

ویژگی‌های کمی و کیفی مسکن در بافت تاریخی شهر یزد (۱۳۸۵-۱۳۵۵ ه. ش)

دکتر عارف آقاصفیری*^۱، دکتر حکمت امیری^۲، مهندس جابر دانش^۳، محمدجواد بهشتیان^۴

^۱ استادیار پژوهش پژوهشکده فرهنگ، هنر و معماری جهاد دانشگاهی

^۲ استادیار دانشگاه خرم‌آباد

^۳ مربی پژوهش پژوهشکده فرهنگ، هنر و معماری جهاد دانشگاهی

^۴ پژوهشگر پژوهشکده فرهنگ، هنر و معماری جهاد دانشگاهی

تاریخ پذیرش: ۸۹/۸/۱۲

تاریخ دریافت: ۸۹/۶/۲۴

چکیده

عملکرد بخش مسکن و ساختمان حاکی از اهمیت آن در اقتصاد کشور است. فعالیت‌های این بخش نه تنها به رفع نیاز فزاینده مردم به مسکن به عنوان یک نیاز انسانی و حیاتی کمک می‌کند، بلکه از برای ایجاد امکان اشتغال برای جمعیت رو به رشد کشور، نقش مهمی را ایفا می‌نماید. هدف اصلی از بررسی ویژگی‌های مسکن، شناخت گذشته و حال آن در بافت تاریخی است تا بتوان آینده مطلوب را به تصویر کشید. تحقیق حاضر از نوع توصیفی-پیمایشی است که به روش نمونه‌گیری تصادفی بدون جایگزین انجام گردیده است. نتایج این تحقیق نشان داد که ویژگی‌های کمی و کیفی مسکن در بافت تاریخی در قیاس با کل شهر قرار دارد. همچنین ساختمان‌های خشت و گلی، بناهای با عمر ۶۰ سال و بیشتر، بناهای تخریبی و بناهای با مالکیت غیر شخصی درصد بالاتری دارند.

واژگان کلیدی: یزد، مسکن، بافت تاریخی، برنامه‌ریزی مسکن، ویژگی‌های مسکن

شهر قلعه‌ای آل مظفر مخروبه شد و ۵۵ درصد دیگر در آستانه مخروبه شدن قرار گرفت، به طوری که نیاز به مرمت اساسی داشت (توسلی، ۱۳۶۰: ۵۶-۵۰).

روند تدریجی استهلاک در بافت تاریخی شهر یزد، موضوعی است که بیش از ۶۰۰ هکتار از فضای مسکونی شهر یزد را تهدید می‌کند، چرا که در این مناطق عمر فیزیکی بنا به سرعت پایان یافته و از موجودی مسکن و ساختمان شهر خارج شده‌اند. بناهایی هم که تا حدودی سالم مانده‌اند، به دلیل تنگناهای زیستی و اجتماعی بافت، رغبت ساکنان را سلب نموده‌اند.

بررسی پروانه‌های ساختمانی در شهر یزد دلالت بر عدم استقبال از ساخت و ساز در بافت‌های تاریخی شهر دارد، بطوری که فقط ۳ درصد از کل ساختمان‌سازی در شهر یزد مربوط به تجدید بنا و ۹۷ درصد آن بر روی زمین‌های بکر است (سرای، ۱۳۸۴: ۱۹۱).

ساکنان بافت قدیمی شهر مشکلات محیط زندگی خود را معلول زندگی در بافت تاریخی می‌دانند. مطالعه‌ها و مصاحبه‌های حضوری نشان می‌دهند، کسانی که امکانات مالی داشته‌اند، خانه‌های خود را فروخته یا رها کرده‌اند و به مناطق جدید شهر مهاجرت نموده‌اند و آنان که مانده‌اند، از فراوانی مخروبه‌ها، دسترسی‌های ضعیف، موانع نوسازی و مانند اینها رنج می‌برند. از این رو، ساکنان بافت تاریخی امید به تغییر و بهبود محیط کالبدی خود را از دست داده و به سرعت محله‌های بافت قدیم را ترک کرده‌اند.

بررسی ویژگی‌های کمی و کیفی مسکن در بافت تاریخی شهر یزد بی‌رغبتی زندگی را در بافت تاریخی شهر نشان می‌دهد.

ویژگی‌های کمی مسکن مانند کاهش تراکم خانوار و نفر در واحدهای مسکونی، کاهش تراکم اتاق و تراکم نفر در اتاق در واحد مسکونی، بیانگر مهاجرت افراد از بافت تاریخی و تمایل به سکونت در شهرک‌های جدید و واحدهای مسکونی جدید است.

همچنین ویژگی‌های کیفی مسکن مثل درصد بالای ساختمان‌های خشت و گلی، بالا بودن میانگین عمر بناها، بالا بودن درصد بناهای مرمتی و تخریبی و افزایش تعداد ساختمان‌های اجاره‌ای، همه نشانگر وضعیت ناهنجار مسکن در بافت تاریخی شهر یزد است.

از طرفی تدوین برنامه‌ای جامع در بخش مسکن نیازمند شناسایی و تجزیه و تحلیل ابعاد و اجزای مختلف مسکن است که خود عمدتاً جنبه‌های کیفی و کلی مانند عدالت، انعطاف، هماهنگی، رضایت، توان مالی و محیط زیست را در بر می‌گیرد. از آن جایی که سنجش و ارزیابی این جنبه‌ها دشوار است، شاخص‌های مسکن به عنوان متغیرهای قابل اندازه‌گیری مطرح می‌شوند تا کمیت و کیفیت ابعاد مختلف مسکن را بیان کنند (عزیزی، ۱۳۸۳: ۳۲). در این مقاله با شناسایی ویژگی‌های کمی، کیفی و تحلیل عوامل اقتصادی، اجتماعی و کالبدی مسکن، برنامه‌های راهبردی در جهت بهبود وضعیت موجود مسکن ارائه می‌گردد.

مقوله مسکن به دلیل دارا بودن ابعاد متنوع، از گستردگی و پیچیدگی خاصی برخوردار است که نمی‌توان برای آن تعریف واحدی ارائه کرد، از این رو نگاه جوامع و فرهنگ‌های مختلف به مسکن متفاوت است. در دوره‌ای مسکن به عنوان ماشین زندگی (لوکوربوزیه) یا مکان رفع حجاب‌ها (میس ون درروهه) و... مطرح می‌گردید. در زمانی دیگر مسکن به عنوان سکنی گزیدن و سکونت همراه با تفکر مطرح گردید و انسان را به عنوان موجودی فنا شونده بر روی زمین، زیر آسمان و در پناه قدسیان شناختند (هایدگر، ۱۳۸۱: ۹۴). در مقابل، تعاریفی وجود دارد که مسکن را یک مکان فیزیکی می‌داند و به عنوان سرپناه، آن را نیاز اولیه و اساسی خانوار به حساب می‌آورد (دلایل پور محمدی، ۱۳۷۹: ۳). در این سرپناه برخی از نیازهای اولیه خانوار یا فرد مانند خوراک، استراحت و حفاظت در برابر شرایط جوی تأمین می‌شود (اهری و دیگران، ۱۳۶۷: ۷). از طرفی مفهوم مسکن علاوه بر مکان فیزیکی، کل محیط مسکونی را نیز در بر می‌گیرد که شامل کلیه خدمات و تسهیلات ضروری مورد نیاز برای بهزیستن خانواده و طرح‌های اشتغال، آموزش و بهداشت افراد است. در واقع تعریف و مفهوم عام مسکن، یک واحد مسکونی صرف نیست، بلکه کل محیط مسکونی را شامل می‌گردد (مخبر، ۱۳۶۳: ۱۷)؛ یعنی، مسکن چیزی بیش از یک سرپناه صرفاً فیزیکی است و کلیه خدمات و تسهیلات عمومی لازم برای بهزیستن انسان را شامل می‌شود و باید حق تصرف نسبتاً طولانی و مطمئن برای استفاده کننده آن فراهم باشد (Knapp, 1982: 35). هایدگر، انسان را به معنی زندگی یک موجود فنا شونده از زمین تعبیر می‌کند و می‌گوید انسان تا جایی هست که سکنی دارد (مسائلی، ۱۳۸۸: ۲۸). بر اساس این تعریف هایدگر، انسان به سکنی گزیدن و سکونت چون نقدی بر تفکر و نظریه‌های معماری مدرن می‌پردازد؛ تفکر و نظریه‌هایی که خانه برای شان ماشین و ابزار است و تصور می‌کنند که سکونت به یک رابطه مصرفی صرف کاهش پیدا کرده است (شوا، ۱۳۷۵: ۴۳۳). در دومین اجلاس اسکان بشر که در سال ۱۹۹۶ در استامبول برگزار شد، مسکن مناسب چنین تعریف شده است: «سرپناه مناسب تنها به معنای وجود یک سقف، بالای سر هر شخص نیست. سرپناه مناسب یعنی: آسایش مناسب، فضای مناسب، دسترسی فیزیکی و امنیت مناسب، امنیت مالکیت، پایداری و دوام سازه‌ای، روشنایی، تهویه و سیستم گرمایی مناسب، بهداشت و آموزش، مکان مناسب و قابل دسترسی از نظر کار و تسهیلات اولیه و... است که همه این موارد باید با توجه به استطاعت مردم تأمین شود (شکر گزار، ۱۳۸۵: ۳۹).

یزد در سال‌های اخیر به دلیل رشد شتابزده و بسط روابط سرمایه‌داری تحولات زیادی را شاهد بوده است. بافت تاریخی شهر یزد نیز در این مدت نتوانسته پاسخ‌گوی نگرش و ملزومات جدید شهری باشد. به همین دلیل روند تدریجی فرسودگی بافت تاریخی شروع گردید؛ به شکلی که در این سال‌ها حدود ۳۰ درصد از

۱. طرح مسأله

اهمیت مسکن از آن جا ناشی می‌شود که ده الی سی درصد از سرمایه ناخالص در کشورهای در حال توسعه را شامل می‌شود، که با ترکیب سرمایه‌گذاری مستقیم در بخش مسکن و خدمات مرتبط با آن مجموعاً به سهم بیست الی پنجاه درصدی از ثروت تولیدی در این کشورها می‌رسد. از طرفی مسکن یک انگیزه عمده برای پس انداز خانوارهاست و علاوه بر این، بر تورم، کسری بودجه، تحرکات نیروی کار و تعادل پرداخت‌ها و نیز بر بودجه دولت از طریق مالیات‌ها و یارانه‌ها اثر می‌گذارد (رفیعی، ۱۳۸۲: ۱۴ و Balchin and Rhoden, 2002: 21). از این رو مسأله مسکن عمده‌تاً دامن‌گیر اقشار و طبقات کم درآمد و با درآمد متوسط است. فقدان و کمبود واحدهای مسکونی مناسب شهری از نظر کمی و کیفی، علاوه بر آن که اقشار وسیعی از توده‌های شهری را از رسیدن به مسکن مناسب محروم می‌سازد، باعث تحمیل هزینه‌های بالای مسکن بر بودجه خانوارهای شهری می‌گردد و این مسأله در بافت تاریخی شهرها بیشتر مشهود است.

بافت تاریخی شهر یزد یک مجموعه ارگانیک است که روابط بسیار پیچیده‌ای بین اجزای آن حاکم است. بافت تاریخی شهر متأثر از فرم مسکن است و در عین حال مسکن نیز به لحاظ قرارگیری در همان بافت شهری دارای محدودیت‌های بسیاری است. بافت تاریخی، بیشتر دارای مساکن یک و دو طبقه، به صورت متراکم در کنار یکدیگر است که توسط کوچه‌های باریک منتهی به خیابان‌های اصلی محدود می‌شوند. این مساکن مطابق با استانداردهای فنی نبوده، ایستایی لازم را در برابر زلزله ندارند. خیابان‌ها و شبکه معابر هم دارای عملکرد مناسبی نیستند. تأسیسات زیربنایی شهر نیز دارای مشکلات عدیده است و هزاران مسأله و مشکل دیگر وجود دارد که ناشی از ناهماهنگی و عدم تطابق بافت شهری موجود با نیازهای امروز است.

معماری بافت نیز بر اساس نیازهای ساکنان و ویژگی‌های آن طی قرون متمادی شکل گرفته و پاسخ‌گوی مشکلات زمان خویش بوده است. خانوارهای گسترده در یک واحد مسکونی زندگی می‌کردند و دارای فضای مشترک خصوصی به نام حیاط بودند. از طرف دیگر ارزان بودن زمین و مشکلات تکنولوژیک، یک طبقه و یا حداکثر دو طبقه بودن واحدها را ممکن می‌نمود، اما در شرایط فعلی به دلیل تراکم زیاد شهرها، بالا رفتن قیمت زمین و کمبود آن، امکانات تکنولوژیک، کاهش بعد خانوار و تعداد خانوارهای یک واحد مسکونی، ساخت واحدهای آپارتمانی را الزام‌پذیر ساخته است. اکنون واحدهای مسکونی قدیمی روند فرسایش و تخریب را پشت‌سر گذاشتند و آن چه از بافت تاریخی باقی مانده است، عناصر ساختاری، کوچه‌ها، معابر قدیمی و واحدهای مسکونی فرسوده و بازسازی شده بدون هماهنگی با بناهای مسکونی مجاور و قدیمی شهر و از بین رفتن نقش عناصر مرکز محله‌های شهر است.

۱-۲. روش پژوهش و جامعه آماری

این پژوهش مبتنی بر کار میدانی است که در بافت تاریخی شهر یزد صورت گرفته است. این محدوده دارای ۱۱۲۰۰ واحد مسکونی و ۴۶۵۵۳ نفر جمعیت و ۱۲۱۰۶ خانوار است که با روش

نمونه‌گیری تصادفی بدون جایگزینی ۱۱۲۰ واحد مسکونی و ۱۱۲۰ خانوار به عنوان نمونه انتخاب گردیدند. با توجه به هدف مطالعه، شناخت گذشته، حال و آینده مسکن در بافت تاریخی و برای دستیابی به نتایج، دو نوع پرسشنامه (خانوار و کالبدی) طراحی و در بین جامعه نمونه توزیع و تکمیل گردید.

۱-۳. معرفی محدوده مورد مطالعه

بافت تاریخی شهر یزد در گذشته به صورت قلعه‌ای بود. گسترش یزد در دوره پیش از اسلام محدود به بافت تاریخی آن نیست، بلکه کانون‌های عمده زیستی آن در مسیر ری - کرمان شکل گرفت و یزد نقش مرزبانی مجتمع زیستی را ایفا می‌نمود. این شهر در دوره آل کاکویه، اتابکان، گورکانیان، صفویه، زندیه، قاجاریه و پهلوی رشد کرد، ولی اوج شکوفایی آن مربوط به دوره صفویه و قاجاریه است (کلانتری خلیل‌آباد، ۱۳۸۵: ۳۰-۱۷). در دوران پهلوی، شهر یزد تحت تأثیر کامل سرمایه‌داری خاص ایران قرار گرفت و دچار تغییر و تحول اساسی شد (سرای، ۱۳۸۴: ۱۰۲).

محدوده مورد مطالعه دارای ۷ محله اصلی (فهادان، گودال مصلی، شش بادگیر، گازرگاه، شیخداد، دولت‌آباد و گنبد سبزی) با ۴۶۵۵۳ نفر جمعیت، ۶۰۷ هکتار مساحت و ۱۱۲۰۰ واحد مسکونی است.

۲. ویژگی‌های کلی مسکن

تحلیل مسائل کمی و کیفی مسکن از طریق ابزاری صورت می‌گیرد که به صورت متغیرهایی به نام شاخص‌های مسکن مطرح و بیانگر ابعاد مختلف اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی و کالبدی مسکن هستند. شاخص‌های مسکن از یک سو ابزار شناخت وضعیت مسکن در ابعاد مختلف فوق‌الذکر بوده و از سوی دیگر، ابزار کلیدی برای ترسیم چشم‌انداز آینده مسکن و برنامه‌ریزی آن هستند. علی‌الاصول اهداف بررسی شاخص‌های مسکن می‌تواند در قالب موارد ذیل دسته‌بندی گردند:

۱) فراهم کردن چارچوب لازم برای سیاستگذاری و برنامه‌ریزی در مسکن و نظارت بر آن، ۲) شناخت و تبیین روابط حاکم بر ابعاد مختلف مسکن و ارزیابی نتایج حاصل از سیاست‌های مختلف، ۳) پایه‌گذاری روابط صحیح بین ابعاد مختلف مسکن که می‌تواند در جهت تبیین سیاست‌ها باشد، ۴) فراهم کردن ابزار تحلیلی مناسب برای سیاستگذاران و برنامه‌ریزان با شناخت کامل از تحولات و دگرگونی‌ها (عزیزی، ۱۳۸۴: ۲۶).

۱-۲. بعد خانوار

بُعد خانوار در شهر یزد در سال ۱۳۵۵ برابر ۴/۴۱ نفر بود که در سال ۱۳۶۵، ۱۳۷۵ و ۱۳۸۵ به ترتیب به ۴/۵۳، ۴/۴۶ و ۳/۶۸ نفر رسیده است (جدول شماره ۱).

جدول شماره ۱: بُعد خانوار شهر یزد در سال‌های ۱۳۵۵-۱۳۸۵

بُعد خانوار	جمعیت	تعداد خانوار	متغیرها
			سال
۴/۴۰	۱۳۵۹۲۵	۳۰۸۶۱	۱۳۵۵
۴/۵۳	۲۳۰۴۸۳	۵۰۸۰۹	۱۳۶۵
۴/۴۶	۳۲۶۷۷۶	۷۳۳۲۲	۱۳۷۵
۳/۶۸	۴۲۳۰۰۶	۱۱۴۷۱۶	۱۳۸۵

منبع: مرکز آمار ایران، سرشماری عمومی نفوس و مسکن، سال‌های ۱۳۵۵، ۱۳۶۵، ۱۳۷۵ و ۱۳۸۵

بُعد خانوار در بافت تاریخی شهر یزد در سال ۱۳۶۵ برابر ۴/۰۹ نفر، در سال ۱۳۷۰ برابر ۳/۸۲ نفر و در سال‌های ۱۳۷۵ و ۱۳۸۵ به ترتیب برابر ۳/۸۴ و ۳/۵۴ نفر بوده است (جدول شماره ۲).

جدول شماره ۲: بُعد خانوار در بافت تاریخی شهر یزد در سال‌های ۱۳۶۵-۱۳۸۵

بُعد خانوار ^(۲)	جمعیت ^(۱)	تعداد خانوار ^(۱)	متغیرها
			سال
۴/۰۹	۵۱۲۸۲	۱۲۵۳۱	۱۳۶۵
۳/۸۲	۴۷۱۱۴	۱۲۳۱۸	۱۳۷۰
۳/۸۴	۴۶۵۵۳	۱۲۱۰۶	۱۳۷۵
۳/۵۴	۳۹۰۱۷	۱۱۰۰۹	۱۳۸۵

منبع: (۱) نگارندگان، تهیه شده بر اساس آمار خام مرکز آمار ایران

(۲) نگارندگان، محاسبه بر اساس اطلاعات موجود

بعد خانوار محله فهادان از ۳/۹ نفر در سال ۱۳۶۵ به ۳/۷ نفر در سال ۱۳۸۵ کاهش یافته است. این مورد در محله گودال مصلی از ۳/۶ نفر به ۳/۵۵ نفر، در محل شیخداد از ۴/۲ نفر به ۳/۳۸ نفر، در محله دولت‌آباد از ۴/۱ نفر به ۳/۴ نفر، در محله گنبدسبز از ۴/۵ نفر به ۳/۵ نفر، در محله گازرگاه از ۴ نفر به ۳/۷۱ نفر و در محله شش بادگیر از ۳/۸ نفر به ۳/۶۵ نفر کاهش یافته است. (جدول شماره ۳)

جدول شماره ۳: بعد خانوار در محله‌های بافت تاریخی شهر یزد در سال‌های ۱۳۶۵-۱۳۸۵

بُعد خانوار	تعداد خانوار			تعداد جمعیت				متغیرها				
	۱۳۸۵	۱۳۷۵	۱۳۷۰	۱۳۶۵	۱۳۸۵	۱۳۷۵	۱۳۷۰	۱۳۶۵	محله‌ها			
۳/۷	۳/۸	۳/۸	۳/۹	۱۹۳۱	۲۰۸۷	۲۰۷۹	۲۲۶۴	۷۱۶۱	۸۰۵۲	۷۹۰۱	۸۷۸۶	فهادان
۳/۵۵	۳/۵	۳/۶	۳/۶	۷۱۱	۱۰۰۵	۱۰۹۹	۱۱۱۸	۲۵۲۶	۳۵۸۱	۴۰۲۰	۴۰۲۵	گودال مصلی
۳/۲۸	۳/۹	۴	۴/۲	۲۱۱۷	۲۲۶۹	۲۲۴۲	۲۱۲۸	۷۲۰۴	۸۹۹۷	۸۹۷۰	۹۰۳۸	شیخداد
۳/۴	۳/۶۶	۳/۸	۴/۱	۱۵۸۶	۱۴۳۶	۱۳۷۱	۱۴۲۲	۵۳۶۶	۵۲۶۴	۵۳۲۰	۵۸۳۵	دولت‌آباد
۳/۵	۴	۴	۴/۵	۲۳۳۳	۲۶۳۹	۲۶۴۵	۲۶۲۱	۸۱۷۳	۱۰۶۱۱	۱۰۶۹۷	۱۱۸۵۲	گنبد سبز
۳/۷۱	۳/۸	۳/۸	۴	۱۲۵۰	۱۳۱۶	۱۳۲۸	۱۳۸۵	۴۶۴۲	۵۰۴۱	۵۲۱۶	۵۶۰۰	گازرگاه
۳/۶۵	۳/۷	۳/۷	۳/۸	۱۰۸۱	۱۳۵۴	۱۳۵۱	۱۵۹۳	۳۹۴۵	۵۰۰۷	۵۰۰۰	۶۱۴۶	شش‌بادگیر
۳/۵۴	۳/۸۴	۳/۸۲	۴/۰۹	۱۱۰۰۹	۱۲۱۰۶	۱۲۳۱۸	۱۲۵۳۱	۳۹۰۱۷	۴۶۵۵۳	۴۷۱۲۴	۵۱۲۸۲	جمع

منبع: نگارندگان تهیه شده بر اساس آمار خام مرکز آمار ایران

افزایش یافت (مرکز آمار ایران، سال‌های ۱۳۵۵، ۱۳۶۵ و ۱۳۷۵). نرخ رشد تعداد واحد مسکونی در دوره ۶۵-۱۳۵۵ برابر ۵/۷ درصد و در ۷۵-۱۳۶۵ برابر ۴/۰۶ درصد می‌شود.

۲-۲. تعداد واحدهای مسکونی

شهر یزد در سال ۱۳۵۵ دارای ۲۵۹۰۸ واحد مسکونی بود که در سال ۱۳۶۵ به ۴۵۲۸۲ واحد و در سال ۱۳۷۵ به ۶۷۴۷۲ واحد

جدول شماره ۴: تعداد واحد مسکونی شهر یزد در سال‌های ۱۳۷۵-۱۳۵۵

سال	محدوده	۱۳۵۵	۱۳۶۵	۱۳۷۵	نرخ رشد دوره ۶۵ - ۱۳۵۵	نرخ رشد دوره ۷۵ - ۱۳۶۵
		شهر یزد	۲۵۹۰۸	۴۵۲۸۲	۶۷۴۷۲	۵/۷

منبع: مرکز آمار ایران، سرشماری عمومی نفوس و مسکن، سال‌های ۱۳۵۵، ۱۳۶۵ و ۱۳۷۵

تعداد واحد مسکونی بافت تاریخی یزد در سال ۱۳۸۵ برابر ۱۰۲۴۹ واحد مسکونی فعال بوده که در مقایسه با سال‌های گذشته تعداد آن کاهش یافته است.

محل‌های گنبد سبز، شیخداد و فهادان به ترتیب با ۲۱۷۵، ۱۹۸۳ و ۱۷۶۸ واحد مسکونی، بیشترین تعداد واحد مسکونی را دارند. کمترین تعداد واحد مسکونی به محله گودال مصلی با ۶۵۹ واحد، تعلق دارد.

جدول شماره ۵: تعداد واحد مسکونی محله‌های بافت تاریخی شهر یزد در سال ۱۳۷۵ و ۱۳۸۵

محله‌ها	۱۳۷۵		۱۳۸۵	
	تعداد واحد مسکونی	درصد	تعداد واحد مسکونی	درصد
فهادان	۱۷۵۶	۱۵/۷	۱۷۶۸	۱۷/۲۵
گودال مصلی	۱۰۳۷	۹/۲	۶۵۹	۶/۴۳
شیخداد	۲۰۹۵	۱۸/۷	۱۸۹۳	۱۹/۳۵
دولت‌آباد	۱۳۷۵	۱۲/۳	۱۳۷۷	۱۴/۴۱
گنبد سبز	۲۳۱۴	۲۰/۷	۲۱۷۵	۲۱/۲
گازرگاه	۱۳۳۰	۱۱/۹	۱۱۶۴	۱۱/۳۶
شش‌بادگیر	۱۲۹۳	۱۱/۵	۱۰۲۳	۹/۹۸
جمع	۱۱۲۰۰	۱۰۰	۱۰۲۴۹	۱۰۰

منبع: نگارندگان، تهیه شده بر اساس آمار خام مرکز آمار ایران، سال‌های ۱۳۷۵ و ۱۳۸۵

۳-۲. تراکم کلی ساختمانی

تراکم کلی ساختمانی در مطالعات برنامه‌ریزی از این رو اهمیت دارد که وجود فضاهای باز شهری (فضاهای ساخته نشده)، به نسبتی مطلوب، امکانات زندگی مطلوب را فراهم می‌آورد. طبق ضوابط موجود، باید درصدی از زمین هر ساختمان به فضای باز اختصاص یابد. علاوه بر آن فضاهای باز باید در طرح‌های شهری منظور شود.

کل سطوح بافت تاریخی یزد بالغ بر ۶۰۷ هکتار است (کلانتری خلیل‌آباد: ۱۳۷۸). از این سطح حدود ۵۸۲/۹ هکتار مساحت فضاهای ساخته شده و ۲۴/۱ هکتار مساحت فضاهای ساخته نشده است. در سال ۱۳۸۵ در بافت تاریخی شهر یزد تعداد ۱۰۲۴۹ واحد مسکونی موجود بود که مساحت آن‌ها بالغ بر ۴۱۱ هکتار بوده است. بنابر این سطح متوسط فضاهای ساخته شده نسبت به مساحت کل بافت تاریخی (۶۰۷ هکتار) در حدود ۶۷/۶ درصد است.

مساحت واحدهای ساختمانی در کل بافت ۴۱۱۲۰۰۶ متر مربع و متوسط مساحت زیربنای ساختمان‌ها در حدود ۱۶۴/۹ مترمربع است (کلانتری خلیل‌آباد: ۱۳۷۸). متوسط نسبت زیربناها به مساحت کل فضاهای ساخته شده برابر ۴۴/۹ درصد است.

بزرگ‌ترین ساختمان‌ها در محله دولت‌آباد با مساحت متوسط ۵۱۹ متر مربع و کوچک‌ترین ساختمان‌ها در محله شیخداد با مساحت متوسط ۲۸۳/۶ متر مربع است. همچنین بیشترین مساحت متوسط زیربناها در محله دولت‌آباد با ۲۷۵/۶ مترمربع و کوچک‌ترین آن در محله گودال مصلی با متوسط مساحت ۱۰۹/۸ است. متوسط نسبت زیربناها به مساحت کل ساختمان‌ها در محله گودال مصلی با ۳۴/۱ درصد پایین‌ترین نسبت و در محله دولت‌آباد با ۵۲/۱ درصد بالاترین نسبت را دارد.

جدول شماره ۶: مساحت ساختمان‌های موجود بافت تاریخی شهر یزد در سال ۱۳۸۵

نسبت مساحت زیربناها به کل زمین (درصد)	متوسط مساحت ساختمان‌ها (مترمربع)				تعداد
	زیربناها		کل ساختمان‌ها (با حیاط)		
	متوسط مساحت واحد (مترمربع)	مساحت کل (مترمربع)	متوسط مساحت واحد (مترمربع)	مساحت کل (مترمربع)	
۴۴/۹	۱۶۴/۹	۱۸۴۶۸۵۵	۳۶۷/۱	۴۱۱۲۰۰۶	۱۱۲۰۰

منبع: نگارندگان، محاسبه و استخراج از پرسشنامه‌های خانوار و کالبدی، سال ۱۳۸۵

جدول شماره ۷: مساحت ساختمان‌های موجود در محله‌های بافت تاریخی در سال ۱۳۸۵

محلها	تعداد ساختمان‌ها	متوسط مساحت ساختمان‌ها (مترمربع)			
		کل ساختمان‌ها (با حیاط)		زیربنا	
		مساحت کل (مترمربع)	متوسط مساحت واحد (مترمربع)	مساحت کل (مترمربع)	متوسط مساحت واحد (مترمربع)
فهادان	۱۷۵۶	۱۱۱۰۹۲۹	۴۰۴/۴	۳۲۰۲۹۴	۱۸۲/۴
گودال مصلی	۱۰۳۷	-	۳۲۱/۹	۱۱۳۸۴۱	۱۰۹/۸
شیخداد	۲۰۹۵	۵۹۴۱۸۰	۲۸۳/۶	۲۳۰۵۴۲	۱۱۰
دولت‌آباد	۱۳۷۵	۷۱۳۶۲۵	۵۱۹	۳۷۸۹۳۵	۲۷۵/۶
گنبد سبز	۲۳۱۴	۸۰۶۹۷۵	۳۴۸/۷	۳۵۸۲۹۷	۱۵۴/۸
گازرگاه	۱۳۳۰	۴۱۵۵۰۰	۳۱۲/۴	۱۹۶۵۳۱	۱۴۲/۸
شش‌بادگیر	۱۲۹۳	۵۳۷۶۹۵	۴۱۵/۸	۲۴۸۴۱۵	۱۹۲/۱

منبع: نگارندگان، محاسبه و استخراج از پرسشنامه‌های خانوار و کالبدی، سال ۱۳۸۵

جدول شماره ۸: تراکم کلی ساختمانی و فضاهای ساخته شده مسکونی بافت تاریخی شهر یزد در سال ۱۳۸۵

مساحت کل (هکتار)	واحدهای مسکونی		فضاهای مسکونی (زیربناها)	
	مساحت مسکونی (هکتار)	درصد نسبت به مساحت کل	مساحت (هکتار)	درصد نسبت به مساحت واحدهای مسکونی
۶۰۷/۱	۴۱۱/۲	۶۷/۷	۱۸۴/۶۸	۳۰/۴

منبع: نگارندگان، محاسبه و استخراج از پرسشنامه‌های کالبدی و خانوار، سال ۱۳۸۵

جدول شماره ۹: تراکم کلی ساختمانی و فضاهای ساخته شده در محله‌های بافت تاریخی شهر یزد در سال ۱۳۸۵

محلها	واحدهای ساختمانی		فضاهای مسکونی (زیربناها)	
	مساحت کل (هکتار)	مساحت (هکتار)	درصد نسبت به مساحت کل	درصد نسبت به مساحت کل واحدهای مسکونی
فهادان	۸۹/۵	۷۱/۰۱	۷۹/۳	۳۵/۸
گودال مصلی	۵۳	۳۳/۴	۶۳	۲۱/۵
شیخداد	۹۵	۵۹/۴	۶۲/۵	۲۴/۲
دولت‌آباد	۹۹/۶	۷۱/۳۶	۷۱/۶	۳۸
گنبد سبز	۱۱۶	۸۰/۷	۶۹/۵	۳۰/۸۶
گازرگاه	۷۰	۴۱/۵۵	۵۹/۳	۲۸
شش‌بادگیر	۷۹	۵۳/۷۶	۶۸/۰۵	۳۱/۴

منبع: نگارندگان، محاسبه و استخراج از پرسشنامه‌های کالبدی و خانوار، سال ۱۳۸۵

۴-۲. طبقه‌های ساختمانی

درصد ساختمان‌ها یک طبقه، ۲۵/۸۳ درصد دو طبقه و ۷/۰۳

درصد سه طبقه و بیش‌تر است.

تراکم ساختمانی در طبقه‌ها از مباحث عمده تراکم ساختمانی

است که این مورد در بافت تاریخی یزد به گونه‌ای است که ۶۷/۱

جدول شماره ۱۰: تعداد ساختمان‌ها به تفکیک طبقه‌های ساختمانی در بافت تاریخی در سال ۱۳۸۵

کل		یک طبقه		دو طبقه		سه طبقه و بیشتر	
تعداد	درصد	تعداد	درصد	تعداد	درصد	تعداد	درصد
۱۱۲۰۰	۱۰۰	۷۵۱۸	۶۷/۱	۲۸۹۴	۲۵/۸۳	۷۸۸	۷/۰۳

منبع: نگارندگان، استخراج از پرسشنامه‌های خانوار، سال ۱۳۸۵

ساختمان‌های دو و سه طبقه و بیشتر در محله شیخداد به ترتیب با ۲۳/۲۰ و ۴/۱ درصد بوده است.

عمده‌ترین ساختمان‌های محله‌های شیخداد، گازرگاه، گنبد سبز و فهادان، یک طبقه‌اند که نسبت هر یک از آن‌ها بیش از ۶۹ درصد

بیش‌ترین درصد ساختمان‌های یک طبقه در محله شیخداد با ۷۲/۷ و کم‌ترین درصد در محله گودال مصلی با ۵۶/۴ درصد بوده است. بیش‌ترین درصد ساختمان‌های دو و سه طبقه در محله گودال مصلی به ترتیب با ۳۰/۹۵ و ۱۲/۶۳ درصد و کمترین تعداد

بوده و ساختمان‌های یک طبقه در این محله‌ها کم‌ترین درصد را نسبت به محله‌ها دیگر دارند.

کل ساختمان‌های موجود در آن محله‌ها است. اما در محله‌های گودال مصلی و شش‌بادگیر که منطقه تجاری - اداری و دارای میدان‌های وسیع شهری است، اغلب ساختمان‌ها دو طبقه و بیش‌تر

جدول شماره ۱۱: تعداد ساختمان‌ها به تفکیک طبقه‌های ساختمانی در محله‌های بافت تاریخی در سال ۱۳۸۵

محله‌ها	کل ساختمان‌ها		یک طبقه		دو طبقه		سه طبقه و بیشتر	
	تعداد	درصد	تعداد	درصد	تعداد	درصد	تعداد	درصد
فهادان	۱۷۵۶	۶۹/۱	۴۲۴	۲۴/۱	۱۱۹	۶/۸		
گودال مصلی	۱۰۳۷	۵۶/۴۲	۳۲۱	۳۰/۹۵	۱۳۱	۱۲/۶۳		
شیخداد	۲۰۹۵	۷۲/۷	۸۶	۲۳/۲	۸۶	۴/۱		
دولت‌آباد	۱۳۷۵	۶۴/۹	۳۹۵	۲۸/۷	۸۸	۶/۴		
گنبد سبز	۲۳۱۴	۶۹/۷	۵۴۴	۲۳/۵	۱۵۷	۶/۸		
گازرگاه	۱۳۳۰	۷۱/۵	۳۲۲	۲۴/۲	۵۷	۴/۳		
شش‌بادگیر	۱۲۹۳	۵۷/۳	۴۰۲	۳۱/۱	۱۵۰	۱۱/۶		

منبع: نگارندگان، استخراج از پرسشنامه‌های خانوار و کالبدی، سال ۱۳۸۵

۳. ویژگی‌های کمی

ویژگی‌های کمی مسکن یا شاخص‌های تراکم در واحدهای مسکونی، برای بیان میزان کفایت واحدهای مسکونی موجود مورد استفاده قرار می‌گیرد و معمولاً به صورت متوسط خانوار بر واحد مسکونی، میانگین اتاق در واحد مسکونی، تراکم نفر در اتاق و ... بیان می‌شود که استفاده از هر یک از آن‌ها ویژگی‌های خاصی را به دنبال دارد.

۱-۳. تراکم خانوار در واحد مسکونی

این ویژگی بیانگر نسبت خانوارها به واحدهای مسکونی موجود است و معمول‌ترین شاخص در برآورد کمبود تعداد واحد مسکونی است. بدین صورت که با استاندارد قراردادن یک واحد مسکونی برای یک خانوار تعداد کمبود مسکن تعیین می‌گردد (سعیدنیا، ۱۳۸۳: ۹۱-۹۰). متوسط این تراکم در شهر یزد در سال ۱۳۵۵ برابر ۱/۱۹ بود که در سال ۱۳۶۵ به ۱/۱۲ و در سال ۱۳۸۵ به ۱/۰۸ رسیده است که گویای افزایش تعداد واحد مسکونی موجود است.

در بافت تاریخی شهر یزد این شاخص در سال ۱۳۶۵ برابر ۱/۱۱ و در سال ۱۳۷۵ و ۱۳۸۵ برابر ۱ بوده است.

این تراکم در واحد مسکونی در محله‌های بافت تاریخی شهر یزد از حداقل ۰/۹۶ در گودال مصلی تا حداکثر ۱/۱۸ در محله فهادان متفاوت است. این تراکم در محله شیخداد ۱/۰۸، در محله دولت‌آباد ۱/۰۴، در محله گنبد سبز ۱/۱۴، در محله گازرگاه ۰/۹۸ و در محله شش‌بادگیر ۱/۰۴ بوده است.

۲-۳. تراکم نفر در واحد مسکونی

تراکم نفر در واحد مسکونی یعنی تعداد نفر در هر واحد مسکونی که شاخص مهمی در میزان کمبود واحد مسکونی و وضعیت رفاه خانوار از نظر فضاهای مسکونی است. این تراکم در شهر یزد برابر ۴ نفر و در بافت تاریخی برابر ۴/۱۶ نفر است.

تراکم نفر در واحد مسکونی در محله‌های بافت تاریخی متفاوت است. این تراکم در محله فهادان برابر ۴/۵ نفر، در محله گودال مصلی ۳/۴ نفر، در محله شیخداد ۴/۲ نفر، در محله دولت‌آباد ۳/۸ نفر، در محله گنبد سبز ۴/۶ نفر، در محله گازرگاه ۳/۸ نفر و در محله شش‌بادگیر ۳/۹ نفر بوده است.

۳-۳. تراکم اتاق در واحد مسکونی

این شاخص به برای شناخت سهم هر خانوار یا افراد آن از فضاهای تفکیک شده مسکن و روند تحولات فضاهای زیستی یک خانه به کار می‌آید. افزایش متوسط تعداد اتاق در خانه فارغ از اینکه در هر خانه چند خانوار ساکن باشند، می‌تواند نشانگر بهبود رفاه زیستی ساکنان آن باشد.

تراکم اتاق در واحد مسکونی شهر یزد در سال ۱۳۵۵ برابر ۳/۶۳ اتاق بود که در سال ۱۳۶۵ به ۴ اتاق و در سال ۱۳۸۵ به ۴/۱۱ افزایش یافت. این تراکم در بافت تاریخی شهر یزد در سال ۱۳۸۵ برابر ۳/۲ اتاق بود و در محله‌های بافت تاریخی متفاوت است؛ به طوری که در محله فهادان با متوسط ۳/۴ اتاق بیشترین و در محله گودال مصلی با متوسط ۳/۴ اتاق کمترین تراکم را دارد. در محله‌های شیخداد، دولت‌آباد، گنبد سبز، گازرگاه و شش‌بادگیر این تراکم به ترتیب برابر ۳/۲، ۳/۱، ۳/۲، ۳/۱ و ۳/۰۹ است.

۴-۳. تراکم نفر در اتاق

این شاخص بیانگر متوسط اتاق در اختیار هر نفر و معیاری برای ارزیابی درجه مطلوبیت‌های رفاهی افراد در خانه است. حد متعارف آن یک اتاق برای هر نفر است. آمار موجود بیانگر بهبود این شاخص در شهر یزد و بافت تاریخی است.

تراکم نفر در اتاق در شهر یزد در سال ۱۳۵۵ برابر ۱/۴۲ نفر بود که در سال ۱۳۶۵ به ۱/۲۸ نفر و در سال ۱۳۷۵ به ۱/۱۵ نفر رسید. تراکم نفر در اتاق در بافت تاریخی شهر یزد برابر ۱/۳ نفر است که در مقایسه با شهر یزد، میزان تراکم بیشتری است. تراکم

شش بادگیر ۱۳/۹ مترمربع، در محله گازرگاه ۱۳/۵ مترمربع، در محله گنبد سبز ۱۳/۳ مترمربع، در محله فهادان ۱۲/۸۵ مترمربع بوده است (جدول شماره ۱۲).

۶-۳. سرانه‌های زمین شهری و مسکونی

شاخص سرانه زیربنای مسکونی و شهری به دلیل اینکه اطلاعات مربوط به کل زیربنای موجود تهیه نمی‌گردد، معمولاً مورد استفاده قرار نمی‌گیرد و می‌توان همانند سایر شاخص‌ها اقدام به برآورد آن نمود. سرانه زمین شهری و زمین مسکونی در شهر یزد به ترتیب برابر ۲۸۹/۴ (تقوایی و سرایی، ۱۳۸۵: ۱۴۰) و ۱۰۰ مترمربع است. این شاخص در بافت تاریخی کمتر است، چراکه سرانه زمین شهری در بافت تاریخی شهر یزد ۱۲۹/۳ مترمربع است. همچنین سرانه زمین مسکونی برابر ۸۸/۳ مترمربع است (جدول شماره ۱۳). سرانه زمین شهری و زمین مسکونی در محله دولت‌آباد به ترتیب با ۱۸۹/۲ مترمربع و ۱۳۵/۵ مترمربع بیشترین سرانه و در محله گنبد سبز با ۱۰۹/۳ و ۷۶ مترمربع کمترین سرانه را دارد (جدول شماره ۱۳).

نفر در اتاق در محله‌های فهادان و شیخداد هر کدام ۱/۳ نفر، در محله گودال مصلی ۱/۱۵ نفر، در محله‌های دولت‌آباد، گازرگاه و شش بادگیر هر کدام ۱/۲ نفر و در محله گنبد سبز ۱/۴ نفر است. اشکال استفاده از این شاخص این است که ضمن عدم بیان ویژگی‌های فیزیکی مسکن و اتاق، ویژگی‌های جمعیتی خانوار نیز بر نیاز آن تأثیر می‌گذارد؛ به طوری که اگر برای خانواده ۴ نفره با یک زن و شوهر و دو فرزند هم‌جنس، یک واحد مسکونی ۲ اتاقه کافی باشد، برای خانواده ۴ نفره با زن و شوهر و دو فرزند از جنس مخالف، این تعداد اتاق کافی نیست (رضی‌زاده، ۱۳۷۳: ۲۳۹).

۳-۵. متوسط مساحت اتاق‌ها

این شاخص بیانگر سطح متوسط مساحت اتاق‌ها در هر واحد مسکونی است. متوسط مساحت اتاق‌ها در واحد مسکونی شهر یزد حدود ۱۰ مترمربع و در بافت تاریخی شهر یزد در سال ۱۳۸۵ برابر ۱۳/۱ مترمربع بوده است. البته اتاق ۳/۵ مترمربعی تا ۶۴ مترمربعی نیز مشاهده شده است. متوسط مساحت اتاق‌ها در محله

جدول شماره ۱۲: نسبت خانوار و نفر در اتاق در بافت تاریخی شهر یزد در سال ۱۳۸۵

متوسط تعداد اتاق‌های یک واحد مسکونی	متوسط مساحت اتاق‌ها (مترمربع)			نسبت نفر به اتاق‌ها			نسبت خانوار به واحد مسکونی			محله‌ها
	متوسط مساحت اتاق‌ها (۳)	مساحت اتاق‌ها (۲)	تعداد اتاق‌ها (۲)	متوسط نفر در اتاق‌ها (۳)	تعداد اتاق‌های موجود (۲)	تعداد جمعیت ساکن (۱)	متوسط خانوار در واحد مسکونی (۳)	تعداد واحد مسکونی (۲)	تعداد خانوارهای ساکن (۱)	
۳/۴	۱۲/۸۵	۷۶۷۲۷	۵۹۷۱	۱/۳	۵۹۷۱	۸۰۵۲	۱/۱۸	۱۷۵۶	۲۰۸۷	فهادان
۳	۱۲/۱	۳۷۶۴۳	۳۱۱۱	۱/۱۵	۳۱۱۱	۳۵۸۱	۰/۹۷	۱۰۳۷	۱۰۰۵	گودال مصلی
۳/۲	۱۲	۸۰۹۵۲	۶۷۴۶	۱/۳	۶۷۴۶	۸۹۹۷	۱/۰۸	۲۰۹۵	۲۲۶۹	شیخداد
۳/۱	۱۲/۲	۵۲۰۳۳	۴۲۶۵	۱/۲	۴۲۶۵	۵۲۶۴	۱/۰۴	۱۳۷۵	۱۴۲۶	دولت‌آباد
۳/۲	۱۳/۳	۹۸۱۹۲	۷۴۲۸	۱/۴	۷۴۲۸	۱۰۶۱۱	۱/۱۴	۲۳۱۴	۲۶۳۹	گنبدسبز
۳/۱	۱۳/۵	۵۵۶۶۰	۴۱۲۳	۱/۲	۴۱۲۳	۵۰۴۱	۰/۹۸	۱۳۳۰	۱۳۱۶	گازرگاه
۳/۱	۱۳/۹	۶۶۷۲۰	۴۰۰۸	۱/۲	۴۰۰۸	۵۰۰۷	۱/۰۴	۱۲۹۳	۱۳۵۴	شش بادگیر
۳/۲	۱۳/۱	۴۶۸۵۲۷	۳۵۶۵۲	۱/۳	۳۵۶۵۲	۴۶۵۵۳	۱/۰۸	۱۱۲۰۰	۱۲۱۰۶	کل محدوده بافت تاریخی

منبع: (۱) نگارندگان، تهیه شده بر اساس آمار خام مرکز آمار ایران، سال ۱۳۸۵
(۲) نگارندگان، محاسبه بر اساس اطلاعات موجود
(۳) نگارندگان، استخراج از پرسشنامه‌های خانوار، سال ۱۳۸۵

جدول شماره ۱۳: جمعیت، تراکم و سرانه‌ها در بافت تاریخی شهر یزد بر حسب محله‌ها در سال ۱۳۸۵

جمعیت	سرانه زمین مسکونی	سرانه زمین شهری	تراکم خالص	تراکم ناخالص	مساحت مسکونی	مساحت	متغیرها
(سال ۱۳۸۵) ^(۱)	(مترمربع) ^(۳)	شهری (مترمربع) ^(۳)	(نفر در هکتار) ^(۳)	(نفر در هکتار) ^(۳)	(مترمربع) ^(۱)	(مترمربع) ^(۱)	محله‌ها
۷۱۶۱	۸۸/۲	۱۱۱/۱	۱۱۳/۴	۸۹/۹	۷۱۰۱۸۶	۸۹۵۰۰۰	فهادان
۲۵۲۶	۹۳/۲	۱۴۸	۱۰۷/۵	۶۷/۵	۳۳۳۸۴۵	۵۳۰۰۰۰	گودال مصلی
۷۲۰۴	۶۶	۱۰۵/۵	۱۵۱/۵	۹۴/۷	۵۹۴۱۸۰	۹۵۰۰۰۰	شیخداد
۵۳۶۶	۱۳۵/۵	۱۸۹/۲	۷۳/۸	۵۲/۸	۷۱۳۶۲۵	۹۹۶۰۰۰	دولت‌آباد
۸۱۷۳	۷۶	۱۰۹/۳	۱۳۱/۵	۹۱/۵	۸۰۶۹۷۵	۱۱۶۰۰۰۰	گنبدسبز
۴۶۴۲	۸۲/۴	۱۳۸/۹	۱۲۱/۵	۷۲	۴۱۵۵۰۰	۷۰۰۰۰۰	گازرگاه
۳۹۴۵	۱۰۷/۴	۱۵۷/۸	۹۳/۲	۶۳/۴	۵۳۷۶۹۵	۷۹۰۰۰۰	شش بادگیر
۳۹۰۱۷	۸۸/۳	۱۳۰/۴	۱۱۳/۲	۷۶/۷	۴۱۱۲۰۰۶	۶۰۷۱۰۰۰	بافت تاریخی

منبع: (۱) جبارنیا و همکاران، مهندسی مشاور، سال ۱۳۷۵
(۲) نگارندگان، تهیه شده بر اساس آمار خام مرکز آمار ایران، سال ۱۳۸۵
(۳) نگارندگان، انجام با توجه به نقشه‌های تهیه شده با برنامه Auto cad

۴. ویژگی‌های کیفی

کیفیت مسکن از نظر تأثیری که بر سلامت، ایمنی و شرایط مناسب زیستی برجای می‌گذارد، تأثیر مستقیم با درجه توان مالی و درآمد مردم دارد. این شاخص شامل عواملی همچون نوع مصالح، کیفیت و عمر بنا، عمر ساختمان، شیوه‌های فناوری ساخت و تأسیسات مورد نیاز است.

۴-۱. نوع مصالح ساختمانی

یکی از عناصر عمده در ساخت مسکن، مصالح مورد استفاده است که در کیفیت و دوام آن‌ها تأثیر تعیین کننده‌ای دارد. انتخاب

مصالح با توجه به اوضاع اقلیمی و وضعیت تولید مصالح و سبک معماری آن در احداث واحدهای مسکونی اهمیت به سزایی دارد. نوع مصالح ساختمانی به کار رفته در ساختمان‌های شهر یزد از اسکلت فلزی تا خشت و گل متفاوت است. در سال ۱۳۵۵ حدود ۶۸ درصد از واحدها از خشت و گل بود که در سال ۱۳۶۵ و ۱۳۷۵ به ترتیب به ۳۰/۷ و ۱۱/۷ کاهش یافت. هم‌چنین درصد واحدهایی که از آجر و آهن ساخته شده‌اند از ۲۹/۷ درصد در سال ۱۳۵۵ به ترتیب به ۶۵/۲ درصد و ۷۷/۱ درصد در سال‌های ۱۳۶۵ و ۱۳۷۵ افزایش یافته است. (جدول شماره ۱۴)

جدول شماره ۱۴: نوع مصالح به کار رفته در واحدهای مسکونی شهر یزد طی سال‌های ۱۳۵۵، ۱۳۶۵ و ۱۳۸۵

نوع مصالح سال	اسکلت فلزی	آجر و آهن	سنگ و آهن	آجر و چوب	سنگ و چوب	بلوک سیمانی	چوب	خشت و چوب	خشت و گل	سایر
	۱۳۵۵	۰/۱۵	۲۹/۷	۰/۱۲	۰/۰۸	۰/۰۱	۰/۰۱	-	-	۶۸/۰۶
۱۳۶۵	۰/۲۵	۶۵/۲	۰/۱۹	۰/۲	۲/۳	۰/۱	-	-	۳۰/۷۶	۱
۱۳۸۵	۱/۴	۷۷/۱	۱/۱	۰/۸۷	۲/۷	۴/۱	-	-	۱۱/۷	۱

منبع: مرکز آمار ایران، سرشماری عمومی نفوس و مسکن، سال‌های ۱۳۵۵، ۱۳۶۵ و ۱۳۸۵

در بافت تاریخی شهر یزد در سال ۱۳۴۵، ۸۹/۱ درصد واحدهای مسکونی از خشت و گل بود که در سال ۱۳۸۵ به ۵۳/۵ درصد کاهش یافته است. هم‌چنین درصد واحدهای ساخته شده از آجر و آهن از ۸/۷ درصد به ۴۱/۶ درصد افزایش یافته است. (جدول شماره ۱۵)

جدول شماره ۱۵: مقایسه نوع مصالح به کار رفته در واحدهای مسکونی بافت تاریخی شهر یزد در سال‌های ۱۳۴۵-۱۳۸۵

نوع مصالح سال	خشت و گل		آجر و آهن		آجر و تیرچه و بلوک		ترکیبی و سایر		جمع	
	تعداد	درصد	تعداد	درصد	تعداد	درصد	تعداد	درصد	تعداد	درصد
۱۳۴۵ ^(۱)	۱۰۵۴۹	۸۹/۱	۱۰۲۹	۸/۷	۸۱	۰/۷۶	۱۷۹	۱/۴۴	۱۱۸۳۸	۱۰۰
۱۳۸۵ ^(۲)	۶۰۰۳	۵۳/۵۶	۴۶۶۰	۴۱/۶	۱۰۱	۰/۹	۴۳۶	۳/۹	۱۱۲۰۰	۱۰۰

منبع: (۱) مرکز آمار ایران، سرشماری عمومی نفوس و مسکن، سال ۱۳۴۵

(۲) نگارندگان، استخراج از پرسشنامه‌های خانوار، سال ۱۳۸۵

در محله‌های بافت تاریخی شهر یزد، تعداد ساختمان‌های خشت و گلی متفاوت است. در محله‌های گودال مصلی و شیخداد ساختمان‌های خشت و گلی به ترتیب با ۵۵/۷ و ۵۴/۶ درصد بالاترین نسبت و در محله‌های شش بادگیر و گنبد سبز به ترتیب با ۵۲/۱ و ۵۲/۴ درصد کمترین نسبت را به خود اختصاص داده است. بالعکس ساختمان‌های آجری و آهنی در محله فهادان و محله دولت‌آباد به ترتیب با ۴۳/۵ و ۴۲/۴۱ درصد بالاترین نسبت و در محله‌های گودال مصلی و شیخداد با ۳۸/۷ و ۳۹/۷ درصد کمترین نسبت را به خود اختصاص داده است (جدول شماره ۱۶).

جدول شماره ۱۶: نوع مصالح عمده مصرفی ساختمان‌های بافت تاریخی در سال ۱۳۸۵

نوع مصالح محله	خشت و گل		آجر و آهن		آجر، تیرچه و بلوک		ترکیبی و سایر		جمع	
	تعداد	درصد	تعداد	درصد	تعداد	درصد	تعداد	درصد	تعداد	درصد
فهادان	۹۰۹	۵۱/۷	۷۶۴	۴۳/۵	۱۳	۰/۷۴	۷۱	۴/۰۴	۱۷۵۶	۱۰۰
گودال مصلی	۵۷۸	۵۵/۷	۴۰۱	۳۸/۷	۸	۰/۷۷	۵۰	۴/۸	۱۰۳۷	۱۰۰
شیخداد	۱۱۴۵	۵۴/۶	۸۳۲	۳۹/۷	۲۴	۱/۱	۹۴	۴/۵	۲۰۹۵	۱۰۰
دولت‌آباد	۷۴۶	۵۴/۲۵	۵۹۷	۴۳/۴۱	۸	۰/۶	۲۴	۱/۷۴	۱۳۷۵	۱۰۰
گنبد سبز	۱۲۳۶	۵۳/۴	۹۵۰	۴۱/۰۵	۳۱	۱/۲۳	۹۷	۴/۲	۲۳۱۴	۱۰۰
گازرگاه	۷۱۵	۵۳/۷۵	۵۵۸	۴۱/۹۵	۹	۰/۶۸	۴۸	۳/۶	۱۳۳۰	۱۰۰
شش‌بادگیر	۶۷۴	۵۲/۱۲	۵۵۹	۴۳/۲۳	۸	۰/۶۱	۵۲	۴/۰۲	۱۲۹۳	۱۰۰

منبع: نگارندگان، استخراج از پرسشنامه‌های خانوار، سال ۱۳۸۵

۲-۴. میانگین عمر بناها

یکی از شاخص‌هایی که در بررسی و ارزیابی کیفی بناها اهمیت دارد، عمر ساختمان و سال اتمام بنا است که نشان می‌دهد چند درصد از بناهای موجود قابلیت سکونت دارد و چند درصد به دلیل اتمام عمر مفید بنا از رده سرمایه‌های موجود خارج می‌گردد. در شهر یزد عمر بناها متفاوت است؛ به طوری که ۱۱/۸ درصد آنها کمتر از ۵ سال، ۱۸/۹ درصد بین ۵-۹ سال، ۳۱/۷ درصد بین ۱۰-۲۹ سال، ۲۷/۴ درصد بین ۳۰-۵۹ سال و ۱۰/۲ درصد بیش از ۶۰ سال عمر دارند.

در بافت تاریخی شهر یزد ۹/۴ درصد بناها کمتر از پنج سال، ۱۱/۶ درصد ساختمان‌ها ۵ تا ۹ سال، ۱۵/۲ درصد ۱۰-۲۹ سال، ۲۶/۲ درصد ۳۰-۵۹ سال و ۳۷/۶ درصد بیش از ۶۰ سال قدمت دارند. در محله‌های بافت تاریخی نیز قدمت بناها متفاوت است. در محله فهادان ۵۲/۸ درصد ساختمان‌ها و در محله گودال مصلی ۵۰/۲ درصد ساختمان‌ها بیش از ۶۰ سال عمر دارند. ۱۳/۱ درصد ساختمان‌ها در محله گازرگاه، کمتر از ۵ سال عمر دارند.

۳-۴. کیفیت بناها

یکی دیگر از معیارهای مورد استفاده در بررسی وضعیت مسکن، کیفیت بناست. بناها از نظر کیفی به نوساز، مرمتی، تخریبی و با ارزش قابل تفکیک است. در بافت تاریخی شهر یزد از کل واحدهای مسکونی موجود ۲/۶ درصد با ارزش، ۴۸/۸ درصد مرمتی، ۳۴/۱ درصد نوساز و ۱۴/۵ درصد تخریبی و مخروبه بوده است.

در میان محله‌های بافت تاریخی در محله گنبد سبز، بیشترین حرکت نوسازی و مرمت در جریان بوده است. در این محله ۴۳/۱ درصد از ساختمان‌ها نوسازی و مرمت شده‌اند. بیشترین ساختمان‌های با ارزش در محله گازرگاه (۹/۷ درصد)، بیشترین ساختمان‌های مرمتی در محله شش بادگیر (۵۹ درصد)، بیشترین ساختمان‌های تخریبی در محله گنبد سبز (۱۵/۴ درصد) و بیش‌ترین ساختمان‌های مخروبه در محله شش بادگیر (۱۲ درصد) قرار دارند.

۴-۴. نحوه تصرف مسکن

چگونگی و نحوه تصرف واحدهای مسکونی از سوی خانوارهای ساکن در آن یکی دیگر از شاخص‌های مورد استفاده در ارزیابی وضعیت مسکن است. تحولات نشان می‌دهد که گرایش شدیدی به سوی مالکیت واحدهای مسکونی دیده می‌شود.

در شهر یزد در سال ۱۳۵۵، حدود ۷۶/۲ درصد از ساختمان‌ها ملکی، ۱۱/۶ درصد اجاره‌ای و ۱۲/۴ درصد سایر و اظهار نشده بود. در سال ۱۳۶۵ حدود ۷۰/۷ درصد ملکی، ۱۴/۵ درصد اجاره‌ای و ۱/۶ درصد در برابر خدمت و ۱۳ درصد سایر و اظهار نشده بود. در سال ۱۳۸۵ این درصدها به ترتیب به ۷۳/۹ درصد، ۱۵/۷ درصد، ۰/۹۷ درصد و ۹/۳۳ درصد رسید؛ به عبارتی، درصد واحدهای ملکی و اجاره‌ای افزایش و واحدهای در برابر خدمت و سایر و اظهار نشده کاهش یافته است.

در بافت تاریخی شهر یزد از کل واحدهای مسکونی ۶۶/۲ درصد ملکی، ۲۰/۲ درصد اجاره‌ای، ۳/۴ درصد در برابر خدمت، ۷/۳ درصد مجانی و ۲/۸ درصد سایر و اظهار نشده بوده است. بالاترین درصد واحدهای اجاره‌ای در محله گودال مصلی (۲۳/۴ درصد) و پایین‌ترین آن در محله فهادان (۱۷/۹ درصد) بوده است. محله فهادان با ۱۲/۳ درصد و محله گازرگاه با ۳/۹ درصد، بیش‌ترین و کم‌ترین درصد واحدهای مجانی و محله گودال مصلی با ۴/۸ درصد و محله دولت‌آباد با ۲/۱ درصد بیش‌ترین و کم‌ترین درصد واحدهای در برابر خدمت را دارند. دیگر انواع تصرف شامل سایر و اظهار نشده (وقفی و ...) است که این نوع واحدها بیش‌تر در محله گازرگاه (۵/۷ درصد) وجود دارد.

۵-۴. نوع واحدهای مسکونی

منظور از نوع واحدهای مسکونی، واحدهای معمولی و آپارتمانی است که در بافت تاریخی و محله‌های بافت تاریخی مورد بررسی قرار می‌گیرد. در بافت تاریخی شهر یزد خانه‌های معمولی ۶۷/۱ درصد و خانه‌های آپارتمانی ۳۲/۹ درصد واحدهای مسکونی را تشکیل می‌دهند. نسبت خانه‌های معمولی در محله شیخداد و محله گازرگاه به ترتیب با ۷۲/۷ و ۷۱/۵ درصد بالاترین و در محله شش بادگیر و گودال مصلی به ترتیب با ۵۷/۳ و ۵۶/۴ درصد پایین‌ترین درصد در بافت بوده است. خانه‌های آپارتمانی در محله گودال مصلی و شش بادگیر با ۴۳/۵۸ و ۴۲/۷ درصد بالاترین میزان است.

۵. تحلیل مسائل و مشکلات مسکن

مروری بر شرایط مسکن در جوامع مختلف نشان می‌دهد که تقریباً هیچ کشوری، مدعی حل مشکلات مسکن در جامعه خود نیست. مسائل بعضی از کشورها از نوع کمی و ناشی از کمبود مسکن، رشد جمعیت، مهاجرت و تنگنای اقتصادی است و عمدتاً کشورهای در حال توسعه را شامل می‌شود. در مقابل، مسائل مسکن در کشورهای توسعه یافته، بیشتر از نوع کیفی و نیز تغییر ساختارهای جمعیتی و اجتماعی است. شاخص‌های مسکن از یک سو، ابزار شناخت وضعیت مسکن در ابعاد مختلف و از سوی دیگر، ابزاری کلیدی برای ترسیم چشم انداز آینده مسکن و برنامه‌ریزی آن است (عزیزی، ۱۳۸۴: ۲۵). در اینجا هدف از تحلیل مسائل و مشکلات مسکن در بافت تاریخی شهر یزد، تعیین میزان رفاه جمعیت ساکن در شهر، در مقابل عدم رفاه جمعیت ساکن در بافت تاریخی است، تا با آگاهی بر میزان تفاوت بین مجموعه شهر و شناسایی زمینه‌ها و عرصه‌های بروز مشکلات و کمبودها، اولویت‌های بهسازی در بافت تعیین شود. یافته‌های تحقیق نشان می‌دهد که شاخص‌های مسکن شهری در یزد، تحت تأثیر دو نوع عوامل بیرونی و درونی قرار داشته‌اند. عوامل بیرونی مؤثر بر مسکن نظیر عوامل جمعیتی، اقتصادی و اجتماعی، رونق و رکود مسکن را فراهم کرده و برنامه‌های مسکن، کمتر در وضعیت کلی مسکن و بهبود شاخص‌های آن مؤثر بوده‌اند. عوامل درونی مسکن که عمدتاً تحت تأثیر چگونگی فرآیند برنامه‌ریزی مسکن قرار دارد، در ابعاد خاصی، وضعیت مسکن را شکل می‌دهند. یکی از عوامل

درونی مهم مؤثر بر مسکن، نگرش به شاخص‌های مسکن شهری و چگونگی به کارگیری آن‌ها در برنامه‌های مسکن است. ضروری است جایگاه شاخص‌های مسکن در برنامه از دیدگاه علمی به طور جامع تعیین شده و نقش آن‌ها در قالب اقتصادی، اجتماعی و کالبدی مورد پژوهش قرار گیرند. تبیین رابطه علت و معلولی شاخص‌های مسکن و سایر عوامل می‌تواند ضمن روشن کردن علت تحولات و دگرگونی شاخص‌های مسکن در یزد، موجب ارتقای برنامه‌های مسکن و توسعه شهری در بافت تاریخی یزد گردد.

۱-۵. مسائل اجتماعی مسکن

الف. مهاجرت: تعداد خانوارهای یک نفره در بافت تاریخی شهر یزد، رو به گسترش است. این گسترش بیانگر هجوم مهاجران به این بخش از شهر است. مهاجرانی که در بسیاری از موارد این محدوده را به عنوان منزلگاهی برای دستیابی به کاری مطمئن انتخاب می‌کنند نه تنها به حفظ و نگهداری مسکن موقتی خویش علاقمند نیستند، بلکه در انهدام و فروپاشی بیش از پیش محل سکونت خود نیز مؤثرند.

ب. عدم امنیت: علاوه بر هجوم مهاجران، بافت تاریخی به علت وجود خرابه‌ها، مأمنی مطمئن برای بزهکاران اجتماعی گشته است. در واقع با هجوم پناهندگان افغانی به این قسمت از شهر و شرکت، فعالیت‌های غیر قانونی (قاچاق مواد و ...) تشدید یافته و امنیت اجتماعی از بین رفته است.

ج. عدم مشارکت: دگرگونی ساختار جمعیتی - اجتماعی بافت سبب گردیده است تا روابط همسایگی به حداقل خویش برسد. بافت مورد مطالعه که زمانی کانون روابط و مناسبات بود، اکنون با جمعیتی سخت بیگانه از هم مواجه بوده و مشارکت اجتماعی به حداقل خود رسیده است.

د. دگرگونی در رفتارها و هنجارهای اجتماعی: فرو ریختن ساختار اجتماعی گذشته بافت و جایگزینی جدید به جای آن، سبب تغییر بنیان‌های زندگی جمعی گذشته شده است. از میان رفتن فرهنگ تعمیر و مرمت که سابقه‌ای به درازای تاریخ دارد، عدم تمایل مردم به بازسازی و نوسازی ساختمان‌های قدیمی، فراموش کردن رفتارها و هنجارهای فرهنگی و بومی و ... همگی از مواردی هستند که بافت تاریخی را با مسأله تطابق‌پذیری مواجه ساخته و مرمت آن را زیر سؤال برده است.

۲-۵. مسائل اقتصادی مسکن

الف. عدم بضاعت مالی: آن دسته از ساکنان بافت تاریخی که کماکان در آن باقی مانده‌اند، بضاعت مالی لازم را برای بازسازی و نوسازی مسکن خویش ندارند. نزدیک به ۶۰ درصد از مصاحبه شونده‌گان در عین آنکه حمایت خویش را از نوسازی اعلام داشته‌اند، از نبود امکانات مالی خویش برای سرمایه‌گذاری مستقیم در این امر سخن گفته‌اند؛ به عبارت دیگر، باقی ماندن آنان در این محدوده شهر نیز رابطه مستقیم با عدم بضاعت مالی آنان دارد. اگر آنان

دارای بضاعت مالی مناسبی بودند، اقدام به مهاجرت به حومه‌های مرفه‌تر می‌نمودند. پس یکی از شروط عمده مرمت و نوسازی، مشارکت مستقیم افراد ساکن در سرمایه‌گذاری برای مرمت و نوسازی است که تحقق نیافته است.

ب. عدم سرمایه‌گذاری بخش خصوصی و دولتی: خروج نهادهای دولتی از بافت و به تبع آن تعامل کمتر آنها سبب خودداری دولت از سرمایه‌گذاری مستقیم در آن شده است. نهادهای آموزشی، بهداشتی، سیاحتی، اداری و ... که با حمایت مالی مستقیم دولت ایجاد شده‌اند، عمدتاً در کنار بلوارهای عریض شهری و مسافتی دور از بافت تاریخی سازمان داده شده‌اند و نه تنها نقشی در ساخت و ساز آن ندارند، بلکه عدم سرمایه‌گذاری خصوصی را نیز باعث گشته‌اند. وجود این نهادها در حاشیه شهر، به ساخت و سازهای بخش خصوصی در اطراف آن‌ها و سپس جریان سرمایه عمومی برای ایجاد تأسیسات و تجهیزات شهری را در بخش‌های جدید در پی داشته است. این در حالی است که بافت تاریخی به سبب سازمان فضایی خویش و مهجور ماندن، از این سرمایه‌گذاری‌ها بی‌بهره است.

ج. پایین بودن ارزش ملک: ایجاد خیابان‌های جدید در درون و اطراف بافت تاریخی، وجود دسترسی سهل و سریع به کناره این مسیرها، به انتقال واحدهای تجاری روزمره از درون گذرها و بازارچه‌های محلی به حاشیه خیابان‌ها منجر شده است. نتیجه این انتقال، افزایش ارزش زمین و ملک در کناره خیابان‌ها و تنزل بهای زمین و ملک در درون محله‌ها است. تقاضا برای اشتغال در درون محله‌ها در وضعیت کنونی بسیار کم است و داشتن دهکده‌ای در کنار خیابان به دکانی در درون بافت ترجیح دارد.

۳-۵. مسائل کالبدی مسکن

الف. فرسودگی: این رده از مشکلات بیش از هر چیز، ناشی از فرسودگی بیش از حد ساختمان‌ها و از هم پاشیدگی سازماندهی فضا و سیمای کالبدی بافت است. به هم ریختگی چهره شهر، چه در اثر رها شدن بافت و چه در اثر فرسودگی بیش از حد در محله‌های قدیمی، آن چنان است که بافت تاریخی چون توده‌ای از خرابه‌ها جلوه می‌کند. رها کردن ساختمان‌ها، متروک شدن بسیاری از فضاها، از میان رفتن فرهنگ حفظ و نگهداری، سست بودن زمین و ... به آنجا رسیده است که نزدیک به ۶۰ درصد از کالبد فضای محدوده، نیاز به نوسازی و مرمت دارد. این در حالی است که ۴۰ درصد باقیمانده نیز با مشکلاتی رو به رو است و در اثر سهل‌انگاری و استفاده از مصالح بی‌دوام و یا نیمه بادوام، این بخش نیز محتاج به نوسازی و مرمت است. از دیگر مسائل این رده می‌توان از ایجاد دیواره‌هایی از ساختمان‌های جدید در بر خیابان‌های جدیدالاحداث نام برد که نه تنها دارای سبک معماری خاصی نیستند، بلکه نحوه به کارگیری سیستم‌ها و مصالح ساختمانی در آنها به گونه‌ای است که از هم اکنون می‌توان آنها را نیز جزء بناهای فرسوده قلمداد کرد و برنامه نوسازی و مرمت را در مورد آنها به مرحله عمل درآورد.

از آنجا که بافت تاریخی بر تل خاک‌های شهر قدیمی‌تر بازسازی شده است، هم اکنون این بخش از شهر با مشکلات متعددی از نظر سازه‌ای و مقاومت خاک مواجه است. مقاومتی که غالباً به عمقی نزدیک به ۱۰ متر می‌رسد. این در حالی است که فرو رفتن ساختمان در خاک به علت شرایط زیست اقلیمی منطقه و وجود بخار آب در خاک اگر ناممکن نباشد، از نظر عامه مردم پسندیده نیست. برپایی شهر قدیم بر فراز تل خاک‌های به جای مانده از ویرانی‌های پیشین، متروک ماندن و عدم حفظ و نگهداری قنات‌ها، ریزش باران‌های شدید، نبود نظامی برای جمع‌آوری و دفع آب‌های سطحی و ... همه و همه عاملی برای فروریختن بناها و ریزش ساختمان‌ها در بافت تاریخی هستند.

ب. کاربری نامناسب زمین: کاربری مسکونی در کشورهای توسعه یافته حدود ۴۰ درصد کل مساحت شهرها را اشغال می‌کند. در شهر یزد حدود ۶۳/۷ درصد و در بافت تاریخی آن ۶۶/۲ درصد به این کاربری اختصاص دارد. از طرفی دیگر از کل سطوح بافت تاریخی فقط ۱۲/۸ درصد به خدمات رفاه عمومی و ۱/۷ درصد به تأسیسات و تجهیزات اختصاص دارد که سطح خدمات رفاه عمومی در مقایسه با کل شهر بالاتر و سطح تأسیسات و تجهیزات در مقایسه با کل شهر پایین‌تر است. بنابر این مشکل عمده در این باره کمبود سطوح خدمات رفاه عمومی و تأسیسات و تجهیزات است.

ج. عملکرد محدود کاربری‌ها: اهمیت شناخت مقیاس عملکرد کاربری‌ها از آن روست که میزان خدمات‌رسانی و مراجعه مردم به کاربری‌ها را مشخص می‌نماید؛ مثلاً بازار شهر که در محله گودال مصلی قرار دارد و یا آثار و ابنیه تاریخی، در سطح منطقه‌ای، ملی و فراملی عملکرد دارند. اگرچه کاربری‌هایی با عملکرد منطقه‌ای، ملی و فراملی در بافت تاریخی وجود دارد، ولی بیشترین تعداد کاربری‌ها به مقیاس‌های شهری و محله‌ای تعلق دارد و اغلب کاربری‌ها عملکرد محله‌ای دارند.

د. کاربری‌های ناسازگار: بررسی ناسازگاری و سازگاری کاربری‌ها از آن رو دارای اهمیت است که ببینیم موجب مزاحمت برای نواحی مجاور می‌شود یا خیر. در محدوده بافت تاریخی شهر، کاربری‌های ناسازگاری که موجب ایجاد مزاحمت شود، وجود ندارد. کاربری‌های تجاری و اداری چه به صورت مجاورت در یک سطح و چه به صورت مجاورت در طبقات ساختمان‌ها، سازگاری نسبی دارند. به طور کلی کاربری‌های موجود اغلب دارای سازگاری نسبی است و کاربری ناسازگار (پادگان، ترمینال و ...) در محدوده وجود ندارد.

۴-۵. مشکلات خدماتی، تأسیساتی و تجهیزاتی

الف. نبود و یا کمبود خدمات شهری: خدمات حفظ و نگهداری در بافت بسیار کم است و شهرداری تمایل چندانی به افزایش آن ندارد. خدمات ایجاد شده آن چنان پوششی ندارد که بتواند ساکنان را ارضا کند. نازل بودن خدمات عرضه شده از سویی و بالا بودن سطح خرابی‌ها و مخروبه‌ها از دیگر سوی باعث شده تا بهداشت

عمومی بافت مورد تهدید واقع شده، از نقطه نظر معیارهای زیستی به حد غیر قابل قبولی نزول کند.

ب. کمبود تأسیسات و تجهیزات شهری: نزدیک به ۷۰ درصد از خانوارها کمبود و یا نبود خدمات، تأسیسات و تجهیزات شهری را به عنوان مشکل ذکر نموده‌اند. بعضی از محله‌ها چون محله فهادان عملاً فاقد هر گونه تأسیسات و تجهیزات شهری است که این امر سبب گردیده محله‌های برخوردار از خدمات، تأسیسات و تجهیزات بیشتر مورد هجوم قرار گیرند.

۶. امکانات و قابلیت‌ها

بررسی و تحلیل امکانات و قابلیت‌های اجتماعی، اقتصادی و کالبدی مسکن از این رو دارای اهمیت هستند که امکان توسعه بافت را فراهم می‌سازند.

۶-۱. امکانات اجتماعی مسکن

بقایای سنن زندگی جمعی، تکیه‌گاه عمده‌ای برای بهسازی مسکن است. استفاده از همبستگی‌های اجتماعی ولو آنکه در وادی امر سخت‌ناچیز به نظر آید، سبب می‌شود تا بسیاری از معضلات به شکل امکانات تجلی یابند. در ادامه امکانات اجتماعی که در بهسازی بافت تاریخی دارای اهمیت است، قید شده است:

الف. ارث: کمک‌های هدایتی و حمایتی از سوی شهرداری ناحیه تاریخی و مداخله آن در ساخت و سازها می‌تواند از قطعه قطعه شدن ملک جلوگیری کند. خرید ملک از وراثت و یا تقسیم اعیانی و نه عرصه‌ای ملک، با نقشه‌ای جدید بین وراثت از مواردی است که می‌تواند مسأله ارث را از پیچیدگی خارج کند و بافت را سامانی مجدد بخشد.

ب. مشارکت: ساکنان بافت تاریخی چه آنان که مهاجرت کرده و چه آنان که بر جای مانده‌اند، هنوز دل در خاطرات گذشته دارند و حاضر به مشارکت در ساخت و ساز مجدد شهر قدیم هستند. آن‌ها بیشتر از حمایت، هدایت را خواستارند. بنابر این بهتر است که در بافت تاریخی شهر یزد، تعاونی‌های ساخت و ساز محله‌ای ایجاد شود. ایجاد این تعاونی‌ها و یا شوراهای اسلامی محله‌ای عملاً منجر به بالا رفتن همبستگی‌های محله‌ای شده، جای مهاجران گذری و همچنین نبود امنیت را سخت‌تنگ خواهد کرد. نتایج نظرخواهی‌ها بیانگر این است که ۷۳ درصد مردم خواستار بازسازی و مرمت از سوی خود هستند و مایلند که دولت تنها نقش تشویقی خود را بازی کند.

ج. دگرگونی رفتارها و هنجارهای اجتماعی: کوچک شدن ابعاد خانواده، نیاز به زندگی مستقل و ... همه و همه موجب آن می‌گردند تا بتوان طراحی شهری را در ابعادی کوچک‌تر، ملموس‌تر و انسانی‌تر مطرح کرد. جمع کردن این خانواده‌های کوچک در مجموعه‌های ساختمانی منشعب از معماری کهن و قوی شهر در گرداگرد حیاطی که قبلاً به خانواری گسترده تعلق داشت، موجب خواهد شد تا بنیان‌های زندگی جمعی از نو زنده شود و راهی جدید نه بر مبنای خانواده گسترده پدرسالار، بلکه بر مبنای خانواده‌های

هسته‌ای و مستقل در فضاهایی مستقل، ولی در کالبدی واحد، بازگردند. ایجاد فضاهای جمعی در سطوح محله، زیر محله و واحد همسایگی باعث می‌گردد تا خانوارهای مستقل به سلسله مراتبی برای برخوردهای اجتماعی خویش دست یابند و همبستگی‌های اجتماعی در مقیاس‌های بالاتری را سبب شوند.

۶-۲. امکانات اقتصادی

بافت تاریخی بالقوه دارای امکانات فراوانی است که سرمایه‌گذاری را با صرفه می‌سازد. از مهم‌ترین این امکانات موقعیت جغرافیایی و مرکزیتی است که این بخش نسبت به سایر قسمت‌های شهر دارد. وجود تمامی تأسیسات و تجهیزات زیربنایی، سرمایه‌گذاری‌های جدید را از تخصیص دادن بخشی از سرمایه به این تأسیسات بی‌نیاز می‌سازد.

قرار گرفتن بازار در مرکز هندسی بافت، وجود خیابان‌های تجاری چون امام خمینی (ره)، قیام و ... نشانگر سودآور بودن سرمایه‌گذاری تجاری در این قسمت از شهر است. ارزش بسیار بالایی واحدهای تجاری در این بخش از بافت، حکایت از توانمندی اقتصادی، تجاری و مبادله‌ای در این محدوده دارد. امری که در دیگر نقاط شهر به هیچ‌وجه امکان ندارد.

بافت تاریخی با مهاجرت متمکنین شهر به حواشی مواجه است، ولی اینان همواره واحد مسکونی قدیمی خویش را حفظ کرده و در بسیاری موارد آن را حتی به اجاره، رهن و ... نداده‌اند و همچنان خالی نگاه می‌دارند. به تعبیری روشن‌تر آن‌ها می‌خواهند با شروع امر بازسازی و نوسازی به خانه آباء و اجدادی خویش بازگردند. نزدیکی به مرکز شهر و وجود تأسیسات و تجهیزات زیرساختی آنان را ترغیب به چنین بازگشتی می‌نماید.

وجود سراها، کاروان‌سراها و ساختمان‌های بزرگ تجاری و غیر تجاری در بافت تاریخی در بسیاری از موارد بلا استفاده مانده و اغلب نقش انبار داشته و یا اصولاً متروک مانده‌اند. این فضاها با اندک مرمت و بهسازی قابل استفاده مجدد و یا تغییر عملکرد هستند. شهرداری بافت تاریخی و یا سایر نهادهای دولتی و خصوصی با سرمایه‌گذاری مستقیم در فضاهای موجود در بافت نه تنها به رونق و حیات مجدد آن کمک خواهند کرد، بلکه بازده سرمایه معقولی را دارند.

۶-۳. امکانات کالبدی

فرسودگی بیش از حد محله‌های قدیمی، فرو ریختن آن‌ها و سطح وسیع مخروبه‌ها در بافت تاریخی، مداخله شهرسازی در این محدوده را ممکن ساخته و طراح را از آزادی عمل بیشتری برخوردار می‌کند. سست بودن زمین عملاً سبب می‌گردد تا بتوان از سطوح زیرین برای کاربری‌های غیر مسکونی استفاده بیشتری برد. این در حالی است که می‌توان از شبکه قنات‌ها برای دفع آب‌های سطحی و آن‌ها که کاملاً متروک هستند، برای ایجاد شبکه فاضلاب استفاده کرد. قنات‌های دایر در این بخش از شهر می‌توانند برای ایجاد فضای سبز شهری به کار گرفته شوند.

عدم بدنه‌سازی خیابان‌ها سبب می‌گردد تا بتوان با قاطعیتی بیشتر از طراحی شهری و بدنه‌سازی خیابان‌ها سخن گفت. وجود حسینیه‌ها و به خصوص تکایا در جای جای بافت تاریخی و مقیاسی که مطرح می‌کنند، داشتن الگویی از فضای باز، بسته و تناسب‌های آن‌ها را ممکن می‌سازد و در دستور کار طراحی قرار می‌دهد. استفاده از این الگو سبب خواهد شد که بر تعادل فضای خصوصی و عمومی در مقیاس شهر تأکید بیشتری گردد.

۶-۴. امکانات، تأسیسات و تجهیزات زیرساختی

بی تردید تمامی بافت تاریخی از شبکه تأسیسات و تجهیزات زیر ساختی (آب، برق، تلفن و ...) کمتر از نقاط دیگر شهر برخوردار است. سرمایه‌گذاری اولیه که اغلب سنگین‌ترین بخش است، در این قسمت از شهر انجام شده است. حتی اگر اجبار در این باشد که قسمتی از شبکه نیز تعمیر و مرمت گردد، باز هم هزینه آن قابل قیاس با ایجاد شبکه‌ای جدید نیست. در حقیقت این تعمیر و مرمت نیز به علت بی توجهی و سهل‌انگاری به بوته فراموشی سپرده شده است. نبود مدعیان در این بخش از شهر، سبب گردیده تا سازمان‌های مسئول نیز نسبت به حفظ و نگهداری شبکه‌های تأسیساتی و تجهیزاتی بی توجهی نشان دهند و آن‌ها را رها سازند؛ به عبارت دیگر، وجود این امکانات در بافت، نکته‌ای است که بی هیچ تردیدی سرمایه‌گذاری و ساماندهی مجدد فضاهای شهری را در اولویت قرار داده و بازسازی، نوسازی و بهسازی بافت را شدت بخشیده است.

جمع بندی و پیشنهادها

موضوع مسکن در ابعاد اقتصادی، اجتماعی و کالبدی قابل بررسی و تجزیه و تحلیل است و عوامل متعددی در کمیت و کیفیت آن مؤثر هستند. در این میان، شاخص‌های مسکن را باید به عنوان کلیدی‌ترین ابزار برنامه‌ریزی و شالوده اصلی آن دانست که در ابعاد اقتصادی، اجتماعی و کالبدی قابل تأمل هستند (عزیزی، ۱۳۸۳: ۴۰). در بعد اقتصادی، شاخص‌های مسکن در هر دو اقتصاد خرد و کلان قابل بررسی است و آگاهی از تأثیر شاخص‌های اقتصادی در هر یک از بخش‌های اقتصاد کمک مؤثری به برنامه‌ریزان در جهت شناخت مسائل و ارائه راه حل می‌کند. در بعد اجتماعی نیز مسأله مسکن از دو جنبه کمی و کیفی قابل بررسی است. در بعد کمی، درجه پاسخ‌گویی به نیاز، بدون در نظر گرفتن کیفیت آن مورد نظر است و در بعد کیفی، نوع و شکل نیاز مطرح می‌شود. تلقی متفاوت گروه‌های تولید کننده، اقشار مختلف مصرف کننده، برنامه‌ریزان و سیاستگذاران از مسکن و آرایه تعاریف متفاوت قابل تأمل است. در بعد کالبدی نیز مسأله مسکن از دو جنبه قابل بررسی است: اول، توجه به کالبد مسکن به صورت منفرد و جدا از بافت اطراف آن و دوم، رابطه آن با محیط مسکونی، ضروری است به ابعاد کالبدی مسکن در قالب محیط پیرامونی آن و با توجه به ابعاد اقتصادی و اجتماعی زندگی انسان پرداخته شود. به طور کلی شاخص‌های مسکن، ابزار کلیدی و تعیین کننده در توصیف، تحلیل

و تصمیم‌گیری محسوب می‌شوند که می‌توانند به عنوان راهنما در برنامه‌ریزی بخش مسکن مورد استفاده سیاستگذاران و برنامه‌ریزان کلان بخش مسکن قرار گیرند، به شرط آنکه شناخت آن‌ها کامل بوده، بررسی و تجزیه و تحلیل آن‌ها از طریق انجام تحقیقات و پژوهش‌های بنیادی و کاربردی صورت گیرد و به درستی در برنامه‌ها به کار گرفته شوند.

در این پژوهش سعی بر آن بوده تا ویژگی‌های کمی و کیفی مسکن در بافت تاریخی شهر یزد در محدوده زمانی ۱۳۸۵-۱۳۵۵ مورد بررسی و تحلیل قرار گیرد. برای رسیدن به این هدف تراکم‌ها، سرانه‌ها، نوع مصالح، عمر و کیفیت بناها و نحوه تصرف مسکن، بررسی و تحلیل گرفت و نتایج نشان داد که تمامی شاخص‌های اصلی در بافت تاریخی شهر یزد پایین‌تر از کل شهر یزد و بافت

جدید است (جدول شماره ۱۷).
با این تفاسیر، بافت تاریخی شهر و بافت‌های مسأله‌دار و مخروبه، پهنه‌هایی هستند که ظرفیت جمعیت‌پذیری مناسب‌تری داشته و باید با برنامه‌ریزی مناسب و لازم در جهت اصلاح ساختار مسکن در بافت تاریخی و بهره‌برداری بهینه از فضاهای موجود در آن کوشید. برنامه‌های مناسبی که برای بهبود ساختار مسکن و فضاهای مسکونی باید اجرا شود، به شرح زیر است (جدول شماره ۱۸).

جدول شماره ۱۷: نتایج ویژگی‌های کمی و کیفی مسکن در بافت تاریخی

کل شهر	بافت تاریخی	ویژگی‌های کمی و کیفی	
۴/۴۶	۳/۸۴	بعد خانوار	کمی
۱/۰۸	۱	تراکم خانوار در واحد مسکونی	
۴	۴/۱۶	تراکم نفر در واحد مسکونی	
۴/۱۱	۳/۲	تراکم اتاق در واحد مسکونی	
۱/۱۵	۱/۳	تراکم نفر در اتاق	
۱۰	۱۳/۱	متوسط مساحت اتاق‌ها (متر مربع)	
۲۸۹/۴	۱۲۹/۳	سرانه زمین (متر مربع)	
۱۰۰	۸۸/۳	سرانه مسکونی (متر مربع)	
۱۱/۷	۵۳/۵۶	درصد ساختمانی‌های خشت و گلی	کیفی
۷۷/۱	۴۱/۶	درصد ساختمان‌های با آجر و آهن	
۱۰/۲	۳۷/۶	درصد بناهای با عمر بیش از ۶۰ سال	
۶۲/۴	۳۶/۲	درصد بناهای با عمر زیر ۳۰ سال	
حدود ۶۰	۳۴/۱	درصد بناهای نوساز	
۷۳/۹	۶۶/۲	درصد ساختمان‌های ملکی	

منبع: نگارندگان

جدول شماره ۱۸: تولید برنامه های راهبردی

راهبرد	عرصه سیاست گذاری	عنوان برنامه کلی	تولید برنامه ها			
			توسعه ای	تغییری		
				مکانی	رفتاری	فعالیتی
حفظ و نگهداری فضاهای یا ارزش	سیمای بافت تاریخی	ایجاد سیمای مطلوب	ایجاد فضای سبز در اطراف فضاهای با ارزش	اصلاح نماها و بدنه خیابان ها به سبک سنتی		
			اصلاح عناصر و میلمان شهری			
				کنترل دیدهای ناخوشایند با درختکاری توسعه فضای سبز		
	ارزش های ناشناخته	شناسایی و تبیین ارزش های بالقوه		شناسایی و دسته بندی عناصر بر حسب دوره های تاریخی		
				اعطای ارزش فرهنگی به فضا		
				بدنه سازی فضاهای تاریخی		
مرمت بناهای شاخص	احیاء میراث تاریخی و فرهنگی شناخته شده			بررسی کیفیت و دسته بندی بر اساس اولویت در ساختار		
بازسازی و مرمت فضاهای فرسوده	مصالح و تکنیک های ساختمانی	ایجاد ساختمان های مقاوم	ایجاد ساختمان با مصالح جدید و با دوام			
				بدنه سازی و مقاوم سازی ساختمان ها منطبق با ناحیه تاریخی		
				تغییر کاربری خانه های قدیمی به ادارات دولتی		
					تغییر کاربری به مراکز فرهنگی و هنری	
					ارتقای سطح کیفی فضاهای ورزشی موجود	
توسعه امکانات و خدمات عمومی و رفاهی	فعالیت رفاه عمومی	ایجاد سلسله مراتب فعالیت رفاه عمومی	ایجاد ورزشگاه			
			ایجاد بیمارستان			
			ایجاد مراکز فرهنگی - هنری			
				گسترش فضای سبز		
				احداث کودکانستان		
				احداث مدرسه راهنمایی		
فعالیت آموزشی	ایجاد سلسله مراتب فعالیت آموزشی	احداث دبیرستان و مرکز فنی و حرفه ای	ارتقای سطح کیفی فضاهای مدارس راهنمایی موجود			
			ارتقای سطح کیفی فضاهای دبیرستان های موجود			
توسعه امکانات آموزشی	زمینه های اشتغال	احداث و توسعه مراکز صنعتی (سنتی)	احداث کارگاه های صنایع دستی	افزایش بهره وری واحدهای تولیدی		
			توسعه و تقویت فضاهای تجاری	احداث فضاهای تجاری جدید	تغییر کاربری انبارهای خدماتی به فضاهای تجاری	
						ارتقای سطح کیفی بازارهای یزد
		تنظیم دستورالعمل اجرایی برای استفاده کمک های مردمی				
	بودجه برنامه توسعه	تأمین بودجه مورد نیاز شهرداری ناحیه تاریخی			تنظیم دستورالعمل اجرایی برای استفاده بهینه از اعتبارات	
					تهیه آیین نامه اخذ عوارض از عوامل گوناگون	
اصلاح ساختار اجتماعی	مهاجرت از بافت	جذب ساکنان بومی	بالا بردن سطح و سرانه خدمات شهری			
				اعطای تسهیلات بانکی		
	روحیه مشارکت	اعمال سیاست های تشویقی			پایین آوردن عوارض تعمیر و بازسازی	
					اعطای وام های بلاعوض	

فهرست منابع و مراجع

- ۱۷- کلانتری خلیل آباد، حسین (۱۳۷۸)، *برنامه ریزی مرمت ناحیه تاریخی، مطالعه موردی تسهر یزد*، پایان نامه کارشناسی ارشد، دانشکده معماری و شهرسازی دانشگاه شهید بهشتی، تهران.
- ۱۸- کلانتری خلیل آباد، حسین و پوراحمد، احمد (۱۳۸۴)، *فنون و تجارب برنامه ریزی مرمت بافت تاریخی تسهرها*، انتشارات پژوهشگاه علوم انسانی و مطالعات اجتماعی جهاد دانشگاهی، تهران.
- ۱۹- مخبر، عباس (۱۳۶۳)، *ابعاد اجتماعی مسکن*، ترجمه مرکز مدارک اقتصادی-اجتماعی، انتشارات سازمان برنامه و بودجه، تهران.
- ۲۰- مسائلی، صدیقه (۱۳۸۸)، «نقشه پنهان به مثابه دستاوردهای دینی در مسکن سنتی کویری ایران»، نشریه هنرهای زیبا شماره ۳۷، پردیس هنرهای زیبا دانشگاه تهران.
- ۲۱- مرکز آمار ایران، (۱۳۷۸)، *آمار نامه استان یزد*.
- ۲۲- مرکز آمار ایران، (۱۳۵۵)، *سرشماری عمومی نفوس و مسکن*، استان یزد.
- ۲۳- مرکز آمار ایران، (۱۳۶۵)، *سرشماری عمومی نفوس و مسکن*، استان یزد.
- ۲۴- مرکز آمار ایران، (۱۳۷۵)، *سرشماری عمومی نفوس و مسکن*، استان یزد.
- ۲۵- مرکز آمار ایران، (۱۳۷۵)، واحد کامپیوتر، *آمار خام استان یزد*.
- ۲۶- هایدگر، مارتین، (۱۳۸۱)، *تسعر، زبان و اندیشه رهایی: مقاله انسان شاعرانه سکنی می گزیند*، ترجمه عباس منوچهری، انتشارات مولی، تهران.
- 27- Balchin, P. and Rhoden, M. (2002)M *"Housing Policy, an introduction"*, Routledge, 4th edition, London and New York.
- 28- Knapp, E. (1982), *Housing Problems in Third World*, University of Stuttgart.
- ۱- اهری، زهرا و دیگران (۱۳۶۷)، *مسکن حداقل، مرکز تحقیقات ساختمان و مسکن*، وزارت مسکن و شهرسازی، تهران.
- ۲- تقوایی، مسعود و سرایی، محمد حسین (۱۳۸۵)، «گسترش افقی تسهر و ظرفیت های موجود زمین (مورد تسهر یزد)»، فصلنامه پژوهش های جغرافیایی، شماره ۵۵، دانشگاه تهران.
- ۳- توسلی، محمود (۱۳۶۰)، *ساخت تسهر و معابر در اقلیم گرم و خشک ایران*، دانشکده هنرهای زیبا، تهران.
- ۴- جبار نیا و همکاران، مهندس مشاور (۱۳۷۵)، *طرح تفصیلی بافت قدیم یزد*، سازمان مسکن و شهرسازی استان یزد، یزد.
- ۵- دلال پور محمدی، محمد رضا (۱۳۷۹)، *برنامه ریزی مسکن*، انتشارات سمت، تهران.
- ۶- رفیعی، مینو (۱۳۸۲)، «*اقتصاد مسکن*»، مجموعه مقالات آموزشی اقتصاد مسکن، سازمان ملی زمین و مسکن.
- ۷- رضی زاده، عباس (۱۳۷۳)، «*شناخت متقاضیان مسکن و نقش معماران در حل بحران مسکن*»، مجموعه مقالات سمینار سیاست های توسعه مسکن در ایران (جلد دوم)، وزارت مسکن و شهرسازی، تهران.
- ۸- سرایی، محمد حسین (۱۳۸۴)، *فرآیند عرضه زمین بر کیفیت گسترش تسهرها مورد یزد*، پایان نامه دکتری جغرافیا و برنامه ریزی شهری، دانشگاه اصفهان، اصفهان.
- ۹- سعیدنیا، احمد (۱۳۸۳)، *کتاب سبز راهنمای تسهرداری ها (جلد ۱)*، نظام مراکز تسهری و فضاهای مسکونی، انتشارات سازمان تسهرداری ها و دهیاری های کشور، تهران.
- ۱۰- شکرگزار، اصغر (۱۳۸۵)، *توسعه مسکن تسهری در ایران*، انتشارات حق شناس، تهران.
- ۱۱- شوی، فرانسوا (۱۳۷۵)، *تسهرسازی تخیلات و واقعیات*، ترجمه سید محسن حبیبی، موسسه انتشارات و چاپ دانشگاه تهران، تهران.
- ۱۲- شهزاد، مهندسین مشاور (۱۳۶۳)، *طرح جامع تسهر یزد*، سازمان مسکن و شهرسازی استان یزد.
- ۱۳- عبدی دانش پور، زهره (۱۳۷۸)، *تکنیک برنامه ریزی تسهری (جزوه درسی)*، دانشکده معماری و شهرسازی، دانشگاه شهید بهشتی.
- ۱۴- عزیزی، محمد مهدی (۱۳۸۴)، «*تحلیلی بر جایگاه و دگرگونی شاخص های مسکن تسهری در ایران*»، نشریه هنرهای زیبا شماره ۲۳، پردیس هنرهای زیبا دانشگاه تهران.
- ۱۵- عزیزی، محمد مهدی (۱۳۸۳)، «*جایگاه شاخص های مسکن در فرآیند برنامه ریزی مسکن*»، نشریه هنرهای زیبا شماره ۱۷، پردیس هنرهای زیبا دانشگاه تهران، تهران.
- ۱۶- کلانتری خلیل آباد، حسین و حاتمی نژاد، حسین (۱۳۸۵)، *برنامه ریزی مرمت بافت تاریخی تسهر یزد*، انتشارات فراگستر، تهران.

The quantitative and qualitative characteristics of Housing in the historical texture of the Yazd city (1976-2006)

Aref Aqasafari, Ph. D.

(Assistant Prof., Institute of Culture, Arts & Architecture Studies, ACECR)

Hekmat Amiri, Ph.D.

(Assistant Prof., Khoramabad University of Lorestan)

Jaber Danesh

(Lecturer of Research , Institute of Culture, Arts and Architecture Studies , ACECR)

Mohammad Javad Beheshtian

(Researcher, Institute of Culture, Art and Architectures , ACECR)

The performance of housing and construction sector indicates the importance of this part in the national economy. The activities of this sector not only help with meeting peoples' vital and humanistic needs, but also, play an important role in respect of creation of jobs for the growing population. The main goal of studying the housing characteristics is to identify its past and present in the historical texture in order to be able to portray an ideal future. The present research is of the type of descriptive - surveying research which has been performed in the method of random sampling without substitution. The results of this research show that qualitative and quantitative characteristics of housing in the historical texture in comparison with the whole city are different. Also , the dimension of household , density and per capita in the historical texture is at a level lower than the whole city. The units made of sun-dried bricks and mud with a 60 years of age and older , destroying units and tenants units have a higher percentage.

Keywords: Yazd, Housing, Historical Texture, Housing Planning, Housing Characteristics