



Creative Commons Attribution 4.0 International License (CC BY 4.0)

doi : <https://dx.doi.org/10.22067/jgrd.2021.68514.1010>

مقاله پژوهشی - مطالعه موردی

مجله جغرافیا و توسعه ناحیه‌ای، سال بیستم، شماره ۲، تابستان ۱۴۰۱، شماره پیاپی ۳۹

## بررسی وضعیت امکانات مسکن شهری و میزان رضایت از محیط زندگی در منطقه ۹

### تهران

سارا الله قلی‌پور (دانشجوی دکتری جغرافیا و برنامه ریزی شهری، دانشکده جغرافیا، دانشگاه تهران، تهران، ایران)

[sara\\_gholipour7@ut.ac.ir](mailto:sara_gholipour7@ut.ac.ir)

حسین حاتمی‌نژاد (دانشیار گروه جغرافیا و برنامه ریزی شهری، دانشکده جغرافیا، دانشگاه تهران، تهران، ایران)

[hataminejad@ut.ac.ir](mailto:hataminejad@ut.ac.ir)

صص ۱۴۰ - ۱۱۵

### چکیده

ایران به عنوان یکی از کشورهای در حال توسعه در دهه‌های اخیر با روند رو به گسترش شهرنشینی و مشکلات آن به خصوص در بخش مسکن مواجه شده است. تأمین مسکن در چند دهه اخیر، یکی از مهم‌ترین معضلات اقشار گوناگون به‌ویژه خانواده‌های کم‌درآمد بوده است. یکی از شاخص‌هایی که در تعیین کیفیت مسکن بسیار مهم بوده و در برنامه‌ریزی مسکن جزء جدایی‌ناپذیر مسکن است، امکانات و تسهیلات و خدمات اساسی مسکن است. این مقاله به بررسی وضعیت امکانات و تسهیلات مسکن و رابطه با میزان رضایت از محیط زندگی در منطقه ۹ تهران پرداخته است. روش تحقیق در این پژوهش توصیفی-تحلیلی بود و با استفاده از روش پرسشنامه‌ای شاخص‌های پژوهش از میان ساکنان منطقه جمع‌آوری شد. اطلاعات جمع‌آوری شده از طریق نرم‌افزار SPSS با استفاده از آزمون T تک‌نمونه‌ای و آزمون رگرسیون تحلیل شده است. نتایج آزمون T تک‌نمونه‌ای نشان می‌دهد، از نظر ساکنان وضعیت امکانات مسکن در منطقه ۹، در برخی شاخص‌ها

نامناسب بوده و در برخی شاخص‌ها وضعیت متوسط دارد. نتایج آزمون تحلیل رگرسیون چندگانه نشان می‌دهد، متغیرهای وجود امکانات گرمایشی و... (۰/۹۶۶)، کفایت تخصیص فضا در ملک مسکونی (۰/۶۶۷) و کیفیت ساخت (۰/۴۵۹) دارای بیشترین اهمیت برای رسیدن به رضایت از محیط زندگی هستند. نتایج آزمون تحلیل رگرسیون با استفاده از روش گام‌به‌گام برای خروجی دقیق‌تر نشان می‌دهد، ۷ متغیر از میان ۱۱ متغیر با همبستگی زیاد، تأیید شدند و به ترتیب اهمیت، کفایت تخصیص فضا در ملک مسکونی (۰/۵۳۴) و کیفیت ساخت (۰/۴۶۱) بیشترین درصد تأثیرگذاری را در میان متغیرها نشان می‌دهند.

**کلیدواژه‌ها:** امکانات مسکن، رضایت از محیط زندگی، آزمون رگرسیون، منطقه ۹ تهران.

#### ۱. مقدمه

در ایران مشکل مسکن یکی از معضلات مردم جامعه است. ایران به‌عنوان یکی از کشورهای در حال توسعه در دهه‌های اخیر به‌ویژه بعد از اصلاحات ارضی ۱۳۴۱ و تغییر شیوه تولید، با روند رو به گسترش شهرنشینی و مشکلات آن به‌خصوص در بخش مسکن مواجه شده است (آنامرادنژاد، ۱۳۹۴، ص. ۳۶). بسیاری از اندیشمندان مطالعات شهری بر این باورند که مهم‌ترین عامل تأثیرگذار بر میزان رضایتمندی فرد از سکونت در یک منطقه و نوع زندگی خویش، مسکن و شرایط محیطی آن منطقه است و زندگی در شرایط مسکونی نابهنجار (چه به لحاظ کیفیت و چه به لحاظ کمیت مسکن) سلامت جسمی و روانی ساکنان را بسیار متزلزل و نابسامان می‌کند (زنکنه، ۱۳۹۴، ص. ۱۳۹). مفهوم مسکن علاوه بر مکان فیزیکی، کل محیط مسکونی را نیز در بر می‌گیرد که شامل همه خدمات و تسهیلات ضروری موردنیاز برای به‌زیستن خانواده و طرح‌های اشتغال، آموزش و بهداشت افراد است. در واقع، تعریف و مفهوم عام مسکن یک واحد مسکونی نیست؛ بلکه کل محیط مسکونی را در بر می‌گیرد (آنامرادنژاد، ۱۳۹۴، ص. ۳۶). مسکن یکی از بهترین شاخص‌های سطح زندگی فرد و جایگاه او در جامعه است. در کشورهای در حال توسعه، تحویل ضعیف مسکن به سازوکارها و سیستم‌های ناکافی برای تخصیص زمین، بودجه، مؤسسات وام مسکن و زیرساخت‌ها نسبت

داده شده است (ایگوه<sup>۱</sup> و همکاران، ۲۰۱۷، ص. ۳۰۹۲). کیفیت محیط مسکونی یکی از شرایط اساسی برای کیفیت زندگی است و از اقتصاد، فرهنگ و جامعه به طور کلی پشتیبانی می‌کند. در طراحی مسکن و ارائه خدمات، در غیاب تأمین نیازهای اساسی، رضایت کاربران به ویژه در حوزه امکانات موجود پایین می‌آید و در نتیجه تغییر در مسکن اجتناب‌ناپذیر می‌شود. از آنجاکه محیط‌های مسکونی فضاهایی را در اختیار کاربران قرار می‌دهند که بتوانند در آن زندگی کنند و از آن راضی باشند، مهم است که انتظارات ساکنان هم در مرحله طراحی و هم در ارائه خدمات در نظر گرفته شود (اگانبايو<sup>۲</sup> و همکاران، ۲۰۱۸).

امروزه علاوه بر مشکلات اشاره شده، مقوله مسکن در ایران با معضلاتی نظیر فرسودگی مساکن و زیاد بودن تعداد واحدهای فرسوده در بافت‌های شهری و روستایی، ناتمام ماندن بسیاری از واحدهای مسکن مهر، کم شدن نقش دولت در ساخت مسکن، تمایل بیشتر مردم به مالکیت مسکن و افزایش خانوارهای تک‌هسته‌ای که به خودی خود تقاضای مسکن را افزایش می‌دهد روبه‌روست (آنامرادنژاد، ۱۳۹۴، ص. ۳۶). در راستای کیفیت زندگی بحث رضایتمندی مطرح می‌شود. رضایتمندی سکونتی را می‌توان یک پیش‌بینی‌کننده در زمینه ادراک‌های فردی و معیار سنجش ارزیابی ساکنان درباره شرایط سکونتی خود تلقی کرد (قربی و همکاران، ۱۳۹۶، ص. ۸۵). از دید پژوهشگرانی مانند ورودی و کروزا، گلاستر و هسر، رضایتمندی از محیط سکونتی به طور مستقیم به میزان رضایت از دو جزء واحدهای مسکونی و واحدهای همسایگی و به طور غیرمستقیم به ویژگی‌های فرهنگی، شخصی، اجتماعی و سایر ویژگی‌های مخاطب بستگی دارد.

رضایتمندی سکونتی، پدیده‌ای اجتماعی پیچیده است و معنی آن از مفهوم مسکن و محیط اطراف آن مشخص می‌شود (قربی و همکاران، ۱۳۹۶، ص. ۹۲). بخش مرکزی شهر تهران دارای بافت‌های فرسوده و ناپایداری است که مشکلات زیادی در عرصه‌های مختلف اجتماعی، اقتصادی، زیست‌محیطی و فرهنگی برای ساکنان خود ایجاد کرده است. این بافت‌های مسکونی با عمر طولانی و ویژگی‌های خاصی که دارند در کنار تراکم زیاد جمعیتی

---

1. Igwe

2. Ogunbayo

به کاهش شدید رضایت و کیفیت از زندگی منجر می‌شوند. منطقه ۹ شهر تهران که بخشی از بافت فرسوده شهر را در بر می‌گیرد، با مشکلات فراوان سکونتی روبه‌روست و روند نوسازی و احیای بافت‌های مسکونی در این محدوده به‌کندی صورت می‌گیرد. این مقاله به بررسی میزان امکانات مسکونی و میزان رضایتمندی از محیط زندگی خانوارهای منطقه ۹ تهران می‌پردازد. سؤال‌های تحقیق عبارت‌اند از: آیا محدوده مورد مطالعه از لحاظ امکانات مسکن دارای وضعیت مناسبی است؟ از نظر ساکنان کدام شاخص‌های تسهیلات و امکانات محیط مسکونی بر میزان رضایتمندی از محیط زندگی تأثیرگذاری بیشتری دارند؟

## ۲. پیشینه تحقیق

اگانباویو<sup>۱</sup> و همکاران (۲۰۱۸) در مقاله «رضایت از ویژگی‌های اقامتی ساکنان در پروژه مسکن توسط مشارکت عمومی و خصوصی (PPP) در ایالت اوگان، نیجریه» به بررسی رضایت ساکنان از امکانات مسکن پرداختند. نتایج نشان داد، سال تصدی، اندازه نگهداری خانه، تأمین تسهیلات، امنیت زندگی و املاک و محل سکونت از امکانات موجود در یک مسکن با محوریت PPP کمک کرده است و این امکانات از طریق کمک‌های دولت داده می‌شود. آسیخیا<sup>۲</sup> و همکاران (۲۰۱۶) در مقاله‌ای با عنوان «تأثیر امکانات مسکن بر ارزش اجاره‌ای از املاک مسکونی در شهر بنین» به بررسی رابطه میان ارزش اجاره‌بهای املاک و دارا بودن تسهیلات و امکانات مسکن پرداختند. در این پژوهش از روش مدل‌های رگرسیون چندگانه برای آزمون فرضیه استفاده شد و نتایج نشان داد، در دسترس بودن امکانات استاندارد مسکن و ارزش اجاره املاک مسکونی تأثیر معناداری داشته است. کوتس<sup>۳</sup> و همکاران (۲۰۱۵) در مقاله «رویکردهای توانمندسازی به مسکن و کیفیت زندگی: شواهدی از آلمان» به بررسی رضایت از محیط زندگی بر اساس طیف گسترده‌ای از انواع مختلفی از متغیرها پرداختند. براساس این پژوهش، سیاست‌های تأثیرگذار بر بهبود کیفیت زندگی باید بر اساس دید کلی سیاست‌های مسکن اتخاذ شوند.

۱. Ogunbayo

۲. Asikhia

۳. Coates

اسماعیل زاده و اسماعیل زاده (۱۳۹۶) در مقاله‌ای با عنوان «ارزیابی میزان برخورداری کمی و کیفی مسکن» به بررسی شاخص‌های کمی و کیفی مسکن در نقاط شهری استان گیلان به تفکیک شهرستان پرداختند. برای تحلیل اطلاعات از روش ANP و تاپسیس و همبستگی پیرسون استفاده شد. نتایج نشان داد، وضعیت شاخص‌های بررسی شده در بخش مسکن کمبودها و ضعف‌های زیادی دارد و نقاط شهری صومعه‌سرا بدترین وضعیت مسکن را دارد و نقاط شهری رودبار در رتبه اول قرار دارد. مشکینی و همکاران (۱۳۹۴) در مقاله‌ای با عنوان «سنجش کیفیت محیط شهری در شهرهای کوچک استان آذربایجان شرقی»، به بررسی کیفیت محیطی براساس شاخص‌های عینی و ذهنی شهروندان پرداختند. در این پژوهش از روش تحلیل رگرسیون چندمتغیره سلسله مراتبی استفاده شده است. براساس نتایج، وضعیت کیفیت محیط شهری در چهار مطالعه شده پایین‌تر از حد متوسط قرار گرفت و در بین مؤلفه‌های مؤثر بر کیفیت محیط شهری، کیفیت محیط سکونتی بالاترین رتبه را به خود اختصاص داد. آنامرادنژاد (۱۳۹۴) در مقاله‌ای با عنوان «ارزیابی ویژگی‌های کمی و کیفی مسکن در ایران طی سال‌های ۱۳۹۰-۱۳۴۵» به بررسی شاخص‌های کمی و کیفی مسکن در ایران پرداخت. نتایج نشان داد، بخش دولتی نقش خود را در ساخت مسکن در طول دهه‌های اخیر کاهش داده و به سیاست‌های حمایتی از ساخت مسکن انبوه و کوچک‌سازی آن پرداخته است. زنگنه (۱۳۹۴) در مقاله‌ای با عنوان «تحلیل فضایی وضعیت مسکن در کلان‌شهر مشهد با تأکید بر شاخص‌های توسعه پایدار شهری» به سنجش و تحلیل شاخص‌های توسعه پایدار مسکن در مناطق ۱۳ گانه شهر مشهد پرداخت. در این پژوهش برای تجزیه و تحلیل اطلاعات از مدل تاپسیس و ضریب پراکندگی، تحلیل خوشه‌ای برای کمیسیون چندگانه استفاده شد. یافته‌ها نشان داد، منطقه ۱۱ بهترین وضعیت و منطقه ۵ بدترین حالت را داشته است. بررسی تطبیقی مناطق شهر مشهد بیانگر آن است که به لحاظ برخورداری از شاخص‌های توسعه پایدار در بخش مسکن نوعی نبود تجانس و واگرایی میان مناطق حاکم است.

مسرور و رضایی (۱۳۹۴) در مقاله‌ای با عنوان «ارزیابی میزان رضایت شهروندی از کیفیت‌های سکونتی در مجتمع‌های مسکونی؛ موردپژوهش: شهر همدان» به بررسی رضایت ساکنان از محیط‌های سکونتی پرداختند. داده‌ها با استفاده از آزمون T و روش‌های تحلیل

واریانس یک‌طرفه تحلیل شدند. براساس نتایج، میزان رضایت ساکنان در رابطه با کیفیت محیطی در حد متوسط و در برخی ابعاد مطلوب به دست آمد. موسوی و همکاران (۱۳۸۹) در مقاله‌ای با عنوان «تحلیل بر شاخص‌های کمی و کیفی مسکن در سکونتگاه‌های غیررسمی (مطالعه موردی: محله شهرک قائم شهر قم)» به بررسی و آسیب‌شناسی ناهنجاری‌های مسکن آن پرداختند. یافته‌ها نشان داد، با توجه به سطح پایین آگاهی‌های اجتماعی در شهرک قائم و بی‌اعتنایی ساکنان به سیاست‌های تنظیم خانواده، نرخ رشد طبیعی جمعیت در این محله زیاد بوده است. نتایج پژوهش حاکی از پایین بودن سطح استاندارد شاخص‌های مسکن در محله شهرک قائم شهر در مقایسه با شهر قم است. آقاصفیری و همکاران (۱۳۸۹) در مقاله‌ای با عنوان «ویژگی‌های کمی و کیفی مسکن در بافت تاریخی شهر یزد» به بررسی ویژگی‌های مسکن در بافت تاریخی شهر یزد پرداختند. نتایج نشان داد، ویژگی‌های کمی و کیفی مسکن در بافت تاریخی در مقایسه با کل شهر نیز متفاوت است. بعد خانوار، تراکم و سرانه در بافت تاریخی، در سطحی پایین‌تر از کل شهر قرار دارند. رفیعیان و همکاران (۱۳۸۸) در مقاله‌ای با عنوان «مقایسه تطبیقی و سنجش کیفیت محیط سکونتی نواب و اکباتان» به بررسی وضعیت کیفیت محیط از دید ساکنان محله نواب و شهرک اکباتان، با استفاده از رویکرد رضایتمندی سکونتی و تهیه مدل تجربی سنجش کیفیت محیط پرداختند. در این پژوهش از روش تحلیل رگرسیونی، آزمون T تک‌نمونه‌ای و تحلیل واریانس یک‌طرفه استفاده شد. نتایج نشان داد، در محله نواب متغیر بهداشت محیط و در شهرک اکباتان متغیر روابط اجتماعی، بیشترین میزان اهمیت را از دید ساکنان داشتند. این پژوهش از نظر روش‌شناسی با پژوهش آسیخیا و همکاران (۲۰۱۶) که از رگرسیون چندگانه استفاده کرده است، از لحاظ بررسی ویژگی‌ها و امکانات مسکن با میزان رضایتمندی ساکنان با پژوهش‌های اگانبايو و همکاران (۲۰۱۸) و مسرور و رضایی (۱۳۹۴) و از حیث توجه به ابعاد و شاخص‌های مسکن با پژوهش‌های اسماعیل‌زاده و اسماعیل‌زاده (۱۳۹۶)، انامرادنژاد (۱۳۹۴)، زنگنه (۱۳۹۴)، موسوی و همکاران (۱۳۸۹)، آقاصفیری و همکاران (۱۳۸۹) همخوانی دارد، اما در پژوهش حاضر براساس آخرین شاخص‌های موجود در زمینه تسهیلات و امکانات مسکن با استفاده از روش رگرسیون

چندمتغیره که در دو مرحله خلاصه‌سازی شدند، سعی شده است مهم‌ترین و مؤثرترین شاخص‌ها تحلیل شوند.

### ۳. روش‌شناسی تحقیق

روش پژوهش حاضر به لحاظ هدف، توسعه‌ای-کاربردی و از حیث روش‌شناسی، توصیفی-تحلیلی مبتنی بر مطالعات کتابخانه‌ای و بررسی‌های میدانی است. جامعه آماری تحقیق، ساکنان منطقه ۹ تهران بودند. با توجه به جمعیت منطقه که ۱۷۴۲۳۹ نفر است، با استفاده از فرمول کوکران ۳۸۳ نفر از آن‌ها به‌عنوان نمونه انتخاب شده‌اند. ابزار گردآوری داده‌ها پرسشنامه ساختاریافته حاوی ۱۱ گویه از وضعیت سکونت خانوارها و میزان رضایت از امکانات مسکن براساس طیف‌بندی یک تا ده است و سپس براساس طیف‌بندی پنج‌بخشی، میزان رضایت از زندگی نیز جمع‌آوری شد. شاخص‌های تسهیلات مسکن، عوامل درونی و بیرونی محیط سکونتی را در بر می‌گیرند. تعیین روایی گویه‌ها از طریق محاسبه آلفای کرونباخ به دست آمد. اطلاعات جمع‌آوری شده از طریق نرم‌افزار SPSS (آزمون T تک‌نمونه‌ای) تحلیل شد. برای محاسبه میزان تأثیرگذاری شاخص‌های امکانات مسکن بر میزان رضایت محیط زندگی از آزمون رگرسیون چندمتغیره استفاده شد. در مرحله بعد از روش گام‌به‌گام<sup>۱</sup> استفاده شد. این روش دخالت متغیرها در تفسیر متغیر وابسته را با توجه به اهمیت داده‌ها طبقه‌بندی کرده و ابعاد دقیق‌تری از آن‌ها را آشکار می‌سازد. در روش گام‌به‌گام، تمامی متغیرهای مستقل وارد مدل می‌شوند و آن متغیر مستقلی که تأثیر چندانی بر متغیر وابسته نداشته باشد، از مدل حذف می‌شود. روش رگرسیون گام‌به‌گام ترکیبی از دو روش پیش‌رونده و پس‌رونده است. در این پژوهش از روش پس‌رونده استفاده شده است. در روش پس‌رونده، ابتدا تمامی متغیرها در مدل وجود دارند و مرحله‌به‌مرحله متغیری که در سطح معناداری قابل قبول نباشد، از مدل حذف می‌شود. در این روش، اجرای مدل تا زمانی ادامه می‌یابد که آخرین متغیر با کمترین میزان آماره از مدل حذف شود (محمدی و همکاران، ۱۳۹۲، ص. ۱۱۰).

ضریب آلفای کرونیباخ برای تمام متغیرها بیشتر از ۰/۷۱ به دست آمد. مقدار آلفای به دست آمده برای متغیرهای بررسی شده در جدول ۱ ارائه شده است.

رابطه ۱: روش کوکران و نحوه محاسبه حجم نمونه

$$N=174239, t=1.96, d=0.05, p=0.5, q=0.5$$

$$N = \frac{\frac{t^2 pq}{d^2}}{1 + \frac{1}{N} \left( \frac{t^2 pq}{d^2} - 1 \right)}$$

مأخذ: حافظ‌نیا، ۱۳۸۹، ص. ۱۵۷

$$N = \frac{\frac{1.96^2 * 0.5 * 0.5}{0.05^2}}{1 + \frac{1}{174239} \left( \frac{1.96^2 * 0.5 * 0.5}{0.05^2} - 1 \right)} = 383$$

مأخذ: یافته‌های پژوهش، ۱۳۹۹

برای مشخص شدن تعداد ۳۸۳ نمونه، نحوه محاسبه آن بر طبق فرمول حافظ‌نیا ذکر شده است.

جدول ۱. مقدار آلفای کرونیباخ

مأخذ: یافته‌های پژوهش، ۱۳۹۹

تعداد نمونه	طبقه‌بندی شاخص‌ها	آلفای کرونیباخ
۳۸۳	شاخص امکانات مسکن	۰/۷۹۲

پژوهشگاه علوم انسانی و مطالعات فرهنگی  
رتال جامع علوم انسانی



## ۳.۱. شاخص‌های امکانات مسکن

## جدول ۲. شاخص‌های امکانات مسکن شهری

مأخذ: یافته‌های پژوهش، ۱۳۹۹

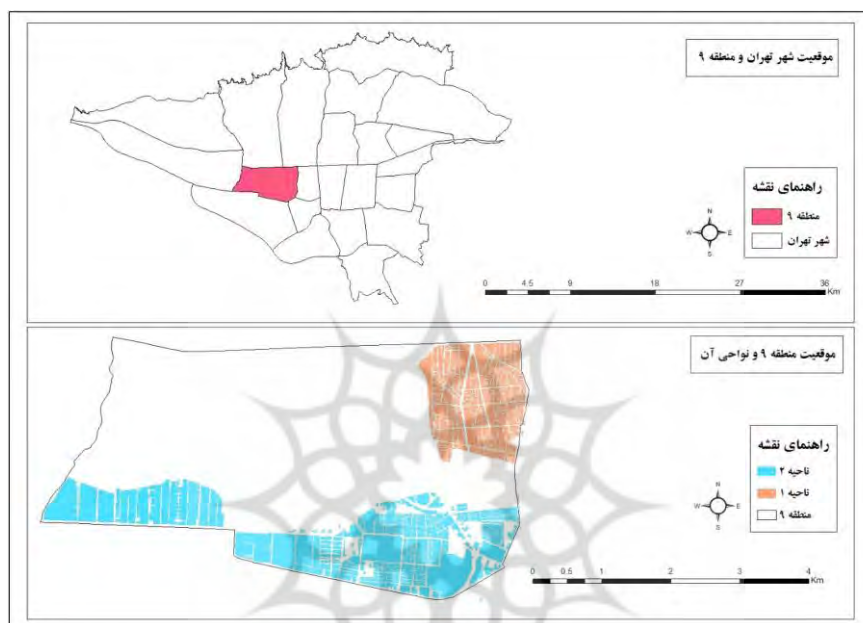
منابع	شاخص‌ها
هنیلین <sup>۱</sup> (۲۰۱۶)، ایگوه و همکاران (۲۰۱۷)، بالاسترا و سلطان <sup>۲</sup> (۲۰۱۳)، آلیو <sup>۳</sup> و همکاران (۲۰۱۶)، لابین <sup>۴</sup> و همکاران (۲۰۱۴)، سلامی <sup>۵</sup> (۲۰۱۶)، اونانوغا و اوویاسوگی <sup>۶</sup> (۲۰۱۹)، کولودیازنی <sup>۷</sup> و همکاران (۲۰۲۰)، موسوی و همکاران (۱۳۸۹)، شاهپوندی و همکاران (۱۳۹۳)، آنامرادنژاد (۱۳۹۴)، زنگنه (۱۳۹۴)، مشکینی و همکاران (۱۳۹۴)، زیاری و همکاران (۱۳۹۵)، اسماعیل‌زاده و اسماعیل‌زاده (۱۳۹۶)	نوع مصالح ساختمانی، استاندارد و کیفیت ساخت، تعداد اتاق، بهره‌وری انرژی، کیفیت ساخت، نوع تسهیلات درونی (آب، برق، سیستم حرارتی و...)، وضعیت سیستم دفع فاضلاب، تهویه مناسب، نور کافی، تعداد طبقات، کفایت تخصیص فضا در ملک مسکونی
ایگوه و همکاران (۲۰۱۷)، هنیلین (۲۰۱۶)، سلامی (۲۰۱۶)، اونانوغا و اوویاسوگی (۲۰۱۹)، لابین و همکاران (۲۰۱۴)، رفیعیان و همکاران (۱۳۸۸)، موسوی و همکاران (۱۳۸۹)، آنامرادنژاد (۱۳۹۴)، زنگنه (۱۳۹۴)، مشکینی و همکاران (۱۳۹۴)، زیاری و همکاران (۱۳۹۵)	تراکم جمعیتی، نوع مالکیت، امکانات محله، نوع زیرساخت‌ها، میزان جرم، هزینه تسهیلات
لابین و همکاران (۲۰۱۴)، سلامی (۲۰۱۶)، اونانوغا و اوویاسوگی (۲۰۱۹)، زنگنه (۱۳۹۴)، مشکینی و همکاران (۱۳۹۴)	دسترسی به فرصت‌های شغلی، دسترسی به امکانات و خدمات، حمل و نقل عمومی، خرید، آموزشی، درمانی، فضای سبز

## ۳.۲. منطقه مورد مطالعه

شهر تهران در کوهپایه‌های جنوبی رشته‌کوه البرز واقع شده که از نظر جغرافیایی در حداثی بین ۵۱ درجه و ۵ دقیقه تا ۵۱ درجه و ۵۳ دقیقه طول شرقی و بین ۳۵ درجه و ۳۴ دقیقه تا ۳۵ درجه و ۵۹ دقیقه عرض شمالی گسترده شده است (عیوضلو، ۱۳۹۱). با توجه به

۱. Henilane
۲. Balestra & Sultan
۳. Aliyu
۴. Labin
۵. Salami
۶. Onanuga & Oviasogie
۷. Kolodyazhniy

تقسیم‌بندی تهران به ۲۲ منطقه، محدوده مورد مطالعه در منطقه ۹ واقع در جنوب غربی شهر تهران قرار دارد. منطقه ۹ در وضع موجود شامل ۲ ناحیه و ۸ محله است (سازمان نوسازی شهر تهران، ۱۳۹۶).



شکل ۱. محدوده شهر تهران و نواحی یک و دو منطقه ۹

مأخذ: یافته‌های پژوهش، ۱۳۹۹

#### ۴. مبانی نظری تحقیق

##### ۴.۱. مسکن

امروزه اغلب شهروندان شهرهای بزرگ را ساکنان آپارتمان‌ها و مجتمع‌های مسکونی تشکیل می‌دهند و جز اقلیتی که توان خرید خانه‌های مستقل را دارند، مالک خانه مستقل بودن به رؤیایی برای عموم طبقه متوسط تبدیل شده است؛ حال آنکه در بسیاری از کلان‌شهرها و شهرهای آسیایی مالکیت آپارتمان نیز برای این دسته از مردم غیرممکن است و به همین دلیل اجاره‌نشینی، طبیعی و ناگزیر شده است. در ذات آدمی نیازی اساسی نهفته است و آن میل به مالکیت سرپناه خود، هرچند کوچک یا کهنه است. اسکان، نیازی است که پاسخگو نبودن به

آن سرآغاز ناهنجاری‌های بسیاری در فرد، خانواده و اجتماع خواهد بود (طالبیان و همکاران، ۱۳۹۳، ص. ۹). در کنار افزایش تقاضای مسکن، موجودی مسکن موجود به‌طور پیوسته در حال تغییر است. همچنین تغییرات در نوع و کیفیت مصالح فرصتی قدرتمند برای بهبود رفاه انسانی به شمار می‌رود و نشان‌دهنده نیاز فوری به سرمایه‌گذاری در زیرساخت‌های مسکن برای اطمینان از نبود جمعیت آسیب‌پذیر است (تاستینگ<sup>۱</sup> و همکاران، ۲۰۱۹، ص. ۳۹۱).

مشکل مسکن موضوعی است که همه کشورها را به‌نوعی متناسب با شرایطشان، گرفتار کرده است؛ درحالی‌که در کشورهای پیشرفته، مسکن بعدی از رفاه اجتماعی است و برنامه‌های توسعه مسکن بر بهبود کیفی متمرکز هستند. در ایران، مسکن نیاز اولیه محسوب می‌شود و تأمین آن هم‌ردیف با تأمین غذا و پوشاک به شمار می‌آید (زنگنه، ۱۳۹۴: ۱۳۹). با توجه به پیچیدگی و تأثیرات فراگیر مسکن در شرایط اساسی زندگی، شاید تعجب‌آور نباشد که بیشتر سیاست‌ها به مسکن مربوط است. تقریباً هر برنامه مسکن آغازشده از قرن نوزدهم با نگرانی‌هایی ایجاد شده که فراتر از تأمین مسکن مناسب و مقرون‌به‌صرفه بوده است (باکلی و شوارتز<sup>۲</sup>، ۲۰۱۱، ص. ۷). کهاینده<sup>۳</sup> (۲۰۱۰) اظهار می‌کند: مسکن شامل دسترسی به زمین، سرپناه و امکانات رفاهی لازم برای راحتی، زیبایی‌شناختی، ایمنی و بهداشت است. به گفته وی، مسکن غیربهداشتی، غیرایمن و ناکافی می‌تواند بر امنیت، سلامت جسمی و حریم شخصی انسان تأثیر بگذارد (ایگوه و همکاران، ۲۰۱۷، ص. ۳۰۹۲). مسکن بر امکان تشکیل خانواده، توسعه روابط خانوادگی، توسعه شخصیت، سرگرمی‌ها و کارهای خانگی تأثیر می‌گذارد. مسکن می‌تواند سرمایه‌گذاری اقتصادی مهم برای خانواده‌ها باشد. ساکنان همچنین تمایل دارند تا دل‌بستگی عاطفی به خانه را به‌عنوان جایی برای آرامش احساسی نگه دارند. علاوه بر آن، دولت‌ها از مسکن به‌عنوان ابزاری برای رسیدن به دیگر اهداف سیاسی مانند تراکم اجتماعی، ادغام یا جداسازی گروه‌های جمعیتی استفاده می‌کنند (راسناکا<sup>۴</sup>، ۲۰۱۷، ص. ۱۴۲).

1. Tusting
2. Buckley & Schwartz
3. Kehinde
4. Rasnaca

#### ۲.۴. استانداردهای مسکن

استانداردهای مسکن از یک ملت به ملت دیگر و همچنین در یک کشور خاص متفاوت است. تغییرات آب و هوایی، فرهنگ، درجه شهرنشینی و پیشرفت اجتماعی و اقتصادی نیز بر استانداردها تأثیر می‌گذارد. سازمان ملل متحد اظهار کرده است، این استانداردها از سطح فرهنگی مردم به دست آمده است. استدلال شده است که استانداردها باید بهترین ویژگی‌های عمل سستی را با اقتصاد و عقلانیت تکنیک‌های مدرن ترکیب کنند (آدیوا، ۲۰۱۶، ص. ۲۶۱). سازمان فضایی مسکن به سرعت تغییر می‌کند و تحت تأثیر گرایش‌های طراحی، منطقه‌ای، فرهنگ و جامعه قرار می‌گیرد. ارزش‌های فرهنگی و اجتماعی، نظم و ترتیب فضایی را در اطراف فضاهای زنده برقرار کرده و ویژگی‌های این فضاها را منعکس می‌کنند. رابطه بین فضا و تعاملات انسانی و تفاوت‌های موجود در سیستم‌های اجتماعی بر بسیاری از طرح‌های مسکن تأثیر می‌گذارد (چوهان<sup>۲</sup> و همکاران، ۲۰۱۵، صص. ۱۱۷-۱۱۸).

#### ۳.۴. مسکن مقرون به صرفه

مسکن مقرون به صرفه یک اصطلاح معرفی شده به منظور تهیه مسکن برای گروهی بزرگ از افرادی است که در شرایط متنوع و با درآمد کم و متوسط زندگی می‌کنند. مسکن مقرون به صرفه در میان مردم و در میان مناطق مختلف متفاوت است. این اصطلاح به نوع مسکن برای گروه‌های کم درآمد و متوسط اشاره دارد (چوهان و همکاران، ۲۰۱۵، ص. ۱۲۱).

#### ۴.۴. امکانات و تسهیلات مسکن

یکی از شاخص‌هایی که در تعیین کیفیت مسکن بسیار مهم بوده و در برنامه‌ریزی مسکن جزء جدایی‌ناپذیر مسکن است، امکانات و تسهیلات و خدمات اساسی مسکن است. در واقع، تأمین تسهیلات رفاهی مکمل مسکن در کنار تأمین سرپناه امن و سالم از جمله نیازهای اساسی سکونت به شمار می‌رود که نقش مهمی در تأمین سلامت و رفاه جسمی دارند. در نظر گرفتن تسهیلات و خدمات مناسب، موجب افزایش سطح ارتقای بهداشت مسکن و در نتیجه سلامتی

1. Adeoye

2. Chohan

ساکنان آن می‌شود (شاهپوندی، محمدی و عباسی، ۱۳۹۴: ص. ۴۸). آدایو (۲۰۰۶) تأیید کرد که «زیرساخت‌ها یکی از عواملی است که می‌تواند باعث شود ارزش املاک قابل‌تقدیر باشد و استهلاک ممکن است در ارزش املاک به‌دلیل تخریب زیرساخت‌ها روی دهد.» نوبی (۲۰۰۲) «زیرساخت‌ها را به‌عنوان مجموعه امکاناتی توصیف می‌کند که به یک شهر امکان می‌دهد تا به‌طور مؤثر عمل کند.» به گفته بابلیند (۱۹۹۸)، «کارایی هر نوع سیستم فعالیت انسانی تا حد زیادی به تأمین امکانات کافی زیرساختی بستگی دارد.» مطالعات نشان داده‌اند که میزان دسترسی به زیرساخت‌ها در بیشتر کشورهای در حال توسعه به‌شدت کم است (آگوستینا<sup>۱</sup>، ۲۰۱۵، ص. ۷).

اهمیت اقتصادی و اجتماعی مسکن از یک سو این بخش را در کانون توجهات عمومی قرار داده است و از سوی دیگر به‌دلیل اشتغال‌زایی این بخش و ارتباط با بسیاری از بخش‌های دیگر اقتصادی به‌عنوان ابزاری مناسب در جهت تحقق سیاست‌های اقتصادی تلقی می‌شود. مسکن با جمعیت و میزان تغییرات آن ارتباط تنگاتنگ دارد؛ به‌طوری‌که هرگونه تغییر در تعداد یا موقعیت جمعیت در تقاضای مسکن تأثیرگذار خواهد بود (آنامرادنژاد، ۱۳۹۴، ص. ۳۷).

ساخت مسکن در ایران توسط بخش‌های دولتی، خصوصی و تعاونی انجام می‌شود، اما باید دریابیم کدام‌یک بیشترین فداکاری و کمک را در آن داشته است. سیاست کلی مسکن در برنامه پنج‌ساله توسعه اقتصادی و اجتماعی شکل گرفته است که در پنج برنامه قبل از انقلاب اسلامی و چهار برنامه بعد از آن طراحی و اجرا شده است (آنامرادنژاد و ضرابی، ۲۰۱۱، ص. ۳۵۱). اقدامات رضایت ساکنان از محیط زندگی آن‌ها می‌تواند معیارهای مفید و قابل‌قبول اجتماعی را برای ارزیابی مسکن و ارزیابی اهمیت ویژگی‌های مختلف آن مسکن در برآوردن رضایت ساکنان فراهم کند. فرانچسکاتو و همکاران (۱۹۷۷، ۱۹۷۹) اظهار کردند که رضایت مردم از محل زندگی آن‌ها به اندازه کافی از اهمیت ویژه برخوردار است (آلیو و همکاران، ۲۰۱۶، ص. ۱۴). نظارت نقش مهمی در سلامت تسهیلات مسکن برای مقایسه وضعیت عملکردی آن‌ها با استانداردها و معیارهای موجود دارد (شینا<sup>۲</sup> و همکاران، ۲۰۱۷، ص. ۱).

---

1. Augustina

2. Sheina

در این زمینه، واژه «مدیریت کیفیت» مطرح شده است. مدیریت کیفیت به شرایط محیطی مانند تراکم جمعیت، نور، هوا، انرژی، ضایعات و سایر ویژگی‌های مرتبط با مسکن مربوط می‌شود. مدیریت کیفیت تحت تأثیر متغیرهای مختلف مانند شیوه‌های مهندسی، محیط اجتماعی و رفتار ساکنان قرار دارد (لابین و همکاران، ۲۰۱۴، ص. ۴).

#### ۴.۵. رضایتمندی ساکنان از کیفیت محیط

رضایت از زندگی امری نسبی است و شاخص‌های آن از جامعه‌ای به جامعه دیگر متفاوت است. عوامل فرهنگی از قبیل دین، آداب و رسوم و غیره می‌توانند در نگرش افراد به رضایت از زندگی تأثیر بگذارند. رضایت تا حد زیادی به شرایط فردی بستگی دارد، اما تأثیر عوامل اجتماعی بر کاهش آن بسیار مهم به نظر می‌رسد. رضایت از زندگی نگرش مثبت افراد جامعه به هم را افزایش خواهد داد و این نگرش مثبت به همدیگر باعث نزدیک شدن دل‌ها به هم و افزایش روحیه تعاون و همکاری در جامعه می‌شود (باقری و همکاران، ۱۳۹۴، ص. ۱۸۱). براساس ابعاد رضایتمندی، کمپبل<sup>۱</sup> و همکاران نشان داده‌اند که رضایتمندی انعکاس نوع ارزیابی و درک مردم ساکن در هر مقیاس جغرافیایی است که این مسئله نیز تحت تأثیر شرایط عینی محیط است (فرجی و عظیمی، ۱۳۹۶، ص. ۹۲). رضایت از کیفیت زندگی در واحد سکونتگاهی به ساختارها و عوامل سازنده آن نظیر تسهیلات، ویژگی‌های کالبدی، حمل و نقل و... بستگی دارد (حاجی‌نژاد و همکاران، ۱۳۹۴، ص. ۶۴). در تحقیقات در زمینه رضایتمندی، سکونت‌پذیری در زندگی یا رضایتمندی سکونتی امری کاربردی شده است. نمونه متداول آن مدل کمپبل (۱۹۷۳) است که در آن رضایتمندی از زندگی به صورت رضایت از جنبه‌های مختلف محیط در نظر گرفته شده است. این رضایتمندی حاصل فرایند ارزیابی درک و رفتار همراه با سازگاری است و ماهیت ساختاری سلسله‌مراتبی دارد و میان خصوصیات عینی و ذهنی تمایز قائل می‌شود (رضایی و همکاران، ۱۳۹۳، ص. ۳۶).

1. Campbell

## ۵. یافته‌های تحقیق

در این بخش وضعیت شاخص‌های امکانات مسکن شهری ارزیابی می‌شود. متغیرهای امکانات مسکن شهری به‌عنوان متغیر مستقل و اثرگذار بر میزان رضایت محیط زندگی تعیین شده است. برای بررسی میزان تأثیرگذاری این شاخص‌ها از آزمون T تک‌نمونه‌ای استفاده شده و وضعیت هریک از شاخص‌های امکانات مسکن مشخص شده است.

## جدول ۳. نتایج آزمون T تک‌نمونه‌ای شاخص‌های امکانات مسکن و میزان رضایت محیط زندگی

مأخذ: یافته‌های پژوهش، ۱۳۹۹

متغیر	میانگین	انحراف معیار	میانگین خطای استاندارد	آماره آزمون T	سطح معناداری	تفاوت در سطح ۹۵٪ اطمینان	
						کمترین	بیشترین
میزان هزینه‌های مسکن	۴/۶۶	۰/۹۷۰	۰/۰۵۴	۸۶/۲۲۴	۰/۰۰۰	۴/۵۶	۴/۷۷
امنیت اموال، مسکن و محله	۵/۱۱	۱/۰۱۳	۰/۰۵۶	۹۰/۶۴۵	۰/۰۰۰	۵/۰۱	۵/۲۳
کفایت تخصیص فضا در ملک مسکونی	۶/۰۳	۱/۳۶۸	۰/۰۷۶	۷۹/۱۵۸	۰/۰۰۰	۵/۸۸	۶/۱۸
کفایت امکانات موجود در محله	۵/۴۴	۱/۳۹۱	۰/۰۷۸	۷۰/۱۴۱	۰/۰۰۰	۵/۲۹	۵/۵۹
نمای ساختمان	۵/۲۲	۱/۱۹۶	۰/۰۶۷	۷۸/۳۱۲	۰/۰۰۰	۵/۰۹	۵/۳۵
شیوه و عملکرد نگهداری	۵/۱۷	۰/۸۴۰	۰/۰۴۷	۱۱۰/۵۸۵	۰/۰۰۰	۵/۰۸	۵/۲۷
وجود امکانات (گرمایشی و ...)	۷/۴۵	۰/۷۷۷	۰/۰۴۳	۱۷۲/۱۰۱	۰/۰۰۰	۷/۳۷	۷/۵۴
میزان نزدیکی به محل کار	۶/۳۵	۱/۳۸۹	۰/۰۷۷	۸۲/۰۴۵	۰/۰۰۰	۶/۲۰	۶/۵۰
کیفیت ساخت	۵/۱۰	۱/۲۶۶	۰/۰۷۱	۷۳/۷۷۶	۰/۰۰۰	۵/۰۷	۵/۳۴
وضعیت سیستم دفع فاضلاب	۵/۱۹	۲/۵۱۲	۰/۱۴۱	۳۶/۷۰۲	۰/۰۰۰	۴/۹۱	۵/۴۶
وضعیت سیستم جمع‌آوری زباله	۵/۱۵	۲/۲۷۴	۰/۱۲۷	۴۰/۴۳۲	۰/۰۰۰	۴/۹۰	۵/۴۰

بر اساس جدول ۳، می‌توان گفت مقدار معناداری شاخص‌ها با توجه به اینکه کمتر از ۰/۰۵ است، تأیید می‌شود. میانگین مناسب برای شاخص‌ها عدد ۶ در نظر گرفته شد. بیشترین میانگین شاخص‌ها عبارت است از: وجود امکانات گرمایشی و... (۷/۴۵)، میزان نزدیکی به محل کار (۶/۳۵) و کفایت تخصیص فضا در ملک مسکونی (۶/۰۳). کمترین میزان میانگین‌ها نیز عبارت است از: میزان هزینه‌های مسکن (۴/۶۶)، امنیت اموال، مسکن و محله (۵/۱۲)، وضعیت سیستم جمع‌آوری زباله (۵/۱۵)، شیوه و عملکرد نگهداری (۵/۱۷)، وضعیت سیستم دفع فاضلاب (۵/۱۹)، کیفیت ساخت (۵/۱۰)، نمای ساختمان (۵/۲۲) و کفایت امکانات موجود در محله (۵/۴۴) که نشان‌دهنده وضعیت نامطلوب این شاخص‌هاست.

#### ۵. ۱. تحلیل رگرسیون تأثیر میزان امکانات مسکن شهری بر رضایت محیط زندگی

برای محاسبه میزان تأثیرگذاری شاخص‌های امکانات مسکن بر میزان رضایت محیط زندگی از آزمون رگرسیون چندمتغیره استفاده شد. در تحلیل رگرسیون شاخص‌ها، بر اساس نتایج جدول ۴، از آنجاکه ضریب همبستگی (۰/۷۳۶)، ضریب تعیین (۰/۵۴۲) و ضریب تعیین اصلاح شده (۰/۵۲۵) محاسبه شده است، به نظر می‌رسد که مدل رگرسیونی مناسب است. مدل رگرسیونی توانسته است درصد بیشتری از تغییرات متغیر وابسته را زیر پوشش قرار دهد یا بیان کند. ذربین-واتسون، آماره مربوط را با عدد ۲/۰۲ نشان می‌دهد. این میزان که بیشتر از ۲ است، نشان‌دهنده مستقل بودن باقی‌مانده‌هاست؛ به این ترتیب، شرط دیگری از شروط مربوط به رگرسیون خطی (OLS) برآورده می‌شود.

#### جدول ۴. ضریب همبستگی و تعیین وضعیت شاخص‌های امکانات مسکن شهری

مأخذ: یافته‌های پژوهش، ۱۳۹۹

ذربین-واتسون	برآورد خطای استاندارد	ضریب تعیین اصلاح شده	ضریب تعیین	ضریب همبستگی
۲/۰۲	۰/۶۴۰	۰/۵۲۵	۰/۵۴۲	۰/۷۳۶

در جدول ۵، تحلیل مربوط به واریانس برای مدل رگرسیونی انجام شده است. با توجه به

بزرگ بودن F و مقدار



Sig=۰/۰۰۰<0/05 نتیجه می‌گیریم که مدل رگرسیونی مناسب خواهد بود. زیرا بیشتر تغییرات متغیر وابسته در مدل رگرسیونی دیده شده است.

#### جدول ۵. نتایج آزمون تحلیل رگرسیون شاخص‌های امکانات مسکن شهری

مأخذ: یافته‌های پژوهش، ۱۳۹۹

مقدار معناداری	F	تعیین میانگین	درجه آزادی	مجموع مربعات	رگرسیون
۰/۰۰۰	۳۲/۶۶۱	۱۳/۳۶۵	۱۱	۱۴۷/۰۱۰	رگرسیون
		۰.۴۰۹	۳۰۴	۱۲۴/۳۹۲	باقی‌مانده
			۳۱۵	۲۷۱/۴۰۲	مجموع

جدول ۶، ضرایب آزمون تحلیل رگرسیون هریک از شاخص‌های امکانات مسکن شهری را نشان می‌دهد. سایر شاخص‌های امکانات مسکن در این آزمون، به‌طور معناداری بر میزان رضایت محیط زندگی مؤثر بوده است. مقدار ثابت<sup>۱</sup> در مدل با مقدار ۴/۱۲۳ ظاهر شده است. همچنین مشخص است که ضرایب هر یک از متغیرها مثبت است و با توجه به کوچک‌تر بودن مقدار معناداری هر متغیر از مقدار ۰/۰۵، فرض صفر بودنشان رد می‌شود. همچنین با توجه به بیشتر بودن مقدار معناداری از مقدار ۰/۰۵، در دو شاخص وضعیت سیستم دفع فاضلاب و وضعیت سیستم جمع‌آوری زباله و پسماند، فرض تأثیرگذاری آن‌ها بر میزان رضایت از محیط زندگی رد می‌شود. برای برآورد میزان اهمیت هریک از شاخص‌ها در آزمون رگرسیون، از مقدار آماره ضریب استاندارد بتا استفاده می‌شود؛ بر این اساس، متغیر وجود امکانات گرمایشی و... (۰/۹۶۶)، کفایت تخصیص فضا در ملک مسکونی (۰/۶۶۷) و کیفیت ساخت (۰/۴۵۹) دارای بیشترین اهمیت و بهترین متغیر برای پیش‌بینی متغیر وابسته هستند. میزان تأثیرگذاری سایر متغیرها نیز بر اساس ضرایب موجود مشخص شدند. امنیت اموال، میزان هزینه‌های مسکن، نزدیکی به محل کار و کفایت امکانات موجود در محله در رتبه‌های بعدی قرار دارند. کیفیت ساخت مساکن، توجه به امکانات محله و ویژگی‌های اقتصادی مسکن و امنیت مسکن و محله از مهم‌ترین شاخص‌های مؤثر بر رضایت از زندگی هستند.

1. Constant

## جدول ۶. ضرایب آزمون تحلیل رگرسیون شاخص‌های امکانات مسکن شهری

مأخذ: یافته‌های پژوهش، ۱۳۹۹

متغیر	ضرایب غیراستاندارد		ضرایب استاندارد	T	مقدار معناداری	ضریب تحمل
	B	خطای استاندارد				
ثابت	۴/۱۲۳	۰/۴۷۴		۸/۷۰۶	۰/۰۰۰	
میزان هزینه‌های مسکن	۰/۳۲۳	۰/۰۶۶	۰/۳۳۳	۴/۹۳۶	۰/۰۰۰	۰/۳۳۰
امنیت اموال، مسکن و محله	-۰/۳۱۱	۰/۰۷۹	-۰/۳۳۷	-۳/۹۴۶	۰/۰۰۰	۰/۲۰۶
کفایت تخصیص فضا در ملک مسکونی	۰/۴۵۲	۰/۰۵۶	۰/۶۶۷	۸/۰۸۱	۰/۰۰۰	۰/۲۲۲
کفایت امکانات موجود در محله	-۰/۱۶۴	۰/۰۶۳	-۰/۲۴۵	-۲/۶۲۴	۰/۰۰۹	۰/۱۷۳
نمای ساختمان	۰/۱۴۰	۰/۰۵۰	۰/۱۸۱	۲/۷۷۳	۰/۰۰۶	۰/۳۵۵
شیوه و عملکرد نگهداری ساختمان	۰/۲۳۴	۰/۰۵۴	۰/۲۱۲	۴/۳۳۸	۰/۰۰۰	۰/۶۳۲
وجود امکانات (گرمایشی، دستگاه‌های حرارتی مرکزی، دستگاه برودتی)	-۱/۱۵۴	۰/۰۸۰	-۰/۹۶۶	-۱۴/۴۸۴	۰/۰۰۰	۰/۳۳۹
میزان نزدیکی به محل کار	۰/۲۰۳	۰/۰۳۸	۰/۳۰۱	۵/۳۶۸	۰/۰۰۰	۰/۴۸۰
کیفیت ساخت	۰/۳۳۶	۰/۰۴۷	۰/۴۵۹	۷/۱۳۴	۰/۰۰۰	۰/۳۶۴
وضعیت سیستم دفع فاضلاب	۰/۰۱۲	۰/۰۲۱	۰/۰۳۳	۰/۵۸۴	۰/۵۵۹	۰/۴۸۰
وضعیت سیستم جمع‌آوری زباله و پسماند	۰/۰۰۵	۰/۰۲۳	۰/۰۱۳	۰/۲۲۴	۰/۸۲۳	۰/۴۷۰

در مرحله بعد برای مشخص شدن ابعاد جدیدتری از متغیرها، در آزمون تحلیل رگرسیون از روش گام‌به‌گام استفاده شد. این روش دخالت متغیرها در تفسیر متغیر وابسته را با توجه به اهمیت داده‌ها طبقه‌بندی می‌کند. جدول ۷، خلاصه نتایج مدل تحلیل رگرسیون را نشان می‌دهد.

## جدول ۷. آزمون تحلیل و مقدار اهمیت رگرسیون

مأخذ: یافته‌های پژوهش، ۱۳۹۹

T	Beta Std. Coef	F	مقدار معناداری	برآورد خطای استاندارد	ضریب تعیین اصلاح شده	ضریب تعیین	ضریب همبستگی	متغیرها
۸/۰۰۶	۰/۵۳۴	۳۰/۲۲۹	۰/۰۰۰	۰/۸۸۸	۰/۰۸۵	۰/۰۸۸	۰/۲۹۶	کفایت تخصیص فضا در ملک مسکونی
-۱۶/۴۵۳	-۱/۰۱۲	۵۹/۱۳۳	۰/۰۰۰	۰/۷۹۳	۰/۲۷۰	۰/۲۷۴	۰/۵۲۴	وجود امکانات (گرمایشی و ...)
۷/۷۷۵	۰/۴۶۱	۷۴/۴۷۰	۰/۰۰۰	۰/۷۱۲	۰/۴۱۲	۰/۴۱۷	۰/۶۴۶	کیفیت ساخت
۴/۷۴۰	۰/۲۲۹	۶۹/۶۲۵	۰/۰۰۰	۰/۶۷۹	۰/۴۶۶	۰/۴۷۲	۰/۶۸۷	شیوه و عملکرد نگهداری ساختمان
۵/۰۵۴	۰/۲۸۳	۶۱/۰۷۲	۰/۰۰۰	۰/۶۶۴	۰/۴۸۸	۰/۴۹۶	۰/۷۰۴	میزان نزدیکی به محل کار
۴/۲۱۷	۰/۲۳۸	۵۳/۶۹۲	۰/۰۰۰	۰/۶۵۶	۰/۵۰۱	۰/۵۱۰	۰/۷۱۴	میزان هزینه‌های مسکن
-۳/۲۲۷	-۰/۲۵۸	۴۸/۹۱۱	۰/۰۰۱	۰/۶۴۶	۰/۵۱۶	۰/۵۲۶	۰/۷۲۶	امنیت اموال، مسکن و محله

نتیجه ستون آخر ضریب تعیین عدد ۰/۵۲۶ را نشان می‌دهد. چهار متغیر نمای ساختمان، کفایت امکانات موجود در محله، وضعیت سیستم دفع فاضلاب و وضعیت جمع‌آوری زباله، به دلیل کاهش ضرایب اثرگذاری حذف شدند و هفت متغیر باقی‌مانده در فرایند آزمون ۵۲ درصد از رضایت محیط زندگی را تبیین کردند؛ بر این اساس، شاخص وجود امکانات گرمایشی و... به دلیل داشتن وزن منفی حذف شده و سایر متغیرها محاسبه شده‌اند. در این آزمون نیز کفایت تخصیص فضا در ملک مسکونی و کیفیت ساخت مانند نتیجه آزمون رگرسیون بیشترین درصد تأثیرگذاری را در میان متغیرها نشان می‌دهند. آنچه دغدغه اصلی ساکنان مطرح می‌شود، فرسودگی و ریزدانگی بافت‌های مسکونی این منطقه است؛ بنابراین مهم‌ترین عامل نارضایتی ساکنان، تخصیص نیافتن مناسب فضاهای مسکونی برای خانوارها و

کیفیت پایین ساخت است و این دو عامل اصلی با ضرایب زیاد، سایر شاخص‌های پژوهش را پوشش داده‌اند.

## ۶. نتیجه‌گیری و پیشنهادها

شاخص‌های مسکن، ابزار کلیدی و تعیین‌کننده در توصیف، تحلیل و تصمیم‌گیری محسوب می‌شوند که سیاست‌گذاران و برنامه‌ریزان کلان بخش مسکن می‌توانند به‌عنوان راهنما در برنامه‌ریزی بخش مسکن به کار برند. تأمین مسکن در چند دهه اخیر، یکی از مهم‌ترین معضلات اقشار گوناگون به‌ویژه خانواده‌های کم‌درآمد بوده است. کیفیت محیط مسکونی یکی از شرایط اساسی برای کیفیت زندگی است و به‌طورکلی از اقتصاد، فرهنگ و جامعه پشتیبانی می‌کند.

برخی شاخص‌های بررسی‌شده در این پژوهش با تعدادی از مطالعات صورت‌گرفته در ایران با عناوینی مانند ویژگی‌های کمی و کیفی مسکن، کیفیت محیط شهری و ویژگی‌های مسکن همخوانی دارد، اما در این پژوهش سعی شده است مهم‌ترین متغیرهای مؤثر بر میزان رضایتمندی از زندگی براساس شرایط مسکونی خانوارها در بخشی از بافت فرسوده شهر تهران مشخص شود و وضعیت آن‌ها را ابعاد مختلف بررسی شود. در این پژوهش برای دستیابی به اهداف و سؤال‌های تحقیق از روش آزمون T تک‌نمونه‌ای و آزمون تحلیل رگرسیون استفاده شد.

نتایج آزمون T تک‌نمونه‌ای حاکی از آن است که کمترین میزان میانگین‌ها، میزان هزینه‌های مسکن، امنیت اموال، مسکن و محله، وضعیت سیستم جمع‌آوری زباله، شیوه و عملکرد نگهداری، وضعیت سیستم دفع فاضلاب، کیفیت ساخت، نمای ساختمان و کفایت امکانات موجود در محله است که نشان از وضعیت نامطلوب این شاخص‌ها دارد؛ بنابراین پاسخ سؤال اول پژوهش مشخص می‌شود. منطقه ۹ از نظر زیست‌محیطی وضعیت نامطلوبی دارد و براساس آمارهای موجود، بیشتر خانوارها از چاه‌های جذبی استفاده می‌کنند و به سیستم فاضلاب شهری متصل نیستند. همچنین این منطقه از فقر شدید فضای سبز و پارک‌های شهری و محله‌ای مناسب رنج می‌برد. وضعیت عمر ساختمان‌ها و نمای مناسب در

بعضی از محلات بسیار نامطلوب است و تنها در بخش‌هایی روند نوسازی و کیفیت ساختمان‌ها و امکانات محلات بهتر انجام می‌شود و ویژگی‌هایی مانند ریزدانگی، فشردگی و فرسودگی بناها را کمتر دارند؛ مانند محلات معین، هوشیار و مهرآباد جنوبی که وضعیت مناسب‌تری دارند (این موارد در پرسشنامه توسط ساکنان و براساس مطالعه میدانی ذکر شده است). براساس آمارها نیز اکثر مساکن این منطقه عمر بیشتر از ۵۰ سال دارند و بافت شدید کیفیت نمای ساختمان و نوع مصالح موجود همراه بوده‌اند. این میزان از فرسودگی هزینه‌های سنگین نگهداری مسکن را برای ساکنان ایجاد کرده است. فشردگی بافت‌های مسکونی از یک طرف به دلیل تراکم زیاد جمعیتی امنیت محلات را کاهش داده و به بروز مشکلات زیادی منجر شده است. از طرف دیگر، امکان دسترسی مناسب به خدمات‌رسانی در مواقع بحرانی را کاهش داده است؛ بنابراین شاخص‌های مربوط به کیفیت مساکن کمترین میزان رضایت از سوی ساکنان را کسب کرده است. براساس آزمون تحلیل رگرسیون، متغیر وجود امکانات گرمایشی و... (۰/۹۶۶)، کفایت تخصیص فضا در ملک مسکونی (۰/۶۶۷) و کیفیت ساخت (۰/۴۵۹) بیشترین اهمیت را دارند و بهترین متغیر برای پیش‌بینی متغیر وابسته (رضایت از محیط زندگی) هستند. در روش گام‌به‌گام نیز نتیجه ستون آخر ضریب تعیین عدد ۰/۵۲۶ را نشان می‌دهد و هفت متغیر باقی‌مانده در فرایند آزمون ۵۲ درصد از رضایت محیط زندگی را تبیین می‌کنند؛ بر این اساس، دو شاخص کفایت تخصیص فضا در ملک مسکونی و کیفیت ساخت که در بخش اول آزمون رگرسیون مشخص شده بودند، در این روش نیز بیشترین درصد تأثیرگذاری را در میان متغیرها به خود اختصاص دادند. قدیمی بودن ساخت و نازل بودن کیفیت مصالح به افزایش هزینه‌های مسکن برای ساکنان منجر می‌شود و نبود حمایت‌های مالی مرتبط برای نوسازی و بهسازی بافت‌ها موجب کاهش انگیزه خانوارها و سطح رضایتمندی آن‌ها می‌شود و این امر دسترسی به امکانات بهتر محیط مسکونی را محدود می‌کند. به‌طورکلی، در این محدوده فشردگی و تراکم بافت مسکونی بالاست و در برخی محلات مانند دستغیب و امامزاده عبدالله، تراکم جمعیتی و فشردگی بافت شدیدتر است و مساکن به دلیل ریزدانگی کمترین تسهیلات را دارند و به اتاق‌های مناسب و فضای کافی برای اعضای خانواده دسترسی ندارند. این مسئله در حوزه حمل‌ونقل، دسترسی‌ها و شبکه معابر

نامناسب در میان محلات نیز صدق می‌کند. ساکنان محلات دسترسی مناسبی به حمل و نقل عمومی در میان محلات ندارند و کمبود معابر مناسب امکان توسعه امکانات محله‌ای را از میان برده است.

در این پژوهش بر توجه به ابعاد ذهنی رضایتمندی سکونتی تأکید شده و تحلیل شده است که حاصل این فرایند، ارزیابی درک و رفتار ساکنان مطابق با میزان سازگاری آن‌ها بوده است. در هر سه آزمون بررسی شده، گویه‌های مربوط به زمینه ریزدانی بافت و نازل بودن کیفیت ساخت مهم‌ترین عوامل بوده‌اند و پس از آن‌ها امنیت، هزینه‌های مسکن و امکانات محله‌ای تأیید شده‌اند. این پژوهش از نظر بررسی ویژگی‌ها و امکانات مسکن با میزان رضایتمندی ساکنان با پژوهش‌های آگانبايو و همکاران (۲۰۱۸) و مسرور و رضایی (۱۳۹۴) و از نظر توجه به ابعاد و شاخص‌های مسکن با پژوهش‌های اسماعیل‌زاده و اسماعیل‌زاده (۱۳۹۶)، آنامرادنژاد (۱۳۹۴)، زنگنه (۱۳۹۴)، موسوی و همکاران (۱۳۸۹) و آقاصفیری و همکاران (۱۳۸۹) همخوانی دارد که تمایز این پژوهش در استفاده از دو مرحله تحلیل رگرسیون چندمتغیره برای تعیین اثرگذاری بر رضایتمندی سکونتی ساکنان است. نتایج به‌دست آمده، متغیرهای پژوهش را با بیشترین ضریب اثرگذاری تأیید می‌کند و نشان می‌دهد که این متغیرها از نظر ساکنان بیشترین اهمیت را در میزان رضایتمندی سکونتی دارند؛ بنابراین با توجه به یافته‌های پژوهش، توجه به متغیرهای کفایت تخصیص فضا در ملک مسکونی، وجود امکانات، عمر واحد مسکونی، میزان هزینه‌های مسکن و استاندارد مصالح ساختمانی برای ایجاد رضایتمندی از محیط زندگی ساکنان نقش کلیدی دارند.

پیشنهادهای پژوهش عبارت‌اند از:

- با توجه به فرسودگی و ریزدانی بافت‌ها در این محدوده، اولین و مهم‌ترین اقدام در جهت کاهش عمر و هزینه‌های مسکن، بالابردن سطح کیفیت مصالح و ایجاد نمای ساختمان باکیفیت، ایجاد زمینه‌های گسترش فرایند نوسازی و بهسازی بافت‌ها و ساخت مسکن باکیفیت است؛
- ایجاد زمینه‌های افزایش امنیت در محله و فضاهای داخلی ساختمان؛

- توجه به مسائل زیست محیطی محلات مانند سیستم جمع آوری زباله ها و متصل کردن تمامی املاک مسکونی به سیستم فاضلاب شهری تهران؛
- توجه به شرایط خدماتی و رفاهی ساکنان مانند ایجاد امکانات کافی در محلات که در شرایط نامطلوب قرار دارند.

### کتابنامه

۱. اسماعیل زاده، ح.، و اسماعیل زاده، ی. (۱۳۹۶). ارزیابی میزان برخورداری کمی و کیفی مسکن شهرستان های استان گیلان با تأکید بر نقاط شهری. *مهندسی جغرافیایی سرزمین*، ۱(۱)، ۱۳-۲۳.
۲. آقاصفیری، ع.، امیری، ح.، دانش، ج.، و بهشتیان، م. ج. (۱۳۸۹). ویژگی های کمی و کیفی مسکن در بافت تاریخی شهر یزد. *فصلنامه شهر ایرانی- اسلامی*، ۲(۲)، ۶۷-۸۲.
۳. آنامراندزاد، ر. ب. (۱۳۹۴). ارزیابی ویژگی های کمی و کیفی مسکن در ایران طی سال های ۱۳۴۵ تا ۱۳۹۰. *مجله پژوهش و برنامه ریزی شهری*، ۶(۲۰)، ۳۵-۵۰.
۴. باقری، م.، حسین زاده، ع. ح.، حیدری، س.، و زالی زاده، م. (۱۳۹۴). بررسی عوامل اجتماعی مؤثر در رضایت از زندگی (مطالعه موردی: شهر اهواز). *فصلنامه برنامه ریزی رفاه و توسعه اجتماعی*، ۲۳(۳)، ۱۷۹-۲۰۵.
۵. حاجی نژاد، ع.، عنابستانی، ع. ا.، نوروزی، م.، و خاتمی، س. (۱۳۹۴). سنجش رضایتمندی از کیفیت زندگی در مجتمع های زیستی احداث شده پس از رویداد زلزله: شهرستان زیرکوه قانن. *جغرافیا و مخاطرات محیطی*، ۱۵(۱)، ۶۱-۷۳.
۶. حافظ نیا، م. ز. (۱۳۸۹). *مقدمه ای بر روش تحقیق در علوم انسانی*. تهران: انتشارات سمت.
۷. رضایی، م. ر.، مؤذن، س.، و نقر، ن. (۱۳۹۳). تحلیل رضایتمندی از شاخص های کیفیت محیط در شهرهای جدید: شهر جدید پرند. *پژوهش های جغرافیایی برنامه ریزی شهری*، ۲(۱)، ۳۱-۴۷.
۸. رفیعیان، م.، عسگری زاده، ز.، و امین صالحی، ف. (۱۳۸۸). مقایسه تصویری و سنجش کیفیت محیط سکونت نواب و اکباتان با استفاده از روش های HMR و EFA علوم و تکنولوژی محیط زیست، ۱۶، ۲۲۱-۲۳۲.
۹. زنگنه، م. (۱۳۹۴). تحلیل فضایی وضعیت مسکن در کلان شهر مشهد با تأکید بر شاخص های توسعه پایدار شهری. *مطالعات و پژوهش های شهری و منطقه ای*، ۷(۲۷)، ۱۳۷-۱۵۴.
۱۰. زیاری، س.، فرهودی، ر.، پوراحمد، ا.، و حاتمی نژاد، ح. (۱۳۹۶). بررسی و تحلیل مسکن پایدار در شهر کرج. *جغرافیا و توسعه*، ۵۲(۵)، ۱۴۱-۱۵۶.

۱۱. سازمان نوسازی شهر تهران (۱۳۹۶). دفتر توسعه ناحیه ۱ منطقه ۹. گزارش سند توسعه نهایی محلات منطقه ۹ تهران.
۱۲. شاهپوندی، ا.، محمدی، م.، و عباسی، ا. (۱۳۹۳). بررسی نوع مسکن و تسهیلات اولیه سکونتگاهی در استان‌های ایران. فصلنامه علمی پژوهشی برنامه‌ریزی فضایی (جغرافیا)، ۴(۴)، ۶۴-۴۳.
۱۳. طالبیان، ن.، آتشی، م.، و نبی‌زاده، س. (۱۳۹۳). مجتمع مسکونی. مشهد: کتابکده کسری.
۱۴. طیبی مسرور، ا.، و رضایی مؤید، ص. (۱۳۹۴). ارزیابی میزان رضایت شهروندی از کیفیت‌های سکونتی در مجتمع‌های مسکونی (مورد پژوهش: مجتمع‌های مسکونی شهر همدان). مدیریت شهری، ۴(۰)، ۶۱-۸۰.
۱۵. عیوضلو، د. (۱۳۹۱). بررسی نقش سرمایه اجتماعی در ساماندهی بافت‌های فرسوده شهری منطقه ۹ شهرداری تهران (پایان‌نامه کارشناسی ارشد منتشر نشده رشته جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری). دانشگاه تهران، تهران، ایران.
۱۶. فرجی، ا.، و عظیمی، آ. (۱۳۹۶). سنجش رضایتمندی از کیفیت زندگی در سکونتگاه‌های غیررسمی (مطالعه موردی: شهر بجنورد). دوفصلنامه علمی پژوهشی پژوهش‌های بوم‌شناسی شهری، ۱(۲)، ۸۹-۱۰۰.
۱۷. قربی، م.، اسماعیل‌پور، ن.، و تقوی، م. (۱۳۹۶). سنجش رضایتمندی کیفیت محیط سکونت و واحد مسکونی در محلات شهری با تأکید بر اصول نوشهرگرایی (مورد نمونه: محله شهید همتی فر شهر کرمان). نشریه پژوهش و برنامه‌ریزی شهری، ۱(۳۱)، ۸۳-۱۰۴.
۱۸. محمدی، م.، شاهپوندی، ا.، و ایزدی، آ. (۱۳۹۲). سنجش شاخص‌های مؤثر بر مطلوبیت محلات شهری با استفاده از معادله رگرسیونی چندمتغیره (مطالعه موردی: محلات شهر اصفهان). برنامه‌ریزی فضایی (جغرافیا)، ۳(۳)، ۱۰۷-۱۲۴.
۱۹. مشکینی، ا.، مؤذن، س.، و نوروزی، م. (۱۳۹۴). سنجش کیفیت محیط شهری در شهرهای کوچک استان آذربایجان شرقی. فصلنامه پژوهش‌های بوم‌شناسی شهری، ۶(۲)، ۱۷-۳۲.
۲۰. موسوی، م. ن.، نظری ولاشانی، پ.، و کاظمی زاد، ش. (۱۳۸۹). تحلیلی بر شاخص‌های کمی و کیفی مسکن در سکونتگاه‌های غیررسمی (مطالعه موردی: محله شهرک قائم‌شهر قم). فصلنامه جغرافیایی آمایش محیط، ۱۱، ۶۳-۸۴.

21. Adeoye, D. O. (2016). Challenges of urban housing quality: Insights and experiences of Akure, Nigeria. *Social and Behavioral Sciences*, 1(1), 260- 268.
22. Aliyu, A. A., Salihu Muhammad, M., Girgiri Bukar, M., & Musa Singhru, I. (2016). An evaluation of occupants satisfaction and comfort with housing facilities: Literature analysis and future research opportunities. *Proceedings of the Academic Conference on Agenda for Sub-Sahara Africa*, 4(3), 1-30.



23. Annamoradnejad, R., & Zarabi, A. (2011). The qualitative and quantitative changes of housing in Iran (1966-2006). *World Applied Sciences Journal*, 15(3), 350-358.
24. Asikhia, M. O., Eghagha, N. W., & Eyakwanor, A. A. (2016). Effect of housing facilities on rental values of residential properties in Benin city. *Research Journal of Engineering and Environmental Sciences*, 1(1), 162-169.
25. Augustina, O. (2015). Housing infrastructural facilities as determinants of rental values of residential properties in Osogbo, Osun State – Nigeria. *Journal of Research in Business Economics and Management*, 1(1), 7-14.
26. Balestra, C., & Sultan, J. (2013). *Home Sweet Home: The determinants of residential satisfaction and its relation with well-being*. OECD Statistics Working Papers, OECD Publishing, No. 54.
27. Buckley, R. M., & Schwartz, A. F. (2011). *Housing policy in the U. S.: The evolving sub-national role*. International Affairs Working Paper. Retrieved from [https://www.files.ethz.ch/isn/129656/Buckley\\_and\\_Schwartz\\_2011-06.pdf](https://www.files.ethz.ch/isn/129656/Buckley_and_Schwartz_2011-06.pdf)
28. Chohan, H., Che-ani, A., Irfan, Sh., Bhai Khan, A., Jihad, J., Arif, T., & Norngainy, M. (2015). A model of housing quality determinants (HQD) for affordable housing. *Journal of Construction in Developing Countries*, 20(1), 117-136.
29. Coates, D., Anand, P., & Norris, M. (2015). *A capabilities approach to housing and quality of life: The evidence from Germany*. Retrieved from <https://fass.open.ac.uk/sites/fass.open.ac.uk/files/files/economics/working-paper-78.pdf>
30. Esruq-Labin, A. M. J., Che-Ani, A. I., Tawil, N. M., Nawi, M. N. N., & Othuman Mydin, M. A. (2014). Criteria for affordable housing performance measurement: A review. *E3S Web of Conferences* 3, 01003, 1-7.
31. Henilane, I. (2016). Housing concept and analysis of housing classification, Baltic. *Journal of Real Estate Economics and Construction Management*, 4, 168–179.
32. Igwe, P. U., Okeke, C. A., Onwurah, K. O., Nwafor, D. C., & Umeh, C. N. (2017) A review of housing problems. *International Journal of Environment, Agriculture and Biotechnology (IJEAB)*, 2(6), 3092- 3099.
33. Kolodyazhniy, S., Mishchenko, V., Gorbaneva, E., & Sevryukova, K. (2020). The influence of design features of housing facilities on energy consumption, *E3S Web of Conferences*, 175, 1-8.
34. Ogunbayo, B. F., Ajao, A. M., Alagbe, O. T., Ogundipe, K. E., Tunji-Olayeni, P. F., & Ogunde, A. O. (2018). Residents facilities satisfaction in housing project delivered by public private partnership (PPP) in Ogun State, Nigeria. *International Journal of Civil Engineering and Technology (IJCIET)*, 9(1), 562–577.
35. Onanuga, O., & Oviasogie, C. A. (2019). Sustainable housing: A preferred approach to the request of housing facility in Nigeria. *Journal of Environmental Protection*, 10. 337-351.

36. Salami, K. (2016). Housing facilities and realities of health of the elderly in Nigerian cities, Nigerian. *Journal of Economic and Social Studies*, 58(1), 53-75.
37. Sheina, S., Girya, L., & Lapina, A. (2017). Use of ground surface deformations monitoring data for control of housing facilities health. *MATEC Web of Conferences*, 106, 1-7.
38. Tusting, L. S., Bisanzio, D., Alabaster, G., Cameron, E., Cibulskis, R., Davies, M., ..., & Samir, B. (2019). Mapping changes in housing in sub-Saharan Africa from 2000 to 2015. *Nature*, 56, 391-408.

