

# ارزیابی شاخص‌های کیفیت زندگی در طرح مسکن مهر با رویکرد پایداری (نمونه موردی: محله بهشتی همدان)

محمد جواد صادق صابری؛ کارشناس ارشد، دانشگاه آزاد اسلامی واحد تهران مرکز

امیر زاهدی یگانه؛ مربی دانشگاه آزاد اسلامی واحد اصفهان (خوراسگان)

مهرداد حاجیان زیدی؛ مربی دانشگاه هنر اصفهان

راضیه قدرجانی\*؛ مربی دانشگاه آزاد اسلامی واحد اهواز

تاریخ دریافت: ۱۳۹۶/۲/۲ تاریخ پذیرش: ۱۳۹۷/۶/۲۶

**چکیده:** امروزه شاید یکی از مهم‌ترین چالش‌های برنامه‌ریزی شهری کشور ما، بحث مسکن مهر باشد که بصورت انفجاری در سطح ملی به اجرا درآمد و تغییرات کالبدی، فضایی و جمعیتی قابل توجهی را به عنوان طرح خانه‌دار کردن خانواده‌های پایین دست جامعه ایجاد کرد، که با اصول توسعه پایدار هماهنگی ندارند. مقوله کیفیت زندگی از شاخص‌های توسعه پایدار و دولت رفاه در هر جامعه‌ای است که امروزه تأثیر بسزایی در عرصه‌های مدیریتی دارد. در شهر همدان هم مانند سایر نقاط، مسکن مهر در چندین نقطه طراحی و اجرا شد که از نظر مکان‌یابی، نحوه‌ی ساخت، آماده‌سازی اراضی و... دچار مشکل هستند. این پژوهش با هدف بررسی شاخص‌های کیفیت زندگی در مسکن مهر، سعی بر آن دارد در ارتقاء کیفیت زندگی در این نوع مسکن با تأکید بر پایداری شهری گامی به جلو داشته باشد و در این راستا با استفاده از روش کیفی و اسنادی و تحلیل‌های صورت گرفته از طریق نرم افزار SPSS و lisrel و سپس تحلیل شاخص‌ها با نرم افزار AMOS و روش SEM، به بررسی وضعیت کیفیت زندگی منطقه با توجه به رویکرد پایداری پرداخته شد، نتایج حاکی از آن است که این منطقه با اصول شهر پایدار همخوانی ندارد. در انتها نیز به ارائه طرح بهینه اقدام شد.

**کلمات کلیدی:** مسکن مهر، کیفیت زندگی، پایداری، همدان، SEM

## Evaluation of Quality of Life Indices in "Maskan-e Mehr" Housing Plan Using the Sustainability Approach (Case Study: Beheshti Neighborhood of Hamedan)

Mohammad Javad Sadegh Saberi; M.A., Central Tehran Branch, Islamic Azad University, Tehran, Iran

Amir Zahedi Yeganeh; Lecturer of Isfahan Branch, Islamic Azad University, Isfahan (khorasgan), Iran

Mehrdad Hajian Zeidi; Lecturer of Isfahan University of Art, Isfahan, Iran

Razieh Ghadrajani; Lecturer of Ahvaz Branch, Islamic Azad University, Ahvaz, Iran

**Abstract:** Today, perhaps one of the most important challenges of urban planning in our country is the "Maskan-e Mehr" housing construction program, which was carried out explosively at the national level for housing low income families, and made significant physical, spatial and demographic changes, which are not consistent with the principles of sustainable development. The issue of quality of life is one of the indices of sustainable development and welfare state in any society that today has a significant impact on management issues. In Hamedan, like in other cities, "Maskan-e Mehr" housing plan was designed and implemented in several districts of this city, which had problem regarding the way of construction, finding location, preparation of the lands for construction and etc. This study aimed at examining the indices of the quality of life in Mehr Housing in order to improve the quality of life in this type of housing with an emphasis on urban sustainability. In this regard, using qualitative and documentary methods and the SPSS and Lisrel software and then analyzing the indices with the AMOS software and SEM method, the status of the quality of the quality of life was studied in the region according to the stability approach. The results show that the area was not consistent with the principles of urban sustainable development. Finally, an optimal plan was presented.

**Keywords:** Mehr housing, Quality of life, Sustainability, Hamedan, SEM

## ۱- مقدمه

شهرنشینی شتابان دهه‌های اخیر، گسترش ناموزون و سریع شهرها، توأم با تسلط تفکرات و برنامه‌های مدرن، شهرها را با چالش‌های عمده‌ای روبرو ساخته است. در حال حاضر بیش از نیمی از جمعیت جهان در شهرها زندگی می‌کنند و پیش‌بینی می‌گردد این میزان به ۷۵٪ پیش از سال ۲۰۵۰ میلادی برسد (ایزدی، ۱۳۹۰: ۴۷). امروزه نظریه توسعه پایدار شهری که پیدایش آن به دهه‌های پایانی قرن بیستم باز می‌گردد، بیش از پیش قوت گرفته است. در این میان با توجه به نقش پررنگ شهرها در پیدایش ناپایداری‌های کنونی، نظریه توسعه پایدار شهری از اهمیتی فراوان برخوردار گشته است. شهرنشینی با چنان سرعتی به پیش می‌رود که در تاریخ بی‌سابقه بوده است. در حالت کلی این موضوع را می‌توان ناشی از تلاش مردم برای ارضای نیازهای خود و وجود امکانات مناسب زندگی شهری در شهرها دانست در حال حاضر بخش قابل توجهی از دل مشغولی‌های مدیران ارائه خدمات به ساکنان این مناطق تشکیل می‌دهد (پور محمدی، ۱۳۹۳). به همین دلیل مطالعات کیفیت زندگی به عنوان یکی از مهم‌ترین مباحث مطالعات شهری طی ۳۰ سال گذشته بوده است. امروزه مطالعات کیفیت زندگی به عنوان یکی از مطالعات پایداری شهری محسوب می‌شود و مسکن پایدار را می‌توان یکی از شاخص‌های مهم در توسعه پایدار شهری محسوب نمود. از این رو شناخت ویژگی‌های مسکن مناسب اهمیت پیدامی‌کند. لذا همواره سیاست‌های مختلفی در این زمینه اتخاذ شده که مهمترین آنها در حال حاضر طرح مسکن مهر می‌باشد. گرچه مسکن مهر ایده درستی بنظر می‌رسید اما در عمل نشان داد از ضعف‌های بسیاری برخوردار است. زیرا بدون توجه به نیازهای مکانی و ضرورت‌ها و تفاوت‌های هر منطقه و استان، به صورت یکسان در تمام کشور اجرا شده و بسیاری از ارزش‌های انسانی و اجتماعی و بومی و فرهنگی نادیده گرفته می‌شود که این خود عاملی دیگر در ناکامی این طرح است. به نظر می‌رسد یکی از بزرگترین ضعف‌های مسکن مهر نگاه نامناسب و غیرشهری به آن می‌باشد.

شهر همدان نیز به نحو گسترده‌ای با معضل توسعه مساکن مهر بدون برنامه مواجه است، مناطق حاشیه‌ای که عمدتاً مساکن مهر در این مناطق قرار گرفته‌اند به صورت کمربندی از شمال غربی تا جنوب شرقی شهر را در بر گرفته و رشد قارچ‌گونه این مناطق همچنان ادامه یافته، به نحوی که شهر را دستخوش ناهمگونی و ناهنجاریهای شدید کرده است. این توسعه‌های جدید از یک سو می‌تواند تهدیدهایی برای نظام شهری به شمار رود و از سوی دیگر موجب تجربه‌ای تلخ و دشوار برای زندگی ساکنان آنها که عمدتاً قشر پایین جامعه هستند شود. پژوهش حاضر بر آن است که با رویکردی ذهنی‌تر نسبت به دیدگاه‌های حال حاضر به ارتقاء، توانمندسازی و خودکفایی مساکن مهر تازه تاسیس از منظر کیفیت زندگی در شهرهای ایرانی بپردازد. در واقع، تحقیق پیش‌رو قصد دارد با بررسی خوانش ادراکات ذهنی ساکنان این سکونتگاه‌ها از وضعیت کیفیت زندگی عینی موجود، برنامه‌ها و راهبردهایی را در جهت ارتقاء کیفیت زندگی شهری به عنوان یک شهرک تازه تاسیس با خصوصیات مسکن مهر تدوین نماید.

## ۲- پیشینه پژوهش

دکتر اسفندیار زبردست به بررسی قلمرو مسکن کیفیت زندگی و رضایت از زندگی در سکونتگاه‌های حاشیه کلانشهر تهران پرداخته است. در این مقاله با استفاده از تحلیل عاملی هفت قلمرو فرعی مسکن برای کیفیت زندگی همچون امکانات، کیفیت و استحکام مسکن شناسایی شده است. نتایج نشان می‌دهد که رابطه مستقیمی بین دلایل مهاجرت به سکونتگاه‌های حاشیه‌ای تهران و قلمروهای فرعی مسکن کیفیت زندگی وجود دارد. دکتر رضوانی و همکارانش در سال ۱۳۸۷ در مقاله‌ای مروری به بررسی مفاهیم، شاخص‌ها و مدل‌های کیفیت زندگی و ارائه مدلی برای سنجش کیفیت زندگی در نواحی روستایی پرداختند. ارزیابی کیفیت زندگی در نواحی روستایی مقاله دیگری است که توسط دکتر رضوانی و همکارانش در سال ۱۳۸۷ تدوین شده است. در این مطالعه برای سنجش کیفیت زندگی، چارچوبی مفهومی براساس نیازهای انسانی ارائه

مناسب، معقول و اندیشیده برای آن است. از اینرو در کشورهای مختلف دنیا و از جمله کشورهای در حال توسعه، سیاستهای متنوعی برای تأمین مسکن به ویژه برای اقشار کم درآمد جامعه ارائه شد. در کشور ایران نیز با توجه به مشکلاتی که در زمینه کمبود مسکن و به ویژه گرانی آن وجود داشت، طرح مسکن مهر بعنوان مناسبترین سیاست دولت جای خود را در اذهان عمومی متقاضیان مسکن پیدا نمود (ذبیحی و همکاران، ۱۳۹۰).

طرح مسکن مهر، طرحی است که در قالب واگذاری حق بهره برداری از زمین برای ساخت مسکن کوچک با متوسط زیربنای هر واحد ۷۵ مترمربع 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. در اهداف کلی طرح مسکن مهر کمک به تأمین مسکن اقشار کم درآمد، ارتقای کمی و کیفی تولید و عرضه مسکن، کاهش نابرابری در برخورداری از مسکن مناسب، پالایش محیط کلانشهرها و بهبود و ارتقای معیارهای زیست محیطی، جذب سرمایه‌های کوچک، جلوگیری از افزایش بی‌رویه قیمت زمین و مسکن، جلوگیری از توسعه حاشیه‌نشینی و ارتقای عدالت اجتماعی دیده شده است (خلیلی و همکاران، ۱۳۹۴).

#### ۴-۲- پایداری و مفهوم شهر و محله پایدار

آخرین راهبرد برای مسائل ناشی از رشد و توسعه در سطح جهانی، منطقه‌ای و محلی (شهرها و روستاها) طی دهه‌های گذشته، ارائه راهبرد توسعه پایدار است که توسط سازمان ملل معرفی گردیده است. در این رویکرد هر توسعه‌ای باید ضمن رفع نیازهای کنونی، متضمن حق آیندگان برای تأمین نیازهایشان نیز باشد (سرایبی و مویدفر، ۱۳۸۷: ۱). مدل توسعه پایدار به مانند رویکرد مدل‌های عرفی توسعه و رشد، توسعه را امر مدرنیزاسیون جهانی برطبق خواستها و خط‌مشی غربی می‌داند (Baker, 2006: 1). پایداری جهان در قرن ۲۱، تا حد زیادی بستگی به پایداری شهرها دارد. ایده‌ها و نظرات پیشین برای پیاده‌سازی پایداری بر روی عواملی چون دستیابی به پایداری،

شده است، که در آن پیوند مفهومی بین دو رویکرد عمده کیفیت زندگی - عینی و ذهنی - در نظر گرفته شده است. در این مطالعه، کیفیت زندگی عبارت است از دو مقدار متمایز برای ارزیابی هر شاخص مربوط به نیازهای انسانی، که یکی میزان برآورده شدن عینی و ذهنی نیاز و دیگری اهمیت نسبی نیاز را مورد توجه قرار می‌دهد.

دکتر سعیده گروسی و همکارانش در سال ۱۳۸۷ در مقاله‌ای تحت عنوان سرمایه اجتماعی و کیفیت زندگی در شهر کرمان به شناسایی سطح سرمایه اجتماعی و کیفیت زندگی و ارتباط این دو متغیر در محلات مختلف شهر کرمان پرداختند. نتایج این مطالعه نشان داد که سطح سرمایه اجتماعی در دسترس با سطح کیفیت زندگی ارتباط معنی‌دار دارد و ارتباط این دو متغیر تابعی از سطح محله است؛ علاوه بر این، بالا نبودن سطح کیفیت زندگی در بین شهروندان تحت تاثیر سطح نسبتاً متوسط سرمایه اجتماعی ایشان است. دکتر غلامرضا غفاری و همکارانش در سال ۱۳۸۷ به بررسی مفهوم کیفیت زندگی در محتوای برنامه‌های توسعه در ایران قبل و بعد از انقلاب اسلامی پرداخته‌اند. نتایج این مطالعه نشان می‌دهد که در هیچ کدام از برنامه‌ها، امور رفاهی و اجتماعی به سطح سیاستگذاری ارتقاء نیافته‌اند و بیشتر از جایگاهی خدماتی برخوردار بوده‌اند و به مسائل اجتماعی از منظر اقتصادی نگاه شده و برنامه‌ها در قبل و بعد از انقلاب تحت تاثیر الگوهای جهانی قرار داشته‌اند.

#### ۳- فرضیه تحقیق

به نظر می‌رسد میزان رضایت ساکنان از شاخص‌های کیفیت زندگی در سطح قابل قبولی قرار ندارد.

#### ۴- مبانی نظری

##### ۴-۱- مسکن مهر

پس از انقلاب صنعتی، فرایند شهرنشینی بطور فزاینده‌ای، رشد کرد و به دنبال آن مشکلات فراوانی از جمله کمبود مسکن را به وجود آورد. در واقع مسکن بعنوان یکی از پدیده‌های واقعی، از نخستین مسائلی است که بشر همواره با آن دست به گریبان بوده است و در تلاش برای دگرگونی و یافتن پاسخی

شده و فعالانه ارتقا داده می‌شود. این شهرها منابع را به شکل صحیح و به اندازه مصرف می‌کنند و سعی دارند اقتصاد خود را با اساس محلی حفظ کرده و توسعه بخشند. معنای پایداری در جوامع مختلف متفاوت است چراکه جوامع مختلف برحسب شرایط اجتماعی، اقتصادی، زیست‌محیطی و سطح داوری خود، درک یکسانی از پایداری در شهر نخواهند داشت. در کل برای رسیدن به پایداری توجه به نقش مردم و شهروندان از اهمیت ویژه‌ای برخوردار است چرا که نیل رسیدن به راهبردهای شهرپایدار را بهتر و سریع‌تر امکان‌پذیر می‌سازد (Purvis & Grainger, 2004:6).

دکتر محمد مهدی عزیزی در قالب یک طرح پژوهشی میزان پایداری محله مسکونی نارمک را مورد بررسی قرار داده است و در این تحقیق اصول و معیارهای پایداری در محله را هویت و سرزندگی - پویایی و سازگاری - تنوع دسترسی و تراکم و ظرفیت قابل تحمل محله دانسته است.

مدیریت مناسب و موثر و کنترل تغییرات رشد شهری بوده و خود می‌تواند گامی برای پایداری آینده باشد (Ahern, 2011: 341).

مفهوم شهر پایدار و ویژگی‌های آن در دهه‌ی ۱۹۹۰ بارها از سوی محافل علمی و سازمان‌های رسمی و غیر رسمی مورد توجه قرار گرفته است. توجه به این مفهوم در چنین طیف گسترده‌ای سبب گشته است که یافتن تعریف واحدی از شهر پایدار امکان‌پذیر نباشد. مؤلفه‌های شهرپایدار مصادیق زیست محیطی، اجتماعی و اقتصادی بوده که هر یک از نظریه پردازان در تعاریف خود به یکی از این جنبه‌ها اشاره کرده‌اند. شهرهای پایدار شهرهایی هستند که برای حفظ سلامتی در دراز مدت اقداماتی انجام داده‌اند. این شهرها چشم اندازی دارند که توسط تمام بخش‌های جامعه شامل حرفه‌های مختلف، گروه‌های آسیب پذیر، طرفداران محیط زیست، مجامع مدنی، نهادهای دولتی و تشکلهای مذهبی پذیرفته

شکل (۱): معیارهای محلات پایدار



منبع: (عزیزی، ۱۳۸۵: ۳۷)

جدول (۱): معیارها و شاخص‌های پایداری محله از دیدگاه عزیزی

معیارها	شاخص‌ها
هویت	- قدیمی بودن محله - طرح شهرسازی محله - فرهنگ اهالی - مساجد محله
سرزندگی	- میدان‌ها و فضای سبز محله - اهالی و همسایگان - مراکز خرید و برگزاری مراسم عمومی
تعلق خاطر	- اقامت طولانی و عادت - قدیمی بودن محله - طرح شهرسازی محله - آشنایی با مردم
تنوع	- وجود تنوع در انتخاب مسکن براساس ساختار جمعیتی و فرهنگی و تنوع در انتخاب مسکن براساس درآمد
فضاها و خدمات محله‌ای	- خدمات آموزشی بهداشتی...
امنیت در محله	- مکان‌های حادثه خیز در محله - شناخت غریبه و امنیت در ساعات پایانی شب - عوامل و شدت بزهکاری
ظرفیت قابل تحمل محله	- تراکم جمعیتی و ساختمانی

منبع: (عزیزی، ۱۳۸۵)

#### ۳-۴- تعریف کیفیت زندگی

کلی را تعیین می‌کنند، تعریف شده است. تعریف جغرافیایی کیفیت زندگی دربرگیرنده مفهوم بهزیستی فردی است، اما با تمرکز بیشتر بر مکان تا فرد. تعریف جغرافیایی کیفیت زندگی دربرگیرنده اندازه‌های عینی و ذهنی شرایط اجتماعی و محیطی در یک مکان و چگونگی ادراک این شرایط توسط مردم ساکن آن مکان است (لطفی، ۱۳۸۸). مفهوم کیفیت زندگی، مفهومی چندجانبه و چندوجهی می‌باشد. با مرور مطالعات انجام شده در زمینه کیفیت زندگی شهری به وضوح دیده می‌شود که این مسائل که کیفیت زندگی شهری دارای اجزای مختلفی می‌باشد، مورد تایید محققان قرار گرفته است. محققان در پژوهش‌های خود روی کیفیت زندگی شهری به طور کلی اجزای تا حد زیادی مشابه را به عنوان ابعاد مختلف کیفیت زندگی شهری انتخاب کرده‌اند ولی شاخص‌هایی که برای سنجش این اجزا در نظر گرفته‌اند، متفاوت می‌باشد (لطفی، ۱۳۸۸). جدول (۲) جنبه‌هایی را که در پژوهش‌های مختلف در زمینه کیفیت زندگی شهری، به عنوان جنبه‌های مختلف کیفیت زندگی شهری توسط پژوهشگران مختلف انتخاب شده است، نشان می‌دهد.

شناخت، اندازه‌گیری و بهبود کیفیت زندگی از اهداف عمده محققان، برنامه‌ریزان و دولت‌ها در چند دهه‌ی اخیر بوده است. این عرصه علمی و تحقیقاتی مورد توجه تعداد زیادی از رشته‌ها، از جمله جامعه‌شناسی، روان‌شناسی، اقتصاد، علوم محیطی، جغرافیا، پزشکی و... است. کیفیت زندگی از دهه‌ی ۱۹۶۰ به یکی از موضوعات مورد علاقه علوم اجتماعی تبدیل شد، زیرا در این دهه مشخص شد که رشد و توسعه اقتصادی لزوماً منجر به بهبود زندگی مردم یک کشور نمی‌شود (Das, 2008). لیو در سال ۱۹۸۳ کیفیت زندگی را به عنوان "نامی شیک برای مفهوم قدیمی بهزیستی مادی و روانی مردم در محیط زندگی‌شان" توصیف کرده است. اسمیت آن بهزیستی اجتماعی و رفاه عمومی تعریف کرده است. مولر در سال ۱۹۸۳ کیفیت زندگی را میزان رفاه افراد و گروهها تحت شرایط اجتماعی و اقتصادی عمومی تعریف می‌کند. کیفیت زندگی به طور گسترده‌ای به عنوان شادکامی یا رضایت افراد از زندگی و محیط شامل نیازها و آرزوها، سبک زندگی و سایر فاکتورهای ملموس و غیر ملموس که بهزیستی

جدول (۲): جنبه‌های کیفیت زندگی در پژوهش‌های مختلف

منبع	جنبه‌های کیفیت زندگی شهری بکار رفته در پژوهش
Liu (1976)	۱. اقتصاد. ۲. سیاست. ۳. محیط زیست. ۴. اجتماع. ۵. آموزش
Boyer and Savageau (1981)	۱. آب و هوا. ۲. مسکن. ۳. محیط زیست و بهداشت. ۴. جرم. ۵. حمل و نقل. ۶. آموزش. ۷. هنر. ۸. تفریح. ۹. اقتصاد
Blomquist et al. (1988); Stover and Leven (1992)	۱. نزولات جوی. ۲. تعداد روزهای گرم. ۳. تعداد روزهای سرد. ۴. رطوبت. ۵. سرعت باد. ۶. تابش آفتاب. ۷. ساحل. ۸. جرم. ۹. نسبت معلم به شاگرد. ۱۰. ذرات معلق. ۱۱. مواد زاید
Sufian (1993)	۱. امنیت عمومی. ۲. هزینه خوراک. ۳. فضای زندگی. ۴. استاندارد مسکن. ۵. ارتباطات. ۶. آموزش. ۷. بهداشت عمومی. ۸. آرامش. ۹. جریان ترافیک. ۱۰. هوای پاک
Human Dev. Index (UNDP, 1994)	۱. امید به زندگی. ۲. نرخ بیسوادی بزرگسالان. ۳. متوسط قدرت خرید
Protassenko (1997)	۱. درآمد ماهانه هر شخص. ۲. توزیع درآمد. ۳. مخارج خوراک ماهانه

منبع: (Ulengin, 2001: 343)

#### ۴-۴- کیفیت زندگی و پایداری شهری

در عصر حاضر برنامه‌ریزان حوزه اجتماعی مدیریت توسعه پایدار شهری، شاخص‌های ذهنی و کمی کیفیت زندگی را امری ضروری برای ارتقاء زندگی اجتماعی و رفاهی شهروندان مورد توجه قرار می‌دهند، و هدف نهایی خود را از طریق ارائه تدابیر رفاهی و راهبردهای اجتماعی و استمرار شاخص‌های زندگی اجتماعی شهری از جمله (سرمایه، اعتماد، مشارکت، سلامت، حمایت رضایت، و غیره) در جهت تقویت پایه‌های استاندارد توسعه پایدار جامعه قرار داده‌اند. بنابراین بحث کیفیت زندگی که به تازگی در ادبیات توسعه پایدار و برنامه ریزی توسعه اجتماعی و مباحث اقتصاد نوین مطرح شده جایگاه ویژه‌ای در حوزه مطالعات شهری دارد و دولت‌ها در سطح ملی و محلی و موسسات متعددی بر روی سنجش و شاخص سازی آن کار می‌کنند (خوارزمی، ۱۳۸۷: ۲۵).

رسیدن به اهداف پایداری دانست که رفاه شهروندی، اعاده حقوق شهروندی، عدالت اجتماعی شهروندی و توسعه انسانی را به همراه دارد که بهبود کیفیت زیست محیطی و پراکنش بهینه خدمات و تسهیلات شهری را برای افزایش رضایتمندی اجتماعی شدنی می‌گرداند (Moon, 2010).

#### ۴-۵- جمع‌بندی بحث کیفیت زندگی بر اساس رویکرد پایداری

توسعه محله‌ای، علیرغم سابقه نسبتاً طولانی در ادبیات علمی و اجرایی پس از یک دوره وقفه در دهه ۷۰ و ۸۰ میلادی مجدداً در دهه ۹۰ و سالهای اخیر و با ترکیب آن با توسعه پایدار تبدیل به مبحث اساسی در مقوله توسعه گردیده است و دانشمندان و مجریان هر کدام متناسب با زمینه فعالیت، در چارچوب این مفاهیم دیدگاه‌های خود را ارائه نموده و یا اقداماتی را به انجام رسانیده‌اند.

بطور کلی می‌توان سه نوع الگوی مداخله در اجتماعات محلی را برای توسعه محلی در نظر گرفت که با توجه به اهداف و ویژگی‌های موضوع و بررسی و ارزیابی این الگوها، الگوی اول که آن را توسعه محله‌ای می‌داند مورد نظر می‌باشد.

بررسی‌ها نشان داده است که بهترین شکل توسعه اجتماع محلی از طریق ایجاد تغییرات با مشارکت بهینه عموم مردم محله در تعیین اهداف و انجام اقدامات میسر است. این استراتژی بر شیوه درونی، همکاری داوطلبانه، خودیاری، رهبری محلی

در توسعه پایدار شهری می‌بایستی دستیابی به شناختی از ویژگی‌های اجتماعی، روانشناختی و فرهنگی الزامی گردد و التفات به حقوق شهروندی مورد توجه قرار گیرد. طراحی پایدار شهری، جز از طریق مشارکت شهروندی امکان‌پذیر نیست که بایستی بر توسعه انسانی پایدار منطبق گردد و سعی کند با دیدگاهی اصولی در مرحله برنامه‌ریزی، طراحی و اجرا، بهبود کیفیت زندگی جمعی را ممکن گرداند که افزایش رفاه اجتماعی شهروندی را نیز در پی دارد. شهر پایدار را می‌توان بستری برای

و آگاهی‌سازی محلی در مداخلات برنامه‌ریزی تاکید دارد. از نظر فنی هم بیشتر بر استفاده از شیوه‌های مشارکتی، نهادسازی در اجتماعات محلی و برگزاری جلسات و شوراهای مشورتی تاکید دارد. با بررسی دیدگاه توسعه محله‌ای پایدار، می‌توان دو زمینه اصلی در محلات شهری را مورد هدف توسعه محله‌ای پایدار دانست: ساختار فضایی و هویت مکانی و سرمایه‌های اجتماعی.

بطور کلی هدف اصلی توسعه محله‌ای پایدار بهبود ساختار فضایی و تقویت هویت مکانی از طریق نهادهای اجتماعی و در راستای استفاده از سرمایه‌های اجتماعی می‌باشد.

توسعه محله‌ای پایدار فرایندی مبتنی بر مشارکت داوطلبانه و خودیارانه در میان ساکنان یک محله در جهت بهبود شرایط

فیزیکی، اجتماعی و اقتصادی آن می‌باشد و چهار بعد اصلی آن عبارتند از:

- اقدام شهروندان
- مشارکت داوطلبانه، همکاری و حل مشکلات به صورت جمعی
- توانمندسازی محلات و اجتماعات محلی
- توجه به نتایج جامع‌نگر، کلی و فراگیر

در نهایت با توجه به مشخصات و ویژگی‌های موضوعی و بومی محدوده مطالعاتی و اهداف مورد نظر در این تحقیق می‌توان ویژگی‌های محلات پایدار شهری را به صورت زیر برشمرد:

جدول (۴): ویژگی‌های محلات پایدار

شاخص‌ها	راهبردها
سطح فعالیت اجتماعات محلی	- تقویت زندگی اجتماعی و فرهنگی در سطح محله - ایجاد زمینه و فرصت‌های لازم برای تشکیل گروه‌ها و شبکه‌های اجتماعی محلی - تشکیل NGO ها و CBO ها و ایجاد زمینه برای فعالیت مفید آنها - ایجاد تسهیلات برای اجرایی نمودن نظرات گروه‌ها و اجتماعات محلی - ارتقاء سلامت روانی افراد جامعه از طریق ایجاد محیط زیست اجتماعی سالم - ایجاد سرمایه‌های اجتماعی محلی از طریق فرایند مشارکتی - ایجاد همکاری و اعتماد محلی و امکان کنترل ساختار محلی توسط کاربران (ساکنین)
تساوی و عدالت اجتماعی	ایجاد تنوع در خانه‌سازی در راستای قابل استطاعت بودن آنها برای ساکنین از لحاظ اقتصادی ارتقاء دسترسی به تاسیسات و تجهیزات محلی بالا بردن تنوع در انتخاب شیوه‌های حمل و نقل و اولویت‌دهی به پیاده، دوچرخه و حمل و نقل عمومی ایجاد تنوع و افزایش حق انتخاب تاسیسات و تجهیزات محلی، کار و اشتغال و روابط اجتماعی افزایش الترناتیو و حق انتخاب در شیوه زندگی و حمل و نقل و ...
امنیت اجتماعی	افزایش حس تعلق خاطر شهروندان به محیط مسکونی و در نتیجه کاهش میزان تخلفات و جرم و جنایت ارتقاء سطح نظارت اجتماعی ایجاد پلیس محله از میان ساکنین بخصوص نوجوانان و جوانان جلوگیری از ایجاد فضاهای بدون نظارت اجتماعی در درون محله
اهداف مکانی - محیطی	توجه به مشخصه‌های آب و هوایی رعایت شب و توپوگرافی طبیعی زمین در طراحی فضاهای شهری، خیابانها و قطعات مسکونی بهبود کیفیت هوای محلی تشویق شیوه زندگی فعال و پرتحرک (به عنوان مثال پیاده روی، ورزش و ...) حذف انواع آلودگی‌ها از جمله آلودگی هوا، آلودگی بصری، آلودگی صوتی و ... شناخت اراضی بایر به عنوان پتانسیل بالقوه توسعه و در نتیجه کاهش استفاده از زمین‌های اطراف مدیریت پایدار منابع طبیعی مانند آب، انرژی و ... و در نتیجه کاهش تقاضا برای منابع تجدیدناپذیر تجدید استفاده از منابع طبیعی محلی (تقویت سیستم‌های بازیافت محلی) افزایش کارایی انرژی در ساختمانها کاهش اتکاء به اتومبیل و کاهش میزان سفرهای شهری

<p>تقویت مسیرهای حرکتی پیاده و مختص دوچرخه  افزایش ضریب امنیتی ساکنین و محدوده نمودن حرکت سواره در داخل بافت مسکونی  رعایت حریم قلمروهای عمومی و خصوصی  قطع ارتباط مستقیم مجموعه‌های مسکونی به معابر سواره اصلی  ایجاد حس هویت محله‌ای با استفاده از عوامل هویت دهنده  ایجاد زمینه ادراک برای مراجعین جدید با محله از طریق بالابردن خوانایی سیمای آن  استفاده از عوامل وحدت بخش برای تثبیت محله به عنوان یک مجموعه یکپارچه  ایجاد فضاهای شهری، فضاهای باز و سبز مناسب جهت گردآمدن اهالی و اجتماعات محلی و ایجاد حس وحدت در میان آنها با دسترسی مناسب  رعایت مقیاس انسانی در طراحی‌ها  قابلیت انعطاف بافت محله در مقابل تغییرات آینده (ایجاد امکان شکل‌گیری و رشد تدریجی)  ایجاد مجموعه‌ای فعال با عملکردهای متنوع مانند آموزشی و ورزشی، تفریحی و ورزشی، مذهبی و فرهنگی و... در مقیاس محلی که سبب سرزندگی فضاها در همه ساعات می‌شود.  برآورده ساختن نیازهای روزانه و هفتگی ساکنین  ایجاد عملکردهای مورد نیاز در محله  امکان دسترسی به خیابانهای اصلی از طریق خیابان جمع و پخش کننده محلی</p>	<p>کیفیت مکان‌های زیستی</p>
---	-----------------------------

جدول (۳): شاخص‌های کیفیت زندگی پژوهش

معیار برنامه‌ریزی شهری	شاخص مورد نظر
<p>اندازه واحد مسکونی، نوع ساخت و طراحی مسکن  امکانات و تاسیسات واحد مسکونی  کیفیت نوسازی و استحکام واحد مسکونی  وضعیت تراکم ساختمانی  روابط همسایگی در محل سکونت، قیمت مسکن  اجاره بهای مسکن، امکانات و حمایت‌های دولتی برای خرید مسکن</p>	<p>مسکن</p>
<p>وضعیت دسترسی به آب آشامیدنی، وضعیت دسترسی به برق  وضعیت دسترسی به گاز، وضعیت دسترسی به تلفن و تلفن همراه  وضعیت سیستم فاضلاب، وضعیت دسترسی به مراکز فرهنگی  وضعیت دسترسی به مراکز خرید  دسترسی به مراکز عرضه و فروش نیازهای روزانه  وضعیت خدمات بانکی، وضعیت خدمات پستی  کیفیت کالاهای مصرفی، امکانات و مبلمان فضاهای شهری  وضعیت روشنایی و نور خیابان‌ها</p>	<p>وضعیت تاسیسات، تجهیزات، امکانات و خدمات شهری</p>
<p>وضعیت ترافیک، وضعیت دسترسی به ایستگاههای اتوبوس  هزینه حمل و نقل عمومی خود  زمان سفر به محل کار یا تحصیل خود  کیفیت خیابان‌ها و مسیرهای پیاده  وضعیت امکانات و تسهیلات دوچرخه سواری</p>	<p>حمل و نقل شهری</p>
<p>مقدار درآمد، هزینه‌های زندگی در محله  وضعیت امنیت شغلی در محله  امکان دسترسی به خودرو شخصی  وضعیت اشتغال در سطح محله</p>	<p>اشتغال و شرایط اقتصادی</p>



آموزش	کیفیت مدارس در محله
	وضعیت دسترسی به مراکز آموزشی در محله
تفریحات و سرگرمی	تعداد مراکز تفریحی در محله خود
	وضعیت و امکانات فضاهای باز شهری جهت گذران اوقات فراغت
سلامت و بهداشت و درمان	امکانات و خدمات ورزشی در محله خود
	وضعیت حمایت‌های بهداشتی و درمانی موجود (بیمه تامین اجتماعی، ...) در محله
	هزینه‌های بهداشت و درمان در محله
	وضعیت دسترسی به مراکز بهداشتی و درمانی
امنیت و ایمنی	وضعیت دسترسی به پزشک متخصص
	وضعیت امنیت زنان و کودکان در محله
	وضعیت مراکز انتظامی و امنیتی
	وضعیت ایمنی افراد در ارتباط با تصادفات جاده‌ای و خیابانی
	وضعیت ایمنی خود در مقابل زلزله و بلایای طبیعی

منبع: نگارنده

#### ۵- شاخص‌های کیفیت زندگی پژوهش

خواهد بود با توجه به روش معادلات ساختاری، مدل تحقیق و پرسشنامه تدوین شد.

در پژوهش حاضر بعد از بررسی ادبیات مرتبط با کیفیت زندگی شهری و مسکن پایدار، چارچوبی نظری به منظور بررسی و ارتقا کیفیت زندگی شهری در نمونه موردی ارائه داده شد. نظر به اینکه، هدف اصلی پژوهش حاضر ارتقای کیفی با ابزارهای شهرسازانه و برنامه‌ریزی شهری است، عملکردهای مرتبط با هر شاخص در قالب عناصر شهرسازانه در جدول (۳) ارائه داده خواهد شد.

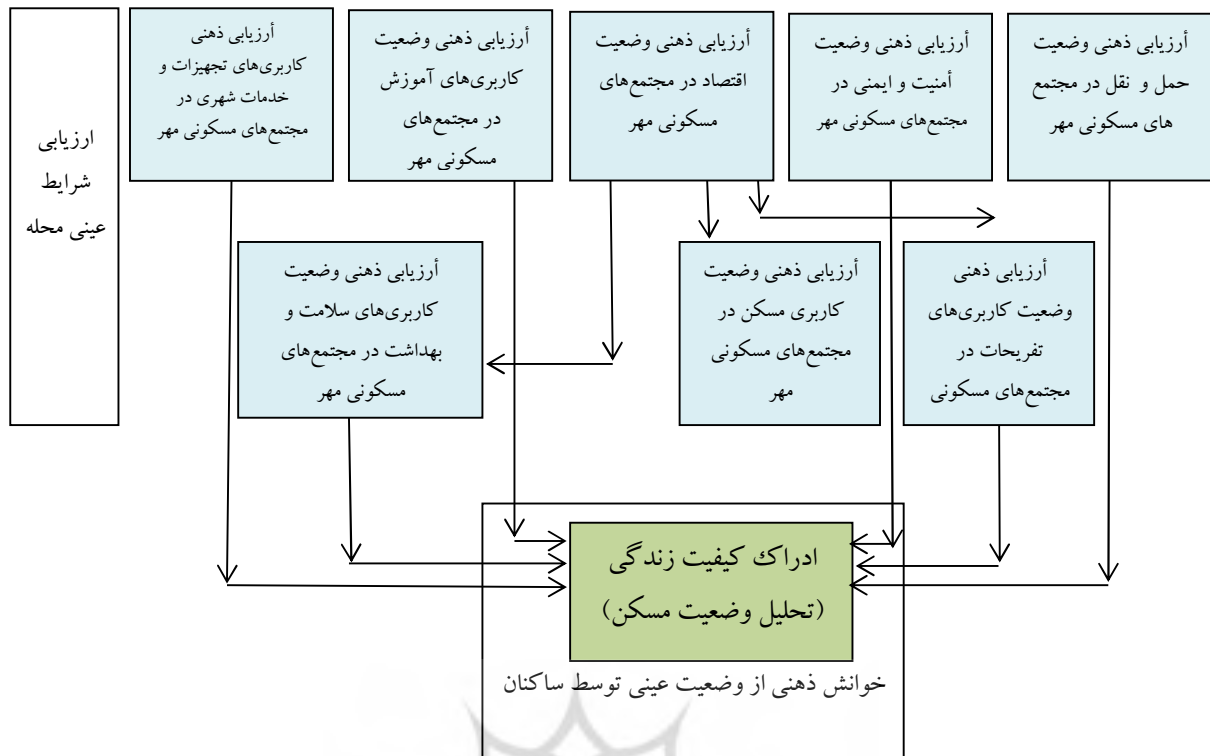
#### ۷- روش پژوهش

در بخش توصیفی، با استفاده از روشهای امار توصیفی مانند میانگین و درصد از طریق نرم افزار Spss، به ارائه نتایج توصیفی حاصل از یافته‌های پرسشنامه‌ای و نیز اطلاعات اخذ شده از سازمانهای ذیربط بصورت جداول و نمودارها پرداخته می‌شود. همچنین در پژوهش حاضر مدلی تحلیل به عنوان چارچوب نظری تحقیق ارائه شده که ۸ عامل کیفیت زندگی را با روش مدلسازی معادلات ساختاری و آزمون T تک نمونه‌ای و تحلیل رگرسیون چند متغیره و در راستای بررسی فرضیات تحقیق مورد بررسی قرار می‌دهد.

#### ۶- چارچوب نظری و چگونگی اجرای معادلات ساختاری در پژوهش

متغیرهای پژوهش حاضر با توجه به چارچوب نظری پژوهش شکل (۲) از دید روش SEM عبارتند از: ۹ متغیر اصلی که با هرکدام به طریقی بر کیفیت زندگی ذهنی ساکنان موثر

شکل (۲): چارچوب نظری پژوهش و مدل توصیفی پیشنهادی چگونگی ارتقاء کیفیت زندگی در سطح مجتمع‌های مسکونی مهر با توجه به نظر ساکنین و متغیرهای عینی



اختلاف ارتفاع در مرتفع‌ترین قسمت پایین‌ترین قسمت حدود ۶۰ متر می‌باشد (شرکت عمران و بهسازی وزارت مسکن و شهرسازی، ۱۳۸۳)

شکل (۳): موقعیت منطقه مورد مطالعه



منبع: (گوگل ارث)

## ۹- یافته‌های پژوهش

توسعه پایدار و توسعه پایدار شهری طی دهه‌های اخیر به تدریج به پارادایم نوین و مسلطی در ادبیات نظری و علمی رایج در باب توسعه و برنامه‌ریزی شهری تبدیل شده است. این پارادایم اگرچه ناظر به برداشت‌ها و تفسیرهای گوناگون می‌باشد، اما در مجموع بر پایداری و استمرار توسعه برای

تحلیل روایی سازه مدل با توجه به محدوده مورد نظر با استفاده از برداشت‌های میدانی و مدلسازی معادلات ساختاری (SEM) که برای حرکت در راستای روش معادلات ساختاری (SEM) از نرم افزار LISREL 8.50 و SPSS و GIS استفاده شد و سپس ارائه راهبرد و برنامه‌هایی با توجه به تحلیل مسیرهای انجام شده در مورد خوانش ادراکات ذهنی ساکنان از وضعیت موجود برای ایجاد تغییرات در محله انجام شده که چارچوبی را برای برنامه‌ریزی و ارائه راهبرد به منظور ارتقاء مجتمع‌های مسکونی مهر مورد مطالعه پدید آورد.

## ۸- محدوده مورد مطالعه

مساکن مهر محله بهشتی با مساحتی معادل ۲۱۰٫۸ هکتار در جبهه جنوب شرقی منطقه ۳ واقع شده است و دارای طرحی مصوب نمی‌باشد. از قسمت شمال محدوده به شهرک حصار و در جبهه‌های شرق و جنوب با محله اراضی ذخیره و باغات محدود شده و در قسمت غرب محدود به روستای مزدقینه می‌باشد. این اراضی دارای عوارض شدید توپوگرافی است.

همگان و نسل‌های آینده طی زمان و بر همه جانبه‌نگری ابعاد پیچیده اقتصادی، اجتماعی و زیست محیطی فرایند توسعه در سطح یک کشور یا شهر تاکید دارد. توسعه سریع شهری، در چند دهه‌ی معاصر از ابعاد مختلف اجتماعی، اقتصادی، فرهنگی، سیاسی و... زندگی بشر را تحت تاثیر قرار داده است. مطرح شدن توسعه پایدار، به عنوان شعار اصلی هزاره سوم نیز ناشی از اثرات شهرها بر گستره‌ی زیست کره و ابعاد مختلف زندگی انسانی است. پایداری شهری، یک برنامه پیشرفت اجتماعی است که می‌کوشد نیازهای ساکنان شهرها را بشناسد، از منابع محیطی حفاظت کند و منابع اقتصادی و اجتماعی حاصل از آن را در کلیه سطوح شهری تعمیم دهد. محله پایدار دارای هویت مختص به خود می‌باشد سکونتی شاد و سرزنده را برای اهالی خود مهیا می‌کند، ساکنین محله نسبت به آن احساس تعلق و دلبستگی دارند از کیفیت بالای زندگی بهداشت و محیط زیست مناسب برخوردارند، محله پایدار محله‌ای خوانا است و به اهالی خود خدمات مناسبی را ارائه می‌دهد و از دسترسی مناسبی برخوردار است. محله پایدار باید به گونه‌ای برنامه‌ریزی شود که ضمن بهره‌برداری کارآمد از منابع، حق انتخاب و بهره‌مندی عادلانه از محیط را به ساکنین دهد، رویکردی که فرایند برنامه‌ریزی محلات را به این سمت سوق می‌دهد رویکرد توسعه محله‌ای پایدار است. مدیریت شهری با توجه به وظایفی که در سطح محلات بر عهده دارد، با انجام وظایف خود به صورت مطلوب می‌تواند در پایداری محلات تاثیرگذار باشد. همچنین با توجه به رویکرد مدیریت محله و توجه به محله‌محوری اهمیت این امر بیشتر و بهتر احساس می‌شود. یکی از بهترین رویکردها جهت مطالعه و بهبود پایداری شهرها، مطالعه کیفیت زندگی ساکنین شهرها با رویکرد ذهنی است که از دیدگاه خود ساکنین و به صورت بالا به پایین می‌باشد، شناخت، اندازه‌گیری و بهبود کیفیت زندگی در مکان‌های خاص و یا برای اشخاص و گروه‌های خاص در سالهای اخیر همواره کانون توجه برنامه‌ریزان شهری

بوده است. کیفیت زندگی دارای تعاریف و جنبه‌های متفاوتی است، اما در مجموع، کیفیت زندگی یک فرد به حقایق عینی و خارجی زندگی و دریافت‌ها و ادراکات درونی و ذهنی او از این عوامل و نیز از خودش وابسته است. **کیفیت زندگی طیف وسیعی از ابعاد یا وجوه را شامل می‌شود که** هر یک از این وجوه با تعدادی شاخص سنجیده می‌شود و در بخش‌های قبلی، مهم‌ترین ابعاد و شاخص‌های ذهنی مرتبط با آنها شناسایی و معرفی شده‌اند. کیفیت زندگی دو رویکرد عمده دارد: رویکرد عینی، رویکرد ذهنی. در اغلب وارد کیفیت زندگی با هر کدام از این رویکردها به صورت مجزا مطالعه می‌شوند و گاهی موارد نیز به صورت ترکیبی بررسی می‌شوند. در هر کدام از رویکردها نیز، شاخص‌ها و روش‌های مختلفی مطرح می‌باشد که با توجه به اهداف مطالعه، قضاوت‌های شخصی محقق، ویژگیهای ناحیه مورد مطالعه و داده‌های در دسترس انتخاب می‌شوند. اما به منظور شناسایی شاخص‌های عینی مورد نیاز، لازم است منابع تولیدکننده داده‌ها و اطلاعات مرتبط با هر یک از شاخص‌ها شناسایی شود تا در مراحل بعدی نسبت به استخراج این داده‌ها اقدام نمود و آن‌ها را مورد استفاده قرار داد. در راستای این امر، مبانی نظری و مدل‌های مفهومی مرتبط با کیفیت زندگی به منظور تدوین مدل نهایی و پرسشنامه پژوهش مورد بررسی قرار گرفت. به عنوان مثال مدل مفهومی فلس و پری (۱۹۹۵)، مدل مفهومی پاسیونه (۲۰۱۲)، مدل مفهومی میشل و همکاران (۲۰۱۱)، مدل پیشنهادی موسسه ملی سلامت عمومی و محیط زیست هلند<sup>۱</sup> مدل مفهومی موهای و همکاران (۱۹۹۱)، مدل پیشنهادی ماران و همکاران (۲۰۱۲) و ... به منظور تعیین چارچوب شاخص‌های کیفیت زندگی و استخراج ویژگی‌های خاص پرسشنامه نهایی تدقیق شده و در نهایت براساس جامعیت مدل کمپل (۱۹۷۶) در بحث ادراکی کیفیت زندگی با تغییراتی برای بررسی سازوکار کیفیت زندگی ذهنی با توجه به ویژگیهای عینی مسکن مهر برگزیده شد.

1. RMV

امروزه در شهرهای کشور ما مسئله مسکن مهر شاید مشخص‌ترین پدیده‌ی نوظهور در جهت اسکان افراد بدون مسکن یا بد مسکن بود که بالطبع دارای محاسن و معایب زیادی می‌باشد. مهم‌ترین مسئله در این مسکن، تلاش برای مکان‌گزینی آن‌ها در اراضی دولتی و ارزان حواشی شهر بود که دسترس‌پذیری و سرزندگی و هویت و ... در آن‌ها را تضعیف کرد.

جدول (۵): خلاصه آزمون تی T (یافته‌های تحقیق)

بعد	شاخص‌ها	میانگین	انحراف استاندارد	T آماری	سطح معنی داری
کالبدی	رضایت کلی از وضعیت مسکن	۲,۵۰	۰.۵۶۵۲۱	-۱۶,۰۴۴	.۰۰۰
کالبدی	رضایت کلی از وضعیت تاسیسات	۳,۶۰	۰.۶۵۲۳۸	۱۶,۳۴۳	.۰۰۰
کالبدی	رضایت کلی از امکانات و خدمات شهری	۲,۷۶	۰.۴۵۹۲۶	-۹,۷۰۴	.۰۰۰
کالبدی	رضایت کلی از وضعیت حمل و نقل	۲,۰۱	۰.۴۹۳۴۳	-۳۳,۷۵۸	.۰۰۰
کالبدی	رضایت کلی از امکانات تفریحات و سرگرمی‌ها در محله خود	۱,۳۸	۰.۵۹۴۲۳	-۵۰,۱۶۵	.۰۰۰
کالبدی	رضایت کلی از وضعیت امنیت و ایمنی	۲,۲۸	۱,۷۶۱۱۵	-۷,۵۴۸	.۰۰۰
اقتصادی	رضایت کلی از وضعیت اشتغال و شرایط اقتصادی	۲,۱۳	۳۸۲۱۸,	-۴۱,۷۴۳	.۰۰۰
اجتماعی	رضایت کلی از وضعیت آموزشی	۲,۱۶	۰.۷۴۴۰۰	-۲۰,۸۲۳	.۰۰۰
اجتماعی	رضایت کلی از وضعیت حکمروایی شهری	۲,۵۰	۰.۸۰۴۳۰	-۱۰,۵۱۹	.۰۰۰
زیستی	رضایت کلی از وضعیت سلامت و بهداشت	۲,۴۰	۰.۶۱۶۰۶,	-۱۷,۷۶۵	.۰۰۰
زیستی	رضایت کلی از وضعیت محیط زیست	۲,۵۱	۰.۵۴۵۶۴	-۱۶,۴۰۰	.۰۰۰
دیدگاه کلی	رضایت کلی از زندگی در محله	۲,۷۵	۰.۸۳۱۶۹	-۵,۵۰۷	.۰۰۰

میانگین رضایت کل نیز بعد از ترکیب مجموع گویه‌ها بدست آمد که در جدول (۵) آمده است.

جدول (۶): میانگین رضایت کل

مقدار تی	درجه آزادی	میانگین	سطح معناداری
-۳۵,۱۰۱	۳۳۹	۲,۴	۰,۰۰۰

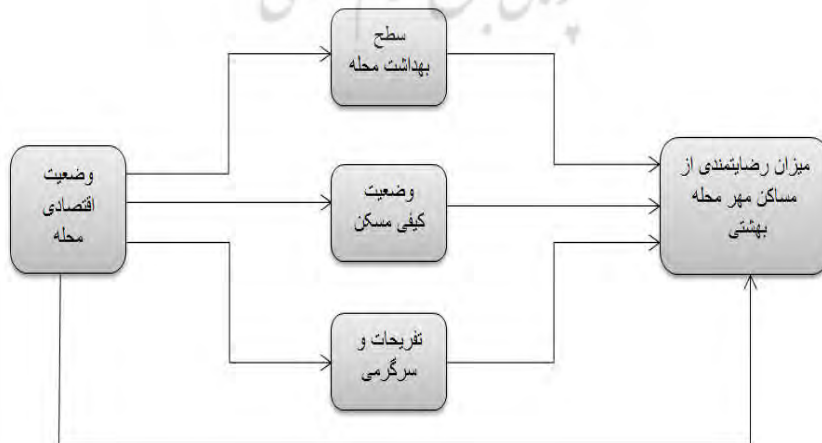
همچنین از طریق رگرسیون چند متغیره، مهم‌ترین شاخص‌های تاثیرگذار بر کیفیت زندگی مشخص شد که در جدول آمده است مشاهده می‌شود، سهم هر متغیر در کیفیت زندگی یکسان نیست. قلمروی که قوی‌ترین تاثیر علی را دارد، متغیر رضایت کلی از امکانات تفریحات و سرگرمی‌ها در محله با ضریب رگرسیونی ۰.۴۱۶ است و این بدان معناست که به ازای افزایش یک انحراف استاندارد در متغیر رضایت کلی از امکانات تفریحات و سرگرمی‌ها در محله، کیفیت زندگی در محله، به میزان ۰.۴۱۶ انحراف استاندارد افزایش خواهد یافت. قلمروهای بعدی رضایت کلی از وضعیت امنیت و ایمنی، رضایت کلی از وضعیت سلامت و بهداشت و حمایت‌های درمانی، رضایت کلی از وضعیت مسکن، رضایت کلی از وضعیت اشتغال و شرایط اقتصادی و رضایت کلی از وضعیت آموزشی و رضایت کلی از وضعیت حمل و نقل هستند. قلمروهایی که ضعیف‌ترین تاثیر علی را بر کیفیت زندگی دارند، متغیرهای رضایت کلی از وضعیت تاسیسات، رضایت کلی از امکانات و خدمات شهری و رضایت کلی از وضعیت حکمروایی شهری می‌باشند.

جدول (۷): خلاصه تحلیل رگرسیون (یافته‌های تحقیق)

متغیر	ضریب بتا (Beta)	T اماری	سطح معنی داری
رضایت کلی از وضعیت مسکن	.۲۷۹	۶,۸۳۶	.۰۰۰
رضایت کلی از وضعیت تاسیسات	-.۳۵۵	-۷,۷۷۷	.۰۰۰
رضایت کلی از امکانات و خدمات شهری	-.۱۹۷	-۴,۴۰۴	.۰۰۰
رضایت کلی از وضعیت حمل و نقل	-.۱۴۸	-۴,۲۲۷	.۰۰۰
رضایت کلی از وضعیت اشتغال و شرایط اقتصادی	.۲۷۰	۵,۴۰۵	.۰۰۰
رضایت کلی از وضعیت آموزشی	.۲۵۲	۶,۰۸۸	.۰۰۰
رضایت کلی از امکانات تفریحات و سرگرمی‌ها در محله خود	.۴۱۶	۱۱,۵۲۳	.۰۰۰
رضایت کلی از وضعیت سلامت و بهداشت	.۳۶۰	۹,۹۱۳	.۰۰۰
رضایت کلی از وضعیت حکمروایی شهری	-.۱۵۷	-۳,۹۵۹	.۰۰۰
رضایت کلی از وضعیت امنیت و ایمنی	.۳۸۸	۹,۶۲۶	.۰۰۰
رضایت کلی از وضعیت محیط زیست	-.۰۵۳	-۱,۵۴۹	.۱۲۲

از طریق نرم‌افزار AMOS نیز به تحلیل اثر گذاری شاخص‌ها بر یکدیگر و در نتیجه بر متغیر وابسته نهایی پرداختیم. نتایج تحلیل‌های آماری ناشی شده از این الگو نشان داد که تنها عاملی که به‌طور چشمگیر و معناداری بر ادراک کیفیت زندگی در مسکن مهر موثر می‌باشد عامل اقتصادی می‌باشد و بقیه متغیرها مقدار کمتری در ادراک از کیفیت زندگی در ذهن ساکنان این محلات موثر می‌باشند. با بررسی دقیقتر روابط موجود در شکل می‌توان دید که اقتصاد از طریق ۳ عامل مسکن، آرامش روانی (بهداشت) و تفریحات بر کیفیت زندگی موثر است که تاثیر مسکن بسیار قدرتمندتر از ۲ عامل دیگر می‌باشد. دیاگرام ترسیمی اثرگذارترین مسیر بر ارتقاء کیفیت زندگی به صورت زیر می‌باشد.

شکل (۴): دیاگرام اثرگذارترین مسیر بر ارتقاء کیفیت زندگی



منبع: نگارندگان

**- با توجه به یافته‌های تحقیق به تایید و یا رد آزمون فرضیه پژوهش می‌پردازیم:**  
**فرضیه:**

**به نظر می‌رسد میزان رضایت ساکنان از شاخص‌های کیفیت زندگی در سطح قابل قبولی قرار ندارد.**

با توجه به تحلیل T تک متغیره، در جدول (۷) و بررسی و ارزیابی رضایت‌مندی ساکنین از شاخص‌های کیفیت زندگی در مساکن مهر، میزان رضایت برابر ۲,۴ بدست آمد که از متوسط ۳ پایین تر بود که فرضیه تحقیق تایید می‌شود.

### ۱۰- تحلیل SWOT:

تحلیل SWOT در جهت مطالعه و بررسی‌های نقاط قوت، ضعف، فرصت‌ها و تهدیدهای وضعیت موجود صورت گرفته است. که در این راستا، بعد از مطالعات و تحلیل‌های وضع موجود، می‌توان طرح بهینه در جهت رسیدن به پایداری مساکن مهر محله بهشتی ارائه داد و به راهبردها و سیاست‌هایی در جهت ارائه راه‌حل در جهت ارتقاء کیفیت زندگی محله بهشتی می‌پردازیم.

همانطور که مشخص با در نظر گرفتن اقتصاد، مسکن موثرترین عامل مرتبط با کیفیت زندگی با توجه به ادراک ساکنان در این نوع سکونتگاه‌ها می‌باشد. بعد از تحلیل‌های ثانویه در همین رابطه که با روش رگرسیون در SPSS انجام شد معلوم گردید که شاخص‌های درونی توسعه مسکن مانند مساحت نقش بسیار ضعیفی در کیفیت زندگی این سکونتگاه ایفا می‌کنند و از این نکته می‌توان نتیجه گرفت که شاخص‌های بیرونی مسکن مانند موقعیت قرارگیری مسکن در محله، بار اقتصادی زیادی را برای مردم ایجاد به غیر از بهداشت، مسکن و تفریحات که از طریق اقتصاد موثرترین عوامل بر کیفیت زندگی ساکنان در عرصه این محله بوده‌اند، عوامل دیگری که طبق ادراکات ذهنی ساکنان در تغییر کیفیت زندگی آنها در این مکان بطور کمتری تاثیر می‌گذارند به ترتیب درجه تاثیرگذاری به صورت زیر می‌باشند:

-تاسیسات، زیرساختها و خدمات محله

-امنیت و ایمنی در محله

-سطح حمل و نقل محله

-کیفیت مکانهای آموزشی و مدارس در محله


جدول (۹): تحلیل SWOT بعد عملکردی (یافته‌های تحقیق)

	تغییر کاربری‌های ناسازگار ساماندهی کاربری‌های سازگار	- ناسازگار به وجود آمدن فضاها و کاربری‌های و غیر استاندارد در سطح منطقه - رشد مهاجرت از منطقه به علت کمبود سرانه‌های فرهنگی ورزشی
راهبرد: ۱. تقویت کاربری‌های سازگار و ملزوم محل با توجه به استانداردهای پیشنهادی	برخورداری از کاربری‌های سازگار در محله - عملکرد مسکونی ناحیه	
<b>سیاستها</b>	کمبود کاربری خدماتی آموزشی، بهداشتی درمانی پارک‌ها و فضاهای سبز عمومی فضاهای فرهنگی ورزشی و آموزشی	
۱. ایجاد فضای سبز همراه با فضای بازی کودکان و فضای سبز بین بلوک‌ها (سرزندگی، خوانایی، جدابیت و...) ۲. ایجاد مرکز درمانی (دید در شب، امنیت، خدمات دهی) ۳. ایجاد مجتمع آموزشی (جهت تجمیع کاربری آموزشی و فرهنگی) ۴. ایجاد مجتمع تجاری با عملکرد فرامحلی (تزیق سرمایه و پول)		

جدول (۱۰): تحلیل SWOT بعد کالبدی (یافته‌های تحقیق)

<p>افت کیفی منظر در محلات منطقه - کاهش کیفیت‌های فضایی و اجتماعی و ممانعت از شکل‌گیری فضای جذاب و پویا شهری - رشد بافت نامناسب شهری و تخلفات ساختمانی - افزایش میزان فرسودگی کالبدی</p>	<p>ارتقای کیفیت و ایجاد سرزندگی در محیط منطقه با استفاده از اراضی خالی - ساماندهی به بافت حاشیه، و منظر شهری</p>	
<p>راهبرد: سامان دهی بافت حاشیه نشین مجاور، تقویت باغبانی و جلوگیری از تخریب باغات</p> <div style="text-align: center;">  <p><b>سیاستها</b></p> </div> <p>۱. طراحی و اجرای مرکز باغبانی و سبزی کاری در باغات اطراف ۲. ساماندهی کالبدی مسیرهای حاشیه نشین اطراف ۳. اختصاص فضای خالی در مرکز محله به کاربریهای غیر مسکونی و ارتباط دهنده دیگر نقاط به یکدیگر</p>	<p>- برخورداری از چشم اندازهای زیبای- طبیعی به باغات اطراف - وجود اراضی خالی و بدون استفاده</p>	<p>وجود زمین‌های بایر و مخروبه - وجود بافت فرسوده و حاشیه نشین</p>

جدول (۱۱): تحلیل SWOT بعد ارتباطی (یافته‌های تحقیق)

<p>وجود شیب زیاد زمین و امکان طراحی نامناسب معايير</p>	<p>- جایگزینی وسایل حمل و نقل عمومی به جای وسایل شخصی - ارتقاء کیفیت معابر و تشویق شهروندان به حضور در سطح ناحیه و فضاهای همگانی</p>	
<p>راهبرد: سامان دهی مسیرهای ارتباطی و پیاده محور و دسترس پذیر</p> <div style="text-align: center;">  <p><b>سیاستها</b></p> </div> <p>۱. طراحی پیاده راه (سلامتی، حضور و سرزندگی) ۲. ساماندهی مسیرهای اصلی و هماهنگ با بستر توپوگرافی</p>	<p>دسترس پذیری به ناحیه توسط راه های اطراف محله</p>	<p>کمبود وسایل حمل و نقل عمومی - عدم وجود پیاده راههای مناسب راه‌های خاکی و نامناسب معابر سواره</p>

جدول (۱۲): تحلیل SWOT بعد منظر و زیست محیطی (یافته‌های تحقیق)

وجود آلودگی‌های بصری	<p>ایجاد پارک و بوستان محله</p> <p>- ارتقاء وضعیت بهداشتی و سلامت</p> <p>- حفاظت هرچه بیشتر از محیط زیست از طریق محدود کردن عوامل آلوده کننده</p> <p>- وجود چشم اندازهای زیبا که ساماندهی آن می‌تواند موجب طراوت و سرزندگی در سطح ناحیه شود</p>	
	<p>راهبرد:</p> <p>مدیریت دفع پساب منازل و زباله</p> <p style="text-align: center;"><b>سیاست‌ها</b></p> <p>۱. طراحی جوی‌های دفع آب‌های سطحی</p> <p>۲. مدیریت جمع‌آوری زباله‌ها</p> <p>۳. طراحی فضای سبز بین بلوک‌ها (زیبایی، سلامتی)</p>	<p>برخورداری از چشم‌انداز زیبا به باغات</p> <p>کمیود مبلمان شهری</p> <p>- کمیود پارک‌ها</p> <p>- دفع نامناسب پساب برخی منازل اطراف</p> <p>- جمع‌آوری نامناسب زباله و کاهش بهداشت</p> <p>- آلودگی‌های بصری و محیطی</p>

جدول (۱۳): تحلیل SWOT بعد فرهنگی اجتماعی (یافته‌های تحقیق)

<p>- کاهش امنیت اجتماعی در سطح منطقه</p> <p>- رشد بزهکاری در سطح منطقه</p> <p>- کاهش سطح تعاملات و مشارکت شهروندان با نهادهای اجتماعی نظیر شهرداری و غیره</p> <p>- رشد نابسامانی‌های اجتماعی و فرهنگی</p>	<p>- رشد امنیت اجتماعی از طریق افزایش حساسیت و نظارت مستقیم شهروندان بر فضاهای پنهان و مستعد بزهکاری</p> <p>- ارتقاء سطح مشارکت و تعاملات اجتماعی ساکنان در حل مسائل اجتماعی و فرهنگی محله از طریق ایجاد مکان‌های اجتماعی نظیر خانه فرهنگ و مکان‌های ورزشی</p> <p>- حضور مردم در مراسم مذهبی و افزایش حس تعلق</p>	
	<p>راهبرد:</p> <p>بهبود و ارتقای سطح فعالیت اجتماعات، بهبود امنیت و آمینی</p> <p style="text-align: center;"><b>سیاست‌ها</b></p> <p>۱. ایجاد مراکز فرهنگی نظیر فرهنگسرا و مسجد (هویت، تعلق)</p> <p>۲. جانمایی کیوسک پلیس در محل</p> <p>۳. تقویت روشنایی (امنیت در شب، کاهش جرم خیزی)</p> <p>۴. تقویت کاربری شبانه نظیر در مانگاه (دید در شب)</p> <p>۵. ایجاد مبلمان جذاب (حضور پذیری، سرزندگی و امنیت)</p> <p>۶. نامگذاری خیابانها و کوچه با بهره‌گیری از نامهای سنتی مرتبط با فرهنگ مهاجران</p> <p>۷. استفاده از عناصر شاخص در کاربری‌های جمعی مانند مساجد</p> <p>۸. ساخت عناصر و نشانه‌های شاخص در سطح محله</p>	<p>حضور مردم در مراسم‌های مذهبی و فرهنگی</p> <p>- وجود مساجد و تکایا به عنوان پایگاه‌های مذهبی نزدیک محل</p> <p>وجود مکانهای پنهان و مستعد بروز بزهکاری</p> <p>- کمیود فضاهای فرهنگی</p> <p>- عدم مشارکت همگانی با شهرداری</p> <p>وجود نابسامانی‌های اجتماعی و فرهنگی</p> <p>وجود ناهنجاری‌های اجتماعی ناشی از بافت حاشیه اطراف</p>



## ۱۱- نتیجه گیری

با توجه نظرات ساکنین این منطقه و اطلاعات بدست آمده از برداشت‌های میدانی و کتابخانه‌ای، در ارتباط با اصول شهر پایدار (اجتماعی، اقتصادی، زیستی و کالبدی) مساکن مهر محله بهشتی دارای وضعیت نامطلوبی است. چرا که با توجه به نظر مردم (یکی از اصول اساسی شهر پایدار، مشارکت با مردم و برای مردم در مدیریت و برنامه ریزی شهری می‌باشد) کیفیت کالبدی، اقتصادی و زیستی و اجتماعی در سطح پایینی قرار دارد و در این راستا با توجه به خوانش ادراکات ذهنی ساکنان اقتصاد مهم‌ترین عامل مؤثر بر کیفیت زندگی محله بهشتی است که این عامل از راه مسکن بیشترین اثرگذاری را در سطح رضایتمندی آن‌ها از این محله دارد. در واقع عامل اقتصادی نه تنها (درآمد، رضایت شغلی و...) مستقیماً بر میزان رضایت ساکنین اثر گذاشته، بلکه میانگین سایر مولفه‌ها را متأثر ساخته است. که بیشترین تاثیر را قبل از هر چیز بر کیفیت مسکن و خدمات بهداشتی داشته است. با توجه به این اطلاعات بدست آمده و یافته‌های پژوهش در بخش قبل راهبردها و سیاستهای مربوط به ارتقاء کیفیت زندگی در راستا وضعیت مسکن مهر محدوده مورد مطالعه بیان شد که امید است در آینده به محله‌ای پایدار با معیارهای کیفیت زندگی برای ساکنان خود رقم زند.

## منابع

۵. ذبیحی، حسین؛ فرح، حبیب و رهبری‌منش، کمال. (۱۳۹۰)، "رابطه‌ی بین میزان رضایت از مجتمع‌های مسکونی و تأثیر مجتمع‌های مسکونی بر روابط انسان: مطالعه‌ی موردی چند مجتمع مسکونی در تهران"، فصلنامه‌ی هویت شهر، سال پنجم، شماره هشتم، بهار و تابستان.
۶. سرایی، محمد حسین، مویدفر، سعیده (۱۳۸۷)، "گویه‌های اجتماعی - اقتصادی توسعه پایدار شهری در شهرهای مناطق خشک: شهر اردکان"، فصلنامه تحقیقات جغرافیایی، شماره ۹۰.
۷. عزیزی، محمد مهدی، (۱۳۸۵)، "محله مسکونی پایدار: مطالعه موردی نارمک"، نشریه هنرهای زیبا، شماره ۲۷ پاییز.
۸. سالنامه آماری سال ۸۵، (۱۳۸۵)، مرکز آمار ایران.
۹. لطفی، صدیقه، (۱۳۸۸): "مفهوم کیفیت زندگی شهری: تعاریف، ابعاد و سنجش آن در برنامه‌ریزی شهری"، فصلنامه علمی پژوهشی جغرافیای انسانی، سال اول، شماره چهارم، صص ۸۰-۶۵.
۱۰. شرکت عمران و بهسازی وزارت مسکن و شهرسازی، (۱۳۸۳)، "احیاء بافت‌های فرسوده"، سازمان مسکن و شهرسازی استان همدان، ۱۳۸۳.
11. Ahern, Jack, 2011, "From *fail-safe* to *safe-to-fail*: Sustainability and resilience in the new urban world", Journal Landscape and Urban Planning, Volume 100, Issue 4, pp. 341-343.
12. Baker, J. C., & Hunstead, R. W . 1996, in Proc. "Second Workshop on Gigahertz Peaked-Spectrum and Compact Steep-Spectrum Radio Sources", ed. I. A. G.
13. Das, D., 2008, "Urban quality of life: A case study of Guwahati", Social Indicators Research, 88: 297-310. (Dissart and Deller 2000; Diener and Suh (2000); Diener and Biswas-Diener 2008).
14. Liu, B.C. (1983). "Quality of Life Indicators in US Metropolitan Areas: A Statistical Analysis", Praeger, New York.
15. Moon- Jeong Kim (2010): "Residential Location Decisions: Heterogeneity and the Trade-off between Location and Housing Quality", The Ohio State University
16. Purvis, M., and Grainger, A. 2004. "Explaining Sustainable Development, Geographical Perspectives". September 2004 ed.: Earthscan Publications Limited.

۱. ایزدی، محمد سعید، ۱۳۹۰، "شهرها برای مردم"، فصلنامه جستارهای شهرسازی، سال نهم، شماره ۳۶، صص ۵۴-۴۶.
۲. پور محمدی، محمد رضا، ۱۳۹۳، "برنامه ریزی مسکن"، تهران، سازمان مطالعه و تدوین کتب دانشگاهی، انتشارات سمت، ص ۱۶۳.
۳. خوارزمی، شهین دخت (۱۳۸۷)، "کیفیت زندگی و الزامات عصر دیجیتال در ایران"، روزنامه دنیای اقتصاد
۴. خلیلی، احمد؛ نورالهی، حانیه؛ رشیدی، نعیمه؛ رحمانی، مریم؛ (۱۳۹۴)، "ارزیابی سیاست‌های مسکن مهر در ایران و ارائه راهکارهایی برای بهبود آن"، فصلنامه علمی - پژوهشی مطالعات شهری، شماره سیزدهم، صص ۹۲-۸۳.

quality of life: The case of Istanbul". European Journal of Operational Research, 130: 361-374

17. Ulengin, B. Ulengin, F. Guvenc, U. (2001). "A multidimensional approach to urban

