بررسی وضعیت مسکن غیررسمی در شهرهای استان تهران با استفاده از تحلیل خوشه ای

دریافت مقاله:۹۰/۱۲/۱۴ پذیرش نهایی:۹۱/۷/۲۰
صفحات: ۱۰۵- ۸۵

نفیسه مرصوصی: استادیار گروه جغرافیا و برنامه ریزی شهری دانشگاه پیام نور
Email: n_marsousi@pnu.ac.ir
حسین حاتمی نژاد: دانشیارگروه جغرافیا و برنامه ریزی شهری دانشگاه تهران
Email: hatami35@yahoo.com
مصطفی طالشی: دانشیارگروه جغرافیا و برنامه ریزی شهری دانشگاه پیام نور
Email: taleshi_mo@yahoo.com
حامد عباسی: دانشجوی دکتری جغرافیا وبرنامه ریزی شهری دانشگاه پیام نور[۱]
Email: abbasih55@gmail.com

چکیده

بیش ترین و مهمترین کاربری هر شهر، محل زندگی و مسکن شهروندان می باشد. در استان تهران، ویژگی های کلانشهر تهران به عنوان پایتخت سیاسی، اداری و تمرکز منابع اقتصادی، اجتماعی، سرمایه و صنعت باعث شده است که از دهه های گذشته نقش قطبی را در فضای سرزمینی کشور ایفاء نماید و با این عمل سیل مهاجران از سایر نقاط کشور به این منطقه سرازیر شده است. در این میان مهاجران تازه وارد که توانایی اسکان در شهر تهران را ندارند، به ناچار در مجتمع های زیستی اطراف این کلانشهر استقرار یافته اند . این هجوم که متناسب با ظرفیت ها، امکانات و مدیریت شهری نبوده است در مسکن شهری باعث ایجاد اخلال های گوناگونی شده است. در این مطالعه، شاخص های کمی و کیفی نقاط شهری استان تهران مورد ارزیابی قرار گرفته و با استفاده از مدل تحلیل خوشه ای به گروه بندی شهرهای استان تهران بر اساس شاخص های کمی و کیفی و نمره استاندارد (Z) این شاخص ها، پرداخته شده است. نتایج حاصل از تحقیق نشان می دهد که شهرهای طبقات چهارگانه از نظر شاخص های کمی و کیفی با هم اختلاف داشته و بیشترین تعداد شهرها از نظر شاخص های کمی و کیفی در وضعیت نامناسبی قرار دارند. مجموع شرایط حاکی از روند غیر اصولی و بدون برنامه مشخص و مرتبط با فعالیت های

---

[۱]. نویسنده مسئول: لرستان ،دانشگاه لرستان ،گروه جغرافیا

[Downloaded from ndea10.khu.ac.ir on 2026-11-08]

اجرایی در حوزه مسکن است. این وضعیت نامطلوب شاخص های کمی و کیفی و دسترسی به خدمات اساسی مسکن، بازتاب خود را در زندگی فردی، اجتماعی، فرهنگی، سیاسی و تربیتی شهروندان منعکس می نماید.

کلید واژگان: مسکن، شاخص های کمی و کیفی، اسکان غیر رسمی، مجموعه شهری تهران

مقدمه

امروزه صدها میلیون نفر از مردم جهان ، به ویژه در کشورهای در حال توسعه، در سکونتگاه های غیر مجاز و آشفته ، در شرایط بد اقتصادی- اجتماعی و زیست محیطی زندگی می کنند (محمدی ، ۱۳۸۷ ص ۸۵). در مجموع، اسکان غیر رسمی به مثابه یکی از چهره های بارز فقر شهری تعریف شده است که درون یا مجاور شهر ها (بویژه شهر های بزرگ) به شکلی خودرو، فاقد مجوز ساختمان و برنامه رسمی شهرسازی با تجمعی از اقشار کم درآمد و سطح نازل کمیت و کیفیت زندگی شکل می گیرد و همان پدیده ای است که با عناوینی چون حاشیه نشینی، اسکان غیر رسمی، سکونتگاه های خودرو و نابسامان و اجتماعات آلونکی خوانده می شود (صرافی،۱۳۸۷ ص ۵). فقر شهری اگرچه با توجه به ماهیت اقتصادی و اجتماعی خود قابل بررسی است. اما همواره بعنوان عامل تشکیل و گسترش سکونتگاه های غیررسمی مورد توجه بوده است (ایراندوست، ۱۳۸۶ ص۳). نکته قابل توجه آن است که فقر به ناتوانی مسکن و سرپناه در بازار رسمی و شکل گیری سکونتگاه های غیر رسمی دامن می زند و وجود این سکونتگاهها به نحوی دلیلی بر وجود فقرا است (همان ص ۳۸). اگرنیازهای اساسی مادی انسان را مجموع نیازهای بیولوژیک، اقتصادی و اجتماعی بدانیم مسکن در برآورده شدن هر سه دسته از این نیازها نقش اول را دارد (پورمحمدی، ۱۳۷۹ ص۲۳). بنابراین در صورت عدم توانایی تامین آن به صورت خرید، رهن یا اجاره، افراد مجبورند به حاشیه نشینی و آلونک نشینی روی آورند. از طرفی هم غفلت طرحها و برنامه ها از توجه به اقشار کم درآمد و نحوه ی تأمین مسکن برایشان موجب می شود تا نیاز مردم به سرپناه خود را در چارچوبهای غیر رسمی تدارک می بینند (امکچی،۱۳۸۲ ص۸۶). در این میان، رشد شهر نشینی در ایران مانند سایر کشورهای در حال توسعه از تعادل و توازن برخوردار نبوده و سهم شهرهای عمده و در رأس آنها تهران، بیشتر از سایر نقاط بوده است . با بسط نظام سرمایه داری و ادغام جامعه ایران در این نظام جهانی؛ شهرها تبدیل به نقاط ثقل تولید، توزیع، مصرف و سرمایه تبدیل گشت و در حقیقت،

[Downloaded from ndea10.khu.ac.ir on 2026-11-08]

شهرها به مثابه گرهگاه های اقتصادی، با رشد فزاینده بخش صنعت و خدمات، زمینه های تمرکز جمعیت را هر چه بیشتر به وجود آورند (ایراندوست، ۱۳۸۶ص ۹۴-۹۳). در این دورا ن، طیف متنوعی از مساکن نا بهنجار از جمله آلونک، زاغه، کپر، چادر، اتاق، قمیر، زیر زمین، مقبره، گرگینی، دیواره کپری و پاشلی در اطراف شهرهای عمده کشور بر پا شد (پیران، ۱۳۶۶ص ۳۳). به تبع اعمال محدودیت های جدی بر توسعه محدوده خدماتی و قانونی شهر تهران در چارچوب طرح جامع مصوب، انتقال و یا استقرار کانون های فعالیت(به ویژه کارخانه ها) و مراکز خدمات در خارج از محدوده و حریم آن، و نیز توسعه شبکه راه ها و امکانات حمل و نقل، عرصه استقرار فعالیت ها و جمعیت (به ویژه گروه های کم درآمد جامعه که توانایی اسکان در داخل محدوده گران قیمت شهر را نداشتند)، به منطقه وسیعی به وسعت چندین هزار کیلومتر مربع، در شعاع۴۰-۳۰ کیلومتری تهران گسترش پیدا کرد و بدین ترتیب منطقه (یا مجموعه شهری)تهران شکل گرفت (غمامی، ۱۳۸۰ص ۳۷). استقرار جمعیت و فعالیت و شکل گیری منطقه شهری تهران طی سه دهه گذشته تابع هیچ نوع راهبرد و سیاست و برنامه ای برای هدایت و کنترل و توسعه هماهنگ منطقه نبوده و عمدتا" حاصل اسکان غیر رسمی گروه های کم درآمد و استقرار بی رویه و پراکنده کانون های فعالیت در اراضی حاشیه و اطراف آبادی ها و شهرها و راه های اصلی منطقه بوده است. بزرگترین شهرهای منطقه، پس از تهران و کرج یعنی اسلامشهر و قدس و قرچک و مانند اینها، حاشیه نشین هایی بوده اند که به صورت غیر رسمی شکل گرفته و بعدا" به شهر تبدیل شده اند (همان ص۳۸). یکی از مهمترین نمادها در شناخت اسکان غیر رسمی، شاخص ها و ویژگی های ساختاری مسکن می باشد (برنامه اسکان سازمان ملل ،۲۰۰۵ ، حاتمی نژاد و همکاران، ۱۳۸۵ص **۱۳۰**) . باتوجه به اینکه فقر مسکن در کشور ما بصورت اسکان غیر رسمی جلوه می کند (اطهاری،۱۳۸۴ص۱۱۳) کاستی های برنامه ریزی مسکن باعث "شهروند زدایی " کم درآمدها در کشور و روانه شدن آنها به اسکان غیر رسمی می شود (همان ص۱۲۳). اگر مسکن بلحاظ کیفی، فرهنگی، اجتماعی از وضعیت مناسبی برخوردار باشد خود یکی از شاخص های توسعه می شود (شیعه،۱۳۸۷ ص جزوه درس برنامه ریزی مسکن) در این مقاله سعی می شود با استفاده از شاخص های کمی و کیفی مسکن به مقایسه تطبیقی در بین شهرهای مجموعه پیرامونی کلانشهر تهران پرداخته شود، تا در این بین برخی شاخص های اسکان غیر رسمی که بازتاب سیاستهای جغرافیایی - فضایی در کالبد فیزیکی است، نیز شناسایی گردد.

[Downloaded from ndea10.khu.ac.ir on 2026-11-08]

پیشینه تحقیق

فرهنگ جغرافیای انسانی، ویراسته جانستون و دیگران، سکونتگاه های غصبی یا تصرفی را مجموعه ای سرپناه که سازندگان آن نه زمین رامالکند و نه آن را در اجاره دارند تعریف کرده است (سعیدنیا، ۱۳۸۷ ص ۴۶۸) .و منظور از آن اینست که همه انواع آلونک نشینی و مانند آن در واقع کنشی است در مقابل برنامه ریزها و مقررات برنامه ریزی شهری که مردم تهیدست در تقابل با قوانین رسمی بکار می بندند (همان ص ۴۷۳). پژوهش های جامعه شناسان و جغرافیدانان شهری نشان می دهد که افراد کم درآمد شهری با سکونت در مناطق فقر زده و در مسکن نامناسب معمولا" بیش از سایر شهروندان در معرض آسیب های روانی قرار می گیرند (نصیری،۱۳۸۵ص ۱۲۸). مطالعات و پژوهش های بسیاری در ارتباط با اسکان غیر رسمی انجام یافته است که به بررسی ابعاد و زوایای مختلف این پدیده پرداخته اند: در تحقیقی که تحت عنوان نقش مهاجرتهای روستایی در اسکان غیر رسمی مطالعه موردی:متروپل اهواز انجام گرفته است، به تحلیل نقش مهاجرت در متروپل منطقه ای استان خوزستان پرداخته اند، یافته ها نشان می دهد که مساله مهاجرت های شهر اهواز به عنوان یکی از مباحث مهم جمعیتی قابل طرح است و سرنوشت آینده شهر به روند مهاجرتهای صورت گرفته به این شهر مرتبط بوده و این مهاجرتها نیز با استقرار صنایع در این شهر پیوند داشته است (ابراهیم زاده و همکاران، ۱۳۸۹ ص ۵۱). در پژوهشی که توسط زیاری و نوذری تحت عنوان ساماندهی و توانمند سازی اسکان غیر رسمی شهر اهواز کوی منبع آب انجام یافته است، پس از بررسی های بعمل آمده علت شکل گیری این پدیده، نتیجه صنعتی شدن شهر اهواز و مهاجرتهای بی رویه از یک سو و مسائل و مشکلات اقتصادی و فقدان مدیریت واحد و هماهنگ در زمینه مسائل و مشکلات مهاجرتی و اسکان اولیه مناسب آنها بوده است (زیاری و نوذری،۱۳۸۷ص ۲۱-۳۶). در تحقیقی که توسط حاتمی نژاد و همکاران تحت عنوان بررسی شاخص های مسکن غیر رسمی در ایران، نمونه موردی: محله شیخ آباد قم صورت گرفته است به بررسی یکی از مشکلات اصلی و در حقیقت نماد اسکان غیر رسمی یعنی(مسکن) توجه شده است. در این مطالعه با شناخت شرایط و ویژگی های مسکن غیر رسمی، پتانسیل های اسکان غیر رسمی در تامین مسکن که از اساسی ترین نیازهای جوامع انسانی است، شناسایی و زمینه های کاهش آسیب های کالبدی - اجتماعی مشخص شده است (حاتمی نژاد و همکاران، ۱۳۸۵ص۱۲۹-۱۴۵). آقای مظفر صرافی در مقاله تحلیل عوامل موثر اسکان غیر رسمی در ایران به بررسی انواع سکونتگاه های غیررسمی و اسکان غیر رسمی در ایران و عوامل تاثیر گذار در تشدید اسکان غیر رسمی و مهمترین علل

[Downloaded from ndea10.khu.ac.ir on 2026-11-08]

پیدایش و گسترش و راهکارها و سیاستهای تکامل ساماندهی اسکان غیر رسمی در ایران و جهان را مورد بررسی قرار داده است (صرافی،۱۳۸۷ ص ۵). در تحقیقی با عنوان بررسی وضعیت مسکن در سکونتگاههای غیر رسمی وارایه راهبردهای ساماندهی آنها، نمونه موردی : حسن آباد یزد که توسط اسماعیل پور انجام گرفته است، مشخص شد که بخش عمده ای از مساکن منطقه مورد نظر، مرمتی و با مصالح کم دوام و دست دوم و فاقد پروانه هستند. در این پژوهش که با هدف دستیابی به راهبردی برای ساماندهی و بهبود وضعیت مساکن و محیط مسکونی انجام شده است، به بررسی وضعیت مساکن از لحاظ شاخص های کمی و کیفی پرداخته شده است. (اسماعیل پور، ۱۳۸۹ ص ۹۵-۱۱۲). در این مقاله سعی می شود با استفاده از شاخص کمی وکیفی به مقایسه تطبیقی وضعیت مسکن در شهرهای پیرامونی کلانشهر تهران پرداخته شود تا در این بین شاخص اسکان غیر رسمی که بازتاب سیاست های جغرافیایی - فضایی در کالبد فیزیکی است ، شناسایی گردد. لازم به ذکر است به دلیل استفاده از آمار سال ۱۳۸۵ شهرهای استان تهران قبل از تفکیک استان البرز می باشد.

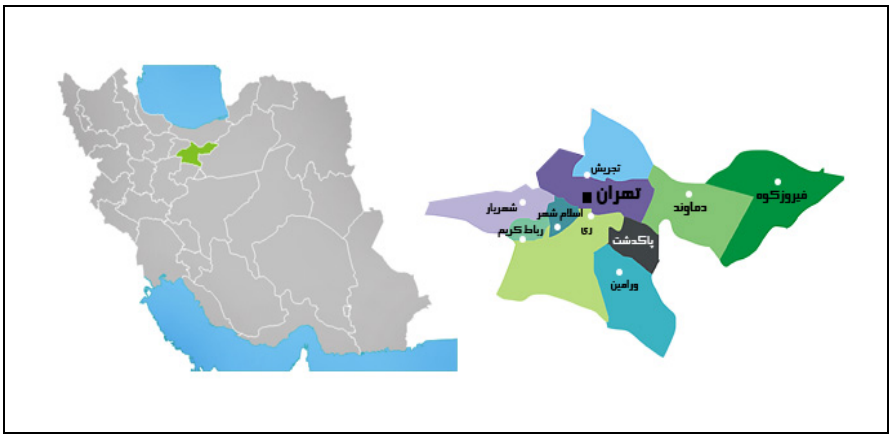
روش تحقیق

روش استفاده شده در این تحقیق، ترکیبی از روشهای توصیفی و تحلیلی با استفاده از شیوه کتابخانه ای واسنادی است.

الف) منطقه مورد مطالعه

در این تحقیق نقاط شهری استان تهران بر اساس سرشماری رسمی عمومی نفوس و مسکن سال۱۳۸۵ بجز کلانشهر تهران مورد نظر می باشد که شامل شهرهای دماوند، ری، شمیرانات، کرج، ورامین، ساوجبلاغ، شهریار، اسلامشهر، رباط کریم، پاکدشت، فیروزکوه و نظرآباد می گردد. شکل (۱) موقعیت منطقه مورد مطالعه را نشان می دهد.

[Downloaded from ndea10.khu.ac.ir on 2026-11-08]



شکل (۱) موقعیت منطقه مورد مطالعه

ب) آمار و شاخص های کمی و کیفی مسکن

تحلیل مسائل کمی و کیفی مسکن با استفاده از ابزاری صورت می گیرد که به صورت متغیرهایی به نام شاخص های مسکن مطرح بوده و بیانگر ابعاد مختلف اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی و کالبدی مسکن است(عزیزی،۱۳۸۳ص۲۸). بمنظور بررسی وضعیت مسکن ابتدا آمارهای اولیه و خام موردنیاز (مرکز آمار ایران،۱۳۸۵) گردآوری شد. در این راستا باید توجه نمود که چون این آمار طی سرشماری عمومی بدست آمده است لذا دارای روایی و پایایی آمار می باشد. سپس آمار اولیه به اطلاعات مورد نیاز تبدیل شد. این اطلاعات به شرح زیر است:

۱-شاخص های کمی مسکن

- تراکم خانوار در واحد مسکونی: بررسی شاخص تراکم خانوار در واحد مسکونی از جمله شاخص هایی می باشد که به نوعی بیانگر الگوی مصرف خانوارها در بعد مسکن و همچنین فقر شهری می باشد. بنابراین در شناسایی پهنه های فقر شهری بررسی شاخص مذکور از جمله شاخص های کلیدی می باشد.

- تراکم نفر در واحد مسکونی: چناچه تعداد جمعیت بر تعداد واحد مسکونی تقسیم گردد، این شاخص بدست می آید. شاخص مذکور نیز در خصوص شناسایی وضعیت اقتصادی افراد خانوارها و همچنین شناخت فقر از شاخص های اساسی می باشد. این شاخص نیز هر چه قدر کمتر باشد نشاندهنده مطلوبیت مسکن است (اسماعیل پور،۱۳۸۹ص۱۰۳).

[Downloaded from ndea10.khu.ac.ir on 2026-11-08]

- تراکم نفر در اتاق: این شاخص از تقسیم تعداد نفرات بر تعداد اتاق های موجود مسکونی بدست می آید. هر چه اندازه شاخص کوچکتر باشد نشانه استقلال بیشتر افراد خانوارها در داخل واحد مسکونی است. این شاخص یکی از شاخص های توسعه ملی و یکی از مهم ترین شاخص های مربوط به مسکن هم بشمار می رود (کی نیا،۱۳۶۹ ص ۷۱۳).

- تراکم اتاق در واحد مسکونی: میزان مطلوبیت مسکن با میزان این شاخص رابطه ای مستقیم دارد. مقدار این شاخص هر چه بیشتر باشد، بهتر خواهد بود و افزایش میانگین آن بدون در نظر گرفتن تعداد خانوار و افراد ساکن در آن می تواند ملاک و معیار جالبی برای سنجش بهبود سطح رفاه زیستی ساکنان آن باشد (خوشفر، ۱۳۷۵ ص ۵۲).

- متوسط تعداد اتاق برای هر خانوار: میزان این شاخص هر چه بالاتر باشد نشان از مطلوبیت وضعیت مسکن دارد. بنابراین از نقطه نظر زیستی این شاخص نیز به همراه سایر شاخص ها از وضعیت سکونت و چگونگی آن خبر میدهد. کمبود واحد مسکونی در اساس خود را در تعداد اتاق در اختیار خانوار و در پی آن تداخل زندگی افراد یک خانوار با یکدیگر نشان می دهد (نصیری، ۱۳۸۵ ص ۱۳۲).

- متوسط سطح زیر بناء: هر چه سطح زیر بناء واحد مسکونی بیشتر باشد می تواند دلیلی بر وضعیت مناسب مسکن باشد. میزان این شاخص بصورت مستقیم در دیگرشاخص ها تاثیر گذار می باشد.

۲- شاخص های کیفی مسکن

- قدمت بنا: استفاده از این شاخص بیشتر در ارتباط با فرسودگی بناها بخصوص شناسایی بافت های فرسوده قلمداد می گردد. چرا که اغلب سکونتگاه های غیر رسمی جدید از حیث این شاخص دارای قدمت کمتری می باشند.

- نوع مصالح ساختمانی: استفاده از مصالح با دوام در ساخت مسکن ارتباط مستقیم با توان مالی افراد ساکنین دارد به نحوی که هر چند مساکن از مصالح بادوام ساخته شده باشد بیانگر وضعیت اقتصادی خانوار می باشد.

- نحوه تصرف مسکن: شاخص نحوه تصرف در ساختمان های مسکونی از جمله شاخص ها می باشد که نحوه مالکیت بر ساختمان های مسکونی را مشخص می کند. امنیت و احساس ایمنی در تصرف مسکن، بعد مهم و تاثیر گذار اجتماعی و روانی مسکن است، زیرا سبب می شود خانوارها از نظر دورنمای سکونت خود احساس ایمنی کنند. از سوی دیگر، برای آنکه

[Downloaded from ndea10.khu.ac.ir on 2026-11-08]

گروههای کم درآمد در طول زمان وضع مسکن خود را بهبود بخشند امنیت حق تصرف بسیار حایز اهمیت است (حاتمی نژاد و همکاران، ۱۳۸۵ ص ۱۳۸).

- میزان برخورداری از خدمات اساسی: از مهمترین مولفه هایی که وضعیت مسکن را مشخص می کند برخورداری از خدمات اساسی از قبیل دسترسی به آب آشامیدنی، برق، آشپزخانه... است . این خدمات جزء لاینفک واحد مسکونی می باشند. این شاخص که بصورت درصدی مشخص می شود برای اندازه گیری کیفیت مسکن و برخورداری از تسهیلات سکونتی به کار می رود (زنجانی، ۱۳۷۱ ص ۱۶۵).جدول شماره ۱ شاخص های اندازه گیری شده مورد اشاره را به تفکیک شهر نشان می دهد.

ج) بی مقیاس سازی با استفاده از روش نرمال استاندارد

با توجه به اینکه واحدها شاخص های مورد استفاده متفاوت می باشد، بمنظور استفاده از این شاخص ها میباید این شاخص ها را بی مقیاس یا به عبارتی نرمال سازی [۱]نمود .در این روش با استفاده از رابطه استاندارد سازی در توزیع نرمال استاندارد که در رابطه (۱) مشاهده می گردد، اقدام به بی مقیاس سازی مولفه های ماتریس تصمیم گیری می شود (اکبری و زاهدی کیوان، ۱۳۸۷ ص ۴۳-۴۴) .

$$r_{ij} = \frac{x_{ij} - \overline{X_j}}{S_j} \rightarrow i = 1,2,... m ; j = 1,2,.... n \qquad \text{رابطه (۱)}$$

در رابطه (۱) $\overline{X_j}$ معرف میانگین ستون j ام و S_j معرف انحراف معیار ستون مربوطه می باشد.

ه) روش تحلیل خوشه ای[۲]:

در روش تجزیه و تحلیل خوشه ای سعی می گردد تا مشاهدات به گروههای متجانس تقسیم گردد، به گونه ای که مشاهدات هم گروه به یکدیگر شبیه و با مشاهدات سایر گروه ها کمترین تشابه را داشته باشند (اکبری و زاهدی کیوان، ۱۳۸۷ ص ۲۵۷). به منظور دستیابی به شباهت شهرهای استان تهران از نظر شاخص های کمی وکیفی مسکن یک گروه بندی بر اساس "متوسط فاصله اقلیدسی" و به روش گروه بندی همبستگی متوسط انجام شد. به این دلیل که بررسی و آزمون این روش نسبت به روش های گوناگون با واقعیت های ظاهری منطقه و دقت در انتخاب آن با حداقل طول در فواصل بین خوشه ها صورت پذیرفته است. از مزایای ضریب متوسط فاصله اقلیدسی آن است که اگر ماتریس داده ها دارای مقادیر از دست رفته ای باشند،

۱. Normalization
2. Hierachical Cluste

[Downloaded from ndea10.khu.ac.ir on 2026-11-08]

جدول(۱) شاخص های کمی و کیفی مسکن در شهرهای استان تهران (۱۳۸۵)

شاخص/شهر	سلامشهر	رباط کریم	شهریار	کدشت	ری	فیروزکوه	دماوند	ممیرانات	ورامین	ساوجبلاغ	ظرآباد	کرج
بعد خانوار	۴	۴	۴	۴	۴	۴	۴	۳	۴	۴	۴	۴
تراکم خانوار در واحد مسکونی	۱	۱	۱	۱	۱	۱	۱	۱	۱	۱	۱	۱
تراکم نفر در واحد مسکونی	۴	۴	۴	۴	۵	۴	۴	۳	۴	۴	۵	۴
تراکم نفر در اتاق	۲	۲	۱	۲	۲	۱	۱	۱	۲	۱	۱	۱
تراکم اتاق در واحد مسکونی	۳	۲	۳	۳	۳	۳	۳	۳	۳	۳	۳	۳
متوسط اتاق برای هر خانوار	۲	۲	۳	۲	۲	۳	۳	۳	۳	۳	۳	۳
درصد مصالح ساختمانی بادوام	۹۹	۹۸	۹۸	۹۹	۹۸	۷۷	۹۱	۹۴	۹۹	۹۸	۹۹	۹۸
متوسط عمر ساختمان به سال	۱۴	۱۱	۹	۱۱	۱۴	۱۵	۲۷	۱۴	۱۳	۱۱	۱۲	۱۲
درصد تصرف ملکی و اجاره ای	۹۴	۹۵	۹۶	۹۴	۹۳	۹۳	۹۰	۷۷	۹۵	۹۳	۹۴	۹۴
متوسط سطح زیر بناء	۷۹	۷۳	۸۰	۷۵	۸۳	۱۰۸	۱۰۱	۱۱۲	۹۱	۹۸	۱۰۰	۹۸
درصد واحدهای مسکونی دارای برق	۹۷	۱۰۰	۱۰۰	۱۰۰	۱۰۰	۱۰۰	۱۰۰	۱۰۰	۱۰۰	۱۰۰	۹۹	۱۰۰
درصد واحدهای دارای تلفن ثابت	۸۳	۵۸	۷۲	۶۷	۸۳	۸۲	۸۹	۸۹	۷۰	۸۲	۷۶	۷۶
درصد واحدهای دارای آب لوله کشی	۹۴	۹۶	۹۶	۹۸	۹۷	۹۵	۹۷	۹۳	۹۸	۹۷	۹۸	۹۶
درصد واحدهای دارای گازلوله کشی	۹۴	۷۶	۸۶	۸۹	۶۴	۰	۸۳	۰	۹۵	۶۳	۹۷	۸۵
درصدواحدهای دارای آشپزخانه	۹۷	۹۹	۹۹	۹۸	۱۰۰	۹۸	۹۹	۹۹	۹۹	۹۹	۹۹	۹۹
درصد واحدهای دارای حمام	۹۴	۹۵	۹۵	۹۷	۹۵	۹۲	۹۲	۹۳	۹۷	۹۶	۹۷	۹۶
درصد واحدهای دارای توالت	۹۷	۱۰۰	۱۰۰	۱۰۰	۱۰۰	۱۰۰	۱۰۰	۱۰۰	۱۰۰	۱۰۰	۱۰۰	۱۰۰

[Downloaded from ndea10.khu.ac.ir on 2026-11-08]

باز هم می توان از آن استفاده نمود (فرشاد فر، ۱۳۸۰ ص ۵۶۳). روش گروه بندی همبستگی متوسط از روشهای تحلیل خوشه ای سلسله مراتبی است، که برنامه ریزان شهری و علوم منطقه ای بیشتر از آن استفاده می کنند.

ضریب فاصله اقلیدسی از رابطه (۲) به دست می آید (فرشاد فر، ۱۳۸۰ ص ۵۵۲):

رابطه (۲)
$$e_{jk} = \sqrt{\sum_{i=1}^{n} (x_{ij} - x_{ik})^2}$$

یعنی برای محاسبه e_{jk} دوفرد j و k ، ازداده های ستونهای k و j ماتریس اصلی داده های استاندارد شده استفاده می شود و صفت به صفت تفاوت مقادیر آنها به دست می آید، سپس مجموع مجذور مربع تفاوت ها محاسبه می گردد.

فرمول دسته بندی همبستگی متوسط از رابطه (۳) به دست می آید.

رابطه (۳)
$$d_{hk} = \left(\frac{n_i}{n_k}\right) d_{hi} + \left(\frac{n_j}{n_k}\right) d_{hj}$$

در این رابطه $n_k = n_i + n_j$ است .امتیاز فرد i در دسته j بوده وتعداد کل دسته ها در هر مرحله n_j تعداد افراد در هر دسته j است (فرشاد فر، ۳۸۰ ص ۵۸۵).

نتایج

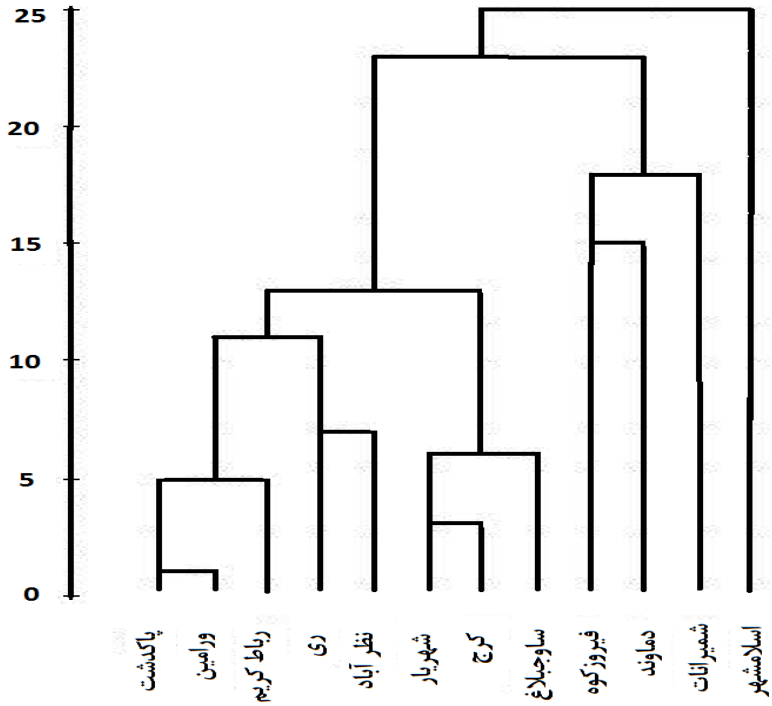
طبقه بندی شهر های استان تهران بر اساس شاخص های مورد استفاده

طبقه بندی خوشه ای بر اساس متغیرهای کمی مسکن و شاخص های کیفی و میزان برخورداری از خدمات اساسی و نمره استاندارد متغیرها انجام شد، که بر این اساس مجموعه شهری در چهار طبقه مجزای از هم قرار گرفتند.جدول (۲) طبقه بندی شهرهای استان تهران بر اساس شاخص های مورد استفاده و شکل (۲) نمودار درختی (دندروگرام) طبقه بندی شهر های استان تهران را براساس شاخص های مورد استفاده نشان می دهد.

جدول(۲) طبقه بندی شهرهای استان تهران بر اساس شاخص های مورد استفاده

شهر	اسلامشهر	رباط کریم	شهریار	باکدشت	ری	فیروزکوه	دماوند	شمیرانات	ورامین	ساوجبلاغ	نظرآباد	کرج
طبقه	٤	۳	۳	۳	۳	۲	۲	۱	۳	۳	۳	۳

[Downloaded from ndea10.khu.ac.ir on 2026-11-08]



شکل (۲) نمودار درختی (دندروگرام) طبقه بندی شهر های استان تهران براساس شاخص ها

طبقه اول: بر اساس روش طبقه بندی خوشه ای که شرح آن آمد، شهرهای استان تهران در ۴ طبقه جای گرفته اند. در طبقه اول تنها شهر شمیرانات جای دارد. این شهر با توجه به موقعیت جغرافیایی که در شمال تهران قرار دارد دارای ویژگیهای خاصی می باشد. بررسی شاخص های کمی و کیفی در شمیرانات با سایر شهرها، در مجموع بیانگر مطلوبیت این شاخص ها در شمیرانات است. شاخص تراکم خانوار در واحد مسکونی در شمیرانات کمترین میزان (۱/۰۲) می باشد. میانگین این شاخص در مجموعه شهری مورد مطالعه (۱/۰۶) است. شاخص تراکم نفر در واحد مسکونی نیز دارای وضعیتی مشابه است و این شهر با (۳/۴۶) کمترین تراکم را در بین تمام شهرها داراست و از سطح (۴/۰۶) میانگین نیز پایین تر و بیانگر بهترین شرایط این شاخص در این شهر است. در ارتباط با شاخص تراکم نفر در اتاق که یکی از شاخص های مهم اجتماعی – اقتصادی است و بلحاظ شرایط آسایشی اهمیت دارد میانگین محاسبه شده (۱/۳۵)

[Downloaded from ndea10.khu.ac.ir on 2026-11-08]

نفر در هر اتاق است، اما این شهر کمترین تراکم نفر را داراست و بطورمتوسط هر اتاق در اختیار یک نفر میباشد. شاخص تراکم اتاق درواحد مسکونی که یک تراکم مثبت است در شمیرانات دارای بالاترین میزان است بطوریکه در هر واحد مسکونی (۳/۴۵) اتاق وجود دارد و از میانگین محاسبه شده (۲/۹۸) در سطح کل گروهها (۰/۴۷) بالاتر و بهترین شرایط را داراست. همچنین در ارتباط با شاخص متوسط اتاق برای هر خانوارکه سطح میانگین آن (۲/۷۹) است، شمیرانات با (۳/۳۶) اتاق به ازای هر خانوار بالاترین اتاق را برای هر خانوار در مقایسه با سایر شهرها در اختیار دارد. میزان شاخص کیفی درصد مصالح ساختمانی بادوام (۹۴/۱) است که از سطح میانگین که (۹۵/۶) است، پایین تر می باشد. متوسط عمر ساختمانهای مسکونی در شمیرانات ۱۴ سال است که از سطح میانگین(۱۳/۵) محاسبه شده برای تمام گروهها بالاتر است. شاخص درصد تصرف ملکی و اجاره ای در شمیرانات با (۷۶/۵) درصد پایین ترین میزان را در بین تمام گروهها داراست. میانگین این شاخص (۹۲/۱۶) می باشد. شاخص متوسط سطح زیر بناء از شاخص های مهم و تاثیر گذار است که میانگین مورد محاسبه برای شهرهای تمام گروهها (۹۱/۵۴) متر مربع می باشد، میزان این شاخص در شمیرانات (۱۱۱/۸) متر مربع است که بالاترین میزان و رتبه اول را در اختیار دارد. سایر شاخص ها به شرح جدول شماره ۱ می باشد.

طبقه دوم: بر اساس شاخص های مختلف ارزیابی شده دو شهر دماوند و فیروزکوه دریک گروه قراردارند، اما بایدتوجه داشت که در این بین وضعیت شاخص های مسکن در دماوند عمدتا" بهتر از فیروزکوه بوده است. چنانکه شاخص تراکم خانوار در واحد مسکونی در دماوند(۱/۰۲) است که به همراه شمیرانات رتبه اول را به خود اختصاص داده اند در حالیکه در فیروزکوه میزان این شاخص (۱/۰۸) است و از میانگین (۱/۰۶) نیز بالاتر بوده است؛ که بیانگر وضعیت نامطلوب از سطح متوسط می باشد. یکی دیگر ازشاخص ها، تراکم نفر در واحد مسکونی است که بطور میانگین (۴/۰۶) در دماوند (۳/۷) و در فیروزکوه (۴/۲) نفر می باشد. ملاحظه می گردد که میزان این شاخص نیز از سطح متوسط بالاتر می باشد. شاخص تراکم نفر در اتاق در شهر دماوند با(۱/۱) نفر در هر اتاق رتبه دوم را در بین تمام شهرها دارد. البته این شاخص در شهر فیروزکوه نیز(۱/۲) است که از میانگین(۱/۳۵) کل شهرها پایین تر و در نتیجه دارای شرایط مناسبی به لحاظ این شاخص می باشند. از دیگر شاخص های کمی تراکم اتاق در واحد مسکونی است که سطح متوسط این شاخص در بین تمام گروهها (۲/۹۸) است. این شاخص در دماوند (۳/۲۹) و در فیروزکوه (۳/۳) است. بنابراین با توجه به مثبت بودن این تراکم دو شهر

[Downloaded from ndea10.khu.ac.ir on 2026-11-08]

مذکور وضعیت بهتری را نسبت به میانگین دارا هستند. شاخص متوسط اتاق برای هر خانوار در شهر دماوند (۳/۲) است که بعد از شمیرانات در رتبه دوم قرار دارد و فیروزکوه نیز با (۳/۰۷) رتبه چهارم کل شهرها را از منظر این شاخص در اختیار دارد و هر دو شهر از میانگین (۲/۷۹) بالاتر و از شرایط مناسبتری برخوردار می باشند. شاخص کیفی درصد مصالح ساختمانی بادوام در تمامی گروهها (۹۵/۶) درصد می باشد که دماوند با (۹۱/۴) و فیروزکوه با (۷۷/۰۷) هر دو از سطح متوسط پایین تر می باشند. این اختلاف در شهر فیروزکوه (۱۸/۵۳) است که در بین تمام شهرها بدترین حالت را در این زمینه داراست. شاخص متوسط عمر ساختمان در کل مجموعه شهرها (۱۳/۵) سال محاسبه گردیده است که در دماوند با ۲۷ سال و فیروزکوه با ۱۵ سال قدیمی ترین ساختمانهای موجود در کل مجموعه شهری مورد مطالعه می باشند. درصد تصرف ملکی و اجاره ای شاخص کیفی دیگری است که بطور متوسط در تمامی شهرهای مورد ارزیابی (۹۲/۶) درصد واحدهای مسکونی بصورت ملکی و اجاره ای در اختیار شهروندان قرار دارند. این شاخص در دماوند (۸۹/۷) است که پایین تر از میانگین میباشد و در فیروزکوه با (۹۳/۲) دارای شرایط بهتری از سطح میانگین است. شاخص متوسط سطح زیر بنا در فیروزکوه و دماوند به ترتیب رتبه های دوم و سوم را در کل مجموعه شهرها با (۱۰۷/۶) و (۱۰۱/۴) متر به خود اختصاص داده اند. میانگین این شاخص (۹۱/۵۴) متر مربع محاسبه شده است. سایر شاخص های طبق جدول شماره ۱ذکر گردیده اند. در مجموع بررسی وضعیت شاخص ها در این دو شهر نشانگر وضعیت بهتر مسکن این دو شهر نسبت به سایرشهرها (به جزء شمیرانات) می باشد.

طبقه سوم:شهرهای این طبقه شامل کرج، رباط کریم، ورامین، شهریار، ساوجبلاغ، نظرآباد، ری و پاکدشت می باشد که بیشترین تعداد شهرها در این طبقه واقع شده اند. بر اساس بررسی وضعیت شاخص های کمی و کیفی و خدمات اساسی در مدل تحلیل خوشه ای این شهرها دارای ویژگی های مشابه ای بوده اند. میانگین شاخص تراکم خانوار در واحد مسکونی (۱/۰۶) است، در بین شهرهای این گروه پاکدشت و کرج با (۱/۰۲) کمترین تراکم و شهر ری و نظر آباد با (۱/۱۹) بالاترین تراکم را دارند. سایر شهرها از حد میانگین پایین تر بوده اند. از دیگر شاخص ها مورد ارزیابی، تراکم نفر در واحد مسکونی است که میانگین این شاخص (۴/۰۶) است، در بین شهرهای این گروه کرج و ساوجبلاغ با (۳/۷) کمترین میزان و شهر ری با (۵/۰۳) بالاترین میزان را در بین تمام شهرهای همه گروه ها به خود اختصاص داده اند. شهریار و پاکدشت کمتر از میانگین و دارای وضعیتی بهتر از سطح متوسط و ورامین، رباط کریم و شهر ری بیشتر

[Downloaded from ndea10.khu.ac.ir on 2026-11-08]

و درحالتی بدتر از سطح متوسط این شاخص واقع اند. شاخص تراکم نفر در اتاق بطور متوسط در تمام شهرها (۱/۳۵) است، کرج با (۱/۱) نفر در هر اتاق بهترین وضعیت را در این گروه و شهر ری و رباط کریم با (۱/۷) نفر در هر اتاق بدترین حالت را در بین تمام گروه ها دارا می باشند. ورامین و پاکدشت شرایط بدتر و شهریار، ساوجبلاغ و نظر آباد بهتر از سطح میانگین می باشند. شاخص تراکم اتاق در واحد مسکونی بطور متوسط (۲/۹۸) است. بیشترین میزان تراکم اتاق در این گروه مربوط به شهر نظر آباد با (۳/۲۹) و کمترین تراکم در شهر پاکدشت با (۲/۵۳) اتاق در هر واحد مسکونی است. شهرهای کرج، ساوجبلاغ و شهریار بالاتر و درنتیجه بهتر از میانگین و شهرهای رباط کریم، ورامین و ری کمتر و شرایط بدتر از سطح متوسط می باشند. از دیگر شاخص های کمی متوسط اتاق برای هر خانوار است که تراکمی مثبت می باشد و میانگین آن (۲/۷۹) است. بالاترین میزان محاسبه شده این شاخص در این گروه در شهر کرج با (۳/۱۴) و کمترین اتاق برای هر خانوار در رباط کریم در بین تمامی گروه ها با (۲/۲۷) به ازای هر خانوار است. شهرهای شهریار و ساوجبلاغ بالاتر از سطح متوسط و بهتر از از این سطح و نظر آباد، ورامین، ری و پاکدشت پایینتر و بدتر از حالت میانگین را دارا می باشند. شاخص کیفی درصد مصالح ساختمانی بادوام در شهرهای این گروه وضعیت مناسبی دارد. میانگین این شاخص (۹۵/۶) درصد است که نظر آباد با(۹۹/۲) بالاترین درصد را در بین تمام گروهها داراست. کمترین درصد مربوط به شهرهای رباط کریم و کرج با (۷۹/۹) درصداست. بنابراین تمام شهرهای این گروه از سطح میانگین بالاتر میباشند. شاخص متوسط عمر ساختمان به سال شاخص کیفی دیگری است که مورد ارزیابی قرار گرفته است میانگین عمر ساختمان (۱۳/۵) سال است که ساختمانهای شهریار بطور متوسط با ۹ سال کم قدمتترین ساختمانهای تمام گروهها است. در این گروه شهر ری پرقدمت ترین ساختمانها با ۱۴ سال و قدمت واحدهای مسکونی تمامی شهرهای این گروه از میانگین مذکور پایین تر است. شاخص درصد تصرف ملکی و اجاره ای از شاخص های کیفی می باشد که بطور میانگین (۹۲/۱۶) درصد واحدهای مسکونی تمامی شهرها نحوه تصرف آنها بصورت ملکی یا اجاره ای است. در این بین شهریار با (۹۵/۳۱) درصد بالاترین میزان و ساوجبلاغ با (۹۲/۷) درصد کمترین میزان شاخص را به خود اختصاص داده اند میزان این شاخص در تمامی شهرهای این گروه ازسطح متوسط بالاتر می باشد. متوسط زیربنا در واحدهای مسکونی تمامی شهرها (۹۱/۵۴) متر مربع است، نظر آباد با ۱۰۰متر مربع بالاترین و رباط کریم با (۷۳/۱) متر مربع کمترین زیر بنای واحدهای مسکونی را دارا می باشند. شهرهای ساوجبلاغ و کرج بالاتر از سطح میانگین و

[Downloaded from ndea10.khu.ac.ir on 2026-11-08]

ورامین، ری، شهریار و پاکدشت پایین تر از میانگین قرار دارند. مابقی شاخص ها بشرح جدول شماره۱ می باشند.

طبقه چهارم: در این طبقه تنها شهر اسلامشهر قرار دارد. شاخص های کمی و کیفی ارزیابی شده در این شهر به گونه ای است که با دیگر گروهها تمایز داشته و در هیچ کدام از دیگر گروهها جای نگرفته است. شاخص تراکم خانوار در واحد مسکونی(۱/۰۳) است که از میانگین(۱/۰۶) کمتر می باشد. همچنین شاخص تراکم نفر در واحد مسکونی(۴/۰۴) است که نزدیک به میانگین (۴/۰۶) میانگین محاسبه شده برای کلیه شهرها می باشد. شاخص کمی تراکم نفر در اتاق در این شهر (۱/۶) نفر است در حالیکه میانگین این شاخص(۱/۳۵) نفر است که نشاندهنده وضعیت نامناسب این شاخص از سطح میانگین است. میانگین تراکم اتاق در واحد مسکونی (۲/۹۸) بوده است در حالیکه در اسلامشهر این شاخص(۲/۵۴) محاسبه گردیده است و این بیانگر این است که تعداد اتاق های موجود در واحد های مسکونی اسلامشهر از حد متوسط نیز پایین تر بوده است. وضعیت شاخص متوسط اتاق برای هر خانوار نیز وضعیتی مشابه را نشان می دهد. این شاخص در اسلامشهر (۲/۴۶) می باشد در حالیکه میانگین این شاخص (۲/۷۹) اتاق به ازای هر خانوار است. شاخص کیفی درصد مصالح ساختمانی بادوام در اسلامشهر با (۹۸/۵۸) مناسب بوده است. هر چند که این شاخص در کل شهرها وضعیتی مناسبی داشته و میانگین آن (۹۵/۶) درصد بوده است. شاخص متوسط عمر ساختمان در اسلامشهر ۱۴ سال است که نزدیک به میانگین (۱۳/۵) سال می باشد. شاخص درصد تصرف ملکی و اجاره ای در اسلامشهر (۹۳/۷) درصد بوده است که از میانگین (۹۲/۱۶) درصد بالاتر بوده است. شاخص متوسط سطح زیر بنا که حاکی از توان اقتصادی خانوار است در این شهر وضعیت مناسبی ندارد به گونه ای که این شاخص (۷۸/۷) متر مربع می باشد در حالیکه میانگین این شاخص (۹۱/۵۴) متر مربع می باشد. لذا نسبت به میانگین (۱۲/۸۴) متر مربع کمتر می باشد. در ارتباط با خدمات اساسی مورد نیاز واحدهای مسکونی دارای برق (۹۶/۶) درصد واحدهای مسکونی اسلامشهر دارای برق میباشند؛ سطح میانگین این شاخص (۹۹/۴) درصد است و این شهر در بین تمام شهرها کمترین درصد را داراست. درصد واحدهای دارای تلفن ثابت در اسلامشهر (۸۳/۲) است که از سطح میانگین این شاخص (۷۷/۳) بالاتر می باشد. شاخص واحدهای دارای آب لوله کشی که یکی از شاخص های مهم زیست محیطی و بهداشتی است، در اسلامشهر (۹۴/۲) درصد است که از سطح (۹۶/۳) درصدی میانگین پایین تر است و بعد از شمیرانات پایین ترین میزان را در بین تمامی شهرها دارا می باشد. شاخص درصد

[Downloaded from ndea10.khu.ac.ir on 2026-11-08]

واحدهای دارای لوله کشی گاز در این شهر (۹۴/۳) درصد است که از سطح میانگین که (۶۹/۳) است شرایط بهتری را داراست. درصد واحدهای دارای آشپزخانه اسلامشهر (۹۶/۵) است که از میانگین (۹۸/۷) پایین تر می باشد. این شاخص در اسلامشهر در بین تمامی شهرها در پایین ترین رتبه است. شاخص درصد واحدهای دارای حمام در اسلامشهر (۹۳/۹) درصد است در حالیکه میانگین این شاخص (۹۴/۸) درصد است. شاخص بهداشتی واحدهای دارای توالت در اسلامشهر (۹۶/۸) در شرایطی که میانگین این شاخص (۹۸/۷) درصد است. این شاخص نیز در اسلامشهر در بین تمام شهرها پایین ترین میزان را دارد.

نتیجه گیری

اسکان غیر رسمی در ایران که از حدود سال ۱۳۲۰ شروع شده و تا سال ۱۳۵۰ به شدت رشد یافته است (زمردیان و حاتمی نژاد، ۱۳۸۱ص ۱۶) معلول مسائلی چون اصلاحات ارضی و بالا رفتن قیمت نفت است که دگرگونیهای سریع و وسیعی در رشد و گسترش شهرها پدید آورده و مهاجرت روستاییان و ساکنان شهرهای کوچک را در پی داشته است (زیاری و نوذری،۱۳۸۷ص ۲۲). مسکن و شرایط محیطی آن، اثر بخش ترین مولفه رضایت فرد از محله مسکونی اش می باشد (Westaway, 2006: 187). مسکن غیر رسمی در حقیقت بازتاب فضایی-کالبدی آسیب های موجود در جامعه می باشد که علل مختلفی در شکل گیری آن نقش دارند نظیر رشد فزاینده جمعیت کشور و بدنبال آن تقاضای فزاینده مسکن، توزیع نابرابر امکانات در فضاهای زیستی کشور، نبود برنامه جامع شهرنشینی، فقدان مدیریت یکپارچه شده، در نظر نگرفتن اقشار کم درآمد در برنامه ریزی ها و بویژه در برنامه های تامین مسکن. لیکن در برخورد با اسکان غیر رسمی آن را نه به عنوان معلول بلکه یک علت دانسته اند و در منابع مختلف اسکان غیر رسمی بعنوان معضلی حاد و بحران تلقی شده و آن را نمادی از فقر، بدبختی، تیره روزی، مرگ و میر بالای نوزادان، کوچه های کثیف و مانند آن معرفی کرده اند (شکویی،۱۳۵۵ص ۱).آنچه در رابطه مجموعه شهری تهران مشهود است، مکانیزمی است که تهران را در فائق آمدن بر مشکلاتش یاری می رساند، فرآیندی که طی آن و پس از اجرای طرح جامع تهران، شهر تهران با فرافکنی مسایل و مشکلات درونی به حوزه های خارج از خود، قادر گردید به سطح مناسب تری از شاخص ها دست یابد. طی این روند تهران، کلیه نقاط شهری و حتی روستایی مجاور را که به دلیل نزدیکی بدان قادر به تامین امکانات سکونتی برای افزایش جمعیتش بوده – چه مهاجرین از راه رسیده و چه جمعیت حاصل از رشد طبیعی شهر- هدف قرار داده و در واقع از این نقاط برای رفع نیازهای سکونتی جمعیتش بهره جست. این امر در

[Downloaded from ndea10.khu.ac.ir on 2026-11-08]

نامطلوب تر شدن شاخص های کمی و کیفی مسکن در سایر نقاط بویژه بخش هایی که در حوزه جنوبی تهران قرار داشتند را می توان دید. نتایج کلی برگرفته از مطالعه حاضر در قالب چهار طبقه به شرح زیر می باشد:

طبقه اول: شاخص های کمی و کیفی مسکن در ارتباط با تعداد جمعیت و تعداد و بعد خانوار سبب شده است که شمیرانات با توجه به مسافت کم آن به تهران حتی در خود شهر تهران دارای وضعیت بسیار مناسبی باشد. و از مشکلاتی که سایر شهرها از آن رنج می برند برخوردار نباشد. یکی از موارد بسیار مهم در تعیین ارزش مسکن، بهای زمین می باشد. هر چند که در تهیه ساختمان هزینه های دیگری از جمله مواد و مصالح ساختمانی، هزینه نیروی انسانی، هزینه خدمات آماده سازی، آب، برق و .... دخیل می باشند اما آنچه که قیمت ساختمان را بخصوص در شهرهای بزرگ تعیین می کند، بهای زمین است. چنانکه در برخی مناطق به سبب قیمت بالای زمین تنها عده ای خاص توان پرداخت آن را داشته و می توانند سکنی گزینند و بسیاری دیگر استطاعت مالی کافی را برای تهیه آن ندارند. بنابراین در ارتباط با این طبقه بندی هرچند که قیمت زمین بصورت مستقیم جزءشاخص های تاثیر گذار بر طبقه بندی شهرها نبوده است اما بصورت غیر مستقیم آثار آن را می توان در کلاس بندی مذکور مشاهده نمود. چنانکه ارزیابی شاخصهای شمیرانات باعث شده است که این شهر از سایر گروهها جدا باشد و شاخص های موثر کمی و کیفی در این شهر عمدتا" وضعیت مطلوبتری را در مقایسه با سایر شهرها و با سطح میانگین داشته باشد. از طرفی شهرهای با وضعیت نامناسب سطح شاخص ها، بسیاری از آبادیها و شهرهای کوچک چند دهه پیش هستند که بخاطر ارزانی زمین، امروزه به مجتمع های بزرگ زیستی تبدیل شده اند که کانون جذب مهاجرین تازه وارد کم بضاعت است.

طبقه دوم: در این گروه دو شهر فیروزکوه و دماوند قرار دارند. این دو شهر دورتر از دیگر شهرهای نسبت به کلانشهر تهران واقع می باشند و بعبارتی با توجه به فاصله فیزیکی و زمانی و همچنین توپوگرافی منطقه که کوهستانی می باشد واز طرفی با توجه به اینکه این دو شهر در مسیر زونهای صنعتی و کارخانه ای و خدماتی نمی باشند، بنابراین فرصت هایی لازم و کافی را برای اسکان مهاجران در خود فراهم نکرده اند و شرایط اسکان در این شهرها تحت فشار عوامل بیرونی(مهاجرت به داخل) نبوده و بیشترتحت عوامل داخلی (زاد و ولد و مرگ و میر و مهاجرت به خارج) قرار دارد. در بررسی های بعمل آمده، مشخص گردید که عمده شاخص های کمی و کیفی دارای شرایط مناسبی هستند به گونه ای که انواع تراکم های منفی در سطح پایین و

[Downloaded from ndea10.khu.ac.ir on 2026-11-08]

تراکم های مثبت و سرانه ها و همچنین برخوردار از خدمات اساسی نسبت به شهرهای دیگر (به جز شمیرانات) در وضعیت بهتری قرار دارند.

طبقه سوم: از مجموع ۱۲ شهرمورد مطالعه،۸ شهر در این گروه جای دارند این طبقه در ارتباط با شاخصهای کمی و کیفی مورد استفاده در سطح پایینی قرار دارند. شهرهای این طبقه با نگاهی ویزه به شهر کرج که خود دارای شرایط خاصی است با توجه به بعد فاصله و موقعیت استقراری نسبت به کلانشهر تهران و کرج عمدتا" شهرهای خوابگاهی هستند. شهرهایی که با ایجاد حرکات پاندولی شبانه روزی سکونتگاه کسانی هستند که توانایی اسکان در شهر تهران را با هزینه های خاص آن ندارند و لاجرم جهت اسکان به این شهرها مهاجرت می کنند. زندگی در کلانشهر تهران که دارای هزینه های بالایی است و در این میان هزینه مسکن (خرید و یا اجاره) که سهم بسیار بالایی را در سبد مصرفی خانوار تشکیل می دهد به مرور کسانی را که در شهر تهران بوده اند ولی با افزایش هزینه ها توان پرداخت آنها را ندارند به سوی شهرهای اطراف سوق داده است. از طرفی مهاجرین تازه وارد با پیوندهای خویشاوندی، قومی، مذهبی ، نژادی .... عمدتا" در شهرهای پیرامونی شرایط مناسبتری جهت اسکان می یابند. پراکندگی این شهرها با توزیع صنایع و کارخانجات و زونهای خدماتی هماهنگی دارد. نگاهی به وضعیت شاخص های کمی و کیفی مسکن وبرخورداری از خدمات اساسی در این شهرها مبین آنستکه بلحاظ تراکم های منفی عمدتا" دارای میزان بالایی هستند، در حالیکه تراکم های مثبت و سرانه ها دارای رقم پایینی هستند. این شرایط با احتساب کمبود در امکانات و خدمات اساسی مورد نیاز (آب لوله کشی، برق، گاز لوله کشی و ...) سبب تشدید شرایط نامناسب در این شهرها شده است. درمجموعه این طبقه، شهرها در میزان تراکم ها و خدمات اساسی با هم تفاوتهایی دارند. اما شرایط کلی در آنها از وضعیت نامطلوب مسکن نسبت به سطح میانگین حکایت دارد. از دیگر موارد باید به سطح متوسط زیر بنا اشاره نمود که در این مجتمع های زیستی در حد پایینی است که این خود شرایط را برای بروز سایر مشکلات فراهم آورده و ساکنان را در معرض انواع آسیب های روحی، روانی ، اجتماعی و مدنی قرار می دهد.

طبقه چهارم: تنها شهری که در این طبقه جای دارد اسلامشهر است. این طبقه. مجموع شاخص های کمی و کیفی اعم از انواع تراکم ها، سرانه ها و امکانات و خدمات اساسی مورد نیاز در اکثر موارد نزدیک به بدترین وضعیت در بین تمامی شهرهای مورد مطالعه است (جدول ۱). به گونه ای که شاخص های مسکن غیر رسمی در این شهر بارزتر از سایر شهر ها رخنمون دارد. بنابراین توجه به شاخص های کمی و کیفی مسکن در اسلامشهر از جمله عوامل موثر در

[Downloaded from ndea10.khu.ac.ir on 2026-11-08]

شناسایی فقر شهری و اسکان غیر رسمی در این شهر می باشد. از سوی دیگر با توجه به اینکه اسلامشهر از جمله شهرهایی می باشد که نزدیک ترین فاصله را با محدوده استحفاظی شهر تهران پس از اجرای طرح جامع (۱۳۴۵) داشته و دارد، لازم است اثرات شهر تهران بخصوص پس از اجرای قوانین طرح جامع بر بهبود و یا کاهش شاخص های کمی و کیفی مسکن در اسلامشهر مورد بررسی قرار گیرد. روند میزان رشد جمعیت شهری نشان می دهد که تشکیل و ایجاد شهر اسلامشهر صرفاً ناشی از رشد جمعیت طبیعی و منطقی اسلامشهر نبوده و اثرات بیرونی در رشد و گسترش آن نقش اساسی داشته است. افزایش این روند که طی دهه های قبلی شروع شده بود، سبب شد که طی دهه ۵۵-۱۳۴۵ شهر اسلامشهر به دلیل اسکان غیر رسمی جمعیت رشد یافته و به عنوان نقطه شهری به شهرهای تهران اضافه گردد. لذا گسترش و رشد سریع فیزیکی و جمعیتی اسلامشهر مسائل و مشکلات قهری فراوانی را ایجاد نمود، که از مهمترین این مسائل و مشکلات شاخص های مسکن می باشد. در اسلامشهر نیز از آنجایی که سکونتگاه های غیر رسمی اصولاً نتیجه برنامه ریزی برای مواجه با بحران کمبود مسکن توسط مردم است به تبعیت از این اصل، عمده ساکنان آن را مهاجرانی که سابقه سکونت قبلی در منطقه شهری تهران دارند تشکیل می دهد. که این موضوع در بین شهرهای استان تهران بیشترین مصداق را در خصوص اسلامشهر دارد. به نحوی که در سال ۱۳۶۴ (۷۰ درصد) جمعیت این شهر را مهاجران از مبداء کلانشهر تهران تشکیل داد ه اند.

منابع وماخذ

۱. ابراهیم زاده، عیسی، وارثی، حمید و اکبری، محمود، (۱۳۸۹) **نقش مهاجرت های روستایی در اسکان غیر رسمی (مطالعه موردی: متروپل اهواز)**، مجله پژوهش های روستایی دانشگاه تهران ، شماره ۱، بهار ۱۳۸۹، صفحه ۵۱

۲. اسماعیل پور، نجما (۱۳۸۹) **بررسی وضعیت مسکن در سکونتگاه های غیر رسمی و ارایه راهبردهای ساماندهی آنها نمونه موردی:محله حسن آباد یزد**، نشریه مطالعات و پژوهش های شهری و منطقه ای، سال اول، شماره چهارم، صفحه ۱۲۹-۱۴۵.

۳. اطهاری،کمال (۱۳۸۴) **فقر مسکن در ایران فقر سیاست اجتماعی**؛ فصلنامه رفاه اجتماعی، سال پنجم، شماره ۱۸، صفحه۱۱۳-۱۲۳.

[Downloaded from ndea10.khu.ac.ir on 2026-11-08]

۴.اکبری، نعمت ا... ، زاهدی کیوان، مهدی (۱۳۸۷) **کاربرد روش های رتبه بندی و تصمیم گیری چندشاخصه**، وزارت کشور، انتشارات سازمان شهرداری ها و دهیاری های کشور، صفحه۴۳-۲۵۷.

۵. ایراندوست، کیومرث (۱۳۸۶) **امید و ناامیدی در سکونتگاه های غیر رسمی**، فصلنامه رفاه اجتماعی، شماره ۲۶، صفحه ۳-۹۴.

۶. امکچی،حمیده (۱۳۸۲) **بررسی سازوکارهای حقوقی –قانونی موجود در برنامه های پنج ساله عمرانی کشور در ایجاد حاشیه نشینی**، مجموعه مقالات حاشیه نشینی و اسکان غیر رسمی، انتشارات دانشگاه علوم بهزیستی و توانبخشی، جلد ۱، صفحه ۸۶.

۷. پیران، پرویز (۱۳۶۶) **شهرنشینی شتابان و ناهمگون،مسکن نابهنجار**، مجله اطلاعات سیاسی- اقتصادی، شماره چهارم، صفحه .۳۳

۸. پور محمدی، محمد رضا (۱۳۷۹) **برنامه ریزی مسکن**، تهران، انتشارات سمت، صفحه۲۳.

۹. حاتمی نژاد، حسین و سیف الدینی، فرانک و میره، محمد (۱۳۸۵) **بررسی شاخص های مسکن غیر رسمی در ایران نمونه موردی: محله شیخ آباد قم**، فصلنامه پژوهش های جغرافیایی شماره ،صفحه ۱۲۹-۱۴۵.

۱۰.حسین زاده دلیر، کریم (۱۳۷۰) **حاشیه نشینی در جستجوی معنی و مفهوم**،مجموعه مقالات هفتمین کنگره جغرافیایی ایران ،دانشگاه تهران، موسسه جغرافیا،جلد اول، صفحه۵.

۱۱. خوشفر، غلامرضا (۱۳۷۵) **کاربرد شاخص های اجتماعی در توسعه مسکن**، ماهنامه مسکن و انقلاب ، بنیاد مسکن انقلاب اسلامی، تهران، شماره۶۹ و ۷۰، صفحه۵۲.

۱۲. زمردیان،جعفر و حاتمی نژاد، حسین (۱۳۸۱) **اسکان غیر رسمی در مشهد**، نشریه شهرداری ها، سال چهارم ، شماره ۴ ، صفحه ۱۶.

۱۳. زیاری ،کرامت ا... و نوذری، آذردخت (۱۳۸۷) **ساماندهی و توانمند سازی اسکان غیر رسمی شهر اهواز (کوی منبع آب)**، فصلنامه پژوهش های جغرافیایی، صفحه۲۱-۳۶.

۱۴. زنجانی، حبیب اله (۱۳۷۱) **جمعیت و مسکن**، مجموعه مقالات جمعیت و توسعه، انتشارات مرکز مطالعات و تحقیقات شهرسازی و معماری ایران، تهران، صفحه .۱۶۵

۱۵. سعیدنیا، احمد (۱۳۸۷) **سکونتگاه های غیر رسمی**، دانشنامه مدیریت شهری و روستایی، انتشارات سازمان شهرداری ها و دهیاری های کشور، صفحه ۴۶۸-۴۷۳.

[Downloaded from ndea10.khu.ac.ir on 2026-11-08]

۱۶.شکویی، حسین (۱۳۵۵) **حاشیه نشینان شهری،خانه های ارزان قیمت و سیاست مسکن**، تبریز، موسسه تحقیقات اجتماعی و علوم انسانی، ص۱.

۱۷. شیعه، اسماعیل (۱۳۸۷) **جزوه درس برنامه ریزی مسکن**، دوره دکتری، دانشگاه پیام نور.

۱۸. صرافی، مظفر (۱۳۸۷) **تحلیل عوامل موثر اسکان غیر رسمی در ایران**، شیراز ،انتشارات معاونت شهرسازی و معماری شهرداری، صفحه ۵.

۱۹. عزیزی، محمد مهدی (۱۳۸۳) **جایگاه شاخص های مسکن در فرایند برنامه ریزی مسکن**، فصلنامه هنرهای زیبا، دانشگاه تهران، شماره ۱۷، صفحه ۲۸.

۲۰. فرشاد فر، عزت الله، (۱۳۸۰) **اصول روش های آماری چند متغیره**، انتشارات دانشگاه رازی و طاق بستان، صفحه ۵۵۲-۵۸۵ .

۲۱. غمامی،مجید (۱۳۸۰) **رابطه شهر و منطقه تهران؛ تنگناها و ضرورت ها**، فصلنامه پژوهشی مدیریت شهری، صفحه ۳۷-۳۸.

۲۲. کی نیا،مهدی (۱۳۶۹) **مبانی جرم شناسی**، انتشارات دانشگاه تهران، صفحه ۷۱۳.

۲۳. محمدی ،یاسر و رحیمیان، مهدی (۱۳۸۷) **بررسی چالش های حاشیه نشینی در شهرستان کوهدشت**، فصلنامه پژوهش های جغرافیای انسانی، شماره ۶۶، صفحه ۸۵.

۲۴. مرکز آمار ایران (۱۳۸۵) **سرشماری عمومی نفوس و مسکن**، استان تهران.

۲۵. نصیری، معصومه (۱۳۸۵) **توزیع جغرافیایی مسکن گروه های کم درآمد شهری و رابطه آن با اعتیاد**، مجله مطالعات اجتماعی ایران، انجمن جامعه شناسی ایران، دانشگاه تهران دوره اول، شماره دوم، صفحه ۱۲۸-۱۳۲.

UN-HABITAT,(2005) ***Slums of theWorld: The Face of Urban Poverety in the New Mill ennium*** http://www.Unhabitat.org

Westaway, M. (2006) ***A Longitudinal Investigation of Satisfaction with Personal and Environmental Quality of Life in an Informal Soweto***. Habital Internationl, Vol: 30,

[Downloaded from ndea10.khu.ac.ir on 2026-11-08]