

جغرافیا و آمایش شهری - منطقه‌ای، شماره ۲۳، تابستان ۱۳۹۶

وصول مقاله: ۱۳۹۵/۵/۳۰

تأیید نهایی: ۱۳۹۵/۱۲/۲۳

صفحات: ۱۶۴ - ۱۴۹

سنجش میزان رضایتمندی از پروژه‌های مسکن مهر مورد شناسی: مسکن مهر شهر جدید سهند تبریز

دکتر مسعود صفایی پور^۱، شاهرخ زادولی خواجه^۲

چکیده

در چند دهه اخیر با رشد و گسترش شهرنشینی در کشورهای جهان سوم به‌خصوص در کشورمان، تأمین مسکن برای گروه‌های کم‌درآمد شهری به یکی از مسائل و چالش‌های پیش روی دولت تبدیل شده است. یکی از سیاست‌های تأمین مسکن برای این گروه‌های کم‌درآمد، پروژه مسکن مهر به‌عنوان بزرگترین طرح ملی مسکن می‌باشد که به‌علت گستردگی طرح و نو بودن آن نیاز به بررسی نتایج حاصل از این تجربه احساس می‌شود؛ از این رو، هدف از این تحقیق سنجش رضایتمندی از پروژه مسکن مهر شهر جدید سهند تبریز می‌باشد. روش تحقیق توصیفی - تحلیلی و پیمایشی است. برای جمع‌آوری اطلاعات از دو روش اسنادی و میدانی بهره‌جسته و برای تجزیه و تحلیل اطلاعات نیز از مدل‌های تحلیل عاملی و رگرسیون چند متغیره در محیط نرم‌افزار SPSS استفاده شده است. یافته‌های تحقیق نشان می‌دهند که میزان رضایتمندی از مسکن مهر شهر جدید سهند در ۸ عامل ترکیبی ویژگی‌های کالبدی؛ روشنایی، تهویه و دید و منظر؛ تسهیلات و زیرساخت‌ها؛ روابط همسایگی؛ دسترسی‌ها و حمل‌ونقل؛ مدیریت و نگهداری ساختمان؛ ویژگی‌های اقتصادی و امنیت قرار گرفته‌اند که در مجموع ۷۸،۴۰۹ درصد از واریانس را تبیین می‌کنند. همچنین، نتایج تحقیق نشان می‌دهد که بیشترین رضایتمندی مربوط به عامل اول، یعنی ویژگی‌های کالبدی است که به‌تنهایی ۱۵،۷۲۹ درصد از واریانس را تبیین می‌کند. کمترین میزان رضایتمندی نیز مربوط به عامل‌های اقتصادی و امنیت است که به‌ترتیب ۶،۷۳۲ و ۴،۲۲۷ درصد از واریانس را تبیین می‌کنند. کلید واژگان: مسکن، گروه‌های کم‌درآمد شهری، مسکن مهر، رضایتمندی.

مقدمه

در طول تاریخ حیات بشر، مسکن همواره به عنوان نیاز پایه بشر مطرح بوده است. چنانکه در مجمع عمومی سازمان ملل (UN) در سال‌های ۱۹۸۷، مسکن مناسب و امن را حق پایه‌ای و حیاتی انسان برای ایجاد زندگی انسانی مطرح می‌کنند (Mahbubpur, 2002: 273). مسکن هم‌اکنون عامل اصلی جامعه‌پذیری افراد نسبت به جهان و کالایی عمده و تعیین‌کننده در سازمان اجتماعی فضا است که در شکل‌گیری هویت فردی، روابط اجتماعی و اهداف جمعی افراد نقش بسیار تعیین‌کننده‌ای دارد (Short, 2006: 199). بخش مسکن را می‌توان یکی از مهمترین بخش‌های توسعه در یک جامعه دانست. این بخش با ابعاد وسیع اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی، زیست‌محیطی و کالبدی خود اثر گسترده‌ای در ارائه ویژگی‌ها و سیمای جامعه به مفهوم عام دارد. از یک‌سو، اهمیت اقتصادی و اجتماعی مسکن این بخش را کانون توجه عمومی قرار داده و از سوی دیگر، به دلیل اشتغال‌زایی این بخش و ارتباط آن با بسیاری از بخش‌های دیگر اقتصادی، به‌عنوان ابزاری مناسب در جهت تحقق سیاست‌های اقتصادی تلقی می‌شود (عزیزی، ۱۳۸۳: ۳۲). ایجاد مسکن نیازمند خدمات حمل‌ونقل، منبع آب و فاضلاب، خدمات تجاری محلی و تسهیلات بهداشتی تربیتی است (International Bank, 1985, 18). عوامل اقتصادی، سبک معماری، زبان بومی منطقه، گرایش‌های سبک‌شناختی، آب‌وهوا، جغرافیا و آداب و سنن محلی در توسعه برنامه‌ریزی و طراحی مسکن در مکان‌های مختلف تأثیرگذار هستند (Sendich, 2006, 185). همچنین، مسکن برای بسیاری از خانواده‌ها در سراسر جهان بالاترین هزینه و مهمترین دارایی است. مسکن برای تمامی خانوارها مهم‌ترین عامل تعیین‌کننده کیفیت زندگی است و در بسیاری از کشورهای توسعه‌یافته و برخی از کشورهای با اقتصاد بازار (سرمایه‌داری)، تعداد مسکن موردنیاز کافی است؛ اما نسبت قابل‌توجهی از جمعیت جهان به مسکن مناسب و قابل‌تهیه (از نظر مالی) دسترسی ندارند. با

توجه به گزارش (مرکز اسکان سازمان ملل) تقریباً یک میلیارد نفر یا یک‌سوم از جمعیت شهری جهان در محله‌های فقیرنشین زندگی می‌کنند (Warnock & Warnock, 2008: 239). در ایران اصل ۳۱ و ۴۳ قانون اساسی، داشتن سرپناه مناسب و ایده‌آل را حق هر خانوار ایرانی می‌داند و عنوان می‌کند که مسکن مناسب صرفاً داشتن یک سرپناه نیست؛ بلکه مسکن مناسب باید از لحاظ شرایط نورگیری، بهداشت محیط، استحکام سازه‌ای، اصول معماری و شهرسازی و... در شرایط ایده‌آلی قرار داشته باشد تا بتواند به رشد و تعالی ارزش‌های انسانی و اجتماعی کمک کند (پورمحمدی، ۱۳۸۵: ۵). در مورد ضرورت بخش مسکن در ایران می‌توان بیان کرد که این بخش همواره به‌عنوان یکی از معضلات مهم کشور ما مطرح بوده و با عنوان یک ضرورت در جامعه قابل توجه و اهمیت بوده و بسیار سرنوشت‌ساز و تعیین‌کننده است (جهانگیری، ۱۳۷۳: ۱۳۳). در سال‌های پس از پیروزی انقلاب اسلامی، مشکل تأمین مسکن گروه‌های کم‌درآمد همواره از مسائل اساسی دولت‌ها بوده و به این منظور سیاست‌های مختلفی از آنها در پیش گرفته شده است. سیاست‌هایی همچون واگذاری زمین دولتی، فروش متری مسکن، واگذاری مسکن به‌صورت اجاره به شرط تملیک، حمایت از انبوه‌سازان، حمایت از مسکن اجاره‌ای، واگذاری حق بهره‌برداری از زمین و سیاست فعلی تأمین مسکن اقشار مختلف اجتماعی با عنوان مسکن مهر (عباسی، ۱۳۹۰: ۹۸). در سال‌های اخیر، ایجاد مسکن انبوه با حمایت بخش دولتی مدنظر قرار گرفته است. این طرح که به «مسکن مهر» معروف است، به‌صورت گسترده در سراسر کشور در حال اجراست که یکی از مهمترین اهداف آن تعادل‌بخشیدن به بازار مسکن می‌باشد. هدف از این برنامه‌ها، کاهش قیمت تمام‌شده مسکن و خانه‌دار شدن اقشار کم‌درآمد است. راه‌کارهایی نیز به‌وسیله وزارت راه و شهرسازی در این زمینه در نظر گرفته شده است. عمده‌ترین این راهکارها، انبوه‌سازی و ساخت‌وساز بر روی زمین‌های دولتی می‌باشد. زمین‌های دولتی به‌عنوان یارانه در این

تبریز، کرج) در شهرهای جدید همجوار صورت می‌گیرد (نسترن و رعنائی، ۱۳۸۹: ۱۱۳). با توجه به ساخت این مسکن در شهرهای جدید و سرعت در اجرا، همواره این مسکن دارای کمبودها و ضعف‌هایی می‌باشد؛ بنابراین، هدف این تحقیق شناسایی نقاط ضعف مسکن مهر در شهر جدید سهند و سنجش رضایتمندی ساکنان این مسکن است. در این راستا، سؤال‌های زیر مدنظر می‌باشد:

- میزان رضایتمندی از مسکن مهر در شهر جدید سهند تا چه اندازه‌ای است؟
- ساکنان مسکن مهر شهر جدید سهند از چه کمبودها و ضعف‌هایی در استفاده از مسکن خود رنج می‌برند؟

طرح به‌صورت رایگان برای مدت ۹۹ سال در اختیار افراد قرار می‌گیرد. دو هدف عمده مسکن مهر شامل سرعت‌بخشی به اجرا و درنهایت خانه‌دار شدن مردم و پایین‌آوردن هزینه‌های ساخت است. در این طرح، متقاضیان مالک اعیانی واحد مسکونی می‌شوند و نقل و انتقال به‌صورت اعیانی بلامانع است. سازمان مسکن و شهرسازی پس از تطبیق شرایط متقاضیان، به تخصیص زمین موردنیاز برای تعاونی مسکن مربوط اقدام خواهد کرد تا عملیات آماده‌سازی و احداث مسکن از طریق تعاونی مسکن یا انتخاب مجری ذی‌صلاح انجام شود. واگذاری حق بهره‌برداری از زمین به ساکنان کلان‌شهرها (تهران، مشهد، اصفهان، شیراز،



شکل ۱. موقعیت شهر جدید سهند تبریز در تقسیمات سیاسی کشور
(منبع: نگارندگان، ۱۳۹۴)

هزینه زمین را از هزینه مسکن کسر کرده و قیمت تمام شده مسکن را کاهش دهد؛ این سیاست به «مسکن مهر» معروف است. در این تحقیق سعی شده پیامدهای ناشی از اجرای طرح کلان مسکن مهر مورد بررسی قرار گیرد تا مشخص شود که تا چه حد براساس اصول و قواعد نظام شهری صورت گرفته است. همچنین، از دیگر ضرورت‌های این تحقیق سنجش و ارزیابی میزان رضایتمندی ساکنان از مسکن مهر

اهمیت و ضرورت تحقیق

با افزایش جمعیت شهرها به‌ویژه در کشورهای جهان سوم، مسئله زمین از اهمیت زیادی برخوردار می‌شود. در ایران افزایش جمعیت شهرها و همین‌طور مهاجرت به شهرهای بزرگ باعث شده که نیاز به مسکن از مهمترین دغدغه‌های مدیران شهری به حساب آید. در سال‌های اخیر، دولت با رویکردی اجتماعی در تأمین مسکن، کوشیده است تا با ارائه زمین‌های دولتی،

می‌باشد تا بتوان با استفاده از نظرات آنها راهکارهایی برای برون‌رفت از این کمبودها پیدا کرد.

پیشینه تحقیق

با وجود اینکه از اجرای طرح مسکن مهر چند سالی است که می‌گذرد، اما تحقیقات و پژوهش‌های متعددی در این زمینه صورت گرفته تا مدیران و برنامه‌ریزان شهری از نتایج و دستاوردهای این مطالعات استفاده کنند؛ با وجود این، دامنه مطالعات بنیادی و کاربردی در این زمینه گسترده نبوده است. بر این اساس امیدواریم که در سال‌های آتی تحقیقات و مطالعات گسترده‌ای توسط صاحب‌نظران و کارشناسان امر در مقیاس‌های خرد و کلان صورت گیرد تا مشخص شود که اجرای این طرح تا چه اندازه به اهداف خود نزدیک شده و توانسته است مشکلات نظام شهری ایران را به‌عنوان یک طرح ملی که در دولت‌های نهم و دهم به انجام رسیده، از پیش رو بردارد. از جمله تحقیقات صورت گرفته در مورد مسکن مهر عبارت‌اند از:

یگانگی دستگردی (۱۳۸۹) در مقاله‌ای تحت عنوان «تأثیر هدفمند کردن یارانه‌ها بر معیشت ساکنان مسکن مهر در تهران» برآورد هزینه ساخت مسکن، هزینه حمل‌ونقل و هزینه زمان از دست‌رفته افراد طی جابه‌جایی بین محل کار و خانه، تفاوت هزینه‌های دو گروه، ساکنان مسکن مهر شهرهای اقماری و بافت فرسوده مورد بررسی قرار داده‌اند و تأثیر هدفمند کردن یارانه‌ها بر مسکن مهر شهروندان تهرانی از این منظر مورد ارزیابی قرار داده شده است.

سعیدی‌رضوانی و کاظمی (۱۳۹۰) در مقاله‌ای به بررسی و بازنمایی چارچوب توسعه درون‌زا در تناسب با نقد سیاست‌های جاری توسعه مسکن (مسکن مهر) نمونه موردی: شهر نظنز پرداخته‌اند. نتایج این تحقیق نشان می‌دهد که در شهرهایی که امکان بارگذاری توسعه درون‌زا وجود دارد، استقرار و مکان‌گزینی مسکن مهر، ورای ساختار و سازمان فضایی شکل یافته شهر، هزینه‌های مضاعفی را در تأمین زیرساخت‌ها و خدمات شهری به مدیریت شهری تحمیل می‌کند؛

حال آنکه با هدایت جریان‌های سرمایه‌گذاری دولتی به‌سمت توسعه درون‌زا، ضمن استفاده بهینه از ظرفیت‌های موجود، هزینه‌های توسعه شهری در عرصه‌های محیطی، اقتصادی و اجتماعی به‌مراتب کاهش خواهد یافت.

مشکینی، الیاس‌زاده، ضابطیان (۱۳۹۰) در مقاله‌ای به ارزیابی مکان‌یابی پروژه‌های مسکن مهر با رویکرد کالبدی-زیست‌محیطی با استفاده از مدل سلسله‌مراتب AHP (نمونه موردی: استان یزد) پرداخته‌اند. نتایج ارزیابی نشان از مکان‌یابی مناسب پروژه‌های مذکور بوده و البته نواقصی نیز وجود دارد که مسلماً پاسخگویی همزمان به تمام معیارها بسیار دشوار است. در مواردی با توجه به اولویت‌های مطرح‌شده، پاسخگویی به یک معیار منتج به عدم‌امکان مکان‌یابی مناسب می‌شود.

رجبی (۱۳۹۰) در مقاله‌ای به بررسی و آنالیز هزینه‌های ساخت و دلایل انحراف از هزینه پیش‌بینی‌شده پروژه‌های مسکن مهر شهرستان سمنان پرداخته است. نتایج تحقیق از طریق پرسشنامه، بیانگر این مطلب است که بعد از هزینه ساخت با ۸۰ درصد از هزینه کل، هزینه‌های محوطه‌سازی، آماده‌سازی و انشعابات با ۲/۸ و ۶/۴ و ۶/۲ درصد، مهمترین عوامل تأثیرگذار در هزینه‌های نهایی ساخت و تکمیل پروژه محسوب می‌شود.

محمدی و حسینی (۱۳۹۰) در مقاله‌ای به ارزیابی اثرات اجرای مسکن مهر در نقاط شهری استان کردستان پرداخته‌اند. هدف از این پژوهش، بررسی آثار اجرای مسکن مهر در نقاط شهری استان کردستان است. نتایج تحقیق نشان می‌دهد که مسکن مهر در ابعاد کالبدی اقتصادی و عدالت اجتماعی به اهداف خود خواهد رسید، اما از جنبه‌های زیست‌محیطی و اجتماعی همراه با مخاطراتی خواهد بود.

محسنی (۱۳۹۲) در مقاله‌ای به بررسی و آسیب‌شناسی پروژه‌های مسکن مهر با تأکید بر فضاهای جمعی و عابرپیاده (مطالعه موردی: مسکن مهر قزوین) پرداخته است که نتایج این تحقیق نشان

مبانی نظری تحقیق

سیاست‌های تأمین مسکن گروه‌های کم‌درآمد

سیاست ساخت مسکن اجتماعی: مسکن اجتماعی یکی از ۵ مؤلفه تشکیل‌دهنده سیاست در جوامع امروز است (اطهاری، ۱۳۸۷: ۱۱). سیاست‌های ساخت مسکن یا همان مسکن اجتماعی به تهیه سرپناه برای گروه‌های کم‌درآمد گفته می‌شود که با تولید مسکن توسط دولت همراه است. در این روش سیاست‌های دولت حول موضوع عرضه متمرکز است. وظیفه تأمین زمین، سرمایه و تعیین نوع تکنولوژی و مصالح برعهده دولت‌هاست. در کشورهای مختلف با توجه به ساختار حکومتی، قوانین و مقررات خاصی برای استفاده‌کنندگان از این مساکن وجود دارد. برگشت سرمایه دولت نیز مطابق با این قوانین و مقررات است (صرافی، ۱۳۸۱: ۶).

سه هدف عمده برای اجتناب از برخی مشکلات ناشی از رشد سریع جمعیت، از جمله مسکن اجتماعی که توسط منابع دولتی تولید می‌شود، عبارت‌اند از:

- استفاده از قابلیت‌های شهر به‌منظور تسهیل توسعه بازار مناسب مسکن و تأمین کمبود مسکن در وضع موجود.
- ایجاد محیطی که امکان حضور بخش خصوصی در تولید و تأمین مسکن اجتماعی را فراهم کند و بازار جوابگوی انتظارات این گروه‌ها نیز باشد.
- استفاده از املاک و مستغلات و دیگر دارایی‌های جامعه برای کمک به توسعه و حفظ مسکن اجتماعی در شهر.

سیاست‌های معطوف به تأمین مالی مسکن: تأمین

مالی مسکن سرمایه‌ای است که در اختیار خانواده‌ها برای تأمین مسکن یا بهسازی آن قرار می‌گیرد (نیکوسرشت، ۱۳۷۴: ۲۰). این سیاست‌ها در تلاش هستند تا از طریق افزایش توان مالی، خانوارهای کم‌درآمد شهری را وارد تقاضای مؤثر بازار کنند. در این روش، دولت تأمین‌کننده سرمایه لازم برای مسکن است که آن را عمدتاً به‌صورت وام در اختیار گروه‌های

می‌دهد، حجم عظیم ساخت‌وساز در قالب پروژه‌های مسکن مهر و ایجاد تجمعی انبوه از ساختمان‌ها در مقیاس‌های بالای ۱۰ هزار تا ۱۰۰ هزار واحد باعث ایجاد بافت‌هایی در سطح کشور خواهد شد که پیش‌بینی می‌شود، برخلاف تمایزات، دارای مسائل و مشکلات مشابهی باشند. نکته‌ای که در این پروژه‌ها مورد غفلت واقع شده، بی‌توجهی به انسان و نیازهای جمعی و به تبع آن فضاهای عمومی و جمعی است. هرچند که به‌علت سرعت انجام کار در اکثر پروژه‌ها و اولویت مسائل فیزیکی اولیه، حتی بسیاری از الزامات مانند فضاهای آموزشی و مذهبی و فرهنگی نیز در نظر گرفته نشده‌است.

رضایی و کمایی‌زاده (۱۳۹۲) در مقاله‌ای به بررسی و ارزیابی میزان رضایت‌مندی ساکنان از مجتمع‌های مسکن مهر (مطالعه موردی: سایت مسکن مهر فاطمیة شهر یزد) پرداخته‌اند. نتایج تحلیلی تحقیق حاکی از آن است که میزان رضایت‌مندی ساکنان از مجتمع مسکن مهر فاطمیة در حد متوسط (۳،۲۲) با میانة نظری (۳) است و ساکنان از شرایط اقتصادی (هزینه خرید و تسهیلات وام مسکن) مجتمع اظهار رضایتی کردند. ساکنان محدوده مورد مطالعه، از معیارهای امنیت، روشنایی و تهویه و ویژگی‌های کالبدی مجتمع اظهار رضایت کرده و از سایر معیارهای پژوهش در حد متوسط رضایت داشته‌اند.

پورمحمدی و اسدی (۱۳۹۳) در مقاله‌ای به بررسی و ارزیابی پروژه‌های مسکن مهر شهر زنجان پرداخته‌اند. نتایج حاصل از این پژوهش نشان می‌دهد که این مجتمع‌ها دارای مسائل مختلفی از جمله ضعف سازه، طراحی نامناسب، ضعف دسترسی به کاربری‌ها و برخورداری‌ها مانند مراکز خرید، مراکز آموزشی، مراکز بهداشتی، مراکز تفریحی و ایستگاه‌های حمل‌ونقل عمومی بوده و ساکنان با درآمد و پس‌انداز پایین توانایی پرداخت اقساط را نخواهند داشت. همچنین، بیشتر ساکنان بهترین روش مسکن‌دار شدن را ایجاد اشتغال و توانمندسازی بیان کرده‌اند که هم‌اکنون مهمترین رویکرد تأمین سرپناه در جهان است.

حل مسئله فقر شهری است که دیگر مهندسی ساختمان و تزریق منابع مالی صرف راهگشا نمی‌داند، بلکه مهندسی اجتماعی با حمایت و تسهیل بخش عمومی و سازمان‌های غیردولتی و محلی و مشارکت فعال ساکنان موردنظر است (هادی‌زاده‌بزاز، ۱۳۸۲: ۳۷).

مسکن مهر

طرح مسکن مهر، طرحی است که در سال ۱۳۸۶ با اهداف ایجاد تعادل میان عرضه و تقاضای مسکن با حذف قیمت زمین، تأمین مسکن اقشار کم‌درآمد و بی‌بضاعت، کنترل و جلوگیری از افزایش بی‌رویه قیمت زمین و مسکن، رونق‌بخشی به تولید مسکن و افزایش حجم تولید مسکن، کاهش هزینه‌های مسکن (اجاره‌بها، رهن و خرید) از سبد هزینه خانوار، تأمین نیازهای انباشتی و آتی مسکن و برقراری عدالت در دسترسی به مسکن مناسب و به تبع آن کاهش فقر و تأمین مسکن جوانان، مطرح شد (رضایی و کمایی‌زاده، ۱۳۹۱: ۱۴). این طرح که عنوان مسکن مهر را به خود پذیرفته است، طرحی است که در قالب واگذاری حق بهره‌برداری از زمین برای ساخت مسکن کوچک، با متوسط‌زیربنای هر واحد ۷۵ متر و با هدف کاهش حذف هزینه زمین از قیمت تمام‌شده ساختمان برای انطباق با توان مالی خانوارهای کم‌درآمد و میان‌درآمد طراحی شده است.

تاریخچه و فرایند پیش از تهیه طرح مسکن مهر را می‌توان به صورت زیر خلاصه کرد:

الف) برنامه‌های اجرایی طرح مسکن در زمینه مسکن ۹۹ ساله، برنامه تأمین مسکن خانوارهای کم‌درآمد شامل واگذاری حق بهره‌برداری از زمین که در قالب دو طرح زیر به اجرا درآمد؛ طرح ۱: واگذاری برای ساخت مسکن کوچک در شهرهای کوچک و متوسط که گروه‌های هدف آن شامل خانوارهای بدون مسکن ملکی دهک‌های ۳ و ۴ و ۵ بودند. طرح ۲: واگذاری برای ساخت مسکن اجاره‌ای توسط تعاونی‌ها و کارفرمایان دولتی و غیردولتی در شهرهای بزرگ که

کم‌درآمد شهری قرار می‌دهد. نحوه بازپرداخت وام و شرایط استفاده‌کنندگان با توجه به اهداف سیاست‌های تعیین شده می‌باشد.

سیاست زمین و خدمات: در این روش تأمین مسکن دولت به‌جای سرمایه‌گذاری در ساخت‌وساز، زیرساخت‌های لازم برای مجموعه‌های زیستی؛ یعنی زمین و تأسیسات شهری را فراهم می‌کند و افراد خانوار به تدریج اقدام به ساخت و تکمیل واحد مسکونی می‌کنند. در این روش برخلاف دو روش گذشته، مسکن به یکباره ساخته نمی‌شود؛ بلکه به تدریج مسکن و محیط شکل می‌گیرد. دولت، سازنده و تأمین‌کننده مسکن نیست؛ بنابراین، از گروه‌های بیشتری می‌تواند حمایت کند (صرافی، ۱۳۸۱: ۳۴). در کشورهای درحال توسعه، مردم به روش تکاملی خانه‌های خود را می‌سازند، سیاست زمین و خدمات این راه‌حل را به صورت عملی ارائه می‌دهد و از طریق اجرای استانداردهای خانه‌سازی ارزان‌قیمت و تدارک زیرساخت‌ها عمل می‌کند (مولازاده، ۱۳۷۵: ۱۲۱).

توانمندسازی: از نیمه دوم دهه ۱۹۸۰ میلادی راهبرد توانمندسازی به همراه ارتقا یا بهسازی محیط‌های موجود، در پیش گرفته شد. این راهبرد، سیاست‌های ظرفیت‌سازی برای توسعه را با استفاده از یک مهندسی اجتماعی در قالب مدیریت محلی توصیه می‌کند. حکومت‌داری خوب شهری، یادگیری اجتماعی، مشارکت فراگیر و فعال و ظرفیت‌سازی نهادینه‌شده بهترین وسایل برای راه‌اندازی این فرایند نوین دانسته شده است (صرافی، ۱۳۸۱: ۹). راهبرد توانمندسازی، بر بسیج تمامی امکانات بالقوه و منابع تمامی عوامل برای ایجاد مسکن و بهبودی در شرایط زندگی جوامع فقیر تأکید دارد و به مردم این فرصت را می‌دهد که شرایط خانه و محل زندگی خود را با توجه به اولویت‌ها و نیازهایشان بهبود بخشند. به طور خلاصه، مرکز توجه در روش توانمندسازی، مردم و ساکنان شهر هستند و دولت متعهد می‌شود تسهیلات لازم را برای آنها فراهم کند. بهسازی شهری همراه با توانمندسازی اجتماعات محلی، رهیافت نوینی برای

دارند و بنابراین، به دلایل مختلف باید این نیازهای خود را از مناطقی که تمایل کمتری نسبت به آنها وجود دارد، انتخاب و تأمین کنند. وقتی آنچه را که تمایل داریم بتوانیم انتخاب و کسب کنیم، رضایتمان حاصل می‌شود. هرچند که ممکن است این رضایتمندی طیف مختلفی را پوشش دهد (رفعیان و همکاران، ۱۳۸۸: ۵۸). یکی از جنبه‌های رضایت از زندگی، رضایت از محیط مسکونی و به تبع آن رضایت مسکونی است. امروزه با توسعه جوامع انسانی و تغییر شیوه زندگی و سکونت مردم، توجه طراحان و برنامه‌ریزان به کیفیت فضاها و محیط ساخته‌شده به‌منظور تأمین رضایت ساکنان افزایش یافته است. در نظر گرفتن دیدگاه‌ها و انتظارات ساکنان در طراحی و خلق فضا و... حس تعلق به محیط را در آنها افزایش داده و در رضایتمندی ساکنان مجتمع‌های مسکونی مؤثر است. رضایت مسکونی یکی از بیشترین موضوعات بررسی‌شده در زمینه محیط‌های مسکونی است؛ زیرا ثابت‌شده که رضایت مسکونی بخشی از حوزه رضایت از زندگی می‌باشد (Campbell et al, 1976: 62). وقتی آنچه را که تمایل داریم بتوانیم انتخاب و کسب کنیم، رضایتمان حاصل می‌شود. هرچند که ممکن است این رضایتمندی طیف مختلفی را پوشش دهد (Gifford, 1999: 24). مطالعات اولیه مربوط به رضایتمندی بیشتر براساس دیدگاه‌های تک‌بعدی دنبال شده‌است؛ به‌عنوان مثال، برخی از محققان مراحل درک میزان رضایتمندی افراد را با دیدگاه ادراکی آنها توصیف کرده‌اند، بدین ترتیب که یک شخص با توجه به مجموعه‌ای از نیازها و آرزوهایی که دارد، شرایط فعلی سکونت‌اش (واحد مسکونی/ واحد همسایگی) و محیط زندگی خود را ارزیابی می‌کند (Michelson, 1966: 358). تردیدی نیست که نیازها و حتی آرمان‌های احساس‌شده از طرف یک فرد، مجموعه‌ای از هر دو ویژگی‌های فردی (همچون طبقه اجتماعی، مرحله زندگی و...) و معیارهای فرهنگی تأثیرگذار بر او می‌باشد (Schmid, Goldman, Feimer, 1979: 112). در واقع رضایت زندگی وابستگی نزدیکی با رضایت

گروه‌های هدف آن شامل دهک‌های ۱ و ۲ با اولویت خانوارهای جوان بودند.

ب) تبصره ۶ قانون بودجه سال ۱۳۸۶: پس از تدوین طرح جامع مسکن بخش‌هایی از آن در قالب تبصره ۶ قانون بودجه اجرا شد. جهت‌گیری اصلی این تبصره، تأمین مسکن گروه‌های کم‌درآمد و دهک‌هایی بود که تاکنون از چتر حمایتی دولت بهره‌مند نبودند (شعبان‌جولا، ۱۳۹۰: ۴).

اهداف مسکن مهر

طرح مسکن مهر فرصتی استثنایی را برای رسیدن به یکی از مهمترین اهداف کلان در کشور فراهم آورده است که در چارچوب واگذاری زمین به‌جهت ساخت یک میلیون و ۵۰۰ هزار واحد مسکونی از سوی وزارت مسکن و شهرسازی طراحی شده و از سال ۱۳۸۷ شروع شده است. ایده اولیه این طرح به‌عنوان راهکاری برای پاسخگویی به نیاز مسکن اقشار کم‌درآمد مطرح شد، به‌سرعت وارد فاز اجرایی شد. شتاب‌زدگی اولیه در اجرای طرح باعث از قلم افتادن بسیاری از نیازهای کالبدی مانند مدارس، مسجد و بسیاری از فضاهای عمده شهری شده و از همه مهم‌تر، از نظر برنامه‌ریزی کالبدی و فضایی، این طرح داری نواقص و کمبودهایی، به‌خصوص در زمینه فضاهای عمومی و حیات اجتماعی است. توجه صرف به ایجاد و جانمایی حداکثری واحدهای مسکونی بدون توجه به کیفیت فضای شهری براساس بافت اجتماعی، باعث بروز مسائل و مشکلات اجتماعی در آینده خواهد شد (محسنی، ۱۳۹۲: ۵).

چارچوب مفهومی تحقیق

مفهوم رضایتمندی که به‌عنوان تابعی از میزان کامروایی و ارضای نیازهای جسمی و روانی فرد تعریف می‌شود، مفهومی برخاسته از نظریه‌های انگیزش و نیازها در روان‌شناسی است که همه زمینه‌ها و ابعاد زندگی را دربر می‌گیرد. در واقع مفهوم رضایتمندی بر دامنه گسترده‌ای از تمایلات و مطلوبیت‌ها برای رفع نیازهای پایه و یا متعالی انسان اشاره دارد. بسیاری از افراد به چیزهایی که نمی‌توانند داشته باشند، تمایل

مشاهده است. همچنین، در پرسشنامه از طیف ۵ مقیاسی لیکرت استفاده شده است. برای تجزیه و تحلیل داده‌ها از مدل تحلیل عاملی و رگرسیون چند متغیره در محیط نرم‌افزار SPSS استفاده شده است.

روایی و پایایی پرسشنامه

به منظور سنجش اعتبار درونی، ابتدا از روش اعتبار محتوا برای افزایش اعتبار پرسشنامه استفاده شده است. در این راستا، با استفاده از مقیاس‌های آزمون‌شده در پژوهش‌های مربوط به تصادفات و نظرخواهی از اساتید و کارشناسان متخصص در این زمینه، گام اول برداشته شد. سپس پرسشنامه تدوین‌شده طی دو مرحله مقدماتی و نهایی تکمیل شد و با بررسی پاسخ‌های به‌دست آمده از ۳۰ پرسشنامه مقدماتی و انجام محاسبات آماری لازم، پرسشنامه نهایی تدوین شد. در این تحقیق همچنین به منظور تحلیل و بررسی میزان صحت سؤالات پرسشنامه و سنجش سطح مناسبیت ابزار تحلیل، با استفاده از روش تحلیل قابلیت اطمینان^۱ ضرایب آلفای تمامی سؤالات محاسبه شده است. براساس محاسبات صورت‌گرفته، ضرایب آلفای^۲ تمامی سؤالات پرسشنامه بزرگ‌تر از ۰/۶ و برای انجام تحلیل بوده‌اند.

مسکونی دارد (Montgomery & Johansson, 1998). (425) بین انتخاب محیط مسکونی و رضایتمندی، ارتباط عمیقی وجود دارد. رضایت مسکونی معیاری طبیعی است که موفقیت در انتخاب مسکن را قضاوت می‌کند. در این تحقیق که هدف ارزیابی رضایتمندی مجتمع‌ها یا مسکن مهر از دیدگاه ساکنان می‌باشد، متغیرها و شاخص‌های زیر به‌عنوان سنجش میزان رضایتمندی در نظر گرفته شده است.



نمودار ۱. مدل مفهومی تحقیق براساس رضایتمندی از مسکن مهر

(منبع: نگارندگان: ۱۳۹۴)

روش تحقیق

این تحقیق از نظر نوع پژوهش، کاربردی؛ به‌لحاظ میزان و درجه کنترل، غیرآزمایشی و توصیفی و از نظر نحوه گردآوری داده‌ها، میدانی و به‌لحاظ قابلیت تعمیم یافته‌ها، از نوع پیمایشی محسوب می‌شود. جامعه آماری تحقیق را تمامی افراد ساکن در مسکن مهر فاز سه شهر جدید سهند تبریز در استان آذربایجان شرقی تشکیل داده‌اند که براساس آمار ۶۰۰۰ بودند که تعداد ۳۰۰ نفر از آنها به روش نمونه‌گیری تصادفی ساده برای انجام تحقیق انتخاب شدند. در این تحقیق، برای ارزیابی میزان رضایتمندی ساکنان از مسکن مهر، از ۳۲ متغیر استفاده شده که در جدول شماره ۱ قابل

1 - Reputation of places

2 - Deep Interview

جدول ۱. متغیرهای به‌کار رفته در تحقیق و ضریب آلفای آنها

ویژگی‌های کالبدی	ابعاد واحد مسکونی (۰،۸۶۰)، تعداد اتاق‌های در دسترس (۰،۸۱۱)، تعداد واحدهای موجود در مجتمع (۰،۶۵۲)، ارتفاع سقف واحدهای مسکونی (۰،۷۸۱)، فضای سبز مسکونی (۰،۶۲۱)، سکوت و آرامش صوتی مجتمع مسکونی (۰،۷۰۸)، وضعیت جریان هوا و باد مناسب به داخل واحد مسکونی (۰،۶۹۸).
روشنایی، تهویه و دید و منظر	وضعیت روشنایی فضاهای عمومی (۰،۸۷۸)، وضعیت تهویه طبیعی واحد مسکونی (۰،۸۳۴)، نور طبیعی واحد مسکونی (۰،۶۷۴)، نحوه تفکیک و جداسازی عرصه‌های عمومی و خصوصی (۰،۷۸۳)، چشم‌اندازهای قابل رؤیت از داخل به خارج واحد مسکونی (۰،۶۱۱)، وضعیت رنگ فضاها (۰،۶۰۲).
تسهیلات و زیر ساخت‌ها	امکانات بهداشتی و درمانی (۰،۶۵۴)، امکانات ورزشی و تفریحی (۰،۶۷۸)، خدمات پستی، آتش‌نشانی و پارکینگ (۰،۷۷۱)، مدیریت ساختمان (۰،۷۱۲)، امکانات زیرساختی موجود در مجتمع شامل آب، برق، گاز، تلفن و ... (۰،۸۹۱).
روابط همسایگی	همکاری همسایه‌ها نسبت به مسائل همگانی زندگی آپارتمانی (۰،۸۷۱)، جابه‌جایی همسایه‌ها در واحدهای اجاره‌ای (۰،۶۱۳)، تأثیرات مثبت در رفتار شما با دیگران (۰،۹۲۱)، تأثیرات مثبت در روابط شما با همسایگان (۰،۷۷۹).
دسترسی‌ها و حمل و نقل	دسترسی مجتمع و متصل شدن به راه‌های اصلی (۰،۶۱۸)، مسیرهای دسترسی به واحد مسکونی شامل آسانسور، راه‌پله، راهروها و... (۰،۷۵۱)، دسترسی به حمل‌ونقل عمومی شهری (۰،۷۸۸)، دسترسی مجتمع به خدمات، تسهیلات و کاربری‌های مهم شهری (۰،۷۹۱).
مدیریت و نگهداری ساختمان	وضعیت پاکیزگی اماکن عمومی در داخل مجتمع (۰،۶۸۵)، وضعیت دفع زباله و پسماند (۰،۶۴۰)، وضعیت تراکم جمعیت در داخل مجتمع (۰،۶۳۲).
ویژگی‌های اقتصادی	هزینه خرید واحدهای مسکونی (۰،۶۷۴)، تسهیلات وام مسکن (۰،۷۰۱).
امنیت	امنیت واحد مسکونی (۰،۶۲۹).

(منبع: محاسبات نگارندگان: ۱۳۹۴)

یافته‌های تحقیق

بررسی ویژگی‌های پاسخ‌دهندگان

همچنین در خصوص تحصیلات پاسخ‌گویان، نتایج نشان می‌دهد که اکثر پاسخ‌دهندگان دارای مدرک دیپلم و فوق‌دیپلم می‌باشند که شامل ۴۰،۳۳ درصد از پاسخ‌گویان است. جدول زیر فراوانی پاسخ‌گویان را از لحاظ سنی و تحصیلات نشان می‌دهد. همچنین، از نظر جنسیت ۱۸۰ نفر (۶۰ درصد) از پاسخ‌دهندگان مرد و ۱۲۰ نفر (۴۰ درصد) زن بوده‌اند.

نتایج این تحقیق نشان می‌دهد، میانگین سنی پاسخ‌دهندگان ۲۶،۳۲ سال می‌باشد و بیشترین فراوانی (۴۴ درصد) مربوط به پاسخ‌گوییانی بود که در رده سنی ۱۸ تا ۲۹ سال قرار داشتند. کمترین و بیشترین سن پاسخ‌گویان به ترتیب ۱۹ و ۶۴ سال بوده است.

جدول ۲. درصد و فراوانی پاسخ‌گویان بر حسب سن و تحصیلات

گروه‌های سنی	فراوانی	درصد	تحصیلات	فراوانی	درصد
۱۸-۲۹ سال	۱۳۲	۴۴	زیر دیپلم	۷۱	۲۳،۶۷
۲۹-۳۹ سال	۱۰۹	۳۶،۳۳	دیپلم و فوق دیپلم	۱۲۱	۴۰،۳۳
۳۹-۴۹ سال	۳۶	۱۲	لیسانس	۹۶	۳۲
بالای ۵۰ سال	۲۳	۷،۶۷	فوق لیسانس و بالاتر	۱۲	۴

(منبع: نگارندگان: ۱۳۹۴)

تحلیل عاملی

برای تجزیه و تحلیل داده‌های تحقیق از مدل تحلیل عاملی استفاده شده است. تحلیل عاملی در چند مرحله انجام می‌گیرد:

- ۱- وجود تعدادی شاخص؛ ۲- تشکیل ماتریس واریانس - کواریانس از متغیرهای قابل مشاهده؛ ۳- انتخاب تعدادی عامل؛ ۴- مشخص کردن عامل اصلی از سایر عوامل؛ ۵- ارائه چرخش عامل در جهت راه حل نهایی؛ ۶- تفسیر ساختار عامل‌ها؛ - ساختن نمره‌های

جدول ۴. بارهای عاملی اصلی و مقدار واریانس توضیح داده شده برای هر عامل بعد از دوران

عامل‌ها	مجموع مجذور بارهای استخراجی		
	مقدار ویژه	درصد واریانس	درصد واریانس تجمعی
۱	۷,۶۶۳	۱۵,۷۲۹	۱۵,۷۲۹
۲	۵,۳۱۴	۱۳,۳۰۷	۲۹,۰۳۶
۳	۴,۰۳۳	۱۱,۹۸۴	۴۱,۰۲
۴	۳,۲۹۵	۱۰,۷۷۲	۵۱,۷۹۲
۵	۲,۶۰۸	۸,۵۴۷	۶۰,۳۳۹
۶	۲,۲۵۶	۷,۱۱۱	۶۷,۴۵۰
۷	۱,۸۲۱	۶,۷۳۲	۷۴,۱۸۲
۸	۱,۲۱۳	۴,۲۲۷	۷۸,۴۰۹

(منبع: یافته‌های پژوهش: ۱۳۹۴)

عامل اول، شاخص‌های کالبدی مسکن می‌باشد که بیشترین رضایتمندی از مسکن مهر را دارا می‌باشد و به‌تنهایی ۱۵,۷۲۹ درصد از واریانس را تبیین می‌کند. در این عامل ۷ متغیر بارگذاری شده‌است که بالاترین همبستگی این عامل با متغیر ابعاد واحد مسکونی است که برابر با ۰,۸۳۲ است. عامل دوم، روشنایی، تهویه و دید و منظر واحدهای مسکونی است که ۱۳,۳۰۷ درصد از واریانس را تبیین می‌کند. در این عامل ۶ متغیر بارگذاری شده‌است که بالاترین همبستگی این عامل با وضعیت روشنایی فضاهای عمومی است که برابر با ۰,۸۱۱ می‌باشد. در عامل سوم، ۵ متغیر بارگذاری شده‌است که همبستگی بالا در این عامل متعلق به متغیر امکانات زیرساختی موجود در مجتمع شامل آب، برق، گاز، تلفن و... با بار عاملی ۰,۸۰۷ است. این عامل که ۱۱,۹۸۴ درصد از واریانس را تبیین می‌کند، می‌توان تسهیلات و زیرساخت‌ها نامید. عامل چهارم نیز ۱۰,۷۷۲ درصد از واریانس را تبیین می‌کند که می‌توان این عامل را روابط همسایگی دانست. در این عامل، ۴ متغیر بارگذاری شده‌است که همبستگی بالای این عامل با متغیر همکاری همسایه‌ها نسبت به مسائل همگانی زندگی آپارتمانی است که دارای بار عاملی ۰,۷۳۴ می‌باشد. در عامل پنجم که ۸,۵۴۷ درصد از واریانس را تبیین می‌کند نیز، ۴ متغیر بارگذاری شده‌است. در این عامل بیشترین بار عاملی مربوط به

فاکتور برای استفاده در تحلیل‌های بعدی (Gorsuch, 1983:27).

در این تحقیق به‌منظور دسته‌بندی رضایتمندی ساکنان مساکن مهر از واحد مسکونی خویش و تعیین مقدار واریانس تبیین شده توسط هر یک از متغیرها در قالب عوامل دسته‌بندی شده، از تحلیل عاملی اکتشافی استفاده شده‌است. همچنین، به‌منظور تشخیص مناسب بودن داده‌های مربوط به مجموعه متغیرهای مورد تحلیل از آزمون بارتلت و شاخص KMO استفاده شده‌است. معنی‌داری آزمون بارتلت در سطح اطمینان ۹۹ درصد و مقدار مناسب KMO (۰,۶۹۸)، حاکی از همبستگی متغیرهای مورد نظر برای انجام تحلیل عاملی بود.

جدول ۳. آزمون بارتلت^۱ در سطح معناداری

مجموعه مورد تحلیل	مقدار KMO	مقدار بارتلت	درجه آزادی	سطح معنی‌داری
میزان رضایتمندی از مساکن مهر	۰,۶۹۸	۲۴۳۲,۲۲۵	۱۸۰	۰,۰۰۰

(منبع یافته‌های پژوهش: ۱۳۹۴)

استخراج و دوران عامل‌ها

برای رسیدن به حالت مطلوب، عامل‌ها را دوران می‌دهند تا ساختار ساده‌ای به‌دست آید. از میان روش‌های دوران عامل‌ها از روش واریمکس استفاده شده‌است. چرخش عامل‌ها، درصد تجمعی تغییر توضیح داده شده با عامل‌های استخراجی را تغییر نمی‌دهد، اما باعث تغییر (با یکنواختی بیشتری) در میزان هر یک از عامل‌ها می‌شود. تغییر در کل واریانس تبیین شده هر عامل موجب تفسیر راحت‌تر نیز خواهد شد.

تسهیلات وام مسکن با بار عاملی ۰،۶۲۳ بارگذاری شده‌اند. این عامل که یک عامل اقتصادی است، ۶،۷۳۲ درصد از واریانس را تبیین می‌کند. درنهایت نیز در عامل هشتم که کمترین میزان رضایت از واحدهای مسکونی مهر را دارا می‌باشد، یک متغیر بارگذاری شده است که همبستگی این عامل با متغیر امنیت واحد مسکونی است که مقدار بار عاملی برای این متغیر ۰،۶۴۱ می‌باشد. این عامل ۴،۲۲۷ درصد از واریانس را تبیین می‌کند (جدول شماره ۵).

متغیر مسیرهای دسترسی به واحد مسکونی شامل آسانسور، راه‌پله، راهروها و... می‌باشد که بار عاملی این متغیر ۰،۷۲۱ است. این متغیر را می‌توان دسترسی‌ها و حمل‌ونقل نامید. در عامل ششم، سه عامل بارگذاری شده است که این عامل ۷،۱۱۱ درصد از واریانس را تبیین می‌کند. این عامل را می‌توان مدیریت و نگهداری ساختمان نامید. در این متغیر بیشترین عامل مربوط به متغیر وضعیت دفع زباله و پسماند با بار عاملی ۰،۶۹۸ می‌باشد. در عامل هفتم، دو متغیر هزینه خرید واحدهای مسکونی با بار عاملی ۰،۶۳۴ و

جدول ۵. متغیرهای بارگذاری شده در عوامل ۸ گانه میزان رضایتمندی از مسکن مهر بعد از دوران ماتریسی

متغیر	عامل اول	عامل دوم	عامل سوم	عامل چهارم	عامل پنجم	عامل ششم	عامل هفتم	عامل هشتم
ابعاد واحد مسکونی	۰،۸۳۲							
تعداد اتاق‌های در دسترس	۰،۷۹۶							
تعداد واحدهای موجود در مجتمع	۰،۷۳۲							
ارتفاع سقف واحدهای مسکونی	۰،۶۸۱							
فضای سبز مسکونی	۰،۶۷۳							
سکوت و آرامش صوتی مجتمع مسکونی	۰،۶۱۲							
وضعیت جریان هوا و باد مناسب به داخل واحد مسکونی	۰،۵۷۹							
وضعیت روشنایی فضاهای عمومی	۰،۸۱۱							
وضعیت تهویه طبیعی واحد مسکونی	۰،۷۳۴							
نور طبیعی واحد مسکونی	۰،۶۱۳							
نحوه تفکیک و جداسازی عرصه‌های عمومی و خصوصی	۰،۷۸۲							
چشم‌اندازهای قابل رؤیت از داخل به خارج واحد مسکونی	۰،۵۷۹							
وضعیت رنگ فضاها	۰،۵۴۳							
امکانات بهداشتی و درمانی			۰،۵۸۰					
امکانات ورزشی و تفریحی			۰،۶۴۱					
خدمات پستی، آتش‌نشانی و پارکینگ			۰،۶۸۵					
مدیریت ساختمان			۰،۷۲۱					
امکانات زیرساختی موجود در مجتمع شامل آب، برق، گاز، تلفن و...			۰،۸۰۷					
همکاری همسایه‌ها نسبت به مسائل همگانی زندگی آپارتمانی				۰،۷۳۴				
جابه‌جایی همسایه‌ها در واحدهای اجاره‌ای				۰،۵۳۰				
تأثیرات مثبت در رفتار شما با دیگران				۰،۶۲۹				
تأثیرات مثبت در روابط شما با همسایگان				۰،۶۷۱				

			۰.۵۰۴				دسترسی مجتمع و متصل شدن به راه‌های اصلی
			۰.۷۲۱				مسیرهای دسترسی به واحد مسکونی شامل آسانسور، راه‌پله، راهروها و...
			۰.۶۸۸				دسترسی به حمل‌ونقل عمومی شهری
			۰.۵۴۲				دسترسی مجتمع به خدمات، تسهیلات و کاربری‌های مهم شهری
		۰.۶۴۵					وضعیت پاکیزگی اماکن عمومی در داخل مجتمع
		۰.۶۹۸					وضعیت دفع زباله و پسماند
		۰.۵۱۲					وضعیت تراکم جمعیت در داخل مجتمع
	۰.۶۳۴						هزینه خرید واحدهای مسکونی
	۰.۶۲۳						تسهیلات وام مسکن
۰.۶۴۱							امنیت واحد مسکونی
عوامل استخراج شده							
امنیت	اقتصادی	مدیریت و نگهداری ساختمان	دسترسی‌ها و حمل و نقل	روابط همسایگی	تسهیلات و زیرساخت‌ها	روشنایی، تهویه و دیدومنظر	کالبدی

(منبع: یافته‌های پژوهش: ۱۳۹۴)

دیدومنظر؛ تسهیلات و زیرساخت‌های مجتمع؛ روابط همسایگی؛ مدیریت و نگهداری ساختمان؛ اقتصادی و امنیت ساختمان می‌باشد که در جدول زیر قابل مشاهده است.

همچنین، نتایج استخراج شده از مدل رگرسیون چند متغیره نشان می‌دهد که میزان رضایتمندی ساکنان مساکن مهر از واحدهای مسکونی، تابعی از میزان رضایتمندی از شاخص‌های کالبدی؛ روشنایی، تهویه و

جدول ۶. جدول نهایی رگرسیون چند متغیره

Sig.	t	ضرایب استاندارد نشده		مدل
		ضرایب استاندارد شده بتا Beta	انحراف استاندارد B	
۰.۰۰۰	۸.۲۵۵	-	۸.۷۲	عدد ثابت
۰.۲۸۵	۱.۰۷۴	۰.۴۵۶	۱.۵۵۱	X1
۰.۲۲۲	-۱.۲۲۹	-۰.۳۲۱	۱.۸۳۷	X8
۰.۷۶۹	-۰.۲۹۴	-۰.۲۴۳	۱.۵۰۵	x18
۰.۸۴۶	-۰.۱۹۵	-۰.۰۲۸	۱.۴۸۲	x24
۰.۱۰۷	-۱.۶۲۷	-۰.۱۲۹	۰.۸۴۴	x28
۰.۴۷۹	-۰.۷۱۱	-۰.۱۱۲	۱.۱۴۵	X30
۰.۲۳۴	-۰.۶۵۴	-۰.۰۲۱	۰.۷۳۲	X32
۰.۶۴۵	-۱.۲۳۱	-۰.۰۱۷	۱.۴۲۳	

(منبع: یافته‌های تحقیق: ۱۳۹۴)

شکل می‌باشد:

بنابراین می‌توان نتیجه‌گرفت که میزان رضایتمندی ساکنان مسکن مهر از واحد مسکونی خود تابعی بدین

$$\text{میزان رضایتمندی} = a + b_1 x_1 + b_2 x_8 + b_3 x_{18} + b_4 x_{19} + b_5 x_{24} + b_6 x_{28} + b_6 x_{30} + b_6 x_{32}$$

متغیر وابسته به اندازه ۰،۴۵۶ تغییر کند. درحالی‌که یک واحد تغییر در انحراف معیار شاخص امنیت واحد مسکونی باعث می‌شود تا انحراف معیار متغیر وابسته به اندازه ۰،۰۱۷ تغییر کند؛ یعنی کمترین رضایتمندی را بین عوامل هشت‌گانه بالا دارد (جدول شماره ۶).

سنجش رابطه معناداری و ویژگی‌های پاسخ‌دهندگان با احساس رضایتمندی

در این تحقیق برای سنجش رابطه معناداری سن و تحصیلات ساکنان مسکن مهر و میزان رضایتمندی، از آزمون‌های همبستگی اسپیرمن و کای اسکوئر استفاده شده‌است. نتایج نشان می‌دهد که بین سن و میزان رضایتمندی رابطه معناداری وجود دارد؛ یعنی با افزایش سن میزان رضایتمندی از محیط سکونتی بیشتر می‌شود، درحالی‌که بین تحصیلات و میزان رضایتمندی، رابطه معنادار آماری وجود ندارد.

درنهایت نیز با توجه به ضرایب هریک از متغیرها (B) و ضرایب استاندارد شده (Beta) فرمول نهایی به صورت زیر است:

$$\begin{aligned} \text{مسکونی} &= ۶۹،۴۵۶ + (۱،۹۲۱)(۰،۴۵۶) + (-۱،۱۵۱)(-۰،۳۲۱) + (-۰،۰۱۷)(-۰،۴۳۲) + (-۰،۳۲۱)(-۰،۰۲۸) \\ &+ (-۱،۳۰۹)(-۰،۱۲۹) + (-۰،۶۱۴)(-۰،۱۱۲) + (-۰،۲۱۲)(-۰،۰۲۱) + (-۰،۱۱۹)(۰،۲۴۳) \\ &= ۷۱،۶۰۹ \end{aligned}$$

نتایج استخراج شده نشان می‌دهد که این ۸ متغیر، ۷۱،۶۰۹ درصد از میزان رضایتمندی ساکنان مسکن مهر از واحد مسکونی خود را تبیین می‌کند و بیشترین میزان رضایتمندی ساکنان در مسکن مهر حول این ۸ متغیر می‌چرخد. همچنین، ستون چهارم یا همان بتا نشان می‌دهد که بیشترین رضایتمندی ساکنان از شاخص‌های کالبدی مسکن مهر می‌باشد؛ زیرا یک تغییر در انحراف معیار آن باعث می‌شود تا انحراف معیار

جدول ۷. سنجش رابطه معناداری سن و تحصیلات با میزان رضایتمندی

Sig	T	Std	Value	ضریب	متغیر
۰،۰۰۱	۱،۳۲۱	۰،۰۷۲	۰،۱۵۴	Spearman Correlation	سن (پاسخ‌دهندگان)
Sig	df	Std	Value	ضریب	متغیر
۰،۲۳۴	۱۲	۰،۰۳۴	۱۰،۸۷۲	Chi-Square	تحصیلات (پاسخ‌دهندگان)

(منبع: یافته‌های تحقیق: ۱۳۹۴)

کرده‌اند. چهارچوب کلی پروژه‌های مسکن مهر در تمام نقاط کشور ثابت است. استفاده از الگوی مصرف (۷۵ متر مربع)، استفاده از سطح اشغال بهینه در جهت جانمایی حداکثر واحدها، استفاده از مصالح بومی به منظور کاهش هزینه‌ها و کاهش زمان ساخت و استفاده از تولید صنعتی ساختمان که موجب افزایش سطح کیفی ساختمان‌ها، افزایش ایمنی و کاهش وزن

آسیب‌شناسی طراحی مسکن مهر

سازمان‌های مسکن استان‌ها به عنوان متولی پروژه مسکن مهر با استانداردهای الگوهای مطالعات و طراحی از قبیل فضاها، مترای، تعداد طبقات و... و ابلاغ آن به مهندسان مشاور و نیز تعاونی‌های مسکن زمینه‌ساز، یکسان‌سازی الگوهای پایه در طراحی و در نتیجه بافت‌های مشابه در سطح کشور را فراهم

سازه، از جمله فاکتورهایی هستند که در برنامه‌ریزی طرح‌ها به آن توجه شده است. در اجرای این طرح دو هدف مهم شامل سرعت‌بخشی به اجرا و در نهایت خانه‌دار شدن مردم و پایین‌آوردن هزینه‌های ساخت مدنظر بوده که حاصل سرعت در کار باعث جزئی‌نگری و درنظر نگرفتن حوزه‌های نفوذ شهری و پروژه‌های دیدن این بافت‌ها به شکل تکثیر تعدادی بلوک‌های مشابه و نه به عنوان فعالیتی در قالب شهرسازی بوده است. برنامه‌ریزی در مقیاس‌های جزئی‌نگرانه و نبود توجه کافی به عرصه‌های عمومی و فضاهای جمعی، باعث نزول کیفیت فضاهای شهری در این پروژه‌ها شده است. همچنین در این طرح‌ها شاهد آن هستیم که توجه به حرکت ماشین در بافت‌های شهری، بیش از پیش اهمیت پیدا کرده و توجه به عابران پیاده در وهله بعد قرار می‌گیرد. نکته بسیار مهم دیگری که در این زمینه می‌توان به آن اشاره کرد، نحوه قرارگیری و مکان‌یابی اینگونه بافت‌ها در کشور است. که غالباً در حاشیه شهرها قرار گرفته است. اغلب مکان‌های انتخاب‌شده برای ساخت این بافت‌ها، با هیچ‌یک از اصول مربوط به جذب و تطبیق با بافت‌های اجتماعی موجود مطابقت ندارد. همچنین، تراکم ساختمانی بسیار انبوه در مناطق بیابانی خارج از شهر معضل دیگری است که باعث بروز مشکلات بسیاری برای این مناطق و شهرهای اصلی خواهد شد (محسنی، ۱۳۹۲: ۶). براساس مشاهدات میدانی از مسکن مهر محدوده مورد مطالعه می‌توان به وجود این مشکلات (بافت‌های یکسان، دوری از مادرشهر، احداث تعداد زیادی ساختمان در فضای محدود، وجود افراد با فرهنگ‌های متضاد و...) پی‌برد.

نتیجه‌گیری

به‌طور کلی، رضایت مسکونی یکی از موضوعاتی است که اکثراً در زمینه محیط‌های مسکونی مطالعه و ثابت شده است که بخشی از حوزه رضایت از زندگی می‌باشد. باتوجه به وضعیت اجتماعی - اقتصادی و فرهنگی جمعیت شهرنشینی، اجرای مسکن مهر از جنبه‌های

مختلف قابل ارزیابی است. چنین به‌نظر می‌رسد که اجرای این طرح در صورتی که مطالعات کافی و علمی در زمینه مکان‌یابی، اثرات زیست‌محیطی و هدف‌گذاری جمعیتی مناسب انجام شود، قطعاً به نتایج مثبت ختم خواهد شد. یافته‌های حاصل از این تحقیق که در پروژه مسکن مهر شهر جدید سهند صورت گرفته، نشان می‌دهد که رضایتمندی از مسکن مهر شهر جدید سهند، براساس مدل تحلیل عاملی به ترتیب اولویت مربوط به شاخص‌های کالبدی؛ روشنایی، تهویه و دید و منظر؛ تسهیلات و زیرساخت‌ها؛ روابط همسایگی؛ دسترسی‌ها و حمل‌ونقل؛ مدیریت و نگهداری ساختمان؛ ویژگی‌های اقتصادی و امنیت می‌باشد. همچنین، نتایج تحقیق براساس آزمون رگرسیون چند متغیره نشان می‌دهد که بیشترین رضایتمندی مربوط به عامل اول، یعنی ویژگی‌های کالبدی و کمترین میزان رضایتمندی نیز مربوط به عامل‌های اقتصادی و امنیت است. از طرفی، نتایج بررسی بین سن و میزان تحصیلات با رضایتمندی نیز حاکی از آن است که براساس آزمون اسپیرمن بین سن و میزان رضایتمندی از مسکن و محیط مسکونی رابطه معنادار مستقیم وجود دارد؛ ولی براساس آزمون کای اسکوئر بین تحصیلات و رضایتمندی رابطه‌ای معنادار وجود ندارد. به‌طور کلی می‌توان گفت که بررسی شرایط موجود هم‌گویی این واقعیت است که مسکن مهر در حوزه تأمین مسکن اقشار کم‌درآمد، افزایش شاخص دسترسی، بهبود شاخص‌های کالبدی، ارتقای عدالت اقتصادی و افزایش اشتغال، تثبیت و کاهش قیمت مسکن و افزایش رضایتمندی جامعه کاملاً موفق می‌باشد، اما آثار اجتماعی - فرهنگی و زیست‌محیطی آن و نیز شاخص دسترسی به خدمات با شک و تردیدهایی مواجه می‌باشد که البته می‌توان با تحلیل سیستمی و بروز کردن برآورد آثار و نتایج طرح، نسبت به کاهش آثار منفی آن برنامه‌ریزی و اقدام کرد. تأمین زیرساخت‌ها و تسهیلات موردنیاز، ایجاد زمینه‌های هویت‌بخشی به مردم و محله‌های و فرهنگ‌سازی در خصوص زندگی آپارتمان‌نشینی و

می‌باشد؛ بنابراین، استقرار این مراکز در مجتمع‌های مسکن مهر، نقش بسزایی در برآورده کردن نیازهای روزانه ساکنان دارد.

منابع

اطهاری، کمال (۱۳۸۷). گونه‌شناسی مسکن اجتماعی، ارائه‌شده در سیزدهمین همایش سیاست‌های توسعه مسکن در ایران، وزارت مسکن و شهرسازی.

پورمحمدی، محمدرضا (۱۳۸۵). برنامه‌ریزی مسکن. تهران: انتشارات سمت، چاپ چهارم

پورمحمدی، محمدرضا؛ اسدی، احمد (۱۳۹۳). ارزیابی پروژه‌های مسکن مهر شهر زنجان، نشریه تحقیقات کاربردی علوم جغرافیایی، دانشگاه خوارزمی، سال چهاردهم، شماره ۳۳، صص ۱۷۰-۱۴۹.

جهانگیری، محمد (۱۳۷۳). بازار مسکن و مسائل و موانع موجود، مجموعه مقالات سمینار سیاست‌های توسعه مسکن در ایران. سازمان ملی زمین و مسکن، ۱۳-۱۱ مهرماه، تهران، جلد دوم.

رجبی، محمد (۱۳۹۰). آنالیز هزینه‌های ساخت و دلایل انحراف از هزینه پیش‌بینی‌شده پروژه‌های مسکن مهر شهرستان سمنان. سومین همایش ملی مهندسی عمران، خمینی شهر، دانشگاه آزاد اسلامی واحد خمینی شهر.

رضایی، محمدرضا؛ کمایی‌زاده، یعقوب (۱۳۹۲). ارزیابی میزان رضایتمندی ساکنان از مجتمع‌های مسکن مهر (مطالعه موردی: سایت مسکن مهر فاطمیه شهر یزد)، فصلنامه علمی - پژوهشی مطالعات شهری، دانشگاه کردستان، سال دوم، شماره پنجم، صص ۲۶-۱۳.

رفیعیان، مجتبی؛ عسگری، علی؛ عسگری‌زاده، زهرا (۱۳۸۸). رضایتمندی شهروندان از محیط‌های سکونت شهری. دانشگاه شهید بهشتی، مجله علوم محیطی، سال هفتم، شماره اول، صص ۶۷-۵۷.

سعیدی‌رضوانی، نوید؛ کاظمی، داود (۱۳۹۰). بازشناسی چارچوب توسعه درون‌زا در تناسب با نقد سیاست‌های جاری توسعه مسکن (مسکن مهر)، نمونه موردی: شهر نطنز. پژوهش‌های جغرافیای انسانی، دانشگاه تهران، دوره ۴۳، شماره ۷۵، ۱۱۳-۱۳۲.

شعبان‌جولا، الهه (۱۳۹۰). بررسی سیاست مسکن مهر بر توسعه پایدار شهری (نمونه موردی: قزوین). کنفرانس ملی عمران و توسعه پایدار شهری، مؤسسه آموزش عالی دانش‌پژوهان، اصفهان.

مجتمع‌های بزرگ مسکونی در این زمینه می‌تواند راهگشا باشد. درنهایت نیز با توجه به مشکلات موجود در زمینه این مساکن راهکارهای زیر به‌منظور برون‌رفت از این مشکلات ارائه می‌شود. هرچند در پروژه‌های اجراشده ممکن است تحقق اهداف زیر به‌راحتی امکان‌پذیر نباشد، ولی می‌توان با اصلاح برنامه‌ریزی و تدوین اهداف مناسب در این‌گونه پروژه‌ها به ارتقای کیفیت محیط شهری و حیات اجتماعی افزود.

- پویایی حیات اجتماعی در شهر و ارتقاء سطح فرهنگی جامعه از طریق ایجاد برآوردهای اجتماعی؛
- ایجاد تعلق خاطر به محیط شهر جدید از طریق هویت‌بخشی به فضای محله؛
- ایجاد انگیزه برای حضور افراد با گروه‌های سنی و اجتماعی مختلف با گنجاندن کاربری‌های عمومی متفاوت برای سلايق گوناگون؛
- ایجاد کالبدی مطلوب و مناسب به‌منظور انجام فعالیت‌های جمعی و عمومی؛
- نظام‌دهی عناصر و عملکردهای سازگار در قالب فضاهای عمومی و پیاده؛
- طراحی به‌صورت یک کل واحد با توجه به تفاوت عملکردهای مختلف در محیط‌های گوناگون؛
- انتخاب مدیریت مجتمع با مشارکت ساکنان مجتمع مسکونی؛
- استقرار وسایل تفریحی و ورزشی ویژه کودکان در محوطه مجتمع‌های مسکن مهر؛
- ارتقای کیفیت تسهیلات مجتمع؛
- بهبود وضعیت دسترسی مجتمع به خدمات حمل‌ونقل عمومی شهر از قبیل ایستگاه اتوبوس واحد و تاکسی؛
- بهبود وضعیت بهداشت مجتمع از قبیل نظافت راهروها و پله‌ها؛
- یکی از دغدغه‌های اساسی ساکنان محدوده مورد مطالعه، دسترسی نداشتن به کاربری‌های خدماتی مانند مراکز خرید روزانه و مراکز بهداشتی و درمانی

انتشارات سازمان ملی زمین و مسکن، دفتر برنامه‌ریزی و اقتصاد مسکن.

هادی‌زاده‌بزاز، مریم (۱۳۸۲). حاشیه‌نشینی و راهکارهای ساماندهی آن در جهان، مشهد: شهرداری مشهد با همکاری نشر تیهو.

یگانگی‌دستگردی، وحید (۱۳۸۹)، تأثیر هدفمند کردن یارانه‌ها بر معیشت ساکنان مسکن مهر در تهران. اقتصاد شهر، شهرداری تهران، شماره ۸، صص ۷۱-۵۵.

Campbell, A; Converse, P.E; Rodgers, W.L (1976). the Quality of American Life. Russell Sage Foundation, New York.

Gifford, R. (1999). Perception and Recognition Environmental. Translated Dehbashy. Architectural and Cultural Journal, 2-3(1):21-29.

Gorsuch, R. (1983). Factor Analysis. Second Ed, Hillsdale. New Jersey: Lawrence Erlbaum Associates.

International Bank. (1985). Bank, Ground, paper on housing.

Mahbubpur, Mohammed. (2002). Baste Eviction and Housing Rights: A case of Dhaka Bangladesh. Blackwell City Reader, 2002.

Michelson, W. (1966). An Empirical Analysis of Urban Environmental Preferences. Journal of the Amer. Institute of Planners, 31: 355-360.

Montgomery, H; Johansson, U.S. (1988). Life values: their structure and relation to life conditions. Applied Behavioral Economics, Vol 1, Wheat sheaf Boole's, Brighton, U.K, pp 420-437.

Schmidt, D., R. Goldman and N. Feimer. (1979). "Perceptions of Crowding." Environment and Behavior, 11: 105-130.

Sendich, B. (2006). Planning and Urban Standard, Routledge, Newgersy.

Short, J. R. (2006). Urban Theory A critical Assessment, Rout ledge, Newyork.

Warnock, Veronica, C, Warnock Francis E. (2008). Markets and Housing Finance, Journal of Housing Economics 17, pp.239-251.

صرافی، محمد (۱۳۸۱). به سوی نظریه ای برای ساماندهی اسکان غیر رسمی از حاشیه‌نشینی تا متن شهرنشینی. هفت شهر، شرکت مادر تخصصی عمران و بهسازی شهری ایران، سال سوم، شماره هشتم، صص ۱۲-۵.

عباسی، حیدر (۱۳۹۰). برنامه‌گریزی در سیاست‌های مسکن ایران: مسکن مهر. جستارهای شهرسازی، محمد حسین جهانشاهی، سال نهم، شماره ۳۵، صص ۱۰۳-۹۸.

عزیزی، محمدمهدی (۱۳۸۳). جایگاه شاخص‌های مسکن در فرایند برنامه‌ریزی مسکن. مجله هنرهای زیبا، دانشگاه تهران، شماره ۱۷، صص ۴۲-۳۱.

محسنی، حسین (۱۳۹۲)، آسیب‌شناسی پروژه‌های مسکن مهر با تأکید بر فضاهای جمعی و عابر پیاده (مطالعه موردی: مسکن مهر قزوین). اولین کنفرانس ملی بنای ماندگار. مشهد، معاونت شهرسازی و معماری شهرداری مشهد.

محمدی، اکبر؛ حسینی، مژده (۱۳۹۰). ارزیابی اثرات اجرای مسکن مهر در نقاط شهری استان کردستان، سومین همایش ملی عمران شهری، سنندج، دانشگاه آزاد اسلامی واحد سنندج.

مشکینی، ابوالفضل؛ الیاس‌زاده، نصرالدین؛ ضابطیان، الهام (۱۳۹۱) ارزیابی مکان‌یابی پروژه‌های مسکن مهر با رویکرد کالبدی-زیست‌محیطی، با استفاده از مدل سلسله‌مراتب AHP (نمونه موردی: استان یزد). فصلنامه مطالعات شهری. دانشگاه کردستان، سال دوم، شماره ۲، صص ۵۷-۷۰.

مولازاده، محمدعلی (۱۳۷۵). مروری بر سیاست‌های مسکن اجتماعی در جهان. سومین سمینار سیاست‌های توسعه مسکن در ایران. جلد ۲. تهران: انتشارات سازمان ملی زمین و مسکن، وزارت مسکن و شهرسازی.

نسترن، مهین؛ رعنائی، احد (۱۳۸۹). تحلیلی بر مفهوم مشارکت و کارگروهی در پروژه‌های آماده‌سازی اراضی مسکن مهر، نشریه آرمان‌شهر، دکتر مصطفی بهزادفر، شماره ۴، صص ۱۲۳-۱۱۱.

نیکوسرشت، ناصر (۱۳۷۴). راه‌های تأمین مسکن برای کشورهای درحال توسعه. بولتن اقتصاد مسکن. مسلسل ۱۵. تهران،