Downloaded from ciauj-tabriziau.ir at 7:14 +0330 on Monday November 23rd 2026

Cult Islam Archit Urban, 2025; 10 (1): 151-167

CULTURE OF ISLAMIC ARCHITECTURE AND URBANISM

DOI: http://dx.doi.org/10.61186/ciauj.10.1.579

Original Paper Open Access

Socio-CulturalFactors Affecting the Durability of Contemporary Housing in Iran

Mohsen Afshari [1,*], Sima Khaleghian [2], Mahsa Payedar[3]

1. Associate Professor, Architecture Department, Faculty of Architecture and Urban Design, Art University of Isfahan, Isfahan, Iran
2. Ph.D Student in Architecture, Architecture Department, Faculty of Architecture and Urban Design, Art University of Isfahan, Isfahan, Iran
3. M.Sc. in Iranian Architecture Studies, Architecture Department, Faculty of Architecture and Urban Design, Art University of Isfahan, Isfahan, Iran

Received: 2024/8/19 Accepted: 2025/1/2

Abstract

This paper aims to identify the socio-cultural factors affecting the durability of contemporary housing in Iran and explain the role of culture and beliefs of society in the longer useful life of housing architecture.The nature of the research is applied and in terms of the research approach it is survey type (quantitative-qualitative). In the first step, a list of socio-cultural criteria affecting housing durability was extracted from the theoretical. In the second step, in order to verify and evaluate the extracted criteria, a questionnaire was answered by experts using the Delphi technique. The third step was to measure the value of each of these criteria and prioritize them by the people. The population of this questionnaire was about 210 people from the general public who were randomly selected. In the fourth step, with the help of Analytical Hierarchy Method (AHP) based on pairwise comparisons, the criteria found by the community of experts were ranked and weighted. In the final step, the prioritization of people and experts was compared. In the two first steps, ten cultural-social factors, affecting the useful life of housing were identified: a sense of belonging, flexibility, modernity, media, playing the role of the operator in the design and construction process, social class and dignity, neighborhood, access and local services of the city, spatial quality, and security. In the next steps, the criteria found by experts were ranked and weighed by using analytic hierarchical analysis (AHP) based on the pairwise comparison. The research findings were done through comparative summarization among people and experts' prioritization regarding socio-cultural criteria. The consensus of people and experts on the importance of two security and spatial quality factors as the most important socio-cultural factors affecting durability indicates the special influence of these two factors on individuals' tendency for longer use of housing.

Keywords:

Socio-cultural Factors, Durability, Contemporary Housing, Iran

* Corresponding Author: m.afshary@aui.ac.ir

©2025 by the Authours.This article is an open access article distributed under the terms and conditions of the Creative Commons Attribution NonCommercial 4.0 International (CC BY-NC 4.0 license)
https://creativecommons.org/licenses/by-nc/4.0

[DOI: 10.61186/ciauj.10.1.579]
Downloaded from ciauj-tabriziau.ir at 7:14 +0330 on Monday November 23rd 2026

Introduction

According to the statistics and studies done in developed countries per year, the lifespan of a building is a significant issue in the modern world. The researchers believe though durability was a fight against nature in the past, it is now a struggle to preserve nature. Belief in the durability of buildings and the necessity of reviving the culture of preserving and maintaining previous generations help to fight against capitalist thought, which is highly interested in using natural resources (Touw, 2006: 3).

Various factors have affected the useful life of buildings over time. These factors include different climatic or environmental, economic, political, physical, and other aspects, which are not included in the scope of this study. This study has a considerable look at the socio-cultural aspects of the factors affecting the useful life of contemporary housing in Iran.

Method

Five steps are used regarding the asked question to pursue this study it is done qualitatively for better discovery and description of mental dimensions and meanings of the environment. In the first step, a list of socio-cultural criteria affecting housing durability was extracted from theoretical literature through library study and prepared in a frame of factors affecting durability. In the second step, a questionnaire was designed, by using the Delphi technique and considered indicators to scrutinize and evaluate the extracted criteria.

The third step measures the value of criteria and their ranking by the public. The society of this questionnaire comprised 210 people of society who were selected randomly. In this phase, the questionnaire was analyzed using the hierarchical Friedman test, and the value of each criterion was determined by criteria, including gender, age, income, education, and ownership. As a method for assessing decisionmakers' opinions, AHP is used in the fourth step.

To ensure all factors affecting housing durability, a questionnaire was designed in this step to assess the accuracy of the factors derived from library resources. This questionnaire was filled out by 18 architecture experts and researchers whose opinions are reported in Figure 1.

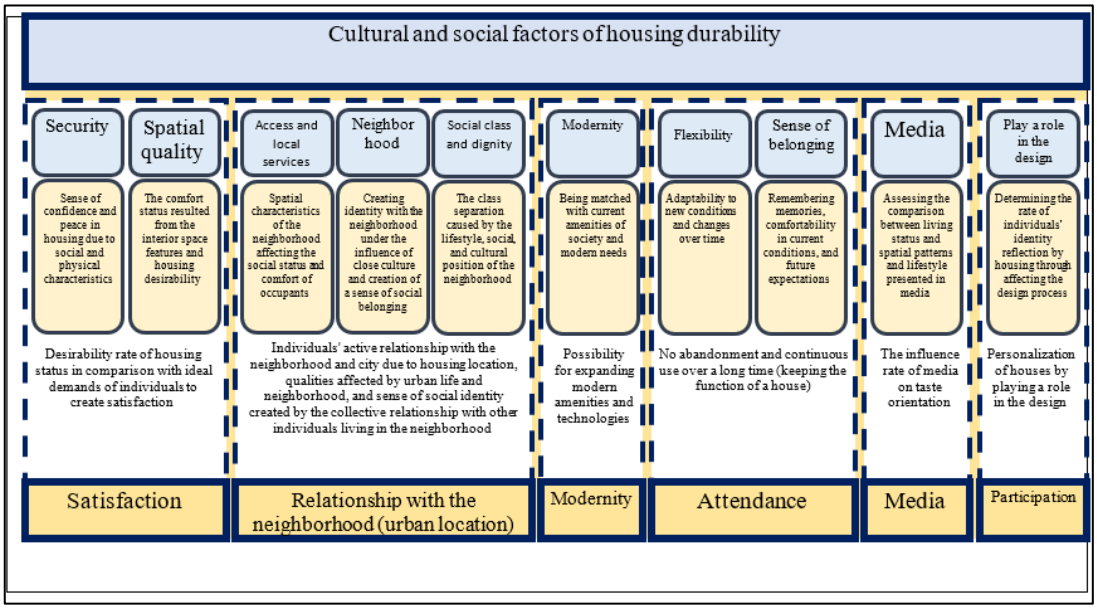


Fig 1. socio-cultural factors of housing durability

Discussion and Conclusion

Ultimately, a comparative summarization was done between prioritizations by people and experts regarding socio-cultural criteria as seen in figure 2. Ten socio-cultural factors affecting the useful life of housing were identified in this research: a sense of belonging, flexibility, modernity, media, playing the role of the operator in the design and construction process, social class and dignity, neighborhood, access and local services of the city, spatial quality, and security. These factors were assessed in the opinion of people and experts and then were determined in various categories based on their importance rate. Both people and experts agreed on the importance of two factors of security and spatial quality as the most important socio-cultural factors affecting durability indicating the specific influence of these factors on individuals' willingness for longer use of houses. One can increase the useful life of housing that results in natural, environmental, psychological,

and thrift advantages by considering socio-cultural infrastructures and focusing on the factors found in this study.

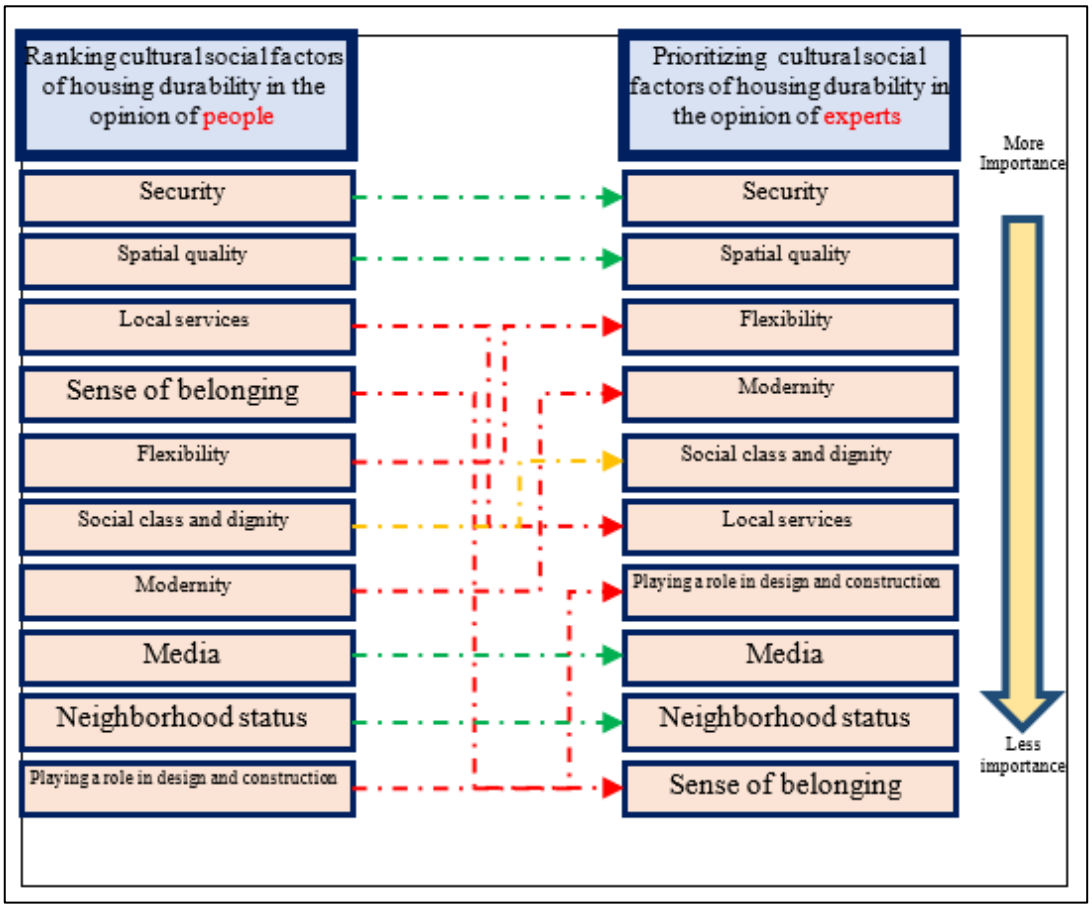


Fig 2. Prioritizing the socio-cultural factors of housing durability in the opinion of experts compared to people's opinions

[DOI: 10.61186/ciauj.10.1.579]
Downloaded from ciauj-tabriziau.ir at 7:14 +0330 on Monday November 23rd 2026

[DOI: 10.61186/ciauj.10.1.579]
Downloaded from ciauj-tabriziau.ir at 7:14 +0330 on Monday November 23rd 2026

فرهنگ معماری و شهرسازی اسلامی ، ۱۴۰۴؛ ۱۰(۱): ۱۶۷-۱۵۱

فرهنگ معماری و شهرسازی اسلامی

DOI: http://dx.doi.org/10.61186/ciauj.10.1.579

مقاله پژوهشی | دسترسی آزاد

شناسایی و اولویت‌بندی عوامل فرهنگی - اجتماعی تأثیرگذار بر ماندگاری مسکن معاصر ایران

محسن افشاری[۱*]، سیما خالقیان [۲]، مهسا پایه‌دار [۳]

۱. دانشیار، گروه معماری، دانشکده معماری و شهرسازی، دانشگاه هنر اصفهان، اصفهان، ایران

۲. پژوهشگر دکتری معماری، گروه معماری، دانشکده معماری و شهرسازی، دانشگاه هنر اصفهان، اصفهان، ایران

۳. کارشناسی ارشد مطالعات معماری ایران، گروه معماری، دانشکده معماری و شهرسازی، دانشگاه هنر اصفهان، اصفهان، ایران

تاریخ دریافت: ۱۴۰۳/۵/۲۹ تاریخ پذیرش: ۱۴۰۳/۱۰/۱۳

چکیده

در مسیر حفظ سرمایه‌های ملی، جلوگیری از تخریب ساختمان‌ها و افزایش عمر مفید بناها، نقش مهمی دارد. ازاین‌رو، این پژوهش به جنبه‌های فرهنگی - اجتماعی عوامل تأثیرگذار بر فرایند عمر مفید مسکن معاصر ایران می‌پردازد. شناخت عوامل فرهنگی - اجتماعی مؤثر بر ماندگاری مسکن معاصر، اولویت‌بندی و مقایسهٔ آن¬ها (از دید متخصصان و افراد عادی) و تبیین نقش فرهنگ و باورهای جامعه بر طولانی بودن عمر مفید معماری مسکن را می‌توان از اهداف پژوهش برشمرد. ماهیت پژوهش، کاربردی و ازنظر رویکرد، از نوع پیمایشی است. در این پژوهش، از روش دلفی برای شناسایی و تحلیل سلسله‌مراتبی برای اولویت‌بندی عوامل استفاده شد. در ابتدا معیارهای فرهنگی - اجتماعی مؤثر بر ماندگاری مسکن توسط متخصصان تدقیق و ارزیابی گردید که ده عامل مؤثر بر عمر مفید مسکن شناسایی شدند. عوامل، شاملِ حس تعلق، انعطاف‌پذیری، روزآمدی، رسانه، ایفای نقش بهره‌بردار درروند طراحی و ساخت، شأن و طبقهٔ اجتماعی، همسایگی، دسترسی و خدمات محلی شهر، کیفیت فضایی و امنیت هستند. در گام‌های بعد «سنجش معیارهای استخراج‌شده از دیدگاه مردم»، «رتبه‌بندی» و «وزن دهی معیارهای یافت شده توسط جامعه متخصصان» با کمک روش تحلیل سلسله‌مراتبی (AHP) صورت گرفت. نتایج پژوهش، به‌صورت جمع‌بندی مقایسه‌ای بین اولویت‌بندی دیدگاه مردم و متخصصان دررابطه‌با معیارهای فرهنگی - اجتماعی نشان داد که عموم مردم و متخصصان در اهمیت دو عامل امنیت و کیفیت فضایی، به‌عنوان مهم‌ترین عوامل فرهنگی و اجتماعی مؤثر بر ماندگاری مسکن، اتفاق‌نظر دارند.

واژگان کلیدی

عوامل فرهنگی - اجتماعی، ماندگاری، مسکن معاصر، ایران

*مسئول مکاتبات: m.afshary@aui.ac.ir

©2025 by the Authours.This article is an open access article distributed under the terms and conditions of the Creative Commons Attribution NonCommercial 4.0 International (CC BY-NC 4.0 license)
https://creativecommons.org/licenses/by-nc/4.0

[DOI: 10.61186/ciauj.10.1.579]
Downloaded from ciauj-tabriziau.ir at 7:14 +0330 on Monday November 23rd 2026

۱. مقدمه

آمارها و پژوهش‌هایی که در کشورهای توسعه‌یافته انجام می‌شود، اهمیت طول عمر مفید ساختمان را در حال حاضر نشان می‌دهند. پژوهشگران این حوزه معتقد هستند اگر ماندگاری درگذشته، مبارزه با طبیعت بود، امروز یک مبارزه برای حفظ طبیعت است. ماندگاری بناها می‌تواند در حل بحران تولید بیش‌ازحد نخاله‌های ساختمانی، مصرفی بودن معماری و معضلات فرهنگی و زیست‌محیطی اثر داشته باشد. با اعتقاد به ماندگاری ساختمان‌ها و ضرورت احیاء فرهنگ حفظ و نگهداری نسل‌های پیشین، می‌توان با تفکر نظام سرمایه‌داری که تشنهٔ استفاده از منابع طبیعی است، مبارزه کرد (Touw, 2006: 3).

یافته‌ها، بسیاری از پیش‌فرض‌های رایج در مورد عمر مفید بناها و ارتباط بین مصالح سازه و عمر خدمات‌رسانی را زیر سؤال می‌برند (Van Hees and others, 2014). بااینکه بیشتر، این‌گونه فرض می‌شد که استفاده از اسکلت ساختمانی مقاوم، همچون کاربرد فولاد و بتن، سبب افزایش عمر مفید بنا است، نتایج تحقیقات نشان می‌دهد که ارتباط معینی بین سیستم سازه‌ای مقاوم و عمر مفید ساختمان وجود ندارد (O'Connor, 2004). نگاهی به وضعیت ساخت در ملل توسعه‌یافته، نشان می‌دهد که تخریب بناها بیشتر متأثر از مسائل فرهنگی، اقتصادی و یا ازکارافتادگی بنا است و با عواملی نظیر تغییر کاربری و ارزش زمین، عدم پاسخ‌گویی به نیازهای روز و نگهداری نادرست از عناصر غیر سازه‌ای ارتباط دارد (Yashiro, 2009). در حقیقت امر، عمر خدمت‌رسانی اکثر بناها غالباً کوتاه‌تر از عمر نظریهٔ خودشان است. مطالعات درزمینهٔ سازهٔ پایدار پرسش‌های جالبی را مطرح می‌کنند و کانون توجه پژوهشگران را به موضوعاتی مانند ماندگاری سازه و مصالح، انعطاف‌پذیری طراحی برای تغییر آتی و زوال‌پذیری و پیش‌بینی درست عمر مفید در ارزیابی چرخهٔ عمر مفید در بناها جلب می‌کند (O'Connor, 2004).

هدف پژوهش حاضر شناخت عوامل فرهنگی – اجتماعی مؤثر بر ماندگاری مسکن معاصر، اولویت‌بندی و مقایسهٔ آن‌ها (از دید متخصصان و افراد عادی) و تبیین نقش فرهنگ و باورهای جامعه بر طولانی بودن عمر مفید مسکن معاصر ایران است؛ بنابراین، پژوهش به چیستی عوامل فرهنگی – اجتماعی مؤثر بر ماندگاری مسکن معاصر می‌پردازد. عوامل گوناگونی در طول زمان درروند عمر مفید بناها اثر داشته‌اند. این عوامل جنبه‌های متفاوت اقلیمی یا زیست‌محیطی، اقتصادی، سیاسی، کالبدی و غیره را شامل می‌شوند که موردبحث این پژوهش نیست. این نوشتار نگاه خاصی به جنبه‌های فرهنگی – اجتماعی عوامل تأثیرگذار بر فرایند عمر مفید مسکن معاصر ایران خواهد داشت.

۲. پیشینهٔ تحقیق

ماندگاری با واژه‌هایی چون مانایی، پایداری، نامیرایی و جاودانگی در ارتباط است. ماندگاری (Durability)، به معنای قابلیت تداوم و بقا است؛ یعنی ویژگی آنچه می‌تواند پایدار بماند و دوام یابد. به گفتهٔ لینچ، ماندگاری عبارت است از میزان مقاومت عناصر یک شهر در مقابل فرسودگی و زوال، به‌گونه‌ای که توانایی عملکرد خود را در بلندمدت حفظ کنند (پاکزاد،۱۳۸۱، ص۱۰۸).

شفیعیان دارانی و همکاران (۱۳۹۳، ۳۲) سعی در تدوین مفهوم ماندگاری و تفاوت آن با پایداری نموده‌اند. پژوهشگران در این پژوهش، عنصر معنا و معنویت، توجه به فرهنگ و استفاده از کهن‌الگوها و توانایی جذب مخاطب را، عامل ماندگاری آثار تاریخی و وجه تفاوت ماندگاری و پایداری دانسته‌اند. نقره‌کار و دیگران (۱۳۸۸)، واژهٔ ماندگاری را معادل جاودانگی در نظر گرفته‌اند. این پژوهش در جست‌وجوی آن بوده است «که جاودانگی تا چه حد در ویژگی‌های فیزیکی اثر و تا چه حد در فرهنگ یا عوامل متافیزیکی ریشه دارد؟» و دراین‌ارتباط، با دسته‌بندی و سپس بررسی انواع نظریه‌های مرتبط با زمینهٔ ماندگاری و جاودانگی ساخته‌های معماری، ماندگاری را مفهومی وابسته به کالبد فیزیکی و جاودانگی را فراتر از کالبدی می‌داند و درنتیجه، «اگرچه کالبد بسیاری از آثار ماندگار معماری همچنان وجود دارد اما ازآنجاکه حیات ندارند و برای مردم فرهنگ‌سازی و حیات‌بخشی نمی‌کنند، جاودانگی نداشته و در عین ماندگاری مرده‌اند». همین‌طور پور جعفر (۱۳۸۲) تداوم معنا را عاملی برای جاودانگی دانسته است که در آن به موضوع جاودانگی در حوزهٔ شهرسازی پرداخته است و شهر رم را به‌عنوان نمونهٔ موردی مطالعه نموده است. از دیدگاه محققان این «ریشه‌ها و پایه‌های روحانی و معنوی» هستند که منتهی به جاودانگی سکونت‌گاه‌های بشری می‌شوند.

کلمهٔ ماندگاری غالباً بر وجوه فیزیکی اثر و پایداری کالبدی آن در برابر فرسایش ناشی از گذشت زمان و دلایل مختلف متمرکز است (Wacław, 2014)، درحالی‌که واژهٔ جاویدان (Eternal)، علاوه بر مانایی، سخن از نوعی حیات و اثربخشی و جذابیت دارد. الکساندر نیز از راهی جاویدان، برای ساختن، سخن می‌گوید. هر بنایی که براین‌اساس ساخته‌شده باشد، جاودانه و زنده است. الکساندر از الگو و رویدادهایی سخن می‌گوید که بخش اصلی عناصر تشکیل‌دهندهٔ ساختمان محسوب می‌شوند. هویت ساختمان یا شهر لزوماً نتیجهٔ رویدادهایی است که در آن اتفاق می‌افتند. هر فرهنگی همیشه و همواره الگوی رویدادهای خود را بانام عناصر کالبدی که در آن فرهنگ رایج هستند،

[DOI: 10.61186/ciauj.10.1.579]
Downloaded from ciauj-tabriziau.ir at 7:14 +0330 on Monday November 23rd 2026

مشخص می‌کند (Alexander , 2010: 60)، بنابراین، می‌توان گفت؛ هر بنایی که بر اساس این الگوها شکل بگیرد و با آن‌ها هماهنگ باشد، وارد ساحت جاودانگی می‌گردد. از طریق همین الگوها است که جاودانگی در معماری بافرهنگ ارتباط می‌یابد. بر این اساس، جاودانگی یک بنا متأثر از رابطهٔ بنا با جامعه و فعالیت‌های موجود در آن است.

عدم شناخت عوامل مؤثر بر ماندگاری بنا منجر به تخریب زودهنگام بناهای معاصر و تولید انبوه نخاله‌های ساختمانی شده است. Yu و همکاران (2017) در پژوهش خود باهدف حفظ پایداری اجتماعی به دنبال دلایل تخریب مسکن در شهر شانگ‌های چین بوده‌اند. در همین راستا، پژوهشگران با نظرسنجی از محققان و افراد دارای صلاحیت علمی و مصاحبه با تخریب‌کنندگان بناها و افراد ساکن و مهاجر، نشان دادند که سلامت و ایمنی، برابری اجتماعی و پایبندی به قانون حیاتی‌ترین ابعادی بودند که پایداری اجتماعی تخریب مسکن شهری در شانگ‌های را تعیین کردند.

مسئلهٔ ماندگاری و پایداری مسکن، به دغدغه‌ای برای پژوهشگران متعدد تبدیل‌شده است. چنان‌که بر اساس آمار، چین نیز در دهه‌های اخیر شاهد یک فرایند بی‌سابقه در توسعهٔ مجدد شهری بوده است که عمدتاً تحت هدایت دولت‌های محلی و توسعه‌دهندگان املاک و باهدف تقویت رشد اقتصادی صورت گرفته است. این روند، به تخریب گستردهٔ پروژه‌های مسکن شهری (UHD) منجر شده و پیش‌بینی می‌شود در آینده نیز ادامه یابد (Ya& Shi et all,2017). از سال ۲۰۱۱ تا ۲۰۱۳ میلادی، سالانه ۳۴۵ تا ۴۶۰ میلیون مترمربع ساختمان تخریب‌شده است (China Academic of Building Research ,2014). در شهرهای ایران هرروزه ساختمان‌هایی تخریب می‌شوند که به نظر می‌رسد هنوز می‌تواند کارایی داشته باشد، عدم توجه به عمر مفید کوتاه بناهای معاصر، مشکلات مهمی در زمینه‌های اقتصادی و محیط‌زیست پدید آورده است و بااین‌وجود در زمینهٔ عمر مفید ساختمان در ایران مطالعات مجزا و دقیقی صورت نگرفته است. همین امر، ضرورت انجام این پژوهش را روشن می‌سازد؛ بنابراین، می‌توان پژوهش‌های نزدیک به موضوع ماندگاری را با کلیدواژه‌هایی همچون پایداری نیز یافت اما در این پژوهش‌ها مانند پژوهش شیرازی و کیوانی (۲۰۱۷)، جانز و وربیک (۲۰۱۷) به عواملی برای پایداری اجتماعی اشاره کرده‌اند که صرفاً در حوزه‌های اجتماعی و فرهنگی تبیین نشده است و به ابعاد دیگری مانند سلامت، سیاست و اقتصاد پرداخته‌شده است. پژوهش‌های اندکی به بررسی مستقیم نقش فرهنگ و سازوکار آن در مانایی مسکن معاصر پرداخته‌اند و تنها برخی از صاحب‌نظران به تعدادی از مؤلفه‌های فرهنگی و نقش آن در مانایی بناهای تاریخی اشاره نموده‌اند. این موضوع نیز خود دلیلی بر ضرورت انجام این پژوهش با تأکید بر عوامل فرهنگی و اجتماعی است. این پژوهش سعی دارد تا نیروی فرهنگی تأثیرگذار در مانایی مسکن معاصر ایران را شناسایی نماید، بنابراین، پرسش پژوهش این است که عوامل فرهنگی – اجتماعی مؤثر بر ماندگاری مسکن معاصر ایران چیست؟

۳. روش پژوهش

ماهیت تحقیق، کاربردی و ازنظر رویکرد تحقیق از نوع پیمایشی (کمّی – کیفی) است. در راستای پیشبرد این پژوهش که به‌صورت کیفی به‌منظور کشف بهتر و توصیف ابعاد ذهنی و معانی محیط صورت پذیرفته است، باتوجه‌به پرسش مطرح‌شده، از پنج گام بهره برده شد. در گام اول فهرستی از معیارهای فرهنگی – اجتماعی مؤثر بر ماندگاری مسکن به‌صورت کتابخانه‌ای از ادبیات نظری، استخراج و در قالب عوامل مؤثر بر ماندگاری تبیین شد. در گام دوم، به‌منظور تدقیق و ارزیابی معیارهای استخراج‌شده، پرسش‌نامه‌ای با استفاده از تکنیک دلفی با شاخص‌های موردنظر تدوین و توسط جامعهٔ نمونه از متخصصان این حوزه تکمیل گردید و پس‌ازاین گام تعدادی معیار به معیارهای اولیه اضافه شد.

در سومین گام به سنجش وزن هریک از این معیارها و اولویت‌بندی آنان توسط عموم مردم پرداخته شد. جامعهٔ این پرسش‌نامه حدود ۲۱۰ نفر از عموم افراد جامعه بودند. نمونه‌گیری آسان یا در دسترس، نوعی از روش‌های نمونه‌گیری غیر احتمالی است؛ یعنی استفاده از اعضایی که به‌آسانی در دسترس محقق قرار دارند. در این مرحله، روایی پرسش‌نامه توسط محققان با روایی صوری تأیید شد و مقدار پایایی آن با استفاده از فرمول آلفای کرون باخ به دست آمد و داده‌های پرسش‌نامه با استفاده از آزمون فریدمن به‌صورت سلسله مراتبی مورد تحلیل قرار گرفت.

در چهارمین گام با کمک روش تحلیل سلسله‌مراتبی (AHP) که روشی برای سنجش قضاوت‌های تصمیم‌گیرندگان است، با وزن دهی به ارزیابی‌های عینی و ذهنی در ساختاری یکپارچه بر مبنای ایجاد مقایسات زوجی به رتبه‌بندی و وزن دهی معیارهای یافت شده توسط جامعهٔ متخصصان پرداخته شد که در این پرسش‌نامه مقایسهٔ زوجی، شاخص سنجش پایایی یا روایی،

[DOI: 10.61186/ciauj.10.1.579]
Downloaded from ciauj-tabriziau.ir at 7:14 +0330 on Monday November 23rd 2026

به‌مانند ضریب پایایی آلفای کرون باخ وجود ندارد. در مرحلهٔ نهایی، اولویت‌بندی‌های عمومی (اولویت‌بندی مردم، مستخرج از مرحلهٔ سوم) و اولویت‌بندی‌های تخصصی (اولویت‌بندی متخصصان، مستخرج از مرحلهٔ دوم) با یکدیگر مقایسه و تحلیل شدند. این پژوهش، به بررسی مسکن در ایران دوره معاصر می‌پردازد.

٤. مبانی نظری پژوهش

واضح و مشخص است که ماندگاری اکثر ساختمان‌ها برای سکونت گزیدن انسان، دلخواه هر گروه و جامعه‌ای است و ساخت و تخریب مداوم و پی‌درپی ساختمان‌ها اتلاف انرژی و هزینه و سرمایه‌ها محسوب می‌شود. پیداکردن عواملی که عمر مفید و طولانی معماری ایران به‌خصوص در حوزه مسکن را ایجاد کند در کانون توجه است، زیرا که عدم شناخت عوامل اثرگذار بر بقای ساختمان منتهی به تخریب ساختمان‌های معاصر و تولید انبوه نخاله‌های ساختمانی می‌شود و این مسئله، منابع، انرژی و وقت زیادی را اتلاف می‌نماید.

از دلایل اصلی ماندگاری یک ساختمان، تداوم عملکرد آن در دوره‌های مختلف زمانی است. چیزی که معماری ایران را تا به امروز زنده نگه‌داشته و از آن محافظت کرده است، امکان حضور پذیری آن بوده که به تداوم کارکرد ساختمان و نقش مؤثر و فعال وزندهٔ آن به‌واسطهٔ ایجاد انعطاف‌پذیری، حس تعلق و خاطره‌انگیزی منتهی شده است (Aygenç et al,2020; Harris et al,2023).

عدم توجه و فراموشی، از عوامل مهم نابودی ساختمان‌ها هستند. به‌عبارت‌دیگر، ساختمان تا زمانی زنده است که کارکرد اجتماعی وزندگی آن برقرار و فعال باشد (Koch,2021). بهترین راه برای حفظ و ماندگاری ساختمان، تداوم بخشیدن به استفاده از آن‌ها است. اجتماع‌پذیری، سبب ایجاد حس تعلق ساکنان به خانه و محلهٔ خود می‌شده است (Boryczko, 2012)؛ . بنابراین، افراد به ادامهٔ زندگی در خانه و محله تمایل داشتند و در ادامه، برای حفاظت و همچنین ارتقاء عمر مفید ساختمان‌های عمومی و مساکن متناسب با نیازهای روز خود مداوماً تلاش می‌کرده‌اند. از سوی دیگر، اگر مردم به خانه‌ای که در آن زندگی می‌کنند، حسی از تعلق داشته باشند، راحت آن را ترک نمی‌کنند و بنابراین، عامل حس تعلق به‌عنوان عامل پراهمیت در مطالعات علل فرهنگی و اجتماعی خانه‌ها قابل‌توجه است.

در سوی دیگر، معمار با ایجاد ساختار کلی مناسب امکان انعطاف، تغییر و تطبیق پس از انجام مراحل ساخت را برای ساکنان ایجاد می‌کند (Le Minh Quangand Van Nguyen, 2023). از این راهبرد با عنوان «معماری مهمان‌نواز» یادشده است و اگر خانه به طریقی و گونه‌ای انعطاف‌پذیر طراحی شود که بتواند متناسب و همراه با نیازهای متنوع و متغیر ساکنان در طی زمان تغییر کند (Zoe et al, 2023)، درواقع، برآیندی از نیازها و تمایلات دلخواه خانوار و جوابگوی آن‌ها خواهد بود.

هدف اصلی از اجرای این راهکارهای انعطاف‌پذیر، تضمین تداوم کارکردی ساختمان درگذر زمان است. این رویکرد به بناها امکان می‌دهد تا ضمن حفظ عملکردهای اولیه، خود را با شرایط متغیر زندگی و نیازهای نوظهور تطبیق دهند- نیازهایی که اغلب با انتظارات اولیه در زمان ساخت تفاوت اساسی دارند. به‌واقع، تداوم کارکرد معماری، هدف اصلی برای افزایش طول عمر مفید ساختمان، درگرو این سازگاری‌های مداوم است. با درک بهتر از جوانب و مفهوم انعطاف‌پذیری و جستجوی راهکارهای طراحانهٔ آن در معماری، قابلیت استفادهٔ بهینه از فضاهای طراحی‌شده در دوره‌های متمادی زمانی ایجاد می‌شود و درنتیجه، می‌توان طول عمر مفید مسکن را نیز افزایش داد. اگر عملکرد کلی ساختمان در رضایت کاربر، انعطاف‌پذیری در سازمان‌دهی فضایی، انعطاف‌پذیری در پذیرش فنّاوری و بهره‌وری از انرژی و محیط، خلاصه شود، ساختمان باید در تمام طول عمر خود نیازها را برطرف سازد. با توجه به اینکه عمر طولانی، احتمال تغییر بهره‌برداران، تغییر وظایف کاری و تغییر تجهیزات و وسایل کاری را افزایش می‌دهد، باب وسیعی از نیازمندی‌ها با این تغییرات گشوده خواهد شد که باید در بررسی‌ها موردتوجه قرار گیرند (Agatangelo, 2015).

همسایگی‌ها فرصتی جهت رها شدن از تنش‌های زندگی روزمره، گذران اوقات فراغت، تعاملات اجتماعی و گردهمایی افراد و گروه‌های مختلف و بستری برای حضور، آزادی بیان و ابزار آن‌ها در فضا است. همسایگی بَعد از واحد خانواده، از مهم‌ترین اجزا و بنیادهای زندگی اجتماعی است و به همین دلیل اگر روابط بین همسایگان به‌عنوان یک واحد اجتماعی از سلامت کافی بهره‌مند باشد، جامعهٔ شهری می‌تواند در تسهیل روابط اجتماعی و درنتیجه، در ظهور وحدت اجتماعی و احراز هویت جمعی توفیق یابد. هویت مطلوب هر شهر ازنظر ساکنان که درگرو تداوم خاطرات جمعی و فردی از محل سکونتگاه و حس تعلق داشتن به مکان است، از طرق گوناگونی قابل‌دستیابی است. در این زمینه، عوامل اجتماعی متعددی بر ماندگاری مسکن معاصر تأثیرگذار هستند که از آن جمله می‌توان به: توجه به هم‌زیستی با دیگران در قالب همسایگی (Keith & Jeff, 2013)، شأن و طبقهٔ اجتماعی (Paidakaki & Lang, 2021; Sharafeddin & Arocho, 2022)، دسترسی (Mohamed

[DOI: 10.61186/ciauj.10.1.579]
Downloaded from ciauj-tabriziau.ir at 7:14 +0330 on Monday November 23rd 2026

(Goh . al., & Coorey, 2022) و خدمات محلی در شهر (2023; Radzimski, 2023) اشاره کرد. این عوامل هریک به‌نوبهٔ خود با تقویت احساس آسودگی (Laura, 2009)، ایجاد تعلق‌خاطر و آسایش، تمایل به ماندگاری در سکونتگاه را افزایش می‌دهد. در مقابل، نبود این امکانات و کاهش سطح آسایش تمایل به جابه‌جایی از محل سکونت را تشدید می‌کند.

در نگاهی کلی، می‌توان خدمات عمومی شهری را شامل تمامی عناصری دانست که تأمین نیازهای مختلف ساکنان محلات شهری را در زمینه‌های مختلف سکونت، فعالیت، استراحت، فراغت و به‌طورکلی، بالا بردن کیفیت زندگی شهری بر عهده‌دارند. برای بسیاری از خدمات و تسهیلات شهری نظیر پارک، مراکز آموزشی، تجاری، تفریحی و بهداشتی، مجاورت فیزیکی نیاز است. دسترسی به خدمات شهری نقشی حیاتی در ماندگاری سکونتی ایفا می‌کند، چراکه هزینه‌های مصرفی و زمان دسترسی به این خدمات با افزایش فاصله، به‌طور قابل‌توجهی افزایش می‌یابد. این عوامل خدماتی تأثیر مستقیمی بر تصمیم‌گیری ساکنان برای ماندن یا ترک محل سکونت دارند و نباید از اهمیت دسترسی فیزیکی به امکانات شهری غافل شد (Opp, 2016).

آنچه به بناها و شهرها هویت می‌بخشد، تنها ترکیب کالبدی آن نیست بلکه رویدادهایی است که غالباً و مکرراً در آنجا اتفاق می‌افتد. الگوی رایج رویدادها بسته به هر فرد و فرهنگ تا حد زیادی فرق می‌کند؛ اما هر شهر، محله و هر بنا، مطابق فرهنگ غالب خود، مجموعهٔ خاصی از الگوی رویدادها است. ناحیه و مکان جغرافیایی که شهروندان در آن قرار دارند تأثیر بسزایی بر طبقه‌بندی اجتماعی افراد دارد. مکان زندگی فرد بر روی تصویر ذهنی فرد از خود و اطرافیانش تأثیر می‌گذارد. مکان یک فرد می‌تواند بر روی احساسات، افکار و عمل شخص تأثیر بگذارد. محله مسکونی یک شخص می‌تواند جزئی از هویت آن شخص تلقی شود و این هویت از طریق مقایسهٔ محلهٔ یک نفر با محلات مرتبط با آن شکل می‌گیرد (Bernardo & Oliveira, 2016). وبر، منزلت را حاصل تأیید دیگران می‌داند. در این صورت طبقه اجتماعی را می‌توان به‌صورت گروهی از افراد با موقعیت‌های مشابه در بازار کار و یا ازلحاظ فرهنگی و یا گروهی از افراد با سبک زندگی و فرهنگی همسان تعریف کرد. بنا بر نظریهٔ فرهنگی اقتصادی وبر، در باب سرمایه‌داری، شرایط اقتصادی به‌تنهایی تعیین‌کنندهٔ شیوه و محل زندگی فرد نیست. او بین طبقه و موقعیت‌های منزلتی تمایز می‌گذاشت. موقعیت طبقه‌ای مشابه که متشکل از علایق اقتصادی و شرایط بازار است، طبقات اقتصادی را شکل می‌دهد. حال‌آنکه موقعیت منزلتی مشابه، ناشی از ارزیابی اجتماعی مثبت یا منفی مشخص است و گروه‌های منزلتی را پدید می‌آورد (Kubatova& Ghorbani 2017: 67).

از دیگر عوامل اجتماعی پراهمیت در ماندگاری، توجه به رضایت درونی (Akram & Al-khalifa, 2022) و ابعاد اثرگذار بر آن است که در قالب کیفیت فضایی (Bahador & Bavar, 2022; Itma & Monna, 2022; Jiang et al., 2023) و امنیت (Abed & Alzghoul, 2023) بیان‌شده است.

کیفیت مسکن به دو ویژگی اصلی، یکی سکونت در واحد مسکونی و دیگری به ویژگی‌های اجتماعی و فرهنگی محیط مسکونی متمرکز است. ویژگی اول صرفاً عینی و منعکس‌کنندهٔ ویژگی‌های کالبدی، خوابگاهی، عملکردی، فنی و اجزای سازهٔ ساختمان است. ویژگی دوم رویکرد، در درون آن است که با تمرکز بر روی نقطهٔ ذهنی فرد و با استفاده از یک یا چند روش تحقیق جامعه‌شناختی و روانی به جست‌وجوی تجربهٔ مردم می‌پردازد. در این رویکرد، تمرکز بر روی واکنش بین ساکنان و محیط اطراف است که چگونگی رابطهٔ ساکنان و تجربهٔ روزانهٔ آن‌ها از محیط را قضاوت می‌کند (Ozsoy & Gokmen, 2017). کیفیت فضایی در مسکن را می‌توان به‌صورت جزئی‌تر در عملکرد فضای داخلی، فرم ساختمان (Soltani et al., 2022) و ارتباط با طبیعت (Debucquet et al., 2022; Condotta et al., 2023; Niyommaneerat et al., 2023) برشمرد و تطابق این کیفیات با استانداردهای ذهنی افراد ارتقای رضایتمندی و به‌تبع آن افزایش ماندگاری در یک‌خانه را در پی دارد. متخصصان معتقد هستند که مردم بیشتر به کیفیت و کمیّت طراحی داخل خانه اهمیت می‌دهند. بنابراین، با افزایش میزان آسایش (Tariq et al., 2023) درون خانه، پایداری و ماندگاری افزایش می‌یابد (Ghaem Maghami et al., 2010).

همچنین نیاز به امنیت همواره از نیازهای اساسی انسان بوده و در صورت برآورده نشدن نسبی این نیاز، نیازهای رده‌بالاتر انسان برآورده نخواهد شد. بنابراین، با عدم دستیابی به آسایش تمایل برای نقل‌مکان ایجاد خواهد شد. ازآنجایی‌که امنیت اجتماعی در زمرهٔ عوامل اجتماعی تأثیرگذار کلان بر سرزندگی فضاهای شهری است و پژوهشگران این عامل را آفرینندهٔ کیفیت طراحی شهری می‌دانند، می‌توان ادعا کرد که اگر درنتیجهٔ فرایند طراحی، فضایی با ویژگی‌های کالبدی مناسب و درخور فضای

[DOI: 10.61186/ciauj.10.1.579]
Downloaded from ciauj-tabriziau.ir at 7:14 +0330 on Monday November 23rd 2026

امن و قابل دفاع خلق نشود، استفاده‌کنندگان از این فضاها همواره در این فضاها ترس از وقوع جرم‌دارند و احساس امنیت کافی برای حضور در این فضاها نخواهند داشت. این عدم حضور در فضاهای باز عمومی محلات مسکونی، علاوه بر کاهش سرزندگی در این فضاها و اختلال در کیفیت طراحی شهری، موجبات کاهش نظارت اجتماعی و در پی آن افزایش موقعیت‌های مجرمانه در این فضاها را فراهم خواهد کرد و درنهایت، ناامنی هرچه بیشتر در این فضاها را در پی خواهد داشت. این امر موجب خواهد شد که تمایل به ماندگاری در آن مسکن نیز کاهش یابد (Van Gelder, 2009 & 2010).

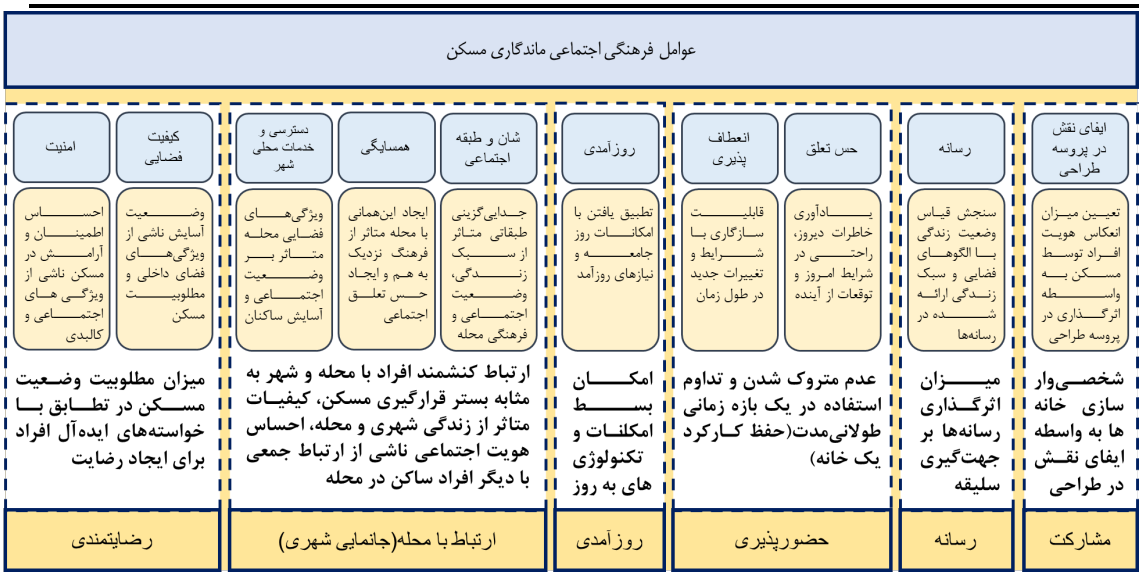
به‌روزرسانی به معنای انطباق آثار معماری با شرایط زمینه‌ای مؤثر است که در راستای همراهی و انطباق با شرایط روز (روزآمدی) شکل‌گرفته‌اند. این راهبردها به دنبال تطبیق کالبد و فضا با نیازهای روزبه شیوه‌ای متوازن هستند، به‌گونه‌ای که کارکرد بهینه در شرایط کنونی را تضمین کنند. این راهبرد همسان‌سازی معماری برای استفاده در شرایط روز است که سازگار سازی نامیده می‌شود (Jokilehto, 2002). در راستای برطرف کردن نیازهای روز، تغییراتی در بناها باید انجام پذیرد. این تغییرات که اغلب در راستای توسعهٔ فضاهای معماری و با توجه به نیازها و فرهنگ جامعه در طول زمان رخ می‌دهد، همواره از دغدغه‌های اصلی معماران بوده است. در معماری ایران، چالش ماندگاری اغلب با مسائلی مانند کمبود فضا و نیاز بنا به توسعه در طول زمان، مواجه بوده است. توسعه بناها، تغییرات عملکردی در آن‌ها، تغییر کاربران، تغییر در بافت پیرامونی و مواردی ازاین‌دست، در طول تاریخ، نیاز به برخی تغییرات را ناگزیر می‌کرد. بناها بسته به طول عمرشان عموماً نسبت به نیازها از خود واکنش نشان داده و خود را با این نیازها تطبیق داده‌اند؛ بنابراین، قابلیت روزآمدی از دیگر عوامل مؤثر بر ماندگاری مسکن معاصر شناخته و تبیین شده است (رحیم نیا، ۱۳۹۵، ص ۱۵۴).

برای اطمینان از همه عوامل مؤثر بر ماندگاری مسکن، در این مرحله، پرسش‌نامه‌ای به‌منظور سنجش صحت عوامل یافت شده از منابع کتابخانه‌ای، تهیه گردید که میزان تأثیر ۸ عامل خاطره‌انگیزی، انعطاف‌پذیری، روزآمدی، شأن و طبقهٔ اجتماعی، ارتباط همسایگی متأثر از جانمایی شهری، دسترسی و خدمات محلی شهر متأثر از جانمایی شهری، کیفیت فضایی (نور/تهویه/دید و منظر/ هندسه فضا و...) و امنیت در ماندگاری مسکن معاصر مورد پرسش قرار گرفته‌شده بود.

این پرسش‌نامه، توسط ۱۸ نفر از متخصصان و پژوهشگران حوزهٔ معماری با تخصص‌هایی در حوزهٔ مسکن، روانشناسی محیط و پایداری اجتماعی تکمیل شد که نتایج نظرات آنان در قالب (شکل ۱) در ادامه آمده است. علاوه بر آن، تعدادی از متخصصان به‌طور مشترک مواردی مانند میزان مشارکت در ساخت و رسانه را به‌عنوان دو عامل مهم فرهنگی اجتماعی به لیست فوق اضافه کردند که به‌عنوان عوامل جدید در ادامهٔ روند پژوهش لحاظ شد. یکی از راهبردهای انعکاس هویت فردی ساکنان در خانه، مشارکت دادن کاربران در طراحی خانه‌ها است (Zahraa et al, 2022). این مسئله موجب می‌شود مسکن مورداستفاده برای ساکنان، تفاوتی بنیادین به لحاظ ذهنی با دیگر خانه‌ها داشته باشد و تمایل به سکونت طولانی و ماندگاری مسکن را در پی خواهد داشت که این موضوع با عنوان «مشارکت در ساخت» در این پژوهش لحاظ گردیده است (Abed & Alzghoul, 2023). هویت هر فضا، برآیند هویت‌های عملکردی، کالبدی، محیطی، فرهنگی و معنایی آن است. هویت فرهنگی، آن بخش از فضا و ویژگی‌های کالبدی یا معنایی یا عملکردی را شامل می‌شود که مردم احساس «این‌همانی» با آن ویژگی‌ها و درنتیجه، با آن فضا می‌کنند و ضمن درک هویت فضا، آن را با هویت خویش هماهنگ و همراه می‌یابند (فرخزاد و مدیری دوم؛ ۱۳۹۳).

نهایتاً رسانه به‌عنوان بستر برقراری ارتباطات فرهنگ‌ساز و به‌عنوان عاملی مؤثر بر ماندگاری در مسکن، موردمطالعه قرار گرفت. فرهنگ و ارتباطات در روابط، همزیست و در عمل انفکاک‌ناپذیر هستند. به گفتهٔ کرس، هر رفتار و عمل فرهنگی رویدادی ارتباطی است و هر کنش ارتباطی رویدادی فرهنگی محسوب می‌شود. به نظر تاملینسون نیز ارتباطات فرهنگ‌ساز است زیرا بُعد اصلی ارتباطات، ایجاد پیوند میان فرهنگ‌ها و تعامل انسان در چارچوبی فرهنگی است (Kress, 1988). اثرگذاری رسانه‌ها به‌عنوان عوامل برقراری ارتباط بر ابعاد مختلف فرهنگی، امروزه بر کسی پوشیده نیست. فرهنگ سکونت و تمایلات افراد برای فضاهای مدنظر نیز از این مجموعه خارج نیست. بنابراین، رسانه‌ها نیز به‌عنوان عاملی اثرگذار ــ چه خودآگاه و چه ناخودآگاه ــ بر تمایلات مرتبط با تغییر مسکن و کاهش ماندگاری در آن تأثیر می‌گذارند. این تأثیر از طریق پیام‌ها و تصاویری که در معرض دید افراد قرار می‌گیرند، اعمال می‌شود و ازاین‌رو، رسانه را می‌توان عاملی مؤثر بر ماندگاری در مسکن معاصر دانست (گیوریان و ذاکری، ۱۳۹۲).

[DOI: 10.61186/ciauj.10.1.579]
Downloaded from ciauj-tabriziau.ir at 7:14 +0330 on Monday November 23rd 2026



شکل ۱. عوامل فرهنگی اجتماعی تأثیرگذار بر ماندگاری مسکن

Fig 1. Socio-cultural factors affecting the durability of housing

۵. تجزیه‌وتحلیل داده‌ها

در این مرحله، پرسش‌نامه‌ای به‌منظور سنجش اولویت عوامل فرهنگی و اجتماعی تأثیرگذار در ماندگاری مسکن معاصر از دیدگاه مردم تهیه گردید. باتوجه‌به اینکه مخاطب این سؤالات افرادی غیرمتخصص و از میان عموم افراد جامعه بودند، سؤالات با استفاده از بیان ساده‌تر و بهره‌گیری از مصادیق نزدیک‌تر به زندگی جاری عموم مردم طرح شدند.

پرسش‌نامه‌ای که برای سنجش دیدگاه مردمی تهیه شد، شامل ۲ سؤال تشریحی، ۴ سؤال دو مقداری و ۳۷ سؤال تستی بود. این پرسش‌نامه به‌صورت مجازی در میان عموم مردم توزیع شد و درنهایت، تعداد ۲۰۷ پاسخ به دست پژوهشگران رسید. به‌بیان‌دیگر اندازهٔ نمونه برابر مقدار ۲۰۷ (بدون داشتن دادهٔ گمشده) است. روایی پرسش‌نامه توسط محققان با روایی صوری تأیید شد. قسمت تستی پرسش‌نامه، دارای ۳۷ سؤال بود که مقدار پایایی آن با استفاده از فرمول آلفای کرون باخ ۰.۹۰۳ به دست آمد. این عدد، نشان‌دهندهٔ پایایی خوب و قابل‌اعتماد این پرسش‌نامه است و بنابراین، می‌توان نتایج نمونه را به جامعه تعمیم داد.

در مرحلهٔ اول آزمون، نرمال بودن داده‌ها روشی برای تشخیص آن است که مشخص شود توزیع داده‌های گردآوری‌شده از ۲۰۷ پاسخ‌نامه از توزیع طبیعی یا نرمال برخوردار است. قبل از هرگونه آزمونی که با فرض نرمال بودن داده‌ها صورت می‌گیرد، باید آزمون نرمال بودن انجام شود. با توجه به نتایج مندرج در جدول ۱، در بررسی نرمال بودن داده‌ها چون سطح معنی‌داری تمام عوامل کمتر از ۰/۰۵ بود، استفاده از آزمون فرض‌های پارامتریک کنار گذاشته شد. بنابراین، از آزمون نا پارامتری برای اولویت‌بندی عوامل استفاده می‌شود.

جدول ۱. بررسی نرمال بودن داده‌ها

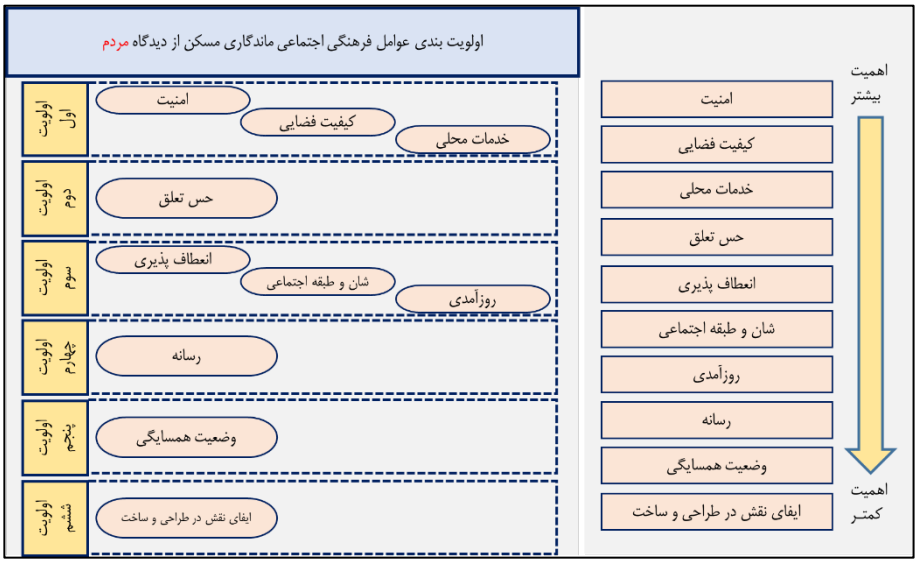
Table 1. Checking the normality of the data

	کلموگروف اسمیرنوف		
عوامل	آماره	درجه آزادی	سطح معنی‌داری
ساخت	0.267	207	0.000
رسانه	0.141	207	0.000
کیفیت فضایی	0.100	207	0.000
خدمات محلی	0.099	207	0.000
وضعیت همسایگی	0.131	207	0.000
امنیت	0.115	207	0.000
روزآمدی	0.104	207	0.000

[DOI: 10.61186/ciauj.10.1.579]
Downloaded from ciauj-tabriziau.ir at 7:14 +0330 on Monday November 23rd 2026

	کلموگروف اسمیرنوف		
عوامل	آماره	درجه آزادی	سطح معنی‌داری
انعطاف‌پذیری	0.079	207	0.003
حس تعلق‌خاطر	0.087	207	0.001
شأن و طبقه اجتماعی	0.122	207	0.000

مطابق با شکل ۲، اولویت‌بندی عوامل فرهنگی اجتماعی ماندگاری مسکن از دیدگاه مردم بیان‌شده است. اهمیت عوامل فرهنگی اجتماعی ماندگاری مسکن از دیدگاه مردم به ترتیب اهمیت از بیشتر به کمتر شامل امنیت، کیفیت فضایی، خدمات محلی، حس تعلق، انعطاف‌پذیری، شأن و طبقهٔ اجتماعی، روزآمدی، رسانه، وضعیت همسایگی و درنهایت ایفای نقش در طراحی و ساخت است. به‌طورکلی دستهٔ اول اولویت‌های مردم شامل امنیت، کیفیت فضایی، خدمات محلی است که به‌طور مستقیم از طراحی معماری و شهری نشأت می‌گیرد. در دستهٔ دوم اولویت حس تعلق قرار دارد و در دستهٔ سوم اولویت مردم، انعطاف‌پذیری، شأن و طبقهٔ اجتماعی و روزآمدی قرار دارد و اولویت‌های بعدی شامل رسانه، وضعیت همسایگی و ایفای نقش در طراحی و ساخت هستند.



شکل ۲. اولویت‌بندی عوامل فرهنگی اجتماعی ماندگاری مسکن از دیدگاه مردم

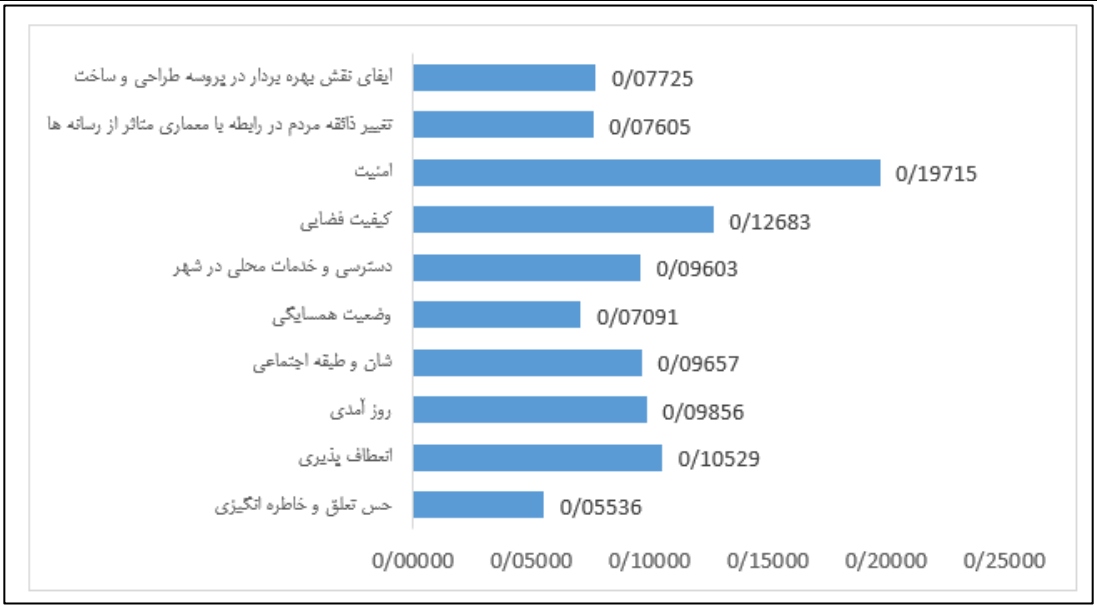
Fig 2. Prioritizing socio-cultural factors of housing durability from the people's perspective

در گام بعدی عوامل یافته شده، ازنظر متخصصان نیز اولویت‌بندی شده است. زیرا برای اقدام در راستای ماندگاری در مسکن معاصر و برخورد با این موضوع اجتماعی، بررسی از زاویهٔ نگرش متخصصان نیز حائز اهمیت است. در همین راستا از ۱۰ نفر متخصص معماری خواسته‌شده تا پرسش‌نامه‌ای تهیه‌شده به روش AHP را پاسخ دهند که تحلیل داده‌های آماری پاسخ‌های آنان در این بخش پردازش می‌شود.

۵-۱. تحلیل سلسله‌مراتبی

در این بخش به بررسی نظرات ده خبره در مورد معیارهای مسکن معاصر بر اساس سلسله‌مراتبی پرداخته شد. مطابق نمودار ۱، معیار امنیت با وزن ۰/۱۹۷ بیشترین تأثیر را در انتخاب مسکن معاصر از دیدگاه خبرگان دارد، سپس در رتبهٔ دوم معیار کیفیت فضایی با وزن ۰/۱۲۷ و در رتبهٔ سوم معیار انعطاف‌پذیری با وزن ۰/۱۰۵ قرار دارد و معیار حس تعلق و خاطره‌انگیزی با وزن ۰/۰۵۵ کمترین تأثیر را در انتخاب مسکن معاصر از دیدگاه خبرگان دارد (نمودار ۱).

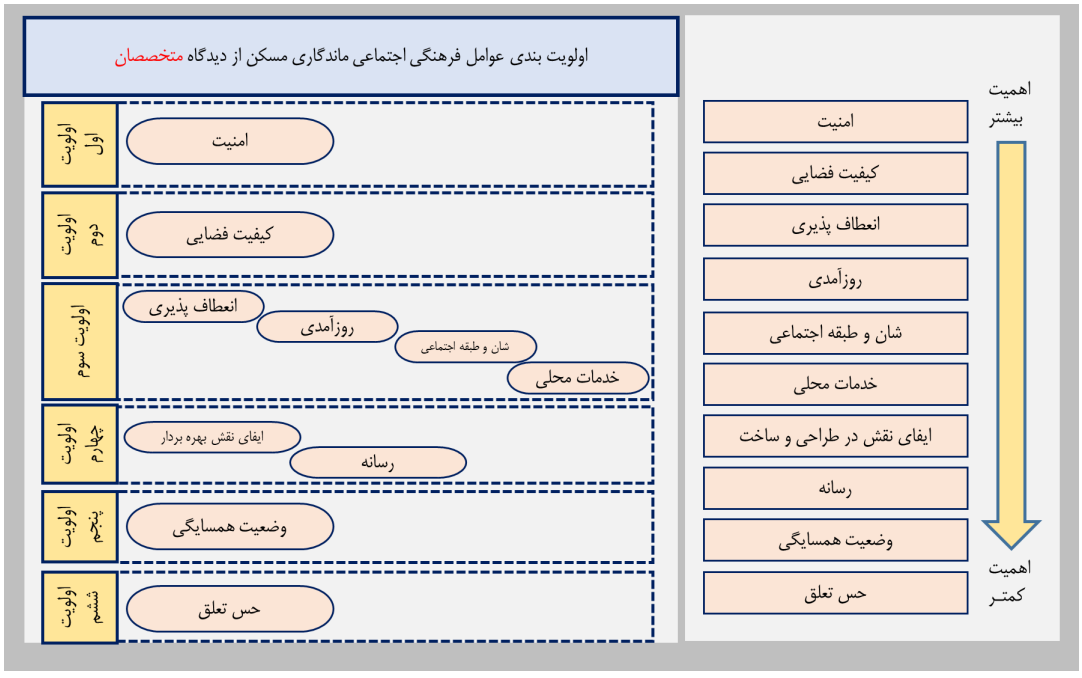
[DOI: 10.61186/ciauj.10.1.579]
Downloaded from ciauj-tabriziau.ir at 7:14 +0330 on Monday November 23rd 2026



نمودار ۱. نتیجهٔ تحلیل سلسله‌مراتبی مسکن معاصر

Chart 1. The result of the hierarchical analysis of contemporary housing

مطابق با شکل ۳ اولویت‌بندی عوامل فرهنگی اجتماعی ماندگاری مسکن از دیدگاه متخصصان بیان‌شده است که این عوامل به ترتیب، از اهمیت بیشتر به کمتر شامل امنیت، کیفیت فضایی، انعطاف‌پذیری، روزآمدی، شأن و طبقهٔ اجتماعی، خدمات محلی، ایفای نقش در طراحی و ساخت، رسانه، وضعیت همسایگی و حس تعلق است. متخصصان امنیت، در اولویت اول و متخصصان کیفیت در اولویت دوم فضایی قرار دارند، در دستهٔ سوم نیز چهار عامل انعطاف‌پذیری، روزآمدی، شأن و طبقهٔ اجتماعی و خدمات محلی قرار دارند. در دستهٔ چهارم اولویت متخصصان به ایفای نقش در طراحی و ساخت و رسانه اختصاص دارد و دو اولویت بعدی، شامل وضعیت همسایگی و حس تعلق هستند.



شکل ۳. اولویت‌بندی عوامل فرهنگی اجتماعی ماندگاری مسکن از دیدگاه متخصصان

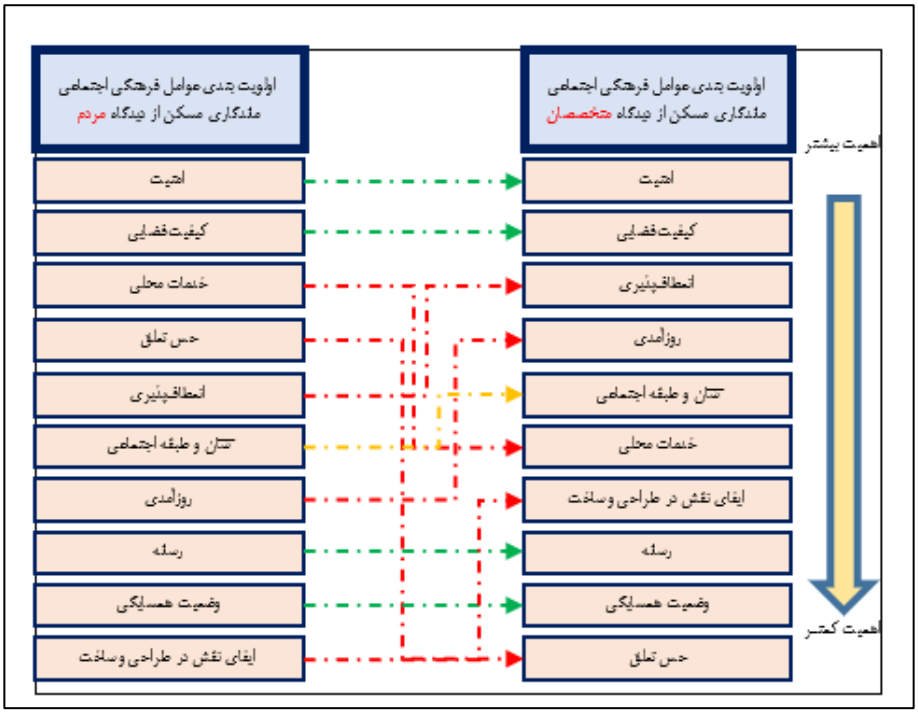
Fig 3. Prioritizing socio-cultural factors of housing durability from the perspective of experts

[DOI: 10.61186/ciauj.10.1.579]
Downloaded from ciauj-tabriziau.ir at 7:14 +0330 on Monday November 23rd 2026

٦. بحث و نتیجه‌گیری

درنهایت، جمع‌بندی مقایسه‌ای بین اولویت‌بندی مردم و متخصصان در رابطه با معیارهای فرهنگی–اجتماعی انجام گرفت. در این پژوهش ده عامل فرهنگی–اجتماعی مؤثر بر عمر مفید مسکن شناسایی شدند که عبارت هستند از حس تعلق، انعطاف‌پذیری، روزآمدی، رسانه، ایفای نقش بهره‌بردار در پروسهٔ طراحی و ساخت، شأن و طبقهٔ اجتماعی، همسایگی، دسترسی و خدمات محلی شهر، کیفیت فضایی و امنیت. این عوامل ازنظر مردم و متخصصان سنجیده شدند و به تفکیک اهمیت برای دسته‌های مختلف تبیین گردیدند. اتفاق‌نظر عموم مردم و متخصصان در اهمیت دو عامل امنیت و کیفیت فضایی به‌عنوان مهم‌ترین عوامل فرهنگی و اجتماعی مؤثر بر ماندگاری، نشان از اثرگذاری ویژه این دو عامل بر تمایل افراد به استفاده طولانی‌تر از مسکن دارد. می‌توان با تقویت زیرساخت‌های فرهنگی و اجتماعی و تمرکز بر عوامل شناسایی‌شده در این پژوهش، عمر مفید مسکن را افزایش داد که پیامد آن مزایای متعددی ازجمله حفظ محیط‌زیست، بهبود سلامت روانی و صرفه‌جویی اقتصادی خواهد بود. تفاوت اولویت اثرگذاری شش عامل فرهنگی مؤثر بر عمر مفید مسکن از دیدگاه متخصصان و مردم گویای شکاف میان حوزهٔ علمی و زیستی در جامعه است (شکل ۴). به‌طور مثال عاملی مانند «حس تعلق» از دیدگاه متخصصان به‌عنوان کم‌اهمیت‌ترین عامل در نظر گرفته‌شده است، درحالی‌که در زندگی واقعی مردم، این ویژگی همچنان در میان پنج عامل اصلی و مؤثر برافزایش عمر مفید مسکن قرار دارد.

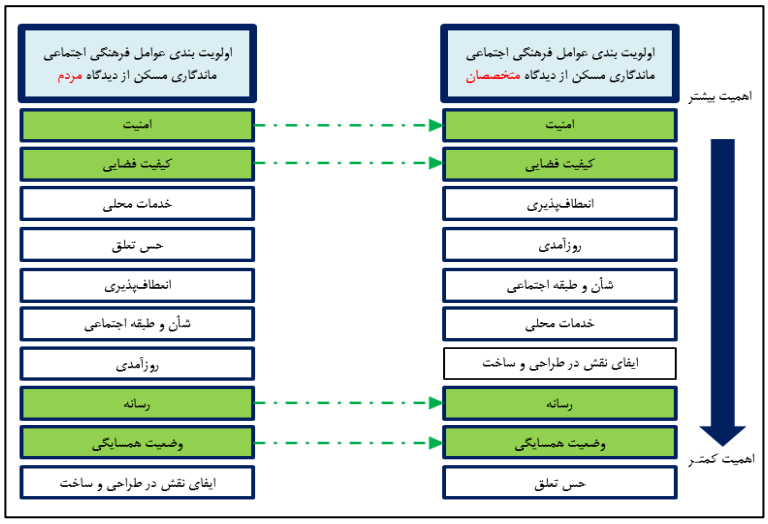
لازم به ذکر است مطابق شکل ۵ و ۶ عامل‌های اساسی در اولویت‌های اول و دوم میان هر دودسته از مخاطبان، یکسان است و این تفاوت‌ها بیشتر در عوامل میانی قابل‌مشاهده است. برخی از عوامل مانند «شأن و طبقهٔ اجتماعی» محل زندگی هم از دیدگاه متخصصان و هم مردم در اولویت‌های میانی قرار داشته‌اند که تفاوت شایانی ندارند اما برخی عوامل به دلیل تفاوت فاحش در اولویت‌های دو گروه، نیازمند توجه ویژه از سوی متخصصان هستند.



شکل ٤. اولویت‌بندی عوامل فرهنگی– اجتماعی ماندگاری مسکن از دیدگاه متخصصان در مقایسه با دیدگاه مردم

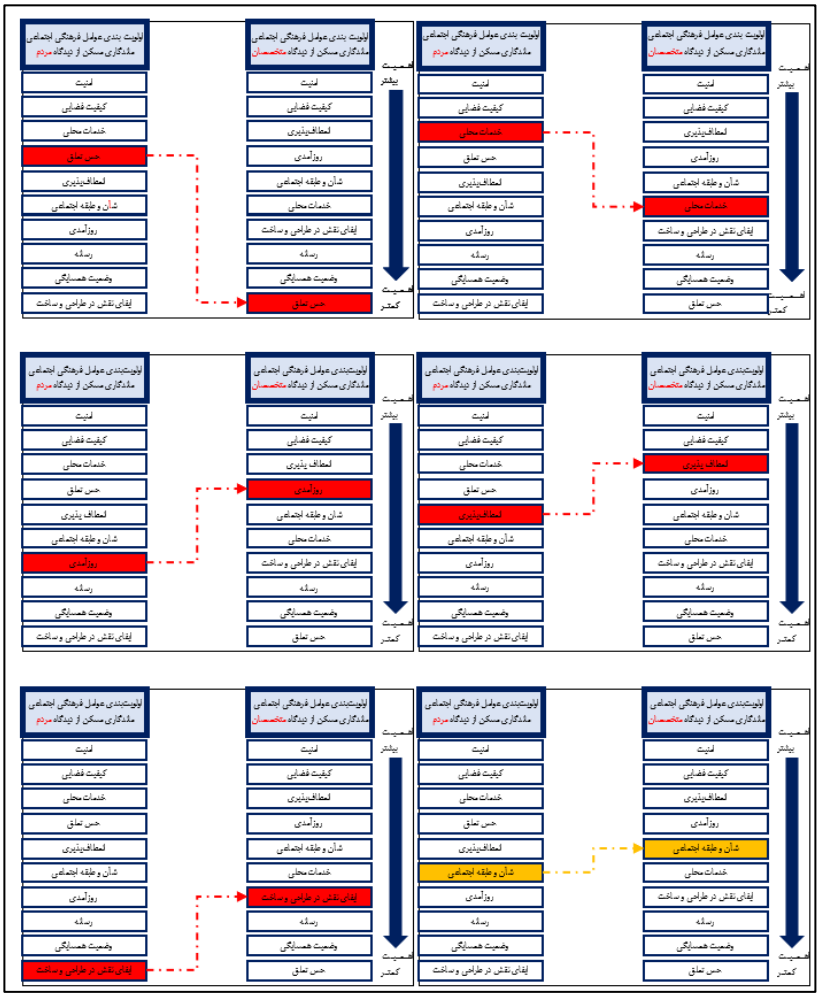
Fig 4. Prioritizing socio-cultural factors of housing durability from the perspective of experts compared to the public

[DOI: 10.61186/ciauj.10.1.579]
Downloaded from ciauj-tabriziau.ir at 7:14 +0330 on Monday November 23rd 2026



شکل ۵. اولویت‌بندی عوامل فرهنگی– اجتماعی ماندگاری مسکن از دیدگاه متخصصان در مقایسه با دیدگاه مردم

Fig 5. Prioritizing socio-cultural factors of housing durability from the perspective of experts compared to the public



شکل ٦. مقایسهٔ اولویت‌بندی عوامل فرهنگی– اجتماعی ماندگاری مسکن از دیدگاه مردم و متخصصان

Fig 6. Comparing the Prioritization of Socio-Cultural Factors of Housing Durability from the Perspectives of People and Experts

[DOI: 10.61186/ciauj.10.1.579]
Downloaded from ciauj-tabriziau.ir at 7:14 +0330 on Monday November 23rd 2026

نتایج پژوهش فوق، حاکی از آن است که در میان عوامل گوناگون فرهنگی – اجتماعی، عامل امنیت به‌عنوان مهم‌ترین عامل در عدم تمایل افراد به ماندگاری در یک بنا – به‌ویژه مسکن – شناخته‌شده است. بنابراین، ارتقای امنیت اجتماعی در فضاهای مختلف می‌تواند به حفظ بناها، کاهش تخریب و درنتیجه صرفه‌جویی در مصرف مصالح و انرژی منجر شود. در دومین رتبه، فاکتور کیفیت فضایی است که نقش کلیدی معماران در افزایش ماندگاری ساکنان را برجسته می‌سازد. اکتفا نکردن به حداقل‌های کیفیت فضایی و در عوض، ایجاد کیفیت‌های ماندگار، خاطره‌انگیز و پاسخ‌گو عاملی مؤثر در تمایل افراد به ماندگاری در مسکن محسوب می‌شود. نکتهٔ جالب‌توجه این است که برخلاف انتظار متخصصان، مشارکت مردم در پروسهٔ ساخت، اثر چندانی در تمایل آنان برای ماندگاری ندارد اما مشارکت دادن آنان در مرحلهٔ طراحی، همراه با معماران و با توجه به ترجیحات و استانداردهای کیفی موردنظرشان، می‌تواند به‌صورت معناداری مدت‌زمان سکونت را افزایش دهد. به‌طورکلی، تأمین امنیت و دستیابی به خوانش صحیح از این حس در کنار تأمل در نقش معماران در ماندگاری مسکن و بناها می‌تواند بر کاهش مصرف انرژی، حفظ منابع معدنی و ارتقای وضعیت اقتصادی مؤثر باشد. در پژوهش‌های آینده، پیشنهاد می‌شود به علل تفاوت در اولویت‌بندی عوامل از دیدگاه متخصصان و عموم مردم پرداخته شود تا شکاف میان این دو دیدگاه بهتر درک گردد.

سپاسگزاری: این مقاله برگرفته از طرح پژوهشی نویسندگان با عنوان «عوامل فرهنگی– اجتماعی تأثیرگذار بر ماندگاری مسکن معاصر ایران» به شماره قرارداد ۲/۱۴۰۰۰۲ است که در دانشگاه هنر اصفهان در حال انجام است و موردحمایت گروه پژوهشی «مطالعات و طراحی مسکن» در دانشگاه هنر اصفهان قرار دارد.

مشارکت نویسندگان: نویسندگان دوم و سوم در مفهوم سازی، مدیریت داده ها، تحلیل رسمی، تحقیق و بررسی، روش شناسی، مدیریت پروژه، منابع، نرم افزار، نوشتن پیش نویس اصلی مقاله نقش داشته اند و نویسنده اول در جذب سرمایه، نظارت، اعتبار سنجی، بررسی و ویرایش مقاله نقش داشته است.

تامین مالی: این پژوهش هیچ بودجه خارجی دریافت نکرده است.

تضاد منافع: نویسندگان هیچ گونه تضاد منافع را اعلام نمی کنند.

دسترسی به داده‌ها و مواد: مجموعه داده‌های مورداستفاده و/یا تحلیل‌شده در طول پژوهش حاضر از طریق درخواست منطقی از نویسندهٔ مسئول قابل‌دسترسی هستند.

References

Abed, A., & Alzghoul, O. (2023). Investigating social sustainability in public housing. Proceedings of the Institution of Civil Engineers - Urban Design and Planning, 176(3): 106–122. https://doi.org/10.1680/jurdp.22.00053.

Agatangelo, Soler, Montellano. (2015). Housing Flexibility by Spatial Indeterminacy: The Case of the Casa de las Flores in Madrid. International Journal of Architectural Research: Archnet-IJAR, doi: 10.26687/ARCHNET-IJAR.V9I2.661

Akram, B., & Al-khalifa, F. (2022). Driving strategies to achieve social sustainability in the built environment to facilitate human well-being. 6th Smart Cities Symposium (SCS 2022), 2022: 38–43. https://doi.org/10.1049/icp.2023.0318

Alexander C. (2010) Architecture and the secret of immortality. Translated by Mehrdad Qayyumi Bidhandi. Tehran: Shahid Beheshti University Publications.

Aygenç, B., Ozburak, C., & Uzunoglu, S. (2020). Investigation of Place Attachment and Sense of Belonging from the Perspective of the Residents - Samanbahçe Social Residences as Case Study. Revista Amazonia Investiga, 9: 91–107.
https://doi.org/10.34069/AI/2020.32.08.10

Bahador, A., & Bavar, C. (2022). Creating private and semi public open spaces to achieve social sustainability in residential complexes. Facilities, 40(11/12): 757–773. https://doi.org/10.1108/F-01-2022-0003.

Bernardo, F. & Palma-Oliveira, J. (2016): Identification with the neighborhood:Discrimination and neighborhood size, Self and Identity, DOI: 10.1080/15298868.2016.1178665

Boryczko, M. (2012). Partycypacja czy ironia? Współczesne dylematy demokratyzacji w kontekście działań animacyjnych. Animacja .Zycia Publicznego, 6, 11–12.

Bulut, Yahya, and Omer Atabeyoglu. (2007), Fountains as urban furniture in historical urban structure and usage culture: Erzurum city case. Building and Environment 42:7.

Celadyn, W. (2015). Durability of buildings and sustainable architecture. Czasopismo Techniczne.

China Academic of Building Research. (2014). Researches on Building Demolition Management Policy. 17-02-2014

Condotta, M., Scanagatta, C., & Zatta, E. (2023). Sustainable strategies to preserve tangible and intangible values in social housing rehabilitation: an Italian case study. VITRUVIO - International Journal of Architectural Technology and Sustainability, 8(1): 84–99. https://doi.org/10.4995/vitruvio-ijats.2023.19479

Corbin, Juliet & Anselm Strauss. 2008. Basics of Qualitative Research: Techniques and procedures for Developing Grounded Theory, Thousand Oaks, San Jose State University, USA.

Debucquet, G., Maignant, A., Laroche, A.-L., Widehem, C., & Morel, P. (2022). Bringing nature into private urban housing: Environmental, social and food connections for urban resilience. Cities, 131, 104007. https://doi.org/https://doi.org/10.1016/j.cities.2022.104007

[DOI: 10.61186/ciauj.10.1.579]
Downloaded from ciauj-tabriziau.ir at 7:14 +0330 on Monday November 23rd 2026

Laura, L., Lien. (2009). Home as Identity: Place-Making and its Implications in the Built Environment of Older Persons. Housing and society, doi: 10.1080/08882746.2009.11430575

Le Minh Quang and Van Nguyen, K. (2023). Enhancing Social Housing Governance in Vietnam Through Dynamic Performance Management—Toward Sustainable Social Housing. In T. T. and S. J. and L. Y.-L. and D. M. C. (2022), Nguyen an Thinh and Pham (Ed.), Contemporary Economic Issues in Asian Countries: Proceeding of CEIAC, Volume 1 (pp. 511–528). Springer Nature Singapore.

Mohamed, A., & Coorey, S. (2022). Architectural Attributes for Social Sustainability a Framework for Analysing Housing Projects with Special Reference to the Maldives. FARU Journal, 9, 74. https://doi.org/10.4038/faruj.v9i2.160

Niyommaneerat, W., Suwanteep, K., & Chavalparit, O. (2023). Sustainability indicators to achieve a circular economy: A case study of renewable energy and plastic waste recycling corporate social responsibility (CSR) projects in Thailand. Journal of Cleaner Production, 391, 136203. https://doi.org/https://doi.org/10.1016/j.jclepro.2023.136203

Noghrekar, A., hamzenejad, M., & forouzande, E. (2009). Eternity Secret of Architectural Works (In Modernism, Post Modernism and More Inclusive View). The Monthly Scientific Journal of Bagh-e Nazar, 6(12), 31-44. [In Persian]

O'Connor, J. (2004). Survey on actual service lives for North American buildings. Presented at Woodframe Housing Durability and Disaster Issues conference. Las Vegas

Opp, S. (2016). The forgotten pillar: a definition for the measurement of social sustainability in American cities. Local Environment, 22, 1–20. https://doi.org/10.1080/13549839.2016.1195800

Ozsoy, A., & Gokmen, P. G. (2017). Space Use, Dwelling Layout and Housing Quality: An Example of Low-Cost Housing in Istanbul. In U. R. Garcia-Mira, L. D., Real, E. J., & Romay, J. (Ed.), Housing, Space and Quality of Life (pp. 17-28). Aldershot: Ashgate Publishing Limited

Paidakaki, A., & Lang, R. (2021). Uncovering Social Sustainability in Housing Systems through the Lens of Institutional Capital: A Study of Two Housing Alliances in Vienna, Austria. Sustainability, 13(17). https://doi.org/10.3390/su13179726

Pakzad, Jahanshah. (2001). Quality of space. Abadi magazine. fourteenth year (37). 100-112.[In Persian]

Pourjafar, Mohammadreza. (2002). Immortality in urban planning with a look at the city of Rome. Municipalities Monthly. 54. 51-54. [In Persian]

Radzimski, A. (2023). Accessibility of social housing by sustainable transport modes: A study in Poznań,

Dias, W. P. S. (2003). Useful life of buildings. Department of Civil Engineering University of Moratuwa, 4.

Erpi, Feyyaz. (1991), Community Culture and its Reflection on Vernacular Architecture - Three Case Studies: Turkish, Greek and Levantine Housing in Anatolia. Arch. & Comport./Arch. Behav. 7 (3): 18.

Farrokhzad, Mohammad, and Madiri II, Iman. (2013). Digging into the principles of designing open spaces according to the background of Iran's architecture and urban planning. Iranian Islamic City Studies, (16): 81-95.

Givarian, Hassan, Zakari, Masoumeh. (2012). The role of the media in creating culture. Media Studies. 8 (1): 9-35. [In Persian]

Goh, C. S., Ting, J. N., & Bajracharya, A. (2023). Exploring Social Sustainability in the Built Environment. Advances in Environmental and Engineering Research, 04(01), 010. https://doi.org/10.21926/aeer.2301010

Hacihasanoglu, Isil, and Orhan Hacihasanoglu. (2006), Cultural processes and physical change in Sisli-Istanbul. Habitat International 30: 14.

Harris, E., Franz, A., & O'Hara, S. (2023). Promoting Social Equity and Building Resilience through Value-Inclusive Design. Buildings, 13, 2081. https://doi.org/10.3390/buildings13082081

Hohmann, Hasso. (2005), culture of memory and maya architecture: architectural documentation and interpretation of structure

Itma, M., & Monna, S. (2022). The Role of Collective Spaces in Achieving Social Sustainability: A Comparative Approach to Enhance Urban Design. Sustainability, 14(14). https://doi.org/10.3390/su14148756

Janssens, Bart & Verbeeck, Griet. (2017). Towards a Framework for Architectural Design Enhancing Social Sustainability in Dense Housing Projects.

Jiang, W., Lu Qiu, W., Lin, S.-H., Lv, H., Zhao, X., & Cong, H. (2023). A New Hybrid Decision-Making Model for Promoting Sustainable Social Rental Housing. Sustainability, 15(8). https://doi.org/10.3390/su15086420

Jokilehto, Jukka . (2002). A History of Architectural Conservationm . Butterworth-Heinemann.Woburn.

Keith, Jacobs., Jeff, Malpas. (2013). Material Objects, Identity and the Home: Towards a Relational Housing Research Agenda. Housing Theory and Society, doi: 10.1080/14036096.2013.767281

Koch, A. (2021). The Impact of Contemporary Housing Functions on Its Social Sustainability. https://doi.org/10.5772/intechopen.99277

Kress, G.R. (1988). Communication and culture.kensington: Unoversity of New South Wales Press.

Kubatova, H & Ghorbani. A. (2017). Lifestyles in Late Modernity, tame- e zendegi, 2 (6). Pp 61-85

[DOI: 10.61186/ciauj.10.1.579]
Downloaded from ciauj-tabriziau.ir at 7:14 +0330 on Monday November 23rd 2026

Cleaner Production, doi: 10.1016/j.jclepro.2017.03.005

Van Gelder, Reerink, G; J-L. 2010. Land titling, perceived tenure security and housing consolidation in the kampongs of Bandung, Indonesiaa, Habitat International34.

Van Gelder, Jean-Louis. 2009. What tenure security? The case for a tripartite view, Land use policy. 27, 449-456.

Zahraa, Salah, Abd, Ali., Sana, Sati, Abbas. (2022). Identity in Residential Neighbourhood: Analytical Study for Al_Jamea Community (627) Neighbourhood. Iraqi Journal of Architecture and Planning. doi: 10.36041/iqjap.2022.173358.

Zoe, De, Simone., Ling, Zheng., Dongming, Xu., Saleh, Kalantari. (2023). FlexiArch: A computational tool to assess the longevity of buildings through flexibility. Journal of building engineering, doi: 10.1016/j.jobe.2023.107178.

پاکزاد، جهانشاه. (۱۳۸۱). کیفیت فضا. مجله آبادی. سال چهاردهم. (۳۷): ۱۱۲-۱۰۰.

پور جعفر، محمدرضا. (۱۳۸۲). جاودانگی در شهرسازی با نگاهی به شهر رم. ماهنامه شهرداری‌ها .۵۴: ۵۱-۵۴.

رحیم نیا، رضا. (۱۳۹۵). دانش معماران بومی در حفاظت از معماری. رساله دکتری. دانشکده مرمت و احیای بنای تاریخی. دانشگاه هنر اصفهان.

گیوریان، حسن؛ ذاکری، معصومه. (۱۳۹۲). نقش رسانه‌ها بر فرهنگ‌سازی. نشریه مطالعات رسانه‌ای. دوره ۸. شماره ۲۰: ۱-۱۲.

نقره‌کار، عبدالحمید؛ مهدی حمزه نژاد و آیسان فروزنده. (۱۳۸۸). راز جاودانگی آثار معماری، تحلیلی بر نگرش‌های نوگرا، فرا نوگرا و رویکردهای فراگیرتر. مجلهٔ علمی پژوهشی باغ نظر ۶ (۱۲): ۳۱-۴۴

Poland. Journal of Transport Geography, 111, 103648. https://doi.org/https://doi.org/10.1016/j.jtrangeo.2023.103648

Rahimnia, Reza. (2015). Masons' Indigenous Knowledge in Architectural Conservation; Effective Factors on Intervention in Earthen Architecture from the Masons viewpoint in Southern Khorasan, Iran. Ph.D. Thesis. Faculty of Restoration and Revival of Historical Monuments. Art University of Isfahan. [In Persian]

Shafiyan Daryani, Faezeh. Pourjafar, Mohammadreza. Ghobadi, Alireza. (2015). The Concept of Persistence in Islamic Architecture and comparing it to the Concept of Sustainability in Contemporary Architecture. JRIA. 2 (4): 32-48 URL: http://jria.iust.ac.ir/article-1-109-en.html

Sharafeddin, A., & Arocho, I. (2022). Toward sustainable public housing: A comparison of social aspects in public housing in the United State and Libya. Habitat International, 122, 102513. https://doi.org/https://doi.org/10.1016/j.habitatint.2022.102513

Shirazi M. Reza & Ramin Keivani (2017) Critical reflections on the theory and practice of social sustainability in the built environment – a meta-analysis, Local Environment, 22:12, 1526-1545, DOI: 10.1080/13549839.2017.1379476

Smith, P., & Riley, A. (2008). Cultural theory: An introduction. John Wiley & Sons.

Soltani, S., Gu, N., Ochoa, J. J., & Sivam, A. (2022). The role of spatial configuration in moderating the relationship between social sustainability and urban density. Cities, 121, 103519. https://doi.org/https://doi.org/10.1016/j.cities.2021.103519

Tariq, R., Bassam, A., Orozco-del-Castillo, M. G., Ricalde, L. J., & Carvente, O. (2023). Sustainability framework of intelligent social houses with a synergy of double-façade architecture and active air conditioning systems. Energy Conversion and Management, 288, 117120. https://doi.org/https://doi.org/10.1016/j.enconman.2023.117120

Touw, K. (2006). Firmitas re-visited: Permanence in Contemporary Architecture. *Thesis of master of Architecture.* University of Waterloo.

Van Hees, R, Naldini, S., & Roos, J. (2014). *Durable past-sustainable future.* TU Delft. http://dx.doi.org/10.13140/2.1.5056.6726

Wacław, Celadyn. (2014). *Durability of buildings and sustainable architecture.* Cracow University of Technology.

Yashiro, T. (2009). Stock Management for Sustainable Urban Regeneration. Overview of Building Stock Management in Japan. Japan: The University of Tokyo. 15-32.

Yu T, Shen GQ, Shi Q, Zheng HW, Wang G, Xu K, (2017), Evaluating social sustainability of urban housing demolition in Shanghai, China, Journal of