

Evaluation of Quantitative Indicators of Housing in Informal Settlements (Sample of August: Region 5 of Mashhad Municipality)

Barat Ali Khakpor

Associate Prof., Department of Geography and Urban Planning, Faculty of Literature and Humanities, Ferdowsi University of Mashhad, Mashhad, Iran. Email: khakpor@um.ac.ir

Mojgan Yaghuobi*

*Corresponding Author, MS.c. Student, Department of Geography and Urban Planning, Faculty of Literature and Humanities, Ferdowsi University of Mashhad, Mashhad, Iran. Email: mojgan.yaghuobi@gmail.com

Abstract

The rapid growth of urbanization and the increase of migration to cities, the lack of housing in big cities, has created the abnormal phenomenon of informal settlements. As a result of migration, the population composition of big cities loses its natural aspect, the accelerated movement of urbanization, and the bottlenecks of urban life, especially the lack of housing, become the cause of the phenomenon of informal settlements. In order to achieve the desired planning of the housing, the dimensions and indicators of the housing should be studied. The present research is of an applied type and descriptive-analytical in nature. The survey of quantitative indicators of housing in the Qala area of Mashhad as a statistical population, first, the quantitative indicators of housing in the study area were compared with the urban areas of the country, and both of these areas were evaluated with the conditions of a healthy city. The required information has been obtained through library and document methods including books, articles, theses, general population and housing census 1395, comprehensive and detailed plan, questionnaire and field studies, and random sampling has been used. In this research, the number of samples was obtained using Cochran's formula, which according to the number of 54,359 residential units located in the Qala-e-Tsang district according to the statistics of district 5 municipality in the year 1400, the sample size is estimated to be 381 residential units. In this research, an attempt has been made to answer the question "What is the current situation of the housing in the building's castle in terms of quantitative indicators?" The answer should also be compared with the conditions of Salem city. According to the results obtained from the evaluation and comparison of the quantitative indicators of housing, the condition of housing indicators in the fortress of the building is generally evaluated as unfavorable compared to the indicators of healthy housing.

Keywords: Planning, Informal settlement, Castle building, Healthy housing.

Citation: Khakpor, Barat Ali & Yaghuobi, Mojgan (2022). Evaluation of Quantitative Indicators of Housing in Informal Settlements (Sample of August: Region 5 of Mashhad Municipality). *Urban and Regional Policy*, 1(4), 23 -43.

ارزیابی شاخص‌های کمی مسکن در سکونتگاه‌های غیررسمی با تأکید بر شهر سالم (نمونه موردی: منطقه ۵ شهرداری مشهد)

براتعلی خاکپور

دانشیار، گروه جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشکده ادبیات و علوم انسانی، دانشگاه فردوسی مشهد، مشهد، ایران. رایانامه: khakpoor@um.ac.ir

مژگان یعقوبی

دانشجوی کارشناسی ارشد، گروه جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشکده ادبیات و علوم انسانی، دانشگاه فردوسی مشهد، مشهد، ایران. رایانامه: mojgan.yaghuobi@gmail.com

چکیده

رشد شتابان شهرنشینی و افزایش مهاجرت به شهرها، کمبود مسکن در کلان‌شهرها، پدیده ناهنجار سکونتگاه‌های غیررسمی را پدید آورده است. در اثر مهاجرت، ترکیب جمعیتی شهرهای بزرگ به کلی جنبه طبیعی خود را از دست می‌دهد، پوشش شتابدار شهرنشینی و تنگنای زندگی شهری به‌ویژه کمبود مسکن مایه پدیداری سکونتگاه‌های غیررسمی می‌شود، از این رو برای دستیابی به برنامه‌ریزی مطلوب مسکن باید ابعاد و شاخص‌های مسکن مورد بررسی قرار داد. پژوهش حاضر از نوع کاربردی و به لحاظ ماهیت توصیفی - تحلیلی است. با بررسی شاخص‌های کمی مسکن در منطقه قلعه ساختمان مشهد به عنوان جامعه آماری ابتدا شاخص‌های کمی مسکن در محدوده مورد مطالعه با نقاط شهری کشور مقایسه شده همچنین هر دو این نقاط با شرایط شهر سالم مورد ارزیابی قرار گرفته‌اند. اطلاعات مورد نیاز از طریق روش‌های کتابخانه‌ای و اسنادی اعم از کتب، مقاله‌ها، پایان‌نامه‌ها سرشماری عمومی نفوس و مسکن ۱۳۹۵، طرح جامع و تفصیلی، پرسش‌نامه و مطالعات میدانی و برای نمونه‌گیری از روش تصادفی استفاده شده است. در این پژوهش تعداد نمونه با استفاده از فرمول کوکران به دست آمده که با توجه به تعداد ۵۴۳۵۹ واحد مسکونی مستقر در ناحیه قلعه ساختمان طبق آمار بلوک‌بندی شهرداری منطقه ۵ در سال ۱۴۰۰ حجم نمونه معادل ۳۸۱ واحد مسکونی برآورد شده است. در این پژوهش، سعی شده تا به پرسش «وضعیت موجود مسکن در قلعه ساختمان به لحاظ شاخص‌های کمی چگونه است؟» پاسخ داده شود. همچنین این شاخص‌ها با شرایط شهر سالم مقایسه شود. با توجه به نتایج حاصل از ارزیابی و مقایسه شاخص‌های کمی مسکن، وضعیت شاخص‌های مسکن در قلعه ساختمان درحالت کلی نسبت به شاخص‌های مسکن سالم نامطلوب ارزیابی می‌گردد.

کلیدواژه‌ها: برنامه‌ریزی، سکونتگاه غیر رسمی، قلعه ساختمان، مسکن سالم.

استناد: خاکپور، براتعلی و یعقوبی، مژگان (۱۴۰۱). ارزیابی شاخص‌های کمی مسکن در سکونتگاه‌های غیررسمی با تأکید بر شهر سالم (نمونه موردی: منطقه ۵ شهرداری مشهد). *سیاستگذاری شهری و منطقه‌ای*، ۱(۴)، ۲۳-۴۳.

مقدمه

مفهوم مسکن علاوه بر مکان فیزیکی، کل محیط مسکونی را نیز در برمی‌گیرد که شامل کلیه خدمات و تسهیلات ضروری مورد نیاز برای به زیستن خانواده و طرح‌های اشتغال، آموزش و بهداشت افراد است. در واقع تعریف و مفهوم عام مسکن یک واحد مسکونی نیست بلکه کل محیط مسکونی را شامل می‌گردد (Mokhber, 1974:17). از نظر وسعت، بیشترین کاربری در یک شهر به کاربری مسکونی تعلق دارد و از نظر اقتصادی نیز نقش بسزایی در شکوفایی و نیکبختی شهر ایفا می‌کند. معمولاً، در یک جامعه، تامین مسکن اقشار کم درآمد هدف اصلی دولت است.

رشد شتابان شهرنشینی و افزایش میزان مهاجرت روستاییان و اتباع بیگانه به شهرها، کمبود و گرانی مسکن در کلان شهرها؛ پدیده ناهنجار سکونتگاه‌های غیر رسمی را پدید آورده است، در اثر مهاجرت، ترکیب جمعیتی شهرهای بزرگ به کلی جنبه طبیعی خود را از دست می‌دهد، پویای شتابدار و بی قاعده شهرنشینی، کمبودها و تنگناهای زندگی شهری - به ویژه کمبود مسکن - مایع پدیداری سکونتگاه‌های غیر رسمی می‌شود که همراه با رشد بیکاری و عدم اشتغال مناسب، زمینه جرم زایی و آسیب‌های اجتماعی را فراهم می‌سازد (Rahimi, 2014:29).

حاشیه‌نشینی شهری که شاید همیشه وجود داشته در شرایط امروز ابعادی بزرگتر یافته و در ارتباط با مسائل مهاجرت و مشکل مسکن و غیره یکی از مسائل مرکب شهری و اجتماعی در اغلب کشورها و جوامع جهان محسوب می‌شود همچنین ناگفته نباید گذاشت که حاشیه‌نشینی شهری با وجود ارتباط انکارناپذیری که با مشکل مسکن دارد منحصرأ در این مسئله خلاصه نمی‌شود شناخت جهات و جوانب آن می‌تواند ابعاد گوناگونی را از نظر فرهنگی و اجتماعی ارائه دهد که هر یک در خور توجه خاص می‌باشد وضعیت نابسامان کالبدی مسکن در سکونتگاه‌های غیررسمی و بازتاب این نابسامانی کالبدی در منظر شهری است. در واقع پرداختن به مسئله مسکن در سکونتگاه‌های غیررسمی نه تنها ضرورتی بر آمده از ارزش‌های اعتقادی و انسانی، بلکه سازگار با منافع اجتماعی است، چرا که پایداری این سکونتگاه‌ها در نهایت به توسعه امنیت ملی می‌انجامد و هرگونه کوتاهی در این باره، زمان بروز ناآرامی‌ها و نارضایتی‌ها در دراز مدت خطر واگرایی و ناامنی اجتماعی و ملی را متوجه کشور خواهد نمود.

یکی از سکونتگاه‌های غیررسمی مشهد، (قلعه ساختمان) است در حال حاضر طبق اطلاعات به دست آورده از شهرداری منطقه ۵ این محدوده دارای ۱۹۱۴۰۹ نفر جمعیت با وسعت ۱۵۸۸ هکتار می‌باشد. در گذشته نه چندان دور یکی از روستاهای پیرامون شهر مشهد بوده است که اندک اندک و با گسترش شهر و از سال ۱۳۷۶ وارد محدوده شهری مشهد شده است در این پژوهش تعداد نمونه با استفاده از فرمول کوکران به دست آمده که با توجه به تعداد ۵۴۳۵۹ واحد مسکونی مستقر در ناحیه قلعه ساختمان طبق آمار بلوک بندی شهرداری منطقه ۵ در سال ۱۴۰۰ حجم نمونه معادل ۳۸۱ واحد مسکونی برآورد شده است اهمیت پژوهش حاضر در این است که با بررسی شاخص‌های کمی مسکن در قلعه ساختمان و مقایسه آنها با مسکن سالم وضعیت مسکن در این محدوده به عنوان یکی از سکونتگاه غیر رسمی در سطح شهر مشهد سنجیده می‌شود.

مبانی نظری و پیشینه پژوهش

اسکان غیر رسمی

برخی از محققان، اسکان غیر رسمی را برگرفته از کلمه اسلم^۱ می‌دانند (Zahed Zahidani, 1990:9) و برخی میان اسکان غیر قانونی^۲ و محله‌های فقیرنشین (slums) تفاوت قائل هستند و چنین اظهار می‌دارند: ساخت و سازهایی را شامل می‌شود که به طور غیر قانونی، با تخلف از مقررات ساختمانی و یا در زمینی بدون اجازه صاحب آن، سر برافراشته‌اند و در مقابل، بناهای ناپایداری هستند که از طریق مجموعه عواملی مانند سن بنا، مسامحه کاری و متروکه شدن بنا و تقسیم آن به بخشهای فرعی در وضعیت زیر استاندارد قرار گرفته‌اند (Smith, 1998:114).

یکی از اصطلاحاتی که در این باره به کار برده می‌شود؛ شانتی تاون است. است فرهنگ جدید جغرافیا درباره این اصطلاح می‌نویسد: شانتی تاون به منطقه مسکونی زیر استاندارد گفته می‌شود، که اغلب به طور غیر قانونی اشغال شده و ویژه جهان سوم است. شانتی تاون یا در زمین‌های ناهموار ای که در معرض سیل هستند و یا در داخل شهر ایجاد می‌شود (Small, 1989: 205). بدین ترتیب معلوم می‌شود، اصطلاح مزبور، دربرگیرنده انواع اشکال حاشیه‌نشینی و زاغه نشینی، به گونه ای تو امان می‌باشد (Ahmadian, 2012:278).

چارلز آبرامز کارشناس معروف مسکن از مفهوم زاغه‌ها و سکونتگاه‌های غیررسمی تعبیری به این شهر ارائه می‌دهد: ساختمان و یا بخشی از شهر که در آن ویرانی، نارسایی ارزش خدمات درمانی، تراکم زیاد جمعیت در واحد مسکونی، فقدان آسایش لازم و خطرات ناشی از عوامل طبیعی مانند سیل، دیده می‌شود. مراحل ایجاد سکونت‌گاه‌های غیر قانونی را گسترش مناطق شهری برای ایجاد سرپناه و مسکن قلمداد می‌کند و آن را به وسیله قانون اجبار تعریف می‌کند (Shekahi, 1976:6).

تورنر در مورد چنین سکونتگاه‌هایی نظریه مثبتی دارد و آن را به عنوان راه حل بسیار موفقیت آمیز برای مشکلات مسکن مناطق شهری کشورهای در حال توسعه می‌داند (Turner, 1968: 354). اسکان غیر رسمی عبارت است از وضع زندگی تمام کسانی که در جامعه شهری ساکن اند، ولی از نظر درآمد و بهره‌گیری از امکانات و خدمات شهری در شرایط نامطلوبی به سر می‌برند (Coit, 1994:117).

در مجموع اسکان غیر رسمی به مثابه یکی از چهره‌های بارز فقر شهری تعریف شده است، که درون یا پیرامون شهرها به ویژه شهرهای بزرگ به شکل خودرو، فاقد مجوز ساختمان و برنامه رسمی شهرسازی با تجمعی از اقشار کم درآمد و سطح نازلی از کمیت و کیفیت زندگی شکل می‌گیرد و همان پدیده‌ای است که به عنوان ای چون حاشیه نشینی، اسکان غیر رسمی، سکونتگاه خودرو و نابسامان و اجتماعات آلونکی خوانده می‌شود (Sarafi, 2011:5).

اسکان غیر رسمی در ایران

۱. Slums محله های فقیر نشین

۲. squatter housing مسکن غیر رسمی

اسکان غیررسمی که در ایران از حدود سال ۱۳۲۰ آغاز شده و تا سال ۱۳۵۰ به شدت رشد یافته است (Zomorodian, 2018: 16). معلول مسائلی چون اصلاحات ارضی و بالا رفتن قیمت نفت است که دگرگونی‌های سریع و وسیع در رشد و گسترش شهرها و مهاجرت روستاییان و ساکنان شهرهای کوچک را در پی داشته است (Ziari, 2009: 22).

رشد شتابان جمعیت و تحولات ساختاری در نظام اقتصادی روستایی ایران که پس از سال‌های ۱۳۴۵ پدید آمده، سبب شد تا شهرها به ویژه کلان شهر به عنوان مقصد مهاجران مناطق روستایی کشور، جاذب مهاجرت‌های بزرگ و گسترده‌ای گردند. در این میان، بیشتر مهاجران که توانایی مالی و اقتصادی استقرار و سکونت در محدوده رسمی شهر و پرداخت هزینه مسکن و اقامت در محدوده قانونی شهرها را نداشتند، برای تامین سرپناه خود به ویژه در شهرهای بزرگ به حاشیه شهرها روی آوردند.

پس از پیروزی انقلاب اسلامی پیرو مطرح شدن ابعاد جدید اسکان غیر رسمی که پیش از انقلاب نیز به تنش‌هایی توانفرسا، مانند دخالت دولت در امر زمین، که از سال ۱۳۵۴ آغاز شده بود، انجامیده بود، شکل قاطع تری به خود گرفت تا آنکه قانون زمین شهری در سال ۱۳۶۱ از تصویب گذشت (Athari, 2003: 18). باتصویب این قانون محدودیت عرضه زمین در داخل شهرها از یک سو و انحصاری بودن اختیار واگذاری آن توسط دولت از سوی دیگر، عملاً دولت را به تدوین آیین نامه‌هایی برای چگونگی واگذاری‌ها به متقاضیان و مهار آنها، ناگزیر می‌کرد همین امر موجب می‌شد که برای عملی نمودن نحوه واگذاری و آسان کردن کنترل آن، به ضوابطی متوسل شوند که عمدتاً به حذف برخی و منتفع شدن برخی دیگر منجر می‌شد. هر چند که این مسائل در استان‌های کشور و شهرهای آنها بسته به شرایط اقتصادی و تمرکز صنایع متفاوت است.

انواع سکونتگاه‌های حاشیه‌ای بر اساس نوع مسکن

سکونتگاه‌های حاشیه‌ای موجود یا شکل گرفته در ایران بر اساس نوع مسکن شامل موارد ذیل است:
آلونک: به مکانی گفته می‌شود که معمولاً از یک یا دو اتاق با مصالح کم دوام بنا شده و وضعیت ناهنجار و غیر استاندارد دارد. غالباً بدون مجوز و در نقاطی نامناسب و پرت ساخته می‌شود، که یک خانواده کوچک یا بزرگ در آن سکونت دارند (Etemad, 2013: 7).

اتاق حلبی: مسکنی که عمدتاً از پیت‌های حلبی ساخته شده اند (Piran, 1987: 23).

باشلی: نوعی مسکن کپری با دیواره سنگی و طاق حصیری هست.

چادر: شامل چادر کامل یا چادرهایی که با پارچه، نایلون، موارد مشابه سرهم‌بندی شده باشد.

زاغه: به گودال یا حفره‌ای که در کوره یا در زمین برای نگهداری حیوانات یا اقامت انسان تعبیه شده است اطلاق می‌گردد. اما به طور مسلم به خانه‌های مخروبه محله‌های حاشیه نشین نیز گفته می‌شود. این گونه واحدهای مسکونی گاه در اصل واحدهای مسکونی با کیفیت بالا بوده اند که بر اثر مرور زمان و بی‌توجهی به تعمیر، باعث تخریب و از بین رفتن آنها شده است یا با ایجاد دیوارها و جدا کننده‌ها به واحدهای کوچک و غیر استاندارد بدل شده‌اند (Etemad, 2013: 7).

کپر: معمولاً در نواحی گرمسیر با حصیر و چوب و خاک و خاشاک ساخته می‌شود و مانند آلونک یک خانوار کوچک یا بزرگ را در نقاط نامناسب و پز در خود جای می‌دهد (Etemad, 2013: 7).

مقبره: اتاق‌هایی که در صحن امامزاده ساخته می‌شوند که هم محل دفن مردگان است و هم محل سکونت زندگان (Piran, 1987:33).

ضرورت برنامه ریزی مسکن

امروزه اهمیت مسکن به اندازه ای است که به طور متوسط، هر خانوار بیش از یک سوم درآمد سالیانه خود را صرف مسکن وهزینه‌های جانبی آن می‌کند. این امر برای خانوارهای کم درآمد به مراتب سهم بیشتری از درآمد را در برمی‌گیرد، زیرا به دلیل میزان استطاعت مالی افراد، وضعیت مسکن این گروه‌ها شرایط متفاوتی دارد (Masoudi Rad, 2015: 448). در کشور ما، مسکن از بزرگ‌ترین سرمایه‌های زندگی به حساب می‌آید (Alipour, 2020: 275).

امروزه مسکن از مفهوم تک ساختی خویش دور شده و عواملی همچون تأثیرات محیطی و اقلیمی، دوام و انعطاف‌پذیری خانه‌ها، فعالیت‌های اقتصادی، عوامل فرهنگی و اجتماعی جوامع و تأثیر مسکن بر کاهش فقر، توسعه اجتماعی و کیفیت زندگی نیز در زمره ابعاد مهم برنامه ریزی مسکن قرار گرفته‌اند (Soqaei, 2018: 180). مسکن نسبت به سایر کالاها به دلیل ویژگی‌هایی همچون غیر قابل جایگزین بودن، سرمایه‌ای بودن، بادوام و پرهزینه و غیر منقول بودن از اهمیت ویژه ای برخوردار است (Rezaei Adriani, 2019: 24).

برنامه ریزی مسکن جزئی از نظام برنامه ریزی شهری محسوب می‌شود که در آن فعالیت‌های اجتماعی، اقتصادی و فرهنگی جزئی از فعالیت‌های درون مکانی و واحدهای مسکونی جزئی از فضاهای تغییرشکل یافته و تطابق یافته شهری به حساب می‌آیند که بر اساس موضوع در چهارچوب برنامه ریزی مسکن مدنظر واقع می‌شوند. بر همین اساس برنامه ریزی مسکن باتخصیص فضاهای قابل سکونت به نیازهای مسکونی و توجه به محدودیت منابع و استفاده از تئوری‌ها و تکنیک‌های ویژه با چارچوب‌های اجتماعی، فرهنگی، سیاسی و اقتصادی ارتباط دارد (Forghani, 1994:1).

برای برنامه ریزی مسکن باید سیاست‌هایی در نظر گرفت تا برای هر یک از گروه‌های اجتماعی خاص (گروه‌های کم درآمد، معلولان، خانوارهای بی‌سرپرست، مهاجران و غیره) شرایط دسترسی به مسکن آسان شود (Ziari, 2016:211). مسکن ارتباط نزدیکی با عواملی از قبیل رشد جمعیت، وضعیت ازدواج، مهاجرت و شهرنشینی، بعد خانوار دارد و در کل شاخص‌های مسکن می‌توانند در امر تقاضای مسکن موثر باشند (Hyderabadi, 2008:75). از این رو شاخص‌های مسکن شاید مهم‌ترین و کلیدی‌ترین ابزار در برنامه ریزی مسکن محسوب می‌شوند (Azizi, 1996:12).

مفهوم مسکن و ویژگی مسکن مناسب

مسکن یک مکان فیزیکی است و به عنوان سر پناه، نیاز اولیه و اساسی خانوار به شمار می‌آید، در این سرپناه برخی نیازهای نخستین خانواده یا، فرد، مانند خوراک، آسایش و حفاظت در برابر شرایط جوی، تامین می‌شود. مفهوم مسکن، افزون در مکان فیزیکی، کل محیط مسکونی را نیز در برمی‌گیرد که شامل کلیه خدمات و تسهیلات ضروری مورد نیاز

برای به زیستن خانواده و طرح‌های اشتغال، آموزش و بهداشت افراد است. در واقع تعریف و مفهوم معامله مسکن یک واحد مسکونی نیست، بلکه کل محیط مسکونی را شامل می‌گردد. به عبارت دیگر مسکن چیزی بیش از یک سرپناه صرفاً فیزیکی است و کلیه خدمات و تسهیلات عمومی لازم برای به زیستن انسان را شامل می‌شود و باید حق تصرف نسبتاً طولانی و مطمئن برای استفاده کننده آن فراهم باشد (Pour Mohammadi, 2007).

در دومین اجلاس استان بشر (۱۹۹۶) سر هر که در استان‌بول برگزار شد، مسکن مناسب چنین تعریف شده است: سرپناه مناسب تنها به معنای وجود یک سقف بالای سر هر شخص نیست؛ سرپناه مناسب یعنی آسایش مناسب، فضای مناسب، دسترسی فیزیکی و امنیت مناسب، امنیت مالکیت، پایداری و دوام سازه‌ای، روشنایی، تهویه و سیستم گرمایی مناسب، زیرساخت‌های اولیه مناسبی از قبیل آبرسانی، بهداشت و آموزش، دفع زباله، کیفیت مناسب زیست محیطی، عوامل بهداشتی مناسب، مکان مناسب و قابل دسترسی از نظر کار و تسهیلات اولیه، که همه این موارد باید با توجه به استطاعت مردم تامین شود (Defner Housing Economics, 1996:20).

مسکن و اهمیت آن در زندگی انسان

مسکن از جنبه‌های مختلفی در زندگی انسان اهمیت دارد که به مواردی از آن اشاره می‌شود:

از نظر اقتصادی: مسکن به عنوان یک دارایی و سرمایه تلقی می‌شود. احداث یا خرید مسکن تدبیری برای تثبیت دارایی است و یک نوع سرمایه‌گذاری مطمئن برای خانوارها به حساب می‌آید. مسکن در ثبات اقتصادی و بهزیستی خانواده‌ها نقش اساسی دارد. در گذشته مسکن یک دارایی فردی و از نظر اقتصادی غیرتولیدی تلقی می‌شد (Choguill, 1993:326-336). امروزه مسکن به عنوان نوعی سرمایه‌گذاری و افزایش درآمد است. در حقیقت بهترین، پر سودترین، سریع‌ترین و مطمئن‌ترین حوزه سرمایه‌گذاری بخش خصوصی، سرمایه‌گذاری در حوزه زمین و مسکن است (Etemad, 2013: 4).

از نظر اجتماعی: مسکن شرایط مطلوب را برای خانواده به منظور تحقق فعالیت‌های آن فراهم می‌نماید. همچنین ثبات و همبستگی خانواده را موجب می‌شود. مسکن بر مشارکت خانواده در اجتماع بزرگتر نیز موثر است. خانه نزدیک‌ترین فضای مرتبط با انسان است و انسان اولین تجربه رابطه خود با دیگران را در آن می‌آزماید و در واقع پیش زمینه‌ای برای ورود به اجتماع بزرگ‌تر است. کارکرد اصلی مسکن علاوه بر نقش آن به عنوان سر پناه، فراهم آوردن شرایط مطلوب برای خانواده به منظور تحقق فعالیت‌های خانوادگی است. است یکی از پیامدهای مثبت این امر ثبات و همبستگی خانواده است (Hedayatnejad, 1996:563).

از نظر روانی و جسمی: جوامع انسانی به ویژه در عصر کنونی سرشار از استرس‌های گوناگون هستند. مسکن مناسب می‌تواند محلی برای آرامش و تجدید قوا، آرامش اعصاب و فکر در فرد باشد و خستگی‌های فکری و جسمی ناشی از کار روزانه را از وی زدوده یا او را از جنبه روانی آماده فعالیت‌ها کند (Pour Mohammadi, 2000:3).

شاخص‌های مسکن ابزار مناسبی جهت سنجش معیارها و ضوابط سیاست‌های مسکن است. منظور از شاخص‌های مسکن، ارائه اطلاعات مناسب عملی است که به عنوان بازتاب جنبه‌های مختلف مسئله مسکن برای شناخت ابعاد و تدوین سیاست‌های مربوط قابل استفاده هستند. شاخص‌های مسکن به سادگی وجوه کمی و کیفی کمبودها و ابعاد

مسکن در وضع موجود و یا در هر مقطع مورد نظر را نشان می‌دهند. به کمک شاخص‌ها، می‌توان شرایط تهیه مسکن را ارزیابی و سنجش کرد و تصویر ملموسی از شرایط مسکن را به دست داد. مهمترین کاربرد شاخص‌ها، بالا بردن سطح اطلاعات موجود به منظور شناخت شرایط سکونتی ساکنان است. به طوری که تصمیم‌گیران بتوانند تاثیر مسکن را بر زندگی ساکنان به صورت دقیق‌تر و بهتر ارزیابی و تعیین کنند. شاخص‌های مسکن، مناسب‌ترین ابزار اندازه‌گیری پیشرفت و تحقق هدف‌های کلی به شمار می‌رود و ارزیابی کلیه سطوح از فردی تا ملی را امکان‌پذیر می‌سازد (Habibi, 1991:26). از این رو به بررسی شاخص‌های کمی و کیفی مسکن می‌پردازیم.

رضازاده و اوتادی (۱۳۸۷)، در پژوهشی با عنوان «بررسی نیازهای مسکن با توجه به تغییرات ساختار جمعیتی در شهر تهران» با استفاده از روش توصیفی تحلیلی بیان می‌دارند که افزایش متولدین به متقاضیان مسکن حتی با عدم تغییر در تعداد جمعیت ساکن در شهر تهران تقاضای مسکن و در نتیجه تراکم ساختمانی مورد نیاز این شهر را دستخوش تغییرات عمده کرده است. برای برنامه‌ریزی و تعیین تراکم مورد نیاز یک شهر نمی‌توان تنها به بررسی تغییرات کمی جمعیت اکتفا کرد و باید نگاه همه‌جانبه به مسئله جمعیت و تغییرات آن داشت (Rezazadeh, 2007).

لطفی و همکاران (۱۳۸۸)، در پژوهشی با عنوان «بررسی شاخص‌های کمی و کیفی مسکن و پیش‌بینی آن برای آینده در شهر اسفراین» با استفاده از روش توصیفی تحلیلی بیان می‌کنند که غیرقانونی بودن واحدهای مسکونی، عمر بالای آنها، عدم توجه به استانداردهای مهندسی، کمبود واحدهای مسکونی از جمله مشکلات موجود در شهر اسفراین می‌باشد. پیشنهاد مطرح شده در خصوص افزایش عرضه مسکن، افزایش تراکم واحدهای تخریبی و بازسازی آنهاست (Lotfi, 2008).

پوراحمد و همکاران (۱۳۹۲) در پژوهشی با عنوان «تحلیل شاخص‌های کمی و کیفی و برنامه‌ریزی مسکن شهر زنجان» با استفاده از روش توصیفی تحلیلی و بررسی شاخص‌های جمعیتی و کمی و کیفی مسکن پیش‌بینی تقاضای مسکن با مدل لجستیک به بررسی کمبودهای لازم در بخش مسکن پیش‌بینی تقاضای آینده می‌پردازند که چه تعداد واحد مسکونی برای پاسخگویی به نیاز جامعه آتی لازم است (Pourahmad, 2012).

شاهپوندی و همکاران (۱۳۹۳) در پژوهشی با عنوان «بررسی نوع مسکن و تسهیلات اولیه سکونتگاه‌هایی در استان‌های ایران» با استفاده از روش توصیفی تحلیلی و روش سلسله‌مراتبی AHP بیان می‌کنند پی بردن به وضعیت محرومیت در استان‌های مختلف و رتبه‌بندی آنها بر اساس امکانات و تسهیلات انجام می‌گیرد (Shahiwandi, 2013).

افشاری آزاد و همکاران (۱۳۹۴)، در پژوهشی با عنوان «ادراک ساکنان در سکونتگاه‌های غیررسمی و ارزیابی شاخص‌های کمی و کیفی آن» با استفاده از روش توصیفی تحلیلی و میدانی از طریق پرسشنامه و تحلیل آماری بیان می‌کنند که محله حصار امام خمینی همدان یک سکونتگاه غیررسمی است که درصد بالایی از ساکنین آن مهاجرین روستا به شهر هستند (Afshari Azad, 2014).

شکرگزار و همکاران (۱۳۹۵)، در پژوهشی با عنوان «مروری بر شاخص‌های کمی و کیفی مسکن» با روش توصیفی تحلیلی برای شاخص‌های کمی و کیفی مسکن به جمع‌بندی این شاخص‌ها می‌پردازند (Shukrgozar, 2015).

زیاری و همکاران (۱۳۹۶)، در پژوهشی با عنوان «بررسی و تحلیل مسکن پایدار در شهر کرج» با استفاده از روش توصیفی تحلیلی بیان می‌کنند مناطق ۷۵ گانه شهر کرج در سه سطح پایدار نیمه پایدار و ناپایدار جا گرفته است (Ziyari, 2016).

رحمت الله بهرامی (۱۳۹۷)، در پژوهشی با عنوان «ارزیابی روستای سالم با تاکید بر شاخص‌های مسکن پایدار» با استفاده از روش توصیفی تحلیلی بیان می‌دارد بر اساس مطالعات تطبیقی صورت گرفته بامیانگین کشوری اغلب مسکن‌های روستایی در استان کردستان در گروه ناسالم قرار دارد. بدین منظوریکی از راهبردهای پایداری مسکن از طریق اعطای وام‌های کم بهره و طراحی مسکن سازگار با شرایط محیطی است (Bahrami, 2017).

فنی و همکاران (۱۳۹۸)، در پژوهشی با عنوان "موانع و الزامات تحقق مسکن پایدار از دیدگاه کارشناسان و مدیران شهری" با روش پرسشنامه از طریق آزمون آلفای کرونباخ بیان می‌کنند که نتایج بدست آمده از ضرایب مسیرها نشان داد، الزامات کالبدی مؤثرترین متغیرپنهان بر توسعه پایدار شهری می‌باشد (Fani, 2018).

یاران و محمدی خوشبین (۱۳۹۸)، در پژوهش با عنوان "راهکارهای توسعه مسکن در شهرهای کوچک" با روش توصیفی تحلیلی بیان می‌کنند که توسعه متناسب در بخش مسکن توسعه پایدار شهرهای کوچک را به همراه دارد و نقش آنها را در فرآیند توسعه منطقه ای تقویت می‌کند. این پژوهش نشان داد درروندی مشخص، با بهره گیری از اصول معماری بومی، می توان راهکارهایی برای توسعه مناسب مسکن تدوین کرد این راهکارها به چهار دسته: فرم، عملکرد، فضا و مصالح و ساخت قابل تقسیم‌اند (Yaran, 2018).

روستایی و علیزاده (۱۳۹۹)، در پژوهشی با عنوان "تحلیل فضایی کیفیت مسکن در شهر ارومیه" به بررسی شاخص‌هایی از جمله مسکن امن با پایداری و دوام سازه ای و فضایی مناسب برای زندگی با استفاده از روش توصیفی و تحلیلی؛ پرداخته اند. نتایج تحلیل عامل‌های در محیط is نشان دهنده توزیع نابرابر و نامناسب شاخص‌های کیفی مسکن در میان شهروندان شهر ارومیه است (Roustaei, 2019).

اشتریمیکینه (۲۰۱۴)، در پژوهشی با عنوان «شاخص‌های مسکن برای ارزیابی کیفیت زندگی در لیتوانی» با استفاده از روش تجزیه و تحلیل مقایسه ای به ارزیابی بعد مسکن در شاخص کیفیت زندگی و شاخص‌های اصلی مربوط به این بعد از کیفیت زندگی می‌پردازد وظایف اصلی مقاله تعریف روند شاخص‌های مسکن در لیتوانی و مقایسه آنها با همان شاخص‌ها در کشورهای عضو اتحادیه اروپاهای قدیمی و کشورهای همسایه و تهیه توصیه‌های سیاستی می باشد تجزیه و تحلیل روند شاخص‌های مسکن در لیتوانی روندی مثبت در توسعه همه ابعاد مسکن را نشان می‌دهد.

لانهوونگله و همکاران (۲۰۱۶)، در پژوهشی با عنوان «ساختن نظامی از شاخص‌ها برای اندازه گیری کیفیت مسکن اجتماعی در ویتنام» با استفاده از روش توصیفی تحلیلی بیان می‌دارند ایجاد یک نظام پربازده از شاخص‌های اندازه گیری کیفیت مسکن اجتماعی امری ضروری تلقی می‌شود و این نظام ارزیابی تنها برای سرمایه گذاران سودمند محسوب نمی‌شود بلکه برای شهروندان نیز سودمند بوده تا به انتخاب بهتری برای آپارتمان خود برسند.

کلر^۱ (۲۰۱۹)، در پژوهشی با عنوان «مسکن و سلامت شواهد جدید با استفاده از نشانگر زیستی داده‌ها» با استفاده از روش مدل‌های رگرسیون خطی، سلسله مراتبی، استفاده از پرسشنامه نتیجه گرفتند که تعدادی از ویژگی‌های مسکن با CRP همراه بوده. این نتایج بیشتر از نقش مهمی برای مسکن در سلامت پشتیبانی می‌کند.

جوآنی‌تا و همکاران^۲ (۲۰۲۰) در پژوهشی به بررسی شاخص‌های ارزیابی پایداری در شهرک غیررسمی بوگوتا در آمریکای جنوبی پرداخته‌اند. نتایج نشان داد که ارزیابی پایداری شهرک‌های غیررسمی به توسعه برنامه‌های بهسازی محله کمک می‌کند و با بهبود پایداری محلات غیر رسمی، افزایش می‌یابد.

باسیلیا و اهلن‌زب^۳ (۲۰۲۰) در پژوهشی با عنوان «بررسی سکونتگاه‌های غیر رسمی در جامعه جهانی جنوب» پرداخته‌اند. در این پژوهش روش مرسوم جهانی برای کنترل این جوامع (چارچوب اعتماد اراضی جامعه) و راهکارهای آن است.

در این پژوهش به منظور شناسایی وضعیت موجود مسکن در قلعه ساختمان به عنوان سکونتگاه غیررسمی ابتدا مطابق با جدول (۱) زیر شاخص‌های کمی مسکن استخراج گردیده و سپس با نقاط شهری کشور مقایسه شده همچنین هر دو این نقاط با شرایط شهر سالم مورد ارزیابی قرار گرفته‌اند. اطلاعات مورد نیاز از طریق روش‌های کتابخانه‌ای و اسنادی اعم از کتب، مقاله‌ها و مجله‌ها، پایان‌نامه‌ها سرشماری عمومی نفوس و مسکن ۱۳۹۵، طرح جامع و تفصیلی، پرسشنامه و مطالعات میدانی و برای نمونه گیری از روش تصادفی استفاده شده است.

جدول ۱: توضیحات شاخص‌های استفاده شده در پژوهش

نام شاخص	توضیح شاخص
تراکم خانوار در واحد مسکونی	این شاخص نسبت تعداد خانوارها به تعداد واحدهای مسکونی را نشان می‌دهد و رایج‌ترین شاخص در محاسبه کمبود واحد مسکونی می‌باشد. (Sattarzadeh, 2009: 63)
تراکم نفر در واحد مسکونی	این شاخص نشان دهنده متوسط تعداد افراد در یک واحد مسکونی می‌باشد. این نوع شاخص وضعیت رفاه خانوارها را از نظر فضاهای مسکونی شرح می‌دهد. (Lotfi, 2009:3)
متوسط اتاق در واحد مسکونی	این شاخص در جهت شناخت سهم هر خانوار یا افراد ساکن در آن از تعداد اتاقی که در واحد مسکونی وجود دارد، می‌باشد. افزایش متوسط اتاق در واحد مسکونی بیانگر بهبود شرایط رفاهی ساکنین آن است. (Maleki, 2011:114)
تراکم نفر در اتاق	یکی از شاخص‌های مهم سنجش کیفیت زندگی تراکم نفر در اتاق است که توسط کمیته بحران جمعیت سازمان ملل استفاده می‌شود (Ziyari K, 2010:16). هرچه اندازه این شاخص کوچکتر باشد، استقلال خانوارها در داخل واحد مسکونی را نشان می‌دهد.
تراکم خانوار در اتاق	این شاخص از نظر بررسی اجتماعی نشان دهنده این است که چند درصد خانوارها در یک اتاق و چند درصد خانوارها در دو اتاق زندگی می‌کنند.

روش‌شناسی پژوهش

پژوهش حاضر از نوع کاربردی و به لحاظ ماهیت توصیفی _تحلیلی می‌باشد با بررسی شاخص‌های کمی مسکن در

1. Clair

۲ Montoya

۳ Basile & Ehlenz

منطقه قلعه ساختمان مشهد به عنوان جامعه آماری ابتدا شاخص‌های کمی مسکن در محدوده مورد مطالعه با نقاط شهری کشور مقایسه شده همچنین هر دو این نقاط با شرایط شهر سالم مورد ارزیابی قرار گرفته اند اطلاعات مورد نیاز از طریق روش‌های کتابخانه‌ای و اسنادی اعم از کتب، مقاله‌ها و مجله‌ها، پایان نامه‌ها سرشماری عمومی نفوس و مسکن ۱۳۹۵، طرح جامع و تفصیلی، پرسشنامه و مطالعات میدانی و برای نمونه گیری از روش تصادفی استفاده شده است. در این پژوهش تعداد نمونه با استفاده از فرمول کوکران به دست آمده که با توجه به تعداد ۵۴۳۵۹ واحد مسکونی مستقر در ناحیه قلعه ساختمان طبق آمار بلوک‌بندی شهرداری منطقه ۵ در سال ۱۴۰۰ حجم نمونه معادل، ۳۸۱ واحد مسکونی برآورد شده است. شاخص‌های کمی مورد بررسی شامل: تعداد خانوار، بعد خانوار، موجودی مسکن، تراکم خانوار در واحد مسکونی، تراکم نفر در واحد مسکونی، تراکم اتاق در واحد مسکونی، تراکم نفر در اتاق، متوسط تعداد خانوار در اتاق می‌باشد.

جدول ۲: مشخصات جمعیت شناختی پاسخگویان به پرسشنامه

سن	فراوانی	درصد	جنسیت	فراوانی	درصد	تحصیلات	فراوانی	درصد	ساختار شغلی	فراوانی	درصد
۲۰-۳۰	۳۹	۱۰/۲۳	مرد	۲۳۰	۶۰/۳۶	بی سواد	۱۵	۳/۹۳	بیکار	۵۳	۱۳/۹۱
۳۱-۴۰	۸۰	۲۰/۹۹	زن	۱۵۱	۳۹/۶۳	دیپلم و زیر دیپلم	۲۵۶	۶۷/۱۹	کارگر	۱۴۶	۳۸/۳۲
۴۱-۵۰	۱۸۷	۴۹				کارشناسی	۹۰	۲۳/۶۲	کارمند	۲۵	۶/۵۶
بیش از ۵۰	۷۵	۱۹/۶۸		۳۸۱	۱۰۰	کارشناسی ارشد و بالاتر	۲۰	۵/۲۴	شغل آزاد	۱۵۷	۴۱/۲۰
کل	۳۸۱	۱۰۰					۳۸۱	۱۰۰		۳۸۱	۱۰۰

ماخذ: یافته‌های پژوهش، ۱۴۰۰.

بررسی محدوده پژوهش

یکی از سکونتگاه‌های غیررسمی مشهد، (قلعه ساختمان) است و با وسعت ۱۸۶۹ هکتار و با جمعیت ۲۳۲۶۱۶ نفر طبق آخرین سرشماری عمومی نفوس و مسکن در سال ۱۳۹۵ در حوزه استحقاطی منطقه ۶ شهرداری در شرق مشهد واقع است. این محدوده از ۳ ناحیه تشکیل شده که بر طبق تقسیمات شهرداری در سال ۱۳۹۶ ناحیه یک که شامل محلات (مصلی / چهنو / شهید رستمی / محمدآباد / اسوه‌های دفاع مقدس) می‌باشد از این محدوده جدا شده است و خود محدوده نیز در حوزه استحقاطی منطقه ۵ شهرداری مشهد قرار گرفته و شامل دو ناحیه می‌باشد. ناحیه یک شامل محلات (آقا

۱. روش کوکران از فرمول زیر تبعیت می‌کند:

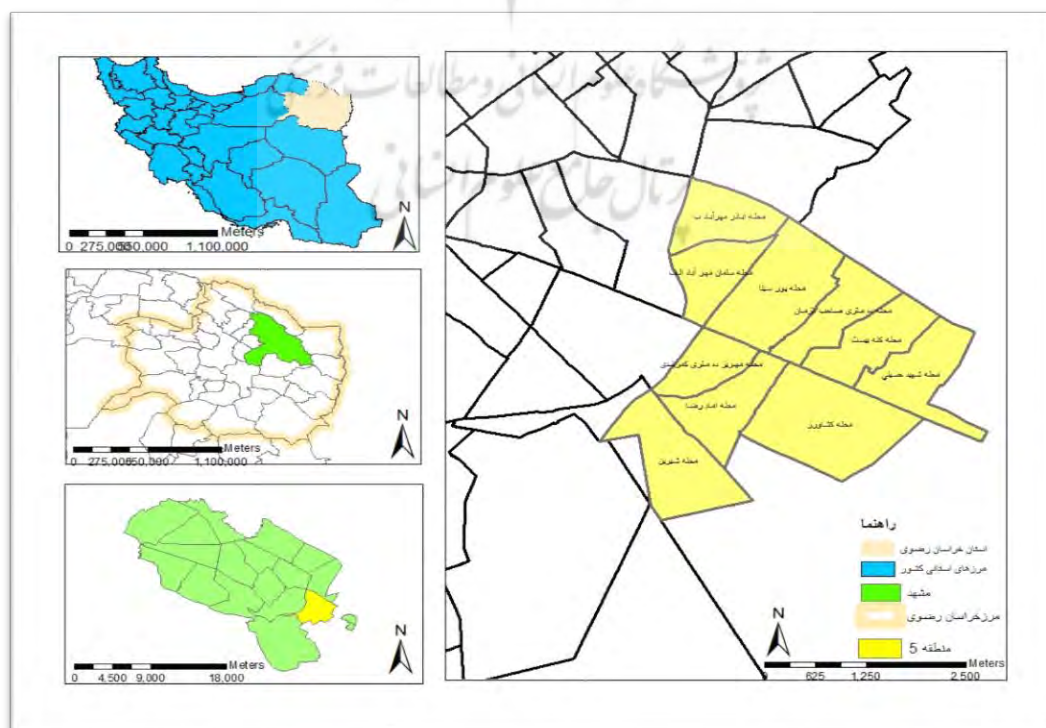
$$n = \frac{\frac{t^2 pq}{d^2}}{1 + \frac{1}{N} \left(\frac{t^2 pq}{d^2} - 1 \right)}$$

n حجم نمونه مورد نیاز؛ N تعداد کل جامعه آماری؛ t^2 درصد احتمال صحت گفتار (در اینجا وقتی سطح معناداری آزمون برابر با ۴،۲ باشد مساوی ۱،۹۶ می‌باشد)؛ P احتمال وجود صفت؛ q احتمال عدم وجود صفت؛ d^2 خطای نمونه گیری یا سطح احتمالی مورد نظر درجه اطمینان

مصطفی خمینی / شیرین / معقول / کشاورز / امیرآباد / مهر آباد) و ناحیه دو شامل محلات (پورسینا / ارونند / انصار / موعود / شهید بسکابادی / شهید باهنر) است. در حال حاضر طبق اطلاعات به دست آورده از شهرداری منطقه ۵ این محدوده دارای ۱۹۱۴۰۹ نفر جمعیت با وسعت ۱۵۸۸ هکتار است. در گذشته نه چندان دور یکی از روستاهای پیرامون شهر مشهد بوده است که اندک اندک و با گسترش شهر و از سال ۱۳۷۶ وارد محدوده شهری مشهد شده است.

نام محدوده در گذشته قلعه ساختمان بوده است که شاید به سبب وجود قلعه‌های بزرگ در آن بدین گونه نام گذاری شده است. پس از انقلاب اسلامی و حادثه هشتم شهریور و برای پاسداشت مقام ارجمند رئیس جمهور شهید، نام رسمی آن به شهرک شهید رجایی تغییر یافت؛ البته مردم محلی همچنان از نام قلعه ساختمان و حتی به تنهایی از نام " ساختمان " برای سکونتگاه خود استفاده می‌کنند. این محدوده هم اکنون با مسائل متعدد کالبدی، اجتماعی، اقتصادی و زیست محیطی روبرو است، که می‌توان به ساخت و سازهای غیر مجاز، نداشتن پروانه ساخت و سند قانونی، نارسایی خدمات شهری، آلودگی زیست محیطی، بیکاری، اشتغال کاذب، و مواردی از این دست اشاره کرد. این محدوده دارای بافتی ناپایدار است که کمبود خدمات و توزیع نامناسب آن از ویژگی‌های اصلی و بارز در این بخش به شمار می‌رود.

از دید اقتصادی ساکنین محدوده از محروم‌ترین و کم برخوردارترین ساکنان شهر مشهد محسوب می‌شوند. شغل بخش قابل توجهی از مردم کارگری است، کشاورزی و خود اشتغالی نیز از جمله مشاغل مردم محلی می‌باشد. بخش عمده‌ای از خود اشتغالی‌ها و یا مشاغل سطح پایین مردم این منطقه، متاسفانه در طی یک دهه گذشته آسیب جدی دیده است. بخشی از این آسیب مربوط به ساختار کلان اقتصادی کشور و واردات بی‌رویه کالاهای ارزان و بی‌کیفیت بوده است که موجب تعطیلی کارگاه‌های محلی شده است و بخشی از تحلیل توان اقتصادی ساکنان؛ معلول برخورد سازمان‌ها و نهادهایی همچون شهرداری با بهانه‌های قانونی و زیست محیطی بوده که موجب از دست رفتن منابع درآمدی ساکنان شده است. این تحولات به بروز مشکلات متعددی در زمینه‌های اشتغال، درآمد و مهارت‌های شغلی موجب شده است.



شکل ۱. موقعیت جغرافیایی منطقه ۵ مشهد

تراکم بالای جمعیت و حضور گسترده مهاجران در محدوده نیز منجر به بروز مشکلات عدیده‌ای در بخش‌های مختلف شده است. در واقع این محدوده در طی چند دهه گذشته تحت تاثیر نیازهای سرمایه سوداگر، وجود مهاجران از روستاها و شهرهای خراسان و کشور افغانستان و پدیده تردد در کلانشهر مشهد، شکل گرفته است. ۲۵ درصد ساکنان این شهرک افغان هستند که یک مدرسه مستقل دارند. شاغلان شیعه یک مسجد مستقل، سه حسینیه و دو مرکز آموزشی - فرهنگی ویژه خود دارند و افغان‌های اهل سنت دارای دومسجدو یک مدرسه‌دینی مشترک با ایرانیان اهل سنت هستند (Abbasi-Shavazi, 2005:27).

یافته‌های پژوهش

تعداد خانوار و بعد خانوار

تعداد خانوار می‌تواند تاثیر جمعیت بر تقاضای مسکن را نشان دهد از این رو توجه به رشد و افزایش خانوار و بعدخانوار از اهمیت زیادی برخوردار است. شاخص بعد خانوار از جمله مهمترین شاخص‌های جمعیتی مرتبط با مسکن است (Azizi, 2004:27). منظور از بعد یا حجم یا اندازه یا وسعت خانوار، تعداد افرادی است که جز یک خانوار محسوب می‌شوند. کم بودن این شاخص نشان از آسایش و رفاه خانوارها در سطح یک جامعه می‌باشد همچنین تعداد مسکن مورد نیاز در آینده و کمبود مسکن در وضعیت کنونی را مشخص می‌کند. در واقع این دو شاخص، شاخص‌های اجتماعی هستند که در ارتباط با یکدیگر بوده و تعداد مورد نیاز مسکن در آینده و کمبود مسکن در وضعیت کنونی را مشخص می‌کند (Pourahmad Ahmad, 2014: 24). از این شاخص‌ها به همراه تعداد مسکن می‌توانیم تراکم خانوار در واحد مسکونی را محاسبه کنیم. با بررسی جدول شماره یک شاخص بعد خانوار در محدوده قلعه ساختمان نشان از وضعیت نامطلوب این محدوده دارد.

جدول ۳- تعداد واحد مسکونی، بعد خانوار، تعداد خانوار در ناحیه مورد مطالعه، مشهد، نقاط شهری کشور

نقاط شهری کشور		مشهد		قلعه ساختمان		شاخص‌ها
۱۳۹۵	۱۳۹۰	۱۳۹۵	۱۳۹۰	۱۴۰۰	۱۳۹۵	سال
۵۹۱۴۶۸۴۷	۵۳۳۵۶۲۶۴	۳۰۵۷۶۷۹	۲۸۰۷۴۶۴	۱۹۱۴۰۹	۲۳۲۶۱۶	جمعیت
۲۲۸۲۵۰۴۶	۱۹۹۵۴۷۰۸	۸۸۹۴۷۲	۷۶۹۰۰۲	۶۴۶۱۷	۶۴۱۱۷	موجودی مسکن
۱۸۱۲۵۴۸۸	۱۵۴۲۷۸۴۸	۹۳۰۰۴۵	۸۱۵۶۳۰	۵۴۳۵۹	۶۷۰۳۶	تعداد خانوار
۳/۳	۳/۵	۳/۳	۳/۴۴	۳/۵۲	۳/۵	بعد خانوار

منبع: مرکز آمار ایران و شهرداری منطقه ۵ مشهد، ۱۳۹۵-۱۴۰۰

شاخص خانوار در واحد مسکونی

یکی از معمول‌ترین شاخص‌ها در برآورد تعداد واحد مسکونی نسبت تعداد خانوار به تعداد واحد مسکونی می‌باشد که از آن با عنوان شاخص خانوار در واحد مسکونی نام برده می‌شود. تراکم خانوار در واحد مسکونی از تقسیم تعداد خانوار به تعداد واحد مسکونی به دست می‌آید (Shukrgozar, 2015:9)

بررسی میزان آسایش و رفاه خانواده در گرو موضوع اساسی یعنی استقلال محل سکونت و فضای کافی برای زندگی است در شرایط نرمال در هر واحد مسکونی یک خانوار ساکن می‌باشد و در این واحد فضای مورد نیاز و کافی برای تمام افراد خانواده فراهم است و نشان دهنده شرایط سالم و مطلوب مسکن است. این شاخص از این نظر اهمیت دارد که معلوم می‌کند که چند درصد واحد مسکونی به صورت یک خانواری بوده، چند درصد دو خانواری و همچنین چند درصد سه خانواری و بیشتر هستند (Pourahmad Ahmad, 2014: 25).

با توجه به بررسی‌های انجام شده، میزان شاخص تراکم خانوار در واحد مسکونی در محدوده قلعه ساختمان در سال ۱۴۰۰، ۸۴ خانوار در واحد مسکونی بوده است این شاخص بیانگر این است که در مقابل هر ۱۰۰ واحد مسکونی ۸۴ خانوار وجود داشته که روند مساعدی را نشان می‌دهد این شاخص در شهر مشهد و نقاط شهری کشور در سال ۹۵ به ترتیب ۱۰۴ و ۷۹ بوده است اگر ما وضعیت این شاخص را در محدوده مورد مطالعه و نقاط شهری کشور با شرایط مطلوب شهر سالم بسنجیم می‌بینیم که ناحیه مورد مطالعه و نقاط شهری کشور در شرایط مطلوبی نسبت به شهر سالم قرار دارند این در حالی است که شهر مشهد تا رسیدن به شرایط مطلوب شهر سالم فاصله دارد.

جدول ۴: تعداد خانوار، شماره واحد مسکونی، تراکم خانوار در واحد مسکونی

شاخص	قلعه ساختمان (حجم نمونه)	مشهد	نقاط شهری کشور	شرایط مطلوب
سال	۱۴۰۰	۱۳۹۵	۱۳۹۵	-
تعداد واحد مسکونی	۶۴۶۱۷	۸۸۹۴۷۲	۲۲۸۲۵۰۴۶	-
تعداد خانوار	۵۴۳۵۹	۹۳۰۰۴۵	۱۸۱۲۵۴۸۸	-
خانوار در واحد مسکونی	۰/۸۴	۱/۴	۰/۷۹	۱
بررسی شاخص‌های مورد مطالعه در مقایسه با شهر سالم	کاملاً نامطلوب	نامطلوب	نسبتاً مطلوب	مطلوب
			خوب	عالی
				*

منبع: مرکز آمار ایران، ۱۳۹۵. شهرداری منطقه ۵ مشهد، ۱۴۰۰. برداشت میدانی، ۱۴۰۰.

متوسط اتاق در واحد مسکونی

این شاخص به شناسایی سهم هر خانوار از تعداد اتاق موجود در واحد مسکونی می‌پردازد افزایش متوسط تعداد اتاق در واحد مسکونی نشان از بهبود سطح رفاه زیستی در واحد مسکونی دارد این شاخص از طریق تقسیم کردن تعداد اتاق واحد مسکونی به تعداد کل واحد مسکونی حاصل می‌شود. در وضعیت ایدئال مسکن ساله به ازای هر نفر باید یک اتاق وجود داشته باشد (Pourahmad, 2014: 17). وضعیت ایدئال این شاخص نسبت حداقل یک اتاق به در مقابل یک نفر بنا بر استاندارد سازمان ملل است.

با توجه به جدول شماره ۳ و با مقایسه این شاخص در قلعه ساختمان، شهر مشهد و نقاط شهری کشور با هم می‌توان دریافت که وضعیت این شاخص در محدوده قلعه ساختمان تا حدودی بهتر از شهر مشهد و نقاط شهری کشور است اما تا رسیدن به شرایط مطلوب شهر سالم فاصله دارد وضعیت مطلوب این شاخص به این صورت است که باید در

ازای هر فرد در خانواده یک اتاق وجد داشته باشد بر این اساس هرچه بر تعداد افراد ساکن در یک اتاق افزوده شود به همان نسبت کیفیت فضای مسکونی تنزل می‌یابد با توجه به جدول زیر وضعیت شاخص اتاق در واحد مسکونی در ناحیه مورد مطالعه نامطلوب ارزیابی می‌گردد.

جدول ۵: متوسط اتاق در واحد مسکونی در محدوده مورد مطالعه، شهر مشهد و نقاط شهری کشور

شاخص	قلعه ساختمان (حجم نمونه)	مشهد	نقاط شهری کشور	شرایط مطلوب
سال	۱۴۰۰	۱۳۹۵	۱۳۹۵	-
تعداد واحد مسکونی	۶۴۶۱۷	۸۱۹۴۷۲	۲۲۸۲۵۰۴۶	-
تعداد اتاق	۹۰۱۶۵	۲۱۰۸۳۲۱	۵۳۱۸۲۳۵۷	-
متوسط اتاق در واحد مسکونی	۱/۴	۲/۰۶	۲/۳۳	۱
بعد خانوار	۳/۵۲	۳/۳	۳/۳	-
بررسی شاخص مورد مطالعه در مقایسه با شهر سالم	کاملاً نامطلوب	نامطلوب	نسبتاً مطلوب	مطلوب
	*		خوب	عالی

منبع: مرکز آمار ایران، ۱۳۹۵. شهرداری منطقه ۵ مشهد، ۱۴۰۰. برداشت میدانی، ۱۴۰۰.

شاخص نفر در واحد مسکونی

این شاخص وضعیت رفاه خانوارها را از نظر تعداد متوسط افراد در یک واحد مسکونی و تخصیص فضای مسکونی به آنها نشان می‌دهد. از آنجا که هر خانوار با هر تعداد افراد از یک واحد مسکونی استفاده می‌کند از تقسیم تعداد جمعیت خانوارهای معمولی ساکن به تعداد کل واحدهای مسکونی این شاخص محاسبه می‌شود. این شاخص از یک سو با افزایش تعداد واحدهای مسکونی به میزان بیش تر و از سوی دیگر با کنترل جمعیت میسر است. (در واقع اندازه این شاخص هرچه کمتر باشد نشان دهنده وضعیت مطلوب تری است. (Shukrgozar, 2015:9)

مطالعات نشان می‌دهد که بین فقر در محلات و تراکم بالای جمعیت در واحد مسکونی و ناهنجاری و جرم و جنایت رابطه مستقیم وجود دارد (Sheikhi, 2008, 196). با بررسی‌های صورت گرفته در خصوص میزان شاخص نفر در واحد مسکونی در قلعه ساختمان (۱۴۰۰)، شهر مشهد و نقاط شهری کشور (۱۳۹۵) به‌بود این شاخص را نسبت به سال‌های قبل می‌توان نشان داد که این به دلیل گرایش مردم به فرزند آوری کم تر، تنظیم خانواده مسایل اقتصادی کشور می‌باشد.

با توجه به جدول شماره ۴ وضعیت این شاخص در قلعه ساختمان نسبت به شهر مشهد بهتر است ولی در مقایسه با شرایط مطلوب شهر سالم با توجه به میانگین مساحت زیربنا هنوز تا رسیدن به شرایط مطلوب فاصله دارد وضعیت مطلوب این شاخص به ازای هر فرد حداقل ۱۴ متر مربع فضا در خانه می‌باشد بنابراین وضعیت این شاخص با توجه به شاخص‌های مرتبط با آن تراکم خانوار در واحد مسکونی بعد خانوار تراکم اتاق در واحد مسکونی نسبتاً مطلوب ارزیابی می‌گردد.

جدول ۶: متوسط تراکم نفر در واحد مسکونی در قلعه ساختمان، شهر مشهد و نقاط شهری کشور

شاخص‌ها	قلعه ساختمان (حجم نمونه)		مشهد	نقاط شهری کشور	شرایط مطلوب
	کاملاً نامطلوب	نامطلوب			
سال	۱۴۰۰	۱۳۹۵	۱۳۹۵	۱۳۹۵	—
تعداد جمعیت	۱۹۱۴۰۹	۳۰۵۷۶۷۹	۵۹۱۴۶۸۴۷	—	—
تعداد واحد مسکونی	۶۴۶۱۷	۸۸۹۴۷۲	۲۲۸۲۵۰۴۶	—	—
متوسط نفر در واحد مسکونی	۲/۹۶	۳/۴۳	۲/۵۹	۱۴ متر مربع فضا در خانه	—
بررسی شاخص مورد مطالعه در مقایسه با شهر سالم	کاملاً نامطلوب	نامطلوب	نسبتاً مطلوب	مطلوب	عالی
		*		خوب	

منبع: مرکز آمار ایران، ۱۳۹۵. شهرداری منطقه ۵ مشهد، ۱۴۰۰. برداشت میدانی، ۱۴۰۰.

شاخص نفر در اتاق

این شاخص از تقسیم تعداد جمعیت ساکن به تعداد کل اتاق‌های موجود در واحد مسکونی به دست آمده و هرچه اندازه شاخص کم تر باشد نشانه از رفاه بیشتر افراد خانواده در داخل واحد مسکونی است. این شاخص یکی از شاخص‌های توسعه ملی و یکی از مهمترین شاخص‌های مربوط به مسکن هم به شمار می‌رود طبق استاندارد جهانی حد مطلوب این شاخص عدد ۱ می‌باشد یعنی به ازای هر نفر یک اتاق مطلوب است. این شاخص در ارتباط با شاخص‌های تعداد خانوار در واحد مسکونی، تعداد اتاق در واحد مسکونی است (زیاری و همکاران: ۹۷) وضعیت شاخص نفر در اتاق در قلعه ساختمان در سال (۱۴۰۰)، ۲٫۱ بوده است که با مقایسه این شاخص با شهر مشهد و نقاط شهری کشور در سال ۹۵ می‌توان شرایط نامطلوب در این محدوده را مشاهده نمود که تا رسیدن به شرایط مطلوب شهر سالم نیز فاصله دارد.

جدول ۷: متوسط تراکم نفر در اتاق در قلعه ساختمان، مشهد و نقاط شهری کشور

شاخص	قلعه ساختمان (حجم نمونه)		مشهد	نقاط شهری کشور	شرایط مطلوب
	کاملاً نامطلوب	نامطلوب			
سال	۱۴۰۰	۱۳۹۵	۱۳۹۵	۱۳۹۵	—
متوسط نفر در اتاق	۲/۱	۱/۴	۱/۱	۱	—
بررسی شاخص مورد مطالعه در مقایسه با شهر سالم	کاملاً نامطلوب	نامطلوب	نسبتاً مطلوب	مطلوب	عالی
		*		خوب	

منبع: مرکز آمار ایران، ۱۳۹۵. شهرداری منطقه ۵ مشهد، ۱۴۰۰. برداشت میدانی، ۱۴۰۰.

تراکم خانوار در اتاق

این شاخص می‌تواند نشان دهنده میزان رفاه خانوارها باشد که معمولاً با میزان ثروت و سطح درآمد آن‌ها در رابطه است

و با در نظر گرفتن تعداد اتاق‌های موجود در واحد مسکونی می‌توان شاخص خانوار در واحد مسکونی از جنبه (فضای زیستی) برحسب تعداد اتاق متعادل کرد وضعیت این شاخص در قلعه ساختمان (۱۴۰۰)، ۰٫۶ است که با توجه به شرایط مطلوب شهر سالم این شاخص در شرایط نامطلوبی قرار دارد همچنین وضعیت این شاخص در مقایسه با شهر مشهد و نقاط شهری کشور در سال ۱۳۹۵ شرایط نامطلوب تری را نشان می‌دهد.

جدول ۸: متوسط تراکم خانوار در اتاق در قلعه ساختمان، مشهد، نقاط شهری کشور

شاخص	قلعه ساختمان (حجم نمونه)	مشهد	نقاط شهری کشور	شرایط مطلوب
سال	۱۴۰۰	۱۳۹۵	۱۳۹۵	-
متوسط خانوار در اتاق	۰/۶	۰/۴۴	۰/۳۴	هرچه به صفر نزدیک تر باشد شرایط بهتری دارد.
بررسی شاخص مورد مطالعه در مقایسه با شهر سالم	کاملاً نامطلوب	نامطلوب	نسبتاً مطلوب	خوب
	*			عالی

منبع: مرکز آمار ایران، ۱۳۹۵. شهرداری منطقه ۵ مشهد، ۱۴۰۰. برداشت میدانی، ۱۴۰۰.

نتیجه‌گیری و پیشنهادها

اگر نیازهای مادی انسان را مجموع نیازهای بیولوژیک، اقتصادی و اجتماعی بدانیم، مسکن در برآورده شدن هر سه دسته از این نیازها نقش اول را دارد (Pour Mohammadi, 2003: 23)؛ به طوری که برخلاف سایر نیازها بیشترین درصد از درآمد خانوار را در بر می‌گیرد. از این رو در صورت عدم تأمین صحیح و مناسب آن از طریق خرید، رهن یا اجاره، افراد ناچار به حاشیه نشینی و زاغه نشینی می‌شوند.

به‌طور کلی بین هزینه‌های شهری با میزان و کیفیت نیاز خانوارها و میزان درآمد آنها رابطه مستقیمی وجود دارد (Shekahi, 1976: 375). از طرفی هم غفلت طرح‌ها و برنامه‌ها از توجه به قشرهای کم درآمد و نحوه تأمین مسکن برای آنها موجب می‌شود تا نیاز مردم به سرپناه تأمین نشود.

بنابراین حاشیه‌نشینی حذف یا فراموش شده، نیاز به مسکن یا سرپناه خود را در چارچوب غیررسمی تدارک می‌بیند (Umkachi, 2012: 86). بازاری که به دلیل ترتیبات غیر رسمی، قابلیت انعطاف و شرایط انطباق پذیری با مقتضیات را دارد و نوع مسکن عرضه شده در آن با ویژگی‌هایی چون تدریجی و مرحله‌ای بودن ساخت، تناسب با توان، تصمیم و اولویت متقاضی، تنوع زیاد در ابعاد و اتکا به خود سازی و اشکال متنوع و متفاوت تصرف و تملک، از نگاه ساکنان ارجحیت ویژه نسبت به بازار رسمی زمین و مسکن دارد (Sheikhi, 2008: 143). نتیجه اینکه ناکارآمدی بازارهای رسمی زمین و مسکن در پاسخگویی به نیاز مسکن بخش وسیعی از قشرهای کم درآمد جامعه شهری، علت اصلی پیدایش و گسترش اسکان غیر رسمی در اطراف شهرهاست (Sarafi, 2012: 263).

شناسایی ابعاد کمی و کیفی مسکن از عوامل اصلی در برنامه ریزی مسکن به شمار می‌آید و نکته حائز اهمیت این است که این شاخص‌ها در تعیین کیفیت مسکن بسیار مهم هستند و جایگاه خاصی در نظام برنامه ریزی مسکن دارا می‌باشند. اما هر کدام به تنهایی پاسخگوی ارتقای سطح کمی و کیفی مسکن نمی‌باشند در مسکن سالم این شاخص‌ها در

بهترین وضعیت قرار دارد بر همین اساس شرط رسیدن به مسکن مناسب لزوم وجود همه شاخص‌ها در کنار هم است. بر اساس این پژوهش می‌توان بیان کرد که شاخص‌های کمی مسکن در قلعه ساختمان و شهر مشهد با شاخص‌ها مسکن سالم مطابقت کمی دارد و درصد بیشتری از این شاخص‌ها وضعیت مطلوبی ندارند. برای مثال شاخص متوسط اتاق در واحد مسکونی در محدوده مورد مطالعه ۱,۴ است. این شاخص جهت شناخت سهم هر خانوار از تعداد اتاق در واحد مسکونی می‌باشد، که نسب به شرایط ایدئال آن فاصله دارد. از طرف دیگر شاخص نفر در واحد مسکونی که وضعیت رفاه خانوارها را از نظر فضاهای مسکونی شرح می‌دهد با توجه به گرایش مردم به فرزند آوری کم‌تر، تنظیم خانواده و مسایل اقتصادی کشور نسب به دوره‌های گذشته بهبود داشته ولی همچنان با شرایط مطلوب فاصله دارد.

از این رو پیشنهاد می‌گردد جهت بهبود شرایط کمی مسکن در سکونتگاه‌های غیررسمی راهبرد توانمندسازی که بر بسیج تمامی امکانات بالقوه و منابع و تمام عوامل برای ایجاد مسکن و بهبود شرایط زندگی جوامع فقیر تاکید دارد، این فرصت را ایجاد می‌کند که شرایط خانه و محل زندگی خود را با توجه به اولویت‌ها و نیازهای شان بهبود بخشند. به طور خلاصه در روش توانمندسازی، مرکز توجه ساکنان شهر و مردم هستند و دولت متعهد می‌گردد تسهیلات لازم را برای آنها فراهم کند.

در نهایت باید اشاره داشت که حل مشکلات مسکن از نقطه نظر ابعاد کمی در سکونتگاه‌های غیر رسمی امری معجزه وار نیست و با توجه به ارتباط نزدیکی که با بخش‌های مختلف از جمله ساختارهای اقتصادی دارد باید نگاهی همه جانبه به این موضوع داشت که در این پژوهش پیشنهادهایی در این خصوص به شرح زیر ارائه شده است:

در راستای اقتصاد مولد اصلاحات ساختاری با توجه به اثر مستقیم بر مسکن صورت گیرد
به مدیران محلی اختیارات بیشتر تفویض گردد و بخشی نگری از سیستم مدیریت کشور حذف شود.
باز بینی و آسیب شناسی در خصوص سیاست‌ها و قوانین ناکارآمد گذشته در خصوص بخش مسکن صورت گرفته و با تدوین الگوهای مختلف تامین مسکن در سکونتگاه‌های غیر رسمی و اجرایی نمودن آن و نظارت گسترده سازمان‌های مربوطه بر اجرای قوانین طرح جامع مسکن، برنامه ریزی را به سمت شرایط ایدئال سوق داد.

تشدید نظارت بر دفاتر کارگزاری املاک در محدوده سکونتگاه‌های غیر رسمی و جلوگیری از ساخت و سازهای غیر مجاز که با مشارکت این دفاتر صورت می‌گیرد.

توجه مسئولین و مدیران به توسعه درون‌زا و تخصیص بودجه در راستای بازآفرینی و توانمندسازی سکونتگاه‌های غیر رسمی با نگاه به مسکن در حد استطاعت برای گروه‌های کم درآمد.

توجه به جریان‌های مهاجرتی در جهت دستیابی به فرصت‌های شغلی در شهرهای بزرگ که از مرکز به حاشیه صورت می‌گیرد و نیاز به برنامه ریزی مسکن در حاشیه شهر.

اعطای وام کم بهره در جهت دستیابی تمام افراد ساکن در محدوده به مسکن سالم، ساخت و ساز در جهت مسکن ارزان قیمت و کاهش رهن و اجاره مساکن جهت استفاده اقشار کم درآمد.

References

- Abbasi-Shavazi, M. J. (2005). Return to Afghanistan?: a study of Afghans living in Mashhad, Islamic Republic of Iran.27.
- Afshari Azad, Sumiya. and Osmani, Arash. and Piri, Saeed. and Khosrow Beigi, Bahman. (2014): "Perception of residents in informal settlements and evaluation of its quantitative and qualitative indicators (case example: Imam Khomeini's fence (RA) Hamadan city)", *Environmental Research Quarterly* No. 37. *(in Persian)*
- Ahmadian, Mohammad Ali (2012): "Marginalization, roots and solutions", *Andisheh Hozha* magazine, numbers 43 and 44, page 278.*(in Persian)*
- Alipour, S., Meshkini, A., & Ahdenjad Roshti, M. (2020). Ranking of Quantitative and Qualitative Indicators of Housing Using the Decision Model ELECTRE III (Study Sample of Neighborhoods in Karaj). *Geography and Planning*, 24(71), 273-295. *(in Persian)*
- Athari, Kamal (2003): "Planning and Planning Shortcomings in Low-Income Housing", *Housing Economics Quarterly*, No. 34, Page 8.*(in Persian)*
- Azizi ,Mohammad Mahdi (2004): "An analysis of the status and transformation of urban housing indicators in Iran", *Scientific and Research Journal of Fine Arts*, No. 23, 27. *(in Persian)*
- Azizi, Mohammad (1996): "Analysis of the process of housing programs in Iran, bottlenecks and criteria", collection of articles of the third seminar on housing development policies in Iran, volume two, Ministry of Housing and Urban Development. *(in Persian)*
- Bahrami, Rahmatullah (2017): "Evaluation of Salem village with emphasis on sustainable housing indicators, case study: rural areas of Kurdistan province", *physical development planning scientific journal, Salem III*, number 4 (new series), 12 series. *(in Persian)*
- Basile, P., & Ehlenz, M. M. (2020). Examining responses to informality in the Global South: A framework for community land trusts and informal settlements. *Habitat international*, 96, 102-108.
- Choguill, C. L. (1993). Housing policy trends in Bangladesh: Meeting the needs of a low-income population. *Cities*, 10(4), 326-336.
- Clair, A., & Hughes, A. (2019). Housing and health: new evidence using biomarker data. *J Epidemiol Community Health*, 73(3), 256-262.
- Coit, K. (1994). Self-help housing for the poor: a cross-cultural study. *Cities*, 11(2), 115-124.
- Defner Housing Economics (1996): *Housing Economics Bulletin*, Ministry of Housing and Urban Development, No. 18.*(in Persian)*
- Etemad, Gati (2012): "Physical features of marginal neighborhoods", collection of articles on marginalization and informal settlement, University of Welfare and Rehabilitation Sciences Publications.*(in Persian)*
- Fani, zohre; Kuzegar, Lotfa Ali; Samani, Majd Ali (2018): "Obstacles and requirements for the realization of sustainable housing from the point of view of experts and urban managers

- (case example: Atabek neighborhood-Tehran city)", *Regional Planning Magazine*, No. 37, Pages 151-164. (*in Persian*)
- Forghani, M. B., & Sahraei, M. A. (1994). *Housing Planning: A Case Study of Tehran* M.Sc. Thesis, Supervisor: Zohreh Abdi Daneshpour, Department of Urban and Regional Planning, Shahid Beheshti University. (*In Persian*)
- Habibi, Mohsen (1991): "Minimum Housing", second edition, Tehran, Building and Housing Research Center, Ministry of Housing and Urban Development, page 26. (*in Persian*)
- Hedayatnejad, Mahmoud (1996) "Renting, psycho-social complications and solutions", collection of articles of the third seminar on housing policies in Iran, volume 2, Ministry of Housing and Urban Development. 563. (*in Persian*)
- Hyderabadi, Qassem (2008) Investigating the effect of demographic variables on housing index in Khorasan province, numbers 39 and 40, spring and summer
- Le, L. H., Ta, A. D., & Dang, H. Q. (2016). Building up a system of indicators to measure social housing quality in Vietnam. *Procedia engineering*, 142, 116-123.
- Lotfi, Haider. and Jamaluddin Darya Bari and Naser Iqbali. (2008): "Investigation of quantitative and qualitative indicators of housing and its prediction for the future in the city of Asfarain", *Sarzamin Scientific Quarterly*, No. 21. (*in Persian*)
- Maleki, S. (2011). A Survey on the Status of Social Housing Indicators in Rural Areas of Ahwaz. *Housing and Rural Environment*, 29(129), 32-49. (*in Persian*)
- Masoudi Rad, M., Ebrahimzadeh, I., & Rafieian, M. (2015). Measuring Housing Sustainability in Iran's Social Housing Policies (Case Study: Rental Housing in Khorramabad). *Urban Planning Geographical Research*, 3(4), 447-465. (*in Persian*)
- mass specialized exhibition of housing and building builders of Tehran province, 7th and 8th of Bahman 2015. (*in Persian*)
- Mokhber, Abbas (1984): "Social dimensions of housing: goals, criteria, social indicators and participation", Tehran: Publications of the Program and Budget Organization, page 17. (*in Persian*)
- Montoya, J., Cartes, I., & Zumelzu, A. (2020). Indicators for evaluating sustainability in Bogota's informal settlements: Definition and validation. *Sustainable cities and society*, 53, 101896.
- Piran, Parviz (1987): "Sheltering in Tehran", *Economic-Political Information Magazine*, numbers 3 to 24. (*in Persian*)
- Pour Mohammadi, Mohammad Reza (2000): "Housing planning", first edition, Tehran, side, page 3 (*in Persian*)
- Pourahmad Ahmad. And Ziyari, the glory of God. and Yousefi, Rashid. and Hajilo, Mehdi (2014): "Analysis of quantitative and qualitative indicators and housing planning in Zanjan city", *Environmental Research Quarterly* No. 33. (*in Persian*)
- Pourahmad, Ahmad. and Alireza Grossi and Abelfazl Nouri. (2012) "Evaluation of housing indicators of Nazarabad city with the approach of Salem city", *Physical Spatial Planning Quarterly*, Year 2, Number 4. (*in Persian*)

- Rahimi, Mohsen (2014): "Evaluation of the results of public participation in the urban regeneration of the urban fabric of the 12th district of Tehran; (Case example: Siros neighborhood), Journal of New Attitudes in Human Geography, No. 29.(in Persian)
- Rezaei Adriani, Soheila, Ahmadi, Hassan. (2019). Analysis and evaluation of quantitative and qualitative indicators of housing in the cities of Isfahan province. *Amish Environment*, 13(49), 23-44. (in Persian)
- Rezazadeh, Radiyeh and Tahereh Otadi. (2007): "Study of housing needs according to changes in population structure in Tehran", *International Journal of Engineering Sciences of Iran University of Science and Technology*, Volume 19, Number 10. (in Persian)
- Roustaei, Shahrivar. and Shiva Alizadeh. (2019): "Spatial analysis of housing quality in Urmia city using the HOT SPOT method", *scientific research journal of physical development planning*, 5th year, number 1 (new series), serial 17 spring 2019. (in Persian)
- Sarafi, Mohammad (2011): "Towards a Theory for Organizing Informal Settlement", *From Suburban Settlement to Urban Settlement*, Haft Shahr, Number 8, Page 5.(in Persian)
- Sarafi, Muzaffar (2012): "Review and features of self-motivated settlement in Iran, in search of empowerment solutions", *collection of articles on marginalization and informal settlement*, first volume, Tehran, University of Welfare and Rehabilitation Sciences, number 23. Page 263. (in Persian)
- Sattarzadeh, D. (2009). A Survey of Population Indicators of Iran's Housing in 2006. *Population Quarterly*, 67/68, 57-79. (in Persian)
- Shahiwandi, Ahmed. Mahmoud Mohammadi and Azam Abbasi Shahi Farm (2013): "Investigation of housing types and basic residential facilities in the provinces of Iran", *Spatial Planning (Geography) Scientific and Research Quarterly*, Number 4. (in Persian)
- Sheikhi, Mohammad (2008): "The process of formation and transformation of car settlements around the metropolis of Tehran, the example of Islam Shahr, Nasim Shahr and Golestan", *Haft Shahr Quarterly*, Year 3, Number 8, 196. (in Persian)
- Shekahi, Hossein (1976): "Urban fringe dwellers, low-cost houses and housing policy", *publications of Tabriz University Faculty of Literature and Human Sciences, Institute of Social Information and Human Sciences*, number 17, page 6. (in Persian)
- Shokargazar, Asghar; Mehrabadi, Maryam; Guderzond Chegini, Ruqiyeh (2015): "Review of quantitative and qualitative indicators of housing", *the fourth national conference on applied research in civil engineering, architecture and urban management, and the third conference; And the mass specialized exhibition of housing and building builders of Tehran province*, 7th and 8th of Bahman 2015. (in Persian)
- Small, J., & Witherick, M. (1989). *A Modern Dictionary of Geography* London. United Kingdom: Edward Arnold.205.
- Smith, David. (1998): "Third World City", translated by Firoz Jamali, Tehran, page 114. (in Persian)
- Soqaei, Mohsen, Mozni, Ahmed, Sanai Rad, Amir. (2018). Housing Housing and the factors affecting it in low-income housing (case example: Islamshahr), *Quarterly Journal of the Geographical Society of Iran*, No. (63) 17, pages 179-195.(in Persian)

- Štreimikienė, D. (2014). Housing indicators for assessing quality of life in Lithuania. *Intelektinė ekonomika*, 8(1), 25-41
- Turner, J. C. (1968). Housing priorities, settlement patterns, and urban development in modernizing countries. *Journal of the American Institute of Planners*, 34(6), 354-363.
- Umkachi, Hamida (2012): "Investigation of the existing legal-legal mechanisms in the country's five-year construction plans in the creation of marginalization", collection of articles on marginalization and informal settlement, Volume I, Tehran, University of Welfare and Rehabilitation Sciences 86. *(in Persian)*
- Yaran, Ali and Hamed Mohammadi Khoshbin. (2018): "Housing Development Solutions in Small Cities, Case Study: Khammam City, Gilan Province", *Bagh Nazar Scientific Journal*, No. 78. *(in Persian)*
- Zahed Zahidani, Seyed Saeed (1990): "Marginalization", Shiraz University Publications, page 9. *(in Persian)*
- Ziari, K., Pourahmad, A., Hatami Nejad, H., & Mohammadi, A. (2016). Housing Planning of Urban Low-Income Groups with Emphasis on Financial Capability and Housing Poverty Line (Urban Population of Kurdistan Province). *Human Geography Research*, 48(2), 211-226. *(in Persian)*
- Ziari, Karamatullah (2009): "Organization and empowerment of informal settlements in Ahvaz city", *Journal of human geography research*, number 68, page 22. *(in Persian)*
- Ziyari K., Gerekhlo, M., & JohnBabanejad, M. H. (2010). Comparative comparison of quantitative and qualitative indicators of housing in Babol city with urban areas emphasizing healthy city. *Geographical Research*, 25(2), 83-116. *(in Persian)*
- Ziyari, Sumiya. And Farhoudi, God's mercy. and Pourahmad, Ahmad. and Hataminejad, Hassan. (2016). "Study and analysis of sustainable housing in a Kurdish city", *Journal of Geography and Development*, No. 52. *(in Persian)*
- Zomorodian, Jaafar; Hataminejad, Hossein (2008): "Informal settlement in Mashhad", *Municipalities magazine*, number 45, page 16. *(in Persian)*