



## دوگانگی و نابرابری فضای مسکونی کلانشهر تهران

مسکن و فضای مسکونی نه تنها یک نیاز اجتماعی و اقتصادی بلکه یک واحد مکانی-کالبدی اثرگذار بر تعادل یا عدم تعادل ساختار فضایی شهر است. این مقاله می‌کوشد، با روش توصیفی و تحلیلی و بر مبنای داده‌های اسنادی مربوط به شاخصه‌های کمی، کیفی و اقتصادی مسکن، جنبه‌ها و ابعاد نابرابری فضایی را در پهنه مسکونی کلانشهر تهران، شناسایی و تحلیل نماید. یافته‌ها بیانگر الگوی دو سطحی اما ناهمگون، قطبی و به شدت شمالی و جنوبی است که حاصل تفاوت و تمایز فضایی، میان پهنه مناطق ۱ تا ۶ در شمال و پهنه وسیع مناطق جنوبی است. وسیع‌ترین تفاوت‌های فضایی در شاخص‌های کمی و کیفی اما شدیدترین تمایز، در اقتصاد مسکن نمایان شده است. پهنه‌بندی و دوگانگی شمالی جنوبی، نشانگر جدایی‌گزینی گروه‌های اجتماعی-اقتصادی است که به گونه‌ای نابرابر در بستر جغرافیایی کلانشهر تهران، در همزیستی و همجواری فضایی قرار دارند و توجه به آن از منظر پایداری اجتماعی و امنیت سیاسی بسیار اهمیت دارد. بنابراین برنامه چشم‌انداز فضای مسکونی تهران، برای کاهش نابرابری و تعادل بخشی فضایی، بایستی بر مبنای این جدایی و دوگانگی مکانی و اجتماعی، شاخص‌های مولد و ابعاد اصلی اثرگذار بر آن را طراحی نماید.



جواد نقی‌زاده

رئیس اداره فنی اجرایی معاونت شهرسازی و معماری شهرداری تهران

### مقدمه

فضایی است که نقش اصلی در شکل‌گیری سازمان فضایی شهر دارد. بر این اساس، تحلیل سازمان فضایی شهر به طور اعم و فضای مسکونی به طور اخص، یعنی ارزیابی جنبه‌های تعادل یا عدم تعادل در بارگذاری مسکن و عدالت یا بی‌عدالتی فضایی<sup>۱</sup> در دسترسی به فضاهای مسکونی، از مهمترین شاخص‌های سنجش پایداری/ناپایداری فضای مسکونی در شهرها و کلانشهرها می‌باشد.

با عبور شهرها از سادگی و همگونی اولیه در مرحله ابتدایی و گذار به مرحله پیچیدگی و تغییر پذیری فضایی کنونی، بسیاری از عرصه‌ها و ارکان زندگی شهری دگرگون شده است. فهم این پیچیدگی و تغییر پذیری که خود زاینده تنوع و تحرک اجتماعی، اقتصادی، فرهنگی و ابزاری (فرهنگ مادی و غیر مادی) در شهرها است، با رویکرد عدالت فضایی و پایداری اجتماعی، لازمه برنامه‌ریزی عقلایی و مدیریت کارآمد بر شهرها می‌باشد. شواهد و عوارض این پیچیدگی فضایی، امروز، به ویژه در کلانشهرها به چشم می‌خورد و فضای مسکونی کلانشهرها، یکی از بارزترین عرصه‌های فضایی در تجلی این پیچیدگی است. مسکن و فضای مسکونی، حیاتی‌ترین و وسیع‌ترین کاربری شهری است و به طور معمول بین ۴۰ تا ۶۰ درصد فضاهای شهری به کاربری مسکونی اختصاص دارد. در نتیجه، مسکن نه تنها یک عنصر اجتماعی و اقتصادی، بلکه یک واحد

### طرح مسأله

فضا و چگونگی سازمان‌یابی، تحول و تطور آن در زمان و مکان، یکی از مباحث کلیدی و کانونی جغرافیا و مکاتب فکری آن به شمار می‌رود (کاظمیان، ۱۳۸۳: ۲). فهم و درک تغییرات فضا و ساختارهای فضایی یا تبیین ساخت و باز ساخت فضا به عنوان واقعیتی غیر مستقل (ستارزاده و همکاران، ۱۳۸۹: ۱۷۴) مستلزم درک فرایندهای فضایی تأثیرگذار فضایی است و به وسیله فرایندهای اجتماعی،

نظریه‌های اجاره، میل سکونتی افراد و خانوارها و در نتیجه فرآیند تخصیص زمین و مسکن در شهرها، به دلیل کاهش هزینه‌های حمل و نقل، تحت تأثیر بخش مرکزی شهرها و موقعیت اراضی نسبت به مرکز شهر قرار دارد (زنگنه، ۱۳۸۹: ۲۳۶). از دیگر نظریه‌ها در این زمینه نظریه فیلترینگ<sup>۲</sup> است که در آن توزیع مسکن بر اساس درآمد خانوارها تنظیم می‌شود (عابدینی درکوش، ۱۳۸۹: ۱۵۴). برخی نظریه‌ها از جمله نظریه بوم شناختی پراگ و نظریه شهر سوسیالیستی، شکل‌گیری و سازماندهی فضای مسکونی در شهرها را متأثر از عامل سیاسی و نقش دولت‌ها می‌دانند. بر اساس نظریه بوم شناختی پراگ<sup>۳</sup> پس از جنگ دوم جهانی تغییر مهمی در تفکر بوم شناختی اجتماعی روی داد و آن تمایل به ایجاد تعادل و هم‌شکلی در بین نواحی مسکونی شهرها بود. خاستگاه این تفکر عمدتاً کشورهای سوسیالیستی اروپای شرقی بود و دو عامل در پیدایش آن اثر داشت، نخست لزوم کنترل رشد شهرها و دیگری دگرگونی ماهیت فرآیندهای بوم شناختی به نحوی که تخصیص مسکن در این گونه کشورها دیگر از طریق بازار انجام نمی‌گرفت و در نتیجه قیمت زمین و اجاره ارتباط چندانی با توزیع گروه‌های اجتماعی-اقتصادی جمعیت در پهنه شهر نداشت. در نظریه شهر سوسیالیستی نیز فرآیند تخصیص مسکن پیش از آنکه اقتصادی باشد، ماهیت سیاسی دارد. در واقع هدف، تدبیر روشی برای تخصیص مسکن به نحوی است که نواحی مسکونی عاری از تفاوت طبقاتی باشند. اما آنچه در عمل روی داد نوعی دیگر از جدایی مسکونی است که بر مبنای اندازه خانوار اتفاق افتاده است (همان: ۳۸). در گروه دیگری از نظریه‌ها، فرآیند تخصیص مسکن و شکل‌گیری فضای مسکونی، هم با نیروهای سیاسی و هم نیروهای بازار مرتبط است. در نظریه رده‌های مسکونی<sup>۴</sup> سیستم مسکونی، طی زمان و تحت تأثیر عوامل گوناگون به وجود می‌آید. به طوری که ابتدا مسکن گروه‌های بالای درآمد در نزدیکی مرکز شهر پدید آمده و توسط مسکن گروه‌های درآمد پایین‌تر احاطه شده و سپس در حد فاصل این دو ناحیه، گونه سوم سکونت، خاص گروه‌های شغلی جدید شکل می‌گیرد (دانشپور، ۱۳۷۸: ۲۹). در طول قرن بیستم الگوی سکونت‌گزینی تغییر یافت و در مجموع چهار گونه سکونتی شکل گرفت. افراد با درآمد بالا در حومه‌های درونی، طبقات متوسط و متوسط به بالا، با رهن مسکن به فواصل دورتر و نهایتاً گروه‌های درآمدی پایین‌تر، از طریق تخصیص مسکن دولتی در حومه‌های خاص خود و دیگران در مرکز شهر ساکن شدند. در همین زمینه «نحوه چیدمان فضا» دیدگاه‌ها و روش‌هایی برای تجزیه و تحلیل پیکربندی فضاها را در اواخر دهه ۱۹۷۰ مطرح ساخت و بر عوامل مؤثر و الگوهای نهان، در ورای فرم‌های فضایی و فضاها سکونتگاه‌های بومی تأکید کرد. این روش در راستای نظریه پیکره‌بندی در معماری مطرح شد که فضا را هسته اولیه و اصلی در چگونگی رخدادهای اجتماعی و فرهنگی می‌داند (ریسمانچیان، ۱۳۸۹: ۵۰). تأکید این نظریه بر این است که درک عمیق فضاها شهری و نقش هر فضای شهری به

اقتصادی، طبیعی و سیاسی، سازمان می‌یابد. فرآیندهای ایجاد کننده و تغییر دهنده فضا تحت تأثیر خصوصیات فوق عمل می‌کنند و فرم‌های فضایی را به وجود می‌آورند. در نتیجه هرگونه تغییر در فضا مستلزم تغییر در فرآیندهای ایجاد کننده و تغییر دهنده فضا است (نگهداری، ۱۳۹۰: ۶۳) و بر همین اساس پی‌ریزی شالوده جدید برای سازماندهی فضا بایستی بر مبنای دخالت در فرآیندهای فضایی استوار باشد. واضح است، نابرابری و عدم تعادل فضایی نه تنها، در اساس، زائیده و ساخته و پرداخته مزیت‌های نسبی متفاوت و تنوع توان‌ها میان نواحی شهر است، بلکه در عمل، به وسیله سیاست‌ها و نظام‌های برنامه‌ریزی فضایی افزایش یا کاهش می‌یابد و این به ویژه در دوره جدید، با افزایش نقش انسان و دخالت دولت‌ها در سازماندهی فضا، صادق است. نابرابری فضایی، زمانی که به جدایی‌گزینی و به ویژه شکل افراطی آن، دوگانگی اجتماعی و اقتصادی در فضا منجر شود، دستیابی به پایداری و توسعه فضایی را با موانع و چالش‌های اساسی مواجه می‌سازد. این مقاله، در همین راستا، با هدف تشخیص تفاوت و تحلیل نابرابری‌های فضایی ساختار سکونتی کلانشهر تهران، بر مبنای ردیابی علمی برای پاسخ به دو سوال اصلی تهیه شده است. نخست اینکه تفاوت‌ها و تقسیمات فضایی سیستم مسکونی کلانشهر تهران و جنبه‌های ناهمگونی آن کدامند؟ آیا تفاوت‌ها و تقسیمات فضایی شاخص‌های مسکن به نوعی جدایی‌گزینی، نابرابری، عدم تعادل و ناپایداری فضایی در پیکره کلانشهر تهران انجامیده است؟ نتایج این مقاله نه تنها در انجام مطالعات مشابه در سایر شهرها و کلانشهرها، بلکه در ارزیابی سیاست‌ها و فهم روابط حاکم بر ابعاد مختلف مسکن در شکل دهی بر روند تحولات و دگرگونی‌های گذشته جهت پایه‌گذاری روابط صحیح میان ابعاد مختلف مسکن و بر همین مبنای، تدوین چارچوب لازم برای سیاست‌گذاری و برنامه‌ریزی مسکن در شهرها و کلانشهرها، بسیار اهمیت دارد.

### مبانی نظری

مسکن که از نظر لغوی به معنی محل سکون و آرامش است (معین، ۱۳۶۲: ۴۱۱۴)؛ علاوه بر مکان فیزیکی، کل محیط مسکونی را نیز در بر می‌گیرد. به بیان دیگر، مسکن چیزی بیش از یک سرپناه صرفاً فیزیکی است و کلیه خدمات و تسهیلات عمومی لازم برای بهزیستی انسان را شامل می‌شود و باید حق تصرف نسبتاً طولانی و مطمئن برای استفاده کننده فراهم نماید (پور محمدی، ۱۳۷۹: ۳). دیدگاه‌های نظری مرتبط با مسکن، نواحی و فضاها مسکونی، به طور کلی در سه زمینه شکل گرفته‌اند که هر یک در تفسیر فضای مسکونی، مبانی فکری خاص خود را دارند. گروه نخست بر این فرض استوارند که مسکن و چگونگی تخصیص زمین به فضاها مسکونی، تحت تأثیر قانونمندی‌های بازار و بخش خصوصی قرار دارد؛ نظریه دواپر متحدالمرکز ارنست برگس که توسعه شهر را از ناحیه مرکزی به خارج شهر بصورت مناطق متحدالمرکز می‌داند (شبیعه، ۱۳۸۹: ۶۰)؛ از نخستین نظریه‌ها در این زمینه است. در

صورت انفرادی و خصوصیات فردی آن فضا در مقیاس خرد، در مقابل نقش آن در ترکیب با دیگر عناصر شهر و خصوصیاتش در مقیاس کلان و کل سیستم شهری، از اهمیت کمتری برخوردار است (Hillier, 1993: 1). در واقع چیدمان فضا، به کارگیری متغیرهای به دست آمده از تحلیل پیکربندی فضا، در شناخت الگوهای عناصر هندسی است که به واسطه ساختمان‌ها و شهرها بوجود آمده‌اند (عباس زادگان، ۱۳۸۱: ۶۶). بنابراین روش چیدمان فضا، تنها یک ابزار مدل‌سازی ساده نیست، بلکه روشی برای درک پیچیدگی‌های شهر، منطق ریخت‌شناسی، الگوی توسعه و درک الگوهای رفتاری موجود در آن می‌باشد (Hiller et al, 1993: 32). به عبارتی روشی است برای درک پیکربندی فضا به نحوی که منطق عوامل اجتماعی به وجود آورنده آن نیز قابل تشخیص باشد (Hiller & Vaughan, 2007: 2). دستاوردهای استفاده از این روش در فضاهای مسکونی عبارت از تحلیل‌های گرافیکی متغیرهای مختلف و نقشه‌هایی است که الگوی پخشایش این متغیرها را در سطح شهر نشان می‌دهد (ریسمانچیان، ۱۳۸۶: ۵۲). در کنار نظریه‌های مطرح شده که اساساً به علت شناسی اجتماعی، اقتصادی و سیاسی فضاهای مسکونی در شهرها می‌پردازند، بایستی به دیدگاه عدالت فضایی اشاره کرد که موجودیت و واقعیت فضایی شهرها را بر اساس عدالت اجتماعی در دسترسی به خدمات، فعالیت‌ها و زیر ساخت‌های شهری تفسیر و تحلیل می‌کند. عدالت فضایی در شهرها بدان معناست که مکان زندگی افراد (حاصل تقسیم اجتماعی)، آنان را از استحقاق اجتماعی محروم نکند و نابرابری‌های فضایی، تنها هنگامی موجه باشد که بهبود حیات همگانی را در پی داشته باشد (اطهاری، ۱۳۸۱: ۲۸). دیوید هاروی نیز عدالت اجتماعی و فضایی در شهرها را تخصیص عادلانه منابع و امکانات شهری، به گونه‌ای می‌داند که افراد با حداقل شکاف و اعتراض نسبت به حقوق خود مواجه باشند و نیازهای جمعیتی آن در ابعاد مختلف برآورده گردد (هاروی، ۱۳۷۹: ۹۷-۹۶). وجود نابرابری فضایی در محله‌های مسکونی مختلف یک شهر پدیده جدیدی نیست (دانشپور، ۱۳۷۸: ۳۷). این عدم تعادل، به تفکیک فضاهای شهری، تفاوت‌های کالبدی- فضایی بر مبنای درآمد خانوار و تمایزات اجتماعی دامنه زده که پدیده شمال شهر- جنوب شهر (حیبی، ۱۳۸۲: ۱۹۷) از شواهد بارز آن به شمار می‌رود. واضح است، روند شهری شدن شتابان در اقتصادهای درحال توسعه که با نارسایی و ناموزونی در دسترسی به خدمات همراه بوده، با ناپایداری در شکل عدم تعادل‌های فضایی- اجتماعی با نمودهای مختلف نمایان شده است (بوچانی، ۱۳۸۵: ۶۶). علاوه بر آن، برخی ابهام‌ها و جدل‌های تئوریک نیز در رابطه با مفهوم و چگونگی دستیابی به تعادل و پایداری فضایی شهر وجود دارد که به پیچیدگی شرایط افزوده است (مثنوی، ۱۳۸۲: ۹۰). دو الگوی کلی شهری «شهر فشرده»<sup>۱</sup> و «شهر گسترده»<sup>۲</sup> که اکثراً شهرها از یکی از این الگوها تبعیت می‌کنند مدعی شکل متعادل و پایدار شهر هستند (Chen, 2001: 641). هر یک از الگوها تأثیرگذاری متفاوتی بر توزیع خدمات و امکانات شهری دارند. توسعه شهری گسترده با

تراکم جمعیتی کمتر روبرو است که موجب افزایش مصرف انرژی و تخریب زمین‌های کشاورزی و بالا بردن هزینه‌های حمل و نقل و زیرساخت می‌شود. در حالی که توسعه شهری فشرده مصرف انرژی و آلودگی‌ها را کاهش داده و با تراکم بالای جمعیتی مواجه است (Aldous, 1992: 24). علاوه بر آن این گونه توسعه، اثرات انسان بر محیط را به حداقل ممکن می‌رساند و دسترسی مناسبی را به لحاظ توزیع خدمات پایه و زیرساخت‌ها فراهم می‌نماید (Burton, 2001: 1) بر عکس در شهر گسترده، در بسیاری از فضاهای شهری دسترسی به خدمات شهری نامطلوب بوده و متحمل هزینه‌های بالایی می‌گردد (Brueckner & Largey, 2007: 1). هم گسترده‌گی و هم فشرده‌گی بیش از حد، مشکلات خاصی به لحاظ اکولوژیکی، زیست محیطی، اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی و کالبدی برای ساکنان شهری ایجاد می‌نماید. بنابراین مقوله تراکم شهری یکی از مؤلفه‌های تضمین‌کننده توسعه‌های شهری فشرده و گسترده است. این مقوله در سال‌های اخیر به یکی از عمده‌ترین محورهای سیاست توسعه شهری تبدیل شده و در چارچوب طرح‌های مختلف مورد تأیید قرار گرفته است (قربانی، ۱۳۸۳: ۱۱۳). در این ارتباط فضای مسکونی و به تبع آن تراکم جمعیتی یکی از اساسی‌ترین ملاک‌های توسعه پایدار شهری است. زیرا با مکان‌یابی و توسعه صحیح این فضاها علاوه بر اینکه تهدید و نابودی منابع تجدیدناپذیر به حداقل ممکن می‌رسد، بلکه از پراکندگی و تمرکز امکانات شهری در نقاط خاص شهر ممانعت به عمل می‌آید (Burgess, 2000: 158) و تعادل فضایی به لحاظ هزینه‌های مادی و معنوی زندگی بین ساکنان مختلف شهر برقرار می‌شود (Williams, 1999: 168) و شکل پایداری شهری در رسیدن به عدالت اجتماعی محقق می‌گردد (Mega, 1996: 131).

تحلیل مسائل کمی و کیفی فضای مسکونی در شهرها از طریق ابزاری به نام شاخص‌های مسکن صورت می‌پذیرد. به کمک این شاخص‌ها می‌توان پارامترهای مؤثر در امر مسکن را شناخت و هرگونه برنامه‌ریزی و تصمیم‌گیری در مورد فضای مسکونی شهر را تسهیل نمود (عزیزی، ۱۳۸۴: ۲۴). از همین رو در تحقیق پیش رو سعی بر آن بوده با استفاده از شاخص‌های مسکن تفاوت‌ها و تحلیل نابرابری‌های فضایی کلان شهر تهران مورد ارزیابی و تحلیل قرار گیرد.

### روش تحقیق

روش این مقاله توصیفی-تحلیلی است و قلمرو مکانی آن محدوده جغرافیایی مصوب شهر تهران بر اساس طرح جامع شهر است. داده‌ها به روش اسنادی از منابع و آمارهای رسمی مرکز آمار ایران و شهرداری تهران برای بازه زمانی ۱۳۸۵ تا ۱۳۹۱ به تفکیک مناطق شهری، برای سه گروه از شاخص‌های کمی، کیفی و اقتصادی مسکن که در مجموع ۲۱ متغیر را در بر می‌گیرند، تهیه شده‌اند که جدول ۱ آن‌ها را به تفکیک نشان می‌دهد. داده‌های حاصله با استفاده از روش تحلیل خوشه‌ای در نرم‌افزار SPSS پردازش

جدول ۱ - متغیرهای مطالعه مسکن به تفکیک شاخص‌های سه گانه در کلانشهر تهران

شاخص‌های کمی	شاخص‌های کیفی	شاخص‌های اقتصادی
۱- تراکم خانوار در واحد مسکونی ۲- متوسط اتاق در واحد مسکونی ۳- تراکم نفر در اتاق ۴- کمبود واحد مسکونی ۵- نسبت افزایش خانوار به واحد مسکونی ۶- نسبت تعداد واحدهای مسکونی بزرگتر از ۱۵۰ متر به کل واحدهای مسکونی ۷- تعداد واحدهای مسکونی کمتر از ۵۰ متر به کل واحدهای مسکونی ۸- نسبت تعداد پروانه‌های بالای ۵ طبقه به کل پروانه‌ها	۱- سطح زیربنای واحد مسکونی ۲- نسبت واحدهای مسکونی با اسکلت فلزی و بتنی به کل واحدها ۳- سرانه واحد مسکونی ۴- متراژ متوسط واحد مسکونی ۵- سرانه فضای سبز ۶- نسبت واحدهای مسکونی که دارای آب، برق، تلفن و گاز دارند به کل واحدهای مسکونی ۷- نسبت واحدهای مسکونی دارای امکانات بالا علاوه دستگاره حرارتی مرکزی و برودتی به کل واحدهای مسکونی	۱- سهم اجاره بها و دیگر هزینه‌های مسکن در کل هزینه خانوار ۲ و ۳ و ۴- قیمت یک متر مربع واحد مسکونی (با سه متغیر، قیمت متوسط حداکثر، متوسط و متوسط حداقل) ۵- درصد شافلین بخش ساختمان ۶- هزینه یک متر مربع زیر بنای مسکونی

مآخذ: ۱. گزارش چارچوب نظری طرح جامع مسکن (۱۳۹۰). ۲. آمارنامه شهرداری تهران (سازمان فناوری اطلاعات و ارتباطات شهرداری تهران) (۱۳۹۱-۱۳۹۰)

از نظر سهم توده و فضا، اراضی دایر و خالی و ترکیب بندی و دانه بندی بافت، هر یک به سهم خود در این زمینه تأثیر گذارند (نمودار شماره ۱).

**تعداد واحدهای مسکونی کمتر از ۵۰ متر:** نسبت تعداد واحدهای مسکونی کمتر از ۵۰ متر به کل واحدهای مسکونی، شاخص مهمی در سنجش ریز دانه بودن بافت در یک محدوده شهری است. تحلیل الگوی توزیع این شاخص در پهنه شهر، اختلاف بارز میان مناطق جنوبی و شمالی شهر را نشان می‌دهد. چنانچه این شاخص در مناطق ۲، ۵، ۶، ۷، ۸، ۹، ۱۰، ۱۱، ۱۲، ۱۳، ۱۴، ۱۵، ۱۶، ۱۷، ۱۸، ۱۹ که عموماً در مناطق جنوبی شهر قرار دارند، بیش از ۱۶٪ واحد می‌باشد. منطقه ۱۰ با ۲۹ درصد و منطقه ۱۷ با ۲۷ درصد واحدهای مسکونی کوچک، بیشترین نسبت ریزدانگی بافت مسکونی را در مناطق جنوبی شهر نشان می‌دهند (نمودار ۲).

**تعداد اتاق در واحد مسکونی:** متغیر تعداد اتاق یکی از شاخص‌های مهم در سنجش سطح رفاه و تفاوت‌های فضایی در این زمینه به شمار می‌رود. اطلاعات موجود درباره این متغیر و نظام پراکندگی آن در سطح شهر، چون سایر متغیرها، بیانگر تفاوت معنادار میان مناطق شمالی و جنوبی است. میانگین این شاخص در سطح شهر تهران ۳/۱ اتاق در واحد مسکونی است. این شاخص در پهنه شمالی شهر (مناطق ۱، ۲، ۳، ۴، ۵، ۶، ۷، ۸، ۹، ۱۰، ۱۱، ۱۲، ۱۳، ۱۴، ۱۵، ۱۶، ۱۷، ۱۸، ۱۹) با شاخص کمتر از ۲/۸ اتاق در

شده‌اند. در انتخاب متغیرها چند نکته مورد توجه بوده است. نخست گزینش متغیرهایی است که کمترین همبستگی را دارند. بدینسان، برای هر شاخص، متغیرهای دارای همبستگی بالا، حذف شده‌اند تا تفاوت‌های فضایی در پهنه شهر، بیانگر تفاوت‌های واقعی باشد. بعلاوه، از آنجایی که سطح تحلیل به صورت تطبیقی در مقیاس مناطق شهری است، ناگزیر متغیرهایی انتخاب شده‌اند که داده‌های اطلاعاتی آن‌ها به صورت یکپارچه به تفکیک مناطق ۲۲ گانه موجود است (جدول ۱).

## بحث و یافته‌ها

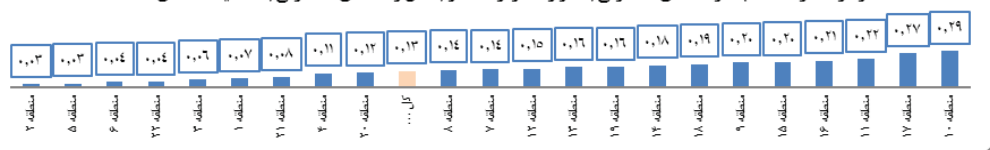
### تحلیل شاخص‌های کمی و الگوی فضایی مسکن

**نسبت واحدهای مسکونی بزرگتر از ۱۵۰ متر به کل واحدهای مسکونی:** بررسی این شاخص در سطح شهر از تفاوت آشکار بین مناطق جنوبی و شمالی شهر حکایت دارد. چنانچه، مناطق ۱۹، ۲۰، ۱۸، ۱۷، ۱۶ و ۱۵ در جنوب، دارای کمترین و مناطق ۱، ۲، ۳، ۴، ۵، ۶ و ۷ در شمال شهر، دارای بیشترین میزان این شاخص هستند. در این میان منطقه ۱ با ۳۲ درصد و منطقه ۲ با ۲۹ درصد، به ترتیب بیشترین ضریب بر خورداری را دارند. میانگین این شاخص در مناطق ۱، ۲، ۳، ۴، ۵، ۶، ۷، ۸، ۹، ۱۰، ۱۱، ۱۲، ۱۳، ۱۴، ۱۵، ۱۶، ۱۷، ۱۸، ۱۹، ۲۰، ۲۱، ۲۲ به دلیل وضعیت خاص) بیشتر از متوسط شهر تهران است. واضح است، علاوه بر موقعیت اقتصادی، وسعت مناطق، نظام کاربری زمین

نمودار شماره ۱- نسبت واحدهای بزرگتر از ۱۵۰ متر به کل واحدهای مسکونی به تفکیک مناطق در شهر تهران (۱۳۹۰)



نمودار شماره ۲- نسبت واحدهای مسکونی با متراژ کمتر از ۵۰ متر به کل واحدهای مسکونی به تفکیک مناطق (۱۳۹۰)



نفر در اتاق، کمتر از متوسط شهر تهران (۱/۰۴ نفر در اتاق) و مناطق جنوبی ۱۹، ۱۸، ۱۵، ۱۷، ۲۰ و ۱۶، با بیش از ۱/۲۴ تا ۱/۵ نفر در اتاق، شاخص بالاتری را نشان می‌دهند. به طور کلی، تفاوت این شاخص در پهنه فضایی شهر، از ۰/۸۰ در شمالی‌ترین مناطق (مناطق ۳ و ۱) تا ۱/۴۹ در جنوبی‌ترین مناطق (منطقه ۱۸ و ۱۹) در نوسان است (نمودار ۴).

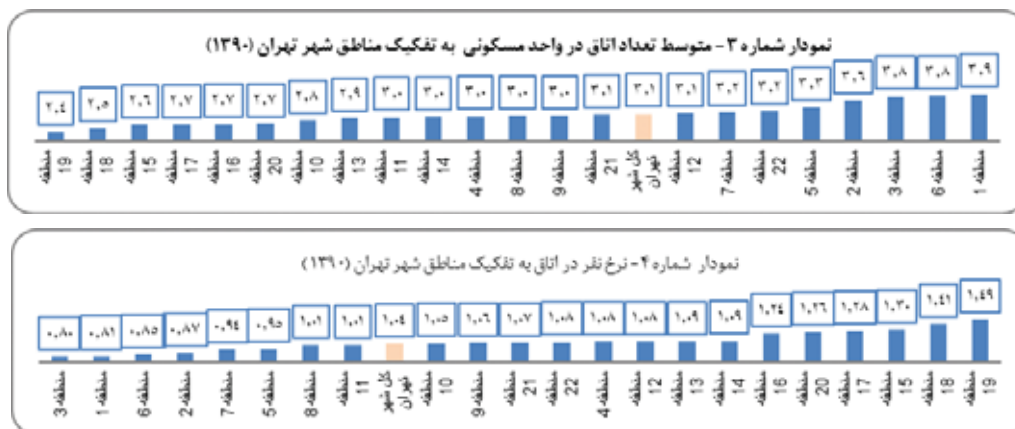
**نسبت تعداد پروانه‌های بالای ۵ طبقه به کل پروانه‌ها؛ تفاوت فضایی**  
این شاخص، بیانگر یکی از بارزترین نابرابری‌ها و تمایزات فضایی- مکانی میان مناطق شمالی و جنوبی است. نخست اینکه در مناطق ۱ تا ۵ در حاشیه شمالی شهر، ۴۹ تا ۷۵ درصد پروانه‌های ساختمانی بالای پنج طبقه‌اند. این شاخص در مناطق جنوبی به طور میانگین حدود ۲۵ درصد است و در بالاترین میزان خود (منطقه ۲۰) به ۴۵ درصد می‌رسد (نمودار ۵)، که حکایت از یک تفاوت و دوگانگی فضایی بارز در پهنه کلانشهر تهران دارد. در شمال، فشرده‌سازی و انبوه‌سازی، تحت تأثیر مزیت‌های اقتصادی برای سازندگان از یک سو و مدیریت شهری از دیگر سو (فروش تراکم به عنوان منبع درآمدزای شهرداری)، الگوی ساخت و ساز، ملاحظات زیست محیطی و نیازهای اجتماعی را به شدت تحت تأثیر خود قرار داده است. نباید فراموش کرد، این افزایش تراکم ساختمانی در شرایطی اتفاق می‌افتد که پهنه شمالی تهران، دست کم از نظر لرزه‌خیزی، پهنه پرخطر تهران به شمار می‌رود. این در حالی است که در جنوب، رشد ساختار کالبدی شهر، الگوی افقی<sup>۷</sup> و پراکنده دارد. اینکه همزیستی و هم‌نشینی این دو، در پهنه تهران، حاصل نیازهای اجتماعی و اقتصادی گروه‌های شهری و ملاحظات فضایی، زیست محیطی شهری و منطقه‌ای برآمده از سیاست‌ها و نظام‌های برنامه‌ریزی شهری، و یا معلول سودجویی عناصر قدرت و بازیگران شهری است، خود موضوع بحث جداگانه‌ای است که باید در جای دیگر به آن پرداخت.

**کمبود واحد مسکونی؛ با مقایسه تعداد خانوارها با تعداد مسکن موجود و بر اساس یک استاندارد معین (غالباً یک مسکن برای هر خانوار) می‌توان کمبود مسکن را برآورد نمود (زیاری، ۱۳۸۲: ۶۷).** در سنجش این شاخص از فرمول درصد کمبود واحد مسکونی<sup>۸</sup> در

واحد مسکونی، به مراتب پایین‌تر از میانگین شهر است. مناطق ۶، ۱، ۳ در شمال شهر، با ۳/۸ تا ۳/۹ اتاق و مناطق ۱۸ و ۱۹ در جنوب، با ۲/۴ تا ۲/۵ اتاق در واحد مسکونی، دو سطح برخورداری متفاوت در این زمینه را تشکیل می‌دهند که در حد فاصل خود، در روندی کلی از شمال به جنوب، تفاوت‌های مکانی و شیب فضایی شاخص برخورداری اتاق را در پهنه شهر ترسیم می‌کنند (نمودار ۳). به طور کلی، تفاوت فضایی این شاخص میان مناطق شمالی و جنوبی شهر بسیار برجسته است و این خود یکی از شواهد و دلایل نابرابری و تفاوت فضایی سطح رفاه اجتماعی در مناطق شمالی و جنوبی است.

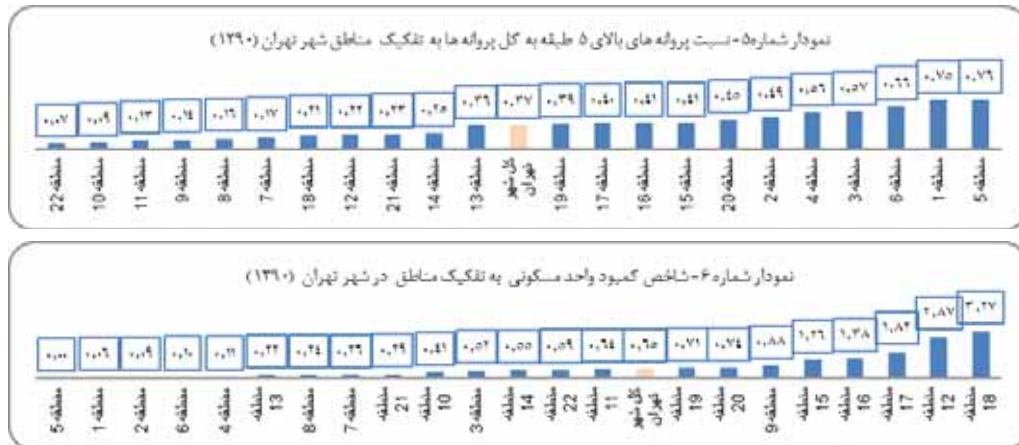
**خانوار در واحد مسکونی؛ این شاخص معرف تعداد خانوار در هر واحد مسکونی است که با فرمول  $h/H$  محاسبه می‌شود. نسبت خانوار به واحد مسکونی تحت تأثیر عوامل مختلف از جمله رشد جمعیت، رشد اقتصادی، در دسترس بودن زمین مناسب برای ساخت و ساز و فرهنگ بومی قرار دارد (معاونت امور مسکن، ۱۳۷۰: ۱۲).** واضح است، در مناطق با نرخ رشد جمعیت بالا، به ویژه مناطقی که نسبت جمعیت جوان به کل جمعیت بیشتر است، تعداد خانوارهای شکل گرفته در هر سال ممکن است از تعداد واحدهای مسکونی احداث شده بیشتر باشد. الگوی توزیع فضایی این شاخص بیانگر تفاوت‌های نسبی میان مناطق شمالی و جنوبی است. مناطق ۱۸، ۱۲، ۱۷، ۱۶ و ۱۵ در جنوب با دامنه شاخص ۱/۰۳۴ تا ۱/۰۱۳، در مقایسه با میانگین شهر تهران (۱/۰۷) تراکم بیشتری از خانوار در واحد مسکونی دارند.

**تراکم نفر در اتاق؛ این شاخص با فرمول  $P/R$  (تعداد جمعیت به تعداد اتاق) محاسبه می‌شود. غالباً بزرگتر از ۱ است و هر چه اندازه آن کوچکتر باشد، نشانه استقلال بیشتر افراد در داخل واحد مسکونی است. این شاخص یکی از شاخص‌های مهم در سنجش تفاوت فضایی کیفیت زندگی شهری است. دامنه این تفاوت می‌تواند از ۰/۵ نفر در اتاق (دو اتاق برای یک نفر) تا بیش از ۲/۴ نفر در یک اتاق نوسان کیفی داشته باشد که مبنای ارزیابی کیفیت زندگی شهری در این زمینه است (آسایش، ۱۳۷۵: ۶). بررسی آمارهای سال ۱۳۹۰ نشان می‌دهد مناطق ۳، ۶، ۱، ۲، ۷، ۵ و ۸ با نرخ کمتر از ۱/۰۱**



7-Sprawl growth

۸- این شاخص با استفاده از رابطه  $(\frac{واحد\ مسکونی}{تعداد\ خانوار} \times ۱۰۰) = درصد\ کمبود\ واحد\ مسکونی$  به دست می‌آید.



کاهش کمبود مسکن و هرگاه اندازه آن بزرگتر از ۱ باشد، کمبود مسکن ثابت مانده یا بیشتر شده است (معاونت امور مسکن، ۱۳۷۰: ۱۳). چنانچه در نمودار ۷ ملاحظه می‌شود، در مناطق ۶ و ۳ این نسبت از ۱ بیشتر است که به معنای پیشی گرفتن میزان رشد خانوار از رشد واحد مسکونی است. در مناطق ۲، ۱، ۲۲، ۵، ۷ و ۸ که اغلب مناطق شمالی شهر را تشکیل می‌دهند، شاخص فوق نزدیک به ۱ است و حکایت از هماهنگی میان رشد خانوار و رشد واحد مسکونی دارد. در حالی که در مناطق ۱۷، ۹، ۱۹، ۱۲ و ۱۰ در پهنه‌های جنوبی و مرکزی شهر، این شاخص از ۱ کمتر است که رشد واحد مسکونی نسبت به خانوار را نشان می‌دهد (نمودار شماره ۷).

### تحلیل شاخص‌های کیفی و الگوی فضایی مسکن

**نوع ساخت (اسکلت) واحدهای مسکونی؛** بررسی نسبت واحدهای مسکونی با اسکلت فلزی و بتنی به کل واحدهای مسکونی، یکی از متغیرهای کیفی بیانگر تفاوت فضایی مسکن شهری است. این نسبت در مناطق شمالی (۵، ۲۲، ۳، ۱ و ۶) بیش از ۰/۹ و در مناطق جنوبی ۱۶، ۱۷، ۹ و ۱۵ کمتر از ۰/۷ است. الگوی نظم فضایی استحکام مسکونی در پهنه شهر، بیانگر یک تفاوت نسبی است که شیب کاهشی ملایم منحنی از شمال به جنوب، موید آن است (نمودار ۸).

**بافت فرسوده؛** الگوی توزیع فضایی بافت فرسوده مسکونی در

سطح شهر، برای فهم الگوی توزیع و تفاوت‌های فضایی استفاده شده (رئیس، ۱۳۷۹: ۲۴۳) که نمودار ۶ نتایج آن را نشان می‌دهد. تحلیل فضایی این نتایج بیانگر آن است که مناطق جنوبی (۱۸، ۱۷، ۱۶، ۱۵، ۲۰ و ۱۹) و برخی مناطق مرکزی (۱۲ و ۹) با نرخ شاخص بیش از ۰/۷۲ دارای کمبود شدید واحد مسکونی هستند. در مقابل، مناطق ۵، ۱، ۲ و ۴ و مناطق ۶، ۸ و ۷ در مرکز شهر با نرخ شاخص نزدیک به صفر، کمبود واحد مسکونی به حداقل ممکن رسیده است. این بدان معناست که ساخت و الگوی توزیع مسکن در سطح شهر تهران ارتباط چندانی با نیاز سنجی گروه‌های اجتماعی، واقعیت‌های رشد جمعیت و نحوه بارگذاری آن در سطح مناطق شهری ندارد. چرا که پهنه جنوبی تهران (شامل مناطق ۱۸، ۱۷، ۱۲، ۱۶، ۱۵، ۹، ۲۰، ۱۹) که از شاخص کمبود واحد مسکونی بالاتر از متوسط شهر برخوردار هستند، با نرخ رشد جمعیت ۱/۷۱ درصد، بیش از ۳۲ درصد جمعیت تهران را در خود اسکان داده‌اند.

**نسبت رشد خانوار به واحد مسکونی؛** تغییرات تشکیل خانوار، نیازهای جدیدی را برای مسکن ایجاد می‌کند. در این زمینه یکی از شاخص‌های سنجش وضعیت مسکن، نسبت تعداد خانوار به تعداد واحد مسکونی است. هرگاه اندازه این شاخص مساوی یا کمتر از ۱ باشد، نشانگر افزایش رشد واحد مسکونی از تعداد خانوار و در نتیجه



و جنوبی شهر)، در زیر پهنه شمال شهر نیز می توان تفاوت های دیگری در برخورداری از سرانه مسکونی ردیابی کرد که در جای خود بیانگر نابرابری های اجتماعی و اقتصادی در درون پهنه به ظاهر همگن است.

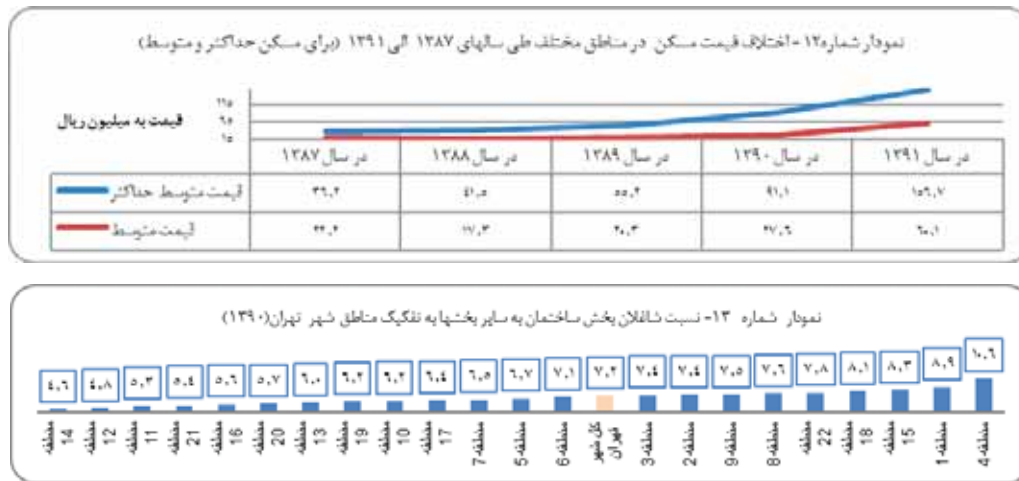
متوسط مترای واحدهای مسکونی هم که از تقسیم مترای کل واحدهای مسکونی به تعداد کل واحدها بدست می آید، بیانگر یکی دیگر از تفاوت های شمالی و جنوبی کلانشهر تهران است. چنانچه، در مناطق شمالی ۱، ۳، ۶، ۲، ۵، ۲۱، ۴، میانگین مترای مسکونی بیش از ۸۹ مترمربع و در مناطق جنوبی ۱۰، ۱۷، ۱۵، ۱۸، ۱۶، ۱۹، میانگین کمتر از ۷۰ مترمربع است که به ترتیب بالاتر و پایین تر از میانگین این شاخص در شهر تهران (۸۸ مترمربع) می باشد (نمودار ۱۱). با این حال، توزیع فضایی و تفاوت مکانی آن در مناطق شهری، به مراتب کمتر از تفاوت های فضایی سرانه واحد مسکونی است که تحت تأثیر تفاوت های بعد خانوار و رشد جمعیت در مناطق شهری شکل گرفته است.

**سرانه فضای سبز:** سطح و سرانه فضای سبز نه تنها در نحوه گذران اوقات فراغت، بلکه در ارزیابی کیفیت زندگی شهری و سلامت شهری<sup>۱</sup> بسیار اهمیت دارد. به ویژه، در شرایط آلودگی هوایی تهران، سرانه فضای سبز یکی از متغیرهای تعدیل کننده محیطی برای افزایش حضور اجتماعی در فضاهای باز، عمومی و همگانی است. میانگین سرانه فضای سبز در شهر تهران ۱۵/۷ متر مربع است. این نسبت به غیر از مناطق جنوبی (مناطق ۲۱، ۱۹، ۱۵ و ۲۰)، در کلیه مناطقی که در حاشیه شمالی شهر واقع شده اند، مانند مناطق ۲۲، ۱، ۳، ۵، ۲، ۴ و ۱۳، بیش از متوسط شهر تهران است که در جای خود بیانگر یک تمایز فضایی در پیکره کلان شهر تهران محسوب می شود. شب این تفاوت از مرکز شهر به حاشیه شهر بوده و در میان تفاوت های فضایی

گستره تهران، بر اساس نسبت واحدهای فرسوده واقع در بافت مسکونی منطقه، به کل شهر محاسبه شده است. میانگین این نسبت در کل شهر تهران ۱۵/۳ است که مبنایی برای مقایسه تطبیقی مناطق در این زمینه است. بر این اساس، نرخ فرسودگی بافت در مناطق جنوبی و مرکزی شهر (مناطق ۷، ۹، ۱۷، ۱۱، ۱۲، ۱۴، ۱۶) بین ۲۲ تا ۶۲ ولی در مناطق ۴، ۵، ۶، ۲، ۲۱ و ۳ که بجز منطقه ۲۱، تماماً در شمال شهر واقع شده اند، کمتر از ۱/۷ است (نمودار ۹). به نظر می رسد، الگوی توزیع فضایی شاخص فرسودگی، بر خلاف سایر شاخص ها که در روندی شمالی جنوبی، دوگانگی مشخصی در پهنه شهر نشان می دهند، الگوی مرکز پیرامون دارد که بر اساس آن از مناطق مرکزی شهر به پیرامون شمالی و جنوبی، از میزان فرسودگی بافت کاسته می شود. کانون فضایی این الگوی توزیع بر مناطق ۱۰، ۱۱ و ۱۲ تهران منطبق است که بیشترین نرخ واحدهای فرسوده را در حوزه خود دارند.

**سرانه مسکونی و مترای متوسط واحد مسکونی:** بررسی این شاخص ها تفاوت های آشکار میان مناطق شمالی و جنوبی شهر را نشان می دهد. در مناطق شمالی ۱، ۳، ۶، ۲، ۵، ۲۲، ۷ و ۴ سرانه مسکونی بیش از ۲۸ متر مربع است که فراتر از میانگین شهر تهران (۲۷ مترمربع) می باشد. این شاخص در مناطق جنوبی ۱۸، ۱۵، ۱۷، ۱۹ و ۱۶ کمتر از ۲۲ متر مربع است (نمودار ۱۰). در حوزه مناطق شمالی نیز می توان یک ناهمگونی و عدم تعادل دیگری مشاهده کرد که حاصل برتری و تفاوت مناطق ۱ و ۳ نسبت به سایر مناطق شهری واقع در این پهنه است. سرانه مسکونی در منطقه ۱، ۴۵ متر مربع و در منطقه ۳، ۴۴ مترمربع است که نسبت به میانگین سرانه مسکونی سایر مناطق شمالی، به طرز چشم گیری بالاتر است. بدین ترتیب، علاوه بر تمایزات مکانی در پهنه شهری (میان مناطق شمالی





متوسط حداقل برآورد شده است. بررسی مسکن با قیمت متوسط حداکثر به تفکیک مناطق نشان دهنده اختلاف شدید قیمت در مناطق شمالی و جنوبی شهر است. این اختلاف در سال ۱۳۸۷ حدوداً ۳۳۷۲ میلیون ریال بوده که در سال ۱۳۹۱ به حدود ۱۵۶۷۷ میلیون ریال رسیده است. بررسی‌ها برای مسکن با قیمت متوسط نیز حکایت از رشد اختلاف قیمت مسکن بین مناطق شمالی و جنوبی شهر دارد. افزایش اختلاف قیمت در طول زمان از ۲۲/۳۲ در سال ۱۳۸۷ به ۶۰/۱ در سال ۱۳۹۱، به تفاوت فضایی میان شمال و جنوب شهر در این زمینه ابعاد جدیدی بخشیده است (نمودار ۱۲). قیمت مسکن با قیمت متوسط حداقل، اختلاف چندانی میان مناطق تهران نشان نمی‌دهد ولی قیمت این نوع مسکن در سال ۱۳۹۱ به شدت افزایش یافته است.

بررسی اجاره مسکن نیز حکایت از اختلاف قیمت در مناطق شمالی و جنوبی تهران دارد. این اختلاف در مسکن با قیمت متوسط حداکثر، به طور نسبی بیشتر از مسکن با قیمت متوسط است. در خصوص مسکن حداقل، اختلاف چندانی میان میزان اجاره در مناطق مختلف به چشم نمی‌خورد.

#### نسبت شاغلان بخش ساختمان به سایر بخش‌های اقتصادی؛ شاغلان

این بخش به دو گروه کلی تقسیم می‌شوند. گروه اول شامل صاحبان سرمایه، مهندسان، مشاوران و پیمانکاران و گروه دوم شامل کارگران شاغل در بخش ساختمان هستند. در آمارهای منتشر شده توسط مرکز آمار، تفکیکی بدین گونه دیده نمی‌شود ولی با بررسی نتایج آمار شاغلان بخش ساختمان و کارگران شاغل<sup>۱</sup> به کل شاغلان، می‌توان اطلاعات لازم را برای ارزیابی و تحلیل در این زمینه بدست آورد. بررسی نسبت شاغلان بخش ساختمان به سایر بخش‌های اقتصادی در شهر تهران نشان می‌دهد، به استثناء مناطق ۱۵ و ۱۸ در جنوب، بیشترین تعداد شاغلان بخش ساختمان در مناطق شمالی (۲۱ و ۳ و ۴ و ۲۲) مشغول فعالیت هستند. نسبت شاغلان بخش ساختمان به سایر بخش‌های اقتصادی در این مناطق به مراتب بیش از میانگین شهر تهران (۷/۲ درصد) است. تقریباً تمامی مناطق دارای نسبت

مناطق شهری، می‌توان به این نکته اشاره کرد که در پهنه مرکزی سرانه فضای سبز پایتخت از میانگین شهر تهران می‌باشد.

**امکانات واحدهای مسکونی؛** در این زمینه، علاوه بر شاخص‌های حداقل بر خورداری (تأسیسات و تجهیزات مسکونی) که معمولاً مبنای مطالعه در این زمینه است، نسبت واحدهای مسکونی دارای حداقل امکانات به علاوه دستگاه حرارت مرکزی و برودتی به کل واحدهای مسکونی، برای مقایسه مناطق و فهم تفاوت‌های فضایی مورد توجه قرار گرفته است. واضح است، در مورد حداقل امکانات، شاخص بر خورداری فضایی تفاوت چندانی نشان نمی‌دهد. در این زمینه تنها می‌توان به اختلاف و برتری نسبی مناطق شمالی نسبت به مناطق جنوب، به ویژه مناطق ۱۶، ۱۵، ۱۷، ۱۸، ۱۹ و ۲۰ اشاره کرد که حاصل تفاوت‌های فضایی در زمینه بر خورداری از آب و برق، تلفن ثابت و گاز لوله‌کشی است. اما چنانچه الگوی توزیع واحدهای مسکونی را بر حسب ضریب بر خورداری از دستگاه حرارت مرکزی و برودتی مورد توجه قرار گیرد، تفاوت‌های فضایی آشکاری بروز می‌کند. در این زمینه برتری مناطق ۱ و ۳ در شمال تهران، نه تنها کل پهنه شهر، بلکه در پهنه مناطق شمالی و حتی در مقایسه با مناطق همجوار، به طرز چشمگیری بالاست و به یکی از فاحش‌ترین تفاوت‌های فضایی در این زمینه دامن زده است. میانگین بر خورداری از دستگاه حرارت مرکزی و برودتی در کل تهران ۰/۰۳۵ واحد است. این شاخص در مناطق شمالی بیش از ۰/۰۴۸ واحد و در مناطق جنوبی کمتر از ۰/۰۰۶ است، در حالی که در مناطق ۱ و ۳ نسبت تعداد واحدهای مسکونی بر خوردار از تمام امکانات، به علاوه دستگاه حرارت مرکزی و برودتی بیش از ۰/۱۳ است، که تفاوت بارزی در مقیاس شهری و منطقه‌ای نشان می‌دهد. این تفاوت کیفی، یکی از مهم‌ترین جنبه‌های نابرابری فضایی در مقیاس مناطق شهری و برتری یابی مناطق شمالی نسبت به مناطق جنوبی است.

#### تحلیل شاخص‌های اقتصادی

**دو شاخص قیمت مسکن ملکی و اجاره‌ای؛** قیمت و اجاره مسکن برای سه تیپ مسکن با مقادیر قیمت متوسط حداکثر، متوسط و

۱- این آمار مجموع کلیه کارگران شامل بخش ساختمان و شاغل در سایر بخش‌ها را شامل می‌شود.



پایین تر از میانگین شهر، در مناطق جنوبی واقع شده‌اند. این نسبت از شمال به جنوب رو به کاهش است (به استثناء مناطق ۱۵ و ۱۸) و در منطقه ۱۴ در جنوب شهر به کمترین میزان خود (۶/۴ درصد) از کل شاغلان اقتصادی می‌رسد (نمودار ۱۳). آمار نسبت کارگران شاغل به کل شاغلان نیز حکایت از بالا بودن این نسبت در مناطق جنوبی دارد. چنانچه، دامنه تغییرات این شاخص در مناطق جنوبی ۱۸، ۱۹، ۱۶، ۱۷، ۱۵، ۱۲ و ۲۰ بین ۰/۱۳ الی ۰/۱ است. در حالی که این شاخص در مناطق شمالی ۵، ۲، ۴، ۳، ۲۲ و مناطق مرکزی ۷، ۱۳، ۶، ۸، ۰/۶ تجاوز نمی‌کند (نمودار ۱۳).

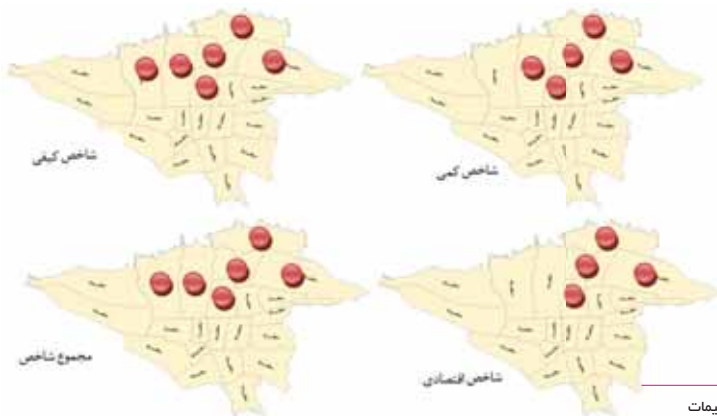
### نتایج تحلیل خوشه‌ای

تحلیل خوشه‌ای یکی از روش‌های پر کاربرد در مطالعات جغرافیایی است. در واقع روشی برای سطح‌بندی مناطق، شهرها، روستاها و ... می‌باشد. به طوری که در این سطح‌بندی مکان‌های واقع در یک سطح، شباهت زیادی با همدیگر داشته، اما تفاوت قابل توجهی با مکان‌های سطوح دیگر دارد (حکمت نیا، ۱۳۹۰: ۲۵۸).

نتایج تحلیل خوشه‌ای شاخص‌های کمی، کیفی، اقتصادی و مجموع شاخص‌های مسکن، بیانگر چند واقعیت فضایی در بیان تفاوت‌های مکانی و توصیف ساختار فضایی سیستم مسکونی در پهنه جغرافیایی کلانشهر تهران است. ساختار فضایی نظام کلان سیستم سکونتی کلانشهر تهران، بیانگر الگویی دو سطحی اما ناهمگون و قطبی در پهنه شهر است. این الگو حاصل تفاوت و تمایز فضایی مناطق ۱ تا ۶ در شمال و شمال شرق، نسبت به پهنه وسیع مناطق جنوب و جنوب غربی است که به یک جدایی و دوگانگی آشکار در پهنه فضای سکونتی تهران زده‌اند. الگوی فوق در انطباق فضایی با الگوی توزیع شاخص‌های مسکن، به ویژه شاخص‌های کمی و کیفی شکل گرفته و در این میان، سرانه مسکونی، امکانات مسکونی (دستگاه حرارت مرکزی و برودتی)، فرسودگی بافت، مساحت واحدهای مسکونی، تعداد اتاق و کمبود واحدهای مسکونی، نقش اصلی و اساسی در پیدایش آن دارند.

بنابراین، هرگونه اقدام برای کاهش نابرابری‌ها، تعدیل تمایزات و تعادل بخشی فضایی در فضای سکونتی تهران، در وهله نخست، بایستی بر اساس سیاست‌گذاری و برنامه‌ریزی برای شاخص‌های کمی، کیفی به ویژه متغیرهای اصلی اثرگذار، استوار باشد. شدیدترین تمایز فضایی سیستم سکونتی تهران، در شاخص‌های اقتصادی مسکن نمایان شده است. الگوی فضایی اقتصاد مسکن در کلانشهر تهران به شدت قطبی، متمرکز، نقطه‌ای و نابرابر است. تقسیمات فضایی حاصل از اقتصاد مسکن، بیانگر یکی از ناهمگونی‌های بارز و به شدت شمالی جنوبی است.

این جدایی فضایی (قطبش فضایی) که حاصل برتری، تسلط و سیطره اقتصاد مسکن در مناطق ۱ تا ۶، به ویژه بخش مرکزی محدوده شمالی است، نه تنها در پیکره فضایی کلانشهر تهران، بلکه در پهنه شمالی شهر، در میان مناطق شمالی نیز به طرز چشم‌گیری بارز است. تفاوت در قیمت متوسط و متوسط حداکثر مسکن ملکی



شکل ۱

تفاوت‌ها و تقسیمات فضایی تهران بر اساس شاخص‌های کمی، کیفی، اقتصادی و مجموع شاخص‌های مسکن

و اجاره‌ای، مشخصه‌های اصلی بیانگر تمایز و نابرابری فضایی در این زمینه هستند. تقسیمات فضایی سیستم سکونتی کلانشهر تهران بر اساس شاخص‌های کمی و کیفی مسکن نیز بیانگر پهنه بندی شمالی-جنوبی و تمایز میان دو پهنه شمالی و جنوبی است. ابعاد تمرکز و دامنه نابرابری در شاخص‌های کمی مسکن، بیش از شاخص‌های کیفی است. به بیان دیگر، الگوی فضایی برآمده از توزیع شاخص‌های کمی مسکن در پهنه سکونتی تهران، نابرابرتر از الگوی حاصل از شاخص‌های کیفی است. در میان شاخص‌های کمی، بارزترین تفاوت میان پهنه‌های شمالی و جنوبی، مربوط به مساحت واحدهای مسکونی، به ویژه کمبود واحدهای مسکونی است، اما در مورد شاخص‌های کیفی، سرانه مسکونی، امکانات دستگاه حرارت مرکزی و برودتی و فرسودگی بافت، عوامل اصلی مولد و مبین تفاوت و دوگانگی فضایی در این زمینه هستند (شکل ۱).

### جمع بندی و نتیجه گیری

ساختار فضای سکونتی کلانشهر تهران، در وضع موجود، به دو بخش کاملاً مجزا اما نابرابر تقسیم شده است. مشخصه فضایی این ساختار نابرابر، وجود پهنه مناطق ۱ تا ۶ به طور اعم و ریز پهنه حاصل از مناطق ۱ تا ۳ به طور اخص (در بخش مرکزی پهنه شمالی) از یک سو و پهنه وسیع مناطق مرکزی و جنوبی از سوی دیگر است که به گونه‌ای نابرابر، در بستر جغرافیایی کلانشهر تهران، در همزیستی و هم‌جواری فضایی قرار گرفته‌اند.

از نظر ابعاد مسکن، به ترتیب بعد اقتصادی (شاخص‌های قیمت متوسط و متوسط حداکثر مسکن ملکی و اجاره‌ای)، بعد کمی (مساحت واحدهای مسکونی، تعداد اتاق، تعداد طبقات و کمبود واحدهای مسکونی) و بعد کیفی (سرانه مسکونی، امکانات مسکونی و بافت فرسوده)، سهم به سزایی در پیدایی و تشدید جدایی و دوگانگی یاد شده دارند. در نتیجه، نظام برنامه‌ریزی شهری با هدف کاهش تفاوت‌ها و نابرابری‌های فضایی و برنامه‌ریزی مسکن به منظور پایه‌گذاری روابط صحیح میان ابعاد مختلف مسکن، بایستی توجه ویژه‌ای به این دوگانگی و نابرابری داشته باشد.

شمال، به اختلاف مکانی و اجتماعی در ساختار مسکونی شهر افزوده است. در ضمن روند و ابعاد کمی، کیفی و اقتصادی تولید مسکن در کلانشهر تهران، به شدت تحت تأثیر تصمیم‌گیری‌های بخش خصوصی، ملاحظات اقتصادی و سود ناشی از سرمایه‌گذاری در این بخش شکل گرفته است که به طور مستقیم، منبع اصلی درآمدزایی شهرداری، یا نهاد اصلی مدیریت شهری، یعنی فروش تراکم را نیز به خود وابسته کرده است. در این زمینه، نیاز گروه‌های اجتماعی - اقتصادی در مناطق و پهنه‌های مختلف شهر، ظرفیت‌های محیطی و ملاحظات فضایی و مکانی رشد شهری، چندان مورد توجه نبوده است.

در مجموع به نظر می‌رسد در کلانشهر تهران، مسکن و چگونگی تخصیص زمین به فضاهای مسکونی به شدت تحت تأثیر قانون‌مندی‌های بازار و بخش خصوصی قرار دارد. به عبارتی نهادهای دولتی تأثیر چندانی بر توزیع مسکن و فضاهای مسکونی از طریق اعمال برنامه‌های مشخص نداشته‌اند و شکل‌گیری فضاهای مسکونی در راستای نیاز گروه‌های مختلف اجتماعی - اقتصادی نبوده است. این رویکرد به عدم تعادل، نابرابری و ناپایداری فضای مسکونی منجر شده است. این ناهمگونی و نابرابری در فضای مسکونی در شهر تهران، به تمایزات اجتماعی دامن‌زده و با توجه به روند شهری شدن شتابان در اقتصادهای در حال توسعه از یک طرف و نداشتن الگو و برنامه منسجم، همه جانبه و مشخص برای توسعه فضاهای مسکونی از طرف دیگر، نمود بیشتری داشته است.

بر این اساس، یک چشم‌انداز سکونتی در کلانشهر تهران، بایستی با هدف اصلی (کلان) جهت کاهش دوگانگی فضایی و پرهیز از قطبی شدن هر چه بیشتر ساختار و سیستم مسکونی، تدوین و طراحی گردد. جدول ۲، اهداف خرد و سیاست‌های اجرایی چنین چشم‌اندازی را پیشنهاد می‌کند.



از آنجایی که فضای مسکونی، چون شهر و فضای شهری، محصول روابط و ساختارهای اجتماعی و اقتصادی حاکم بر شهر است، دوگانگی ساختار سکونتی، در جای خود، بیانگر یکی دیگر از ویژگی‌های نظام شهری، یعنی جدایی‌گزینی گروه‌های اجتماعی - اقتصادی است که توجه به آن در تحلیل پایداری اجتماعی کلانشهر تهران بسیار اهمیت دارد. واضح است، روند رو به رشد قیمت مسکن و اختلاف بارز میان مناطق شمالی و جنوبی، به شکاف اجتماعی و اختلاف طبقاتی در این زمینه دامن‌زده و بدین ترتیب ساختار فضای سکونتی شهر را به سمت عدم تعادل و دوگانگی بیشتر پیش می‌برد.

رشد و اختلاف قیمت مسکن، به جدایی‌گزینی در نظام اسکان بر حسب گروه‌های درآمدی به صورت استقرار گروه‌های با درآمد بالا در شمال شهر (به استثناء منطقه ۲۲) و پایین‌ترین گروه‌های درآمدی در مناطق جنوبی، ابعاد جدیدی می‌بخشد. همچنین فرسودگی بافت و محدودیت‌های محیطی و کالبدی برای نوسازی و بهسازی شهری در مناطق مرکزی (بافت تاریخی) و جنوبی (بافت فرسوده)، بلندمرتبه‌سازی و ساخت واحدهای مسکونی بزرگ در

جدول ۲ - اهداف کلان، خرد و سیاست‌های کاهش دوگانگی و تعادل بخش فضایی در سیستم مسکونی کلانشهر تهران

سیاست‌ها	اهداف	
	کلان	خرد
<p>- افزایش کنترل‌های قانونی مربوط به خصوصیات فنی ساختمان</p> <p>- تخصیص اعتبارات و اعطای وام‌های کم بهره به منظور تعمیر و نگهداری واحدهای مسکونی و ایجاد تسهیلات در نحوه بازپرداخت آن‌ها</p> <p>- اعمال تخفیف یا تقسیط عوارض شهرداری در خصوص پرونده‌های تعمیرات ساختمانی</p> <p>- اجرای طرح‌های بهسازی و نوسازی شهری</p>	ارتقا، کیفیت فیزیکی و محیطی واحدهای مسکونی در پهنه جنوبی	
<p>- اعمال تفاوت در میزان تراکم ساختمانی در مجوزهای ساخت و سازه‌های مسکونی میان مناطق مختلف</p> <p>- اعمال تفاوت در نرخ بهره وام‌های اعطایی در خصوص ساخت و سازه‌های مسکونی میان مناطق مختلف</p> <p>- اعمال تفاوت در میزان مالیات و یا تخفیف و تقسیط مالیاتی در خصوص ساخت و سازه‌های مسکونی میان مناطق مختلف</p> <p>- اعمال تفاوت در میزان عوارض شهرداری و اعمال تفاوت در تخفیف و تقسیط عوارض در خصوص ساخت و سازه‌های مسکونی میان مناطق مختلف</p> <p>- اعمال تفاوت در میزان هزینه اشتراک تأسیسات زیربنایی و یا اعمال تفاوت در تخفیف و تقسیط آن میان مناطق مختلف</p>	توازن منطقه‌ای در تعداد و توزیع ساخت و سازه‌های مسکونی	جلوگیری از روند قطبی شدن سیستم مسکونی شهر تهران
<p>- اعمال تفاوت در تعریف الگوی ساخت (بر حسب مساحت واحد مسکونی) میان مناطق مختلف</p> <p>- اعمال تفاوت در میزان وام اعطایی متناسب با الگوی ساخت در میان مناطق مختلف</p> <p>- اعمال تفاوت در نحوه بازپرداخت وام‌های اعطایی متناسب با الگوی ساخت در میان مناطق مختلف</p> <p>- اعمال تفاوت در میزان مالیات و یا تخفیف و تقسیط مالیاتی متناسب با الگوی ساخت در میان مناطق مختلف</p> <p>- اعمال تفاوت در میزان عوارض شهرداری و یا اعمال تفاوت در تخفیف و تقسیط آن متناسب با الگوی ساخت در میان مناطق مختلف</p> <p>- اعمال تفاوت در هزینه اشتراک تأسیسات زیربنایی متناسب با الگوی ساخت در میان مناطق مختلف</p>	توازن منطقه‌ای در الگوی ساخت و سازه‌های مسکونی	



منابع:

- اطهاری، کمال، «عدالت در فضا»، نشریه هفت شهر، ش ۹ و ۱۰، صص ۲۵-۳۳، ۱۳۸۱.
- آسایش، حسین، «سنجش کیفیت زندگی»، ماهنامه مسکن و انقلاب، ش ۷۵ و ۷۶، صص ۳-۱۶، ۱۳۷۵.
- یوچانی، محمد حسین، «بررسی عدم تعادل‌های فضایی-اجتماعی»، شهر ایلام از دیدگاه توسعه پایدار، مجله شهرداری‌ها، ش ۷۳، صص ۵۹-۷۴، ۱۳۸۵.
- پور محمدی، محمدرضا، برنامه‌ریزی مسکن، تهران: سمت، ۱۳۸۹.
- حبیبی، محسن، از شار تا شهر، تهران: انتشارات دانشگاه تهران، ۱۳۸۲.
- حکمت نیا، حسن و موسوی، میر نجف، «کاربرد مدل در جغرافیا با تأکید بر برنامه‌ریزی شهری و ناحیه‌ای»، انتشارات علم و نوین، ۱۳۹۰.
- دانشپور، زهره، «تحلیل عدم تعادل فضایی»، مجله صفا، ش ۲۹، صص ۳۴-۵۷، ۱۳۷۸.
- ریسمانچیان، امید، «برخوردی روشمند در مدیریت حرکت عبایر پیاده نمونه موردی منطقه ۶، ۷، ۸ تهران»، ماهنامه منظر، ش ۸، صص ۲۶-۳۹، ۱۳۸۹.
- ریسمانچیان، امید، «شناخت کاربردی روش چیدمان فضا در درک پیکره‌بندی فضایی شهرها»، نشریه هنرهای زیبا، ش ۴۳، صص ۴۹-۵۶، ۱۳۸۹.
- رئیس‌ی، محمد کریم، تحلیلی بر تنگناها و مشکلات مسکن شهری در استان سیستان و بلوچستان و برنامه‌ریزی‌های لازم، پایان‌نامه کارشناسی ارشد جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشگاه یزد، ۱۳۷۹.
- زنگنه، یعقوب، اقتصاد شهری، تهران: انتشارات آذرخش، ۱۳۸۹.
- زیاری، کرامت، «بررسی وضعیت مسکن و برنامه‌ریزی آن در شهر یزد»، صفا، شماره ۳۶، صص ۶۳-۷۵، ۱۳۸۲.
- سازمان فناوری اطلاعات و ارتباطات شهرداری تهران، آمارنامه شهر تهران، تهران: شهرداری تهران، ۱۳۹۰.
- ستارزاده، داریوش و نقی‌زاده، محمد و حبیب، فرح، «فضاهای شهری و اندیشه‌های اجتماعی»، علوم و تکنولوژی محیط زیست، ش ۱۲، صص ۱۷۳-۱۸۳، ۱۳۹۰.
- شرکت پردازش و برنامه‌ریزی شهر تهران، عدالت اجتماعی و شهر، تهران: شهرداری تهران، ۱۳۷۹.
- شیعه، اسماعیل، مقدمه‌ای بر مبانی برنامه‌ریزی شهری، تهران: انتشارات دانشگاه علم و صنعت ایران، ۱۳۸۹.
- عابدین درکوش، سعید، درآمدی به اقتصاد شهری، تهران: انتشارات مرکز نشر دانشگاهی، ۱۳۸۹.
- عباس زادگان، مصطفی، «روش چیدمان فضا در فرایند طراحی شهری با نگاهی به شهر یزد»، فصلنامه مدیریت شهری، ش ۹، صص ۶۴-۱۱۵، ۱۳۸۱.
- عزیزی، محمدمهدی (۱۳۸۴)، «تحلیلی بر جایگاه شاخص‌های مسکن شهری در ایران»، نشریه هنرهای زیبا، شماره ۲۳، صص ۲۵-۳۵، ۱۳۸۴.
- قربانی، رسول، «تحلیل پراکنش تراکم‌های جمعیتی شهر تبریز با استفاده از روش حوزه‌بندی آماری»، مجله پژوهش‌های جغرافیایی، شماره ۵۴، صص ۱۲۳-۱۳۶، ۱۳۸۴.
- کاظمیان، غلامرضا، رابطه ساختار قدرت با سازمان دفاعی فضا، مجموعه سخنرانی‌های اندیشه ایران‌شهر، انتشارات خانه هنرمندان، ۱۳۸۳.
- مثنوی، محمدرضا، «توسعه پایداری و پارادایم‌های جدید توسعه شهری»، نشریه محیط شهری، ش ۳۱، صص ۸۹-۱۰۴، ۱۳۸۲.
- مرکز آمار، آمار نفوس و مسکن شهر تهران نتایج تفصیلی، تهران: س ۱۳۸۵ و ۱۳۹۰.
- معاونت امور مسکن، چارچوب نظری طرح جامع مسکن، تهران: انتشارات وزارت راه و شهرسازی، ۱۳۸۹.
- معاونت امور مسکن، شاخص‌های توسعه شهری، تهران: انتشارات وزارت راه و شهرسازی، ۱۳۷۰.
- معین، محمد، فرهنگ فارسی معین، انتشارات امیر کبیر، ۱۳۶۲.
- نگهداری، حیدر، تحلیل روابط فضایی میان سکونتگاه‌های شهرستان نیریز با استفاده از روش تحلیل شبکه‌های اجتماعی، پایان‌نامه کارشناسی ارشد رشته جغرافیا و برنامه‌ریزی روستایی، دانشگاه سیستان و بلوچستان، ۱۳۹۰.
- Aldous, Y., Urban Village Group Journal, Vol. 7, No. 3, 1992.
- Brueckner, J. Largey, A. Social Interaction and Urban Sprawl, Journal of urban economics, Vol. 64, No.1, 2008.
- Burgess, R., The Compact City Debate, Spon Press London, 2000.
- Burton, e, "The Compact City and Social Justice", Environment and Sustainability, University of York, 2001.
- Chen, H. Jia, b. Lav, S., challenges of a rapid urbanized economy, habitat international, Elsevier, Vol.32, No.1, 2007.
- Hiller, B. Vaughan, I. The City as One Thing, Progress in Planning, 2007.
- Hillier, B. Penn, A. Hanson, J. Grajewski, Ki., Natural movement or configuration and attraction in urban pedestrian movement environment and planning and design, Journal Spring, Vol. 12, No.3, 1993.
- Mega, V., Towards Sustainable Development in European Cities, Environment and Urbanization, Vol.8, No.1, 1996.
- Williams, K., Urban Intensification Policies in England Problems and Contradiction, land Use Policy, Vol.16, No.3, 1999.

ماخذ نمودارها:

آمار نفوس و مسکن شهر تهران (نتایج تفصیلی، مرکز آمار ایران) ۱۳۹۰