کیفیت معماری در طرح‌های دولتیِ تولید مسکن در ایران

محمدجواد مهدوی نژاد*[1] / محسن رستمی[2] / فاطمه مهرورز[3]

تاریخ دریافت مقاله: ۱۴۰۲/۱۱/۲۹ تاریخ پذیرش نهایی : ۱۴۰۳/۰۲/۲۰ تاریخ انتشار مقاله: ۱۴۰۳/۰۴/۰۱

چکیده

بحث از کیفیت معماری در طرح‌های دولتیِ تولید مسکن در ایران یکی از مهم‌ترین پرسش‌ها در تحلیل اقدامات اساسی دولت در تأمین مسکن گروه‌های هدف مانند اجَاره به شرط تملیک، مسکن مهر، اقدام ملی مسکن، جهش تولید مسکن و غیره می‌باشد. تحلیل انتقادی ادبیات موضوع نشان می‌دهد که اقدامات صورت گرفته به دلیل افزایش شدید قیمت مصالح، دستمزد و نهاده‌های ساختمانی، نتوانسته است مانع افزایش قیمت مسکن شود و در این سال‌ها رشد قیمت مسکن همواره تحت تأثیر تورم سالانه در کشور ادامه داشته است. موضوع کمتر دیده شده در ادبیات موضوع، مسأله کیفیت ساخت این پروژه‌هاست. براساس فرضیه پژوهش، علی‌رغم کسب موفقیت‌های قابل‌توجه در تولید مسکن، پروژه‌های به دست آمده از نظر کیفیت معماری شرایط مطلوبی ندارند.

چارچوب نظری پژوهش براساس مفهوم کیفیت محیط ساخته در نظریه معماری سرآمد شکل گرفته است. بر این اساس، چهار محور اساسی «کیفیت معماری» شامل: ۱- زیبایی شناسانه (زیبایی کالبدی، محیط خلاق و زیبایی هنری)، ۲- غنای حسی و تجربی (کیفیت ساخت فضای کالبدی، ادراک حسی و ادراک ذهنی)، ۳- عملکردی (سازگاری عملکرد و طراحی فضا، شبکه راه‌ها و حمل‌ونقل، سازگاری فرم شهر با کاربری زمین و ایمنی و امنیت) و ۴- پایداری محیطی (خرده اقلیم، نور خورشیدی، استفاده از منابع طبیعی و کنترل آلودگی).

روش تحقیق پژوهش تلفیقی از روش‌های کیفی و کمی است که آن پژوهشگر با مراجعه به گروه‌های مرجع و بهره‌گیری از نظرات آن‌ها نسبت به تحلیل متغیرهای شناسایی شده در حوزه کیفیت مسکن اقدام می‌نماید. برای تحلیل مقایسه‌ای، نظرات کیفی با کمک طیف لیکرت کمی شده، با یکدیگر مقایسه می‌شوند.

تحلیل نمونه‌های موردی در میان طرح‌های دولتیِ تولید مسکن در ایران نشان‌دهنده آن است که از نظر کمی، در میان شاخص‌های اصلی کیفیت معماری، گروه متغیرهایَ حوزه زیبایی شناسانه با متوسط ۷۸,۲ کمترین، سپس متوسط متغیرهای حوزه غنای حسی و تجربی با ۶۹,۲ و حوزه پایداری محیطی با ۲۰,۳ قرار گرفته‌اند. در میان این گروه‌ها، متغیرهای حوزه یکپارچگی عملکردی با ۱۱,۳ از بهترین شرایط برخوردارند.

نتایج تحقیق نشان می‌دهد که در میان پروژه‌های شاخص مربوط به طرح‌های دولتیِ تولید مسکن در ایران، مفهوم «کیفیت معماری» از شرایط مناسبی برخوردار نیست. برآیند تمامی این شاخص‌ها برابر با ۸۹,۲ خواهد بود که می‌توان آن را در حالتی خوش‌بینانه برابر با متوسط ارزیابی کرد. به نظر می‌رسد علی‌رغم تلاش‌های چشمگیر صورت گرفته، موضوع کیفیت در میان محورهای اساسی طرح‌های دولتیِ تولید مسکن در ایران مغفول مانده است. در انتها پژوهش برای ارتقاء کیفیت معماری پیشنهادهای راهبردی را ارایه می‌دَهد که عبارتند از: ۱- توجه به هویت بومی و مفاهیم طراحی اسلامی ایرانی و ۲- بهره‌گیری از دانش فنی روزآمد و فناوری‌های نوین، ۳- توجه ویژه به جایگاه ویژه طراحی معماری و ۴- استفاده از رویکردهای یکپارچه در طراحی و اجرای پروژه‌های تولید مسکن.

واژگان کلیدی: فناوری‌های نوین ساختمانی، نظریه معماری سرآمد، مسکن، کیفیت معماری، طراحی یکپارچه، مسکن.

آباد

شماره ۹۰، تابستان ۱۴۰۳

۱۲۱-۱۰۵

۱- استاد گروه معماری، دانشکده هنر و معماری، دانشگاه تربیت مدرس، تهران، ایران.
۲- دکتری تخصصی معماری، پردیس هنرهای زیبا، دانشگاه تهران، تهران، ایران.
۳- دانش‌آموخته کارشناسی ارشد معماری، دانشکده هنر و معماری، دانشگاه تربیت مدرس، تهران، ایران.

* نویسنده مسئول: mahdavinejad@modares.ac.ir

[Downloaded from journalabadi.ir on 2026-11-19]

مقدمه

مسکن یکی از ضروری‌ترین نیازهای انسان به شمار می‌آید و به نوعی می‌توان گفت که یکی از حقوق اولیه اوست؛ به عبارت دیگر در کنار معنویت و نیازهای معنوی و بعد از خوراک و پوشاک، مسکن سومین نیاز اساسی افراد جامعه است که برای حفظ و بقای فرد و جامعه از اهمیت فراوانی برخوردار است. (ستارزاده، ۱۳۸۸، ۵۷). مسکن مناسب، یک موضوع پیچیده است که توسط عوامل متعدد شکل می‌گیرد. این عوامل شامل بازار مسکن پر نوسان، وضعیت اقتصادی کلی، تغییراتی که در جمعیت رخ می‌دهد و نیازهای مسکونی متغیر تأثیر می‌پذیرد. رویکردهای دولتی و ظرفیت‌های داخلی نیز در این مسئله نقش دارند. در اصل سی و یک قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران دسترسی به مسکن مناسب حق هر خانواده ایرانی محسوب شده است و در بندهای ۲۹ و ۴۲ تأمین حداقل سرپناه برای تمام شهروندان ایرانی در حوزه وظایف حاکمیت قرار داده شده است (بانی مسعود، ۱۳۹۵، ۵۲) اهمیت مسکن و کیفیت آن، چیزی است که در اسناد بالادستی به آن اشاره شده است.

عنایت ویژه قانون اساسی و قوانین بالادستی به موضوع مسکن، نشان‌دهنده توجه به حقوق اجتماعی ملت و وظیفه تأمین آن توسط دولت در چارچوب حق شهروندی است. در سند چشم‌انداز بیست‌ساله و سیاست‌های کلی نظام نیز تأمین مسکن مناسب و با کیفیت برای اقشار کم‌درآمد و کاهش سکونتگاه‌های غیررسمی و نوسازی و بهسازی بافت فرسوده موردتوجه قرار گرفته است. همچنین در سیاست‌های ناظر بر برنامه‌های توسعه اقتصادی، اجتماعی که سطح چهارم سیاست‌های کلی است و شامل پنج برنامه در بازه زمانی این تحقیق، می‌شود به‌طور جداگانه به حوزه مسکن توجه شده و سیاست‌ها و راهبردهای اجرایی و عملیاتی برای تحقق آن‌ها پیش‌بینی گردیده است (پورمحمدی، ۱۳۹۳). اهمیت مسکن در این قوانین، بخش مهمی از توجه به اهمیت مسکن محسوب می‌شود.

بیان مسأله

مسأله اساسی در این پژوهش موضوع مسکن و کیفیت آن در طرح‌های دولتیِ تولید مسکن در ایران است و به‌طور ویژه بر روی کیفیتِ طراحی معماری تأکید می‌ورزد. در این راستا این پژوهش به ارزیابی سیاست‌های مسکن در حوزه کیفیت طراحی معماری در آن‌ها می‌پردازد. مروری بر منابع مکتوب و شفاهی در حوزه شناسایی سیر تحول معماری معاصر ایران نشان می‌دهد که نوعی آشفتگی و درهم‌ریختگی در حوزه نظریات توصیف‌کننده معماری معاصر ایران قابل مشاهده است. مطالعات صورت گرفته توسط صاحب‌نظران این حوزه تأکید می‌کنند که سیر تحول معماری معاصر ایران با روش‌های متداول تاریخ سنجی با هدف شناخت سبکی (تولید سبک شناسانه) قابل توضیح نیست. در مقابل می‌توان با توجه به زیرساخت‌های اجتماعی-فرهنگی و سیاسی- اقتصادی؛ تنوعی را در گرایش به تدوین و اجرای سیاست‌های بعد از پیروزی انقلاب اسلامی در کشور مشاهده نمود. دولت‌های مختلف و تحولات سیاسی، تأثیر چشمگیری بر تمامی متغیرهای زمینه‌ای، مانند شکل‌گیری معماری معاصر ایران داشته است.

مسأله اساسی در این پژوهش آن است که دریابیم پروژه‌های تولید مسکن از نظر کیفیت معماری در چه شرایطی قرار دارند. از این‌رو لازم به بحث است که تأثیر احتمالی، مکانیزم تأثیر و نقاط قوت و ضعف میان سیاست‌های توسعه برنامه کشور و سیر تحول معماری مسکن معاصر ایران چگونه است. پیش‌بینی می‌شود که کشف این چگونگی براساس مشاهده، نقد، تحلیل و نظریه‌پردازی در حوزه و تأثیرپذیری معماری مسکن معاصر ایران از سیاست‌های توسعه در کشور محقق خواهد شد.

موضوع محوری و اصلی پژوهش بر این پایه استوار است تأثیر احتمالی، مکانیزم تأثیر و نقاط ضعف و قوت تعامل میان سیاست‌های توسعه در کشور و سیر تحول معماری مسکن معاصر چگونه است. پرسش‌های عملیاتی این پژوهش بر پایه این مفهوم کلیدی استوار است که جدا از کمیت، مسکن نیازمند کیفیت معمارانه نیز هست. سؤال اصلی پژوهش آن است که کیفیت معماری در طرح‌های دولتیِ تولید مسکن در ایران تا چه اندازه بوده است؟ و تا چه اَندازه می‌توان طرح‌های دولتیِ تولید مسکن در کشور را با کیفیت ارزیابی کرد؟

براساس فرضیه پژوهش، علی‌رغم کسب موفقیت‌های قابل‌توجه در تولید مسکن، پروژه‌های به دست آمده از نظر کیفیت معماری شرایط مطلوبی ندارند؛ به عبارت دیگر، تولید مسکن از نظر کمی رشد داشته، اما از نظر کیفی شرایط در دوره‌های مختلف رشد چندانی نداشته است و اگر رشد داشته‌اند بوده است.

پیشینه پژوهش

طبقه‌بندی برنامه‌ریزی مسکن در ایران یکی از مهم‌ترین موضوعاتی است که در پیشینه پژوهش به آن پرداخته می‌شود. با عنایت به جایگاه مسکن در قانون اساسی جمهوری اسلامی، این مهم در برنامه‌های توسعه نقشی اساسی داشته است. ریشه این رویکرد را می‌توان در برنامه‌های عمرانی قبل از پیروزی انقلاب اسلامی جستجو

[Downloaded from journalabadi.ir on 2026-11-19]

کرد.

اغلب منابع موجود در زمان بررسی سیاست‌های مسکن در ایران، اغلب آن‌ها را برحسب زمان تهیه طبقه‌بندی کرده‌اند، به عنوان نمونه ۱- برنامه‌ریزی مسکن از بعد افق زمانی برنامه و ۲- برنامه‌ریزی کوتاه‌مدت، سالانه (یک ساله). طبقه‌بندی تحلیل زمانی سیاست‌های دولت در تأمین مسکن در ایران، قبل و بعد از پیروزی انقلاب اسلامی، با این هدف صورت می‌پذیرد که بتوان میان متن برنامه‌ها و اقدامات واقعی صورت گرفته رابطه‌ای مشاهده نمود؛ به عبارت دیگر، در این رویکرد، برنامه به عنوان ابزاری برای نظارت بر اجرای برنامه و راهبری سیاست‌ها عمل می‌کند؛ تا در صورت انحراف از مسیر برنامه مسکن میان‌مدت، مسیر برنامه را تصحیح کند و یا در صورت تغییر شرایط مسکن، آن را بازنگری نماید. (مخبر،۱۳۶۳) از سوی دیگر در برنامه‌ریزی میان‌مدت و برنامه‌ریزی بلندمدت تولید مسکن، دولت‌ها اغلب رویکردهای متفاوتی را در پیش می‌گیرند (احمدی، ۱۳۹۴). به عنوان نمونه در برنامه برای افق بلندمدت ۲۰ تا ۲۵ ساله در زمینه مسکن، افق‌های محتمل و مطلوب ترسیم می‌شوند تا آینده براساس آن‌ها برنامه‌ریزی شود (احمدی،۱۳۹۴). تنوع زمانی در دسته‌بندی اقدامات دولت در ساخت و هدایت ساخت‌وساز در مسکن، مهم‌ترین روش برای تحلیل تحولات در این زمینه است.

تجربه کشور ایران در زمینه تولید و تأمین مسکن، یکی از تجارب بسیار آموزنده است، تجربه‌ای مطالعات پهنانگر نشان می‌دهد که نه پیروزی کلانی نصیب آن شده و نه می‌توان آن را به‌طور کامل شکست‌خورده دانست. طرحی که از انتهای دهه ۱۳۴۰ هجری شمسی تاکنون ادامه یافته و فرازوفرودهای زیادی داشته است. در دهه اول پس از پیروزی انقلاب اسلامی، کنترل «تقاضا» محور اصلی سیاست‌گذاری بخش مسکن بود؛ زیرا به دلیل شرایط احساسی ایجاد شده ناشی از هیجانات ابتدای انقلاب اسلامی، همه مسؤولان و حتی کارشناسان گمان می‌کردند این مشکل بزرگ و اساسی در کشورهای درحال‌توسعه را می‌توان سریع حل کرد (حسین‌زاده دلیر، ۱۳۷۵). سیاست‌های اجرایی با تشکیل هیأت هفت‌نفره، بر توزیع زمین رایگان متمرکز شد، چیزی که در عمل به حراج منابع طبیعی کشور منتهی شد و طبقه دیگری از بورژواهای شهرنشین را به وجود آورد. متغیر «زیست پذیری» شهرها را نیز به شدت کاهش داد. رویکردهای متنوعی از تأمین زمین با قیمت مناسب، اعطای وام با بهره کم، تأمین مواد و متریال ساختمانی با قیمت مناسب، در اختیار گذاشتن زمین‌های دولتی، حرکت به سمت سازندگان ترکیه و اکنون شرکت‌های خارجی از چین، همه و همه روش‌هایی برای توسعه صنعت مسکن به شمار می‌آمدند که برخورد هیجان‌زده با آن‌ها، وضعیت این بخش از کشور به بحران رساند (یزدانی، ۱۳۸۰: ۱۱). رویکردهای جدیدتر شهرها را در گروه‌های مختلفی تقسیم کرد:

- **سیاست‌های تأمین مسکن در مناطق شهری کوچک:** استفاده بیشتر از منابع طبیعی به عنوان زمین‌های ارزان‌قیمت حاشیه شهرهای کوچک به عنوان محرک تولید مسکن؛ که در عمل باعث موفقیت هرچه بیشتر دولت در تولید مسکن در این شهرها بود. البته واقعیت آن بود که شهرهای کوچک علی‌رغم کثرت تعداد، فقط مقدار کمی از جمعیت کشور را در خود جای داده‌اند.
- **سیاست‌های تأمین مسکن در مناطق شهری متوسط:** سیاست دولت توسعه حداکثری شهرهای متوسط بود تا به نحوی تقویت شوند که از نظر امکانات رفاهی و تأسیسات زیربنایی بتوانند کارخانجات و صنایع عمده را در خود جذب کنند (پورمحمدی، ۱۳۹۴). دولت به شهرهای متوسط به عنوان سرریز جمعیتی شهرهای بزرگ نگاه می‌کرد، چیزی که کارشناسان از رویکرد پست‌مدرن به شهرسازی آموخته بودند.
- **سیاست‌های تأمین مسکن در مناطق شهری بزرگ:** سیاست اعلامی برای توسعه روش‌های کاربری صنعتی و نیمه‌صنعتی در احداث واحدهای مسکونی، حاصل نگاه مثبت به تجربه موفق اکباتان در سال‌های قبل از پیروزی انقلاب اسلامی بود. سیاست‌های مسکن در شهرهای بزرگ یکی از چالش‌های نشان‌دهنده ناکارآمدی سیاست‌های تأمین مسکن ارزان برای همه (مشهور به سیاست‌های عوام‌گرایانه) در دولت‌های نهم و دهم و یا ناکارآمدی سیاست‌های انقباضی در دولت‌های یازدهم و دوازدهم (مشهور به سیاست‌های لیبرال با عنوان مسکن اجتماعی) بوده است.

مفاهیم مهم دیگری در سیاست‌های تأمین مسکن در ایران در بخش غیردولتی به وجود آمده که نشان می‌دهد از سال‌های پایانی دهه چهل تاکنون، این مسأله فرازوفرودهای فراوانی را تجربه کرده است؛ به عبارت دیگر، سیاست‌های تأمین مسکن در ایران در بخش غیردولتی با سه مفهوم مسکن آزاد، مسکن حمایت شده و مسکن اجتماعی (معماریان،۱۳۹۲؛ یاراحمدی و همکاران، ۱۴۰۱) شناخته می‌شود. تأمین مسکن در ایران در بخش غیردولتی با سه زیربخش با نام‌های مسکن آزاد، مسکن حمایت شده و مسکن اجتماعی در عمل در سال‌های پایانی دولت‌های یازدهم و دوازدهم چهره جدیدی به خود گرفت:

- **مسکن آزاد:** مسکنی که در عمل توسط خود مردم و برای خود مردم ساخته می‌شود. نوعی از مسکن که در ساخت آن دولت دخالتی ندارد و افراد بدون اتکا به کمک‌های دولتی آن را می‌سازند، استفاده می‌کنند یا به فروش می‌گذارند.

[Downloaded from journalabadi.ir on 2026-11-19]

این نوع مسکن براساس استانداردهای فنی در بالاترین سطح ممکن در کشور و به صورت رقابتی درست می‌شود و دولت از آن هیچ نوع حمایتی به عمل نمی‌آورد. قیمت آن نیز براساس قانون عرضه و تقاضا و تعادل بازار تعیین می‌گردد. هدف اصلی در این مسکن «طبقه متوسط» است که با پس‌اندازهای خود و حمایت‌هایی که از خانواده دریافت می‌کنند، به آن وارد می‌شوند؛ چه به عنوان خریدار و چه به عنوان اجاره کننده.

- **مسکن حمایت شده:** مسکن حمایت شده ایده‌ای برگرفته از شهرسازی پست‌مدرن بود که در آن دولت برای تشویق سازندگان و حمایت از بهره‌برداران، حق انشعاب آب، برق، گاز، عوارض و سایر موارد را مطالبه ننماید؛ در مقابل اجازه بدهد که مسکن ارزان‌تر به دست مصرف‌کننده برسد. تمرکز این سیاست بر وام‌های ارزان‌قیمت بود. در عمل با توجه به تورم سرسام‌آور و رانت مالی قرار گرفتن شرکت‌های منتخب در فهرست کوتاه حمایت دولت، در عمل یکی از بزرگ‌ترین شکست‌های اجرایی را به همراه داشت؛ علاوه بر آنکه استانداردهای کیفی ساخت در آن به نتیجه مطلوب نرسید.
- **مسکن اجتماعی:** مسکن اجتماعی برای گروه‌های کم‌درآمد و نیازمند جامعه در نظر گرفته شده بود. استانداردهای آن به‌طور عمده براساس حداقل‌ها و پایین‌تر از استانداردهای الگوی مصرف مسکن، تعیین شدند. آپارتمان‌های ۲۱ متری برای یک نفر و ۲۵ متری برای دو نفر، طرح‌هایی بودند که در این بسته حمایتی برای زوج‌های جوان، اقشار کم‌درآمد و خانوارهای بی‌سرپرست ارایه شد تا مسکنی با توجه به توان خرید آن‌ها در مناطق ارزان‌قیمت شهر تولید نماید.

برنامه‌های حمایتی تولید مسکن، با عنوان ساخت‌وساز مسکن اجتماعی و حمایتی با مشارکت بخش خصوصی، در برنامه دوم توسعه جمهوری اسلامی ایران که به سال‌های ۱۳۷۶ تا ۱۳۷۸ مطرح شد. در این رویکرد، وزارت مسکن و شهرسازی به نمایندگی از دولت موظف شد تا احداث مسکن کوچک و ارزان‌قیمت را عهده‌دار شود. این طرح در عمل به دلیل تنوع سازمان‌های تأمین‌کننده مسکن در ایران و ورود دولت به عرصه ساخت‌وساز، علاوه بر خسارت‌های زیاد به دولت، رانت و آسیب‌های اقتصادی و فرهنگی فراوانی را دامن زد. دولت با محدود کردن انواع ساخت توسط بخش خصوصی، در قالب «مسکن اجتماعی» حدود ۱۱ هزار واحد مسکونی را تولید کرده تا پایان دوره برنامه دوم ارایه نمود. در مرحله بعدی، تشویق احداث و عرضه واحدهای مسکونی استیجاری در این قالب ادامه یافت.

مسکن استیجاری یا اجاره به شرط تملیک، گام دیگری بود که توسط دولت برداشته شد. در سال ۱۳۷۷ با تصویب قانون تشویق احداث و عرضه واحدهای مسکونی استیجاری، این مهم توسط دولت آغاز شد. دولت با بهره‌گیری از منابع بودجه عمومی دولت، تسهیلات بانکی و منابع داخلی سازمان ملی زمین و مسکن، این پروژه را آغاز کرد؛ طرحی که به دلیل دخالت مستقیم دولت مانند هر موقعیت دیگری که دولت تصدی‌گری را برعهده می‌گیرد، (Mahdavinejad & Hosseini, 2019) بسیار کند و کم بازده پیش رفت. بخش‌هایی از آن با عنوان طرح الغدیر بیشتر موردتوجه رسانه‌ها قرار گرفت. استیجار بخش خصوصی با طرح الغدیر در سال‌های ۱۳۷۹ تا ۱۳۸۲ در اراضی سازمان ملی زمین و مسکن به اجرا درآمد.

ساخت مسکن استیجاری مشارکتی در سال‌های ۱۳۸۵ تا ۱۳۸۹ به عنوان رهاوردی از مصوبات سفرهای استانی هیأت دولت با تکیه بر درآمدهای بسیار بالای نفتی به اجرا درآمد. این طرح تکمیل‌کننده طرحی بود که از سال ۱۳۸۱ تا ۱۳۸۴ به اجرا درآمده بود و به نام تولید انبوه مسکن با آورده نقدی سازمان ملی زمین و مسکن در ساخت، شهرت داشت.

استفاده از فناوری‌های نوظهور با هدف توسعه کیفی صنعت ساختمان کشور همواره مطرح بوده است. «مسکن ویژه» یکی از مهم‌ترین آن‌ها بود. این طرح در راستای صنعتی سازی مطرح شد و از سال ۱۳۸۲ در محله تهرانسر، جنب سازمان هواپیمایی به اجرا در آمد. این واحدها به تعداد ۲۶۲۴ واحد مسکونی با سطح زیربنای مسکونی ۲۷۷۷۸۳ مترمربع در زمینی به مساحت ۶۵۹۹۹۷ مترمربع ساخته شد (حائری، ۱۳۷۵، ص ۴۱). این طرح نشان داد که ساخت باکیفیت هزینه‌ها را بالا می‌برد. در عمل افزایش هزینه‌های ساخت از یکسو، تحریم‌های بین‌المللی و کاهش درآمد سرانه مردم از سوی دیگر، این طرح‌ها را با شکست جدی مواجه کرد (مهدوی نژاد، ۱۳۹۵).

- مسکن استیجاری ۱۳۵۸-۱۳۶۸
- مسکن اجاره‌ای نود و نه ساله یا اجاره به شرط تملیک ۱۳۶۸-۱۳۸۰
- مسکن اجتماعی در ۱۳۷۰-۱۳۸۰ با مشارکت بخش خصوصی
- مسکن حمایتی در سال‌های ۱۳۷۰-۱۳۸۰ با مشارکت بخش خصوصی
- مسکن استیجار دولتی ۱۳۷۷ با مشارکت بخش خصوصی
- مسکن انبوه‌سازی واگذاری در سال‌های ۱۳۸۰-۱۳۸۲ با مشارکت بخش خصوصی
- مسکن ویژه از ۱۳۸۲ به بعد

[Downloaded from journalabadi.ir on 2026-11-19]

طرح نهضت ملی مسکن یکی از طرح‌های مهم دولت سیزدهم و وعده انتخاباتی سید ابراهیم رئیسی، بود. این طرح با هدف ساخت ۴ میلیون واحد مسکونی در چهار سال برای اقشار مختلف جامعه معرفی شد. گزارش‌های مختلف هیأت دولت و وزارت راه شهرسازی نشان می‌دهد که مطابق آمار رسمی و نیمه‌رسمی اعلامی دولت، دو میلیون و ۵۶۸ هزار واحد آغاز شده، بیش از یک میلیون و ۹۰۰ هزار واحد در ۵۱ هزار هکتار از زمین‌های ذخیره دولتی به مرحله اجرا رسیده است. تعداد ۳۹۶ هزار و ۹۳۱ واحد مسکونی با واگذاری زمین رایگان در شهرها، ۷۹ هزار و ۱۰۴ واحد مسکونی به صورت واگذاری زمین اجاره ۹۹ ساله و ۷۱۳ هزار و ۵۸۶ واحد مسکونی به صورت انبوه‌سازی برنامه‌گذاری شده است. ساخت ۲۵۴ هزار و ۱۴۶ واحد مسکونی به نیروهای مسلح واگذار شده و ۲۵۷ هزار و ۷۰۳ واحد مسکونی در بافت فرسوده هدف‌گذاری شده است. در این میان، ساخت یک میلیون و ۶۰۰ هزار واحد برعهده بنیاد مسکن انقلاب اسلامی است. (گزارش‌های مختلف هیأت دولت و وزارت راه شهرسازی)

مواد و روش‌ها

کیفیت معماری در طرح‌های دولتیِ تولید مسکن در ایران موضوع اساسی در این پژوهش به شمار می‌رود. تحلیل چگونگی رابطه بین معماری و امر سیاست‌گذاری و شناسایی سیر تحول معماری مسکن معاصر ایران و تأثیرپذیری آن از سیاست‌های توسعه؛ نشان می‌دهد که مقوله کیفیت معماری در طرح‌های دولتیِ تولید مسکن در ایران، یک مقوله چندوجهی و بین‌رشته‌ای است. ادبیات موضوع نشان می‌دهد که بررسی ویژگی‌های کیفی معماری مسکن و تجزیه‌وتحلیل آن در حوزه فرم، تکنولوژی ساخت، مصالح و رابطه با محیط در ساخت‌وساز، می‌تواند راهگشای تحلیل همه‌جانبه مسکن باشد (مهدوی نژاد، ۱۳۹۶). براساس چارچوب نظری پژوهش معماری را می‌توان به عنوان بخشی از میراث فرهنگی دانست که از نسلی به نسل دیگر انتقال می‌یابد. در تاریخ معماری معاصر جهان، چالش میان اصالت و نوآوری یکی از تأثیرگذارترین تحولات سبک شناسانه را تداعی می‌کند؛ تحولی که براساس آن می‌توان سبک‌ها و جریان‌های مختلف در هنر و معماری را دسته‌بندی نمود. هویت کالبدی مفهومی است که بیانگر صفات و خصوصیات متمایزکننده کالبد فضاها از غیر می‌باشد و شباهتش را با خودی آشکار می‌کنند (Mah-davinejad et al., 2013). مفهوم جامع پایداری (نعمتی و همکاران، ۱۳۹۷) بیش از موارد کمی، بر مفاهیم کیفی تأکید دارد.

ورود فناوری‌های نوظهور در معماری به معنای نادیده گرفتن جنبه معنا در طراحی معماری نیست و طراحان معماری بناها باید از فناوری‌های نوظهور به عنوان ابزاری در جهت خلق آثار زیبای بصری و عملکردی، به کارگیرند. هدف فناوری‌های نوظهور، فرمول‌بندی مجدد دید بصری شهر و میزان تأثیر الگوریتم‌های معماری است که با تأکید بر مفهوم یکپارچگی بین فناوری‌های نوظهور و هویت معماری به عنوان چارچوب طراحی یکپارچه مرتبط با تفسیر فرد می‌پردازد (لطیفی و مهدوی نژاد، ۱۴۰۱). در این پژوهش بر روی عبارات اصلی هویت، فناوری‌های نوظهور و الگوریتم‌های معماری تأکید شده است و به بررسی مجموعه‌ای از شاخص‌های اصلی شامل ویژگی‌های بصری ویژگی‌های عملکردی و ویژگی‌های شکلی پرداخته

[Downloaded from journalabadi.ir on 2026-11-19]

شده است.

جدول شماره ۱- ابعاد تحلیل کیفیت مکان و کیفیت معماری با رویکرد طراحی مبنا

ابعاد تحلیل کیفی مکان	دسته‌بندی کیفیت	کیفیت در مناطق مسکونی	منابع و مراجع کلیدی
ابعاد عملکردی	تنظیم رفتاری (سازگاری عملکرد و فضا)	حریم خصوصی در فضاهای مسکونی	(Essex county council and EPOA, 2007; National Affordable Homes Agency, 2008; DoEHLG, 2009; London Borough of Southwark, 2011; Pakzad, 2011)
		تعریف فضاهای نیمه عمومی	(Birmingham city council, 2001; Barton, Grant and Guise, 2003; Essex county council and EPOA, 2007; National Affordable Homes Agency, 2008; DoEHLG, 2009; Woodcraft, Hackett and Caistor-Arendar, 2011; London Borough of Southwark, 2011; Pakzad, 2011; Towers, 2013; Talen and CNU, 2013; Ameen and Mourshed, 2019; Stanislav and Chin, 2019)
	سازگاری فرم شهری با کاربری زمین و شبکه راه‌های حرکتی	شبکه راه‌های حرکتی کارآمد و نفوذپذیری	(Birmingham city council, 2001; Barton, Grant and Guise, 2003; Essex county council and EPOA, 2007; National Affordable Homes Agency, 2008; DoEHLG, 2009; Talen and CNU, 2013; Monzón and LópezMesa, 2018; Ameen and Mourshed, 2019; Yap, Yong and Skitmore, 2019
ابعاد عملکردی	سازگاری فرم شهری با کاربری زمین و شبکه راه‌های حرکتی	قابلیت راه رفتن و دوچرخه‌سواری	(Birmingham city council, 2001; Barton, Grant and Guise, 2003; Essex county council and EPOA, 2007; National Affordable Homes Agency, 2008; DoEHLG, 2009; Talen and CNU, 2013; Stanislav and Chin, 2019; Verma, 2019
		پارکینگ کافی	(Essex county council and EPOA, 2007; National Affordable Homes Agency, 2008; DoEHLG, 2009; London Borough of Southwark, 2011; Towers, 2013; Ameen and Mourshed, 2019)
		اختلاط کاربری مرکز	(Birmingham city council, 2001; Barton, Grant and Guise, 2003; Essex county council and EPOA, 2007; National Affordable Homes Agency, 2008; DoEHLG, 2009; Woodcraft, Hackett and Caistor-Arendar, 2011; Talen and CNU, 2013; Towers, 2013; Rueda, Cuchí and Brau, 2014; Yap, Yong and Skitmore, 2019; Stanislav and Chin, 2019)
	ایمنی و امنیت	امنیت در برابر جرم و جنایت	(Birmingham city council, 2001; Barton, Grant and Guise, 2003; Essex county council and EPOA, 2007; National Affordable Homes Agency, 2008; DoEHLG, 2009; London Borough of Southwark, 2011; Pakzad, 2011; Towers, 2013; Karji et al., 2019; Yap, Yong and Skitmore, 2019)
		ایمنی در برابر وسایل نقلیه	(Birmingham city council, 2001; Essex county council and EPOA, 2007; DoEHLG, 2009; Birkbeck and Kruczkowski, 2015; Karji et al., 2019)

[Downloaded from journalabadi.ir on 2026-11-19]

ابعاد تحلیل کیفی مکان	دسته‌بندی کیفیت	کیفیت در مناطق مسکونی	منابع و مراجع کلیدی
ابعاد تجربی و زیبایی‌شناسی	کالبدی و فضایی (محیط واقع‌گرایانه)	تنوع در اندازه و چیدمان مسکن	(Birmingham city council, 2001; Barton, Grant and Guise, 2003; Essex county council and EPOA, 2007; London Borough of Southwark, 2011; Pakzad, 2011; Talen and CNU, 2013; Rueda, Cuchí and Brau, 2014; Ameen and Mourshed, 2019; Stanislav and Chin, 2019)
		مواد و ساخت ساز با کیفیت بالا	(Essex county council and EPOA, 2007; London Borough of Southwark, 2011; Towers, 2013; Karji et al., 2019)
		مرکز محله تعریف شده	(Birmingham city council, 2001; Barton, Grant and Guise, 2003; DoEHLG, 2009; Talen and CNU, 2013; Towers, 2013)
		تراکم بالا	(Birmingham city council, 2001; Barton, Grant and Guise, 2003; DoEHLG, 2009; London Borough of Southwark, 2011; Talen and CNU, 2013; Towers, 2013; Stanislav and Chin, 2019)
	حسی و ادراکی (محیط ذهنی)	مقیاس انسانی	(Barton, Grant and Guise, 2003; Essex county council and EPOA, 2007; Pakzad, 2011; Birkbeck and Kruczkowski, 2015)
		محفظه	(Essex county council and EPOA, 2007; Birkbeck and Kruczkowski, 2015)
ابعاد تجربی و زیبایی‌شناسی	ادراکی-ذهنی (محیط شناختی)	هویت و تصویرپذیری	(Nasar, 1998; Barton, Grant and Guise, 2003; National Affordable Homes Agency, 2008; Pakzad, 2011; Woodcraft, Hackett and Caistor-Arendar, 2011; Birkbeck and Kruczkowski, 2015; Karji et al., 2019; Yap, Yong and Skitmore, 2019)
		هنر/مبلمان/منظره عمومی	(Barton, Grant and Guise, 2003; Essex county council and EPOA, 2007; National Affordable Homes Agency, 2008; Karji et al., 2019)
ابعاد محیطی	خرده اقلیم فضاهای شهری	طراحی حساس به آب‌وهوا	(Essex county council and EPOA, 2007; Towers, 2013; Rueda, Cuchí and Brau, 2014; Birkbeck and Kruczkowski, 2015; Karji et al., 2019)
	بهره خورشیدی	نور طبیعی در فضاهای عمومی	(National Affordable Homes Agency, 2008; DoEHLG, 2009; London Borough of Southwark, 2011; Ameen and Mourshed, 2019)
		نور طبیعی در واحدهای مسکونی	(Birmingham city council, 2001; Barton, Grant and Guise, 2003; National Affordable Homes Agency, 2008; DoEHLG, 2009; London Borough of Southwark, 2011; Ameen and Mourshed, 2019; Karji et al., 2019; Yap, Yong and Skitmore, 2019)

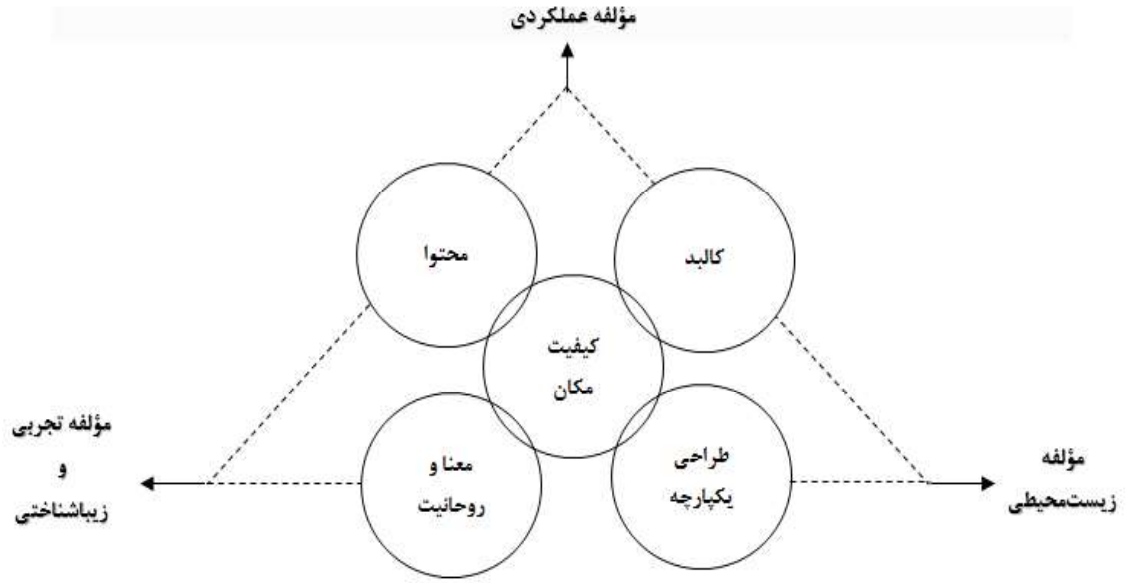
[Downloaded from journalabadi.ir on 2026-11-19]

ابعاد تحلیل کیفی مکان	دسته‌بندی کیفیت	کیفیت در مناطق مسکونی	منابع و مراجع کلیدی
ابعاد محیطی	کارآیی استفاده از منابع طبیعی	بهره‌وری از غذاهای محلی	(Barton, Grant and Guise, 2003; DoEHLG, 2009)
		حفظ منابع آب	(Birmingham city council, 2001; Barton, Grant and Guise, 2003; National Affordable Homes Agency, 2008; DoEHLG, 2009; Towers, 2013; Birkbeck and Kruczkowski, 2015)
		بهره‌وری انرژی	(Barton, Grant and Guise, 2003; National Affordable Homes Agency, 2008; DoEHLG, 2009; Talen and CNU, 2013; Towers, 2013; Monzón and López-Mesa, 2018)
		تفکیک و بازیافت زباله	(Barton, Grant and Guise, 2003; Essex county council and EPOA, 2007; National Affordable Homes Agency, 2008)
	کاهش آلودگی هوا و آلودگی صوتی	حمل‌ونقل عمومی	(Barton, Grant and Guise, 2003; Essex county council and EPOA, 2007; National Affordable Homes Agency, 2008; Woodcraft, Hackett and Caistor-Arendar, 2011; Talen and CNU, 2013; Towers, 2013; Birkbeck and Kruczkowski, 2015; Yap, Yong and Skitmore, 2019)
		عایق صدا در فضای داخلی مجتمع مسکونی	(Birmingham city council, 2001; National Affordable Homes Agency, 2008; London Borough of Southwark, 2011; Pakzad, 2011; Monzón and López-Mesa, 2018; Ameen and Mourshed, 2019)

چارچوب مفهومی نظری پژوهش براساس نظریه معماری سرآمد طراحی شده است. تحلیل کیفیت معماری در طرح‌های مختلف و پروژه‌های گوناگون در ایران با نگاهی یکپارچه و فرهنگ-مبنا قابل انجام است (مهدوی نژاد، ۱۴۰۱). استفاده از نظر افراد متخصص یا همان مخاطبان حرفه‌ای فضاها، می‌تواند یک تحلیل جامع را فراهم آورد که شاخص‌هایی را در سه به شکلی، عملکردی و بصری به بحث می‌گذارند. در رویکرد جامع به روش‌های طراحی مسکن انعطاف‌پذیر و پربازده (زندیه و اقبالی، ۱۳۹۰) همواره بر نگاه ویژه متخصصان در ارزیابی طرح‌ها تأکید می‌شود. اصل یکپارچگی (لطیفی و دیبا، ۱۳۹۹) اهمیت فراوانی در معماری سنتی ایران داشته است، موضوعی که به کیفیت در فرآیند طراحی معماری منتهی می‌شود. رویکرد معنوی به تحلیل کیفیت نیز از جایگاه ویژه‌ای برخوردار است، به‌گونه‌ای که مردم به دلیل رابطه عمیق با مفاهیم معنوی، محیط ساخته را نیز براساس آن تحلیل می‌کنند (مدقالچی و همکاران، ۱۳۹۵؛ بمانیان و همکاران، ۱۳۹۲)، این مهم در تحلیل کالبد آثار معماری نیز قابل مشاهده است (حسینی و بمانیان، ۱۴۰۱).

مشارکت در طراحی مجموعه‌های مسکونی اهمیت بالایی دارد و در تحلیل و بررسی روش‌های مشارکت جمعی در معماری مسکن دوران معاصر (کاملنیا، ۱۳۹۲) می‌توان اهمیت توجه به مردم به عنوان استفاده‌کنندگان از فضا را بسیار مهم و اساسی دانست. در رویکرد نظریه معماری سرآمد، بعد چهارم زمان است که تأثیر زیادی بر ادراک و حس فضا دارد و درنتیجه آگاهی فرد از ماهیت وجودی خود در زمانی است که در فضا قرار دارد؛ بنابراین رابطه متقابل انسان و فضا از طریق اشتراک عناصر سه بعدی که قضا را با زمان می‌سازند به دست می‌آید تا فرد احساس تعلق و ارتباط در فضا کند و به ماهیت وجودی خود و درنتیجه به هویت دست یابد. رابطه بین کیفیت معماری در طرح‌ها و هویت شهری، موضوعی کلیدی است که در آن کاربرد فناوری در کنار یک رویکرد جامع و فرهنگی مطرح می‌گردد (کامل نیا و مهدوی نژاد، ۱۳۹۱، ص ۷۲)، موضوعی که بر جامعیت مفهوم کیفیت تکیه دارد. براساس پیش‌فرض‌های نظریه معماری سرآمد، کیفیت در طراحی معماری، حاصل برآیند ویژگی‌های ذهنی و عینی و در کنار یکدیگر است. (جدول ۱، نمودار ۱)

[Downloaded from journalabadi.ir on 2026-11-19]



نمودار شماره ۱- توسعه مفهوم کیفیت در نظریه معماری سرآمد با مراجعه به مدل تحلیل کیفیت مکان
(برگرفته از گلکار، ۱۳۷۹؛ بقایی و همکاران، ۱۳۹۴؛ صدری کیا و همکاران، ۱۳۹۷)

ساختار اجرایی تحقیق براساس رویکرد طراحی مبنا به پژوهش‌های معماری استوار شده است؛ رویکردی که از نظریه معماری سرآمد ریشه می‌گیرد. روش گروه بحث FGD روشی سیستماتیک جهت درک مسائل و مشکلات اجتماعی و یافتن راهکارهای مداخله از طریق مطرح کردن سؤالات خاص با جهت‌گیری مشخص برای بدست آوردن اندیشه عقاید و مسائل گروه یا گروه‌های اجتماعی هدف است (رفیعیان، ۱۳۸۵). در این روش انجام مصاحبه حضوری و برگزاری جلسات با گروه‌های هدف با توجه به انتظارات تحقیق صورت می‌گیرد در بحث برنامه‌ریزی دانش‌محور که در واکنش نسبت به اعتراض شهروندان علیه برنامه‌های شهری موضوع مشارکت مردمی در برنامه‌ریزی مطرح شده است مشارکت گروه‌های مختلف به چند طریق امکان‌پذیر است (ترنر، ۱۳۷۶)؛ اظهارات کتبی مردم پرسشنامه مناظره، عمومی، کارگاه‌های آموزش طراحی، کمیته مشاورتی (گروه مشاورین متخصص)؛ که همه روش‌های ذکر شده در به‌کارگیری هر چه بیشتر خلاقیت گروهی و خرد عرفی در طراحی کمک می‌کنند؛ به عبارت دیگر، روش‌شناسی تحقیق برآیندی از روش‌های کمی و کیفی است. در این رویکرد، کیفیت معماری در طرح‌های دولتیِ تولید مسکن در ایران در هفت پروژه با ماتریس طراحیِ شده، با استفاده از نرم‌افزار آماری صفحه گسترده (مانند SPSS) به کمی تبدیل می‌شوند.

روش‌شناسی پژوهش بر راهبرد استدلال منطقی و روش تحقیق توصیفی و تحلیل استوار است. پژوهش رویکرد تحلیل نظری و اکتشافی دارد. نمونه‌های مورد مطالعه، با ارجاع به اخبار مربوط به این حوزه از میان پرتکرارترین گزینه‌ها، با مشورت گروه بحث و کارشناسان خبره انتخاب شده‌اند. تحلیل نمونه‌های منتخب در قالب هفت مجموعه مسکونی در کشور، چشم‌انداز خوبی از کیفیت معماری در طرح‌های دولتیِ تولید مسکن در ایران به دست خواهد داد

یافته‌ها و تحلیل نتایج

با مراجعه مهم‌ترین پروژه‌های منتخب در طرح‌های دولتیِ تولید مسکن در ایران، «کیفیت معماری» در آن‌ها موردِ ارزیابی قرار می‌گیرد. در میان نمونه‌های موردی هفت پروژه انتخاب شدند که به ترتیب زمانی عبارتند از:

- مسکن اجتماعی کوی نهم آبان تهران
- مسکن اجتماعی اجاره به شرط تملیک شیراز
- مسکن حمایتی ۲۸ واحدی نرگس بم کرمان
- مسکن اجتماعی آفتاب در شهر جدید سهند
- مسکن استیجاری هزار دستگاه شهر خرم‌آباد
- مسکن گروه‌های کم‌درآمد شهر کرج
- مسکن اجتماعی مهر کازرون در فارس

در ادامه به عنوان نمونه تحلیل صورت گرفته و ماتریس تکمیل شده برای «مسکن اجتماعی کوی نهم آبان تهران» ارایه می‌شود. (جدول شماره ۲)

[Downloaded from journalabadi.ir on 2026-11-19]

جدول شماره ۲- نمونه ماتریس ارزیابی مسکن برای مسکن اجتماعی کوی نهم آبان تهران

سنجش کیفیت محیط ساخته شده			میزان توجه در طراحی و اجرا					برآیند		
سنجش کیفیت	موضوع	متغیر مورد ارزیابی	خیلی کم	کم	متوسط	زیاد	بسیار زیاد	زیرگروه‌ها	گروه‌ها	متغیرها
زیبایی شناسانه	زیبایی کالبدی	چشم‌اندازهای باکیفیت	۲	۳	۲	۳	۱	۲,۸۲	۲,۹۸	۳,۰۰
		منظر شبانه	۱	۳	۲	۵	۱	۳,۱۷		
		نظم و انضباط	۵	۴	۲	۱	۳	۲,۵۳		
		وحدت و یکپارچگی	۲	۲	۲	۱	۵	۳,۴۲		
	محیط خلاق	مبلمان شهری خلاق	۲	۱	۲	۵	۲	۳,۳۳	۲,۹۶	
		تنوع در اندازه و چیدمان	۳	۴	۲	۱	۲	۲,۵۸		
	زیبایی هنری	تلفیق هنر و شهی	۱	۲	۳	۲	۳	۳,۳۶	۳,۰۷	
		رنگ	۵	۱	۲	۲	۳	۲,۷۷		
غنای حسی و تجربی	کیفیت ساخت فضای کالبدی	مواد و مصالح باکیفیت	۱	۲	۱	۱	۲	۳,۱۴	۳,۳۴	۳,۰۴
		ساخت با کیفیت بالا	۱	۱	۲	۱	۵	۳,۸۰		
		مرکز محله تعریف شده	۳	۲	۳	۲	۲	۲,۸۳		
		مقیاس انسانی	۱	۳	۲	۴	۵	۳,۶۰		
غنای حسی و تجربی	ادراک حسی	احساس امنیت	۲	۳	۲	۳	۱	۲,۸۲	۲,۸۴	۳,۰۴
		تعامل با طبیعت و گیاهان	۱	۳	۲	۵	۱	۳,۱۷		
		خوانایی	۵	۴	۲	۱	۳	۲,۵۳		
	ادراک ذهنی	هویت‌مندی	۳	۲	۳	۲	۲	۲,۸۳	۲,۹۴	
		خاطره‌انگیزی و تصویرپذیری	۱	۳	۲	۴	۵	۳,۶۰		
		حس در محله بودن و همسایگی	۵	۳	۲	۱	۲	۲,۳۸		
یکپارچی عملکردی	سازگاری عملکرد و طراحی فضا	رعایت حریم خصوصی و عمومی	۴	۲	۱	۱	۲	۲,۵۰	۲,۷۱	۲,۸۹
		سلسله‌مراتب دسترسی	۳	۳	۲	۲	۳	۲,۹۲		
	شبکه راه‌ها و حمل‌ونقل	شبکه حمل‌ونقل عمومی کارآمد	۲	۲	۲	۱	۵	۳,۴۲	۳,۱۷	
		پارکینگ کافی	۲	۱	۲	۵	۲	۳,۳۳		
		قابلیت دوچرخه‌سواری	۳	۴	۲	۱	۲	۲,۵۸		
		پیاده مداری	۱	۲	۳	۲	۳	۳,۳۶		
	سازگاری فرم شهر با کاربری زمین	اختلاط کاربری مرکز	۵	۱	۲	۲	۳	۲,۷۷	۲,۸۱	
		تأمین کاربری‌های موردنیاز	۳	۲	۳	۲	۲	۲,۸۳		
		تنوع و کفایت کاربری‌های عمومی	۲	۳	۲	۳	۱	۲,۸۲		
	ایمنی و امنیت	امنیت در برابر جرم و جنایت	۱	۳	۲	۵	۱	۳,۱۷	۲,۸۵	
		ایمنی در برابر وسایل نقلیه	۵	۴	۲	۱	۳	۲,۵۳		

[Downloaded from journalabadi.ir on 2026-11-19]

سنجش کیفیت محیط ساخته شده			میزان توجه در طراحی و اجرا					برآیند		
سنجش کیفیت	موضوع	متغیر مورد ارزیابی	خیلی کم	کم	متوسط	زیاد	بسیار زیاد	زیرگویه‌ها	گویه‌ها	متغیرها
پایداری محیطی	خرده اقلیم	طراحی حساس به آب	۳	۲	۳	۲	۲	۲,۸۳	۳,۲۲	۲,۹۲
		طراحی شهری هماهنگ با اقلیم	۱	۳	۲	۴	۵	۳,۶۰		
	نور خورشیدی	نور طبیعی در فضاهای عمومی	۵	۳	۲	۱	۲	۲,۳۸	۲,۶۰	
		نور طبیعی در واحدهای مسکونی	۲	۳	۲	۳	۱	۲,۸۲		
	استفاده از منابع طبیعی	استفاده از محصولات غذایی محلی	۱	۳	۲	۵	۱	۳,۱۷	۳,۰۳	
		شبکه بازیافت فاضلاب	۵	۴	۲	۱	۳	۲,۵۳		
		جهت‌گیری اقلیمی کل شهر	۳	۲	۳	۲	۲	۲,۸۳		
		تفکیک و بازیافت زباله	۱	۳	۲	۴	۵	۳,۶۰		
	کاهش آلودگی	اولویت حمل‌ونقل پاک	۲	۳	۲	۳	۱	۲,۸۲	۲,۸۴	
		استفاده از عایق صوتی در ساختمان‌ها	۱	۳	۲	۵	۱	۳,۱۷		
		حفظ سلامت آب‌های زیرسطحی	۵	۴	۲	۱	۳	۲,۵۳		
		پاکیزگی شبکه آب‌های سطحی	۳	۲	۳	۲	۲	۲,۸۳		
-	برآیند							۲,۹۸	۲,۹۸	۲,۹۸

در توضیح جدول فوق، نتایج مربوط به اندازه‌گیری ویژگی‌های زیبایی شناسانه با موضوعیت زیبایی کالبدی، محیط خلاق و زیبایی هنری و همچنین متغیرهای مورد ارزیابی چشم‌اندازهای باکیفیت با زیرگویه به میزان ۲,۸۲، منظر شبانه با زیرگویه به میزان ۳,۱۷، نظم و انضباط با زیرگویه به میزان ۳,۵۳، وحدت و یکپارچگی با زیرگویه به میزان ۳,۴۲ که گویه هر چهار مورد به میزان ۲,۹۸، مبلمان شهری خلاق با زیرگویه به میزان ۳,۳۳، تنوع در اندازه و چیدمان با زیرگویه به میزان ۲,۵۸ که گویه هر دو مورد به میزان ۲,۹۶، تلفیق هنر و شهی با زیرگویه به میزان ۳,۳۶ و رنگ با زیرگویه به میزان ۲,۷۷ که گویه هر دو مورد به میزان ۳,۰۷، برآیند کلی متغیر آن به میزان ۳،۰۰ استخراج شد.

نتایج مربوط به اندازه‌گیری ویژگی‌های غنای حسی و تجربی با موضوعیت کیفیت ساخت فضای کالبدی، ادراک حسی و ادراک ذهنی و همچنین متغیر مورد ارزیابی مواد و مصالح باکیفیت با زیرگویه به میزان ۳,۱۴، ساخت با کیفیت بالا با زیرگویه به میزان ۳,۸۰، مرکز محله تعریف شده با زیرگویه به میزان ۲,۸۳، مقیاس انسانی با زیرگویه به میزان ۳,۶۰ که گویه هر چهار مورد به میزان ۳,۳۴، احساس امنیت با زیرگویه به میزان ۲,۸۲، تعامل با طبیعت و گیاهان با زیرگویه به میزان ۳,۱۷، خوانایی با زیرگویه به میزان ۲,۵۳ که گویه هر سه مورد به میزان ۲,۸۴، هویت‌مندی با زیرگویه به میزان ۲,۸۳، خاطره‌انگیزی و تصویرپذیری با زیرگویه به میزان ۳,۶۰، حس در محله بودن و همسایگی با زیرگویه به میزان ۲,۳۸ که گویه هر سه مورد به میزان ۲,۹۴، برآیند کلی متغیر آن به میزان ۳،۰۴ استخراج شد.

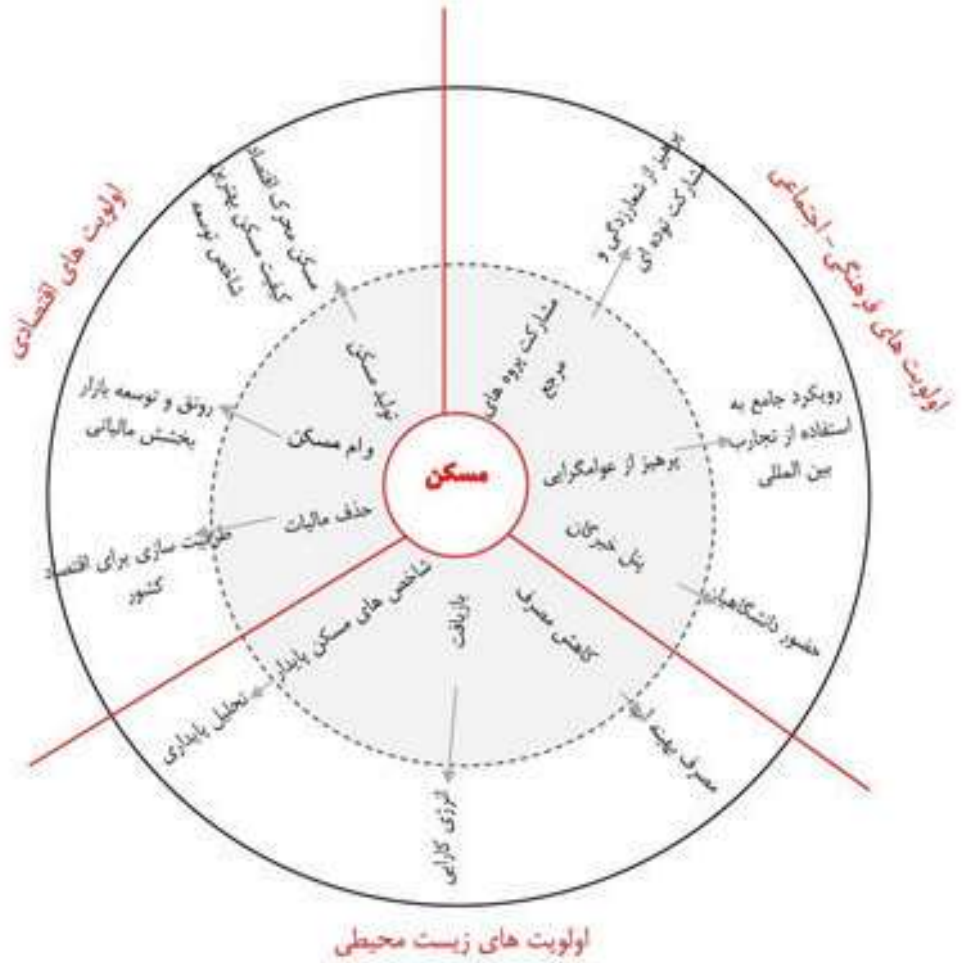
نتایج مربوط به اندازه‌گیری ویژگی‌های عملکردی با موضوعیت سازگاری عملکرد و طراحی فضا، شبکه راه‌ها و حمل‌ونقل، سازگاری فرم شهر با کاربری زمین، ایمنی و امنیت و همچنین متغیرهای مورد ارزیابی با موضوعیت رعایت حریم خصوصی و عمومی با زیرگویه به میزان ۲,۵۰، سلسله‌مراتب دسترسی با زیرگویه به میزان ۲,۹۲ که گویه هر سه مورد به میزان ۲,۷۱، شبکه حمل‌ونقل عمومی کارآمد با زیرگویه به میزان ۳,۴۲، پارکینگ کافی با زیرگویه به میزان ۳,۳۳، قابلیت دوچرخه‌سواری با زیرگویه به میزان ۲,۵۸، پیاده مداری با زیرگویه به میزان ۳,۳۶ که گویه هر چهار مورد به میزان ۳,۱۷، اختلاط کاربری مرکز با زیرگویه به میزان ۲,۷۷، تأمین کاربری‌های موردنیاز با زیرگویه به میزان ۲,۸۳، تنوع و کفایت کاربری‌های عمومی با زیرگویه به میزان ۲,۸۲ که گویه هر سه مورد به میزان ۲,۸۱، امنیت در برابر جرم و جنایت با زیرگویه به میزان ۳,۱۷، ایمنی در برابر وسایل نقلیه با زیرگویه به میزان ۲,۵۳ که گویه هر دو مورد به میزان ۲,۸۵، برآیند کلی متغیر آن به میزان ۲,۸۹

[Downloaded from journalabadi.ir on 2026-11-19]

استخراج شد.

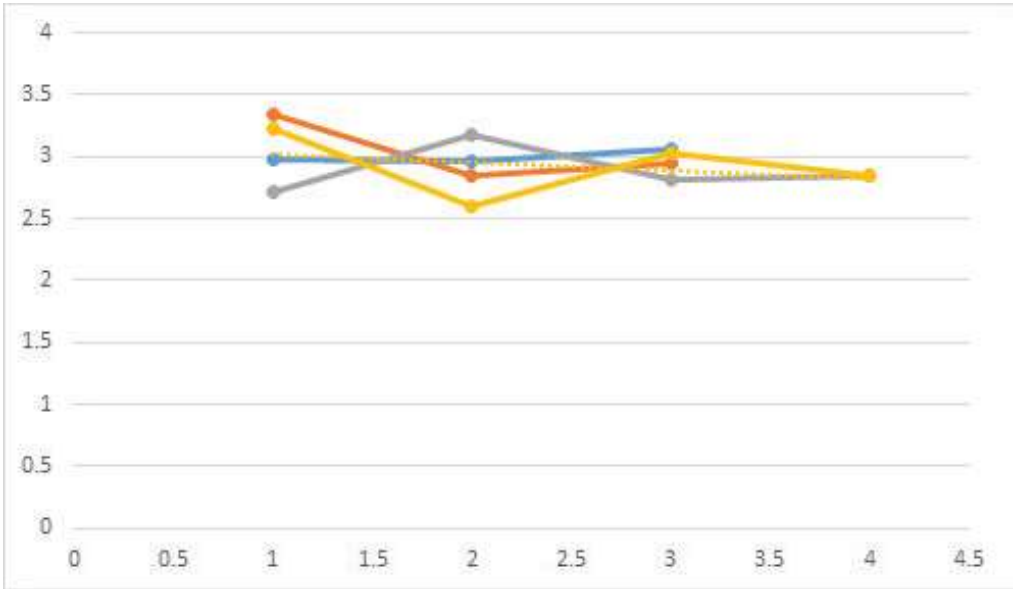
نتایج مربوط به اندازه‌گیری ویژگی‌های پایداری محیطی با موضوعیت خرده اقلیم، نور خورشیدی، استفاده از منابع طبیعی، کاهش آلودگی و همچنین متغیرهای مورد ارزیابی با موضوعیت طراحی حساس به آب با زیرگویه به میزان ۲،۸۳، طراحی شهری هماهنگ با اقلیم با زیرگویه به میزان ۳،۶۰ که گویه هر دو مورد به میزان ۳،۲۲، نور طبیعی در فضاهای عمومی با زیرگویه به میزان ۲،۳۸، نور طبیعی در واحدهای مسکونی با زیرگویه به میزان ۲،۸۲ که گویه هر دو مورد به میزان ۲،۶۰، استفاده از محصولات غذایی محلی با زیرگویه به میزان ۳،۱۷، شبکه بازیافت فاضلاب با زیرگویه به میزان ۲،۵۳، جهت‌گیری اقلیمی کل شهر با زیرگویه به میزان ۲،۸۳، تفکیک و بازیافت زباله با زیرگویه به میزان ۳،۶۰ که گویه هر چهار مورد به میزان ۳،۰۳، اولویت حمل‌ونقل پاک با زیرگویه به میزان ۲،۸۲، استفاده از عایق صوتی در ساختمان‌ها با زیرگویه به میزان ۳،۱۷، حفظ سلامت آب‌های زیرسطحی با زیرگویه به میزان ۲،۵۳، پاکیزگی شبکه آب‌های سطحی با زیرگویه به میزان ۲،۸۳ که گویه هر چهار مورد به میزان ۲،۸۴، برآیند متغیر کلی آن به میزان ۲،۹۲ استخراج شد. جمع برآیند کلی موارد فوق ۲،۹۸ بدست آمده است.

جمع‌بندی کمی نتایج پرسشنامه نشان می‌دهد که در حوزه‌های متنوعی، نمونه تحلیل شده دارای ضعف و کاستی است؛ به عبارت دیگر، نمونه تحلیل شده را نمی‌توان در حوزه کیفیت معماری در طرح‌های دولتیِ تولید مسکن در ایران، نمونه‌ای شاخص به شمار آورد. هرچند تحلیل نمونه‌های مشابه نشان می‌دهد که عدد شاخص کیفی در این پروژه‌ها در همین سطح محدود شده‌اند. نکته قابل‌توجه آن است که تقریباً در هر چهار شاخص اصلی، کیفیت در سطح متوسط محدود شده است. این مهم نشان می‌دهد



نمودار شماره ۴- مدل مفهومی کیفیت‌بخشی و ارتقاء کیفیت معماری در طرح‌های دولتیِ تولید مسکن در ایران براساس جمع‌بندی ادبیات موضوع و تحلیل‌های صورت گرفته

[Downloaded from journalabadi.ir on 2026-11-19]



نمودار شماره ۲- تحلیل رفتار متغیرها و گویه‌های تحلیلی در نمونه مسکن اجتماعی کوی نهم آبان تهران

که کاهش کیفیت در این نمونه‌ها را نمی‌توان موضوعی تصادفی دانست. از این‌رو، به نظر می‌رسد به دست آمدن تقریبی نتیجه متوسط برای تحلیل سطح کیفیت معماری در نمونه تحلیل شده از میان طرح‌های دولتی تولید مسکن در ایران را می‌توان نتیجه یک فرآیند دانست؛ و اصلاً تصادفی نیست. ادبیات موضوع تأکید دارد که کیفیت حاصل یک فرآیند صحیح است و کاهش سطح کیفی را باید در فرآیند جستجو کرد. همگرایی پیکان‌ها (نمودار شماره ۲) نشان از وحدت سطح کیفی در لایه‌های مختلف و همگرایی آن‌ها به سطح متوسط دارد.

بحث و نتیجه‌گیری

مروری بر نتایج تحقیق نشان می‌دهد که کیفیت، چالش اصلی طرح‌های دولتی تولید مسکن بوده است نتایج بررسی سنجش کیفیت معماری مبتنی بر چهار مؤلفه زیباشناسانه، غنای حسی و تجربی، یکپارچگی عملکردی و پایداری محیطی بدین گونه در جدول مربوط به آمده است در رابطه با این نمونه‌ها، درصد شاخص ویژگی‌های با جمع کردن مقادیر موارد مرتبط با آن و برای هر نمونه محاسبه شده است.

در توضیح جدول مربوطه، نتایج مربوط به اندازه‌گیری ویژگی‌های زیبایی شناسانه در مسکن استیجاری مسکن اجتماعی کوی نهم آبان تهران به میزان ۲,۷۴، هزار دستگاه شهر خرم‌آباد به میزان ۲,۸۴، مسکن اجتماعی آفتاب در شهر جدید سهند به میزان ۲,۸۵، مسکن حمایتی ۲۸ واحدی نرگس بم کرمان به میزان ۲,۷۹، مسکن اجتماعی مهر کازرون در فارس به میزان ۲,۹۳، مسکن اجتماعی اجاره به شرط تملیک شیراز به میزان ۲,۸۸، مسکن گروه‌های کم‌درآمد شهر کرج به میزان ۳,۰۶ و برآیند همه پروژه‌ها به میزان ۲,۸۷ استخراج شد.

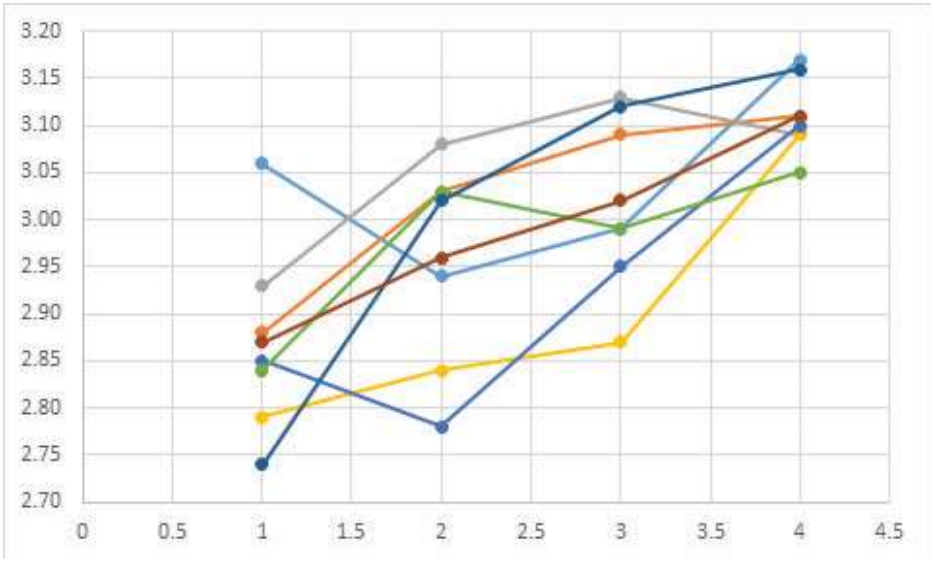
از نظر متغیر زیبایی‌شناسی بیشترین عدد به مسکن گروه‌های کم‌درآمد شهر کرج به میزان ۳,۰۶ و کمترین عدد به مسکن استیجاری مسکن اجتماعی کوی نهم آبان تهران به میزان ۲,۷۴ بدست آمده است.

نتایج مربوط به اندازه‌گیری ویژگی‌های غنای حسی و تجربی در مسکن اجتماعی کوی نهم آبان تهران به میزان ۳,۰۲، مسکن استیجاری هزار دستگاه شهر خرم‌آباد به میزان ۳,۰۳، مسکن اجتماعی آفتاب در شهر جدید سهند به میزان ۲,۸۷، مسکن حمایتی ۲۸ واحدی نرگس بم کرمان به میزان ۲,۸۴، مسکن اجتماعی مهر کازرون در فارس به میزان ۳,۰۸، مسکن اجتماعی اجاره به شرط تملیک شیراز به میزان ۳,۰۳، مسکن گروه‌های کم‌درآمد شهر کرج به میزان ۲,۹۴ و برآیند همه پروژه‌ها به میزان ۲,۹۶ استخراج شد.

از نظر متغیر حسی و تجربی بیشترین عدد به مسکن اجتماعی مهر کازرون در فارس به میزان ۳,۰۸ و کمترین عدد به مسکن حمایتی ۲۸ واحدی نرگس بم کرمان به میزان ۲,۸۴ بدست آمده است.

نتایج مربوط به اندازه‌گیری ویژگی‌های یکپارچگی عملکردی در مسکن اجتماعی کوی نهم آبان تهران به میزان ۳,۱۲، مسکن استیجاری هزار دستگاه شهر خرم‌آباد به میزان ۲,۹۹، مسکن اجتماعی آفتاب در شهر جدید

[Downloaded from journalabadi.ir on 2026-11-19]



نمودار شماره ۳- برآیند تجربه هفت نمونه تحلیل شده توسط گروه پژوهشگران

سهند به میزان ۲,۹۵، مسکن حمایتی ۲۸ واحدی نرگس بم کرمان به میزان ۲,۸۷، مسکن اجتماعی مهر کازرون در فارس به میزان ۳,۱۳، مسکن اجتماعی اجاره به شرط تملیک شیراز به میزان ۳,۰۹، مسکن گروه‌های کم‌درآمد شهر کرج به میزان ۲,۹۹ و برآیند همه پروژه‌ها به میزان ۳,۰۳ استخراج شد.

از نظر متغیر یکپارچگی عملکردی بیشترین عدد به مسکن اجتماعی مهر کازرون در فارس به میزان ۳,۱۳ و کمترین عدد به مسکن حمایتی ۲۸ واحدی نرگس بم کرمان به میزان ۲,۸۷ بدست آمده است.

نتایج مربوط به اندازه‌گیری ویژگی‌های پایداری محیطی در مسکن اجتماعی کوی نهم آبان تهران به میزان ۳,۱۶، مسکن استیجاری هزار دستگاه شهر خرم‌آباد به میزان ۳,۰۵، مسکن اجتماعی آفتاب در شهر جدید سهند به میزان ۳,۰۱، مسکن حمایتی ۲۸ واحدی نرگس بم کرمان به میزان ۳,۰۹، مسکن اجتماعی مهر کازرون در فارس به میزان ۳,۰۹، مسکن اجتماعی اجاره به شرط تملیک شیراز به میزان ۳,۱۱، مسکن گروه‌های کم‌درآمد شهر کرج به میزان ۳,۱۷ و برآیند همه پروژه‌ها به میزان ۳,۱۱ استخراج شد. جمع برآیند کلی موارد فوق ۲,۹۸ بدست آمده است.

از نظر متغیر یکپارچگی عملکردی بیشترین عدد به مسکن گروه‌های کم‌درآمد شهر کرج به میزان ۳,۱۷ و کمترین عدد به مسکن اجتماعی آفتاب در شهر جدید سهند به میزان ۳,۰۱ بدست آمده است.

جدول شماره ۴- تحلیل کمی نتایج

سنجش کیفیت معماری	مسکن اجتماعی کوی نهم آبان تهران	مسکن استیجاری هزار دستگاه شهر خرم‌آباد	مسکن اجتماعی آفتاب در شهر جدید سهند	مسکن حمایتی ۲۸ واحدی نرگس بم کرمان	مسکن اجتماعی مهر کازرون در فارس	مسکن اجتماعی اجاره به شرط تملیک شیراز	مسکن گروه‌های کم‌درآمد شهر کرج	برآیند
زیبایی شناسانه	۲,۷۴	۲,۸۴	۲,۸۵	۲,۷۹	۲,۹۳	۲,۸۸	۳,۰۶	۲,۸۷
غنای حسی و تجربی	۳,۰۲	۳,۰۳	۲,۷۸	۲,۸۴	۳,۰۸	۳,۰۳	۲,۹۴	۲,۹۶
یکپارچگی عملکردی	۳,۱۲	۲,۹۹	۲,۹۵	۲,۸۷	۳,۱۳	۳,۰۹	۲,۹۹	۳,۰۲
پایداری محیطی	۳,۱۶	۳,۰۵	۳,۱	۳,۰۹	۳,۰۹	۳,۱۱	۳,۱۷	۳,۱۱
برآیند کل								۲,۹۸

[Downloaded from journalabadi.ir on 2026-11-19]

مرور کلی بر برآیند شاخص‌ها و تحلیل نمونه‌های موردی در میان طرح‌های دولتیِ تولید مسکن در ایران نشان‌دهنده آن است که از نظر کَمی، در میان شاخص‌های اصلی کیفیت معماری، گروه متغیرهای حوزه زیبایی شناسانه با متوسط ۲,۸۷ کمترین، سپس متوسط متغیرهای حوزه غنای حسی و تجربی با ۲,۹۶ و حوزه پایداری محیطی با ۳,۰۲ قرار گرفته‌اند. در میان این گروه‌ها، متغیرهای حوزه یکپارچگی عملکردی با ۳,۱۱ از بهترین شرایط برخوردارند. نتایج تحقیق نشان می‌دهد که در میان پروژه‌های شاخص مربوط به طرح‌های دولتیِ تولید مسکن در ایران، مفهوم «کیفیت معماری» از شرَایط مناسبی برخوردار نیست. برآیند تمامی این شاخص‌ها برابر با ۲,۹۸ خواهد بود که می‌توان آن را در حالتی خوش‌بینانه برابر با متوسط ارزیابی کرد. به نظر می‌رسد علی‌رغم تلاش‌های چشمگیر صورت گرفته، موضوع کیفیت در میان محورهای اساسی طرح‌های دولتیِ تولید مسکن در ایران مغفول مانده است.

راه کیفیت و کیفیت‌بخشی به صنعت ساختمان کشور، راهی جدی، مهم و پرزحمت است. نمی‌توان آن را دور زد و یا فریب داد. همان‌طور که قیمت‌گذاری دستوری نهاده‌های ساختمان به شکست انجامید، کیفیت‌بخشی به شکل دستوری و یا شیوه برون‌سپاری هم به همین سرنوشت دچار می‌شود. تجارب ناموفق همکاری شرکت‌های ترکیه‌ای در مسکن مهر و نمونه‌های معرفی شده به عنوان شرکت‌های چینی نشان می‌دهد که این مشکل برخلاف تصور افراد تازه‌وارد، قابل برون‌سپاری نیست و در مقابل باید به ظرفیت‌سازی فعال در صنعت ساختمان کشور روی آورد. پرهیز از سپردن صنعت ساختمان به شرکت‌های خارجی همراه با بهره‌گیری از تجارب موفق آن‌ها، کلید توسعه‌یافتگی در صنعت ساختمان کشور است. تجارب نمونه‌های تحلیل شده نشان می‌دهد که کیفیت با میزان دخالت دولت رابطه عکس دارد؛ به عبارت دیگر، دخالت مستقیم دولت به‌طور تأثیرگذاری بر کاهش کیفیت ساخت اثرگذار است. مهم‌ترین پیشنهادهای راهبردی برای ارتقاء کیفیت معماری مسکن عبارتند از:

- **توجه به هویت بومی و مفاهیم طراحی اسلامی ایرانی؛** برای تحقق این امر، می‌بایست اصول و معیارهای حاکم بر مسکن را که پاسخگوی نیازهای زیستی و فرهنگی باشد، تهیه و در دسترس طراحان قرار گیرد. حاصل این کار نیز به صورت الگویی بومی و ملی معرفی شود و جامعه را از تقلید و تکرار الگوهای بیگانه و تبعات منفی آن مصون دارد.
- **بهره‌گیری از دانش فنی روزآمد و فناوری‌های نوین؛** داشتن رویکردی انسانی نسبت به فناوری‌های نوین، بازنگری درخصوص کاربرد ابزارها و عوامل مختلف فناوری و امکان تکیه بر ابعاد تحلیلی‌گرایانه در عوض ابعاد شکلی امری ضروری در ارتقا کیفیت معماری مسکن می‌نماید.
- **توجه ویژه به جایگاه ویژه طراحی معماری؛** به منظور ارتقاء کیفیت فضاهای عمومی و سایت محیط مسکونی، علاوه بر ملاحظات عام تخصصی حرفه‌ای، توجه ویژه به الزامات طراحی معماری و رعایت موارد تأثیرگذار نیز در تهیه طرح‌ها ضروری است.
- **استفاده از رویکردهای یکپارچه در طراحی و اجرای پروژه‌های تولید مسکن؛** استفاده از رویکردهای یکپارچه در طراحی و اجرای پروژه‌های تولید مسکن در ایجاد شهرک‌ها، به عنوان یکی از روش‌های مؤثر تأمین مسکن در شکل موقت و دائم در سیاست‌گذاری به شمار می‌آید.

فهرست منابع

۱. احمدی، حسن (۱۳۷۴). برنامه‌ریزی مسکن، برنامه‌ریزی شهری از تعرض تا هماهنگی، مجموعه مقالات سمینار سیاست‌های توسعه مسکن، انتشارات سازمان ملی زمین و مسکن،، جلد دوم.

۲. بقایی پرهام، انصاری مجتبی، بمانیان محمدرضا، فیاض ریما. محدوده آسایش حرارتی در فضای باز مسکونی سنتی شهر یزد. هویت شهر. ۱۳۹۴؛۹(۲۳): ۵۹-۷۲.

۳. بمانیان، محمدرضا؛ درازگیسو، سیدعلی؛ سالم، پایا (۱۳۹۲). بررسی تطبیقی کاربرد نماد و نشانه در آثار معماری دوره‌های صفوی و معاصر ایران. نقش‌جهان - مطالعات نظری و فناوری‌های نوین معماری و شهرسازی. ۳ (۲): ۲۱-۱۳.

۴. پورمحمدی، محمدرضا (۱۳۹۳). برنامه‌ریزی مسکن، انتشارات سمت، تهران، چاپ دوازدهم

۵. پورمحمدی، مـحمدرضا (۱۳۹۴). برنامه‌ریزی کاربری اراضی شهری، انتشارات سمت، چاپ یازدهم،

۶. ترنر، تام (۱۳۷۶). شهر همچون چشم‌انداز ترجمه فرشاد نوریان تهران شرکت پردازش مدیریت شهری.

۷. حائری، محمدرضا (۱۳۷۵). طراحی مسکن امروزی و اصول معماری خانه‌های سنتی.

۸. حسین‌زاده دلیر، کریم (۱۳۷۵). مصرف مسکن در ایران از دیروز تا امروز، مجموعه مقالات سمینار سیاست‌های توسعه مسکن در ایران، سازمان ملی زمین و مسکن، ۱۶-۱۸ مهرماه، تهران، جلد دوم، صص.۶۴.

۹. حسینی، حمیده (۱۳۸۰). گزارش وضعیت تعاونی‌های مسکن در کشور، ماهنامه تعاون ۱۲۲ دوره جدید ۲۱۱، وزارت تعاون.

۱۰. حسینی، سیدامیر؛ بمانیان، محمدرضا. (۱۴۰۱). دستور زبان شکل خانه‌های سنتی کاشان: بررسی ساختار شکلی و روابط فضایی ۱۹ خانه تاریخی کاشان. نقش‌جهان - مطالعات نظری و فناوری‌های نوین معماری و شهرسازی. ۱۲ (۲): ۲۰-۱.

۱۱. رستمی محسن، مظاهریان حامد (۱۴۰۰). تبیین علل کاهش کیفیت کالبدی سکونت در سیاست‌گذاری تأمین مسکن امروز ایران «از دخالت دولت‌ها تا الگوهای رهاشده»، «نمونه موردی منطقه ۲۲ تهران». کاوش‌های جغرافیایی مناطق بیابانی ۹ (۱)، ۱۷۳-۲۰۱.

۱۲. رفیعیان، مجتبی و همکاران (۱۳۸۵). کاربرد متدولوژی گروه‌های بحث در مطالعات توانمندسازی محلات غیررسمی، شهری هنرهای زیبا شماره ۲۶، صص ۴۷-۵۶.

[Downloaded from journalabadi.ir on 2026-11-19]

۱۳. زندیه، مهدی، اقبالی، سیدرحمان، حصاری، پدرام. (۱۳۹۰). روش‌های طراحی مسکن انعطاف‌پذیر. نقش‌جهان - مطالعات نظری و فناوری‌های نوین معماری و شهرسازی. ۱ (۱): ۹۵-۱۰۶.

۱۴. سیاست‌های توسعه مسکن ایران، جلد ۱، صص ۲۵۶.

۱۵. صدری کیا سمیه، بمانیان محمدرضا، انصاری مجتبی. (۱۳۹۷) کیفیت ادراک معنای فضا با دریافت نور روز. هویت شهر. ۱۲(۳): ۱-۱۸.

۱۶. عباسی، حسین؛ مرصوصی، نفیسه؛ عباسی، حامد؛ طالشی، مصطفی (۱۳۹۱). بررسی وضعیت مسکن غیررسمی در شهرهای استان تهران با استفاده از تحلیل خوشه‌ای، نشریه تحقیقات کاربردی علوم جغرافیایی، سال دوازدهم، شماره ۲۶.

۱۷. قربانی سی سخت، پورمند و یزدان پور، آناهیتا (۱۳۹۲). کنکاشی بر متقابل معماری مسکن بر فرهنگ و هویت در جامعه ایرانی. همایش معماری و شهرسازی و توسعه شهری با محوریت از معماری بومی تا شهر پایدار، مشهد: موسسه آموزش عالی خاوران.

۱۸. کامل نیا، حامد و محمدجواد مهدوی نژاد (۱۳۹۱). آشنایی با معماری معاصر از شرق تا غرب؛ بررسی مبانی، مفاهیم و ریشه‌های شکل‌گیری آن، تهران: انتشارات علم معمار.

۱۹. کاملنیا، حامد. (۱۳۹۲). رویکرد معماری جمعی در طراحی مجموعه‌های مسکونی؛ تحلیل و بررسی روش‌های مشارکت جمعی در معماری مسکن دوران معاصر. نقش‌جهان - مطالعات نظری و فناوری‌های نوین معماری و شهرسازی. ۳ (۲): ۷۳-۶۳.

۲۰. کرمی، افشین (۱۳۸۶). بررسی وضعیت بازار مسکن در ایران (با تأکید بر سیاست‌های دولت) موسسه تحقیقاتی تدبیر اقتصاد.

۲۱. گلکار، کوروش (۱۳۷۹). طراحی شهری پایدار در شهرهای حاشیه کویر. هنرهای زیبا. ۸(۸)، ۴۳-۵۲.

۲۲. گلکار، کوروش. (۱۳۸۰). مؤلفه‌های سازنده کیفیت طراحی شهری. صفه، ۱۱(۳۲)، ۳۸-۶۵. SID. https://sid.ir/pa-per/94234/fa

۲۳. لطیفی، محمد، دیبا، داراب. (۱۳۹۹). داده‌کاوی ساختار فضایی مسکن بومی قاجار؛ نمونه موردی: خانه جنگجویان اصفهان. نقش‌جهان – مطالعات نظری و فناوری‌های نوین معماری و شهرسازی. ۱۰(۳):۱۷۱-۱۶۳.

۲۴. لطیفی، محمد، مهدوی‌نژاد، محمدجواد. (۱۴۰۱). رهیافتی بر روزآمدی کهن‌الگوهای باارزش معماری ایرانی- اسلامی (نمونه موردی: خانه همت‌یار). بنیان‌های حکمی-فلسفی هنر ایرانی. ۱(۱):۵۹-۴۵.

۲۵. مخبر، عباس (۱۳۶۳). ابعاد اجتماعی مسکن؛ ترجمه مرکز مدارک اقتصادی-اجتماعی؛ تهران: انتشارات سازمان برنامه‌وبودجه.

۲۶. مدقالچی، لیلا، انصاری، مجتبی، بمانیان، محمدرضا، پورجعفر، محمدرضا. (۱۳۹۵). تفکرِ تعقلّیِ شیعی و تأثیر آن در معماری منظر دوره صفویه. نقش‌جهان - مطالعات نظری و فناوری‌های نوین معماری و شهرسازی. ۶ (۲): ۵۹-۴۸.

۲۷. معماریان، غلامحسین؛ طبرسا، محمدعلی. (۱۳۹۲). گونه و گونه شناسی معماری، نشریه انجمن علمی معماری و شهرسازی ایران، شماره ۶، پاییز و زمستان.

۲۸. مهدوی‌نژاد، محمدجواد و فاطمه جعفری، (۱۳۹۲)، تعامل و تقابل منطقه‌گرایی و جهانی شدن در معماری معاصر؛ نمونه: کشورهای حاشیه جنوبی خلیج‌فارس، فصلنامه پژوهش‌های معماری اسلامی، زمستان ۱۳۹۲، سال ۱، شماره ۱، صص ۵۷-۷۳.

۲۹. مهدوی‌نژاد، محمدجواد، محمدرضا بمانیان و ندا خاکسار (۱۳۸۹). هویت معماری، تبیین معنای هویت در دوره‌های پیشامدرن، مدرن و فرامدرن، هویت شهر، شماره ۷، پاییز و زمستان ۱۳۸۹، صص ۱۱۳-۱۲۲.

۳۰. مهدوی‌نژاد، محمدجواد و نوشین ناگهانی (۱۳۹۰). تجلی مفهوم حرکت در معماری معاصر ایران، فصلنامه مطالعات شهر ایرانی اسلامی، سال اول، شماره ۳، صص ۲۱-۳۴.

۳۱. مهدوی‌نژاد، محمدجواد. (۱۳۹۶). گفتمان معماری سرآمد: الگویی برای نقد آثار معماری معاصر. هویت شهر. ۱۱(۲):۵۳-۶۷.

۳۲. مهدوی‌نژاد، محمدجواد. (۱۳۹۵). در جستجوی معماری سرآمد: ظرفیت‌های معماری معاصر ایران برای تبدیل به میراثی برای آینده. معماری و شهرسازی آرمان شهر. ۹(۱۷):۱۲۹-۱۳۸.

۳۳. مهدوی‌نژاد، محمدجواد. (۱۴۰۱). نسبت مفهومی نظریه معماری سرآمد با سایر جریان‌های هویت گرا در کشورهای درحال‌توسعه. رهپویه حکمت هنر. (۱)۱: ۲۷-۳۸.

۳۴. مولازاده، محمد علی (۱۳۷۵). نقش بانک جهانی در تأمین مسکن، مجموعه مقالات سومین سمینار سیاست‌های توسعه‌ی مسکن، سازمان ملی زمین و مسکن، تهران، جلد دوم.

۳۵. نعمتی، محمدعلی، بمانیان، محمدرضا، انصاری، مجتبی. (۱۳۹۷). شناسایی عوامل مؤثر بر ارزیابی محیط زیستی ساختمان در مجموعه مسکونی با بهره‌گیری از ابزارهای موجود ارزیابی عملکرد بنا. نشریه هنرهای زیبا- معماری و شهرسازی. ۲۳(۱): ۱۹-۳۰.

۳۶. یاراحمدی، سمانه، انصاری، مجتبی، مهدوی نژاد، محمدجواد. (۱۴۰۱). نقش نظام آب در ماندگاری باغ ایرانی. منظر. ۱۴(۶۱): ۶-۱۵.

۳۷. یزدانی، فردین (۱۳۸۷). ارزیابی برنامه‌های تأمین مسکن گروه‌های کم‌درآمد و نظام پرداخت یارانه بخش مسکن در برنامه‌های پنج ساله توسعه، فصل‌نامه اقتصاد مسکن، سازمان ملی زمین.

38. Abousaeidi, M., & Hakimian, P. (2020). Developing a checklist for assessing urban design qualities of residential complexes in new peripheral parts of Iranian cities: A case study of Kerman, Iran. Sustainable Cities and Society, 60, 102251.

39. Diba D. Contemporary architecture of Iran. Architectural Design. 2012 May;82(3):70-9. https://doi.org/10.1002/ad.1406

40. Mahdavinejad, M., Bemanian, M., Hajian, M., & Pilechiha, P. (2012). Usage of indigenous architectural patterns for manufacturing industrial housing, case: renovation project of Odlajan of Tehran, Iran. Advanced Materials Research, 548, 875-879. https://doi.org/https://doi.org/10.4028/www.scientific.net/amr.548.875

41. Mahdavinejad, M., & Hosseini, S. A. (2019). Data mining and content analysis of the jury citations of the Pritzker Architecture prize (1977–2017). Journal of Architecture and Urbanism, 43(1), 71-90. https://doi.org/10.3846/jau.2019.5209

[Downloaded from journalabadi.ir on 2026-11-19]

Architectural quality in government housing production projects in Iran

MohammadJavad Mahdovinejad[1]/ Mohsen Rostami[2]/ Fateme Mehrovarz[3]

Received: 2024/02/18 Accepted: 2024/05/09 Available Online: 2024/06/21

Abstract

The discussion of the quality of architecture in government plans for housing production in Iran is one of the most critical questions in the analysis of the government's basic actions in providing housing for target groups, such as renting with the condition of ownership, mortgage housing, national housing measures, jump in housing production, etc. The critical analysis of the literature shows that the measures taken due to the sharp increase in the price of materials, wages, and construction inputs have not been able to prevent the increase in housing prices, and in these years, the growth of housing prices has always continued under the influence of annual inflation in the country. The issue less seen in the literature is the quality of construction of these projects. According to the hypothesis of the research, despite achieving significant successes in housing production, the obtained projects do not have favorable conditions in terms of architectural quality.

The theoretical framework of the research is based on the concept of the quality of the built environment in the theory of excellent architecture. Based on this, the four primary axes of "architectural quality" include 1- aesthetic (physical beauty, creative environment and artistic beauty), 2- sensory and experiential richness (quality of construction of physical space, sensory perception and mental perception), 3- functional (Compatibility of function and design of space, road network, and transportation, compatibility of city form with land use and safety and security) and 4- environmental sustainability (microclimate, solar light, use of natural resources and pollution control).

The research method combines qualitative and quantitative methods. The researcher refers to the reference groups and uses their opinions to analyze the identified variables in the field of housing quality. For comparative analysis, qualitative opinions are compared with each other using a quantified Likert scale.

The analysis of case samples among the government projects of housing production in Iran shows that quantitatively, among the leading indicators of architectural quality, the group of variables in the field of aesthetics is the lowest, with an average of 2.87. The average of variables in sensory and experiential richness is 2.96. The field of environmental sustainability is ranked with 3.02. Among these groups, the functional integrity domain variables have the best conditions with 3.11.

The research results show that "architectural quality" does not have suitable conditions among the flagship projects related to government plans for housing production in Iran. The result of all these indicators will equal 2.98, which can be evaluated as average in an optimistic state. Despite significant efforts, the quality issue has been neglected among the principal axes of government plans for housing production in Iran. In the end, the research offers strategic suggestions for improving the quality of architecture, which are: 1- Paying attention to the local identity and concepts of Iranian Islamic design, 2- Taking advantage of modern technical knowledge and new technologies, 3- Paying particular attention to the special place of design. Architecture and 4- Using integrated approaches to design and implement housing production projects.

Keywords: new construction technologies, excellent architectural theory, housing, architectural quality, integrated design, housing.

No. 90 / Summer 2024

105-121

1- Professor, Department of Architecture, Faculty of Art and Architecture, Tarbiat Modares University, Tehran, Iran.

2- Doctorate in Architecture, College of Fine Arts, University of Tehran, Tehran, Iran.

3- Graduated with Master of Architecture Faculty of Art and Architecture, Tarbiat Modares University, Tehran, Iran.

* Corresponding Author: mahdavinejad@modares.ac.ir

[Downloaded from journalabadi.ir on 2026-11-19]