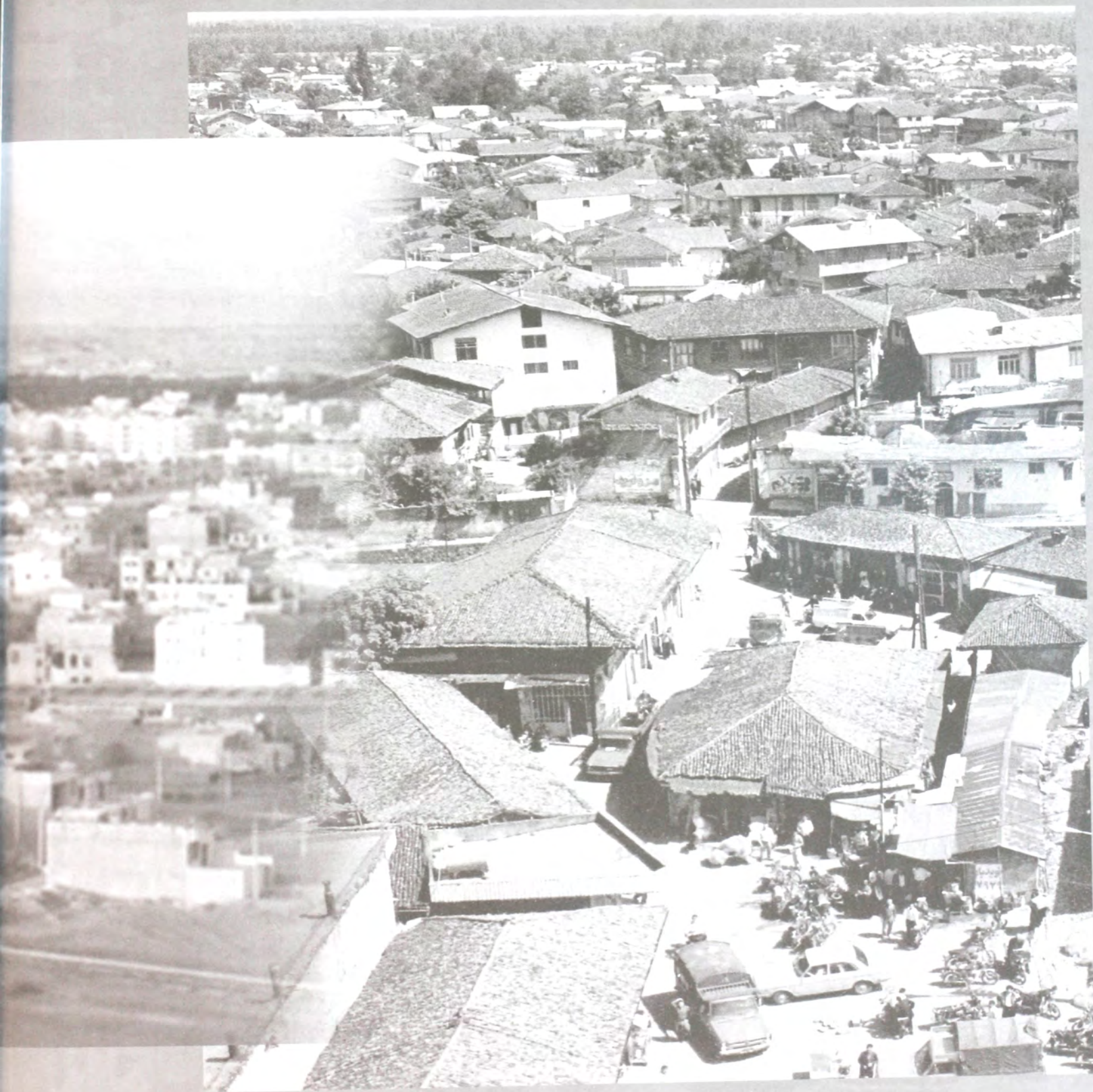






# آسیب شناسی مشکلات مسکن در ایران

دکتر محسن سرتیپی پور

استادیار، دانشکده معماری و شهرسازی دانشگاه شهید بهشتی

- علل و عوامل آسیب پذیری مسکن در کشور را چگونه می توان تبیین کرد؟
- راه حل و دور نمای خروج از مشکلات مسکن را در کجا باید جست؟

## چکیده

روند رو به رشد جمعیت کشور در چند دهه اخیر و جابه جایی های گسترده آن و سیاست هایی که در پی رشد و توسعه کشور اتخاذ شد، مشکلاتی در زمینه مسکن به وجود آورد که از آن با عنوان «بحران مسکن» یاد می شود. در این میان، گروهی که نظرات و آرای آنها عملاً بر سیاست های مسکن تأثیرگذار بوده است، ریشه این بحران را در ناتوانایی برای ایجاد تعادل بین عرضه و تقاضا می دانستند و به زمینه های تولید بیشتر مسکن اعتقاد داشتند، اما گروهی دیگر بحران اصلی را فراتر از این موضوع و زائیده درک نادرست از ماهیت سکونت دانسته و به دنبال ارائه راه حل های دیگر بودند.

در این مقاله سعی شده است تا با روشن کردن ریشه های تاریخی- اجتماعی- اقتصادی مشکل مسکن در ایران، اقدامات و خلأ هایی بررسی شود که منجر به بروز این بحران شده است و در پی آن، مدلی علی مرتبط با آسیب های موجود در زمینه مسکن ارائه گردد. سپس با بیان ارتباط و تعامل موجود بین عوامل بروز این بحران، ضرورت جامع نگری در تأمین و طراحی مسکن مناسب و پرهیز از ارائه راه حل های انتزاعی و مجرد، به عنوان راهبردی اساسی برای برطرف کردن مشکلات مسکن و خروج از بحران موجود پیشنهاد شود.





## مقدمه

گسترش فزاینده مشکلات مسکن در کشور و ضرورت برطرف کردن آن، لزوم توجه به ریشه های بروز آن را اجتناب ناپذیر می کند. اگرچه امروزه علت این بحران را در نبود تعادل بین نیاز فزاینده مسکن (تقاضا) و عرضه آن می دانند، اما بحرانی که بخش مسکن با آن مواجه است ابعادی فراتر از عدم تعادل بین عرضه و تقاضا دارد. نداشتن الگوهای مناسب، بی توجهی به خصوصیات فرهنگی و اجتماعی، زوال کیفیت ساخت وسازها و راه حل های مهندسی، اهمیت ندادن به موقعیت لرزه زمین ساخت کشور، نادیده گرفتن ارزش های فضایی و ابتدال در معماری، هدر رفتن مواد و مصالح و استفاده نادرست از منابع مالی از دیگر عواملی است که در ایجاد این بحران بی تاثیر نبوده اند. از طرفی، اثرات اقتصادی این بحران بر روند توسعه ملی نیز موضوعی است که نباید از نظر دور داشت.

مخاطبان این مقاله گروه برنامه ریزان، سیاستگذاران و تصمیم گیران، طراحان و معماران، مجریان و سازندگان و تولید کنندگان مصالح و مسکن هستند. هدف دیگر از تدوین این مقاله این است که توجه مخاطبان را به اهمیت درک فراگیر ریشه های بروز مشکل و توجه به ارتباط و تعامل بین مجموعه این مشکلات به عنوان پیش نیاز ارائه هرگونه راهبرد مطمئن و کارا، به عنوان کلیدی ترین عامل در حل بحران، جلب کند.

## مسئله

بنابر سرشماری مرکز آمار ایران، جمعیت ۶/۷۱ میلیون خانواری ایران در سال ۱۳۵۵، به ۹/۶۷ میلیون در سال ۱۳۶۵ و به ۱۲/۳۰۰ میلیون خانوار در سال ۱۳۷۵ افزایش یافته است. برآوردهای مرکز آمار ایران در سال ۱۳۷۹ نشان می دهد که رقم اخیر بالغ بر ۱۳/۸۰۰ خانوار است. از این تعداد ۹/۲۰۰ میلیون خانوار در مناطق شهری و ۴/۶ میلیون خانوار در مناطق روستایی ساکن بوده اند. دو برابر شدن تعداد خانوارهای ایرانی طی این مدت و خط مشی صنعتی

کردن کشور و اتخاذ سیاست رشد شتابان در پیش از انقلاب، چنان به برهم خوردن تعادل های منطقه ای و جابه جایی های گسترده جمعیتی انجامید که در برخی شهرها نیازشدید به مسکن را به دنبال داشت. درحالی که، در دیگر شهرها و روستاها واحدهای مسکونی رهاشده ای به چشم می خورد. وجود چنین شرایطی از نتایج اجتناب ناپذیر رشد شتابان صنعتی در آن دوران است که جابه جایی گسترده جمعیت بین سکونتگاهی را در پی داشت و پیامد چنین وضعی، نیاز روزافزون به مسکن و برهم خوردن تناسب بین عرضه و تقاضا در بازار مسکن بود.

افزایش درآمدهای نفتی و فقدان برنامه منسجم برای استفاده مناسب از این درآمدها و فشارهایی که به منظور تأمین مسکن جمعیت مازاد و دیگر نیازهای این جمعیت به دولت وارد می شد، تزریق این درآمدها به درون جامعه را موجب شد. تزریق حجم عظیم نقدینگی به درون جامعه، نه تنها به افزایش قیمت ها و تورم انجامید، عوارض نامطلوب دیگری چون توزیع ناعادلانه و نامتناسب ثروت و افزایش فاصله طبقاتی را نیز به دنبال داشت. ناتوانی نظام تولید داخلی برای تأمین نیازهای رو به تزاید، واردات کالاهای خارجی در مقیاس بسیار زیاد را سبب شد و همین مسئله، در چرخه ای علت و معلولی، به تضعیف بیشتر نظام تولید داخلی منجر گردید. تجمع نقدینگی در درون جامعه (و ناتوانی در هدایت آن به چرخه تولید) چون سیلابی، به فعالیت های پرسود و بدون زحمت سوداگری و دلالی زمین و مسکن راه یافت. در چنین شرایطی، زمین و مسکن، به دلیل رشد شهرگرایی و نیاز مهاجران تازه وارد به شهرهای بزرگ، به عرصه ای مناسب جهت تاخت و تاز سرمایه های زمین خواران و بسازو بفروشان تبدیل شد و قیمت خرید و فروش زمین و مسکن روز به روز افزایش یافت. کشور از یک طرف با حجم انبوهی از واحدهای مسکونی خالی در شهرهای کوچک و روستاها مواجه بود و از طرفی، نیاز به مسکن در بسیاری از شهرهای بزرگ روز به روز حادثر می شد.



اقداماتی مانند تأسیس بانک رهنی در سال ۱۳۱۷ و در پی آن، تأسیس بانک ساختمانی در سال ۱۳۳۱ نیز نتوانست مشکل را برطرف کند.<sup>(۱)</sup> حاد شدن این مسئله سبب شد تا در سال ۱۳۴۱، تأمین مسکن به عنوان یکی از فصول برنامه سوم پیش از انقلاب مورد توجه قرار گیرد و متعاقب آن وبا تداوم مشکلات شهری و روستایی، وزارت آبادانی و مسکن (مسکن و شهرسازی فعلی) در سال ۱۳۴۲ تأسیس شد.

افزایش بهای نفت از اواخر برنامه چهارم به بعد و هدایت آن به شهرک سازی و ساخت و ساز مسکن نیز نتوانست به حل مسئله کمک کند و حتی مسئله را بغرنج تر کرد. پس از انقلاب، اقدامات گسترده دولت در واگذاری زمین و امکانات ساخت و ساز به مردم و تعاونی‌ها باعث کاهش بورس بازی زمین و مسکن در سال‌های ابتدایی انقلاب شد، اما به دلیل نبود برنامه جامع و درک نادرست از سهم و جایگاه منطقی مسکن در روند توسعه جامعه، این مسئله در سال‌های اخیر در آستانه تبدیل شدن به بحرانی ملی قرار گرفته است. به طور مثال، در سال‌های ۱۳۸۱ و ۱۳۸۲، به دلیل عدم فروش تراکم ساختمانی در تهران، سرمایه‌های موجود در این بخش، به شهرهای کوچک و روستاها راه یافت و به افزایش شدید قیمت ساختمان و مسکن در آن مناطق منجر شد.<sup>(۲)</sup> افزایش روز به روز قیمت تمام شده مسکن، رشد روز افزون اجاره بها و ضعف یا فقدان استانداردهای طراحی و ساخت و ساز و... از دیگر مشکلات موجود در این بخش است.

نکته دیگر، تفاوت در نوع مشکل مسکن در نقاط مختلف کشور است. در برخی مناطق، مشکل در کمبود مزمن مسکن است که بخش عمده آن در جا به جایی‌های جمعیت و مهاجرت از سکونتگاه‌های کوچک به کانون‌های بزرگ‌تر ریشه دارد.<sup>(۳)</sup> در برخی مناطق دیگر، مشکل در کمبود مسکن نیست، بلکه نازل بودن کیفیت مسکن (بد مسکنی) و فاصله بسیار از حداقل معیارهای مطلوب فضای زیست مانند استحکام و ایمنی، بهداشت و شرایط آسایش به عنوان مشکل مطرح است. این مورد، عمدتاً در برخی بافت‌های

کهن شهری، روستاها و شهرهای کوچک مشاهده می‌شود. هر چند برخی از این مشکلات، به نوعی دیگر، در بخش چشمگیری از ساخت و سازهای جدید نیز دیده می‌شود.<sup>(۴)</sup> با توجه به کارا نبودن اقدامات گذشته، توفیق در حل این مشکلات، نیازمند نگاهی نوست. این مقاله، باچنین نگاهی، سعی دارد ضمن بررسی اقدامات انجام گرفته در بخش مسکن، با پرهیز از اتخاذ شیوه‌های تک بعدی، آسیب‌شناسی مشکلات مسکن و ضرورت نگرشی جامع در تشخیص درست چالش‌های موجود و پیش روی و سیاستگذاری برای رسیدن به چشم انداز مطلوب را بررسی کند.

### مسکن

در چارچوب تأمین فضای مورد نیاز برای آسایش انسان، مسکن نه تنها وجودی مادی است که تحقق آن مستلزم دانش مهندسی است، بلکه کیفیتی فضایی است که تأمین نیازهای روحی و روانی آدمیان را بر عهده دارد. در این چارچوب، علاوه بر واحد مسکونی، واحدهای همسایگی، محله، روستا و شهر نیز مسکن محسوب می‌شوند.<sup>(۵)</sup> فارابی، در آرای مدینه فاضله، مسکن را بر دو قسم مسکن جزوی (واحد مسکونی) و مسکن کلی (سکونتگاه‌های شهری یا روستایی) تقسیم کرده است. این معنا نشان‌دهنده رابطه‌ای است که مسکن با مجموعه بزرگ‌تر از خود، یعنی شهر یا روستا، دارد.

مارتین هایدگر، فیلسوف آلمانی، با نگرشی کیفی به مسئله مسکن، معتقد است که بحران واقعی مسکن در کمبود آن نیست، بلکه بحران واقعی در جستجوی آدمی برای سکونت است و انسان پیش از هر چیز باید سکونت‌گزینی را بیاموزد. وی زیستن، سکونت، ساختن، رشد و پروراندن را مترادف با هم می‌داند. بنابراین، مسئله مسکن از مسئله سکونتگاه و، در مقیاس کلی‌تر، از سرزمین و محدوده جغرافیایی کشور جدا نیست.<sup>(۶)</sup> بی دلیل نیست که نخستین آثار پیدایش مشکلات مسکن در کشور (چه از نظر کمبود و چه از نظر کاهش کیفیت آن) با بروز نابسامانی در نظام



سکونتگاهی کشور آغاز می شود.

درنگرشی اجمالی به پیشینه بروز مشکلات مسکن، تحولات سیاسی اجتماعی ۲۰۰ ساله اخیر کشور، به مثابه یکی از علل اصلی پیدایش این مشکلات باید مورد توجه قرار گیرد. توسعه و ترقی صنعت و فناوری در کشورهای اروپایی در قرون ۱۸ و ۱۹ میلادی و شکست ایران در جنگ با روسیه و انگلیس (جنگ هرات) در بروز این مشکلات بی تأثیر نبوده است. در آن زمان، علل ناکامی های کشور را درمواهبی می دانستند که غرب از آن برخوردار و ما از آن بی نصیب بودیم، یعنی امکاناتی که تکنولوژی نوین در اختیار آنها گذاشته بود.<sup>(۷)</sup> این تلقی باعث شد تا مدرنیزه کردن کشور با الهام از الگوهای غربی- بدون توجه به ریشه ها و فرایند تحولاتی که اروپا را به آن سطح از تکنولوژی کارآمد رساند- در رأس اهداف و سیاست های دولت های آن روزگار قرار گیرد. در چنین شرایطی، الگوبرداری از مظاهر تمدن غرب، بدون توجه به نهادسازی های لازم و درک شرایط اجتماعی و اقتصادی سیاسی مورد نیاز برای تحقق آن، در سرلوحه کارها قرار می گیرد.

تقلید از ارزش ها و مظاهر تمدن غرب و اشاعه و ترویج آن ها در مرکز و دیگر شهرها، بی آنکه گذار از ساختار سنتی به ساختار نوین طی شود، آنها را به مکان هایی برای

چرخش و دست به دست کردن کالاهای وارداتی (مظاهر تکنولوژی صنعتی) و گسترش روابط دلالی و واسطه گری مبدل کرد.<sup>(۸)</sup> بدین ترتیب، شهرهای بزرگ و کوچک و روستاهای ما، که تا قبل از آن به صورت مجموعه ای به هم وابسته و نظام مند، هر یک عهده دار وظیفه و کارکردی خاص بود تغییر عملکرد می دهد و نظام سکونتگاهی از جامعه تولیدی به جامعه خدماتی و سپس مصرفی دگرگون می شود.<sup>(۹)</sup> تغییر کارکرد سکونتگاه های شهری باعث می شود تا جامعه روستایی و ایلی از جوامع شهری پیرامون خود جدا شوند و نخستین تبعیض ها و تفاوت های بین زندگی شهری و روستایی شکل گیرد.

درتداوم این روند و با افزایش قیمت نفت و اتکای دولت به آن به عنوان منبع اصلی درآمد، دولت مرکزی از اقتدار مالی بی سابقه ای در سراسر تاریخ کشور برخوردار می شود. دولتی که در ادوار پیشین، خزانه خود را از درآمد حاصل از تولید جامعه پر می کرد و به همین دلیل، برای افزایش درآمد خود به مردم اتکا داشت،<sup>(۱۰)</sup> به محض دیدن خزانه های انباشته از دلارهای نفتی، خود را از جامعه و نظام تولید آن بی نیاز دید و در چرخشی معکوس، جامعه به دولت متکی شد.<sup>(۱۱)</sup>

نابسامانی های حاصل از این تحولات و نابودی سازمان

جدول ۱. تحولات جمعیتی روستاها و شهرهای ایران از سال ۱۳۳۵ به بعد

| سال  | کل جمعیت | شهری     |      | روستائی  |      |
|------|----------|----------|------|----------|------|
|      |          | تعداد    | درصد | تعداد    | درصد |
| ۱۳۳۵ | ۱۸۹۵۴۷۰۴ | ۵۹۵۳۵۶۳  | ۳۱/۴ | ۱۳۰۰۱۱۴۱ | ۶۸/۶ |
| ۱۳۴۵ | ۲۵۷۸۸۷۲۲ | ۹۷۹۴۲۴۶  | ۳۷/۹ | ۱۵۹۴۴۴۷۶ | ۶۲/۱ |
| ۱۳۵۵ | ۳۳۷۰۸۷۴۴ | ۱۵۸۵۴۶۸۰ | ۴۷/۱ | ۱۷۸۵۴۰۶۴ | ۵۲/۹ |
| ۱۳۶۵ | ۴۹۴۴۵۰۱۰ | ۲۶۸۴۴۵۶۱ | ۵۴/۴ | ۲۲۳۴۹۳۵۱ | ۴۵/۶ |
| ۱۳۷۵ | ۶۰۵۵۰۰۰  | ۳۶۸۱۷۷۸۹ | ۶۱/۵ | ۲۳۰۲۶۲۹۳ | ۳۸/۵ |
| ۱۳۸۱ | ۶۶۰۰۰۰۰۰ | ۴۲۹۰۰۰۰۰ | ۶۵   | ۲۳۱۰۰۰۰۰ | ۳۵   |



کهن تولید، چنان ضربه‌ای به نظام تولید، خصوصاً تولیدات کشاورزی، وارد آورد، که بخش اعظم نیروی کار زراعی به خارج از جریان چرخه تولید رانده شد.<sup>(۱۲)</sup>

این نیروی انسانی، به اجبار، راهی شهرهای بزرگ شدند، شهرهایی که درچنین شرایطی، به دلیل گردش سرمایه های نفتی و مشاغل واسطه گری و دلالتی، رونق گرفته و اهالی آنها از رفاهی نسبی برخوردار شده بودند.<sup>(۱۳)</sup> افزایش بی سابقه قیمت نفت در سال ۱۳۵۰ و سرمستی ناشی از کسب دلارهای نفتی، که گویی دولت جایی برای هزینه کردن آن پیدا نمی کرد، باعث شد تا ناغافل این ثروت به درون جامعه‌ای که بورس بازی و خدمات واسطه ای در آن به خوبی جایگزین و نهادینه شده بود، وارد شود و شرایط را حادثر کند. از دست رفتن ارزش و اهمیت کار و تولید و رواج مشاغل کاذب و واسطه ای در شهرها و حجم نقدینگی وارد شده به جامعه (که عمده‌تأ راهی شهرهای بزرگ و درصدر آنها تهران می شد) سیل مهاجرت ها و جابه جایی های جمعیت را بیش از گذشته دامن زد.<sup>(۱۴)</sup>

گسترش بی رویه و ناموزون برخی نقاط شهری و بی توجهی به روستاها و برخی شهرهای کوچک مجموعه ای از روابط آشفته و نابسامان اجتماعی- اقتصادی- کالبدی فراهم کرد که رشد حاشیه نشینی و گسترش حلبی آبادها و تخلیه و تخریب سکونتگاه های کوچک شهری و روستایی و نهایتاً سیمای آشفته و نابسامانی های فضایی، مکانی، زیست محیطی و به دنبال آن، کمبود، گرانی و نزول کیفیت مسکن از عوارض بدیهی آن بود.<sup>(۱۵)</sup>

در شرایطی که گسترش بی رویه و رشد سرطانی برخی شهرها نیاز به مسکن را در آنها به شدت افزایش می داد، حجم گسترده ای از واحدهای مسکونی در روستاهای بزرگ و کوچک، که پیش از آن پاسخگوی نیاز یک یا چند خانوار بود، بدون استفاده باقی ماند. نیاز به سرمایه گذاری جدید برای تأمین مسکن متقاضیان از طرفی باری اضافی بر خزانه عمومی تحمیل کرده بود و از طرف دیگر، حجم زیادی از مساکن خالی، بلا استفاده مانده بود؛ مسئله ای که دولت وقت

چشم خود را به روی آن بست و نخواست یا نتوانست راه حلی برای آن بیابد. تداوم چنین روندی مسکن و نابسامانی های سکونتگاهی را به مسئله ای حاد در سطح کشور مبدل کرد.<sup>(۱۶)</sup> درچنین شرایطی، از درون «بانک ساختمانی»<sup>(۱۷)</sup> که برای حل مشکل مسکن تأسیس شده بود، و وزارت کشور،<sup>(۱۸)</sup> که متولی شهرسازی و تهیه طرح های هادی شهری بود، وزارتخانه ای به نام «وزارت آبادانی و مسکن» در سال ۱۳۴۲ شکل گرفت. وظیفه این وزارتخانه ایجاد تمرکز و هماهنگی در تهیه و اجرای طرح های شهرسازی و ده سازی و طرح های آبادانی و مسکن بود.<sup>(۱۹)</sup>

افزایش جمعیت ۱۸/۹ میلیونی کشور در سال ۱۳۳۵ به حدود ۳۳/۷ میلیون نفر در سال ۱۳۵۵ و رشد شهرنشینی در این دو دهه، نیاز به ایجاد مسکن را ضروری می کرد. دولت ناتوان از تأسیس و راه اندازی نهادهای تولید، در اقدامی یک سو به وشتابان، استراتژی ساختمان سازی را به مثابه راه حلی برای ایجاد اشتغال (و کاهش فشار به خود) تشویق می کرد و گسترش می داد.<sup>(۲۰)</sup> نتیجه اتخاذ چنین سیاستی مبدل شدن کشور به کارگاه ساختمانی عظیمی بود که بخش عمده مصالح مورد نیاز آن از طریق واردات انواع کالاهای ساختمانی<sup>(۲۱)</sup> و منابع مالی آن نیز از طریق درآمدهای نفتی تأمین می شد. در چنین فضایی، اوج گرفتن بورس بازی زمین و مسکن سبب شد زمین های دور و نزدیک پیرامون شهرها، در مقیاس وسیعی مورد تعرض سوداگران زمین و سازو بفروشان قرار گیرند و درمواقع، زمین های کشاورزی و باغی حاشیه شهرها، به راحتی، و حتی در مواردی که مشکل قانونی وجود داشت با دورزدن قانون یا سند سازی، تغییر وضعیت ظاهری ایجاد کنند و پس از تفکیک و قطعه بندی آنها را بفروشند. شرایط به گونه ای شد که گاه یک قطعه زمین، تا قبل از تبدیل شدن آن برای ساختمان سازی، چندین بار دست به دست می گشت و هر بار با بهایی به مراتب بیشتر از قبل فروخته می شد.<sup>(۲۲)</sup> در سال های پایانی رژیم گذشته، دلالتی برای زمین چنان آشفتگی ایجاد کرده بود که دولت برای مقابله با خرید و فروش زمین، مجبور شد



قانون منع معاملات مکرر زمین (بدون ایجاد بنا) را در سال ۱۳۵۴ تصویب کند.<sup>(۲۳)</sup>

در جمع بندی کلی از آنچه گفته شد می توان عوامل زیر را علل بروز مشکل مسکن در کشور محسوب کرد:

• تقلید صرف از مظاهر تمدن غرب، بدون توجه به ریشه ها و علل و عواملی که موجب تحول و توسعه غرب شده بود؛

• فقدان خط مشی اصولی و برنامه دراز مدت برای توسعه اجتماعی، اقتصادی و فرهنگی کشور؛

• نابودی نظام سلسه مراتبی سکونتگاهی روستایی و جایگزین نکردن نظام مناسب؛

• تمرکزگرایی در برنامه های عمرانی که باعث تراکم شدید جمعیت و فعالیت ها در شهرهای بزرگ و کانون های جمعیتی خاص می شود؛

• جابه جایی و مهاجرت های گسترده جمعیت به شهرهای بزرگ، خصوصاً به پایتخت و کسب درآمدهای سهل الوصول در آن شهرها، که عمدتاً از طریق سوبسید و ثروت های حاصل از فروش نفت به دست می آمد و به عدم تعادل اجتماعی - اقتصادی - کالبدی کشور منجر می شد؛

به جز موارد بالا، عوامل دیگری نیز کیفیت مسکن را متأثر می کند. این عوامل غالباً در نوع سیاستگذاری طرح ها و برنامه های کالبدی، نحوه تأمین و احداث مسکن، منابع مالی، نیروی انسانی و امکانات تکنولوژیکی ریشه دارد. اظهار نظر در مورد اینکه کدام یک از این عوامل مهم تر از دیگری است یا کدام یک در اولویت بالاتری قرار دارد امر ساده ای نیست و همان گونه که تصمیم گیری درست در این مورد می تواند به رشد و توسعه آبادانی کشور کمک کند، تصمیم گیری نادرست سبب تشدید بحران خواهد شد. مهم ترین این مشکلات در ادامه آمده است.

### • زوال کیفیت های معماری

نگرش کمی به مسکن و توجه به رفع کمبودها از طرفی، و محور قراردادن سودآوری از طرف دیگر، به نادیده گرفتن

بسیاری از نیازهای انسانی و ضرورت های معماری انجامیده است. همان گونه که قبلاً ذکر شد، مسکن در معنای محتوایی خود با مفاهیمی چون آسایش، آرامش و امنیت روح و روان، و محملی که این نیازها را تحقق می بخشد همراه است. براساس اصول معماری، مسکن مطلوب باید پاسخگوی ضرورت های پایداری، استحکام، زیبایی و انطباق کارکردهای بنا با نیازهای استفاده کنندگان باشد. بی توجهی به این اصول و مفاهیم و مبدل شدن مسکن به کالایی سودآور، تولید آن را به عرصه ای وسوسه انگیز و همگانی برای انباشتن ثروت مبدل کرده است. بسیاری از واحدهای مسکونی عرضه شده فاقد ارزش های معمارانه و ویژگی های لازم برای برآوردن نیازهای مردم اند. هم اکنون سودآوری مهم ترین ملاک در کیفیت تولید مسکن محسوب می شود و این عامل، نادیده گرفتن قوانین و مقررات ساختمانی و بسیاری تخلفات دیگر را در پی داشته است؛ به طوری که، در مواردی که هزینه تخلف انجام شده کمتر از جرایم قانونی است، سازندگان به راحتی مرتکب خلاف می شوند. بازندگان نهایی در چنین بازاری، شهروندان و استفاده کنندگان هستند.

بی توجهی به کمیت و کیفیت فضاهایی مانند فضای استراحت، خواب، پخت و پز، شستشو و منطقی که در روابط و ترکیب فضایی آنها باید لحاظ شود، ناشی از چیرگی سودخواهی بر عرصه ساخت و ساز است. از طرفی، تجاوز به عرصه های مشاع مجتمع های مسکونی مانند راهرو، پله، پارکینگ، محوطه باز و اهمیت ندادن و نادیده گرفتن این عرصه ها تا آنجا پیش رفته که در بسیاری موارد به حذف آنها منجر شده و در مواردی نیز جز اسم، نشان دیگری از آنها باقی نمانده است.

### • فقدان استانداردها و نداشتن کدهای طراحی و ساخت و ساز

فقدان استانداردهای طراحی، مانند سطح و سرانه های مناسب و کدهایی که بر اساس آنها، شرایط مناسب تأمین نور، صدا،

کنترل گرمایش و سرمایش، دید و منظر، سطح فناوری و محیط زیست تعیین شده باشد، از دیگر معضلاتی است که تأمین و تولید مسکن را با مشکل مواجه کرده است. هر چند باید توجه کرد که تعیین این کدها مقوله‌ای صرفاً فنی و مهندسی نیست و باید به ابعاد اجتماعی، اقتصادی و فرهنگی آنها نیز توجه شود. اصولاً استاندارد یعنی آنچه در اجتماع به صورت هنجار (norm) درمی‌آید و به همین لحاظ دارای بار اجتماعی است. برای استاندارد شدن یک موضوع، باید شرایطی به وجود آورد تا مورد قبول آحاد جامعه قرار گیرد و در رفتارهای فیزیکی، اجتماعی و اقتصادی مردم ظهور و بروز کند.

اگر فرایند تبدیل کاری، که خیر و صلاح عموم مردم در آن است، به هنجار طی نشود، هیچ گاه استاندارد برای انجام آن نمی‌تواند در جامعه رواج یابد. یکی از دلایل عدم رعایت برخی استانداردهای وضع شده در این بخش بی‌توجهی به این روند است. در حالی که بسیاری از کشورها در تدوین مقررات و استانداردهای ملی خود بسترهای اجتماعی و اقتصادی را مد نظر دارند، بی‌توجهی به این موارد در کشور ما از دیگر معضلات بخش مسکن به شمار می‌آید.

نکته دیگری که در این مسئله باید مورد توجه قرار گیرد، بار اقتصادی استانداردها و ارتباطی است که با بنیان‌های اقتصادی کشور برقرار می‌کند. بررسی و ملاحظه استانداردهای ساختمان سازی در کشورهای توسعه یافته‌ای چون آمریکا، سوئیس، ژاپن و ...، که از مقررات ساختمانی دقیق و جامعی برخوردارند، و مقایسه آن با تولید ناخالص ملی و درآمد سرانه آنها نشان از نوعی ارتباط و همبستگی بین این دو دارد.

درآمد سرانه در کشورهای توسعه یافته، رقمی معادل ۳۰۰۰۰ دلار برآورد شده و تنها چنین درآمدی است که وضع استانداردهای دقیق ساخت و ساز را امکان‌پذیر کرده است. در حقیقت، همین درآمد است که وضع استانداردهای پیچیده و گران، همراه با تکنولوژی پیشرفته و متناسب با

اقتصاد عمومی این جوامع را میسر ساخته است. در کشورهای دیگری مانند چین و کره جنوبی نیز که نسبت به کشورهای پیشرفته سطح استاندارد نازل‌تری دارند، این مقررات با تولید ناخالص ملی (GNP) و درآمد سرانه آنها همبستگی و پیوند دارد. مثلاً کشوری مانند چین، به رغم برخورداری از بالاترین رشد اقتصادی طی دو دهه اخیر و پیش‌بینی‌هایی که نشان می‌دهد طی ۵۰ سال آتی این کشور به تنها قطب اقتصادی جهان مبدل می‌شود، با احتیاط بسیار نسبت به تغییر این استانداردها اقدام می‌کند.

### ● نزول استحکام و پایین بودن عمر واحدهای مسکونی

درحالی که آمار جهانی متوسط عمر مفید بناهای مسکونی در کشورهای توسعه یافته را ۱۰۰ سال برآورد کرده است، این رقم در مورد ساختمان‌های احداثی کشور ما حدود ۳۰ سال تخمین زده می‌شود. یک واحد مسکونی ۳۰ ساله در کشور ما بنایی کلنگی محسوب می‌شود و سرمایه‌گذاری‌های انجام شده در ساختمان فقط به مدت ۳۰ سال قابل استفاده است. اگر ضریب استهلاک در کشورهای توسعه یافته را یک در نظر بگیریم، یافتن راه‌های کاهش ضریب استهلاک از دیگر مواردی است که بر مشکل مسکن تأثیر می‌گذارد. با توجه به اینکه بخش اعظمی از تولید ناخالص ملی به بخش مسکن اختصاص دارد و به طور میانگین سالانه حدود ۴۰ درصد سرمایه‌گذاری‌ها در کشور در بخش مسکن انجام می‌شود، طبیعی است هر گونه اقدامی که به کاهش ضریب استهلاک بناها منجر شود، در دراز مدت می‌تواند به کاهش سهم مسکن از تولید ناخالص ملی منجر گردد و منابع صرفه‌جویی شده در دیگر بخش‌های توسعه به کار گرفته شود.

### ● توجه به استانداردهای تولید مصالح ساختمانی و به‌کارگیری درست آنها

ایران کشوری است که با داشتن کانی‌های متنوع و مختلف از



موقعیتی بی‌نظیر در جهان برخوردار است. اما به نظر می‌رسد فراوانی این کانی‌ها باعث شده تا اهمیت بهره‌برداری و به‌کارگیری درست آنها چندان مورد توجه قرار نگیرد. بنابر بررسی‌های زمین‌شناختی، پدید آمدن مواد و مصالح ساختمانی حاصل فرایندی طبیعی است که میلیون‌ها سال به درازا می‌کشد. به عبارتی، در نظام طبیعت، میلیون‌ها سال باید سپری شود، تا آنچه را از معادن مصالح ساختمانی مانند گرانیت، تراورتن، گچ، آهک، رس و ... برداشت می‌کنیم جایگزین گردد. در مرحله تبدیل این مواد به دیگر فرآورده‌های ساختمانی نیز باید به این نکته توجه کرد. به‌طورمثال، به رغم سابقه چند هزار ساله تولید آجر در کشور و استفاده بسیار فراوان از آن در ساخت و ساز، هنوز صنعت تهیه آجر در کشور استاندارد نشده است و آجر تولید شده فاقد معیارهای لازم برای استاندارد شدن است. توجه به این

حقیقت که طبیعت برای جایگزین کردن یک سانتی‌متر خاک رس نباتی، که در تهیه خشت استفاده می‌شود، به حدود ۷۰۰ سال زمان نیاز دارد، ضرورت تجدید نظر در کیفیت تولید فرآورده‌های ساختمانی را اجتناب‌ناپذیر می‌کند. از نظر زیست محیطی نیز باید به میزان انرژی لازم برای تهیه مواد و مصالح از طرفی، و قابلیت بازیافت و زمان لازم برای اینکه در چرخه طبیعی قرار گیرند از طرف دیگر، توجه شود. در مرحله به‌کارگیری نیز همین مشکلات به نحو دیگری مشاهده می‌شود. زیاده روی در استفاده از مصالح و عدم استفاده صحیح از آنها، دانش اندک در به‌کارگیری و استفاده از تجهیزات و ابزارآلات نامناسب ساخت و غیره از مشکلاتی است که ضمن استفاده نامطلوب از مصالح، مشکلات موجود در بخش مسکن را نیز تشدید می‌کند. برابر گزارش سازمان‌های مسئول، در حال حاضر ۸۰ درصد

جدول ۲. مقایسه تولید ناخالص ملی هفت کشور پیشرفته صنعتی با چهار کشور در حال توسعه

| نام کشور        | تولید ناخالص<br>ملی ۱۹۹۸<br>(میلیارد دلار<br>آمریکا) | تولید ناخالص<br>داخلی ۱۹۹۸<br>(میلیارد دلار<br>آمریکا) | متوسط تورم |           | متوسط رشد تولید ناخالص ملی |           |
|-----------------|------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|------------|-----------|----------------------------|-----------|
|                 |                                                      |                                                        | ۱۹۹۸       | ۱۹۹۰-۱۹۹۸ | ۱۹۷۵-۱۹۹۵                  | ۱۹۹۰-۱۹۹۸ |
| کانادا          | ۵۸۰/۹                                                | ۵۰۸/۶                                                  | ۰/۶        | ۱/۴       | ۲/۹                        | ۲         |
| ایالات<br>متحده | ۷۹۰۲                                                 | ۸۲۳۰/۴                                                 | ۱          | ۱/۹       | ۲/۸                        | ۲/۸       |
| ژاپن            | ۴۰۸۹/۱                                               | ۳۷۸۳                                                   | ۰/۳        | ۰/۲       | ۴/۲                        | ۱/۴       |
| انگلستان        | ۱۲۶۳/۳                                               | ۱۳۵۷/۲                                                 | ۲/۵        | ۳         | ۲/۳                        | ۱/۹       |
| فرانسه          | ۱۴۶۵/۴                                               | ۱۴۲۷                                                   | ۰/۲        | ۱/۷       | ۲/۶                        | ۱/۷       |
| آلمان           | ۲۱۷۹/۸                                               | ۲۱۳۴/۲                                                 | ۰/۹        | ۲/۲       | -                          | -         |
| ایتالیا         | ۱۱۵۷                                                 | ۱۱۷۱/۹                                                 | ۲/۹        | ۴/۴       | ۲/۹                        | ۱/۲       |
| ایران           | ۱۰۲/۲                                                | ۱۱۳/۱                                                  | ۱۵/۹       | ۲۸/۳      | ۰/۴                        | ۴         |
| عربستان         | ۱۴۳/۴                                                | ۱۲۸/۹                                                  | -۱۴        | ۱/۴       | ۳/۹                        | ۱/۶       |
| کره جنوبی       | ۳۹۸/۸                                                | ۳۲۰/۷                                                  | ۵/۳        | ۶/۴       | ۸/۴                        | ۵/۱       |
| چین             | ۹۲۳/۶                                                | ۹۵۹                                                    | ۱۱/۵       | ۱۵۷/۸     | ۸/۴                        | ۱۰/۴      |



واحدهای مسکونی شهری و ۴۰ درصد واحدهای مسکونی روستایی با مصالح با دوام ساخته می شوند، اما به دلیل استفاده ناصحیح از این مصالح واحدهای بادوامی عرضه نمی شود.<sup>(۲۱)</sup>

## ● تقابل با طبیعت به جای همسازی و هماهنگی با آن

گونه های معماری بومی موجود در کشور و وجود عناصری چون بادگیر، حوضخانه، باغچه، گودال باغچه، ایوان، شوادان، تناسبات و حجم بنا، فرم بنا و نوع مصالح به کاررفته نشان دهنده توجه طراحان و سازندگان مسکن به این مهم بوده است و هم اکنون نیز نمونه های بسیار ارزشمندی از هماهنگی بین معماری و محیط طبیعی از گذشته به جای مانده است که می تواند الهام بخش ما باشد، اما بی توجهی به این امر و نادیده گرفتن این ویژگی ها از وجوه بارز و نمایان معماری معاصر محسوب می شود. نادیده گرفتن ویژگی های محیط طبیعی و انرژی های طبیعی موجود در طبیعت مانند باد، تابش آفتاب،... و رعایت نکردن ضوابط و مقررات مربوط به استفاده بهینه از انرژی، همه ساله باعث هدر رفتن بخش چشمگیری از منابع انرژی تجدید ناپذیر می شود. در حال حاضر، بیش از ۴۰ درصد انرژی تولید شده در کشور صرف تأمین انرژی مورد نیاز ساختمان ها می شود. به رغم این حجم عظیم انرژی، فضای درونی بسیاری از واحدهای مسکونی از شرایط آسایش مورد انتظار به دور است. توجه به هماهنگی محیط مصنوع و محیط طبیعی در طرح و احداث مسکن می تواند به تحقق شرایط مطلوب و مناسب زیست و سکونت کمک کند.

## ● موقعیت لرزه زمین ساخت کشور

زمین شناسی ایران را باید با توجه به نظریه نقل مکان قاره ها و تکنیک صفحه ای تعبیر و تفسیر کرد. طبق این نظریه، زمین لرزه نتیجه حرکت پوسته زمین و لحظه ای از حرکت سترگ و بسیار پیچیده کوهزایی است. کشور ما در امتداد

یکی از پرخطرترین نواحی زلزله خیز، یعنی کمربند زلزله خیز آلپ - هیمالیا، قرار گرفته است. ایران از لحاظ احتمال وقوع زلزله در آن، جزء ده کشور زلزله خیز دنیا به شمار می آید. اکثر ما، در طی عمر خود، شاهد دو یا سه بار زلزله شدید در برخی نقاط کشور بوده ایم. بررسی های لرزه خیزی زمین در کشور نشان می دهد که احتمال وقوع زلزله هایی با قدرت تخریب بالا در دوره های کوتاه مدت ده یا بیست ساله زیاد است.

زلزله های بومین زهرا (۱۳۴۲)، خراسان (۱۳۴۷)، طبس (۱۳۵۶)، منجیل و رودبار (۱۳۶۹) و زلزله اخیر بسم (۱۳۸۲) نشان از احتمال قوی وقوع زلزله در کشور دارد. در چنین زلزله هایی، نیروهای شدیدی به ساختمان ها وارد می شود که معمولاً فراتر از حد قابلیت ارتجاعی ساختمان های معمولی است. در چنین شرایطی، اگر سازه توانایی تغییر شکل ارتجاعی را نداشته باشد، خسارات عمده ای به بنا وارد می شود. پدیده لرزه خیزی و پیش بینی تمهیدات لازم جهت ایمنی واحدهای مسکونی از دیگر مشکلات مهم موجود در این بخش محسوب می شود که در طرح و ساخت مسکن باید مورد توجه قرار گیرد.

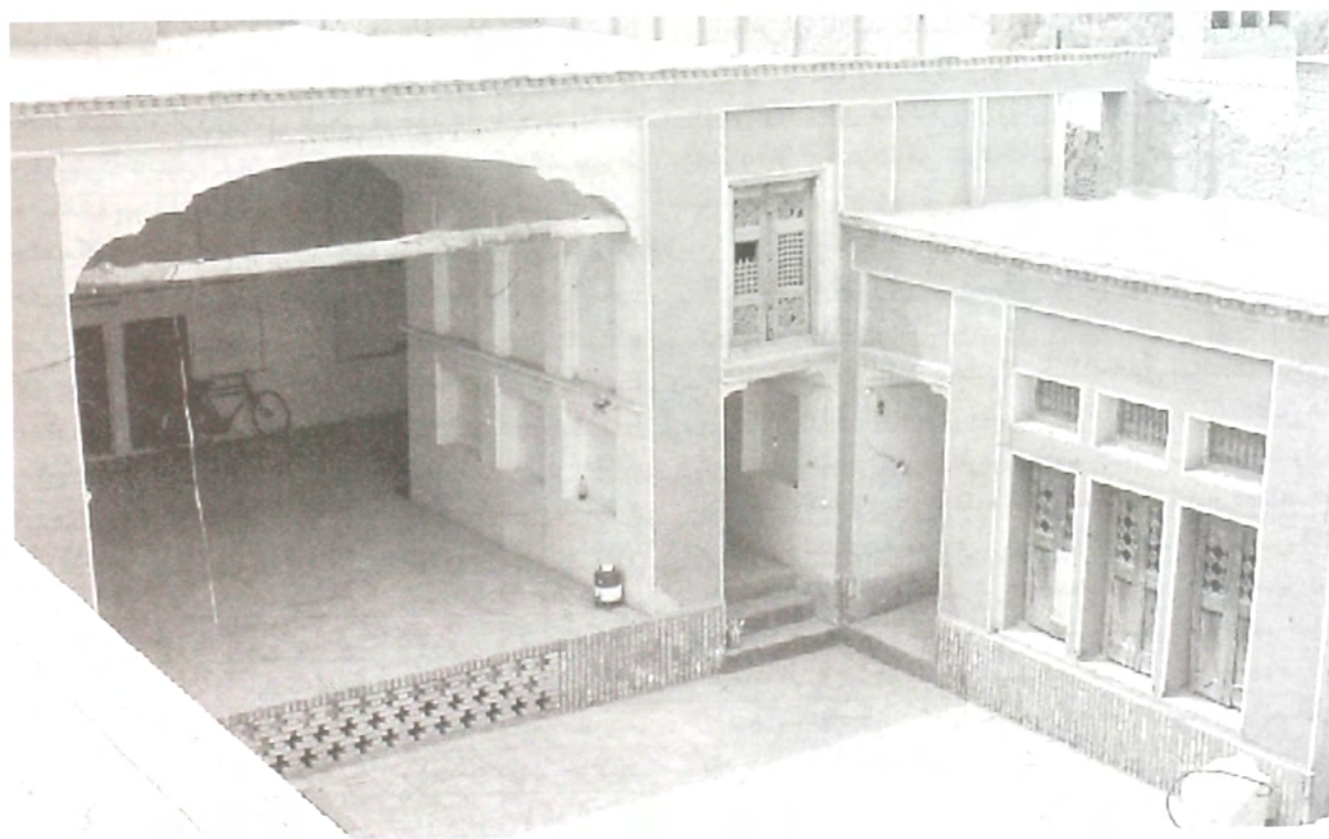
## ● استفاده ابزاری از مسکن برای ایجاد اشتغال و رونق اقتصادی کاذب

اقدامات انجام شده در بخش مسکن، به دلیل انباشت مادی سرمایه و ارائه شیوه های مصرف با اقتصاد ملی کشورها ارتباط تنگاتنگ دارد. از طرفی، اهمیت اقتصاد، به عنوان مؤلفه های محوری در توسعه کشورها، باعث شده، که اقتصاد و میزان رشد آن به معیاری برای سنجش اقدامات کشورها، حکومت ها و مردم مبدل شود. اختصاص سهم مناسبی از مجموع درآمد ملی کشورها یا سهم مناسبی از حجم کل سرمایه گذاری ها در بخش مسکن، که معمولاً حدود ۳۰ درصد پیشنهاد می شود، با لحاظ کردن این نکته، که تعادل بین سایر بخش های توسعه از بین نرود، موضوعی مشکل و پیچیده و در عین حال حائز اهمیت است. معمولاً این معادله





توجه به کیفیت فضای مسکونی (پر و خالی، سایه و روشن و ..... ) در معماری سنتی و غفلت از این ارزش‌ها در مسکن جدید





جدول ۳. سرمایه گذاری کل و سهم مسکن از کل سرمایه گذاری<sup>(۳)</sup> به قیمت ثابت ۱۳۶۱ میلیارد ریال طی سال های ۱۳۷۹ - ۱۳۵۵

| سال  | کل سرمایه گذاری<br>(میلیارد ریال) | سرمایه گذاری در<br>مسکن توسط بخش<br>خصوصی<br>(میلیارد ریال) | سهم مسکن از کل<br>سرمایه گذاری (درصد) |
|------|-----------------------------------|-------------------------------------------------------------|---------------------------------------|
| ۱۳۵۵ | ۳۳۲۸/۸                            | ۹۰۹                                                         | ۲۷/۳                                  |
| ۱۳۵۶ | ۳۲۳۱                              | ۹۳۱                                                         | ۲۸/۸                                  |
| ۱۳۵۷ | ۳۵۲۳                              | ۷۸۱/۵                                                       | ۲۹/۸                                  |
| ۱۳۵۸ | ۱۸۱۵/۸                            | ۸۲۷                                                         | ۴۵/۵                                  |
| ۱۳۵۹ | ۱۸۴۸/۴                            | ۸۶۶/۳                                                       | ۴۶/۹                                  |
| ۱۳۶۰ | ۱۷۲۴/۲                            | ۷۰۶/۹                                                       | ۴۱                                    |
| ۱۳۶۱ | ۱۸۴۱/۵                            | ۶۷۹/۷                                                       | ۲۶/۹                                  |
| ۱۳۶۲ | ۳۵۵۱/۱                            | ۱۱۱۳/۷                                                      | ۴۳/۷                                  |
| ۱۳۶۳ | ۲۵۶۳/۲                            | ۱۰۹۹/۴                                                      | ۴۲/۹                                  |
| ۱۳۶۴ | ۲۱۵۳/۳                            | ۱۰۳۶/۴                                                      | ۴۸/۱                                  |
| ۱۳۶۵ | ۱۶۴۵/۹                            | ۸۴۲/۲                                                       | ۵۱/۲                                  |
| ۱۳۶۶ | ۱۳۶۰/۶                            | ۷۳۱/۶                                                       | ۵۳                                    |
| ۱۳۶۷ | ۱۱۴۳/۶                            | ۵۵۸/۹                                                       | ۴۸/۹                                  |
| ۱۳۶۸ | ۱۲۱۶/۸                            | ۵۴۹/۸                                                       | ۴۵/۳                                  |
| ۱۳۶۹ | ۱۳۷۸/۸                            | ۵۳۴/۷                                                       | ۳۸/۸                                  |
| ۱۳۷۰ | ۱۹۴۲/۹                            | ۶۴۲/۶                                                       | ۲۲/۱                                  |
| ۱۳۷۱ | ۷۷۲۰/۳                            | ۶۳۷                                                         | ۳۰/۷                                  |
| ۱۳۷۲ | ۳۱۳۳/۴                            | ۶۶۳/۶                                                       | ۳۱/۱                                  |
| ۱۳۷۳ | ۲۲۰۶/۳                            | ۷۱۶/۸                                                       | ۳۲/۵                                  |
| ۱۳۷۴ | ۳۲۸۸/۷                            | ۷۴۷/۷                                                       | ۳۲/۷                                  |
| ۱۳۷۵ | ۲۴۵۸/۷                            | ۸۳۶/۶                                                       | ۳۳/۶                                  |
| ۱۳۷۶ | ۲۴۶۱/۶                            | ۱۰۹۵                                                        | ۴۴/۵                                  |
| ۱۳۷۷ | ۳۳۰۳/۶                            | ۹۵۱                                                         | ۴۱/۲                                  |
| ۱۳۷۸ | ۳۴۹۴/۹                            | ۹۴۳                                                         | ۳۷/۸                                  |
| ۱۳۷۹ | ۲۷۳۱/۹                            | ۹۸۳                                                         | ۳۶/۱                                  |



از مشغله‌های مهم و یکی از اساسی‌ترین تصمیمات دولت‌ها برای نایل آمدن به تعادل پایدار است.

در حالی که در سال ۱۹۸۹ سهم بخش مسکن از تولید ناخالص ملی در امریکا حدود ۳/۸ درصد و در انگلیس ۳/۳۷ درصد بوده است، این رقم در مورد ایران حدوداً دو برابر ذکر می‌شود.<sup>(۲۵)</sup> بالا بودن این رقم در ایران و کشورهای مشابه به دلیل اهمیتی است که به اشتغال‌زایی بخش مسکن داده می‌شود. بنابراین، به همان اندازه که مسکن می‌تواند به اشتغال‌زایی مقطعی کمک کند، به همان اندازه نیز می‌تواند برای دیگر بخش‌های توسعه و دیگر بنیان‌های مهم تولیدی مشکل فراهم آورد. انتظار اشتغال‌زایی از بخش مسکن، بدون توجه به نهادهای مختلف فعال و اثرگذار در این بخش و ایجاد بستر مناسب برای تولید آن، از دیگر عواملی است که به تشدید مشکلات موجود مسکن می‌انجامد.

### • بیگانگی واحدهای مسکونی عرضه شده با الگوهای اجتماعی - فرهنگی متقاضیان

به رغم تحولات و تغییرات فرهنگی و اجتماعی چند دهه اخیر در کشور، که زمینه را برای پذیرش فرهنگ‌های بیگانه مهیا کرده است، واحدهای مسکونی عرضه شده در دهه‌های اخیر در میان اجتماعات کوچک و سنتی یا خانواده‌هایی که هنوز به سنت‌های گذشته پایبندند پذیرفته نشده‌اند. از نمونه‌های بارز می‌توان به الگوهای مسکن ساخته شده در بعضی مناطق جنگزده<sup>(۲۷)</sup> یا بازسازی و نوسازی واحدهای مسکونی در مناطق سانحه دیده<sup>(۲۸)</sup> اشاره کرد. بی‌توجهی به ویژگی‌ها و طبقه‌بندی‌های اجتماعی و ارزش‌های فرهنگی خانوارهای استفاده‌کننده، که در مواردی با جابه‌جایی سکونتگاه نیز همراه است، باعث می‌شود تا افراد از زندگی کردن در این خانه‌ها سرباززنند، به طوری که در مواردی این واحدها بدون استفاده مانده، یا پس از تغییراتی توسط ساکنان، مورد استفاده قرار می‌گیرند. بی‌توجهی به نیاز مصرف‌کنندگان و عدم شناخت کافی از ویژگی‌های

شخصیتی یا پایگاه و طبقه اجتماعی آنان<sup>(۲۹)</sup> و وضعیت معیشتی و اقتصادی آنان خصوصاً در شهرهای کوچک و روستاها باعث می‌شود واحدهای مسکونی عرضه شده در کشور شبیه به هم و از یک الگوی واحد پیروی کنند. هم‌اکنون هیچ ارتباط معنی‌داری بین این الگوها با تنوع موجود در گروه‌های اجتماعی - فرهنگی - اقتصادی مشاهده نمی‌شود.

### نتیجه

مشاهده اقدامات و راه‌حلهایی که در گذشته و حال، برای برطرف شدن مشکل مسکن، اتخاذ شده و می‌شود، سؤالاتی را در ذهن مطرح می‌کند که تعمق در آنها می‌تواند به روشن کردن سیاست‌گذاری‌ها و اقدامات آتی کمک کند. سؤالاتی مانند:

- آیا تولید بیشتر، راه حل مشکل مسکن در کشور ماست؟
- آیا راه اندازی و سازماندهی تشکل‌های مردمی مانند تعاونی‌های مسکن و تقویت تعاونی‌ها پاسخ مسئله است؟
- آیا اقدامات سخت‌گیرانه مانند پیشگیری از مهاجرت و منع خرید یا واگذاری مسکن به تازه‌مهاجران، یا افرادی که سابقه سکونت آنها در شهرهای بزرگ کم است و محدودیت‌هایی از این نوع می‌تواند به کاهش بحران منجر شود؟<sup>(۳۰)</sup>
- آیا دخالت مستقیم دولت در تولید و ساخت و ساز مسکن راه حل مسئله است؟
- آیا پرداخت یارانه توسط دولت به صورت توزیع مصالح ساختمانی یا معافیت از عوارض و مالیات می‌تواند به حل مسئله کمک کند؟
- آیا کاهش سطح زیر بنای ساخت و احدهای مسکونی (کوچک‌سازی) و انبوه‌سازی واحدهای کوچک راه حل مشکل است؟
- آیا با طرح‌های ضربتی می‌توان مشکل را حل کرد؟ مثلاً در یک اقدام ملی، با تزریق سرمایه بیشتر به این بخش یکبار و برای همیشه مشکل را حل کرد. اساساً چنین چیزی



ممکن است ؟

• سؤال‌ها و راه حل‌هایی این چنین، طی سالیان اخیر، به کرات طرح و بسیاری از آنها آزموده شده‌اند، اما بحران کماکان به قوت خود باقی مانده است، به طوری که در حال حاضر نه تنها روند افزایش مشکلات موجود در زمینه مسکن متوقف یا تثبیت نشده، بلکه در برخی موارد از گذشته نیز بدتر شده است.

بررسی اقدامات انجام شده در این زمینه نشان دهنده موضع منفعلانه در رویارویی با مشکل است. به عبارت دیگر، این نظام برنامه‌ریزی و تولید مسکن نیست که برای حل معضلات این بخش اقدام کرده، بلکه مشکلات موجود در این بخش برای سیستم برنامه ریزی سبب تصمیم‌گیری‌ها شده‌اند. چنین عارضه‌ای باعث شده تا فرایند تصمیم‌گیری و سیاست‌گذاری در جنبه روزمرگی گرفتار آید و هیچگاه به اشراف کامل، که لازمه تسلط بر مشکلات و کاستی‌های موجود در این بخش است، دست نیابیم. نبود نگرش جامع به مسئله مسکن در دوران گذشته و ماهیت و قلمرو گسترده‌ای که با آن در ارتباط است، و نیز عوامل دیگری که به شکل‌گیری و نحوه ساخت، احداث و تولید آن مربوط می‌شود، ایجاب می‌کند تا در نوع نگرش تجدید نظر شود.

اکنون مشکلات و کاستی‌های پیش روی در این بخش چنان گسترده و پیچیده شده که اگر ادعا کنیم متناظر با مؤلفه‌های تأثیر گذار بر مسکن، مشکل وجود دارد مبالغه نکرده ایم. بنابراین، می‌توان گفت انگاره حل مشکلات مسکن باید وسعتی به گستردگی موضوع داشته باشد. چنین گستردگی به نگاهی کل‌گرا<sup>(۳۱)</sup> به مسئله نیاز دارد. تجربه نشان داده است راه‌حل‌های گذشته و تکراری به دلیل اینکه هر یک به گوشه خاصی از مشکلات مسکن می‌پردازد، به تعامل بین مجموعه عوامل مؤثر بر آن بی‌توجه و ناکارآمد بوده است.

نمونه بارز فقدان کارایی استراتژی‌های موجود را می‌توان در حجم سرمایه‌گذاری انجام شده در بخش مسکن در سال‌های ۱۳۸۰-۱۳۷۹ یافت. فروختن تیراکم در این دو

سال، در بسیاری از شهرهای کشور، شرایطی به وجود آورد که سرمایه‌گذاری‌ها در بخش مسکن به شدت افزایش یافت. فقط در سال ۱۳۷۹، در شهر تهران حدود ۲۰ میلیون مترمربع پروانه احداث ساختمان صادر شد که تقریباً ۹۸ یا ۹۹ درصد آن مسکونی بوده است. سرمایه لازم برای احداث این مقدار بنای مسکونی حدود سه هزار میلیارد تومان، یعنی تقریباً برابر بودجه عمرانی کشور برآورد شده است.<sup>(۳۲)</sup> به رغم این حجم گسترده از سرمایه‌گذاری و تولید انبوه مسکن در این سال‌ها، بسیاری از متقاضیان مسکن در این شهر، کماکان از دست یافتن به آن محروم مانده‌اند و قیمت مسکن در این دو سال و یکی دو سال پس از آن مرتباً افزایش یافته است. بنابراین، افزایش تولید و عرضه حجم انبوه مسکن در کشور به تنهایی مشکل‌گشا نخواهد بود. بروز این پدیده در بازار مسکن با رواج احتکار مسکن و بورس‌بازی، که در دهه‌های اخیر همیشه گریبانگیر مسکن بوده است، بی‌ارتباط نیست. بنابراین، نمی‌توان با چشم بستن به روی برخی از واقعیت‌ها و نادیده گرفتن آنها، از طریق افزایش احداث واحدهای مسکونی، به حل مشکل پرداخت. به عبارتی، تلاش برای حل مشکل نیازمند توجه به تعامل مسکن با سیاست‌های فرهنگی، اجتماعی و اقتصادی است. بنابراین، افزایش تولید مسکن بدون توجه به گسترش پدیده احتکار و بورس‌بازی موجود در این بخش اقدامی است که، به رغم حجم زیاد سرمایه‌گذاری، نه تنها مشکلی را حل نمی‌کند، مشکلات دیگری نیز به دنبال دارد. چنین پدیده‌ای در بسیاری از شهرهای کوچک و بزرگ کشور، حتی در بسیاری از روستاها، قابل مشاهده است.

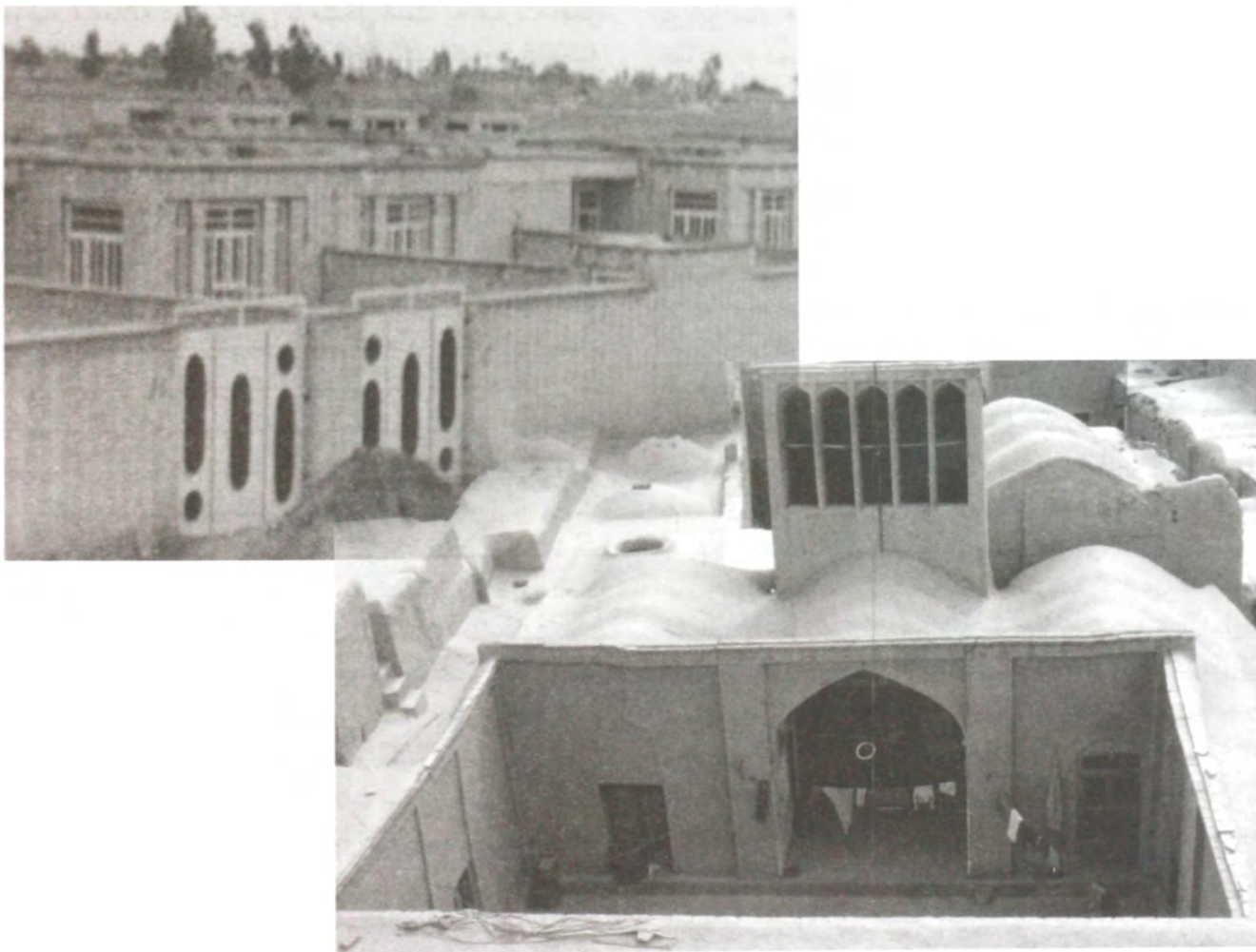
### جامع‌نگری راهبردی برای حل مشکلات مسکن

اگر تولید کنندگان مسکن در کشور را به دو گروه تقسیم کنیم، گروهی شامل سازمان‌ها، تعاونی‌ها و نهادهای دولتی است که معمولاً در جهت اهداف و سیاست‌های دولت مسکن تولید می‌کنند؛ این گروه معمولاً توانایی پاسخگویی به نیاز بخش اندکی از متقاضیان را دارند.<sup>(۳۳)</sup> گروه دیگر



شامل اشخاص حقیقی و حقوقی و شرکت های بزرگ و کوچک بخش خصوصی است که عمدتاً با اهداف اقتصادی و کسب سود وارد بازار مسکن می شوند. اما همان گونه که اشاره شد خلأ ناشی از فقدان اقتصاد مولد و کارا، که سرمایه گذاری ها را به بخش های تولیدی هدایت کند، افزایش جمعیت کشور و توزیع نامتعادل درآمد و ثروت در کشور و فقدان اشتغال مولد و گسترش

شهرگرایی، نبود مقررات کارآمد و زمینه لازم برای رعایت آنها بخشی از مجموعه عواملی است که پدیده بورس بازی و احتکار زمین و مسکن را در کشور به وجود آورده است. مجموعه این عوامل بازار مسکن را به عرصه ای پرسود مبدل می کند که منفعت طلبی هدف اصلی غالب سرمایه گذاران این بخش محسوب می شود. موارد فوق نشان دهنده ارتباط مستقیم مشکلات مسکن با مشکلات اجتماعی و اقتصادی



همانگی و همسازی معماری سنتی با محیط طبیعی و از یاد بردن این ارزش ها در الگوهای جدید مسکن



کشور است که به طریق اولی، بر ضعف‌های موجود در زمینه معماری نیز می‌افزاید و به شدت آنها را تحت تأثیر قرار می‌دهد.

این ضعف‌ها، همراه با نداشتن تعریف مشخصی از کارکرد و وظایف شهرها و روستاها نسبت به یکدیگر، از عوامل مهم آشفتگی در ساخت و سازها و تأمین مسکن است.

اقدام به تولید انبوه مسکن در این گونه موارد، بدون توجه به جایگاه قانون‌های جمعیتی در آمایش کشور و دیگر اقداماتی که در سایر بخش‌های توسعه به عمل می‌آید، برنامه‌ریزی را برای تولید واحدهای مورد نیاز مشکل می‌کند و به دلیل فقدان نظارت بر جابه‌جایی‌های جمعیتی، افزایش تولید مسکن را بی‌اثر می‌سازد<sup>(۳۴)</sup> و همان گونه که تجربه چند دهه اخیر نشان داده است، امکان برنامه‌ریزی و تصمیم‌گیری را از مسئولان سلب می‌کند. در نظر داشتن مقیاس مطلوب سکونتگاه‌ها از نظر وسعت و اندازه، در چنین مواردی بسیار تعیین‌کننده است، که باید اساساً مورد توجه قرار گیرد.<sup>(۳۵)</sup>

با اتکا به طرح‌های آمایشی، برخی از سیاست‌ها و اقدامات مؤثر و مرتبط با یکدیگر در زمینه‌های اجرایی و غیر اجرایی در شهرها و روستاهای کشور باید مورد توجه قرار گیرد. به طور مثال، ایجاد تحولات اقتصادی در شهرهای کوچک (شهرهایی با جمعیت حدود ۱۰۰۰ نفر) و روستاهای بزرگ (روستاهایی با جمعیت بیش از ۲۵۰۰ نفر) که حدود شش میلیون از جمعیت کل کشور را در خود جای داده‌اند و مبدأ بخش عمده‌ای از جابجایی‌های جمعیتی محسوب می‌شوند با کاهش حاشیه نشینی در شهرهای بزرگ و پیش از همه، با کاهش نیاز به مسکن ارتباط مستقیم خواهد داشت.<sup>(۳۶)</sup> البته توفیق در چنین راهبردی مستلزم جامع‌نگری به مجموعه قانون‌های زیستی و عوامل شکل دهنده به آنهاست.

جامع‌نگری راهبردی است که در آن، مجموعه مؤلفه‌های مؤثر در شکل‌گیری مسکن و راه حل‌های پیش‌روی و تعامل آنها با یکدیگر مورد توجه و ارزیابی قرار

می‌گیرند. این راهبرد با تأمل در مؤلفه‌های مرتبط با مسئله مسکن و ارتباط متقابل و روابط علی میان آنها به کشف ریشه‌های بروز مشکل می‌پردازد. راه حل‌های ارائه شده مبتنی بر این دیدگاه، محدود به یک یا دو اقدام نمی‌شود، بلکه شامل مجموعه اقداماتی است که افزایش تولید مسکن تنها یکی از راه حل‌هایی خواهد بود که در کنار اقدامات دیگر و در هماهنگی با آنها باید مورد توجه قرار گیرد.

در این راهبرد، به دلیل قرار دادن مجموعه اقدامات و تصمیم‌سازی‌های اجتماعی-اقتصادی-کالبدی در تعامل با یکدیگر، انگاره‌های گوناگونی از راه حل‌ها و اقدامات در سطوح مختلف اجتماعی-اقتصادی-کالبدی پیش روی ما قرار خواهد گرفت.

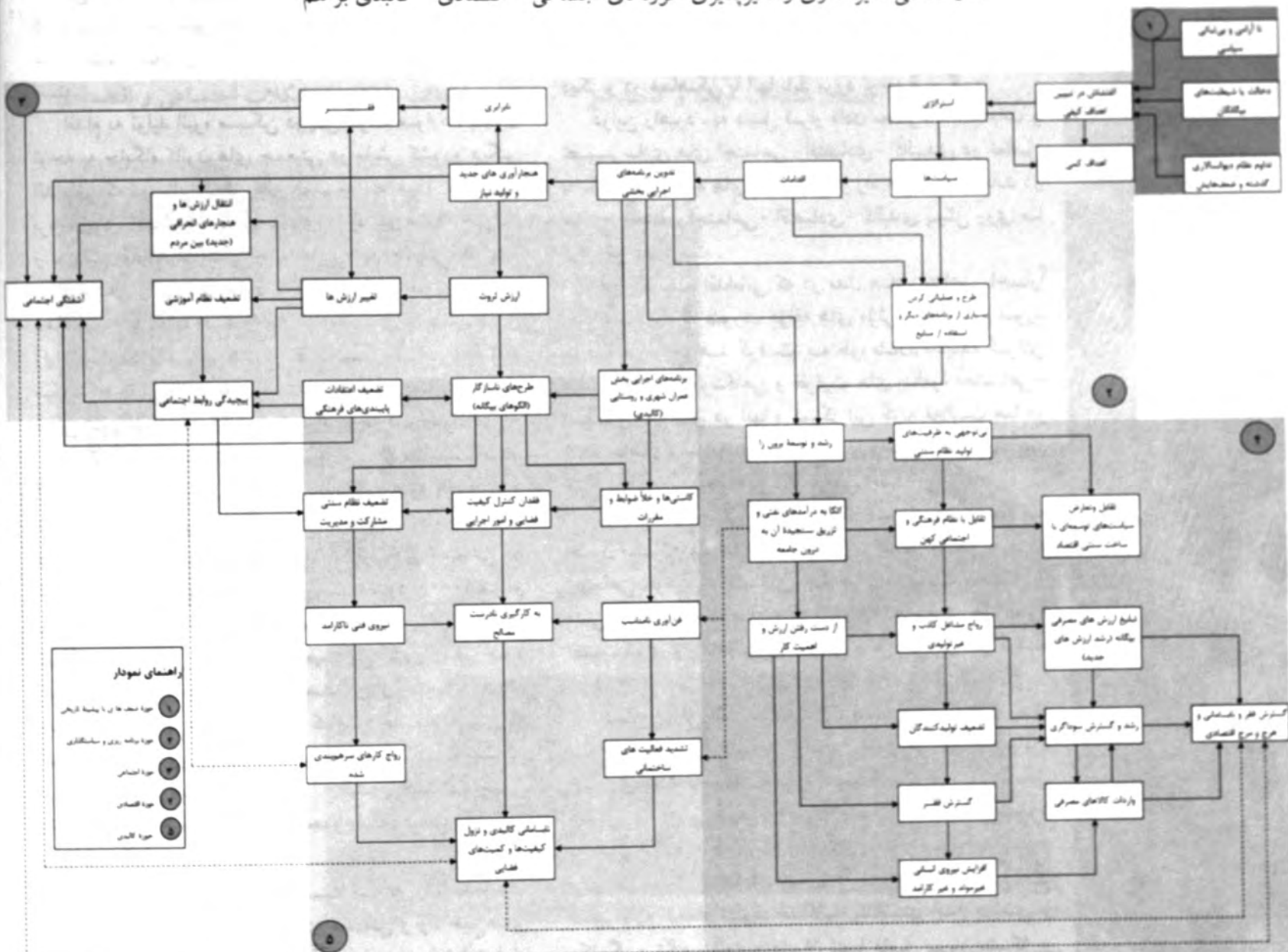
بدین ترتیب، اقداماتی که در مدل‌های انتزاعی اجباراً حذف می‌شد به صورت مؤلفه‌های مؤثر بر موضوع مورد توجه قرار خواهد گرفت. به طور مثال، نادیده گرفتن سلسله‌مراتب سکونتگاهی و ظرفیت‌های بالقوه اجتماعی-اقتصادی-کالبدی در آنها و تمرکز این گونه فعالیت‌ها در نقاط خاص از عوامل آشفتگی کالبدی و نابسامانی در تأمین مسکن شهری و روستایی به شمار می‌آید.

در یک جمع‌بندی کلی می‌توان چنین نتیجه گرفت، که چون مسکن مقوله‌ای مرکب از ترکیب عوامل متعدد اجتماعی، فرهنگی، اقتصادی، جغرافیایی، زیست محیطی و فنی است، توجه به ابعاد متنوع آن باید در هر نوع تصمیم‌گیری و برنامه‌ریزی اجرایی و طراحی در نظر گرفته شود.

طبیعی است چنین گستردگی، ضمن نشان دادن ابعاد متنوع موضوع به پیچیدگی بیشتر آن دامن می‌زند. بنابراین، ضروری است در سیاست‌هایی که به منظور حل مشکل مسکن عرضه می‌شود، با احتراز از ساده‌انگاری که معمولاً به جزئی‌نگری یا ارائه راه حل‌های سطحی منجر می‌شود، برای هر یک از ابعاد مختلف آن در برنامه‌ریزی‌های کلان تدابیر لازم اتخاذ شود. جداگانه پنداشتن این عوامل از یکدیگر و تکیه بر آنها به عنوان تنها عامل بروز مشکل و



# مدل تعاملی تأثیر گذاری و تأثیر پذیری حوزه های اجتماعی - اقتصادی - کالبدی بر هم





اتخاذ خط مشی هایی که فقط به حل یک بعد از مسئله منجر شود، چنان که تجارب قبلی هم نشان داده، نه تنها مشکلی را حل نمی کند، شرایط موجود را نیز به کلاف پیچیده ای مبدل خواهد کرد که منجر به بدتر شدن اوضاع می شود. خط مشی ای که در دهه های اخیر برای حل این معضل اتخاذ شده، عمدتاً افزایش تولید مسکن بوده که از طریق به کارگیری روش های تولید صنعتی یا روش های سنتی و نیمه سنتی اهتمام خود را در افزایش مؤلفه های کمی دنبال کرده است. چنین سیاست هایی عموماً از نگاه صرفاً مهندسی یا آماری و ریاضی نشأت می گرفته، و از نگرش های فرهنگی، اجتماعی، اقتصادی و خط مشی های معماری به دور بوده است.

فراموش نکنیم بی توجهی به مجموعه عوامل شکل دهنده به مسکن به صورت مجموعه ای مرتبط به هم و اتخاذ رویکردهای جزء نگر، ممکن است در کوتاه مدت آثار مثبتی به دست دهد، اما پیامد های منفی ناشی از آن در دراز مدت مجدداً سبب می شود تا آثار مثبت تحت الشعاع ابعاد مغفول قرار گیرد و به تثبیت وضعیت گذشته منجر گردد.

با توجه به نا کارآمدی راه حل ها و اقدامات گذشته و انتظارات مردم، همچنین محدودیت هایی که دولت و کشور با آن مواجه است، به نظر می رسد توجه به رویکردی جامع، به طوری که، همه عناصر و اجزای مؤثر بر مسکن در آن لحاظ شود و رابطه علت و معلولی بین آنها مشخص گردد و در نهایت مجموعه ای از راه حل های مختلف را با تعیین اولویت ها ارائه کند، باید در رأس برنامه ها قرار گیرد.

## یادداشت ها

۱. بانک رهنی در سال ۱۳۱۷ برای حل مشکلات مسکن تأسیس شد. چهارده سال بعد، در سال ۱۳۳۱، به دنبال اوج گرفتن مشکلات مسکن، بانک ساختمانی نیز تأسیس گردید. بانک رهنی، بعد از انقلاب، به بانک مسکن تغییر نام یافت.

۲. به طور مثال، قیمت زمین در بعضی از شهر روستاهای شمال کشور از متر مربعی ۵۰۰۰ تومان به متر مربعی تا ۶۰۰۰ تومان

افزایش یافت.

۳. در یک نظام متعادل توسعه شهری و روستایی، عرضه و تقاضای مسکن متعادل است. کمبود مسکن چنانچه بر نرخ رشد جمعیت و ضریب استهلاك ساختمان مبتنی باشد، کمبودی متوازن و قابل پیش بینی محسوب می شود، اما چون کمبودهای موجود در بعضی شهرهای خارج از محدوده نیاز نرخ طبیعی جمعیت و ضریب استهلاك بناهاست، به عدم تعادل منجر می شود.

۴. برای شناخت ریشه ای مشکلات مسکن باید توجه داشت که بررسی موضوع در یک مقطع کوتاه مدت کفایت نمی کند و حداقل توجه به تغییر و تحولات ۵۰-۴۰ ساله اخیر کشور ضروری است. توجه به محتوای برنامه های اول تا پنجم پیش از انقلاب و برنامه های اول تا سوم پس از انقلاب می تواند تصویری از این تغییر و تحولات باشد.

۵. سمینار بین منطقه ای "جنبه های اجتماعی مسکن" (۱۹۷۵ دانمارک) به این نتیجه رسید که تعریف مسکن به یک واحد مسکونی محدود نمی شود، بلکه کل محیط مسکونی را در بر می گیرد که شامل کلیه خدمات و تسهیلات ضروری مورد نیاز برای بهزیستی خانواده، طرح های اشتغال، آموزش و تندرستی افراد است.

۶. در زمان تشکیل وزارت آبادانی و مسکن توجه به رابطه بین مسکن، روستا، شهر و سرزمین (کل کشور) در قانون تأسیس آن به درستی گنجانده شد، اما متأسفانه در عمل، بنا به دلایلی که گفته شد، تحقق پیدا نکرد.

۷. البته هنوز هم برخی عدم توفیق در حل این مشکلات را به دلیل نبودن تکنولوژی کشور در سطح کشورهای غربی می دانند.

۸. واژه هایی چون سرقتی، حق کسب و پیشه و تجارت و امتیازاتی از این دست که تا قبل از این وجود نداشت، نیز متقارن با این دوران، وارد متون اقتصادی خدماتی ما شد.

۹. خانم اسکاج پل (Skatch Paul) در تحلیل نظام اقتصادی کشور ما پیش از انقلاب و عواملی که به انقلاب انجامید، ایران را کشوری می داند که اقتصاد آن بر مبنای سیستم مال الاجاره ای (renter state) است. وی می گوید، در این سیستم، افراد بدون زحمت و فعالیت تولیدی و بدون استحقاق فقط از سرمایه های



تأمین می کرد. درآمد دولت از این محل حدود ۱۲ کرویر (میلیون) تومان بود، درحالی که درآمد گمرکات حدود ۸۰۰۰۰۰ تومان بود. ۱۱. به عبارت دیگر، در شرایط جدید مردم روزی خود را از دولت مطالبه می کنند.

غیرمنقول و منقول خود مال الاجاره می برند. (سرتیپی پور، ص ۴۱)

۱۰. به طور مثال، در اواخر دوره ناصرالدین شاه قاجار، مالیات املاک مزروعی که از مالکان اخذ می شد، همه مخارج دولت را



فضای باز مسکونی و رابطه آن با فضای بسته، بعنوان یکی از ارزش های نهفته در معماری سنتی و بی توجهی به آن در مسکن جدید





۱۲. سهم نیروی شاغل در بخش کشاورزی، که در سال ۱۳۴۱ حدود ۵۵ درصد بود، در سال ۱۳۵۶ به ۳۲ درصد کاهش می‌یابد. به عبارت دیگر، ۲۳ درصد از نیروی شاغل در بخش کشاورزی از این بخش خارج می‌شوند.

۱۳. در سال ۱۳۵۶، در حالی که جمعیت تهران ۱/۱۰ جمعیت کشور بود، نیمی از دانش‌آموزان کشور در تهران بودند.

۱۴. هجوم جمعیت به سمت شهرها به گونه‌ای رو به فزونی گذاشته بود، که اگر در زمان‌های گذشته ابتدا زیرساخت‌های شهری توسط دولت احداث می‌شد و پس از آن جهات توسعه شهری شکل می‌گرفت، در شرایط جدید، حالتی معکوس پیدا کرد و این امکانات و تأسیسات زیربنایی، با استقرار مردم در مناطق حاشیه‌ای و به دنبال بروز کمبودها، در کنار آنها استقرار می‌یافتند.

۱۵. در سال ۱۳۵۶ حدود ۴۰ درصد کل سرمایه‌گذاری‌ها، ۶۰ درصد کل سرمایه‌گذاری‌های صنعتی، ۶۷ درصد سرمایه‌گذاری‌های خارجی، ۴۰ درصد مشاغل خرده‌فروشی و ۶۰ درصد مشاغل عمده‌فروشی در تهران متمرکز بوده است.

۱۶. با زمینه‌هایی که در شهرها فراهم شده بود، سکونتگاه‌های روستایی عملاً از محدوده توجه دولت خارج شد و برخورداری از درآمد آسان و راحت در کنار اقتصاد متکی به کالاهای وارداتی و سرمایه به مهم‌ترین عامل برای تشویق شهرگرایی مبدل گردید. در سال ۱۳۵۳ درآمد ماهانه مهاجران در تهران حدود ۲۰۰۰ تومان در ماه بود، در حالی که همین افراد پیش از مهاجرت حدود ۲۷۰ تومان در ماه درآمد داشتند. به عبارتی، با مهاجرت به شهر درآمد آنها ۷/۵ برابر شده بود.

۱۷. بانک ساختمانی پس از تشکیل وزارت آبادانی و مسکن، با قطع عملیات بانکی به نام سازمان مسکن و به صورت یکی از مؤسسات تابعه وزارتخانه جدید شکل گرفت و مسئول اجرای طرح‌های ساختمانی و تهیه مسکن شد. این سازمان نیز بر اساس مصوبه سال ۱۳۷۲ شورای عالی اداری، با سازمان زمین شهری ادغام شد و به سازمان ملی زمین و مسکن تغییر نام یافت.

۱۸. نخستین بار در سال ۱۳۳۶ دفتر فنی و سپس دفتر طرح‌های هادی در وزارت کشور، عهده‌دار فعالیت‌های طراحی و برنامه‌ریزی شهری شدند.

۱۹. بعدها در سال ۱۳۵۳، در «قانون تغییر نام وزارت آبادانی و مسکن و تعیین وظایف جدید آن»، وزارت مسکن و شهرسازی به وزارتخانه‌ای مبدل شد که صرفاً به مسائل شهرها می‌پرداخت و روستاها عملاً از حیطه فعالیت‌های آن حذف شدند.

۲۰. در سال‌های اخیر نیز، گاهی از فعال کردن بخش ساختمان و مسکن، به منظور کاهش بحران اشتغال، صحبت به میان می‌آید.

۲۱. این عامل نیز دلیل دیگری بر نابسامانی و آشفتگی معماری و شهرسازی کشور است.

۲۲. پدیده سرمایه‌های سرگردان و آثار و عوارض آن بر اقتصاد کشور، که در سال‌های کنونی بازار ارز، سکه، اتومبیل، آپارتمان و زمین را درنور دیده است، نوظهور نیست و این پدیده سابقه دیرینه دارد.

۲۳. این امر باعث شد تا سرمایه‌های موجود در بخش سوداگری زمین به بخش ساختمان و مسکن منتقل شود. به طور مثال، در سال ۱۳۵۶، ۸۴ درصد وام‌های مسکن در تهران پرداخت شده است. ۳۵ درصد از بانک‌های موجود با ۷۵ درصد سپرده‌های بانکی در تهران بوده‌اند. چنانچه باقیمانده ارقام فوق به سهم شهرهای بزرگ کشور اختصاص یابد، مشخص می‌شود که سهم سکونتگاه‌های کوچک در حد صفر یا بسیار ناچیز بوده است و عدم تعادل‌های منطقه‌ای در واقع ریشه در عدم تعادل این سرمایه‌گذاری‌ها دارد.

۲۴. گزارش سازمان ملی زمین و مسکن، به تاریخ ۱۳۸۰/۸/۷.

۲۵. در حقیقت، به دلیل ناتوانی در هدایت سرمایه‌گذاری‌ها در سایر بخش‌های تولیدی و به‌کارگیری جمعیت جویای کار در این بخش‌ها، راحت‌ترین راه‌کار را فعال کردن بخش ساخت و ساز و ایجاد اشتغال از این طریق می‌دانند.

۲۶. بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران، گزارش‌های اقتصادی؛ مرکز آمار ایران، سالنامه‌های آماری.

۲۷. به طور مثال، شهر هویزه پس از جنگ تحمیلی عراق علیه ایران بازسازی شد.

۲۸. حجم بالای تخریب واحدهای مسکونی در زلزله طبرستان سال ۱۳۵۶، زلزله بوئین زهرا در سال ۱۳۴۲ و زلزله گیلان و زنجان در سال ۱۳۶۹ نشان از میزان آسیب‌پذیری واحدهای مسکونی



موجود کشور دارد.

۲۹. ویژگی های طبقات و گروه های اجتماعی مانند قشر مرفه، متوسط، آسیب پذیر، زوج های جوان، مجردان و محرومان می تواند از زوایای مختلفی مورد توجه قرار گیرد و در طرح ساخت مسکن لحاظ شود.

۳۰. مانند اقداماتی که در ابتدای انقلاب، برای جلوگیری از گسترش شهر تهران به عمل آمد و خرید و انتقال واحدهای مسکونی به افراد فقط از طریق دریافت مجوز خرید از سازمان زمین شهری تهران میسر بود.

### 31. holistic

۳۲. پیام نظام مهندسی، شماره ۱۷، مرداد ۱۳۸۰.

۳۳. سهم دولت از مجموع سرمایه گذاری های انجام شده در بخش مسکن به طور متوسط سالانه حدود ۵ درصد است. ۹۵ درصد دیگر از سرمایه گذاری ها در این بخش متعلق به بخش خصوصی است.

۳۴. ویلیام آرتور لوتیز در مبانی سیاست اقتصادی ضمن بحث از توازن منطقه ای به این نتیجه می رسد که اگر رشد شهرهای بزرگ مربوط به مهاجران جویای کار نباشد، محدود کردن این رشد کاری مطلوب است. به نظر وی، از هم گسیختگی مکانیزم اجتماعی منجر به انفجار شهرها می شود و رشد جمعیت در آنها سریع تر از آن پیش می رود که بتوان اشتغال، مسکن و سایر امکانات رفاهی را فراهم آورد و به همین دلیل شهرها تبدیل به مراکز فساد، جرم و ناآرامی می شوند.

۳۵. بنابراین، توجه به سکونتگاه های کوچک و میانی در قالب یک نظام سلسله مراتبی، به عنوان یک هدف، ضرورت می یابد. در حال حاضر، به دلیل روشن نبودن کارکرد این سکونتگاه ها در توسعه ملی و عدم سرمایه گذاری های مولد اقتصادی بیشترین میزان مهاجرت در سطح کشور مربوط به این سکونتگاه ها است. معمولاً بخش عمده مهاجران در حاشیه شهرهای بزرگ و مراکز استان ها، در شرایط زیستی نامناسب و محیط فرهنگی اجتماعی نامطلوب اسکان می یابند. ضمانت تحقق شرایط مطلوب فراهم کردن صلح، آرامش، امنیت و ثبات اجتماعی، اقتصادی، سیاسی است.

۳۶. اندیشمندان و مصلحان اجتماعی و نظریه پردازان معماری و

شهرسازی همیشه به اندازه شهر مطلوب توجه داشته اند. ارسطو تجاوز جمعیت شهر از آستانه معین را با گسترش فقر و گرسنگی مترادف می داند و اعتقاد دارد در چنین حالتی سرعت افزایش نفوس با سرعت تولید کالا و زمین هماهنگ نخواهد شد. وی حتی زیبایی شهر را با اندازه و وسعت آن وابسته می داند و در اداره شایسته شهری که بی اندازه بزرگ باشد تردید دارد. افلاطون در نگاهی دیگر وسعت و اندازه شهر را تا حدی می داند که امکان اجتماع همگانی و تعامل بین ساکنان شهر امکان پذیر باشد. او حد مطلوب جمعیت یک سکونتگاه را ۵۰۴۰ نفر می داند. به اعتقاد وی، اگر جمعیت از این میزان فراتر رود امکان اجتماع همگانی و تصمیم گیری های رویاروی، که به نظر وی بهترین نوع مداخله مردم در سرنوشت خویش و در نتیجه در اداره امور شهر است، از آنان سلب می شود.

### منابع

- آرتور، لوتیز، برنامه ریزی توسعه، مبانی سیاست اقتصادی، ترجمه مجید آرای نژاد، تهران، امیرکبیر، ۱۳۷۰.
- اطلس ملی ایران: زمین شناسی، جلد دوم، تهران، سازمان نقشه برداری ایران، ۱۳۷۵.
- افلاطون، جمهور، ترجمه فواد روحانی، تهران، بنگاه ترجمه و نشر کتاب، ۱۳۵۵.
- تودارو، مایکل، توسعه اقتصادی در جهان سوم، جلد اول، ترجمه غلامعلی فرجودی، تهران، مرکز مدارک اقتصادی واجتماعی، سازمان برنامه و بودجه، ۱۳۶۴.
- حبیبی، سید محسن، از شار تا شهر، انتشارات دانشگاه تهران، ۱۳۷۵.
- رفیع پور، فرامرز، آنتنومی جامعه، تهران، شرکت سهامی انتشار، ۱۳۷۸.
- رفیعی، مینو، مجموعه مباحث و روش های شهرسازی: اقتصاد، تهران، مرکز مطالعات و تحقیقات شهرسازی و معماری، وزارت مسکن و شهرسازی، ۱۳۶۹.
- شوای، فرانسواز، شهرسازی تخیلات و واقعیات، ترجمه محسن حبیبی، انتشارات دانشگاه تهران، ۱۳۷۵.



UNCHS (HABITAT), *Manual for Evaluation Training Impact on Human Settlements*, Nairobi, UNCHS (HABITAT), 1997.

UNCHS (HABITAT ii), *The Habitat Agenda: Goals and Principles Commitments and Global Plan of Action*, Istanbul, UNCHS, 1996.

سرتیبی پور، محسن، ریشه های مشکلات کالبدی در سکونتگاه های کوچک، رساله دکتری معماری، تهران، دانشگاه شهید بهشتی، ۱۳۸۱.

طالب، مهدی، مدیریت روستایی در ایران، انتشارات دانشگاه تهران، ۱۳۷۶.

مسکن حداقل، شماره ۱۰۱، مرکز تحقیقات ساختمان و مسکن، (پژوهشگران زهرا اهری، اصغر ارجمند نیا، محسن حبیبی و فرهاد خسروخاور).

مجموعه قوانین و مقررات اختصاصی و مورد عمل وزارت مسکن و شهرسازی و سازمان های وابسته، سازمان ملی زمین و مسکن، تهران، ۱۳۷۶.

مخیر، عباس، ابعاد اجتماعی مسکن، تهران، مرکز مدارک اقتصادی و اجتماعی، سازمان برنامه و بودجه، ۱۳۶۳.

Alexander, Christopher, *A New Theory in Urban Design*, Oxford University Press, New York, 1978.

Alexander Christopher & others, *The Production of Houses*, Oxford University Press, New York, 1985.

*Appropriate Building Materials of Low Cost Housing African Region*, Volume 18ii e&f n.Spon Ltd., London, 1985.

*Appropriate Technology in Civil Engineering*, Thomas Telford Ltd., London, 1981.

Aysan, Y. et al(eds), *Developing Building for Safety Programms Guidelines for Organizing Safe Building Improvement Programms in Disaster, Prane Areas*, London, 1981.

Parton, Nigle, *Social Theory, Social Change and Social Work*, London, 1996.

Selman, Paul H., *Ecology and Planning: an Introductory Study*, George Godwin Limited, London, 1981.

UNCHS (HABITAT), *Community Based Finance Institution*, Nairobi, UNCHS (HABITAT), 1984.