مدیریت شهری
شماره ۳۷ زمستان ۹۳
No.37 Winter 2015
۲۷۳-۲۸۶
زمان دریافت مقاله: ۱۳۹۳/۱/۴ زمان پذیرش نهایی: ۱۳۹۳/۸/۱

# ظرفیت سنجی ارتقای نقش شهرداری ها در مدیریت مسکن شهری (نمونه موردی شهرداری تهران)

**سوده حمزه لو*** – کارشناس ارشد مدیریت شهری، دانشگاه علامه طباطبایی، تهران، ایران.
**غلام رضا کاظمیان** - استادیار مدیریت شهری، دانشگاه علامه طباطبایی، تهران، ایران.

## چکیده
ضرورت توجه به مقوله مسکن شهری و مشکلات موجود در بخش مسکن در ایران، تعدد سازمانهای مسئول در امر مدیریت مسکن و همچنین ظرفیت و پتانسیل شهرداری ها جهت ارتقای نقش آنها با توجه به وضعیت موجود کشور و عدم انجام فعالیت های پژوهشی مناسب و فاصله علمی ایران با سایر کشورها در این زمینه، محقق را بر آن داشت تا با انجام این پژوهش به ظرفیت سنجی ارتقای نقش شهرداری تهران در مدیریت مسکن شهری پرداخته و راهکارهایی جهت انسجام و یکپارچگی مدیریت مسکن شهر تهران ارائه دهد. براین اساس از طریق مطالعه تجربیات سایر کشورها و مصاحبه با مسئولان و صاحبنظران این امر، ابعاد مدیریت مسکن شهری در قالب ۶ بعد شامل: برنامه ریزی، تامین زمین، تامین مالی، هدایت و کنترل ساخت و ساز، سیاست گذاری و سازماندهی و هدایت نقش آفرینان مسکن مورد کنکاش قرار گرفته و ظرفیت موجود و ممکن شهرداری تهران در این ابعاد از نظر جامعه آماری مورد پژوهش یعنی شهرداری تهران، وزارت راه و شهرسازی و همچنین صاحبنظران غیر وابسته به این دو سازمان سنجیده شده است. نتایج حاصل از جمع آوری و تجزیه و تحلیل داده ها نشان می دهد که ظرفیت موجود شهرداری تهران در تمامی ابعاد مدیریت مسکن زیر حد متوسط بوده، این در حالی است که ظرفیت ممکن برای ارتقای نقش شهرداری تهران در مدیریت مسکن بالای حد متوسط بوده که این امر نشان دهنده امکان افزایش مسئولیت های شهرداری تهران در امر مدیریت مسکن شهری است.

**واژگان کلیدی:** ظرفیت سنجی، شهرداری، مدیریت مسکن شهری

## Poll improve the capacity of municipalities to manage urban housing (case study of Tehran)

**Abstract**
Attention to the issue of urban housing problems in the housing sector in Iran, a number of organizations responsible for housing management and The potential capacity of municipalities to promote their role with regard to the status of the country and Lack of appropriate research activities and scientific space of the other countries in this field; The researchers decided to do some research to improve the technical capacity of Tehran city's housing management. Thus, by studying the experiences of other countries and interviews with officials and experts in this matter, management of urban housing in the next 6 includes: Planning, land supply, financing, directing and controlling the construction, housing policy and organizing and leading actors were explored. Available capacity and may Tehran, the size of the population of the municipality of Tehran, Department of Urban and non-experts in the organization is measured. The results of the collection and analysis of data shows that the existing capacity of Tehran in all aspects of housing management has been below average. While it is possible to improve the capacity of Tehran in housing management has been above average. This indicates the possibility of increasing responsibility in the management of Tehran urban housing.
Keywords: technical capacity, municipalities, municipal housing management

این مقاله برگرفته از پایان نامه خانم سوده حمزه لو با عنوان ظرفیت سنجی ارتقای نقش شهرداری ها در مدیریت مسکن شهری؛ نمونه موردی شهرداری تهران به راهنمایی دکتر غلامرضا کاظمیان است که در دانشگاه علامه طباطبایی ارائه داده شده است.

* نویسنده مسئول مکاتبات، شماره تماس: ۰۹۱۲۲۲۱۹۱۷۵، رایانامه: hamzehlou@yahoo.com

[ Downloaded from ijurm.imo.org.ir on 2026-11-02 ]

**مقدمه**

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 گشته است. با اینحال، در کشورهای در حال توسعه، علیرغم تأکید دائمی براهمیت مسکن بعنوان نیازی پایه ای و حقی بنیادین، درصد قابل توجهی از خانوارهای شهری قادر به تأمین آن نیستند. از این رو، مشکل یاد شده روز به روز پیچیده تر شده و شرایط خانوارهای بیشتر و بیشتری بحرانی می گردد (گای، ۲۰۰۲). بنابراین لزوم توجه به امر مسکن به خصوص در شهرها در قالب یک سیستم کارآمد مدیریتی از اهمیت ویژه ای برخوردار است. در مورد پاسخگویی به این وظیفه در شهرها معمولا دو سازمان رسمی به صورت مشخص مسئول می باشند: بخش دولتی که شامل سازمان های دولتی و وابسته به حکومت مرکزی است و بخش عمومی که شهرداری ها و شوراها را در بر می گیرد. در کشورهای در حال توسعه، نظام برنامه ریزی متمرکز و از بالا به پایین ایجاب میکند 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 (آدامز، ۲۰۰۵). 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 تامین مسکن و مدیریت آن از وظایف برجسته 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 نیازمندترند به خصوص روستانشینان 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 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 بند ۲۱ ماده ذکر شده، اتخاذ تدابیر لازم برای ساخت خانه های ارزان قیمت برای اشخاص بی بضاعت شهر نیز از جمله وظایف شهرداری ها در امر مسکن بر شمرده شده است. بررسی سوابق نشان می دهد که وظیفه ساخت و تامین مسکن هیچ گاه به وسیله شهرداری های کشور به اجرا در نیامده است و تقریبا هیچ تجربه ای مبنی بر ورود شهرداری ها به فرآیند برنامه ریزی یا 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 ۱۳ 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 مسکن 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 انتخاب موضوعی



[ Downloaded from ijurm.imo.org.ir on 2026-11-02 ]

جدید در این زمینه، به ظرفیت سنجی ارتقای نقش شهرداری ها در شش بخش اصلی فرآیند تامین مسکن شهری یعنی: برنامه ریزی، تامین زمین، تامین مالی، کنترل و نظارت بر ساخت و ساز، سیاست گذاری و ساماندهی و هدایت کنشگران پرداخته شود و مشخص شود که به چه میزان می توان نقش شهرداری ها را در بخش های ذکر شده ارتقا داد. که برای این منظور نمونه موردی شهرداری تهران در نظر گرفته شده است.

**۱- پیشینه تحقیق**

موضوع مسکن شهری در ایران خصوصاً برای پژوهشگران ناشناخته نیست. اما تاکنون هیچ پژوهشی در زمینه نقش و جایگاه شهرداری ها در مبحث مدیریت مسکن شهری به ثبت نرسیده است. در جدول ۱ پژوهش های صورت گرفته در سایر کشورها و همچنین دو نمونه از پژوهش های داخلی مرتبط با موضوع این تحقیق ارائه شده است.

**۲- مبانی نظری**

در بسیاری از کشورهای پیشرفته دنیا، مدیریت شهری، مساوی شهرداری است؛ اما در ایران مدیریت شهری صرفاً مساوی با شهرداری نیست و نهادها و سازمان های دولتی نیز در این حوزه حضور دارند که به همراه شهرداری به اعمال مدیریت شهری در سطح محلی می پردازند و مانع از شک یابی سیستم مدیریت و یکپارچه شهری در چارچوب شهرداری می شوند (شیعه، ۱۳۸۲، ص ۵۲). نظام متمرکز امور در ایران، تاکنون در عمل امکان استقلال و خودکفایی نظام مدیریت شهری را فراهم نساخته (آخوندی و همکاران، ۱۳۸۶، ص ۱۳۶) و عملاً با ایجاد ساختارهای نظیر و مشابه در سطوح محلی و شهری در کنار نهاد عمومی چون شهرداری و شورای شهر با ایجاد تعدد مراجع مدیریتی در حوزه شهر مانع از پاگیری مدیریت واحد شهری شده است (پور احمد و عمران زاده، ۱۳۸۹، ص ۱۹۸).

**جدول ۱. پیشینه پژوهشی تحقیق؛ ماخذ: نگارندگان.**

| پژوهشگران | نام پروژه | سال | موضوع |
|---|---|---|---|
| **هویی و همکاران** | نقش حکومت های محلی در توسعه مسکن ارزان قیمت در پکن | ۲۰۰۹ | بررسی نقش حکومت های محلی همچون شهرداری ها را در توسعه مسکن ارزان قیمت |
| **دانشگاه وسترن سیدنی استرالیا** | مدل های مسکن ارزان قیمت و پایدار برای حکومت های محلی | ۲۰۰۸ | بررسی نقش دولت محلی در ارائه مسکن ارزان قیمت در استرالیا و امکان سنجی دخالت دادن شورای شهر و حکومت محلی شهر پاراماتا در غرب سیدنی در پروژه تامین مسکن ارزان قیمت |
| **اسمیت و همکاران** | حکومت های محلی و مسکن ارزان قیمت | ۲۰۰۷ | بررسی نقش فعلی حکومت های محلی در تامین مسکن ارزان قیمت، پتانسیل بهینه سازی نقش حکومت های محلی در فعالیت های مسکن، تسهیل دسترسی به مسکن، موانع و چالش های آن ها در ساخت و اجاره مسکن |
| **کاظمیان و سعیدی** | امکان سنجی واگذاری وظایف جدید به شهرداری ها | ۱۳۸۲ | شناخت تطبیقی وظایف شهرداری ها از دیدگاه های مختلف و در کشورهای گوناگون<br>امکان سنجی مالی، اقتصادی، اداری، قانونی و اجتماعی واگذاری وظایف جدید به شهرداری ها |
| **رنجبر** | نقش یابی و ظرفیت سنجی مدیریت شهری در تامین امنیت غذایی | ۱۳۹۰ | سنجش ظرفیت مدیریت شهری تهران در ابعاد ایفای نقش مدیریت شهری در امنیت غذایی شهر |



[ Downloaded from ijurm.imo.org.ir on 2026-11-02 ]

همانطور که پیش از این ذکر شد، یکی از وظایف مهم مدیریت شهری و شهرداری‌ها در دنیا برنامه ریزی، مدیریت، ساخت و به طور کلی تر تامین مسکن می باشد. در ایران نیز مطابق ماده ۵۵ قانون شهرداری‌ها که به شرح وظایف شهرداری‌ها 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 بند ۲۱ ماده ذکر شده، اتخاذ تدابیر لازم برای ساخت خانه‌های ارزان قیمت برای اشخاص بی بضاعت شهر نیز از جمله وظایف شهرداری‌ها در امر مسکن برشمرده شده است. بررسی سوابق نشان می دهد که وظیفه ساخت و تامین مسکن هیچ گاه به وسیله شهرداری‌های کشور به اجرا در نیامده است و تقریبا هیچ تجربه‌ای مبنی بر ورود شهرداری ها به فرآیند برنامه ریزی یا ساخت مسکن وجود ندارد (احمدی، ۱۳۸۴).

نکته‌ای که در این بین وجود دارد این است که شهرداری ها خود به صورت مستقیم در تولید مسکن نقشی ایفا نمی کنند و برخی از محدود عملکردهای شهرداری تهران نیز در این زمینه، اساساً در میان سایر شهرداری‌ها عمومیت ندارد. بررسی تجارب بین المللی نشان می دهد که مقامات محلی علی الخصوص شهرداری‌ها از طیف گسترده ای از ابزار، مدل ها و مکانیزم‌ها به صورت ترکیبی برای پیشبرد و ارتقای مسکن ارزان قیمت استفاده می کنند. فعالیت های اساسی شهرداری‌ها در زمینه تامین مسکن به چهار خوشه تقسیم بندی می شوند:

- تامین مستقیم مسکن؛
- استفاده از دارایی (زمین ها و سایر امکانات) شوراها برای حمایت از مسکن ارزان قیمت؛
- بودجه و تامین مالی مسکن؛
- سیاست گذاری، برنامه ریزی و عملیات (اسمیت و همکاران، ۲۰۰۷).

در ادامه به بررسی وظایف شهرداری ها در امر مسکن شهری در تعدادی از کشورها پرداخته خواهد شد. که این مطالعات به همراه نظرات کارشناسان و صاحبنظران اساس استخراج ابعاد و شاخص های مدیریت مسکن شهری را تشکیل داده اند.

**• آفریقای جنوبی**

حق دسترسی به مسکن مناسب در ماده ۲۶ قانون اساسی کشور آفریقای جنوبی لحاظ شده است. همراه با حکومت های ملی و ایالتی، حکومت های محلی نیز موظف به تضمین این حق برای شهروندان هستند. اگرچه حکومت های محلی در آفریقای جنوبی اختیار و تعهد مالی ندارند، اما در قبال تعداد زیادی از مسائل مرتبط با تامین مسکن مسئول هستند که از این جمله می توان به موارد زیر اشاره کرد:

- شناسایی و تخصیص زمین برای مسکن؛
- تعیین اهداف تامین مسکن؛
- تامین زیرساخت های لازم برای مسکن؛
- تشویق و تسهیل توسعه مسکن اجتماعی؛
- توسعه استراتژی های مسکن؛
- شناسایی میزان بودجه مورد نیاز برای برنامه ریزی مسکن؛
- نظارت و کنترل بر ساخت و ساز (مک کارتی، ۲۰۱۰).

**• آلمان**

در آلمان شهرداری‌ها موظف هستند که برنامه توسعه آینده تمامی زمینه های داخلی محدوده شهر را به وسیله طرح های عمرانی معین کنند. شهرداری ها دارای حق ساخت، اصلاح و نوسازی نیز هستند و طبق قوانین ایالتی و به نام حکومت ایالتی بر امر ساختمان سازی نظارت می کنند. شهرداری ها از طریق انتقال وام و کمک از منابع مالی ایالت به شرکت ها و واحدهایی که در امر ساخت مسکن اجتماعی فعالیت می کنند به این امر یاری می رسانند و نیز می توانند در پرداخت کرایه منزل افراد فقیر سهمی به عهده بگیرند. همچنین شهرداری ها می توانند برای ساخت مسکن اجتماعی شرکت هایی ایجاد کرده و کارهای ساخت و اداره این مسکن ها را بر عهده بگیرند و برای گروه های خاص اجتماعی برنامه های ویژه مسکن سازی را با در اختیار قرار دادن زمین شهری به سازندگان به اجرا در آورند (کاظمیان و همکاران، ۱۳۹۲، ص ۴۰۸- ۴).



[ Downloaded from ijurm.imo.org.ir on 2026-11-02 ]

سایر وظایف شهرداری های آلمان در بخش مسکن به شرح زیر است:

- برنامه ریزی کاربری زمین و بازار مسکن؛
- تامین و ذخیره زمین مناسب برای مسکن سازی؛
- صدور پروانه ساخت و ساز (قالیباف، ۱۳۹۰، ص ۵۲).

**• مالزی**

شهرداری ها در مالزی دارای واحد ها و بخش های مختلفی هستند که یکی از این واحدها مدیریت مسکن می باشد. وظایف این واحد عبارتند از:

- برنامه ریزی تهیه مسکن ارزان قیمت دولتی برای اقشار کم درآمد؛
- تامین امکانات رفاهی؛
- ایجاد سالن های اجتماعات؛
- ایجاد انجمن های محلی ساکنان یک محله و اداره خانه های دولتی (کاظمیان و همکاران، ۱۳۹۲، ص ۴۸۲).

**• هلند**

از جمله وظایف شهرداری های هلند می توان موارد زیر را نام برد:

- ارائه یارانه ساخت و تسهیلات اعتباری از دولت محلی؛
- اخذ بودجه مورد نیاز توسط دولت محلی از دولت مرکزی و هدایت در جهت ساخت مسکن؛
- کنترل و نظارت بر شرکت های مسکن ( قالیباف، ۱۳۹۰، ص ۵۷).

جدول ۲ جمع بندی از نحوه دخالت شهرداری های کشورهای مختلف در شش حوزه مدیریت مسکن را نشان می دهد.

## ۲- مدل تحلیلی پژوهش

بر اساس مبانی نظری پژوهش و مطالعات صورت گرفته از تجربیات سایر کشورها، با مشورت و نظر اساتید محترم، در نهایت مدل تحلیلی پژوهش که بر مبنای آن سوالات پرسشنامه نیز طراحی گردیده است، طراحی شد که نمودار ۱ نمایی کلی از این مدل را نشان می دهد. همانگونه که مشاهده می شود برای ابعاد شش گانه مدیریت مسکن، شاخص های مرتبط استخراج شده و با بررسی ظرفیت موجود و ممکن در هریک از شاخص ها در نهایت شکاف میان وضعیت موجود و ممکن بدست آمده و تحلیل شده است.

## ۳- روش تحقیق

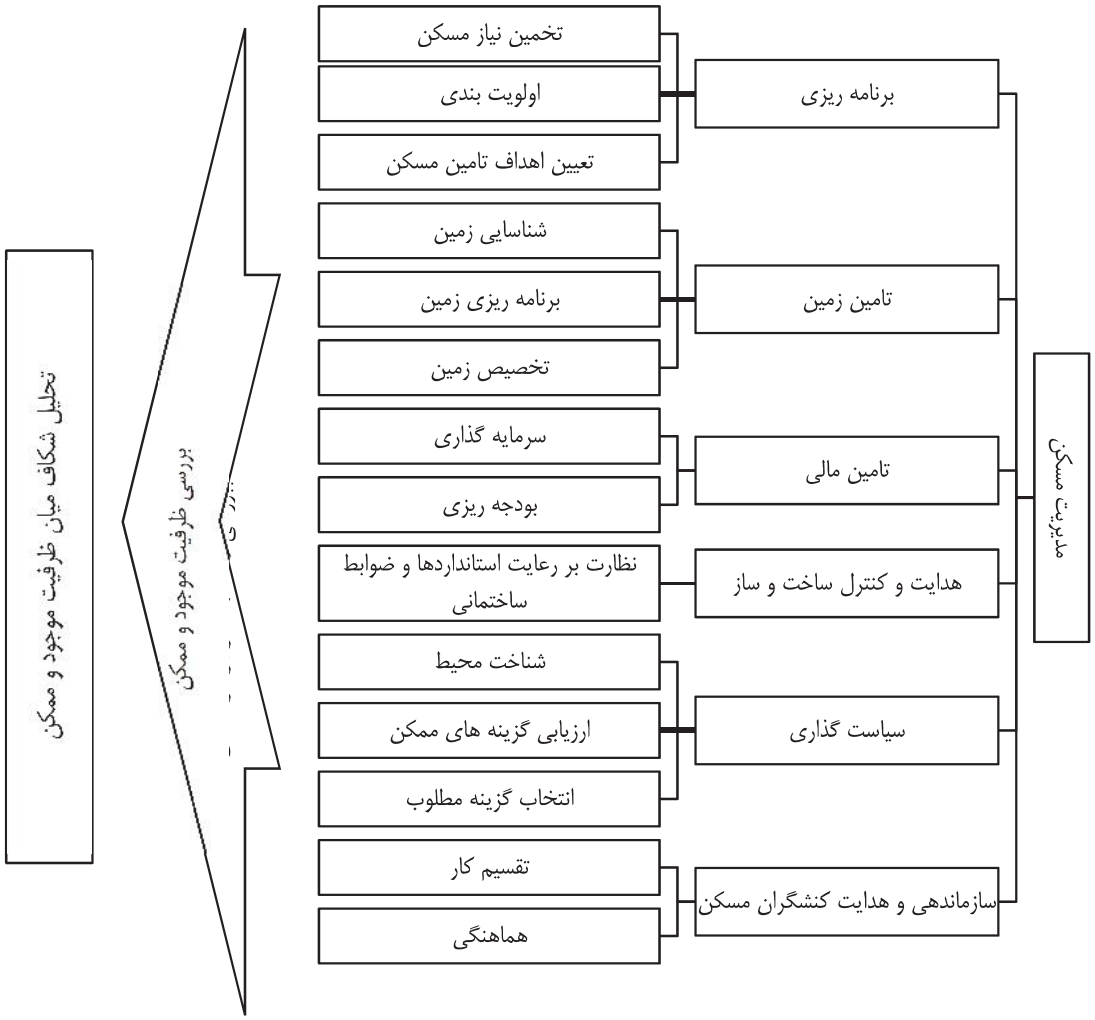
روش کلی این پژوهش تحلیلی - توصیفی می باشد. همچنین از لحاظ ماهیت داده ها، کمی و به لحاظ هدف کاربردی و از نظر زمان پژوهش مقطعی می باشد. پژوهش از آنجا که ظرفیت شهرداری تهران را از دیدگاه متخصصان مورد ارزیابی قرار می دهد پیمایشی است. به منظور بررسی ظرفیت شهرداری تهران برای ارتقای نقش آن در «برنامه ریزی»، «تامین زمین مسکن»، «تامین مالی»، «هدایت و کنترل ساخت و ساز»، «سیاست گذاری» و «سازماندهی و هدایت نقش آفرینان» مسکن شهری از یک پرسشنامه چند بعدی در قالب ۱۳ سوال (هر سوال دارای تعدادی زیر سوال می باشد) استفاده شده است که در هر بعد برای سنجش نظرات افراد نسبت به هر کدام از ظرفیتها در وضع موجود بر اساس طیف لیکرت پنج نقطه‌ای (۱، ۳، ۵، ۷ و ۹) و در ظرفیت ممکن طیف لیکرت (۰، ۵، ۱۰) استفاده شده است. روایی پرسشنامه با نظر کارشناسان و اساتید محترم دانشگاه علامه طباطبایی و همچنین مطالعه کتب، مقالات و مجلات خارجی مورد تایید قرار گرفت و برای تعیین میزان پایایی، از ضریب آلفای

**جدول ۲. جمع بندی نقش شهرداری های جهان در حوزه های مدیریت مسکن؛ ماخذ: نگارندگان.**

| | برنامه ریزی مسکن | تامین زمین مسکن | تامین مالی مسکن | کنترل و هدایت ساخت و ساز | سیاست گذاری مسکن | ساماندهی و هدایت نقش آفرینان مسکن |
|---|---|---|---|---|---|---|
| آفریقای جنوبی | * | * | | * | * | |
| آلمان | * | * | | * | | * |
| مالزی | * | | | | | |
| هلند | | | * | * | | * |



[ Downloaded from ijurm.imo.org.ir on 2026-11-02 ]




**نمودار ۱. مدل تحلیلی پژوهش؛ ماخذ: نگارندگان.**

فصلنامه مدیریت شهری
Urban Management
شماره ۳۷ زمستان ۹۳
No.37 Winter 2015



کرونباخ (۰/۸۵) استفاده شد که در تحقیقات علوم انسانی و پیمایشی این مقدار بسیار بالا بوده و نشان دهنده پایایی بالای پرسشنامه می باشد. جامعه آماری این پژوهش وزارت راه و شهرسازی و شهرداری تهران و همچنین صاحبنظران غیروابسته به دو سازمان مذکور بوده که نمونه آماری آن با استفاده از جدول مورگان و تخمین جامعه آماری به میزان ۳۰۰ نفر عدد ۱۶۹ بدست آمد که متاسفانه به علت عدم همکاری سازمانها تعداد ۱۳۱ پرسشنامه تکمیل گردید. همچنین تجزیه و تحلیل داده ها نیز با استفاده از نرم افزار SPSS صورت گرفته است.

## ۴- تجزیه و تحلیل یافته های پژوهش

### ۴-۱- تحلیل یافته های توصیفی

این بخش از تحقیق جهت معرفی اطلاعات توصیفی پرسشنامه و توصیف ویژگی های جمعیت شناختی پاسخگویان از آمار توصیفی فراوانی و درصد فراوانی استفاده شده، که نتایج آن در جدول شماره ۲ آورده شده است.

### ۴-۲- تحلیل یافته های استنباطی

به منظور انتخاب آزمون آماری مناسب ابتدا بررسی نرمال بودن متغیرها از طریق آزمون کولموگروف- اسمیرنوف صورت گرفت و با توجه به غیر نرمال بودن توزیع

[ Downloaded from ijurm.imo.org.ir on 2026-11-02 ]

جدول ۳. ویژگی های جمعیت شناختی پاسخگویان؛ ماخذ: یافته های تحقیق.

| متغیر | گزینه ها | فراوانی | درصد فراوانی |
|---|---|---|---|
| جنس | مرد | ۸۱ | ۶۱/۸ |
| | زن | ۴۶ | ۳۵/۱ |
| سن | ۲۵ تا ۳۵ | ۵۷ | ۴۳/۵ |
| | ۳۵ تا ۵۰ | ۴۸ | ۳۶/۶ |
| | بالای ۵۰ | ۲۶ | ۱۹/۸ |
| تحصیلات | کارشناسی | ۱۰ | ۷/۶ |
| | کارشناسی ارشد | ۷۴ | ۵۶/۴ |
| | دکتری | ۳۶ | ۲۷/۴ |
| سابقه کاری | زیر ۵ سال | ۳۰ | ۲۲/۹ |
| | ۵ تا ۱۰ سال | ۴۵ | ۳۴/۳ |
| | ۱۰ تا ۱۵ سال | ۲۲ | ۱۶/۷ |
| | ۱۵ سال به بالا | ۳۴ | ۲۵/۹ |
| رشته تحصیلی | شهرسازی | ۵۰ | ۳۸/۱ |
| | معماری | ۲۷ | ۲۰/۶ |
| | عمران | ۲۶ | ۱۹/۸ |
| | جغرافیا و برنامه ریزی شهری | ۸ | ۶/۱ |
| | اقتصاد | ۵ | ۳/۸ |
| | سایر رشته ها | ۱۳ | ۹/۹ |

مدیریت شهری
فصلنامه مدیریت شهری
Urban Management
شماره ۳۷ زمستان ۹۳
No.37 Winter 2015


داده‌های پژوهش از آزمون ناپارامتریک ویلکاکسون یک نمونه ای استفاده شده است. روش استنباط این مطلب که هر کدام از ظرفیت ها در چه وضعیتی قرار دارند به این صورت است که حداقل ۵۰ درصد از پاسخ گویان می بایست معتقد باشند که ظرفیت موجود یا ممکن شهرداری تهران در مدیریت مسکن شهری بالاتر یا پایین تر از حد متوسط قرار دارد. بنابراین چنانچه در سطح اطمینان ۹۵ درصد میانگین پاسخ ها از حد متوسط در وضعیت ممکن بیشتر باشد(حد متوسط در طیف مذکور ۵ است) به این معناست که امکان ارتقای ظرفیت شهرداری تهران در مدیریت مسکن شهری وجود دارد.

همانطور که در جدول شماره ۳ مشاهده می شود در تمامی ابعاد مدیریت مسکن وضعیت ممکن از وضعیت موجود بیشتر است. بررسی ابعاد مدیریت مسکن نیز نشان می دهد که بیشترین امکان ارتقای نقش برای شهرداری تهران در بعد هدایت و کنترل ساخت و ساز و پس از آن برنامه ریزی با اختلاف میانه هایی برابر ۴/۷۷ و ۴/۱۱ و کمترین امکان ارتقای نقش با اختلاف قابل ملاحظه ای نسبت به سایر ابعاد مربوط به بعد سیاست گذاری مسکن (۲/۷۷) می باشد. امکان ارتقای سه بعد دیگر نیز در این بین و تقریبا به یک میزان می باشد.

**۴-۲-۱- بررسی ابعاد مدیریت مسکن شهری**

**بعد اول: برنامه ریزی مسکن شهری**

بعد برنامه ریزی مسکن شهری از سه شاخص «تخمین نیاز مسکن »، «اولویت بندی» و «تعیین اهداف تامین مسکن» تشکیل شده است. با توجه به نتایج آزمون ویلکاکسون یک نمونه ای، میانه هر سه شاخص و بعد اصلی برنامه ریزی مسکن شهری در سطح اطمینان ۹۵ درصد از ۵ کمتر هستند (زیر حد متوسط) بنابراین از

[ Downloaded from ijurm.imo.org.ir on 2026-11-02 ]

جدول ۴. نتایج آزمون ویلکاکسون یک نمونه ای برای ابعاد مدیریت مسکن

| شاخص ها | وضعیت | میانه | آماره ویلکاکسون | سطح معناداری |
|---|---|---|---|---|
| برنامه ریزی مسکن | موجود | ۳/۶۶ | -۷/۳۴ | ۰/۰۰۰ |
| | ممکن | ۷/۷۷ | ۸/۸۶ | ۰/۰۰۰ |
| تامین زمین مسکن شهری | ظرفیت موجود | ۳/۹۱ | -۵/۰۷ | ۰/۰۰۰ |
| | ظرفیت ممکن | ۷/۵۵ | ۸/۶۳ | ۰/۰۰۰ |
| تامین مالی مسکن شهری | ظرفیت موجود | ۳/۷۳ | -۴/۶۹ | ۰/۰۰۰ |
| | ظرفیت ممکن | ۷/۱۲ | ۷/۶۳ | ۰/۰۰۰ |
| هدایت و کنترل ساخت و ساز مسکن شهری | ظرفیت موجود | ۳/۷۳ | -۴/۶۹ | ۰/۰۰۰ |
| | ظرفیت ممکن | ۸/۵ | ۸/۴۷ | ۰/۰۰۰ |
| سیاست گذاری مسکن شهری | ظرفیت موجود | ۳/۷۳ | -۴/۶۹ | ۰/۰۰۰ |
| | ظرفیت ممکن | ۶/۵ | ۹/۱۸ | ۰/۰۰۰ |
| سازماندهی و هدایت کنشگران مسکن | ظرفیت موجود | ۳/۹۷ | -۵/۳۵ | ۰/۰۰۰ |
| | ظرفیت ممکن | ۷/۲۵ | ۹/۳۴ | ۰/۰۰۰ |

مدیریت شهری
فصلنامه مدیریت شهری
Urban Management
شماره ۳۷ زمستان ۹۳
No.37 Winter 2015



نظر پاسخگویان ظرفیت موجود شهرداری تهران در برنامه ریزی مسکن شهری کمتر از حد متوسط است. شرایط این شاخص ها در وضعیت ممکن کاملا متفاوت بوده به طوریکه میانه هر سه شاخص و بعد اصلی برنامه ریزی مسکن شهری در سطح اطمینان ۹۵ درصد از ۵ بسیار بیشتر بوده است. بنابر این از نظر پاسخگویان ظرفیت ممکن شهرداری تهران در برنامه ریزی مسکن شهری بیشتر از حد متوسط بوده بطوریکه بیشترین میانه ظرفیت ممکن برای دو شاخص اولویت بندی و تعیین اهداف تامین مسکن عدد ۸/۳۳ بوده است و کمترین میانه نیز مربوط به تخمین نیاز مسکن بوده است.

**بعد دوم: تامین زمین مسکن شهری**

بعد تامین زمین مسکن شهری از سه شاخص «شناسایی زمین»، «برنامه ریزی زمین» و «تخصیص زمین» تشکیل شده است. با توجه به نتایج آزمون ویلکاکسون یک نمونه ای، میانه هر سه شاخص و بعد اصلی برنامه ریزی مسکن شهری در سطح اطمینان ۹۵ درصد از ۵ کمتر هستند (زیر حد متوسط) بنابراین از نظر پاسخگویان ظرفیت موجود شهرداری تهران در تامین زمین مسکن شهری کمتر از حد متوسط است. این میانه در بیشترین حالت (۴/۳۳) مربوط به شناسایی زمین و در کمترین حالت (۳/۶۶) مربوط به برنامه ریزی زمین می باشد. بررسی شاخص ها در وضعیت ممکن نشان می دهد که میانه هر سه شاخص و بعد اصلی تامین زمین مسکن شهری در سطح اطمینان ۹۵ درصد از ۵ بسیار بیشتر بوده است. بنابر این از نظر پاسخگویان ظرفیت ممکن شهرداری تهران در تامین زمین مسکن شهری بیشتر از حد متوسط بوده بطوریکه شاخص شناسایی زمین با میانه ۹/۱۶ نشان دهنده ظرفیت

[ Downloaded from ijurm.imo.org.ir on 2026-11-02 ]

ممکن بسیار بالای شهرداری تهران در زمینه شناسایی زمین می باشد. همچنین شاخص تخصیص زمین کمترین میانه یعنی عدد ۷ را در این مجموعه داراست.

**بعد سوم: تامین مالی مسکن شهری**

بعد تامین مالی مسکن شهری از دو شاخص «سرمایه گذاری» و «بودجه ریزی» تشکیل شده است. با توجه به نتایج آزمون ویلکاکسون یک نمونه ای، میانه هر دو شاخص و بعد اصلی تامین زمین مسکن شهری در سطح اطمینان ۹۵ درصد از ۵ کمتر هستند (زیر حد متوسط) بنابراین از نظر پاسخگویان ظرفیت موجود شهرداری تهران در تامین مالی مسکن شهری کمتر از حد متوسط است. میانه شاخص سرمایه گذاری ۳/۶۶ و بودجه ریزی ۴ می باشد. بررسی این دو شاخص و بطور کلی بعد تامین مالی مسکن شهری در وضعیت ممکن نشان می دهد که میانه هر دو شاخص و بعد اصلی تامین مالی مسکن شهری در سطح اطمینان ۹۵ درصد از ۵ بیشتر بوده است. بنابر این از نظر پاسخگویان ظرفیت ممکن شهرداری تهران در تامین مالی مسکن شهری بیشتر از حد متوسط بوده بطوریکه میانه شاخص سرمایه گذاری و بودجه ریزی به ترتیب ۷/۵ و ۷ می باشد.

**بعد چهارم: هدایت و کنترل ساخت وساز مسکن شهری**

بعد هدایت و کنترل ساخت و ساز مسکن شهری دارای یک شاخص با عنوان «نظارت بر رعایت استانداردها و ضوابط ساختمانی» است. با توجه به نتایج آزمون ویلکاکسون یک نمونه ای، میانه این شاخص و بعد اصلی هدایت و کنترل ساخت وساز مسکن شهری با عدد ۳/۷۳ در سطح اطمینان ۹۵ درصد از ۵ کمتر هستند (زیر حد متوسط)؛ بنابراین از نظر پاسخگویان ظرفیت موجود شهرداری تهران در هدایت و کنترل ساخت وساز مسکن شهری کمتر از حد متوسط است. همچنین میانه این شاخص در وضعیت ممکن با عدد ۸/۵ بالاتر از حد متوسط می باشد که بطور کلی این بدان معنی است که پاسخ دهندگان ظرفیت لازم برای تحقق شاخص این بعد را ممکن دانسته اند.

**بعد پنجم: سیاست گذاری مسکن شهری**

بعد سیاست گذاری مسکن شهری از چهار شاخص «شناخت محیط»، «ارزیابی گزینه های ممکن»، «انتخاب گزینه مطلوب» و «اجرا» تشکیل شده است. با توجه به نتایج آزمون ویلکاکسون یک نمونه ای میانه هر چهار شاخص و بعد اصلی سیاست گذاری در سطح اطمینان ۹۵ درصد از ۵ کمتر بوده به این معنا که پاسخگویان وضعیت موجود شهرداری تهران را زیر حد متوسط می دانند. به جز شاخص انتخاب گزینه مطلوب، سایر شاخص ها در وضعیت ممکن دارای میانه ای بیشتر از حد متوسط می باشد که بیشترین میزان آن مربوط به شاخص اجرا با میانه ۸ است. نکته جالب توجه در این بعد این است که با آنکه شاخص انتخاب گزینه مطلوب تنها شاخصی است که میانه وضعیت ممکن آن زیر حد متوسط است اما بیشترین میانه (۴/۳۳) را در وضعیت موجود دارا می باشد. بنابراین از نظر پاسخ دهندگان شهرداری تهران در تمامی شاخص های سیاست گذاری مسکن شهری به جز انتخاب گزینه مطلوب ظرفیت ممکنی بالاتر از حد متوسط دارد.

**بعد ششم: سازماندهی و هدایت نقش آفرینان مسکن شهری**

بعد سازماندهی و هدایت نقش آفرینان مسکن شهری از دو شاخص «تقسیم کار» و «هماهنگی» تشکیل شده است. با توجه به نتایج به دست آمده از آزمون ویلکاکسون یک نمونه ای، میانه هر دو شاخص و بعد اصلی سازماندهی و هدایت نقش آفرینان مسکن شهری در وضعیت موجود از حد متوسط کمتر می باشد. در وضعیت ممکن میانه هر دو شاخص هماهنگی و تقسیم کار (به ترتیب ۷/۵ و ۷) بالاتر از حد متوسط بوده که نشانگر این است که از نظر پاسخگویان امکان افزایش ظرفیت شهرداری تهران در این شاخص ها وجود دارد.

**۴-۳- مقایسه وضعیت موجود و ممکن در ابعاد مدیریت مسکن**

جدول شماره ۴ آمار توصیفی ابعاد مدیریت مسکن در وضعیت موجود و ممکن را نشان می دهد. همانگونه که مشاهده می شود کمترین و بیشترین میانگین در



[ Downloaded from ijurm.imo.org.ir on 2026-11-02 ]

جدول ۵. آمار توصیفی ابعاد مدیریت مسکن (وضعیت موجود و ممکن)

| ابعاد | تعداد | میانگین موجود | انحراف معیار | میانگین ممکن | انحراف معیار |
|---|---|---|---|---|---|
| برنامه ریزی | ۱۳۱ | ۳/۹۳ | ۱/۳۸ | ۷/۴۷ | ۱/۸۱ |
| تامین زمین | ۱۳۱ | ۴/۲۱ | ۱/۶۷ | ۷/۴۷ | ۲/۰۱ |
| تامین مالی | ۱۳۱ | ۴/۲۲ | ۱/۷۰ | ۷/۰۴ | ۲/۲۴ |
| هدایت و کنترل ساخت و ساز | ۱۳۱ | ۴/۶۲ | ۱/۷۱ | ۷/۶۹ | ۲/۰۲ |
| سیاست گذاری | ۱۳۱ | ۴/۱۲ | ۱/۳۲ | ۶/۵۲ | ۱/۲۱ |
| سازماندهی و هدایت نقش آفرینان مسکن | ۱۳۱ | ۴/۱۹ | ۱/۶۷ | ۷/۲۹ | ۱/۷۵ |




نمودار ۲. نمودار میله ای مقایسه وضعیت موجود و ممکن ابعاد مدیریت مسکن

وضعیت موجود در بین ابعاد برای برنامه ریزی و هدایت و کنترل ساخت و ساز با میانگین های ۳/۹۳ و ۴/۶۲ و در وضعیت ممکن بیشترین میانگین مربوط به بعد هدایت و کنترل ساخت و ساز (۷/۶۹) و کمترین آن مربوط به سیاست گذاری مسکن (۶/۵۲) می باشد.

در نمودار شماره ۲ وضعیت موجود و ممکن ابعاد سوالات با یکدیگر مقایسه شده اند همانطور که مشاهده می شود در تمامی متغیرها وضعیت ممکن از وضعیت موجود بیشتر است. در شرایط موجود و ممکن بعد هدایت و کنترل ساخت و ساز نسبت به بقیه ابعاد میانگین بیشتری دارد. وضعیت موجود دو متغیر سازماندهی و هدایت نقس آفرینان مسکن و سیاست گذاری و وضعیت دو متغیر تامین مالی و تامین زمین نیز در شرایط موجود از نظر پاسخگویان یکسان است اما در شرایط ممکن متغیر تامین زمین میانگین بیشتری نسبت به متغیر تامین مالی دارد. بیشترین تفاوت میان وضعیت موجود و ممکن برای بعد برنامه ریزی مسکن و کمترین آنها برای سیاست گذاری می باشد.

### ۴-۴-مقایسه وضعیت موجود و ممکن در شاخص های ابعاد مدیریت مسکن

جدول شماره ۶ آمار توصیفی شاخص های ابعاد مدیریت مسکن در وضعیت موجود و ممکن را نشان می دهد همانطور که مشاهده می شود در وضعیت موجود کمترین میانگین مربوط به اولویت بندی نیازهای مسکن (۳/۷۹) و بیشترین میانگین مربوط به نظارت بر رعایت استانداردها و ضوابط ساختمانی (۴/۶۲) می باشد. همچنین با توجه به داده های جدول در وضعیت ممکن کمترین میانگین مربوط به انتخاب گزینه مطلوب


مدیریت شهری
فصلنامه مدیریت شهری
Urban Management
شماره ۳۷ زمستان ۹۳
No.37 Winter 2015



[ Downloaded from ijurm.imo.org.ir on 2026-11-02 ]

جدول ۶. آمار توصیفی شاخص های ابعاد مدیریت مسکن

| شاخص ها | تعداد | میانگین وضعیت موجود | انحراف معیار | میانگین وضعیت ممکن | انحراف معیار |
|---|---|---|---|---|---|
| تخمین نیاز مسکن | ۱۳۱ | ۳/۹۹ | ۱/۴۰ | ۷/۲۶ | ۱/۹۷ |
| اولویت بندی | ۱۳۱ | ۳/۷۹ | ۱/۳ | ۷/۵۷ | ۱/۹۴ |
| تعیین اهداف تامین مسکن | ۱۳۱ | ۴/۰۱ | ۱/۶۹ | ۷/۵۸ | ۱/۹۸ |
| شناسایی زمین | ۱۳۱ | ۴/۴۳ | ۱/۶۸ | ۷/۸۲ | ۲/۱۲ |
| برنامه ریزی زمین | ۱۳۱ | ۴/۱۲ | ۱/۶۴ | ۷/۳۴ | ۲/۲۶ |
| تخصیص زمین | ۱۳۱ | ۴/۰۸ | ۱/۸۶ | ۷/۲۶ | ۲/۱۹ |
| سرمایه گذاری | ۱۳۱ | ۴/۲۲ | ۱/۸۷ | ۷/۲۴ | ۲/۳۷ |
| بودجه ریزی | ۱۳۱ | ۴/۲۱ | ۱/۶ | ۶/۸۵ | ۲/۳۵ |
| هدایت و کنترل ساخت و ساز | ۱۳۱ | ۴/۶۲ | ۱/۷۱ | ۷/۰۶ | ۱/۹۸ |
| شناخت محیط | ۱۳۱ | ۴/۱۳ | ۱/۴۷ | ۷/۴۸ | ۲/۲۲ |
| ارزیابی گزینه های ممکن | ۱۳۱ | ۴/۲۶ | ۱/۷۹ | ۳/۹۷ | ۱/۵۶ |
| انتخاب گزینه مطلوب | ۱۳۱ | ۳/۹۷ | ۱/۵۶ | ۷/۵۹ | ۱/۷۶ |
| اجرا | ۱۳۱ | ۴/۵۰ | ۱/۵۱ | ۷/۲۱ | ۱/۹۵ |
| تقسیم کار | ۱۳۱ | ۴/۱۰ | ۱/۸۰ | ۷/۳۷ | ۱/۶۶ |
| هماهنگی | ۱۳۱ | ۴/۲۸ | ۱/۶۳ | ۷/۶۹ | ۲/۰۲ |

(۳/۹۷) و بیشترین میانگین مربوط به شاخص شناسایی زمین (۷/۸۲) می باشد.

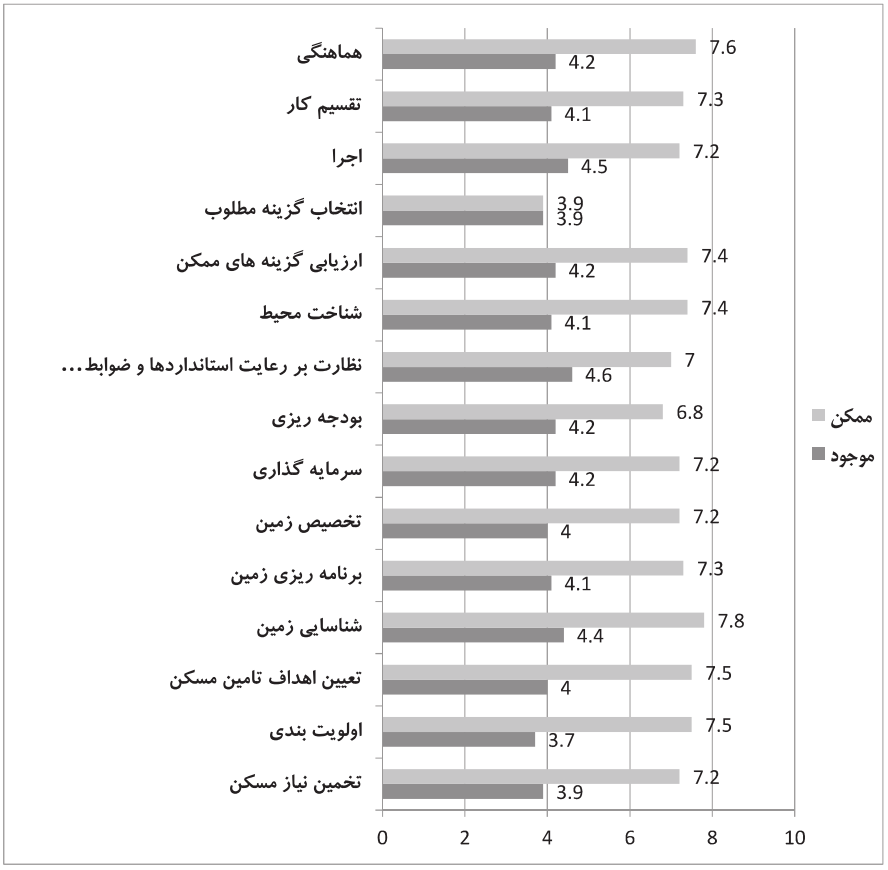
در نمودار ۳ وضعیت موجود و ممکن شاخص های ابعاد مدیریت مسکن با یکدیگر مقایسه شده اند؛ همانطور که مشاهده می شود در تمامی متغیرها وضعیت ممکن از وضعیت موجود بیشتر می باشد. متغیرهای شناسایی زمین و هماهنگی در شرایط ممکن از نظر پاسخگویان بیشترین ظرفیت را دارا می باشند. برای شاخص انتخاب گزینه مطلوب همانگونه که مشاهده می شود از نظر پاسخگویان ظرفیت موجود و ممکن برابر و زیر حد متوسط می باشد. بیشترین تفاوت میان وضعیت موجود و ممکن برای شاخص اولویت بندی نیاز مسکن (اختلاف میانگین ۳/۸) و کمترین تفاوت نیز مربوط به شاخص نظارت بر رعایت استانداردها و ضوابط ساختمانی (اختلاف میانگین ۲/۴) می باشد.

### ۴-۵- بررسی تاثیر شاخص های جمعیت شناختی بر پژوهش

با توجه به غیر نرمال بودن متغیر ها از آزمون کروسکال والیس جهت بررسی رابطه بین نحوه پاسخگویی به ابعاد سوالات و شاخص های جمعیت شناختی استفاده شده است. نتایج آزمون کروسکال والیس نشان می دهد که سطح معناداری کلیه ابعاد پرسشنامه نسبت به متغیرهای جمعیت شناختی(محل اشتغال، سن، جنسیت، تحصیلات، میزان سابقه کاری و رده سازمانی) بیشتر از ۰/۰۵ است بنابراین در شرایط موجود و ممکن و در سطح اطمینان ۹۵ درصد بین نحوه پاسخگویی به سوالات پرسشنامه و متغیرهای جمعیت شناختی رابطه ای وجود ندارد بنابراین این متغیرها بر میزان ارزیابی ابعاد سوالات (برنامه ریزی، تامین زمین، تامین مالی، هدایت و کنترل ساخت و ساز، سیاست گذاری، سازماندهی و



[ Downloaded from ijurm.imo.org.ir on 2026-11-02 ]




**نمودار ۳. نمودار میله ای مقایسه وضعیت موجود و ممکن برای شاخص های ابعاد مدیریت مسکن**


مدیریت شهری
فصلنامه مدیریت شهری
Urban Management
شماره ۳۷ زمستان ۹۳
No.37 Winter 2015




هدایت نقش آفرینان مسکن) تاثیری نداشته اند

## ۵- بحث و نتیجه گیری

یافته های پژوهش در مورد ابعاد مختلف فرآیند مدیریت مسکن نشان داد که در حال حاضر ظرفیت موجود شهرداری تهران در تمامی ابعاد مدیریت مسکن و شاخص های آنها پایین تر از سطح متوسط بوده است؛ در حالی که از نظر پاسخگویان ظرفیت های لازم (ممکن) جهت تحقق این امر با در نظر گرفتن شرایط و بسترهای موجود در جامعه کافی می باشد و امکان ارتقای نقش شهرداری تهران در مدیریت مسکن شهری وجود دارد. با توجه به آمارهای توصیفی پژوهش و مقایسه دو وضعیت موجود و ممکن در تمامی شاخص های ابعاد مدیریت مسکن وضعیت ممکن از وضعیت موجود بیشتر می باشد. متغیرهای شناسایی زمین و هماهنگی در شرایط ممکن از نظر پاسخگویان بیشترین ظرفیت را دارا می باشند. برای شاخص انتخاب گزینه مطلوب همانگونه که مشاهده شد از نظر پاسخگویان ظرفیت موجود و ممکن برابر و زیر حد متوسط می باشد. بیشترین تفاوت میان وضعیت موجود و ممکن برای شاخص اولویت بندی نیاز مسکن (اختلاف میانگین ۳/۸) و کمترین تفاوت نیز مربوط به شاخص نظارت بر رعایت استانداردها و ضوابط ساختمانی (اختلاف میانگین ۲/۴) می باشد. پس بیشترین ظرفیت سازی برای شاخص اولویت بندی و کمترین آن برای نظارت بر رعایت استانداردها و ضوابط ساختمانی نیاز است.

مقایسه وضعیت موجود و ممکن ابعاد سوالات با یکدیگر نیز نشان می دهد که در تمامی ابعاد وضعیت ممکن از وضعیت موجود بیشتر است. در شرایط موجود و ممکن بعد هدایت و کنترل ساخت و ساز نسبت به بقیه ابعاد میانگین بیشتری دارد. وضعیت موجود دو متغیر سازماندهی و هدایت نقش آفرینان مسکن و سیاست گذاری و وضعیت دو متغیر تامین مالی و تامین زمین

[ Downloaded from ijurm.imo.org.ir on 2026-11-02 ]

نیز در شرایط موجود از نظر پاسخگویان یکسان است اما در شرایط ممکن متغیر تامین زمین میانگین بیشتری نسبت به متغیر تامین مالی دارد. بیشترین تفاوت میان وضعیت موجود و ممکن برای بعد برنامه ریزی مسکن و کمترین آنها برای سیاست گذاری می باشد. بررسی تجارب کشورهای موفق در امر مسکن نشان می دهد که تقریبا در اکثر کشورهایی که وظیفه تامین مسکن بر عهده شهرداری ها می باشد یکی از مهم ترین فعالیت هایی که توسط شهرداری ها صورت می گیرد برنامه ریزی مسکن می باشد. که این امر ناشی از میزان اطلاع بیشتر شهرداری ها نسبت به ارگان های دولتی از نیازها و خواسته های شهروندان می باشد. شهرداری تهران نیز به عنوان اصلی ترین نهاد اداره کننده شهر تهران و میزان آگاهی که از شرایط شهروندان و نیازهای آنها دارد می تواند در صورت ارتقای نقش شهرداری در فرآیند برنامه ریزی مسکن اهداف را به گونه ای تنظیم نماید که در نهایت پاسخگوی نیازهای واقعی شهروندان باشند. به طور کلی با توجه با توجه به ساختار شهرداری تهران، منابع کارشناسی و انسانی آن و میزان آشنایی و آگاهی از نیازهای شهروندان امکان ارتقای نقش شهرداری تهران در برنامه ریزی مسکن به میزان قابل توجهی وجود دارد. در ارتباط با مساله تامین زمین مسکن شهری اصلی ترین نهاد در زمینه تامین زمین مسکن، سازمان ملی زمین و مسکن که از سازمان های تابعه وزارت راه و شهرسازی است می باشد. با توجه به شناخت دقیقی از محیط شهر تهران، یکی از نقاط قوت شهرداری تهران در امر تامین مسکن را می توان توانایی آن در شناسایی زمین های مناسب برای احداث پروژه های ساخت مسکن ذکر نمود که از جمله این زمین ها می توان به بافت های فرسوده شهری اشاره کرد که شهرداری تهران می تواند با شناسایی آن ها و سرمایه گذاری و حتی تخصیص این زمین ها نقش قابل توجهی را ایفا نماید. همچنین از آنجایی که شهرداری تهران دسترسی به زمین ذخیره قابل ملاحظه ای در سطح مناطق دارد می تواند در تخصیص زمین برای ساخت مسکن ارزان قیمت نیز نقش مفیدی داشته باشد. شاید بتوان گفت یکی از مهم ترین ابعاد مدیریت مسکن، تامین مالی مسکن می باشد که نیاز به سرمایه گذاری های وسیع را شامل می شود. در شرایط کنونی کشور، فقدان سیستم کارای تامین مالی مسکن مانع حضور خانوارهای فاقد پس انداز و ثروت اندوخته کلان در بازار مسکن می شود. بنابراین خرید مسکن برای اکثریت آحاد اقتصادی تنها با گسترش پرداخت هزینه های سنگین آن در طول زمان و بااستفاده از ابزارهای تامین مالی ممکن است. سرمایه گذاری در بخش مسکن در اکثر کشورها بر عهده دولت مرکزی بوده و شهرداری ها بودجه مورد نیاز برای ساخت مسکن اقشار کم درآمد را از طریق حکومت مرکزی دریافت می نمایند. در ایران نیز در حال حاضر وظیفه تامین مالی پروژه های مسکن بر عهده دولت می باشد. با توجه به ناپایدار بودن درآمدهای شهرداری تهران و عدم تخصیص بودجه به شهرداری تهران از سوی دولت، به نظر می رسد که امکان سرمایه گذاری شهرداری تهران در امر مسکن امکان پذیر نباشد. البته نتایج حاصل از پرسشنامه عکس این امر را بیان می کند. با وجود اینکه اکثر پاسخ دهندگان معتقدند درآمدهای شهرداری ناپایدار و عمدتا از راه فروش تراکم بوده، اما اعتقاد دارند که شهرداری تهران با توجه به در اختیار داشتن بانک شهر و بودجه بالای امکان حضور در این بعد را دارا می باشد.

یکی از مهم ترین و بحث بر انگیز ترین ابعاد مدیریت مسکن هدایت و کنترل ساخت و ساز مسکن می باشد که در حال حاضر مهم ترین وظیفه شهرداری تهران در امر مسکن بوده و بررسی ها نشان می دهد متاسفانه شهرداری تهران در زمینه نظارت بر رعایت استانداردها و ضوابط ساختمانی در حد قابل قبولی عمل نکرده و گاها به منظور کسب درآمد، این ضوابط و استانداردها نادیده گرفته می شوند. به همین علت است که پاسخگویان به پرسشنامه نیز معتقد بودند که ظرفیت موجود شهرداری تهران در این موضوع زیر حد متوسط می باشد. از آنجایی که مسئولیت این امر به عهده شهرداری بوده و ظرفیت ممکن بالایی را نیز دارا می باشد نیاز به ظرفیت سازی و ارتقای نقش شهرداری تهران در این بعد بیشتر



[ Downloaded from ijurm.imo.org.ir on 2026-11-02 ]

از سایر ابعاد احساس می شود.

بررسی تجربیات بین المللی نیز نشان می دهد که رهبری سیاسی محلی در مورد مسائل مسکن می تواند موفق ترین نوع دخالت در امر مسکن باشد. بنابر این یکی از نکاتی که باید مورد توجه قرار گیرد افزایش نقش شهرداری تهران در سیاست گذاری مسکن می باشد. بر اساس بررسی های صورت گرفته در قوانین موجود کشور، در هیچ یک از قوانین بالادستی به ارائه نقش شفاف شهرداری جهت فعالیت در امر مدیریت مسکن پرداخته نشده است و فقط در مواردی به صورت مختصر به لزوم همکاری شهرداری با سایر ارگان ها اشاره شده است. از آنجایی که مسکن شهر شامل حیطه وسیعی از موضوعات می باشد، لذا وجود قوانین و مقررات شفاف در خصوص لزوم همکاری هریک از نهادها، سازمان ها و مراکز دولتی و خصوصی موجود در شهر از جمله شهرداری ها می تواند نقش بسزایی در هماهنگی و ضمانت اجرایی این فعالیت ها داشته باشد. چه بسا در صورت وجود قوانین حمایتگر در این زمینه، شهرداری تهران بتواند با همکاری سایر سازمان ها هرچه بهتر در جهت ارتقای مدیریت مسکن شهری گام بردارد.

**منابع و ماخذ**


۱. احمدی، وحید (۱۳۸۴) بررسی نقش و جایگاه دولت در تامین مسکن، مجله روند، شماره ۴۶، پاییز، تهران

۲. آخوندی، عباس (۱۳۸۶) حاکمیت شهر- منطقه تهران: چالشها و روندها. نشریه علمی- پژوهشی هنرهای زیبا، شماره ۲۹، بهار، ص ۱۳۶

۳. پوراحمد، احمد؛ عمران زاده، بهزاد (۱۳۸۹) بررسی علل عدم تحقق مدیریت یکپارچه شهری در ایران، فصلنامه جغرافیای انسانی، ص ۱۹۸

۴. رنجبر، محمد جعفر (۱۳۹۱) نقش یابی و ظرفیت سنجی مدیریت شهری در تامین امنیت غذایی شهر، پایان نامه کارشناسی ارشد، دانشگاه علامه طباطبایی، تهران

۵. شیعه، اسماعیل (۱۳۸۲) مبانی برنامه ریزی شهری، انتشارات دانشگاه علم و صنعت، چاپ بیست و چهارم، تهران، ص ۵۲

۶. قالیباف، محمد باقر (۱۳۹۰) نگاه راهبردی به مسکن و شهرسازی در کشور، انتشارات نگارستان، تهران، صص ۵۲ و۵۷

۷. کاظمیان، غلامرضا؛ صالحی، اسماعیل و همکاران (۱۳۹۲) مدیریت شهری؛ جلد سوم: بررسی تطبیقی نظام مدیریت شهری در کشورهای نمونه، انتشارات تیسا، تهران، صص ۴۰۸- ۴۰۹، ۴۸۲

1. Adams, D. (2005). Planning, Public Policy & Property Markets. Oxford , UK: Blackwell.

2. Emsley, Simon; Phibbs, Peter; Crabtree, Louise. (2008), models of sustainable and affordable housing for local government, university of western Sydney, Urban research center

3. Guy, S. (2002). Development And Developers: Perspectives On Property. University Of Newcastle: Blackwell Publishing.

4. Hui, Eddie C.M; Wong, Francis K.W; Tong, de. (2009), The Roles of Local Government on Affordable Housing Development in Beijing, Hong Kong Polytechnic University

5. McCarthy, Malcolm. (2010), Benchmarking Housing in South African Municipalities, VNG International The Hague, the Netherlands

6. Smith, Kay Saville; James, Bev; Scotts, Margie. (2007), Local Government and Affordable Housing, Centre for Housing Research Aotearoa New Zealand




[ Downloaded from ijurm.imo.org.ir on 2026-11-02 ]