

مقاله پژوهشی

## نقش مدیریت شهری در افزایش کیفیت معماری ساختمان‌های مسکونی

اکرم محمدی<sup>۱\*</sup>، مونا باباخانی<sup>۲</sup>، ایلناز صادقی<sup>۳</sup>

۱- کارشناسی ارشد، گروه تکنولوژی معماری، پردیس هنرهای زیبا، دانشگاه تهران، تهران، ایران. (نویسنده مسئول)

akrammohamadi784@gmail.com

۲- واحد تهران مرکز، دانشگاه آزاد اسلامی، تهران، ایران.

monababakhani1397@gmail.com

۳- واحد دامغان، دانشگاه آزاد اسلامی، دامغان، ایران.

ilnazsadeghi90@gmail.com

تاریخ پذیرش: [۱۴۰۲/۱/۲۷]

تاریخ دریافت: [۱۴۰۱/۱۰/۲]

### چکیده

از دیرباز افزایش کیفیت معماری ساختمان‌های مسکونی موضوعی است که از دیرباز دانش پژوهان علاقه‌مند به مسائل شهری را به چالش کشانده است. از این رو پژوهش حاضر با هدف بررسی تأثیر مدیریت شهری در افزایش کیفیت معماری ساختمان‌های مسکونی در سطح تهران به اجرا درآمد. این پژوهش از نظر ماهیت و محتوا از نوع همبستگی است. در این تحقیق اطلاعات مربوط به ۳۷۳ نفر از کارکنان و مدیران شهرداری شهر تهران در سطح تهران مورد تجزیه و تحلیل قرار گرفته‌اند تا بر اساس آن رابطه بین متغیرها برای آزمون فرضیه‌های تحقیق بررسی شود. داده‌های جمع‌آوری شده با روش معادلات ساختاری با استفاده از نرم‌افزار SmartPLS مورد تجزیه و تحلیل قرار گرفت. نتایج نشان داد شهرداری، شورای شهر، اتاق بازرگانی و سایر ارگان‌ها به‌عنوان ابعاد مدیریت شهری نقش اساسی در افزایش کیفیت معماری ساختمان‌های مسکونی دارد.

**واژگان کلیدی:** مدیریت شهری، کیفیت معماری ساختمان‌های مسکونی، معادلات ساختاری.

## ۱- مقدمه

رشد شتابان شهرها، از جمله شهرهای بزرگ در کشورهای رو به رشد و ظرفیت‌های محدود تولیدی و اجرایی عامل ظهور بسیاری از مسائل و مشکلات شهری در کشورهای رو به رشد است. شهر موجودی زنده و فراتر از یک مکانیزم کالبدی یا یک بنای مصنوعی است؛ از این رو ساختار فضایی یک شهر در رابطه تعاملی با محیط انسانی و طبیعت تکوین می‌یابد (رستم پیشه، اربابی سبزواری و نویدی مجد، ۱۴۰۲). افزایش کیفیت معماری ساختمان‌های مسکونی موضوعی است که از دیرباز دانش‌پژوهان علاقه‌مند به مسائل شهری را به چالش کشانده است. این پدیده که از آغاز قرن بیستم آغاز شد پس از جنگ جهانی دوم در بسیاری از شهرهای جهان تسریع یافته و در دهه‌های اخیر در اغلب شهرها مسئله‌ساز و مشکل‌آفرین شده است (Mohamed, 2020).

امروزه اکثر مصالح به کار گرفته‌شده در نمای ساختمان‌ها، تنها با نگاهی ظاهربینانه و اقتصادی بدون هیچ توجهی به کیفیت معماری ساخته می‌شود (مومنی‌منش، ۱۴۰۱) انتخاب مصالح و روش اجرای نما با استفاده از روش‌های نوین و جدید جریانی است که تک‌تک مراحل ساخت‌وساز از تأمین منابع مالی گرفته تا انتخاب مصالح، اخذ مجوزهای لازم، انتخاب روش اجرا و کاربرد فناوری‌های جدید را شامل می‌شود و معمولاً انتخاب مصالح و شیوه اجرا با صنعتی کردن شیوه تولید همراه است. شهرهای مرکزی که در دو دهه اخیر روند مهاجرپذیری از روستاها را داشته است به جهت برخورداری از تزیید نسبی جمعیت و رشد کارکردهای متنوع و نوین شهری، همواره شاهد دگرگونی‌های اقتصادی-اجتماعی و تغییرات-کالبدی فضایی در درون محله‌های شهری و حتی توسعه به سمت اطراف هستند (Amraoui, Sriti, Di Turi, Ruggiero & Kaihoul, 2021) و این موضوعی است که اکثر شهرهای کشورهای در حال توسعه و از جمله ایران آن را تجربه می‌کنند به بیانی دیگر باید اذعان داشت آنچه امروز به‌عنوان جنبه‌های منفی شهر و توسعه شهری موردانتقاد است، عمدتاً ماهیت کیفیت معماری شهر است. بررسی‌های انجام‌گرفته توسط پژوهشگران شهری از شهرهای کشورهای در حال توسعه حاکی از آن است که کارنامه تلاش‌های برنامه‌ریزی و مدیریت توسعه شهری در شهرهای مواجه با رشد سریع کشورهای در حال توسعه چندان درخشان نبوده است (Ameur, Kharbouch & Mimet, 2020). تفوق میزان توسعه‌های غیرمجاز بر توسعه‌های برنامه‌ریزی‌شده، نامناسب بودن ضوابط و سیاست‌های توسعه شهری و به دنبال آن تأیید ساختمان‌های تازه کم کیفیت برای گروه‌های کم‌درآمد شهری و رشد اسکان‌های غیررسمی، کمبود عرضه خدمات زیربنایی در بسیاری از توسعه‌های شهری به دلیل عدم تحقق پیش‌بینی‌های برنامه‌ریزی کاربری و گسترش توسعه‌های غیرمجاز مهم‌ترین پیامدهای فضایی رویکردهای رایج برنامه‌ریزی و مدیریت فضایی در این کشورها بوده است (افشار، طوفان و ثقفی اصل، ۱۴۰۱).

کیفیت ساختمان به‌عنوان یک مفهوم گسترده و چندبعدی، ابعاد مختلفی را دربر می‌گیرد که در طراحی، ساخت و اجرای ساختمان تأثیرگذار هستند. یکی از این ابعاد کیفیت مواد و تجهیزات است. کیفیت مواد و تجهیزات به‌عنوان یک عامل بنیادی در ایجاد و حفظ کیفیت ساختمان تأثیر زیادی دارد. مواد اساسی مانند بتن، فولاد و سایر مصالح باید به استانداردها و مقررات صنعت ساختمان تطابق داشته باشند. استفاده از مواد با کیفیت پایین می‌تواند به کاهش مقاومت ساختمان و درنهایت عمر مفید آن منجر شود. همچنین، تجهیزات استفاده شده در فرآیند ساخت نیز باید از کیفیت مناسبی برخوردار باشند (McGill, 2020). از ابتدای فرآیند ساخت تا بهره‌برداری، تجهیزات مستعد خرابی و کیفیت پایین می‌تواند مشکلات فنی و ایمنی را به همراه داشته باشد. همچنین استانداردهای معتبر و تجهیزات با کیفیت معتبر تأثیر بسزایی در کیفیت نهایی ساختمان دارد. مراعات استانداردها و دریافت گواهی‌نامه‌های کیفیت برای مواد و تجهیزات از اهمیت خاصی برخوردار است. استفاده از مواد مطابق با استانداردهای ملی و بین‌المللی، تضمین می‌کند که ساختمان مطابق با نقاط قوت فنی و ایمنی بنا شده است. همچنین، گواهی‌نامه‌ها نشان‌دهنده این هستند که مواد و تجهیزات مورد استفاده در ساختمان، به تست‌ها و استانداردهای صنعت ساختمان تحت گزارش و ارزیابی مستقیم از سازمان‌های معتبر تابعیت

دارند. این اقدامات در تضمین کیفیت ساختمانی نقش کلیدی دارند و از ارتقاء اعتماد مخاطبان، افراد مرتبط و صاحبان ساختمان حمایت می‌کنند (نظری و ترابی، ۱۴۰۲). یکی دیگر از ابعاد کیفیت ساختمان‌های مسکونی کیفیت طراحی است. کیفیت طراحی یکی از عوامل مؤثر در ایجاد یک ساختمان با کیفیت و پایدار است. طراحی صحیح و دقیق مواردی از قبیل نقشه‌ها، ساختار و اجزای معماری ساختمان را شامل می‌شود که تأثیر مستقیم بر عملکرد و ایمنی ساختمان دارد. یک طراحی با دقت و معماری مناسب می‌تواند به بهبود استفاده از فضا، بهینه‌سازی انرژی و افزایش ایمنی ساختمان کمک کند. همچنین، استفاده از مواد با کیفیت و تجهیزات مطابق با اصول طراحی در نظر گرفته شده، موجب افزایش دوام و کاهش هزینه‌های نگهداری می‌شود (Ameur et al., 2020).

از طرفی اجرای دقیق و صحیح طراحی با استفاده از نیروهای ماهر و متخصص در حوزه‌های مختلف ساخت‌وساز به کیفیت ساختمان کمک می‌کند. یک طراحی متناسب با نیازها و استانداردهای معماری به ایجاد یک ساختمان با کارکرد بهینه و سلامت ساختمانی منجر می‌شود. این به معنای مطالعه دقیق نیازمندی‌ها، استفاده از تکنولوژی‌های نوین و اجرای صحیح نقشه‌های طراحی است. طراحی هوشمندانه می‌تواند به بهبود کارایی انرژی، کاهش مصرف منابع و حفظ محیط‌زیست کمک کند. همچنین، در طراحی درست و اجرای صحیح مراحل ساخت، احتمال وقوع مشکلات فنی و سازه‌ای کاهش یافته و بهبود ایمنی و دوام ساختمان تضمین می‌شود (نظری و همکاران، ۱۴۰۲). به‌طور خلاصه، کیفیت طراحی تأثیر مستقیم بر ایمنی، دوام و کارکرد بهینه ساختمان دارد و اساسی برای ساختمان‌های با کیفیت و مطابق با استانداردهاست. از آنجایی که وظایف مدیریت شهری در اداره شهر متعدد است و توسعه شهرها نیز از شاخص‌های توسعه پایدار شهری تأثیر می‌پذیرند؛ بنابراین هدف اصلی پژوهش حاضر بررسی نقش مدیریت شهری در افزایش کیفیت معماری ساختمان‌های مسکونی است.

## ۲- مرور مبانی نظری و پیشینه

نظام مدیریت شهری از دیدگاه سیستمی عبارت است از: «یک سازمان گسترده متشکل از تمام عناصر و اجزای رسمی و غیررسمی ذی ربط و مؤثر در ابعاد مختلف، اجتماعی اقتصادی و کالبدی حیات شهر با هدف، اداره، هدایت کنترل و توسعه همه‌جانبه و پایدار شهر مربوطه است (McGill, 2020). در این مفهوم مدیریت شهری از نوع دستگاه‌های باز و بسیار پیچیده انسانی و اجتماعی است که با عناصر و روابط بسیار متنوع و متعدد مواجه است. داده‌های این سیستم خواسته‌های دولتی و شهروندان است و ستانده‌های آن توسعه کمیت و کیفیت زندگی شهری مدیریت شهری باید تمام سیستم شهری اعم از فضای کالبدی و عملکردی آن را تحت پوشش قرار دهد و لذا دارای ماهیت سازمان توأمان چند عملکردی سیاست‌گذاری برنامه‌ریزی و اجرا و چند سطحی است (Engin, van Dijk, Lan, Longley, Treleaven, Batty et al., 2020) در جای دیگر مدیریت شهری مترادف با مدیریت رشد و توسعه پنداشته می‌شود. برخی اوقات حتی مدیریت شهری معادل «مدیریت منابع عمومی» نیز دانسته شده و برای «مدیریت محیطی» نیز پیشنهاد شده است. در جاهایی دیگر مدیریت شهری هم‌عرض مدیریت خدمات عمومی است، یعنی مترادف با ارائه خدمات عمومی است که وظیفه اصلی حکومت‌های محلی است (Kim, 2020). به اعتقاد سعیدنیا اگر شهر همچون سازمانی در نظر گرفته شود لازم است که در رأس آن عنصری برای برنامه‌ریزی آینده و اداره امور کنونی آن در نظر گرفته شود. این عنصر را می‌توان مدیریت شهر نامید (حسینی و کاملی، ۱۳۹۹). مفاهیم کیفیت در معماری و ویژگی‌های یک معماری متعالی، به دلیل داشتن ماهیت ذهنی، نزدیکی با مباحث هنری و ارتباط تنگاتنگ با شرایط متغیر جوامع همواره مورد بحث و اختلاف صاحب‌نظران این حوزه بوده و پیچیدگی‌های خاص خود را دارد.

در طول تاریخ بسیاری از اندیشمندان و معماران سعی در ارائه دیدگاه خود در این خصوص و بیان و تشریح عوامل مؤثر در تعالی معماری داشته‌اند (خیری و خلیلی، ۱۴۰۱). هر یک از این نظریه‌پردازان که در زمان و شرایط مختلفی می‌زیسته‌اند به جنبه‌هایی خاص از کیفیت در معماری تمرکز کرده و از دریچه ذهن خود به این موضوع پرداخته‌اند این دیدگاه‌ها با توجه به شرایط زندگی جوامع شرایط اجتماعی، اقتصادی فرهنگی و... در برهه‌هایی از زمان پذیرفته شده گاهی مورد تغییر و اصلاح قرار گرفته و گاهی به کلی طرد شده و دیدگاه‌های دیگری جایگزین آن‌ها شده است. با این وجود به نظر نمی‌رسد مفاهیمی که در یک دیدگاه به‌عنوان عوامل کیفیت معماری بیان شده‌اند مفاهیم ذکر شده در دیدگاه‌های دیگر را به کلی رد کند و صرفاً اختلافات به سبب نوع دسته‌بندی موضوعات و نوع نگاه به معماری است (جعفری، ۱۴۰۲). مدیریت شهری در تأمین نیازهای شهریان، تدبیر در توسعه عمرانی، تسهیل در فرآیند مجوزها و نظارت بر ساخت و سازها، نقش اساسی در تضمین کیفیت ساختمان‌ها ایفا می‌نماید (افشار و همکاران، ۱۴۰۱). این ابعاد مدیریت شهری از طریق تدابیر مختلف از جمله ارائه سرویس‌های شهری، پیشگیری از تخلفات ساختمانی و نظارت بر اجرای استانداردهای ساختمانی، مستقیماً بر کیفیت ساختمان‌ها تأثیر می‌گذارند (Engin et al., 2020). شهرداری با پایش و اجرای سیاست‌ها، شورای شهر با تصمیم‌گیری و نظارت، اتاق بازرگانی با ارائه پشتوانه بخش تجارت و صنعت و سایر ارگان‌ها با مشارکت در تعیین استانداردها و تدابیر مقرراتی، هر یک نقش بسیار مهمی در افزایش کیفیت ساختمان‌ها ایفا می‌کنند (Kim, 2020). هماهنگی این ارگان‌ها و همچنین تعامل مؤثر بین آن‌ها، می‌تواند بهبودی چشمگیر در کیفیت ساختمان‌ها را به‌همراه داشته باشد (مومنی‌منش، ۱۴۰۱). بر اساس چارچوب نظری این تحقیق ابعاد مختلف مدیریت شهری شامل شهرداری، شورای شهر، اتاق بازرگانی و سایر ارگان‌ها می‌باشد تا در مسیر توسعه پایدار شهرها، کیفیت ساختمان‌ها را به‌عنوان یکی از مؤلفه‌های اساسی مدیریت شهری، مورد توجه قرار دهند. مدل مفهومی این تحقیق به‌صورت مدل (۱) می‌باشد و فرضیات به‌صورت زیر بنا شده‌اند:

- ۱- به نظر می‌رسد شهرداری بر افزایش کیفیت معماری ساختمان‌های مسکونی تأثیر معنی‌داری دارد.
- ۲- به نظر می‌رسد شورای شهر بر افزایش کیفیت معماری ساختمان‌های مسکونی تأثیر معنی‌داری دارد.
- ۳- به نظر می‌رسد اتاق بازرگانی بر افزایش کیفیت معماری ساختمان‌های مسکونی تأثیر معنی‌داری دارد.
- ۴- به نظر می‌رسد سایر ارگان‌ها بر افزایش کیفیت معماری ساختمان‌های مسکونی تأثیر معنی‌داری دارد.

پژوهشگاه علوم انسانی و مطالعات فرهنگی  
پرتال جامع علوم انسانی



شکل ۱. مدل مفهومی پژوهش

## جدول ۱- پیشینه تحقیق

نویسنده و سال	موضوع	نتایج
نظری و ترابی (۱۴۰۲)	شناسایی عوامل مؤثر بر کیفیت طراحی نما و ساختمان‌ها و اولویت‌بندی آن‌ها	بر اساس نتایج پرسشنامه‌ها، شاخص‌های ایمنی، دید و اشراق، نورگیری و نورپردازی و دوام و عمر مهم‌ترین شاخص‌های کیفی طراحی نمای یک ساختمان به‌شمار می‌روند. همچنین نتایج حاکی از آن است که معماران شهر تهران در طراحی نمای یک ساختمان بر حوزه‌های تأمین آسایش، سیستم‌های مهندسی ساختمان و محیط‌زیست تأکید و توجه بیشتری دارند
رستم پیشه و همکاران (۱۴۰۲)	تبیین سازگاری معماری ساختمان‌های شهری با اصول پدافند غیرعامل	در این تحقیق، هدف اصلی ارائه مدل تبیین‌کننده سازگاری معماری ساختمان‌های شهری با اصول دفاع غیرعامل بود. این پژوهش با بازتعریف مؤلفه‌های اصلی مؤثر معماری دفاع غیرعامل، خلأهای مطالعاتی در حوزه معماری دفاع غیرعامل را پر کرده و مدلی پیشنهادی ارائه کرده است. تحلیل دقیق از سازگاری عناصر معماری شهری با دفاع غیرعامل و ارائه راهبردهای تقویت این سازگاری، این تحقیق را به‌عنوان یک رویکرد آینده‌نگر در بهبود و تغییر سیستمی معماری شهری قرار می‌دهد. پژوهش حاضر با تمرکز بر مسئله پدافند غیرعامل در ساخت‌وسازها، به نیازمندی اجتناب‌ناپذیر انجام چنین تحقیقی در حوزه معماری دفاع غیرعامل اشاره کرده و راهبردها و مدل‌های پیشنهادی خود را برای بهبود و تغییر معماری شهری ارائه داده.
جعفری (۱۴۰۱)	شناسایی موانع و ارائه‌ی چارچوب عملیاتی برای ارتقای کیفیت معماری صنعتی در ایران	در این تحقیق درباره معماری صنعتی در ایران، نادیده گرفته شدن ارزش‌ها و اصول معماری در پروژه‌های صنعتی مورد بررسی قرار گرفته است. پژوهش با هدف شناسایی مشکلات نقش معماران در این پروژه‌ها و ارائه راهکارها برای ارتقاء کیفیت فضایی ساختمان‌های صنعتی اجرا شده است. مصاحبه‌ها با کارشناسان بنگاه‌های صنعتی نشان می‌دهد که یکی از موانع اصلی توسعه معماری صنعتی در ایران، برداشت‌های نادرست از آن است. پژوهش در نهایت یک چارچوب سه‌سطحی برای نقش معماران در پروژه‌های صنعتی ارائه می‌کند، نشان دهنده ضرورت تبدیل معماری صنعتی به یک اصل کسب‌وکار مؤثر برای بهبود کیفیت و بهره‌وری است.
مومنی‌منش (۱۴۰۱)	بررسی تأثیر بلندمرتبه‌سازی ساختمان‌های شهری بر مدیریت زیرساخت‌ها، فاضلاب و پسماندهای شهری با رویکرد مدیریت ساخت	نتایج تحقیق حاکی از آن است که: بلندمرتبه‌سازی بر کاربری زمین مسکونی و با توجه به افزایش جمعیت شهری بر کاربری خدماتی این شهر و همچنین بر کاربری معابر و شبکه ترافیک شهری شهر یاسوج تأثیرگذار است.
Mouratidis (2021)	بررسی تأثیر برنامه‌ریزی شهری بر مسیرهایی ساخته شده رفاه ذهنی	. هفت مسیر بالقوه شناسایی و بررسی می‌شوند: (۱) سفر، (۲) اوقات فراغت، (۳) کار، (۴) روابط اجتماعی، (۵) رفاه مسکونی، (۶) پاسخ‌های عاطفی و (۷) سلامت. حفظ نظم و نگهداری در فضای شهری، پوشش گیاهی و سیستم‌های حمل‌ونقل؛ اجرای استراتژی‌های کاهش نویز؛ ایجاد ساختمان‌ها و فضاهای عمومی از نظر زیبایی‌شناسی بر اساس نیازها و ترجیحات ساکنان؛ و کاهش نابرابری‌های اجتماعی - فضایی و درعین‌حال حمایت از مسکن و حمل‌ونقل برای گروه‌های آسیب‌پذیر است.
Bassas, Patterson & Jones (2020)	مروری بر سیر تحول معماری مسکونی سبز پرداخت. معماری مسکونی سبز	محبوب‌ترین استراتژی‌ها برای کاهش تقاضای انرژی، رویکرد اول پارچه (۸۹٪ از مطالعات موردی) و تهویه مکانیکی با بازایی گرما (۶۴٪) برای تأمین انرژی تجدیدپذیر، کلکتورهای حرارتی خورشیدی (۷۹٪) و پانل‌های فتوولتائیک (۷۹٪) هستند. ۵۸٪، و برای ذخیره انرژی مخازن آب گرم (۵۷٪). در نتیجه، ۶۷٪ از مطالعات موردی یک رویکرد مبتنی بر سیستم‌های انرژی کامل با میانگین ۵.۲ فناوری در هر خانه دارند.
Ameur et al., 2020	بهینه‌سازی ویژگی‌های طراحی غیرفعال برای یک ساختمان مسکونی با تهویه طبیعی با توجه به مفهوم معماری زیست‌اقلیمی و با توجه به اقلیم شمال مراکش	نتایج اصلی نشان می‌دهد که استفاده از عایق خارجی با یک لایه جرم حرارتی ضخیم برای افزایش عملکرد حرارتی بهترین است. یک منطقه لعاب وسیع‌تر با عمق برآمدگی کم برای نمای جنوبی مناسب‌تر است. برای نمای شرقی بهترین راه‌حل محدود کردن سطح لعاب و افزایش عمق برآمدگی است. اهمیت تهویه طبیعی شبانه برای خنک‌کننده تابستان نیز تأیید شده است. این مطالعه می‌تواند به‌عنوان مرجعی برای طراحان ساختمان در شمال مراکش در حین توسعه پروژه‌های خود باشد.

### ۳- روش‌شناسی

این تحقیق توصیفی و از نوع همبستگی است و از نظر هدف کاربردی و از نظر روش اسنادی است. روش جمع‌آوری اطلاعات به دو صورت کتابخانه‌ای و میدانی است. با توجه به ماهیت پژوهش و بررسی فرضیات در روند پژوهش از روش معادلات ساختاری و از نرم‌افزار SMART PLS استفاده گردید. جامعه آماری این تحقیق را کلیه کارکنان و مدیران شهرداری شهر تهران تشکیل می‌دهند که بر اساس فرمول کوکران ۳۷۳ نفر به عنوان نمونه انتخاب شد. شیوه نمونه‌گیری به صورت تصادفی ساده می‌باشد. در روش کتابخانه‌ای با مطالعه تحقیقات و نظریات مرتب ابعاد و شاخص‌های متعدد به کاررفته در تحقیقات در ارتباط با مدیریت شهری استخراج شده است. سپس برای جمع‌آوری اطلاعات از پرسشنامه استفاده شده است. پرسشنامه این مطالعه شامل ۴۰ سؤال پنج گزینه‌ای به صورت زیر است.

جدول ۲- مشخصات پرسشنامه تحقیق

مؤلفه	زیر مؤلفه	سؤالات شماره	منبع
مدیریت شهری	شهرداری	۸-۱	سیمون (۱۳۹۰)
	شورای شهر	۱۵-۹	سیمون (۱۳۹۰)
	اتاق بازرگانی	۲۰-۱۶	سیمون (۱۳۹۰)
	سایر ارگان‌ها	۳۰-۲۱	سیمون (۱۳۹۰)
افزایش کیفیت نگهداشت بناهای تاریخی	-----	۴۰-۳۱	تقوی (۱۳۹۷)

### ۴- یافته‌ها

منظور از برازش مدل این است که تا چه حد یک مدل با داده‌های مربوطه سازگاری و توافق دارد. لذا در این قسمت به ارزیابی برازش مدل مفروض پژوهش پرداخته می‌شود تا از سازگاری آن با داده‌های پژوهش اطمینان حاصل گردد و در نهایت پاسخ سؤالات پژوهش استنتاج گردد. بررسی برازش مدل مفهومی مدل در دو مرحله صورت پذیرفته است. نخست ارزیابی برازش بخش اندازه‌گیری مدل و دوم ارزیابی برازش بخش ساختاری مدل که در ادامه به تفصیل در مورد آن‌ها بحث شده است.

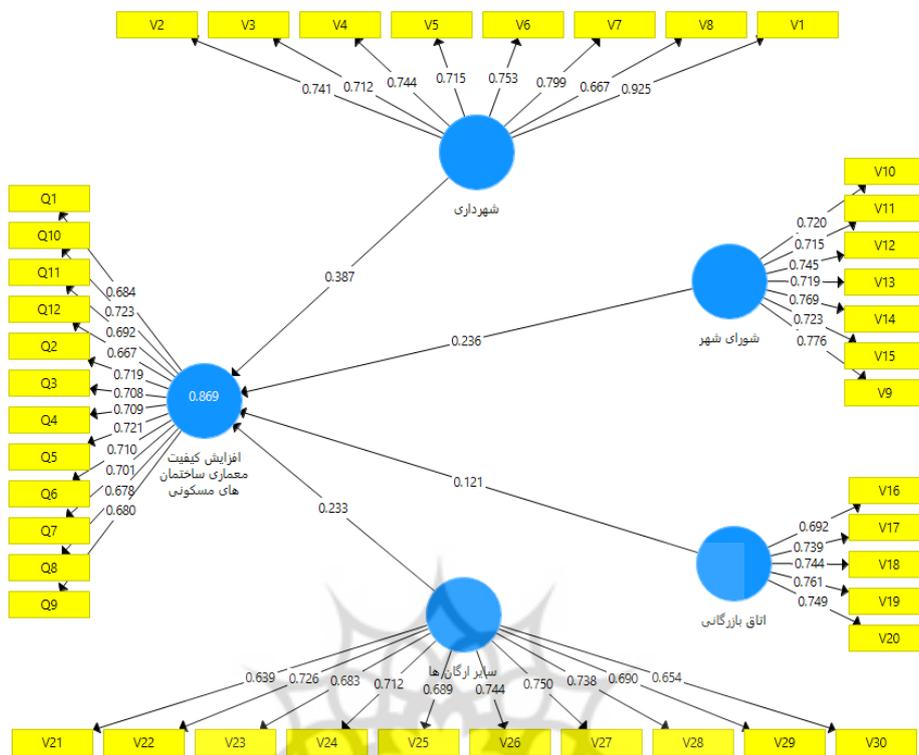
ضرائب مسیر با مقادیر بالاتر از ۱.۹۶ و بارهای عاملی بالای ۰/۴ معنادار هستند بنابراین نتایج حاصل از مدل‌ها معنادار بودن ضرائب مسیر را تأیید می‌کنند.

#### ۴-۱- پایایی مدل اندازه‌گیری

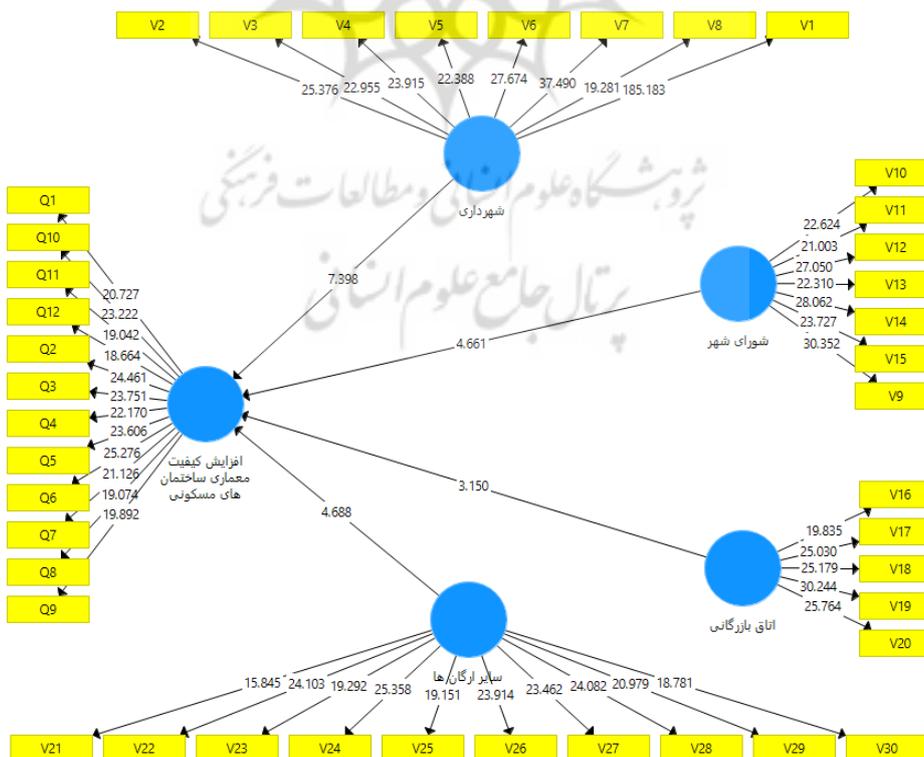
ارزیابی مدل‌های اندازه‌گیری با استفاده از آلفای کرونباخ<sup>۱</sup> و پایایی مرکب<sup>۲</sup> بررسی می‌شود. نتایج در جدول (۲) نشان داده شده است. در یک مدل انعکاسی مقادیر بیشتر از ۰.۷ برای آلفای کرونباخ قابل قبول بودن شاخص را نشان می‌دهد. شاخص آلفای کرونباخ فرض بر این دارد که متغیرهای مشاهده‌پذیر هر مدل دارای وزن‌های یکسانی هستند و در واقع اهمیت نسبی آن‌ها را با هم برابر می‌گیرد. به منظور رفع این مشکل از شاخص پیشنهادی ورتس و اندشاو<sup>۳</sup> (۱۹۷۴) با عنوان پایایی مرکب کمک گرفته می‌شود. در این شاخص

1 Cronbachs Alpha  
2 Composite Reliability  
3 Verts & Endeshaw

به علت اینکه هنگام محاسبه، از بارهای عاملی گویه‌ها استفاده می‌شود، مقادیر پایایی مرکب را نسبت به آلفای کرونباخ بیشتر و بهتر نشان می‌دهد. نتایج بررسی پایایی نشان داد که این مقادیر بیشتر از ۰/۷ هستند و بنابراین پایایی گویه‌ها تأیید می‌شود.



شکل ۲. مدل پژوهش در حالت ضرایب استاندارد (بارهای عاملی) و سطح معناداری



شکل ۳. مدل کلی پژوهش در حالت ضرایب معناداری (آماره t)

جدول ۳. نتایج تحلیل پایایی شاخص‌های پژوهش

متغیرهای پژوهش	ضریب پایایی مرکب (CR)	ضریب آلفای کرونباخ
اتاق بازرگانی	۰/۷۹۰	۰/۷۹۲
افزایش کیفیت معماری ساختمان‌های مسکونی	۰/۹۰۵	۰/۹۰۵
سایر ارگان‌ها	۰/۸۸۶	۰/۸۸۷
شهرداری	۰/۸۹۴	۰/۹۰۶
شورای شهر	۰/۸۶۱	۰/۸۶۲

## ۴-۲-آزمون‌های روایی

## الف) روایی همگرا

منظور از شاخص روایی همگرا سنجش میزان تبیین متغیر پنهان توسط متغیرهای مشاهده‌پذیر آن است (Barclay, Colwell, Low, 1995). این شاخص میانگین واریانس استخراج شده<sup>۱</sup> است و حداقل مقدار ۰/۵ مقدار قابل قبول است که این مقدار نشان‌دهنده این است که متغیرهای پنهان موردنظر حداقل ۵۰ درصد واریانس مشاهده‌پذیرهای خود را تبیین می‌کنند.

جدول ۴. نتایج میانگین واریانس استخراج شده برای متغیرها

متغیرهای پژوهش	میانگین واریانس استخراج شده (AVE)
اتاق بازرگانی	۰/۵۴۴
افزایش کیفیت معماری ساختمان‌های مسکونی	۰/۵۲۶
سایر ارگان‌ها	۰/۵۱۸
شهرداری	۰/۵۷۸
شورای شهر	۰/۵۴۵

## ب) روایی تشخیصی یا واگرا

روایی تشخیصی یا واگرا توانایی یک مدل اندازه‌گیری انعکاسی را در میزان افتراق مشاهده‌پذیرهای متغیر پنهان آن مدل با سایر مشاهده‌پذیرهای موجود در مدل را می‌سنجد. روایی تشخیصی در واقع مکمل روایی همگرا است که نشان‌دهنده تمایز نشانگرهای یک متغیر پنهان از سایر نشانگرهای دیگر در همان مدل ساختاری است.

طبق آزمون فورنل-لارکر<sup>۲</sup> یک متغیر پنهان در مقایسه با سایر متغیرهای پنهان، باید پراکندگی بیشتری را در بین مشاهده‌پذیرهای خود داشته باشد تا بتوان گفت متغیر پنهان مدنظر، روایی تشخیصی بالایی دارد. براین اساس جذر میانگین استخراج شده هر متغیر پنهان باید بیشتر از حداکثر همبستگی آن متغیر پنهان با متغیرهای پنهان دیگر باشد.

1 Averagr Variance Extracted

2 Fornell &amp; Larcker

جدول ۵. نتایج آزمون فورنل - لارکر

۵	۴	۳	۲	۱	
				۰/۷۳۷	اتاق بازرگانی (۱)
			۰/۷۰۰	۰/۶۱۲	افزایش کیفیت معماری ساختمان‌های مسکونی (۲)
		۰/۷۰۳	۰/۶۶۹	۰/۶۲۵	سایر ارگان‌ها (۳)
	۰/۷۶۰	۰/۶۵۸	۰/۶۱۲	۰/۷۱۱	شهرداری (۴)
۰/۷۳۸	۰/۶۸۸	۰/۶۶۱	۰/۶۸۲	۰/۶۲۸	شورای شهر (۵)

#### ۴-۳- ضرایب رگرسیونی و معنی‌داری متغیرهای مدل

جدول ۶. ضرایب رگرسیونی و معنی‌داری متغیرهای مدل

شرح	ضریب	خطای استاندارد	آماره t	سطح معنی‌داری
افزایش کیفیت معماری ساختمان‌های مسکونی →	۰/۱۲۱	۰/۰۳۸	۳/۱۵	۰/۰۰۲
افزایش کیفیت معماری ساختمان‌های مسکونی →	۰/۲۳۳	۰/۰۵۰	۴/۶۸۸	۰/۰۰۰
افزایش کیفیت معماری ساختمان‌های مسکونی →	۰/۳۸۷	۰/۰۵۲	۴/۳۹۸	۰/۰۰۰
افزایش کیفیت معماری ساختمان‌های مسکونی →	۰/۲۳۶	۰/۰۵۱	۴/۶۶۱	۰/۰۰۰

#### ۵- بحث و نتیجه‌گیری

بر اساس نتایج به‌دست‌آمده ضریب رگرسیونی تأثیر متغیر شهرداری بر افزایش کیفیت معماری ساختمان‌های مسکونی برابر ۰/۳۷۸ است، همچنین مقدار آماره t برای این ضریب برابر ۴/۳۹۸ و سطح معنی‌داری آن برابر ۰/۰۰۰ است که نشان از معنی‌دار بودن این ضریب است ( $p < 0/05$ ). به‌طورکلی نتایج حاصله از برآورد مدل، حاکی از آن است که فرضیه اول تحقیق تأیید می‌شود؛ یعنی شهرداری می‌تواند از طریق تدوین و اجرای طرح‌های شهری، اعطای مجوزهای معماری با شرایط استاندارد و ترویج همکاری با متخصصان معماری بر افزایش کیفیت معماری ساختمان‌های مسکونی تأثیر معنی‌داری دارد. تأیید فرضیه اول بدان معنا است که مدیران شهرداری برای افزایش کیفیت معماری ساختمان‌های مسکونی با سایر سازمان‌ها همکاری مطلوب و هدفمندی را برقرار کرده‌اند. مدیران شهرداری با برقراری ارتباط دوجانبه با سازمان جهانگردی و گردشگری می‌توانند به معرفی و افزایش کیفیت معماری ساختمان‌های مسکونی کمک نمایند همچنین مدیران شهرداری همراه با افزایش کیفیت معماری ساختمان‌های مسکونی، جاذبه‌های شهری و ایجاد زیرساخت‌های محیطی را در این جاذبه‌ها مدنظر قرار می‌دهند. همچنین ضریب رگرسیونی تأثیر متغیر شورای شهر بر افزایش کیفیت معماری ساختمان‌های مسکونی برابر ۰/۲۳۶ است، همچنین مقدار آماره t برای این ضریب برابر ۴/۶۶۱ و سطح معنی‌داری آن برابر ۰/۰۰۰ است که نشان از معنی‌دار بودن این ضریب است ( $p < 0/05$ ). به‌طورکلی نتایج حاصله از برآورد مدل، حاکی از آن است که فرضیه دوم تحقیق تأیید می‌شود؛ یعنی شورای شهر بر افزایش کیفیت معماری ساختمان‌های مسکونی تأثیر معنی‌داری دارد. می‌توان به این صورت تبیین کرد که آموزش و فرهنگ‌سازی مناسب در میان مردم شهر تهران در مورد افزایش کیفیت معماری ساختمان‌های مسکونی و ارزش‌های محوری توسط مدیران فعال در حوزه شورای شهر برنامه‌ریزی و اجرا شده است. ضریب رگرسیونی تأثیر متغیر اتاق بازرگانی بر افزایش کیفیت معماری ساختمان‌های مسکونی برابر ۰/۱۲۱ است، همچنین مقدار آماره t برای این ضریب برابر ۳/۱۵ و سطح معنی‌داری آن برابر ۰/۰۰۲ می‌باشد که نشان از معنی‌دار بودن این ضریب است ( $p < 0/05$ ). به‌طورکلی نتایج حاصله از برآورد مدل، حاکی از آن است که فرضیه سوم تحقیق تأیید می‌شود؛ یعنی اتاق بازرگانی بر افزایش کیفیت معماری ساختمان‌های مسکونی تأثیر معنی‌داری دارد. در تبیین این فرضیه می‌توان گفت که مدیران اتاق بازرگانی

تلاش نموده‌اند تا به شیوه، کتابچه داستان‌سرایي و برگزاری نشست‌ها و همایش‌ها به توسعه و افزایش کیفیت معماری ساختمان‌های مسکونی بپردازند. همچنین فرصت امکان حضور و فعالیت شهروندان در مشارکت‌های اجتماعی و تصمیمات شهری توسط مدیران شورای شهر برنامه‌ریزی شده و به مرحله اجرا رسیده است. در نهایت ضریب رگرسیونی تأثیر متغیر سایر ارگان‌ها بر افزایش کیفیت معماری ساختمان‌های مسکونی برابر ۰/۲۳۳ است، همچنین مقدار آماره  $t$  برای این ضریب برابر ۴/۶۸۸ و سطح معنی‌داری آن برابر ۰/۰۰۰ می‌باشد که نشان از معنی‌دار بودن این ضریب است ( $p < 0/05$ ). به‌طور کلی نتایج حاصله از برآورد مدل، حاکی از آن است که فرضیه چهارم تحقیق تأیید می‌شود؛ یعنی سایر ارگان‌ها بر افزایش کیفیت معماری ساختمان‌های مسکونی تأثیر معنی‌داری دارد. دلیل تأیید فرضیه آن است که برگزاری رویدادهای فرهنگی توسط مدیران شهری تأثیر بسزایی در افزایش کیفیت معماری ساختمان‌های مسکونی در شهر تهران دارد. الگوی این پژوهش، مبتنی بر آرای مستقیم مردم است و مردم بر کار اعضای شورای شهر نظارت دارند در الگوی مدیریتی غیرمتمرکز، دولت به‌جز سیاست‌گذاری و برنامه‌ریزی و اموری همچون دفاع از سرزمین و تأمین امنیت مردم وظیفه‌ای در قبال محله‌ها و شهرهای کشور ندارد در این الگو دولت فقط وظایفی را که جنبه حاکمیتی دارد عهده‌دار است و بقیه وظایف را به شهرداری‌ها بخش خصوصی واگذار می‌کند در این الگو، شهرداری‌ها به‌طور عمده وظایف محلی را برعهده دارند اتخاذ چنین الگویی می‌تواند در استقرار مدیریت یکپارچه شهری در جهت افزایش کیفیت معماری ساختمان‌های مؤثر باشد به‌طور کلی هرچند در این نگارش تنها به بررسی نقش مدیریت شهری توجه بیشتری شده است اما همچنان که در پیشینه مشهود است حتی‌الامکان به بررسی تمامی عوامل مؤثر پرداخته شده است. همان‌گونه که در آزمون فرضیه‌ها مشخص گردید مدیریت شهری به‌صورت آگاهانه و یا ناآگاهانه با عملکرد خویش باعث افزایش کیفیت معماری ساختمان‌های مسکونی شده است. در این راستا پیشنهاد می‌شود که به اصلاح قوانین، آئین‌نامه‌ها و ضوابط در حوزه‌ی شهری به‌ویژه طرح‌های توسعه شهری همچنین هماهنگ‌سازی اصول آمایش سرزمین و طرح‌های کالبدی ملی با توسعه جدید شهری در مقیاس محلی و ایجاد تحول اساسی و بنیادی در نظام برنامه‌ریزی مدیریتی و اجرای امور شهر به‌گونه‌ای که زمینه برای هماهنگی سازمان‌های متعدد دخیل در شهر فراهم شود توجه بیشتری شود.

## ۶- منابع

- ۱- افشار، سولماز؛ طوفان، سحر؛ و ثقفی‌اصل، آرش (۱۴۰۱). نقش عوامل متأثر از معماری محیط‌های کاری در شیوع سندرم ساختمان بیمار بین کارکنان ساختمان راه و شهرسازی ارومیه. فصلنامه طب کار، ۱۴(۲)، ۱۲-۲۲. doi:10.18502/tkj.v14i2.10661
- ۲- جعفری، طرفان (۱۴۰۱). شناسایی موانع و ارائه‌ی چارچوب عملیاتی برای ارتقای کیفیت معماری صنعتی در ایران. معماری شناسی، ۱۵(۳)، ۲۰-۲۶.
- ۳- حسینی، سید بهشید؛ و کاملی، محسن (۱۳۹۹). معیارهای پدافند غیرعامل در طراحی معماری ساختمان‌های جمعی شهری. معماری و شهرسازی آرمان‌شهر، ۱۵(۸)، ۲۷-۳۹.
- ۴- خیری، نرمین؛ و خلیلی، احمدرضا (۱۴۰۱). ارزیابی کیفیت نور روز ساختمان آتلیه معماری پردیس هنرهای زیبای تهران. دو فصلنامه فضای زیست، ۱(۲)، ۴۱-۵۸.
- ۵- رستم‌پیشه، مریم؛ اربابی سبزواری، آزاده؛ و نویدی مجد، فرشته (۱۴۰۲). تبیین سازگاری معماری ساختمان‌های شهری با اصول پدافند غیرعامل (مورد مطالعه: شهر اسلامشهر). فصلنامه علمی دانش پیشگیری و مدیریت بحران، ۱۳(۲)، ۲۰۴-۲۲۷. doi:10.32598/DMKP.13.2.744.1
- ۶- مومنی‌منش، علی (۱۴۰۱). تأثیر بلندمرتبه‌سازی ساختمان‌های شهری بر مدیریت زیرساخت‌ها، فاضلاب و پسماندهای شهری با رویکرد مدیریت ساخت: نمونه موردی شهر یاسوج. مهندسی و مدیریت ساخت، ۷(۲)، ۷۳-۸۶.

- ۷- نظری، احد؛ و ترابی، محمدرضا (۱۴۰۲). شناسایی عوامل مؤثر بر کیفیت طراحی نمای ساختمان‌ها و اولویت‌بندی آن‌ها؛ با رویکرد فازی. معماری و شهرسازی ایران، ۱۳(۲)، ۲۸۱-۲۹۵. doi:10.30475/isau.2022.235394.1436
- 8- Ameer, M., Kharbouch, Y., & Mimet, A. (2020, June). Optimization of passive design features for a naturally ventilated residential building according to the bioclimatic architecture concept and considering the northern Morocco climate. In *Building Simulation* (Vol. 13, pp. 677-689). Tsinghua University Press. doi:10.1007/s12273-019-0593-6
- 9- Amraoui, K., Sriti, L., Di Turi, S., Ruggiero, F., & Kaihou, A. (2021, October). Exploring building's envelope thermal behavior of the neo-vernacular residential architecture in a hot and dry climate region of Algeria. In *Building Simulation* (Vol. 14, pp. 1567-1584). Tsinghua University Press. doi:10.1007/s12273-021-0764-0
- 10- Bassas, E. C., Patterson, J., & Jones, P. (2020). A review of the evolution of green residential architecture. *Renewable and Sustainable Energy Reviews*, 125, 109796. doi:10.1016/j.rser.2020.109796
- 11- Engin, Z., van Dijk, J., Lan, T., Longley, P. A., Treleaven, P., Batty, M., & Penn, A. (2020). Data-driven urban management: Mapping the landscape. *Journal of Urban Management*, 9(2), 140-150. doi:10.1016/j.jum.2019.12.001
- 12- Kim, J. G. (2020). Regional development policy focusing on the urban decline and urban management costs. *Journal of the Association of Korean Geographers*, 9(1), 147-156.
- 13- McGill, R. (2020). Urban resilience—An urban management perspective. *Journal of Urban Management*, 9(3), 372-381. doi:10.1016/j.jum.2020.04.004
- 14- Mohamed, A. F. (2020). Comparative study of traditional and modern building techniques in Siwa Oasis, Egypt: Case study: Affordable residential building using appropriate building technique. *Case Studies in Construction Materials*, 12, e00311. doi:10.1016/j.cscm.2019.e00311
- 15- Mouratidis, K. (2021). Urban planning and quality of life: A review of pathways linking the built environment to subjective well-being. *Cities*, 115, 103229. doi:10.1016/j.cities.2021.103229
- 16- Verts, H., & Endeshaw, B. (1974). Healthcare service quality-measurement models: a review. *Journal of Health Research*, 35(2), 106-117. doi:10.1108/JHR-07-2019-0152
- 17- Barclay, D., Colwell, E., Low, J., Orychock, K., Tobin, M. A., Simango, B., & Taylor, N. G. (1995). Reliability and validity of commercially available wearable devices for measuring steps, energy expenditure, and heart rate: systematic review. *JMIR mHealth and uHealth*, 8(9), e18694. doi:10.2196/18694

# The Role of Urban Management in Increasing the Architectural Quality of Residential Buildings

**Karam Mohammadi<sup>1</sup>, Mona Babakhani<sup>2</sup>, Ilnaz Sadeghi<sup>3</sup>**

1- Architectural Technology Department, College of Fine Arts, University of Tehran. (Corresponding Author)

akrammohamadi784@gmail.com

2- Tehran Center Branch, Islamic Azad University, Tehran, Iran.

monababakhani1397@gmail.com

3- Damghan Branch, Islamic Azad University, Damghan, Iran.

ilnazsadeghi90@gmail.com

## Abstract

Nowadays, increasing the architectural quality of residential buildings is a topic that has challenged scholars interested in urban issues for a long time. Therefore, the current research was carried out with the aim of the role of urban management in increasing the architectural quality of residential buildings in Tehran. This research is correlational in nature and content. In this research, the information related to 373 employees and managers of the Tehran Municipality have been analyzed at the level of Tehran in order to investigate the relationship between the variables to test the research hypotheses. The collected data were analyzed by structural equation method using SmartPLS software. The results showed that the municipality, the city council, the chamber of commerce and other organizations have an influence on increasing the architectural quality of residential buildings.

**Keywords:** Urban management, Architectural quality of residential buildings, Structural equations.

پژوهشگاه علوم انسانی و مطالعات فرهنگی  
پرتال جامع علوم انسانی



This Journal is an open access Journal Licensed under the Creative Commons Attribution 4.0 International License

(CC BY 4.0)