

## شناسایی و اولویت بندی معیارهای اجتماعی و کالبدی مجموعه‌های زیستی ناهمگن مبتنی بر ادراک همسایگان (مورد پژوهی: محله حسن آباد-زرگنده)

### Identifying and Prioritizing the Social and Physical Criteria of Heterogeneous Neighborhood Based on the Perception of Neighbors (Case Study: Hassan Abad-Zargandeh Neighborhood)

مهراناز رمضانپور<sup>۱</sup>، علی شرقی<sup>۲</sup> (نویسنده مسئول)، بهرام صالح صدق‌پور<sup>۳</sup>

تاریخ ارسال:	تاریخ بازنگری:	تاریخ پذیرش:	تاریخ انتشار آنلاین:
۱۳۹۷/۱۱/۰۳	۱۳۹۸/۰۷/۱۵	۱۳۹۹/۰۱/۲۹	۱۳۹۹/۱۰/۰۱

#### چکیده

رشد مجموعه‌های سکونتگاهی، موجب شکل‌گیری محله‌های ناهمگن شده‌است. شکل‌گیری این مجموعه‌ها سبب شده تا مسائل و مشکلات اجتماعی، روانی، کالبدی در محیط مسکونی به وجود آید. هدف پژوهش، شناسایی و اولویت بندی عوامل کالبدی و اجتماعی این مجموعه‌های ناهمگن توسط ادراک همسایگان با سطح اجتماعی-اقتصادی مختلف می‌باشد. این پژوهش کاربردی، در محله حسن آباد-زرگنده مورد بررسی قرار گرفت که در آن به دلیل قرارگیری دو بافت قدیمی و نوساز در کنار یکدیگر، سکونتگاهی برای طبقه‌های مختلف مردم فراهم شده‌است. در این جامعه، دو گروه ۲۵۰ نفری با سطح اجتماعی-اقتصادی مختلف در بافت ضعیف عمرانی و بافت مرفه زرگنده به صورت غیرتصادفی در دسترس انتخاب شدند. ابتدا جهت استخراج وجه و شاخصه‌های کیفیت مسکن و محیط مسکونی از مطالعات اسنادی و کتابخانه‌ای استفاده شد و سپس پیمایش با ابزار پرسشنامه و با روش تحلیل عاملی صورت گرفت. اولویت‌های دو گروه مختلف هنگام قضاوت‌هایشان از مسکن و محیط مسکونی محله مجاور خود بدین ترتیب می‌باشد: طبقه مرفه به فاکتورهای گذر، فضای باز و سبز خصوصی، نما، تداخل کاربری‌ها، امنیت، مصالح و جزئیات توجه کرده و گروه ضعیف به ترتیب به فاکتورهای امنیت، نما، تراکم ادراکی، کیفیت فضایی، گذر، دسترسی به امکانات، نما و عامل فرهنگی-اجتماعی در قضاوت‌های خود توجه می‌کند. بنابراین طبقات اجتماعی مختلف بر اساس ادراک خود از اختلال‌های ابتدا بصری و سپس اجتماعی است که درباره محل زندگی و ساکنین گروه متفاوت از خود، قضاوت می‌کنند و بی‌توجهی به شکل ارزش‌گذاری فاکتورهای مسکن و محیط مسکونی، موجب برچسب منفی بین گروهی (بلاخص گروه مرفه به گروه ضعیف‌تر) شده که تنش و از هم گسیختگی جامعه ناهمگن را به دنبال دارد. لازم است در برنامه‌ریزی‌ها و سیاست‌گذاری‌های بافت‌های ناهمگن درون شهری به این اولویت‌های ادراکی توجه شود تا زیست‌پذیری گروه‌ها در کنار یکدیگر امکان‌پذیر گردد.

#### واژه‌های کلیدی:

محله مسکونی ناهمگن، ادراک، قضاوت، عوامل اجتماعی و کالبدی، محله حسن آباد-زرگنده.

## ۱- مقدمه

بدین ترتیب، تنوع در محله‌های مسکونی که از نظر طبقه اجتماعی-اقتصادی ناهمگن هستند می‌تواند قضاوت‌های ارزشی متفاوتی را بین گروه‌ها به همراه داشته باشد (Blaison & Hess, 2016; Hoogerbrugge & Burge, 2018; Harding & Hepburn, 2014) که در طولانی مدت بر رفتارهای آن‌ها (تعامل، مشارکت، رفتار ضد اجتماعی، جرم و ...) تاثیر می‌گذارد (Berg et al., 2012; Harding, 2011; Schnell & Wang et al., 2017). در مجموعه‌های ناهمگن، ادراک بیرونی محیط مسکونی مجاور موجب بروز رفتارهایی در فرد قضاوت کننده می‌شود، این رفتار ممکن است تعامل را به همراه داشته باشد یا بالعکس موجب جدایی‌گزینی گروه‌ها از یکدیگر شود (Arthursen, Mu, 2016). با توجه به مسائل و مشکلات مطرح شده، می‌توان استنباط کرد که ایجاد محیطی سالم در بافت‌های ناهمگن، به مسئله‌ای قابل توجه و جدی تبدیل شده است (Habib & Baghdadi, 2012). از آن جا که قضاوت‌های بیرونی بر اساس عوامل عینی و ذهنی بافت صورت می‌گیرد و با توجه به مطالعات متعددی که در زمینه محله‌های ناهمگن صورت گرفته است (Ahmadi, 2018; Letki, 2008; Leung & Cheung, 2011; Talen, 2006; Wessendorf, 2013, 2014)، تا کنون به شناسایی و اولویت بندی عوامل کیفی مسکن و محیط مسکونی در هنگام ادراک و قضاوت افراد بیرونی در این گونه محله‌ها پرداخته نشده است. قضاوت‌هایی که رفتارهای بلند مدت ساکنین را شکل می‌دهد و روی عزت نفس، احساس تعلق و ... آن‌ها تاثیر می‌گذارد (Ramezanzpour, Sharghi & Salehsedghpour, 2019). بنابراین، بررسی کشف عوامل موثر بر قضاوت بیرونی از یک محله‌ی همسایه و تاثیر طبقه‌ی اجتماعی-اقتصادی افراد بر اولویت بندی این عوامل ادراک شده، در مجموعه‌های زیستی ناهمگن ضرورت دارد. طبق مسئله و ضرورت اشاره شده، هدف پژوهش، شناسایی و اولویت بندی عوامل کالبدی و اجتماعی مجموعه‌های زیستی ناهمگن توسط ادراک همسایگان می‌باشد. به بیان دیگر، چگونه در یک مجموعه زیستی ناهمگن (که از محله‌های مختلف تشکیل شده است)، ساکنین با ویژگی‌های اجتماعی-اقتصادی مختلف، محله مجاور خود را بر اساس چه عواملی ادراک و قضاوت می‌کنند. با توجه به این هدف، قضاوت ساکنین محله حسن آباد-زرگنده که یکی از مجموعه‌های ناهمگن واقع در منطقه ۳ شهر تهران می‌باشد، به صورت کمی-پیمایشی مورد بررسی قرار گرفته است. با کشف عوامل موثر بر قضاوت بیرونی و دیدگاه ساکنین می‌توان با ارتقاء این عوامل و حفظ اصل "تنوع"، زیست پذیری این مجموعه‌ها را ارتقاء بخشید.

آغاز دهه هفتاد شمسی نقطه عطفی برای رشد شهرهای بزرگ ایران از طریق ساخت و سازها به حساب می‌آید (Habib & Baghdadi, 2012). این رشد شتابان سبب شده تا سکونت به عنوان یک مسئله خاص شهری مطرح شود (Meshkini et al., 2011: 48). هر شهر به طور کلی از یک یا چند هسته تشکیل شده است که به مرور زمان و جذب جمعیت، نواحی جدیدی به آن اضافه می‌شوند بدین ترتیب است مناطق شهری گسترش می‌یابند و تهران نیز از این قاعده مستثنی نیست (Habib & Baghdadi, 2012). رشد و گسترش هسته‌های اولیه سکونتی، موجب شکل‌گیری محله‌هایی ناهمگن<sup>۱</sup> متشکل از بافت‌های دارای حداقل استاندارد ساخت برای ساکنین کم درآمد در کنار بافت‌های جدید با کیفیت با ساکنین مرفه تر شده است. در نتیجه، دارای ساکنین با موقعیت‌های اجتماعی-اقتصادی و حتی فرهنگی مختلف می‌باشند که به مرور زمان در کنار هم قرار گرفته‌اند. شکل‌گیری این مجموعه‌ها در نقاط مختلف تهران (مانند مناطق ۱، ۳ و ۴) سبب شده تا مسائل و مشکلات اجتماعی، روانی، کالبدی در محیط مسکونی به وجود آید که در نهایت کیفیت زندگی ساکنان را تحت شعاع قرار می‌دهد (Habib & Baghdadi, 2012). یکی از مهم ترین این مشکلات، عدم وجود انسجام اجتماعی قوی بین طبقه‌های مختلف اجتماعی-اقتصادی می‌باشد (Koopmans & Schaeffer, 2016; Wickes et al., 2014).

از طرفی نیز در دهه‌های اخیر، "تنوع"<sup>۲</sup> جایگاه ویژه‌ای در برنامه ریزی‌های شهری یافته است. برخی دیدگاه‌ها اشاره دارند که تنوع جزء مهمی برای توسعه شهری عادلانه است (fainstein, 2010; Talen & Lee, 2018; Talen, 2012, 2018). تنوع می‌تواند به شکل‌های مختلفی بروز نماید (نژادی، درآمدی، کالبدی، عملکردی و ...) (Ahmadi, 2018). البته این تنوع زمانی باید اتفاق بیفتد که نتیجه‌ی مهمی را به همراه داشته باشد: بهزیستی روانی ساکنین (Evans, 2004; Hout, & Mayer, 2004)، سرزندگی مکان (Harvey, 2000)، سلامتی اقتصادی (Lang et al., 1997, Florida, 2004)، اکولوژی و پایداری (Naveh, 2004; Harvey, 2000)، برابری اجتماعی (Hall, 2002; Sarkissian, 1976; Massey & Fischer, 2003). در هر شهری حداقل تعدادی محله ناهمگن وجود دارد که این تنوع به شکل‌های مختلفی تعریف می‌شود (Talen, 2012). تنوع مکان‌ها، افراد و موقعیت‌ها، موجب بروز عکس‌العمل‌های موثر می‌شود (Amedeo & Golledge, 2003).

- عوامل موثر بر قضاوت طبقه‌های مختلف اجتماعی - اقتصادی درباره محله مجاور خود کدام است؟
  - اولویت بندی این عوامل ادراک شده، برای هر گروه همسایه به چه صورت می‌باشد؟
- طبق هدف و پرسش‌ها، مراحل انجام پژوهش و تاثیر بلند مدت ارزیابی بیرونی (طبق پیشینه) مطابق با تصویر ۱ ارائه شده است.

در این راستا، ابتدا معیارها و زیرمعیارهای کیفیت مسکن و محیط مسکونی از پیشینه پژوهشی استخراج و پس از تدوین پرسشنامه، عوامل موثر بر ادراک و قضاوت‌های بیرونی گروه‌های مختلف اجتماعی - اقتصادی کشف و اولویت بندی می‌شود. جهت نیل به هدف تعیین شده، فرضیه و سوالات زیر مورد بررسی قرار می‌گیرند:

فرضیه: در یک مجموعه زیستی ناهمگن، طبقات اجتماعی - اقتصادی مختلف، ادراک و ارزیابی متفاوتی درباره عوامل اجتماعی و کالبدی محله مجاور خود دارند.

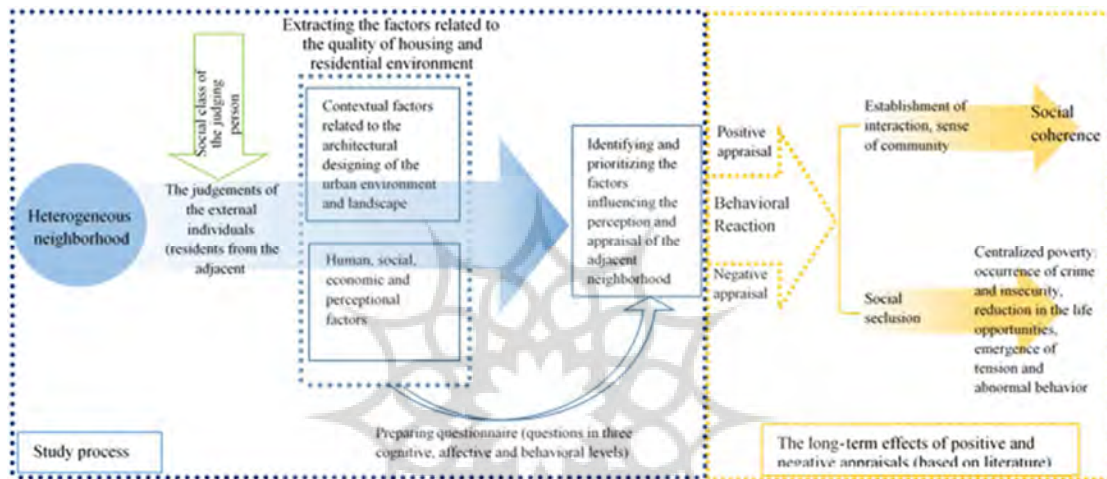


Fig. 1 Study stages

تعریف کنند (Festinger, 1954). این مقایسه زمانی اتفاق می‌افتد که افراد برای قضاوت درباره ی توانایی ها، امکانات و تفکرات خود نیاز دارند که یک استاندارد خارجی داشته باشند (white et al, 2006). مقایسه‌های مثبت می‌تواند موجب ارتقاء خود انگاره، سلامت روان و عزت نفس شوند (Wood, 1989; Wheeler & Miyake, 1992). این گونه قضاوت و مقایسه در محله‌های مسکونی در ارتباط با ویژگی‌های کالبدی، محیطی، فردی و ... وجود دارد و احتمال آن به خصوص در مجموعه‌های ناهمگن که گروه‌های مختلف اجتماعی - اقتصادی مجاور هم قرار گرفته‌اند بیشتر است زیرا در این حالت ادراکات بصری افراد تحت تاثیر نگرش‌های بسیار متفاوتی می‌باشد.

قضاوت افراد اساساً وابسته به زمینه است (Suls & Wheeler, 2000, 2007). بسیار کم اتفاق می‌افتد که افراد یک ساختمان را بدون احتساب بافت اطراف آن قضاوت کنند (Blaison & Hess, 2016). در این میان، مدل شمول/عدم شمول<sup>۵</sup> با این مباحث مرتبط می‌باشد زیرا متمرکز بر قضاوت‌های ارزیابانه است (Bless & Schwarz, 2010; )

## ۲- ادبیات پژوهش

### ۲-۱- ادراک و قضاوت اجتماعی - محیطی

نظریه قضاوت اجتماعی که از روانشناسی اجتماعی نشأت گرفته است توسط شریف‌ها و هاوولد<sup>۳</sup> ارائه (Hovland & Sherif, 1980) و اینگونه تعریف می‌شود: ادراک و ارزیابی یک چیز توسط مقایسه آن با نگرش‌های جاری جامعه. در ذهن فردی؛ این تئوری، طبقه بندی ناخودآگاه چیزهایی است که در لحظه‌ی ادراک فرد اتفاق می‌افتد (Griffin, 2012). و مربوط به تبعیض و طبقه بندی یک محرک است تا نشان دهد که چگونه یک چیز قضاوت و اصلاح می‌شود (Darity, 2008) موضوع مورد قضاوت می‌تواند اشیاء، مسائل، اشخاص، گروه‌ها یا نهادها باشد (Sherif et al., 1965). در این قضاوت سه حالت اتفاق می‌افتد: ارزشمند و معقول بودن آن موضوع و پذیرش آن، غیرمنطقی بودن موضوع و رد آن و در نهایت بی تفاوت بودن به موضوع (نه پذیرش و نه شک) (Griffin, 2011). تئوری مقایسه اجتماعی نیز توسط لئون فستینگر<sup>۴</sup> در سال ۱۹۵۴ مطرح شد. طبق آن، اشخاص با مقایسه خود با دیگران در یک جامعه، به خود - ارزیابی رسیده تا بتوانند خود را

ساختار ذهنی یا تصور محیطی که از طریق افراد گوناگون به شکل‌های مختلف خلق و ارزش‌گذاری شده در نظر گرفته‌شود (Carmona et al., 2010). در پژوهش پیش‌رو، تمرکز بر بعد چهارم (ارزش‌گذاری) می‌باشد. مطالعات نشان داد که ادراکات ساکنین از محله‌ها، بسیار تحت تاثیر این است که به نظر آن‌ها دیگران از بیرون به محله‌شان چگونه نگاه می‌کنند، بنابراین نه تنها کشف اینکه ساکنین چگونه محله خود را درک می‌کنند (ادراک درونی) مهم است بلکه تفکر آنها از اینکه دیگران محله آن‌ها چگونه ارزیابی می‌کنند هم اهمیت دارد (ادراک بیرونی). (Permentier et al., 2008, 2009). افراد بیرونی بیش‌تر از ساکنین، اعتبار یک محله را بر اساس تعداد محدودی از ویژگی‌ها ارزیابی می‌کنند. ویژگی‌های فیزیکی شامل زیبایی‌های کلی، تراکم ساختمانی، وضعیت مسکن و امکان پذیری و دردسترس بودن فضاهای سبز، همه فاکتورهای مهم هستند که بر ادراکات آن‌ها درباره اعتبار یک منطقه تاثیر می‌گذارد. در نهایت کشف شد که برای توضیح اعتبار ادراک شده‌ی محله ارزیابی عینی آن محله اهمیت دارد و برای توضیح رضایتمندی، ارزیابی ذهنی (Permentier et al., 2011; Arthurson, 2012).

### ۲-۳- محله ناهمگن

تنوع به معنی ترکیبی از اجزای متفاوت می‌باشد که می‌تواند برای شرایط مختلفی مانند افراد، فعالیت‌ها یا دسته‌بندی چیزها به کار رود (Webster Dictionary, 2011). تنوع در طراحی شهری، به سه چیز تعلق می‌گیرد: (۱) شرایط جمعیتی یک مکان-وضعیت اجتماعی و اقتصادی ساکنین، (۲) فعالیت‌ها و کاربری‌ها مانند مسکونی، تجاری و ... (۳) ویژگی‌های فیزیکی و طراحی فیزیکی یک مکان با توجه به ساختمان‌ها، نوع مسکن، ساختار مرتفع یا کوتاه، سبک معماری و ... (Fainstein, 2005). در حالی که تعریف واضحی از "مجموعه‌های ناهمگن اجتماعی" وجود ندارد، مردم فرض می‌کنند که ترکیبی از ساکنین با نژاد/ قوم / سطوح درآمدی یا مالی مختلف مهم‌ترین شکل این مجموعه‌هاست که در آن ترکیبی از سن، گونه خانواده و گونه صاحب‌خانه وجود دارد (Sarkissian, 1976). جوردال<sup>۷</sup> (۲۰۰۹) اشاره می‌کند که ناهمگنی محله شامل تنوع اقتصادی، قومی و فرهنگی است که بنظر می‌رسد پایه‌ای برای بحث و تنش در محله است. تعاریف برای اینکه چرا برخی از مجموعه‌ها به صورت اجتماعی متنوع هستند به نظر می‌رسد بر اساس سه دسته عامل می‌باشد: تاریخی/اقتصادی/اجتماعی، مرتبط با سیاست‌گذاری، و فیزیکی/مکانی. البته این فاکتورها با یکدیگر در ارتباط اند. فاکتورهای تاریخی/اقتصادی/اجتماعی روی سیاست‌ها تاثیر دارند و برخی این فاکتورهای باهم روی فاکتورهای فیزیکی/مکانی

(Schwarz & Bless, 2007; Blaison & Hess, 2016). طبق این مدل، ارتباط و ادغام (بین گروه‌ها) زمانی اتفاق می‌افتد که اطلاعات محیطی، هدف فرد قضاوت‌کننده را نمایش دهد. افزایش شدت اطلاعات محیطی مثبت یا منفی می‌تواند بر این هدف تاثیر بگذارد. به بیان دیگر، کاربردی بودن و معنی داشتن کیفیت‌های محیط است که ادغام را ممکن می‌سازد و برعکس این موضوع هم می‌تواند اتفاق بیفتد (جدایی و عدم شمولیت) (Stapel & Suls, 2007).

### ۲-۲- روانشناسی محیط و ادراک کیفیت محیط مسکونی

در روانشناسی محیط، محیط پیرامون مهم‌ترین سرچشمه دریافت‌های بیرونی و منبع اصلی آگاهی و شناخت انسان از دنیای اطراف است (Carmona et al., 2010). جهت بررسی مسائل مبتلی به انسان (بعنوان موضوع علم روانشناسی)، و رابطه متقابلش با محیط، می‌باید به تاثیر شرایط محیطی بر رفتار، فعالیت و عادات انسان‌ها توجه نمود. با در اختیار داشتن مدلی از شخصیت و رفتار انسانی، امکان طراحی، مدیریت، پیش‌بینی یا بازیابی محیط‌هایی ایجاد خواهد شد تا رفتار معقول یا مورد انتظار را ارتقا دهد، یا رفتارهایی را پیش‌بینی نمود و موقعیت مسئله ساز را تشخیص داد (Hatami, 2016). روانشناسی محیط به دلیل بازنمایی اثر ویژگی‌های کالبدی محیط بر رفتار، با حوزه‌های کارکردی مرتبط با محیط از جمله طراحی شهری پیوند می‌یابد. ورود مباحث ادراکی به حوزه دانش طراحی شهری از نیم قرن گذشته شروع شده و سرآغاز آن را می‌توان تغییر نگاه به رابطه انسان و محیط شهری دانست (Naghizadeh & Ostadi, 2014). کیفیت زندگی شهری دربرگیرنده ابعاد روانی، محیطی، اجتماعی و ... است (سیف‌الدینی، ۱۳۸۱). این کیفیت می‌تواند بر ادراک ساکنین و سلامت آن‌ها تاثیرگذار باشد (Pakzad, 2011). کیفیت محیط از برآیند کیفیت اجزای تشکیل دهنده یک ناحیه معین حاصل می‌شود اما بیش‌تر از جمع اجزای سازنده بر ادراک کلی از یک مکان دلالت دارد (Dadashpour & Roshani, 2013).

ادراک محیط چهار بعد مختلف دارد که به طور همزمان عمل می‌کنند: (۱) بعد شناختی: شامل فکر کردن در مورد محرک محیطی، سازمان دادن و ذخیره اطلاعات است. (۲) بعد احساسی: شامل احساسات ماست که بر درک محیطی ما اثر می‌گذارد و در مقابل آن درک از محیط نیز بر احساسات ما تأثیر دارد. (۳) بعد تفسیری: شامل معانی و مفاهیمی است که با تکیه بر اندوخته‌های ذهنی ما، از محیط به دست می‌آید. (۴) بعد ارزش‌گذاری: شامل ارزش‌ها و ترجیحاتی است که خوب‌ها و بد‌ها را می‌سازد. محیط می‌تواند به عنوان یک

از ساختمان‌های قدیمی و جدید ایجاد شود که ترکیبی از اجاره‌ها و قیمت‌ها را ایجاد می‌کند (Talen, 2012).

موثرند (تصویر ۲). مثلاً مکان‌های قدیمی‌تر ممکن است فرایندی از ساختمان سازی را در طول زمان داشته و منطقه‌ای با ترکیبی

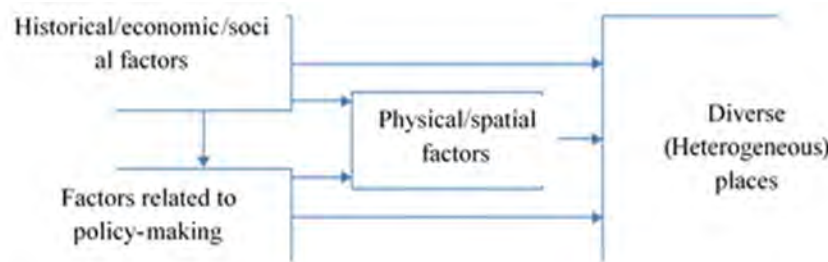


Fig. 2 Conceptual framework of the factors determining diversity (Source: Talen, 2012)

پژوهش‌های متعدد در بافت‌های ناهمگن، به نوع ادراک و قضاوت افراد از مسکن و محیط مسکونی یکدیگر که در مجاورشان واقع شده و تاثیری که روی زیست‌پذیری محله دارد پرداخته نشده است.

در این پژوهش، منظور از مجموعه ناهمگن، وجود گروه‌های اجتماعی-اقتصادی متنوع در آن می‌باشد که در طول زمان در کنار یکدیگر قرار گرفته‌اند. تنوع در ساکنین موجب شکل‌گیری ساختارهای مسکونی جدید در اطراف هسته اولیه‌ی مجموعه شده‌اند. بنابراین علاوه بر تنوع اجتماعی، تنوع فیزیکی مسکن و محیط مسکونی نیز در این بافت ناهمگن اتفاق افتاده است. در این راستا، هدف بررسی ادراک و قضاوت‌های این گروه‌ها از مسکن و محیط مسکونی یکدیگر می‌باشد.

### ۳- مواد و روش

#### ۳-۱- محدوده مورد مطالعه

محلات ناهمگن مختلفی در شمال شهر تهران وجود دارد (باغ فیض، فرحزاد، درکه و ...). حسن آباد-زرگنده نسبت به این محلات به مرکز شهر نزدیک تر است و احتمال وجود شاخصه‌های مختلف و درک آن بالاتر می‌باشد. از طرفی تفاوت فرهنگی-اجتماعی به دلیل وجود ساکنین مهاجر چشمگیرتر و بافت متراکم‌تر بوده و قلمروهای مشخص و کمتر حل شده‌تری دارد. این محله در سه کیلومتری جنوب منطقه تجریش واقع شده و با مساحت بالغ بر ۱۸۰ هکتار، حدود ۶٪ از کل منطقه ۳ را شامل می‌شود (تصویر ۳).

نوع واحد مسکونی عامل مهمی در تنوع اجتماعی-اقتصادی است، از قبیل ملکی در مقابل استیجاری و تک خانواری در مقابل چندخانواری. پژوهشگرانی اشاره دارند که ادراک ناهمگنی محله، انسجام اجتماعی ادراک شده‌ی آن محله را تخریب می‌کند و روی تعامل، همکاری و اعتماد تاثیر می‌گذارد (Letki, 2008; Leung & Cheung, 2011) و تاثیر منفی روی رضایتمندی از زندگی دارد (Leung & Cheung, 2009; Kossinets & Watts, 2011). در حالی که برخی دیگر معتقدند ناهمگنی محله موجب افزایش رضایتمندی از دیدگاه تئوری سرمایه اجتماعی می‌شود زیرا فاکتورهای ارزشمندی را از منابع مختلف موجود در آن محله به ارمغان آورده و موجب قدرت گرفتن روابط ضعیف بین گروه‌های مختلف اجتماعی می‌شود (Johnson, 2008; Weber, 2009). تالن<sup>۸</sup> (۲۰۰۶) در پژوهش خود به اهمیت فاکتورهای طراحی و برنامه‌ریزی در ارتقاء مجموعه‌های ناهمگن اشاره دارد و معتقد است تنوع منجر به تحقق عدالت اجتماعی و پایداری می‌شود. احمدی (۲۰۱۸) با پژوهش بر روی ادراک ساکنین در مجموعه‌های ناهمگن با بررسی تاثیر تنوع روی انسجام اجتماعی، نتیجه گرفت که تنوع روی تعاملات، ارزش‌های مشترک و تعلق موثر است. برخی پژوهش‌ها به تاثیر منفی ناهمگنی بر حس تعلق و دلبستگی تاکید کرده‌اند (Greif, 2009; Feijten and Van Ham, 2009). تعدای نیز معتقدند که تنوع و ناهمگنی باعث تقویت تحمل و پذیرش افراد شده و حتی تعاملات اجتماعی بین ساکنین را هم افزایش می‌دهد (Phan, 2008; Marschall and Stolle, 2004). با وجود



Fig. 3 Hasan Abad-Zargandeh Neighborhood and its position in District 3 of Tehran (source: District 3 of the municipality, 2016)

(2016). تصویر ۴ محدوده بافت ناپایدار و فرسوده حسن آباد-زرگنده را نشان می‌دهد. به دلیل کنار هم قرار گرفتن بافت‌های قدیمی و جدید، افراد با وضعیت اجتماعی-اقتصادی مختلفی در آن ساکن هستند، بنابراین می‌تواند به عنوان مجموعه زیستی ناهمگن در این پژوهش مورد بررسی قرارگیرد.

برخلاف وضعیت اکثر محلات منطقه سه، محله حسن آباد-زرگنده دارای معضلات حاد و چشمگیر است. بافت فرسوده حدود ۲۵-۴۰ درصدی سطح محله یکی از مهمترین معضلات جدی محله است. ریزدانی واحدهای مسکونی و بالا بودن تعداد افراد خانوارهای بافت قدیم، مشکل اصلی دیگر این محله می‌باشد ( Tehran District 3 Municipality, )

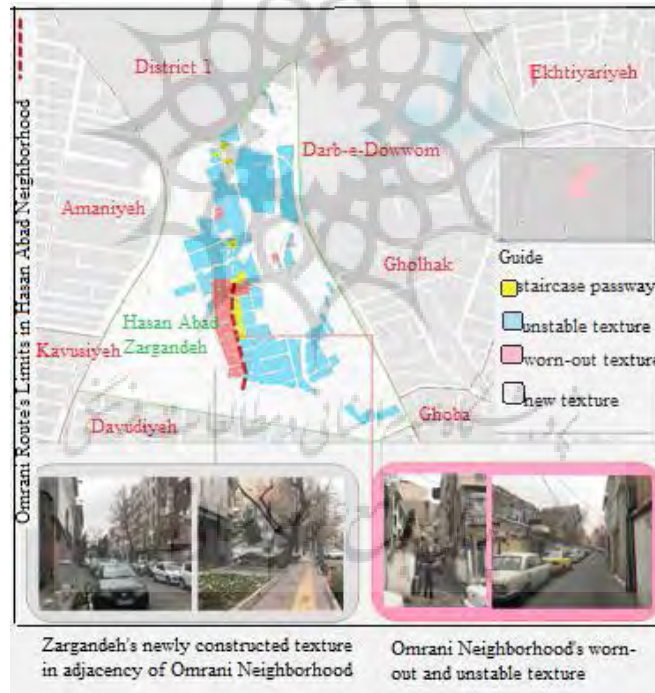


Fig. 4 The physical status of Hasan Abad- Zargandeh neighborhood and exhibition of Omani Neighborhood's axis (source: the office of worn-out texture renovation services for Zargandeh and Darb-e-Dowwom Neighborhoods, 2018; the authors)

اسنادی و کتابخانه‌ای و در پیمایش نیز از ابزار پرسشنامه استفاده شد. سپس با استفاده از روش تحلیل عاملی و با کمک نرم‌افزار SPSS 24، عوامل موثر بر قضاوت بیرونی در یک مجموعه ناهمگن کشف و الویت‌بندی شد. با این تحلیل دیدگاه گروه‌های مختلف ساکنین و شیوه ارزش‌گذاریشان بر ویژگی‌های عینی و ذهنی محله مجاور، بدست آمد.

### ۳-۲- روش پژوهش

این پژوهش، جزء پژوهش‌های کاربردی است. به منظور سنجش عوامل اجتماعی و کالبدی موثر بر قضاوت افراد بیرونی از یک محله در همسایگی خود، از روش پیمایشی استفاده شده‌است. بدیت ترتیب که جهت استخراج وجوه و شاخصه‌های کیفیت مسکن و محیط مسکونی از مطالعات

۳-۳- جامعه و حجم نمونه

جامعه آماری پژوهش، افراد ساکن در حسن آباد-زرگنده بوده که بر اساس برداشت‌های میدانی در سال ۱۳۹۵، برابر با ۳۴۵۲۷ نفر گزارش شده‌اند (شهرداری منطقه ۳، ۱۳۹۵). برای انتخاب نمونه، از روش نمونه‌گیری غیرتصادفی در دسترس استفاده شده است. حجم نمونه بر اساس دیدگاه کلاین (Kline, 2005)، و با وجود ۶۰ سوال، ۲۵۰ نفر برای هر کدام از بخش‌های مرفه زرگنده و فرودست عمرانی در مجموعه زیستی حسن آباد-زرگنده می‌باشد.

بنابراین مجموعاً ۵۰۰ پرسشنامه در جامعه مورد مطالعه توزیع شد. از این پس، بخش عمرانی را که بافتی ناپایدار و فرسوده و ساکنینی با طبقه اجتماعی- اقتصادی پایین دارد، "محلّه عمرانی" و به بخش‌های اطراف عمرانی که بافت جدیدتر با ساکنین مرفه‌تر دارد را "محلّه زرگنده" می‌نامیم (بخش سفیدرنگ در تصویر ۴). ویژگی دموگرافیک نمونه آماری پژوهش در دو محلّه زرگنده و عمرانی، در تصاویر ۵ و ۶ نشان داده شده است.

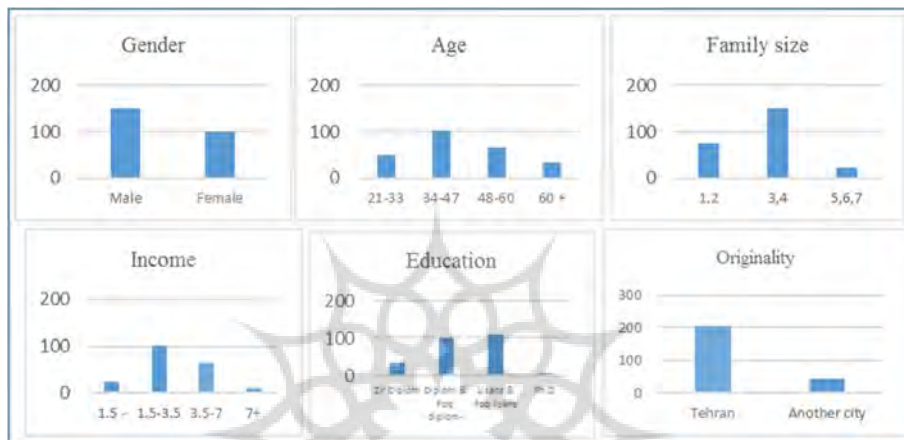


Fig. 5 Demographic characteristic of a sample of residents from Zargandeh Neighborhood

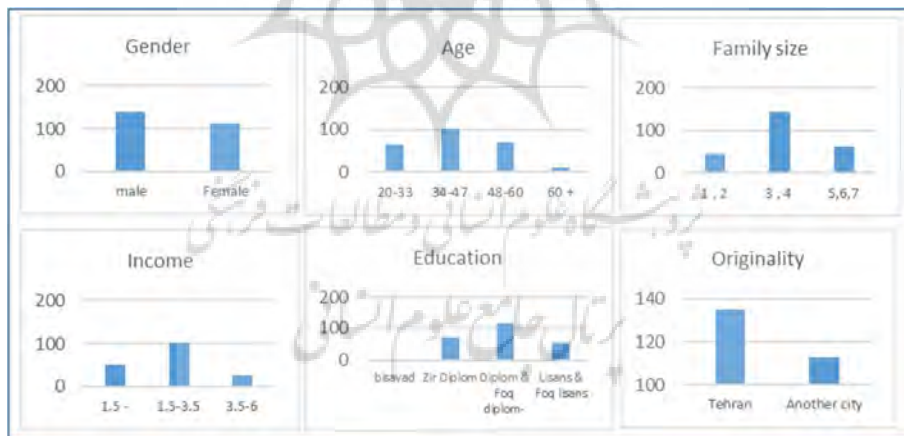


Fig. 6 Demographic characteristic of a sample of residents from Omrani Neighborhood

۳-۴- متغیرهای پژوهش

در پژوهش حاضر، مفاهیم و شاخص‌های کیفیت مسکن و محیط مسکونی از تحلیل محتوای پژوهش‌ها استخراج شده است. این شاخص‌ها در ۲ بعد کالبدی (معماری، محیط و منظر، شهری) و انسانی (اجتماعی-اقتصادی و ادراکی) تعریف شده‌اند (جدول ۱).

با توجه به تصاویر ۵ و ۶، مقایسه جامعه آماری در دو بافت متفاوت در حسن آباد-زرگنده امکان پذیر می‌باشد. شاخص‌های اصلی معرف طبقه اجتماعی- اقتصادی پاسخ دهندگان، سطح درآمد و تحصیل می‌باشد که هر دو در محلّه زرگنده بالاتر است.

Table 1: Aspects and indices related to the quality of housing and residential environment

Dimension	Aspect	Indices (goals)	Researchers
Physical	Architectural	Private open space (yard and balcony)	(Foster et al., 2011), (Kowaltowski et al., 2006)
		Private green space (garden)	(Haaland and van den Bosch, 2015), (Nielsen and Hansen, 2007), (Dadashpour and Roshai, 2013)
		Maintenance and protection of the building	(Ali et al., 2010), (Abdullah et al., 2015)
		Size of land and building (granulation)	(Bonaiuto et al., 2003), (Carmona and Punter, 2013), (Mohammadi et al., 2015), (Dadashpour and Roshai, 2013)
		General aesthetic of the building's façade and entrance	(Bonaiuto et al., 2003), (Hanák et al., 2015), (Moghimi et al., 2016), (Dadashpour and Roshai, 2013)
		Façade's material	(Bonaiuto et al., 2003), (Bond et al., 2012), (Sadrian et al., 2015)
		Building's security	(Arifuddin, 2016), (Sadrian et al., 2015), (Zinas and Jusan, 2017), (Rahnama and Kamandari, 2015)
	Environment and landscape	Environment's sanitation (cleanliness)	(Chan and Liu, 2018), (Shieh et al., 2011), (Dadashpour and Roshai, 2013), (Mohammadi et al., 2015), (Rafieian et al., 2011)
		Public green and open space (parks etc.)	(Arifuddin, 2016), (Bonaiuto et al., 2003), (Jim and Chen, 2010), (Panduro and Veie, 2013), (Sadrian et al., 2015), (Shieh et al., 2011), (Dadashpour and Roshai, 2013), (Mohammadi et al., 2015), (Rafieian et al., 2011), (Rahnama and Kamandari, 2015), (Tayebi Masrouf and Rezaei, 2015)
		Quality of the walkways and streets (lighting, masonry, width, slope, access etc.)	(Bonaiuto et al., 2003), (Tibesigwa et al., 2017), (Mohammadi et al., 2015)
Acoustic conditions (noise/acoustic comfort)		(Hanák et al., 2015), (Lo and Jim, 2010), (Łowicka and Piotrowska, 2015), (Shieh et al., 2011), (Dadashpour and Roshai, 2013), (Mohammadi et al., 2015), (Rafieian et al., 2011), (Rahnama and Kamandari, 2015), (Tayebi Masrouf and Rezaei, 2015)	
Air quality (amount of pollution)		(Li et al., 2016), (Hanák et al., 2015), (Shieh et al., 2011), (Dadashpour and Roshai, 2013), (Rafieian et al., 2011), (Tayebi Masrouf and Rezaei, 2015)	
Neighborhood security		(Hanák et al., 2015), (Kneeshaw-Price et al., 2015), (Lo and Jim, 2010), (Sadrian et al., 2015), (Shieh et al., 2011), (Teck-Hong, 2011), (Zinas and Jusan, 2017), (Rafieian et al., 2011), (Rahnama and Kamandari, 2015), (Mohammadi et al., 2015)	
Access to the public and infrastructural services (public transportation, water and sewage network, electricity, etc.)		(Arifuddin, 2016), (Bonaiuto et al., 2003), (Hanák et al., 2015), (Li et al., 2017), (Li et al., 2016), (Lo and Jim, 2010), (Shieh et al., 2011), (Teck-Hong, 2011), (Yang Wang et al., 2017), (Dadashpour and Roshai, 2013), (Rafieian et al., 2011), (Rahnama and Kamandari, 2015)	
Human	Access and adjacencies	Access to the urban facilities (treatment, educational, cultural, recreational, business and so forth)	(Bonaiuto et al., 2003), (Hanák et al., 2015), (Lo and Jim, 2010), (Sadrian et al., 2015), (Shieh et al., 2011), (Teck-Hong, 2011), (Wang, Jin, Lu and Lu, 2017), (Yang Wang et al., 2017), (Dadashpour and Roshai, 2013), (Rafieian et al., 2011), (Tayebi Masrouf and Rezaei, 2015)
		Walkability (pedestrians' access to the facilities)	(Gilderbloom et al., 2015), (Li et al., 2015), (Munoz-Raskin, 2010)
		Adjacencies (land uses' combination and consistency)	(Sadrian et al., 2015), (Zawadzki et al., 2017), (Tayebi Masrouf and Rezaei, 2015), (Mohammadi et al., 2015)
	Social-economic	Building's perceived density (number of buildings alongside one another)	(Kearney, 2006), (Liao et al., 2016)
		Interaction with neighbors	(Bonaiuto et al., 2003), (Rafieian et al., 2011), (Rahnama and Kamandari, 2015)
		Citizens' participation in neighborhood affairs	(Echeverria et al., 2004), (Rahnama and Kamandari, 2015), (Tayebi Masrouf and Rezaei, 2015)
		Neighbors' recognition of one another	(Bonaiuto et al., 2003)
Social-economic integration of the neighborhood's residents	(Howard et al., 2016), (Kinzig et al., 2005)		
Tendency towards deserting the neighborhood (migration)	(Bonaiuto et al., 2003), (Saiz and Wachter, 2011)		



Perceptual	Culture and social-economic position of the neighborhood's residents	(Kinzig et al., 2005), (Mohammadi et al., 2015)
	Sense of belonging	(Bond et al., 2012), (Sadrian et al., 2015), (Rafieian et al., 2011), (Rahnama and Kamandari, 2015), (Tayebi Masrou and Rezaei, 2015)
	Neighborhood's reputation (being proud thereof)	(Bond et al., 2012), (Kearns et al., 2013), (Permentier et al., 2009)
	Social-perceived density (traffic and crowdedness)	(Bonaiuto et al., 2003), (Johnson et al., 2015), (Neuts and Vanneste, 2018)
	Texture's monitorability and existence of territory	(Foster et al., 2011), (Masrou et al., 2016)

تدوین گردید و برای بررسی آن به مطالعه مقدماتی پرداخته شد.

۳-۵- ساخت و توزیع پرسشنامه

به منظور تولید پرسشنامه، جدول هدف- محتوا (جدول ۲)

Table 2: Goal-Content table

Content Goal	Physical aspect				Human aspect					
	Architecture		Environment and landscape		Access and adjacencies		Social-economic		Perceptual	
	*	**	*	**	*	**	*	**	*	**
Private open space (yard and balcony)	1	-								
Private green space (garden)	2,3	28								
Maintenance and protection of the building	9	47								
Size of land and building (granulation)	4,5	2,3								
General beauty of the building's façade and entrance	6,7,8,12,13	4,6,10,11,25								
Façade's material	10,11	8,9								
Building's security	14,15	12,13,14								
Environment's sanitation (cleanliness)			22,23	20						
Public green and open space (parks etc.)			16,17,18	7,15						
Quality of the walkways and streets			26,27,30,31,	18,22,23,27,29,30,						
Acoustic conditions			19,20,21	17,19,26						
Air quality (amount of pollution)			24,25	21						
Neighborhood security			35,36	31,32,33						
Access to the public services and urban facilities, walkway access					28,29	24				
Adjacencies (land uses' combination and consistency)					39,40	36,45				
Building's perceived density					37,38	5				
Interaction with neighbors										
Citizens' participation in neighborhood affairs							41,42,44	38		
Social-economic integration of the neighborhood residents							43,48	41,42		
Tendency towards deserting the neighborhood (migration)							47	-		
Culture and social-economic position of the neighborhood's residents							45,46	1,40		

Sense of attachment	53	16
Neighborhood's reputation (being proud of the neighborhood)	54	48
Crowding (traffic and crowdedness)	49,50	43,44
Texture's monitorability and existence of territory	51,52	39,46

\*View to Omrani Neighborhood  
\*\*View to Zargandeh Neighborhood

### ۳-۶- تحلیل عاملی

ابزار اول (بررسی دید بیرونی به محله عمرانی) میزان انطباق سوالات با هدف و محتوای پژوهش، با استفاده از نظر ۵ متخصص تأیید و اصلاح گردید. جهت پایایی پرسشنامه از آلفای کرونباخ استفاده می‌شود که ضریب پایایی ۰/۸۶۳ برای کل آزمون محاسبه شد. برای افزایش دقت ابزار، سوالات ضعیف که با سایر سوالات همسان نبودند حذف گردید و پرسشنامه نهایی با ۵۴ گویه به اجرا درآمد. جهت بررسی مناسب بودن حجم نمونه انتخابی از آزمون KMO<sup>۱</sup> و آزمون کروییت بارتلت استفاده شد. مقدار به دست آمده برای KMO برای پرسشنامه دید به عمرانی، بالای ۰/۶۹۳ است که نشان دهنده کفایت نمونه است (جدول ۳).

پس از توزیع مقدماتی پرسشنامه و حذف سوالات ضعیف، با توزیع نهایی پرسشنامه از ساکنین خواسته شد تا محله‌ی مجاور خود را بر اساس عوامل انسانی و کالبدی ادراک شده، قضاوت کنند. سوالات بر اساس طیف لیکرت ۴ گزینه‌ای، به سه صورت شناختی، عاطفی و رفتاری می‌باشد. (۱) سوال شناختی: ارزیابی (قضاوت) چگونگی کیفیت فاکتور مورد نظر در محله مجاور، (۲) سوال عاطفی: ترجیح و مقایسه فاکتور مورد نظر در محله مجاور با محله خود، (۳) سوال رفتاری: تمایل به داشتن یا کاربرد فاکتور مورد نظر محله مجاور در محیط زندگی خود. بدین ترتیب که از ساکنین بخش عمرانی درباره ویژگی‌های بخش زرگنده پرسش به عمل آمد و بلعکس.

Table 3: KMO test and Bartlett's test of sphericity

<b>Kaiser-Meyer-Olkin Measure of Sampling Adequacy.</b>		<b>.693</b>
Approx. Chi-Square		5507.153
<b>Bartlett's Test of Sphericity</b>	df	1431
	Sig.	.000

با تحلیل داده‌های پرسشنامه پس از چرخش، ۱۱ عامل به دلیل بار عاملی بزرگ تر از ۱ قابل استخراج است (جدول ۴). درصد تجمعی کل این ۱۱ عامل، ۴۸/۳۲٪ است که نشان می‌دهد حدود ۴۸٪ تفکر پاسخ دهندگان مشترک بود.

بر اساس جدول ۳، فرض صفر با توجه به مقدار "خی دو" و درجه آزادی، در سطح ۹۹/۹ درصد اطمینان رد می‌شود ( $P < 0.01$ ). پس سوالات عمومی پرسشنامه برای تشکیل عوامل دارای همبستگی کافی و معنی‌دار است و مجاز به استفاده از روش تحلیل عاملی می‌باشیم.

Table 4: Sum of explained variance before and after rotation

Factors	Initial Eigen values			Rotation sums of squared loading		
	Total	Variance %	Cumulative %	Total	Variance %	Cumulative %
1	7.377	13.662	13.662	3.386	6.271	6.271
2	3.973	7.358	21.019	2.714	5.026	11.297
3	3.064	5.674	26.693	2.577	4.773	16.070
4	2.511	4.650	31.343	2.540	4.704	20.774
5	2.405	4.453	35.796	2.308	4.275	25.049
6	2.101	3.891	39.687	2.278	4.219	29.268
7	1.865	3.453	43.139	2.201	4.076	33.344
8	1.821	3.372	46.512	2.096	3.882	37.226
9	1.704	3.156	49.668	2.088	3.867	41.093
10	1.519	2.813	52.481	2.007	3.716	44.809
11	1.438	2.663	55.143	1.899	3.517	48.326

عاملی بزرگ‌تر از ۰/۳ برای هر گویه، معنادار بوده و در دسته آن عامل قرار می‌گیرد.

جدول ۵ ماتریس داده‌های چرخش داده شده و بار عاملی هر کدام از عامل‌ها بعد از چرخش می‌باشد. به کمک این آمار می‌توان به شناسایی عامل‌های قابل تعریف مبادرت ورزید. بار

Table 5: Matrix of the 11 factors extracted after rotation and the factorial load of each

Factor 1		Factor 2		Factor 3		Factor 4		Factor 5		Factor 6	
Item	Factor loading	Item	Factor loading	Item	Factor loading	Item	Factor loading	Item	Factor loading	Item	Factor loading
Q32	.816	Q20	.880	Q2	.841	Q8	.768	Q38	.754	Q17	.851
Q30	.764	Q21	.822	Q3	.785	Q7	.750	Q37	.706	Q16	.796
Q31	.755	Q19	.816	Q1	.721	Q6	.643	Q39	.695	Q18	.763
Q33	.753			Q4	.482	Q5	.519	Q40	.658		
Q34	.599										
Factor 7		Factor 8		Factor 9		Factor 10		Factor 11			
Q42	.842	Q25	.794	Q45	.812	Q12	.684	Q24	.783		
Q41	.812	Q52	.723	Q46	.802	Q10	.607	Q51	.722		
Q44	.634	Q35	.510	Q43	.437	Q11	.525	Q28	.442		
		Q36	.393			Q13	.434				

افزایش دقت ابزار، سوالات ضعیف حذف گردید و پرسشنامه نهایی با ۴۸ گویه به اجرا درآمد. مقدار بدست آمده برای KMO برای این پرسشنامه بالای ۰/۹۰۳ است (جدول ۶).

ابزار دوم (دید بیرونی به محله زرگنده) میزان انطباق سوالات با هدف و محتوای پژوهش، با استفاده از نظر ۵ متخصص تأیید و اصلاح گردید. ضریب پایایی ۰/۹۵۳ برای کل آزمون محاسبه شد. بنابراین برای

Table 6: KMO test and Bartlett's test of sphericity

<b>Kaiser-Meyer-Olkin Measure of Sampling Adequacy.</b>		<b>.903</b>
<b>Bartlett's Test of Sphericity</b>	Approx. Chi-Square	5507.153
	df	1431
	Sig.	.000

استخراج می‌باشد (جدول ۷). درصد تجمعی کل این ۹ عامل، ۵۹٪/۱۶۷ است که نشان می‌دهد حدود ۶۰٪ تفکر پاسخ دهندگان مشترک بود.

بر اساس جدول ۶، فرض صفر با توجه به مقدار "خی دو" و درجه آزادی، در سطح ۹۹/۹ درصد اطمینان رد می‌شود. بنابراین مجاز به استفاده از روش تحلیل عاملی می‌باشیم. با تحلیل داده‌های پرسشنامه پس از چرخش، ۹ عامل قابل

Table 7: Sum of explained variance before and after rotation

Factors	Initial Eigen values			Rotation sums of squared loading		
	Total	Variance %	Cumulative %	Total	Variance %	Cumulative %
1	15.467	32.222	32.222	4.259	8.872	8.872
2	2.613	5.445	37.667	3.503	7.298	16.170
3	2.197	4.578	42.245	3.466	7.221	23.392
4	1.920	4.000	46.245	3.234	6.738	30.130
5	1.813	3.778	50.023	3.164	6.592	36.722
6	1.552	3.233	53.256	3.045	6.343	43.065
7	1.453	3.027	56.283	2.893	6.026	49.091
8	1.296	2.701	58.984	2.671	5.565	54.656
9	1.189	2.477	61.461	2.409	5.019	59.675

به کمک این آمار شناسایی عامل‌های قابل تعریف صورت می‌گیرد.

جدول ۸ ماتریس داده‌های چرخش داده و بار عاملی هر کدام از عامل‌ها بعد از چرخش می‌باشد.

Table 8: Matrix of the 9 factors extracted after rotation and the factorial load of each

Factor 1		Factor 2		Factor 3		Factor 4		Factor 5		Factor 6	
Item	Factor loading	Item	Factor loading	Item	Factor loading	Item	Factor loading	Item	Factor loading	Item	Factor loading
Q13	.727	Q9	.757	Q3	.740	Q21	.644	Q35	.579	Q45	.694
Q14	.722	Q8	.736	Q43	.693	Q22	.598	Q27	.576	Q7	.617
Q12	.676	Q4	.556	Q44	.616	Q31	.574	Q41	.521	Q15	.599
Q32	.612	Q10	.550	Q2	.518	Q37	.506	Q29	.507	Q36	.512
Q33	.570	Q6	.497	Q5	.501	Q18	.458	Q30	.479	Q24	.415
Q46	.460					Q20	.423	Q23	.469		
Q39	.340							Q42	.435		
<b>Factor 7</b>		<b>Factor 8</b>		<b>Factor 9</b>							
Q28	.804	Q1	.656	Q17	.738						
Q25	.744	Q38	.620	Q19	.558						
Q11	.578	Q16	.606	Q26	.499						
		Q40	.461								

#### ۴- یافته ها

کاربری‌ها و ترجیح همنشینی و سازگاری کاربری‌ها حاصل می‌شود.

۵) عامل امنیت دارای واریانس ۰/۰۳۸ می‌باشد و ۳/۸٪ از قضاوت بیرونی محله عمرانی با این عامل تبیین می‌شود. این عامل با عواملی از جمله، قضاوت نظارت و کنترل محله، ترجیح امنیت محله، زندگی در محله ای با این امنیت و ترجیح کیفیت هوا حاصل می‌شود.

۶) عامل مصالح و جزئیات دارای واریانس ۰/۰۴۲ می‌باشد، یعنی ۴/۲٪ از قضاوت بیرونی محله عمرانی توسط ساکنین محله زرگنده با این عامل تبیین می‌شود. عامل مصالح و جزئیات از طریق فاکتورهایی از جمله قضاوت شکل ورودی، قضاوت مصالح نما، استفاده از مصالح نما برای خود و ترجیح شکل ورودی تامین می‌شود.

۷) عامل شناسایی شده (عامل‌های ۷ و ۹ که سه زیرعامل داشتند حذف شدند) در قضاوت بیرونی توسط گروه با سطح اجتماعی-اقتصادی پایین تر (ساکنین عمرانی) دربارۀ محله زرگنده به شرح زیر هستند:

۱) عامل امنیت با داشتن واریانس ۰/۰۸۸ دارای بیشترین واریانس می‌باشد این امر بیانگر قدرت تبیین بالای آن (۸/۸٪) است و شهروندان محله عمرانی در فهم مشترک این عامل بیشترین توافق را داشتند. این عامل اولین عامل تعیین کننده قضاوت افراد بیرونی با طبقه اجتماعی-اقتصادی پایین از کیفیت مسکن و محیط مسکونی محله مجاور است. عامل امنیت ماحصل وجوه ترجیح امنیت خانه، زندگی در خانه ای با آن امنیت، قضاوت امنیت خانه، ترجیح امنیت محله، زندگی در محله‌ای با آن امنیت، ترجیح امکان نظارت و کنترل محله، قضاوت نظارت و کنترل محله می‌باشد.

۲) عامل نما با واریانس ۰/۰۷۲ دومین عامل موثر بر ادراک اعتبار مسکن از طریق نمای آن می‌باشد (۷/۲٪) از قضاوت بیرونی محله با این عامل تبیین می‌شود. یکی از وجوه قضاوت و

در یک محله ناهمگن، گروه‌های مختلف اجتماعی-اقتصادی (به عنوان ناظر بیرونی)، محیط مسکونی را با فاکتورهای مختلفی مورد قضاوت قرار داده و اولویت این فاکتورها برای آنان متفاوت است. ۶ عامل شناسایی شده (عامل‌های ۲، ۶، ۷، ۹ و ۱۱ که سه زیرعامل داشتند حذف شدند) در قضاوت بیرونی توسط گروه با سطح اجتماعی-اقتصادی بالاتر (ساکنین زرگنده) درباره محله عمرانی به شرح زیر هستند:

۱) عامل گذر با داشتن واریانس ۰/۰۶۲ دارای بیشترین واریانس می‌باشد این امر بیانگر قدرت تبیین بالای آن (۶/۲٪) است و شهروندان محله زرگنده در فهم مشترک این عامل بیشترین توافق را داشتند. این عامل اولین عامل تعیین کننده قضاوت افراد بیرونی با طبقه اجتماعی-اقتصادی بالا از کیفیت مسکن و محیط مسکونی محله ی مجاور است. عامل گذر ماحصل وجوه قضاوت گذر سواره، قضاوت گذر پیاده، ترجیح پیاده‌رو، ترجیح سواره‌رو، استفاده از سواره رو می‌باشد.

۲) عامل فضای باز و سبز خصوصی دارای واریانس ۰/۰۴۷ بوده و ۴/۷٪ از وجوه مربوط به قضاوت بیرونی محله با این عامل تبیین می‌شود. این عامل از طریق مطلوبیت فضای سبز خصوصی، ترجیح فضای سبز خصوصی، قضاوت حیاط و بالکن و ترجیح ابعاد خانه حاصل می‌شود.

۳) عامل نما دارای واریانس ۰/۰۴۷ می‌باشد، یعنی ۴/۷٪ از قضاوت بیرونی محله عمرانی توسط ساکنین محله زرگنده با این عامل تبیین می‌شود. عامل نما از طریق نمای خانه (رفتاری)، ترجیح نمای خانه، قضاوت نمای خانه و ابعاد خانه (رفتاری) تامین می‌شود.

۴) عامل تداخل کاربری‌ها دارای واریانس ۰/۰۴۲ می‌باشد و ۴/۲٪ از قضاوت بیرونی محله با این عامل تبیین می‌شود. این عامل با عواملی از جمله ترجیح تعداد و فشردگی ساختمان، مطلوبیت تعداد و فشردگی ساختمان، قضاوت تعداد و ترکیب

ساکنین، روابط بین ساکنین، تعصب به محله و داشتن قلمرو و زندگی در کنار ساکنینی با این سطح فرهنگی- اجتماعی حاصل می‌شود.

#### ۵- بحث و نتیجه گیری

معمولا در کلان شهرها، بافت‌هایی وجود دارند که دارای ساکنین با موقعیت‌های اجتماعی-اقتصادی و حتی فرهنگی مختلف می‌باشند که به دلیل گسترش شهرنشینی و مهاجرت، به مرور زمان در کنار یکدیگر قرار گرفته‌اند. تنوع در محله‌های مسکونی که از نظر طبقه اجتماعی-اقتصادی ناهمگن هستند می‌تواند قضاوت‌های ارزشی را بین گروه‌ها به همراه داشته باشد که در طولانی مدت بر رفتارهای آن‌ها تاثیر می‌گذارد. طبق فرضیه پژوهش، در یک مجموعه زیستی ناهمگن، طبقات اجتماعی-اقتصادی مختلف، ادراک و ارزیابی متفاوتی درباره عوامل اجتماعی و کالبدی بافت مسکونی مجاور خود دارند، بنابراین، جهت زیست‌پذیری و پایداری چنین مجموعه‌هایی، لازم است به ادراکات طبقه‌های اقتصادی-اجتماعی مختلف که در آن ساکن هستند، به طور جداگانه توجه شود. با توجه به یافته‌های پژوهش، اولویت‌های ساکنین در قضاوت‌هایشان از مسکن و محیط مسکونی محله مجاور خود متفاوت است.

بدین صورت که طبقه مرفه‌تر در هنگام ادراک و قضاوت از مسکن و محیط مسکونی مجاور به ترتیب به فاکتورهای گذر، فضای باز و سبز خصوصی، نما، تداخل کاربری‌ها، امنیت، مصالح و جزئیات توجه کرده و گروه ضعیف‌تر به ترتیب به فاکتورهای امنیت، نما، تراکم ادراکی، کیفیت فضایی، گذر، دسترسی به امکانات و عامل فرهنگی-اجتماعی در قضاوت‌های خود توجه می‌کند. جهت مقایسه و بررسی میزان انطباق عوامل قضاوت شده توسط ساکنین با طبقه اجتماعی-اقتصادی مختلف در یک محله ناهمگن، می‌توان جدول ۹ را ارائه کرد.

مقایسه محله‌های ناهمگن ویژگی‌های نمای محله مجاور می‌باشد که این عامل با توجه به کاربرد مصالح نما برای خانه خود، مطلوبیت مصالح نما، قضاوت نما، ترجیح نما و کاربرد نما برای خانه خود تامین می‌شود.

۳) عامل تراکم ادراکی دارای واریانس ۰/۰۷۲ بوده و ۷/۲٪ از وجوه مربوط به قضاوت بیرونی محله با این عامل تبیین می‌شود. این عامل از طریق داشتن خانه‌ای با این ابعاد، قضاوت شلوغی محله، ترجیح شلوغی محله، ترجیح ابعاد خانه، ترجیح تعداد و فشردگی ساختمان حاصل می‌شود.

۴) عامل کیفیت فضایی دارای واریانس ۰/۰۶۷ می‌باشد، یعنی، ۶/۷٪ از قضاوت بیرونی محله زرگنده توسط ساکنین محله عمرانی با این عامل تبیین می‌شود. این عامل از طریق کیفیت هوا، قضاوت روشنایی گذر، قضاوت امنیت محله، قضاوت پیاده رو، ترجیح روشنایی گذر و ترجیح بهداشت محیطی تامین می‌شود.

۵) عامل گذر دارای واریانس ۰/۰۶۵ می‌باشد و ۶/۵٪ از قضاوت بیرونی محله با این عامل تبیین می‌شود. این عامل با عواملی از جمله ترجیح پیاده رو، استفاده از پیاده رو، قضاوت یکپارچگی اجتماعی-اقتصادی، ترجیح گذرهای سواره، استفاده از گذرهای سواره، استفاده از گذرهای سواره، قضاوت گذر سواره و ترجیح یکپارچگی اجتماعی-اقتصادی حاصل می‌شود.

۶) عامل دسترسی به امکانات دارای واریانس ۰/۰۶۳ می‌باشد، یعنی ۶/۳٪ از قضاوت بیرونی محله زرگنده توسط ساکنین محله عمرانی با این عامل تبیین می‌شود. این عامل از طریق دسترسی به امکانات و خدمات از طریق فاکتورهایی از جمله ترجیح همنشینی و سازگاری کاربری‌ها، ترجیح فضای باز و سبز عمومی، قضاوت فضای باز و سبز عمومی، قضاوت تعداد و ترکیب کاربری‌ها، استفاده از امکانات شهری تامین می‌شود.

۷) عامل فرهنگی-اجتماعی دارای واریانس ۰/۰۵۵ می‌باشد و ۵/۵٪ از قضاوت بیرونی محله با این عامل تبیین می‌شود. این عامل با عواملی از جمله مطلوبیت جایگاه فرهنگی-اجتماعی

Table 9: Comparison of the factors' priority according to the judgments by two groups from various social-economic classes

Priority of residents identified by low socio-economic class		Factor	Priority of factors identified by residents with high socio-economic class	
Physical	Security	1	Walkway and street	Physical
	Façade	2	Open and private green space	
Human	Perceived density	3	Façade	
	Spatial quality	4	Land uses' combination	
Physical	Walkway and street	5	Security	
	Access to the facilities	6	Material and details	
Human	Socio-cultural	7		

\*Common signs between the two group have been shown in the same color

قضاوتی توجه شود تا انسجام و زیست‌پذیری این گروه‌ها در کنار یکدیگر امکان‌پذیر گردد. زیرا بی‌توجهی به شکل ارزش‌گذاری فاکتورهای مسکن و محیط مسکونی، موجب ادراک و برچسب منفی بین گروهی (بلاخص گروه مرفه به گروه ضعیف‌تر) شده و تنش و از هم گسیختگی جامعه ناهمگن مورد نظر را به دنبال دارد. طبقات اجتماعی مختلف بر اساس ادراک خود از اختلال‌های در درجه اول بصری و سپس اجتماعی است که درباره محل زندگی و ساکنین گروه متفاوت از خود، قضاوت می‌کنند، طبق پژوهش‌ها، این برچسب منفی که اصطلاحاً به آن استیگما می‌گویند بروز رفتاری داشته و با ایجاد قلمروهایی بین طبقات اجتماعی مختلف، جدایی‌گزینی در بلند مدت را به دنبال دارد (Hancock & Mooney, 2013; Ruiz-Tagle, 2017). به دلیل اینکه استیگما معمولاً از طرف گروه مرفه به گروه فرودست زده می‌شود، می‌توان استنباط کرد که فاکتورهای کالبدی و غیرکالبدی ادراک و قضاوت ساکنین مرفه باید بیشتر مورد توجه قرار گیرد، بنابراین باید در هنگام احیای بافت‌های ناپایدار و فرسوده که در مجاور ساخت و سازهای جدید قرار دارند، با کمک این عوامل موجب تاثیر مثبتی بر برچسب زنی‌های بین گروهی و در نتیجه روابط اجتماعی آن‌ها شد. در این راستا، راهکارهای طراحی می‌تواند یاری رسان باشد از جمله انتخاب مصالح مدرن و ایجاد جزئیات بیشتر در نما، ایجاد یا ارتقاء فضای باز و سبز مناسب که به تصویر ساختمان کمک کند، نگهداری مناسب از ساختمان و محله تا حس امنیت را القا کند و ...

برخی راهکارها هم در حیطه طراحی شهری می‌باشد از قبیل، دانه‌بندی بزرگ‌تر زمین‌ها، کاهش تداخل کاربری‌های ناسازگار با مسکن، توجه به شعاع‌های دسترسی به امکانات و خدمات برای محلات مسکونی و ... پژوهش‌های آینده می‌تواند بر روی تاثیر قضاوت‌های محیطی در محله‌های ناهمگن بر فاکتورهای ادراکی - شناختی مانند عزت نفس یا خودکارآمدی ساکنین متمرکز شوند. علاوه بر این پیشنهاد می‌شود فرآیند برچسب زنی به عنوان فاکتوری که موجب تمایز و جدایی این گروه‌ها می‌شود و تاثیر آن بر انسجام اجتماعی آن‌ها مورد بررسی قرار گیرد.

طبق جدول ۹، ملاحظه می‌شود که برخی عوامل از نظر دو گروه ساکن، مشترک بوده اما اولویت‌های متفاوتی داشته‌اند. به طوری که هر دو بطور مشترک در هنگام قضاوت به گذر، نمای ساختمان و امنیت توجه داشته‌اند. طبقه اجتماعی-اقتصادی بالاتر، در هنگام ادراک و قضاوت محله مجاور خود در درجه اول به شرایط گذر توجه دارند در حالیکه عامل گذر هنگام ارزیابی ادراکی توسط گروه پایین‌تر، در درجه پنجم اهمیت قرار دارد. می‌توان اینگونه استنباط کرد که گذر به دلیل وجود اتومبیل در آن، برای افراد با سطح اجتماعی-اقتصادی بالاتر نمایش طبقه اجتماعی است که هنگام قضاوت آن‌ها مورد توجه قرار می‌گیرد. نمای مسکونی در ارزیابی ادراکی نقش مهمی داشته و برای هر دو گروه، جزء عوامل اصلی بوده است. زیرا فاکتورهای بصری نما می‌تواند نشانه‌ای از طبقه اجتماعی-اقتصادی ساکنین آن باشد. از طرفی، آنچه از نتایج آماری مشخص است اینکه طبقه اجتماعی بالاتر، در هنگام ارزیابی‌های ادراکی از یک بافت، فاکتورهای کالبدی را نسبت به غیرکالبدی ارجح دانسته و توجه بیشتری به آن دارند. می‌توان گفت فاکتورهای عینی برای این گروه با اهمیت‌تر از عوامل ذهنی است. بنابراین لازم است در صورت ایجاد و حفظ تنوع زیستی، معماری و کالبدی مسکن گروه ضعیف‌تر، ارتقاء یافته تا قضاوت منفی از طرف گروه مرفه‌تر کاهش بیابد زیرا در مجموعه‌های ناهمگن، توجه به نگرش و تمایل طبقه بالاتر به هم زیستی با طبقه ضعیف، تعیین کننده‌تر می‌باشد. از طرف دیگر، فضای باز و سبز خصوصی فقط جزء عوامل قضاوت گروه مرفه بوده است. برای طبقه اجتماعی پایین‌تر، فاکتور امنیت در قضاوت و مقایسه‌های اجتماعی پررنگ‌ترین نقش را داشته زیرا طبق پژوهش‌ها نیز در بین این گروه‌ها، فاکتور امنیت مسئله‌ای اساسی می‌باشد (Skogan, 2012). آنچه در جدول ۹ واضح است، تاثیر و اهمیت بیشتر عوامل کالبدی بر عوامل اجتماعی در هنگام قضاوت‌های ارزشی از یک محله برای طبقه‌های اجتماعی-اقتصادی مختلف می‌باشد. لازم است در برنامه‌ریزی‌ها و سیاست‌گذاری‌های بافت‌های ناپایدار درون شهری که منجر به شکل‌گیری مجموعه‌های زیستی ناهمگن به مرور زمان شده‌اند یا حتی هنگام ایجاد چنین مجموعه‌هایی به این اولویت‌های ادراکی و

#### پی‌نوشت

1. Heterogeneity
2. Diversity
3. Carl Hovland & Carolyn Sherif, Muzaffer Sherif
4. Leon Festinger
5. inclusion/exclusion model
6. Exclusion
7. Jordahl
8. Talen

## References

## فهرست منابع

- Abdullah AS, Ariff NRM, Rashid RA, Ismail N, Tamim NNM (2015). Homeowner's Prevalence Upkeep Behavior Towards Implementation of Home Maintenance Manual for Residential Building, In InCIEC 2014, Springer, pp. 219-229.
- Ahmadi D (2018). Diversity and social cohesion: the case of Jane-Finch, a highly diverse lower-income Toronto neighbourhood, *Urban Research and Practice*, Vol. 11, No. 2, pp. 139-158.
- Ali AS, Kamaruzzaman SN, Sulaiman R, Cheong Peng Y (2010). Factors affecting housing maintenance cost in Malaysia, *Journal of facilities management*, Vol. 8, No. 4, pp. 285-298.
- Arifuddin (2016). Cultural and needs-based housing development, Case study: The bugis community in Makassar City, *Procedia - Social and Behavioral Sciences*, Vol. 227(Supplement C), pp. 300-308.
- Arthurson K (2012). Social mix, reputation and stigma: Exploring residents' perspectives of neighbourhood effects, In *Neighbourhood effects research: New perspectives*, Springer, pp. 101-119.
- Berg MT, Stewart EA, Brunson RK, Simons RL (2012). Neighborhood cultural heterogeneity and adolescent violence, *Journal of Quantitative Criminology*, Vol. 28, No. 3, pp. 411-435.
- Blaison C, Hess U (2016). Affective judgment in spatial context: How places derive affective meaning from the surroundings, *Journal of Environmental Psychology*, Vol. 47, pp. 53-65.
- Bless H, Schwarz N (2010). Mental construal and the emergence of assimilation and contrast effects: the inclusion/exclusion model, *Advances in Experimental Social Psychology*, Vol. 42, pp. 319-373.
- Bonaiuto M, Fornara F, Bonnes M (2003). Indexes of perceived residential environment quality and neighbourhood attachment in urban environments: a confirmation study on the city of Rome, *Landscape and Urban Planning*, Vol. 65, Nos. 1-2, pp. 41-52.
- Bond L, Kearns A, Mason P, Tannahill C, Egan M, Whitely E (2012). Exploring the relationships between housing, neighbourhoods and mental wellbeing for residents of deprived areas. *BMC public health*, Vol. 12, No. 1, pp. 48.
- Carmona M, Punter J (2013). *The design dimension of planning: theory, content and best practice for design policies*, Routledge.
- Carmona M, Heath T, Tiesdell S, Oc T (2010). *Public places, urban spaces: the dimensions of urban design*, (Translated from English to Persian by F. Gharaei, M. Shokouhi, Z. Ahari & E. Salehi), Tehran: Art University.
- Chan IY, Liu AM (2018). Effects of neighborhood building density, height, greenspace, and cleanliness on indoor environment and health of building occupants, *Building and Environment*, Vol. 145, pp. 213-222.
- Cheung CK, Leung KK (2011). Neighborhood homogeneity and cohesion in sustainable community development, *Habitat International*, Vol. 35, No. 4, pp. 564-572.
- Dadashpour H, Roshani Saleh (2013). Arzyabi ta' mol mian fard va mohit zendegi dar mahalate jaded ba estefade az sanjesh keyfiate eini va zehni, *Motale' E Moredi: Shahrak Naft Tehran, Motaleate Shahri*, Vol. 6, pp. 3-16.
- Echeverria SE, Diez-Roux AV, Link BG (2004). Reliability of self-reported neighborhood characteristics, *Journal of Urban Health*, Vol. 81, No. 4, pp. 682-701.
- Evans WN, Hout M, Mayer SE (2004). Assessing the effect of economic inequality. In K. M. Neckerman (Ed.), *Social inequality*, New York: Russell Sage, pp. 933e968.
- Fainstein SS (2005). Cities and diversity: should we want it? Can we plan for it?. *Urban Affairs Review*, Vol. 41, No. 1, pp. 3-19.
- Feijten P, Van Ham M (2009). Neighbourhood Change, Reason to Leave? *Urban Studies*, Vol. 46, No. 10, pp. 2103-2122.
- Florida R (2004). *Revenge of the Squelchers. The Next American City*. Available on-line at <http://www.americancity.org>.
- Foster S, Giles-Corti B, Knuiiman M (2011). Creating safe walkable streetscapes: Does house design and upkeep discourage incivilities in suburban neighbourhoods? *Journal of Environmental Psychology*, Vol. 31, No. 1, pp. 79-88.
- Gilderbloom JI, Riggs WW, Meares WL (2015). Does walkability matter? An examination of walkability's impact on housing values, foreclosures and crime, *Cities*, Vol. 42, pp. 13-24.
- Greif M (2009). Neighborhood Attachment in the Multiethnic Metropolis, *City and Community*, Vol. 8, No. 1, pp. 27-45.
- Haaland C, van den Bosch CK (2015). Challenges and strategies for urban green-space planning in cities undergoing densification: A review, *Urban Forestry and Urban Greening*, Vol. 14, No. 4, pp. 760-771.
- Hall P (2002). *Cities of Tomorrow: An Intellectual History of Urban Planning and Design in the Twentieth Century*, 3rd edn. Oxford: Blackwell.
- Hanák T, Marović I, Aigel P (2015). Perception of residential environment in cities: a comparative study, *Procedia Engineering*, Vol. 117, pp. 495-501.
- Hancock L, Mooney G (2013). Welfare ghettos and the broken society: Territorial stigmatization in the contemporary UK. *Housing, Theory and Society*, Vol. 30, No. 1, pp. 46-64.

- Harding DJ (2011). Rethinking the cultural context of schooling decisions in disadvantaged neighborhoods: From deviant subculture to cultural heterogeneity, *Sociology of Education*, Vol. 84, No. 4, pp. 322-339.
- Harding DJ, Hepburn P (2014). Cultural mechanisms in neighborhood effects research in the united states, *Sociologia urbana e rurale*.
- Harvey D (2000). *Spaces of Hope*, Berkeley: University of California Press.
- Hatami M (2016). Application of science in architecture and urban design, environmental psychology with an emphasis on the principles and criteria Design of residential complexes, *Urban Management*, Vol. 42, pp. 153-178.
- Hoogerbrugge MM, Burger MJ (2018). Neighborhood-Based social capital and life satisfaction: the case of Rotterdam, The Netherlands, *Urban Geography*, pp. 1-26.
- Howard VJ, McClure LA, Kleindorfer DO, Cunningham SA, Thrift AG, Roux AVD, Howard G (2016). Neighborhood socioeconomic index and stroke incidence in a national cohort of blacks and whites, *Neurology*, 10.1212/WNL.
- Jim C, Chen WY (2010). External effects of neighbourhood parks and landscape elements on high-rise residential value, *Land Use Policy*, Vol. 27, No. 2, pp. 662-670.
- Johnson CA (2008). Access to social capital and the structure of inequality in Ulaanbaatar, Mongolia. In N. Lin, and B. H. Erickson (Eds.), *Social capital: An international research program*. Oxford, UK: Oxford University Press, pp. 380-393
- Johnson DA, Drake C, Joseph CL, Krajenta R, Hudgel DW, Cassidy-Bushrow AE (2015). Influence of neighbourhood-level crowding on sleep-disordered breathing severity: mediation by body size, *Journal of sleep research*, Vol. 24, No. 5, pp. 559-565.
- Jordahl H (2009). Economic inequality. In TS Gert, LHS Gunnar (Eds.), *Handbook of social capital: The troika of sociology, political science and economics*, Cheltenham, UK: Elgar, pp. 323-336.
- Kearney AR (2006). Residential development patterns and neighborhood satisfaction: Impacts of density and nearby nature, *Environment and Behavior*, Vol. 38, No. 1, pp. 112-139.
- Kearns A, Kearns O, Lawson L (2013). Notorious places: Image, reputation, stigma. The role of newspapers in area reputations for social housing estates, *Housing Studies*, Vol. 28, No. 4, pp. 579-598.
- Kinzig AP, Warren P, Martin C, Hope D, Katti M (2005). The effects of human socioeconomic status and cultural characteristics on urban patterns of biodiversity, *Ecology and Society*, Vol. 10, No. 1.
- Kneeshaw-Price SH, Saelens BE, Sallis JF, Frank LD, Grembowski DE, Hannon PA, Chan KG (2015). Neighborhood crime-related safety and its relation to children's physical activity, *Journal of Urban Health*, Vol. 92, No. 3, pp. 472-489.
- Koopmans R, Schaeffer M (2016). Statistical and perceived diversity and their impacts on neighborhood social cohesion in Germany, France and the Netherlands. *Social Indicators Research*, Vol. 125, No. 3, pp. 853-883.
- Kossinets G, Watts DJ (2009). Origins of homophily in an evolving social Network, *American Journal of Sociology*, Vol. 115, No. 2, pp. 405-450.
- Kowaltowski DC, da Silva VG, Pina SA, Labaki LC, Ruschel RC, de Carvalho Moreira D (2006). Quality of life and sustainability issues as seen by the population of low-income housing in the region of Campinas, Brazil, *Habitat International*, Vol. 30, No. 4, pp. 1100-1114.
- Lang RE, Hughes JW, Danielsen KA (1997). Targeting the suburban urbanites: marketing central-city housing, *Housing Policy Debate*, Vol. 8, pp. 437-470.
- Letki N (2008). Does diversity erode social cohesion? Social capital and race in British neighbourhoods, *Political Studies*, Vol. 56, pp. 99-126.
- Li H, Wei YD, Yu Z, Tian G (2016). Amenity, accessibility and housing values in metropolitan USA: A study of Salt Lake County, Utah, *Cities*, Vol. 59, pp. 113-125.
- Li S, Chen L, Zhao P (2017). The impact of metro services on housing prices: a case study from Beijing, *Transportation*, pp. 1-27.
- Li W, Joh K, Lee C, Kim JH, Park H, Woo A (2015). Assessing benefits of neighborhood walkability to single-family property values: A spatial hedonic study in Austin, Texas, *Journal of Planning Education and Research*, Vol. 35, No. 4, pp. 471-488.
- Liao Y, Sugiyama T, Shibata A, Ishii K, Inoue S, Koohsari MJ, Oka K (2016). Associations of perceived and objectively measured neighborhood environmental attributes with leisure-time sitting for transport, *Journal of Physical Activity and Health*, Vol. 13, No. 12, pp. 1372-1377.
- Lo AY, Jim C (2010). Differential community effects on perception and use of urban greenspaces, *Cities*, Vol. 27, No. 6, pp. 430-442.
- Łowicki D, Piotrowska S (2015). Monetary valuation of road noise. Residential property prices as an indicator of the acoustic climate quality, *Ecological Indicators*, Vol. 52, pp. 472-479.
- Marschall MJ, Stolle D (2004). Race and the City: Neighborhood Context and the Development of Generalized Trust, *Political Behavior*, Vol. 26, No. 2, pp. 125-153.
- Masrouf M, Karbaschi M, Naseri G (2016). The relationship between the enclosed space and the sense of territory in residential neighborhoods (Case study: Comparison between Haft-Hoz and Shahrake-Gharb), *International Journal of Architecture and Urban Development*, Vol. 6, No. 2, pp. 67-78.



- Massey Douglas S, Mary J Fischer (2003). The geography of inequality in the united states, 1950–2000. In William G Gale and Janet Rothernberg Pack, Eds., *Brookings-Wharton Papers on Urban Affairs* 2003, Washington, DC: The Brookings Institution, pp. 1-40.
- Meshkini A, Sajadi J, Tafakori A (2011). The effect of public lands and housing assignment policy on physical development of iran cities case study: kermanshah city, *Geography and Development Iranian Journal*, Vol. 23, pp. 47-68.
- Moghimi V, Jusan MBM, Izadpanahi P (2016). Iranian household values and perception with respect to housing attributes, *Habitat International*, Vol. 56, pp. 74-83.
- Mohammadi M, Bidram R, Eizadi A (2015). Analyzing desirable residential environment of the esfahan city in the vision of municipal managers, *Journal of Geographic Space*, Vol. 15, No. 50, pp. 141-164.
- Mu S (2016). Community building in social-mix public housing: Participatory planning of an kang redevelopment plan, *Procedia-Social and Behavioral Sciences*, Vol. 222, pp. 755-762.
- Munoz-Raskin R (2010). Walking accessibility to bus rapid transit: Does it affect property values? The case of Bogotá, Colombia, *Transport Policy*, Vol. 17, No. 2, pp. 72-84.
- Naghizadeh M, Ostadi M (2014). A comparative analysis of the notion of perception and its process in environmental psychology and philosophy with an emphasis on its application to urban design, *Journal of Researches in Islamic Architecture*, Vol. 2, No. 2, pp. 3-14.
- Naveh Z (2004). The importance of multifunctional, self-organizing biosphere landscapes for the future of our Total Human Ecosystem – a new paradigm for transdisciplinary landscape ecology, In J. Brandt and H. Vejre, Eds, *Multifunctional Landscapes Volume I: Theory, Values and History*, Boston, MA: WIT Press, pp. 33-62.
- Neuts B, Vanneste D (2018). Contextual effects on crowding perception: An analysis of antwerp and amsterdam. *Tijdschrift voor Economische en Sociale Geografie*, Vol. 109, No. 3, pp. 402-419.
- Nielsen TS, Hansen KB (2007). Do green areas affect health? Results from a Danish survey on the use of green areas and health indicators, *Health and place*, Vol. 13, No. 4, pp. 839-850.
- Pakzad J (2011). An intellectual history of urbanism, Tehran: Armanshahr.
- Panduro TE, Veie KL (2013). Classification and valuation of urban green spaces-A hedonic house price valuation, *Landscape and Urban Planning*, Vol. 120, pp. 119-128.
- Permentier M, Van Ham M, Bolt G (2008). Same neighbourhood different views? A confrontation of internal and external neighbourhood reputations, *Housing Studies*, Vol. 23, No. 6, pp. 833-855.
- Permentier M, Van Ham M, Bolt G (2009). Neighbourhood reputation and the intention to leave the neighbourhood, *Environment and Planning A*, Vol. 41, No. 9, pp. 2162-2180.
- Phan MB (2008). We're All in This Together: Context, Contacts, and Social Trust in Canada, *Analyses of Social Issues and Public Policy*, Vol. 8, No. 1, pp. 23-51.
- Rafieian M, Salehi F, Taghvaei A (2011). Residential environment quality assessment in ekbatan town of Tehran, *Journal of Spatial Planning*, Vol. 14, No. 4, pp. 63-85.
- Rahnama M, Kamandari M (2015). Residents satisfaction assessment of living environment quality in Kerman city (Case study: Mehr housing project of Mehregan town), *Journal of Urban Social Geography*, Vol. 2, No. 1, pp. 39-59.
- Ramzanpour M, Sharghi A, Saleh Sedghpour (2019). Relationship between the perception of the quality of housing and residential environment and resident's self-esteem of heterogeneous neighborhoods (Case study: Hassan Abad-Zargandeh neighborhood of Tehran), *Quarterly Social Psychology Research*, Vol. 9, No. 34, pp. 23-48.
- Ruiz-Tagle J (2017). Territorial Stigmatization in Socially-Mixed Neighborhoods in Chicago and Santiago: A Comparison of Global-North and Global-South Urban Renewal Problems☆, In *Social Housing and Urban Renewal: A Cross-National Perspective*, Emerald Publishing Limited, pp. 311-349.
- Sadrian Z, Yazdanfar SA, Hosseini SB, Norouzian-Maleki S (2015). An evaluation of factors affecting the quality of life in low-income housing environments, *IJAUP, Iran University of Science and Technology*, Vol. 25, No. 2, pp. 76-83.
- Saiz A, Wachter S (2011). Immigration and the neighborhood, *American Economic Journal: Economic Policy*, Vol. 3, No. 2, pp. 169-188.
- Sarkissian S (1976). The idea of social mix in town planning: An historical overview, *Urban Studies*, Vol. 13, No. 3, pp. 231-246.
- Schnell I, Harpaz M (2005). A model of a heterogeneous neighborhood, *GeoJournal*, Vol. 64, No. 2, pp. 105-115.
- Schwarz N, Bless H (2007). Mental construal processes: the inclusion/exclusion model. In D. A. Stapel, and J. Suls (Eds.), *Assimilation and contrast in social psychology*. Philadelphia: Psychology Press, pp. 119-142.
- Shieh E, Sharifi A, Rafieian M (2011). Identification of factors that assure quality of residential environments, using environmental assessment indices: a comparative study of Two of Tehran's neighborhoods (Zafaranieh and Khaniabad), *IJAUP, Iran University of Science and Technology*, Vol. 21, No. 2, pp. 119-132.
- Skogan WG (2012). Disorder and crime, *The Oxford Handbook of Crime Prevention*, pp. 173-188.
- Stapel DA, Suls JE (2007). *Assimilation and contrast in social psychology*, Psychology Press.

- Suls J, Wheeler L (2000). A selective history of classic and neo-social comparison theory, In J Suls, L Wheeler (Eds.), *Handbook of social comparison: Theory and research*, New York: Kluwer Academic.
- Suls J, Wheeler L (2007). Psychological magnetism: a brief history of assimilation and contrast in psychology. In D. A. Stapel, J Suls (Eds.), *Assimilation and Contrast in Social Psychology*, New York: Psychology Press, pp. 9-44
- Talen E (2006). Design that enables diversity: The complications of a planning ideal, *Journal of Planning Literature*, Vol. 20, No. 3, pp. 233-249.
- Talen E, S Lee (2018). *Design for social diversity*, Routledge.
- Tayebi Masrouf A, Rezaei M (2015). Evolution urban satisfaction of the quality of living in the residential complex, Case study: Residential complexes of Hamadan, *Urban Management*, Vol. 14, No. 40, pp. 61-79.
- Teck-Hong T (2011). Neighborhood preferences of house buyers: the case of Klang Valley, Malaysia, *International Journal of Housing Markets and Analysis*, Vol. 4, No. 1, pp. 58-69.
- Tehran District 3 Municipality, *Hassanabad-Zargandeh Development Strategic Document (2016-2017)*.
- Tibesigwa BM, Hao L, Karumuna BV (2017). The concept of spatial quality and its challenges on exercised affordable housing design typology in Dar es Salaam-Tanzania, *Habitat International*, Vol. 59, pp. 44-59.
- Wang Y, Jin C, Lu M, Lu Y (2017). Assessing the suitability of regional human settlements environment from a different preferences perspective: A case study of Zhejiang Province, China, *Habitat International*, Vol. 70, pp. 1-12.
- Wang Y, Wang S, Li G, Zhang H, Jin L, Su Y, Wu K (2017). Identifying the determinants of housing prices in China using spatial regression and the geographical detector technique, *Applied Geography*, Vol. 79, pp. 26-36.
- Weber R (2009). Religio-philosophical roots. In GT Svendsen, GLH Svendsen (Eds.), *Handbook of social capital: the troika of sociology, political science and economics*, Cheltenham, UK: Elgar, pp. 107-123.
- Wessendorf S (2013). Commonplace Diversity and the 'Ethos of Mixing: Perceptions of Difference in a London Neighbourhood, *Identities, Global Studies in Culture and Power*, Vol. 20, pp. 407-422.
- Wessendorf S (2014). *Commonplace Diversity. Social Relations in a Super-Diverse Context*, Basingstoke: Palgrave Macmillan.
- Wickes R, Zahn R, White G, Mazerolle L (2014). Ethnic diversity and its impact on community social cohesion and neighborly exchange, *Journal of Urban Affairs*, Vol. 36, No. 1, pp. 51-78.
- Zawadzki SJ, Mainzer S, McLaughlin RA, Luloff A (2017). Close, but not too close: Landmarks and their influence on housing values. *Land Use Policy*, 62, 351-360.
- Zinas BZ, Jusan MM (2017). Choice behaviour of housing attributes: Theory and measurement, *Asian Journal of Environment-Behaviour Studies*, Vol. 2, No. 2, pp. 23-37.

## Identifying and Prioritizing the Social and Physical Criteria of Heterogeneous Neighborhood Based on the Perception of Neighbors (Case Study: Hassan Abad-Zargandeh Neighborhood)

**Mehrnaz Ramezanpour<sup>1</sup>, Ali Sharghi<sup>2</sup>(Corresponding Author), Bahram Saleh Sedghpour<sup>3</sup>**

<sup>1</sup>PhD Candidate in Architecture, School of Architecture and Urban Design,

Shahid Rajaei Teacher Training University, Tehran, Iran (m.ramzanpour@sru.ac.ir)

<sup>2</sup>Assistant Professor, School of Architecture and Urban Design, Shahid Rajaei Teacher Training University, Tehran, Iran (sharghi@sru.ac.ir)

<sup>3</sup>Associate Professor, School of Humanities, Shahid Rajaei Teacher Training University, Tehran, Iran (bahramsaleh@gmail.com)

Received  
23/01/2019

Revised  
07/10/2019

Accepted  
17/04/2020

Available Online  
21/12/2020

**Objective and Background:** The growth and expansion of early residential nuclei have led to the formation of heterogeneous neighborhoods consisting of context with a minimum standard of construction for low-income residents and a new quality context with more affluent residents. As a result, they have residents with different socio-economic and even cultural backgrounds living together over time. The formation of these complexes in different parts of Tehran has caused social, psychological, and physical problems in the residential environment, ultimately affecting the residents' quality of life. On the other hand, in recent decades, "diversity" has found a special place in urban planning. Some views suggest that diversity is an essential component of equitable urban development. Variety can take many forms (racial, income, physical, functional, etc.). There are at least a few heterogeneous neighborhoods in each city. Variety in residential neighborhoods, which are heterogeneous in terms of socio-economic class, can lead to different judgments between different groups.

In heterogeneous neighborhoods, the external perception of the adjacent residential environment leads to misjudgments, which may lead to interaction or, conversely, to separate groups from each other. Thus, creating a healthy environment in a heterogeneous context has become a significant and serious issue. According to numerous studies in the field of heterogeneous neighborhoods, external judgments are based on objective and subjective factors of texture. So far, the identification and prioritization factors of housing and residential environment quality during the perception and judgment of outsiders in such neighborhoods have not been addressed. Therefore, it is necessary to investigate the factors influencing the external judgment of an adjacent neighborhood and the effect of the socio-economic class of individuals on the prioritization of these perceived factors in a heterogeneous context. According to the mentioned issue, this research aims to identify and prioritize the physical and social factors of the heterogeneous neighborhood by the perception of the residents.

**Methods:** This study uses an applied research design. This article uses a survey method to measure the social and physical factors influencing the judgment of outsiders about their adjacent neighborhoods. The study area is Hassanabad-Zargandeh neighborhood, where two old and new contexts are located next to each other, providing accommodation for different classes of people. In this community, two groups of 250 people with different socio-economic class were selected in a poorly developed civilian and non-randomly affluent texture. 500 questionnaires were distributed among the study population to extract the funds and characteristics of housing quality and the residential environment from documentary and library studies and in the survey. Then, using the factor analysis method and the help of SPSS 24 software, the factors affecting

external judgment in a heterogeneous context were discovered and prioritized. With this analysis, the views of different groups of residents and their evaluation methods on the objective and subjective characteristics of the neighborhood were obtained.

**Findings:** According to the research findings, the residents' priorities in their judgments are different from the housing and residential environment of the adjacent neighborhood. Accordingly, when perceiving and judging the adjacent housing and residential environment, the higher socio-economic status group pays attention to the factors of passway, open and private green space, facade, combination of uses, security, material, and details. The lower socio-economic status group pays attention to the security, façade, perceptual density, spatial quality, passway, access to facilities, and socio-cultural factor in their judgments.

**Conclusion:** In the perception of a complex, higher socio-economic status group prioritizes physical factors over non-physical ones and pays more attention to them. It can be said that objective factors are more important for this group than subjective factors. Therefore, it is necessary to improve the diversity, architecture, and physical housing of the lower socio-economic status group to reduce the negative judgment of the affluent residents. Because in heterogeneous neighborhoods, paying attention to the attitude and tendency of the upper class to coexist with the lower class is more decisive. According to the visual and social disruptions, the different social classes, the place of residence, and ignoring how housing factors and residential environment are valued can cause negative labeling between a group (especially the affluent group to the lower class group), leading to tension and disintegration of a heterogeneous society. It is necessary to pay attention to these perceptual priorities in the planning and policy-making of heterogeneous urban contexts in order to make the coexistence of groups possible.

**Key words:**

Heterogeneous Neighborhood, Perception, Judgment, Social and Physical Criteria, Hassan Abad-Zargandeh Neighborhood.

**COPYRIGHTS**

Copyright for this article is retained by the author(s), with publication rights granted to the Journal of Iranian Architecture & Urbanism. This is an open-access article distributed under the terms and conditions of the Creative Commons Attribution License.

(<https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>).



**نحوه ارجاع به این مقاله:**

رمضانپور، مهرناز؛ شرقی، علی و صالح صدق‌پور، بهرام (۱۳۹۹). شناسایی و اولویت بندی معیارهای اجتماعی و کالبدی مجموعه‌های زیستی ناهمگن مبتنی بر ادراک همسایگان (موردپژوهی: محله‌ی حسن آباد- زرگنده)، نشریه علمی معماری و شهرسازی ایران، ۱۱(۲)، ۱۷۲-۱۵۳.

**HOW TO CITE THIS ARTICLE**

Ramezanzpour M, Sharghi A, Saleh Sedghpour B (2020). Identifying and prioritizing the social and physical criteria of heterogeneous neighborhood based on the perception of neighbors (Case study: Hassan Abad-Zargandeh Neighborhood), *Journal of Iranian Architecture & Urbanism*, 11(2): 153-172.

DOI: 10.30475/ISAU.2020.169246.1171

URL: [http://www.isau.ir/article\\_109865.html](http://www.isau.ir/article_109865.html)

