

چکیده:

یکی از جلوه‌های زندگی صنعتی، رشد فزاینده شهرنشینی است که مشکلات عدیده‌ای، از جمله کمبود مسکن را ایجاد و تشدید کرده است. ایران به عنوان یک کشور در حال گذار از اقتصاد کشاورزی و جامعه سنتی به اقتصاد صنعتی و جامعه شهری، از دهه ۱۳۴۰ شاهد پیدایش مشکلات شهری به خصوص در بخش مسکن بوده است.

مسئله در دو دهه اخیر عواملی همچون: تشدید مهاجرت به شهرها، بالا بودن نرخ مولید و... مشکلات شهرنشینی را دامن زده‌اند و کمبود مسکن را در یک نگاه کلی در رأس هرم این مشکلات قرار داده‌اند؛ به طوری که بر اساس یک برآورد خوش بینانه (توسط خانم مینو رفیعی)، در سال ۱۳۷۹ نزدیک به دو میلیون جمعیت شهرنشین (۳۰۰ هزار خانوار) به طور مطلق بدون مسکن شخصی بوده‌اند.

پیدایش مشکل مسکن ناشی از عوامل عدیده‌ای است که به صورت یک مجموعه سیستماتیک مشکل فوق رابه وجود آورده‌اند. حل مشکل مسکن شناخت همه جانبه عوامل فوق و اصلاح آن‌ها را می‌طلبد. به نظر می‌رسد که این عوامل را می‌توان در سه محور طبقه‌بندی کرد: زمینه‌های دموگرافیکی؛

لزوم تغییر در الگوی مصرف مسکن، شناخت جایگاه منطقی و صحیح کاربری‌های مسکونی در مطالعات و تدوین نقشه‌های کاربری اراضی.

این مقاله در پی آن است که ضمن بررسی مفهوم «کاربری زمین شهری» و مفهوم مسکن، به بیان ارتباط بین کاربری اراضی و مسکن شهری و نیز مشکلات مسکن در مناطق شهری ایران بپردازد و در نهایت، راهکارهایی برای حل این مشکلات ارائه کند.

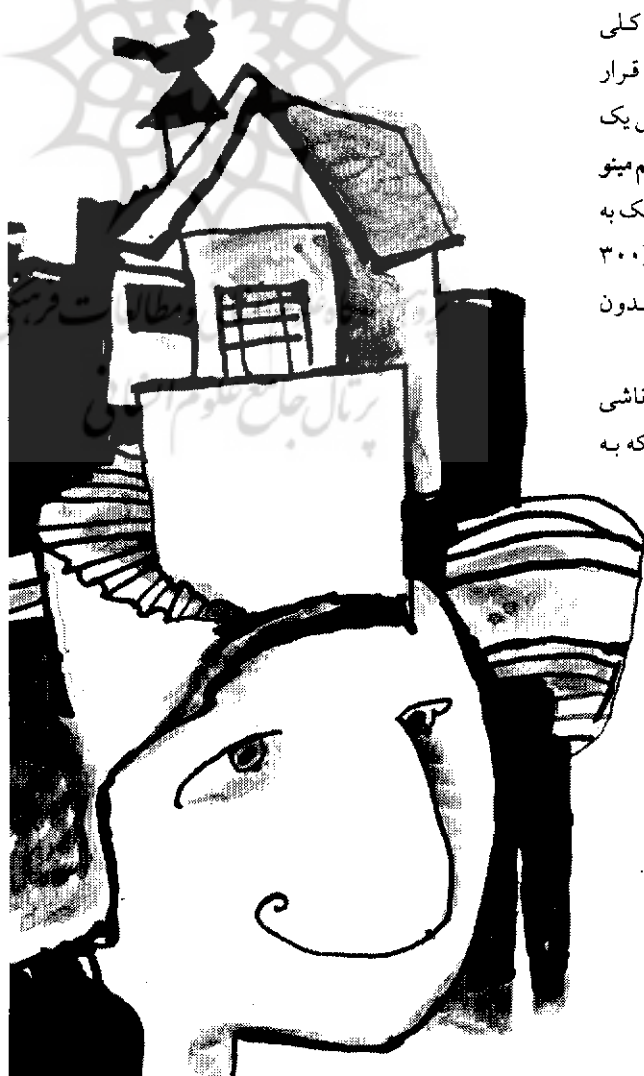
کاربری‌های مسکونی و اهمیت اقتصادی-اجتماعی آن (مناطق شهری ایران)

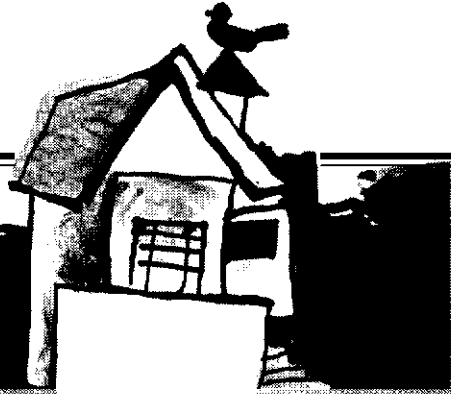
نوشته:

دکتر اکبر پرهیزکار (عضو هیات علمی دانشگاه تربیت مدرس)
علی ایثانلو (کارشناس ارشد جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری)

مقدمه

موضوع «مسکن» یا «سرپناه» برای انسان از اولین نیازهای او در کنار ملزومات اولیه‌ای همچون خوراک و پوشاک است؛ در کنار گسترش ارتباطات و توسعه شهرها و تجمع انسان‌ها در مکان‌هایی به نام شهر و روستا و... این نیاز نه فقط به طور پیوسته خودنمایی کرده، بلکه روز به روز پیچیده‌تر شده است. این مهم در شهرها به دلیل تراکم جمعیت و مخصوصاً جاذبه‌های شهری قطعاً بسیار پیچیده‌تر از نقاط دیگر است. بند یک از اصل چهل و سوم قانون اساسی ایران، تأمین مسکن را یکی از نیازهای اساسی جامعه برای رسیدن به استقلال اقتصادی، ریشه‌کن کردن فقر و محرومیت و رشد و آزادی انسان دانسته است. اصل مذکور، مسکن را با عنوان محیط زیست و پرورش کرامات





«منطقه بندی»^۴ در نظر می گیرند. در این حالت، منطقه بندی چنین تعریف می شود:

«تقسیم یک شهر به مناطق ویژه با مرزهای معین برای نقش پذیری هریک از این مناطق»^۵. در واقع، منطقه بندی ابزاری است برای تقسیم یک

شهر به مناطق یا نواحی گوناگون مطابق کاربری های موجود و آتی مستغلات و املاک شهری، به منظور جهت دادن به شیوه توسعه کاربری ها در آن نواحی و مستغلات (نمودار ۱).

گاهی اوقات در برنامه ریزان شهری بر این باور هستند که طرح کاربری زمین شهری مابین طرح جامع - که جنبه سیاستی دارد - و طرح منطقه بندی - که جنبه قانونی دارد - واقع شده و بیشتر جنبه فنی دارد.^۶ در طرح کاربری زمین، کجایی و نوع فعالیت ها و عملکردهای شهری مشخص می شود.

زمین های شهری عمدتاً طی فرایندی، به کاربری های گوناگون تخصیص می یابند. بدین ترتیب، تخصیص کاربری زمین فرایندی است که معین می کند، در کجا مجموعه تسهیلات مربوط به کاربری یا فعالیت خاصی می تواند، به هدف های ویژه خود بهتر نایل آید. (نمودار ۱)

کاربری های شهری به طور کلی به ۹ دسته تقسیم می شوند که هر دسته، دارای گروه های فرعی یا جزئی هستند و همگی به طور تفصیلی مورد بررسی قرار می گیرند.^۷ (جدول ۱)

مفهوم مسکن

مقوله مسکن گسترده و پیچیده است و ابعاد متنوعی دارد. لکوروبوزیه می گوید: «مسکن پوششی است که در تطابق با برخی از شرایط، رابطه صحیحی بین محیط خارج و پدیده های زیستی انسانی برقرار می سازد».^۸ مسکن مکانی فیزیکی است و به عنوان سرپناه، نیاز اولیه خانوار به حساب می آید. در این سرپناه برخی از

والای انسانی در نظر می گیرند، داشتن مسکن متناسب با نیاز راه حق هر فرد و خانواده ایرانی می داند و دولت را ملزم به فراهم آوردن امکانات لازم برای اجرای

این اصل، به خصوص برای نیازمندترین اقشار جامعه می داند. امروزه مقوله مسکن، به عنوان بزرگ ترین سرمایه گذاری خانوارها و نیز به جهت ابعاد اجتماعی و اقتصادی آن در کل جامعه، دارای اهمیت خاصی است. بدین لحاظ، برنامه ریزی برای دستیابی به مسکن مناسب و توزیع فضایی مسکن در سطح شهر، به ویژه برای اقشار کم درآمد، به لحاظ نقش حساسی آن در حیات اجتماعی، باید به نحوی صورت پذیرد که ضمن مطالعه مسائل اجتماعی، اقتصادی و فرهنگی آن، به عنوان یک هدف اساسی نیز، این مسائل در برنامه ریزی های شهری مطرح و بررسی شوند.

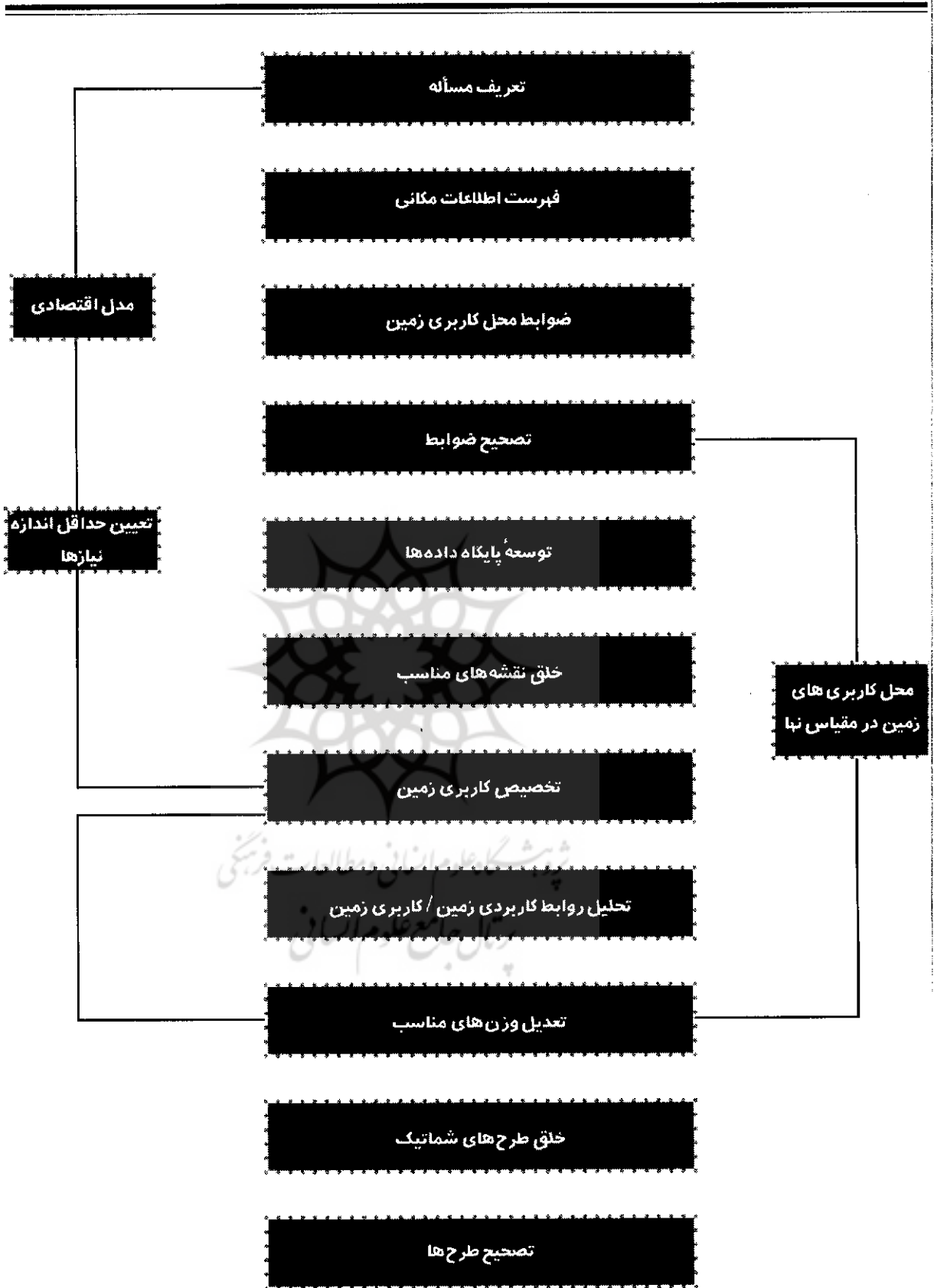
نگاهی به کاربری زمین شهری

کاربری زمین و مسکن شهری دو جزء جدا نشدنی از سیستم عمومی ساختار شهری هستند؛ به طوری که الگوهای کاربری زمین از نوع مسکونی و غیر مسکونی و ساختار فضایی حاصل از مکانیسم رفتاری میان آن ها، اساس و مبانی رفت و آمدهای شهری را تشکیل می دهند.^۲ در واقع، یکی از مطالعات اساسی در جهت شناخت شهر و نحوه پراکندگی فعالیت های شهری در بررسی های فیزیکی، مطالعه نحوه استفاده از اراضی شهری و برنامه ریزی برای کاربری زمین شهری است. بنابراین، مقصود از برنامه ریزی کاربری زمین شهری، نظم بخشیدن به فعالیت های «مکانی - فضایی» و کارکردهای شهر مطابق نیازهای جامعه شهری است.^۳

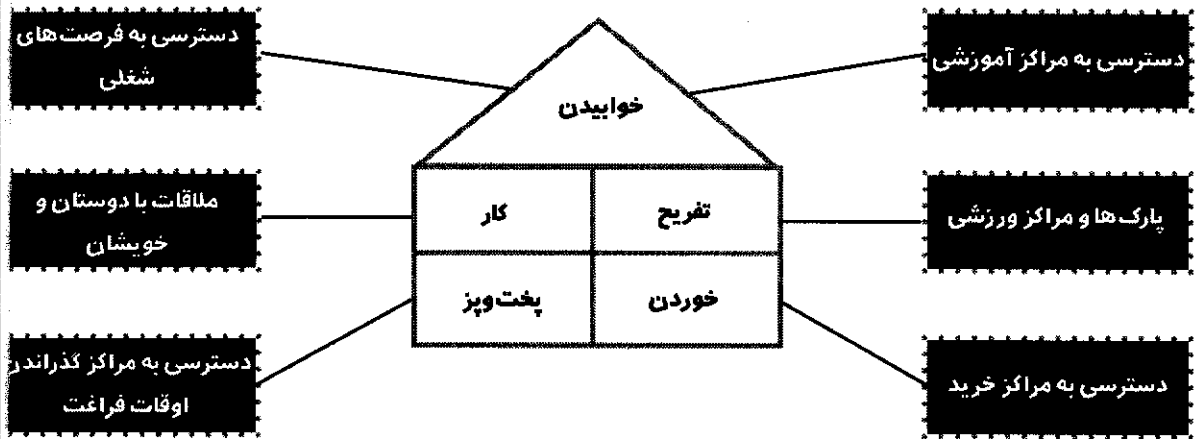
در یک مفهوم وسیع، کاربری زمین شهری را اغلب به معنای

جدول ۱. طبقه بندی و کد کاربری های اصلی (سعیدنیا، ۱۳۷۸)

کد	کاربری اصلی	کد	کاربری اصلی
۱	مسکونی	۶	خدماتی
۲ و ۳	صنعتی	۷	فرهنگی و گذران اوقات فراغت
۴	حمل و نقل تأسیسات	۸	منابع تولیدی و استخراج
۵	تجاری	۹	اراضی بایر



نمودار ۱. فرایند تخصیص کاربری زمین (پرهیزکار، ۱۳۷۶)



نمودار ۲. اجزای مسکن مدرن (دلال پور، ۱۳۷۹)

از نظر اجتماعی، کارکرد اصلی مسکن شهری علاوه بر نقش به عنوان سرپناه، فراهم آوردن شرایط مطلوب برای خانواده به منظور تحقق فعالیت‌های خانوادگی است. مسکن نزدیک‌ترین فضای مرتب با انسان است و انسان اولین تجربه‌های رابطه خود با دیگران را در می‌آزماید و در واقع، پیش‌زمینه‌ای برای ورود به اجتماع است. نداشتن مسکن باعث پیدایش پدیده‌های نابهنجار اجتماعی، نظیر «خیابان خوابی»، «زاغه‌نشینی» و معضلات حادث‌تری مانند «تکدی‌گری» می‌شود.

کاربری سکونتی و مسکن شهری

بر اساس «منشور آتن»، کاربری مسکونی یکی از چهار نوع کاربری عمده در بافت فیزیکی هر شهر را تشکیل می‌دهد. کاربری سکونتی شامل محله‌های مسکونی، واحدهای همسایگی مجتمع‌های مسکونی و کاربری‌های مربوط به آن‌ها، نظیر مدارس و مغازه‌هاست.^{۱۴}

از آن‌جا که کاربری‌های مسکونی بیش از کاربری‌های دیگر، تشکیل ناحیه توسعه یافته شهری سهم دارند و منطقه مسکون مهم‌ترین بخش شهر است و جمعیت اصلی شهر در آن بخش زندگی می‌کنند، مسکن شهری همواره در کانون توجه و تأکید برنامه ریز بوده است. اساساً یکی از سرچشمه‌های پیدایش شهرسازی نوین ضرورت تأمین و بهبود کیفیت مسکن در شهرهای قرن نوزدهم می‌دانند. بعدها، با افزایش جمعیت شهرنشین، تأمین مسکن و یا عبارت دیگر، کمیت مسکن اهمیت بیش‌تری نسبت به کیفیت یافت.^{۱۵}

امروزه یکی از دغدغه‌های فکری برنامه‌ریزان، به خصوص در کشورهای در حال توسعه، تأمین مسکن برای بی‌خانمانان

نیازهای اولیه خانوار یا فرد، مانند خوراک و استراحت تأمین می‌شود.^{۱۶}

مسکن چیزی بیش از یک «سرپناه»^{۱۷} صرفاً فیزیکی است و همه خدمات و تسهیلات عمومی لازم برای بهزیستن انسان را شامل می‌شود و باید حق تصرف نسبتاً طولانی و مطمئن برای استفاده‌کننده آن فراهم سازد. در نمودار ۲، اجزای مسکن مدرن نشان داده شده است.^{۱۸}

اهمیت اقتصادی - اجتماعی مسکن در شهر

از نظر اقتصادی، در گذشته مسکن یک دارایی فردی و «غیر تولیدی»^{۱۹} تلقی می‌شد. اما امروزه، مسکن به عنوان نوعی سرمایه‌گذاری و افزایش درآمد مطرح است. در حقیقت، پرسودترین حوزه سرمایه‌گذاری بخش خصوصی، سرمایه‌گذاری در حوزه زمین و مسکن است. هم‌چنین، مسکن و بخش در اشتغال‌زایی و ایجاد فرصت‌های شغلی نقش مؤثر دارد؛ به طوری که پس از فعالیت‌های خدمات دولتی، از قبیل آموزش و بهداشت، دفاع و فعالیت‌های زراعی، می‌توان اشتغال‌زایی را برای طیف وسیعی از نیروی کار، اعم از ماهر و نیمه‌ماهر داراست. متوسط رشد سالانه اشتغال این بخش، از حدود یک درصد در دهه ۶۵-۱۳۵۵، به ۳٫۸ درصد در پنج ساله ۷۵-۱۳۷۰ افزایش یافته است.^{۲۰} هم‌چنین، داشتن مسکن مناسب بر مسائلی از قبیل بهره‌وری و کارایی اثر مستقیم دارد و تازه‌واردان به شهر و کارگران ساده را مشغول می‌کند. بدین ترتیب، به طور مؤثر با افزایش میزان اشتغال و درآمد، به توسعه اقتصادی و سیاسی کمک می‌کند.^{۲۱} به علاوه، احداث مسکن فرصت اشتغال را برای خیل عظیمی از بی‌کاران و کارگران بی‌سواد فراهم می‌آورد.

وارهای کم درآمد شهری است که متأسفانه تعداد آن‌ها هر سال به افزایش است. آمار منتشر شده از سوی سازمان ملل در سال ۲۰ میلادی نشان می‌دهد که حدود ۱/۵ میلیارد نفر از خانوارهای درآمد شهری در واحدهای مسکونی زیر استاندارد زندگی می‌کنند. بیش از ۵۰ درصد درآمدشان را برای سکونت هزینه می‌کنند. در ورمان نیز که برنامه ریزی مسکن با افزایش شتابان جمعیت همراه است، تأمین مسکن برای شهرنشینان دغدغه اصلی برنامه ریزان را کیل می‌دهد. عدالت اجتماعی نیز ایجاب می‌کند که نخست پناهی برای همه فراهم شود.

بان‌دهی الگوی مصرف مسکن و نوآوری برای توسعه مسکن

به نظر می‌رسد، یکی از مشکلات موجود در راه تأمین مسکن و ضه آن به شهروندان در کشورمان، بزرگ بودن مساحت هاست. به طوری که آمارها نشان می‌دهند، ایران پس از استرالیا ن‌ترین مترای مسکن شهری را دارد؛ به گونه‌ای که با وجود کاهش خانوار از ۷/۵ نفر در سال ۱۳۴۵ به ۵/۳ نفر در سال ۱۳۷۵، در طق شهری ایران، تقاضا برای فضا افزایش داشته و تا امروز هنوز مردم، چه دارای امکانات مالی باشند و چه نه، فضای مناسب و روری برای خانه را حدود ۱۰۰ تا ۱۵۰ متر (برای یک خانوار مولی) می‌دانند که تراکم در آن، هیچ‌گونه تناسبی با تراکم‌های دو دهه قبل ندارد. در نتیجه ضرورت دارد، برای رفع این مشکل یری در الگوی مصرف مسکن به وجود آید و به سوی کوچک‌سازی م برداریم.

همچنین، یکی از مشکلات موجود در راه توسعه مسکن، نبود نه‌سازی در ساخت و ساز است. جزئیات ساختمانی طبق ضوابط یق فنی و موازین اقتصادی طراحی و اجرا نمی‌شوند. اختمان‌سازی عموماً به صورت تقلیدی است و فرصت و امکان وری در صنعت ساختمان‌سازی در کشور، همپای حرکت‌های می از انقلاب در ابعاد دیگر، شکل و روند مطلوب به خود نگرفته ست. جا دارد تا دست درکاران و متخصصان امر برای نجات م‌ترین رکن سرمایه‌ملی، یعنی صنایع ساختمانی، فعالیت‌ها و امه‌های مربوطه را زیر نظر بگیرند و درصدد رفع موانع موجود آیند.

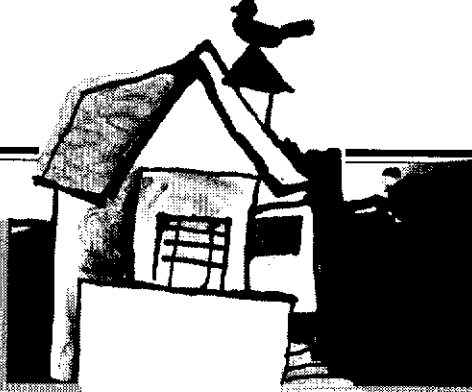
بین شهری و ضرورت تحول در آن

یکی از عمده‌ترین عواملی که بر استقرار کاربری‌های مختلف در هر اثر می‌گذارد، قیمت زمین است؛ به طوری که معیار قیمت

مکان‌های جامعه شهری و جایگاه‌های مختلف درون شهری، از طریق ارزیابی قیمت زمین انجام می‌گیرد. با رشد و گسترش شهر، قیمت زمین به ویژه در مرکز افزایش می‌یابد و از این رو، منحنی قیمت زمین بلندتر و مقعر می‌شود و به سمت بالا حرکت می‌کند. البته هر نوع فعالیت کاربری زمین در شهر، الگوی منحنی خاصی از رابطه قیمت زمین یا اجاره، با فاصله از مرکز دارد. فعالیت‌هایی که از موقعیت مکانی خود و جایی که در آن مستقرند، به علت نزدیکی به مرکز شهر، بهره بسیار می‌برند، منحنی‌های پر شیب خواهند داشت. بدین ترتیب، صاحبان فعالیت‌های دارای شیب تند با این نوع منحنی‌ها قادرند، به شیب‌های تند بهای زمین در اطراف بخش تجاری مرکزی چنگ بیندازند. ولی دیگران از منحنی‌های کم شیب استفاده می‌کنند و تنها در بخش‌های دور دست‌تر جای پای می‌یابند.^{۱۹}

با اندکی تأمل در مشکلات شهرنشینی و خانه‌های شهری، به خصوص در ایران، ملاحظه می‌شود که محور تمام مسائل موجود در مقوله زمین نهفته است. نگرش‌های حاکم بر زمین در شهرهای ایران به گونه‌ای است که آن‌را نوعی کالا تلقی می‌کند؛ بدین معنا که هرگاه تصمیم گرفته شود، می‌توان آن‌را تولید (تملک) و وارد بازار عرضه و تقاضا کرد و به بازار تعادل بخشید. در حقیقت، همین نگرش در مورد مقوله زمین سبب شد که طی سال‌های بعد از انقلاب، برخلاف روح و محتوای قانون، مالکیت اراضی موات شهری سطوح بسیار وسیعی از اراضی شهری، عمدتاً به خانواده‌های منفرد واگذار شود. و باز هم همین نگرش بود که طی سال‌های اخیر از سیاست ارزان‌فروشی انتقاد کرد و چاره را در آن دید که اراضی شهری به قیمت روز به فروش برسند. این نگرش هنوز هم بر سازمان‌های متولی زمین تسلط دارد؛ به نحوی که اخیراً تصمیم گرفته شده است، به منظور تعادل عرضه و تقاضا، در شهرها (به غیر از شهرهای بزرگ) به متقاضیان زمین داده شود.

متأسفانه، آنچه که تاکنون کم‌تر از آن انتقاد شده، نوع نگرش به مقوله زمین و زمین شهری است. مفهوم مقوله زمین شهری طی چند دهه اخیر تحولی بنیادی یافته است و حتی در کشورهایی که مالکیت خصوصی تقدس بسیار دارد و نیروی محرکه رشد و توسعه اقتصادی محسوب می‌شود، قوانین مالکیت و نحوه استفاده از زمین، به نفع جامعه تغییر پیدا کرده است. در برخی کشورها، مفهوم مقوله زمین از یک کالای قابل تولید به ثروت ملی تغییر یافته است و اتفاقاً با این تحول ریشه‌ای در مفهوم مقوله زمین بوده که توانسته‌اند، بر بسیاری از بحران‌های شهری غلبه یابند. بر اساس نگرش جدید، زمین شهری



متعلق به افراد یا خانواده های منفرد نیست و به خصوص اراضی متعلق به دولت، به هیچ کس فروخته نمی شود (چه ارزان و چه به قیمت روز). مالکیت این گونه اراضی

همواره در دست دولت و یا مدیریت شهری قرار دارد. با اجرای مداوم سیاست های منتج از این نگرش، می توان امیدوار بود که مسأله مسکن، نه برای نسل امروزی که برای نسل های بعدی نیز قابل حل باشد.

بحث و نتیجه گیری

محل سکونت، مهم ترین بخش هر شهر است و بخش عمده ای از سطح شهرها، به کاربری های مسکونی اختصاص دارد. در شهرهای کوچک، بیش از ۶۰ درصد سطح شهر در شهرهای بزرگ، حدود ۴۰ درصد از شهر زیر پوشش کاربری مسکونی است. به علاوه، دسترسی به مسکن به عنوان یکی از هدف های اجتماعی، همواره در هر جامعه ای مطرح بوده است. با وجود این، در سال های اخیر نسبت به اهمیت مسکن در توسعه اقتصادی و اجتماعی توجه بیش تری شده و جای آن در برنامه های ملی روشن تر شده است. در هدف های کلی اجتماعی، غالباً بر مسکن به صورت تأمین یا فراهم آوردن زمینه تأمین آن برای مردم، تأکید می شود. چنین هدفی نیازهای سکونتی خانوارها را فقط در یک برنامه و یا دوره معینی از توسعه در برمی گیرد، در حالی که تأمین مسکن ابعاد وسیع تری دارد.

بررسی دقیق جمعیت شهرهای بزرگ طی سال های اخیر نشان می دهد که اکثر شهرهای بزرگ، از رشد بالای ۳۰ تا ۳۵ درصد جمعیت، ظرف ده سال برخوردار شده اند.^{۲۰} هم اکنون، جمعیت شهرنشینی کشورمان از مرز ۵۵ درصد هم گذشته است و پیش بینی می شود، این جمعیت تا سال ۱۳۹۰، به بیش از دو برابر فعلی برسد؛ به طوری که حداقل ۷۷/۱ میلیون نفر در نقاط شهری سکونت خواهند داشت. در دهه های گذشته، افزایش سریع جمعیت از یک طرف و مهاجرت های روستایی و گرایش به شهرنشینی از طرف دیگر، با تشدید فزاینده مسائل و مشکلات شهری، از جمله تقاضای مسکن همراه بوده است.^{۲۱} در نتیجه ضرورت دارد، برای حل این مشکل، در زمینه های «دموکراfiک» اصلاحاتی صورت گیرد و جهت کاهش مهاجرت های بی رویه به شهرها، خصوصاً شهرهای بزرگ، امکانات اجتماعی و اقتصادی به صورت یکسان در نقاط شهری و روستایی توزیع شود.

یکی از عواملی که تأمین مسکن را در شهرهای کشورمان دچار مشکل کرده، نحوه مصرف مسکن است. به عبارت دیگر، در حالی که نزدیک به دو میلیون نفر از جمعیت شهرنشین ما فاقد مسکن هستند، برخی از

شهروندان مادر خانه هایی با متراژ وسیع زندگی می کنند که برخی از قسمت های آن ممکن است، اصلاً مورد استفاده قرار نگیرند. پس ضرورت دارد که در الگوی مصرف مسکن در شهرهای ما تغییراتی صورت گیرد. راهکاری که در این جا مؤثر خواهد بود، این است که به سوی کوچک سازی گام برداریم.

عمده ترین عاملی که بر استقرار کاربری های مختلف، به خصوص کاربری مسکونی در شهر، اثر می گذارد، قیمت زمین است. قیمت زمین نقش اساسی در تعیین قیمت مسکن دارد. متأسفانه در کشور ما، سهم زمین در هزینه مسکن در مقایسه با سایر کشورها اصولاً بسیار زیاد است. تراکم تعیین شده از طرف شهرداری ها موجب افزایش بیش تر سهم زمین در قیمت تمام شده مسکن، می شود.^{۲۲} اگر بپذیریم که از میان تمام مسائل مربوط به توسعه شهری، مهم ترین مسأله تأمین مسکن شهروندان است، و همچنین با توجه به سهم ۴۰ درصدی قیمت زمین در قیمت تمام شده مسکن، می توان نتیجه گرفت که مهم ترین مانع در حل مسأله مسکن، قیمت زمین است. هم چنین، مسأله بورس بازی روی زمین سبب شده است که سرمایه های زیادی به سمت زمین جلب شود و نهایتاً، جمع کثیری از شهروندان، از داشتن سرپناه مناسب محروم بمانند. برای حل مشکل فوق، باید نگرش ها و عملکردهای گذشته در مورد زمین، به خصوص زمین شهری، کاملاً دگرگون شود و بر اساس نگرش جدید به تدوین سیاست ها و راهکارهای جدید در مورد استفاده از زمین شهری همت گماشت. تحقق این هدف تا حدود زیادی در گرو استفاده از نهادهای مردمی، مثل تعاونی های مسکن و شورای شهر و محله و مدیریت شهری نوین است. بدین ترتیب که طی یک روند چند ساله، زمین از بورس بازی خارج شود و به عنوان اهرم کنترل توسعه شهری و به نفع جامعه، در دست دولت و مدیریت شهری قرار گیرد.^{۲۳}

بنابراین، تا زمانی که مسائلی از قبیل اسکان منطقی جمعیت و پیش بینی و هدایت مهاجرت، به کار افتادن نیروهای تولید در چارچوب برنامه ها و سیاست های توسعه صورت نگیرد، حل مشکل مسکن آسان نخواهد بود. زیرا سیاست های سکونتی نمی تواند از سیاست های اقتصادی و اجتماعی جدا باشد.

زیر نویس

۱. مؤمنی آلکامی؛ ۱۳۷۵، ص ۱
 ۲. محمودی؛ ۱۳۷۳، ص ۹۱
 3. Chapin and Kaiser; 1979,P.25.
 4. Zoning
 ۵. شکویی؛ ۱۳۷۳، ص ۲۴۱
 6. Gallion and Others; 1993, p:265
 ۷. سعیدنیا؛ ۱۳۷۸، ص ۲۰
 ۸. ایرانمنش؛ ۱۳۷۶؛ ص ۱۵
 ۹. اهری؛ ۱۳۷۶، ص ۷
 10. Shelter
 ۱۱. دلال پور؛ ۱۳۷۹، ص ۳
 12. non productive
 13. Choguil
 ۱۴. میرسعید قاضی؛ ۱۳۷۹، ص ۶۱
 15. Pugh; 1990, PP: 14-15
 ۱۶. سعیدنیا؛ ص ۲۷
 ۱۷. رفیعی؛ ۱۳۷۹، ص ۳
 18. Anonymous, 2001, pp:1-2
 ۱۹. هاگت؛ ۱۳۷۵، صص ۴ و ۳۲۳
 ۲۰. بصیری؛ ۱۳۷۷، ص ۵
 ۲۱. پیغمبرزاده؛ ۱۳۷۷، ص ۷
 ۲۲. طلاسا؛ ۱۳۷۱، ص ۱۱۴
 ۲۳. هاشم زاده؛ ۱۳۷۷، ص ۹۰
- ## منابع
- ۱- اهری، زهرا و دیگران. مسکن حداقل. مرکز تحقیقات ساختمان و مسکن؛ وزارت مسکن و شهرسازی. ۱۳۷۶.
 - ۲- ایرانمنش، نسیم، «مسکن مطلوب چیست؟» خلاصه مقالات چهارمین همایش سیاست های توسعه مسکن در ایران، وزارت مسکن و شهرسازی، ۱۳۷۶.
 ۳. بصیری، رضا، «اهمیت مسکن در توسعه اقتصادی و اجتماعی»، روزنامه توسعه، ۱۳۷۷/۸/۲.
 ۴. پرهیزکار، اکبر، «ارائه الگوی مناسب مکان‌گزینی مراکز خدمات شهری با تحقیق در مدل‌ها و GIS شهری، رساله دکترا، تهران: دانشگاه تربیت مدرس، ۱۳۷۶.
 ۵. پیغمبرزاده، سید مهدی، «نگاهی به مسائل و تنگناهای عرضه مسکن در شهرهای ایران»، روزنامه همشهری، ۱۳۷۷/۷/۶.