

۱
۲
۳
۴
۵

محریت مسکن شهری

مهران رجوانی

بهار ۹۶

سرشناسه	: رحمانی، مهران، ۱۳۴۸ -
عنوان و نام پدیدآور	: مدیریت مسکن شهری / مهران رحمانی
مشخصات نشر	: تهران، ویهان، ۱۳۹۶.
مشخصات ظاهری	: ۵۱ ص.
شابک	: ۹۷۸-۶۰۰-۹۷۳۹۰-۲-۸
قیمت	: ۱۰۰.۰۰۰ ریال
وضعیت فهرست نویسی	: فیا
موضوع	: مسکن - - ایران
موضوع	: Housing-- Iran
موضوع	: خانه سازی - - ایران
موضوع	: House construction -- Iran
رده بندی کنگره	: ۱۳۹۶ ر ۲۵ / ۳ / ۲ HD۷۳۵۹
رده بندی دیویی	: ۳۶۳/۵۰۹۵۵
شماره کتابشناسی ملی	: ۴۷۰۲۷۴۱

عنوان کتاب	: مدیریت مسکن شهری
ناشر	: انتشارات ویهان
دفتر انتشارات	: تهران میدان انقلاب، ابتدای خیابان کارگر شمالی - کوچه رستم پلاک ۲۰، واحد ۱- ۶۶۱۷۵۷۱
مؤلف	: مهران رحمانی
ویراستار	: محبوبه رضاعلی، عباس کریمی
مدیر تولید	: موسسه آموزشی خوارزمی
صفحه آرا	: الهام کسایی پور
طراح جلد	: محمد حدادزاده
شمارگان	: ۱۰۰۰ جلد
نوبت چاپ	: اول، ۱۳۹۶
چاپ و صحافی	: موسسه آموزشی خوارزمی
ناظر چاپ	: مهندس پیمان عباد
قیمت	: ۱۰۰.۰۰۰ ریال

شابک: ۹۷۸-۶۰۰-۹۷۳۹۰-۲-۸

ISBN:978-600-97390-2-8

مقدمه

موضوع مسکن در تمام دوران حیات بشری، مخصوصاً در قرن اخیر که شهرنشینی با سرعت زیادی در حال افزایش است، از مسائل مهم اقتصادی و اجتماعی جوامع مختلف می باشد و جمعیت به عنوان مهمترین عامل در توسعه کالبدی- فضایی، نقش انکارناپذیری در میزان تقاضای مسکن دارد. در جهانی که هر ۳ روز، یک میلیون نفر به جمعیت شهری آن اضافه می شود، تأمین نیازمندیهای اساسی، بویژه مسکن برای همه، در هر کشوری جهت اطمینان از ثبات اقتصادی، اجتماعی و ارتقای توسعه ملی بسیار سخت و دشوار به نظر میرسد. حق تأمین مسکن برای جامعه، از ابتدای قرن بیستم در کشورهای بیشتر توسعه یافته به عنوان یکی از "حقوق شهروندی" به رسمیت شناخته شده و به تدریج به یکی از وظایف دولت های آن جوامع تبدیل شده است. با اینحال، در کشورهای در حال توسعه، علیرغم تأکید دائمی بر اهمیت مسکن به عنوان زیربنای توسعه و حقی بنیادین، درصد قابل توجهی از خانوارهای شهری قادر به تأمین آن نیستند. این روند، مشکل یاد شده روز به روز پیچیده تر شده و شرایط خانوارهای بیشتر و بیشتری بحرانی می گردد. بنابر این لزوم توجه به امر مسکن به خصوص در شهرها در قالب یک سیستم کارآمد، برپایه ای از اهمیت ویژه ای برخوردار است. در مورد پاسخگویی به این وظیفه در شهرها، هر چه در دسترس و سازمان رسمی به صورت مشخص مسئول می باشند: بخش دولتی که شامل سازمان های ملی، استانی و وابسته به حکومت مرکزی است و بخش عمومی که شهرداری ها و شوراهای محلی را در بر می گیرد. در کشورهای در حال توسعه، نظام برنامه ریزی متمرکز و از بالا به پایین، غالباً می کند که سیاستهای مسکن بوسیله حکومتهای مرکزی، تنظیم یا هماهنگ شوند و حکومتهای منطقه ای یا محلی (شهرداری ها) وظیفه دارند سیاستها و برنامه های مربوط به مسکن را که در سطح ملی طراحی شده اند، به اجرا در آورند.

اما امروزه شهرداریها در اکثر کشورهای توسعه یافته به عنوان یکی از انواع سازمان های محلی، در اداره ی شهرها و عرضه ی کالاها و خدمات عمومی محلی، نقش مهم و برجسته ای بر عهده دارند. در این میان شهرداری به صورت بالقوه یکی از عناصر مهم مدیریت مسکن شهری می باشد و تأمین مسکن و مدیریت آن از وظایف برجسته ی شهرداری ها در کشورهای توسعه یافته به شمار می آید.

در ایران بر اساس اصل سی و یک قانون اساسی، داشتن مسکن متناسب با نیاز، حق هر فرد و خانواده ایرانی است. و دولت موظف است با رعایت اولویت برای آنها که نیازمندترین به خصوص روستائین و کارگران زمینه اجرای این اصل را فراهم کند. در واقع متولی اصلی تامین مسکن بر طبق قانون اساسی دولت می باشد البته از لحاظ قانونی مطابق بند ۲۱ ماده ۵۵ قانون شهرداری ها اتخاذ تدابیر لازم برای ساخت خانه های ارزان قیمت برای اشخاص بی بضاعت ساکن شهر نیز از جمله وظایف شهرداری ها در نظر گرفته شده که عملاً چندان محقق نشده و صرفاً وظیفه صدور پروانه ساختمانی بر عهده شهرداری ها می باشد. این کتاب رصد است تا لزوم و امکان ارتقای نقش شهرداری ها در مدیریت مسکن شهری را مورد مطالعه قرار داده و صحت این رویکرد را مورد سنجش قرار دهد.

مسکن در زمینه های زیربنایی و حساس ترین بخش ها در برنامه ریزی توسعه اقتصادی و اجتماعی است و به همین جهت خوراک و پوشاک از دیرباز به عنوان اصلی ترین نیازهای گروه های انسانی مطرح بوده است. امروزه با این، مهمترین عامل تأثیرگذار در میزان رضایتمندی فرد از سکونت در یک منطقه، مکان و شرایط محیطی آن است. علی رغم اهمیت مسکن در زندگی بشر، تأمین مسکن مناسب برای همه ساکنان، یکی از معضلات کنونی جوامع انسانی است.

این مهم کم و بیش در تمام نقاط دنیا، خصوصاً کشورهای در حال توسعه به علت عدم وجود ارتباط منطقی، بین صنعتی شدن و رشد جمعیتی دیده می شود. در کشورهای صنعتی به دلیل رشد موزون اقتصادی، سیاسی و اجتماعی، از تجمع نیروهای انسانی به بهترین شکل و در جهت توسعه همه جانبه استفاده شده، در حالی که در کشورهای در حال توسعه بر اساس بسط نامکفی اقتصاد شهری و ماهیت پویای صنعت، یعنی جایگزینی واردات و نوع این صنعت باعث بروز شهرنشینی وابسته روزافزون شده است. شکل مسکن، تأمین و مدیریت آن به یکی از چالشهای اساسی مدیران شهری بدل گشته است.

در واقع از قرن ۱۸ میلادی همزمان با انقلاب صنعتی و هجوم جمعیت به مراکز روستا به شهر مسئله ای به نام مسکن رخ نشان میدهد. از آن زمان تاکنون تلاشهای بسیاری در این زمینه انجام شده است؛ اما همچنان ۲۰ درصد جمعیت جهان فاقد خانه ای در شأن زندگی هستند.

در ایران نیز در حال حاضر کمبود مسکن مناسب و مقاوم و متناسب با درآمد اکثریت افراد جامعه یکی از مسائل و مشکلات کشور است. چهل سال مطالعه، پژوهش، برنامه ریزی و تجارب موفق و ناموفق، مجموعه ای ارزشمندی از راهبردها، سیاست ها و راهکارهای اجرایی گوناگون را، فراروی برنامه ریزان و سیاستگذاران بخش مسکن قرار داده است.

پراکندگی تجارب، ضعف سیستم ارتباطی بین سیاست ها، عدم استمرار برنامه ها و غلبه ی سیاست اولویت دادن به طرح های کوتاه و میان مدت در بخش مسکن، موجب شده به رغم بهبود وضعیت شاخص های کلیدی بخش مسکن در سطح ملی، نابرابری در برخورداری از امکانات و تسهیلات موجود در جامعه، برای دهک های مختلف درآمدی و در مناطق مختلف کشور، افزایش یابد.

با وجود شناخت و آزمون طیف وسیعی از راهبردها و سیاست ها، و اجرای چند برنامه ی توسعه پس از پیروزی انقلاب اسلامی، هنوز بیش از ۱۵ درصد از خانوارهای شهری برای تأمین مسکن تحت فشار شدید قرار دارند. بیش از ۲۲ درصد از خانوارهای شهری اجاره نشین هستند و ۱۰ درصد در خانه های مجانی و سازمانی، اما به هر حال غیرملکی، سکونت دارند. افزایش قیمت مسکن، به ویژه در سال های اخیر، این خانوارها را، حتی با در نظر داشتن درآمد تمام عمر، در تأمین مسکن خود ناتوان باقی گذارده است. اکنون زمان آن رسیده است تا با در اختیار داشتن دستورالعمل های پژوهش های وسیع و متعدد و تجارب موجود، اما پراکنده، زمینه های لازم برای رفع کمبود مسکن، مشکلات بخش مسکن، مهیا گردد.

امروزه شهرداری ها در اکثر کشورهای توسعه یافته به عنوان یکی از انواع دولت های محلی، در اداره ی شهرها و عرضه ی «آلای» خدمات عمومی محلی مانند مسکن، نقش مهم و برجسته ای بر عهده دارند.

در ایران نیز مطابق ماده ۵۵ قانون شهرداری ها که به شرح وظایف شهرداری ها می پردازد، علاوه بر صدور پروانه ساختمانی برای کلیه ساختمان های شهر که بر اساس ضوابط و مقررات طرح های جامع و تفصیلی صورت می گیرد، در ۱۱ ماده ذکر شده، اتخاذ تدابیر لازم برای ساخت خانه های ارزان قیمت برای اشخاص بی مسکن شهر نیز از جمله وظایف شهرداری ها در امر مسکن بر شمرده شده است. بررسی سوابق شهرداری ها می دهد که وظیفه ساخت و تأمین مسکن هیچ گاه به وسیله شهرداری های کشور به اجرا در نیامده است و تقریباً هیچ تجربه ای مبنی بر ورود شهرداری ها به فرآیند برنامه ریزی ساخت مسکن وجود ندارد. در حال حاضر شهرداری ها مجری ضوابط تعیین شده از بالا هستند. اما چنانچه همانگونه که در قانون پیش بینی شده است، اگر مدیریت این فعالیت ها بر عهده شهرداری ها باشد، به نظر می رسد که بهبود قابل ملاحظه ای در بخش مسکن مشاهده شود.

لازم به ذکر است در ماده ۱۳۶ قانون برنامه سوم توسعه، به منظور تحقق مدیریت یکپارچه شهری پیش بینی شده بود که وظایف و اختیارات دستگاه های دولتی و اجرایی کشور که مرتبط با مدیریت شهری هستند به تدریج و بر اساس اولویت های مشخص به شهرداری ها واگذار شود. از جمله این وظایف مرتبط با مسکن شهری، می توان به تهیه طرح های جامع

و تفصیلی، ساخت مسکن ارزان قیمت و استیجاری، مدیریت امور زمین شهری و به طور کلی برنامه ریزی و تامین مسکن اشاره نمود که می بایست از وظایف وزارت راه و شهرسازی منفک و به شهرداری ها واگذار شود.

به نظر می رسد برای بهبود وضعیت مسکن و همچنین تحقق مواد قانونی پیش بینی شده در قانون شهرداری ها و قانون برنامه سوم توسعه، نیاز است تا ابتدا ظرفیت های موجود شناسایی شده و در صورت نیاز با بستر سازی مناسب بخش هایی از فرآیند تامین مسکن که دارای ظرفیت های مناسب هستند به شهرداری ها واگذار شوند. به همین منظور سعی شده با انتساب موضوعی جدید در این زمینه، به ظرفیت سنجی ارتقای نقش شهرداری ها در بخش اصلی فرآیند تامین مسکن شهری یعنی: برنامه ریزی، تامین زمین، تامین مالی، کنترل و نظارت بر ساخت و ساز، سیاست گذاری و سازماندهی و هدایت کنشگران پرداخته شود و با بررسی ظرفیت های قانونی، سازمانی، نهادی و اجتماعی موجود مشخص شود که به چه میزان می توانند نقش شهرداری ها را در بخش های ذکر شده ارتقا داد.

www.ketabchi.ir

صفحه	عنوان
۵	مقدمه
۱۱	فصل اول
۱۱	مسکن
۱۱	حق مسکن کافی یا مناسب
۱۳	مدیریت مسکن
۱۳	شهرداری
۱۴	ظرفیت
۱۴	ظرفیت سازمان
۱۵	ظرفیت نهادی
۱۵	ظرفیت اجتماعی
۱۶	ظرفیت قانونی
۱۶	ظرفیت سنجی
۱۹	فصل دوم
۱۹	توسعه ظرفیت
۲۰	ارزیابی ظرفیت های موجود و نیازها
۲۲	مدیریت شهری
۲۲	مدیریت شهری در ایران
۲۳	شهرداری در ایران
۲۷	فصل سوم
۲۷	شاخص های مسکن
۲۹	فصل چهارم
۲۹	سازمان های مرتبط با مدیریت مسکن شهری در ایران
۳۲	بررسی قوانین مسکن در کشور
۳۳	قوانین ملی در خصوص مسکن
۳۶	قوانین مرتبط با نقش شهرداری ها در مدیریت مسکن
۳۷	وضعیت مسکن شهری در ایران
۳۹	فصل پنجم

۳۹	 سابقه تجربی و پژوهشی
۳۹	 پیشینه تجربی
۴۳	 پژوهش های انجام شده در جهان
۴۴	 پژوهش های انجام شده در ایران
۴۷	 منابع و مآخذ
۴۷	 منابع
۴۷	 منابع فارسی
۵۰	 منابع غدا فارسی

www.ketab.ir