

## تحلیل شکاف جغرافیایی کیفیت مسکن در مناطق ۲۲گانه شهر تهران

دکتر فرانک سیف‌الدینی<sup>۱</sup>، کرامت‌الله زیاری<sup>۲</sup> و آزاده عظیمی<sup>۳</sup>

### چکیده

مسکن به عنوان نیاز اولیه بشر و تأمین‌کننده حس رضایتمندی او نقش اساسی را در بهبود کیفیت زندگی بازی می‌کند. نواحی شهری بنا به دلایل مختلفی چون توزیع نابرابر درآمد و یا در مواردی ساخته شده بافت‌های اضطراری و یا وجود بافت‌های تاریخی، توزیع ناموزونی از مسکن استاندارد با سطح کیفیت متفاوت را نشان می‌دهد. در این راستا بررسی و مطالعه میزان شکاف و گستردگی فضایی میان مناطق مختلف شهر نیازمند مطالعه‌ای دقیق است. در این مقاله هدف بررسی ابعاد کیفیت مسکن مناطق ۲۲گانه شهر تهران از بعد شاخص‌های کیفیت مسکن است.

روش تحقیق حاضر از انواع روش‌های توصیفی-تحلیلی است. برای تبیین کیفیت مسکن در مناطق ۲۲گانه تهران از مجموعه داده‌های موجود در مرکز آمار استفاده شده است. در نهایت، برای تعیین رتبه کیفیت مسکن مناطق ۲۲گانه از متد آنترویی و SAW\* استفاده شده است.

بر اساس رتبه‌بندی به دست آمده مناطق ۱، ۲ و ۵ در رتبه‌های اول تا سوم از منظر شاخص‌های کیفیت مسکن قرار دارند. مناطقی که در بالاترین شرایط از بعد شاخص‌های کیفیت مسکن قرار گرفته‌اند عمدتاً مناطقی هستند که در رتبه‌های بالای برخورداری در سطح شهر تهران قرار دارند. در این میان مناطق ۹، ۲۱ و ۱۹ در بدترین شرایط از منظر شاخص‌های کیفیت مسکن قرار دارند.

کلیدواژه‌گان: کیفیت مسکن، شاخص، شکاف جغرافیایی، SAW، مناطق ۲۲گانه تهران.

۱. استاد دانشکده جغرافیا، دانشگاه تهران

۲. استاد دانشکده جغرافیای، دانشگاه تهران

۳. دانشجوی دکتری جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری دانشکده جغرافیا، دانشگاه تهران، (نویسنده مسئول مکاتبات):

Azimi87@yahoo.com (۰۹۱۲۵۳۰۷۱۹۴)

## طرح مساله

از نظر شهرسازی مسکن باید در بهترین اراضی ساخته شود و از نظر کیفی، مسکن می‌بایست نیازهای مرتبط با خود را برطرف نماید (شیعه، ۱۳۸۰: ۶۳). آن چنانکه در فرهنگ لغت فارسی، مسکن به معنی محل سکون و آرامش تعریف شده است از همین رو، بررسی مسائل اجتماعی (کیفیت) مسکن در کنار سایر مسائل، از موارد اساسی در برنامه‌ریزی مسکن است (شیعه، ۱۳۸۴: ۳۷۷).

برنامه‌ریزی مناسب برای بخش مسکن کشورهای در حال توسعه بنا به دلایل متعددی از اهمیت بالایی برخوردار است یکی از مهمترین دلایل این است که بخش مسکن حدود ۵ درصد از تولید ناخالص داخل و ۲۰ درصد از مجموع سرمایه‌گذاری‌ها را در این کشورها را در بر می‌گیرد (L.Greber, Burns and 11: 1977). بنابراین با توجه به ماهیت بلند مدت سرمایه‌گذاری مسکن، برنامه‌ریزی مناسب امری ضروری است (J.Struyk and Austin Turher, 1987: 375-387).

امروزه در کشورهای در حال توسعه بازار مسکن با مشکلاتی روبرو است که مهمترین آن به قرار زیر است: ۱. در اولویت نبودن مسکن؛ ۲. عدم حمایت دولتی از مشارکت؛ ۳. عدم مالکیت زمین از سوی فقرا؛ ۴. ضعف مالی اقشار فقیر جامعه؛ ۵. وابستگی مالی NGOها به منابع خارجی؛ ۶. ضعف حمایتی سازمانی؛ ۷. قیمت بالای مسکن؛ ۸. ضعف تکنولوژی؛ ۹. تغییرات و ناپایداری تعداد فقرا؛ شهری و ضعف آماری برای تحت پوشش در آوردن آنها؛ ۱۰. ضعف قوانین و مقررات و ۱۱. عدم بکارگیری متخصصین (Mahbubur Kahman, Mohammad, 2002: 434).

مسکن چیزی جزء 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 برای استفاده‌کننده آن فراهم باشد (Knapp, 1982: 32). اهمیت مسکن تا جایی است که امروزه در کنار میزان باسواد، درآمد سرانه اقتصادی و... یکی از شاخص‌های توسعه‌یافتگی شناخته می‌شود (سرتیبی‌پور، ۱۳۸۴: ۴۵). به نظر می‌رسد برای پرداختن به موضوع مسکن، حتماً می‌بایست شاخص‌ها و مؤلفه‌های هویتی هر مکان به‌خوبی شناخته شوند لذا پرداختن به حل معضل مسکن و یا برنامه‌ریزی برای آن امری است محلی که بایستی با توجه به نیازهای محلی، چه در زمینه اقتصادی، فرهنگی، اجتماعی و چه در سایر ابعاد به آن نگاه کرد؛ به نظر می‌رسد در تمامی برنامه‌های عمرانی کشور دیدگاه سنتی و بخشی به مسکن همچنان برداشت موفقیت‌آمیز از آنها را دچار تردید ساخته و انتظارات برنامه‌ریزان مسکن را به‌طور کامل برآورده نکرده است. در

سال‌های پس از انقلاب در ایران بخش مسکن ۲۰ الی ۴۰ درصد از کل سرمایه‌گذاری‌های کل کشور را به خود اختصاص داده که ۴ تا ۸ درصد از تولید ناخالص ملی را شامل می‌شده است (رفیعی، ۱۳۸۲: ۱۴). و همچنین تعاونی‌های مسکن به رغم رشد سریع و بی‌سابقه‌اش در جهان که توانسته است بالغ بر ۴۰۰ هزار مسکن در طی ۲۰ سال گذشته تولید کند، در ایران اساساً یک طبل توخالی بوده است (نوریان، ۱۳۸۱: ۶۰). گسترده بودن قلمرو مطالعات مسکن و برنامه‌ریزی برای آن، باعث شده که از دیدگاه‌های گوناگون از جمله معماری، فنون احداث بنا، تأسیسات بناهای مسکونی، هزینه زمین و ساختمان، اعتبارات مسکن و غیره، مورد بررسی قرار گیرد؛ آنچه که در مطالعات جغرافیایی (برنامه‌ریزی شهری و ناحیه‌ای) مورد بررسی قرار می‌گیرد، شناخت وضع موجود و برنامه‌ریزی مطلوب برای رفع نیاز به واحدهای مسکونی و مقدار زمین مورد نیاز آن در شهرها و سکونتگاه‌هاست (حکمت‌نیا، موسوی، ۱۳۸۵: ۱۱۵).

بخش مسکن را می‌توان یکی از مهمترین بخش‌های توسعه در یک جامعه دانست، این بخش با ابعاد وسیع اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی، زیست محیطی و کالبدی خود اثرات گسترده‌ای را در ارائه ویژگی‌ها، سیمای جامعه به مفهوم عام دارد از یک سو، اهمیت اقتصادی و اجتماعی مسکن، این بخش را کانون توجهات عمومی قرار داده است و از سوی دیگر، به دلیل اشتغال‌زایی این بخش و ارتباط آن با بسیاری از بخش‌های دیگر اقتصادی، به‌عنوان ابزاری مناسب در جهت تحقق سیاست‌های اقتصادی، تلقی می‌شود (عزیزی، ۱۳۸۳: ۳۵).

از این رو، با توجه به اهمیت بالای مسکن در ابعاد مختلف اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی و حتی سیاسی پر واضح است که تبیین ابعاد کیفیت مسکن در شناخت بیشتر کم و کیف مسکن نقش بسزایی دارد. از آن جایی که مسکن به عنوان یکی از ابعاد مهم در مطالعه کیفیت زندگی در شهرها است، مسلماً شناسایی سطوح کیفیت مسکن در مناطق مختلف شهری گامی موثر در تبیین سطوح کیفیت زندگی و حس رضایتمندی ساکنین شهرها است.

مسکن به‌عنوان نیاز اولیه هر انسان است. از این روی در این مقاله به یکی از مهمترین مسائل مطرح در کشور ایران بویژه مادرشهر تهران یعنی مسکن پرداخته شده است. در این مقاله سعی شده است تا از طریق مطالعه شاخص‌هایی که در ارتباط با بحث کیفیت مسکن در منابع متعدد علمی کاربرد دارند، جهت رتبه‌بندی مناطق ۲۲گانه شهر تهران استفاده شود. اهداف بررسی شاخص‌های مسکن می‌توانند در قالب موارد زیر دسته‌بندی گردند:

۱. فراهم آوردن چارچوب لازم برای سیاست‌گذاری و برنامه‌ریزی در مسکن و نظارت بر آن.
۲. شناخت و تبیین روابط حاکم بر ابعاد مختلف مسکن و ارزیابی نتایج حاصل از سیاست‌های مختلف.
۳. پایه‌گذاری روابط صحیح بین ابعاد مختلف مسکن، که می‌تواند در جهت تدوین سیاست‌ها باشد.
۴. فراهم کردن ابزار تحلیلی مناسب برای سیاست‌گذاران و برنامه‌ریزان با شناخت کامل از تحولات و دگرگونی‌ها (عزیزی، ۱۳۸۴: ۲۷).

هدف اصلی این مقاله در واقع نشان دادن میزان افتراق و شکافی است که در مناطق مختلف تهران از منظر شاخص‌های مسکن وجود دارد است. با توجه به موضوع تحقیق در این مقاله که تحلیل ابعاد کیفیت مسکن در شهر تهران به صورت سلسله مراتبی است لذا اولین سوالی که مورد نظر این است که: چیدمان فضایی و یا به عبارتی پخش جغرافیایی مناطق بر مبنای شاخص‌های مورد نظر به چه شکلی است؟

حال با توجه به سوال ارائه شده این سوال مطرح می‌شود که علل چنین پخش جغرافیایی سلسله مراتب کیفیت مسکن در شهر تهران چیست؟

### مواد و روش

روش تحقیق حاضر از انواع روش‌های توصیفی-تحلیلی و نیز روش تحقیق اکتشافی است. برای بررسی کیفیت مسکن در مناطق بیست و دوگانه تهران از مجموعه داده‌های موجود در مرکز آمار استفاده شده است. در نهایت برای تعیین رتبه کیفیت مسکن مناطق ۲۲گانه از متد آنتروپی و SAW (اصغرپور، ۱۳۸۷: ۱۹۶ و ۲۳۲) استفاده شده است. برای استفاده از تکنیک آنتروپی در وزن‌دهی ابتدا مقدار نماد E را با استفاده از رابطه (۲) محاسبه می‌کنیم.

رابطه (۲):

$$E \approx s\{P_1, P_2, \dots, P_n\} = -k \sum_{i=1}^n [P_i \cdot \ln p_i]$$

به گونه‌ای که K یک ثابت مثبت است. پس از آن مقدار مشخص P را به ازای هر I و J با

استفاده از رابطه (۳) مورد محاسبه قرار می‌دهیم:

رابطه (۳):

$$P_{ij} = \frac{r_{ij}}{\sum_{i=1}^m r_{ij}}; \forall i, j$$

و برای  $E_j$  مجموعه  $P_{ij}$  مطابق با رابطه (۴) داریم:

رابطه (۴):

$$E_j = -k \sum_{i=1}^m [P_{ij} \cdot Lnp_{ij}]; \forall j$$

$$k = \frac{1}{Lnm}$$

به گونه‌ای که : رابطه (۵)

پس از آن درجه انحراف اطلاعات ایجاد شده که با  $D_j$  به ازای شاخص  $J$  ام از رابطه (۶) محاسبه

می‌شود:

رابطه (۶):

$$d_j = 1 - E_j; \forall j$$

برای محاسبه اوزان  $W_j$  از شاخص‌های موجود نهایتاً از رابطه (۷) استفاده می‌کنیم (به ازای تمامی

زها)

رابطه (۷):

$$W_i = \frac{d_i}{\sum_{j=1}^n d_i}; \forall j$$

در این روش با مشخص بودن بردار  $w$  که بردار وزن‌های شاخص‌ها هستند با انتخاب گزینه

مناسب  $A^*$  با استفاده از رابطه (۸) پرداخته می‌شود.

رابطه (۸):

$$A^* = \left\{ A_i \mid \max_i \frac{\sum_j w_j \cdot r_{ij}}{\sum_j w_j} \right\}$$

چنانچه  $\sum_j W_j = 1$  باشد داریم:

$$A^* = \left\{ A_i \mid \max_j \sum_j w_j \cdot r_{ij} \right\} \quad \text{رابطه (۹)}$$

### شاخص‌های سنجش کیفیت مسکن

تجربه کشورهای مختلف در نگاه به موضوع شاخص‌های مسکن، حاکی از توجه شایان به این موضوع است. اهمیت آن تا حدی است که تحقیقات و پژوهش‌های گسترده‌ای در موضوع شاخص‌ها به عمل آمده و نتایج آنها به صورت کتب و مقالات و گزارش‌های علمی فراوانی منتشر شده است، همچنین تبادل نظرات جدی در قالب برگزاری کنفرانس‌ها و سمینارها صورت می‌گیرد که نمونه آن برنامه‌های جهانی مختلف توسط ارگان‌های بین‌المللی همچون سازمان ملل متحد و بانک جهانی است (زبردست، ۱۳۷۹: ۴۳). در جدول شماره ۱ نمونه مهمترین شاخص‌ها در رابطه با مطالعه کیفیت مسکن در قالب نمونه مطالعات صورت گرفته در سطح بین‌المللی ارائه شده است. در این مقاله نیز سعی شده تا از شاخص‌های این منابع تا حد امکان استفاده شود. بخش قابل توجهی از شاخص‌های استفاده شده در سنجش کیفیت مسکن در این دست از منابع مرتبط با تسهیلات مسکن یعنی برق، آب، گاز و... است. در جدول شماره ۲ شاخص‌های مورد مطالعه در این مقاله ارائه شده است. شاخص‌های مورد استفاده در این مقاله برگرفته از نتایج سرشماری عمومی نفوس و مسکن در سال ۱۳۸۵ بوده که به‌عنوان مبنای مطالعاتی قرار گرفته است.

جدول ۱: شاخص‌های موثر بر کیفیت واحدهای مسکونی

شاخص	مورد مطالعه (منبع)
بعد خانوار	Hammasi and prork (2000), westaway (2006)
نفر در واحد مسکونی	Royuela etal (2003)
خانوار در واحد مسکونی	Ferriss(2000)
اتاق در واحد مسکونی	Giannias(1998), Bratt(2002) Boelhouwer(2002), Ferriss(2000) Gabriel et al (2003), Das(2007)
تعداد واحد در ساختمان	Royuela et al (2003)
شماره طبقات ساختمان	Gabriel et al (2003)
عمر بنا	Giannias (1998), Bratt(2002) Boelhouwer(2002), Royuela et al (2003), Gabriel et al (2003)
نوع مصالح ساختمانی	West away (2006)
سرانه زیر بنای مسکونی	Boelhouwer (2002)
وضعیت مالکیت	Ulengin et al (2001) Boelhouwer (2002), Royuela et al (2003) , Das (2007), O'Leary (2007)
وضعیت قانونی زمینی یا واحد مسکونی	Boelhouwer(2002)
دسترسی به آب	Mendes and Motizuki (2002) , Westaway (2006), Royuela etal (2003), Gabriel et al (2003), Das(2007)
دسترسی به برق	Hemmasi and Prorok (2002,) westaway (2006), Royuela et al (2003), Richard et al (2000)
واحدهای مسکونی با تلفن	Hammasi and Prorok(2002), Royuela et al (2003)
واحدهای مسکونی با گاز لوله‌کشی	Royuela et al (2003)
واحدهای مسکونی با سرمایه‌گذاری کافی	Royuela et al ( 2003)
واحدهای مسکونی دارای آشپزخانه	Gabriel et al ( 2003)
واحدهای مسکونی دارای حمام	Giannias ( 1998) Gabriel et al (2003)
واحدهای مسکونی دارای توالت	Gabriel et al( 2003)

تحلیل مسائل کمی و کیفی مسکن از طریق ابزاری صورت می‌گیرد که به صورت متغیرهایی به نام شاخص‌های مسکن مطرح بوده و بیانگر ابعاد مختلف اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی و کالبدی مسکن هستند. شاخص‌های مسکن از یک سو ابزار شناخت وضعیت مسکن در ابعاد مختلف فوق‌الذکر بوده و از سوی دیگر ابزار کلیدی برای ترسیم چشم‌انداز آینده مسکن و برنامه‌ریزی آن هستند. برای تعیین کیفیت مسکن دسترسی به نیازهایی چون برق، گاز، آب و...

نقش اساسی دارد (عزیزی، ۱۳۸۴: ۲۶ و ۲۹). در واقع تدوین یک برنامه جامع در بخش مسکن نیازمند شناسایی و تجزیه و تحلیل ابعاد اساسی شاخص‌های مسکن است. به عبارتی شاخص مسکن شالوده برنامه‌ریزی مسکن است (عزیزی، ۱۳۸۲: ۳۲).

بررسی شاخص‌های مسکن یکی از وسایل و شیوه‌های مختلف شناخت ویژگی‌های مسکن به شمار می‌رود که می‌توان به کمک آن، پارامترهای موثر در امر مسکن را شناخت و همه گونه برنامه‌ریزی و تصمیم‌گیری در مورد مسکن را تسهیل نمود (ملکی، ۱۳۸۲: ۶۰). شاخص‌های مسکن شاید مهمترین و کلیدی ترین ابزار در برنامه‌ریزی مسکن باشد (ارجمندنیا، ۱۳۵۴؛ ۵۴). شاخص‌های مسکن در واقع ابزاری برای اندازه‌گیری و سنجش وضع مسکن و روند تحول آن و همچنین ارزیابی موفقیت و تحقق سیاست‌های مسکن محسوب می‌شود. به همین دلیل علاوه بر ارزیابی وضعیت، در تدوین اهداف کمی برنامه‌ها نیز مورد استفاده قرار می‌گیرند (سرتیپی پور، ۱۳۸۴: ۵۴). در این مقاله نیز برای ارزیابی وضعیت کیفیت مسکن در مناطق ۲۲گانه شهر تهران مجموع ۱۷ شاخص انتخاب شده است. این شاخص‌های مستخرج از آخرین سرشماری عمومی نفوس و مسکن در سال ۱۳۸۵ است. این شاخص‌ها در جدول شماره ۲ ارائه شده‌اند.



جدول ۲: شاخص‌های مورد بررسی در مناطق ۲۲ گانه شهر تهران (۱۳۸۵)

مناطق	برق	تلفن	آب لوله‌کشی	گاز	حمام	آشپزخانه	ملکی عرصه و اعیان	تعداد نفر در اتاق (انفر)	واحد مسکونی معمولی
تهران	۱۰۰۰۰	۹۰۰۷	۹۵۰۶	۹۷۰۰	۹۴۰۲	۹۹۰۱	۴۷۰۶	۱۷۷۴۷۴	۲۲۶۱۷۱۰
منطقه ۱	۱۰۰۰۰	۹۳۰۴	۹۲۰۰	۹۴۰۶	۹۲۰۱	۹۷۰۴	۴۴۰۳	۱۱۰۰۹	۱۱۲۶۱۲
منطقه ۲	۱۰۰۰۰	۹۶۰۴	۹۶۰۲	۹۶۰۹	۹۵۰۹	۹۸۰۸	۵۰۰۹	۱۷۲۲۵	۱۸۱۹۷۱
منطقه ۳	۱۰۰۰۰	۹۵۰۰	۹۴۰۶	۹۵۰۸	۹۳۰۲	۹۸۰۲	۵۳۰۰	۱۱۵۰۰	۹۱۵۹۴
منطقه ۴	۹۹۰۹	۸۹۰۷	۹۵۰۶	۹۷۰۹	۹۳۰۹	۹۹۰۳	۴۴۰۰	۱۳۹۸۶	۲۳۴۴۰۳
منطقه ۵	۱۰۰۰۰	۹۵۰۲	۹۳۰۱	۹۵۰۹	۹۳۰۲	۹۸۰۸	۴۸۰۲	۱۵۰۲۰	۲۰۱۴۳۳
منطقه ۶	۱۰۰۰۰	۹۵۰۳	۹۳۰۷	۹۷۰۸	۹۱۰۹	۹۸۰۶	۵۲۰۵	۹۸۲۳	۶۹۹۹۲
منطقه ۷	۱۰۰۰۰	۹۴۰۵	۹۵۰۹	۹۷۰۵	۹۴۰۴	۹۹۰۲	۴۸۰۶	۱۲۹۹۹	۹۹۰۸۴
منطقه ۸	۱۰۰۰۰	۹۳۰۹	۹۷۰۲	۹۸۰۴	۹۶۰۴	۹۹۰۵	۴۷۰۹	۱۰۲۲۴	۱۱۶۴۰۹
منطقه ۹	۹۹۰۹	۸۸۰۶	۹۷۰۲	۹۸۰۳	۹۶۰۰	۹۹۰۵	۴۴۰۱	۳۵۲۰	۴۷۶۶۱
منطقه ۱۰	۱۰۰۰۰	۹۳۰۴	۹۶۰۸	۹۸۰۰	۹۴۰۷	۹۹۰۴	۴۷۰۲	۱۰۶۲۹	۹۹۲۹۷
منطقه ۱۱	۱۰۰۰۰	۹۴۰۹	۹۷۰۰	۹۶۰۷	۹۴۰۹	۹۹۰۱	۴۷۰۴	۹۲۷۰	۸۴۴۹۵
منطقه ۱۲	۹۹۰۹	۸۶۰۱	۹۴۰۱	۹۵۰۰	۸۹۰۶	۹۸۰۸	۴۴۰۷	۷۸۳۱	۷۱۳۸۳
منطقه ۱۳	۱۰۰۰۰	۹۱۰۱	۹۴۰۸	۹۷۰۹	۹۳۰۵	۹۹۰۱	۴۸۰۷	۵۹۲۰	۷۳۲۸۰
منطقه ۱۴	۱۰۰۰۰	۹۱۰۷	۹۷۰۳	۹۷۰۸	۹۶۰۰	۹۹۰۶	۴۷۰۳	۸۸۳۴	۱۳۹۵۶۵
منطقه ۱۵	۱۰۰۰۰	۸۱۰۶	۹۶۰۳	۹۸۰۶	۹۴۰۱	۹۹۰۵	۴۵۰۹	۷۶۴۰	۱۷۴۰۶۸
منطقه ۱۶	۱۰۰۰۰	۸۶۰۱	۹۷۰۶	۹۸۰۳	۹۴۰۶	۹۹۰۷	۴۹۰۹	۵۳۴۶	۸۱۳۳۰
منطقه ۱۷	۹۹۰۸	۸۲۰۰	۹۶۰۰	۹۶۰۹	۹۳۰۶	۹۹۰۳	۵۱۰۵	۴۰۴۲	۷۰۴۹۷
منطقه ۱۸	۹۹۰۹	۸۵۰۳	۹۵۰۵	۹۸۰۰	۹۵۰۲	۹۹۰۵	۴۵۰۲	۲۹۱۲	۸۴۹۳۰
منطقه ۱۹	۹۹۰۹	۸۳۰۴	۹۶۰۹	۹۸۰۳	۹۵۰۴	۹۹۰۱	۴۲۰۶	۱۹۲۹	۶۴۰۴۲
منطقه ۲۰	۱۰۰۰۰	۸۶۰۷	۹۶۰۷	۹۷۰۸	۹۵۰۱	۹۹۰۵	۵۰۰۵	۴۶۱۶	۹۱۴۱۳
منطقه ۲۱	۱۰۰۰۰	۹۴۰۸	۹۶۰۸	۹۸۰۲	۹۶۰۹	۹۹۰۸	۵۴۰۹	۲۰۶۶	۴۳۴۰۴
منطقه ۲۲	۹۹۰۶	۹۰۰۵	۸۷۰۶	۷۰۰۱	۸۸۰۷	۹۸۰۳	۳۹۰۵	۱۱۳۳	۲۸۸۴۷

مناطق	نوع سوخت منزل گاز طبیعی (شبکه عمومی	تعداد اتاق در ساختمان ۶ اتاق و بیشتر	مصالح (فلزی	حداقل توالت	مساحت (۵۰۱ متر و بیشتر)	شبکه عمومی فاضلاب	حداقل دستگاه حرارت مرکزی	حداقل دستگاه حرارت و برودت مرکزی
تهران	۲۱۹۱۱۴۹	۸۴۱۹۰	۱۴۱۲۳۷۸	۲۲۱۵۱۲۳	۴۰۵۱	۴۸۵۹۸۴	۵۱۷۰۴۱	۲۹۷۵۴۰
منطقه ۱	۱۰۵۴۲۱	۱۲۷۲۳	۵۹۳۱۲	۱۱۲۱۷۰	۱۲۸۹	۳۲۴۵۸	۴۰۱۵۶	۴۰۲۳۷
منطقه ۲	۱۷۸۴۳۴	۱۰۶۱۷	۱۰۴۱۱۲	۱۸۵۱۶۳	۳۵۷	۵۴۴۸۶	۱۰۰۶۷۰	۴۲۹۴۵
منطقه ۳	۸۳۷۵۵	۱۰۹۹۵	۵۶۱۵۷	۸۸۰۳۳	۵۸۱	۲۰۴۹۰	۴۲۰۸۸	۲۶۴۷۷
منطقه ۴	۲۲۶۶۰۴	۶۶۱۸	۱۶۳۸۲۶	۲۲۹۴۲۳	۴۷۰	۲۲۱۷۸	۶۲۴۵۱	۴۰۷۲۱
منطقه ۵	۱۹۱۶۹۳	۸۳۸۹	۸۵۱۴۶	۲۰۱۴۲۱	۲۴۳	۱۶۶۲۶	۱۱۹۰۲۱	۵۲۳۶۳
منطقه ۶	۶۷۲۹۲	۴۹۹۲	۴۷۳۱۷	۶۹۱۷۹	۱۸۴	۲۳۱۶۶	۳۲۷۹۵	۱۹۷۶۹
منطقه ۷	۹۴۷۳۴	۳۳۶۱	۷۳۰۷۵	۹۶۹۷۹	۱۲۷	۸۴۸۳	۲۰۶۶۳	۱۲۲۶۹
منطقه ۸	۱۱۵۷۰۳	۲۷۸۹	۸۴۰۳۸	۱۱۶۹۱۷	۱۶۱	۱۰۱۰۵	۲۷۳۵۸	۱۷۵۳۸
منطقه ۹	۴۷۱۷۷	۱۲۱۱	۲۳۹۱۴	۴۵۳۳۳	۳	۳۵۷۲	۲۰۷۴	۹۴۲
منطقه ۱۰	۹۸۰۵۴	۲۲۲۰	۶۶۴۳۹	۹۷۱۵۱	۱۵	۱۶۹۷۷	۲۶۸۴	۲۲۴۸
منطقه ۱۱	۷۹۷۶۱	۲۵۰۸	۵۴۱۷۱	۸۰۶۳۲	۸۱	۱۶۳۷۸	۱۲۶۷۲	۶۸۸۷
منطقه ۱۲	۶۸۳۱۵	۳۱۹۶	۴۵۳۴۷	۶۷۳۲۰	۳۵۷	۱۱۷۵۱	۸۹۵۵	۵۲۸۴
منطقه ۱۳	۷۲۷۲۵	۲۲۱۲	۵۵۲۵۶	۷۲۷۹۸	۴۰	۴۴۱۸	۱۱۸۸۸	۶۸۴۰
منطقه ۱۴	۱۳۷۴۶۵	۴۲۴۱	۱۰۵۵۴۰	۱۳۸۹۶۰	۳۹	۱۳۲۲۶	۷۹۲۳	۵۳۱۸
منطقه ۱۵	۱۷۲۴۰۲	۲۱۳۵	۱۱۷۸۳۰	۱۶۸۰۱۱	۱۳	۲۷۴۹۵	۳۴۴۲	۴۴۲۰
منطقه ۱۶	۸۱۸۲۳	۹۶۴	۵۳۲۷۱	۷۸۷۴۹	۲۱	۴۴۰۵۵	۱۶۱۰	۸۱۷
منطقه ۱۷	۶۹۳۹۹	۱۱۳۴	۳۳۵۱۹	۶۳۳۶۶	۵	۳۷۳۳۹	۵۹۴	۵۸۱
منطقه ۱۸	۸۳۰۳۷	۷۸۶	۴۱۵۴۹	۸۰۸۴۴	۷	۳۰۲۷۸	۱۵۱۹	۳۱۳۹
منطقه ۱۹	۶۴۱۷۷	۶۵۱	۴۳۷۳۱	۶۰۵۶۵	۷	۳۵۹۹۳	۲۲۹	۲۱۲
منطقه ۲۰	۹۰۶۵۰	۱۲۴۲	۵۵۴۰۲	۹۰۵۰۲	۱۸	۴۹۰۹۱	۱۵۱۷	۱۳۹۹
منطقه ۲۱	۴۲۲۴۴	۶۰۴	۳۰۰۹۳	۴۲۴۳۲	۲۳	۳۸۰۲	۲۸۸۹	۱۷۵۱
منطقه ۲۲	۲۰۲۸۴	۶۰۲	۱۳۳۳۳	۲۹۱۷۵	۳	۳۶۱۷	۱۳۸۴۳	۵۳۸۳

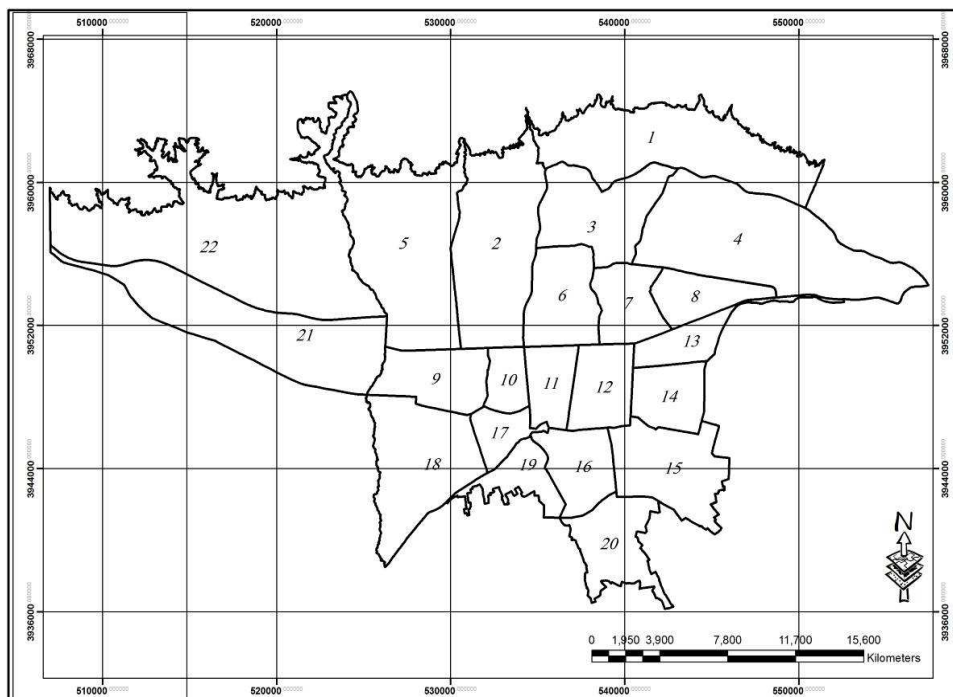
منبع: مرکز آمار ایران، ۱۳۸۵

### معرفی محدوده مورد مطالعه

محدوده مورد مطالعه در این تحقیق شهر تهران بوده که مناطق ۲۲ گانه به عنوان نمونه مطالعاتی انتخاب شده است. بر مبنای مطالعات آماری جمعیت تهران از ۱۲۷۹ تا ۱۳۸۵، ۴۰ برابر شده است. و از حدود ۲۰۰۰۰۰۰ سکنه در سال ۱۲۷۹ به ۷.۸ میلیون نفر در سال ۱۳۸۵، که در مناطق ۲۲ گانه جای گرفته‌اند، رسیده است (مرکز آمار ایران، ۱۳۸۵).

درون شهر تهران دستخوش نوعی تمرکززدایی و حومه نشینی شده است. بسیاری از مناطق مرکزی رفته‌رفته جمعیت خود را از دست داده‌اند. این تغییر و تحولات زمینه تغییرات کیفیت مسکن را فراهم آورده است. بیشترین افت در ناحیه مرکزی بازار به وقوع پیوسته است. جمعیت این منطقه در دوره ۱۳۶۹-۱۳۷۹ سالانه ۳ درصد افت کرده است. سیاست‌هایی از قبیل ایجاد محدودیت‌های ترافیکی مناطق مرکزی و تغییر محدوده اداری شهر، منجر به چنین فرایند هجوم از مرکز به حومه شده است (مدنی‌پور، ۱۳۸۱). از نظر رشد جمعیتی منطقه ۲۲ با رشد ۶.۸۵ بالاترین و منطقه ۲۱ با رشد ۱.۶۶- کمترین رشد را در بازه زمانی ۱۳۷۵-۱۳۸۵ داشته‌اند (مرکز آمار، ۱۳۸۵).

کاربری اراضی در سراسر شهر مختلط است. اما در مناطق شمال و شرقی، کاربری مسکونی، در مناطق غربی و جنوب غربی کاربری صنعتی و در مناطق مرکزی کاربری تجاری و اداری وجه غالب دارد (مدنی‌پور، ۱۳۸۱). به‌طور کلی تعداد ۲۲۶۱۷۱۰ واحد مسکونی در شهر وجود دارد که بیشترین تعداد مربوط به منطقه ۵ و ۶ و کمترین تعداد مربوط به مناطق ۲۳ و ۲۲ است (آمار تعداد واحدهای مسکونی به تفکیک مناطق در جدول شماره ۲ ارائه شده است) (مرکز آمار، ۱۳۸۵). محدوده جغرافیایی مناطق ۲۲ گانه شهر تهران در نقشه شماره ۱ نشان داده شده است. مجموعه اطلاعات این پژوهش برگرفته نتایج سرشماری عمومی نفوس و مسکن شهر تهران در سال ۱۳۸۵ است.



نقشه ۱: مناطق ۲۲ گانه شهر تهران (منبع نقشه پایه: <http://www.ngdir.ir>)

## مبانی نظری

شکل و فرم یک فضا نتیجه یک عمل اجتماعی است که شهر را در قالبی خاص قرار می‌دهد. تحلیل و بررسی فضای شهر چیزی جز یک تحلیل اجتماعی نیست. چرا که شهر در نظام‌های فکری خاص تحت تفکر خاص اجتماعی شکل فضایی خاصی به خود گرفته است. در ارتباط با تحلیل جامعه‌شناختی فضای شهری نظریات متعددی مطرح و در نظام‌های مختلف (سرمایه‌داری، مارکسیستی، در حال توسعه و ...) مورد بررسی قرار گرفته‌اند. از این میان می‌توان به "دیدگاه‌های کارکردی" و نظریه نابرابری اجتماعی دورکیم، "دیدگاه برخورداری و نظریه نابرابری اجتماعی مارکس"، "دیدگاه برخورداری - غیرانتقادی نظریه نابرابری اجتماعی ماکس وبر" و غیره می‌توان اشاره کرد.

### 1. Functional

در دیدگاه کارکردی که دورکیم بزرگترین شارح آن است این چنین مطرح می‌شود که نابرابری در جامعه نتیجه تفاوت‌های هوشی و استعدادی است. در واقع شایستگی افراد تعیین‌کننده جایگاه آنها است. دورکیم در کتاب تقسیم کار اجتماعی<sup>۱</sup> چنین مطرح می‌کند که در واقع نابرابری در جامعه امری غیرطبیعی است بدین معنی که اگر جامعه دچار برخورد طبقه‌ای شود نشانگر این است که در سیر تکاملی خود دچار دگرگونی‌ای گشته است که پایه نامناسبی در نظم اجتماعی به وجود آورده است (Durkheim, 1964).

اما دیدگاه برخوردی - انتقادی نشاندهنده این باور است که برخوردهای طبقه‌ای و چیره شدن طبقه‌ای بر طبقه دیگر، از ارکان اولیه هر جامعه در روند تکاملی آن است. مارکس بر این باور است که وجود نظم اجتماعی در جامعه به سبب این است که یکی از طبقات (طبقه قدرتمند)، از مزایای اقتصادی ویژه‌ای در جامعه برخوردار است و به سبب آن می‌تواند بر پایه قدرتی که در جامعه کسب می‌نماید بر دیگران (طبقات پایین)، چیره گشته، نظم اجتماعی‌ای را که خود مناسب جامعه می‌داند تحمیل نماید (کمالی، ۱۳۷۹: ۶۵).

دیدگاه سوم در بررسی نابرابری‌های اجتماعی مربوط به دیدگاه ماکس وبر تحت عنوان "دیدگاه برخوردی - غیرانتقادی" است. وبر در تحلیل نابرابری اجتماعی اقدام به صف‌آرایی در برابر نظریه‌های یک بعدی مارکس (که بر پایه سازه‌های اقتصادی استوار است) و همچنین نظریه‌های دورکیم (که سازه‌های اجتماعی را مهمتر از دیگران می‌شمارد) می‌کند. وی بر این باور بود که نابرابری‌های اجتماعی تنها محصول عوامل اقتصادی نبوده و زمینه‌های دیگری چون سیاست، مذهب و دیگر پدیده‌های اجتماعی در روند نابرابری نقش مهمی دارند (Weber, 1968: 112). در این مقاله به منظور تحلیل شکاف جغرافیایی کیفیت سکن در مناطق ۲۲ گانه شهر تهران سعی بر آن شده است تا از دیدگاه ماکس وبر به‌عنوان مبنای نظری تحلیل استفاده شود.

### تعیین شکاف جغرافیایی کیفیت مسکن در مناطق ۲۲ گانه

در راستای رتبه‌بندی مناطق ۲۲ گانه شهر تهران، مجموعه ۱۷ شاخص با استفاده از روش SAW مورد بررسی قرار گرفته شده است. در جدول شماره ۳ ابتدا مقادیر نرمال شده داده-

1. The Division of Labor in Society

های خام مربوط به هر یک از شاخص‌ها به منظور بی‌مقیاس‌سازی انجام شده است. برای دستیابی به نتایج معقول ابتدا تکنیک آنتروپی در ارتباط با شاخص‌های مورد مطالعه به کار گرفته شده است. در جدول شماره ۴ مجموع سه مرحله اساسی انجام شده نشان داده شده است. بر اساس نتایج به دست آمده شاخص آب لوله‌کشی در درجه نخست اهمیت قرار دارد. همچنین شاخص‌های حمام و آشپزخانه نیز دارای نقش موثری در کیفیت مسکن محدوده مورد مطالعه دارد. این سه شاخص در واقع به دلیل بالا بودن درصد و نیز ضرورت وجود آن نقش قابل توجهی در کیفیت مسکن را دارند. همچنین شاخص برق، حداقل توالی، شبکه عمومی فاضلاب و حداقل دستگاه حرارت مرکزی در درجات بعدی اهمیت قرار دارند.

جدول ۳: مقادیر نرمال شده شاخص‌های کیفیت مسکن تهران (منبع: محاسبات نگارندگان)

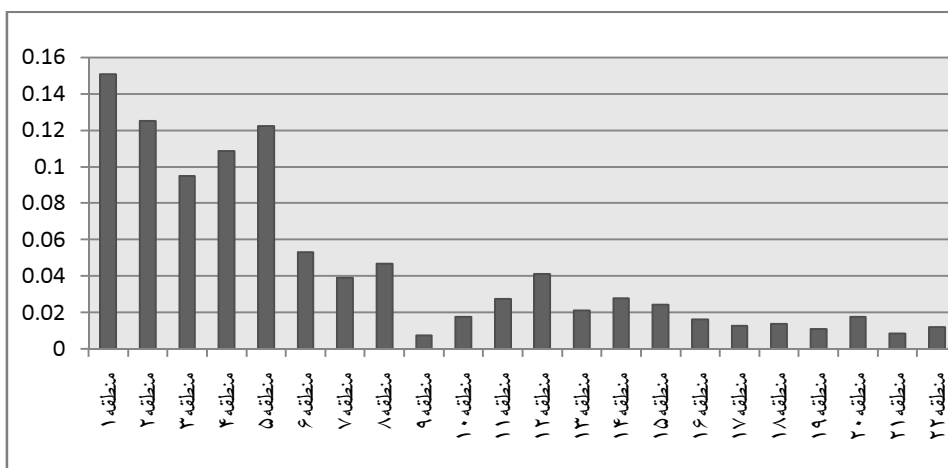
مناطق	برق	تلفن	آب لوله کشی	گاز	حمام	آشپزخانه	ملکی عرضه و اجاره	تعداد فر در اتاق (انفر)	واحد مسکونی معمولی	نوع سوش منزل گاز طبیعی (شبکه عمومی)	تعداد اتاق در ساختمان (اتاق و پیشتر)	مصالح (فازری)	حداقل توالی	مساحت (۱۰هکتار و بیشتر)	شبکه عمومی فاضلاب	حداقل دستگاه حرارت مرکزی	حداقل دستگاه حرارت و پروت مرکزی
منطقه ۱	0.0454	0.0469	0.0438	0.0447	0.0445	0.0446	0.0422	0.0620	0.0497	0.0481	0.1511	0.0419	0.3181	0.0667	0.0776	0.1352	0.0506
منطقه ۲	0.0454	0.0484	0.0458	0.0458	0.0463	0.0453	0.0485	0.0970	0.0804	0.0814	0.1261	0.0737	0.0881	0.1121	0.1947	0.1443	0.0835
منطقه ۳	0.0454	0.0477	0.0450	0.0453	0.0450	0.0450	0.0505	0.0647	0.0404	0.0382	0.1305	0.0397	0.1451	0.0421	0.0814	0.0889	0.0397
منطقه ۴	0.0454	0.0450	0.0455	0.0462	0.0453	0.0455	0.0419	0.0788	0.1036	0.1034	0.0786	0.1159	0.1160	0.0456	0.1207	0.1368	0.1035
منطقه ۵	0.0454	0.0478	0.0443	0.0453	0.0450	0.0453	0.0459	0.0846	0.0890	0.0874	0.0996	0.0602	0.0599	0.0342	0.2301	0.1759	0.0909
منطقه ۶	0.0454	0.0478	0.0446	0.0462	0.0444	0.0452	0.0500	0.0553	0.0309	0.0307	0.0592	0.0335	0.0454	0.0476	0.0634	0.0664	0.0312
منطقه ۷	0.0454	0.0474	0.0456	0.0461	0.0456	0.0455	0.0463	0.0732	0.0438	0.0432	0.0399	0.0517	0.0313	0.0174	0.0399	0.0412	0.0437
منطقه ۸	0.0454	0.0471	0.0463	0.0465	0.0465	0.0456	0.0456	0.0576	0.0514	0.0528	0.0331	0.0595	0.0397	0.0207	0.0529	0.0589	0.0527
منطقه ۹	0.0454	0.0445	0.0463	0.0464	0.0463	0.0456	0.0420	0.0198	0.0210	0.0215	0.0143	0.0169	0.0007	0.0073	0.0040	0.0031	0.0204
منطقه ۱۰	0.0454	0.0469	0.0461	0.0463	0.0457	0.0455	0.0450	0.0598	0.0439	0.0447	0.0263	0.0470	0.0037	0.0349	0.0051	0.0075	0.0438
منطقه ۱۱	0.0454	0.0476	0.0462	0.0457	0.0458	0.0454	0.0451	0.0522	0.0373	0.0364	0.0297	0.0383	0.0199	0.0337	0.0245	0.0231	0.0364
منطقه ۱۲	0.0454	0.0432	0.0448	0.0449	0.0432	0.0453	0.0426	0.0441	0.0315	0.0311	0.0379	0.0321	0.0881	0.0241	0.0173	0.0177	0.0303
منطقه ۱۳	0.0454	0.0457	0.0451	0.0462	0.0451	0.0454	0.0464	0.0333	0.0324	0.0331	0.0262	0.0391	0.0098	0.0090	0.0229	0.0229	0.0328
منطقه ۱۴	0.0454	0.046	0.0463	0.0462	0.0463	0.0456	0.0450	0.0497	0.0617	0.0627	0.0503	0.0747	0.0096	0.0272	0.0153	0.0178	0.0627
منطقه ۱۵	0.0454	0.0410	0.0458	0.0466	0.0454	0.0456	0.0437	0.0430	0.0769	0.0786	0.0253	0.0834	0.0032	0.0565	0.0066	0.0148	0.0758
منطقه ۱۶	0.0454	0.0432	0.0465	0.0464	0.0457	0.0457	0.0475	0.0301	0.0359	0.0373	0.0114	0.0377	0.0051	0.0906	0.0031	0.0027	0.0355
منطقه ۱۷	0.0453	0.0412	0.0458	0.0452	0.0455	0.0455	0.0491	0.0227	0.0311	0.0316	0.0134	0.0237	0.0012	0.0768	0.0011	0.0019	0.0286
منطقه ۱۸	0.0454	0.0428	0.0455	0.0463	0.0460	0.0456	0.0430	0.0164	0.0375	0.0378	0.0093	0.0294	0.0017	0.0623	0.0029	0.0105	0.0364
منطقه ۱۹	0.0454	0.0419	0.0461	0.0464	0.0461	0.0454	0.0406	0.0108	0.0283	0.0292	0.0077	0.0309	0.0017	0.0740	0.0004	0.0007	0.0273
منطقه ۲۰	0.0454	0.0435	0.0460	0.0462	0.0459	0.0456	0.0481	0.0260	0.0404	0.0413	0.0147	0.0392	0.0044	0.1010	0.0029	0.0047	0.0408
منطقه ۲۱	0.0454	0.0476	0.0461	0.0464	0.0468	0.0457	0.0523	0.0116	0.0191	0.0192	0.0071	0.0213	0.0056	0.0078	0.0055	0.0058	0.0191
منطقه ۲۲	0.0452	0.0454	0.0417	0.0331	0.0428	0.0450	0.0376	0.0063	0.0127	0.0092	0.0071	0.0094	0.0007	0.0074	0.0267	0.0180	0.0131

جدول ۴: مقادیر  $E_j$ ,  $D_j$  و وزن نهایی شاخص‌های مورد مطالعه

رتبه و وزن شاخص‌ها	$W$	$E_j = -K \sum_{i=1}^n P_{ij} \ln P_{ij}$	$D_j = 1 - E_j$
۱۲	0.034738008	0.960216437	0.03978
۷	0.176476889	0.79789056	0.20210
۱	0.207124016	0.762792062	0.23720
۹	0.065395777	0.925105752	0.07489
۵	0.252334524	0.711014912	0.28898
۱۱	0.036843443	0.957805197	0.04219
۸	0.110555092	0.87338723	0.12661
۱۳	0.034524319	0.960461164	0.03953
۱۴	0.033223114	0.961951364	0.03804
۱۰	0.046870754	0.946321459	0.05367
۱۵	0.000831271	0.999047991	0.00095
۳	4.55	0.99994792	5.21
۲	6.53	0.99992517	7.48
۱۲	0.000560528	0.999358058	0.00064
۱	7.94	0.99990911	9.09
۱۷	0.000373	0.999573	0.0004
۴	1.25	1	1.44

جدول ۵: رتبه‌بندی نهایی مناطق ۲۲ گانه شهر تهران

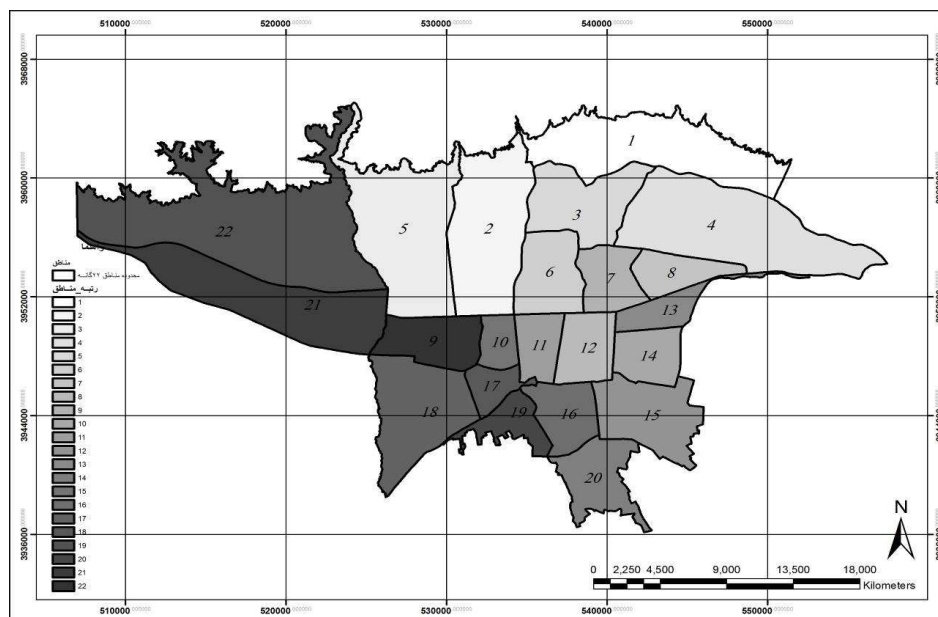
رتبه	$E_{iA}$	منطقه
۱۹	0.012123386	منطقه ۲۲
۲۱	0.008326784	منطقه ۲۱
۱۴	0.01773925	منطقه ۲۰
۲۰	0.010985999	منطقه ۱۹
۱۷	0.013774057	منطقه ۱۸
۱۸	0.012560884	منطقه ۱۷
۱۲	0.016240716	منطقه ۱۶
۱۲	0.024397851	منطقه ۱۵
۱۰	0.027675232	منطقه ۱۴
۱۳	0.021267205	منطقه ۱۳
۸	0.041251947	منطقه ۱۲
۱۱	0.027415469	منطقه ۱۱
۱۵	0.017697696	منطقه ۱۰
۲۲	0.007439673	منطقه ۹
۷	0.046759879	منطقه ۸
۹	0.038917424	منطقه ۷
۶	0.053090664	منطقه ۶
۳	0.12254051	منطقه ۵
۴	0.108784112	منطقه ۴
۵	0.095025556	منطقه ۳
۲	0.125055	منطقه ۲
۱	0.150931	منطقه ۱



نمودار ۳: رتبه‌بندی مناطق ۲۲ گانه شهر تهران بر مبنای شاخص‌های ۱۷ گانه



بر اساس رتبه‌بندی به دست آمده مناطق ۱، ۲ و ۵ در رتبه‌های اول تا سوم از منظر شاخص‌های کیفیت مسکن قرار دارند. مناطقی که در بالاترین شرایط از بعد شاخص‌های کیفیت مسکن قرار گرفته‌اند عمدتاً مناطقی هستند که در رتبه‌های بالای برخورداری در سطح شهر تهران قرار دارند. در این میان مناطق ۹، ۲۱ و ۱۹ در بدترین شرایط از منظر شاخص‌های کیفیت مسکن قرار دارند.



نقشه ۲: رتبه‌بندی مناطق ۲۲ گانه شهر تهران بر اساس شاخص‌های کیفیت مسکن  
 (منبع نقشه پایه: <http://www.ngdir.ir>)

### تحلیل مکانیزم شکاف کیفیت مسکن

سازمان فضایی، ابعاد بسیار مهمی جوامع بشری است و منعکس‌کننده واقعیت‌های اجتماعی و روابط اجتماعی متأثر از آن است. در نتیجه، عدالت و بی‌عدالتی هر دو در فضا ظاهر می‌شوند. بنابراین، تجزیه و تحلیل فعل و انفعالات بین فضا و جامعه برای درک بی‌عدالتی اجتماعی و فرموله کردن سیاست‌های منطقه‌ای جهت مقابله با آن ضروری است. تجزیه و تحلیل مفهوم

عدالت فضایی در کار جغرافیدانان رادیکال امریکایی و انگلیسی در سال‌های ۱۹۷۰-۱۹۸۰ دیده می‌شود (Smith, 1997). در جغرافیای شهری، نتایج فرایندهای بازساخت اجتماعی- اقتصادی که منجر به ایجاد مکان‌های خاص در داخل ساخت اجتماعی- اقتصادی که منجر به ایجاد مکان‌های خاص در داخل ساخت اجتماعی فضایی شهر است، مورد تحلیل قرار می‌گیرد (Pacione, 2001).

در تحلیل شکاف جغرافیایی کیفیت مسکن در شهر تهران باید به این نکته توجه نمود که مسکن تنها بخشی از ابعاد شکاف جغرافیایی کیفیت کالبدی و یا به عبارتی دیگر کیفیت مکان زندگی در مناطق شهر تهران است. اگر بخواهیم علل آنچه که در بخش یافته‌ها تحت عنوان سلسله مراتب کیفیت مسکن در شهر تهران ارائه شد پردازیم باید گفت در ساختار شهری تهران شکاف آشکاری میان شمال و جنوب شهر وجود دارد. نیمه شمالی شهر، که محل زندگی طبقات متوسط و بالاست، نسبت به نیمه جنوبی از طیف وسیعی از امتیازات اجتماعی و کالبدی برخوردار است. در اوایل قرن نوزدهم ساختار شهر تهران به گونه‌ای بود که به استثنای ارگ سلطنتی، فقیر و غنی در کنار یکدیگر زندگی می‌کردند. به هر حال به دنبال اولین تحول تهران در سال ۱۲۴۷ ه.ش با گسترش دلالان، بافت شهری از طریق افزودن محله‌های جدید طبقات بالا، سنگ بنای یک شهر دو قطبی نهاده شد. این تجلی و نمود فضایی در واقع بازتاب فضایی لایه بندی شده نواحی اجتماعی بود که به نوبه خود از ادغام کشور در بازار سرمایه‌داری جهانی ناشی شده بود. دومین تحول تهران در فاصله سال‌های ۱۳۱۰ تا ۱۳۲۰ نیز حاصل لایه بندی اجتماعی بود که به عنوان نیروی محرکه ای فرآیند مزبور را بیش از پیش به جلو راند. این مرحله هر دو به دست بزرگترین و نیرومندترین نهاد توسعه یعنی دولت انجام گرفت. به دنبال این اقدامات ساز و کار قیمت‌گذاری اراضی و املاک، تفاوت میان شمال و جنوب را نهادینه ساخت. تدوین نظام شهرسازی در دهه ۴۰ و الگوی توزیع منابع توسعه، این لایه‌بندی اجتماعی را تقویت کرد. عواملی که منجر به عدم دستیابی بخش بزرگی از جمعیت به اراضی می‌گردید و زمینه بروز شکاف جغرافیایی کیفیت مسکن را سبب می‌شد عبارت بودند از: سیر صعودی قیمت مصالح ساختمانی، افزایش فزاینده دستمزدها در صنعت ساختمان‌سازی، مهاجرت کارگران غیرماهر و شکاف مهارت‌ها، سیاست بانک و موسسات مالی، که گروه‌های دارای درآمد بالا و متوسط را بیشتر مورد توجه قرار می‌داد (مدنی‌پور، ۱۳۸۱: ۱۸۶).

چنین شکاف فضایی که نخستین نمودهای آن در ساختمان‌ها و به ویژه مسکن ظاهر شد در واقع در ارتباط تنگاتنگ با بازتولید شکاف اجتماعی بود. در این لایه بندی جغرافیایی کیفیت مسکن در شهر تهران پیوندهای جمعی (که در گذشته زمینه پیوند و شکل‌گیری محله را رقم می‌زد) جای خود را به فردگرایی و عقل‌ابزاری داد. فرایند تاریخی تفکیک جغرافیایی ساکنان تهران در مراحل بعدی به تبعیت از نگرش ماکس وبر تحت‌تأثیر دو گروه جریان‌های اقتصادی و اجتماعی است.

اما شروع اولیه چنین شکافی که در مباحث تاریخی در بررسی شکاف منطقه‌ای از آن به‌عنوان انباشت بدوی یا به تعبیر آدام اسمیت "انباشت قبلی یا پیش‌انباشت" گفته می‌شود (اسمیت، ۱۳۵۸)، نقطه محرکی که در مراحل بعدی ابزارهای دیگر چون نهادهای مدیریتی شهری (از طریق ارائه خدمات بیشتر به شمال شهر به واسطه دریافت عوارض بیشتر)، دلان، بسازبفروش‌ها و ... فرایند انباشت (که در این جا همان کیفیت فزاینده مسکن است) را در شمال شهر به همراه دارد، این فرایند در اصل انباشت برای انباشت است. به‌طور خلاصه جز با اصلاح سیستم نمی‌توان چنین چرخه‌ای از تلاش برای ارتقاء هرچه بیشتر کیفیت برای شمال را به نفع جنوب شهر تعدیل کرد.

### جمع‌بندی و نتیجه‌گیری

در این تحقیق مجموعه ۱۷ شاخص جهت بررسی ابعاد کیفیت مسکن مناطق ۲۲گانه شهر تهران استفاده شد. با توجه به بررسی‌های صورت گرفته مناطق شمالی شهر تهران در بهترین شرایط از منظر شاخص‌های مورد بررسی قرار دارند. در عین حال نوعی قانونمندی جغرافیایی در پراکنش فضایی کیفیت مسکن تهران وجود دارد. چنانکه در نقشه شماره ۲ نشان داده شده است، مناطق شمالی و شمال‌شرق تهران در بهترین شرایط قرار دارند یعنی جایی که در بهترین شرایط از منظر انواع مختلفی از شاخص‌های دیگر بخصوص شاخص درآمد قرار دارند. گسست فضایی شمال و جنوب تهران شکل خاصی به خود گرفته است که با حرکت از بخش‌های شمال شرقی به جنوب، جنوب غرب و غرب هرچه بیشتر به شدت محرومیت افزوده می‌شود و گسست فضایی شدت می‌یابد.

هرچند مسکن تنها یکی از ابعاد بررسی کیفیت زندگی در نواحی و مناطق شهری است اما با

توجه به درجه اهمیتی که مسکن در فرهنگ ایرانیان دارد می‌توان آنرا در کنار عواملی چون درآمد و وجه اجتماعی از مهمترین شاخص‌های تعیین‌کننده کیفیت زندگی تعریف کرد.

با توجه به نظریه ماکس وبر در پیدایش نابرابری‌های اجتماعی در یک جامعه مجموعه عوامل مختلف اقتصادی و اجتماعی نقش دارند. حال آنکه شکاف جغرافیایی که خود بازنمود فضایی از شکاف اجتماعی و اقتصادی است تحت تأثیر جریان‌های تاریخی اجتماعی و اقتصادی می‌باشد که در شهر تهران به‌طوری بارزی این مساله را مشاهده کرد.

در ارتباط با چنین منطق فضایی در توزیع متفاوت کیفیت مسکن می‌توان ارزان قیمت بودن و در دسترس بودن زمین و مسکن برای مهاجرین تازه وارد به شهر که برای دستیابی به رفاه پا به پایتخت نهاده‌اند را عاملی اساسی یاد کرد که در مسکن جنوب شهر با کمترین استانداردهای مورد نظر اما مناسب از نظر شاخص قیمت ساکن می‌شوند.

اصلاح و بهبود استانداردهای مسکن بویژه شاخص‌های کیفیت مسکن در شهر تهران در درجه اول نیازمند بررسی جغرافیای فقر در این شهر است. وجود انواع مختلفی از سکونتگاه‌های غیر رسمی که دیر یا زود بخشی از بافت شهر را تشکیل خواهند داد مسلماً نیازمند مطالعه و بررسی‌های جامعی در جهت حل آن است. در نظر گرفتن تمهیدات مهندسی در کنار توانمندی‌های اجتماعی مبنایی مهم در بهبود استانداردهای کیفیت مسکن می‌باشد.

حال با توجه به یافته‌های و نتایج ارائه شده می‌توان گفت فرضیه نخست این مقاله به اثبات می‌رسد، در واقع با توجه به روند تاریخی شکل‌گیری شکاف جغرافیایی کیفیت زندگی و به تبع آن کیفیت مسکن در مناطق ۲۲گانه شهر تهران جدای از شکاف کلی برخورداری در مناطق نمی‌باشد.

همچنین فرضیه دوم این مقاله که به طرح مساله انباشت یا چرخه انباشت برای انباشت پرداخته بود نیز با توجه به نظر اسمیت و نیز با توجه به عملکرد مدیریت شهری در ارائه خدمات بیشتر به ساکنین محلات ثروتمندنشین به اثبات می‌رسد. به عبارت دیگر انباشت ناموزن سرمایه و فرایند انباشت برای انباشت علت بروز چنین شکاف بارزی در کیفیت مسکن مناطق ۲۲گانه است.

## منابع

1. Arjomandnia, A., (1975), Analysis of housing indicators in Iran, Journal of Environmental Studies, No. 5, University of Shahid Behashti;
2. Asgharpour, M.J., (2008), Multi dimensional decision making, University of Tehran Press. Volume 8;
3. Azizi, M.M.,(2004), State of the housing index in Housing program ,Fine Arts Magazine, No. 17, pp 31-42;
4. Azizi, M.M.,(2005), Analysis and transformation of the city's housing index in Iran, Fine Arts Magazine, No. 23, pp 25-34;
5. Azizi, M.M.,(2006), Sustainable residential neighborhoods, Case Study: Neighborhood Narmak, Fine Arts Magazine, No. 27;
6. Boelhouwer, Y. (2002), Quality of life and living condition in the Netherlands. Social Indicators Research, 58, 115–140. doi:10.1023/A:1015779732321;
7. Bratt, R. G. (2002), Housing and family well-being. Housing Studies, 17, 13–26. doi:10.1080/ 02673030120105857;
8. Burns,L,and L.Greber(1977), The Housing of Nations New York wiley, Chap .2;
9. Das, D. (2007), Urban quality of life: A case study of Guwahati. Social Indicators Research. doi: 10.1007/s11205-007-9191-6;
10. David, H., (2003), Social Justice and the city, translated by Haeri, M.R., Hesamian, F., Monadzadeh, B., Institute of urban analysis and planning Press, Tehran;
11. Durkheim, Emile(1964), The Division of Labor in Society, New York, Free Press;
12. Esmiith, A., (1977), Nations Capital, translated by Ibrahim zadeh, S., Payam Press;
13. Ferriss, A. (2000), Quality of life among U.S. states. Social Indicators Research, 49, 1–23. doi: 10.1023/A:1006983012405;
14. Gabriel, S. A., Mattey, J. P., & Wascher, W. L. (2003), Compensating differentials and evolution in the quality of life among U.S. states. Regional Science and Urban Economics, 33, 619–649. doi: 10.1016/S0166-0462(02)00007-8;
15. Giannias, D. (1998), A quality of life based ranking of Canadian cities. Urban Studies, 35, 2241–2251. doi: 10.1080/0042098983863;
16. Hekmatnia, H., Mousavi, M.,(2006), Models used in geography, with emphasis on urban and regional planning, Elme novin Press;
17. Hemmasi, M., & Prorok, C. V. (2002), Women's migration and quality of life in Turkey. Geoforum, 33, 399–411. doi:10.1016/S0016-7185(02)00020-9;
18. J.Struyk.Raymond and Austin Turher ,Margery, (1987), Simulating Housing Quality changes in developing Countries:A Tool For Policy Analysis, World development Vol. 15 ,No 10/11 ,PP 375-387;
19. Kamali, A., (2000), Introduction to sociology of social inequality, SAMT Press, Tehran.
20. Knapp,E (1982), Housing Problem in Third World ; University of Stuttgart

- Press, vol.1;
21. Mahbubur Kahman, Mohammd (2002), Problems of the NGO in Housing the urban Poor in Bangladesh Habitat International, 26(2002). PP: 441-448;
  22. Maleki, S.,(2003), The role of social indicators in housing development planning(ILAM), the Journal of Housing and Enghlab, Housing Foundation, No. 104, Tehran;
  23. Mendes, J. F., & Motizuki, W. S. (2001). Urban quality of life evaluation scenarios: The case of Sao Carlos in Brazil. CTBUTH Review, 1, 1–11.
  24. Nourian, F., (2002), deferent in cooperation and urban housing cooperatives unions, Fine Arts Magazine, No. 7;
  25. O’Leary, B. (2007). Changes in the quality of life of Durban’s people. Social Indicators Research, 81, 357–373. doi:10.1007/s11205-006-9013-2.
  26. Pacione, M., 2001. Urban Geography—A Global Perspective. Routledge, London.
  27. Pajouhan, J.,(1997), Poor housing conditions, Conference of Community Housing, the National Institute Land and Housing, pp:15-24.
  28. Rafiee, M.,(2003), Housing economic, Paper books of housing economics education, the National Institute Land and Housing.
  29. Richards, R., O’Leary, B., & Mutsonziwa, K. (2007), Measuring quality of life in informal settlements in South Africa. Social Indicators Research, 81, 375–388. doi:10.1007/s11205-006-9014-1.
  30. Royuela, V., Surinach, J., & Reyes, M. (2003), Measuring quality of life in small areas over different periods of time; Analysis of the province of Barcelona. Social Indicators Research, 64, 51–74. doi: 10.1023/A:1024789306734;
  31. Sartipipour, M.,(2005), Architecture of rural housing in Iran, magazine of Fine Arts, Tehran University, No. 22, p:45;
  32. SCI, (2006), General Population and Housing Census of Tehran.
  33. Shiee, I.,(2001), With City and region in Iran, University of Science and Technology, Second Edition, Tehran;
  34. 3Shiee, I.,(2005), Residential Texture crisis in the Iran's major cities, Journal - of social welfare, fourth year, No. 16, pp 365-380.
  35. Smith, D. M. (1997) Geography and ethics: A moral turn. Progress in Human Geography, 21, 596-603.s;
  36. Ulengin, B., Ulengin, F., & Guvenc, U. (2001), A multidimensional approach to urban quality of life: The case of Istanbul. European Journal of Operations Research, 130, 361–374. doi:10.1016/S0377-2217 (00)00047-3;
  37. Weber, Max (1968), Economy and society, Vol. 1: New York, Bedminister Press.
  38. Westaway, M. S. (2006), A longitudinal investigation of satisfaction with personal and environmental quality of life in an informal South African housing settlement, Doornkop, Soweto. Habitat International, 30, 175–189.
  39. Zebardast, I.,(2000), Indicators of housing and urban indicators, the first section, Journal of Housing, Journal of the National Human Settlements, the fifth-year No. 1, pp:25-68;
  40. w.ngdir.ir/States/PStateComment.asp?PStateCode=26&PID=17.