

## سپاسگزاری

در طول نگارش این کتاب، استادان، پژوهشگران و متخصصان متعددی با نگارندگان همکاری کرده‌اند که شایسته است از همه آنها بابت زحمتهایشان قدردانی کنیم؛ لذا این فرصت را مغتنم می‌شماریم و خالصانه و خاضعانه از این بزرگواران تشکر می‌کنیم: آقای دکتر عبدالرضا افتخاری، آقای دکتر احمد پوراحمد، آقای دکتر محمدمین خراسانی، آقای دکتر حسین حاتمی‌نژاد، آقای دکتر عباس رجایی، آقای دکتر بهزاد رسیده، آقای دکتر کرامت‌الله زیاری، آقای دکتر سجاد زنگیشه‌ای، آقای دکتر بهروز ملکی، خانم شیوا علی‌زاده و آقای ابراهیم فرهادی. در انتها از خانم مژگان اصغری طرقی بابت ویراستاری کتاب و دقت بی‌نظیرشان در حفظ محتوای اثر بی‌نهایت سپاسگزاریم.

## پیشگفتار

امروزه، میزان رشد جمعیت و مهاجرت شهری و روستایی، و متعاقب آن، شهرنشینی بر وضعیت زیست در سکونتگاه‌های انسانی بسیار مؤثر است و در سراسر جهان، شهرنشینی گرایشی عمده و اجتناب‌ناپذیر محسوب می‌شود که سبب افزایش یافتن تقاضا برای دستیابی به مسکن شده است؛ چنان‌که در پی افزایش تقاضا مسئله تصدی زمین نیز مطرح می‌شود. تقریباً همه افراد در سراسر دنیا مسکن را مهم‌ترین سرمایه می‌دانند و بیشترین هزینه در سبد خانوار را به آن اختصاص می‌دهند. گرچه در بسیاری از کشورهای توسعه‌یافته و برخی کشورهای دارای نظام اقتصادی سرمایه‌داری، به لحاظ کالبدی، مسکن به اندازه کافی وجود دارد، بخشی چشمگیر از جمعیت جهان به مسکن شایسته و درخور استطاعتشان دسترسی ندارند. به طور کلی، مسکن متناسب با نیازهایی همچون خوراک و پوشاک، یکی از مهم‌ترین موضوعاتی است که بشر همواره برای دستیابی به آن تلاش کرده است. مسکن علاوه بر این که سرپناه و مأمن به‌شمار می‌رود، نقش سرمایه‌ای نیز دارد و با وجود این که کالایی مصرفی است، کالای سرمایه‌ای نیز تلقی می‌شود؛ به طوری که در رویکردها و نظریه‌های مدرن بر نقش سرمایه‌ای آن تأکید فراوان شده و مالکیت مسکن شایسته، عامل ارتقای پایگاه خانواده‌ها و دلیل بهبود کیفیت زندگی به‌شمار رفته است. در واقع، مسکن برای خانوارها مهم‌ترین عامل تعیین‌کننده کیفیت زندگی محسوب می‌شود و بدین ترتیب، کوچک‌ترین شکل از تجسم کالبدی رابطه متقابل میان انسان و محیط، و گنجینه اسرار و رؤیاهای انسان است. مسکن در معنای خاص، مکانی است که در آنجا عشق جریان می‌یابد و عواطف بر فضا حاکم می‌شود. مسکن صندوقچه خاطرات انسان است و تمام آرزوهای وی در آنجا شکل می‌گیرد و سپس در جهان بی‌کران تحقق می‌یابد. مسکن در معنای خاص آن، یعنی خانه، مکانی کاملاً شخصی است که انسان را از دنیای بیرون جدا می‌کند و در خود پناه می‌دهد. مسکن مکانی برای ما شدن و اعتماد یافتن به یکدیگر است و بستر لازم برای نیک‌بختی و تعالی انسان را فراهم می‌آورد؛ به عبارت

عارفانه‌تر، مسکن محل نوازش روح و روان انسان است؛ اما با تمام توصیف‌های زیبایی که از مسکن می‌توان به دست داد، باید خود را از بُعد درون برهانیم و از منظری بیرونی به آن بنگریم. به طور کلی، مسکن یک موضوع جهان‌شمول است و همه افراد در جای‌جای جهان در صدد تملک آن هستند. در سراسر جهان، متولیان مسکن دولتی و خصوصی می‌کوشند مسکن مورد نیاز اعضای جامعه را تأمین کنند. همه حکومت‌ها به مسکن از منظری خاص می‌نگرند و تأمین آن برای آحاد ملت همواره در دستور کار آن‌ها قرار دارد. دستیابی همه اقشار جامعه و به‌ویژه گروه‌های آسیب‌پذیر به مسکن، ترویج عدالت در جامعه را نشان می‌دهد و شعار «مسکن برای همه» را در اذهان جلوه‌گر می‌کند؛ ولی آنچه گفتیم، حالت آرمانی دارد و در عمل، بسیاری از برنامه‌ها و سیاست‌های حوزه مسکن به خصوص در کشورهای کمتر توسعه یافته و در حال توسعه با مشکل مواجه می‌شوند و به هدف‌های مورد نظر دست نمی‌یابند. چگونگی دستیابی به مسکن برای گروه‌های مختلف جامعه و به خصوص گروه‌های آسیب‌پذیر، و همچنین کیفیت و کمیت مسکن، یکی از مهم‌ترین چالش‌های پیش‌روی حکومت‌ها و جامعه‌هاست. دست یافتن به مسکن علاوه بر داشتن مزیت‌های شخصی، یکی از مهم‌ترین مؤلفه‌های لازم برای رسیدن به توسعه پایدار عدالت‌مبنا محسوب می‌شود.

با توجه به آنچه گفتیم و با عنایت به اهمیت مسکن در زندگی انسان، در این کتاب که طی حدود چهار سال نگاشته شده است، کوشیده‌ایم مباحث بنیادین، فلسفه و تجربه‌های حوزه برنامه‌ریزی مسکن شهری را به صورت عام و نیز به شکل خاص در ایران بررسی کنیم. این کتاب، مشتمل بر دو بخش مجزا بدین شرح است: نخست، فصل‌های اول تا پنجم که به بنیان‌های نظری در برنامه‌ریزی مسکن شهری اختصاص یافته و چارچوب مفهومی در برنامه‌ریزی مسکن شهری را دربر گرفته‌اند؛ دوم، فصل ششم که در آن با عنایت به تجربیات، تحلیلی از برنامه‌ریزی مسکن شهری در ایران به دست داده و مهم‌ترین سیاست‌ها و برنامه‌های مسکن در کشورمان تشریح شده است.

در مجموع، این کتاب بینشی مفید درباره چارچوب مفهومی برنامه‌ریزی مسکن شهری عرضه می‌کند و در مسیر سیاست‌گذاری و برنامه‌ریزی، راهگشا خواهد بود. کتاب برنامه‌ریزی مسکن شهری برای استفاده در ماده درسی «سیاست‌های زمین و مسکن شهری» با ارزش دو واحد در مقطع دکتری و نیز مواد درسی «کارگاه برنامه‌ریزی مسکن» با ارزش دو واحد و «اقتصاد زمین و مسکن شهری» با ارزش دو واحد در مقطع کارشناسی ارشد رشته جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری نگاشته شده است؛ همچنین مطالب موجود در این کتاب با سرفصل‌های

مادهٔ درسی «مسکن شهری» در رشتهٔ شهرسازی انطباق دارد و بنابراین برای دانشجویان این رشته نیز قابل استفاده هستند.

بی‌تردید، هر اثری کاستی‌هایی دارد و کتاب پیش روی هم از این قاعده مستثنا نیست؛ بنابراین از صاحب‌نظران تقاضا می‌کنیم به منظور ارتقا یافتن کیفیت این کتاب، انتقادهای پیشنهادها و نظرهای تخصصی خود را از طریق پست الکترونیک به مؤلفان انتقال دهند تا در چاپ‌های بعدی، از آنها استفاده شود.

ابوالفضل مشکینی

[Meshkini@modares.ac.ir](mailto:Meshkini@modares.ac.ir)

مسلم ضرغام‌فرد

[Zarghamfard.moslem@gmail.com](mailto:Zarghamfard.moslem@gmail.com)

اکتبر ۲۰۱۸

تهران-ایران