



نقش شاخص‌های فضای زیستی در بهزیستی و ارتقا کیفیت زندگی

شهروندان منطقه ۱۲ کلانشهر تهران**

ساناز خداخواه^۱، وحید قبادیان^۲، سعید تیزقلم زنوزی^۳

^۱ گروه معماری، واحد تهران مرکزی، دانشگاه آزاد اسلامی، تهران، ایران. Sanazjeddi۱۲@gmail.com

^۲ (نویسنده مسئول) گروه معماری، واحد تهران مرکزی، دانشگاه آزاد اسلامی، تهران، ایران. vah.qobadiyan@iauctb.ac.ir

^۳ گروه معماری، واحد تهران مرکزی، دانشگاه آزاد اسلامی، تهران، ایران. sae.tizqalam_zonouzi@iauctb.ac.ir

چکیده

کیفیت زندگی یکی از بنیادی‌ترین و مهم‌ترین موضوعات در حیطه تمام پژوهش‌های اجتماعی، اقتصادی، فرهنگی و حتی سیاسی است. به‌طوری‌که بی‌توجهی و شناخت ناکافی نسبت به مسئله کیفیت زندگی و ابعاد و جنبه‌های گوناگون آن اثرات و تبعات آسیب‌زا بر تمام ابعاد و زوایای یک جامعه خواهند داشت. در این پژوهش، هدف شناسایی و سنجش میزان تأثیرگذاری مهم‌ترین مؤلفه مؤثر بر کیفیت زندگی در بافت ناکارآمد منطقه ۱۲ شهر تهران در راستای تقویت سطح کیفیت محیط زندگی در این بافت است. با بررسی‌های انجام‌شده مسکن به‌عنوان مهم‌ترین اولویت در کیفیت زندگی ساکنان محسوب می‌شود که این امر می‌تواند علاوه بر تأمین مسکن شهروندان که اغلب گروه‌های کم‌درآمد جامعه، به امر بازآفرینی بافت‌های ناکارآمد شهری و استفاده از ذخایر و پتانسیل‌های موجود و درنهایت موجب ارتقای سطح کیفیت زندگی در این بافت‌ها شود. تجزیه و تحلیل داده‌ها از روش‌هایی مانند توصیفی، به‌کار بردن مدل‌های شامل آزمون تک نمونه‌ای کولموگروف، رگرسیون چند متغیره، پیرسون بهره‌گیری شده است. نتایج نهایی مقاله حاضر بیانگر این است که الگوی مناسب برای افزایش کیفیت زندگی در بافت فرسوده منطقه ۱۲ تهران بر مبنای کاهش دخالت دولت و استفاده بیشتر از بخش خصوصی و سازمان‌های مردم نهاد است.

اهداف پژوهش:

۱. شناسایی و سنجش میزان تأثیرگذاری مؤلفه‌های مؤثر بر کیفیت زندگی در منطقه ۱۲ شهر تهران.
۲. استفاده از توانایی‌ها و پتانسیل‌های موجود در بافت‌های ناکارآمد شهر در راستای افزایش کیفیت زندگی.

سؤالات پژوهش:

۱. خصوصیات کالبدی و کارکردی بافت منطقه ۱۲ و وضعیت اقتصادی-اجتماعی چه نقشی در فرایند افزایش کیفیت زندگی مردم این منطقه دارد؟
۲. مؤلفه‌ها و شاخص‌های کیفیت زندگی اقشار کم‌درآمد (از نظر کمیت و کیفیت) در شهر تهران در چه وضعیتی قرار دارد؟

اطلاعات مقاله

مقاله پژوهشی

شماره ۴۸

دوره ۱۹

صفحه ۳۰۳ الی ۳۱۴

تاریخ ارسال مقاله: ۱۴۰۰/۰۷/۱۳

تاریخ داوری: ۱۴۰۰/۰۹/۲۵

تاریخ صدور پذیرش: ۱۴۰۰/۱۲/۰۷

تاریخ انتشار: ۱۴۰۱/۱۲/۰۱

کلمات کلیدی

کیفیت زندگی،

بافت ناکارآمد،

بازآفرینی شهری،

خط فقر مسکن،

منطقه ۱۲ شهر تهران.

ارجاع به این مقاله

خداخواه جدی، ساناز، قبادیان، وحید، تیزقلم زنوزی، سعید. (۱۴۰۱). نقش شاخص‌های فضای زیستی در بهزیستی و ارتقا کیفیت زندگی شهروندان منطقه ۱۲ کلانشهر تهران. مطالعات هنر اسلامی، ۱۹(۴۸)، ۳۰۳-۳۱۴.



[dori.net/dor/20.1001.1.1735708.1401.19.48.244](https://doi.org/10.22034/IAS.1735708.1401.19.48.244)



dx.doi.org/10.22034/IAS.2022.322900.1842

** 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.

مقدمه

مرکز شهر در طول تاریخ کانون توجهات و محل وقایع خاص شهری بوده و همواره به‌عنوان مهم‌ترین بخش شهر مورد توجه بوده است، وجه اشتراک تمام مراکز شهری را می‌توان در مقیاس سرزندگی و کیفیت محیطی آن‌ها دانست که هریک از آن‌ها را به مکانی خاص مبدل ساخته است لیکن کیفیات ذاتی این بخش از شهر، برای موفقیت و بازگرداندن زندگی جمعی به آن لازم و ضروری است. کلان‌شهران شهر با جمعیتی بیش از ۱۳ میلیون نفر، حدود ۱۷/۵۷ درصد از کل جمعیت کشور را در خود جا داده است (غفاری و همکاران، ۱۳۹۱: ۸۱). رشد فقر، پایین آمدن سطح رفاه و استانداردهای زندگی و به‌دنبال آن افزایش بی‌خانمانی‌ها باعث گرایش جمعیت به سوی نواحی غیراستاندارد نظیر زاغه‌ها، آلونک‌ها و محله‌های فقیرنشین گردیده است. در چنین وضعیتی، دستیابی به مسکن مطلوب برای تمام افراد گروه‌های جامعه یکی از اساسی‌ترین مشکلات به حساب می‌آید. چنین وضعیتی در کشورهای توسعه‌نیافته خیلی وخیم‌تر است، چون علاوه بر کمبود شدید مسکن از لحاظ تعداد، در نازل‌ترین سطح استاندارد قرار دارند. توانایی به‌دست آوردن مسکن در بیشتر شهرهای به سرعت در حال رشد کشورهای در حال توسعه مشکلی جدی است؛ زیرا در این شهرها تعداد واحدهای مسکونی با کسری شدید مواجه است (پوراحمد و دیگران، ۱۳۹۰: ۱۴۰).

داشتن سرپناهی مطمئن که بتوان از شلوغی رنج‌آور زندگی شهری بدان پناه برد و مهم‌تر آنکه شبانگاهان در آن از غوغای روز آسوده خاطر شد و سر بر بالین نهاد، نیازی بنیادین و فراگیر است. لیکن علی‌رغم تأکید دائمی اکثر کشورها به‌ویژه کشورهای موسوم به جهان سوم بر اهمیت مسکن به‌عنوان نیازی پایه‌ای و حقی بنیادین، درصد قابل توجهی از خانوارهای شهری قادر به تأمین آن نیستند. به همین دلیل، مشکل مذکور هر روز حادث‌تر شده و خانواده‌های بیشتری دچار بحران مسکن می‌شوند. معضل مسکن بیشترین فشار روحی و روانی را بر افراد خانواده وارد می‌آورد، به‌طوری‌که می‌توان اذعان کرد که عامل اصلی بسیاری از مشکلات و آسیب‌های روانی، اجتماعی و... به علت نداشتن مسکن مناسب و مطلوب است (عزیزی و مولود، ۱۳۹۰: ۳۲). ظرفیت سکونت در شهر تهران باتوجه به افزایش ساخت‌وسازهای طبقاتی طی ده سال گذشته حدود ۴۰ درصدافزایش یافته است. قشربندی اجتماعی جمعیت تهران و مناطق پیرامون آن به خوبی رانش گروه‌های کم‌درآمد به حاشیه و تمرکز فقر در پیرامون تهران را نشان می‌دهد. با این فاصله طبقاتی و جدایی اجتماعی، تهران و پیرامون آن نمی‌تواند محیطی متعارف و با منزلت برای اسکان طبقه متوسط تلقی شود و هجوم اقشار متوسط جمعیت برای اسکان در تهران تداوم خواهد داشت (کوکبی و دیگران، ۱۳۸۴: ۱۲). از طرفی یکی از جنبه‌های حائز اهمیت بررسی در شهرها که هم علت و هم معلول بسیاری از معضلات شهری است، بافت فرسوده و ناکارآمد شهری است. باتوجه به نتیجه‌گیری و بهره‌گیری‌هایی که از پژوهش پیش‌رو مورد انتظار است، پژوهش حاضر، از نوع پژوهش بنیادی و کاربردی می‌باشد. از بُعد ماهیت، رویکرد اصلی حاکم بر فرایند پژوهش، تجزیه و تحلیل تئوریک است که با در نظرگیری درون‌مایه پژوهش در مراحل گوناگون، تلفیقی از شیوه توصیفی (برای مطالعه وضعیت موجود) و شیوه همبستگی (برای بررسی ارتباطات میان متغیرهای پژوهش) و شیوه علت و معلولی (علی) بهره گرفته می‌شود.

شیوه پژوهش میدانی (شامل پرسش نامه استاندارد شده، مشاهدات سازماندهی شده و مصاحبه های ساختاریافته) با هدف تبیین عینی و ریشه ای جنبه های گوناگون مسئله مورد پژوهش.

۱. مفاهیم محوری پژوهش

۱.۱. مفهوم مسکن

ملاک های اساسی پژوهش عبارتند از مفهوم، مؤلفه و متغیر (پورمحمدی، ۱۳۸۲: ۶۷). مفاهیم واژه های انتزاعی می باشند که برای توضیح دادن و یا معنا بخشیدن به تجربیاتمان از آن بهره میگیریم. در این مقاله مفهوم کانونی مطرح شده عبارت است از مسکن مناسب شهروندان منطقه ۱۲ که غالباً (گروه های کم درآمد)، مسکن با مشخصاتی مثل سرپناه فیزیکی مطلوب، محیط زیست مناسب، فضایی در جهت رفع احتیاجات زیستی، دسترسی مطلوب، آرامش و آسایش، امنیت مالکیت، امکانات و تسهیلات مطلوب مانند آب و فاضلاب، بهداشت و آموزش، شرایط مالی و به دست آوردن شغل معنی و مفهوم می یابد. مفهوم مسکن علاوه بر فضای کالبدی، کل محیط مسکونی را شامل می شود که دربرگیرنده تمامی تجهیزات و خدمات لازم در راستای بهبود زیست خانواده و طرح های اشتغال، آموزش و بهداشت افراد است (امینی، ۱۳۸۵: ۳). هدف ایده مسکن مناسب شهروندان منطقه ۱۲ شناسایی جنبه های مختلف مسکن برای رسیدن به الگوها، معیارها و ضوابط متناسب و مطلوب برنامه ریزی و طراحی کاربردی مسکن برای گروه های کم درآمد جامعه است (هاروی، ۱۹۹۶: ۳۹۴). مسئله مسکن در بافت های ناکارآمد شهری با این منظور بیان گردید که علاوه بر تهیه مسکن اقشار آسیب پذیر جامعه، به ابعاد مربوط به کیفیت محیط زندگی و باز زنده سازی این بافت ها نیز توجه ویژه مبذول گردد (لطفی، ۱۳۸۸: ۵).

جدول ۱. سازمان و ساختار پژوهش (براساس مبانی نظری پژوهش)

مفهوم	مؤلفه	متغیر	ملاک
مسکن مناسب شهروندان منطقه ۱۲	فیزیکی	شرایط کیفی بنا	نوع مواد مصالح بنا (بادوام، نیمه دوام، کم دوام)، عمر بنا
		شرایط کمی بنا	نسبت خانوار / اتاق / نفر به واحد مسکونی، واحد مسکونی در ساختمان، میزان تراکم ناخالص / ناخالص مسکونی، درصد اشغال بنا
		شکل مالکیت	مالکیت عرصه و اعیان، مالکیت اعیان، اجاره، در برابر خدمت، رایگان و ...
		امکانات و تسهیلات	گاز لوله کشی، کولر و سیستم برودتی، برق، تلفن، آب لوله کشی، حرارت مرکزی، آشپزخانه، حمام، سرویس بهداشتی، دسترسی های تفریحی و مراکز روزانه، حمل و نقل و ترافیک
مسکن مناسب شهروندان منطقه ۱۲	فرهنگی اجتماعی	فرهنگی اجتماعی	نسبت سنی و جنسی، ویژگی های جمعیتی، سطح سواد، نرخ مهاجرت، بعدخانوار، سن و جنس سرپرست خانوار، مشارکت، روابط همسایگی، امنیت و آرامش، هویت و تعلق خاطر، حقوق شهروندی،
	مالی اقتصادی	وضعیت شغلی	گروه شغلی، درصد اشتغال، میانگین درآمد ماهیانه، امنیت و آسایش شغلی
		ارزش اقتصادی مسکن	قیمت مسکن بر حسب متر مربع، قیمت زمین بر حسب متر مربع، پرداخت اجاره ماهیانه، نسبت هزینه مسکن به کل هزینه خانوار
مسکن مناسب شهروندان منطقه ۱۲	زیست محیطی	زیست محیطی	وضعیت آسفالت، جمع آوری و دفن بهداشتی زباله، فاضلاب و ...، فضاهای آموزشی، امکانات بهداشتی، آسایش و آرامش

۲. سازمان و ساختار پژوهش

منطقه ۱۲ کلان‌شهر تهران دارای جمعیتی بالغ بر ۲۴۱۸۳۱ نفر، ۳/۱۷ درصد از کل جمعیت شهر تهران را به خود اختصاص داده است. از سوی دیگر، این منطقه از شهر وسعتی در حدود ۱۶۰۱/۷ هکتار معادل ۲/۳۰ درصد مساحت کل شهر تهران را دارا می‌باشد. این منطقه از شهر تهران از غرب به خیابان حافظ و وحدت اسلامی، از شرق به میدان امام حسین و خیابان ۱۷ شهریور، از جنوب به خیابان شوش و از شمال به خیابان انقلاب منتهی می‌شود. بررسی میزان تراکم نسبی جمعیت (نفر در کیلومتر مربع) منطقه ۱۲ نشان می‌دهد که در این محدوده تعداد ۱۵۴/۵ نفر در هر هکتار سکونت دارند، این درحالی است که تراکم نسبی جمعیت در شهر تهران ۱۳۱/۶ نفر در هکتار است، بنابراین تراکم نسبی جمعیت در محدوده منطقه ۱۲ شهر تهران بیشتر از متوسط تراکم در شهر تهران است (از نظر تراکم برای انتخاب اعضای نمونه از روش نمونه‌گیری منظم یا سیستماتیک استفاده شده است. روش نمونه‌گیری منظم یا سیستماتیک روش تغییر شکل یافته نمونه‌گیری تصادفی است. در این روش عناصر نمونه از فهرست افراد یا جامعه آماری که به همین منظور آماده شده است انتخاب می‌شوند. این روش نمونه‌گیری یکی از بهترین روش‌ها برای نمونه‌گیری از بین پلاک منازل یا مساکن است. ابزار اصلی مورد استفاده در این زمینه، پرسش‌نامه محقق‌ساخته و استاندارد شده تحت عنوان پرسش‌نامه اعضای خانوار ساکن در واحدهای مسکونی می‌باشد. برای تعیین حجم نمونه از جامعه مورد مطالعه، با استفاده از فرمول کوکران با میزان خطای ۵٪ و در سطح اطمینان ۹۵٪ حجم نمونه از میان ساکنان ۶۴۳۷۲۸ واحد مسکونی در بافت ناکارآمد منطقه ۱۲ شهر تهران برابر با ۳۸۴ واحد انتخاب شد.

۳. یافته‌های پژوهش

۳.۱. ویژگی‌های کالبدی، محیطی و شاخص‌های مسکن در بافت فرسوده منطقه ۱۲ تهران

براساس نتایج برداشت‌های میدانی از کل حجم نمونه در منطقه ۱۲ شهر تهران، ۷/۴ درصد ساختمان‌ها ۵۰ متر مربع و کمتر، ۱۹/۳ درصد ساختمان‌ها بین ۵۰ تا ۷۵ متر مربع، ۳۶/۵ درصد ساختمان‌ها ۷۵ تا ۱۰۰ متر مربع می‌باشد. بنابراین ۶۳/۲ درصد ساختمان‌های موجود در منطقه ۱۲ کمتر از ۱۰۰ متر مربع زیربنا مساحت دارند. ۲۹/۲ درصد بین ۱۰۰ تا ۲۰۰ متر مربع مساحت دارند و ۷/۶ درصد نیز بیش از ۲۰۰ متر مربع زیربنا دارند. در این رابطه وجود ساختمان‌هایی با زیربنای بیشتر در مناطق قدیمی و تاریخی نسبت به دیگر نقاط فرسوده شهر می‌باشد که در طول زمان وسعت خود را حفظ کرده‌اند، قابل تأمل هستند.

از طرفی توزیع خانوارها در واحدهای مسکونی به قرار زیر می‌باشد: ۷/۹ درصد خانوارها در واحدهای ۵۰ متری و کمتر، ۲۳/۷ درصد خانوارها در واحدهای ۵۰ تا ۷۵ متری، ۲۹/۵ درصد خانوارها در واحدهای ۷۵ تا ۱۰۰ متری، ۳۶/۲ درصد خانوارها در واحدهای ۱۰۰ تا ۲۰۰ متری و ۲/۷ درصد خانوارها در واحدهای مسکونی بیش از ۲۰۰ متر زیربنا سکونت دارند. نتیجه آن که مساحت زمین زیربنای غالب واحدهای مسکونی نسبتاً در مترážهای پایین قرار دارند و می‌توان گفت که بیش از نیمی از خانوارها در مساکن کمتر از ۱۰۰ متر زندگی می‌کنند. به عبارتی درصد ساختمان‌های کم‌تر

از ۵۰ متر مربع زیربنا با توزیع خانوارها در واحدهای ساختمانی موجود در منطقه ۱۲ شهر تهران تناسب دارند. از نظر تعداد واحد در ساختمانهای مسکونی در کل منطقه ۱۲، ۶۶/۷ درصد ساختمانها تک واحدی میباشند و ۲۱/۳ درصد آنها ۲ واحدی و ۷/۴ درصد ساختمانها ۳ واحدی و ۴/۶ درصد ساختمانها بیشتر از ۳ واحد میباشند. درصد ساختمانهای یک واحدی در محلات قدیمی بیشتر و درصد ساختمانهای ۲ واحدی و ۳ واحدی در محلاتی از بافت که غالب ساکنین آن مهاجر هستند، بیشتر است.

جدول ۲. مساحت زیربنا، توزیع خانوار و تعداد واحدهای مسکونی در منطقه ۱۲ شهر تهران، ۱۳۹۹. (منبع: نگارنده)

مساحت زیربنا					محدوده
کمتر از ۵۰ متر مربع	۵۰ تا ۷۵ متر مربع	۷۵ تا ۱۰۰ متر مربع	۱۰۰ تا ۲۰۰ متر مربع	بیش از ۲۰۰ متر مربع	بافت ناکارآمد منطقه ۱۲ شهر تهران
۷/۴	۱۹/۳	۳۶/۵	۲۹/۲	۷/۶	
توزیع خانوارها					
کمتر از ۵۰ متر مربع	۵۰ تا ۷۵ متر مربع	۷۵ تا ۱۰۰ متر مربع	۱۰۰ تا ۲۰۰ متر مربع	بیش از ۲۰۰ متر مربع	
۷/۹	۲۳/۷	۲۹/۵	۳۶/۲	۷/۶	
تعداد واحدهای مسکونی					
یک واحدی	دو واحدی	سه واحدی	بیش از سه واحد		
۶۶/۷	۲۱/۳	۷/۴	۴/۶		

جدول ۳. نسبت خانوار به واحد مسکونی و نسبت اتاق در واحد مسکونی، ۱۳۹۹. (منبع: نگارنده)

خانوار در واحد مسکونی				اتاق در واحد مسکونی				محدوده
توزیع واحدهای مسکونی بر حسب خانوار (درصد)				توزیع خانوارها بر حسب تعداد اتاق در اختیار (درصد)				بافت ناکارآمد منطقه ۱۲ شهر تهران
۱ خانوار	۲ خانوار	۳ خانوار	۴ خانوار	۱ اتاق	۲ اتاق	۳ اتاق	۴ اتاق و بیشتر	
۸۱/۰۷	۱۱/۰۳	۵/۰۲	۲/۸۸	۲۲/۷	۶۱/۴	۱۱/۵	۴/۴	۱/۰۹

جدول ۴. وضعیت حقوقی مالکیت و نحوه در اختیار قرار گرفتن مسکن در بافت ناکارآمد تهران، ۱۳۹۹ (منبع: نگارنده)

نحوه تصرف (در اختیار گرفتن) مسکن توسط خانوار (درصد)				وضعیت مالکیت (درصد)				محدوده
ملکی	ملکی موروثی	ملکی خریداری	اجاره ای	وقفی	در برابر خدمت	سند رسمی	قولنامه ای	تصرفی
۳/۴	۲۴/۴	۷۲	-	۰/۲		۳۱/۱	۶۴/۸	۴/۱

جدول ۵. کیفیت احداث ابنیه مسکونی و نوع مصالح ساختمانی در بافت ناکارآمد منطقه ۱۲ شهر تهران، ۱۳۹۹. (منبع: نگارنده)

کیفیت احداث				نوع مصالح			محدوده	
بافت ناکارآمد منطقه ۱۲ شهر تهران	مهندسی	معماری سنتی	کارگری	توسط اعضای خانواده	اسکلت فلزی و بتنی	آجر و آهن / آجر و سنگ	تیرچوبی، آجر یا سنگ	سقف چوبی یا دیوار خشتی
	۳۴/۳	۴۰/۲	۲۳/۳	۲/۲	۲۴/۶	۴۶/۲	۲۱/۷	۷/۵
	نمای ساختمان			تعداد طبقات				
	سیمانی	سنگ	آجری	آجرگری	میانگین طبقات	۱ طبقه	۲ طبقه	۳ طبقه و بیشتر
	۵۸/۶	۱۵	۱۷/۵	۸/۹	۲/۱	۵۴/۸	۳۹/۵	۵/۷

جدول ۶. پوشش معابر و دسترسی‌های محلات و نحوه دفع فاضلاب مساکن در منطقه ۱۲ شهر تهران، ۱۳۹۹.

معابر و دسترسی‌ها			سیستم فاضلاب		محدوده
آسفالت و بتن	خاکی	شن ریزی	شبکه فاضلاب شهری	جاری در سطح شهر	بافت ناکارآمد منطقه ۱۲ تهران
۸۹/۶	۹/۴	۰/۰۳	۹۹/۸	۰/۰۲	

جدول ۷. میزان تمایل به نوسازی و شیوه‌های آن در منطقه ۱۲ شهر تهران. منبع: نگارنده.

میزان تمایل به نوسازی				میزان تمایل به شیوه‌های مختلف بازسازی				محدوده
بسیار زیاد	زیاد	متوسط	کم	عدم تمایل	پس انداز خانوادگی	تسهیلات دولتی	به شکل تدریجی	بافت ناکارآمد منطقه ۱۲ تهران
۴۴/۶	۳۰/۵	۹/۲	۶/۳	۹/۴	۳۳/۲	۵۹/۶	۲/۷	

۳،۲. تحلیل رضایتمندی از مسکن در منطقه ۱۲ شهر تهران

الف. آزمون تک‌نمونه‌ای کولموگروف- اسمیرنف: در ابتدا، یکی از پیش‌فرض‌های آزمون رگرسیون خطی این است که توضیح داده‌های متغیرها باید نرمال یا نزدیک به نرمال باشد. برای پی بردن به این مسئله از آزمون کولموگراف- اسمیرنف تک‌نمونه‌ای در نتایج به‌دست آمده از پرسش‌نامه، استفاده شده است و با توجه به باقی مانده طبقات مشخص گردید که داده‌ها نرمال بوده و دارای یک تناسب آماری نرمال می‌باشند. مقدار آن برابر با ۱/۴۹ در سطح کوچک‌تر از ۰/۰۱ معنادار بوده بنابراین باید گفت که با اطمینان ۰/۹۹ درصدی فرض H_0 تأیید می‌شود و توزیع نرمال است.

فرمول آزمون تک‌نمونه‌ای کولموگروف- اسمیرنف (غفاری و همکاران، ۱۳۹۱: ۲۱) عبارتند از:

$$D_c = \text{Max} \frac{|F(n_i) - F(n_{ith})|}{n}$$

$\frac{|F(n_i)|}{n}$ ← توابع توزیع تجمعی مشاهده شده

$\frac{|F(n_{ith})|}{n}$ ← توابع توزیع تجمعی نظری و مورد انتظار

ب. پیرسون: باتوجه‌به ارتباط علی بین شاخص‌های مسکن و تأثیر آن بر میزان رضایت از مسکن و رضایتمندی کلی از زندگی در مناطق فرسوده منطقه ۱۲ تهران، نتایج به‌دست آمده از ماتریس همبستگی، می‌توان گفت که با اطمینان ۹۹٪ و سطح خطای کوچکتر از ۱٪ بین همه شاخص‌ها رابطه وجود دارد. از طرفی مقدار این رابطه براساس همبستگی پیرسون ۷۸۵٪ به‌صورت مستقیم و (مثبت) در حد قوی می‌باشد، یعنی با بالا رفتن سطح کیفیت این شاخص‌ها، میزان رضایتمندی از مسکن نیز به نسبت زیادی (۷۸۵٪) در این مناطق بالا خواهد رفت.

ج. تحلیل رگرسیون چند متغیره: شاخص «زیربنای واحد مسکونی» بالاترین میزان همبستگی را با رضایتمندی از مسکن در مناطق منطقه ۱۲ شهر تهران دارا می‌باشد و «تعداد خانوار در واحد مسکونی» در رتبه دوم همبستگی با متغیر وابسته قرار دارد و شاخص «قدمت واحد مسکونی» در رتبه سوم این عوامل قرار دارد. پایین‌ترین میزان همبستگی با رضایتمندی کلی از مسکن را شاخص نحوه تصرف دارا است. از طرفی هیچ یک از ابعاد با یکدیگر اصلی با یکدیگر همپوشانی ندارند. بنابراین در صورتی که عاملی در رگرسیون وارد نشود به معنای وضعیت بد حاکم بر منطقه در آن عامل می‌باشد.

رگرسیون خطی یکی از تکنیک‌های پیچیده آماری است و به دو نوع رگرسیون خطی ساده (دو متغیره) و چند متغیره تقسیم می‌شود. رگرسیون خطی دو متغیره به پیش‌بینی مقدار یک متغیر وابسته براساس مقدار یک متغیر مستقل

می‌پردازد اما رگرسیون چندمتغیره روشی است برای تحلیل مشارکت جمعی و فردی در یک یا چند متغیر مستقل (X) در یک یا چند متغیر وابسته (Y) (حبیب پور و صفری، ۱۳۸۸: ۴۸۰). از آنجایی که وظیفه اصلی علم پیش‌بینی یا تبیین پدیده‌ها است (کرلینجر، ۱۳۷۷: ۱۰). بنابراین بر مطالعاتی که بر پیش‌بینی و تبیین ناظراند، تحلیل رگرسیون می‌تواند نقش مهمی ایفا کند. تحلیل رگرسیون دو متغیره می‌تواند برای شناسایی سهم ابعاد کالبدی در کیفیت مسکن و سطح رضایت از مسکن از یک طرف و ایجاد مدل علی که برهم‌کنش بین این دو را نشان می‌دهد از طرف دیگر، مورد استفاده قرار گیرد. در ادامه تحلیل رگرسیون چندگانه برای شناسایی شاخص‌های غالب و تأثیرگذار مسکن به کار گرفته شده است. ضرایب رگرسیون، سهم نسبی هر شاخص را در رضایتمندی از مسکن نشان می‌دهند. در این مرحله بعد از شناسایی متغیرها و عوامل، با استفاده از رگرسیون چندمتغیره گام به گام عوامل مؤثر و میزان اثرگذاری هر یک از این عوامل در رضایتمندی از مسکن در بافت‌های فرسوده منطقه ۱۲ مشخص گردیده است. حاصل این تحلیل ۱۰ مدل می‌باشد که ارتباط علی بین شاخص‌های مسکن و رضایتمندی کلی از مسکن در محلات بافت فرسوده منطقه ۱۲ شهر تهران را نشان می‌دهد. لازم به ذکر است که کامل‌ترین مدل، مدلی است که تعداد متغیرهای آن بیشتر و ضریب تعدیل شده آن بالاتر و میزان خطای تخمین‌زده آن پایین باشد.

R یا ضریب همبستگی چندگانه میزان همبستگی بین متغیرهای مستقل و وابسته را نشان می‌دهد. و مقدار این ضریب بین صفر تا ۱ متغیر است که هرچه به سمت ۱ میل کند دلالت بر همبستگی قوی و هرچه به سمت صفر میل کند بر همبستگی ضعیف دلالت دارد. بنابراین همان‌طور که در جدول ... آمده است، با توجه به مقدار R موجود می‌توان گفت بین متغیرهای مورد بررسی همبستگی قوی وجود دارد.

R Square یا ضریب تعیین: به مجذور ضریب همبستگی «ضریب همبستگی» گفته می‌شود که میزان تبیین واریانس و تغییرات متغیر وابسته توسط مجموعه متغیرهای مستقل را نشان می‌دهد. مقدار این ضریب نیز بین صفر تا ۱ متغیر است، که هرچه به سمت ۱ میل کند، نشان از آن دارد که متغیرهای مستقل توانسته‌اند مقدار زیادی از واریانس متغیر وابسته را تبیین کنند و برعکس هرچه به سمت صفر گرایش داشته باشد دلالت بر نقش کم متغیرهای مستقل در تبیین واریانس متغیر وابسته دارد. به عبارتی، مدل رگرسیونی پژوهش قادر نیست داده‌ها را به خوبی برازش کند. باتوجه به موارد ذکر شده مقدار ضریب تعیین در معادله حاضر در جدول قابل قبول می‌باشد؛ زیرا به راحتی میزان واریانس متغیر وابسته را مشخص می‌نماید و از طرفی باتوجه به مقدار آن می‌توان ادعا کرد که تا چه حد قادر به تبیین واریانس متغیر وابسته می‌باشم. Adjusted R Square ضریب تعیین تعدیل شده است که مقدار ضریب تعیین را به منظور انعکاس بیشترین میزان نکویی مدل برازش می‌کند و برای تفسیر ضریب تعیین از این مقدار استفاده می‌شود (حبیب پور و صفری، ۱۳۸۸: ۴۸۸). چون در این ضریب، مقدار ضریب تعیین با درجات آزادی تعدیل شده است (منصوری، ۱۳۸۵: ۱۶۶) در جدول، ضریب تعدیل شده بیان می‌دارد که ۱۰ متغیر به دست آمده در این مدل برای سنجش میزان تأثیر شاخص‌های مسکن بر رضایتمندی از مسکن مناسب است. مثلاً مقدار ضریب تعیین تعدیل شده

در عامل بعد خانوار، ۷۳ درصد از رضایت‌مندی را تبیین می‌کند و مابقی این تغییرات که به مجذور کمیت خطا معروف است حاصل عوامل خارج از مدل می‌باشد.

جدول ۸. خلاصه آماره‌های مربوط به برازش مدل

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Durbin-Watson
بعد خانوار	/۸۵۷	/۷۳۵	/۷۳۲	۱/۷۲۱
خانوار در واحد مسکونی	/۸۵۳	/۸۸۹	/۸۸۷	
نفر در واحد مسکونی	/۸۱۱	/۸۳۰	/۸۲۸	
تعداد اتاق در اختیار	/۷۲۲	/۸۵۱	/۸۴۸	
زیربنای واحد مسکونی	/۸۹۸	/۸۰۷	/۸۰۵	
نفر در اتاق	/۷۶۴	/۹۲۸	/۹۲۷	
نحوه تصرف	/۵۱۱	/۴۸۳	/۴۸۱	
قدمت واحد مسکونی	/۸۴۹	/۷۲۱	/۷۱۹	
کیفیت مصالح	/۷۲۴	/۶۵۱	/۶۴۸	
تسهیلات زیربنایی	/۶۷۳	/۶۱۱	/۶۱۰	

منبع: محاسبات نگارنده براساس برداشت‌های میدانی (پرسش‌نامه)، ۱۳۹۹

جدول شماره ۹ نتایج مربوط به ضرایب تأثیر رگرسیونی متغیر مستقل، شاخص‌های مسکن را نشان می‌دهد. ضرایب تأثیر رگرسیونی دو دسته هستند: ۱. ضرایب تأثیر رگرسیونی استاندارد نشده یا B؛ ۲. ضرایب تأثیر رگرسیونی استاندارد شده یا Beta. اما از آنجایی که در تحلیل رگرسیون، مقیاس اغلب متغیرهای مستقل از واحدهای متفاوتی تشکیل شده‌اند، به راحتی نمی‌توان به مقایسه سهم هر متغیر مستقل در تبیین تغییرات یا واریانس متغیر وابسته پرداخت. از این‌رو ضریب رگرسیون استاندارد شده را به کار می‌گیریم (صفری و حبیب‌پور، ۱۳۸۸: ۴۹۱). بنابراین هر میزان ضریب بتای یک متغیر بیشتر باشد، نقش آن در پیش‌بینی متغیر وابسته بیشتر است. ضریب بتای ۰/۳۰۹ در شاخص زیربنای واحد مسکونی نشان می‌دهد که تغییر یک انحراف استاندارد در متغیر زیربنای واحد مسکونی باعث تغییر ۰/۲۷۳ انحراف استاندارد در رضایت‌مندی از مسکن می‌شود. F نشانگر آن است که آیا مدل رگرسیونی پژوهش مدل مناسبی است یا خیر. تشخیص این موضوع، با معناداری مقدار F در سطح خطای کوچک‌تر یا بزرگ‌تر از ۰/۰۵ امکان‌پذیر است (جدول شماره ۱۰....). بنابراین مقادیر به‌دست آمده F که در سطح خطای کوچک‌تر از ۰/۰۱ معنادار است، نشان می‌دهد که متغیرهای مستقل از قدرت تبیین بالایی برخوردار بوده و قادر است به خوبی میزان تغییرات و واریانس رضایت‌مندی را توضیح دهد. به عبارتی مدل رگرسیونی تحقیق مدل خوبی است. بدین ترتیب، باتوجه به جدول زیر، معادله رگرسیونی در رابطه با رضایت‌مندی کلی از مسکن در بافت ناکارآمد منطقه ۱۲ شهر تهران به این صورت است:

$$L_s = 1,977E+0,390L+0,212L+0,429L+0,105L+0,273L+0,489L+0,077L+0,077L+0,489L+0,219L$$

براساس معادله فوق، عامل زیربنای مسکونی هر واحد ساختمانی در بافت ناکارآمد، با مقدار بتای $0/309$ تعداد خانوار در واحد مسکونی با مقدار بتای $0/330$ و شاخص قدمت واحد مسکونی با مقدار بتای $0/607$ بیشترین میزان تأثیر را بر میزان رضایت‌مندی از مسکن در بافت ناکارآمد منطقه مورد مطالعه دارند. بنابراین با برنامه‌ریزی در راستای ارتقاء این مؤلفه‌ها می‌توان سطح رضایت‌مندی از مسکن را در این بافت بالا برد. از سویی، براساس نتایج جدول زیر، به روشنی می‌توان گفت که متغیرهای کالبدی بر ابعاد کیفیت مسکن مؤثر می‌باشد. یعنی با افزایش یک انحراف استاندارد در متغیر ابعاد کالبدی، میزان رضایت از مسکن و رضایت‌مندی کلی از زندگی در بافت ناکارآمد منطقه ۱۲ شهر تهران به همان مقدار افزایش خواهد داشت.

جدول ۹. ضرایب تأثیر رگرسیونی شاخص‌های مسکن در رضایتمندی از مسکن منطقه ۱۲ تهران

Model	F	Unstandardized Coefficients	Standardized Coefficients	Sig.
		B	Beta	
Constant		۱/۹۷۷		
بعد خانوار	۲۵۱/۶۷۴	/۳۹۰	/۵۳۱	۰/۰۰۰
خانوار در واحد مسکونی	۳۹۵/۵۹۱	/۲۱۲	/۳۳۰	۰/۰۰۰
نفر در واحد مسکونی	۳۴۹/۵۷۶	/۴۲۹	/۵۲۳	۰/۰۰۰
تعداد اتاق در اختیار	۳۵۶/۷۸۹	/۱۵۵	/۱۸۵	۰/۰۰۰
زیربنای واحد مسکونی	۴۳۰/۷۱۰	/۲۷۳	/۳۰۹	۰/۰۰۰
نفر در اتاق	۲۹۳/۵۰۵	/۴۸۹	/۵۸۲	۰/۰۰۰
نحوه تصرف	۲۲۲/۵۱۲	/۵۷۷	/۶۰۷	۰/۰۰۰
قدمت واحد مسکونی	۲۲۲/۵۱۲	/۵۷۷	/۶۰۷	۰/۰۰۰
کیفیت مصالح	۲۹۳/۵۰۵	/۴۸۹	/۵۰۲	۰/۰۰۰
تسهیلات زیربنایی	۳۲۶/۷۸۷	/۲۱۹	/۳۵۰	۰/۰۰۰

منبع: محاسبات نگارنده بر اساس برداشت‌های میدانی (پرسشنامه)، ۱۳۹۹

نتیجه‌گیری

روند شکل‌گیری دوگانگی و چندگانگی اقتصادی و فضایی در شهرها و مناطق، عموماً به دنبال انقلاب صنعتی در اروپا و سپس شکل‌گیری جریان شبه‌مدرنیته در کشورهای حاشیه‌ای شروع و به مرور تثبیت گردید. در ایران نیز از اوایل دهه سوم قرن بیستم این روند شروع شد که نهایتاً پیشی گرفتن روند سریع شهرنشینی از الزامات این رشد باعث ایجاد و تجمیع مشکلات متعدد از جمله فقر، بی‌مسکنی و بد مسکنی در شهرهای ایران گردید. شهر تهران نیز به‌عنوان پایتخت ایران و همزمان مواجه با محدودیت شدید توسعه افقی، جمعیت زیادی از گروه‌های کم‌درآمد را در پهنه خود متمرکز کرد. توزیع جغرافیایی گروه‌های کم‌درآمد در شهر تهران به‌گونه‌ای است که بیشتر آن‌ها در مناطق فرسوده اسکان یافته‌اند. این مناطق شامل بافت‌های قدیمی دارای آثار یا فاقد آثار و نیز محلات دارای اسکان غیر رسمی هستند. نتایج مطالعات و بررسی‌ها نشان می‌دهد که در تمامی شاخص‌های مورد مطالعه کمی و کیفی مسکن و محیط (نوع

تصرف، سرانه زمین، نوع و مقاومت مصالح ساختمانی، تراکم، تسهیلات و امکانات زندگی و ...) گروه‌های کم‌درآمد شهر تهران دارای وضعیت نامطلوب و نامناسبی نسبت به گروه‌های متوسط و پر درآمد شهر می‌باشند. بررسی‌های انجام شده نشان می‌دهد که خط فقر مطلق مسکن در شهر تهران برابر با ۴۸ متر مربع می‌باشد. همچنین قدرت خرید مسکن برای گروه‌های کم‌درآمد شهر تهران در وضعیت مطلوب و مناسبی قرار ندارد و شاخص دسترسی به مسکن باتوجه‌به پس‌انداز خانوارها مطلوب نیست. لذا می‌توان گفت که مجموعه سیاست‌ها و برنامه‌های دنبال شده در زمینه تأمین مسکن گروه‌های کم‌درآمد در شهر تهران به‌طور کلی ناموفق بوده و نه تنها بهبودی حاصل نشده است بلکه قدرت خرید و تأمین مسکن در همه گروه‌ها و به‌خصوص اقشار کم‌درآمد و دهک‌های درآمدی پایین جامعه کاهش یافته است. باتوجه‌به اهمیت مسکن، مطالعه کسری‌های موجود و احتیاجات کلانشهر تهران بیانگر این است که دولت باید به میدان دادن به بخش خصوصی اجازه دهد که به‌صورت مستقیم وارد عرصه برنامه‌ریزی و ساخت مسکن شود و در عین حال، خود نیز نقش نظارتی و کنترلی خود را حفظ کند. در این راستا، یکی از مؤثرترین و کارسازترین استراتژی‌های اجرایی توجه به بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری و پتانسیل‌های نهفته در دل آن است که باتوجه‌به ارزان بودن زمین در این بافت‌ها نسبت با سایر مناطق شهر و هزینه‌های تمام‌شده کمتر گروه‌های کم‌درآمد شهری گرایش بیشتری به سمت آن خواهد داشت. که از سوی گروه‌های کم‌درآمد را صاحب مسکن مناسب می‌کند و هم موجب بهسازی و ساماندهی بافت‌های ناکارآمد می‌شود و سطح کیفیت محیط زندگی را در آن ارتقا می‌دهد.

منابع و مآخذ

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، محمدرضا حائری، بهروز منادی‌زاده، 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؛ آراسته، مولود. (۱۳۹۰). «تحلیلی بر رضایتمندی سکونت 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؛ نودری، حمزه. (۱۳۹۱). «روند مطالعه کیفیت زندگی در ایران»، فصلنامه مطالعات و تحقیقات اجتماعی، دوره اول، شماره ۳: ۵۱-۳۹.
- کوکبی، افشین؛ پورجعفر، محمدرضا، تقوایی، علی اکبر. (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.