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

Urban managment
No.78 Spring 2025

۱۳۷-۱۵۸

تاریخ دریافت مقاله: ۱۴۰۴/۰۱/۲۸ تاریخ پذیرش نهایی : ۱۴۰۴/۰۳/۲۶

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 مقرون‌به‌صرفه 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 مقرون‌به‌صرفه و متناسب فرهنگ مردم باشد، امری ضروری به نظر می‌رسد. با تکیه بر وجود زندگی اشتراکی در گذشته ایران، مسکن همسایگی (co-housing) می‌تواند راه‌حل 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 درنهایت 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

[Downloaded from ijurm.imo.org.ir on 2026-11-27]

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[1] مانند: collective living, communal housing, cooperative 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 یا cohousing می‌باشد در ارتباط با واژه‌شناسی co-housing نظرات متفاوت است، برخی منابع ذکر کردند که این اصطلاح کوتاه شده cooperative و یا collaborative می‌باشد. (Holtzman, 2014; Wang et al., 2018) از سوی دیگر Vestbro (۲۰۱۰) بیان می‌کند که مفهوم co-housing دقیقاً بیان نمی‌کند که «co» چیست، می‌تواند collaborative, cooperative, 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 co-housing 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 (Awaluddin et al., 2021; Tummers, 2015; Tummers, 2017; Bresson and Denèfle, 2015)؛ 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 شناسی معادل فارسی آن‌ها باید هر یک از این گونه‌ها به‌طور دقیق بررسی و تحلیل شوند.

مدیریت شهری
فصلنامه علمی پژوهشی
مدیریت شهری و روستایی
شماره ۷۸ . بهار ۱۴۰۴
Urban managment
No.78 Spring 2025

[Downloaded from ijurm.imo.org.ir on 2026-11-27]

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-Peters-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 امریکایی 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، ایالات‌متحده، 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, ۲۰۲۰ 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) و پایداری اقتصادی، اجتماعی و زیست‌محیطی را به دنبال دارد (Szabó et al., 2019, Marcus,1991, Awaluddin et al., 2021) که درنتیجه آن باعث افزایش کیفیت زندگی ساکنین می‌شود (Czischke, 2018; Thankamoniyan and Jagadisan, 2021). با استناد به آمار سهم مسکن همسایگی در بازار مسکن از افرادی مانند: Vestbro (2010) ; Williams (2008) ; Thankamoniyan and Jagadisan (2021) و ... می‌توان به این نتیجه رسید که مسکن همسایگی نوع خاصی از مسکن است که سهم پایینی در بازار مسکن جهانی را به خود اختصاص داده است.

مسکن همسایگی در کشورهای مختلف و یا پروژه‌های مختلف ممکن است تفاوت‌هایی داشته باشد:

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 (Fromm, 2000 ; Tummers, 2017 ; 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،

[Downloaded from ijurm.imo.org.ir on 2026-11-27]

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; Vestbro and Liisa Horelli, 2012)

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

۱. **روابط قوی همسایگی و تعاملات اجتماعی بالا** (Mc-Camant 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, 2011 ; Scotthanson and Scotthanson, 2005)

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

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

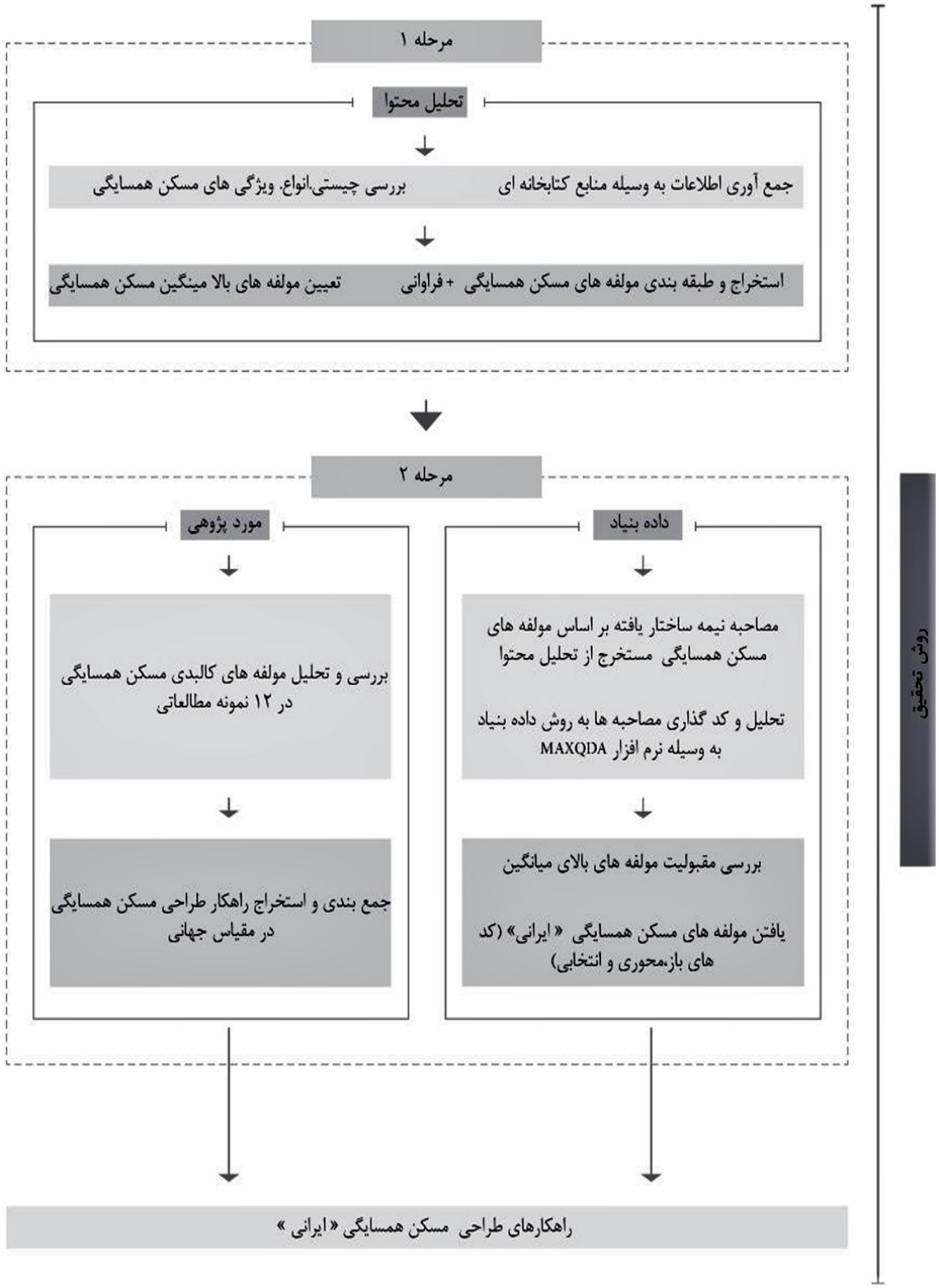
همان‌طور که قبلاً ذکر شد هدف اصلی مطالعه حاضر، دستیابی به راهکارهای طراحی معماری مسکن همسایگی ایرانی می‌باشد به همین منظور رویکرد کیفی شامل ۲ مرحله که در تصویر (۳-۱) آمده است، صورت گرفته است: در مرحله اول با روش تحلیل محتوا به گرداوری و تحلیل اطلاعات حول موضوع مسکن همسایگی پرداخته شد و مؤلفه‌های تشکیل‌دهنده آن حاصل گردید. مرحله دوم شامل دو بخش می‌باشد که در راستا 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 مراجع به این ابزار کتابخانه‌ای و تحلیل و بررسی منابع ذکر شده، ویژگی، تعاریف و ابعاد مسکن همسایگی گردآوری گردید. سپس با تحلیل محتوا و با 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.

مدیریت شهری
فصلنامه علمی پژوهشی
مدیریت شهری و روستایی
شماره ۷۸ . بهار ۱۴۰۴
Urban managment
No.78 Spring 2025

[Downloaded from ijurm.imo.org.ir on 2026-11-27]



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

[Downloaded from ijurm.imo.org.ir on 2026-11-27]

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. سؤالات 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 درمجموع 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.

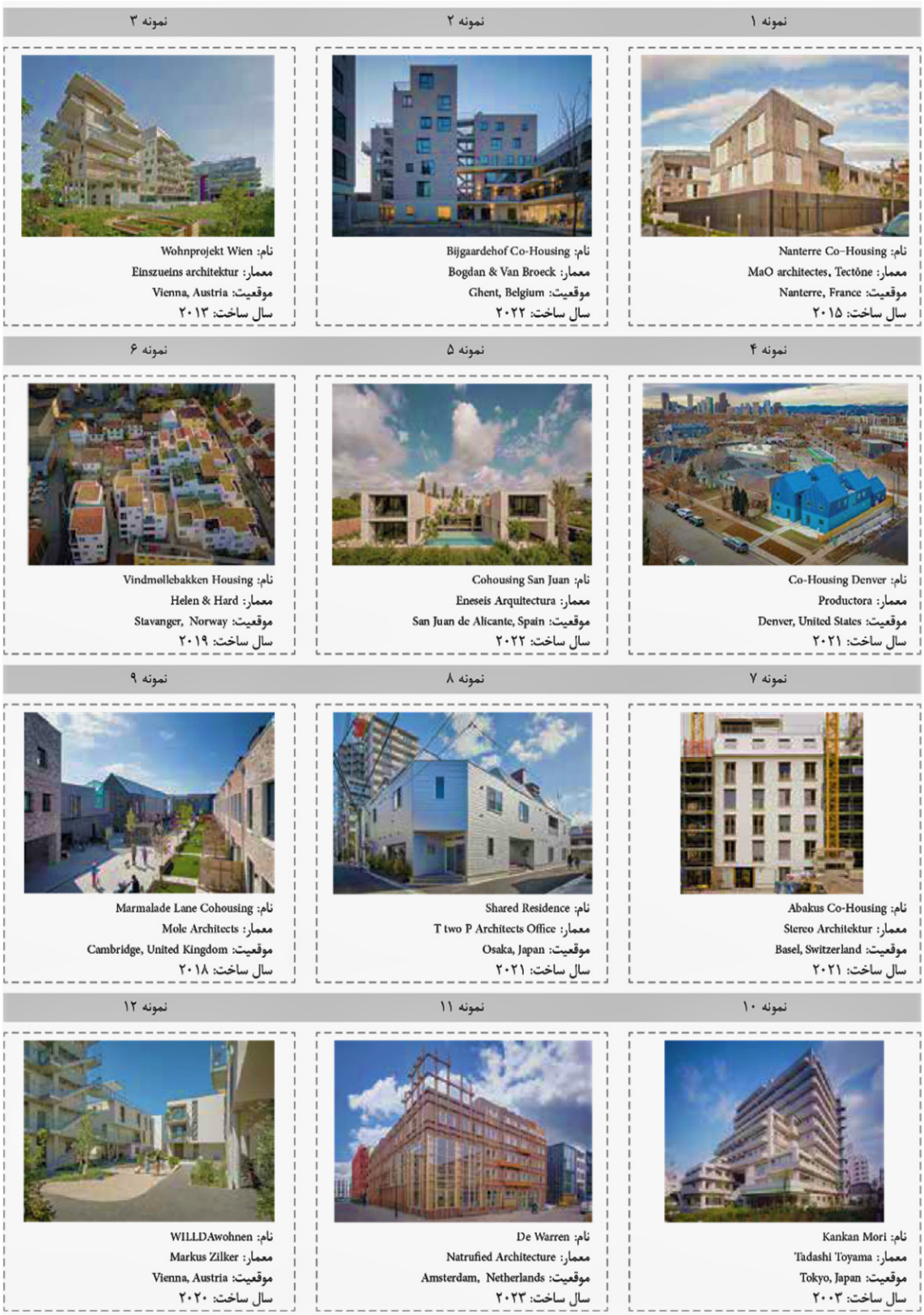
۴- یافته‌های تحقیق

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.

مدیریت شهری
فصلنامه علمی پژوهشی
مدیریت شهری و روستایی
شماره ۷۸ . بهار ۱۴۰۴
Urban managment
No.78 Spring 2025

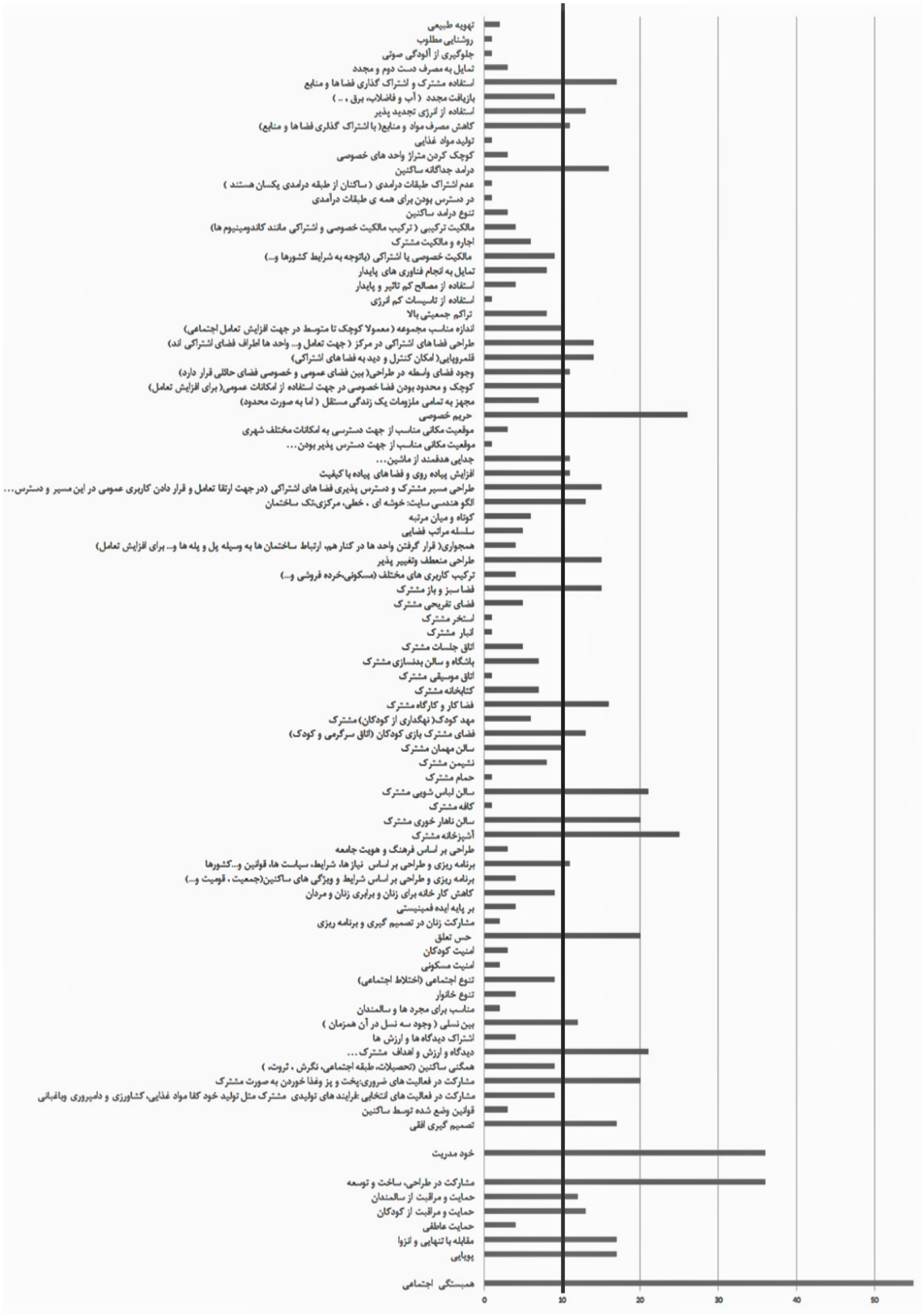
[Downloaded from ijurm.imo.org.ir on 2026-11-27]

مدیریت شهری
فصلنامه علمی پژوهشی
مدیریت شهری و روستایی
شماره ۷۸ . بهار ۱۴۰۴
Urban managment
No.78 Spring 2025



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

[Downloaded from ijurm.imo.org.ir on 2026-11-27]



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

مدیریت شهری
فصلنامه علمی پژوهشی
مدیریت شهری و روستایی
شماره ۷۸ . بهار ۱۴۰۴
Urban managment
No.78 Spring 2025

[Downloaded from ijurm.imo.org.ir on 2026-11-27]



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

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

با به‌کارگیری روش داده بنیاد و با استفاده از مصاحبه نیمه ساختاریافته، مؤلفه‌های مسکن همسایگی ایرانی که در جدول(۴-۱) آمده است حاصل گردید همچنین مصاحبه‌ها و کدهای حاصل شده نشان‌دهنده این نکته است که این نوع مسکن موردپذیرش مردم ایران می‌باشد.

[Downloaded from ijurm.imo.org.ir on 2026-11-27]

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	روابط همسایگی	اجتماعی- فرهنگی
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)	مشارکت اجتماعی-اختیاری	
۱۶	مشورت با ساکنین برای طراحی و ساخت			
۴	جلسات مذهبی با همسایگان	مشارکت در امور تفریحی-هنری-ورزشی-مذهبی		
۳	نذری 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	مشارکت اختیاری در امور روزمره (خرید، آشپزی، غذا خوردن)		
۱	مشارکت در خرید			
۴	تمایل به غذا خوردن به صورت مشترک			
۹	تمایل به غذا خوردن به صورت مشترک در برخی مواقع			

مدیریت شهری
فصلنامه علمی پژوهشی
مدیریت شهری و روستایی
شماره ۷۸ . بهار ۱۴۰۴
Urban managment
No.78 Spring 2025

[Downloaded from ijurm.imo.org.ir on 2026-11-27]

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 هموژن از نظر فرهنگی، اجتماعی، اعتقادی، دیدگاهی و سنی	جامعه بین نسلی هموژن	
۸	هم فرهنگ بودن ساکنین			
۸	نزدیکی اعتقادی ساکنین			
۱۲	علایق مشترک و هم‌نظر 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+اقدامات امنیتی)	
۲	امنیت در مقابل حوادث طبیعی(آتش‌سوزی)			
۵	اعتماد و مراقبت همسایگان	امنیت فردی		
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 پیاده‌روی اختیاری	پیاده محوری اختیاری	فضاهای اشتراکی- تعاملی	کالبدی
۳	در نظر گرفتن افراد ناتوان و سالمند برای پیاده‌روی			
۱۷	تمایل به پیاده‌روی و وجود مسیر پیاده			
۹	قابل دید بودن برخی فضاهای اشتراکی	قلمروپایی برخی فضاهای اشتراکی		
۱۱	قابل دید و کنترل بودن فضاهای اشتراکی			

[Downloaded from ijurm.imo.org.ir on 2026-11-27]

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

مدیریت شهری
فصلنامه علمی پژوهشی
مدیریت شهری و روستایی
شماره ۷۸ . بهار ۱۴۰۴
Urban managment
No.78 Spring 2025

[Downloaded from ijurm.imo.org.ir on 2026-11-27]

فراوانی	مفهوم(کد باز)	مقوله(کد محوری)	گزاره(کد انتخابی)	بعد
۲۲	فضای مشترک بازی کودکان	فضاهای رفاهی مشترک(سالن مهمان، سوییت 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)		
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)		
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			

[Downloaded from ijurm.imo.org.ir on 2026-11-27]

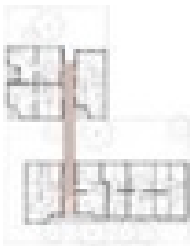
فراوانی	مفهوم(کد باز)	مقوله(کد محوری)	گزاره(کد انتخابی)	بعد
۱۴	وجود آشپزخانه در واحد خصوصی	مجهز به تمام ملزومات زندگی(آشپزخانه، اتاق‌خواب و...)	واحد کارآمد	کالبدی
۱۱	وجود اتاق‌خواب در واحد خصوصی			
۳	عدم وجود اتاق‌خواب			
۲	وجود تراس خصوصی	وجود فضای باز و نیمه‌باز خصوصی		
۱	وجود حیاط خصوصی			
۶	کنترل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

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

مدیریت شهری
فصلنامه علمی پژوهشی
مدیریت شهری و روستایی
شماره ۷۸ . بهار ۱۴۰۴
Urban managment
No.78 Spring 2025

[Downloaded from ijurm.imo.org.ir on 2026-11-27]

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

مؤلفه	زیرمؤلفه	تعداد	مدارک و تصاویر	راهکار طراحی
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، آمفی‌تئاتر
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	فضای چند عملکردی 	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 متراژ و اضافه و کم کردن اتاق‌خواب
چیدمان کلی	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)

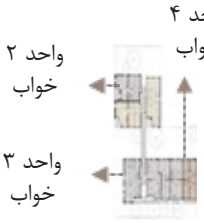
مدیریت شهری
فصلنامه علمی پژوهشی
مدیریت شهری و روستایی
شماره ۷۸ . بهار ۱۴۰۴
Urban managment
No.78 Spring 2025

[Downloaded from ijurm.imo.org.ir on 2026-11-27]

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
پیاده محوری	فضای پیاده با کیفیت	۱۲/۱۲	 فضا باز و مسیر مشترک	۱.طراحی مسیر پیاده در فضای باز ۲.نزدیکی سایت به حمل‌ونقل 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
مکان‌یابی	دسترس‌پذیر 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 حمل‌ونقل عمومی ۴.دسترس‌پذیر بودن سایت: سواره(شخصی) و پیاده
	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

مدیریت شهری
فصلنامه علمی پژوهشی
مدیریت شهری و روستایی
شماره ۷۸ . بهار ۱۴۰۴
Urban managment
No.78 Spring 2025

[Downloaded from ijurm.imo.org.ir on 2026-11-27]

مؤلفه	زیرمؤلفه	تعداد	مدارک و تصاویر	راهکار طراحی
آسایش محیطی	روشنایی مطلوب	۱۲/۱۲		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، اتاق‌خواب، آشپزخانه، حمام و سرویس ۲.فضاهای توصیه‌ای واحد: لاندری، ناهارخوری ۳.تنوع در تعداد اتاق‌خواب در واحدها
	کوچک و محدود بودن	۱۱/۱۲		۱.طراحی واحدها در بازه متراژ: 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 نیمه‌خصوصی	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 پایی	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

مدیریت شهری
فصلنامه علمی پژوهشی
مدیریت شهری و روستایی
شماره ۷۸ . بهار ۱۴۰۴
Urban managment
No.78 Spring 2025

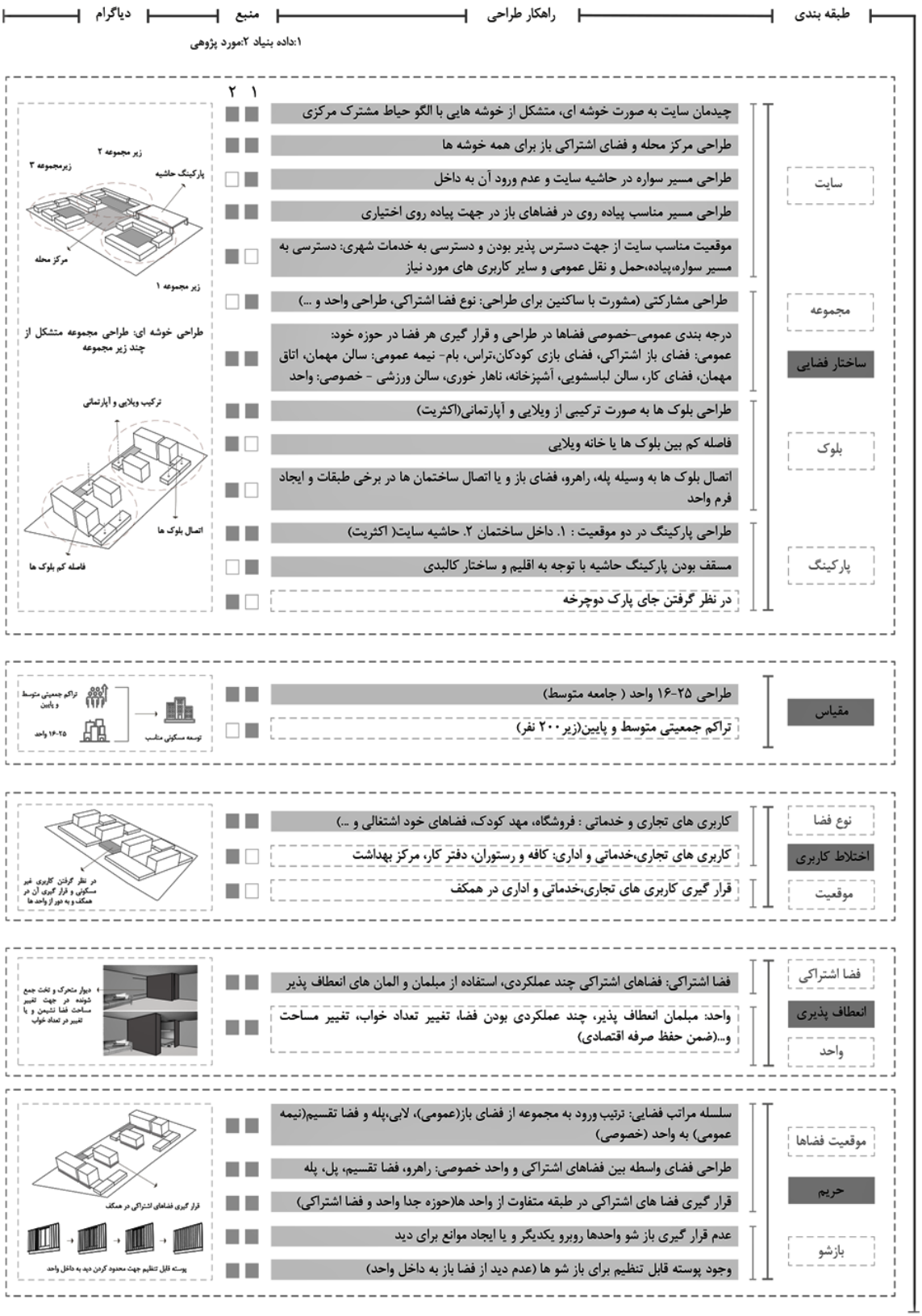
[Downloaded from ijurm.imo.org.ir on 2026-11-27]

مؤلفه	زیرمؤلفه	تعداد	مدارک و تصاویر	راهکار طراحی
قلمرو 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 به‌تنهایی فضاهای اشتراکی بسته خود را دارد ۲-دارای چند بلوک بوده و همه‌ی بلوک‌ها مشترکا 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
مقیاس جامعه	اندازه مناسب	۵/۱۲	 	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
روش‌های ساخت در جهت حفظ محیط‌زیست	تأسیسات کم انرژی	۲/۱۲	 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
	مصالح پایدار	۷/۱۲		
	فناوری‌های پایدار	۵/۱۲		

هدف اصلی پژوهش حاضر یافتن راهکارهای طراحی معماری مسکن همسایگی " ایرانی" بوده است که در تصویر(۴-۳) 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 (۴-۳) 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.

مدیریت شهری
فصلنامه علمی پژوهشی
مدیریت شهری و روستایی
شماره ۷۸ . بهار ۱۴۰۴
Urban managment
No.78 Spring 2025

[Downloaded from ijurm.imo.org.ir on 2026-11-27]



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

مدیریت شهری
فصلنامه علمی پژوهشی
مدیریت شهری و روستایی
شماره ۷۸ . بهار ۱۴۰۴
Urban managment
No.78 Spring 2025

[Downloaded from ijurm.imo.org.ir on 2026-11-27]



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

مدیریت شهری
فصلنامه علمی پژوهشی
مدیریت شهری و روستایی
شماره ۷۸ . بهار ۱۴۰۴
Urban managment
No.78 Spring 2025

[Downloaded from ijurm.imo.org.ir on 2026-11-27]

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 پایینی از 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 intergenerational 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., & Denefle, S. (2015). Diversity of self-managed co-housing initiatives in France. Urban

[Downloaded from ijurm.imo.org.ir on 2026-11-27]

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 commuf nity 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 Cohouing? (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 managment
No.78 Spring 2025

[Downloaded from ijurm.imo.org.ir on 2026-11-27]