



## ارزیابی نقش مسکن در کیفیت زندگی شهروندان

(نمونه موردی: منطقه ۱۲ کلانشهر تهران)

ساناز خداخواه جدی<sup>۱</sup>، وحید قبادیان<sup>۲\*</sup>، سعید تیزقلم زنوزی<sup>۳</sup>

<sup>۱</sup> گروه معماری، دانشکده هنر و معماری واحد تهران مرکزی، دانشگاه آزاد اسلامی، تهران، ایران. Sanazjeddi@yahoo.com

<sup>۲\*</sup> (نویسنده مسئول) گروه معماری، دانشکده هنر و معماری واحد تهران مرکزی، دانشگاه آزاد اسلامی، تهران، ایران. V\_Ghobad@yahoo.com

<sup>۳</sup> گروه معماری، دانشکده هنر و معماری واحد تهران مرکزی، دانشگاه آزاد اسلامی، تهران، ایران. Saed.tizgalam@iauctb.ac.ir

### چکیده

مسکن مناسب، جزو اولین نیازهای بشر بوده است و کیفیت آن یکی از مؤلفه‌های مور نظر انسان در ساخت آن است. مسکن فاقد استاندارد جهت سکونت دائم، به‌طور مستقیم و غیر مستقیم، پیامدهای اجتماعی، آثار زیان‌آور روانی و نقض قوانین و مقررات را به همراه دارد. جرم‌خیزی جزو عوامل زیان‌باری است که حاصل مسکن شلوغ یا منازل ویرانه و محله‌های دارای میزان پایین استاندارد، است. اطلاعات برگرفته از پرسش-نامه‌ها با روش‌های تجزیه و تحلیل آماری آزمون‌های همبستگی اسپیرمن و رگرسیون در محیط نرم افزار SPSS بررسی شدند. جهت بررسی فرضیه تحقیق از تحلیل رگرسیون چند متغیره استفاده شد. جامعه آماری ساکنین محلات منطقه ۱۲ شهر تهران هستند. ۵ شاخص عدالت اقتصادی، بهزیستی فردی، رضایت از دسترسی، کیفیت محیط و مسکن وارد الگو شدند. در بین شاخص‌های کیفیت زندگی، عدالت اقتصادی بیشترین تأثیر را بر تغییرات کیفیت مسکن محلات منطقه ۱۲ داشته است. متغیر کیفیت مسکن در ۱۲ محله آبشار، سنگلج، شهید هرندی، فردوسی، قیام، کوثر، پامنار، امامزاده یحیی، ایران، بازار، بهارستان و تختی، دارای رابطه‌ای مستقیم با شدت به نسبت قوی با متغیر کیفیت زندگی است. این رابطه در تمام ۱۲ محله یاد شده با میزان معناداری محاسبه شده کمتر از ۰/۰۵ معنادار است و رابطه متغیر کیفیت مسکن با متغیر کیفیت زندگی در محله دروازه شمیران با میزان معناداری ۰/۰۵۷۴ و بیش تر از ۰/۰۵، معنادار نیست. از بین ابعاد اقتصادی، اجتماعی و محیطی متغیر کیفیت زندگی، دور بعد اقتصادی و محیطی با متغیر کیفیت مسکن رابطه مستقیم داشتند؛ از بین ابعاد کالبدی، زیست محیطی، رفاه و آسایش و معیشت و اقتصاد در متغیر کیفیت مسکن رابطه مثبت سه بعد کالبدی، زیست محیطی و رفاه و آسایش با متغیر کیفیت زندگی ثابت شد.

### اهداف پژوهش:

۱. ارزیابی نقش مسکن در کیفیت زندگی و تجدید ساختار منطقه ۱۲ به عنوان مرکز تاریخی کلان‌شهر تهران.
۲. استخراج شاخص‌های کیفیت زندگی شهری در کیفیت زندگی در منطقه ۱۲ تهران.

### سؤالات پژوهش:

۱. نقش مسکن در کیفیت زندگی چیست؟
۲. عوامل مؤثر در کیفیت زیستی و تجدید ساختار منطقه به عنوان مرکز تاریخی کلان شهر تهران چیست؟

این مقاله برگرفته از رساله دکتری "ساناز خداخواه جدی" با عنوان "ارزیابی نقش مسکن در کیفیت زندگی شهروندان (نمونه موردی: منطقه ۱۲ کلانشهر تهران" است که به راهنمایی دکتر "وحید قبادیان" و مشاوره دکتر "سعید تیزقلم زنوزی" در سال ۱۴۰۰ در دانشگاه "آزاد اسلامی" واحد "تهران مرکز" ارائه شده است.

### اطلاعات مقاله

مقاله پژوهشی

شماره ۴۵

دوره ۱۹

صفحه ۱۷۶ الی ۱۸۶

تاریخ ارسال مقاله: ۱۳۹۹/۱۰/۲۸

تاریخ داوری: ۱۳۹۹/۱۲/۲۲

تاریخ صدور پذیرش: ۱۴۰۰/۰۲/۲۷

تاریخ انتشار: ۱۴۰۱/۰۳/۰۱

### کلمات کلیدی

فضاهای زیستی، کیفیت زندگی، مسکن، منطقه ۱۲ تهران، عدالت اقتصادی.

### ارجاع به این مقاله

خداخواه جدی، ساناز، قبادیان، وحید، تیزقلم زنوزی، سعید. (۱۴۰۱). ارزیابی نقش مسکن در کیفیت زندگی شهروندان (نمونه موردی: منطقه ۱۲ کلانشهر تهران). مطالعات هنر اسلامی، ۱۹(۴۵)، ۱۷۶-۱۸۶.



[dori.net/dor/20.1001.1.1730708.1401.19.45.29.3](https://doi.org/10.22034/IAS.1730708.1401.19.45.29.3)



[dx.doi.org/10.22034/IAS.2021.281620.1589](https://dx.doi.org/10.22034/IAS.2021.281620.1589)



پروہشگاہ علوم انسانی و مطالعات فرہنگی  
پرتال جامع علوم انسانی

## مقدمه

از دهه ۱۹۶۰ م، جایگاه رشد اقتصادی به علت وجود پیامدهای منفی حاصل از رشد و نیز آشکار شدن دغدغه‌های جدید از سوی دیگر، ب عنوان هدف اصلی توسعه مورد پرسش و تردید قرار گرفت و تلاش‌هایی انجام شد تا رشد اقتصادی و سیاست‌های مربوط به آن نه به عنوان هدف بلکه به عنوان یکی از ابزارهای دستیابی به اهداف توسعه در نظر گرفته شود. در اوایل دهه ۱۹۹۰ در سلسله مراتب اهداف توسعه تغییراتی اساسی حاصل شد و با تأکید سازمان ملل بر مقوله بهزیستی اجتماعی و کیفیت زندگی موجبات کاهش فقر و تخریب محیط زیست، افزایش بهداشت و طول عمر و به طور کلی ارتقاء کیفیت زندگی را به همراه داشت ( غفاری و همکاران، ۱۳۹۱: ۸۱). در واقع در سال‌های اخیر رشد نامطلوب و بی رویه جمعیت در شهرهای بزرگ باعث شده تا این توان ارائه خدمات لازم به ساکنان خود را نداشته باشند (پوراحمد و دیگران، ۱۳۹۰: ۱۴۰). همچنین شناسایی نواحی مسئله دار، علل نارضایتی مردم و نیز تأثیر فاکتورهای اجتماعی بر کیفیت حیات بشر اثر دارد (عزیزی و مولود، ۱۳۹۰: ۳۲). به عبارتی دیگر، رشد سریع شهرنشینی در دهه های اخیر و بی توجهی به ابعاد کیفی زندگی انسان در مجموع سبب نزول کیفیت زندگی شهری شده است (کوکبی و دیگران، ۱۳۸۴: ۱۲).

محیط‌های مسکونی در مناطق مختلف تهران، دارای کیفیت‌های محیطی متفاوتی می باشند. به‌طور مسلم محلاتی که دارای کیفیت بهتری برای سکونت هستند، تمایل بیشتری از سوی مردم برای سکونت را جذب می نمایند و محلات با کیفیت پایین تر زیستی، به عنوان محله نامطلوب شناخته می شوند. منطقه ۱۲ تهران، به عنوان یکی از مناطق مرکزی تهران، با مشکلاتی از جمله کمبود زمین، قیمت بالای زمین برای ساخت مسکن، کمبود فضاهای خدماتی برای مسکن، مشکلات دسترسی و ترافیک، مشکلات تداخل سکونتی فرهنگ‌های مختلف، کمبود فضای سبز، نبود حس مکان و سرزندگی، عدم توجه به استانداردهای سازه‌ای، اقلیمی و تاسیساتی، مشکلات نامسازی مسکن در منطقه و ... روبه رو است که تمامی این موارد کیفیت زندگی در مسکن این منطقه را با مشکل روبه رو ساخته و سبب نارضایتی ساکنین و داوطلبان سکونت در آن گردیده است. علاوه بر این، دلیلی که امروزه دولت و مسئولان مربوطه به دنبال راه حل‌هایی برای مقابله با باعث آسیب‌های اجتماعی، فردی و روانی می باشند همین مقوله مسکن نامناسب بوده و به همین دلیل امروزه با این آسیب‌روبرو هستند. در نتیجه قبل از ارائه هر راه حلی بایستی آگاهی لازم از کیفیت زندگی مردم و وضع موجود بعمل آورد. پژوهش حاضر با مطالعه این معضلات، به بررسی راهکارهای ارتقاء کیفیت زندگی و محیطی مسکن در منطقه مذکور می پردازد.

روش‌های جمع‌آوری اطلاعات در این پژوهش استفاده توأمان از مطالعات کتابخانه‌ای و میدانی بوده است. به این صورت که در ابتدا با روش کتابخانه‌ای و مشاهده و تحلیل منطقه ۱۲ شهر تهران شاخص‌های موثر بر کیفیت زندگی استخراج گردید و پس از آن روایی شاخص‌ها با توجه به شرایط موجود در منطقه مورد نظر سنجیده و شاخص‌ها بازنگری شدند. پس از نهایی شدن شاخص‌ها نوع روابط و شدت تاثیرات بین آن‌ها را با در اختیار گذاشتن تعدادی از کارشناسان

متخصص در این زمینه و تحلیل روابط دودویی با اجرای مدل ISM مورد بررسی و تجزیه و تحلیل قرار گرفتند. در نهایت نیز به منظور فهم برجسته ترین نیازها و خواسته‌های ساکنین و استفاده کنندگان از منطقه ۱۲ شهر تهران و سنجش میزان کیفیت زندگی در این منطقه، بر اساس شاخص‌های به دست آمده پرسشنامه تدوین و در اختیار افراد قرار گرفت.

از لحاظ پیشینه پژوهش، می توان گفت در نیمه دوم قرن نوزدهم پیدایش صنعت و انقلاب صنعتی سرآغاز تاریخ جدیدی بود و در روند معماری و شهرسازی باعث تغییرات زیادی شد. افزایش جمعیت توأم با مهاجرت های روستا به شهر و تغییر نیروهای تولید، جمعیت شهرها را به طور بسیار سریع فزونی بخشید. در این راستا برای پاسخگویی به نیازهای مسکونی، خانه های ارزان قیمت بدون هیچ گونه برنامه ریزی اصولی و طراحی ساخته شدند (پورمحمدی، ۱۳۸۲: ۶۷). از سال ۱۹۳۰، تحقیقات در زمینه های مختلف برای تعریف، بررسی و اندازه گیری کیفیت زندگی با رویکردهای مختلف آغاز شد. با گذشت زمان مفهوم کیفیت زندگی شامل دایره تمامی انسان ها و تمامی تمایلات بشر برای داشتن حداکثر آسایش در زندگی گردید (امینی، ۱۳۸۵: ۳). تا دهه ۱۹۷۰، کیفیت زندگی اساساً معطوف به انگاره های مادی و پیامد رشد اقتصادی در نظر گرفته می شد. تلاش ها در دهه ۱۹۷۰ به نتیجه رسید و پژوهش های متعددی برای شناسایی شاخص های اجتماعی کیفیت زندگی انجام شد (لطفی، ۱۳۸۸: ۵). در دهه ی ۷۰ دیوید هاروی نیز با انتشار ۴ مقاله به این مقوله پرداخت. خوراک، مسکن، خدمات بهداشتی، تحصیلات، خدمات اجتماعی و خدمات مربوط به محیط زیست، کالاهای مصرفی، تأسیسات تفریحی، دل پذیری محله و وسایل حمل و نقل، ۹ مقوله از نیازهای انسان است که به زعم هاروی، انسان ها به حداقلی از آن ها نیاز دارند. هاروی در کتاب «عدالت اجتماعی و شهر» به عواملی نظیر درآمد، فضای مختلف زندگی، نژاد و نظایر آن و اثرات آن ها بر مسمومیت، کم خونی، مراقبت بهداشتی و .... می پردازد (هاروی، ۱۹۹۶: ۳۹۴). در سال ۱۹۷۵ تئوری ای به نام «تئوری رضایت شهروندان» ارائه شد. این تئوری مدلی تحلیلی است که براساس میزان رضایت شهروندان از محیط مسکونی درمورد مؤلفه های مختلف فیزیکی، اجتماعی، اقتصادی، محیط زیستی، زیبایی شناسی و غیره عمل می کند (لطفی، ۱۳۸۸: ۵).

از اوایل دهه ۱۳۸۰ علاقه به سازه کیفیت زندگی در ایران به شکل معناداری افزایش یافت که یکی از مهم ترین دلایل آن را می توان ورود بیش از پیش حوزه های مختلف علمی به بحث های مربوط به کیفیت زندگی دانست. از اواخر دهه ۱۳۷۰ مباحث مربوط به کیفیت زندگی از انحصار رشته های پزشکی و روانشناسی خارج شد و حوزه های دیگر علمی بالاصح علوم اجتماعی این فرصت را یافتند که با تغییر در شاخص ها و مولفه های کیفیت زندگی دیدگاه جدیدی نسبت به این سازه ارائه نمایند (غفاری و همکاران، ۱۳۹۱: ۲۱).

#### ۱. سکونت

سکونت به عنوان کاربری پایه و اساسی در شهر محسوب می شود و بیشترین سهم مساحت را به خود اختصاص می دهد و مساحت سایر کاربری ها در رتبه های بعد قرار می گیرند. پهنه های مسکونی در اغلب شهرهای قدیمی جهان با

مرزهای مشخص قابل بازشناسی از سایر پهنه ها و لبه‌های شهری بوده و محله‌های مسکونی دارای هویت و شخصیت خاص خود بودند. ولی در دوره مدرن این مرزها شکسته شد و کاربری صنعتی به قلمرو مسکونی وارد شد (آروین، ۱۳۹۹: ۱).

همانگونه که از پیش می‌دانیم خانواده به عنوان رکن اصلی جامعه و به عنوان یکی از اجزای لاینفک نهادهای ایرانی-اسلامی معنا می‌یابد و لذا پیوند میان خانه و خانواده می‌تواند به خلق مفهومی ماندگار برای ساکنان کمک نماید (ریک ون، ۱۳۹۰: ۵۲). در خانه سنتی ایرانی، مهم‌ترین وظیفه معمار شناخت، درک و تجسم فضایی نیروهای ساکن و جاری در کالبد ساختمان بوده که با تسلطی که برای طراحی بنا ایجاد می‌شد، تناسبات ساختمان تعیین می‌شود (توانا و احمدی، ۱۳۹۴: ۳۲). راحتی خانه‌های کوچک و جمع و جور امروزی، در مقابل مشکلات خانه‌های قدیمی خانه‌های سنتی با سطوح و فضاهای متعدد آن، موجب آزادی بی‌حد و حصر و کشف و تجربه‌های فضایی بسیار می‌شد (عزیزی، ۱۳۸۳: ۱۷). در کل معماری سنتی به حدی بوده که کارایی و کاربردهای متفاوتی را تا به امروز به ارمغان آورده است.

## ۲. تحلیل یافته‌های پژوهش

منطقه ۱۲ تهران کانون کالبد و بافت تاریخی تهران و در یک کلام نقطه تولد آن است. روستای تهران که در منابع قرون ششم و هفتم از آن یاد شده است و مرکز شکل‌گیری شهر تهران بوده، در محدوده فعلی این منطقه قرار دارد. شش محله قدیمی شهر تهران یعنی عودلاجان، سنگلج، چاله میدان، دولت، بازار و ارگ در این منطقه، با ویژگی‌های معماری و شهری خاص خود هنوز گذشته را به یاد می‌آورند. بافت و محورهای تاریخی و فرهنگی ذی‌قیمتی مانند کوچه میرزا محمود وزیر و امام زاده یحیی، پامنار، ناصر خسرو، توپخانه، سی تیر، باغ ملی و محله منحصر به فرد بازار که جملگی میراث با ارزش تاریخی و فرهنگی کشور محسوب می‌گردند، در منطقه ۱۲ قرار دارند. وجود مهم‌ترین موزه‌های تهران و حتی ایران همچون (ایران باستان، آبگینه، گلستان و ...) و همچنین شخصیت‌های فرهنگی و سیاسی مشهور که در این منطقه زیسته‌اند (مدرس، قوام السلطنه و...)، چهره فرهنگی خاص به آن داده است.

## الف. ویژگی جمعیتی

در جدول زیر ویژگی‌های جمعیتی منطقه ۱۲ تهران آورده شده است (جدول ۱).

جدول ۱ تغییرات کمی جمعیت در منطقه (۱۳۵۹ تا ۱۳۹۵) (منبع: نگارنده)

سال	جمعیت منطقه ۱۲	نرخ رشد
۱۳۵۹	۳۰۱۷۰۱	
۱۳۶۵	۲۳۰۶۵۷	-۴/۴
۱۳۷۵	۱۸۹۶۲۵	-۱/۹

۱/۲	۲۰۴۰۰۰	۱۳۸۵
۳/۲	۲۷۳۸۴۵	۱۳۹۵

### ب. ویژگی های اقتصادی

منطقه دوازده تهران قلب تجاری شهر تهران است، به دلیل استقرار بخش های زیادی از نهادهای خدماتی و سیاسی (با مقیاس شهری و فرا شهری) و نیز اختصاص سطوح وسیعی از اراضی این منطقه به کاربری فرامنطقه ای و سطوح بالاتر (به عنوان مثال ۹۵ درصد کاربری تجاری منطقه دارای کارکرد فرا منطقه است)، می توان آن را به عنوان مرکز ثقل شهر تهران قلمداد کرد.

جدول ۲ سهم واحدهای فعالیت در منطقه ۱۲ نسبت به تهران در سال های ۱۳۷۵ و ۱۳۹۵ (منبع: نگارنده)

سال ۱۳۹۵			سال ۱۳۷۵			نوع واحد فعالیت
درصد منطقه از تهران	شهر تهران	منطقه ۱۲	درصد منطقه از تهران	شهر تهران	منطقه ۱۲	
۲۱/۸	۲۲۷۲۶۶	۴۹۵۲۸	۲۲/۶	۱۸۴۴۹۷	۴۱۷۷۴	تجاری
۴/۸	۴۳۶۸۶	۲۰۸۱	۷/۱	۳۴۵۰۵	۲۴۴۲	اداری
۱۰/۹	۹۱۹۷	۹۹۸	۱۲	۴۵۸۹	۵۵۲	انبار
۲۲/۲	۶۶۵۸۹	۱۴۷۸۵	۲۲/۳	۶۵۲۴۱	۱۴۵۵۰	کارگاه
۳/۴	۶۵۶۵	۲۲۳	۵/۲	۷۴۰۹	۳۸۵	سایر
۱۹/۱	۳۵۳۳۰۳	۶۷۶۱۵	۲۰/۲	۲۹۶۲۴۱	۵۹۷۰۴	جمع

### ج. ویژگی های کالبدی

اهمیت بالای منطقه ۱۲ تهران به علت ساختار کالبدی و توزیع فضایی بافت شهری است. هسته مرکزی منطقه (میدان توپخانه) در حمل و نقل شهری و میدان باغ ملی، مجموعه کاخ گلستان، سبزه میدان و مجموعه تاریخی بازار در کنار یکدیگر، ضمن شکل دادن به مرکزیت منطقه دوازده و هسته کلی شهر تهران، به دلیل ارتباط معنادار سیستمی با یکدیگر، شرایطی را شکل داده اند که در دیگر مناطق تهران یافت نمی شود. منطقه دوازده امروزه وسعتی حدود ۱۶۰۰ هکتار و از ۶ ناحیه تشکیل شده است.

درباره ویژگی های طبیعی منطقه می توان به فضاهای سبز موجود در منطقه و ویژگی های آن ها نیز اشاره کرد. در حال حاضر و بنا بر آمار ارائه شده توسط شهرداری تهران این منطقه با فقر فضای سبز مواجه است. تعداد بوستان های

منطقه نیز نشانگر آن است که این منطقه از کمبود این ویژگی طبیعی رنج می برد، چنانچه در این منطقه به ازای هر ۴۶۵۹ نفر یک بوستان وجود دارد.

#### د. ویژگی های کالبدی فضائی

مطابق اطلاعات به دست آمده ویژگی های کالبدی فضایی منطقه را می توان به شرح زیر بیان کرد:

- قدمت ۲۷ درصد از محدوده منطقه ۱۲ (داخل باروی اول) بیش از ۴۰۰ سال است
- محدوده منطقه ۱۲ با مساحت ۱۶۰۰ هکتار، بیش از ۸۰ درصد باروی دوم (۲۰۰۰ هکتار) است. به عبارت دیگر عمر ۷۳ درصد بافت منطقه ۱۲ بیش از ۲۰۰ سال است

جدول ۳ گستره ها و بناهای ممتاز و ارزشمند منطقه ۱۲ تهران (منبع: نگارنده)

ردیف	ارزش	مساحت (هکتار)	نسبت به کل	تعداد پلاک
۱	حصار صفوی (تهران صفوی)	۴۳۰	۲۷	-
۲	گستره ها و بناهای شاخص	۸۰	۵	-
۳	بناهای ارزشمند	۳۷	۲/۳	۴۹۷
۴	جمع	۵۴۷	۴۳/۳	۴۹۷
۵	لبه ها و بناهای ارزشمند	۹۰۰۰ (متر)	-	-

جدول ۴ بافت ها و گستره های فرسوده و نیازمند به مرمت و بهسازی و نوسازی منطقه ۱۲ تهران (منبع: نگارنده)

ردیف	وضعیت	مساحت (هکتار)	نسبت به کل
۱	محلله های تاریخی فرسوده	۳۴۵	۲۱/۶
۲	بافت های فرسوده و ناکارآمد	۷۷	۴/۸
۳	گستره های ناهنجار	۱۴۶	۹/۱
۴	جمع	۵۶۸	۳۵/۵

همانگونه که در جدول قبل منعکس است، ۳۵/۵ درصد از محدوده منطقه ۱۲ به مداخلات و اقدامات عمرانی نیاز فوری و جدی دارد: مرمت بافت (در ۲۰ درصد منطقه)، توانمندسازی و بهسازی (در ۵ درصد منطقه) و تجمیع و نوسازی (در ۱۰ درصد منطقه).

جدول ۵ گروه بندی قطعات (پلاک ها) در محدوده منطقه ۱۲ (منبع: نگارنده)

گروه بندی بر اساس مساحت	تعداد	درصد تعداد	وسعت (هکتار)	درصد سطح
کمتر از ۲۵۰ متر مربع	۳۹۱۷۳	۷۸/۲	۴۸۵/۱	۳۸/۴
۲۵۱-۳۰۰ متر مربع	۵۲۶۶	۱۰/۵	۱۵۳/۹	۱۲/۲
۳۵۱-۵۰۰ متر مربع	۲۶۳۰	۵/۲	۱۰۸/۲	۸/۶
۵۰۱-۱۰۰۰ متر مربع	۱۹۷۶	۳/۹	۱۳۳/۲	۱۰/۵
۱۰۰۱-۲۰۰۰ متر مربع	۶۶۴	۱/۳	۸۹/۷	۷/۱
بیشتر از ۲۰۰۰ متر مربع	۳۸۸	۰/۹	۲۹۱/۶	۲۳/۲
کل	۵۰۰۹۷	۱۰۰	۱۳۶۱/۷	۱۰۰

- بیش از سه چهارم قطعات (پلاک‌ها) کمتر از ۲۵۰ متر مربع مساحت دارد و باید به شکل تجمیع شده بازسازی شوند
- ۱۷/۳ درصد بناهای نیمه بادوام و ۱۲/۱ درصد ساختمان‌های کم دوام تهران بزرگ در منطقه ۱۲ جای دارند. از میان ۳۹۲۴۵ ساختمان مسکونی موجود در منطقه ۱۲ در سال ۱۳۷۵، تعداد ۱۰۹۳ ساختمان (۲/۷ درصد) با خشت و گل، تعداد ۳۶۱۶ ساختمان (۹/۲ درصد) با خشت و چوب، تعداد ۲۴۷ ساختمان (۰/۶ درصد) با چوب، تعداد ۶۶۲ ساختمان (۱/۶ درصد) با آجر یا سنگ و آجر، تعداد ۶۹ ساختمان (۰/۱۷ درصد) با بلوک سیمانی، تعداد ۶۰۵۷ ساختمان (۱۵/۵ درصد) با آجر و چوب یا سنگ و چوب و تعداد ۱۳۱۶۹ ساختمان (۳۳/۵ درصد) با آجر و آهن یا سنگ و آهن ساخته شده بودند و فقط ۱۳۳۶۹ واحد (۳۴ درصد) اسکلت فلزی یا بتنی داشته اند. به عبارت دیگر، ۶۶ درصد ساختمان های مسکونی با مصالح بنایی و ۳۴ درصد با سازه فلزی یا بتنی احداث شده اند
- بیش از ۵۰ درصد واحدهای مسکونی منطقه ۱۲ بیش از ۳۰ سال عمر دارند (بیشترین نسبت خانه‌های قدیمی در میان مناطق تهران) و فقط ۸/۵ درصد آن‌ها در ده سال اخیر ساخته شده اند

### ۳. بررسی رابطه کیفیت مسکن در منطقه ۱۲ تهران با کیفیت زندگی ساکنین

یافته های جدول ۶ نشان می دهند که در بین ابعاد کیفیت زندگی، دو بعد اقتصادی و زیستی با متغیر کیفیت مسکن، رابطه ای مستقیم و با شدت متوسط دارند.



جدول ۶ نتایج بررسی رابطه کیفیت مسکن با ابعاد و متغیر کیفیت زندگی در منطقه ۱۲ تهران (منبع: نگارنده)

کیفیت مسکن		همبستگی اسپیرمن	
سطح معناداری	آماره آزمون		
۰/۰۰۰	۰/۳۶۲	اقتصادی	ابعاد کیفیت زندگی
۰/۲۷۱	۰/۱۰۰	اجتماعی	
۰/۰۰۰	۰/۳۳۲	زیستی	
۰/۰۰۱	۰/۲۹۶	کیفیت زندگی	متغیر

یافته های جدول ۷ نشان می دهند که سه بعد کالبدی، زیست محیطی و رفاه و آسایش در بین ابعاد کیفیت مسکن با متغیر کیفیت زندگی، رابطه ای مستقیم با شدت متوسط دارند. در مجموع، بین متغیر کیفیت مسکن با کیفیت زندگی رابطه ای مستقیم با شدت تا حدودی متوسط وجود دارد و همچنین با میزان معناداری ۰/۰۰۱ رابطه معنادار است و قابلیت تعمیم به کل جامعه را دارد.

جدول ۷ نتایج بررسی رابطه کیفیت مسکن با ابعاد و متغیر کیفیت زندگی در منطقه ۱۲ تهران (منبع: نگارنده)

کیفیت مسکن		همبستگی اسپیرمن	
سطح معناداری	آماره آزمون		
۰/۰۰۳	۰/۲۶۶	کالبدی	ابعاد کیفیت مسکن
۰/۰۰۰	۰/۳۳۳	زیست محیطی	
۰/۵۵۱	۰/۰۵۵	معیشت و اقتصاد	
۰/۰۱۶	۰/۲۱۸	رفاه و آسایش	
۰/۰۰۱	۰/۲۹۶	کیفیت مسکن	متغیر

۴. بررسی میزان اثر گذاری کیفیت زندگی ساکنین منطقه ۱۲ تهران بر کیفیت مسکن در این منطقه برای بررسی میزان اثرگذاری کیفیت زندگی بر متغیر وابسته کیفیت مسکن از الگوی رگرسیون گام به گام استفاده شد. در جدول ۸، میانگین و انحراف معیار شاخص ها و متغیر وارد شده به رگرسیون دیده می شوند.

جدول ۸ میانگین و انحراف معیار متغیر و شاخص های وارد شده به الگوی رگرسیون (منبع: نگارنده)

انحراف معیار	میانگین	شرح	
۰.۳	۳/۳۱	کیفیت مسکن	متغیر وابسته
۰.۳۷	۲/۷۴	کیفیت درآمد	شاخص های متغیر مستقل
۰.۴۱	۲/۵۷	وضعیت اشتغال	
۰.۴۸	۳/۰۸	عدالت اقتصادی	
۰.۶۴	۳/۱	سرمایه های اجتماعی	
۰.۶۱	۲/۴۶	مشارکت (به ویژه زنان و جوانان)	
۰.۴۵	۲/۹	ماندگاری جمعیت	
۰.۴۶	۲/۷۹	رضایت از میزان دسترسی	
۰.۵۴	۳/۱۵	بهبودی فردی	
۰.۴۷	۳/۰۳	کیفیت محیط	
۰.۵۰	۳/۵۰	کیفیت مسکن	

با توجه به نتایج به دست آمده در این پژوهش، الگو در ۵ مرحله انجام شده و در هر مرحله، تأثیرگذارترین متغیر وارد الگو شده است. در نهایت، ۵ شاخص عدالت اقتصادی، کیفیت مسکن، رضایت از میزان دسترسی، کیفیت محیط و بهبودی فردی وارد الگو شدند و ۴۶ درصد تغییرات کیفیت مسکن را توضیح دادند. تمام سطوح معنادار در هر مرحله کمتر از ۰/۰۵ هستند و معنادار بودن متغیرها در هر مرحله را نشان می دهند. بنابراین الگوی رگرسیونی از نظر آماری معنادار و به شکل زیر است:



شکل ۱: اهمیت نسبی کیفیت زندگی بر تغییرات کیفیت مسکن بر اساس مقادیر استاندارد شده بتا (منبع: نگارنده)

با توجه به شکل، در بین شاخص های کیفیت زندگی، عدالت اقتصادی بیشترین تأثیر را بر تغییرات کیفیت مسکن محلات منطقه ۱۲ تهران گذاشته است.

## نتیجه‌گیری

کیفیت مسکن مناسب در مقیاس منطقه ۱۲ به ۸ دسته تقسیم می‌شود:

۱. شکل مطلوب مسکن
۲. استحکام مسکن
۳. امنیت منطقه ای
۴. راحتی و میزان دسترسی ساکنین به تسهیلات و خدمات کالبدی منطقه ای
۵. دسترسی به طبیعت و فضای سبز باز
۶. تجهیزات و تاسیسات (زیرساخت‌ها) مورد نیاز مسکن
۷. همجواری مسکن با کاربری‌های سازگار
۸. خلوت و حفظ حریمیت

می‌توان دریافت که در منطقه ۱۲ واقعاً شرایط مطلوب محیط مسکونی دیده نمی‌شود. برای حل مشکل و اصلاح منطقه و ساخت یک محیط مسکونی مطلوب، دریافت رابطه توسعه پایدار و شهرسازی و اجزای متشکله آن از جمله مسکن و مقررات متعدد مربوط به آن، موضوعی اساسی است. عوامل هشتگانه فوق از مهم‌ترین معیارها در تعریف کیفیت مناسب مسکن هستند که توجه به آن‌ها در ساخت و ساز، انجام تمامی فعالیت‌های زندگی ساکنان را به سهولت و کارایی مطلوب امکان‌پذیر ساخته و کمکی در جهت یافتن حیات زندگی پایدار شهری و ساخت و شکل مناسب برای شهر مخصوصاً منطقه ۱۲ محسوب می‌شود.

پژوهشگاه علوم انسانی و مطالعات فرهنگی  
پرتال جامع علوم انسانی

## منابع

## کتابها

- پورمحمدی، محمدرضا. (۱۳۸۲). برنامه‌ریزی کاربری اراضی شهری، تهران: انتشارات سمت.
- ریک ون، پل. (۱۳۹۰). رویکردها و روش‌های سنجش کیفیت محل مسکونی شهری، ترجمه مجتبی رفیعیان و جمشید مولودی، تهران: انتشارات آذرخش.
- هاروی، دیوید. (۱۳۷۹). عدالت اجتماعی و شهر، ترجمه فرح حسامیان، محمد رضا حائری، بهروز منادی زاده، چاپ دوم، تهران: شرکت پردازش و برنامه‌ریزی شهری.

## مقالات

- امینی، مهدی. (۱۳۸۵). "شاخص‌های کیفیت زندگی شهروندی و نقش و وظایف دولت"، هفتمین کنفرانس بین‌المللی مدیران کیفیت، مجموعه همایش‌های بین‌المللی اجلاس، تهران.
- آروین، محمود؛ زنگنه، سعید. (۱۳۹۹). "تحلیل موانع بهره‌گیری از رویکرد توسعه میان‌افزا"، فصلنامه شهر پایدار، شماره ۱: ۸۷-۱.
- پوراحمد، احمد؛ سیف‌الدینی، فرانک؛ پرنون، زیبا. (۱۳۹۰). "مهاجرت و تغییر کاربری اراضی در اسالمشهر"، فصلنامه مطالعات جغرافیایی مناطق خشک، دوره ۲، شماره ۳: ۱۵۰-۱۳۱.
- توانا، مصطفی؛ احمدی، بهمن. (۱۳۹۴). "بهسازی و نوسازی بافت فرسوده مرکز شهر ارومیه با تأکید بر توسعه پایدار شهری"، اولین کنفرانس تخصصی معماری و شهرسازی ایران، شیراز.
- عزیزی، مجتبی؛ مولود آراسته. (۱۳۹۰). "تحلیلی بر رضایتمندی سکونتی در شهر یزد"، مجله نامه معماری و شهرسازی، شماره ۸: ۲۷-۱۹.
- عزیزی، محمد مهدی. (۱۳۸۳). "جایگاه شاخص‌های مسکن در فرایند برنامه‌ریزی مسکن"، مجله هنرهای زیبا، شماره ۱۷: ۴۲-۳۱.
- غفاری، غلامرضا؛ کریمی، علیرضا؛ نوذری، حمزه. (۱۳۹۱). "روند مطالعه کیفیت زندگی در ایران"، فصلنامه مطالعات و تحقیقات اجتماعی، دوره اول، شماره ۳: ۵۱-۳۹.
- کوکبی، افشین؛ پورجعفر، محمدرضا؛ تقوایی، علی‌اکبر. (۱۳۸۴). "برنامه‌ریزی کیفیت زندگی در مراکز شهری، تعاریف و شاخص‌ها"، جستارهای شهری، شماره ۱۲: ۲۲-۱۱.
- لطفی، صدیقه. (۱۳۸۸). "مفهوم کیفیت زندگی شهری: تعاریف، ابعاد و سنجش آن در برنامه‌ریزی شهری"، فصلنامه علمی پژوهشی جغرافیای انسانی، دوره دوم، شماره ۵: ۱۵-۶.