

پژوهش‌های جغرافیای انسانی، شماره ۷۷، پاییز ۱۳۹۰  
صص. ۶۱-۷۳

## تأثیر بلندمرتبه‌سازی بر میزان جرایم شهری (مطالعه‌ی موردی: مناطق بیست‌ودوگانه‌ی تهران)

موسی پورموسوی - استادیار گروه جغرافیا، دانشگاه امام حسین (ع)  
سعید زنگنه شهرکی\* - دانشجوی دکترای جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشگاه تهران  
نرگس احمدی فرد - کارشناس ارشد جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشگاه تربیت معلّم  
ناصر عبیدی - کارشناس ارشد جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشگاه تهران

پذیرش مقاله: ۱۳۸۸/۱۰/۴      تأیید نهایی: ۱۳۸۹/۹/۱۳

### چکیده

توجه به مفهوم امنیت و روش‌های بالابردن آن، امروزه به یکی از اولویت‌های اساسی نظریه‌پردازان و برنامه‌ریزان شهری تبدیل شده است. با وجود نظریه‌ها و تئوری‌های زیادی که در زمینه جرایم شهری وجود دارد، دیدگاه‌های مربوط به نقش توسعه‌ی کالبدی و فیزیکی شهر بر کاهش جرایم شهری یا کاستن از وقوع جرم، موضوع مستقل و با اهمیت است که در قالب تئوری‌های نوین شهرسازی و برنامه‌ریزی شهری بدان اشاره می‌شود. در مقاله‌ی حاضر که با هدف بررسی رابطه بین بلندمرتبه‌سازی با میزان و نوع جرایم شهری و همچنین شناسایی نقاط جرم‌خیز در مناطق بیست‌ودوگانه‌ی شهر تهران صورت گرفته است، پس از بررسی دیدگاه‌ها و نظریه‌های مختلف در باب جرم‌وجنایت و امنیت شهری، به سابقه‌ی بلندمرتبه‌سازی در شهر تهران پرداخته شده است؛ سپس برای بررسی میزان معناداری، شاخص‌هایی در زمینه‌ی دو متغیر امنیت و عمودی‌سازی انتخاب شده است. شاخص‌های جرایم شهری عبارت‌اند از وقوع قتل، نزاع جمعی، نزاع فردی، مجموع سرقت‌ها، مفاسد اجتماعی، جعل اسناد مالکیت، وقوع کلاهبرداری و شاخص‌های عمودی‌سازی عبارت‌اند از تعداد ساختمان‌های بلندمرتبه، تعداد آپارتمان‌ها و تراکم ساختمانی. نتایج روابط آماری به‌دست‌آمده بیانگر این مطلب است که رابطه‌ی کاملاً معناداری بین این دو نوع از شاخص‌ها وجود دارد، چنان‌که مناطق جرم‌خیز شهر تهران سراسر منطبق بر مناطق عمودی‌سازی شده شهر هستند و ضرایب همبستگی به‌دست‌آمده و خط رگرسیون کشیده شده نیز این نکته را کاملاً تأیید می‌کنند. بنابراین در زمینه‌ی امنیت شهری تنها نباید به پلیس و نقش آن در ایجاد امنیت توجه کرد، بلکه باید به نقش عوامل تأثیرگذار بر میزان جرایم و ارائه‌ی راه‌کارهایی برای کاستن از جرم با استفاده از طراحی محیطی و نوع مسکن نیز اهمیت داده شود تا با این راه‌کارها از وقوع جرم در محیط‌های شهری پیشگیری کرد.

کلیدواژه‌ها: جرایم شهری، امنیت، بلندمرتبه‌سازی، فشردگی شهری، تهران.

## مقدمه

هرچند که کلانشهر تهران در مقایسه با بسیاری از کلانشهرهای جهان امنیت بیشتری دارد و تعداد جرایم کمتری در آن صورت گرفته است - برای مثال، بر اساس گزارش پلیس تهران، در سال ۱۳۸۴، حدود ۱۵-۲۰ سرقت خانگی در هر روز در شهر تهران صورت گرفته است (Iranworld, 2005)؛ درحالی‌که در شهر لندن که از نظر جمعیتی هم‌تراز شهر تهران است، در همین سال تعداد ۳۱۲ مورد سرقت در هر روز به‌وقوع پیوسته است (Home Office, 2005) - اما با وجود این، در مقایسه با سطح ملی و سایر شهرهای کشور، این کلانشهر بیشترین میزان جرم‌وجنایت را دارد و بیشترین میزان بودجه‌ی نیروهای انتظامی کشور را برای حفظ ثبات و امنیت به خود اختصاص داده است (نصیری و اعظمی، ۱۳۸۵، ۴۳). این در حالی است که با توجه به نقش و جایگاه کلانشهر تهران در نظام سیاسی - اداری متمرکز کشور و رهبری اقتصاد ملی، بروز هرگونه ناپایداری امنیتی در تهران می‌تواند امنیت ملی را به خطر بیندازد (پورموسوی، ۱۳۸۴، ۵). به همین علت باید به جرایم شهری در تهران بیشتر توجه کرد و به ارائه‌ی راه‌کارهایی برای کاستن از وقوع جرم و ناامنی پرداخت. نکته‌ی مهم اینکه، بررسی میزان و نوع جرایم انجام شده در سطح مناطق بیست‌ودوگانه‌ی شهر تهران نیز تفاوت‌های قابل ملاحظه‌ای را نشان می‌دهد؛ به‌گونه‌ای که بعضی از مناطق چندین برابر مناطق دیگر ناامنی دارند. در مطالعه‌ای با عنوان "امنیت اجتماعی خانواده و محل سکونت در تهران" که با روش پرسش‌نامه‌ای در سال ۱۳۸۵ انجام شد، نتایج نشان داد که در میزان و نوع امنیت مناطق و بخش‌های مختلف این شهر تفاوت‌های قابل ملاحظه‌ای وجود دارد، به این صورت که میزان امنیت مالی در مناطق جنوبی شهر بیشتر از مناطق شمالی است، امنیت جانی و امنیت شغلی در مناطق شمالی شهر بالاتر از مناطق مسکونی جنوب است، همچنین میزان امنیت عاطفی خانواده‌های ساکن در مناطق جنوبی و قدیمی شهر بسیار بالاتر از مناطق جدید و شمالی شهر است (ساروخانی و نویدنیا، ۱۳۸۵، ۸۷). در این مقاله نیز، داده‌ها و اطلاعاتی که از سازمان‌های مختلف متولی امور امنیت شهری به‌دست آمده، تفاوت چشم‌گیر مناطق از نظر سطح امنیت را تأیید می‌کنند. در ردیابی تفاوت‌های چشم‌گیر در میزان امنیت در بخش‌ها و مناطق شهر و بررسی علل وقوع جرم‌وجنایت، این مقاله تلاش کرده است تأثیر بلندمدت‌سازی و عمودی‌سازی را بر جرایم شهری مورد بررسی قرار دهد.

## مبانی نظری

نامی‌ها، کج‌روی‌ها و جرم‌وجنایت‌های شهری در علوم مختلف بررسی و ریشه‌یابی شده است. به‌طورکلی دانشمندان علوم مختلف در زمینه‌ی عوامل مؤثر بر نوع و میزان جرایم دیدگاه‌های مختلفی دارند که همه‌ی آنها را می‌توان در هفت گروه تبیین کرد:

### ۱- تبیین‌های گزینشی

این دسته از تبیین‌ها، ماهیت جرم‌وجنایت را نوعی تصمیم‌گیری فردی و گزینش عقلانی فایده‌گرایانه می‌شمارند که پس از سنجش پیامدهای مثبت و منفی، رفتار کج‌روانه صورت می‌گیرد و در عین حال، اصل را بر آن قرار می‌دهد که امکان این گزینش، برای همه‌ی افراد به‌طور یکسان وجود دارد (سلیمی و داوری، ۱۳۸۰، ۳۷۰).

## ۲- تبیین‌های زیست‌شناختی

تبیین‌های زیست‌شناختی، عوامل جسمانی و زیستی مانند نقص بدنی، ویژگی‌های خاص اندام‌های بدن، شکل جمجمه و ناهنجاری‌های کروموزومی و ارثی را برای ارتکاب جرم و بزهکاری مؤثر می‌داند (احمدی، ۱۳۸۳، ۳۰).

## ۳- تبیین‌های روان‌شناختی

روان‌شناسان که فرد را واحد مطالعه خود می‌پندارند بر آن شدند تا میان کج‌روی و ویژگی‌های شخصیتی انسان رابطه برقرار کنند. تعدادی از روان‌شناسان کج‌روی را به اختلال روانی و عده‌ای به بیماری‌های روانی نظیر شیذوفرنی و برخی به کسانی که دارای شخصیت هنجارگریز هستند، نسبت می‌دهند.

گونه‌های مختلف تبیین‌های روان‌شناختی را با توجه به پافشاری آنها بر کانون خاصی از موضوع روان‌شناسی به

شرح زیر می‌توان دسته‌بندی کرد:

(الف) الگوهای روان‌کاوی؛

(ب) الگوهای تفکر کج‌روانه؛

(ج) الگوهای نارسایی شخصیت؛

(د) الگوهای نیاز (بیانلو و منصوریان، ۱۳۸۵، ۳۴).

## ۴- تبیین‌های روان‌شناختی اجتماعی

در تبیین‌های روان‌شناختی اجتماعی، کج‌روی پلی است بر شکاف موجود میان محیط گسترده در تبیین‌های جامعه‌شناختی و فردگرایی محدود در تبیین‌های روان‌شناختی و زیستی. نظریه‌های روان‌شناختی اجتماعی، انحراف، بزهکاری و جرم را بر اساس کنش متقابل موجود در درون موقعیت‌های اجتماعی که انحراف اجتماعی در آن رخ می‌دهد، مورد مطالعه قرار می‌دهد. پیش‌فرض اساسی در روان‌شناسی اجتماعی این است که انحراف اجتماعی در فرایندهای کنش متقابل اجتماعی شکل می‌گیرد.

## ۵- نظریه‌های جامعه‌شناختی

نظریه‌های جامعه‌شناسان کلاسیک و معاصر با رویکرد سازگاری اجتماعی و ناسازگاری، بر نقش اساسی محیط اجتماعی در شکل‌گیری انحراف‌های اجتماعی تأکید کرده‌اند. در این رویکرد، جرم‌وجنایت در راستای برهم خوردن نظم و تعادل اجتماعی و به‌عنوان تهدیدی برای پایداری و دوام نظام اجتماعی مورد توجه قرار گرفته و بر حسب نظم اجتماعی تبیین می‌شود (احمدی، ۱۳۸۳، ۴۸).

## ۶- نظریه‌های بوم‌شناختی و جمعیتی

نظریه‌ی بوم‌شناختی و جمعیت‌شناختی مکتب شیکاگو توسط جامعه‌شناسانی چون، پارک و برگس مطرح شد. آنها در تبیین انحراف اجتماعی بر متغیرهایی که با پدیده‌ی شهرنشینی ارتباط داشت (مانند زبان، قومیت، مهاجرت، منطقه‌های سکونت و تراکم جمعیت) تمرکز کردند. جامعه‌شناسان مکتب شیکاگو از آغاز قرن بیستم، برخی از رفتارهای انحرافی مانند خودکشی، طلاق و فحشا را در شهر شیکاگو بررسی کردند و هدفشان درک تأثیر عوامل جمعیت‌شناختی مانند سن،

بُعد خانوار، تراکم و مهاجرت و عوامل بوم‌شناختی مانند قومیت، نژاد و محل سکونت بود. آنها بر بی‌سازمانی اجتماعی تأکید کرده و جرم و بزهکاری را مورد مطالعه ویژه قرار دادند (احمدی، ۱۳۸۳، ۶۳).

#### ۷- نظریه‌های طراحی محیطی

این نظریه که از جدیدترین نظریه‌های مرتبط با جرم‌وجنایت است، به نقش بارز الگوی مسکن، ساخت خانه‌ها و ساختمان‌ها، طراحی محیط ساخته شده و ساختار کالبدی و فیزیکی فضاهای شهری بر وقوع جرم تأکید می‌کند؛ از این رو در این نظریه، تلاش بر کاهش جرایم از طریق طراحی محیطی است. یکی از رویکردهایی که چند سازمان بین‌المللی مرتبط با امنیت شهری در قالب این نظریه ارائه کرده‌اند، رویکرد CPTED (پیشگیری از جرایم شهری با استفاده از طراحی محیطی) است. این رویکرد را می‌توان نوعی رویکرد هدفمند برای طراحی کارآمد و هوشمندانه مؤلفه‌های محیطی با به‌کارگیری بهینه‌ی محیط مصنوع در کاهش جرایم دانست که در افزایش میزان رضایتمندی شهروندی و در نتیجه، رفاه اجتماعی جامعه تأثیر بسزایی دارد. توجه به این رویکرد در دهه‌ی گذشته را می‌توان ناشی از بحران‌های برآمده از وقوع جرایم گسترده در فضاهای عمومی و نیمه‌عمومی شهری دانست که با وجود به‌کارگیری منابع مالی گسترده، نتایج مورد انتظاری برای مدیران شهری به ارمغان نیاورد (Gozen et al, 2001).

رویکرد حاضر این امکان را فراهم می‌کند تا با طراحی کالبدی شهر از طریق طرح کالبدی ساختمان و طراحی و دسترسی به اماکن جرم‌خیز، بتوان از ایجاد محیط‌های مناسب برای جرم‌وجنایت پرهیز کرد و بازدارنده‌ای برای ارتکاب جرایم بود. این امر از آن جهت مهم است که امروزه در فرایندهای طراحی فضاهای شهری، کمتر به توانایی‌های نهفته‌ی مناطق شهر و ساختمان‌ها در کاهش یا جلوگیری از جرایم توجه می‌شود (پورجعفر و همکاران، ۱۳۸۷، ۷۴).

با طراحی محیطی می‌توان از بروز جنایت در شهرها جلوگیری کرد؛ چراکه فرصت‌های جرم می‌تواند با شیوه‌های برنامه‌ریزی شهری و معماری کاهش یابد (Schneider & Percy, 1996).

رویکردهای جدید طراحی محیطی بر این نکته تأکید دارند که با توجه به ساختار کالبدی فضاهای شهری و تدوین و انجام دستورها و مقررات ویژه آنها، می‌توان به میزان گسترده‌ای از ارتکاب جرایم شهری جلوگیری کرد (Wilson and Knelling, 1989).

#### روش تحقیق

با توجه به ماهیت موضوع، در این مقاله روش تحقیق، روش همبستگی و توصیفی - تحلیلی است. برای دستیابی به هدف تحقیق برپایه‌ی تأثیر بلندمرتبه‌سازی بر شاخص‌ها و متغیرهای امنیتی، شاخص‌هایی در دو بخش انتخاب شده است. شاخص‌های منتخب در بخش جرایم شهری که عبارت‌اند از: وقوع قتل، نزاع جمعی، نزاع فردی، کلیه سرقت‌ها، مفاسد اجتماعی، جعل اسناد مالکیت و وقوع کلاهبرداری و شاخص‌های بلندمرتبه‌سازی که تعداد ساختمان‌های بلندمرتبه، تعداد آپارتمان‌ها و تراکم ساختمانی هستند. محدوده‌ی مکانی مورد مطالعه این مقاله، مناطق بیست‌ودوگانه‌ی شهر تهران است؛ هر چند که تعداد کلانتری‌ها و سرکلانتری‌های تهران با تعداد مناطق شهرداری یکسان نیست؛ اما مرز و حدود آنها بر هم منطبق است؛ بنابراین، آمارها و داده‌های مربوط به جرم‌وجنایت از سازمان‌های مختلف مانند شهرداری تهران،

مرکز آمار ایران، سرشماری عمومی نفوس و مسکن استان و شهر تهران، معاونت اجتماعی ناجا و در مواردی کلانتری‌ها گردآوری شده است. از روش‌های آماری برای به‌دست‌آوردن میزان معناداری بین این متغیرها و از روش‌های ضریب همبستگی و خط رگرسیون در نرم‌افزار SPSS استفاده شده است. در پایان با تحلیل روابط آماری به‌دست‌آمده، میزان و نوع روابط تجزیه و تحلیل شده است.

### سابقه‌ی بلندمرتبه‌سازی در تهران

از نیمه‌ی دوم قرن نوزدهم به بعد که استفاده از ساختمان‌های بلندمرتبه‌سازی در شهرهای جهان فراگیر شد و گسترش یافت، بلندمرتبه‌سازی همواره به‌عنوان پدیده‌ای مهم و اساسی مورد بحث بوده است. سابقه‌ی بلندمرتبه‌سازی در ایران به اوایل دهه‌ی ۴۰ می‌رسد. در فاصله‌ی سال‌های ۴۱-۱۳۳۹ در محل تقاطع خیابان فردوسی و جمهوری اسلامی، ساختمان تجاری شانزده طبقه‌ای به نام ساختمان پلاسکو ساخته شد که می‌توان از آن به‌عنوان اولین ساختمان بلند در ایران نام برد. نخستین مجموعه‌ی مسکونی بلندمرتبه در تهران نیز، مجموعه‌ی بهجت‌آباد بود که در سال‌های ۴۹-۱۳۴۳ بین خیابان‌های حافظ و ولی‌عصر ساخته شد. ساخت این مجموعه، پس از تدوین و تصویب قانون تملک آپارتمان‌ها در سال ۱۳۴۳ برای تشویق به احداث ساختمان‌های بلند مسکونی آغاز شد. در سال‌های دهه‌ی ۵۰، ساخت مجموعه‌های مسکونی بیشتر در شمال و شمال‌غرب تهران گسترش یافت. در همین دوره، تعداد زیادی ساختمان بلندمرتبه با کاربری تجاری و اداری شامل هتل‌ها، بانک‌ها و ساختمان‌های اداری بیشتر در مناطق مرکزی و شمالی تهران ساخته شد.

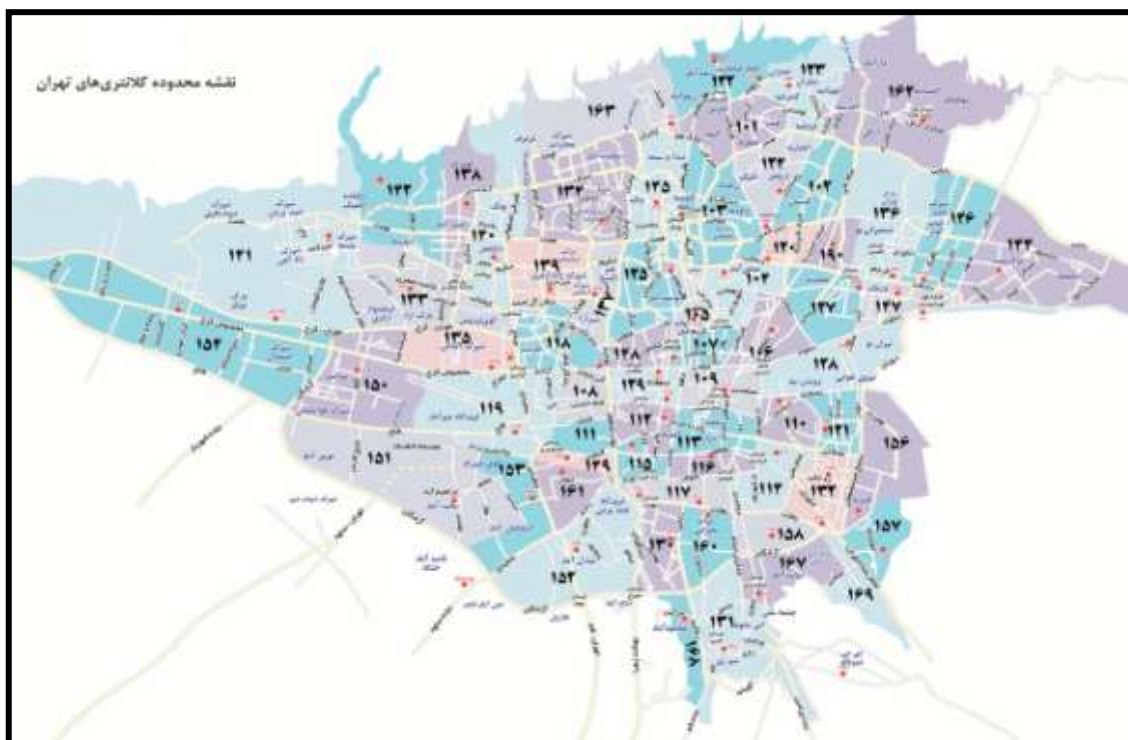
با وقوع انقلاب اسلامی، بلندمرتبه‌سازی به مدت بیش از ده سال متوقف شد. در این سال‌ها، ساخت‌وساز این نوع ساختمان‌ها به تکمیل مجموعه‌های مسکونی نیمه‌تمام محدود ماند. موج جدید بلندمرتبه‌سازی در سال‌های پایانی دهه‌ی ۶۰، در پی افزایش قیمت زمین در تهران و فروش تراکم از سوی شهرداری تهران آغاز شد و بخش‌های شمالی تهران، یعنی مناطق ۱، ۲ و ۳ شهرداری را فراگرفت. گرایش به بلندمرتبه‌سازی در شهرهای بزرگ کشور، به‌ویژه تهران، یکی از پیامدهای توسعه‌ی شهری محسوب می‌شود. در حال حاضر، شهر تهران شاهد رشد و گسترش روزافزون ساختمان‌های بلند است و این در شرایطی است که ضوابط و مقررات کنترل‌کننده‌ای در این زمینه وجود ندارد. این امر می‌تواند به جلوگیری از گسترش افقی و بی‌رویه‌ی شهرهای بزرگ کمک کند؛ اما بیش از آن که آثار مثبت داشته باشد، در صورت بی‌توجهی نتایج منفی و زیان‌بار آن بسیار زیاده‌تر خواهد بود (فرهودی و محمدی، ۱۳۸۴، ۷۲).

تعاریف مختلفی از ساختمان‌های بلندمرتبه شده است. سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی کشور از ساختمان بلند را این‌گونه تعریف کرده است: "هر بنایی که بلندی آن (فاصله‌ی قائم بین تراز کف بالاترین طبقه‌ی قابل تصرف تا تراز پایین‌ترین سطح قابل دسترسی برای ماشین‌های آتش‌نشانی) از ۲۳ متر بیشتر باشد، ساختمان بلند شمرده می‌شود".

بر پایه‌ی تعریف وزارت مسکن و شهرسازی منظور از ساختمان‌های بلندمرتبه، ساختمان‌هایی با ۶ طبقه یا بیشتر از ۶ طبقه است. ساختمان‌های بلندمرتبه بعد از دهه‌ی ۴۰ در تهران ظاهر شده و بعد از دهه‌ی ۶۰ چندین برابر شده‌اند (کریمی، ۱۳۸۳، ۷۵). مجموع ساختمان‌های بلندمرتبه تهران تا سال ۱۳۸۵، در حدود ۵۱۵۲۳ واحد بوده است (مرکز آمار و اطلاعات شهرداری تهران، ۱۳۸۶).

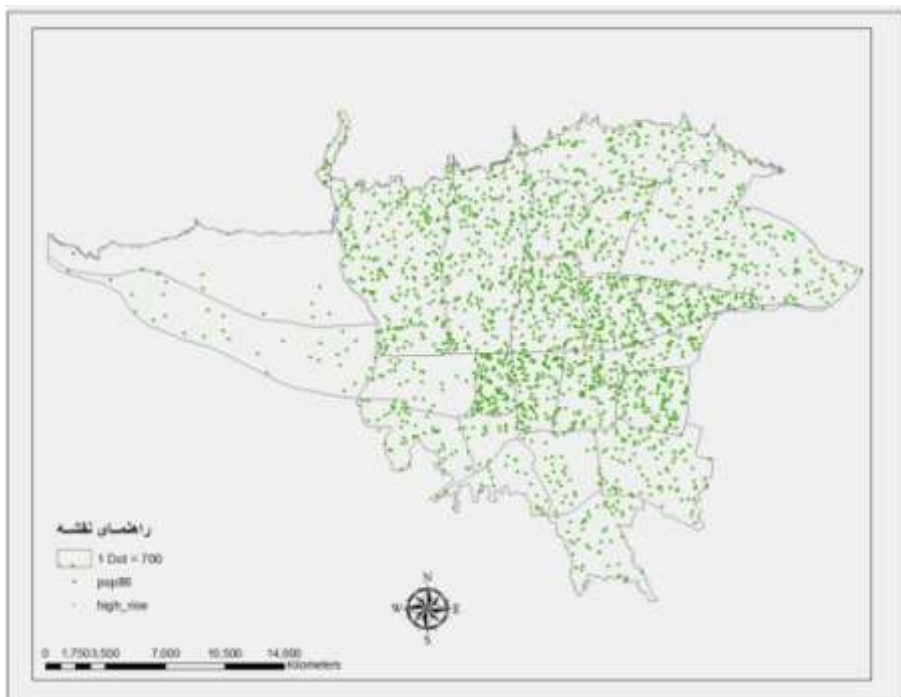
## یافته‌های تحقیق

رشد سریع جمعیت تهران باعث تغییراتی در ساختار مسکن شد. در نیمه‌ی دوم قرن بیستم، دو تغییر اساسی در ساختمان‌های مسکونی نمایان شد. اول این که به‌علت رشد سریع این شهر در همه جهت، امکان رشد از سمت شمال به کوه‌ها و از سمت جنوب به بیابان محدود و به بن‌بست رسید. دوم، اندازه‌ی مسکن کاهش و تراکم مسکونی و ساختمانی افزایش پیدا کرد؛ بنابراین، نوع ساختمان‌های جدید اندک‌اندک از فرم و الگوی سنتی و ساختمان‌های حیاطدار و خانه‌های تک‌خانواری و کوتاه‌مرتبه به ساختمان‌های میان‌مرتبه یا بلندمرتبه و زندگی آپارتمان‌نشینی تغییر یافت، اگرچه میزان تغییر در همه‌ی بخش‌های شهر به یک اندازه نبود. (Rostami Tabrizi and Madanipour, 2006, 933).

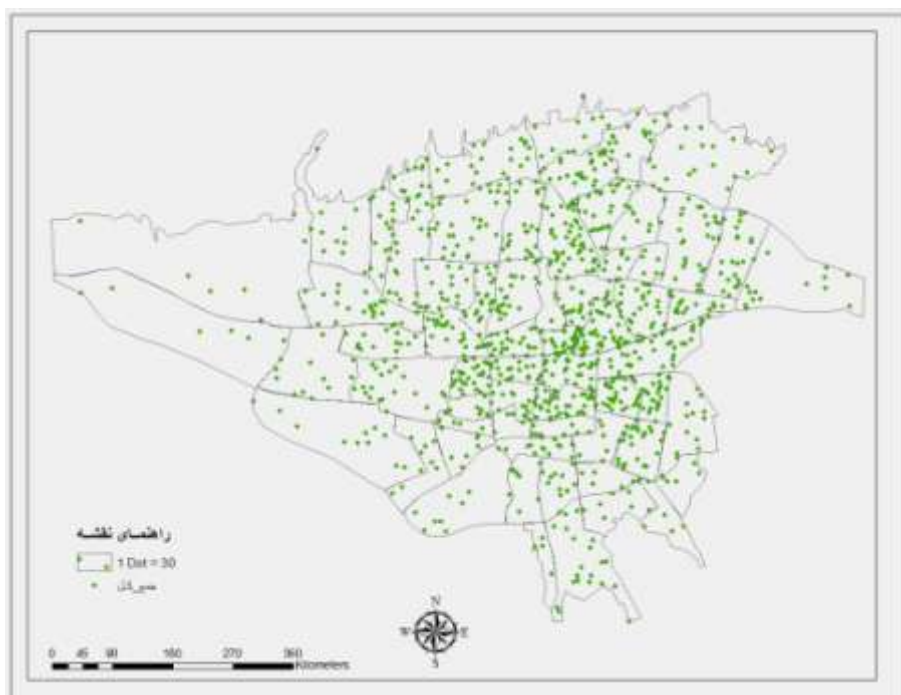


شکل ۱. نقشه‌ی محدوده‌ی کلانتری‌های شهر تهران

یافته‌ها نشان می‌دهد که این تغییر سبک و الگوی ساختمان و مسکن بر الگوی فضایی جرم‌وجنایت تأثیر داشته است. برای بررسی رابطه بین شاخص‌های عمودی‌سازی و شاخص‌های جرم، ابتدا نقشه‌ی تراکم جرم و نقشه‌ی تراکم ساختمان‌های بلندمرتبه در تهران با هم مقایسه شده است. همان‌طور که این نقشه نشان می‌دهد، بیشترین میزان بلندمرتبه‌سازی در مناطق شمالی، مرکزی و شرقی شهر استقرار یافته‌اند، در همان حال، بیشترین میزان جرایم منتخب نیز به ترتیب در مناطق شمالی، مرکزی و شرقی و جنوبی شهر هستند. به‌عبارتی، هم‌پوشانی این نقشه‌ها با هم بسیار زیاد است (مقایسه‌ی شکل شماره ۲ و ۳).



شکل ۲. نقشه‌ی تراکم ساختمان‌های بلندمرتبه و آپارتمان‌ها در مناطق مختلف تهران



شکل ۳. نقشه‌ی تراکم جرم‌وجنایت در مناطق مختلف تهران

افزون بر روش روی‌هم‌گذاری لایه‌های اطلاعاتی و نقشه‌های مربوط به دو متغیر، برای درک بهتر از میزان معناداری این دو دسته از متغیرها، از روش‌های آماری و به‌دست‌آوردن ضریب همبستگی استفاده شده است.

جدول ۱. اندازه‌ی شاخص‌های امنیتی منتخب و شاخص‌های بلندمرتبه‌سازی در سطح مناطق بیست‌و‌دوگانه‌ی تهران

تراکم ساختمانی	آپارتمان‌ها	ساختمان‌های بلندمرتبه	مفاسد اجتماعی	کلاهبرداری	جعل اسناد	کلیه سرقت‌ها	نزاع جمعی	نزاع فردی	قتل	
۲۵۶٪	۷۸,۲۵۹	۴۴۰۰	۴۶۵	۱۳۵	۸	۲۱۸۲	۶۴	۹۲۰	۳	۱
۴۳۶	۱۵۰,۶۴۲	۴۷۳۴	۴۵۱	۳۰۷	۱۲	۲۶۵۵	۶۲	۱۵۲۴	۵	۲
۳۹۸	۹۴,۴۶۸	۵۹۸۸	۶۶۶	۳۶۳	۲۴	۳۷۶۹	۶۱	۱۷۳۰	۶	۳
۴۵۲	۱۲۵,۷۸۷	۴۸۶۱	۹۶۲	۲۶۸	۹	۳۱۴۳	۱۶۱	۳۳۲۰	۱۰	۴
۴۸۰	۱۸۰,۰۳۹	۵۴۴۶	۵۴۴	۱۵۲	۹	۱۹۲۶	۴۴	۱۳۲۱	۵	۵
۳۷۰	۹۲,۹۱۳	۸۱۳۵	۹۸۱	۱۶۷	۳	۱۴۰۵	۱۲۳	۶۸۲	۲	۶
۳۶۹	۸۸,۱۲۸	۵۹۲۰	۳۹۰	۲۷۷	۵	۲۵۹۳	۴۹	۱۳۶۵	۲	۷
۳۳۲	۷۴,۷۴۹	۲۰۱۳	۳۲۶	۱۱۱	۲	۱۳۲۸	۱۶	۹۵۰	۴	۸
۱۸۵	۱۸,۷۸۹	۱۹۳	۶۵۴	۱۱۸	۲	۹۸۷	۳۸	۱۲۲۲	۴	۹
۳۱۵	۶۴,۸۸۳	۱۶۵	۵۲۰	۱۳۴	۱	۴۱۱	۲۱	۶۳۰	۲	۱۰
۳۳۰	۶۹,۴۲۴	۱۱۶۰	۵۸۰	۱۶۴	۲	۱۰۷۸	۷۸	۷۲۰	۵	۱۱
۳۰۰	۴۹,۶۲۶	۱۱۴۹	۷۵۲	۳۹۴	۹	۲۹۷۹	۳۲	۱۵۲۳	۷	۱۲
۲۸۰	۴۸,۴۸۶	۴۲۲۰	۲۷۵	۴۲	۰	۱۱۳۹	۹۰	۴۵۸	۳	۱۳
۲۹۶	۷۱,۲۹۸	۱۸۱۱	۷۹۷	۱۳۰	۶	۱۹۳۳	۵۷	۱۱۶۵	۶	۱۴
۳۶۲	۵۸,۶۳۹	۲۴۰	۵۵۶	۱۴۷	۳	۷۵۹	۷۲	۱۲۷۹	۳	۱۵
۱۲۰	۲۲,۷۵۷	۲۸۴	۷۵۵	۱۶۶	۴	۹۳۵	۸۹	۱۶۲۰	۵	۱۶
۱۰۹	۱۴,۲۳۳	۷۱	۴۷۳	۴۷	۱	۴۳۶	۳۰	۶۸۴	۱۰	۱۷
۱۵۳	۳۵,۱۲۵	۲۶۶	۲۲۸	۵۹	۴	۳۳۵	۲۳	۵۵۵	۲	۱۸
۱۳۷	۱۴,۴۰۰	۵۳	۳۲۸	۶۹	۰	۲۶۵	۸	۱۰۵۲	۴	۱۹
۱۷۴	۳۲,۷۷۸	۲۱۴	۲۰۴	۱۵۵	۲	۷۴۸	۱۳	۶۳۹	۱	۲۰
۱۱۸	۲۲,۰۷۶	۱۶۷	۵۶	۷	۲	۱۹۳	۱۷	۱۱۷	۱	۲۱
۹۶	۷,۰۲۱	۳۳	۳۹	۲۶	۰	۲۱۷	۱۹	۱۹	۲	۲۲

منبع: مرکز آمار و اطلاعات شهرداری تهران، ۱۳۸۵

جدول ۲. ضرایب همبستگی به‌دست‌آمده

تراکم ساختمانی	آپارتمان‌ها	ساختمان‌های بلندمرتبه	
۰/۱۶۲	۰/۲۳۳	۰/۰۸۷	قتل
۰/۳۹۲	** ۰/۵۱۶	۰/۳۶۶	نزاع فردی
** ۰/۸۸۵	* ۰/۴۴۱	** ۰/۵۹۰	نزاع جمعی
** ۰/۷۲۸	** ۰/۶۷۳	** ۰/۷۰۰	کل سرقت
** ۰/۶۳۰	** ۰/۵۶۶	** ۰/۷۰۸	مفاسد اجتماعی
* ۰/۴۶۱	** ۰/۵۷۸	** ۰/۵۴۴	جعل اسناد
** ۰/۵۹۲	** ۰/۶۳۴	* ۰/۴۸۱	کلاهبرداری
** ۰/۶۸۰	** ۰/۶۱۴	** ۰/۵۹۳	کل جرایم

\*\* رابطه در سطح ۰/۰۱ معنادار است.

\* رابطه در سطح ۰/۰۵ معنادار است.



### رابطه بین تعداد ساختمان‌های بلندمرتبه و جرایم

نتایج محاسبه‌های آماری به‌دست‌آمده، حکایت از رابطه‌ی معنادار و قوی بین تعداد ساختمان‌های بلندمرتبه و جرم‌وجنایت دارد؛ چنان‌که ضریب همبستگی به‌دست‌آمده بین تعداد ساختمان‌های بلندمرتبه‌ی تهران با نزاع جمعی  $0/590$  است که رابطه‌ی معنادار در سطح  $0/05$  را نشان می‌دهد. بالاترین ضریب همبستگی به‌دست‌آمده، متغیر مفاسد اجتماعی است که  $r = 0/708$  است. به‌استثنای دو جرم قتل و نزاع فردی، این متغیر با سایر متغیرهای امنیتی منتخب معناداری بالایی دارد. ضریب همبستگی این متغیر با کل متغیرهای امنیتی منتخب  $0/593$  است که نشانگر وجود معناداری بالا و همبستگی قوی و مثبت است؛ پس می‌توان نتیجه گرفت که بین متغیر تعداد ساختمان‌های بلندمرتبه در مناطق بیست‌ودوگانه‌ی شهر تهران با میزان وقوع جرم رابطه وجود دارد. همچنان‌که در جدول شماره ۱ مشاهده می‌شود، بیشترین تعداد ساختمان‌های بلندمرتبه در منطقه‌ی ۶ شهرداری استقرار یافته‌اند، در عین حال، بیشترین تعداد نزاع و درگیری جمعی، بیشترین تعداد انواع سرقت‌ها و بیشترین تعداد مفاسد اجتماعی نیز در این منطقه رخ داده است.

### رابطه بین تعداد آپارتمان‌ها و میزان جرایم شهری

نتایج ضرایب همبستگی به‌دست‌آمده که در جدول شماره ۲ نشان داده شده است، وجود رابطه‌ی قوی بین این دو دسته از متغیرها را نشان می‌دهد، به‌طوری‌که از میان همه شاخص‌های امنیتی، تنها متغیر قتل است که با تعداد آپارتمان‌ها رابطه معنادار ندارد؛ درحالی‌که سایر متغیرها همبستگی بالایی دارند. بیشترین همبستگی این متغیر با متغیر کلیه سرقت‌هاست که ضریب همبستگی به‌دست‌آمده  $0/673$  است و نشان از همبستگی قوی و معناداری بالا در سطح  $0/01$  دارد. بین تعداد آپارتمان‌ها با کلیه جرایم نیز رابطه‌ی معنادار قوی وجود دارد ( $r = 0/614$ ).

### رابطه بین تراکم ساختمانی با متغیرهای امنیتی

نتایج حاصل از روابط آماری بیان می‌کند که در بین سه شاخص منتخب برای نشان دادن میزان عمودی‌سازی در شهر تهران، تراکم ساختمانی بیشترین تأثیر را بر جرم‌وجنایت داشته است. به‌گونه‌ای که ضریب همبستگی این متغیر با تمام متغیرهای امنیتی بسیار بالا ( $0/680$ ) است و نشان از معناداری بالا بین این دو دسته از متغیرها دارد. این متغیر هم با تمام متغیرهای امنیتی، به‌استثنای متغیرهای قتل و نزاع فردی، از همبستگی قوی و مثبتی برخوردار است؛ پس بین تراکم ساختمانی و میزان وقوع جرم در شهر تهران نیز رابطه وجود دارد. نکته‌ی قابل توجه این‌که در میان متغیرهای جنایتی انتخاب شده، دو متغیر قتل و نزاع فردی با هیچ‌کدام از شاخص‌های بلندمرتبه‌سازی رابطه‌ی معناداری ندارند.

### بحث‌ها و یافته‌ها

با توجه به آنچه گفته شد، می‌توان به این چند رابطه اشاره کرد:

اول، چنانچه مناطق شهر تهران را از نظر میزان امنیت و میزان بلندمرتبه‌سازی طبقه‌بندی کنیم، این طبقه‌بندی بر هم منطبق است؛ یعنی، بیشترین میزان جرایم صورت‌گرفته در شهر تهران به‌ترتیب در مناطق مرکزی، شمالی، جنوبی،

شرقی و غربی این شهر هستند. در همان حال، بیشترین تعداد ساختمان‌های بلندمرتبه و آپارتمان‌ها و بالاترین تراکم‌های ساختمانی نیز به ترتیب در مناطق مرکزی، شمالی، جنوبی، شرقی و غربی این شهر استقرار یافته‌اند.

دوم، هرچه از مرکز شهر به اطراف حرکت کنیم، از تعداد جرایم شهری کاسته شده و تا اندازه‌ای میزان امنیت بیشتر می‌شود، در مورد بلندمرتبه‌سازی هم به همین صورت است؛ یعنی هرچه از مرکز شهر به سمت پیرامون حرکت کنیم از تراکم برج‌ها و بلندمرتبه‌ها کاسته می‌شود؛ پس نتایج به دست آمده درستی مطلب را تأیید می‌کند که تغییر سبک زندگی و تغییر نوع ساختمان‌ها و مسکن، یعنی تبدیل خانه‌های تک‌واحدی سنتی به زندگی در آپارتمان‌ها و برج‌های بلندمرتبه، بر تعداد و نوع جرایم شهری تأثیر داشته است. بدین ترتیب می‌توان این نکته را به دو صورت تجزیه و تحلیل کرد؛ در نگاه اول، مشکل به نوع مسکن، یعنی به آثار نامطلوبی که زندگی آپارتمان‌نشینی در شهرها به وجود آورده است مربوط می‌شود؛ بدین معنی که ساختار مسکن به گونه‌ای است که نظارت جمعی و عمومی بر محله‌ها وجود ندارد یا بهتر بگوییم ساختار محله‌محوری گذشته از میان رفته است. در ساختار جدید برخلاف شهرسازی سنتی، بیگانگی به وجود آمده، حس نظارت و مراقبت را کاهش داده است.

حقیقت این است که ساختار زبان الگو در شهرسازی سنتی دارای اصول جلوگیری از جرایم از طریق طراحی محیطی است. شهرسازی سنتی برپایه‌ی تجارب و توانمندی فرهنگی - اجتماعی از انسجام و یکپارچگی فضایی در فراهم‌سازی نظارت‌های عمومی بهره می‌برده است. چند اصل اساسی معماری و شهرسازی سنتی در جلوگیری از جرایم از طریق طراحی محیطی عبارت‌اند از: (۱) ایجاد اندرونی و بیرونی در منازل و شیوه‌ی به‌کارگیری اتاق‌ها در ایجاد نظارت و کنترل بیشتر؛ (۲) ایجاد سلسله‌مراتب دسترسی در مناطق مسکونی و کاهش دسترسی آسان به منازل؛ (۳) ایجاد خانه‌ها با حیاط مرکزی و کنترل و نظارت بر شیوه‌ی دسترسی به اتاق‌های مسکونی؛ (۴) افزایش ارتباطات محلی با همسایگان و مشارکت‌های محله‌ای (Rostami Tabrizi and Madanipour, 2006, 936). بنابراین شهرسازی سنتی خود از بروز جرم پیشگیری می‌کرد.

در نگاه دوم که به نظر مهم‌تر و منطقی‌تر می‌رسد، در بحث امنیت نمی‌توان از پدیده‌ی بلندمرتبه‌سازی و عمودی‌سازی به‌عنوان یک عامل کاملاً نامطلوب نام برد و نباید آن را به‌عنوان عامل مستقیم مؤثر در وقوع جرایم شهری مطرح کرد؛ بدین معنی که بلندمرتبه‌سازی به‌تنهایی عامل مؤثر در وقوع بزهکاری نیست، بلکه بزهکاری معلول عوامل دیگری همچون تراکم جمعیت و فعالیت‌ها در ساختمان‌های بلندمرتبه، یا نبود امکان مراقبت و کنترل در برخی از بخش‌های بلندمرتبه‌هاست. پس با توجه به نگاه متفاوتی که به نتایج پژوهش می‌توان داشت، بایستی به‌دنبال عوامل دیگری در زمینه‌ی علت وجود رابطه بین ساختمان‌های بلندمرتبه و وقوع جرایم گشت چراکه تنها ارائه‌ی آمار و ارقام و وجود رابطه‌ی منطقی بین چند متغیر نمی‌تواند جان کلام را ادا کند، بلکه مهم‌تر از آن، تحلیل چگونگی این رابطه است که در ادامه به این مهم پرداخته شده است.

از آن‌جاکه پدیده‌ی بلندمرتبه‌سازی به‌تنهایی عامل وقوع جرایم شهری نیست، باید در بیان علل وقوع بزهکاری، به عوامل نزدیک‌تری از بلندمرتبه‌سازی توجه کرد که در این زمینه می‌توان به اجرا نکردن قوانین و مقررات موجود در مورد بلندمرتبه‌سازی اشاره کرد. بدین معنی که، چنانچه اصول و معیارهای در نظر گرفته شده بر طرح‌های مسکونی بلندمرتبه

به‌درستی اجرا می‌شد، شاید شدت مسائل و چالش‌های به‌وجودآمده، به‌صورت کنونی نبود. آنچه در زیر آمده است بخشی از ضوابط مربوط به بلندمرتبه‌هاست که در ساختمان‌های بلندمرتبه تهران به‌هیچ وجه رعایت نشده است:

#### سرانه‌ی فضای باز واحدهای مسکونی در ساختمان‌های بلندمرتبه: از جمله مشکلات بلندمرتبه‌سازی،

کاهش فضای باز در هر زمین شهری است. بر اساس بند ۶ مصوبه مورخ ۱۳۷۱/۱۲/۱۴ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران تحت عنوان "منطقه‌بندی مسکونی شهرها به تک‌خانواری، چندخانواری، مجتمع‌های آپارتمانی و غیره" دست‌کم فضای باز برای بناهای ۶ طبقه و بیشتر به‌ازای هر واحد مسکونی، ۴۰ مترمربع در نظر گرفته شده است؛ حال آن‌که بررسی وضعیت سرانه‌ی فضای باز در ساختمان‌های بلندمرتبه‌ی شمال شهر تهران، حاکی از آن است که تنها ۴/۲ درصد از بناها، سرانه‌ی فضای باز ۴۰ مترمربع و بیشتر را دارند و ۹۵/۸ درصد بقیه، سرانه‌ی فضای باز برای هر واحد مسکونی را رعایت نکرده‌اند. به‌عبارتی ۳۲/۴ درصد از ساختمان‌های بلند، سرانه فضای باز کمتر از ۱۰ مترمربع، ۳۷/۳ درصد سرانه‌ی فضای باز بین ۱۰ تا ۲۰ مترمربع، ۱۶/۲ درصد سرانه‌ی فضای باز بین ۲۰ تا ۳۰ مترمربع و ۹/۹ درصد نیز سرانه‌ی فضای باز بین ۳۰ تا ۴۰ مترمربع دارند (فرهودی و محمدی، ۱۳۸۰، ۷۵). حال آن‌که بر اساس ضوابط اعلام شده برای بلندمرتبه‌های ۶ طبقه و بیشتر، حداقل فضای باز برای هر واحد مسکونی و با در نظر گرفتن تعداد طبقه‌ها برابر با ۴۰ مترمربع است که این امر نشانگر بی‌توجهی به ضوابط و مقررات در این‌گونه ساختمان‌هاست. این در حالی است که از مهم‌ترین ضوابط افزایش تراکم و بلندمرتبه‌سازی در شهرهای پیشگام جهان، افزایش حداقل ده واحد فضاهای سبز و باز و زمین‌های آزاد شده در سطح به‌ازای هر واحد توسعه در ارتفاع بوده است. در نتیجه‌ی تأمین نکردن فضای باز لازم در ساختمان‌های بلند، مشکلات زیادی به‌دلیل استفاده ساکنان از فضاهای عمومی خارج از بلندمرتبه، به همسایگان و ساکنان ساختمان‌های پیرامون بلندمرتبه‌ها منتقل می‌شود و آثار روانی نامطلوبی را ایجاد می‌کند.

#### وضعیت تفکیک زمین در ساختمان‌های بلندمرتبه: بر اساس ضوابط طرح جامع جدید تهران، حداقل تفکیک

زمین برای بلندمرتبه‌سازی در مناطق شهر تهران ۲۰۰۰ مترمربع است و حال آن‌که بررسی‌ها نشان می‌دهد که ۷/۷ درصد زمین‌ها زیر ۵۰۰ مترمربع، ۴۶/۴ درصد بین ۵۰۰ تا ۱۰۰۰ مترمربع، ۳۲/۲ درصد بین ۱۰۰۰ تا ۱۵۰۰ مترمربع، ۷/۷ درصد بین ۱۵۰۰ تا ۲۰۰۰ مترمربع و ۱۴/۸ درصد بالای ۲۰۰۰ مترمربع بوده‌اند. به‌عبارتی ۸۵/۲ درصد از ساختمان‌های بلندمرتبه در تهران در زمین‌های کوچکتر از حد مجاز تفکیک بنا شده‌اند. جالب آن‌که تمام پروانه‌های صادره نیز مربوط به بعد از تصویب طرح جامع جدید تهران است.

#### وضعیت تراکم ساختمانی در بلندمرتبه‌ها: بر اساس طرح جامع جدید تهران، تراکم ساختمانی بلندمرتبه‌ها در

مناطق شهر تهران برابر با ۲۸۰٪ است و حال آن‌که بررسی‌ها نشان می‌دهد که در تهران، ۹۵/۸ درصد از ساختمان‌های بلند با تراکمی بیش از ۲۸۰٪ بنا شده‌اند. متوسط تراکم در ساختمان‌های بلندمرتبه این مناطق برابر با ۶۸۲٪ یعنی نزدیک به ۲/۵ برابر تراکم مجاز است که این موضوع نشان‌دهنده‌ی آن است که در زمینه‌ی احداث بلندمرتبه‌ها در بیشتر مناطق و نواحی شهر تهران، هیچ‌گونه توجهی به ضوابط شهرسازی مورد نظر طرح جامع نشده است.

## نتیجه‌گیری

در نشست‌های انتظامی، دادگستری و حتی در برخی از محافل علمی - دانشگاهی گاهی شاهد این مسئله هستیم که برای بیان میزان وقوع جرایم در مناطق و شهرهای مختلف، تنها به آگاهی از تعداد وقوع جرایم مختلف و تعداد مجرمان و دستگیرشدگان آن مناطق بسنده می‌شود و بر اساس همین اعداد و ارقام به سنجش و ارزیابی میزان جرایم و مجرمان آن مناطق با مناطق دیگر پرداخته می‌شود، بدون توجه به این که تنها بیان وقوع جرایم و مجرمان، بدون نظر گرفتن جمعیت و میزان مساحت جغرافیایی آن مناطق و شهرها اعتبار علمی مورد نیاز برای ارزیابی و مقایسه در مورد مناطق مختلف را نخواهد داشت. در این جاست که توجه به مسائلی دیگر در زمینه‌ی جرم‌وجنایت اهمیت می‌یابد و بررسی عوامل تأثیرگذار بر میزان و نوع جرایم، در این زمینه اعتبار بخشیده و به آنها قدرت ارزیابی و سنجش با شهرها و مناطق مختلف را می‌دهد. با چنین رویکردی، مقاله‌ی حاضر به بررسی یکی از عوامل احتمالی تأثیرگذار بر میزان جرم‌وجنایت پرداخت. نتایج به‌دست‌آمده به سؤال اصلی پژوهش مبنی بر این که آیا بلندمرتبه‌سازی بر میزان جرم‌وجنایت در مناطق مختلف شهر تهران تأثیر گذاشته است، جواب مثبت داد؛ بنابراین به پدیده‌ی در حال گسترش بلندمرتبه‌سازی و عمودی‌سازی با این که نتایج و آثار مثبتی دارد، باید واقع‌بینانه‌تر و اصولی‌تر نگریست تا آثار مثبت آن به منفی تبدیل نشوند. در رابطه با پدیده‌ی بلندمرتبه‌سازی، عوامل مختلف اجتماعی، اقتصادی، فنی، زیست‌محیطی و کالبدی قابل بررسی است. آنچه مسلم است، پدیده‌ی بلندمرتبه‌سازی پاسخی بوده است به زندگی و فعالیت در شهرهای متراکم و امروزه در بیشتر شهرهای جهان، بلندمرتبه‌ها بخش جدا نشدنی زندگی شهری شده‌اند. این پدیده در کشورهای غربی با سرعت هرچه بیشتر در حال گسترش است؛ اما در غرب ضمن استفاده از بلندمرتبه‌ها، قوانین و مقررات و استانداردهای مشخصی به کار گرفته می‌شوند که سبب می‌شود آثار منفی کمتری بر جای بگذارد، اما در ایران با وجود پاسخ‌گویی به تقاضای بالا برای مسکن و به‌علاوه رعایت نکردن قوانین و مقررات لازم در اجرای پدیده‌ی بلندمرتبه‌سازی، این مسئله منجر به مشکلات مهمی در عرصه‌ی فضاهای شهری شده است. واقعیت این است که پدیده‌ی بلندمرتبه‌سازی به‌نوبه‌ی خود مشکل‌آفرین نیست، همان‌گونه که غربی‌ها با وجود گسترش بیشتر این پدیده نسبت به ایران معضل کمتری دارند و این مشکلات در ایران به خاطر مشکل در قوانین مملکتی ما است. بنابراین درست است که ساختمان‌های بلندمرتبه بر میزان امنیت شهر تأثیر می‌گذارند و در مناطقی از شهر که تعداد ساختمان‌های بلندمرتبه بیشتر است، میزان جرایم شهر هم بالا می‌رود، اما دلیل اصلی آن بی‌توجهی به قوانین و مقررات مربوط به ساخت‌وساز بلندمرتبه‌سازی و انبوه‌سازی است.

## منابع

- Ahmadi, H., 2004, **Analysis of Effective Factors on Tend of Informal Settlers on Criminal Behavior, Case Study: the City of Shiraz**, University of Shiraz, Anthropology Center.
- Bayanlou, Y., Mansurian, M.K., 2007, **Relation between Population Density and Number and Type of Crime**, Quarterly of Refahe Ejtemaee, No. 22.
- Cozens, P., Hiller, D., Prescott, G., 2001, **Crime and the Design Residential Property—Exploring the Theoretical Background**, Journal of Property Management, Vol. 19, Issue 2, pp. 136-164.

- Farhoudi, R. & Mohammaadi, A.R., 2001, **Effect of High-Rise Buildings on Urban Land Uses**, Geographical Research journal, No. 41.
- Gronland, B., 2000, **Towards The Humans City for the 21<sup>st</sup> Century**, Stockholm.
- Home Office, 2005, **Crime Statistics for England and Wales**, <http://www.crimestatistics.org.uk/> Accessed March 2005.
- Iranworld, 2005, Theft, by type, <http://www.iranworld.com/Indicators/isc-t089.asp>, accessed 31 March 2005.
- Nasiri, M., Azami, H., 2007, **Urban Inequality as a Treatments for Social Security**, an Approach in Political Geographic, Geopolitics Journal, No. 1.
- Pourjafar, M.R. and Mahmoodi Nejad, H., 2008, **Promotion of Environmental Security and Reduction of Urban Crimes with Emphasis on CPTED Approach**, International Journal of Engineering Sciences, University of Engineer and Science, Tehran, Iran.
- Pourmusavi, M., 2006, **Analysis of Secure Unsustainabilities of Tehran Metropolis in Terms of Sustainable Development**, Ph.D. Thesis, University of Tehran, Under Supervision of Mohammad Taghi Rahnamayi.
- Rosatmi Tabrizi, L. and Madanipor, A., 2006, **Crime and the City, Domestic Burglary and the Built Environment in Tehran**, Habitat International, No. 30, pp. 933-944.
- Salimi, A. and Davari, A., 2001, **Sociology of Crime**, Qom, Research Center of Huze and University.
- Sarukhani, B. and Navidnia M., 2007, **Social Security of Family and Residential Place in Tehran**, Quarterly of Refahe Ejtemaei, No. 22.
- Schneider, S. & Pearcy, P., 1996, **The Theory and Practice of Crime Prevention Through Environmental Design**, A Literatur Statistic and Information Center of Tehran, 2008, Number of Buildings Floor and their Height in Tehran, 22 Zones.
- Wilson, J.Q., Knelling, G.L., 1989, **Making Neighborhoods Safe**, the Atlantic Monthly.