

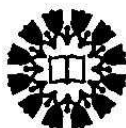
۲۰۸۳۷۶۹

برنامه ریزی مسکن شهری با نگاهی به ایران

دکتر ابوالفضل مشکینی
مدرس و رغام فرد

تهران

۱۳۹۸



سازمان مطالعه و تدوین کتب علوم انسانی دانشگاه‌ها (سمت)
پژوهشکده تحقیق و توسعه علوم انسانی

سرشناسه: مشکینی، ابوالفضل، ۱۳۴۴-
عنوان و نام پدیدآور: برنامه‌ریزی مسکن شهری: با نگاهی به ایران / ابوالفضل مشکینی، مسلم
ضرغام‌فرد.
مشخصات نشر: تهران: سازمان مطالعه و تدوین کتب علوم انسانی دانشگاه‌ها (سمت)،
پژوهشکده تحقیق و توسعه علوم انسانی، ۱۳۹۸.
مشخصات ظاهری: ده، ۲۵۰ ص.
فروست: «سمت»؛ ۲۳۰۹. جغرافیا: ۱۳۲.
شابک: ۳-۰۷۶۶-۰۲-۶۰۰-۹۷۸-۲۶۰۰۰۰ ریال
وضعیت فهرست‌نویسی: فیا
یادداشت: پشت جلد به انگلیسی: Abolfazl Meshkini, Moslem Zarghamfard. Planning
for Urban Housing: with a Look at Iran.
یادداشت: بنامه.
موضوع: مسکن — ایران، Housing — Iran
موضوع: شهرسازی — ایران — طرح و برنامه‌ریزی، City Planning — Iran — Design
موضوع: کارهای زمین‌های شهری — ایران، Land Use, Urban — Iran
شناسه افزوده: سازمان فرهنگ و ارتباطات اسلامی، ۱۳۷۰-
شناسه افزوده: سازمان مطالعه و تدوین کتب علوم انسانی دانشگاه‌ها (سمت)، پژوهشکده
تحقیق و توسعه علوم انسانی.
The Organization for Researching and Compiling University Textbooks in the
Humanities (SAMT), Institute for Research and Development in the Humanities.
رده‌بندی کنگره: ۱۳۹۸ ب ۴ م ۵۹ / HD ۷۲۵۹
رده‌بندی دیوبنی: ۳۶۳/۵۰۹۵۵
شماره کتابشناسی ملی: ۶۰۵۰۵۵۸

سازمان مطالعه و تدوین کتب علوم انسانی دانشگاه‌ها (سمت)
پژوهشکده تحقیق و توسعه علوم انسانی



برنامه‌ریزی مسکن شهری: با نگاهی به ایران

دکتر ابوالفضل مشکینی (دانشیار دانشگاه تربیت مدرس) و مسلم ضرغام‌فرد

ویراستار: مژگان اصغری طرقي

چاپ اول: پاییز ۱۳۹۸

تعداد: ۵۰۰

حروفچینی و لیتوگرافی: سمت

چاپ و صحافی: چاپ و انتشارات دانشگاه پیام نور

قیمت: ۲۶۰۰۰ ریال. در این نوبت چاپ قیمت مذکور ثابت است و فروشندگان و

عوامل توزیع مجاز به تغییر آن نیستند.

نشانی ساختمان مرکزی: تهران، بزرگراه جلال آل احمد، غرب پل یادگار امام (ره)،

روبه‌روی پمپ گاز، کد پستی ۱۴۶۳۶، تلفن ۲-۴۴۲۴۶۲۵۰.

www.samt.ac.ir

info@samt.ac.ir

@sazman_samt

هر شخص حقیقی یا حقوقی که تمام یا قسمتی از این اثر را بدون اجازه ناشر، نشر یا پخش یا عرضه
یا تکثیر یا تجدید چاپ نماید، مورد پیگرد قانونی قرار خواهد گرفت.

فهرست مطالب

صفحه	عنوان
۱	پیشگفتار
	بخش اول: بنیان‌های نظری در برنامه‌ریزی مسکن شهری
۵	فصل اول: چارچوب مفهومی برنامه‌ریزی مسکن شهری
۵	۱-۱ مقدمه
۷	۲-۱ مسئله‌شناسی
۹	۳-۱ مفاهیم و بنیان‌ها در برنامه‌ریزی مسکن
۱۱	۱-۳-۱ مفهوم کاوی
۱۲	۲-۳-۱ واژه کاوی عمومی
۱۳	۳-۳-۱ واژه کاوی تخصصی
۱۶	۴-۱ بی‌مسکنی
۱۶	۱-۴-۱ ماهیت بی‌مسکنی
۱۸	۲-۴-۱ راهبردهای کاهش دادن بی‌مسکنی و مقابله با آن
۱۹	۵-۱ گونه‌شناسی مسکن
۲۰	۱-۵-۱ گونه‌شناسی کلی
۲۲	۲-۵-۱ گونه‌شناسی خاص
۲۶	۶-۱ طبقه‌بندی متعارف برنامه‌ریزی مسکن
۲۶	۱-۶-۱ انواع برنامه‌ریزی مسکن از نظر زمانی
۲۷	۲-۶-۱ انواع برنامه‌ریزی مسکن از نظر فضا
۲۸	۳-۶-۱ انواع برنامه‌ریزی مسکن از نظر سیاست‌گذاری
۴۰	۷-۱ ارکان برنامه‌ریزی مسکن
۴۰	۱-۷-۱ زمین
۴۷	۲-۷-۱ مدیریت

۴۹	۳-۷-۱ تأمین مالی
۵۳	۴-۷-۱ فناوری و مصالح
۵۴	۸-۱ مدل‌ها و روش‌های برنامه‌ریزی مسکن
۵۵	۱-۸-۱ روش انبوهه
۵۶	۲-۸-۱ روش کلی
۵۶	۳-۸-۱ روش خام
۵۷	۴-۸-۱ روش شاخص
۵۷	۵-۸-۱ روش لجستیک
۵۸	۶-۸-۱ روش نرخ سرپرستی
۵۸	۱۰-۱-۱ برآورد تقاضای مسکن در منطقه‌های شهری
۵۹	۹-۱ جمع‌بندی
۶۰	۱۰-۱ پژوهش‌کنندگان
۶۰	منابع
۷۰	فصل دوم: هستی‌شناسی و فلسفه مسکن
۷۰	۱-۲ مقدمه
۷۱	۲-۲ مفاهیم هستی‌شناسانه در حوزه مطالعات مسکن
۷۱	۱-۲-۲ سیاست‌گذاری
۷۳	۲-۲-۲ حکمروایی و مدیریت
۷۶	۳-۲-۲ برنامه‌ریزی
۷۸	۳-۲ فلسفه برنامه‌ریزی مسکن
۷۹	۴-۲ دانش برنامه‌ریزی مسکن
۸۰	۵-۲ رویکردهای عمده در حوزه مطالعات و برنامه‌ریزی مسکن
۸۲	۶-۲ برنامه‌ریزی مسکن و شهرنشینی
۸۵	۷-۲ برنامه‌ریزی مسکن و برنامه‌ریزی شهری
۸۷	۸-۲ هدف‌های مورد نظر از برنامه‌ریزی مسکن
۸۹	۹-۲ برنامه‌ریزی مسکن در دیدگاه‌ها و مکتب‌های نظری
۹۶	۱۰-۲ پارادایم‌های عمده در برنامه‌ریزی مسکن
۹۸	۱-۱۰-۲ مسکن به مثابه کالای اقتصادی
۱۰۰	۲-۱۰-۲ مسکن به مثابه حق انسانی
۱۰۵	۳-۱۰-۲ مسکن به مثابه مکانی برای کسب آرامش
۱۰۷	۴-۱۰-۲ مسکن به مثابه بستری برای انتظام و انسجام اجتماعی

۱۰۹	۱۱-۲ حق به مسکن شایسته
۱۱۵	۱۲-۲ جمع‌بندی
۱۱۵	۱۳-۲ پژوهش کنید
۱۱۶	منابع
۱۲۱	فصل سوم: جایگاه مسکن در دیدگاه‌ها و نظریه‌های حوزه برنامه‌ریزی، توسعه و آمایش شهری
۱۲۱	۱-۳ مقدمه
۱۲۲	۲-۳ جایگاه مسکن در نظریه‌های حوزه برنامه‌ریزی شهری
۱۲۲	۲-۳-۱ برنامه‌ریزی جامع یا سنتی
۱۲۳	۲-۳-۲ برنامه‌ریزی سیستمی
۱۲۴	۲-۳-۳ برنامه‌ریزی ارتباطی
۱۲۵	۲-۳-۴ برنامه‌ریزی روستایی
۱۲۵	۲-۳-۵ برنامه‌ریزی خالص
۱۲۶	۲-۳-۶ برنامه‌ریزی مشارکتی و دموکرات
۱۲۸	۳-۳ جایگاه مسکن در دیدگاه‌های حوزه توسعه و آمایش شهری
۱۲۸	۱-۳-۳ توسعه میان‌افزا
۱۳۰	۲-۳-۳ نوشهرگرایی
۱۳۱	۳-۳-۳ رشد هوشمند
۱۳۲	۴-۳-۳ تاب‌آوری
۱۳۴	۵-۳-۳ زیست‌پذیری
۱۳۶	۶-۳-۳ بیوفیلیک
۱۳۸	۷-۳-۳ بازآفرینی
۱۴۱	۴-۳ جمع‌بندی
۱۴۱	۵-۳ پژوهش کنید
۱۴۲	منابع
۱۴۵	فصل چهارم: نماگرها و شاخص‌های مسکن شهری
۱۴۵	۱-۴ مقدمه
۱۴۶	۲-۴ نماگرهای مسکن
۱۴۷	۱-۲-۴ مسکن و جمعیت
۱۴۹	۲-۲-۴ مسکن و اقتصاد
۱۵۶	۳-۲-۴ مسکن و فرهنگ

۱۵۸	۴-۲-۴ مسکن و فقر
۱۶۱	۵-۲-۴ مسکن و رفاه
۱۶۲	۶-۲-۴ مسکن و بهداشت
۱۶۴	۷-۲-۴ مسکن و عدالت
۱۶۶	۸-۲-۴ مسکن و دولت
۱۶۸	۹-۲-۴ نماگرهای جهانی مسکن
۱۷۰	۳-۴ شاخص‌های مسکن شهری
۱۷۰	۱-۳-۴ شاخص‌های کالبدی
۱۷۲	۲-۳-۴ شاخص‌های اقتصادی
۱۷۴	۴-۳-۴ شاخص‌های اجتماعی
۱۷۵	۴-۴ جمع‌بندی
۱۷۶	۵-۴ پژوهش‌کنید
۱۷۶	منابع
۱۷۹	فصل پنجم: سیری در اندیشه‌های متاکران - روزه مطالعات مسکن
۱۷۹	۱-۵ مقدمه
۱۸۰	۲-۵ اندیشمندان خارجی
۱۸۰	۱-۲-۵ پیتر کینگ
۱۸۲	۲-۲-۵ برایان لاند
۱۸۴	۳-۲-۵ ریچارد راجر
۱۸۶	۴-۲-۵ استوارت لائو
۱۸۸	۵-۲-۵ دیوید کلافام
۱۸۹	۶-۲-۵ پیتر کمپ
۱۹۱	۷-۲-۵ آلن گیلبرت
۱۹۲	۸-۲-۵ ساشا تسنکووا
۱۹۴	۳-۵ اندیشمندان ایرانی
۱۹۴	۱-۳-۵ کرامت‌الله زیاری
۱۹۵	۲-۳-۵ حسین عبده تبریزی
۱۹۷	۳-۳-۵ فردین یزدانی
۱۹۸	۴-۳-۵ کمال اطهاری
۱۹۹	۵-۳-۵ مینو رفیعی
۲۰۱	۶-۳-۵ بهروز ملکی
۲۰۲	۴-۵ مرور کلی آراء و عقاید اندیشمندان

۲۰۳	۵۵ جمع‌بندی
۲۰۴	۶۵ پژوهش کنید
۲۰۵	منابع
۲۰۷	بخش دوم: تجربه‌ها و آموزه‌های ایران
۲۰۷	فصل ششم: برنامه‌ریزی مسکن شهری در ایران
۲۰۸	۱-۶ مقدمه
۲۱۰	۲-۶ شهرنشینی و مسکن در ایران
۲۱۱	۳-۶ برنامه‌ریزی مسکن شهری در دوران پیش از پیروزی انقلاب اسلامی
۲۱۱	۴-۶ برنامه‌ریزی مسکن شهری در دوران پس از پیروزی انقلاب اسلامی
۲۱۳	۴-۶ مسکن در برنامه اول توسعه (۱۳۶۸-۱۳۷۲)
۲۱۵	۲-۴-۶ مسکن در برنامه دوم توسعه (۱۳۷۴-۱۳۷۸)
۲۱۷	۳-۴-۶ مسکن در برنامه سوم توسعه (۱۳۷۹-۱۳۸۳)
۲۱۹	۴-۴-۶ مسکن در برنامه چهارم توسعه (۱۳۸۴-۱۳۸۸)
۲۲۰	۵-۴-۶ مسکن در برنامه پنجم توسعه (۱۳۹۰-۱۳۹۴)
۲۲۱	۵-۶ سیاست‌ها و برنامه‌های مسکن در ایران
۲۲۳	۱-۵-۶ پس‌انداز، انبوه‌سازی و کوچک‌سازی (پاک)
۲۲۵	۲-۵-۶ مسکن تعاونی
۲۲۷	۳-۵-۶ شهرهای جدید
۲۲۹	۴-۵-۶ آماده‌سازی زمین
۲۳۰	۵-۵-۶ اجاره به شرط تملیک
۲۳۲	۶-۵-۶ مسکن مهر
۲۳۴	۷-۵-۶ مسکن اجتماعی
۲۳۶	۶-۶ چالش‌های حوزه برنامه‌ریزی مسکن شهری در ایران
۲۳۷	۷-۶ جمع‌بندی
۲۳۷	۸-۶ پژوهش کنید
۲۴۰	منابع
۲۴۸	نتیجه‌گیری نهایی: مروری آسیب‌شناسانه
	منابع

پیشگفتار

امروزه، میزان رشد جمعیت و مهاجرت شهری و روستایی، و متعاقب آن، شهرنشینی بر وضعیت زیست در سکونتگاه‌های انسانی بسیار مؤثر است و در سراسر جهان، شهرنشینی گرایشی عمده و اجتناب‌ناپذیر محسوب می‌شود که سبب افزایش یافتن تقاضا برای دستیابی به مسکن شده است؛ چنان‌که در پی افزایش تقاضا مسئله تصدی زمین نیز مطرح می‌شود. تقریباً همه افراد در سراسر دنیا مسکن را مهم‌ترین سرمایه می‌دانند و بیشترین هزینه در سبد خانوار را به آن اختصاص می‌دهند. طرح در بسیاری از کشورهای توسعه‌یافته و برخی کشورهای دارای نظام اقتصادی سرمایه‌داری، به‌لحاظ کلی، مسکن به اندازه کافی وجود دارد، بخشی چشمگیر از جمعیت جهان به مسکن شایسته و درخشان استطاعتشان دسترسی ندارند. به‌طور کلی، مسکن متناسب با نیازهایی همچون خوراک، پوشاک، بکی از مهم‌ترین موضوعاتی است که بشر همواره برای دستیابی به آن تلاش کرده است. مسکن علاوه بر این‌که سرپناه و مأمن به‌شمار می‌رود، نقش سرمایه‌ای نیز دارد و با وجود این‌که کالای مصرفی است، کالای سرمایه‌ای نیز تلقی می‌شود؛ به‌طوری‌که در رویکردها و نظریه‌های مدرن بر نقش سرمایه‌ای آن تأکید فراوان شده و مالکیت مسکن شایسته، عامل ارتقای پایگاه خانواده‌ها و دلیل بهبود کیفیت زندگی به‌شمار رفته است. درواقع، مسکن برای خانوارها مهم‌ترین عامل تعیین‌کننده کیفیت زندگی محسوب می‌شود و بدین ترتیب، کوچک‌ترین شکل از تعجب که بدی رابطه متقابل میان انسان و محیط، و گنجینه اسرار و رؤیاهای انسان است. مسکن در معنای خاص، مکانی است که در آنجا عشق جریان می‌یابد و عواطف بر فضا حاکم می‌شود. مسکن صندوقچه خاطرات انسان است و تمام آرزوهای وی در آنجا شکل می‌گیرد و سپس در جهان بی‌کران تحقق می‌یابد. مسکن در معنای خاص آن، یعنی خانه، مکانی کاملاً شخصی است که انسان را از دنیای بیرون جدا می‌کند و در خود پناه می‌دهد. مسکن مکانی برای ما شدن و اعتماد یافتن به یکدیگر است و بستر لازم برای نیک‌بختی و تعالی انسان را فراهم می‌آورد؛ به عبارت

عارفانه‌تر، مسکن محل نوازش روح و روان انسان است؛ اما با تمام توصیف‌های زیبایی که از مسکن می‌توان به دست داد، باید خود را از بُعد درون برهانیم و از منظری بیرونی به آن بنگریم. به طور کلی، مسکن یک موضوع جهان‌شمول است و همه افراد در جای‌جای جهان در صدد تملک آن هستند. در سراسر جهان، متولیان مسکن دولتی و خصوصی می‌کوشند مسکن مورد نیاز اعضای جامعه را تأمین کنند. همه حکومت‌ها به مسکن از منظری خاص می‌نگرند و تأمین آن برای آحاد ملت همواره در دستور کار آن‌ها قرار دارد. دستیابی همه اقشار جامعه و به‌ویژه گروه‌های آسیب‌پذیر به مسکن، ترویج عدالت در جامعه را نشان می‌دهد و شعار «مسکن برای همه» را در اذهان جلوه‌گر می‌کند؛ ولی آنچه گفتیم، حالت آرمانی دارد و در عمل، بسیاری از برنامه‌ها و سیاست‌های حوزه مسکن به‌خصوص در کشورهای کمتر توسعه‌یافته و در حال توسعه با مشکل مواجه می‌شوند و اهداف مورد نظر دست نمی‌یابند. چگونگی دستیابی به مسکن برای گروه‌های مختلف جامعه به‌خصوص گروه‌های آسیب‌پذیر، و همچنین کیفیت و کمیت مسکن، یکی از مهم‌ترین پیش‌نیازهای پیش‌روی حکومت‌ها و جامعه‌هاست. دست یافتن به مسکن علاوه بر داشتن مزیت‌های مشخص، یکی از مهم‌ترین مؤلفه‌های لازم برای رسیدن به توسعه پایدار عدالت‌محسوب می‌شود.

با توجه به آنچه گفتیم و با عنایت به اهمیت مسکن در زندگی انسان، در این کتاب که طی حدود چهار سال نگاشته شده است، کوشیده‌ایم مباحث بنیادین، فلسفه و تجربه‌های حوزه برنامه‌ریزی مسکن شهری را به صورت عام و نیز به شکل خاص در ایران بررسی کنیم. این کتاب، مشتمل بر دو بخش مجزا بدین شرح است: نخست، فصل‌های اول تا پنجم که به بیان‌های نظری در برنامه‌ریزی مسکن شهری اختصاص یافته و چراچوب مفهومی در برنامه‌ریزی مسکن شهری را دربر گرفته‌اند؛ دوم، فصل ششم که در آن با عنایت به تجربیات تحلیلی از برنامه‌ریزی مسکن شهری در ایران به دست داده و مهم‌ترین سیاست‌ها و برنامه‌های مسکن در کشورمان تشریح شده است.

در مجموع، این کتاب بینشی مفید درباره چراچوب مفهومی برنامه‌ریزی مسکن شهری عرضه می‌کند و در مسیر سیاست‌گذاری و برنامه‌ریزی، راهگشا خواهد بود. کتاب برنامه‌ریزی مسکن شهری برای استفاده در ماده درسی «سیاست‌های زمین و مسکن شهری» با ارزش دو واحد در مقطع دکتری و نیز مواد درسی «کارگاه برنامه‌ریزی مسکن» با ارزش دو واحد و «اقتصاد زمین و مسکن شهری» با ارزش دو واحد در مقطع کارشناسی ارشد رشته جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری نگاشته شده است؛ همچنین مطالب موجود در این کتاب با سرفصل‌های

ابوالفضل مشکینی
 Meshkini@modares.ac.ir
 مسلم ضرغام فرد
 Zarghamfard.moslem@gmail.com
 اکتبر ۲۰۱۸
 تهران-ایران

این مجموعه برای دانشجویان این ماده درسی «مسکن شهری» در رشته شهرسازی انتخاب دارد و بنابراین دارای دانشجو‌پایان این رشته نیز قابل استفاده هستند.
 رشته ریاضیات، هر اثری کاربردی‌هایی دارد و کتاب پیش روی هم از این قاعده مستثنا نیست؛ بنابراین از صاحب نظران تقاضا می‌کنیم به منظور ارتقاء یافتن کیفیت این کتاب، انتقادهای و نظریات و نظریات تخصصی خود را از طریق پست الکترونیک به مؤلفان انتقال دهند تا در چاپ‌های بعدی از آن‌ها استفاده شود.

www.ketab.ir