

Analysis of the physical quality of housing in the neighborhoods affected by the renewal policies of the Deteriorated Area (Case Study: Vahidiye Neighbourhood of Tehran)

Rama Ghalambordezfooly*

*Corresponding Author, Associate Prof., Department of Urban Planning, Pardis Branch, Islamic Azad University, Pardis, Iran. E-mail: ramaghalambor@gmail.com

Seyed Mohammadamin Sharif

M.Sc., Department of Urban Planning, Pardis Branch, Islamic Azad University, Pardis, Iran. E-mail: amin.sharifi131@gmail.com

Abstract

In order to improve the quality of houses in urban deteriorated area, a number of policies, plans and programs have been provided. In this regard, Residential units can be regarded as the physical manifestation of the idea of producing a large number of residential units in cities, especially in urban problematic textures. A point which is observed in the process of creating residential units in Iran, and in particular in Tehran, is that quantitative objectives have been prioritized in comparison with the quality indicators of housing planning, such as residential unit size, number of parking lots and etc... Therefore, this study, tried to evaluate the qualitative correlations of the physical fitness of renovated dwellings in Vahidieh neighborhood of Tehran, to determine the degree of conformity of the physical fitness of these buildings to the needs of their residents. After collecting data and analyzing information, it was found that in Vahidieh neighborhood the physical fitness of residential units could not be adapted to the needs of residents. In this case study, some indicators have had a significant effect on the decline in the quality of physical fitness. According to the results of the research, other factors affecting the reduction of the quality of physical fitness in the neighborhood of Vahidiyeh and its non-compliance with the needs of residents can be the lack of green space in the building and the residential environment, disproportionate cavern, car park margin status due to inadequate parking in renovated buildings, increased number of residential units, Parking, views of the building and residential unit, etc.

Keywords: Housing quality, Urban policy making, Physical Dimensions of Housing, deteriorated area.

Citation: Ghalambordezfooly, Rama & Sharif, Seyed Mohammadamin (2023). Quality Analysis of the Physical of Housing Renovation in Deteriorated Area (Case Study: Vahidiye Neighbourhood of Tehran). *Urban and Regional Policy*, 2(3), 17-33

تحلیل کیفیت کالبدی مسکن در محلات متأثر از سیاست‌های نوسازی بافت فرسوده شهری - مورد مطالعه: محله وحیدیه تهران

راما قلمبر دزفولی*

* نویسنده مسئول، دانشیار، گروه شهرسازی، واحد پردیس، دانشگاه آزاد اسلامی، پردیس، ایران. رایانامه: ramaghalambor@gmail.com

سید محمد امین شریفی

کارشناس ارشد، گروه برنامه‌ریزی شهرسازی، واحد پردیس، دانشگاه آزاد اسلامی، پردیس، ایران. رایانامه: amin.sharifi131@gmail.com

چکیده

حوزه مسکن به واسطه ارتباط مستقیم آن با بهره برداران، از مهمترین بخشهای سیاستگذاری شهری به شمار می‌آید. در این میان طرح‌های نوسازی بافت فرسوده از طریق بسته‌های تشویقی، به عنوان الگویی با مزایایی نظیر توجهات فنی، اقتصادی و زمانی مورد توجه قرار گرفته و واحدهای مسکونی فراوانی نوسازی شده است. اما نکته‌ای که در بررسی نوسازی واحدهای مسکونی در ایران و خصوصاً شهر تهران مشاهده می‌گردد، این است که اهداف کمی (مانند تعداد پروانه های صادره در بافت یا تعداد املاک تجمیع شده) در مقایسه با اهداف کیفی برنامه‌ریزی مسکن در اولویت قرار گرفته‌اند، این مسئله با سنجش شاخص‌هایی چون سرانه‌ها، اندازه واحد مسکونی، تعداد پارکینگ و... قابل لمس است. در این پژوهش با رویکرد توصیفی تحلیلی سعی شد با بررسی ویژگی‌های کیفی مربوط به تناسب کالبدی مسکن نوسازی شده در محله وحیدیه - نظام آباد تهران (به عنوان یکی از محلات بافت فرسوده که آمار نوسازی معناداری پس از ابلاغ ضوابط تشویقی بافت فرسوده داشته است) میزان انطباق کیفیت تناسب کالبدی این مسکن با نیاز ساکنان آنها ارزیابی گردد. پس از جمع آوری داده‌ها از طریق ابزار پرسشنامه (بر گرفته از مدل نظری پژوهش)، تحلیل توصیفی و استنباطی از طریق آزمون‌های آماری انجام پذیرفت. با تحلیل نتایج پرسشنامه مشخص گردید که در وحیدیه تناسب کالبدی واحدهای مسکونی نوساز، نتوانسته سطح انتظار معناداری با رضایتمندی ساکنان داشته باشد. همچنین نتایج آزمون فریدمن نشان می‌دهد معیار زیست‌محیطی و اقتصادی کمترین رتبه را در بین معیارهای بررسی شده در حوزه تناسب کالبدی داشته است. این معیارها به پایین بودن نرخ شاخص‌هایی چون فضای سبز داخل ساختمان‌ها، منظر و فضای سبز محله و تناسب قیمت مسکن با شرایط کالبدی ملک در محدوده مورد مطالعه دلالت دارند و اطلاعات عینی نیز این کمبودها را تایید می‌کند. در تعمیم نتایج این پژوهش، اهمیت توجه به ویژگی‌های کیفی مسکن در سیاستگذاری‌های مدیریت و برنامه‌ریزی شهری، جهت نیل به رضایتمندی ساکنین، برجسته می‌نماید.

کلیدواژه‌ها: مسکن، سیاستگذاری، کیفیت کالبدی، بافت فرسوده

استناد: قلمبر دزفولی، راما و شریفی، سید محمد امین (۱۴۰۲). تحلیل کیفیت کالبدی مسکن در طرح‌های نوسازی بافت فرسوده شهری (مورد مطالعه: محله وحیدیه تهران). *سیاستگذاری شهری و منطقه‌ای*، ۲(۳)، ۱۷-۳۳.

مقدمه

تقریباً افراد در همه کشورها، مسکن را مهم‌ترین سرمایه دانسته و بیشترین هزینه در سبد خانوار را به آن اختصاص می‌دهند (مشکینی و زرغامی فرد، ۱۳۹۸: ۱۴). لذا سیاست‌گذاری در حوزه مسکن، یکی از مهمترین سیاست‌های شهری و ملی محسوب میشود که ارتباط تنگاتنگی با طرح‌های توسعه نیز دارد. مفهوم مسکن به مثابه یک پدیده اجتماعی، علاوه بر مکان فیزیکی کل محیط مسکونی را نیز در بر می‌گیرد که شامل کلیه خدمات و تسهیلات مورد نیاز برای بهزیستن خانواده و طرح‌های اشتغال، آموزش و بهداشت افراد است (پورمحمدی، ۱۳۹۴: ۳). امروزه مسکن و مسائل مربوط به آن مسئله جهانی است و برنامه‌ریزان و سیاست‌گذاران در کشورهای مختلف به دنبال راه‌حلی برای حل مسائل مربوط به آن هستند (باکلی و کالاریکت، ۲۰۰۵: ۲۳۷). به طور کلی رضایت از بخش مسکن یکی از ارزشمندترین جنبه‌های زندگی مردم است و یک عنصر اصلی از استانداردهای مربوط به ارزیابی کیفیت زندگی افراد می‌باشد (استریمیکن، ۲۰۱۴: ۲۶). شاید بتوان گفت که مشکل مسکن در همه جای دنیا وجود دارد، اما در کشورهای در حال توسعه به دلیل رشد سریع جمعیت و شهرنشینی، مهاجرت‌های داخلی، فقدان منابع مالی کافی، مشکلات مربوط به عرضه زمین، تامین مصالح ساختمانی و کمبود نیروی انسانی متخصص و مهمتر از همه نبود خط‌مشی و سیاست‌گذاری در خصوص زمین و مسکن این مشکل به صورت حاد و بحرانی درآمده است. صنعتی شدن شتابان، جمعیت نواحی روستایی را به سوی شهرها روانه می‌کند و در نتیجه همه روزه به تعداد ساکنان مناطق زاغه نشین و محلات فقیر شهری افزوده می‌شود (پورمحمدی، ۱۳۹۴: ۸). به نظر می‌رسد ساخت غیرقانونی، استفاده از مصالح نامناسب، کمبود امکانات زیربنایی، بافت فشرده، کمبود فضای سبز و فضای باز از نشانه‌های اصلی این محله‌ها می‌باشد (محمدپور و طالبی، ۲۰۱۸: ۱۱۷). به منظور افزایش کیفیت مسکن و به منظور پاسخگویی به برخی نیازها مانند ارضای احتیاجات اجتماعی انسان، مسئله برابریهای انسان، تاثیر بر عملیات آموزشی و نحوه عرضه و تقاضای مسکن و همچنین تاثیر مسکن در برنامه‌های اشتغال لازم است که برنامه‌ریزی مسکن صورت گیرد (پورمحمدی، ۱۳۹۴: ۲۸).

نیاز به مسکن دارای دو بعد کمی و کیفی است. در بررسی بعد کمی مسکن، در واقع درجه پاسخگویی به نیاز مسکن بدون در نظر گرفتن کیفیت آن مورد نظر است. در بعد کیفی، مسائل و پدیده‌هایی مطرح می‌شود که به بی مسکنی، بد مسکنی و تنگ مسکنی معروف هستند و آنچه مطرح است نوع و شکل نیاز است (شیعه، ۱۳۸۴: ۶۳). تدوین یک برنامه جامع در بخش مسکن نیازمند شناسایی و تجزیه و تحلیل ابعاد و اجزای مختلف مسکن است. شاخص‌ها به عنوان شالوده اصلی یک برنامه و ابزاری ضروری برای بیان ابعاد مختلف اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی، زیست محیطی و کالبدی مسکن از جایگاه ویژه‌ای در امر برنامه‌ریزی مسکن برخوردار هستند (عزیزی، ۱۳۸۳: ۳۲). شاخص‌ها یک ابزار بسیار مفید برای توسعه سیاست‌ها و نظارت بر اثر بخشی و نتایج حاصل از این سیاست‌ها هستند. شاخص‌ها ابزارهایی هستند که مسائل مهم را آریایی و اندازه‌گیری کرده و با یکدیگر ارتباط می‌دهند. آنها می‌توانند به مردم در درک ماهیت مسائل توسعه پایدار و روابط میان آنها کمک کنند (استریمیکن، ۲۰۱۴: ۲۵). مهمترین شاخص‌ها در بخش مسکن عبارتند از: شاخص‌های اجتماعی، شاخص‌های فیزیکی (کالبدی)، شاخص‌های هزینه‌ای (اقتصادی)، شاخص‌های حقوقی، شاخص‌های مکانی، شاخص‌های خدماتی (شکرگذار، ۱۳۸۵: ۵۸). ابعاد کالبدی مسکن از دو زاویه قابل بررسی است. یکم:

کالبد مسکن به عنوان یک واحد مسکونی و دوم رابطه کالبدی مسکن با محیط مسکونی خود که به نوعی شاخص اجتماعی بوده و نقش و جایگاه مسکن در توسعه شهری را مطرح می‌کند. ابعاد کالبدی مسکن به ویژه در ایران اهمیت خاصی دارد. این اهمیت ناشی از شاخص‌هایی است که بررسی و تجزیه و تحلیل آنها رابطه مسکن و توسعه شهری را می‌تواند تبیین کند (عزیزی، ۱۳۸۳: ۳۷). در همین راستا جلالی و همکاران در بررسی کیفیت مسکن از نگاه شهروندان اصفهانی با یک رویکرد کیفی برای کیفیت کالبد مسکن به شاخص‌هایی چون بزرگ بودن واحد و داشتن تاسیسات مناسب و برای کیفیت کالبد محیط مسکونی به زیبا، تمیز و دسترسی به خدمات اشاره دارند (جلالی و همکاران، ۱۳۹۸: ۲۱). در این میان محله وحیدیه تهران (واقع در منطقه ۸) از محلات قدیمی و فرسوده شرق تهران محسوب می‌شود که طبق پژوهش‌های گذشته از وضعیت نامطلوبی در بسیاری از شاخص‌های کیفیت زندگی برخوردار است (شهرداری تهران، ۱۳۹۵). در این پژوهش تلاش شده است در محله وحیدیه تهران، با توجه به گرایش بالای مالکین طی سالهای اخیر به نوسازی به واسطه شرایط تراکم تشویقی حاصل از تجمیع در بافتهای فرسوده، و افزایش حجم ساخت و ساز و همچنین ارتباط این موضوع با شرایط خاص کالبدی ایجاد شده، میزان تناسب و انطباق شکل و ظرفیت فضاها و مسکن نوسازی شده با الگوی ذهنی ساکنین مورد بررسی قرار گیرد. لذا هدف از این مقاله ارزیابی بخشی از ویژگیهای کالبدی مسکن است که در درک کیفیت ذهنی ساکنین، از مسکن نوسازی شده در بافت فرسوده اثرگذار است. نوآوری این پژوهش در مدل نظری به کار گرفته شده و توجه خاص به بخشی از شاخص‌های کیفیت مسکن نوسازی شده است که کالبدی بوده و امکان سیاستگذاری مدیریت شهری جهت بهبود آنها وجود دارد. زیرا بسیاری از شاخص‌های ارزیابی بافتهای فرسوده ناظر بر مسائل اجتماعی-اقتصادی است و تغییر در آن نیازمند سیاست‌های کلان توسط دولت است و شهرداریها چندان توان تغییر محسوسی در بهبود این شاخص‌ها را ندارند.

پیشینه پژوهش

در تجارب متاخر جهانی، اوزوما بحث ارزیابی کیفیت مسکن را وابسته به وضع موجود کالبدی-محیطی دانسته و بیان می‌دارد که این کالبد باید با اهدافی همچون ایجاد آسایش، تامین عملکردهای مورد نیاز، قابل استطاعت بودن و... باید سنجیده شود (اوزوما، ۲۰۲۲: ۳۸۷). در دو دهه اخیر بافتهای فرسوده و مسائل آن در پژوهش‌های متعددی مورد بررسی قرار گرفته که از پژوهش‌های متاخر میتوان به پژوهش ابوذری و زیاری اشاره نمود که بیان میدارند سیاست‌های اجراشده جهت نوسازی بافت‌های فرسوده در منطقه ۱۲ شهر تهران به بروز ناپایداری منجر و رابطه معناداری بین متغیرهای اجتماعی، اقتصادی، فرهنگی زیست‌محیطی و کالبدی با اجرای سیاست‌های بهسازی و نوسازی وجود دارد (ابوذری و زیاری، ۱۳۹۸: ۴۹۱). همچنین در ارتباط با مقوله کیفیت نوسازی مسکن در بافتهای فرسوده نیز پژوهش فرهادی بر نامطلوب بودن کیفیت محیط فیزیکی در نوسازی مسکن در بافتهای فرسوده اشاره دارد (فرهادی و رنجبر، ۱۴۰۱: ۱۳). لذا با توجه به موضوع پژوهش، ابتدا مفاهیم و شاخص‌های مرتبط با حوزه مسکن مورد بررسی قرار می‌گیرد تا از این طریق چارچوب نظری پژوهش در خصوص نحوه بررسی تناسب کالبدی مسکن را بتوان احصاء نمود.

ابعاد و شاخص‌های مسکن

شاخص‌های مسکن ابزاری برای برنامه ریزی مسکن بوده و علاوه بر خود واحد مسکونی، محیط پیرامون آن را نیز در بر می‌گیرد. (پورمحمدی، ۱۳۹۳، ۴). این شاخص‌ها از یک سو ابزار شناخت وضعیت مسکن است و از سوی دیگر ابزار کلیدی برای ترسیم چشم انداز آینده مسکن و برنامه ریزی آن است (احدنژاد و همکاران، ۱۳۹۱: ۳). شاخص‌های مسکن در دو بعد کمی و کیفی قابل ارائه هستند. در تدوین شاخص‌های کمی مسکن، تمرکز بر بروی شاخص‌های مربوط به حجم تولید مسکن، و هزینه‌های مربوط به مسکن می‌باشد در حالیکه در بعد کیفی مسائل و پدیده‌هایی مطرح میشوند که به بی‌مسکنی و بدمسکنی منجر میگردد (ادهمی و همکاران، ۱۴۰۰: ۲۸). ممکن است شاخص‌های کمی نشان دهند که همه چیز درست است در حالیکه در بخش مسکن مشکلات زیادی وجود دارد. در این راستا اهداف و روش‌های مربوط به تدوین و تولید شاخص مسکن باید نسبتاً جامع و حتی آرمانی در نظر گرفته شود (لوژانن، ۱۹۹۳: ۷۸). به همین دلیل شاخص‌های مسکن هم از جنبه کمی و هم از جنبه کیفی باید مد نظر قرار گیرند. درحوزه نظری برنامه ریزی مسکن، از نظریه باغشهرها گرفته تا نظریه‌های متاخر مانند مسکن پایدار هر کدام به صورت مستقیم و غیر مستقیم به شاخص‌هایی در حوزه کیفیت مسکن اشاره دارند (شوکتی و علی آبادی، ۱۳۹۲). بطور نمونه در نظریه مسکن پایدار این شاخص‌ها در سه بعد اجتماعی، اقتصادی و زیست محیطی میتواند مدنظر قرار گیرد (حاتمی نژاد و نصرآبادی، ۱۳۹۷: ۵۳). در همین راستا مهمترین شاخص‌ها در بخش مسکن عبارتند از: شاخص‌های اجتماعی، شاخص‌های فیزیکی (کالبدی)، شاخص‌های هزینه‌ای (اقتصادی)، شاخص‌های حقوقی، شاخص‌های مکانی، شاخص‌های خدماتی (شکرگذار، ۱۳۸۵: ۵۸).

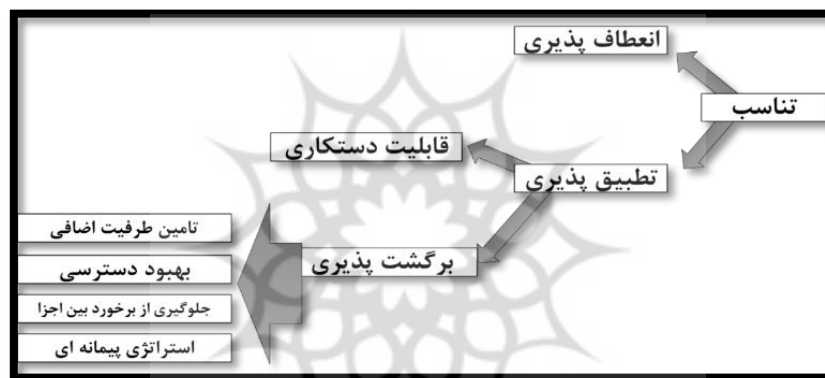
ابعاد و شاخص‌های کالبدی مسکن

به گزارش مرکز اسکان بشر سازمان ملل، یکی از مهمترین نمادها در شناخت وضعیت سکونت، توجه به شاخص‌ها و نماگرهای کالبدی مسکن است (اسکان بشر، ۲۰۰۵: ۱). کیفیت کالبدی مسکن خود تحت تاثیر عوامل متعددی است بطور نمونه با افزایش شاخص‌های امنیت تصرف مسکن، کیفیت کالبدی مسکن نیز افزایش میابد (سجادی و همکاران، ۱۳۹۷: ۸۳). ابعاد کالبدی به عنوان تبلور فیزیکی مسکن، عینیت‌ترین و مادیت‌ترین موضوع در ارزیابیها، تحلیلها و برنامه‌ریزیهای مسکن است (سرتیپی پور، ۱۳۸۹: ۱۰۰). ابعاد کالبدی مسکن از دو زاویه قابل بررسی است؛ اول، کالبد مسکن به عنوان یک واحد مسکونی، دوم رابطه کالبدی مسکن با محیط مسکونی (توفیق، ۱۳۸۲: ۱)، که به نوعی شاخص اجتماعی بوده و نقش و جایگاه مسکن در توسعه شهر مطرح میکند. ابعاد کالبدی مسکن از دو زاویه قابل بررسی است، اول کالبد مسکن به عنوان یک واحد مسکونی و دوم رابطه کالبدی مسکن با محیط مسکونی خود. از نمونه شاخص‌های کالبدی مسکن که می‌تواند در سیاست‌ها، پژوهش‌ها و تحقیقات بنیادی و کاربردی مسکن می‌توان مورد استفاده قرار گیرد می‌توان به الگوی مسکن، تراکم ساختمانی، سطح اشغال، نوع مصالح ساختمانی و ... اشاره کرد (عزیزی، ۱۳۸۳: ۳۷). برای مثال فضای سبز حیاط که در نمای بیرونی خانه نمایان است و فضای سبز خصوصی جلوی خانه بر ادراک کیفیت نمای یک ساختمان تاثیر می‌گذارد (مگیلیکو و پرینی، ۲۰۱۵: ۲۶). در واقع نمای یک ساختمان نمودی از جایگاه اجتماعی-اقتصادی ساکنین خود است (رزنیک، ۲۰۱۴). در پژوهش‌های مرتبط شاخص‌های گوناگونی برای مولفه کالبدی مسکن مطرح شده است. قاسمی و ابراهیم زاده (۱۳۹۴) در پژوهشی پنج شاخص کالبدی شامل؛ مصالح یا اسکلت

ساختمانی، کیفیت مساکن، قدمت ابنیه، نمای مساکن را مدنظر قرار داده‌اند. ربیعی فر و همکاران (۱۳۹۲) شاخص‌هایی چون تراکم مسکونی، نظام قطعه بندی، کاربریهای همجوار و کیفیت ساختمان را نیز مطرح نموده‌اند. در بحث کیفیت مسکن از جنبه کالبدی شمس و همکاران به تسهیلات و امکانات مسکن اشاره دارند (شمس و همکاران، ۱۳۹۴: ۴۶). همچنین شاخص سرانه زیربنای واحدهای مسکونی (متوسط فضای قابل سکونت برای هر نفر) از جمله شاخص‌های کلیدی در شناخت وضعیت کالبدی مسکن محسوب میشود (زیویار و همکاران، ۱۴۰۰).

تناسب

طبق نظر لینچ تناسب یکی از پنج محور عملکردی (سرزندگی، معنا، تناسب، دسترسی، نظارت و اختیار) برای شکل فضایی می باشد. تناسب یعنی اینکه شکل و طرفیت فضاها، معابر و تجهیزات یک شهر تا چه اندازه با الگو و کمیت فعالیت‌هایی که مردم از روی عادت به آن اشتغال دارند یا اشتغال پیدا خواهند کرد، منطبق است (لینچ، ۱۳۸۷: ۱۵۲).



شکل ۱) معیارها و شاخص‌های مفهوم تناسب از دیدگاه لینچ (لینچ: ۱۳۸۷)

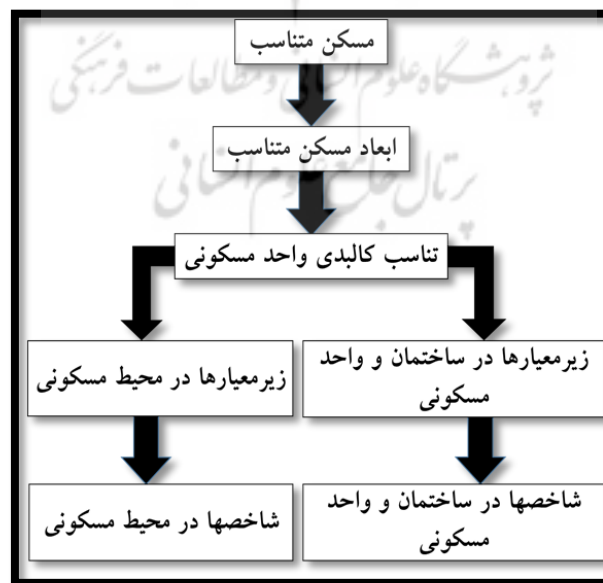
کیفیت تناسب مسکن

کیفیت زندگی سکونتی را می‌توان در هماهنگی میان انسان‌ها و محیط مسکونی آنها تصور نمود. به بیان دیگر، این وضعیت حاصل شکل و محتوای کنش و واکنش‌های متعددی است که بین افراد و محیط فیزیکی و اجتماعی سکونتی آنان شکل می‌گیرد (رفعیان و دیگران، ۱۳۹۳: ۱۳۸). این محلات دارای ساکنین با موقعیت‌های اجتماعی-اقتصادی مختلف هستند که ممکن است به مرور زمان در کنار یکدیگر قرار می‌گیرند (تالن و لی، ۲۰۱۵). طیف وسیعی از معیارهای مورد استفاده برای مسکن وجود دارد که ضوابط مربوط به ساختمان و همچنین معیارهای هدف برای توسعه‌های جدید شهری را شامل می‌شود. یکی از این معیارها تناسب است که ویژگی‌های قابل اندازه‌گیری مسکن را ارائه می‌دهد و یکی از عوامل اصلی در جهت پیشبرد اقدامات اجرایی برنامه‌های مسکن است (بالکین و رودن، ۲۰۱۵: ۹۸). همچنین در بعد کالبدی میتوان، کیفیت مسکن را در چهار بعد امنیت، زیبایی و دلپذیری، دسترسی و تناسب مد نظر قرار داد. کیفیت امنیت در بعد کالبدی - فضایی، کیفیتی است که بر رابطه متغیرهای کالبدی سازه مقاوم، حفاظ (دوربین مدار بسته و

آیفون تصویری)، سال ساخت و گونه واحد مسکونی و همجواری با ساختمانهای متروکه، و روشنایی در محیط مسکونی دلالت دارد. کیفیت دسترسی در بعد کالبدی - فضایی کیفیتی است که بر رابطه متغیرهای امکانات خدماتی رفاهی مانند مایحتاج روزانه محیط مسکونی، مراقبت های بهداشتی، اجتماعی، آموزشی، ورزشی و زمین بازی و ... دلالت دارد. کیفیت زیبایی در بعد کالبدی، کیفیتی است که بر رابطه متغیرهای عوامل موثر بر زیبایی نما و مطلوبیت واحد مسکونی و محله و ارتباط آن با محیط طبیعی دلالت دارد. و کیفیت تناسب مسکن در بعد کالبدی، آگاهی از این موضوع است که تا چه اندازه الگوی واحد مسکونی با نیاز و الگوی ذهنی ساکنین آن منطبق است. تناسب ابعاد کالبدی واحد مسکونی نشان دهنده‌ی میزان انطباق الگوی فیزیکی و کالبدی واحد مسکونی با رفتار ساکنان آن منطبق است (قلمبردزفولی و دیگران، ۱۳۹۸: ۱۰۲). تناسب یک سکونتگاه به این نکته استناد می کند که تا چه اندازه الگوی فضایی و اجتماعی، آسایش، دسترسی، زیست محیطی، اقتصادی در دو بعد واحد مسکونی و محیط مسکونی مورد بررسی قرار گرفتند. زمانی شهر با رفتار رایج ساکنین آن منطبق است (لینچ ۱۳۸۷: ۱۹۳).

بنابر مدل ارائه شده در قالب معیارهای مربوط به واحد مسکونی، شاخص‌هایی همچون تراکم ساختمانی، وضعیت نورگیری ساختمان، برخورداری از پارکینگ، تراکم جمعیتی و ... که مربوط به واحد و ساختمان مسکونی می‌باشند را می‌توان مطرح نمود.

همچنین از بعد ویژگی‌های تناسب کالبدی در محیط مسکونی که بر ویژگی‌های محله دلالت دارد، شاخص‌هایی همچون دسترسی به خدمات، عرض معابر، سرانه فضای سبز، برخورداری از اماکن امن، وضعیت پارک حاشیه‌ای خودرو و... در محله مسکونی را می‌توان مطرح نمود. براین اساس شاخص‌های مربوط به تناسب کالبدی در محیط مسکونی در شکل ۴ نشان داده شده است.



شکل ۲) مدل مفهومی سنجش تناسب مسکن

مدل مفهومی ارزیابی کیفیت تناسب کالبدی مسکن

با توجه به دیدگاه پورمحمدی و بر اساس نیازهای انسانی، ارزیابی مسکن در دو قلمرو مکان بیرونی (محیط مسکونی) و درونی (ساختمان و واحد مسکونی) قابل دسته بندی خواهد بود (پورمحمدی، ۱۳۹۴). مفهوم عبارت تناسب کالبدی در نحوه شکلگیری مدل نظری این پژوهش نهفته است. به جهت از دست ندادن شاخص‌های هدف پژوهش، تناسب به عنوان یک کیفیت در یک ماتریس و کالبد به عنوان یک بعد (کالبدی، عملکردی، اجتماعی، اقتصادی) تعریف شد (این تناسب میتواند برای بعد عملکردی، اجتماعی یا اقتصادی نیز تعریف شود) لذا از ترکیب بعد کالبدی با ویژگیهایی (مطابق شکل ۳) شامل زیبایی شناسی، دسترسی، آسایش و... می‌تواند به عنوان شاخص‌های مولفه تناسب کالبدی مدنظر قرار گیرد. در نهایت شاخص‌های مرتبط با هر یک از مولفه‌ها، به منظور ارزیابی کیفیت تناسب کالبدی در ساختمان (محیط درونی) و واحد مسکونی و محیط مسکونی (محیط بیرونی) استخراج شده‌اند. به منظور استخراج شاخص‌های مربوط به کیفیت تناسب کالبدی مسکن نوسازی شده در محله وحیدیه ابتدا هفت معیار مشخص شد که این ۷ معیار مشتمل بر زیبایی شناختی، ایمنی، اجتماعی، آسایش، دسترسی، زیست محیطی، اقتصادی در دو بعد واحد مسکونی و محیط مسکونی مورد بررسی قرار گرفتند.

بنابر مدل ارائه شده در قالب معیارهای مربوط به واحد مسکونی، شاخص‌هایی همچون تراکم ساختمانی، وضعیت نورگیری ساختمان، برخورداری از پارکینگ، تراکم جمعیتی و... که مربوط به واحد و ساختمان مسکونی می‌باشند را می‌توان مطرح نمود. مجموع شاخص‌های مربوط به تناسب کالبدی ساختمان و واحد مسکونی در شکل ۳ ارائه شده است.

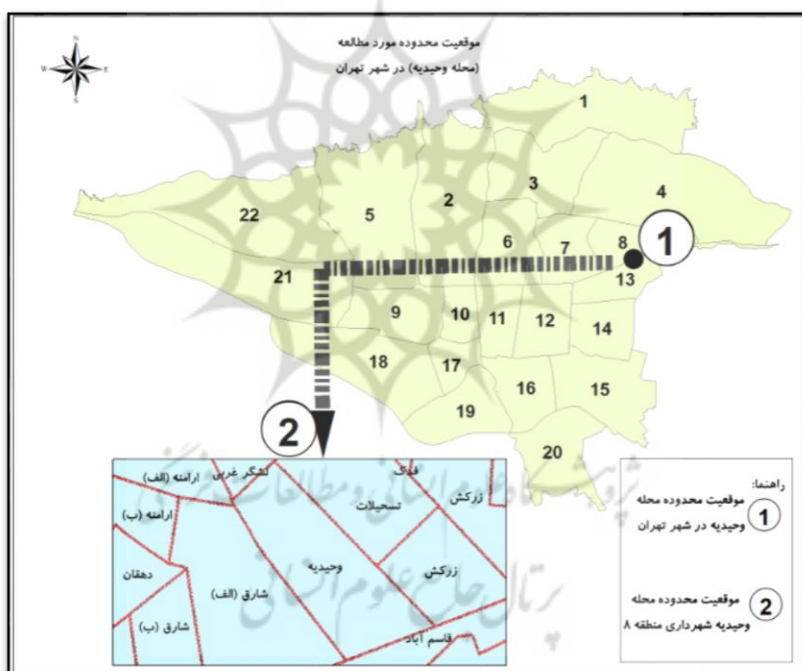
شاخص‌ها در محیط مسکونی		زیرمعیار	شاخص‌ها در محیط مسکونی	زیرمعیار	کیفیت تناسب کالبدی مسکن	مسکن متناسب
۱. دسترسی به خدمات آموزشی ۲. نحوه دسترسی به محل کار ۳. دسترسی به خدمات بهداشتی درمانی ۴. دسترسی به مترو ۵. دسترسی به خدمات تفریحی و ورزشی ۶. عرض معابر در محیط مسکونی ۷. دسترسی به میادین میوه و تره بار ۸. دسترسی به معابر شریانی درجه ۱	دسترسی	۱. وضعیت نمای معابر اصلی ۲. وجود فضای سبز در محیط مسکونی ۳. نظم خط آسمان ۴. دید به مناظر طبیعی	زیبای شناختی			
		۱. تراکم نفر در محیط مسکونی ۲. تراکم خانوار در محیط مسکونی ۳. تناسب میزان خدمات شهری با جمعیت محیط مسکونی		اجتماعی		
۱. وجود اماکن امن هنگام وقوع زلزله ۲. جداسازی معابر پیاده و سواره ۳. عدم وجود فضاهای کنج در محله ۴. نفوذ پذیری مناسب بافت هنگام بروز حوادث ۵. وجود اماکن خطر آفرین در محیط مسکونی	ایمنی	۱. رضایت از جای پارک خودرو در محله ۲. عدم وجود کاربری‌های ناسازگار با کاربری مسکونی ۳. مطلوبیت تردد معلولین در معابر ۴. مطلوبیت تردد کودکان در معابر ۵. فاصله از محل کار ۶. کف سازی مناسب معابر محیط مسکونی	آسایش			
		۱. سرانه فضای سبز در محیط مسکونی ۲. چشم انداز مناسب ۳. وضعیت جمع آوری و دفع پسماند ۴. فاصله از دکل برق فشار قوی ۵. رضایت از وضعیت نظافت محیط مسکونی ۶. فاصله از دکل مخابراتی	زیست محیطی	اقتصادی		

شکل ۳) شاخص‌های کیفیت تناسب کالبدی مسکن در محیط مسکونی

لازم به توضیح است که در شکل ۳ ماتریس و نحوه شکل‌گیری شاخص‌های کالبدی منظور بوده است و نه شاخص‌های اجتماعی یا اقتصادی به طور مثال متغیر جمعیت که یک مفهوم اجتماعی است در ترکیب با بعد کالبدی تراکم جمعیتی را خواهد ساخت که متأثر از کالبد است و بر کیفیت تناسب کالبدی اثرگذار است.

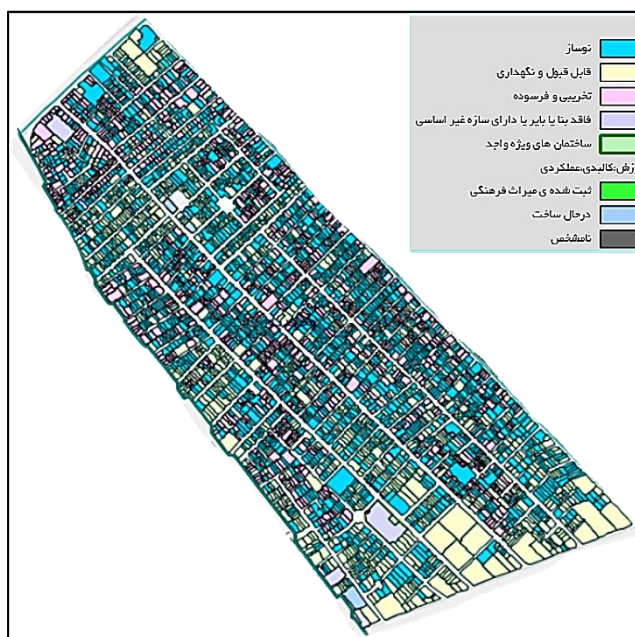
محدوده مورد مطالعه

محدوده مطالعه، محله وحیدیه (منطقه ۸ تهران) محله وحیدیه- نظام آباد، یکی از ۱۳ محله شهرداری منطقه ۸ تهران می‌باشد. این محله با وسعتی برابر ۵,۶۸ هکتار از شمال به خیابان شهید مدنی، از جنوب به بلوار دماوند، از شرق به محله تسلیحات و خیابان وحیدیه و از غرب به خیابان سبلان جنوبی محدود می‌شود. وحیدیه در دهه سی شکل گرفته است. بر اساس گفتار شفاهی ساکنین در ابتدا، همه زمین‌ها در قطعات ۲۵۰ متری به فروش می‌رسیده که بعدها اکثراً با فروش نیمی از متراژ زمین‌ها و خانه‌های خود، آنها را به دیگران واگذار نمودند که باعث شکل‌گیری بافت ریزدانه در محله شده است.

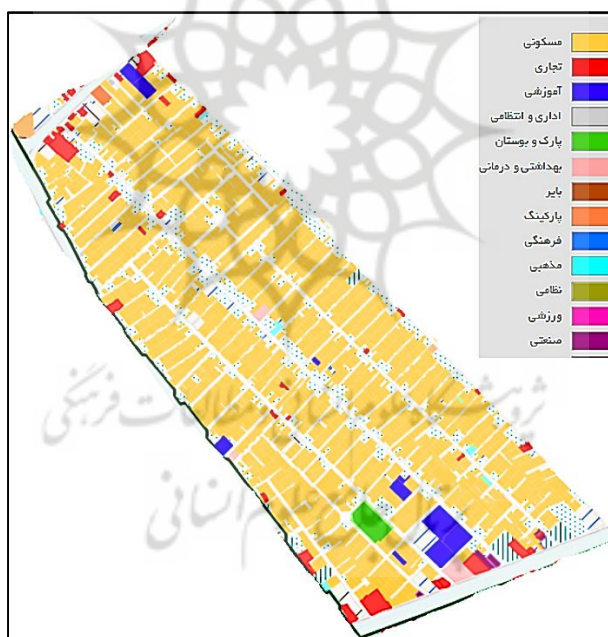


شکل ۴) موقعیت جغرافیایی محدوده مورد مطالعه

جمعیت محله وحیدیه ۲۹۱۳۱ نفر ثبت شده است که از این میان ۱۴۵۵۷ نفر زن و ۱۴۵۷۴ نفر مرد هستند، این محدوده تعداد ۹۷۳۶ خانوار را در خود جای داده است. مطابق نقشه کاربری (شکل ۵) کاربری غالب در محله وحیدیه، مسکونی است. تراکم ناخالص جمعیتی در محدوده ۴۲۵ نفر در هکتار ثبت شده است (بر اساس آخرین آمار رسمی سرشماری مرکز آمار، ۱۳۹۵).



شکل ۵) نقشه کاربری اراضی محله وحیدیه در سال ۱۳۹۸



شکل ۶) نقشه کیفیت ابنیه محله وحیدیه در سال ۱۳۹۸

ریزدانگی قطعات ملکی و فراوانی معابر دارای عرض گذر زیر ۶ متر، از ویژگیهای کالبدی بارز مورد مطالعه میباشد. میانگین مساحت قطعات مسکونی با عدد ۱۳۱ مترمربع تبیین کننده این ویژگی از بافتهای فرسوده در محله وحیدیه است. همچنین در مطالعات انجام شده توسط شهرداری تهران، پایین بودن میزان شاخص‌هایی چون احتمال ترک محله، کیفیت پایین پیاده روهای محله و کمبود خدمات محله‌ای نیز محسوس بوده است (رصدخانه شهری تهران، ۱۳۹۶). دلیل انتخاب این موضع برای پژوهش، وجود بافت فرسوده نسبتاً نوسازی شده است. که علت نرخ بالای نوسازی در این

محدوده، سیاست ارائه تراکم تشویقی، در ازای تجمیع پلاکها میباشد. بطوریکه طبق نقشه کیفیت ابنیه (شکل ۶) و همچنین آمار ارائه شده در سامانه تحلیل شهرداری تهران عدد ۴۹٫۶ درصد نوسازی تا ابتدای سال ۱۳۹۹ برای این محله به ثبت رسیده که نشان درصد بالای نوسازی در این محله است (پرتال اینترنتی شهرداری تهران، ۱۳۹۹).

روش‌شناسی پژوهش

روش تحقیق از لحاظ هدف، کاربردی و روش آن توصیفی-تحلیلی می باشد. همچنین روش تحقیق از لحاظ نوع تحلیل داده، روش تحقیق کمی محسوب می شود. در این پژوهش، به منظور جمع‌آوری اطلاعات، از ابزار تدوین و استخراج پرسشنامه استفاده شده است در پرسشنامه سعی شده است که بر ۷ مولفه برای تناسب کالبدی تاکید شود و کلیه سوالات بر اساس این هفت مولفه تهیه شوند که عبارتند از: زیبایی شناختی، ایمنی، آسایش، دسترسی، زیست محیطی، اجتماعی و اقتصادی. جامعه آماری ساکنین محله وحیدیه، نظام آباد تهران می باشند. این موارد در قالب مدل مفهومی پژوهش در شکل ۴ ارائه شده است.

ابعاد		کیفیت تناسب کالبدی مسکن	شاخص‌ها در ساختمان و واحد مسکونی		شاخص‌ها در ساختمان و واحد مسکونی	
مسکن متناسب	کالبدی		زیبایی شناختی	آسایش	زیبایی شناختی	آسایش
اجتماعی	زیبایی شناختی	۱. نوع نمای ساختمان ۲. وجود فضای سبز در ساختمان مسکونی ۳. وضعیت نورگیری واحد ۴. نوع کفسازی مشاعات ساختمان مسکونی ۵. نوع کفسازی واحد مسکونی ۶. چشم انداز واحد مسکونی به فضای سبز ۷. تراکم ساختمانی ۸. نسبت ارتفاع ساختمان‌ها به عرض معابر ۹. نوع بام ساختمان ۱۰. برخورداری واحد مسکونی از بالکن	۱. رضایت از عایق صوتی بودن دیوارها ۲. عرض راهرو ۳. تعداد و ارتفاع پله‌ها ۴. برخورداری از پارکینگ ۵. برخورداری از پنجره دو جداره ۶. نحوه دسترسی سواره به ساختمان ۷. تعداد واحد مسکونی در طبقه ۸. رضایت از حفظ حریمت در طراحی واحد مسکونی ۹. تعداد اتاق خواب ۱۰. برخورداری از آنتنور با بالاتر در ساختمان‌های بالای ۳ طبقه ۱۱. تعداد واحد مسکونی در ساختمان ۱۲. مساحت واحد مسکونی ۱۳. برخورداری واحد مسکونی از تشری ۱۴. فاصله از محل کار ۱۵. سازگاری کاربری‌های همجوار ساختمان مسکونی	۱. نوع سازه ساختمان مسکونی ۲. برخورداری از پله‌های اضطراری ۳. استفاده از درب ضد سرقت ۴. فاصله مسکن از اماکن خطرآفرین ۵. وجود امکانات اعلام و اطفای حریق	۱. نورگیری مناسب واحد مسکونی ۲. وضعیت جمع‌آوری و دفع پسماند در ساختمان ۳. رضایت از وضعیت نظافت ساختمان ۴. فاصله از دکل مخابراتی ۵. فاصله واحد مسکونی از خدمات بهداشتی و درمانی	۱. امکان دسترسی معلولین به ساختمان ۲. فاصله واحد مسکونی تا مترو ۳. فاصله واحد مسکونی از خدمات بهداشتی درمانی ۴. فاصله از کاربری‌های تجاری ۵. فاصله از خدمات تفریحی و ورزشی ۶. مطلوبیت استفاده از حمل و نقل عمومی ۷. فاصله از مبادین میوه و تره بار ۸. فاصله از معابر شریانی درجه ۱ و اصلی
عملکردی	ایمنی	۱. نوع سازه ساختمان مسکونی ۲. برخورداری از پله‌های اضطراری ۳. استفاده از درب ضد سرقت ۴. فاصله مسکن از اماکن خطرآفرین ۵. وجود امکانات اعلام و اطفای حریق	۱. نورگیری مناسب واحد مسکونی ۲. وضعیت جمع‌آوری و دفع پسماند در ساختمان ۳. رضایت از وضعیت نظافت ساختمان ۴. فاصله از دکل مخابراتی ۵. فاصله واحد مسکونی از خدمات بهداشتی و درمانی	۱. تناسب هزینه دوره ای نگهداری ساختمان ۲. با بهبود وضعیت کالبدی ساختمان متناسب بودن قیمت مسکن با امکانات ساختمان مسکونی ۳. تناسب قیمت مسکن با سرانه خدمات شهری موجود در محیط شهری	۱. تناسب هزینه دوره ای نگهداری ساختمان ۲. متناسب بودن قیمت مسکن با امکانات ساختمان مسکونی ۳. تناسب قیمت مسکن با سرانه خدمات شهری موجود در محیط شهری	۱. تناسب هزینه دوره ای نگهداری ساختمان ۲. متناسب بودن قیمت مسکن با امکانات ساختمان مسکونی ۳. تناسب قیمت مسکن با سرانه خدمات شهری موجود در محیط شهری
اقتصادی	اجتماعی	۱. تراکم نفر در واحد مسکونی ۲. تراکم خانوار در واحد مسکونی ۳. تراکم نفر در اتاق	۱. نورگیری مناسب واحد مسکونی ۲. وضعیت جمع‌آوری و دفع پسماند در ساختمان ۳. رضایت از وضعیت نظافت ساختمان ۴. فاصله از دکل مخابراتی ۵. فاصله واحد مسکونی از خدمات بهداشتی و درمانی	۱. تراکم نفر در واحد مسکونی ۲. تراکم خانوار در واحد مسکونی ۳. تراکم نفر در اتاق	۱. نورگیری مناسب واحد مسکونی ۲. وضعیت جمع‌آوری و دفع پسماند در ساختمان ۳. رضایت از وضعیت نظافت ساختمان ۴. فاصله از دکل مخابراتی ۵. فاصله واحد مسکونی از خدمات بهداشتی و درمانی	۱. تناسب هزینه دوره ای نگهداری ساختمان ۲. متناسب بودن قیمت مسکن با امکانات ساختمان مسکونی ۳. تناسب قیمت مسکن با سرانه خدمات شهری موجود در محیط شهری

شکل ۷. شاخص‌های کیفیت تناسب کالبدی مسکن در ساختمان مسکونی (منبع: نگارنگان)

جهت تعیین جامعه آماری و با توجه به اینکه تقریباً ۳۰٪ از بافت محله نوسازی شده است، جمعیت ساکنین مساکن نوسازی شده در محدوده ۷۰۰۰ نفر برآورد شد. سپس از طریق روش کوکران، حجم نمونه در این پژوهش ۳۶۴ نفر در نظر گرفته شد. ابزار جمع‌آوری اطلاعات به گونه ای طراحی شده که هریک از ابعاد مورد بررسی به همراه گویه‌های معرف آن در قالب طیف لیکرت ارائه شده است. جهت بررسی اعتبار و روایی، پرسشنامه در بین ۵ تن از افراد خبره توزیع و میزان ارتباط سئوالات با اهداف پژوهش مورد بررسی و اصلاح قرار گرفت. سعی گردید تمامی پرسشنامه‌ها توسط ساکنین مساکن نوسازی شده تکمیل گردد. لذا از هر بلوک شهری در محدوده مورد مطالعه ساختمانهای ساخته شده در

ده سال اخیر انتخاب و در ۵ روز متوالی در دو نوبت صبح و عصر پرسشنامه‌ها تکمیل شد. برای تعیین روایی محتوایی پرسشنامه از قضاوت اساتید خبره حوزه مسکن و بافت فرسوده جهت پوشش و میزان تناسب سوالات با اهداف موضوع تحقیق استفاده شد. قبل از توزیع پرسشنامه در بین جامعه مورد نظر به منظور بررسی پایایی پرسشنامه، تعداد ۳۰ پرسشنامه در بین افراد و جامعه مورد نظر توزیع شد و پس از جمع آوری اطلاعات و داده‌ها از این تعداد با استفاده از ضریب آلفای کرونباخ پایایی پرسشنامه عدد ۰/۷۹۲. محاسبه گردید که آماره قابل قبولی است. پس از تکمیل پرسشنامه، گام بعدی انتخاب آزمون آماری جهت پاسخگویی به دو سوال اصلی پژوهش بود، اول اینکه ارتباط معناداری بین متغیر اسمی مساکن نوسازی شده با میزان رضایت از کیفیت تناسب کالبدی مساکن فوق وجود دارد و دوم اینکه رتبه بندی شاخص‌های تناسب کالبدی مساکن در نمونه موردی چگونه است. در این رابطه، پاسخ به سوال نخست با استفاده از آزمون خی دو^۱ تحلیل می‌گردد. دلیل انتخاب نوع آزمون این است که ابتدا آزمون کولموگروف-اسمیرنوف انجام شد و چون نتیجه آزمون نرمال بودن داده‌ها را نشان نداد از آزمون ناپارامتریک باید استفاده شود. آزمون خی دو یک آزمون ناپارامتریک است و برای مقایسه نسبت موردهای نمونه با مقادیر مورد انتظار با تحقیق فعلی به کار می‌رود. و به همین دلیل در تحلیل داده‌های آماری از این آزمون استفاده شده است و در نهایت جهت رتبه بندی و شناسایی اهمیت هر یک از ابعاد و شاخص‌های مورد بررسی از آزمون فریدمن استفاده شده است تا مشخص شود که در بین عوامل شناسایی شده کدام عوامل بیشترین اهمیت را دارند.

یافته‌های پژوهش

با توجه به نمونه گیری و آزمون انجام شده و مشخص شدن سطح معنی داری شاخص‌ها و عوامل مربوط به کیفیت تناسب کالبدی مساکن نوسازی شده در محله وحیدیه، نظام آباد تهران به نظر می‌رسد در محله وحیدیه کیفیت تناسب کالبدی واحدهای مسکونی نوسازی شده نتوانسته با نیاز بهره برداران تطبیق داشته باشد. پس از انجام آزمون خی دو مشخص شدن عدم تناسب کالبدی مساکن نوسازی شده در محله وحیدیه تلاش شد تا با انجام آزمون فریدمن مهمترین عوامل تاثیرگذار در عدم تناسب کالبدی رتبه بندی و مشخص گردد. با توجه به نتایج آزمون مشخص شد که مهمترین عامل در بروز این مسئله عدم تناسب قیمت مساکن نوسازی شده با وضعیت کالبدی ساختمان و محیط مسکونی می‌باشد که با توجه به مشاهدات و تعاملات محقق با ساکنین، اکثر این افراد تاکید بر عدم تطابق امکانات موجود در محدوده و همچنین در ساختمان‌های نوسازی شده محدوده با قیمت بالای مسکن و هزینه بالای اجاره بها در محله مذکور را داشته اند، شاخص‌هایی همچون کمبود سرانه فضای سبز در محدوده که طی مشاهدات میدانی نیز این موضوع مشهود بوده است، عرض کم معابر که در برخی موارد سبب تداخل در رفت و آمد ساکنین با اتومبیل و حتی گاهی اوقات منجر به بروز مشکلات و ناهنجاری‌های اجتماعی میان ساکنین شده است، افزایش تعداد واحدهای مسکونی و عدم توجه به تامین پارکینگ و امکانات مطابق با تراکم واحدها و همچنین تراکم‌های ساختمانی، دسترسی نامناسب به پلاک‌ها هنگام بروز حوادث که علاوه بر ساکنین با توجه به مشاهدات محقق از

^۱ Chi-square test

عضلات رانندگان ایستگاه‌های آتش نشانی و مراکز درمانی بوده است و ... از دیگر عوامل تاثیرگذار در عدم تناسب کالبدی واحدهای مسکونی نوسازی شده در محله وحیدیه تهران می‌باشند. در مقابل شاخص‌هایی همچون دسترسی به مترو با توجه به ایستگاه‌های موجود در اطراف محدوده، خدمات آموزشی و کافی بودن مراکز آموزشی برای پاسخگویی به نیاز ساکنان، دسترسی به خدمات بهداشتی و درمانی از شرایط بهتری در محدوده برخوردار هستند. در جداول بعدی رتبه و امتیاز هر یک از شاخص‌های موثر در عدم تناسب کالبدی مسکن نوسازی شده در محله وحیدیه، نظام آباد تهران نشان داده شده است.

جدول (۱) سطح معنی داری عوامل موثر بر عدم تناسب کالبدی مسکن نوسازی شده در محله وحیدیه تهران

sig	عوامل موثر	sig	عوامل موثر	sig	عوامل موثر
۰/۰۰	فضای سبز ساختمان	۰/۰۰	تعداد اتاق	۰/۰۰	مساحت واحد
۰/۰۰	پارکینگ	۰/۰۰	امکانات ایمنی	۰/۰۰	مساحت اتاق
۰/۰۰	عرض راهرو	۰/۰۰	دید و منظر	۰/۰۰	مساحت بالکن
۰/۰۰	آسانسور	۰/۰۰	عایق صوتی و انرژی	۰/۰۰	نورگیری
۰/۰۰	نظم و هماهنگی معابر	۰/۰۰	حفظ حریمیت	۰/۰۰	کف سازی معابر
۰/۰۰	تناسب قیمت مسکن	۰/۰۰	اماکن امن	۰/۰۰	دسترسی به پلاک‌ها
۰/۰۰	ارتفاع	۰/۰۰	تناسب شارژ	۰/۰۰	تعداد واحد
۰/۰۰	فاصله از مراکز خطرآفرین	۰/۰۰	فاصله تا محل کار	۰/۰۰	فضای سبز محله
۰/۰۰	سازگاری	۰/۰۰	عرض معابر پیاده	۰/۰۰	دسترسی به خدمات بهداشتی
۰/۰۰	جداسازی معابر پیاده و سواره	۰/۰۰	دسترسی به خدمات تفریحی و ورزشی	۰/۰۰۱	دسترسی به مترو
۰/۰۰	تردد معلولین	۰/۰۰	دسترسی به میداين میوه و تره بار	۰/۰۰۱	دسترسی به خدمات آموزشی و فرهنگی
		۰/۰۰	پارکینگ حاشیه‌ای	۰/۰۰	عرض معابر سواره

جدول (۲) رتبه بندی زیرمعیارهای موثر در عدم تناسب کالبدی واحدهای مسکونی نوسازی شده در محله وحیدیه تهران

رتبه	معیار	نمره
۱	زیست محیطی	۲/۶۷
۲	اقتصادی	۲/۷۷
۳	زیبایی شناختی	۳/۸۴
۴	اجتماعی	۳/۸۵
۵	ایمنی	۴/۲۲
۶	آسایش	۴/۹۸
۷	دسترسی	۵/۶۸

همانگونه که در جدول ۲ مشهود است به ترتیب معیار زیست محیطی و اقتصادی کمترین رتبه را در بین معیارهای بررسی شده در حوزه تناسب کالبدی داشتند که این معیارها خود به پایین بودن میزان شاخص‌هایی چون فضای سبز داخل ساختمانها، فضای سبز محله، دید و منظر (وجود آلودگی بصری) و تناسب قیمت مسکن با شرایط کالبدی ملک در محدوده مورد مطالعه دلالت دارند.

جدول ۳) رتبه بندی شاخص‌های تناسب کالبدی واحدهای مسکونی نوسازی شده در محله وحیدیه تهران

رتبه	عوامل و شاخص‌ها	نمره
۱	تناسب قیمت مسکن با کیفیت کالبدی ساختمان و محیط مسکونی	۹/۹۶
۲	فضای سبز ساختمان	۱۰/۱۱
۳	عرض معابر سواره	۱۰/۱۶
۴	برخورداری محیط مسکونی از اماکن امن هنگام بروز حوادث	۱۰/۷۲
۵	نحوه دسترسی به پلاک‌ها هنگام بروز حوادث	۱۲/۱۲
۶	پارک حاشیه ای خودرو	۱۲/۵۵
۷	فضای سبز محیط مسکونی	۱۳/۳۴
۸	مساحت واحد مسکونی	۱۵/۲۰
۹	دید و منظر واحد مسکونی	۱۵/۳۴
۱۰	عایق انرژی و صوتی	۱۵/۳۶
۱۱	امکانات ایمنی	۱۵/۸۴
۱۲	مساحت فضای عمومی_خصوصی	۱۶/۴۴
۱۳	تعداد واحد مسکونی موجود در ساختمان	۱۶/۸۷
۱۴	تردد معلولین	۱۶/۸۹
۱۵	نظم و هماهنگی نمای معابر	۱۶/۹۲
۱۶	مساحت اتاق خواب	۱۷/۲۱
۱۷	دسترسی به خدمات تفریحی	۱۷/۴۹
۱۸	برخورداری از پارکینگ	۱۷/۵۹
۱۹	دسترسی به میادین میوه و تره بار.	۱۷/۹۶
۲۰	فاصله تا محل کار یا تحصیل	۱۸/۰۳
۲۱	هزینه پرداختی بابت نگهداری کالبدی ساختمان (شارژ)	۱۸/۴۲
۲۲	عرض معابر پیاده	۱۸/۶۴
۲۳	حفظ حریمیت در طراحی	۱۹/۰۹
۲۴	کفسازی معابر	۱۹/۱۱
۲۵	نورگیری ساختمان و واحد مسکونی	۱۹/۳۹
۲۶	عرض راهرو و راه پله	۱۹/۳۹
۲۷	تعداد اتاق در واحد مسکونی	۲۰/۷۴
۲۸	تناسب ارتفاع ساختمان‌ها با عرض معابر	۲۱/۸۵
۲۹	جداسازی معابر پیاده و سواره	۲۲/۳۵
۳۰	برخورداری از آسانسور	۲۴/۳۷
۳۱	سازگاری کاربری قطعات مجاور یکدیگر	۲۴/۶۱
۳۲	فاصله از مراکز خطر آفرین	۲۴/۶۷
۳۳	دسترسی به مترو	۲۸/۵۶
۳۴	دسترسی به خدمات بهداشتی و درمانی	۲۹/۱۵
۳۵	دسترسی به خدمات آموزشی و فرهنگی	۲۹/۲۲

در ادامه همانگونه که در جدول ۳ نشان داده شده است، براساس نتایج آزمون فریدمن برای نمره رتبه بندی شاخص‌ها، شاخص‌های مربوط به دسترسی به خدمات دارای رتبه‌های نسبتاً مطلوب و شاخص تناسب قیمت مسکن با کیفیت کالبدی ساختمان و پس از آن شاخص‌های فضای سبز ساختمان و عرض معبر دارای رتبه‌های نامطلوب بوده است. تفسیر این نتایج نیز با توجه به نحوه صدور پروانه‌های جدید چندان دور از ذهن نیست، زیرا در اکثر پروانه‌های صادره شرایط تشویق به علت تجمیع، باعث ایجاد ساختمانهایی با تراکم بالا در معابر با عرض‌های کم (زیر ۶ متر) شده است. از سوی دیگر به علت عمق کم املاک، اندازه کافی برای عقب نشینی جهت تعریض معابر وجود نداشته و همین امر باعث بارگذاری ساختمانی با همان عرض معبر نامناسب شده است. در ادامه بررسی یکپارچه به موضوع مسکن و بافت فرسوده با نتایج جدول ۳ نشان میدهد، شروطی که در تعریف شورایی شهرسازی و معماری ایران برای بافت فرسوده تدوین شده (سه شرط ریزدانی، سازه ناپایدار و نفوذپذیری)، بجز بهبود محسوس پایداری سازه (بواسطه فلزی و بتنی شدن ساختمانهای نوساز)، در بقیه موارد تغییر محسوسی از شرایط پیدا نکرده و نمره پایین گویه عرض معابر سواره و دسترسی به ساختمانها در صورت بروز حادثه، نشان دهنده نفوذ ناپذیری بافتهای مذکور علیرغم نوسازی است.

نتیجه‌گیری و پیشنهادها

یکی از اهداف سیاستگذاران شهری در حوزه مسکن، آگاهی از این موضوع است که تا چه اندازه الگوی مسکن با نیاز ساکنین آن مسکن منطبق است. تناسب ابعاد کالبدی واحد مسکونی نشان دهنده میزان انطباق الگوی فیزیکی و کالبدی واحد مسکونی با نیاز ساکنان آن است. در این تحقیق پس از گردآوری اطلاعات از طریق پرسشنامه و انجام آزمونهای آماری، مشخص گردید که اولاً در محله وحیدیه کیفیت تناسب کالبدی با نیاز بهره برداران تطبیق نداشته و با توجه به شاخص‌های ذکر شده نوسازی مسکن فرسوده در محله وحیدیه، رابطه معنادار و قابل قبولی در جهت افزایش این کیفیت نداشته است. این موضوع بیانگر این مطلب است که سیاست‌های نوسازی مسکن در محله وحیدیه علیرغم آمار قابل توجه در نوسازی محدوده مورد مطالعه (ارتقا کمی مسکن) در بحث ارتقای کیفیت‌های مسکن چندان قابل قبول نبوده است. این موضوع نشان دهنده لزوم تغییر رویکردهای مدیریت شهری در نوسازی بافتهای فرسوده شهری می‌باشد. از جمله این تغییر رویکردها می‌توان بازنگری در سیاستهایی مانند تراکم تشویقی که باعث افزایش تراکم جمعیتی و ساختمانی می‌گردد، را مد نظر قرار دهد.

همچنین با توجه به پاسخ‌های ارائه شده از سوی ساکنین مسکن نوسازی شده محله وحیدیه به پرسشنامه‌ها و تجزیه و تحلیل اطلاعات در محله وحیدیه، از میان شاخص‌ها و عوامل تاثیر گذار بر کیفیت تناسب کالبدی در بخش واحدهای مسکونی نوسازی شده در این محدوده، برخی شاخص‌ها، در تنزل کیفیت تناسب کالبدی این مسکن تاثیر قابل توجهی داشته‌اند. با توجه به رتبه بندی انجام شده از طریق آزمون فریدمن، عدم تناسب قیمت مسکن با کیفیت کالبدی ساختمان‌ها و محیط مسکونی بالاترین رتبه را داشته است. البته این نتیجه با توجه به قیمت بالای مسکن در حال حاضر و وضعیت اقتصادی ساکنین این محدوده قابل پیش‌بینی بود. طبق نتایج بدست آمده از داده‌های تحقیق، از دیگر عوامل موثر در کاهش کیفیت تناسب کالبدی در محله وحیدیه و عدم تطبیق آن با نیاز ساکنین، میتوان به کمبود فضای سبز در

ساختمان و محیط مسکونی (وجود ۲ پارک محلی کوچک علیرغم جمعیت بیست هزار نفری محله)، عدم تناسب عرض معابر سواره (فراوانی معابر زیر ۶ متر در بافت‌های نوسازی شده)، وضعیت پارک حاشیه‌ای اتومبیل‌ها به دلیل عدم تامین پارکینگ طبق ضوابط در ساختمان‌های نوسازی شده، تراکم بالای تعداد واحدهای مسکونی، فقدان پارکینگ، دید و منظر ساختمان و واحد مسکونی (آلودگیهای بصری) و ... اشاره کرد. در این میان شاخص‌های دسترسی به خدمات آموزشی، درمانی و مترو بیشترین امتیاز را به خود اختصاص داده اند، این موضوع با توجه به وجود ۱۸ مرکز آموزشی در محدوده و همچنین فاصله مناسب محله تا ایستگاه مترو سبلان از لحاظ عینی نیز قابل قبول است. همچنین از عواملی که به نظر می‌رسد بر اثر توسعه‌های صورت گرفته در چندسال اخیر، تاثیر مثبتی در جهت افزایش کیفیت تناسب کالبدی واحدهای مسکونی نوسازی شده در محله وحیدیه داشته است می‌توان به سازگاری کاربریهای مجاور و همچنین برخورداری ساختمان‌های نوساز از آسانسور اشاره کرد. با توجه به اولویت بندی عوامل موثر در عدم کیفیت تناسب کالبدی مسکن نوسازی شده در محله وحیدیه و مشخص شدن مهمترین عوامل در پیدایش این مسئله پیشنهاداتی جهت بهبود کیفیت این شاخص‌ها و عوامل ارائه می‌گردد:

۱. تغییر در ضوابط جهت کنترل تراکم ساختمانی و تعداد واحد در معابر کم عرض محدوده
 ۲. اتخاذ ضوابط جهت حفظ فضای باز ساختمان (ضوابط مربوط به توده و فضا)
 ۳. نظارت و کنترل بر استفاده از امکانات عایق صوتی بمنظور بهبود کیفیت شاخص حفظ حریمیت در واحدهای مسکونی
 ۴. احداث اماکن و فضاهای امن در محدوده بمنظور استفاده در هنگام بروز حوادث غیر مترقبه
 ۵. تامین پارکینگ ساکنین و جلوگیری از پارک حاشیه‌ای خودرو در معابر کم عرض
 ۶. اتخاذ ضوابط در جهت افزایش نظم و هماهنگی نمای معابر اصلی
 ۷. ارائه ضوابط سخت گیرانه در جهت افزایش سرانه فضای سبز محیط مسکونی (مانند ایجاد باغ بام)
- همچنین برای پژوهشهای آتی میتوان به ارزیابی کیفیت سایر مولفه‌های مربوط به مسکن نوسازی شده در بافت‌های فرسوده شهری، همچون عملکردی، زیست محیطی و... پرداخت تا بتوان میزان انطباق الگوی ذهنی ساکنین را با سایر مولفه‌های مربوط به مسکن نوسازی شده در این بافتها را مورد تجزیه و تحلیل قرار داد

References

- Abouzari, Panthea, & Ziari, Yusufali. (2018). Explaining the effects of the improvement and renovation policies of worn-out urban tissues (case study: District 12 of Tehran Municipality). Scientific and Research Quarterly of New Approaches in Human Geography, 11 (4), 510-491.
- Adhami, A., Meshkini, A., Raheb, G. (2021), Pattern of index data in housing planning, Publications of Housing and Urban Development Research Center
- Adhami, A., Meshkini, A., Raheb, G. (2021), Pattern of index data in housing planning, Publications of Housing and Urban Development Research Center

- Ahadnejad, Mohsen & et. Al(2003), Qualitative enhancement for sustainable development, First National Conference on Sustainable Building, <https://civilica.com/doc/213554> (in Persian)
- Azizi, M. M. (2004). Housing indicators in the process of housing planning, *Honar-ha-ye Ziba*, 17(17), -. (in Persian)
- Balchin, P. N., & Rhoden, M. (Eds.). (1998). *Housing: the essential foundations*. Taylor & Francis.
- Buckley, R. M., & Kalarickal, J. (2005). *Housing policy in developing countries: Conjectures and refutations*. The World Bank Research Observer, 20(2), 233-257.
- Farhadi, Rudabah, & Ranjbar, Ali. (1401). Evaluation of the effects of improvement and renovation in improving the quality of housing in a dilapidated context, case study: Pir Madar neighborhood of Ardabil city. *Geographical Sciences (Applied Geography)*, 18 (41), 1-16.
- Ghalambordefzuly, M., naghizadeh, M., & majedi, H. (2019). Clarification of principle' s factors to contributing of housing quality indexes. *Hoviatshahr*, 12(4), 97-110. (in Persian)
- ghasemi, E., & Ebrahimzadeh, I. (2015). Assessment of the Physical Indexs of Urban Housing by Sustainable Development Approach Case Study: City of Saman. *Journal of Urban - Regional Studies and Research*, 7(26), 83-104. (in Persian)
- Hataminejad, H& Nasrabadi, M. T (2018). *Planning for sustainable housing*, papoli press, Mashhad (in Persian)
- Jalali, M., Naji Isfahani, Z., & Khademolfogharae, M. (2019). Quality of Housing: Viewpoints of Citizens of Isfahan. *Soffeh*, 29(3), 21-36. (in Persian)
- Lujanen, M. (1993). How useful are housing indicators as a tool for housing policy in Europe? *Netherlands journal of housing and the built environment*, 77-84.
- Lynch, K. (1984). *Good city form*, Boston, MIT press.
- Magliocco, A & Perini, k. (2015). The perception of green integrated into architecture; installation of a green facade in Genoa, Italy. *AIMS Environ. Sci*, 2, 899-909.
- Masoudirad, M., Ebrahimzadeh, I., & Rafeian, M. (2017). Assessment of Mehr Housing Policy According to Sustainability Indicators Case study: Khorramabad City. *Geography and Environmental Planning*, 28(2), 1-20. doi: 10.22108/gep.2017.98119.0
- Meshkini Abolfazl, Ghazal Raheb Publications of Housing and Urban Development Research Center 2021.
- Mohammadpour, S., & Talebi, R. (2018). Spatial Analysis of Housing Indicators for Informal Settlements (Case Study, Informal Settlements In Tabriz Metropolis, 1996 and 2016). *Journal of Geography and Spatial Justice*, 1(2), 116-127.
- Pourmohammadi, M. R. (2015). *Housing planning.*, SAMT press (in Persian)
- Rabieifar, V., Haghghat Naeini, G., & Gharaei, F. (2014). Evaluation of Physical Dimensions of Housing with Sustainable Urban Development Approach, Case Study: Region No. 8,

- Karaj City. *Armanshahr Architecture & Urban Development*, 6(11), 307-321. (in Persian)
- Rafieeyan, D. M., Masoudi Rad, M., Rezaiee, M., & Masoudi Rad, M. (2014). The Evaluation of inhabitants' Satisfaction about the Residential Quality of the Mehr Housing, Case Study: Zahedan City. *Geography and Territorial Spatial Arrangement*, 4(12), 135-150. doi: 10.22111/gajj.2014.1671 (in Persian)
- Reznik, O. (2014). Method of property acquisition and social status in post-communist society. *SAGE Open*, 4(3)
- Sajadi, J., vahedi yeganeh, F., & Mohammadi, A. (2018). Measuring the relationship between the quality of housing and security of tenure in urban spontaneous settlements (A case study of Naysar, Sanandaj). *Urban Structure and Function Studies*, 5(16), 83-110. doi: 10.22080/shahr.2018.2013 (in Persian)
- Sartipipour, M. (2010). Evaluation of rural housing in Sistan and Baluchestan province and suggest directions for future, *Journal of Geography*, 27(8), 96-135.
- Sartipipour, M. (2011). The rural housing analysis and offers for future planning, the case of sistan and blouchestan, *Geography*, 8(27), 95-135. (in Persian)
- Shams, M., Safarirad, A., & Ghasemi, A. (2015). Qualitative and Quantitative Analysis of Housing in Borazjan City after the Revolution and Estimating the Need for Housing in 1405. *Journal of Studies of Human Settlements Planning*, 10(32), 39-54. (in Persian)
- Shieh, E. (2001). *City and region in Iran*, . Iran science and Technology University, second edition, Tehran. (in Persian)
- Shokati, s& Aliabadi, leila (2013) Approaches in planning for housing (From garden city to sustainable housing) First Architecture and Sustainable Urban Spaces Conference, Mashhad, <https://civilica.com/doc/295097> (in Persian)
- Shokrgozar, A. (2006). *Urban housing development in Iran*. Tehran: Haghshenas Publications (in Persian).
- Štreimikienė, D. (2014). Housing indicators for assessing quality of life in Lithuania. *Intelektinė ekonomika*, 8(1), 25-41.
- Talen, E and S. Lee (2018). *Design for social diversity*, routlage.
- Tehran urban obsevatoty (2017) *Atlas of Tehran quality of life*, TMICTO press, Tehran
- Tofigh, Firouz (1992) *Urban planning methods*, Housing & Planning Ministry, second edition, Tehran (in Persian)
- Un-Habitat. (2013). *Financing urban shelter: global report on human settlements 2005*. Routledge.
- Uzoma, I. E. (2022). Assessment of Indicators of Urban Housing Quality in Owerri Municipal, Nigeria: A Factor Analysis Approach. In *Promoting Statistical Practice and Collaboration in Developing Countries* (pp. 387-405). Chapman and Hall/CRC.
- Zaviar, Parvaneh., Timuri, Samia., Sarwar, Rahim. (2019). Land and urban housing policies. Islamic Azad University, Yadgar Imam Khomeini Branch.