

## مطالعه میزان مشکلات آپارتمان‌نشینی و عوامل تأثیرگذار بر آن در کرج

علیرضا محسنی تبریزی<sup>۱</sup> سجاد یاهک<sup>۲</sup> سهراب قهرمانی<sup>۳</sup>  
دانشیار گروه جامعه‌شناسی دانشکده کارشناسی ارشد جامعه‌شناسی کارشناسی ارشد جامعه‌شناسی  
علوم اجتماعی دانشگاه نهران دانشگاه تهران دانشگاه تهران  
علی باصری<sup>۴</sup>  
کارشناسی ارشد جامعه‌شناسی

(تاریخ دریافت ۱۳۸۹/۸/۲۹، تاریخ پذیرش ۱۳۹۰/۱۰/۶)

### چکیده:

مقاله حاضر بر اساس بخشی از اطلاعات مأخوذ از پیمایش مشکلات آپارتمان‌نشینی در کرج تنظیم شده است. در این تحقیق از سه دسته نظریات اکولوژیکی، نظریه ترکیبی، نظریه خرده فرهنگی استفاده شده است. جامعه آماری تحقیق حاضر کلیه آپارتمان‌نشینان مناطق ده گانه کرج است، که بر اساس قواعد تعیین حجم نمونه ۲۰۰۰ آپارتمان به عنوان نمونه به طریق نمونه‌گیری ترکیبی انتخاب شده است. نتایج حاصل از یافته‌های توصیفی نشان می‌دهند که میزان مشکلات برآورد شده آپارتمان‌نشینی در کرج بالنسبه بالاست و مشکلات آپارتمان‌نشینی با متغیرهای تعداد واحدهای آپارتمان، قدمت آپارتمان، نوع تملک آپارتمان، میزان تغییر ساکنین، روابط همسایگی، تراکم جمعیت، کیفیت ساخت فیزیکی، کارآمدی قوانین آپارتمان‌نشینی و میزان تردد در آپارتمان همبستگی معناداری دارد. در مقابل، متغیرهای مساحت واحدها، میزان امکانات، آگاهی به قوانین آپارتمان‌نشینی، سطح تحصیلات، تعداد اعضای خانوار، قومیت، نوع مسکن قبلی، جنس، سن مدت آپارتمان‌نشینی با میزان مشکلات آپارتمان‌نشینی رابطه معناداری را نشان نداد. نتایج حاصل از کاربرد تحلیل رگرسیون چندگانه و تحلیل مسیر نیز نشان داد که، متغیرهای تراکم جمعیت (۰/۴۱۲)، تغییر ساکنین (۰/۳۵۵)، میزان تردد در آپارتمان (۰/۱۸۳)، کیفیت ساخت فیزیکی (۰/۱۵۰)، کارآمدی قوانین آپارتمان‌نشینی (۰/۱۲۲) و روابط همسایگی (۰/۱۲) به عنوان تعیین کننده‌ترین عوامل تأثیرگذار بر میزان مشکلات آپارتمان‌نشینی هستند.

**واژگان کلیدی:** آپارتمان، مشکلات آپارتمان‌نشینی، روابط همسایگی، خرده فرهنگ.

<sup>۱</sup> آدرس الکترونیکی: Mohsenit@ut.ac.ir  
<sup>۲</sup> آدرس الکترونیکی: Syyahaks@gmail.com  
<sup>۳</sup> آدرس الکترونیکی: Ghahremanys@yahoo.com  
<sup>۴</sup> آدرس الکترونیکی: Baseridon@yahoo.com

### مقدمه و طرح مسئله

آپارتمان یا خانه‌های آپارتمانی، واژه‌ای انگلیسی است که فرهنگستان زبان و ادبیات فارسی، «کاشانه» را به عنوان معادل آن برگزیده است. لغت آپارتمان به طور ضمنی بر یک واحد مسکونی یا بخشی از ساختمان اشاره دارد در بعضی از مکانها، مخصوصاً در ایالات متحده، لغت آپارتمان مالکیت یک واحد اجاره‌ای از مالکیت ساختمان را تفکیک می‌کند، اما به صورت قراردادی برای مالکیت مشترک استفاده نمی‌شود. «آپارتمان یک واحد مسکونی کامل است، که شامل قسمتی از یک ساختمان می‌شود. چنین ساختمانی ممکن است یک ساختمان آپارتمانی نامیده شود، مخصوصاً اگر شامل تعدادی آپارتمان برای اجاره یا تصرف جداگانه قسمت‌هایی از آن باشد».

آپارتمان‌سازی و آپارتمان‌نشینی در ایران برای نخستین بار در زمان رضاشاه صورت گرفت. این ساختمان‌ها در چندین طبقه ساخته شدند که طبقات اول برای مغازه‌ها، طبقات دوم برای دفتر و کالت، مطب و دفتر کار اختصاص داده شدند و در طبقات بالاتر، خانواده‌ها ساکن شدند. قدیمی‌ترین مجموعه مسکونی آپارتمانی در تهران متعلق به وزارت مسکن و شهرسازی می‌باشد، که اقدام به ساختن آپارتمان‌های کوی کن نمود و نخستین ساختمان بلند که دارای ۱۰ طبقه بود و در آن آسانسور کار گذاشته شد، در سال‌های ۱۳۲۸-۱۳۳۰ ساخته شد. در سال ۱۳۳۹-۱۳۴۱ در محل تقاطع خیابان فردوسی و جمهوری ساختمان پلاسکو ساخته شد، که اولین ساختمان بلند با اسکلت فلزی در ایران بود. در سال ۱۳۴۷ نیز شرکت سهامی خاص ساسان ایران اقدام به ساخت مجموعه مسکونی مشتمل بر دو بلوک و ۱۹۳ واحد مسکونی نمود. سپس وزارت مسکن و شهرسازی در ۱۳۴۸ مبادرت به احداث مجموعه مسکونی بهجت‌آباد که شامل ۲۸۴ واحد مسکونی در ۱۴ بلوک ۱۲ طبقه بود، نمود. پس از وقوع انقلاب اسلامی، آپارتمان‌سازی به خصوص آپارتمان‌های بلند، تقریباً به مدت ۱۰ سال متوقف شد. اما پس از آن، در سال‌های پایانی دهه ۶۰ عوامل مختلفی مانند فروش تراکم، افزایش قیمت و سودآوری آپارتمان‌سازی و مهاجرت گسترده به تهران و افزایش جمعیت، سبب رونق دوباره آپارتمان‌سازی شد. موج آپارتمان‌سازی علاوه بر پایتخت بر کرج نیز به عنوان اصلی‌ترین حاشیه تهران و موقعیت مکانی، کشیده شد و چهره شهر کرج را کاملاً دگرگون ساخت و مجتمع‌های مسکونی مانند: ماهان، مخابرات، فرهنگیان، ایثارگران، ذوب آهن شهاب، ملاصدرا، افق، سبز، بهاران، پردیسان، ارم، دشت بهشت، نور،

خانه، سروناز، شقایق، پرنیان، بهاران در قالب شهرک ساخته شدند و بلندمرتبه‌سازی (دانش، البرز، سما ...) نیز در سال‌های اخیر گسترش یافت (پراینده، ۱۳۸۰: ۴۶).

آپارتمان‌ها می‌تواند در چندین نوع طبقه‌بندی شوند. اولین نوع آپارتمان اطاق کار، یا محل خواب یا خانه مجردی است. اینها کوچکترین و ارزان‌ترین آپارتمان‌ها از لحاظ اجاره در یک منطقه هستند. این نوع از آپارتمان‌ها معمولاً جزئی از یک خانه بزرگ هستند که دارای نشیمن، ناهار خوری، و اتاق خواب مختلط است. وسایل آشپزخانه نیز معمولاً به عنوان قسمتی از اتاق یا خانه مرکزی است، اما دارای دستشوی و حمام مجزا می‌باشد. بعد از این نوع (محل زندگی) آپارتمان‌ها، آپارتمان‌های تک‌خوابه قرار دارند، که در آن اتاق خواب از نشیمن آپارتمان مجزا می‌باشد. سپس آپارتمان‌های دو خوابه، سه خوابه قرار دارند.

در یک تقسیم‌بندی کلی از لحاظ صوری خانه‌های آپارتمانی بر سه نوع تقسیم می‌شود. ۱- مجتمع آپارتمانی ۲- آپارتمان‌های ردیفی ۳- برج.

مجتمع آپارتمانی درون محوطه سبز (آپارتمان باغ) مرکب از ساختمان‌های آپارتمانی کم ارتفاع با چشم‌انداز حیاط در اطراف است. ساختمان‌های آپارتمان اغلب در درون حیاط قرار گرفته‌اند که از یک طرف باز می‌باشد. آپارتمان باغ چندین ویژگی دارد؛ خانه شهری: هر آپارتمان برای ساختمان خود دارای ورودی است، یا تنها تعداد کمی آپارتمان با راهرو کوچک یا راه پله در ورودی هر ساختمان مشترک هستند. ساختمان‌های آپارتمان باغ جدید اغلب متشکل از چهار طبقه بیشتر نیستند، چرا که آنها نمی‌توانند آسانسور داشته باشند. این نوع آپارتمان‌ها در قالب شهرک و یا مجتمع در کشور ایران شناخته می‌شوند و از چندین ساختمان آپارتمانی با واحدهای یکسان و متفاوت تشکیل شده است که درون محوطه بسته قرار گرفته‌اند و اغلب آپارتمان‌ها در چهار یا سه طبقه هستند و دارای یک یا دو دروازه ورودی و خروجی است. همچنین این آپارتمان‌ها می‌توانند به صورت مجزا و یا نیمه مجزا در درون محوطه مجتمع قرار بگیرند. آپارتمان‌های مجزا، به آپارتمان‌های دیگری متصل نیست و از هر طرف دارای محوطه باز می‌باشند. آپارتمان‌های نیمه مجزا آپارتمان‌هایی هستند که از یک طرف با آپارتمانی دیگر دارای دیوار مشترک می‌باشد (دانلوی ۱۹۸۱، ۸۴-۵۷).

آپارتمان‌های ردیفی عمومی‌ترین نوع ساختمان‌های آپارتمانی هستند و اغلب دارای یک ورودی مشترک می‌باشند و بیشتر از چهار طبقه نمی‌باشند و در موارد اندکی دارای

آسانسور می‌باشند و در مواردی نیز دارای حیاط می‌باشند. این نوع آپارتمان‌ها اغلب به صورت نیمه مجزا و غیر مجزا هستند و کمتر به صورت مجزا می‌باشند و حداقل از دو طرف با ساختمان‌های دیگر دارای دیوار مشترک می‌باشند و در امتداد خیابان‌ها و کوچه‌ها ساخته می‌شوند.

یکی دیگر از انواع مسکن آپارتمانی برج یا بلندمرتبه نامیده می‌شود. این مسکن‌ها دارای آسانسور مشترک هستند و اغلب بالای ۱۲ طبقه هستند و در اکثر موارد دارای آسانسور بار و افراد هستند و این نوع ساختمان‌ها همیشه به صورت مجزا از دیگر ساختمان‌ها هستند و از هر طرف دارای فضای باز و محوطه سبز و چشم‌انداز هستند و به ساختمان دیگری متصل نمی‌باشند و قسمت‌های عمومی این ساختمان‌ها میان تعداد زیادی از خانوارها مشترک هستند (نیومن، ۱۹۹۵: ۱۵). تحولات و تغییرات شهری<sup>۱</sup> و پیامدهای آن به خصوص تغییر نوع مسکن<sup>۲</sup>، از ویلایی یا تک واحدی به آپارتمانی، از میان تحولاتی که در دو دهه اخیر در ایران به خصوص در کلان‌شهرها روی داده، فرایندی برجسته‌تر و نمایان‌تر و دارای اهمیت قابل توجهی است، چرا که مسکن برای زندگی روزمره و گذران عمر، یکی از نیازهای اولیه و اساسی انسان را تشکیل می‌دهد. به خصوص در شهرها، مسکن سرپناهی است که آدمی در آن احساس آرامش و امنیت می‌کند و یکی از اساسی‌ترین نیازهای زیستی‌اش برآورده می‌شود. همچنین مسکن تنها یک پناهگاه - یعنی بخشی از سلسله نیازهای مورد اشاره مازلو - نیست، بلکه نمادی از احساس فرهنگی<sup>۳</sup> ما از خود نیز می‌باشد. مسکن جایی است که در آن رشد می‌کنیم و جامعه‌پذیری<sup>۴</sup> نخستین ما را به یاد می‌آورد. جایی است که در آن با خویش‌نژاد خویش خلوت می‌کنیم. جایی که با اولین تجربیات عاشقانه، نظم و انضباط و فرهنگ مواجه می‌شویم. مسکن، منبع حس شهروندی، امنیت اقتصادی و کیفیت زندگی ماست (بندز، ۲۰۰۴: ۱۲۰).

مسکن فضایی است که ما در آن به عنوان موجودات اجتماعی شکل می‌گیریم، مسکن تأثیر خود را بر حساسیت‌ها و عواطف ما نیز باقی می‌گذارد. همچنین شکل شهرهای ما چنان‌که امروزه شاهد هستیم تا حد زیادی متأثر از شکل مسکن ما بوده است. بدین

1 . Urban  
2 . Dwelling  
3 . Cultural  
4 . Sociability

ترتیب، مسکن نه تنها مسئول تجربه ما از خانه و زندگی خانوادگی است، بلکه نقش فضای شهری<sup>۱</sup> که ما هر روز در آن سکونت داریم را نیز بر عهده دارد (همان: ۱۲۱).

علاوه بر این، فرم مسکن و اجزای تشکیل دهنده آن، انعکاس دهنده ارتباط بین ساختارهای اجتماعی - فرهنگی و افراد هستند و بر روابط اجتماعی تأثیر می‌گذارند و به مثابه واقعیتی اجتماعی<sup>۲</sup> که در بیرون از فرد قرار دارد هدف‌های اجتماعی و هنجارها (قواعد رفتار) را در اعضاء تبلیغ و ترویج نموده و کنش افراد را جهت می‌دهند.

با این وجود، همزمان با تغییر ملزومات فرهنگی و اقتصادی جامعه، اشکال مناسب مسکن نیز دستخوش تغییر می‌شود. چرا که محیط‌های پیرامونی مردم (اعم از خانه، محله، شهرک و حتی کشور) توسط نظام‌های اجتماعی شکل می‌گیرد. امروزه در هر فرهنگی خانه و مسکن، نه تنها به عنوان یک سرپناه به حساب می‌آید، بلکه بازتابی از نفس فرهنگ نیز می‌باشد. چرا که خانه در کانون جامعه‌پذیری ما، شکل‌گیری خانواده و شبکه‌های اجتماعی که ما را به شکل موجوداتی اجتماعی در می‌آورد، قرار دارد. مسکن به عنوان بخشی از بافت اجتماعی و شهری، سازمان و ریخت شهری - اجتماعی شهرها را تشکیل می‌دهد. در بیشتر جوامع، خانه در کانون شکل‌گیری ما به عنوان شهروند قرار دارد. خانه به عنوان بزرگترین و تنها مایملک اکثریت شهروندان، منبع درآمد برای شیوه زندگی و دوران بازنشستگی و اساس تداوم سعادت اقتصادی فرزندان را تشکیل می‌دهد. همچنین، چنانکه ما دوران شغلی داریم «دوران مسکن» نیز داریم (همان: ۱۲۰).

دوپویس و تورن بر این باورند که ما دائماً درگیر جستجویی برای یافتن چهارچوبی هستیم که در آن بتوانیم هستی خویش را در این جهان امنیت بخشیم. طبیعت دگرگون‌شده اعتماد و روابط اجتماعی در زندگی مدرن و همچنین جامعه بیم‌زده<sup>۳</sup>، ما را مجبور می‌کند، شرایطی را پیدا کنیم که بتوانیم در آن یک فرآیند تعامل را شکل دهیم. به عقیده اینان، نه تنها مسکن به ایجاد امنیت هستی‌شناختی افراد کمک می‌کند، بلکه ساختن روابط خانوادگی که در طی مدت زمان طولانی در درون محیط مادی منزل ایجاد می‌شود در ایجاد امنیت هستی‌شناختی<sup>۱</sup> موثر است (گیدنز، ۱۳۸۴: ۱۲۸).

از سوی دیگر انواع معینی از فعالیت‌ها و کنش متقابل در فضای فیزیکی معین نمودار

1. Urban Space  
2. Social Fact  
3. Risk society  
1. Ontological Security

می‌شوند چرا که فضای فیزیکی با تعریف اجتماعی تأثیر مهمی در زندگی مردم و نیز در مواجهه آنان با روابط و فرایندهای اجتماعی دارد. محیط‌های پیرامونی مردم (اعم از خانه، محله، شهرک و حتی کشور) توسط نظام‌های اجتماعی شکل می‌گیرد (ساوج، ۱۳۸۰: ۱۵۵). مسکن نیز به عنوان نوعی محیط فیزیکی که روابط و کنش‌های متقابل چهره به چهره<sup>۱</sup> درون آنها رخ می‌دهند و به عنوان اصلی‌ترین محیط زندگی انسان‌ها محسوب می‌شود، از این قاعده بیرون نیست.

با این وجود، خانه و منزل، هسته مرکزی امنیت ما، در این جهان دستخوش تغییر است. چند دهه قبل هر خانوار شهری در خانه‌هایی با حیاط مشجر، اتاق و سالن‌های بزرگ زندگی می‌کردند و اصولاً گذران عمر در آپارتمان‌های امروزی چیزی نامفهوم به نظر می‌رسید. اما شیوه نوظهور زندگی آپارتمانی، سبب از بین رفتن خانه‌های ویلایی شد و آپارتمان‌نشینی چهره شهرها را کاملاً تغییر داد.

علاوه بر این آپارتمان‌نشینی در کشورهای در حال توسعه روندی متفاوت با کشورهای غربی را دنبال کرد. مهمترین این روند به بیان کلی عبارت است از پیشی گرفتن شهرنشینی<sup>۲</sup> از شهرگرایی<sup>۳</sup>. آهنگ رشد آپارتمان‌نشینی به مراتب سریعتر از آهنگ رشد و توسعه فرهنگ آپارتمان‌نشینی بوده است. آپارتمان‌نشینی در کشورهای عقب مانده اصولاً تضادهای زیادی را در پی داشته است، بطوری که آپارتمان‌نشینی در این کشورها به جزء یک ظاهر صنعتی (که نشانه رشد و انتقال صنعتی بوده) و اقتباس فرهنگی، فاقد بنیادهای کامل یک آپارتمان‌نشینی هستند، بنابراین آپارتمان‌ها و بالطبع آن شهرهای جهان سوم مسئله‌دارترین شهرها و آپارتمان‌های جهان هستند. از اینرو پیامدهای آپارتمان‌نشینی در شهرهای جهان سوم نیز در مقایسه با شهرهای کشورهای پیشرفته بسیار حادتر است و به تبع آن مشکلات نظام مدیریت شهری در جهان سوم نیز بیشتر و جدی‌تر است.

آپارتمان‌نشینی در شهرهای جهان سوم از جمله در کشور ما با چنان سرعت، وسعت و شدتی صورت گرفته که چندان قدرت انتخاب دیگری به جزء آپارتمان‌نشینی برای ساکنین باقی نگذاشته است و همه ساله هزاران نفر از ساکنین مناطق غیرشهری و درون‌شهری به آپارتمان‌نشینی روی می‌آورند و زندگی در جغرافیای جدید را آغاز

<sup>۱</sup> . Face to face

<sup>۲</sup> . Urbanizatin

<sup>۳</sup> . Urbanism

می‌کنند به طوری که بسیاری از صاحب‌نظران کشورمان نگران همسازی افراد با زندگی آپارتمان‌نشینی هستند و گاهی حتی در توانایی ژنتیکی و فرهنگی او برای انطباق با زندگی آپارتمانی تردید دارند چنانکه این امر بصورت عامیانه در میان مردم بصورت نداشتن فرهنگ آپارتمان‌نشینی در نزد ایرانیان بیان شده است و عنوان می‌کنند که سکونت در مجتمع‌های مسکونی و زندگی تنگاتنگ با دیگر شهروندان، ادبیات و فرهنگ خاصی می‌طلبد که خصلت‌های سرشته عاطفی ایرانیان با آن منافات دارد و ایرانیان این ادبیات و فرهنگ را ندارند و رعایت کردن آن برایشان سخت است و اجبار زندگی در آپارتمان‌های محدود و کوچک و یا برج‌های بلند مسکونی، یک شیوه زندگی غربی است که دشواری‌های اقتصادی این نوع زندگی را به شهروندان ایرانی تحمیل کرده است. با عنایت به اینکه جامعه ما به تازگی قدم در مسیر شهری شدن نهاده است و از سوی دیگر در بدو شهرنشین شدن با تحول اقتصادی، اجتماعی، سیاسی و فرهنگی شدیدی به نام انقلاب روبرو شد که نتیجه آن به هم خوردن نظم پیشین در تمام سازمان‌ها و نهادها و حتی در آداب و رسوم و فرهنگ مردم بود، لذا مسائل و مشکلات اقتصادی، اجتماعی، قومی و فرهنگی شهرها روز به روز افزایش یافت. به ویژه اینکه خصوصیات قومی و فرهنگی در جوامع شهری با گسترش مهاجرت تأثیر چشمگیری بر کالبد شهری گذاشت. از این لحاظ مطالعه فرهنگ آپارتمان‌نشینی و مسائل و مشکلات موجود در زمینه آپارتمان‌نشینی بیش از پیش ضرورت می‌یابد.

### مشکلات آپارتمان‌نشینی

این مفهوم که متغیر وابسته تحقیق حاضر و به صورت چند بُعدی می‌باشد، بر اساس ابعاد متعددی (شلوغی، جرائم، ساخت فیزیکی آپارتمان، عدم مشارکت) مورد سنجش قرار گرفته است، که هر عامل دارای چندین گونه جهت سنجش میزان مشکلات و مسائل آپارتمان‌نشینی دارد. جرائم موجود بر اساس گویه‌هایی مانند؛ تخریب اموال، سرقت اموال، مصرف موادی که دیگر ساکنین متوجه شوند، مثل تریاک، حشیش، قرص روانگردان و ...، مشکلات اخلاقی، عربده‌کشی و شرارت، خرید و فروش مواد و مشروبات الکلی در انظار عموم، فحاشی و هتاکی، ایجاد مزاحمت نوامیس، کلاه‌برداری مورد سنجش قرار گرفته است. بی‌نظمی رفتاری ساکنین ساختمان، بر اساس گویه‌های زیر در مقیاس لیکرت

- مورد سنجش قرار گرفته‌اند.
- تا چه میزان افراد بطور منظم در جلسات که از سوی مدیریت تشکیل می‌شود، شرکت می‌کنند؟
  - تا چه میزان ساکنین، قراردادها و وظایف موجود مانند نظافت راه پله و رسیدگی به دیگر امور را رعایت می‌کنند؟
  - تا چه حد نظافت فضاهای عمومی مثل راه پله و پارکینگ، از سوی ساکنین رعایت می‌شود؟
  - تا چه میزان افراد هزینه‌های عمومی و مشترک و شارژ را به موقع پرداخت می‌کنند؟
  - تا چه میزان افراد از فضاهای عمومی استفاده شخصی می‌کنند؟
  - تا چه میزان افراد فعالیت‌های خود را در ساعات و مواقع معمول انجام می‌دهند؟
- شلوغی نیز بر اساس گویه‌های زیر در مقیاس لیکرت مورد سنجش قرار گرفته‌اند.
- میزان جمعیت ساکن در این آپارتمان در چه حدی است؟
  - میزان رفت و آمد و تردد ساکنین در چه حدی است؟
  - میزان رفت و آمد دوستان و آشنایان ساکنین در چه حدی است؟
  - میزان حضور افراد در فضاهای عمومی آپارتمان یا مجتمع در چه حدی است؟
  - میزان اتوموبیل‌های موجود در این آپارتمان یا مجتمع در چه حدی است؟
  - تعداد بچه‌های (زیر ۱۸ سال) در این آپارتمان یا مجتمع در چه حدی است؟
  - میزان سر و صدای موجود در این آپارتمان یا مجتمع در چه حدی است؟
- بر این اساس هدف این مقاله نشان‌دادن عوامل مؤثر در بروز مشکلات آپارتمان‌نشینی است تا بتوان به شناخت بهتر مشکلات نائل شد.

### مبانی نظری

نظریات مطرح‌شده درباره شهرنشینی و یا به صورت خاص‌تر درباره تأثیر آپارتمان (به عنوان یک فضای شهری و محیط) بر رفتار و کنش‌های آپارتمان‌نشینان و مسائل و مشکلات موجود آمده از این پدیده معاصر (آپارتمان) را می‌توان در سه دسته الف) فضایی (جبرگرایی، اکولوژیکی)، ب) نافضایی (نظریه ترکیبی)، ج) غیرفضایی (نظریه خرده فرهنگی) قرار داد.



نظریه‌های جبرگرایی<sup>۱</sup> به عنوان مهمترین و با نفوذترین نظریات درباره شهرنشینی و مسائل آن، در تبیین روابط، فرایندها و پدیده‌های اجتماعی، فضا یا محیط<sup>۲</sup> (مکان) را تعیین-کننده می‌دانند و دنیای اجتماعی را بر حسب مقولات و تمایز فضایی آنها تحلیل می‌کنند. تلاش این آرا، علت‌یابی مکانی و جوه روانی و فرهنگی-اجتماعی است. این افراد مدعی هستند که شهرنشینی نابسامانی‌های شخصیتی و اجتماعی را افزایش می‌دهد. بر اساس این دیدگاه «آپارتمان» به عنوان عنصر شهری، به مانند شهر، عامل اصلی مسائل و مشکلات بوجود آمده در روابط و روند زندگی روزمره افراد است. راجر بارکر را می‌توان در این دسته قرار داد. وی معتقد است که پیوند منحصر به فردی بین زمینه‌های رفتاری خاص و تعاملات معین وجود دارد. زمانی که مردم به محیطی وارد می‌شوند، محیط معانی را به آنها منتقل می‌کنند و آنها نیز بر آن اساس رفتار می‌کنند (راپوپورت، ۱۳۸۴: ۹۱). بارکر عقیده دارد بین ابعاد فیزیکی و رفتاری قرارگاه‌های فیزیکی<sup>۳</sup> تناسب و رابطه خاص وجود دارد (لنگ، ۱۳۸۳: ۱۲۸). «جورج زیمل» نیز معتقد است که مشکل انسان مدرن تضاد جدید او با محصولات فرهنگی است که موجب سست‌شدن پیوندهای عاطفی فرد با گروه‌های نخستین (خانواده، گروه همالان، همسایگان) می‌شود (فیالکوف، ۱۳۸۳: ۶۳).

در اندیشه زیمل، «موقعیت تعریف‌شده فضایی اشیای مادی بی‌حرک»، محور اجتماعی مهمی برای تعاملات انسانی است. این موقعیت مشخص و تعریف‌شده می‌تواند یک ساختمان، یک روستا و یا یک شهر خاص باشد. نقاط ثابت در جهان فیزیکی، محوری عمده برای روابط اجتماعی عاملان بوده و در واقع زمینه‌ای اجتماعی برای تمام عاملان است. به تعبیر زیمل، نقاط ثابت از محتوایی نمادین نیز برخوردار است و می‌توانند همانند دین، نیروی خاصی اعمال کنند. حتی با اسامی مکان‌ها و واحدهای جغرافیایی خاص، تصورات و برداشت‌هایی عجیب است که بیانگر تشخیص شیوه زندگی مردمانی است که در آنجا زندگی می‌کنند. زیمل مثال کلیسا و شهر را می‌زند که محورهایی برای روابط اجتماعی هستند که در فضای فیزیکی خاصی استقرار یافته‌اند. ارزش‌ها و معانی نهفته در این دو مکان، حس تعلق به عاملانی می‌بخشد که در این مکان‌ها به تعامل با یکدیگر می‌پردازند (افروغ، ۱۳۷۷: ۳۵-۳۶).

<sup>۱</sup> . Determinist theory

<sup>۲</sup> . Environmen

<sup>۳</sup> . physical setting

«لويس ورث» نیز شهری شدن را به مثابه یک شیوه زندگی می‌داند و معتقد است روابط اجتماعی اولیه به موازات گسترش زندگی شهری تضعیف می‌شود و رو به افول می‌گذارد. بزرگی، تراکم و ناهمگونی، سه خصیصه اصلی شهر است که هر چه جمعیت بزرگتر باشد جدایی‌های فضایی بر مبنای نژاد، قوم و منزلت، بیشتر خواهد شد. جدایی فضایی در شهر باعث سست شدن پیوندهای همسایگی و عاطفی می‌شود که جوامع کوچک از آن برخوردارند، آشنایی‌های صمیمی کم می‌شود و تماسهای اجتماعی منقطع می‌گردد، روابط سطحی زودگذر و توأم با گمنامی می‌شود (ممتاز، ۱۳۸۱: ۱۴۱).

در مقابل دیدگاه جبرگرایی، دیدگاه یا نظریه ترکیبی<sup>۱</sup> (فضایی) قرار دارد، که نقطه مقابل دیدگاه اول بوده و در تبیین روابط و پدیده‌های اجتماعی از جمله مشکلات شهری و آپارتمان‌نشینی، عوامل ذهنی، فرهنگی، اجتماعی، سیاسی و اقتصادی را مطرح می‌کند. این گروه افراد، ادعای جبرگرایان را نمی‌پذیرند و چنین نتیجه‌ای را به شهر و عوامل فضایی و مکانی مثل آپارتمان یا هر عنصر دیگر نسبت نمی‌دهند و مسائل و مشکلات رفتاری موجود در شهر یا در عناصر آن مثل «آپارتمان» را به عوامل اجتماعی، فرهنگی، اقتصادی و دیگر عوامل غیراکولوژیک نسبت می‌دهند. اسکار لوتیس در تشریح نظریات ترکیب‌گرایانه خود، از همان نقطه‌ای شروع کرد که بعضی جبرگرایان مکتب شیکاگو کار را به پایان برده‌اند. برخلاف نظریه‌پردازانی مثل ورث و زیمل، «هربرت گنز» از تئورسین‌های وابسته به دیدگاه ترکیبی معتقد است حیات اجتماعی شهرنشینان بیشتر به عوامل غیراکولوژیک مانند طبقه اجتماعی، قومیت و مراحل عمر وابسته است. هربرت گنز معتقد است که در شهر شیوه‌های مختلف زندگی وجود دارد و این اختلاف شیوه‌ها و گوناگونی زندگی شهری بیشتر متأثر از ویژگی‌های عمومی اجتماعی مثل سن، جنس، درآمد یا سطح سواد افراد است (صدیق، ۲۰۹: ۱۳۶۹).

بینشی وجود دارد که در حد وسط این دو دیدگاه قرار دارد و به شهر و شهرنشینی و عناصری مانند آپارتمان‌نشینی از دید سوم، یعنی از دیدگاه غیرفضایی یا «خرده فرهنگی»<sup>۲</sup> می‌نگرد. دیدگاهی که به رغم انکار تاثیر علی و ذاتی عوامل فضایی با نفی مطلق فضا و محو کلی آن در تبیینات اجتماعی نیز موافق نیستند و یک موضع میانی اتخاذ می‌کنند (افروغ، ۱۳۷۷: ۱۵-۱۴). در واقع نظریه خرد فرهنگ‌نگی (غیرفضایی) سنتز دو نظریه

1 . Compositional theory  
2 . Subcultural theory

فوق‌الذکر است و در حالی که نظریه ترکیبی را تأیید می‌کند، این نکته را نیز می‌پذیرد که شهرنشینی، اثرات خاصی بر شهرنشینان می‌گذارد و یا به‌طور خاص‌تر آپارتمان‌نشینی، اثرات خاصی بر آپارتمان‌نشینان می‌گذارد و پیامدهایی را در بردارد، شبیه آنچه جبرگرایان آنرا نشانه نابسامانی اجتماعی می‌دانند. صاحب نظر اصلی این دیدگاه کلود فیشر می‌باشد (صدیق، ۱۳۶۹:۲۱۱).

«کلود فیشر» از دیدگاه خرده‌فرهنگی یا غیرفضایی، برخلاف نظریه پردازان پیشین معتقد است شهر پدیده متفاوتی است و شهرنشینان ویژگی‌های خاص دارند. وی معتقد است که گوناگونی شهری مورد ادعای گنز واقعیت دارد، اما این واقعیت‌ها در شهر شدتی دارد که در هیچ جغرافیای دیگر پیدا نمی‌شود. این شدت البته ناشی از همان متغیرهای اکولوژیکی منحصر شهری است که ورث آنرا مطرح ساخته است. نکته اصلی در نظریه فیشر این است که جمعیت زیاد و متراکم و ناهمگونی فرهنگی شهرنشینان، ویژگی‌های خرده‌فرهنگی (یعنی ویژگی‌های مبتنی بر سطح درآمد، نژاد، جنس، سن، پیشینه مذهبی و...) ایشان را تشدید می‌کند و پویایی و تنوع منحصر به فردی به زندگی شهری می‌دهد از سوی دیگر فیشر معتقد است که تأثیر شهر بر زندگی انسان‌ها به این مقدار هم محدود نمی‌شود و در شهر برخلاف مناطق کوچکتر همیشه امکان تشکیل گروه‌های خاص همسو وجود دارد و همین موضوع موجبات تشدید هویت‌های خرده‌فرهنگی را فراهم می‌کند (صدیق، ۱۳۶۹:۲۱۱).

در جمع‌بندی نظریات مطرح‌شده می‌توان گفت که از دیدگاه جبرگرایی، آپارتمان‌نشینی و فضای حاکم بر آن موجب بروز مسائل و مشکلات و اختلاف در میان ساکنین می‌شود و در نتیجه به بروز مشکلات روانی و کشمکش میان ساکنین منجر می‌شود و سلامت روانی ساکنین خود را تهدید می‌کند و محیط مناسبی برای یک زندگی آرام نمی‌باشد. اما از دیدگاه مقابل آن یعنی دیدگاه یا نظریه ترکیبی، آپارتمان را موجب بروز مسائل و مشکلات در بین آپارتمان‌نشینان نمی‌داند بلکه تفاوت در ویژگی‌های ذهنی، فرهنگی، اجتماعی، سیاسی و اقتصادی را عامل اصلی بروز مشکلات می‌دانند. اما دیدگاه خرده‌فرهنگی، یک موضع میانی اتخاذ می‌کند. در واقع نظریه خرده‌فرهنگی (غیرفضایی) سنتز دو نظریه فوق‌الذکر است و در حالی که نظریه ترکیبی را تأیید می‌کند، این نکته را نیز می‌پذیرد که آپارتمان اثرات خاصی بر آپارتمان‌نشینان می‌گذارد و پیامدهایی را دربر دارد، شبیه آنچه جبرگرایان آنرا نشانه نابسامانی اجتماعی می‌دانند.

«جان لنگ» نیز، هر دو بُعد محیطی و اجتماعی را در نظریات خود در نظر گرفته است و معتقد است زندگی انسان در محیطی فرهنگی جریان دارد، اما در عین حال بعضی از قابلیت‌های محیط کنترل‌کننده رفتار انسان است و رفتار انسان را به میزان زیادی تحت تأثیر قرار می‌دهد (لنگ، ۱۳۸۳: ۸۸). قابلیت‌های محیط، بعضی رفتارها را حمایت می‌کنند و رفتارهای دیگری را محدود می‌سازند. این قابلیت‌ها نامحدود هستند. قابلیت‌های محیط را می‌توان به دو دسته مستقیم و غیرمستقیم تقسیم کرد. قابلیت مستقیم، تأمین فعالیت‌ها توسط محیط است، در حالی که قابلیت غیرمستقیم شامل چیزهایی مانند معانی نمادین می‌باشد که به همبستگی الگوها با یک مرجع و سودمندی یک الگو بستگی دارد. قابلیت‌های محیط با ترکیبی از سطوح عمودی، شیب دار و افقی، محیط ساخته‌شده برای تغییرات جوی، پنهان‌شدن، امنیت و اجتماعات مردم سرپناه ایجاد می‌کند، این موارد از قابلیت‌های اساسی محیط هستند. در سطح معانی نمادین، قابلیت‌ها مبتنی بر شرایط اجتماعی فرد در «فرهنگی خاص» هستند (همان: ۹۳).

محیط علاوه بر دارا بودن این قابلیت‌ها، شامل مجموعه‌ای از قرارگاه‌های رفتاری است که درون یکدیگر قرار گرفته و با هم فصول مشترکی دارند. این قرارگاه‌های رفتاری دارای دو عنصر اساسی‌اند: ۱) محیط فیزیکی. محیط فیزیکی ساختاری کالبدی است، مرکب از سطوح مرتبط به هم و متشکل در الگوهای خاص که فضاها را باز و سبز، ساختمان‌ها، اتاق و چیدمان فضا را تشکیل می‌دهند و ۲) الگوی شاخص رفتار، که در آن رفتار فضایی مردم تا حدودی تحت تأثیر تصاویر ذهنی از ساختار محیط است (همان: ۱۵۳). داشتن تصویری روشن و مشخص از محیط، درک بهتر قابلیت‌های جهان اطراف را میسر می‌سازد. افزایش ارتباط مردم با قرارگاه‌ها و مکان‌های رفتاری و ایجاد روابط متقابل با دیگران، آشنایی و وابستگی به مکان را رشد داده و بنیان‌های عاطفی آنرا مستحکم می‌سازد و اضطراب و رفتارهای نامناسب مردم را در محیط تقلیل می‌دهد (همان: ۱۶۳). قرارگاه‌ها یا مکان‌های رفتاری نباید بیش از اندازه شلوغ باشند، به این دلیل که تعداد افراد باید با الگوی جاری رفتار، تناسب داشته باشد و مردم باید فضای شخصی کافی برای کنترل قلمروپایی دلخواه خود را داشته باشند چرا که ازدحام به دلیل ربط مستقیم با فشار اجتماعی موجب رفتارهای منفی می‌شود (لنگ، ۱۳۸۳: ۱۶۷).

«آموس راپوپورت» نیز به مانند جان لنگ اساس شکل‌گیری فضاها را در

فرهنگ مردم جستجو می‌کند و تفاوت فضاهای کالبدی را ناشی از «تفاوت فرهنگ‌ها» می‌داند. مردم بر اساس انتخاب‌هایی که انجام می‌دهند فضا و فرهنگ را به هم پیوند داده و با هم رابطه متقابل برقرار می‌کنند. او معتقد است که نظم، رابطه یا مجموعه‌ای از روابط در یک بخش مشخص است که به شیوه‌های مختلف نمود پیدا می‌کند. بنابراین در هر محیط (آپارتمان) نظم‌های مختلف، بر اساس فرهنگ خاص مردم و اعمال آنها قابل مطالعه و شناخت و پیش‌بینی است (راپوپورت، ۱۳۸۴: ۶۸-۶۹). ارتباطی که استفاده‌کنندگان در فضا برقرار می‌کنند اهمیت عناصر و فضاها را تحت تأثیر قرار می‌دهد؛ این تعریف نافی محیط فیزیکی نیست بلکه تأکید بر موقعیت فعال انسان در مقابل محیط فیزیکی و کنش متقابل آن دو است که زاینده محیط اجتماعی و متأثر از محیط اجتماعی است. لذا از آنجایی که موازین و هنجارهای اجتماعی به همراه موازین کنترل اجتماعی، بر محیط اجتماعی ناظر است، به همین جهت، محیط فیزیکی (بطور مثال آپارتمان) نیز بر حسب موازین و هنجارهای اجتماعی، منطقی اجتماعی پیدا می‌کند و مبدل به پدیده اجتماعی می‌شود (راپوپورت، ۱۹۷۷: ۲۹۸). فضاها (بطور مثال آپارتمان) نیز متقابلاً در محدود کردن واکنش‌ها، در تعریف موقعیت‌ها و متعاقباً در نشان‌دادن نحوه رفتار، نقش مهمی دارند، چرا که مردم با محیط پیرامون خود که برایشان معنای مشخصی دارد، در کنش متقابل قرار دارند. از آنجا که همه رفتارها در بستر یک زمینه اتفاق می‌افتند و هر زمینه‌ای بر پایه معانی ساخته می‌شود اینگونه درک می‌شود که مردم در زمینه‌های مختلف با یافتن نشانه‌های مختلف برای آن معانی، رفتارهای متفاوتی از خود بروز می‌دهند و این نشانه‌ها ممکن است در محیط کالبدی وجود داشته باشد بنابراین زمینه‌ها برای فهم و بررسی معانی اهمیت زیادی دارند (راپوپورت، ۱۳۸۴: ۷۲).

از نظر راپوپورت، محیط فیزیکی و محیط اجتماعی در رابطه متقابل با یکدیگر بوده و همدیگر را تحت تأثیر قرار داده و همچنین از یکدیگر متأثر می‌شوند. به رغم آنکه محیط، زاده روابط است و از منطق اجتماعی پیروی می‌کند اما از طریق نظام نمادین و سمبلیک، مفاهیم خود را با منطقی نشانه‌شناختی و به شیوه‌ای نمادین به نظم محیط کالبدی پیوند می‌دهد و بدین ترتیب فضای فیزیکی بازتولید می‌شود بنابراین فرهنگ و موازین و هنجاری که همگام با فعالیت‌ها به ساخت و سازمان محیط اجتماعی شکل می‌دهند، ذهن انسان را انتظام بخشیده و انسان با چنین ذهن فعالی به طبقه‌بندی پدیده‌ها و ایجاد مدل

نمادین مفاهیم ذهنی در واقعیت اقدام می‌کند. بنابراین اساس شکل‌گیری محیط‌زیستی، فرهنگ است و تفاوت‌های محیطی-کالبدی، ناشی از تفاوت فرهنگ‌هاست (راپوپورت، ۱۹۷۷: ۱۱۳). از سوی دیگر به محض آنکه محیط فیزیکی شکل گرفت، سازمان فیزیکی فضا و محیط فیزیکی به ارتباط میان مردم ساخت می‌دهد، مثلاً آنها را تسهیل می‌کند، مانع می‌شود، جدایی یا پیوند به وجود می‌آورد. با این کار سازماندهی ارتباط در فضا، مفهوم را برای مردم روشن می‌کند (همان: ۳۲۵).

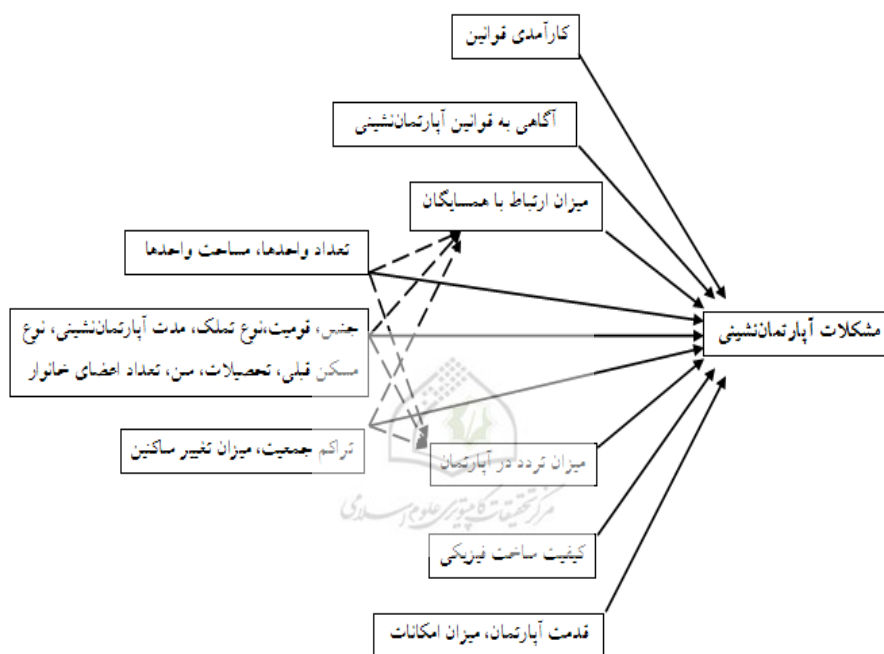
### فرضیه‌های تحقیق<sup>۱</sup>

- با توجه به مبانی نظری و مدل‌تئوریک تحقیق فرضیه‌ها به شرح زیر ارائه می‌شود:
- ۱- به نظر می‌رسد میزان مشکلات آپارتمان‌نشینی برحسب برخی از متغیرهای زمینه‌ای مانند: جنس، سن، تحصیلات، قومیت، تعداد اعضای خانوار، مدت سکونت در آپارتمان، نوع تملک، نوع مسکن قبلی تغییر می‌کند.
  - ۲- بین تراکم جمعیت با مشکلات آپارتمان‌نشینی رابطه مستقیم وجود دارد.
  - ۳- بین میزان تغییر ساکنین با مشکلات آپارتمان‌نشینی رابطه مستقیم وجود دارد.
  - ۴- بین میزان تردد در آپارتمان با مشکلات آپارتمان‌نشینی رابطه مستقیم وجود دارد.
  - ۵- بین میزان ارتباط همسایگان با یکدیگر و مشکلات آپارتمان‌نشینی رابطه معکوس وجود دارد. به طوری که با افزایش ارتباط همسایگان با یکدیگر، میزان مشکلات آپارتمان‌نشینی کاهش می‌یابد.
  - ۶- بین آگاهی به قوانین آپارتمان‌نشینی با مشکلات آپارتمان‌نشینی رابطه معکوس وجود دارد. به طوری که با افزایش آگاهی از قوانین، میزان مشکلات آپارتمان‌نشینی کاهش می‌یابد.
  - ۷- بین کارآمدی قوانین آپارتمان‌نشینی با مشکلات آپارتمان‌نشینی رابطه معکوس وجود دارد. به طوری که با افزایش کارآمدی قوانین، میزان مشکلات آپارتمان‌نشینی کاهش می‌یابد.
  - ۸- بین متغیرهای مساحت واحدها، تعداد واحدها، قدمت آپارتمان با میزان مشکلات آپارتمان‌نشینی رابطه وجود دارد.

#### 1. Research Hypotheses

۹- بین کیفیت ساخت فیزیکی و میزان امکانات آپارتمان‌ها با میزان مشکلات آپارتمان‌نشینی رابطه معکوس وجود دارد.

### مدل نظری تحقیق



الگوی نظری روابط علی میان متغیر وابسته مشکلات آپارتمان‌نشینی و متغیرهای مستقل اثرگذار

### روش‌شناسی

در این تحقیق از روش علی پس-رویدادی<sup>۱</sup> استفاده شده است. این روش تحقیق از روش‌های تحقیق غیرآزمایشی<sup>۱</sup> است که محقق در آن با توجه به متغیر وابسته به بررسی علل احتمالی وقوع آن می‌پردازد.

1 . Ex-post Facto research  
1 . non experimental reseaech

## روش تحقیق

در این مطالعه از روش پیمایش<sup>۱</sup> استفاده شده است.

### جامعه آماری، حجم نمونه و شیوه نمونه گیری

جامعه آماری تحقیق حاضر، کلیه واحدهای مسکونی آپارتمانی هستند که در سال ۱۳۸۸ حدوداً شامل ۲۱۴۸۶۰ واحد آپارتمانی می شود. حجم نمونه تحقیق حاضر حدود ۲۰۰۰ نمونه است که به وسیله فرمول کوکران و بر حسب مناطق ده گانه شهر کرج محاسبه شده است.

$P = .85$  وجود صفت در جامعه آماری (آپارتمانی بودن)

$Q = .15$  عدم وجود صفت در جامعه آماری (عدم آپارتمانی بودن)

$D = 5\%$  احتمال خطا

$T = 1/96$  صحت گفتار در سطح  $0.95$

$N = 214860$  جامعه آماری

$$n = \frac{\frac{t^2 pq}{d^2}}{1 + \frac{1}{n} \left( \frac{t^2 pq}{d^2} - 1 \right)}$$



$$n = \frac{3/84 \times .15 \times .85}{1 + \frac{1}{214860} \times \left( \frac{4 \times .1 \times .99}{0/0025} - 1 \right)} = 196$$

بر اساس اطلاعات بالا حجم نمونه در این تحقیق از طریق فرمول کوکران به صورت یک منطقه ای محاسبه شده است که برای هر منطقه حدود ۱۹۶ نمونه بدست آمد. برای جلوگیری از کاهش حجم نمونه بر اثر عدم پاسخگویی و پرسشنامه های باطل شده تعداد حجم نمونه هر منطقه به ۲۰۰ نمونه افزایش یافت و از آنجایی که کرج دارای ۱۰ منطقه شهری است، حجم نمونه تحقیق حاضر حدود ۲۰۰۰ پرسشنامه در نظر گرفته شد.

1 . Survey



### شیوه نمونه‌گیری<sup>۱</sup>

در طرح بررسی فرهنگ آپارتمان‌نشینی و مسائل و مشکلات آپارتمان‌نشینی در کرج، از روش‌های نمونه‌گیری طبقه‌ای، خوشه‌ای، سهمیه‌ای، سیستماتیک و تصادفی ساده در قالب «ترکیبی»<sup>۲</sup> در مراحل، مختلف برای رسیدن به نمونه‌ای معرف در قالب مطالعه پیمایشی استفاده شده است. برای رسیدن به این هدف، در ابتدا شهر کرج بر اساس تقسیمات شهرداری، ۱۰ منطقه یا طبقه در نظر گرفته شده است این مناطق عبارتند از:

#### جامعه آماری تحقیق

منطقه	نام
منطقه ۱	عظیمیه - جهانشهر
منطقه ۲	قلمستان
منطقه ۳	فردیس
منطقه ۴	مهرشهر - کیانمهر
منطقه ۵	گلشهر - حصارک
منطقه ۶	حصارک
منطقه ۷	گوهردشت
منطقه ۸	اسلام آباد
منطقه ۹	مهرویلا - دولت آباد
منطقه ۱۰	سیمین دشت - انبار نفت

پس از طبقه‌بندی شهر بر اساس مناطق شهرداری، دو نوع نمونه‌گیری سهمیه‌ای بر اساس «مجتمع‌ها یا برج‌های بالای ۴۰ واحد و زیر ۴۰ واحد» برای هر منطقه شهرداری صورت گرفته است، که در آن ۷۰ درصد پرسشنامه هر منطقه به مجتمع‌ها و برج‌های بالای ۴۰ واحد و ۳۰ درصد پرسشنامه‌ها به آپارتمان‌ها و مجتمع‌های زیر ۴۰ واحد تعلق گرفت. برای انتخاب نمونه‌ها از میان آپارتمان‌ها و مجتمع‌های بالای ۴۰ واحد، ابتدا اسامی آپارتمان‌ها و مجتمع‌های بالای ۴۰ واحد در قالب چهارچوب نمونه‌گیری تنظیم و سپس

1. Sampling  
2. synthetic

نمونه گیری تصادفی صورت گرفت و نمونه های مورد نظر انتخاب شدند. در ادامه با مراجعه به نمونه های انتخاب شده، ابتدا تعداد خانوارهای ساکن بر اساس تعداد واحدها شمارش شده و سپس نمونه گیری سیستماتیک صورت گرفت.

در انتخاب ۳۰ درصد نمونه برای آپارتمان ها و مجتمع های زیر ۴۰ واحد، در ابتدا هر منطقه بر اساس طول و عرض جغرافیایی روی نقشه به ۳ محله (خوشه) تقسیم شد و از داخل هر خوشه یک بلوک (خیابان - کوچه) به صورت تصادفی به عنوان نمونه انتخاب گردید و در ادامه خانوارهای بلوک های انتخاب شده مورد شمارش و نمونه گیری سیستماتیک قرار گرفتند.

### نتایج تحلیل روایی و اعتبار مقیاس های تحقیق

برای ارزیابی میزان اعتبار مفاهیم مورد استفاده در این تحقیق و گویه های آن از تحلیل عاملی تأییدی استفاده شده است. برای سنجش روایی مقیاس ها از آلفای کرونباخ استفاده شده است.

«روابط همسایگی»: مقدار ویژه عامل (۴/۷۶) و مقدار درصد واریانس تبیین شونده توسط این عامل (۷۹/۴۲) می باشد که دلالت بر اعتبار قابل قبول مفهوم مذکور دارد. ضریب روایی مقیاس «روابط همسایگی» ۹۵ درصد می باشد که این میزان از آلفا نشان دهنده روایی بالای گویه ها در تشکیل مقیاس مذکور می باشد.

«آموزش فرهنگ و قوانین»: مقدار ویژه عامل (۴/۰۴) و مقدار درصد واریانس تبیین شونده توسط این عامل (۸۱ درصد) می باشد که دلالت بر اعتبار قابل قبول مفهوم مذکور دارد. ضریب روایی این مقیاس نیز ۹۴ درصد می باشد که این میزان از آلفا نشان دهنده روایی بالای گویه ها در تشکیل مقیاس مذکور می باشد.

«آگاهی به قوانین آپارتمان نشینی»: مقدار ویژه عامل (۴/۰۲) و مقدار درصد واریانس تبیین شونده توسط این عامل (۸۰/۴) می باشد که دلالت بر اعتبار قابل قبول مفهوم مذکور دارد. روایی مقیاس «آگاهی به قوانین» ۹۴ درصد می باشد که این میزان از آلفا نشان دهنده روایی بالای گویه ها در تشکیل مقیاس مذکور می باشد.

«کارآمدی قوانین»: مقدار ویژه عامل (۲/۷۷) و مقدار درصد واریانس تبیین شونده توسط این عامل (۴۳/۵۵) می باشد که دلالت بر اعتبار قابل قبول مفهوم مذکور دارد.

ضریب روایی مقیاس «کارآمدی قوانین آپارتمان‌نشینی» ۸۰ درصد می‌باشد که این میزان از آلفا نشان‌دهنده روایی بالای گویه‌ها در تشکیل مقیاس مذکور می‌باشد.

«شلوغی»: مقدار ویژه عامل (۳/۲۳) و مقدار درصد واریانس تبیین‌شونده توسط این عامل (۴۶ درصد) می‌باشد که دلالت بر اعتبار قابل قبول مفهوم مذکور دارد. ضریب روایی مقیاس «شلوغی» ۸۰۱ درصد می‌باشد که این میزان از آلفا نشان‌دهنده روایی بالای گویه‌ها در تشکیل مقیاس مذکور می‌باشد.

مفهوم «جرائم»: مقدار ویژه عامل (۴/۳۷) و مقدار درصد واریانس تبیین‌شونده توسط این عامل (۴۸/۵۳) می‌باشد که دلالت بر اعتبار قابل قبول مفهوم مذکور دارد. ضریب روایی مقیاس «جرائم» ۸۶ درصد می‌باشد که این میزان از آلفا نشان‌دهنده روایی بالای گویه‌ها در تشکیل مقیاس مذکور می‌باشد.

«کیفیت امکانات»: مقدار ویژه عامل (۳/۶) و مقدار درصد واریانس تبیین‌شونده توسط این عامل (۴۴/۸) می‌باشد که دلالت بر اعتبار قابل قبول مفهوم مذکور دارد. ضریب روایی مقیاس «کیفیت امکانات» ۸۲ درصد می‌باشد که این میزان از آلفا نشان‌دهنده روایی بالای گویه‌ها در تشکیل مقیاس مذکور می‌باشد.

«مشارکت ساکنین»: مقدار ویژه عامل (۲/۸۴) و مقدار درصد واریانس تبیین‌شونده توسط این عامل (۴۵/۷) می‌باشد که دلالت بر اعتبار قابل قبول مفهوم مذکور دارد. ضریب روایی مقیاس «مشارکت» ۶۹ درصد می‌باشد که این میزان از آلفا نشان‌دهنده روایی تقریباً بالای گویه‌ها در تشکیل مقیاس مذکور می‌باشد.

«کیفیت ساخت»: مقدار ویژه عامل (۱/۹۹) و مقدار درصد واریانس تبیین‌شونده توسط این عامل (۶۶/۵) می‌باشد که دلالت بر اعتبار قابل قبول مفهوم مذکور دارد. ضریب روایی مقیاس «ساخت فیزیکی آپارتمان» ۷۵ درصد می‌باشد که این میزان از آلفا نشان‌دهنده روایی بالای گویه‌ها در تشکیل مقیاس مذکور می‌باشد.

### یافته‌های توصیفی

نتایج حاصل از یافته‌های توصیفی نشان می‌دهد که میزان مشکلات برآورد شده در آپارتمان‌نشینی بر روی طیف ۵-۱، حدود ۲/۷۲ یعنی بالنسبه بالاست. ۶۹/۹ درصد پاسخگویان زن و در مقابل ۳۰/۱ درصد مرد هستند. قریب به ۴۸ درصد پاسخگویان در

گروه سنی جوان (۱۵ الی ۳۴ سال) قرار و حدود ۴۱/۳ درصد متعلق به گروه سنی میانه (۳۵ الی ۵۴ سال) اند و حدود ۱۰ درصد پاسخگویان در گروه سنی مُسن (۵۵ سال و بالاتر) واقع هستند و میانگین سن پاسخگویان ۳۷ سال می‌باشد. اقوام فارس، ترک، گُرد، گُرد، گُرد و سایرین به ترتیب ۴۰/۳، ۲۳/۹، ۵/۹، ۴/۳، ۲۵/۷ درصد از پاسخگویان را به خود اختصاص داده است. حدود ۷۹ درصد از پاسخگویان به لحاظ محل تولد متعلق به مناطق شهری و در مقابل حدود ۰/۲۱ درصد نیز محل تولد خود را مناطق روستایی ذکر نموده‌اند. بیش از ۷۰ درصد پاسخگویان مدت سکونت خود در آپارتمان فعلی را ۵ و کمتر از ۵ سال سابقه عنوان کرده‌اند و حدود ۱۸ درصد نیز دارای سابقه سکونت ۶ الی ۱۰ سال را دارند و حدود ۱۲ درصد دارای سابقه سکونت بیش از ۱۵ سال را در آپارتمان فعلی دارند. متوسط سابقه سکونت پاسخگویان در آپارتمان فعلی در سطح کرج نیز ۷ سال می‌باشد. حدود ۵۰ درصد از خانوارها به لحاظ نوع مسکن قبلی آپارتمان‌نشین بوده‌اند و حدود ۴۳ درصد نیز نوع مسکن قبلی خود را ویلایی یا تک واحدی عنوان کرده‌اند.

بالغ بر ۴ درصد آزمونی‌ها بی‌سواد هستند و ۱۱/۴ درصد دارای تحصیلات ابتدایی (در حد خواندن و نوشتن) و ۱۳/۴ درصد نیز دارای تحصیلات راهنمایی هستند. در مقابل بیش از نیمی از پاسخگویان ۵۸ درصد از پاسخگویان دارای تحصیلات متوسطه و فوق دیپلم بوده، و ۱۴ درصد نیز دارای لیسانس هستند و تنها حدود ۲/۸ درصد از پاسخگویان دارای تحصیلات فوق لیسانس و دکتری هستند. ۳۷/۴ درصد خانوار دارای درآمد کم (زیر ۴۰۰ هزار تومان) هستند و ۴۵/۶ درصد دارای درآمد متوسط (۴۰۱۰۰۰-۷۰۰۰۰۰) و ۱۷ درصد خانوارها نیز دارای درآمد بالا (بالای ۷۰۰ هزار تومان) هستند. متوسط درآمد خانوارهای کرج نیز ۵۵۶۲۷۹ هزار تومان می‌باشد. ۶۱/۳ درصد از پاسخگویان مالک آپارتمان هستند و در حدود ۳۹ درصد از پاسخگویان نیز بصورت استیجاری ساکن هستند. متوسط بُعد خانوار پاسخگویان در کرج ۳/۶۱ نفر، میانه و نما (مُد) نیز برابر ۴ نفر است.

### نتایج حاصل از آزمون فرضیات تحقیق

- میزان مشکلات آپارتمان‌نشینان برحسب برخی از متغیرهای زمینه‌ای مانند: سن، مدت آپارتمان‌نشینی تفاوت دارد.

جدول (۱): آزمون رابطه مشکلات آپارتمان‌نشینی با سن و مدت آپارتمان‌نشینی

مدت آپارتمان‌نشینی	سن	متغیرهای مستقل	
		متغیر وابسته	مشکلات آپارتمان‌نشینی
-۰/۰۲۵	-۰/۰۱۲	r	
۰/۳۰	۰/۶۱	sig	

رابطه مشکلات آپارتمان‌نشینی با سن و مدت آپارتمان‌نشینی که از طریق ضریب همبستگی پیرسون محاسبه شده است، معنادار نیست. سن افراد و مدت آپارتمان‌نشینی ساکنین در آپارتمان تأثیر قابل توجهی بر ارزیابی افراد از مشکلات موجود در آپارتمان ندارند.

▪ میزان مشکلات آپارتمان‌نشینی بر حسب نوع مسکن قبلی (ویلايي، آپارتمانی) و جنس آپارتمان‌نشینان تفاوت دارد.

جدول (۲): مقایسه میانگین مشکلات آپارتمان‌نشینی بر حسب نوع مسکن قبلی و جنس

جنس	نوع مسکن		متغیرهای مستقل
	آپارتمانی	ویلايي	
زن	مرد	۲/۳۳	۲/۳۱
۲/۳۱	۲/۳۴	۱/۲۳	۱/۳۴
		۱۶۶۸	۱۶۶۸
		۰/۸	۰/۳۶

رابطه مشکلات آپارتمان‌نشینی با نوع مسکن قبلی که از طریق T استیودنت آزمون شده است، نشان می‌دهد که میانگین مشکلات آپارتمان‌نشینی بر حسب نوع مسکن قبلی تفاوت قابل ملاحظه‌ای ندارد و بالنسبه برابر است یعنی کسانی که قبلاً در خانه‌های تک واحدی سکونت داشته‌اند، میزان مشکلات را به اندازه کسانی که از ابتدا آپارتمان‌نشین بوده‌اند ارزیابی کرده‌اند. بنابراین فرضیه «تأثیر نوع مسکن قبلی افراد از حیث تک واحدی یا آپارتمانی بودن سبب تفاوت در میزان ارزیابی از مشکلات آپارتمان‌نشینی می‌شود» در این تحقیق رد می‌شود. همچنین رابطه جنس افراد با مشکلات آپارتمان‌نشینی که از طریق T استیودنت آزمون شده، معنادار نبوده و میانگین مشکلات برآورد شده از سوی زنان و مردان بالنسبه برابر است. بنابراین فرضیه مذکور نیز رد می‌شود.

- میزان مشکلات آپارتمان نشینی بر حسب قومیت آپارتمان نشینان تفاوت دارد.

جدول (۳): آزمون تفاوت میانگین مشکلات آپارتمان نشینی بر حسب قومیت

سطح معناداری	F	میانگین مربعات	درجه آزادی	مجموع مجدورات	
۰/۵۰۲	۰/۸۴	۰/۰۹ ۰/۱۰۵	۴ ۱۶۴۱ ۱۶۴۵	۰/۳۵۰ ۱۷۱/۵۵ ۱۷۱/۹۰	واریانس بین گروهی واریانس درون گروهی واریانس کل

نتایج حاصله از کاربرد آزمون آنالیز واریانس در ارزیابی مشکلات آپارتمان نشینان بر حسب قومیت نشانگر عدم تفاوت معنادار میان متغیر قومیت با میزان مشکلات آپارتمان-نشینی است و افراد دارای قومیت مختلف، میزان مشکلات را بالنسبه یکسان ارزیابی نموده-اند، بنابراین فرضیه تأثیر قومیت در ارزیابی از میزان مشکلات آپارتمان نشینی در این تحقیق رد می شود.

- مشکلات آپارتمان نشینان بر حسب تعداد اعضای خانوار، تعداد واحدها و قدمت آپارتمان تفاوت دارد.

جدول (۴): آزمون مشکلات آپارتمان نشینی

بر حسب تعداد اعضای خانوار، تعداد واحدها، قدمت آپارتمان

سطح معناداری sig		ارزش		نوع آزمون	متغیرهای مستقل
tc کندال	d سامرز	tc کندال	d سامرز		
۰/۳۷	۰/۳۷	۰/۰۱۵	۰/۰۱۹		تعداد اعضای خانوار
۰/۰۰۰	۰/۰۰۰	۰/۱۵	۰/۱۴		تعداد واحدها
۰/۰۰۱	۰/۰۰۱	-۰/۰۸۴	-۰/۰۸		قدمت آپارتمان

میزان همبستگی حاصل از کاربرد آزمون d سامرز<sup>۱</sup> و tc کندال<sup>۲</sup> در تست مشکلات آپارتمان نشینی بر حسب تعداد اعضای خانوار نشان می دهد که هر دو آزمون تقریباً برآورد

1 . Sommers' d  
2 . Kendall's tau C

یکسان و ضعیفی از میزان همبستگی دو متغیر ارائه کرده‌اند. سطح معناداری حاصل از هر دو آزمون نشان می‌دهد که فرضیه تأثیر تعداد اعضای خانوار در ارزیابی از میزان مشکلات آپارتمان‌نشینی رد می‌شود. خانوارهایی که تعداد اعضای آنها کم است میزان مشکلات را به اندازه خانوارهای دارای اعضای خانوار زیاد ارزیابی کرده‌اند. اما رابطه تعداد واحدهای آپارتمان با مشکلات آپارتمان‌نشینی معنادار است. با افزایش تعداد واحدها میزان مشکلات موجود در آپارتمان‌ها نیز بیشتر می‌شود. همچنین قدمت آپارتمان نیز با مشکلات موجود در آن رابطه معنادار اما معکوسی دارد چنان‌که در این تحقیق افراد ساکن در آپارتمان‌های قدیمی‌تر میزان مشکلات را کمتر ارزیابی کرده‌اند و افراد ساکن در آپارتمان‌های جدید-التاسیس میزان مشکلات را بیشتر ارزیابی کرده‌اند. که این امر می‌تواند به سبب کیفیت پایین و ناتمام بودن ساختمان‌های جدید باشد.

▪ مشکلات آپارتمان‌نشینان بر حسب نوع تملک آپارتمان تفاوت دارد.

جدول (۵): آزمون مشکلات آپارتمان‌نشینی بر حسب نوع تملک آپارتمان

نوع تملک		متغیر
مالکیت	استیجاری	مستقل
۲/۷۵	۲/۶	میانگین
۳/۳۶		T
۱۲۳۱		درجه آزادی
۰/۰۰۱		سطح معناداری

نتایج حاصله از کاربرد آزمون T در تست تأثیر نوع تملک آپارتمان با مشکلات آپارتمان‌نشینان نشانگر تفاوت ۱۵ درصدی در میانگین مشکلات آپارتمان‌نشینی است و این تفاوت از نظر آماری (sig= 0/001) معنادار است و میانگین ارزیابی شده از مشکلات آپارتمان‌نشینی بر حسب نوع تملک برابر نیست. بنابراین نوع تملک آپارتمان سبب تفاوت در میزان ارزیابی از مشکلات آپارتمان‌نشینی می‌شود.

- میزان مشکلات آپارتمان‌نشینان بر حسب سطح تحصیلات تفاوت دارد.

جدول (۶): مقایسه میانگین مشکلات آپارتمان‌نشینی بر حسب سطح تحصیلات

سطح معناداری	F	میانگین مربعات	درجه آزادی	مجموع مجذورات	
۰/۰۰۸	۳/۱۲	۰/۵۸۳	۵	۲/۹۱	واریانس بین گروهی
		۰/۱۸۷	۱۲۲۵	۲۲۸/۹۲	واریانس درون گروهی
			۱۲۳۰	۲۳۱/۸۳	واریانس کل

رابطه سطح تحصیلات با ارزیابی از میزان مشکلات آپارتمان‌نشینی که از طریق آزمون آنالیز واریانس<sup>۱</sup> صورت گرفته نشانگر عدم تفاوت معنادار میان متغیر سطح تحصیلات با ارزیابی از میزان مشکلات آپارتمان‌نشینی است به طوری که افراد دارای سطح تحصیلات مختلف (بیسواد، ابتدایی، راهنمایی، دبیرستان و...)، میزان مشکلات را یکسان ارزیابی نموده‌اند.

- میزان مشکلات آپارتمان‌نشینی بر حسب میزان تغییر ساکنین، تراکم جمعیت، روابط همسایگی، آگاهی به قوانین آپارتمان‌نشینی، کارآمدی قوانین آپارتمان‌نشینی و میزان تردد در آپارتمان تفاوت دارد.

جدول (۷): آزمون رابطه مشکلات آپارتمان‌نشینی با میزان تغییر ساکنین، تراکم جمعیت، ارتباط همسایگان با یکدیگر، آگاهی به قوانین آپارتمان‌نشینی، کارآمدی قوانین آپارتمان‌نشینی و میزان تردد در آپارتمان

میزان تردد در آپارتمان	کارآمدی قوانین آپارتمان‌نشینی	آگاهی به قوانین آپارتمان‌نشینی	روابط همسایگی	تراکم جمعیت	تغییر ساکنین	متغیرهای مستقل	
						متغیر وابسته	
۰/۵۸	-۰/۱۶	۰/۲۳۱	-۰/۱۸	۰/۵۸	۰/۵۱۱	F	مشکلات آپارتمان‌نشینی
۰/۰۰۰	۰/۰۰	۰/۰۰۰	۰/۰۰۱	۰/۰۰۰	۰/۰۰۰	sig	

نتایج حاصله از کاربرد آزمون ضریب همبستگی R پیرسون در تست رابطه متغیرهای مذکور با مشکلات آپارتمان‌نشینی، نشان می‌دهد که رابطه میزان تغییر ساکنین، روابط

1 . Analysis of variance



همسایگی، تراکم جمعیت، آگاهی به قوانین آپارتمان‌نشینی، کارآمدی قوانین آپارتمان‌نشینی و میزان تردد در آپارتمان با مشکلات آپارتمان‌نشینی تأیید می‌گردد. در آزمون فوق رابطه میزان تغییر ساکنین، تراکم جمعیت، آگاهی به قوانین آپارتمان‌نشینی و میزان تردد

در آپارتمان با میزان مشکلات آپارتمان‌نشینی مستقیم است و با افزایش میزان متغیرهای موجود، میزان مشکلات افزایش می‌یابد. اما رابطه میزان روابط همسایگی و آگاهی به قوانین آپارتمان‌نشینی با میزان مشکلات آپارتمان‌نشینی در این تحقیق معکوس است یعنی با افزایش کارآمدی قوانین آپارتمان‌نشینی و روابط همسایگی میزان مشکلات آپارتمان‌نشینی کاهش می‌یابد و بالعکس.

▪ بین مساحت واحدها، میزان امکانات و کیفیت ساخت فیزیکی با مشکلات آپارتمان‌نشینی رابطه وجود دارد.

جدول (۸): آزمون رابطه مشکلات آپارتمان‌نشینی با مساحت واحدها، میزان امکانات و کیفیت ساخت فیزیکی

کیفیت ساخت فیزیکی	میزان امکانات	مساحت واحدها	متغیرهای مستقل	
			متغیر وابسته	مشکلات آپارتمان‌نشینی
-۰/۱۵	۰/۱۱۵	۰/۸۶	r	مشکلات
۰/۰۰۴	۰/۶۴	۰/۰۵۱	sig	آپارتمان‌نشینی

رابطه مساحت واحدها، میزان امکانات، کیفیت ساخت فیزیکی آپارتمان‌ها با میزان مشکلات آپارتمان‌نشینی که از طریق R پیرسون صورت گرفته، نشانگر عدم تفاوت معنادار میان متغیرهای مساحت واحدها و میزان امکانات با میزان مشکلات آپارتمان‌نشینی است. اما بین کیفیت ساخت فیزیکی آپارتمان‌ها با میزان مشکلات آپارتمان‌نشینی رابطه وجود دارد و آپارتمان‌هایی که از نظر کیفیت ساخت پایین هستند دارای مشکلات بیشتری هستند.

### تحلیل رگرسیون چندگانه متغیرهای تحقیق

در تحقیق حاضر متغیر اصلی تحقیق یعنی «مشکلات آپارتمان‌نشینی» براساس مدل تنظیمی و به منظور سنجش تأثیرات جمعی و همزمان هر یک از متغیرهای مستقل، از طریق تحلیل رگرسیون چندگانه مورد آزمون قرار گرفته است.

جدول شماره (۹): معادله رگرسیونی

نام متغیر	Beta	T	Sig چندگانه	R	R2	R2 تعدیل یافته
X1 تغییر ساکنین	۰/۳۵۵	۲۳/۰	۰/۰۰۰	۰/۶۶	۰/۴۳۴	۰/۴۳
X2 تراکم جمعیت	۰/۴۱۲	۴۱/۸	۰/۰۰۰			
X3 کیفیت ساخت فیزیکی	-۰/۱۵۰	-۵/۵	۰/۰۰۰			
X4 کارآمدی قوانین آپارتمان‌نشینی	-۰/۱۲۲	-۳/۰	۰/۰۰۰			
X5 میزان تردد در آپارتمان	۰/۱۸۳	۷/۲۳	۰/۰۰۰			
X6 روابط همسایگی	-۰/۱۲	-۴/۵	۰/۰۰۰			

در جریان تحلیل جزئی به وسیله ضریب همبستگی R پیرسون رابطه ۸ متغیر، در سطح  $\alpha = 0/05$  در معادله باقی مانده و معنی دار شناخته شدند و بقیه متغیرها از معادله حذف شدند. از میان متغیرهایی که تأیید شده‌اند معادله رگرسیونی با ۸ متغیر صورت گرفت که از میان آنان ۶ متغیر دارای رابطه معنادار با مشکلات آپارتمان‌نشینی هستند که این ۶ متغیر در مجموع  $0/434$  درصد تغییرات مربوط به مشکلات آپارتمان‌نشینی را تبیین می‌کنند.

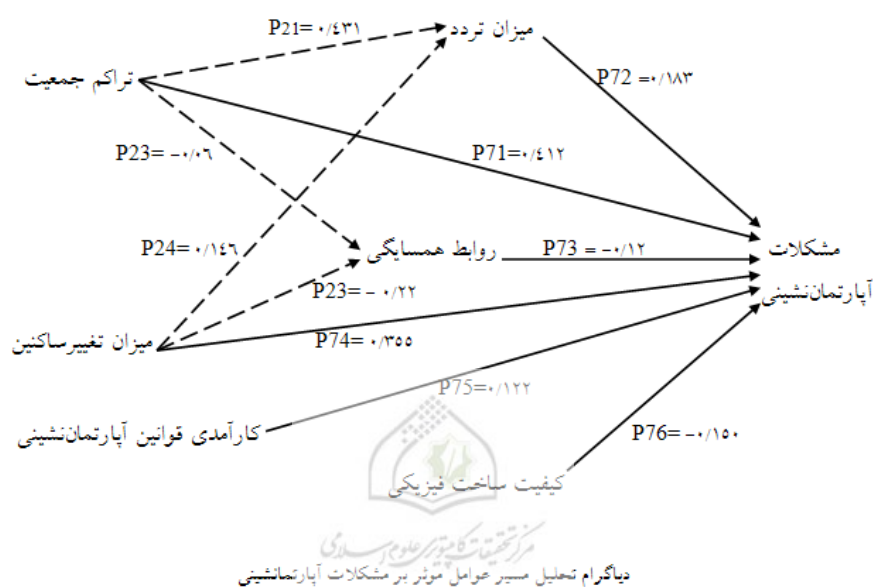
همانطور که مشاهده می‌شود متغیر تراکم جمعیت تعیین کننده‌ترین عامل تأثیرگذار بر مشکلات آپارتمان‌نشینی است. این متغیر به میزان ۴۱ درصد ( $Beta = 0/412$ ) از مشکلات آپارتمان‌نشینی را تبیین می‌کند. سپس به ترتیب متغیرهای تغییر ساکنین با ارزش بتا ۳۵ درصد ( $Beta = 0/355$ )، میزان تردد با ارزش بتا ۱۸ درصد ( $Beta = 0/183$ )، کیفیت ساخت فیزیکی آپارتمان با ارزش بتا ۱۵- درصد ( $Beta = -0/15$ )، روابط همسایگی با ارزش بتا ۱۲- درصد ( $Beta = -0/12$ ) و کارآمدی قوانین آپارتمان‌نشینی با ارزش بتا ۱۲- درصد ( $Beta = -0/122$ ) قرار دارند.

$$Y = (0/355)(x1) + (0/412)(x2) + (-0/150)(x3) + (-0/122)(x4) + (0/183)(x5) + (-0/12)(x6)$$

### تحلیل مسیر

علاوه بر بررسی میزان تأثیر هر یک از متغیرهای مستقل بر متغیر وابسته و تعیین میزان کل

تغییرات مشکلات آپارتمان‌نشینی در جامعه مورد مطالعه که توسط مجموع متغیرهای مستقل بیان شد، با رسم دیاگرام تحلیل مسیر<sup>۱</sup> اثرات مستقیم و غیرمستقیم هریک از متغیرهای علت را بر روی متغیر معلول بررسی نموده‌ایم.



همانطور که در مدل تحلیل مسیر مشاهده می‌شود، متغیر تراکم جمعیت آپارتمان با ضریب مسیر  $0/412$  اولین تبیین‌کننده مشکلات آپارتمان‌نشینی است که با تأثیر بر میزان تردد با ضریب مسیر  $0/431$  و تأثیر بر روابط همسایگی با ضریب مسیر  $-0/06$  به‌طور غیرمستقیم نیز بر مشکلات آپارتمان‌نشینی تأثیر دارد. پس از آن متغیر تغییر ساکنین با ضریب مسیر  $0/355$  مؤثر است که با تأثیر بر میزان تردد با ضریب مسیر  $0/146$  و تأثیر بر روابط همسایگی با ضریب مسیر  $-0/22$  بطور غیرمستقیم نیز بر مشکلات آپارتمان‌نشینی تأثیر دارد. میزان تردد با ضریب مسیر  $0/183$  بر مشکلات آپارتمان‌نشینی تأثیر دارد و کیفیت ساخت فیزیکی آپارتمان با ضریب مسیر  $-0/15$ ، کارآمدی قوانین با ضریب مسیر  $0/122$  و روابط همسایگی با ضریب مسیر  $-0/12$  به‌طور مستقیم بر مشکلات آپارتمان‌نشینی تأثیر دارند.

## 1. Path Analysis

### نتیجه گیری

در این مقاله تلاش بر این بود تا بر اساس نظریات مطرح شده در باب شهرنشینی به بررسی مشکلات آپارتمان‌نشینی پرداخته شود. بر اساس نتایج بدست آمده، میزان مشکلات آپارتمان‌نشینی در کرج بالنسبه بالاست. نتایج تحقیق همچنین نشانگر آن است که مشکلات آپارتمان‌نشینی به عنوان متغیری وابسته با متغیرهای تعداد واحدهای آپارتمان، قدمت آپارتمان، نوع تملک آپارتمان، میزان تغییر ساکنین، روابط همسایگی، تراکم جمعیت، کیفیت ساخت فیزیکی، کارآمدی قوانین آپارتمان‌نشینی و میزان تردد در آپارتمان همبستگی معناداری دارد. در آزمون فوق رابطه میزان تغییر ساکنین، تراکم جمعیت، کارآمدی قوانین آپارتمان‌نشینی و میزان تردد در آپارتمان با میزان مشکلات آپارتمان‌نشینی مستقیم است و با افزایش میزان متغیرهای موجود میزان مشکلات افزایش می‌یابد. اما رابطه میزان روابط همسایگی و کیفیت ساخت فیزیکی آپارتمان با میزان مشکلات آپارتمان‌نشینی در این تحقیق معکوس است.

مع الوصف، اطلاعات تجربی حاصل از این تحقیق مؤید تأثیر متغیرهای مساحت واحدها، میزان امکانات، آگاهی به قوانین آپارتمان‌نشینی، سطح تحصیلات، تعداد اعضای خانوار، قومیت، نوع مسکن قبلی، جنس، سن مدت آپارتمان‌نشینی با میزان مشکلات آپارتمان‌نشینی نیست.

نتایج حاصل از نیکویی برآزش و تناسب مدل تحلیلی از طریق کاربرد رگرسیون چندگانه و تحلیل مسیر نشان داد که بر حسب ارزش بتا (Beta)، متغیرهای تغییر ساکنین، روابط همسایگی، تراکم جمعیت، کیفیت ساخت فیزیکی، کارآمدی قوانین آپارتمان‌نشینی و میزان تردد در آپارتمان به عنوان تعیین کننده‌ترین عوامل تأثیرگذار بر میزان مشکلات آپارتمان‌نشینی محسوب می‌شوند. بدین ترتیب اطلاعات تجربی ماخوذ از این تحقیق ضمن حمایت از مدل نظری تحقیق، مؤید آن است که متغیر مشکلات آپارتمان‌نشینی پدیده پیچیده‌ای است که به تعداد زیادی متغیر با وزن‌های نسبی متفاوت وابسته است که در شبکه‌ای از روابط علی با یکدیگر به سر می‌برند و کل تغییرات آنرا مجموع متغیرهای علت نشان می‌دهند. در این الگو مشکلات آپارتمان‌نشینی متأثر از متغیرهای تعداد واحدهای آپارتمان، قدمت آپارتمان، نوع تملک آپارتمان، تغییر ساکنین، روابط همسایگی، تراکم جمعیت، کیفیت ساخت فیزیکی، کارآمدی قوانین آپارتمان‌نشینی و میزان تردد در آپارتمان و بازتابی از تأثیرات متقابل مجموعه‌ای از عوامل و منتج از مجموع بازخوردهای این عوامل می‌باشد.

## منابع

- افروغ، عماد. ۱۳۷۷. فضا و نابرابری اجتماعی. تهران: نشر دانشگاه تربیت مدرس.
- پرابنده، فرشته. ۱۳۸۰. بررسی مسائل و مشکلات ارتباط همسایگی در ساختمانهای بلند. تهران: دانشکده مدیریت و علوم اجتماعی.
- راپوپورت، آموس. ۱۳۸۴. معنی محیط ساخته شده. ترجمه: فرح حبیب. چاپ اول. نشر پردازش و برنامه ریزی شهری.
- ساوج مایک و وارد آلن. ۱۳۸۰. جامعه شناسی شهری، ابوالقاسم پوررضا، سمت، تهران.
- صدیق سروستانی، رحمت اله. ۱۳۶۹. انسان و شهرنشینی. نامه علوم اجتماعی. دانشگاه تهران. شماره یک، جلد دوم.
- صدیق سروستانی، رحمت اله. ۱۳۷۱. روابط همسایگی در تهران. طرح تحقیق. دانشگاه تهران.
- فیالکوف، یانکل. ۱۳۸۳. جامعه شناسی شهر. ترجمه: عبدالحسین نیک گوهر. تهران: نشر آگه. چاپ سوم.
- گیدنز، آنتونی. ۱۳۸۴. مسائل محوری در نظریه اجتماعی. ترجمه: محمدرضایی. تهران: نشر شعاد. چاپ اول.
- لنگ، جان. ۱۳۸۳. آفرینش نظریه معماری. ترجمه: علیرضا عینی فر. تهران: نشر دانشگاه تهران. چاپ سوم.
- ممتاز، فریده. ۱۳۸۱. جامعه شناسی شهر. انتشارات دانشگاه. چاپ اول. تهران.

- Bandes, Michel. 2004. Urban social theory: city, self and society. new York: Oxford press.
- Dunleavy, p. (1981). The politics of mass housing in Britain. Oxford, UK. Clarendon Press, P 57- 84.
- Newman, Oscar. (1996). Creating Defensible Space. u.s. Department of housing and urban development.
- Rapoport, A. (1977). human aspects of urban form. new York: pergamon press.

