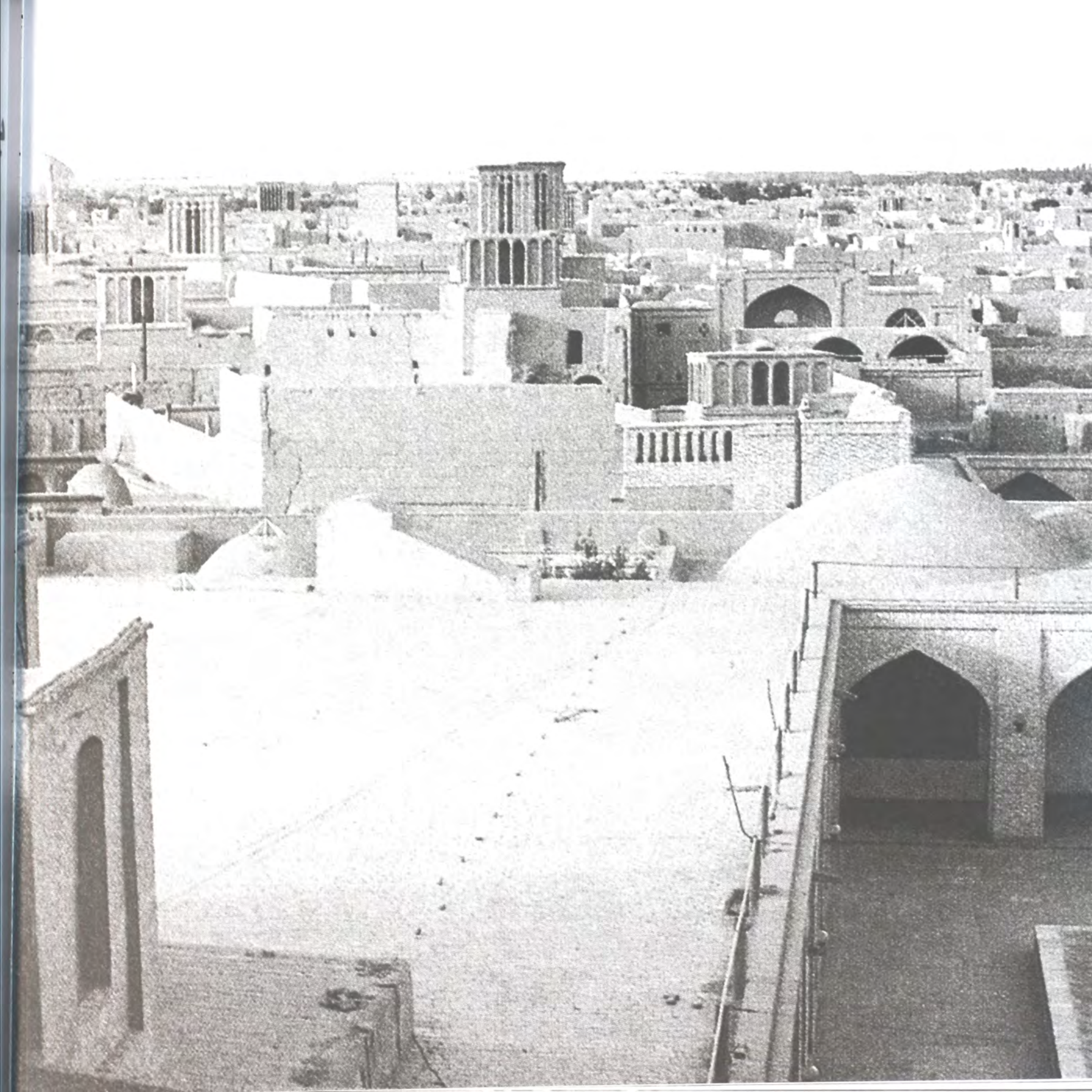




بررسی وضعیت مسکن و برنامه ریزی آن در شهر یزد

دکتر کرامت اله زیاری

دانشیار مجتمع علوم انسانی، دانشگاه یزد

مهدی دهقان

کارشناس ارشد جغرافیا و برنامه ریزی شهری

مقدمه:

مسکن به عنوان یکی از اساسی ترین نیازهای انسان برای زندگی معرفی شده و در تحقیقات به عمل آمده، از آن به عنوان عاملی برای توسعه یاد شده است. گسترده بودن قلمرو مطالعات مسکن و برنامه ریزی آن باعث گردیده تا علوم مختلف آن را از ابعاد گوناگون اقتصادی، اجتماعی، سیاسی، فیزیکی و مورد بررسی قرار دهند. اغلب دولت ها در پاسخ به اهمیت مسکن، برنامه ریزی مسکن را در قالب برنامه ریزی های ملی، منطقه ای و شهری به کار می برند تا بتوانند با آن به عنوان تکنیکی در حل مشکلات مسکن شهروندان خود انجام وظیفه کنند. در یک برنامه ریزی جامع مسکن، کلیه ابعاد مرتبط با مسکن مورد مطالعه قرار می گیرد. یکی از قسمت های مهم اغلب برنامه ریزی های مسکن، بررسی وضع موجود و آینده نگری آن است که تحقیق حاضر بر پایه آن انجام می شود. در این مقاله پس از مطالعه مقدماتی در مورد مسکن، وضعیت مسکن در شهر یزد مشخص می گردد و سپس با پیش بینی جمعیت، نیازهای آینده مسکن برآورد می شود. در پایان با توجه به توان های موجود در محدوده داخلی شهر یزد، ظرفیت مسکن پذیری آن مورد محاسبه قرار می گیرد.

پیشینه بررسی مسکن در شهر یزد:

بررسی های صورت گرفته پیرامون موضوع تحقیق مورد نظر نشان داد که در بعضی از طرح ها و پژوهش ها، در زمینه مسکن و پیش بینی آن مطالعاتی انجام شده است. مهمترین مطالعات انجام شده در شهر یزد عبارتند از:

چکیده:

در این مقاله ابتدا با بررسی شاخص های کمی و کیفی مسکن در شهر یزد و مقایسه آن با مناطق شهری استان یزد و کشور، وضعیت مسکن در شهر مورد مطالعه و مشخص می شود. نتایج این بررسی نشان می دهد که طی دوره ۷۵ - ۱۳۵۵ وضعیت مسکن این شهر روندی رو به بهبود داشته است و در مقایسه با مناطق شهری کشور دارای وضعیت بهتری است، اما نسبت به مناطق شهری استان از لحاظ شاخص های کمی در مرتبه پایین تر، ولی از لحاظ شاخص های کیفی وضعیت بهتری دارد.

در قسمت بعدی این مقاله پس از پیش بینی جمعیت شهر یزد تا سال ۱۴۰۰، نیازهای مسکن در ۲۰ سال آینده تعیین گردیده و مشخص می شود که در این مدت به مساکنی برابر با مساکن فعلی شهر یزد احتیاج است. از مجموع نیازهای مسکونی آینده شهر یزد ۸۹/۷ درصد ناشی از رشد خانوار و ۳/۳ درصد آن به تخریب های احتمالی مساکن موجود مربوط می شود. در پایان با توجه به توان موجود در داخل شهر (زمین های بایر و مساکن مخروبه) مشخص شد که در صورت استفاده حداکثر از آن ها می توان تمام نیازهای مسکونی آینده شهر را در داخل شهر تأمین نمود.

الف- طرح جامع شهر یزد، سال ۱۳۶۲،

براساس مطالعات مهندسين مشاور اين طرح، در آذرماه سال ۱۳۶۲ متوسط خانوار در واحد مسكوني در اين شهر برابر با ۷۰۹ بوده است. در اين سال شهر يزد به تعداد ۳۹۰۹ واحد مسكوني جديد نياز داشته تا بتوانند به حد نصاب يك واحد مسكوني در برابر يك خانوار دست يابد. برآوردهاي مشاور طرح جامع نشان داد كه در پايان طرح (بعد از ۱۰ سال) حد نصاب يك امكان پذير است و جامه عمل خواهد پوشيد. (مهندسين مشاور شهر يزد، ۱۳۶۲).

ب- طرح اسكان ۹۰، ۱۳۷۱؛

در اين طرح كه به منظور استقرار سرريز جمعيت شهر يزد تا سال ۱۳۹۰ تهيه شده است پيش بيني گرديد كه تا سال مورد نظر شهر يزد حدود ۱۵۰ تا ۲۰۰ هزار نفر سرريز جمعيتي داشته باشد كه اين تعداد را بايد در بيرون بافت فعلي شهر يزد و در مكاني مناسب در شعاع ۵۰ كيلومتری آن اسكان داد. (مهندسين مشاور هم سو، ۱۳۷۱)

ج- خانم نجمه اسماعيل پور در رساله كارشناسي ارشد خود تحت عنوان «ارزيابي کاربري اراضي شهر يزد» در سال ۱۳۷۶، در مبحث ارزيابي کاربري اراضي مسكوني، به پيش بيني تقاضاي مسكن تا سال ۱۳۸۵ پرداخت و برآورد نمود كه با احتساب يك خانوار در هر واحد مسكوني، اين شهر به ۴۳۳۸۸ واحد مسكوني جديد نياز خواهد داشت و با در نظر گرفتن ۱۵۰ متر مربع براي هر واحد مسكوني، مساحت زمين مورد نياز تا سال مورد نظر حدود ۶۵۰ هكتار محاسبه گرديد (اسماعيل پور، ۱۳۷۶).

مباني نظري پژوهش:

مسكن به عنوان كوچكترين عنصر تشكيل دهنده سكونتگاه‌ها زاييده مهمترين نياز انسان‌ها و به وجود آورنده يكي از پديده‌هاي جغرافيايي هر منطقه به شمار مي‌رود. در شكل‌گيري انواع مساكن، در کنار عوامل نژادي، تاريخي و رواني، عوامل جغرافيايي نيز كه از منطقه‌اي به منطقه ديگر متفاوت است، نقش عمده‌اي دارد (تولون، ۱۳۷۴: ۵۶).

نخستين نشانه‌هاي خانه‌سازي در ايران متعلق به دوره غارنشيني و تا هفده هزار سال پيش مي‌تواند باشد كه يك دوره باراني را پشت سر گذارده است (هدايت، ۱۳۷۴: ۷۰۷). شواهد تاريخي نشان مي‌دهد كه آريائي‌ها در حدود سه هزار سال پيش

به سرزمين ايران آمده بودند و بنا به روش ديرين خود زمين را كننده و در جاي كننده شده زندگي مي‌كردند (رفيع زاده، ۱۳۷۴: ۲۶۹). در طول قرن‌ها، جوامع سنتي در مناطق مختلف ايران مساكن خود را با توجه به شرايط محيط و شيوه معيشتشان برپا مي‌كردند و براي ساخت آن هيچ هزينه‌اي بابت مصالح، مزد كارگر و زمين پرداخت نمي‌شد؛ زيرا مصالح خانه‌سازي همه در محيط پيرامون آن‌ها وجود داشت و به رايگان در دسترس بود. همچنين ساختن خانه با پديده همياري انجام مي‌شد و هزينه‌اي را دربرنمي‌داشت. به تدريج شيوه‌هاي خانه‌سازي جديدتر رواج يافت كه براي عوامل توليد آن بايد پول پرداخت مي‌گرديد. بنابر اين، طبق نظريه ارزش-هزينه، مسكني كه به اين ترتيب توليد مي‌شود با توجه به هزينه عوامل توليد داراي ارزش اقتصادي خواهد بود؛ از اين رو مسكن نيز وارد مبادلات اقتصادي شده، در داد و ستد‌ها ظاهر مي‌شود (پايپلي يزدی و ديگران، ۱۳۷۹: ۳۷). امروزه مسكن در همه جا به ويژه در شهرها به صورت كالاي مهمي درآمده و همين امر باعث ايجاد مشكلات آن شده است.

از نظر اقتصادي مسكن به عنوان يك كالاي اقتصادي به شمار مي‌رود و يك بستر سرمايه‌گذاري به نسبت مطمئن در كشورهاي جهان سوم تلقی می‌شود. مسكن به سرمايه‌گذاري اوليه سنگيني احتياج دارد، به همين علت مسكن به صورت رويايي براي بسياري از افراد درآمده است (Rangwala, 1998: 63).

از نظر اجتماعي، مكان، شكل و نوع مصالح به كار رفته در واحدهاي مسكوني براي مالك آن، مقام و منزلت اجتماعي به ارمغان مي‌آورد. همچنين مسكن نامناسب و خارج از استاندارد به طور مستقيم و غير مستقيم علاوه بر آثار زيانبار روحي، پيامدهاي اجتماعي چون بزه‌كاري، جرم و نقض قوانين و مقررات را به دنبال دارد (دلال پور محمدي، ۱۳۷۹: ۵). چنانكه خانه‌هاي ويرانه، مساكن شلوغ و زير استاندارد و محله‌هاي داراي ميزان مالكييت پايين خانه، از جمله عوامل مؤثر در جرم خيزي به حساب مي‌آيند. بالدوين و بوتومز^(۱) اظهار داشته‌اند كه اجاره نشين‌ها تا اندازه بيشتري نسبت به مالكان خانه مستعد جرم هستند (Walmsly, 1988: 141).

يكي از جامعه‌شناسان به نام لئولورتی^(۲) معتقد است: افراد بي‌خانمان احساس مي‌كنند كه هويتي نداشته و شخصيت خود را از دست داده‌اند. اين جامعه‌شناس تأكيد مي‌كند كه داشتن يك اقامتگاه دايم از نقطه نظر موقعيت جغرافيايي، علاقه هميشگي به محيط زندگي را در انسان ايجاد مي‌كند (فري، ۱۳۷۴: ۶). گاستن

شلارد نیز در کتاب «جنبه شاعرانه فضا» خانه را «فضای خوشبختی» لقب داده است که در آن استراحت، خودیابی، آرامش مادرگرایی اهمیت پیدا می کند (توسلی، ۱۳۷۸: ۱۶۴).

عوامل متعددی باعث شده اند تا دسترسی به مسکن در شهرها دچار مشکل شود. از جمله این عوامل عبارتند از: نرخ های بالای رشد جمعیت، تجاری شدن و افزایش نظارت بر بازار زمین، هزینه های بالای مصالح ساختمانی، تأمین محدود وام و کاهش قدرت خرید خانوار (Woodfield, 1989: 5). از طرف دیگر مسکن به عنوان یک کالای اقتصادی دارای ویژگی هایی می باشد: مسکن کالایی سرمایه ای است و نوعی پس انداز به شمار می آید، کالایی بادوام و پرهزینه است (دلال پور محمدی، ۱۳۷۹: ۴)، در فضای جغرافیایی ثابت شده است، به ندرت دست به دست می شود و شکلی از ثروت اندوخته شده است که به فعالیت های نامطمئن بازار وابسته است. این کیفیت ها به پیچیدگی بازار مسکن کمک می کند و زمینه های رقابت خاصی را به وجود می آورد (Knox, 1993: 203). در این رقابت بسیاری از مردم توانایی پیروزی را ندارند و مسأله مسکن برای آن ها یکی از مهمترین مسایل زندگی می شود.

روش تحقیق:

در این مقاله با استفاده از آمارهای رسمی مرکز آمار ایران، شهرداری و سازمان مسکن و شهرسازی، اطلاعات مورد نظر استخراج می گردد؛ سپس با استفاده از این اطلاعات و مدل های مرسوم، شاخص های کمی و کیفی مسکن به دست می آید. با مقایسه شاخص های مورد نظر در شهر یزد، مناطق شهری استان و کشور، وضعیت مسکن شهر یزد مشخص خواهد شد. در مرحله بعد با بهره گیری از اطلاعات مرکز آمار ایران و نرم افزار People و مفروضات پایه، جمعیت شهر یزد تا سال ۱۴۰۰ پیش بینی می گردد. آنگاه با استفاده از مدل های رایج برنامه ریزی شهری به برآورد تعداد واحدهای مسکونی مورد نیاز تا سال ۱۴۰۰ مبادرت می گردد. در پایان، با تحلیل اطلاعات خام و اطلاعات حاصل، میزان ظرفیت مسکن پذیری محدوده داخلی شهر یزد تعیین می شود. در مجموع نوع تحقیق کاربردی و روش بررسی آن توصیفی - تحلیلی است.

روند توسعه شهر یزد:

شهر یزد به گفته مورخان با ایجاز قلعه ای به عنوان اقامتگاه گروهی از همراهان اسکندر و به فرمان وی بنیاد نهاده شد. سپس با ورود

اسلام و به تبعیت از ساختار شهرهای اسلامی (ارگ، شارستان و ربض) کاربری مسکونی به صورت حلقه ای در اطراف ارگ شکل گرفت. در زمان آل کاکویه و اتابکان، با افزایش جمعیت، مسکن بسیاری در ربض احداث شد که اولین توسعه عمده شهر در خارج از محدوده شارستان بوده و از آن پس این کاربری به سمت جنوب و جنوب غربی به صورت محلات مختلف گسترش یافت. (اسماعیل پور، ۱۳۷۶: ۱۰۵). با شروع قرن حاضر مانند اغلب شهرهای ایران شهر یزد نیز حصار بافت قدیم را شکسته و با توسعه سریع شهرنشینی ناشی از تحولات سیاسی - اقتصادی، توسعه فراتر از دیوار شهر را تجربه می کند. این شهر از دهه ۶۰ با توسعه فیزیکی روزافزون مواجه شد و محلات و شهرک های جدیدی در اطراف آن احداث گردید.

نظری اجمالی به توسعه تکاملی شهر یزد نشان می دهد که رشد شتابان محلات جدید و کم تراکم، در سه دهه اخیر به طور ناگهانی جایگزین رشد آهسته و فشرده بافت سنتی شده است. توجه به جدول شماره یک نشان می دهد که در طول دوره ۳۰ ساله ۷۵-۱۳۴۵ جمعیت شهر یزد ۳/۵ برابر شده، در حالی که سطح آن به ۱۲/۴ برابر افزایش یافته است (Golkar, 2001: 82). در حال حاضر (۱۳۸۰)، که جمعیت شهر یزد ۳۷۳۷۹۵ نفر برآورد شده است (۳) وسعت آن ۱۱ هزار هکتار می باشد. سرعت گسترش محدوده شهر که بیش از رشد جمعیت آن صورت گرفته باعث شده تا تراکم جمعیت در این شهر در طول زمان کاهش یابد. تراکم جمعیت که یکی از ویژگی های بافت شهری است، بیانگر بسیاری از خصوصیات اقتصادی - اجتماعی و طبیعی یک شهر است. تراکم که در واقع رابطه بین تعداد ساکنان شهر و فضای اشغالی آن ها را نشان می دهد می تواند شدت استفاده از زمین های شهری را بیان کند. کنترل این تراکم به دلایلی از جمله حفاظت و استفاده اقتصادی از زمین، محدود کردن توسعه گسترده شهر و ممانعت از پخش ویلایی حومه ها و پیش بینی کافی و لازم تسهیلات اجتماعی اهمیت دارد. اگر چه ایده های طرح جامع بر پایه گسترش شهر از درون پایه گذاری شده بود، اما دست اندازی شهر به زمین های پیرامون خود ادامه داشت و باعث نوعی از گسترش گردید که نمایانگر توسعه ناموزون، پراکنده و غیراصولی ساخت و سازها در سطح شهر است. این گسترش موجب شکل گیری سیمای شهر به صورت خانه های بزرگ و پراکنده، سطوح ارتباطی زیاد و زمین های بایر بسیار زیاد در درون کالبد آن شده است. همچنین از بین رفتن مقدار زیادی از زمین های کشاورزی و باغی و بهره برداری نامناسب از منابع آب

جدول شماره یک: تغییر در تراکم جمعیت شهر یزد طی دوره ۷۵-۱۳۴۵

سال	جمعیت	سطح شهر به هکتار	تراکم ناخالص جمعیت هکتار
۱۳۴۵	۹۳۲۴۱	۷۰۰	۱۳۳
۱۳۵۵	۱۳۵۳۸۱	۱۱۵۷	۱۱۷
۱۳۶۵	۲۲۴۰۰۳	۲۷۰۰	۸۳
۱۳۷۵	۳۲۶۷۷۶	۸۷۰۰	۳۸

Source: Golkar, Koroush: Sustainable Development of Desert Communities, UNDP, 2001

عوامل مختلفی از جمله رشد جمعیت، رشد اقتصادی، در دسترس بودن زمین مناسب برای ساخت و ساز و فرهنگ بومی قرار دارد. در مناطقی که نرخ رشد جمعیت بالاست به ویژه مناطقی که نسبت جمعیت جوان به کل جمعیت بیشتر است، تعداد خانوارهای شکل گرفته در هر سال ممکن است که از تعداد واحدهای مسکونی احداث شده بیشتر باشند، در این صورت تراکم خانوار در واحد مسکونی ممکن است افزایش یابد (عباسی، ۱۳۷۹: ۳۷). میزان این شاخص در سال ۷۵ برای شهر یزد ۷۰۸ بوده است که نشان می دهد در مقابل هر ۱۰۸ خانوار، ۱۰۰ واحد مسکونی (نه لزوماً ملکی) وجود داشته و بنابراین ۸ خانوار با دیگر خانوارها مسکن مشترک داشته اند. میزان این شاخص در سال های ۵۵ و ۶۵ به ترتیب ۷۱۹ و ۷۱۲ بوده که نشان دهنده بهبود آن در طول زمان می باشد. تراکم خانوار در واحد مسکونی در سال ۱۳۷۵ برای مناطق شهری استان یزد و مناطق شهری کشور به ترتیب ۷۰۶ و ۱/۱۵ محاسبه گردید. با مقایسه این اعداد با تراکم خانوار در واحد مسکونی شهر یزد می توان دریافت که شهر یزد از این لحاظ دارای وضعی مطلوب تر نسبت به مناطق شهری کشور است. بالاتر بودن این شاخص در شهر یزد در مقایسه با مناطق شهری استان را باید نخست به شهری بودن این شهر در استان نسبت داد. زیرا این شهر با وجود جاذبه های فراوانی که در سطح استان دارد باعث جذب جمعیت زیادی شده است.

۲- تراکم نفر در واحد مسکونی:

میزان تراکم نفر در هر واحد مسکونی یکی از شاخص های عمده سطح زندگی محسوب می شود (باستیه و دزر، ۱۳۷۷: ۳۰۲). این شاخص که بیانگر نسبت نفر و واحدهای مسکونی (P/H) است در سال ۱۳۷۵ در شهر یزد برابر با ۴/۸۴ و در مناطق شهری استان و کشور به ترتیب ۴/۸۱ و ۵/۳۲ بوده است. این شاخص با توجه به

را در پی داشته و باعث گردیده تا شبکه های زیر ساختی به علت آستانه پایین جمعیتی، توجیه اقتصادی خود را از دست بدهند. نگاه ساخت و سازها به محدوده های پیرامونی و شهرک سازی های بدون برنامه و بدون قرارگیری در خدمت یک کلیت انسجام یافته، و همچنین وجود بافتی متخلخل و نیمه متروکه سبب شده تا مساحت شهر یزد در حال حاضر تقریباً دو برابر ظرفیت لازم برای جمعیت فعلی آن باشد.

بررسی شاخص های کمی و کیفی مسکن در شهر یزد:

برای داوری صحیح درباره وضعیت مسکن شهری و مقایسه آن با مناطق دیگر به شاخص هایی نیاز است که معمولاً به دو دسته شاخص های کمی و کیفی تقسیم می شود. شاخص های کمی شامل تراکم خانوار در واحد مسکونی، تراکم نفر در واحد مسکونی، متوسط تعداد اتاق در واحد مسکونی، تراکم نفر در اتاق، کمبود واحد مسکونی و نسبت رشد خانوار به رشد مسکن است. شاخص های کیفی مسکن نیز شامل نحوه تصرف محل سکونت و وضعیت فیزیکی واحدهای مسکونی می شود.

محاسبه شاخص های مذکور با توجه به آمار سرشماری عمومی نفوس و مسکن در سال های ۵۵، ۶۵ و ۷۵ انجام می شود. مطابق یافته های سرشماری عمومی نفوس و مسکن سال ۱۳۷۵، شهر یزد دارای ۷۳۱۹۴ خانوار معمولی ساکن بوده که در ۶۷۴۷۲ واحد مسکونی معمولی زندگی می کرده اند (مرکز آمار ایران، ۱۳۷۵).

۱- تراکم خانوار در واحد مسکونی:

این شاخص معرف تعداد خانوار در مقابل هر واحد مسکونی است که با فرمول H/H (تعداد خانوار بر تعداد واحد مسکونی) به دست می آید (معاونت امور مسکن، ۱۳۷۰: دوازده). این شاخص تحت تأثیر

مار سال های ۵۵ و ۶۵ به ترتیب ۴/۴۵ و ۵/۰۹ برای شهر یزد محاسبه گردید. در حال حاضر این شاخص در شهر یزد نسبت به مناطق شهری کشور وضع بهتری را دارا می باشد.

۳- متوسط تعداد اتاق در واحد مسکونی:

اطلاعات حاصل از سرشماری های نفوس و مسکن ۷۵-۱۳۵۵ نشان می دهند که تعداد اتاق در واحدهای مسکونی شهر یزد در طول این دوران روند فزاینده ای داشته است. چنانکه به ترتیب در سال های ۵۵، ۶۵ و ۷۵ به طور متوسط در هر واحد مسکونی ۲/۵۴، ۴ و ۴/۴۵ اتاق وجود داشته است. این شاخص در سال ۷۵ برای مناطق شهری استان ۴/۴۳ و برای مناطق شهری کشور ۳/۸۷ محاسبه گردید.

۴- تراکم نفر در اتاق:

این شاخص تعداد افراد را در مقابل هر اتاق نشان می دهد که با فرمول P/R (تعداد جمعیت به تعداد اتاق) محاسبه می شود. این نسبت غالباً بزرگتر از یک است و هر چه اندازه آن کوچکتر باشد نشانه استقلال بیشتر افراد خانوارها در داخل واحد مسکونی است (معاونت امور مسکن، ۱۳۷۰: سیزده). همچنین در بررسی کمیته بحران جمعیت سازمان ملل در مورد سنجش کیفیت زندگی، این شاخص مورد توجه قرار گرفت. در این بررسی برای شهرهای کمتر از ۰/۵ نفر در هر اتاق (دو اتاق برای یک نفر) بالاترین امتیاز یعنی ۱۰ در نظر گرفته شد و کمترین امتیاز به شهرهایی داده شد که در آن ها بیش از ۲/۴ نفر در یک اتاق زندگی می کردند (آسایش، ۱۳۷۵: ۶). اطلاعات استخراج شده از سرشماری های نفوس و مسکن دوره های ۷۵-۵۵ نشان می دهد که این شاخص در شهر یزد در سال های ۵۵، ۶۵ و ۷۵ به ترتیب ۷۴۷، ۷۲۴ و ۷۰۸ بوده که حاکی از مطلوب شدن این شاخص در طول زمان است. در سال ۷۵ تراکم فرد در اتاق در مناطق شهری استان یزد ۷۰۸ (برابر با شهر یزد)، و در مناطق شهری کشور ۷۳۷ بوده است.

۵- کمبود واحد مسکونی:

با مقایسه تعداد خانوارها با تعداد مسکن موجود و براساس یک استاندارد معین (غالباً یک مسکن برای هر خانوار) می توان کمبود مسکن را برآورد نمود (احمدی، ۱۳۷۵: ۱۱). با محاسبه این شاخص، مشخص گردید که کمبود واحد مسکونی در سال های ۷۵، ۶۵ و ۵۵ به ترتیب ۵۷۲۲، ۵۵۱۷ و ۵۸۰۷ واحد بوده است.

برای مقایسه بهتر این شاخص می توان از درصد کمبود واحدهای مسکونی با توجه با رابطه زیر استفاده کرد (رئیس، ۱۳۷۹: ۲۴۳).

$$x100 = \frac{\text{واحد مسکونی} - \text{تعداد خانوار}}{\text{تعداد خانوار}} = \text{درصد کمبود واحد مسکونی}$$

درصد این کمبود در سال های مذکور به ترتیب ۷/۸، ۱۰/۸۶ و ۱۶ درصد بود. به این معنی که در سال ۵۵، ۱۶ درصد خانوارها فاقد مسکن بودند در حالیکه در سال ۷۵ این شاخص کاهش یافت و به ۷/۸ درصد رسید و بنابراین وضعیت بهتری حاصل شد. درصد کمبود واحدهای مسکونی در سطح مناطق شهری استان یزد در سال ۷۵، ۵/۹ و در سطح مناطق شهری کشور ۱۳ درصد محاسبه شده است.

۶- نسبت رشد خانوار به رشد مسکن:

دگرگونی در تشکیل خانوار، نیازهای جدیدی را برای مسکن ایجاد می کند. تشکیل خانوار، تابعی از متغیرهای مختلف است. رشد جمعیت مهمترین عاملی است که در تعیین تشکیل خانوار نقش دارد. هر چه نرخ رشد جمعیت بالاتر باشد تشکیل خانوار نیز افزایش می یابد (منصور و اسدی، ۱۳۷۴: ۱۸). نیاز به مسکن با افزایش جمعیت تشدید و با کاهش آن تعدیل می شود. ترکیب سنی و جنسی جمعیت همراه با چگونگی الگوی ازدواج و تغییرات آن، حدود تشکیل خانوارهای جدید را به دست می دهد و از آن طریق بخش مهمی از نیازهای مسکونی را مشخص می سازد (وئوقی، ۱۳۷۷: ۱۱۹).

برای محاسبه نسبت افزایش خانوارها به افزایش تعداد واحدهای مسکونی در طول ده سال بین دو سرشماری ۶۵ و ۷۵ از رابطه زیر استفاده گردید:

$$(H_{75} - H_{65}) / (h_{75} - h_{65})$$

در این رابطه H تعداد واحد مسکونی و h تعداد خانوار است. هرگاه اندازه این شاخص مساوی یا کمتر از یک باشد نشانه آن است که در دوره مورد بررسی افزایش تعداد مسکن از افزایش تعداد خانوار بیشتر بوده و در نتیجه از کمبود مسکن کاسته شده و هر گاه اندازه این شاخص بزرگتر از یک باشد، کمبود مسکن ثابت مانده یا بیشتر شده است (معاونت امور مسکن، همان). میزان این شاخص در دوره ۷۵-۶۵ برای شهر یزد ۷۰۰۹ است که فاصله خیلی کمی با عدد یک دارد، بنابراین نشان دهنده این است که در طی

دوره ۶۵-۷۵ افزایش تعداد مسکن نسبت به افزایش تعداد خانوار تقریباً برابر بوده است. این شاخص برای مناطق شهری استان یزد و مناطق شهری کشور به ترتیب ۰/۹۹ و ۱/۰۷۶ به دست آمد. بر اساس این شاخص، به طور متوسط کمبود مسکن در تمام شهرهای ایران وجود دارد و میزان رشد جمعیت خانوار بیشتر از واحدهای جدول شماره دو: درصد نحوه تصرف محل سکونت خانوارهای معمولی ساکن

در شهر یزد، مناطق شهری استان و کشور

نحوه تصرف	شهر یزد			مناطق	مناطق شهری
	۱۳۵۵	۱۳۶۵	۱۳۷۵	شهری استان	کشور
ملکی عرصه و اعیان	۷۴/۱	۶۹	۷۰/۴	۷۴/۳۵	۶۲/۲۲
ملکی اعیان	۲/۱	۱/۷	۱/۳	۲/۷۷	۴/۵۱
اجاره ای	۱۱/۴	۱۴/۵	۱۶/۵	۱۳/۸۷	۲۰/۸۹
در برابر خدمت	—	۱/۶	۱	۱۰/۰۵	۲/۶۱
مجانی و سایر	۱۲/۴	۱۳/۲	۱۰/۸	۷/۹۶	۹/۷۷

مأخذ: مرکز آمار ایران، نتایج تفصیلی سرشماری نفوس و مسکن سالهای ۶۵، ۷۵ و ۱۳۷۵

مسکونی موجود است (ضرابی، ۱۳۷۴: ۵۸).

۷- نحوه تصرف محل سکونت:

نحوه تصرف محل سکونت به پنج دسته تقسیم می شود: ملکی عرصه و اعیان، ملکی اعیان، اجاره ای، در برابر خدمت، مجانی و سایر موارد.

مطابق با یافته های سرشماری عمومی نفوس و مسکن سال ۱۳۷۵، ۷۰/۴ درصد از واحدهای مسکونی شهر یزد ملکی عرصه و اعیان، ۷۳ درصد ملکی اعیان، ۱۶/۵ درصد اجاره ای، یک درصد در برابر خدمت و ۱۰/۸ درصد مجانی بوده است. با مقایسه این نسبت ها با مناطق شهری استان یزد و کشور می توان به وضعیت مسکن شهر یزد از لحاظ نحوه تصرف محل سکونت اطلاع یافت (جدول شماره دو).

۸- وضعیت فیزیکی واحدهای مسکونی:

برای بررسی این شاخص، مصالح ساختمانی به کاررفته در ساخت واحدهای مسکونی مورد توجه قرار می گیرد و ساختمان ها از لحاظ دوام به سه دسته تقسیم می شوند:

- الف - بادوام: اسکلت فلزی و بتون، آجر و آهن.
- ب - نیمه بادوام: آجر و چوب، بلوک سیمانی، سنگ و چوب و چوب.
- ج - بی دوام: خشت و گل، خشت و چوب و سایر (رفیعی، ۱۳۷۱: ۸).

مطابق با یافته های سرشماری نفوس و مسکن سال های ۷۵-۱۳۵۵ می توان دریافت که کیفیت فیزیکی واحدهای مسکونی شهر یزد در طول دوره مذکور رو به بهبود بوده است؛ چنانکه مسکن با دوام از ۲۹/۸۸ درصد در سال ۵۵ به ۶۳/۴ درصد در سال ۶۵، و ۷۷/۸ درصد در سال ۷۵ افزایش یافته است. درصد واحدهای مسکونی بی دوام نیز از ۶۹/۲۲ درصد در سال ۵۵ به ۱۸/۸ درصد در سال ۷۵ کاهش داشته است. جدول شماره سه نشان دهنده برتری کیفیت واحدهای مسکونی موجود در شهر یزد نسبت به واحدهای مسکونی مناطق شهری استان و کشور است. بالاتر بودن درصد واحدهای بی دوام در شهر یزد نسبت به مناطق شهری کشور به خاطر وجود بافت قدیم این شهر است که در این بافت تعداد زیادی از واحدهای مسکونی به خاطر ضرورت های اقلیمی در دوران گذشته از خشت و گل ساخته می شدند.

پیش بینی مسکن مورد نیاز شهر یزد از طریق آینده نگری جمعیت:

برای پیش بینی تعداد واحدهای مسکونی مورد نیاز آینده شهر ابتدا باید از تعداد جمعیت و تعداد خانوارهای آینده آگاهی یابیم. با مبنا قرار دادن اطلاعات جمعیتی حاصل از سرشماری نفوس و مسکن سال ۱۳۷۵، و با استفاده از نرم افزار People. Ver 2. 1 و با توجه به مفروضات پایه ای باروری کل، امید زندگی در هنگام تولد و میزان مهاجرت، به پیش بینی جمعیت مبادرت گردید. در این فرایند میزان رشد سالانه جمعیت شهر یزد برای دوره های ۸۰-۱۳۷۵، ۸۵-۱۳۸۰، ۹۰-۱۳۸۵، ۹۵-۱۳۹۰ و ۱۴۰۰-۱۳۹۵ به ترتیب ۲/۷۷، ۲/۷۴، ۲/۴۳ و ۲/۰۳ به دست آمد و پیش بینی گردید که جمعیت شهر یزد طی سال های ۱۳۸۰، ۱۳۸۵، ۱۳۹۰، ۱۳۹۵ و ۱۴۰۰ به ترتیب به ۳۷۳۷۹۵، ۴۲۹۳۳۳، ۴۹۲۴۵۲، ۵۵۶۱۹۲ و ۶۱۵۵۱۱ برسد. با تقسیم تعداد جمعیت به دست آمده بر بعد خانوار می توان

جدول شماره سه: توزیع نسبی واحدهای مسکونی بر حسب دوام مصالح ساختمانی

در شهر یزد، مناطق شهری استان و مناطق شهری کشور

شاخص	شهر یزد			مناطق شهری	مناطق شهری کشور
	۱۳۵۵	۱۳۶۵	۱۳۷۵	استان	کشور
با دوام	۲۹/۸۸	۶۳/۴	۷۷/۸	۷۲	۷۶/۶
نیمه با دوام	۰/۹	۲/۳	۱/۶	۱/۵۵	۱۵/۳
بی دوام	۶۹/۲۲	۳۴/۳	۱۸/۸	۲۵/۱	۵/۹
اظهار نشده	—	—	۱/۸	۱/۳۵	۲/۲

مأخذ: مرکز آمار ایران، نتایج تفصیلی سرشماری نفوس و مسکن سالهای ۶۵، ۶۵ و ۱۳۷۵

در شهر به دلایل متعددی از جمله فرسودگی، نیازهای دولت برای ایجاد زیرساخت های شهری، خراب کردن مسکن کم تراکم برای ساختن واحدهای پرتراکم و یا حتی از مدافندگی تخریب می شود، بنابراین لازم است واحدهایی جایگزین آن ها شود. با توجه به جغرافیای طبیعی شهر یزد، این شهر کمتر مورد تهدید مخاطرات اقلیمی و طبیعی از جمله زمین لرزه قرار می گیرد، بنابراین احتمال تخریب ناشی از حوادث طبیعی در این شهر به قدری پایین است که در محاسبه ضریب تخریب اهمیت چندانی ندارد. طبق محاسبات سازمان مسکن و شهرسازی استان یزد ضریب تخریب سالیانه در مناطق شهری این استان ۰/۱۲ درصد برآورد شده است که این ضریب برای شهر یزد و در کل دوره مورد نظر قابل تعمیم است.

پیش بینی تعداد واحدهای مسکونی مورد نیاز در دوره ۱۴۰۰ - ۱۳۸۰:

از آنجایی که آمار مورد استناد این مقاله مربوط به سال ۱۳۷۵ است، بنابراین برای مشخص کردن کمبود فعلی مسکن باید وضعیت کنونی (۱۳۸۰) را مشخص کرد، و سپس برای سال های آینده به پیش بینی تعداد واحدهای مسکونی مبادرت نمود. با توجه به برآوردهای صورت گرفته در حال حاضر (۱۳۸۰) شهر یزد دارای ۸۳۰۶۵ خانوار است که نسبت به سال ۱۳۷۵، تعداد ۹۸۷۱ خانوار اضافه شده است. تعداد واحد مسکونی سال ۷۵، ۶۷۴۷۲ بوده که با دخالت دادن ضریب تخریب سالیانه ۰/۱۲ درصد، در طول ۵ سال گذشته تعداد ۴۰۵ واحد تخریب و در حال حاضر

تعداد خانوارها را به دست آورد. بعد خانوار در دوره های مختلف متناسب با میزان باروری کل متفاوت است. بنابراین با توجه به بعد خانوار ۴/۵، ۴/۴، ۴/۱، ۷۳/۴ و ۴ در سال های ۱۳۸۰، ۱۳۸۵، ۱۳۹۰، ۱۳۹۵ و ۱۴۰۰ برآورد می گردد که در سال های مورد نظر به ترتیب ۸۳۰۶۵، ۹۷۵۷۵، ۱۱۴۵۲۴، ۱۳۵۶۵۶ و ۱۵۳۸۷۸ خانوار در شهر یزد وجود داشته باشد.

برای مشخص کردن تعداد واحدهای مسکونی مورد نیاز در هر دوره ای از روش خام برآورد مبتنی بر نیاز استفاده می گردد (دلال پور محمدی، ۱۳۷۹: ۵۶):

$$E(t) = H - U + H(t) + rU(t)$$

که در این رابطه $E(t)$ واحدهای مسکونی مورد نیاز تا زمان H : تعداد خانوارها؛ U واحدهای مسکونی موجود؛ $H(t)$ تعداد خانوارهای اضافه شده در طول دوره؛ و $rU(t)$ تعداد واحدهای مسکونی است که تا زمان t نیاز به تخریب و تجدید بنا خواهند داشت. لازم به ذکر است که این روش توسط کارشناسان سازمان ملل متحد جهت برنامه ریزی مسکن در چند کشور در حال توسعه مورد استفاده قرار گرفته و نتایج مطلوبی نیز داشته است (خیاط زبردست و نصیری، ۱۳۷۳: ۳۶).

برای محاسبه واحدهای مسکونی مورد نیاز ناشی از افزایش جمعیت ($H(t)$)، باید ضریب خانوار در واحد مسکونی را نیز دخالت داد که این ضریب با توجه به مقدار آن در سال های گذشته، برای سال های ۱۳۸۵، ۱۳۹۰، ۱۳۹۵ و ۱۴۰۰ به ترتیب ۷۰۶، ۷۰۴، ۷۰۲ و ۷۰۱ در نظر گرفته می شود.

از آنجایی که هر ساله تعدادی از واحدهای مسکونی موجود

جدول شماره چهار: پیش بینی واحدهای مسکونی مورد نیاز شهر یزد تا سال ۱۴۰۰

دوره	کمبود واحدهای مسکونی در ابتدای دوره	تخریبی	نیاز ناشی از رشد خانوار	مجموع
۱۳۸۰-۸۵	۳۴۹۴	۱۹/۸	۴۷۷	۱۷۶۶۰
۱۳۸۵-۹۰	۸۲۱	۴/۶	۵۸۰	۱۷۶۹۸
۱۳۹۰-۹۵	۶۵۲	۳	۶۸۳	۲۲۰۵۳
۱۳۹۵-۱۴۰۰	۴۱۴	۲/۱	۸۱۱	۱۹۲۶۷
۱۳۸۰-۱۴۰۰	۵۳۸۱	۷	۲۵۵۱	۷۶۶۷۸

استفاده از این زمین ها و اولویت دادن به ساخت آن ها دارای مزایایی است:

- الف - امکان استفاده از شبکه های زیربنایی موجود (راه ها، تأسیسات و تجهیزات شهری)؛
- ب - امکان استفاده از شبکه های خدماتی موجود (آموزشی، بهداشتی و)؛
- ج - امکان استفاده از مراکز فرهنگی، ورزشی، اوقات فراغت و ...؛
- د - نزدیکی به بازار کار و مراکز فعالیت موجود و امکان استفاده مردم از فرصت های متنوع شغلی و تأمین درآمد بیشتر؛
- ه - جلوگیری از عوارض توسعه پیوسته یک شهر و تبدیل آن به یک شهر بزرگ.

همچنین وجود اراضی خالی در داخل محدوده شهر، مشکلات فراوانی را به جهات گوناگون موجب می گردد:

- الف - به لحاظ بهداشتی: بافت های خالی دارای مشکلات بهداشتی و آلودگی محیط زیست می باشند؛
- ب - به لحاظ سیمای شهری: بافت های خالی سیمای شهری را برهم زده و ناهنجاری ایجاد می نمایند؛
- ج - به لحاظ امنیت اجتماعی: بافت های خالی برای همسایگان خود مشکلات امنیتی به وجود می آورند؛
- د - از لحاظ اقتصادی: این بافت ها باعث بلااستفاده گذاشتن بخشی از سرمایه شهر به صورت زمین می شوند و همچنین موجب بالا رفتن هزینه تأسیسات زیر بنایی و روبنایی شهر

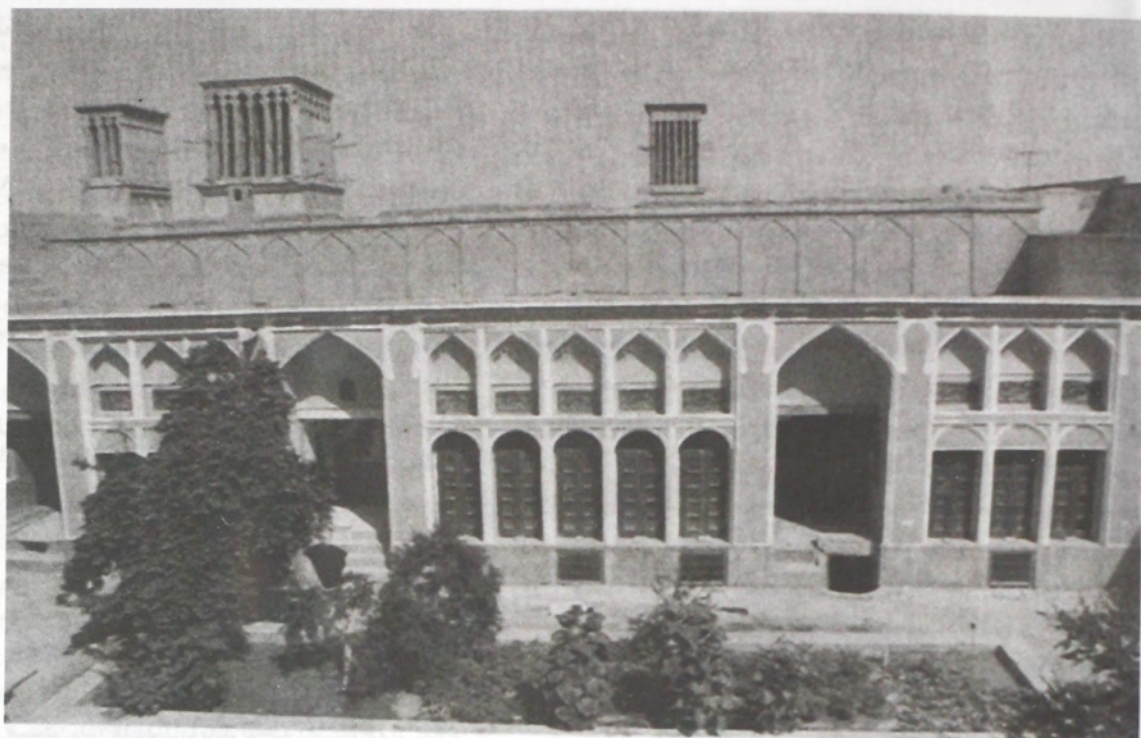
۶۷۰۶۷ واحد، موجودی مسکن از گذشته می باشد. همچنین در طی ۵ سال گذشته تعداد ۱۲۵۰۴ واحد (۴۲۳۸) واحد ساخته شده توسط وزارت مسکن و شهرسازی و ۸۲۶۶ واحد حاصل پروانه های ساختمانی صادر شده توسط شهرداری یزد) به موجودی واحدهای مسکونی اضافه شده است. بنابراین در حال حاضر کل موجودی مسکن شهر یزد ۷۹۵۷۱ واحد می باشد. در مجموع کمبود کنونی مسکن در شهر یزد ۳۴۹۴ واحد محاسبه شده است. باتوجه به فرضیات در نظر گرفته شده، تعداد واحدهای مسکونی مورد نیاز تا سال های ۱۳۸۵، ۱۳۹۰، ۱۳۹۵، و ۱۴۰۰ طبق جدول شماره ۴ محاسبه شده است.

محاسبه میزان مسکن پذیری محدوده داخلی شهر یزد:

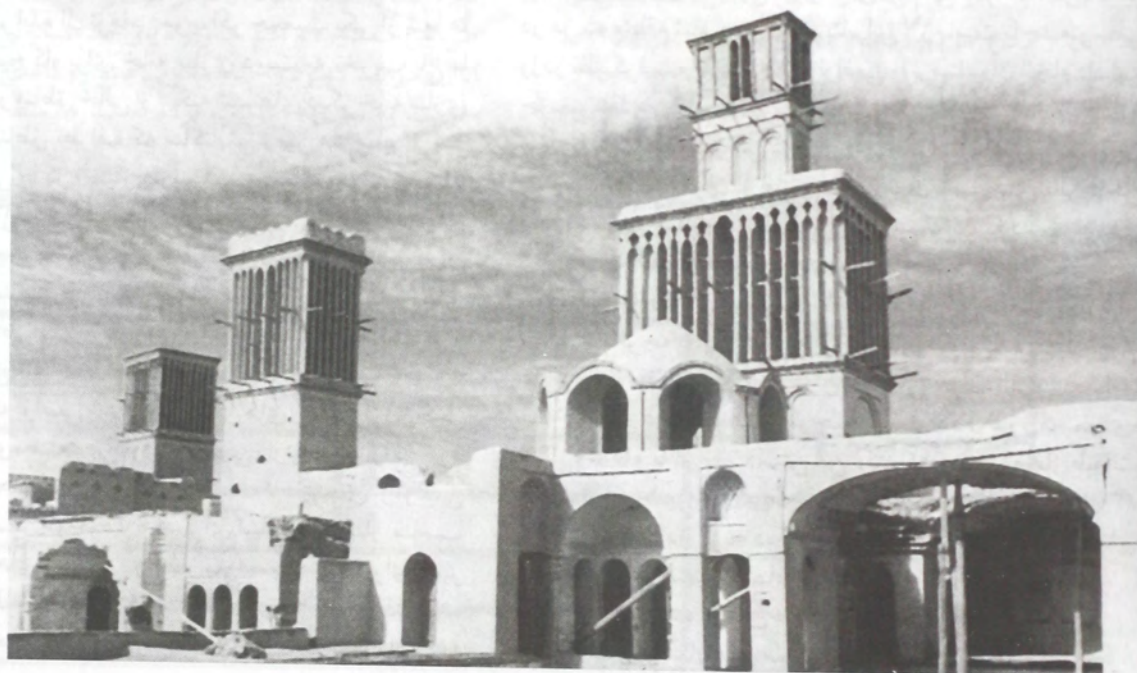
محدوده داخلی شهر یزد با داشتن زمین های خالی بسیار و تعدادی از واحدهای مسکونی مخروبه دارای توان بالقوه ای جهت برآوردن نیازهای مسکونی ساکنان خود می باشد که این توان باید با استفاده از راهبردهایی به فعلیت تبدیل شود.

زمین های غیر دایر در اکثر شهرها به ویژه شهرهای متوسط و کوچک یافت می شوند. علت وجود این زمین ها متعدد است. از جمله اینکه شهرها در روند گسترش خود روستاهای اطراف را فرا می گیرند و زمین های کشاورزی این روستاها به مرور زمان و تحت شرایط بورس بازی زمین و از دست دادن صرفه اقتصادی بایر می گردند و به صورت پراکنده در سطح شهر خود را نشان می دهند.

خانه محمودی، جزئی از مجموعه خانوادگی عرب‌ها



خانه آقازاده، ابرکوه



می گردند (ظفر جعفرزاده، ۳۷۵: ۷-۸).

بنابر این با توجه به معایب اراضی خالی در شهر و مزایای استفاده از آن ها می توان از آن ها در جهت تأمین مسکن مورد نیاز ساکنان شهر بهره برداری کرد. در محدوده داخلی شهر یزد در حال حاضر (۱۳۸۰) ۶۱۰۲۵۹۸ مترمربع اراضی بایر و بایر محصور، ۳۵۵۹۳۶۵ مترمربع اراضی مزروعی و ۱۸۵۴۵۵۷ مترمربع باغات و اراضی مشجر وجود دارد (شهرداری یزد، ۱۳۸۰). بنابر این از مجموع اراضی موجود در محدوده شهر یزد ۵۳ درصد به زمین های بایر و بایر محصور و ۴۷ درصد مربوط به باغات، اراضی مزروعی و مشجر می باشد. بدیهی است که با توجه به ضوابط موجود فقط اراضی بایر و بایر محصور را می توان به ساخت و ساز اختصاص داد. اما با توجه به ماده ۱۴ قانون زمین شهری (قربانی، ۱۳۷۷: ۷۶۱) که تبدیل و تغییر کاربری، تقسیم و تفکیک باغات و اراضی کشاورزی را با رعایت ضوابط و مقررات وزارت مسکن و شهرسازی بلا اشکال می داند، پیش بینی می شود که به تدریج از مساحت باغات و اراضی مزروعی داخل شهر یزد کاسته شود. چنان که طی سال های ۷۲ و ۷۳ به ترتیب ۸ و ۱۶/۹ درصد از پروانه های ساختمانی صادر شده در شهر یزد بر روی زمین های مزروعی و باغ بوده است (حوزه مدیریت املاک و مسکن، ۱۳۷۵: ۵). اما باید توجه داشت که استفاده از توان های اراضی مذکور جهت داشتن شهری پایدار ضروری می باشد. در شهر ایده آل توماس مور، اگر جمعیت یکی از شهرها افزایش بیابد، هیچ گاه برای خانه سازی دست به تخریب باغ ها نمی زنند بلکه در مناطق خالی از سکنه شهرهای دیگر خانه سازی می کنند یا در مناطق اطراف که ساکنانش زمین های بایر و غیر مسکونی وسیعی را در اختیار دارند شهر جدیدی را بنا می کنند (وارد، ۱۳۶۹: ۳۵). در کشورهای توسعه یافته اروپا و آمریکای شمالی، بهترین و وسیعترین زمین های نواحی مادر شهری به بخش کشاورزی اختصاص می یابد و بیشتر این زمین ها در طرح های دولتی با عنوان «طرح کاربری زمین های ملی» مورد حفاظت قرار می گیرد (شکویی، ۱۳۷۳: ۲۸۹).

از آنجایی که اراضی شهری، کاربری های گوناگونی از قبیل مسکونی، تجاری، صنعتی، اداری، تفریحی، ارتباطی و راه خود اختصاص می دهند بنابر این ضروری است تا درصدی از اراضی بایر و بایر محصور موجود را که برای ساخت و ساز مناسب می باشند به نیازهای مسکونی واگذار نموده، بقیه آن را برای سایر کاربری ها در نظر گرفت. طبق استانداردهای در نظر گرفته شده در برنامه ریزی های شهری، در اکثر شهرها ۵۰ درصد اراضی به

کاربری مسکونی تعلق دارند و ۵۰ درصد دیگر به سایر کاربری ها اختصاص می یابد (شیعه، ۱۳۷۶: ۲۸۹). بنابر این با توجه به استاندارد ذکر شده ۵۰ درصد از مجموع اراضی بایر داخل شهر یزد یعنی ۳۰۵۱۲۹۹ مترمربع را می توان برای استفاده در تأمین مسکن مورد بهره برداری قرار داد. برای مشخص کردن تعداد واحدهای مسکونی قابل ساخت بر روی زمین های مورد نظر، باید به ضوابط مربوط به حوزه های مسکونی داخل محدوده طرح جامع توجه کرد. میزان سرانه قطعات زمین مسکونی در ازای هر خانوار نسبت به حوزه های تراکمی موجود در سطح شهر یزد به شرح زیر تعیین گردیده است (مشهدی زاده، ۱۳۷۵: ۳۴۵):

- در حوزه های تراکمی ویژه ۱۲۵۰ مترمربع؛

- در حوزه های تراکمی کم جمعیت ۲۰۰ مترمربع؛

- در حوزه های تراکمی با جمعیت متوسط ۱۵۰ مترمربع؛

- در حوزه های تراکمی با جمعیت زیاد ۱۲۰ مترمربع.

باتوجه به اینکه تراکم ویژه (باغ - محله) مربوط به استفاده و تفکیک باغات می شود لذا حوزه های تراکمی ویژه را در تقسیم بندی اراضی مورد نظر برای ساخت واحدهای مسکونی دخالت نمی دهیم.

از آنجایی که قطعات زمین های بایر مورد نظر در سطح شهر پراکنده هستند و همچنین حوزه های تراکمی ذکر شده در بالا نیز در هر سه منطقه شهر وجود دارد بنابر این لازم است تا حد متوسطی را در نظر گرفت و تقسیم بندی اراضی را بر مبنای آن انجام داد. این حد متوسط در حوزه های تراکمی با جمعیت متوسط وجود دارد یعنی تقسیم قطعات زمین در ازای هر خانوار ۱۵۰ متر مربع. با این تقسیم بندی می توان از موجودی و توان زمین های بایر داخل محدوده شهر یزد تعداد ۲۰۳۴۲ واحد مسکونی به دست آورد و این در حالی است که در قطعات مورد نظر یک خانواده سکنی داده شود. یعنی واحدهای مسکونی ساخته شده در این قطعات یک طبقه باشد. اما با توجه به اینکه یکی از روش های تأکید شده جهت تأمین مسکن در برنامه دوم جمهوری اسلامی ایران، افزایش تراکم ساختمانی در شهرهای موجود است (دلال پور محمدی، ۱۳۷۹: ۱۱۵) و با در نظر داشتن این نکته که حداکثر مجاز طبقات ساختمانی در شهر یزد ۴ طبقه می باشد (مشهدی زاده، ۱۳۷۵: ۳۴۷)، بنابر این در اینجا دو گزینه دیگر جهت استفاده حداکثر از زمین های موجود بایر این شهر پیشنهاد می گردد:

الف - ایجاد ساختمان های مسکونی دو طبقه

ب - ایجاد ساختمان های مسکونی سه طبقه

به این ترتیب با انتخاب گزینه "الف" می توان بر روی قطعات ۱۵۰ متری ساختمان هایی دو طبقه ایجاد کرد که در هر طبقه یک خانوار ساکن شود و با انتخاب گزینه "ب" یعنی ساخت ساختمان های سه طبقه، توان بالقوه اراضی بایر موجود در شهر سه برابر افزایش می یابد. بنابراین با انتخاب هریک از گزینه های "الف" و "ب" تعداد واحدهای مسکونی که می توان بر روی زمین های بایر داخل شهر ساخت به ترتیب ۴۰۶۸۴ و ۶۱۰۲۶ واحد محاسبه می شود.

از آنجایی که یکی از اهداف برنامه ریزی مسکن، اصلاح محیط کالبدی و محیط اجتماعی است (شیعه، ۱۳۷۵: ۸۷۵)؛ بنابراین لازم است تا با تشویق و ترویج، از امکانات و ظرفیت های بافت های فرسوده و قدیمی استفاده شود و ضمن حفظ ارزش های گوناگون موجود در این گونه بافت ها، از ظرفیت مسکن پذیری آن ها برای تأمین بخشی از نیازهای سکونتی شهر بهره برداری گردد. برنامه پنج ساله دوم توسعه اقتصادی اجتماعی - فرهنگی جمهوری اسلامی ایران نیز به سیاست اصلاح بافت های قدیمی و فرسوده درون شهرها اشاره داشته است. این برنامه با انگیزه جلوگیری از میان تهی شدن بافت های شهری پیشنهاد گردیده است (وحدتی اصل و ایزدی، ۱۳۷۵: ۵۳۰).

با توجه به آمار موجود، در حال حاضر تعداد ۱۹۰۱ واحد مسکونی مخروبه در بافت قدیم شهر یزد وجود دارد. در صورت عدم تغییر کاربری این واحدها، و نوسازی آن ها به شکل تک واحدی ظرفیت بالقوه مسکن پذیری این بخش از شهر ۱۹۰۱ واحد

می باشد. اما از آنجایی که یکی از روش های تأمین مسکن، تقسیم یا تغییر بنای ساختمان های موجود می باشد (Knox, 1993: 203) می توان با تغییراتی این ظرفیت را افزایش داد. در حال حاضر در اکثر محلات قدیمی، نوسازی ساختمان ها به شکل حداکثر دو طبقه صورت می گیرد بنابراین با نوسازی واحدهای مسکونی مخروبه موجود به شکل دو طبقه، ظرفیت مسکن پذیری بافت قدیم به ۳۸۰۲ واحد افزایش می یابد. علاوه بر بافت قدیم ۱۳۳۵ واحد مخروبه دیگر به طور پراکنده در قسمت های مختلف شهر وجود دارد که با فرض بازسازی آن ها به شکل دو طبقه یا سه طبقه به ترتیب ظرفیت بالقوه آن ها جهت ساخت واحدهای مسکونی جدید ۲۶۷۰ و ۴۰۰۵ واحد است.

از طرف دیگر با نوسازی و تغییر در واحدهای مسکونی که پیش بینی می شود در سال های آینده به دلیل فرسودگی از دور خارج شوند (واحدهای تخریبی سال های آینده)، می توان واحدهای مسکونی جدید و بیشتری را فراهم نمود که در جدول شماره پنج به آن اشاره شده است.

نتیجه گیری:

بررسی شاخص های کمی شهر یزد طی دوره های ۱۳۵۵، ۱۳۶۵ و ۱۳۷۵ نشان دهنده بهبود آن ها در طول زمان است. به طوری که در طی این سه دوره تراکم خانوار در واحد مسکونی، تراکم نفر در اتاق و درصد کمبود واحد مسکونی همواره کاهش داشته و جهت حرکت به سوی مطلوبیت بوده است. متوسط تعداد اتاق در

جدول شماره پنج: توان بالقوه واحدهای مسکونی تخریبی حال و آینده در تأمین نیاز مسکن

واحدهای مسکونی تخریبی	نوسازی به شکل یک طبقه	دو طبقه	سه طبقه
بافت قدیم موجود (۱۳۸۰)	۱۹۰۱	۳۸۰۲	—
پراکنده در شهر (۱۳۸۰)	۱۳۳۵	۲۶۷۰	۴۰۰۵
دوره ۸۵ - ۱۳۸۰	۴۴۷	۸۹۴	۱۳۴۱
دوره ۹۰ - ۱۳۸۵	۵۸۰	۱۱۶۰	۱۷۴۰
دوره ۹۵ - ۱۳۹۰	۶۸۳	۱۳۶۶	۲۰۴۹
دوره ۱۴۰۰ - ۱۳۹۵	۸۱۱	۱۶۲۲	۲۴۳۳
دوره ۱۴۰۰ - ۱۳۸۰	۲۵۵۱	۵۱۰۲	۷۶۵۳

واحدهای مسکونی نیز با گذشت زمان افزایش پیدا کرده است. شاخص نسبت رشد خانوار به رشد مسکن نشان دهنده این است که در طی دوره ۷۵-۱۳۶۵ افزایش تعداد مسکن نسبت به افزایش تعداد خانوار تقریباً برابر بوده است.

در شاخص های کیفی بررسی شده مسکن، شاخص نحوه تصرف محل سکونت بیان کننده این واقعیت است که طی دوره ۷۵-۱۳۵۵ با گذشت زمان از درصد مالکیت عرصه و اعیان کاسته شده و به تعداد خانوارهای اجاره نشین افزوده شده است. همچنین به علت محدود شدن سنت وقف، درصد مالکان اعیانی نیز رو به کاهش بوده است. توزیع نسبی واحدهای مسکونی در شهر یزد برحسب وضعیت فیزیکی (دوام مصالح) در دوره های ذکر شده، حاکی از بهبود کیفیت ساختمان ها می باشد به طوری که همواره از درصد واحدهای مسکونی بی دوام کاسته شده و بردرصد واحدهای مسکونی با دوام افزوده شده است. دلیل آن استفاده روزافزون از مصالح جدیدتر و بهتر در ساخت واحدهای مسکونی است.

با مقایسه شاخص های کمی و کیفی شهر یزد نسبت به مناطق شهری استان و کشور نتیجه می گیریم که شهر یزد در سال ۷۵ نسبت به مناطق شهری کشور وضعیت مطلوب تری داشته، اما نسبت به مناطق شهری استان از لحاظ شاخص های کمی در مرتبه پایین تر، ولی از لحاظ شاخص های کیفی وضعیت بهتری دارد که دلیل آن را می توان در مرکزیت این شهر در سطح استان دانست. تمرکز جمعیت در این شهر تقاضا را افزایش داده و در نتیجه بر تعداد اجاره نشین ها افزوده است. شهر یزد با داشتن ۷۷/۸ درصد واحدهای مسکونی با دوام نسبت به دو سطح مقایسه ای دیگر برتری داشته است، اما با توجه به سابقه تاریخی و شرایط جغرافیایی خود و بالطبع وجود محلات قدیمی، درصد واحدهای بی دوام این شهر (خشت و گلی) نسبت به مناطق شهری کشور بیشتر است.

با توجه به پیش بینی ها و محاسبات انجام شده مشخص گردید که تا ۲۰ سال آینده شهر یزد به ۷۶۶۷۸ واحد مسکونی جدید نیازمند می باشد که این رقم تقریباً برابر با تعداد واحدهای مسکونی حال حاضر این شهر می باشد. از مجموع واحدهای مسکونی مورد نیاز دوره ۱۳۸۰ - ۱۴۰۰، ۸۹۷ درصد آن ناشی از رشد خانوار است و ۳۳ درصد آن به تخریب های احتمالی مساکن موجود مربوط می شود.

محدوده داخلی شهر یزد با داشتن مقدار قابل توجهی از اراضی بایر و همچنین مساکن مخروبه پراکنده در سراسر آن، دارای توان

بالقوه ای جهت برآورده ساختن نیازهای حال و آینده مسکن می باشد. با حداکثر استفاده از این توان ها می توان تمام نیازهای مسکونی ۲۰ سال آینده این شهر را در داخل محدوده فعلی آن برآورده ساخت.

اگر با استفاده از زمین های بایر داخل شهر، واحدهای مسکونی تک خانواری (یک طبقه) ساخته شود، تنها به ۲۶/۵ درصد کل نیازهای مسکونی دوره ۱۴۰۰-۱۳۸۰ پاسخ داده می شود ولی با ایجاد ساختمان های دو طبقه یا سه طبقه این درصد به ۵۳ تا ۷۹/۵ درصد افزایش می یابد. با استفاده حداکثر از توان واحدهای مخروبه ای که در حال حاضر در داخل شهر وجود دارد می توان ۴۴/۲ درصد نیازهای مسکونی ۵ سال آینده (۱۳۸۰-۸۵) را برطرف نمود.

منابع و مآخذ:

- ۱- آسایش، حسین: "سنجش کیفیت زندگی"، ماهنامه مسکن و انقلاب، شماره ۷۵ و ۷۶، بهمن و اسفند ۱۳۷۵
- ۲- احمدی، حسن: "برنامه ریزی مسکن - برنامه ریزی شهری - از تعارض تا هماهنگی"، مجموعه مقالات سمینار سیاست های توسعه مسکن در ایران، جلد دوم، وزارت مسکن و شهرسازی، بهمن ۱۳۷۴
- ۳- اسماعیل پور، نجمه: "آرزیابی کاربری اراضی شهر یزد"، رساله کارشناسی ارشد جغرافیا و برنامه ریزی شهری، دانشگاه تبریز، مهر ۱۳۷۶
- ۴- باستیه، ژان و دزر، برنار: "شهر"، ترجمه علی اشرفی، انتشارات دانشگاه هنر، تهران، ۱۳۷۷
- ۵- پاپلی یزدی، محمدحسین و دیگران: "مسکن طوایف ترکمن، تحلیل کارکردی یک تحول تکنیکی و اجتماعی"، فصلنامه تحقیقات جغرافیایی، شماره ۵۸ و ۵۹، مشهد، پاییز و زمستان ۱۳۷۹
- ۶- توسلی، غلامعباس: "جامعه شناسی شهری"، انتشارات دانشگاه پیام نور، تهران، ۱۳۷۸
- ۷- تولون، ب: "جغرافیای سکونت"، ترجمه محمد مظاهری، انتشارات دانشگاه تربیت معلم، تبریز، ۱۳۷۴
- ۸- "حوزه مدیریت املاک و مسکن، عملکرد و فعالیت در بخش مسکن و بررسی بازار مسکن در یزد"، سازمان مسکن و شهرسازی استان یزد، ۱۳۷۵
- ۹- خیاط زبردست، اسفندیار و نصیری، هاید، "توزیع جغرافیایی واحدهای مسکونی در نقاط شهری کشور"، مجموعه مقالات سمینار سیاست های توسعه مسکن در ایران، جلد نخست، وزارت مسکن و شهرسازی، بهمن ۱۳۷۳
- ۱۰- دلال پور محمدی، محمدرضا: "برنامه ریزی مسکن"، انتشارات سمت، تهران، ۱۳۷۹
- ۱۱- رفیع زاده، ندا: "مسکن روستایی و اصول طراحی مناسب آن"، مجموعه

- مقالات سمینار سیاست‌های توسعه مسکن در ایران، جلد ۲، وزارت مسکن و شهرسازی، تهران، ۱۳۷۴
- ۱۲- رفیعی، مینو: "مسکن و درآمد در تهران - گذشته، حال و آینده"، مرکز مطالعات و تحقیقات شهرسازی و معماری ایران، تهران، ۱۳۷۱
- ۱۳- رئیس، محمدکریم: "تحلیلی بر تنگناها و مشکلات مسکن شهری در استان سیستان و بلوچستان و برنامه ریزی‌های لازم"، پایان نامه کارشناسی ارشد جغرافیا و برنامه ریزی شهری، دانشگاه یزد، ۱۳۷۹
- ۱۴- سازمان مدیریت و برنامه ریزی استان یزد، اطلاعات رایانه‌ای از نتایج تفصیلی سرشماری عمومی نفوس و مسکن شهر یزد، ۱۳۷۵
- ۱۵- شکویی، حسین: "جغرافیای اجتماعی شهرها"، مؤسسه انتشارات جهاد دانشگاهی (ماجد)، تهران، ۱۳۷۲
- ۱۶- شکویی، حسین: "دیدگاه‌های نو در جغرافیای شهری"، انتشارات سمت، تهران، ۱۳۷۳
- ۱۷- شهرداری یزد، اسناد موجود در بایگانی و رایانه مناطق سه گانه شهرداری، آذر، ۱۳۸۰
- ۱۸- شیعه، اسماعیل: "تخریب واحدهای قابل نگهداری مسکونی به مثابه کاهش توان تولید مسکن"، مجموعه مقالات سومین سمینار سیاست‌های توسعه مسکن در ایران، جلد اول، وزارت مسکن و شهرسازی، ۱۳۷۵
- ۱۹- ---، مقدمه‌ای بر مبانی برنامه ریزی شهری، دانشگاه علم و صنعت ایران، تهران، ۱۳۷۶
- ۲۰- ضرابی، اصغر: "پراکندگی مسکن در ایران و سیاست‌های توسعه"، فصلنامه تحقیقات جغرافیایی، شماره ۳۸، مشهد، پاییز ۱۳۷۴
- ۲۱- ظفر جعفرزاده، رضا: "مشکل اراضی غیردایر واقع در محدوده شهرها"، مجموعه مقالات سومین سمینار سیاست‌های توسعه مسکن در ایران، جلد دوم، وزارت مسکن و شهرسازی، ۱۳۷۵
- ۲۲- عباسی، علی: "نگاهی به مقوله مسکن در برنامه دوم و سوم توسعه"، فصلنامه جامعه مهندسان مشاور ایران، شماره نهم، پاییز ۱۳۷۹
- ۲۳- فری، کارن: "بحران مسکن در آمریکا"، ترجمه سید حسن شجاعی، ماهنامه مسکن و انقلاب، شماره ۶۵ بهمن و اسفند ۱۳۷۴
- ۲۴- قربانی، فرج اله: "مجموعه کامل قوانین و مقررات شهرداری و خدمات عمومی"، انتشارات فردوسی، تهران، ۱۳۷۷
- ۲۵- مدیریت املاک و مسکن: "گذری بر عملکرد فعالیت‌های بخش مسکن"، سازمان مسکن و شهرسازی استان یزد، بی تا
- ۲۶- مرکز آمار ایران، نتایج تفصیلی سرشماری عمومی نفوس و مسکن - استان یزد، سال ۱۳۶۵
- ۲۷- ---، نتایج تفصیلی سرشماری عمومی نفوس و مسکن - استان یزد، سال ۱۳۷۵
- ۲۸- ---، نتایج تفصیلی سرشماری عمومی نفوس و مسکن - کل کشور، سال ۱۳۶۵
- ۲۹- ---، نتایج تفصیلی سرشماری عمومی نفوس

و مسکن - کل کشور، سال ۱۳۷۵

۳۰- ---، نتایج تفصیلی سرشماری عمومی نفوس و مسکن - شهرستان یزد، سال ۱۳۷۵

۳۱- مشهدی زاده، ناصر: "بررسی زمینه‌های اقتصادی اجتماعی و کالبدی آپارتمان نشینی و آپارتمان سازی در شهر یزد"، مجموعه مقالات سومین سمینار سیاست‌های توسعه مسکن در ایران، جلد دوم، وزارت مسکن و شهرسازی، ۱۳۷۵

۳۲- معاونت امور مسکن، شاخص‌های توسعه شهری، وزارت مسکن و شهرسازی، ۱۳۷۰

۳۳- منصور، آسیه واسدی، مرتضی: "دوره‌های کوتاه مدت و بلند مدت مسکن در اقتصاد ایران"، بولتن اقتصاد مسکن، شماره ۱۵، تابستان ۱۳۷۴

۳۴- مهندسین مشاور شهید، تجدید نظر در طرح جامع شهر یزد، ۱۳۶۲

۳۵- مهندسین مشاور هم سو، برنامه اسکان ۹۰، ۱۳۷۱

۳۶- وارد، کولین: "طرح‌هایی برای جامعه ایده آل"، ترجمه امید طبیب زاده، مجله پیام یونسکو، شماره ۲۴۹، اسفند ۱۳۶۹

۳۷- وثوقی، فاطمه: "مسکن در خراسان"، انتشارات پاز، مشهد، ۱۳۷۷

۳۸- وحدتی اصل، ابوالقاسم و ایزدی، محمد سعید: "نگرش به مسکن دریافت قدیم"، مجموعه مقالات سومین سمینار سیاست‌های توسعه مسکن در ایران، جلد دوم، وزارت مسکن و شهرسازی، ۱۳۷۵

۳۹- هدایت، محمود: "عوامل تغییر ساختار در جهت بی‌هویتی روستاها و شهرهای کشور"، مجموعه مقالات سمینار سیاست‌های توسعه مسکن در ایران، جلد ۲، وزارت مسکن و شهرسازی، ۱۳۷۴

40- Golkar, Koroush: "Sustainable Urban Design within Desert - Fringe Cities, Sustainable Development of Desert Communities: A Regional Symposium", UNDP, Iran, 2001

41- Knox, Paul: "Urban Social Geography", Longman Scientific & Technical, New York, 1993

42- Rangwala, S. C: "Town planning", Charatar Publishing House, India, 1998

43- Walmsly, D.j: "Urban Living", Longman Scientific & Technical, New York, 1988

44- Woodfield, Anthony: "Housing and Economic Adjustment", Taylor & Francis, New York, 1989