

## ارزیابی شاخص‌های کمی و کیفی مسکن در سکونتگاه‌های غیر رسمی ایران مطالعه موردی جمشیدآباد خوی

هادی حکیمی: دانشجوی دکتری جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشگاه تربیت مدرس، تهران، ایران\*  
محمد رضا پورمحمدی: استاد جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشگاه تبریز، تبریز، ایران  
اکبر پرهیزکار: دانشیار جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشگاه تربیت مدرس، تهران، ایران  
ابوالفضل مشکینی: استادیار جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشگاه تربیت مدرس، تهران، ایران  
مهدی پورطاهری: استادیار جغرافیا و برنامه‌ریزی روستایی، دانشگاه تربیت مدرس، تهران، ایران

### چکیده

اسکان غیر رسمی که بعد از اصلاحات ارضی و افزایش قیمت نفت در شهرهای بزرگ ایران، شکل گرفت آرام آرام به سطوح پایین سلسله مراتب شهری کشور رسوخ کرد؛ به طوری که شهر خوی به عنوان یکی از شهرهای میان اندام کشور با این پدیده در محلات خود مواجه است. محله جمشیدآباد بزرگترین اجتماع غیر رسمی در شهر خوی است که در این مقاله به بررسی و ارزیابی وضعیت کالبدی آن پرداخته شده است. مسکن که خود کوچکترین واحد فضایی است، نشان دهنده وضعیت اقتصادی-اجتماعی گروه‌های ساکن در آن است. از این رو هدف از بررسی حاضر شناسایی و ارزیابی شاخص‌های کمی و کیفی مسکن در یکی از سکونتگاه‌های غیر رسمی کشور با استفاده از روش مقایسه با شهر خوی و کشورهای در حال توسعه است. یافته‌های تحقیق حاکی از آن است که شاخص‌های مسکن در محله جمشیدآباد نسبت به شهر خوی در وضعیت نا مطلوبی قرار دارد ولی در مقایسه با کشورهای در حال توسعه دارای وضعیت مطلوبتری است.

واژه‌های کلیدی: جمشید آباد، خوی، شاخص، مسکن.

### مقدمه

خدمات اجتماعی لازم حقیقی دارد (Choguill, 2007:143). و مضافاً در اصل سی و یک قانون اساسی کشور ما بر دسترسی به مسکن مناسب برای هر ایرانی صحنه گذاشته شده است. از طرفی از بین نیازهای اولیه بشر (غذا، لباس و سر پناه) تامین سرپناه، مشکل‌ترین آنهاست (لاکویان، ۱۳۶۴: ۱۵). در تمام دوران حیات بشر، مخصوصاً در قرن اخیر که شهر نشینی با سرعت زیادی افزایش یافته است مسکن از مسائل مهم

بدون تردید مسکن اهمیت بنیادی در ترقی انسان دارد (King, and Aldershot, 2005:605). 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 مراقبت‌های بهداشتی و

اقتصادی و اجتماعی جوامع مختلف بوده و هست (درکوش، ۱۳۸۶: ۱۳۷). در این میان دسترسی به مسکن مناسب برای همه خانوارهای شهری مخصوصاً اقشار آسیب پذیر از مهمترین چالش‌های 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 (Hewitt, 1998: 413). برآورد می‌شود که حدود ۲۰ درصد از کل جمعیت جهان فاقد مسکن مناسب است، بنا بر برآوردها، و احتمالاً بیش از نیمی از جمعیت آن در مسکن‌های زیر استاندارد زندگی کند، در حالی که دولتهای این کشورها تمایلی به تامین مسکن با استاندارد بالا ندارد و یا از عهده آن بر نمی‌آیند (پاتر، ایونز، ۱۳۸۴: ۲۱۱). در این میان چون کشور ما هم جزو کشورهای در حال توسعه بوده و با مساله اسکان غیر رسمی درگیر است بنابراین، با شناخت و ارزیابی شاخصهای کمی و کیفی مسکن در چنین سکونتگاههایی می‌توان به برنامه‌های ساماندهی مسکن بطور عام و مسکن سکونتگاه‌های غیر رسمی به طور خاص کمک کرد.

### بیان مساله

با آغاز انقلاب صنعتی در کشورهای اروپای غربی، باز توزیع وسیع جمعیت نیز آغاز شد. در همه جا جمعیت از مناطق روستایی جدا می‌شد و در مناطق شهری اسکان می‌یافت. بخش اول اقتصاد با پیدایش انقلاب صنعتی قادر نبود با بخشهای دوم و سوم در زمینه دستیابی به حداکثر سود رقابت کند. در نتیجه با بکار گرفتن

تکنولوژی صنعتی در کشاورزی سعی شد با افزایش راندمان تولید، هزینه‌های تولید کشاورزی کاهش یابد تا تولید کشاورزی قادر به رقابت با بخشهای دوم و سوم گردد. در این پویا بود که تقاضای نیروی کار در بخش کشاورزی به یکباره رو به نقصان گذاشت و در نتیجه روستا با پدیده‌ای که بیکاری تکنولوژیکی نامیده شده است، روبرو گردید. این فرایند نیروی کار اضافی روستا را به بخشهای دوم و سوم که اساساً مکان جغرافیایی آنها در نقاط شهری بود، جابجا کرد. (عظیمی ۱۳۸۱: ۲۳-۲۲). در این فرآیند همه مهاجرین روستایی قادر به سکنی‌گزینی در محلات استاندارد شهر نبودند بنابراین، مکان‌هایی را متناسب با در آمد خود انتخاب می‌کردند که دارای پایین‌ترین سطح استاندارد از لحاظ زندگی باشند که این مکانها را زاغه‌ها و حاشیه شهرها می‌نامیدند. «چنانچه در سال ۱۸۴۵م نیز یک آمریکایی بعد از دیدار از شهرهای انگلیس چنین اظهار نظر کرد. هر روزی که زندگی می‌کنم به درگاه خداوند شکر می‌گذارم که در انگلستان یک فرد فقیر و خانواده‌داری نیستم» (شکوئی، ۱۳۷۳: ۱۷۰). بعد از مدتها که موج صنعتی شدن و مدرنیزاسیون به کشورها جهان سوم با تقلید از کشورهای توسعه یافته رسید حاشیه نشینی در کشورهای جهان سوم باتأخیری نه چندان کوتاه صورت پذیرفت و به علل ضعف مدیریت‌ها و محدودیت منابع مالی، ابعاد وسیع‌تری به خود گرفت (حاتمی نژاد، ۱۳۸۲: ۲۵). ایران نیز از این قاعده تبعیت کرد یعنی در حالی سده اخیر را آغاز کرد که با چالش پیوستن به سرمایه‌داری جهانی روبرو بود

در این پژوهش در دو مرحله کتابخانه‌ای و میدانی انجام شده است. برداشت میدانی از طریق نمونه‌گیری و با استفاده از پرسشنامه انجام شده است. برای نمونه‌گیری از روش تصادفی استفاده شده است. در تحقیق حاضر تعداد نمونه‌ها ۱۴۰ مورد بوده است؛ که با استفاده از فرمول کوچران<sup>۱</sup> به دست آمده است. لازم به ذکر است که تا زمان نگارش این مقاله آخرین داده‌های بروز مورد نیاز در این تحقیق برای سال ۱۳۸۵ در سطح شهر خوی وجود داشت، لاجرم از نتایج آمار همان سال استفاده گردیده است.

#### ویژگی‌های منطقه مورد مطالعه

شهر خوی در دشتی نسبتاً وسیع در شمال غربی ایران در استان آذربایجان غربی قرار گرفته و بعد از ارومیه دومین شهر استان آذربایجان غربی می‌باشد. این شهر از شمال به شهرستان ماکو و چالدران، از جنوب به شهرستان سلماس، و از شرق به شهرستان مرند و از غرب به ترکیه محدود می‌شود.

شهرستان خوی با وسعتی در حدود ۶۰۰۰ کیلومتر مربع وسیع‌ترین شهرستان استان بوده و بر طبق سرشماری ۱۳۸۵ بالغ بر ۳۶۰۵۰۹ نفر جمعیت داشته است. جمعیت شهر خوی از ۲۰۰۰۰ نفر در سال ۱۳۴۰ ه.ش به ۱۸۲۸۱۸ نفر در سال ۱۳۸۵ رسیده است. شهر میان اندام خوی همچون بسیاری از شهرهای کشور مبتلا به مساله اسکان غیر رسمی می‌باشد که محله جمشیدآباد بزرگترین اجتماع غیر رسمی شهر خوی است، که از حیث موقعیت مکانی، اراضی جمشیدآباد

و اقدام به مدرنیزاسیون و صنعتی کردن کشور کرد. بسط امکانات اشتغال و زندگی در برخی نقاط (عمدتاً شهرها) بر اثر توسعه مناسبات پیش سرمایه داری از یک سو، کاهش این امکانت در نقاط دیگر (عمدتاً روستا) بر اثر فرو پاشی مناسبات پیش سرمایه داری از سوی دیگر، زمینه مهاجرت‌های داخلی و شهر نشینی در ایران را فراهم آورده است (حسامیان، ۱۳۷۷: ۱۹-۱۸). همراه با صنعتی شدن ظاهری کشور و از بین رفتن کشاورزی، حرکت جمعیت به شهرها سرعت یافت. این حرکت سریع جمعیت روستایی به شهرها که با فقر اقتصادی مهاجرین توأم بوده، موجب شد که مهاجرین برای پیدا کردن پناهگاهی که از نیازهای اولیه بشر است، به اطراف شهرها و واحدهای مسکونی غیر استاندارد (از قبیل: زاغه‌ها، کپرها، چادرها و ...) روی بیاورند و مسکن به عنوان یک مشکل حاد در جامعه بروز کند (درکوش، ۱۳۸۶: ۱۴۸). از اینرو چنین مساکنی مشکلات عمده و عدیده‌ای برای برنامه ریزان و ساکنان شهری به وجود آورده است.

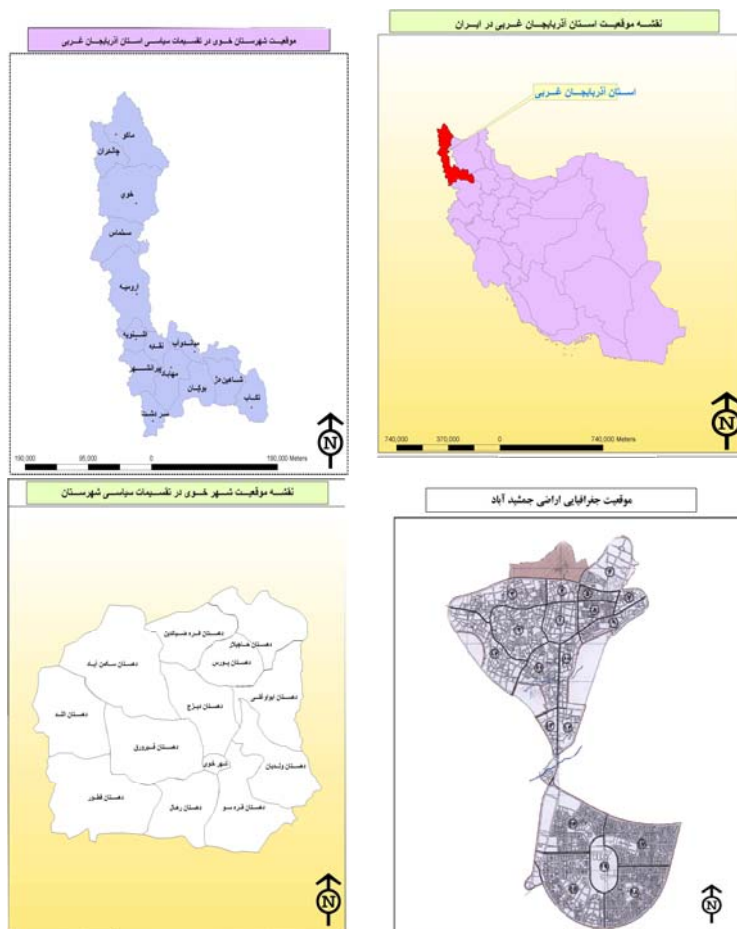
#### روش تحقیق

روش تحقیق در بررسی حاضر از نوع توصیفی و تحلیلی و به صورت مطالعه تطبیقی و مقایسه‌ای بین شاخصهای مسکن در سکونتگاه غیر رسمی جمشیدآباد و شاخصهای مسکن در شهر خوی می‌باشد. در خلال بحث برخی از موارد مربوط به شاخص‌های مسکن موجود برای سکونتگاه‌های غیر رسمی دیگر کشورها نیز ارائه شده است. روش جمع‌آوری اطلاعات نیز

<sup>1</sup> Cochran

شده‌اند و نیز به علت نداشتن مهارت‌های شغلی و همچنین ضعیف بودن اقتصاد شهری، در بخش رسمی اقتصاد جذب نشده و ناچار به اشتغال در بخش غیر رسمی تن درمی‌دهند. از آنجایی که بخش غیر رسمی دارای درآمد پایین و نامنظم می‌باشد و مهاجرین هم دارای بنیه مالی ضعیفی هستند و از طرفی به علت بالا بودن قیمت زمین و مسکن در داخل محدوده شهری نسبت به درآمد افراد فوق و غلبه داشتن عامل دافعه در روستا بر عامل جاذبه در شهر، در یک ساختار جبرگونه اقدام به خلق چنین فضا‌های جغرافیایی می‌نمایند.

در پهنه بلافصل شمال شهر خوی، و در جنوب اقتصادی، در خارج از محدوده قانونی مصوب شهر قرار دارد و مساحتی قریب به ۱۹۰ هکتار را به خود اختصاص داده است. این محدوده از شمال به اراضی ما بین شهر خوی و روستاهای همجوار شهر، از غرب به اراضی بدل آباد و از شرق و جنوب به محدوده قانونی شهر خوی محدود گردیده است و در کنار جاده قدیم خوی - ماکو (شمالی - جنوبی) و پکاچیک - خوی (شرقی - غربی) قرار دارد. عمده ساکنین محله را مهاجرین روستایی تشکیل می‌دهند که به علت بیکاری، درآمد پایین و ... (مشکلات اقتصادی) و به امید بهبود وضعیت زندگی خود راهی شهر



شکل ۱- محدوده مورد مطالعه در سطوح مختلف بر اساس تقسیمات سیاسی کشور در سال ۱۳۸۵

## اسکان غیر رسمی

اسکان غیر رسمی در ایران با عناوین مختلفی همچون: حاشیه نشینی، سکونتگاه‌های خودجوش، و نابسامان و اجتماعات آلودگی به کار رفته است. اما برچسب‌های بسیار متنوعی که برای تشریح این سکونتگاه‌ها به کار برده اند، بر یک مشخصه مهم آنها اشاره می‌کند، یعنی بر تنوع پر دامنه آنها از نظر شکل‌گیری، مصالح ساختمانی، مشخصه کالبدی و ساکنان آنها دلالت دارد (پاتر، ایونز، ۱۳۸۴: ۲۴۱). حاشیه در لغت به معنای کنارهٔ جامه یا کتاب، ناحیه، شرحی که در کنارهٔ کتاب نوشته شود، می‌باشد (فرهنگ عمید) و آنرا می‌توان در نقطهٔ مقابل مرکز و متن به کاربرد و حاشیه‌نشین کسی است که در کنار مجلس می‌نشیند (فرهنگ معین). اما مفهوم حاشیه‌نشینی، ابعاد دیگری را در نظر می‌گیرد. به نظر بعضی از محققین، حاشیه‌نشینی عبارت است از، وضع زندگی تمام کسانی که در جامعه شهری ساکن‌اند، ولی از نظر درآمد و بهره‌گیری از امکانات و خدمات در شرایط نامطلوبی به سر می‌برند در واقع، کلیه کسانی که از حالت تولیدی گذشته خود، بیرون آمده و به صورت مازاد نیروی انسانی، در حاشیه شهرها سکنی می‌گزینند، دارای یک زندگی حاشیه‌ای هستند (حسین زادهٔ دلیسر، ۱۳۷۰: ۱۲۵). مفهوم حاشیه‌نشینی به معنای اعم، شامل تمام کسانی است که در محدودهٔ اقتصادی شهر ساکن هستند، ولی جذب اقتصاد شهری نشده‌اند. جاذبه شهرنشینی و رفاه شهری این افراد را از زادگاه خویش کنده و به سوی قطب‌های صنعتی و

بازارهای کار می‌کشد و اکثراً مهاجرین روستایی هستند که به منظور گذارن بهتر زندگی، راهی شهرها می‌شوند (زاهد، زاهدانی، ۱۳۶۹: ۵).

حاشیه‌نشینی با این مفهوم که، خانوارها و افرادی که در محدودهٔ شهرها از نظر سکونت، بهداشت، خدمات عمومی و اجتماعی و تسهیلات زیربنایی شهری، در شرایط نامطلوب زندگی می‌کنند و این افراد به علت عدم برخورداری از سرمایه، مهارت فنی و حرفه‌ای برای اشتغال در اقتصاد شهری، اکثراً در فعالیت‌هایی درگیرند که در بازار کار شهر، غیر مولد تلقی می‌شود. حاشیه‌نشینی شهری، پدیده‌ای است که در تمام کشورهای در حال توسعه از دوران استقلال و اجرای برنامه‌های نوسازی و توسعه اقتصادی رخ نموده است، و به طور کلی در گسترش سریع شهرنشینی ناموزون و آهنگ شتابان شهرگرایی، ریشه دارد (حاج یوسفی، ۱۳۸۱: ۱۳).

## مفهوم مسکن و ویژگی‌های مسکن مناسب

در واقع ریشه کلمه سَکَن از ماده مسکن به معنی آرام گرفتن بعد از حرکت، سکونت، آرامش باطن و انس گرفته شده است. مسکن اسم مکان کلمه ساکن است. یعنی جائیکه محل آرامش و اسکان می‌باشد. پس عمده‌ترین کاربری مسکن آرامش افراد مستقر در آن خواهد بود که این آرامش جنبه جسمانی و روحی انسان را در بر می‌گیرد (اینانلو، ۱۳۸۰: ۱۱).

مفهوم مسکن علاوه بر مکان فیزیکی، کل محیط مسکونی را در بر می‌گیرد که شامل کلیه

ساختمان منازل و بافت فیزیکی مناطق به چشم می‌خورد. این ویژگیها را می‌توان به اشکال زیر تقسیم‌بندی نمود:

- زاغه: پایین‌تر از سطح معمول زمین قرار دارد و در کوه کنده می‌شود. در این سکونتگاه‌ها، مصالح ساختمانی به کار گرفته نمی‌شود (نمونه منطقه شرق تهران).

- آلونک: با مصالح کهنه و مختلف از قبیل قطعات بی مصرف اتومبیل، وسایل منزل، مقوا، حلب و نایلون ساخته می‌شود (همدان، تهران، کرمان).

- قمیر: محل پختن خشت در کوره پزخانه‌ها (کوره پزخانه‌های شهرها).

- کپر: جایگاه سکونتی که تقریباً اساس آن از حصیر ساخته می‌شود و در بعضی از نواحی اسکلت آنرا از نی ساخته و روی آنرا با نم‌می‌پوشانند (بلوچستان، خوزستان).

- زیرزمین: پایین‌تر از سطح زمین با مصالح ساختمانی ساخته می‌شود.

- چادر: با پارچه و نایلون و مواد مشابه برپا می‌گردد.

- اتاق: از خشت و گل و آجر به صورت بلوکهای ساختمانی و شکل و فرم یکسان ساخته می‌شود (همدان، باختران، تبریز، تهران).

- گرگین: دارای دیوار معمولی با مصالح ساختمانی و سقف حصیری است (تهران، خوزستان، بندرعباس).

- اتاق حلبی: این واحدهای سکونتی عمدتاً از پشتهای حلبی ساخته می‌شوند (تهران، تبریز) (حسین زاده دلیر، ۱۳۷۰: ۱۳۱-۱۳۰)

خدمات و تسهیلات ضروری مورد نیاز برای بهزیستن خانواده و طرحهای اشتغال، آموزش و بهداشت افراد است. در واقع تعریف و مفهوم عام مسکن چیزی بیش از یک سر پناه صرفاً فیزیکی است و کلیه خدمات و تسهیلات لازم برای بهزیستن انسان را شامل می‌شود و باید حق تصرف نسبتاً طولانی و مطمئن برای استفاده کننده آن فراهم باشد (پور محمدی، ۱۳۷۹: ۳).

در دومین اجلاس اسکان بشر (۱۹۹۶) که در استانبول برگزار شد مسکن مناسب چنین تعریف شده است: سر پناه مناسب تنها به معنای وجود یک سقف بالای سر هر شخص نیست. سر پناه مناسب یعنی: آسایش مناسب، فضای مناسب، دسترسی فیزیکی، امنیت مناسب، امنیت مالکیت، پایداری و دوام سازه ای، روشنایی، تهویه و سیستم گرمایی مناسب، زیر ساختهای اولیه مناسب، 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 است که همه این موارد باید با توجه به استطاعت مالی مردم موجود باشند (بولتن اقتصاد مسکن، ۱۳۷۵: ۱۹).

### تیپولوژی مسکن در سکونتگاه‌های غیر رسمی

حاشیه‌نشینی، پدیده‌ای فراگیر است که وجه کالبدی آن، به سبب چهره بیرونی‌اش ملموس‌تر می‌باشد؛ و به همین سبب نیز برای بسیاری این وجه از پدیده، قابلیت درک بیشتری دارد (امکچی، ۱۳۸۲: ۸۲). از طرفی مهمترین ویژگی منطقه حاشیه‌نشین و نواحی زاغه‌نشین در نوع

به طور کلی، باید گفت وضع فیزیکی منطقه حاشیه‌نشین، طوری است که در اغلب موارد از کیفیت زمین، متأثر می‌شود و کوچه‌های پر پیچ و خم تشکیل می‌دهد در نتیجه عده‌ای از مردم به یک انزوا گزینی جدا از زندگی بخش مجاور، تن در می‌دهند (شکوئی، ۱۳۵۵: ۱۲۱).

### شاخص‌های مسکن

برای شناخت وضعیت مسکن در شهرها از شاخص‌های مختلفی استفاده می‌شود که به طور کلی به دو دسته کمی و کیفی تقسیم می‌شوند علاوه از آن دسترسی به خدمات اساسی و زیر بنایی نیز از معرف‌های شناخت مسکن است در زیر وضعیت برخی از شاخص‌های کمی و کیفی مسکن در کشورهای توسعه یافته (با درآمد بالا) و در حال توسعه (با درآمد پائین) در مقایسه با محله جمشیدآباد ارائه گردیده است.

علاوه بر آن، خصوصیات کالبدی زیر نیز، در محله‌های حاشیه‌نشین به چشم می‌خورد:

- ساخت و ساز، بدون رعایت اصول فنی، ایمنی و بدون کسب مجوزهای قانونی و رسمی (پروانه ساختمان)؛

- عدم استفاده از مصالح متعارف با دوام؛

- کمبود خدمات به طور کلی یا عدم ارائه خدمات مناسب و کافی؛

- فشردگی بافت و کمبود دسترسی‌های مناسب و هم چنین کمبود فضاهای باز و سبز عمومی و خصوصی؛

- تفاوت چشم‌گیر کالبدی و فضایی با باقی مانده شهر؛

- ناهماهنگی و آشفتگی فضایی محله (اعتماد. ۱۳۸۲: ۴).

جدول ۱- برخی از شاخص‌های اصلی مسکن در کشورهای مختلف در مقایسه با محله جمشید آباد

کشور شاخص	کشورهای با درآمد بالا	کشورهای با درآمد پایین	محله جمشید آباد
خانوار در واحد مسکونی	۱/۰۱	۱/۲	۱/۱۲
نفر در اتاق	۶۶/	۴۷/۲	۷۸/۲
زیر بنای سرانه مسکونی	۳۵	۶۰۹/	۱۶/۵
مساکن با دوام (درصد)	۱۰۰	۶۷	۱۲/۶۹
واحدی دارای آب لوله کشی (درصد)	۱۰۰	۵۶	۸۵/۹۷
بعد خانوار	۲/۵	۵	۷۳/۴
اتاق در واحد مسکونی	۵/۲	۲	۹/۱
تصرف ملکی (درصد)	۵۱	۳۳	۸۳/۷
واحد‌های مسکونی زیر استاندارد (بدون حمام)	۲	۶/۲۶	۲۵ (بدون حمام)

منابع: ۱- حاتمی نژاد، سیف‌الدینی، میره، ۱۳۸۵: ۱۳۵-۲ برداشتهای میدانی نگارندگان: ۱۳۸۶

۱ اطلاعات این قسمت مربوط به طرحی که در مرکز اسکان بشر سازمان ملل متحد و بانک جهانی شاخص‌های مسکن را در ۵۴ کشور جهان بررسی کرده‌اند؛ است.

ایران، ۱۳۸۵). که میزان مطلوبی برای شهر خوی می‌باشد. اگر میزان مطلوب شاخص تراکم خانوار در واحد مسکونی را بر اساس نرم‌های اجتماعی عدد ۱ در نظر بگیریم؛ وضعیت محله جمشید آباد در حالت مطلوب نیست اما با این حال از متوسط کشورهای در حال توسعه بهتر است.

**- تراکم نفر در واحد مسکونی:** این شاخص از نسبت جمعیت به واحد مسکونی موجود، به دست می‌آید که نوع دیگری از شاخص خانوار در واحد مسکونی است که بعد خانوار را در خود لحاظ کرده است. تغییر و تحول در این شاخص بستگی به سیاست‌های کنترل جمعیت خانواده و اوضاع و شرایط اقتصادی و همچنین باورها و عقاید، و رسوم یک ملت است (فناپی، ۱۳۷۷: ۳۹-۳۸).

مقدار این شاخص در محله جمشید آباد برای سال ۱۳۸۶ برابر با ۵/۳ است در حالی که برای شهر خوی در سال ۱۳۸۵ برابر با ۴/۰۴ بوده است (مرکز آمار ایران، ۱۳۸۵). که نشان از وضعیت نامطلوب محله جمشیدآباد نسبت به شهر خوی است. که دلیل اصلی را باید در بالا بودن بعد خانوار در سکونتگاه‌های غیر رسمی جستجو کرد.

**- تراکم نفر در اتاق:** بر طبق استاندارد سازمان ملل متحد، مسکن سالم در حالتی وجود دارد که تراکم نفر در اتاق بیش از یک نفر نباشد (حاتمی‌نژاد، سیف‌الدینی، میره، ۱۳۸۵: ۱۳۶).

بر اساس بررسی‌های میدانی در سال ۸۶ مقدار این شاخص برای محله جمشیدآباد ۲/۷۸ و برای شهر خوی در سال ۱۳۸۵ برابر با ۱/۵ بوده

از آنجایی که شرایط فیزیکی محله و مسکن، تراکم افراد در اطاق و مسکن به نحوی رفتار انسانی را تحت تاثیر قرار می‌دهد، به طوری که عده ای از محققین، بعد از تحقیقات لازم، به این نتیجه رسیده‌اند که میان شرایط مسکن و عزت نفس انسان رابطه‌ای وجود دارد و ارتباط میان کیفیت مسکن و اختلالات عصبی- روانی حتمی می‌باشد، آلودگی صوتی محیط و میزان تراکم در مسکن در رفتارهای عصبی افراد تاثیر گذار خواهد بود (شکوئی، ۱۳۸۲: ۱۲۶)، از اینرو به ارزیابی شاخص‌های کمی و کیفی مسکن می‌پردازیم.

### ویژگی‌های مسکن در جمشیدآباد

#### الف) شاخص‌های کمی مسکن در جمشیدآباد

**- تراکم خانوار در واحد مسکونی:** تراکم خانوار در واحد مسکونی، یکی از شاخص‌های عمده برای ارزیابی کیفیت مسکن است. شاخص مذکور که از تقسیم تعداد خانوارها به تعداد واحد مسکونی به دست می‌آید صرفاً یک معیار کمی برای نشان دادن متوسط تعداد خانوارهای ساکن در هر واحد مسکونی است. در صورتی که تراکم قابل قبول بر اساس شاخص‌های اجتماعی مشخص شده، تعیین شده باشد، با مقایسه تراکم موجود و تراکم مطلوب می‌توان به وجود یا عدم وجود مشکل تامین مسکن پی برد (قادری، ۱۳۸۱: ۶۴).

مقدار این شاخص برای محله جمشیدآباد در سال ۱۳۸۶ برابر با ۱/۱۲ است که در سال ۱۳۸۵ برای شهر خوی برابر ۱ بوده است (مرکز آمار



آنچه از بررسی اولیه شاخص‌های کمی مسکن در محله جمشیدآباد بدست می‌آید این است که در همه شاخص‌های کمی وضعیت محله جمشیدآباد در حالت نامطلوب، نامتعارف و غیر استاندارد است. چنانچه مقایسه ارقام این شاخص‌ها بین شهر خوی و محله جمشیدآباد بالاخص در زمینه متوسط تعداد اتاق برای هر خانوار موید گفتار فوق است.

اما در مقایسه بین شاخص‌های کمی مسکن بین محله جمشیدآباد و متوسط آن در کشورهای در حال توسعه، می‌توان در مجموع گفت که وضعیت جمشیدآباد نسبت به متوسط کشورهای در حال توسعه بالاخص در زمینه آب لوله‌کشی مطلوب است.

#### جدول ۲- شاخص‌های کمی مسکن در جمشیدآباد

##### نسبت به شهر خوی

شاخصهای کمی	جمشیدآباد (۱۳۸۶)	شهرخوی (۱۳۸۵)
تراکم خانوار در واحد مسکونی	۱/۱۲	۱
تراکم نفر در واحد مسکونی	۵/۳	۴/۰۴
تراکم اتاق در واحد مسکونی	۱/۹	۳
تراکم نفر در اتاق	۲/۷۸	۱/۵
متوسط تعداد اتاق برای هر خانوار	۱/۷	۳/۲

#### ب) شاخص‌های کیفی مسکن

کیفیت مسکن، از نظر تاثیری که بر سلامتی، ایمنی و شرایط مناسب زیست محیط می‌گذارد، اثر مستقیم و قابل ملاحظه‌ای بر رفاه مردم دارد (غلامحسینی، ۱۳۸۴: ۱۳۷). بنابراین، به بررسی شاخص‌های کیفی مسکن در محله جمشیدآباد می‌پردازیم.

است. علاوه بر اختلاف بین شهر و محله جمشیدآباد، محله مذکور از لحاظ شاخص نفر در اتاق وضعیت نامطلوب تری نسبت به کشورهای در حال توسعه دارد.

- **تراکم اتاق در واحد مسکونی:** مقدار این شاخص هر چه بیشتر باشد مطلوب تر است. در بررسی‌های میدانی، این شاخص برای سال‌های مورد مطالعه در جمشیدآباد برابر با ۱/۹ و برای شهر خوی نیز ۳ بوده است. این شاخص هم بیان کننده وضعیت ناهنجار مسکن از لحاظ شاخصهای کمی در جمشیدآباد است.

- **متوسط تعداد اتاق برای هر خانوار:** این شاخص هم مانند شاخص قبلی هر چه مقدار بیشتری داشته باشد وضعیت بهتر و مطلوب تری نشان می‌دهد. مقدار به دست آمده در تحقیقات میدانی سال ۱۳۸۶ برای جمشیدآباد برابر با ۱/۷ اتاق بوده است. به عبارتی، هر خانوار ۱/۷ اتاق در اختیار داشته است. در حالی که این مقدار برای شهر خوی در سال ۱۳۸۵ برابر با ۳/۲ اتاق برای هر خانوار بوده است که مجدداً نشان از وضعیت بد مسکن در محله جمشیدآباد است.

- **متوسط سطح زیر بنا:** متوسط سطح زیر بنا در واحدهای مسکونی جمشیدآباد برابر با ۱۰۳/۵۹ متر مربع بوده است (برداشت‌های میدانی نگارندگان، ۱۳۸۷). این مقدار سطح زیر بنا برای محله جمشیدآباد تا حدودی مطلوب است. چون در هند زیر بنای واحدهای مسکونی در بسیاری از موارد بسیار پایین و حدود ۱۶/۵ متر مربع است (سرگران قوی، ۱۳۷۸: ۱۴۵).

رابطه مستقیمی با وضعیت اقتصادی خانوارها دارد. از بررسی‌های میدانی محله جمشیدآباد چنین استنباط شد که ۵۱/۲۴ درصد دارای نما کاری از نوع سیمان، ۴۰/۷۱ درصد بدون نما، ۱۱/۴۲ درصد آجر تزیینی، ۷۱/درصد دارای سنگ و بقیه جزو سایرین حساب می‌شدند.

- **نحوه تصرف مسکن:** وجود مالکیت یا فقدان آن احساسات بسیاری از طبقات اجتماعی-اقتصادی را بر می‌انگیزد (غلامحسینی، ۱۳۸۴: ۹۹). به طور کلی، این شاخص به بررسی میزان تصرف ملکی واحدهای مسکونی می‌پردازد. این شاخص درصد کل واحدهای مسکونی تحت اشغال خانواری را که مالک مسکن خود هستند را محاسبه می‌کند. 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). از اینرو در تحقیقات میدانی از محله جمشیدآباد مشخص گردید که ۸۳/۷ درصد خانوارها دارای مسکن از نوع ملکی و شخصی هستند و تنها ۱۵/۶ درصد دارای مسکن اجاره‌ای و رهنی هستند، که در مقایسه با شهر خوی که ۷۱ درصد ملکی و شخصی و ۱۸/۵۷ درصد دارای مالکیت اجاره‌ای و رهنی هستند، میزان مالکیت ملکی درصد بالایی را به خود اختصاص داده است (مرکز آمار ایران، ۱۳۸۵). امنیت سکونت علاوه از آنکه باعث آرامش فکری می‌شود، علاقه ساکنان سکونتگاه‌های غیر رسمی را برای ارتقاء کیفیت مسکن‌شان افزایش می‌دهد.

- **قدمت بنا:** از آنجائی که جوانه زنی محله جمشیدآباد از اوایل دهه ۵۰ آغاز گردیده است، بنابراین، عمر ساختمان‌های آن چندان زیاد نیست. میانگین عمر ساختمانهای جمشیدآباد ۱۳ سال است، که ۱۲/۱۴ درصد بین ۵-۰ سال، ۱۴/۲۸ درصد بین ۱۰-۵ سال، ۴۳/۵۷ درصد بین ۲۰-۱۰ سال، ۲۰/۷۱ درصد بین ۳۰-۲۰ سال و ۹/۲۸ درصد ۳۰ سال و بیشتر را تشکیل می‌دهند. یعنی بین دهه ۱۳۷۰-۱۳۶۰ بیشترین ساخت و ساز در جمشیدآباد صورت گرفته است.

- **نوع مصالح ساختمانی:** مسکن مناسب، با حداقل شرایط سکونتی، و به معنای سر پناه امن، آن چنان مسکونی است که عمر مفید فیزیکی آن، به نسبت مصالح بکار رفته، به سر نیامده، و با توجه به آب و هوا و شرایط اقلیمی و ایمنی نسبی در برابر بلایای طبیعی، از مصالح بادوام و نیمه بادوام، ساخته شده باشد (فناپی، ۱۳۷۷: ۷۷). با توجه به بررسیهای میدانی صورت گرفته در محله جمشیدآباد ۸۵ درصد از ساختمان‌های مسکونی از آجر و آهن ساخته شده اند. آجر و آهن در تقسیم بندیهای دوام مصالح ساختمانی، از مصالح نسبتا با دوام هستند (حاتمی نژاد، سیف الدینی، میره، ۱۳۸۵: ۱۳۷). با این وصف وضعیت جمشیدآباد در حد نسبتا مطلوبی است. اما ۱۳/۵۷ درصد از آجر و چوب، ۷۱/ از سنگ و چوب، ۷۱/ بلوک سیمانی و بقیه از خشت و چوب تشکیل شده‌اند.

- **وضعیت نما کاری:** یکی از عناصر مهم در زیبایی منظر شهری و مسائل بصری بستگی به وضعیت نماکاری ساختمان‌ها دارد که این خود

بهداشتی (لوله کشی شده) هم حائز اهمیت است. از این جهت ۹۸ درصد از خانوارهای ساکن جمشیدآباد دارای آب لوله کشی و بقیه فاقد آن هستند. در حالیکه در سال ۱۳۸۵ برای شهر خوی ۹۶ درصد بوده است، که نشان از وضع نسبتاً مطلوب جمشیدآباد، نسبت به شهر خوی بوده است.

- **برق:** در تحقیقات میدانی مشخص گردید که ۹۵/۷۱ از خانوارها دارای برق بودند و همین مورد در سال ۱۳۸۵ برای شهر خوی برابر ۹۷/۲ درصد بوده است.

- **گاز:** بر اساس بررسی‌های میدانی انجام گرفته هیچ کدام از خانوارهای ساکن جمشیدآباد دارای گاز نبودند اما شنیده‌ها حاکی از آن است که مسوولان شهری در صدد رفع مشکل گاز محله مذکور هستند.

- **تلفن:** بررسی‌های میدانی نشان می‌دهد که ۶۷/۱۴ درصد از خانوارها دارای تلفن و بقیه فاقد تلفن بودند.

- **آشپز خانه:** از ۱۴۰ مورد نمونه بررسی شده نتایج حاکی از آن است که ۷۰/۷۱ درصد از خانوارها دارای آشپز خانه و بقیه فاقد آن بودند. بیشتر خانوارهای فاقد آشپز خانه، 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 نمی‌دهد.

- **حمام:** ۷۵ درصد از خانوارهای جمشیدآبادی دارای حمام و بقیه فاقد حمام بودند، که عمدتاً از حمام عمومی استفاده می‌کردند. شاخص فوق هم دارای وضعیت مطلوبی نیست.

- **نوع مالکیت و خرید مسکن:** آنچه که در خرید و فروش مسکن در سکونتگاه‌های غیر رسمی معمول است، به صورت قولنامه ای است. چنانچه تحقیقات میدانی در محله جمشیدآباد نشان می‌دهد که ۸۶/۴۲ درصد از مساکن به صورت قولنامه ای خریداری شده و تنها ۱۳/۵۷ درصد از مساکن به صورت ثبتی هستند.

در کل آمارهای مربوط به شاخص‌های کیفی مسکن در جمشیدآباد دارای وضعیت مطلوبتری هستند. فقط در زمینه نوع مالکیت و خرید مسکن وضعیت نامطلوبی دارد.

در مقایسه بین شاخص‌های کیفی مسکن در جمشیدآباد و کشورهای در حال توسعه می‌توان گفت که در زمینه‌هایی چون تصرف ملکی در جمشیدآباد که در سکونتگاه‌های غیر رسمی یک امر حیاتی است، و نیز مساکن بادوام، دارای وضعیت بهتری نسبت به کشورهای در حال توسعه است.

### ج) میزان برخورداری از خدمات اساسی

از جمله شاخص‌های دیگری که در ارزیابی شاخص‌های 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. بنابراین، در این قسمت به بررسی وضعیت جمشیدآباد در این موارد پرداخته می‌شود.

- **آب لوله کشی:** از آنجا که آب مایه حیات است دارای اهمیت اساسی برای زندگی انسان‌ها است. آب علاوه بر وجود کمی، از لحاظ کیفی و

- **توالیت:** ۱۰۰ درصد مساکن واقع در جمشیدآباد دارای توالیت بوده و از این‌رو دارای وضعیت بهتری بودند.

### نتیجه‌گیری

اسکان غیر رسمی، تبلور کالبدی- فضایی روابط اجتماعی- اقتصادی است که عمدتاً، مهاجرین روستاشهری، ساکنین چنین سکونتگاه‌هایی هستند. مهاجرت به عنوان حرکت فردی یا گروهی از یک مکان به مکان دیگر یکی از مباحث مهم اجتماعی است که ارتباط تنگاتنگی با امر توسعه داشته و به دلیل حجم، گستره و ابعاد آن بعد از انقلاب صنعتی در کشورهای اروپایی و شروع نوسازی در جهان در حال توسعه بعد از جنگ جهانی دوم نظریه- پردازی‌های زیادی را به خود دیده است. با این اوصاف عواملی که باعث مهاجرت (عمدتاً روستا - شهری) شده و منجر به تشدید آن می- شود متعدد می‌باشند. چرا که با شروع امر توسعه و نوسازی ارزش افزوده بخش صنعت و خدمات بیشتر از بخش کشاورزی در روستا می‌شود از اینرو بخش کشاورزی برای رقابت با این بخش- ها ناگزیر از استفاده از تکنولوژی بوده که کاربرد آن، رابطه معکوسی با جذب نیروی کار دارد و منجر به بیکاری می‌شود که اثر فوری آن بازتوزیع جغرافیایی جمعیت و مهاجرت به شهر است.

از سوی دیگر در فرآیند توسعه بسط و گسترش آموزش رسمی باعث ارتقاء سواد و مهارت ساکنین روستا می‌گردد؛ که این خود دامن زنده به امر مهاجرت است. چرا که محیط

روستا و ( بعضاً حتی شهرهای کوچک) توان پاسخ‌گویی معقول و منطقی برای بخش عمده‌ای از آموزش دیدگان را ندارد. مضافاً اینکه تحصیلات محرکی مهم و تاثیرگذار در فرد یا گروه، برای تحرک اجتماعی است؛ و نیز بهترین مکان برای پاسخ‌گویی به این محرک، شهر است. چرا که فرصت‌های اشتغال در بخش صنعت و خدمات در شهر مهیا است.

به این موارد باید بحث بهبود وضعیت بهداشتی که منجر به کاهش مرگ و میر و افزایش جمعیت و شیوع امر بیکاری و کم‌کاری می‌شود؛ اضافه شود. افزون بر این، از تاثیر ارتباطات (مثل جاده) که باعث تبادل اطلاعات از شهر به روستا و بالعکس می‌شود و کورسویی (هرچند تنگ و تاریک) از امید و تحرک اجتماعی در بیرون از محیط روستا (در شهر) می‌دهد؛ نباید غافل بود. البته در فرایند مهاجرت همه موفق به جذب در بخش صنعت و خدمات به دلیل نبود یا پائین بودن مهارت مهاجرین و محدودیت جذب مهاجرین در این بخش‌ها نمی‌شوند در این حین واگرایی کالبدی در شهر به وجود می‌آید که سکونتگاه غیر رسمی نامیده می‌شود.

نتایج پژوهش حاکی از پایین بودن سطح استاندارد شاخص‌های مسکن در محله جمشید آباد نسبت به شهر خوی است. اما با مقایسه این شاخص‌ها با شاخص‌های مسکن کشورهای در حال توسعه وضعیت بهتر محله جمشیدآباد را نسبت به وضعیت سکونتگاه‌های غیر رسمی کشورهای در حال توسعه نشان می‌دهد. از آنجائیکه محله مذکور جزئی از سازمان فضایی

دانشگاه علوم بهزیستی و توانبخشی، جلد دوم.

امکچی، حمیده، (۱۳۸۲)، بررسی ساز و کارهای حقوقی - قانونی موجود در برنامه‌های پنج ساله عمرانی کشور در ایجاد حاشیه‌نشینی؛ مجموعه مقالات حاشیه‌نشینی و اسکان غیر رسمی، تهران، دانشگاه علوم بهزیستی و توانبخشی، تهران.

اینانلو، علی، (۱۳۸۰)، برنامه ریزی مسکن تحلیلی بر عرضه و تقاضای مسکن در شمال شهر قزوین؛ پایان نامه کارشناسی ارشد، گروه جغرافیا، دانشکده علوم انسانی، دانشگاه تربیت مدرس، تهران.

بولتن اقتصاد مسکن، (۱۳۷۵)، مسکن در دستور کار اسکان بشر؛ دفتر برنامه ریزی و اقتصاد مسکن، شماره مسلسل ۱۸، بهار، تهران.

پاتر، رابرت بی؛ سلی لوید، ایونز؛ (۱۳۸۴)، شهر در جهان در حال توسعه؛ مترجمین، کیومرث ایراندوست، مهدی دهقان منشادی، میترا احمدی، انتشارات سازمان دهیاریها و شهرداریهای کشور، چاپ اول، تهران.

پورمحمدی، محمد رضا؛ (۱۳۷۹)، برنامه ریزی مسکن؛ انتشارات سمت، چاپ اول.

حاتمی نژاد، حسین؛ سیف الدینی، فرانک؛ میره، محمد؛ (۱۳۸۵)، بررسی شاخص‌های غیر رسمی در ایران نمونه موردی: محله شیخ آباد قم؛ مجله پژوهش‌های جغرافیایی، شماره ۵۸، زمستان، تهران.

حاتمی نژاد، حسین؛ (۱۳۸۳)، اسکان غیر رسمی در جهان؛ مجله شهرداری‌ها، سال پنجم، شماره ۵۰، تهران.

کشور است می توان این ادعا، که وضعیت سکونتگاه‌های غیر رسمی ایران بهتر از وضعیت اکثر سکونتگاه‌های غیر رسمی کشورهای در حال توسعه است را تا حدودی پذیرفت.

موضوع دیگری که گفته فوق را تایید می‌کند این است که همان طوری که در مباحث نظری مقاله، الگوهای مسکن غیر رسمی بحث شد در محله مذکور هیچ نوع از اشکال کالبدی قمیر، زاغه، آلونک و کپر یافت نشد. از این رو اقدام به ارائه پیشنهاداتی برای حل بعضی از مشکلات چنین سکونتگاههایی می شود:

تشکیل انجمن‌های محلی (NGO) و صندوق های قرض الحسنه؛

شهروند دانستن ساکنین این سکونتگاه‌ها از سوی سازمانهای شهری از طریق الحاق چنین سکونتگاه‌ها به محدوده قانونی شهر؛

دادن تسهیلات و اعتبارات مالی و بانکی به ساکنین سکونتگاه‌های غیر رسمی که در ارتباط با راهکار الحاق سکونتگاه‌ها به محدوده و تامین امنیت تصرف و سکونت موثرتر خواهد بود؛

ارائه زیر ساخت‌های لازم زندگی بالادست گز شهری؛

تشویق با استفاده از ساز و کار تخفیف عوارض به خانوارهایی که اقدام به خرید ملک همسایه و تجمیع زمین خود می‌نمایند. که به نوعی تلاش در جهت ارتقاء وضعیت مسکن است.

#### منابع

اعتماد، گیتی، (۱۳۸۲)، ویژگی‌های کالبدی محله‌های حاشیه‌نشین؛ مجموعه مقالات حاشیه‌نشینی و اسکان غیر رسمی، تهران،

عظیمی، ناصر؛ (۱۳۸۱)، پویش شهرنشینی و مبانی نظام شهری؛ نشر نیکا، چاپ اول، مشهد.  
غلامحسینی، اسماعیل؛ (۱۳۸۴)، تبیین و تحلیل نقش سیاست‌های زمین شهری در طرح‌های توسعه شهری پژوهش موردی: طرح توسعه (جامع) تهران؛ گروه جغرافیا، دانشکده علوم انسانی، دانشگاه تربیت مدرس، پایان نامه دکتری، تهران.

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

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

لاکویان، آپرودیسیوا؛ (۱۳۶۴)، خانه سازی در جهان سوم؛ مترجم، مینو رفیعی، انتشارات برنامه و بودجه، تهران.

مرکز آمار ایران، (۱۳۸۵)، نتایج تفصیلی سرشماری عمومی و نفوس و مسکن سال شهر خوی.

King, Peter, Aldershot, Ashgate, (2005), A social philosophy of housing, Habitat International, Vol29, pp 603-611.

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

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.

حاج یوسفی، علی؛ (۱۳۸۱)، حاشیه‌نشینی و فرآیند تحول آن (قبل از انقلاب اسلامی)؛ هفت شهر، فصلنامه عمران و بهسازی شهری، سال سوم، شماره هشتم، تابستان، تهران.  
حافظنیا، محمدرضا؛ (۱۳۸۱)، مقدمه‌ای بر روش تحقیق در علوم انسانی؛ انتشارات سمت، چاپ پنجم، تهران.

حسامیان، فرخ؛ اعتماد، گیتی؛ حائری، محمدرضا؛ (۱۳۷۷)، شهرنشینی در ایران؛ انتشارات مؤسسه آگاه، چاپ سوم، پاییز، تهران.

حسین‌زاده دلیر، کریم؛ (۱۳۷۰)، حاشیه‌نشینی در جستجوی معنی و مفهوم؛ مجموعه مقالات اولین کنگره جغرافیایی ایران، دانشگاه تهران، مؤسسه جغرافیا، جلد اول، تهران.

زاهد زاهدانی، سید سعید، (۱۳۸۰)، حاشیه‌نشینی، انتشارات دانشگاه شیراز، چاپ دوم، شیراز.

سرگران قوی، محمد؛ (۱۳۷۸)، ساماندهی اسکان غیر رسمی ناحیه کوی شیرازی مشهد؛ گروه جغرافیا، دانشکده علوم زمین، دانشگاه شهید بهشتی، پایان نامه کارشناسی ارشد.

شکوئی، حسین؛ حاشیه‌نشینان شهری، خانه‌های ارزان قیمت و سیاست مسکن؛ تبریز، مؤسسه تحقیقات اجتماعی و علوم انسانی، ۱۳۵۵، تبریز.

شکوئی، حسین؛ (۱۳۷۳)، دیدگاه‌های نو در جغرافیای شهری؛ تهران، سمت، تهران.

شکوئی، حسین؛ (۱۳۸۲)، فلسفه‌های محیطی و مکتب‌های جغرافیایی؛ تهران، گیتاشناسی.

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

## Evaluation of qualitative and quantitative housing indices of Iran informal settlements (Case study: Jamshid Abad, Khoy)

H. Hakimi. M.R. Poormohammadi. A. Parhizkar. A. Meshkini. M. Poortaheri

Received June 23, 2010/ Accepted: December 14, 2010, 55-58 P

### Extended abstract

#### 1- Introduction

After industrial revolution in Europe, Informal settlements have been known as shadow cities with geographical redistribution of population from rural to urban areas and a rural-urban living style. At the recent decades, this phenomenon is forming in developing countries.. According to the available data, about 1/5 up to 1/3 population of the developing countries live in the informal settlements. Neglecting the acceptance of psychosocial changes, people who live in these settlements suffer economical changes in the time period. Housing as the smallest unit of space is the symbol of the socio-economic status of a household and settlement.

Therefore, the evident differences between the quantitative and the qualitative housing indices depict the differences between the informal settlements of countries, the settlements and the city and the all of settlements. On the other hand, possessing an appropriate housing is emphasized in several UN worldwide manifests as well as the 31st Iranian constitution principle. Investigating the housing qualitative and quantitative indices would simplify the decision making for urban, regional and national policy makings. Therefore, this study attempts to answer the question that what is the condition of the informal settlements in comparison with the main city based on the selected indices. In order to answer the above question, one of the informal settlements named as Jamshid Abad, which stands around Khoy, was selected and an adaptive comparison between housing qualitative and quantitative indices of it and the main city was well in accomplished. So this article has been showed the hosting indices which applied in other countries base on available data.

---

#### Author (s)

---

**H. Hakimi.** (✉)

PhD. Student of Geography and Urban Planning, Tarbiat Modarres University, Tehran, Iran  
e-mail: Hadi\_hakimi84@yahoo.com

**M.R. Poormohammadi.**

Professor of Geography and Urban Planning, University of Tabriz, Tabriz, Iran

**A. Parhizkar.**

Associate Professor of Geography and Urban Planning, Tarbiat Modarres University, Tehran, Iran

**A. Meshkini.**

Assistant Professor of Geography and Urban Planning, Tarbiat Modarres University, Tehran, Iran

**M. Poortaheri**

Assistant Professor of Geography and Rural Planning, Tarbiat Modarres University, Tehran, Iran

## 2- Methodology

Data were collected through documental and fieldwork methods. Field procurement was accomplished using the sampling technique applying a questionnaire. The random method has been applied in sampling process. In the present investigation, the samples number, were obtained using the Cochran formula with 140 samples.

## 3- Discussion

The quantitative indices of housing include family residential density, person density in residential units, density of people in a single room, the room in a dwelling unit density, the average number of rooms per household, and the average level of infrastructure. The results showed that these indices are in undesirable levels in compare with the main city and are in desirable level in relative to developing countries.

In this study, the qualitative indices of housing include history, types of building materials, structure status, the way of seizing, the land, and the type of housing have been identified. The results showed that the status of Jamshid Abad is relatively desirable, although there is a distance between Khoy city and Jamshid Abad.

The results also indicated that Jamshid Abad has better conditions in comparison to the developing countries. On the other hand, there exist some differences from the viewpoint of basic services accessibilities such as water, electricity, telephone, gas, bathroom, kitchen, etc, which are indices of housing quality.

## 4- Conclusion

Results generally indicated low standard of housing in the Jamshid Abad neighborhood in comparison to KHoy city. However, the condition of Jamshid Abad neighborhood is better in relative to informal settlements in developing countries according to the studied indices.

Since the mentioned settlement is a part of the country housing space, it is possible to some extent to accept the claim that the informal settlement conditions in Iran are better than that of the majority of the informal settlements in developing countries. Another issue confirms the above statement is the fact that no shantytown patterns such as thicket, hut, and slums were not found.

**Keywords:** informal settlements, housing, index, Jamshid Abad, KHoy.

## References

- Abedin Dorkoosh, Saeed, introduction to urban economy, (2007), Markaze Nashre Daneshghahi, eighth pub, Tehran, 194.
- Amakchi, Hamideh, studying law mechanism in development plans (for 5 years), in forming the informal settlements, university of the empowering and well being sciences, 1 vol, Tehran, 360.
- Azimi, Naser, urbanization process and principal of urban system, (2002), Nika, first pub, Mashhad, 154.
- Bulletin of housing economy, housing in the human shelter bureau,(1996),planning and housing economy office,NO18,Tehran,87.
- Choguill, Charles L,(2007), The search for policies to support sustainable



- housing, Habitat International , Vol 31, 149.
- Detailed results of housing and population census of KHoy, 2006.
- Etemad,GHiti,physical characteristics of marginal areas,(2003),articles in marginal and nformal settlements, university of the empowering and well being sciences,2 vol,Tehran,270.
- Fanayi,Sadegh,the role of the housing costs in assessing of poverty line and poverty reduction policies, (1998),Sadeghi,hosein, Tarbiat Modares University, department of economy,173.
- Ghaderi,Jafar,Modelin of housing property in urban areas(2002),Asghari,Ali, Tarbiat Modares University, department of economy,184.
- GHolamhoseyni, Esmail, explainina and analyzing the role of the land policies in urban development plans case study: Tehran's master plan,(2005),SHakoue,Hosein,Tarbiat Modares University, department of geography.260.
- Hafeznia, Mohammad Reza, an introduction to the research method in humanitarains, Samt, fifth pub, Tehran, 284.
- Hajyousefi, Ali, squattering and its evolution (before Iran's revolution,(2002),Haft SHahr, NO8,Tehran,112.
- Hataminejad, Hosein, informal settlements in world, (2004), Municipalities, Tehran.84.
- Hataminejad,Hosein,Seyfoddini,Faranak, Mireh, Mohammad,(2006),studying informal indexes in Iran case study:SHeykhabad Qom, geographical researchs, NO58, Tehran,98.
- Hesamian,Farrokh,Etemad,GHiti,Haeri,M ohammad Reza,(1998),urbanization in Iran,Aghah,third pub,Tehran,206.
- 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, 422.
- Hoseinzadeh Dalir, Karim, squatering researchs meaning and identity, (1991) first geographical symposium in Iran, first pub, Tehran, 246.
- Inanloo,Ali,housing planning analysis of housing demand and supply in the north of GHazvin city,(2001),Ahmadipour,Zahra, Tarbiat Modares University, department of geography,199.
- King, Peter, Aldershot, Ashgate,(2005), A social philosophy of hosing, Habitat International, Vol29, 611.
- Lakouyan, Aprodesiva, housing in third world, (1985), Rafie, Minoo, Barname and Boodje, first pub, Teran, 354.
- Potter,Robert,Selli,Loyd,city in developing world(2003),Irandoost,Kiomars,Dehghan Monshad, Mehdi, Ahmadi,Mitra,SHahrdariha and Dehyarihaye Keshvar,first pub,Tehran,361.
- Pourmohammadi, Mohammad Reza, (2000), Housing planning, Samt, first pub, Tehran, 186.
- Sargharane GHavi, Mohammad, organiyzing the informal settlements in Koye Shiraz of Mashhad city, (1999), Sarrafi, mozaffar, SHahid Beheshti university, department of geography, Tehran, 246.

Shakoue, Hosein, (1976), urban marginal, Tahghigate Ejtemae and Oloome Ensani institute, Tabriz, 271.

Shakoue, Hosein,(1999),new trends in geography philosophy, GHitashenasi,first pub, Tehran,355.

Shakoue, Hosein, (2003), environmental philosophy and geographical schools, GHitashenasi, first pub, Tehran, 293.

Zahade Zahedani, saed, squaterin, (2001), second pub, Shiraz, 101.