

**ORIGINAL ARTICLE**

# Rating the Quality of life in Private Gated Residential Complexes Based on the Kapland Integrated Model, Case Study: Tabriz City

Ali Azar<sup>1\*</sup>, Anita Majidi Heravi<sup>2</sup>

<sup>1</sup>. Assistant Professor, Department of Urban Planning, Maragheh Branch, Islamic Azad University, Maragheh, Iran.

<sup>2</sup>. Ph.D. Department of Geography and Urban Planning, Payame Noor University, Tehran, Iran.

**Correspondence**

Ali Azar

Email: a\_azar@iau-maragheh

**How to cite**

Azar, A., & Majidi Heravi, A (2023). Rating the Quality of life in Private Gated Residential Complexes Based on the Kapland Integrated Model, Case Study: Tabriz City. *Urban Ecological Research*, 14(3), 55-76.

**ABSTRACT**

The housing sector is one of the most important land uses in cities. Considering the various environmental, economic and social problems of scattered urban growth and also the need to provide housing, especially in big cities, planning and designing suitable residential complexes to improve the quality of life is absolutely necessary to respond to the residential needs of citizens. The present article, in the first place, seeks to define and index the concept of "quality of life" and in the second place, to determine the amount of quality of life in various scales of residential complexes. The main goal of the research is to rank residential complexes and explain the effective factors in the quality of life of these types of residential units. In this study, after identifying the factors affecting the quality of life in the studied residential complexes using the factor analysis method, the weighting of the main and secondary criteria was done using the network analysis method. The weighting results according to this method show that the criterion of geographic location with 334. and the component of environmental conditions with a score of 118. They assigned the highest and lowest weight respectively in the quality of life of residential complexes. In the following, the residential complexes were ranked in terms of quality of life using Vicor Plus, network analysis and TOPSIS ranking techniques. Due to the different rating points, to reach a general consensus about the quality of life of residential complexes, the consolidated model of Cape Land has been used. According to the Cape Land technique, in terms of quality of life, the Asman residential complex ranked first with a score of -6 and the accommodation complex ranked last.

**KEY WORDS**

Quality of Life, Ranking, Residential Complexes, Integrated Model, Tabriz



نشریه علمی

## پژوهش‌های بوم‌شناسی شهری

«مقاله پژوهشی»

# اولویت‌بندی مجموعه‌های مسکونی اختصاصی بر حسب کیفیت زندگی بر اساس ارائه مدل تلفیقی کپ‌لند، پژوهش موردی: شهر تبریز

علی آذر<sup>۱\*</sup>، آنیته مجیدی هروی<sup>۲</sup>

### چکیده

هدف این پژوهش تعریف و شاخص‌سازی مفهوم «کیفیت زندگی» و تعیین میزان کیفیت زندگی در مجتمع‌های مسکونی اختصاصی و تبیین عوامل مؤثر در افزایش کیفیت زندگی این‌گونه از واحدهای سکونت است. روش تحقیق حاضر به صورت توصیفی - تحلیلی می‌باشد و ماهیت تحقیق کاربردی است. در این پژوهش، پس از شناسایی مؤلفه‌های مؤثر بر کیفیت زندگی در مجموعه‌های مسکونی مورد مطالعه طبق روش تحلیل عاملی، وزن‌دهی معیارهای اصلی و فرعی به روش تحلیل شبکه انجام گردید. نتایج وزن‌دهی بر طبق این روش، نشان می‌دهد که معیار موقعیت جغرافیایی با ۳۳۴٪، و مؤلفه شرایط محیطی با امتیاز ۱۱۸٪، به ترتیب بیش‌ترین و کم‌ترین وزن را در کیفیت زندگی مجموعه‌های مسکونی کسب کرده‌اند. در ادامه، مجموعه‌های مسکونی با استفاده از تکنیک‌های رتبه‌بندی ویکور پلاس، تحلیل شبکه و تاپسیس از لحاظ کیفیت زندگی رتبه‌بندی شدند. با توجه به متفاوت بودن امتیاز رتبه‌بندی، برای رسیدن به یک اجماع کلی در مورد کیفیت زندگی مجموعه‌های مسکونی، از مدل تلفیقی کپ‌لند استفاده گردیده است. طبق تکنیک کپ‌لند، از نظر کیفیت زندگی، مجتمع مسکونی آسمان با امتیاز ۶- در رتبه اول و مجتمع اسکان در رتبه آخر قرار گرفتند. نتایج تحقیق نشان می‌دهد که مقیاس مجموعه‌های مسکونی تأثیری در میزان کیفیت زندگی ساکنین ندارند. مکان قرارگیری، دسترسی، وجود محوطه بین ساختمان‌ها، نوع قرارگیری بلوک‌ها و متراژ واحدهای مسکونی بیش‌ترین تأثیر را در کیفیت زندگی دارند. نوآوری پژوهش حاضر در بسط نظریه مجموعه‌های مسکونی اختصاصی به‌عنوان شکل جدید مسکن می‌باشد.

### واژه‌های کلیدی

کیفیت زندگی، اولویت‌بندی، مسکن، مدل تلفیقی، تبریز.

<sup>۱</sup>. استادیار، گروه شهرسازی، واحد مراغه، دانشگاه آزاد اسلامی، مراغه، ایران.  
<sup>۲</sup>. دکتری، گروه جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشگاه پیام نور، تهران، ایران.

نویسنده مسئول: علی آذر

رایانامه: a\_azar@iau-maragheh

استناد به این مقاله:

آذر، علی و مجیدی هروی، آنیته (۱۴۰۲). اولویت‌بندی مجموعه‌های مسکونی اختصاصی بر حسب کیفیت زندگی بر اساس ارائه مدل تلفیقی کپ‌لند، پژوهش موردی: شهر تبریز. فصلنامه علمی پژوهش‌های بوم‌شناسی شهری، ۱۴(۳)، ۷۶-۵۵.

## مقدمه

بوده است (مرکز آمار ایران، ۱۳۹۵). که نشان از روند رو به رشد جمعیت‌پذیری این کلان‌شهر در طی سال‌های متمادی است. در جهت تأمین فضای مناسب برای این افزایش جمعیت، نیاز است که از طریق مطالعه تطبیقی و ارزیابی سطح کیفیت زندگی در انواع الگوهای مجموعه‌های مسکونی، به تقویت نقاط قوت پایداری و کیفیت زندگی و از بین بردن موانع کیفیت زندگی در راستای ارتقای بعد عملکردی و ظرفیت‌پذیری آن‌ها پرداخته شود. مجتمع‌های مسکونی اختصاصی (درب‌دار) در اندازه‌های متفاوت در شهر تبریز ایجاد شده‌اند (از نظر تراکم و تعداد واحدهای مسکونی متفاوت هستند). در این مطالعه سعی بر آن است که این مجموعه‌های مسکونی از نظر مؤلفه‌های کیفیت زندگی با یکدیگر مقایسه تطبیقی گردند و از طریق روش‌های اولویت‌بندی، مجموعه مسکونی که دارای بیش‌ترین امتیاز را کسب نموده است معرفی گردد. تا به‌عنوان تیپ و الگوی طراحی مجموعه‌های مسکونی برای برنامه‌ریزی‌های آینده معرفی گردد تا به‌عنوان تیپ و الگوی طراحی مجموعه‌های مسکونی برای برنامه‌ریزی‌های آینده معرفی گردد. مجموعه‌های مسکونی روزبه‌روز به شکل الگوی رایج مسکن در ایران و جهان تبدیل می‌شود. این امر چه در شهرک‌های تازه تأسیس شده و چه در بازآفرینی شهری و ساماندهی و بهسازی محلات قدیمی و سنتی مشاهده می‌گردد. مدیریت شهری در صورتی می‌تواند موفق باشد که از پایین‌ترین سطح تا بالاترین سطح مدیریت کلان‌شهری (شهر- منطقه)، مناطق شهری، نواحی شهری و محله‌های شهری به‌عنوان لایه‌های سیاست‌گذاری و تصمیم‌گیری وجود داشته باشد (مرصوصی و آذربرزین، ۱۳۹۷: ۱۲۴).

مجموعه‌های مسکونی در فرم‌ها و شکل‌های متفاوتی ساخته می‌شوند. الگوهای نواری، پراکنده (منفرد) و حیات مرکزی شکل غالب تیپولوژی مجموعه‌های مسکونی در شهرهای ایران می‌باشد. همچنین از نظر تعداد واحدهای مسکونی در هر مجموعه مسکونی، به مجموعه‌های مسکونی کلان مقیاس، بزرگ مقیاس، متوسط مقیاس و کوچک مقیاس دسته‌بندی می‌شوند. در این پژوهش سعی بر آن است که شرایط کیفیت زندگی به صورت تطبیقی در هریک از الگوهای مجموعه‌های مسکونی مورد ارزیابی قرار بگیرد.

هدف اصلی تحقیق حاضر، رتبه‌بندی مجموعه‌های مسکونی اختصاصی در کلان‌شهر تبریز و تبیین عوامل مؤثر در کیفیت زندگی این نوع از واحدهای سکونتی، همچنین مشخص کردن تأثیر الگو و تعداد واحدهای مسکونی در مجموعه‌های مسکونی در افزایش یا کاهش کیفیت زندگی می‌باشد. این

یکی از عوامل مؤثر در کیفیت زندگی<sup>۱</sup>، میزان کمی و کیفی جمعیت می‌باشد. جمعیت جهان در سال ۲۰۲۰ میلادی، ۷/۸ میلیارد نفر می‌باشد که پیش‌بینی می‌شود، در طی ۳۰ سال آینده جمعیت جهان با دو میلیارد نفر افزایش، به ۹/۷ میلیارد نفر در سال ۲۰۵۰ و در سال ۲۱۰۰ میلادی به ۱۱ میلیارد نفر برسد. جمعیت شهری نیز در طی ۵۰ سال گذشته، رشد سریعی را گذرانده است. به طوری که درصد شهرنشینی در سطح جهان از ۲۹ درصد (۷۴۶ میلیون) در دهه ۱۹۵۰ میلادی به ۵۵ درصد (۳/۹ میلیارد نفر) در سال ۲۰۲۰ رسیده است. پیش‌بینی شده است تا آخر سال ۲۰۵۰ میلادی، بیش از ۶۸ درصد از جمعیت کره زمین در سکونتگاه‌های شهرها ساکن شوند (<https://www.worldometers/2020>).

افزایش سریع جمعیت باعث بروز مشکلات عدیده زیست‌محیطی از جمله آلودگی هوا، مصرف بیش‌تر انرژی و از بین رفتن اراضی گردیده است (Kabisch; Kuhlicke, 2014: 26). کیفیت محیطی در قالب آلودگی هوا و صوتی، خاک، آب، در کیفیت زندگی شهری مؤثر هستند (Kindler et al, 2018: 257).

در کنار رشد کمی شهرنشینی، باید کیفیت زندگی و شرایط سکونتی (بخش مسکن و مسکن‌پذیری) شهروندان نیز بهبود یابد. کیفیت، ماهیت یک پدیده است که تأثیر عاطفی و عقلانی خاصی بر انسان می‌گذارد و خاصیت‌ها و ویژگی‌های اصلی یک شیء (جوهر و ذات) را بیان می‌کند. چالش‌های شهری و افت کیفیت زندگی از جمله مسائل محوری از نظر سازمان ملل در رسیدن به توسعه پایدار می‌باشد. منظور از کیفیت زندگی شهری، توجه به شاخص‌های اجتماعی، فرهنگی، محیطی و روانی در دو وجه عینی (کمی) و ذهنی (کیفی) در روند برنامه‌ریزی کیفیت زندگی شهر و مجموعه‌های مسکونی است. بدین معنا که علاوه بر اندازه‌گیری شاخص‌ها به صورت مشخص و عینی می‌باید ذهنیت و نوع نگاه شهروندان، این شاخص‌ها نیز مورد توجه قرار گیرد (کوکبی و همکاران، ۱۳۸۴: ۱۰).

شهر تبریز به لحاظ توسعه فیزیکی متصل با موانع جدی (حریم گسل و شیب‌های تند اجازه توسعه فیزیکی متصل و پیوسته را از تبریز سلب کرده‌اند) مواجه است. از طرف دیگر با افزایش جمعیت شهر تبریز، تأمین فضاهای مسکونی جهت سکونت شهروندان امری ضروری است. نرخ رشد جمعیت شهر تبریز در دوره پنج ساله ۱۳۸۵ تا ۱۳۹۵ برابر با ۲/۱۷ درصد

1. Quality of Life (QOL)

نتوانسته‌اند، خودشان را از مرحله شهرنشینی جدا کنند. بر این اساس با اتخاذ تدابیر لازم در راستای محقق شدن ابعاد پایداری در تمامی زمینه‌ها به‌ویژه در بعد کالبدی و اجتماعی شهرها، می‌توان برخی از شاخصه‌هایی را که باعث عدم تعادل و کیفیت زندگی می‌شوند، کاهش داد و بر کیفیت محیطی و پایداری مجموعه‌های زیستی افزود. اهمیت پرداختن به این موضوع به حدی است که بانک جهانی در سال ۲۰۰۹، با هدف ارائه الگوی جدیدی برای پیشرفت شهرها در کشورهای در حال توسعه، ایده شهرهای با کیفیت اکولوژیکی و پایدار را عامل اصلی برای موفقیت آینده شهرها قلمداد نموده است.

امروزه شهرها تنها ۲ درصد از سطح زمین را به خود اختصاص داده‌اند، اما شهرها به‌تنهایی ۷۰ درصد اقتصاد (تولید ناخالص داخلی) را بر عهده دارند و بیش از ۶۰ درصد مصرف جهانی انرژی، ۷۰ درصد انتشار گازهای گلخانه‌ای و ۷۰ درصد از پسماندهای جامد در شهرها تولید می‌شود.<sup>۲</sup> از زمان برگزاری کنفرانس‌های سازمان ملل در مورد اسکان بشر در ونکوور (۱۹۷۶)، استانبول (۱۹۹۶) و پذیرش اهداف توسعه هزاره (۲۰۰۰)، پیشرفت‌های زیادی در زمینه کیفیت زندگی میلیون‌ها نفر از ساکنان شهری از جمله محلات حاشیه‌نشین شهری اتفاق افتاده است. برخلاف آن، فقر و ناعدالتی شهری، محرومیت‌های اجتماعی و اقتصادی و تخریب محیط زیست در شکل‌های متعدد در شهرها و مجموعه‌های زیستی در حال وقوع است. در برنامه سوم اسکان بشر (کنفرانس هیئات سوم) که در سال ۲۰۱۶ در شهر «کیتو»<sup>۳</sup> اکوادور برگزار گردید، به موضوع «حق بر شهر»<sup>۴</sup> از طریق راهبردهای ارتقای کیفیت زندگی، تعاملات اجتماعی، احترام به هویت شهروندان و ترویج کثرت‌گرایی و هم‌زیستی مسالمت‌آمیز، رشد اقتصادی و اشتغال، ایجاد شهر همه‌شمول، شهر سالم، شهر امن، شهر نفوذپذیر، استفاده از انرژی‌های تجدیدپذیر، استفاده از حمل‌ونقل عمومی (دوچرخه، پیاده‌روی)، ایجاد شهر انعطاف‌پذیر و شهر پایدار تأکید شده است (New Urban Agenda, 2017: 15).

یکی از راهبردهای رسیدن به توسعه پایدار شهری، ارتقای کیفیت زندگی می‌باشد. کیفیت زندگی نقش بسزایی در پایداری و تغییرات و دگرگونی‌های شهری دارد. مؤلفه‌های کالبدی و طراحی محیطی در ایجاد حس مکان و خلق فضای انسانی و فضای خوشبختی مؤثر هستند. فضای خوشبختی پر از داشتن‌ها است. در شهرهایی که ارتباط استاتیک بین شهروندان و شهر برقرار است،

پژوهش بر آن است تا ضمن شناسایی عوامل و شاخص‌های مؤثر در میزان کیفیت زندگی و نیز میزان اعتبار و وزن هر یک از مؤلفه‌های مؤثر در کیفیت زندگی مجتمع‌های مسکونی، با ارائه یک مدل تلفیقی مناسب (مدل کپلند) به ارزیابی کیفیت زندگی در مجموعه‌های مسکونی مورد مطالعه بپردازد. سؤال اصلی تحقیق این است که: کیفیت زندگی در مجموعه‌های مسکونی اختصاصی شهر تبریز چگونه است؟

## مبانی نظری

### چارچوب نظری

کیفیت، نقش بسیار مهمی در تعیین و تمایز یک شیء از اشیاء دیگر دارد. کیفیت شامل کیفیت ظاهری (صوری)، عملکردی و زیبایی‌شناختی می‌شود. به‌طور کلی کمیت و کیفیت دو روی سکه هستند که از یک طرف با هم در تضاد هستند و از طرف دیگر نمی‌توان یکی را بدون دیگری تصور کرد (کوکبی و همکاران، ۱۳۸۴: ۹). اساس و تئوری هدایت‌گر رویکرد کیفیت زندگی، نظریه نیازهای انسانی مازلو است. تأمین نیازهای فیزیولوژیکی (نیازهای اولیه از قبیل پوشاک، مسکن، امنیت) و نیازهای ثانویه (احترام، تعلق و خودشکوفایی) می‌تواند به خلق کیفیت زندگی منجر شود. کیفیت زندگی بر دو وجه می‌باشد: عینی (محسوس) و ذهنی (نامحسوس و انتزاعی). در شاخص‌های عینی کیفیت زندگی، معمولاً به سه بعد از رفاه عمومی، یعنی اقتصاد، محیط کالبدی و اجتماعی پرداخته می‌شود. در مقابل، شاخص‌های ذهنی کیفیت زندگی، تجربه از زندگی (میزان رضایتمندی) را می‌سنجند و نه شرایط زندگی را. در این شاخص‌ها واحد تحلیل فرد است و از هر فردی مستقیماً جهت ارزیابی کیفیت زندگی‌اش در حیطه‌های مختلفی چون خانواده، کار و ... سؤال می‌شود (احمدی و اسلام، ۱۳۸۸: ۱۱۷-۱۱۸).

شاخص‌های ذهنی کیفیت زندگی، بر تأمین نیازها و سطح رضایتمندی افراد تأکید می‌شود. چرا که میزان رضایتمندی ساکنین براساس طبقه اجتماعی و اقتصادی افراد متغیر است. براساس پژوهشی که بیسواز - داینر برای حاشیه‌نشینان کلکته انجام داده‌اند، مشخص شد که فقرای کلکته در عین حال که در شرایط زیر سطح معمول زندگی می‌کنند، از بسیاری از حوزه‌های زندگی خود رضایت دارند (Biswas-Diener, 2005: 330). بعد از جنگ جهانی دوم، کشورهای پیشرفته سرمایه‌داری غرب به مرحله شهرگرایی<sup>۱</sup> رسیده‌اند اما شهرهای جهان سوم و در حال توسعه هنوز

2. www.habitat3.org/2020

3. Quito

4. Right to the City

1. Urbanism

نفوذپذیری بالا، انعطاف‌پذیر بودن گونه‌ها، اختلاط اجتماعی در افزایش کیفیت زندگی و زیست‌پذیری ساکنین ذکر کرده است. به نظر، شهرهای سالم و با نشاط، شهرهایی ارگانیک می‌باشند. آن‌ها بر پایه تنوع اقتصادی و انسانی، معماری، جمعیت‌های مترکم و اختلاط کاربری‌ها می‌بالند. محیطی سکونتگاه خوب تلقی می‌شود که سلامت و بهزیستی افراد و بقای موجودات زنده را تأمین کند. برتون و همکاران، ارتقای کیفیت زندگی را همراه با معیارهای داشتن مسکن مناسب، مراقبت‌های بهداشتی، آموزشی، اشتغال را از جمله اهداف برای محقق شدن عزت و کرامت انسانی شهروندان بیان شمرده است (Bertone, 2006: 53). در بالتیمور<sup>۳</sup> از چهل شاخص تحت عنوان «نشانه‌های سرزندگی»<sup>۴</sup> برای تعریف «بهتر بودن» استفاده شده است که از مؤلفه‌های اصلی مسکن، توسعه جامعه، سلامتی و بهداشت خانواده، ایمنی، آموزش و حس مکان تشکیل شده است (Anonymous, 2005: 27). بنابراین می‌توان استنباط کرد کیفیت زندگی درک منحصر به فرد هم شخص در مورد این‌که آیا زندگی او با وجود ارتباطی که با خانواده‌اش، دوستانش و اجتماعش دارد، برایش رضایت‌بخش و قابل قبول است یا نه و همچنین ارضای فیزیکی، روانی، اجتماعی و اقتصادی برایش موجود است یا نه که البته این قضیه با توقع شخص از زندگی خود ارتباط دارد.

نَسَر<sup>۵</sup> (۱۳۹۳)، معتقد است که کیفیت شهری به‌عنوان یک مفهوم، از طریق به‌عرضه گذاشته شدن خصوصیات محسوس از طرف محیط کالبدی از یک‌سو و مورد ادراک، شناخت و ارزیابی قرار گرفته شدن آن‌ها توسط ناظر از سوی دیگر خلق می‌گردد. طبق نظر محققان در حوزه برنامه‌ریزی شهری و معماری، متغیرهای کیفیت زندگی متفاوت می‌باشند؛ الگوهای متفاوت یک ساختمان، فضاهای متفاوت در خارج از ساختمان می‌سازند که در نهایت، تأثیر بسزایی در میزان توانایی ساکنان در کنترل محیط خواهند داشت. به‌طور کلی سه‌گونه متفاوت مسکن عبارت‌اند از: خانه‌های تک‌واحدی، خانه‌های دو یا سه‌طبقه (واحد‌های سکونت‌ی که بدون نیاز به آسانسور باشند) برج‌ها و یا بلندمرتبه‌ها.

خانه‌های تک واحدی به سه دسته تقسیم می‌شوند: خانه‌های جدا از هم، دو خانه چسبیده به هم از یک سمت (نیمه مجزا) و خانه‌های ردیفی، این خانه‌ها به دلیل زیاد بودن تعداد آن‌ها، معمولاً خانه‌های شهری نیز نامیده می‌شوند) در این

ادراک محیطی و حس مکان در شهروندان افزایش پیدا می‌کند و ساکنین دوست دارند که در فضاهای شهری قرار بگیرند.

جهت ایجاد فضاهای توپوفیلیک<sup>۱</sup> (توپو به معنای جا و فیلا هم به معنای عشق و علاقه است یا به عبارتی عشق به مکان)، برای افزایش میزان کیفیت فضاهای شهری، باید سیستم‌های ته‌اجمی و منفی (فضاهای خشن و بی‌روح و متخاصم) حذف و سیستم‌های سمپاتیک (فضاهای دوست‌داشتنی) باید تقویت گردند. آسایش فضای شهری از طریق توجه به معماری حواس می‌تواند غنای حسی محیط ایجاد کند و سبب ارتباط بیشتر شهروندان با فضاهای شهری می‌شود. غنای حسی کیفیتی است که تنوع تجربیات حسی را که موجب لذت استفاده کنندگان هستند، افزایش می‌دهد. در واقع غنای حسی، طراحی برای همه حس‌ها است (بنتلی، ۱۳۹۶: ۲۶).

کیفیت، مفهومی است که در تمامی رشته‌های هنری، عملی و صنعتی به شکل شهودی (ذهنی) درک و به صورت مستمر در چارچوب دیالکتیک حوزه‌های مزبور به کار برده می‌شود (گلکار، ۱۳۷۹: ۵). کیفیت زندگی یکی از موضوعات مشترک علمی بین حوزه‌های برنامه‌ریزی شهری، علوم اجتماعی و همچنین حوزه سلامت عمومی می‌باشد.

لینچ، معیارهای کیفیت زندگی را در پنج معیار اصلی سرزندگی، حس یا معنی، تناسب یا سازگاری، دسترسی (نفوذپذیری) و کنترل و نظارت و قلمداد کرده است. همچنین دو معیار کارایی و عدالت به‌عنوان فوق معیار برای کیفیت نظر گرفته است (لینچ، ۱۳۹۷). وی سرزندگی را این‌گونه تعریف می‌کند: سرزندگی یعنی این‌که تا چه اندازه شکل شهر حامی عملکردهای حیاتی و نیازهای بیولوژیکی بوده و از همه مهم‌تر چگونه بقای همه موجودات را ممکن می‌سازد. لینچ سلامت را بیش‌تر از دید ساختار محیطی آن، که ریشه در خصوصیات عمومی بیولوژی انسانی دارد، می‌بیند و آن را یکسان در فرهنگ‌های مختلف می‌داند (لینچ، ۱۳۸۶: ۱۵۵). بنتلی، نفوذپذیری، گوناگونی، خوانایی، انعطاف‌پذیری، تناسبات بصری، غنای حسی، رنگ تعلق را در افزایش کیفیت محیط مؤثر می‌داند (بنتلی، ۱۳۹۶: ۳۰). حفظ سلسله‌مراتب حرکتی، محصوریت فضا، پیوستگی لبه‌ها، تلفیق فضاهای درون و بیرون از مؤلفه‌های شهر خوب (فضای شهری با کیفیت) و محیط مطلوب محسوب می‌گردد (ترانسیک<sup>۲</sup>، ۱۹۸۶: ۵۵).

توجه به فعالیت‌های مناسب بیش از توجه به نظم بصری محیط، کاربری مختلط، توجه به عنصر خیابان، توجه به

3. Baltimore  
4. Vital signs  
5. Nasar

1. Topo Filic  
2. Trancik

ایشان به لحاظ کالبدی کاملاً مورد قبول می‌باشد. عزیزی و همکاران (۱۳۸۵)، محله مسکونی پایدار در محله نارمک را مورد مطالعه قرار دادند و به معیارها و اصول توسعه پایدار محله پرداخت. یافته‌های این تحقیق نشان داد که معیارهای پایداری محله نظیر هویت، سرزندگی، دسترسی، تنوع، تامین خدمات و امنیت در محله نارمک در حد بالایی قرار دارد. نیومن (۱۳۸۷)، اختصاصی‌های خیابان‌های شهر استی لويس را مورد مطالعه قرار داد و مؤلفه‌ها و سازوکارهایی که بایستی در ایجاد موانع فیزیکی مانند درب و دروازه در نظر گرفته شود، ارائه نمود. نتایج مطالعه نشان داد که در مناطقی که ترافیک و ازدحام شهروندان زیاد است از طریق برنامه‌ریزی کالبدی و طراحی محیطی می‌توان میزان پایداری و کیفیت زندگی ساکنان را ارتقا بخشید.

هوک و همکاران (۲۰۰۰)، محلات اختصاصی شده و مزیت‌های حقوقی آن را در محلات با توجه به تاریخچه تکوین آن‌ها در ایالات متحده و آفریقای جنوبی پرداختند. از نتایج این تحقیق، پذیرفتن تمام هزینه‌های ناشی از اختصاصی کردن محله از جمله رفت‌و‌رو، برق‌رسانی، ایجاد تأسیسات و خدمات رفاهی مانند مدرسه و پارک‌های تفریحی در داخل محلات می‌باشد.

کربی (۲۰۰۸)، ایجاد محیط‌های اختصاصی و مفهوم آن در ارتباطات اجتماعی شهر را در متروپلیس‌های جنوب غرب ایالات متحده مورد مطالعه قرار داد و ضمن پرداختن به سرمایه اجتماعی، به تبیین فضاهای اختصاصی شهرها و پیامدهای منفی آن در ضمن تغییر فضاهای شهری به محلات اختصاصی پرداخت.

ساکپ<sup>۱</sup> و همکاران (۲۰۱۲)، به بررسی حس محله‌گرایی در مناطق اختصاصی شده و اختصاصی نشده پرداختند. آن‌ها به این نتیجه رسیدند که میزان احساس محله و حس تعلق مکانی در محله‌هایی که اختصاصی نشده‌اند نسبت به محله‌هایی که اختصاصی شده‌اند در سطح بالایی قرار دارد.

### روش انجام پژوهش

تحقیق حاضر براساس روش تحقیق، جزو تحقیقات توصیفی و تحلیلی می‌باشد و از لحاظ هدف تحقیق، کاربردی محسوب می‌شود. جامعه آماری تحقیق حاضر کلیه مجموعه‌های مسکونی اختصاصی (محصور و دیواردار) شهر تبریز می‌باشد. شاخص‌های تحقیق براساس رویکرد کیفیت زندگی استخراج گردیده‌اند. برای انتخاب نمونه‌ها، ابتدا شهر تبریز از لحاظ وضعیت اقتصادی و درآمدی به سه بخش منطقه کم درآمد، متوسط و پر درآمد

میان خانه‌های ردیفی، تعدادی خانه‌های تک واحدی هستند که در دو جبهه با هم دیوارهای مشترک دارند. در هر سه نوع ساختمان، در محدوده چهار دیوار حریم خصوصی یک خانواده تعریف شده است و هیچ‌گونه فضای داخلی در این ساختمان‌ها دیده نمی‌شود که از آن به صورت عمومی استفاده گردد و یا متعلق به بیش‌تر از یک خانوار باشد. مجموعه‌های مسکونی اختصاصی به‌عنوان فضاهای متمایز کالبدی شهری، اجتماع‌های کوچکی هستند که از طریق عناصر فیزیکی مانند دیوار، فنس و درب محصور شده‌اند و به صورت کاشانه‌های چند بلوکی می‌باشند و از سایر محله‌ها جدا گردیده‌اند. شیوه زندگی خاصی، شأن و منزلت (وجهه) و تأمین امنیت از جمله دلایل ایجاد این نوع از سکونتگاه‌ها هستند (Blakey; Snyder, 1997: 81).

نحوه چیدمان بلوک‌های مجتمع‌های مسکونی نقش زیادی در میزان کیفیت زندگی ساکنان دارد. چرا که با فاصله‌گیری ساختمان‌ها از یکدیگر ضمن اشرافیت و افزایش حریمیت، فضاهای آزاد بین ساختمان‌ها به صورت پارک و محوطه‌سازی می‌شوند و جذابیت و آرامش خاصی به ساکنین می‌دهند. گونه‌شناسی مجموعه‌های مسکونی بلندمرتبه متشکل از بلوک‌های متفاوت، علاوه‌بر گونه‌شناسی مبتنی بر نوع دسترسی و روابط فضاهای داخلی، در نحوه قرارگیری و هم‌نشینی فضای باز و بسته نیز می‌باشد. گونه‌های غالب این مجتمع‌ها، چیدمان محیطی، بلوک‌های منفرد، بلوک‌های ردیفی و ترکیب مختلطی از سایر بلوک‌ها است (Biddulph, 2007: 40).

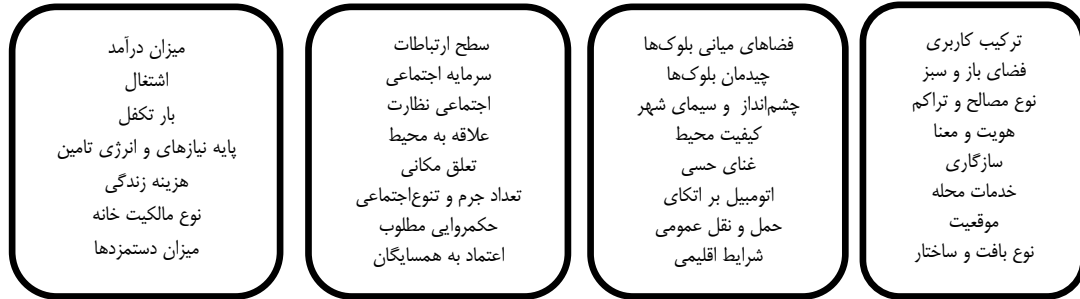
دالف، گونه‌شناسی خاصی از مجتمع‌های مسکونی را براساس هم‌نشینی فضاهای باز و بسته ارائه کرده است. وی چهار الگوی محیطی، «خطی»، «منفرد» و «ترکیبی» را در طرح‌های مسکونی دسته‌بندی می‌کند (جلیلی و عینی‌فر، ۱۳۹۲: ۵۹). نحوه قرارگیری (سازمان فضایی مجتمع‌ها) به پنج صورت امکان‌پذیر است: مدل نواری و خطی (پیوسته)؛ مدل متمرکز، مدل منقطع (پراکنده)، مدل حلقوی - محیطی (مدولار) و الگوی بینابین. طول بلوک‌های مجتمع‌های مسکونی باید کوتاه باشند تا مانع نفوذپذیری شهری نگردند. همچنین بلوک‌های مسکونی طولانی، مانع بزرگی برای تعاملات اجتماعی و تنوع کاربری‌ها (کاربری‌های مختلط) می‌باشند (جیکوبز، ۱۳۹۳: ۱۹۴).

### پیشینه پژوهش

گلکار (۱۳۸۶)، مفهوم کیفیت سرزندگی در طراحی شهری را مورد مطالعه قرار داد. او سرزندگی را به‌عنوان یکی از مؤلفه‌های سازنده کیفیت طراحی شهری معرفی نموده است و نگرش

ارزیابی کیفیت زندگی مجتمع‌های (مجموعه‌های) مسکونی استفاده شده است در شکل ۱، آورده شده است.

تقسیم گردید. سپس از طریق نمونه‌گیری احتمالی طبقه‌بندی شده، هفت مجتمع مسکونی جهت تکمیل پرسشنامه و مطالعات میدانی انتخاب گردیدند. متغیرهایی که در این مقاله از آن‌ها در



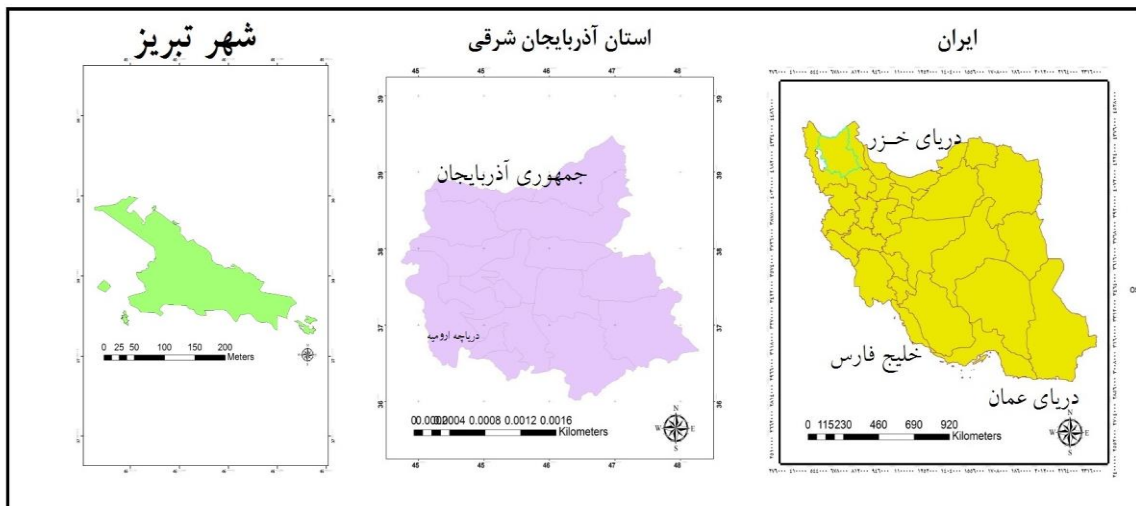
شکل ۱. شاخص‌های کیفیت زندگی در مجموعه‌های مسکونی

پربرف سهند و از شمال شرق به کوه سرخ‌فام عون بن علی (عینالی) محدود می‌شود. رودخانه آجی چای (تلخه رود) از قسمت شمال و شمال غرب تبریز می‌گذرد و بعد از طی مسافتی قابل توجه در دشت تبریز به دریاچه ارومیه می‌ریزد و مهران رود از میانه تبریز می‌گذرد که اکثراً در فصول مختلف سال بی‌آب است (پرتال شهرداری تبریز) (شکل ۲).

### محدوده مورد مطالعه

تبریز مرکز استان آذربایجان شرقی ایران است. در ۴۶ درجه و ۲۵ دقیقه طول شرقی و ۳۸ درجه و دو دقیقه عرض شمالی از نصف‌النهار گرینویچ با وسعت حدود ۱۱۸۰۰ کیلومتر واقع شده است و ارتفاع آن از سطح دریا ۱۳۴۰ متر می‌باشد.

جمعیت تبریز در سال ۱۳۹۵ خورشیدی بالغ بر ۱/۵۵۸/۶۹۳ نفر بوده است. تبریز از سمت جنوب به رشته‌کوه منگرد همیشه



شکل ۲. نقشه محدوده مورد مطالعه

مجموعه‌های مسکونی، تعداد واحدهای موجود به‌عنوان عامل تأثیرگذار در کیفیت زندگی، در نظر گرفته شده است. براساس تعداد واحدهای مسکونی، مجتمع‌ها به چهار گروه مقیاس کوچک (کم‌تر از ۵۰ واحد)، مقیاس متوسط (بین ۵۱ تا ۲۰۰ واحد) و مقیاس بزرگ (بین ۲۰۱ تا ۱۰۰۰ واحد) و مقیاس کلان (بالای ۱۰۰۰ واحد مسکونی) تفکیک شدند (جدول ۱).

مجموعه‌های مسکونی که برای مطالعه موردی این تحقیق انتخاب شده‌اند شامل مجتمع مسکونی آسمان تبریز، مجتمع مسکونی پزشکان و مجتمع مسکونی فرهنگ شهر از منطقه پردرآمد و بافت جدید؛ مجتمع مسکونی آبادانی مسکن، مجتمع مسکونی امیرکبیر از منطقه دارای درآمد متوسط و بافت سنتی، مجتمع مسکونی نگین میلاد و مجتمع مسکونی اسکان از منطقه کم‌درآمد و بافت فرسوده انتخاب شده‌اند. در گونه‌شناسی



جدول ۱. مشخصات نمونه‌های مورد مطالعه

تعداد واحدها در هر طبقه	مساحت واحدها		تعداد طبقات	تعداد بلوک	تعداد جمعیت	تعداد نمونه	تعداد واحدها (خانوار)	مجتمع مسکونی	مقیاس
	حداقل	حداکثر							
۴	۵۵	۶۵	۴	۳	۱۹۰	۱۷	۴۸	نگین میلاد	خرد
۲	۱۱۰	۱۱۰	۵	۱۰	۳۳۵	۲۲	۹۵	آبادانی مسکن	متوسط
۴	۱۲۵	۱۷۰	۱۲	۳	۴۶۰	۲۵	۱۲۸	پزشکان	
۲	۷۰	۹۰	۴	۴	۵۷۵	۳۳	۱۶۰	امیرکبیر	
۲	۹۰	۱۲۰	۴	۴	۱۷۰۰	۵۲	۴۹۶	فرهنگ شهر	بزرگ کلان
۴	۱۱۲	۲۲۴	۱۸	۱۸	۳۱۵۲	۹۱	۹۲۸	آسمان	
۳	۶۳	۶۳	۴	۴	۵۲۰۰	۱۰۳	۱۴۰۶	اسکان	



مجموعه مسکونی آسمان



مجموعه مسکونی امیرکبیر



مجموعه مسکونی فرهنگ شهر



مجموعه مسکونی پزشکان



مجموعه مسکونی نگین میلاد



مجموعه مسکونی اسکان





شکل ۳. مجموعه مسکونی آبادانی مسکن  
مجموعه مسکونی آبادانی مسکن

خروجی‌های مدل تحلیل عاملی، کیفیت زندگی در چهار عامل کالبدی، اجتماعی-فرهنگی اقتصادی و محیطی دسته‌بندی می‌شوند (جدول ۲).

### یافته‌ها

برای تعیین مؤلفه‌های اصلی کیفیت زندگی مجموعه‌های مسکونی از مدل تحلیل عاملی اکتشافی استفاده شده است. با توجه به

جدول ۲. نمره و میانگین بارهای عاملی در کیفیت زندگی مجموعه‌های مسکونی

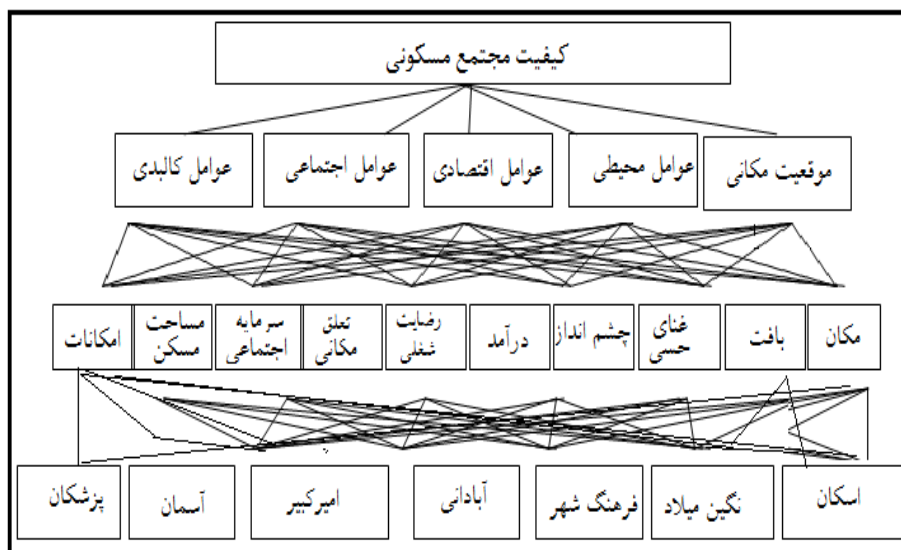
عامل	گویه‌ها	مجموع بار عاملی	میانگین بار عاملی
کالبدی	حمل و نقل عمومی، کیفیت مسکن، سازگاری با کاربری‌های اطراف، چیدمان بلوک‌ها، کاربری مختلط، خدمات و امکانات، مساحت مسکن، تأثیر درب (محصوریت) و رضایت از تعداد اتاق	۷/۱۷	۰/۷۹
اجتماعی-فرهنگی	احساس امنیت، مشارکت، مدت سکونت، برگزاری مراسمات، هویت، گمنامی، احساس تعلق به مکان، شناخت همسایه، استرس‌های روحی و اعتماد به همسایه	۳/۷۸	۰/۳۷
اقتصادی	میزان درآمد، بار تکفل، قیمت مسکن، رضایت از شغل، یکدستی اقتصادی ساکنین و نزدیکی به محل کار	۴/۳۹	۰/۷۳
محیطی و مکانی	چشم‌انداز مجتمع، کیفیت محیطی، کیفیت هوا و غنای حسی	۳/۲۴	۰/۸۱

### مرحله اول: رتبه‌بندی مجموعه‌های مسکونی

#### مدل تحلیل شبکه

روش تحلیل شبکه به تصمیم‌گیرنده اجازه ساخت یک شبکه به جای سلسله مراتب را می‌دهد. این امر بررسی ارتباط داخلی بین عناصر را ممکن می‌سازد. گره‌های موجود در این شبکه، معادل با معیارها یا گزینه‌ها می‌باشند و شاخه‌هایی که این گره‌ها را به هم متصل می‌کنند نیز معادل با درجه وابستگی آن‌ها به همدیگر می‌باشند. ساختار مدل تحلیل شبکه در شکل ۳، آورده شده است.

در ادامه بعد از مشخص شدن مؤلفه‌های اصلی کیفیت زندگی مجموعه‌های مسکونی، از سه تکنیک مدل تحلیل شبکه، مدل ویکور پلاس و مدل تاپسیس فازی برای رتبه‌بندی میزان کیفیت زندگی در انواع مجموعه‌های مسکونی استفاده می‌شود. همچنین تکنیک ادغامی کپلند برای اولویت‌بندی نهایی مجتمع‌های مسکونی مورد استفاده قرار گرفته است. در مرحله آخر از آزمون آماری تی‌تک نمونه‌ای برای اندازه‌گیری میانگین و سطح معناداری مؤلفه‌ها و از آزمون آنوا واریانس یک‌طرفه برای سنجش میزان تغییرات هریک از مؤلفه‌ها بهره گرفته شده است.



شکل ۳. ساختار مدل تحلیل شبکه در تعیین کیفیت مجتمع مسکونی

عوامل اجتماعی-فرهنگی؛ عوامل اقتصادی؛ عوامل محیطی؛ موقعیت و مکان قرارگیری می‌باشد. براساس محاسبات نرم‌افزار تحلیل شبکه، وزن‌های معیارهای اصلی به شرح شکل جدول ۳، می‌باشد.

در وزندهی برای معیارها، از روش مقایسه ماتریسی و پرسشنامه‌ای (نظر کارشناسان) استفاده شده است. طبق مبانی نظری (که در مباحث قبلی ذکر گردید) معیارهای اصلی کیفیت زندگی مجموعه‌های مسکونی شامل عوامل کالبدی (فیزیکی)؛

جدول ۳. وزن معیارها محاسبه شده در نرم‌افزار ANP

مکان	بافت	غناي حسی	چشم انداز	درآمد	رضایت شغلی	تعلق مکانی	سرمایه اجتماعی	مساحت مسکن	امکانات
پزشکان	۰/۲۳۳	۰/۲۴۰	۰/۲۸۰	۰/۱۲۰	۰/۱۷۵	۰/۰۸۰	۰/۱۷۵	۰/۱۶۰	۰/۰۵۵
آسمان	۰/۲۳۷	۰/۲۴۲	۰/۲۴۲	۰/۱۴۵	۰/۱۴۵	۰/۱۱۰	۰/۱۳۰	۰/۱۶۰	۰/۳۳۸
امیرکبیر	۰/۱۱۱	۰/۲۳۷	۰/۲۴۲	۰/۱۴۵	۰/۱۴۵	۰/۱۱۰	۰/۱۳۰	۰/۱۶۰	۰/۴۷۸
آبادانی	۰/۰۸۹	۰/۲۶۰	۰/۳۱۰	۰/۱۷۰	۰/۱۵۰	۰/۰۶۰	۰/۰۳۲	۰/۱۲۰	۰/۱۶۰
فرهنگ شهر	۰/۰۸۹	۰/۲۶۰	۰/۳۱۰	۰/۱۷۰	۰/۱۵۰	۰/۰۶۰	۰/۰۳۲	۰/۱۲۰	۰/۱۶۰
نگین میلاد	۰/۰۲۹	۰/۲۵۰	۰/۳۱۵	۰/۱۵۰	۰/۱۵۵	۰/۰۲۵	۰/۰۷۰	۰/۱۶۰	۰/۲۸
اسکان	۰/۰۲۹	۰/۲۵۰	۰/۳۱۵	۰/۱۵۰	۰/۱۵۵	۰/۰۲۵	۰/۰۷۰	۰/۱۶۰	۰/۱۱۳
پزشکان	۰/۰۲۳	۰/۰۱۱	۰/۰۲۹	۰/۰۲۳	۰/۰۰۹	۰/۰۱۸	۰/۰۰۶	۰/۰۰۵	۰/۰۰۱
آسمان	۰/۰۲۳	۰/۰۱۱	۰/۰۲۹	۰/۰۲۳	۰/۰۰۹	۰/۰۱۸	۰/۰۰۶	۰/۰۰۵	۰/۰۰۱
امیرکبیر	۰/۰۲۳	۰/۰۱۱	۰/۰۲۹	۰/۰۲۳	۰/۰۰۹	۰/۰۱۸	۰/۰۰۶	۰/۰۰۵	۰/۰۰۱
آبادانی	۰/۰۲۳	۰/۰۱۱	۰/۰۲۹	۰/۰۲۳	۰/۰۰۹	۰/۰۱۸	۰/۰۰۶	۰/۰۰۵	۰/۰۰۱
فرهنگ شهر	۰/۰۲۳	۰/۰۱۱	۰/۰۲۹	۰/۰۲۳	۰/۰۰۹	۰/۰۱۸	۰/۰۰۶	۰/۰۰۵	۰/۰۰۱
نگین میلاد	۰/۰۲۳	۰/۰۱۱	۰/۰۲۹	۰/۰۲۳	۰/۰۰۹	۰/۰۱۸	۰/۰۰۶	۰/۰۰۵	۰/۰۰۱
اسکان	۰/۰۲۳	۰/۰۱۱	۰/۰۲۹	۰/۰۲۳	۰/۰۰۹	۰/۰۱۸	۰/۰۰۶	۰/۰۰۵	۰/۰۰۱

$$D_i = \sum_{j=1}^J W_j E_{ij}$$

$$D_i = \sum_{j=1}^J W_j E_{ij}$$

فرمول ۱: اولویت‌بندی میزان کیفیت زندگی در مجموعه‌های مسکونی (Lin et al, 2009).

بعد از مشخص شدن معیارها و زیرمعیارها و آلترناتیوها و تعیین وزن آن‌ها، آخرین مرحله در مدل تحلیل شبکه، انتخاب مجتمع مسکونی برتر - که از نظر کیفیت زندگی در اولویت اول قرار گرفته است - می‌باشد. بدین منظور از رابطه پیشنهادی لین و همکاران، ۲۰۰۹، جهت اولویت‌بندی میزان کیفیت زندگی در مجموعه‌های مسکونی استفاده می‌شود (جدول ۴).

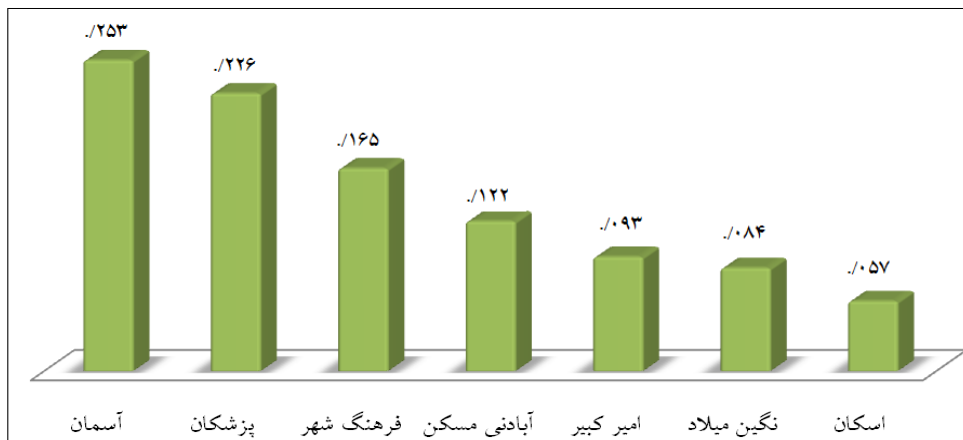
**جدول ۴.** محاسبه میزان شاخص کیفیت زندگی ( $D_i$ ) مجموعه‌های مسکونی براساس تکنیک تحلیل شبکه‌ای

معیار	وزن	معیار	وزن
کالبدی	۰/۲۰۲	کالبدی	۰/۶۱۶
اجتماعی	۰/۱۲۷	اجتماعی	۰/۳۷۷
اقتصادی	۰/۲۱۶	اقتصادی	۰/۶۴۶
محیطی	۰/۱۱۸	محیطی	۰/۳۵۳
موقعیت	۰/۳۳۴	موقعیت	۱

( $0/180$ (CR) ضرب سازگاری)

مسکن ۰/۱۲۲، امیرکبیر ۰/۰۹۳، نگین میلاد ۰/۰۸۴ و نهایتاً مجتمع مسکونی اسکان با نمره ۰/۰۵۷ گزینه آخر می‌باشد (شکل ۴).

طبق اطلاعات جدول ۴ و مطابق مدل تحلیل شبکه‌ای، از نظر کیفیت زندگی - براساس معیارها مشخص شده - مجتمع مسکونی آسمان با امتیاز ۰/۲۵۳ در رتبه اول قرار دارد و مجتمع مسکونی پزشکان با امتیاز ۰/۲۲۶، فرهنگ شهر ۰/۱۶۵، آبادنی مسکن ۰/۱۲۲، امیر کبیر ۰/۰۹۳، نگین میلاد ۰/۰۸۴ و اسکان ۰/۰۵۷.



**شکل ۴.** رتبه‌بندی مجموعه‌های مسکونی مورد مطالعه طبق مدل تحلیل شبکه ANP

گزینه  $A_j$ ؛  $n$  تعداد معیارها؛ و  $mco$  نشان دهنده عملگر یک روش تصمیم‌گیری چندمعیاره برای انتخاب بهترین گزینه (توافقی) می‌باشد. برای بیان اهمیت نسبی معیارها لازم است که وزن نسبی مؤلفه‌ها تعیین شود. برای این کار از مدل تحلیل شبکه (نرم‌افزار سوپردسیژن) استفاده گردیده است. در این مرحله وزن هر یک از معیارها بر ماتریس نرمال ضرب شده که خروجی آن در جدول ۵، مشاهده می‌شود.

### مدل ویکور

ویکور یک روش تصمیم‌گیری چندمعیاره است که اولین بار توسط آپریکویچ و زنگ<sup>۱</sup> مورد استفاده قرار گرفته است. روش ویکور فازی برای تعیین راه حل توافقی مسئله چندمعیاره فازی توسعه یافته است که در آن  $J$  تعداد گزینه‌های ممکن؛  $A_j = \{x_1, x_2, \dots\}$ ،  $j$  امین گزینه به‌دست آمده با مقادیر معین متغیرهای سیستم  $x_{ij}$ ؛ ارزش  $i$  امین تابع معیار برای

**جدول ۵. ضرب اوزان معیارها در ماتریس تصمیم‌گیری و محاسبه Si و Ri**

معیار	کالبدی	اجتماعی	اقتصادی	محیطی	موقعیت	S	R
aij	۰/۲۰۶	۰/۱۲۶	۰/۲۱۶	۰/۱۱۸	۰/۳۳۴		
پژشکان	۰/۰۲۳	۰/۰۰۰	۰/۰۰۰	۰/۰۱۳	۰/۰۳۷	۰/۰۷۳	۰/۰۷۳
آسمان	۰/۰۰۰	۰/۰۰۰	۰/۰۰۰	۰/۰۰۰	۰/۰۰۰	۰/۰۲۴	۰/۰۲۴
امیرکبیر	۰/۱۱۴	۰/۰۴۲	۰/۱۲۰	۰/۰۶۶	۰/۱۸۶	۰/۵۲۸	۰/۱۸۶
فرهنگ شهر	۰/۰۶۹	۰/۰۴۲	۰/۰۷۲	۰/۰۳۹۳	۰/۰۳۷	۰/۲۵۹	۰/۰۷۲
آبادانی مسکن	۰/۰۶۹	۰/۰۴۲	۰/۱۲۰	۰/۰۶۶	۰/۰۳۷	۰/۳۳۳	۰/۱۲۰
اسکان	۰/۲۰۶	۰/۰۸۴	۰/۲۱۶	۰/۱۱۸	۰/۳۳۴	۰/۹۵۸	۰/۳۳۴
نگین میلاد	۰/۱۶۰	۰/۱۲۶	۰/۱۶۸	۰/۱۱۸	۰/۲۶۰	۰/۸۳۲	۰/۲۶۰

$$S^* = \text{Min} \quad ; \quad S^- = \text{Max}$$

$$R^* = \text{Min} \quad ; \quad R^- = \text{Max}$$

فرمول ۳: محاسبه مقدار Q

رتبه‌بندی مجموعه‌های مسکونی طبق ارزش Q انجام گردید که کم‌ترین ارزش (کیفیت مناسب) مربوط به مجتمع مسکونی آسمان با نمره ۰/۰۰۰ و بالاترین امتیاز به مجتمع مسکونی اسکان با امتیاز ۱، محاسبه گردید. با توجه به جدول ۵ از نظر مؤلفه‌های مورد بررسی مجتمع مسکونی آسمان، از لحاظ کیفیت زندگی در بین مجموعه‌های مورد مطالعه در رتبه اول جای می‌گیرد.

بعد از محاسبه مقدار ارزش si (شاخص مطلوبیت) و Ri (شاخص ناراضی‌ت)، رتبه‌بندی گزینه‌ها براساس مقدار Q صورت می‌گیرد. نمره نهایی بین عدد ۰ تا ۱ قرار دارد. بدین معنا که هر قدر نمره و امتیاز مجتمع مسکونی به صفر نزدیک‌تر باشد، بیانگر ارجحیت این گزینه از نظر شاخص‌های انتخابی (میزان کیفیت زندگی) است و بالعکس، هر قدر به عدد ۱ نزدیک‌تر باشد، نشانگر عدم کیفیت زندگی می‌باشد. محاسبه مقدار Q براساس فرمول‌های زیر صورت گرفته است:

$$Q_j = v \cdot \frac{S_j - S^-}{S^* - S^-} + (1 - v) \cdot \frac{R_j - R^-}{R^* - R^-}$$

**جدول ۶. محاسبه مقدار Q و رتبه‌بندی نهایی مجموعه‌های مسکونی**

رتبه	Q	مجتمع
۲	۰/۰۴۷	پژشکان
۱	۰/۰۰۰	آسمان
۵	۰/۵۳۰	امیرکبیر
۳	۰/۲۰۳	فرهنگ شهر
۴	۰/۳۲۰	آبادانی مسکن
۷	۱/۰۰۰	اسکان
۶	۰/۸۱۳	نگین میلاد

امتیاز داده شد. در این مدل، بعد از یافتن فاصله‌های مثبت و منفی برای هر گزینه (مجتمع‌ها)، فاصله نسبی گزینه‌های تصمیم‌گیری تعیین می‌گردد. نزدیکی نسبی گزینه Ai از رابطه زیر به دست می‌آید:

$$d_i^+ = \sqrt{\sum_{j=1}^n (v_{ij} - v_j^+)^2} \quad d_i^- = \sqrt{\sum_{j=1}^n (v_{ij} - v_j^-)^2} \quad CL_i^+ = \frac{d_i^-}{d_i^- + d_i^+}$$

فرمول ۴: فاصله گزینه‌ها از ایده‌آل‌های مثبت و منفی و محاسبه راه‌حل ایده‌آل و محاسبه CL (Hwang; 1981) (Yoon,

### سنجش و اولویت‌بندی کیفیت زندگی مجتمع‌های مسکونی براساس مدل تاپسیس

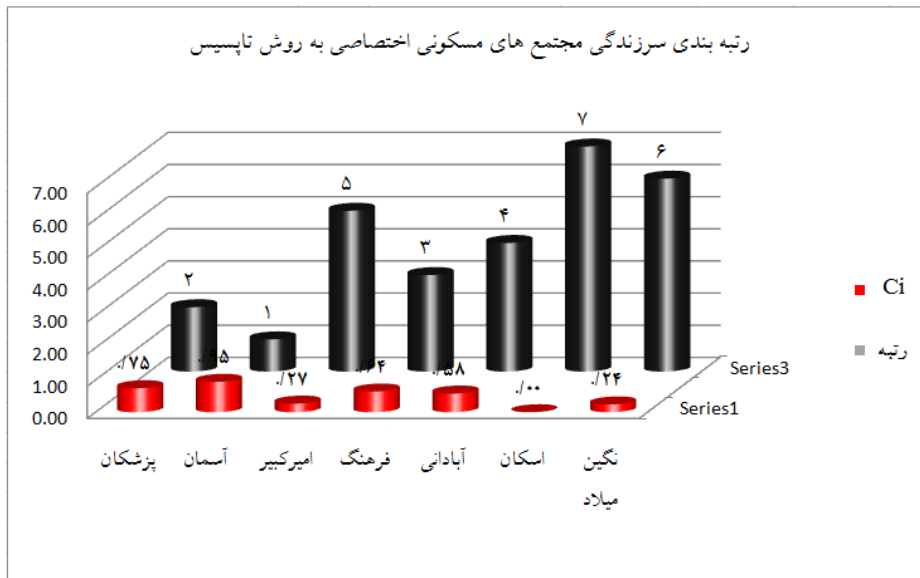
برای انتخاب مجتمع مسکونی مناسب از پنج شاخص وضعیت کالبدی با وزن ۰/۲۰۶ و وضعیت اجتماعی با وزن ۰/۱۲۶ سطح اقتصادی ساکنین با وزن ۰/۲۱۶ شرایط محیطی با وزن ۰/۱۱۸ و موقعیت (مکان قرارگیری در شهر) با وزن ۰/۳۳۴ از طریق نرم‌افزار تحلیل شبکه تعیین گردید و سپس برای هر یک از مؤلفه‌ها طبق طیف لیکرت (برای به دست آوردن امتیاز طیف لیکرت، معدل و میانگین گویه‌های هر معیار طبق نرم‌افزار SPSS برای هر کدام از مجتمع‌های مسکونی استفاده شده است) از ۱ (کم‌ترین) تا ۵ (بیش‌ترین) به هر یک از مجتمع‌ها

۰/۰۰ به‌عنوان نامناسب‌ترین گزینه از نظر کیفیت زندگی انتخاب گردیدند (جدول ۷ و شکل ۵).

طبق مدل تاپسیس از نظر معیارهای انتخابی مجتمع مسکونی آسمان با نمره ۰/۹۵ (نزدیک به یک) رتبه اول و به‌عنوان مناسب‌ترین مجتمع مسکونی و مجتمع مسکونی اسکان با نمره

جدول ۷. محاسبه  $C_i^*$  برای هر گزینه و انتخاب جواب ارجح

رتبه نهایی	$C_i^*$	$d_i^- / (d_i^- + d_i^+)$	$d_i^+$ فاصله از ایده آل مثبت	$d_i^-$ فاصله از ایده آل منفی	مجتمع
۲	۰/۷۵	۰/۷۴۸	۰/۰۴۷	۰/۱۳۹	پزشکان
۱	۰/۹۵	۰/۹۴۵	۰/۰۱۱	۰/۱۸۴	آسمان
۵	۰/۲۶	۰/۲۶۹	۰/۱۳۷	۰/۰۵۰	امیرکبیر
۳	۰/۶۴	۰/۶۴۳	۰/۰۶۶	۰/۱۲۰	فرهنگ
۴	۰/۵۸	۰/۵۸۱	۰/۰۷۸	۰/۱۰۸	آبادانی
۷	۰/۰۰	۰/۰۰۰	۰/۱۸۵	۰/۰۰۰	اسکان
۶	۰/۲۴	۰/۲۴۳	۰/۱۴۱	۰/۰۴۵	نگین



شکل ۵. رتبه‌بندی میزان کیفیت زندگی مجموعه‌های مسکونی براساس مدل تاپسیس فازی

نیز هر ستون تعداد باخت‌ها ( $\Sigma R$ ) برای هر گزینه مشخص گردید. در نهایت امتیازی که کپلند برای هر گزینه داد، با کم کردن تعداد باخت‌ها از تعداد بردها محاسبه شد. طبق خروجی مدل تلفیقی، از نظر شاخص‌های کیفیت زندگی مجتمع مسکونی آسمان با امتیاز ۶- که از نظر اندازه در رده مجموعه‌های مسکونی بزرگ مقیاس قرار دارد، در صدر و مجتمع نگین میلاد با امتیاز ۶+ که از نظر مقیاس، خرد می‌باشد، در رده آخر قرار دارد (جدول ۸). بر این اساس می‌توان گفت که تفاوت معناداری از نظر کیفیت زندگی در بین انواع مقیاس‌های مجموعه‌های مسکونی وجود دارد. همچنین اندازه مجتمع مسکونی، تأثیری در کیفیت زندگی ندارد (جدول ۱۰).

### ارائه مدل تلفیقی کپلند

برای ادغام رتبه‌های مجموعه‌های مسکونی بر طبق مدل‌های تصمیم‌گیری چندمعیاره رتبه‌بندی، از روش کپلند برای اجماع کلی استفاده شد. تکنیک کپلند، تعداد بردها و تعداد باخت‌ها را برای هر آلترناتیو مشخص می‌کند. بدین صورت که چنانچه در مقایسه زوجی، یک گزینه بر گزینه دیگر با اکثریت آراء ارجح شناخته شده، آن  $M$  (برد) را با نشان می‌دهند و اگر در این مقایسه، رای اکثریت وجود نداشت و یا آرا با هم مساوی بودند با  $X$  (باخت) نشان داده می‌شوند. در این روش  $M$  به منزله ارجحیت سطر بر ستون و  $X$  به معنی ارجحیت ستون بر سطر است. در ادامه با جمع کردن هر سطر تعداد بردها ( $\Sigma C$ ) و

**جدول ۸.** نتایج مقایسه زوجی مجموعه‌های مسکونی و تعداد بردها و باخت‌های هر عامل در تکنیک کپ‌لند

Σc	مجموع آبادانی مسکن	مجموع آسمان	مجموع اسکان	مجموع امیرکبیر	مجموع پزشکان	مجموع فرهنگ شهر	مجموع نگین میلاد	Σc	X
۳	-	X	M	M	X	X	M	۳	آبادانی مسکن
۶	M	-	M	M	M	M	M	۶	آسمان
۰	X	X	-	X	X	X	X	۰	اسکان
۲	X	X	M	-	X	X	M	۲	امیرکبیر
۵	M	X	M	M	-	M	M	۵	پزشکان
۴	M	X	M	M	X	-	M	۴	فرهنگ شهر
۱	X	X	M	X	X	X	-	۱	نگین میلاد
-	۳	۰	۶	۳	۱	۲	۵	-	ΣR

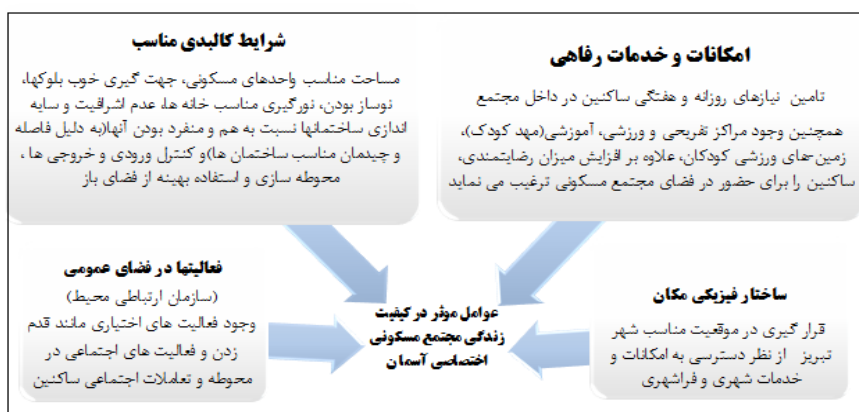
در جدول ۹، رتبه نهایی مجموعه‌های مسکونی مورد مطالعه براساس تکنیک ادغامی کپ‌لند ارائه شده است.

**جدول ۹.** رتبه نهایی مجموعه‌های مسکونی مورد مطالعه براساس تکنیک کپ‌لند

رتبه نهایی	مجموع مسکونی	امتیاز روش کپ‌لند
۴	مجموع آبادانی مسکن	صفر
۱	مجموع آسمان	-۶
۷	مجموع اسکان	۶
۵	مجموع امیرکبیر	۱
۲	مجموع پزشکان	-۴
۳	مجموع فرهنگ شهر	-۲
۶	مجموع نگین میلاد	۴

نقاط دور دست و مسافرت روزانه ساکنین به مرکز تبریز جهت بهره‌مندی از امکانات داخل شهری (مانند مراکز آموزشی) میانگین امتیازات پایین می‌باشد؛ ولی در کل خیلی از ساکنین از وضعیت زندگی در مجموعه‌های مسکونی از جمله در مؤلفه‌های اجتماعی (مشارکت، امنیت و ...) احساس رضایتمندی داشتند. بر طبق مدل تلفیقی، از نظر کیفیت زندگی مجتمع مسکونی آسمان تبریز در رتبه اول و مجتمع مسکونی نگین میلاد در آخر قرار گرفت (شکل های ۶ و ۷).

براساس نتایج حاصل از پرسشنامه‌ها و مشاهدات میدانی، امتیاز کیفیت زندگی براساس شاخص‌های ترکیبی (کالبدی، اجتماعی، اقتصادی و محیطی) مجموعه‌های مسکونی طبق طیف لیکرت برابر با ۳/۲۵ می‌باشد. همچنین وضعیت متغیرهای مؤلفه‌های کیفیت زندگی مجتمع‌ها، طبق نظر پاسخ دهندگان در حد مطلوب و قابل قبولی دارد. هر چند که در برخی از متغیرها مانند مساحت مسکن، وجود امکانات و خدمات رفاهی، سایه اندازی، عدم محوطه‌سازی و استفاده نامناسب از فضاهای مابین ساختمان‌ها، قرارگیری برخی از مجتمع‌ها در مکان نامناسب و



**شکل ۶.** عوامل مؤثر در ارتقای کیفیت مجتمع مسکونی اختصاصی آسمان



شکل ۷. نمایی از مجتمع مسکونی آسمان

ماخذ: <https://www.tabrizlink.ir/2020>

جدول ۱۰، میانگین شاخص کالبدی برابر با ۳/۵۳، اجتماعی ۳/۲۱، اقتصادی ۳/۱۶ و محیطی نیز ۳/۳۰ می‌باشد و امتیاز مؤلفه کالبدی بیش‌تر از سایر مؤلفه‌ها می‌باشد.

### مرحله دوم: سنجش میانگین مؤلفه‌ها

در ادامه مطابق با آزمون تی تک نمونه‌ای، به وضعیت میانگین و سطح معناداری هر یک از مؤلفه‌های کیفیت زندگی در مجتمع‌های مسکونی اختصاصی شده پرداخته می‌شود. براساس

جدول ۱۰. نتایج آمار توصیفی آزمون تی تک نمونه ای (t)

شاخص	تعداد	میانگین	خطای استاندارد	انحراف میانگین استاندارد
کالبدی	۳۴۳	۳/۵۳	-/۵۸۲۰۵	-/۳۳۸۹۰
اجتماعی	۳۴۳	۳/۲۱	-/۵۱۰۸۸	-/۰۲۹۷۴
اقتصادی	۳۴۳	۳/۱۶	-/۸۱۹۷۳	-/۰۴۷۷۳
محیطی	۳۴۳	۳/۳۰	-/۵۰۸۷۲	-/۰۲۹۶۲

می‌باشد که بیش‌تر از سایر مؤلفه‌ها می‌باشد.

همچنین در جدول ۱۱، نتایج آزمون تی تک نمونه بیان شده است. بر این اساس، مقدار t، شاخص محیطی با امتیاز ۳۱/۵۳۱

جدول ۱۱. نتایج آزمون تی تک نمونه

شاخص	معیار میانگین = ۳				فاصله اطمینان ۹۵٪	
	مقدار t	درجه آزادی	سطح معناداری	اختلاف میانگین	حد پایین	حد بالا
کالبدی	۲۸/۶۰۹	۳۴۲	۰/۰۰۰	۰/۹۶۹۴۹	۰/۹۰۲۸	۱/۰۳۶۲
اجتماعی	۱۱/۴۶۵	۳۴۲	۰/۰۰۰	۰/۳۴۱۰۲	۰/۲۸۲۵	۰/۳۹۹۶
اقتصادی	۲۱/۴۵۰	۳۴۲	۰/۰۰۰	۱/۰۲۳۷۳	۰/۹۲۹۸	۱/۱۱۷۷
محیطی	۳۱/۵۳۱	۳۴۲	۰/۰۰۰	۰/۹۳۳۹۰	۰/۸۷۵۶	۰/۹۹۲۲

است (میانگین متوسط ۳/۲۶) و همچنین حد بالا و پایین فاصله اطمینان عدد بزرگ‌تر از صفر می‌باشد (مثبت). پس با اطمینان ۹۵٪ می‌توان گفت که «اختصاصی کردن مجتمع‌های مسکونی می‌تواند باعث افزایش میزان کیفیت زندگی در آن‌ها شود».

اما استناد به میانگین یک رویکرد قابل اتکای آماری نیست. بنابراین از آزمون میانگین جامعه برای سنجش سطح کیفیت زندگی در مجموعه‌های مسکونی استفاده می‌شود. برای این منظور، به مقدار معناداری و فاصله اطمینان استناد شده است. در هر چهار بعد اصلی سرزندگی مجموعه‌های مسکونی، مقدار معناداری ۰/۰۰۰ به دست آمده که کوچک‌تر از ۰/۰۵ می‌باشد و چون میانگین تمامی آن‌ها از ۳ بیش‌تر



که میانگین متغیرهای فوق در بین انواع مقیاس‌های مجتمع‌های مسکونی متفاوت است. لذا اختلاف معناداری در بین مجتمع‌های مسکونی از نظر وضعیت کالبدی براساس تحلیل‌های آماری فوق مشاهده می‌شود (جدول ۱۲).

### مرحله سوم: ارزیابی میزان تغییرات مؤلفه‌ها در مجموعه‌های مسکونی

طبق اطلاعات جدول ۱۲، آنالیز واریانس (ANOVA) سطح معناداری در شاخص کالبدی برابر با ۰/۰۰۰ است. بدین معنی

جدول ۱۲. نتایج آزمون تحلیل واریانس شاخص‌های کالبدی در مجتمع‌های مورد مطالعه

سطح معناداری	F	میانگین مربعات	درجه آزادی	مجموع مربعات	شاخص‌های کالبدی
۰/۰۰۰	۲۱/۱۷۶	۵/۳۶۴	۳	۱۶/۰۹۲	درون گروه
		۰/۲۵۳	۳۳۹	۲۱/۷۸۴	برون گروه
			۳۴۳	۳۷/۸۷۷	مجموع

نمی‌شود (جدول ۱۳). یکسان بودن آداب و رسوم و همچنین بیش‌تر بودن سرمایه اجتماعی در ساکنین مجموعه‌های مسکونی مناطق محروم از جمله مجتمع مسکونی اسکان باعث معنادار نشدن تفاوت وضعیت اجتماعی در بین مجتمع‌های مورد مطالعه گردیده است.

براساس جدول ۱۳، آنالیز واریانس (ANOVA) سطح معناداری (یا P-value) شاخص‌های اجتماعی برابر با ۰/۱۰۹ می‌باشد که این میزان بزرگ‌تر از سطح معناداری ۰/۰۵ می‌باشد؛ بنابراین اختلاف معناداری بین مجتمع‌های مسکونی از نظر وضعیت اجتماعی طبق تحلیل‌های آماری فوق مشاهده

جدول ۱۳. نتایج آزمون تحلیل واریانس شاخص‌های اجتماعی در مجتمع‌های مورد مطالعه

سطح معناداری	F	میانگین مربعات	درجه آزادی	مجموع مربعات	شاخص‌های اجتماعی
۰/۱۰۹	۲/۰۷۹	۰/۴۲۳	۳	۱/۲۶۸	درون گروه
		۰/۲۰۳	۳۳۹	۱۷/۴۸۸	برون گروه
			۳۴۳	۱۷/۷۵۶	مجموع

مجتمع‌های مسکونی از نظر وضعیت اقتصادی براساس تحلیل‌های آماری فوق مشاهده می‌شود که مربوط به تفاوت بودن ارزش زمین و همچنین اشتغال و درآمد ساکنین می‌باشد (جدول ۱۴).

طبق جدول ۱۴، آنالیز واریانس (ANOVA) مقدار معناداری در شاخص اقتصادی برابر با ۰/۰۰۰ است. بدین معنی که میانگین متغیرهای فوق در بین انواع مقیاس‌های مجتمع‌های مسکونی متفاوت است. لذا اختلاف معناداری در بین

جدول ۱۴. نتایج آزمون تحلیل واریانس شاخص‌های کالبدی در مجتمع‌های مورد مطالعه

سطح معناداری	F	میانگین مربعات	درجه آزادی	مجموع مربعات	شاخص‌های اقتصادی
۰/۰۰۰	۸/۹۸۶	۱/۰۴۸	۳	۳/۱۴۴	درون گروه
		۰/۱۱۷	۳۳۹	۱۰/۰۲۸	برون گروه
			۳۴۳	۱۳/۱۷۲	مجموع

معناداری در بین مجتمع‌های مسکونی از نظر وضعیت اقتصادی براساس تحلیل‌های آماری فوق مشاهده می‌گردد که مربوط به تفاوت بودن موقعیت جغرافیایی و شرایط محیطی مجتمع‌های مورد مطالعه می‌باشد (جدول ۱۵).

طبق جدول ۱۵، آنالیز واریانس (ANOVA) سطح معناداری در شاخص محیطی (اکولوژیکی) برابر با ۰/۰۰۰ است. بدین معنی که میانگین متغیرهای شاخص محیطی در بین انواع مقیاس‌های مجتمع‌های مسکونی متفاوت است. پس اختلاف

جدول ۱۵. نتایج آزمون تحلیل واریانس شاخص‌های محیطی در مجتمع‌های مورد مطالعه

سطح معناداری	F	میانگین مربعات	درجه آزادی	مجموع مربعات	شاخص‌های محیطی
۰/۰۰۰	۱۰/۶۴۳	۳/۸۵۲	۳	۱۱/۵۵۶	درون گروه
		۰/۳۶۲	۳۳۹	۳۱/۱۲۵	برون گروه
			۳۴۳	۴۲/۶۸۱	مجموع

آسایش زیستی در برنامه‌ریزی و طراحی مجموعه‌های سکونتی لحاظ گردد، می‌توان شاهد افزایش کیفیت زندگی در این نوع از سکونتگاه‌ها شد. در این پژوهش مجتمع مسکونی اختصاصی آسمان با تراکم بالاتر نسبت به سایر مجموعه‌های مسکونی از کیفیت زندگی بالایی برخوردار می‌باشد.

با توجه به تحلیل‌های صورت گرفته، دلایل بالا بودن میزان کیفیت زندگی در مجتمع مسکونی اختصاصی آسمان عبارت‌اند از:

قرارگیری در موقعیت مناسب شهر تبریز و امکانات و خدمات رفاهی ساکنین؛ به‌طوری‌که خیلی از نیازهای روزانه و هفتگی ساکنین در داخل مجتمع تأمین می‌شود. همچنین وجود مراکز تفریحی و ورزشی، آموزشی (مهد کودک)، زمین‌های ورزشی کودکان، علاوه بر افزایش میزان رضایتمندی، ساکنین را برای حضور در فضای مجتمع مسکونی ترغیب می‌نماید.

فعالیت‌ها در فضای عمومی: فعالیت‌های اصلی در فضاهای عمومی را می‌توان به سه گروه عمده شامل فعالیت‌های اجباری و ضروری، اختیاری و اجتماعی تقسیم کرد که هر یک به شرایط فیزیکی خاصی نیاز دارند. شرایط فیزیکی مجتمع مسکونی اختصاصی آسمان، زمینه را برای فعالیت‌ها در فضاهای عمومی مهیا می‌کند. وجود حیات اختصاصی (حس قلمروگرایی) جهت ساکنین هر بلوک با فضای سبز و محوطه جذاب و نورپردازی مناسب، مرکز تفریحی و ورزشی داخل مجتمع از جمله دلایلی هستند که فعالیت‌های اختیاری و فعالیت‌های اجتماعی ساکنین را افزایش داده‌اند. عوامل فوق، باعث ارتقای «سازمان ارتباطی محیط» در مجتمع مسکونی اختصاصی آسمان شده است.

کالبد مناسب: از جمله شاخص‌هایی که در زمینه عوامل فیزیکی نقش زیادی در میزان سرزندگی ایفا می‌کند، مؤلفه‌های کالبدی مجموعه‌های مسکونی اختصاصی هستند. در این زمینه مجتمع مسکونی اختصاصی آسمان تبریز با توجه به مساحت مناسب واحدهای مسکونی، جهت‌گیری خوب بلوک‌ها، نوساز بودن، نورگیری مناسب خانه‌ها، عدم اشرافیت و سایه اندازی ساختمان‌ها نسبت به هم (به دلیل فاصله و چیدمان مناسب ساختمان‌ها) و کنترل ورودی و خروجی‌ها، شرایط بهتری نسبت به سایر مجموعه‌های مسکونی اختصاصی دارد.

مجموعه‌های مسکونی اختصاصی بزرگ مقیاس با توجه به استفاده از خدمات و تأسیسات موجود شهر ضمن کاهش هزینه‌های خدمات شهری، می‌توانند به‌عنوان یکی از راهبردهای اساسی رشد درون‌زای شهری (توسعه میان افزا) عمل نمایند. فضای شهری سرزنده مکانی است که در آن

با توجه به همگنی و تجانس ساکنین در مجتمع‌های مسکونی اختصاصی میزان کیفیت زندگی از نظر مؤلفه‌های اجتماعی در حد مطلوب قرار دارد. اما مؤلفه‌های کالبدی- فیزیکی، اقتصادی و اکولوژیکی با توجه به شرایط خاص مجتمع‌های مسکونی و نوع ساختار و بافتار و همچنین برحسب مقیاس‌های آن‌ها متفاوت است.

## بحث و نتیجه‌گیری

هدف از مطالعه حاضر شاخص‌سازی مفهوم «کیفیت زندگی» و تعیین میزان کیفیت زندگی در مجتمع‌های مسکونی اختصاصی و تبیین عوامل مؤثر در افزایش کیفیت زندگی این‌گونه از واحدهای سکونتی در شهر تبریز بوده است که با استفاده از ابزار پرسشنامه اجرا گردید. امروزه به سبب کمبود زمین در شهرها، پدیده مجتمع نشینی به سرعت در شهرها در حال گسترش است و به تدریج گونه مسکن از خانه‌های ردیفی و چسبیده، به مجتمع‌های بزرگ مسکونی در حال تغییر است. بنابراین در شرایط فعلی و با توجه به کمبود زمین برای ساخت و سازهای شهری، پدیده «مجتمع‌نشینی» در سکونتگاه‌های انسانی به‌ویژه در کلان‌شهرها به‌شدت در حال گسترش می‌باشد.

با توجه به همگنی و تجانس ساکنین در مجتمع‌های مسکونی اختصاصی میزان کیفیت زندگی از نظر مؤلفه‌های اجتماعی و فرهنگی در حد مطلوب قرار دارد اما مؤلفه‌های کالبدی- فیزیکی، اقتصادی و اکولوژیکی با توجه به شرایط خاص مجتمع‌های مسکونی و نوع ساختار و بافتار و همچنین برحسب مقیاس‌های آن‌ها متفاوت است. برای سنجش میزان سرزندگی و درجه و رتبه مجموعه‌های مسکونی از سه مدل رتبه‌بندی ویکور پلاس، تحلیل شبکه ANP و تاپسیس فازی استفاده شد که با توجه به متفاوت بودن امتیازها و رتبه‌ها در مدل‌های یاد شده و برای رسیدن به یک اجماع کلی، از تکنیک کپلند برای مشخص شدن اولویت کیفیت زندگی در مجموعه‌های مسکونی مورد مطالعه استفاده گردید.

در مجموع و با تحلیل داده‌ها و بر طبق مدل تلفیقی کپلند مشخص شد، میزان کیفیت زندگی در بین انواع مقیاس‌های مجموعه‌های مسکونی اختصاصی متفاوت است. اما این تفاوت معنادار نمی‌باشد و ارتباطی به اندازه و مقیاس مجتمع‌ها ندارد. با توجه به مطالعات میدانی، مجموعه‌های مسکونی اختصاصی که از نظر کیفیت زندگی در سطح بالاتری قرار گرفته‌اند، از لحاظ شرایط فیزیکی و کالبدی، اقتصادی، اجتماعی و مکانی (موقعیت) در وضعیت مطلوب‌تری نسبت به سایر مجتمع‌ها قرار دارند.

براساس یافته‌های تحقیق، وضعیت تراکم تأثیر چندانی در کیفیت زندگی ندارد. در صورتی که آیت‌های طراحی محیطی و

یکدیگر به‌واسطه قلمروگرایی و قلمروگرایی (مشخص شدن مرز فضاهای بلوک‌های مسکونی به سبب وجود فضاهای نرم و منظر سبز) باعث افزایش کیفیت زندگی در این نوع از سکونتگاه‌ها شده است.

در این تحقیق نشان داده شد که اگر مجموعه‌های مسکونی به صورت اختصاصی (حیاط‌دار و محصور) برنامه‌ریزی و طراحی شوند، می‌توانند ضمن تأمین مسکن، باعث افزایش همگرایی اجتماعی و مشارکت ساکنین و تعاملات و سرمایه اجتماعی (به سبب حس قلمروگرایی و یکپارچگی که به دلیل محصوریت و نوع فرم متفاوت از سایر قسمت‌های محله) را سبب شوند. با افزایش سرمایه اجتماعی ساکنین، میزان اعتماد همسایگان نسبت به یکدیگر زیاد خواهد شد. چیزی که در کاشانه‌های منفرد و ساختمان‌های جدا از هم (خانه‌های سنتی ردیفی) دیده نمی‌شود.

در حقیقت مجموعه‌های مسکونی اختصاصی رویکردی است که هم به موضوعات اجتماعی شهری (مشارکت و ارتباط همسایگان) و هم به مباحث کالبدی و فیزیکی در عصر جدید می‌پردازد. با توجه به اهداف و مبانی نظری تحقیق پیشنهادی بدین صورت برای بهتر شدن کیفیت زندگی در مجموعه‌های مسکونی اختصاصی ارائه می‌گردد. تحقیق جداگانه با عنوان بررسی تطبیقی میزان سرزندگی و پایداری اجتماعی بین مجموعه‌های مسکونی اختصاصی و سایر محلات سنتی، پیش-بینی امکانات و خدمات مورد نیاز ساکنین در مجموعه‌های مسکونی اختصاصی بزرگ مقیاس جهت آسایش ساکنان و تقویت ابعاد اجتماعی ساکنین در قالب برگزاری کارگاه‌های مشارکت در مجموعه‌های مسکونی اختصاصی طراحی فضاهای میانی در مجموعه‌های مسکونی اختصاصی برای افزایش حضور ساکنین؛ مکان‌یابی مناسب احداث مجتمع‌های مسکونی اختصاصی به‌ویژه از لحاظ دسترسی و کاربری‌های مناسب اطراف مجموعه‌های مسکونی؛ ارتقای کیفیت محیطی مجتمع‌های مسکونی اختصاصی در قالب برنامه‌ریزی محوطه-سازی برای جلوگیری از گسست (فاصله اجتماعی) روابط اجتماعی ساکنین. همچنین برنامه‌ریزی طراحی پهنه امن خانوادگی، جهت آرام‌سازی ترافیک و خصوصی‌سازی محیط مسکونی به‌ویژه در مجموعه‌های مسکونی بزرگ مقیاس (بیش از ۴۰۰ واحد مسکونی) و محلاتی که از طریق تعبیه درب و موانع فیزیکی، مانع تردد سایر ساکنین به داخل محله می‌شوند، می‌تواند حس خصوصی بودن فضا را به کسانی که قصد عبور از محله را دارند را القا نماید (البته این امر در کوچه‌های بن‌بست امکان‌پذیر است).

حضور تعداد قابل توجهی از افراد و تنوع آن‌ها (به لحاظ سن و جنس) در گستره زمانی وسیعی از روز که فعالیت‌هایشان عمدتاً به شکل انتخابی یا اجتماعی بروز می‌یابد به چشم می‌خورد.

مجموعه‌های مسکونی اختصاصی از نظر متغیرهای اجتماعی مجموعه‌های اختصاصی: سطح احساس امنیت، میزان مشارکت ساکنین در برنامه‌های عمرانی مجتمع، همکاری در برنامه‌ریزی و اجرای مراسمات مذهبی، تعلق مکانی و میزان شناخت همسایگان در مجموعه‌های مسکونی اختصاصی در وضعیت مطلوبی قرار دارند. چیزی که در بین متغیرهای اجتماعی بیش از سایر متغیرها در این‌گونه از مجموعه‌های مسکونی مهم دارد، امن بودن و مشارکت ساکنین است. به‌طوری که بیش از ۵۸ درصد از ساکنین وضعیت امنیت مجموعه‌های مسکونی را مطلوب و کاملاً مطلوب ارزیابی کرده‌اند و بیش از ۸۰ درصد هم میزان امنیت مجموعه‌های مسکونی را که نقش زیادی در پایداری اجتماعی دارد را متوسط به بالا انتخاب کرده‌اند. همچنین بیش از ۵۴ درصد از ساکنین وضعیت مشارکت را در این‌گونه از مجتمع‌ها را خوب و کاملاً خوب ارزیابی نموده‌اند. میزان علاقه به محل سکونت که تحت عنوان گویه تعلق مکانی از ساکنین پرسیده شده است، بالا می‌باشد (نزدیک ۴۷ درصد از ساکنین میزان تعلق مکانی‌شان خوب و کاملاً خوب می‌باشد).

بقا، ایمنی، سازگاری، معنا، قلمرو پذیری، حس تعلق و در واقع سرزندگی از فاکتورها و عوامل و متغیرهای رضایت بخش اجتماعی و طبیعی محیط مصنوع، تلقی می‌شود. حضور پرچرب و جوش زندگی، پویایی، تنوع و فعالیت‌های گوناگون، حضور افراد و برخوردهای چهره به چهره در بستر مناسب بروز فعالیت‌های اجتماعی در زمان‌ها و مکان‌های مختلف فضا، کیفیتی است حاصل از وجود سرزندگی در فضاهای شهری. یکی از روش‌های ارتقای کیفیت محیط، محصوریت بخشی به فضا و امنیت بخشی به آن است. در این میان مجموعه‌های مسکونی اختصاصی به‌عنوان گونه‌ای از مسکن که هم محصور هستند و هم به دلیل محصوریت و حدود و ثغور داشتن، امنیت مناسبی دارند، کیفیت مناسبی برای زیست‌پذیری در اختیار ساکنان قرار می‌دهند. موفقیت‌یافته فضا علاوه بر موارد قبلی به کمیت و کیفیت عملکردهای آن نیز بستگی دارد. در این نوع از مساکن غیر از عملکرد مسکونی، عملکردهای (فعالیت‌های) متنوعی نیز وجود دارد که علاوه بر افزایش تعاملات اجتماعی، باعث افزایش حس تعلق به مکان و علاقه ساکنین به محل زندگی خود گردیده است. فضاهایی مانند محل بازی کودکان، تالارهای برگزاری مراسمات مذهبی و آیینی، ارتباط ساکنین با

باعث افزایش تعاملات اجتماعی و افزایش سرمایه اجتماعی ساکنین شود.

### راهکارها

با توجه به یافته‌های تحقیق راهکارهای زیر پیشنهاد می‌شود:  
 ✓ طراحی فضاهای باز میانی رها شده در مجموعه‌های مسکونی؛

✓ تقویت حس قلمروگرایی و طراحی نوع قرارگیری بلوک‌های ساختمانی به شکل مجموعه‌های مسکونی منفرد (جدا از هم)؛  
 ✓ مکان‌یابی مناسب احداث مجتمع‌های مسکونی اختصاصی به‌ویژه از لحاظ دسترسی و کاربری‌های مناسب اطراف مجموعه‌های مسکونی؛

✓ تأکید بر برنامه‌ریزی و طراحی مجموعه‌های مسکن اختصاصی (همراه با در نظر گرفتن خدمات مورد نیاز ساکنین مجموعه در داخل آن) به جای مجتمع‌های مسکونی؛

✓ پیش‌بینی امکانات و خدمات مورد نیاز ساکنین در مجموعه‌های مسکونی اختصاصی بزرگ مقیاس جهت آسایش ساکنان؛

✓ تقویت ابعاد اجتماعی ساکنین در قالب برگزاری کارگاه‌های مشارکتی و در نظر گرفتن فضاها و گره‌های تجمعی در مجموعه‌های مسکونی اختصاصی از قبیل تالار اجتماعات جداگانه در هر ساختمان.

### سپاسگزاری

بدین‌وسیله از تمامی ساکنین مجتمع‌های مسکونی مورد مطالعه در راستای پاسخگویی دقیق به پرسشنامه‌های پژوهش سپاسگزاری می‌نماییم.

در مجموع نتایج این پژوهش بیانگر تأثیر برنامه‌ریزی و طراحی مناسب و محوطه‌سازی فضاهای باز در بین مجموعه‌های مسکونی است که از این نظر مطابق با نتایج سایر تحقیقات قبلی از جمله مطالعه جلیلی و همکاران (۱۳۹۳)، گل (۱۳۸۷)، بنتلی و همکاران (۱۳۸۶) و کوبی و همکاران (۱۳۸۴) - که به تأثیر طراحی و قابلیت پاسخ‌دهی هر محیط در رضایتمندی و کیفیت زندگی ساکنین و اهمیت فضاهای باز مجموعه‌های مسکونی در افزایش تعاملات اجتماعی اذعان داشتند - می‌باشد. بر طبق نتایج حاصل از مدل‌های رتبه‌بندی مجموعه‌هایی که در موقعیت مناسبی قرار گرفته‌اند و از نظر امکانات و خدمات داخل مجتمع مناسب می‌باشند، در اولویت‌های بالاتری نسبت به سایر مجتمع‌ها قرار گرفته‌اند. جیکوبز (۱۳۹۳) در نظریه نظارت جمعی بر فضا بر تأثیر حضور مردم و ساکنین در فضای باز و افزایش امنیت و کیفیت زندگی تأکید گردیده است. اما نیومن (۱۳۸۷) معتقد است که با افزایش تراکم و ارتفاع ساختمان‌ها میزان امنیت کاهش می‌یابد (کاهش کیفیت زندگی شهری). در اکثر تحقیقات قبلی صورت گرفته در زمینه کیفیت زندگی در مجموعه‌های مسکونی، مقیاس و اندازه و تراکم مجتمع مسکونی لحاظ نگردیده است. اما در این تحقیق، مشخص شد که اندازه و تعداد خانوار و تعداد واحدهای مجموعه‌های مسکونی نقش چندانی در میزان کیفیت زندگی ندارند. به‌طوری‌که از نظر کیفیت زندگی مجتمع مسکونی آسمان با ۹۲۸ واحد مسکونی و ارتفاع ۱۸ طبقه در اولویت اول و مجتمع نگین میلاد با ۴۸ واحد مسکونی و ارتفاع ۴ طبقه در اولویت آخر قرار گرفته است. تراکم جمعیتی در کنار برنامه‌ریزی مناسب، ایجاد حس مکان و تعلق مکانی (علاقه گروهی به محیط زندگی) و ایجاد حس محصوریت (قلمرگرایی) می‌تواند

### References

- Ahmadi, H. & Eslam, A.R.. (2009). A Survey on Socio-Economic Factors in Relation to Quality of Life. *Journal of Applied Sociology*, 20(3), 111-134. (In Persian)
- Anonymous (2005). Baltimore-rebuilding neighborhoods locally. *Journal of Housing and Community Development*, 62(3)(May):26-27. ABI/INFORM Global database
- Appleyard, D. (1979). *Planning the Pluralistic City*. Cambridge, Mass: MIT Press.
- Azizi, M. Mehdi, (2016). Sustainable Residential Neighborhood of Narmak Case Study, *Fine Arts Magazine*, No. 27, 46-35. (In Persian)
- Bentley, E. Yen (2016). *Responsive Environments: A Guidebook for Designers*. Translated by Mustafa Behzadfar, Tehran: Iran University of Science and Technology Press, (In Persian)
- Bertone, G., Parry, S. C., Kubani, D., & Wolch, J. (2006). Indicators in action: The use of sustainability indicators in the City of Santa Monica. *Community quality-of-life indicators: Best cases II*. 43-60.
- Biddulph, M. (2007). *Introduction to residential layout*. Routledge.
- Biswas-Diener, R., & Diener, E. (2009). Making the best of a bad situation: Satisfaction in the slums of Calcutta. *Culture and well-being: The collected works of Ed Diener*, 261-278.

- Blakely, E. J., & Snyder, M. G. (1997). *Fortress America: gated communities in the United States*. Brookings Institution Press.
- Carmona, M. (2012). Public Places–Urban Spaces,(Gharaei; Partners, Trans.).
- Carmona, M., Hit, T., & Westion Tisdell, T. (2014). *Public Places-Urban Spaces: The Dimensions of Urban Design*. Translated by Fariba Qaraei, Tehran University of Art Publications. (In Persian)
- Carr, S., Francis, M., Rivlin, L. G., & Stone, A. M. (1992). *Public space*. Cambridge University Press.
- El Nasr, J. (2014). *The Evaluative of image of the city*, Translated by Masoud Asadi Mahal Chali, Tehran: Armanshahr Publications. (In Persian)
- Faraji Sobkbar, H. A., Badri, S.A., Motiei Langroudi, S. H., & Sharfi, H. E. (2010). Measuring the Sustainability of Rural Areas Using Analytical Network Process (ANP), Case-study: Rural Areas of Fasa County. *Human Geography Research Quarterly*, 42(72), 135-156. (In Persian)
- Gehl, J. (2007) *Life Between Buildings*. Translated by: Shima Shasti, Tehran, Jihad Academic Publishing Organization.
- General Population and Housing Census ( 2015). Iran Statistics Center. (In Persian)
- Gharai, F., Rad Jahanbani, N., & Rashidpour, N. (2009). investigation and measurement of the sense of security in different urban areas, a case study: areas 2 and 11 of Tehran. *Armanshahr Quarterly*, 3(4), 17-32. (In Persian)
- Golkar, K. (2016). The concept of quality of life in urban design, *Safeh*, No. 44, pp. 40-72. (In Persian)
- Golkar, K. (2009). Components of urban design quality. *Safeh scientific-research journal*, 11(32), 38-65. (In Persian)
- Goodey, B. (1993). Two Gentleman in Verona: The Qualities of Urban Design. *STREETWISE-BRIGHTON-*, 4, 3-3.
- Habibi, A., Izadyar, S., & Sarafrazi, A. (2013). *Fuzzy Multi-Criteria Decision Making*. Tehran: Katibe Gil Publications, (In Persian)
- Hook, M,(2002) Gated communities, heterotopia and a rights of privilege: A heterotopology of the South African security-park, *Geoforum*, No 33, 95–219.
- Jacobs, A., & Appleyard, D. (1987). Toward an urban design manifesto. *Journal of the American planning association*, 53(1), 112-120.
- Jacobs, J. (1961). Jane jacobs. *The Death and Life of Great American Cities*, 21(1), 13-25.
- Jacobs, J. (2014). *The Life and Death of America's Big Cities*. Translated by Hamidreza Parsi, Arezoo Platoni, Tehran: University of Tehran Press. (In Persian)
- Kabisch, S., & Kuhlicke, C. (2014). Urban transformations and the idea of resource efficiency, quality of life and resilience. *Built Environment*, 40(4), 497-507.
- Kirby, A. (2008), The production of private space and its implications For urban social relations», *Political Geography*, No. 27, 74-95
- Kokbi, A., Pourjafar, M.R., & Taqvai, A. A. (2014). planning the quality of urban life in urban centers, definitions and indicators. *Quarterly Journal of Urban Planning*, 12, 6-13.(In Persian)
- Lin, Y. H., Tsai, K. M., Shiang, W. J., Kuo, T. C., & Tsai, C. H. (2009). Research on using ANP to establish a performance assessment model for business intelligence systems. *Expert Systems with Applications*, 36(2), 4135-4146.
- Lotfi, S & study of health and Medical sector of Mazandaran province. *Journal of Applied Researches in Geographical Sciences*, 13(28), 7-30. (In Persian)
- LPAC (1993). *London's Urban Environmental Quality*. Tibbalds Colbourne Karski Williams Monro, Romford.
- Lynch, K. (2017). *The Image of the city*. Translated by Manouchehr Mazini, Tehran: Tehran University Press. (In Persian)
- Morsousi, N., & Azarbarzin, N. (2018). Role of Social Capital in Sustainable Neighborhood Development (Case Study of Izeh City). *Journal of Geography and Environmental Studies (GES)*, 7(27), 123-138. (In Persian)

- Naghsh Moheet Engineering Consultant CO (2013). *compressive Plan Studies*. Road and Urban Development Organization of East Azarbaijan Province. (In Persian)
- Nasar, J. L. (1994). Urban design aesthetics: The evaluative qualities of building exteriors. *Environment and behavior*, 26(3), 377-401.
- New Urban Agenda. (2017). *United Nations Conference on Housing and Sustainable Urban Development (Habitat III)* in Quito, Ecuador.
- Newman, O. (1996). *Creating defensible space*. Translated by: Faezeh Rouaghi and Kaveh Saber, Tehran: Tahan Publishing. (In Persian)
- Opricovic, S., & Tzeng, G. H. (2004). Compromise solution by MCDM methods: A comparative analysis of VIKOR and TOPSIS. *European journal of operational research*, 156(2), 445-455.
- Sakip, I. (2008). Sense of Community in Gated and Non-Gated Residential Neighborhoods, *ASEAN Conference on Environment-Behavior Studies*.
- Trancik, R. (1986). Finding Lost Space: Theories of Urban Design. *Book, Whole New York: Van Nostrand Reinhold*.
- Veenhoven, R., Ehrhardt, J., Ho, M. S. D., & de Vries, A. (1993). *Happiness in nations: Subjective appreciation of life in 56 nations 1946-1992*. Erasmus University Rotterdam.
- <https://www.habitat3.org/2020>.
- <https://www.tabrizlink.ir/2020>.
- <https://www.un.org/development/desa/en/news/population/2018-revision-of-world-urbanization-prospects.html>Nations/2020.
- <https://www.worldometers.info/world-population/2020>
- احمدی، حبیب و اسلام، علی‌رضا (۱۳۸۸). بررسی عوامل اقتصادی و اجتماعی مرتبط با کیفیت زندگی مردم بیرجند. نشریه جامعه‌شناسی کاربردی، ۲۰(۳)، ۱۱۱-۱۳۴.
- ال نسر، جک، (۱۳۹۴). تصویر ذهنی/ارزیابانه از شهر. ترجمه مسعود اسدی محل چالی، تهران: انتشارات آرمانشهر.
- بدری، سید علی و افتخاری، رکن‌الدین (۱۳۸۲). ارزیابی پایداری: مفهوم و روش. فصلنامه علمی پژوهشی تحقیقات جغرافیایی، شماره ۶۹، ۳۴-۹.
- بنتلی، ای. ین (۱۳۹۶). محیط‌های پاسخده: کتابی راهنما برای طراحان، ترجمه مصطفی بهزادفر، تهران: انتشارات دانشگاه علم و صنعت ایران.
- جیکویز، جین (۱۳۹۳) مرگ و زندگی شهرهای آمریکایی، ترجمه حمیدرضا پارسی، آرزو افلاطونی، تهران، انتشارات دانشگاه تهران.
- حبیبی، آرش؛ ایزدیار، صدیقه و سرافرازی، اعظم (۱۳۹۳). تصمیم‌گیری چندمعیاره فازی. تهران: انتشارات کتیبه گیل. سرشماری عمومی نفوس و مسکن (۱۳۹۵). مرکز آمار ایران.
- عزیزی، محمدمهدی (۱۳۸۵). محله مسکونی پایدار مطالعه موردی نارمک، مجله هنرهای زیبا، شماره ۲۷، ۳۵-۴۶.
- فرجی سبکبار، حسنعلی؛ بدری، سید علی؛ مطیعی لنگرودی، سید حسن و شرفی، حجت اله (۱۳۸۹). سنجش مقدار پایداری مناطق روستایی بر مبنای تحلیل شبکه با استفاده از تکنیک بردا مطالعه موردی مناطق روستایی شهرستان فسا، فصلنامه پژوهش‌های جغرافیایی انسانی، ۴۲(۷۲)، ۱۵۶-۱۳۵.
- قرایی، فریبا؛ رادجهانبانی، نفیسه و شیدپور، نازیلا (۱۳۸۹). بررسی و سنجش حس امنیت در مناطق مختلف شهری نمونه موردی: مناطق ۲ و ۱۱ تهران. فصلنامه آرمانشهر، ۳(۴)، ۳۲-۱۷.
- کوکبی، افشین؛ پورجعفر، محمدرضا و تقوایی، علی‌اکبر (۱۳۸۴). برنامه‌ریزی کیفیت زندگی شهری در مراکز شهری، تعاریف و شاخص‌ها. فصلنامه جستارهای شهرسازی، ۱۲، ۱۳-۶.
- گل، یان (۱۳۸۷). زندگی در فضای میان ساختمانها، ترجمه: شیما شصتی، تهران: سازمان انتشارات جهاد دانشگاهی.
- گلکار، کوروش (۱۳۸۶). مفهوم کیفیت سرزندگی در طراحی شهری، صفه، شماره ۴۴، ۷۲-۴۰.
- (۱۳۷۹). مؤلفه‌های سازنده کیفیت طراحی شهری. نشریه علمی - پژوهشی صفه، ۱۱(۳۳)، ۳۸-۶۵.

- لطفی، صدیقه و شعبانی، مرتضی (۱۳۹۲). ارائه مدلی تلفیقی جهت رتبه‌بندی توسعه منطقه‌ای مطالعه موردی: بخش بهداشت و درمان استان مازندران. *نشریه تحقیقات کاربردی علوم جغرافیایی*، ۱۳(۲۸)، ۷-۳۰.
- لینچ، کوین (۱۳۹۷). *سیمای شهر*، ترجمه منوچهر مزینی، تهران، انتشارات دانشگاه تهران.
- مرصوصی، نفیسه و آذربزین، نیلوفر (۱۳۹۷). نقش سرمایه اجتماعی در توسعه پایدار محله‌ای (مطالعه موردی شهر ایذه). *فصلنامه جغرافیا و مطالعات محیطی*، ۷(۲۷)، ۱۲۸-۱۲۳.
- مهندسین مشاور نقش محیط (۱۳۹۱). *مطالعات طرح جامع شهر تبریز*، سازمان راه و شهرسازی استان آذربایجان شرقی.
- نیومن، اسکار (۱۳۸۷). *خلق فضای قابل دفاع*، ترجمه: فائزه رواقی و کاوه صابر. تهران: انتشارات طحان.