

# تبیین عوامل مؤثر بر میزان رضایتمندی ساکنان مسکن مهر از وضعیت سکونت

## مطالعه موردی: شهر دهقان

محمد جواد نوری<sup>۱</sup> - کارشناسی ارشد برنامه ریزی شهری، دانشکده شهرسازی، پردیس هنرهای زیبا، دانشگاه تهران، ایران.  
کاوه اسدپور - دکتری شهرسازی، دانشکده معماری و شهرسازی، دانشگاه هنر اصفهان، ایران.

تاریخ دریافت: ۱۳۹۴/۰۴/۲۱

تاریخ پذیرش: ۱۳۹۵/۰۴/۱۱

### چکیده

مسکن به عنوان یکی از مهم‌ترین نیازهای انسان، در پایین‌ترین سطح خود در قالب صرفاً یک سرپناه و در سطوح بالاتر برای تعالی انسان مطرح می‌گردد. در قرن اخیر با ادامه روند گسترش شهرنشینی در جهان، شهرهای بزرگ و کوچک با مشکلی نه‌چندان تازه اما بسیار مهم روبه‌رو شده‌اند. طبقات اجتماعی در شهرهای امروزی به شدت در حال فاصله گرفتن از یکدیگرند. داشتن مسکن مناسب، حق هر شهروند است. در قانون اساسی ایران، بر تأمین مسکن برای تمامی اقشار جامعه تأکید شده است. در این بین اقشار کم درآمد جامعه با مشکلات متعددی برای تأمین مسکن روبه‌رو هستند. این موضوع سبب سیاست‌گذاری‌های مختلف در بخش تأمین مسکن مانند مسکن اجتماعی، مسکن قابل استطاعت و مواردی چون آن شده است. در سال‌های اخیر، یکی از بزرگ‌ترین تصمیمات دولتی اخذ شده در بخش مسکن ایران، مسکن مهر است که در راستای تأمین مسکن اقشار کم درآمد جامعه تدوین شده است. هدف مهم این مقاله ارزیابی میزان رضایت قشر کم درآمد ساکن در مجتمع‌های مسکن مهر از متغیرهای کیفی و کمی سکونت است. در این مقاله ابتدا شاخص‌های کیفیت سکونت در مطالعات پیشین بررسی شده، سپس متغیرهای لازم (۷۱ متغیر) برای ارزیابی میزان رضایت ساکنان از طریق پرسشنامه، تبیین و مورد ارزیابی قرار گرفته‌اند. در نهایت با استفاده از روش تحلیل عاملی، ۲۲ عامل در قالب چهار سطح واحد مسکونی، ساختمان مسکونی، سایت مسکن مهر و محدوده بلافصل سایت مسکن مهر به عنوان عوامل مؤثر بر رضایتمندی ساکنان مسکن مهر شناسایی شده‌اند. در این مقاله، پروژه مسکن مهر شهر دهقان با ۶۰۹ واحد مسکونی مورد مطالعه قرار گرفته است. حجم نمونه مورد مطالعه برابر با ۱۵۰ خانوار بوده که با به کارگیری آزمون کروییت بارتلت ( $\text{sig} < 0.05$ ) و معیار کیسرمه-یر-اولکین ( $\text{KMO} = 0.611$ )، مناسب بودن حجم نمونه برای انجام تحلیل عاملی مورد تأیید قرار گرفته است. یافته‌های مقاله نشان می‌دهد که نبود دسترسی مطلوب به خدمات رفاهی پایه (آموزشی، مذهبی، امنیتی) و مراکز عمده فعالیت، عدم مطلوبیت وضعیت پیاده‌مداری (وضعیت معابر) و اختلاط کاربری، فقدان مراقبت و نگهداری از فضای داخلی مجتمع، وجود آلودگی‌های زیست محیطی در مجاورت سایت و درون آن، فقدان فضای گذران اوقات فراغت و پرورش استعدادها از مهم‌ترین عوامل در ناراضی‌ت ساکنان مجتمع مسکن مهر دهقان است. برای محاسبه میزان رضایتمندی ساکنان از وضعیت سکونت، مجموع امتیازات عاملی هر عامل نرمال شده و عوامل به صورت نسبی بر حسب امتیازات نرمال شده سطح بندی شده‌اند. همچنین خروجی‌های تحلیل خوشه‌ای بیانگر آن است که ۷۶ درصد از ساکنان از وضعیت سکونت خود ناراضی می‌باشند.

**واژگان کلیدی:** مسکن اجتماعی، مسکن مهر، رضایت از کیفیت سکونت، تحلیل عاملی اکتشافی، پروژه مسکن مهر شهر دهقان.

۶۳

شماره هجدهم

بهار ۱۳۹۵

فصلنامه علمی-پژوهشی

مطالعات شهر

تبیین عوامل مؤثر بر میزان رضایتمندی ساکنان مسکن مهر از وضعیت سکونت

است، باید اذعان داشت که قسمت‌هایی از مبانی و اصول طرح باید مورد بازبینی قرار گیرد.

## ۲. مبانی نظری

مسکن در لغت فارسی به معنی محل سکونت و آرامش است (Moein, 1984: 4114). جایی است که در مقابل فضاهای متنوع و پر سر و صدا قرار دارد. محلی است که مردم پس از تلاش روزانه دوازده ساعته ناشی از کار و فعالیت برای استراحت و زیست سالم به آنجا پناه می‌آورند. معنی منزل نیز یعنی محل فرود و نزول (Moein, 1984: 4390). مسکن به معنای محل آرامش و سکونت است که از ماده سکن به معنی آرامش می‌آید و در اصطلاح به مکانی می‌گویند که انسان در آن زندگی می‌کند. در لغت‌نامه دهخدا مسکن چنین معنی شده: جای باشیدن و خانه، منزل و بیت، جای سکونت و مقام، جای آرام (Dehkhoda, 1955). مفهوم مسکن علاوه بر مکان فیزیکی، کل محیط مسکونی را نیز در بر می‌گیرد که شامل کلیه خدمات و تسهیلات ضروری مورد نیاز برای بهزیستن خانواده و طرح‌های اشتغال، بهداشت و آموزش افراد است. در واقع تعریف و مفهوم عام مسکن یک واحد مسکونی نیست، بلکه کل محیط مسکونی را شامل می‌گردد. به عبارت دیگر مسکن چیزی فرای یک سرپناه صرفاً فیزیکیست و کلیه خدمات و تسهیلات عمومی لازم برای بهزیستن انسان را شامل می‌شود و باید حق تصرف نسبتاً طولانی و مطمئن برای استفاده کننده آن فراهم باشد (Knapp, 1982: 35). در دومین اجلاس اسکان بشر در سال (1996) که در استانبول برگزار شد، مسکن مناسب چنین تعریف شده است (Dallalpour Mohammadi, 2000: 3):

«سرپناه مناسب تنها به معنای وجود یک سقف بالایی سر هر شخص نیست، سرپناه مناسب یعنی آسایش مناسب، فضای مناسب، دسترسی فیزیکی و امنیت مناسب، امنیت مالکیت، پایداری و دوام سازه‌های روشنایی، تهویه، سیستم گرمایی مناسب، زیرساخت‌های اولیه از قبیل آبرسانی مناسب، بهداشت و آموزش، دفع زباله، کیفیت مناسب زیست محیطی عوامل بهداشتی مناسب، مکان مناسب و قابل دسترس از نظر کار و تسهیلات اولیه که همه این موارد باید با توجه به استطاعت مردم تأمین شود.»

یکی از گونه‌های مسکن، مسکن اجتماعی است که عمدتاً مترتب بر اهداف اجتماعی است و براساس حداقل‌های قابل قبول و احیاناً پایین‌تر از استانداردهای الگوی مصرف مسکن، تولید می‌شود. بهره‌برداران از این نوع مسکن، زوج‌های جوان، اقشار کم درآمد و خانوارهای بی‌سرپرست هستند که توان خرید از بازار آزاد را ندارند. این واحدها صرفاً در مناطق شهری احداث می‌گردند (Dallalpour Mohammadi, 2000: 135). در کشورهای مختلف دنیا و از جمله مسکن به ویژه برای اقشار کم درآمد ارائه شده است. در کشور ما نیز با توجه به مشکلاتی که در زمینه کمبود مسکن و به ویژه گرانی آن وجود داشت، طرح مسکن مهر به عنوان محوری‌ترین سیاست دولت جای خود را در اذهان عمومی متقاضیان مسکن پیدا نموده

رشد و گسترش شهرنشینی تبعاتی را به دنبال داشت که با وجود بهبود کیفیت زندگی انسان‌ها در بسیاری از جنبه‌ها، اثرات منفی بسیاری نیز بر برخی جوانب دیگر زندگی انسان گذاشت. دو قطبی شدن جوامع و فاصله گرفتن اقشار اجتماعی از یکدیگر، یکی از این تبعات منفی است. قشر کم درآمد جامعه همواره به عنوان قشری آسیب‌پذیر در نظر گرفته شده‌اند و تلاش‌های بسیاری به منظور بهبود کیفیت زندگی این اقشار به خصوص در کشورهایی که دارای سیستم برنامه‌ریزی دولتی هستند، صورت پذیرفته است. فاصله گرفتن طبقات اجتماعی و ناتوانی قشر کم درآمد جامعه در تأمین مسکن مورد نیاز خود، مشکلات فراوانی را پیش روی جوامع شهری قرار داده است. امروزه مسکن به عنوان اصلی‌ترین نیاز که در پایین‌ترین مفهوم خود به معنای سرپناه مطرح می‌گردد، به مسئله‌ای تبدیل شده است که اغلب دولت‌ها را وادار به تأمین این نیاز اساسی نموده است. داشتن مسکن مناسب حق هر شهروند است و در قانون اساسی بسیاری از کشورها به آن اشاره شده است. ایجاد مسکن اجتماعی، مسکن قابل استطاعت، مسکن عمومی و ... حاصل تلاش‌هایی است که دولت‌ها در زمینه تأمین مسکن کم درآمد‌ها دنبال نموده‌اند. در اصل ۳۱ و نیز بند یک اصل ۴۱ قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران به تأمین مسکن به عنوان نیاز اصلی مردم تأکید شده است. در تمامی برنامه‌های توسعه کشور به موضوع مسکن توجه شده و پیشنهادهایی برای تأمین این نیاز ارائه گردیده است. مسکن حمایتی، مسکن اجتماعی و مسکن پاک هر کدام به نوبه خود و در زمان خود راه حلی برای تأمین مسکن قشر کم درآمد جامعه بودند. در برنامه چهارم توسعه راهکار حل مسکن کم درآمد‌ها، مسکن مهر بود و تا کنون نیز که برنامه پنجم توسعه رو به پایان است، کماکان موضوع مسکن مهر ادامه دارد. اجرای مسکن مهر به عنوان طرحی برای تأمین مسکن قشر کم درآمد کاملاً قابل قبول بوده و فی‌نفسه طرحی بسیار مناسب است. اما ارزیابی‌های به عمل آمده نشان می‌دهد که ساکنان مجتمع‌های مسکن مهر از وضعیت سکونت در آنها راضی نیستند. این که چه عواملی موجب رضایت و عدم رضایت این ساکنان را فراهم آورده، موضوعی است که در این مقاله به آن پرداخته شده است. نتایج این مقاله می‌تواند زنگ خطری برای مجریان این طرح باشد، چرا که تنها کمیت مسکن نمی‌تواند پاسخگوی نیاز قشر کم درآمد باشد و کیفیت محیط سکونت نیز نقش بسزایی در رضایتمندی ساکنان دارد. به بیان دیگر امروزه مفهوم محیط مسکونی جایگزین مفهوم سکونت شده است. اهمیت بررسی رضایتمندی از وضعیت مسکن مهر دلایل متعددی دارد. نخست این که این طرح به صورت جامع در اغلب شهرهای بزرگ، متوسط و کوچک ایران در حال اجراست. جامعیت این طرح ایجاب می‌کند که دائماً مورد ارزیابی قرار گیرد تا در مراحل بعدی اجرای این طرح در کشور، اشتباهات گذشته تکرار نگردد. بهترین میزان برای ارزیابی این طرح نیز، رضایت ساکنان این مجتمع‌ها از کمیت و کیفیت سکونت می‌باشد. در واقع اگر رسیدن قشر کم درآمد به مفهوم سکونت و محیط مسکونی، هدف متعالی برنامه مسکن مهر

است. در سال‌های پس از پیروزی انقلاب اسلامی، مشکل تأمین مسکن گروه‌های کم درآمد همواره از مسائل اساسی دولت‌ها بوده و به این منظور سیاست‌های مختلفی از آنها در پیش گرفته شده است. در واقع آنچه طی سال‌های اخیر به نام «پروژه مسکن مهر» در وزارت مسکن و شهرسازی مطرح شده، تجربه‌ای جدید برای تأمین مسکن گروه‌های کم درآمد بوده است (Nastaran & Ranaei, 2010). مسکن مهر در سال 2007 با اهداف ایجاد تعادل میان عرضه و تقاضای مسکن با حذف قیمت زمین، تأمین مسکن اقشار کم درآمد و بی‌بضاعت، کنترل و جلوگیری از افزایش بی‌رویه قیمت زمین و مسکن، رونق بخشی به تولید مسکن و افزایش حجم تولید مسکن، کاهش هزینه‌های مسکن (اجاره‌بها، رهن و خرید) از سبب هزینه خانوار، تأمین نیازهای انباشتی و آتی مسکن و برقراری عدالت در دسترسی به مسکن مناسب و به تبع آن کاهش فقر و تأمین مسکن جوانان مطرح گردید. به اعتقاد کارشناسان، مهمترین دستاورد این طرح، کاهش قیمت مسکن و زمینه‌ای برای اسکان کم درآمد هاست. کارشناسان بخش مسکن معتقدند، طرح مسکن مهر پا به میدان گذاشت تا خاطره طرح استیجاری را از ذهن‌ها پاک کند. طرحی که وزارت مسکن و شهرسازی با ورود به ساخت و ساز زمین نتوانست موفق عمل کند و چند سال بعد طرحی به نام مسکن مهر به شکل و شمایل تازه از راه رسید. مسئولان امر، این طرح را نجات‌بخش بازار مسکن معرفی کردند و طرح را بزرگترین و موفق‌ترین اقدام در زمینه مسکن دانستند که پیش از این تکرار نشده بود. این طرح بر حذف قیمت زمین از قیمت خانه استوار شده بود و بر این اساس واگذاری‌ها بدون احتساب ارزش زمین انجام گرفت (Parhizgar & Shahedi, 2010:46). پروژه‌های مسکن اجتماعی مانند مسکن مهر شاید تا حدود زیادی به لحاظ کمی و تأمین سرپناه توانسته باشند نیاز بازار مسکن را بر طرف سازند، اما آنچه که در ادبیات نظری مسکن اجتماعی در سطح جهانی مطرح است، میزان رضایت ساکنان پروژه‌های مسکن اجتماعی از وضعیت سکونت در آنها می‌باشد. در لغت‌نامه دهخدا، رضایتمندی به معنای خشنودی و برآورده شدن تمایلات تعریف شده است. رضایتمندی به طور کلی می‌تواند به حالتی اطلاق گردد که در آن انتظارات و توقعات یک فرد در حد مطلوبی برآورده شود (Dekker & et al., 2007:4). رضایتمندی نوعی طرز برخورد (رفتار) می‌باشد که جنبه‌های رفتاری، ادراکی و عاطفی افراد و محیط بر آن تأثیر می‌گذارد (Francescato & et al, 1986). رضایتمندی سکونتی حد قابل قبول از محیط زندگی است که به عنوان معیار ارزیابی ساکنان مورد استفاده قرار می‌گیرد (Choudhury, 2005). در تعریف رضایت از سکونت، میزان برآورده شدن احتیاجات فردی و زیستی نیز منعکس می‌گردد. رضایتمندی از محل سکونت به عنوان یکی از اجزای مهم در فهم کیفیت عمومی زندگی افراد می‌باشد و زمانی حاصل می‌گردد که محل سکونت انسان، موجبات خشنودی او را از بودن و زیستن در آن مکان فراهم آورد (Farrie & Laughlin, 2005:1). شرایطی که برای شاخص شدن یک مکان به عنوان فضای سکونت مطرح می‌گردد، در واقع توقعاتی هستند که امکان‌گذار از مفهوم زیستن به مفهوم

سکونت را فراهم می‌آورند. این دو تفاوت‌های اساسی با یکدیگر دارند. زیستن فقط امکان و شرط لازم برای زندگی کردن است. اگر برای زیستن برخوردار از آسایش تا حدودی کفایت می‌کند، برای سکونت علاوه بر این، احساس آرامش، امنیت، صمیمیت و رفاه مورد نیاز است (Qasemi esfahani, 2004:147-160).

به دلیل اهمیت بالای موضوع تأمین رضایت سکونتی در ادبیات جهانی مرتبط با موضوع مقاله، رویکردهای متفاوتی اتخاذ گردیده است. یکی از منابعی که به طور کامل به بحث درباره کیفیت سکونت پرداخته است، کتاب «کیفیت ادراکی محیط مسکونی شهری (ارزیابی چند شاخصه)» نوشته ریک ون پول می‌باشد. در این کتاب به تبیین مفهوم قلمرو کیفیت محیط مسکونی با توجه به سیاست‌ها، نظریه‌ها و تحقیقات تجربی مختلف پرداخته شده است. بخش مهمی از این کتاب که در تبیین مبانی نظری این مقاله نیز مورد استفاده قرار گرفته است، به بیان روش‌های ارزیابی چند شاخصه و فرآیند عملیاتی آن و همچنین سه رویکرد رگرسیون چندگانه سلسله مراتبی، رویکرد مطلوبیت چند شاخصه و رویکرد تحلیل هم‌پیوند معرفی شده‌اند. این کتاب که نمود تجربی آن در هلند به اجرا درآمده است، شاخص‌هایی را برای ارزیابی کیفیت محیط مسکونی ارائه کرده‌اند (Van pol, 1997). یکی از جامع‌ترین مقالاتی که در زمینه کیفیت سکونت تا کنون ارائه گردیده، مقاله «کین» و «کویگلی» می‌باشد. در این مقاله نگارندگان فضای مسکونی داخل ساختمان و فضای مجاور هر پلاک مسکونی را در قالب ۳۹ شاخص و پنج بعد که شامل ویژگی‌های واحد مسکونی، سازه و شکل پلاک‌ها، وضعیت پلاک‌ها و سازه‌های مجاور، ظاهر و ویژگی‌های بلوک مسکونی می‌باشد، دسته‌بندی نموده‌اند (Kain & Quigley, 1970). در مقاله‌ای دیگر که توسط عبدالمحیط و عظیم در کشور مالدیو صورت پذیرفته، به سنجش میزان رضایت سکونتی در مسکن عمومی<sup>۱</sup> شهر هول هوماله پرداخته شده است. در این مقاله چهار عامل اصلی در رضایتمندی شهروندان از وضعیت سکونت تبیین گردیده است. این عوامل شامل عوامل کالبدی، خدمات‌رسانی و سرویس‌دهی، امکانات عمومی در داخل مجموعه سایت مسکن عمومی شهر و نزدیکی آن و محیط اجتماعی می‌باشند (Abdul Mohit & Azim, 2012).

در ایران نیز فعالیت‌های پژوهشی متفاوتی مرتبط با موضوع این مقاله صورت پذیرفته است. کتاب «رویکردها و روش‌های سنجش کیفیت محیط مسکونی شهری»، تألیف و ترجمه رفیعیان و مولودری رامی توان از منابع مهم در این زمینه نام برد. در این کتاب، مؤلفین با تبیین شاخص‌هایی و با استفاده از روش‌های علمی به سنجش کیفیت محیط مسکونی در شهر هشتگرد پرداخته‌اند (Rafeian & Mowludi, 2011). محمدتقی ایمان و محمد کاوه نیز در مقاله خود با نام «سنجش میزان رضایت از زندگی در میان ساکنان مسکن مهر فولادشهر اصفهان» سه عامل تعلق مکانی، میزان دینداری و سرمایه اجتماعی را در رضایت از زندگی ساکنان مسکن مهر مؤثر دانسته و بیان می‌دارند که رضایت از زندگی دارای همبستگی با سه عامل یاد شده و متغیرهایی مانند سن، جنس، سطح تحصیلات،

وضعیت تأهل، وضعیت مسکن قبلی، درآمد و هزینه ماهیانه می‌باشد (Iman & Kaveh, 2012). رضایی و کمایی‌زاده در مقاله خود با عنوان "ارزیابی میزان رضایتمندی ساکنان از مجتمع‌های مسکن مهر، مطالعه موردی: سایت مسکن مهر فاطمیه شهر یزد" که جزو معدود کارهایی است که در زمینه سنجش رضایت از سکونت در مجتمع‌های مسکن مهر صورت پذیرفته است، با تبیین ۳۰ شاخص در قالب ۱۰ معیار تسهیلات مجتمع، دسترسی و حمل‌ونقل، مدیریت و نگهداری، اقتصادی، امنیت، روشنایی و تهویه، دید و منظر، ویژگی‌های کالبدی، روابط همسایگی و زیست محیطی به تعیین میزان رضایتمندی از وضعیت سکونت پرداخته است (Rezaei & Komaei zade, 2012). عزیز و آراسته در مقاله خود با عنوان تحلیلی بر رضایتمندی سکونتی در شهر یزد نیز با تبیین شاخص‌ها در سه بعد اجتماعی، اقتصادی و محیطی و بر مبنای مطالعات پیشین به سنجش کیفیت محیط مسکونی پرداخته و در نهایت با استفاده از تحلیل عاملی و تحلیل خوشه‌ای به دسته‌بندی محیط‌های مسکونی شهر یزد در قالب طیفی چهارگانه از محیط مسکونی بسیار خوب تا بد پرداخته‌اند (Azizi & Araste, 2011). روشن و شکیبایی در مقاله خود با عنوان "تحلیل میزان تطبیق‌پذیری نگاه شهروند و شهرساز به مفهوم رضایتمندی از فضای سکونت" به بررسی تفاوت‌های این دو دیدگاه پرداخته‌اند. در این مقاله ابتدا بر مبنای مبانی نظری، عوامل مؤثر بر رضایتمندی از محیط مسکونی را استخراج، سپس بر مبنای آن نظرات شهروندان و کارشناسان شهری را با یکدیگر مقایسه نموده‌اند (Rowshan & Shakibaei, 2011). رفیعیان و همکاران در مقاله‌ای با عنوان "رضایتمندی شهروندان از محیط‌های مسکونی شهری" به ارزیابی میزان رضایتمندی شهروندان از کیفیت سکونتی پرداخته‌اند. رضایتمندی سکونتی را در سه سطح و به صورت سلسله مراتبی مطرح نموده‌اند. نخست رضایتمندی از محیط مسکونی است که به عنوان هدف در نظر گرفته شده است. در سطح دوم معیارهای تسهیلات مجتمع، دید و منظر، ویژگی‌های کالبدی، روابط همسایگی، بهداشت مجتمع و امنیت تبیین گردیده و در سطح سوم، هر کدام از عوامل یاد شده به زیر معیارهایی تبدیل شده‌اند (Rafeian et al., 2011). ملکی در پایان‌نامه خود با موضوع "ارتقای کیفیت محیط در محلات شهری با رویکرد توسعه پایدار؛ نمونه موردی: محله چیدر" به ارزیابی میزان پایداری محله چیدر به عنوان نمونه موردی براساس نظرات ساکنان و براساس مدل رضایت-اهمیت پرداخته است. در نهایت بر مبنای اصول پایداری محله، راهکارهایی برای ارتقای کیفیت محله ارائه نموده است (Maleki, 2012). امین صالحی نیز در پایان‌نامه خود با موضوع "ارتقای کیفیت محیط سکونت در مجتمع‌های بلندمرتبه و ارائه راهکارهای مناسب؛ نمونه موردی شهرک اکباتان" به تعاریفی از کیفیت محیط سکونت با رویکرد رضایتمندی سکونتی در ساختمان‌های بلندمرتبه و مجتمع‌های مسکونی پرداخته است. رگرسیون چندگانه سلسله مراتبی، روش مطالعه شهرک اکباتان در این پژوهش می‌باشد (Amin & salehi, 2008).

### ۳. روش‌شناسی

با توجه به مرور ادبیات نظری مرتبط با موضوع مقاله، ۷۱ شاخص (متغیر) به عنوان شاخص‌های مؤثر بر میزان رضایتمندی ساکنان مسکن مهر تبیین شد. در این بین چند نکته حائز اهمیت می‌باشد: **نخست:** با توجه به اهدافی که مسکن مهر به عنوان یک برنامه برای تأمین مسکن قشر کم درآمد جامعه داشته است، شاخص (متغیر)هایی مانند مالکیت مسکن، از مجموع شاخص (متغیر)ها حذف گردیده است؛ چرا که این مورد با تبصره‌های قانون مربوطه دارای منافات می‌باشد و صرفاً هزینه‌های مربوط به فرآیند مسکن‌دار شدن مورد ارزیابی قرار گرفته است.

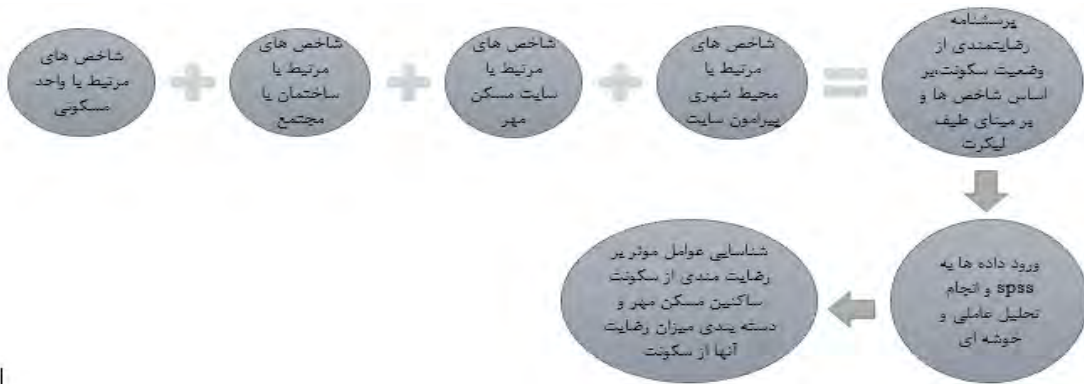
**دوم:** در تمامی مراحل تدوین مقاله سعی بر آن شده که تفاوت زیستن با سکونت مد نظر قرار گرفته شود. یعنی این که مفهوم صرف زیستن در مجتمع‌های مسکن مد نظر نبوده و مفهوم سکونت که درجه عالی‌تری از زیستن است، مورد توجه قرار داشته است.

**سوم:** از آنجا که روش‌شناسی مقاله بر مبنای انجام تحلیل عاملی اکتشافی و تحلیل خوشه‌ایست، در ابتدا هیچ گونه دسته‌بندی برای شاخص (متغیر)ها صورت نپذیرفته و تلاش شده است که شاخص‌ها جامع و با شرایط برنامه مسکن مهر هماهنگ باشند. در واقع این فرآیند در راستای ایجاد ساختاری از عوامل مؤثر بر رضایتمندی ساکنان مسکن مهر شکل گرفته است. یکی از دلایل مهمی که از تحلیل عاملی اکتشافی (و نه تأییدی) در این مقاله استفاده شده، زمینه محور بودن مقاله است. تحلیل عاملی اکتشافی بر حسب آنچه که داده‌های حاصل از زمینه مطالعه بیان می‌کنند، به تعریف عوامل و تحلیل آنها می‌پردازد.

**چهارم:** سئوالات پرسشنامه بر مبنای طیف لیکرت تهیه شده و ساکنان در قالب طیف پنج‌تایی از کمترین میزان ناراضی تا بیشترین میزان رضایت از وضعیت سکونت به سئوالات پاسخ داده‌اند. نمونه مورد مطالعه به صورت خوشه‌ای و بر مبنای پراکنش ساختمان‌های موجود در مجتمع صورت پذیرفته است. **پنجم:** برخلاف اغلب مطالعات داخلی و خارجی صورت پذیرفته، در این مقاله شاخص‌های مؤثر بر رضایت سکونتی در چهار سطح مورد ارزیابی قرار گرفته است. سطح نخست که خردترین سطح می‌باشد، مربوط به شاخص‌های مرتبط با واحد مسکونی است. سطح دوم شاخص (متغیر)های مربوط به ساختمان‌ها و مجتمع‌های مسکونی است. سطح سوم مربوط به فضای سایت مسکن مهر است و در سطح چهارم که کلان‌ترین سطح می‌باشد، محیط شهری پیرامونی سایت مسکن مهر در نظر گرفته شده است. تصویر شماره ۱ نمایش دهنده مدل مفهومی و فرآیند این مقاله می‌باشد:

در جدول شماره ۱ تمامی ۷۱ شاخص (متغیر) مورد استفاده در این مقاله نشان داده شده است:

جامعه آماری شامل ساکنان ۶۰۹ واحد مسکونی مجتمع‌های مسکن مهر شهر دهقان می‌باشند. حجم نمونه مورد مطالعه برابر با ۱۵۰ خانوار بوده که با به کارگیری آزمون کرویت بارتلت ( $\text{sig} < 0.05$ ) و معیار کیسرمه-یر-اولکین ( $\text{KMO} = 0.611$ )، مناسب



تصویر شماره ۱: فرآیند و مدل مفهومی

جدول شماره ۱: شاخص (متغیر) های مورد استفاده در مقاله برای سنجش عوامل مؤثر بر رضایتمندی از سکونت

ردیف	شاخص (متغیر)	مطالعات
۱	ابعاد اتاق های واحد مسکونی	(Van pol,1997); (Rezaei & Komaei zade,2012); (Rafeian et.al,2011)
۲	ابعاد آشپزخانه و غذا خوری واحد مسکونی	-
۳	ابعاد حال و پذیرایی واحد مسکونی	-
۴	ابعاد دستشویی یا توالت واحد مسکونی	-
۵	ابعاد راه پله ها	(Rezaei & Komaei zade,2012)
۶	امکان نظارت به فضاهای بیرونی ساختمان از درون واحد مسکونی	(Rezaei & Komaei zade,2012); (Rafeian et.al,2011)
۷	تعداد پرزرها و سرپیچ های نصب چراغ	-
۸	تعداد واحد مسکونی در ساختمان	(Van pol,1997); (Rezaei & Komaei zade,2012); (Rafeian et.al,2011)
۹	تمیزی و پاکیزگی راه پله ها	(Van pol, 1997)
۱۰	رابطه با سایر ساکنان مجتمع	(Van pol,1997); (Rezaei & Komaei zade,2012); (Rafeian et.al,2011)
۱۱	رابطه و آشنایی با همسایگان	(Van pol,1997); (Rezaei & komaei); (Crowe,2003); (Cozens,2001); (zade,2012); (Rafeian et.al,2011)
۱۲	رنگ و نمای ساختمان هایی که در مجتمع مسکونی قرار گرفته اند	(Van pol,1997); (Barton et al.,2003); (Rezaei & Komaei zade,2012)
۱۳	روشنایی خیابان ها	(Van pol, 1997); (Rezaei & Komaei zade,2012)
۱۴	روشنایی فضاهای عمومی	(Van pol, 1997); (Rezaei & Komaei zade,2012)
۱۵	سطح ایمنی و امنیت فضای مجتمع مسکونی	(Rezaei & Komaei zade,2012); (Rafeian et.al,2011); (Kawakami et al.,2011)
۱۶	سطح ایمنی و امنیت واحد مسکونی	(Rezaei & Komaei zade,2012); (Rafeian et.al,2011)
۱۷	شیرآلات واحد مسکونی	-
۱۸	فاصله تا مراکز کار، فعالیت و اشتغال ساکنان	(Olaru et al., 2011); (Lau and Chiu,2004)
۱۹	فاصله تا نزدیکترین ایستگاه اتوبوس	(Van pol,1997); (Sung and Oh,2011); (Olaru et al., 2011); (Rezaei & komaei zade,2012)
۲۰	فاصله تا نزدیکترین بیمارستان	(Shanon and Bashshur,1982); (Olaru et al.,2011)
۲۱	فاصله تا نزدیکترین فضاهای ورزشی	(Van pol,1997); (Kawakami et al.,2011)
۲۲	فاصله تا نزدیکترین کلانتری	-
۲۳	فاصله تا نزدیکترین کلینیک درمانی	(Van pol,1997); (Shanon and Bashshur,1982); (Olaru et al.,2011)
۲۴	فاصله تا نزدیکترین مدرسه	(Van pol,1997); (Lotfi and Koohsari, 2009); (Barton et al.,2003); (Olaru et al,2011)
۲۵	فاصله تا نزدیکترین مراکز خرید	(Van pol,1997); (Barton et al.,2003)
۲۶	فاصله تا نزدیکترین مراکز شهری	(Van pol, 1997); (Duany et al.,2009); (Knaap & Talen,2005)
۲۷	فاصله تا نزدیکترین مرکز آتش نشانی	(Van pol,1997)
۲۸	فاصله تا نزدیکترین مسجد	(Kawakami et al,2011)
۲۹	فشار آب	-
۳۰	قطعی آب در طول شبانه روز	-
۳۱	کیفیت آب	-
۳۲	مدیریت بهینه ساختمان	(Rezaei & Komaei zade,2012); (Rafeian et.al,2011)

۳۳	مساحت واحد مسکونی	(Van pol,1997); (Rezaei & Komaei zade,2012); (Rafeian et.al,2011)
۳۴	میزان آگاهی از فرآیند خانه‌دار شدن	-
۳۵	میزان تواتر سرویس‌های حمل و نقل عمومی در نزدیکترین ایستگاه‌ها	-
۳۶	میزان جرم و جنایت مجتمع مسکونی	-
۳۷	میزان جریان هوا و تهویه مناسب در مجتمع	(Van pol,1997); (Rezaei & Komaei zade,2012)
۳۸	میزان مشارکت همسایه‌ها در امور ساختمان	(Rezaei & Komaei zade,2012); (Rafeian et.al,2011)
۳۹	میزان نگهداری و مراقبت از فضاهای عمومی در مجتمع	(Van pol, 1997); (Barton et al. ,2003); (Webster,2010)
۴۰	میزان نورپردازی در راه‌پله‌ها	(Van pol,1997); (Rezaei & Komaei zade,2012); (Rafeian et.al,2011)
۴۱	میزان هزینه خرید واحد مسکونی	pol,1997); (Rezaei & Komaei zade,2012) (Van
۴۲	نحوه پرداخت وام‌ها و تسهیلات اعطا شده	pol,1997); (Rezaei & Komaei zade,2012) (Van
۴۳	نحوه لوله‌کشی واحد مسکونی	-
۴۴	نورپردازی داخلی واحد مسکونی	(Van pol,1997); (Rafeian et.al,2011)
۴۵	هزینه تعمیر و نگهداری واحد مسکونی	; (Rafeian et.al,2011) (Van pol,1997); (Rezaei & Komaei zade,2012)
۴۶	وجود پارک و فضای گذران اوقات فراغت در فضای مجتمع مسکونی (در صورت وجود، میزان رضایت از وضعیت آن)	(Van pol,1997); (Kawakami et al. ,2011); (Rezaei & Komaei zade,2012)
۴۷	وجود پلاک‌های تجاری خرده‌فروشی و محلی در فضای مجتمع مسکونی (در صورت وجود، میزان رضایت از وضعیت آن)	(Van pol,1997); (Rezaei & Komaei zade,2012)
۴۸	وجود تأسیسات آتش‌نشانی (در صورت وجود، میزان رضایت از وضعیت آن)	(Rezaei & Komaei zade,2012)
۴۹	وجود حشرات مزاحم (رضایت از عدم وجود و نارضایتی از وجود)	(Van pol,1997); (Rezaei & Komaei zade,2012); (Rafeian et.al,2011)
۵۰	وجود زمین بازی کودکان در فضای مجتمع مسکونی (در صورت وجود، میزان رضایت از وضعیت آن)	(Van pol,1997); (FeliaSrinaga ,2010)
۵۱	وجود فضاهای ورزشی در فضای مجتمع مسکونی (در صورت وجود، میزان رضایت از وضعیت آن)	(Van pol,1997); (Rezaei & Komaei zade,2012)
۵۲	وجود مدرسه در فضای مجتمع مسکونی (در صورت وجود، میزان رضایت از وضعیت آن)	(Van pol,1997); (Lotfi and Koohsari ,2009); (Barton et al. ,2003); (Olaru et al,2011)
۵۳	وجود مسجد در فضای مجتمع مسکونی (در صورت وجود، میزان رضایت از وضعیت آن)	(Kawakami et al,2011)
۵۴	وجود مسیرهای پیاده‌روی در فضای مجتمع مسکونی (در صورت وجود، میزان رضایت از وضعیت آن)	(Van pol,1997)
۵۵	وجود نخاله‌های ساختمانی و مانداب‌های پیرامونی (رضایت از عدم وجود و نارضایتی از وجود)	(Van pol,1997); (Rezaei & Komaei zade,2012); (Rafeian et.al,2011)
۵۶	وجود نگهداری برای نظارت بر مجتمع (در صورت وجود، میزان رضایت از وضعیت آن)	(Rezaei & Komaei zade,2012); (Rafeian et.al,2011)
۵۷	وضعیت ابعاد حمام واحد مسکونی	-
۵۸	وضعیت آلودگی صوتی در محیط مجتمع مسکونی	(Van pol,1997); (Rezaei & Komaei zade,2012); (Rafeian et.al,2011)
۵۹	وضعیت بوی بد در فضای مجتمع مسکونی (میزان رضایت از عدم وجود و میزان نارضایتی از وجود)	(Van pol,1997); (Rezaei & Komaei zade,2012); (Rafeian et.al,2011)
۶۰	وضعیت دسترسی به تلفن	(Barton et al. ,2003)
۶۱	وضعیت دفع پسماندها و جمع‌آوری زباله	(Van pol,1997); (Rezaei & Komaei zade,2012); (Rafeian et.al,2011)
۶۲	وضعیت رسیدگی و تعمیرات تأسیسات آب در صورت نیاز	-
۶۳	وضعیت رسیدگی و تعمیرات تأسیسات برق در صورت نیاز	-
۶۴	وضعیت رسیدگی و تعمیرات تأسیسات تلفن در صورت نیاز	-
۶۵	وضعیت رسیدگی و تعمیرات تأسیسات فاضلاب در صورت نیاز	-
۶۶	وضعیت رسیدگی و تعمیرات تأسیسات گاز در صورت نیاز	-
۶۷	وضعیت شبکه فاضلاب	(Barton et al. ,2003)
۶۸	وضعیت گازرسانی	(Barton et al. ,2003)
۶۹	وضعیت معابر موجود در مجتمع	(Van Acker and Witlox,2010)
۷۰	وضعیت نورگیری واحد مسکونی	(Van pol,1997); (Rezaei & Komaei zade,2012); (Rafeian et.al,2011)
۷۱	وجود پارکینگ در فضای مجتمع مسکونی (در صورت وجود، میزان رضایت از وضعیت آن)	(Van pol,1997); (Rezaei & Komaei zade,2012); (Rafeian et.al,2011)

#### ۴. معرفی مورد مطالعه

دهاقان یکی از کوچکترین شهرهای شهرستان دهاقان واقع در استان اصفهان می‌باشد. با توجه به مصوبات، برنامه مسکن مهر شهرهای کوچک تحت نظارت بنیاد مسکن انقلاب اسلامی صورت می‌پذیرد. در حال حاضر در شهر دهاقان ۶۰۹ واحد مسکن مهر تحویل متقاضیان گردیده است. مسکن مهر شهر دهاقان در دو تپ متفاوت ارائه شده است. نخست مجتمع‌های مسکن مهری که توسط تعاونی‌ها ساخته شده‌اند، چهار طبقه بوده و عموماً ۱۸ تا ۲۴ واحد مسکونی را در خود جای داده‌اند. دوم ساختمان‌های دو طبقه‌ای که توسط بنیاد مسکن طراحی و ساخته شده‌اند و تنها دو واحد مسکونی را در خود جای می‌دهند.

مسکن مهر شهر دهاقان در جنوب شرقی شهر و متصل به شهر مکانیابی شده است. بیشترین فاصله این مجتمع‌ها تا هسته مرکزی شهر ۲/۵ کیلومتر و تا مرکز جدید شهر یک کیلومتر می‌باشد. دایره زرد رنگ نشان دهنده مرکز قدیمی شهر و دو دایره قرمز نشان دهنده مراکز شهری جدید می‌باشند و چندضلعی رسم شده موقعیت مسکن مهر شهر دهاقان را نشان می‌دهد.

#### ۵. یافته‌ها

به منظور سنجش میزان رضایت ساکنان از وضعیت سکونت، با استفاده از روش تحلیل عاملی، داده‌های حاصل از پرسشنامه تحلیل شده‌اند. در مرحله نخست به تعیین نرمال بودن داده‌ها پرداخته شده است. برای این منظور مقدار کشیدگی<sup>۱</sup> و چولگی<sup>۲</sup>

بودن حجم نمونه برای انجام تحلیل عاملی مورد تأیید قرار گرفته است. مجموع کل پاسخ‌دهندگان ۱۵۰ نفر از ساکنان مسکن مهر شهر دهاقان بوده‌اند. در پژوهش‌هایی که از روش تحلیل عاملی به عنوان روش پژوهش استفاده می‌شود، این مقدار شاخص KMO است که میزان کافی بودن حجم نمونه را مشخص می‌کند. در صورتی که KMO کمتر از ۰.۵ باشد، داده‌ها برای تحلیل عاملی مناسب نخواهد بود و اگر مقدار آن بین ۰.۵ تا ۰.۶۹ باشد، مناسب بودن داده‌ها متوسط بوده و اگر مقدار این شاخص (متغیر)، بزرگتر از ۰.۷ باشد، همبستگی‌های موجود در بین داده‌ها برای تحلیل عاملی مناسب خواهند بود. مقدار Sig در آزمون بارتلت نیز باید کوچک‌تر از ۰.۰۵ باشد. تمامی پاسخ‌دهندگان به ۷۱ متغیر طراحی شده در پرسشنامه پاسخ داده‌اند. پاسخ‌های پرسشنامه در قالب طیف لیکرت پنج‌تایی تدوین شده‌اند و پاسخ‌دهندگان می‌بایست در طیفی از خیلی ناراضی، ناراضی، متوسط، راضی و خیلی راضی به سئوالات پاسخ می‌دادند. پس از وارد کردن داده‌های پرسشنامه‌ها به نرم‌افزار SPSS19، مرحله بعدی یعنی آزمون پایایی پرسشنامه با استفاده از آلفای کرونباخ انجام شده است. هرچه مقدار ضریب آلفای کرونباخ نزدیک به یک باشد، قابل اعتماد بودن و به اصطلاح پایایی پرسشنامه تأیید می‌گردد. جدول شماره ۲ نشان دهنده مقدار آلفای کرونباخ برای حاضر می‌باشد:

جدول شماره ۲: میزان پایایی پرسشنامه

تعداد شاخص‌ها (تعداد سئوالات پرسشنامه)	آلفای کرونباخ
۷۱	۰.۹۲۴



تصویر شماره ۳: موقعیت مسکن مهر دهاقان نسبت به شهر و مراکز

شهری؛ ماخذ: Google Earth



تصویر شماره ۲: موقعیت شهرستان دهاقان در تقسیمات سیاسی

ایران



تصویر شماره ۴: محدوده سایت مسکن مهر شهر دهاقان

داده‌ها محاسبه گردید (Zebardast, 2009). اگر کشیدگی در بازه  $\{3/5\}$  و  $\{3/5\}$  و نیز مقدار چولگی در بازه  $\{2\}$  و  $\{2\}$  قرار گیرد، داده‌ها نرمال بوده و برای استفاده در تحلیل عاملی آماده می‌باشند. چهار متغیر "فاصله تا نزدیکترین فضاهای ورزشی"، "وجود فضاهای گذران اوقات فراغت در فضای مجتمع مسکونی"، "وجود پارک و زمین بازی کودکان در فضای مجتمع مسکونی" نرمال نبودند. بنابراین با استفاده از تکنیک تبدیل لگاریتمی داده‌های غیرنرمال، نرمال شده و بار دیگر در قالب طیف لیکرت ارائه گردیده‌اند. در مرحله دوم، آزمون KMO و بارتلت روی داده‌ها صورت پذیرفته است. مشاهده می‌شود که مقدار KMO در حد متوسط استاندارد قرار داشته و مقدار آزمون بارتلت نیز برابر صفر شده است. بنابراین مناسب بودن داده‌ها برای انجام تحلیل عاملی تأیید می‌گردد.

در انجام فرآیند تحلیل عاملی از روش چرخش متعامد (Varimax) برای ساخت عوامل و کنار هم قرارگیری شاخص (متغیر)ها استفاده شده است. در مجموع ۷۱ شاخص (متغیر) در قالب ۲۲ عامل دسته‌بندی شده‌اند. گام بعدی فرآیند تحلیل عاملی نام‌گذاری عوامل می‌باشد. نام‌گذاری عوامل دارای دو جنبه است. نخست جنبه علمی که در آن می‌بایست پژوهشگر بر مبنای آنچه که از مبانی نظری و نیز پیشینه نظری دریافت نموده، قرارگیری شاخص (متغیر)ها در کنار یکدیگر را تبیین نماید. دوم جنبه هنریست که می‌بایست با توجه به نوع و جنس شاخص (متغیر)های کنار هم قرار گرفته شده، به نام‌گذاری آنها بپردازد. جنبه علمی در طول این فرآیند به جنبه هنری کمک می‌کند. در گام بعدی امتیازات عاملی<sup>۵</sup> با استفاده از روش رگرسیون حاصل شده است. نتایج حاصل از تحلیل عاملی در نمودار شماره ۱ ارائه شده است؛ پس از انجام تحلیل عاملی و محاسبه امتیازات عاملی، در مرحله

جدول شماره ۳: نتایج آزمون بارتلت و KMO؛ مأخذ: محاسبات با استفاده از نرم‌افزار SPSS

شاخص کیس-مره-یر-اولکین <sup>۳</sup> (KMO) برای نمونه آماری	.۶۱۱
Approx. Chi-Square	۵۱۰۰.۲۰۴
Df	۲۴۸۵
Sig.	۰/۰۰۰



نمودار شماره ۱: ۲۲ عامل تأثیرگذار بر رضایتمندی ساکنان و تفکیک آنها در چهار سطح

3 Kaiser-Meyer-Olkin  
 4 Bartlett's Test  
 5 Factor score

1 Kurtosis  
 2 Skewness



بعدي، براي شناسايي عوامل مؤثر در نارضايتي يا رضايت ساكنان مسكن مهر دهقان، امتيازات عامل ها نرمال شده و از مجموع تمام امتياز عامل ها، هر عامل امتياز مجموع خود را به دست آورده است. نرمال سازي امتيازات با استفاده از فرمول زير انجام شده است (Zebardast, 2009):

$$x_{normal} = \frac{x - x_{min}}{x_{max} - x_{min}}$$

اين فرمول امتيازات، عامل ها را به اعداد بين صفر و يك تبديل مي كند تا بتوان بدون در نظر گرفتن بزرگي و يا كوچك بودن داده ها، آنها را در يك مقياس كوچك بين صفر و يك مقايسه كرد. سپس امتيازات در قالب پنج پنجگ طبقه بندي شده اند. جدول

شماره ۴ نشان دهنده ميزان تأثيرگذاري مثبت و منفي هر عامل در رضايت يا نارضايتي ساكنان مي باشد. عواملی که در طيف قرمز رنگ قرار گرفته اند، عواملی هستند که موجبات بيشتري نارضايتی را در ساكنان فراهم آورده اند. (خدمات رفاهي پايه، دسترسي به مراکز عمده فعاليت) عواملی که در طيف نارنجی رنگ قرار گرفته اند، تا حدود زيادي در نارضايتي ساكنان نقش داشته اند. عوامل قرار گرفته در طيف زرد نيز، عواملی هستند که در شرايط بينابيني قرار دارند يا پاسخ دهنده مابين رضايت و عدم رضايت با ترديد روبه روي بوده است. عواملی که در محدوده سبز کم رنگ قرار گرفته اند تا حدودی در رضايت ساكنان مؤثر بوده اند. در نهايت عوامل قرار گرفته در سبز پررنگ بيش از هر چيز موجب رضايت ساكنان شده است. با توجه به امتيازات عاملی حاصل شده، با استفاده از تحليل

جدول شماره ۴: عوامل استخراج شده از تحليل عاملی، شاخص های مربوطه، امتيازات عاملی نرمال شده و ميزان رضايت ساكنان از هر عامل

نام عامل	شاخص های مرتبط	درصد واريانس تبیین شده	توضیحات	مجموع امتياز نرمال شده عامل	امتیاز در طیف ۰ تا ۵	وضعیت رضايت ساكنان مسكن مهر دهقان از عامل
عامل اول: فضای گذران اوقات فراغت و پرورش استعدادها	زمین بازی کودکان / پارک و فضای گذران اوقات فراغت / فضای ورزشی درون سایت / فاصله تا نزديکترین فضاهای ورزشی	۵/۲۷	تمرکز خواست ساکنان بر فعاليت های فراغتی برای تمامی گروه های سنی / فقدان زمین بازی کودکان، پارک و فضای ورزشی	۰/۲۹	۱/۴۶	نسبتاً ناراضی
عامل دوم: پياده مداری و اختلاط کاربری ها	مسير پياده روی / پلاک های تجاری خرد / مدرسه در فضای مجتمع مسکونی / مسجد در فضای مجتمع مسکونی / پارکینگ در فضای مجتمع مسکونی / وضعیت معابر	۴/۸۳	تمرکز خواست ساکنان بر تشکيل مرکز محله ای در سایت / نارضايتی از فاصله زياد با مراکز شهری و فقدان مرکز در سایت	۰/۲۰	۱/۰۲	نسبتاً ناراضی
عامل سوم: روابط اجتماعی و مشارکت پذيری همسايه ها	رابطه و اشنایی با همسايه ها / رابطه با ساير ساکنان / ميزان مشارکت همسايه ها	۴/۷۳	رضايت ساکنان از ارتباط با همسايگان و ساکنان	/۰۰	۵/۰۰	راضی
عامل چهارم: دسترسي به مراکز بهداشتی درمانی و مراکز خريد	فاصله تا نزديکترین بیمارستان / فاصله تا نزديکترین کلينیک درمانی و داروخانه / فاصله تا نزديکترین مراکز خريد	۴/۶۹	نبود مرکز سرزنده شهری و حتی منطقه ای در مجاورت مسکن مهر / فقدان درمانگاه و يا مرکز بهداشتی در اين سایت و مجاورت آن / مراجعه ساکنان برای درمان و معالجه به مرکز شهر	۰/۳۶	۱/۸۲	متوسط
عامل پنجم: آگاهی و رضايت از فرآيندهای مالی مسکن دار شدن	ميزان هزینه خريد واحد / نحوه پرداخت وام ها و اقساط / ميزان آگاهی از فرآيند مسکن دار شدن	۴/۶۵	-	۰/۳۳	۱/۶۳	نسبتاً ناراضی
عامل ششم: تأمين زیرساخت های اساسی	دسترسي به گاز / دسترسي به تلفن / وضعیت برق / فشار آب	۴/۴۴	-	۰/۸۶	۴/۳۲	راضی
عامل هفتم: ابعاد واحد مسکونی و هزینه تعمیرات آن	ابعاد اشپزخانه / ابعاد پذيرایی / ابعاد اتاق ها / مساحت زیر بنا / هزینه تعمیرات واحد مسکونی	۴/۳۴	اذعان ساکنان به بالا بودن هزینه و تعمیرات واحد مسکونی در قبال یک واحد مسکونی با ابعاد کوچک	۰/۳۲	۱/۵۹	نسبتاً ناراضی
عامل هشتم: نحوه خدمات رسانی سازمان های مرتبط با امور شهری به مجتمع مسکونی	رسيدگی و تعمیرات تأسیسات آب / رسيدگی و تعمیرات تأسیسات برق / رسيدگی و تعمیرات تأسیسات گاز / رسيدگی و تعمیرات خطوط تلفن / وضعیت دفع پسماند و جمع آوری زباله	۳/۹۵	-	۰/۴۱	۲/۰۴	متوسط

متوسط	۲/۲۲	۰/۴۴	جدا شدن شاخص‌های مرتبط با شبکه فاضلاب از سایر شاخص‌های زیرساختی نشان دهنده وضعیت متفاوت آن است/ فقدان شبکه فاضلاب در سایت مسکن مهر و استفاده از چاه جذبی	۳/۴۷	کیفیت شبکه فاضلاب / رسیدگی و تعمیرات شبکه فاضلاب	عامل نهم: شبکه فاضلاب
نسبتاً راضی	۳/۷۸	۰/۷۶	-	۳/۳۲	وضعیت نورگیری واحد مسکونی، نورپردازی واحد مسکونی، جریان هوا در فضای مجتمع مسکونی و واحد مسکونی، نظارت بر فضاهای بیرونی	عامل دهم: وضعیت نور و گشودگی‌های واحد مسکونی و تهویه آن
نسبتاً راضی	۳/۴۶	۰/۶۹	-	۳/۲۲	روشنایی فضاهای عمومی / روشنایی خیابان‌ها	عامل یازدهم: روشنایی فضاهای عمومی
نسبتاً ناراضی	۱/۳۸	۰/۲۸	اذعان ساکنان به مکان یابی سایت مسکن مهر در مجاورت گاو‌داری‌ها و دامداری‌ها	۳/۱۴	حشرات مزاحم / وجود نخاله ساختمانی / وضعیت بوی بد درون مجتمع مسکونی / آلودگی صوتی	عامل دوازدهم: بهداشت محیط و آلودگی‌ها
نسبتاً راضی	۳/۳۵	۰/۶۷	-	۳/۱۰	ابعاد توالت / ابعاد حمام	عامل سیزدهم: بهداشت واحد مسکونی
ناراضی	۰/۶۶	۰/۱۳	بعد از فقدان خدمات رفاهی پایه بیشترین نارضایتی را برای ساکنان به وجود آورده است.	۳/۰۴	فاصله تا مراکز کار و فعالیت / فاصله تا نزدیکترین مراکز شهری	عامل چهاردهم: دسترسی به مراکز فعالیت عمده
متوسط	۲/۲۰	۰/۴۴	اذعان ساکنان به ناپایداری سازه واحد مسکونی به دلیل شکستگی و فرسودگی زود هنگام لوله‌کشی آب واحد مسکونی	۲/۹۹	وضعیت لوله‌کشی / ایمنی و امنیت واحد مسکونی	عامل پانزدهم: وضعیت استحکام سازه و شبکه آب واحد مسکونی
متوسط	۲/۰۳	۰/۴۱	-	۲/۷۵	نورپردازی راه پله‌ها / ابعاد راه پله‌ها	عامل شانزدهم: کیفیت دسترسی‌های درون ساختمان
متوسط	۲/۵۴	۰/۵۱	نارضایتی از وجود تعداد زیاد سکنه در هر طبقه و شنیده شدن صدای همسایگان از پشت دیوارها	۲/۷۱	تعداد واحد مسکونی درون ساختمان / مدیریت بهینه ساختمان	عامل هفدهم: مدیریت و نظارت بر امور ساختمان
راضی	۴/۱۷	۰/۸۳	می‌توان از آن صرف نظر نمود اما با توجه به این که این شاخص مورد توجه ساکنان قرار گرفته، به تبیین آن پرداخته شده است.	۲/۶۸	رنگ ساختمان‌های مسکونی	عامل هجدهم: سیمای مجتمع مسکونی
نسبتاً ناراضی	۱/۲۵	۰/۲۵	نبود نگرهبانی و کثیف بودن راه پله ساختمان‌ها	۲/۵۳	میزان نگهداری و مراقبت از فضاهای عمومی / تمیزی و پاکیزگی راه پله‌ها / وجود نگرهبانی	عامل نوزدهم: میزان نگهداری و مراقبت از فضاهای مجتمع مسکونی و ساختمان‌ها
راضی	۴/۷۲	۰/۹۴	گشت‌های پلیس به صورت مقطعی و نیز نزدیک بودن فاصله آتش‌نشانی تا سایت مسکن مهر	۲/۴۸	فاصله تا نزدیکترین مرکز آتش‌نشانی / تأسیسات آتش‌نشانی / ایمنی و امنیت مجتمع مسکونی و میزان جرم / جنایت در مجتمع مسکونی	عامل بیستم: تمهیدات ایمنی و امنیتی مجتمع مسکونی
ناراضی	۰/۰۰	۰/۰۰	هیچ مدرسه، مسجد و مرکز انتظامی در محدوده سایت مسکن مهر وجود ندارد. این عامل بیشترین نارضایتی را در ساکنان ایجاد نموده است.	۲/۳۲	فاصله تا نزدیکترین مسجد، فاصله تا نزدیکترین کلانتری، فاصله تا نزدیکترین مدرسه	عامل بیست و یکم: دسترسی به خدمات رفاهی پایه محیط مسکونی (آموزشی، مذهبی، امنیتی)
متوسط	۲/۴۴	۰/۴۹	نبود ایستگاه اتوبوس در مجاورت سایت مسکن مهر / تواتر طولانی مدت سرویس‌های اتوبوسرانی در ایستگاه‌های با فاصله از سایت	۲/۳۱	فاصله تا نزدیکترین ایستگاه اتوبوس و میزان تواتر سرویس‌های حمل و نقل عمومی	عامل بیست و دوم: حمل و نقل عمومی

خوشه‌ای به خوشه‌بندی میزان رضایتمندی ساکنان در قالب پنج خوشه خیلی ناراضی، نسبتاً ناراضی، تا حدودی (متوسط)، نسبتاً راضی، خیلی راضی پرداخته شده است. به طور تقریبی ۵۰ درصد ساکنان از وضعیت مسکن مهر شهردهقان ناراضی بوده و ۲۶ درصد هم در سطح متوسط قرار گرفته‌اند. یعنی می‌توان گفت

۷۶ درصد از ساکنان مسکن مهر در سطح رضایتمندی پایین و متوسط قرار دارند و تنها ۲۴ درصد در طبقه راضی قرار می‌گیرند (جدول شماره ۵).

### ۶. نتیجه‌گیری

جدول شماره ۵: خوشه‌بندی رضایتمندی ساکنان مجتمع مسکن مهردهقان از وضعیت سکونت

درصد	تعداد پاسخ دهنده در هر خوشه	وضعیت رضایتمندی
۳۲/۰۰	۴۸	خیلی ناراضی
۱۶/۶۷	۲۵	نسبتاً ناراضی
۲۶/۰۰	۳۹	تا حدودی (متوسط)
۶/۶۷	۱۰	نسبتاً راضی
۱۸/۶۷	۲۸	خیلی راضی
	۱۵۰	تعداد پاسخ دهنده

مسکن مهر تاکنون به عنوان یکی از بزرگترین سیاست‌های دولت در تأمین مسکن قشر کم درآمد جامعه بوده است. تشخیص میزان موفقیت و عدم موفقیت این طرح‌ها می‌بایست توسط قشر کم درآمد ساکن در مجتمع‌های مسکن مهر تعیین شود. این که مسئولان از این طرح به عنوان موفق‌ترین طرح مسکن در ادوار گذشته یاد می‌کنند، بازتاب تفکرات سیستم بالا به پایین و یک سوپه است. با توجه به ارزیابی‌های انجام شده می‌توان اینگونه نتیجه گرفت که مسکن مهر اجرا شده در شهردهقان در مفهوم واقعی خود از معنای محیط مسکونی به دور است. این دیدگاه که صرفاً به مسکن مهر به عنوان یک سرپناه برای قشر کم درآمد نگاه شود، غیر قابل قبول می‌باشد. هدف، ارتقای سطح کیفیت زندگی این افراد است. هر چند باید اذعان داشت که شاید این شرایط از بی‌مسکنی بهتر باشد، اما در طولانی مدت عواقب مالکیت یک مسکن بد می‌تواند بسیار مهلک‌تر از بی‌مسکنی باشد. دو مشکل عمده‌ای که بیشترین تأثیر را در ناراضی‌های ساکنان مسکن مهر شهردهقان داشته‌اند، عبارتند از خدمات رفاهی پایه و دسترسی به مراکز عمده فعالیت. عامل خدمات رفاهی پایه شامل سه کاربری آموزشی، مذهبی و انتظامی می‌باشد. با توجه به مصاحبه‌های به عمل آمده، تقریباً تمامی ساکنان به نبود مدرسه برای تحصیل فرزندان، نبود مسجد و حتی نبود کلانتری در آن محدوده به منظور تأمین امنیت اشاره نموده‌اند. نکته قابل توجه دیگر این که با وجودی که شهردهقان شهر کوچکی به شمار می‌آید و فاصله سایت مسکن مهر به مراکز شهری یک تا دو کیلومتر است، باز هم ساکنان از دور بودن این مراکز ناراضی بوده و خواهان تشکیل مرکز فعلیتی در سایت مسکن مهر می‌باشند. تمامی این موارد این نکته را بیان می‌کند که اصول و مبانی طرح‌های مسکن مهر صرفاً بر تأمین سرپناه برای قشر کم درآمد تأکید دارد نه ایجاد محیط مسکونی. در این مقاله سعی بر آن شد تا با استفاده از روش تحلیل عاملی اکتشافی، شاخص‌ها بر مبنای آنچه که بستروزمینه سایت مسکن مهر شهردهقان را ساختار می‌بخشند، ارزیابی شود. هیچ

دسته‌بندی اولیه‌ای از شاخص‌ها صورت پذیرفت (هیچ پیش فرضی مبنی بر این که یک شاخص در کدام یک از ابعاد اجتماعی، اقتصادی، کالبدی و... قرار می‌گیرد، در نظر گرفته نشده است) و این ساکنان بودند که با پاسخ‌های خود به پرسشنامه، مشخص نمودند که کدام یک از شاخص‌ها با یکدیگر دارای ارتباط هستند. این نکته باعث شد که تحلیل‌هایی مانند رابطه میان شبکه لوله‌کشی آب ساختمان و استحکام سازه‌ای مطرح گردد. همان طور که در نمودار شماره ۱ آورده شده، عوامل مؤثر بر رضایتمندی سکونتی ساکنان مسکن مهر شهردهقان در چهار سطح واحد مسکونی، مجتمع مسکونی، سایت مسکن مهر و حوزه بلافصل محدوده سایت مسکن مهر قابل دسته‌بندی است.

پاسخ به نیازهای مرتبط با این عوامل می‌تواند به راهکارهای پیشنهادی ختم شود. بنابراین در خصوص مسکن مهر شهردهقان پیشنهادهایی ارائه می‌گردد:

- در خصوص سایت مسکن مهردهقان، همان طور که یافته‌ها نشان می‌دهد، می‌بایست تمرکز مسئولان امر بر روی ایجاد خدمات رفاهی پایه مانند مدرسه، کلانتری و مسجد در محدوده این سایت قرار گیرد. سکونت گروه‌های سنی متفاوت در این سایت ایجاد می‌کند تا خدمات رفاهی هر چه سریعتر برای آنها فراهم آورده شود.
- اگر قرار به ادامه ایجاد سایت‌های مسکن مهر در شهرهایی مانند شهردهقان می‌باشد، می‌بایست ضوابط و معیارهای دقیقی برای مکانیابی این سایت‌ها در نظر گرفته شود. برای ساکنان مسکن مهر شهردهقان دوری از مرکز شهر و نبود مراکز سرزنده در محدوده بلافصل آنها، جز به معنای جدا افتادگی آنها از شهر نیست. رسیدگی و نظارت بر این سایت‌ها امریست ضروری که مسئولان امر می‌بایست آن را مد نظر قرار دهند. علاوه بر این همان طور که در یافته‌های تحقیق نیز عنوان شد، قرارگیری سایت‌های مسکن مهر در مجاورت فعالیت‌های آلاینده و باقی ماندن نخاله‌های ساختمانی در سایت مسکن مهر غیر قابل قبول است.

- Choudhury, I., (2005). A Conceptual Model of Resident Satisfaction with Reference to Neighborhood Composition. World Congress on Housing: Transforming Housing Environments through Design, Winter, PP 27-30. Pretoria, South Africa
- 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.
- Dallalpour, M.R., (1998). an evaluation of low income urban housing policy in Iran department of city, and regional planning, papers in planning research, No.169. CARDIFF University.
- Dallalpour, M.R., (2000). House planning, Samt publication, 1<sup>st</sup> time. [In Persian]
- Dehkhoda, A.A., (1955). Dehkhoda dictionary, University of Tehran publication. [In Persian]
- Dekker, K & Sako, M & Ronald V., (2007). Explaining defferentials in housing and neighbourhood satisfaction in larg housing states in European cities .sustainable urban area, international conference, Rotterdam.
- Duany, A & Speck, J & Lydon, M., (2009). The Smart Growth Manual, United States: McGraw-Hill.
- F.Kain, J & Quigley, M (1970). Measuring the value of housing quality, journal of statistical association, volume 65, and issue 330.
- Francscato, G & Weidemann, S. & Anderson, J.R., (1987), Residential satisfaction: Its uses and limitations in housing research in Housing and neighbourhoods: Theoretical and Empirical contributions. Vliet, W.V., Choldin, H., Michelson, W., and Popenoe, D. (Eds), Westport, Connecticut: Greenwood Press.
- Iman, M.T & Kaveh, M., (2012). Assessing the level of quality of life in “Mehr” housing project of Fuladshahr, Isfahan provision in Iran. Motale jame shenakhti shahri journal, No.6, p 1-33. [In Persian]
- Kaiser, H.F., (1960). The Application of Electronic Computers to Factor Analysis.

- شاید هدف اصلی مسکن مهر تأمین سرپناه برای قشر کم درآمد جامعه باشد اما مسئولان امر باید آگاه باشند که پذیرش شرایط زندگی در مجتمع‌های مسکن مهر در کنار زندگی با محیط مسکونی با کیفیت است که معنا می‌یابد. اگر نظام برنامه‌ریزی و مدیریتی کشور به قشر کم درآمد حق داشتن مسکن را می‌دهد، می‌بایست در کنار آن به نحوه زندگی آتی قشر کم درآمد نیز توجه کند. خالی بودن سایت مسکن مهر دهقانان از کاربری‌های متنوع خرد مقیاس به سرزندگی و کیفیت سکونت این سایت صدمه جدی وارد کرده است. پیشنهاد می‌گردد که در فضاهای خالی موجود در سایت مسکن مهر شهر دهقانان (کما این که برای سایر سایت‌های مسکن مهر در ایران نیز تا حدود زیادی صادق است) مجموعه‌ای مختلط از کاربری‌های خرد محلی شکل گیرد.
- پیشنهاد می‌گردد که قبل از ورود به فرآیند ساخت مجتمع‌های مسکن مهر، فرآیند منسجم نظارت بر نحوه ساخت و ساز این مجتمع‌ها تدوین گردد. بسیاری از ساکنان مسکن مهر دهقانان از فرآیند مسکن دار شدن ابراز خشنودی نموده‌اند اما به شدت از نحوه ایمنی ساختمان و مصالح به کار رفته در آن ناخشنود هستند. همچنین ناپایداری مصالح ساختمانی به کار رفته موجب شده تا هزینه تعمیرات واحدهای مسکونی بالا رفته و این مغایر هدف اصلی پروژه‌های مسکن مهر می‌باشد.
- دسترسی به حمل و نقل عمومی در راستای برقراری ارتباط میان سایت مسکن مهر و مراکز شهری می‌تواند یکی از سالم‌ترین و کم هزینه‌ترین راه‌های ارتباط ساکنان با شهر باشد. بنابراین پیشنهاد می‌گردد که ایستگاه‌های حمل و نقل عمومی و نیز سرویس‌های با تواتر بالا در سایت مسکن مهر دهقانان ایجاد شود.

#### References:

- Abdul Mohit, M & Azim, M., (2012). Assessment of Residential Satisfaction with Public Housing in Hulhumale, Maldives. Social and Behavioral Sciences, vol 50, PP.756 – 770.
- Amin salehi, F., (2008). Promoting quality of housing environments in high-level housing sites and giving appropriate gidelines, a case study of Ekbatan town. M.A thesis, Tarbyat Modares University. [In Persian]
- Azizi, M.M & Araste, M., (2011). An analysis of housing satisfaction in Yazd, Yazd provision, Iran. Name nenari & sharsazi journal. No.8, PP 111-129. [In Persian]
- Barton, H & Grant, M. & Guise, R., (2003). Shaping Neighborhoods: A guide for health, Sustainability and Vitality, Spon Press, London and New York.

219-237.

- Parhizgar, A & Shahedi, N., (2010). A review on Mehr housing project in cities with less than 25000 population, Abadi journal, No. 55, p 44-69. [In Persian]
- Qasemi esfahani, M (2004). Where we from? : Giving identity to housing zone, Rowzane publication, [In Persian].
- Rafeian, M, Asgari, A & Asgari zadeh, Z., (2009). Resident's satisfaction from urban housing environments, olum mohiti journal, no.1, p57-68. [In Persian]
- Rezaei, M.R & Komaei zade, Y., (2012). Evaluating quality of life among resident in Mehr housing projects, A case study of Fatemieh housing site in Yazd, Yazd province, Iran, Motaleat shahri journal, No.5, p13-26. [In Persian]
- Rowshan, M & shakibaei, F., (2011). Analyzing the adaptation between urban planning and resident approaches to quality of housing zones, a case study of Qazvin, Qazvin provision, Iran. 3<sup>rd</sup> confrence of urban planning and management. Spring. [In Persian]
- Shanon, G & Rashid, W & Bashshur, L., (1982). Accessibility to Medical Care among Urban American Indians in a Large Metropolitan Area", Journal of Social Science and Medicine, Vol. 16, PP.571-575.
- Sung, H & Oh, J., (2011). Transit-oriented Development in a High-density City: Identifying Its Associationwith Transit Ridership in Seoul, Korea, Cities, No. 28, PP. 70-82.
- Van pol, R., (2011). Approches and methods to assess the quality of urban housing environmens, translated by Rafeian, M & Mowludi, j. 1<sup>st</sup> time, Azarakhsh publication. [In Persian]
- Zebardast, E., (2009). Handout of Urban and regional planning methods course, M.A grade of urban planning, University of Tehran. [In Persian].
- Educational and Psychological Measurement, Vol 20, PP. 141-151.
- Kawakami N, & Winkleby, M & Skog, L & Szulkin, R, & Sundquist K., (2011). Differences in Neighborhood Accessibility to Health-related Resources: A Nationwide Comparison between Deprived and Affluent Neighborhoods in Sweden, Journal of Health & Place 17, PP. 132-139.
- Knapp, E., (1982). Housing Problems in the Third World: Theoretical Terms of Reference, Methodology, and Four Case Studies in Bogota, Jakarta, Nairobi and Kasama, University of Stuttgart.
- Lau, Joseph C.Y & Chiu, Catherine C.H. (2004). Accessibility of Workers in a Compact City: the Case of HongKong", Journal of Habitat International, Vol. 28, PP. 89-102.
- Laughlin, L & Danielle, F (2005).Gender and neighbourhod satisfaction".temple University, policy research conference.
- Lotfi, S & Koohsari, M.J., (2009). Analyzing Accessibility Dimension of Urban Qualityof Life: Where Urban Designers Face Duality Between Subjective and Objective Reading of Place, Journal of Social Indicator Research, Vol. 94, PP. 417-435.
- Maleki, l (2012). Promoting environment quality in city neighborhoods through sustainable development approach, a case study of Chizar nighberhood, M.A thesis, Art University of Tehran. [In Persian]
- Ministry of Roads & Urban Development website: <http://www.mrud.ir/Portal/Home>
- Moein, M (1984). Moein dictionary. Amirkabir university publication. [In Persian]
- Nastaran, M & Ranaei, A., (2010). An analysis on the participation and coworking in preparing lands projects of Mehr housing. Armanshahr journal, no.123, p4-11. [In Persian]
- Olaru, D & Smith, B & Taplin, John H.E., (2011). Residential Location and Transit-oriented Development in a New Rail Corridor, Journal of Transportation Research Part A, No. 45, PP.



پژوهشگاه علوم انسانی و مطالعات فرهنگی  
پرتال جامع علوم انسانی