

## بررسی شاخص‌های کمی، کیفی و برآورد مسکن مورد نیاز شهر رشت در افق ۱۴۰۰

علیرضا کشوردوست - استادیار دانشگاه آزاد اسلامی، واحد رشت، گروه جغرافیا، رشت، ایران  
رضا حسن پور - مربی دانشگاه آزاد اسلامی، واحد رشت، گروه جغرافیا، رشت، ایران  
ایرج غمخور\* - دانش‌آموخته کارشناسی ارشد جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشگاه آزاد اسلامی، واحد رشت، رشت، ایران  
بری موسی پور میاندهی - استادیار دانشگاه فرهنگیان، رشت، ایران

دریافت مقاله: ۹۱/۹/۷

پذیرش نهایی: ۹۲/۱۲/۲۵

### چکیده

بیشتر شهرهای کشور در دهه‌های اخیر به سبب افزایش جمعیت دچار دگرگونی شده و این تحولات سبب گردیده تا مقوله برنامه‌ریزی شهری و در درون آن برنامه‌ریزی مسکن اهمیت دو چندان یابد در این راستا شاخص‌های استاندارد مسکن از کلیدی‌ترین و مهمترین ابزار در برنامه‌ریزی مسکن محسوب می‌گردد، با بررسی آن‌ها پارامترهای مؤثر در امر مسکن را می‌توان شناخت و هر گونه برنامه‌ریزی و تصمیم‌گیری در مورد مسکن را آسان نمود. هدف از این پژوهش بررسی شاخص‌های کمی، کیفی و برآورد مسکن مورد نیاز تا افق ۱۴۰۰ در شهر رشت می‌باشد. روش تحقیق توصیفی و تحلیلی است. براساس یافته‌های تحقیق طی دوره ۸۵-۱۳۴۵ وضعیت شاخص‌های کمی و کیفی مسکن این شهر روندی رو به بهبود داشته است. علی‌رغم تمام ساخت و سازهای داخل و خارج از شهر هنوز ۸۳۳۱ خانوار بدون مسکن طبق نتایج تفصیلی سرشماری عمومی نفوس و مسکن سال ۱۳۸۵ در شهر رشت وجود دارند. با توجه به پیش‌بینی‌های جمعیتی، تعداد خانوارهای ساکن شهر رشت تا افق ۱۴۰۰ به ۲۲۵۲۴۴ خانوار خواهد رسید. مطابق این پیش‌بینی بعد خانوار تا سال ۱۴۰۰ به ۳/۳۶ کاهش خواهد یافت. با فرض اینکه تراکم ۱/۱ خانوار به ازای هر واحد مسکونی حد مطلوب این شاخص است. تعداد واحد مسکونی مورد نیاز برای تأمین تقاضای بالقوه جمعیت در افق طرح معادل ۱۹۱۴۵۷ واحد خواهد بود. در پایان با توجه به توان موجود در گستره‌های شهری رشت (مساکن مخروبه) مشخص می‌شود که در صورت استفاده حداکثر از آن‌ها و اتخاذ الگوی مناسب پیشرفت مسکونی، بخشی از نیازهای آینده، در داخل شهر تأمین می‌شود.

واژگان کلیدی: تغییرات کمی مسکن، تغییرات کیفی مسکن، پیش‌بینی مسکن، رشت.

## ۱. مقدمه

سیل مهاجرت از روستاها به شهرها و سکونت تعداد زیادی از افراد و خانواده‌ها در زاغه‌ها و حاشیه شهرها، بخصوص در کشورهای جهان سوم نشان دهنده ابعاد وسیع نیاز به مسکن و نیز برنامه‌ریزی برای آن است (شابیرچی‌ها، ۱۳۷۹: ۱۴۷). ایران به عنوان یک کشور در حال توسعه، با آغاز اصلاحات ارضی در سال ۱۳۴۱ و تغییر در شیوه تولید با روند رو به گسترش شهرنشینی و مشکلات آن بخصوص در بخش مسکن مواجه گردیده است (حسامیان و همکاران، ۱۳۷۷: ۱۶۳)، در شهر رشت این مشکلات کاملاً قابل لمس است. در اثر تحولات اخیر ملی و منطقه‌ای (یکی انجام اصلاحات ارضی و دیگری وقوع انقلاب اسلامی ۱۳۵۷) و افزایش رشد طبیعی جمعیت و مهاجرت‌های روستا-شهری، این شهر با کمبود واحد مسکونی استاندارد و حاشیه نشینی مواجه شده است. از طرف دیگر فقدان اراضی مناسب مسکونی، عمر زیاد و فرسودگی مساکن در بافت مرکزی شهر، عدم امکان تأمین مسکن توسط ساکنین به خصوص مهاجرین روستایی و اقشار کم درآمد و بالا بردن سهم هزینه مسکن در هزینه خانوارها از عوامل مهم تشدید مشکلات مسکن در این شهر شده است. از این رو، مقاله حاضر به دنبال دستیابی به اهداف زیر می‌باشد:

- بررسی وضعیت مسکن به لحاظ کمی، کیفی در دوره ۱۳۸۵-۱۳۴۵

- برآورد مسکن مورد نیاز شهر رشت تا افق ۱۴۰۰

## ۲. مروری بر ادبیات تحقیق

### ۲-۱. مبانی نظری

با آغاز قرن بیست و یکم کشورهای جهان سوم با چالش‌های مهمی چون فراهم آوردن سرپناه مناسب، اشتغال و محیط زیست پایدار مواجه هستند. در این بین سرپناه مناسب به دلیل وجود نیازهای اولیه خانوار یا فرد در آن همچون خواب، استراحت، حفاظت در برابر شرایط جوی و خلاصه شرایط زیست در مقابل طبیعت، اهمیت بسزایی دارد (اهری، ۱۳۶۷: ۷). امروزه پژوهشگران در بیشتر کشورهای در حال توسعه به این نتیجه رسیده‌اند که تعریف مسکن به یک واحد مسکونی محدود نمی‌شود، بلکه کل محیط مسکونی را در بر می‌گیرد.

براساس مطالعاتی که در کشورهای دوستان صورت گرفته است، مفهوم مسکن را علاوه بر ساخت فیزیکی که یک خانواده به عنوان سرپناه مورد استفاده قرار می‌دهد، کل محیط مسکونی را شامل می‌شود که در برگیرنده کلیه خدمات و تسهیلات ضروری مورد نیاز برای بهزیستی خانواده و طرح‌های اشتغال، آموزش و تندرستی افراد است. همچنین مسکن به مجموعه‌ای از تسهیلات گفته می‌شود که به منظور ارائه خدمات فشرده در یک مکان فیزیکی قرار دارد. این واژه بدان معناست که مفهوم مسکن با توجه به شرایط اجتماعی، اقتصادی و خانوادگی تغییر می‌کند (مخبر، ۱۳۶۳: ۱۸). در دومین اجلاس اسکان بشر (۱۹۹۶) که در استانبول برگزار شد مسکن مناسب چنین تعریف شده است. سرپناه مناسب یعنی به

معنای وجود یک سقف بالای سر هر شخص نیست سرپناه یعنی آسایش مناسب، فضای مناسب، دسترسی فیزیکی مناسب، زیر ساخت‌های اولیه مناسب از قبیل: آبرسانی، بهداشت، آموزش، دفع زباله، کیفیت مناسب زیست محیطی، عوامل بهداشتی مناسب، مکان مناسب و قابل دسترسی از نظر کار و تسهیلات اولیه است که همه این موارد باید با توجه به استطاعت مردم تأمین شود (دفتر اقتصاد مسکن، ۱۳۷۵: ۲۰).

محل زندگی مهمترین بخش هر شهر است و بخش عمده‌ای از سطح شهرها به کاربری مسکونی اختصاص یافته است. در شهرهای کوچک بیش از ۶۰ درصد سطح شهر و در شهرهای بزرگ حدود ۴۰ درصد از اراضی شهر زیر پوشش مسکن می‌باشد. بنابراین مسکن جنبه‌ای مهم از برنامه‌ریزی کاربری زمین است. از آن جایی که کاربری‌های مسکونی بیش از کاربری‌های دیگر در تشکیل ناحیه توسعه یافته شهری سهیم هستند و منطقه مسکونی مهمترین بخش شهر بوده و جمعیت اصلی شهر در آن بخش زندگی می‌کنند، لذا مسکن شهری همواره در کانون توجه و تأکید برنامه‌ریزی شهری بوده و اساساً یکی از سرچشمه‌های پیدایش برنامه‌ریزی مسکن طی دهه‌های اخیر را ضرورت تأمین و بهبود کیفیت مسکن در شهرها می‌دانند، هر چند که امروزه با افزایش جمعیت شهر نشین تأمین مسکن و یا به عبارت دیگر کمیت مسکن اهمیت بیشتری نسبت به کیفیت آن یافته است. به طوری که امروزه یکی از دغدغه‌های فکری برنامه‌ریزان بخصوص در کشورهای در حال توسعه تأمین مسکن برای بی‌خانمان‌ها و خانوارهای کم درآمد شهری است که متأسفانه تعداد آن‌ها هر سال رو به افزایش است. در کشور ما نیز که برنامه‌ریزی مسکن با افزایش شتابان جمعیت همراه بوده، تأمین مسکن برای شهرنشینان دغدغه اصلی برنامه‌ریزان را تشکیل می‌دهد. عدالت اجتماعی نیز ایجاب می‌کند که نخست سرپناهی برای همه فراهم شود.

علاوه بر موارد فوق، اگر بپذیریم که از میان تمام مسایل مربوط به توسعه شهری، شاید مهمترین مسئله تأمین مسکن شهروندان می‌باشد و همچنین با توجه به سهم ۴۰ درصدی قیمت زمین در قیمت تمام شده مسکن، می‌توان نتیجه گرفت که مهمترین مانع در حل مسئله مسکن، زمین می‌باشد و همچنین مسئله بورس بازی بر روی زمین سبب گردیده که سرمایه‌های زیادی فقط به سمت زمین جلب گردد و نهایتاً جمع کثیری از شهروندان از داشتن سرپناه مناسب محروم بمانند. در جهت حل مشکل فوق، بایستی که با برنامه‌ریزی برای مسکن و دگرگونی نگرش‌ها و عملکردهای گذشته در مورد زمین به خصوص زمین شهری با نگرشی نوین به تدوین سیاست‌ها و راهکارهای جدید در مورد استفاده از زمین شهری همت گماشته شود. بنابراین ملاحظه می‌کنیم که ارتباط تنگاتنگی بین اراضی شهری و مسکن شهری وجود دارد و با برنامه‌ریزی برای این دو مقوله می‌توانیم تا حد زیادی از مشکلات حاکم بر کمبود مسکن و فزونی تقاضا برای آن بکاهیم.

## ۲-۲. پیشینه تحقیق

رشد شهرنشینی و بروز مسائلی، همچون ازدحام شدید جمعیت در شهرها، آلودگی شهری، تراکم شدید واحدهای مسکونی و غیره، محققان را بر آن داشته که بررسی این مسائل را در دستورالعمل فعالیت‌های تحقیقاتی خود قرار دهند. پورمحمدی (۱۳۷۳) در کتاب خود از برنامه‌ریزی مسکن، در مورد مسئله مسکن در فصل دوم بیان شده که برنامه‌ریزی مسکن بر مطالعات و بررسی‌های عمیق عوامل اجتماعی، فرهنگی و تاریخی که در میزان و نحوه احتیاجات اجتماعی افراد تا حد زیادی مؤثر است تکیه دارد. فن‌آوری و نوآوری‌های جدید مانند تغییرات سریع در سیستم‌های اطلاعاتی و ارتباطی، تا حد زیادی بر شرایط و خصوصیات جوامع مختلف تأثیر گذارده است، در برنامه‌ریزی مسکن سعی بر این است که احتیاجات افراد با در نظر گرفتن تغییرات سریع فن‌آوری، ارضاء و تأمین شود.

در کتاب بعدی از آپرو دیسیو لاکویان (۱۳۶۴) ترجمه مینو رفیعی، تحت عنوان، خانه سازی درجهان سوم در مورد مسئله مسکن در فصل اول راه حل‌های مسئله مسکن، شامل تأمین سرمایه کافی برای ایجاد خانه‌ها، استفاده از شیوه‌های جدید ساخت، یافتن مصالح ساختمانی با کیفیت بهتر و قیمت مناسبتر و طراحی نوین مساکن به منظور استفاده مطلوبتر از فضا می‌باشد. همچنین در کتاب مخبر (۱۳۶۳) با عنوان، ابعاد اجتماعی مسکن در مورد مسئله مسکن در فصل اول با بیان اینکه در برنامه‌های توسعه، هدف‌های کلی اجتماعی سیاست‌های مسکن معمولاً (آشکارا یا ضمنی) فراهم آوردن مسکن کافی یا متعارف برای تمام مردم تعریف می‌شود. این هدف ممکن است کاملاً گسترده بوده و فاقد تعریفی رسا یا استاندارد باشد گرچه یک تعریف کلی یا عمومی از مسکن نیازمندی‌های ساکنان را در مرحله معینی از توسعه ارضاء می‌کند.

آقایی (۱۳۸۱) در پایان نامه کارشناسی ارشد خود با عنوان، بررسی و تحلیل اسکان غیر رسمی در شهر رشت و راهکارهای مناسب برای بهبود روند آن ارائه داده است، همچنین در فصل دوم این تحقیق در مورد اسکان های غیر رسمی شهر رشت مطالبی را عنوان کرده و در پایان این تحقیق راهکارهایی را جهت بهبود مسکن پیشنهاد نموده است. پژوهشی دیگر در زمینه مسکن می‌توان به پژوهش صحرایی (۱۳۷۳) که در پایان کارشناسی ارشد خود با عنوان، برنامه‌ریزی مسکن نمونه موردی شهر تهران را مورد ارزیابی قرار داد در این پژوهش به اهمیت برنامه‌ریزی برای مسکن و استفاده درست از فضاهای موجود برای ظرفیت توان مسکن پذیری توضیحات مبسوطی ارائه نموده است. همچنین اینانلو (۱۳۸۰) در پایان نامه کارشناسی ارشد خود در زمینه برنامه‌ریزی مسکن تحلیلی بر عرضه و تقاضای مسکن در شمال شهر قزوین، به این نتیجه رسیده است که کمبود مسکن، گرانی زمین و اجاره بها، از مهمترین مشکلات سکونتی در شمال شهر قزوین است.

### ۳. روش‌شناسی تحقیق

در این پژوهش، نوع تحقیق کاربردی- توسعه‌ای و روش بررسی آن قیاسی توصیفی- تحلیلی می‌باشد. محدوده جغرافیایی مورد پژوهش شهر رشت و جامعه آماری آن، مناطق سه گانه شهرداری این شهر است. در این پژوهش به منظور ارزیابی وضع موجود مسکن و برنامه‌ریزی آن جهت بهبود وضعیت مسکن شهر رشت تا افق ۱۴۰۰، اولاً با مطالعه منابع و آیین‌نامه‌ها و مصاحبه با کارشناسان و صاحب نظران امر، طبق یک سری اصول، معیارهای مناسب انتخاب گردید. ثانیاً، به علت حجم انبوه مسکن و وسعت و گستردگی شهر رشت از روش نمونه‌گیری فرمول کوکران، اقدام به شناسایی و نمونه‌گیری تصادفی شده است (حافظ نیا، ۱۳۸۲: ۱۳۷).

حجم نونه در این پژوهش مشتمل بر ۴۰۰ نفر از ساکنان شهر رشت بوده، در نتیجه با استفاده از فرمول نمونه‌گیری کوکران، و با توجه به ماهیت پژوهش و گستردگی آن که از یکسو در برگیرنده مسکن، جمعیت و ساختار کالبدی شهر بوده است و از سوی دیگر آمار و اطلاعات آن بر پایه سرشماری (تمام شماری) و بررسی نمونه‌ها بوده است و متناسب با نوع داده‌ها و اهداف پژوهش، روش‌های مورد استفاده در تجزیه و تحلیل داده‌ها عبارتند از؛ بهره‌گیری از روش نسبت‌ها و آمار توصیفی در تدوین شاخص‌ها، بهره‌گیری از روش محاسبه نرخ رشد در تغییر و تحولات زمانی جمعیت، واحدهای مسکونی و ... بهره‌گیری از آمار توصیفی (فراوانی، حدود و بیان نموداری) برای داده‌های حاصل از نمونه‌گیری‌ها، همچنین برای بررسی و برآورد تعداد واحد مسکونی در این شهر از روش خام برآورد مسکن مبتنی بر نیاز  $E(t) = H - U + H(t) + ru(t)$ ، که  $E(t)$  = واحدهای مسکونی مورد نیاز تا زمان  $t$ ،  $H$  = تعداد خانوارها،  $U$  = واحدهای مسکونی موجود،  $H(t)$  = نیاز ناشی از افزایش خانوارهای جدید تا زمان  $t$  و  $ru(t)$  = واحدهای مسکونی که تا زمان  $t$  نیاز به تخریب و تجدید بنا خواهند داشت، که برای مشخص کردن واحدهای مسکونی مورد نیاز شهر رشت از این روش استفاده شده است.

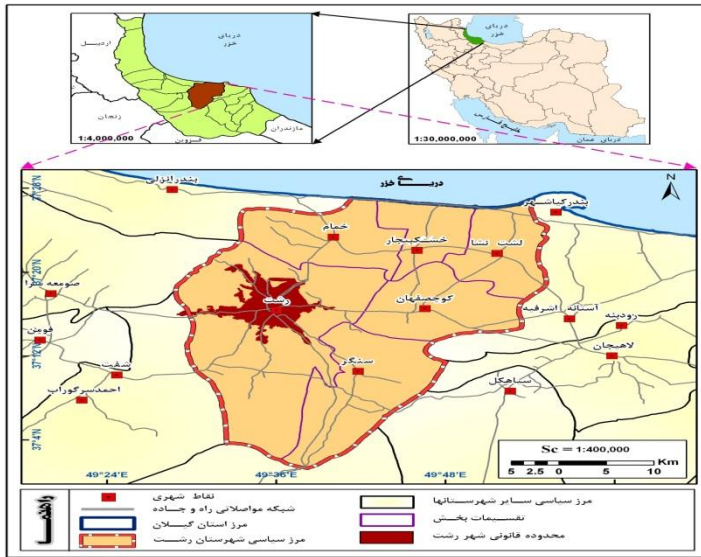
در این پژوهش تعداد نمونه‌ها ۳۸۵ نفر بدست آمد اما برای افزایش تعمیم‌پذیری، ۴۰۰ پرسش‌نامه توزیع گردید. از این میان ۳۵۲ پرسش‌نامه جمع‌آوری شد که ۳۴۰ عدد آن برای تحلیل مناسب تشخیص داده شده است. مجموعه داده‌ها حاکی از این است که ۳۱/۳ درصد پاسخ‌گویان را زنان و ۶۸/۷ درصد از آنان را مردان تشکیل داده‌اند. همچنین ۶۲ درصد آنان دارای مدرک دانشگاهی و ۳۸ درصد از آنان دارای مدرک دیپلم و زیر دیپلم بودند، وضع کنونی مسکن در هر شهر نتیجه یک روند تکاملی است که همه بناها و واحدهای مسکونی شهر در یک زمان ساخته نشده‌اند، بلکه نتیجه ساخت و سازچندین دهه گذشته می‌باشند (توفیق، ۱۳۷۰: ۹۰). بنابراین برای دستیابی به وضعیت مسکن در هر شهری بررسی دوره‌های مختلف تکاملی شهر الزامی است. برای همین به شاخص‌هایی احتیاج است که وضعیت مسکن و تحول آن را در هر دوره نشان دهد. بررسی شاخص‌های کمی (تراکم خانوار در واحد مسکونی، تعداد واحد مسکونی برای هر خانوار، تراکم نفر در واحد مسکونی و نرخ رشد خانوار و واحد مسکونی). و بررسی شاخص‌های کیفی (برخورداری از تسهیلات و تجهیزات، کیفیت ابنیه، اندازه واحدهای مسکونی، رفاه مسکن، اشکال تصرف مسکن)، یکی از ابزارها و شیوه‌های شناخت ویژگی مسکن به شمار می‌رود که می‌توان به کمک آن پارامترهای مؤثر در امر مسکن را شناخت و هر گونه

برنامه‌ریزی و تصمیم‌گیری در مورد مسکن را تسهیل نمود (ملکی، ۱۳۸۲: ۶۰). البته در این راستا با بررسی وضعیت شاخص‌های مسکن، آمارهای استخراج شده با نرم افزارهای spss و Excel در جهت تحلیل و ارزیابی و رسیدن به هدف استفاده شده است.

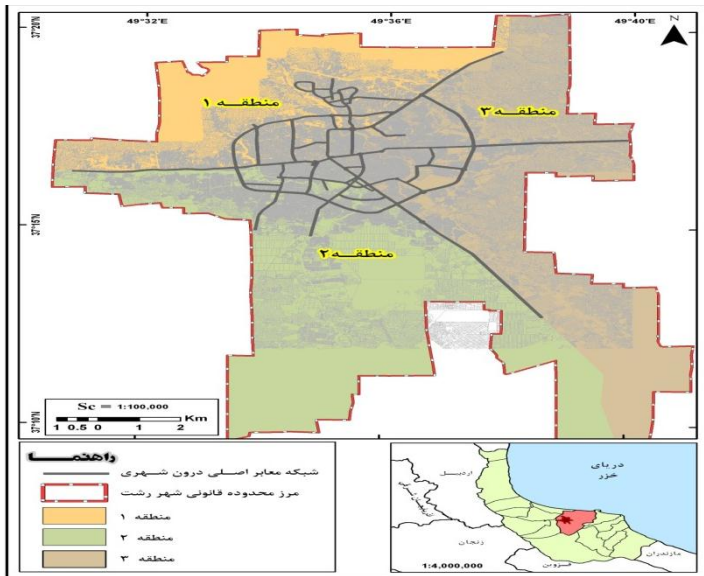
#### ۴. محدوده مورد مطالعه

جمعیت شهر رشت طی دوره ۱۳۳۵ تا ۱۳۸۵ با رشدی معادل ۳/۳۱ درصد در سال افزایش یافته است. این نرخ رشد، با توجه به روند تحولات باروری و مرگ و میر شهر مورد مطالعه، بسیار بیشتر از نرخ رشد طبیعی جمعیت می‌باشد. تنها عامل توجیه کننده چنین نرخ رشدی، مهاجرپذیری شهر و در کنار آن، ادغام روستاهای اطراف، طی دوره‌های مختلف در محدوده شهر می‌باشد. شهر رشت در فاصله سال‌های ۶۵-۱۳۵۵ با ۲۹۹۶۵ نفر مهاجر ورودی مواجه شده است که این میزان در دهه ۷۵-۱۳۶۵ به ۷۴۸۶۳ نفر رسیده است که ۵۱ درصد آن‌ها مرد و ۴۹ درصد زن بوده‌اند بنابراین در این دهه (۷۵-۱۳۶۵) نسبت به دهه قبل افزایش ۲۵ درصدی را شاهد بودیم. همچنین برطبق سرشماری سال ۱۳۸۵ شهر رشت در دهه ۱۳۸۵-۱۳۷۵ با ۱۲۴۰۲۴ نفر مهاجر ورودی روبرو بوده است که نسبت به دهه قبل افزایش ۱۶۶ درصدی داشته است.

در حدود ۴۷ درصد از این مهاجرین را زنان تشکیل می‌دهند و ۵۳ درصد را مردان شامل می‌شوند. ترکیب گروه‌های اصلی فعالیت در مهر ماه ۱۳۶۵ عبارت بوده است از: ۱/۹۵ درصد در بخش کشاورزی، ۲۹/۸۶ درصد در بخش صنایع و معادن و ۶۴/۳۳ درصد در بخش خدمات، ۳/۸۶ درصد هم سهم فعالیت‌های غیر قابل طبقه بندی و اظهار نشده بوده است. شهر رشت ابتدا قصبه‌ای بود که در میان دو رودخانه گوهر رود و سیاه رود (زرچوب) قرار داشت و از این جهت نیز قدمت دیرینه دارد. نام قدیمی رشت، دارالمرز یا دارالامان بوده که قبل از این دو، به آن بیه می‌گفتند. بیه در لغت نامه‌ها، رود یا مصب بین دو رودخانه معنی شده است و چنین به نظر می‌رسد که دلیل این نامگذاری، قرار گرفتن آن در میان دو رودخانه است که به مثابه حفاظ و دیوار شهر محسوب می‌گردید. (طاهری، ۱۳۷۵: ۲۱۹).



شکل ۱. جایگاه محدوده مورد مطالعه در تقسیمات کشوری



شکل ۲. مناطق سه گانه شهر رشت

## ۵. یافته‌ها

### ۱-۵. شاخص‌های کمی و کیفی مسکن در شهر رشت

وضع کنونی مسکن در هر شهر نتیجه یک روند تکاملی است. همه بناها و واحدهای مسکونی شهر در یک زمان ساخته نشده‌اند، بلکه نتیجه ساخت و ساز چندین دهه گذشته می باشند (توفیق، ۱۳۷۰: ۹۰). بنابراین برای دستیابی به وضعیت مسکن در هر شهری بررسی دوره‌های مختلف تکاملی شهر الزامی است. برای همین به شاخص‌هایی احتیاج است که وضعیت مسکن و تحول آن را در هر دوره نشان دهد. بررسی شاخص‌های کمی و کیفی مسکن یکی از ابزارها و شیوه‌های شناخت ویژگی مسکن به شمار می‌رود که می‌توان به کمک آن پارامترهای مؤثر در امر مسکن را شناخت و هر گونه برنامه‌ریزی و تصمیم‌گیری در مورد مسکن را تسهیل نمود (ملکی، ۱۳۸۲: ۶۰). به طور کلی شاخص‌های مسکن را می‌توان در دو گروه عمده تقسیم بندی کرد:

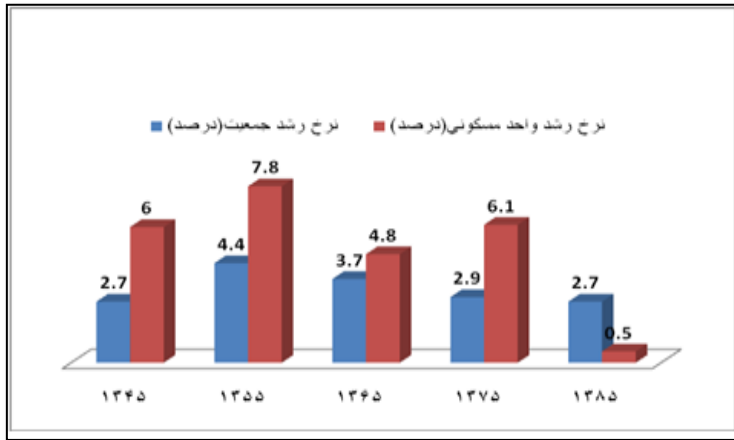
### ۱-۱-۵. شاخص‌های کمی مسکن

برای سنجش میزان ازدحام جمعیت و یا کمیت مسکن به بررسی شاخص‌های زیر پرداخته می‌شود.

#### - تراکم خانوار در واحد مسکونی

این شاخص به عنوان یکی از مهمترین شاخص‌های بررسی کمی مسکن نشان دهنده تعداد خانوار در مقابل هر واحد مسکونی است (توفیق، فیروز، ۱۳۷۰). بررسی آمار آخرین دوره‌های سرشماری عمومی نفوس و مسکن تصویری کلی از کمبود مسکن شهر رشت را ارائه می‌کند. در سال ۱۳۸۵ تعداد ۱۵۱۷۳۳ واحد مسکونی به ازای ۱۶۰۰۶۴ خانوار شهر رشت وجود داشته است. ارقام مشابه در سرشماری سال ۱۳۷۵ به ترتیب عبارتند از ۸۴۰۵۳ واحد مسکونی و ۱۰۰۳۹۹ خانوار، بنابراین طی یک دهه تعداد خانوارها به طور متوسط سالانه ۴/۸ درصد و تعداد واحدهای مسکونی ۶/۱ درصد افزایش یافته است (پورآقایی، ۱۳۸۱). روند تولید واحد مسکونی در دهه ۸۵-۱۳۷۵ در مقابل تعداد خانوار روند افزایشی داشته و در نتیجه تراکم خانوار در واحد مسکونی از ۱/۲ در سال ۷۵ به ۱/۱ در سال ۸۵ کاهش پیدا کرده است. بر این اساس می‌توان پیش بینی کرد مشکل کمبود مسکن در شهر رشت رو به بهبود می‌باشد البته دیگر عامل مؤثر بر این روند در مسکن شهر رشت، عامل کاهش رشد سالانه جمعیت می باشد (مرکز آمار ایران، ۱۳۷۵).





شکل ۳. مقایسه نرخ رشد جمعیت و واحد مسکونی در شهر رشت (۸۵-۱۳۴۵)

#### - شاخص تعداد واحد مسکونی برای هزار نفر

شاخص تعداد واحد مسکونی برای هزار نفر، در شهر رشت در سال ۱۳۵۵، ۱۳۱/۸ واحد مسکونی وجود داشته، که در سال ۱۳۶۵ به ۱۸۱/۵ واحد، در سال ۱۳۷۵ به ۲۰۱/۲ واحد و در سال ۱۳۸۵، ۲۷۲/۲ واحد مسکونی افزایش یافته است (مرکز آمار ایران، ۱۳۸۵). در حالی که این نسبت برای کشور در سال ۱۳۵۵، ۱۵۹ واحد، در سال ۱۳۶۵ معادل ۱۶۶ واحد بوده است. در سال ۱۳۶۵ در مقایسه با شاخص کشور کمبودی وجود ندارد اما به علت اینکه کشور نیز در حد استانداردهای مطلوب قرار نداشته، لذا به همین افزایش نباید اکتفا نمود.

#### - نرخ رشد خانوار و واحدهای مسکونی

این شاخص نشان می‌دهد در طول پنج دهه نرخ رشد خانوار بیش از نرخ رشد واحد مسکونی بوده است به طوری که رشد خانوار از ۳/۵ به ۴/۸ درصد و رشد واحد مسکونی از ۶ به ۶/۱ رسیده است. نتایج حاصله نشان می‌دهد به علت افزایش مهاجرت، ادغام روستاهای چسبیده به شهر و اضافه شدن محدوده شهر رشت، تراکم مسکونی در گذشته بیش از وضع موجود می‌باشد از آن جایی که این روند حالت ظاهری دارد ولی در مجموع می‌توان پذیرفت تراکم مسکونی در صورت باقی ماندن مساحت مسکونی و محدوده قبلی بیشتر شده است.

#### - شاخص تراکم نفر در واحد مسکونی

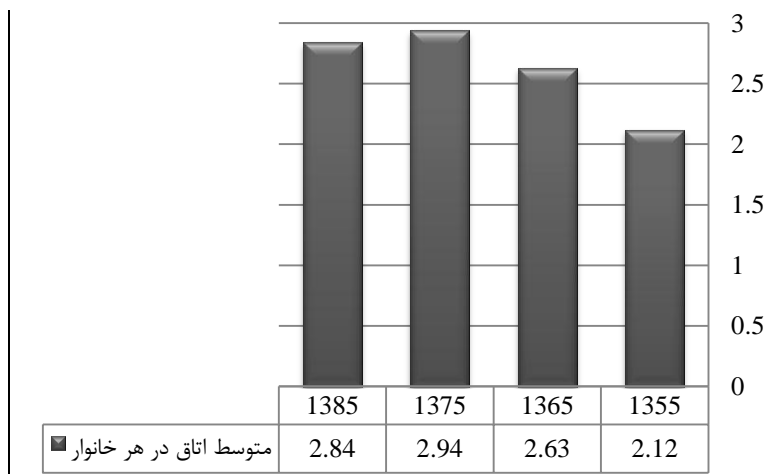
میزان تراکم نفر در هر واحد مسکونی یکی از شاخص‌های عمده سنجش سطح زندگی محسوب می‌شود (چایلد، باری‌گود، ۱۳۷۹). این شاخص برای ارزیابی وضعیت مسکن تراکم نفر در واحد مسکونی است، که بر این اساس در سال ۱۳۵۵ تراکم نفر در واحد مسکونی شهر رشت ۷/۵۸ نفر بوده که این رقم در سال ۱۳۶۵ به ۵/۵۱ نفر، در سال ۱۳۷۵ به ۴/۱۶ نفر و در سال ۱۳۸۵ به ۳/۷ رسیده است که کاهش قابل قبولی را نشان می‌دهد (مرکز آمار ایران، ۱۳۶۵-۱۳۵۵).

### - متوسط اتاق در واحد مسکونی

در سال ۱۳۵۵ متوسط اتاق در واحد مسکونی شهر رشت ۳/۶۲ بوده که در سال ۱۳۶۵ به ۳/۳۳ اتاق، در سال ۱۳۷۵ به ۳/۵ اتاق و در سال ۱۳۸۵ به ۳ اتاق در واحد مسکونی کاهش یافته است. که نشانگر کوچکتر شدن واحدهای مسکونی در این دوره‌ها می‌باشد و این مسئله نیز با گران شدن و کمیابی زمین‌هایی با کاربری مسکونی در ارتباط است. به نسبت کاهش تراکم در واحد مسکونی، متوسط نفر در اتاق نیز کاهش یافته است و از ۲/۱ نفر در سال ۱۳۵۵ به ۱/۷ نفر، در سال ۱۳۶۵، ۱/۴ نفر در سال ۱۳۷۵ و ۱/۲ نفر در سال ۱۳۸۵ رسیده است. ولی این کاهش با میزان کاهش اتاق در واحد مسکونی هماهنگ نیست. زیرا متوسط اتاق در واحد مسکونی کاهش پیدا کرده است و این ارتباط را ناقص نموده است. البته اگر این ارقام را به ارقام کشور که ۱/۹۹ نفر در سال ۱۳۵۵ و ۱/۷۷ نفر در سال ۱۳۶۵ بوده مقایسه نماییم، وضعیت مطلوب تری برای شهر رشت خواهیم دید، که این امر نسبی است و تا رسیدن به حد ایده‌آل فاصله زیادی است (مرکز آمار ایران، ۸۵-۱۳۵۵).

### - اتاق برای هر خانوار

این شاخص یکی از شاخص‌های تراکم در واحدهای مسکونی است. در این زمینه شهر رشت در سال ۱۳۶۵ نسبت به سال ۱۳۵۵ پیشرفت‌هایی داشته و تعداد اتاق افزایش پیدا کرده است. به طوری که متوسط اتاق برای هر خانوار از ۲/۱۲ اتاق در سال ۱۳۵۵ به ۲/۶۳ اتاق در سال ۱۳۶۵ به ۲/۹۴ اتاق در سال ۱۳۷۵ و ۲/۸۴ اتاق در سال ۱۳۸۵ رسیده و تعداد اتاق برای هزار نفر از ۴۷۷ اتاق در سال ۱۳۵۵ به ۵۹۶ اتاق در سال ۱۳۶۵، ۷۰۷ اتاق در ۱۳۷۵ و ۸۱۸ اتاق در سال ۱۳۸۵ افزایش پیدا کرده است.



شکل ۴. مقایسه متوسط اتاق برای هر خانوار در شهر رشت (۸۵-۱۳۵۵)

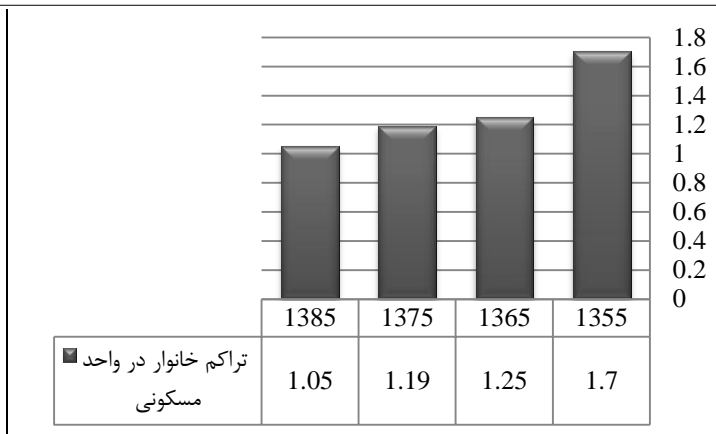
## - تراکم نفر در اتاق

این شاخص تعداد افراد را در مقابل هر اتاق نشان می‌دهد. این نسبت غالباً بزرگتر از یک است و هر چه اندازه آن کوچکتر شود نشانه استقلال بیشتر افراد خانوارها در داخل واحد مسکونی است. این شاخص یکی از شاخص‌های مهم سنجش کیفیت زندگی محسوب می‌شود که توسط کمیته بحران جمعیت سازمان ملل به کار گرفته شده است (آسایش، ۱۳۷۵: ۶). در شهر رشت به نسبت کاهش تراکم در واحد مسکونی، تراکم نفر در اتاق نیز کاهش یافته است و از ۲/۱ نفر در سال ۱۳۵۵ به ۱/۷ نفر، در سال ۱۳۶۵، ۱/۴ نفر در سال ۱۳۷۵ و ۱/۲ نفر در سال ۱۳۸۵ رسیده است. ولی این کاهش با میزان کاهش اتاق در واحد مسکونی هماهنگ نیست. زیرا متوسط اتاق در واحد مسکونی کاهش پیدا کرده است و این ارتباط را ناقص نموده است. البته اگر این ارقام را به ارقام کشور که ۱/۹۹ نفر در سال ۱۳۵۵ و ۱/۷۷ نفر در سال ۱۳۶۵ بوده مقایسه نماییم، وضعیت مطلوب تری برای شهر رشت خواهیم دید، که این امر نسبی است و تا رسیدن به حد ایده‌آل بایستی فاصله زیادی است (مرکز آمار ایران، ۸۵-۱۳۵۵).

جدول ۱. مقایسه شاخص‌های کمی مسکن شهر و شهرستان رشت و کشور (۸۵-۱۳۵۵)

تعداد اتاق برای هزار نفر	اتاق برای هر خانوار	تراکم نفر در اتاق	متوسط اتاق در واحد مسکونی	تراکم نفر در واحد مسکونی	تعداد واحد مسکونی برای هزار نفر	تراکم خانوار در واحد مسکونی	شاخص محل	
							شهر	شهرستان
۴۷۷	۲/۱۲	۲/۱	۳/۶۲	۷/۵۸	۱۳۱/۸	۱/۷	۱۳۵۵	شهر رشت
۵۹۶	۲/۶۳	۱/۷	۳/۳۳	۵/۵۱	۱۸۱/۵	۱/۲۵	۱۳۶۵	
۷۰۷	۲/۹۴	۱/۴	۳/۵	۴/۱۶	۲۰۱/۲	۱/۱۹	۱۳۷۵	
۸۱۸	۲/۸۴	۱/۲	۳	۳/۷	۲۷۲/۲	۱/۰۵	۱۳۸۵	
۴۰۷	۲/۰	۲/۴۶	۲/۸	۶/۸۶	۱۴۵/۷	۱/۴	۱۳۵۵	شهرستان رشت
۵۱۰	۲/۴	۱/۹۶	۲/۸۹	۵/۶۶	۱۷۶/۸	۱/۲۶	۱۳۶۵	
۵۰۴	۲/۵	۱/۹۹	۳/۱۷	۶/۲۸	۱۵۹	۱/۲۶	۱۳۵۵	کل کشور
۵۴۱	۲/۷۷	۱/۷۷	۳/۳۹	۶/۰	۱۶۶	۱/۱۷	۱۳۶۵	

منبع: نتایج سرشماری عمومی نفوس و مسکن شهرستان رشت و کشور، سال‌های ۸۵-۱۳۵۵



شکل ۵. تراکم خانوار در واحد مسکونی شهر رشت (۱۳۵۵-۸۵)

## ۲-۵. شاخص‌های کیفی مسکن

مسکن نقش با اهمیتی در ثبات خانواده، رشد اجتماعی و اقتصادی و بالا بردن ضریب ایمنی افراد و خصوصا ارتقای فرهنگی و آرامش روحی اعضای خانواده دارد و به نوبه خود در کل سیستم شهری نیز تأثیر می‌گذارد (آسایش، ۱۳۸۰: ۶۷). کیفیت مسکن از طریق برخورداری از تسهیلات و امکانات موجود در هر واحد مسکونی، استفاده از مصالح بادوام، اندازه واحدهای مسکونی و... می‌توان اندازه‌گیری کرد. اکنون به برخی از وضعیت شاخص‌های کیفی مسکن در شهر رشت به شرح ذیل تشریح می‌شود.

### - اشکال تصرف مسکن

برای مردم ما مالکیت زمین و خانه بیش از آنکه معنای ماورا و سرپناه داشته باشد تصور امنیت و ثبات را به همراه دارد و فقدان آن به معنای رها بودن در خلاء است و بی هویتی را با خود به همراه خواهد داشت (ریاضی، ۱۳۸۱: ۲۳۲). اشکال تصرف مسکن، میزان برخورداری و عدم برخورداری از مسکن یا نوع تصرف آن‌ها را مشخص می‌کند در بین شاخص‌های مختلف تشکیل دهنده آن، هر چه وزن نوع تصرف ملکی بیشتر باشد وضعیت مسکن مطلوبتر خواهد بود. با توجه به نتایج حاصله میزان سهم تصرف ملکی (عرصه و اعیان) در سال ۱۳۴۵ که معادل ۲۸/۷ درصد بوده در سال ۱۳۸۵ به ۵۹/۶۷ درصد رسیده است و از رشد نسبتا بالایی برخوردار بوده است و نوع تصرف ملکی (اعیان) نیز از ۴/۹ درصد به ۳/۱ درصد کاهش یافته است شاخص تصرف مسکن استیجاری از ۵۸/۷ به ۳۱/۵۲ درصد رسیده و سهم اجاره نشین‌ها از نوع تصرف مسکونی با کاهش شدید مواجه بوده است. لذا صرف نظر از نوسانات سال ۱۳۷۵ به ۱۳۸۵ می‌توان پذیرفت، با توجه به این شاخص وضعیت مسکن در شهر رشت از بهبود نسبی برخوردار بوده است.

**انواع مصالح ساختمانی به لحاظ کیفیت**

نوع مصالح ساختمانی به لحاظ کیفیت که از مهمترین شاخص‌های بهبود وضعیت مسکن است که در سه بخش مصالح بادوام، نیمه بادوام و کم دوام در طول دهه‌های گذشته مورد بررسی قرار داده شده است نتایج حاصل نشان می‌دهد که با سیر تحول زمانی سهم مصالح بادوام از ۸/۴ به ۵۸/۱ درصد نیمه بادوام از ۷۴/۶ به ۴۰/۸ درصد و کم دوام از ۱۷ درصد به ۱/۱ درصد کاهش یافته است افزایشی بودن سهم مصالح بادوام و کاهش سهم مصالح بی دوام و کم دوام گویای بهبود وضعیت مسکن در شهر رشت با توجه به تغییر و تحولات شهر نشینی بوده است.

**تسهیلات و تجهیزات مسکن**

تسهیلات عمده مسکن یکی از شاخص‌های اصلی سنجش سطح زندگی محسوب می‌شود که توسط کمیته بحران جمعیت برای سنجش کیفیت در کلان شهرهای جهان به کار برده شده است (آسایش، ۱۳۷۵: ۹۴). برخورداری از تسهیلات و تجهیزات در طول پنج دهه اخیر کاملاً مثبت بوده به طوری که در پاره‌ای از موارد این شاخص در سال ۱۳۸۵ حدوداً به ۱۰۰ درصد نزدیک می‌شود. در طول دوره‌های اخیر با توجه به تغییر و تحولات در تکنولوژی مسکن و تمایلات مردم سهم بازسازی و نوسازی واحدهای مسکونی در شهر رشت افزایش یافته است.

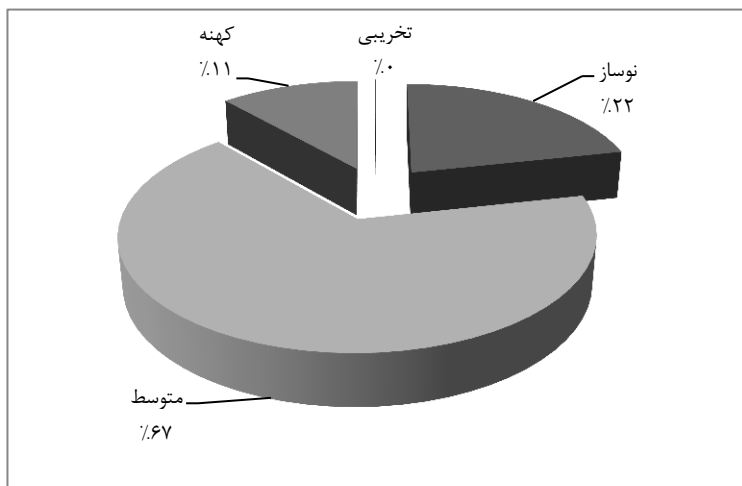
**کیفیت ابنیه**

در شهر رشت بطور کلی ۲۱/۶ درصد ساختمان‌ها نوساز بوده و کمتر از ده سال ساخته شده‌اند. بیشترین تجمع ساختمان‌های نوساز در شمال شهر است که بخش وسیعی از ساختمان‌های شهرک گلزار و اطراف آن را بخود اختصاص داده‌اند، ساختمان‌های دارای کیفیت متوسط، از بیشترین تعداد و بیشترین سهم نسبی برخوردارند و قریب ۷۰ درصد ساختمان‌های شهر را تشکیل می‌دهند. این ساختمان‌ها که بخش‌های وسیعی از شهر را فرا گرفته‌اند، از عمری حدود ۱۰ تا ۲۵ سال برخوردارند. ساختمان‌های کهنه با عمر ۲۷ سال به بالا، ۱۱/۴ درصد ساختمان‌های شهر را شامل می‌شوند و بالا خره ساختمان‌های تخریبی یا کلنگی غیر قابل استفاده، ۰/۱ درصد ساختمان‌ها را به خود اختصاص می‌دهند. ساختمان‌های تخریبی بطور پراکنده در سطح شهر و بیشتر از همه در مناطق مرکزی واقع شده‌اند (سکونتگاه‌های غیر رسمی در شهر رشت، ۱۳۸۸).

جدول ۲. سهم ابنیه دارای کیفیت متفاوت در سطح شهر رشت (۱۳۸۸)

درصد	کیفیت ابنیه
۲۱/۶	نوساز
۶۶/۹	متوسط
۱۱/۴	کهنه
۰/۱	تخریبی
۱۰۰	جمع

منبع: سکونتگاه‌های غیر رسمی، ۱۳۸۸



شکل ۶. سهم اینبه دارای کیفیت متفاوت در سطح شهر رشت (۱۳۸۸)

### ۵-۳. برآورد تعداد واحد مسکونی مورد نیاز تا افق ۱۴۰۰

با توجه به پیش بینی‌های جمعیتی، مطابق نزدیک به واقعیت‌ترین گزینه، تعداد خانوارهای ساکن شهر رشت تا افق ۱۴۰۰ به ۲۲۵۲۴۴ خانوار خواهد رسید. مطابق این پیش بینی بعد خانوار تا سال ۱۴۰۰ به ۳/۳۶ کاهش خواهد یافت. با فرض اینکه تراکم ۱/۱ خانوار به ازای هر واحد مسکونی حد مطلوب این شاخص است. تعداد واحد مسکونی مورد نیاز برای تأمین تقاضای بالقوه جمعیت در افق طرح معادل ۱۹۱۴۵۷ واحد خواهد بود. واحد مسکونی مورد نیاز در سال‌های ۹۰ و ۹۵ نیز در جدول (۳) برآورد شده است (طرح جامع شهر رشت، ۱۳۸۶).

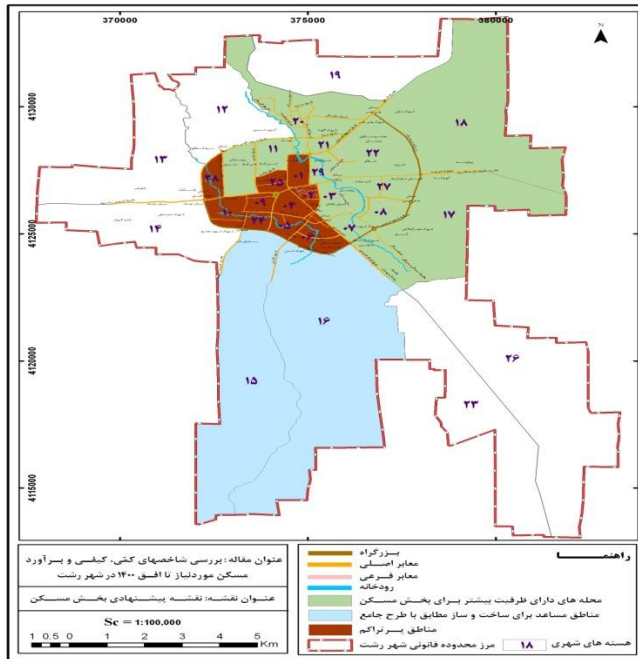
جدول ۳. برآورد تعداد واحد مسکونی مورد نیاز شهر رشت تا افق ۱۴۰۰

شاخص	تعداد خانوار	مسکن مورد نیاز
سال ۱۳۹۰	۱۸۳۳۱۴	۱۵۵۸۱۷
سال ۱۳۹۵	۲۰۵۹۶۵	۱۷۵۰۷۰
سال ۱۴۰۰	۲۲۵۲۴۴	۱۹۱۴۵۷

منبع: طرح جامع رشت، ۱۳۸۶

#### ۴-۵. توان مسکن‌پذیری بافت‌های داخلی شهر رشت

نظام اسکان از سویی تابع قیمت زمین و اجاره بهای مسکونی و از سوی دیگر تابع درآمد خانوار هاست، در شهر رشت مناطق گران‌تر شهر، تراکم ساختمانی بالاتر و تقاضای سکونت بیشتر است و طبیعتاً در این مناطق گروه‌های با درآمدهای متوسط بالا و بالا سکونت می‌کنند. قیمت زمین در مناطق مرکزی و شمالی شهر بالاتر است و با حرکت به سمت کمربندی و حاشیه‌های شهر از قیمت زمین مسکونی کاسته می‌شود. مناطق خارج از کمربندی شهید مدرس و شهید قلی‌پور ارزان‌تر، دارای بافت نامنظم و فشرده‌تر، قطعات کوچکتر، معابر کم عرض‌تر و ساختمان‌های نسبتاً کم طبقه‌تر می‌باشند. در خارج از کمربندی، وجود شهرک‌های طراحی شده، نشان از واگذاری زمین‌های دولتی و شکل‌گیری مجتمع‌های مسکونی دارد. شهرک‌ها و مجتمع‌های مذکور عمدتاً اقشار متوسط و متوسط پایین را در برگرفته است. نکته قابل توجه و نحوه استقرار شهرک‌ها و مجتمع‌ها این است که اغلب خارج از کمربندی و در اطراف مبادی ورودی و خروجی شهر مستقر شده‌اند و دو تأثیر متفاوت بر شهر گذاشتند. ۱. تامین مسکن خانوارهای شهر رشت، ۲. ایجاد پتانسیل توسعه شهر، علی‌رغم تمام ساخت و سازهای داخل و خارج از شهر هنوز ۸۳۳۱ خانوار بدون مسکن طبق نتایج تفصیلی سرشماری عمومی نفوس و مسکن سال ۱۳۸۵ در شهر رشت وجود دارند با توجه به پیش‌بینی‌های جمعیتی، مطابق نزدیک به واقعیت‌ترین گزینه، تعداد خانوارهای ساکن شهر رشت تا افق ۱۴۰۰ به ۲۲۵۲۴۴ خانوار خواهد رسید. مطابق این پیش‌بینی بعد خانوار تا سال ۱۴۰۰ به ۳/۳۶ کاهش خواهد یافت. برای اسکان خانوارهای فاقد مسکن، می‌توان برخی از محلات را مورد توجه قرار داد تا بخشی از کمبود مسکن را جبران کند محلاتی از قبیل؛ گلسار، شمال جاده لاهیجان و حد فاصل جاده لاهیجان و بلوار شهید انصاری، جنوب جاده لاهیجان تا خیابان امام خمینی، رود بارتان و ساغریسازان، شمال شریعتی و شرق خیابان تختی، شمال بلوار حافظ، و محدوده فراگیر شهید رجایی، رشتیان، علی‌آباد و بیجارکن، محلاتی هستند که ظرفیت استقرار جمعیت اضافی و تأمین خدمات مورد نیاز آن‌ها را نیز دارند. در مجموع می‌توان ۳۴۰ هکتار به زیربنای مسکونی در شهر رشت اضافه نمود و همین‌طور در جاده لاکان در جنوب، گسترش شهر مشهودتر است. وجود شهرک‌های مختلف ساخته شده و همچنین شهرک‌های جدید در حال ساخت در طول این مسیر نشان می‌دهد که این محور مهمترین جهت برای برنامه‌ریزی توسعه مسکن در شهر محسوب می‌شود، وجود اراضی مناسب با ارتفاع بالاتر نسبت به سایر زمین‌های شهر، رطوبت نسبتاً کمتر وجود زمین‌های دولتی قابل توجه در این قسمت و احداث شهرک‌های مسکونی توسط سازمان‌های دولتی و نیمه دولتی، از دلایل جاذبه بیشتر این قسمت از شهر برای سکونت است.



شکل ۷. محدوده‌های پیشنهادی بخش مسکن در شهر رشت

## ۶. بحث و نتیجه‌گیری

بررسی نتایج حاصله که در این مقاله به صورت تفصیلی بدان پرداخته شده، در مجموع بیانگر روند مثبت برنامه‌ریزی مسکن با توجه به بروز شرایط جدید است یا به عبارت دیگر با گذشت زمان شیوه سکونت‌گزینی تغییر یافته و ساکنان شهر خود را با تغییرات سریع اجتماعی، اقتصادی در حال هماهنگ کردن هستند.

- شاخص خانوار در واحد مسکونی بیانگر وجود ۱۰۰ واحد مسکونی در مقابل ۱۰۰ خانوار است که نشان می‌دهد در سال ۱۳۴۵ تعداد خانوار در برابر واحدهای مسکونی به طوری که در مقابل ۱۰۰ واحد مسکونی ۲۱۵ خانوار وجود داشته است این میزان در سال ۱۳۸۵ به ۱۰۵ خانوار در مقابل ۱۰۰ واحد مسکونی کاهش یافته است. این روند نشان می‌دهد که وضعیت مسکن رو به بهبود می‌باشد و با کمبود مختصر واحد مسکونی برای خانوار را می‌توان در مسکن مهر و با نوسازی بافت‌های فرسوده در مرکز شهر روند بهتری به خود اختصاص می‌دهد.

- شاخص نفر در واحد مسکونی شهر رشت بیانگر این است که در سال ۱۳۴۵ معادل ۱۰/۳ نفر در هر واحد مسکونی زندگی می‌کردند این درحالی است که در سال ۱۳۷۵ به پنج نفر و در سال ۱۳۸۵ به ۳/۷ نفر در هر واحد مسکونی کاهش یافته است. که با شکسته شدن بُعد خانوار وضعیت مطلوب مسکن را به نمایش می‌گذارد.



- شاخص تعداد اتاق در واحد مسکونی اگرچه به لحاظ تعداد، بیانگر مطلوبیت وضع مسکن نمی‌باشد چون تعداد اتاق‌ها در واحد مسکونی جنبه کاهش داشته است ولی از سوی دیگر می‌توان استنباط کرد که در شرایط جدید زندگی و کاهش تعداد افراد خانوار در واحد مسکونی، باعث زمینه ساز فرآیند کاهش تعداد اتاق در واحد مسکونی می‌باشد. بدین صورت که در گذشته با توجه به اینکه خانواده‌های گسترده با تعداد بیشتر افراد در واحد مسکونی زندگی می‌کردند از تعداد اتاق‌های بیش‌تری برخوردار بودند اما در سال‌های اخیر به دلیل افزایش خانواده‌های هسته‌ای با توجه به کاهش افراد تعداد خانوار کاهش اتاق در واحد مسکونی مشاهده می‌گردد.

- با توجه به شاخص نفر در اتاق، هر چه تعداد نفر در اتاق کمتر باشد بیانگر مطلوبیت و آسایش در مسکن از یکسو و تغییرات در شیوه زندگی از سوی دیگر مبنی بر هر نفر یک اتاق می‌باشد. با توجه به این مسئله تعداد نفر در اتاق از  $\frac{2}{6}$  نفر در سال ۱۳۴۵ به  $\frac{1}{2}$  نفر در هر اتاق در سال ۱۳۸۵ کاهش یافته است این در حالی است که به ازای هر نفر یک اتاق تعلق خواهد گرفت یعنی مطلوبیت در واحد مسکونی است.

- با توجه به شاخص‌های رفاه مسکن، داشتن حداقل تعداد اتاق برابر با تعداد افراد خانوار وضعیت مطلوب مسکن را بیان می‌کند، بررسی این شاخص در دوره‌های زمانی مختلف نشان می‌دهد در حالی که در سال ۱۳۴۵ برای هر خانوار  $\frac{1}{85}$  اتاق وجود داشته این میزان به  $\frac{2}{84}$  اتاق به ازای هر خانوار می‌رسد که حدوداً با متوسط خانوار شهر رشت هماهنگی دارد.

- اشکال تصرف مسکن نشان می‌دهد این شاخص در بخش ملکی اعیان اجاره‌ای به عنوان سه شیوه غالب تصرف مسکن در سال ۱۳۴۵ به ترتیب  $\frac{28}{7}$ ،  $\frac{4}{9}$  و  $\frac{58}{7}$  درصد بوده است که در سال ۱۳۸۵ به  $\frac{59}{67}$ ،  $\frac{3}{11}$  و  $\frac{31}{52}$  درصد می‌رسد. لذا با توجه به این شاخص، وضعیت مسکن در شهر رشت از بهبود نسبی برخوردار بوده است.

- نتایج شاخص روند تغییرات کیفیت مسکن نشان می‌دهد که با سیر زمانی سهم مصالح به سوی مطلوبیت بیشتر پیش رفته است و این شاخص بیانگر این است که در طول پنج دهه گذشته مسکن از لحاظ نوع مصالح به سوی مطلوبیت بیشتر پیش رفته است و سهم مصالح بادوام از  $\frac{8}{4}$  درصد در سال ۱۳۴۵ به  $\frac{58}{1}$  درصد افزایش یافته است.

- تراکم تعداد واحد مسکونی در هر هکتار بیانگر بالا بودن ضریب بهره‌وری از زمین است، لذا تراکم تعداد واحد مسکونی نشان می‌دهد که این میزان در سال ۱۳۶۵ معادل  $\frac{44}{19}$  و  $\frac{19}{75}$  در سال ۱۳۸۵ رسیده است. با توجه به تراکم  $\frac{19}{75}$  درصدی در سال ۸۵ می‌توان نتیجه گرفت که ساخت و سازهای واحد‌های مسکونی در جهت رشد طبقاتی در شهر رشت در حال گسترش می‌باشد و در نتیجه رفته رفته از توسعه افقی شهر کاسته خواهد شد.

در این پژوهش راهکارهای زیر به منظور بهبود وضعیت مسکن در شهر رشت پیشنهاد می‌شود:

- انجام هر چه سریعتر طرح جامع مسکن شهر رشت
- اتمام به موقع پروژه مسکن مهر در شهر رشت
- ساماندهی بخش خصوصی و گروه‌های مسکن نیاز
- گشایش تسهیلات اعتباری برای متقاضیان ساخت مسکن

- با توجه به روند گسترش شهر و احداث مسکن مهر، مساحت مسکونی در طول دو ساله اخیر درصد تغییرات زیر بنای مسکن معادل ۱۳۷/۹۹ درصد بوده است. در این راستا احداث مسکن مهر برای شهر رشت راهگشایی است برای رفع کمبود مسکن در شهر رشت می‌باشد.

## ۷. منابع

۱. آسایش، حسین، ۱۳۷۵، سنجش کیفیت زندگی، مجله مسکن و انقلاب، شماره ۷۵ و ۷۶، تهران.
۲. آسایش، حسین، ۱۳۸۰، سنجش کیفیت زندگی در یک صد شهر جهان، فصل‌نامه مدیریت شهری، سال دوم، شماره ۲، تهران.
۳. اهری، زهرا و دیگران، ۱۳۶۷، مسکن حد اقل، مرکز تحقیقات ساختمان و مسکن، تهران.
۴. اینانلو، علی، ۱۳۸۰، برنامه‌ریزی مسکن تحلیلی بر عرضه و تقاضا مسکن در شمال شهر قزوین، دانشکده علوم انسانی دانشگاه تربیت مدرس.
۵. پورآقایی، عبدالله، ۱۳۸۱، بررسی و تحلیل اسکان غیر رسمی در شهر رشت و راهکارهای مناسب برای بهبود روند آن، نمونه موردی شهر رشت، پایان‌نامه کارشناسی ارشد جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشگاه یزد.
۶. پور محمدی، محمد رضا، ۱۳۷۳، برنامه‌ریزی مسکن، چاپ اول، انتشارات سمت، تهران.
۷. توفیق، فیروز، ۱۳۷۰، مجموعه مباحث و روش‌های شهر سازی، وزارت مسکن و شهر سازی، مرکز مطالعات و تحقیقات شهر سازی و معماری ایران، چاپ دوم، تهران.
۸. حسامیان، فرخ، همکاران، ۱۳۷۷، شهر نشینی در ایران، چاپ سوم، انتشارات آگاه، تهران.
۹. دفتر اقتصاد مسکن، ۱۳۷۵، بولتن خبری ویژه نامه سمینار سیاست‌های توسعه مسکن در ایران، وزارت مسکن و شهرسازی.
۱۰. دیسیو لاکویان، آپرو، ۱۳۶۴، خانه‌سازی در جهان سوم، ترجمه مینو رفیعی، چاپ اول، انتشارات وزارت برنامه و بودجه، مرکز مدارک اقتصادی، اجتماعی، تهران.
۱۱. ریاضی، سیدابوالحسن، ۱۳۸۱، نقش دولت در برنامه‌ریزی مسکن، ماهنامه اطلاعات سیاسی - اقتصادی، سال شانزدهم، شماره هفتم و هشتم، تهران.
۱۲. شهرداری رشت، ۱۳۸۸، سکونتگاه‌های غیر رسمی در شهر رشت.
۱۳. شاپیر چی‌ها، جی، ۱۳۷۹، مدیریت شهر، ترجمه پرویز زاهدی، چاپ اول، شرکت پردازش و برنامه‌ریزی شهری، تهران.
۱۴. شهرداری رشت، ۱۳۸۵، آمار پروانه‌های ساختمانی صادره توسط شهرداری رشت.
- صحرانی، محمد علی، ۱۳۷۳، برنامه‌ریزی مسکن، نمونه موردی شهر تهران، پایان‌نامه کارشناسی ارشد، دانشگاه شهید بهشتی.
۱۵. طاهری، علی، ۱۳۷۵، راهنمای سیاحت و زیارت در گیلان، جلد اول، انتشارات پوینده، تهران.
۱۶. طرح جامع شهر رشت، ۱۳۸۶، مسکن و شهرسازی استان گیلان.
۱۷. مخبر، عباس، ۱۳۶۳، ابعاد اجتماعی مسکن، ترجمه مرکز مدارک اقتصادی، اجتماعی، انتشارات سازمان برنامه و بودجه، تهران.
۱۸. ملکی، سعید ۱۳۸۲، بررسی نقش شاخص‌های اجتماعی در برنامه‌ریزی توسعه مسکن شهر ایلام، فصل‌نامه مسکن و انقلاب، بنیاد مسکن انقلاب اسلامی، شماره ۱۰۴، تهران.
۱۹. مرکز آمار ایران، ۱۳۸۷، اطلاعات پروانه‌های ساختمانی صادره در شهرهای کشور.
۲۰. مرکز آمار ایران، ۱۳۸۵، نتایج تفصیلی سرشماری عمومی نفوس و مسکن شهرستان رشت. ۱۳۸۵ و آمارهای گذشته.
۲۱. مرکز آمار ایران، ۱۳۸۵، نتایج تفصیلی سرشماری عمومی نفوس و مسکن استان گیلان.

