می‌کاهد.

تأمین کیفی مسکن: در این زمینه، نه تنها باید جنبه‌های کیفی ایجاد بنا را در نظر داشت و تأسیسات و تجهیزات کافی در آن را پیش بینی نمود بلکه باید به عوامل دیگری که به نحوی در ایجاد مسکن مناسب و فضای مسکونی و مطبوع تأثیر بگذارد توجه نمود. به عبارت دیگر باید به ایجاد و توسعه شاخص‌های دیگری از جنبه‌های کیفی مسکن اقدام نمود.

- توسعه برنامه خانه‌سازی اجاره به شرط تملیک و فروش اقساطی و پرداخت هزینه اجاره بها به خانواده نیازمند.

- باید توجه داشت که در شهرستان اهواز نوع مصالح ساختمانی به کار رفته با شرایط اقلیمی حاکم بر آن همخوانی ندارد و باید سعی شود ساخت مساکن متأثر از شرایط اقلیمی باشد و این مصالح به کار گرفته شده از لحاظ دوام و هم از نظر طول عمر با این شرایط اقلیمی منطبق باشد.

- کاهش هزینه مصالح و ملزومات ساختمانی و سایر مواردی که می‌بایست در ساخت واحدهای مسکونی مورد استفاده قرار گیرند.

- تراکم سازی و مرتفع‌سازی یا همان ایجاد فرهنگ آپارتمان‌نشینی از طریق ساخت و ساز و واگذاری آن واحدها به صورت اجاره به شرط تملیک.

- ایجاد فرهنگ مرتفع سازی و بلندمرتبه سازی در مناطق حاشیه شهرستانی اهواز به منظور به حداقل رساندن حاشیه‌نشینی و آلونک‌نشینی.

- بلند مرتبه سازی در دنیای امروز در زمره عالی‌ترین و دقیق‌ترین مباحث مهندسی ساختمانی

است. پس به کمک مهندسین مجرب و مسئولین امر باید آن را در متن واقعیت‌های جامعه شهرستانی اهواز پیاده کرد.

- با رساندن خدمات و تسهیلات و امکانات رفاهی به مناطقی که از مرکز شهرستان دور هستند آپارتمان نشینی را در آن مناطق تشویق و ترغیب نموده و به این ترتیب از ایجاد تراکم و آمدن فشار به مناطق مرغوب و مرکز شهرستان کاسته خواهد شد.

- در صورت استفاده نمودن از مصالح فلزی و اسکلت ساختمانی به کار بردن رنگ ضدزنگ به علت خورده شدن سریع آهن در هوای شرجی اهواز و نیز عایق حرارتی برای جلوگیری از گرم شدن بیش از حد دیوارها شدیداً لازم است و باید رعایت گردد.

## منابع

- ۱- ارجمندنیا، الف، (۱۳۵۴): «تحلیلی از شاخص‌های مسکن در ایران»، *مجله محیط‌شناسی*، شماره ۵، دانشگاه تهران.
- ۲- اعتماد، گ، (۱۳۶۹): «مالکیت مسکن و تأثیر آن در سازمان یابی و فضای شهری»، *فصلنامه معماری و شهرسازی*، شماره ۹، تهران.
- ۳- ال‌اجردی، الف، (۱۳۷۶): «مسکن بهینه»، پایان‌نامه کارشناسی ارشد، دانشکده علوم انسانی و اجتماعی، دانشگاه تبریز.
- ۴- بهروز فر، ف، (۱۳۷۵): «مسکن و ابعاد فرهنگی- اجتماعی آن»، *مجموعه مقالات سومین سمینار سیاست‌های توسعه مسکن در ایران*، جلد دوم، وزارت مسکن و شهرسازی، سازمان ملی زمین و مسکن، بهمن ماه، دانشگاه تهران.
- ۵- پورافکاری، ن، (۱۳۷۵): «الگوهای حجم فضائی مسکن از دیدگاه فرهنگی»، *مجموعه مقالات سومین سمینار سیاست‌های توسعه مسکن در ایران*، جلد دوم، وزارت مسکن و شهرسازی، سازمان ملی زمین و مسکن، بهمن ماه، دانشگاه تهران.
- ۶- پورمحمدی، م، (۱۳۷۹): «برنامه ریزی مسکن»، انتشارات سمت، تهران.
- ۷- خوش‌فر، غ، (۱۳۷۴): الف، «کاربرد شاخص‌های اجتماعی در توسعه مسکن»، *مجموعه مقالات دومین سمینار سیاست‌های توسعه مسکن در ایران*، جلد دوم، وزارت مسکن و شهرسازی، سازمان ملی زمین و مسکن، ۱۰-۱۲ مهرماه، دانشگاه تهران.
- ۸- خوش‌فر، غ، (۱۳۷۴): ب، «کاربرد شاخص‌های اجتماعی در توسعه مسکن»، *فصلنامه مسکن و انقلاب*، شماره ۶۹ و ۷۰.
- ۹- رسولی، م، (۱۳۷۵): «ارزیابی سیاست‌های توسعه مسکن در رابطه با الگوی مسکن بر اساس معیارهای شهرسازی»، *مجموعه مقالات سومین سمینار سیاست‌های توسعه مسکن در ایران*، جلد اول، وزارت مسکن و شهرسازی، سازمان ملی زمین و مسکن، بهمن ماه، دانشگاه تهران.

This document was created with Win2PDF available at <http://www.daneprairie.com>.  
The unregistered version of Win2PDF is for evaluation or non-commercial use only.