

## بررسی عوامل مؤثر بر کاربری اراضی مسکونی در شهر قشم با استفاده از الگوهای فرایند تحلیل سلسله مراتبی (AHP) و درجه‌بندی و اولویت‌بندی مؤلفه‌ها (TOPSIS)

دکتر رضا مستوفی الممالکی (استادیار جغرافیای انسانی دانشگاه یزد، نویسنده مسؤل)

ابراهیم رستم گورانی (کارشناس ارشد جغرافیا و برنامه ریزی شهری دانشگاه یزدو مدرس دانشگاه پیام نور بندر عباس)

Goorani2007@gmail.com

### چکیده

مسأله‌ی مسکن در ایران مانند بیشتر جوامع دنیا، خصوصاً در جوامعی که رشد شهر نشینی آنها در دو دهه‌ی اخیر زیاد بوده، از اهمیت خاصی برخوردار است. مشکل مسکن را در ایران می‌توان با بالا رفتن سریع قیمت واحدهای مسکونی و اجاره بهای آنها، به ویژه در سطح شهرها احساس کرد. ولی از آنجا که عوامل مختلف اقتصادی و سیاسی موجب افزایش قیمت واحدهای مسکونی می‌شود، بالا رفتن قیمت یا اجاره بهای واحدهای مسکونی به تنهایی نشان دهنده‌ی مشکل مسکن در ایران نیست. شهر قشم نیز بنا به موقعیت بسیار مناسب تجاری و توریستی، از افزایش نرخ مسکن و زمین برخوردار است. با توجه به افزایش نرخ ۱/۴ رشد اقتصادی بازار مسکن در شهر قشم، این تحقیق درصدد بر آمده است که با استفاده از تکنیک‌های آماری AHP و TOPSIS به بررسی عوامل مؤثر بر کاربری اراضی مسکونی در شهر قشم بپردازد. نتایج به دست آمده، بیانگر این نکته است که از بین مؤلفه‌های (اقتصادی، اجتماعی، محیطی و فرهنگی)، مؤلفه‌ی اقتصادی بیشترین تأثیر را بر کاربری اراضی مسکونی در شهر قشم داشته است. در این میان عوامل مؤلفه‌ی شغل و درآمد ساکنان، بیشترین تأثیر را داشته‌اند.

کلید واژه‌ها: کاربری اراضی، اراضی مسکونی، الگوی AHP، الگوی TOPSIS، شهر قشم.

## درآمد:

مسکن یک فضای فیزیکی است و به عنوان سرپناه، نیاز اولیه و اساسی خانوار به حساب می‌آید. در این سرپناه برخی از نیازهای اولیه خانواده یا فرد مانند خوراک، استراحت و حفاظت در برابر شرایط جوی تأمین می‌شود.

هدف اساسی برنامه‌ریزی مسکن تأمین نیازهای فضایی فعالیت‌های انسانی به منظور وضعیت مطلوب‌تر سکونت با توجه به محدودیت‌های منابع و امکانات است. از طرف دیگر، هدف نهایی سیاست مسکن، عملکرد مطلوب و بهینه‌ی آن است، به گونه‌ای که از یکسو خواسته‌های اقشار مختلف برآورده شود و از سوی دیگر در راستای اهداف کلان اقتصادی و اجتماعی باشد (پورمحمدی، ۱۳۸۵: ۲۷).

مشکل مسکن در همه جای دنیا وجود دارد، اما در کشورهای جهان سوم به دلیل رشد سریع جمعیت، مهاجرت‌های داخلی، مشکلات مربوط به عرضه‌ی زمین، کمبود نیروی انسانی متخصص و مهمتر از همه نبودن خط‌مشی، سیاست‌گذاری و برنامه‌های مناسب در خصوص زمین و مسکن از یک طرف، و روند رو به رشد شهرنشینی، بحران مسکن و نداشتن برنامه‌ریزی جامع مسکن در شهرها از طرف دیگر، باعث گسترش زاغه‌ها و مناطق حاشیه نشین در بیشتر شهرها شده است (شکویی، ۱۳۵۵: ۱۴).

سرشماری عمومی نفوس و مسکن در سال ۱۳۸۵ نشان می‌دهد که کل واحدهای مسکونی کشور برابر با ۱۵/۸۵۹/۹۲۶ واحد مسکونی معمولی است در حالی که کل خانوارهای معمولی کشور برابر با ۱۷/۳۵۲/۶۸۶ تن برآورد شده است. به عبارت دیگر ضریب خانوار در واحد مسکونی ۱/۰۹ است که نشان دهنده‌ی کمبود واحدهای مسکونی در سطح کشور است.

شهرهای بزرگ کشور در طول چند دهه‌ی اخیر به سرعت گسترش یافته و با رشد سریع و بدون برنامه خود مشکلات و مسایل عمده‌ای را در زمینه‌های مختلف کالبدی، فضایی و خدماتی و رفاهی به ویژه مسکن به وجود آورده‌اند، که کمبود مسکن در این شهرها یکی از نمونه‌های بارز این مشکلات است. قبل و بعد از انقلاب در جهت حل مشکلات ناشی از

مسکن و کمبود آن سیاست‌های مختلفی به کار گرفته شده است، از جمله‌ی این سیاست‌ها مقاوم سازی واحدهای مسکونی بوده است (غریبی، ۱۳۷۷: ۲۲).

شهر قشم در چند سال اخیر به جهت ایجاد و توسعه‌ی منطقه‌ی آزاد تجاری و همچنین صادرات و واردات کالا از بنادر این شهر به صورت روزافزونی رشد و توسعه پیدا کرده، این موضوع موجب شد که مهاجران زیادی از داخل استان و همچنین از سراسر کشور به این شهر روی آورند که به دنبال خود کمبود واحدهای مسکونی و همچنین افزایش قیمت زمین را به همراه داشت. از طرف دیگر، رشد بخش تجاری در این شهر و ایجاد مجتمع‌های تجاری بی شمار از جمله ستاره، پردیس، فردوسی و غیره، سبب کاربرد زمین‌ها برای کاربری تجاری در این شهر شده و این موضوع ارزش زمین‌ها را در محدوده‌ی بافت تاریخی و همچنین بافت جدید این شهر افزایش داده است. در خصوص پژوهش‌های انجام شده در خصوص مسکن می‌توان به موارد زیر اشاره نمود:

دریو (۱۹۳۲) در کتاب "جغرافیای انسانی" می‌نویسد: بهای زمین که با رشد شهرها به تدریج رو به گرانی می‌گذارد، موقع را بیش از پیش برای ایجاد واحدهای مسکونی جمعی فراهم می‌آورد، تا آن‌جا که محله‌های ویلایی در فضای شهری رو به کاستی می‌نهد و شیوه‌های صنعتی خانه سازی با تولید انبوه عناصر از پیش ساخته، زمینه را برای احداث خانه‌های جمعی با شکل متحد آماده می‌کند.

دراجلاس اسکان بشر (۱۹۹۶) که در استانبول برگزار شد، مسکن مناسب چنین تعریف شده است: سرپناه مناسب یعنی آسایش مناسب، فضای مناسب، دسترسی فیزیکی و امنیت مناسب، امنیت مالک، پایداری و دوام سازه‌ای، روشنایی، تهویه و سیستم گرمایی مناسب و غیره (پور محمدی، ۱۳۷۹: ۳). کناچو (۲۰۰۱) در مقاله‌ای با عنوان "بررسی شرایط مسکن و ویژگی‌های آن در آکرا" به این مسأله می‌پردازد که افزایش وحشتناک جمعیت از سال ۱۹۵۰ با افزایش بهبود وضعیت مسکن در این شهر همراه نیست و دولت مرکزی نتوانسته زیر ساخت‌های مناسب و کافی برای جمعیت در حال رشد فراهم سازد. چنانچه بیش از شصت درصد جمعیت شهری بدون امکانات بهداشتی، خطوط ارتباطی، شبکه‌ی فاضلاب و منابع آب و برق هستند.

به نظر ایشان بهبود این شرایط بستگی به انجام اقداماتی از قبیل: بهبود کیفیت مسکن موجود، اتخاذ سیاست‌های مناسب در جهت افزایش تولید مسکن دارد. سیوام (۲۰۰۳) در مقاله‌ای با عنوان "نگرشی بر تهیه مسکن در دهلی"، به این نتیجه رسیده است که در دهلی سیاست تملک زمین در مقیاس‌های بزرگ، زمینه‌ای برای شکل‌گیری توسعه‌ی شهری شده که باعث غیر استفاده ماندن زمین می‌شود. ایشان معتقداند که ساز و کار فرایندهای ارائه‌ی مسکن عمومی نیاز به تغییر اساسی دارد و باید بخش عمومی و خصوصی در بهبود وضعیت بخش‌های مسکونی رسمی و غیر رسمی دخالت کنند.

برنامه ریزی مسکن در ایران مبحث نوپایی است. فعالیت دولت‌های پیش از انقلاب در زمینه‌ی برنامه‌ریزی مسکن محدود به دادن گزارش‌های کلی در مورد کمبودها بود، بی آن‌که عملاً برنامه یا روش همه جانبه و مستمری برای مقابله با آن ارائه شود. پس از انقلاب در نظام تولید و توزیع مسکن یک تغییر بنیادی رخ داده، دولت مالک بخش بزرگی از زمین‌های شهری شد. و عملاً در مقیاس وسیع وارد بازار عرضه و توزیع مسکن شد (منادی زاده، ۱۳۶۸: ۱۵). طرح‌هایی با عنوان آماده سازی زمین شهری، در قالب قراردادهایی با مهندسين مشاور شهرساز تهیه شد. هدف از این طرح‌ها این بود که واگذاری زمین شهری در چارچوب توسعه‌های شهری برنامه ریزی و طراحی شود تا از جهات گوناگون هماهنگی بیشتر، چه در درون اراضی آماده‌سازی شهر و چه در اتصال این زمین‌ها با شهر، پدید آید (اشتری، ۱۳۷۵، ۲۱):

#### سوابق و پیشینه‌ی تحقیق

اولین قدم در برنامه‌ریزی کاربری هر شهر، تعیین کاربری‌های اصلی است. سابقه‌ی مطالعات کاربری زمین در سطح جهان چندان طولانی نیست، چنان‌که برای اولین بار در سال ۱۸۲۶ میلادی "فون تونن" با انتشار اثر "دولت منزوی در ارتباط با کشاورزی و اقتصاد ملی" بر الگوهای کاربری زمین با توجه به قیمت تولیدات کشاورزی تأکید نمود، اما پس از او بود که مطالعات کاربری زمین شهری نیز آغاز شد (رازانی، ۱۳۸۱: ۱۱). سال‌ها پس از فون تونن

تلاش‌های پراکنده‌ای در ارتباط با مطالعات کاربری زمین شهری توسط اشخاصی چون رابرت پارک، ابنزر هاوارد، کامیلوزیته، واگنر و غیره صورت گرفت. از اوایل قرن بیستم به بعد در کشور آمریکا نخستین کوشش جامع در تبیین تئوری کاربری زمین توسط افرادی چون همرویت، ارنست برگس، رودریک مکنزی، چنسی هریس، ادوارد اولمن، فایری و غیره انجام شد. با نگاهی به روند تکامل تدریجی نظریات این افراد، مشخص می‌شود که هر یک در تکامل مسیر مطالعات کاربری زمین نقش مهمی داشته‌اند (Chapin, 1972:3).

به طور کلی تجارب جهانی نشان می‌دهد که چگونگی موفقیت در عرصه‌ی برنامه‌ریزی کاربری زمین شهری به همکاری و هماهنگی دو دسته عوامل بستگی دارند، که عبارت‌اند از:

- وجود قوانین و سیاست‌های کلان مناسب در زمینه‌ی نحوه‌ی استفاده از زمین؛
- استفاده از روش‌های کارآمد در تهیه و اجرای طرح‌های شهری و برنامه ریزی کاربری زمین.

یکی از مهمترین کاربری‌ها، اراضی مسکونی است که سهم قابل توجهی نسبت به کاربری‌های دیگر دارد. در راستای این مسأله برنامه ریزی مسکن نقش مهمی ایفا می‌کند. هدف برنامه‌ریزی مسکن، امکان انتخاب و تأمین مسکن با قیمت مناسب است، به گونه‌ای که قابل پرداخت برای ساکنان جامعه‌ی مورد برنامه‌ریزی باشد. منظور از مسکن مناسب تنها به معنای وجود یک سقف بالای سر هر شخص نیست. «سپرناه مناسب یعنی آسایش مناسب، فضای مناسب، دسترسی فیزیکی و امنیت مناسب، زیرساخت‌های اولیه‌ی مناسب از قبیل آبرسانی، بهداشت و آموزش، دفع زباله، کیفیت مناسب زیست محیطی، عوامل بهداشتی مناسب، مکان مناسب و قابل دسترس از نظر کار و تسهیلات اولیه است که همه‌ی این موارد باید با توجه به توانایی مردم تأمین شود» (پور محمدی، ۱۳۸۵: ۷).

در خصوص مسکن دو دیدگاه کلی وجود دارد، که نظریات مرتبط با مسکن را می‌توان در قالب این دو دیدگاه بررسی کرد:

۱) اقتصاد بازار؛ ۲) اقتصاد برنامه‌ریزی شده.

به عبارت دیگر کاربری زمین در شهرهای ایران عمدتاً در بطن طرح‌های جامع شهری بوده و کمتر به طور جداگانه به آن پرداخته شده است. الگوی طرح‌های جامع و تفصیلی در ایران نیز

در اصل خود، اقتباسی است از الگوی طرح های شهری که پس از جنگ دوم جهانی در اروپا و ایالات متحده آمریکا معمول شد.

از مجموعه مطالعات انجام شده در مورد ارزشیابی نتایج عملکرد طرح‌های شهری در ایران چنین بر می‌آید که این طرح‌ها در مجموع نتوانسته اند در جهت اهداف مورد نظر خود حرکت کنند، نتایج طرح پژوهش و ارزشیابی طرح‌های جامع شهری در ایران (سازمان برنامه و بودجه، ۱۳۷۲: ۶۵) به شکل بارزی این ناکامی را که ناشی از نبود زیرساخت‌های مناسب اقتصادی، اجتماعی، رشد بالای جمعیت و هجوم روستاییان به شهرها، کمبود قوانین مناسب در بهره‌گیری از اراضی و کاربری آنها، ضعف نظارت بخش عمومی در حقوق مالکیت، ضعف نهادهای مدنی و غیره است، رانسان می‌دهد.

فعالیت‌های تحقیقاتی مربوط به کاربری اراضی و به ویژه اراضی مسکونی در شهر قشم مربوط به طرح جامع و تفصیلی است که برای شهر انجام شده و تاکنون تحقیقات دیگری در ارتباط با عوامل تأثیرگذار بر این کاربری‌ها و به ویژه کاربری مسکونی صورت نگرفته است.

#### اهمیت و ضرورت تحقیق

بررسی کاربری اراضی و همچنین توجه به پراکندگی آنها در شهرها یکی از گام‌های اساسی در توزیع عادلانه‌ی آنهاست. شهر قشم از طرفی به دلیل اهمیت تجاری به واسطه‌ی وجود منطقه‌ی آزاد قشم و همچنین محدودیت طبیعی با کمبود اراضی جهت اختصاص به کاربری‌های گوناگون از جمله مسکونی روبرو است. ضرورت شناخت و رتبه بندی عواملی که بر چگونگی پراکندگی و اهمیت کاربری‌ها به ویژه کاربری مسکونی نقش دارند، از اهمیت ویژه‌ای برخوردار است.

نظر به این اهمیت این بحث، در این تحقیق عوامل مؤثری که می‌توانند بر کاربری مسکونی در شهر قشم نقش داشته باشند، مورد بررسی قرار گرفته اند.

## سؤالات پژوهش

سؤالات پژوهش بر اساس سلسله مراتب عوامل مؤثر بر کاربری اراضی مسکونی (نمودار ۱) به شرح زیر هستند:

- سؤال پژوهش ۱: آیا عوامل اقتصادی بر کاربری اراضی مسکونی در شهر قشم مؤثر است؟  
 سؤال پژوهش ۲: آیا عوامل اجتماعی بر کاربری اراضی مسکونی در شهر قشم مؤثر است؟  
 سؤال پژوهش ۳: آیا عوامل محیطی بر کاربری اراضی مسکونی در شهر قشم مؤثر است؟  
 سؤال پژوهش ۴: آیا عوامل فرهنگی بر کاربری اراضی مسکونی در شهر قشم مؤثر است؟

## روش تحقیق

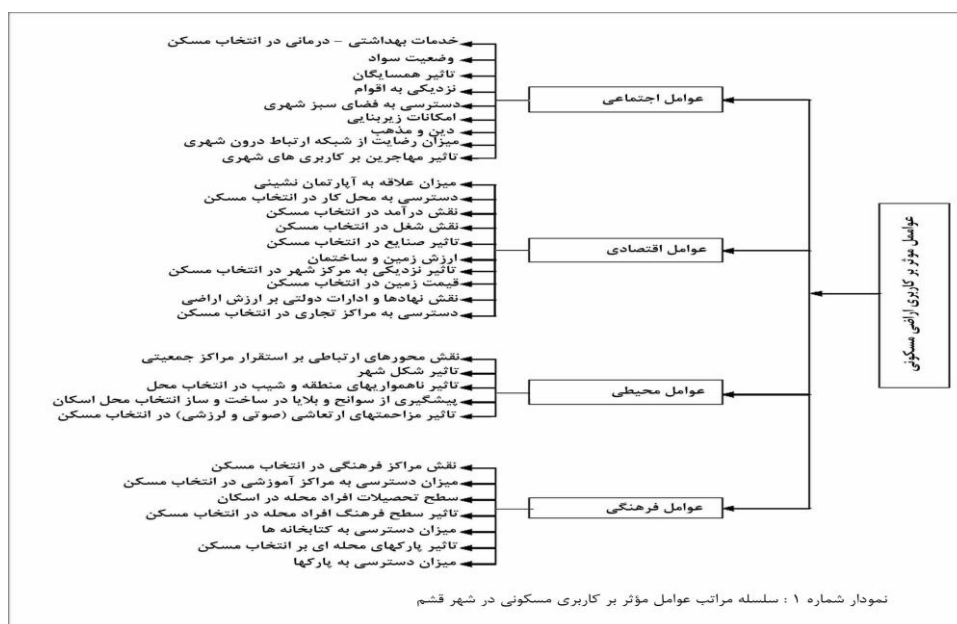
نوع تحقیق «کاربردی- توسعه‌ای» و روش بررسی آن توصیفی- تحلیلی و پیمایشی است. محدوده‌ی جغرافیایی مورد بررسی شهر قشم است که در سرشماری سال ۱۳۸۵ دارای ۶۰۹۱ خانوار، معادل ۲۵۳۲۰ تن جمعیت، بوده است. این شهر از نظر تقسیمات کشوری جزو استان هرمزگان و یکی از شهرهای شهرستان قشم است (سالنامه‌ی آماری هرمزگان، ۱۳۸۵: ۸۶). در این پژوهش ابتدا از طریق مطالعات کتابخانه‌ای و بررسی میدانی در شهر قشم، مبادرت به جمع‌آوری اطلاعات لازم شده است و سپس عوامل مؤثر بر کاربری اراضی مسکونی شناسایی گردید (نمودار ۱)، آن‌گاه پس از بررسی کمی و کیفی این کاربری، پرسشنامه‌ای طراحی و بین خانوارهای منطقه‌ی مورد مطالعه، توزیع و جمع‌آوری گردید. با توجه به حجم جامعه‌ی آماری سعی در انتخاب نمونه‌ی ای داریم که خصوصیاتش بازتابی از جامعه‌ی آماری ما باشد تا بتوانیم نتایج به دست آمده از آن را با حدود اطمینان قابل قبول به کل جامعه آماری تعمیم دهیم. برای این منظور از فرمول کوکران استفاده می‌کنیم (حافظ نیا، ۱۳۸۱: ۷۸).

$$n = \frac{\frac{t^2 pq}{d^2}}{1 + \frac{1}{N} \left( \frac{t^2 pq}{d^2} - 1 \right)} = \frac{\frac{(1/96)^2 (0/5)(0/5)}{(0/05)^2}}{1 + \frac{1}{25320} \left( \frac{(1/96)^2 (0/5)(0/5)}{(0/05)^2} - 1 \right)} = 378 \approx 380$$

پرسشنامه شامل دو دسته اطلاعات بود.

۱) پرسشنامه‌ی اطلاعات عمومی: شامل مشخصات فردی خانوارها از جمله سن، میزان تحصیلات و غیره بود.

۲) پرسشنامه‌ی رتبه‌بندی عوامل و مؤلفه‌های کاربری اراضی مسکونی: این پرسشنامه برای بررسی درجه‌ی اهمیت عوامل و مؤلفه‌های مؤثر بر کاربری اراضی مسکونی طراحی شده و



مشتمل بر چهار عامل اصلی و سی و یک مؤلفه می‌باشد. لازم به ذکر است که این پرسشنامه مشتمل بر دو قسمت بوده که قسمت اول مربوط به تعیین درجه‌ی اهمیت مؤلفه‌ها و قسمت دوم مربوط به درجه‌ی اهمیت عوامل مؤثر بر کاربری اراضی مسکونی است که این عوامل در نمودار شماره ۱ نشان داده شده است.

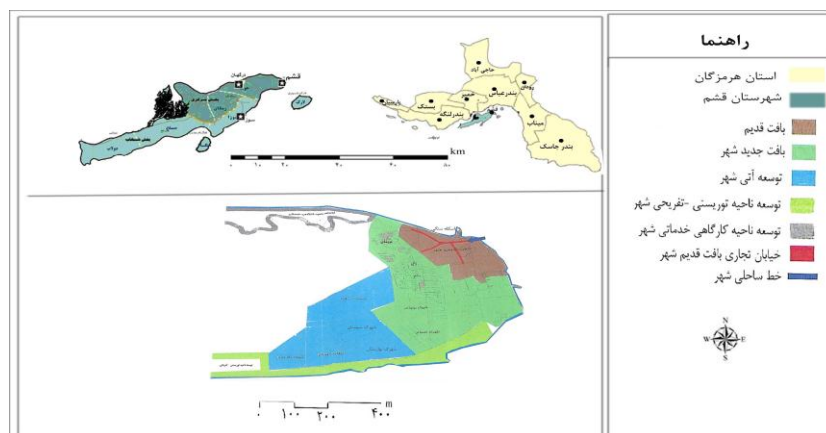
در نهایت، با استفاده از تکنیک‌های AHP و TOPSIS، عوامل و مؤلفه‌ها شناسایی و اولویت‌بندی شده‌اند.



## معرفی محدوده‌ی مورد مطالعه

شهر قشم از نظر تقسیمات کشوری در استان هرمزگان واقع و مرکز شهرستان قشم است. جزیره قشم که بزرگترین جزیره خلیج فارس به شمار می رود (نوربخش، ۱۳۶۹: ۵۵)، در منطقه‌ی تنگه‌ی هرمز و محل اتصال دو دریای خلیج فارس و عمان قرار دارد. مساحت جزیره قشم در حدود ۱۴۳۰ کیلومتر مربع است که بنا به شکل هندسی نامنظم آن ابعادش در همه نقاط جزیره به صورت آشکاری از یکدیگر متفاوت می نماید. طول جزیره از غرب به شرق ۱۴۴ کیلومتر، بیشینه‌ی عرض آن در خط مستقیم بین لافت در شمال و آبادی شیب دراز در جنوب برابر با ۴۳ کیلومتر است و کمینه‌ی عرض آن جزیره در بندر قشم برابر با پنج کیلومتر می باشد (انوار، ۱۳۸۴: ۲۴).

## نقشه‌ی شماره ۱: موقعیت جغرافیایی شهرستان و شهر قشم در استان هرمزگان



با تأسیس منطقه‌ی آزاد در اوایل دهه‌ی هفتاد رشد اقتصادی این شهر به واسطه‌ی وجود منطقه‌ی آزاد تجاری وسعت یافت و از طرفی مهاجرانی را از سایر مناطق استان و خارج از استان به سوی خود جلب کرد. مهاجرت به شهر قشم مشکلات زیادی را به وجود آورد که یکی از آنها مشکل سرپناه یا مسکن است. (دیبا، ۱۳۷۲: ۳۳).

### بررسی سیر تحولات جمعیتی و کالبدی شهر قشم

جمعیت شهر قشم در سال ۱۳۵۵ برابر با ۶۹۷۴ بوده که این مقدار در سال ۱۳۸۵ به ۲۵۳۲۰ تن رسیده است که حدود ۱۸/۶ درصد از جمعیت شهرستان را شامل می‌شود. این میزان در سال ۷۵ با توجه به جمعیت ۱۱۳۱۵ تنی شهر قشم تغییری در آن ایجاد نشده و همان ۱۸/۶ درصد بوده است (مهندسین مشاور پژوهش و معماری، ۱۳۷۵:۳۵). و در سال ۱۳۸۵ با توجه به جمعیت ۲۵۰۳۲ تنی شهر قشم به ۲۴ درصد رسیده است که نشان از رشد جمعیت این شهر نسبت به دهه‌های گذشته دارد. در جدول شماره ۲، جمعیت شهر قشم در دوره‌های مختلف آماری آورده شده است. بر اساس جدول ۱، بالاترین نرخ رشد جمعیت در بین دو سرشماری ۸۵-۱۳۷۵ رخ داده و کمترین نرخ رشد در بین سال‌های ۱۳۶۵ و ۱۳۵۵ اتفاق افتاده است.

این میزان رشد جمعیت، از طرفی به دلیل رشد طبیعی جمعیت در شهر قشم و از طرفی با تأسیس منطقه‌ی آزاد قشم میزان مهاجرت به این شهر افزایش یافت و جمعیت زیادی از داخل استان و شهرهای دیگر به این شهر روی آوردند (دیبا، ۱۳۷۲:۳۳).

در بررسی وضعیت تعداد و تحولات مسکن در شهر قشم، باید عنوان کرد که وضعیت منطقه‌ی آزاد تجاری و افزایش مهاجرت به این شهر، همچنین رونق اقتصادی آن نیاز به مسکن افزایش یافت و جدا از بافت قدیم این شهر که به طرف غرب گسترش پیدا می‌کرد، شهرک‌هایی را جهت اسکان جمعیت در این شهر در نظر گرفتند.

بر اساس آمار سرشماری در سال‌های مختلف تعداد واحد مسکونی در که در سال ۱۳۶۵ این شهر دارای ۱۸۰۳ خانوار معمولی ساکن بوده که در ۱۷۲۱ واحد مسکونی معمولی و هشت آلونک، زاغه، کپر و سایر زندگی می‌کردند.

در سال ۱۳۷۵ این روند ادامه یافت و میزان خانوارهای این شهر در این سال به ۲۷۵۳ خانوار رسید که این خانوارها در ۲۳۲۶ واحد مسکونی معمولی زندگی می‌کردند و هفت خانوار نیز در آلونک، زاغه، کپر و سایر انواع واحدهای مسکونی ساکن بوده‌اند.

در سال ۱۳۸۵ جمعیت این شهر به ۲۵۳۲۰ تن و تعداد خانوار ساکن به ۶۰۹۱ خانوار و ۵۴۰۳ واحد مسکونی رسید. این تعداد در مقایسه با سال ۷۵ افزایش چشمگیری داشته است.

در چند سال اخیر، به دلیل افزایش ساخت و ساز واحدهای تجاری در شهر قشم، نیاز به مسکن در شهر قشم بالا رفت و در پی آن واحدهای مسکونی در بافت جدید شروع به ساخت و ساز کردند که از جمله می توان به شهرک‌های نریمان، سام و زال، گلستان، بوستان اشاره کرد.

جدول شماره ۱: جمعیت و تعداد خانوار شهر قشم طی سال‌های ۸۵-۱۳۶۵

شهر	۱۳۶۵		۱۳۷۰		۱۳۷۵		۱۳۸۵	
	تعداد خانوار	جمعیت	تعداد خانوار	جمعیت	تعداد خانوار	جمعیت	تعداد خانوار	جمعیت
قشم	۱۸۰۵	۱۱۳۱۵	۲۱۷۵	۱۳۵۵۸	۲۷۵۹	۲۵۳۲۰	۶۰۹۱	

منبع: نتایج تفصیلی سرشماری نفوس و مسکن ۸۵-۱۳۶۵

مهمترین دلایل رشد و اضافه شدن جمعیت در شهر قشم را می توان در زیر عنوان کرد:

۱. بیش از صد و چهار هزار تن مهاجر در دوره‌ی ۷۵-۱۳۸۵ به استان هرمزگان وارد شده‌اند، که بیشتر آنها در شهرهای بندرعباس به دلیل رشد اقتصادی بنادر شهید باهنر و بندر رجایی و قشم به دلیل وجود منطقه‌ی آزاد تجاری بوده است؛
۲. افزایش ساخت و سازها و گسترش بازارهای تجاری ملی و منطقه‌ای؛
۳. ایجاد فرصت‌های شغلی و کاری در شهر قشم از سال ۱۳۷۰ به این طرف؛
۴. رشد طبیعی جمعیت که ناشی از فرهنگ زاد و ولد در این منطقه است.

#### ساختار فضایی شهر قشم

##### ۱. سازمان فضایی بافت قدیم

شهر قشم از دو گونه‌ی کاملاً متمایز بافت شهری تشکیل شده است و نظام فضایی هر یک از گونه‌ها از اصول و اساس ویژه‌ای پیروی می‌کند. الف) بافت قدیم، که به صورت ارگانیک و درون‌زا طی یک دوره‌ی طولانی، تدریجی و پیوسته شکل گرفته است.

ب) شکل‌گیری بافت مسأله‌دار بدون پیوند فضایی - کالبدی با بافت قدیم شهر، حدفاصل بین بافت قدیم و بافت جدید شهر که محل اسکان مهاجرین است. ساختار شهر قشم از دو بافت جداگانه تشکیل شده است. بافت تاریخی که در شمال این شهر و در اطراف ساحل شمالی شکل گرفته است و بافت جدید که در سواحل جنوبی و به طرف غرب ادامه داشته است. بیشترین توسعه جهت ساخت و ایجاد واحدهای مسکونی در شهر قشم در جهت غرب شهر قشم است، جهت کمبود واحدهای مسکونی در این شهر شهرک‌هایی از جمله نریمان، گلستان، بوستان و غیره ایجاد شده اند.

### سیمای کالبدی شهر و بافت قدیم

سیمای کالبدی شهر را در سه دوره‌ی تاریخی کاملاً جداگانه می‌توان مورد ارزشیابی قرار داد.

#### ۱. دوره اول: شهر بومی

شهر قشم تا پیش از خیابان کشی‌ها، بافتی ارگانیک داشته و با محیط جغرافیایی و طبیعی پیوند داشته است. این شهر با مصالح بومی ساخته می‌شده و الگوها حکایت از سازگاری معماری و فضای کالبدی با شرایط و امکانات بومی منطقه و جزیره دارد.

#### ۲. دوره دوم، شهر قطعه قطعه شده

خیابان کشی‌ها، پیکره‌ی شهر بومی را درنوردید، ساختار فضایی را دچار تحوّل نمود، گذرهایی که پیش از این عناصر و اجزای درونی محله را به یکدیگر پیوند می‌دادند، جای خود را به خیابان‌هایی می‌دادند که منطبق بر ارتباطات بیرونی و با تسلط عرض و سرعت اتومبیل‌ها استوار می‌شدند.

#### ۳. دوره سوم: شهر مرکز منطقه‌ی آزاد تجاری

انتخاب قشم به عنوان مرکز اداری - تجاری منطقه‌ی آزاد، موجب شد که سازمان فضایی و سیمای کالبدی شهر دچار تحولات فراوان شود. توسعه‌ی شهر و گسترش روزافزون اراضی شهری، چه در امتداد محور سواره شمالی - جنوبی و چه در جبهه‌ی غرب فرودگاه قدیم و غرب شهر، چهره‌ی قشم را به سرعت دگرگون نمود. خیزش آرام و هدایت شده مرکز شهر از

بازار قدیم و در امتداد خیابان منتظری و امام قلی خان به سوی جنوب و ساخت مجتمع های تجاری و مسکونی توسعه ی شتابان را در شهر قشم سبب شدند (مهندسين مشاور پژوهش و معماری، ۱۳۷۵: ۳۵).

## بحث و نتایج

### انواع کاربری اراضی شهری

شهرها نقش مهم و انکار ناپذیری در شبکه ی شهری استان دارند و از این جهت کاربری زمین های شهر عموماً به انواع مختلفی همچون مسکونی، تجاری، آموزشی، مراکز آموزش عالی، فنی - حرفه ای، مذهبی، فرهنگی، جهانگردی و پذیرایی، درمانی، بهداشتی، ورزشی، اداری و انتظامی، باغات، اراضی کشاورزی و مزارع، فضاهای سبز، صنایع، مناطق نظامی، تأسیسات و تجهیزات شهری، حمل و نقل و انبارداری، اراضی بایر، فضاهای باز و حریم ها، کاربری هایی با عملکرد ویژه، و شبکه ی معابر قابل تقسیم بندی است که از میان همه ی این موارد مهمترین کاربری را، کاربری مسکونی تشکیل می دهد (زیاری، ۱۳۸۱: ۲۱). از جمله خصوصیات کاربری مسکونی و مسکن می توان به بادوام بودن آن اشاره کرد، در همین ارتباط باید یادآور شد که مسکن یک کالای سرمایه ای با عمر طولانی بوده، که موجودی فعلی آن عامل مهمی در ایجاد ذخائر جدید از این کالا است، بدین مفهوم که براساس تئوری های تعدیل جزئی، موجودی فعلی این کالای سرمایه ای، تأثیر منفی بر ایجاد ذخایر جدید آن برجای خواهد گذاشت (دهقان، ۱۳۸۳: ۵۰). تقویت بخش مسکن به توسعه ی صنعت ساختمان که برای توسعه ی اقتصادی و اجتماعی ضروری است، کمک می کند و با به تحرک درآمدن صنایع ساختمانی گروه زیادی از مهاجران و بی کاران بدون مهارت را می توان در آن به کار گمارد (جورج، ۱۳۵۷: ۳۵).

## نقشه‌ی (۲): وضعیت کاربری مسکونی در شهر قشم



## وضعیت کمی و کیفی مسکن و سطح سرانه در شهر قشم

بر اساس اطلاعات تفصیلی ۱۳۸۵ در شهر قشم، میزان واحدهای مسکونی این شهر در سال ۱۳۷۵ برابر با ۲۷۵۳ واحد مسکونی بود که این رقم در سال ۸۵ به ۶۰۹۱ واحد مسکونی افزایش یافت.

تراکم نفر در واحد مسکونی در شهر قشم در سال ۱۳۸۵ برابر با  $\frac{4}{6}$  بوده است. این شاخص در نقاط شهری استان در همین سال  $\frac{4}{8}$  بوده است که نشان می‌دهد شهر قشم نسبت به نقاط شهری استان در این سال از وضعیت مطلوبی بهره‌مند است. بر این اساس شاخص تراکم تن در واحد مسکونی در دهه‌ی ۶۵ و ۷۵ به ترتیب برابر با  $\frac{5}{6}$  و  $\frac{5}{8}$  بوده، که نشان می‌دهد در سال ۷۵ وضعیت مطلوبی از نظر تراکم تن در خانوار وجود نداشته است. در سال ۱۳۸۵ شاخص تراکم خانوار در واحد مسکونی در شهر قشم  $\frac{1}{12}$  بوده است که نشان می‌دهد در مقابل هر صد واحد مسکونی، ۱۱۲ خانوار وجود داشته است. بر این اساس دوازده خانوار اضافی در این شاخص با دیگر خانوارها مسکن مشترک داشته‌اند. این شاخص در دهه‌های ۶۵ و ۷۵ برای شهر قشم به ترتیب  $\frac{1}{4}$  و  $\frac{1}{18}$  بوده که در سال ۸۵ این شاخص نسبت به ۷۵، روند رو به بهبود را نشان می‌دهد. همچنین این شاخص در نقاط شهری استان برابر با  $\frac{1}{10}$  بوده که می‌توان عنوان کرد این شاخص در شهر قشم در مقایسه با نقاط شهری استان تقریباً مساوی است.

بر اساس آمار ۱۳۸۵، میزان سرانه‌ی مسکونی در این شهر ۹۸ متر مربع است. مساحت کاربری مسکونی در بافت قدیم حدود ۷۲/۷ هکتار بوده که در حدود ۳۶ درصد از کل بافت را شامل می‌شود. در بافت جدید این میزان در حدود ۲۱۹/۶ هکتار بوده است که حدود ۲۵ درصد از بافت جدید به این کاربری ( مسکونی) اختصاص یافته است.

بارزترین ویژگی ساختمان‌ها در این شهر وجود ساختمان‌های فرسوده در محلات مختلف شهر از جمله محلات قدیمی است، که بیشتر در بافت قدیم وجود دارند. این ساختمان‌ها با گذشت زمان، با توجه به موقعیت آنها در بافت شهر، تغییر کاربری می‌دهند. این تغییر کاربری اکثراً به تجاری است. بیشتر ساختمان‌هایی، که در لبه‌ی خیابان منتظری که از وسط بافت می‌گذرد، به کاربری تجاری تغییر یافته‌اند. در بافت جدید شهر ساختمان‌ها نوساز و بجز شهرک‌های مسکونی اکثراً دارای کاربری تجاری هستند. مهمترین شهرک‌هایی که در بافت جدید برای کاربری مسکونی، در جدول شماره (۲) آمده‌اند. این شهرک‌ها بیشترین جمعیت از بافت جدید را به خود اختصاص داده‌اند.

جدول شماره ۲: مهمترین شهرک‌های مسکونی در بافت جدید شهر قشم

نام شهرک	مساحت کل شهرک	مساحت مسکونی	درصد مساحت مسکونی به کل شهرک
بهارستان	۳۷۹۳۲۸	۲۳۳۷۸۸	۶۱
بوستان	۳۹۸۷۶۴	۲۶۵۹۷۱	۶۶/۶
گلستان	۵۱۲۵۰۳	۳۷۷۰۷۷	۷۳/۵
نریمان	۳۵۶۴۳۶	۲۳۲۸۲۸	۶۵/۳
سام و زال	۶۸۹۸۷۰	۴۸۲۳۴۰	۷۰
سیستان	۲۶۸۵۶۷	۱۶۶۷۸۵	۶۲/۱
مهستان	۴۱۷۵۶۰	۲۵۶۹۸۶	۶۱/۵
نگارستان	۲۶۳۴۰۸	۱۲۰۳۳۹	۴۶

منبع: سازمان منطقه‌ی آزاد قشم

الگوهای تصمیم‌گیری چند شاخصه<sup>۱</sup>

الگوهای تصمیم‌گیری چند معیاره، الگوهایی هستند که در دو دهه‌ی اخیر، مورد توجه پژوهشگران بوده است. این تکنیک‌ها کاربرد بسیار گسترده‌ای در تصمیم‌گیری‌های پیچیده، هنگامی که معیارها متعدداند را پیدا نموده‌اند. قدرت بسیار بالای این تکنیک‌ها در کاهش پیچیدگی تصمیم‌گیری، استفاده هم‌زمان از معیارهای کیفی و کمی و اعطای چارچوب ساختارمند به مسائل تصمیم‌گیری و نهایتاً کاربرد آسان آنها، باعث شده است تا به عنوان ابزار دست تصمیم‌گیران خطه‌های مختلف مورد استفاده قرار گیرد. این تکنیک‌ها مسائل تصمیم را در قالب یک ماتریس همانند جدول ۳ فرموله کرده و تحلیل‌های لازم را روی آنها انجام می‌دهند.

جدول شماره ۳: ماتریس تصمیم‌گیری چند شاخصه

شاخص گزینه	X1	X2	...	Xn
A1	R11	R12	...	R1n
A2	R21	R22	...	R2n
:	:	:	:	:
Am	Rm1	Rm2	...	Rmn

در این ماتریس  $A_i$  نشان‌دهنده‌ی گزینه  $i$  ام،  $X_j$  نشان‌دهنده‌ی شاخص  $j$  ام و  $r_{ij}$  نشان‌دهنده‌ی ارزش شاخص  $j$  ام برای گزینه‌ی  $i$  ام می‌باشد (اصغرپور، ۱۳۸۳: ۴۶).

تکنیک‌های تصمیم‌گیری چند شاخصه، متعدد بوده و هر کدام خصوصیات و شرایط کاربرد خاص خود را دارا هستند و شرایط کاربرد آن‌ها نیز متفاوت است. دو تکنیک بسیار مهم و کاربردی از این تکنیک‌ها، فرایند تحلیل سلسله مراتبی (AHP) و تکنیک Topsis هستند که

1 - Multiple Attribute Decision Making



جهت رتبه‌بندی و اولویت‌بندی عوامل و مؤلفه‌های مؤثر بر کاربری اراضی مسکونی از آنها استفاده می‌شود.

### چارچوب مفهومی فرآیند تحلیل سلسله مراتبی (AHP)

فرآیند تحلیل سلسله مراتبی با شناسایی و اولویت‌بندی عناصر تصمیم‌گیری شروع می‌شود. این عناصر شامل هدف، معیارها، زیرمعیارها و گزینه‌ها می‌شود که در اولویت‌بندی به کار گرفته می‌شوند. فرآیند شناسایی عناصر و ارتباط بین آنها که منجر به ایجاد یک ساختار سلسله مراتبی می‌شود "ساختن سلسله مراتب" نامیده می‌شود. فرآیند تحلیل سلسله مراتبی بر اساس چهار اصل شرط معکوس، هم‌گنی، وابستگی و انتظارات بنیان‌گذاری شده است و رعایت این اصول در کاربرد این روش الزامی است. شرط معکوس بیان می‌دارد که در مقایسه‌ی دوجه دوی عناصر، اگر اهمیت I نسبت به J برابر با n باشد، اهمیت عنصر J نسبت به I برابر با  $1/n$  خواهد بود. اصل هم‌گنی یعنی عناصر I و J باید با هم هم‌گن و قابل مقایسه باشند. به عبارت دیگر، اهمیت I نسبت به J می‌تواند بی‌نهایت یا صفر باشد. اصل وابستگی یعنی هر عنصر سلسله مراتبی به عنصر بالایی خود وابسته است و این وابستگی به صورت خطی است. اصل انتظارات یعنی هر گاه تغییری در ساختار سلسله مراتبی رخ دهد، فرآیند ارزشیابی باید مجدداً انجام شود (اصغرپور، ۱۳۸۳: ۶).

### عناصر تحلیل و تصمیم‌گیری فرآیند سلسله مراتبی

مرحله‌ی اول ایجاد هرم سلسله مراتب:

هرم سلسله‌مراتب، درختی است که حداقل سه مرحله یا سطح دارد. در سطح اول هدف کلی از تصمیم‌گیری آورده می‌شود. سطح دوم یا سطوح میانی شامل اهداف فرعی و معیارها است. (باید توجه داشت که هیچ محدودیتی برای تقسیم معیارها به زیر معیارهای کوچکتر وجود ندارد.) سطح سوم مربوط به گزینه‌های مختلف تصمیم‌گیری است. لازم به ذکر است که در مسائل مربوط به رتبه‌بندی و اولویت‌بندی در سطح آخر عواملی که باید رتبه‌بندی شوند، آورده می‌شوند (اصغرپور، ۱۳۸۳: ۷۱).

مرحله‌ی دوم مقایسات زوجی: پس از ترسیم درخت سلسله مراتب باید اولویت‌ها در هر سطح مشخص شود و معیارها و گزینه‌ها با هم مقایسه‌ی زوجی شوند. برای انجام این مقایسات و تکمیل آنها از یک طیف ۹ تایی (۱ معادل یکسان و ۹ معادل کاملاً برتر) برای تبدیل مقادیر کیفی به کمی استفاده می‌شود و مبنایی برای محاسبه‌ی اولویت‌های هرکدام از عوامل است.

مرحله‌ی سوم تعیین اولویت‌های عوامل هر سطح: برای تعیین اولویت عوامل هر سطح، ابتدا مقایسات انجام گرفته بهنجار<sup>۱</sup> گردیده و سپس با استفاده از مفهوم میانگین موزون، اولویت هر کدام از عوامل تعیین می‌شود و مقادیر حاصل از میانگین موزون، نشان‌دهنده‌ی اولویت یا درجه‌ی اهمیت هر عامل است.

مرحله‌ی چهارم محاسبه‌ی نرخ سازگاری مقایسات: از آن‌جا که عوامل به صورت زوجی با هم مقایسه می‌شوند، این الگو امکان تعیین میزان منطقی بودن مقایسات صورت گرفته را داراست. به عبارت دیگر می‌توان به محاسبه‌ی نرخ سازگاری<sup>۲</sup> (C.R)، میزان سازگاری مقایسات صورت گرفته، روی عوامل را سنجید. اگر  $C.R \leq 0.1$  باشد، مقایسه‌ها به عنوان مقایسه‌های سازگار مورد پذیرش واقع می‌شوند (اصغرپور، ۱۳۸۳: ۷۵).

### تکنیک Topsis<sup>۳</sup>

این روش در سال ۱۹۸۱ توسط هوانگ<sup>۴</sup> و یون<sup>۵</sup> ارائه شد. در این روش  $m$  عامل یا گزینه، به وسیله‌ی یک فرد یا گروهی از افراد تصمیم گیرنده مورد ارزشیابی قرار می‌گیرند. این تکنیک بر این مفهوم بنا شده است که هر عامل انتخابی باید کمترین فاصله را با عامل ایده‌آل مثبت (مهم‌ترین) و بیشترین فاصله را با عامل ایده‌آل منفی (کم‌اهمیت‌ترین عامل) داشته باشد به

۱. Normalize

۲. Consistency Ratio

۳. Technique for Order-Preference by Similarity to Ideal Solution

۴. Hwang

۵. Yoo

عبارت دیگر؛ در این روش میزان فاصله‌ی یک عامل با عامل ایده‌آل مثبت و منفی سنجیده شده و این خود معیار درجه‌بندی و اولویت‌بندی عوامل است (آذر و رجب زاده، ۱۳۸۱: ۸۱).

### فرایند تحلیل تکنیک *Topsis*

مرحله‌ی اول تعیین ماتریس مقایسه‌ی عوامل: در این مرحله ماتریسی رسم می‌شود که در سطر آن عوامل و در ستون آن افراد نظر دهنده می‌آیند و در تلاقی سطر و ستون، میزان اهمیتی که هر پاسخ‌گو برای هر کدام از عوامل قائل شده است، آورده می‌شود.

مرحله‌ی دوم بهنجار کردن ماتریس تصمیم‌گیری: به منظور قابل مقایسه شدن، مقیاس‌های مختلف اندازه‌گیری ماتریس تصمیم‌گیری به ماتریس بهنجار شده یا ماتریس بی‌مقیاس موزون تبدیل می‌شوند.

مرحله‌ی سوم تعیین عامل ایده‌آل مثبت و ایده‌آل منفی: در این مرحله باید عواملی که از نظر پاسخ‌دهندگان به عنوان مهمترین عامل و کم‌اهمیت ترین عوامل مشخص شده‌اند، شناسایی شوند.

محاسبه‌ی میزان نزدیکی هر کدام از عوامل به عامل ایده‌آل مثبت و ایده‌آل منفی و دسته بندی عوامل بر اساس ترتیبی نزولی  $C_i$ . به عبارت دیگر  $C_i$  هرچه بالاتر باشد درجه‌ی اهمیت عامل بالاتر است (اصغرپور، ۱۳۸۳ و شفیع‌ی رودپشتی ۱۳۸۶: ۶۴)

محاسبه‌ی مقدار  $C_i$  بر اساس فرمول:

$$C_i = \frac{\text{مقدار فاصله با ایده آل}}{\text{مقدار فاصله با ایده آل منفی} + \text{مقدار فاصله با ایده آل مثبت}}$$

### بررسی سؤالات پژوهش و نتیجه گیری

در این بخش داده‌های گردآوری شده از پرسشنامه از دیدگاه آمار توصیفی و آزمون‌های آماری مورد بررسی قرار گرفت. بررسی‌های آماری با روش‌های تصمیم‌گیری فرآیند سلسله مراتبی و تحلیل واریانس انجام شد.

بر اساس این یافته‌ها، همان‌طور که در جدول ۴ نشان داده شده، همه‌ی سؤالات پژوهش به درستی مورد تأیید قرار گرفته‌اند. این بدان معناست که هر کدام از چهار دسته اجتماعی، اقتصادی، محیطی، و فرهنگی بر کاربری اراضی مسکونی شهر قشم مؤثراند. اما شدت و تأثیر عوامل اقتصادی بیش از عوامل دیگر است که در بخش بعدی توضیح داده شده است.

جدول شماره ۴: نتایج به دست آمده از بررسی سؤالات پژوهش

سؤالات پژوهشی	آماره آزمون	سطح معنی داری	تصمیم گیری
سؤال پژوهش ۱	۳۴/۳۰	۰/۰۰	درستی سؤال پژوهش
سؤال پژوهش ۲	۲۶/۴۵	۰/۰۰	درستی سؤال پژوهش
سؤال پژوهش ۳	۲۸/۲۴	۰/۰۰	درستی سؤال پژوهش
سؤال پژوهش ۴	۲۱/۴۳	۰/۰۰	درستی سؤال پژوهش

#### بررسی عوامل و مؤلفه‌های مؤثر بر کاربری اراضی مسکونی:

جهت بررسی و رتبه‌بندی مؤلفه‌های مؤثر بر کاربری مسکونی در شهر قشم با توجه به نگرش و شرایط مسأله، روش TOPSIS برگزیده شد؛ اما از آن‌جا که باید وزن هر کدام از عوامل مؤثر بر کاربری اراضی مسکونی در شهر قشم سنجش و رتبه بندی شود، در این جا ابتدا از روش فرایند تحلیل سلسله مراتبی (AHP) در رتبه‌بندی و تعیین درجه‌ی اهمیت هر کدام از عوامل چهارگانه‌ی اقتصادی، اجتماعی، محیطی و فرهنگی استفاده شد، سپس با استفاده از وزن‌های به دست آمده از این روش، مؤلفه‌های عوامل ذکر شده با استفاده از الگوی Topsis رتبه بندی و بررسی شد.

یافته‌های به دست آمده از رتبه‌بندی عوامل چهارگانه‌ی شناسایی شده، با روش فرایند تحلیل سلسله مراتبی در جدول (۵) آمده است. بر اساس وضعیت موجود در شهر قشم که یک منطقه‌ی آزاد تجاری است و رشد و افزایش قیمت زمین و مسکن در مناطق آن دیده می‌شود و با توجه به دیدگاه شهروندان شهر قشم، از بین عواملی که در بالا به آن اشاره شد، عوامل اقتصادی بیشترین تأثیر بر کاربری اراضی مسکونی شهر قشم را داشته است، به گونه‌ای که قیمت زمین در طول چند سال اخیر افزایش بی‌سابقه‌ای یافته و این موضوع بر مؤلفه‌های دیگر نیز تأثیر داشته است.

جدول (۵): درجه‌ی اهمیت و رتبه‌بندی عوامل چهارگانه‌ی مؤثر بر کاربری اراضی مسکونی با

استفاده از تکنیک AHP

رتبه از نظر میزان درجه اهمیت	درجه اهمیت به دست آمده از AHP	عوامل مؤثر بر کاربری اراضی مسکونی
۱	۰/۳۱۸	عوامل اقتصادی
۲	۰/۲۷۰	عوامل محیطی
۳	۰/۲۳۸	عوامل فرهنگی
۴	۰/۱۸۹	عوامل اجتماعی

رتبه بندی مؤلفه‌های هر یک از عوامل چهارگانه، با الگوی Topsis در جداول (۶) تا (۹) آمده است

جدول (۶): رتبه‌بندی مؤلفه‌های مربوط به عوامل اقتصادی با استفاده از تکنیک TOPSIS

رتبه	Ci	فاصله با ایده آل منفی	فاصله با ایده آل مثبت	مؤلفه‌های مربوط به عوامل اقتصادی
۱	۰/۷۰۶	۰/۰۳۵	۰/۰۱۶	نقش شغل در انتخاب مسکن
۲	۰/۶۵۲	۰/۰۳۴	۰/۰۱۸	ارزش زمین و ساختمان
۳	۰/۵۹۶	۰/۰۳۰	۰/۰۲۱	نقش درآمد در انتخاب مسکن
۴	۰/۵۹۴	۰/۰۳۲	۰/۰۲۳	قیمت زمین در انتخاب مسکن
۵	۰/۵۸۷	۰/۰۳۲	۰/۰۲۳	دسترسی به محل کار در انتخاب مسکن و نقش درآمد در انتخاب مسکن
۶	۰/۵۶۴	۰/۰۲۸	۰/۰۲۳	تأثیر نزدیکی به مرکز شهر در انتخاب مسکن
۷	۰/۵۰۰	۰/۰۲۶	۰/۰۲۷	دسترسی به مراکز تجاری در انتخاب مسکن
۸	۰/۴۷۱	۰/۰۲۴	۰/۰۲۸	نقش نهادها و ادارات دولتی بر ارزش اراضی
۹	۰/۴۰۲	۰/۰۲۰	۰/۰۳۰	تأثیر صنایع در انتخاب مسکن
۱۰	۰/۳۵۸	۰/۰۱۹	۰/۰۳۷	میزان علاقه به آپارتمان‌نشینی

رتبه	Ci	فاصله با ایده آل منفی	فاصله با ایده آل مثبت	مؤلفه‌های مربوط به عوامل محیطی
------	----	-----------------------	-----------------------	--------------------------------

۱	۰/۶۲۳	۰/۰۴۳	۰/۰۲۵	نقش محورهای ارتباطی بر استقرار مراکز جمعیتی
۲	۰/۵۷۴	۰/۰۳۷	۰/۰۲۸	تأثیر مزاحمت‌های ارتعاشی (صوتی و لرزشی) در انتخاب مسکن
۳	۰/۵۴۶	۰/۰۳۸	۰/۰۳۰	پیشگیری از سوانح و بلایا در ساخت و ساز و انتخاب محل اسکان
۴	۰/۵۰۷	۰/۰۳۲	۰/۰۳۰	تأثیر ناهمواری‌های منطقه و شیب در انتخاب محل اسکان
۵	۰/۴۷۹	۰/۰۳۳	۰/۰۳۶	تأثیر شکل شهر

جدول (۷): رتبه‌بندی مؤلفه‌های مربوط به عوامل محیطی با استفاده از تکنیک *TOPSIS*

جدول (۸): رتبه‌بندی مؤلفه‌های مربوط به عوامل فرهنگی با استفاده از تکنیک *TOPSIS*

رتبه	Ci	فاصله با ایده آل منفی	فاصله با ایده آل مثبت	مؤلفه‌های مربوط به عوامل فرهنگی
۱	۰/۶۱۸	۰/۰۳۹	۰/۰۲۴	تأثیر سطح فرهنگ افراد محله در انتخاب مسکن
۲	۰/۵۸۸	۰/۰۳۵	۰/۰۲۵	سطح تحصیلات افراد محله در اسکان
۳	۰/۵۸۵	۰/۰۳۶	۰/۰۲۶	تأثیر مراکز آموزشی در انتخاب مسکن
۴	۰/۵۸۰	۰/۰۳۵	۰/۰۲۵	میزان دسترسی به مراکز آموزشی در انتخاب مسکن
۵	۰/۴۰۶	۰/۰۲۵	۰/۰۳۶	نقش مراکز فرهنگی ( سینما، موزه، و ....) در انتخاب مسکن
۶	۰/۳۸۵	۰/۰۲۴	۰/۰۳۸	تأثیر پارک‌های محله‌ای بر انتخاب مسکن
۷	۰/۳۵۹	۰/۰۲۲	۰/۳۹	میزان دسترسی به کتابخانه‌ها

جدول (۹): رتبه‌بندی مؤلفه‌های عوامل اجتماعی با استفاده از تکنیک *TOPSIS*

رتبه	Ci	فاصله با ایده آل	فاصله با ایده آل	مؤلفه‌های عوامل اجتماعی
------	----	------------------	------------------	-------------------------

		منفی	مثبت	
۱	۰/۷۴۱	۰/۰۴۶	۰/۰۱۶	نزدیکی به اقوام
۲	۰/۷۳۱	۰/۰۴۶	۰/۰۱۷	تأثیر همسایگان
۳	۰/۶۳۸	۰/۰۴۱	۰/۰۲۳	وضعیت بهداشتی - درمانی در انتخاب مسکن
۴	۰/۵۷۱	۰/۰۳۵	۰/۰۲۶	وضعیت سواد ( سطح تحصیلات در انتخاب مسکن)
۵	۰/۵۵۹	۰/۰۳۵	۰/۰۲۷	امکانات زیربنایی
۶	۰/۵۲۹	۰/۰۳۴	۰/۰۳۰	تأثیر مهاجران بر کاربری‌های شهری
۷	۰/۵۰۷	۰/۰۳۳	۰/۰۳۲	دسترسی به فضای سبز شهری

### نتیجه گیری

بازار مسکن و ساختمان در اقتصادهای سالم به عنوان یک بخش پیش‌تاز و رشددهنده‌ی اقتصاد در ادبیات اقتصادی مطرح است و همواره سهم زیادی در تولید ناخالص داخلی، اقتصادهای جهانی و منطقه‌ای داشته است و دلیل آن پویایی چهارصد شغل دیگر به صورت غیر مستقیم است (از مصالح ساختمانی گرفته تا اثاثیه و ملزومات که بعد از احداث یک واحد ساختمانی جدید مورد نیاز است).

مسکن در شهر قشم در چند سال اخیر به واسطه‌ی حضور قدرتمند منطقه آزاد تجاری قشم در توسعه‌ی تجاری - اقتصادی شهر قشم دچار تحولات بسیاری شده است. قیمت مسکن و زمین در این شهر بر اساس آمارهای موجود حدود ۱/۴ برابر افزایش یافته است. این موضوع ساکنان را با بحران کمبود مسکن از یک طرف و از طرف دیگر روانه شدن ساکنان به حاشیه‌ی شهر شده است که این موضوع در طولانی مدت سبب افزایش حاشیه نشینی در این شهر می‌شود.

در این پژوهش هدف مطالعه عوامل مؤثر بر کاربری اراضی مسکونی در شهر قشم بود که با توجه به وضعیت موجود در شهر قشم، یافته‌های زیر حاصل شد.

یافته‌های پژوهش نشان می‌دهد که چهار گروه عوامل اقتصادی، محیطی، فرهنگی و اجتماعی بر کاربری اراضی مسکونی شهر قشم مؤثر بوده است.

از عوامل ذکر شده در بالا، عوامل اقتصادی بیشترین تأثیر را بر کاربری اراضی مسکونی داشتند. از طرفی نتایج حاصل از کاربرد تکنیک AHP بیانگر این واقعیت است که سایر عوامل بر حسب اهمیت و تأثیرگذاری بر کاربری اراضی مسکونی شهر نیز تأثیر داشتند که به ترتیب زیر است:

- عوامل محیطی؛
- عامل فرهنگی؛
- عوامل اجتماعی.

علاوه بر استفاده از تکنیک AHP در رده بندی عوامل مؤثر بر کاربری اراضی مسکونی در شهر قشم که به ترتیب اهمیت در بالا آورده شد، از یافته های حاصل از تکنیک Topsis در رتبه بندی مؤلفه های چهارگانه ی مؤثر بر کاربری اراضی مسکونی این نتیجه حاصل شد که در بین مؤلفه های اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی و محیطی، مؤلفه ی اقتصادی بیشترین اهمیت را داشت. که از این گروه شغل، درآمد و بنیه ی اقتصادی ساکنان در انتخاب مسکن بیشترین اهمیت را دارد.

از طرف دیگر، یافته های حاصل از رتبه بندی مؤلفه های مربوط به عوامل چهارگانه ی مؤثر کاربری اراضی مسکونی با استفاده از تکنیک TOPSIS دلالت بر آن دارد که در بین عوامل اقتصادی مؤثر در انتخاب مسکن، بیشترین اهمیت را شغل، درآمد و بنیه ی اقتصادی آنها دارد. و مؤلفه های دیگر در درجه ی بعدی اهمیت قرار می گیرند. در راستای موارد ذکر شده در بالا پیشنهادهایی به شرح زیر مطرح می شود.

#### پیشنهادها:

با توجه موقعیت استان هرمزگان، آمارهای دوره ۷۵ تا ۸۵ نشان می دهد که بیش از صد و چهار و هزار تن به این استان وارد شده اند (مرکز آمار ایران، ۱۳۸۶: ۷۵) که عمدتاً در شهرهای بندرعباس و قشم قرار داشتند. از مهمترین دلایل این تعداد مهاجران وارد شده می توان موقعیت اقتصادی بندرعباس و همچنین منطقه ی آزاد قشم بوده است. با توجه به مهاجران و



همچنین افزایش طبیعی جمعیت در شهر قشم در مرحله‌ی اول مشکل مسکن می‌تواند به مشکلی در این شهر تبدیل شود. جهت کاهش این نابسامانی در این شهر، پیشنهادهای زیر مطرح می‌شود:

۱. ایجاد تعادل فضایی در نظام عملکردی شهر؛
۲. آماده سازی زمین جهت کاربری مسکونی به صورت شهرک‌ها در حاشیه‌ی شهر قشم؛
۳. ارایه‌ی تسهیلات خدماتی برای ساکنان شهر؛
۴. جلوگیری از ساخت و سازهای بی‌رویه به ویژه در حاشیه‌ی شهر که در چند سال اخیر به وسیله‌ی مهاجران روستایی از شهرستان قشم و دیگر روستاهای استان اشغال شده است؛
۵. نظارت بر کاربری‌های موجود در شهر قشم، مخصوصاً کاربری مسکونی و تجاری که باید بر اساس طرح تفصیلی ساخته شوند؛
۶. جلوگیری از مهاجران شهرستان‌های هم‌جوار به شهر قشم.
۷. کنترل حوزه‌ی گسترش شهر و اختصاص ندادن کاربری‌های مسکونی به سایر کاربری‌ها از جمله کاربری تجاری.

#### منابع و مأخذ

۱. آذر، عادل و علی رجب زاده (۱۳۸۱): تصمیم‌گیری کاربردی، انتشارات نگاه، تهران.
۲. اصغرپور، محمدجواد (۱۳۸۳): تصمیم‌گیری چند معیاره، چاپ سوم، انتشارات دانشگاه تهران.
۳. انوار، سید فخرالدین (۱۳۸۴): قشم و تجربیات توسعه، کتاب ایده‌ها، انتشارات منطقه آزاد قشم.

۴. پورمحمدی، محمدرضا (۱۳۸۵): برنامه‌ریزی مسکن، انتشارات سمت، تهران.
۵. \_\_\_\_\_ (۱۳۸۵): برنامه‌ریزی کاربری اراضی شهری، تهران.
۶. حافظ نیا، محمد رضا (۱۳۸۱): مقدمه‌ی بر روش تحقیق در علوم انسانی، انتشارات سمت.
۷. دهقان، مهدی، (۱۳۸۰): بررسی شاخص‌های کمی و کیفی مسکن در شهر یزد و برنامه‌ریزی آتی آن، پایان‌نامه کارشناسی ارشد جغرافیا، دانشگاه یزد.
۸. دیباین، ابراهیم (۱۳۷۲)، بررسی فعالیت‌های منطقه‌ی آزاد تجاری صنعتی قشم، اداره کل امور اقتصادی و دارایی استان هرمزگان.
۹. رازانی، اسد (۱۳۸۱): برنامه‌ریزی کاربری اراضی شهری با استفاده از سیستم پشتیبانی برنامه‌ریزی *what-if* (شهر درود)، رساله کارشناسی ارشد، دانشکده هنر، دانشگاه تربیت مدرس.
۱۰. زیاری، کرامت‌الله (۱۳۸۱): برنامه‌ریزی کاربری اراضی شهری، انتشارات دانشگاه یزد.
۱۱. \_\_\_\_\_ (۱۳۸۱): برنامه‌ریزی کاربری اراضی شهری (نمونه‌ی موردی: میناب) فصلنامه‌ی تحقیقات جغرافیایی، شماره ۵۴۱.
۱۲. سالنامه‌ی آماری ۱۳۸۵ استان هرمزگان (۱۳۸۶): معاونت برنامه‌ریزی استانداری هرمزگان.
۱۳. شکویی، حسین (۱۳۵۵): حاشیه‌نشینان شهری خانه‌های ارزان قیمت و سیاست مسکن، انتشارات دانشکده ادبیات دانشگاه تبریز.
۱۴. عبدی‌دانش‌پور، زهره، (۱۳۷۸): تحلیل عدم تعادل فضایی در شهرها، مورد تهران.
۱۵. غریبی، قدرت (۱۳۷۷)، پایان‌نامه‌ی کارشناسی ارشد، برنامه‌ریزی فضایی مسکن (نمونه‌ی موردی: شهر تبریز)، دانشگاه شهید بهشتی.
۱۶. مشهدی زاده دهاقانی، ناصر (۱۳۷۸)، تحلیلی از ویژگی‌های برنامه‌ریزی شهری در ایران، انتشارات دانشگاه علم و صنعت ایران، چاپ سوم، تهران.
۱۷. مهندسین مشاور پژوهش و معماری (۱۳۷۵): طرح جامع شهر قشم، جلد دهم.
۱۸. مرکز آمار ایران (۱۳۸۵)، نتایج تفصیلی سرشماری عمومی نفوس و مسکن ۱۳۸۵.
۱۹. نوربخش، حسین (۱۳۶۹)، جزیره قشم و خلیج فارس، انتشارات امیرکبیر.
۲۰. ویلیام، جورج (۱۳۵۷): شهرسازی در عقب‌ماندگی، ترجمه‌ی مهدی کاظمی، انتشارات دانشگاه شهید بهشتی.

21. Abrams, C(1953), *The urban Land problems*: In Housing and Town and Country planning bulletin.
22. Chapin, F(1978), *stuart and Kaiser*, Edward: urban Land use planning, Illinois university press, Illinois.
23. Rangwala, S.C(2000), *Town planning*, Charotar publishing House, India.
24. Turner, S(2005), *Assessment Report on Qeshm Geopark*, Qeshm Island, Qeshm Free Area, Iran.