

مطالبی که تا کنون در این سایت در رابطه با کلان شهر تهران مسائل و مشکلات آن مطرح گردید ؛ علاوه بر پیش فرضها و موضوعات مقدماتی ، نقش و ویژگی مهم شهر تهران در شبکه و سیستم شهرهای کشور نیز به اختصار مورد توجه قرار گرفت . از آنجمله : مسئله گرایش به تمرکز امکانات و استقرارها در تهران بعنوان عمده ترین ویژه گی آن در مقایسه با سایر شهرهای کشور مطرح شد .

با توجه باینکه گرایش به تمرکز در تهران مسئله ایست ساختاری ؛ بنا بر این میباید در کلیه ابعاد اقتصادی ، اجتماعی ، سیاسی - نهادی ، فیزیکی - فضایی و بلاخره ساختاری - تاریخی، از یک طرف و ارتباط و تاثیر متقابل ابعاد مذکور از طرف دیگر، مورد توجه باشند . بقسمی که در هر مقطع زمانی بتوان متناسب با آن مقطع ، مشروط کنندگی و تاثیرات و ارتباطات متقابل فوق را ، تبیین نمود .

بدین ترتیب با در نظر داشتن اینکه کلان شهر تهران جاذب اصلی امکانات و فعالیت های قلمرو ملی است ، مهمترین مشکلات و مسائل آن را مورد توجه قرار میدهیم .

همانطور که میدانیم شهر تهران با مسائل متعددی ، همچون مسئله اشتغال ، مسکن ، حمل و نقل شهری (ترافیک) . الودگی محیط ، ایمنی شهروندان و کاستی های دیگری ، رو برواست . اما از میان کلیه مسائل شهر تهران برخی در رابطه با مشروط کننده گی و تاثیر گذاریشان بر سایر مسائل شهری نقش اصلی تری را دارند ؛ تا حدی که تشدید کننده و حتی علت بوجود آمدن و تداوم سایر مشکلات شهر میباشند . بنابر این ، پرداختن به این مسائل در اولویت نخست قرار خواهد داشت .

اکنون با توجه به موضوعاتی که در بخشهای قبلی در باره مسائل کلان شهر تهران مطرح گردید، بدون لزوم ارائه ادله بیشتر و با اطمینان میتوان گفت : دو مشکل اشتغال و مسکن را میباید بعنوان عمده ترین مشکلی که جامعه شهری تهران در وضعیت کنونی با آن مواجه است در نظر داشت . ویژگی و کاستی های ساختاری اشتغال از یک طرف تعیین کننده وضعیت اقتصادی شهروندان بویژه اقشار کم درآمد می باشد ؛ و از طرف دیگر کیفیت و مکان مسکن نیز اساسی ترن عامل تثبیت استقرار و یا محل سکونت شهروندان در فضای شهر ، همینطور سطح کیفیت زندگی و بلاخره امکان یگانگی (انتگراسیون) آنها و بویژه اقشار در حاشیه مانده با جامعه شهری ، است . اهمیت امنیت شغلی و امکان تملک و یا اجاره سهل تر مسکن برای جوامع شهری در وضعیت های در حال توسعه بحدی است که در عمل سایر مسائل شهری راتحت الشعاع قرار داده ، علاوه بر آن

موجب تشدید، و غالباً " علت پیدایش، دیگر مشکلات شهری نظیر ترافیک، آلودگی محیط، افت کیفیت زندگی، بکارگیری بیش از حد زیرساخت‌ها و ساختارهای شهری نیز، می‌گردد.

مسکن پس از اشتغال بعنوان مهم‌ترین مشکل اکثریت جامعه شهری تهران.

در رابطه با طرح مشکل مسکن در کلان‌شهر تهران، نخست میباید هدف بررسی را

مشخص نمود.

ایا هدف از بررسی مورد نظر فرضاً " تخمین میزان آنچه معروف به 'کمبود' مسکن است، میباید؟ و یا اینکه با تعمیم مسئله به سایر شهرهای جهان، چنانکه برخی مطرح میکنند، در پایان چنین نتیجه‌گیری کنیم: که مشکل مسکن در تهران مشکلی است که در همه‌ی شهرهای بزرگ جهان نیز وجود دارد، یعنی مشکل از بزرگی است؟! و نهایتاً "انرا امری معمول و طبیعی بدانیم! لذا هنگامی که بخواهیم از اینگونه برخوردهای تکنو-بوروکراتیک دوری جوئیم؛ میباید به بررسی علت یابی مسئله بگونه‌ای پرداخت که جوانب مختلف مسئله و علت و یا علل بحرانی شدن وضعیت کنونی آن تبیین گردیده درخاتمه مشخص شود در رابطه با رفع و یا حداقل تعدیل مشکل، مشخصاً "چه را میتوانیم و چه را نمیتوانیم، چه را میباید و چه را نمی‌باید، انجام دهیم.

قبلاً "یادآور میشویم هرگونه تبیینی که در رابطه با مسئله‌ای اجتماعی همچون مسکن مطرح و رایج می‌گردد میتواند عواقب، سمت‌گیری و تاثیرگذاری، خاص خود را داشته باشد. همانطور که بسیاری از سیاست‌گذاری‌های ناموفق کنونی متأثر از رایج شدن برداشتهای عجولانه و فاقد عمق مطالعاتی، میباشند.

نخست به برخی نگرش و برداشت‌هایی که درباره علت مسئله شدن مسکن، رواج یافته‌اند توجه میکنیم. برخی مسئله شدن مسکن را ناشی از کمبود آن و یا عدم تعادل بین عرضه و تقاضای میدانند. اما در مقابل چنین ادعاهای هنگامی خالی بودن چند صد هزار واحد مسکونی (در تهران بین 200 تا 300 هزار واحد) مطرح می‌گردد. پاسخ رایج این است که: در همه‌ی شهرهای بزرگ جهان وضع به همین گونه است. بلی همه‌ی شهرهای بزرگ جهان نیز کم و بیش، البته با تفاوت زیاد با یکدیگر، مشکلاتی در رابطه با مسکن دارند؛ ولی بحرانی شدن مشکل مسکن و بصورت یک معضل اجتماعی در آمدن را هم میتوان به همه‌ی شهرهای بزرگ جهان تعمیم داد؟ ایا واقعا" در همه‌ی شهرهای بزرگ جهان وضع مسکن بحرانیست؟ ایا در همه آنها چند صد هزار واحد مسکونی خالی وجود دارد؟ و بخش مهمی از جمعیت شهریشان

حاشیه نشین اند؟ مثلاً” در متروپل هائی همچون پاریس، برلین، زوریخ، وین. آتلاوا و غیره 10 تا 20 درصد واحد های مسکونی شهر خالی نگه داشته میشوند؟ پاسخ کاملاً” روشن است. خیر! اما در مقابل میتوان و میباید گفت: مشکل مسکن بصورتی که تهران با آن مواجه است فقط منحصر به تهران ما نیست، تقریباً” از کلیه جهات اقتصادی اجتماعی، ناتوانی دسترسی آسان تر به مسکن، بسط حاشیه نشینی و تحرک و جابجائی جمعیتی، رانده شدن اقشار کم درآمد به حاشیه؛ شهر تهران نیز شبیه کلان شهرها جهان توسعه نیافته است. مشکل مسکن در تهران از بسیاری جهات همانند ”فرضا“ بوگوتا در کلمبیا، لیما در پرو، سائو پائولو در برزیل، قاهره در مصر و جاکارتا و کراچی و مانیل و دهلی نو و کلان شهرهای دیگر جهان در حال توسعه است. لذا، چنین تعمیمی دورا زواقعیت نیست ولی وضع مسکن در شهر تهران را نمی توان مانند همه ی شهرهای بزرگ جهان دانست! چون علت بزرگی ویا کلانی ی شهر نیست! بلکه عقب ماندگی و عواقب اقتصادی اجتماعی و سیاسی آن همچون بیکاری، کمبود عدالت اجتماعی، نابرابری فرصت ها و بلاخره عدم مشارکت همگانی در روند تصمیم گیری ها، علل بوجود آمدن اینگونه مشکلات، میباشند.

همانطور که ملاحظه میشود طرح مداوم کمبود مسکن با وجود چند صد هزار واحد مسکونی خالی در شهر با واقعیت در تناقض قرار دارد. هنگامیکه میزان جمعیت شهر در صد رشد آنرا در مقابل تعداد واحد های موجود در شهر قرار میدهند و اختلاف ایندو رقم را بصورت کمبود مطرح مینمایند؛ به ظاهر چنین کمبودی معقول و صحیح بنظر میرسد. اما صحت این ارقام وحق بجانبی آن، هنگامیکه عرضه و تقاضا آن در عمل تابع بازار مسکن است، زیر سوال میرود. چون هنگامی که نیاز مسکن را بر اساس محاسبات کارشناسانه! بیش از میزان عرضه عنوان میکنیم، سپس کمبود مسکن و بلاخره نا توانائی عرضه آنرا پیش میکشیم، بدون اینکه این مهم را در نظر داشته باشیم که، همین امکانات باصطلاح ضعیف و نا کار آمد تولید مسکن بعلت شرایط اقتصادی اجتماعی موجود، گاه در یک مدت طولانی ویا چند سال متمادی بعلت رکود(”فرضا“ هم اکنون پائیز 1385 بخش مسکن در تهران با شدید ترین رکود مواجه است.) قادر نیست حتی نیمی از ظرفیت خود را، بکارگیرد.

طرح نا بجا و بی موقع، عناوین بظاهر صحیح وحق بجانبی همچون کمبود ویا عدم تعادل عرضه با تقاضا ویا یکی دانستن «تقاضا» با «نیاز» انهم در شرایطی که تقاضا تابع بازار است، گذشته از اینکه موجب سرپوش گذاردن بروواقعیت، که همانا عدم توانائی مالی بخش عظیمی از جامعه شهریست؛ میتواند روند تصمیم گیری و سیاست گذاری هارا بار دیگر بصورتیکه بارها از مومن شده و وضع را بدتر نموده، منحرف نماید. یعنی با رواج این نظریات و جا افتادن آن،

ایجاد تسهیلات برای سوداگران ، انبوه سازان (با این منطق واقعا ” ساده گرایانه که اگر انبوه بسازیم عرضه بیش از تقاضا شده و مشکل از میان خواهد رفت .) وحتی دعوت از سرمایه های سوداگر خارجی برای رفع مشکل بصورت يك ضرورت تبلیغ شده و مقابله اصولی با علل اصلی به فراموشی سپرده شود .

با رویکرد همه جانبه به مشکل مسکن در کلان شهر تهران در میابیم که روند تحولات عرضه مسکن، از يك سو و تقاضا برای خرید ویا اجاره ان از سوي دیگر ، درکشاکش تغییرات اقتصادی ، اجتماعی و سیاسی چند دهه گذشته ، بصورتی بوده که نهايتا ” بمرور زمان معضل کنونی مسکن را موجب گشته است . اکنون جهت بررسی علت یا علل این وضعیت و بویژه تفکیک علت ها از مزید بر علت ها ، که این ها عمدا ” ناشی از برنامه ریزیها و سیاست گذاری های نا کارآمد، پنج ویا شش دهه گذشته است ، عرضه و تقاضای مسکن را مجزا از یکدیگر ، مورد توجه قرار میدهیم .

عرضه مسکن .

همانطور که میدانیم عرضه مسکن در شهرهای بزرگ کشور ، بویژه در محدوده کلان شهر تهران از چندین دهه گذشته (کم و بیش از دهه سی خورشیدی) به بعد ، دستخوش تغییرات و دگرگونیهای سریعتري شد که حاصل و نتیجه محسوسش برای ساکنین تهران ، بخصوص برای جویندگان مسکن ، گرانی مداوم ان بوده است . یعنی در شرایطی که افزایش درآمد و توان مالی اکثریت شهروندان مقیم و تازه واردان (مهاجرین) محدود و بعضا ” ناچیز بوده در مقابل بهای زمین و مسکن پر شتاب افزایش یافته است . بعنوان مثال ، اگر فرضا ” میزان افزایش بهای زمین مسکونی را از سال 1350 شمسی تا سال 1385 با افزایش دست و درآمد طبقات کم درآمد مقایسه کنیم ؛ خواهیم دید افزایش بهای زمین بین پنج تا شش برابر سریع تر از افزایش دست مزد بوده است !؟

. بهر حال ، با مشاهده چنین وضعی ، نخستین پرسشی که مطرح میگردد نتایج و عواقب چنین روندی است . روندی که از چهل تا پنجاه سال پیش دور برداشته ، و علاوه بر ان بخاطر ضدو نقیض بودن راهکارها و سیاست گذاری ها ، تا مهار شدنش به زمان و تلاشهای زیادی نیازمندیم . با این حال نتیجه و عواقب چنین روندی ظهور مسائل دیگری در تهران بوده است، که متاسفانه کمتر به انها پرداخته میشود . مسائل ساختاری ای همچون : بسط و گسترش توسعه نیافتگی ها ، قطبی شدن و چند پاره شدن جامعه شهری ، از هم گسیختن هماهنگی سنتی ی - هر چند شکننده

ی سابق - جامعه شهری تهران در عوض تقویت یگانگی (انتگراسیون) ان ، رانده شدن روز افزون بخشی از شهروندان به حاشیه ، گسترش حاشیه نشینی و بسیاری از معضلات اجتماعی دیگر . مسائل شهری ای که جا دارد مورد توجه و بررسی همه جانبه قرار گیرند .

در رابطه با روند فوق میباید گفت : حداقل انتظار شهروندان این بود که بهای مسکن نیز هم اهنگ با اضافه شدن درآمد اکثریت مردم افزایش می یافت . چرا چنین نشد ؟ پاسخ رایج ویا رواج داده شده ، ولی غیر منصفانه و نادرست این است که : بعلت افزایش جمعیت شهر ناشی از مهاجرت های بی «رویه!» تقاضا برای مسکن بشدت افزایش یافته وبنابر این ، بهای ان نیز فزونی یافت . گوئی مهاجر بشهر آمده بلافاصله متقاضی مسکن است !؟ که اگر چنین بود ؛ چرا حجم عظیمی از جمعیت حاشیه نشین اند؟ هر چند افزایش جمعیت چه افزایش گیاهی یا اجتماعی بر افزایش تقاضای مسکن تاثیر دارد ، ولی افزایش جمعیت انچنانکه برخی مطرح میکنند ، حداقل ، تنها عامل بالا رفتن تقاضا نبوده ، چون اولاً با وجود افزایش سریع بهای مسکن وزمین ، تقاضایی که به غلط همه ی مشکلات را به افزایش ان نسبت میدهند حتی غالباً بصورت دوری گاه چند سال پی در پی دچار انقباض وافت شدید (همانند رکودی که هم اکنون بخش مسکن با ان مواجه است) هم میشده است . مطالعات میدانی ای که در مورد ورود مهاجرین ، در برخی کلان شهرهای جوامع توسعه نیافته انجام شده ، این واقعیت را نشان میدهد که : اکثریت قریب به اتفاق مهاجرین دارای چنان بنیه مالی ای نیستند که بر تقاضا در بازار مسکن بلا فاصله تاثیر بگذارند . وبطور متوسط پس از پانزده تا بیست سال پس از ورودشان به شهر تقاضای محدودی برای مسکن را مطرح مینمایند . اگر غیر از این بود ؛ نه در شهر تا این حد واحد مسکونی خالی وجود داشت ! نه فروش واحدهای مسکونی در شهرهای جدید راکد میماند! ونه اینکه بر حاشیه نشینی تا این حد افزوده میشد .

در مقابل پاسخ نا درستی که قبلاً مطرح گردید ؛ پاسخ منصفانه و صحیح این است که : در این سالها بعلت عدم توسعه (ان هم با وجود باجرادرامدن ده برنامه پنج ساله ویا فرصت پنجاه ساله! برای برنامه ریزی توسعه) بر توانایی ودرآمد اکثریت جامعه ان چنانکه میبایست افزوده نشد . در ساختار اشتغال تحولی بوقوع نپیوست ، بر حجم بیکاری کاذب وپنهان حتی افزوده شد . به علت عدم توسعه کافی جامعه همواره با وجود حجم عظیم فوق ذخیره نیروی کار ، ودر نتیجه پائین ماندن سطح درآمد ، مواجه بود . لذا عدم تحقق توسعه ی واقعی ، که اولین نتیجه اش طبیعتاً میتوانست توزیع عاد لا نه تر درآمد وامکانات باشد ، را علت ندانستن و مهاجرت که خود نتیجه و « معلول» عدم توسعه است را به جای « علت» مطرح نمودن همان سرپوشی است که ، سهواً ویا عمداً ، همواره مانع برملا شدن واقعیت میگردد .

بهاي تمام شده مسکن را دو جزء زمین و ساختمان تشکیل می‌دهند . باتوجه به تحولاتي که بهاي مسکن در این چند دهه داشته اهنگ افزایش بهاي زمین در مقایسه با افزایش مخارج ساختمان، فرضاً” برای هر متر مربع از هر کدام ، بسیار متفاوت بوده است . بقسمي که افزایش بهاي زمین گاه چندین مرتبه سریع تر از گرانی مخارج ساختمان می‌باشد . البته نا گفته نماند پدیده فوق یعنی تفاوت فاحش در سرعت افزایش بهاي این دو جزء از ویژگیهاي بارز وضعیت مسکن در کلان شهر هاي جوامع توسعه نیافته است . کلان شهرهاي جوامع توسعه نیافته همواره با کمبود امکانات زیرساختي در شهرها مواجهند . کمبودي که نهایتاً” موجب افزایش بهاي زمین در فضاهي شهری، که از نظر تاسیسات و سهولت در دسترسي ها مجهزترند ، میشود . علي رقم این افزایش درآمد اکثریت جامعه شهرنه تنها با افزایش متناسبي همراه نیست ؛ بلکه در اغلب کلان شهرهاي جوامع توسعه نیافته بعلت وجود تورم، انهم اکثراً” با در صد بالا ، درآمد اکثریت در عمل ارزش واقعي خود را نیز از دست می‌دهد . در مقابل در کشورهای صنعتي پیشرفته معمولاً” مناطق شهری باو فور نسبي زیرساختها ، تجهیزات و سهولت هاي شهری ، مواجه اند . از نظر در آمد نیز (البته تا کنون !) بالنسبه تامین و در صورت وجود تورم هم معمولاً” میزان ان نا چیز بوده است .

حال اگر بعنوان مثال سیر تحول بهاي مسکن و همچنین بهاي زمین و مخارج ساختمان در تهران را بایک شهر بزرگ ویا متروپل جهان صنعتي مقایسه کنیم ؛ اختلاف هاي عمدتاً” ساختاري بصورت عيني تري مشخص خواهند شد . در این مقایسه تغییرات در نسبت بین بهاي زمین مسکوني و مخارج ساختمان در شهر تهران را فرضاً” با شهر زوریخ، که هر دو متروپل اصلي کشورشان هستند ، مقایسه میکنیم . در شهر زوریخ مرکز عمده اقتصادي و متروپل اصلي کشور سوئیس ویا شهری هم اکنون بصورت يکي از بیست شهر جهاني شده در سطح جهان مطرح است . در محلات عمدتاً” مسکوني حول هسته مرکزي آن ، زمین هاي مسکوني در محلاتي که بهاي زمین مسکوني نسبتاً” ارزان تر است تا گرانتترین زمین ها که معمولاً” در کنار و مشرف به دریاچه زوریخ قرار دارند ؛ بهاي یکمتر مربع زمین از ارزان ترین تا گران ترین کم و بیش حدود بیست و پنج تا هشتاد در صد مخارج لازم براي احداث يك متر مربع ساختمان است . ویا باز هم کمی دقیق تر مخارج ساختمان براي احداث یکمتر مربع بناي مسکوني بصورت خانه شخصي و با مصالح ساختماني متعارف با احتساب فضاهي جنبي حداقل متر مربعي FrS 3000 فرانک سوئیس ویا حدود 2،2 تا 2،5 ملیون تومان، خواهد شد . در مقابل بهاي زمین مسکوني در محدوده متروپلیتان زوریخ بین حداقل 300 تا حد اکثر 2000 فرانک سوئیس یعنی 200 هزار تا 1،5 ملیون تومان در متر مربع ، می‌باشد . همانطور که مشاهده میشود

تناسب بین بهای زمین و مخارج ساختمان در جوامع صنعتی بدین گونه است . مخارج ساختمان بوضوح گرانتر از بهای زمین است چون دست مزد بالاست . بهای زمین کمتر از مخارج ساختمان است ؛ چون زیرساختها بالنسبه کافی اند .

اکنون در مقایسه نسبت میان بهای زمین و مخارج ساختمان در دوشهر تهران و زوریخ اگر ، برای متعادل تر شدن مقایسه ، مناطق مسکونی شمال تهران را با فضاهای مسکونی زوریخ مقایسه کنیم ؛ علی رقم اینکه زیر ساختها و تاسیسات و تجهیزات شهری حتی در مناطق گران قیمت شمال تهران هم در حد مناطق شهری زوریخ نیست ؛ ولی بهای زمین در شمال تهران حتی بعضاً از محلات گرانبه زوریخ نیز گران تر است!؟

مخارج ساختمان های متعارف در تهران هم اکنون برای احداث يك متر مربع فضاي مسکونی با احتساب فضاهای جنبی حدود 250 هزار تومان در متر مربع است . حال کافی است تصور نمایم اگر قیمت زمین در مناطق گران قیمت شمال تهران ، مثلاً در الهیه ، زعفرانیه ، ولیعصر شمالی بین بیست و پنج تا هشتاد درصد مبلغ فوق بود ! ؟ (یعنی فقط نسبت بین قیمت زمین و ساختمان مانند زوریخ بود و جهانی شدن تهران در مقایسه با زوریخ که عدم تحقق برخی از کارشناسانمان را نگران نموده فعلاً پیشکش !؟) انوقت میبایست هم اکنون (پائیز 1385) بهای هر متر مربع زمین در این مناطق تهران بین 50 تا 200 هزار تومان در متر مربع باشد . و اگر چنین میبود؟! از بحران مسکن تا چه حد کاسته میشد ؟ و یا در صورتیکه چنین بود ؛ انوقت میتوانستیم بگوئیم مشکل مسکن ماهم شبیه همه ی شهرهای بزرگ جهان است!!

روشن استکه ، درکلان شهرهای کشور های توسعه نیافته ، گرانی زمین ناشی از کمبود زیرساختها و تجهیزات شهری است . بر جمعیت شهر افزوده میشود ولی بعلت عدم توسعه (که خود علت اصلی و بدون چون و چرای جابجائیهای جمعیتی اتم در شرایط اضطرار و ازرویی ناچاری است) زیرساختها نه توسعه چندان میا بند و نه امکان توسعه را دارند . یقیناً بهمین سبب مسئولین و سیاست گذاران بنوعی غافلگیر شده چاره را در جلوگیری ها و محدودیت های متعدد ، عاری از واقع بینی و معمولاً درعمل بی ثمر ، میبینند . محدودیتهایی چون : جلوگیری از گسترش شهر ، جلوگیری از مهاجرت ، جلوگیری از احداث صنایع در محدوده شهری و حتی ارائه راه حل های کودکانه همچون انتقال مرکز کشور به نقطه دیگر و غیره . گوئی دست انرکاران و مسئولین محترم بیشتر ب فکر گذراندن خر خود از پل میباشند ، تا سعی در یافتن راه حلی ممکن و هماهنگ با منافع جمعی .

بنا براین گرانی بیش از حد زمین همچون جابجائی جمعیت در وضعیت اضطرار، تمرکز در تهران و غیره ، معلول عدم توسعه کافی است . مهذا هنگامیکه مسئله ی عدم توسعه کافی

مطرح میشود ، اغلب با حق بجانبی ، بحث بی انصافی وانکار این همه سازندگی در کشور مطرح میگردد. امادر پاسخ باید گفت : طرح مسئله عدم توسعه ، یاتوسعه نا چیز ونا کافی ، انکار ونادیده انگاشتن سازندگی واجرای طرحهای متعدد فیزیکی نیست. چون سازندگی ، اجرای طرحهای فیزیکی که گاه بگاه همراه باشکوه از نادیده گرفتن آنها، سخن بمیان میاید ؛ را نمیتوان و نمیاید با «توسعه» برابر دانست ، هرچند برای توسعه لازم هستند . یعنی در واقع هرگاه در هر سطح وبخشی از زندگی اجتماعی توسعه وتحولی بوقوع بپیوندد ؛ میاید مشکل ویا بحران در آن بخش از میان رفته ویا حداقل رو به تعدیل باشد. در انصورت میتوان از توسعه یافتن ، انهم در بخش یا سطحی که حداقل واقعا² تعدیل مسئله ویا بحران در آن محسوس باشد، سخن گفت . در غیر اینصورت سازنده گیهای که باتوسعه همراه نباشند حتی میتوانند موجب وسعت بخشیدن به عقب ماندگی وتشدید مشکلات موجود شوند . درکلان شهر بانگکوک در کشور تایلند(جهانی شدن وشهرنشینی توسعه نیافته در همین سایت) با وجود اینکه از اواسط دهه هشتاد تااواسط دهه نود میلادی ، بسبب ترتیبات و تسهیلات فراهم شده برای سرمایه خارجی، سالانه بیش از پنج میلیارد دلار درساختمان سازی سرمایه گذاری شد ، صدها برج مسکونی بامدرن ترین تجهیزات ممکنه وبلاخره از نظر حجم عملیات چندین برابر سیرک سوداگران ساختمانی دبی، دبي در امارات ویا نهضت برج سازی خود مان ، ساخته شد . معهذا از انجائی که معرکه گردان صحنه دربانگکوک سوداگران خارجی وشركای داخلیشان بودند ؛ شرایط مسکونی ، برای طبقات کم در آمد ویا اکثریت جمعیت شهر بانگکوک، به مراتب بدتر از قبل شد . بطور محسوسی بر تعداد الونك نشینها افزوده شده وتعداد شان در سال 1998درشهر به بیش 275 هزار خانوار! رسید . (قابل توجه سرورانی که سرمایه خارجی را بصورت راه حل مشکل مسکن مطرح میکنند .) مگر فرضاً² نهضت برجسازی خودمان گره ای از مشکل مسکن گشوده ؟ موجب تسهیل دسرسی به مسکن شده ؟ ویااینکه معضل مسکن رادرواقع بحرانی تر هم نموده است ! در شرایط حاضر نمیاید نابسامانی حاکم بر عرضه مسکن ویا شتاب درافزایش بهای انرا ، که بمراتب بیش از افزایش متوسط سایر مایحتاج مردم است ، متوجه مخارج ساخت وساز ان نمود . در وضعیت کنونی در غالب مناطق مسکونی ایکه تراکمی کم ویا متوسط جهت ساختن بنا دارند ؛ باز هم بهای زمین بیشترین سهم را در قیمت تمام شده مسکن دارد .بنا بر این نخستین گامی که جهت جستجو وارائه راه کار برای مهار ویا تعدیل بحران ضروری است؛ بررسی علل پرشتابی افزایش بهای زمینهای مسکونی است . شکی نیست که افزایش بهای زمین های مسکونی در وهله اول ناشی از کمبود زیر ساخت ها ، تجهیزات وسهولت های شهری ویا بطور کلی عدم تحقق توسعه است . حال با پذیرش علت فوق ، نکته بسیار مهمی که قبل از هر چیز میاید در آن تامل

نموداین استکه : چرا همواره بجای اینکه مسئله ی « عدم تحقق توسعه» بعنوان علت اصلی برجسته شود ؛ علت را نخست به افزایش جمعیت و سپس به جابجائی ان(مهاجرت) نسبت میدهیم؟ انهم با علم باینکه هم رشد گیاهی جمعیت و هم رشد اجتماعي ویا جابجائی ان در شرایط کنونی (شرایط اضطرار برای جمعیت در حال جابجائی) هر دو معلول عدم توسعه اند ! چرا همواره معلول را بجای علت مطرح مینمائیم؟! برای روشن شدن این مسئله با پوزش از تکرار مطالب یادآوری مجدد چند نکته ضروری است : نخست اینکه ، افزایش جمعیت (رشد گیاهی ان) که سالهاست بعنوان مقصر اصلی همه ی مشکلات مطرح شده است ؛ بدون اینکه بخواهیم در مطلوب ویا غیر مطلوب بودن افزایش ان نظر خاصی را مطرح نمائیم ، اگر از نگرشهای معمول متأثر از نو مالتوزین ها فاصله گرفته ، بی طرفی را حفظ نموده و واقع گرایانه تر به مسئله بنگریم . مگر افزایش جمعیت ، فرضا" در این هفتاد ویا هشتاد سال گذشته ، در ایران در مقایسه با سایر کشورهای در حال توسعه تفاوت داشته است ؟ مثلاً" افزایش جمعیت در ایران ، در این چند دهه گذشته ، از کشورهای در حال توسعه دیگری نظیر مصر ، ترکیه ، الجزایر ، برزیل ، مکزیک ، اندونزی و امثالهم بیشتر بوده است ؟ یا اینکه با توجه به شرایط اقتصادی ، اجتماعی و بویژه سیاسی ایکه این کشورها در دهه های گذشته و حتی اغلب هم اکنون با ان مواجه اند ؛ افزایش جمعیت که نتیجه مسلم کندي توسعه بوده ، میتوانسته صورت دیگری داشته باشد ؟ بنابر این ، در مقایسه با سایر جوامع توسعه نیافته ، افزایش جمعیت در ایران روندی مشابه داشته ویا اینکه غیر معمول تر از انها نبوده است .

مسئله دیگر جا بجائی جمعیت استکه باز هم مرتباً" علت اصلی همه ی مشکلات مطرح میگردد . در این مورد هم بدون لزوم ارائه ادله بیشتر روشن استکه مهاجرت انهم بصورت « استقرار متمرکز » در کلان شهرها از ویژگی های ساختاری همین مرحله از روند اجتماعی ماست ! مسئله ایکه کمتر انرا ، بصورت نتیجه طبیعی این مرحله از تاریخ معاصرمان ، مورد توجه قرار میدهیم یعنی مگر میتوان توسعه نیافته بود ولی مهاجرت وسیع به مرکز را نداشت؟! بنابر این باز هم برون رفت از این وضعیت همانند رشد شتابان جمعیت مشروط به تحقق توسعه است .

توسعه انچنان که باید تحقق نیافت ، ولی عواقب عدم تحقق ان ، در واقع کار خود را انجام داد . جابجائی وسیع جمعیتی ، مهاجرت بسمت مراکز بزرگ جمعیتی بویژه تهران ، انهم در شرایط نا کافي بودن توسعه ، یعنی در شرایط « اضطرار » و « اجبار » و از روی ناچاری ونه انگونه که برخی میگویند «بی رویه بودن!» بوقوع پیوست . مهاجرت ها بوقوع پیوستند ، مسائل و مشکلات بسیاری ظهور کردند . در نتیجه ، مسئولین ، دست اندرکاران و مشاورانشان ، در واقع

از همان آغاز غافلگیر شدند! عدم تحقق توسعه، اجبار و ناچاری مهاجرین به جا بجائی؛ غافلگیری ناکارآمدی و عدم موفقیت سیاست گذاران را بهمراه داشت. بعد چه شد؟ وجه میتوانست بشود؟ آن شد که که از همان آغاز سیاست گذاران چاره را در «جلوگیری!» بیابند. میبایست جلو این روند بی رویه! را گرفت. بنابر این طبیعی است که هنگام قافلگیری و درماندگی ممانعت و جلوگیری را ه کاراست و نه رفع علت؟! درماندگی فرصتی برای رفع علت باقی نمیگذارد؟! بنا بر این انواع جلوگیری ها مطرح شدند، جلوگیری از مهاجرت! جلوگیری از گسترش شهر! انهم هم با پسوند رایج «بی رویه» حال تا چه حد این جلوگیری و محدودیت موفق بودند و کدام بحران را از میان بردند؟! بماند. روند در جریان کار خود را میکرد و مسئولین پهلوان پنبه وار در حال جلوگیریهای مختلف بودند! حتی رویای انتقال مرکز را پیش کشیدند! همه اینها بدون توجه به این واقعیت مهم بود که: بخش شهری ما ویا سیستم شهرهای ما، فعلاً" و با میزان توسعه کنونی، بعزل مشخص اقتصادی، اجتماعی و سیاسی قادر به استقرار توریع شده جمعیت و فعالیت ها در شبکه شهرها و درگستره جغرافیای ملی نیست! وضعیت بگونه ای نیست که گرایش به توزیع گسترده در پهنه سرزمین مطرح باشد؛ بلکه بعکس استقرارها گرایش شدید به تمرکز در مرکز را دارند. حال درمقابل این واقعیت محرز، ساده گرایانه امایش سرزمین و استقرار عقلانی و توزیع شده استقرارها را مطرح میکنیم؟! باقافلگیری سیاست گزاران، برنامه ریزی، بخصوص برنامه ریزی های فضائی مانند برنامه ریزی های منطقه ای، ناحیه ای و بویژه در رابطه با این بحث، طرحهای جامع شهری، از همان آغاز بصورت کاملاً" کلیشه ای و بقصد تحقق جلوگیری و محدودیت های مورد بحث، و نه هدایت روند گسترش شهر هماهنگ با مشروط کننده ها و نیازهای واقعی مرحله گذر از وضعیت توسعه نیافتگی، بمیدان آمدند. اکنون اگر چنین طرح هایی موفق نشوند باید متعجب بود؟!!

هرچند بحث درمورد علل ناکارائی طرح های جامع شهری را میباید به فرصت دیگری موکول نمود؛ ولی برای روشن شدن آنچه به مشکل تر نمودن عرضه مسکن (ویا مزید بر علت شدن طرح های جامع کنونی) مربوط میگردد؛ لازم است مختصر توجه ای به طرح جامع تهران، که در واقع خط دهنده و مادر همه ی طرحهای جامع شهری در ایران هم هست! داشته باشیم. طرح جامع تهران که کپی و کلیشه طرحهای رایج در غرب میباشد، بدون اینکه مهمترین مسئله شهری ما یعنی وجود تفاوت های عمده ساختاری با شهر جوامع پیش رفته، در این مرحله انتقالی جامعه ما را درحداقل خود مورد توجه داشته باشد، تهیه گردید. نخست چون میبایست از گسترش بیش از حد؟! بی رویه؟! غیر اصولی؟! بدون ضابطه؟! و سایر برداشت های

تکنوکراتیک جلوگیری نماید؛ از همان آغاز بدون کوچکترین مشارکت مردمی (فرضا) ارائه اهداف قابل دفاع آن برای افکار عمومی (از مرحله طرح مسئله گرفته تا ارائه پیشنهادها، کار خود را انجام میداد! نحوه کار و چگونگی پیشنهادها از قبل برای طراحان معلوم بود؛ مطالعات و جمع آوری اطلاعات هم در عمل برای تعیین کمیت های اهداف باصطلاح از پیش تعیین شده بود.

چون بزعم آنها ویا بر اساس آنچه بعنوان برنامه ریزی شهری در کشور رایج نموده بودند، شهرسازی، بلاخره شهرسازی است! اصولی دارد که آن اصول را کارشناسان میدانند؟! آنچه در حال تحقق بود؛ بی رویه و غیر اصولی بود؟! از آن پس طرح جامع می آمد که به شهر رویه، اصول و ضابطه بدهد. بسیار خوب، اما بر اساس کدام نگرش و تحلیلی؟ روشن است، بر اساس ضوابط و نرم های شهرسازی؟! یعنی در واقع طرح عبارت است: از مثنی ضابطه و آئین نامه ی اقتباسی که در واقع جامعه شهری باید از این پس خود را با آن مطابقت دهد! این ضوابط چه مبنی ای داشتند؟ نرم ها و هنجارهای شهرسازی (در عمل آنچه در کشورهای غربی رایج است!) . بدین صورت، با داشتن امار و سناریو سازی و حدس گمان جمعیت شهر در آینده ویا سقف جمعیتی آن تعیین میشد. سپس به تصویب مقامات رسیده ویا اینکه مقامات با آن «موافقت!» میکردند. پس از اینکه سقف جمعیتی تصویب شد نیازهای آینده شهر در کاربردها، زیر ساختها و غیره مطابق با نرم های شهرسازی با کمی کم و زیاد کردن تخمین زده و برآورد میشد، اگر در جریان کار محدودیت و مشکلی پیش میامد درصد هارا کمی افزایش داده ویا اینکه محدوده شهری را کمی گشادتر میکردند؟! و بدین صورت بود که شهرها دارای طرح جامع میشدند. طرح جامعی که در واقع، هرچند سر هم بندی شده، ابزار و وسیله ای برای کنترل و جلوگیری ها بود. ولی واقعیت این بود که روند در جریان در خلاف جهت این اهداف و مصوبات ره میپیمود؛ و در واقع کار خود را میکرد! بلاخره چه میشد؟ مشاور و مسئول در مانده از نبود «مدیریت اجرایی کار آمد!!» و بهانه های دیگری نظیر آن، به شکوه می نشستند. نتیجه این ناهماهنگی و بی توجه ای به واقعیت های موجود و مشروط کننده های ساختاری آن در واقع به ترکستان رفتن سیاست گزاران و مشاورانشان شده و به تشدید بحران در همه ی ابعاد زندگی شهری از جمله بحران مسکن انجامید. بر اساس چنین استدلالی است طرح جامع و مصوبات آن را بصورت «مزید بر علت» و تشدید کننده بحران مسکن مطرح مینمائیم.

طرح جامع تهران و طرح های جامع سایر شهرها که در واقع معمولاً «کپی سرهم بندی شده ای از طرح جامع تهران هستند، و بر اساس شرح وظایفی که به همین روال توسط وزارت مسکن و شهرسازی تدوین شده، تهیه میگردیدند؛ درپیش فرض هایشان، درمبانی نظریشان،

وبلاخره در تدوین متدولوژی شان ، توجه ای به نقش کلان شهر تهران بعنوان مرکز اصلی شبکه شهرهایی که ارتباط شهر روستایش در شرایط کنونی، در کلیه ابعاد اقتصادی ، اجتماعی، سیاسی و فیزیکی - فضائی ، دچار شکنندگی شدید بوده و قوام چندانی ندارد ، را نداشت .

توجه نداشت که بخش روستائی در حال دگرگونی ساختاری از یک طرف و نوعی ساخت گیری جدید از طرف دیگر ، در این مرحله از توسعه « بلاجبار » مکه اصلی اش تهران است!

توجه نداشت بخش عظیمی از روستائیان ما ، بخصوص در سالهای شروع طرح جامع تهران ، قبل از اینکه از روستایشان خارج شوند ، از هر جهت در حاشیه و در واقع پیشا پیش حاشیه نشین ، بودند؟! اما شکوه داشتند که ، چرا آنها موطن و یا روستای با طبیعت زیبا و خوش آب هوای خود را ترک میکنند و بتهران شلوغ و الوده میایند ؟ بلاخره در مقابل وارانہ دیدن و یا وارانہ جلوه دادن همه ی این واقعیت ها ، مترصد این بودند که برای جلوگیری از مشکلات روز افزون دستگاه اجرائی! سریعاً" محدوده ارائه خدمات شهری را تثبیت نمایند و به خیال خود از گسترش بیش از حد شهر « جلوگیری » نمایند . مسئله مخالفت با وجود و لزوم تعیین محدوده خدماتی شهر نیست؛ ولی با چه آغازی؟ و تحت چه شرایط و ملاحظاتی ؟ صرفاً" بدستور مقامات و یا کار فرما !

و مهندسی مشاور بعنوان مجری اوامر صاحب کار ! یعنی تصمیم را آنها بگیرند ، و مشکل و مسائلی را که بوجود میاورند فرضاً" تشدید گرانی مسکن را جامعه شهر بویژه اقشار کم در آمد ان تحمل کنند ! واقعاً" چه تقسیم کار منصفانه ای؟!

نتیجه چنین تصمیم گیری این بود که در همان سالهای آغاز طرح ، جدال داخل و خارج محدوده شکل بگیرد. این جدال به حدی بود که بعنوان مثال ساکنین شهرک شمیران نو واقع در خارج محدوده ، در سالهای قبل از انقلاب انجا را ویتنام ، مینامیدند؟! و شاید بهتر باشد میزان کارائی و یا واقع گرائی طرح جامع تهران را با تعداد پرونده های مربوط به ماده 100 در شهرداری تهران سنجید! که سنجش کاملاً" بجا و منصفانه ای خواهد بود . در واقع در اکثر شهرهای بزرگ جهان در حال توسعه که طرحهای معمولاً کلیشه ای و بدون مشارکت موثر مردم با اجرا در آمده وضع بهمین منوال است (هم اکنون نا کار آمدی طرحهای تقلیدی ا یک دهه در دهه های پایانی سده گذشته ، در کلان شهرهای جهان در حال توسعه، با اجرا در آمده اند در سطح صاحب نظران حاذقی که مسائل این جوامع را پیگیری مینمایند بمیزان وسیعی مطرح میباشد) .

کافی است تهران را فرضاً" با استامبول ، مانیل ، قاهره و یا کلان شهر دیگری نظیر ان ها مقایسه کنیم ؛ تا نخست شباهت مسائل و مشکلات آنها با یک دیگر ، ناکامی و ورشکستگی طرحهای وارداتی، و سپس درجه تعیین کننده گی عدم توسعه در آنها را در یابیم .

با این وصف، طرح جامع تهران وسیله ویا استراتژی هدایت گسترش شهر همخوان و هماهنگ با ضروریات موجود، ویا در واقع هدایتی که تهران را در خدمت توسعه عمومی کشور قرار دهد، آن هم در مرحله ای که عمده ترین مسئله گذر از مرحله عقب ماندگی است، نبود. هادی توسعه نبود، اما مزید بر علت شد. به حاشیه نشینی پرداخت، اما با اجرا گزاردن راه کارهایش، درگرای مداوم مسکن موفق بود؟! به بسط حاشیه نشینی و گسترش آن کمک شایانی نمود! این اواخر هم در راندن اقشار کم درآمد به حاشیه، انهم تحت عنوان ناروای «سرریز جمعیت!» دخیل است.

در طرح جامع، سقف جمعیتی شهر تهران را برای سال 1970 میلادی چهارونیم ملیون نفر تعیین نمودند، درحالی که پیش از رسیدن به آن سال جمعیت از آن تعداد گذشته بود! همین مسئله که در چنین روند اجتماعی و با همه ی ویژگیها و محدودیت های ساختاری آن، برخی بیندارند که میتوان برای قطب اصلی کشور، فرضاً به خواست مقامات مربوطه «سقف جمعیتی!» تعیین نمود، خود به حد کافی مبین بیگانگی بودنشان با واقعیات روند درجریان، است.

اکنون در يك جمع بندي مقدماتي در رابطه با گراني نا متعارف عرضه مسکن، میتوان گفت: بدون شك علت اصلی ناکافی بودن توسعه زیر ساخت ها و تجهیزات شهری، انهم هماهنگ واز نظر کمی متناسب با حجم جا بجائی واریش جدید استقرار های جمعیت و فعالیت هاست. باتوجه به علت اصلی مطرح شده دو نکته بسیار مهم را میبایست بر جسته نمود: اول اینکه سیاست گذاری های مربوط به هدایت توسعه شهری (طرحهای جامع شهری) بجای توجه همه جانبه به پویائی روند در جریان ویا هدایت امکانات، هرچند محدود، در جهت رفع نیاز های مداومی که پیش میامدند، نهایتاً به خواست مسئولین در مانده، طرح جامع شهری را بصورت ابزار کنترل و جلوگیری از گسترش شهر در آوردند؛ و بدین صورت تقریباً در همه ی ابعاد زندگی شهری بر مشکلات، گاه بشدت، افزوده و در واقع «مزید بر علت» شدند. نکته دوم اینکه از انجائیکه مشخص نمودن علل در سمت و سو دادن به سیاست ها و انتخاب راه کار های آینده اهمیت اساسی دارد؛ می باید از برجسته نمودن علل خرد و متنوع دیگری که با توجه به مشروط کننده و بلاخره ویژگیهای این مرحله از توسعه انچنان تعیین کننده نیستند، حتی المقدور خودداری نمود. مثلاً در شرایط کنونی عمده نمودن مسائلی چون: عقب ماندگی فنون ساخت و ساز و مسائل خرد دیگر که گویی چنان مطرح میگردند که چیزی از قلم نیفتد را میباید رها نمود؛ چون در عمل طرح انها حاصلی جز مخدوش نمودن مسئله، و نهایتاً به بیراهه کشاندن راه حل ها، نخواهد داشت.

تقاضای مسکن.

بهمان صورتیکه عرضه مسکن در شرایط کنونی، متأثر از وضعیت اجتماعی اقتصادی ایکه از سالهای قبل از انقلاب شکل گرفته و هنوز تحول اساسی ای در آن بوقوع نپیوسته، ویژگیهای مشخص خود را دارد؛ در وضعیتی استکه بخش مهمی از نیاز مندان مسکن، خاصه اقشار کم درآمدی را که همواره ساکن تهران بوده اند، از خود رانده و آنها را روانه حاشیه میکند. بگونه ایکه شرایط حاکم بر تقاضای مسکن ویا بطور کلی ترکیب متقاضیان با لفل، در بازار مسکن، چنان استکه هم اکنون بصورت یکی از عوامل اصلی تشدید حاشیه نشینی، قطبی شدن، از هم گسیختگی، چند پارگی و جدا نشینی بخشهای مختلف جامعه شهری تهران درآمده است. مسئله بسیار مهمی که در جای خود بررسی و مطالعات عمیق تری را طلب مینماید. بنا براین، شرایط حاکم بر تقاضا و تحولات بعدی اش، که حاصلش قطبی شدن رور افزون جامعه شهری بود، موجب «تشدید» ایجاد زمینه برای ورود هر زمان بیشتر سرمایه های سوداگر سرگردان به حوزه تقاضای مسکن، شد. در واقع بقای شرایط موجود استکه صحنه بصورت جولانگاه سوداگران درمیآید. بنا براین، فرضاً خالی نگهداشتن بیش از 200 هزار واحد مسکونی ویا بقولی احتکار آنها علت نیست؛ بلکه معلول شرایط حاکم بر تقاضا است. البته باید اذعان داشت، که در چنین وضعیتی روند علیت دوری ای شکل میگیرد که در عمل خالی نگهداشتن واحدهای مسکونی بصورت یکی از علل تشدید کننده بحران مسکن در آید. این روند بدینصورت واقع میشود که با قطبی شدن تر کیب تقاضا، متقاضیان کم درآمد بتدریج مجبور به ترك صحنه شده و میدان را به سرمایه های سوداگر واگذار میکنند. (جالب استکه با وجود چنین وضعیتی، باز هم کل مشکل را به مهاجرت های به اصطلاح بی رویه نسبت میدهیم!؟) بدین ترتیب، بیش از پیش اقشار بیشتری از طبقات کم درآمد، توان ماندگاری در محل سکونتشان را از دست داده به حاشیه رانده میشوند ویا اینکه به مسکن ارزان تری نسبت به قبل بسنده کنند، از مناطقی که فرضاً مرغوب تر است بجای دیگری که در شرایط حاضر با امکاناتشان هم خوان تر است تغییر مکان دهند.

در رابطه با چاره جوئی و اتخاذ سیاست هایی که منجر به از میان بردن ویا در واقع تعدیل تدریجی بحران مسکن گردد، علاوه بر توجه به محدودیت ها و شرایطی که هم اکنون بر حوزه عرضه و تقاضای مسکن حاکم است، برخی مسائل با اهمیت دیگر را نیز میباید در نظر داشت. نخست اینکه: تولید مسکن بخش عمده ای از فعالیت رشته ساختمان سازی ویا صنایع ساختمانی و همین طور صنایع مصالح ساختمانی وحتی بسیاری از رشته های دیگر بخش صنعت و خدمات

را بخود اختصاص میدهد. خصلت یابی و پرداختن به ویژگیهای حاکم بر عوامل تولید این رشته ها، اعم از نیروی کار، بکارگیری سرمایه و غیره میتواند ابعاد اهمیت و پویایی این رشته ها در شرایط کنونی اقتصاد کشور و بخصوص بازار کار را آشکار نماید. صنایع ساختمانی و صنایع مصالح ساختمانی تواما^{۲۲} امروزه سهم عمده ای را در فعالیت های اقتصاد شهری دارند. اکنون از آنجائیکه صنایع ساختمانی و برخی رشته های وابسته به آن در مقایسه با سایر رشته های صنعتی، با توجه به ساختار کنونی اشتغال، بیشتر به فوق ذخیره نیروی کار (نیروی کاری که از نظر موقعیت کاری، تثبیت اشتغال و غیره در شرایط ناپایداری قرار دارند و اغلب بصورت روز مزد بکار گرفته میشوند)، متکی است. این بخش با توجه به شرایط مذکور، با ناپایداری فعالیت روبرو است. به بیانی دیگر نوسانات میان رکود و رونق آن بیشتر از رشته های صنعتی دیگر، که از نظر نحوه فعالیت سازمان یافته و تثبیت شده ترند، میباشند. بنا براین، سیاست گذاری و برنامه ریزی هادر بخش مسکن باید بگونه ای باشند که در عوض تشدید ناپایداری، که اغلب شاهد آنیم، به ثبات و سازمان یابی رشته های مختلف این بخش یاری رساند.

مسئله بسیار مهم دیگری که میبایست با دقت و تامل بسیار به آن پرداخت، مسئله ی چگونگی روند کلان شهر شدن شهر های بزرگ کشور بویژه کلان شهر شدن (متروپولیزاسیون) تهران است. چون پویایی خاص و نیروی محرکه ای که امروزه شهر های بزرگ و قطب اصلی کشور را گسترش داده آنها را بسوی کلان شهر شدن سوق میدهند، کاملاً^{۲۳} مربوط به این مرحله از توسعه جامعه ماست. یعنی ویژگیهای آن متفاوت با روند کلاسیک در جوامع صنعتی است. در واقع نیت این نیست، که کلان شهر بودن قطب های اصلی کشور را دست کم بگیریم. ولی انچنانکه بر حسب معمول، عملکرد کلان شهری آنها را همطراز با اندازه جمعیت شان در نظر میگیریم، کلاً^{۲۴} دور از واقعیت است.

نیروی محرکه گسترش شهر های بزرگ ما میباید، با توجه به این مهم که گسترش و بزرگ شدن آنها همواره برابر با افزایش عملکرد کلان شهری شان نیست، مورد تبیین و شناسایی قرار گیرد. چون کلان شهر بودن و یا در واقع عملکرد کلان شهری شهر فقط به میزان و یا بزرگی جمعیت آن محدود نمیگردد؛ هر چند انتخاب پیشوند «کلان» بیشتر متوجه بزرگی شهر است تا بیان نوعی سازمان یابی و عملکرد مضاعف آن. شاید منطقی تر بود بجای استفاده از عنوان «کلان شهر» از عنوانی که سابقاً^{۲۵} گفته میشد «مادر شهر» و یا واژه دیگری نظیر آن استفاده میشد، تا واژه مورد نظر صرفاً^{۲۶} به تداعی بزرگی آن محدود نمیشد.

در جستجوی راه کار :

سعی در جستجوی راه کارهایی که منجر به تعدیل بحران شوند.

هدف : رفع یا تعدیل بحران مسکن .

واقعیت این است که ، در شرایط کنونی متأسفانه ، بحران مسکن بصورت يك معضل ملي در آمده است . علاوه بر اینکه مشکلات فراوانی را برای شهروندان ایجاد نموده ، در همه ابعاد دیگر برای کشور مسئله ساز شده است . تاثیر منفي ان در جامعه بحدي است که میباید گفت: آنچه در اثر کوشش همگانی به دست آورده‌ای می انجامد ، در اثر تاثیر منفي مشکلاتي چون بحران مسکن ، تا حد زيادي به فراموشي سپرده ميشود ! گوئی آنچه رشته میشود، بعلت اینگونه تاثیرات منفي پنبه میگردد .

قبل از ادامه بحث ضروريست ، مقدمتا^۲ پيش فرضهائي که بررسي حاضر مبتني بر انها ادامه خواهد يافت ، بطور خلاصه مطرح گردد .

برای این باوریم که بحران مسکن همچون معضل تمرکز، گسترش حاشیه نشینی ، تشدید قطبی شدن جامعه شهری و سایر مشکلات پیش رو ، در اساس همگی بعلت کندی و ناکافی بودن میزان توسعه از یکطرف و عدم هم آهنگی سیاست گذاری ها با مشروط کننده های روند در جریان و یا روندی که تحرك اجتماعي در قالب جا بجائي هاي وسيع جمعيتي حاصل انند ، میباشند . کندی تحقق توسعه دارای علل مختلف اقتصادي، اجتماعي ، سياسي - نهادي ، فیزیکی - فضائی است که قبلا^۲ باختصار مطرح گردید . ولي عدم همخواني سياست گذاریها با ضروریات مشخص روند در جریان ، که در واقع در عمل حاصل همین توسعه کند را هم در سالهای گذشته بی اثر نمود؛ چه علتی میتواند داشته باشد ؟ تنها پاسخ قانع کننده ای که میتوان متصور بود، عدم مشارکت همگانی و غیبت جمع در روند تصمیم گیری ها ، بوده است . غیبت جمع در تصمیم گیری ها و در نتیجه پاسخگو نبودن مسئولین و مشاورانشان در مقابل سیاست هائی که با اجرا در میاوردند ، صحنه را در واقع جولانگاه بوروکرات ها و مشاورینشان نمود . اعتلاف تکنو بوراكراتيك و منافع حاکم در جامعه زمینه را برای سیاست گذاری و برنامه ریزی های تقلیدی و کلیشه ای و مهندس مشاور گونه و نهایتاً^۲ به بی راهه رفتن فراهم نمود . بنا بر این از همان آغاز کار ، سالهای میانی دهه سی با شروع طرح جامع بعنوان وسیله « کنترل» و وسیله جلوگیری از گسترش شهر، مسئله مسکن بتدریج در حال تبدیل شدن به معزل و نهایتاً^۲ بحران حاضر بود .

اعمال سیاست هائی که گسترش شهر را بیش اندازه میدید (متأسفانه هنوز هم بسیاری چنین میندازند!) حتی اگر در ان سالها محدودیت هائی بسیار کمتر از آنچه در ان زمان وضع کردند ، اعمال مینمودند ، باز هم با تقابل و مغایرت این محدودیت ها با روند تحولات اقتصادي

اجتماعی در جریان ، به بحران کنونی ختم می‌شد . سلطه سوداگران بر بازار مسکن ، خالی نگه داشتن بیش دو بیست هزار واحد مسکونی در شهر ، نهضت برجسازی و اخیراً "تحت عنوان فریبنده انبوه سازی ، همگی معلول سیاست گذاریهای استکه با روند در جریان در تقابل ، بودند . یعنی بدون توجه به ویژگیهای ساختاری روند در جریان (گرایش شدید به تمرکز جمعیت و فعالیت ها به استقرار در مرکز) در واقع در را بستند و . . . را آزاد کردند !! از کی؟ از پیش از چهل سال پیش . یعنی وضع مسکن رفته رفته بالاجبار ساختاری گرفت ، کلاف سر در گمی شد ، که واقعا "مشکل بتوان برای ان راه کاری یافت !

در ادامه جستجوی راه کار و شناسائی اجزای متشکله ان علاوه بر مسئله مزید بر علت بودن برنامه ریزی های که در این زمینه تا کنون انجام شده اند ، مانند طرحهای جامع شهری ، توجه به زیر بخش اقتصادی ایکه تولید کننده مسکن میباشند ، صنایع ساختمانی ورشته های وابسته به ان حائز اهمیت بسیار است . بنا براین ، توجه به شرایط حاکم براین بخش نیز ، جزئی از راه کار تعدیل بحران خواهد بود .

با توجه به وضع بحرانی مسکن در شرایط کنونی ؛ طبیعی است که پیشنهادها ی بسیاری در سطح جامعه مطرح و رایج گردد . از انجمله : افزایش زمین برای احداث واحد های جدید ، حال بصورت ایجاد تسهیلات برای گسترش بیشتر اقی و یا عمودی شهر . ایجاد تسهیلات اعتباری برای متقاضیان ابتیاع مسکن . افزایش تعاونی های مسکن ، و یا چاره رفع بحران رادر انبوه سازی دیدن ؛ بلاخره سایر پیشنهادهایی که هم اکنون مطرح میباشند . در رابطه با کارائی و مفید بودن و یا نبودن پیشنهادهای رایج ، میباید همواره دو نکته اساسی را در نظر داشت : نخست اینکه هر پیشنهاد و یا راه کاری فقط با توجه به همه ی جوانب پیش گفته قابل طرح است . دوم اینکه پیشنهاد های معمولاً "یکجانبه هنگامیکه که دقیقاً" در قالب یک استراتژی مشخص ، ممکن و قابل دفاع از همه جهات ، مطرح نگردند ؛ نه تنها کاری از پیش نخواهند برد ، بلکه بحران را نه «احتمالاً» بلکه یقیناً تشدید خواهد نمود!

باتوجه به نکاتی که میباید در رابطه با ارائه راه کار رفع یا تعدیل بحران مسکن در نظر داشت و همچنین تعدد جوانب مسئله و تاثیر گذاری مستقیم ان بر منافع اقشار مختلف جامعه شهری تدوین یک استراتژی که هدف ان حداقل تعدیل بحران باشد ، ضروری است . استراتژی مورد نظر ، یک ابداع و یا یک فکر جدید نیست ، اقتباس از این وان نیست ، چیزی نیست که کارشناسان ، مشاوران و دست اندر کاران بدانند! وبقیه ندانند! مشخصاً "استراتژی هدایت مستمر سازمان یابی فضائی استقرار جمعیت و فعالیت های اقتصادی اجتماعی هماهنگ و گاه منطبق با روند توسعه در جریان است . استراتژی ایکه ، با همین امکانات بعضاً" بسیار محدودی که میتوان

فراهم نمود. کاملاً همراه و هم گام با واقعیت های موجود، انهم در صورتی که همواره تصمیم گیریها مبتنی بر مشارکت همگانی و وفاق جمعی باشد، تدوین میگردد.

چرا، در شرایط حاضر چنین استراتژی ای میباید مشروط به عرضه وسیع به افکار عمومی باشد؟ برای اینکه در شرایط ویژه کنونی، اگر قرار شد همچون گذشته تقلید نکنیم، در پی راه کارهای کلیشه ای و وارداتی نباشیم؛ باید مفاهیم و برداشت های تقلیدی که هم اکنون رایج شده و بعضاً برای برخی از کارشناسان و دست اندر کاران، جنبه علمی و گاه بدون چون چرائی! دارند، پیشاپیش در رابطه با شرایط و ویژه گیهای ساختاری موجود ارزیابی و مجدداً تعریف شوند! چون تنها محک واقع گرائی و منطبق با منافع جمع بودن سیاست گذاری ها افکار عمومی و یا نظر جمع است. چون برنامه ریزی يك بعنوان مقوله اجتماعی قبل از هر چیز يك امر سیاسی و یا مجموعه ای از تصمیمات است که با منافع جمع سرکار دارد، نه صرفاً يك امر فنی و یا کارشناسی و غیره.

اما، استراتژی ای که بتواند راه اقدامات بعدی جهت تعدیل بحران مسکن را ترسیم نماید، باید هم زمان باعث تعدیل سایر معضلات هم باشد! معضلاتی که علت بوجود آمدن نشان همان علل مشکل مسکن هستند. از جمله و مشخصاً: کاستن از شدت روند قطبی شدن، جدانشینی و چندپارگی، حاشیه نشینی جامعه شهری؛ سامان دادن و هدایت واقع گرایانه تمرکز استقرارها، کاستن از فوق کاربرد ساختارهای شهری و بلاخره و مهم تر از همه برقراری تدریجی روند یگانگی اجزای متشکله کلانشهرها (انتگراسیون اینترا متروپلیتین) در مقابل تضعیف یگانگی ای که هم اکنون شاهد انیم.

استراتژی مورد نظر در این مرحله بیش از اینکه مترصد اصول و ضابطه باشد عمدتاً سمت گیری اش در جهت کاهش بحران است. البته این بدان معنی نیست که خواهان رواج بی ضابطه گی باشد، بلکه میباید تمرکز عمده اش متوجه رفع بحران باشد. چنین استراتژی ای در واقع جزئی از روند توسعه ای خواهد بود، که در حال حاضر هر چند ناچیز، در حال تحقق است. معهذا صراحتاً باید گفت چنین استراتژی ای نمی تواند پیشاپیش بصورت جزئی از برنامه های کلان توسعه، چنانکه برخی عنوان میکنند، مطرح گردد. با برنامه های کلان توسعه همراه است، سیاست های آن را در نظر دارد، ولی الزاماً تابع آن نیست. چرا؟ چون فرض بر این است که تابع و در خدمت توسعه ای باشد که «واقعا» تحقق میابد، نه آنچه قرار است تحقق یابد! و هنوز طی ده برنامه پنجساله درخم کوچه اول است.

چنین استراتژی ای در پی آن نیست که اهداف و یا خواسته های فرضاً از پیش تعیین شده را بر آورده نماید، بلکه هدف برقراری يك روند مداوم تصمیم گیری و برنامه ریزی بامشارکت

همگانی و وفاق جمعی است که ، با رویکرد مداوم به مشروط‌کننده های روند در جریان که « ذاتی» این مرحله خاص از روند توسعه اند ، در خدمت روند مذکور و نه مجزا و منفعل از آن گام به گام اتخاذ سیاست نماید. بنا بر این روند تحرك جمعیتی ، شهر نشینی و سازمان یابی استقرار ها که هم اکنون در قلمرو جغرافیائی کشور در جریان است ، تعیین کننده اصلی سمت و سوی استراتژی مورد بحث خواهد بود .

امروزه همانطور که میدانیم روند جا بجائی جمعیت و فعالیت ها که در قالب شهر نشینی معاصر در حال تحقق است ، روندی است رو به تمرکز ، همواره جمعیت و امکانات از مرتبه های کوچکتر استقرار های جمعیتی به سمت مرتبه های بزرگتر و نهایتاً ” مرکز کشور رو به جابجائی اند.

اکنون آنچه در کل بحث حاضر بسیار تعیین کننده و اساسی است ، یافتن پاسخ برای این پرسش است که : آیا میتوان از طریق سیاست گذاری و برنامه ریزی خاصی مانع تمرکز شد؟ و چنانکه رایج شده «تمرکز زدائی!» نمود ؟ آیا میتوان در شرایط حاضر در پی توزیع متوازن جمعیت و امکانات در سطح کشور بود ؟ بصورتی که فرضاً ” همه ی شهر ها هماهنگ و با هارمونی دلخواه گسترش یابند ؟ آیا در وضعیت حاضر ، یعنی در این مرحله مشخص از توسعه و باکندی روند توسعه ای که شاهد انیم ، آیا شرایط انچنان مهیا است که چنین اهدافی تحقق یابند ؟ پاسخ کاملاً ” روشن است ؛ خیر!؟ برای اینکه اگر در شرایطی بودیم که بتوانیم فرضاً ” بین حجم اقتصاد ملی و میزان نیروی کار تعادل متعارفی برقرار نمائیم ، یعنی میزان اشتغال کاذب و پنهان را به در صد ناچیزی از کل نیروی کار بالفعل برسانیم ، در انصورت خواسته پیشین نیز بالنسبه قابل تحقق بود!! و یا اینکه خود بخود تحقق میافت ! بنا بر این ، با وجود چنین شرایط محدود کننده ای ، بسادگی در میابیم که میباید در مرحله کنونی تمرکز را بصورت يك واقعی و حتی تا اندازه ای ضرورت؟! پذیرفت .

و یا اینکه استراتژی رفع بحران مسکن را با آگاهی به این واقعیت ، که فعلاً ” تمرکز ادامه خواهد داشت ، تدوین نمود.

تداوم کندي توسعه و بقاي عدم توازن میان حجم اقتصاد ملی و نیروی کار بالقوه در جامعه ، شرایطی را بوجود آورده که هم غالب فعالیت های اقتصادی ، فعلاً ” بیش از حد متعارف، به تمرکز و استقرار در مرکز نیاز دارند و هم مشکلات ناشی از تمرکز وضعیت را پیچیده تر نموده است

وضع بدین صورت است که میبینیم . « چیزها بدان گونه اند که هستند » برتولد برشت .
تمرکز فعلا" ادامه خواهد داشت و باید استراتژی مورد نظر را علیرقم وجود وفعلا" حتی تداوم آن
تدوین نمائیم .

در وضعیت کنونی جاذب اصلی جمعیت و امکانات شهرهای بزرگ ، قطب های اصلی
و اگر بتوان همه ی شهرهای بزرگ کشور را « کلان شهر» نامید ! کلان شهر ها ، میباشند .
تهران بعنوان يك مجموعه شهري و شهرهای مشهد، اصفهان ، تبریز، اهواز ، شیراز ، ارومیه ،
کرمان ، کرمانشاه ، رشت و... هر کدام را به صورت ، يك قطب منطقه ای ، يك جزء سیستم
شهري از سیستم در حال تکوین شهرهای کشور، در نظر داشت .

هنگامی که تهران را مطرح میکنیم ، هدف قلمرو و در واقع در شرایط حاضر منطقه
کلانشهري تهران است . مجموعه شهري غیر یگانه و با انتگراسیون درون کلان شهري
ضعیفی که هم اکنون بیش از یکچهارم جمعیت و افزون برنیمی از امکانات و فعالیت های کشور را
در خود جای داده است . پرسش اساسی دیگری که در این رابطه قابل طرح بوده و واقعا" برای
پاسخگویی مطمئن تر به آن بررسی بیشتری لازم است ، این است که : آیا قطب های شهري هنوز
نه چندان « کلان شهر» دیگر خواهند توانست جمعیت رو بافزایش خود را در قلمرو کلان
شهریشان حفظ کنند ؟ یا اینکه آنها را بنفع تجمع شهري تهران از دست خواهند داد؟
اگر سیاست های مربوط به سازمان یابی فضا و استقرارها ، همچون طرح های جامع شهري
بهمان صورتیکه فعلا" اعمال میشوند ادامه یابند ، در آنها تجدید نظر اساسی صورت نگیرد ،
کماکان بصورت ابزار کنترل و تحدید گسترش شهري باقی بمانند ، یعنی تقابل برنامه ریزی ها با
روند در جریان ادامه داشته باشد ، یقینا" بقای ضعف یگانگی اجزای متشکله محدوده های فعلا"
« فرضی» کلان شهري قطب های دیگر از يك سو و از دست دادن فرصت ها برای یگانگی
اجزای مذکور از سوي دیگر ، سایر قطبها نخواهند توانست متناسب با نیازهایی که پیش می آیند
قلمرو خود را سازمان داده موجب تثبیت استقرایهای محدوده فعلا" بشدت نا پایدار خود شوند.
در چنین وضعیتی میتوان در آینده شاهد تشدید جابجایی از این قطب ها، در قالب مهاجرت های
بین استانی ، به منطقه کلان شهري مرکزی بود .

اکنون بادر نظر داشتن همه ی ویژگیهای ساختاری روند در جریان و پذیرش این واقعیت مهم
که ، روابط ساختاری درون کلانشهري (اینترا متروپلیتان) قطب های اصلی دچار ضعف
ساختاری بسیاری هستند؛ آیا میتوان دل را به دریا زد ؟ استراتژی مورد نظر و یا راه حل مهار
بحران را ، با فراهم آوردن زمینه برای تقویت وقوام تدریجی روابط ساختاری ی درون کلان
شهري قطبهای اصلی در ابعاد اقتصادی، اجتماعی ، سیاسی ، فیزیکی – فضائی ، آغاز نمود ؟

یعنی گام اول این استراتژی را به تقویت این روابط محدود نموده ، نسبت به سایر مراتب شهری فعلاً کوتاه آمد؟! ایا چنین آغازی علی رقم اینکه فقط منحصر به محدوده های فوق است ؛ میتواند باز هم پا در هوا و غیرمحمول باشد ؟ با وجود اینکه با توجه به شرایط حاضر شك و تردید ها نسبت به تحقق هدف نسبتاً "محدود فوق کاملاً" مرتفع نمیباشد . ولی چون هدفی بلند پروازانه نیست ، نه تنها در تقابل با روند در جریان نبوده ، با آن کاملاً " همراه است ، یعنی در صورت از میان برداشتن محدودیت ها و سیاست گذاری های سلبی ای که در چند دهه گذشته تحمیل شده اند ؛ به نظر میرسد ان چنان هم غیر ممکن نباشد؟! چون اولاً" روند در جریان پویائی لازم برای چنین آغازی را با خود دارد ، دوم اینکه چون تقابلی با روند در جریان ندارد همسو با آن بوده ، بصورت عامل تصحیح کننده و هدایت سازمان یابی ها و بهینه تر نمودن استقرار ها ، عمل میکند .

بنابر این استراتژی رفع تدریجی بحران مسکن و یا راه کار پیشنهادی ، با توجه به مشروط کننده های وضعیت حاضر ، دو هدف عمده خواهد داشت : نخست رها کردن تدریجی نقش تحدید کننده طرحهای جامع ، که در واقع علت اصلی ناکامی و به بن بست رسیدن آنها بوده و سپس جاگزینی نقش یگانه کننده درون قلمرو کلان شهری و یا جزء سیستمی که هر قطب اصلی میباید انرا توسعه دهد . چنین نقشی در واقع گام نخست و یا مرحله اول تثبیت ساختاری بخش اصلی شبکه شهرهای کشور (و یا شبکه کلان شهرها ، بمثابه جزء و یا هسته اصلی شبکه شهرهای کشور) خواهد بود . همانطور که ملاحظه میگردد ، بعلت محدودیت ناشی از کندی توسعه و بقای توسعه نیافتگی های ساختاری روند توسعه و تحول شبکه و سیستم شهرهای کشور ، فقط و فقط بصورت مرحله ای قابل تحقق است . و مرحله اول انرا هم که در واقع شرایط موجود بنوعی دیکته میکنند ! از زمینه سازی برای تقویت ، تحکیم و تثبیت استقرارها در قلمرو کلان شهری آغاز شده و در مراحل بعدی در صورت فراهم شدن زمینه های لازم ، مرتبه های کوچکتر را شامل خواهد شد .

بعلت وجود چنین مشروط کننده هائی است که شرایط ، برای برنامه ریزی های هدایت استقرارها را در کل سرزمین مطرح مینمایند ، همانند آنچه تحت عنوان امایش سرزمین مطرح میشود ، فراهم نمیباشد .

بدین ترتیب با پیگیری چنین اهدافی فرضاً" برای کلان شهر تهران با فراهم نمودن زمینه های قانونی و تسهیلات برای کل مجموعه شهری در محدوده منطقه کلا نشهری تهران همه مجموعه بصورت یک جزء سیستم از سیستم شهرهای کشور و یا مجموعه ای که اجزای آن در حال یگانگی و انتگره شدن با یکدیگرند در نظر خواهیم داشت . مصوبات مشکل افزینی همچون

محدوده شهري ويا محدوديت سقف جمعيتي شهر وساير مصوبات مسئله ساز ، نظير ممنوعيت استقرار واحد هاي صنعتي در محدوده يكصد وبيست كيلومتری شهرتهران را بمرور زمان از میان برداشته و بجای انها بسط روابط همه جانبه درون منطقه کلان شهري تهران وساير قطب هاي اصلي هدف خواهد شد .

با برقراري چنین استرژي اي وبر چیدن تدريجي و گام به گام محدوده شهري مسئله سازکنوني ، ميتوان زمينه را براي تمامی فعاليت هائي فراهم نمود ، که ميتوانند در روند يگانگی وپيوستن اجزاي شهري منطقه کلان شهري شرکت نمايند وبتدريج دراین منطقه مجتمع شهري اي در ارتباط همه جانبه با يگديگر را شکل دهند . در اينصورت رفته رفته حداقل از نظر فيزيکی - فضائي مرز میان شهري وحاشيه نشين ، داخل وخارج محدوده، از میان رفته ودر نتیجه بعلت مشخص از میان رفتن تقابل با روند در جريان ، وتوجه همه جانبه به ويژگيهاي ساختاري ، بحران ها حداقل به تدريج تعديل خواهند شد .

بهمن 1385