

## بررسی وضعیت مسکن پایدار شهری در ناحیه ۱ منطقه ۹ تهران

سید عباس رجائی<sup>۱</sup> - استادیار جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری دانشکده جغرافیا دانشگاه تهران، تهران، ایران  
حسین حاتمی‌نژاد - دانشیار جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری دانشکده جغرافیا دانشگاه تهران، تهران، ایران  
احمد پوراحمد - استاد جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری دانشکده جغرافیا دانشگاه تهران، تهران، ایران  
سارا الله قلی پور - کارشناس ارشد جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری دانشکده جغرافیا دانشگاه تهران، تهران، ایران

تاریخ دریافت: ۱۳۹۶/۱۰/۲۹ تاریخ پذیرش: ۱۳۹۷/۰۲/۲۷

### چکیده

امروزه مسکن به مفهوم بسیار گسترده و پیچیده‌ای تبدیل شده است و با پیدایش مفهوم توسعه پایدار، اهمیت و گسترش مفهوم مسکن پایدار و بررسی جنبه‌های روزافزون آن آشکار شده است. طراحی مسکن پایدار با استفاده از یک طیف گسترده‌ای از اصول طراحی فعال و غیرفعال می‌باشد که جنبه‌های زیست‌محیطی و اجتماعی را بهبود می‌بخشد. این پژوهش باهدف بررسی و تحلیل شاخص‌های مسکن پایدار شهری در ناحیه ۱ منطقه ۹ تهران تدوین شده است. روش تحقیق توصیفی-تحلیلی است و اطلاعات موردنیاز به صورت کتابخانه‌ای و میدانی (مصاحبه) جمع‌آوری شد. یافته‌های پژوهش حاضر نشان می‌دهد که شاخص‌های پایداری زیست‌محیطی، پایداری اجتماعی و پایداری اقتصادی در وضعیت نامناسبی قرار دارد. تراکم نفر در اتاق ۳/۱۱ نفر است و نشان از تراکم بالای جمعیت می‌باشد. نسبت تعداد واحد مسکونی به سطح کل ۱۹۴/۲۵ می‌باشد که وجود کوچکی قطعات و فرسودگی بافت، از دلایل افزایش تعداد واحدهای مسکونی می‌باشد. نسبت سطح فضای سبز به سطوح مسکونی ۰/۰۹ می‌باشد و نشان از وضعیت بسیار ضعیف این شاخص است. نسبت مساحت پارک‌ها و فضای سبز به کل مساحت ۰/۰۴ می‌باشد و نشان می‌دهد که کاربری فضای سبز در وضعیت بسیار نامناسبی قرار دارد. سرانه مساحت فضای سبز و پارک‌ها ۱/۶ می‌باشد که میزان نامناسبی را نشان می‌دهد.

**واژگان کلیدی:** مسکن، توسعه پایدار، مسکن پایدار شهری، ناحیه ۱ منطقه ۹ تهران

## مقدمه

انسان نیازهای متفاوتی در طول حیات خود دارد که برای برآورده ساختن آن‌ها به برنامه‌ریزی می‌پردازد. مسکن و داشتن سرپناه مناسب برای داشتن آرامش یکی از این نیازهاست. یکی از پدیده‌های واقعی که از نخستین مسائل دست‌به‌گریبان بشر بوده است موضوع مسکن می‌باشد که همواره در تلاش برای دگرگونی و ارتقای کیفیت و راحتی آن بوده است. مسکن به‌عنوان یکی از اساسی‌ترین نیازهای زندگی انسان به‌عنوان کوچک‌ترین عنصر تشکیل‌دهنده سکونتگاه‌ها به شمار می‌رود (حکمت نیا و موسوی، ۱۳۸۵: ۱۱۵) و محل استراحت و آسایش و پناهگاه خستگی‌ها از دیرباز و جایگاه امنیت و آرامش بوده است. در ادبیات امروزه، مسکن تنها به مفهوم سقفی بالای سر نیست و علاوه بر مکان فیزیکی، همه محیط مسکونی و همه خدمات و تسهیلات ضروری برای بهتر زیستن خانواده و طرح‌های اشتغال، آموزش و بهداشت افراد را شامل می‌شود (پورمحمدی، ۱۳۷۹: ۳).

اهمیت مسکن به حدی است که به‌طور متوسط هر خانوار بیش از یک‌سوم درآمد سالانه‌اش را به مسکن و هزینه‌های جانبی آن اختصاص می‌دهد. این میزان برای خانوارهای کم‌درآمد به مراتب سهم بیشتری از درآمد را شامل می‌گردد، زیرا به دلیل میزان استطاعت مالی ساکنانش، وضعیت مسکن این گروه‌ها دارای شرایط خاصی است و زوج‌های جوان و زنان بی‌سرپرست در اغلب موارد یکی از گروه‌های نیازمند به مسکن محسوب می‌شوند؛ به همین سبب اقبال نام‌برده، در سیاست‌گذاری‌های مسکن همواره در زمره گروه‌های هدف قرار دارند (مسعودی راد و همکاران، ۱۳۹۴).

در سال‌های پس از انقلاب در ایران بخش مسکن ۲۰ الی ۴۰ درصد از کل سرمایه‌گذاری‌های کل کشور را به خود اختصاص داده که ۴ تا ۸ درصد از تولید ناخالص ملی را شامل می‌شده است. به‌رغم اینکه تعاونی‌های مسکن در این سال‌ها رشد سریع و بی‌سابقه‌اش در جهان که توانسته است بالغ بر ۴۰۰ هزار مسکن در طی ۲۰ سال گذشته تولید کند، نتوانسته است نیازهای جامعه را در این بخش تأمین کند (مدیری و حسینی، ۱۳۹۲). مسکن نسبت به سایر کالاها به دلیل ویژگی‌هایی همچون غیرقابل جایگزین بودن، سرمایه‌ای بودن، بادوام و پرهزینه بودن و غیرمنقول بودن (Gallent, 2011: 298) می‌تواند عامل عمده نابرابری و درعین حال همبستگی اجتماعی به شمار رود. مالکیت مسکن نشان آشکار ارتقای سطح زندگی است (Bastich & Derz, 1999: 296).

از این‌رو میزان دستیابی به وضعیت مطلوب مسکن به‌عنوان یکی از شاخص‌های توسعه اقتصادی اجتماعی در کشورهای جهان محسوب می‌شود. یکی از رویکردهای نوین مطالعه مسکن، سنجش جنبه‌های گوناگون مسکن در قالب شاخص‌های پایداری مسکن است. امروزه به مسکن نیز با این دیدگاه نگریسته می‌شود؛ از این‌رو؛ امروزه مسکن از مفهوم تک‌ساختی خویش دور شده و عواملی هم‌چون تأثیرات محیطی و اقلیمی، دوام و انعطاف‌پذیری خانه‌ها، فعالیت‌های اقتصادی و ارتباط آن‌ها با اقتصاد در سطحی بالاتر، بافت‌های فرهنگی و اجتماعی جوامع و تأثیر مسکن بر کاهش فقر، توسعه اجتماعی و کیفیت زندگی نیز در زمره ابعاد مهم مسکن قرار گرفته‌اند (مسعودی راد و همکاران، ۱۳۹۴).

هم‌چنین هم‌اکنون شهرهای ایران با مسئله بافت فرسوده و تاریخی شهر نیز درگیر شده‌اند که با زندگی جدید شهری و مشخصات یک شهر مدرن ناسازگار و ناهماهنگ است؛ به‌طوری‌که کالبدشناسی ساختاری و عملکردی این بافت‌ها نشان‌دهنده تجلی مشکلاتی نظیر تعارض با ساختار کلی شهر، تراکم و تمرکز جمعیت و فعالیت‌ها، افول اقتصادی، افول کیفیت کالبدی، کاهش ارزش‌های محله‌ای و سکونت، افول کیفیت‌های اجتماعی، شرایط نامطلوب زیست‌محیطی، دشواری‌های دسترسی و مشکلات ترافیکی و انحطاط کیفیت‌های فرهنگی و بصری بوده است (داوود پور و نیک نیا، ۱۳۹۰).

ناحیه ۱ منطقه ۹ تهران متشکل از ۳ محله با نام‌های استاد معین، شهید دستغیب و دکتر هوشیار می‌باشد که بر اساس سرشماری سال ۱۳۹۰ جمعیت آن ۷۳۱۴۱ نفر و ۲۱۷۱۹ خانوار می‌باشد. کل مساحت این ناحیه ۲۶۰٫۸ هکتار که

از این مساحت ۷۳,۱ هکتار آن بافت فرسوده می‌باشد که با این وضعیت لزوم توجه ویژه به کیفیت مسکونی و برنامه‌ریزی آن در راستای توسعه پایدار شهری بیش‌ازپیش احساس می‌شود. هدف این پژوهش بررسی و تحلیل شاخص‌های مسکن پایدار شهری در ناحیه ۱ منطقه ۹ تهران می‌باشد. در این راستا سوال پژوهش به این صورت مطرح است که؛ وضعیت مسکن شهری در ناحیه ۱ منطقه ۹ تهران به لحاظ پایداری در سه حوزه اصلی اقتصادی، اجتماعی و زیست محیطی چگونه ارزیابی می‌شود؟

در ایران و از دهه ۴۰ که مسکن به‌عنوان یک چالش در برنامه‌ریزی شهری مطرح شد. از همین سال‌هاست که تحقیقات در زمینه مسکن در ادبیات فنی کشور شروع می‌شود. اولین پژوهش‌های مؤسسه تحقیقات اجتماعی دانشگاه تهران در زمینه مسکن عمدتاً بر مسئله حاشیه‌نشینی در شهر تمرکز یافته است که امروزه جز نامی از آن‌ها، چیزی در اختیار نیست. پژوهش‌هایی که ابتدا در بانک ساختمان و سپس در سازمان مسکن شکل گرفتند نیز حاکی از گذر مسئله مسکن از معضل به بحران هستند. مهم‌ترین فعالیت در مورد مسکن در ایران، تهیه طرح جامع مسکن می‌باشد که سندی است ملی و چشم‌انداز بخش مسکن در سال‌های آینده را ترسیم می‌کند. می‌توان گفت که بعد انقلاب این مهم‌ترین و اولین برنامه جامع مسکن با توجه به رویکرد توسعه پایدار بود. مطالعات این طرح از سال ۱۳۸۳، پس از تصویب برنامه چهارم آغاز شد (یوسفی، ۱۳۹۴).

عیسی ابراهیم‌زاده و عزت‌الله قاسمی (۱۳۹۴) در مقاله‌ای با عنوان ارزیابی شاخص‌های کالبدی مسکن شهری با رویکرد توسعه پایدار مطالعه موردی: شهر سامان، با استفاده از روش وزن دهی به شاخص‌ها در مدل سلسله مراتبی AHP جهت ارزیابی و رتبه‌بندی پایداری هریک از نواحی شهری و تکنیک تصمیم‌گیری تاپسیس و ویکور پنج شاخص را مورد تحلیل قرار داده است. نتایج حاصل از تحلیل یافته‌های پژوهش گویای آن است که به لحاظ کالبدی شهر سامان در وضعیت نسبتاً نامطلوبی قرار دارد. مسعودی راد و همکاران (۱۳۹۴) در مقاله‌ای با عنوان سنجش پایداری مسکن در سیاست‌های مسکن اجتماعی ایران (مطالعه موردی: مسکن استیجاری هزار دستگاه شهر خرم‌آباد)، برای تجزیه و تحلیل داده‌ها از نرم‌افزار SPSS و متعاقباً از مدل‌هایی همچون آزمون T، رگرسیون خطی و چندگانه و ضریب همبستگی پیرسون استفاده شده است. نتایج نشان می‌دهد که میزان پایداری ۲/۶۶ و میزان کارایی مسکن کمتر از میانگین بوده است. مدیری و حسینی (۱۳۹۲) در مقاله "ارزیابی کمی و کیفی مسکن شهری رویکردی جهت دستیابی به عدالت فضایی (مطالعه موردی: مناطق شهری استان خراسان رضوی)" با استفاده از شاخص‌ها و زیر شاخص‌های کیفیت مسکن مراکز شهری در ۵ گروه به بررسی با مدل فازی و سپس وزن مؤلفه‌های مربوط به هر قلمرو می‌پردازد و با استفاده از مدل سلسله مراتبی تعیین گردید و جهت رتبه‌بندی مراکز شهری مدل Topsis مورد بهره‌برداری قرار گرفت. این مطالعه نشان می‌دهد تفاوت معناداری در کیفیت مسکن در بین نقاط شهری مورد مطالعه وجود دارد و نشانگر نوعی بی‌عدالتی فضایی است. حکمت نیا و انصاری (۱۳۹۰) در مقاله‌ای با عنوان برنامه‌ریزی مسکن شهر میبد با رویکرد توسعه پایدار، به بررسی شاخص‌های کمی و کیفی مسکن شهر میبد برای شناخت وضعیت مسکن این شهر و به‌کارگیری این شاخص‌ها و شاخص‌های برگزیده زیست اجتماعی و ارزیابی وضعیت پایداری در مجموعه مناطق مسکونی و محله‌های این شهر می‌پردازد. ولفگانگ رایید و همکاران (۲۰۱۷) در مقاله‌ای با عنوان تجزیه و تحلیل صدور گواهینامه پایداری در بخش مسکونی آلمان از یک نظریه نهادهای اجتماعی، بیان می‌کند که ساختمان‌های مسکونی پایدار و توسعه پایدار مسکن (مسکن پایدار) از عوامل کلیدی در استراتژی پایداری دولت آلمان می‌باشد. در حال حاضر بر اساس مجموعه مختلفی از شاخص‌ها، انواع سیستم‌های صدور گواهینامه برای ارزیابی مسکن پایدار وجود دارد (Rid et al, 2017).

اُکتای و موزو (۲۰۱۷) در مقاله‌ای با عنوان چالش‌ها و چشم‌اندازها برای مسکن پایدار و مقرون‌به‌صرفه (مطالعه موردی: یولا نیجریه)، باهدف تعیین چالش‌ها و چشم‌انداز برای مسکن قابل استطاعت در چارچوب پایداری به بررسی

اثرات اجتماعی و اقتصادی و زیست‌محیطی تحولات مسکن پرداختند. یافته‌ها نشان می‌دهد که با توجه به در دسترس ناکافی بودن مسکن (زمین، امور مالی، زیرساخت‌ها، نیروی کار و مواد)، عدم تنوع، محل نامناسب، ناکارآمدی امکانات حمل‌ونقل و عدم مشارکت کاربران، تحولات موردبررسی قرار گرفت که نشان از مقرون‌به‌صرفه نبودن مسکن است (Oktay & Muazu, 2017).

سوداگر و استارکی (۲۰۱۶) در مقاله‌ای با عنوان عملکرد نظارت بر ۴ خانه اجتماعی تأییدشده مسکن پایدار ۵ سطحی، بهره‌وری انرژی، آب و مصرف گرمایشی این مسکن را در بریتانیا مورد مطالعه و به منظور بررسی اثرات رفتار ساکنان بر روی عملکرد خانه‌ها ارائه می‌دهد (Sodagar & Starkey, 2016).

مولینر و همکاران (۲۰۱۵) در مقاله‌ای با عنوان تجزیه و تحلیل مقایسه‌ای مدل‌های MCDM برای ارزیابی مسکن پایدار قابل استطاعت، با در نظر گرفتن ابعاد اجتماعی، اقتصادی و زیست‌محیطی مسکن پایدار که تأثیراتی در کیفیت زندگی خانوارها دارد، با کاربرد تجربی و مقایسه شش معیار چندگانه تصمیم‌گیری به منظور ارزیابی مسکن پایدار قابل استطاعت، آن را شرح می‌دهد (Mulliner et al, 2015). تامپسون نیل و جی یانگ (۲۰۱۵) در مقاله‌ای با عنوان مسکن پایدار و قابل استطاعت در حال توسعه از طریق انرژی، حمل‌ونقل و یکپارچه‌سازی ابزار ساخت‌وساز، به بررسی قیمت و مقرون‌به‌صرفه بودن مسکن هم‌چنین سایر هزینه‌ها می‌پردازد. ایشان بیان می‌کند که به دنبال بررسی پتانسیل اولیه هزینه ساخت‌وساز؛ آب و برق و کاهش هزینه حمل‌ونقل از طریق ادغام طراحی پایدار مسکن و اصول توسعه حمل‌ونقل گرا می‌باشند (Neil & Jay, 2015).

## مبانی نظری

رابطه بین پایداری و مسکن دوطرفه است. ترکیب اصول و نوسازی نه تنها سهم قابل توجهی را برای دستیابی به اهداف پایداری کلی در بر می‌گیرد، بلکه بهبود کیفیت، دوام و مقرون‌به‌صرفه بودن مسکن را اصلاح می‌کند. تغییر فرهنگ موردنیاز است به طوری که یک رویکرد متفاوت به تعمیر و نگهداری و توسعه مسکن برای مکان‌های پایداری در مرکز به وجود آید. این باید شامل توسعه‌دهندگان، سازندگان و طراحان استفاده از زمین و همچنین مستأجران و مالکان شود؛ بنابراین بالا بردن سطح آگاهی از طرفین درگیر حیاتی است (Forbes, 2007).

موضوع مسکن پایدار مجموعه پیچیده‌ای از روابط دوسویه بین پایداری و مسکن است که توسط سیاست‌های مسکن پایدار مورد توجه قرار گرفته است. این سیاست‌ها به گستره‌ای از شرایط بنیادی دستیابی به پایداری به در توسعه مسکن توجه دارد (ابعاد چهارگانه پایداری: زیست‌محیطی، اجتماعی، فرهنگی و اقتصادی) مانند تأثیر بر محیط‌زیست و تغییرات آب و هوایی، دوام و تاب‌آوری خانه‌ها، فعالیت‌های اقتصادی در مسکن و پیوند آن‌ها با اقتصادهای گسترده، بافت اجتماعی و فرهنگی محلات و تأثیرات مسکن بر کاهش فقر، توسعه اجتماعی و کیفیت زندگی (حاتمی نژاد و همکاران، ۱۳۹۴: ۱۸). طراحی مسکن پایدار با استفاده از یک طیف گسترده‌ای از اصول طراحی فعال و غیرفعال می‌باشد که جنبه‌های زیست‌محیطی و اجتماعی را بهبود می‌بخشد (Neil & Jay, 2015).

طراحی سیاست‌های مسکن پایدار با شیوه‌ای که تعادل را بین محیط‌زیست و رشد شهری ارائه می‌کند، ضروری است و این امر نه تنها با تکنولوژی‌های ساخت‌وساز پایدار در حال توسعه با مناطق متفاوت آب و هوایی، شرایط اقتصادی، و آداب‌ورسوم مسکونی قابل اجراست؛ بلکه شامل نوآوری‌های مدیریتی در حکمروایی مناطق شهری نیز می‌شود (Singh & Pandey, 2012). در این بین ابعاد پایداری مرتبط با موضوع مسکن به شرح زیر قابل بررسی می‌باشد:

پایداری زیست‌محیطی مسکن از طریق تأثیراتی که مسکن بر محیط و تغییرات آب و هوایی می‌گذارد و اثراتی که متقابلاً محیط بر مسکن دارد مورد توجه است (حاتمی نژاد و همکاران، ۱۳۹۴: ۳۹). صنعت مسکن یکی از عوامل اصلی

تغییرات آب و هوایی، کاهش منابع و آلودگی در سطح جهانی است. سازگاری با محیط زیست مانع از اثرات مضر و غیرقابل برگشت بر روی محیط زیست می شود که این امر با استفاده کارآمد از منابع طبیعی، باعث تشویق منابع تجدید پذیر و همچنین حفاظت از خاک، آب و هوا از آلودگی ها است (Roufechaei et al, 2014).

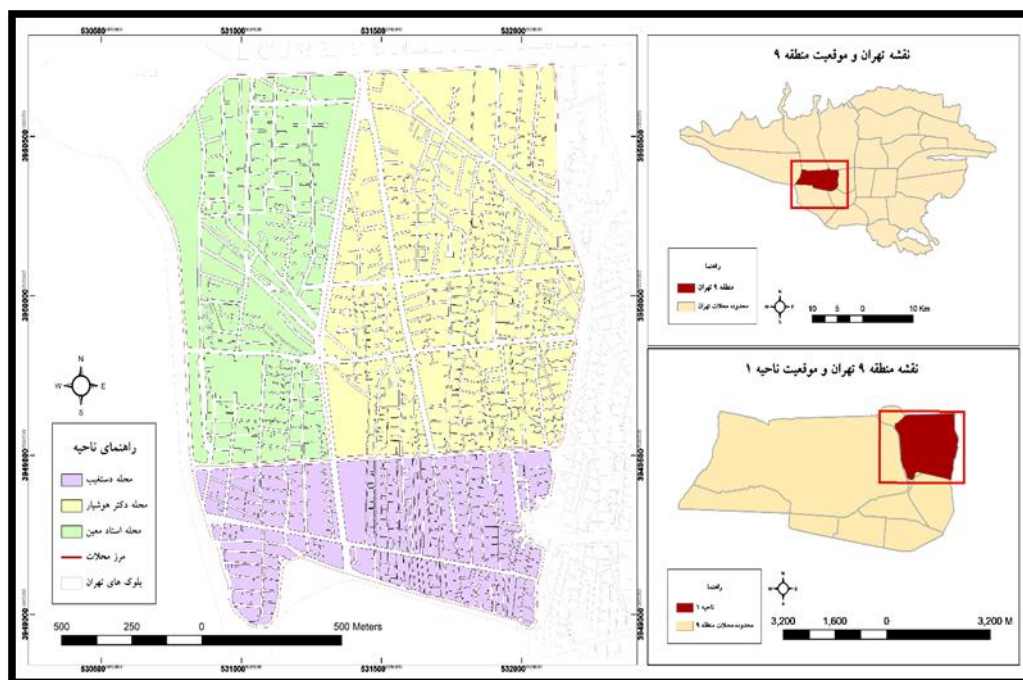
ادبیات نسبتاً محدودی که به طور خاص بر پایداری اجتماعی تمرکز داشته باشد، وجود دارد. در حالی که ادبیات گسترده تری بر مفاهیم متداخلی چون سرمایه اجتماعی، انسجام اجتماعی، مشارکت اجتماعی و محرومیت اجتماعی وجود دارد. پایداری اجتماعی یک مفهوم چندبعدی گسترده است (Dempsey & others, 2011).

پایداری اجتماعی نقش مهمی در سطح اجتماعی ایفا می کند که آن را داشتن توانایی برای دسترسی به آموزش و پرورش خوب، ایجاد حسن نیت، بهبود مشارکت و ایجاد علاقه در زمینه های مختلف تعریف می کنند. امنیت، رضایت، ایمنی، راحتی و کمک های انسانی مانند: مهارت ها، سلامت، دانش و انگیزه؛ در واقع، جنبه هایی که با احساسات انسان مرتبط است. همچنین کیفیت زندگی، سلامت، حمل و نقل، در دسترس بودن، زیبایی شناسی، ایمنی و رضایت از همسایگان و... از مواردی است که می توان در پایداری اجتماعی از آن ها نام برد (Roufechaei et al, 2014).

بعد اقتصادی پایداری مسکن از عملکردها و پیامدهای متنوع اقتصادی که نظام مسکن دارد، نمایان می شود مانند: مسکن و زیرساخت های مرتبط با آن از جمله ارزشمندترین و بادوام ترین دارایی های سرمایه ای ساخت انسان است؛ مسکن پایه ای برای رفاه، سودمندی نیروی کار و تحرک انسانی فراهم می کند. مسکن بخش مهمی از هزینه های خانوار و هزینه های بخش عمومی را تشکیل می دهد و چنانچه این هزینه غیرقابل پرداخت باشند، مشکلات اقتصادی - اجتماعی زیادی را ایجاد می کنند. ساخت و ساز مسکن، خدمات مربوط به مسکن و بازار املاک از جمله مهم ترین فعالیت های اقتصادی و اشتغال است. مسکن بخشی از جریان های اقتصادی منابع طبیعی و انرژی است. مسکن قابل استطاعت دارایی تولیدی است که شرکت مؤثری در رفاه ملی و توسعه اقتصادی دارد. علاوه بر این، مسکن قابل استطاعت و مناسب و زیرساخت های مربوط به آن از جمله کلیدی ترین عواملی هستند که مکان های محلی را جذاب تر، فراگیرتر و رقابتی تر می سازند و می بخشد (حاتمی نژاد و همکاران، ۱۳۹۴: ۱۲۱ - ۱۲۲).

### محدوده مورد مطالعه

با توجه به تقسیم بندی تهران به ۲۲ منطقه، محدوده مورد مطالعه در منطقه ۹ واقع در جنوب غربی شهر تهران قرار دارد. منطقه ۹ در وضع موجود شامل ۲ ناحیه و ۸ محله است. ناحیه ۱ محلات استاد معین، دکتر هوشیار و دستغیب را در برمی گیرد (نقشه ۱). این ناحیه ۲۶۰/۸ هکتار و ۷۳۱۴۱ نفر جمعیت را داراست که ۷۳/۱ هکتار از آن را بافت فرسوده شامل می شود (دفتر نوسازی ناحیه ۱ منطقه ۹ تهران، ۱۳۹۶).



شکل شماره ۱. موقعیت محدوده مورد مطالعه در منطقه ۹ تهران

## روش پژوهش

بر اساس نتایج و کاربردهای این مطالعه، تحقیق حاضر به لحاظ هدف توسعه‌ای- کاربردی و ازلحاظ روش شناسی توصیفی- تحلیلی مبتنی بر مطالعات کتابخانه‌ای و بررسی‌های میدانی است. با توجه به موضوع تحقیق و ماهیت آن و همچنین حوزه مطالعاتی، استفاده از روش توصیف و تحلیل را شامل می‌شود. شاخص‌های موردبررسی در سه قلمرو اجتماعی، اقتصادی و زیست محیطی بررسی می‌شود. با مراجعه به آمارنامه‌ها و سرشماری‌های عمومی نفوس و مسکن و همچنین مراجعه به دفتر نوسازی ناحیه ۱ و شهرداری منطقه ۹ و کسب آمار و اطلاعات موجود و همچنین مصاحبه با صاحب‌نظران ذی‌ربط، این اطلاعات استخراج و جمع‌آوری شد.

## بحث و یافته‌ها

### پایداری اقتصادی مسکن

این شاخص بر اساس رابطه زیر محاسبه می‌شود:

$$\text{رابطه شماره ۱.} \quad \text{مساحت کاربری مسکونی (برحسب مترمربع)} = \frac{\text{سرانه مساحت مسکونی کل جمعیت}}{\text{ردیف}}$$

جدول شماره ۱. سرانه مساحت مسکونی ناحیه ۱ منطقه ۹ تهران سال ۱۳۹۰

ردیف	مساحت مسکونی (مترمربع)	جمعیت کل	سرانه مسکونی
۱	۱/۱۹۱/۷۱۴	۷۳۱۴۱	۱۶/۲۹

هر منطقه‌ای از شهر تهران با توجه به کارکرد آن و جمعیت، سرانه متفاوتی را به دست می‌دهد. بر اساس جدول شماره ۱، ۱،۹۱۱،۷۱۴ مترمربع مساحت مسکونی وجود دارد که سرانه آن ۱۶/۲۹ به دست آمد و بر این اساس به ازای هر نفر، ۱۶/۲۹ مترمربع مساحت مسکونی وجود دارد. منطقه ۹ که از مناطق قدیمی تهران است و کاربری‌های اصلی چون

وجود فرودگاه، شهرک‌های صنعتی، حمل‌ونقل و سایر کاربری‌ها را در خود جای داده است، به‌مراتب دارای سرانه مسکونی کمتری نسبت به بخش‌ها و مناطق شمالی تهران است و هرچه به مناطق شمالی تهران می‌رویم بر میزان سرانه مسکونی اضافه می‌شود.

جدول شماره ۲. نسبت واحدهای ملکی به استیجاری ناحیه ۱ منطقه ۹ تهران سال ۱۳۹۰

ردیف	کل خانوارهای دارای مسکن ملکی	کل خانوارهای دارای مسکن استیجاری	نسبت واحدهای ملکی به استیجاری
۱	۱۲۰۲۴	۸۷۹۱	۱/۳۶۷

بر اساس جدول شماره ۲، ۱۲۰۲۴ خانوار دارای مسکن ملکی و ۸۷۹۱ خانوار دارای مسکن استیجاری وجود دارد که این نسبت با عدد ۱/۳ به دست آمد. یعنی به ازای هر خانوار دارای مسکن استیجاری، ۱/۳۶ خانوار دارای مسکن ملکی است.

جدول شماره ۳. درصد واحدهای مسکونی ملکی ناحیه ۱ منطقه ۹ تهران سال ۱۳۹۰

ردیف	کل خانوارهای دارای مسکن ملکی	کل واحدهای مسکونی	درصد واحدهای مسکونی ملکی
۱	۱۲۰۲۴	۲۳۰۶۸	۵۲/۱۲

بر اساس جدول شماره ۳، ۱۲۰۲۴ خانوار دارای مسکن ملکی وجود دارد که از کل مسکن ناحیه ۱، ۵۲/۱۲ درصد را به خود اختصاص می‌دهد.

جدول شماره ۴. قیمت زمین و مسکن در شهر تهران و منطقه ۹ در سال ۱۳۹۵

محدوده	متوسط قیمت یک مترمربع زیربنای واحد مسکونی (هزار ریال)	متوسط قیمت یک مترمربع زمین یا زمین ساختمان مسکونی (هزار ریال)	متوسط مبلغ اجاره‌بهای ماهانه بعلاوه سه درصد ودیعه پرداختی برای یک مترمربع زیربنای مسکونی (ریال)	توضیحات
شهر تهران	۴۲۳۸۰	۴۵۴۹۹	۲۱۲۱۳۷	بیشترین قیمت زیربنای واحد مسکونی در منطقه ۱ با ۸۹۶۴۹ و کمترین در منطقه ۱۸ با ۲۱۱۱۸ / بیشترین اجاره در منطقه ۱ با ۳۵۷۷۶۶ و کمترین در منطقه ۱۹ با ۱۰۷۸۴۸ بیشترین قیمت زمین مسکونی کلنگی در منطقه ۳ با ۹۲۱۲۰ و کمترین در منطقه ۲۰ با ۱۴۳۸۳
منطقه ۹	۲۸۶۰۱	۲۶۶۶۶	۱۷۱۰۱۶	-

جدول شماره ۴ نشان می‌دهد که قیمت یک مترمربع زیربنای واحد مسکونی، قیمت یک مترمربع زمین یا زمین ساختمان مسکونی کلنگی و متوسط مبلغ اجاره‌بهای ماهانه در منطقه ۹ از متوسط قیمت‌ها در شهر تهران بسیار پایین‌تر است.

جدول شماره ۵. میزان قیمت زمین، آپارتمان و اجاره مسکونی ناحیه ۱ منطقه ۹ تهران سال ۱۳۹۰

ردیف	میزان قیمت	محلہ استاد معین	محلہ دکتر هوشیار	محلہ شهید دستغیب
۱	حداکثر قیمت زمین مسکونی (مترمربع ۱۰،۰۰۰ ریال)	۴۰۰۰۰۰۰	۴۵۰۰۰۰۰	۳۱۰۰۰۰۰
۲	حداقل قیمت زمین مسکونی (مترمربع ۱۰،۰۰۰ ریال)	۳۷۰۰۰۰۰	۳۷۰۰۰۰۰	۳۵۰۰۰۰۰
۳	متوسط قیمت زمین مسکونی (مترمربع ۱۰،۰۰۰ ریال)	۳۸۵۰۰۰۰	۴۰۶۰۰۰۰	۳۲۵۰۰۰۰
۴	حداکثر قیمت آپارتمان مسکونی (مترمربع ۰۰۰،۱۰ ریال)	۳۵۰۰۰۰۰	۴۱۰۰۰۰۰	۳۰۰۰۰۰۰
۵	حداقل قیمت آپارتمان مسکونی (مترمربع ۰۰۰،۱۰ ریال)	۳۳۰۰۰۰۰	۳۵۰۰۰۰۰	۲۷۰۰۰۰۰
۶	متوسط قیمت آپارتمان مسکونی (مترمربع ۰۰۰،۱۰ ریال)	۳۴۰۰۰۰۰	۳۷۵۰۰۰۰	۲۸۰۰۰۰۰
۷	حداکثر قیمت اجاره مسکونی (مترمربع ۱۰،۰۰۰ ریال)	۶۵۰۰۰۰۰	۷۰۰۰۰۰۰	۵۴۵۰۰۰۰
۸	حداقل قیمت اجاره مسکونی (مترمربع ۱۰،۰۰۰ ریال)	۵۵۰۰۰۰۰	۶۱۰۰۰۰۰	۵۰۰۰۰۰۰
۹	متوسط قیمت اجاره مسکونی (مترمربع ۱۰،۰۰۰ ریال)	۶۲۵۰۰۰۰	۶۱۰۰۰۰۰	۵۱۵۰۰۰۰

جدول شماره ۵ نشان می‌دهد که محله استاد معین در برخی از قیمت‌ها بالاتر و محله دکتر هوشیار نیز در برخی از قیمت‌ها بالاتر قرار دارد این در حالی است که محله شهید دستغیب در تمامی قیمت‌ها نسبت به دو محله دیگر دارای مقدار کمتری است. مطابق جدول شماره ۵، میزان قیمت زمین و مسکن در ناحیه ۱ نسبت به شهر تهران کمتر است اما نسبت به منطقه ۹ دارای نوسان است. میزان قیمت زمین و مسکن در محله شهید دستغیب با متوسط منطقه ۹ تقریباً برابر است در صورتی که در دو محله استاد معین و دکتر هوشیار تمامی قیمت‌ها از متوسط قیمت منطقه ۹ بالاتر می‌باشد. با توجه به اینکه بیشتر بخش‌های فرسوده در محله شهید دستغیب قرار دارد عاملی است که نشان می‌دهد قیمت‌ها در بخش‌های شمالی منطقه بالاتر است. میزان نوسانات در قیمت‌های زمین و مسکن در ثبات پایداری اقتصادی مسکونی مؤثر باشد و کل قیمت‌های زمین و مسکن به سیاست‌های کلان کشور و به مقیاس شهرها مربوط می‌شود. نوسانات و عدم کنترل بازار قیمت و اجاره مساکن در کل کشور و شهر تهران منجر به کاهش پایداری اقتصادی سکونتی می‌شود.

### پایداری اجتماعی مسکن

شاخص تراکم نفر در اتاق نشان دهنده تعداد افراد در مقابل هر اتاق است. این شاخص که از تقسیم تعداد جمعیت خانوارهای ساکن به تعداد کل اتاق‌های موجود در واحدهای مسکونی به دست می‌آید، میزان استقلال افراد در داخل خانوارها را نشان می‌دهد و معیاری دقیق‌تر برای ارزیابی درجه مطلوبیت‌های رفاهی افراد در خانه است. این شاخص به عنوان یکی از شاخص‌های تعیین موقعیت اجتماعی ساکنان شهر به شمار می‌رود (رصدخانه شهری تهران، ۱۳۹۵: ۵۰). به عبارتی این شاخص مهم‌ترین معیار سنجش کمی رابطه افراد با فضاهای مسکونی است، این نسبت غالباً بزرگ‌تر از ۱ است. هرچه اندازه این شاخص کوچک‌تر باشد بهتر است (محمودیانی و حسینی، ۱۳۹۴).

جدول شماره ۶. تراکم نفر در اتاق ناحیه ۱ منطقه ۹ تهران سال ۱۳۹۰

ردیف	جمعیت کل	تعداد اتاق	تراکم نفر در اتاق
۱	۷۳۱۴۱	۲۳۴۷۳	۳/۱۱

در این میان، تراکم نفر در اتاق در ناحیه ۱ منطقه ۹ تهران ۳/۱۱ به دست آمد و به این معناست که به ازای هر اتاق، ۳/۱۱ نفر وجود دارد. این عدد تراکم بالای جمعیت در هر اتاق را در واحدهای مسکونی ناحیه ۱ نشان می‌دهد.

جدول شماره ۷. تعداد اتاق، هال و پذیرایی، آشپزخانه غیر اپن و ... در اختیار خانوار ناحیه ۱ منطقه ۹ تهران سال ۱۳۹۰

	۱ اتاق	۲ اتاق	۳ اتاق	۴ اتاق	۵ اتاق	۶ اتاق و بیشتر	جمع
تعداد	۶۵۹	۶۸۰۲	۱۰۱۷۳	۴۲۰۹	۱۱۷۱	۴۵۹	۲۳۴۷۳
درصد	۲/۸۰	۲۸/۹۷	۴۳/۳۳	۱۷/۹۳	۴/۹۸	۱/۹۵	۱۰۰

همان‌طور که در جدول شماره ۷ آمده است، درصد واحدهای دارای ۱ اتاق ۲/۸ درصد می‌باشد که ۶۵۹ خانوار را شامل می‌شود. این عدد نسبت به سایر درصدهای اتاق‌های موجود، دارای نسبت کم می‌باشد و این شاخص در ناحیه ۱ منطقه ۹ تهران در وضعیت مناسبی قرار دارد. یعنی ۲/۸ درصد از خانوارها در یک اتاق ساکن هستند.

جدول شماره ۸. ویژگی‌های جمعیتی و کالبدی ناحیه ۱ منطقه ۹ تهران سال ۱۳۹۰

محدوده	نام محله	مساحت (هکتار)	جمعیت (نفر)	تعداد خانوار	تراکم ناخالص جمعیتی	بعد خانوار
ناحیه ۱	محله استاد معین	۹۸.۸	۱۷۳۸۴	۵۰۸۳	۱۷۵.۹	۳.۴۲
	محله دکتر هوشیار	۱۰۳.۲	۳۲۸۷۹	۹۸۵۸	۳۱۸.۵	۳.۳۳
	محله دستغیب	۵۸.۸	۲۲۸۷۸	۶۷۷۸	۳۸۹.۰۸	۳.۳۷
کل منطقه		۱۹۶۷.۳	۱۷۱۳۷۳	۵۰۵۵۸	۸۷.۱۱	۳.۳۸



نتایج این شاخص نشان می‌دهد که خانوارهای پرجمعیت‌تر در کجای شهر ساکن هستند. مسلماً بالا رفتن بعد خانوار در یک منطقه نتیجه تعداد فرزندان بیشتر و یا افراد تحت تکفل بیشتر برای جمعیت است. جدول جمعیتی ناحیه ۱ نشان می‌دهد که بعد خانوار سه محله ناحیه ۱، ۳،۴۲، ۳،۳۷ و ۳،۳۳ و بعد خانوار کل منطقه ۹، ۳/۳۸ می‌باشد که محله استاد معین از میزان بعد خانوار منطقه ۹، بیشتر و محله دکتر هوشیار و دستغیب نسبت به آن کمتر می‌باشد. این شاخص از تقسیم مساحت مسکونی بر کل مساحت محدوده به دست می‌آید.

جدول شماره ۹. تراکم مسکونی ناحیه ۱ منطقه ۹ تهران سال ۱۳۹۰

ردیف	مساحت کاربری مسکونی	کل مساحت ناحیه ۱ (هکتار)	تراکم مسکونی
۱	۱۱۹/۱۷	۲۶۰/۸	۰/۴۵

بر اساس جدول شماره ۹، تراکم مسکونی در ناحیه ۱، ۰/۴۵ می‌باشد و مساحت بالای کاربری مسکونی را در ناحیه ۱ نسبت به سایر کاربری‌ها نشان می‌دهد. این شاخص از تقسیم تعداد واحدهای مسکونی بر کل مساحت محدوده مورد مطالعه (کیلومتر مربع) به دست می‌آید و میزان تراکم مسکونی را در محدوده مشخص می‌کند.

جدول شماره ۱۰. تراکم تعداد واحد مسکونی ناحیه ۱ منطقه ۹ تهران سال ۱۳۹۰

ردیف	تعداد واحد مسکونی	کل مساحت ناحیه ۱ (کیلومتر مربع)	تراکم تعداد واحدهای مسکونی
۱	۲۳۱۵۰	۲/۶۰۸	۸۸۷۶/۵۳

بر اساس جدول شماره ۱۰، تعداد واحد مسکونی در ناحیه ۱، ۲۳۱۵۰ و مساحت ناحیه ۱، ۲/۶۰۸ کیلومتر مربع می‌باشد. تراکم تعداد واحد مسکونی نیز ۸۸۷۶/۵۳ می‌باشد؛ یعنی به ازای هر کیلومتر مربع، ۸۸۷۶/۵ واحد مسکونی قرار دارند.

این شاخص از تقسیم تعداد واحدهای مسکونی بر مساحت کاربری مسکونی محدوده مورد مطالعه به دست می‌آید. بر اساس جدول شماره ۱۱، در ناحیه ۱ نسبت تعداد واحدهای مسکونی به مساحت مسکونی ۱۹۴/۲۵ می‌باشد. دلایلی چون کوچکی قطعات، فرسودگی بافت و تراکم بالای جمعیت از دلایل افزایش تعداد واحد مسکونی در سطح است.

جدول شماره ۱۱. نسبت تعداد واحدهای مسکونی به سطح کل ناحیه ۱ منطقه ۹ تهران سال ۱۳۹۰

ردیف	تعداد واحد مسکونی	مساحت کاربری مسکونی (هکتار)	نسبت تعداد واحدهای مسکونی به سطح کل
۱	۲۳۱۵۰	۱۱۹/۱۷	۱۹۴/۲۵

### پایداری زیست‌محیطی مسکن

این شاخص از تقسیم جمعیت محدوده بر مساحت محله به دست می‌آید. بر اساس جدول شماره ۱۲، میزان تراکم جمعیت در ناحیه ۱، ۲۸۰/۴۴ در هر هکتار است.

جدول شماره ۱۲. تراکم جمعیت ناحیه ۱ منطقه ۹ تهران سال ۱۳۹۰

ردیف	جمعیت کل	کل مساحت ناحیه ۱ (هکتار)	تراکم جمعیت
۱	۷۳۱۴۱	۲۶۰/۸	۲۸۰/۴۴

این شاخص بر اساس رابطه زیر محاسبه می‌شود:

$$\text{رابطه شماره ۲.} \quad \text{مساحت کاربری فضای سبز (برحسب مترمربع)} = \text{نسبت سطح فضای سبز به سطوح مسکونی} \times \text{مساحت کاربری مسکونی}$$

جدول شماره ۱۳. نسبت سطح فضای سبز به سطوح مسکونی ناحیه ۱ منطقه ۹ تهران سال ۱۳۹۰

ردیف	مساحت کاربری فضای سبز (مترمربع)	مساحت کاربری مسکونی (مترمربع)	نسبت سطح فضای سبز به سطوح مسکونی
۱	۱۱۷,۰۶۴	۱,۱۹۱,۷۱۴	۰/۰۹

بر اساس جدول شماره ۱۳، نسبت سطوح فضای سبز به سطوح مسکونی در ناحیه ۱، ۰/۰۹ مترمربع می‌باشد و این یعنی به ازای هر مترمربع سطح مسکونی تنها ۰/۰۹ مترمربع پارک و فضای سبز وجود دارد. این نسبت وضعیت بسیار ضعیف برخوردار از سطوح سبز را در ناحیه ۱ نشان می‌دهد.

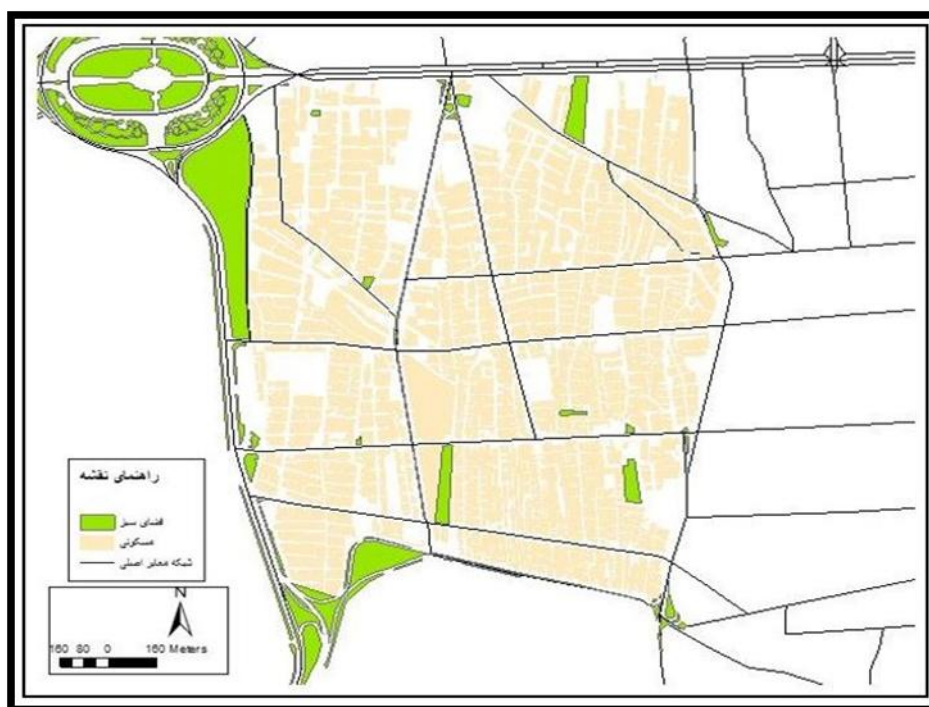
این شاخص بر اساس رابطه زیر محاسبه می‌شود:

$$\text{رابطه شماره ۳.} \quad \text{مساحت کاربری فضای سبز (برحسب مترمربع)} = \text{نسبت مساحت پارک‌ها و فضای سبز به کل مساحت کل مساحت محدود}$$

جدول شماره ۱۴. نسبت مساحت پارک‌ها و فضای سبز به کل مساحت ناحیه ۱ منطقه ۹ تهران سال ۱۳۹۰

ردیف	مساحت کاربری فضای سبز (مترمربع)	مساحت ناحیه ۱ (مترمربع)	نسبت سطح فضای سبز به مساحت کل ناحیه ۱
۱	۱۱۷,۰۶۴	۲۶۰,۸۰۰	۰/۰۴

بر اساس جدول شماره ۱۴، مساحت کاربری فضای سبز ۱۱۷,۰۶۴ مترمربع می‌باشد و نسبت به کل پهنه ناحیه ۱ با مساحت ۲۶۰,۸۰۰ مترمربع، ۰/۰۴ مترمربع را در برمی‌گیرد و این نشانه وضعیت بسیار نامناسب کاربری فضای سبز است.



شکل شماره ۲. وضعیت کاربری فضای سبز ناحیه ۱ منطقه ۹ تهران

این شاخص بر اساس رابطه زیر محاسبه می‌شود:

مساحت کاربری فضای سبز بر کل جمعیت محدوده ضربدر ۱۰۰۰

جدول شماره ۱۵. مساحت فضای سبز و پارک به ازای هر هزار نفر ناحیه ۱ منطقه ۹ تهران سال ۱۳۹۰

ردیف	مساحت کاربری فضای سبز (مترمربع)	جمعیت کل	مساحت فضای سبز به ازای هر هزار نفر
۱	۱۱۷,۰۶۴	۷۳۱۴۱	۱۶۰۰/۵

بر اساس جدول شماره ۱۵، مساحت فضای سبز و پارک به ازای هر هزار نفر در ناحیه ۱، ۱۶۰۰/۵ مترمربع می‌باشد.

این شاخص بر اساس رابطه زیر محاسبه می‌شود:

رابطه شماره ۴.

مساحت کاربری فضای سبز (برحسب مترمربع) = سرانه مساحت پارک‌ها و فضای سبز

کل جمعیت

جدول شماره ۱۶. بررسی سرانه مساحت پارک‌ها و فضای سبز ناحیه ۱ منطقه ۹ تهران سال ۱۳۹۰

ردیف	مساحت کاربری فضای سبز (مترمربع)	جمعیت کل	سرانه مساحت پارک‌ها و فضای سبز
۱	۱۱۷,۰۶۴	۷۳۱۴۱	۱/۶

بر طبق جدول شماره ۱۶، سرانه پارک‌ها و فضای سبز در ناحیه ۱، ۱/۶ مترمربع می‌باشد. یعنی هر نفر از ساکنین

ناحیه ۱، ۱/۶ مترمربع از سهم فضای سبز و پارک را دارا می‌باشند.

۶- درصد ساکنان مستقر در فاصله ۱۰۰ متری از پارک‌ها و فضای سبز

این شاخص بر اساس رابطه زیر محاسبه می‌شود:

رابطه شماره ۵. جمعیت سطحی از محدوده که در شعاع ۱۰۰ متری قرار دارند = درصد ساکنان مستقر در فاصله ۳۰۰ متری از پارک‌ها و فضای سبز کل جمعیت محدوده

جدول شماره ۱۷. بررسی سرانه مساحت پارک‌ها و فضای سبز ناحیه ۱ منطقه ۹ تهران سال ۱۳۹۰

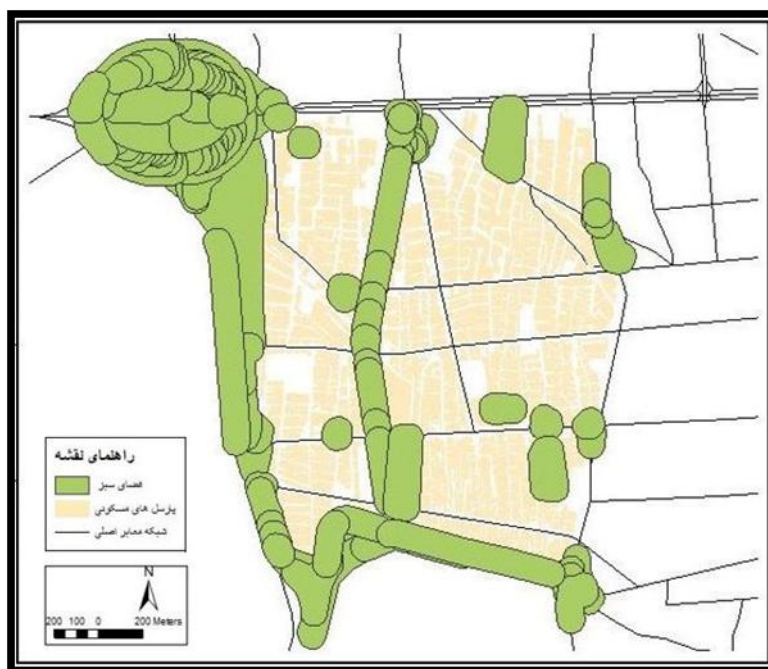
ردیف	جمعیت سطحی از محدوده که در شعاع ۳۰۰ متری قرار دارند	جمعیت کل	درصد ساکنان مستقر در فاصله ۱۰۰ متری از پارک‌ها و فضای سبز
۱	۴۹۱۰۲	۷۳۱۴۱	۰/۶۷

جدول شماره ۱۷ نشان می‌دهد که ۶۷ درصد از ساکنان ناحیه ۱ برابر با ۴۹۱۰۲ نفر در محدوده ۱۰۰ متری از

فضای سبز قرار دارند این در صورتی است که مطابق این جدول، از تعداد محدوده‌های سبز، بسیاری از آن‌ها رفیوژهای

سبز بین خیابان‌ها هستند که در زمره فضای سبز به حساب نمی‌آیند و بدون در نظر گرفتن آن‌ها این عدد بسیار پایین‌تر

می‌آید و نشان از وضعیت بسیار بد فضای سبز در ناحیه ۱ می‌باشد.



شکل شماره ۳. فاصله پارسل های مسکونی از محدوده های فضای سبز در ناحیه ۱ منطقه ۹ تهران

بر اساس جدول شماره ۱۸، ۹۳/۴۲ درصد از دفع فاضلاب های خانگی واحدهای مسکونی با چاه های جذبی و ۳/۷۹ درصد آن ها با شبکه عمومی فاضلاب صورت می گیرد که این مسئله به نوبه خود منجر به آلودگی های شدید محیطی و آزار و اذیت همراه با رشد جانوران موذی می شود.

جدول شماره ۱۸. تعداد واحدهای مسکونی معمولی برحسب محل دفع فاضلاب سرویس بهداشتی سال ۱۳۹۰

جمع	فاقد توالت	اظهارنشده	سایر	محیط اطراف	مخزن ویژه فاضلاب	چاه جذبی	شبکه اختصاصی	شبکه عمومی فاضلاب	
۲۳۱۱۱	۶	۲۵	۲	۳۵	۹۳	۲۱۵۹۲	۴۸۰	۸۷۸	تعداد
۱۰۰	۰/۰۲	۰/۱	۰/۰۰۸	۰/۱۵	۰/۴۰	۹۳/۴۲	۲/۰۷	۳/۷۹	درصد

جدول شماره ۱۹. تعداد واحدهای مسکونی معمولی برحسب محل دفع پساب آشپزخانه سال ۱۳۹۰

جمع	فاقد آشپزخانه	اظهارنشده	سایر	محیط اطراف	مخزن ویژه فاضلاب	چاه جذبی	شبکه اختصاصی	شبکه عمومی فاضلاب	
۲۳۱۱۲	۱۵	۴۳	۷	۴۹۳۱	۸۴	۱۶۶۵۰	۴۷۸	۹۰۴	تعداد
۱۰۰	۰/۰۶	۰/۱۸	۰/۰۳	۲۱/۳۳	۰/۳۶	۷۲/۰۴	۲/۰۶	۳/۹۱	جمع

بر اساس جدول شماره ۱۹، ۷۲ درصد از پساب آشپزخانه در واحدهای مسکونی توسط چاه های جذبی، ۲۱ درصد در محیط اطراف و تنها ۳/۹۱ درصد با شبکه عمومی فاضلاب دفع می گردد که مطابق گفته قبل، این نیز نشانه وجود آلودگی های محیطی در این ناحیه می باشد. این آمارها استفاده بی رویه و بسیار بالا از چاه های جذبی توسط واحدهای مسکونی را نشان می دهد که معضلی جدی برای کل محدوده منطقه ۹ قلمداد می شود.

## نتیجه گیری

بررسی شاخص‌های مسکن پایدار نشان می‌دهد که:

در بحث پایداری اقتصادی

۱. سرانه مسکونی در ناحیه ۱، ۱۶/۲۹ برای هر نفر می‌باشد و این میزان کمبود سرانه مسکونی را برای ساکنان نشان می‌دهد. ۲- نسبت واحدهای ملکی به استیجاری ۱/۳۶ می‌باشد، یعنی به ازای هر خانوار دارای مسکن استیجاری، ۱/۳۶ خانوار دارای مسکن ملکی وجود دارد. آمارها نیز نشان می‌دهد میزان واحدهای مسکن ملکی حدود ۵۲/۱۲ درصد می‌باشد. ۳- قیمت زمین، مسکن و اجاره نشان می‌دهد که در تمامی زمینه‌ها میزان قیمت‌ها در منطقه ۹ از متوسط قیمت در شهر تهران پایین‌تر است؛ و این نشان از وضعیت مناسب و به نسبت مطلوب پایداری اقتصادی در منطقه ۹ و ناحیه ۱ می‌باشد. این در صورتی است که با توجه به مشاهده و مصاحبه‌های صورت گرفته توسط نگارنده مشخص می‌شود که بخش زیادی از خانوارهای ساکن در ناحیه ۱ دارای درآمد پایین و وضعیت نامطلوب معیشتی می‌باشند که این مسئله در روند نوسازی و ارتقاء سایر شاخص‌های پایداری سکونت و محله‌ای، مشکلات عمده‌ای را ایجاد کرده است و باید توسط مسئولین امر مورد توجه جدی قرار گیرد.

در بحث پایداری اجتماعی

۲. تراکم نفر در اتاق ۳/۱۱ نفر محاسبه شد و نشان از تراکم بالای جمعیت در هر اتاق را نشان می‌دهد. ۲- بعد خانوار سه محله ناحیه ۱، ۳،۴۲، ۳،۳۷ و ۳،۳۳ و بعد خانوار کل منطقه ۹، ۳/۳۸ می‌باشد که محله استاد معین از میزان بعد خانوار منطقه ۹، به بیشتر و محله دکتر هوشیار و دستغیب نسبت به آن کمتر می‌باشد. ۳- درصد خانوارهای دارای یک اتاق، ۲/۸ می‌باشد که ۶۵۹ خانوار را شامل می‌شود. این عدد نسبت به سایر درصدهای اتاق‌های موجود، دارای نسبت کم می‌باشد و این شاخص در ناحیه ۱ منطقه ۹ تهران در وضعیت مناسبی قرار دارد. یعنی ۲/۸ درصد از خانوارها در یک اتاق ساکن هستند. ۴- تراکم مسکونی در ناحیه ۱، ۰/۴۵ می‌باشد یعنی نیمی از مساحت محدوده دارای کاربری مسکونی است. ۵- تراکم تعداد واحدهای مسکونی نشان می‌دهد که با توجه به مساحت ناحیه (۲/۶۰۸ کیلومترمربع) در هر کیلومترمربع ۸۸۷۶/۵۳ واحد مسکونی وجود دارد. ۶- نسبت تعداد واحد مسکونی به سطح کل ۱۹۴/۲۵ می‌باشد. دلایلی چون کوچکی قطعات، فرسودگی بافت و تراکم بالای جمعیت از دلایل افزایش تعداد واحد مسکونی در سطح است.

در بحث پایداری زیست‌محیطی

۱. تراکم جمعیت در ناحیه ۱، ۲۸۰/۴۴ نفر در هکتار می‌باشد که نشان از تراکم بالای جمعیتی است. ۲- نسبت سطح فضای سبز به سطوح مسکونی ۰/۰۹ می‌باشد و این یعنی به ازای هر مترمربع سطح مسکونی تنها ۰/۰۹ مترمربع پارک و فضای سبز وجود دارد. این نسبت وضعیت بسیار ضعیف برخورداری خانوارها از سطوح سبز را در ناحیه ۱ نشان می‌دهد. ۳- نسبت مساحت پارک‌ها و فضای سبز به کل مساحت ۰/۰۴ می‌باشد و نشان می‌دهد که کاربری فضای سبز در وضعیت بسیار نامناسبی قرار دارد. ۴- هم‌چنین سرانه مساحت فضای سبز و پارک‌ها ۱/۶ می‌باشد که میزان مناسبی نیست. ۵- وضعیت دفع پساب‌ها نشان می‌دهد که بخش عظیمی از آن‌ها توسط چاه‌های جذبی و حدود ۲۱ درصد در محیط اطراف صورت می‌گیرد که منجر به آلودگی‌های شدید زیست‌محیطی و فرونشست‌های پی‌درپی در بخش‌های مختلف منطقه می‌شود. بنابراین شاخص‌ها، فرضیه تحقیق اثبات شده و مورد تأیید قرار می‌گیرد. وضعیت پایداری سکونت در سه حوزه اجتماعی، اقتصادی و زیست‌محیطی در ناحیه ۱ منطقه ۹ تهران نشان از وضعیت نامناسب آن‌ها در این محدوده می‌باشد.

در همین راستا می‌توان پیشنهادهای زیر را ارائه نمود:

۱. ارائه معافیت‌های مالیاتی و مشوق‌های مالی برای جذب سرمایه‌گذاران در محدوده بافت
۲. ارائه مشوق‌های مالی و تسهیلات بانکی به سرمایه‌گذاران در امر بهسازی و نوسازی ضمن نظارت بر نوع ساخت و رعایت استانداردهای مسکونی از جانب مسئولان و به‌ویژه در مورد مقاوم‌سازی واحدهای مسکونی
۳. از بعد اقتصادی بسیاری از ساکنان ناحیه ۱ برای بازپرداخت وام مشکل دارند و اقساط وام مسکن خود را افزون بر درآمد ماهیانه می‌دانند. دولت می‌تواند با کاهش اقساط متقاضیان مسکن اقدام نماید تا گامی اساسی در کاهش هزینه زندگی اقشار کم‌درآمد برداشته شود
۴. اختصاص کاربری فضاهای سبز مانند پارک‌ها، امکانات تفریحی و مکان‌هایی برای پیاده‌روی ساکنان باعث شکل‌گیری و افزایش کنش‌های متقابل بین اعضای محله در نتیجه افزایش سرمایه اجتماعی می‌شود
۵. تلاش در جهت کاهش نابرابری‌های اقتصادی ۶. بهبود وضعیت زیست‌محیطی از طریق ایجاد شبکه‌های یکپارچه فاضلاب و تدوین برنامه‌های زیباسازی میلمان و فضاهای شهری.

## منابع

- ۱) پورمحمدی، محمدرضا (۱۳۷۹) برنامه‌ریزی مسکن، تهران: انتشارات سمت.
- ۲) حکمت‌نیا، حسن و موسوی، میر نجف (۱۳۹۲) کاربرد مدل در جغرافیا با تأکید بر برنامه‌ریزی شهری و ناحیه‌ای، تهران: انتشارات آزادپیما.
- ۳) داوود پور، زهره و نیک‌نیا، ملیحه (۱۳۹۰) بررسی تحقق توسعه پایدار (به ویژه بعد کالبدی آن) در ساماندهی بافت فرسوده، بافت فرسوده کوی سجادیه، ماهنامه تخصصی- پژوهشی عمران، معماری و شهرسازی، سال ۱۱، شماره ۵۴، صص. ۱۱۸-۱۳۱.
- ۴) دفتر نوسازی ناحیه ۱ منطقه ۹ تهران (۱۳۹۶).
- ۵) رصدخانه شهری تهران با همکاری دانشگاه تهران و معاونت شهرسازی و معماری شهرداری تهران (۱۳۹۵) اطلس پایداری شهر تهران (ارزیابی پایداری شهری در کلان شهر تهران)، تهران: انتشارات سازمان فناوری اطلاعات و ارتباطات شهرداری تهران، نشر شهر.
- ۶) شهرداری منطقه ۹ تهران (۱۳۹۶) قابل دسترسی در سایت (<http://region9.tehran.ir>).
- ۷) گلابچیکف، الگ و بادینا، آنا (۱۳۹۴) مسکن پایدار برای شهرهای پایدار، چارچوب سیاست‌گذاری برای کشورهای درحال توسعه، مترجمان: حاتمی نژاد، حسین، میرسیدی، محمد و شهیدی، اکرم، مشهد: انتشارات پاپلی.
- ۸) محمودیانی، سراج‌الدین و حسینی، حاتم (۱۳۹۴) شاخص‌های کمی و کیفی مسکن: تجربه ایران بعد از انقلاب اسلامی، مجله بررسی‌های آمار رسمی ایران، شماره ۱، صص. ۱۸-۱.
- ۹) مدیری، مهدی و حسینی، احمد (۱۳۹۲) ارزیابی کمی و کیفی مسکن شهری رویکردی جهت دستیابی به عدالت فضایی (مطالعه موردی: مناطق شهری استان خراسان رضوی)، فصلنامه نگرش‌های نو در جغرافیای انسانی، سال ۵، شماره ۳، صص. ۵۳-۶۹.
- ۱۰) مرکز آمار ایران (۱۳۹۶) قابل دسترسی در سایت (<http://region9.tehran.ir>).
- ۱۱) مسعودی راد، ماندانا؛ ابراهیم زاده، عیسی؛ رفیعیان، مجتبی (۱۳۹۴) سنجش پایداری مسکن در سیاست‌های مسکن اجتماعی ایران (مطالعه موردی: مسکن استیجاری هزار دستگاه شهر خرم‌آباد)، پژوهش‌های جغرافیای برنامه‌ریزی شهری، دوره ۳، شماره ۴، صص. ۴۴۷-۴۶۵.
- ۱۲) یوسفی، رشید (۱۳۹۴) برنامه‌ریزی و توسعه پایدار مسکن شهر زنجان، پایان‌نامه کارشناسی ارشد جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشکده جغرافیا دانشگاه تهران.

- 13) Bastieh, J. & Drez, B. (1999) "City", Translated by, Ashrafi, A., Tehran: Publications of university of Art and Design.
- 14) Dempsey, N. & Bramley, G. & Power, S. & Brown, C. (2011) The Social Dimension of Sustainable Development: Defining Urban Social Sustainability. *Sustainable Development*, No.300, pp. 289–300.
- 15) Forbes, R. (2007) Code for Sustainable Homes : An Evaluation of Low Carbon Dwellings By Richard Forbes University of Strathclyde. *Systems Research*, pp.1–98.
- 16) Gallent, N. & Steve, R. (2011) "Local perspectives on rural housing affordability and implications for the localism agenda in England ", *Journal of Rural Studies*, Vol 27, pp. 297- 307.
- 17) Mulliner, E. & Malys, N. & Maliene, V. (2015) Comparative analysis of MCDM methods for the assessment of sustainable housing affordability, *Omega*, No.59, pp.146–156.
- 18) Neil, T. & Jay, Y. (2015) Developing affordable and sustainable housing through energy, transport and building utility integration, *Journal of Urban Planning and Development*, No.12, pp.1–23.
- 19) Oktay, D. & Muazu, J. (2017) Challenges and Prospects for Affordable and Sustainable Housing: The Case of Yola, Nigeria, *open gouse international*, No.36, pp.108-118.
- 20) Rid, W. & Lammers, J. & Zimmermann, S. (2017) Analysing sustainability certification systems in the German housing sector from a theory of social institutions, *Ecological Indicators*, No.76, pp. 97-110.
- 21) Roufehaei, K. M. & Abu Bakar, A. & Tabassi, A.A. (2014) Energy-efficient designs for sustainable housing development, *Journal of Cleaner Production*, No.65, pp.380-388.
- 22) Singh, V.S.H. & Pandey, D.N. (2012) Sustainable Housing: Balancing Environment with Urban Growth in India, *RSPCB Occasional*, pp.1-24.
- 23) Sodagar, B. & Starkey, D. (2016) the monitored performance of four social houses certified to the Code for Sustainable Homes Level 5, *Energy and Buildings*, No.110, pp. 245-247.