

## تبیین مبانی عوامل مؤثر بر شاخص‌های کیفی مسکن\*

دکتر مریم قلمبردزفولی\*\*، دکتر محمد نقی زاده\*\*\*، دکتر حمید ماجدی\*\*\*\*

تاریخ دریافت مقاله: ۱۳۹۵/۰۸/۲۹ تاریخ پذیرش نهایی: ۱۳۹۵/۱۰/۱۴

### چکیده

به دنبال رشد فزاینده شهرنشینی، انتخاب و تأمین مسکن به یکی از مهم‌ترین مسائل برنامه‌ریزان و نیز مردم تبدیل گشته است. در میان سیاست‌ها و برنامه‌ریزی‌های صورت گرفته به علت غلبه عوامل اقتصادی و همچنین عدم تدقیق شاخص مسکن مطلوب، شاخص‌های کیفی مسکن نسبت به بعد کمی آن مهجور مانده و بیشترین توجه برنامه ریزان بیشتر توجه‌هایشان به تأمین مسکن معطوف بوده است. مسکن یک نیاز است اما هر مسکنی پاسخگوی این نیاز نیست، آنچه ایده آل آدمی است دسترسی به مسکنی مطلوب است. این پژوهش از نوع کیفی همبستگی و هدف آن تدقیق شاخص‌های کیفی مسکن در بین آراء نظریه‌پردازان و تجارب است. بررسی‌ها نشان می‌دهد «قلمرو مطالعاتی مسکن مطلوب»، «بررسی کیفیت‌ها در واحد مسکونی»، «ساختمان» و «محیطی» که واحد مسکونی در آن قرار دارد، از مهم‌ترین عوامل هستند. همچنین شاخص کیفی مسکن شامل کیفیت‌هایی است که ابعاد مسکن را شکل می‌دهد و آن را به یک موضوع چندبُعدی تبدیل می‌کند.

### واژه‌های کلیدی

مسکن، شاخص، الگوی مسکن، شاخص کیفی مسکن

\* این مقاله مستخرج از رساله دکتری نگارنده اول با عنوان «تبیین جایگاه ابعاد کیفی مسکن در برنامه ریزی شهری (مورد مطالعه: عوامل سکونت در انواع مسکن در شهرک غرب)» به راهنمایی دکتر محمد نقی‌زاده و مشاوره دکتر حمید ماجدی در دانشکده هنر و معماری دانشگاه آزاد اسلامی واحد علوم و تحقیقات است.

\*\* دانش آموخته دکتری، گروه شهرسازی، دانشکده عمران، معماری، هنر، دانشگاه آزاد اسلامی، واحد علوم و تحقیقات، تهران، ایران.

Email: eng.archi2012@gmail.com

\*\*\* استادیار گروه شهرسازی، دانشکده عمران، معماری، هنر، دانشگاه آزاد اسلامی، واحد علوم و تحقیقات، تهران، ایران. (مسئول مکاتبات)

Email: drmnaghiadeh@gmail.com

\*\*\*\* استاد گروه شهرسازی، دانشکده عمران، معماری، هنر، دانشگاه آزاد اسلامی، واحد علوم و تحقیقات، تهران، ایران.

## مقدمه

تأمین مسکن یکی مسائل مهم کشور و به‌عنوان یک ضرورت در جامعه قابل توجه و با اهمیت است. لذا در قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران (اصل ۳۱ و ۳۴) نیز به‌عنوان یک ضرورت به آن توجه گردیده و دولت مکلف شده تا شرایط مناسب در زمینه تأمین مسکن مناسب برای همه اقشار جامعه را فراهم نماید. بخش مسکن در جمهوری اسلامی ایران همواره یکی از بخش‌های حساس، مسئله‌ساز و پرسروصدا بوده‌است (وارثی و سقایی، ۱۳۸۴، ۴۴). در حال حاضر فراهم آوردن سرپناه مناسب و همچنین ارائه خدمات و امکانات شهری از عمده‌ترین مشکلات جمعیت شهری رو به افزایش است. از سویی دیگر گسترده بودن قلمرو مطالعات مسکن و برنامه‌ریزی آن باعث گردیده تا آن را از دیدگاه‌های گوناگون از جمله معماری، فنون احداث بنا، تأسیسات بناهای مسکونی، هزینه زمین و ساختمان، اعتبارات مسکن و غیره آن را مورد بررسی قرار دهند (حکمت نیا و همکاران، ۱۳۸۴، ۱۱۵). دگرگونی در مفهوم سکونت در این دوران که بر محدوده‌های بسیار وسیع‌تر از تصور سنتی؛ ساکن شدن در یک پناهگاه فیزیکی به‌عنوان خانه دلالت می‌کند، باعث تقارن برنامه‌های تولید مسکن، (برنامه‌ریزی برای مهیا کردن امکانات و تدارکات جانبی مکمل پروژه‌های مسکونی مانند: بهداشت، درمان، آموزش، اشتغال، ورزش، تفریح و ارتباط) می‌شود. مسکن از منظر یک نیاز زیستی، به‌تدریج از محدوده هندسی خانه خارج شده و هاله‌ای نامرئی به‌عنوان عضوی از اجزای پیوسته ترکیبی، آن را درون یک شبکه پیچیده ارتباطی خدماتی (شهر) محاط می‌کند. به این ترتیب سکونت به نیازی گسترش‌یابنده تبدیل می‌شود که طی روند شدت گرفتن سرعت تکامل و تحولات اجتماعی، خود را با تغییرات و تحولات جدید در زمینه ارتباطات و رواج شیوه‌های جدید زندگی همراه می‌کند. مسکن یک نیاز است اما نه هر مسکنی، آنچه ایدئال آدمی است دسترسی به مسکنی مناسب است. از این رو باید دانست مسکن مناسب کدام است. در همین راستا هدف پژوهش حاضر بررسی شاخص‌های کیفیت مسکن مناسب است. اما در ابتدا باید دانست مسکن چیست و عوامل سازنده کیفیت مسکن کدام هستند؟

## روش پژوهش

با توجه به موضوع و بررسی‌های انجام‌گرفته پیرامون مباحث زمینه‌ای آن، از یک منظر راهبرد تحقیق در پژوهش مذکور، کیفی همبستگی است و از آنجاکه تحقیق پیش رو چند متغیره است، از روش تحلیل چند معیاری استفاده شد.

## مبانی نظری

### مفهوم مسکن

مسکن اسم مکان است بر وزن مَفْعَل به معنای محل آرامش و سکونت که از ماده سَکَن به معنی آرامش می‌آید و در اصطلاح به مکانی می‌گویند که انسان در آن زندگی می‌کند. در لغت‌نامه دهخدا مسکن چنین معنی شده: جای باشش و خانه، منزل و بیت، جای سکونت و مقام و جای آرام (دهخدا، ۱۳۷۷). در تعریف مرکز آمار ایران « واحد مسکونی، مکان، فضا و یا محوطه‌ای است که یک یا چند خانوار در آن سکونت داشته و به یک یا چند ورودی (شارع عام یا شارع خاص) راه داشته باشد» (مرکز آمار ایران، ۱۳۷۵). در این تعریف به نقش سرپناه مسکن و امکان دسترسی به آن اشاره دارد. داشتن مسکن متناسب با نیاز، حق هر فرد و خانوار ایرانی است. دولت موظف است با رعایت اولویت، برای آنها که نیازمندترند، به‌خصوص روستائینان و کارگران، زمینه اجرای این اصل را فراهم آورد (اصل ۳۱ قانون اساسی). در این تعریف به حقوق شهروندان ایرانی در داشتن سرپناهی به‌عنوان مسکن و وظیفه دولت در تأمین آن پرداخته‌است. در دومین اجلاس اسکان بشر در سال (۱۹۹۶) که در استانبول برگزار شد مسکن مناسب چنین تعریف شده است: «سرپناه مناسب تنها به معنای وجود یک سقف بالای سر هر شخص نیست، سرپناه مناسب یعنی آسایش مناسب، فضای مناسب، دسترسی فیزیکی و امنیت مناسب، امنیت مالکیت، پایداری و دوام سازه‌ای، روشنایی، تهویه، سیستم گرمایی مناسب، زیرساخت‌های اولیه از قبیل آب‌رسانی مناسب، بهداشت و آموزش، دفع زباله، کیفیت مناسب زیست‌محیطی عوامل بهداشتی مناسب، مکان مناسب و قابل دسترسی از نظر کار و تسهیلات اولیه که همه این موارد باید با توجه به استطاعت مردم تأمین شود.» (پورمحمدی، ۱۳۷۹). اجلاس‌های اسکان بشر علاوه بر حق انسان در داشتن مسکن، اعلام می‌کند که هدف فقط تأمین سرپناه نمی‌باشد، بلکه مسکن مطلوب را واجد شرایطی می‌داند که در این پژوهش کیفیت مسکن نامیده می‌شود. در جدول ۱ خلاصه‌ای از تعاریف موجود در زمینه مسکن ارائه گردیده‌است.

در ادبیات علمی و به‌تبع آن در این پژوهش، مسکن صرفاً بنایی نیست که به‌عنوان خانه مورد استفاده قرار می‌گیرد. مسکن کلیتی از مباحث عمران، معماری و شهرسازی، علوم اجتماعی، اقتصاد و جمعیت‌شناسی را دربرمی‌گیرد. مفهوم مسکن؛ علاوه بر مکان فیزیکی، کل محیط مسکونی را نیز در برمی‌گیرد که شامل تمامی خدمات و تسهیلات ضروری موردنیاز برای بهتر زیستن خانواده و طرح‌های اشتغال، آموزش و بهداشت افراد است. در واقع تعریف و مفهوم عام مسکن،

جدول ۱. خلاصه‌ای از تعریف مسکن

تعاریف	
لغت‌نامه دهخدا	جای باشش و خانه، منزل و بیت، جای سکونت و مقام، جای آرام (۱۳۷۷)
دومین اجلاس اسکان بشر در سال (۱۹۹۶) (پورمحمدی، ۱۳۷۹)	سرپناه مناسب یعنی آسایش مناسب، فضای مناسب، دسترسی فیزیکی و امنیت مناسب، امنیت مالکیت، پایداری و دوام سازه‌های روشنایی، تهویه، سیستم گرمایی مناسب، زیرساخت‌های اولیه و قابل دسترس از نظر کار و تسهیلات اولیه که همه این موارد باید با توجه به استطاعت مردم تأمین شود. (توجه به کیفیات خانه و محیط مسکونی)
محمدکریم پیرنیا (۱۳۷۸)	خانه جایی که ساکنان آن احساس ناراحتی نکنند و اندرون خانه یا جایی که زن و بچه زندگی می‌کنند می‌بایست تنوع زیادی داشته باشد تا خستگی احساس نشود. (توجه به کیفیات خانه، نگاه زیباشناختی به خانه)
لوکوربوزیه (محمدپور، ۱۳۹۲)	خانه پوششی است که در تطابق با برخی از شرایط رابطه محیطی را بین محیط خارج و پدیده‌های زیستی انسان برقرار می‌سازد. در خانه باید یک فرد یا یک خانواده زندگی کند. یعنی اینکه بخوابد، راه برود، دراز بکشد، ببیند و فکر کند. لوکوربوزیه: خانه ماشینی برای زندگی است. (نگاه عملکردی به خانه)
راپاپورت (۱۳۶۶)	خانه در وهله اول یک نهاد است و نه یک سازه و این نهاد برای مقاصد بسیار پیچیده‌ای به وجود آمده است از آنجاکه احداث یک‌خانه پدیده‌ای فرهنگی است. شکل و سازمان فضایی آن به شدت تحت تأثیر فرهنگی است که بدان تعلق دارد. حتی در آن زمان نیز که خانه برای بشر اولیه به‌عنوان سرپناه مطرح بود مفهوم عملکردها در فایده صرف یا فایده عملکردی محض خلاصه نمی‌شد. وجه سرپناهی خانه به‌عنوان وظیفه ضروری و انفعالی مطرح بود و جنبه مثبت مفهوم خانه ایجاد محیطی مطلوب برای زندگی خانواده به‌مثابه واحد اجتماعی بود. (توجه به نقش فرهنگی خانه)
حائری (۱۳۸۸)	از میان فضای پیرامونی، خانه بلافصل‌ترین فضای مرتبط به آدمی است به‌طور روزمره بر او تأثیر می‌گذارد. اولین فضایی است که آدمی احساس تعلق فضایی را در آن تجربه می‌کند و مجموع حواس پنج‌گانه دائماً سرتاسر آن را طی می‌کند و در مدت کوتاهی بدان خو می‌گیرند. خانه مکانی است که اولین تجربه‌های بی‌واسطه با فضا، در انزوا و جمع در آن صورت می‌گیرد و خلوت با خود، با همسر و فرزندان، با دوست و دیگران همه و همه بی‌تعرض غیر در آن ممکن می‌گردد. (توجه به نیازهای تعلق و دوست داشتن و تعاملات اجتماعی)
هایدگر (۱۳۸۱)	زمانی سکونت در یکی از سطوح مختلف محیط اتفاق می‌افتد که حس مکان نسبت به آن در ما به وجود بیاید. به‌بیان دیگر زمانی حس مکان نسبت به یک محیط در انسان پدیدار می‌گردد که آن محیط نیاز ما را به سکونت برآورده سازد. (توجه به حس رضایتمندی)
چرمایف و الکساندر (۱۳۷۶)	تأمین زندگی خصوصی، مهم است و آدمیان باید در محل زندگی خود هر جا که باشد، خانه آپارتمان، یا هر نوع مسکن دیگر، از آن برخوردار شوند. مسکن محیطی کوچک است که در حال حاضر تمام فشارها و ناراحتی‌های جهانی بزرگ‌تر، به راه‌های مختلف، حتی به شدتی بیشتر از همیشه به آن داخل می‌شود. (توجه حس امن و آرامش خانه)

یک واحد مسکونی یا یک‌خانه نیست؛ بلکه شامل کل محیط مسکونی می‌شود. به‌عبارت‌دیگر؛ مسکن چیزی بیش از یک سرپناه فیزیکی است و باید تمامی خدمات و تسهیلات عمومی لازم برای زندگی بهتر انسان را دارا باشد. بنابراین مسکن شامل واحد ساختمانی و محیط اطراف آن می‌گردد.

### انواع و الگوی مسکن

مسکن شهری از نظر نوع، تراکم مسکونی و نیز تعداد طبقات و خانوار ساکن به چند دسته طبقه‌بندی می‌شود، اما از نظر جمعیتی به سه دسته تک خانواری، چند خانواری و مجتمع مسکونی قابل تقسیم است (سعیدنیا، ۱۳۸۲). مسکن مستقل ویلایی<sup>۲</sup> به آن نوع از خانه‌ها اطلاق می‌شود که مستقل و جدا از هم و دارای حیاط و فضای باز خصوصی می‌باشند. این خانه‌ها معمولاً محل سکونت یک یا دو خانوار می‌باشند. خانه‌های نیمه‌مستقل<sup>۳</sup> به‌طور ردیفی در امتداد معابر شهری ساخته می‌شوند. خانه‌های آپارتمانی<sup>۴</sup>، بخش عمده‌ای از مسکن شهری را در شهرهای بزرگ و متوسط تشکیل می‌دهند. خانه‌های آپارتمانی از نظر اندازه و نوع و میزان تنوع متفاوت خواهند بود. بخش‌های مسکونی آپارتمانی، خاص نواحی پرتراکم شهری است.

شاخص‌های مسکن ابزار مناسبی جهت سنجش معیارها و ضوابط سیاست‌های مسکن است. منظور از شاخص‌های مسکن، ارائه اطلاعات مناسب عمل است که به‌عنوان بازتاب جنبه‌های مختلف مسئله مسکن برای شناخت ابعاد و تدوین سیاست‌های مربوطه قابل استفاده هستند. همچنین شاخص‌های مسکن به‌سادگی و جوه کمی و کیفی کمبودها و ابعاد مسکن در وضع موجود یا در هر مقطع موردنظر را نشان می‌دهند. به کمک شاخص‌ها می‌توان شرایط تهیه مسکن را ارزیابی و سنجش کرد و تصویری ملموس از شرایط سکونت ساکنان را به دست آورد. مهم‌ترین کاربرد شاخص‌ها، بالا بردن سطح اطلاعات موجود به‌منظور شناخت شرایط سکونت ساکنان است. شاخص‌های مسکن مناسب‌ترین ابزار اندازه‌گیری پیشرفت و تحقق هدف‌های کلی به شمار می‌رود و ارزیابی کلیه سطوح از خرد تا ملی را امکان‌پذیر می‌سازد (حبیبی و اهری، ۱۳۸۳، ۲۶).

#### کیفیت مسکن بر اساس نیازهای انسان

مسکن یا فضای زندگی باید از دو جهت دارای کارایی باشد یکی از جنبه مادی یعنی ایجاد محیطی با دسترسی و امکانات مناسب، درجه حرارت و فشار مطلوب، رطوبت، کوران هوا و نور مناسب و نظایر آن و دیگری از نظر جوابگویی به نیازهای معنوی مردم، یعنی ایجاد فضاهای مناسب با طرز زندگی و نوع فرهنگ و آداب و رسوم اجتماعی مردم. این دو شرط اگر باهم به کامل‌ترین نحوی جمع شوند می‌توانند سبب ایجاد حس مطلوبیت از مسکن گردیده و درجاتی از رضایت افراد را فراهم آورد.

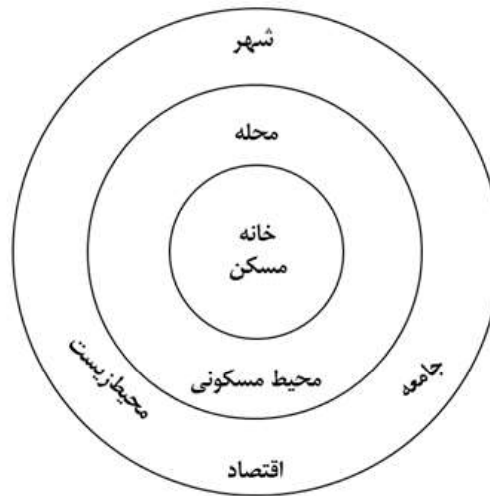
مطالعه مسکن و محیط مسکونی، نتیجه نیاز به ارزیابی تداوم ارتباط این دو مفهوم برای تولید معنا و هویت برای افراد و خانواده‌ها است. برای درک این معنا، خانه به‌عنوان مجموعه‌ای از روابط پویا از خانه به بیرون، یعنی محله و شهر است. در این تعریف خانه هسته فراهم‌کننده سرپناه و اقتصاد در مقیاس کلان قابل درک است. (شکل ۱)

یکی از عوامل مهم در محیط، ارتقای سطح زندگی در آن بر اساس نیازهای انسانی (هرم مازلو) است، چراکه محیط انسان را ساخته و به او هویت و درک از زمینه را می‌دهد. محیط در تعریف لنگ شامل: محتوای زمینی، جاندار، اجتماعی و فرهنگی است، هر کدام از این محیط‌ها، زندگی مردم و ماهیت نگرش‌های آنها را به محیط ساخته‌شده و انتظارات آنها را از کار طراحان تحت تأثیر قرار می‌دهد. آنچه معماران خلق می‌کنند: محیط انسان‌گرا، محیط بالقوه‌ای است برای رفتار انسان و آنچه شخص استفاده و تحسین می‌کند، محیط مؤثر بر اوست (Lang, 1961, 85). از دیدگاه لنگ نیازهای یادشده در چارچوب راهکارهای طراحی محیط قابل پاسخگویی است. طبقه‌بندی

مجموعه‌های مسکونی<sup>۵</sup> با تجمع تعدادی آپارتمان در یک بلوک شهری، که به شکل یکپارچه طراحی و ترکیب‌شده باشند، پدید می‌آید. بسیاری از مجموعه‌های مسکونی دارای فضای عمومی مشترکی هستند که مورد استفاده همگانی ساکنان مجتمع قرار می‌گیرد و دیگران حق استفاده و حتی ورود به آن را ندارند. یک مجتمع مسکونی ممکن است از خانه‌های ویلایی مستقل و یا آپارتمان‌های چندطبقه شکل گیرد. اندازه مجموعه‌های مسکونی نیز متنوع است و برخی از آنها، مانند مجتمع اکباتان در تهران، به اندازه یک شهر متوسط جمعیت دارند. برج اصطلاحاً به آپارتمان‌های بلندمرتبه بیش از ده اشکوب گفته می‌شود. برج‌های «اسکان»، «آ.اس.پ» و «ونک پارک» در تهران از این نمونه‌ها می‌باشند (Archdata, 2016). بنابراین یک واحد مسکونی می‌تواند به صورت مستقل (ویلایی) باشد و یا جزئی از یک مجموعه از آپارتمان، ساختمان بلندمرتبه و یا مجتمع مسکونی باشد. بنابراین وقتی صحبت از مسکن شود علاوه بر واحد مسکونی و محیط مسکونی (محله)، کیفیات ساختمانی که واحد در آن قرار گرفته است نیز بر کیفیت سکونت تأثیرگذار است.

#### مفهوم ابعاد و شاخص‌های مسکن

بررسی شاخص‌های مسکن یکی از وسایل و شیوه‌های مختلف شناخت ویژگی مسکن به شمار می‌رود که می‌توان به کمک آن پارامترهای مؤثر در امر مسکن را شناخت و هرگونه برنامه‌ریزی و تصمیم‌گیری در مورد مسکن را تسهیل نمود. به‌طور کلی، احتیاج زیاد مردم به واحدهای مسکونی، مطالعاتی را به دنبال داشته است که بیشتر ابعاد کمی دارند. ممکن است از عناصر داخلی مسکن صحبت شده باشد، ولی به این‌که چگونه این عناصر در ارتباط با یکدیگر قرار گیرند و چگونه در ارتباط با جمعیت استفاده‌کننده باشند، کمتر مورد توجه بوده است. شاید روی خصوصیات دیگری مثل صرفه‌جویی در مصالح ساختمانی و مانند آن تکیه شده باشد، ولی در حقیقت آنچه می‌بایست مورد توجه معماران قرار گیرد، بیشتر جنبه‌های کیفی مسکن است تا کمیت آن. البته این بدان معنا نیست که کمیت مسکن از اهمیت کمتری برخوردار است، بلکه در برنامه‌ریزی مسکن می‌بایست جنبه‌های کمی و کیفی توأماً مورد مطالعه قرار گیرند (شیعه، ۱۳۸۵، ۲۰۸). شاخص‌های مسکن نه تنها به‌عنوان ابزاری توصیفی به بیان وضع موجود مسکن از ابعاد مختلف می‌پردازند، بلکه ابزار مناسبی نیز برای سنجش معیارها و ضوابط در روند تحول مسکن به شمار می‌روند. این شاخص‌ها به سیاست‌گذاران کلان بخش مسکن نیز کمک می‌کنند تا تصویر روشن‌تری از شرایط مسکن در گذشته، حال و آینده داشته و سیاست‌ها و راهبردهای متناسبی در آینده اتخاذ نمایند (عزیزی، ۱۳۸۳، ۳۲).



شکل ۱. رابطه بین خانه، محله و شهر

جدول ۲. نیازهای انسانی و راهکارهای طراحی جهت برآوردن آن‌ها بر اساس مدل لنگ<sup>۲</sup>

نیازهای انسانی (مدل لنگ)	توضیح	کیفیت‌های سازنده مسکن
فیزبولوژی ک	تسهیلات و تجهیزات کافی، آسایش (دما، آفتاب، باران، تنظیم شرایط اقلیم خرد) و حفظ تعادل بوم‌شناسی محل	دسترسی‌های مسکن
ایمنی	کیفیت ایمنی معابر، امکان نظارت و مراقبت، نفوذپذیری و قابلیت دسترسی و انعطاف‌پذیری فضاهای مسکونی	امنیت مسکن و محیط مسکونی
احساس تعلق	تأمین تسهیلات اجتماعی، تقویت حس مکان، هویت، خوانایی، تناسب بصری	مسکن متناسب با نیازهای فرد و دسترسی به امکانات اجتماعی
عزت نفس	کیفیت و چگونگی «مالکیت» اراضی، ایجاد حس فردیت و تعلق داشتن به مکان و گروه خاص	
خودشکوفایی	شخصی‌سازی فضا و رعایت اصل تنوع در طراحی	
شناختی و زیباشناختی	تأمین امکان فعالیت‌های فرهنگی-تفریحی توسط طراحی شهری، خلق مناظر شهری و طبیعی خوب و ایجاد غنا در کیفیات محیطی	زیبایی مسکن و محیط مسکونی

**مسکن در دسترس:** مسکن در دسترس شامل دسترسی به امکانات عمومی مربوط به: راحتی و نزدیکی مسکن به امکانات و خدمات رفاهی محلی مانند پارک‌ها و زمین‌بازی، مراقبت‌های بهداشتی، آموزش و پرورش، اشتغال و کتابخانه امکان استفاده ساکنان از امکانات عمومی محلی بدون تبعیض یا تعصب، نزدیکی و دسترسی به فرصت‌های محلی مانند آموزش و اشتغال با تنوع در انتخاب هست.

**مسکن امن:** مسکن امن درجات مختلف امنیت را برای ساکنین اعم از امنیت در خانه و محیط مسکنی در مقابل بلایا و سوانح طبیعی و غیرطبیعی، جرائم جامعه، اثرات ناشی از فعالیت‌های انسانی و سایر ابعاد ذهنی امنیت شامل می‌گردد.

این راهکارها که هر کدام برای برآوردن نوع خاصی از نیازهای انسانی هستند (گلکار، ۲۹، ۱۳۸۰)، کیفیت‌های محیطی را بر اساس مدل مازلو به ۶ دسته تقسیم می‌کند. از آنجایی که همین کیفیت‌ها محیط مسکونی را شکل می‌دهند، در این پژوهش از آن بهره‌جسته و کیفیت‌های مسکن استخراج گردید. (جدول ۲)

توجه به نیازهای انسانی در هر زمان و مکان محیط را تحت تأثیر خود قرار می‌دهد. از این رو یک مسکن با کیفیت که بتواند نیازهای انسان را پاسخ دهد باید در درجه اول دسترسی به مایحتاج زندگی را فراهم نموده و ساکنان در آن احساس امنیت نمایند تا بتوانند از زیبایی‌های محیط مسکونی لذت برده و سعی در ارتقای آن داشته باشد.

می‌دهد. گروه دوم تحت عنوان عوامل دسترسی شناخته می‌شوند که دربرگیرنده موقعیت دسترسی واحد مسکونی است. گروه سوم، شامل عوامل محیطی می‌باشند که معرف امکانات رفاهی واحد مسکونی هستند (محمدزاده و همکاران، ۱۳۹۱).

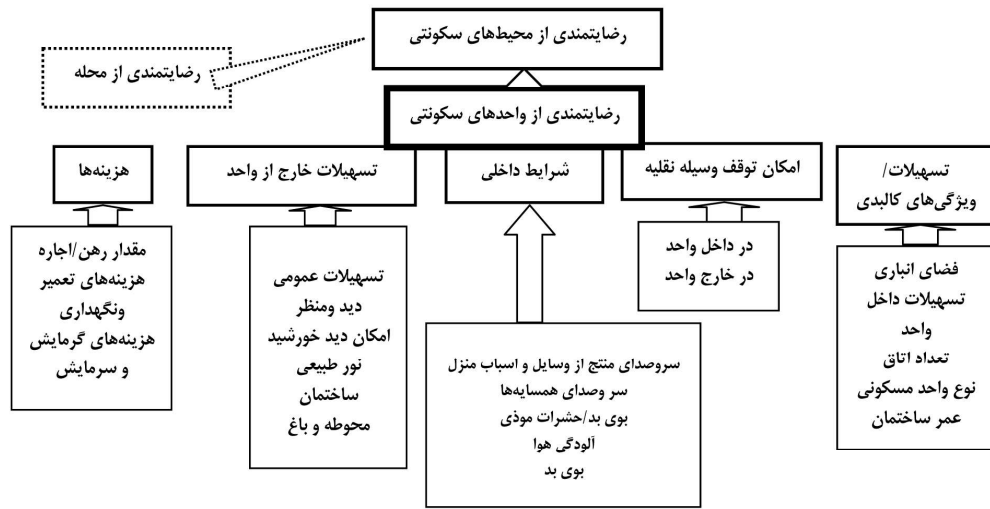
در رویکرد رضایتمندی سکونتی، مقوله مسکن دارای ماهیتی مرکب و نمایانگر رضایت فرد از واحد مسکونی، محله و ناحیه سکونتی او است (Onibokun, 1976) و اغلب جهت ارزیابی ادراکات و احساسات ساکنین از واحد مسکونی و محیط زندگی خویش به کار می‌رود. نهایتاً این مفهوم نشانه‌ای مهم مبنی بر وجود ادراکات مثبت ساکنین نسبت به «کیفیت زندگی» خویش تلقی می‌شود (Campbell, 1996). مفهوم رضایتمندی سکونتی با مفاهیمی چون استاندارد زندگی، بهزیستی، قابلیت زندگی، کیفیت مکان، کیفیت زندگی مرتبط با سلامتی و کیفیت زندگی دارای ارتباطی نزدیک است. در واقع این مفاهیم با یکدیگر همپوشانی دارند و گاهی مترادف هم تلقی می‌شوند. یک واحد مسکونی به خودی خود و به تنهایی تعیین‌کننده رضایتمندی سکونتی نیست، بلکه تنها قسمت یا زیر سیستمی از یک سیستم کلی‌تر است که فضای سکونتی را تشکیل می‌دهد. ساکنان از طریق فرایند ارتباط متقابل اجزاء مختلف این محیط که بر رضایتمندی آن‌ها تأثیر می‌گذارد در ارتباط هستند، یعنی می‌توان دریافت مفهوم رضایتمندی سکونتی از دید ساکنان در ارزیابی موفقیت پروژه‌های مسکن و شهرسازی دارای اهمیت است (غیائی، عظیمی و شهبان ۱۳۹۲، به نقل از Choudhury, 2005). پژوهش‌ها نشان می‌دهند که میزان رضایت از محیط سکونتی، نشان از آن دارد که درک میزان رضایت از سوی هر شخص و در شرایط مختلف شخصی، اجتماعی، اقتصادی، فرهنگی و فیزیکی، متفاوت است (Van Poll, 1997). از جمله خصوصیات فردی مؤثر بر رضایت می‌توان به عوامل جمعیتی، شخصیتی، ارزش‌ها، انتظارات، مقایسه با سایر سکونتگاه‌ها و امید به آینده اشاره کرد (Gifford, 1997).

ون پل<sup>۱۲</sup> (۱۳۹۱) معیارهایی هم چون دید و منظره، ویژگی‌های کالبدی، روابط همسایگی، میزان ترافیک، حس تعلق به مکان، تراکم و دسترسی را مدنظر قرار داده است. رضایتمندی، اغلب جهت ارزیابی ادراکات و احساسات ساکنین از واحد مسکونی و محیط زندگی خویش به کار می‌رود. رضایتمندی از محیط سکونتی به طور مستقیم به میزان رضایت در دو جزء واحدهای مسکونی و واحدهای همسایگی، و به طور غیرمستقیم به ویژگی‌های شخصی، فرهنگی، اجتماعی و سایر ویژگی‌های مخاطب بستگی دارد (شکل ۲). مدل مارانز و راجرز<sup>۱۳</sup> (۱۹۷۵) اولین مدل نظری درباره رضایت از محل<sup>۱۴</sup> سکونت است. آنها رضایت از محیط سکونت را منوط به درک و ارزیابی شخص از

مسکن متناسب: مسکن متناسب بر تناسب مسکن با نیازهای فرد و یا خانوار، میزان انعطاف‌پذیری برای تهیه نیازهای آینده و اهداف بلندمدت، قدرت انتخاب نوع خانه، فرصت‌های محله (داشتن امکانات آموزشی و کار) و زیرساخت‌های محلی و امکانات عمومی دلالت دارد. مسکن زیبا و دلپذیر: مسکن زیبا باید بتواند کیفیت‌های مختلف زیبایی‌شناختی مانند نظم، هماهنگی، خاطره‌انگیزی و دید و منظر مطلوب را داشته باشد.

### تأملاتی در توضیح شاخص‌های کیفیت مسکن با رویکردهای گوناگون

سابقه نگرش کیفی به مسکن به گذشته‌های بسیار دور بازمی‌گردد. زمانی که ویتروویوس با بستری که از اندیشه‌های فیلسوفان یونانی از جمله افلاطون و ارسطو به وجود آمده بود، به تدوین نظریه معماری پرداخت. ویتروویوس در کتاب، ده کتاب معماری خود آورده است: من قوانین مشخصی را تنظیم کرده‌ام که شما با مطالعه آنها می‌توانید کیفیت ابنیه‌ای را که تاکنون احداث کرده‌اید و همچنین آنها را که قرار است احداث کنید، مورد قضاوت قرار دهید؛ ویتروویوس معماری را مبتنی بر سه اصل می‌داند: اصل اول استواری<sup>۱۵</sup> بنا را بیان می‌کند، دومین اصل کاربری<sup>۱۶</sup> مناسب بناست و سومین اصل، زیبایی<sup>۱۷</sup> ساختمان است (ویتروویوس، ۱۳۸۸). به عبارت دیگر تعریفی که وی از معماری کرد، ساختمان مطلوب، بنایی پایدار، مقاوم، مفید و زیبا بود. از دهه ۶۰ میلادی در مباحث مسکن شهری، بحث ارزش املاک و نگرش علمی به مقوله مشاوره املاک پای شاخص‌های کیفی مسکن را به نوعی در مقالات علمی باز کرد. در الگوهای تقاضای مسکن به طور کلی تخمین کاربردی تقاضای مسکن به دو گروه عمده تقسیم می‌شود. گروه اول که به روش همگن‌سازی معروف است، مسکن را به عنوان یک کالا یا خدمت همگن فرض کرده و تقاضای آن را مورد بررسی قرار می‌دهد. در این حالت به ویژگی‌های بیشمار و متفاوت مسکن توجهی نشده و تابع تقاضای مصرف‌کنندگان فقط از بُعد قیمت و یا ارزش بازاری واحد مسکونی مورد سنجش قرار می‌گیرد. گروه دوم مسکن را به عنوان کالایی ناهمگن و چندبُعدی در نظر گرفته و سعی در تخمین تأثیر هر یک از ویژگی‌های آن بر قیمت مسکن دارد که به الگوی قیمت هدانیک<sup>۱۱</sup> معروف است (محمدزاده و همکاران، ۱۳۹۱). پایه الگوی قیمت هدانیک از عواملی نشأت می‌گیرد که واحد مسکونی به وسیله این ویژگی‌ها شناخته می‌شود. تابع قیمت هدانیک در بخش مسکن تحت تأثیر سه گروه از متغیرها قرار می‌گیرد: گروه اول شامل، عوامل کالبدی یا ساختاری واحدهای مسکونی است که در واقع ویژگی‌های کالبدی آن را مورد سنجش و مطالعه قرار



شکل ۲. مدل تجربی سنجش رضایتمندی از واحدهای سکونتی (Source: Van Poll, 1997)

وجود آمده است. تاورز (۲۰۰۵) ۷ معیار برای برنامه‌ریزی کیفی مسکن را معرفی می‌کند: توجه به مسائل زیست‌محیطی (توجه به تغییرات اقلیمی، جمعیتی)، توجه به استانداردهای کمی ساختمان و محیط مسکونی، توجه به امکانات واحد همسایگی، فضای شهری طراحی شده، رعایت دستور کار سبز، استفاده مجدد از فضاهای ساخته شده و توجه به شاخص‌های ذهنی درباره خانه. حبیبی و اهری (۱۳۸۳) در گزارش طرح مطالعاتی به «بررسی ابعاد کیفی مسکن در ایران» پرداختند. در این گزارش با تکیه بر آمار و ارقام موجود، بخشی از ابعاد کیفی مسکن مورد مطالعه و بررسی قرار گرفته است. بر مبنای مطالعه انجام شده، قابلیت‌ها، مزیت‌ها، تنگناها و محدودیت‌های توسعه بخش مسکن در ابعاد کیفی تجزیه و تحلیل شده‌اند و مبتنی بر آن جهت‌گیری‌های اصلی در توسعه بخش مسکن در ابعاد کیفی معین گشته‌اند. عزیز (۱۳۸۳) به بررسی ابعاد مختلف شاخص‌ها پرداخته و شاخص‌های مسکن را در سه دسته کلی اقتصادی (مانند نسبت هزینه مسکن به درآمد خانوار)، اجتماعی-فرهنگی (مانند تراکم خانوار در واحد مسکونی، تراکم نفر در اتاق) و کالبدی (مانند الگوی مسکن، تراکم ساختمانی و مسکونی) دسته‌بندی نموده است. همچنین به ظرفیت قابل تحمل اشاره می‌کند و مثال می‌زند که محله نارمک به آستانه ظرفیت‌های جمعیتی و ساختمانی رسیده و چنانچه این مسئله نادیده گرفته شود این اصول که پایداری محله را تضمین می‌کنند از دست خواهند رفت (عزیزی، ۱۳۸۵).

ویژگی‌های محیطی مانند پاکیزگی، امنیت محله و مشخصات فردی نظیر جنسیت، سن و طبقه اجتماعی دانسته‌اند. یکی از جنبه‌های رضایت از محیط توجه به این نکته است که زندگی مردم در محیط‌های مختلف مسکونی، سطوح متفاوتی از رضایت را در برمی‌گیرد، به گونه‌ای که ساکنان محیط‌های مختلف با در نظر گرفتن نوع خانه‌ها و محله‌ای که در آن زندگی می‌کنند، احساس رضایت می‌نمایند. متیو کرمونا در کتاب «کیفیت طراحی مسکن»<sup>۱۵</sup> (۲۰۰۱) با یک نگاه کیفی و طراحی شهری به بررسی معیارهای تأثیرگذار در توسعه محلات جدید در انگلستان پرداخته است. او به این نکته اشاره می‌کند که امروزه طراحی محیطی با کیفیت، اهمیت یافته و به نقش طراحان در افزایش استانداردهای طراحی اشاره می‌کند. ابعاد طراحی مسکن از دیدگاه کرمونا: بعد فضایی، بعد ریخت‌شناختی، بعد زمینه‌ای، بعد بصری، بعد ادراکی، بعد اجتماعی، بعد کارکردی، بعد پایداری (Carmona, 2001).

از کارهای متأخر در حوزه کیفیت مسکن می‌توان به کتاب گراهام تاورز<sup>۱۶</sup> (۲۰۰۵) با عنوان درآمدی بر مسکن شهری اشاره نمود که به مقوله تغییر اقلیم و توسعه پایدار و تأثیری که محیط بر این تغییر داده پرداخته است. در این راستا دو بحث وجود دارد: از سویی نیاز به ساخت خانه‌هایی که کمترین آسیب را به محیط زیست برسانند و جایگزینی برای سوخت فسیلی است و از سویی دیگر تغییر بُعد خانوار و نیاز به خانه‌های جدید (خانه‌هایی برای خانواده‌های تک‌سولوی) به

جنکز و جونز (۱۳۹۱) در بررسی مطلوبیت سکونت به این نتیجه رسیدند که در مناطق با تراکم کمتر نسبت به محله‌های با تراکم بالا در خانواده‌هایی که پیش‌از این در مناطق حومه شهر زندگی می‌کردند، مطلوبیت سکونت قوی‌تر است. دسترسی به حمل‌ونقل عمومی برای خانوارها حائز اهمیت بود، اما اگر حمل‌ونقل عمومی در محدوده پیاده‌روی آسان یا حتی الامکان پیاده‌روی قرار داشت، آن قدر مهم نبود. به نظر می‌رسد که خانواده‌ها خواهان امکاناتی هستند که یا در فاصله مناسبی برای پیاده‌روی قرار گرفته باشد یا حداقل بشود پیاده به آنجا رفت، در این صورت از ایده وجود امکاناتی که اصلاً نمی‌توان پیاده به آنجا رفت، گریزان‌اند. فضای سبز برای کسانی که در حال حاضر در حومه شهر زندگی می‌کنند، از اهمیت بیشتری برخوردار است. هرچند برای کسانی که در مناطق میانی زندگی می‌کنند، از اهمیت کمتری برخوردار است. ساکنان مناطق مرکزی شهر الگوی مبهم‌تری از تأکید صرف بر میزان فضای سبز موجود دارند.

«ارزیابی کیفیت مسکن و تأثیر آن بر سلامت، امنیت و پایداری»<sup>۱۷</sup> (۲۰۱۰) یک راهنمای مناسب برای ایجاد و توسعه ابزارهای سنجش کیفیت مسکن است که با اقدامات عملی و تأثیر آنها بر سلامت و ایمنی و پایداری در ارتباط است، (با اشاره خاص به نیوزلند و انگلستان) است. این مقاله بخشی از مشکلات مهمی که طرح‌های با موضوع ایجاد ابزارهای ارزیابی کیفیت مسکن با آن مواجه می‌شوند را توضیح می‌دهد. و این که چگونه اطلاعات کیفیت مسکن می‌تواند افراد، سازمان‌ها و بخش‌های خصوصی را برای بهبود وضعیت سلامت، ایمنی و پایداری مسکن پشتیبانی کند. در این مقاله اگرچه بر ثبات و استانداردسازی ابزارهای اندازه‌گیری کیفیت مسکن در عواملی چون امنیت تأکید می‌گردد، به لزوم محلی‌گرایی این سیستم بر اساس شرایط بومی مانند فرهنگ و اقلیم نیز اشاره می‌کند (Keall et al., 2010).

همان‌طور که بیان شد از زمان ویتروویوس نظریه‌های زیادی در زمینه ارتقاء کیفیت مسکن ارائه گردیده که هر کدام بر اساس اهدافی که داشته‌اند رویکردهای متفاوتی را اتخاذ نموده که به تبع شاخص‌های مورد استفاده متفاوت می‌باشند. در جدول ۳ و ۴ خلاصه‌ها آراء اندیشه‌ها و رویکردها در ایران و جهان بر اساس رویکردها و شاخص‌های مورد استفاده آورده شده است.

بر اساس جداول ۳ و ۴ می‌توان در یک طبقه‌بندی کلی رویکردهای زیر را در خصوص بررسی کیفی مسکن در موارد زیر مطرح نمود:

**رویکرد اقتصادی:** رویکرد اقتصادی بیشتر معطوف به تعیین ارزش املاک بوده و در آن عوامل کیفی مؤثر بر تعیین قیمت مسکن مدنظر قرار می‌گیرد.

در سال ۱۹۹۶ یک نظام اندازه‌گیری کیفی در انگلستان تدوین شد. سیستم شاخص کیفیت مسکن<sup>۱۸</sup> (HQI) یک وسیله و ابزار ارزیابی برای ارزشیابی شمای کلی مسکن بر اساس کیفیت و نه صرفاً قیمت است. این نظام، کیفیت طرح‌های مسکونی را بر اساس سه طبقه بندی اصلی؛ محل قرارگیری، طرح و اجرا، ارزیابی می‌کند. از نظام شاخص‌های کیفیت مسکن می‌توان هم در مسکن اجتماعی و هم در سایر انواع مسکن برای بهبود طرح‌های مسکونی استفاده کرد (حبیبی و اهری، ۱۳۸۳). در این روش ده شاخص وجود دارد که کیفیت را اندازه‌گیری می‌کند. این شاخص‌ها عبارتند از: ۱) موقعیت؛ عمدتاً بر کیفیت و فاصله دسترسی به خدمات موردنیاز ساکنین و همچنین

## جمع بندی

همان‌طور که بیان شد از زمان ویتروویوس نظریه‌های زیادی در زمینه ارتقاء کیفیت مسکن ارائه گردیده که هر کدام بر اساس اهدافی که داشته‌اند رویکردهای متفاوتی را اتخاذ نموده که به تبع شاخص‌های مورد استفاده متفاوت می‌باشند. در جدول ۳ و ۴ خلاصه‌ها آراء اندیشه‌ها و رویکردها در ایران و جهان بر اساس رویکردها و شاخص‌های مورد استفاده آورده شده است.

بر اساس جداول ۳ و ۴ می‌توان در یک طبقه‌بندی کلی رویکردهای زیر را در خصوص بررسی کیفی مسکن در موارد زیر مطرح نمود:

**رویکرد اقتصادی:** رویکرد اقتصادی بیشتر معطوف به تعیین ارزش املاک بوده و در آن عوامل کیفی مؤثر بر تعیین قیمت مسکن مدنظر قرار می‌گیرد.



جدول ۳. جمع‌بندی اندیشه‌ها و رویکردها به کیفیت مسکن در جهان

نظریه	رویکرد	اهداف	گروه شاخص‌های اصلی مطرح‌شده
ویتروویوس قرن اولم	کیفیت‌های معماری	ایجاد بنای مطلوب	- استحکام (استواری) - کارایی - زیبایی
هدانیک (۱۹۶۰)	اقتصادی	بررسی کیفیت طراحی فضاها بر ارزش‌گذاری املاک	- معماری داخلی واحد مسکونی - معماری ساختمان - موقعیت و دسترسی محله
HQI (۱۹۹۶)	کیفیت فضاها مسکونی	بررسی کیفیت طراحی فضاها بر ارزش‌گذاری املاک	- موقعیت - سایت - منظره و تأثیرات بصری - سایت - فضای باز - سایت - مسیرها و جابجایی - واحد - اندازه - واحد - طرح کلی - واحد - سروصدا، نور، خدمات - واحد - دسترسی به واحد - واحد - پایداری - محیط‌زیست بیرونی - ساختمان برای زندگی
ون پل (۱۹۹۷)	اجتماعی	عوامل مؤثر بر رضایتمندی سکونتی	- واحد مسکونی (وضعیت داخلی ساختمان، تعمیر و نگهداری، هزینه‌ها، تسهیلات خارجی، اندازه و تسهیلات) - محله (فضاها، پیوندهای اجتماعی، قابلیت دسترسی، تسهیلات، امنیت، سروصدا، بهداشتی)
وست فال و دوپلا <sup>۲۱</sup> (۲۰۰۱)	مدیریت شهری	اقتصادی	- قیمت و اجاره خانه به درآمد - زیربنا به ازای هر نفر - تولید خانه (در زمین خالی یا نوسازی) - سهم هزینه ساخت خصوصی و دولتی
کرمونا (۲۰۰۱)	کیفیت طراحی فضاها	پیشنهاد چارچوب طراحی شهری برای توسعه منطقه مسکونی جدید	فضایی، ریخت‌شناسی، زمینه‌ای، بصری، ادراکی، اجتماعی، کارکردی، پایداری
گراهام تاورز <sup>۲۰</sup> (۲۰۰۵)	زیست‌محیطی، کیفیت طراحی فضاها	طراحی خانه و محلات مسکونی بر اساس تغییر اقلیم و توسعه پایدار	- توجه به مسائل زیست‌محیطی (توجه به تغییرات اقلیمی، جمعیتی) - توجه به استانداردهای کمی ساختمان و محیط مسکونی - توجه به امکانات واحد همسایگی - فضای شهری طراحی شده - رعایت دستور کار سبز - استفاده مجدد از فضاها ساخته شده - توجه به شاخص‌های ذهنی درباره خانه
جنکز و جونز <sup>۲۱</sup> (۲۰۰۹)	کیفیت فضاها، اقتصادی، اجتماعی	رابطه بین شاخص‌های مسکن و پایداری، زیست‌پذیری محلات مسکونی	- گونه ساختمان - ویژگی‌های ساختمان - سازگاری کاربری‌ها - نگهداری از فضاها

جهان

جدول ۴. جمع‌بندی اندیشه‌ها و رویکردها به کیفیت مسکن در ایران

نظریه پرداز	رویکرد	اهداف	گروه شاخص‌های اصلی مطرح‌شده
عزیزی (۱۳۸۳)	اجتماعی-فرهنگی، اقتصادی، جمعیتی، کیفیت طراحی فضاها	برنامه‌ریزی مسکن	-اقتصادی -اجتماعی-فرهنگی -کالبدی
حبیبی و اهری (۱۳۸۳)	اجتماعی-فرهنگی، اقتصادی، جمعیتی، کیفیت طراحی فضاها	بررسی رابطه تغییر شیوه زندگی و شیوه ساخت و افزایش جمعیت بر روی ابعاد مسکن	-تغییرات جمعیتی و شهرنشینی -بعدخانوار -الگوهای سکونت - کیفیت کالبدی مسکن - محیط مسکونی
نقی زاده (۱۳۷۹)	کیفیت فضاها	معرفی عوامل مؤثر بر کیفیت مسکن	-توجه به انسان -امنیت و ایمنی -محرمیت -آرامش -خلوت -امکان ارتباط با طبیعت -میان‌روی - احترام به حقوق دیگران - وحدت جامعه - احترام به خانواده
غیائی، عظیمی و شهبابیان (۱۳۹۲)	اجتماعی-فرهنگی، اقتصادی، کیفیت طراحی فضاها	عوامل مؤثر بر رضایتمندی سکونتی	- رضایتمندی از معماری داخلی واحد مسکونی (تأسیسات و سازه، آلودگی، اندازه و تعداد فضاها، طراحی خانه) - رضایتمندی از معماری ساختمان - رضایتمندی از محله (تسهیلات، ایمنی و آسایش، دسترسی) - رضایتمندی از روابط همسایگی

ایران

هویت شهر

شماره سی و ششم / سال دوازدهم / زمستان ۱۳۹۷

اشاره کرد. **رویکردهای پایداری شهری:** با تأثیر از نگرش‌های متأخر توجه به مسائلی همچون معماری پایدار و شهر پایدار، مسکن پایدار نیز به مفهومی رایج در این ادبیات تبدیل شده که بیشتر اهداف بهینه‌سازی مصرف انرژی و توجه به محیط‌زیست، فرم شهری فشرده و حمل‌ونقل عمومی محور را دنبال می‌کند. **رویکردهای تلفیقی:** در این میان رویکردهای تلفیقی که به‌نوعی سعی در تولید ابزاری برای سنجش واحدهای مسکونی داشته‌اند به طوری که کلیه رویکردهای فوق‌الذکر را در نظر گرفته‌اند که در این میان سیستم HQI به کار گرفته‌شده توسط دولت انگلستان از نمونه‌های موفق با رویکرد مذکور بوده است. اما نگاه کیفی به تک‌واحد

**رویکرد کیفیت فضا و طراحی شهری:** در این رویکرد که از پیشگامان آن می‌توان به متیو کرمونا و تاورز اشاره کرد بیشتر بر کیفیت‌های فضایی با رویکرد طراحی شهری و نگرش به مسکن به‌عنوان یکی از عناصر تأثیرگذار در کیفیت محیط شهری تأکید دارد. **رویکرد مدیریت شهری:** این رویکرد بیشتر در پروژه‌های تحت حمایت سازمان‌های بین‌المللی بوده و به دنبال اهدافی مانند مسکن قابل استطاعت برای ساکنان کلان‌شهرها بوده است. **رویکرد اجتماعی:** با توجه به مطرح‌شدن بیش از پیش مفهوم کیفیت زندگی در سنجش شهرها بحث مسکن نیز امروزه بیشتر در قالب رضایتمندی ساکنین از محیط مسکونی خود مطرح‌شده و از نمونه‌های موفق در این خصوص می‌توان به مدل ون پل در هلند

جدول ۵. نظریات مرتبط با بحث ابعاد مسکن

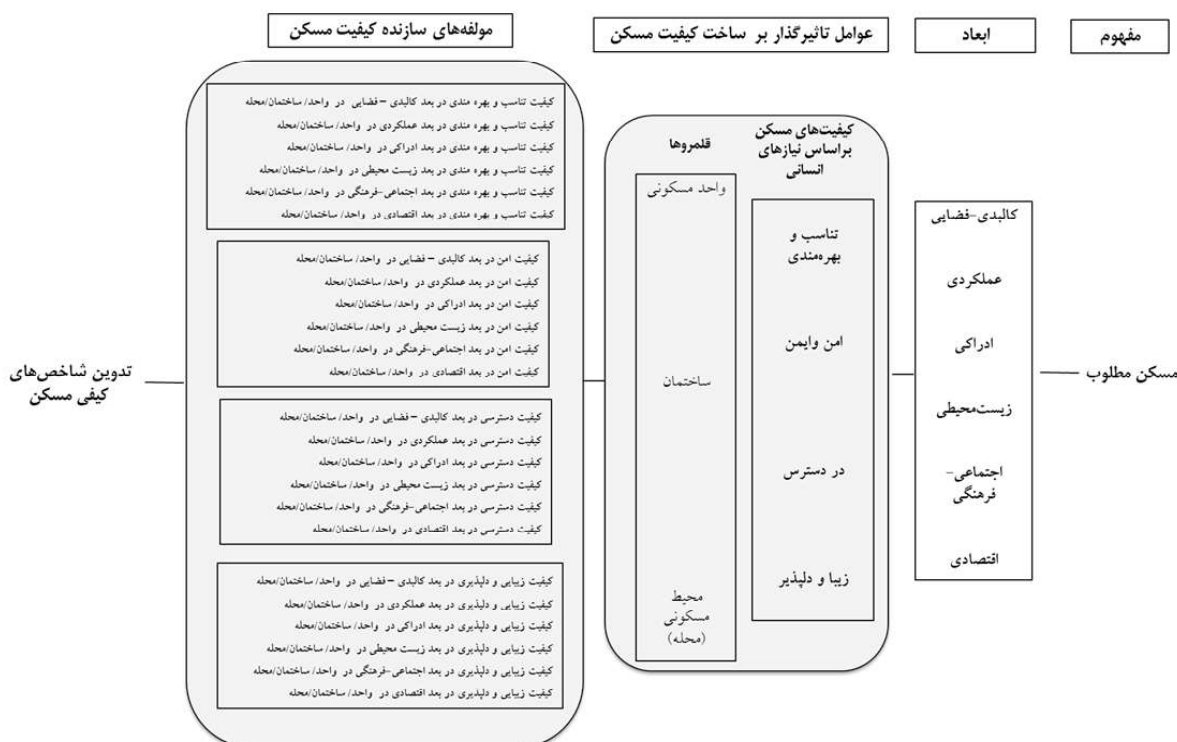
ابعاد	نظریه پرداز
کالبدی فضایی	کرمونا، هدانیک، HQI، ون پل، وست فال و دوپلا، تاورز، هانگ جو جنکز و جونز <sup>۲۲</sup> ، عزیز، حبیبی و اهری، نقی زاده، طرح جامع مسکن <sup>۲۳</sup> ، غیائی و همکاران، ناظمی و درودی <sup>۲۴</sup>
عملکردی	کرمونا، هدانیک، HQI، ون پل، تاورز، هانگ جو، جنکز و جونز، حبیبی و اهری، نقی زاده، غیائی و همکاران غیائی و همکاران، ناظمی و درودی
ادراکی	کرمونا، HQI، تاورز، نقی زاده، غیائی و همکاران، ناظمی و درودی
زیست محیطی	کرمونا، HQI، ون پل، تاورز، هانگ جو، طرح جامع مسکن، غیائی و همکاران
اجتماعی فرهنگی	کرمونا، ون پل، عزیز، حبیبی و اهری، نقی زاده، طرح جامع مسکن، غیائی و همکاران، ناظمی و درودی
اقتصادی	هدانیک، ون پل، وست فال و دوپلا، هانگ جو، جنکز و جونز، عزیز، حبیبی و اهری، طرح جامع مسکن، غیائی و همکاران

ابعادی را دربرمی گیرند که در حقیقت یک مسکن مطلوب می‌بایستی در این ابعاد شامل کیفیت‌های مطرح‌شده باشد. با توجه به کیفیت‌های مطروحه و ابعادی که کیفیت‌های مسکن می‌تواند در آن مدنظر قرار گیرد می‌توان این مدل تولید شاخص را در نمودار شکل ۳ نشان داد. به‌عنوان مثال کیفیت تناسب و بهره‌مندی در بعد کالبدی - فضایی مسکن: کیفیتی است که بر رابطه متغیرهای کالبدی واحد مسکونی مانند اندازه مسکن، میزان فضای باز مسکن و میزان مشاعات با نیاز خانوار دلالت دارد. کیفیت تناسب و بهره‌مندی در بعد عملکردی: کیفیتی است که بر رابطه متغیرهای امکانات واحد مسکونی جهت راحتی بیشتر مانند تعداد پارکینگ، تعداد اتاق، امکانات گرمایش سرمایش، حیاط و فضای بازی بچه‌ها و محل اجتماع همسایگان دلالت دارد. کیفیت تناسب و بهره‌مندی در بعد ادراکی: کیفیتی است که بر رابطه متغیرهای محیط مسکونی با مقیاس انسانی جهت درک مطلوب از فضا مانند محصوریت فضای محیط مسکونی و تراکم دلالت دارد، و کیفیت تناسب و بهره‌مندی در بُعد زیست‌محیطی: کیفیتی است که بر رابطه متغیرهای محیطی، اقلیمی و بهداشتی مانند آلودگی‌های زیست‌محیطی (هوا، صدا، بو، خاک)، نور حیوانات موذی و مانند آن دلالت دارد. کیفیت تناسب و بهره‌مندی در بعد اجتماعی-فرهنگی: کیفیتی است که بر رابطه متغیرهایی مانند همگنی طبقه اجتماعی، پیوندهای اجتماعی در محیط مسکونی دلالت دارد. کیفیت تناسب و بهره‌مندی در بعد اقتصادی: کیفیتی است که بر رابطه متغیرهای هزینه‌ای مانند تناسب در بودجه ساخت و خرید، امکان جابجایی و تبدیل به احسن نمودن مسکن و همچنین مقرون‌به‌صرفه بودن

مسکونی در این روش برای سطوح برنامه‌ریزی در شهر جامع نیست. با توجه به مبانی نظری ارائه‌شده جهت جامع‌نگری به مسئله مسکن آنچه در ادبیات نظری و تجارب جهانی در مورد مسکن مطلوب وجود داشت را می‌توان در چهار کیفیت اصلی بیان کرد (مسکن در دسترس، امن، متناسب، زیبا و دلپذیر). البته هر یک از کیفیت‌های فوق در ابعاد گوناگون سازنده فضا که شامل کالبدی-فضایی، عملکردی، ادراکی، زیست‌محیطی، اجتماعی-فرهنگی و اقتصادی باید دارای ویژگی‌هایی باشد که بتوانند مؤلفه‌های کیفیت مسکن را تولید کند. این ابعاد را نیز نظریه‌پردازان گوناگونی پشتیبانی کرده‌اند که در جدول ۵ ارائه گردیده است.

## ۱-۱ نتیجه‌گیری

مسکن به‌عنوان یکی از نیازهای انسانی در مرحله اول به‌عنوان یک سرپناه نه تنها قرار است که انسان را از شرایط محیطی حفظ نماید بلکه مسکن چیزی بیش از یک سرپناه فیزیکی است و باید تمامی خدمات و تسهیلات فردی و عمومی لازم برای زندگی بهتر انسان را دارا باشد. بنا بر تعاریف ارائه‌شده مسکن علاوه بر واحد مسکونی شامل ساختمان و محیط مسکونی است که در آن قرار گرفته و کیفیت مسکن به معنای دادوستدی میان این قلمروها است. بنابراین زمانی که بحث از کیفیت مسکن می‌شود، این کیفیت شامل تمامی قلمروها می‌گردد. از سویی براساس نیازهای مازلو، انسان به‌عنوان کاربر این فضا و ارزش دهنده به این کیفیت‌ها، ۴ کیفیت دسترسی، تناسب، امنیت، و زیبایی را برای مسکن می‌توان متصور شود. همچنین از بُعدی دیگر این فضاها



شکل ۳. چارچوب نظری پیشنهادی جهت تدوین شاخص‌های کیفی مسکن

۷. برگرفته از (گلکار، ۲۹، ۱۳۸۰). انواع دیگری از طبقه بندی نیازهای انسان مطرح هستند که مطالعه آنها به منبع ذی‌ربط ارجاع می‌شود (نقی زاده، ۱۳۹۷)

8. firmitas
9. utilitas
10. venustas
11. Hedonic
12. Van Poll
13. Marans and Rogers, standard Metropolitan statistical Areas
14. Neighborhood satisfaction
15. Housing design quality
16. Towers
17. Assessing housing quality and its impact on health, safety and sustainability
18. Housing Quality Indicators
19. Westfall, Matthew S., and Victoria A. De Villa

زیرساخت‌های شهری دلالت دارد. تحلیل مسائل کمی و کیفی مسکن از طریق ابزاری صورت می‌گیرد که به صورت متغیرهایی به نام شاخص‌های مسکن مطرح بوده و بیانگر ابعاد مختلف مانند اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی و کالبدی مسکن هستند. شاخص‌های مسکن می‌توانند از یک سو ابزار شناخت وضعیت مسکن در ابعاد مختلف فوق‌الذکر بوده و از سوی دیگر، ابزار کلیدی برای ترسیم چشم‌انداز آینده مسکن و برنامه‌ریزی آن باشند.

### پی‌نوشت‌ها

1. housing
2. Detached
3. Semi-Detached
4. Apartment (Flats)
5. Clusters
6. Sky Scrapper

تهران: انتشارات دانشگاه علم و صنعت ایران.

۱۲. عزیز، محمد مهدی. (۱۳۸۳). جایگاه شاخص‌های مسکن در فرآیند برنامه‌ریزی مسکن. هنرهای زیبا، ۱۷، ۳۱-۴۲.

۱۳. عزیز، محمد مهدی. (۱۳۸۵). محله مسکونی پایدار: مطالعه موردی نارمک. هنرهای زیبا، ۲۷، ۳۵-۴۶.

۱۴. غیائی، محمد هادی؛ عظیمی، شراره؛ و شهابیان، پویان. (۱۳۹۲). سنجش میزان ارتباط رضایتمندی سکونتی با متغیرهای مسکن، واحد همسایگی و محله (مطالعه موردی: مجتمع مسکونی پزشکان فارابی). هویت شهر، ۷(۱۵)، ۴۹-۶۰.

۱۵. گلکار، کوروش. (۱۳۸۰). مؤلفه‌های سازنده کیفیت طراحی شهری. صفه، ۱۱(۳۳)، ۳۸-۶۵.

۱۶. محمد پور، حامد. (۱۳۹۲). در ۵ آبان ماه ۱۳۹۵، از <https://www.memarfa.com>

۱۷. محمدزاده، پرویز؛ منصوری، مسعود؛ کوهی لیلان، بابک. (۱۳۹۱). تخمین قیمت هدانیک ساختمان‌های مسکونی در شهر تبریز. فصلنامه مدل‌سازی اقتصادی، ۲، ۲۸-۳۸.

۱۸. مرکز آمار ایران. (۱۳۷۵). سرشماری عمومی نفوس و مسکن. تهران: مرکز آمار ایران.

۱۹. ناظمی، الهام؛ و درودی، محمدرضا. (۱۳۹۱). بررسی شاخص‌های کیفیت مسکن مناسب در طرح مسکن مهر. اولین همایش ملی معماری در گذر زمان. قزوین، از [www.sid.ir](http://www.sid.ir)

۲۰. نقی زاده، محمد. (۱۳۷۹). ویژگی‌های کیفی مسکن مطلوب (مبانی طراحی و روش‌های تحصیل آن). صفه، ۱۰(۳۱)، ۹۰-۱۰۳.

۲۱. نقی زاده، محمد. (۱۳۹۷). مکان و مکان‌سازی در قلمرو عمومی خوب شهر. تهران: انتشارات جهاد دانشگاهی.

۲۲. هایدگر، مارتین. (۱۳۸۱). شعر، زبان و اندیشه‌رهایی. انسان شاعرانه سکنتی می‌کند. (عباس منوچهری، مترجم). تهران: انتشارات مولی.

۲۳. وارثی، حمیدرضا؛ و سقایی، محسن. (۱۳۸۴). مشکلات حاکم بر بخش مسکن در ایران. فصلنامه مسکن و محیط روستا، ۱۱۲، ۴۴-۶۰.

۲۴. وزارت مسکن و شهرسازی. (۱۳۸۵). طرح جامع مسکن، سند راهبردی-اجرایی. تهران: نگارندگان.

۲۵. وزارت مسکن و شهرسازی. (۱۳۹۴). طرح جامع مسکن. تهران: نگارندگان.

۲۶. وست فال، متیو؛ و دوپلا، ویکتوریا. (۱۳۸۶). شاخص‌های شهری برای مدیریت شهری. (سازمان فناوری اطلاعات و ارتباطات، مترجم). تهران: سازمان فناوری اطلاعات و ارتباطات. (نشر اصلی ۲۰۰۱)

۲۷. ون پل، ریک. (۱۳۹۱). رویکردها و روش‌های سنجش کیفیت

20. Towers, Graham

21. Mike Jenks & Colin Jones

۲۲. برای مطالعات بیشتر رجوع شود به (Cho et al., 2005)

۲۳. برای مطالعات بیشتر مراجعه گردد به (وزارت مسکن و شهرسازی، ۱۳۸۵ و ۱۳۹۴)

۲۴. رجوع گردد به (ناظمی، ۱۳۹۱)

۲۵. برای مطالعات بیشتر مراجعه گردد به (Keskin, 2008)

## فهرست مراجع

۱. پورمحمدی، محمدرضا. (۱۳۷۹). برنامه‌ریزی مسکن. تهران: سازمان مطالعه و تدوین کتب علوم انسانی دانشگاه‌ها (سمت).

۲. پیرنیا، محمدکریم. (۱۳۷۸). آشنایی با معماری اسلامی ایران. تهران: دانشگاه علم و صنعت ایران.

۳. جنکز، مایک؛ و جونز، کولین. (۱۳۹۱). ابعاد شهر پایدار. (مجتبی رفیعیان و هانیه هودسنی، مترجمان). تهران: دانشگاه تربیت مدرس. (نشر اصلی ۲۰۰۹)

۴. چرمایف، سرژیوس ایوان؛ و الکساندر، کریستوفر. (۱۳۷۶). عرصه‌های زندگی جمعی و زندگی خصوصی به جانب یک معماری انسانی. (منوچهر مزینی، مترجم). تهران: دانشگاه تهران.

۵. حائری، محمدرضا. (۱۳۸۸). خانه، فرهنگ، طبیعت (بررسی معماری خانه‌های تاریخی و معاصر به منظور تدوین فرآیند و معیارهای طراحی خانه). تهران: مرکز مطالعاتی و تحقیقاتی شهرسازی و معماری.

۶. حبیبی، سید محسن؛ و اهری، زهرا. (۱۳۸۳). بررسی ابعاد کیفی مسکن در ایران. تهران: وزارت مسکن و شهرسازی.

۷. حکمت نیا، حسن؛ موسوی، میرنجف؛ و زرافشان، عطاءالله. (۱۳۸۴). بررسی و تحلیل شاخص‌های کمی و کیفی مسکن در شهرتفت و برنامه‌ریزی آتی آن، مجله جغرافیا و توسعه ناحیه‌ای، ۵، ۱۴۲-۱۲۵.

۸. دهخدا، علی‌اکبر. (۱۳۷۷). لغت‌نامه دهخدا. چاپ دوم. تهران: انتشارات و چاپ دانشگاه تهران.

۹. راپاپورت، ایموس. (۱۳۶۶). منشأ فرهنگی مجتمع‌های زیستی. (راضیه رضازاده، مترجم). تهران: جهاد دانشگاهی دانشگاه علم و صنعت ایران.

۱۰. سعیدنیا، احمد. (۱۳۸۲). کتاب سبز راهنمای شهرداریها، نظام مراکز شهری، فضاهای مسکونی. تهران: انتشارات سازمان شهرداریهای کشور.

۱۱. شیعه، اسماعیل. (۱۳۸۵). مقدمه‌ای بر مبانی برنامه‌ریزی شهری.

35. Keall, M., Baker, M. G., Howden-chapman, P., Cunningham, M., & Ormandy, D. (2010). Assessing housing quality and its impact on health, safety and sustainability. *Journal of Epidemiology & Community Health*, 64(9), 765-771.
36. Keskin, B. (2008). Hedonic analysis of price in the Istanbul housing market. *International Journal of strategic Property Management*, 12(2), 125-138.
37. Lang, j. (1961). *Urban Design-The American Experience*. New York : Van Nostrand Reinhold.
38. Marans, R., & Rodgers, W. (1975). Toward an understanding of community satisfaction. In A. Hawley & V. Rock (Eds.), *Metropolitan American in contemporary perspective*. New York: Sage Publications& Halstead Press.
39. Onibokun, A. G. (1976). Social system correlates of residential satisfaction. *Environment and Behavior*, 8 (3), 323-344.
40. Towers, G. (2005). *At Home in the City: An introduction to urban housing design*. Oxford: Architectural Press.
41. Van Poll, R. (1997), *The perceived quality of the urban residential environment. A Multi-attribute evaluation*. Ph-thesis, Groningen: University of Groningen.
29. Archdata.(2016). Retrieved April, 2016, from <http://archdata.blogfa.com/post-8.aspx>
30. Campbell, S. (1996). Green cities, growing cities, just cities?: Urban planning and the contradictions of sustainable development. *Journal of the American Planning Association*, 62(3), 296-312.
31. Carmona, M. (2001). *Housing Design Quality: through policy, guidance and review*. London: Spon press.
32. Cho, S. H., Newman, D. H., & Wear, D. N. (2005). Community choices and housing demands: a spatial analysis of the Southern Appalachian Highlands. *Housing studies*, 20(4), 549-569.
33. Gifford, R.. (1997). *Environmental Psychology: Principles and Practices*. (2nd ed.). Boston: Allyn & Bacon.
34. Homes and Communities Agency. (2011). *Housing Quality Indicators (HQI)*, Retrieved March, 2015, From <https://www.gov.uk/guidance/housing-quality-indicators>.
- محیط مسکونی شهری. (مجتبی رفیعیان و جمشید مولود، مترجمان). تهران: آذرخش. (نشر اصلی ۱۹۹۷)
۲۸. ویتروویوس. (۱۳۸۸). ده کتاب معماری. (ریما فیاض، مترجم). تهران: دانشگاه هنر.

## Clarification Basic Factors Affecting Qualitative Indicators of Housing

*Maryam Ghalambordezfuly*, Ph.D. Urban Development Department, Faculty of Civil, Art and Architecture, Science and Research Branch, Islamic Azad University, Tehran, Iran.

*Mohammad Naghizadeh\**, Assistant Professor, Urban Development Department, Faculty of Civil, Art and Architecture, Science and Research Branch, Islamic Azad University, Tehran, Iran.

*Hamid Majedi*, Professor, Urban Development Department, Department of Civil, Art and Architecture, Science and Research Branch, Islamic Azad University, Tehran, Iran.

### Abstract

Following the growth of urbanization, providing and housing choice has become one of the most important issues for both people and planners. Among factors, housing policies and planning, due to the dominance of economy as well as lack of proper housing indicators, quantitative housing indicators have overcome qualitative indicators and therefore the most attention of planners have focused on providing housing. Although housing is one of the needs of human beings, each type of housing is not considered. In fact, desirable housing is the ideal need of human beings. Thus, the aim of this article is the explanation of housing qualitative indicators in according to the votes of urban theorists and analyzing the experiences of housing. The finding suggests that for explanation desirable housing both characteristics of building of housing and the neighborhood, which the house is located must be considered. In addition, housing qualitative indicators include multidimensional characteristics. First place housing of the human needs as a shelter, is not only supposed to protect humans from environmental conditions, but also housing is more than a physical shelter and should provide all the personal and public necessary services for having a better human life. According to the definitions, the factors which influence the quality of housing indicators in addition to the residential unit include building and its residential environment where it is located and the quality of housing means trading between these territories. So when it comes to the quality of housing, this quality includes all the realms. Attention to the human needs at any time and place will affect the environment.

Hence, a high quality housing which can be capable to respond human needs must foremost provide access to necessities for life and feel safety in order to be able to enjoy the beauty of the residential environment and try to promote it (Available, safe and secure, appropriateness and benefit, Beautiful and pleasant housing). Also, from the other side, these spaces are included Dimensions that are proposed. Based on literature review, the space constructive dimensions are: Physical-spatial, functional, perceptual, environmental, socio-cultural and economic.

As an example (in the unit no neighborhood), the quality of Available in the Physical-spatial dimension of housing is a quality that refers to the relationship between the physical variables of the residential unit, such as the size of housing, the amount of open space of housing with the needs of the household. The quality of Available in the functional dimension: this quality that implies the relationship between the variables of the residential facilities unit for more comfortable such as the number of parking spaces, the number of rooms, the facilities for heating and cooling, the yard, the play area for children and the lobby.

studies show that the study territory of optimal housing is the study of the qualities in the residential unit, the building and the environment in which the residential unit is located. Also, the quality indicator of housing includes qualities that shape the dimensions of the housing and transform it into a multidimensional problem.

**Keywords:** Indicator, Type of Housing, Housing Qualitative Indicator

\* Corresponding Author: Email: drmnaghiadeh@gmail.com