

اصول، ابعاد و متغیرهای رضایتمندی سکونتی در برنامه‌ریزی مسکن مهر^۱

مطالعه موردی: شهرک مهرگان

شیوا آجیلیان ممتاز^۲ - دکتری برنامه‌ریزی شهری، سازمان برنامه و بودجه خراسان رضوی.
مجتبی رفیعیان - دانشیار گروه شهرسازی، دانشکده هنر دانشگاه تربیت مدرس، ایران.
عارف آقاصفیری - استادیار پژوهش جهاددانشگاهی و عضو گروه پژوهشی برنامه‌ریزی شهری، ایران.

تاریخ دریافت: ۱۳۹۵/۰۲/۰۱

تاریخ پذیرش: ۱۳۹۵/۰۶/۰۳

چکیده

مسکن به عنوان یک نیاز همواره در جوامع مختلف مطرح بوده است. در ایران نیز سیاست‌های مختلفی، برنامه‌ریزی و اجرا شده است. یکی از این سیاست‌ها، برنامه مسکن مهر است. با وجود آن که مسکن مهر به عنوان یکی از بزرگ‌ترین و پربحث‌ترین طرح‌های ملی به منظور حل مشکل مسکن گروه‌های کم درآمد ارائه شده است، مشکلات اجتماعی و به عبارتی نارضایتی ساکنان را همراه داشته است. بنابراین پرسش اصلی این است که با به کارگیری چه اصولی می‌توان رضایتمندی ساکنان را ارتقا داده و مانع از بروز مشکلات در این محدوده‌ها شد. مقاله حاضر با هدف تحلیل برنامه‌ریزی مسکن مهر و سنجش رضایتمندی سکونتی در شهرک مهرگان تدوین شده و به شناسایی اصول، ابعاد و متغیرهای آن می‌پردازد. بررسی‌ها طبق روش تحقیق بنیادی، تحلیل قیاسی و استنتاجی صورت پذیرفته و در ادامه متغیرهای دستیابی به رضایتمندی سکونتی در مسکن مهر در قالب پرسشنامه و از ساکنان مورد نظرسنجی قرار گرفتند. سپس، اطلاعات حاصل با استفاده از روش‌های آماری تحلیل عاملی، تحلیل رگرسیونی و تحلیل معادلات ساختاری مورد تحلیل قرار گرفته و از نرم‌افزارهای Lisrel، Spss و Smart PLS استفاده شده است. در این میان «جامع‌نگری» به عنوان یکی از اصول مهم معرفی شده که به موجب ایجاد نگاهی یکپارچه به مسائل، از تمرکز صرف به بخشی از مشکلات جلوگیری کرده است. از سوی دیگر «توسعه اجتماع‌مبنا» موجب می‌شود تا با حضور ساکنان در تمام فرآیند مسکن مهر، ضمن بهره‌مندی از دارایی‌های جامعه محلی و سرمایه‌های اجتماعی، اقدامات مسکن مهر به دیدگاه‌های ساکنان نزدیک شده و در نهایت رضایتمندی آنها حاصل شود. به عبارت دیگر دو اصل جامع‌نگری و توسعه اجتماع‌مبنا از اصول مهم در سیاست‌های مسکن مهر می‌باشند که در کنار اصل «فرآیندمحوری»، می‌توان انتظار رضایتمندی ساکنان را از نتایج آن داشت. در انتها تأثیر اصل توسعه اجتماع‌مبنا بر اصل جامع‌نگری مورد بررسی قرار گرفته است.

واژگان کلیدی: مسکن مهر، اصول، رضایتمندی سکونتی، شهرک مهرگان.

۲۷

شماره نوزدهم

تابستان ۱۳۹۵

فصلنامه علمی-پژوهشی

مطالعات شهرک

اصول، ابعاد و متغیرهای رضایتمندی سکونتی در برنامه‌ریزی مسکن مهر

۱ این مقاله برگرفته از پایان نامه دکتری سرکارخانم شیوا آجیلیان ممتاز با عنوان "تدوین سیاست‌های برنامه‌ریزی مسکن افشار کم درآمد با تاکید بر رضایتمندی سکونتی (مورد پژوهشی مسکن مهر محدوده قرقی (شهرک مهرگان) مشهد)" می‌باشد.

۲ نویسنده مسئول مقاله: iaum.urban@yahoo.com

۱. مقدمه

مسکن از جنبه‌های مختلف در زندگی انسان اهمیت دارد. از نظر اقتصادی، مسکن به عنوان یک دارایی و سرمایه تلقی می‌شود. از نظر اجتماعی، مسکن شرایط مطلوب را برای خانواده به منظور تحقق فعالیت‌های آنها فراهم می‌نماید. همچنین ثبات و همبستگی خانواده را موجب می‌شود. از نظر روانی و جسمی، مسکن مناسب می‌تواند محلی برای آرامش و تجدید قوا، آرامش اعصاب و فکر در فرد باشد و خستگی‌های فکری و جسمی ناشی از کار روزانه را از وی زدوده یا او را از جنبه روانی آماده فعالیت‌ها کند. از نظر فرهنگی و آموزشی، تراکم بیش از حد در خانه، تنها بر روی کودکان تأثیر نمی‌گذارد بلکه تمامی افراد ساکن در یک خانه متراکم، کم و بیش و به نسبت‌های گوناگون تحت تأثیر منفی نیروهای خارج از کنترل ناشی از ازدحام قرار می‌گیرند (seyfodin, 1992:34). بنابراین نیاز هراسان به سرپناه مطلوب، از جمله موارد مهم در طول زندگی وی محسوب می‌شود. در قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران نیز نیاز به مسکن برای هر فرد و خانواده ایرانی تأکید شده است. به استناد ماده ۳۱ قانون اساسی، داشتن مسکن متناسب با نیاز، حق هر فرد و خانواده ایرانی بوده و دولت موظف است با رعایت اولویت برای آنها که نیازمندترند، زمینه اجرایی این اصل را فراهم کند، (vezarat farhang & ershad, 1989:58) تا بتوان مشکل تأمین مسکن را حل نمود. بنابراین مسکن مهر به منظور ایجاد زمینه و بسترسازی برای تأمین مسکن مناسب برای آحاد ملت و به ویژه اقشار کم درآمد، تقویت نقش حاکمیتی دولت در امر تأمین مسکن و در راستای حصول به عدالت اجتماعی و توانمندسازی گروه‌های کم درآمد، طبق بند «د» تبصره شش در قانون بودجه سال ۱۳۸۶ احداث ۱/۵ میلیون واحد مسکونی را در دستور کار خود قرار داده است. بر این اساس دولت در برنامه‌های جدید، زمین‌های در اختیار خود را بدون انتقال مالکیت، در چرخه تولید مسکن وارد می‌نماید و با واگذاری حق بهره‌برداری طویل‌مدت (۹۹ ساله) به افراد متقاضی واجد شرایط در قالب تعاونی، سعی در جدا کردن قیمت زمین از هزینه تمام شده مسکن و همچنین افزایش عرضه مسکن و تلاش به منظور متعادل کردن بازار آشفته مسکن دارد (Rashidnahal, Rezaei & Kariman, 2008:9). این واحدهای مسکونی در اراضی داخل محدوده شهرها، اراضی الحاقی به داخل محدوده، اراضی پیرامون روستاها، شهرک‌ها و شهرهای جدید به زیرساخت می‌رود. هرچند که وجود برخی مسائل و مشکلات مانند عدم مطالعات جامع قبل از اجرا، یکسان بودن ساخت‌وسازها و عدم توجه به شرایط اقلیمی و فرهنگی، کمبود زیرساخت‌های اصلی، شفاف نبودن جمعیت‌پذیری آنها و مکانیابی نامناسب آنها در قالب شهرهای جدید باعث ایجاد ابهام در آینده این طرح شده است. این در حالی است که یکی از مهمترین بخش‌های برنامه‌ریزی و طراحی شهری، طراحی و برنامه‌ریزی توسعه مسکن است؛ عوامل اقتصادی همانند هزینه زندگی، پایه اشتغال و درآمدهای ناپایدار در برنامه‌ریزی مسکن دارای نقش بسیار مهمی هستند. معماری، زبان بومی منطقه‌ای، گرایش‌های سبک شناسی، آب و هوا، جغرافیا، آداب و سنن محلی و سایر عوامل

بر توسعه برنامه‌ریزی و طراحی مسکن در مکان‌های مختلف تأثیر می‌گذارند (Sendich, 2006:185) که این موارد در اجرای طرح مسکن مهر کمتر مشاهده می‌شود. مسکن مهر در کلانشهر مشهد نیز در قالب شهرهای جدید گلپهار، بینالود و محدوده منفصل قرقی (نمونه موردی تحقیق) اجرا شده است که هنوز به مرحله واگذاری نرسیده و دچار مشکلات متعددی است. طرح آماده‌سازی اراضی ۱۸۰ هکتاری قرقی در بیرون از حریم کلانشهر مشهد و در حاشیه روستای قرقی برای اسکان جمعیت و به منظور انجام پروژه‌های انبوه‌سازی مسکن انجام شده است. محدوده منفصل قرقی (شهرک مهرگان) در حدود ۱۰ کیلومتری شمال مشهد و در حاشیه جاده سیمان قرار دارد. با برنامه مسکن مهر نزدیک به ۳۰ هزار نفر در این شهر صاحب مسکن می‌شوند (Farnahad Consulting Engineers, 2008:46). در تأمین مسکن اقشار کم درآمد برنامه‌ریزی زمانی می‌تواند موجب دستیابی به بهبود رضایتمندی سکونتی شود که اقدامات برنامه‌ریزی در راستای حل مسائل و مشکلات آن برآید. به عبارت دیگر برنامه‌ریزی مسکن اقشار کم درآمد زمانی می‌تواند در راستای ارتقای کیفیت و رضایتمندی سکونتی در این نواحی باشد که کلیه ابعاد رضایتمندی سکونتی را همزمان مورد توجه قرار دهد. رضایتمندی سکونتی متأثر از شرایط عینی (ابعاد کالبدی، اجتماعی و خدماتی) و بعد ذهنی (شخصی) است؛ به بیان دیگر ابعاد عینی و قضاوت‌های شخصی در نهایت منجر به رضایتمندی سکونتی خواهد شد. بنابراین اگر در برنامه‌ریزی شهری خواستار تقویت این موضوع باشیم، می‌بایست بهبود و ارتقای ابعاد فوق را در نظر داشته باشیم. در تحقیق پیش رو سعی بر آن خواهد بود تا ضمن تبیین ابعاد رضایتمندی سکونتی در سیاست‌های مسکن اقشار کم درآمد، از طریق شناسایی اصول دستیابی به این مهم در اجرای سیاست مسکن مهر، ارتباط میان موضوع رضایتمندی سکونتی با برنامه‌ریزی مسکن را تبیین کرده و به شناسایی خلأهای احتمالی برنامه مسکن اقشار کم درآمد حال حاضر در محدوده منفصل قرقی (شهرک مهرگان) و ارائه پیشنهادهایی برای برنامه‌ریزی مسکن پایدار به منظور ارتقای رضایتمندی ساکنان بپردازد. بنابراین در این راستا، به دنبال تأیید یا رد فرضیه رابطه معنادار بین اصول، ابعاد و متغیرهای رضایتمندی سکونتی با برنامه‌های مسکن اقشار کم درآمد (مسکن مهر) و تأثیر مثبت و معنادار اصل توسعه اجتماع مینا بر اصل جامع‌نگری می‌باشد.

۲. مبانی نظری تحقیق

• مسکن

مسکن دارای ابعاد متفاوتی است و نمی‌توان از آن تعریف واحدی ارائه داد. از یک سو مسکن یک مکان فیزیکی است و به عنوان سرپناه یک نیاز اولیه و اساس خانوار به حساب می‌آید (Schwartz, 2006:4) و از سویی دیگر مسکن، علاوه بر مکان فیزیکی، کل محیط مسکونی را نیز در برمی‌گیرد که شامل تمامی خدمات و تسهیلات ضروری مورد نیاز برای بهتر زیستن خانواده و طرح‌های اشتغال، آموزش و بهداشت افراد است (Boshagh, 2012:44). پرداختن به

شاخصه‌های مسکن، به عنوان کلیدی‌ترین ابزار برنامه‌ریزی و تشکیل‌دهنده شالوده اصلی آن را می‌توان از حساس‌ترین مراحل برنامه‌ریزی دانست. عرصه مسکن به منظور تأمین رشد اجتماعی، علاوه بر خود واحد مسکونی، محیط پیرامون آن را نیز در بر می‌گیرد (Poormohammadi, 2006:3).

• برنامه‌ریزی مسکن مهر

مشکل مسکن گروه‌های کم درآمد در کشورهای در حال توسعه عموماً ناشی از تجربه شهرنشینی سریع و مداوم است که خود پیامد رشد جمعیت و مهاجرت از نواحی روستایی به نقاط شهری می‌باشد. به همین سبب شهرهای کشورهای در حال توسعه، بیش از سایر نقاط شهری با تقاضای مسکن قابل استطاعت برای گروه‌های کم درآمد شهری مواجه بوده و همچنین محل رقابت و نزاع برای زیرساخت‌های شهری و خدمات مرتبط با مسکن می‌باشند (Golubchikov, 2012:60).

در ایران، طی چند سال اخیر، به منظور پاسخگویی به انتظارات قانونی و عرفی در زمینه مسکن برای اقشار کم درآمد، دولت سیاست احداث «مسکن مهر» را در پیش گرفته است. در نقد این سیاست که هنوز نتایج عینی آن به ثمر نرسیده، مباحث دامنه‌داری در جریان است (Poorjohari, 2010:14). طرح مسکن مهر در قالب واگذاری حق بهره‌برداری از زمین برای ساخت مسکن کوچک با متوسط زیربنای هر واحد ۷۵ متر مربع و با هدف کاهش و حذف هزینه زمین از قیمت تمام شده ساختمان برای انطباق با توان مالی خانوارهای کم درآمد و میان درآمد در نظر گرفته شده است. مطابق این طرح کلیه متقاضیان فاقد مسکن (اعم از کارکنان دولت، کارگران و صاحبان مشاغل آزاد) در قالب تعاونی‌های مسکن توسط اداره تعاون شهرستان و استان، سازماندهی و به سازمان مسکن و شهرسازی معرفی می‌شوند. در این طرح دولت علاوه بر حذف قیمت زمین، با پرداخت ۱۵ میلیون تومان وام در دو بخش آماده‌سازی زمین (یک میلیون) و ساخت (۱۴ میلیون تومان) درصدی از هزینه‌های آماده‌سازی و ساخت را به واجدین شرایط پرداخت می‌کند تا پس از تحویل قطعی مسکن این مبالغ در اقساط ۱۵ ساله و براساس نرخ سود روز بانکی بازپرداخت شود. (Poormohammadi, Sadremooosavi & Abedini, 2012:14)، که به تاژگی مبلغ وام تا ۲۵ میلیون تومان افزایش یافته است.

• رضایتمندی سکونتی

در تأمین مسکن اقشار کم‌درآمد برنامه‌ریزی زمانی می‌تواند موجب دستیابی به بهبود رضایتمندی سکونتی شود که اقدامات برنامه‌ریزی در راستای حل مسائل و مشکلات آن برآید. بنابراین اگر ساکنان (و به تبع آن ویژگی‌های شخصیتی آنها) بر برنامه‌های مسکن تأثیرگذار باشند، می‌توان انتظار داشت نتایج این امر (سیاست‌های مسکن) نیز همسو با انتظارات ساکنان بوده و در نهایت رضایتمندی آنها را موجب شود. مک‌کری و دی، رضایتمندی سکونتی را معادل میزان رضایت تجربه شده فرد یا عضوی از یک خانواده از موقعیت سکونتی فعلی خود بیان

کرده‌اند (McCray & Day, 1977:43) که اغلب برای ارزیابی ادراکات و احساسات ساکنان از واحد مسکونی و محیط زندگی خویش به کار می‌رود. کمپل این مفهوم را از نشانه‌های مهم مبنی بر وجود ادراکات مثبت ساکنان نسبت به کیفیت زندگی خویش تلقی می‌کند (Campbell et al, 1996:39). اندیشمندان دیگری نیز در این حوزه به ارائه تعاریفی مرتبط با این موضوع پرداخته‌اند که با بررسی آنها می‌توان رضایتمندی سکونتی را حاصل ارزیابی و قضاوت ذهنی فرد از شرایط موجود محیط سکونتی در نسبت با ایده‌آل ذهنی او تعریف کرد. به بیان دیگر رضایتمندی حاصل ویژگی‌های عینی محیط اطراف و قضاوت ذهنی از آن شرایط می‌باشد.

• اصول، مؤلفه‌ها و معیارهای رضایتمندی سکونتی مسکن مهر

برنامه‌ریزی مسکن اقشار کم‌درآمد زمانی می‌تواند در راستای ارتقای کیفیت و رضایتمندی سکونتی در این نواحی باشد که کلیه ابعاد تأثیرگذار بر قضاوت از رضایتمندی سکونتی را همزمان مورد توجه قرار دهد. بنابراین در این تحقیق، با مطالعه سوابق نظری و تجربی مربوط به میزان رضایت از سکونتگاه، هفت بعد فوق از ابعاد تأثیرگذار بر رضایتمندی سکونتی در برنامه‌ریزی مسکن در نظر گرفته شده است که بر دو اصل اجتماع‌مبنایی (بعد ذهنی رضایتمندی) و جامع‌نگری (بعد عینی رضایتمندی) تقسیم شده و در حوزه مطالعات شهری قابلیت برنامه‌ریزی و بهبود را دارند. بنابراین در ادامه به معرفی اصول، مؤلفه‌ها، معیارها و شاخص‌ها در جدول شماره ۱ پرداخته شده است:

با توجه به مفاهیم جدول شماره یک، رضایتمندی سکونتی در مسکن اقشار کم‌درآمد متأثر از دو اصل اجتماع‌مبنایی (بعد ذهنی رضایتمندی) و جامع‌نگری (بعد عینی رضایتمندی) می‌باشد.

• فرآیند برنامه‌ریزی مسکن پایدار

برنامه‌ریزی مسکن مبتنی بر یک فرآیند پایدار، یکی دیگر از اصول مهم در برنامه‌ریزی مسکن مهر به منظور دستیابی به رضایتمندی سکونتی است. به عبارت دیگر برنامه‌ریزی مسکن، یک پروژه با پایان تعریف شده نخواهد بود، بلکه این امر در یک فرآیند پایدار مبتنی بر رویکرد راهبردی در امر برنامه‌ریزی است و فرآیند برنامه‌ریزی مسکن نیز شامل مراحل زمینه‌سازی، شناخت، چشم‌اندازسازی، تعریف راهبردها، سیاست‌ها و طرح‌های اجرایی با توجه به تمام ابعاد کالبدی-خدماتی، اقتصادی، اجتماعی و شخصی-رفتاری خواهد بود. نکته قابل تأمل در این فرآیند، حضور و مشارکت ساکنان در تمام مراحل می‌باشد که دستیابی به این مهم نیازمند بسترسازی است که با عنوان یک مرحله زمینه‌سازی قابلیت تحقق دارد که در آن به ارتقای سرمایه‌های اجتماعی (مشارکت، ایجاد شبکه‌های اجتماعی، ایجاد و استفاده از ارزش‌ها و هنجارها و اعتمادسازی) و تغییراتی در نظام مدیریت شهری و محلی چه در حوزه قانونی و چه ترتیبات سازمانی باید توجه شود. در مجموع با توجه به مطالب بیان شده، می‌توان گفت که سه اصل جامع‌نگری، اجتماع‌مبنایی و فرآیندمحوری بر رضایتمندی سکونتی مسکن اقشار کم‌درآمد (مسکن مهر) تأثیرگذار است که نمودار شماره ۱ مدل مفهومی تحقیق حاضر را نشان می‌دهد:

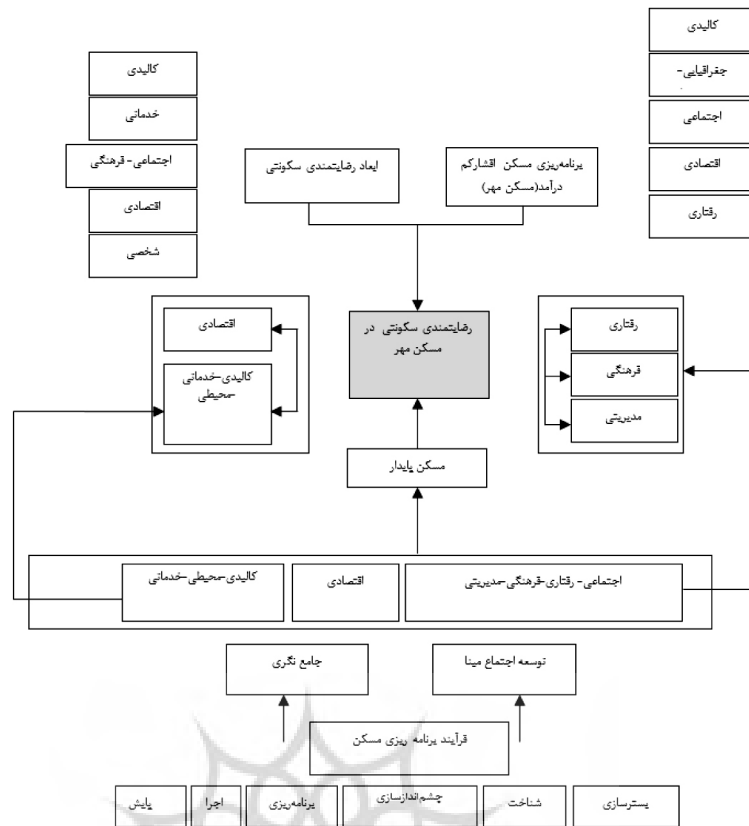
جدول شماره ۱: مستندسازی مؤلفه و شاخص های بررسی رضایتمندی سکونتی در مسکن مهر

ردیف	اصول	مؤلفه ها	معیارها و شاخص ها	مطالعات شاخص	
۱	اجتماع مبنایی	شخصی- رفتاری	- سن	carp & carp, 1982	
۲			- جنسیت	Van poll, 1997	
۳			- مالکیت	Kaitille, 1993	
۴			- بعد خانوار	Galster & Hesser, 1981	
۵			- میزان تحصیلات	Lee & Guest, 1983	
۶			- مدت اقامت	Mecrea et al, 2005	
۷	کالبدی- محیطی	فیزیکی	- نوع مسکن	Galster & Hesser, 1981	
۸			- اندازه مسکن	Galster & Hesser, 1981	
۹			- مسائل ایمنی مسکن	Miller et al., 1980	
۱۰			- تعداد و اندازه اتاق ها	Mohit et al., 2010	
۱۱		زیبایی شناختی	- نمای مسکن	Hourihan, 1984	
۱۲			- دید و منظر	Rohe and Stegman, 1991	
۱۳		تراکم	- تراکم انسانی و ازدحام	Galster & Hesser, 1981	
۱۴		آلودگی	- صدا	Varaday, 1983	
۱۵			- بو	Baiden et al, 2011	
۱۶			- هوا	Salleh, 2008	
۱۷	امکانات	- آموزشی	Campbell et al, 1996		
۱۸		- درمانی	Campbell et al, 1996		
۱۹		- مراکز خرید	Campobell et al, 1996		
۲۰		- مراکز تفریحی و فضای سبز	Duncan, 1971		
۲۱		- حمل و نقل عمومی	Turkoglu, 1997		
۲۲		- پیاده راه های مناسب	Enosh et al, 1984		
۲۳	جامع نگری خدماتی	زیرساختی	- آب، برق، گاز و مخابرات و سیستم زهکشی	Mustapha et al, 2006	
۲۴			- جمع آوری زباله	Enosh et al, 1984	
۲۵		- آتش نشانی	Mustapha et al, 2006		
۲۶		- پارکینگ	Mustapha et al, 2006		
۲۷		تسهیلات*	- نور و روشنایی معابر	Mustapha et al, 2006	
۲۸			- تسهیلات برای معلولان	Miller et al, 1980	
۲۹			- آسفالت معابر	Enosh et al, 1984	
۳۰			- پاکسازی جوی ها	Enosh et al, 1984	
۳۱		اجتماعی- فرهنگی	روابط اجتماعی	- روابط با همسایگان	Lansing & Hendricks, 1967
۳۲				- شبکه های اجتماعی محلی	Caldieron, 2011
۳۳	- تردد افراد شرور			Mecrea et al, 2005	
۳۴	- حوادث رانندگی			Mohit et al, 2010	
۳۵	اقتصادی	تمایل به سرمایه گذاری	- قیمت زمین و مسکن	Van poll, 1997	
۳۶			- بازده اقتصادی برای سرمایه گذاری	Van poll, 1997	
۳۷			- درآمد	John & Clark, 1984	

۳۰

شماره نوزدهم
تابستان ۱۳۹۵
فصلنامه
علمی-پژوهشی
مطالعات
مهر

برنامه ریزی مسکن مهر
اصول، ایجاد و متغیرهای رضایتمندی سکونتی در



نمودار شماره ۱: مدل مفهومی رساله

۳. پیشینه تحقیق

پورمحمدی و اسدی، در یک تحقیق علمی با نام ارزیابی سیاست‌های دولتی تأمین مسکن در مورد گروه‌های کم‌درآمد شهری (مطالعه موردی شهر زنجان)، بیان داشتند که سیاست‌های دولتی تأمین مسکن همواره با نگرش کمی صورت گرفته و این امر در میزان موفقیت آن تأثیرگذار بوده است. این سیاست‌ها در کاهش اسکان غیررسمی نقش مثبت داشته اما در پروژه‌های دولتی تأمین مسکن، الگوهای کاربری زمین و تأمین نیازهای ساکنان موفق عمل ننموده است (Poormahammadi & Asadi, 2013).

رفیعیان و همکاران، در مقاله‌ای با عنوان سنجش میزان رضایتمندی ساکنان از کیفیت سکونتی مسکن مهر و با موردشناسی مهر شهر زاهدان، به بررسی رضایتمندی سکونتی از واحدهای مسکن مهر پرداختند. نتایج تحقیق آنها حاکی از آن است که رضایتمندی از محیط سکونتی مسکن مهر در کلیه سطوح در سطح پایینی قرار دارد (Rafiyani et al., 2014).

با مطالعه پیشینه تحقیق، می‌توان دریافت که تاکنون در زمینه آسیب‌شناسی مسکن گروه‌های کم‌درآمد و تعیین اصول، ابعاد و مؤلفه‌های رضایتمندی و تبیین آن و همچنین تعیین میزان رضایتمندی مسکن گروه‌های کم‌درآمد در استان خراسان رضوی تحقیقی صورت نگرفته است؛ بنابراین تکراری نبودن موضوع و برخورداری از نگاهی نو به مسئله مسکن کم‌درآمد، ضرورت بررسی حاضر را موجه می‌سازد.

۴. روش‌شناسی تحقیق

تحقیق حاضر که با هدف تبیین موضوع رضایتمندی سکونتی در برنامه‌ریزی مسکن اقشارکم درآمد شکل گرفته، در حقیقت به دنبال دستیابی به اصولی در برنامه‌ریزی مسکن اقشارکم درآمد می‌باشد که بتوان به موجب آنها رضایتمندی سکونتی ساکنان را موجب شد. بنابراین در دسته‌بندی تحقیق‌ها از موضع دستیابی به اهداف، ماهیتی بنیادی-راهبردی را دارد. برای گردآوری اطلاعات از روش کتابخانه‌ای-اسنادی استفاده شده و ابزار گردآوری اطلاعات در روش میدانی به صورت تکمیل پرسشنامه و انجام مصاحبه از متقاضیان و ساکنان مسکن مهر و مدیران و متخصصان این امر محدوده فوق می‌باشد. در نهایت اطلاعات حاصل از پرسشنامه‌ها با استفاده از روش‌های آماری تحلیل عاملی، تحلیل رگرسیونی و روش تحلیل معادلات ساختاری مورد بررسی و تحلیل قرار خواهند گرفت. بنابراین از نرم‌افزارهای Lisrel، Spss و Smart PLS استفاده خواهد شد و برای سنجش همبستگی، مؤلفه و شاخص‌های بررسی رضایتمندی سکونتی در مسکن مهر در هر سطح، به عنوان متغیر مستقل و رضایتمندی اظهار شده از سوی ساکنان به عنوان متغیر وابسته در نظر گرفته شده است. از این رو، با توجه به این که هدف اصلی این مطالعه ارزیابی میزان موفقیت طرح مسکن مهر در قرقی (شهرک مهرگان) بوده است، برای جامعه آماری مورد مطالعه در این تحقیق که دارای جمعیتی بالغ بر ۳۰ هزار نفر است و حدود هفت هزار و ۵۰۰ خانوار را شامل می‌شود، بر اساس روش کوکران که یکی از فرمول‌های رایج برای به دست آوردن حجم نمونه

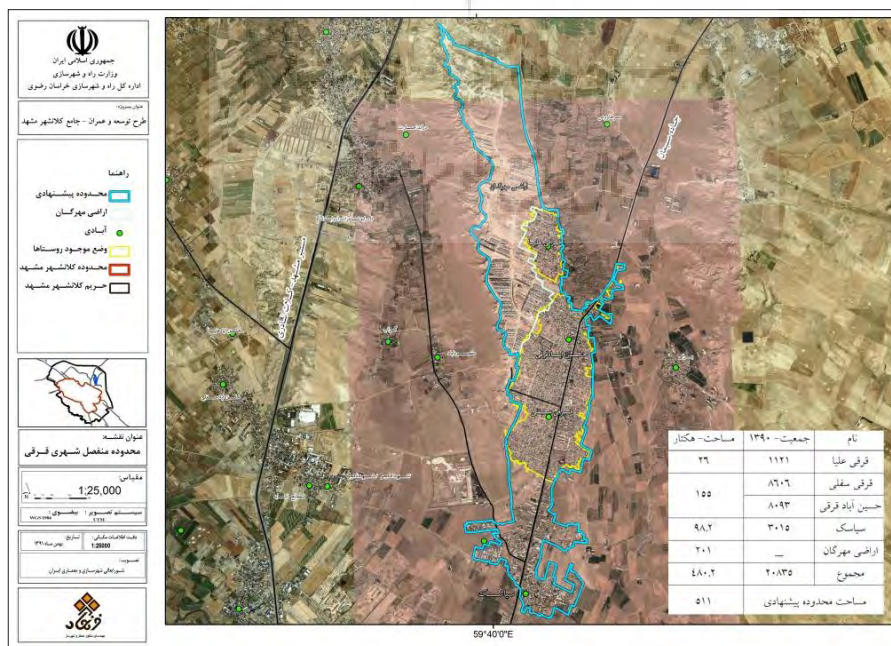
است و همچنین نظر تعدادی از متخصصان و اساتید، حجم نمونه به دست آمده تعداد ۳۷۴ پرسشنامه در محدوده مورد نظر به صورت تصادفی و در ساعات مختلف روز به عنوان نمونه می‌باشد. سپس در بخش تجزیه و تحلیل برای سنجش میزان رضایتمندی نیز با انتخاب گویه‌ها به شرح جدول شماره ۱ و سنجش آن در پرسشنامه، به ارزیابی پیامدهای حاصل از اجرای طرح مسکن مهر در این تحقیق، مبتنی بر سنجش رضایتمندی ساکنان مستقر در واحدهای مسکن مهر در محله هدف (قرقی) پرداخته شده است و براساس آماره‌های توصیفی، میزان رضایت از واحدهای مسکن مهر، با نمره‌های خیلی زیاد، زیاد، متوسط، کم و خیلی کم تعیین شده است که نتایج آزمون کولموگروف اسمیرنوف، قابل قبول بودن فاکتورها با ضرایب اشتراک بالای ۰/۶ و همبستگی بالای ۰/۴ بین عوامل حاصل و فاکتورها از جمله پیش فرض‌های قابل قبول در این تحقیق است. همچنین برای سنجش اعتبار، از اعتبار محتوا (پرسشنامه قبل از اجرا در اختیار چند نفر از اساتید قرار گرفته و مورد تأیید واقع شده است) و برای تعیین پایایی سئوال‌های پرسشنامه از تکنیک آلفای کرونباخ استفاده گردید. نتایج پایایی انجام گرفته برای گویه‌های مختلف (معیارها و شاخص‌ها)، نشان می‌دهد که پایایی گویه‌ها در سطح عالی و مطلوب است (جدول شماره ۲).

۵. بحث و یافته‌ها

وفق سیاست تمرکز غیرمتمرکز در طرح ناحیه مشهد مصوب ۱۳۸۴ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران و طرح مجموعه شهری مشهد مصوب ۱۳۸۸ شورای عالی، توزیع بخشی از عملکرد و جمعیت شهر مشهد برای افق ۱۴۰۵ در هفت حوزه تعادل بخش

جدول شماره ۲: نتایج تحلیل پایایی سنجش‌های پرسشنامه

متغیر وابسته	ضریب آلفای کرونباخ	تعداد گویه‌ها (معیارها و شاخص‌ها)
رضایت از واحدهای مسکونی قرقی (شهرک مهرگان)	۰/۹۶۱	۳۷



تصویر شماره ۱: موقعیت محدوده منفصل قرقی و اراضی شهرک مهرگان نسبت به شهر مشهد

منبع: (Farnahad Consulting Engineers, 2008)

ناحیه و مجموعه شهری و تقویت این شهر صرفاً در ارائه خدمات برتر مدنظر قرار گرفته و مصوب گردیده که بخشی از وظایف به شهرهای موجود یا سکونتگاه مستعد واقع در هفت حوزه، به شهر به تدریج تبدیل گردد. از جمله مجموعه روستاهای مستعد، قرقی واقع در فاصله ۱۰ کیلومتری شمال مشهد و در محور جاده سیمان می‌باشد که از تجمیع روستاهای حسین‌آباد قرقی، قرقی سفلی، قرقی علیا و سیاسک به وجود آمده است. بنابراین شهرک مهرگان در شمال شرق شهر مشهد و در حریم شورای عالی شهرسازی و معماری ایران (که به تازگی تصویب شده است)، به عنوان ناحیه ۴ منطقه ۳ شهرداری مشهد تصویب و اجرا شد (تصویر شماره ۱). این در حالی بود که براساس همین مطالعات، محل استقرار مسکن مهر شهر مشهد نیز در زمین متعلق به دولت (مهرگان) و با مساحت حدوداً ۱۸۰ هکتار پیش‌بینی و اقدامات اجرایی (آماده‌سازی اراضی و سپس واگذاری به شرکت‌های انبوه‌ساز برای احداث واحدهای مسکونی اقشار کم‌درآمد در آن) آغاز گردید و همزمان با افتتاح فاز نخست پروژه که بالغ بر دو هزار واحد مسکونی می‌باشد، پیگیری‌هایی نیز با شهرداری مشهد برای نگهداری و انجام خدمات شهری به عنوان محدوده منفصل شهری مشهد به عمل آمد.

پیش‌بینی جمعیتی برای افق ۱۴۰۵ برای این محدوده، بالغ بر ۵۰ هزار نفر می‌باشد که از این میزان ۳۰ هزار نفر جمعیت در محدوده مسکن مهر و ۲۰ هزار نفر برای جمعیت موجود روستاها با احتساب نرخ رشد جمعیتی آنها در نظر گرفته شده است (Farnahad Consulting Engineers, 2008:46).

از این رو، با توجه به نقش و اهمیت قابل ملاحظه برنامه ریزی مسکن به ویژه مسکن اقسا که درآمد در این محدوده، به عنوان یکی از اصول مورد توجه دولت و آثار اقدامات اجرایی صورت پذیرفته بر رضایتمندی سکونتی ساکنان، به بررسی فرضیه های تحقیق حاضر پرداخته شده است:

• آزمون فرضیه نخست

«رابطه معناداری بین اصول، ابعاد و متغیرهای رضایتمندی سکونتی با برنامه های مسکن اقسا که درآمد (مسکن مهر) وجود دارد.» می توان به خروجی برازش الگو با استفاده از تحلیل عاملی استناد نمود که نتایج تحلیل عاملی تأییدی طبق جدول شماره ۴ نشان می دهد، تمامی شاخص های برازش در سطح مطلوب و مساعدی به سر می برند. بنابراین می توان ادعا کرد متغیرها، عوامل و اصول مؤثر در رضایتمندی سکونتی در برنامه ریزی مسکن اقسا که درآمد (مسکن مهر) الگوی برازنده و قابل قبولی را ارائه می دهد.

جدول شماره ۴: آزمون KMO و بار تلت برای سئوالات پرسشنامه

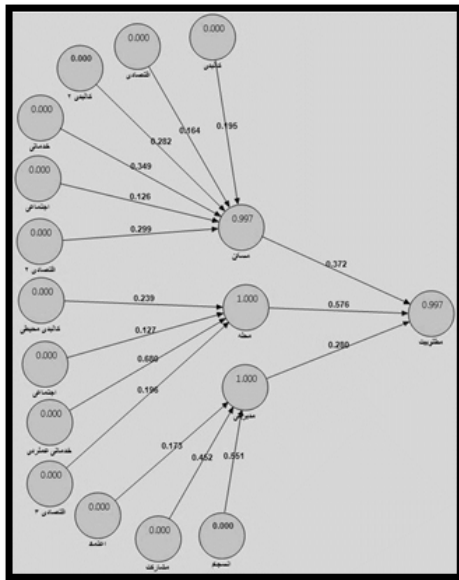
آزمون KMO		۰/۹۲۰
آزمون بار تلت	χ^2	۲۱۰۴/۱۷۸
	درجه آزادی	۱۰۳
	Sig	۰/۰۰۰

در این مطالعه برای برازش مدل مفهومی تحقیق با استفاده از شاخص های χ^2 به درجه آزادی، شاخص برازندگی (GFI)، شاخص تعدیل برازندگی (AGFI)، میانگین مجذور پس مانده ها (RMR)، شاخص نرم شده برازندگی (NFI)، شاخص نرم نشده برازندگی (NNFI)، شاخص برازندگی فزاینده (IFI)، شاخص برازندگی تطبیقی (CFI) و شاخص بسیار مهم ریشه دوم برآورد واریانس خطای تقریب (RMSEA) که مقادیر آن در جدول شماره ۵ قابل مشاهده می باشد و آزمون فرضیه ها از روش تحلیل معادلات ساختاری به کمک نرم افزار Smart PLS استفاده شده است که در نمودارهای شماره های ۲ و ۳ ملاحظه می گردد.

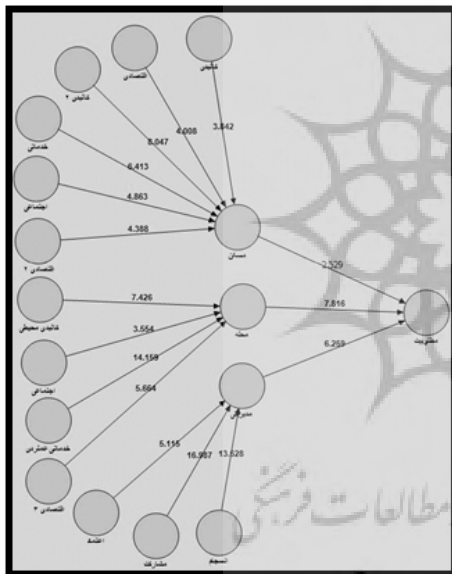
جدول شماره ۵: مقادیر شاخص های برازش مدل و نتیجه برازش

مقدار الگو	مقدار مطلوب	شاخص برازش
۱/۲۲	< ۳/۰۰	χ^2/df
۰/۹۷	> ۰/۹۰	GFI ^۱
۰/۹۲	> ۰/۹۰	AGFI ^۲
۰/۰۲۴	< ۰/۰۵	RMR ^۳
۰/۹۲	> ۰/۹۰	NFI ^۴
۰/۹۵	> ۰/۹۰	NNFI ^۵
۰/۷۵	> ۰/۹۰	IFI ^۶
۰/۹۶	> ۰/۹۰	CFI ^۷
۰/۰۵۴	< ۰/۰۸	RMSEA ^۸

- 1 Goodness of Fit Index
- 2 Adjusted Goodness of Fit Index
- 3 Root Mean square Residual
- 4 Normed Fit Index
- 5 Non-Normed Fit Index
- 6 Incremental Fit Index
- 7 Comparative Fit Index
- 8 Root Mean Square Error of Approximation



نمودار شماره ۲: اندازه گیری مدل کلی و نتایج فرضیه ها در حالت استاندارد به کمک نرم افزار Smart PLS



نمودار شماره ۳: اندازه گیری مدل کلی و نتایج فرضیه ها در حالت معنی دار به کمک نرم افزار Smart PLS

مطابق نمودارهای فوق ملاحظه می گردد، مقدار ضریب مسیر در حالت معنی داری برای تمامی روابط خارج از بازه استاندارد ۱-۹۶- و ۱،۹۶+ قرار گرفته از این رو تمامی روابط برقرار است و می توان پذیرفت تمامی مؤلفه های مطلوبیت کیفیت محیط از شرایط مسکن محدوده منفصل قرقی در وضعیت مطلوب و مساعدی برخوردار می باشند.

• آزمون فرضیه دوم

«اصل توسعه اجتماع مبنای تأثیر مثبت و معنی داری بر اصول جامع نگری دارد.»

در این مرحله از تحقیق با استفاده از آزمون تحلیل رگرسیونی این فرضیه آزمون می شود. نتایج آزمون تحلیل رگرسیونی در جدول شماره ۶ نشان داده شده است:

جدول شماره ۶: نتایج تحلیل رگرسیونی

مدل	ضرایب غیراستاندارد		ضرایب استاندارد		معنی داری	
	بتا	انحراف استاندارد	بتای استاندارد	t	بتا	انحراف استاندارد
۱	(مقدار)	۴/۹۵۶	۰/۳۵۸		۱۳/۸۲۶	۰/۰۰۰
	اصل توسعه اجتماع مبنا	۰/۵۵۹	۰/۱۹۵	۰/۲۷۴	۲/۸۶۰	۰/۰۰۵

متغیر وابسته: اصل جامع‌نگری

به عبارت دیگر برنامه‌ریزی مسکن اقشار کم‌درآمد زمانی می‌تواند در راستای ارتقای کیفیت و رضایتمندی سکونتی در این نواحی باشد که کلیه ابعاد رضایتمندی سکونتی را همزمان مورد توجه قرار دهد. رضایتمندی سکونتی متأثر از شرایط عینی (ابعاد کالبدی، اجتماعی و خدماتی) و بعد ذهنی (شخصی) است. به بیان دیگر ابعاد عینی و قضاوت‌های شخصی در نهایت منجر به رضایتمندی سکونتی خواهد شد. بنابراین در برنامه‌ریزی شهری اگر خواستار تقویت این موضوع باشیم، می‌بایست بهبود و ارتقای ابعاد فوق را در نظر داشته باشیم. دستیابی به ابعاد فوق در برنامه‌ریزی مسکن مهر مستلزم توجه به دو اصل جامع‌نگری به مسائل و اجتماع‌مبنایی می‌باشد. تحقیق حاضر نشان می‌دهد که «جامع‌نگری» با ایجاد نگاهی یکپارچه به مسائل و «توسعه اجتماع‌مبنا» با حضور ساکنان در تمام فرآیند برنامه‌ریزی در کنار اصل «فرآیندمحوری» با نگاه از پایین به بالا، می‌بایست سرلوحه اقدامات اجرایی برنامه مسکن مهر شهرک مهرگان قرار بگیرد تا بتوانیم شاهد رضایتمندی سکونتی ساکنان باشیم.

موضوعی که طبق جدول شماره ۷، در دهه‌های ۱۹۸۰ به بعد در نظام برنامه‌ریزی مسکن جهان مورد توجه قرار گرفته ولی در برنامه‌های اول تا پنجم توسعه مورد غفلت بوده و یا به صورت جزئی لحاظ شده است.

با توجه به جدول فوق ملاحظه می‌گردد، مقدار معنی داری برای این رابطه عدد ۰،۰۰۵ به دست آمده که کوچکتر از عدد استاندارد ۰،۰۵ است. بنابراین در سطح اطمینان ۹۵ درصد می‌توان پذیرفت اصل توسعه اجتماع‌مبنا تأثیر مثبت و معنی داری بر اصول جامع‌نگری دارد.

۶. نتیجه‌گیری

طرح مسکن مهر به منزله سیاستی به منظور تأمین مسکن ارزان قیمت برای گروه‌های کم‌درآمد شهری با ابعادی گسترده (یک و نیم میلیون واحد مسکونی) شناخته می‌شود. از این رو در این سیاست، بعد اقتصادی بر سایر جنبه‌های مسکن تفوق و برتری دارد. با توجه به آن که مسکن چیزی بالاتر از سقفی بالای سر محسوب می‌شود، توجه به سایر ویژگی‌های مسکن در رفع نیازهای ساکنان و دستیابی به رضایتمندی ساکنان، امری ضروری به نظر می‌رسد. در واقع بی‌اعتنایی به کیفیت محیط سکونتی و متعاقباً نیازهای سکونتی ساکنان، سیاست نام برده را با بحران‌های جدی و عدم دستیابی به اهداف، مواجه خواهد ساخت. در تأمین مسکن اقشار کم‌درآمد، برنامه‌ریزی زمانی می‌تواند موجب دستیابی به بهبود رضایتمندی سکونتی شود که اقدامات برنامه‌ریزی در راستای حل مسائل و مشکلات آن برآید.

جدول شماره ۷: عوامل مؤثر بر رضایتمندی سکونتی مسکن مهر در اندیشه‌ها و نظریات در جهان و ایران

دوره تاریخی / ابعاد	کالبدی	اقتصادی	اجتماعی	مدیریتی (مشارکتی)	رفتاری (شخصی)
قبل از دهه ۱۹۷۰	نظر				
	اقدام				
۱۹۷۰ تا ۱۹۸۰	نظر				
	اقدام				
۱۹۸۰ تاکنون	نظر				
	اقدام				
بعد از انقلاب تاکنون (در برنامه‌های اول تا پنجم)	نظر				
	اقدام				

برنامه‌ریزی مسکن مهر در اندیشه‌ها و نظریات در جهان و ایران در تصویر شماره ۲ اصول و مؤلفه‌های مؤثر بر رضایتمندی سکونتی در برنامه مسکن مهر تبیین شده است. اگر این اصول و مؤلفه‌ها در فرآیند

برنامه‌ریزی مسکن مهر در تصویر شماره ۲ اصول و مؤلفه‌های مؤثر بر رضایتمندی سکونتی در برنامه مسکن مهر تبیین شده است. اگر این اصول و مؤلفه‌ها در فرآیند

- Measure residents ' satisfaction with the quality of housing residence , Case Zahedan Mehr", *Joghrafiya & Amayesh Journal*, 135-150.[in Persian]
- Rashidnahl,M.,Rezaei,H., Kariman,M.,(2008). "Mehr Housing cooperatives stamp applicants and members must know what", Tehran, Paygan Publishers. [in Persian]
 - Rohe, W.; Mouw, S (1991). The Politics of Relocation: The Moving of the Crest Street Community. *Journal of the American Planning Association* 57: 57.68.
 - Salleh, A. G (2008). Neighbourhood factors in private low-cost housing in Malaysia. *Habitat International* 32485-93
 - Seyfodin,F.,(1992). "Minimum housing", Seminar Proceedings 1373 , published by the Ministry of Housing and Urban Development,11-13.[in Persian]
 - Schwartz, A.F (2006),Housing Policy in the United States: An Introduction. Routledge, Taylor & Francis group.
 - Sendich, Emina (2006), Planning and urban standards, Newjersy.
 - Turkoglu, H (1997). Residents' satisfaction of housing environments : the case of Istanbul, Turkey, *Landscape and Urban Planning* 39 55-67.
 - Van Poll, R (1997). »The Perceived Quality of the Urban Residential Environment A Multi-Attribute Evaluation«. Gronigen University Press.
 - Varaday, D.P (1983). Determinants of residential mobility, *Journal of the American Planning Association* 49,184-99.
 - Land Use Study.
 - Lee. B. A. & Guest. A. M (1983). Determinants of neighbourhood satisfaction: A metropolitan-level analysis. *The Sociological Quarterly*. 242. 287-303.
 - McCrae, R. R (2005).Terracciano. A., & 79 Members of the Personality Profiles of Cultures Project.. Personality profiles of cultures: Aggregate personality traits. *Journal of Personality and Social Psychology*. 89, 407-425.
 - McCray, J.W., & Day, D. D (1977). 'Housing values. aspirations. and satisfactions as indicators of housing needs', *Home Economics Research Journal* 5. pp. 244-254.
 - Miller. F. D., S. Tseraberis, G. P. Malia. & D. Greg (1980). Neighbourhood satisfaction among urban dwellers. *Journal of Social Issues* 363. 101-117.
 - Ministry of Culture,(1989),Constitution of the Islamic Republic of Iran , Ministry of Culture. [in Persian]
 - Mohit, Ma. M. Ibrahim and YR. Rashid (2010). Assessment of residential satisfaction in newly designed public low-cost housing in Kuala Lumpur, Malaysia. *Habitat Int.*, 34: 18-27. DOI 10.1016/j.
 - Mustapha.F.H.Al-fed, A. Wild, S (1995). A model for assessing the effectiveness of public housing in Sana'a Republic of Yemen. *Constriction, Management and Economics* 13 457-465.
 - Poorjohari,A.,(2010). " Mehr Housing , city or impose broad unscheduled grows with it" , *Abadi Journal*, No. 69, Winter,14-18.[in Persian]
 - Poormohammadi,M.,(2006). " Housing planning" , Samt Publishers, Tehran.[in Persian]
 - Poormohammadi,M.,Asadi,A.,(2013). "Evaluation Zanjan Mehr housing project", *Tahghighat karbordi olum joghrafiace Journal*, No. 33, Summer,171-192.[in Persian]
 - Poormohamadi,M., Sadremoosavi,M., Abedini,A., (2012). " An analysis of government housing policies with an emphasis on economic development , social and cultural", *Motaleat shahri Journal*, 34-43.[in Persian]
 - Rafian,M.,Masudi rad,M.,Rezaei,M.,(2014). "