مدیریت شهری
شماره ۳۸ بهار ۹۴
No.38 Spring 2015
۳۹۱-۴۲۳
زمان دریافت مقاله: ۱۳۹۳/۵/۷ زمان پذیرش نهایی: ۱۳۹۳/۱۲/۱

میزان سنجی عدالت فضایی در چارچوب نظریه شهر عدالت محور؛ موردپژوهی: مناطق ۲۲ گانه شهرداری تهران

علی اکبر تقوایی - دانشیار گروه شهرسازی دانشکده هنر و معماری دانشگاه تربیت مدرس، تهران، ایران.
محمدرضا بمانیان - استاد گروه معماری دانشکده هنر و معماری دانشگاه تربیت مدرس، تهران، ایران.
محمدرضا پورجعفر - استاد گروه شهرسازی دانشکده هنر و معماری دانشگاه تربیت مدرس، تهران، ایران.
مهدی بهرام پور* - پژوهشگر دکتری شهرسازی دانشکده هنر و معماری دانشگاه تربیت مدرس، تهران، ایران.

چکیده
امروزه مفهوم عدالت به مثابه امری اساسی در فرآیند برنامه ریزی شهری و مدیریت مناطق کلانشهری مورد توجه قرار گرفته است که پیدایش مفاهیمی مانند شهر عدالت محور، عدالت فضایی و عدالت اجتماعی و موارد مشابه نشان از این امر دارد. در هرحال، پرداختن به این مفهوم و ترسیم چشم انداز و تدوین سیاستها و تخصیص برنامه های اقدام در این رابطه امری کاملاً ضروری بنظر می رسد که هدف این تحقیق را به خود اختصاص داده است. روش تحقیق این پژوهش در مرحله مبانی نظری، توصیفی و تحلیلی و در مرحله بیان یافته ها، تحلیل ثانویه بوده است که از ابزار گردآوری داده ها منطبق بر مجموعه گزارش ها و آمارهای مرکز آمار ایران و شهرداری تهران در حوزه مناطق ۲۲ گانه شهرداری بهره برده است. در ادامه مفهوم عدالت در ۴ مولفه: «تأمین منصفانه مسکن، تأمین دسترسی کافی به خدمات، تأمین امکانات (فرصت) برای همه و انصاف در تقسیم منابع»، مورد سنجش قرار گرفته و در پایان ضمن بیان وضعیت مناطق ۲۲ گانه در مقایسه با هم، راهکارهایی چند در رابطه با تحقق شهر عدالت محور مورد اشاره قرار گرفته است.

واژگان کلیدی: شهر عدالت محور، عدالت فضایی، تامین مسکن، انصاف در تخصیص منابع و تسهیلات، راهکارها و پیشنهادات.

Assessment of spatial justice theory of justice; Case: 22 districts of Tehran

Abstract
Today, the concept of justice as essential in the process of urban planning and management of metropolitan areas is considered. The emergence of concepts such as justice, fairness and social justice and the environment is similar to this. However, dealing with the concept of perspective and allocation policies and action plans in this regard seems to be quite necessary. This study of the theoretical foundations, and in the expression of analytical results, the secondary analysis; The study includes a set of tools for data collection and statistical reports Statistical Center of Iran and Tehran Municipality has benefited in 22 districts of the municipality. Following the concept of justice in the 4 components: providing fair housing, providing adequate access to services, the provision of facilities (opportunity) for all and fairness in the distribution of resources is evaluated; Finally, in contrast to the expression of the 22 districts, several measures related to the realization of justice is mentioned.

Keywords: city justice, justice, environment, housing, fairness in the allocation of resources, facilities, strategies and recommendations.

این مقاله از رساله دکتری با عنوان «شهر عدالت محور (عدالت فضایی در مدیریت شهری در تهران)» به راهنمایی دکتر علی اکبر تقوایی و دکتر محمدرضا بمانیان و مشاوره دکتر محمدرضا پورجعفر در گروه شهرسازی دانشگاه تربیت مدرس تهران استخراج شده است که بدینوسیله مراتب سپاس خود را از اساتید راهنما و مشاور اعلام می دارد.

* نویسنده مسئول مکاتبات، شماره تماس: ۰۹۱۲۱۴۴۷۵۱۷، رایانامه: mehdi.bahrampour@gmail.com

[Downloaded from ijurm.imo.org.ir on 2026-11-15]

اعدِلُوا هُوَ اَقرَبُ لِلت قوَی «عدالت پیشه کنید تا شما را به تقوا نزدیک کند» (سوره الرحمان، آیه ۷)؛ یا أَیُّهَا الذینَ آمَنُوا کُونُوا قَوامینَ لِلّهِ شُهَداءَ بِالْقِسْطِ وَ لا یَجْرِمَنکُمْ شَنَآنُ قَوْمٍ عَلی أَلا تَعْدِلُوا اعْدِلُوا هُوَ أَقْرَب لِلتقوی «ای کسانی که ایمان آورده اید! همواره برای خدا قیام کنید، و از روی عدالت، گواهی دهید! دشمنی با جمعیّتی، شما را به گناه و ترک عدالت نکشاند! عدالت کنید، که به پرهیزگاری نزدیکتر است» (سوره مائده، آیه ۸)؛

مقدمه و بیان مساله

یکی از انتقادات اساسی به «برنامه ریزی سنتی» در قالب «طرحهای جامع و تفصیلی»، تأکید بیش از حد آنها بر اهداف کالبدی- کارکردی و عدم توجه کافی به اهداف و ارزشهای اجتماعی- اقتصادی بوده است (مهدیزاده، ۱۳۸۱، صص ۲۹۴-۲۹۱). قبول نظریه یا اندیشه «پارادایم»[1] در عرصه برنامه ریزی به این معناست که تحول در الگوهای برنامه ریزی ناشی از تحول در پارادایم هاست. بر این اساس با درنظرگرفتن توسعه به عنوان پارادایم مؤثر در برنامه ریزی، و تحول در مفهوم آن از «توسعه صرف اقتصادی» (تأکید بر شاخصهای کمی مثل افزایش تولید ملی، درآمد ملی، رشد جمعیت شهرنشین، هزینه و درآمد خانوارهای شهری) به «توسعه پایدار و همه جانبه» (تأکید بر اهداف اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی، زیست محیطی باهم و درکنارهم که تحت تأثیر پیدایش مفاهیم و ارزشهای جدید در عرصه های علوم اجتماعی و سیاسی مانند: رفاه اجتماعی، کیفیت زندگی، **«عِدالت اجتماعی»**، دموکراسی، و جامعه مدنی مطرح شده است)، روشها، نگرشها، ارزشها و اهداف برنامه ریزی نیز به سرعت تحول و تکامل یافته و بازتاب گسترده ای در طرحهای توسعه و عمران شهری و منطقه ای پیدا کرده است. از مهم ترین جریانهای فکری معاصر در ارتباط با این تحول می توان به رواج مفاهیم کیفیت زندگی[2]، رفاه اجتماعی[3]، و اهم آنها «عدالت اجتماعی»[4] اشاره کرد که نفوذ و تأثیرگذاری آنها هم چنان روبه افزایش است. عدالت اجتماعی و یکی از ابعاد وابسته آن، **«عدالت فضایی»** یکی از این رویکردهای نوین در زمینه اصلاح و تکامل مفهوم توسعه است که در پرتو نفوذ این مفهوم، رویکردی جدید در عرصه برنامه ریزی شهری شکل گرفته است که معتقد است برنامه ریزی شهری علاوه بر توجه به اهداف کالبدی و کارکردی، می باید به نیازهای کیفی و روانی مردم در محیط زندگی شهری مانند هویت اجتماعی، امنیت و رفاه اجتماعی، اشتغال پایدار، آسایش روانی، احساس زیبایی، همبستگی و تعلق اجتماعی و غیره، نیز پاسخ گوید.

بر این اساس در این تحقیق به مفهوم عدالت سنجی فضایی در شهر در رویکرد تحقق پذیری شهر عدالت محور پرداخته می شود. سپس تلاش شده است تا میزان مولفه های اثرگذار بر مفهوم عدالت فضایی و موارد وابسته به آن در مناطق ۲۲ گانه شهرداری تهران مورد اشاره قرار گرفته و در پایان سیاستها و راهکارهایی چند پیرامون تحقق بخشی مفهوم عدالت مورد اشاره قرار گیرد.

مواد و روشها

چارچوب نظری تحقیق

در این پژوهش امکان سخن گفتن از چارچوب نظری وجود ندارد؛ چراکه مطابق با برداشت کیوی و کامپنهود (۱۳۸۶) انتخاب و ارائه چارچوب نظری از دو حال خارج نیست: یا باید از میان دیدگاههای موجود یکی را که از همه مناسب تر است برگزید یا باید دیدگاهی متفاوت از آنهایی که از پیش وجود

۱. Paradigm این مفهوم اولین بار توسط توماس کوهن فیزیکدان آمریکایی به کار برده شد؛ در یک نگاه اجمالی میتوان پارادایم را به عنوان یک تصور بنیادی و اساسی از موضوع علم تعریف کرد.

2. Quality of Life
3. Social Welfare
4.Social Equity

فصلنامه مدیریت شهری
Urban Management
شماره ۳۸ بهار ۹۴
No.38 Spring 2015

[Downloaded from ijurm.imo.org.ir on 2026-11-15]

داشته اند، ساخت. این بدان معنا است که محقق یا {چارچوب نظری} را به صورتی کاملاً نو طرح می کند یا این که آن را در جریان مطالعات اکتشافی خواندن متون کشف کرده است و مطرح می کند. با توجه به اینکه در پژوهش پیش رو، هنوز مرور متون و سوابق نظری موضوع به پایان نرسیده است، ارائه و تدوین چارچوب نظری- با هریک از دو رویکرد فوق- به گونه‌ای که هدایتگر پژوهش پیش رو باشد، ممکن نمی نماید و باید در مراحل بعدی پژوهش صورت پذیرد. در چنین شرایطی، طبیعی است از این موضوع سخن گفت که با توجه به روشن نبودن چارچوب نظری مطالعه، امکان معرفی متغیرهای مورد بررسی در قالب یک مدل مفهومی و شرح چگونگی بررسی و اندازه گیری متغیرها نیز در این مرحله وجود نخواهد داشت.

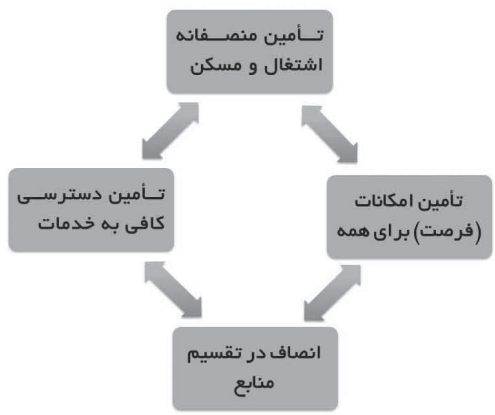
روش تحقیق

روش انجام تحقیق حاضر عبارت است از:

۱. «**روش توصیفی**»: در مرحله «ادبیات و مبانی نظری» از روش توصیفی استفاده شده است که جایگاه صرفاً تبیینی داشته و به تعریف و شناخت شناسی مفاهیم مرتبط با موضوع پرداخته شده است.

۲. «**روش فراتحلیل**»: از این روش برای جمع بندی همه تحقیقات انجام شده در رابطه با موضوع «عدالت و شهرسازی» در حوزه های مختلف، گونه شناسی آرا و نظرات اندیشمندان و صاحبنظران و ارائه یک نظر و رویکرد کلی قابل تقیین و استناد استفاده شده است.

۳. «**روش تحلیل ثانویه**»: در مرحله تحلیل و بیان یافته ها از روش تحلیل ثانویه استفاده شده است که در حوزه معیارهای «۱. تأمین منصفانه اشتغال و مسکن؛ ۲. تأمین دسترسی کافی به خدمات؛ ۳. تأمین امکانات (فرصت) برای همه و ۴. انصاف در تقسیم منابع» مورد بررسی قرار گرفته است.



نمودار ۱. مولفه های تاثیرگذار در چارچوب نظری و عدالت سنجی در شهر عدالت محور؛ ماخذ: ترسیم نگارندگان بر اساس جمع بندی مبانی نظری تحقیق.

مدل تحلیلی تحقیق و جامعه آماری

جامعه آماری مورد مطالعه در این تحقیق شهر تهران و مناطق ۲۲ گانه آن می باشد. در این تحقیق، نحوه موارد زیر مورد بررسی قرار گرفته است:

۱. «تأمین منصفانه مسکن»: عدالت در حوزه مسکن و سرپناه در مناطق ۲۲ گانه شهر تهران مورد بررسی قرار گرفته است که بر پایه «روش تحلیل ثانویه» مبتنی بر: «گزیده گزارش های آماری مرکز آمار در پاییز ۱۳۹۳، چکیده گزارش های سالهای ۱۳۹۲ و ۱۳۹۳؛ گزارش های مرکز آمار ایران در سرشماری های سالهای ۱۳۸۵ و ۱۳۹۰؛ گزارش سنجش عدالت در کلانشهر تهران در مرکز مطالعات برنامه ریزی شهرداری تهران: گزارش های "عدالت در شهر" شهرداری تهران (شماره های ۱ تا ۵)، و آمارنامه شهرداری تهران در سالهای مختلف» انجام یافته است. در ضمن به دلیل عدم ارتباط مقوله اشتغال با حوزه تخصصی رساله و مفهوم مورد نظر آن در تحلیل مسیر یا مسیر یابی علی متغیرها با مدیریت شهری، از انجام بررسی در این رابطه (اشتغال و عدالت اجتماعی) پرهیز گردید.

۲. «تأمین دسترسی کافی به خدمات»: توزیع چند نوع از خدمات عمومی شهری (خدمات آموزشی، ورزشی، فضای سبز، بهداشتی- درمانی و فرهنگی- مذهبی) که از روشی که به تفصیل در ادامه آورده می شود؛ و روش تحلیل ثانویه با استناد به اسناد گفته شده در قبل انجام گرفته است.

[Downloaded from ijurm.imo.org.ir on 2026-11-15]

۳. «تأمین امکانات (فرصت) برای همه و انصاف در تقسیم منابع»: که از روش تحلیل ثانویه مبتنی بر گزارش های سازمان بهزیستی و آمارنامه شهرداری و فراتحلیل چند تحقیق دانشگاهی بهره برده است.

مبانی نظری

مفهوم «شهر عِدالت محور»، به عنوان هدف نهایی برنامه ریزی، بحثی است که در سال های اخیر در ادبیات برنامه ریزی کشورهای توسعه یافته به وجود آمده است. «فاینستان» کسی است که «ایده شهر عادل» را در سال ۲۰۰۶ مطرح کرده است. اندیشه شهر عادل از ترکیب بحث های فلسفی درباره عِدالت، «اندیشه تاریخی اتوپیا و شهر ایده آل»، پدیدار شده است. این ایده از بحث عِدالت چیست؛ از کسانی چون: جان راولز، جان استارت میل، ماریون یونگ، مارتها نوسبوم الهام گرفته شده است. این افراد از زوایای مختلف به این مفهوم نگاه کرده اند. کاوش این مفهوم در عمل شامل مطالعات اولیه از شهرهای امریکا و همچنین اروپا، خاورمیانه و امریکای لاتین می شود. شهر عادل، عِدالت را به عنوان یک موضوع توزیعی می بیند و به سمت فرم های مساوات پیش می رود، این در حالی است که منتقدان عِدالت توزیعی این را لازم می دانند ولی برای حرکت اصولی برنامه ریزی، کافی نمی دانند و برای جلوگیری از شکست این برنامه، شناسایی نقش قدرت ها و نیروهای تاثیرگذار در جامعه را ضروری می دانند. شهر عادل بر اساس دموکراسی، عِدالت، تنوع رشد و پایداری تعریف شده است. هرچند که این ارزشها، دارای نامطلوبی های بالقوه و خطراتی نیز هستند. مثلاً یک اکثریت کوته فکر می تواند دموکراسی را برای گروه اقلیت بی اثر کند؛ یا اینکه هزینه بالای بدست آوردن عِدالت از طریق توزیع مجدد، مورد تنفر افراد متضرر قرارگیرد، یا موجب به وجود آمدن بحران مشروعیت و حتی جنگهای تلافی جویانه و مدنی شود؛ گوناگونی و تنوع می تواند موجب تفکیک های اجتماعی شود؛ و رشد، با کمتر کردن توزیع مجدد باعث شود منفعت، بیشتر به افرادی برسد که دارایی بیشتری دارند. پایداری ممکن است باعث کاهش رشد اقتصادی شود و از این رو بیکاری افزایش می یابد و افرادی هم قربانی مصرف بهینه می شوند. مطرح کنندگان این مفهوم، عِدالت را در تمام جنبه های زندگی شهری در نظر می گیرند، و اینکه شهر عادل چگونه باید در دستور اصلاحات شهری قرار گیرد تا بتواند دیدگاه عملی در حل مشکلات سیاست های شهری داشته باشد. همین طور آنها به دنبال پرکردن شکافی هستند که ادراک نظری عِدالت شهری و واقعیت برنامه ریزی و شکل گیری شهرها وجود دارد. شهر عادل در واقع چارچوب قدرت دهنده ای را برای بازیگران شهری فراهم می کند تا بتوانند کیفیت زندگی شهری را بهبود ببخشند (شیعه، ۱۳۸۰، ص ۱۰۶). در سال های اخیر با توجه به تاکیدی که بر مفاهیم اجتماعی، تنوع جامعه، دموکراسی و فضا شده است، عِدالت فضایی به عنوان مرکز ثقل انواع عِدالت در برنامه ریزی شهری مورد تاکید قرار گرفته است. عِدالت در لغت اعتدال و حد وسط بین «عالی و دانی» و «افراط و تفریط» است، در افراد اجتماع بشری هم عبارتست از افرادی که بخش عمده اجتماع را تشکیل می‌دهند و آنان همان افراد متوسط الحالند که در حقیقت به منزله جوهره اجتماعند و همه ترکیب اجتماعی روی آنان دور می‌زند. در فرهنگ علوم سیاسی آمده است:

«عِدالت اجتماعی یعنی با هریک از افراد جامعه به‌گونه‌ای رفتار شود که مستحق آن است و در جایگاهی قرار گیرد که سزاوار آن است. به‌عبارت دیگر، هر فرد براساس کار، امکانات فکری و ذهنی و جسمی بتواند از موقعیتهای مناسب و نعمات برخوردار شود. همچنین عِدالت اجتماعی یعنی کاربرد مفهوم عدل توزیعی نسبت به ثروت، دارایی، امتیازات و مزیتهایی که در یک جامعه انباشته شده است».

همچنین نابرابری فضایی بازتاب فیزیکی نابرابریهای اقتصادی- اجتماعی است. به بیانی دیگر، ظهور نظام جهانی تولید، بازار، امور مالی، خدمات،

[Downloaded from ijurm.imo.org.ir on 2026-11-15]

ارتباطات راه دور، فرهنگها و سیاستها از نظر فضایی و در درون شبکه‌ای جهانی از شهرها پدیدار شده است. تغییرات اقتصادی، فرهنگی و سیاسی در مقیاس جهانی اثرات بنیادینی در تجدید سازمان و بازساخت شهرهای جهان برجای گذارده است. بین تحقق عِدالت اجتماعی و سطح توسعه‌یافتگی رابطه وجود دارد. بنابراین، شهر جهان سومی با ابعاد گوناگون نابرابری اجتماعی روبرو است و درعین‌حال، از ماهیت عینی یکدست و فراگیر برخوردار نیست. بااین‌وجود، بسیاری از شهرهای کشورهای درحال‌توسعه با مسائل و مشکلات همانند و مشابهی مواجهند. رشد شتابان جمعیت، معضل اشتغال و کار و گسترش بخش غیررسمی، مشکل مسکن و شکل‌گیری و گسترش سکونتگاههای غیررسمی و محله‌های فقیرنشین و به‌صورت عام فقر شهری، ناپایداری شهری در زمینه‌های اجتماعی اقتصادی و محیطی و مواردی از این دست، مسائل و مشکلات مشترک اکثر این شهرها بشمار می‌روند. مسائلی همچون نسبیت ارزشهای اخلاقی، برابری و نابرابری نسبی و درجات عِدالت و بی‌عِدالتی اغلب در مفهوم قشربندی مستترند. این مفهوم همچنان‌که در علوم اجتماعی استفاده می‌شود، در بحثها و مناقشات سیاسی، ایدئولوژیک و اخلاقی نیز به‌طور گسترده کاربرد داشته است. بحث قشربندی و توزیع برحسب نیاز و توزیع برابر از نظر اصول زیربنایی به دیدگاههای سوسیالیستی و توزیع برحسب شایستگی و انصاف به دیدگاههای سرمایه‌داری نزدیک است. به‌طورکلی، تعداد اندکی از مطالعات برنامه‌ریزی شهری به روشنی به‌مسئله عِدالت می‌پردازند، اما برخی از گروههای برنامه‌ریزی هدفهای ویژه‌ای را در رابطه با عِدالت در ارزشیابی مورد استفاده قرار می‌دهند. یکی از راههای تحقق عِدالت اجتماعی در شهر، گسترش مشارکتهای مردمی در فرایند طراحی، اجرا، نظارت و کنترل برنامه‌ها و طرحهای شهری است. مهم‌ترین اولویت طرحهای مشارکت عمومی- خصوصی، اطمینان از این امر است که همه بخشهای جامعه که مردم فقیر و اقلیتهای قومی را نیز شامل می‌شود، به خدمات پایه دسترسی داشته باشند. این جنبه باید در تمام مراحل طراحی مشارکت بخش عمومی- خصوصی و به‌ویژه در زمان تأمین مالی سرمایه در نظر گرفته شود. اگرچه گروهی از محققان معتقدند مسکن در تحقق عِدالت اجتماعی به‌علت ایجاد اشتغال و رفع بیکاری مؤثر است، اما نباید فراموش کرد که مسکن خود معلول میزان تحقق عِدالت اجتماعی است. به بیانی دیگر، مسکن در شهر یکی از شاخصهای عمده سنجش عِدالت اجتماعی است. نابرابریهای چشمگیر در شاخصهای مسکن (تراکم نفر در واحد مسکونی و اتاق، سرانه مسکونی، نوع مصالح ساختمانی، امکانات) معرف عدم عِدالت اجتماعی در شهر است. در یک جامعه و اقتصاد رانتی، توزیع نابرابر قدرت، ثروت و درآمد مانع اصلی تحقق عِدالت اجتماعی بشمار می‌رود. به‌لحاظ نظری ۳ رویکرد عمده را می‌توان در تعریف عِدالت اجتماعی از یکدیگر متمایز ساخت:

۱- رویکرد اثبات‌گرای حقوقی؛

۲- رویکرد روندی؛

۳- رویکرد غایتگرایانه.

«رویکرد اثبات‌گرای حقوقی»، عِدالت را مفهومی نسبی می‌داند که فقط در ارتباط با نظامهای مشخص حقوقی معنای عینی می‌یابد. به قول هابز، قوانین، قواعد عِدالتند. ازاین‌رو، چیزی غیرعادلانه شمرده نمی‌شود، مگر اینکه در تضاد با قانون قرار گرفته باشد. از این دیدگاه مفاهیم عادلانه و غیرعادلانه بیرون از چارچوب قانون معنا نخواهد داشت. قانون در این دیدگاه محصول اراده حاکم است. در رویکرد روندی عِدالت، به‌جای اینکه وضعیتهای اجتماعی با معیاری بیرونی (برای مثال صلاحیت، لیاقت یا نیاز) مورد ارزیابی قرار گیرد، روشها، روندها و قواعد مورد بررسی قرار می‌گیرند. در اینجا گفتن هر سخنی در باب عادلانه یا غیرعادلانه بودن نتایج، بی‌مورد است. رویکرد غایتگرایانه به عِدالت آن را ویژگی رفتار افراد نمی‌داند، بلکه آن را خصلت وضعیت امور یا نتیجه

[Downloaded from ijurm.imo.org.ir on 2026-11-15]

فرایندهـای اجتماعی محسـوب می‌کند. از سـوی دیگر، نظریـات شـهر عِدالت محـور بـه دو گروه قابل تقسـیم است:

۱- «**نظریـه قـراردادی و نفع‌طلبانـه عِدالـت شـهری**»، که از قـرن ۱۷م بـه بعد در غرب رایج شـد. «هابـز» (۱۵۸۸-۱۶۷۹) و «هیـوم» (۱۷۱۱-۱۷۷۶) در سـده‌های ۱۷ و ۱۸م مهم‌تریـن نماینـدگان ایـن نظریـه بودنـد. بـه نظـر «هابـز» عِدالـت عبارتسـت از اجـرای تعهداتـی کـه فـرد از روی نفع‌طلبی بـه اجرای آنهـا رضایـت داده اسـت. پـس اسـاس عِدالت، قـرارداد اسـت. هیـوم نیز که متأثر از اندیشـه هابـز و الهام‌بخش مکتـب اصالـت فایـده بـود عِدالـت را در تأمیـن منافـع متقابـل می‌دیـد.

۲- «**نظریـه بی‌طرفی عِدالت شـهری**»، کـه در آن اسـاس بـر نادیده گرفتـن منافع افـراد درگیـر و از نگاه نظـری ایده‌ئـال اسـت کـه در آن میـان نفعـی نـدارد. ایـن برداشـت غایتگرانـه از عِدالـت در مقابـل برداشـت ابزارگرایانـه هابـز و هیـوم، برداشـتی کانتـی اسـت. در حقیقـت نظریـه غایتگرا و اخلاقی کانتـی نیازمند فرض وجـود وضعـی مفروض اسـت کـه در آن اصـول عِدالت یافـت می‌شـود. قـرار گرفتـن در آن وضـع مسـتلزم محرومیـت از اطلاعـات دربـاره منابـع خود اسـت. تنها در پـس ایـن «حجـاب یـا پـرده جهـل» می‌تـوان بـه بی‌طرفـی رسـید.

در یـک تقسـیم بنـدی دیگـر و بـا رویکـردی نسـبتاً فلسـفی، دیدگاههـای عمـده دربـاره **عِدالت و شـهر** عبارتنـد از:

۱- دیـدگاه آنارشیستـــی. «پیتـر کروپوتکیـن»، جغرافیـدان روسـی، معتقـد بـود کـه زندگـی مطلـوب انسـانی تنهـا بـا عِدالـت اجتماعـی، تعـاون و مهربانـی میـان مـردم امکان‌پذیر اسـت و بدون مسـاوات، عِدالت وجـود نـدارد و بـدون عِدالـت، صلحـی وجـود نخواهـد داشـت. «الیـزه رکلـو» کـه «ایولاکسـت» از او به‌عنوان بزرگ‌تریـن جغرافیـدان فرانسـه یـاد می‌کنـد، مدافـع خسـتگی‌ناپذیر سـتم‌دیدگان و دشـمن دولـت و هـر نـوع قانونـی به‌جـز قوانیـن طبیعـی بود.

۲- دیدگاه لیبرالیســتی. از معروف‌تریـن چهره‌های دیدگاه لیبرالیسـتی، «جان راولز» اسـت. جوهر اندیشه جـان راولز «عِدالـت به‌مثابه انصاف» اسـت. وی در پرتو مفهـوم اخلاقـی عِدالـت، جامعه مطلوب خـود را بر پایه دو اصـل تصویـر می‌کند: اصل نخسـت از آزادیهای برابر و فرصتهـای برابـر دفـاع می‌کنـد و اصـل دوم ناظـر به ایـن نکتـه اسـت که تحت چه شـرایطی می‌تـوان گفت نابرابریهـای اجتناب‌ناپذیر موجه و عادلانه اسـت.

یکـی دیگـر از چهره‌هـای ایـن مکتب، «دیوید مارشـال اسـمیت» اسـت. از نظـر وی، فرصتهای زندگی انسـانها به‌صـورت نابرابـری توزیـع شـده اسـت. الگوهـای جغرافیایی توسـعه یا شـاخصهای اجتماعی این موضوع را بـه وضوح آشـکار می‌سـازند. درجه و میـزان نابرابری را می‌تـوان از راههـای گوناگونـی اندازه‌گیـری کـرد. وجـود گروههـای کامـلاً محـروم در جامعـه مسـتقیماً می‌توانـد بـر سـایر گروههـا اثـر بگـذارد. آنهـا نیـاز بـه هزینه‌گـذاری جهـت رفـع بیـکاری و تأمیـن اجتماعی دارنـد و هنـگام بـروز بی‌نظمی در جامعه ممکن اسـت، «سـاخت اجتماعی» را مورد تهدید قرار دهند. اسـمیت بدون آنکه از شـیوه‌های اسـتثماری نظام سـرمایه‌داری سـخنی به میـان آورد، درخصوص «کیفیـت زندگی» و عِدالـت اجتماعی می‌نویسـد:

«بحـث بـر سـر توزیـع عادلانـه منافـع جامعـه موضوع مباحثـات بی‌نتیجه دو هزار سـاله بوده اسـت. این بحث بـه همـان اندازه ابهـام دارد کـه تعریف زندگـی. وی، از ایـن نظـر جـان راولـز جانبـداری می‌کند کـه می‌گفت: سیاسـتهای اجتماعی بایسـتی برحسـب تأثیراتشـان بر فقیرتریـن اعضـای جامعـه مـورد قضـاوت قـرار گیـرد. به‌عبـارت دیگـر، بایسـتی اقداماتـی صـورت گیـرد کـه طـی آن سـود فقـرا بـر منافع ثروتمنـدان ترجیـح داده شـود. بـه راسـتی عِدالـت به‌مثابـه برابـری، یـک اصـل جهانـی قابل بحث اسـت».

«فردریـش فُـن هایـک»، نظریه‌پـرداز معـروف ایـن دیـدگاه، اسـتدلال می‌کنـد کـه نابرابریهـا و ناروائیهایی در نظـام بـازار نهفتـه اسـت، امـا اینهـا اجتناب‌ناپذیر و حتـی مفیدنـد. به‌ویژه آنکـه نابرابری جزئی ضـروری از

[Downloaded from ijurm.imo.org.ir on 2026-11-15]

فراینـد متمدن شـدن اسـت. ملاحظه می‌شـود که وی چـون نظـام بـازار را نظـام احسـن می‌دانـد کـه در آن انتخـاب اصلـح صـورت می‌گیرد، هر نـوع دخالت در آن را موجـب بی‌عِدالتـی دانسـته و ایـن نظـام را متضمـن عِدالـت روشـی و مبادلـه‌ای می‌شـمارد.

۳- دیـدگاه رادیکالیسـتی. ایـن دیـدگاه طیـف وسـیعی از اندیشـمندان چپ سـنتی و چپ نو را شامل می‌شـود. «کارل مارکـس»، و «فردریـش انگلـس» از سرشـناس‌ترین چهره‌هـای ایـن نحله فکرینـد و دیوید هـاروی از چهره‌هـای معاصـر ایـن دیدگاه اسـت. تأکید وی بیشـتر بـر اقتصاد سیاسـی اسـت. او شـهر را محل انباشـت ارزش اضافـی ناشـی از اسـتثمار کارگـران و همچنیـن محـل تجمع مـازاد تولیـد مناطـق پیرامونی می‌دانـد کـه ایـن ثروتهـا به‌صـورت ناعادلانـه‌ای میـان طبقـات شـهری تقسـیم می‌شـود. اصـل عِدالـت اجتماعـی از نظـر هـاروی براسـاس مفهـوم «توزیـع عادلانـه از طریـق عادلانـه» قـرار دارد. درواقـع، هاروی کوشـیده اسـت کـه تفکـر اقلیدسـی بـه فضـا را درهم شـکند، به‌جـای سـازوکار «بـازار» عِدالـت اجتماعـی را بنشـاند و زمینـه را بـرای یافتن نظمی دیگـر برای فضا فراهـم کند.

«میلتون سـانتوس» یکی از نخسـتین کسـانی است که نشـان داد ایـن دوگرایـی بـا مناسـبات نزدیکـی همراه اسـت و میـان ۲ بخـش اقتصادی یاد شـده پیوند برقرار می‌کنـد. به‌طوری‌کـه بـدون ایـن مناسـبات، شـهرهای جهان سـوم بیش از آنچه هم‌اکنون شـاهد آن هسـتیم می‌توانـد در معـرض انفجـار و خطـر از هـم پاشـیدگی قـرار گیـرد. بدین‌ترتیـب «در ایـن کشـورها، شـاهد قطب‌بنـدی اجتماعـی هسـتیم و کاهـش درآمدهـای واقعی، تنگدسـتی و درماندگی کامـلاً رواج دارد. در این خصـوص، پال معتقد اسـت گروههایی کـه درآمد بالا و تحصیـلات بهتر دارند قـادر به بهره‌بـرداری فعالانه‌تری از فضـا هسـتند، حـال آنکه گروههـای کم‌درآمد اسـیر آن می‌شـوند و تسـلطی بـر آن به‌دسـت نمی‌آورنـد. دال نیـز معتقـد اسـت گروههـای پردرآمـد محیـط زیسـت فیزیکـی را یـک منبـع اسـتفاده و بهره‌بـرداری می‌داننـد، حـال آنکـه گروههـای کم‌درآمـد از نظـر اقتصـادی- اجتماعـی، تنهـا ناچـار بـه تحمـل محیـط زیسـت هسـتند.» در مجموع می‌توان دیـدگاه رادیکال را تحلیلـی- انتقادی بشـمار آورد. رهیافتهای پیشـنهاد شـده از سـوی آنـان در جهـت تأمین عِدالـت اجتماعی عمدتـاً اساسـی و ریشـه‌ای و ناظـر بـر فراینـدهـای اقتصـادی و سـاخت اجتماعی اسـت.

مفهـوم عِدالـت اجتماعـی در توزیـع خدمـات عمومـی شـهری

سـاختار اساسـی جامعه، از نهادهایی تشـکیل می شود کـه چگونگـی و نحـوه دسـتیابی افـراد بـه منابعـی که وسـیله ارضای نیازهای گوناگون آنان اسـت، به واسـطه ایـن نهادهـا رقـم می‌خـورد. اجتمـاع دارای منابعـی اسـت کـه وسـیله تامیـن نیازهـای افـراد اسـت. ایـن منابـع را شـاید تـوان در سـه گـروه دسـته بندی کـرد: **قـدرت، منزلت و موقعیـت اجتماعی و ثـروت**. از ایـن رو سـاختار اجتمـاع عبـارت از نهادهایی اسـت که هـم چگونگـی دسـتیابی بـه این منابـع را مشـخص، و هـم حقـوق و وظایف افـراد را تعیین می کنـد. به تعبیر دیگـر، نظـام حقـوق و وظایـف و توزیـع امکانـات و فرصت‌هـا و مواهب به وسـیله سـاختار اساسـی جامعه و نهادهـای آن سـامان می‌یابـد و تعریـف می‌شـود؛ تفاوتـی نمی‌کنـد کـه آن جامعـه بسـیط یـا پیچیـده و دارای مناسـبات گسـترده باشـد. برخـی نهادهـا کـه شـاکله سـاختار اجتماعـی را تشـکیل مـی دهنـد، عبارتنـد از قوانینی که حقوق اساسـی، مزایا و امتیازات برابـر یـا نابرابر افـراد جامعه را ترسـیم می‌کننـد. نظام اقتصـادی و قوانیـن حاکم بـر تولید و توزیـع اقتصادی، نظـام سیاسـی و نحـوه توزیع قـدرت سیاسـی و میزان و نقـش افـراد در تصمیم‌گیری‌هـای کلان سیاسـی اجتماعـی، نظـام آموزشـی و نحـوه و میزان دسترسـی آحـاد جامعـه به آموزش و رشـد علیم، بهداشـت و نظام مالیاتـی، حقـوق اجتماعـی طبقـات ضعیـف و نیازمند قوانینـی اسـت کـه در تمام عرصـه های پیشـین نحوه برخـورداری افـراد و شـیوه توزیـع مواهـب، مسـئولیت هـا و وظایـف افـراد و گـروه هـا را مشـخص مـی کنـد.

[Downloaded from ijurm.imo.org.ir on 2026-11-15]

ایـن نهادهـا و موسسـه هـا سـاختار جامعه را تشـکیل مـی دهنـد و بحث عِدالـت اجتماعی یا عِدالـت توزیعی مربـوط بـه نحـوه تکویـن سـاختار اجتماعـی اسـت. پرسـش اصلـی در مبحـث عِدالـت اجتماعـی آن اسـت کـه معیارهـا و اصـول حاکـم بـر سـاختار اجتماعـی چـه بایـد باشـد تـا جامعـه ای عادلانه تشـکیل شـود و سـاختار اساسـی آن جامعـه مبتنـی بـر اصـول عِدالت شـکل گیـرد (کاتوزیـان، ۱۳۷۹، ص ۳۴).

جـان راولز اسـتاد فلسـفه دانشـگاه هـاروارد، بـه خوبی ایـن مطلـب را مورد توجـه قـرار داده و در ابتدای کتاب نظریـه عِدالـت مـی گویـد: از نظـر مـا موضـوع اصلـی عِدالـت، سـاختار اساسـی جامعـه، یـا به طـور دقیق تر شـیوه ای اسـت کـه نهادهـای مهـم اجتماعـی، حقوق و وظایـف اساسـی را توزیـع نمـوده و چگونگی تقسـیم مزایـای حاصـل از همـکاری اجتماعـی را تعییـن مـی کننـد و در ادامـه گوشـزد مـی کنـد کـه محـور بـودن نهادهـای اجتماعـی در تعریـف او از عِدالـت، منافاتـی بـا معنـای سـنتی عِدالـت کـه در آن رفتـار شـخصی و اسـتحقاق های فـردی محـور قـرار مـی گیـرد، نـدارد. زیـرا ایـن اسـتحقاقها معمـولاً از نهادهـای اجتماعـی و انتظارهـای مشـروعی کـه از آن بر می خیـزد، نشـات می گیـرد. عِدالـت، محکم مشـروعیت روابـط اجتماعی و اصـول حاکـم بـر آن و مهـم تریـن ضابطـه مطلوبیت نظـام های اجتماعی اسـت. به نظر راولـز، عِدالت زمانی محقـق می شـود کـه توزیع صحیح سـود و مسـئولیت در همـکاری اجتماعـی محقـق شـود و این امـر مربوط به سـاخت جامعه و نهادهای تشـکیل دهنده آن اسـت. زیرا نهادهای اجتماعی شـیوه دسترسـی افـراد به منابع را معیـن می کننـد و قواعـد تعییـن حقـوق و امتیازات و رسـیدن به قدرت سیاسـی و انباشـت سـرمایه را دربر دارند[1]. راولز به دنبال ترسـیم وضعیتی اسـت که در آن قـدرت و ثـروت به صـورت متناسـب بین افـراد جامعه توزیـع شـود. از نظـر اجتماعـی، یـک نظـام اجتماعـی پایدار باید به توزیع برابر و تسـوی تسـهیلات و خدمات اجتماعی شـامل: بهداشـت، آمـوزش و پـرورش، برابری جنسـی، پاسـخ گویی سیاسـی و مشارکت دسـت یابد. ادامـه رونـد نابرابـری و بی ثباتـی اجتماعی و بـه دنبال آن تخریـب محیطـی ممکن اسـت به مراحـل غیر قابل بازگشـت برسـد. از دلایل عمـده نابرابری در دسترسـی بـه منابـع طبیعـی، تسـهیلات و خدمـات شـهری و روسـتایی می تـوان به مـواردی مانند عملکـرد صاحبان صنایع، شـهرداری ها، سـازمان های دولتـی و تجاری و همچنیـن سیاسـت گذاری و برنامه هـای دولتی و نحوه اجرای آنها اشـاره کرد. عِدالت اجتماعی در شـهر یعنی حفـظ منافـع گروه های مختلـف اجتماعی بـه طور عام و گـروه هـای هـدف بـه طـور خـاص بـه وسـیله توزیع بهینـه منابع شـهری، درآمدها و هزینه هـا بنابراین باید هـدف اصلـی برنامه ریزان شـهری، دسـتیابی بـه توزیع عادلانـه منابـع عمومـی باشـد. در تخصیـص منابع باید بـه این دو سـوال مهـم به طور مسـتمر توجه کـرد که: چـه کسـی هزینه هـا را مـی پـردازد؟ و چه کسـی چه چیـزی را در کجـا به دسـت مـی آورد؟ تا توزیـع منابع مسـیرهای عادلانـه و درسـت را طـی کنـد و تـا حـد امـکان نـه فقط همـه بلکه گـروه هـای اجتماعی هدف بـه منظـور رفـع تبعیـض و برقـراری تـوازن و تعـادل شـهری، بیشـتر مورد توجه باشـند (قطـب، ۱۳۸۵، ص ۸۹).

معیارهای عِدالت در توزیع خدمات شهری

دیویـد هـاروی ماهیـت عِدالت اجتماعی برای سـنجش عادلانـه بـودن توزیـع منابع و خدمات، تحت سـه معیار زیـر عنـوان مـی کند: معیـار نیاز بـه عنوان مهـم ترین معیـار، منفعـت عمومـی بـه عنـوان دومیـن معیـار و اسـتحقاق به عنـوان معیار سـوم.

در ادامه باید گفت که؛

۱. **«نیاز مفهوم نسبی اسـت»**. احتیاجات و نیازهای انسـان ثابت نیسـتند و به موازات تحول جامعه، نیاز هم

۱. تا سال ۱۹۶۰، عدالت اجتماعی وارد مباحث جغرافیایی نشده بود تا اینکه از اواخر دهه ۱۹۶۰، مفهوم و کارکرد عدالت اجتماعی وارد ادبیات جغرافیایی می شود. جغرافیای رادیکال و لیبرال را بیش از سایر مکتب ها تحت تاثیر قرار می دهد. مسائلی نظیر رفاه اجتماعی، نابرابری شدید، فقر، شیوع امراض، نژاد پرستی، قوم گرایی، جرم و جنایت، اصالت زن و آلونک نشینی که تا آن زمان در جغرافیا فراموش گشته بود به سرعت مورد توجه جغرافیدانان قرار می گیرد و هر یک از این موضوعات، جغرافیای خاص خود را می یابد. یعنی برای اولین بار صدای بازندگان در جوامع انسانی، در علم جغرافیا طنین انداز می شود. بدینسان از دهه ۱۹۷۰ به بعد، نظام ارزشی و نظام اخلاقی، تفکرات جغرافیایی را به مسیر های تازه ای کشاند.

[Downloaded from ijurm.imo.org.ir on 2026-11-15]

تحـول می یابـد. نیاز به حداقل خدمـات را چه از حیث کمـی و چـه بـه لحـاظ کیفـی مـی تـوان تعییـن کرد. ایـن حداقـل بر حسـب هنجارهـای اجتماعـی در طول زمـان تغییـر مـی کنـد و نیـز راه هـای متفاوتـی برای پاسـخ گویـی به ایـن نیازهـا می تـوان تصور کـرد. بعد از تعییـن اینکـه کدام یـک از مقولات جزیـی واقعاً نیاز بـه حسـاب می آینـد، بایـد بـه طریقی ضوابـط منطقی بـرای تشـیخص حداقـل آسـتانه هـر یـک از مقـولات جزیـی بـه وجـود آورد. افـراد دارای حقوق مسـاوی در بهـره بـرداری از منابـع و امتیازات هسـتند ولـی نیاز به همه مشـابه نیسـت. تسـاوی در بهره برداری از دیدگاه افـراد بـه صورت تخصیـص نابرابـر منافع جلـوه گر می شود.

۲. «**کمـک به مصالح عمومـی**»: برگردانـدن مفهوم کمـک به مصالـح عمومی (منفعت عمومـی) به مفاهیم جغرافیایـی موجـود کار نسـبتاً آسـانی اسـت. در اینجا مسـئله اصلـی ایـن اسـت کـه تخصیـص منابـع به یک منطقـه چگونه در وضع سـایر مناطق تأثیـر می گذارد. فنـون چنـدی بـرای حـل پـاره ای از ایـن مسـائل در تحلیـل ضریـب فزایندگی بیـن منطقه ای، قطب رشـد و اثـرات خارجـی تکنولوژی وجود دارد. اثرات گسـترده مـی توانـد مثبت یـا منفـی باشـد. منعفـت عمومی در حقیقـت معنـای دیگـری که همـان افزایـش کل تولید باشـد دارد کـه همان معنـای کارایی و معیارهای رشـد اقتصـادی و تحلیـل اثـرات خارجی و تاثیـرات جانبی را دارد. اگـر مراد دسـت یافتـن به عِدالت اجتماعی باشـد معنـای منفعـت عمومـی باید نسـبت به نتایـج توزیعی جنبه ثانوی داشـته باشـد.

۳. «**اسـتحقاق**»: بـر اسـاس تعریف عِدالـت اجتماعی، عِدالـت اجتماعـی در اینجـا بـه معنی آن اسـت که اگر تسـهیلاتی مـورد نیـاز اسـت و اگـر ایـن تسـهیلات به نوعـی بـه مصالـح عمومـی یـاری مـی رسـاند آنـگاه و فقـط آنـگاه اسـت کـه مـا حـق داریـم منابع اضافـی را بـرای دفـاع از آن صـرف کنیـم. اسـتحقاق درچارچوب جغرافیایـی تخصیـص منابـع اضافـی بـرای جبـران مشـکلات اجتماعـی و طبیعـی خاص هر منطقه اسـت. از نظـر هـاروی[1] عِدالـت اجتماعی در شـهر باید به گونه ای باشـد کـه نیازهـای جمعیـت شـهری را پاسـخگو باشـد بـه تخصیـص منطقـه ای منابـع را بـه گونـه ای هدایـت کنـد کـه افـراد بـا کمتریـن شـکاف و اعتـراق نسـبت به اسـتحقاق حقوق خـود مواجه باشـند، از نظر وی مفهـوم عِدالت اجتماعـی در نهایـت، توزیع عادلانه از طریـق عادلانـه معنـا می شـود.

مفهـوم عِدالـت توزیعـی در توزیـع خدمـات شـهری

در برنامه ریـزی، توزیـع عادلانـه، مسـتلزم مکانیابـی تسـهیلات و خدمـات اسـت بـه ایـن ترتیـب بسـیاری از تفـاوت هـای فضایـی منفعـت و سـودها را ممکـن می کننـد و دسـتریس داشـتن گـروه هـای اجتماعـی بـه آنهـا را تعیین مـی کننـد. تخصیص منابـع عمومی زمانـی از وظایـف پنهـان دولـت (حکومـت) بـود ولـی در چنـد دهـه اخیـر توجـه قابـل ملاحظـه‌ای بـه آن مـی شـود. «کراپتـون و لـو» ایـن تغییـرات را بـه درگیری هـای قضایـی، آگاهـی از کمیابـی، افزایـش گروه های فعال شـهروندی، توسـعه فنـاوری در ارزیابی سـود و هزینـه و افزایـش پافشـاری ها در دریافـت

۱. دیوید هاروی، اولین جغرافیدانی بود که در کتاب پر ارزش خود با عنوان (عدالت اجتماعی و شهر)، مفهوم عدالت اجتماعی را در کمک به خیر و صلاح همگانی ملاک توزیع درآمد در مکانها، تخصیص عادلانه منابع و رفع نیازهای اساسی مردم بکار می گیرد. او اضافه می کند که منابع اضافی باید در جهت از میان برداشتن مشکلات ویژه، ناشی از محیط های اجتماعی و طبیعی، مصرف گردد. هاروی، بکار گیری عدالت اجتماعی را در تحلیل های جغرافیایی، انقلاب در تفکرات جغرافیایی می داند. در واقع هاروی با طرح وابستگی میان نابرابری های اجتماعی و ساختارهای فضای جغرافیایی، بنیانگذار جغرافیای انسانی نو می گردد. در سال ۱۹۹۳ در کنگره سالانه انجمن جغرافیدانان آمریکا، مراسمی بمناسبت بیستمین سال انتشار کتاب (عدالت اجتماعی و شهر) برگزار گردید و در آن از خدمات دیوید هاروی به علم جغرافیا، تحلیل فراوان بعمل آمد. در مکتب جغرافیای لیبرال، در سال ۱۹۷۷، کتاب (جغرافیای انسانی: رهیافت رفاه) اثر دیوید اسمیت منتشر گردید که در آن شاخص های شناخت رفاه و تحلیل عدالت اجتماعی بررسی شده بود. در سال ۱۹۹۱، کمیته جغرافیای اجتماعی و فرهنگی موسسه جغرافیدانان انگلیس، گزارشی در زمینه عدالت اجتماعی و جغرافیا، منتشر ساخت که در آن تحلیل هایی روی (برندگان جامعه) و (بازندگان جامعه) به عمل آمده بود. در سال ۱۹۹۴، اثر ارزشمند دیوید اسمیت با عنوان (جغرافیا و عدالت اجتماعی)، فصل تازه ای را در علم جغرافیا می گشاید. در این اثر چنین آمده است: جغرافیا باید در نظریه و عمل با عدالت اجتماعی پیوند بخورد. جغرافیا بدون عدالت اجتماعی، فاقد آن قدرت و توانی خواهد بود که بتواند در مطلوبیت بخشی به زندگی انسانی توفیق یابد. حتی دموکراسی واقعی زمانی امکان پذیر است که با عدالت اجتماعی همراه باشد.

[Downloaded from ijurm.imo.org.ir on 2026-11-15]

مقدار سهم هزینه های تحمیلی، نسبت می دهند. پیچیدگی های توزیع عادلانه منابع عمومی نه تنها فقط شامل روش شناسی (چطور می توان عِدالت را سنجید) بلکه شامل طیف وسیعی از ارزشیابی قضاوت ها درباره اینکه چه کسی باید سود ببرد، ماهیت عِدالت اجتماعی و تعریف توافقات عمومی سیاسی نیز شده است. تحقیق های علمی روی اندیشه عِدالت در توزیع خدمات عمومی، در تعیین و اندازه گیری اینکه چه چیزی عادلانه است و روی تعیین فاکتورهای سببی در توزیع خدمات متمرکز می شود. اهمیت اولیه مطالعات، همواره شامل ارزیابی توزیع جغرافیای سببی در توزیع خدمات متمرکز می شود. اهمیت اولیه مطالعات، همواره شامل ارزیابی توزیع جغرافیایی کمک های مالی یا خدمات عمومی، ارزیابی برابرسازی مالی یا تعریفهای گوناگون عِدالت توزیعی، مطالعه هنجاری اولویت های عِدالت یا تعریف رسمی عِدالت می شده است. با تحلیل ناسازگاری فضایی بین نیاز به منابع و توزیع منابع، برنامه ریزان می توانند به طور آشکار و ساده به گزینه های توزیع که مطرح می شود درباره چه کسی چه چیزی را به دست آورد، پی ببرند ولی معمولاً توزیع منابع بر اساس استانداردهای از پیش تعیین شده مثل سرانه تخصیص بدون توجه به انصاف توزیع، است نتایج به دست آمده نشان می دهد که تنها با ارائه ی سازو کار توزیع خدمات برابر و متناسب با نیازهای جمعیتی می تان به دست آمده نشان می دهد که تنها با ارائه ی سازو کار توزیع خدمات برابر و متناسب با نیازهای جمعیتی می توان به تعادل در سطح شهر رسید (سعیدنیا، ۱۳۸۳، ص ۱۱). گروهی معتقدند که توزیع عادلانه، توزیع برابر منابع کمیاب است و دیدگاه های دیگر نیز بر این باورند که توزیع نابرابر منابع کمیاب، عادلانه تر است. به طور کلی عِدالت در این حوزه در سه دسته قابل تمایز است:

۱- «**عِدالت افقی**»: رفتار برابر با برابری ها،

۲- «**عِدالت عمودی**»: رفتار نابرابر با نابرابری ها و

۳- «**عِدالت انتقالی**»، حل مشکلات به سبب تحولات سیاسی.

یکی از کارهای اصلی در مطالعات عِدالت، تئوری عِدالت جان راولز است. راولز عِدالت را به عنوان یک پی آمد عِدالت توزیعی می بیند: چه کسی باید چه مقدار و چه چیزی را به دست آورد. مولفه های اصلی در نگاه عِدالت راولز، برای به کارگیری در خدمات شهری شامل موارد زیر می باشد:

۱. فرصت های برابر باید نقطه شروع باشد، انحرافها باید تنها در صورتی حمایت شوند که سود آنها کمترین مزیت را داشته باشد.

۲. یک سطح حداقل معین برای هر خدمات وجود داشته باشد.

۳. قبل از اینکه نتایج توزیع شناخته شود، باید بر روی قاعده تخصیص، موافقت صورت گرفته باشد.

همچنین برای رسیدن به یک توزیع عادلانه، راولز تقسیم چهار گانه‌ای را در طی چهار مرحله در حکومت پیشنهاد می کند:

۱. اولین مرحله، مرحله تخصیص است که ضامن حفظ رقابت کامل در بازار و تصحیح نارسایی های آن در مواقع لزوم باشد.

۲. دومین مرحله، مرحله تثبیت است که بهره برداری و اشتغال کامل را تضمین کند و از اسراف در استفاده از منابع جلوگیری به عمل آورد.

۳. سومین مرحله، مرحله انتقال است که مسئول نظارت بر پاسخ گویی به نیازهای افراد است و

۴. سرانجام مرحله توزیع که مسئول تامین کالا و خدمات عمومی و جلوگیری (از طریق سیاست مالیاتی) از تراکم و تمرکز قدرت و ثروت است.

«ویلیام لوسی» نویسنده دیگری است که به طور ویژه بر روی **عِدالت در خدمات شهری** متمرکز شده است. او مشاهده می کند که بعضی حامیان تغییرات اجتماعی گرایش دارند که عِدالت را به کاهش نابرابری ها در میان مردم معنا کنند. در عوض او از اصطلاح هم معنی انصاف (بی طرفی) استفاده می کند. لوسی همچنین بر نیاز برای عملی

مدیریت شهری
فصلنامه مدیریت شهری
Urban Management
شماره ۳۸ بهار ۹۴
No.38 Spring 2015

[Downloaded from ijurm.imo.org.ir on 2026-11-15]

کـردن شـکل دهی سیاسـت های عمـودی در ارتباط با عِدالـت تاکیـد دارد و همچنیـن تاکیـد دارد کـه آنالیز چـه چیـزی عادلانـه اسـت بایـد رفتاری باشـد کـه در دراز مـدت در سیاسـت هـای عمومـی پایـدار باشـد. دیـدگاه لوسـی عمدتـاً بر رفتـار برابر با برابرهـا متمرکز شـده اسـت. برای او کاهش نابرابری هـا ضرورتی ندارد. ایـن تـا حـدودی دیـدگاه محافظـت کارانه یا سـنتی از عِدالـت نامیده می شـود. در مقابل دیدگاه راولز بیشـتر بـر رفتارهـای نابرابر بـا نابرابرها که ویژگـی آن حمایت از محرومـان و کاهـش نابرابـری هـا اسـت، تاکیـد دارد (وارثـی، ۱۳۸۷، ص ۹۰).

اصـول ارزش گـذاری توزیع فضایی بـرای توزیع خدمات شـهری

در نتیجـه گیـری از بحـث بـالا می توان سـه اصـل زیر را بـه عنـوان اصولـی کـه تامیـن کننـده عادلانـه بودن توزیـع اسـت را نـام برد:

۱. سـازمان یابی فضایـی و الگـوی خدمات رسـانی بایـد به نحـوی باشـد کـه نیازهـای جمعیـت را پاسـخ گوید. ایـن امـر مسـتلزم یافتـن روش عادلانـه بـرای تعیین و سـنجش نیاز اسـت. بدین ترتیـب، تفاوت میـان نیازها و تخصیـص واقعـی خدمـات، بـرای ارزش یابـی میزان بـی عِدالتـی شـهری در نظام موجود اسـت.

۲. ایـن نـوع سـازمان یابـی فضایـی و الگـوی تخصیص منطقـه ای منابـع کـه از طریـق اثـرات اشـاعه یابنـده، ضرایـب فزاینـده گـی و نظیـر آن، منافـع بیشـتری بـه شـکل پاسـخ گویـی بـه نیازهـا (در وهلـه اول) و یـا افزایـش بـازده اقتصـادی (در وهلـه دوم) در مناطـق دیگـر فراهـم آورد، نوع بهتـری از سـازمان یابی فضایی و تخصیـص منابـع اسـت.

۳. ناموزونـی سـرمایه گـذاری منطقـه ای را زمانـی می تـوان پذیرفـت کـه هـدف آن فایـق آمدن بر مشـکلات محیطـی باشـد در غیـر ایـن صـورت مانعـی بر سـر بر آوردن نیازهـا و کمـک بـه مصالـح عمومـی خواهد بود.

مفهوم عِدالت فضایی در توزیع خدمات شهری

سـازمان دهی فضـا یکـی از ابعـاد تعیین کننـده جوامع انسـانی و بازتـاب وقایـع اجتماعـی و محـل تجلـی ارتباطـات اجتماعـی اسـت. **عِدالـت فضایـی ارتباط دهنـده عِدالت اجتماعـی و فضا اسـت**. در نتیجه هـم عِدالـت و هـم بی عِدالتـی در فضـا نمایـان مـی شـوند. از ایـن رو تجزیـه و تحلیـل برهمکنـش بیـن فضـا و اجتمـاع در فهـم بـی عِدالتی هـای اجتماعـی و نحـوه تنظیم سیاسـت های برنامـه ریزی بـرای کاهش یـا حـل آنها ضـروری اسـت. ایـن در واقع پیونـد گاهی اسـت کـه مفهـوم عِدالـت اجتماعی توسـعه داده شـده اسـت. مفهـوم عِدالـت فضایـی باعـث بـه وجـود آمدن چندیـن دیـدگاه در حـوزه علوم اجتماعی شـده اسـت. بنابـر کاری کـه چندین فیلسـوف مشـهور عِدالت انجام داده انـد، دو دیـدگاه متقابـل عِدالت بحث هـای مربوط بـه ایـن موضـوع را دو قطبـی کـرده اند:

۱. یکـی بـر روی موضـوع توزیـع مجـدد متمرکـز مـی شـود و

۲. دیگـری روی فراینـدهـای تصمیم گیری متمرکز می شـود. دیدگاه اول شـامل پرسـش از موضوعاتـی درباره توزیعـات فضایـی و فضایـی اجتماعـی و تـلاش بـرای رسـیدن بـه یـک توزیـع جغرافیایـی برابـر متناسـب با خواسـته ها و نیازهـای جامعـه همچـون فرصـت هـای شـغلی، دسترسـی بـه مراقبت هـای بهداشـتی، و غیره اسـت. ایـن در مناطقـی کـه حرکت بـه سـمت عِدالت فضایـی با مشـکلات زیـادی از جملـه فقـر، تبعیض، یا محدودیت هـای سیاسـی همراه می شـود، اهمیت ویژه پیـدا مـی کنـد. در دیـدگاه عِدالـت توزیعـی، تاکیـد بر عادلانـه بـودن یا نبودن دسترسـی به کالاهـا و خدمات مـادی و غیرمـادی، یـا موقعیت هـای اجتماعی اسـت. یکـی دیگـر از راه هـای بـه کارگیـری مفهـوم عِدالـت، بـر فراینـدهـای تصمیم گیـری متمرکـز می شـود: ایـن دیـدگاه موضوعاتـی چـون نمایـش فضـا، اراضـی یـا دیگـر هویتهـا و عـادات اجتماعـی را ترقـی خواهـد داد. بـرای مثـال متمرکـز شـدن بـر اقلیت ها (زنـان) و کاوش فعالیت هـای فضایـی آنهـا، همچنیـن به عوامـل گوناگـون کـه موجـب تجربـه و مدیریت آنها می شـود نیز رسـیدگی می کنـد. در مجموع عِدالـت فضایی یک مفهـوم یکپارچـه از علـوم اجتماعی را وضـع می کند و

[Downloaded from ijurm.imo.org.ir on 2026-11-15]

آن برقراری ارتباط بین چگونگی تصمیم گیری های سیاسی و بازتاب آن بر سیاست های اجرایی که به منظور بهبود و توسعه توزیعها فضایی گرفته می شود، می باشد (کاتوزیان، ۱۳۸۷، ص ۲۳).
دو تا از محورهای برجسته در عِدالت فضایی که بر آنها تاکید می شود، چگونگی وضعیت زندگی (هم محیط اجتماعی و هم محیط فیزیکی) و توزیع فرصتها (دسترسی به زیرساخت های اجتماعی، فیزیکی و مجازی) است. برخی عِدالت فضایی را فقط دسترسی برابر به تسهیلات عمومی اساسی تعریف کرده اند، و معیار سنجش عِدالت هم، میزان فاصله از خدمات بوده است، مثل دسترسی به مدرسه، مراکز بهداشتی و یا رخدادهای فرهنگی. برخی دیگر عِدالت فضایی را برابری در نحوی انتخاب فرصت ها، مثل نحوی انتخاب کار یا انتخاب نهادهای آموزشی قبال دسترس تعریف کرده اند. برخی تحقیقات دیگر هم عِدالت فضایی را توزیع یکسان خدمات بر اساس نیازها، سلایق، اولویت های ساکنین و استانداردهای خدمات رسانی تعریف کرده اند. از آنجا که تسهیلات و خدمات محتملاً به صورت واحدهای مجزا مکانیابی می شوند در حالیکه مردمی که از آنها استفاده می کنند به طور فضایی پیوسته هستند، به ناچار دسترسی های مغایر درون شهر را موجب می شوند. به عبارت دیگر، صرف نظر از جایی که تسهیلات مکانیابی می شوند، همیشه افرادی هستند که نسبت به دیگران به آنها نزدیکترند. بنابراین برنامه ریزان باید در پی حل این مسأله باشند که در الگوی مکانیابی خدمات و تسهیلات ایجاد شده، و نحوه توزیع آنها، چه میزان نابرابری به وجود آمده و چه گروه هایی بیشتر محروم شده اند. در واقع دید گسترده تری از دسترسی که با پی آمدهای خارجی فضایی ترکیب می شود که باید شامل تحلیل هایی شود که داشتن یک تطابق بالقوه بین توزیع فضایی خدمات و متغیرهای توصیفی اجتماعی اقتصادی را جستجو کنند (شیعه، ۱۳۸۰، ص ۵۹). اختلاف دسترسی به خدمات می تواند عملی باشد که نابرابری های اجتماعی درون جامعه را افزایش یا کاهش دهد. اما دسترسی که پویایی ساکنین را در نظر می گیرد در مواردی چون نوع دسترسی (حمل و نقل عمومی یا اتومبیل شخصی یا پیاده)، نوع شبکه دسترسی، صرفه جویی های تراکم، وجود سفرهای چند منظوره، مورد ابهام است. تالن و اسنلین معتقدند که برای تحلیل عِدالت فضایی، بایستی بر مقایسه توزیع مکانی تسهیلات و خدمات عمومی با توزیع مکانی گروه های مختلف اقتصادی-اجتماعی تاکید بیشتری صورت پذیرد.

بیان یافته های تحقیق

معرفی منطقه مورد مطالعه

شهر تهران در ۵۱ درجه و ۲ دقیقه تا ۵۱ درجه و ۳۶ دقیقه طول شرقی و ۳۵ درجه و ۳۴ دقیقه تا ۳۵ درجه و ۵۰ دقیقه عرض شمالی قرار گرفته‌است و ارتفاع آن بین ۱۸۰۰ متر در شمال تا ۱۲۰۰ متر در مرکز و ۱۰۵۰ متر در جنوب متغیر است. تهران در بین دو وادی کوه و کویر و در دامنه‌های جنوبی رشته کوه البرز گسترده شده‌است. شهر تهران در حدود ۷۳۰ کیلومتر مربع مساحت دارد. شهرداری تهران از دیدگاه تأمین نیازمندی‌ها و اداره بهتر سطح شهر را به ۲۲ منطقه شهرداری و ۱۱۲ ناحیه بخش کرده که شهر ری و تجریش را نیز شامل شده‌است.

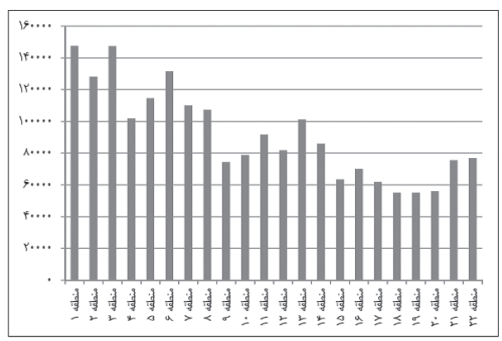
(*) محور اول: تأمین منصفانه سرپناه و مسکن

برای بررسی «وضعیت عدالت در حوزه مسکن» به طور خاص از اطلاعات سرشماری در سال ۱۳۸۵، و سرشماری ۱۳۹۰ و اطلس شهر تهران استفاده شده است. گزارشها و تحقیقات انجام شده در حوزه مسکن نیز در تدوین گزارش و استخراج نتایج استفاده شده اند. در ضمن سوالات مورد نظر عبارت بوده اند از: وضعیت مناطق ۲۲ گانه شهر تهران از نظر قیمت واحد مسکونی چگونه است؟ وضعیت مناطق ۲۲ گانه شهر تهران از نظر نوع تصرف واحد مسکونی چگونه است؟ وضعیت مناطق ۲۲ گانه شهر تهران از نظر تراکم خانوار در واحد مسکونی چگونه است؟ وضعیت مناطق ۲۲ گانه شهر تهران از نظر سرانه

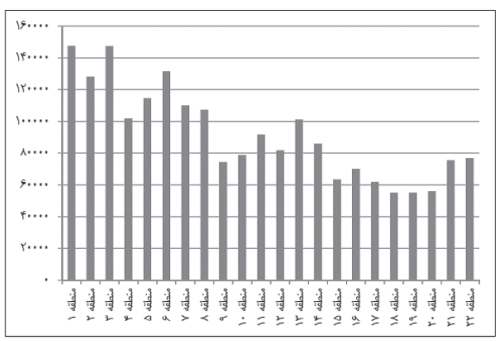
مدیریت شهری
فصلنامه مدیریت شهری
Urban Management
شماره ۳۸ بهار ۹۴
No.38 Spring 2015

[Downloaded from ijurm.imo.org.ir on 2026-11-15]

فضـای مسـکونی چگونـه اسـت؟ وضعیـت مناطـق ۲۲ گانه شـهر تهران از نظر کیفیت سـاخت واحد مسکونی چگونه اسـت؟ در تابسـتان سـال ۱۳۹۳، تعـداد ۲۳۳۹ پروانه سـاختمانی توسـط شـهرداری تهران صادرشـده اسـت که نسـبت به فصل گذشـته حدود ۳۳/۶ درصد و نسـبت بـه فصل مشـابه سـال گذشـته حـدود ۶۲/۱ درصـد کاهـش داشـته اسـت. این تعـداد پروانـه حدود ۷/۸ درصـد از کل پروانه هـای صـادر را تشـکیل مـی دهـد. از کل پروانـه هـای صـادر شـده ۱۶ پروانـه (۰/۷ درصـد) مربـوط بـه افزایش بنـا و ۲۳۲۲ پروانـه (۹۹/۳ درصـد) مربـوط بـه احـداث سـاختمان بـوده اسـت که پروانـه های صادرشـده برای احداث سـاختمان نسـبت بـه فصـل گذشـته حـدود ۳۳/۷ درصـد و نسـبت بـه فصل مشـابه سـال گذشـته حـدود ۶۲/۲ درصد کاهش داشـته اسـت. مجمـوع مسـاحت زیربنای تعیین شـده در پروانـه هـای صادر شـده بـرای احداث سـاختمان از سـوی شـهرداری تهران در تابستان سـال ۱۳۹۳ حدود ۴۲۲۴/۴ هـزار مترمربع بوده اسـت که نسـبت به فصل گذشـته حـدود ۵/۷ درصـد و نسـبت بـه فصل مشـابه سـال گذشـته حدود ۴۶/۶ درصد کاهش داشـته اسـت. و در حـدود ۲۸/۱ درصـد از مجموع کل زیربنای تعیین شـده در پروانه های صادرشـده برای احداث سـاختمان از سـوی شـهرداری هـای کشـور را تشـکیل مـی دهد. همچنیـن متوسـط مسـاحت زیربنـای در پروانـه هـای احـداث سـاختمان حـدود ۱۹۰۵ مترمربـع و در پروانه هـای احـداث سـاختمان مسـکونی حـدود ۱۴۹۳ مترمربـع بـوده اسـت. تعـداد واحدهای مسـکونی پیش بینـی شـده در پروانـه هـای صادرشـده بـرای احـداث سـاختمان از سـوی شـهرداری تهران در تابسـتان سال ۱۳۹۳ بالـغ بـر ۲۲۳۴۴ واحـد بـوده اسـت که نسـبت بـه فصـل گذشـته حـدود ۱۵/۷ درصـد و نسـبت بـه فصل مشـابه سـال گذشـته حـدود ۵۴/۷ درصد کاهش داشـته اسـت. این تعـداد واحـد مسـکونی ۲۶/۱ درصد از واحدهـای مسـکونی پیـش بینـی شـده در پروانـه هـای احداث سـاختمان صادر شـده از شـهرداری های کشـور را تشـکیل مـی دهد. بـا توجه بـه تعـداد پروانه هـای صـادر شـده بـرای احـداث سـاختمان در شـهر تهـران، متوسـط تعـداد واحـد مسـکونی در پروانه های احـداث سـاختمان ۹/۶ درصد و در پروانـه های احداث سـاختمان مسـکونی نیز ۹/۶ واحد بوده اسـت. مجموع مسـاحت زمیـن پروانه هـای صـادر شـده بـرای احداث سـاختمان در حـدود ۸۹۵/۷ هـزار متـر مربـع بـوده اسـت که نسـبت به فصل گذشـته در سـال قبل ۵۰/۸ درصـد کاهش داشـته اسـت. متوسـط مسـاحت زمین در پروانه هـای احداث سـاختمان ۳۸۶ متـر مربع و در پروانه های احداث سـاختمان مسـکونی حدود ۳۱۴ متر مربـع بوده اسـت. می تـوان گفت گویاترین شـاخص در مـورد وضعیت مسـکن، قیمت خرید و اجـاره واحدهای مسـکونی اسـت. ایـن شـاخص بـه خوبی نشـان دهنده کیفیت مسـکن و محیـط مسـکونی در مناطق مختلف



نمودار ۲. متوسط اجاره ماهیانه به علاوه سه درصد ودیعه پرداختی بابت یک متر فضای مسکونی در تابستان ۱۳۹۰ (ریال)؛ منبع: مرکز آمار ایران.



نمودار ۳. متوسط قیمت فروش یک متر فضای مسکونی در تابستان ۱۳۹۰ (هزار ریال)؛ منبع: مرکز آمار ایران.

[Downloaded from ijurm.imo.org.ir on 2026-11-15]

و نحوه توزیع منابع است. در نمودار ۳ متوسط قیمت فروش یک متر فضای مسکونی در تابستان ۱۳۹۰ آمده است.

همان طور که در نمودار ۲ و ۳ مشاهده می شود، بیشترین قیمت مربوط به مناطق ۱، ۲ و ۳ بوده که مناطق مرفه نشین شهر تهران به حساب می آیند. از سوی دیگر مناطق ۱۷، ۱۸ و ۲۰ در جنوب شهر تهران ارزان قیمت ترین واحدهای مسکونی هستند. محاسبات نشان می دهد متوسط قیمت مسکن در منطقه یک تهران ۳ برابر قیمت مسکن در منطقه ۱۸ تهران است. در نمودار زیر متوسط اجاره بهای ماهیانه در واحدهای مسکونی نیز قابل مشاهده است. توزیع متوسط اجاره بها همانند قیمت واحد مسکونی نشان دهنده فاصله قابل توجه مناطق شمالی تهران با مناطق جنوب و مرکز تهران است. مناطق ۱، ۲، ۳ و ۶ دارای بالاترین میزان اجاره بها و مناطق ۱۹۱۸، و ۲۰ دارای کمترین میزان اجاره بها هستند. متوسط اجاره بها به ازای هر مترمربع در منطقه ۱ تهران در حدود دو برابر منطقه ۱۸ تهران است. البته تفسیر اجاره بها با درنظرگرفتن سرانه واحد مسکونی در مناطق مختلف تهران، اختلاف میان مناطق فقیرنشین و مرفه تهران بیشتر نشان می دهد.

(*) تراکم خانوار در واحد مسکونی

اکثریت واحدهای مسکونی در تصرف یک خانوار است. اگرچه نسبت واحدهای در تصرف دو خانوار و بیشتر اندک به نظر میرسد اما توجه به اعداد خام حاوی نکات جالبی است. به عنوان مثال در ۲۹ هزار واحد مسکونی زیر ۱۰۰ مترمربع در تهران، بیش از یک خانوار زندگی میکنند. بر اساس استانداردهای جهانی، تراکم بالاتر از یک خانوار در واحد مسکونی معادل با شاخص بی خانمانی است. لذا این آمار نشان دهنده وضعیت بی خانمانی در شهر تهران نیز هست. نمودار زیر وضعیت شاخص تراکم خانوار در شهر تهران را به تفکیک مناطق نشان می دهد. این شاخص از جنوب به شمال رو به بهبود می گذارد؛ در حالی که محله هایی از مناطق جنوبی شهر، وضعیت مطلوبی ندارند (تاحد ۱/۲۱ خانوار به ازا ۱ واحد مسکونی و یا به عبارتی ۲۱ درصد کمبود مسکن)، در شمال تهران، این رقم به عدد ۱ می رسد.

نمودار نحوه توزیع و پراکندگی شاخص فوق در مناطق شهر تهران نشان میدهد که منطقه ۸ با تعداد ۱ خانوار در واحد مسکونی، مطلوبترین شرایط را در میان مناطق ۲۲ گانه دارا بوده و در مناطق ۱۲ واقع در بافت مرکزی شهر و ۱۷ در جنوب شهر با شاخص ۱/۱ خانوار در واحد مسکونی، از شرایط نامطلوبی برخوردار است. از آنجا که این شاخص به نوعی بیان کننده کمبود مسکن است، میتوان گفت که این دو منطقه به نسبت جمعیت ساکن با کمبود مسکن مواجه هستند. همچنین مناطق ۹، ۱۶ و ۱۹ نیز از نظر این شاخص وضعیت مطلوبی ندارند. مسئله تراکم بالای خانوار در مناطق جنوب تهران در حالی است که به گفته رییس کمیسیون برنامه و بودجه شورای شهر تهران، شش تا هفت درصد از واحدهای مسکونی در شمال شهر تهران خالی از سکنه است.

(*) سرانه زیربنای مسکونی

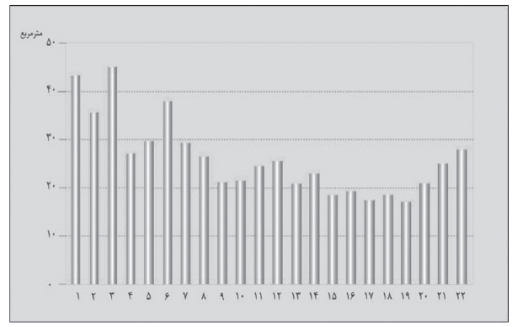
شاخص سرانه زیربنای مسکونی از جمله شاخصهای

جدول ۲. واحدهای مسکونی معمولی بر حسب تعداد خانوار ساکن در آنها و مساحت زیربنای واحد مسکونی تهران بر اساس سرشماری ۱۳۸۵ و اصلاحات سرشماری ۱۳۹۰؛ ماخذ: محاسبات نگارندگان.

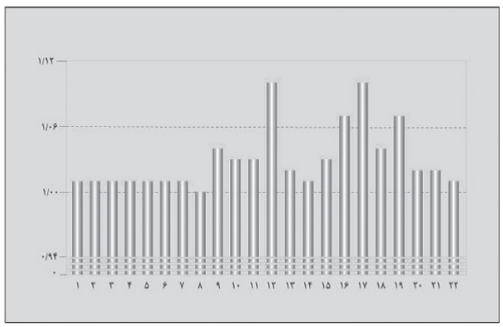
تعداد خانوار	۵۰ مترمربع و کمتر	۵۱ تا ۱۰۰ متر	۱۰۱ تا ۲۰۰ متر	بیشتر از ۲۰۱ متر	جمع
۱ خانوار	۳۴۳۴۷۰	۱۱۹۹۰۷۴	۵۸۴۴۳۳	۶۸۳۹۶	۲۱۹۵۳۷۳
۲ خانوار	۸۳۳۵	۱۴۳۲۶	۳۹۷۰	۷۸۹	۲۸۵۸۸
۳ خانوار	۱۶۲۶	۲۸۷۵	۱۱۶	۳۳۴	۶۳۹۳
۴ خانوار و بیش‌تر	۵۳۲	۸۷۸	۳۴۳	۲۰۶	۲۱۴۱

فصلنامه مدیریت شهری
Urban Management
شماره ۳۸ بهار ۹۴
No.38 Spring 2015

[Downloaded from ijurm.imo.org.ir on 2026-11-15]



نمودار ۴. سرانه زیربنای مسکونی در مناطق ۲۲ گانه تهران؛ منبع: اطلس شهر تهران.



نمودار ۵. تراکم خانوار در مناطق ۲۲ گانه شهر تهران؛ منبع: اطلس شهر تهران.

مهم در ارزیابی مسکن از نظر کمی است. بنابر قاعده کلی، این شاخص در ایران و در مقایسه با بسیاری از کشورهای دیگر، حتی بسیاری از کشورهای توسعه یافته بالاتر است. تنها دلیل این تفاوت محسوس را می توان در نیازهای اجتماعی و فرهنگی خانوارهای ایرانی جستجو کرد؛ برای مثال، اختصاص فضاهای قابل توجه برای میهمان و آشپزخانه. نمودار ۴ وضعیت سرانه زیربنای مسکونی در مناطق ۲۲ گانه شهر تهران را نشان می دهد.

در مقیاس شهر تهران، سرانه زیربنای مسکونی از توزیع و پراکندگی قابل توجهی برخوردار است. این امر عمدتاً ناشی از سابقه تاریخی رشد، توسعه و گسترش این شهر بوده است. مناطق قدیمی و بافت مرکز شهر تهران از سرانه زیربنای متوسط برخوردار هستند (با حدود سرانه زیربنای ۳۰ مترمربع). پس از بافت قدیم و مرکزی شهر، دوگونه کاملاً متفاوت از سرانه زیربنا در شمال و جنوب شهر قابل مشاهده است. بافتهای جنوب تهران دارای کمترین سرانه زیربنای مسکونی هستند که دلیل آن نیز سکونت اقشار کم درآمد و خانوارهای با توان مالی پایین همراه با بعد خانوار بالاتر است (کمتر از ۳۰ مترمربع). در مقابل، مناطق شمال شهر تهران از بالاترین سرانه زیربنا برخوردار هستند تا جائی که در بسیاری از مناطق ۱ و ۳ و نیز بخشهایی از مناطق ۶ و ۵ شهرداری تهران، متوسط سرانه زیربنا حدود ۵۰ مترمربع است. در مناطق جدید تهران (مناطق شرق و غرب شهر)، سرانه زیربنای متوسط دیده می شود (۲۰ تا ۳۰ مترمربع). ترکیب آمار مربوط به سرانه زیربنای مسکونی با قیمت مسکن به خوبی نشان دهنده تفاوتها در مناطق شمالی و جنوبی تهران است. در یک سو مناطق ۱، ۲، ۳ و ۶ قرار دارند که هم دارای بالاترین قیمت مسکن و هم بیشترین سرانه زیربنای مسکونی هستند. در سوی دیگر مناطق ۱۷، ۱۸ و ۱۹ قرار دارند که هم کمترین سرانه زیربنای مسکونی را داشته و هم ارزان قیمتترین واحدهای مسکونی در شهر تهران به حساب می آیند. این مسئله به خوبی نشان دهنده تراکم بالا در واحدهای مسکونی مناطق فقیرنشین جنوب شهر تهران است. در شکل زیر میانگین مساحت در اختیار خانوارها در شهر تهران مشاهده می-شود. سرانه زیربنای واحدهای مسکونی تهران از جهت جنوب به شمال و به تبع بهبود در شرایط اقتصادی، کالبدی و زیست محیطی افزایش می یابد. بر اساس آمار منتشره، ساختمانهای مسکونی نوساز در مناطق تهران مساحتی بین ۴۰ تا ۷۰ مترمربع دارند. در سال ۱۳۸۵ متوسط سطح زیربنای مسکونی در واحدهای نوساز در تهران ۱۳۰ مترمربع گزارش شده اما این رقم در سال ۱۳۸۷ به ۱۲۵ مترمربع کاهش یافته است. در عین حال از نسبت سطح زیربنای مسکونی ۱۰۱ تا ۱۵۰ مترمربع در جنوب شهر کاسته و به سمت شمال شهر بر آن افزوده می شود. سطح زیربنای مسکونی ۳۰۰ مترمربع به

[Downloaded from ijurm.imo.org.ir on 2026-11-15]

بـالا در منطقـه ۱ افزایـش مییابـد کـه بـه دلیـل وجود منـازل ویلایی در منتهی الیه شـمال این منطقه اسـت. آمار نشـان می دهد بیشـترین سـرانه زیربنـا در مناطق شـهر تهـران بـا ۴۵ مترمربع متعلـق به منطقـه ۳ بوده و کمتریـن آن بـه میـزان ۱۷ مترمربـع نیـز مربـوط به مناطـق ۱۷ و ۱۹ می باشـد.

نحوه تصرف مسکن و سرپناه

ایـن شـاخص از جملـه شـاخصهایی اسـت که خـود به خـود گویـای شـرایط مطلـوب و یـا نامطلـوب وضعیت مسـکن در جامعـه نیسـت. شـاخص تصـرف ملکـی در برخـی ازجوامع توسـعه یافته (مانند کشـورهای سـوئد، سـوئیس و آلمـان)، از میـزان بسـیار پایینـی برخوردار اسـت (کمتـر از ۴۰ درصـد). در مقابل و در همان طیف کشـورهای توسـعه یافته، برخی جوامع نظیر انگلسـتان دارای شـاخص تصـرف ملکـی بالایی هسـتند (بالاتر از ۷۰ درصـد). ویژگیهـا و شـرایط اجتماعـی بـه عنـوان مؤثرتریـن عامـل در نحـوه تصرف ملکی محسـوب می شـود. در کشـورهای گروه اول، بخش عمده ای از اراضی و نیز واحدهای مسـکونی شـهرها در مالکیت شهرداریها و شـوراهای شـهر هسـتند و همچنین با توجه به سطح رفـاه و نیز وظیفه منـدی و برنامه های دولـت در تأمین مسـکن، مـردم انگیـزه کمتـری بـرای مالکیت مسـکن دارنـد. در ایـران و از جملـه در کلانشـهر تهـران، بـالا بـودن میـزان تصرف ملکی بـه عنوان وضعیـت مطلوب بخـش مسـکن تلقـی مـی شـود زیـرا از یکسـو در نگاه خانوارهـا، مسـکن بـه عنوان محل سـکونت، سـرمایه و نوعـی پس انـداز برای خود و فرزندان اسـت و از سـوی دیگـر، سیاسـتها و برنامـه های دولت در تأمین مسـکن و بـالا بـردن شـاخص تصـرف ملکی مسـکن بـه عنوان یـک سیاسـت مثبـت تلقـی می شـود. تبدیـل مسـکن بـه کالای سـرمایه ای و محلـی بـرای سـرمایه گـذاری خانوارهـا، سـرمایه گـذاری در شـهر تهران را به شـدت بـه سـمت مسـکن ملکـی پیش برده اسـت.

همـان طـور که در جدول بالا مشـاهده می شـود حدود ۵۷ درصـد از سـاکنان شـهر تهـران، مالـک واحدهـای مسـکونی خود هسـتند. در حدود ۳۳ درصد نیز سـاکن مسـکن اجـاره ای هسـتند. نحـوه توزیـع تصـرف واحد مسـکونی در مناطـق ۲۲ گانـه تهـران در دو نقشـه زیر آمده اسـت.

همـان طـور کـه در نقشـه بـالا مشـاهده میشـود در مناطـق ۲، ۳ و ۶ بیـن ۶۱ تـا ۶۶ درصـد از سـاکنان مالـک محـل زندگی خـود هسـتند. این شـاخص برای مناطـق جنـوب و مرکز تهران ماننـد مناطق ۹، ۱۲، ۱۷ و ۱۸ بیـن ۵۰ تـا ۵۵ درصد اسـت. در نقشـه زیر توزیع اجارهنشـینی در تهـران آمده اسـت. همان طـور که در این نقشـه دیـده میشـود کمترین میزان اجاره نشـینی در مناطـق مرفه شـهر تهـران یعنی ۱، ۳ و ۶ بـوده و از سـوی دیگـر مناطـق ۱۸ و ۱۵ کـه از مناطـق محروم و مهاجرنشـین شـهر تهـران، بشـمار می آیند؛ بیشـترین نـرخ اجـاره نشـینی را یعنـی ۴۰ تـا ۴۷ درصـد دارند. اضافـه کـردن این ارقام بـه قیمت ملک و سـرانه فضای مسـکونی بـه خوبی نشـان دهنـده تمایز مناطـق مرفه تهران از مناطق فقیرنشـین شـهر اسـت.

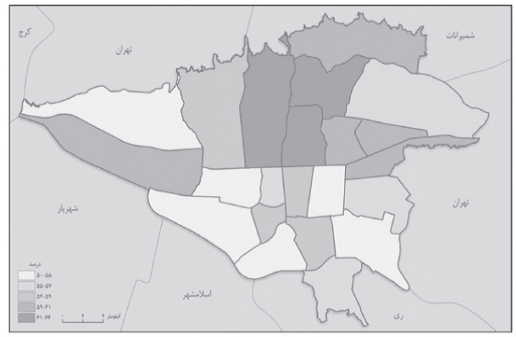
کیفیت ساخت واحدهای مسکونی

یکی از شـاخصهای سـنجش کیفیت مسـکن، سـن بنا اسـت. بر اسـاس آمار موجود، عمر اکثریت ساختمانهای تهران ۲۰ سـال اسـت. این نـوع سـاختمانها ۲۲ درصد از سـاختمانهای شـهر تهـران را تشـکیل میدهنـد. در مناطـق ۲۲ گانـه شـهر تهـران، درصـد واحدهـای مسـکونی بـا عمـر ۵ سـال و کمتـر ۲۱ درصـد از کل

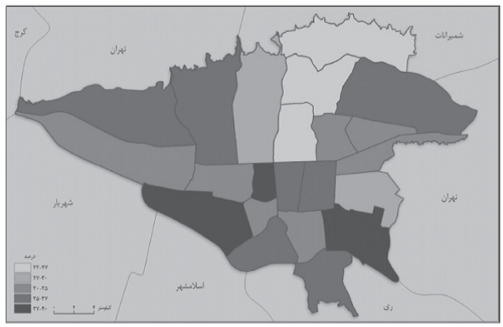
جدول ۳. خانوارهای ساکن در واحدهای مسکونی معمولی بر حسب نحوه تصرف محل سکونت شهری تهران در سرشماری ۱۳۸۵ و اصلاحات ۱۳۹۰؛ ماخذ: محاسبات نگارندگان.

ملکی عرصه و اعیان (زمین و بنا)	ملکی اعیان (بنا)	اجاره‌ای	در برابر خدمت	رایگان	سایر	اظهار نشده	جمع
۱۰۸۴۰۹۲ (٪۴۷)	۲۲۸۴۰۶ (٪۱۰)	۷۵۹۶۱۲ (٪۳۳)	۶۲۱۰۳ (٪۳)	۹۹۴۳۴ (٪۴)	۱۴۱۷۸ (٪۱)	۳۲۲۴۳ (٪۲)	۲۲۸۰۰۷۷ (٪۱۰۰)

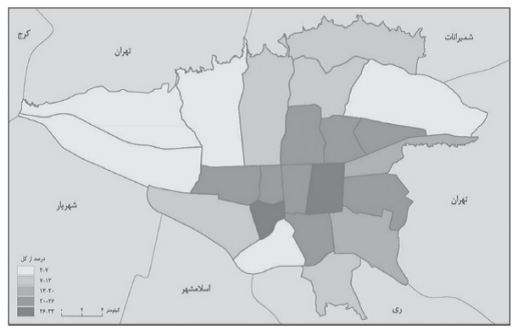
[Downloaded from ijurm.imo.org.ir on 2026-11-15]



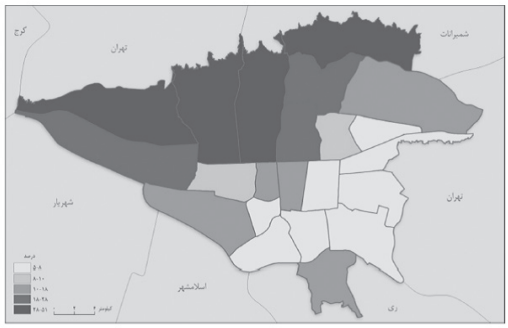
نقشه ۱. نسبت خانوارهای دارای مسکن ملکی در مناطق ۲۲ گانه شهر تهران؛ منبع: اطلس شهر تهران. نقشه



۲. نسبت خانوارهای اجاره نشین در مناطق ۲۲ گانه شهر تهران؛ منبع: اطلس شهر تهران.



نقشه ۳. واحدهای مسکونی با بیش از ۳۰ سال سن؛ منبع: اطلس شهر تهران.



نقشه ۴. سهم واحدهای مسکونی با سازه بتن آرمه؛ منبع: اطلس شهر تهران.

واحدهای مسکونی شهر تهران می باشد. اکثریت این ساختمانها در مناطق ۲۲، ۱ و ۵ شهرداری تهران ساخته شده است. به عبارتی سهم این مناطق از تولید مسکن در طی ۵ سال اخیر بیشتر از سایر مناطق شهر تهران بوده است. مناطق جنوبی شهر تهران نیز نسبت مناسبی را از این ساختمانها به خود اختصاص داده اند. به طور کلی، حرکت در زمینه تخریب بافتهای فرسوده و مقاوم سازی ساختمانها به خصوص در مناطق جنوبی شهر تهران سبب شده تا سهم این مناطق نیز در این نوع ساخت و سازها متناسب باشد.

آنچه اهمیت این شاخص را در تهران نشان می دهد این است که عمر مفید ساختمانها در ایران کمتر از استانداردهای جهانی است. نقشه بالا توزیع واحدهای مسکونی بالای ۳۰ سال در شهر تهران را نشان می دهد. همان طور که در نقشه بالا مشاهده می شود بیشتر ساختمانهای بالای ۳۰ سال در مناطق مرکزی و جنوب شهر تهران قرار دارند. در مناطق ۱۲ و ۱ بین ۲۶ تا ۳۳ درصد از واحدهای مسکونی بالاتر از ۳۰ سال قدمت دارند. علاوه بر عمر ساختمان، شاخص کیفیت واحدهای مسکونی را میتوان بر حسب نوع مصالح ساختمانی و سازه به کار رفته در آنها مورد ارزیابی قرار داد. بر اساس این شاخص، واحدهای مسکونی در سه گروه بادوام، نیمه بادوام و کم دوام قرار میگیرند. در حال حاضر، دو نوع سیستم سازه و مصالح بتن آرمه و اسکلت فلزی، از نوع بادوام ترین سیستمهای ساختمانی هستند. بالا بودن نسبت این دو نوع سیستم در واحدهای مسکونی، نشان دهنده کیفیت بالاتر واحدهای مسکونی است. در نقشه زیر سهم واحدهای مسکونی با سازه بتن آرمه به عنوان یک سازه بادوام و واحدهای مسکونی آجر و آهن به عنوان یک سازه

[Downloaded from ijurm.imo.org.ir on 2026-11-15]

نیمه بادوام آمده است. مقایسه ها به خوبی نشان دهنده توزیع مسکن بادوام در شهر تهران است. از یک سو بیشترین تراکم ساختمانهای بتن آرمه در مناطق شمالی شهر تهران است و از سوی دیگر بیشترین ساختمانهای آجر و آهن در مناطق جنوب و مرکز شهر تهران قرار دارند؛ به طور خاص ۲۳ تا ۳۶ درصد از ساختمانها در مناطق ۱۷ و ۱۸ از کیفیت بالایی برخوردار نیستند؛ یعنی مناطقی که ارزان قیمتترین مناطق هستند و کمترین سرانه مسکونی هم متعلق به آنهاست.

(*) محور دوم: تأمین دسترسی کافی به خدمات

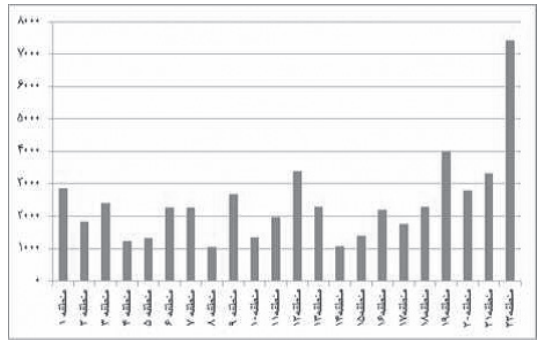
در راستای تبیین و بررسی میزان دسترسی به خدمات عمومی ارائه شده بوسیله شهرداری در سطح مناطق ۲۲ گانه شهر تهران، این تحقیق با استفاده از «روش مطالعه اسنادی و تکنیک تحلیل ثانویه» تهیه شده است. داده های این تحقیق عمدتاً از آمارنامه شهرداری تهران در سال ۸۹، آمارنامه شهر تهران در سال ۹۰، گزارش طرح سنجش عدالت اجتماعی در شهر تهران و اطلس شهر تهران به دست آمده است. این آمارها بر اساس جمعیت مناطق، به صورت ارقام سرانه تبدیل شده و نهایتاً مقایسه شده است. نکته قابل توجه این است که اگر چه آمارنامه های شهرداری تهران مربوط به سال ۸۹ هستند؛ اما بخشی از اطلاعات آن تا پایان سال ۹۰ به روزرسانی شده اند. در ضمن در راستای تکمیل برخی قسمتها از آمار مرکز امار و گزارشات سال ۱۳۹۰ بهره گرفته شده است. در این تحقیق همه خدمات و امکانات شهرداری تهران مورد بررسی قرار نگرفته و تنها آن دسته از خدماتی لحاظ شده است که مقایسه آن بین مناطق معنادار باشد. پس باید توجه داشت که آمار و ارقام در مورد ارائه خدمات و یا امکانات صرفاً بیان کننده مقادیر کمی است و نمیتواند برای مقایسه کیفیت خدمات به کار آید؛ حتی اگر طبق آمار دسترسی مردم شمال و جنوب شهر تهران به خانه های سلامت یکسان باشد نمیتوان نتیجه گرفت که کیفیت خدمات هم برای آنها برابر است؛ لذا تفسیر یافته های این تحقیق باید با در نظر گرفتن موارد بالا و با احتیاط صورت گیرد. از سوی دیگر تفاوت بین مناطق در آمار لزوماً به معنای تفاوت در دسترسی مناطق نیست؛ زیرا به عنوان مثال، بازارچه ای که در مرز یک منطقه دارد، در آمار جزء دسترسی همان منطقه حساب می-شود اما عملاً منطقه مجاور نیز دسترسی یکسانی به آن دارد؛ لذا با توجه به همه این محدودیتها، برخی فعالیتهای شهرداری تهران به عنوان نمونه انتخاب شده و در بین مناطق مقایسه شده اند. نکته دیگری که به باید آن توجه کرد این است که تفسیر ارقام و آمار در شاخصهای مختلف باید با این پیش فرض انجام شود که رسالت شهرداری تهران ارائه خدمات بیشتر به مناطق فقیرنشین است. یعنی عملکرد شهرداری تهران در هر مورد در صورتی قابل دفاع است که خدمات و امکانات ارائه شده در مناطق فقیرنشین بیشتر از مناطق مرفه تهران باشد، زیرا تنها در این صورت است که امکان حرکت به سوی برقراری عدالت اجتماعی محقق خواهد شد.

(*) سرانه بودجه مصوب مناطق در سال ۱۳۹۱

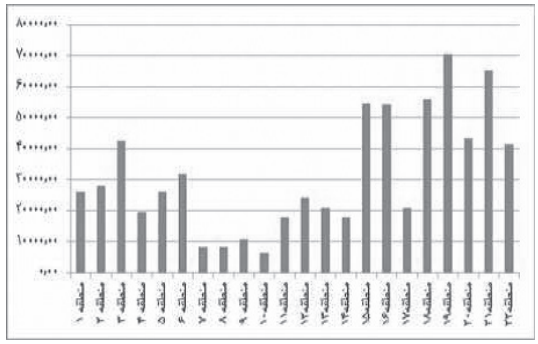
در سالهای اخیر در مجموعه شهرداری تهران به کرات در مورد رویکرد کاهش شکاف شمال و جنوب شهر صحبت شده و به نوعی تمامی مدیران شهری در تمامی سطوح این راهبرد را سرلوحه کار خود قرار داده اند. این رویکرد فعالیت مدیران شهری را جهت دهی کرده و در تعریف و اجرای یک پروژه راهنمای آنان است. یکی از شاخصهای مناسب برای سنجش نحوه توزیع خدمات و امکانات شهرداری برای کاهش شکاف شمال و جنوب شهر تهران، بررسی نحوه تخصیص بودجه به شهرداریهای مناطق ۲۲ گانه است. نمودار زیر سرانه بودجه مصوب ۱۳۹۱ به تفکیک مناطق را نشان می دهد.

همان طور که در نمودار دیده می شود، سرانه بودجه برای منطقه ۲۲ با اختلاف از سایر مناطق بیشتر است. اما مقایسه مناطق مرفه تهران مانند مناطق ۱، ۲ و ۳ با مناطق فقیرنشین تهران مانند

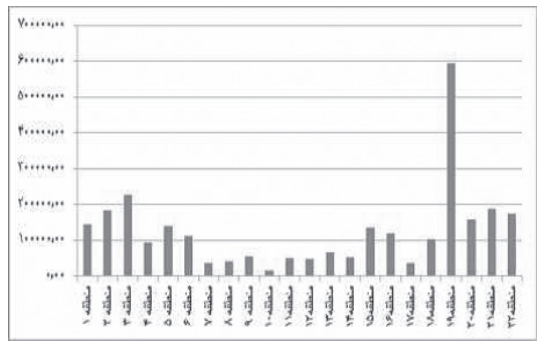
[Downloaded from ijurm.imo.org.ir on 2026-11-15]



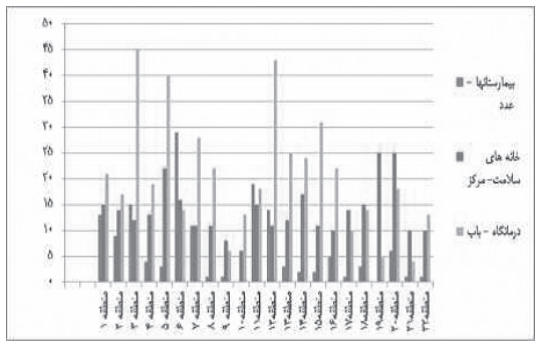
نمودار ۶. سرانه بودجه مصوب ۱۳۹۱ به تفکیک مناطق ۲۲ گانه (بر حسب یک هزار ریال)؛ منبع: آمارنامه شهرداری تهران، ۱۳۹۱.



نمودار ۷. میزان مساحت پارکهای درون شهری مناطق شهرداری تهران به تفکیک مناطق (بر حسب متر مربع برای هر ده هزار نفر)؛ منبع: آمارنامه شهرداری تهران.



نمودار ۸. میزان مساحت کل فضای سبز مناطق شهرداری تهران به تفکیک مناطق (بر حسب متر مربع برای هر ده هزار نفر)؛ منبع: آمارنامه شهرداری تهران.



نمودار ۹. تعداد بیمارستانها، خانه های سلامت و درمانگاه ها به تفکیک مناطق ۲۲ گانه

۱۹ و ۲۰ نشان می دهد سرانه بودجه به نفع مناطق فقیرنشین است. در این میان مناطق ۸ و ۱۴ کمترین میزان سرانه بودجه را به خود اختصاص داده اند. باید به این نکته نیز توجه داشت که سرانه بودجه مناطق ۱۵، ۱۶، ۱۷ و ۱۸ از سرانه بودجه منطقه یک تهران کمتر است و این نشان دهنده سهم کمتر افراد فقیرنشین نسبت به ساکنان منطقه یک است. در مناطق ۱۴ و ۱۵ نیز سرانه بودجه با اختلاف از سرانه بودجه در مناطق ۱ و ۲ پایینتر است.

(*) فضای سبز

مطالعات نشان داده است که افزایش جمعیت و گسترش شهرنشینی موجب تبدیل فضاهای سبز شهری به سطوح بتنی خشن و نفوذناپذیر می شود، و این روند به ویژه در کشورهای در حال توسعه و پارکهای شهری که دارای نقش اجتماعی، اقتصادی و بوم شناختی هستند، قابلیت معناداری خاص دارد. در دو شکل زیر میزان مساحت فضای سبز درون شهری مناطق شهرداری تهران تا پایان سال ۱۳۹۰ آمده است.

همان طور که در نمودارها دیده می شود، مناطق مرکزی ۷، ۸، ۹ و ۱۰ کمترین میزان سرانه را در شهر تهران را دارند. در بین مناطق فقیرنشین جنوب شهر تهران، مناطق ۱۸، ۱۹ و ۲۰ وضعیت مناسبی داشته و سرانه پارک در این مناطق از سایر مناطق تهران بالاتر است. تنها منطقه ۱۷ تهران است که به لحاظ سرانه فضای سبز نسبت به مناطق همجوار از وضعیت خوبی برخوردار نیست. از نظر کل فضای سبز، منطقه ۱۹ به سبب قرار داشتن بوستان ولایت

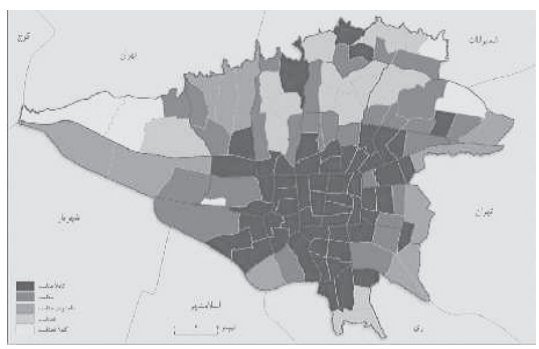
[Downloaded from ijurm.imo.org.ir on 2026-11-15]

در آن، از سایر مناطق وضعیت بسیار بهتری دارد. مناطق مرکزی تهران نیز کمترین میزان فضای سبز را دارند که با توجه به بافت متراکم این مناطق قابل فهم است. نکته قابل توجه این است که مناطق فقیرنشین تهران به غیر منطقه ۱۷ از نظر میزان فضای سبز نسبت به کل مناطق تهران در وضعیت مناسبی قرار دارند.

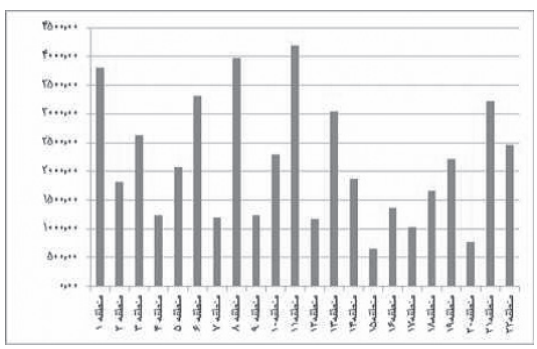
خدمات بهداشتی و پزشکی

یکی از مؤلفه های مهم عدالت در شهر، دسترسی به خدمات پزشکی و بهداشتی است. در نمودار زیر تعداد بیمارستانها، خانه های سلامت و درمانگاه ها به تفکیک هر منطقه آمده است. همان طور که مشاهده می شود بیشترین بیمارستانها در منطقه ۶، ۱۱، ۳ و ۱ هستند. از سوی دیگر، البته مناطق ۸، ۹، ۱۷، ۲۱، ۲۲ کمترین بیمارستان را در خود جای داده اند. البته بررسی دقیق توزیع خدمات بهداشتی مستلزم در نظرگرفتن سرانه فضاهای بهداشتی و پزشکی است که در آمار موجود وجود ندارد. پراکندگی خدمات پزشکی در شهر تهران در شکل زیر آمده است.

در مجموع دسترسی به خدمات بهداشتی و درمانی در بخشهای مرکزی شهر بیشتر است و بخشهای جنوبی و جنوب غربی نیز دسترسی مناسبی به این نوع از خدمات دارند. بخشهای شمالی نیز، به جز نواحی واقع در منطقه ۳، به لحاظ دسترسی به خدمات بهداشتی- درمانی وضعیت تقریباً مناسبی دارند اما دسترسی به خدمات بهداشتی- درمانی در نواحی واقع در مناطق غربی شهر تهران (منطقه ۲۲) چندان مناسب نمی باشد. به طور کلی میتوان گفت که بهترین وضعیت دسترسی به خدمات بهداشتی - درمانی متعلق به مرکز و مرکز جنوبی شهر تعلق داشته و این خدمات در مرکز و بخش مرکزی جنوب شهر تهران متمرکز شده اند. یکی از اقدامات شهرداری تهران اجرای پروژه شهر سالم در مقیاس کوچک محله بنام «خانه سلامت» برای اجرای پروژه و هدایت و برنامه ها زیر نظر شهرداری است. بیشترین تعداد خانه های سلامت در مناطق ۳، ۵، ۱۲ است. از سوی دیگر، مناطق ۱۹ و ۲۱ کمترین تعداد خانه های سلامت را در خود جای داده اند. یکی از خدمات مهم این خانه های سلامت، برگزاری جلسات مشاوره برای خانواده هاست. بررسی نحوه ارائه خدمات در این خانه های سلامت نیز میتواند شاخصی برای بررسی نحوه توزیع خدمات در مناطق مختلف باشد. مطابق نمودار بالا، بیشترین تعداد ساعت این جلسات مشاوره مربوط به منطقه ۲۰، یکی از مناطق فقیرنشین تهران است. اما مناطق فقیرنشین دیگر مانند ۱۵، ۱۶، ۱۷، ۱۸ و ۱۹ آمار مناسبی ندارند. با توجه به اینکه خانوارهای کم درآمد، قادر به تأمین هزینه خدمات فوق نیستند، ارائه خدمات رایگان در این موارد میتواند به حل بسیاری از مسائل خانوادگی آنها کمک کند. علاوه بر جلسات مشاوره، در این مراکز، خدمات رایگان



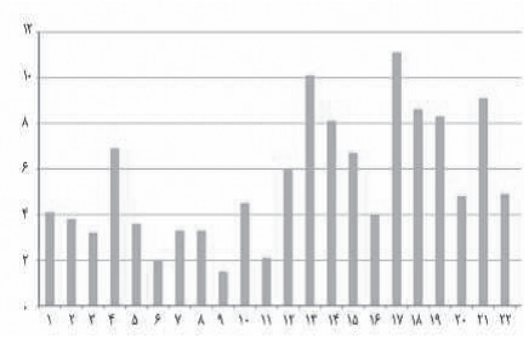
نمودار ۱۰. دسترسی به خدمات بهداشتی و پزشکی در مناطق ۲۲ گانه شهر تهران



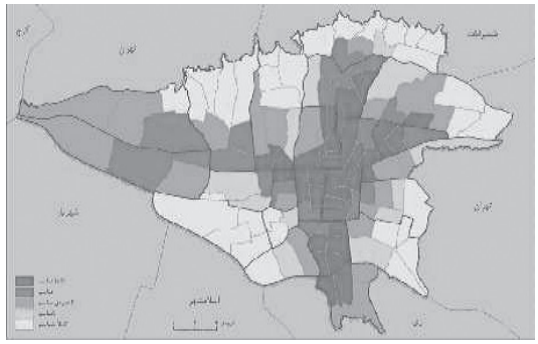
نمودار ۱۱. ارائه خدمات رایگان پزشکی به شهروندان(نفر به ازای در هر ده هزار نفر)

فصلنامه مدیریت شهری
Urban Management
شماره ۳۸ بهار ۹۴
No.38 Spring 2015

[Downloaded from ijurm.imo.org.ir on 2026-11-15]



نمودار ۱۱. زمان انتظار در ایستگاه اتوبوس (به دقیقه)؛ منبع: گزارش طرح سنجش عدالت در شهر تهران، ۱۳۸۸.



نقشه ۵. دسترسی به مترو در مناطق ۲۲ گانه شهر تهران؛ منبع: اطلس شهر تهران.

پزشکی نیز ارائه میشود. توزیع این خدمات در نمودار زیر آمده است.

با توجه به اینکه ضرورت این خدمات در مناطق فقیرنشین ضروریتر از سایر مناطق است، نمودار بالا حاکی از توزیع نامناسب این خدمات در شهر تهران است. این خدمات در مناطق ۱۵ تا ۲۰ در حدود نصف ارائه آن در منطقه ۱ تهران است؛ لذا به نظر می رسد گسترش این خدمات در مناطق فقیرنشین و تبلیغات کافی برای جذب بیشتر مراجعه کنندگان در این مناطق ضروری است.

(*) حمل و نقل عمومی

دسترسی به خدمات حمل و نقل عمومی یکی از جلوه های عدالت اجتماعی در شهر است. این مسئله به ویژه از این جهت اهمیت دارد که ساکنان مناطق مرکزی و جنوب شهر تهران به دلیل ممنوعیت های تردد خودرو و یا عدم دسترسی به وسیله نقلیه شخصی تا حد زیادی به نظام حمل و نقل عمومی وابسته اند. در نمودار ۱۱ متوسط زمان انتظار در ایستگاه اتوبوس به تفکیک مناطق آمده است.

همان طور که در نمودار مشخص است، متوسط زمان انتظار برای مناطق مرکزی مانند ۷۶، و ۱۱ پایینتر از سایر مناطق است. اما این زمان برای مناطق فقیرنشین شهر تهران یعنی مناطق ۱۷، ۱۸، ۱۹ و ۲۰ بسیار بالاتر از مناطق مرکزی یا شمالی شهر تهران است؛ لذا به نظر میرسد کیفیت دسترسی به سیستم اتوبوس رانی در مناطق کم درآمد ضعیفتر است. نتایج حاصل از تحلیل اطلاعات مربوط به دسترسی به ایستگاههای مترو نشان میدهد که بیشترین میزان دسترسی به مترو در نواحی مرکزی شهر، نواحی واقع در مناطق ۱۲۶،۳۰ و ۱۶ وجود دارد و بخشهای شمالی، شرقی و جنوب غربی و جنوب شرقی شهر فاقد دسترسی به مترو می باشند.

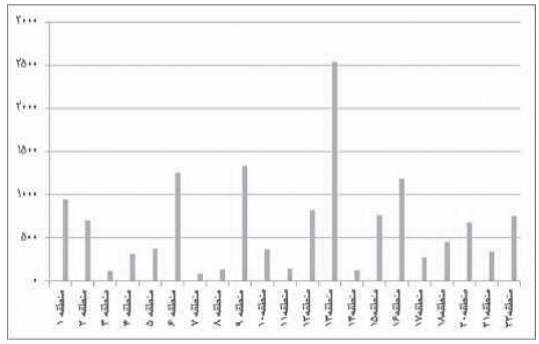
(*) خدمات رفاهی

دسترسی به میادین و بازارهای روز نقش مهمی در تأمین مایحتاج عمومی دارد. این امر با توجه به پایینتر بودن نسبی قیمتها در این بازارها در مناطق کم درآمد اهمیت بالایی دارد. در نمودار زیر آمار این بازارها بر اساس جمعیت هر منطقه آمده است. همان طور که در نمودار دیده می شود، توزیع این میادین در مناطق تهران یکنواخت نیست. اگرچه در تفسیر این پراکندگی باید با احتیاط عمل شود، اما به طور کلی مناطق ۳، ۷، ۱۱ و ۱۴ دارای کمترین مساحت سرانه میادین و بازارهای روز هستند. از سویی دیگر، مناطق فقیرنشین ۱۷، ۱۸ و ۲۰ نسبت به چهار منطقه یاد شده، وضعیت بهتری دارند.

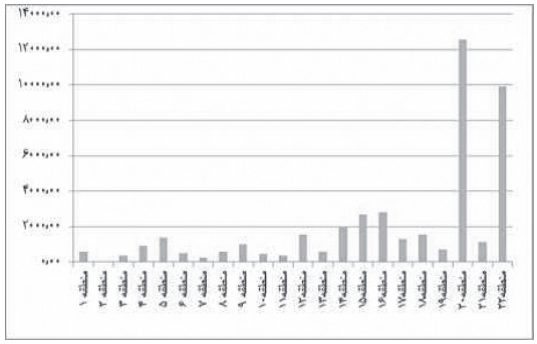
(*) خدمات ورزشی

با توجه به اهمیت پرکردن اوقات فراغت و اهمیت مضاعف این مسئله در مناطق فقیرنشین و متراکم شهری، نحوه توزیع این خدمات بسیار مهم است. در نمودار ۱۳ وسعت مراکز ورزشی سرباز و سرپوشیده شهرداری در مناطق ۲۲ گانه بر اساس جمعیت هر منطقه آمده است. نمودارها نشان می دهد مناطق

[Downloaded from ijurm.imo.org.ir on 2026-11-15]



نمودار ۱۲. مساحت میادین و بازارهای روز (با لحاظ بازارهای محله ای) در مناطق تهران (مترمربع به ازای هر ده هزار نفر)؛ منبع: آمارنامه شهرداری تهران.



نمودار ۱۳. وسعت مراکز ورزشی سرباز و سرپوشیده شهرداری (مترمربع به ازای هر ده هزار نفر)؛ منبع: آمارنامه شهرداری تهران.

۲۰ و ۲۲ با فاصله زیاد از سایر مناطق وضعیت بهتری دارند. به طور کلی نیمه سمت چپ نمودار وضعیت بهتری نسبت به نیمه سمت راست داشته و نشان می‌دهد سهم مناطق فقیرنشین از این خدمات بیشتر بوده است. ایستگاه های تندرستی از جمله اقدامات موثر شهرداری تهران برای توسعه ورزش همگانی است که در پارکهای شهری برگزار می‌شود. این برنامه های ورزشی، به ویژه از سوی بانوان با استقبال مواجه شده و اقدامات تشویقی همچون برگزاری مسابقه برای جذب مشارکت بیشتر شهروندان از سوی شهرداری تهران انجام شده است. پراکندگی این ایستگاهها در مناطق مختلف شهر تهران آمده است.

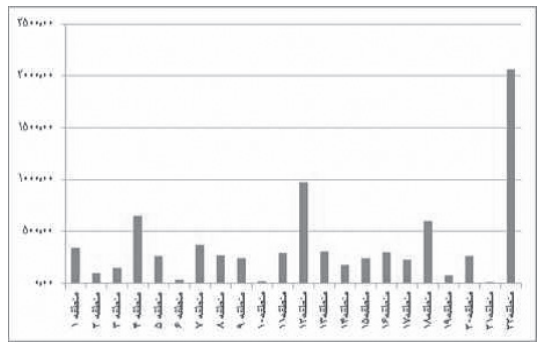
خدمات فرهنگی و هنری

شهر تهران در مقام پایتخت فرهنگی کشور، سهم عمده ای را در تولید و عرضه کلیه محصولات و اقلام فرهنگی و هنری در کشور ایفا میکند. منطقه ۲۲ تهران از این نظر وضعیت بسیار بهتری نسبت به سایر مناطق دارد. در میان مناطق جنوبی، منطقه ۲۰ و مناطق ۱۵، ۱۶ و ۱۷ وضعیت نسبتاً خوب و منطقه ۱۸ وضعیت خوبی دارد. تنها منطقه ۱۹ است که سرانه فضاهای ساختمانی امور فرهنگی در آن پایین است. احداث کتابخانه و سالن مطالعه از جمله خدمات فرهنگی شهرداری تهران است. ارزیابی دقیق توزیع این خدمات با توجه به مساحت و تعداد کتب موجود امکانپذیر است؛ اما با توجه به عدم دسترسی به این آمار، از تعداد عضوهای کتابخانه به عنوان شاخص نشان دهنده توزیع این خدمات استفاده شده است. همان طور که در نمودار بالا دیده میشود، مناطق۱۲، ۱۹ و ۱۳ کمترین تعداد را به خود اختصاص داده اند. در میان مناطق فقیرنشین تهران، منطقه ۱۸ از وضعیت مطلوبی برخوردار است اما مناطق۱۵، ۱۶، ۱۷، ۱۹ و ۲۰ وضعیت مناسبی ندارند. برگزاری همایش، جشنواره و کارگاه از جمله خدمات شهرداری تهران است. در نمودار ۱۵ تعداد شرکت کنندگان در همایش، جشنواره و کارگاه در سال ۸۹ به ازای هر ده هزار نفر جمعیت آمده است. تعداد مشارکت کنندگان در همایشها، جشنواره ها و کارگاه ها در بین مناطق تهران یکنواخت نیست. مناطق ۱، ۱۰، ۱۵، ۱۶ و ۲۲ بیشترین پوشش را داشته اند؛ اما در مناطق ۱۸، ۱۳ و ۹ کمترین خدمات ارائه شده است؛ به طور کلی نمودار بالا تمایز مشخصی میان مناطق مرفه و فقیرنشین شهر تهران را نشان می دهد.

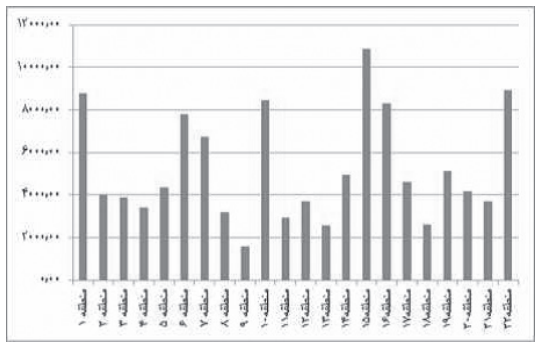
(*) محور سوم: تامین امکانات برای همه و انصاف در تقسیم منابع

این تحقیق بر اساس یافته ها و نتایج تحقیقات علمی گذشته و، آمارهای مربوط به سرشماری جمعیت در دوره های مختلف تهیه شده است. به طور خاص داده های این تحقیق از، آمارنامه شهر تهران در سال

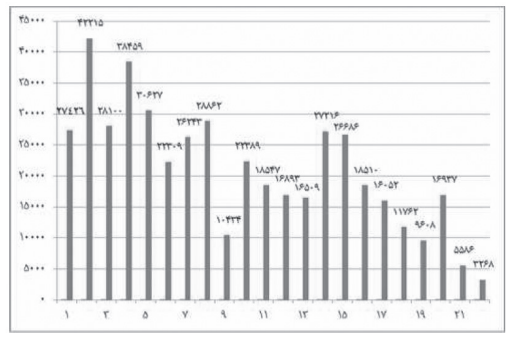
[Downloaded from ijurm.imo.org.ir on 2026-11-15]



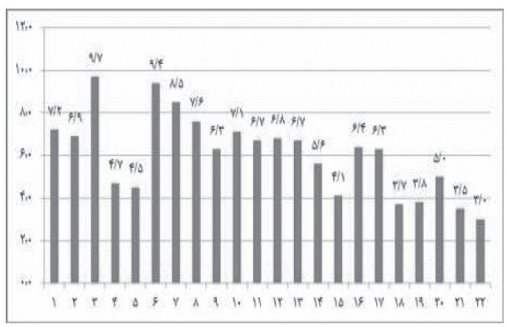
نمودار ۱۴. فضای ساختمانی امور فرهنگی (مترمربع به ازای هر ده هزار نفر)؛ منبع: آمارنامه شهرداری تهران.



نمودار ۱۵. شرکت کنندگان در همایش، جشنواره و کارگاه (به ازای هر ده هزار نفر جمعیت)؛ منبع: آمارنامه شهرداری تهران.



نمودار ۱۶. تعداد جمعیت ۶۵ ساله و بیشتر در هر یک از مناطق شهر تهران در سال ۱۳۸۵؛ منبع: توحیدی، ۱۳۹۰.



نمودار ۱۷. درصدجمعیت ۶۵ ساله و بیشتر در هر یک از مناطق شهر تهران در سال ۱۳۸۵؛ منبع: توحیدی، ۱۳۹۰.

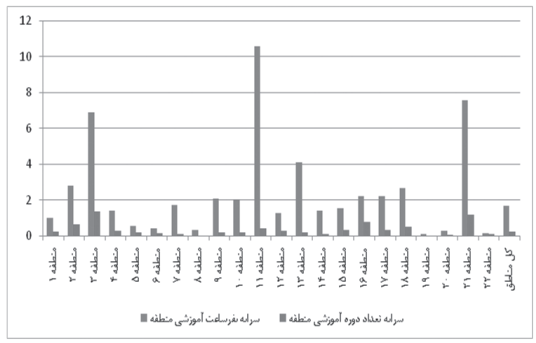
۹۰ و تحقیق سازمان بهداشت جهانی در مورد شهر دوستدار سالمند گردآوری شده است.

(*) شهر عدالت محور و سالمندان

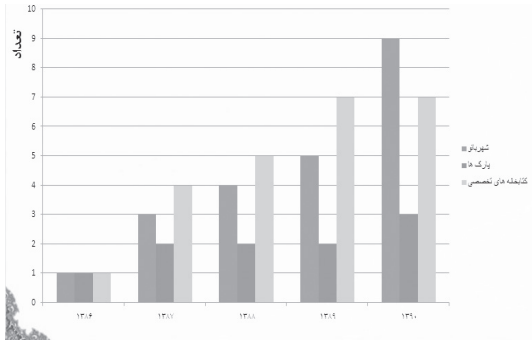
بیشترین تعداد سالمندان در مناطق ۵۴،۳،۲ و ۸ و کمترین تعداد سالمندان در مناطق۲۲، ۲۱، ۱۹، ۹، و ۱۸ سکونت داشته اند. در نمودار زیر تعداد خام سالمندان مناطق با هم مقایسه شده، اما در نمودارربعدی، درصد جمعیت سالمند نسبت به کل جمعیت آن منطقه، مورد مقایسه با سایر مناطق قرار گرفته است. مناطق ۳، ۶، ۷، ۸، ۱ و ۱۰ به ترتیب بیشترین درصد سالمند نسبت به جمعیت را نشان می دهند و همگی بیش از ۷ درصد از جمعیتشان بالای سن ۶۵ سال بوده اند، اما مناطق ۲۲، ۲۱، ۱۸ و ۱۹ کمترین درصد سالمند را نشان می دهند و در هر ۴ منطقه کمتر از ۴ درصد از کل جمعیت بالای ۶۵ سال بوده است.

صرفنظر از توزیع جمعیت سالمندان در مناطق شهر تهران، نسبت این گروه به کل جمعیت منطقه نیز اهمیت دارد. همان طور که در نمودار بالا مشاهده میشود مناطق ۳، ۶، ۷، ۸، ۱ و ۱۰ به ترتیب بیشترین نسبت سالمند به جمعیت را دارا هستند و در تمام این مناطق بیش از ۷ درصد جمعیت را سالمندان تشکیل میدهند، اما مناطق ۲۲، ۲۱، ۱۸ و ۱۹ کمترین نسبت افراد سالمند را داشته و این نسبت برای آنها کمتر از ۴ درصد است. همان طور که مشاهده می شود مناطق ۲ و ۴ در مجموع ۱۷/۴ درصد سالمندان تهرانی را در خود جای داده اند. کمترین سهم نیز مربوط به مناطق ۲۱ و ۲۲ است

[Downloaded from ijurm.imo.org.ir on 2026-11-15]



نمودار ۱۸. سرانه تعداد و سرانه نفر ساعت دوره های آموزشی زنان در مناطق ۲۲ گانه شهر تهران؛ ماخذ: نگارنده بر اساس گزارش اداره کل امور بانوان شهرداری تهران، ۱۳۹۲.



نمودار ۱۹. تعداد مراکز، پارکها و کتابخانه های تخصصی زنان؛ ماخذ: نگارنده بر اساس گزارش اداره کل بانوان شهرداری تهران، ۱۳۹۰.

که در مجموع کمتر از ۲ درصد سالمندان تهرانی در این دو منطقه ساکن هستند. میانگین سنی جمعیت شهر تهران در سال ۱۳۷۵، ۲۷ سال بوده و در سال ۱۳۸۵ به ۳۱ سال رسیده است. همین روند در مورد میانه سنی جمعیت نیز دیده میشود. ارقام حاکی از آن است که شهر تهران با سرعت قابل توجهی در حال پشت سر گذاشتن جوانی و گرویدن به میانسالی است. بدیهی است که در آن شرایط تعداد سالمندان جامعه افزایش چشمگیری خواهد یافت. همین مسئله لزوم توجه به پیامدهای اجتماعی و فرهنگی این پدیده ضروری می سازد.

(*) شهر عدالت محور و زنان

یکی از مولفه های اساسی در «تحقق پذیری شهرهای عدالت محور»، مقوله خدمات رسانی به زنان در سطوح کلان خدمات-رسانی مدیریت شهری خاصه در کلانشهر تهران است که در این رساله در راستای سنجش میزان عدالت فضایی در خدمات رسانی به زنان شهروند تهران بر اساس آمار سازمان امور بانوان شهرداری تهران به آن اهمیت داده شده است که در ادامه مورد اشاره قرار می گیرد.

(*) سرانه دوره های آموزشی برای زنان

در این رابطه بر اساس نمودار زیر باید گفت که مناطق ۱۱، ۲۱ و ۳ به ترتیب بیشترین و مناطق ۱۹، ۲۰ و ۸ کمترین میزان را به خود تخصیص داده اند. در کل باید گفت که ضریب چولگی پرش در میزان خدمات رسانی نشان از آن دارد که تعادل لازم در این رابطه در سطوح خدمات رسانی به بانوان در حوزه برگزاری دوره های اموزشی و آموزش بانوان شهر تهران در مناطق ۲۲ گانه دیده نمی شود.

(*) ایجاد، تجهیز و توسعه مجموعه های بانوان

در این رابطه با وجود خدمات ارزنده در ایجاد مجموعه های فرهنگی برای زنان لیکن هیچ گونه تعادلی در انتخاب و ارائه خدمات دیده نمی شود؛ چنانچه تنها ۹ مجموعه شهربانو در مناطق ۱، ۲، ۸، ۹، ۱۴، ۱۵، ۱۸، ۱۹، ۲۰ ایجاد شده است که در مناطق دیگر این موضوع مغفول مانده است. لذا دیگر مناطق که مشتکل بر ۱۳ منطقه هستند از این مجموعه ها محروم مانده اند.

(*) ایجاد، تجهیز و توسعه پارک های بانوان

توسعه پارکها و پردیسهای درون شهری برای بانوان در مناطق کلانشهری از زمره موارد مهمی است که باتوجه به گمبود فضاهای تحصیص یافته به زنان در شهر، معنادار نشان می دهد. ایجاد پارک بانوان در مناطق ۳، ۱۵، ۱۸ تنها موردی بوده است که در اداره کل اموربانوان مورد توجه بوده است و دیگر مناطق در این رابطه به دلایل متعدد مغفول مانده اند. لذا در مناطق محروم پایین شهر زنان شهروند از عدالت لازم در برخورداری از فضاهای سبز و پارکهای درون

فصلنامه مدیریت شهری
Urban Management
شماره ۳۸ بهار ۹۴
No.38 Spring 2015

[Downloaded from ijurm.imo.org.ir on 2026-11-15]

شـهری برخوردار نبـوده اند.

(*) تجهیز کتابخانه های تخصصی بانوان

در رابطـه بـا کتابخانه هـا و مراکز فرهنگی بـرای بانوان نیـز بایـد گفت که پراکنـش مراکز فرهنگـی و کتابخانه هـا بـرای زنـان نشـان از آن دارد کـه در ایـن رابطه هم عدالـت دیـده نمـی شـود. تنهـا تجهیـز کتابخانـه های مناطـق ۱، ۲، ۳، ۶، ۸، ۹، ۱۴، ۱۵، ۱۸، ۱۹، ۲۰ مـورد توجـه بـوده اسـت و ۱۱ منطقـه دیگر مورد توجـه قرار نگرفتـه انـد، هرچنـد کـه برخـی از آنهـا قبـلاً از ایـن مراکـز برخـوردار بـوده اند. لـذا هرچند میـزان خدمات در حـوزه دوره هـای آموزشـی، ایجـاد و احـداث مراکز، پارکهـا و کتابخانـه هـای تحصصـی زنان وجود داشـته اسـت ولی عدالـت در تخصیص و ایجاد آنها در سـطوح مناطـق ۲۲ گانـه دیـده نشـده و نشـان از عـدم تعـادل فضایـی در سـطوح خدمات رسـانی برای بانـوان مناطق ۲۲ کلانشـهر تهران وجـود دارد.

نتیجه گیری و ارائه پیشنهادات

(۱) صدور پروانه های سـاختمانی و احداث سـاختمان: در ایـن رابطـه نتایـج این تحقیق نشـان می دهد:

۱. تعداد پروانه سـاختمانی صادرشـده توسط شهرداری تهـران نسـبت بـه فصـل گذشـته حـدود ۳۳/۶ درصد و نسـبت بـه فصل مشـابه سـال گذشـته حـدود ۶۲/۱ درصـد کاهش داشـته اسـت؛

۲. از کل پروانه هـای صـادر شـده توسـط شـهرداری تهـران ۰/۷ درصـد مربـوط بـه افزایـش بنـا و ۹۹/۳ درصـد مربـوط بـه احـداث سـاختمان بـوده اسـت کـه پروانه هـای صادرشـده برای احداث سـاختمان نسـبت به فصل گذشـته حـدود ۳۳/۷ درصد و نسـبت به فصل مشـابه سـال گذشـته حدود ۶۲/۲ درصد کاهش داشته است؛

۳.مجموع مسـاحت زیربنای تعیین شـده در پروانه های صادر شـده برای احداث سـاختمان از سـوی شهرداری تهران در تابسـتان سـال ۱۳۹۳ نسبت به فصل گذشته حـدود ۵/۷ درصـد و نسـبت بـه فصـل مشـابه سـال گذشـته حدود ۴۶/۶ درصد کاهش داشـته اسـت؛

۴. تعـداد واحدهـای مسـکونی پیـش بینـی شـده در پروانه های صادرشـده برای احداث سـاختمان از سـوی شـهرداری تهـران در تابسـتان سـال ۱۳۹۳ نسـبت بـه فصـل گذشـته حـدود ۱۵/۷ درصـد و نسـبت به فصل مشـابه سـال گذشـته حدود ۵۴/۷ درصد کاهش داشته است؛

۵. بـا توجـه بـه تعـداد پروانه هـای صـادر شـده بـرای احداث سـاختمان در شـهر تهران، متوسـط تعداد واحد مسـکونی در پروانه هـای احداث سـاختمان ۹/۶ درصد و در پروانـه هـای احداث سـاختمان مسـکونی نیز ۹/۶ واحـد بوده اسـت؛

۶. مجمـوع مسـاحت زمیـن پروانه هـای صـادر شـده بـرای احـداث سـاختمان نسـبت بـه فصل گذشـته در سـال قبل ۵۰/۸ درصد کاهش داشـته اسـت. متوسـط مسـاحت زمیـن در پروانه های احداث سـاختمان ۳۸۶ متر مربع و در پروانه های احداث سـاختمان مسـکونی حـدود ۳۱۴ متـر مربع بوده اسـت.

(۲) قیمـت مسـکن و سـرپناه: در این رابطـه نتایج این تحقیق نشـان مـی دهد:

۱. متوسـط قیمـت فروش هـر مترمربع زمیـن یا زمین سـاختمان های مسـکونی کلنگی معامله شـده از طریق بنـگاه هـای معامـلات ملکی در شـهر تهران نسـبت به فصـل قبـل ۴/۹ درصد، و نسـبت به فصل مشـابه سـال قبـل ۱/۱ درصد افزایش داشـته اسـت؛

۲. همچنیـن تعـداد معامـلات فـروش زمیـن یـا زمین سـاختمان های مسـکونی کلنگـی انجام شـده از طریق بنگاه هـای معامـلات ملکـی در شـهر تهران نسـبت به فصـل قبـل ۲۲/۷ درصـد کاهـش و نسـبت بـه فصـل مشـابه سـال قبـل ۳/۵ درصـد افزایش داشـته اسـت؛

۳. در میـان مناطـق ۲۲ گانـه شـهرداری تهـران، بیش ترین متوسـط قیمـت فـروش یـک مترمربـع زمین یا زمیـن سـاختمان های مسـکونی کلنگـی معامله شـده در منطقـه ۳ و کمتریـن آن در منطقـه ۲۰ بوده اسـت؛ کـه نسـبت قیمـت فـروش در گرانتریـن ۶/۲۵۵ برابـر ارزان تریـن منطقـه بـوده اسـت کـه تفـاوت اختـلاف فاحـش و بحـث برانگیـزی را نشـان مـی دهد؛

۴. تغییـرات قیمـت فـروش هر مترمربع زمیـن یا زمین

[Downloaded from ijurm.imo.org.ir on 2026-11-15]

ساختمان های مسکونی کلنگی در معاملات انجام شده بین حداقل ۱۰۰۰۰ هزار ریال در منطقه ۲۰ و حداکثر ۲۳۹۸۸۸ هزار ریال در منطقه ۱ بوده است؛ که نشان از این مطالب است که تغییرات قیمت فروش هر مترمربع زمین در منطقه ۱، تقریبا ۲۴ برابر منطقه ۲۰ می باشد که واقعاً قابل تامل بوده است؛

۵. از کل معاملات انجام شده برای فروش زمین یا زمین ساختمان های مسکونی کلنگی در مناطق ۲۲ گانه شهرداری تهران، منطقه ۲ با ۸/۵ درصد دارای بیش ترین سهم و منطقه ۲۱ با ۰/۹ درصد دارای کمترین سهم می باشند که ۹/۴ برابر اختلاف نسبتی این دو منطقه، و درنظرگیری میزان فرسودگی و کلنگی بودن ساختمان، چالشی در طرح مساله عدالت فضایی و فرصتهای سرمایه گذاری و بازار رقابتی مسکن در این مناطق بوده است؛

(۳) متوسط قیمت فروش هر مترمربع زیربنای مسکونی: در این رابطه نتایج این تحقیق نشان می دهد:

۱. متوسط قیمت فروش هر مترمربع زیربنای مسکونی معامله شده از طریق بنگاه های معاملات ملکی در شهر تهران نسبت به فصل قبل ۵/۹ درصد و نسبت به فصل مشابه سال قبل ۶/۲ درصد افزایش داشته است؛

۲. تعداد معاملات فروش زیربنای مسکونی انجام شده از طریق بنگاه های معاملات ملکی در شهر تهران نسبت به فصل قبل ۱۳/۳ درصد کاهش و نسبت به فصل مشابه سال قبل ۳۸/۴ درصد، افزایش داشته است؛

۳. در میان مناطق ۲۲ گانه شهرداری تهران، بیش ترین متوسط قیمت فروش یک مترمربع زیربنای مسکونی معامله شده در منطقه۱ و کمترین آن در منطقه ۱۸ بوده که نسبت بیشترین به کمترین متوسط قیمت ۴/۲ برابر می باشد؛

۴. تغییرات قیمت فروش هر مترمربع زیربنای مسکونی در معاملات انجام شده بین حداقل ۶۴۸۶ هزار ریال در منطقه ۱۲ و حداکثر ۲۳۹۵۹۶ هزار ریال در منطقه ۲ بوده است که ۳۶ برابر نسبت تغییرات قیمتی غیر طبیعی و قابل قبول و پاشنه آشیلی در مقوله عدالت و تامین مسکن در حوزه مناطق ۲۲ گانه شهرداری تهران می باشد؛

۵. همچنین از کل معاملات انجام شده برای فروش زیربنای مسکونی در مناطق ۲۲ گانه شهرداری تهران، منطقه ۵ با ۱۲ درصد دارای بیش ترین سهم و منطقه ۲۲ با ۰/۹ درصد دارای کمترین سهم می باشند که نشان از تغییرات نسبیتی ۱۳/۳ درصدی دارد.

در تحلیل تطبیقی با سالهای قبلی هم باید اشاره کرد که؛ بیشترین قیمت مربوط به مناطق ۱، ۲ و ۳ بوده که مناطق مرفه نشین شهر تهران به حساب می آیند. از سوی دیگر مناطق ۱۷، ۱۸ و ۲۰ در جنوب شهر تهران ارزان قیمت ترین واحدهای مسکونی هستند. محاسبات نشان می دهد متوسط قیمت مسکن در منطقه یک تهران ۳ برابر قیمت مسکن در منطقه ۱۸ تهران است.

(۱) متوسط مبلغ اجاره ماهانه به علاوه سه درصد ودیعه پرداختی برای اجاره یک مترمربع زیربنای مسکونی: در این رابطه نتایج این تحقیق نشان می دهد:

۱. متوسط وزنی مبلغ اجاره ماهانه به علاوه سه درصد ودیعه پرداختی برای اجاره یک مترمربع زیربنای مسکونی معامله شده از طریق بنگاه های معاملات ملکی در شهر تهران نسبت به فصل قبل ۳/۸ درصد و نسبت به فصل مشابه سال قبل ۱۰/۲ درصد افزایش داشته است؛

۲. تعداد معاملات اجاره زیربنای مسکونی انجام شده از طریق بنگاه های معاملات ملکی در شهر تهران نسبت به فصل قبل ۲۹/۴ درصد کاهش و نسبت به فصل مشابه سال قبل ۵/۴ درصد افزایش داشته است؛

۳. در میان مناطق ۲۲ گانه شهرداری تهران، بیش ترین متوسط مبلغ اجاره ماهانه به علاوه سه

[Downloaded from ijurm.imo.org.ir on 2026-11-15]

درصد ودیعه پرداختی برای اجاره یک مترمربع زیربنای مسکونی معامله شده، در منطقه ۱ و کمترین آن در منطقه ۱۹ بوده است، که نسبت بیشترین در منطقه ۱ به کمترین در منطقه ۱۹ در حدود ۳/۲ برابر بوده است؛

۴. تغییرات مبلغ اجاره ماهانه به علاوه سه درصد ودیعه پرداختی برای هر مترمربع زیربنای مسکونی در معاملات انجام شده بین حداقل ۲۲۴۶۱ ریال در منطقه ۲۰ و حداکثر ۹۲۵۹۲۶ ریال در منطقه ۳ بوده است؛

۵. از کل معاملات اجاره زیربنای مسکونی در مناطق ۲۲ گانه شهرداری تهران، منطقه ۵ با ۱۴ درصد دارای بیشترین سهم و منطقه ۲۲ با ۱/۳ درصد دارای کمترین سهم می باشند.

در تحلیل تطبیقی با سالهای قبلی هم باید اشاره کرد که؛ توزیع متوسط اجاره بها همانند قیمت واحد مسکونی نشان دهنده فاصله قابل توجه مناطق شمالی تهران با مناطق جنوب و مرکز تهران است. مناطق ۱، ۲، ۳ و ۶ دارای بالاترین میزان اجاره بها و مناطق ۱۸، ۱۹ و ۲۰ دارای کمترین میزان اجاره بها هستند. متوسط اجاره بها به ازای هر مترمربع در منطقه ۱ تهران در حدود دو برابر منطقه ۱۸ تهران است. البته تفسیر اجاره بها با در نظر گرفتن سرانه واحد مسکونی در مناطق مختلف تهران، اختلاف میان مناطق فقیرنشین و مرفه تهران بیشتر نشان می دهد.

(۲) تراکم مسکونی: در این رابطه نتایج این تحقیق نشان می دهد:

۱. منطقه ۸ با تعداد ۱ خانوار در واحد مسکونی، مطلوبترین شرایط را در میان مناطق ۲۲ گانه داراست؛

۲. مناطق ۱۲ واقع در بافت مرکزی شهر و ۱۷ در جنوب شهر با شاخص ۱/۱ خانوار در واحد مسکونی، از شرایط نامطلوبی برخوردار است؛

۳. دو منطقه ۱۲ و ۱۷، به نسبت جمعیت ساکن با کمبود مسکن مواجه هستند که لازم است در حوزه تصمیم گیری و برنامه ریزی مسکن شهری مورد توجه بیشتری قرار گیرند؛

۴. مناطق ۹، ۱۶ و ۱۹ نیز از نظر تراکم مسکونی وضعیت مطلوبی ندارند. مسئله تراکم بالای خانوار در مناطق جنوب تهران در حالی است که به گفته رییس کمیسیون برنامه و بودجه وقت شورای شهر تهران، شش تا هفت درصد از واحدهای مسکونی در شمال شهر تهران خالی از سکنه است.

(۳) سرانه زیربنای مسکونی: در این رابطه نتایج این تحقیق نشان می دهد:

۱. در مقیاس شهر تهران، سرانه زیربنای مسکونی از توزیع و پراکندگی قابل توجهی برخوردار است که در حوزه عدالت سنجی فضایی مورد نظر این رسالهف کاملاً غیر طبیعی و مصداق بارز ناعدالتی بشمار می رود؛

۲. مناطق شمال شهر تهران از بالاترین سرانه زیربنا برخوردار هستند تا جائی که در بسیاری از مناطق ۱ و ۳ و نیز بخشهایی از مناطق ۶ و ۵ شهرداری تهران، متوسط سرانه زیربنا حدود ۵۰ مترمربع است. در مناطق جدید تهران (مناطق شرق و غرب شهر)، سرانه زیربنای متوسط دیده میشود (۲۰ تا ۳۰ مترمربع). ترکیب آمار مربوط به سرانه زیربنای مسکونی با قیمت مسکن به خوبی نشان دهنده تفاوتها در مناطق شمالی و جنوبی تهران است؛

۳. مناطق ۱، ۲، ۳ و ۶ دارای بالاترین قیمت مسکن و بیشترین سرانه زیربنای مسکونی هستند؛

۴. مناطق ۱۷، ۱۸ و ۱۹ هم کمترین سرانه زیربنای مسکونی را داشته و هم ارزان قیمتترین واحدهای مسکونی در شهر تهران به حساب می آیند.

۵. از نسبت سطح زیربنای مسکونی ۱۰۱ تا ۱۵۰ مترمربع در جنوب شهر کاسته و به سمت شمال شهر بر آن افزوده می شود؛

۶. سطح زیربنای مسکونی ۳۰۰ مترمربع به بالا در منطقه ۱ افزایش می یابد که به دلیل وجود منازل ویلایی در منتهی الیه شمال این منطقه است؛

۷. آمار نشان می دهد بیشترین سرانه زیربنا در

[Downloaded from ijurm.imo.org.ir on 2026-11-15]

مناطـق شـهر تهـران بـا ۴۵ مترمربع متعلق بـه منطقه ۳ بـوده و کمتریـن آن بـه میـزان ۱۷ مترمربـع نیـز مربـوط بـه مناطـق ۱۷ و ۱۹ می باشـد.

۸. ایـن مسـئله بـه خوبـی نشـان دهنده تراکـم بالا در واحدهـای مسـکونی مناطـق فقیرنشـین جنوب شـهر تهـران اسـت و مصداق بـارز بـی عدالتی در ایـن رابطه در حـوزه برنامـه ریزی مسـکن بشـمار مـی رود.

(۴) نحوه تصرف مسـکن و سـرپناه: در این رابطه نتایج ایـن تحقیق نشـان می دهد:

۱. حـدود ۵۷ درصـد از سـاکنان شـهر تهـران، مالـک واحدهـای مسـکونی مـی باشـند؛

۲. حـدود ۳۳ درصـد نیـز در مسـکن اجـاره ای زندگی مـی کنند؛

۳. در مناطق ۲، ۳ و ۶ بین ۶۱ تا ۶۶ درصد از سـاکنان مالـک محـل زندگی خـود و در مناطق جنـوب و مرکز تهـران ماننـد مناطـق ۹، ۱۲، ۱۷ و ۱۸ بیـن ۵۰ تا ۵۵ درصـد اسـت کـه در منطـاق متمـول تـر شـهر تهـران حـدوداً ۱/۲ برابـر میزان تملک ملکی بیشـتر اسـت؛

۴. کمتریـن میزان اجاره نشـینی در مناطق مرفه شـهر تهـران یعنـی ۱، ۳ و ۶ بوده و

۵. مناطـق ۱۸ و ۱۵ کـه از مناطـق محـروم و مهاجرنشـین شـهر تهران، بشـمار مـی آیند بیشـترین نـرخ اجاره نشـینی را یعنـی ۴۰ تـا ۴۷ درصـد دارنـد.

۶. در پایـان بایـد گفـت کـه؛ اضافـه کـردن ایـن ارقـام بـه قیمـت ملـک و سـرانه فضـای مسـکونی بـه خوبی نشـان دهنده تمایـز مناطـق مرفـه تهـران از مناطـق فقیرنشـین شـهر اسـت.

(۵)کیفیـت سـاخت واحدهـای مسـکونی: در این رابطه نتایـج این تحقیق نشـان مـی دهد:

۱. در مناطـق ۲۲ گانـه شـهر تهـران، درصـد واحدهای مسـکونی بـا عمر ۵ سـال و کمتـر، تقریبـاً ۲۱ درصد از کل واحدهـای مسـکونی شـهر تهران می باشـد؛

۲. اکثریتواحدهـای نوسـاز در شـهر تهـران در مناطـق ۲۲، ۱ و ۵ شـهرداری تهـران سـاخته شـده اسـت، بـه عبارتـی سـهم ایـن مناطـق از تولید مسـکن در طی ۵ سـال اخیـر بیشـتر از سـایر مناطـق شـهر تهـران بوده است؛

۳. مناطـق جنوبی شـهر تهران نیز نسـبت مناسـبی را از ایـن سـاختمانها به خـود اختصاص داده انـد. به طور کلـی، حرکـت در زمینـه تخریـب بافتهـای فرسـوده و مقاوم سـازی سـاختمانها به خصـوص در مناطق جنوبی شـهر تهـران سـبب شـده تا سـهم ایـن مناطـق نیز در این نوع سـاخت و سـازها متناسـب باشـد.

۴. بیشـتر سـاختمانهای فرسـوده در مناطـق مرکزی و جنـوب شـهر تهران قـرار دارند؛ چنانچـه در مناطق ۱۲ و ۱ بیـن ۲۶ تـا ۳۳ درصد از واحدهای مسـکونی بالاتر از ۳۰ سـال قدمـت دارند؛

۵. بیشـترین تراکـم سـاختمانهای بتن آرمـه در مناطق شـمالی شـهر تهـران و بیشـترین سـاختمانهای آجـر و آهـن در مناطـق جنـوب و مرکـز شـهر تهـران قـرار دارند؛

۶. بـه طـور خـاص هم باید گفـت که؛ ۲۳ تـا ۳۶ درصد از سـاختمانها در مناطـق ۱۷ و ۱۸ از کیفیـت بالایـی برخوردار نیسـتند؛ یعنـی مناطقی کـه ارزان قیمتترین مناطق هسـتند و کمترین سـرانه مسـکونی هم متعلق بـه آنهاسـت کـه نشـان عـدم برخـورداری از سـطوح عدالتـی در برنامـه ریزی مسـکن در این مناطق و محل تامـل و مداقه اسـت.

(۶) سـرانه بودجـه مصـوب مناطق: در ایـن رابطه نتایج این تحقیق نشـان مـی دهد:

۱. سـرانه بودجـه بـرای منطقـه ۲۲ با اختلاف از سـایر مناطق بیشـتر اسـت؛

۲. مقایسـه مناطـق مرفه تهـران مانند مناطـق ۱، ۲ و ۳ بـا مناطـق فقیرنشـین تهـران مانند ۱۹ و ۲۰ نشـان می دهـد سـرانه بودجـه بـه نفـع مناطـق فقیرنشـین است؛

۳. در ایـن میـان مناطق ۸ و ۱۴ کمترین میزان سـرانه بودجـه را به خود اختصـاص داده اند؛

۴. البتـه بایـد به این نکته اشـاره کرد که سـرانه بودجه مناطـق ۱۵، ۱۶، ۱۷ و ۱۸ از سـرانه بودجـه منطقه یک تهـران کمتـر اسـت که ایـن نشـان دهنده سـهم کمتر افراد فقیرنشـین نسـبت به سـاکنان منطقه یک اسـت؛

[Downloaded from ijurm.imo.org.ir on 2026-11-15]

۵. در مناطـق ۱۴ و ۱۵ نیز سـرانه بودجـه با اختلاف از سـرانه بودجه در مناطق ۱ و ۲ پایینتر اسـت.
(۷) سـرانه و تخصیص فضای سـبز: در این رابطه نتایج ایـن تحقیق نشـان می دهد:
۱. باید اشـاره شـود کـه مناطق مرکزی شـهر تهران ۷، ۸، ۹ و ۱۰ کمتریـن میـزان سـرانه را در شـهر تهران را دارند؛
۲. در بیـن مناطـق فقیرنشـین جنـوب شـهر تهـران، مناطـق ۱۸، ۱۹ و ۲۰ وضعیـت مناسـبی داشـته و سـرانه پـارک در ایـن مناطـق از سـایر مناطـق تهـران بالاتـر اسـت؛
۳. تنهـا منطقـه ۱۷ تهـران اسـت کـه بـه لحاظ سـرانه فضـای سـبز نسـبت بـه مناطـق همجـوار از وضعیـت خوبـی برخـوردار نیسـت. از نظـر کل فضـای سـبز، منطقـه ۱۹ بـه سـبب قـرار داشـتن بوسـتان ولایت در آن، از سـایر مناطـق وضعیـت بسـیار بهتـری دارد؛
۴. مناطـق مرکـزی تهـران نیـز کمترین میـزان فضای سـبز را دارنـد که با توجـه به بافت متراکـم این مناطق قابل فهم اسـت؛
۵. در پایـان بایـد گفت کـه؛ نکته قابل توجه این اسـت کـه مناطـق فقیرنشـین تهـران به غیـر منطقـه ۱۷ از نظـر میـزان فضای سـبز نسـبت بـه کل مناطـق تهران در وضعیـت مناسـبی قـرار دارند.
(۸)خدمـات بهداشـتی و پزشـکی: در ایـن رابطـه نتایج ایـن تحقیق نشـان مـی دهد:
۱. بررسـی دقیق توزیع خدمات بهداشـتی مسـتلزم در نظرگرفتن سـرانه فضاهای بهداشـتی و پزشـکی اسـت کـه در آمـار موجـود وجود نـدارد و لذا دقیقـاً و تحقیقاً قابل بررسـی دقیق نیسـت؛
۲. البته باید گفت که بیشـترین بیمارسـتانها در منطقه ۶، ۱۱، ۳ و ۱ هستند؛
۳. مناطق ۸، ۹، ۱۷، ۲۱، ۲۲ کمترین بیمارسـتان را در خـود جـای داده انـد که نشـان دهنـده عـدم تخصیص متناسـب خدمـات بهداشـتی در سـطوح ۲۲ گانـه شـهرداری تهـران می باشـد؛
۴. بیشـترین تعداد خانه های سـلامت در مناطق ۳، ۵، ۱۲ اسـت و مناطـق ۱۹ و ۲۱ کمترین تعداد خانه های سـلامت را در خود جـای داده اند؛
۵. بیشـترین تعداد سـاعت این جلسـات مشاوره مربوط بـه منطقه ۲۰، یکی از مناطق فقیرنشـین تهران اسـت. امـا مناطق فقیرنشـین دیگر ماننـد ۱۵، ۱۶، ۱۷، ۱۸ و ۱۹ آمار مناسـبی ندارند؛
۶. در مجموع دسترسـی به خدمات بهداشتی و درمانی در بخشـهای مرکـزی شـهر بیشـتر اسـت و بخشـهای جنوبـی و جنـوب غربـی نیـز دسترسـی مناسـبی بـه ایـن نـوع از خدمـات دارنـد. بخشـهای شـمالی نیـز، به جـز نواحـی واقـع در منطقـه ۳، به لحاظ دسترسـی به خدمـات بهداشـتی- درمانـی وضعیـت تقریباً مناسـبی دارنـد امـا دسترسـی بـه خدمـات بهداشـتی- درمانـی در نواحـی واقـع در مناطـق غربی شـهر تهـران (منطقه ۲۲) چنـدان مناسـب نمی باشـد.
(۹) خدمـات بهداشـتی و پزشـکی: در ایـن رابطه نتایج ایـن تحقیق نشـان مـی دهد:
۱. متوسـط زمـان انتظـار بـرای مناطـق مرکـزی مانند ۷۶،۰ و ۱۱ پایینتـر از سـایر مناطـق اسـت؛
۲. متوسـط زمـان انتظار برای مناطق فقیرنشـین شـهر تهـران یعنـی مناطق ۱۷، ۱۸، ۱۹ و ۲۰ بسـیار بالاتر از مناطق مرکزی یا شـمالی شـهر تهران اسـت؛ لذا به نظر میرسـد کیفیت دسترسـی به سیسـتم اتوبوس رانی در مناطـق کم درآمـد ضعیفتـر اسـت؛ این در حالی اسـت کـه بیشـترین میزان اسـتفاده از سیسـتم حمـل و نقل عمومـی در مناطـق فقیرنشـین بـوده که لازم اسـت تا مـورد توجـه معاونت حمـل و نقل و ترافیک شـهرداری تهران قـرار گیرد؛
۳. بیشـترین میـزان دسترسـی بـه متـرو در نواحـی مرکـزی شـهر، نواحـی واقـع در مناطـق ۱۲۶،۳۰ و ۱۶ وجـود دارد و بخشـهای شـمالی، شـرقی و جنـوب غربـی و جنـوب شـرقی شـهر فاقد دسترسـی بـه مترو می باشـند.
(۱۰) خدمـات رفاهـی و تسـهیلاتی: در این رابطه نتایج ایـن تحقیق نشـان می دهد:
۱. توزیـع ایـن میادیـن در مناطـق تهـران یکنواخـت

[Downloaded from ijurm.imo.org.ir on 2026-11-15]



نیست و کاملاً ناموزون بنظر می رسد؛

۲. اگرچه در تفسیر این پراکندگی باید با احتیاط عمل شود، اما به طور کلی مناطق ۳، ۷، ۱۱ و ۱۴ دارای کمترین مساحت سرانه میادین و بازارهای روز می باشند؛

۳. مناطق فقیرنشین ۱۷، ۱۸ و ۲۰ نسبت به چهار منطقه یاد شده، وضعیت بهتری دارند که تاحدودی با توجه به تمایل افراد متمول مناطق بالاشهر به خریدهای غیر بازار روزی و لوکس فروشی، معنادار و معقول بنظر می رسد.

(۱۱) خدمات رفاهی و تسهیلاتی: در این رابطه نتایج این تحقیق نشان می دهد:

۱. در رابطه با ارائه خدمات رفاهی و تسهیلاتی، مناطق ۲۰ و ۲۲ با فاصله زیاد از سایر مناطق

مدیریت شهری
فصلنامه مدیریت شهری
Urban Management
شماره ۳۸ بهار ۹۴
No.38 Spring 2015

[Downloaded from ijurm.imo.org.ir on 2026-11-15]

وضعیت بهتری دارند؛
۲. به طور نتایج تحقیقات نشان می دهد سهم مناطق فقیرنشین از این خدمات بیشتر بوده است.
(۱۲)خدمات فرهنگی و هنری: در این رابطه نتایج این تحقیق نشان می دهد:
۱. در رابطه با ارائه خدمات فرهنگی و هنری، منطقه ۲۲ تهران از این نظر وضعیت بسیار بهتری نسبت به سایر مناطق دارد؛
۲. در میان مناطق جنوبی، منطقه ۲۰ و مناطق ۱۵، ۱۶ و ۱۷ وضعیت نسبتاً خوب و منطقه ۱۸ وضعیت خوبی دارد. تنها منطقه ۱۹ است که سرانه فضاهای ساختمانی امور فرهنگی در آن پایین است؛
۳. مناطق۱۲، ۱۹ و ۱۳ کمترین تعداد را به خود اختصاص داده اند. در میان مناطق فقیرنشین تهران، منطقه ۱۸ از وضعیت مطلوبی برخوردار است؛
۴. همچنین باید گفت که؛ مناطق ۱۵، ۱۶، ۱۷، ۱۹ و ۲۰ وضعیت مناسبی ندارند؛
۵. در پایان باید اشاره داشت که مناطق ۱، ۱۰، ۱۵، ۱۶ و ۲۲ بیشترین پوشش را داشته اند؛ اما در مناطق ۱۸، ۱۳ و ۹ کمترین خدمات ارائه شده است.
(۱۳) وضعیت سالمندی در مناطق ۲۲ گانه شهر تهران
در این رابطه نتایج این تحقیق نشان می دهد:
۱. بیشترین تعداد سالمندان در مناطق ۵۴،۳،۲، و ۸ و کمترین تعداد سالمندان در مناطق ۲۲، ۲۱، ۱۹، ۹، و ۱۸ سکونت داشته اند که نشان دهنده تمرکز بیشتر سالمندان در مناطق فقیرنشین شهر تهران بوده و لازم است در حوزه خدمات رسانی به این اقشار آسیب پذیر اجتماعی تصمیم های عاجل و جدی مورد توجه مسئولان و برنامه ریزان شهری قرار گرفته شود؛
۲. مناطق ۳، ۶، ۷، ۸، ۱ و ۱۰ به ترتیب بیشترین درصد سالمند نسبت به جمعیت را دارا می باشند و همگی بیش از ۷ درصد از جمعیتشان بالای سن ۶۵ سال بوده اند؛
۳. مناطق ۲۲، ۲۱، ۱۸ و ۱۹ کمترین درصد سالمند را نشان می دهند و در هر ۴ منطقه کمتر از ۴ درصد از کل جمعیت بالای ۶۵ سال بوده است؛
۴. مناطق ۲ و ۴ در مجموع ۱۷/۴ درصد سالمندان تهرانی را در خود جای داده اند؛
۵. کمترین سهم نیز مربوط به مناطق ۲۱ و ۲۲ است که در مجموع کمتر از ۲ درصد سالمندان تهرانی در این دو منطقه ساکن هستند.
(۱۴) وضعیت زنان در مناطق ۲۲ گانه شهر تهران
در این رابطه نتایج این تحقیق نشان می دهد:
۱. سرانه دوره های آموزشی: مناطق ۱۱، ۲۱ و ۳ به ترتیب بیشترین و مناطق ۱۹، ۲۰ و ۸ کمترین میزان را به خود تخصیص داده اند. در کل باید گفت که ضریب چولگی پرش در میزان خدمات رسانی نشان از آن دارد که تعادل لازم در این رابطه در سطوح خدمات رسانی به بانوان در حوزه برگزاری دوره های آموزشی و آموزش بانوان شهر تهران در مناطق ۲۲ گانه دیده نمی شود.
۲. ایجاد، تجهیز و توسعه مجموعه های بانوان: در این رابطه با وجود خدمات ارزنده در ایجاد مجموعه های فرهنگی برای زنان لیکن هیچ گونه تعادلی در انتخاب و ارائه خدمات دیده نمی شود؛ چنانچه تنها ۹ مجموعه شهربانو در مناطق ۱، ۲، ۸، ۹، ۱۴، ۱۵، ۱۸، ۱۹، ۲۰ ایجاد شده است که در مناطق دیگر این موضوع مغفول مانده است. لذا دیگر مناطق که مشتکل بر ۱۳ منطقه هستند از این مجموعه ها محروم مانده اند.
۳. ایجاد، تجهیز و توسعه پارک های بانوان: توسعه پارکها و پردیسهای درون شهری برای بانوان در مناطق کلانشهری از زمره موارد مهمی است که باتوجه به کمبود فضاهای تخصیص یافته به زنان در شهر، معنادار نشان می دهد. ایجاد پارک بانوان در مناطق ۳، ۱۵، ۱۸ تنها موردی بوده است که در اداره کل اموربانوان مورد توجه بوده است و دیگر مناطق در این رابطه به دلایل متعدد مغفول مانده اند.
۴. تجهیز کتابخانه های تخصصی بانوان: در رابطه با کتابخانه ها و مراکز فرهنگی برای بانوان نیز باید

[Downloaded from ijurm.imo.org.ir on 2026-11-15]

گفت کـه پراکنش مراکـز فرهنگی و کتابخانـه ها برای زنـان نشـان از آن دارد کـه در ایـن رابطـه هـم عدالـت دیـده نمی شـود. تنها تجهیـز کتابخانه هـای مناطق ۱، ۲، ۳، ۶، ۸، ۹، ۱۴، ۱۵، ۱۸، ۱۹، ۲۰ مـورد توجـه بـوده اسـت و ۱۱ منطقـه دیگـر مـورد توجه قـرار نگرفته اند، هرچنـد کـه برخـی از آنها قبـلاً از این مراکـز برخوردار بوده انـد. هرچنـد میـزان خدمـات در حـوزه دوره های آموزشـی، ایجـاد و احـداث مراکـز، پارکهـا و کتابخانـه هـای تخصصـی زنـان وجود داشـته اسـت ولـی عدالت در تخصیـص و ایجـاد آنها در سـطوح مناطـق ۲۲ گانه دیـده نشـده و نشـان از عدم تعـادل فضایی در سـطوح خدمـات رسـانی بـرای بانـوان مناطـق ۲۲ کلانشـهر تهران وجـود دارد.

۵. خدمـات رسـانی و برنامـه هـای ورزش بانـوان: در ایـن رابطـه تاحـدودی میـزان برنامـه هـای اجرا شـده متناسـب تر بـوده اسـت. هرچنـد میـزان برنامـه هـای اجـرا شـده ضریـب پراکنش پاییـن تـری دارد ولی نوع و محتـوای برنامـه ها نیـز تاحدودی قابل قبـول به نظر می رسـد.

۶. توانمندسـازی زنـان شـهروند: سـتاد توانمندسـازی در جهـت توان افزایـی زنان سرپرسـت خانـوار اقداماتی را در حـوزه اشـتغال-آفرینی، آموزشـی، مشـاوره، امـور رفاهـی و حمایتـی انجام داده اسـت. در رابطـه با میزان سـرانه دوره های آموزشـی توانمندسـازی زنان، مناطق ۱۱، ۲۱ و ۳ بیشـترین میـزان و مناطـق ۱۹، ۲۲ و ۲۰ کمتریـن میـزان را در ایـن رابطـه بـه خـود اختصـاص داده اند.

در پایـان در راسـتای سیاسـت گـذاری بـرای تحقـق پذیـری عدالـت در شـهر عدالـت محـور در حـوزه کلانشـهر تهـران پیشـنهاد مـی شـود:

منابع و ماخذ

۱. آمارنامـه شـهر تهـران (۱۳۸۹) سـازمان فنـاوری اطلاعـات و ارتباطـات شـهرداری تهـران.

۲. آمارنامـه شـهر تهـران (۱۳۹۰) سـازمان فنـاوری اطلاعـات و ارتباطـات شـهرداری تهـران.

۳. آمارنامـه شـهر تهـران (۱۳۹۱) سـازمان فنـاوری اطلاعـات و ارتباطـات شـهرداری تهـران.

۴. آمارنامـه شـهر تهـران (۱۳۹۲) سـازمان فنـاوری اطلاعـات و ارتباطـات شـهرداری تهـران.

۵. آمارنامـه شـهر تهـران (۱۳۹۳) سـازمان فنـاوری اطلاعـات و ارتباطـات شـهرداری تهـران.

۶. پورمحمـدی، محمدرضـا (۱۳۷۹) برنامه‌ریـزی مسـکن. تهـران: انتشـارات سـمت.

۷. حاتمی‌نـژاد، حسـین و راسـتی، عمـران (۱۳۸۵) «عدالـت اجتماعی و عدالت فضایی، بررسـی و مقایسـه نظریـات جـان راولز و دیویـد هاروی»، مجله سـرزمین. دانشـگاه آزاد اسـلامی، شـماره ۹، بهـار ۱۳۸۵.

۸. حاتمی نـژاد، حسـین و عمـران راسـتی (۱۳۸۸) عدالـت اجتماعـی و عدالت فضایی (منطقه ای) بررسـی و مقایسـه نظریات جان راولز و دیویـد هاروی، فصلنامه سیاسـی ـ اقتصـادی، شـماره ی ۲۶۹ ـ ۲۷۰، صص ۸۲ ـ ۹۵.

۹. دانشـپور، زهـره (۱۳۸۲) درامدی بر پایه های نظری و گونـه بنـدی نظریه هـای برنامـه ریزی بـا تاکید ویژه بـر برنامه ریزی شـهری، مجلـه هنرهای زیبا، دانشـگاه تهران، شـماره ۱۵

۱۰. سـعیدنیا و دیگـران (۱۳۷۸) مبانـی و چارچـوب بازنگـری شـرح خدمـات طرحهـای شـهری. تهـران: کمیتـه تعاریـف، شـرح خدمـات و قراردادهـا، معاونـت شهرسـازی وزارت مسـکن و شهرسـازی.

۱۱. سـعیدنیا، احمد (۱۳۷۹) کتاب سـبز شـهرداری ج ـ ۹ (فضاهای سـبز شـهری)، انتشارات شـهرداری های کشـور، تهران.

۱۲. سـعیدنیا، احمـد (۱۳۸۱) «شهرسـازی»، کتـاب سـبز شـهرداریها. جلـد اول، تهـران: مرکـز مطالعـات برنامه‌ریـزی شـهری، ۱۳۸۱.

۱۳. شـیعه، اسـماعیل (۱۳۸۵) مبانـی برنامه‌ریـزی شـهری. چـاپ هفدهـم، تهران: دانشـگاه علـم و صنعت ایـران، ۱۳۸۵.

۱۴. شـیعه، اسـماعیل (۱۳۸۶) بحـران بافتهـای مسـکونی جدیـد در شـهرهای بـزرگ ایـران، فصلنامـه رفـاه اجتماعـی، سـال چهـارم، شـماره ۱۶.

[Downloaded from ijurm.imo.org.ir on 2026-11-15]

۱۵. قطب، سید (۱۳۵۸) عدالت اجتماعی در اسلام، ترجمه سید هادی خسروشاهی و محمد علی گرامی، چاپ پانزدهم، قم، انتشارات دارالفکر.
۱۶. کاتوزیان، ناصر (۱۳۷۷) مبانی حقوق عمومی، تهران، نشر دادگستر، اول، ۱۳۷۷ش.
۱۷. کاتوزیان، ناصر (۱۳۷۹) گامی به سوی عدالت، تهران: دانشگاه تهران.
۱۸. کریمی، مظفر (۱۳۸۸) راهبردهای تحقق عدالت اجتماعی و اقتصادی در جمهوری اسلامی ایران، پژوهشنامه شماره ۱۱، تهران: پژوهشکده تحقیقات استراتژیک.
۱۹. مرکز آمار ایران (۱۳۸۶) نتایج سرشماری نفوس و مسکن ۱۳۸۵.
۲۰. مرکز آمار ایران (۱۳۸۷) نتایج سرشماری نفوس و مسکن ۱۳۸۶.
۲۱. مرکز آمار ایران (۱۳۸۸) نتایج سرشماری نفوس و مسکن ۱۳۸۷.
۲۲. مرکز آمار ایران (۱۳۸۹) نتایج سرشماری نفوس و مسکن ۱۳۸۸.
۲۳. مرکز آمار ایران (۱۳۹۰) نتایج سرشماری نفوس و مسکن ۱۳۸۹.
۲۴. مرکز آمار ایران (۱۳۹۱) نتایج سرشماری نفوس و مسکن ۱۳۹۰.
۲۵. مرکز آمار ایران (۱۳۹۱) نتایج سرشماری نفوس و مسکن ۱۳۹۱.
۲۶. مرکز آمار ایران (۱۳۹۱) طرح جمع آوری اطلاعات قیمت و اجاره مسکن در تابستان ۹۰، قابل دسترسی در آدرس:
۲۷. مهدیزاده، جواد (۱۳۷۶) درامدی بر نظریه ها و روش های شهرسازی، مهندسان مشاور فرنهاد، تهران
۲۸. مهدیزاده، جواد (۱۳۸۰) به سوی شهرسازی دموکراتیک، مدیریت شهری، شماره ۵
۲۹. مهدیزاده، جواد (۱۳۸۲) «امکانات و کاربردهای برنامه‌ریزی راهبردی در ایران»، فصلنامه مدیریت شهری. شمارهٔ ۱۴، تهران: گروه مطالعات و برنامه‌ریزی شهری وزارت کشور، ۱۳۸۲.
۳۰. هاروی، دیوید (۱۳۷۶) عدالت اجتماعی و شهر، ترجمه فرخ حسامیان و دیگران، تهران: شرکت پردازش و برنامه ریزی شهری.

[Downloaded from ijurm.imo.org.ir on 2026-11-15]