



ارزیابی نقش مسکن در کیفیت زندگی شهروندان

(نمونه موردی: منطقه ۱۲ کلان شهر تهران)

ساناز خداخواه جدی^۱، وحید قبادیان^{۲*}، سعید تیزقلم زنوزی^۳

^۱ گروه معماری، دانشکده هنر و معماری واحد تهران مرکزی، دانشگاه آزاد اسلامی، تهران، ایران. Sanazjeddi@yahoo.com

^{۲*} (نویسنده مسئول) دکتری تخصصی، استادیار گروه معماری، دانشکده هنر و معماری واحد تهران مرکزی، دانشگاه آزاد اسلامی، تهران، ایران. V_Ghobad@yahoo.com

^۳ گروه معماری، دانشکده هنر و معماری واحد تهران مرکزی، دانشگاه آزاد اسلامی، تهران، ایران. Saeed.tizgalam@iauctb.ac.ir

چکیده

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

اهداف پژوهش:

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

سؤالات پژوهش:

۱. نقش مسکن در کیفیت زندگی چیست؟

۲. عوامل مؤثر در کیفیت زیستی و تجدید ساختار منطقه به‌عنوان مرکز تاریخی کلان‌شهر تهران چیست؟

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

اطلاعات مقاله

مقاله پژوهشی

شماره ۴۵

دوره ۱۹

صفحه ۱۷۶ الی ۱۸۶

تاریخ ارسال مقاله: ۱۳۹۹/۱۰/۲۸

تاریخ داوری: ۱۳۹۹/۱۲/۲۲

تاریخ صدور پذیرش: ۱۴۰۰/۰۲/۲۷

تاریخ انتشار: ۱۴۰۱/۰۳/۰۱

کلمات کلیدی

فضاهای زیستی،

کیفیت زندگی،

مسکن،

منطقه ۱۲ تهران،

عدالت اقتصادی.

ارجاع به این مقاله

خداخواه جدی، ساناز، قبادیان، وحید،

تیزقلم زنوزی، سعید. (۱۴۰۱). ارزیابی

نقش مسکن در کیفیت زندگی

شهروندان (نمونه موردی: منطقه

۱۲ کلانشهر تهران). مطالعات هنر اسلامی،

۱۹(۴۵)، ۱۷۶-۱۸۶.



dor.net/dor/20.1001.1.1735708.1401.19.45.29.3



dx.doi.org/10.22034/IAS.2021.281620.1589

مقدمه

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

محیط‌های مسکونی در مناطق مختلف تهران، دارای کیفیت‌های محیطی متفاوتی می‌باشند. به طور مسلم محلاتی که دارای کیفیت بهتری برای سکونت هستند، تمایل بیشتری از سوی مردم برای سکونت را جذب می‌کنند. محلات با کیفیت پایین‌تر زیستی، به عنوان محله نامطلوب شناخته می‌شوند. منطقه ۱۲ تهران، به عنوان یکی از مناطق مرکزی تهران، با مشکلاتی از جمله: کمبود زمین، قیمت بالای زمین برای ساخت مسکن، کمبود فضاهای خدماتی برای مسکن، مشکلات دسترسی و ترافیک، مشکلات تداخل سکونتی فرهنگ‌های مختلف، کمبود فضای سبز، نبود حس مکان و سرزندگی، بی‌توجهی به استانداردهای سازه‌ای، اقلیمی و تأسیساتی، مشکلات ناماسازی مسکن در منطقه و ... روبه‌رو است که تمامی این موارد کیفیت زندگی در مسکن این منطقه را با مشکل روبه‌رو ساخته و سبب نارضایتی ساکنین و داوطلبان سکونت در آن شده است. علاوه بر این، دلیلی که امروزه دولت و مسئولان مربوطه به دنبال راه‌حلی برای مقابله با باعث آسیب‌های اجتماعی، فردی و روانی می‌باشند. همین مقوله مسکن نامناسب بوده و به همین دلیل امروزه با این آسیب روبه‌رو هستند. در نتیجه قبل از ارائه هر راه‌حلی بایستی آگاهی لازم از کیفیت زندگی مردم و وضع موجود به عمل آورد. پژوهش حاضر با مطالعه این معضلات، به بررسی راهکارهای ارتقای کیفیت زندگی و محیطی مسکن در منطقه مذکور می‌پردازد.

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

متخصص در این زمینه و تحلیل روابط دودویی با اجرای مدل ISM مورد بررسی و تجزیه و تحلیل قرار گرفتند. در نهایت نیز به منظور فهم برجسته‌ترین نیازها و خواسته‌های ساکنین و استفاده‌کنندگان از منطقه ۱۲ شهر تهران و سنجش میزان کیفیت زندگی در این منطقه، براساس شاخص‌های به‌دست آمده پرسشنامه تدوین و در اختیار افراد قرار گرفت.

ازلحاظ پیشینه پژوهش، می‌توان گفت در نیمه دوم قرن نوزدهم پیدایش صنعت و انقلاب صنعتی سرآغاز تاریخ جدیدی بود و در روند معماری و شهرسازی باعث تغییرات زیادی شد. افزایش جمعیت توأم با مهاجرت‌های روستا به شهر و تغییر نیروهای تولید، جمعیت شهرها را به‌سرعت فزونی بخشید. در این راستا، برای پاسخگویی به نیازهای مسکونی، خانه‌های ارزان قیمت بدون هیچ‌گونه برنامه‌ریزی اصولی و طراحی ساخته شدند (پورمحمدی، ۱۳۸۲: ۶۷). از سال ۱۹۳۰، تحقیقات در زمینه‌های مختلف برای تعریف، بررسی و اندازه‌گیری کیفیت زندگی با رویکردهای مختلف آغاز شد. با گذشت زمان مفهوم کیفیت زندگی شامل دایره تمامی انسان‌ها و تمامی تمایلات بشر برای داشتن حداکثر آسایش در زندگی گردید (امینی، ۱۳۸۵: ۳). تا دهه ۱۹۷۰، کیفیت زندگی اساساً معطوف به انگاره‌های مادی و پیامد رشد اقتصادی در نظر گرفته می‌شد. تلاش‌ها در دهه ۱۹۷۰ به نتیجه رسید و پژوهش‌های متعددی برای شناسایی شاخص‌های اجتماعی کیفیت زندگی انجام شد (لطفی، ۱۳۸۸: ۵).

در دهه ۷۰ دیوید هاروی نیز با انتشار ۴ مقاله به این مقوله پرداخت. خوراک، مسکن، خدمات بهداشتی، تحصیلات، خدمات اجتماعی و خدمات مربوط به محیط زیست، کالاهای مصرفی، تأسیسات تفریحی، دل‌پذیری محله و وسایل حمل و نقل، ۹ مقوله از نیازهای انسان است که به‌زعم هاروی، انسان‌ها به حداقلی از آن‌ها نیاز دارند. هاروی در کتاب «عدالت اجتماعی و شهر» به عواملی نظیر درآمد، فضای مختلف زندگی، نژاد و نظایر آن و اثرات آن‌ها بر مسمومیت، کم‌خونی، مراقبت بهداشتی و ... می‌پردازد (هاروی، ۱۹۹۶: ۳۹۴). در سال ۱۹۷۵ تئوری‌ای به نام «تئوری رضایت شهروندان» ارائه شد. این تئوری، مدلی تحلیلی است که براساس میزان رضایت شهروندان از محیط مسکونی درباره مؤلفه‌های مختلف فیزیکی، اجتماعی، اقتصادی، محیط‌زیستی، زیبایی‌شناسی و غیره عمل می‌کند (لطفی، ۱۳۸۸: ۵).

از اوایل دهه ۱۳۸۰ علاقه به سازه، کیفیت زندگی در ایران به‌شکل معناداری افزایش یافت که یکی از مهم‌ترین دلایل آن را می‌توان ورود بیش از پیش حوزه‌های مختلف علمی به بحث‌های مربوط به کیفیت زندگی دانست. از اواخر دهه ۱۳۷۰ مباحث مربوط به کیفیت زندگی از انحصار رشته‌های پزشکی و روانشناسی خارج شد و حوزه‌های دیگر علمی بالاخص علوم اجتماعی این فرصت را یافتند که با تغییر در شاخص‌ها و مؤلفه‌های کیفیت زندگی دیدگاه جدیدی برای این سازه ارائه دهد (غفاری و همکاران، ۱۳۹۱: ۲۱).

۱. سکونت

سکونت به‌عنوان کاربری پایه و اساسی در شهر محسوب می‌شود؛ بیشترین سهم مساحت را به خود اختصاص می‌دهد و مساحت سایر کاربری‌ها در رتبه‌های بعد قرار می‌گیرند. پهنه‌های مسکونی در اغلب شهرهای قدیمی جهان با مرزهای

مشخص قابل بازشناسی از سایر پهنه‌ها و لبه‌های شهری بوده و محله‌های مسکونی دارای هویت و شخصیت خاص خود بودند. ولی در دوره مدرن این مرزها شکسته شد و کاربری صنعتی به قلمرو مسکونی وارد شد (آروین، ۱۳۹۹: ۱). همان‌گونه که از پیش می‌دانیم خانواده به‌عنوان رکن اصلی جامعه و به‌عنوان یکی از اجزای لاینفک نهادهای ایرانی-اسلامی معنا می‌یابد و لذا پیوند میان خانه و خانواده می‌تواند به خلق مفهومی ماندگار برای ساکنان کمک کند (ریک ون، ۱۳۹۰: ۵۲). در خانه سنتی ایرانی، مهم‌ترین وظیفه معمار، شناخت، درک و تجسم فضایی نیروهای ساکن و جاری در کالبد ساختمان بوده که با تسلطی که برای طراحی بنا ایجاد می‌شد، تناسبات ساختمان تعیین می‌شود (توانا و احمدی، ۱۳۹۴: ۳۲). راحتی خانه‌های کوچک امروزی، در مقابل مشکلات خانه‌های قدیمی خانه‌های سنتی با سطوح و فضاهای متعدد آن، موجب آزادی بی‌حد و حصر و کشف و تجربه‌های فضایی بسیار می‌شد (عزیزی، ۱۳۸۳: ۱۷). در کل معماری سنتی به‌حدی بوده که کارایی و کاربردهای متفاوتی را تا به امروز به ارمغان آورده است.

۲. تحلیل یافته‌های پژوهش

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

الف. ویژگی جمعیتی

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

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

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

۱/۲	۲۰۴۰۰۰	۱۳۸۵
۳/۲	۲۷۳۸۴۵	۱۳۹۵

ب. ویژگی‌های اقتصادی

منطقه دوازده تهران، قلب تجاری شهر تهران است. به دلیل استقرار بخش‌های زیادی از نهادهای خدماتی و سیاسی (با مقیاس شهری و فراشهری) و نیز اختصاص سطوح وسیعی از اراضی این منطقه به کاربری فرامنطقه‌ای و سطوح بالاتر (به‌عنوان مثال، ۹۵ درصد کاربری تجاری منطقه دارای کارکرد فرامنطقه است)، می‌توان آن را به‌عنوان مرکز ثقل شهر تهران قلمداد کرد.

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

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

ج. ویژگی‌های کالبدی

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

درباره ویژگی‌های طبیعی منطقه می‌توان به فضاهای سبز موجود در منطقه و ویژگی‌های آن‌ها نیز اشاره کرد. در حال حاضر و بنابر آمار ارائه‌شده توسط شهرداری تهران، این منطقه با فقر فضای سبز مواجه است. تعداد بوستان‌های منطقه

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

د. ویژگی‌های کالبدی فضائی

مطابق اطلاعات به‌دست آمده ویژگی‌های کالبدی فضایی منطقه را می‌توان به شرح زیر بیان کرد:

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

جدول ۳- گستره‌ها و بناهای ممتاز و ارزشمند منطقه ۱۲ تهران (منبع: نگارنده)

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

جدول ۴- بافت‌ها و گستره‌های فرسوده و نیازمند به مرمت و به‌سازی و نوسازی منطقه ۱۲ تهران (منبع: نگارنده)

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

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

جدول ۵- گروه‌بندی قطعات (پلاک‌ها) در محدوده منطقه ۱۲ (منبع: نگارنده)

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

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

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

یافته‌های جدول ۶ نشان می‌دهند که در بین ابعاد کیفیت زندگی، دو بُعد اقتصادی و زیستی با متغیر کیفیت مسکن، رابطه‌ای مستقیم و با شدت متوسط دارند.

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

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

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

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

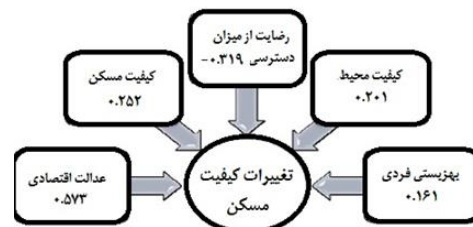
کیفیت مسکن		همبستگی اسپیرمن	
سطح معناداری	آماره آزمون		
۰/۰۰۳	۰/۲۶۶	کالبدی	ابعاد کیفیت مسکن
۰/۰۰۰	۰/۳۳۳	زیست محیطی	
۰/۵۵۱	۰/۰۵۵	معیشت و اقتصاد	
۰/۰۱۶	۰/۲۱۸	رفاه و آسایش	
۰/۰۰۱	۰/۲۹۶	کیفیت مسکن	متغیر

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

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

انحراف معیار	میانگین	شرح	
۰,۳	۳/۳۱	کیفیت مسکن	متغیر وابسته
۰,۳۷	۲/۷۴	کیفیت درآمد	شاخص های متغیر مستقل
۰,۴۱	۲/۵۷	وضعیت اشتغال	
۰,۴۸	۳/۰۸	عدالت اقتصادی	
۰,۶۴	۳/۱	سرمایه های اجتماعی	
۰,۶۱	۲/۴۶	مشارکت (به ویژه زنان و جوانان)	
۰,۴۵	۲/۹	ماندگاری جمعیت	
۰,۴۶	۲/۷۹	رضایت از میزان دسترسی	
۰,۵۴	۳/۱۵	بهبودی فردی	
۰,۴۷	۳/۰۳	کیفیت محیط	
۰,۵۰	۳/۵۰	کیفیت مسکن	

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



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

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

نتیجه‌گیری

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

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

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

منابع

کتاب‌ها

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

مقالات

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