

## فصلنامه اقتصاد شهر

سایت نشریه: <http://eghtesadshahr.tehran.ir/>

### مقاله پژوهشی

## بررسی الگوهای تراکمی توسعه عمودی مسکن (بلندمرتبه‌سازی) و تحلیل تأثیرات آن بر کیفیت زندگی (نمونه موردی: ناحیه ۳ منطقه ۲۲ تهران)

مهديه امیدی حسین آبادی<sup>۱</sup>، قادر احمدی<sup>۲\*</sup>

<sup>۱</sup> دانش‌آموخته کارشناسی ارشد برنامه‌ریزی شهری، دانشگاه ارومیه، ارومیه، ایران

<sup>۲</sup> استادیار و عضو هیئت علمی گروه شهرسازی دانشگاه ارومیه، ارومیه، ایران

### چکیده:

مسکن یکی از نیازهای اولیه و اساسی انسان است که توجه به نحوه تأمین نیاز به مسکن، کیفیت مسکن، دسترسی به مسکن مناسب و قابل زندگی برای تمامی اقشار جامعه از مهم‌ترین اهداف انواع برنامه‌های شهری بوده و از بحث‌های جدی در رویکرد کیفیت زندگی محسوب می‌شود. از انواع الگوهای مسکن، الگوی بلندمرتبه‌سازی هست که در دهه‌های اخیر به‌طور جد در دستور کار مدیریت شهری قرار گرفته است و در صورت عدم برنامه‌ریزی و مدیریت اثرات آن، می‌تواند کیفیت زندگی ساکنین را تحت‌الشعاع خود قرار دهد. هدف از پژوهش حاضر، مطالعه رابطه کیفیت زندگی با الگوهای تراکمی توسعه عمودی مسکن و ارزیابی تأثیرات تراکم بر ابعاد، معیارها و شاخص‌های کیفیت زندگی در ناحیه ۳ منطقه ۲۲ شهر تهران است. پژوهش حاضر به لحاظ هدف، کاربردی و روش آن، توصیفی-تحلیلی است. برای دستیابی به اهداف و پاسخ به سؤال‌ها از آمار توصیفی، آزمون تی تک‌نمونه‌ای و همبستگی اسپیرمن در نرم‌افزار SPSS بهره گرفته شد. نتایج نشان می‌دهد کیفیت در الگوی تراکم کم با میانگین ۳/۲۶ نسبت به سایر الگوها وضعیت قابل قبولی دارد. از مهم‌ترین نتایج آزمون اسپیرمن، همبستگی مؤلفه تراکم با کیفیت زندگی منفی ( $r = -0/83$ ) محاسبه شد و اثبات شد که با افزایش تراکم، کیفیت زندگی کاهش می‌یابد.

### اطلاعات مقاله

#### تاریخ‌های مقاله:

تاریخ دریافت: ۱۳۹۹/۰۱/۲۷

تاریخ تصویب: ۱۳۹۹/۰۳/۰۹

#### کلمات کلیدی:

الگوهای تراکم

توسعه عمودی

مسکن

کیفیت زندگی

کلانشهر تهران

DOI: 10.22034/UE.2020.09.02.04

### مقدمه

دیگر، نوع تراکم، اتفاق نظر وجود ندارد. برداشت و به‌کارگیری نادرست اصول، معیارها، شاخص‌ها و ابزار توسعه شهری منجر به مسائل پیچیده فضایی-کالبدی می‌شود. با اینکه تراکم ساختمانی به‌عنوان نوعی ابزار در سیاست‌های شهرسازی و طرح‌های توسعه شهری مطرح است، اما به‌عنوان یک هدف و موضوع صرفاً اقتصادی به آن نگریسته شده است که تبعات منفی اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی، کالبدی و حتی سیاسی- مدیریتی را به همراه داشته است. هرگونه تغییر در وضعیت تراکم ساختمانی، تأثیرات محسوس و کوتاه‌مدت بر جامعه و کالبد محیط مسکونی بر جای می‌گذارد. عوارض اجتماعی، فرهنگی و تصمیم‌های تراکم در مقیاس محلی، کیفیت زندگی ساکنان را تحت‌الشعاع قرار می‌دهند (عزیزی، ۱۳۸۲). کیفیت

در دهه‌های اخیر، رشد سریع و گسترش افقی شهرها، اغلب کشورهای جهان اعم از توسعه‌یافته و درحال توسعه را با مشکلات جدی مواجه ساخته است. مسائل این پدیده نه‌تنها سیاست‌های شهرسازی و برنامه‌ریزی را به‌طور وسیعی تحت‌الشعاع قرار داده؛ بلکه تبعات حاصل از آن در تشدید مسائل اقتصادی، اجتماعی، سیاسی، مدیریتی و محیط زیستی جوامع نقش اساسی داشته است. تراکم شهری به‌عنوان راهکاری برای پایداری شهری، هرچند مورد توافق جمیع صاحب‌نظران مسائل شهری است، اما به سبب پیچیدگی آن، روی میزان فشردگی یا گسترده‌گی و یا به بیان نویسنده مسئول:

ایمیل: [gh.ahmadi@urmia.ac.ir](mailto:gh.ahmadi@urmia.ac.ir)

بین الگوهای تراکمی متفاوت پهنه‌های مسکونی ناحیه ۳ در منطقه ۲۲ کلان‌شهر تهران و ابعاد کیفیت زندگی، رابطه‌ای وجود دارد؟  
مهم‌ترین اهداف مطالعه حاضر، بررسی ارتباط الگوهای تراکمی پهنه‌های مسکونی در مناطق تازه توسعه یافته و جدید شهری (ناحیه ۳ منطقه ۲۲)، ارزیابی میزان برخورداری قلمروی مسکونی بلندمرتبه از کیفیت زندگی، شناسایی و بررسی همبستگی مؤلفه‌های تراکمی مختلف با ابعاد، معیارها و شاخص‌های مؤلفه کیفیت زندگی و میزان تأثیرگذاری هر یک از ابعاد کیفیت زندگی برای رسیدن به اهداف کیفی مطلوب در مسکن بلندمرتبه و تراکم‌های مختلف. ارزیابی وضعیت مسکن بلندمرتبه ناحیه ۳ از نظر کیفیت زندگی به تفکیک ابعاد، معیارها و شاخص‌های پژوهش. به همین ترتیب شناسایی، کاربرد و ارزیابی شاخص‌های مربوط به کیفیت زندگی شهری در کلان‌شهر تهران، به‌خصوص بررسی پیامدهای مرتبط با فروش و پیش‌بینی تراکم‌های گوناگون سبب خواهد شد تا مدیریت شهری تهران با آگاهی از احساس مردم درباره شاخص‌های متفاوت کیفیت زندگی و وضعیت رضایتمندی شهروندان به برنامه‌ریزی و سیاست‌گذاری دقیقی برای جلب رضایت شهروندان و برطرف ساختن ضعف‌های فعالیت‌هایش در حوزه فروش تراکم و الزامات مرتبط با آن بپردازد.

#### مرور ادبیات

با توجه به این امر که در دهه‌های اخیر کلان‌شهرها به شکل بی‌سابقه‌ای گسترش یافته‌اند، این گسترش کالبدی در بسیاری موارد بیش از افزایش جمعیت بوده است؛ ترافیک زیاد درون‌شهری و جدایی بیش از حد محل کار و مسکن، آلودگی‌های زیست‌محیطی و توسعه بی‌رویه شهرها روی اراضی زراعی، اتلاف وقت، سوخت و انرژی و... همه مولود گسترش ناموزون شهری است. بلندمرتبه‌سازی یکی از راهکارهای مناسب برای کنترل و توسعه شهرهاست که از سوی کارشناسان و متخصصان امور شهری همواره مورد تأکید قرار گرفته و به‌منظور بهره‌برداری از اراضی مرکز شهر و در پی توجه به اقتصاد شهر مطرح شده است.  
داود رهبر (۱۳۸۷) در مطالعه‌ای تحت عنوان «ضرورت ارزیابی اثرات زیست‌محیطی تراکم و بلندمرتبه‌سازی در تهران» بیان می‌کند مسئله تراکم و بلندمرتبه‌سازی در تهران با پیچیدگی خاص خود مدتهاست فکر و زمان شهروندان، برنامه‌ریزان، سیاست‌گذاران، تصمیم‌گیران اقتصادی، اجتماعی و متصدیان مدیریت شهری را به خود مشغول کرده و پیامدها و آثار گوناگون مثبت و منفی به دنبال داشته است. در این رهگذر آنچه اهمیت زیادی دارد، در واقع ایمان به این اصل است که موضوع تراکم و بلندمرتبه‌سازی باید در چارچوب رعایت ملاحظات زیست‌محیطی به همراه ویژگی‌های کالبدی و معنای مشخص و متناسب با آن در برخی مناطق به‌منظور ساماندهی و نوسازی شهر و صرفه‌جویی در تغییر کاربری اراضی، توزیع عادلانه ثروت و غیره مورد توجه قرار گیرد.  
محمدرضا منعم و ضرابیان (۱۳۸۶) در مطالعه‌ای تحت عنوان «بررسی اثرات کالبدی - فضایی بلندمرتبه‌سازی در شهر همدان» بیان

زندگی مفهومی است که برای ترسیم توسعه رفاه جامعه به کار می‌رود. بنابراین، می‌توان گفت که کیفیت زندگی منعکس‌کننده شرایط زندگی و رفاه افراد است. طی ۳۰ سال گذشته، کیفیت زندگی به‌مثابه یک هدف اصلی توسعه جامعه بر سیاست‌گذاری‌های بسیاری از کشورها تأثیرگذار بوده است (ماجدی و لهسایی‌زاده، ۱۳۸۵). برخی نقاط شهری با توجه به حجمی از بلندمرتبه‌سازی و تراکم زیاد ساختمانی در فرایند برنامه‌ریزی اهمیت زیادی دارد. به این منظور، توجه به حفظ حقوق کیفیت زندگی از وظایف برنامه‌ریزان و متولیان مدیریت شهری است. کیفیت زندگی به‌عنوان مفهومی برای نشان دادن میزان رضایتمندی فرد از زندگی و به بیانی، معیاری برای تعیین رضایت داشتن و نداشتن افراد و گروه‌ها، از ابعاد مختلف زندگی است. واژه کیفیت زندگی بیشتر با محیط طبیعی و شرایط خارجی زندگی افراد مانند آلودگی، کیفیت مسکن، جنبه‌های زیبایی‌شناسانه، تراکم، شیوع جرم و مانند این‌ها مرتبط است. این متغیرها تأثیر فراوانی بر سطح رضایت افراد از زندگی‌شان دارند. از سوی دیگر، آسایش از تنوعی از کیفیت‌ها ناشی می‌شود و کیفیت مطلوب زندگی که موجد احساس آسایش در ساکنان منازل و ساختمان‌ها می‌شود نیز، یکی از اصول توسعه پایدار و قرار گرفتن در مسیر توسعه پایدار شهری است. از این‌رو، باید پس از بررسی روند شکل‌گیری مسئله گسترش شهری و نمود پیدا کردن شکل تراکم شهری به‌عنوان عامل بسیاری از مشکلات زندگی شهری، دو وجه مؤثر در حرکت به سوی پایداری بررسی شود که شامل تراکم ساختمانی که یکی از اجزای مهم تراکم شهری پایدار است و کیفیت زندگی شهری می‌شود که سبب احساس آسایش در ساکنان سکونتگاه‌ها می‌شود. منطقه ۲۲ تهران، از جمله مناطقی است که طی چند سال اخیر، حجم درخور توجهی از بلندمرتبه‌سازی را به خود دیده است. حال آنکه پژوهش حاضر در نظر دارد به بررسی رابطه میان الگوهای تراکمی مسکن بلندمرتبه و تأثیرات آن بر ابعاد، معیارها و شاخص‌های کیفیت زندگی در ناحیه ۳ این منطقه بپردازد و به این منظور عملکرد مدیریت شهری را نیز ارزیابی کند. موضوع اصلی پژوهش این است که منطقه ۲۲ تهران از مناطق حومه‌ای و پیراشهری کلان‌شهر تهران به حساب می‌آید و از جمله مناطق نوپا و جدیدی است که امروزه بلندمرتبه‌سازی به‌عنوان یکی از سیاست‌های مدیریت شهری برای توسعه پهنه‌های مسکونی در این منطقه به‌خصوص در ناحیه ۳ این منطقه به کار گرفته شده است بنابراین، پرداختن به موضوع بررسی کیفیت زندگی شهری و ارتباط آن با الگوهای تراکمی مسکن در این ناحیه ضروری می‌نماید. به بیانی دیگر، با توجه به حجم متراکم‌سازی در این منطقه و تراکم زیاد ساختمانی موجود و همچنین، با توجه به اینکه کیفیت زندگی شهری یکی از حوزه‌های مهم مطالعات شهری در کشورهای مختلف است، لزوم توجه به ارتقای کیفیت در محیط‌های سکونتی را در کنار توجه به مسائل کمی به همراه دارد. با توجه به مطالب مطرح‌شده، سؤال اصلی پژوهش این است که الگوهای تراکمی متفاوت مسکونی بلندمرتبه ناحیه ۳ در منطقه ۲۲ (تراکم کم ۴ طبقه، تراکم متوسط ۴ تا ۷ طبقه و تراکم زیاد ۷ طبقه و بیشتر) به لحاظ میزان رعایت مبحث کیفیت زندگی در چه وضعیتی هستند؟ آیا

ما را قادر می‌سازد تا به یک‌شکل ریاضی و ساده تعداد افراد در سطح معینی از زمین را به‌عنوان «تراکم ساختمانی» محاسبه و تعریف کنیم.

### جایگاه تراکم در ادبیات شهرسازی

اهمیت محاسبه تراکم به‌عنوان نوعی ابزار برنامه‌ریزی و طراحی شهری ناشی از این حقیقت است که شاخص یادشده تا درجه معینی منعکس‌کننده بسیاری از مشخصات مهم طرح‌هاست. تراکم نشان‌دهنده ازدحام جمعیت و ساختمان‌ها روی سطح زمین و بیانگر میزان فضای باز قابل استفاده است. به‌طور مثال، با تعیین درصد زمین اشغال‌شده توسط ساختمان‌ها، در نتیجه میزان فضای باز قابل استفاده خانواده‌ها برای باغچه‌سازی، بازی بچه‌ها، زندگی و روابط اجتماعی در فضای خارجی و... را معین می‌سازد. بر اساس تحقیقات موجود، تراکم مطلوب و متغیرهای کنترل‌کننده آن می‌تواند تأمین‌کننده و نشان‌دهنده موارد زیر باشد:

- ۱- نور، آفتاب و هوای کافی و فضاهای باز برای استفاده کلیه واحدهای مسکونی،
- ۲- فضای کافی برای کلیه خدمات و تسهیلات لازم شهری و محله‌ای،
- ۳- ایجاد احساس گشودگی و تأمین عرصه‌های خصوصی برای ساکنان (Chiara et al, 1995).

یکی از آثار سوء ساختمان‌های بلندمرتبه، ایجاد عوارض روانی بررسی ساکنان شهرهاست که در این رابطه گفته می‌شود: وجود فضاهای باز کافی، دیدن افق شهر و طبیعت بیرون شهرها، سهم ارزنده‌ای در کاهش خستگی‌های ناشی از کار و فعالیت دارد. بنابراین، باید از ایجاد ساختمان‌های بهم‌فشرده و بدون فضای باز یا نور کافی و تنگ و تاریک خودداری شود (شیعه، ۱۳۹۰). تراکم بیش از حد و ازدحام از مواردی است که بسیاری از صاحب‌نظران به آن اشاره کرده‌اند و بلندمرتبه‌سازی در شهرها را مورد نکوهش قرار می‌دهند. کیفیت زندگی شهروندان و کیفیت توسعه شهری، دو خروجی اصلی سیستم هستند. بر این اساس، مأموریت اصلی سیستم مدیریت شهری، انجام تمهیدات مدیریتی لازم برای تبدیل کارآمد و اثربخش ورودی‌ها به خروجی‌های یادشده تعریف می‌شود.

بنابراین، اگر به‌طور ایده‌آل فرض شود که ارتقای سطح کیفیت زندگی شهروندان هدف نهایی و اصلی برنامه‌ریزی و تصمیم‌گیری‌ها در مدیریت شهری باشد، چنین مطالعاتی برای برنامه‌ریزان و مدیران شهری و محلی نکاتی گران‌بها و کلیدی خواهد داشت (Tuan Seic, 2000). امروزه، افزایش سطح کیفیت زندگی شهروندان (که با توسعه پایدار شهری فراهم می‌شود) هدف نهایی علم برنامه‌ریزی و مدیریت شهری است. کیفیت زندگی شهری یکی از حوزه‌های مهم مطالعات شهری در کشورهای مختلف است. بنابراین، مطالعه کیفیت زندگی<sup>۶</sup> در حال تبدیل شدن به ابزار مهمی برای ارزیابی سیاست‌های عمومی، رتبه‌بندی مکان‌ها، درک و

می‌کنند که نخستین ساختمان بلندمرتبه شهر همدان با نام فعلی ۱۱۰ پیش از انقلاب سال ۱۳۵۷ ساخته شد. پس از آن، در دهه ۱۳۷۰ خورشیدی برج پاستور با کاربری تجاری ساخته شد. تا سال ۱۳۸۰ دیگر برجی در همدان ساخته نشد. اما یک‌باره روند برج‌سازی شکل صعودی به خود گرفت، به‌گونه‌ای که اکنون حدود ۷ برج در سطح شهر در حال ساخت است. این مطالعه تأثیرات بلندمرتبه‌سازی را بر سیمای شهر، عوارض زیست‌محیطی، شبکه‌های ارتباطی، دسترسی به خدمات شهری و... بررسی کرده است.

ویلیامز و همکاران (۲۰۰۰) در مطالعه‌ای با عنوان «دستیابی به شکل شهری پایدار» این‌طور می‌نویسد که تأثیرات تشدید استفاده طی یک دوره ۱۱ ساله در سه زمینه اقتصاد، محیط زیست و کیفیت زندگی را با سه شاخص اختصاصی میزان فضاهای خصوصی، تأثیرات ترافیکی مثل آلودگی هوا، سروصدا و کمبود فضا برای دوچرخه‌سواران و پیاده‌روی و آثار بالقوه بد تشدید استفاده (متراکم‌سازی) روی محله‌ها، مانند سروصدا، خرابی و انواع آلودگی‌ها بررسی می‌کند.

آدمز (۱۹۹۲) در مطالعه‌ای تحت عنوان «عوامل اجتماعی و سلامت روانی» درباره عوامل اجتماعی و سلامت روانی به شاخص‌هایی همچون تراکم جمعیتی، بعد خانوار، سابقه سکونت، روابط همسایگی و امنیت و ایمنی اشاره کرده و به بررسی و تحلیل این شاخص‌ها در محیط مسکونی پرداخته است.

برتون و همکاران (۱۹۹۱) در کتاب شهری پایدار در این شهرستان فشرده بررسی کاملی در مورد تازه‌ترین دیدگاه‌ها پیرامون منافع و خطرهای حاصل از زندگی در شهر متراکم انجام داده‌اند و به‌عنوان نمونه مسائل شهرهای توسعه‌یافته جهان و ارائه راه‌حل برای آن‌ها را مورد توجه قرار داده‌اند. بررسی‌های این کتاب در نهایت به بینش عمیقی درباره بحث‌های نظری و موانع علمی مطرح در ایده شهر فشرده منجر می‌شود.

### مبانی نظری تحقیق

#### الگوی بلندمرتبه‌سازی، گسترش شهری و مسئله تراکم شهری

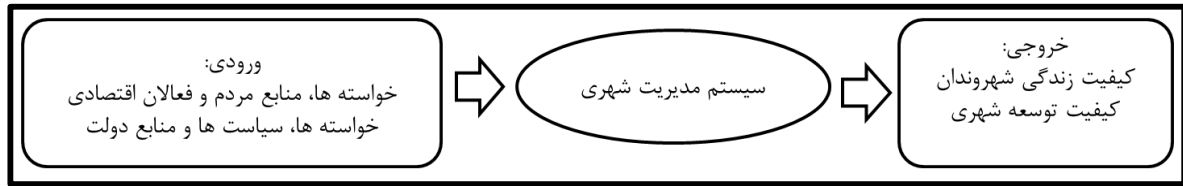
گسترش‌های سریع و پراکنده شهری و در پی آن، اتخاذ سیاست‌ها و راهکارهای افزایش تراکم، منجر به ورود و توسعه اصطلاحات جدیدی به فرهنگ برنامه نیز شده است. برای مثال، می‌توان به اصطلاحاتی مانند متراکم‌سازی شهری<sup>۱</sup>، گستردگی و پراکندگی شهری<sup>۲</sup>، شهر پراکنده<sup>۳</sup>، شهر فشرده<sup>۴</sup> ساختمان‌های بلندمرتبه<sup>۵</sup> اشاره کرد. مسئله رشد سریع و گسترش افقی شهرها در کشور ما شاید حادث‌تر از بسیاری از کشورهای توسعه‌یافته و در حال توسعه باشد. این مسئله در دوران پس از انقلاب اسلامی پیچیده‌تر شده است (عزیزی، ۱۳۹۴). تراکم را می‌توان به‌عنوان «یک سیستم اندازه‌گیری» تعریف کرد (-). سیستم اندازه‌گیری یادشده

- 1- Urban Condensation
- 2- Urban Sprawl
- 3- Spread City
- 4- Compact City
- 5- High Rise Buildings

6. Building Density

7. Quality of Life

شکل ۱. نمودار مدل مفهومی سیستم مدیریت شهری (Tuan Seic, 2000)



از نظر کاربردی ماهیت توصیفی-تحلیلی و تجویزی دارد. روش گردآوری اطلاعات در پژوهش پیش رو، روش‌های مطالعات اسنادی، کتابخانه‌ای شامل مراجعه به سازمان‌ها و نهادهای مدیریت شهری به‌ویژه شهرداری، اسناد موجود و قابل دسترس مانند نقشه‌ها، سالنامه‌های آماری، مطالعات طرح‌های فرادست مانند طرح تفصیلی، طرح جامع و... همچنین روش مطالعات میدانی به‌منظور تهیه و به‌روزرسانی برخی از داده‌های مورد نیاز، رجوع به محل و پیمایش‌های میدانی، مصاحبه و نظرسنجی از شهروندان ساکن در عرصه پژوهش صورت گرفته است. از میان روش‌های میدانی، از ابزار پرسشنامه مردمی با رعایت نکات مربوط استفاده شده است. سازه‌های پژوهش شامل ابعاد کالبدی-عملکردی، اجتماعی-فرهنگی، اقتصادی، محیط زیستی، مدیریتی، معیارها و شاخص‌های مرتبط با ارزیابی کیفیت زندگی است که در چارچوب ادبیات تحقیق و از سایر مطالعات گردآوری شده است. نوع سؤال‌های پرسشنامه برای هر شاخص از ادبیات نظری آن شاخص در جوامع علمی طرح و تنظیم شده و در طیف ۵ گانه لیکرت مورد پاسخ‌گویی ساکنان در ناحیه ۳ و منطقه ۲۲ کلان‌شهر تهران قرار گرفته است. در تحقیق حاضر با توجه به روند برداشت اطلاعات، جامعه آماری جمعیت ساکن در سطح ناحیه ۳ منطقه ۲۲ کلان‌شهر تهران هستند که مشتمل بر ۴۱۰۰ نفر است و برداشت‌ها بر اساس این جمعیت در سطح ناحیه مطالعاتی صورت می‌گیرد. نکته مهم دیگر، انتخاب تعداد نمونه‌ها است که در پژوهش پیش رو از روش نمونه‌گیری شارل کوکران و برای تسریع در امر برداشت، از جدول کرجش<sup>۹</sup> و مورگان<sup>۱۰</sup> استفاده شده است. از روش نمونه‌گیری تصادفی منظم یا سیستماتیک خوشه‌ای تک‌مرحله‌ای بر اساس تراکم ساختمانی موجود (کم، متوسط و زیاد) در ناحیه مطالعاتی استفاده شد. بر این اساس، حجم نمونه مطالعاتی در تحقیق حاضر به‌صورت احتمالی و بر اساس فرمول کوکران با سطح اطمینان ۹۵ درصد، ۳۵۱ خانوار محاسبه شده و نتایج آن مطابق جدول ۱ محاسبه شده است.

در سنجش اعتبار وسیله اندازه‌گیری، پرسشنامه مقدماتی ابتدا به‌وسیله تعدادی از متخصصان مربوطه بررسی شد. درنهایت، اعتبار صوری پرسشنامه با حذف و اصلاح تعدادی از شاخص‌ها به‌دست آمد. برای روایی و پایایی پرسشنامه‌ها از روش اتکاستنجی ضریب آلفای کرونباخ استفاده شد. به این منظور، با محاسبه ضریب در نرم‌افزار SPSS که در جدول ۲

9 . Robert Krejcie

10 . Daryle Morgan

اولویت‌بندی مسائل اجتماع، تدوین و پایش سیاست‌ها و استراتژی‌های مدیریت و برنامه‌ریزی شهری است. کیفیت زندگی به‌عنوان مفهومی برای نشان دادن میزان رضایتمندی فرد از زندگی و به بیانی، معیاری برای تعیین رضایت داشتن و نداشتن افراد و گروه‌ها، از ابعاد مختلف زندگی است. واژه کیفیت زندگی بیشتر با محیط طبیعی و شرایط خارجی زندگی افراد مانند آلودگی، کیفیت مسکن، جنبه‌های زیبایی‌شناسانه، تراکم، شیوع جرم و مانند این‌ها مرتبط است. این متغیرها تأثیر فراوانی بر سطح رضایت افراد از زندگی‌شان دارند. به علاوه، داشتن کیفیت زندگی مطلوب همواره آرزوی بشر بوده و هست و با توسعه و پیشرفت شهرها، رفته‌رفته بیشتر می‌شود. نگرانی از کیفیت زندگی، یکی از مشخصه‌های جامعه معاصر است، زیرا در بحث‌های مربوط به کیفیت زندگی، تنها زیستن مهم نیست، بلکه کیفیت آن اهمیت دارد (Cramer, 2004). کیفیت زندگی شهری یکی از حوزه‌های مهم مطالعات شهری در کشورهای مختلف است، که لزوم توجه به ارتقای کیفیت در محیط‌های سکونت در کنار توجه به مسائل کمی را به همراه دارد. باید گفت که کیفیت زندگی به‌شدت متأثر از زمان و مکان است و مؤلفه‌ها و عوامل تشکیل‌دهنده‌اش با توجه به دوره زمانی، مکان جغرافیایی و سطوح توسعه‌یافتگی فرق خواهند کرد (Bullock, 2004). امروزه، در پرتوی نفوذ مفهوم کیفیت زندگی به مسائل شهری، رویکرد جدیدی در شهرسازی شکل گرفته که معتقد است برنامه‌ریزی شهری باید به نیازهای روانی، محیطی، اجتماعی و اقتصادی همچون رضایت، شادمانی، امنیت، مسکن با کیفیت بالا، دسترسی به خدمات، امیدهای اشتغال، هویت اجتماعی، حس مکان و... علاوه بر اهداف کالبدی-عملکردی توجه داشته باشد. درواقع رضایت از زندگی در سطوح جغرافیایی متفاوتی مثل واحد همسایگی، اجتماع<sup>۸</sup> و ناحیه و منطقه اتفاق می‌افتد و البته نشان داده شده است که این سطوح جغرافیایی بر میزان رضایت کلی از زندگی تأثیرگذار است (McCrea et al, 2004).

### روش‌شناسی تحقیق

نوع پژوهش حاضر بر اساس هدف بیرونی تحقیق، کاربردی و بر اساس هدف درونی تحقیق، توصیفی است. هدف نهایی پژوهش حاضر، ارزیابی و بررسی ارتباط کیفیت زندگی با الگوهای تراکمی مسکن بلندمرتبه در کلان‌شهر تهران منطقه ۲۲ ناحیه ۳ است. از سوی دیگر، پژوهش حاضر

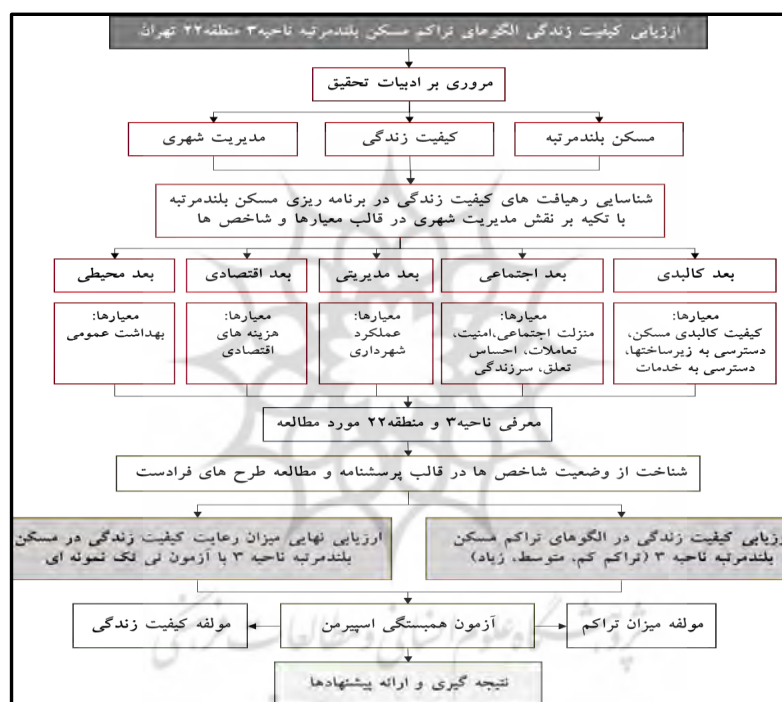
8 . Community

جدول ۱. حجم نمونه در ناحیه ۳ منطقه ۲۲ تهران بر اساس نمونه‌گیری کوکران و تصادفی خوشه‌ای

سطح مطالعه‌شده	جمعیت	حجم نمونه کل ناحیه ۳	حجم نمونه در الگوهای متفاوت تراکم مطالعه‌شده خوشه‌ای یک‌مرحله‌ای
ناحیه ۳	۴۱۰۰	۳۵۱	تراکم کم (۴ طبقه) ۱۱۷ تراکم متوسط (۴-۷ طبقه) ۱۱۷ تراکم زیاد (۷ طبقه و بیشتر) ۱۱۷

جدول ۲. ضریب آلفای کرونباخ برای متغیر کلی تحقیق

متغیرهای کلی تحقیق	ضریب پایایی
ارزیابی کیفیت زندگی در الگوهای تراکمی متفاوت منطقه ۲۲ ناحیه ۳	۰.۷۱۷



شکل ۲. نمودار فرایند پژوهش

مشاهده می‌شود، امتیاز ۰/۷۱۷ به دست آمد که پایایی و روایی بودن پرسشنامه را تأیید می‌کند. بنابراین، داده‌های گردآوری‌شده از پرسشنامه از قابلیت اعتماد برخوردار است.

در نهایت، به منظور ارزیابی کیفیت زندگی در الگوهای تراکمی مسکن بلندمرتبه از روش‌های تحلیل آماری توصیفی<sup>۱۱</sup> (مشخصات فردی)، تحلیل کیفی پرسشنامه‌ها و شاخص‌های تحقیق از نرم‌افزار تحلیل آماری SPSS استفاده خواهیم کرد. برای آزمون و پاسخ به سؤال‌های تحقیق برای رسیدن به اهداف، ارزیابی و سنجش وضعیت کیفیت زندگی، بررسی و به

### قلمرو جغرافیایی پژوهش (کیفیت زندگی در عرصه پژوهش، منطقه ۲۲ و ناحیه ۳ کلان‌شهر تهران)

منطقه ۲۲، جدیدترین منطقه شهری تهران است که در شمال غرب تهران واقع شده است و ورودی غربی شهر تهران محسوب می‌شود که

دست آوردن میزان ارتباط مؤلفه‌های پژوهش و یافتن ارتباط ابعاد مختلف کیفیت زندگی با الگوهای تراکمی از آزمون آماری تی تک‌نمونه‌ای<sup>۱۲</sup> و آزمون همبستگی اسپیرمن<sup>۱۳</sup> استفاده خواهیم کرد.

12 . One-Sample T-Test

13 . Spearman Test

11 . Descriptive Analysis



این رو، ناحیه یادشده به عنوان محدوده‌ای مناسب برای مطالعه در راستای اهداف پژوهش در نظر گرفته شد.

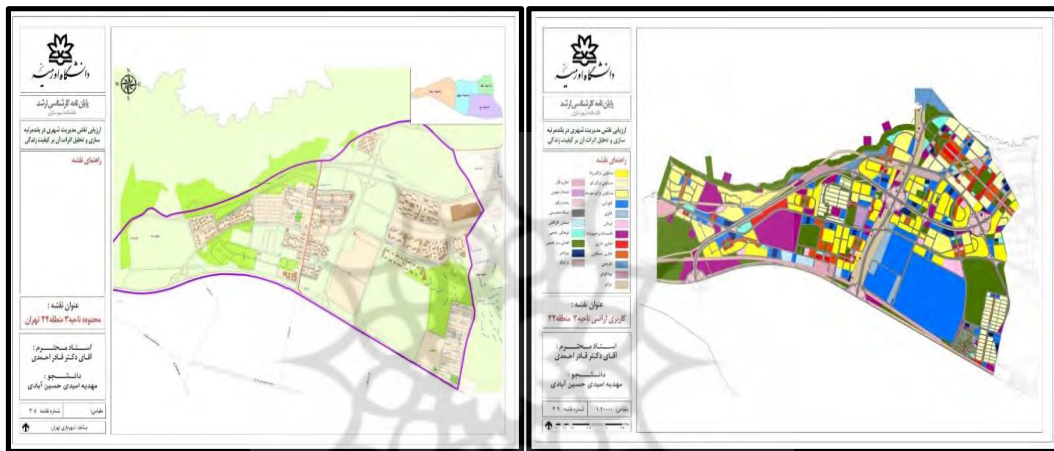
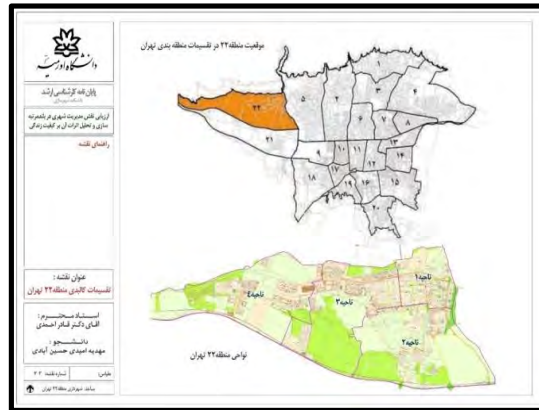
### بحث اصلی (نتایج و بحث)

#### یافته‌های توصیفی

در این قسمت با استفاده داده‌های به دست آمده از ابزار پرسشنامه، وضعیت آماری-توصیفی، نتایج توزیع فراوانی نمونه بر حسب متغیرهای جمعیت‌شناختی (جنسیت، وضعیت تأهل، تحصیلات)، مساحت زیربنا، وضعیت اشتغال، تعداد اتاق و چگونگی تصرف مسکن به صورت کلی، ارائه شده است. از نظر مشخصات فردی ۶۰ درصد پاسخ‌گویان، مرد و ۴۰ درصد، زنان بوده‌اند. وضعیت تأهل نیز ۳۵ درصد افراد، مجرد و ۶۵ درصد ساکنان متأهل، همچنین ۱۳/۶۷ درصد پاسخ‌گویان دارای تحصیلات کمتر از دیپلم، ۲۴/۵۰ درصد دیپلم، ۲۵/۹۲ درصد فوق دیپلم، ۲۷/۶۳ درصد کارشناسی، ۸/۲۸ درصد فوق‌لیسانس و بالاتر بوده‌اند. مساحت زیربنای پاسخ‌دهندگان نشان می‌دهد ۵۳/۸۵ درصد ساکنان زیربنا کمتر از ۱۰۰ متر، ۳۲/۷۶ درصد در زیربنای ۱۵۰-۱۰۰ و ۱۳/۳۹ درصد در زیربنای بیش از ۱۵۰ ساکن هستند. ۷۲/۹۳ درصد شاغل و ۲۷/۰۷ درصد بدون شغل بودند. ۶۴/۶۷ درصد ساکنان ۲ اتاق و کمتر، ۲۵/۳۵ درصد ۳-۴ اتاق و ۹/۹۸ درصد بیش از ۴ اتاق دارند. ۳۳/۶۱ درصد چگونگی تصرف ملکی، ۱۸/۸۰ درصد رهن، ۱۹/۳۷ درصد استیجاری، ۲۳/۳۶ درصد برابر خدمت و سازمانی و ۴/۸۶ درصد رایگان و سایر اظهار شد.

همان‌طور که از نتایج برداشت پرسشنامه در جدول ۳ گردآوری شده است، بعد کالبدی شامل معیارهای کیفیت کالبدی-عملکردی مسکن، دسترسی به زیرساخت‌های شهری و دسترسی به خدمات و تسهیلات شهری است. در معیار کیفیت کالبدی-عملکردی مسکن در ارتباط با شاخص برخورداری از امکانات رفاهی همچون آسانسور و... مشاهده می‌شود که تمامی الگوهای تراکم از امکانات مرتبط با آیین‌نامه ساختمان مانند برخورداری از آسانسور در ساختمان‌های بیش از ۳ طبقه برخوردارند. شاخص دیگر اشرافیت ابنیه است که هرچه الگوی تراکم بیشتر می‌شود، اشرافیت نسبت به بناهای مجاور آن نیز افزایش می‌یابد، شاخص میزان تأثیر بلندمرتبه‌ها بر شلوغی خیابان نیز به‌وضوح نمایانگر کمبود سرانه پارکینگ در ساختمان‌های مسکونی با الگوی تراکم زیاد است که سبب شلوغی خیابان‌های مجاور، ایجاد ترافیک، کاهش نفوذپذیری در مواقع بحرانی را سبب خواهد شد. دومین معیار بعد کالبدی، دسترسی به زیرساخت‌های شهری است که شاخص دسترسی به تأسیسات شهری بیشترین امتیاز در تمامی الگوهای تراکمی ناحیه را نشان می‌دهد، زیرا ناحیه ۳ در منطقه ۲۲ جزء جدیدترین مناطق و نواحی حاشیه کلان‌شهر تهران است که تمامی امکانات و تسهیلات زیرساختی مانند برق، آب و فاضلاب، گاز، تلفن و اینترنت پرسرعت را دارد. از مهم‌ترین شاخص‌های این معیار که وضعیتی پایین‌تر از حد میانه و متوسط دارد، می‌توان به کیفیت معابر و مسیرهای پیاده اشاره کرد. شاخص دسترسی به معابر اصلی نیز امتیازی پایین و غیرقابل قبول در ناحیه ۳ دارد. دسترسی به

طبق سرشماری سال ۱۳۹۵ جمعیتی معادل ۳۵۷۳۱۲ هزار نفر دارد که به ۴ ناحیه تقسیم شده است. این منطقه در سطح کلان‌شهر تهران و فراشهری قابلیت دسترسی بی‌نظیری دارد و با هدف رفع کمبودهای خدماتی حوزه غرب تهران و نیز جابه‌جایی بخشی از جمعیت ساکن در بافت‌های فرسوده تهران مرکزی و نیز اسکان بخشی از جمعیت شهر تهران ایجاد شد. با توجه به امکان گسترش شهر تهران در منطقه ۲۲ که در طرح جامع تهران نیز پیش‌بینی شده بود، شهرداری تهران بر آن شد تا اراضی شمال غرب تهران را به محدوده خدماتی شهر تهران وصل کند و بر این اساس، تهیه طرح تفصیلی منطقه ۲۲ بنا به توصیه شورای عالی شهرسازی و معماری ایران با هدف احیای مفاهیم از دست‌رفته شهرسازی همچون هویت، خوانا بودن محیط جهت و مکان‌یابی فضاهای مناسب شهری در دستور کار مهندسین مشاور باوند قرار گرفت. به دلیل عواملی که بیان شد این منطقه، تنها منطقه‌ای است که در تهران امکان گسترش و همچنین اسکان سرریز جمعیت تهران را دارد، بر اساس طرح تفصیلی این منطقه، منطقه‌ای با تراکم زیاد در نظر گرفته شده است. اکنون وضعیت بلندمرتبه‌سازی در این منطقه به شکلی درآمده است که پرشده است از ساختمان‌های سربه‌فلک‌کشیده‌ای که اصول بلندمرتبه‌سازی در آن‌ها مطابق مجوزهای قانونی و... تعریف شده نیست. ناحیه ۳ در این منطقه با توجه به حجم وسیع ساختمان‌های بلندمرتبه از سطح خدمات شهری، کیفیت زندگی و آسایش محیطی چندانی با توجه به نیازهای روزمره شهروندان ساکن در مسکن‌های پرتراکم آن برخوردار نیست و یکی از چالش‌های اصلی مدیریت شهری در این ناحیه و منطقه لزوم در نظر گرفتن فضاهای ذخیره‌شده به خدمات شهری هستند. این ناحیه به لحاظ داشتن فضای سبز در کلان‌شهر تهران بسیار شاخص است، اما به لحاظ دسترسی به حمل‌ونقل عمومی، داشتن خدمات روزمره تجاری کافی، بهای اجاره مسکن مناسب و منطقی ندارد و لزوم مدیریت و توجه ویژه‌ای در این منطقه احساس می‌شود و می‌توان این‌گونه نتیجه گرفت که کیفیت زندگی در این ناحیه باید طبق طرح تفصیلی بسیار زیاد باشد اما چیزی که در حقیقت به وجود آمده، ساختمان‌ها و مجتمع‌های بلندمرتبه و سربه‌فلک‌کشیده ارگان‌های دولتی بدون توجه به نیازهای کالبدی و سلسله‌مراتب خدماتی مورد نیاز در این ناحیه است که بازنگری هرچه سریع‌تر طرح تفصیلی منطقه ۲۲ را بیش‌ازپیش واجب و در اولویت اصلی شهرداری تهران قرار داده است. بنابراین، مطالعه کیفیت زندگی در حال تبدیل شدن به ابزار مهمی برای ارزیابی سیاست‌های عمومی، رتبه‌بندی مکان‌ها، درک و اولویت‌بندی مسائل اجتماع، تدوین و پایش سیاست‌ها و استراتژی‌های مدیریت و برنامه‌ریزی شهری است. در نتیجه، اهمیت مطالعه حاضر برای شهروندان و مدیریت شهری در کلان‌شهر تهران کاملاً واضح و روشن است. با توجه به حجم متراکم‌سازی و تراکم زیاد ساختمانی موجود در منطقه به‌خصوص ناحیه ۳ آن و همچنین، با توجه به اینکه کیفیت زندگی شهری یکی از حوزه‌های مهم مطالعات شهری در کشورهای مختلف است، لزوم توجه به ارتقای کیفیت زندگی در محیط‌های سکونتی را در کنار توجه به مسائل کمی به همراه دارد و از



شکل ۳. نقشه محدوده منطقه ۲۲ ناحیه ۳ و کاربری اراضی ناحیه ۳ کلان شهر تهران  
منبع: طرح تفصیلی منطقه ۲۲ تهران، ۷۸۲۱

جدول ۳. میانگین بعد کالبدی در الگوهای تراکمی ناحیه ۳ منطقه ۲۲ تهران

رتبه	تراکم زیاد	رتبه	تراکم متوسط	رتبه	تراکم کم	شاخص‌ها	معیارها	بعد
۴	۲/۳۸	۳	۲/۸۴	۱	۳/۸۳	برخورداری از امکانات رفاهی	کیفیت کالبدی	
۸	۲/۰۴	۲	۳/۰۲	۵	۳/۵۸	اشرافیت ابنیه	مسکن	
۹	۲/۰۰	۵	۲/۶۸	۳	۳/۶۷	تأثیر بلندمرتبه‌ها بر شلوغی خیابان		
۲	۲/۵۷	۷	۲/۵۸	۹	۲/۸۰	کیفیت معابر و مسیرهای پیاده		
۱	۲/۶۴	۴	۲/۸۳	۱۱	۲/۷۲	دسترسی به معابر اصلی	دسترسی به	
۳	۲/۵۲	۸	۲/۵۴	۴	۲/۵۹	دسترسی به حمل‌ونقل عمومی	زیرساخت‌های شهری	
۶	۲/۲۹	۱۰	۲/۳۸	۱۴	۲/۳۲	دسترسی به محل کار و تحصیل		کالبدی
۵	۲/۳۵	۱	۳/۱۱	۲	۳/۷۲	دسترسی به پارک		
۱۴	۱/۸۴	۱۳	۲/۱۶	۱۲	۲/۴۷	دسترسی به آموزشی		
۱۱	۱/۸۹	۹	۲/۴۱	۸	۲/۸۷	دسترسی به درمانی	دسترسی به خدمات	
۱۳	۱/۸۵	۱۱	۲/۳۵	۱۰	۲/۷۸	دسترسی به ورزشی	و تسهیلات	
۱۰	۱/۹۴	۱۲	۲/۳۰	۶	۳/۱۷	دسترسی به تجاری		
۷	۲/۰۸	۶	۲/۶۱	۷	۳/۰۳	دسترسی به فرهنگی		
۱۲	۱/۸۶	۱۴	۲/۰۳	۱۳	۲/۳۷	دسترسی به اداری		
۲/۳۵		۲/۷۲		۳/۱۲		میانگین کل بعد کالبدی به تفکیک الگوهای تراکمی		

غیرقابل قبول دارد. امنیت گروه‌های خاص و امنیت فضاهای عمومی نیز در الگوهای تراکمی متوسط و زیاد وضعیتی پایین‌تر از متوسط دارد. معیار تعاملات اجتماعی شامل شاخص‌هایی همچون صمیمیت ساکنان، تعامل ساکنان و حضور در فضاهای عمومی است. به‌طور کلی، این معیار در الگوهای تراکمی نشان‌دهندهٔ عدم تمایل و رغبت بافت اجتماعی ایران و فرهنگ ایرانی- اسلامی نسبت به پدیدهٔ آپارتمان‌نشینی، برج‌نشینی است. معیار آخر در بعد اجتماعی- فرهنگی، معیار احساس تعلق به محل سکونت است که شامل رضایت از سکونت، تمایل به ادامهٔ سکونت و حس افتخار به محل است. این معیار نیز در الگوهای تراکمی متوسط و زیاد، کمتر از میزان متوسط و قابل قبول ارزیابی شد. مجتمع‌های مترکم و آپارتمان‌های بلندمرتبه به دلیل آنکه تعداد افراد بیشتری را در ارتفاع و در سطح کم جای داده‌اند، عاری از هرگونه حس افتخار به محل زندگی‌اند و اغلب به دلیل رفت‌وآمد افراد زیاد ناشناس کمتر شناختی میان افراد ساکن صورت می‌پذیرد.

نتایج برداشت پرسشنامه در بعد اقتصادی در جدول ۵ مشاهده می‌شود. بعد اقتصادی شامل معیار هزینه‌های اقتصادی است. معیار هزینه‌های اقتصادی شامل هزینهٔ تملک یا اجاره‌بها و به‌صرفه بودن هزینهٔ حمل‌ونقل است. هزینهٔ تملک و اجاره‌بها نشان‌دهندهٔ این است که در الگوی تراکمی زیاد هزینهٔ تملک و اجاره‌بها به نسبت در ساختمان‌هایی با الگوی تراکمی کم و متوسط، از لحاظ اقتصادی ارزان‌تر و به‌صرفه‌تر است. صرفه بودن هزینه‌های حمل‌ونقل نیز در کل ناحیهٔ ۳ مؤید نامناسب بودن میزان هزینه برای ساکنان است.

نتایج برداشت پرسشنامه در بعد محیط زیست در جدول ۶ مشاهده می‌شود. بعد محیط زیستی شامل معیار سلامت عمومی و شاخص‌هایی مانند نبود آلودگی صوتی، میزان فضای باز همگانی، میزان کیفیت هوا، جمع‌آوری زباله و بهداشت محیط و جمع‌آوری آب‌های سطحی است. همان‌طور که مشاهده می‌شود در الگوهای تراکمی ناحیهٔ ۳ تمامی الگوها آلودگی صوتی دارند. دلیل این پدیده مجاورت با اتوبان و بزرگراه مخصوص تهران کرج و افزایش تراکم زیاد و کمبود سرنانهٔ پارکینگ در ساختمان‌های مسکونی با تراکم متوسط و زیاد است. میزان فضای باز همگانی نیز در الگوی تراکمی کم و متوسط قابل قبول است، در صورتی که در الگوی تراکمی زیاد فضای باز همگانی غیرقابل قبول است، در صورتی که طبق نظر لوکوربوزیه که از طرفداران ساختمان‌های با تراکم زیاد است، ساختمان‌های بلندمرتبه هرچقدر که مترکم باشند باید در میان فضاهای سبز و باز همگانی قرار گرفته باشند. شاخص وضعیت جمع‌آوری زباله و بهداشت محیط نیز در الگوی کم تراکم قابل قبول ارزیابی شده است. جمع‌آوری آب‌های سطحی نیز در الگوهای تراکمی کم قابل قبول اما در الگوی تراکمی متوسط و زیاد وضعیتی کمتر از متوسط را دارد. به‌طور کلی، در بعد محیط زیستی در ناحیهٔ ۳، الگوی تراکمی کم و متوسط شرایطی متناسب زیست و سکونت دارند اما الگوی تراکمی زیاد دارای امتیاز و رتبهٔ کمی است.

نتایج برداشت پرسشنامه در بعد مدیریتی در جدول ۷ مشاهده

تسهیلات حمل‌ونقل عمومی به‌خوبی پخش نشده و در بازدیدهای میدانی و مصاحبه با ساکنان دسترسی به حمل‌ونقل عمومی قابل قبول نبود، به‌گونه‌ای که بیشتر ساکنان برای رسیدن به ایستگاه‌های حمل‌ونقل باید فواصل زیادی را پیاده‌روی کنند. در نتیجه، دسترسی به محل کار و تحصیل در این ناحیه نیز به‌سختی صورت می‌گیرد. طبق برداشت‌ها کلیهٔ الگوهای تراکمی این ناحیه از قابل قبول نبودن دسترسی به محل کار و تحصیل و طی زمان زیاد سفر برای رسیدن به سایر مناطق کلان‌شهر تهران گله‌مند بودند. معیار آخر در بعد کالبدی، دسترسی به خدمات و تسهیلات است که نمایانگر دسترسی بسیار کم و ضعیف خدمات و تسهیلات در الگوهای بلندمرتبه ناحیهٔ ۳ است. در کل، به غیر از شاخص دسترسی به پارک و فضای سبز که به دلیل وجود پارک‌های متنوع در مقیاس‌های عملکردی گوناگون از جمله پارک چیتگر در غرب تهران و... بقیهٔ شاخص‌ها به‌ترتیب شامل دسترسی به کاربری‌های آموزشی، درمانی، ورزشی، تجاری، فرهنگی و اداری در این ناحیه برای تمامی الگوهای تراکمی ضعیف است که لزوم توجه بیشتر مدیریت شهری در تأمین نیازهای ناحیهٔ ۳ را دوچندان می‌کند تا نواحی و مناطق جدید برنامه‌ریزی‌شده برای توسعهٔ شهری ضمن کاهش بار ترافیک و به حداقل رساندن سفرهای درون‌شهری غیرضروری به کاهش آلودگی هوا در سطح کلان‌شهر تهران نیز کمک کنند. در نهایت، مدیریت شهری باید خدمات و تسهیلات را متناسب با سطح جمعیتی و تراکم ساختمانی آن پیش‌بینی کند و در مکان‌هایی که سطح کمتر و ارتفاع بیشتری (تراکم زیاد) دارند، سرنانهٔ خدمات و تسهیلات روزانهٔ شهری را کامل برنامه‌ریزی کند.

نتایج برداشت پرسشنامه در بعد اجتماعی- فرهنگی در جدول ۴ آورده شده است. بعد اجتماعی- فرهنگی شامل معیارهای حیات و سرزندگی، منزلت اجتماعی، امنیت اجتماعی، تعاملات اجتماعی و احساس تعلق به محل سکونت است. معیار حیات و سرزندگی در الگوی تراکم کم امتیاز متوسط و قابل قبول، در الگوهای تراکمی زیاد نمایانگر خوابگاهی بودن ساختمان‌های بلندمرتبه و نبود سرزندگی در فضاهایی با تراکم زیاد در ایران و شهر تهران است. این معیار شامل دو شاخص تنوع کاربری‌ها و استفاده از فضا در شبانه‌روز است که در الگوی تراکم کم به دلیل تعداد طبقات کم و آشنایی ساکنان هر دو این شاخص‌ها امتیاز قابل قبولی را دارند. امنیت اجتماعی دیگر معیار بعد اجتماعی- فرهنگی است. در الگوی تراکمی کم، امنیت اجتماعی نسبت به الگوی متوسط و زیاد بیشتر و بهتر است. این عامل به دلیل امکان نظارت بیشتر واحدهای مسکونی و شناخت آن‌ها از یکدیگر است. شناخت بیشتر ساکنان از یکدیگر و امکان نظارت اجتماعی بیشتر در ساختمان‌های با تراکم کم سبب ایجاد چشم‌های بیدار اجتماعی و امنیت بیشتر می‌شود و امکان نظارت بر محیط‌های عمومی همچون خیابان‌های اطراف مجتمع‌ها را زیاد می‌کند. این معیار شامل شاخص‌هایی همچون وضعیت جرم‌خیزی، سطح امنیت در شب، امنیت گروه‌های خاص و امنیت فضاهای عمومی است. وضعیت جرم‌خیزی در الگوهای تراکمی کم و متوسط این ناحیه، مناسب ارزیابی شد. سطح امنیت در شب در الگوهای متوسط و زیاد وضعیتی



جدول ۴. میانگین بعد اجتماعی-فرهنگی در الگوهای تراکمی ناحیه ۳ منطقه ۲۲ تهران

رتبه	تراکم زیاد	رتبه	تراکم متوسط	رتبه	تراکم کم	شاخص‌ها	معیارها	بعد
۵	۲/۱۱	۶	۲/۶۳	۶	۳/۵۲	تنوع کاربری	حیات و سرزندگی	
۳	۲/۱۷	۱۲	۲/۴۲	۱۰	۳/۲۲	استفاده از فضا در شبانه‌روز		
۲	۲/۲۳	۱	۳/۰۳	۷	۳/۵۱	وضعیت جرم‌خیزی		
۱۲	۱/۸۸	۷	۲/۵۸	۲	۳/۷۰	سطح امنیت در شب	امنیت اجتماعی	
۱	۲/۲۹	۴	۲/۸۵	۱	۳/۷۴	امنیت گروه‌های خاص		
۱۰	۱/۹۹	۸	۲/۵۸	۸	۳/۴۴	امنیت فضاهای عمومی		اجتماعی- فرهنگی
۱۱	۱/۹۵	۲	۲/۹۶	۳	۲/۶۵	صمیمیت ساکنان		
۹	۲/۰۵	۳	۲/۹۳	۵	۲/۵۴	تعامل ساکنان	تعاملات اجتماعی	
۴	۲/۱۵	۱۰	۲/۵۲	۱۱	۳/۰۹	حضور در فضاهای عمومی		
۶	۲/۰۹	۵	۲/۶۷	۱۲	۳/۰۰	رضایت از سکونت	احساس تعلق به محل سکونت	
۸	۲/۰۷	۱۱	۲/۵۰	۴	۳/۵۶	تمایل به ادامه سکونت		
۷	۲/۰۸	۹	۲/۵۶	۹	۳/۲۷	حس افتخار به محل		
۲/۰۸		۲/۶۸		۲/۴۴		میانگین کل بعد اجتماعی-فرهنگی به تفکیک الگوهای تراکمی		

جدول ۵. میانگین بعد اقتصادی در الگوهای تراکمی ناحیه ۳ منطقه ۲۲ تهران

رتبه	تراکم زیاد	رتبه	تراکم متوسط	رتبه	تراکم کم	شاخص‌ها	معیارها	بعد
۲	۲/۰۵	۱	۲/۸۱	۱	۳/۷۰	هزینه تملک یا اجاره‌بها	هزینه‌های اقتصادی	اقتصادی
۱	۲/۲۵	۲	۲/۴۷	۲	۲/۹۴	صرفه بودن هزینه حمل‌ونقل		
۲/۱۵		۲/۶۴		۳/۳۲		میانگین کل بعد اقتصادی به تفکیک الگوهای تراکمی		

جدول ۶. میانگین بعد اقتصادی در الگوهای تراکمی ناحیه ۳ منطقه ۲۲ تهران

رتبه	تراکم زیاد	رتبه	تراکم متوسط	رتبه	تراکم کم	شاخص‌ها	معیارها	بعد
۴	۲/۱۸	۳	۲/۸۲	۵	۳/۰۸	نبود آلودگی صوتی	سلامت عمومی	محیط زیستی
۳	۲/۲۱	۱	۳/۰۶	۱	۳/۷۸	میزان فضای باز همگانی		
۵	۲/۰۷	۲	۳/۰۴	۴	۳/۱۵	میزان کیفیت هوا		
۱	۲/۳۲	۴	۲/۷۶	۳	۳/۲۳	جمع‌آوری زباله و بهداشت محیط		
۲	۲/۲۴	۲	۲/۸۲	۲	۳/۲۸	جمع‌آوری آب‌های سطحی		
۲/۲۰		۲/۹۰		۳/۳۰		میانگین کل بعد محیط زیستی به تفکیک الگوهای تراکمی		

موجود ناحیه را ارزیابی نکرده و هیچ‌گونه راهبردی بلندمدت به‌جز طرح تفصیلی قدیمی برای کاهش مشکلات شهروندان نداشته است. به لحاظ نورپردازی و افزایش جلوه‌های بصری نیز شهرداری عملکردی پایین‌تر از سطح قابل قبول داشته است. این عامل نقش مهمی در ایجاد افزایش امنیت برای قشرهای خاص و فضاهای عمومی در شبانه‌روز خواهد داشت. شاخص آخر که جزء مهم‌ترین اقدامات برای برنامه‌ریزی برای کاهش مشکلات ناحیه، مشارکت مردمی است. شاخصی که طبق ارزیابی صورت‌گرفته از شهروندان ساکن در الگوی تراکم کم به دلیل انسجام اجتماعی امتیازی قابل قبول و در سایر الگوها امتیازی کم به آن تخصیص یافته است.

می‌شود. بعد مدیریتی شامل معیار عملکرد شهرداری و شاخص‌هایی مانند نظارت شهرداری بر ساخت‌وسازها و اعمال قوانین، عملکرد شهرداری در حل مشکلات، کیفیت خدمات‌دهی شهرداری، نورپردازی معابر در شب و مشارکت مردمی است. شاخص نظارت شهرداری بر ساخت‌وسازها به لحاظ اعمال استانداردهای ساخت‌وساز در الگوی تراکم کم وضعیتی قابل‌قبول دارد، ولی در الگوهای انبوه‌سازی تراکم متوسط و زیاد نمایانگر این است که شهرداری نظارت عالی بر ساخت‌وسازها برای سکونت سایر ارگان‌ها ندارد. شاخص دیگر عملکرد شهرداری در حل مشکلات وضع موجود است که نشان می‌دهد شهرداری هنوز نیازهای هر یک از الگوهای تراکمی در وضع

جدول ۷. میانگین بعد اقتصادی در الگوهای تراکمی ناحیه ۳ منطقه ۲۲ تهران

رتبه	تراکم زیاد	رتبه	تراکم متوسط	رتبه	تراکم کم	شاخص‌ها	معیارها	بعد
۴	۲/۱۷	۱	۲/۷۹	۳	۳/۱۳	نظارت شهرداری بر ساخت‌وسازها		
۳	۲/۱۷	۵	۲/۶۲	۵	۲/۹۴	عملکرد شهرداری در حل مشکلات	عملکرد	مدیریتی شهرداری
۲	۲/۲۵	۴	۲/۷۲	۴	۳/۱۱	کیفیت خدمات‌دهی شهرداری	شهرداری	
۵	۲/۱۱	۳	۲/۷۳	۲	۳/۱۷	نورپردازی معابر در شب		
۱	۲/۵۲	۲	۲/۷۶	۱	۳/۴۷	مشارکت مردمی		
۲/۲۴		۲/۷۲		۳/۱۶		میانگین کل بعد مدیریتی به تفکیک الگوهای تراکمی		

جدول ۸. میانگین بعد کالبدی ناحیه ۳ منطقه ۲۲ تهران

فاصله اطمینان ۹۵٪ حد بالا	فاصله اطمینان ۹۵٪ حد پایین	سطح معناداری	امقدار آماره	انحراف استاندارد	میانگین	کالبدی-عملکردی
						برخورداری از امکانات رفاهی
۰/۱۲	-۰/۰۷	۰/۶۵۰	۰/۴۵	۰/۹۴	۳/۰۲	برخورداری از امکانات رفاهی
-۰/۰۱	-۰/۲۱	۰/۰۲۲	-۲/۲۹	۰/۹۵	۲/۸۸	اشرافیت ابنیه
-۰/۱۰	-۰/۳۱	۰/۰۰۰	-۳/۸۷	۱/۰۲	۲/۷۸	تأثیر بلندمرتبه‌ها بر شلوغی خیابان
-۰/۲۴	-۰/۴۵	۰/۰۰۰	-۶/۳۷	۱/۰۲	۲/۶۵	کیفیت معابر و مسیرهای پیاده
-۰/۱۷	-۰/۳۵	۰/۰۰۰	-۵/۷۲	۰/۸۵	۲/۷۳	دسترسی به معابر اصلی
-۰/۳۵	-۰/۵۲	۰/۰۰۰	-۹/۹۳	۰/۸۳	۲/۵۵	دسترسی به حمل‌ونقل عمومی
-۰/۵۸	-۰/۷۴	۰/۰۰۰	-۱۶/۲۰	۰/۷۷	۲/۳۳	دسترسی به محل کار و تحصیل
۰/۱۶	-۰/۰۳	۰/۲۰۵	۱/۲۶	۰/۹۶	۳/۰۶	دسترسی به پارک
-۰/۷۵	-۰/۹۲	۰/۰۰۰	-۱۹/۲۰	۰/۸۱	۲/۱۶	دسترسی به آموزشی
-۰/۵۱	-۰/۶۹	۰/۰۰۰	-۱۳/۷۲	۰/۸۲	۲/۳۹	دسترسی به درمانی
-۰/۵۸	-۰/۷۵	۰/۰۰۰	-۱۶/۰۵	۰/۷۸	۲/۳۳	دسترسی به ورزشی
-۰/۴۲	-۰/۶۲	۰/۰۰۰	-۱۰/۶۸	۰/۹۱	۲/۴۷	دسترسی به تجاری
-۰/۳۳	-۰/۵۱	۰/۰۰۰	-۹/۲۴	۰/۸۵	۲/۵۷	دسترسی به فرهنگی
-۰/۸۲	-۰/۹۸	۰/۰۰۰	-۲۲/۴۶	۰/۷۵	۲/۰۹	دسترسی به اداری
-۰/۲۵	-۰/۶۰	۰/۰۰۰	-۵/۳۳	۰/۳۰	۲/۵۷	بعد کالبدی

## تحلیل داده‌ها

### بررسی ابعاد کیفیت زندگی شهروندان در الگوهای تراکمی بلندمرتبه ناحیه ۳ منطقه ۲۲

برای سنجش کیفیت زندگی شهروندان به تفکیک الگوهای تراکمی، ابعاد، معیارها و شاخص‌های مختلف در کل ناحیه ۳ منطقه ۲۲ کلان‌شهر تهران از آزمون تی تک‌نمونه‌ای استفاده شده است. با توجه به طیف لیکرت در نظر گرفته شده در پاسخ‌ها، مقدار آزمون برابر ۳ در نظر گرفته شده است. بر این اساس، چنانچه میانگین پاسخ‌ها برای هریک از شاخص‌ها بیشتر از ۳ باشد، به این معناست که از نظر جامعه مورد آزمون شاخص در سطح بهتری قرار دارد و در غیر این صورت، مساوی یا کمتر از ۳ نشان‌دهنده متوسط یا ضعیف بودن آن است. همان‌گونه که در جدول ۸ مشاهده می‌شود، به ترتیب بعد کالبدی-عملکردی کیفیت زندگی در ناحیه ۳ منطقه ۲۲ کلان‌شهر تهران با میانگین ۲/۵۷ با سطح معناداری ۰/۰۰۰ و فاصله اطمینان منفی وضعیتی پایین‌تر از سطح متوسط را

دارد. از جمله شاخص‌هایی که در این ناحیه وضعیتی متوسط و مناسب دارند، شاخص برخورداری از امکانات رفاهی است که با میانگین ۳/۰۲، سطح معناداری ۰/۶۵۰ و فاصله اطمینان مثبت می‌توان نتیجه گرفت که این ناحیه از لحاظ امکانات رفاهی در سطح قابل قبول قرار دارد. اما شاخص قابل قبول دیگر با میانگین ۳/۰۶، سطح معناداری ۰/۲۰۵ و فاصله اطمینان مثبت، دسترسی قابل قبول به پارک‌ها و فضاهای سبز در این ناحیه را گواهی می‌دهد. شاخص دسترسی به اداری با میانگین ۲/۰۹، سطح معناداری ۰/۰۰۰ و فاصله اطمینان منفی و شاخص دسترسی به کاربری آموزشی با میانگین عددی ۲/۱۶، سطح معناداری ۰/۰۰۰ و فاصله اطمینان منفی در بدترین وضعیت در این ناحیه قرار دارند. این دو شاخص تأثیرات مستقیمی بر ترافیک، افزایش هزینه‌های حمل‌ونقل و اتلاف وقت و انرژی برای شهروندان و مدیریت شهری خواهند داشت. در نهایت، سایر شاخص‌های بعد کالبدی-عملکردی کیفیت زندگی در کل الگوهای تراکمی بلندمرتبه وضعیتی پایین‌تر از سطح مطلوب را نشان می‌دهند.

جدول ۹. میانگین بعد اجتماعی-فرهنگی ناحیه ۳ منطقه ۲۲ تهران

فاصله اطمینان %۹۵	سطح معناداری		انحراف استاندارد	میانگین	بعد اجتماعی-فرهنگی	
	حد پایین	حد بالا				
-۰/۱۴	-۰/۳۴	۰/۰۰۰	-۴/۷۰	۰/۹۷	۲/۷۵	تنوع کاربری
-۰/۲۹	-۰/۴۸	۰/۰۰۰	-۷/۹۵	۰/۹۱	۲/۶۰	استفاده از فضا در شبانه‌روز
۰/۰۲	-۰/۱۷	۰/۱۵۸	-۱/۴۱	۰/۹۴	۲/۹۲	وضعیت جرم‌خیزی
-۰/۱۶	-۰/۳۹	۰/۰۰۰	-۴/۶۹	۱/۱۰	۲/۷۲	سطح امنیت در شب
-۰/۰۶	-۰/۱۴	۰/۴۸۵	-۰/۶۹	۰/۹۹	۲/۹۶	امنیت گروه‌های خاص
-۰/۲۲	-۰/۴۲	۰/۰۰۰	-۶/۳۹	۰/۹۵	۲/۶۷	امنیت فضاهای عمومی
-۰/۰۳	-۰/۲۴	۰/۰۱۲	-۲/۵۳	۱/۰۳	۲/۸۶	صمیمیت ساکنان
-۰/۰۴	-۰/۲۵	۰/۰۰۴	-۲/۹۰	۰/۹۹	۲/۸۴	تعامل ساکنان
-۰/۳۱	-۰/۵۰	۰/۰۰۰	-۸/۳۴	۰/۹۲	۲/۵۸	حضور در فضاهای عمومی
-۰/۳۱	-۰/۴۹	۰/۰۰۰	-۸/۷۱	۰/۸۷	۲/۵۹	رضایت از سکونت
-۰/۱۷	-۰/۳۹	۰/۰۰۰	-۵/۲۲	۱/۰۲	۲/۷۱	تمایل به ادامه سکونت
-۰/۲۲	-۰/۴۲	۰/۰۰۰	-۶/۴۵	۰/۹۴	۲/۶۷	حس افتخار به محل
-۰/۱۷	-۰/۳۴	۰/۰۰۰	-۶/۹۸	۰/۱۲	۲/۷۳	بعد اجتماعی

جدول ۱۰. میانگین بعد اقتصادی ناحیه ۳ منطقه ۲۲ تهران

فاصله اطمینان %۹۵	سطح معناداری		انحراف استاندارد	میانگین	بعد اقتصادی	
	حد پایین	حد بالا				
-۰/۰۳	-۰/۲۴	۰/۰۰۹	-۲/۶۳	۱/۰۱	۲/۸۵	هزینه تملک یا اجاره‌بها
-۰/۳۴	-۰/۵۳	۰/۰۰۰	-۹/۲۴	۰/۸۸	۲/۵۶	به‌صرفه بودن هزینه حمل‌ونقل
۲/۹۵	-۳/۷۸	۰/۳۶۲	-۱/۵۶	۰/۳۷	۲/۵۸	بعد اقتصادی

منفی نزدیک به صفر بیانگر نارضایتی و عدم تطبیق میزان هزینه تملک و اجاره‌بها با خدمات عمومی و معیارهای کیفی بعد کالبدی کیفیت زندگی در مسکن‌های بلندمرتبه این ناحیه استنباط می‌شود. شاخص به‌صرفه بودن هزینه حمل‌ونقل با میانگین ۲/۵۶، سطح معناداری ۰/۰۰۰ و فاصله اطمینان منفی اثبات‌کننده عدم دسترسی مطلوب به محل کار و تحصیل در این ناحیه است.

در جدول ۱۱ بعد محیط زیست کیفیت زندگی در ناحیه ۳ منطقه ۲۲ کلان‌شهر تهران آورده شده است. بعد محیط زیستی با میانگین ۲/۸۰ با سطح معناداری ۰/۰۲۵ و فاصله اطمینان منفی سطحی کمتر از وضع متوسط دارد. شاخص‌های این بعد وضعیتی نامناسب دارند. تنها شاخص میزان فضای باز همگانی با میانگین عددی ۳/۰۲ و سطح معناداری ۰/۶۶۰ و فاصله اطمینان مثبت در وضعیت مطلوب قرار دارد. این ناحیه به دلیل برخورداری از پارک‌ها و فضاهای سبز زیاد از جمله پارک جنگلی چیتگر، فضاهای باز همگانی مناسبی دارد. شاخص‌های دیگر به‌ترتیب آلودگی صوتی، کیفیت هوا، جمع‌آوری زباله و بهداشت محیط و جمع‌آوری آب‌های سطحی در وضعیتی مشابه و نامطلوب قرار دارند.

در جدول ۱۲ نتایج بعد مدیریتی کیفیت زندگی آورده شده است. بعد مدیریتی با هدف ارزیابی نظر شهروندان و میزان ارتباط نقش مدیریت

همان‌طور که در جدول ۹ ملاحظه می‌شود، بعد اجتماعی-فرهنگی کیفیت زندگی در ناحیه ۳ منطقه ۲۲ کلان‌شهر تهران با میانگین ۲/۷۳ با سطح معنی‌داری ۰/۰۰۰ فاصله اطمینان منفی دارای وضعیتی پایین‌تر از میزان متوسط است. بیشتر شاخص‌های این بعد وضعیتی نامناسب دارند. شاخص امنیت گروه‌های خاص با میانگین ۲/۹۶، سطح معناداری ۰/۴۸۵ و فاصله اطمینان منفی و شاخص وضعیت جرم‌خیزی با میانگین عددی ۲/۹۲، سطح معناداری ۰/۱۵۸ و فاصله اطمینان منفی جزء بهترین شاخص‌ها هستند. اما از پایین‌ترین شاخص‌ها می‌توان به حضور در فضاهای عمومی با میانگین ۲/۵۸، سطح معناداری ۰/۰۰۰ و فاصله اطمینان منفی و شاخص رضایت از سکونت در بلندمرتبه‌ها با میانگین ۲/۵۹، سطح معناداری ۰/۰۰۰ اشاره کرد. درنهایت، سایر شاخص‌های بعد اجتماعی-فرهنگی کیفیت زندگی در کل الگوهای تراکمی بلندمرتبه بیانگر وضعیتی پایین‌تر از سطح متوسط را نشان می‌دهند.

همان‌طور که جدول ۱۰ مشاهده می‌شود، بعد اقتصادی در ناحیه ۳ منطقه ۲۲ کلان‌شهر تهران با میانگین ۲/۵۸ با سطح معناداری ۰/۳۶۲ و فاصله اطمینان منفی وضعیتی کمتر از سطح مناسب دارد. شاخص‌های این بعد وضعیتی نامناسب دارند. شاخص هزینه تملک یا اجاره‌بها با میانگین ۲/۸۵، سطح معناداری ۰/۰۰۹ و فاصله اطمینان

جدول ۱۱. میانگین بعد محیط زیستی ناحیه ۳ منطقه ۲۲ تهران

فاصله اطمینان ۹۵٪	سطح معناداری	مقدار آماره	انحراف استاندارد	میانگین	بعد محیط زیستی	فاصله اطمینان ۹۵٪	
						حد پایین	حد بالا
-۰/۳۱	۰/۰۰۰	-۶/۴۹	۰/۸۷	۲/۶۹	نبود آلودگی صوتی	-۰/۳۹	۰/۱۲
-۰/۱۴	۰/۰۰۰	-۵/۱۰	۰/۸۸	۲/۷۵	میزان فضای باز همگانی	-۰/۳۳	-۰/۱۲
-۰/۱۲	۰/۰۰۰	-۴/۶۲	۰/۹۱	۲/۷۷	میزان کیفیت هوا	-۰/۳۲	-۰/۱۱
-۰/۱۱	۰/۰۰۰	-۴/۳۳	۰/۹۲	۲/۷۸	جمع‌آوری زباله و بهداشت محیط	-۰/۳۱	-۰/۰۴
-۰/۰۴	۰/۰۲۵	-۳/۴۹	۰/۱۲	۲/۸۰	جمع‌آوری آب‌های سطحی	-۰/۳۵	
					بعد محیط زیستی		

جدول ۱۲. میانگین بعد مدیریتی ناحیه ۳ منطقه ۲۲ تهران

فاصله اطمینان ۹۵٪	سطح معناداری	مقدار آماره	انحراف استاندارد	میانگین	بعد مدیریتی	فاصله اطمینان ۹۵٪	
						حد پایین	حد بالا
-۰/۲۰	۰/۰۰۰	-۶/۱۸	۰/۹۰	۲/۷۰	نظارت شهرداری بر ساخت‌وسازها	-۰/۳۹	-۰/۳۲
-۰/۳۲	۰/۰۰۰	-۸/۵۷	۰/۹۰	۲/۵۸	عملکرد شهرداری در حل مشکلات	-۰/۵۱	-۰/۲۰
-۰/۲۰	۰/۰۰۰	-۶/۲۱	۰/۹۱	۲/۶۹	کیفیت خدمات‌دهی شهرداری	-۰/۳۹	-۰/۲۲
-۰/۲۲	۰/۰۰۰	-۶/۶۹	۰/۹۰	۲/۶۷	نورپردازی معابر در شب	-۰/۴۲	۰/۰۲
۰/۰۲	۰/۱۲۵	-۱/۵۴	۰/۹۷	۲/۹۲	مشارکت مردمی	-۰/۱۸	-۰/۱۳
-۰/۱۳	۰/۰۰۷	-۵/۱۲	۰/۱۲	۲/۷۱	بعد مدیریتی	-۰/۴۴	

جدول ۱۳. سنجش ابعاد کیفیت زندگی در ناحیه ۳ کلان‌شهر تهران

فاصله اطمینان ۹۵٪	سطح معناداری	مقدار آماره	انحراف استاندارد	میانگین	ابعاد کیفیت زندگی	فاصله اطمینان ۹۵٪	
						حد پایین	حد بالا
-۰/۱۹	۰/۰۰۲	-۷/۲۱	۰/۰۹	۲/۶۷	کیفیت زندگی ناحیه ۳	-۰/۴۴	

اسپیرمن استفاده شد. با توجه به نتایج جدول ۱۴، تمامی ضرایب در سطح ۰/۰۵ (حتی ۰/۰۱) معنادارند. بنابراین، می‌توان نتیجه گرفت که تمامی ابعاد کیفیت زندگی با مؤلفه‌های میزان تراکم و سطح کیفیت زندگی رابطه مثبت یا منفی معناداری دارند. ضریب همبستگی میان مؤلفه میزان تراکم با سطح کیفیت زندگی منفی و برابر با  $(r = -0/83)$  است. ضریب منفی به آن معناست که هرچه میزان تراکم افزایش یابد، سطح کیفیت زندگی کاهش می‌یابد و مقدار عددی ضریب نمایانگر شدت زیاد همبستگی میان دو مؤلفه است.

یکی از اهداف مهم برنامه‌ریزان و مدیران شهری افزایش سطح کیفیت زندگی در شهرها و افزایش میزان رضایتمندی در بین شهروندان است که این مهم از طریق برنامه‌ریزی برای تأمین نیازهای مادی و معنوی، به‌طور هم‌زمان و برابر در بین ساکنان شهر، امکان‌پذیر خواهد بود. بررسی سایر مطالعات علمی و پژوهشی نتایج این تحقیق را اثبات می‌کند. در این ارتباط، نسترن و احمدی (۱۳۹۴) با ارزیابی کیفیت زندگی شهری در محلات بافت قدیم و جدید شهر ارومیه دریافتند از بین چهار عامل شناسایی شده به‌عنوان ابعاد ذهنی، کیفیت مؤلفه‌های اقتصادی از نظر پاسخ‌گویان ساکن محلات مطالعه‌شده بافت قدیم و جدید بیشترین تأثیر

شهری به منظور ارتقای کیفیت زندگی، ارزیابی شده است. بعد مدیریتی تک‌معیار عملکرد شهرداری منطقه ۲۲ را شامل می‌شود که با میانگین ۲/۷۱ و سطح معناداری ۰/۰۰۷ میزانی پایین‌تر از سطح متوسط دارد. شاخص‌های این بعد وضعیتی نامطلوب دارند. همان‌گونه که در جدول ۱۳ مشاهده می‌شود، سطح معناداری برای مجموع تمامی ابعاد کیفیت زندگی در ناحیه ۳ کلان‌شهر تهران کمتر از ۰/۰۵ و فاصله اطمینان منفی با دقت ۹۵ درصد به دست آمد. بنابراین، می‌توان نتیجه گرفت که کیفیت زندگی در ناحیه ۳ منطقه ۲۲ کلان‌شهر تهران در مجموع تمامی ابعاد کالبدی، اجتماعی، اقتصادی، زیست‌محیطی و مدیریتی در سطح قابل قبولی نیست. کیفیت زندگی ناحیه ۳ منطقه ۲۲ کلان‌شهر تهران با میانگین ۲/۶۷، سطح معناداری ۰/۰۰۲ و حد پایین و بالای منفی (فاصله اطمینان) مقداری پایین‌تر از سطح مطلوب و متوسط ارزیابی شد.

### بررسی رابطه بین ابعاد کیفیت زندگی و الگوهای تراکمی بلندمرتبه ناحیه ۳ منطقه ۲۲ کلان‌شهر تهران

به‌منظور بررسی رابطه میان مؤلفه‌های پژوهش از ضریب همبستگی

جدول ۱۴. ضرایب همبستگی میان مؤلفه‌های پژوهش با آزمون اسپیرمن

رتبه	تراکم زیاد	رتبه	تراکم متوسط	رتبه	تراکم کم	شاخص‌ها	معیارها	بعد
۵	۲/۱۱	۶	۲/۶۳	۶	۳/۵۲	تنوع کاربری	حیات و سرزندگی	
۳	۲/۱۷	۱۲	۲/۴۲	۱۰	۳/۲۲	استفاده از فضا در شبانه‌روز		
۲	۲/۲۳	۱	۳/۰۳	۷	۳/۵۱	وضعیت جرم‌خیزی		
۱۲	۱/۸۸	۷	۲/۵۸	۲	۳/۷۰	سطح امنیت در شب	امنیت اجتماعی	
۱	۲/۲۹	۴	۲/۸۵	۱	۳/۷۴	امنیت گروه‌های خاص		
۱۰	۱/۹۹	۸	۲/۵۸	۸	۳/۴۴	امنیت فضاهای عمومی		اجتماعی-
۱۱	۱/۹۵	۲	۲/۹۶	۳	۳/۶۵	صمیمیت ساکنان		فرهنگی
۹	۲/۰۵	۳	۲/۹۳	۵	۳/۵۴	تعامل ساکنان	تعاملات اجتماعی	
۴	۲/۱۵	۱۰	۲/۵۲	۱۱	۳/۰۹	حضور در فضاهای عمومی		
۶	۲/۰۹	۵	۲/۶۷	۱۲	۳/۰۰	رضایت از سکونت	احساس تعلق به	
۸	۲/۰۷	۱۱	۲/۵۰	۴	۳/۵۶	تمایل به ادامه سکونت	محل سکونت	
۷	۲/۰۸	۹	۲/۵۶	۹	۳/۳۷	حس افتخار به محل		
۲/۰۸		۲/۶۸		۳/۴۴		میانگین کل بعد اجتماعی- فرهنگی به تفکیک الگوهای تراکمی		

روند توسعه عمودی شهر هم‌زمان با توسعه افقی و ناپیوسته است. در سال‌های پایانی دهه ۱۳۶۰ با تغییر سیاست‌های مدیریت شهری، افزایش شدید قیمت زمین و مسکن، رواج فرهنگ آپارتمان‌نشینی، رشد سریع سرمایه‌گذاری و تکنولوژی در ساخت‌وساز و... گرایش به توسعه عمودی شدت یافت. در نتیجه، در غیاب یک طرح جامع توسعه همه‌جانبه و اتخاذ سیاست فروش تراکم، موج جدید بلندمرتبه‌سازی، «برج‌سازی» و «برج‌نشینی» به یک پدیده فراگیر در تهران تبدیل شد. به طوری که طی مدت یک دهه نخست اینکه سیمای عمومی تهران تغییر اساسی پیدا کرد و از سوی دیگر، عوارض ناشی از توسعه بی‌برنامه و بی‌رویه عمودی در تهران به صورت مشکلات زیست‌محیطی، تشدید نابرابری‌های اجتماعی و تشدید نابسامانی در اقتصاد زمین و مسکن به مسائل پیشین اضافه شد. توسعه عمودی شهر در شرایط عدم پیروی از ضوابط ساختمانی طرح جامع و در نتیجه، پیروی از قواعد بازار در فروش تراکم توسط شهرداری به توسعه نامتوازن کالبدی شهر و توسعه ناهماهنگ آن منجر شده است. بلندمرتبه‌سازی از جمله رویکردهای مهم شهرهای بزرگ جهان است که بر اثر رشد روزافزون جمعیت، کمبود و گرانی زمین و مشکلات توسعه افقی شهرها رواج یافته است. در واقع، به دلیل محدودیت‌های عرضه زمین در این منطقه از شهر، افزایش تراکم ساختمانی به‌عنوان راه‌حلی برای افزایش سطح زیربنای مورد بهره‌برداری، ارائه شد. ایده بلندمرتبه‌سازی، هرچند توانسته به برخی از مسائل امروز مانند افزایش جمعیت شهری و کمبود مسکن پاسخ دهد اما خود پدیدآورنده مشکلات و نارسایی‌هایی بوده است. این پدیده ضمن داشتن مزایای متعدد، در صورت ضعف در برنامه‌ریزی و عملکرد مدیریت شهری، آثار منفی بر شاخص‌های اجتماعی و زیست‌محیطی کیفیت زندگی شهری می‌گذارد. حال آنکه شهرهای ما در حال حاضر شاهد رشد و گسترش ساختمان‌های بلند بر چهره خود است و این در شرایطی صورت می‌پذیرد که شناخت صحیحی از اهمیت موضوع وجود ندارد و قانون و مقررات کنترل‌کننده نیز در دست نیست.

را بر کیفیت ذهنی زندگی دارد. یافته‌های پژوهش یادشده نشان دادند بعد اقتصادی با مؤلفه تراکم بیشترین ضریب همبستگی ( $r = -0/95$ ) منفی و ناهمسو را (در سطح  $0/01$  معنادار) دارد. میزان هزینه‌ها در بعد اقتصادی تعیین‌کننده‌گزینه‌های نوع الگوی تراکم مسکونی در ناحیه ارزیابی شد، به صورتی که هرچه هزینه‌های تملک و اجاره‌بها افزایش یابد مؤلفه میزان تراکم کاهش می‌یابد. همچنین، اثبات شد که ساکنان مجتمع‌های مسکونی تراکم کم در ناحیه ۳ منطقه ۲۲ تهران از لحاظ ابعاد کالبدی-عملکردی و اجتماعی-فرهنگی در وضعیت بهتری قرار دارند و از سطح کیفیت زندگی بالاتری برخوردارند. در مقایسه یافته‌های پژوهش حاضر با مطالعه دیگری توسط احمدی و نادری کرون‌دان (۱۳۹۲) تحت عنوان «مطالعه تطبیقی کیفیت زندگی در محلات بافت جدید و قدیم شهری؛ مطالعه موردی محله شهرک قدس و قطارچیان شهر سندانج» دریافتند که بیشترین میزان رضایتمندی از کیفیت زندگی از محیط فیزیکی کالبدی بوده و بعد از آن، بیشترین رضایتمندی از محیط اجتماعی است. در پژوهش یادشده نیز اثبات شد با آنکه سطح کلی کیفیت زندگی در الگوهای تراکمی بلندمرتبه ناحیه ۳ منطقه ۲۲ در سطح قابل قبولی نیست، اما مؤلفه کیفیت زندگی بیشترین ضریب همبستگی ( $r = 1/00$ ) با بعد کالبدی را دارد. یعنی هرچقدر معیارها و شاخص‌های بعد کالبدی-عملکردی، از جمله کیفیت کالبدی مسکن بلندمرتبه، دسترسی به زیرساخت‌های شهری و دسترسی به خدمات و تسهیلات شهری بالاتر باشد، مؤلفه کیفیت زندگی در الگوهای تراکمی بلندمرتبه این ناحیه افزایش می‌یابد. مطالعه کیفیت زندگی در سه الگوی تراکمی کم، متوسط و زیاد نشان داد کیفیت زندگی در الگوی تراکم کم مطلوب‌تر از سایر الگوهای تراکمی ناحیه است.

### بحث و نتیجه‌گیری

یکی از جلوه‌های توسعه شهری تهران در دو دهه اخیر تشدید



- Ahmadi, Ghader and Sonia Naderi Kharvand, "A Comparative Study of Quality of Life in New and Old Towns (Case Study: Ghods Township and Shahre Qorchian Township, Sanandaj)", *Journal of Urban Studies*, Vol. 2, No. 8, pp. 81-71, 2013. [in Persian]
- Nastaran, Mahin and Ghader Ahmadi and Sahand Aghazadeh Moghaddam, "Evaluation of Urban Quality of Life in New and Old Towns of Urmia", *Journal of Social Development Studies*, Vol. 7, No. 3, pp. 33-7, 2015. [in Persian]
- Majedi, Seyyed Masoud and Abdolali Lorsaizadeh, "The Relationship between the Variables of Social Capital and Quality of Life Satisfaction, A Case Study in Fars Villages", *Journal of Village and Development Research*, Vol. 9, No. 4, pp. 13-13, 2006. [in Persian]
- Azizi, Mohammad Mahdi and Sarem Malek Mohammad Nejad, "A Comparative Study of Two Patterns of Residential Complexes", *Journal of Fine Arts*, No. 32, pp. 19-33, 2007. [in Persian]
- Zarafshan Ataollah, "Investigating the quantitative and qualitative changes in housing in the city of Maragheh and predicting the required housing by 1402", *Geography and Urban Development*, pp. 41-54, 2004. [in Persian]
- Azizi, Mohammad Mehdi, "Density in Urbanization: Principles and Criteria for Determining Urban Consumption", Iran, Tehran, Tehran University Publication, 2003. [in Persian]
- Pourmohammadi, Mohammad Reza, "Housing Planning", Iran, Tehran, Publication of the Semat, Sixth Edition, 2009. [in Persian]
- Shia, Ismail, "An Introduction to the Basics of Urban Planning", Iran, Tehran, University of Science and Technology Publication, 2011. [in Persian]
- Jensen, Horst Wooldammer and Dorajane Jensen, "Art History", Translation by Parviz Marzban, Iran, Tehran, Scientific and Cultural Company, Printing 4, 2015. [in Persian]
- Shokouti, Hossein, "New Perspectives in Urban Geography", Iran, Tehran, Publication Semat, Ninth Edition, 2006. [in Persian]
- HMSO, Residential Areas – Higher Densities, p 10, 1962.
- Westaway, Margaret S., A Longitudinal Investigation of Satisfaction with Personal, and Environmental Quality of Life in an Informal South African Housing, 2006.
- Rangwala, s.c., "Town Planning", Charatar Publishing House, India, 1998.
- Chiara, De Joseph & Mike Crosbie., Time Saver far building types, p: 20-23, 1995.
- Foo Tuan Seik, Subjective assessment of urban quality of life in Singapore, Habitat International, 24, pp 34, 2000.
- Cramer, Victoria, Seven Torgersen and Einar Kringlen, Quality of life in a city, the effect of population density, Social Indicators Research 69, 2004.
- Mc crea, Rod, Tung-Kai Shyy & Robert Stimson, Modelling Urban Quality of life South East Queensland by linking subjective and objective indicators, 28<sup>th</sup> Australian and New Zealand regional Science Association International annual Conference, Wollongong, NSW, 28<sup>th</sup> September to 1 October, 2004.
- Bullock, b.s., Susie j, An analysis of Technology use and quality of life in a rural west texas community, university of texas, 2004.

اگرچه تعریف کیفیت زندگی شهری در کشورهای مختلف و حتی در نواحی یک کشور نیز متفاوت است، ولی جوهر مشترک آن معطوف به تأمین نیازهای اساسی مادی و معنوی در دو وجه ذهنی و عینی به‌طور هم‌زمان است که در این میان، تهران به نظامی نیاز دارد که مدیریت شهری با توجه به ابعاد ذهنی و عینی کیفیت زندگی و قاعده صحیح افزایش تراکم اقدام به این امر کند تا هم‌زمان به‌موازات توسعه عمودی به بخش کیفیت زندگی و خدمات شهری نیز توجه شود.

به این منظور، بر اساس ادبیات مرور شده و یافته‌های علمی این پژوهش از نظر آثار تراکم بر شاخص‌های کیفیت زندگی، پیشنهادهای ذیل ارائه می‌شود:

- انجام مطالعات ارزیابی کیفیت زندگی شهری در کل عرصه‌های مسکونی بر اساس متغیرهای تراکم جمعیتی، تعداد اتاق در واحد مسکونی و... شناسایی ضعف‌ها و قوت‌های آن.
- بررسی میزان ارتباط و تأثیرگذاری متغیرهای روان‌شناختی خانوارها بر کیفیت زندگی، زیست و سکونت.
- مکان‌یابی و احداث مراکز مجهز خرید و لزوم توجه متمرکز بر بخشایش متنوع تسهیلات بر اساس رویکرد عدالت محور اجتماعی و توسعه پایدار.
- برنامه‌ریزی اجتماعی مدیریت شهری و ارتقای کیفیت فضاهای عمومی برای الگوهای متراکم در جهت افزایش تعاملات اجتماعی.
- در نظر گرفتن تأثیر ساختمان‌های مرتفع بر آلودگی‌های زیستی، اشرفیت، افزایش ترافیک، کاهش گنجایش زیرساخت‌ها و عدم پاسخ‌گویی خدمات و تسهیلات مدیریت شهری به دلیل تمرکز جمعیت در ارتفاع.
- پیش‌بینی سرانه کافی خدمات در الگوهای تراکمی متوسط به بالا.

#### فهرست منابع

- احمدی، قادر و سونیا نادری کروندان، (۱۳۹۲)، «مطالعه تطبیقی کیفیت زندگی در محلات بافت جدید و قدیم شهری (مطالعه موردی: محله شهرک قدس و قطارچیان شهر سنجند)»، فصلنامه علمی-پژوهشی مطالعات شهری، سال ۲، ش ۸، صص ۷۱-۸۱.
- پورمحمدی، محمدرضا، (۱۳۸۸)، برنامه‌ریزی مسکن، چاپ ششم، تهران، انتشارات سمت.
- جنسن، هورست‌وولدمار و دوراجین جنسن، (۱۳۹۵)، تاریخ هنر، ترجمه پرویز مرزبان، چاپ ۴، تهران، شرکت انتشارات علمی و فرهنگی.
- زرافشان عطاءالله، (۱۳۸۳)، بررسی تغییرات کمی و کیفی مسکن در شهر مراغه و پیش‌بینی مسکن موردنیاز تا سال ۱۴۰۲، جغرافیا و توسعه شهری، صص ۴۱-۵۴.
- شیعه، اسماعیل، (۱۳۹۰)، مقدمه‌ای بر مبانی برنامه‌ریزی شهری، تهران، انتشارات دانشگاه علم و صنعت.
- شکویی، حسین، (۱۳۸۵)، دیدگاه‌های نو در جغرافیای شهری، چاپ نهم، تهران، انتشارات سمت.
- عزیزی، محمدمهدی و صارم ملک محمدنژاد، (۱۳۸۶)، «بررسی تطبیقی دو الگوی مجتمع مسکونی»، نشریه هنرهای زیبا، ش ۳۲، صص ۱۹-۳۳.
- ماجدی، سید مسعود و عبدالعلی لهسایی‌زاده، (۱۳۸۵)، «بررسی رابطه میان متغیرهای زمینهای سرمایه اجتماعی و رضایت از کیفیت زندگی، مطالعه موردی در روستاهای فارس، فصلنامه علمی-پژوهشی روستا و توسعه، سال ۹، ش ۴، صص ۱-۱۳.
- نسترن، مهین، قادر احمدی و سهند آقازاده مقدم، (۱۳۹۴)، «ارزیابی کیفیت زندگی شهری در محلات بافت قدیم و جدید شهر ارومیه»، فصلنامه علمی-پژوهشی مطالعات توسعه اجتماعی ایران، سال ۷، ش ۳، صص ۲۳-۷، ۱۳۹۴.

## Urban Economy

Homepage: <http://eghtesadeshahr.tehran.ir/>

### ORIGINAL RESEARCH PAPER

## Study Density Patterns of Vertical Housing Development(High-rise building) and Analysis of Its Effects on Quality of Life (Case Study: District 3 Region 22 of Tehran)

Mahdiyeh Omidhosseinabadi<sup>1</sup>, Ghader Ahmadi<sup>2\*</sup>

<sup>1</sup>Graduate of Urban Planning, Urmia University, Urmia, Iran

<sup>2</sup>Assistant Professor and Faculty Member, Department of Urban Planning, Urmia University, Urmia, Iran

### ARTICLE INFO

#### Article History:

Received 2020-04-15

Accepted 2020-05-29

#### Keywords:

Density patterns  
Vertical development  
Housing  
Quality of Life  
Tehran metropolis

### ABSTRACT

Housing is one of the basic needs of the human being. Considering how to provide housing, housing quality, affordable and affordable housing for all segments of society is one of the most important goals of a variety of urban programs and is considered as a serious discussion of the quality of life approach. Of the various types of housing patterns, there is a pattern of retrofitting that has been seriously addressed in the urban management agenda in recent decades, and if it does not plan and manage its effects, it can overwhelm the quality of life of the inhabitants.

The purpose of this study is to study the relationship between quality of life and compression patterns of vertical housing development and evaluate the effects of density on the dimensions, benchmarks and indicators of quality of life in District 3, region 22 of Tehran. The present study is descriptive-analytical in terms of purpose, application and method. Descriptive statistics, one-sample t-test and Spearman correlation in SPSS software were used to achieve the goals and answer the questions. The results show that the quality in the low density pattern with an average of 3.26 compared to other patterns is acceptable. One of the most important results of Spearman test was the correlation of density component with negative quality of life ( $r = -0.83$ ) and it was proved that with increasing density, quality of life decreases.

DOI: [10.22034/UE.2020.09.02.04](https://doi.org/10.22034/UE.2020.09.02.04)

©2020 Urban Economy. All rights reserved.

### COPYRIGHTS

©2020 The author(s). This is an open access article distributed under the terms of the Creative Commons Attribution (CC BY 4.0), which permits unrestricted use, distribution, and reproduction in any medium, as long as the original authors and source are cited. No permission is required from the authors or the publishers.



### HOW TO CITE THIS ARTICLE

Omidhosseinabadi, M.; Ahmadi, G., (2020). Study Density Patterns of Vertical Housing Development (High-rise building) and Analysis of Its Effects on Quality of Life (Case Study: District 3 Region 22 of Tehran). *Urban Economy*, 9(2): 92-105.

DOI: [10.22034/UE.2020.09.02.04](https://doi.org/10.22034/UE.2020.09.02.04)

url: [http://eghtesadeshahr.tehran.ir/article\\_113276.html](http://eghtesadeshahr.tehran.ir/article_113276.html)



\*Corresponding Author: Email: [gh.ahmadi@urmia.ac.ir](mailto:gh.ahmadi@urmia.ac.ir)