



فصلنامه علمی پژوهش و برنامه‌ریزی شهری

سال ۱۱، شماره پیاپی ۴۲، پاییز ۱۳۹۹

شاپا چاپی: ۵۲۲۹-۲۲۲۸ - شاپا الکترونیکی: ۳۸۴۵-۲۴۷۶

<http://jupm.miau.ac.ir>

مقاله پژوهشی

تحلیل تطبیقی شاخص‌های مسکن پایدار در بافت قدیمی و نوساز شهری (مورد مطالعه: بافت محله‌های اتابک و پونک تهران)

زهره فنی: دانشیار گروه جغرافیای انسانی و آمایش، دانشکده علوم زمین، دانشگاه شهید بهشتی تهران

لطفعلی کوزه‌گر: استادیار گروه جغرافیای انسانی و آمایش، دانشکده علوم زمین، دانشگاه شهید بهشتی تهران

علی سامانی‌مجد: دانشجوی دکتری جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشکده علوم زمین، دانشگاه شهید بهشتی تهران

پذیرش: ۱۳۹۷/۱۰/۲۶

صص ۱۵۲-۱۳۷

دریافت: ۱۳۹۷/۳/۱۱

چکیده

مسکن پایدار به عنوان زیر مجموعه‌ای از شاخص‌های توسعه شهری پایدار از عوامل مهم و تأثیرگذار در کیفیت زندگی شهروندان است، مسکن پایدار دارای ویژگی‌های آسایش مناسب، فضای مناسب، عوامل بهداشتی مناسب، مکان مناسب و قابلیت دسترسی است. این در حالی است که در کشور ما شکل‌گیری محلات شهری در دوره‌های مختلف محیط‌های مسکونی متفاوتی را بوجود آورده است. ضرورت ایجاد می‌نماید پایداری این محیط‌ها به لحاظ شاخص‌های مسکن پایدار مورد پایش و ارزیابی قرار گیرد تا برنامه‌های آتی حوزه مسکن جهت‌گیری مناسبی را دنبال نماید. این پرسش مطرح می‌شود که شاخص‌های مسکن شهری پایدار در محلات قدیمی و نوساز در چه وضعیتی قرار دارند؟ مطالعه موردی شهر تهران و جامعه آماری سرپرستان خانوار دریافت نوساز محله پونک و بافت قدیمی محله اتابک می‌باشند. روش تحقیق پیمایشی (توصیفی-تحلیلی) است و در جمع‌آوری داده‌ها و اطلاعات از روش کتابخانه‌ای و میدانی استفاده شده است. نتایج حاصل نشان می‌دهد میانگین شاخص دسترسی به مراکز خرید ۴۶٫۶ و میزان رعایت بهداشت در واحد مسکونی با میانگین ۶۷٫۷ و شاخص برخورداری از تجهیزات سرمایشی و گرمایشی با میانگین ۵۳٫۴ از ملاک‌های برتری بافت نوساز محله پونک به نسبت محله اتابک است. گرچه به طور نسبی محله پونک نسبت به محله اتابک در شرایطی بهتر و مساعدتری قرار دارد اما اختلاف دو محله از نظر متغیرهای مورد بررسی تفاوت چندانی نشان نمی‌دهد. نتایج حاصل از آزمون‌های یومن وایتنی و کای دو بیانگر شدت اختلاف و سطح معناداری دو محله در مقایسه با هم هستند. به لحاظ داشتن شاخص‌های مسکن پایدار شهری در هر دو محله از وضعیت مطلوبی برخوردار نیستند و میانگین‌های حاصل از آزمون کای دو کمتر از حد متوسط عدد ۳ بوده، که با استانداردهای پایداری مطابقت ندارد و باعث شکل‌گیری محیط‌های مسکونی ناپایدار شده است. بر این اساس بافت‌های نوساز و قدیم شهری، الگوها و الویت‌های متفاوتی از برنامه‌ریزی مسکن بر اساس نیازسنجی‌ها و تاکید بر وجوه اجتماعی، اقتصادی و کالبدی با تاکید بر عدالت اجتماعی و فضایی را طلب می‌کنند.

واژگان کلیدی: مسکن شهری، توسعه پایدار، محلات شهری، شهر تهران.

مقدمه:

مسکن همواره جزء نیازهای اولیه انسان بوده و با تکامل بشر، مسکن نیز از لحاظ کیفی و کمی مسیری تکاملی طی کرده است. در دهه های اخیر موضوع توسعه پایدار از سوی سازمان های بین المللی و نهادهای برنامه ریزی کشور، در قالب برنامه های بلندمدت برای زندگی بهتر انسانها پیشنهاد شده است. مسئله مسکن نیز نمی تواند خارج این موضوع دیده شود و رسیدن به مسکنی مناسب و پایدار که همسو و همگام با توسعه باشد از نیازهای امروز جامعه ما است. از این رو کارشناسان بر آنند تا راهکارهایی جهت رسیدن به آن ارائه دهند. مسکن پایدار نقش بااهمیتی در ثبات خانواده، رشد اقتصادی و اجتماعی و بالا بردن ضریب ایمنی افراد خصوصا ارتقای فرهنگی و آرامش روحی اعضای خانواده دارد (Asayesh, 1996). یکی از راه های مهم آگاهی از وضعیت مسکن پایدار، استفاده از شاخص های پایداری مسکن است. با توسعه علمی و رشد جوامع بشری، مسکن صرفا سقفی بالای سر آدمی نیست، بلکه امروزه نقشی اساسی در دست یابی به کیفیت زندگی بالاتر شهروندان ایفا می کند و در نتیجه راهکاریست در دستیابی به توسعه پایدار، که با در نظر داشتن ایده مسکن پایدار تحقق می یابد (Cronin, V. And Guthrie, P. 2011). بخش مسکن خود به تنهایی به عنوان راهبرد تحقق پایداری است و از طریق بکارگیری راهکارهای سیاست پایدار است که دغدغه ها و چالش های حاصل از رشد شهری، تغییرات آب و هوایی، فقر، دسترسی به سکونتگاه های با کیفیت، مصرف انرژی و آلودگی های زیست محیطی را می توان کاهش داد. این در حالی است که نیروی پنهانی و پتانسیل موجود در مسکن برای بهبود رفاه اقتصادی و توسعه اجتماعی آشکار خواهد شد. موضوعی که در برنامه ها و سیاست های مسکن مشارکتی برای دستیابی به اهداف پایداری به خوبی در نظر گرفته شده است (UN-Habitat, 2012). بافت های شهری ایران نیز به سبب وجود مشکلات عمده ای در زمینه های زیست محیطی، عدم اجتماع پذیری و بالا بودن مصرف انرژی در محلات را بدنبال داشته که همه این عوامل با تاثیر پذیری نظام شهرسازی از الگوی شهرنشینی شکل گرفته است. به همین ترتیب شکل گیری آن در دوره های مختلف شرایط متفاوتی از لحاظ زندگی برای ساکنین بوجود آورده است. برنامه ریزی برای تحقق پایداری مستلزم آگاهی از سطوح پایداری محلات به لحاظ شاخص های مسکن پایدار در قیاس با یکدیگر می باشد. بر همین اساس محله پونک به عنوان محله نوسازی مربوط در دوران معاصر، در تطبیق با محله اتابک به عنوان یک محله قبل از دوران معاصر با عموما مساکن و بافت فرسودگی، مورد بررسی قرار گرفته است. پرسش های محوری تحقیق به شرح زیر مطرح می شود:

- شاخص های مسکن پایدار در بافت قدیمی (اتابک) و بافت نوساز (پونک) در شهر تهران در چه وضعیتی قرار گرفته اند؟
- بافت قدیمی (اتابک) و بافت نوساز (پونک) در شهر تهران به لحاظ مسکن پایدار چه اندازه تفاوت دارند؟

پیشینه و مبانی نظری تحقیق:

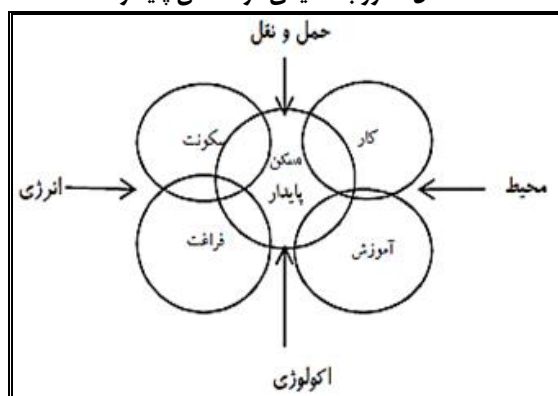
در ارتباط با مسکن، توسعه پایدار و به ویژه مسکن پایدار، مطالعات متعددی انجام شده است. این مطالعات دارای ابعاد مختلف اجتماعی، اقتصادی و بوده و رویکردهای متنوعی را برای موضوع مسکن پایدار ایجاد کرده است. در زیر برای بررسی مختصر و مفید مطالعات موجود در این زمینه، بعضی از مقالات و پایان نامه هایی که به موضوع مسکن پایدار آمده است:

جدول ۱- گزیده ای از تحقیقات انجام شده پیرامون مسکن مناسب و پایدار

محققین	نتایج
آزلیحان کاراتاس (۲۰۱۵)	پایداری واحدهای مسکونی می تواند با ادغام تجهیزات ساختمان سبز و سیستم هایی مانند سیستم های تهویه مطبوع با انرژی کارآمد، آبگرمکن ها، لوازم خانگی و وسایل کم مصرف تامین شود.
ایما مولینر (۲۰۱۳)	توجه به طبیفی از معیارهای اجتماعی و محیطی می تواند تا حد زیادی بر محاسبه یک قابلیت استطاعت، در مقایسه با تمرکز صرفاً بر روی ویژگی های مالی تاثیر بگذارد.
تاو یو (۲۰۱۲)	سلامت و امنیت، برابری اجتماعی و پایداری به قانون، مهم ترین ابعادی بودند که پایداری اجتماعی مسکن شهری در شانگهای را تعیین کردند.
مالین و مایلز (۲۰۰۹)	به مشخصات مسکن با کیفیت و نقش مسکن در جذابیت و سلامت جوامع توجه کرده اند همچنین مسکن پایدار را به عنوان ابزاری کلیدی در ایجاد جوامع پایدار قلمداد کرده اند.
نورمحمدی (۱۳۹۶)	توجه به تناسب اقلیمی در ساخت مسکن نظر افزایش عمر مفید ساختمان، بالا بردن سطح کیفی آسایش و بهداشت در فضاهای داخلی و هم چنین از نظر صرفه جویی در مصرف انرژی مورد نیاز برای کنترل شرایط محیطی این فضاها، حائز اهمیت فراوان است.
لطیفی و همکاران (۱۳۹۵)	مناطق نامناسب به عنوان گروه های هدف دارای اولویت برنامه ریزی شناسایی شده و در امر برنامه ریزی نیز سناریوهای لازم و مرتبط با شرایط خاص منطقه ارائه شده است.
پور کیخانی و همکاران (۱۳۹۴)	نتایج بیان کننده نابرابری وضعیت مسکن در بین محلات شهر دهگلان استان کردستان می باشد.
رهایی و همکاران (۱۳۹۲)	مسکن در ایران، بدون توجه به اصول پایداری ساخته می شود، در خاتمه نیز اصول مسکن پایدار را در جهت نیل به اهداف توسعه پایدار ذکر کرده اند

ویژگی های مسکن پایدار: اگرچه هنوز بر سر برخی جزئیات توافق وجود ندارد، اما اغلب معماران و سازندگان تصدیق می کنند که خانه سازی پایدار دارای ویژگی هایی است مسکن پایدار با ویژگی های خاص خود در مقایسه با اغلب خانه های دیگر شکل کاملاً متفاوتی به خود می گیرد. مهم ترین ویژگی های مسکن پایدار در شکل های ۱ و ۲ آمده است:

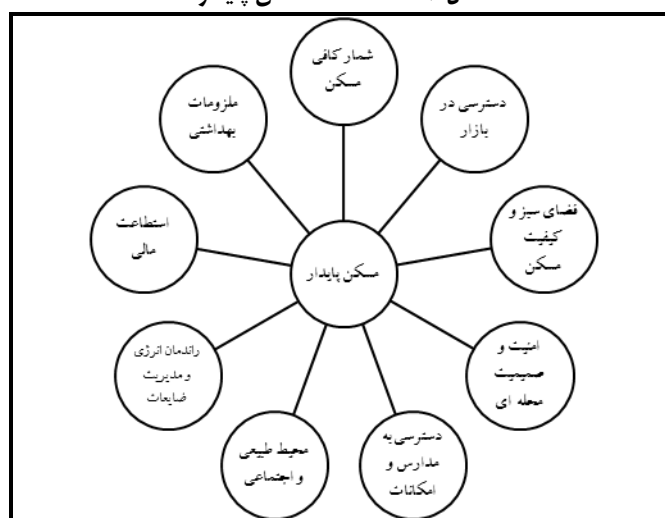
شکل ۱- روابط کلیدی در مسکن پایدار



(Edvardz & torrent, 2017:67)

۱- طراحی مسکن به طوری که سرپناه و امنیت را فراهم کند؛ ۲- استفاده از زیبایی محیط پیرامون بدون دستکاری جدی آنها؛ ۳- ایجاد کاربری های گوناگون در مجاورت فضای مسکونی جهت تسهیل خدمات رسانی؛ ۴- ارتقای استاندارد های مسکن و روش های جدید برنامه ریزی ۵- عایق کردن خانه در برابر حرارت و سرما ۶- بهره برداری از منابع انرژی تنوسازپذیر مثل باد و خورشید ۷- مصرف کم آب ۸- توجه به ساخت مسکن برای افراد کم درآمد ۹- بهبود روابط اجتماعی و محلی ۱۰- ارتقا راهکارهایی برای جلوگیری از آلودگی ایجاد شده توسط ضایعات (Mahmoudi, 2013).

شکل ۲- مشخصات مسکن پایدار



(Bazi:2010,31)

از جمله معیارهای مسکن پایدار و مناسب در کشورهای توسعه یافته می توان به موارد زیر اشاره کرد: برنامه ریزی پایدار کاربری زمین، سکونتگاه های پراکنده مقاوم، خانه ای نزدیک به محل کار و حمل و نقل عمومی، تراکم مسکونی، ساختارهای پایدار، استانداردهای بالا از انرژی های کارا در مسکن، کیفیت بالا، دسترسی به فضای سبز و محیط های مسکونی با کیفیت بالا. در کشورهای پیشرفته حمایت از سیاست های خانه سازی بر مبنای ویژگی های توسعه پایدار در تعهدات برنامه ریزی وارد شده است و دولت های محلی به عنوان بخشی از سیاست گذاری خود در قرن بیست و یکم به آن متعهد شده اند. در این کشورها سکونتگاه های جدیدی می بایست مکان های جاذبی باشند که دارای فضای عمومی سبز و تسهیلات کیفی مناسب باشد. دولت های محلی باید ساختارهای محلی مناسب مانند حمل و نقل، مدارس، محیط های مسکونی سالم و تسهیلات مشترکی فراهم کنند. این شرایط باید در مرکز برنامه ریزی ها قرار گیرد و مردم می بایست این شرایط را در کمیسیون ها مطرح کنند تا دولت ها برای این نیازها و پیشرفت آنها اقدام کنند (Clander:2005,4).

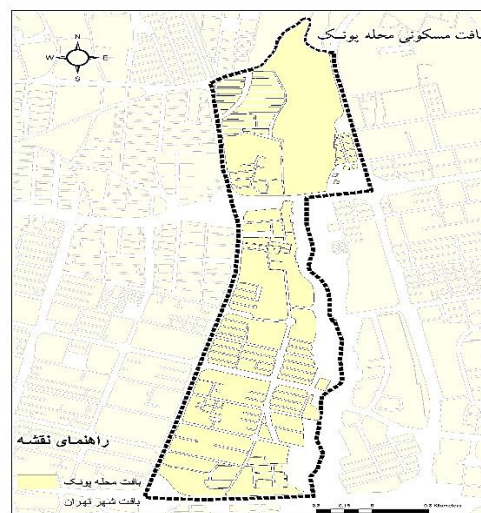
رابطه میان مسکن پایدار و توسعه پایدار شهری:

با توجه به تعریف مسکن پایدار و شاخص های آن در ابعاد و زمینه های مختلف، دستیابی به مسکن پایدار با چهار بعد زیست محیطی، اجتماعی، اقتصادی و کالبدی همراه است در واقع مسکن پایدار تلاش می کند که کیفیت همه جانبه زندگی شامل: اقتصاد، جامعه و محیط زیست را در نظر داشته باشد. از نظر زیست محیطی مسکن پایدار باید بوم محور باشد و از منابع طبیعی و بومی برای ساخت استفاده کند. از لحاظ اقتصادی مسکن پایدار باید هزینه های غیرمستقیم مثل حمل و نقل ساکنین را کاهش بدهد و به لحاظ اجتماعی مسکن پایدار باید مسائل اجتماعی، روانشناختی و جسمی ساکنین را مورد توجه قرار دهد. براین اساس، پژوهش حاضر در پی شناخت مسکن پایدار، ویژگی ها، ابعاد و شاخص های آن و بررسی تطبیقی در دو محله منتخب در شهر تهران است. بر همین اساس زمینه های تحقق مسکن پایدار به عنوان چارچوب نظری این تحقیق قرار گرفته است. مالکیت مسکن و نحوه تصرف آن و رضایت از مسکن که موجب ایجاد حس تعلق به مکان می شود و افراد تمایل به ماندن در مسکن خود و مشارکت در بهبود کیفیت آن داشته و از صدمه زدن به آن جلوگیری می کنند. رعایت شرایط آسایش و نورگیری مستقیم همه فضاها، داشتن آسایش در مکان و نورگیری مستقیم علاوه بر احساس دلپذیر بودن برای خانواده ها از بسیاری از بیماریها که در صورت نبودن نور آفتاب به وجود می آید جلوگیری کرده و خانواده ها احساس ناراحتی نخواهند کرد. در نظر گرفتن حریم ها در داخل و خارج از مسکن تا از این طریق حرمت تمام افراد خانواده فراهم گردد و افراد در مسکن خود احساس خلوت و راحتی داشته باشند. وجود و تعبیه فضاهای مناسب جهت بازی کودکان تا کودکان در شرایطی فارغ از دغدغه ها و صحبت های افراد بزرگتر خانواده قرار گرفته و در گیر مسائل آنها نشوند و فضای مخصوص بازی داشته باشند و سلامت روحی آنها تأمین شود. رعایت فرهنگ بومی، فرهنگی که متعلق به افراد بوده و خود افراد عامل ایجاد این فرهنگ بوده اند و عدم تقلید از فرهنگ های بیگانه و افزایش حس تعلق به مکان. رعایت زیبایی، مطلوبیت و دلپذیری برای خانواده ها بسیار مهم و سازگار با محیط مسکونی نیز است و در گذراندن اوقات فراغت افراد مفید می باشد. رعایت امنیت جسمی و روحی ساکنان، در اماندن از صدمات فیزیکی مثل باد، باران و سایر مخاطرات انسانی- طبیعی. برنامه ریزی مسکن در سطح محلی و ملی موجب می شود تمام سطوح محلی و ملی در جهت رسیدن به هدف مورد نظر که مسکن پایدار

است، هماهنگ شده و در نتیجه ضریب تحقق اهداف بالاتر رود. تقویت بخش خدمات در جهت آسایش افراد و افزایش دسترسی فیزیکی به خدمات مورد نیاز. مدیریت مطلوب سطوح انسانی و آموزش و مشارکت محله ای و در نتیجه پایداری فرهنگی باعث می شود افراد به جای احساس بیگانگی، احساس تعلق به محله خود داشته باشند و با یکدیگر مشارکت کنند و علاوه بر پایداری فرهنگی، پایداری مسکن و محله نیز محقق شود. در نظر گرفتن توان اکولوژیکی، مالی و انسانی که موجب موفقیت بیشتر برنامه ها شده و کارایی آنها را افزایش می دهد، در عین حال که از هدر رفتن زمان و منابع نیز پیشگیری می شود و تثبیت و کاهش جمعیت از افزایش تراکم جمعیت در واحد سطح جلوگیری می کند.

مواد و روش تحقیق:

این تحقیق، به لحاظ روش توصیفی-تحلیلی مبتنی بر پرسشنامه و بازدیدهای میدانی است. با توجه به اهداف آن، شاخص های مورد نظر براساس بررسی ادبیات نظری انتخاب شدند. به منظور سنجش پایداری مسکن شهری در این دو محله، پرسشنامه ای با ۳۰ سوال طراحی شد که منعکس کننده تجارب و ذهنیت مردم درباره محله سکونت شان است. سوالات براساس طیف پنج گزینه ای لیکرت (کمترین میزان امتیاز یک و بیشترین میزان امتیاز پنج و میانه نظری سه) ارزش گذاری شد. در بررسی روایی و پایایی پرسشنامه، از روش آلفای کرونباخ استفاده شد. مقدار آلفا برای مجموعه سوالات ۰/۹۱۱ به دست آمد که پایایی زیادی را تأیید می کند. در تحلیل داده ها نیز از نرم افزار آماری SPSS، آزمون یو من ویتنی و کای اسکور، استفاده شد. حجم نمونه؛ با استفاده از فرمول کوکران محاسبه شد. برای برقراری تعادل، P و q برابر با ۰/۵ و سطح اطمینان نیز ۰/۹۵ در نظر گرفته شد. T برای سطح اطمینان ۰/۹۵، برابر با ۱/۹۶ و d نیز ۰/۵ در نظر گرفته شد (Hafeznia:2009). با توجه به حجم ۴۲۱۳۵ نفری جامعه آماری، حجم نمونه ۳۸۱ نفر به دست آمد که براساس سهم درصدی محله ها از جمعیت، ۱۸۰ پرسشنامه در محله پونک و ۲۰۱ پرسشنامه در محله اتابک توزیع شد.



نقشه ۱- محدوده و موقعیت محله اتابک در منطقه ۱۵ شهر تهران نقشه ۲- محدوده و موقعیت محله پونک در منطقه ۲ شهر تهران

بحث و یافته‌ها:

در این تحقیق، به منظور ارزیابی پایداری شاخص های مسکن پایدار، از شاخص های دسترسی، بهداشت و ایمنی مسکن، فرم مطلوب، امنیت و آرامش، سازگاری کاربری ها و شاخص همزیستی مینا قرار گرفته است.

شاخص دسترسی (تسهیلات، امکانات و فضای سبز): بر اساس نتایج به دست آمده از برداشت میدانی پرسشنامه ها، ساکنان محدوده مورد مطالعه به شاخص دسترسی مسکن، تسهیلات، امکانات و فضای سبز شهری، پاسخ هایی داده اند که به طور خلاصه می توان گفت دسترسی به بانک ها و مراکز خرید بیشترین رضایت و دسترسی را داشته اند و کمترین دسترسی را به مراکز فرهنگی و امکانات ورزشی بوده است. نتایج کلی را در جدول (۱) مشاهده می کنیم.

جدول ۱- توزیع و درصد فراوانی شاخص دسترسی در محدوده مورد مطالعه

گروه ها	بافت	خیلی زیاد		زیاد		متوسط		کم		خیلی کم	
		درصد	فراوانی	درصد	فراوانی	درصد	فراوانی	درصد	فراوانی	درصد	فراوانی
دسترسی به پارک و فضاهای باز	نوساز	۱۹,۵	۱۳۴	۵۳,۴	۵۲	۲۰,۷	۱۶	۶,۴	۰	۰,۰	۰
	قدیمی	۱,۴	۱۹	۱۳,۶	۴۹	۳۵,۰	۴۸	۳۴,۳	۲۲	۱۵,۶	۲۲
دسترسی به مراکز خرید روزانه (نانوایی و...)	نوساز	۴۶,۶	۱۱۸	۴۷,۰	۱۵	۶,۰	۱	۰,۴	۰	۰,۰	۰
	قدیمی	۴,۰	۵۴	۳۸,۶	۲۶	۱۸,۶	۴	۲,۹	۰	۰,۰	۰
دسترسی به امکانات بهداشتی درمانی	نوساز	۱۵,۹	۱۴۱	۵۶,۲	۶۶	۲۶,۳	۴	۱,۶	۰	۰,۰	۰
	قدیمی	۲,۹	۳۹	۲۷,۹	۵۹	۴۲,۱	۳۲	۲۲,۹	۶	۴,۳	۶
دسترسی به مدارس مراکز آموزشی	نوساز	۱۱,۲	۱۲۳	۴۹,۰	۹۶	۳۸,۲	۲	۰,۸	۲	۰,۸	۲
	قدیمی	۳,۶	۴۸	۳۴,۳	۵۹	۴۲,۱	۲۶	۱۸,۶	۲	۱,۴	۲
دسترسی به وسایل حمل و نقل عمومی	نوساز	۱۵,۹	۹۲	۳۶,۷	۱۰۵	۴۱,۸	۱۳	۵,۲	۱	۰,۴	۱
	قدیمی	۱۶,۴	۶۱	۴۳,۶	۴۴	۳۱,۴	۹	۶,۴	۳	۲,۱	۳
رضایتمندی از دسترسی به امکانات ورزشی	نوساز	۳,۲	۵۲	۲۰,۷	۱۰۴	۴۱,۴	۸۰	۳۱,۹	۷	۲,۸	۷
	قدیمی	۱,۴	۱۴	۱۰,۰	۳۳	۲۳,۶	۴۶	۳۲,۹	۴۵	۳۲,۱	۴۵
دسترسی به مراکز فرهنگی	نوساز	۰,۰	۴۱	۱۶,۳	۱۰۸	۴۳,۰	۶۹	۲۷,۵	۳۳	۱۳,۱	۳۳
	قدیمی	۰,۰	۱۲	۸,۶	۴۹	۳۵,۰	۳۳	۲۳,۶	۴۶	۳۲,۹	۴۶
دسترسی به بانک ها، عابر بانک ها، پست و...	نوساز	۷۲,۱	۴۲	۱۶,۷	۲۴	۹,۶	۳	۱,۲	۱	۰,۴	۱
	قدیمی	۳۴,۳	۳۷	۲۶,۴	۲۲	۱۵,۷	۳۰	۲۱,۴	۳	۲,۱	۳
دسترسی به خدمات آتش نشانی و اورژانس ها	نوساز	۱۵,۹	۸۰	۳۱,۹	۱۱۶	۴۶,۲	۱۳	۵,۲	۲	۰,۸	۲
	قدیمی	۰,۷	۲۹	۲۰,۷	۴۳	۳۰,۷	۵۸	۴۱,۴	۹	۶,۴	۹

(یافته ها و نتایج پژوهش: ۱۳۹۶)

شاخص بهداشت و ایمنی مسکن:

با توجه به نتایج پاسخ ساکنان در زمینه شاخص بهداشت و ایمنی مسکن، بیشترین فراوانی رضایت مربوط به رعایت بهداشت در واحد مسکونی و کمترین فراوانی رضایت مربوط به مجهز بودن ساختمان ها به سیستم های اطفاء حریق و سایر حوادث غیر مترقبه بوده است. نتایج در جدول (۲) آورده شده است.

جدول ۲- توزیع و درصد فراوانی شاخص بهداشت و ایمنی مسکن

گروه ها	بافت	خیلی زیاد		زیاد		متوسط		کم		خیلی کم	
		درصد	فراوانی	درصد	فراوانی	درصد	فراوانی	درصد	فراوانی	درصد	فراوانی
دوام و استحکام واحد مسکونی در برابر زلزله و سیل	نوساز	۳۹,۴	۷۲	۲۸,۷	۶۲	۲۴,۷	۱۸	۷,۲	۰	۰,۰	۰
	قدیمی	۲,۹	۱۶	۱۱,۴	۴۱	۲۹,۲	۲۸	۲۰,۰	۵۱	۳۶,۴	۵۱
وضعیت جمع آوری زباله ها و مدیریت پسماند	نوساز	۵۳,۴	۷۱	۲۸,۳	۳۲	۱۲,۷	۶	۲,۴	۸	۳,۲	۸
	قدیمی	۲,۱	۳۹	۲۷,۹	۶۱	۴۳,۶	۲۹	۲۰,۷	۸	۵,۷	۸
مصالح و تجهیزات مقاوم و استاندارد در واحد مسکونی	نوساز	۳۹,۰	۷۵	۲۹,۹	۵۷	۲۲,۷	۱۳	۵,۲	۸	۳,۲	۸
	قدیمی	۲,۹	۲۵	۱۷,۹	۲۶	۱۸,۶	۳۲	۲۲,۹	۵۳	۳۷,۹	۵۳
تجهیز واحد مسکونی به امکاناتی برای مقابله حوادث غیر مترقبه	نوساز	۱۶,۷	۳۲	۱۲,۷	۷۸	۳۱,۱	۷۶	۳۰,۳	۲۳	۹,۲	۲۳
	قدیمی	۰,۰	۱۱	۷,۹	۰	۰,۰	۲۳	۱۶,۴	۱۰۶	۷۵,۷	۱۰۶
میزان اهمیت رعایت بهداشت در واحد مسکونی	نوساز	۶۷,۷	۶۱	۲۴,۳	۱۶	۶,۴	۳	۱,۲	۱	۰,۴	۱
	قدیمی	۲۹,۳	۳۰	۲۱,۴	۵۲	۳۷,۱	۱۰	۷,۱	۷	۵,۰	۷

(یافته ها و نتایج پژوهش: ۱۳۹۶)

شاخص فرم مطلوب و تسهیلات مسکن: بر اساس نتایج پاسخگویان به شاخص فرم مطلوب و تسهیلات مسکن، بیشترین فراوانی در رضایت از دارا بودن امکانات و تسهیلات واحد مسکونی و سیستم های سرمایشی گرمایشی بوده است و کمترین رضایت مربوط به سطح زیر بنای واحد مسکونی ساکنان بوده است. نتایج در جدول (۳) نشان داده شده است.

جدول ۳- توزیع و درصد فراوانی شاخص فرم مطلوب و تسهیلات مسکن

گویه ها	بافت	خیلی زیاد		زیاد		متوسط		کم		خیلی کم	
		درصد	فراوانی	درصد	فراوانی	درصد	فراوانی	درصد	فراوانی	درصد	فراوانی
کیفیت نمای واحد مسکونی	نوساز	۵۰٫۶	۱۲۷	۲۶٫۷	۵۲	۲۰٫۷	۱	۰٫۴	۴	۱٫۶	۴
	قدیمی	۵٫۷	۸	۱۹٫۳	۲۷	۲۱٫۴	۳۰	۲۲٫۱	۳۱	۳۱٫۴	۴۴
کیفیت معماری واحد مسکونی	نوساز	۵۲٫۶	۱۳۲	۲۷٫۵	۶۹	۱۷٫۱	۴	۱٫۶	۳	۱٫۲	۳
	قدیمی	۹٫۳	۱۳	۲۳٫۶	۲۳	۲۱٫۴	۳۰	۲۳٫۶	۳۳	۲۲٫۱	۳۱
نورگیری و روشنایی کافی و مناسب	نوساز	۳۸٫۲	۹۶	۲۹٫۹	۷۵	۲۹٫۵	۶	۲٫۴	۶	۰٫۰	۰
	قدیمی	۱۳٫۶	۱۹	۳۱٫۴	۴۴	۳۹٫۳	۵۵	۱۱٫۴	۱۶	۴٫۳	۶
برخورداری از تجهیزات سرمایشی و گرمایشی	نوساز	۵۳٫۴	۱۳۴	۸۷	۳۴٫۷	۲۰	۸٫۰	۴٫۰	۱۰	۰٫۰	۰
	قدیمی	۲۷٫۱	۳۸	۴۳٫۶	۶۱	۲۵٫۷	۳۶	۲٫۱	۳	۱٫۴	۲
تهویه مناسب واحد مسکونی	نوساز	۲۷٫۱	۶۸	۳۳٫۵	۸۴	۳۴٫۳	۸۶	۴٫۸	۱۲	۰٫۴	۱
	قدیمی	۵٫۷	۸	۱۹٫۳	۲۷	۳۹٫۳	۵۵	۲۷٫۹	۳۹	۷٫۹	۱۱
برخورداری از سطح زیربنای مسکونی کافی	نوساز	۲۰٫۳	۵۱	۱۰٫۲	۴۰٫۶	۳۱٫۹	۸۰	۶٫۸	۱۷	۰٫۴	۱
	قدیمی	۵٫۰	۷	۱۰٫۷	۱۵	۱۷٫۹	۲۵	۲۱٫۴	۳۰	۴۵٫۰	۶۳
برخورداری مناسب از تسهیلات و امکانات	نوساز	۸۸٫۰	۲۲۱	۲۲	۸٫۸	۱٫۶	۴	۱٫۶	۴	۰٫۰	۰
	قدیمی	۵۸٫۶	۸۲	۴۰	۲۸٫۶	۱۸	۱۲٫۹	۰٫۰	۰	۰٫۰	۰

(یافته ها و نتایج پژوهش: ۱۳۹۶)

شاخص امنیت و آرامش مسکن: نتایج پاسخ ساکنان در زمینه شاخص های امنیت و آرامش واحد مسکونی نشان می دهد که اکثر ساکنین، از اشراف واحدهای مجاور خود به طور متوسط احساس ناراحتی دارند، اکثریت احساس امنیت اجتماعی و روانی را نیز در سطحی خوب و بالا برخوردارند، نتایج در جدول (۴) آورده شده است.

جدول ۴- توزیع و درصد فراوانی شاخص امنیت و آرامش مسکن

گویه ها	بافت	خیلی زیاد		زیاد		متوسط		کم		خیلی کم	
		درصد	فراوانی	درصد	فراوانی	درصد	فراوانی	درصد	فراوانی	درصد	فراوانی
اشراف و دید سایر واحدهای مسکونی	نوساز	۲٫۴	۶	۵٫۲	۱۳	۵۰٫۲	۱۲۶	۲۳٫۱	۵۸	۱۹٫۱	۴۸
	قدیمی	۶٫۴	۹	۳۲٫۱	۴۵	۲۲٫۱	۳۱	۳۸٫۶	۵۴	۰٫۷	۱
میزان احساس امنیت اجتماعی	نوساز	۲۴٫۷	۶۲	۱۳۶	۵۴٫۲	۱۳٫۵	۳۴	۶٫۸	۱۷	۰٫۸	۲
	قدیمی	۵٫۷	۸	۱۷٫۱	۲۴	۲۹٫۳	۴۱	۳۸٫۶	۵۴	۹٫۳	۱۳
میزان احساس امنیت روحی - روانی	نوساز	۳۲٫۷	۸۲	۱۲۵	۴۹٫۸	۱۰٫۸	۲۷	۶٫۴	۱۶	۰٫۴	۱
	قدیمی	۶٫۴	۹	۱۲٫۹	۱۸	۴۴٫۳	۶۲	۲۲٫۱	۳۱	۱۴٫۳	۲۰
نفوذ و وجود بوی بد و تعفن پساب ها	نوساز	۱٫۶	۴	۱٫۲	۳	۳٫۶	۹	۴۴٫۲	۱۱۱	۴۹٫۴	۱۲۴
	قدیمی	۰٫۰	۰	۱۵٫۰	۲۱	۵۴٫۳	۷۶	۲۳٫۶	۳۳	۷٫۱	۱۰
وجود موجودات مودئی در ساختمان	نوساز	۰٫۸	۲	۱٫۲	۳	۹٫۶	۲۴	۴۰٫۶	۱۰۲	۴۷٫۸	۱۲۰
	قدیمی	۰٫۰	۰	۱۷٫۹	۲۵	۴۷٫۱	۶۶	۲۲٫۹	۳۲	۵٫۰	۷
نفوذ آلودگی های صوتی	نوساز	۲٫۰	۵	۲٫۴	۶	۷٫۶	۱۹	۳۵٫۱	۸۸	۵۳٫۰	۱۳۳
	قدیمی	۵٫۰	۷	۳۴٫۳	۴۸	۲۰٫۰	۲۸	۲۹٫۳	۴۱	۱۱٫۴	۱۶

(یافته ها و نتایج پژوهش: ۱۳۹۶)

شاخص سازگاری کاربری ها: طبق پاسخ ساکنان محدوده مورد مطالعه، در زمینه سازگاری کاربری ها، اکثر آنها فاصله محل زندگی تا کار خود را متوسط، و رضایت از موقعیت مسکن خود را زیاد، و در ارتباط با نزدیکی به خیابان شلوغ و همچنین فضای باز و مشاغل ناسازگار کم انتخاب کرده اند. نتایج در جدول (۵) آورده شده است.

جدول ۵- توزیع و درصد فراوانی شاخص سازگاری کاربری ها

گویه ها	بافت	خیلی زیاد		زیاد		متوسط		کم		خیلی کم	
		درصد	فراوانی	درصد	فراوانی	درصد	فراوانی	درصد	فراوانی	درصد	فراوانی
نزدیکی واحد مسکونی به محل کار	نوساز	۴	۵۵	۲۱٫۹	۸۵	۳۳٫۹	۴۹	۱۹٫۵	۵۲	۲۰٫۷	۲۰٫۷
	قدیمی	۱۷٫۱	۴۱	۲۹٫۳	۵۱	۳۶٫۴	۱۹	۱۳٫۶	۵	۳٫۶	
میزان رضایت از موقعیت واحد مسکونی	نوساز	۱۲٫۴	۱۶۳	۶۴٫۹	۴۲	۱۶٫۷	۱۵	۶٫۰	۰	۰٫۰	۰٫۰
	قدیمی	۲٫۱	۳۸	۲۷٫۱	۴۴	۳۱٫۴	۴۱	۲۹٫۳	۱۶	۱۱٫۴	
مجاورت و نزدیکی به خیابان های شلوغ	نوساز	۳٫۶	۳۵	۱۳٫۹	۴۴	۱۷٫۵	۱۳۸	۵۵٫۰	۲۵	۱۰٫۰	
	قدیمی	۱۲٫۱	۴۲	۳۰٫۰	۳۸	۲۷٫۱	۳۵	۲۵٫۰	۸	۵٫۷	
مجاورت و نزدیکی به فضاهای باز و سازگار با واحد مسکونی	نوساز	۰٫۴	۴۷	۱۸٫۷	۱۰۵	۴۱٫۸	۹۳	۳۷٫۱	۵	۲٫۰	
	قدیمی	۰٫۰	۴	۲٫۹	۳۹	۲۷٫۹	۶۵	۴۶٫۴	۳۲	۲۲٫۹	
وجود مشاغل ناسازگار و مزاحم	نوساز	۰٫۴	۰	۰٫۰	۵	۲٫۰	۷۵	۲۹٫۹	۱۷۰	۶۷٫۷	
	قدیمی	۰٫۰	۱	۰٫۷	۳۱	۲۲٫۱	۵۲	۳۷٫۱	۵۸	۴۱٫۴	

(یافته ها و نتایج پژوهش: ۱۳۹۶)

شاخص هم زیستی اجتماعی:

بر اساس نتایج حاصل از پاسخ ساکنین، بیشتر آنها از تناسب درآمد و هزینه های خود رضایت کم دارند، و احساس صمیمیت و سرزندگی در واحد مسکونی خود را زیاد می دانند و در ارتباط با همسایگان نیز اکثریت روابطی در سطح متوسط دارند. نتایج در جدول (۶) نشان داده شده است.

جدول ۶- توزیع و درصد فراوانی شاخص همزیستی اجتماعی

گویه ها	بافت	خیلی زیاد		زیاد		متوسط		کم		خیلی کم	
		درصد	فراوانی	درصد	فراوانی	درصد	فراوانی	درصد	فراوانی	درصد	فراوانی
تناسب بین درآمد و هزینه های مسکن	نوساز	۴٫۸	۹۴	۳۷٫۵	۷۴	۲۹٫۵	۴۹	۱۹٫۵	۲۲	۸٫۸	۸٫۸
	قدیمی	۰٫۰	۴	۲٫۹	۱۱	۷٫۹	۳۷	۲۶٫۴	۸۸	۶۲٫۹	
احساس صمیمیت بین اعضای خانواده	نوساز	۴۳٫۸	۱۲۸	۵۱٫۰	۱۰	۴٫۰	۵	۲٫۰	۰	۰٫۰	۰٫۰
	قدیمی	۵۲٫۱	۳۵	۲۵٫۰	۲۴	۱۷٫۱	۸	۵٫۷	۰	۰٫۰	
احساس سرزندگی و شوق در واحد مسکونی	نوساز	۲۴٫۷	۱۴۵	۵۷٫۸	۲۷	۱۰٫۸	۱۴	۵٫۶	۳	۱٫۲	
	قدیمی	۱۵٫۰	۲۴	۱۷٫۱	۳۷	۲۶٫۴	۵۴	۳۸٫۶	۴	۲٫۹	
ارتباط و صمیمیت با همسایگان	نوساز	۰٫۸	۱۱	۴٫۴	۷۳	۲۹٫۱	۷۳	۲۹٫۱	۹۲	۳۶٫۷	
	قدیمی	۶٫۴	۶۲	۴۴٫۳	۵۲	۳۷٫۱	۱۱	۷٫۹	۶	۴٫۳	

(یافته ها و نتایج پژوهش: ۱۳۹۶)

به منظور سنجش عوامل مؤثر در برخورداری از مسکن پایدار در محدوده مورد مطالعه (بافت قدیمی محله اتابک و بافت نوساز محله پونک)، شاخص های دسترسی (به تسهیلات و خدمات شهری، فضاهای سبز و باز)، بهداشت و ایمنی مسکن، فرم مطلوب و تسهیلات مسکن، امنیت و آرامش، سازگاری کاربری ها و شاخص همزیستی اجتماعی مورد بررسی قرار گرفته شد. به منظور تحلیل و ارزیابی اطلاعات جمع آوری شده، ابتدا باید از نوع توزیع جامعه مورد مطالعه، در ارتباط با نرمال بودن یا نرمال نبودن توزیع آن اطمینان حاصل نمود تا بتوان آزمون مناسبی را برای تحلیل نتایج انتخاب کرد. بدین منظور در این مرحله به بررسی نتایج حاصل از آزمون کولموگروف - اسمیرنوف در مورد هر یک از متغیرها پرداخته شده است و بر اساس نتایج حاصله، آزمون مناسب برای بررسی صحت و سقم فرضیات پژوهش انتخاب خواهد شد.

جدول ۷- بررسی نرمال بودن داده ها با استفاده از آزمون کولموگروف - اسمیرنوف (K-S)

شاخص	میانگین	انحراف معیار	آماره کولموگروف اسمیرنوف	معیار تصمیم
دسترسی ها	۲,۵۶۳	۰,۶۶۲	۰,۱۲۱	۰,۰۰۰
ایمنی و استحکام	۲,۴۵۴	۱,۰۹۱	۰,۱۰۶	۰,۰۰۰
فرم مطلوب	۲,۱۸۷	۰,۸۴۲	۰,۱۰۴	۰,۰۰۰
امنیت و آرامش	۲,۸۲۵	۰,۴۸۳	۰,۱۱۳	۰,۰۰۰
سازگاری	۲,۹۶۰	۰,۵۲۰	۰,۱۰۳	۰,۰۰۰
همزیستی اجتماعی	۲,۷۴۵	۰,۶۱۸	۰,۱۲۴	۰,۰۰۰

(یافته ها و نتایج پژوهش: ۱۳۹۶)

نتایج حاصل از آزمون $K-S$ و معیار تصمیم ($P-Value$) نشان از توزیعی غیر نرمال دارد. زیرا در تمامی شاخص ها $sig.$ کمتر از ۰.۰۵ است. در صورت برقرار نبودن پیش فرض های آزمون های پارامتری، بدون نگرانی برای از دست رفتن کارایی و حتی با کارایی بالاتر، باید از آزمون های ناپارامتری استفاده کرد.

بررسی و تحلیل تطبیقی شاخص های مسکن مناسب در محدوده مورد مطالعه:

به منظور سنجش سطح برخورداری از مسکن پایدار بافت قدیمی محله اتابک و بافت نوساز محله پونک کلانشهر تهران، به وسیله مؤلفه های دسترسی (به تسهیلات و خدمات شهری، فضاهای سبز و باز)، بهداشت و ایمنی مسکن، فرم مطلوب و تسهیلات مسکن، امنیت و آرامش، سازگاری کاربری ها و همزیستی اجتماعی مورد بررسی و ارزیابی قرار گرفت. و با استفاده از آزمون ناپارامتری یو من ویتنی و آزمون کای دو به تحلیل و ارزیابی اطلاعات گردآوری شده پرداخته شد. نتایج حاصل از این آزمون در جدول (۸) و (۹) آورده شده است. که در ادامه توضیح داده خواهد شد.

به منظور مقایسه وضعیت دو بافت قدیمی و نوساز از نظر شاخص های مورد بررسی میانگین پاسخ ها را مد نظر قرار داده شد تا با توجه به میزان میانگین به برخورداری و یا عدم برخورداری از شاخص ها بدست آید. نتایج حاصل از آزمون کای دو در جدول (۸) آورده شده است. با توجه به اینکه سطح متوسط میانگین عدد ۳ است، میانگین حاصل از نتایج پرسشنامه بیانگر این است که در بسیاری از شاخص ها کمتر از این مقدار و نشان دهنده عدم برخورداری کامل شرایط شاخص های مورد نظر در محدوده مورد مطالعه است. همچنین در سطح معناداری کمتر از $۰,۰۵$ نیز تفاوت معنادار را اثبات می کند. با توجه به طیف پاسخ ها، مقدار آزمون برابر ۳ در نظر گرفته شده است. بر این اساس، چنانچه میانگین پاسخ ها برای هر یک از ابعاد دسترسی ها و خدمات، استحکام و ایمنی، فرم مطلوب مسکن، آرامش و آسایش مسکن، سازگاری کاربری ها و موارد اجتماعی و یا کل ابعاد بیشتر از ۳ باشد بدین معنی است که از نظر جامعه مورد آزمون، شاخص در سطح مطلوبی قرار دارد و در غیر این صورت مساوی یا کمتر از ۳ نشانگر متوسط یا ضعیف بودن وضعیت موجود است.

جدول ۸- نتایج آزمون کای دو در محدوده مورد مطالعه

شاخص	تعداد	میانگین	انحراف معیار	MIN	MAX	Chi-Square	درجه آزادی	سطح معناداری
دسترسی ها و خدمات	۳۹۱	۲,۵۶۴	۰,۶۶۲	۱,۰۲	۴,۷۸	۲۴۲,۲۵۸	۲۷	۰,۰۰۰
استحکام و ایمنی	۳۹۱	۲,۵۶۳	۱,۰۹۲	۱,۰۰	۴,۸۰	۷۵,۰۳۶	۱۹	۰,۰۰۰
فرم مطلوب مسکن	۳۹۱	۲,۱۸۸	۰,۸۴۲	۱,۰۰	۴,۲۹	۱۸۸,۷۰۶	۲۲	۰,۰۰۰
آرامش و آسایش مسکن	۳۹۱	۲,۸۲۵	۰,۴۸۴	۱,۵۰	۴,۳۳	۳۸۰,۲۶۱	۱۶	۰,۰۰۰
سازگاری کاربری ها	۳۹۱	۲,۹۶۰	۰,۵۲۰	۲,۰۰	۴,۶۰	۱۷۷,۵۰۹	۱۲	۰,۰۰۰
موارد اجتماعی	۳۹۱	۲,۷۴۶	۰,۶۱۸	۱,۵۰	۴,۵۰	۲۱۰,۸۹۰	۱۲	۰,۰۰۰

(یافته ها و نتایج پژوهش: ۱۳۹۶)

برای مقایسه وضعیت دو منطقه مورد مطالعه از نظر شاخص های مورد بررسی از آزمون یو من ویتنی استفاده شده است.

جدول ۹- بررسی تحلیلی شاخص های مسکن پایدار

شاخص	بافت	تعداد	میانگین رتبه	مجموع رتبه ها	یومن ویتنی	Z	سطح معناداری
دسترسی ها و خدمات	نوساز	۲۵۱	۱۵۸,۲۶	۳۹۷۲۲,۵۰	۸۰۹۶,۵۰۰	-۸,۸۶۰	۰,۰۰۰
	قدیمی	۱۴۰	۲۶۳,۶۷	۲۶۹۱۳,۵۰			
استحکام و ایمنی	نوساز	۲۵۱	۱۴۳,۳۹	۳۵۹۹۱,۵۰	۴۳۶۵,۵۰۰	-۱۲,۳۴۹	۰,۰۰۰
	قدیمی	۱۴۰	۲۹۰,۳۲	۴۰۶۴۴,۵۰			
فرم مطلوب مسکن	نوساز	۲۵۱	۱۴۶,۸۲	۳۶۸۵۳,۰۰	۵۲۲۷,۰۰۰	-۱۱,۵۵۱	۰,۰۰۰
	قدیمی	۱۴۰	۲۸۴,۱۶	۳۹۷۸۳,۰۰			
آرامش و آسایش مسکن	نوساز	۲۵۱	۲۱۹,۰۰	۵۴۹۶۸,۵۰	۱۱۷۹۷,۵۰۰	-۵,۴۳۲	۰,۰۰۰
	قدیمی	۱۴۰	۱۵۴,۷۷	۲۱۶۶۷,۵۰			
سازگاری کاربری ها	نوساز	۲۵۱	۱۹۹,۹۹	۵۰۱۹۶,۵۰	۱۶۵۶۹,۵۰۰	-۰,۹۴۱	۰,۳۴۷
	قدیمی	۱۴۰	۱۸۸,۸۵	۲۶۴۳۹,۵۰			
همزیستی اجتماعی	نوساز	۲۵۱	۱۷۳,۷۷	۴۳۶۱۷,۵۰	۱۱۹۹۱,۵۰۰	-۵,۲۵۰	۰,۰۰۰
	قدیمی	۱۴۰	۲۳۵,۸۵	۲۳۵,۸۵			

(یافته ها و نتایج پژوهش: ۱۳۹۶)

بنابراین می توان گفت که مسکن بافت نوساز پونک و بافت قدیمی محله اتابک شهر تهران تفاوت های مهم و معناداری در شاخص های مسکن پایدار دارند. طبق نتایج جدول (۹) بررسی تحلیلی شاخص های مسکن پایدار، در تمامی شاخص های مسکن پایدار شامل: دسترسی ها و خدمات، ایمنی و استحکام، فرم مطلوب مسکن، آسایش و آرامش و موارد اجتماعی دارای سطح معناداری بالایی ($sig: 0/000$) هستند که بیانگر تفاوت دو بافت است ولی در شاخص سازگاری کاربری ها با ($sig: 0/347$) معنادار نیستند؛ در نتیجه به دلیل اینکه در پنج شاخص تفاوت وجود دارد می توان گفت که فرضیه مورد نظر تایید و فرض H_0 رد می شود. از طرفی طبق آزمون یو من ویتنی Z متغیرهای نامبرده از ۱/۹۶ بزرگتر نبود و معیار تصمیم را تایید می کند.

نتیجه گیری:

شاخص های مسکن پایدار به عنوان زیر مجموعه ای از شاخص های توسعه پایدار شهری است و امروزه از مهم ترین مسائل در شهرهای بزرگ شناخته می شود و حقوق شهروندی و اصل برابری شهروندان را در ارتباط با فضاهای شهری تحت تأثیر قرار می دهد. پژوهش حاضر که به روش کتابخانه ای و میدانی صورت پذیرفته است با استفاده از طراحی پرسشنامه (بر مبنای شاخص های مسکن پایدار) سعی در شناخت وضع موجود شاخص های مذکور و تحلیل تطبیقی وضعیت خانوارهای محدوده مورد مطالعه داشته است، نتایج حاصل از پژوهش بیانگر تفاوت های مهمی بین دو محله است و نشان می دهند هر دو محله به معنای واقعی از شاخص ها و استانداردهای مسکن پایدار محروم هستند ولی بافت نوساز محله پونک نسبت به بافت قدیمی محله اتابک وضعیت بهتری دارد. شاخص های بررسی شده نشان می دهد که محله اتابک به لحاظ امنیت پائین تر نسبت به محله پونک، سبب شده تا جمعیت به توالی و جایگزینی از این محله گرایش داشته است. همین شرایط منجر شده تا به مرور با جایگزینی جمعیت فقیر در محله به جای جمعیت مهاجرت کرده، شرایط نامساعدی بوجود آید. وجود بافت فرسوده در محله اتابک سبب شده تا سیاست های شهرسازی بدون توجه به جنبه های زیرساختی اجرا شوند و منطقه پانزده هر روز نسبت به منطقه دو فاصله بیشتری پیدا کند.

References:

1. Asayesh, Hossein (1996): "Measuring the Quality of Life, Journal of Housing and the Islamic Revolution", Third Year, No. Seventy-six, Tehran, pp. 20-1.
2. Aslihan. K & Khaled El-Rayes (2015): OPTIMIZING TRADEOFFS AMONG HOUSING SUSTAINABILITY OBJECTIVES, AUTOMATION IN CONSTRUCTION, 12, PP:83-94
3. Bazi, Khodarahm-Kiani, Akbar-Razi, Amir (2010): "Investigation and Analysis of Sustainable Housing Development Planning - A Case Study of Haji Abad City of Fars Province", Zagros Landscape Geography Journal, Second Year, No. 3, Brojard, p. 47 -31.

4. Cornin, v and Guthrie, p(2011): *COMMUNITY-LED RESETTLEMENT: FROM A FLOOD AFFECTED SLUM TO A NEW SOCIETY IN PUNE, INDIA* "Environmental Hazards. 10, PP: 310-326.
5. Edwards, Brian : Torrent, David (2014), *Sustainable Housing (Principles and Practice)*, Today's Managers Publishing, Translated by: Mahmood Shourche, First Edition, Tehran,
6. Hafeznia, Mohammad Reza (2009); *Introduction to Research in Humanities*, Publications of University Humanities Textbooks (Samt), Tehran.
7. Clunder, G.(2005): *Sustainable Solutions for Dutch Housing: Reducing the Environmental Impacts of New and Existing Houses*, TU Delft, Delft University of Technology.
8. Latifi, Gholamreza : Sheikhi, Mohammad ,IsaLu, Shahabaddin (2016): "Investigation and Analysis of Urban Housing Indicators to Determine Housing Planning Priorities, Tehran City Study", *Journal of Sustainable Architecture and Urban Development*, Fourth Year , No. 1, Tehran, pp. 74-57.
9. Mahmoodi, Mohammad Mehdi (2012), *Housing Development in harmony with Sustainable Development*, Tehran University Press Institute, Second Edition, Tehran.
10. National Statistics Portal, Website (www.amar.org.ir).
11. Nourmohammadi, Asma (1397): "Presentation of the Model of Sustainable Housing", *National Conference on Fundamental Research in Civil, Architecture and Urban Planning*, Higher Education Institute, Tehran.
12. Talai, Avideh (2011): "Sustainable Native Housing and its Design Principles" *First Regional Conference on Civil and Architecture*. Sama Technical School, Amol.
13. Tao Yu, Geoffrey Qiping Shen, , Qian Shi, , Helen Wei Zheng, Ge Wang,., Kexi Xu(2012), *Evaluating Social Sustainability of Urban Housing Demolition in Shanghai, China*, journal clear production.
14. Un Habitat(2012), *Sustainable Housing for Sustainable Cities, A policy Framework For Developing Contries*.
15. Official Website of Tehran Municipality (www.Tehran.ir).
16. Emma. M, Kieran S, Vida M (2013): *AN ASSESSMENT OF SUSTAINABLE HOUSING AFFORDABILITY USING A MULTIPLE CRITERIA DECISION MAKING METHOD* .9, PP: 270-279.
17. Rabiei Far, Valiollah; Haghigat Naeini, Gholamreza : Gharayi, Fariba (2012): "Evaluation of the Physical Dimensions of Housing with Sustainable Urban Development Approach, Case Study: Karaj District 8" Pp. 321-307.



Research Paper

**Comparative analysis of indicators of sustainable housing and urban renewal
in old tissue (Abatik and Punak Neighborhood Study)**

Zohreh Fanni¹: Associate Professor, Human Geography & Spatial Planning Department, Shahid Beheshti University, Tehran, Iran

lotfali Kozegarkaleji: Assistant Professor, Human Geography & Spatial Planning Department, Shahid Beheshti University, Tehran, Iran

Ali Samani majd: PhD Student of Geography & urban planning, Shahid Beheshti University, Tehran, Iran

Received: 2019/6/1 pp: 149- 152 Accepted: 2019/1/16

Abstract

Sustainable housing as a subset of sustainable urban development indicators is one of the important and influential factors in the quality of life of citizens. Sustainable housing has the features of convenient comfort, suitable space, suitable health facilities, proper location and availability. In our country, the formation of urban neighborhoods in different periods has created different residential environments. Therefore, it is imperative that sustainability of these environments be monitored and evaluated in terms of sustainable housing indicators so that future housing plans This is the central question that the urban housing indexes p What is the situation in the old and new neighborhoods? A case study in this research is the Tehran metropolis and the statistical population of the household superintendents in the Nebat-e-Pobak neighborhood and the old texture of the Atabak district. The research method is descriptive-analytical and the library and field method has been used to collect data and information. The results of the research show that the average index of access to shopping centers is 46.6 and the level of health care in the residential unit with an average of 67.7 and the index of cooling and heating equipment with an average of 53.4 of the criteria for the superiority of the new constructed Ponak neighborhood relative to the Atabak neighborhood However, relative to the Punak neighborhood, the Atabak neighborhood is in better and more favorable conditions. But the difference between the two neighborhoods does not show significant differences in terms of the variables studied. The results of Yu-Mann Whitney and Chi-square tests indicated that the difference between two levels is significant and the level of significance is not comparable to two-squares, and in terms of having sustainable urban housing indices in both neighborhoods, the situation is not favorable and the means The use of the chi-square test is less than the average of 3, which does not meet the sustainability standards and has led to the formation of unstable residential environments. On this basis, it can be said that the urban development area and the old urban areas have different patterns and priorities for housing planning based on the needs assessment and the emphasis on social, economic and physical aspects, and attention to social justice is a must and the main focus of the planning of housing.

Key words: Urban housing, Sustainable development, urban neighborhoods, Tehran city.

Extended abstract

Introduction:

Access to affordable and sustainable housing that is in line with development is one of the needs of our society today. Therefore, experts have come up with solutions to achieve it. Sustainable housing

¹ _Corresponding Author's, Email:Z-fanni@sbu.ac.ir, Tel: +98 1 29905610

plays an important role in family stability, economic and social growth And raising the safety factor of individuals, especially the cultural uplifting and spiritual well-being of family members, also affects the whole system. One of the important ways to know about sustainable housing status is to use housing sustainability indicators. Given the scientific development and growth of human societies, housing is not just a roof over one's head, but housing today will play a key role in achieving higher quality of life for citizens, and is thus a strategy for achieving sustainable development, taking into account The idea of sustainable housing is realized. Urban texture of Iran has also been affected by major environmental problems, lack of socialization and high energy consumption in neighborhoods, all of which have been formed to influence the urbanization pattern from the urbanization model. The same way it has evolved in different periods of time has created different living conditions for residents. Planning to achieve sustainability requires awareness of the sustainability levels of these neighborhoods in terms of sustainable housing indicators. Contemporary times, where housing and its texture have generally been depleted, have been studied. The purpose of this study was to evaluate the sustainability of urban housing in new and old urban areas (Punk and Atabak) and to analyze the stability levels of old and new texture housing indices in these two neighborhoods.

Materials and methods:

This research is a descriptive-analytical method based on questionnaires and field visits. According to the objectives set, the indicators selected based on the theoretical literature review. To measure the sustainability of urban housing in these two neighborhoods, a 30-item questionnaire was designed that reflects the experiences and mentality of people living in their neighborhood. Likert's five-point spectrum (lowest score of one and highest of five and median of three) was evaluated. The alpha value for the 0.911 set of questions was obtained which confirms the reliability of the questionnaire to a large extent. Data were analyzed using SPSS software, Mann-Whitney U test and Chi-square test. Sample size was calculated using Cochran formula. For equilibrium, p and q were considered equal to 0.5 and confidence level was 0.95, T for confidence level 0.95, 1.96 and d 0.5 respectively. Considering the sample size of 42135, the sample size was 381 individuals. It was found that 180 questionnaires were distributed in Punk and 201 in Atabak based on the percentage of neighborhoods.

Results and discussion:

In order to measure the factors influencing sustainable housing availability in the study area (Atabak Old Town and Punk Neighborhood), accessibility indexes (to utilities, green spaces), housing health and safety, optimal form and Housing facilities, security and comfort, user compatibility and social coexistence index were assessed. In order to analyze and evaluate the information collected, the distribution type of the study population must first be assured of its distribution being normal or non-normal in order to select the appropriate test for analyzing the results. For this purpose, at this stage, the results of Kolmogorov-Smirnov test for each of the variables are investigated and based on the results, the appropriate test will be selected to verify the validity and reliability of the research assumptions. Residential hygiene with a mean of 67.7 and cooling and heating index of an average of 53.4 are among the most important criteria for new fabric texture in the Punk neighborhood relative to the Atabak neighborhood. However, the Punk neighborhood is relatively better than the Atabak neighborhood. And more favorable, but the difference between the two neighborhoods in terms of variables studied has a meaningful difference Does not show office. The results of U Mann Whitney and Chi-square tests show the difference between the severity and significance level of two-neighborhoods in comparison with each other, and in terms of sustainable urban housing indices in both neighborhoods are not satisfactory and the averages of Applying the chi-square test was less than the average value of 3, which does not meet sustainability standards and has led to the formation of unstable residential environments. Based on this, it can be said that urban renewal and old urban areas follow different patterns and priorities of housing planning based on needs assessments and emphasis on social, economic and physical aspects and attention to social justice is essential and central to housing planning. Given that the mean level of the mean is 3, the mean of the results of the questionnaire indicates that in many indices it is lower than this value and indicates that the condition

of the indices in question is not fully met. . Also at the significant level less than 0.05 proves significant difference. According to the spectrum considered in the answers, the test value is 3. Accordingly, if the average response for each of the dimensions of access and services, robustness and safety, optimal form of housing, comfort and comfort, adaptability of social and social issues, or the whole dimension is greater than 3 means that According to the test population, the indicator is at the desired level, otherwise equal to or less than 3 markers Indicates moderate or weak status quo.

Conclusion:

The results indicate a significant difference between the two neighborhoods, and the findings show that both neighborhoods do not actually have sustainable housing standards and standards. In other words, the modern texture of the Punk neighborhood is relatively favorable to that of the old Atabak neighborhood. Surveys show that the Atabak neighborhood has a low tendency to sequence and replace the neighborhood due to its low security vis-à-vis the Punk neighborhood. Unfavorable conditions occur. The presence of worn-out textures in the Abak neighborhood has made urban planning policies irrespective of infrastructure aspects, and District 15 is finding more distance each day than area.

