

دانشگاه پیام نور (مرکز تهران)  
دانشکده علوم اجتماعی و اقتصادی

گروه جغرافیا

موضوع:

تحلیل مکانی شاخص های کمی و کیفی مسکن، مطالعه موردی شهر رامشیر

پایان نامه:

برای دریافت درجه کارشناسی ارشد در

رشته جغرافیا و برنامه ریزی شهری

نگارش:

اسماعیل حمید

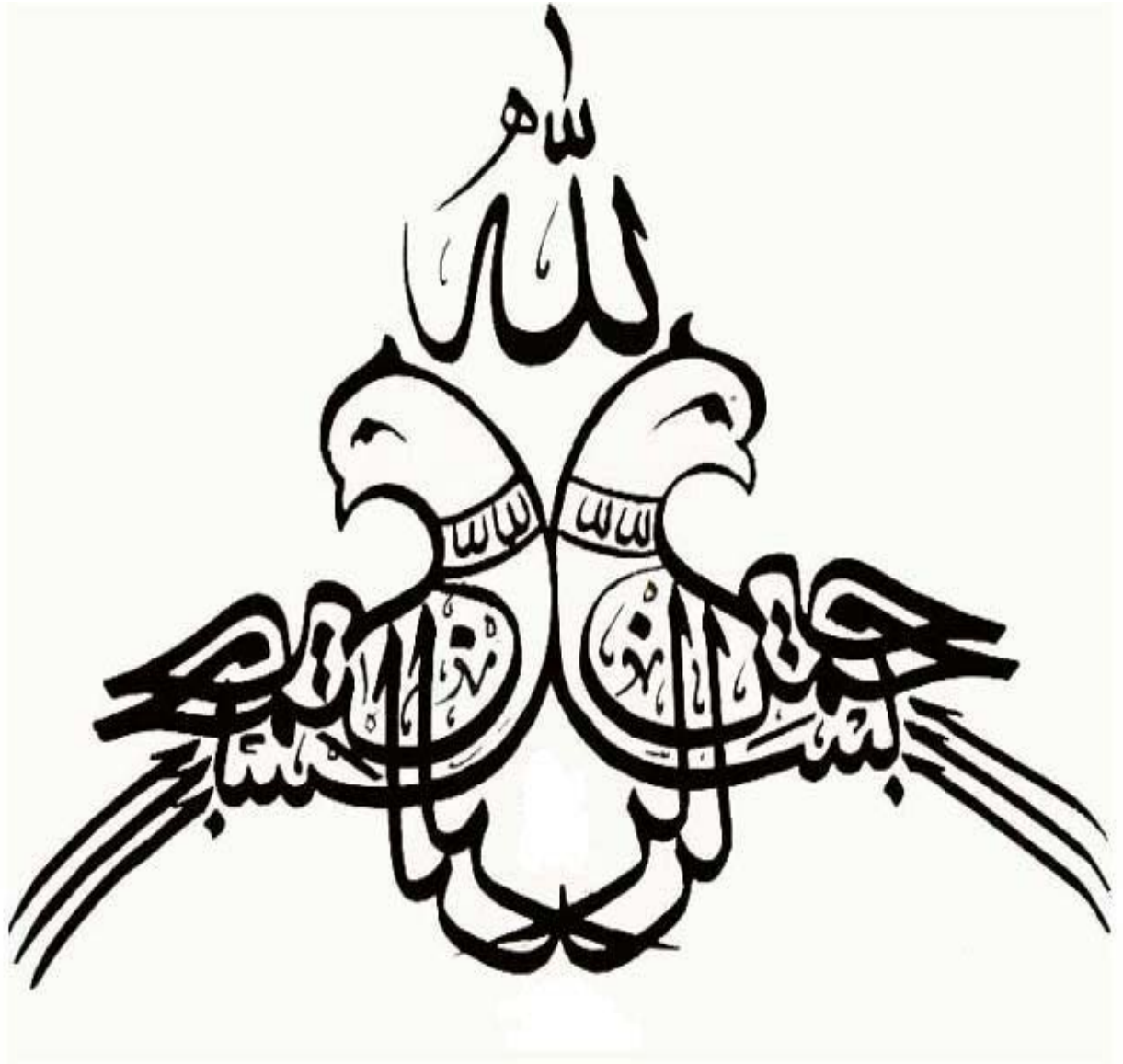
استاد راهنما:

دکتر حسن حکمت نیا

استاد مشاور:

دکتر سید مهدی موسی کاظمی

اردیبهشت ۱۳۸۹



تقدیم به:

پدر و مادر عزیزم که زیباترین واژه های هستی و آینه صداقت  
و پاکی اند.

همسر و دخترم که در سختی ها یار و مددکار من بوده اند.  
برادرانم که در زندگی تکیه گاه استوار خستگی هایم بوده اند.

## چکیده

شاخص های مسکن یکی از مهم ترین ابزارهای شناخت ویژگی ها و ابعاد مختلف مسکن در هر جامعه ای است و به کمک آنها می توان روند تحول و میزان موفقیت و تحقق سیاست های مسکن را بررسی نمود. در این تحقیق داده ها و اطلاعات شاخص های کمی و کیفی مسکن شهر رامشیر با استفاده از روش نمونه گیری و در قالب ۳۸۴ عدد پرسشنامه جمع آوری شده و با استفاده از جداول، نمودارها و نقشه های مختلف و با یک روش توصیفی- تحلیلی مورد بررسی قرار گرفته است و سپس با شاخص های کمی و کیفی مسکن مناطق شهری ایران مقایسه شده است. با توجه به نتایج به دست آمده از تحقیق، مشخص شد که واحد های مسکونی شهر رامشیر شاخص های کمی مطلوب و قابل قبولی در مقایسه با متوسط شاخص های کمی مناطق شهری ایران ندارند که یکی از دلایل مهم این امر، بالا بودن بعد خانوار در این شهر است. همچنین شاخص های کیفی بخش مسکن رامشیر از وضعیت نامناسب واحدهای مسکونی این شهر حکایت دارد. این امر به ویژه در کیفیت ساخت و ساز واحدهای مسکونی و نوع مصالح مورد استفاده در آنها دیده می شود. علاوه بر موارد فوق توزیع مکانی شاخص های کمی و کیفی مسکن شهر رامشیر نابرابر است. جهت حل مسائل و مشکلات فوق پیشنهادهایی مطرح شده است که عبارتند از: تلاش مسئولان شهری رامشیر در جهت ابطال وقفیت اراضی این شهر در قبال اختصاص زمین به اوقاف در جای دیگر، تأسیس بانک مسکن جهت ارائه حمایت های مالی لازم از بخش مسکن، نظارت بیشتر از طرف سازمان های شهری به ویژه شهرداری بر رعایت استانداردها و قوانین ساخت و ساز مسکن از سوی سازندگان مسکن، تقویت اشتغال و بنیه اقتصادی مردم.

صفحه	عنوان
أ	چکیده.....
ب	پیشگفتار.....
ت	فهرست.....
۱	● فصل اول: کلیات تحقیق.....
۲	۱-۱ مقدمه.....
۳	۲-۱ بیان مسأله.....
۴	۳-۱ سئوالات اصلی تحقیق.....
۴	۴-۱ پیشینه تحقیق.....
۹	۵-۱ فرضیه های تحقیق.....
۶	۶-۱ اهمیت و ضرورت انجام تحقیق.....
۶	۷-۱ اهداف تحقیق.....
۷	۸-۱ کاربردهای تحقیق.....
۷	۹-۱ روش انجام تحقیق.....
۸	۱۰-۱ مشکلات تحقیق.....
۹	۱۱-۱ واژگان کلیدی.....
۱۰	● فصل دوم: ادبیات و مفاهیم نظری مسکن.....

صفحه	عنوان
۱۲	۲-۲ تعاریف و مفهوم مسکن.....
۱۴	۳-۲ اهمیت مسکن در زندگی انسان.....
۱۶	۴-۲ شاخص های مسکن.....
۲۲	۵-۲ مسکن و نظریات مربوط به آن.....
۲۳	۶-۲ برنامه ریزی مسکن و توسعه پایدار.....
۲۴	۷-۲ مشکلات مسکن.....
۲۶	۸-۲ انواع واحد مسکونی.....
۲۷	۹-۲ ابزار کار توانمندسازی دولت هادر سیاست های مسکن.....
۲۸	۱۰-۲ عوامل موثر بر سیاست ها و اهداف مسکن.....
۲۹	۱۱-۲ تقاضای مسکن.....
۳۱	۱۲-۲ عوامل موثر بر عرضه مسکن.....
۳۱	۱۳-۲ اهمیت سرمایه گذاری در بخش مسکن.....
۳۲	۱۴-۲ نقش مسکن در فرایند توسعه اقتصادی واجتماعی.....
۳۴	۱۵-۲ برنامه ریزی مسکن.....
۳۵	۱۶-۲ سیاست های زمین شهری.....
۳۶	۱-۱۶-۲ سیاست های زمین شهری ایران، پیش از انقلاب اسلامی.....

صفحه	عنوان
۳۷	..... ۲-۱۶-۲ سیاست های زمین شهری ایران، پس از انقلاب اسلامی
۳۸	..... ۱۷-۲ سیاست های مسکن
۳۸	..... ۱-۱۷-۲ سیاست های مسکن در کشورهای غربی
۴۰	..... ۲-۱۷-۲ سیاست مسکن در کشورهای در حال توسعه
۴۳	..... ۳-۱۷-۲ سیاست های مسکن در ایران
۴۵	..... ۱-۳-۱۷-۲ سیاست های مسکن شهری در برنامه های عمرانی قبل از انقلاب
۴۶	..... ۲-۳-۱۷-۲ سیاست های مسکن شهری در برنامه های عمرانی بعد از انقلاب
۵۰	..... ۱۸-۲ مفهوم حق مسکن
۵۰	..... ۱-۱۸-۲ حق مسکن در پیمان های بین المللی
۵۲	..... ۲-۱۸-۲ حق مسکن در قانون اساسی ایران
۵۲	..... ۱۹-۲ مسکن اجتماعی
۵۳	..... ۲۰-۲ استاندارد مسکن
۵۴	..... ۱-۲۰-۲ انواع استاندارد مسکن
۵۴	..... ۲-۲۰-۲ هدف از تدوین استانداردهای مسکن
۵۵	..... ۲۱-۲ جمع بندی
۵۷	..... ● فصل سوم: ویژگی های طبیعی، اجتماعی و اقتصادی شهرستان رامشیر

صفحه	عنوان
۵۸	..... ۱-۳ مقدمه
۵۹	..... ۱-۱-۳ ویژگی های طبیعی
۵۹	..... ۱-۲-۳ موقعیت جغرافیایی
۶۲	..... ۲-۲-۳ وضعیت توپوگرافی
۶۳	..... ۳-۲-۳ ساختار زمین شناسی و جنس خاک
۶۳	..... ۴-۲-۳ اقلیم
۶۷	..... ۵-۲-۳ مخاطرات طبیعی
۶۹	..... ۳-۳-۳ ویژگی های انسانی
۶۹	..... ۱-۳-۳ سابقه تاریخی
۶۹	..... ۲-۳-۳ تقسیمات سیاسی - اداری
۶۹	..... ۳-۳-۳ ویژگی های جمعیتی
۷۳	..... ۱-۳-۳-۳ پیش بینی جمعیت
۷۴	..... ۴-۳-۳ ویژگی های اقتصادی
۷۶	..... ۵-۳-۳ خصوصیات کالبدی شهر
۷۹	..... ۶-۳-۳ وضعیت اراضی
۸۰	..... ۷-۳-۳ وضع مسکن



عنوان	صفحه
۸-۳-۳ مراحل توسعه و گسترش شهر.....	۸۰
۴-۳ جمع بندی.....	۸۳
<b>● فصل چهارم: تحلیل مکانی شاخص های کمی و کیفی مسکن شهر رامشیر.....</b>	<b>۸۴</b>
۱-۴ مقدمه.....	۸۵
۲-۴ روش برآورد حجم نمونه.....	۸۵
۳-۴ شیوه نمونه گیری.....	۸۶
۴-۴ شاخص های کمی.....	۸۹
۱-۴-۴ تراکم خانوار در واحد مسکونی.....	۸۹
۲-۴-۴ تراکم نفر در واحد مسکونی.....	۹۱
۳-۴-۴ تعداد اتاق در واحد مسکونی.....	۹۲
۴-۴-۴ اتاق برای هر خانوار.....	۹۴
۵-۴-۴ تراکم نفر در اتاق.....	۹۵
۶-۴-۴ تراکم خانوار در اتاق.....	۹۸
۷-۴-۴ کمبود واحد مسکونی.....	۹۹
۸-۴-۴ مساحت زمین واحد مسکونی.....	۹۹
۵-۴ شاخص های کیفی.....	۱۰۰

صفحه	عنوان
۱۰۰	..... ۱-۵-۴ تسهیلات وامکانات مسکن
۱۰۱	..... ۱-۱-۵-۴ آب لوله کشی
۱۰۲	..... ۲-۱-۵-۴ برق
۱۰۲	..... ۳-۱-۵-۴ گاز لوله کشی
۱۰۴	..... ۴-۱-۵-۴ تلفن
۱۰۴	..... ۵-۱-۵-۴ دسترسی به اینترنت
۱۰۴	..... ۶-۱-۵-۴ حمام
۱۰۴	..... ۷-۱-۵-۴ سیستم گرمایشی
۱۰۶	..... ۸-۱-۵-۴ سیستم سرمایشی
۱۰۶	..... ۹-۱-۵-۴ آشپزخانه
۱۰۶	..... ۲-۵-۴ قدمت بنا
۱۰۷	..... ۳-۵-۴ نوع مصالح ساختمانی
۱۰۹	..... ۴-۵-۴ وضعیت ناکاری ساختمان
۱۰۹	..... ۵-۵-۴ نحوه تصرف مسکن
۱۱۰	..... ۶-۵-۴ مساحت و سطح زیربنای واحد مسکونی
۱۱۲	..... ۶-۴ جمع بندی

صفحه	عنوان
۱۱۳	● فصل پنجم: تجزیه و تحلیل نتایج تحقیق و ارائه پیشنهادها.....
۱۱۴	۱-۵ مقدمه.....
۱۱۴	۲-۵ بررسی فرضیه اول.....
۱۱۹	۳-۵ بررسی فرضیه دوم.....
۱۲۲	۴-۵ ارائه پیشنهادها.....
۱۲۴	منابع و مأخذ.....

صفحه	عنوان
۲۱	جدول (۱-۲): برخی از شاخص های کمی و کیفی مسکن در کشورهای مختلف در مقایسه با شهر رامشیر.....
۲۹	جدول (۲-۲): عوامل موثر بر قیمت زمین و مسکن.....
۳۲	جدول (۳-۲): مقایسه درصد سهم سرمایه گذاری در بخش مسکن ایران از کل سرمایه گذاری بانرخ GDP به قیمت ثابت سال ۱۳۷۶.....
۴۹	جدول (۴-۲): وضعیت مسکن ایران در سال های ۱۳۷۵ و ۱۳۸۲.....
۷۰	جدول (۱-۳): جمعیت شهرستان رامشیر بر اساس آخرین تقسیمات سیاسی استان در سال ۱۳۸۵.....
۷۲	جدول (۲-۳): تغییرات نرخ رشد جمعیت رامشیر طی سال های ۸۵-۱۳۳۵.....
۷۲	جدول (۳-۳): ویژگی های جمعیتی شهر رامشیر در سال ۱۳۸۵.....
۷۳	جدول (۴-۳): گزینه های مختلف پیش بینی جمعیت شهر رامشیر برای سال ۱۳۹۵.....
۷۵	جدول (۵-۳): جمعیت ده ساله و بیشتر بر حسب وضع فعالیت به تفکیک جنس در سال ۱۳۸۵.....
۷۸	جدول (۶-۳): توزیع اراضی وضع موجود شهر رامشیر به تفکیک کاربری.....
۸۷	جدول (۱-۴): تعداد واحدهای مسکونی در مناطق مختلف رامشیر در سال ۱۳۸۶ و نحوه اختصاص پرسشنامه به آنها.....
۸۷	جدول (۲-۴): جمعیت مناطق و نواحی شهر رامشیر در سال ۱۳۸۶.....
۱۰۰	جدول (۳-۴): مساحت واحدهای مسکونی شهر رامشیر.....
۱۰۱	جدول (۴-۴): شاخص برخورداری شهر رامشیر از برخی تسهیلات وامکانات مسکن.....
۱۰۸	جدول (۵-۴): مصالح ساختمانی در واحدهای مسکونی در مناطق سه گانه رامشیر.....
۱۱۱	جدول (۶-۴): مقایسه مساحت زیربنای واحدهای مسکونی شهر رامشیر و مناطق شهری ایران.....

۱۱۵	جدول (۱-۵): مقایسه شاخص های کمی مسکن شهر رامشیر با متوسط مناطق شهری ایران.....
۱۱۷	جدول (۲-۵): مقایسه شاخص های کیفی مسکن شهر رامشیر با متوسط مناطق شهری ایران.....
۱۲۰	جدول (۳-۵): توزیع مکانی شاخص های کمی مسکن رامشیر.....
	جدول (۴-۵): توزیع مکانی شاخص های کیفی مسکن رامشیر.....

صفحه	عنوان
۶۱	نقشه (۱-۳): موقعیت شهرستان رامشیر در استان خوزستان.....
۷۷	نقشه (۲-۳): کاربری اراضی شهر رامشیر.....
۸۲	نقشه (۳-۳): مراحل تاریخی گسترش فیزیکی شهر رامشیر.....
۸۸	نقشه (۱-۴): موقعیت مناطق سه گانه شهر رامشیر.....
۹۰	نقشه (۲-۴): پراکندگی تراکم خانوار در واحد مسکونی در شهر رامشیر.....
۹۳	نقشه (۳-۴): پراکندگی تعداد اتاق در واحد مسکونی در شهر رامشیر.....
۹۷	نقشه (۴-۴): پراکندگی تراکم نفر در اتاق در شهر رامشیر.....
۱۰۳	نقشه (۵-۴): پراکندگی شاخص برخورداری از گاز لوله کشی در شهر رامشیر.....
۱۰۵	نقشه (۶-۴): پراکندگی شاخص برخورداری از سیستم گرمایشی در شهر رامشیر.....
۶۰	تصویر (۱-۳): تصویر ماهواره ای از شهر رامشیر.....

صفحه	عنوان
۱۳	نمودار (۱-۲): اجزای مسکن مدرن.....
۳۹	نمودار (۲-۲): سیاست های مسکن در آمریکا.....
۴۴	نمودار (۳-۲): شکل گیری سیاست های مسکن در ایران.....
۶۴	نمودار (۱-۳): تغییرات متوسط درجه حرارت ماهیانه شهرستان رامشیر.....
۶۵	نمودار (۲-۳): تغییرات ماهیانه متوسط رطوبت نسبی شهرستان رامشیر.....
۶۵	نمودار (۳-۳): اقلیم نمای دومارتن.....
۶۶	نمودار (۴-۳): ساعات آفتابی شهرستان رامشیر.....
۶۷	نمودار (۵-۳): حداکثر سرعت وزش باد (متر بر ثانیه) در شهرستان رامشیر.....
۶۸	نمودار (۶-۳): منحنی میانگین متحرک سه ساله بارندگی سالیانه رامشیر.....
۷۲	نمودار (۷-۳): تغییرات جمعیت شهر رامشیر در طی سال های ۸۵-۱۳۳۵.....
۷۴	نمودار (۸-۳): هرم سنی جمعیت رامشیر در سال ۱۳۸۶.....
۷۵	نمودار (۹-۳): توزیع شاغلان در بخش های مختلف اقتصادی در سال ۱۳۸۱.....
۹۱	نمودار (۱-۴): تراکم خانوار در واحد مسکونی مناطق سه گانه رامشیر و مناطق شهری ایران.....
۹۲	نمودار (۲-۴): تراکم نفر در واحد مسکونی در مناطق شهر رامشیر و کشور.....
۹۴	نمودار (۳-۴): تعداد اتاق در واحد مسکونی شهر رامشیر و مناطق شهری ایران.....
۹۵	نمودار (۴-۴): تعداد اتاق برای هر خانوار در شهر رامشیر و مناطق شهری ایران.....
۹۶	نمودار (۵-۴): متوسط نفر در اتاق در مناطق شهر رامشیر و کشور.....

صفحه	عنوان
۹۸	نمودار (۶-۴): تراکم خانوار در اتاق در شهر رامشیر و مناطق شهری ایران.....
۱۰۷	نمودار (۷-۴): میانگین عمر واحدهای مسکونی در شهر رامشیر.....



## پیشگفتار

مسکن بعد از غذا و پوشاک سومین نیاز اولیه و اساسی انسان به شمار می آید. انسان اولیه و کوچ نشین زندگی خود را از راه شکار حیوانات و مصرف گیاهان وحشی تأمین می کرد و برای محافظت خود از گرما، سرما و دیگر تهدیدات محیط اطراف خود زندگی غارنشینی را انتخاب نمود. به تدریج و با تکامل جوامع انسانی، زندگی یکجانشینی و شهرنشینی رایج گشت و اهمیت مسکن مناسب پررنگ تر شد.

امروزه تأمین مسکن مناسب برای همه افراد جامعه به یکی از دلمشغولی ها و سیاست های اصلی کشورهای مختلف جهان تبدیل شده است و بخش مسکن نقش مهمی در اقتصاد کشورهای جهان بازی می کند. در حال حاضر اغلب کشورهای توسعه یافته جهان، تقریباً بر مسائل و مشکلات مسکن خود فائق گشته اند و توانستند راه حل های مناسبی برای خانه دار کردن افراد جامعه خود پیدا کنند. در مقابل کشورهای در حال توسعه با توجه به رشد طبیعی زیاد جمعیت، مهاجرت های روستائیان به شهرها، توسعه نامتوازن فضایی و در نتیجه نیاز شدید به مسکن، نتوانستند به شکل اصولی برای حل مشکلات مسکن خود چاره جویی نمایند. این افزایش شدید تقاضای مسکن موجب گسترش پدیده هایی همچون حاشیه نشینی، زاغه نشینی، واحدهای مسکونی فاقد کیفیت، محلات ناسالم شهری و به تبع آن مسائل و بحران های اجتماعی، فرهنگی و روانی شده است. کشور ما هم از این قاعده مستثنی نیست؛ رشد شتابان شهرنشینی در ایران موجب افزایش تقاضای مسکن شده است و نتیجه این امر افزایش شدید قیمت مسکن، کاهش کیفیت واحدهای مسکونی و دیگر مسائل اجتماعی شده است. دولت های مختلف در ایران چه قبل و چه بعد از انقلاب نتوانستند راه حل مناسبی جهت حل مشکلات مسکن ارائه دهند.

برای غلبه بر مشکلات و مسائل فوق و یافتن راهکاری مناسب، باید ابعاد مختلف مسکن را به خوبی و با استفاده از روش های علمی و با توجه به ویژگی های جغرافیایی، اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی هر منطقه شناسایی نمود و آنگاه بر اساس این شناخت به سیاست گذاری و ارائه خط مشی مناسب پرداخت.

تحقیق حاضر که تحت عنوان «تحلیل مکانی شاخص های کمی و کیفی مسکن، مطالعه موردی شهر

رامشیر» نگاشته شده گام کوچکی در همین راستا برداشته شده است. این تحقیق که حاصل تلاش های حدوداً یکساله نگارنده است، از منابع ارزشمند و نسبتاً جدیدالتألیف استفاده شده است. در طول مدت تحقیق نگارنده با مشکلاتی همچون رفت و آمد به شهر تهران، عدم دسترسی به کتاب ها و منابع کافی به دلیل سکونت در یکی از شهرستان های محروم استان خوزستان، همزمان شدن کار تحقیق با گرمای تابستان و تأثیر منفی آن در تکمیل کارهای میدانی مواجه شده که با توکل به خدا و صبر و حوصله فراوان، بر مشکلات فائق گشته است.

این تحقیق جهت تحلیل مکانی وضعیت مسکن و شاخص کمی و کیفی آن در شهر رامشیر در ۵ فصل ارائه شده است. در فصل اول که کلیات تحقیق نام دارد، چارچوب اصلی تحقیق، بیان مسئله، فرضیه ها و اهداف آن بیان شده است. فصل دوم به موضوع ادبیات و مفاهیم نظری مسکن و همچنین سابقه ی آن در کشورهای مختلف، مسائل و مشکلات مسکن و عوامل مؤثر بر آن اختصاص یافته است. در فصل سوم ویژگی های طبیعی، اجتماعی و اقتصادی شهرستان رامشیر معرفی شده است. در فصل چهارم با استفاده از جداول، نمودارها و نقشه های مختلف، شاخص های کمی و کیفی مسکن شهر رامشیر و توزیع مکانی آنها تجزیه و تحلیل علمی شده است. در فصل پنجم فرضیه های تحقیق با یک دید علمی و براساس یافته های این پژوهش مورد بررسی

قرار گرفته و پس از نتیجه گیری، پیشنهادهای عملی لازم جهت حل مشکلات مسکن شهر رامشیر ارائه شده است.

امید است این تلاش هر چند اندک، بتواند با ارائه راهکاری مناسب پاره ای از مشکلات جامعه ی شهری کشور ما را حل نماید.

درخاتمه از اساتید بزرگوار آقایان دکتر حسن حکمت نیا و دکتر سید مهدی موسی کاظمی به خاطر راهنمایی های ارزنده و حکیمانه آنها و همچنین از همسر و دخترم که با تحمل مشکلات زیاد مجال کار تحقیق را به اینجانب داده اند، تشکر و قدردانی می نمایم.

# فصل اول

## کلیات تحقیق