

---

## Redefining the Concept of “Value” in Housing Planning from an Islamic Perspective (Case Study: Tabriz)

---

**Atefeh Sedaghati\***

PhD in Islamic Urbanism, Faculty Member, Department of Urban Planning, Faculty of Art, University of Bojnord, Bojnord, IRAN.

(Received 7 Dec 2020, Accepted 26 Jan 2021)

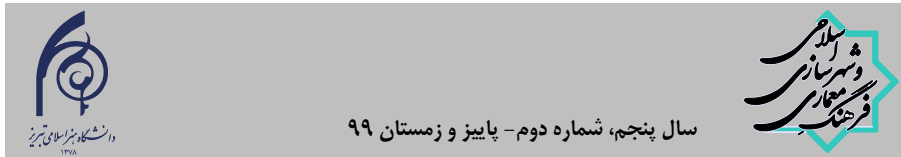
In the non-European world, especially in the Middle East and Iran, the process of formation of new social sciences was such that no serious foundations had already been formed for it. That is, the transfer of science to it, and especially in the realm of the Persian language, has been without regard to the necessary principles. The development and planning of housing and its guiding science and knowledge are no exception to this rule and have sometimes been used without localization and following the values of the Islamic society and its specific culture. However, urban housing planners have always been looking for a suitable and desirable model of urban housing, and have found that this model is nothing outside the value concepts of the consumer and the supplier of housing, and always seek to identify these values that are interactively reflected in the preferences of the consumer and the producer in the purchase and sale of a housing unit. "Values" are actually considered to be rooted beliefs and opinions according to which society behaves about what is known as good, bad, superiority, or perfection. At the same time, the concept of "value" is a construct that every society is conceived in accordance with the essence of the society, so in this case when it is in accordance with the essence of the society, the content of "value" guarantees the guidance of society to human transcendent perfection which is desirable. In this regard, the present article carefully examines the concept of "value" in urban housing planning and tries to redefine the concept of "value" in housing planning in Tabriz under the essence of the Islamic society and culture. The epistemology used here is Islamic realism based on Allameh Tabatabai's E'tebariat theory with an emphasis on his constructivism theory. In this regard, using the re-

search strategy of post-mining, the conceptual model of value in housing in the city of Tabriz is tested in the form of three study samples. To test the samples, the theoretical foundations of the hedonic method have been considered in the text. Findings show that the most explanatory power of the variable "value" of Tabriz urban housing is related to the category of "structural-physical" building and after that, the category of "environment" about access to land uses is important and this has happened while, in none of the studied examples, a complete construct of the concept of value has emerged. Finally, since "value" is a cultural issue, it seems that to realize a comprehensive concept of value in urban housing planning, it is necessary to consider the process of localization of housing development, under Islamic culture and consequently the values derived from it by urban planners. Also, the redefinition of the concept of "value" in housing planning in Tabriz showed that its planned and developed housing does not meet the conventional expectations of values from an Islamic perspective. Therefore, by recognizing the concept of value in this city and applying these values in macro and micro strategies of housing development, a basis for objectifying it will be provided. Thus, it is expected that Islamic culture will be preserved and strengthened in parallel, and in addition to the growth and development of the individual at home (individual benefit), the growth and development of society (collective benefit) will occur and thereby the society will undoubtedly be guided under Islamic teachings and the values of collective life.

**Keyword:** Housing, E'tebariat, Islamic Realism, Hedonic, Value.

---

\*Corresponding author. E-mail: a.sedaghati@ub.ac.ir



## بازتعریف مفهوم «ارزش» در برنامه‌ریزی مسکن از منظر اندیشه اسلامی (مورد مطالعاتی: شهر تبریز)\*

### عاطفه صدقاتی\*\*

دکتری شهرسازی اسلامی، عضو هیئت علمی دانشگاه بجنورد، دانشکده هنر، گروه شهرسازی، بجنورد، ایران.  
تاریخ دریافت مقاله: ۱۳۹۹/۹/۱۷، تاریخ پذیرش مقاله: ۱۳۹۹/۱۱/۷

### چکیده

«ارزش»ها بالواقع باورها و عقاید ریشه‌داری تلقی می‌شوند که جامعه مبتنی بر آن، درباره آنچه خوبی، بدی، برتری و یا کمال دانسته می‌شود، رفتار می‌کند. درعین حال، مفهوم «ارزش» از جمله مفاهیم اعتباری و برساختی به‌شمار می‌آید که هر جامعه مطابق با اندیشه حاکم بر آن، متصور می‌شود، بنابراین زمانی محتوای «ارزش» ضامن هدایت جامعه به کمال انسانی و مطلوب است که منطبق بر روح حاکم بر آن باشد. در همین راستا نوشتار حاضر، با تعمقی بر مفهوم «ارزش» در برنامه‌ریزی مسکن شهری، سعی دارد تا بازتعریفی از مفهوم «ارزش» در برنامه‌ریزی مسکن شهر تبریز، مطابق با فرهنگ و اندیشه اسلامی حاکم بر آن، ارائه کند. این پژوهش مبتنی بر پارادایم رئالیسم اسلامی و براساس دیدگاه ارزش‌شناسی علامه طباطبایی و به‌ویژه نظریه اعتباریات ایشان هدایت شده‌است. در همین راستا با کاربرد راهبرد پژوهش پس‌کاوی، مدل مفهومی ارزش در مسکن شهر تبریز در قالب سه نمونه مطالعاتی مورد آزمون قرار می‌گیرد. جهت آزمون نمونه‌ها، مبانی نظری روش هدانیک، مطمح‌نظر نوشتار بوده‌است. یافته‌ها نشان می‌دهند که بیشترین قدرت تبیین‌کنندگی متغیر «ارزش» مسکن شهری تبریز، مربوط به مقوله «ساختاری- فیزیکی» بنا است و بعد از آن، مقوله «محیطی» در ارتباط با دسترسی به کاربری‌ها، حائز اهمیت به نظر می‌رسد و این در حالی است که هیچ‌یک از نمونه‌های مورد بررسی، مصداق کاملی از مفهوم ارزش، پدیدار نشده‌است. در نهایت با عنایت به اینکه «ارزش» یک مقوله فرهنگی است، به نظر می‌رسد که برای تحقق مفهوم جامعی از ارزش در برنامه‌ریزی مسکن شهری، لاجرم باید فرایند بومی‌ساختن توسعه مسکن منطبق با فرهنگ اسلامی و به تبع آن ارزش‌های منبعث از آن، مدنظر برنامه‌ریزان شهری قرار بگیرد.

### واژگان کلیدی

مسکن، ارزش، هدانیک، رئالیسم اسلامی، شهر تبریز.

\* این مقاله مستخرج از رساله دکتری نویسنده با عنوان: «تبیین مفهوم ارزش در برنامه‌ریزی مسکن شهری از منظر اندیشه اسلامی» است که با راهنمایی محمدتقی پیربائی در دانشکده معماری و شهرسازی دانشگاه هنر اسلامی تبریز انجام شده است.

\*\* نویسنده مسئول مکاتبات: a.sedaghati@ub.ac.ir

## مقدمه

شکاف قیمتی بین گونه‌های مسکونی مختلف شهر، عدم رعایت الزامات بوم‌آورد و اقلیمی، عدم رعایت ملاحظات اعتقادی و دینی (مانند بحث اشرافیت و رعایت سازگاری‌ها، هم‌جواری‌ها، همسایگی‌ها و...)، جدایی‌گزینی فضایی شهرها، عدالت اجتماعی و... بارز شده است. در کلان‌شهر تبریز نیز، با رشد دوچندان در دهه اخیر، شاهد توسعه برنامه‌های متنوع توسعه مسکن شهری و رشد گونه‌های مختلف محلات مسکونی، هستیم که به گونه‌ای مشابه، سبب شکاف ارزشی بالایی بین مناطق و محلات مختلف شهر شده است. متوسط قیمت خانه در کلان‌شهر تبریز در حد بسیار بالا و تقریباً هم‌رده با پایتخت، ارزیابی می‌شود. قیمت هر مترمربع خانه در این شهر از حدود نیم تا ۱۵ میلیون تومان متغیر است و شکاف قیمتی نسبتاً زیادی را بین محلات شهر سبب شده است. در حالی که دین مبین اسلام، با تأکید بر نظام همسایگی و الگوی توسعه مسکن شهری، بر شکل‌دهی مفاهیمی چون عدالت اجتماعی، برابری اجتماعی، همبستگی محلات شهر و مسائل نظیر آن متمرکز است، به نظر می‌رسد که برنامه‌های توسعه مسکن در شهر تبریز، الگوی شهر اسلامی را بازنمایی نمی‌کند که شکاف قیمتی و وجود نظام طبقاتی در بین محلات مسکونی این شهر، مبین این امر است. به عبارت دیگر، مفهوم ارزش در برنامه‌ریزی مسکن شهر تبریز، واجد ویژگی‌های متنوع و بازار نهفته‌ای است که نمی‌تواند بازتاب الگوی شهر اسلامی باشد و این امر منجر به قیمت‌های مختلف و بسیار متفاوت مسکن در روند عرضه و تقاضا شده است. اگر بتوان به نحوی، ارزش‌های پیش‌گفته را بازشناخت، می‌توان موجبات بررسی آن‌ها را از لحاظ وضعیت انطباق با اندیشه اسلامی حاکم بر جامعه فراهم کرد و به‌طور هم‌زمان با کاربست آن در برنامه‌ریزی مسکن شهری، زمینه تدوین و توسعه یک الگوی برنامه‌ریزی بومی متناسب با نظام ارزشی شهر در فرهنگ اسلامی را مهیا کرد. این پژوهش با هدف اصلی بازتعریف مفهوم ارزش در

در جهان غیر اروپایی، به‌ویژه در جهان خاورمیانه و ایران، روند شکل‌گیری علوم اجتماعی جدید به‌گونه‌ای بود که از قبل مبانی جدی‌ای برای آن شکل نگرفته بود. یعنی انتقال علوم به آن و به‌طور خاص در قلمروی زبان فارسی، بدون توجه به مبانی لازم بوده است (Morshedi 2018,16). توسعه برنامه‌ریزی مسکن و علم و دانش هدایت‌گر آن نیز، از این قاعده مستثنی نبوده و گاه با بوم‌سازی و مطابق‌سازی با مبانی ارزشی جامعه اسلامی و فرهنگ خاص آن، مورد استفاده قرار گرفته است. این در حالی است که برنامه‌ریزان مسکن شهری همواره در طلب الگوی مناسب و مطلوب مسکن شهری، بوده‌اند و دریافته‌اند که این الگو چیزی خارج از مفاهیم ارزشی مربوط به مصرف‌کننده و عرضه‌کننده مسکن نیست و همیشه به دنبال شناسایی این ارزش‌ها بوده‌اند - ارزش‌هایی که ناشی از ترجیحات مصرف‌کننده و تولیدکننده در خرید و فروش یک واحد مسکونی به‌صورتی تعاملی، تجلی می‌یابد - تا با اتخاذ تدابیری به منظور کاربست آن در برنامه‌ریزی و طراحی مسکن شهری، نمودی عینی‌تر به ارزش‌ها بدهند. اما مسکن برخلاف بسیاری از کالاها، یک کالای همگن نیست. از طرفی، کالبد مسکن، در یک نظام پیچیده معنایی و در درون مدار فرهنگی، ارزش‌گذاری و بر مبنای آن ارزش، قیمت‌گذاری می‌شود و به خرید و فروش می‌رسد. از این منظر، به نظر می‌رسد که هر الگویی از مسکن شهری، منطبق بر تعبیر خاصی از ارزش است و اگر ما بخواهیم یک الگوی بومی برای ارزش در برنامه‌ریزی مسکن ارائه بدهیم، لاجرم باید به تعبیر و مفهوم بومی از ارزش نائل شویم.

در کشور ما به تقلید از غرب، بسیاری از سیاست‌ها و پروژه‌های توسعه مسکن شهری در نظام برنامه‌ریزی شهری، اجرایی شده است که با حاد شدن مسایل شهرنشینی و شهرسازی و انجام مطالعاتی در زمینه این سیاست‌های توسعه مسکن شهری، جنبه‌هایی از ناکارآمدی آن‌ها از جمله ایجاد

برنامه‌ریزی مسکن شهر تبریز بر مبنای فرهنگ اسلامی، سوال اصلی و محوری «مفهوم ارزش» در برنامه‌ریزی مسکن شهر

## ۱. پیشینه پژوهش

از آنجا که موضوع مطالعات، محتوایی میان‌رشته‌ای دارد، پیشینه پژوهش در قالب چند دسته موضوع قابل بررسی است. بخشی از مطالعات اشاره به پژوهش‌هایی دارد که در زمینه برنامه‌ریزی مسکن، معماری و شهرسازی اسلامی و موارد مرتبط انجام شده است. برخی از این پژوهش‌ها به عنوان پایه نظری بسیاری از مطالعات مرتبط بعدی خود قرار گرفته‌اند. پیرنیا (۱۹۹۶) شاخص‌هایی نظیر مردم‌واری، خودبسندگی، پرهیز از بیهودگی، درون‌گرایی، نیارش و پیمون را به عنوان پایه‌های چهارگانه هنر معرفی می‌کند. پیرنیا به تدوین معماریان (۱۹۹۴)، ویژگی‌های فرم مسکن در خانه‌های سنتی ایرانی-اسلامی را معرفی کرده است. قرائتی (۲۰۱۵) در کتاب سیمای مسکن و شهر اسلامی، مشخصه‌های لازم را در جهت بهبود شهر و مسکن از منظر اسلام بیان می‌دارد. نقی‌زاده (۲۰۰۴) به پژوهش پیرامون شهرسازی اسلامی و رواج تعبیر شهر اسلامی و اطلاق آن به مجتمع‌های زیستی مسلمانان می‌پردازد. نقره‌کار (۲۰۱۶) معماری مبتنی بر فرهنگ اسلامی را بازآفرینی و سامان‌دهی حکیمانه و عادلانه فضای زیست انسان‌ها به همراه عوامل طبیعی و مصنوعی، تأمین‌کننده نسبی نیازهای مادی و بسترساز نیازهای روحی آن‌ها تعریف می‌کند. نقی‌زاده (۲۰۱۷) مبانی نظری و جلوه‌های عینی مسکن اسلامی را بررسی می‌کند. پاکدل و همکاران (۲۰۱۶) با هدف مدیریت مؤلفه‌های اجتماعی و انسانی، مسکن مطلوب انسانی را مبنای مطالعه قرار داده‌اند. کامیار و همکاران (۲۰۱۷) در دگرگونی‌های مسکن تهران، اندیشه اسلامی را واکاوی کرده‌اند. البته این تحقیق بیشتر بر رضایتمندی و ادراک ناظر تأکید دارد. آصفی و همکاران (۲۰۱۸) فهرستی از شاخص‌های مسکن مطلوب اسلامی را ارائه می‌کنند. به این ترتیب، هرچا سخن از شهرسازی اسلامی یا شهر اسلامی و اصول آن بوده باشد، می‌توان شاخص‌هایی

تبریز، با فرهنگ اسلامی، چگونه قابل تعریف است؟» را مطرح نظر قرار می‌دهد.

برای مسکن مطلوب نیز بازناسایی کرد. در پژوهش‌های اشاره شده در فوق، به پتانسیل فرهنگ اسلامی در ارائه چنین شاخص‌هایی تأکید بسیار شده است.

در عین حال از آنجا که روش هدانیک مسکن، در این نوشتار مدنظر خواهد بود این روش و پیشینه کاربردی آن، در بررسی‌های این بخش مدنظر قرار گرفته است. چارچوب نظری روش هدانیک توسط ریدکر و هنینگ<sup>۱</sup> و روزن بنا نهاده شده است. کروک (۲۰۰۵ و ۲۰۰۷ میلادی نیز به کاربست مدل در مطالعات مسکن کمک زیادی کرده است. مدل قیمتی هدانیک جالب و جذاب است، زیرا نتایج آن به آسانی تفسیر می‌شوند و تقریباً می‌توان گفت همیشه با مشاهدات سازگار و نامتناقض هستند (Kuethe et al. 2008). محققان مختلف به دنبال ترکیب مدل هدانیک با سایر روش‌ها و تکنیک‌ها بوده‌اند، از جمله نورزلاواتی و همکاران<sup>۲</sup> (۲۰۱۵) به دنبال ارائه راه‌حلی برای ترکیب سیستم اطلاعات جغرافیایی<sup>۳</sup> با مدل ارزش هدانیک هستند؛ اما طرح‌ها و پروژه‌های شهری انواع مختلفی از منافع را دارند که نه تنها در حوزه منافع اقتصادی بلکه در ابعاد اجتماعی و محیطی نیز قابل بیان هستند. این درحالی است که سالانه بخش قابل توجهی از درآمد ایجاد شده در شهرها صرف پروژه‌هایی می‌شود که منافع واقعی آن‌ها محاسبه نشده است. در واقع نگاه، هزینه و منفعت دقیقی به طرح‌ها و پروژه‌های شهری صورت نمی‌گیرد. از جمله این منافع می‌توان به منافع حاصل از ارزش‌های محیطی اشاره کرد. کمی کردن دقیق ارزش‌های محیطی، یکی از مسائل موجود برای تحلیل اثرات حاصل از پروژه‌های شهری است. روش‌های مختلفی برای تخمین اقتصادی ارزش‌های محیطی وجود دارد. از منظر ترجیحات، ترجیحات شهودی (ارزش‌های بازاری، ارزش هدانیک، هزینه سفر، رفتار متعارف) و ترجیحات اظهاری (انتخاب تجربی و ارزیابی تصویری) قابل طرح هستند (Rafieian et al., 2008).<sup>۱۵</sup> به منظور کاربردی کردن پیشینه، مطابق با اهداف تحقیق،

جدول ۱: مفهوم ارزش در مدل ارزش‌گذاری هدانیک مسکن شهری

Table 1: The concept of value in the hedonic valuation model of urban housing

محقق (سال تحقیق)	مکان تحقیق	مفهوم استخراجی از «ارزش» در مسکن شهری
استرازهیم (1973) Straszheim (1973)	سانفرانسیسکو	دارا بودن ویژگی‌هایی نظیر نوع مالکیت، سطح زیربنا، عمر ساختمان و کل هزینه ساخت
کین و کوئیلی (1975) Kain & Quigly (1975)	سنت لوئیس و حومه‌های پیرامون (امریکا)	قیمت تقریباً همان ارزش است. در عین حال، ارزش مسکن، در محله‌های تمام سفید پوست یا تمام سیاه‌پوست و یا داخل یا خارج حومه، فرق دارد.
کینگ (1976) King (1976)	منطقه نیوهاون امریکا	از منظر خانواده‌های پر جمعیت، ارزش مسکن به کمیت آن است تا کیفیت آن.
چاو و همکاران (2001) Chau et al (2001)	هنگ کنگ	ساخت واحد مسکونی به وسیله یک پیمانکار معروف، بیشترین تأثیر را بر ارزش مسکن دارد.
ژئوگان (2002) Geoghegan (2002)	ایالات متحده	تراکم فضای سبز، زیربنا و وجود آسانسور تأثیر مثبت بر ارزش و مسکن در نواحی پرجمعیت، تأثیر منفی بر ارزش، می‌گذارد.
بای (2003) Bae (2003)	سئول	نزدیکی به مراکز اصلی و با کیفیت آموزشگاهی و خطوط مترو (تا شعاعی مشخص) تأثیر مثبت بر ارزش مسکن دارد.
مورانکو (2003) Morancho (2003)	اسپانیا	فضای سبز، وجود آسانسور، تعداد حمامها، سال ساخت ساختمان، و وجود یک انباری کوچک اثر مثبت بر ارزش مسکن دارند.
وون کیم و همکاران (2003) Won Kim et al (2003)	سئول	سطح آلودگی هوا بر ارزش خانه تأثیر مستقیم دارد. خانه‌هایی که در معرض آلودگی کمتری از هوا هستند، ارزشمندتر محسوب می‌شوند.
جیم و چن (2006) (2007) Jim & chen (2006)(2007)	چین - گانزو	دید به منظره‌های سبز و طبقات بالاتر، ارزش بالاتری را برای مسکن رقم می‌زند.
اسکالفر و همکاران (2015) Schalpfer et al (2015)	سوئیس	ارزش‌های مسکن مثبت یا منفی هستند. تجهیزات تفریحی، نزدیکی به فضای سبز و آب جز موارد مثبت و آلودگی هوا، صوتی و نزدیکی به راه‌آهن جزء موارد منفی است.
کونن و همکاران (2019) Cohen et al (2019)	برام استید (نیویورک)	نزدیکی به سد و آبراه‌ها تا شعاعی مشخص به دلیل وجود بحران‌های طبیعی ارزش منفی دارد. زیربنا، تعداد اتاق، قدمت و متغیرهای فیزیکی دیگر، بر ارزش مسکن نقش دارند.
گلوماک و همکاران (2019) Glumac(2019)	لوکزامبورگ	پروژه‌های توسعه بزرگ مقیاس که بر کیفیت محیط خود می‌افزایند و تغییر کاربری‌ها به سمت کیفیت بهتر محیط، بر ارزش مسکن و زمین شهری می‌افزاید.

ارزش مسکن شهری، از مدل هدانیک استفاده کرده‌اند و هر یک چند متغیر را که غالباً جزو متغیرهای دربرگیرنده ویژگی‌های محیطی یا فیزیکی مسکن به‌شمار می‌آیند، به‌عنوان عوامل مؤثر بر ارزش مسکن، مطرح کرده‌اند. این پژوهش‌ها می‌تواند به‌عنوان زمینه مناسبی برای شناسایی مفهوم ارزش در شهرهای کشور، مورد استفاده قرار بگیرند. محققان بر حسب اهداف و سئوالات پژوهش خود یک یا ترکیبی از روش‌های موجود ارزش‌گذاری مسکن را می‌توانند استفاده کنند. تمامی مقالات و پژوهش‌های مرور شده، که به برخی از آن‌ها در این بخش اشاره شد، با کاربرد مدل هدانیک، چند متغیر اصلی را در تبیین مدل هدانیک مسکن، معنادار شناخته‌اند اما تحلیلی از مفهوم ارزش و بررسی تطبیقی آن در یک شهر (یا مقیاس‌های دیگر) نداشته‌اند. محققان مذکور بسته به اهداف خود، شاخص‌هایی را انتخاب

مفهوم ارزش در مدل هدانیک در پژوهش‌های مستند و دارای ارجاع، در قالب جدول شماره ۱، اشاره شده‌اند. طبق جدول مذکور، محتوای ارزش مفهوم ثابتی ندارد اما غالباً بر ویژگی‌های کمی مسکن و آن‌هم ویژگی‌های ساختاری-فیزیکی آن، بنا نهاده شده‌است.

در داخل کشور نیز عابدین درکوش (۱۹۹۲) در کاربرد مدل در تویسرکان و دلجان، سه متغیر مساحت زمین، مساحت زیربنا و کیفیت تجهیزات از نظر آماری را در ارزش واحد مسکونی مؤثر می‌داند. شرزهای و یزدانی (۱۹۹۶)، یزدانی بروجنی (۱۹۹۹)، به‌نامیان و همکاران (۲۰۰۳)، اکبری و همکاران (۲۰۰۵)، خوش‌اخلاق و همکاران (۲۰۰۶)، چگنی و انواری (۲۰۰۷)، خورشیددوست (۲۰۱۰)، صدافتی و نوریان (۲۰۱۶)، تیموری و همکاران (۲۰۱۸) (در شهر تبریز) و محققان دیگری را می‌توان نام برد که برای برآورد

و با اجرای مدل، نسبت به ارائه شاخص‌های معنادار اقدام کرده‌اند. در این پژوهش، ضمن اتخاذ رویکرد شهرسازانه، سعی شده است تا پوشش کاملی از طیف گسترده‌ای از شاخص‌ها به‌دور از هرگونه پیش‌داوری صورت پذیرد و زمینه‌ای برای شناسایی مفهوم ارزش در ترجیحات آشکارشده ساکنان، مهیا شود که این امر نشان از بداعت این مطالعات دارد.

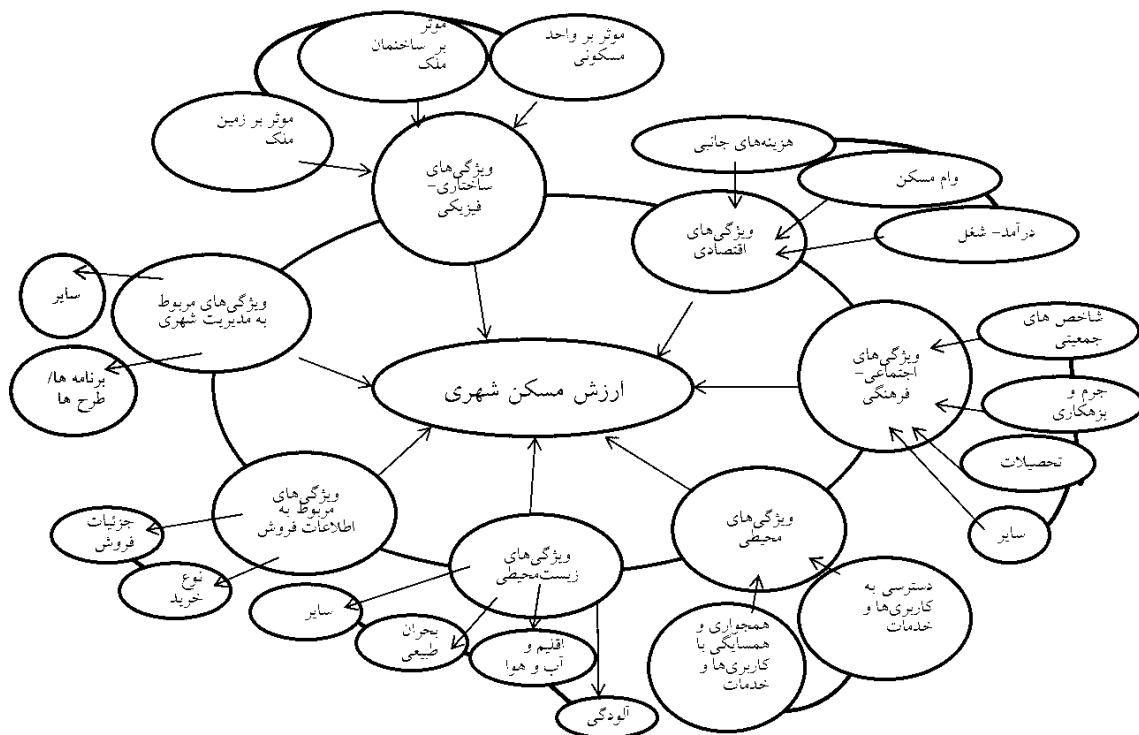
## ۲. مبانی نظری: ارزش، فرهنگ اسلامی و برنامه‌ریزی مسکن

مسکن را که اصلی‌ترین و پرتعدادترین ساختمان در هر مجتمع زیستی اعم از شهر و روستا است، شاید بتوان اصلی‌ترین عامل و هدف شکل‌دهنده کالبد و ساختار شهر نیز معرفی کرد؛ هم از نظر آنکه در شهر، این خانه‌ها هستند که در تملک شهروندان هستند هم از این نظر که خانه فضای اصلی رشد و بلوغ و بالندگی فردی در بطن خانواده است. همچنین از این نظر که خانه محل استقرار کوچکترین واحد اجتماعی شهر یعنی خانواده هست و درنهایت اینکه مسکن زمینه‌ساز وحدت و عامل هویت فرد و جامعه است (Naghizadeh 2018). آنچه بیان شد، بالواقع اهمیت برنامه‌ریزی مسکن را نشان می‌دهد؛ مسلماً تحقق اهداف توسعه مسکن، مستلزم برخورداری از یک نظام کارآمد برنامه‌ریزی است که به‌گونه‌ای هماهنگ، سبب‌ساز رشد و توسعه منسجم مسکن به تناسب ویژگی‌های ارزش‌بخش آن از جمله ویژگی‌های ساختاری، مدیریتی، اقتصادی، فرهنگی و اجتماعی، شود. از طرفی، ارزش‌ها، موجودیت‌هایی هستند برخاسته از بستر آنچه اخلاقیات نامیده می‌شوند که نزد افراد یک جامعه به توافق ضمنی، مورد پذیرش قرار می‌گیرند. ارزش، مطلوبیتی است که از مفیدبودن یک حقیقت انتزاع می‌شود، با اینکه خود ارزش در نفس‌اش، دارای حقیقت عینی نیست. با نظر به منشأ انتزاعش که مفید بودن به معنای عام آن است، یک واقعیت تلقی می‌شود. بنابراین ماهیت ارزش حقیقتی است که می‌تواند دو مفهوم ارزش ذاتی و یا ابزاری را در بر بگیرد. در کل می‌توان گفت که ارزش و درک

ارزش در جامعه، ارتباطی مستقیم با کنش‌ها، رفتارها و باورهای فرهنگی و اجتماعی آن جامعه دارد. بنابراین انتظار می‌رود که تعبیر ارزش و ویژگی‌های آن در هر جامعه متفاوت باشد که این امر منتج به تبیین الگوهای ارزش‌محور مختلف در برنامه‌ریزی مسکن نیز خواهد شد. در همین راستا برنامه‌ریزان مسکن شهری به دنبال الگوی مطلوب مسکن شهری، همواره از مدل‌ها و تکنیک‌های مختلفی بهره برده‌اند. الگوی مطلوب مسکن شهری، الگویی جدا از ارزش‌های مورد نظر مصرف‌کننده و تولیدکننده مسکن که در یک بازار تعاملی به یکدیگر پیوند خورده‌اند، نخواهد بود. در این حالت، ارزش در برنامه‌ریزی مسکن علت ایجاد برخی ویژگی‌های مشخص خواهد بود و ترجیحات افراد در توسعه مسکن شهری، تجلی خواهند یافت. اما این ارزش‌ها و منافع، با آنکه در بازار مسکن به‌طور دائم در حال تبادل هستند، از آنجا که به‌طور ملموس عرضه نمی‌شوند، قابل سنجش نیستند. به تعبیری دیگر، بعضی منفعی که از برخی فضاها تولید می‌شوند، نسبتاً آسان‌تر ارزش‌گذاری می‌شوند، زیرا در بازار در حال مبادله شدن هستند. اما برخی از ویژگی‌های تبیین‌کننده ارزش واحد مسکونی، دارای خصیصه هستند که بازار خاصی جهت خرید و فروش ندارند (مانند برخی از ویژگی‌های زیست‌محیطی). تکنیک‌های مختلفی برای ارزش‌گذاری کالاهای غیر بازاری مسکن شهری وجود دارند. در برخی از این روش‌ها نظیر روش هدانیک، رویکرد غالب، وارد کردن اطلاعات جامعی از ویژگی‌های تبیین‌کننده ارزش است تا تحلیل کاملی از متغیرهایی که در ارزش مسکن تأثیرگذار هستند، انجام شود و بنابراین غالباً سه مقوله محوری ساختاری- فیزیکی، محیطی و زیست‌محیطی مدنظر قرار دارد. در پژوهش حاضر، با توجه به اینکه اندیشه اسلامی نیز مطرح است و طبق این اندیشه ارزش یک واحد مسکونی علاوه بر ویژگی‌های ساختاری بنا به ارتباط آن با نظام واحد همسایگی نیز مربوط است، هر سه مقوله فوق، مدنظر قرار دارد و از تمرکز بر بُعد خاص، اجتناب شده است. مطابق با انگاره‌های فرهنگ اسلامی، همان‌طور که وضعیت خاص طبقه اجتماعی رفتار و کردار فرد را تحت

شاید تمیز و طبقه‌بندی و شمردن آن‌ها بالاتر از توانایی فکر بوده باشد: اگرچه همه آن‌ها ساخته فکر و اندیشه هستند (Tabatabai 1984). به نظر علامه، قوای فعاله انسان، در انجام فعالیت‌های طبیعی و تکوینی خود، یک سلسله احساسات ادراکی مانند حبّ و بغض و کراهت به وجود آورده است که به واسطه آن، متعلق فعل خود را از غیر آن تمییز می‌دهد و در انجام فعل خود، معنای بایستی را به آن نسبت می‌دهد (Sarai 2013). به عبارت دیگر، علامه برای انسان و موجودات زنده، توان و استعدادی قائل است که می‌تواند بر پایه امور، احوال درونی و بنا به نیازها و به تناسب ساختار وجودی، افکار و ادراکاتی، بسازد. این‌گونه امور و ادراکات تا وقتی بقا و دوام دارند که نیاز بدان برقرار باشد و پس از رفع نیاز، چه بسا زایل شوند. بر اساس این تعریف، اعتبار، مولود احساسات درونی انسان خواهد بود و بدین معنا است که انسان در ذهن خود شیئی را که در عالم خارج مصداق مفهومی ندارد، مصداق آن مفهوم قرار دهد تا بدین وسیله آثار شیء اول را بر شیء دوم بار کند (Amoli Larijani 1992). وی، انسان را دارای دو وجه می‌داند که بُعد طبیعی و اعتباری است. در بُعد اعتباری، با تولد یافتن، به ناگزیر، رنگ محیط و شرایط و تربیت و خصوصیات احساسی، ادراکی، رفتاری خاصی به خود می‌گیرد. این وجه با تربیت در یک فرهنگ خاص، آغاز می‌شود (Mosleh 2014). بر این اساس اعتبارات، بر ساخت‌های مفهوم‌سازی عقل عملی هستند؛ ساختاری که عقل عملی هنگام ایجاد «باید» در افعال فردی و اجتماعی، از آن تبعیت می‌کند. گرچه معنای اعتباری، ثابت هستند، اما مصادیق آن‌ها با تغییر نیازها، زمان‌ها، فرهنگ‌ها و محیط جغرافیایی تغییر می‌کنند (Tabatabai 2009). بر اساس آنچه مرور شد، می‌توان مدعی شد که در وجه اعتباری انسان، بر مبنای فرهنگ حاکم بر جامعه، ارزش‌های خاصی نیز بارز خواهند شد که آن ارزش‌ها، هر چند اعتباری و ویژه آن جامعه خاص است، اما در روند توسعه آن جامعه، نقش حیاتی خواهند داشت. نتیجه آنکه، بُعد طبیعی انسان، محرک بعد اعتباری او خواهد بود و بنابراین، آدمی بر مبنای وجه طبیعی خود و نیازهای اولیه، دارای احساساتی چون خواستن،

نفوذ قرار می‌دهد، معیارهای انفرادی و گروهی نیز وسیله ایجاد فرهنگ می‌شوند و به طور غیر مستقیم بر افراد اثر می‌کنند. ارزش‌ها در باب فرهنگ جامعه و رفتارهای انسان‌ها نقش دوگانه‌ای ایفا می‌کنند. از یک سو، نیروی ساختاردهنده رفتارهای بشری به شمار می‌آیند و از سوی دیگر، الگویی تلقی می‌شوند که فرهنگ غالب جامعه آن را ساختاربندی کرده است (Ahmadi 2015). حال کوشیده است که به دقیق‌ترین و ساده‌ترین شکل ممکن پاسخ دهد که فرهنگ چیست، چگونه تولید می‌شود و چه نسبتی با زندگی اجتماعی - سیاسی دارد. در این رابطه با چیستی فرهنگ، حال آن را چیزی جز «معنای مشترک» یا «مجموعه مفاهیم، تصاویر و تصورات مشترک» نمی‌داند؛ زیرا برقراری ارتباط فقط به واسطه معناهای مشترک یا شیوه‌های نسبتاً همسان فکر و احساس امکان‌پذیر است. بر این مبنای، حال، فرهنگ را به واسطه تولید و تبادل معنا تعریف می‌کند. حال بیان می‌کند که «معنا» در درون مدار فرهنگی و در چندین پایگاه متفاوت تولید می‌شود و به صورت چرخشی در میان این پایگاه‌ها حرکت می‌کند. در نگاه او معنا شامل هر آن چیزی است که ایجاد تعلق می‌کند و احساس هویت را به وجود می‌آورد و این معنا است که اعمال و رفتار انسان‌ها را تنظیم می‌کند و به آن‌ها سازمان می‌دهد (Mirzai and Parvin 2010). درباره چگونگی تولید انتشار فرهنگ، وی معتقد است که معنا از طریق دو فرایند متوالی و مرتبط «بازنمایی مفهومی» و «بازنمایی زبانی» تولید و منتشر می‌شود. معنایی که به واسطه نظام بازنمایی تولید و منتشر می‌شوند پیوند تنگاتنگی با مناسبات قدرت پیدا می‌کنند. بنابراین، در هر فرهنگ خاص، می‌توان به مدد مبانی حاکم بر جامعه، بازنمایی مفهومی از معناهای شکل گرفته و ارزش‌های منبعث از آن، یافت. در همین راستا، تقریرهای خاص علامه در نظریه اعتباریات و دیدگاه ارزش‌شناسی ایشان، ظرفیت بازخوانی بیانات و استنتاج مفهوم ارزش را فراهم کرده است. نظریه اعتباریات، در مقاله ششم از کتاب اصول فلسفه و روش رئالیسم، بیان شده است. علامه در این مقاله، اشاره می‌کند که مفاهیم اعتباری که انسان اجتماعی امروزه از قالب ذهن خود در آورده، به اندازه‌ای زیاد است که



تصویر ۱: مدل مفهومی ارزش مسکن شهری

Fig. 1: Conceptual model of urban housing value

تولید می‌شوند باید طبق مفروضات هستی‌شناختی و معرفت‌شناختی مورد قبول هر استراتژی، تفسیر شوند. در پژوهش حاضر، «رنالیسم اسلامی» بر پایه دیدگاه علامه طباطبایی، به‌عنوان رویکرد نظری اصلی مدنظر قرار گرفته است. با توجه به این‌که جهانی مستقل از ما وجود دارد و معرفت کاشف‌نما و واقعیت‌نما است و امکان شناسایی نظم پنهان و کشف قواعد حاکم بر جهان پیرامون از طریق کسب دانش وجود دارد، به نظر می‌رسد می‌توان به تبیین مفهوم ارزش در برنامه‌ریزی مسکن در اندیشه اسلامی نائل شد. آن‌چنان‌که در نظام توسعه مسکن شهری، مصادیق و عوامل واقعی شکل‌دهنده مفهوم ارزش مسکن شهری را بازنمایی کرد. در همین روند از روش هدانیک بهره‌برده شده است؛ هرچند با توجه به خواستگاه غربی مدل، در این مطالعات، روش هدانیک در تطبیق با دیدگاه ارزش‌شناسی علامه، (هدانیک توسعه‌یافته) مورد توجه قرار گرفته است. به‌عبارتی دیگر، مدل هدانیک از این منظر که مبانی اولیه برای شناسایی مفهوم ارزش فراهم می‌سازد، مطمح‌نظر قرار گرفته است اما نیاز است که مبانی آن مطابق با اندیشه اسلامی، بومی شود که

نخواستن، دوست داشتن، دوست نداشتن و ... می‌شود؛ مبانی فعلی‌ای که براساس یک سلسله ارزش‌های حاکم بر افکار و ادراکات انسان (اعتباریات)، جهت‌گیری‌ها برای تأمین وجه طبیعی او را تضمین خواهند کرد.

با عنایت به مرور مبانی نظری صورت‌گرفته و پیشینه بررسی شده، مطابق با اندیشه اسلامی و دیدگاه ارزش‌شناختی علامه طباطبایی، می‌توان مدل مفهومی اولیه از ارزش در برنامه‌ریزی مسکن شهری را به‌صورت شکل شماره ۱، ترسیم کرد.

### ۳. روش پژوهش

هیچ روشی در تحقیق را نمی‌توان بدون داشتن مفروضات هستی‌شناختی و معرفت‌شناختی مورد استفاده قرار داد، بلکه انتخاب و استفاده از هر روش خاصی، در خدمت مفروضات رهیافت پژوهش خواهد بود. به‌عبارت دیگر، روش‌ها می‌توانند مخدوم چندین ارباب باشند، اما مجبور هستند برای این کار «رنگ و لعاب» خود را تغییر دهند و داده‌هایی که



نمونه‌گیری مذکور برای انتخاب واحدهای مسکونی حجم نمونه، آن است که با توجه به هدف مطالعات، نیاز به انتخاب واحدهایی است که در دو سال اخیر مورد معامله قرار گرفته‌اند، زیرا در این صورت است که می‌توان مصداقی عینی از مجموعه عوامل و ترجیحات مؤثر عینی و ذهنی خریدار مسکن را در قیمت (ارزش) فروش ملک یافت. بدین منظور با مراجعه به بنگاه‌های مشاور املاک در سطح بخش‌های هدف، واحدهای مسکونی که در دو سال اخیر (۱۳۹۷ و ۱۳۹۸) مورد معامله قرار گرفته‌اند، انتخاب شده‌اند. نحوه انتخاب بنگاه‌ها به صورت تصادفی ساده است. همچنین سعی شده است تا شانس شناسایی طیف نسبتاً کاملی از عوامل یا مشخصه‌های مرتبط با پدیده، مطمح نظر قرار بگیرد تا امکان بررسی وابستگی متقابل بین متغیرها و عواملی که بیشترین تناسب را دارند، از آنهایی که اهمیت کمتری دارند، میسر شود. در اکثر پروژه‌های تحقیقاتی، محدودیت‌های مالی، وقت و نیروی انسانی، اندازه نمونه‌ای را که لازم است مورد مطالعه قرار گیرد، محدود می‌سازد. در روش همبستگی، پیشنهاد شده است که حداقل ۳۰ نفر آزمودنی انتخاب شود (Delaware 2001). در مطالعات حاضر، تعداد ۳۵ پرسشنامه در هر نمونه، مبنای بررسی‌ها قرار گرفته است (در مجموع ۱۰۵ پرسشنامه).

**روش تحلیل داده‌ها:** با توجه به اینکه داده‌های این مطالعات هم از نوع کمی و هم از نوع کیفی هستند، مدل تحلیل از نوع آنالیز کوواریانس<sup>۲</sup>، است (Gujarati 2006). در راستای انجام تحلیل همبستگی، برای داده‌های رتبه‌ای از ضریب اسپیرمن و برای داده‌های فاصله‌ای از ضریب پیرسون، استفاده شده است. به منظور شناسایی متغیرهای ارزش‌دهنده به مسکن شهری، از «رگرسیون خطی چند متغیره» بهره گرفته خواهد شد. اجرای رگرسیون به صورت «ساده، شبه لگاریتمی» خواهد بود که نتایج برای بهترین برآورد از ارزش مسکن به صورت تطبیقی، بررسی می‌شود. در ارتباط با روش اجرای تابع رگرسیون، طبق تجارب مورد بررسی سایر پژوهشگران در برآورد ارزش واحد مسکونی، غلبه دو شیوه رگرسیون ساده و شبه لگاریتمی که برآوردهای نزدیک‌تری به واقعیت داشته‌اند، مشاهده می‌شود (نظیر: Kain and Quigly

این امر با توجه به دیدگاه ارزش‌شناسی علامه، محقق می‌شود. در بازتعریف مفهوم ارزش (در اندیشه اسلامی) از نظریه اعتباریات علامه بهره برده می‌شود و طبق آن می‌توان مدعی شد که در واقع ارزش‌ها، برداشت‌هایی هستند که توسط عقل عملی افراد (آنچه افعال بشری فردی یا اجتماعی - در قالب آن رخ می‌دهد)، ساخته می‌شوند و ضمن وجود وجوه مشترک میان انسان‌ها، امکان برقراری رابطه فهم‌پذیر در رفتار فردی و اجتماعی را نیز فراهم کرده‌اند و عمل انسان‌ها را حتی در فرهنگ‌های مختلف، برای یکدیگر فهم‌پذیر می‌سازند. در پارادایم انتخابی این پژوهش (واقع‌گرایی اسلامی)، ترکیبی از روش‌های کمی و کیفی، شیوه توصیفی - تحلیلی و استنباطی و روش‌های مناسب پردازش داده‌ها، در کشف و تبیین واقعیت‌ها و نظم‌های پنهان منطبق با اهداف و سئوالات تحقیق، مورد استفاده قرار خواهند گرفت. بدیهی است که روش‌های انتخابی، طبق پارادایم اتخاذشده تحقیق، با مفروضات هستی‌شناسی و معرفت‌شناختی آن مدنظر هستند و تفسیر می‌شوند.

**جامعه آماری و نمونه‌ها:** در این پژوهش، جامعه آماری، شهر تبریز است که در آن سه نمونه اصلی توسعه مسکونی انتخاب و نمونه‌گیری شده‌اند. به لحاظ نوع‌شناسی فنون نمونه‌گیری، از «نمونه‌گیری روش‌های ترکیبی» باهدف به‌کارگیری بیش از یک نوع راهبرد نمونه‌گیری در تحقیق (جهت دستیابی به بازنمایی کمی و هدفمندی کیفی)، بهره برده شده است. ابتدا از شیوه نمونه‌گیری احتمالی از نوع نمونه‌گیری طبقه‌ای (قشربندی نسبی) بهره‌گرفته شده است، به گونه‌ای که از هر بخش شهری منتخب (مناطق ۴، ۵ و ۶)، به طور مساوی، نمونه‌گیری انجام خواهد شد. سپس در هر منطقه و در مجموعه مسکونی انتخابی شامل: مجتمع شهید چمران در منطقه ۴، شهرک رشدیه در منطقه ۵ و کوی اشکان در منطقه ۶، راهبرد نمونه‌گیری غیراحتمالی هدفمند از نوع «نمونه‌گیری موارد خاص و بی‌مانند» استفاده شده است. در این نوع نمونه‌گیری به پیروی از استیک (۱۹۹۵)، تأکید بر اهمیت موارد خاص یا ویژه است، نه جریان‌ها و سایر واحدها (Mohammadpour 2011). دلیل استفاده از شیوه

تحصیلات آزمون‌شوندگان و ... در محاسبه پایایی لحاظ نمی‌شود، بنابراین این دسته از سئوال‌ها در تحلیل پایایی حذف شدند. همچنین اطلاعات مربوط به ویژگی‌های توصیفی واحدهای مسکونی مطالعه شده (که از نمونه‌ای به نمونه دیگری متفاوت است)، نیز در این تحلیل محاسبه نشده‌اند. سایر متغیرهای پرسش‌نامه وارد آزمون شدند و ضریب آلفای محاسباتی برابر ۰/۷۷۹، تأییدکننده پایایی (بزرگتر از ۰/۷) پرسش‌نامه مطالعات، بود. در مجموعه اطلاعات توصیفی مورد بررسی، جنسیت، سن، وضعیت تأهل، سطح تحصیلات، شغل سرپرست خانوار، متوسط درآمد ماهیانه، تعداد خانوار، مدت اقامت در محله فعلی سکونت، شهر محل تولد و مدت اقامت در تبریز، بررسی شده‌اند. در جدول شماره ۲، این اطلاعات به تفکیک سه نمونه پژوهش، ارائه شده است.

**یافته‌های تحلیلی:** در این پژوهش، سعی شد تا عوامل ارزش‌دهنده مسکن شهری از منظر ساکنان و بهره‌وران از مسکن، مطمح نظر قرار بگیرد. بخشی از این عوامل، مربوط به کمیت و کیفیت دسترسی به خدمات شهری مرتبط با مسکن شهری بوده‌است که کنشگران در قالب طیف پنج‌گانه لیکرت از درجه دسترسی خیلی ضعیف به خدمات تا درجه خیلی خوب دسترسی به خدمات، پاسخ‌دهی کرده‌اند. تصویر مربوط به نمودارهای میله‌ای (شکل ۲)، وضعیت خدمات شهری را در نمونه‌های مورد بررسی نشان می‌دهد.

طبق تصویر ۲، آنچه بارز است این است که در بسیاری از کاربری‌های هدف، در نمونه مجتمع چمران و کوی اشکان، متوسط امتیاز حاصله، بیشتر از مقادیر نظیر در شهرک رشديه است. این در حالی است که طبق مطالعات شناخت حاصله، بسیاری از همین کاربری‌ها در فاصله قابل قبول و دسترسی مناسب نسبت به واحدهای مسکونی این شهرک، قرار دارند. بررسی و تعمق بیشتر بر موضوع، این نکته را روشن می‌کند که از آنجا که در مبحث ارزش‌شناسی، بحث انتظارات و توقع افراد نیز مطرح است، به نظر می‌رسد که سطح توقع افراد پاسخ‌دهنده در شهرک رشديه از دسترسی به خدمات هدف، متفاوت از سطح

(1975, 2003, Won Kim et al. 2003, Coley 2005, Jim and chen, 2006, 2012, Khosh Akhlagh et al. 2006, 2012, Nobahar Sedaghati and Nourian. 2016)؛ اما به طور ارزش‌دهنده از جمله تئوری هدانیک، در خصوص چگونگی مدل‌های رگرسیون مورد استفاده، کمک چندانی نمی‌کند. با مراجعه به پیشینه مرور شده از مطالعات مرتبط، مشاهده می‌شود که نظریه مشخصی برای انتخاب شکل مناسب تابع رگرسیون، وجود ندارد. آنچنان که لنکستر (1966)، روزن (1974) و کروک (2007 و 2005) که به بسط نظری مدل ارزش هدانیک (مدلی که تحلیل اصلی را برپایه توابع رگرسیونی عملی می‌سازد) پرداخته‌اند و به‌طور جامعی به توسعه آن کمک کرده‌اند، در مورد شکل دقیق تابع، نظر واحدی ارائه نداده‌اند. در عین حال در ارتباط با مهار اثرات اقتصادی احتمالی رگرسیون، آزمون هم خطی، با توجه به این نکته که اگر هم خطی در یک معادله رگرسیون بالا باشد، اعتبار مدل ممکن است با شک مواجه شود، صورت می‌پذیرد. همچنین بررسی پدیده خود همبستگی فضایی و ناهمگنی فضایی - موقتی در رگرسیون، مطمح نظر خواهد بود. در این مطالعات، از نرم‌افزار spss نسخه ۲۲ برای تحلیل داده‌ها استفاده خواهد شد.

## ۵. یافته‌های پژوهش

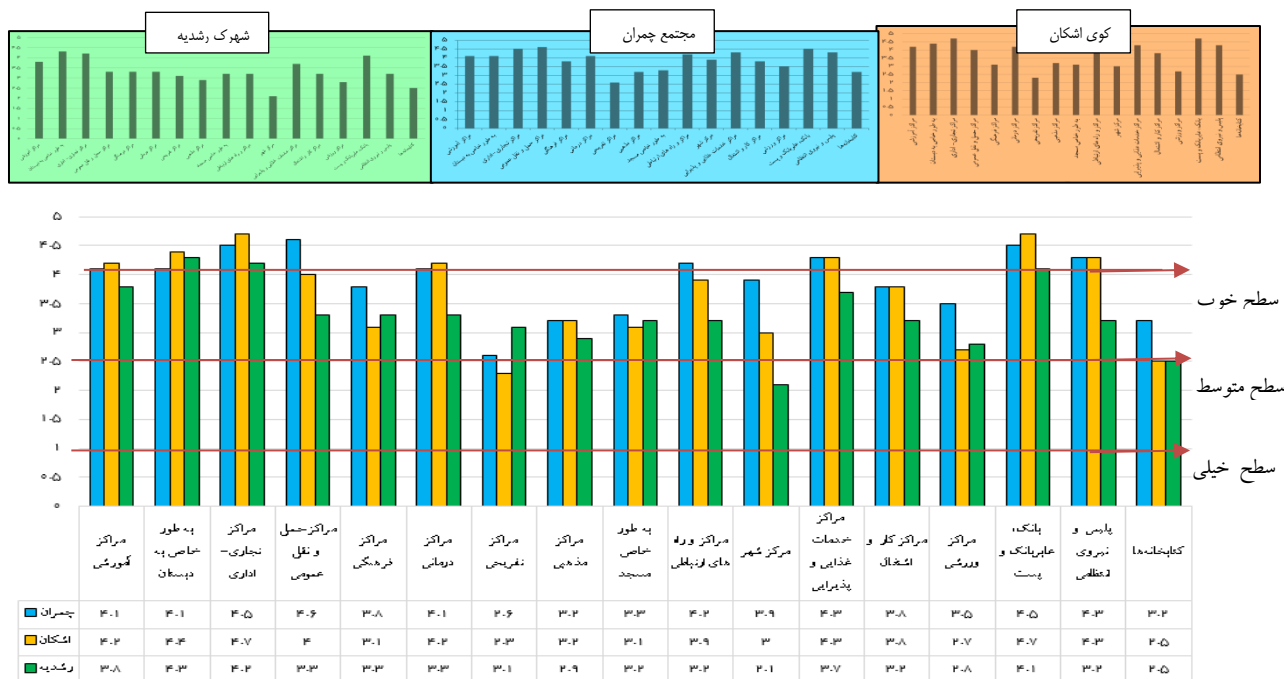
### ۴. یافته‌ها

**یافته‌های توصیفی:** در مطالعات حاضر، دو پرسش‌نامه اصلی مبنای استخراج داده‌ها قرار گرفته‌است. در عین حال، هر دو پرسش‌نامه به‌لحاظ روایی محتوایی و از نظر کمیّت و کیفیت سئوال‌ها، توسط افراد خبره مورد بررسی و تأیید قرار گرفت. همچنین به منظور تعیین میزان پایایی و با تأکید بر همسانی درونی، روش ضریب آلفای کرونباخ مورد استفاده قرار گرفت. این روش در زمانی که آزمون از بخش‌های متفاوت با طیف پاسخی متنوع، تشکیل شده است (همانند پرسش‌نامه این پژوهش)، کاربرد بیشتری دارد. از آنجا که سئوال‌ها جمعیت‌شناختی، مانند جنسیت، شغل، سطح

جدول ۲: اطلاعات توصیفی مربوط به کنشگران به تفکیک نمونه‌های مطالعاتی

Table 2: Descriptive information about the respondents by study samples

مدت اقامت در تبریز	شهر محل تولد (تبریز / درصد)	مدت اقامت در محله فعلی	تعداد خانوار	متوسط درآمد ماهیانه (درصد)				شغل سرپرست خانوار (درصد)			سطح تحصیلات (درصد)			وضعیت تأهل (درصد)		متوسط سن		جنس (درصد)		نمونه مورد بررسی	
				بیش از پنج میلیون	از سه تا پنج میلیون	از دو تا سه میلیون	کمتر از دو میلیون	آزاد	کارمند (بخش دولتی)	بازنشسته	بیکار	کارشناسی و بالاتر	تا فوق دیپلم	تا دیپلم	بی‌سواد	متاهل	مجرد	متوسط سن	مرد		زن
۳۶٫۴	۶۴	۱۲٫۳	۳٫۱	۲۳	۵۷	۲۰	۰	۴۶	۲۹	۲۶	۰	۱۱۷	۱۱	۵۴	۱۱۷	۹۷	۳	۴۶	۶۶	۳۴	مجتمع چمران
۴۰٫۹	۱۷۷	۱۶٫۶	۳٫۶	۳۷	۵۷	۳	۳	۴۰	۲۶	۳۴	۰	۲۹	۲۳	۳۴	۱۴	۸۶	۱۴	۴۹	۵۷	۴۳	کوی اشکان
۳۳٫۴	۶۶	۸٫۹	۳٫۳	۶۳	۳۱	۶	۰	۴۰	۴۶	۱۱	۲	۵۱	۲۰	۲۳	۶	۶۹	۳۱	۴۰	۶۳	۳۷	شهرک رشدیه



تصویر ۲: بررسی تطبیقی دسترسی به خدمات در سه نمونه مطالعاتی

Fig. 2: A comparative study of service access in three study samples

دیگر، کمتر است که این مهم در یافته‌ها اشاره و تحلیل شده است.

### بازتعریف مفهوم «ارزش» مسکن شهری - شهر تبریز و نمونه‌های مطالعاتی

به‌منظور تبیین مفهوم ارزش در برنامه‌ریزی مسکن شهری تبریز، سعی شد تا ضمن لحاظ طیف نسبتاً جامعی از شاخص‌های تأثیرگذار، مدل مفهومی ارزش به واسطه تحلیل رگرسیونی داده‌ها انجام شود. در هر یک از نمونه‌های مورد بررسی، طیف متفاوتی از شاخص‌ها در مدل نهایی منتخب، جای گرفتند. در دو نمونه مجتمع چمران و کوی اشکان، نتایج رگرسیون با هر دو روش خطی ساده و شبه لگاریتمی یکسان محاسبه شده‌است. جداول شماره ۳ و ۴، خلاصه‌ای از نتایج در هر یک از این نمونه‌ها در کنار نتایج حاصله در شهر تبریز (به‌طور کلی) را نشان می‌دهد.

شایان ذکر است که با توجه به مقدار بیشتر آماره F در روش رگرسیون خطی ساده (نمونه رشدیه)، نتایج این مدل، در اولویت است. این مدل ۹۶ درصد تغییرات متغیر ارزش مسکن شهری را پوشش می‌دهد. بدین ترتیب مفهوم ارزش، طبق مدل اولیه پژوهش، به تفکیک نمونه‌های مطالعاتی، به‌صورت شکل شماره ۳، قابل ارائه خواهد بود.

در ارتباط با متغیرهای معنادار مفهوم ارزش مسکن در شهر تبریز، آماره F در روش رگرسیون خطی ساده بیشتر است و بنابراین مدل منتج از آن در اولویت خواهد بود. در این حالت، ۹۹ درصد تغییرات متغیر ارزش مسکن شهری، پوشش داده می‌شود.

### ۵. بحث

از مجموع نتایج و یافته‌های تحقیق در ارتباط با مفهوم ارزش در مسکن شهری تبریز می‌توان گفت:

باید دقت کرد، با وجودی که متغیرهای یکسان در هر سه نمونه وارد مدل شده‌اند اما به دلیل پاسخ‌های متفاوت و شرایط غیرهمگن مسکن در نمونه‌ها، نتایج متفاوتی در نمونه‌ها حاصل شد اما ساختار متغیرها یکسان است. در

انتظارات دو نمونه دیگر بوده است؛ به عبارت دیگر، به احتمال زیاد، سبک زندگی و گروه درآمدی ساکن در این شهرک، دو عامل کلیدی در انتخاب این افراد باشد و آن‌ها بر حسب نیاز، جویای دسترسی به کاربری‌هایی با کیفیت بالاتر هستند. در واقع می‌توان گفت که ارزش‌دهی به دسترسی افراد به کاربری‌ها، جلوه‌ای از انتظارات و ترجیحات آن افراد است و بنابراین فرد بر مبنای توان اقتصادی خود و سطح انتظاراتش، اقدام به استفاده و بهره‌برداری از کاربری خاص، خواهد کرد.

بنابراین می‌توان نتیجه گرفت که نزدیکی و یا وجود کاربری‌های مورد نیاز در محله مسکونی، ضرورتاً به معنای امتیاز مناسب دسترسی به خدمات از منظر ساکنان نیست و کیفیت و سطح ارائه خدمات، امری کلیدی و مهم و تأثیرگذار بر انتخاب افراد خواهد بود. می‌توان اینگونه گفت که دسترسی به کاربری خاص، طبق توضیح فرد مصاحبه‌کننده، نمودی از انتظارات فرد و نه فاصله فیزیکی آنان به کاربری مورد نظر است. در نوشتار حاضر، مدل هدانیک مبنای بررسی قرار گرفته که در دیدگاه مؤخر مبتنی بر سطح انتظارات افراد است، به نحوی که بر مبنای «انتظارات» فرد در تعامل و انطباق با «توان مالی» خودش، سطحی از رفاه و لذت در انتخاب مسکن شهری برای او رقم می‌خورد! اینکه چرا به‌عنوان مثال، یک دبستان در کوچه و یا حتی محله‌ای که ساکن در آن هستند، مورد استقبال قرار نمی‌گیرد و ترجیح فرد، دبستان دیگری حتی دورتر است، این به سطح انتظارات فرد ارتباط دارد که توأم آن طبق توانایی مالی خود و آنچه از کمیت و کیفیت کاربری مدنظر دارد، به‌صورت تعاملی در ذهنش نقش می‌بندد تا به یک انتخاب برای استفاده از آن کاربری منجر شود. از این منظر به فرد پاسخ‌دهنده توضیح داده شده است که بر مبنای انتظارات خود از کاربری‌های متفاوت، از یک تا پنج به دسترسی خود از خانه به کاربری مشخص، امتیاز بدهید. به همین دلیل است که به‌عنوان مثال در شهرک رشدیه تقریباً تمام کاربری‌های مکمل سکونت وجود دارد، اما سطح دسترسی منطبق بر انتظارات ساکنانش از محلات

جدول ۳: متغیرهای معنادار در مدل ارزش مسکن شهری به تفکیک سه نمونه مورد بررسی  
Table 3: Significant variables in the urban housing value model by three samples

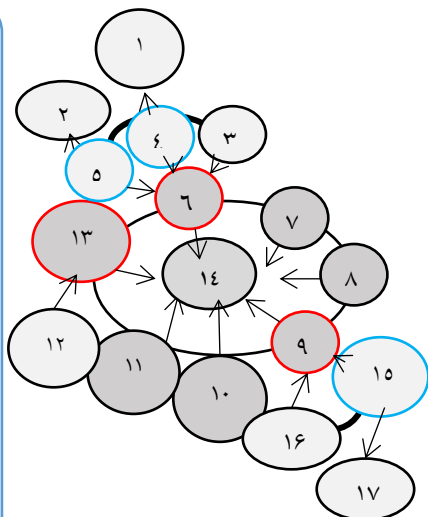
شرح / عنوان	رگرسیون خطی ساده	رگرسیون شبه لگاریتمی	متغیرهای مشترک در روش‌های رگرسیونی اجرا شده	توضیحات
نمونه مجتمع شهید چمران	<ul style="list-style-type: none"> <li>توازن در ساخت و سازها <math>-2,053</math></li> <li>رعایت سلسله مراتب دسترسی <math>1,902</math></li> <li>دسترسی به پلیس و نیروی انتظامی <math>-0,659</math></li> <li>نوع پنجره <math>-0,431</math></li> <li>تعداد کل واحد <math>-0,306</math></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>کل متغیرها مشابه</li> <li>اولویت مشابه</li> <li>برمبنای ضرائب</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>کل متغیرها</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>گام منتخب در مدل نهایی (رگرسیون خطی ساده): گام ۵</li> <li>در روش رگرسیون شبه لگاریتمی نیز گام ۵ در مدل نهایی منتخب شد.</li> </ul>
نمونه کوی اشکان	<ul style="list-style-type: none"> <li>وضعیت حیاط <math>0,826</math></li> <li>تعداد کل واحد <math>-0,211</math></li> <li>سیستم اطفای حریق <math>0,145</math></li> <li>طبقه وقوع <math>-0,092</math></li> <li>دسترسی به مسجد <math>-0,080</math></li> <li>سلسله مراتب دسترسی <math>0,077</math></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>کل متغیرها مشابه</li> <li>اولویت مشابه</li> <li>برمبنای ضرائب</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>کل متغیرها</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>گام منتخب در مدل نهایی (رگرسیون خطی ساده): گام ۶</li> <li>در روش رگرسیون شبه لگاریتمی نیز گام ۶ در مدل نهایی منتخب شد.</li> </ul>
نمونه شهرک رشدیه	<ul style="list-style-type: none"> <li>نوع ساختمان <math>0,909</math></li> <li>دید از خانه به پیرامون <math>-0,459</math></li> <li>سیستم تهویه هوا <math>0,289</math></li> <li>درب ضد سرقت <math>0,194</math></li> <li>دسترسی به مراکز تجاری و اداری <math>0,190</math></li> <li>تعداد جای پارک <math>-0,165</math></li> <li>حقوق همسایگی <math>0,120</math></li> <li>درجه محرمیت اتاق خوابها <math>0,101</math></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>نوع ساختمان <math>0,878</math></li> <li>تمهیدات ایمنی</li> <li>کودکان <math>-0,210</math></li> <li>درب ضد سرقت <math>0,181</math></li> <li>دسترسی به مراکز ارتباطی <math>-0,161</math></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>نوع ساختمان</li> <li>درب ضد سرقت واحد ساختمانی</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>مدل انتخابی در روش رگرسیونی ساده: مرحله ۹، در عین حال متغیر تزیینات داخلی به دلیل مقدار غیر مجاز sig بیشتر از <math>0,05</math>، از مدل نهایی حذف شده است.</li> <li>مدل انتخابی در روش رگرسیونی شبه لگاریتمی: مرحله ۴</li> </ul>

جدول ۴: متغیرهای معنادار در مدل ارزش مسکن شهری در شهر تبریز  
Table 4: Significant variables in the urban housing value model in Tabriz city

شهر تبریز	<ul style="list-style-type: none"> <li>محل مسکونی <math>0,873</math></li> <li>گونه ساختمان (نوع) <math>0,141</math></li> <li>مجاورت با کوه <math>0,099</math></li> <li>تمهیدات ایمنی کودک <math>-0,070</math></li> <li>نوع اسکلت ساختمان <math>0,063</math></li> <li>تعداد اتاق خواب <math>0,053</math></li> <li>دسترسی به خدمات غذایی و پذیرایی <math>-0,053</math></li> <li>تجهیزات متناسب سالمندان و معلولین <math>0,048</math></li> <li>دسترسی به بانک، عابر بانک و پست <math>-0,047</math></li> <li>دید از خانه به پیرامون <math>-0,043</math> - خرید دست اول <math>0,041</math></li> <li>تعداد حمام <math>-0,039</math></li> <li>دسترسی به مراکز تجاری و اداری <math>0,038</math></li> <li>عایق صوتی بودن خانه <math>0,025</math></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>محل مسکونی <math>1,007</math></li> <li>تعداد کل واحد <math>-0,203</math></li> <li>بهداشت محل <math>-0,191</math></li> <li>مجاورت با کوه، تپه <math>-0,188</math></li> <li>توازن در ساخت و سازها <math>-0,127</math></li> <li>امنیت محل <math>0,118</math></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>محل مسکونی</li> <li>مجاورت با کوه، تپه</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>گام منتخب در مدل نهایی (رگرسیون خطی ساده): گام ۱۴</li> <li>در روش رگرسیون شبه لگاریتمی نیز گام ۶ در مدل نهایی منتخب شد.</li> </ul>
-----------	--	---	--	---

### شهرک رشدیه

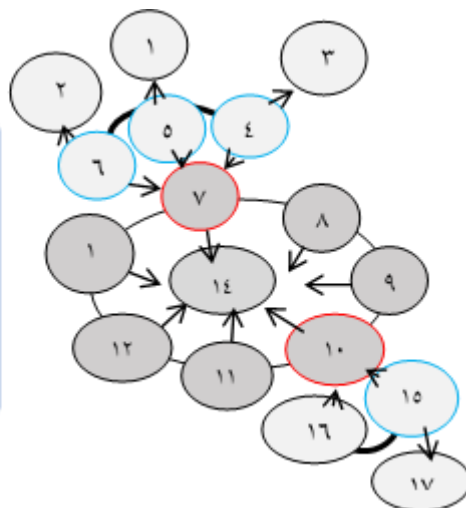
۱. دید از خانه به پیرامون، درب امنیتی، سیستم تهویه مطبوع، تعداد جای پارک، رعایت حقوق همسایگی در ساخت، محرمیت اتاق خواب ها
۲. نوع ساختمان (گونه)، تمهیدات ایمنی برای کودکان
۳. موثر بر زمین ملک، ۴. موثر بر واحد مسکونی
۵. موثر بر ساختمان ملک، ۶. ویژگی‌های ساختاری- فیزیکی
۷. ویژگی‌های اقتصادی، ۸. ویژگی‌های اجتماعی- فرهنگی
۹. ویژگی‌های محیطی، ۱۰. ویژگی‌های زیست محیطی
۱۱. ویژگی‌های مربوط به اطلاعات فروش
۱۲. رعایت حقوق (شهروندی) در ساخت\*
۱۳. ویژگی‌های مربوط به مدیریت شهری
۱۴. ارزش مسکن شهری، ۱۵. دسترسی به کاربری‌ها و خدمات
۱۶. همجواری و همسایگی با کاربری‌ها و خدمات
۱۷. دسترسی به مراکز تجاری- اداری، دسترسی به مراکز ارتباطی



مدل در برگزیده نتایج و ترکیب مدل رگرسیون ساده خطی و شبه لگاریتمی است. مواردی که در هر دو مدل مشابه هستند زیر آن خط کشیده شده است. مواردی که صرفاً در مدل رگرسیون شبه لگاریتمی معنی دار شده‌اند، دارای نقطه چین هستند.

### مجتمع چمران

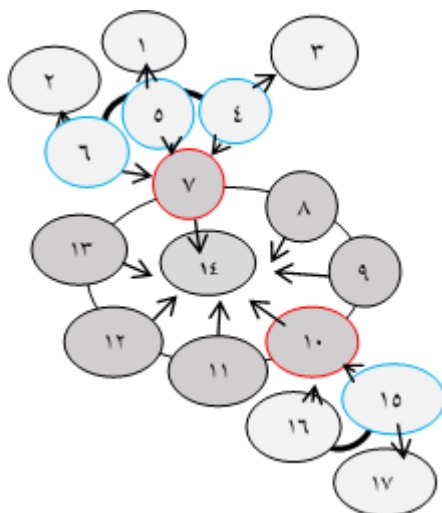
۱. حیاط اختصاصی، سیستم اطفای حریق، طبقه وقوع
۲. حیاط (مشترک/مستقل)، تعداد کل واحد
۳. رعایت سلسله مراتب دسترسی
۴. موثر بر زمین ملک، ۵. موثر بر واحد مسکونی
۶. موثر بر ساختمان ملک
۷. ویژگی‌های ساختاری- فیزیکی
۸. ویژگی‌های اقتصادی، ۹. ویژگی‌های اجتماعی- فرهنگی
۱۰. ویژگی‌های محیطی، ۱۱. ویژگی‌های زیست محیطی
۱۲. ویژگی‌های مربوط به اطلاعات فروش
۱۳. ویژگی‌های مربوط به مدیریت شهری
۱۴. ارزش مسکن شهری، ۱۵. دسترسی به کاربری‌ها و خدمات
۱۶. همجواری و همسایگی با کاربری‌ها و خدمات
۱۷. دسترسی به مسجد



مدل در برگزیده نتایج و ترکیب مدل رگرسیون ساده خطی و شبه لگاریتمی است. متغیرها در هر دو مدل یکسان هستند.

### کوی اشکان

۱. نوع پنجره، ۲. تعداد کل واحد
۳. رعایت سلسله مراتب دسترسی، توازن در ساخت و سازها
۴. موثر بر زمین ملک، ۵. موثر بر واحد مسکونی
۶. موثر بر ساختمان ملک
۷. ویژگی‌های ساختاری- فیزیکی
۸. ویژگی‌های اقتصادی، ۹. ویژگی‌های اجتماعی- فرهنگی
۱۰. ویژگی‌های محیطی، ۱۱. ویژگی‌های زیست محیطی
۱۲. ویژگی‌های مربوط به اطلاعات فروش
۱۳. ویژگی‌های مربوط به مدیریت شهری
۱۴. ارزش مسکن شهری
۱۵. دسترسی به کاربری‌ها و خدمات
۱۶. همجواری و همسایگی با کاربری‌ها و خدمات
۱۷. دسترسی به پلیس و نیروی انتظامی



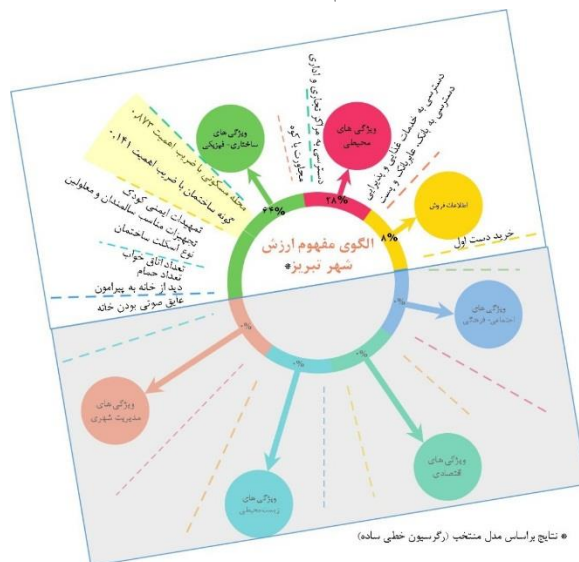
مدل در برگزیده نتایج و ترکیب مدل رگرسیون ساده خطی و شبه لگاریتمی است. متغیرها در هر دو مدل یکسان هستند.

تصویر ۳: بررسی تطبیقی مفهوم ارزش تبیینی در مسکن شهری در نمونه‌های مطالعاتی

Fig. 3: A comparative check of the urban housing explanatory value concept in study samples

تحت تأثیر دوره زمانی و مقیاس فضایی خواهد بود. این در حالی است که این متغیرها، از قبل طراحی شده هستند و لزوماً تکرار آن و فراوانی آن، نشان‌دهنده این نیست که یک ترجیح برتر است. به‌عنوان مثال برخی سیاست‌های قبلی برنامه‌ریزان مسکن شهری و مدیران شهری، ارزش‌هایی را در شهرهای ما ایجاد کرده‌اند که لزوماً خوب و خیر تلقی نمی‌شود. ارزش در مدل شناسایی شده، لزوماً بار معنایی مثبت ندارد که باید به‌عنوان یک برساخت اعتباری، از این پس در روند برنامه‌ریزی مسکن مد نظر قرار بگیرد، بلکه این ارزش‌ها، در واقع به‌گونه‌ای خلاصه‌کردن روابط علت و معلولی موجود در نظام شهری و شناسایی نظم‌های موجود است که همانطور که گفته شد، وجوباً ارزش تلقی نمی‌شوند. تکرار شدن این ارزش‌ها و کسب ضریب در مدل هدانیک توسعه‌یافته، نشان‌دهنده آن است که این متغیرها، در ساختار موجود شهر تبریز، نقش دارند و الگوهای راشکل داده‌اند. الگویی که با توجه به جامعیت مدل مفهومی تبیینی از ارزش (در جوامع اسلامی) در قالب هفت مقوله اصلی، پوشش کاملی از مدل ندارد (شکل ۴)؛ آنچه سبب می‌شود اینگونه استنباط کرد که سیاست‌ها و برنامه‌ریزی مسکن شهر تبریز، نتوانسته در بازنمایی شهر اسلامی موفق باشد. سه مقوله ساختاری فیزیکی با قدرت تبیین‌کنندگی ۶۴ درصد، ویژگی‌های محیطی با قدرت تبیین‌کنندگی ۲۸ درصد و

حقیقت، مشاهدات توسط یک ساختار مشترک قابل تبیین هستند و هر نمونه به تفکیک متغیرهای معنادار، به خودی خود نمی‌تواند ساختار ترجیحات مصرف‌کننده و تولیدکننده مسکن را بسط مفهومی دهد. علامه نیز معتقد است ارزش‌ها بنای ثابتی دارند (گرایش فطری به سوی خیر و سعادت واقعی و گریز از شر) اما می‌توانند مصادیق مختلفی پذیرند و خیر بودن این مصادیق، مطلق و قطعی نیست. تجزیه و تحلیل‌های بیشتر با لحاظ این واقعیت که محدودیت‌های مالی و توانایی درآمدی ساکنان در سطح نمونه‌ها، غیرخطی هستند، پیچیده‌تر نیز خواهد شد. در نتیجه، جای شک و ابهام بیشتر برای حصول نتایج ریز مربوط به متغیرها در سطح نمونه‌ها به‌صورت‌های متفاوت از هم وجود نخواهد داشت مادامی که با یک نظام پراکنش نابرابر درآمدی، در سطح شهر مواجه هستیم؛ نظام درآمدی‌ای که متناسب با آن انتخاب مسکن صورت گرفته است. در عین حال، در راستای نتایج به‌دست آمده باید افزود که ویژگی‌های فیزیکی و ساختاری بنا و موقعیت محیطی و محلی آن در محاسبات به‌صورت «متغیر» وارد می‌شوند و این نظرات و ترجیحات ساکنان از مسکن مورد نظر و مطلوب خود است که وزن متغیر خاصی در محله بیشتر می‌شود و در کل متغیرهای معنادار شناسایی می‌شوند. نتایج وابسته به نوع خانه انتخابی (آپارتمانی/ویلایی)، نوع ناحیه انتخابی و ... است که آن‌هم



شکل ۴: ارائه الگوی مفهومی ارزش در شهر تبریز

Fig 4: Presenting a conceptual model of value in the city of Tabriz

اطلاعات مربوط به فروش (خرید دست اول) با قدرت تبیین‌کنندگی ۸ درصد، ساختار مفهومی ارزش مسکن شهری تبریز را شکل می‌دهند. با توجه به مدل منتخب تحقیق براساس رگرسیون خطی ساده و نظر به ضریب

محاسباتی هر متغیر مستقل در پوشش متغیر ارزش (متغیر وابسته)، دو متغیر محله مسکونی با ضریب ۰,۸۷۳ و گونه ساختمانی با ضریب ۰,۱۴۱، بیشترین قدرت تبیین‌کنندگی را برعهده دارند.

## نتیجه‌گیری

در طول زمان، رویکردهای مختلف برای توصیف مفهوم مسکن به‌کار رفته‌اند؛ مفهوم مسکن نمی‌تواند جدا از مفهوم ارزش، مدنظر قرار گیرد و بدین ترتیب به اقتضای ابعاد مختلف اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی و ... انتظار می‌رود که مفاهیم ارزشی متفاوتی در جوامع گوناگون، قابل استنتاج باشند. از طرفی، مسکن حق مسلم و قانونی هر انسان است و همه انسان‌ها باید از مسکن شایسته و در خور شأن خود برخوردار باشند. زیرا مسکن است که محل شکوفایی و نیک‌بختی انسان است. از این منظر، مسکن پیش از آنکه بتواند یک سرپناه باشد باید صفاتی را داشته باشد تا ضامن شرایطی شود که بالندگی فرد با ارزش‌های حاکم بر جامعه هم‌راستا باشد. طبق ارزش‌های اسلامی حاکم بر جامعه فعلی ما، مسکن نیز باید ارزش‌های اسلامی و فعلی را پوشش دهد و بدین وسیله فرد را در مسیر نیل به کمال انسانی، مساعدت کند.

مسکن شهرک رشدیه، نمود یافته‌اند (در صورتی که در دو نمونه دیگر، صرفاً متغیرهای مربوط به دسته عوامل ساختاری و محیطی معنادار شناخته شده‌اند) و این امر به این معنی است که با وجودی که میزان جامع‌تری از مفهوم ارزش مسکن شهری در شهرک رشدیه شکل یافته اما هنوز هم نتوانسته است کل هفت دسته شاخص را پوشش دهد. برخی از دسته شاخص‌ها نظیر دسته اجتماعی- فرهنگی مثل توجه بر روابط همسایگی، توجه به کودکان و تمهیدات خاص آن‌ها، توجه به سالمندان و معلولان و تمهیدات خاص ایشان، و دسته شاخص اقتصادی نظیر دسترسی به اشتغال و نزدیکی به مراکز کار در رده شاخص‌هایی هستند که با وجود اهمیت، در تبیین متغیر وابسته و در فرایند اجرای رگرسیون (به هر دو روش ساده و شبه‌لگاریتمی) معنادار شناخته نشده‌اند. ارزش، یک مقوله فرهنگی است و برنامه‌ریزی مسکن منبعث از ارزش‌ها در واقع پیوند زدن برنامه‌ها و سیاست‌های توسعه مسکن شهری با فرهنگ حاکم بر جامعه ما است. از این منظر است که در فرایند برنامه‌ریزی مسکن ضرورت دارد تا واکاوی و تعمق بیشتری بر موضوع ارزش و مفهوم آن در جامعه و از منظر انتظارات و ترجیحات افراد و بهره‌وران انجام شود که این امر موجب خواهد شد تا ضمن تحقق‌پذیری بیشتر سیاست‌های توسعه مسکن، استقبال بهتری نیز از سیاست‌ها در راستای اجرایی کردن آن، صورت پذیرد. این همه، در حالی است که طبق یافته‌ها که در سطح شهر تبریز انجام شد، می‌توان نتیجه گرفت علی‌رغم مشابهت‌های بسیار زیاد محتوایی ارزش‌ها، به لحاظ نظام ارزش‌ها، تفاوت‌هایی با توجه به شرایط اقتصادی، محیطی، اجتماعی، تمایلات و انتظارات ناهمگن ساکنان و ... وجود خواهد

مفهوم ارزش در توسعه مسکن شهر تبریز، براساس سه دسته از شاخص‌های ساختاری- فیزیکی، محیطی و اطلاعات مربوط به فروش قابل تبیین است. در عین حال با قبول مدل استنتاجی شبه لگاریتمی، عوامل اجتماعی- فرهنگی و مدیریت شهری نیز باید ذکر شوند. به نظر می‌رسد برنامه‌ریزی توسعه مسکن در شهرک رشدیه، فرای الزامات رایج طرح جامع و تفصیلی شهرها، توانسته است منافع بیشتری را برای ساکنان محدوده رقم بزند و مفهوم جامع‌تری از ارزش را در این شهرک شکل دهد. این در حالی است که از شاخص‌های تدوینی طبق مبانی نظری تحقیق و هفت دسته اصلی، تنها سه دسته به شکل معناداری در مفهوم ارزش



تا با شناخت مفهوم ارزش در این شهر و به‌کارگیری این ارزش‌ها در راهبردهای کلان و خرد توسعه مسکن، زمینه‌ای را برای عینیت‌بخشی به آن فراهم کرد. بدین ترتیب انتظار می‌رود که فرهنگ اسلامی نیز به موازات آن حفظ و تقویت شود و به‌علاوه، رشد و بالندگی فردی در خانه (منفعت فردی) در کنار رشد و بالندگی جامعه (منفعت جمعی) توأمان اتفاق بیفتد و این‌چنین جامعه‌ای که در آن منافع فردی و جمعی به تعامل می‌رسند، بدون شک منطبق با آموزه‌های اسلامی و ارزش‌های زندگی جمعی خواهد بود.

داشت. بنابراین نمی‌توان نسخه واحدی برای تبیین مفهومی ارزش در شهرها، پیچید. مردم بیشتر تمایل دارند تا نواحی را انتخاب کنند که به انتظاراتشان نزدیک‌تر است اما این امر به قدرت خرید آن‌ها ربط خواهد داشت و بنابراین تمایلات مشتری نسبت به ویژگی‌های مسکن (ارزش‌ها) در الگوی فضایی قیمت و ارزش مسکن شهری منعکس خواهد شد. کلام آخر اینکه بازتعریف مفهوم «ارزش» در برنامه‌ریزی مسکن شهرتبریز، نشان داد که مسکن برنامه‌ریزی شده و توسعه‌یافته آن، انتظارات مرسوم منطبق بر ارزش‌ها در اندیشه اسلامی را پوشش نمی‌دهد. بنابراین ضرورت خواهد داشت

### پی‌نوشت‌ها

1. Ridker & Henning
2. Norzailawati et al
3. GIS
4. Analyze of Covariance
5. Rosen

### فهرست منابع

- احمدی، یعقوب. ۱۳۹۳. گونه‌شناسی ارزش‌های فرهنگی مبتنی بر هویت جمعی (مطالعه شهروندان سنندج). دو فصلنامه مسائل اجتماعی ایران (۱): ۷-۳۲.
- اکبری، نعمت‌الله، مصطفی عمادزاده و سید علی رضوی. ۱۳۸۳. بررسی عوامل مؤثر بر قیمت مسکن در شهر مشهد: رهیافت اقتصادسنجی فضایی در روش هدانیک. پژوهش‌های اقتصادی ۱۱ و ۱۲: ۹۷-۱۱۶.
- آصفی، مازیار، پریسا هاشم‌پور و مظفر مهاجری. ۱۳۹۶. امکان‌سنجی روش‌های صنعتی‌سازی ساختمان در تولید مسکن اسلامی. پژوهش‌های معماری اسلامی ۱۷: ۱۵-۳۴.
- آملی لاریجانی، صادق. ۱۳۷۰. معرفت دینی. تهران: مرکز ترجمه و نشر کتاب.
- به‌نامیان، اصلان، حسن آروین راد و اسدالله فرزین و ش. ۱۳۸۲. تخمین تابع اجاره بهای واحدهای مسکونی در شهر تهران. فصلنامه اقتصاد مسکن ۳۴: ۵-۷۲.
- پاکدل‌فرد، محمدرضا، حسین ذبیحی و محمد نقی‌زاده. ۱۳۹۵. مدیریت مؤلفه‌های اجتماعی و انسانی در مسکن مطلوب اسلامی. فصلنامه مدیریت شهری ۴۳: ۵۱-۶۶.
- پیرنیا، محمدکریم. ۱۳۷۴. آشنایی با معماری اسلامی ایران. تهران: دانشگاه علم و صنعت.
- تیموری، ایرج، نوید سلطان قیس و یاسر قلی‌زاده. ۱۳۹۶. برآورد قیمت مسکن شهری با استفاده از تابع هدانیک و شبکه‌های عصبی مصنوعی مورد شناسی: کوی ولیعصر شهر تبریز. فصلنامه جغرافیا و آمایش شهری - منطقه‌ای ۲۲: ۴۱-۵۶.
- چگنی، علی و ابراهیم انواری. ۱۳۸۶. تعیین عوامل مهم فیزیکی و محیطی مؤثر بر قیمت واحدهای مسکونی در شهر اهواز به روش داده‌های ترکیبی. اقتصاد مسکن ۳۹.
- خلیلی عراقی، منصور و الهام نوبهار. ۱۳۹۰. پیش‌بینی قیمت مسکن در شهر تبریز: کاربرد مدل‌های قیمت هدانیک و شبکه عصبی مصنوعی. فصلنامه پژوهش‌ها و سیاست‌های اقتصادی ۱۹ (۶۰): ۱۱۳-۱۳۸.

- خورشید دوست، علی محمد. ۱۳۸۸. کاربرد روش التذاذی (هدونیک) در برآورد ارتباط میان سطح خدمات، آلودگی و بهای مسکن در مناطق انتخابی تبریز. محیط شناسی ۵۱: ۸۱-۹۲.
- خوش اخلاق، رحمان، مصطفی عمادزاده و سید کمال صادقی. ۱۳۸۵. مدل قیمت رفاه طلبی (هدانیک) و ارزیابی میل نهایی به پرداخت برای کیفیت هوا در کلان‌شهر تبریز. پژوهشنامه علوم انسانی و اجتماعی ۱۳۵: ۲۰-۱۵۶.
- دلاور، علی. ۱۳۸۰. مبانی نظری و عملی پژوهش در علوم انسانی و اجتماعی. تهران: رشد.
- رفعیان، مجتبی، علی عسگری و زهرا عسگری زاده. ۱۳۸۷. سنجش ارزش‌های محیطی تأثیرگذار در انتخاب واحدهای مسکونی ساکنان نواب با استفاده از روش انتخاب تجربی، نشریه بین‌المللی علوم مهندسی دانشگاه علم و صنعت ایران ۱۹ (۶): ۱۳-۲۲.
- سرائی، ناهید. ۱۳۹۱. علامه طباطبایی، ارزش و اخلاق. تهران: انتشارات بصیرت.
- شرزه ای؛ غلامعلی و فرزین یزدانی بروجنی. ۱۳۷۵. برآورد تابع تقاضای مسکن با استفاده از قیمت هدانیک؛ نمونه موردی: شهر کرد مرکز استان چهارمحال بختیاری. مجموعه مقالات سومین سمینار سیاست‌های توسعه مسکن در ایران. دانشگاه تهران. ۱۶ تا ۱۸ مهرماه.
- صدقاتی، عاطفه و فرشاد نوریان. ۱۳۹۵. به کارگیری روش هدانیک در ارزش‌گذاری واحدهای مسکونی مورد شناسی: محله باغ صبا در منطقه ۷ تهران، فصلنامه جغرافیا و آمایش شهری ۱۷۱: ۲۱-۱۸۶.
- طباطبائی، سید محمدحسین. ۱۳۶۲. اصول فلسفه و روش رئالیسم. مقدمه و پاورقی: مرتضی مطهری. تهران: شرکت افست سهامی عام.
- طباطبائی، سید محمدحسین. ۱۳۸۷. انسان از آغاز تا انجام، ترجمه: صادق لاریجانی. به کوشش: سید هادی خسروشاهی. قم: بوستان کتاب.
- عابدین درکوش، سعید. ۱۳۷۰. تخمین تابع قیمت واحد مسکونی در شهرهای کوچک ایران؛ مورد شهر تویسرکان و شهر دلیجان. مجله آبادی. نشریه مطالعات و تحقیقات شهرسازی و معماری ایران. آرشیو کتابخانه پردیس هنرهای زیبای دانشگاه تهران. (۱۱).
- قرائتی، محسن. ۱۳۹۳. سیمای مسکن و شهرسازی اسلامی. تهران: مرکز فرهنگی درس‌هایی از قرآن.
- کامیار، مریم؛ علی اکبر تقوایی و رضا خزائی. ۱۳۹۶. بازآفرینی اندیشه اسلامی در دگرگونی مسکن تهران. فصلنامه علمی پژوهشی نقش جهان. ۱۷ (۱): ۲-۱۳.
- گجراتی، دامودار. ۱۳۸۵. مبانی اقتصاد سنجی. ترجمه حمید ابریشمی. تهران: دانشگاه تهران. مؤسسه انتشارات و چاپ.
- مرشدی، ابوالفضل. ۱۳۹۶. شرایط امکان علوم اجتماعی در فلسفه غرب و فلسفه متأخر اسلامی. تهران: نشر ثالث.
- مصلح، علی اصغر. ۱۳۹۲. اعتباریات علامه طباطبائی مبنای طرحی فلسفی برای فرهنگ. حکمت و فلسفه. ۹ (۴): ۲۷-۴۶.
- معماریان، غلام حسین. ۱۳۷۳. آشنایی با معماری مسکونی ایرانی، گونه‌شناسی درون‌گرا، تهران: علم و صنعت ایران.
- نقره کار، عبد الحمید. ۱۳۹۴. برداشتی از حکمت اسلامی در هنر و معماری. تهران: دانشگاه علم و صنعت تهران.
- نقی‌زاده، محمد. ۱۳۸۳. بارزهای شهر و معماری اسلامی. نامه فرهنگستان علوم ۲۷ و ۲۳.
- نقی‌زاده، محمد. ۱۳۹۵. مسکن اسلامی (مبانی نظری تا جلوه‌های عینی در گذشته و حال)، هنر و معماری. اندیشه معماری. ۲ (۲): ۴۷-۶۷.
- یزدانی، بروجنی. ۱۳۷۷. الگوی قیمت هدانیک مسکن و کاربرد آن در تحلیل هزینه-فایده طرح‌های ساخت مسکن: مورد شیراز. اقتصاد مسکن ۱۲: ۲۶-۲۱.

## منابع انگلیسی

- Abedin Darkoosh, Saeed. 1992. Estimation of price function and residential unit in small cities of Iran; Case of Tuysarkan and Delijan. Abadi Magazine. Iranian Journal of Urban Planning and Architecture Studies and Research. Library Archive of the University of Tehran Fine Arts Campus. 1 (1). [In Persian]
- Ahmadi, Yaqub. 2015. Typology of Cultural Values Based on Collective Identity (Study of Sanandaj Citizens). Iranian Journal of Social Issues (1): 7-32. [In Persian]
- Akbari, Nematullah, Mostafa Emadzadeh and Seyed Ali Razavi. 2005. Investigating the Factors Affecting Housing Prices in Mashhad: Spatial Econometric Approach in Hadonic Method. Economic Research 11 and

12: 97-116. [In Persian]

- Amoli Larijani, Sadegh. 1992. Religious Knowledge. Tehran: Book Translation and Publishing Center. [In Persian]
- Asefi, Maziar, Parisa Hashempour and Muzaffar Mohajeri. 2018. Feasibility study of building industrialization methods in the production of Islamic housing, *Islamic Architecture Research* 17: 15-34.
- Bae, C, Myung- Jin Jun, Hyeon Park .2003. The impact of Seoul's subway line 5 on residential property values. *Journal of Transport Policy*. No 10: 85-94
- Behnamian, Aslan, Hassan Arvin Rad and Assadollah Farzin, 2003. Estimation of rental function of residential units in Tehran. *Housing Economics Quarterly* 34: 5-72. [In Persian]
- Chegni, Ali and Ebrahim Anwari. 2007. Determining important physical and environmental factors affecting the price of housing units in the city of Ahvaz by combined data method. *Housing Economics* 39. [In Persian]
- Cohen, Jeffrey. P and Danko, JosephJ. and Yang, Ke (2019), Proximity to a water supply reservoir and dams: Is the respatial heterogeneity in the effects on housing prices?, *Journal of Housing Economics*, 43, pp 14-22.
- Coley, Madison Chales (2005), House and landscape value: An Application of hedonic pricing technique investigating effects of lawn area on house selling price, The University of Georgia, Athens.
- Delaware, Ali.2001. Theoretical and practical foundations of research in humanities and social sciences, Tehran: Roshd. [In Persian]
- Geoghegan, Jacqueline .2002. The value of open spaces in residential land use, *Journal of Land Use Policy*, No 19, 91
- Glumac, Brano, Herrera-Gomez, M., & Licheron, Julien. (2019). A hedonic urban land price index. *Land Use Policy*, 81, 802–812. doi:10.1016/j.landusepol.2018.11.032.
- Gujarati, Damodar.2006. Fundamentals of Econometrics, translated by Hamid Abrishami, Tehran: University of Tehran, Institute of Publishing and Printing. [In Persian]
- Jim . C.Y & Chen .Y .Wendy (2006); Impacts of urban environmental elements on residential housing prices in Guangzhou (China), *Land scape & Urban Planning* 78, 422- 434
- Jim . C.Y & Chen .Y .Wendy (2007); Consumption Preferences and environmental externalities: A Hdonic analysis of the housing market in Guangzhou, *Geoforum* 38- 414- 431
- Kain John . F & Quigley (1975); The value of housing attributes, In *Housing markets and racial discrimination: A Microeconomic analysis*, Natianal Bureau of Economic Research, 190- 230
- Kamyar, Maryam; Ali Akbar Taghvaei and Reza Khazaei. 2017. Recreating Islamic Thought in Tehran's Housing Transformation, *Naghsh Jahan Quarterly*. 7 (1): 2-13. [In Persian]
- Khalili Iraqi, Mansour and Elham Nobahar. 2012. Housing price forecast in Tabriz: Application of hedonic price models and artificial neural network, *Quarterly Journal of Economic Research and Policy* 19 (60): 113-138. [In Persian]
- Khosh Akhlagh, Rahman, Mostafa Emadzadeh and Seyed Kamal Sadeghi. 2006. Welfare Price Model (Hedonic) and Evaluation of Final Willingness to Pay for Air Quality in Tabriz Metropolis, *Journal of Humanities and Social Sciences* 20: 135-156. [In Persian]
- Khorshid Doost, Ali Mohammad. 1388. Application of hedonic method in estimating the relationship between service level, pollution and housing prices in selected areas of Tabriz, *Environmental Studies* 51: 92-81. [In Persian]
- King, Thomas (1976); The Demand for Housing: a Lancasterian Approach, *Southern Economic Journal*, Vol 30, 1077-1087
- Kruk, R.v.d (2005); Hedonic valuation of Dutch wetlands, Tinbergen Institue Research Series, Valkenburg a.d Geul
- Kruk, Rene Van der (2007); The hedonic price method, In *Sustainable urban development*, edited by: Deakin Mark, Mitchell Gordon, Nijkamp Peter & Vreeker Ron, Vol2, Taylor & francis Group, London & Newyork.
- Memarian, Gholam Hossein. 1994. Introduction to Iranian residential architecture, introverted typology, Tehran: Iranian science and technology. [In Persian]
- Mirzai Hossein, Amin Parvin. 2010, Cultural Studies and Theoretical Dual Formation - Methodology in another Representation, *Culture Leaf, New Period*, No. 22
- Morancho, A.B (2003); A Hedonic valuation of urban green areas, *Hournal of Landscape and Urban planning* , No 66, 35-41
- Morshedi, Abolfazl. 2018. Conditions for the possibility of social sciences in Western philosophy and late Islamic

- philosophy. Tehran: Third Edition. [In Persian]
- Mosleh, Ali Asghar .2014. Allameh Tabatabai's credentials are the basis of a philosophical plan for culture, wisdom and philosophy. 9 (4): 27-46. [In Persian]
- Naghizadeh, Mohammad .2004. Highlights of the city and Islamic architecture, Letters of the Academy of Sciences 27 and 23. [In Persian]
- Naghizadeh, Mohammad. 2016. Islamic housing (theoretical foundations to objective effects in the past and present), Art and Architecture, Architectural Thought, 2 (2): 47-67. [In Persian]
- Nogrekar, Abdul Hamid .2016. An understanding of Islamic wisdom in art and architecture. Tehran: Tehran University of Science and Technology. [In Persian]
- Norzailawati Mohd, Noor and Zainora Asmawi, M. and Abdullah, Alias (2015), Sustainable Urban Regeneration: GIS and Hedonic Pricing Method in determining the value of green space in housing area, Social and Behavioral Sciences, 170, 669 – 679.
- Pakdelfard, Mohammad Reza, Hossein Zabihi and Mohammad Naghizadeh. 2016. Management of social and human components in desirable Islamic housing, Quarterly Journal of Urban Management 43: 51-66. [In Persian]
- Pirnia, Mohammad Karim. 1996. Introduction to Islamic Architecture of Iran, Tehran: University of Science and Technology. [In Persian]
- Qaraati, Mohsen .2015. Islamic Housing and Urban Planning, Tehran: Cultural Center of Quran Lessons. [In Persian]
- Rafieian, Mojtaba, Ali Asgari and Zahra Asgarizadeh. 2008. Assessing Environmental Values Affecting the Selection of Residential Units in Navab Residents Using Experimental Selection Method, International Journal of Engineering Sciences, Iran University of Science and Technology 19 (6): 13-22. [In Persian]
- Rosen, Sherwin (1974); Hedonic Prices and Implicit Markets: Product Differentiation in pure competition, Political Economy, Vol 82, No 1, Jan- Feb, 34- 55
- Sarai, Nahid .2013. Allameh Tabatabai, Value and Ethics. Tehran: Basirat Publications. [In Persian]
- Schalpfer, F., Waltert, F., Segura, L., & Kienast, F. (2015). Valuation of landscape amenities: A hedonic pricing analysis of housing rents in urban, suburban and periurban Switzerland. Landscape and Urban Planning, 141, 24–40. doi:10.1016/j.landurbplan.2015.04.007.
- Sedaghati, Atefeh and Farshad Nourian. 2016. Application of hedonic method in valuation of residential units Case study: Bagh Saba neighborhood in District 7 of Tehran, Quarterly Journal of Geography and Urban Planning 21: 171-186. [In Persian]
- Sharzei, Gholam Ali and Farzin Yazdani Borujeni. 1996. Estimation of housing demand function using hedonic price; Case study: Shahrekord, the capital of Chaharmahal Bakhtiari province, Proceedings of the third seminar on housing development policies in Iran. University of Tehran. 16 to 18 October. [In Persian]
- Straszheim, M. R. (1973); An Econometric Analysis of the Urban Housing Market, National Bureau of Economic Research, New York.
- Tabatabai, Seyed Mohammad Hussein. 1984. Principles of Philosophy and Method of Realism, Introduction and Footnote: Morteza Motahhari. Tehran: Offset Company. [In Persian]
- Tabatabai, Seyed Mohammad Hussein. 2009. Man from the beginning to the end, translated by Sadegh Larijani, by: Seyed Hadi Khosroshahi, Qom: Book Garden. [In Persian]
- Teymouri, Iraj, Navid Sultan Qais and Yaser Gholizadeh. 2018. Estimation of Urban Housing Price Using Hedonic Function and Artificial Neural Networks Case Study: Valiasr Alley, Tabriz, Quarterly Journal of Geography and Urban-Regional Planning 22: 41-56. [In Persian]
- Won Kim. Chong , Phipps. Tim. T & Anselin. Luc (2003); Measuring the benefits of air quality improvement: a spatial hedonic approach, Environmental and Management, 45, 24- 39
- Yazdani, Borujeni.1377. Hedonic housing price model and its application in cost-benefit analysis of housing construction projects: the case of Shiraz. Housing Economics 26: 12-21. [In Persian]