

شناسایی راهکارهای طراحی معماری مسکن همسایگی^۱ با بازنگری در مفهوم آن با توجه به زمینه ایران

زهرا اکبری: کارشناس مهندسی معماری، دانشجو کارشناسی ارشد مهندسی معماری گرایش مسکن، دانشکده معماری، دانشگاه علم و صنعت ایران، تهران، ایران.
سیدعباس یزدانفر*: دکتری مهندسی معماری، دانشیار گروه مهندسی معماری، دانشکده معماری، دانشگاه علم و صنعت ایران، تهران، ایران.
نداسادات صحراگرد منفرد: دکتری مهندسی معماری، استادیار گروه مهندسی معماری، دانشکده معماری، دانشگاه علم و صنعت ایران، تهران، ایران.

چکیده

در پی بحران‌های اقتصادی در ایران، تأمین مسکن مقرون به صرفه و با کیفیت برای اقشار متوسط به پایین با چالش‌های جدی روبرو شده است؛ بنابراین، نیاز به معرفی گونه مناسب مسکن که از نظر اقتصادی مقرون به صرفه و متناسب فرهنگ مردم باشد، امری ضروری به نظر می‌رسد. با تکیه بر وجود زندگی اشتراکی در گذشته ایران، مسکن همسایگی (co-housing) می‌تواند راه حل مناسب برای این بحران باشد اما از آنجا که این مفهوم در ایران جدید بوده است هدف مطالعه حاضر یافتن مؤلفه‌های مسکن همسایگی در تطابق با شرایط فرهنگی، اجتماعی، اقتصادی ایران و در نهایت دستیابی به ساختار کلی کالبدی معماری این نوع مسکن می‌باشد. روش تحقیق در مطالعه حاضر کیفی می‌باشد و شامل دو مرحله می‌باشد: مرحله ۱: با استفاده از روش تحلیل محتوا مؤلفه‌های مسکن همسایگی طبقه‌بندی گردید. مرحله ۲: این مرحله شامل دو بخش می‌باشد که در راستا یکدیگر می‌باشند: ۱. به روش داده بنیاد مقبولیت مسکن همسایگی و مؤلفه‌های مسکن همسایگی "ایرانی" حاصل شد. ۲. با تکیه بر روش مورد پژوهی، راهکارهای طراحی مسکن همسایگی حاصل شد. در نتیجه‌گیری نهایی، راهکارهای طراحی مسکن همسایگی "ایرانی" بدست آمد که نشان می‌دهد، مسائلی همچون: حریم، تعامل اختیاری و چیدمان مرکزی برای ایرانیان از اهمیت بالایی برخوردار بوده است. با در نظر گرفتن شرایط کنونی ایران، مسکن همسایگی می‌تواند به عنوان یکی از راه‌حل‌های مناسب در جهت کمک به حل بحران‌های مسکن کارآمد باشد.

واژگان کلیدی: مسکن اشتراکی^۲، مسکن همسایگی، راهکارهای طراحی، معماری، زمینه ایران.

Identifying architectural design solutions for neighborhood housing by reviewing its concept with respect to the Iranian context

Abstract

Amid economic crises in Iran, providing affordable and quality housing for the lower-middle-class population has faced significant challenges. Therefore, introducing a suitable housing model that is both economically viable and culturally aligned with the people's way of life appears to be a necessity. Drawing on the tradition of shared living in Iran's past, co-housing emerges as a potential solution to this crisis. However, since this concept is relatively new in Iran, the present study aims to identify the components of co-housing in alignment with Iran's cultural, social, and economic conditions, and ultimately to develop a general architectural framework for this type of housing. The research methodology in this study is qualitative and consists of two stages. Stage 1 involves using content analysis to classify the components of co-housing. Stage 2: This stage comprises two interconnected parts: 1. Through a grounded theory approach, the acceptance of co-housing and the identification of "Iranian" co-housing components were achieved. 2. Based on the case study method, design strategies for co-housing were developed. In the conclusion, the design strategies for "Iranian" co-housing were derived, highlighting that issues such as privacy, voluntary interaction, and centralized layouts hold significant importance for Iranians. Given Iran's current conditions, co-housing could serve as an effective solution to address the ongoing housing crisis.

Keywords: Shared housing, Co-Housing, Design Strategies, Architecture, Iranian Context.

۱- مسکن همسایگی معادل واژه co-housing در نظر گرفته شده است که در بخش چارچوب نظری دلیل این انتخاب شرح داده شده است.
۲- مسکن اشتراکی معادل واژه Shared housing در نظر گرفته شده است.

* نویسنده مسؤول yazdanfar@iust.ac.ir

۱- مقدمه

مسکن یکی از اساسی‌ترین نیازهای انسان به شمار می‌رود همان‌طور که تهیه سرپناه در هرم مازلو در اساسی‌ترین بخش قرار گرفته است از طرفی یکی از حیاتی‌ترین بحران‌های موجود در جهان، کمبود مسکن مقرون‌به‌صرفه می‌باشد (Wetzstein, 2017) در ایران نیز به دلیل مشکلات اقتصادی، بحران مسکن به ویژه برای گروه‌های درآمدی متوسط به پایین به یکی از بحران‌های اصلی کشور تبدیل شده است و گونه‌های موجود ناتوان در پاسخگویی به این بحران بوده است و یا فاقد کیفیت لازم برای زندگی می‌باشند همچنین اخبار و آمار بیانگر افزایش میزان زندگی اشتراکی در مسکن‌هایی که برای این نوع زندگی بنا نشده است، می‌باشد (به دلایل اقتصادی) و از سوی دیگر با مطالعه معماری گذشته ایران می‌توان به وجود نوعی از مسکن با رویکرد اشتراکی پی برد، برای مثال در معماری گذشته خانه‌هایی با الگو حیاط مرکزی وجود داشتند، در این نوع بناها اتاق‌هایی در اطراف حیاط قرار می‌گرفت که هر یک به خانواده‌ای تعلق داشت و به‌طور معمول آشپزخانه، سرویس بهداشتی و حمام به صورت مشترک مورد استفاده قرار می‌گرفت. وجود این نوع مسکن و شیوه زندگی اشتراکی در گذشته ایران می‌تواند گمانه‌زنی در جهت سازگاری مردم ایران با این نوع مسکن باشد. به علاوه نکته حائز اهمیت دیگر مزیت‌های اجتماعی، اقتصادی، مقرون‌به‌صرفه بودن، امنیت و کیفیت زندگی بالا مسکن اشتراکی است که سبب شده این نوع مسکن امروزه بسیار موردتوجه قرار گیرد. (Kim et al., 2020) از آنجا که موضوع مسکن همسایگی در ایران موضوع ناشناخته بوده و هیچ مطالعه و یا نمونه اجرایی در ایران وجود نداشته، پژوهش حاضر به بررسی مسکن همسایگی و مؤلفه‌های آن در ایران و ارائه راهکارهای طراحی معماری گونه ایرانی آن می‌پردازد چرا که به گفته Griffith et al. (2024) تعاریف از انواع خانه اشتراکی وابسته به «کشور» هستند و سیاست، قانون و فرهنگ می‌تواند باعث تفاوت در معنی شود. راهکارها، حاصل از پژوهش‌های گذشته، نمونه‌های اجرا شده و نظرات مردم می‌باشد و در این پژوهش تلاش شده راهکارها متناسب با زمینه و نیاز، شرایط و فرهنگ ساکنین ارائه شود. در جهت دستیابی به اهداف فوق، اهدافی خردتر از جمله: مؤلفه و ویژگی‌های مسکن همسایگی، راهکارهای طراحی مسکن همسایگی در مقیاس جهانی و بررسی مقبولیت یا عدم مقبولیت مسکن همسایگی توسط مردم ایران در دستور کار قرار گرفت.

۲- چارچوب نظری

گونه‌ها مختلفی از اشکال مسکن با رویکرد اشتراک‌گذاری^۱ مانند: collective living, communal housing, coop-erative housing, co-housing, co-living, Community-led housing and ... وجود دارد. (Babos et al., 2020; Lang et al., 2020) استفاده از هر یک از این اصطلاحات گاهی اوقات سبب تناقض یا تداخل مفاهیم آن‌ها می‌شود از طرفی پرکاربردترین اصطلاح برای خانه‌هایی با امکانات مشترک co-housing (مسکن همسایگی) و cohousing می‌باشد در ارتباط با واژه‌شناسی co-housing متفاوت است، برخی منابع ذکر کردند که این اصطلاح کوتاه شده cooperative و یا collaborative می‌باشد. (Holtz, 2018; Wang et al., 2018; Vestbro, 2018) بیان می‌کند که مفهوم co-housing دقیقاً بیان نمی‌کند که «co» چیست، می‌تواند collaborative, coop-erative, collective, or communal باشد اما Babos et al. (2020) معتقد است co-housing از واژه دیگری گرفته نشده است. معادل فارسی انتخاب‌شده برای co-housing، "مسکن همسایگی" است. این انتخاب به دلیل مفاهیم و ویژگی‌هایی است که در بخش‌های بعدی تحقیق ارائه شده است. به‌طور کلی، دلیل اصلی این نام‌گذاری، تأکید بر تقویت روابط اجتماعی میان ساکنان در کنار حفظ استقلال واحدهای مسکونی است. این ویژگی‌ها آن را از مفهوم سنتی «زندگی اشتراکی» که در ذهن بسیاری از ایرانیان تداعی می‌شود، متمایز می‌سازد. در تعریف ساده می‌توان گفت مسکن همسایگی نوعی خاصی از مسکن با ویژگی‌های مشترک است. ویژگی‌های مشترک باید چهار ویژگی را به‌طور هم‌زمان اعمال کنند: اشتراک‌گذاری در فضاها، فعالیت‌ها، ایجاد و تصدی (Babos et al., 2020).

امروزه به دلیل مزایای اقتصادی، اجتماعی، پایداری مسکن همسایگی و تغییرات جمعیت‌شناختی در جوامع، منابع و سبک زندگی، علاقه قابل‌توجهی در توسعه مسکن همسایگی در سراسر جهان به وجود آمده است (Awa-luddin et al., 2021; Tummers, 2015; Tummers, 2015; Bresson and Denèfle, 2017)؛ اما مفهوم مسکن همسایگی جدید نبوده چرا که با بررسی گذشته می‌توان یافت که یکی از نمونه‌های اولیه آن در دهه ۱۹۳۰ تحت عنوان کلمه سوئدی kollektivhus می‌باشد که هدف اصلی

۱. گونه‌های مختلف مسکن با رویکرد اشتراک‌گذاری وجود دارند که در این مقاله از معادل فارسی برای آن‌ها استفاده نشده است چرا که هر یک از این گونه‌ها معادل مشخص فارسی ندارند و برای شناسایی معادل فارسی آن‌ها باید هر یک از این گونه‌ها به‌طور دقیق بررسی و تحلیل شوند.

شکل‌گیری آن کاهش وظایف خانگی زنان بود که در پی تقسیم و عمومی کردن کارهای خانه مانند آشپزی، نظافت، نگهداری از کودکان و... بین ساکنان به دور از جنسیت آن‌ها رقم می‌خورد. سپس در پی جنبش جمعی که در اواخر ۱۹۶۰ رخ داد توسعه مسکن همسایگی در دانمارک آغاز شد (Andersen, 1985; Nygaard, 1984; Vedel-Petersen, 1988; en et al., 1988)؛ که زمینه شکل‌گیری آن نارضایتی مردم از مسکن و وضع موجود بود (Awaluddin et al., 2021). در دهه ۱۹۸۰ مسکن همسایگی توسط دو معمار آمریکایی با نام‌های McCamant and Durrett از دانمارک به آمریکا راه یافت همچنین کتاب برجسته‌ای در حوزه‌ی مسکن همسایگی توسط این دو به نگارش درآمد (McCamant and Durrett, 2011). سپس مسکن همسایگی در سایر کشورهای اروپایی نظیر: هلند، آلمان، فرانسه و... توسعه یافت و محبوبیت آن روزبه‌روز افزایش یافت تا حدی که امروزه شاهد انواع مختلفی از مسکن همسایگی در سراسر جهان: سوئد، آلمان، هلند، استرالیا، کانادا، ایالات متحده، اسپانیا، فرانسه، ایتالیا و بریتانیا و آسیا و ... هستیم (Beck, 2020; Bamford, 2008; Sanguinetti, 2013; Arbell, 2022).

در توضیح مفهوم مسکن همسایگی می‌توان گفت: مسکن همسایگی محله‌هایی است که استقلال خانه‌های خصوصی را با مزایای منابع و فضاهای مشترک و زندگی اجتماعی ترکیب می‌کند. (Networks Cohousing Canadian, 2020) به نقل از (Babos et al., 2020). معمولاً خانه‌های خصوصی کوچک هستند، اما از دست دادن فضا در واحد خصوصی با تأمین امکانات مشترک پشتیبانی می‌شود (Williams, 2008). این نوع مسکن یک نوع، زندگی جدای، باهم است. مردم در آپارتمان‌های مختلف زندگی می‌کنند و برای زندگی خصوصی یکدیگر احترام مشابهی همچون زندگی در یک جامعه بزرگ قائل هستند. منطقه "عمومی" یا نیمه‌خصوصی برای همه است و همچنین هزینه آن توسط همه پرداخت می‌شود. برخی از این فضاهای مشترک عبارتند از: اتاق غذاخوری، آشپزخانه، کتابخانه، اتاق کامپیوتر، اتاق اجتماعات و غیره. تعادل پیچیده‌ای بین نحوه رفتار در مناطق خصوصی و عمومی در مسکن همسایگی وجود دارد، آنچه در مقایسه با زندگی معمولی متفاوت است (Eva Sandstedt, 2010) به نقل از (Vestbro, 2010). مسکن همسایگی محیط مسکونی را فراهم می‌کند که امنیت، حس تعلق، همبستگی اجتماعی، برابری، کاهش هزینه‌ها، کاهش مصرف انرژی و... را ایجاد می‌کند. (Vestbro, 2010; Williams, 2005; Tummers, 2015).

۱. **نحوه شکل‌گیری:** شکل‌گیری مسکن همسایگی هم می‌تواند توسط خود ساکنین باشد و هم می‌تواند توسط دولت یا شرکت خصوصی صورت گیرد (Williams, 2008; Krokfors, 2012; Vestbro, 2010).

۲. **تفاوت در سطح تعامل و روابط اجتماعی ساکنین:** میزان صمیمیت بین همسایگان و سطح روابط آن‌ها در نمونه‌های مختلف متفاوت است. (Czischke, 2018; Williams, 2005; Thankamoniyan and Jagadisan, 2021; Babos et al., 2020).

۳. **تفاوت در سطح مشارکت و مدیریت:** می‌تواند توسط توسعه‌دهنده یا توسط ساکنین مدیریت شود. (Czischke, 2018; Czischke et al., 2020; Thankamoniyan and Jagadisan, 2021; Vestbro, 2010; Williams, 2008).

۴. **دلایل و انگیزه‌های متفاوت برای شکل‌گیری:** دلایل شکل‌گیری می‌تواند اقتصادی، اجتماعی زیست‌محیطی، فمینیستی و یا مجموع آن‌ها باشد. (Vestbro and Horelli, 2012; Tummers, 2015).

۵. **وضعیت اقتصادی ساکنین:** ساکنین می‌توانند از نظر اقتصادی همگن (Williams, 2008) و یا ناهمگن باشند (Tummers, 2017; Fromm, 2000; Tummers, 2015) در بعضی منابع نیز اشاره شده که این نوع مسکن مناسب طبقه متوسط جامعه می‌باشد (Vestbro, 2010; Sanguinetti, 2015).

۶. **تفاوت در سطح اشتراک‌گذاری و فضاهای مشترک:** با بررسی پروژه‌ها و بسترهای متفاوت می‌توان به این نتیجه رسید که فضاهای اشتراکی می‌تواند متفاوت باشد.

۷. **تفاوت در مالکیت:** مالکیت به صورت خصوصی،

اشتراکی و یا ترکیبی است (Fromm, 2000; Czischke et al., 2020).

۸. تفاوت در شکل و چیدمان: با بررسی پروژه‌ها مختلف با استناد به مقالات مسکن همسایگی شکل واحدی ندارد و می‌تواند با الگو خوشه‌ای، خطی، مرکزی، تک ساختمان و ... باشد. (Williams, 2005; Veštbro and Liisa Horelli, 2012)

اما به‌طور کلی می‌توان گفت مسکن همسایگی شامل ویژگی‌های اصلی زیر است:

۱. روابط قوی همسایگی و تعاملات اجتماعی بالا (McCamant and Durrett, 1994; Williams, 2008)

۲. فرایند مشارکتی: مشارکت ساکنین در طراحی، توسعه، برنامه‌ریزی و تصمیم‌گیری و فعالیت‌های مشترک ساکنان: کشاورزی، غذا خوردن، نگهداری مشترک کودکان و... (McCamant and Durrett, 2005; Scotthanson and Scotthanson, 2011)

۳. طراحی محله محور: طراحی به‌گونه‌ای که تعاملات اجتماعی را تقویت کند (McCamant and Durrett, 2005; Scotthanson and Scotthanson, 2011)

۴. امکانات و فضاهای مشترک در کنار واحدهای خصوصی: آشپزخانه، لباسشویی، فضا بازی، کتابخانه و... (McCamant and Durrett, 2011; Scotthanson and Scotthanson, 2005)

۵. خود مدیریتی: مدیریت و نگهداری توسط ساکنین (McCamant and Durrett, 2011; Scotthanson and Scotthanson, 2005)

۶. ارزش رأی برابر ساکنین در تصمیم‌گیری امور مجموعه (Meltzer, 2005; Scotthanson and Scotthanson, 2005)

۷. شغل و درآمد مجزا ساکنین: ساکنین شغل مجزا خود را دارند و الزامی نیست که همه‌ی ساکنین یک شغل واحد داشته باشند و یا درآمدشان به هم وابسته باشد. (Meltzer, 2005; Scotthanson and Scotthanson, 2005)

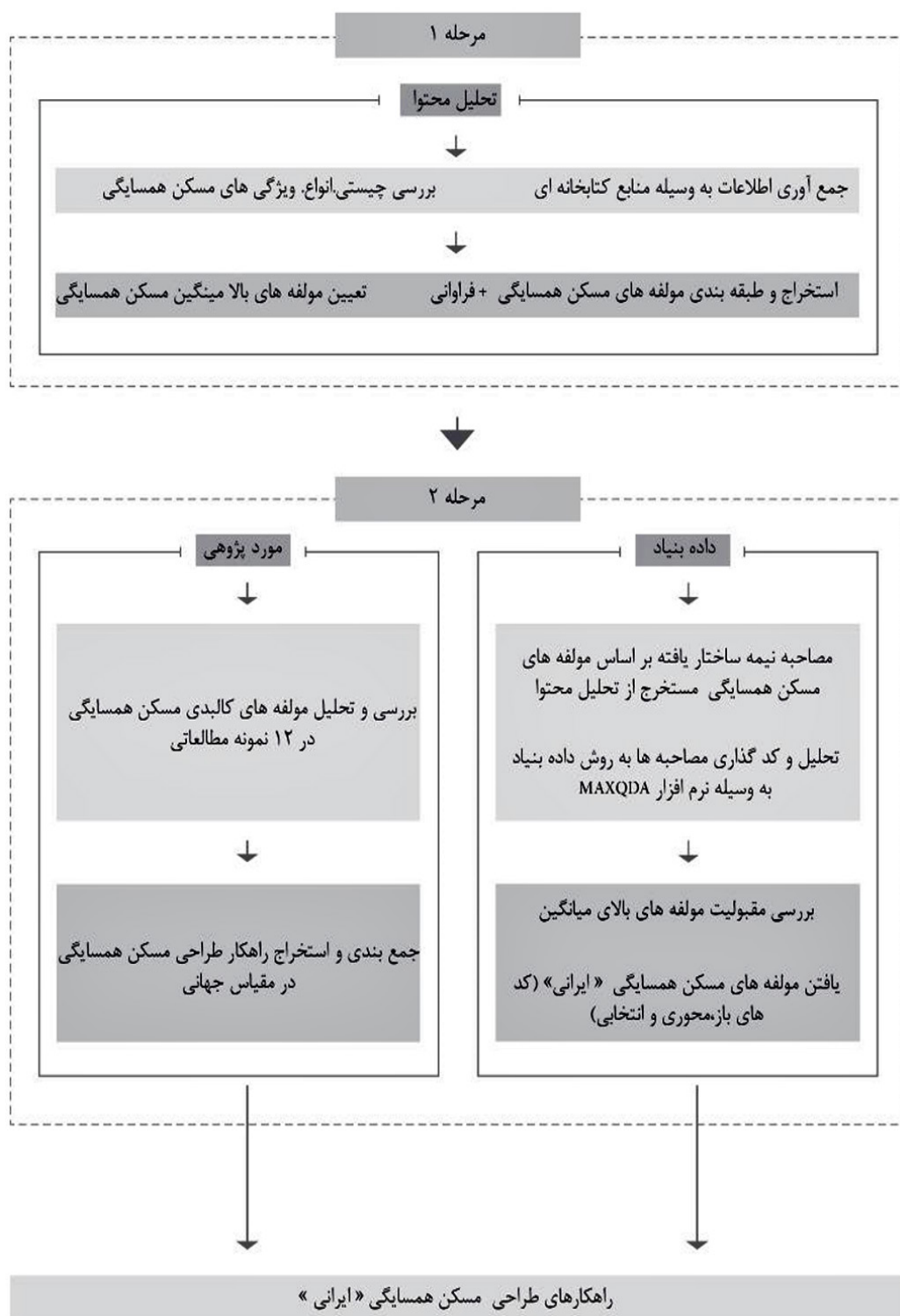
۸. جامعه عمدی: اجتماعات عمدی به عنوان گروهی از مردم پدید آمده‌اند که آگاهانه و هدفمند برای تحقق مجموعه‌ای از اهداف متحد می‌شوند (Scotthanson and Scotthanson, 2005; Czischke et al., 2020; Sanguinetti, 2015; Williams, 2008; Babos et al., 2020)

۳- روش تحقیق

همان‌طور که قبلاً ذکر شد هدف اصلی مطالعه حاضر، دستیابی به راهکارهای طراحی معماری مسکن همسایگی ایرانی می‌باشد به همین منظور رویکرد کیفی شامل ۲ مرحله که در تصویر (۳-۱) آمده است، صورت گرفته است: در مرحله اول با روش تحلیل محتوا به گردآوری و تحلیل اطلاعات حول موضوع مسکن همسایگی پرداخته شد و مؤلفه‌های تشکیل‌دهنده آن حاصل گردید. مرحله دوم شامل دو بخش می‌باشد که در راستای یکدیگر و براساس مرحله اول صورت گرفته است: در بخش اول با تکیه بر مؤلفه‌های بدست آمده از مرحله قبل، به روش داده بنیاد مصاحبه‌های نیمه ساختاریافته‌ای با ۲۲ نفر انجام شد و سپس کدگذاری، تحلیل و بررسی گردید. در بخش دوم با استفاده از مؤلفه‌های کالبدی بدست آمده از روش تحلیل محتوا، ۱۲ نمونه مطالعاتی مشابه تحلیل و بررسی گردید و در انتها از ۲ مرحله فوق نتایجی حاصل شد.

۳-۱- مرحله اول: روش تحلیل محتوا

همان‌طور که پیش‌تر گفته شد، موضوع مسکن همسایگی در ایران موضوع ناشناخته بوده و هیچ مطالعه و یا نمونه اجرایی در ایران وجود نداشته است در این مرحله از منابع معتبر جهانی نظیر: مقالات، کتاب‌ها، پایان‌نامه‌های دکتری و ارشد و ... در جهت شناخت کامل این موضوع استفاده شده است. در گام اول با مراجعه به این ابزار کتابخانه‌ای و تحلیل و بررسی منابع ذکر شده، ویژگی، تعاریف و ابعاد مسکن همسایگی گردآوری گردید. سپس با تحلیل محتوا و بهره‌گیری از نتایج حاصل از ابزار کتابخانه‌ای مرحله قبل، مؤلفه‌های اصلی تشکیل‌دهنده مسکن همسایگی شناسایی شد. روش تحلیل محتوا به مطالعه اسناد ارتباطی می‌پردازد که ممکن است متون با فرمت‌های مختلف، تصاویر، صدا یا ویدئو باشد. دانشمندان علوم اجتماعی از تحلیل محتوا برای بررسی الگوهای ارتباطی به شیوه‌ای قابل تکرار و سیستماتیک استفاده می‌کنند. (Bell et al., ۲۰۲۲) نتایج حاصل از روش مذکور، گویای این حقیقت بود که مسکن همسایگی علاوه بر مؤلفه شامل زیرمؤلفه‌های زیادی نیز می‌باشد بنابراین در گام بعدی این مؤلفه‌ها و زیرمؤلفه‌ها با در نظر گرفتن ابعاد آن‌ها دسته‌بندی گردید و در گام آخر با تحلیل و بررسی و با اتکا به فراوانی مؤلفه‌ها، مؤلفه‌های بالای میانگین مسکن همسایگی مشخص گردید.



تصویر (۱-۳) دیگرام روش تحقیق منبع: نگارنده

۳-۲- مرحله دوم: این مرحله شامل دو بخش به قرار زیر است:

۳-۲-۱- بخش اول، روش داده بنیاد:

در این بخش از روش داده بنیاد استفاده شد این روش، یک روش‌شناسی "استقرایی" کشف نظریه است که این امکان را برای پژوهشگر فراهم می‌آورد تا گزارشی نظری از "ویژگی‌های عمومی موضوع" پرورش دهد در حالی که به‌طور هم‌زمان پایه این گزارش را در مشاهدات تجربی داده‌ها محکم می‌سازد (Fernández, 2004; Martin and Turner, 1986). از مؤلفه‌های بالای میانگین مسکن همسایگی که از روش تحلیل محتوا حاصل شده بود، مصاحبه نیمه ساختاریافته‌ای با تعداد ۳۰ سؤال تهیه گردید و سپس به روش داده بنیاد تحلیل و کدگذاری شد. سوالات به‌گونه‌ای تعیین شد که ضمن بررسی مقبولیت و عدم مقبولیت مؤلفه‌ها توسط مردم، شرایط و مؤلفه‌های مسکن همسایگی ایرانی را نیز مشخص نماید همچنین انتخاب مصاحبه‌شونده‌ها به‌گونه‌ای بود که طیف وسیعی از مردم از نظر اجتماعی، اقتصادی، فرهنگی و... را شامل می‌شد. هر مصاحبه به‌طور میانگین ۴۰ دقیقه زمان می‌برد و در مجموع با ۲۲ نفر مصاحبه شد لازم به ذکر است که مصاحبه‌ها تا زمانی انجام گرفت که اطلاعات جدیدی تولید نشد یا به عبارتی به اشباع رسید. پس از پایان هر مصاحبه متن آن نوشته و سپس توسط نرم‌افزار MAXQDA کدگذاری گردید با توجه به اینکه تحلیل مصاحبه‌ها به روش داده بنیاد صورت گرفت فرایند، کاملاً رفت و برگشتی بود و هدف از انتخاب این روش رسیدن به مؤلفه‌های مسکن همسایگی ایرانی بود بنابراین کدگذاری باز، محوری، انتخابی و ابعاد مشخص گردید و در واقع این کدها و ابعاد مؤلفه‌های مسکن همسایگی ایرانی را نمایان کردند. نکته حائز اهمیت دیگر مقبولیت این نوع مسکن توسط مردم بود که از پاسخ مصاحبه‌شونده‌ها و کدها حاصل شد.

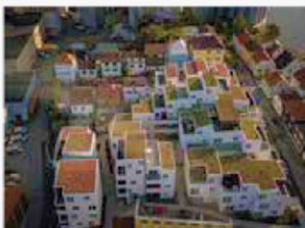
۳-۲-۲- بخش دوم، روش مورد پژوهی:

بخش دوم از مرحله دوم، بهره‌گیری از روش مورد پژوهی بود. در این روش به بررسی عمیق یک یا چند مورد خاص در یک زمینه پرداخته می‌شود (Bromley, 1986; Fe-agin et al., 2016). در این جهت ۱۲ نمونه مطالعاتی که در تصویر (۳-۲) آورده شده است انتخاب گردید لازم به ذکر است نمونه‌ها به‌گونه‌ای انتخاب گردید که از جهت

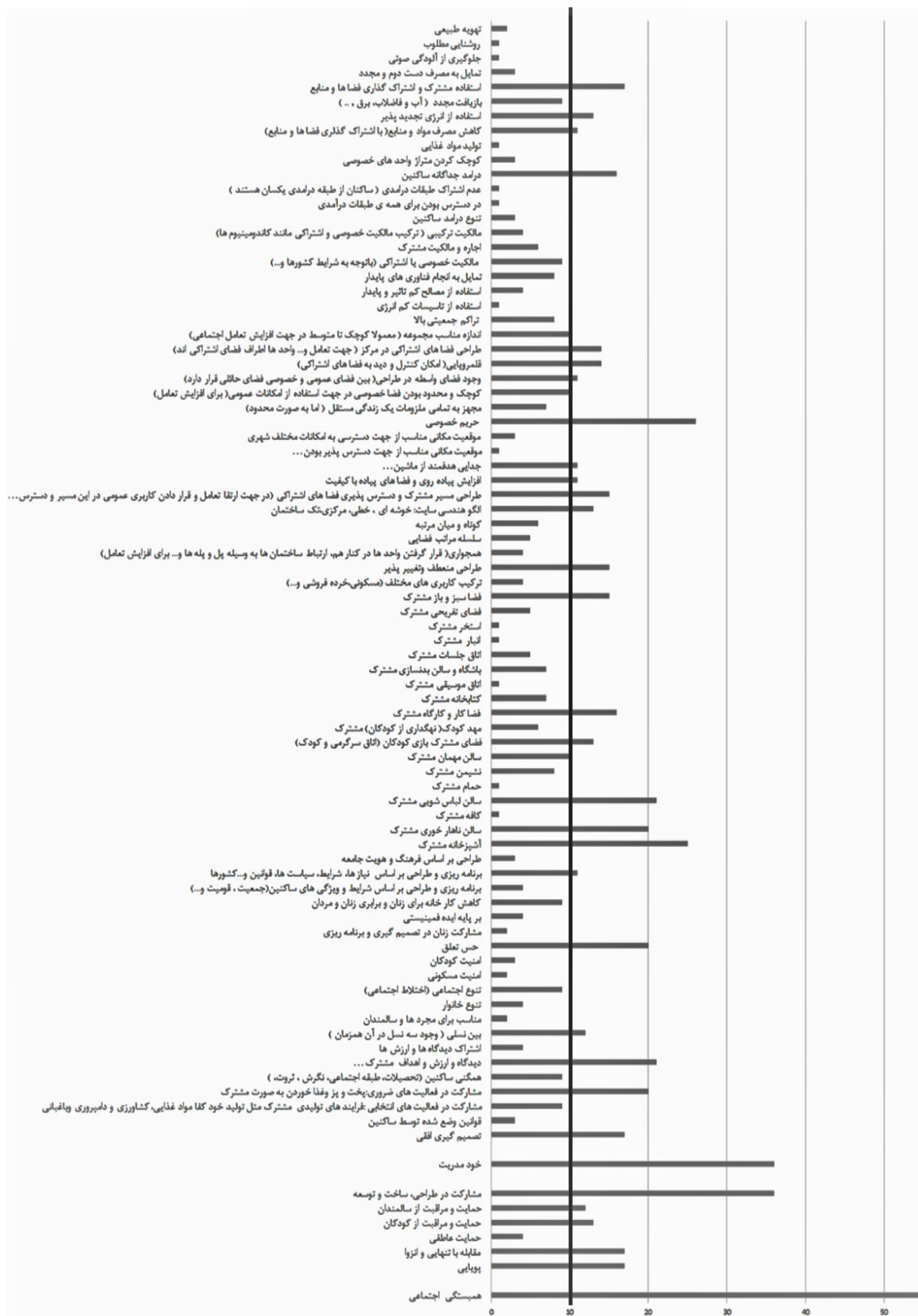
ویژگی‌هایی نظیر فرم، تعداد طبقه، سال احداث، محل احداث، تعداد واحد و... متفاوت باشند تا تحلیل حاصل تمامی جوانب را بررسی نماید همچنین اضافه کردن نمونه‌ها زمانی متوقف گردید که دیگر اطلاعات جدیدی حاصل نشد. در گام بعد مؤلفه و زیرمؤلفه‌های کالبدی که از مرحله اول بدست آمد در هر یک از این نمونه‌ها بررسی گردید و درنهایت با تحلیل، بررسی و جمع‌بندی، راهکارهای طراحی مسکن همسایگی استخراج گردید. در گام آخر راهکارهای طراحی معماری مسکن همسایگی ایرانی از جمع‌بندی و تحلیل ۲ مرحله فوق بدست آمد.

۴- یافته‌های تحقیق

در این بخش نتایج به ۳ قسمت تقسیم می‌شود در بخش اول نتایج حاصل از روش تحلیل محتوا، در بخش دوم نتایج حاصل از روش داده بنیاد و در بخش سوم نتایج حاصل از مورد پژوهی ارائه شده است. نتایج حاصل از روش تحلیل محتوا، مؤلفه و زیرمؤلفه‌های تشکیل‌دهنده مسکن همسایگی می‌باشد که در تصویر (۴-۲) نمایش داده شده سپس براساس فراوانی هر مؤلفه، مؤلفه‌های بالای میانگین نیز مطابق تصویر (۴-۲) مشخص شده است. همچنین در تصویر (۴-۱) فراوانی زیرمؤلفه‌ها قابل مشاهده است.

نمونه ۳  نام: Wohnprojekt Wien معمار: Einszueins architektur موقعیت: Vienna, Austria سال ساخت: ۲۰۱۳	نمونه ۲  نام: Bijgaardehof Co-Housing معمار: Bogdan & Van Broeck موقعیت: Ghent, Belgium سال ساخت: ۲۰۲۲	نمونه ۱  نام: Nanterre Co-Housing معمار: MaO architectes, Tectône موقعیت: Nanterre, France سال ساخت: ۲۰۱۵
نمونه ۶  نام: Vindmøllebakken Housing معمار: Helen & Hard موقعیت: Stavanger, Norway سال ساخت: ۲۰۱۹	نمونه ۵  نام: Cohousing San Juan معمار: Eneseis Arquitectura موقعیت: San Juan de Alicante, Spain سال ساخت: ۲۰۲۲	نمونه ۴  نام: Co-Housing Denver معمار: Productora موقعیت: Denver, United States سال ساخت: ۲۰۲۱
نمونه ۹  نام: Marmalade Lane Cohousing معمار: Mole Architects موقعیت: Cambridge, United Kingdom سال ساخت: ۲۰۱۸	نمونه ۸  نام: Shared Residence معمار: T two P Architects Office موقعیت: Osaka, Japan سال ساخت: ۲۰۲۱	نمونه ۷  نام: Abakus Co-Housing معمار: Stereo Architektur موقعیت: Basel, Switzerland سال ساخت: ۲۰۲۱
نمونه ۱۲  نام: WILLDAwohnen معمار: Markus Zillker موقعیت: Vienna, Austria سال ساخت: ۲۰۲۰	نمونه ۱۱  نام: De Warren معمار: Natruified Architecture موقعیت: Amsterdam, Netherlands سال ساخت: ۲۰۲۳	نمونه ۱۰  نام: Kankan Mori معمار: Tadashi Toyama موقعیت: Tokyo, Japan سال ساخت: ۲۰۰۳

تصویر (۳-۲) نمونه‌های مطالعاتی بررسی شده منبع: نگارنده



تصویر (۴-۱) نمودار فراوانی زیرمؤلفه های مسکن همسایگی منبع: نگارنده



تصویر (۴-۲) مدل مفهومی مؤلفه و زیرمؤلفه های مسکن همسایگی منبع: نگارنده

در تصویر مفهومی بالا زیرمؤلفه های پایین میانگین با رنگ طوسی و زیرمؤلفه های بالای میانگین با رنگ مشکی مشخص شده است.

با به کارگیری روش داده بنیاد و با استفاده از مصاحبه نیمه ساختاریافته، مؤلفه های مسکن همسایگی ایرانی که در جدول (۴-۱) آمده است حاصل گردید همچنین مصاحبه ها و کدهای حاصل شده نشان دهنده این نکته است که این نوع مسکن مورد پذیرش مردم ایران می باشد.

جدول (۴-۱) مؤلفه‌های مسکن همسایگی ایرانی منبع: نگارنده

فراوانی	مفهوم(کد باز)	مقوله(کد محوری)	گزاره(کد انتخابی)	بعد
۱۵	فرصت تعامل و دیدن همسایگان	تعامل انتخابی اختیاری		
۶	حق انتخاب در زمان تعامل			
۷	حق انتخاب افراد برای تعامل			
۸	شناخت و ارتباط سطحی با همسایگان	سطوح مختلف تعاملات اجتماعی از شناخت تا روابط صمیمی		
۱۴	ارتباط عمیق با همسایگان			
۳	وجود همسایگان خوب	رضایت از همسایگان و روابط همسایگی		
۲	هماهنگی و انس گرفتن همسایگان			
۶	درک کردن			
۱۵	عدم مزاحمت و درگیری			
۱	کمک عاطفی	حمایت اختیاری-موقتی		
۱۷	کمک فیزیکی اختیاری (مراقبت از کودکان و سالمندان، عاطفی و...)			
۲	عدم یکنواختی	سرزندگی		
۶	نشاط و زنده بودن			
۳	پویایی			
۱	تأثیر محیط و تربیت در پذیرش تعامل	تأثیر ویژگی‌های فردی و سبک زندگی در پذیرش تعامل		
۴	تأثیر شخصیت افراد در پذیرش تعامل			
۱	مستقل بودن	خلوت و حس استقلال		
۶	فرصت تنهایی			
۶	حریم شخصی	حریم در روابط		
۷	عدم دخالت همسایگان در زندگی خصوصی			
۲	دخیل بودن ساکنین در ساخت	مشارکت در ساخت و طراحی (سطح ۳ و ۴ مشارکت)		
۱۶	مشورت با ساکنین برای طراحی و ساخت			
۴	جلسات مذهبی با همسایگان	مشارکت در امور تفریحی-هنری-ورزشی-مذهبی		
۳	ندری دادن با همسایگان			
۲	مشارکت در بازی			
۲	مشارکت در پیاده‌روی و ورزش			
۲	مشارکت در جشن و اعیاد			
۳	مشارکت در کاشت گل و گیاه			
۲	مشارکت در خیاطی و بافندگی، نقاشی و...			
۱	مشارکت در آشپزی			
۱	مشارکت در خرید	مشارکت اختیاری در امور روزمره (خرید، آشپزی، غذا خوردن)		
۴	تمایل به غذا خوردن به صورت مشترک			
۹	تمایل به غذا خوردن به صورت مشترک در برخی مواقع			

فراوانی	مفهوم (کد باز)	مقوله (کد محوری)	گزاره (کد انتخابی)	بعد
۶	مدیریت توسط شرکت خصوصی یا دولتی	خود مدیریت	مدیریت	اجتماعی - فرهنگی
۱۴	مدیریت توسط ساکنین			
۴	هماهنگی واحدها	نظم		
۱۱	نگهداری و مراقبت مناسب			
۲	نزدیکی اجتماعی ساکنین	ساکنین هموزن از نظر فرهنگی، اجتماعی، اعتقادی، دیدگاهی و سنی	جامعه بین نسلی هموزن	
۸	هم فرهنگ بودن ساکنین			
۸	نزدیکی اعتقادی ساکنین			
۱۲	علاقه مشترک و هم نظر بودن ساکنین			
۳	ساکنین با شرایط سنی مشابه			
۱۹	حضور همه سنین	ساکنین هتروژن از نظر فرهنگی، اجتماعی، اقتصادی و سنی		
۳	تفاوت فرهنگی، اجتماعی، اقتصادی ساکنین			
۴	امنیت فضاهای اشتراکی	امنیت اجتماعی-عمومی	امنیت (حاصل از تعامل با اقدامات امنیتی)	
۲	امنیت در مقابل حوادث طبیعی (آتش سوزی)	امنیت فردی		
۵	اعتماد و مراقبت همسایگان			
۴	امنیت واحد خصوصی			
۳	امنیت سالمندان			
۱۰	امنیت کودکان			
۱۲	حس امنیت			
۲	عدم توجه به قوانین نامناسب کشور در طراحی	طراحی با توجه به شرایط کشور در کنار تجارب جهانی موفق	تجارب ملی-جهانی	
۹	توجه به قوانین، نیازها و شرایط کشور در طراحی			
۱	استفاده از تجارب جهانی موفق در طراحی			
۹	تلفیق تجارب جهانی با فرهنگ و نیاز کشور در طراحی			
۷	طراحی با توجه به نیاز ساکنین	طراحی با توجه به شرایط ساکنین (نیاز، علاقه، فرهنگ)		
۷	طراحی با توجه به علاقه ساکنین			
۲	طراحی با توجه به فرهنگ ساکنین			
۹	حس مالکیت	حس تعلق	ماندگاری جمعیت	
۱۰	تعلق خاطر			
۵	امکان پیاده روی اختیاری	پیاده محوری اختیاری	فضاهای اشتراکی - تعاملی	کابینی
۳	در نظر گرفتن افراد ناتوان و سالمند برای پیاده روی			
۱۷	تمایل به پیاده روی و وجود مسیر پیاده			
۹	قابل دید بودن برخی فضاهای اشتراکی	قلمروپایی برخی فضاهای اشتراکی		
۱۱	قابل دید و کنترل بودن فضاهای اشتراکی			

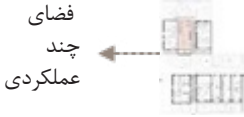
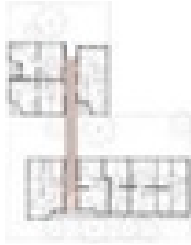
فراوانی	مفهوم (کد باز)	مقوله (کد محوری)	گزاره (کد انتخابی)	بعد
۶	قرارگیری برخی فضاهای اشتراکی در مسیر مشترک	مسیرهای مشترک و جانمایی برخی فضاهای اشتراکی در آن	مسیرهای مشترک و جانمایی برخی فضاهای اشتراکی در آن	
۱۰	قرارگیری فضاهای اشتراکی در مسیر مشترک			
۳	عدم قرارگیری فضاهای اشتراکی در مسیر مشترک			
۶	دسترسی یکسان به فضاهای اشتراکی			
۷	در دسترس بودن فضاهای اشتراکی			
۳	قرارگیری برخی فضاهای اشتراکی در گوشه (فضاهای بسته اشتراکی)			
۵	قرارگیری برخی فضاهای اشتراکی در مرکز (فضاهای باز اشتراکی)			
۲	عدم قرارگیری فضاهای اشتراکی در مرکز			
۱۴	قرارگیری فضاهای اشتراکی در مرکز			
۲	وجود هر دو حالت پارکینگ			
۷	قرارگیری پارکینگ در زیر ساختمان			
۱۳	قرارگیری پارکینگ در حاشیه سایت			
۲	مسقف بودن پارکینگ حاشیه			
۵	دسترسی راحت به واحد خصوصی			
۴	جامعه بزرگ			
۸	جامعه کوچک			
۵	عدم شلوغی			
۱۶	کوچک بودن واحد خصوصی	تنوع مقیاس واحد خصوصی از کوچک تا بزرگ	تنوع مقیاس واحد خصوصی از کوچک تا بزرگ	
۵	بزرگ بودن واحد خصوصی			
۵	آشپزخانه اشتراکی در کنار آشپزخانه خصوصی	آشپزخانه و ناهارخوری اشتراکی در کنار آشپزخانه خصوصی (استفاده اختیاری - موقتی)	آشپزخانه و ناهارخوری اشتراکی در کنار آشپزخانه خصوصی (استفاده اختیاری - موقتی)	
۷	آشپزخانه اشتراکی در کنار آشپزخانه خصوصی (استفاده اختیاری)			
۱۲	سالن ناهارخوری مشترک (اختیاری یا دائمی)			
۱	مشخص بودن تایم استفاده ساکنین از سالن لباس شویی	سالن لباسشویی مشترک با قابلیت رزرو و شستشو جدا (استفاده اختیاری)	سالن لباسشویی مشترک با قابلیت رزرو و شستشو جدا (استفاده اختیاری)	
۳	امکان شستشو لباس ها به صورت جدا از همسایگان			
۱۴	سالن لباسشویی مشترک			
۸	عدم وجود سالن لباس شویی مشترک			
۳	تراس مشترک	فضا باز و نیمه باز مشترک (استفاده اختیاری)	فضا باز و نیمه باز مشترک (استفاده اختیاری)	
۳	بام مشترک			
۲۲	حیاط های مشترک (امکان اختیاری بودن)			
۲۰	سالن مهمان مشترک	فضاهای رفاهی مشترک (سالن مهمان، سویت مهمان، فضای بازی کودکان، فضای کار، فضای مذهبی، فضای ورزشی)	فضاهای رفاهی مشترک (سالن مهمان، سویت مهمان، فضای بازی کودکان، فضای کار، فضای مذهبی، فضای ورزشی)	

فرآوانی	مفهوم(کد باز)	مقوله(کد محوری)	گزاره(کد انتخابی)	بعد			
۲۲	فضای مشترک بازی کودکان	فضاهای رفاهی مشترک(سالن مهمان، سویت مهمان، فضای بازی کودکان، فضای کار، فضای مذهبی، فضای ورزشی)	فضاهای اشتراکی اختیاری	کالبدی			
۲۰	فضا کار مشترک						
۲	حسینیه مشترک						
۲	سالن ورزشی مشترک						
۱	اتاق مهمان						
۱۳	چیدمان خوشه‌ای	چیدمان سایت به صورت مرکزی یا خوشه‌ای(متشکل از دو یا چند چیدمان مرکزی)	طراحی کارآمد				
۱۰	چیدمان مرکزی						
۱	چیدمان خطی						
۱	چیدمان تک ساختمان						
۴	استفاده از الگوهای آشنا در چیدمان سایت						
۳	واحد به صورت خانه ویلایی	طراحی واحدها به صورت ویلایی و آپارتمانی(اکثریت)			کارایی		
۱۶	واحد در آپارتمان						
۲۲	حریم شخصی در واحد	حریم و مرزبندی فضاهای اشتراکی و خصوصی					
۱۷	وجود فضای واسطه						
۱	وجود مهدکودک	اختلاط کاربری					
۶	وجود کارگاه‌های تجاری(نجاری، بافندگی و...)						
۱	وجود سوپرمارکت						
۲	یکپارچگی و وحدت طرح	انسجام و انتظام کالبدی					
۲	نظم فضایی						
۵	فضاهای اشتراکی چند عملکردی	انعطاف‌پذیری فضاهای اشتراکی و واحد خصوصی(اختیاری)				فضاهای اشتراکی کارآمد	
۴	چند عملکردی بودن فضاهای واحد خصوصی						
۸	امکان تنوع و تغییر اندازه فضاهای واحد خصوصی						
۴	استفاده حداکثری از فضا						
۳	عدم وجود انعطاف‌پذیری						
۱	تهویه مناسب	آسایش اقلیمی- صوتی					
۳	نورگیری مناسب						
۱۴	عدم آلودگی صوتی						
۲	تعادل فضاهای اشتراکی و جمعیت ساکنین	پاسخگو بودن فضاهای اشتراکی(تعداد و کاربری)					فضاهای اشتراکی کارآمد
۱	فضاهای اشتراکی متناسب با نیاز ساکنین						
۵	حریم در برخی از فضاهای اشتراکی	درجه‌بندی عمومی-خصوصی فضاهای اشتراکی با حفظ حریم					
۳	حریم در فضاهای اشتراکی						
۱	امکان خصوصی‌سازی وسایل در فضاهای اشتراکی						

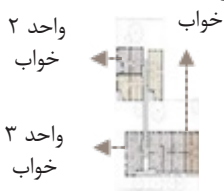
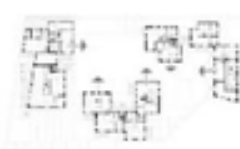
فراوانی	مفهوم (کد باز)	مقوله (کد محوری)	گزاره (کد انتخابی)	بعد
۱۴	وجود آشپزخانه در واحد خصوصی	مجهز به تمام ملزومات زندگی (آشپزخانه، اتاق خواب و...)	واحد کارآمد	کیفیت
۱۱	وجود اتاق خواب در واحد خصوصی			
۳	عدم وجود اتاق خواب			
۲	وجود تراس خصوصی			
۱	وجود حیاط خصوصی			
		وجود فضای باز و نیمه باز خصوصی		
۶	کنترل و کاهش هزینه های ساخت	کنترل و کاهش هزینه	ترازی هزینه-درآمد	اقتصادی
۹	کنترل و کاهش هزینه های مصرفی			
۳	تأثیر شرایط اقتصادی در پذیرش			
۷	مالک شدن			
۲	عدم انتقال بیماری و آلودگی در فضاهای اشتراکی	بهداشت فضایی	سلامت و بهداشت	محیط زیستی
۲	پاکیزگی فضاها			

با استفاده از روش مورد پژوهی در جدول (۲-۴) راهکارهای طراحی معماری مسکن همسایگی حاصل از بررسی مؤلفه و زیرمؤلفه های کالبدی مسکن همسایگی در ۱۲ مورد مطالعاتی، ارائه شده است. لازم به ذکر است زیرمؤلفه ها به صورت تک به تک در مدارک فنی و سایر مدارک تمامی ۱۲ مورد بررسی و تحلیل گشته و برای هر یک از زیرمؤلفه ها راهکارهای طراحی ارائه شده است که در جدول (۲-۴) تنها نتیجه و راهکارهای طراحی ارائه شده است.

جدول (۴-۲) راهکارهای طراحی مسکن همسایگی در مقیاس جهانی منبع: نگارنده

مؤلفه	زیرمؤلفه	تعداد	مدارک و تصاویر	راهکار طراحی
کیان محیطی	فضاهای اشتراکی	۱۲/۱۲		۱. فضاهای اشتراکی الزامی (بالا میانگین): فضا باز، آشپزخانه، سالن غذاخوری، سالن لباسشویی، اتاق کار و کارگاه، لابی و نشیمن، فضا بازی، سالن و اتاق مهمان ۲. فضاهای اشتراکی توصیه‌ای: تراس، کتابخانه، انبار، استخر و سونا، گلخانه، اتاق مدیتیشن، سالن ورزشی، اتاق موسیقی، آمفی تئاتر
	اختلاط کاربری	۶/۱۲	 وجود مرکز بهداشت	۱. وجود اختلاط کاربری: فضا کار و کارگاه، مرکز خرید و فروشگاه، کلینیک و مرکز بهداشت، فضا اداری، رستوران و کافه، مهدکودک ۲. قرارگیری کاربری غیرمسکونی در همکف
	انعطاف‌پذیری	۶/۱۲		۱. انعطاف‌پذیری در فضاهای اشتراکی به صورت: سالن چند عملکردی و استفاده از مبلمان یا المان‌های تغییرپذیر مانند پرده ۲. انعطاف‌پذیری در واحد به صورت: استفاده از دیوارهای جمع شونده، دیوارهای سبک، امکان تغییر مترائ و اضافه و کم کردن اتاق خواب
	همجواری	۱۲/۱۲	 اتصال بلوک‌ها به وسیله پل	۱. فاصله کم بین واحدها، بلوک‌ها و یا خانه‌های ویلایی ۲. اتصال بلوک‌ها به وسیله پل، پاگرد، راهرو، فضای باز و یا اتصال ساختمان‌ها در برخی طبقات و ایجاد فرم واحد
	سلسله‌مراتب	۱۲/۱۲	 ترتیب ورود به فضاها از ۱ تا ۳	۱. ترتیب ورود به مجموعه از فضای باز (عمومی)، لابی، پله، راهرو، فضا تقسیم (نیمه عمومی) به واحد (خصوصی)

مؤلفه	زیرمؤلفه	تعداد	مدارک و تصاویر	راهکار طراحی
چیدمان کلی	کوتاه و میان مرتبه	۱۱/۱۲		۱. طراحی کوتاه و میان مرتبه تا حداکثر ۵ طبقه
	الگو هندسی سایت	۱۲/۱۲	 خطی مرکزی تک ساختمان خوشه‌ای	۱. طراحی سایت با یکی از الگوهای: خطی، مرکزی، خوشه‌ای، تک ساختمان
	مسیر مشترک	۱۲/۱۲	 ایجاد مسیر دسترسی مشترک	۱. طراحی مسیرهای مشترک: راهرو، فضای باز، پل، مسیر دسترسی ۲. قرارگیری فضای باز اشتراکی در مسیر تردد ساکنین ۳. قرارگیری همه و یا برخی از فضاهای بسته اشتراکی در مسیر تردد ساکنین
بنیاده محوری	فضای پیاده با کیفیت	۱۲/۱۲		۱. طراحی مسیر پیاده در فضای باز ۲. نزدیکی سایت به حمل و نقل عمومی ۳. طراحی مسیر مشترک با قابلیت پیاده‌روی
	جدایی هدفمند از ماشین	۷/۱۲	 قرار گرفتن پارکینگ در حاشیه سایت	۱. در نظر گرفتن جای پارک دوچرخه ۲. قرار دادن پارکینگ در حاشیه سایت ۳. در نظر نگرفتن جای پارک ماشین
	دسترس پذیر بودن	۱۲/۱۲	 موقعیت مکانی مناسب سایت	۱. قرارگیری سایت در داخل شهر ۲. امکان دسترسی از سایت به خدمات شهری ۳. امکان دسترسی از سایت به حمل و نقل عمومی ۴. دسترس پذیر بودن سایت: سواره (شخصی) و پیاده
مکان‌یابی	دسترسی به امکانات شهری	۱۱/۱۲		
آسایش محیطی	عدم آلودگی صوتی	۸/۱۲	 فضای سبز اطراف واحدها	۱. طراحی فضای سبز اطراف فضای باز میانی ۲. قرارگیری فضای اشتراکی در ساختمانی جدا ۳. قرارگیری فضا اشتراکی و خصوصی در دو حوزه متفاوت با فاصله مناسب

مؤلفه	زیرمؤلفه	تعداد	مدارک و تصاویر	راهکار طراحی
آشپزخانه	روشنایی مطلوب	۱۲/۱۲	 وجود بازشو	۱. طراحی بازشو برای فضاها ۲. جهت‌گیری مناسب ساختمان ۳. چیدمان مرکزی در جهت تهویه
	تهویه طبیعی	۱۲/۱۲		
قلمرو خصوصی	حریم	۱۰/۱۲	 جداسازی واحدها از فضا اشتراکی	۱. قرارگیری فضا اشتراکی و خصوصی در دو حوزه متفاوت ۲. قرارگیری فضا واسطه در بین فضا اشتراکی و خصوصی (جداسازی فضاهای خصوصی و اشتراکی) ۳. قرارگیری فضاهای اشتراکی در طبقه متفاوت از واحدها ۴. وجود پوسته قابل تنظیم برای بازشوها (عدم دید از فضا باز به داخل واحد)
	مجهز به ملزومات زندگی مستقل	۱۲/۱۲		۱. فضاهای الزامی واحد: نشیمن، اتاق خواب، آشپزخانه، حمام و سرویس ۲. فضاهای توصیه‌ای واحد: لاندری، ناهارخوری ۳. تنوع در تعداد اتاق خواب در واحدها
	کوچک و محدود بودن	۱۱/۱۲	 واحد ۴ خواب واحد ۲ خواب واحد ۳ خواب	۱. طراحی واحدها در بازه متراز: ۱ خواب، ۷۵-۱۸/۲ خواب، ۱۱۵-۳۵/۳ خواب، ۱۳۵-۶۵/۴ خواب، ۱۵۰-۱۰۰ ۲. طراحی واحدها به صورت یک طبقه یا دوبلکس ۳. طراحی واحدها به صورت آپارتمانی، ویلایی یا ترکیبی
قلمرو نیمه خصوصی	وجود فضای واسطه	۱۲/۱۲	 فضا واسطه به شکل راهرو	۱. طراحی فضای واسطه بین فضا اشتراکی و واحد: راهرو، فضا تقسیم، پل، پله و پاگرد
قلمرو اشتراکی	قلمرو پای	۱۲/۱۲	 وجود بازشو رو به فضا باز اشتراکی	۱. طراحی بازشو رو به فضای باز اشتراکی برای واحد ۲. طراحی بازشو برخی فضاهای اشتراکی بسته رو به فضا باز اشتراکی

مؤلفه	زیرمؤلفه	تعداد	مدارک و تصاویر	راهکار طراحی
فلسفه اشتراکی	طراحی فضا اشتراکی در مرکز	۹/۱۲	 فضاهای اشتراکی مشترک بین بلوک‌ها  تک بلوک و فضاهای اشتراکی در همکف  فضاهای اشتراکی مختص هر بلوک  فضاهای اشتراکی در یک بلوک جداگانه	۱. موقعیت فضاهای اشتراکی در سایت: ۱- دارای چند بلوک بوده و هر بلوک به تنهایی فضاهای اشتراکی بسته خود را دارد ۲- دارای چند بلوک بوده و همه‌ی بلوک‌ها مشترکاً از فضاهای اشتراکی بسته استفاده می‌کردند (معمولاً فضای اشتراکی در طبقه همکف بلوک‌ها قرار داشته است) اکثریت نمونه‌ها به این صورت بوده است ۳- دارای چند بلوک بوده و فضاهای اشتراکی بسته در یک بلوک جداگانه قرار داشتند (common house) که تمامی بلوک‌ها از آن استفاده می‌کردند ۴- یک بلوک بوده و فضاهای اشتراکی بسته درون آن بوده ۲. موقعیت فضاهای اشتراکی بسته در طبقات: ۱- در یک یا دو طبقه مشخص قرار دارند (اکثریت نمونه‌ها به این صورت بوده است) ۲- در کل طبقات قرار دارند (فضاهای اصلی اشتراکی در یک طبقه مثل همکف واقع شده‌اند و فضاهای اشتراکی مانند آشپزخانه در همه طبقات قرار دارند) ۳. موقعیت قرارگیری فضاهای اشتراکی بسته از جهت مرکزیت: ۱- در مرکز قرار گرفته‌اند ۲- در مرکز نبوده و برای مثال در یک طرف پلان قرار دارند (اکثریت نمونه‌ها به این صورت بوده است) ۳. موقعیت قرارگیری فضاهای اشتراکی باز از جهت مرکزیت: ۱- در مرکز قرار گرفته‌اند (اکثریت نمونه‌ها به این صورت بوده است) ۲- در جلو یا پشت ساختمان قرار گرفته‌اند
			  ۱. طراحی به صورت: جامعه کوچک: ۱۵-۳ جامعه متوسط: ۲۵-۱۶ جامعه بزرگ: ۵۹-۲۶، در نمونه‌ها طراحی بیشتر به صورت جامعه بزرگ صورت گرفته است	
			 استفاده از چوب در نما	۱. استفاده از پنل خورشیدی ۲. استفاده از آب باران برای آبیاری و آب خاکستری ۳. استفاده از انرژی زمین گرمایی ۴. استفاده از مصالح طبیعی و پایدار و مواد بازیافتی
مقیاس جامعه	اندازه مناسب	۵/۱۲		
روش‌های ساخت در جهت حفظ محیط زیست	تأسیسات کم انرژی	۲/۱۲		
	مصالح پایدار	۷/۱۲		
	فناوری‌های پایدار	۵/۱۲		

هدف اصلی پژوهش حاضر یافتن راهکارهای طراحی معماری مسکن همسایگی "ایرانی" بوده است که در تصویر (۳-۴) ارائه شده است. همان‌طور که پیش‌تر گفته شد این راهکارها حاصل بررسی منابع کتابخانه‌ای با روش تحلیل محتوا، مصاحبه‌ها و تحلیل آن‌ها به روش داده بنیاد و بررسی نمونه‌های مطالعاتی با تکیه بر روش مورد پژوهی می‌باشد. در تصویر (۳-۴) این راهکارها دسته‌بندی و به صورت الزامی و یا توصیه‌ای ارائه شده است همچنین روشی که آن راهکار از آن حاصل شده نیز در مقابل هر یک مشخص شده است.

زیر مجموعه ۲ زیر مجموعه ۳ پارکینگ حاشیه مرکز محله زیر مجموعه ۱ طراحی خوشه ای: طراحی مجموعه متشکل از چند زیر مجموعه ترکیب ویلایی و آپارتمانی اتصال بلوک ها فاصله کم بلوک ها	۱	چیدمان سایت به صورت خوشه ای، متشکل از خوشه هایی با الگو حیاط مشترک مرکزی	سایت
	۲	طراحی مرکز محله و فضای اشتراکی باز برای همه خوشه ها	
	۱	طراحی مسیر سواره در حاشیه سایت و عدم ورود آن به داخل	
	۲	طراحی مسیر مناسب پیاده روی در فضاهای باز در جهت پیاده روی اختیاری	مجموعه
	۱	موقعیت مناسب سایت از جهت دسترسی پذیر بودن و دسترسی به خدمات شهری: دسترسی به مسیر سواره، پیاده، حمل و نقل عمومی و سایر کاربری های مورد نیاز	
	۲	طراحی مشارکتی (مشورت با ساکنین برای طراحی: نوع فضا اشتراکی، طراحی واحد و ...)	
	۱	درجه بندی عمومی-خصوصی فضاهای طراحی و قرار گیری هر فضا در حوزه خود:	ساختمان فضایی
	۲	عمومی: فضای باز اشتراکی، فضای بازی کودکان، تراس، بام- نیمه عمومی: سالن مهمان، اتاق مهمان، فضای کار، سالن لباسشویی، آشپزخانه، ناهار خوری، سالن ورزشی - خصوصی: واحد	
	۲	طراحی بلوک ها به صورت ترکیبی از ویلایی و آپارتمانی (اکثریت)	
	۱	فاصله کم بین بلوک ها یا خانه ویلایی	بلوک
	۲	اتصال بلوک ها به وسیله پله، راهرو، فضای باز و یا اتصال ساختمان ها در برخی طبقات و ایجاد فرم واحد	
	۲	طراحی پارکینگ در دو موقعیت: ۱. داخل ساختمان ۲. حاشیه سایت (اکثریت)	
	۱	مسقف بودن پارکینگ حاشیه با توجه به اقلیم و ساختار کالبدی	پارکینگ
	۲	در نظر گرفتن جای پارک دوچرخه	

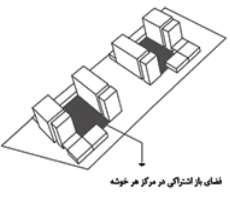
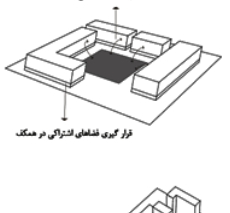
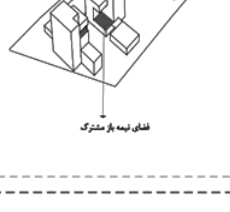
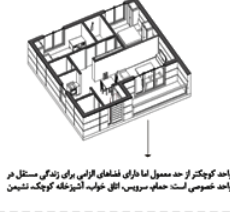
تراکم جمعیتی متوسط و پایین نوع مسکنی مناسب ۱۶-۲۵ واحد	۱۶-۲۵ واحد (جامعه متوسط)	مقیاس
	تراکم جمعیتی متوسط و پایین (زیر ۲۰۰ نفر)	

در نظر گرفتن کاربری غیر مسکنی و قرار گیری آن در همکد و به دور از واحد ها	۱	کاربری های تجاری و خدماتی: فروشگاه، مهد کودک، فضاهای خود اشتغالی و ...	نوع فضا
	۲	کاربری های تجاری، خدماتی و اداری: کافه و رستوران، دفتر کار، مرکز بهداشت	
	۲	قرار گیری کاربری های تجاری، خدماتی و اداری در همکف	

دورتر متحرک و تخت جمع شوند در جهت تغییر مساحت فضا نشین و یا تغییر در تعداد خواب	۱	فضا اشتراکی: فضاهای اشتراکی چند عملکردی، استفاده از میلمان و المان های انعطاف پذیر	فضا اشتراکی
	۲	واحد: میلمان انعطاف پذیر، چند عملکردی بودن فضا، تغییر تعداد خواب، تغییر مساحت و... (ضمن حفظ صرفه اقتصادی)	
	۲	واحد	

قرار گیری فضاهای اشتراکی در همکف پوسته قابل تنظیم جهت محدود کردن دید به داخل واحد	۱	سلسله مراتب فضایی: ترتیب ورود به مجموعه از فضای باز (عمومی)، لابی، پله و فضا تقسیم (نیمه عمومی) به واحد (خصوصی)	موقعیت فضاها
	۲	طراحی فضای واسطه بین فضاهای اشتراکی و واحد خصوصی: راهرو، فضا تقسیم، پل، پله	
	۲	قرار گیری فضا های اشتراکی در طبقه متفاوت از واحد ها (حوزه جدا واحد و فضا اشتراکی)	حریم
	۲	عدم قرار گیری باز شو واحدها روبرو یکدیگر و یا ایجاد موانع برای دید	
	۲	وجود پوسته قابل تنظیم برای باز شو ها (عدم دید از فضا باز به داخل واحد)	بازشو

تصویر (۳-۴) راهکارهای طراحی مسکن همسایگی ایرانی منبع: نگارنده

 فضای باز اشتراکی در مرکز هر خوشه  قابل دید و کنترل بودن فضای باز اشتراکی  فضای نیمه باز مشترک	فضاهای اشتراکی (الزامی): آشپزخانه، ناهار خوری، سالن لباس شویی، فضا باز (حیاط) مشترک، سالن مهمان (سالن چند منظوره برای استفاده های گوناگون از قبیل حسینی، سالن جلسات، اتاق مهمان و...)، فضای مشترک بازی کودکان، فضا کار و کتابخانه، لابی و سالن نشیمن فضا های اشتراکی (توصیه ای): استخر، اتاق بازی، انبار، گلخانه، آمفی تئاتر، اتاق موسیقی، سالن ورزشی، تراس، بام، انبار، گلخانه و فضای باغبانی مشترک، اتاق مدیریت طراحی فضای اشتراکی باز (حیاط) در مرکز هر خوشه طراحی فضاهای نیمه باز: تراس و بام در هر بلوک طراحی: حیاط، تراس، فضا بازی کودکان در مسیرهای دسترسی مشترک طراحی فضاهای فضا کار، سالن مهمان یا چند منظوره، سالن ورزشی در هر خوشه طراحی فضاهای: آشپزخانه، ناهارخوری و لباس شویی در هر بلوک طراحی فضاهای اشتراکی بسته در طبقه همکف طراحی فضاهای اشتراکی بسته در غیر مرکز (حوزه جدا واحد و فضا اشتراکی) قابل دید بودن فضاهای اشتراکی با درجه بندی عمومی ضمن حفظ حریم دیداری واحد ها (باز شو واحد رو به فضای باز اشتراکی و عدم دید به واحد از فضاهای اشتراکی) طراحی باز شو برخی فضاهای اشتراکی بسته رو به فضا باز اشتراکی مشخص بودن زمان استفاده از برخی فضاهای اشتراکی: سالن مهمان، لباس شویی امکان شست و شو جدا برای لباس های هر واحد در سالن لباسشویی مشترک امکان خصوصی سازی وسایل شخصی در فضا های اشتراکی تناسب فضا های اشتراکی با جمعیت ساکنین	کاربری فضا موقعیت فضا باز و نیمه باز فضا اشتراکی موقعیت فضا بسته ویژگی
 واحد کوچکتر از حد معمول اما دارای فضاهای فراوان برای زندگی مستقل در واحد خصوصی است: حمام، سرویس، اتاق خواب، آشپزخانه کوچک، نشیمن	بازه مساحت اکثریت واحد ها: ۱ خواب، ۷۵-۱۸۰/۲ خواب، ۱۱۵-۳۳۵/۳ خواب، ۱۳۵-۴۶۵/۴ خواب، ۱۵۰-۱۰۰ (طراحی کوچکتر از حد معمول و تعداد کمی از واحد ها با مساحتی بزرگ تر از بازه بالا) فضاهای الزامی: فضای نشیمن، حمام و سرویس، اتاق خواب، آشپزخانه کوچک فضاهای توصیه ای: فضای نیمه باز، ناهارخوری امکان وجود ماشین لباس شویی در هر واحد وجود تنوع در تعداد اتاق خواب واحد ها (واحد ۱ خواب تا واحد ۴ خواب)	مساحت واحد فضاهای واحد
 پایداری زیست محیطی یکی از اهداف مهم مجموعه می باشد	استفاده از پل خورشیدی و انرژی زمین گرمایی استفاده از آب باران برای آبیاری و آب خاکستری استفاده از مصالح طبیعی و پایدار و مواد بازیافتی	انرژی پایداری محیط زیستی مصالح
 فضای سبز اطراف ساختمان ها در جهت کاهش آلودگی صوتی	طراحی فضای سبز اطراف فضای باز اشتراکی در جهت عدم انتقال صوت به واحد فناوری روز و مصالح مناسب در جهت عدم انتقال صوت به واحدها (ضمن حفظ صرفه اقتصادی) طراحی باز شو های مناسب برای هر فضا جهت گیری مناسب ساختمان	عدم آلودگی صوتی آسایش محیطی نور و تهویه

۵- نتیجه‌گیری

مطالعه حاضر، هدف اصلی خود یعنی یافتن راهکارهای طراحی معماری مسکن همسایگی " ایرانی " را محقق ساخته است؛ و راهکارهای طراحی در ۹ دسته: ساختار فضایی، مقیاس، اختلاط کاربری، انعطاف‌پذیری، فضاهای اشتراکی، واحد خصوصی، پایداری محیط‌زیستی، حریم و آسایش محیطی ارائه شده است. با توجه به فرهنگ ایران مسئله حریم یکی از اساسی‌ترین نکات قابل‌توجه است و بخش زیادی از راهکارهای ارائه شده در جهت حفظ حریم خصوصی می‌باشد در این زمینه علاوه بر حفظ حریم واحد خصوصی مسائل دیگر از جمله حفظ حریم در برخی از فضاهای اشتراکی و یا حفظ حریم در روابط و تعاملات اجتماعی بین همسایگان نیز مطرح است برای مثال یکی از راهکارهای اساسی درجه‌بندی فضاها می‌باشد که در آن فضاهای اشتراکی نیز درجه متفاوتی از یکدیگر دارند. یکی از اصلی‌ترین نکاتی که مصاحبه‌شونده‌ها به کرات به آن اشاره می‌کردند طراحی واحد خصوصی با امکانات کامل به صورتی که امکان زندگی مستقل را فراهم کند بود به عبارتی مصاحبه‌شونده‌ها خواستار تعامل و اشتراک‌گذاری اختیاری بودند و نه اجباری که در راهکارهای ارائه شده سعی شده است این تعامل و اشتراک‌گذاری اختیاری انجام پذیرد همچنین برخی از ویژگی‌هایی که برای مسکن همسایگی ایرانی بدست آمد در جهت تحقق همین خواسته یعنی اختیاری بودن، بوده است از جمله امکان حفظ خلوت و یا به عبارتی تعادل خلوت، حریم و تعامل. در ارتباط با ویژگی‌های کالبدی و چیدمان مجموعه از آنجا که الگوی حیاط مرکزی در گذشته ایران بسیار مرسوم بوده است، نتایج مصاحبه‌ها حاکی از آن است که چیدمان مرکزی با الگو حیاط مشترک از بین تمامی چیدمان‌هایی که مسکن همسایگی می‌تواند داشته باشد توسط مصاحبه‌شونده‌ها انتخاب شده است. در توضیح بیشتر می‌توان گفت در گذشته ایران خانه‌هایی با حیاط مرکزی و چندین اتاق وجود داشت که ساکنین به‌طور اشتراکی در آن زندگی می‌کردند به‌گونه‌ای که فضاهایی مثل: آشپزخانه، سرویس و حمام به صورت اشتراکی مورد استفاده قرار می‌گرفت. همین مسئله تأثیر بسزایی در پذیرش این نوع مسکن توسط مردم و انتخاب چیدمان مرکزی داشته است بنابراین مسکن همسایگی می‌تواند به عنوان ساختاری جدید جایگزین این نوع مسکن باشد. همچنین در ارتباط با مکان قرارگیری فضاهای اشتراکی با توجه به مسائلی از جمله حریم، دسترس‌پذیری و... دستورالعملی مبتنی بر قرارگیری برخی فضاهای اشتراکی درون هر خوشه و

برخی درون هر بلوک ارائه شده است. درنهایت با توجه به اینکه تعاریف از انواع خانه اشتراکی در بستر هر کشور متفاوت می‌تواند باشد، در تحقیق حاضر سعی شد مسکن همسایگی در بستر ایران معنا یابد و راهکارهای طراحی آن استخراج یابد و از طرفی شرایط اقتصادی (مشکلات نبود مسکن برای قشر متوسط به پایین)، اجتماعی (احساس تنهایی، تمایل به تعاملات و...) و... ایران حاکی از نیاز به این‌گونه مسکن است. همچنین در ارتباط با فراگیری مسکن اشتراکی در ایران، با توجه به این موضوع که مسکن اشتراکی گونه‌ای خاص از مسکن است که درصد پایداری آن در جهان وجود دارد بنابراین پرداختن به این موضوع به عنوان یک راه‌حل کلی برای پاسخ دادن به مشکل مسکن در کشور کار عقلانی نمی‌باشد و باید این نوع مسکن را به عنوان بخشی از راه‌حل بحران مسکن دانست که افرادی که تمایل به ارتباط، تعامل و زندگی به شیوه اشتراکی را دارند، به خود جذب می‌کند و نمی‌تواند راه‌حلی برای همه‌ی مردم باشد. به عنوان مثال همانند برخی از کشورها می‌توان بخش کوچکی از مسکن اجتماعی را به این نوع مسکن اختصاص داد.

منابع و مأخذ

- Andersen, H. S. (1985). Danish low-rise housing co-operatives (bofsellesskaber) as an example of a local community organization. *Scandinavian Housing and Planning Research*, 2(2), 49-66.
- Arbell, Y. (2022). Beyond affordability: English co-housing communities as white middle-class spaces. *Housing, Theory and Society*, 39(4), 442-463.
- Awaluddin, Z. L., AMR, A., Sarkum, S. A., Sholiha, A. B., & Aziz, A. A. (2021). Architectural Design in Re-thinking the Future of Co-Housing in Malaysia. *Journal of Design & Built Environment*, 21(3).
- Babos, A., Szabó, J., Orbán, A., & Benkő, M. (2020). Sharing-based co-housing categorization. A structural overview of the terms and characteristics used in urban co-housing. *Építés-Építészettudomány*, 48(3-4), 331-355.
- Bamford, G. (2008). COHOUSING—AN INTRODUCTION TO A RESIDENTIAL ALTERNATIVE. *Environment Design Guide*, 1-10.
- Beck, A. F. (2020). What is co-housing? Developing a conceptual framework from the studies of Danish inter-generational co-housing. *Housing, Theory and Society*, 37(1), 40-64.
- Bell, E., Bryman, A., & Harley, B. (2022). 180 Day Rental Business Research Methods. Oxford university press.
- Bresson, S., & Deneffe, S. (2015). Diversity of self-managed co-housing initiatives in France. *Urban*

and organizational research. The journal of applied behavioral science, 22(2), 141-157.

- McCamant, K., Durrett, C., & Hertzman, E. (1994). Cohousing: A contemporary approach to housing ourselves.
- Meltzer, G. (2005). Sustainable community: Learning from the cohousing model. (No Title).
- Nygaard, E. (1984). Tag over hovedet: Dansk boligbyggeri fra 1945 til 1982.
- Pirity, Á., & Kissfazekas, K. (2023). The first community housing model constructed in Hungary—The collective house in Miskolc. *Spatium*, 010-019.
- Sanguinetti, A. (2013). Cohousing: A behavioral approach, transformational practices, and the retrofit model. University of California, Irvine.
- Sanguinetti, A. (2015). Diversifying cohousing: The retrofit model. *Journal of Architectural and Planning Research*, 68-90.
- Christian, D. L. (2005). The Cohousing Handbook: Building a Place for Community. *Communities*, (127), 61.
- Szabó, J., Kissfazekas, K., & Babos, A. (2019). Co-housing és városi fenntarthatóság: Piaci és közösségi többlakásos fejlesztések helyválasztása a fenntarthatóság tükrében. *Építés-Építészettudomány*, 47(3-4), 383-403.
- Thankamoniyan, N. M., & Jagadisan, S. (2021). Enhancing Oneness through a Co-Housing Community. *Space and Culture, India*, 9(1), 111-137.
- Tummers, L. (2017). Understanding co-housing from a planning perspective: why and how?. In *The re-emergence of co-housing in Europe* (pp. 74-88). Routledge.
- Tummers, L. C. (2017). Learning from co-housing initiatives—Between Passivhaus engineers and active inhabitants. *A+ BE| Architecture and the Built Environment*, (14), 1-282.
- Vedel-Petersen, F., Jantzen, E. B., & Ranten, K. (1988). *Bofællesskaber: en eksempelsamling*. SBI forlag.
- Vestbro, D. U. (2010). *Living together—Cohousing Ideas*.
- Vestbro, D. U., & Horelli, L. (2012). Design for gender equality: The history of co-housing ideas and realities. *Built Environment*, 38(3), 315-335.
- Wang, J., Pan, Y., & Hadjri, K. (2018). Creative Housing Design: Promoting sustainable living in cohousing community in the UK. *Environment-Behaviour Proceedings Journal*, 3(8), 129-140.
- Wetzstein, S. (2017). "The global urban housing affordability crisis. *Urban studies* 54, no. 14: 3159-3177.
- Williams, J. (2005). Designing neighbourhoods for social interaction: The case of cohousing. *Journal of Urban design*, 10(2), 195-227.
- Williams, J. (2008). Predicting an American future for cohousing. *Futures*, 40(3), 268-286.
- Yahia, M. W., Mushtaha, E., Yassin, S. A., AlFoudari, K. A., Atoum, Y. A., Opoku, A., ... & Maksoud, A. M. (2023). Cohousing design guidelines for better social integration in the United Arab Emirates. *Frontiers in Built Environment*, 9, 1155179.
- Research & Practice, 8(1), 5-16.
- Bromley, D. B. (1986). The case-study method in psychology and related disciplines. (No Title).
- Caldenby, C. (2021). Kollektivhus: The Swedish model. *Docomomo Journal*, (65), 92-97.
- Canadian Cohousing Network – What is Cohousing? (Accessed 20 March 2020) <https://www.cohousing.ca/about-cohousing/what-is-cohousing>
- Caves, R. W. (2004). *Encyclopedia of the City*. Routledge.
- Czischke, D. (2018). Collaborative housing and housing providers: towards an analytical framework of multi-stakeholder collaboration in housing co-production. *International Journal of housing policy*, 18(1), 55-81.
- Czischke, D., Carriou, C., & Lang, R. (2020). Collaborative housing in Europe: Conceptualizing the field. *Housing, Theory and Society*, 37(1), 1-9.
- Durrett, C., & McCamant, K. (2011). *Creating cohousing: Building sustainable communities*. New Society Publishers.
- Feagin, J. R., Orum, A. M., & Sjoberg, G. (Eds.). (2016). *A case for the case study*. UNC Press Books.
- Fernandez, W. (2003). Using the Glaserian approach in grounded studies of emerging business practices. *Electronic Journal of Business Research Methods*, 2(2), pp109-120.
- Fromm, D. (2000). American cohousing: The first five years. *Journal of architectural and planning research*, 94-109.
- Griffith, E. J., Jepma, M., & Savini, F. (2024). Beyond collective property: A typology of collaborative housing in Europe. *International Journal of Housing Policy*, 24(1), 121-141.
- Holtzman, G. (2014). Community by design, by the people: Social approach to designing and planning cohousing and ecovillage communities. *Journal of green building*, 9(3), 60-82.
- Jarvis, H. (2015). Towards a deeper understanding of the social architecture of co-housing: evidence from the UK, USA and Australia. *Urban research & practice*, 8(1), 93-105.
- Kim, J., Woo, A., & Cho, G. H. (2020). Is shared housing a viable economic and social housing option for young adults?: Willingness to pay for shared housing in Seoul. *Cities*, 102, 102732.
- Krokfors, K. (2012). Co-housing in the making. *Built Environment*, 38(3), 309-314.
- Lang, R., Carriou, C., & Czischke, D. (2020). Collaborative housing research (1990–2017): A systematic review and thematic analysis of the field. *Housing, Theory and Society*, 37(1), 10-39.
- Ledent, G., & Salembier, C. (2021). Co-housing to ease and share household chores? Spatial visibility and collective deliberation as levers for gender equality. *Buildings*, 11(5), 189.
- Marcus, C. C. (1991). Cohousing, an option for the 1990s. *Progressive Architecture*, 72(6), 112-113.
- Martin, P. Y., & Turner, B. A. (1986). Grounded theory

مدیریت شهری

فصلنامه علمی پژوهشی
مدیریت شهری و روستایی
شماره ۷۸، بهار ۱۴۰۴

Urban management
No.78 Spring 2025

۱۵۸