مدیریت شهری
شماره ۳۰ پاییز و زمستان ۹۱
No.30 Automn & Winter
۷-۱۸
زمان دریافت مقاله: ۱۳۹۰/۱۰/۲۰ زمان پذیرش نهایی: ۱۳۹۱/۶/۱۶

نقش فضاهای عمومی ساختمان های مسکونی بلندمرتبه در افزایش تعاملات اجتماعی ساکنین؛ پژوهش موردی: برج بین المللی تهران

محمدعلی کشفی* – دانشجوی کارشناسی ارشد معماری، دانشکده معماری و شهرسازی، دانشگاه علم و صنعت ایران، تهران، ایران.
سید باقر حسینی – استادیار گروه مسکن، دانشکده معماری و شهرسازی، دانشگاه علم و صنعت ایران، تهران، ایران.
سعید نوروزیان ملکی – دانشجوی دکترای معماری، دانشکده معماری و شهرسازی، دانشگاه علم و صنعت ایران، تهران، ایران.

چکیده
امروزه با رشد روزافزون جمعیت شهرها از یک سو؛ و افزایش قیمت زمین از سوی دیگر، روی آوردن انسان به ارتفاع در بسیاری از شهرهای پرجمعیت جهان به امری اجتناب ناپذیر مبدل گشته است. از این رو بشر همواره به دنبال یافتن راهکارهایی برای کاهش اثرات منفی زندگی در ارتفاع بر سلامت فردی و اجتماعی خویش بوده است. از مهم ترین عواملی که می توانند در کاهش این اثرات نقشی اساسی ایفا کنند، فضاهای باز و جمعی مجموعه های بلندمرتبه هستند. فضاهای جمعی یک مجتمع مسکونی بلندمرتبه، اگر از طراحی مناسب برای تجمع ساکنین برخوردار باشد، می تواند به عرصه هایی برای تعامل و تبادل نظر ساکنین مبدل گردد. این فضاها را می توان به نوعی در امتداد فضاها و عرصه های زندگی خصوصی افراد دانست که وجود آن ها در یک مجتمع مسکونی حیاتی است. این پژوهش با این فرض پیش رفت که با افزایش تدریجی ارتفاع، میزان تعاملات اجتماعی ساکنین کاهش می یابد. برای آزمون فرضیه، برج بین المللی تهران به عنوان نمونهٔ موردی انتخاب گردید و تأثیر تدریجی ارتفاع بر روابط و تعاملات ساکنین این مجتمع مسکونی مورد بررسی قرار گرفت. در همین راستا، تعداد ۷۰ پرسشنامه به صورت تصادفی در میان ساکنین برج توزیع گردید. بعد از جمع آوری پرسشنامه ها، اطلاعات مربوط به هر سوال دسته بندی شد و پس از تجزیه و تحلیل داده ها نتایجی به دست آمد که نشان داد افزایش تدریجی ارتفاع با تعاملات اجتماعی ساکنین رابطه ای غیرخطی دارد. در نهایت با توجه به این رابطه و به منظور مقابله با کاهش روابط ساکنین، راهکارهایی برای بالا بردن سطح تعاملات اجتماعی ساکنین در مجتمع های مسکونی بلندمرتبه مطرح گردید.
واژگان کلیدی: ارتفاع، ساختمان بلند مرتبه، فضاهای جمعی، تعاملات اجتماعی.

The role of public spaces of high-rise residential buildings in increasing the residents' social interactions (Case study: International Tower of Tehran)

Due to the growth of city population and a sharp rise in land cost, families living in high-rise buildings have been on the increase over the last several years. Therefore, people have always looked for the ways to reduce the negative health effects of living in high stories. One of the most important factors that could play a key role in reducing these effects is public open spaces in the residential areas. A well-designed open space can make them appropriate for residents' social interactions. These spaces can be regarded as the continuation of private lives that their existence is necessary for a residential complex. The hypothesis of this study was that the residents' social interactions decrease by gradual increase in height. International tower of Tehran was selected as the case study and the impact of increasing height on social interactions was studied. The questionnaires were randomly distributed among 70 residents of the tower. After collecting the questionnaires, the data and information related to each question were categorized. The result of analyzing the data showed that a gradual increase in height has a linear relation with the social interaction of residents. Finally, according to this relation, and also in order to prevent a decline in social interactions between residents, some strategies were suggested to promote the level of social interactions in high-rise residential complexes.
Keywords: Height, High-rise Building, Public Spaces, Social Interactions.

* نویسنده مسئول مکاتبات، شماره تماس: ۰۹۱۲۳۸۴۶۲۳۲، رایانامه: hosseini@iust.ac.ir

[Downloaded from ijurm.imo.org.ir on 2026-10-31]

۱- مقدمه

بشر به دنبال تکامل در زندگی خویش، مسکن طبیعی در غارها را رها نمود و به مسکن ساختهٔ دست خود روی آورد؛ و تا امروز هر آنچه فرهنگ، اقتصاد، و ابعاد زندگی انسان متحول شده، مسکن او هم متحول شده است. به همین جهت با تحول فرهنگی در هر جامعه ای، تحول در مسکن مشهود می گردد. هر جامعه ای با توجه به تاریخ، فرهنگ، مسائل اقتصادی، سیاسی و اجتماعی خویش به ساخت نوعی از مسکن روی آورد (نصری، ۱۳۷۴). مسکن امروزی دو الگوی تک خانواری و آپارتمانی دارد. آپارتمان ها خود به دو گروه اصلی تقسیم می گردند که در آن، ساختمان های متعارف یا کوتاه مرتبه تا ۸ طبقه، و بیش از آن بلندمرتبه یا برج نامیده می شوند (Chiara and Crosby, 1995).

آپارتمان نشینی را می توان از مهم ترین تحولات در فرآیند اسکان بشر در شهرها دانست که به فرم غالب مسکن شهری در دوران معاصر تبدیل شده است. مجتمع های مسکونی که زمانی قرار بود با قرارگیری در میان فضاهای سبز و زیبا و کم تراکم، محیط هایی با کیفیت و بستری مطلوب برای تعاملات اجتماعی ساکنین ایجاد کنند، به تدریج به مجتمع هایی آپارتمانی با تراکم بسیار بالا تبدیل گردیدند.

فضاهای عمومی که افراد و گروه های مختلف اجتماعی در آن سهیم اند، محل تبادل افکار و اطلاعات و مکانی برای شکل گیری شبکه های اجتماعی هستند (Hajer and Reijndorp, 2001). فضاهای عمومی مشتمل بر فضاهای گوناگونی چون: معابر، فضاهای باز عمومی، میادین، پلازاها، پارک ها، زمین های بازی، سواحل و کناره ها و سایر فرم های فضاهای تجمع می باشند. (Woolley, 2003)

ایجاد کوی های مسکونی برای رفع نیاز مسکن نیازمندان و نیز احداث مجتمع های مسکونی کوتاه و بلندمرتبه در مقیاس کوچک و بزرگ از جملهٔ این اقدامات بوده اند. بسیاری از مجتمع های مسکونی ساخته شده در شهر تهران، با اینکه در زمان ها و با انگیزه های مختلف و در الگوهای متفاوت ایجاد شده اند، اما به تبع شرایط اقتصادی، سیاسی و اجتماعی حاکم بر جامعه و بخش مسکن، لزوماً از تمامی معیارهای ایجاد محیط مسکونی مطلوب برخوردار نیستند (عزیزی و ملک محمدنژاد، ۱۳۸۶).

در این تحقیق سعی بر آن است که:

– کیفیت فضاهای عمومی و امکانات آن در یکی از مجتمع های مسکونی بلندمرتبهٔ شهر تهران مورد ارزیابی قرار گیرد و نوع فعالیت مورد علاقه ساکنین در این فضاها مشخص گردد.

– در صورت پایین بودن سطح تعاملات اجتماعی و روابط میان ساکنین پیشنهادهایی برای کمرنگ کردن این معضل مطرح شود، و با بررسی تعاملات اجتماعی و روابط ساکنین، نقش ارتفاع و تأثیر آن بر تعاملات اجتماعی افراد بیان گردد.

۲- چارچوب نظری تحقیق

توسعه امر شهرنشینی و کمبود زمین های بدون معارض در شهرها از یک طرف، و ترویج فرهنگ استفاده از فضا در ساختمان سازی به شکل ساختمان های غربی از طرف دیگر موجب گردید که در شهرهای بزرگ و به خصوص تهران، مالکان به احداث ساختمان–های چندطبقه روی آورند (دلخوش، ۱۳۸۱). همگام با روند رشد شهرنشینی فزاینده، سیاست تولید مسکن انبوه در قالب مجتمع–های مسکونی به عنوان یکی از راه های پاسخ به نیاز مسکن به سرعت گسترش یافته است.

پیشرفت های صنعتی، ازدیاد جمعیت، تولید شیوه های معماری نوین و مفهوم توسعه عمودی، نیروهایی بودند که سیر تحول این مجتمع ها به اشکال امروزی را تحت تأثیر قرار دادند (عزیزی و ملک محمدنژاد، ۱۳۸۶). از لوکوربوزیه و میس وندرروهه گرفته تا نورمن فاستر و پل ردولف، بلندمرتبه سازی همیشه مورد توجه خاص بوده است.

«بلندمرتبه سازی» گاه وسیله ای برای قدرت نمایی و اسکان قشر ثروتمند جامعه و گاه وسیله

[Downloaded from ijurm.imo.org.ir on 2026-10-31]

ای برای اسکان افراد کم درآمد جامعه بوده است. ایجاد واحدهایی با امکانات حداقل و قیمت مناسب برای اسکان شمار زیادی از افراد کم درآمدتر جامعه همواره به عنوان یک راه حل کارآمد مورد توجه بوده است. بشر همیشه به دنبال ساخت ساختمان های بلندمرتبه بوده است. این ساختمان ها بیانگر و القا کنندۀ نوعی پیچیدگی و عظمت هستند. علیرغم روی آوردن اقشار مختلف جامعه به این ساختمان ها، کماکان با انتقادهای تندی در زمینۀ فقدان یک زندگی خوب و سالم مواجهند(Yuen, 2005) ؛ چرا که مسکن تنها سرپناه فیزیکی و یک خوابگاه نیست و باید مسائل روانی، فرهنگی و خانوادگی هم در آن منظور شود، امروزه مسکن به شکل عمودی درآمده ولی فرهنگ استفاده از آن افقی مانده است (نصری، ۱۳۷۴).

خانه های ایرانی در مفهوم سنتی آن، با اتکا به وسعت و تفکیک اندرونی و بیرونی و ترکیبی از فضاهای مختلف، ظرفیت انجام فعالیت های متنوعی داشتند و به طور کلی افراد خانواده می توانستند بیشتر نیازهای فضایی خود را در داخل همین خانه ها تأمین نمایند. در ایران به دلیل تضادها و تناقضاتی که در طول تاریخ وجود داشته و هر روز نیز بیشتر می شود، حق هیچ کدام از عرصه–های زندگی جمعی و زندگی خصوصی به درستی ادا نشده است. معضلاتی مانند استفادۀ نادرست از فضاها و نبود فضای کافی برای یک فعالیت، حتی موجب بروز بسیاری بیماری های روانی در جامعه ایرانی شده است. این موضوع بسیار خطرناک است؛ چرا که یک رفتار خاص و نامطلوب بعد از چند سال و چند نسل به عادتی تبدیل می شود که ترک آن بسیار سخت خواهد بود و حتی اگر جامعه به غلط بودن آن هم پی ببرد باز آن را تکرار خواهد کرد (چرمایف و الکساندر، ۱۳۷۶).

۲-۱- تعاملات اجتماعی

زندگی در یک مجتمع مسکونی پر رفت و آمد و شلوغ می تواند خسارات جبران ناپذیری به ارتباطات اجتماعی ساکنین آن وارد آورد. محققان معتقدند که یکی از اثرات منفی ناشی از تراکم جمعیت، کاهش روابط اجتماعی فرد است (Huang, 2006). بسیاری از مجموعه های آپارتمانی شاهد دوری و بیگانه بودن همسایگان از هم بوده و این در حالی است که از لحاظ فیزیکی نزدیک و از لحاظ روحی، تعاون، همکاری و همدلی کیلومترها با هم فاصله دارند (نصری، ۱۳۷۴).

عدم توجه به فضای باز در برابر توده ساختمانی، از مشکلات اصلی مجتمع های بلندمرتبه در تأمین مقیاس انسانی، محصوریت فضایی، ترکیب زیباشناسانه و فضای سبز مناسب می باشد (عزیزی و ملک محمدنژاد، ۱۳۸۶). ساختمان های بلندمرتبه به علت جدا کردن ساکنین از محیط طبیعی و فضای سبز همیشه مورد انتقاد بوده اند. دسترسی ساکنین در طبقات پایین مجتمع مسکونی به سطح زمین و فضاهای باز و سبز آن به مراتب آسان تر از دسترسی افراد به آن در طبقات بالاست.

محوطۀ یک مجتمع را می توان به نوعی در امتداد فضاها و عرصه های زندگی خصوصی افراد دانست، از این رو در طراحی مجموعه باید تا جای امکان تدابیری در نظر گرفته شود که این دسترسی تسهیل گردد. اکثر ساکنین معمولاً به آن دسته از فضاهای عمومی که به محیط زندگی شان نزدیک تر است بیشتر تمایل نشان می دهند (Harrison, 1983; Huang, 2010). در حقیقت ارزش فضاهای باز و عمومی یک مجتمع مسکونی به اهمیت و یا بزرگ بودن آن نیست، بلکه ارزش آن به صمیمیت فضایی و نزدیکی آن به محیط زندگی خصوصی است (Burgess et al., 1988; Huang, 2006). تحقیقات نشان می دهد که ساکنین طبقات بالاتر بیشتر از ساکنین طبقات پایین تر احساس محصوریت می کنند. این جدایی و محصوریت اثرات منفی متعددی بر روان، رفتار و سلامت ساکنین به جای می گذارد. در طبقات بالا گاه فاصله از سطح زمین آن قدر زیاد می شود که دسترسی به آن تنها از طریق

[Downloaded from ijurm.imo.org.ir on 2026-10-31]

استفاده از آسانسور امکان پذیر است.
فضاهای سبز و باز به عنوان فضاهایی که می توانند گردآورندۀ طبقات مختلف جامعه باشند، اهمیت ویژه ای دارند. گردهمایی طبقات مختلف مردم، می تواند در ایجاد تعاملات فرهنگی و تعدیل جامعه مثمرثمر واقع شود (فربد، ۱۳۸۶). این فضاها امکان مراوده بین انسان ها، تفریح، پیاده روی، گذران اوقات فراغت، بازی، تجمع، دیدار، نشست، گفتگو، و غیره را برای همگان فراهم می آورد (معینی، ۱۳۸۵). مطمئناً عملکرد فضاهای عمومی از جمله فضاهای باز با رشد تکنولوژی تجهیزات و بر اساس سطح الگوی رفتاری (فرهنگی) ساکنین و بر اساس جنسیت و سن (مرد و زن، کودکان، خردسالان، افراد جوان و سالمندان)، آب و هوا و غیره در جوامع مختلف متفاوت بوده و هست (معینی، ۱۳۸۵).
تراکم پایین و گشودگی فضا در مجتمع های مسکونی متعارف، عامل مهمی در تأمین فضای سبز مناسب، آرامش بالا و جریان هوای مناسب در آن است. از دیدگاه ساکنان مجتمع های مسکونی، وجود فضای سبز و رعایت حریم مناسب، عامل اصلی در تحقق معیارهای کیفی محیط مسکونی است (عزیزی و ملک محمدنژاد، ۱۳۸۶). انسان به ارتباط داشتن با محیط طبیعی و مردم اجتماع نیاز اساسی دارد. مطالعات اخیر نشان می دهد که گذران اوقات در یک فضای باز و در ارتباط بودن با دیگران، اثرات روحی و روانی مثبتی بر روی فرد خواهد گذاشت (Wener and Carmalt, 2006). فضاهای جمعی یک مجتمع مسکونی بلندمرتبه، باعث ایجاد تعاملات اجتماعی ساکنین مجموعه گشته (Garling and Colledge, 1989) به طوری که این گونه فضاها برای ایجاد مناسبات چهره به چهره، تجربۀ مشترک فضا، رابطه انسانی با کالبد و همچنین برگزاری فعالیت های جمعی و عمومی ساکنین، کارآمد و مناسب هستند. حضور افراد در مکان و ایفای نقش فعال در فضاهای جمعی از حس مکان نشأت می گیرد و مکان به واسطۀ محدود کردن روابط اجتماعی در قلمرویی مشخص، احساس تعلق به گروه را پدید آورده و تقویت می کند و بدین ترتیب بر تراکم روابط چهره به چهره می افزاید (سرمست و متوسلی، ۱۳۸۹؛ گل محمدی، ۱۳۸۱). فعالیت ها و رفتارهای جاری در فضاهای عمومی از فعالیت های محدود، هدفمند و الزامی عرصه خصوصی، متمایز و فراترند (مسعودی، ۱۳۸۰). معماری باید فضاهایی متمایز برای فعالیت های متفاوت فراهم آورد و آن ها را به نحوی به هم پیوند دهد که محتوای عاطفی آن، کنش و حیات آدمی در آن فضاها را تقویت کند (حسینی و نوروزیان ملکی، ۱۳۸۷). فضاهای سبز عمومی هم از دیدگاه تأمین نیازهای زیست محیطی افراد و هم از نظر تأمین فضای فراغتی و بستر ارتباط و تعامل اجتماعی آنان جایگاهی درخور اهمیت داشته است (سوزنچی، ۱۳۸۳) و در ایجاد حس جمعی نقش اساسی را ایفا می کنند (Fleming et al., 1985; Huang, 2006). البته این فضاها متعلق به تک تک ساکنین مجموعه بوده و از این منظر خصوصی تلقی می شوند؛ ولی از آن جایی که می توانند مورد استفادۀ تمامی ساکنین نیز قرار بگیرند، حالتی جمعی و عمومی نیز پیدا می کنند. بر این اساس می توان آن ها را نوعی فضاهای نیمه عمومی در نظر گرفت که به عنوان گره های فعالیتی، نقش مهمی را در رفت و آمد، تعامل و سایر فعالیت های ساکنین مجموعه بر عهده دارند (Archea, 1977). علاوه بر آن، پلی هستند که دنیای بیرون و درون یک مجتمع مسکونی را به یکدیگر متصل می نمایند و فضاهایی قابل دفاع هستند (Newman,1973).

۲-۲- سئوالات و فرضیه تحقیق

در این پژوهش، بر اساس نتایج حاصل از مرور ادبیات موضوع، عوامل مؤثر بر افزایش تعاملات اجتماعی ساکنان در فضاها استخراج گردید و فرضیات تحقیق شکل گرفت. این تحقیق با این فرضیه پیش رفت که در مجتمع های مسکونی بلندمرتبه، افزایش ارتفاع و زندگی در طبقات بالاتر، از مشارکت مردم در فضاها

[Downloaded from ijurm.imo.org.ir on 2026-10-31]

کاسته و سبب کاهش تعاملات اجتماعی می شود و در انتها سعی می گردد به سوالات اساسی زیر نیز پاسخ داده شود:

– آیا زندگی در ارتفاع زیاد نسبت به سطح زمین سبب کاهش استفاده از فضاهای باز محوطه می–گردد؟

– آیا به طور کلی محوطه در ارتباط و تعامل ساکنین با یکدیگر تأثیرگذار است؟

۳– روش تحقیق

در این پژوهش، پس از طبقه بندی مجتمع های بلندمرتبه شهر تهران، برج بین المللی تهران به عنوان نمونهٔ موردی تحقیق حاضر انتخاب شد. این برج در میان بزرگراه‌های حکیم غرب، شیخ بهایی و کردستان شهر تهران واقع شده است. برج بین‌المللی تهران ۱۶۲ متر ارتفاع دارد که در ۵۶ طبقه ساخته شده است. سطح مقطع برج به شکل ستاره ۳ پر با زوایای ۱۲۰ درجه است. این برج ۲۲۰۰۰۰ مترمربع زیربنا دارد که مشتمل بر ۵۷۲ واحد (۴۳ آپارتمان سوئیت، ۱۷۲ آپارتمان دوخوابه، ۳۱۳ آپارتمان سه خوابه، ۱۶ آپارتمان چهار خوابه، ۱۱ آپارتمان پنت هاوس تریپلکس و ۱۷ واحد تجاری در طبقه همکف) می باشد. مساحت فضای عمومی و باز برج نزدیک به ۲۰۰۰۰ متر مربع است که این مقدار در حدود ۹ درصدِ متراژ زیربنای برج می باشد.

برای بررسی وضع موجود، و همچنین شناسایی مشکلات، محدودیت ها و خواسته های ساکنین، مطالعه میدانی مورد استفاده قرار گرفت. این مطالعه توصیفی – تحلیلی بر روی ۶۱ نفر از افراد ساکن در برج بین المللی تهران انجام گردید. در روش نمونه گیری آماری، تعداد ۷۰ پرسشنامه در اختیار بخش های پذیرش سه بال قرار گرفت. پرسشنامه ها به طور تصادفی میان ساکنین عبوری از فضاهای لابی توزیع گردید و از آنان درخواست می شد در نظرسنجی و تکمیل پرسشنامهٔ حاوی سؤالات، مشارکت نمایند که در حدود ۸۷٪ (۶۱ نفر) از آنان حاضر به همکاری شدند. در واقع آزمودنی های این پژوهش، نمونه های داوطلب بوده اند. در این راستا از بعضی از پاسخ دهندگان به تناسب سوالات، مصاحبه ای ۲۰ تا ۳۰ دقیقه ای نیز به عمل آمد.

برای آن که تأثیر دور بودن از سطح زمین بر میزان آشنایی و تعاملات اجتماعی ساکنین با یکدیگر بررسی گردد، افزایش ارتفاع به عنوان متغیر مستقل و میزان آشنایی و تعاملات ساکنین به عنوان متغیر وابسته در نظر گرفته شد تا رابطهٔ بین ارتفاع و میزان روابط ساکنین با یکدیگر بدست آید. سنجش این رابطه، در قالب یک پرسشنامهٔ بسته انجام گرفت تا بتوان داده ها را با دقت بیشتری تجزیه و تحلیل نمود. در تحقیق حاضر ابتدا دو دسته سوال در قالب یک پرسشنامه آماده شد که دسته ای از سوالات بر اساس طیف لیکرت طراحی شده و بخشی دیگر نیز نظرات ساکنان را در زمینهٔ نحوه استفادهٔ ساکنان از فضاهای عمومی مجتمع مسکونی و نیز سطح تعاملات اجتماعی آنان، جویا می شد. از تکنیک «**مقیاس دهی لیکرت**»[1] به منظور مقایسه و اولویت بندی عوامل استفاده گردید. پاسخ ها در طیف لیکرت به پنج دستهٔ (خیلی خوب، خوب، متوسط، ضعیف و خیلی ضعیف) و یا (خیلی زیاد، زیاد، متوسط، کم و خیلی کم) تقسیم شدند.

پس از اتمام نظرسنجی و جمع آوری پرسش نامه ها، اطلاعات مربوط به هر سوال دسته بندی شد و یافته های حاصل از آن در راستای مشاهدات میدانی قرار گرفت. در این مطالعه، رابطه دو به دو متغیرهای موجود در تحقیق بررسی گردید و با استفاده از تحلیل رگرسیون تغییرات متغیر وابسته با توجه به تغییرات متغیر مستقل پیش بینی گردید.

1 - Likert Scales

این مقیاس از مجموعه ای منظم از گویه ها که به ترتیب خاصی تدوین شده است ساخته می شود. این گویه ها حالات خاصی از پدیده مورد اندازه گیری را به صورت گویه هایی که از لحاظ ارزش اندازه گیری دارای فاصله های مساوی است عرضه می کند. پاسخ–دهنده میزان موافقت خود را با هر یک از این عبارات در یک مقیاس درجه بندی شده که معمولاً از یک تا پنج یا هفت درجه است نشان می دهد. سپس هریک از گویه ها از نظر عددی (رتبه) ارزش گذاری می شود. حاصل جمع عددی این ارزش ها، نمره آزمودنی را در این مقیاس بدست می دهد.

[Downloaded from ijurm.imo.org.ir on 2026-10-31]

۴- یافته های تحقیق

از ۶۱ آزمودنی مورد بررسی، ۳۲ نفر (۵۲٪) زن و ۲۹ نفر (۴۸٪) مرد بودند. بازهٔ سنی در گروه مورد مطالعه بین ۵۶ – ۱۰ سال بود و میانگین سنی ۳۳ سال.

۴-۱- تمایل افراد به فضاهای عمومی یا خصوصی

در سوالی که در مورد تمایل افراد به فضاهای عمومی و جمعی (فضاهایی که امکان دیدار و گفت و گو را با سایرین فراهم می–آورند) و یا فضاهای خصوصی (مانند محیط خانه) پرسیده شده بود نتایج زیر بدست آمد:

همان گونه که مشاهده می گردد علی رغم آن که درصد قابل توجهی از افراد به فضاهای خصوصی تمایل دارند، بیش از نیمی از ساکنین (۵۵٪)، فضاهای عمومی نظیر پارک ها و فضاهای سبز مجتمع را به محیط خانه ترجیح می دهند که این مسأله نشان داد نتایج حاصل از این پژوهش با یافته های تحقیقات مشابهی که در سایر کشورها صورت پذیرفته است، متفاوت می باشد (Cunningham et al., ۱۹۹۶; Tandy, ۱۹۹۹).

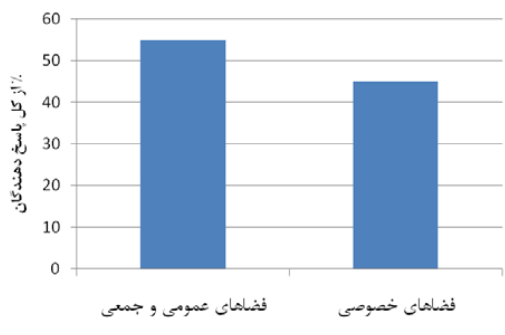
مطابق اظهارنظر ساکنین، بخشی از آن مربوط به تمایل ذاتی افراد به دیدار و گفت و گو و برقراری ارتباط با دیگران و بخشی دیگر به علت ایجاد نیاز به تعامل با ساکنین مجموعه به دلیل زندگی طولانی مدت در آپارتمان و تنهایی ناشی از آن است.

۴-۲- نقش فضاها در افزایش آشنایی و تعامل ساکنین

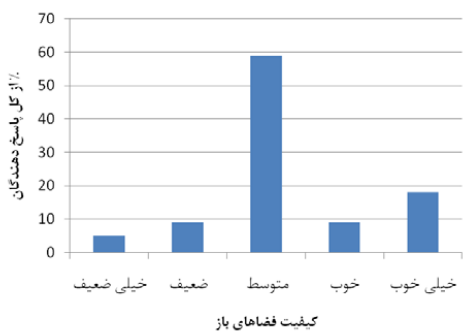
نتایج تحقیق نشان داد که هر یک از فضاهای عمومی مجتمع مورد مطالعه، به گونه ای در ایجاد ارتباط میان ساکنین مجتمع تأثیر می گذارند. با توجه به نمودار، طبق نظر ساکنین، فضاهای جمعی مانند پارک ها و فضای سبز و نیز آمفی تاتر و سایر بخش های جمعی داخلی، مهم ترین نقش را در افزایش تعاملات و آشنایی ساکنین با یکدیگر دارند. لابی مجتمع با داشتن امکاناتی نظیر مبلمان و تلویزیون، فضای مناسبی را برای گردهم آیی ساکنین فراهم آورده و از دید آنان دومین فضا از نظر میزان تأثیر در افزایش تعاملات ساکنین است. عدم تعریف فضاهای مناسب برای بازی کودکان و نیز کمبود مبلمان مناسب در اطراف آن برای والدین و سایر ساکنین مجتمع، سبب شده است که این گونه فضاها رتبه سوم در میزان تأثیرگذاری بر تعاملات را بدست آورند.



نمودار ۲- نقش فضاها در افزایش آشنایی و تعامل ساکنین



نمودار ۱- نمودار ساکنین به فضاهای عمومی یا خصوصی



نمودار ۳- کیفیت فضاهای باز و محوطه مجتمع

مدیریت شهری
دوفصلنامه مدیریت شهری
Urban Management
شماره ۳۰ پاییز و زمستان ۹۱
No.30 Automn & Winter

[Downloaded from ijurm.imo.org.ir on 2026-10-31]

۴-۳- کیفیت فضاهای باز و محوطه مجتمع

از دید ساکنین، فضاهای باز و محوطه مجتمع از کیفیتی متعادل برخوردار هستند (نمودار شماره ۳).

۴-۴- میزان استفاده از فضاهای باز و محوطه مجتمع مسکونی

همانگونه که مشاهده می گردد بیش از نیمی از پاسخگویان (۳۸٪)، فضاهای باز و آزاد مجتمع را چندان مورد استفاده قرار نمی دهند. در سوالاتی که در مورد مشکلات فضاهای باز و انتظارات ساکنین از این گونه فضاها پرسیده شده، به دلایل آن اشاره گردیده است.



نمودار ۴- میزان استفاده از فضاهای باز و محوطه مجتمع

۴-۵- فعالیت هایی که در فضای آزاد مجتمع انجام می گیرد

از فعالیت های عمده ای که در فضاهای باز مجتمع صورت می گیرد پیاده روی است. ۱۸ نفر (۳۰٪) از پاسخگویان، پیاده روی و قدم زدن را اصلی ترین فعالیت خود در این گونه فضاها بیان کرده اند. انجام فعالیت های پویا نظیر فوتبال، والیبال، بسکتبال و تنیس نیز از دیگر فعالیت هایی بود که ۱۵ نفر (۲۵٪) از ساکنین به آن اشاره نموده اند.

تنها ۶ نفر (۱۰٪) از پاسخگویان گفت و گو و ملاقات با دوستان و همسایگان را جزو فعالیت های خود در مجتمع بیان کرده اند که یکی از دلایل اصلی آن، نبود نیمکت ها ی کافی و محل-های نشستن در محوطه مجموعه است.



شکل ۱. محدوده فضاهای مسکونی و باز برج بین المللی تهران؛ ماخذ: نگارندگان.

۴-۶- مشکلات فضاهای باز مجتمع

یکی از مشکلات اصلی فضاهای باز از دید ساکنین، کمبود فضاهای سبز است که ۱۵ نفر (۲۵٪) از پرسش شوندگان به آن اشاره کرده اند. کمبود درختان و خالی بودن باغچه ها نیز از مشکلات عمدهٔ فضاهای سبز بیان گردیده است.

کافی نبودن سطح فضاهای باز در مقایسه با زیربنای برج و تعداد ساکنین آن، مشکل دیگری بود که مورد توجه ۱۳ نفر از ساکنین قرار گرفته بود (۲۱٪). طراحی نامناسب فضاهای باز شامل فضاسازی ضعیف و نیز عدم تعریف و تفکیک مناسب فضاها مانند فضای بازی بچه ها، توسط ۹ نفر (۱۵٪) از ساکنین بیان شده بود. تنها ۵ نفر (۸٪) از پاسخگویان فضاهای باز مجتمع را دارای کیفیتی مناسب و قابل قبول بیان کردند.

۴-۷- انتظارات ساکنین از فضاهای باز مجتمع

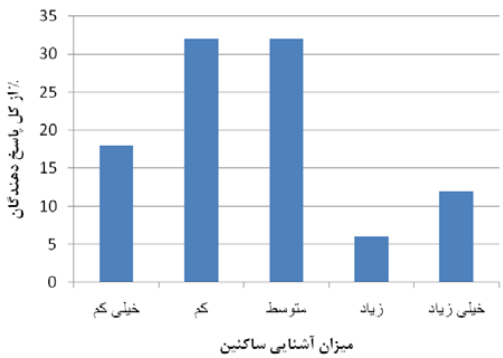
افزایش فضاهای سبز و کاشت درختان بیشتر، از مهمترین خواسته های ساکنین است. فضاسازی بهتر و در نظر گرفتن محل هایی برای گفت و گو و

[Downloaded from ijurm.imo.org.ir on 2026-10-31]

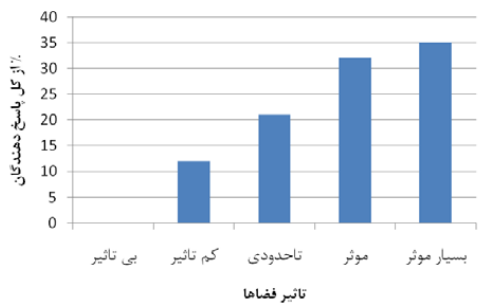
گردهم آیی همسایگان و استقرار نیمکت ها و صندلی های بیشتر در کنار تفکیک مناسب فضاهای عمومی از دیگر خواسته های عمده ساکنین بود.

۴-۸- تاثیر فضاهای جمعی در افزایش آشنایی و تعاملات ساکنین

وجود فضاهای جمعی تأثیر بسزایی در افزایش آشنایی و ارتباطات ساکنین دارد. همان گونه که در نمودار دیده می شود، ۳۵ درصد پاسخگویان، فضاهای عمومی را دارای نقشی اساسی در افزایش تعاملات و آشنایی همسایگان و ساکنین می دانند. نیاز به وجود فضاهای سبز و آزاد کافی و مناسب در مجتمع های مسکونی بلند مرتبه، از شیب صعودی نمودار نتیجه می شود.



نمودار ۶- میزان اشنایی ساکنین با یکدیگر



نمودار ۵- تاثیر فضاهای جمعی در افزایش آشنایی و ارتباطات ساکنین

۴-۹- میزان آشنایی و رفت و آمد ساکنین مجتمع با یکدیگر

چنان که از نمودار شماره ۶ بر می آید، میزان آشنایی و روابط ساکنین با یکدیگر بسیار کم و ناچیز است. در سوال مشابهی که برای تعیین میزان صمیمیت موجود در روابط همسایگی، در مورد میزان رفت و آمد آن ها پرسیده شد، نتایج مشابهی با اندکی تغییر به دست آمد.

طبق مصاحبه ای که با تعدادی از ساکنین صورت گرفت، کمبود فضاهای عمومی و کیفیت پایین این فضاها، عدم وجود فضاهای جمعی در طبقات، راهروهای تنگ و کسل کننده در کنار تنوع فرهنگی ساکنین به عنوان دلایل اصلی مورد اشاره قرار گرفتند.

۴-۱۰- تأثیر زندگی در ارتفاع در کاهش استفاده از فضاهای آزاد و سبز

تعداد کسانی که معتقدند زندگی در ارتفاع تأثیر چندانی در کاهش استفاده از فضاهای باز مجتمع ندارد کمی بیشتر از آن هایی است که معتقدند دوری از فضاهای سبز و عمومی به علت زندگی در ارتفاع مانعی است برای دسترسی راحت به سطح زمین و دستیابی راحت به این گونه فضاها (نمودار شماره ۷). یکی از ساکنین که اعتقاد داشت این تاثیر بسیار اندک و ناچیز است در مصاحبهٔ خود دلیل آن را این گونه بیان کرد که افزایش ارتفاع نیاز به برقراری ارتباط با



نمودار ۷- تاثیر ارتفاع در کاهش استفاده از فضاهای آزاد

مدیریت شهری
دوفصلنامه مدیریت شهری
Urban Management
شماره ۳۰ پاییز و زمستان ۹۱
No.30 Automn & Winter

[Downloaded from ijurm.imo.org.ir on 2026-10-31]

طبیعت را در انسان تقویت می کند، به خصوص نیاز به شنیدن صدای انسان، طبیعت و پرندگان.

۴-۱۱- تاثیر ارتفاع بر تعاملات و روابط ساکنین

برای بدست آوردن همبستگی میان دو متغیر تحقیق (میزان ارتباط اجتماعی ساکنین بر حسب افزایش ارتفاع)، ابتدا میزان روابط ساکنین بر حسب کمیت های عددی وزن دهی گردید و سپس بر آن اساس جدول شماره ۲ تنظیم گردید.

جدول ۱- کمیت عددی میزان روابط ساکنین با یکدیگر

خیلی زیاد	زیاد	متوسط	کم	خیلی کم
۵	۴	۳	۲	۱

جدول ۲- میانگین میزان آشنایی ساکنین در طبقات

میانگین میزان آشنایی	طبقه سکونت
۲.۹	۴ طبقه و کمتر از آن (کوتاه مرتبه)
۲.۷	بین ۴ تا ۸ طبقه (متوسط)
۲.۶	بیشتر از ۸ طبقه (بلند مرتبه)

بدین ترتیب نمودار میزان آشنایی و تعاملات ساکنین بر حسب افزایش ارتفاع به صورت زیر بدست آمد:

در این نمودار محور افقی بیانگر طبقهٔ سکونت افراد و محور عمودی میزان آشنایی او را با سایر ساکنین نشان می دهد. با تحلیل رگرسیون داده ها نمودار زیر بدست آمد. بر اساس نمودار و خط رگرسیون، اگرچه افزایش ارتفاع به طور میانگین و تا طبقات میانی برج سبب کاهش تعاملات و آشنایی ساکنین با یکدیگر گشته، از طبقات میانی به بالا به تدریج و با افزایش ارتفاع، ارتباطات ساکنین نیز رو به فزونی گذاشته است.

برای کم کردن تأثیر نقش ارتفاع بر کاهش تعاملات ساکنین راهکارهای زیر پیشنهاد می گردد:

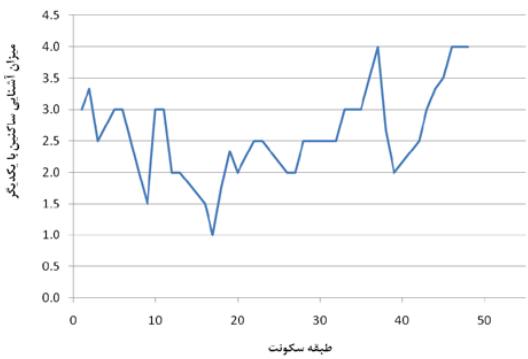
۱- ایجاد فضاهای باز و سبز در ارتفاع، در هر طبقه و یا میان چندین طبقه به صورت مشترک که با این راهکار دسترسی ساکنین به فضاهای باز و سبز تسهیل می یابد.

۲- بالا بردن سطح کیفیت فضاهای باز با درختکاری و ایجاد فضاهای سرسبز و در نظر گرفتن محدوده هایی مناسب برای فعالیت های اجتماعی ایستا (نشستن، دور هم جمع شدن ساکنین).

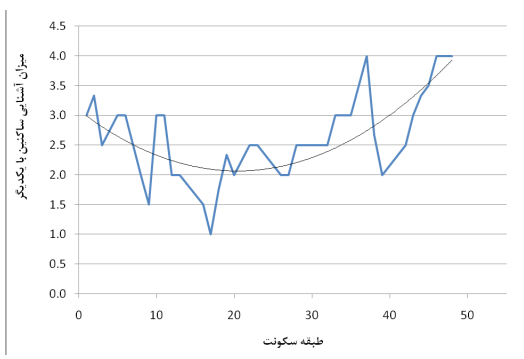
۳- کاهش فضاهای غیر قابل دفاع مانند فضاهایی از محوطه که مسقف هستند و نظارت والدین بر فرزندان را از طبقهٔ سکونتشان با مشکل روبرو می سازد.

۴- تفکیک عملکردهای مختلف فضای باز مثلاً در نظر گرفتن بخشی برای بازی کودکان، بخشی برای ورزش و دویدن و بخشی برای نشستن و گفت و گوی ساکنین.

۵- پرهیز از ایجاد راهروهای تنگ و خسته کننده در طبقات؛ راهروهایی که فقط نقش حرکتی داشته و در هیچ جای مسیر خود گشایشی ندارند و فرد را وادار می کند که به سرعت از آن ها عبور کرده و به خانهٔ خود رسد.



نمودار ۸- تاثیر ارتفاع بر تعاملات اجتماعی ساکنین



نمودار ۹- نمودار رگسیون تاثیر ارتفاع بر تعاملات اجتماعی ساکنین

[Downloaded from ijurm.imo.org.ir on 2026-10-31]

۵- نتیجه گیری و جمعبندی

ترکیب عملکردها و فعالیت ها برای ایجاد وحدت فضایی و عرصه های مختلف نیمه خصوصی، نیمه عمومی و عمومی به عنوان بستر اصلی در تعاملات و روابط اجتماعی محسوب می شوند. برج بین المللی تهران علیرغم داشتن واحدهایی با کیفیت بالا، چندان از فضاهای عمومی مناسب برخوردار نیست. کمبود درختان و فضاهای سبز، کافی نبودن سطح فضاهای عمومی و جمعی نسبت به تعداد ساکنین و زیر بنای برج، عدم تفکیک مناسب فضاها مانند فضای بازی کودکان از سایر بخش های عمومی، همه از عواملی است که سبب شده این گونه فضاها آن طور که شایسته است مورد توجه و استقبال ساکنین واقع نگردد.

نتایج تحقیق نشان داد که فضاهای جمعی نقشی اساسی در افزایش آشنایی و تعاملات ساکنین بر عهده دارند. حال که زندگی در آپارتمان بین انسان و محیط طبیعی فاصله انداخته، ایجاد فضاهایی باز و سبز با معماری و محوطه سازی زیبا، در فرآهم آوردن بستری برای برقراری ارتباطات و تعاملات اجتماعی بسیار مفید می باشد. همچنین با ایجاد فضاهایی عمومی در دل ساختمان و قرار دادن بخشی برای گردهم آیی ساکنین به هنگام عصرها، می توان تعاملات و ارتباط بین افراد را ارتقاء داد. علیرغم آن که افزایش ارتفاع، ساکنین را از فضای باز و آزاد و در نتیجه از یکدیگر دور می کند، ولی یافته ها نشان داد که در طبقات بالای برج افزایش ارتفاع نه تنها سبب کاهش تعاملات نشده بلکه افزایش تعاملات و آشنایی ساکنین با یکدیگر را نیز به همراه داشته است. آن گونه که پیش تر بیان شد افزایش تدریجی ارتفاع نیاز به ارتباط با فضای باز و طبیعت و ساکنین را تقویت کرده لذا افراد تمایل بیشتری به استفاده از این گونه فضاها از خود نشان می دهند.در پایان می توان این نکته را خاطرنشان ساخت که افزایش ارتفاع لزوماً کاهش تعاملات اجتماعی و آشنایی ساکنین را به دنبال نداشته و فرض اولیهٔ پژوهش که افزایش تدریجی ارتفاع را عامل کاهش تدریجی تعاملات و آشنایی ساکنین با یکدیگر بیان می نمود، تأیید نگردید.

منابع و ماخذ

۱- چرمایف، سرج و الکساندر، کریستفر (۱۳۷۶) عرصه های زندگی جمعی و زندگی خصوصی با جانب یک معماری انسانی، ترجمهٔ منوچهر مزینی، تهران، موسسه چاپ و انتشارات دانشگاه تهران.

۲- حسینی، سیدباقر و نوروزیان ملکی، سعید (۱۳۸۷) مناسب سازی مسکن و شهر برای افراد دارای ناتوانی های جسمی-حرکتی، نشریه بین المللی علوم مهندسی دانشگاه علم و صنعت ایران، سال ۱۹ (۱۰-ب).

۳- حیدرنیا دلخوش، تورج (۱۳۸۴) تاریخ آپارتمان نشینی در ایران، شهرداری ها، سال ۴، شماره ۴۳.

۴- سرمست، بهرام و متوسلی، محمدمهدی (۱۳۸۹) بررسی و تحلیل نقش مقیاس شهر در میزان حس تعلق به مکان، نشریه مدیریت شهری، شماره ۲۶.

۵- سوزنچی، کیانوش (۱۳۸۳) فضای سبز بستر تعامل اجتماعی، شهرداری ها، سال ۶، شماره ۶۷.

۶- عزیزی، محمدمهدی و ملک محمدنژاد، صارم (۱۳۸۶) بررسی تطبیقی دو الگوی مجتمع های مسکونی (متعارف و بلند مرتبه)، هنرهای زیبا، شماره ۳۲.

۷- فربد، سارا (۱۳۸۶) تاثیرات روانی پارک ها بر شهروندان، پیام مهندس، سال ۸، شماره ۳۷.

۸- گل محمدی، احمد (۱۳۸۱) جهانی شدن فرهنگ و هویت، تهران، نشر نی.

۹- مسعودی، کیومرث (۱۳۸۰) فضاهای عمومی شهری جایگاه تعامل اجتماعی، شهرداری ها، سال ۳، شماره ۲۶.

۱۰- معینی، سید محمدمهدی (۱۳۸۵) افزایش قابلیت پیاده مداری، گامی بسوی شهری انسانی تر. هنرهای زیبا، شماره ۲۷.

۱۱- نصری، محسن (۱۳۷۴) مسکن عمودی،

[Downloaded from ijurm.imo.org.ir on 2026-10-31]

فرهنگ افقی، مجموعه مقالات سمینار سیاست های توسعه مسکن در ایران، تهران، ایران.

12- Archea, J. (1977), the place of architectural factors in behavioral theories of privacy, Journal of Social Issues 33(3), 116–138.

13- Bonnes, M. & Secchiaroli, G. (1995), Environmental Psychology—A Psychosocial Introduction, London: Sage.

14- Burgess, J., Harrison, C. M. & Limb, M. (1988), People, parks and the urban green: a study of popular meanings and values for open areas in the city, Urban Studies 25 (8), 455–473.

15- Canter, D. (1977), The Psychology of Place, London: Architectural Press.

16- Chiara, J. D. & Crosbie, M. J. (1995), Time-saver Standards for Building Types, New York: McGraw hill pub.

17- Cunningham, C., Jones, M. & Barlow, M. (1996), Town planning and children: a case study of Lismore, New South Wales, Australia, Armidale: Department of Geography and Planning, University of New England, Australia.

18- Dillman, J. & Dillman, D. (1987), Private outside space as a factor in housing acceptability, Housing and Society 14 (1), 20–29.

19- Fleming, R., Baum, A. & Singer, J. E. (1985), Social support and the physical environment, In: Cohen, S. & Syme, S. L. (Eds.), Social Support and Health. Orlando, Florida: Academic Press, 327–345.

20- Gärling, T. & Golledge, R. G. (1989), Environmental perception and cognition, In: E. H. Zube & G. T. Moore (Eds.), Advances in Environment, Behavior, and Design (Vol. 2, 203–236). New York: Plenum Press.

21- Hajer, M. & Reijndorp, A. (2001) In Search of New Public Domain. Rotterdam: NAI Publishers.

22- Harrison, C. M. (1983), Countryside recreation and London's urban fringe, Transactions of the Institute of British Geographers 8, 295–311.

23- Huang, S.-C. L. (2006), A study of outdoor interactional spaces in high-rise housing, Landscape and Urban Planning 78 (3), 193-204.

24- Huang, S.-C. L. (2010), The Impact of Public Participation on the Effectiveness of, and Users' Attachment to, Urban Neighbourhood Parks, Landscape Research 35 (5), 551-562.

25- Newman, O. (1973), Defensible Space: Crime Prevention Through Urban Design, New York: Collier.

26- Tandy, C. (1999), Children's diminishing play space: a study of intergenerational changes in children's use of their neighbourhoods, Australian Geographical Studies 37 (2), 154–164.

27- Wener, R. & Carmalt, H. (2006), Environmental psychology and sustainability in high-rise structures, Technology in Society 28 (1-2), 157-167.

28- Woolley, H. (2003) Urban Open Spaces. London: Spon Press.

29- Yuen, B. (2005), Romancing the high-rise in Singapore, Cities 22 (1), 3-13.

[Downloaded from ijurm.imo.org.ir on 2026-10-31]

[Downloaded from ijurm.imo.org.ir on 2026-10-31]