

بررسی شاخص های مسکن در مناطق اسکان غیررسمی (مطالعه موردی: محله سیلاب تبریز)

اکبر اصغری زمانی^۱، شاهرخ زادولی خواجه^۲، فاطمه زادولی^۳

چکیده

اسکان غیر رسمی در ایران مانند بسیاری از کشورهای جهان، پدیده ای رو به رشد است که شهرهای کشور را با مسایل جدیدی روبرو ساخته است. شهر تبریز نیز به عنوان یکی از شهرهای بزرگ کشور می باشد که با پدیده ی اسکان غیررسمی مواجه است. از جمله سکونتگاه های غیررسمی در شهر تبریز، محله سیلاب است که در این مقاله به بررسی مسکن آن پرداخته می شود. از طرفی، امروزه فقر مسکن در شهرهای بزرگ، یکی از نمودهای بارز فقر شهری محسوب می شود و اصولاً هر گاه صحبت از فقر شهری به میان می آید ناخودآگاه محلات زاغه نشین و آلونک های فقیران به ذهن متبادر می شود. در واقع اگر فقر شهری را معادل زاغه نشینی معرفی کنیم که فقدان مسکن غیر استاندارد ویژگی بارز این گونه محلات محسوب می شود، سخنی به گزاف نگفته ایم.

هدف از بررسی حاضر، شناخت شرایط و ویژگی های مسکن غیر رسمی بوده تا بتوان از طریق بررسی دقیق آن، پتانسیل های غیررسمی در تأمین مسکن شناسایی و زمینه های کاهش آسیب های کالبدی-اجتماعی مشخص گردد. بنابراین در این مقاله با استفاده از روش تطبیقی به مقایسه شاخص های مسکن در محله سیلاب و شهر تبریز و سکونتگاه های غیررسمی در برخی دیگر از شهرهای ایران و سایر کشورها پرداخته شده است. همچنین در پایان، ارزیابی مسکن در محدوده ی مورد مطالعه با مدل SWOT انجام گرفته است. نتایج نشان می دهد شاخص های مسکن در محله سیلاب نسبت به شهر تبریز در وضعیت نامطلوبی قرار دارد، ولی در مقایسه با کشورهای در حال توسعه ی دیگر دارای شرایط مطلوبی می باشد.

واژگان کلیدی: اسکان غیررسمی، شاخص های کمی و کیفی، سیلاب، مدل SWOT

۱. استادیار گروه جغرافیا و برنامه ریزی شهری دانشگاه زنجان

۲. دانشجوی کارشناسی ارشد جغرافیا و برنامه ریزی شهری دانشگاه زنجان sh.zadvali@yahoo.com

۳. دانشجوی کارشناسی ارشد جغرافیا و برنامه ریزی شهری دانشگاه تبریز

کلان‌شهرها در کشورهای در حال توسعه در حال تغییر به مراکز با تراکم جمعیت بالا، زیرساخت‌ها، سرمایه‌گذاری‌ها، فرصت‌های رشد اقتصادی و شبکه اطلاعات می‌باشند (چاترجه، ۲۰۱۰: ۳۳۸). به موازات افزایش جمعیت شهرنشین، همواره مسایل و مشکلات جدیدی در این گونه جوامع مطرح می‌شود که از مهمترین آن‌ها مسئله اسکان غیر رسمی می‌باشد (حاتمی نژاد و همکاران، ۱۳۸۵: ۱۳۰). از آنجایی که اسکان‌های غیر رسمی، عامل برجسته و غالب در شهرنشینی و تهیه مسکن برای فقرای شهری می‌باشد؛ بنابراین به این سکونتگاه‌ها نایستی به عنوان بخشی از بحران کشوری مسکن، بلکه بایستی به عنوان سهم فقرا، برای حل مسئله خودشان نگریسته شود (گیلبرت و گاگلر، ۱۳۷۵: ۲۳). همچنین یکی از مهم‌ترین نمادها در شناخت اسکان غیر رسمی، شاخص‌ها و ویژگی‌های ساختاری مسکن می‌باشد. حتی در بسیاری از موارد، مهم‌ترین عامل تأثیرگذار در میزان رضایتمندی فرد از سکونت در یک محله، مسکن و شرایط محیطی آن می‌باشد (وستاوی، ۲۰۰۶: ۱۸۷) در واقع با وجود نابرابری‌های موجود در نظام اقتصادی حاکم، دسترسی به بسیاری از فرصت‌های رسمی از جمله مسکن برای بسیاری از فقرا غیر ممکن است. بنابراین راه غیررسمی، فرصت تأمین بسیاری از نیازها را برای فقرا مهیا می‌کند. در حال حاضر مسکن غیر رسمی به شیوه رایج زندگی میلیون‌ها نفر بدل شده است. از طرفی مسکن، یک انگیزه‌ی عمده برای پس‌انداز خانوارهاست و علاوه بر این، بر تورم، کسری بودجه، تحولات نیروی کار و تعادل و پرداخت‌ها و نیز بر بودجه دولت از طریق مالیات‌ها و یارانه‌ها اثر می‌گذارد (رفیعی، ۱۳۸۲: ۱۴، بالچین، ۲۰۰۲: ۲۱). از این رو مسأله‌ی مسکن عمدتاً دامن‌گیر اقشار و طبقات کم‌درآمد و با درآمد متوسط می‌شود. به طور کلی خانه‌مسکونی، با ارزش‌ترین و مهمترین دارایی خانوارهای فقیر در سکونتگاه‌های غیر رسمی می‌باشد.

تحولات جمعیتی در سطح جهان نشانگر افزایش روزافزون جمعیت شهری نسبت به جمعیت روستایی می باشد. در چنین روندی، شهرها به ویژه شهرهای میلیونی کشورهای در حال توسعه به شکل غم انگیزی مکان تمرکز فقر شده اند (هال و اولریچ، ۲۰۰۰: ۱۴) که نتیجه ی آن شکل گیری مناطق اسکان غیر رسمی و شرایط بد مسکن است (UN-Habitat, 2005: 28). کمیسیون جهانی آینده ی شهرها در قرن ۲۱ هشدار داده که به موازات رشد ابرشهرها، فقر شهری در کشورهای جنوب افزایش یافته و بخش عمده ای از رشد شهرنشینی بر پایه اقتصاد غیر رسمی و همراه با گسترش سکونتگاههای غیر رسمی صورت خواهد گرفت و این گرایش را غیر رسمی شدن شهرنشینی نامیده است. از این رو می بینیم که حاشیه نشینی و اسکان غیر رسمی، مسأله ای گذرا و با ابعاد محدود نبوده و توافقی بر بقای بازتولید و بسط آن وجود دارد که حاکی از عدم کفایت راه حل ها و سیاست های متداول شهری است و رهیافت ها و اقدامات نوینی را می طلبد (صرافی، ۱۳۸۱: ۵). در این میان دسترسی به مسکن مناسب برای همه ی خانوارهای شهری مخصوصاً اقشار آسیب پذیر از مهم ترین چالش های کشورهای کمتر توسعه یافته است. گزارش نهایی کمیسیون برانت، آشکارا مسکن را به عنوان یکی از نیازهای کلیدی جنوب یا جهان در حال توسعه شناخت (هویت، ۱۹۹۸: ۴۱۳). اسکان غیر رسمی در ایران از حدود سال ۱۳۲۰ شروع شده و تا سال ۱۳۵۰ به شدت رشد یافته است (حاتمی نژاد و زمردیان، ۱۳۸۱: ۱۶). بررسی و مطالعه مرکز اسکان بشر سازمان ملل متحد نشان می دهد که در سال ۱۴۰۰ جمعیت شهری ایران نه تنها به دو برابر خواهد رسید، بلکه ۱۰ میلیون نفر از این ساکنان جدید در شمار گروههای کم درآمد شهری خواهند بود که حدود ۷-۵ میلیون نفر از آنها در سکونتگاههای غیر رسمی در شهرهای بزرگ و نواحی مادرشهری سکونت خواهند داشت (UN Habitat, 2008: 17). به نظر سیاست های مختلف، استراتژی ها و برنامه هایی وجود دارد که به وسیله دولت های جهان سومی طراحی شده اند تا مشکل مسکن شهری که بخش عمده ای از معضلات شکل گیری مناطق اسکان غیر رسمی است را حل نمایند. این رویکردها شامل برنامه

مسکن عمومی، برنامه خدماتی منطقه ای و افزایش سطوح مسکن مناطق و غیره است. اما این برنامه های در مقیاس کلان به اهداف خود در برطرف کردن نیاز مسکن شهری نرسیدند (فکاد، ۲۰۰۰: ۱۳۳). از این رو بررسی و مطالعه ی جامع مؤلفه های مختلف برنامه ریزی شهری از جمله مسکن و سیاست ها و برنامه ریزی مربوط به آن، بخصوص در مناطق اسکان غیر رسمی ضرورتی است که توجه شایسته و عمیق تحقیقات و پژوهش های علمی را می طلبد.

روش تحقیق

روش تحقیق در بررسی حاضر از نوع توصیفی و تحلیلی است و به صورت مطالعه تطبیقی و مقایسه ای بین شاخص های مسکن در سکونتگاه غیر رسمی سیلاب و شهر تبریز می باشد. در خلال بحث برخی موارد مربوط به شاخص های مسکن موجود برای سکونتگاه های غیر رسمی دیگر کشورها و شهرها (قم و خوی) نیز ارائه شده است. روش جمع آوری اطلاعات در این پژوهش در دو مرحله کتابخانه ای و میدانی انجام شده است. برداشت میدانی از طریق نمونه گیری و با استفاده از پرسشنامه انجام شده است. این تحقیق بر روی ۱۳۲۲۲ خانوار ساکن محله سیلاب انجام شده و برای نمونه گیری از روش تصادفی استفاده گردیده است. در تحقیق حاضر تعداد نمونه ها ۳۷۴ مورد بوده است که با استفاده از فرمول کوکران به دست آمده است. همچنین از مدل SWOT به ارزیابی مسکن در محدوده ی مورد مطالعه پرداخته ایم. با استفاده از این مدل می توان به بسیاری از قابلیت ها و محدودیت های یک فضای جغرافیایی در زمینه های مختلف پی برد.

فرمول کوکران

برای محاسبه حجم نمونه از روش کوکران استفاده شده است. فرمول کوکران به صورت زیر است:

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

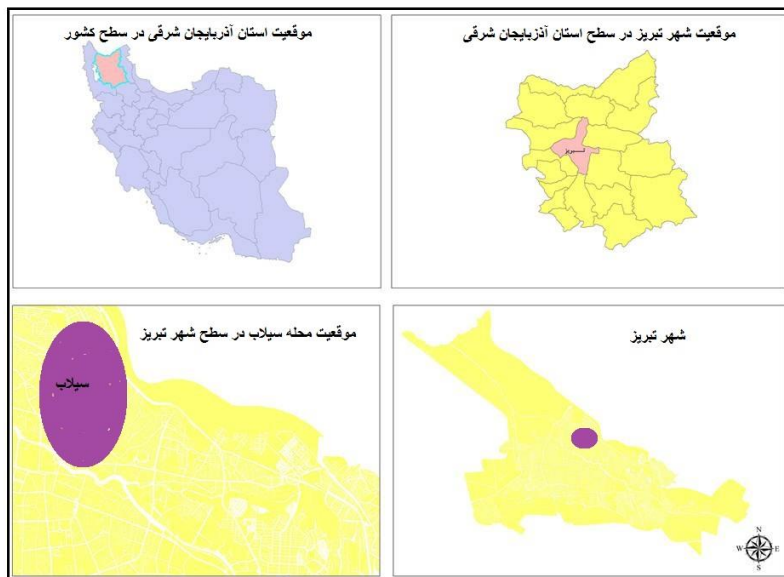
در این فرمول، N حجم جامعه مورد مطالعه، t اندازه متغیر در توزیع طبیعی، P درصد توزیع صفت در جامعه، q درصد افرادی که فاقد آن صفت هستند، d تفاضل نسبت واقعی صفت در جامعه را نشان می دهد (حافظ نیا، ۱۳۸۶: ۱۴۰).

محدوده مورد مطالعه

تبریز یکی از شهرهای بزرگ ایران و مرکز استان آذربایجان شرقی است. این شهر، بزرگ ترین شهر منطقه شمال غرب کشور و قطب اداری، ارتباطی، بازرگانی، سیاسی، صنعتی، فرهنگی و نظامی این منطقه است. بر اساس آخرین سرشماری مرکز آمار ایران که در سال ۱۳۸۵ صورت گرفته است، شهر تبریز با جمعیتی بالغ بر ۱۳۷۸۹۳۵ نفر، چهارمین شهر پرجمعیت ایران پس از شهرهای تهران، مشهد و اصفهان محسوب می گردد. این شهر به دلیل جای دادن بسیاری از کارخانجات مادر و بزرگ صنعتی در خود و نیز وجود بیش از ۶۰۰ شرکت قطعه ساز در آن، یکی از مهم ترین شهرهای مهاجرپذیر ایران محسوب می شود. بر اساس اعلام شهردار تبریز در سال ۱۳۸۷، از کل جمعیت شهر تبریز حدود ۴۰۰ هزار نفر آن حاشیه نشین هستند که در بخش های شمال، شمال غربی، جنوب و جنوب غربی شهر اسکان یافته اند. تحقیق حاضر به دلیل گستردگی موضوع و میدانی بودن آن محدود به محله سیلاب از حاشیه نشین های شمال شهر تبریز است. بر اساس آمار سال ۱۳۸۵ این منطقه دارای ۵۲۰۹۴ نفر جمعیت و ۱۳۲۲۲ خانوار می باشد.

مفهوم اسکان غیررسمی

با توجه به اشکال مختلف حاشیه نشینی و تنوع عوامل تشکیل دهنده ی آن، تعاریف مختلفی نیز از آن ارائه شده است که به طور مختصر به بعضی از آنها اشاره می شود.



شکل شماره ۱- موقعیت محله ی سیلاب در سطح شهر تبریز

حاشیه نشینی در ارتباط با شرایط گروهها و طبقاتی به کار می رود که توسط گروههایی در متن از ایفاء نقش موثر در نظام اجتماعی محروم شده اند و در حاشیه متن غالباً به صورت منفعل و یا نیمه فعال زندگی می کنند. این گروهها در سطح پایین سلسله مراتب اجتماعی جای می گیرند و از پیگیری منافع خود ناتوان و یا نسبت به آنها نا آگاهند. به عبارتی حاشیه نشین به مفهوم کلی به کسی گفته می شود که در شهر سکونت دارد ولی به علل گوناگون نتوانسته است جذب نظام اقتصادی و اجتماعی شهر شود و از خدمات شهری استفاده کند. گرچه ریشه اصلی حاشیه نشینی را باید در عواملی که موجب مهاجرت افراد از روستا به شهر می شود جست و جو کرد. ولی تمام حاشیه نشینان از مهاجران تشکیل نیافته اند. بلکه بخشی از آنها افرادی هستند که ساکنان همیشگی شهر بوده اند، ولی به علت فقر اقتصادی در واحدهای مسکونی غیر استاندارد زندگی می کنند و جزء حاشیه نشینان محسوب می شوند (عابدین درکوش، ۱۳۸۶: ۱۲۱). همچنین حاشیه نشین به فردی اطلاق می شود که به دلیل مشکلات معیشتی در نظام شهری تاب مقاومت نیاورده و به حاشیه کلانشهرها پناه آورده است تا از هزینه های زندگی در متن شهر در امان باشد.

مفهوم مسکن

مفهوم مسکن علاوه بر مکان فیزیکی، کل محیط سکونتی را نیز در برمی گیرد که شامل کلیه خدمات و تسهیلات ضروری مورد نیاز برای بهزیستن خانواده و طرح های اشتغال، بهداشت و آموزش افراد است. در واقع مفهوم عام مسکن، یک واحد مسکونی صرف نیست، بلکه کل محیط مسکونی را شامل می گردد (مخبر، ۱۳۶۳: ۱۷).

در دومین اجلاس اسکان بشر که در سال ۱۹۶۶ در استامبول 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 سازه ای، روشنایی، تهویه و سیستم گرمایی مناسب، بهداشت و آموزش، مکان مناسب و قابل دسترسی از نظر کار و تسهیلات اولیه و غیره است که همه ی این موارد باید با توجه به استطاعت مردم تأمین شود (شکر گزار، ۱۳۸۵: ۳۹). بدون تردید مسکن اهمیت بنیادی در ترقی انسان دارد (کینگ و الدرشوت، ۲۰۰۵: ۶۰۵). در سال ۱۹۴۸، سازمان ملل، در بیانیه جهانی حقوق بشر، شرح داد که هر کسی برای دستیابی به یک سطح استاندارد مناسب زندگی برای سلامتی و بهزیستی خود و خانواده اش شامل غذا، لباس، مسکن و مراقبت های بهداشتی و خدمات اجتماعی لازم، حقی دارد (چوگیل، ۲۰۰۷: ۱۴۳) و مضافاً در اصل سی و یک قانون اساسی کشور ما نیز بر دسترسی به مسکن مناسب برای هر ایرانی صحنه گذاشته شده است.

شاخص های مسکن

تحلیل مسائل کمی و کیفی مسکن از طریق ابزاری صورت می گیرد که به صورت متغیرهایی به نام شاخص های مسکن مطرح و بیانگر ابعاد مختلف اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی و کالبدی مسکن هستند. شاخص های مسکن از یک سو ابزار شناخت وضعیت مسکن در ابعاد مختلف فوق الذکر بوده و از سوی دیگر، ابزار کلیدی برای ترسیم چشم

انداز آینده مسکن و برنامه ریزی آن هستند. علی الاصول اهداف بررسی شاخص های مسکن می تواند در قالب موارد ذیل دسته بندی گردند:

۱) فراهم کردن چارچوب لازم برای سیاستگذاری و برنامه ریزی در مسکن و نظارت بر آن، ۲) شناخت و تبیین روابط حاکم بر ابعاد مختلف مسکن و ارزیابی نتایج حاصل از سیاست های مختلف، ۳) پایه گذاری روابط صحیح بین ابعاد مختلف مسکن که می تواند در جهت تبیین سیاست ها باشد، ۴) فراهم کردن ابزار تحلیلی مناسب برای سیاستگذاران و برنامه ریزان با شناخت کامل از تحولات و دگرگونی ها (عزیزی، ۱۳۸۴: ۲۶).

جدول شماره ۱- برخی از شاخصهای اصلی مسکن در کشورهای مختلف در مقایسه با محله سیلاب و شهر تبریز

| محلّه سیلاب | کشورهای با درآمد پایین | کشورهای با درآمد بالا | کشور شاخص ها |
|-------------------|------------------------|-----------------------|--------------------------------------------------|
| ۱/۰۹ | ۱/۲ | ۱/۰۱ | خانوار در واحد مسکونی |
| ۲/۵۷ | ۲/۴۷ | ۰/۶۶ | نفر در اتاق |
| ۱۷/۱ | ۶/۰۹ | ۳۵ | زیربنای سرانه مسکونی |
| ۷۹/۳ | ۶۷ | ۱۰۰ | مساکن بادوام(درصد) |
| ۹۹/۲ | ۵۶ | ۱۰۰ | واحدی دارای آب لوله کشی(درصد) |
| ۴/۹ | ۵ | ۲/۵ | بعد خانوار |
| ۱/۹ | ۲ | ۵/۲ | اتاق در واحد مسکونی |
| ۵۳/۴۷ | ۳۳ | ۵۱ | تصرف ملکی (درصد) |
| ۱۰/۴۳ (بدون حمام) | ۲۶/۶ | ۲ | واحدیهای مسکونی زیر استاندارد(بدون حمام و توالی) |

منبع: ۱- مرکز اسکان بشر ملل متحد و بانک جهانی ۱۹۹۱. ۲- برداشت های میدانی نگارندگان ۱۳۹۱.

الف) ویژگی های کمی مسکن در محله سیلاب

تراکم خانوار در واحد مسکونی: تراکم خانوار در واحد مسکونی یکی از شاخص های عمده برای ارزیابی کیفیت مسکن است. شاخص مذکور که از تقسیم تعداد خانوارها به تعداد واحد مسکونی به دست می آید، صرفاً یک معیار کمی برای نشان دادن متوسط تعداد خانوارهای ساکن در هر واحد مسکونی است. در صورتی که تراکم قابل قبول بر اساس شاخص های اجتماعی مشخص شده، تعیین شده باشد، با مقایسه تراکم موجود و تراکم مطلوب می توان به وجود یا عدم وجود مشکل تامین مسکن پی برد (قادری، ۱۳۸۱: ۶۴). مقدار این شاخص برای محدوده ی مورد مطالعه ۱/۰۹ در سال ۱۳۹۱ محاسبه شد؛ در حالی که برای شهر تبریز در سال ۱۳۸۵، عدد ۱ می باشد. اگر

میزان مطلوبیت تراکم خانوار در واحد مسکونی را ۱ در نظر بگیریم، محدوده ی مورد مطالعه وضع مطلوبی ندارد.

تراکم نفر در واحد مسکونی: این شاخص از تقسیم تعداد جمعیت بر تعداد واحد مسکونی به دست می آید و هر چه کمتر باشد وضعیت سکونت نفر در واحد مسکونی مطلوب تر است. در برداشت های میدانی سال ۱۳۹۱ مقدار این شاخص در محله سیلاب تبریز ۴/۹ نفر در واحد مسکونی به دست آمده که نشان از وضعیت نامطلوب این شاخص در محدوده ی مورد مطالعه می باشد. در حالی که این شاخص در تبریز در سال ۱۳۸۵، ۳/۷۳ نفر در واحد مسکونی می باشد.

تراکم نفر در اتاق: این شاخص بیانگر متوسط اتاق در اختیار هر نفر و معیاری برای ارزیابی درجه مطلوبیت های رفاهی افراد در خانه است. حد متعارف آن یک اتاق برای هر نفر است. مقدار این شاخص برای محله سیلاب ۲/۵۷ و برای شهر تبریز در سال ۱۳۸۵، ۱/۴۳ بوده است. این شاخص نیز نشان دهنده وضع نامطلوب محدوده ی مورد مطالعه نسبت به شهر تبریز می باشد.

تراکم اتاق در واحد مسکونی: مقدار این شاخص هر چه بیشتر باشد مطلوب تر است. در بررسی های میدانی، این شاخص برای سال مورد مطالعه در محله سیلاب برابر با ۱/۹ بوده است. این شاخص هم بیان کننده وضعیت نابهنجار مسکن از لحاظ شاخص های کمی در محله سیلاب است. این شاخص برای شهر تبریز نیز ۳/۹۳ بر اساس سرشماری سال ۱۳۸۵ می باشد.

متوسط تعداد اتاق برای هر خانوار: این شاخص هم مانند شاخص قبلی هر چه مقدار بیشتری داشته باشد وضعیت بهتر و مطلوب تری نشان می دهد. مقدار به دست آمده در تحقیقات میدانی سال ۱۳۹۱ برای محله سیلاب برابر با ۱/۷ اتاق بوده است. به عبارتی، هر خانوار ۱/۷ اتاق در اختیار داشته است، در حالی که برای شهر تبریز در سال ۱۳۸۵ مقدار این شاخص ۳/۴ اتاق برای هر خانوار بوده است. این شاخص مجدداً نشان از وضعیت بد مسکن در محله سیلاب نسبت به شهر تبریز است.

متوسط سطح زیربنا: متوسط سطح زیربنا در واحدهای مسکونی سیلاب برابر با ۶۸/۴ متر مربع می باشد. این مقدار سطح زیربنا بسیار پایین است و نشان دهنده شرایط نامطلوب مسکن در محدوده ی مورد مطالعه است. کمترین سطح زیربنا در این محله ۳۸ متر و بیشترین سطح زیربنا ۱۴۵ متر می باشد. متوسط سطح زیربنا برای شهر تبریز در سال ۱۳۸۵ برابر با ۱۳۵ متر بوده است. در جدول زیر شاخص های کمی مسکن در مناطق اسکان غیررسمی در ارومیه و قم، نسبت به شهر تبریز مورد مقایسه قرار گرفته اند. جدول شماره ۲- شاخص های کمی مسکن در مناطق اسکان غیررسمی محله سیلاب نسبت به شهر تبریز و شیخ آباد قم و جمشید آباد خوی

| شاخص | شهر | محله سیلاب تبریز (۱۳۹۱) | شیخ آباد قم (۱۳۸۴) | جمشید آباد خوی (۱۳۸۶) | شهر تبریز (۱۳۸۵) |
|---------------------------------|------|-------------------------|--------------------|-----------------------|------------------|
| تراکم خانوار در واحد مسکونی | ۱/۰۹ | ۱/۱ | ۱/۱۲ | ۱ | |
| تراکم نفر در واحد مسکونی | ۴/۹ | ۶ | ۵/۳ | ۳/۷۳ | |
| تراکم اتاق در واحد مسکونی | ۱/۹ | ۱/۸ | ۱/۹ | ۳/۹۳ | |
| تراکم نفر در اتاق | ۲/۵۷ | ۳/۱ | ۲/۷۸ | ۱/۴۳ | |
| متوسط تعداد اتاق برای هر خانوار | ۱/۷ | ۱/۷ | ۱/۷ | ۳/۴ | |
| متوسط سطح زیربنا (متر) | ۶۸/۴ | ۷۰ | ۱۰۳/۵۹ | ۱۳۵ | |

مأخذ: ۱- (حاتمی نژاد و همکاران، ۱۳۸۵)، ۲- (حکیمی و همکاران، ۱۳۹۰)، ۳- (برداشت های میدانی نگارندگان ۴-۱۳۹۱). مرکز آمار ایران ۱۳۸۵

ب) شاخص های کیفی مسکن در محله سیلاب

کیفیت مسکن، از نظر تاثیری که بر سلامتی، ایمنی و شرایط مناسب زیست محیط می گذارد، اثر مستقیم و قابل ملاحظه ای بر رفاه مردم دارد (غلامحسینی، ۱۳۸۴:۱۳۷). این شاخص شامل عواملی همچون نوع مصالح، کیفیت و عمر بنا، عمر ساختمان، شیوه های فناوری ساخت و تأسیسات مورد نیاز است.

نوع مصالح ساختمان: یکی از عناصر عمده در ساخت مسکن، مصالح مورد استفاده است که در کیفیت و دوام آن ها تأثیر تعیین کننده ای دارد. انتخاب مصالح با توجه به اوضاع اقلیمی و وضعیت تولید مصالح و سبک معماری آن در احداث واحدهای مسکونی اهمیت بسزایی دارد.

توجه به بررسی های میدانی صورت گرفته در محله سیلاب، ۷۹/۳ درصد از ساختمان های مسکونی از آجر و آهن ساخته شده اند. آجر و آهن در تقسیم بندیهای دوام مصالح ساختمانی، از مصالح نسبتاً با دوام هستند (حاتمی نژاد و دیگران، ۱۳۸۵:۱۳۷). با

این وصف وضعیت محله سیلاب در حد نسبتاً مطلوبی است. اما ۱۷/۳ درصد از آجر و چوب، سنگ و چوب و بلوک سیمانی و ۳/۴ درصد از خشت و چوب تشکیل شده اند. **قدمت بنا:** یکی از شاخص هایی که در بررسی و ارزیابی کیفی بناها اهمیت دارد، عمر ساختمان و سال اتمام بنا است که نشان می دهد چند درصد از بناهای موجود قابلیت سکونت دارد و چند درصد به دلیل اتمام عمر مفید بنا از رده سرمایه های موجود خارج می گردد. از آنجایی که محله سیلاب دارای قدمت زیادی نمی باشد، لذا عمر واحدهای مسکونی آنها اندک است. میانگین عمر ساختمان های محله سیلاب حدود ۱۴ سال است. به طور کلی ۲۴/۱۲ درصد بین ۱۰-۰ سال، ۴۱/۹۳ درصد بین ۲۰-۱۰ سال، ۲۳/۵۶ درصد بین ۳۰-۲۰ سال و ۱۱/۳۹ درصد ساختمان ها نیز ۳۰ سال و بیشتر را تشکیل می دهند.

وضعیت نماکاری ساختمانها: یکی از مواردی که امروزه در برنامه ریزی شهری و نظام شهرسازی به آن توجه می شود، منظر شهری و زیبا سازی آن است، زیرا یکی از اهداف برنامه ریزی شهری زیبایی در شهرهاست (هیراسکار، ۱۳۷۶:۱۵). شایان ذکر می باشد، که یکی از عناصر مهم و تأثیرگذار در زیبایی منظر شهرها، نوع نماکاری واحدهای مسکونی است. از بررسی های میدانی محله سیلاب چنین استنباط شد ۳۷/۴ درصد دارای نماکاری از نوع سیمان، ۵۳/۵ درصد بدون نما، ۶/۷ درصد آجر تزئینی، ۲/۴ درصد نیز سنگ بوده اند.

نحوه تصرف واحد مسکونی: امنیت و احساس ایمنی در تصرف مسکن یک بعد مهم و تأثیرگذار اجتماعی و روانی مسکن می باشد. زیرا سبب می شود خانوار ساکن در واحد مسکونی از نظر دورنمای سکونت خود احساس ایمنی کنند و این امر آسایش روانی بیشتری برایش ایجاد می کند. از طرف دیگر برای اینکه گروه های کم درآمد در طول زمان وضع مسکن خود را بهبود بخشند، امنیت حق تصرف بسیار حایز اهمیت است (اکرمی، ۱۳۷۷:۲۶). به طور کلی، این شاخص به بررسی میزان تصرف ملکی واحدهای مسکونی می پردازد. ۵۳/۴۷ درصد از این خانوارها مالک مسکن خود بوده اند و بقیه به

عنوان اجاره نشین بوده اند. این شاخص برای شهر تبریز در سال ۱۳۸۵ برابر با ۸۷/۱۳ درصد بوده است. ارزش بالا در این شاخص، نشان دهنده ارجحیت خانوارها به مالکیت خانه است. در حالی که ارزش پائین برای این شاخص، نشان دهنده رجحان اجاره نشینی است (فناپی، ۱۳۷۷:۴۴).

نوع مالکیت و خرید مسکن: آنچه که در خرید و فروش مسکن در سکونتگاه های غیررسمی معمول است، به صورت قولنامه ای است. چنانچه تحقیقات میدانی در محله سیلاب نشان می دهد که ۵۸ درصد از مساکن به صورت قولنامه ای خریداری شده و ۴۲ درصد از مساکن به صورت ثبتی هستند.

ج) میزان برخورداری از خدمات اساسی در محله سیلاب

از جمله شاخص های دیگری که در ارزیابی شاخص های کیفی مسکن موثر بوده و در برنامه ریزی مسکن بدان توجه اساسی گردیده، میزان برخورداری از خدمات اساسی از قبیل آب، برق، تلفن، گاز، حمام، آشپزخانه و غیره است.

آب: از کل خانوارهای مورد پرسش تنها ۱۹ واحد مسکونی فاقد آب لوله کشی بوده که برابر با ۵/۰۹ درصد از کل جامعه آماری را در برمی گیرد. ۹۴/۹۱ درصد خانوارها دارای آب لوله کشی بوده اند. این شاخص نشان دهنده وضعیت بسیار بسامان محله سیلاب در این زمینه می باشد. در حالیکه یکی از مشکلات اساسی سکونتگاه های غیررسمی در دیگر کشورها نبود منابع و شیر آب لوله کشی می باشد.

برق: در تحقیقات میدانی مشخص گردید ۹۲/۲۴ درصد از خانوارها دارای برق بودند. **گاز:** بر اساس بررسی های میدانی انجام گرفته ۸۳/۶۸ از خانوارهای ساکن محله سیلاب دارای گاز بودند و تنها ۱۶/۳۲ درصد این خانوارها فاقد گاز بوده اند. این شاخص برای شهر تبریز در سال ۱۳۸۵، ۹۴/۷۳ درصد می باشد.

تلفن: بررسی های میدانی نشان می دهد که ۸۹/۵۷ درصد از خانوارها دارای تلفن و بقیه فاقد تلفن بودند.

آشپزخانه: نتایج حاکی از آن است که ۸۳/۱۵ درصد از خانوارها دارای آشپزخانه و بقیه فاقد آن بودند. بیشتر خانوارهای فاقد آشپزخانه، خانوارهایی بودند که متوسط سطح زیر بنا آنها پایین و نسبت نفر به اتاق در آنها بالا بوده است که این شاخص وضعیت مطلوبی را نشان نمی دهد.

حمام: ۸۹/۵۷ درصد از خانوارهای محله سیلاب دارای حمام و بقیه فاقد حمام بودند که عمدتاً از حمام عمومی، همچنین از حمام همسایگان خود استفاده می کردند. شاخص فوق هم دارای وضعیت مطلوبی نیست.

توالت: ۹۸/۳۹ درصد مساکن واقع در محله سیلاب دارای توالت بوده و از این رو دارای وضعیت بهتری بودند. به خاطر اینکه توالت ضروری ترین نیاز و برای هر مسکن لازم می باشد.

جدول شماره ۳- میزان برخوردی محله سیلاب از خدمات اساسی نسبت به شهر تبریز

| خدمات اساسی | آب | برق | تلفن | گاز | حمام | توالت |
|-------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| تبریز (۱۳۸۵) | ۹۶/۲۶ | ۹۹/۲۴ | ۹۲/۷۵ | ۹۴/۷۳ | ۹۳/۴۱ | ۹۹/۹۸ |
| محله سیلاب (۱۳۹۱) | ۹۴/۹۱ | ۹۲/۲۴ | ۸۹/۵۷ | ۸۳/۶۸ | ۸۹/۵۷ | ۹۸/۳۹ |

مأخذ: ۱- مرکز آمار ایران ۱۳۸۵. ۲- یافته های تحقیق ۱۳۹۱

ارزیابی مسکن با مدل SWOT^۱ در محله سیلاب تبریز

مدل SWOT از جمله مدل های ارزیابی می باشد که با استفاده از دو عامل درونی و بیرونی که هر کدام شامل دو شاخص مثبت و منفی می شوند، به بررسی ویژگی های محدوده مورد مطالعه می پردازد. عوامل درونی نشأت گرفته از درون محله هستند، شامل نقاط ضعف و نقاط قوت می شوند. عوامل بیرونی نیز در رابطه با سطح کلان تر هستند و در حقیقت علت وجودی خود را از خارج از محدوده به دست می آورند. عوامل بیرونی شامل فرصت ها و تهدیدها می شوند (فرهودی، ۱۳۸۳: ۱۲۱). با استفاده از این مدل می توان به بسیاری از قابلیت ها و محدودیت های یک فضای جغرافیایی در زمینه های مختلف پی برد. در اینجا با استفاده از این مدل به ارزیابی بخش مسکن در محله سیلاب تبریز پرداخته می شود.

جدول شماره ۴- ارزیابی مسکن در محله سیلاب با استفاده از مدل SWOT

| شاخص زمینه | عوامل درونی | | عوامل بیرونی | |
|------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | نقاط قوت S | نقاط ضعف W | فرصت ها O | تهدیدها T |
| مسکن | - پایین بودن قیمت زمین و مسکن نسبت به شهر تبریز - دسترسی به امکانات شهری با کمترین هزینه - مالک بودن اکثر خانوارها نسبت به مسکن خود - استفاده از آجر و آهن برای ساختمان | - بالا بودن بعد خانوار - استفاده از مصالح نامرغوب برای ساختمان - تداخل سواره با پیاده - کم بودن مساحت زیر بنای ساختمان ها - پایین بودن تعداد اتاق برای ساکنان - تراکم زیاد و ازدحام بیش از حد | - دسترسی به خدمات و تجهیزات شهری - حل معضل مسکن افراد کم درآمد و افراد مهاجر به تبریز - استفاده از امکانات شهری و داشتن فرصت برای پیشرفت | - بورس بازی زمین و مسکن به علت پایین بودن قیمت در این محدوده - ارائه ی ناقص خدمات شهرداری نسبت به این مناطق - برخورد نامناسب سایر شهروندان با ساکنان این مناطق - نا امن بودن در برابر سوانح طبیعی |
| | استراتژی نقاط قوت SO | استراتژی به حداقل رساندن نقاط ضعف ST | استراتژی فرصت WO | استراتژی پرهیز از تهدید WT |
| استراتژی های جایگزین با توجه به SOWT زیر عوامل | توزیع عادلانه درآمد و امکانات بین فضاهای زیستی در سطح کشور | | | |
| | شهروند دانستن ساکنین این سکونتگاه ها از سوی سازمانهای شهری از طریق الحاق چنین سکونتگاه ها به محدوده قانونی شهر؛ | | | |
| | تشکیل انجمن محلی (CBO) ^۱ و یا غیردولتی (NGO) ^۲ آدر این سکونتگاهها | | | |
| | شناخت توان ها و قابلیت های ساکنین این محله ها و بارور کردن آن | | | |

مأخذ: یافته های تحقیق ۱۳۹۱.

نتیجه گیری

حاشیه نشینی از مسائل مهم شهر نشینی در کشورهای جهان است. اما این معضل در کشورهای توسعه نیافته و در حال توسعه (ایران) روز به روز در حال گسترش است. اگر چه این پدیده در کشورهای جهان به طور بسیار متفاوتی از یکدیگر نمود پیدا کرده است، ولی ویژگی مشترک و مشخصه ساکنان این مناطق، اغلب افراد مهاجر کم درآمد و فقیری هستند که آنان فقر خود را به شهر آورده و با پس زده شدن از محیط شهر به تدریج در حاشیه شهر و سکونتگاه های نامتعارف آن کشانده شده اند. موضوع مسکن در مناطق حاشیه نشین در ابعاد اقتصادی، اجتماعی و کالبدی قابل بررسی و تجزیه و تحلیل است و عوامل متعددی در کمیت و کیفیت آن مؤثر هستند. در بعد کمی، درجه پاسخ گویی به نیاز، بدون در نظر گرفتن کیفیت آن مورد نظر است و در بعد کیفی، نوع و شکل نیاز مطرح می شود. تلقی متفاوت گروه های تولید کننده، اقشار مختلف

1 -Community based organization
2 -Non governmental organization

مصرف کننده، برنامه ریزان و سیاستگذاران از مسکن و ارایه تعاریف متفاوت قابل تأمل است. بر اساس بررسی های پژوهش حاضر و نتایج مطالعات پیشین که در این زمینه انجام شده، برخی شرایط و ویژگیهای مسکن در سکونتگاههای غیررسمی دارای وضعیت نابهنجار و نامتعارف است، اما به دلیل برخورداری از خدمات اساسی و وضعیت مناسب تر برخی شاخصهای مسکن، دارای شرایط بسیار مساعدتر و بهتری نسبت به این پدیده در سایر کشورهاست. همچنین نتایج پژوهش نشان دهنده ی وضعیت نامطلوب و غیر استاندارد شاخص های کمی و کیفی مسکن در محله سیلاب نسبت به شهر تبریز می باشد، ولی از نظر برخورداری از خدمات اساسی در وضع مطلوبی به سر می برد. به طوری که در حدود ۹۰ درصد مساکن محله سیلاب دارای خدمات اساسی می باشند. همچنین ۷۹/۳ درصد مساکن محله ی سیلاب تبریز از مصالح بادوام هستند که دارای وضعیت مطلوبی می باشد. ولی از نظر شاخص های کمی و کیفی دیگر دارای وضع نامطلوبی می باشد.

منابع

- ۱- اکرمی، پرویز (۱۳۷۷)؛ مطالعه شاخص های اجتماعی مسکن، جمعیت، مهاجرت و حاشیه نشینی در شهرستان قم؛ سازمان مسکن و شهرسازی استان قم.
- ۲- حاتمی نژاد، حسین و محمدجعفر زمردیان (۱۳۸۱)، اسکان غیررسمی در مشهد، مجله شهرداریها، سال چهارم، شماره ۴۵.
- ۳- حاتمی نژاد، حسین، فرانک سیف الدینی و محمد میره (۱۳۸۵)، بررسی شاخص های مسکن غیر رسمی در ایران؛ نمونه موردی: محله شیخ آباد قم. پژوهش های جغرافیایی شماره ۵۸.
- ۴- حافظ نیا، محمد رضا (۱۳۸۶)، مقدمه ای بر روش تحقیق در علوم انسانی، انتشارات دانشگاه تهران
- ۵- حکیمی، حامد، پورمحمدی، محمد رضا، پرهیزکار، اکبر، ابوالفضل مشکینی و مهدی پورطاهری (۱۳۹۰)، ارزیابی شاخص های کمی و کیفی مسکن در سکونتگاه های غیر رسمی ایران؛ مورد موردی: جمشید آباد خوی، مجله ی جغرافیا و برنامه ریزی محیطی، سال ۲۲، شماره ی پیاپی ۴۴، شماره ی ۴.
- ۶- رفیعی، مینو (۱۳۸۲) « اقتصاد مسکن »، مجموعه مقالات آموزشی اقتصاد مسکن، سازمان ملی زمین و مسکن.
- ۷- شکرگزار، اصغر (۱۳۸۵)، توسعه مسکن شهری در ایران، انتشارات حق شناس، تهران.

۸- صرافی، مظفر (۱۳۸۱). «به سوی نظریه ای برای سازماندهی اسکان غیررسمی» فصلنامه ی هفت شهر. انتشارات سازمان عمران و بهسازی شهری. شماره هشتم.

۹- عابدین درکوش، سعید؛ (۱۳۸۶)، درآمدی بر اقتصاد شهری؛ مرکز نشر دانشگاهی تهران، چاپ هشتم.

۱۰- عزیزی، محمد مهدی (۱۳۸۴) «تحلیلی بر جایگاه و دگرگونی شاخص های مسکن شهری در ایران»، نشریه هنرهای زیبا شماره ۲۳، پردیس هنرهای زیبا دانشگاه تهران.

۱۱- غلامحسینی، اسماعیل؛ (۱۳۸۴)، تبیین و تحلیل نقش سیاست های زمین شهری در طرح های توسعه شهری پژوهش موردی: طرح توسعه (جامع) تهران؛ گروه جغرافیا، دانشکده علوم انسانی، دانشگاه تربیت مدرس، پایان نامه دکتری، تهران.

۱۲- فرهودی، رحمت اله (۱۳۸۳) سمینار درسی فنون پیش بینی در برنامه ریزی شهری؛ مقطع کارشناسی ارشد؛ دانشگاه تهران؛ گروه جغرافیای انسانی.

۱۳- فنایی، صادق؛ (۱۳۷۷)، نقش هزینه های مسکن در تعیین خط فقر و سیاستهای فقر زدایی؛ گروه اقتصاد، دانشکده علوم انسانی، دانشگاه تربیت مدرس، پایان نامه کارشناسی ارشد، تهران.

۱۴- قادری، جعفر؛ (۱۳۸۱)، مدل سازی مالکیت مسکن در مناطق شهری ایران؛ گروه اقتصاد، دانشکده علوم انسانی، دانشگاه تربیت مدرس، پایان نامه دکتری، تهران.

۱۵- گیلبرت، آلن و ژوزف گاگلر (۱۳۷۵)، شهرها و فقر توسعه، ترجمه پرویز کریمی ناصری، شهرداری تهران.

۱۶- مخبر، عباس (۱۳۶۳)، ابعاد اجتماعی مسکن، ترجمه مرکز مدارک اقتصادی-اجتماعی، انتشارات سازمان برنامه و بودجه، مؤسسه جغرافیا، جلد اول، تهران.

۱۷- هیراسکار، جی کی (۱۳۷۶)؛ درآمدی بر مبانای برنامه ریزی شهری؛ ترجمه محمد سلیمانی و احمدرضا یکانی فرد؛ تهران: جهاد دانشگاهی تربیت معلم.

18- Balchin, P. and Rhoden, M. (2002) M "Housing Policy, an introduction", Routledge, 4th edition, London and New York.

19- Chatterjee.M, (2010), Slum dwellers response to flooding events in the megacities of India, Mitig Adapt Strateg Glob Change 15:337-353.

20- Choguill, Charles L,(2007), The search for policies to support sustainable housing, Habitat International , Vol 31, pp 143-149.

21- Fekade, W (2000), Difficits of formal urban land management and informal responses under rapid urban growth. An international perspective habitat international, 24(2), 127-150.

22- Hall, Peter & Ulrich. Preiffer (2000). Urban Future 21. A Global Agenda for Twenty First Century Cities, E & FN Spone, London.

- 23- Hewitt, W, E, (1998), The role of International municipal cooperation in housing the Developing Worlds Urban Poor's the Toronto- Sao Paulo Example, Habitat International, Vol22, pp 411- 422.
- 24- King, Peter, Aldershot, Ashgate, (2005), A social philosophy of housing, Habitat International, Vol29, pp 603-611.
- 25- UN-HABITAT (2008). Slums of the World: the Face of Urban Poverty in the New Millennium. www.ikipedia.org.
- 26- UN- HABITAT (2005). Slums of the Word, the face of urban poverty in the new millennium.<http://www.unhabitat.org>
- 27- Westaway, Margaret S. (2006). A Longitudinal Investigation of Satisfaction with Personal and Environmental Quality of Life in an Informal South African Housing Settlement, Doorknob, Soweto. Habitat International, vol.30: pp 175–189.