

سنجش رضایتمندی سکونتی از مطلوبیت مکانی در نواحی شهری برنامه‌ریزی شده (مطالعه موردی: مهرشهر کرج)

دکتر مجتبی رفیعیان*، مهندس مونس نظری**، دکتر هاشم داداش پور***

تاریخ دریافت مقاله: ۱۳۹۳/۰۹/۰۸، تاریخ پذیرش نهایی: ۱۳۹۴/۰۶/۱۶

چکیده

رضایتمندی سکونتی از سطح رضایت از زیرساخت‌ها، فرصت‌های شغلی و شبکه‌های حمایتی اجتماعی متأثر می‌شود که مطلوبیت مکانی نیز خوانده می‌شود. رضایتمندی سکونتی نشان می‌دهد تا چه حد نیازهای زمینه‌ای حوزه سکونت تأمین شده است. سکونت در این مقوله، مؤلفه‌ای چند کارکردی است که نیازهای گوناگونی را مرتفع می‌سازد. بررسی تحولات رخ داده در منطقه مهرشهر کرج موضوع این بررسی است که می‌تواند سیر تحول نظام اسکان آن را مشخص سازد. برای بررسی و برآورد رضایتمندی سکونتی بر پایه روش تحقیق علی و همبستگی، از تحلیل‌های رگرسیونی و مدل مبنای ارزیابی بهره گرفته شد. داده‌ها از طریق پرسش‌گری میدانی جمع‌آوری و تحلیل گردید. نتایج گویای پایین بودن رضایتمندی سکونتی ساکنان مهرشهر می‌باشد. این موضوع با توجه به سابقه سکونت مخاطبین، نشانگر فقدان حس مطلوبیت مکانی به‌ویژه برای ساکنین تازه وارد دارد که نوعی ناکامی در نظام سیاست‌های جاری شهرسازی در نواحی برنامه‌ریزی شده محسوب می‌گردد.

واژه‌های کلیدی

رضایتمندی سکونتی، کیفیت زندگی، نواحی شهری ایرانی برنامه‌ریزی شده، مهرشهر کرج

Email: rafiei_m@modares.ac.ir

* دانشیار گروه شهرسازی دانشگاه تربیت مدرس، تهران، ایران. (مسئول مکاتبات)

** کارشناس ارشد، گروه شهرسازی، دانشگاه تربیت مدرس، تهران، ایران.

*** استادیار گروه شهرسازی، دانشگاه تربیت مدرس، تهران، ایران.

مقدمه

تحولات عمدتاً کالبدی در این محدوده، پایین بودن طول مدت اقامت افراد ساکن در این محدوده مشاهده می‌شود که نشان‌دهنده تغییر مکان غالب ساکنان بومی این منطقه است. مهرشهر در حال حاضر متشکل از ۴ فاز است و تمامی سطح منطقه چهار کرج را در بر می‌گیرد. در تحقیق حاضر صرفاً فازهای ۱ تا ۳ که صرفاً به‌عنوان بافتی ویلایی شکل گرفته‌اند، مبنای بررسی می‌باشد.

روش شناسی پژوهش

روش پژوهش مبتنی بر روش ترکیبی تحلیلی - توصیفی می‌باشد و از تکنیک‌های مختلف گردآوری اطلاعات نظیر بازدیدهای میدانی، کتابخانه‌ای و تکمیل پرسش‌نامه استفاده شده است. روش‌های ارزیابی رضایتمندی سکونتی اغلب در دو روش کلی روش‌های کل‌نگرانه و روش‌های جزء نگرانه دسته‌بندی می‌شوند. تئوری‌های مرتبط با بررسی‌های مبتنی بر روش‌های کل‌نگرانه، که اغلب با طرح سؤالاتی کلی نظیر «آیا از واحد سکونتی خود رضایت خاطر دارید؟»، «آیا محیط سکونتی شما از محیط مطلوبی برخوردار است؟» و پرسش‌هایی از این دست بررسی می‌گردد، با دو دیدگاه اولیه صورت می‌گیرد: (۱) ارزیابی ساکنان باید به‌عنوان اساس و سنگ بنای بررسی‌ها مدنظر قرار گیرد که این مهم از طریق پاسخ‌های پرسش‌نامه‌ها به‌دست می‌آید. (۲) ارزیابی‌های ساکنان از محل زندگی خود، حتی اگر پایه‌های نظری هم نداشته باشند، ارزنده هستند. از این شیوه ارزیابی در مطالعاتی نظیر بررسی رضایتمندی سکونتی - محیطی در دو محله با آپارتمان‌هایی با تعداد متوسط طبقات در شهری در غرب هلند، در سال ۲۰۰۲، با رویکردی ترکیبی و جامع صورت گرفته بود، بهره گرفته شده است. در روش دیگر، جنبه‌های جزئی‌تری از رضایتمندی از مسکن همچون سیستم گرمایی، تأسیسات، خدمات عمومی محله‌ای و حتی مقبولیت مدارس نیز واجد اهمیت می‌باشد. در این روش محققان پرسش‌نامه‌ای استاندارد را تدوین می‌کنند که هم‌زمان تمامی ارزیابی‌ها را مدنظر قرار دهد. ولی تمامی این پرسش‌نامه‌ها، به نوعی خلاصه، ناکامل و کل‌نگرانه‌تر از آن بودند که ماهیت اصلی را بیان کنند (Ward & Russell, 1981). لذا لزوم دسته‌بندی انواع گوناگون پرسش‌ها، جهت حصول ارزیابی کامل ضروری بود. مباحثی نظیر کیفیت زندگی و رضایتمندی عمومی و سکونتی، اغلب از طریق شاخص‌های ذهنی حاصل از ادراک شهروندان و یا با استفاده از شاخص‌های عینی حاصل از داده‌های ثانویه، اغلب مربوط به داده‌های قابل مشاهده هستند، به‌دست می‌آیند. بررسی از طریق شاخص‌های ذهنی، اغلب مبنای عمل افرادی نظیر دانشمندان علوم اجتماعی بوده و اقتصاددانان و جغرافی‌دانان،

امروزه اهمیت محیط‌های مسکونی شهری به‌عنوان سکونتگاه‌های اصلی مردم، روز به روز در حال افزایش است؛ به‌طوری‌که این محیط‌ها در وهله اول ابزار مهمی برای توسعه انواع شاخص‌های زندگی نظیر سلامت، خانواده، کار یا فراغت فراهم می‌آورند. دوم اینکه جمعیت زیادی در نواحی به شدت شهرنشین زندگی می‌کنند و یا در آینده‌ای زندگی خواهند کرد که می‌بایست به محیط زندگی آنها توجه شود (رفیعیان و مولودی، ۱۳۹۱، ۱۰). با این وجود، افزایش روزافزون جمعیت در ایران و رشد بی‌رویه شهرها در ایران، به مشکلاتی از قبیل اسراف در استفاده از زمین، مسائل بهداشت شهری، محدودیت امکانات و خدمات شهری (شعبه، ۱۳۸۲)، از یک طرف و به دلیل این محدودیت‌های خدمات رسانی در بسیاری از مناطق کشور، جمعیت ناگزیر به تمرکز در مناطقی محدود در شهرهای ایران شد. از این رو، پرداختن به مسائلی نظیر کیفیت سکونتی و رضایتمندی ساکنان در بافت‌های آپارتمانی از یک طرف و بافت‌های کوتاه مرتبه و ویلایی از طرف دیگر ضرورتی حیاتی به‌شمار می‌رود؛ چرا که این بافت‌ها به سبب محدودیت‌های ذکر شده، قادر نخواهند بود برای مدت طولانی، بافت سابق و گونه ویلایی یا کوتاه مرتبه خود را حفظ کنند. این مسئله به ویژه در کلان‌شهرها و شهرهای بزرگ کشور، شدیدتر بوده و در آینده‌ای نزدیک امری گریزناپذیر خواهد بود.

این بافت‌ها علاوه بر پرداختن به مسائلی نظیر کیفیت سکونت و تلاش جهت تأمین آن، از جنبه‌ای دیگر نیز بحث برانگیز و حائز اهمیت است؛ ضمن اینکه اغلب ساکنان این مناطق (البته در صورتی که کماکان پس از تغییر بافت منطقه، تمایل به ماندن در محل سکونتی خود را داشته باشند)، با دور شدن از عادات گذشته زندگی خود، نیازمند تطبیق و سازگاری با سبک جدید زندگی خود هستند. در واقع می‌توان این‌گونه عنوان کرد که تغییرات تدریجی رخ داده در الگوی سکونت ساکنین بافت‌های ویلایی نه تنها باعث ایجاد تغییراتی در ساختار کالبدی و ریخت‌شناسی مناطق می‌گردد، بلکه در پاره‌ای موارد به تغییر در الگوی رضایتمندی آنها نیز منجر می‌شود. این امر ممکن است باعث افول کیفیت زندگی در این نواحی گردد. لذا پی بردن به دلایل افول کیفیت زندگی و در نتیجه کاهش رضایتمندی سکونتی افراد، و نیز دلایل بروز نارضایتی ساکنین اهمیت روزافزون می‌یابد. در این تحقیق، رضایتمندی در مهرشهر کرج به‌عنوان منطقه‌ای سکونتی که در ابتدا با ساخت الگوی ویلایی، مکانی جهت سکونت اقشار با درآمد متوسط به بالا بود مورد سنجش قرار گرفته و طی سال‌های اخیر به تدریج بافت سنتی خود را از دست داده و مساکن ویلایی غالباً در حال تبدیل به آپارتمان‌های ۴-۵ طبقه هستند، مورد توجه قرار گرفته است. به موازات

نحوه درک و نگاه ساکنان در یک محله به محیط خود بر میزان ارتباط آنها با این محیط و هم چنین سطح رضایتمندی آنها تأثیر می‌گذارد. بر پایه بررسی‌های کمپ بل ۱۹۷۶، مارانز و همکارانش در آغاز به درک و بررسی پدیده کیفیت محیط‌های سکونت، از منظری مفهومی و تجربی پرداختند (Lee & Marans, 1980; Marans & Rodgers, 1975; Marans, 2003).

در ابتدا این ادعا وجود داشت که کیفیت یک مکان یا یک اجتماع جغرافیایی (از قبیل شهر، واحد همسایگی و واحد سکونت)، یک پدیده ذهنی است و افرادی که این فضاها را اشغال کرده‌اند، ممکن است دیدگاه‌های متفاوتی نسبت به این چیزها داشته باشند. علاوه بر این، چنین دیدگاه‌هایی ادراکات و ارزیابی‌های افراد را از تعدادی از مؤلفه‌های چینی مکان منعکس کرده و همچنین می‌توانند تحت تأثیر ویژگی‌های شخصی اصلی افراد، خواست‌ها و نیازهای آنها و تجارب گذشته آنها قرار بگیرند (Connerly & Marans, 1985). تاکنون از واحدها و مقیاس‌های مختلف اندازه‌گیری کیفیت، برای مطالعه رضایتمندی سکونت استفاده کرده و به‌طور کلی این شاخص را برآیند حاصل شدن رضایت از دو بُعد سکونت واحد مسکونی و محیط پیرامون آن بر شمرده‌اند.

محققان بررسی‌هایی را در زمینه اینکه آیا افراد واحد سکونت خود را به عنوان مأمن و پناهگاه خود می‌دانند و یا صرفاً به عنوان مکانی برای زندگی به آن نگاه می‌کنند، و نیز این که آیا افراد نسبت به محیط سکونت خود احساس تعلق خاطر می‌کنند یا خیر نیز صورت داده‌اند. نکته قابل توجه این است که سطح رضایتمندی یا ناراضی‌ت از یک مکان توسط طیف وسیعی از عوامل در هر دو سطح خصیصه‌های اجتماعی و کالبدی از محیط سکونت، کنترل و مدیریت می‌گردند. تا آنجا که حتی عواملی شخصی و تجربی نظیر تجارب پیشین سکونت افراد، سطح و میزان درگیری شخصی افراد با اجتماع، تشکلهای اجتماعی افراد در محیط‌های سکونت، گرایش‌های روانی-اجتماعی افراد نسبت به جامعه به صورت کلی، سنت‌ها و آداب و رسوم افراد و میزان اشتیاق و علاقه افراد، همگی می‌توانند بر رضایتمندی سکونت تأثیرگذار باشند (Pacione, 2003)، همچنان که عواملی دیگری نظیر خصوصیات و ویژگی‌های مسکن، واحد سکونت و فرد ساکن و همین‌طور قابلیت‌های سکونت یک واحد مسکونی از قبیل خصوصیات و ویژگی‌های گوناگون سیستم مدیریتی نظیر استاندارد جمع آوری زباله و سایر سیستم‌های خدمات رسانی محلی در این میان تأثیر گذارند.

ابعاد و مؤلفه‌های کیفیت مسکن به‌طور قابل ملاحظه‌ای در نواحی مختلف جهان متفاوت بوده و ویژگی‌های واحد سکونت در کشورهای گوناگون به طرق مختلفی ارزش گذاری می‌شود که عموماً در قالب

با مدنظر قرار دادن شاخص‌های عینی، به ارزیابی می‌پرداخته‌اند (Boyer & Savageau, 1981; Gabriel et al., 2003).

در بررسی صورت گرفته، هر دو مؤلفه عینی و ذهنی از طریق طرح پرسش‌هایی از ساکنان، مورد ارزیابی قرار گرفته‌است. پرسش‌ها در ۵ دسته کلی ساختار کالبدی، عوامل محیطی، ابعاد و ویژگی‌های مسکن، به عنوان شاخص‌های عینی و عوامل اجتماعی و ابعاد ادراکی به عنوان شاخص‌های ذهنی، با بهره‌گیری از ادبیات نظری مرتب، بررسی شدند. پس از طرح پرسش‌ها بر مبنای شاخص‌های تدوین شده، ۳۰ پرسش‌نامه به‌صورت آزمایشی به‌صورت مستقیم از افراد تکمیل گردید. در مرحله بعد با استفاده از روش مورگان جامعه آماری محاسبه گردید و ۲۰۰ پرسش‌نامه اصلاح شده از ساکنان مهرشهر، بر اساس توزیع فضایی و تراکم جمعیتی سه منطقه تکمیل شد. پرسش‌ها به صورت بسته طراحی شده و از افراد خواسته شده بود پاسخ‌های خود را در یک طیف ۵ گزینه‌ای شامل رضایتمندی خیلی کم، کم، متوسط، زیاد و خیلی زیاد ارائه نمایند. در نهایت با استفاده از روش‌های آمار توصیفی و استنباطی نتایج تحلیل گردید.

چارچوب نظری و مدل مفهومی

مفاهیم مرتبط با کیفیت و رضایتمندی از محیط مسکونی از رویکردهای مختلفی مورد توجه قرار گرفته‌است (داداش پور و روشنی، ۱۳۹۲، ۷). این رویکردها، هر یک محصول یک حوزه علمی خاص مانند انسان‌شناسی، معماری، اقتصاد، طراحی محیطی، جغرافیا، روان‌شناسی، جامعه‌شناسی و اصل کاربرد مفاهیم و بسط موضوعات مربوط به آن افق فکری هست (رفیعیان و همکاران، ۱۳۸۹، ۶۸). یکی از دلایل اصلی چند رشته‌ای بودن این حوزه از مطالعات به این نکته مهم بر می‌گردد که انسان دارای نیازهای مختلفی است که برای تحقق آنها باید بسترهای مناسب فراهم باشد. محیط و فضای در برگیرنده انسان یکی از اساسی‌ترین بسترهای پشتیبان نیازهای چند بعدی انسان است. یک محیط خوب می‌تواند در شکوفایی ظرفیت‌های درونی فرد مؤثر باشد. محیط سکونت نخستین فضایی است که هر انسانی در آن به کشف دنیای پیرامون و کسب تجربه می‌پردازد. یک محیط مسکونی با کیفیت، انتقال‌دهنده حس رفاه و رضایتمندی به ساکنان از طریق ویژگی‌های کالبدی، اجتماعی یا نمادین است. چنین محیطی در بردارنده زندگی با کیفیت و پشتیبان اصلی فعالیت‌های اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی است، به‌طوری‌که امروزه ارتقاء کیفیت محیط سکونت به یکی از اهداف اساسی سیاست‌گذاری و برنامه‌ریزی شهری تبدیل شده است. یکی از مهم‌ترین بحث‌های مورد توجه در مطالعات کیفیت محیط مسکونی توجه به نحوه ارتباط و تعامل انسان با محیط اطراف خود است.

ابعاد ذهنی و عینی دسته بندی می‌شوند. به عنوان مثال تسهیلاتی نظیر سطوح چوبی سخت و سیستم تهویه هوا که در ایالات متحده معیار ارزش گذاری است و ابعادی عینی قلمداد می‌شوند، ممکن است برای بسیاری از افراد در کشورهای در حال توسعه، غیر قابل دسترس باشد. خانوارهای با سطح درآمدی پایین، کیفیت‌های پایین تر سکونتی را مطالبه می‌کنند. اولویت‌های خصیصه‌های مسکن و تمایلات مختلف خانوارها که عمدتاً ابعاد ذهنی را نشان می‌دهد در بسیاری از کشورهای در حال توسعه، صرفاً در آرزوی داشتن یک سرپناه ساده خلاصه می‌شود.

مسئله‌ای که کشورهای نظیر ایران، طی دهه‌های اخیر با آن روبه‌رو شده‌اند این است که به دلیل رشد روزافزون جمعیت و محدودیت منابع اقتصادی، مسکن به یکی از مشکلات اجتماعی این کشورها بدل گردیده است. مسکن پایین تر از سطح استاندارد - کمبود و نقصان در سیستم لوله کشی و تهویه تمامیت ساختاری - ساکنان خود را با خطرات اجتماعی و سلامتی بسیاری مواجه می‌کند. مؤلفه‌های سلامت اجتماع، ایمنی آن، تعادل و پایداری و دستیابی افراد به میزانی از استانداردهای کیفیت مسکن، به عنوان یکی از شاخص‌های مهم در تعیین میزان موفقیت اقدامات دولتی است (Struyk & Turner, 1986).

لیکن پذیرش سیاست‌های مسکن از اولویت پایینی برای دولت‌های جوامع در حال توسعه برخوردار بوده است، چرا که سرمایه‌گذاری اقتصادی در این بخش را اساساً ناکارآمد و فاقد بهره‌وری اقتصادی می‌دانسته‌اند. در مقابل در چنین کشورهایی، اولویت‌های بالا معمولاً به بخش‌هایی اختصاص داده می‌شود که نتیجه و بازخوردی مستقیم در پس‌اندازها داشته باشد، نظیر محصولات صنعتی، تولید نیرو، انرژی و حمل و نقل. در اغلب موارد هنگامی مسکن و خدمات مرتبط با آن به عنوان بخشی از اولویت‌های یک ایالت یا کشور محسوب می‌شوند که نواحی شهری در آن، ترکیبی از سکونت و کار باشند (Gilbert & Ward, 1988). نادیده انگاشتن استانداردهای کیفیت زندگی به ویژه در نواحی روستایی چنین کشورهایی نیز باعث افزایش فاصله توسعه نواحی شهری و روستایی شده و در نتیجه منجر به بالا رفتن مهاجرت‌های روستا به شهر می‌گردد. لذا شهرها و کلان‌شهرهای کشورهای در حال توسعه، به دلیل محدودیت منابع، با بارگذاری زیاد جمعیت مواجه می‌شوند.

با توجه به وجود پیچیدگی بیشتر در تبیین و اندازه‌گیری مفهوم کیفیت مسکن در کشورهای در حال توسعه‌ای نظیر ایران، در اغلب موارد نیاز به پرداختن به مباحث تلفیقی و توجه به سرچشمه‌ها و منشأ فرهنگی عکس‌العمل‌های افراد و خانواده‌ها، به ویژگی‌های مسکن و واحد سکونتی در این کشورها، وجود دارد. نظیر «نظریه سازگاری» که در

همین زمینه توسط موریس و وینتر در ۱۹۹۷ مطرح می‌گردد. نظریه‌ای که در آن هنجارها، مؤلفه‌هایی هستند که افراد به وسیله آنها مسکن خود را مورد قضاوت قرار داده و آن را با مسکن دیگران مقایسه می‌کنند. در نظریه ارائه شده توسط موریس و وینتر به شش هنجار در زمینه واحدهای سکونتی اشاره شده که کیفیت مسکن یکی از آنها می‌باشد (Morris & Winter, 1997).

پنج مورد دیگر آن عبارتند از: هنجارهای مکانی که به میزان فضای موجود و دسترسی‌های افراد اشاره دارد، هنجارهای مالکیتی که تعیین کننده نحوه تملک واحد سکونتی است، هنجارهای مصرفی و هزینه که به پیش بینی میزان درآمدی که در سبب هزینه خانوار به مسکن اختصاص داده می‌شود، هنجارهای ساختاری که نوع واحد سکونتی از قبیل تک خانواری و انواع دیگر واحدهای سکونتی را توصیف می‌کند و هنجارهای همسایگی که به این موضوع اشاره دارد که به چه میزان واحدهای همسایگی موجود در محل سکونتی افراد با وضعیت اجتماعی و اقتصادی آنها مطابقت دارد.

براساس این نظریه، خانوارهایی که مسکن آنها از استانداردها و هنجارها تبعیت نمی‌کنند، کمبودهای هنجاری را تجربه خواهند کرد که میزان رضایتمندی خانوارها را تحت تأثیر قرار داده و منجر به بروز رفتارهای آنها جهت تطبیق خود با محیط می‌گردد. به طوری که هنگامی که یک خانوار از مسکن خود به دلیل کمبودهای هنجاری، ناراضی باشد، تمایلات رفتاری افراد جهت تطبیق خود با شرایط رخ می‌دهد که این رفتار می‌تواند شامل نقل مکان افراد یا هر اقدام جایگزین دیگری باشد. نمونه‌های گوناگونی را در ادبیات مرتبط می‌توان یافت که در آنها رضایتمندی سکونتی به عنوان متغیر وابسته مدنظر قرار گرفته است و یا به عنوان شاخصی از کیفیت سکونتی. لیکن اغلب این مطالعات مربوط به کشورهای توسعه یافته غربی بوده و در مقیاس‌های گوناگون هم در مقیاس‌ها و سطوح ملی (Marans & Rodgers, 1975) انجام گرفته‌اند و این در حالی است که تنها مطالعات اندکی یافت می‌شوند که بررسی محیط‌های سکونتی در کشورهای در حال توسعه را هدف قرار داده باشند نظیر مطالعه‌ای که پوتر در ۱۹۹۳ در زمینه تلقی و ادراک مهاجران از مساکن روستایی خود و یا خانه‌های شهری آباد نشده در آنکارا در ترکیه و دیگری مطالعه‌ای که تارکولا و همکارانش در ۱۹۸۷ در زمینه رضایتمندی افراد از محیط‌های سکونتی‌شان در استانبول ترکیه صورت داده بودند (Gilbert & Ward, 1988).

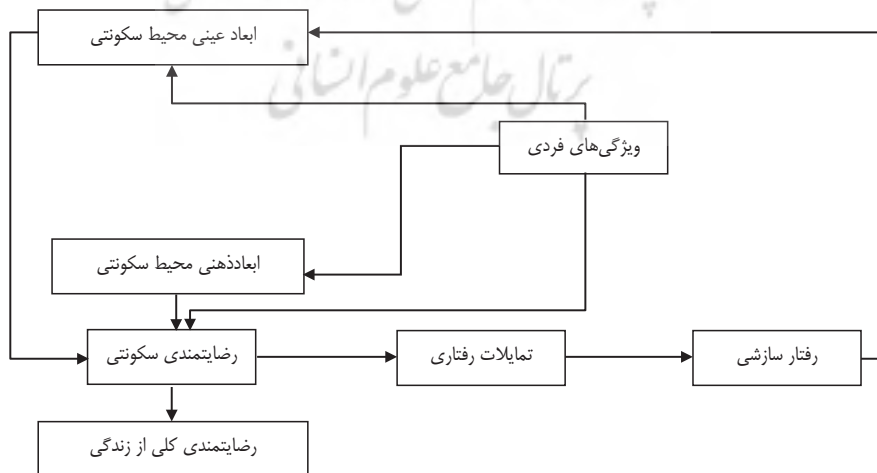
در کشور ما طی سالیان اخیر مطالعات مختلفی در خصوص کیفیت محیط و رضایتمندی سکونتی صورت گرفته است. براتی و کاکاوند (۱۳۹۲) با ارزیابی کیفیت محیط سکونتی و کیفیت محیط شهری در قزوین به این نتیجه رسیده‌اند که میزان رضایت از سکونت در

رضایتمندی سکونتی بوده و در عین حال به مطالعه روابط پویای میان افراد و محیط سکونتشان نیز می‌پردازد. این مدل که اخیراً مورد استفاده زیادی نیز در مطالعات معطوف به سنجش‌های رضایتمندی قرار گرفته است، جزئی اساسی را به بررسی‌های رضایتمندی ساکنین می‌افزاید و آن پرسش از افراد در زمینه مقایسه شرایط واقعی زندگی خود با آرمان‌ها و شرایط ایده‌آل مدنظر آنها در محیط است. در واقع این مدل، بیانی مثبت و موثر است در زمینه اینکه فرد چگونه محیط را تجربه می‌کند و چه اقداماتی جهت تطبیق دادن خود با آن صورت می‌دهد

(Aragones & Amerigo, 1990)

در مدل امریگو و آراگونز (شکل ۱)، جهت تبیین دقیق متغیرها، بر پایه بررسی‌های صورت گرفته، از منطق دو گروه دیگر از افراد نیز بهره گرفته شده‌است اول منطق گاتمن، برگ و شای در سال ۱۹۸۵، که به این موضوع اشاره داشته‌اند که یک پرسش در آن واحد می‌تواند به موارد مختلفی اشاره داشته باشد. به عنوان نمونه، پرسشی که در زمینه منزل سکونتی به صورت کلی مطرح می‌گردد و در عین حال، بررسی کیفیت اتاق‌های خواب و رضایت از تهویه را هدف قرار می‌دهد. و دوم منطق فرانچسکاتو در ۱۹۸۶ که طرح ۴ سوال کلی را در بررسی‌های رضایتمندی ضروری دانسته و جهت دستیابی به ارزیابی دقیق‌تر، طرح پرسش‌هایی مرتبط به هر کدام را نیز لازم می‌داند از دیدگاه فرانچسکاتو، ۴ پرسش اصلی عبارتند از: (۱) به چه میزان از سکونت در این محل احساس رضایت خاطر دارید؟ (۲) چه مدت قصد اقامت در این منطقه را دارید؟ (۳) اگر مجدداً قصد نقل مکان داشته باشید، آیا باز هم به منطقه‌ای با شرایط مشابه محیط سکونت حال حاضر خود خواهید رفت؟

مناطق مختلف با هم متفاوت بوده و با کاهش کیفیت خدمات، میزان رضایت افراد هم با کاهش مواجه می‌شود. در این مقاله نتیجه گرفته می‌شود که افراد در رویایی با محیط مسکونی خود نسبت به تمام جنبه‌های محیط حساس هستند و تمام حواس آنان در فرایند ارتباط با محیط فعال است. رفیعیان و همکاران (ب ۱۳۸۹) با ارزیابی میزان کیفیت مجتمع‌های مسکونی در محله نواب، میزان رضایتمندی آنان را متوسط ارزیابی کرده‌اند و معتقدند که برنامه‌ریزی ویژه مسکن برای ارتقاء سطح رضایتمندی ساکنان نواب ضروری تلقی می‌شود. علاوه بر این، بررسی صورت گرفته از رضایتمندی و کیفیت سکونتی ساکنان شهرک اکباتان در سال ۱۳۸۹ که با بهره‌گیری از روش تحلیل رگرسیونی سلسله مراتبی، نتایج به پایین‌تر از حد متوسط بودن سطح کیفی سکونت در شهرک اکباتان (۱۰۲/۹۸۸۵) اشاره می‌کند (رفیعیان و همکاران، الف ۱۳۸۹). غیاثوند نیز با بررسی تأثیر سرمایه‌های اجتماعی بر کیفیت زندگی ساکنان محلات شهری در سال ۸۸ به این نتیجه دست یافته‌است میان سرمایه اجتماعی و ارزیابی افراد از کیفیت محیط سکونتی خود تأثیر مثبتی وجود دارد (غیاثوند، ۱۳۸۸) و بالاخره، ارزیابی میزان رضایتمندی ساکنان از مجتمع‌های مسکونی مسکن مهر در فاطمیه شهر یزد توسط رضایی و کمایی زاده (۱۳۹۱) حاکی از آن است که میزان رضایتمندی ساکنان از این مجتمع در حد متوسط می‌باشد. ساکنان از شرایط اقتصادی مجتمع اظهار ناراضی کرده در حالی که از شرایط اجتماعی و کالبدی حاکم بر مجتمع اظهار رضایت کرده‌اند. مدلی که در این بررسی مبنای عمل قرار گرفته است، مدل از مون شده امریگو و آراگونز (۱۹۹۰) می‌باشد که بیش از صفر یک مدل



شکل ۱. مدل مفهومی پیشنهادی آراگونز و امریگو (Source: Aragones & Amerigo, 1990)

۴) آیا سکونت در این منطقه را به دوستان خود هم توصیه می‌کنید؟
(Aragones & Amerigo, 1990).

باتوجه به مجموع نظریات گفته شده و به ویژه مدل مفهومی آمریگو و آراگونز (شکل ۱) مؤلفه‌های عینی و ذهنی توأمان در ابعاد زیر مورد توجه قرار گرفت: ابعاد کالبدی، ابعاد محیطی، ابعاد مسکن، ابعاد اجتماعی، ابعاد ادراکی، مجموع رضایت عینی و مجموع رضایت ذهنی.

مطالعه موردی

مهرشهر، واقع در منطقه ۴ کرج، واقع در جنوب غربی این شهرستان می‌باشد. منطقه‌ای که از آغاز شکل‌گیری خود (در حدود ۴ دهه پیش) شاهد تغییرات عمده در ساختار جمعیتی بوده است. در ابتدا به دلیل بروز انقلاب اسلامی و تغییر جمعیت ساکن از قشر متصل به طبقه حکومتی و اشراف به افراد عادی با طبقه اقتصادی مرفه، تا چند سال اخیر که به دلیل تحولات عمده رخ داده در ساختار کالبدی منطقه و همچنین تغییر کاربری‌های رخ داده در پاره‌ای از مناطق، شاهد خروج نسبی ساکنان بومی اولیه و ورود اقشار متوسط مشاهده می‌شود. تعداد مناطقی نظیر مهرشهر کرج در کشورهای در حال توسعه و در حال رشدی نظیر ایران روز به روز در حال افزایش است. لذا لزوم پرداختن به مسائلی نظیر کیفیت سکونت در این مناطق که در ابتدا رضایت بالایی از جانب ساکنان خود دریافت می‌کردند و تلاش برای ارائه راهکارهایی در جهت بهبود کیفیت سکونت این مناطق و بازگرداندن روح سرزندگی به آنها، لزوماً باید در برنامه‌های توسعه مورد توجه و مدنظر قرار گیرند.

این منطقه از شمال به اتوبان کرج - قزوین و منطقه ۵ شهرداری کرج و از جنوب به تپه‌های حلقه دره محدود شده و با منطقه ۱۲ هم مرز می‌باشد. مهرشهر در چهار فاز اجرایی ساخته شده است. فازهای ۱، ۲ و ۳ که در سال‌های ابتدایی ساخت منطقه (اواسط دهه ۱۳۵۰) ساخته شده‌اند، در یک پهنه قرار گرفته و بلوار چهارباند (شهرداری)، به

عنوان محور شریانی این منطقه عمل می‌کند. مهرشهر از شمال شرق و جنوب غرب به دو باغ بزرگ محدود شده است که به عنوان دو حائل در طول تاریخ منطقه، از توسعه شهری و ساخت و ساز در آن ممانعت می‌کرده‌اند، و فاز ۴ مهرشهر که از بافت مدرن این منطقه تبعیت نکرده و در ادامه محوطه امامزاده طاهر و حاشیه اتوبان تهران - قزوین قرار دارد. مهرشهر در ابتدای ساخت، شامل ویلاهای بزرگ و پراکنده بود و افراد عادی حق ورود به آن را نداشتند. تا سال ۱۳۵۷، تعداد ویلاهای این منطقه رو به فزونی نهاد و پس از انقلاب، راه برای ورود افراد عادی به آن باز شد. در واقع منطقه‌ای که در ابتدا جهت سکونت قشر مرفه حکومتی شکل گرفته بود، از سال ۵۷ به تدریج نظام طبقاتی سابق خود را از دست داد. بسیاری از مالکان خارج نشین یا به کشور بازنگشتند و یا به طریقی مالکیت این بناها دست به دست شد و به تدریج با خرید و فروش این ویلاها و ایجاد مالکیت‌های جدید برای آنها و با رویکرد مهرجرت از مناطق دیگر، جمعیت مهرشهر به تدریج رو به فزونی نهاد و به تبعه آن با تغییر کاربری‌ها در بخشی از منطقه و افزایش تراکم در کل منطقه، ساختمان‌های ۴-۵ طبقه بودند که جای خود را به ویلاهای سابق دادند. منطقه ۴ و ۵ مهرشهر و محله‌های کیانمهر، زنبق و گلستان نیز در سال‌های اخیر و با ساختاری کاملاً متفاوت با سه فاز دیگر یعنی ۱، ۲ و ۳، به این منطقه افزوده شد. روند آپارتمان سازی در مهرشهر کماکان ادامه دارد.

یافته‌های پژوهش

جمعیت فازهای ۱، ۲ و ۳ که مبنای ارزیابی این تحقیق قرار داشته‌اند، بالغ بر ۹۰ هزار نفر تخمین زده شد. نتایج حاصل از پرسش‌نامه‌ها با استفاده از نرم افزار SPSS، مورد تحلیل و ارزیابی قرار گرفت. علاوه بر سنجش روایی سوالات، جهت سنجش پایایی نیز، با توجه به مقیاس رتبه‌ای داده‌ها و برخورداری آنها از توزیع نرمال، از روش محاسبه



شکل ۲. الگوی غالب آپارتمان سازی در مهرشهر

نتایج بیانگر این مسئله بود که در مجموع، ابعاد اجتماعی کمترین رتبه و ابعاد مسکن واجد بالاترین رتبه و اولویت بودند (جدول ۲). در مرحله بعد از رویکرد تحلیل عاملی جهت محاسبه بارهای عاملی بهره گرفته و میزان تأثیر ابعاد رضایت عینی و ذهنی در تعیین رضایتمندی سکونتی افراد محاسبه گردید: بارهای عاملی شاخص‌های ارزیابی در جدول ۳ ذکر گردیده است.

نتیجه‌گیری

نتایج مطالعات نشان داد در مهرشهر کرج به عنوان منطقه‌ای که از طرح اولیه و برنامه‌ریزی شده برای شکل‌گیری فضاهای شهری خود برخوردار بوده، عوامل محیطی بیشترین تأثیر و بعد ادراکی کمترین اثرگذاری را در تعیین میزان رضایتمندی افراد داشته است. نتایج نشان داد که p -value در تمامی شاخص‌های رضایتمندی عینی، مقداری بیش از $0/05$ بوده که نشانگر بی‌تأثیر بودن این شاخص‌ها در رضایتمندی ساکنان نسبت به مطلوبیت مکانی‌شان بوده است. حال آنکه p -value در شاخص تعداد افراد خانوار، در میان ابعاد رضایت ذهنی بررسی شده عدد $0/01$ را به خود اختصاص داد که می‌توان این گونه عنوان کرد که بعدخانوار، بر رضایتمندی ذهنی ساکنان مؤثر

آلفای کرونباخ بهره گرفته‌شد که این مقدار برای تمامی پرسش‌ها، رقمی مابین $0/87$ و $0/89$ بدست آمد، که مقدار قابل قبولی است. داده‌های توصیفی مستخرج از پرسش‌نامه‌ها نشان می‌دهد که 51% پاسخ‌دهندگان را مردان و 48% آن را زنان تشکیل می‌دادند. سن غالب این افراد بین 20 تا 40 سال بوده (52%) و مابقی را به ترتیب گروه‌های سنی 40 تا 60 سال (27%)، بیش از 60 سال (13%) و کمتر از 20 سال (8%) تشکیل می‌داند. نسبت متأهلین پاسخگو به مجردین 54% به 42% بوده است. نتایج پرسش‌نامه‌ها حاکی از این بود که مهرشهر در سه بعد عوامل محیطی، ابعاد مسکن و بعد ادراکی، رضایتمندی بیش از حد متوسط $3 = U$ دریافت کرده است. میانگین رضایتمندی سکونتی در ابعاد عینی $2/98$ و در ابعاد ذهنی $2/85$ بوده و ارزیابی ساکنان در بخش ساختار کالبدی پایین‌تر از سایرین بوده است (جدول ۱). در واقع شاخص ساختار کالبدی در تمامی زیرمعیارها، رضایتمندی کمتر از حد متوسط دریافت کرده است. پس از به‌دست آمدن نتایج اولیه میانگین رضایتمندی ساکنان، با انجام آزمون فریدمن بر روی داده‌ها، اولویت شاخص‌های ارزیابی مشخص گردید. (جدول ۲)

جدول ۱. آمار توصیفی مؤلفه‌های رضایت در ابعاد مختلف ذهنی و عینی

مهرشهر	ابعاد کالبدی	ابعاد محیطی	ابعاد مسکن	ابعاد اجتماعی	ابعاد ادراکی	رضایت عینی	رضایت ذهنی
تعداد	۱۶۲	۱۷۱	۱۶۶	۱۵۴	۱۶۷	۱۷۵	۱۷۱
بی پاسخ	۱۳	۴	۹	۲۱	۸	۰	۴
میانگین	۲/۴۵	۳/۳۹	۳/۰۸	۲/۶۴	۳/۰۵	۲/۹۸	۲/۸۵

جدول ۲. نتایج آزمون فریدمن

شاخص	میانگین رتبه
ابعاد کالبدی	۱/۲۳
ابعاد مسکن	۲/۵۰
ابعاد محیطی	۲/۲۷
ابعاد اجتماعی	۱/۲۲
ابعاد ادراکی	۱/۷۸

جدول ۳. بارهای عاملی شاخص‌های ارزیابی

شاخص	رضایت عینی	رضایت ذهنی
ابعاد کالبدی	۰/۷۶۵	-
ابعاد مسکن	۰/۸۶۹	-
ابعاد محیطی	۰/۷۹۸	-
ابعاد اجتماعی	-	۰/۸۱۲
ابعاد ادراکی	-	۰/۷۱۲

بوده است خانوارهای کم جمعیت تر مطلوبیت مکانی کمتری را نشان داده اند.

نکته دوم تمایلات رفتاری ساکنان در حوزه رضایتمندی از محیط‌های سکونت‌شان بوده است. افراد در سطوح مختلف رضایتمندی از مکان و در شرایط گوناگون، تمایلات رفتاری خاصی را نشان می‌دهند و تمایلات آنها را در ۴ رده کلی شامل وفادار ماندن به مکان، بی‌تفاوتی نسبت به آن، خروج از منطقه و سعی در بیان و حل مشکلات می‌کند. نتایج نشان می‌دهد در مجموع درصد غالبی از پاسخ دهندگان (۵۲٪) سعی در بیان مشکلات به صورتی فعال و تلاش در جهت بهبود اوضاع منطقه داشته‌اند. ۱۴/۹٪ افراد ترجیح داده‌اند منطقه را ترک کنند، ۱۴/۹٪ نسبت به منطقه خود رویکرد منفعل را انتخاب کرده‌اند، یعنی به اولیای امور اعتماد داشته و اطمینان داشتند بدون دخالت آنها مسائل منطقه قابل حل است. ۱۶٪ پاسخ دهندگان منطقه عنوان کردند که مسائل منطقه اهمیت چندانی برای آنها ندارد، و ۲/۳٪ از افراد نیز به این پرسش پاسخی ندادند. پس از آن میانگین رضایتمندی در تمامی شاخص‌ها، در افرادی که این گزینه را انتخاب کرده بودند، محاسبه گردید. نتایج نشان داد کمترین میانگین رضایتمندی در هر دو دسته شاخص‌های عینی و ذهنی، مربوط به گروهی بود که گزینه ترک منطقه را انتخاب کرده بودند. به همین ترتیب در مورد ترجیحات رفتاری افراد بیشترین و کمترین میانگین‌های رضایتمندی به صورت جدول ۴ آمده است.

با توجه به جدول ۴ می‌توان این‌گونه استنباط کرد که بهبود کیفی شرایط محیطی در مهرشهر کرج، باعث گرایش مثبت ساکنین خواهد گردید، و نیز این نتایج به تأثیر نسبتاً قابل توجه عوامل اجتماعی در نگرش و رویکرد ساکنان نسبت به منطقه اشاره دارد، چرا که در مواردی که این میزان پایین گزارش شده بود، افراد تمایل بیشتری به ترک منطقه داشته‌اند. نکته دیگر کم اهمیت بودن شاخص ابعاد کالبدی در نگرش و رویکرد ساکنان نسبت به منطقه است، چرا که با وجود کم

جدول ۴. بیشترین و کمترین مؤلفه‌های موثر بر خروج ساکنان از مهرشهر

بیشترین میانگین	کمترین میانگین	
ابعاد محیطی	ابعاد اجتماعی	ترک منطقه
ابعاد محیطی	ابعاد کالبدی	بیان مشکلات
ابعاد محیطی	ابعاد کالبدی	رویکرد منفعل
ابعاد مسکن	ابعاد کالبدی	بی اهمیت بودن مسائل منطقه

بودن میانگین در این بخش، افراد کماکان دیدگاه مثبت و خوش بینانه خود را به منطقه حفظ کرده‌اند. امروزه این نظر در میان سیاست‌گذاران و برنامه‌ریزان قوی‌تر می‌شود که تنها کافی بودن تعداد مسکن تأمین شده و بهینه بودن کیفیت آنها، برای موفقیت یک پروژه کافی نیست؛ بلکه در کنار تأمین واحدهای سکونت تأمین محیط زندگی مطلوب از قبیل جانمایی خدمات، امنیت، خدمات و سازمان اجتماعی و همچنین پیش‌بینی تغییرات محتمل رخ داده در طول زمان در مناطق شهری، از تمامی جنبه‌ها اعم از اجتماعی و اقتصادی و فرهنگی در این مناطق هم باید مورد توجه قرار بگیرد. دستیابی به چنین هدفی در عمل، بسیار دشوارتر از بیان آن است. چرا که ساختن تعداد کافی واحد سکونت یک بحث است، اغلب مطالعات رضایتمندی صورت گرفته در سطح جهان به اهمیت بالای عوامل نظیر عوامل اجتماعی در تعیین میزان رضایتمندی سکونت افراد اشاره داشته‌اند. نتایج حائز اهمیت حاصل از بررسی رضایتمندی سکونت پاسخ دهندگان در مهرشهر را می‌توان بدین ترتیب خلاصه و جمع بندی کرد:

همانند سایر مطالعات جهانی که تأثیر ابعاد اجتماعی را در بررسی‌های رضایتمندی بسیار بالا می‌دانند، در بررسی صورت گرفته در منطقه مهرشهر نیز مشخص گردید که شاخص عوامل اجتماعی تأثیر نسبتاً قابل توجهی در تعیین میزان رضایتمندی افراد دارد. بالا بودن اهمیت شاخص عوامل اجتماعی در ادراک ساکنان مهرشهر نسبت به منطقه خود، بیانگر این موضوع است که چنانچه ساکنان از محیط خود درک و تلقی مثبتی داشته باشند، تلاش‌های بیشتری را جهت تطبیق خود با محیط و یا بهبود اوضاع کنونی منطقه نشان خواهند داد. در واقع می‌توان گفت در چنین وضعیتی تکیه‌گاهی محکم برای اطمینان از منطقه و آرامش خاطر ذهنی خواهند داشت که تأثیری مثبت و مطلوب بر ادراک و رضایتمندی آنها خواهد گذاشت. لذا این اطمینان نسبی نیز وجود دارد که به تدریج و با گذشت زمان و با بالا رفتن طول مدت اقامت ساکنان منطقه و آشنایی بیشتر آنها با یکدیگر، که منجر به بالا رفتن وابستگی‌ها و تعلقات خاطر آنها به محیط نیز می‌شود، افراد رضایتمندی بیشتری را حتی در مواردی نامرتب با عوامل اجتماعی عنوان کنند.

پیشنهادها

مطالعات نشان داد که میزان رضایتمندی از مطلوبیت مکانی ساکنان و هم چنین میزان مشارکت عمومی کمتر از حد متوسط است در مطالعات جهانی سیاست‌گذاری‌های مختلفی جهت بهبود این زمینه مطرح شده است. بر پایه سوابق تجربی و نتایج آماری حاصل از پرسش‌گری میدانی پیشنهادها زیر می‌تواند زمینه بهبود رضایتمندی افراد و در نتیجه مطلوبیت عمومی مکانی در مهرشهر را افزایش دهد:

فهرست مراجع

۱. براتسی، ناصر؛ و کاکاوند، رضا. (۱۳۹۲). ارزیابی تطبیقی کیفیت محیط سکونت شهری با تاکید بر تصویر ذهنی شهروندان مطالعه موردی: شهر قزوین. *نشریه‌های هنرهای زیبا- معماری و شهرسازی*، ۱۸(۳)، ۳۲-۳۵.
۲. داداش پور، هاشم؛ و روشنی، صالح. (۱۳۹۲). ارزیابی تعامل میان فرد و محیط زندگی در محلات جدید با استفاده از سنجش کیفیت عینی و ذهنی، مطالعه موردی: شهرک نفت تهران. *مطالعات شهری*، ۶، ۱-۱۳.
۳. رفیعیان، مجتبی؛ عسگری زاده، زهرا؛ و عسگری زاده، محمد. (الف ۱۳۸۹). ارزیابی میزان کیفیت مجتمع‌های سکونت با تاکید بر رویکرد رضایتمندی در محله نواب. *فصلنامه مدرس علوم انسانی*، ۱۴(۱)، ۱۹۷-۲۱۲.
۴. رفیعیان، مجتبی؛ امین صالحی، فرزین؛ و تقوایی، علی اکبر. (ب ۱۳۸۹). سنجش کیفیت محیط سکونت در شهرک اکباتان تهران. *برنامه‌ریزی و آمایش فضا*، ۶۸، ۶۳-۸۵.
۵. رفیعیان، مجتبی؛ و مولودی، جمشید. (۱۳۹۱). *رویکردها و روش‌های سنجش کیفیت محیط مسکونی شهر*. تهران: انتشارات آذرخش.
۶. رضایی، محمدرضا؛ و کمائی زاده، یعقوب. (۱۳۹۱). ارزیابی میزان رضایتمندی ساکنان از مجتمع‌های مسکونی مهر. مطالعه موردی: سایت مسکن مهر فاطمیه شهر یزد. *مطالعات شهری*، ۵، ۱۳-۲۶.
۷. شیعه، اسماعیل. (۱۳۸۲). لزوم تحول مدیریت شهری در ایران. *مجله جغرافیا و توسعه*، ۱(۱)، ۳۷-۶۲.
۸. غیاثوند، الهام. (۱۳۸۸). تأثیر سرمایه‌های اجتماعی بر کیفیت زندگی ساکنان محلات شهری. *فصلنامه مهندس مشاور*، ۴۵، ۲۲-۲۷.
9. Aragonés, J. J., & Amerigo, M. (1990). Residential satisfaction in council housing. *Journal of Environmental Psychology*, 10, 313-325.
10. Boyer, R., & Savageau, D. (1981). *Places rated almanac*. Chicago: Rand McNally.
11. Connerly, C. E., & Marans, R. W., (1985). Comparing two global measures of perceived neighborhood quality. *Social Indicators Research*, 17(1), 29-47.
12. Gabriel, S., Matthey, J., & Wascher, W. L. (2003). Compensating differentials and evolution in the quality-of-life among U. States. *Regional Science and Urban Economics*, 33 (5), 619-649.
13. Gilbert, A., & Ward, P. (1988). *Housing, the state and the poor*. Cambridge: Cambridge University Press.
14. Lee, T., & Marans, R. W. (1980). Objective and subjective indicators: Scale disordinance on interrelationships. *Special Indicators Research*, 6(1), 47-64.
15. Marans, R. W., & Rodgers, W. L. (1975). *Towards*

- ارتقاء دانش عمومی زمینه سازی بهبود نهادهای اجتماعی محله‌ای، ضمن توجه به افزایش فضاهای عمومی و اجتماعی، به منظور ارتقا سازمان اجتماعی ساکنین کنونی مهرشهر. نتایج تحقیق نشان داد که با افزایش همگونی و تمایلات ارتباطی در ساکنین، مطلوبیت مکانی از سکونت در مهرشهر هم افزایش می‌یابد.

- بر پایه نتایج حاصل از تحقیق که عوامل اجتماعی بیشترین تأثیر را در تصمیم‌گیری برای جابجایی و عدم تمایل و ماندگاری پایدار در مهرشهر داشته است. پیشنهاد می‌شود نهاد شهرداری جدای از توسعه ظرفیت‌های خدماتی، شبکه‌های محله‌ای را نیز برای افزایش همگرایی محله‌ای در دستور کار خود قرار دهد.

- ایجاد زمینه‌هایی برای افزایش طول ماندگاری افراد و به ویژه گروه‌های تازه وارد به مهرشهر. به نظر می‌رسد در آینده با بالا رفتن طول مدت اقامت افراد و همگن شدن بیشتر جمعیتی در این منطقه (هم به دلیل ایجاد صمیمیت و نزدیکی بیشتر در میان ساکنان و تقویت حس تعلق خاطر) و هم خروج بیشتر افراد بومی از منطقه (که به دلیل شرایط پدید آمده در منطقه و تناقض داشتن وضعیت موجود با آنچه در ابتدای سکونت آنها در این منطقه وجود داشته، و لذا بروز ناراضیاتی بیشتر در این افراد)، همگنی اجتماعی و جمعیتی بیشتری در میان ساکنین به وجود آمده و رضایتمندی بیشتری از سوی افراد منعکس گردد.

- بر پایه نتایج تحقیق، عوامل محیطی بیشترین تأثیر را بر رضایتمندی افراد از مطلوبیت‌های مکانی‌شان در کنار عوامل اجتماعی داشته است. این عوامل شامل طیف گسترده‌ای از زیرمؤلفه‌های مؤثر بر نظام سکونت نظیر امنیت، ترجیحات رفتاری، روابط درون و برون سازمانی، الگوی مشارکت محلی، اعتماد و همبستگی اجتماعی و مواردی نظیر را در بر می‌گیرد. نکته مهم توجه هم زمانه سیاست‌گذاری‌های مکانی (الگوی برنامه‌ریزی توسعه شهری) در کنار ملاحظات اجتماعی ساکنین است. در منطقه مهرشهر به ویژه به واسطه سرعت تغییرات و الگوی جدید سکونت گروهی (آپارتمان نشینی) در نظر نگرفتن ملاحظات زمینه‌ای اجتماعی می‌تواند به افزایش شکاف اجتماعی - مکانی منجر شده و تمایل به خروج از محله را تشدید نماید. هم زمانی تهیه طرح بهبود سازمان اجتماعی به موازات الگوی سکونت و خدمات لازمه افزایش رضایتمندی ساکنان و در نتیجه بهبود مطلوبیت مکانی آنها خواهد بود.

پی‌نوشت‌ها

1. Rudolph L. Guttman, Helen Bergh and Kateshay

an understanding of community satisfaction. In A Howley and V Rock (Eds), *Metropolitan America in contemporary perspective.* (299-352). New York: Halsted Press.

16. Morris, E., & winter, M. (1997). *Housing, family and society St. Paul, Minn: Department of Design, Housing and Appear.* (2th Ed.). Minnesota: University of Minnesota.

17. Pacione, M., (2003). *Urban Environmental*

Quality and Human Wellbeing-A Social Geographical Perspective. *Landscape and Urban Planning*, 65, 19-30.

18. Struyk, R., & Turner, M. (1986). *Finance and Housing Quality in Two Developing Countries, Korea and the Philippines.* New York: University Press of America.

19. Ward, L. M., & Russell, J. A. (1981). The Psychological Representation of Molar Physical environments. *Journal of Experimental Psychology*, 24, 221-233.



Evaluating Residential Satisfaction on Location Utility in Iranian Planned Urban Areas

(Case Study: Mehrshahr of Karaj)

Mojtaba Rafieian*, Ph.D., Associate Professor of Urban Planning, Tarbiat Modares University,

Moones Nazari, M.A., in Urban Planning, Tarbiat Modares University

Hashem Dadashpour, Ph.D., Assistant Professor of Urban Planning, Tarbiat Modares University

... Abstract

Community satisfaction has often been linked to the level of satisfaction with a community's infrastructure, job opportunities and social support networks. Apart from concern over population decline, there is another important reason for demand of have a better understanding of what factors influence "community satisfaction." Community development practitioners, community leaders and other local stakeholders see "community cohesion", "a strong sense of community" and similar concepts as having both intrinsic and instrumental value associated with their work and responsibilities. Yet, most empirical analyses of community and residential satisfaction have focused on only one aspect of the available theory to predict the satisfaction of individuals. However there are some similarities in those definitions which stems from this notion that there is a core in all of those interpretations. Those cores need to be portrayed clearly to make this concept more understandable in multidisciplinary activities. Residential satisfaction reflects the degree to which individuals' housing needs are fulfilled. RS is a subjective dependent variable which depends on many physical and social parameters. However, the propriety of those parameters could vary for different people with different social cultural and professional back grounds and other reasons. Housing is a mixed used element that satisfies several needs. The failures of many housing projects stems from lack of knowledge on the determinants of Residential Satisfaction (RS) concept. Results of most studies indicate that housing satisfaction is affected by an array of individual, housing and neighborhood attributes. Nonetheless it's also important and significant to take into account the effect of social interactions. RS has been an important factor for policy makers during the preparation of their guide line of housing construction for the variety of people. RS for policy makers means that habitants needs have been met and that they are happy in their dwelling unit. Residential Satisfaction and its effective relationship with Quality of Life are of those concepts into consideration in recent decades. Not recognizing RS in designing projects leads to a severe problems. These problems includes projects do not satisfy the occupant's needs, in terms of comfort, social, cultural and religious needs. Consequently, it influences the quality of life and affects the psychosocial aspects of the inhabitants. This study has aimed to investigate the residential satisfaction of Mehrshahr, which had once been consisted of low-rise single house units, settling high-income residents and in recent years has modified to a composite dense structure. So assessing changes occurred in this region is the main point of this study. To achieve this goal, several attributes in subjective and objective dimensions were evaluated, applying several regression analysis and a model attributed to Amerigo and Aragonés in 1997. Previous models in community satisfaction have included many different categories of variables, but no model has yet incorporated all of them simultaneously. Data were collected through field inquiry and results indicate low residential satisfaction (below average) in this region, which regarding their length of residents, with significant percentage dwelling less than 10 years, infer the lack of sense of place among individuals.

... Keywords: Residential satisfaction, Quality of life, Iranian Planned Urban Areas, Mehrshahr of Karaj.

* Corresponding Author: Email: Rafiei_m@modares.ac.ir