

بررسی میزان رضایت‌مندی ساکنان از پروژه‌های مسکن مهر با تأکید بر ارزیابی مؤلفه‌های عینی (نمونه موردی: پروژه مسکن مهر قم)

الهام ضابطیان^۱، علی‌رضا صادقی^۲ (نویسنده مسئول)، سمانه حسین آبادی^۳

تاریخ دریافت: ۱۳۹۵/۰۴/۰۵

تاریخ پذیرش: ۱۳۹۶/۰۳/۲۳

چکیده

در ایران با آغاز بکار دولت نهم و اعمال سیاست‌های توسعه مسکن اجتماعی، موضوع مسکن مهر در دستور کار قرار گرفت. با توجه به سابقه بی‌مسکنی و بدمسکنی ساکنان مسکن مهر، این پژوهش به دنبال تحلیل رضایت نسبی یا به عبارتی رضایت کاذب شهروندان ساکن در واحدهای مسکن مهر، با وجود اطلاع از مشکلات و محدودیت‌های محیط است. از این‌رو فرضیه اصلی این پژوهش در قالب این گزاره خلاصه شده است که «به نظر می‌رسد ساکنان مسکن مهر علی‌رغم آگاهی از وجود مشکلات و محدودیت‌های موجود، در مجموع از سکونت در مسکن مهر رضایت دارند». به منظور تحقیق در صحت فرضیه، ابتدا با استفاده از روش تحقیق توصیفی - تحلیلی، شاخص‌ها و مؤلفه‌های عینی رضایت از محیط مسکونی و گویه‌های متناظر با هر مؤلفه استخراج گردیدند که عبارتند از: امنیت، تأسیسات و تجهیزات، شبکه معابر و پارکینگ، بهداشت محیط، پلان واحد مسکونی، روابط همسایگی، خوانایی، اجتماع‌پذیری، میل‌مان شهری، بافت اجتماعی، هزینه خرید واحد مسکونی، ترکیب نما و بلوک‌های ساختمانی، چشم‌انداز و فضای سبز. در ادامه مسکن مهر قم به عنوان مطالعه موردی انتخاب و پس از تحلیل ویژگی‌های اولیه سایت مذکور، پرسشنامه‌ای جهت سنجش میزان رضایت ساکنان (عمدتاً در طیف لیکرت) تنظیم شد. روایی این پرسشنامه از سوی متخصصان تایید و پایایی آن با آلفای کرونباخ $0/80$ تصدیق شد. حجم نمونه این پژوهش (بر اساس فرمول کوکران) ۲۳۷ نفر از سرپرستان خانواده‌های ساکن مسکن مهر قم بوده‌اند. داده‌های جمع‌آوری شده با کمک نرم‌افزارهای Excel و SPSS و آزمون‌های میانگین تک نمونه‌ای T و فریدمن تحلیل و نتایج آن در زمینه شاخص‌های تأثیرگذار بر رضایت ساکنان تشریح گردیده است. ذکر این نکته لازم است که برای تحلیل و ارزیابی مجموع شاخص‌ها و گویه‌ها در سنجش رضایت ساکنان نشان‌دهنده درستی فرضیه اصلی پژوهش بوده است. همچنین پژوهش حاضر با جمع‌بندی نتایج، پیشنهادهایی جهت ارتقای میزان رضایت ساکنان مسکن مهر و رفع کمبودهایی مانند حمل و نقل عمومی، محوطه‌سازی و غیره ارائه می‌دهد.

واژه‌های کلیدی:

رضایت‌مندی سکونتی، مسکن اجتماعی، مسکن قابل استطاعت، مسکن مهر قم

۱. دانشجوی دکتری شهرسازی، مرکز پژوهشی نظر، تهران، ایران. E.zabetian@bhrc.ac.ir

۲. استادیار، دانشکده هنر و معماری، دانشگاه شیراز، شیراز، ایران. arsadeghi@shirazu.ac.ir

۳. کارشناس ارشد معماری، دانشکده معماری و شهرسازی، دانشگاه علم و صنعت، تهران، ایران. S.hosseinabadi@bhrc.ac.ir

۱- مقدمه و بیان مسئله

کریستن نوربرگ شولتز سکونت را بیانگر تعیین موقعیت و احراز هویت می‌داند. «سکونت بیانگر برقراری پیوندی پرمعنا بین انسان و محیطی مفروض می‌باشد که این پیوند از تلاش برای هویت یافتن یعنی به یک مکان احساس تعلق داشتن ناشی می‌گردد. بدین ترتیب، انسان زمانی بر خود وقوف می‌یابد که مسکن گزیده و در نتیجه هستی خود در جهان را تثبیت کرده باشد» (شولتز، ۱۳۸۱: ۹) از اینروست که مسکن در زمره حساس‌ترین و اساسی‌ترین بخش‌های برنامه‌ریزی توسعه اقتصادی و اجتماعی مطرح شده است (عزیزی، ۱۳۸۷: ۷۱) و شکل‌گیری آن تابع عوامل و شرایط فرهنگی، اقلیمی، اقتصادی، معیشتی و تکنیک ساخت جامعه استفاده‌کننده است. نیاز به مسکن دو بعد کمی و کیفی دارد. در بعد کمی نیاز به مسکن، به فقدان سرپناه و میزان دسترسی به مسکن مربوط می‌شود و در بعد کیفی مسائل و پدیده‌هایی مطرح می‌شوند که به بی‌مسکنی، بدمسکنی و تنگ‌مسکنی مربوط‌اند. مسکن یک سیستم پیچیده است که برای تأمین و ارتقای محیط آن، نیاز به برنامه‌ریزی وجود دارد. برنامه‌ریزی مسکن به عنوان یکی از اساسی‌ترین ارکان برنامه‌ریزی اقتصادی - اجتماعی در توسعه و آبادانی کشور، عدالت اجتماعی و نیز توسعه پایدار شهری دارای نقش حساسی است (رضویان، ۱۳۸۱: ۹۴).

اما با بروز پدیده‌ی انقلاب صنعتی و گسترش شهرنشینی و پیدایش معضل کمبود مسکن در قشر کم درآمد علی‌الخصوص در میان کارگران، طرح مسکن اجتماعی مطرح شد. در بسیاری از کشورهای اروپایی به صورتی هماهنگ، احداث واحدهای مسکونی اجتماعی بخشی از کمبودهای مسکن را برطرف نموده است (داودپور و ابراهیم‌زاده، ۱۳۸۸: ۵-۴). با توجه به تجربه ساخت مسکن اجتماعی در اروپا می‌توان اذعان کرد که بطورکلی برخورد و رویکرد دولت‌ها در قبال مسکن اجتماعی باید به‌گونه‌ای باشد که دولت همواره نظارت و کنترل لازم را در بازار مسکن داشته باشد (ارجمندنیا، ۱۳۷۳: ۲۵۲).

در ایران با آغاز بکار دولت نهم و در زمینه سیاست‌های توسعه مسکن اجتماعی، موضوع مسکن مهر مورد توجه قرار گرفت (جهانی، ۱۳۸۷: ۱۱). اگرچه با توجه به مفاهیم مطرح شده پیرامون چپستی مسکن اجتماعی و مسکن قابل استطاعت، می‌توان هویت مسکن مهر را به مسکن قابل استطاعت نیز نسبت داد، اما تعداد زیادی از دریافت‌کنندگان مسکن مهر را کارمندان دولت تشکیل می‌دهند.

سنجش میزان رضایت بهره‌برداران اصلی مسکن مهر می‌تواند یکی از عوامل کلیدی سنجش موفقیت پروژه‌های مسکن مهر در تحقق اهداف و توجیه‌پذیری این نوع پروژه‌ها محسوب گردد. با توجه به فرآیند برنامه‌ریزی خطی و از بالا به پایین برای تأمین مسکن اقشار کم‌درآمد، بویژه تحت عنوان مسکن مهر در دولت نهم، هدف اصلی این پژوهش، بررسی میزان رضایت از سکونت و تحلیل رضایت نسبی یا به عبارتی رضایت کاذب شهروندان ساکن در واحدهای مسکن مهر، با وجود اطلاع ایشان از مشکلات و محدودیت‌های محیط زندگی خود است.

در این زمینه، این پژوهش مسکن مهر قم را به عنوان نمونه موردی مطالعاتی انتخاب کرده و به بررسی میدانی این پروژه، جمع‌آوری داده‌ها از طریق رویکرد مشارکتی و جمع‌آوری پرسشنامه از ساکنان واحدهای مسکونی مذکور اقدام کرده است. در واقع این پژوهش به منظور پاسخ دادن به این سؤال اصلی که «بر اساس شاخص‌ها و مؤلفه‌های عینی رضایت از محیط مسکونی، آیا ساکنان مسکن مهر از رضایت در اینگونه واحدهای مسکونی رضایت دارند؟» و بررسی درستی این فرضیه که «به نظر می‌رسد ساکنان مسکن مهر، علیرغم آگاهی از وجود مشکلات و محدودیت‌های موجود، در مجموع از سکونت در مسکن مهر رضایت دارند» به استخراج و تبیین شاخص‌ها و مؤلفه‌های عینی و گویه‌های سنجش رضایت ساکنان مسکن مهر پرداخته و برآیند رضایت ساکنان واحدهای مسکن مهر قم را سنجیده است. همچنین این پژوهش به منظور پاسخ دادن به سؤال اصلی تحقیق و بررسی درستی فرضیه تحقیق، به دو سؤال زیر نیز پاسخ داده است: ۱- «ویژگی‌های مسکن اجتماعی و مسکن قابل استطاعت چیست و جایگاه مسکن مهر در ارتباط با این دو مفهوم چگونه است؟» ۲- «بر اساس مطالعات میدانی، نقاط قوت و ضعف پروژه مسکن مهر قم کدامند و چه راهکارهایی برای رفع معضلات اصلی این پروژه و ارتقا رضایت ساکنان آن می‌توان ارائه داد؟»

۲- پیشینه تحقیق

هر چند پروژه‌های متعدد مسکن مهر در نقاط مختلف کشور طراحی و اجرا شده‌است و همچنان نیز اینگونه پروژه در حال اجرا هستند، با این حال تحقیقات اندکی (نسبت به تعداد پروژه‌ها، حجم سرمایه ملی اختصاص یافته به آنها و همچنین تعداد خانوارهای ساکن در آنها) در زمینه سنجش میزان رضایت‌مندی ساکنان پروژه‌های مسکن مهر انجام شده است.

۳- مبانی نظری و چارچوب مفهومی موضوع پژوهش

۳-۱- محیط مسکونی و رضایت از آن

شاید مناسب‌ترین شکل برخورد با محیط‌های مسکونی در نظر گرفتن آنها در ساختاری سلسله‌مراتبی است. بدین ترتیب می‌توان محیط زندگی شهروندان را به بهترین نحو به عنوان محیط‌های سکونتی شامل مسکن، واحد همسایگی و محله مفهوم‌سازی کرد (Campbell, Converse & Rodgerse, 1976). کیفیت محیط مسکونی شهری مفهومی واجد ارزش ذهنی محسوب می‌شود. این ارزش به واسطه ارزش «محیط مسکونی شهری» تعیین می‌شود که در بردارنده ویژگی‌هایی اساسی نظیر رضایت‌مندی فردی از مسکن، محله و همسایگان است. بدین‌ترتیب ارزش ذهنی کلی محیط مسکونی شهری، معادل مجموع ارزیابی‌های صورت گرفته از ویژگی‌ها و مؤلفه‌های سازنده محیط است (Van Poll, 1997). در واقع رضایت‌مندی سکونتی، مفهومی پیچیده می‌باشد؛ زیرا شامل رضایت از واحد مسکونی، محله و منطقه است (Onibokun, 1974).

مطالعه میزان رضایت‌مندی سکونتی، با مشخصات اجتماعی و اقتصادی ساکنان پیوند معناداری دارد. چی و گریفین^۱ با مطالعه شاخص‌های اجتماعی در دو منطقه اسکان غیررسمی و یک منطقه از مسکن عمومی در شهر لیمون کاستاریکا به این نتیجه رسیدند که نزدیکی مسکن غیررسمی به مرکز شهر، سطح بالایی از رضایت‌مندی سکونتی را در پی داشته است. در مقابل ساکنان مسکن عمومی، کمتر از محل استقرار خود راضی بودند؛ زیرا دسترسی به کلیساها، مدارس و بازار به راحتی مقدور نبود. (Mukim Mozammel Haque Mridha & Moore, 2011).

نارضایتی از محله، در تصمیم‌گیری‌های مردم در نقل مکان به مناطق دیگر تأثیر می‌گذارد (Brower, 2003). مطالعات انجام شده توسط صلاح^۲ در سال ۲۰۰۸، حسنا و نوریزان^۳ در سال ۱۹۸۷ در مالزی، نشان می‌دهد که عوامل مؤثر بر خواسته‌ها و انتظارات شهروندان محله، در تعیین رضایت مسکونی، بسیار مهم می‌باشد. کیفیت محله؛ از جمله نظافت محله، ترافیک، پارکینگ، سر و صدا، سطح پایین جرائم، جمع‌آوری خوب زباله و دفع فاضلاب نیز از عوامل رضایت مسکونی در منطقه داکا این کشور می‌باشد (Husna & Nurizan, 1987).

روسی^۴ در سال ۱۹۵۵ مؤلفه‌های تأثیرگذار بر میزان رضایت‌مندی از محیط مسکونی را به مؤلفه‌های ذهنی و عینی تقسیم کرده است. در مدل روسی مؤلفه‌های عینی رضایت‌مندی از محیط شامل موارد زیر است: ویژگی

از جمله این تحقیقات می‌توان به پژوهش اجزاشکوهی و ارفعی در سال ۱۳۹۴ با عنوان «بررسی میزان رضایت‌مندی ساکنان از مسکن مهر شهر بجنستان» اشاره کرد که در آن محققان بر وجود رابطه میان رضایت از جانمایی واحدها با رضایت از میزان دسترسی به خدمات در پروژه‌های مسکن مهر تأکید کرده‌اند (اجزاشکوهی و ارفعی، ۱۳۹۴: ۳۳-۴۲). همچنین در پژوهش دیگری با عنوان «سنجش میزان رضایت‌مندی ساکنین مسکن مهر با رویکرد مدیریت شهری» محققان با شناسایی مهم‌ترین شاخص‌ها و عوامل مؤثر در سطح رضایت افراد در محیط مسکونی، مدل ارزیابی رضایت‌مندی در نمونه مطالعاتی مسکن مهر شهر جدید هشتگرد را ارائه و بر رضایت نسبی ساکنان از دسترسی مناسب به کاربری‌ها، خدمات شهری و شبکه حمل و نقل تأکید کرده‌اند (درودی و دیگران، ۱۳۹۳: ۱۲۵-۱۴۰).

در تحقیقی با عنوان «سنجش میزان رضایت‌مندی ساکنان از کیفیت سکونتی مسکن مهر مورد شناسی: مهر-شهر زاهدان» پژوهشگران به پایین بودن کیفیت محیط شهری در پروژه مسکن مهرشهر و در عین حال رضایت ساکنان از خدمات دسترسی و حمل و نقل و تسهیلات بیرونی در این پروژه اذعان کرده‌اند (رفعیان و دیگران، ۱۳۹۳: ۱۳۵-۱۵۰). محققان در تحقیق «سنجش میزان رضایت از زندگی در میان ساکنان مسکن مهر فولادشهر اصفهان» بر وجود رابطه مثبت و معنادار میان تعلق مکانی، میزان دینداری و سرمایه اجتماعی با رضایت از زندگی در پروژه‌های مسکن مهر تأکید می‌کنند و بیان می‌دارند که میزان رضایت از زندگی بیش از ۷۰٪ از استفاده‌کنندگان از مسکن مهر فولادشهر اصفهان، کم و متوسط بوده است (ایمان و کاوه، ۱۳۹۱: ۱-۳۲) همچنین ملکی و دیگران (ملکی و دیگران، ۱۳۹۴: ۱۵۵-۱۶۸). در تحقیق «سنجش رضایت‌مندی شهروندان از کیفیت سکونتی طرح مسکن مهر مطالعه موردی: شیرین شهر اهواز» با تعیین شاخص‌های کالبدی، اجتماعی و قومیتی و بررسی تأثیر این شاخص‌ها بر کیفیت سکونتی، اذعان می‌کنند که سطح رضایت در اکثریت شهروندان متوسط و پایین بوده است. هر چند پژوهش‌های اندک پیش‌گفته به بررسی میزان رضایت‌مندی سکونتی ساکنان مسکن مهر پرداخته‌اند با این حال پژوهش مستقلی با فرضیه اصلی این تحقیق و با هدف تحلیل رضایت نسبی یا به عبارتی رضایت کاذب شهروندان ساکن در واحدهای مسکن مهر صورت نگرفته است.

- واحدهای مسکونی (اتاق خواب، دستشویی، هال، پذیرایی و...)، سرویس خدماتی از واحدهای مسکونی (راهرو یا راه پله، آسانسور، نظافت فاضلابها، روشنایی خیابانها، جمع آوری زباله و...)، تسهیلات عمومی (منطقه پارک اتومبیل، سالن نماز، فضای احاطه کننده جادهها، گردشگاههای عابر پیاده و...)، محیط اجتماعی (سروصدا، امنیت، تصادفات، روابط همسایگان و...)، تسهیلات محله (فاصله تا مرکز شهر، محل کار، مدرسه، مرکز خرید، ایستگاه اتوبوس و...)، همچنین مؤلفه‌های ذهنی بر رضایت یا عدم رضایت کلی ساکنان از مؤلفه‌های عینی (ویژگی واحدهای مسکونی، سرویس‌های خدماتی، تسهیلات عمومی، محیط اجتماعی و تسهیلات محله) تأکید می‌کند (Rossi, 1955; Brandstetter, 2011).
- در این مقاله برای پاسخگویی به سؤال اصلی پژوهش و تحقیق در درستی فرضیه تحقیق، از مدل روسی استفاده شده و شاخص‌های بومی شده مرتبط با مؤلفه عینی رضایت‌مندی سکونتی به عنوان شاخص‌های سنجش رضایت از مسکن مهر به کار گرفته شده است.
- ۳-۲- مسکن اجتماعی در ایران و جایگاه طرح مسکن مهر**
- همزمان با بروز پدیده انقلاب صنعتی در سال‌های اواخر قرن نوزدهم و اوایل قرن بیستم در بسیاری از کشورهای صنعتی مشکل مسکن (به ویژه کمبود مسکن کم‌درآمدها نظیر کارگران کارخانه‌ها) حاد شد. لذا دولت‌ها ناچار به مداخله شده و مستقیماً با ورود به حیطه تولید مسکن و یا به طور غیرمستقیم با پرداخت وام و کمک مالی به سازندگان، توانستند بخشی از کمبود واحدهای مسکونی مورد نیاز افراد جامعه را رفع نمایند (غمامی و همکاران، ۱۳۸۶؛ اطهاری، ۱۳۸۴؛ میره، ۱۳۸۴). در اینجا برخی از مفاهیم کلیدی مرتبط با برنامه‌ریزی تامین مسکن برای اقشار کم درآمد به اختصار آورده شده‌اند:
- گروه‌های کم درآمد: خانوارهایی که درآمد ماهیانه آنان حسب مورد کمتر از دو برابر حداقل موضوع قانون کار یا قوانین مربوط به استخدام کشوری باشد (هیات وزیران، ۱۳۸۸).
- مسکن گروه‌های کم‌درآمد: مسکن که در قالب برنامه‌های تولید و عرضه مسکن اجاره‌ای، اجاره به شرط تملیک و واگذاری حق بهره‌برداری از زمین احداث می‌گردد. همچنین واحدهای مسکونی احداث شده توسط خیرین مسکن‌ساز و واحدهای مسکونی که توسط نهادهای حمایتی به قیمتی تمام شده واگذار می‌گردند (هیات وزیران، ۱۳۸۸).
- مسکن اجتماعی: مسکن اجتماعی: مسکن اجتماعی را می‌توان از چند جنبه از سایر انواع مسکن متمایز دانست: یکم آنکه این نوع مسکن، اساساً بدون ملاحظات منفعت طلبانه تامین می‌شود. دوم آنکه دولت‌ها، این نوع واحدها را طبق تعریف خود از «نیاز» واگذار نموده و قدرت پرداخت بها یا اجاره آن، معمولاً عامل تعیین کننده‌ای در واگذاری مسکن نیست و در عین حال به کسانی که در بدترین شرایط سکونتی هستند نیز واگذار نمی‌شود و سوم تصمیم‌گیری سیاسی همراه با نیروهای اقتصاد بازار، تاثیر مهمی بر کیفیت و کمیت مسکن اجتماعی دارد (اهری، ۱۳۷۳: ۳۰۰).
- مسکن قابل استطاعت: قابلیت استطاعت بیانگر جدالی است که هر مالک در ایجاد تعادل بین هزینه واقعی یا محتمل مسکن خود از یک طرف و مخارج غیرمسکونی خود از طرف دیگر مقید می‌شود. در آمریکا بر اساس شاخص استاندارد تا دهه ۱۹۸۰، ۲۵٪ از درآمد افراد و از آن به بعد تاکنون ۳۰٪ از درآمد آنها می‌بایست صرف هزینه‌های مسکونی شود و در صورتیکه از این شاخص تجاوز نماید، مسکن از قابلیت استطاعت خارج می‌شود (Stone, 2006: 154-188). در سندی ملی که توسط دولت استرالیا در زمینه مسکن قابل استطاعت در سال ۲۰۰۵ منتشر شد، مسکن قابل استطاعت این‌چنین تعریف شده است: «این عنوان در توصیف مسکنی بکار گرفته می‌شود که شایستگی تامین نیازهای گروه‌های با درآمد پایین را داشته باشد، به عبارتی به گونه‌ای قیمت‌گذاری شده باشد که بتواند سایر نیازهای اولیه مالکین را نیز تامین کند» (Gurrán, 2008:8). همچنین مسکن قابل استطاعت در کتاب تفکری دوباره در باب سیاست‌های مسکن دولتی اینگونه تعریف می‌شود: «هرگاه هزینه تامین مسکن از ۳۰٪ درآمد خانوار بیشتر باشد خارج از استطاعت مالی آن خانوار محسوب می‌گردد» (Glaser, 2008:16).
- در ایران توجه به مسکن به ابتدای برقراری نظام برنامه‌ریزی در کشور در سال ۱۳۲۷ باز می‌گردد. در برنامه‌های هفت ساله اول و دوم عمرانی کشور برای ساخت خانه‌های ارزان قیمت اعتباراتی منظور شد، ولی فعالیت معینی برای اسکان کم‌درآمدها انجام نگرفت. در برنامه عمرانی سوم برای مسکن کم‌درآمدها با هدف پاک کردن زاغه‌ها و حاشیه‌نشینی، برنامه‌ی خانه‌های ارزان قیمت منظور گردید. در برنامه چهارم عمرانی نزدیک به یکصد هزار واحد مسکونی ارزان قیمت با اقساط دراز مدت در شکل‌های

۴- روش‌شناسی پژوهش و معرفی شاخص‌های سنجش

رضایت ساکنان

در مرحله اول این پژوهش از مطالعات کتابخانه‌ای به عنوان ابزار جمع‌آوری اطلاعات، روش تحقیق توصیفی و شیوه تحقیق مرور متون و منابع استفاده شده است. پس از مرور مفاهیم و تجارب موجود در زمینه مسکن اجتماعی و قابل استطاعت و عوامل مؤثر بر رضایت ساکنان، شاخص‌های رضایت از محیط مسکونی که متناسب با شرایط زمینه‌ای و ویژگی‌های مسکن مهر باشند استخراج شدند. این شاخص‌ها و مؤلفه‌های عینی سنجش میزان رضایت ساکنان از مسکن مهر عبارتند از:

ویژگی واحدهای مسکونی: پلان واحد مسکونی، هزینه خرید واحد مسکونی، چشم انداز، ترکیب نما و بلوک‌های ساختمانی؛

سرویس‌های خدماتی: تأسیسات و تجهیزات، بهداشت محیط؛

تسهیلات عمومی: شبکه معابر و پارکینگ، فضای سبز؛ محیط اجتماعی: امنیت، روابط همسایگی، اجتماع‌پذیری، بافت اجتماعی؛

و تسهیلات محله: مبلمان شهری، خوانایی.

گویه‌های متناظر با شاخص‌های مذکور که به سنجش هر شاخص می‌پردازند در قالب جدول تحلیلی شماره ۲ ارائه شده‌اند. در مرحله بعد با استفاده از مطالعات میدانی به عنوان ابزار جمع‌آوری اطلاعات، از روش تحقیق پیمایشی برای انجام دادن مشاهده‌ها، جمع‌آوری داده‌های مورد نیاز (شامل عکس‌ها و نقشه‌ها) و تنظیم پرسشنامه جهت سنجش رضایت ساکنان (عمدتاً در طیف پنج گزینه‌ای لیکرت) استفاده شده است. سپس با رویکردی مشارکت محور پرسشنامه‌های مذکور در میان ۲۳۷ نفر از سرپرستان خانوار واحدهای مسکن مهر قم (به عنوان گروه نمونه از جامعه آماری) توزیع، تکمیل و جمع‌آوری شده‌اند. در ادامه با کمک نرم‌افزارهای Excel و SPSS شاخص‌های مورد نظر تأثیرگذار بر رضایت ساکنان تحلیل شده و نتایج آن تشریح گردیده است.

ذکر این نکته لازم است که جهت کسب اطمینان از روایی پرسشنامه این پژوهش، پرسشنامه مقدماتی بر مبنای بازخوانی و تحلیل مبانی نظری پژوهش‌های قبلی تهیه شده و اعتبار آن از طریق تصدیق مدیران عالی‌رتبه و صاحب‌نظران (به صورت مصاحبه حضوری و پرسش و پاسخ شفاهی) بررسی شده است. همچنین در این تحقیق پایایی پرسشنامه بر اساس محاسبه ضریب آلفای کرونباخ سنجیده شده است

مختلف مجتمع آپارتمانی و تعاونی‌ها پیش‌بینی گردید (عبدی، ۱۳۸۷: ۹۳). پس از پیروزی انقلاب اسلامی برنامه تأمین مسکن اقشار کم‌درآمد با تصویب قانون واگذاری زمین و مصالح ارزان و وام کم بهره شکل دیگری گرفت. سیاست‌های مزبور تنها در دهه اول انقلاب اسلامی ادامه پیدا کرد (شکرگزار، ۱۳۸۶: ۸۵) و دولت از سال ۱۳۷۷ طرح مسکن اجتماعی را با عنوان مسکن استیجاری به اجرا در آورد (اطهاری، ۱۳۸۷: ۸۳). برنامه دوم توسعه اقتصادی اجتماعی ایران فعالیت‌های بخش غیردولتی مسکن را در سه بخش زیر ارائه کرده است:

الف- مسکن آزاد: مسکن آزاد فاقد استانداردهای الگوی مصرف است و دولت از آن هیچ‌گونه حمایتی به عمل نمی‌آورد.

ب- مسکن حمایت شده: مسکن حمایت شده بر اساس استانداردهای الگوی مصرف احداث و دولت از آن حمایت می‌کند.

ج- مسکن اجتماعی: این نوع مسکن با مشارکت دولت و به منظور حمایت از گروه‌های کم‌درآمد ایجاد می‌گردد. هدف ایجاد این نوع مسکن، بر محور دو پارامتر قرار گرفته است: الف) حداقل امکانات قابل قبول، ب) قرار گرفتن در سطحی پایین‌تر از استانداردهای الگوی مصرف مسکن (پروزن و کریمی، ۱۳۸۹: ۵).

اما طرح مسکن مهر تلاش نموده با ارائه زمین‌های ملی یا خرید زمین در حواشی شهرها به نرخ ارزان، سهم زمین را در هزینه مسکن مهر کاهش دهد و هزینه‌ی نهایی ساخت هر مترمربع مسکن را با قیمت حدود سه میلیون ریال به متقاضیان تحویل نماید. گام دیگر دولت در کاهش قیمت زمین و مسکن ارائه وام‌های مسکن مهر به انبوه‌سازان مسکن با نرخ پایین بوده است. واحدهای مسکن مهر با قطعه‌بندی در ابعاد ۷۵ مترمربع و با نماهای ساختمانی تقریباً همسان در سراسر کشور طراحی گردیده‌اند؛ به گونه‌ای که در تمام شهرهایی که دارای مسکن مهر هستند، این پروژه‌ها در نگاه اول قابل تشخیص هستند. لذا تقریباً می‌توان گفت بین کیفیت واحدهای مسکن مهر تفاوت عمده‌ای وجود ندارد و حتی متناسب با شرایط اقلیمی و فرهنگی کشور تغییر چندانی در طراحی دیده نمی‌شود. اما سنجش میزان رضایت ساکنان پروژه‌های مسکن مهر می‌تواند به ریشه‌یابی تفاوت‌های (ضعف‌ها و قوت‌ها) پروژه‌های اجرا شده کمک نماید و گامی در جهت بهبود برنامه‌ریزی مسکن در آینده باشد.

که مقدار آن برابر با ۰/۸۰ بوده است که نشان دهنده پایایی بالای پرسشنامه این پژوهش است.

۵- شناخت ویژگی‌های مسکن مهر قم

از نکات قابل تامل در پروژه مسکن مهر قم، می‌توان به تنوع زیاد در کیفیت طراحی و اجرای بلوک‌ها و ساختمان‌ها اشاره کرد که متأثر از نظرات هیئت‌مدیره هر بلوک بوده است. در مسکن مهر قم با وجود رفع مشکل افقی‌سازی، نسبت به نحوه‌ی شکل‌گیری محلات، مرکز محله و نهایتاً تعاملات اجتماعی بی‌توجهی رخ داده است، هم‌چنین طراحی متقارن آپارتمان‌ها باعث گردیده ضروریاتی همچون آسایش ساکنین و نورگیری مناسب مورد غفلت واقع شود و در طول سال کیفیت واحدها با یکدیگر تفاوت چشمگیری داشته باشند. در ادامه ویژگی‌های کلی پروژه مسکن مهر قم به تفکیک موضوع اشاره شده است:

محوطه‌سازی و نورپردازی محیطی: نحوه‌ی نورپردازی محیطی در مجموعه واحدهای مسکن مهر عمدتاً در سردر ورودی هر مجموعه خلاصه شده است. این سردرها به ۳ طریق قابل تقسیم‌بندی هستند: الف) منبع نقطه‌ای: با استفاده از چند لامپ در دو طرف دیوار ورودی جهت تأکید بر ورودی. ب) نورپردازی تابلوی معرف نام مجموعه در کنار در ورودی محوطه ج) پیش‌فضاهای ورودی با مقداری فضای سبز همراه با یک تابلوی نئونی. که مورد اول با حدود ۷۰٪ و مورد دوم حدود ۲۵٪ و مورد سوم ۳٪ موجود است و حدود ۲٪ از موارد بررسی شده هیچگونه شاخصی برای نورپردازی ندارند. همچنین سطح پیاده‌روی محوطه‌ها معمولاً با سنگ‌فرش پوشیده شده است و مجموعه‌ها بخاطر سطح اشغال بیشتر بنا در سایت، فاقد فضای سبز قابل ملاحظه‌ای می‌باشند.

وضعیت شبکه معابر و پارکینگ در مسکن مهر قم: مشکلاتی نظیر تداخل راه‌های پیاده و سواره، آسفالت نامناسب، نبود پیاده‌روهای مناسب، عدم دسترسی کافی به سرویس‌های حمل و نقل عمومی، تردد آزادانه ماشین‌های سنگین، نبود روشنایی کافی، عرض کم معابر و عدم تکمیل برخی خیابان‌ها در محدوده سایت مسکن مهر قم دیده می‌شود. همچنین تقسیم‌بندی پارکینگ‌ها در مسکن مهر قم به دو روش پیلوتی و به تعداد کمتر از واحدها و یا پارکینگ در فضای باز می‌باشد. در روش دوم محیط باز بیشتری بصورت مشاع برای ساکنین در نظر گرفته می‌شود. اما نکته مهمی که از آن غفلت شده است این است که فضای بازی و پیاده‌نویز نباید با فضای پارکینگ و وسایل نقلیه تداخل داشته باشند.

فضای تفریحی، فضای سبز و فضای بازی کودکان: ۹۰ درصد واحدهای مسکن مهر قم فاقد فضای سبز و فضای بازی برای کودکان هستند و فضای سبز آن‌ها محدود به بلوار محوطه‌ها شده است. این امر ناشی از قوانین بهره‌برداری بیشتر از سطح اشغال وحدافل‌های ضوابط و استانداردها می‌باشد. اما در فواصل متناوب از فازهای مختلف مجموعه واحدهای مسکن مهر، فضای بازی و فضای سبز پیش‌بینی شده است که به صورت خاص ارتباطی با هر زون واحد مسکن مهر ندارد، و بعنوان سطوح سبز کل شهرک در نظر گرفته شده است. فضاهای بازی کودکان در کنار مسجد و مجموعه ورزشی قابل استفاده ساکنین شهرک پردیسان از جمله فضاهای فرهنگی و تفریحی است که فضای سبز نسبتاً مناسبی را به خود اختصاص داده است. از مهمترین فضاهای تفریحی بین مرکز شهر و مسکن مهر قم "بوستان علوی" است که به عنوان فضای سبز شهری عمده، پذیرای ساکنین شهر قم و مسکن مهر می‌باشد. از زمان تاسیس شهرداری منطقه هشت قم حدود ۷۰ هزار متر مربع بوستان جدید به فضای سبز پردیسان که همان محل مسکن مهر است اضافه شده که بخش عمده‌ای از آن در اطراف مسجد امام صادق بوده است.

کیفیت نما: نماهای مسکن مهر شهر قم شامل مجموعه‌ای از مصالح رایج در بخش ساختمان است که عبارتند از: آجر، سیمان، آندوهای رنگی نمای ساختمان، سنگ (بیشتر تراورتن)، سرامیک و نمای کامپوزیت. کیفیت اجرای مواردی همچون سنگ در بسیاری از موارد بدون رعایت اصول فنی ساختمان همچون عدم اسکوپ کردن بوده که در بعضی از موارد پیش از بهره‌برداری سنگ‌های نما ریزش کرده‌اند. وضعیت سازه: به‌طور کلی سازه‌ها به دو دسته‌ی اسکلت فلزی و بتنی تقسیم شده‌اند که سازه‌های بتنی درصد بالاتری از واحدها با طبقات بیشتر و سازه‌های فلزی تعداد کمتری از واحدها با حدود ۶ طبقه را به خود اختصاص داده‌اند.

وضعیت کاربری‌ها و خدمات شهری سایت مسکن مهر قم: از مهمترین معضلات مسکن مهر، عدم پیش‌بینی خدمات اولیه شهری است. از نظر دسترسی به خدمات در بعضی موارد بدلیل عدم پیش‌بینی فضاهایی همچون واحدهای تجاری خرد مقیاس، از کانکس برای تامین ضروریات اولیه روزمره استفاده شده است. ایجاد بازار روز نیز که با مشارکت شهرداری منطقه و سازمان میادین انجام شده است در کاهش سفرهای شهری و تامین نیازمندی‌های اهالی پردیسان اقدامی مقطعی می‌باشد. در طرح ایجاد

۶- بحث و تحلیل داده‌ها

بر اساس توضیحات پیش‌گفته و پس از تحلیل و ارزیابی داده‌های پرسشنامه‌های جمع‌آوری شده از بین سرپرستان خانوارهای ساکن در پروژه‌های مسکن مهر قم، اماره‌های تحلیلی تبیین شده‌است. در جدول شماره ۱، نتایج آزمون میانگین تک نمونه‌ای T برای سنجش میزان رضایت ساکنان بر اساس شاخص‌های عینی تدقیق شده و در قالب جدول شماره ۲، نتایج آزمون فریدمن برای شاخص‌های مورد سنجش (۱۴ شاخص) و ۴۶ گویه متناظر آنها در ارزیابی رضایت ساکنان مسکن مهر قم ارائه شده است.

شهرک پردیسان، تراکم جمعیتی محدودی پیش‌بینی شده بود. با اجرای طرح مسکن مهر و افزایش جمعیت و ناکافی بودن مراکز تجاری این شهرک، شهروندان مجبور هستند با هزینه بالا به مرکز شهر قم مراجعه کنند که این خود باعث افزایش سفرهای شهری و ترافیک در محدوده مورد نظر شده است. بعلاوه نیاز به زیرساخت‌های فرهنگی، رفاهی، مذهبی و بهداشتی به شدت در منطقه پردیسان احساس می‌شود، البته اخیراً اقدامات خوبی در جهت احداث زیرساخت‌های مذکور انجام گرفته است. از جمله می‌توان به کلنگ‌زنی یک بیمارستان، تأسیس هشت مسجد، ساخت ۱۲ مدرسه، اردوگاه قرآنی و فاز اول نخستین مجتمع فرهنگی هنری منطقه اشاره کرد.

جدول ۱: نتایج آزمون میانگین تک نمونه‌ای T برای سنجش میزان رضایت استفاده‌کنندگان از شاخص‌های عینی (مأخذ: نگارندگان)

میانگین تک‌نمونه‌ای T	شاخص‌های رضایت
۲,۸۶۶۱	شبکه معابر و پارکینگ
۲,۷۹۲۱	فضای سبز
۳,۴۷۸۵	خوانایی
۳,۱۷۷۴	اجتماع‌پذیری
۳,۰۲۱۵	مبلمان شهری
۳,۳۱۱۸	روابط همسایگی
۲,۸۹۷۸	بافت اجتماعی
۳,۴۶۲۴	ترکیب نما و بلوک ساختمانی
۳,۳۲۲۶	بهداشت محیط
۳,۴۶۱۳	هزینه خرید واحد مسکونی
۳,۴۷۳۱	پلان واحد مسکونی
۳,۲۹۵۷	چشم‌انداز
۳,۷۲۰۴	امنیت (واحد مسکونی و محیط مسکونی)
۳,۱۸۷۴	تأسیسات و تجهیزات
۳,۱۵۸۹	رضایت کلی از محیط مسکونی
۳,۴۱۹۲	رضایت کلی از واحد مسکونی

جدول ۲: نتایج آزمون فریدمن برای شاخص‌های مورد سنجش و ۴۶ گویه متناظر آنها (مأخذ: نگارندگان)

میانگین	شاخص	ردیف	گویه‌ها
۳۰,۹۹	امنیت	۱	فضای راه پله‌های ساختمان از امنیت برخوردارند
۲۹,۳۳			بانوان در محوطه مسکونی شما احساس امنیت دارند و براحتی تردد می‌کنند
۲۹,۳			کودکان در محوطه مسکونی شما احساس امنیت دارند و شما از این بابت مطمئن هستید
۲۸,۵۹			فضای درون ساختمان در شب از امنیت برخوردار است
۲۵,۲۴			فضای پارکینگ‌های ساختمان از امنیت برخوردارند
۲۲,۶۵			روشنایی خیابان‌ها در شب مناسب و به‌خوبی محیط مسکونی را روشن می‌کند
۲۱,۲۸			محل شما در شب از امنیت لازم برخوردار است

۳۰،۸۶	فشار گاز مناسب است.	
۲۷،۱۷	خانه از تهویه مناسبی برخوردار است.	
۲۴،۶۸	فشار آب شرب مناسب می‌باشد.	
۲۳،۰۱	وضعیت گرمایشی سرمایه‌ی خانه مناسب است.	تاسیسات و
۲۱،۸۶	تلفن همراه در واحد مسکونی مشکل آنتن‌دهی دارد.	تجهیزات
۲۱،۴۱	برق دارای نوسانات می‌باشد.	
۱۹،۹۶	سیستم دفع فاضلاب مناسب است.	
۱۸،۶۱	آسانسور ساختمان مناسب است و به راحتی استفاده می‌کنید.	
۲۲،۵۸	خیابان‌های محیط مسکونی برای تردد ماشین‌ها مناسب هستند.	
۱۷،۳۲	تعداد و کیفیت پارکینگ‌ها مناسب است.	شبکه معابر و
۱۷،۰۰۸	پایه‌روها به اندازه‌ای هستند که افراد به راحتی در آن قدم زنند.	پارکینگ
۱۶،۶۳	مسیر مناسب برای دوچرخه سواری در محوطه مسکونی وجود دارد.	
۱۲،۲۸	به راحتی می‌توانید به مرکز شهر رفت و آمد کنید.	
۲۷،۲۵	در محیط مسکونی (محل مسکن مهر شما) آلودگی صوتی ازآرادهنده وجود دارد.	
۲۶،۷۷	بوهای آزاردهنده (فاضلاب، دود و گاز، زباله و ...) در محوطه مسکونی پراکنده می‌باشد.	
۲۵،۳۸	سر و صدای موجود در واحد مسکونی برایتان آزاردهنده است.	بهداشت
۲۴،۶۲	زباله‌ها به راحتی جمع‌آوری می‌شود و محیط مسکونی تمیز است.	محیط
۱۹،۸۱	از وضعیت بهداشت محیط سکونت رضایت دارید.	
۱۸،۱۸	سطل زباله به تعداد کافی و در موقعیت‌های مناسب در محوطه مسکونی نصب شده‌اند.	
۳۰،۰۶	خانه از نور طبیعی برخوردار است.	
۲۶،۱۱	در خانه خود مشکل اشرف و دید از سایر واحدهای مجاور به درون شما وجود دارد.	پلان واحد
۲۵،۵۲	طراحی فضای درون خانه‌تان (چینش اتاق‌ها و جای آشپزخانه و حمام و دستشویی) را مناسب می‌دانید.	مسکونی
۲۱،۷۶	مساحت واحد مسکونی که در آن زندگی می‌کنید متناسب با وسعت مورد نیاز افراد خانواده هست.	
۲۶،۸۵	به راحتی می‌توانید آدرس‌دهی کنید.	
۲۶،۷۲	میهمانان به راحتی آدرس شما را پیدا می‌کنند.	خوانایی
۲۵	به راحتی مسیر خودتان را در محوطه پیدا می‌کنید و سر درگم نمی‌شوید.	
۲۷،۳۳	با همسایگان برای استفاده از فضاهای مشاع، مثل پارکینگ و راهرو و ... مشکل دارید.	روابط
۲۶،۵۷	با همسایگان درون واحد مسکونی ارتباط دارید.	همسایگی
۲۰،۸۷	با همسایگان درون محله مسکن مهر ارتباط دارید.	
۲۴،۲۳	اعضای خانواده یا همسایگان می‌توانند به راحتی در محوطه مجتمع تجمع کنند.	
۲۳،۱۱	سالمندان در محیط مسکونی به راحتی می‌توانند تردد کنند.	اجتماع‌پذیری
۲۱،۲۴	فضای عمومی مناسب و خوبی برای بازی کودکان در محوطه مجتمع دیده شده است.	
۲۲،۱۶	نیمکت برای نشستن به تعداد کافی در محوطه مسکونی و در موقعیت مناسب قرار دارد.	مبلمان شهری
۲۳،۳۲	با همسایگان از نظر فرهنگی راحت هستید.	بافت اجتماعی
۱۷،۷۱	نگران رشد و آینده فرزندان در محیط مجتمع هستید.	
۲۳،۷۶	هزینه خرید واحد مسکونی مناسب است.	هزینه خرید واحد مسکونی
		ترکیب نما و
۲۳،۴۴	ترکیب و نمای بلوک‌های ساختمانی و محله مناسب است.	بلوک‌های ساختمانی
۲۲،۵۷	خانه از چشم‌انداز مناسبی برخوردار است.	چشم‌انداز
۱۹،۲۸	مجموعه مسکونی از فضای سبز متناسبی برخوردار است.	فضای سبز

آدرس‌دهی و پیدا کردن آدرس برای ساکنین هم‌چنین برای میهمانان آن‌ها آسان می‌باشد.

براساس بررسی‌های انجام شده در سنجش میزان استطاعت ساکنان در پرداخت اقساط مسکن مهر، بیش از ۷۲٪ افراد بین ۳۰٪ تا ۸۰٪ از حقوق خود را صرف آن می‌کنند. این در حالی است که بر اساس تعریف مسکن قابل استطاعت اگر بیش از ۳۰٪ از درآمد برای بهای مسکن پرداخت شود، آن خانه از تعریف مسکن قابل استطاعت خارج می‌گردد. این مسئله در حالیست که بیش از ۶۰٪ افراد مورد نظرسنجی هزینه نهایی خرید واحد مسکونی در مسکن مهر را مناسب تلقی می‌کنند. بنابراین با آنکه هزینه‌ی خرید مسکن مهر از نظر غالب جامعه‌ی آماری مناسب است اما میزان اقساط پرداختی ماهانه موجب شده تا مسکن مهر از تعریف مسکن قابل استطاعت خارج شود. لذا برای آنکه مسکن مهر از تعریف مسکن قابل استطاعت خارج نشود نیاز است حجم مالی اقساط در هر دوره کمتر شود تا افراد بخش کمتری از درآمد ماهیانه خود را صرف تأمین هزینه‌ی مسکن مهر نمایند و در مقابل تعداد اقساط بیشتر شود.

میزان رضایت از بافت اجتماعی در جدول آزمون تک نمونه‌ای T با رقم ۲/۸۹ کمتر از حد میانگین برآورد شده است. این بی‌رضایتی از بافت اجتماعی و فرهنگی می‌تواند دلایلی از جمله پایین بودن سطح سواد افراد را در بر داشته باشد. به‌گونه‌ای که ۶/۸۹٪ افراد سرپرست خانوار مورد سؤال بی‌سواد، ۷۹/۳٪ آنان تحصیلات زیردیپلم و فقط ۱۳/۷۹٪ آنها تحصیلات دانشگاهی دارند.

میزان رضایت مردم از فضای سبز مسکن مهر براساس آزمون T ۲/۷۹ یعنی کمتر از حد میانگین برآورد شده، بنابراین غالب مردم از فضای سبز مسکن مهر رضایت کافی ندارند. این در حالیست که رضایت مردم از مبلمان شهری ۳/۰۱ بوده که تنها کمی بالاتر از حد میانگین قرار دارد. هم‌چنین فضای عمومی مناسب و خوبی برای بازی کودکان در محوطه مجتمع دیده نشده است پس با وجود فضای سبز ناکافی و مبلمان شهری و فضای بازی کودکانی که نتوانسته است رضایت مردم را جلب کند، مسکن مهر قم امکانات لازم جهت تجمع افراد در محوطه را ندارد؛ بنابراین قابلیت اجتماع‌پذیری آن از نظر ساکنین در سطوح پایینی از رضایت (۳/۱۷) برآورد شده است. پس از سنجش میزان رضایت ساکنان از شاخص‌های عینی پروژه مسکن مهر قم، در ادامه و به منظور تحقیق در درستی فرضیه تحقیق و در قالب طرح دو سؤال از گروه نمونه جامعه آماری به سنجش

براساس نتایج آزمون تک نمونه‌ای T و آزمون فریدمن، می‌توان شاخص‌ها و گویه‌های رضایت‌مندی ساکنین مسکن مهر قم را به شرح ذیل تحلیل نمود:

در شاخص امنیت که رتبه نخست میزان رضایت عمومی مردم را در آزمون تک نمونه‌ای T کسب کرده است اصلی‌ترین معضل مربوط به تأمین امنیت محله در هنگام شب بوده به گونه‌ای که میزان روشنایی خیابان‌ها در شب با عدد ۲۱/۲۸ در سطوح پایین رضایت از شاخص امنیت قرار گرفته است.

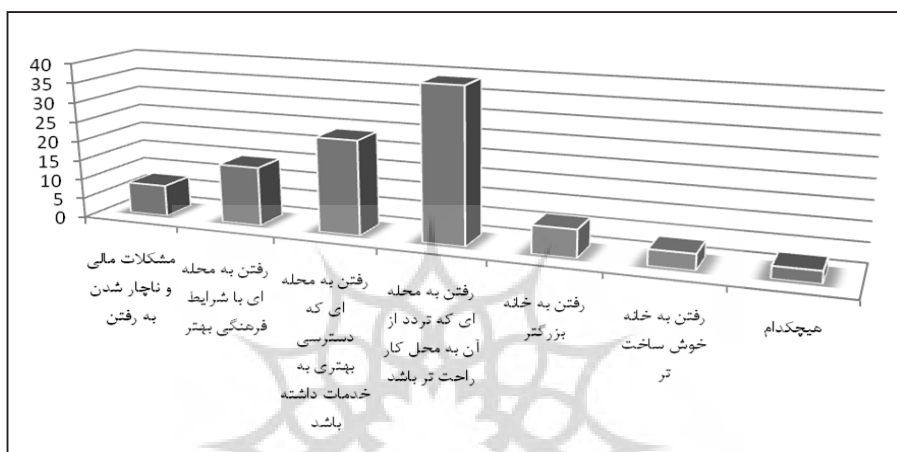
در شاخص تأسیسات و تجهیزات اساسی‌ترین مشکلات به ترتیب با اعداد ۱۸/۶۱ و ۱۹/۹۶ مربوط به آسانسور و سپس سیستم دفع فاضلاب بوده و در مقابل وضعیت فشار گاز و آب به ترتیب با ارقام ۳۰/۸۶ و ۲۴/۲۷ در بالاترین سطح از میزان رضایت عمومی مردم از شاخص تأسیسات و تجهیزات قرار گرفته‌اند.

در شاخص شبکه معابر و پارکینگ که پایین‌ترین سطح از فاکتور رضایت عمومی را در آزمون تک نمونه‌ای T به خود اختصاص داده است، بزرگترین معضل با رقم بسیار نازل ۱۲/۲۸ مربوط به عدم امکان رفت و آمد آسان به مرکز شهر است به‌گونه‌ای که در پاسخ به پرسش عمده‌ترین دلیل ترک مسکن مهر، جمعیتی در حدود ۶۵/۵۹٪ از افراد علت اصلی را رفتن به محله‌ی مسکونی با دسترسی مناسب‌تر دانسته‌اند. از آنجا که زمین مسکن اجتماعی باید از زمین‌های دولتی یا به اصطلاح زمین صفر انتخاب شود لذا این مسئله مکانیابی مسکن مهر را تحت‌الشعاع قرار داده بنابراین دسترسی به خدماتی نظیر مدارس را با مشکل مواجه کرده است. مناسب بودن خیابان‌های محیط مسکونی جهت تردد ماشین‌ها و هم‌چنین تعداد و کیفیت پارکینگ‌ها با ارقام ۲۲/۵۸ و ۱۷/۳۲ در بالاترین سطح از رضایت مردم در شاخص شبکه‌ی معابر و پارکینگ قرار گرفته‌اند. در شاخص بهداشت محیط که نتیجه نظرسنجی عدم رضایت بخش بودن آن را با رقم ۱۹/۸۱ نشان می‌دهد آلودگی صوتی با رقم ۲۷/۲۵ و بوهای آزاردهنده (ناشی از فاضلاب، زباله و...) با عدد ۲۶/۷۷ بالاترین میزان نارضایتی از وضعیت بهداشت منطقه را به‌خود اختصاص داده‌اند.

در شاخص پلان واحد مسکونی عامل برخورداری خانه از نور طبیعی با رقم ۳۰/۶۰ مهم‌ترین علت رضایت به‌شمار می‌رود. در حالیکه معضل اشراف از واحدهای مجاور به‌داخل واحد با عدد ۲۶/۱۱ و متناسب نبودن متراژ زیربنا با رقم ۲۱/۷۶ از دلایل اصلی نارضایتی به حساب می‌آید. در شاخص خوانایی به دلیل مصالح و رنگ‌های متنوع در نمای بلوک‌ها،

که در خلال مسئله‌شناسی رضایت ساکنان اشاره شد، عدم تمایل آنان به ایزوله شدن از بطن شهر و برجسب خوردن تحت عنوان «مسکن حمایت شده دولت» یا «مسکن مهر» است. به نوعی که می‌توان گفت برخی از ساکنان از این مسئله احساس شرم داشته و نمی‌خواستند کودکانشان در آینده به این دلیل احساس کمبود داشته باشند. این امر می‌تواند مسئولین و برنامه‌ریزان مسکن را به اصل موضوع جداسازی گروه‌های کم‌درآمد از بافت اصلی شهر متوجه سازد.

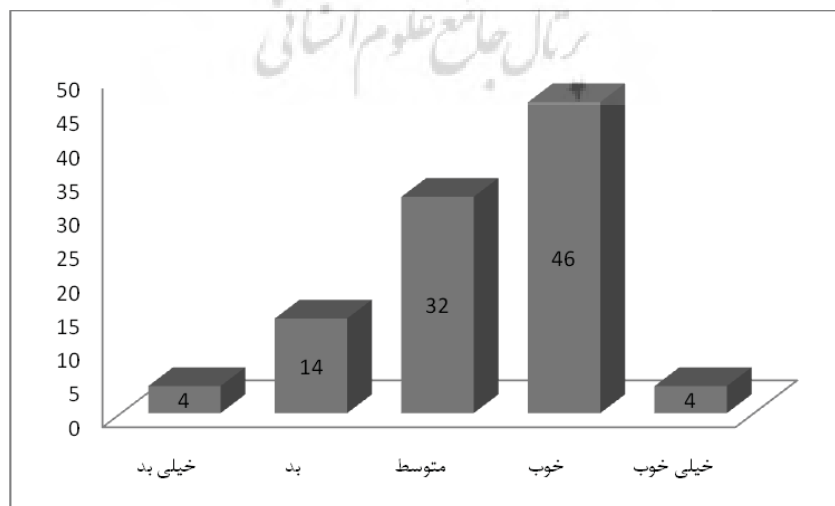
برآیند نظرات ساکنان در زمینه میزان رضایت از مسکن مهر قم پرداخته شده‌است. این دو سؤال عبارتند از:
الف) فکر می‌کنید اگر روزی بخواهید این خانه را ترک کنید به کدام دلیل خواهد بود؟
همانطور که در نمودار شماره ۱ مشاهده می‌شود، بیشترین دلیل مطرح شده از سوی ساکنان (بزرگترین دغدغه آنان)، سهولت تردد به محل کار (۳۹٪) و در مرحله بعد دسترسی به خدمات بهتر (۲۴٪) و در نهایت شرایط فرهنگی بهتر (۱۵٪) ذکر شده است. نکته ظریفی



نمودار ۱. نمودار علل ترک فرضی مسکن مهر شهر قم بر حسب درصد، مأخذ: نگارندگان

خیلی بد تصور کرده‌اند. آن چه مشخص است بخش قابل توجهی از افراد ساکن از زندگی در مسکن مهر حداقل رضایت را دارند این در حالی است که بخشی از این رضایت به دلیل سابقه بدمسکنی و بی مسکنی پاسخ‌دهندگان می‌تواند رضایت کاذب تلقی شود.

ب) میزان رضایت کلی شما از سکونت در این مکان (پروژه مسکن مهر قم) چگونه است؟ نتایج حاصله (مطابق نمودار شماره ۲) حاکی از آنست که ۵۰٪ افراد زندگی در مسکن مهر را خوب و خیلی خوب برآورد کرده‌اند. ۳۲٪ افراد نیز آن را متوسط دانسته‌اند و ۱۸٪ از افراد نیز آن را بد و



نمودار ۲. برآیند میزان رضایت ساکنین از مسکن مهر بر حسب درصد، مأخذ: نگارندگان

فراغت، با توجه به تنوع فرهنگی ساکنان، مشکلاتی در ایجاد روابط همسایگی و انسجام بافت محلی بوجود آورده است. اما شاید مهم‌تر از تمام عوامل فیزیکی مطرح شده در این مقاله، بر اساس نظرات ساکنان عدم رضایت آنان از جداسازی ایشان از بافت اصلی شهر (در اینجا قم) و برجسب خوردن ایشان تحت عنوان «ساکنان مسکن اجتماعی و تحت حمایت دولت» است. در واقع گرچه درصد زیادی از ساکنان در سؤال نهایی پژوهش به‌عنوان برآیند تمامی عوامل سنجیده شده، از سکونت در واحدهای مسکن مهر قم راضی بوده‌اند، اما با توجه به پیشینه ایشان که اغلب بی‌مسکن و یا بدمسکن بوده‌اند، می‌توان گفت این رضایت به نوعی رضایت کاذب است. در واقع مسکن اجتماعی و حمایتی نباید به‌گونه‌ای برنامه‌ریزی گردد که موجب ایزوله و محدود شدن ساکنان گردد. امروزه سیاست‌های جهانی در این زمینه به‌سوی توانمندسازی ساکنان و تأمین مسکن آنان در بطن شهرها پیش می‌رود. در نهایت می‌توان به راهکارهای پیشنهادی زیر در جهت رفع کمبودهای شناسایی شده اشاره کرد:

- تأمین نورپردازی محوطه در شب؛
- تقویت سیستم دفع فاضلاب جهت بهبود اوضاع تأسیسات و رفع بوی بد منطقه؛
- افزایش و بهبود امکان حمل و نقل عمومی به مرکز شهر قم و هم‌چنین مدارس از مسکن مهر؛
- عریض کردن و بهبود کیفیت معابر؛
- تفکیک پیاده‌راه‌ها از خیابان‌ها به‌وسیله تغییر در کفسازی؛
- افزایش تعداد پارکینگ‌ها؛
- افزایش کمی و کیفی مبلمان و تقویت فضای سبز محوطه و در نتیجه تقویت اجتماع‌پذیری مسکن مهر؛
- و در نهایت افزایش تعداد اقساط مسکن مهر و کاهش مقدار هر قسط.

با توجه به تحلیل‌های ارائه شده به نظر می‌رسد کلیه نتایج آماری این پژوهش بر این نکته تأکید می‌کنند که علیرغم آگاهی ساکنان از مشکلات و کاستی‌های مسکن مناسب، در مجموع از سکونت در مسکن مهر قم راضی هستند. از اینرو می‌توان فرضیه اصلی این پژوهش را صحیح و قابل استناد دانست.

۷- نتیجه‌گیری

مسکن مهر، صرف‌نظر از ضعف‌ها و قوت‌های آن، با توجه به حجم عظیم ساخت‌وساز در کل کشور، یک رخداد بزرگ در تاریخ معماری و شهرسازی کشور بوده و نیازمند مطالعات و نقدهای بسیار است. اما روند تصمیم‌گیری خطی و از بالا به پایین و عدم نیازسنجی ساکنان این نوع پروژه‌ها که در واقع بهره‌برداران اصلی آن نیز هستند، منجر به اتلاف منابع و انرژی می‌گردد. از سوی دیگر مفهوم و جایگاه مسکن مهر به‌عنوان گونه‌ای از مسکن اجتماعی و یا قابل استطاعت هنوز در پرده‌ای از ابهام است. علاوه بر آنکه بر اساس مطالعات صورت گرفته اطلاق عنوان مسکن قابل استطاعت به این نوع مسکن در موارد بسیاری نادرست است از سویی دیگر اخذ این نوع واحد مسکونی تولید شده به‌وسیله‌ی دولت توسط افرادی در گروه‌های متوسط اقتصادی (دهک‌های میانی) مانند کارمندان دولت، از تناقض‌های دیگر مفهوم مسکن مهر است.

هم‌چنین بر اساس نتایج آماری حاصل از این پژوهش می‌توان نتیجه گرفت که مسکن مهر شهر قم مسکن قابل استطاعت نبوده است. چالش‌های دیگر این مسکن در تأمین رضایت ساکنانش، عدم مکانیابی با توجه به محدودیت انتخاب زمین و در نتیجه مشکلات تبعی دسترسی به تأسیسات و تجهیزات شهری، خدمات شهری و دسترسی به محل کار ساکنان است. به‌علاوه عدم محوطه‌سازی (نورپردازی، کف‌سازی و مبلمان شهری مناسب) و تأمین نیازهای فضای سبز، فضاهای اجتماع‌پذیر و گذران اوقات

پی‌نوشت:

1. Miyoun Lim, Angela Calabrese Barton
2. Journal of Environmental Psychology
3. Anna Broberg, Samuli Salminen, Marketta Kytta
4. Applied Geography
5. Heli Villanen, Eva Alerby
6. Mark Holton
7. Geoforum

۸. در این راهبرد، استفاده از تلفیق روش‌های کمی و کیفی مدنظر است به طوری که محقق با توجه به موضوع تحقیق، تلاش می‌کند به بهترین نحو از نقاط قوت هر دو نوع رویکرد استفاده کند.

9. Sense of Place
10. Robert Hay
11. Woonerf

فهرست منابع:

- ارجمندنیا، اصغر (۱۳۷۳). برنامه‌ریزی توسعه مراکز اسکان روستایی، فصلنامه اقتصاد کشاورزی و توسعه، زمستان ۷۳، شماره ویژه زمستان.
- اجزاشکوهی، محمد و ارفعی، جواد (۱۳۹۴). بررسی میزان رضایت‌مندی ساکنان از مسکن مهر شهر بجنستان، پژوهش و برنامه‌ریزی شهری، شماره ۲۲.
- اطهاری، کمال (۱۳۸۷). گونه‌شناسی مسکن اجتماعی، سیاست‌های توسعه مسکن در ایران (سیزدهمین همایش) وزارت مسکن و شهرسازی، تهران.
- اهری، زهرا (۱۳۷۳). تجربه مسکن اجتماعی در کشورهای دیگر، جنبه قابل‌بررسی در شرایط ایرانی، مجموعه مقالات اولین سمینار سیاست‌های توسعه مسکن در ایران، وزارت مسکن و شهرسازی، سازمان ملی زمین و مسکن.
- اهری، زهرا و امینی‌جدید، شهلا (۱۳۷۵). تجارب کشورهای مختلف در تأمین مسکن، انتشارات سازمان ملی زمین و مسکن، تهران.
- ایمان، محمدتقی و کاوه، مهدی (۱۳۹۱). سنجش میزان رضایت از زندگی در میان ساکنان مسکن مهر فولادشهر اصفهان، نشریه مطالعات جامعه‌شناختی شهری، دوره ۲، شماره ۵.
- اینانلو، علی (۱۳۸۰). برنامه‌ریزی مسکن تحلیلی بر عرضه و تقاضای مسکن در شمال شهر قزوین، دانشکده علوم انسانی؛ دانشگاه تربیت مدرس، تهران.
- پروزن، ادریس و کریمی، احمد (۱۳۸۹). ارزیابی سیاست‌های مسکن گروه‌های کم درآمد شهری (نمونه موردی: شهر مهاباد)، سومین همایش ملی جغرافیا و رویکرد علمی به توسعه پایدار پیرانشهر.
- پورمحمدی، محمدرضا (۱۳۷۹). برنامه‌ریزی مسکن، انتشارات سمت، تهران.
- جهانی، محمود (۱۳۸۷). مسکن مهر، رویکردنوبن در تأمین مسکن گروه‌های کم درآمد، سیاست‌های توسعه مسکن در ایران، (سیزدهمین همایش) وزارت مسکن و شهرسازی.
- داودپور، زهره و ابراهیم‌زاده، محمدباقر (۱۳۹۰). بررسی سابقه تاریخی مشکل مسکن و برنامه‌های بخش مسکن در ایران، فصلنامه علمی-آموزشی-پژوهشی فهم و تعاون، دانشگاه جامع علمی و کاربردی، زمستان ۱۳۹۰.
- درودی، محمدرضا؛ جهانشاهلو، لعل و شهریار، سیدکمال‌الدین (۱۳۹۳). سنجش میزان رضایت‌مندی ساکنین مسکن مهر با رویکرد مدیریت شهری (مطالعه موردی: مجتمع بوستان شهر جدید هشتگرد)، نشریه اقتصاد و مدیریت شهری، دوره ۳، شماره ۹.
- دلال‌پور محمدی، محمدرضا (۱۳۷۹). برنامه‌ریزی مسکن، انتشارات سمت، تهران.
- رضویان، محمدتقی (۱۳۸۱). برنامه‌ریزی کاربری اراضی، انتشارات منشی، تهران.
- رفیعیان، مجتبی؛ مسعودی‌راد، ماندانا؛ رضایی، مریم و مسعودی‌راد، مونا (۱۳۹۳). سنجش میزان رضایت‌مندی ساکنان از کیفیت سکونت مسکن مهر مورد شناسی: مهرشهر زاهدان، نشریه جغرافیا و آمایش شهری - منطقه‌ای، دوره ۴، شماره ۱۲.
- حبیبی، کیومرث و کوهساری، محمدجواد (۱۳۸۵). توسعه کالبدی شهر سنجند (حاشیه بر علیه متن و با رشد شهر از بیرون فرسودگی از درون)، اولین همایش ملی عمران شهری، دانشگاه آزاد سنندج، ۲۹-۳۰ آذر ۱۳۸۵.
- شکرگزار، اصغر (۱۳۸۶). توسعه مسکن شهری در ایران، انتشارات حق شناس، رشت.
- عیدی، محمدعلی (۱۳۸۷). ارزیابی میزان تحقق‌پذیری اهداف سیاست مسکن استیجاری در ایران (موردی: استان تهران)، سیاست‌های توسعه مسکن در ایران (سیزدهمین همایش) وزارت مسکن و شهرسازی، تهران.
- مخبر، عباس (۱۳۶۳). ابعاد اجتماعی مسکن، سازمان برنامه و بودجه، تهران.
- ملکی، سعید؛ حسینی، سیدرضا؛ ویسی، الهام و مختاری، صادق (۱۳۹۴). سنجش رضایت‌مندی شهروندان از کیفیت سکونت طرح مسکن مهر مطالعه موردی: شیرین شهر اهواز، نشریه پژوهش و برنامه‌ریزی شهری، دوره ۶، شماره ۲۳.
- هیات وزیران، (۱۳۸۸). آیین‌نامه اجرایی قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن. قابل دسترس در وبسایت مرکز پژوهش‌های مجلس شورای اسلامی <http://rc.majlis.ir/fa/law/show/135262>
- Brandstetter MCG de O. (2011). Consumer Behavior Analysis of Real Estate Market with Emphasis in Residential Mobility, Choice and Satisfaction Brazilian Cases, The Built and Human Environment Review, Vol. 4, No. 1, pp. 56-80.
- Brower S. (2003). Designing for Community, College Park: University of Maryland Press.
- Campbell A., Converse PE. & Rodgers WL. (1976). The Quality of American Life: Perceptions, Evaluations and Statisfactions, Russel Sage Foundation, New York.
- Husna S. & Nurizan Y. (1987). Housing Provision and Satisfaction of Low-income Households in Kuala Lumpur, Habitat International, Vol. 11, No. 4, pp. 27-38.
- Onibokun AG. (1974). Evaluating Consumers' Satisfaction with Housing: An Application of a System Approach, Journal of American Institute of Planners, Vol. 40, No. 3, pp. 189-200.
- Mridha AMMH & Moore Gary T. (2011). The Quality of Life in Dhaka, Bangladesh: Neighborhood Quality as a Major Component of Residential Satisfaction, Springer Science & Business Media.
- Rossi PH. (1955). Why Families Move: A Study in the Social Psychology of Urban Residential Mobility, Glence, IL: Free Space.
- Stone M. (2006b). A Housing Affordability Standard for the UK, Housing Studies, Vol. 21, No. 4, pp. 453-476.
- Van Poll R. (1997). The Perceived Quality of the Urban Residential Environment: A Multi-attribute Evaluation".