

## ارزیابی نقش مسکن در کیفیت زندگی شهروندان

(نمونه موردی: منطقه ۱۲ کلانشهر تهران)

### چکیده

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

### اهداف پژوهش:

۱. ارزیابی نقش مسکن در کیفیت زندگی و تجدید ساختار منطقه ۱۲ به عنوان مرکز تاریخی کلان شهر تهران.
۲. استخراج شاخص‌های کیفیت زندگی شهری و تحلیل عوامل کاهش دهنده کیفیت زندگی در منطقه ۱۲ تهران.

### سوالات پژوهش:

۱. نقش مسکن در کیفیت زندگی چیست؟
  ۲. عوامل مؤثر در کیفیت زیستی و تجدید ساختار منطقه به عنوان مرکز تاریخی کلان شهر تهران چیست؟
- کلیدواژه‌ها:** فضاهای زیستی، کیفیت زندگی، مسکن، منطقه ۱۲ تهران، عدالت اقتصادی.

## مقدمه

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

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

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

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

از لحاظ پیشینه پژوهش، می توان گفت در نیمه دوم قرن نوزدهم پیدایش صنعت و انقلاب صنعتی سرآغاز تاریخ جدیدی بود و در روند معماری و شهرسازی باعث تغییرات زیادی شد. افزایش جمعیت توأم با مهاجرت های روستا به شهر و تغییر نیروهای تولید، جمعیت شهرها را به طور بسیار سریع فزونی بخشید. در این راستا برای پاسخگویی به نیازهای مسکونی، خانه های ارزان قیمت بدون هیچ گونه برنامه ریزی اصولی و طراحی ساخته شدند (پورمحمدی، ۱۳۸۲: ۶۷). از سال ۱۹۳۰، تحقیقات در زمینه های مختلف برای تعریف، بررسی و اندازه گیری کیفیت زندگی با رویکردهای مختلف آغاز شد. با گذشت زمان مفهوم کیفیت زندگی شامل دایره تمامی انسان ها و تمامی تمایلات بشر برای داشتن حداکثر آسایش در زندگی گردید (امینی، ۱۳۸۵: ۳). تا دهه ۱۹۷۰، کیفیت زندگی اساساً معطوف به انگاره های مادی و پیامد رشد اقتصادی در نظر گرفته می شد. تلاش ها در دهه ۱۹۷۰ به نتیجه رسید و پژوهش های متعددی برای شناسایی شاخص های اجتماعی کیفیت زندگی انجام شد (لطفی، ۱۳۸۸: ۵). در دهه ی ۷۰ دیوید هاروی نیز با انتشار ۴ مقاله به این مقوله پرداخت. خوراک، مسکن، خدمات بهداشتی، تحصیلات، خدمات اجتماعی و خدمات مربوط به محیط زیست، کالاهای مصرفی، تأسیسات تفریحی، دل پذیری محله و وسایل حمل و نقل، ۹ مقوله از نیازهای انسان است که به زعم هاروی، انسان ها به حداقلی از آن ها نیاز دارند. هاروی در کتاب « عدالت اجتماعی و شهر» به عواملی نظیر درآمد، فضای مختلف زندگی، نژاد و نظایر آن و اثرات آن ها بر مسمومیت، کم خونی، مراقبت بهداشتی و .... می پردازد (هاروی، ۱۹۹۶: ۳۹۴). در سال ۱۹۷۵ تئوری ای به نام «تئوری رضایت شهروندان» ارائه شد. این تئوری مدلی تحلیلی است که براساس میزان رضایت شهروندان از محیط مسکونی درمورد مؤلفه های مختلف فیزیکی، اجتماعی، اقتصادی، محیط زیستی، زیبایی شناسی و غیره عمل می کند (لطفی، ۱۳۸۸: ۵). از اوایل دهه ۱۳۸۰ علاقه به سازه کیفیت زندگی در ایران به شکل معناداری افزایش یافت که یکی از مهم ترین دلایل آن را می توان ورود بیش از پیش حوزه های مختلف علمی به بحث های مربوط به کیفیت زندگی دانست. از اواخر دهه ۱۳۷۰ مباحث مربوط به کیفیت زندگی از انحصار رشته های پزشکی و روانشناسی خارج شد و حوزه های دیگر علمی بالاخص علوم اجتماعی این فرصت را یافتند که با تغییر در شاخص ها و مولفه های کیفیت زندگی دیدگاه جدیدی نسبت به این سازه ارائه نمایند (غفاری و همکاران، ۱۳۹۱: ۲۱).

## نتیجه‌گیری

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

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

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

## منابع

- 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.
- پورمحمدی، محمدرضا. (۱۳۸۲). برنامه‌ریزی کاربری اراضی شهری، تهران: انتشارات سمت.
- 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.
- ریک‌ون، پل. (۱۳۹۰). رویکردها و روش‌های سنجش کیفیت محل مسکونی شهری، ترجمه مجتبی رفیعیان و جمشید مولودی، تهران: انتشارات آذرخش.

عزیزی، مجتبی؛ مولود آراسته. (۱۳۹۰). "تحلیلی بر رضایتمندی سکونتی در شهر یزد"، مجله نامه معماری و شهرسازی، شماره ۸: ۱۹-۲۷.

عزیزی، محمد مهدی. (۱۳۸۳). "جایگاه شاخص های مسکن در فرایند برنامه ریزی مسکن"، مجله هنرهای زیبا، شماره ۱۷: ۳۱-۴۲.

غفاری، غلامرضا؛ کریمی، علیرضا؛ نوذری، حمزه. (۱۳۹۱). "روند مطالعه کیفیت زندگی در ایران"، فصلنامه مطالعات و تحقیقات اجتماعی، دوره اول، شماره ۳: ۳۹-۵۱.

کوکبی، افشین؛ پور جعفر، محمدرضا؛ تقوایی، علی اکبر. (۱۳۸۴). "برنامه ریزی کیفیت زندگی در مراکز شهری، تعاریف و شاخص ها"، جستارهای شهری، شماره ۱۲: ۱۱-۲۲.

لطفی، صدیقه. (۱۳۸۸). "مفهوم کیفیت زندگی شهری: تعاریف، ابعاد و سنجش آن در برنامه ریزی شهری"، فصلنامه علمی پژوهشی جغرافیای انسانی، دوره دوم، شماره ۵: ۶-۱۵.

هاروی، دیوید. (۱۳۷۹). عدالت اجتماعی و شهر، ترجمه فرح حسامیان، محمد رضا حائری، بهروز منادی زاده، چاپ دوم، تهران: شرکت پردازش و برنامه ریزی شهری.