

ارزیابی کیفیت محیطی در شهرک‌های مسکونی - سازمانی ناجا در شهر تهران^۱

علیرضا طاهرخانی^۲، خدر فرجی‌راد^۳

تاریخ دریافت: ۱۳۹۹/۱۱/۱۴

تاریخ پذیرش: ۱۴۰۰/۰۲/۱۸

از صفحه ۵۹ تا ۸۶

پژوهشنامه جغرافیای انتظامی

سال نهم، شماره سی و سوم، بهار ۱۴۰۰

چکیده

با توجه به افزایش روزافزون جمعیت در کلان‌شهر تهران از یک‌طرف و افزایش قیمت مسکن و به تبع مشکلات موجود در زمینه تأمین مسکن، از طرف دیگر، بنابراین ضرورت برنامه‌ریزی به‌منظور تأمین مسکن برای کارکنان و کارکنان سازمان‌های دولتی از جمله نیروی انتظامی به‌عنوان نهاد تأمین‌کننده نظم و امنیت بیش‌ازپیش احساس می‌گردد. به همین خاطر نیروی انتظامی تأمین مسکن بخشی از کارکنان خود را از طریق ایجاد شهرک‌های مسکونی - سازمانی در سرلوحه کار خود قرار داده است. در ساخت و تأمین منازل مسکونی-سازمانی هزینه‌های مالی زیادی صرف می‌شود این در حالی است که کمتر به ابعاد کیفیت محیطی و سرزندگی در این شهرک‌ها که می‌تواند زمینه رضایت ساکنین را فراهم آورد، توجه شده است. به همین خاطر این پژوهش به دنبال پاسخ به این سؤال است که کیفیت محیطی شهرک‌های مسکونی - سازمانی نیروی انتظامی در شهر تهران در چه سطحی قرار دارد؟

روش مورد استفاده در این پژوهش مبتنی بر رهیافتی عینی - ذهنی است که در آن سنجش کیفیت محیط بر مبنای ادراک ساکنین و ویژگی‌های عینی موجود صورت می‌گیرد. به‌منظور سنجش کیفیت‌های محیطی از ترکیبی از روش‌های کمی و کیفی استفاده شده است. داده‌های ذهنی با استفاده از ابزار پرسشنامه و مصاحبه ساختاریافته با ساکنین شهرک‌ها جمع‌آوری شده است. داده‌های عینی نیز با استفاده از تحلیل‌های فضایی شاخص‌ها، بررسی‌های میدانی محیط شهرک‌های مسکونی-سازمانی میدانی و استانداردهای شهرسازی صورت گرفته است. نتایج ارزیابی‌ها نشان می‌دهد که به‌طورکلی در بعد ذهنی، کیفیت محیطی در شهرک سوم خرداد وضعیت مطلوب‌تری نسبت به شهرک ثامن و شهرک ثامن نیز وضعیت مطلوب‌تری نسبت به شهرک شمس دارد. در شهرک سوم خرداد پایین‌ترین میزان مطلوبیت در شاخص‌های مربوط به عملکردی - ساختاری و هزینه و نگهداری، در شهرک ثامن پایین‌ترین میزان مطلوبیت در شاخص‌های تسهیلات مسکن و کالبدی - فضایی است و شهرک شمس نیز در شاخص‌های تسهیلات مسکن و هزینه و نگهداری کم‌ترین میزان مطلوبیت و رضایت‌مندی را دارد.

کلیدواژه‌ها: کیفیت محیطی، کیفیت محیط مسکونی، ارزیابی ذهنی و عینی، شهرک مسکونی - سازمانی.

۱- مقاله حاضر برگرفته از طرح تحقیقاتی با عنوان «ارزیابی کیفیت محیطی در شهرک‌های مسکونی-سازمانی نیروی انتظامی در شهر تهران و

ارائه راهکارهای ارتقاء کیفیت» بوده است که در سال (۱۳۹۹) در پژوهشگاه علوم انتظامی و مطالعات اجتماعی اجرا شده است.

۲- کارشناسی‌ارشد شهرسازی، دانشگاه تربیت مدرس، تهران، ایران، (نویسنده مسئول)، alireza.taherkhani@yahoo.com

۳- استادیار جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، پژوهشگاه علوم انتظامی و مطالعات اجتماعی ناجا، تهران، ایران.

بیان مسئله

اهمیت کیفیت محیط‌های زندگی و سکونتی شهری روزبه‌روز در حال افزایش است؛ چراکه در وهله اول محیط‌هایی هستند که افراد بیش از نیمی از زندگی خود را در آن می‌گذرانند و در وهله دوم این محیط‌ها می‌توانند ابزار مهمی را برای توسعه انواع شاخص‌های زندگی (سلامت، خانواده، کار با فراغت) فراهم آورند (رفیعیان و مولودی، ۱۳۹۰، ص ۲۳). کیفیت محیط نه‌تنها به حوزه برآورده‌سازی نیازهای مادی انسانی توجه دارد، بلکه تأمین و ارتقاء ظرفیت‌های اجتماعی و توسعه‌ای اجتماعات را نیز در نظر دارد (هنکا و ای‌گلا^۱، ۲۰۱۵، ص ۴۹۶). ارزیابی کیفیت محیط شهری اولین گام در مدیریت کیفیت محیط نواحی سکونتی شهری است که از عوامل زیادی متأثر می‌باشد (وَن پل^۲، ۱۹۹۷، ص ۵). از مهم‌ترین این عوامل می‌توان به انواع آلودگی‌ها (هوا، آب، فاضلاب‌های شهری، زباله و ...)، نحوه ارتباطات و دسترسی‌ها، وجود تسهیلات و خدمات رفاهی، وجود امنیت اجتماعی، توجه به قشرهای خاصی از جامعه، فرهنگ و هویت آن‌ها و ... اشاره کرد. بدین ترتیب توجه به این عوامل و سنجش و ارزیابی آن‌ها ما را در بهبودبخشی و ساماندهی محیط‌های مسکونی یاری می‌کند (امین صالحی، ۱۳۸۷، ص ۲۹). رضایت‌مندی فرد از محیط سکونتی به میزان رضایت در دو معیار واحدهای مسکونی و محله یا واحدهای همسایگی به‌طور مستقیم و ویژگی‌های شخصی، فرهنگی و اجتماعی وی به‌طور غیرمستقیم بستگی دارد (امین صالحی، ۱۳۸۷، ص ۱۵). در معماری، اساسی‌ترین عامل مردم هستند. از این‌رو، معنای هر اثر معماری به این وابسته است که این اثر تا چه اندازه آسایش، آرامش و رضایت مردم را تأمین می‌کند و در پاسخ به نیازهای ایشان کاراست (چرمایف و همکاران، ۱۳۷۱؛ به نقل از حبیب و همکاران، ۱۳۹۰، ص ۱۰۴).

با توجه به افزایش روزافزون جمعیت در کلان‌شهر تهران از یک‌طرف و افزایش قیمت مسکن و به‌تبع مشکلات موجود در زمینه تأمین مسکن، از طرف دیگر؛ بنابراین ضرورت برنامه‌ریزی به‌منظور تأمین مسکن برای کارکنان و کارکنان سازمان‌های دولتی از جمله نیروی انتظامی به‌عنوان نهاد تأمین‌کننده نظم و امنیت بیش‌ازپیش احساس می‌شود. به

1 - Hanáka and Aigela

2 - Van Poll

همین خاطر نیروی انتظامی تأمین مسکن بخشی از کارکنان خود را از طریق ایجاد شهرک‌های مسکونی-سازمانی در سرلوحه کار خود قرار داده است. در ساخت و تأمین منازل مسکونی-سازمانی هزینه‌های مالی زیادی صرف می‌شود این در حالی است که کمتر به ابعاد کیفیت محیطی و سرزندگی در این شهرک‌ها که می‌تواند زمینه رضایت ساکنین را فراهم آورد، توجه شده است. آنچه معمولاً در برنامه‌ریزی و طراحی شهرک‌های مسکونی کمتر مورد توجه قرار می‌گیرد، رعایت اصول و معیارهای مربوط به کیفیت محیط و نقش آن در ارزیابی مثبت استفاده‌کنندگان از فضا نسبت به وضعیت سکونت خود است. پیامد نامطلوب این بی‌توجهی، شکل‌گیری توده‌ای حجیم از بناهای سرد و بی‌روح است که فاقد شرایط لازم برای ایجاد ارتباط پایدار با ساکنین خود بوده و لاجرم زمینه‌ساز بیگانگی افراد با محیط زندگی خویش و از بین بردن حس تعلق آن‌ها خواهد شد (رفیعیان و همکاران، ۱۳۸۹، ص ۶۵).

بنابراین، موضوع اساسی در پژوهش حاضر کیفیت محیطی در شهرک‌های مسکونی-سازمانی نیروی انتظامی در شهر تهران است؛ کیفیتی که بتواند نیازهای چندبعدی ساکنین خود را تأمین کند. مسئله اساسی عدم تطابق فضا و محیط سکونت با نیازهای انسان کنونی است. محیط سکونتی افراد به‌عنوان فضایی که در آن ارتباطات، خاطره‌سازی، احساس تعلق و ... شکل می‌گیرد، بخش اعظمی از بُعد مکانی زندگی را در بر می‌گیرد. این فضاها، فضاهایی هستند که در این پژوهش تلاش می‌شود میزان پاسخ‌دهندگی آن‌ها به نیازهای استفاده‌کنندگان از فضا سنجیده شوند. این در حالی است که دل‌مردگی و فقدان تحرک و روح زندگی در فضای شهرک‌های مسکونی-سازمانی، عدم ماندگاری ساکنین، بالا بودن استهلاک واحدهای مسکونی به دلیل عدم تعلق خاطر ساکنین آن، فقدان تنوع در طراحی واحدهای مسکونی، الگوی همسایگی نامناسب، کمبود خدمات در برخی شهرک‌ها، روابط اجتماعی محدود و نارضایتی از هزینه‌های تحمیلی به ساکنین بر مشکلات موجود در این شهرک‌ها افزوده است و نهایتاً فقدان چشم‌انداز برای آینده ساکنین شهرک، از مهم‌ترین مشکلات این شهرک‌ها می‌باشد.

با بررسی شاخص‌های کمی و کیفی مسکن و کیفیت سکونتی در شهرک‌های مسکونی - سازمانی ناجا می‌توان به درک اولویت‌های مسائل آنان کمک نموده و راهکارهایی را در رابطه با مسائل و مشکلات این مجتمع‌های زیستی به کار بست چراکه

هرگونه تلاش برای رفع مشکلات این شهرک‌ها و ارتقاء کیفیت سکونتی آن‌ها باید با توجه به تفاوت‌های ساختاری و نیازهای ساکنین صورت پذیرد که این خود مستلزم بازتعریف این شهرک‌ها بر اساس شاخص‌های مطلوب مسکن است که در کشور ما مغفول مانده است. به همین خاطر این پژوهش به دنبال پاسخ به این پرسش است که کیفیت محیطی شهرک‌های مسکونی-سازمانی نیروی انتظامی در شهر تهران در چه سطحی قرار دارد؟

پیشینه پژوهش

به دلیل محدودیت‌ها و حساسیت‌های موجود، مطالعات منسجم و علمی زیادی در زمینه کیفیت‌های محیطی شهرک‌های مسکونی-سازمانی نیروی انتظامی صورت نگرفته است. با این حال، به سبب آنکه شهرک‌های مسکونی-سازمانی ویژگی‌های مشترک زیادی از حیث کیفیت محیط با سایر مجتمع‌های زیستی و سکونتی دارا می‌باشند؛ از این رو سعی شده است تا از پژوهش‌های مرتبط با بحث کیفیت محیط در شهرک‌های مسکونی شهری استفاده شود.

- پژوهش‌های خارجی در حوزه سنجش کیفیت محیط و رضایت‌مندی سکونتی در شهرک‌های مسکونی-سازمانی:

چایی‌رازو^۱ و همکاران (۲۰۱۴)، پژوهشی را با عنوان «تأثیرات کیفیت محیط بر انتخاب محل سکونت با هدف بررسی تأثیرات وضعیت محیط بر انتخاب محل سکونت در تاران‌تو ایتالیا» انجام دادند. این پژوهش با به‌کارگیری مدل رگرسیون خطی چندگانه، قیمت مسکن در کلان‌شهرها را به‌عنوان تابعی از متغیرهای املاک و مستغلات، محیط‌زیست و دسترسی عنوان می‌کند. با تمرکز بر اثرات کیفیت محیطی بر ارزش ملک محل سکونت در این منطقه، به این نتیجه رسیدند که پارامترهای کیفیت هوا، سروصدا، وضعیت حمل‌ونقل و دسترسی، برای ساکنین در این منطقه اهمیت زیادی دارد و بر ارزش محل سکونت تأثیرگذار است.

هنکا و همکاران (۲۰۱۵) در پژوهشی با عنوان نادراک محیط مسکونی در شهرها: یک مطالعه تطبیقی»، به شناسایی شاخص‌های کلیدی ادراک محیط مسکونی در شهرها پرداخته‌اند. معیارهایی نظیر دسترسی به خدمات، ایمنی، امنیت، آلودگی و غیره مورد استفاده قرار گرفته‌اند. داده‌ها با استفاده از ابزار پرسشنامه تحت وب جمع‌آوری شده و نتایج پژوهش نشان داده است که بین ادراک شاخص‌های ارزیابی در دو شهر مورد مطالعه، همبستگی وجود دارد.

اسمایل^۱ و همکاران (۲۰۱۵)، پژوهشی را با عنوان «اندازه‌گیری کیفیت زندگی در محیط‌های مسکونی کم‌ارزش» با هدف اندازه‌گیری کیفیت زندگی در محیط‌های مسکونی کم‌ارزش کنونی در شهر کوالالامپور در مالزی انجام دادند و با استفاده از توزیع پرسشنامه در بین ساکنین که شامل پرسش‌هایی بود که کیفیت زندگی را با استفاده از شاخص‌های عینی و ذهنی می‌سنجید، به این نتیجه رسیدند که به‌طور عموم، ساکنین از عنصر طراحی فیزیکی راضی، اما از عناصر محیطی فیزیکی در این مناطق ناراضی هستند.

بوگوفا و پرمانا^۲ (۲۰۱۷) در پژوهشی با عنوان مطالعه ارتباط بین رضایت‌مندی مسکونی و کیفیت کلی زندگی در منطقه بندر تون رزاک در شهر کوالالامپور مالزی» با هدف ارزیابی سطح رضایت‌مندی ساکنین بندر تون رزاک در قلمرو شاخص‌های کیفیت زندگی پنج حوزه برای اندازه‌گیری کیفیت زندگی در نظر می‌گیرند: ظرفیت اقتصادی، شرایط ایمنی، مشارکت اجتماعی و مشارکت جامعه، سلامت جسمی و عاطفی و زندگی معنوی. درحالی‌که برای بخش مسکن، این مطالعه، شامل (۳۲) معیار است که ویژگی‌های مختلف مسکن را پوشش می‌دهد. با به‌کارگیری ابزار پرسشنامه برای (۳۳۱) نمونه موردی در حوزه مورد مطالعه و تحلیل داده‌ها با استفاده از تحلیل عاملی اکتشافی بر روی شاخص‌های مسکن اعمال شد و در نتیجه پنج عامل استخراج شده است: اندازه مسکن، کیفیت محله، امکانات عمومی، مناسب بودن مسکن و کیفیت مسکن. در میان این پنج عامل مشخص شد که اندازه مسکن بر رضایت کلی مسکونی بسیار تأثیر می‌گذارد. درنهایت، با به‌کارگیری تحلیل مسیر پیوندهای بین زیر دامنه‌های مسکن و دامنه‌های کیفیت زندگی مشخص می‌شوند.

1 - Ismail

2 - Bougouffa and Permana

- پژوهش‌های داخلی در حوزه سنجش کیفیت محیطی و رضایت‌مندی سکونتی در شهرک‌های مسکونی-سازمانی:

مؤذنی (۱۳۹۰) در پژوهشی با عنوان «عوامل مؤثر بر رضایت از سکونت در شرکت-شهرهای نفتی» به سنجش میزان رضایت‌مندی از سکونت در شهرک‌های سازمانی شرکت نفت در منطقه شهر جدید مهاجران می‌پردازد. محقق با کمک ابزار پرسشنامه به جمع‌آوری اطلاعات و سنجش میزان رضایت‌مندی ساکنین از وضعیت سکونت در قالب شاخص‌های مستخرج از مبانی نظری و مطالعات کتابخانه‌ای پرداخته است. یافته‌های این پژوهش حاکی از آن است که مراکز بهداشتی و درمانی، امنیت، مراکز آموزشی، پاکیزگی و نظافت شهرک، هوای سالم و رضایت کلی از منطقه مهم‌ترین عوامل تأثیرگذار بر رضایت از سکونت در این شهرک‌ها هستند.

رشنو و سعیدی رضوانی (۱۳۹۱) در پژوهشی با عنوان «بررسی کیفیت محیط سکونتی در مجتمع‌های مسکونی» که با هدف بررسی محیط سکونتی در مجتمع مسکونی میلاد قزوین انجام داده‌اند به این نتیجه رسیدند که معیارهایی چون جمع‌آوری زباله توسط همسایه‌ها و ساماندهی صنایع آلاینده، وجود امکانات فرهنگی و تفریحی، مکان و موقعیت مناسب مجتمع، وضعیت روشنایی در هنگام شب و تأمین امنیت و ایمنی، تعداد واحدهای مسکونی، رسیدگی به چهره ظاهری مجتمع، فضای سبز طراحی‌شده، وجود امکانات خدماتی، دسترسی به حمل‌ونقل همگانی، وضعیت پارکینگ‌های عمومی و مناسب‌سازی فضاهای داخلی و خارجی برای معلولان و افراد سالخورده، برای ساکنین دارای اهمیت زیادی است.

رضایی‌خبوشان و نعمتی‌مهر (۱۳۹۴) در پژوهشی با عنوان «سنجش کیفیت محیط مسکونی در برنامه مسکن مهر بر اساس نشانگرهای کیفیت زندگی (موردپژوهش: مسکن مهرشهر جدید پردیس)» در جستجوی دو هدف بوده‌اند: هدف اول تعریف و تعیین نشانگرهای مفهوم کیفیت زندگی در محیط‌های مسکونی و به دنبال آن طراحی و معرفی مدل تجربی برای سنجش ابعاد مختلف آن و هدف دوم، کاربست مدل تجربی در سنجش کیفیت زندگی در مسکن مهر موردپژوهش. به همین دلیل، نشانگرهای عینی کیفیت زندگی محدوده موردپژوهش با اصول و استانداردهای شهرسازی سنجش شده که مشکلاتی از قبیل نبود فعالیت‌های مرتبط با رفاه عمومی، گذران فراغت، امور

خدماتی و نیز معضلاتی همچون تراکم جمعیتی بالا و دسترسی نازل به کاربری‌های روزانه استخراج شد.

الله‌یاری اصلی ارده (۱۳۹۵) در پژوهشی با عنوان «سنجش کیفیت محیط سکونتی شهری، مورد مطالعه: شهر رشت» بر شاخص‌های رضایت‌مندی شهروندان از کیفیت محیط سکونتی متمرکز شده است. هدف اصلی این پژوهش بررسی وضعیت کیفیت محیط سکونتی از دیدگاه ساکنین در شهر رشت است که با استفاده از رویکرد رضایت-مندی سکونتی در قالب تکمیل پرسشنامه میدانی و روش‌های آماری در سطح شهر رشت انجام گرفته است. نتایج حاصل از پژوهش بیان‌گر آن است که شاخص‌های کیفیت واحد مسکونی و ویژگی‌های اجتماعی محیط وضعیت مطلوبی دارند و شاخص‌های فیزیکی محیط، در وضعیت نامطلوبی قرار گرفته‌اند. همین‌طور نتایج نشان داد که میان رضایت از واحد مسکونی با رضایت از محیط سکونتی رابطه مثبت با شدت نسبتاً قوی وجود دارد.

با توجه به پیشینه‌های بیان‌شده می‌توان ادعا کرد که از یک‌طرف اکثر پژوهش‌ها در حوزه کیفیت محیط سکونت برای ارزیابی، با رویکرد رضایت‌مندی سکونتی از شاخص‌های کمی استفاده کرده‌اند و کمتر متغیرهای کیفی محیط سکونت را در نظر گرفته‌اند و از طرف دیگر، مطالعات منسجم و علمی چندانی در خصوص کیفیت محیطی در شهرک‌هایی که برای گروه‌های اجتماعی خاص طراحی و ساخته شده‌اند، صورت نگرفته و در مجموع می‌توان گفت تاکنون مطالعه و پژوهش علمی در چارچوب برنامه‌ریزی و طراحی شهری در خصوص کیفیت محیطی شهرک‌های سازمانی نیروی انتظامی انجام نگرفته است؛ به‌ویژه موضوع رضایت‌مندی محیطی در شهرک‌های نیروی انتظامی به‌صورت ویژه که هدف تحقیق کنونی است، مورد توجه علمی نبوده و موضوع ارتقاء کیفیت محیطی نیز در این شهرک‌ها مورد غفلت قرار گرفته است؛ بنابراین، در پژوهش حاضر با اتخاذ رویکرد جامعی در خصوص سنجش کیفیت محیطی در شهرک‌های مسکونی-سازمانی نیروی انتظامی، در کنار ابزار پرسشنامه از مصاحبه با ساکنین نیز بهره گرفته شده و دیدگاه عمیق‌تر آن‌ها نسبت به کیفیت محیطی تحلیل شده است.

مبانی نظری

کیفیت محیط سکونت: مفهوم کیفیت محیط سکونت برای نخستین بار در کنفرانس هیئات^۱ سازمان ملل در سال (۱۹۷۶) مطرح شد. در این کنفرانس کیفیت محیط سکونت را مترادف با برآورده کردن نیازهای اساسی انسان و عدالت اجتماعی دانستند. این نیازها عبارت بودند از غذا، مسکن، شغل، بهداشت، آزادی، شرافت و امکان پیشرفت فردی و توزیع عادلانه درآمدهای توسعه (بحرینی، ۱۳۹۳، ص ۲۳). هم‌زمان با پدیدارشدن بحران‌های محیطی، کیفیت محیط سکونت به‌عنوان بخشی از مفهوم کلی کیفیت زندگی شناخته شد. این مفهوم به‌عنوان بازتاب همه‌جانبه احساس شخص از سلامتی، شامل همه عواملی که در رضایت‌مندی انسان نقش دارند، فرض شده است (وَن پل، ۱۹۹۷، ص ۴). یک محیط با کیفیت بالا، حس رفاه و رضایت‌مندی را به جمعیتی که در آن ساکنند به‌واسطه ویژگی‌هایی که ممکن است فیزیکی، اجتماعی یا نمادین باشند، منتقل می‌کند (وَن پل، ۱۹۹۷، ص ۴). پورتئوس^۲ در سال (۱۹۹۶) عنوان کرد کیفیت محیط برآیندی است از ترکیب کیفیت اجزاء، با این تفاوت که این کلیت از جمع اجزاء بالاتر است. کیفیت محیط یک مفهوم چندبعدی است که با مفاهیمی همچون کیفیت زندگی، کیفیت مکان، ادراک و رضایت شهروندی و قابلیت زندگی، اشتراکاتی دارند (وَن کمپ^۳ و همکاران، ۲۰۰۳، ص ۸)؛ بنابراین کیفیت محیط سکونتی را می‌توان در هماهنگی میان انسان‌ها و محیط مسکونی آن‌ها تصور کرد. به‌بیان‌دیگر، این وضعیت حاصل شکل و محتوای کنش و واکنش‌های متعددی است که بین افراد و محیط فیزیکی و اجتماعی سکونتی آنان شکل می‌گیرد (مستکسا و ماوم^۴، ۱۹۸۴، ص ۳۹۱). جدول شماره (۱) تعاریف بنیادین کیفیت محیط سکونت را نشان می‌دهد.

1-Habitat

2- Porteous

3 - Van Kamp

4 - Mastekaasa and Moum

جدول شماره (۱). تعاریف کیفیت محیط سکونت.

صاحبان تفکر	کیفیت محیط
ون پل (۱۹۹۷)	یک جزء حیاتی مفهوم وسیع‌تر «کیفیت زندگی» که بیانگر کیفیت‌های اساسی مثل سلامتی و امنیت در ترکیب با جنبه‌هایی مثل راحتی و جذابیت است.
پورتئوس (۱۹۷۱)	کیفیت محیط سکونت موضوع پیچیده‌ای است که دربردارنده ادراک انتزاعی، طرز تلقی و ارزش‌هایی است که در بین گروه‌ها و افراد متفاوت است.
کمبل ^۱ (۱۹۷۶)	کیفیت محیط سکونتی عبارت است از نمایش عددی شاخص‌های عینی و انتزاعی سکونت که از تفریق عددی دربردارنده اهمیت یک‌خانه ایده‌آل از عددی که شرایط فعلی خانه را نمایش می‌دهد، به دست می‌آید. ارزیابی شاخص‌های سکونتی از فردی به فرد دیگر متفاوت است، زیرا افراد مختلف پاسخ‌های متفاوتی از مقایسه بر مبنای درک واقعیت به بار می‌آورند.
لنسینگ و مارنز ^۲ (۱۹۶۹)	یک محیط با کیفیت بالا حسی از رفاه و رضایت را برای افراد از طریق شاخص‌هایی که ممکن است فیزیکی، اجتماعی و یا نمادین باشند، به همراه دارد.
آر. آم. بی ^۳ (۱۹۹۶)	کیفیت محیطی ناشی از کیفیت عناصر تشکیل‌دهنده یک منطقه، اما چیزی بیشتر از مجموع عناصر است، کیفیت محیطی ادراک مکان به طور تمام و کمال است. عناصر تشکیل‌دهنده (طبیعت، فضای باز، زیرساخت‌ها، محیط ساخته‌شده، امکانات و منابع محیط طبیعی) هر کدام دارای ویژگی‌های خاص خود و کیفیت نسبی هستند.

منبع: جمع‌بندی نویسندگان، ۱۳۹۹؛ با استفاده از حاجی‌نژاد و همکاران، ۱۳۸۹؛ و مطالعات پیشین.

بنابراین، مبتنی بر تعاریف بالا، عمده‌ترین ویژگی‌های کیفیت محیط سکونت عبارت‌اند از:

- از ادراک افراد ناشی می‌شود؛
- متغیرهایی چون موقعیت اجتماعی، اقتصادی، جنس، سن و ... در آن دخیل‌اند؛
- هر یک از ابعاد محیط، ویژگی‌ها و کیفیت‌های خاص خود را دارند (ماهیتی سلسله‌مراتبی دارد)؛
- میزان تأثیرگذاری هر یک از ویژگی‌ها و کیفیت‌ها در ادراک کلی از کیفیت محیط متفاوت است؛
- هر یک از این ابعاد و ویژگی‌های محیط باید به صورت یک کلیت در نظر گرفته شود تا مفهوم محیط به صورت یک کل درک شده در نظر گرفته شود؛

1 - Campbell

2- Lansing and Marans

3- RMB

- با رضایت‌مندی افراد قابل‌سنجش است؛
- برای سنجش آن از شاخص‌ها استفاده می‌شود؛
- یکی از فاکتورهای اساسی تشکیل‌دهنده کیفیت زندگی است؛
- علاوه بر زندگی انسان‌ها، بر اقتصاد شهر و محیط اجتماعی نیز تأثیرگذار است (وان کمپ، ۲۰۰۳ و کابی‌لی، ۲۰۰۳؛ به نقل از حاجی‌نژاد و همکاران، ۱۳۹۰، ص ۱۳۱).

شهرک‌های مسکونی-سازمانی: در ایران تأمین مسکن مناسب برای مردم با معضلاتی همراه بوده و هست. افزایش جمعیت کشور طی دو دهه گذشته و آمار بالای مهاجرت به شهرها، افزایش سطح انتظارات مردم و تورم در جامعه باعث شده تأمین سرپناه مناسب برای افراد به‌خصوص کارمندان و اقشار حقوق‌بگیر با مشکلات عدیده‌ای همراه شود؛ از این‌روست که تأمین سرپناه مناسب با عنوان یک ضرورت در جامعه قابل‌توجه و اهمیت بوده و بسیار سرنوشت‌ساز می‌نماید و دقیقاً از همین جهت است که در قانون اساسی نیز به‌عنوان یک ضرورت به آن توجه شده و نیاز به آن موردتوجه واقع شده و دولت مکلف شده تا شرایط مناسب در زمینه تأمین یک مسکن مطلوب برای همه اقشار جامعه را فراهم کند. در این راستا یکی از مهم‌ترین اقدامات و سیاست‌ها، ساخت، ارتقاء کیفیت و نگهداری مساکن سازمانی می‌باشد که در راستای تحقق و اجرای سیاست مذکور از اهمیت خاصی برخوردار است (خاتم، ۱۳۷۰، ص ۳۶).

شهرک‌های جدید انواع مختلفی دارند که بسته به هدف احداثشان می‌توان آن‌ها را به شهرک‌های خوابگاهی، شهرک‌های اقماری و شهرک‌های سازمانی تقسیم کرد. در ایران برای اولین بار شرکت نفت اقدام به احداث شهرک سازمانی کرد و سایر ارگان‌ها و شرکت‌های دولتی و خصوصی دیگر نیز با سرمشق قراردادن آن، شروع به ساختن این نوع از سکونتگاه‌ها برای کارکنان خود کردند. هدف عمده از ایجاد شهرک‌های سازمانی اسکان بخشی از نیروی کار در مجاورت محل کار است. از این دیدگاه برای تسهیل در امر جابجایی نیروی کار و کاهش هزینه‌های سکونتی کارکنان بهره گرفته می‌شود؛ اما هدف دیگری که کمتر موردتوجه قرار می‌گیرد، تربیت، نظارت، مهار و به‌طور خلاصه هماهنگ کردن این نیروی کار مطابق با نیازهای سازمان است. شهرک‌های سازمانی معمولاً در تملک یک سازمان (دولتی یا خصوصی) بوده و توسط آن طراحی،

سرمایه‌گذاری، نگهداری و مدیریت می‌شوند. از جمله مزایای سکونت در این شهرک‌ها، پائین بودن هزینه مسکن خانوار (با توجه به سهم بالای مسکن در هزینه خانوار شهری)، نزدیکی به محل کار و حذف هزینه رفت‌وآمد به محل کار است (خاتم، ۱۳۷۰، ص ۳۷). در شهرک‌های سازمانی به دلیل نظارت دستگاه بهره‌بردار بر حیات اقتصادی و اجتماعی ساکنین، عدم امکان یا اجازه حضور ساکنین غیرشاغل در شهرک‌ها، تنوع اشتغال و به دنبال آن تنوع اجتماعی ایجاد نمی‌شود. همچنین در شهرک‌های سازمانی بر اثر محدود بودن جمعیت ساکن ارائه خدمات شهری موردنیاز مقرون‌به‌صرفه نبوده و اغلب این نوع سکونتگاه‌ها در زمینه تسهیلات آموزشی، بهداشتی و درمانی، فراغتی و مراکز خرید به مراکز شهری وابسته‌اند (اطهاری، ۱۳۷۰، ص ۶۶).

شاخص‌های سنجش کیفیت محیط سکونت: کیفیت محیط سکونتی دارای ابعاد و شاخص‌های گوناگون و متعددی است. از نظر گزینش و تدوین شاخص‌ها می‌توان سه مسئله اساسی را در نظر آورد. اول موضوع شاخص‌های کمی و شاخص‌های کیفی، دوم موضوع پهنه و گستره موضوعاتی که شاخص‌ها آن‌ها را در برمی‌گیرند و سوم نوع داده‌هایی است که باید موردتوجه قرار گیرند. از نظر «ژن پل» برای سنجش و ارزیابی کیفیت محیط به‌طور کلی دو نوع شاخص قابل تشخیص است. شاخص‌های مشاهده پایه (کارشناسی یا عینی) و شاخص‌های اثر محور (ذهنی) (حاجی‌نژاد و همکاران، ۱۳۸۹، ص ۷۲).



شکل شماره (۱). جایگاه رضایت-مندی در شاخص‌های سنجش کیفیت محیط. منبع: حاجی‌نژاد و همکاران، ۱۳۸۹، ص ۷۲.

شاخص‌های مشاهده پایه (کارشناسی)، سنجش‌هایی را برای توصیف شرایط واقعی محیط با استفاده از زیرشاخص‌های مختلف فراهم می‌کنند. این شاخص‌ها شامل معیارهایی

می‌شوند که به‌وسیله روش‌های فیزیکی (مانند آلودگی صوتی بر اساس واحد اندازه‌گیری دسی‌بل) اندازه‌گیری می‌شوند (رفیعیان و مولودی، ۱۳۹۰، ص ۲۳). شاخص‌های اثر محور به واکنش‌های ادراکی و عاطفی برانگیخته‌شده از شرایط محیط شهری مربوط هستند. معیار اندازه‌گیری آن‌ها، سنجش میزان رضایت‌مندی یا احساس آزرده‌گی شخص نسبت به شرایط محیط است. شاخص‌های شکل‌گرفته بر پایه اثرات حاصل از کیفیت‌های محیطی منحصراً بر روی نتیجه تمرکز می‌کنند (ون‌پل، ۱۹۹۷، ص ۸).

رویکرد سنجش میزان رضایت‌مندی سکونتی: مطالعات در مورد رضایت‌مندی سکونتی در دهه (۱۹۴۰) با توجه به عواملی مانند مسکن، رضایت‌مندی مالک و یا مستأجر از خانه، دوری و یا نزدیکی به مراکز خرید و درنهایت توجه به چشم‌انداز معماری در نظر گرفته می‌شد؛ اما در سال‌های بعد، برخی از پژوهش‌ها، رضایت‌مندی سکونتی را معیاری از کیفیت زندگی به شمار آورده و بیشتر از جنبه کالبدی به آن نگریند. همچنین در مواردی دیگر، رضایت‌مندی از سکونت، نوعی پیشگویی‌کننده تنوع رفتاری تلقی شد؛ به‌گونه‌ای که در ارتباط با رفتار افراد بوده و بیشتر جنبه ذهنی دارد. هم‌زمان، «مارنز و راجرز»^۱ نیز عوامل تأثیرگذار بر رضایت‌مندی سکونتی و کیفیت زندگی را شرایط اجتماعی و کالبدی برشمرده‌اند (پاتر و کانتاررو^۲، ۲۰۰۶، ص ۶۰۷). در همین راستا «راجک»^۳ عنوان کرد، اظهارنظر در مورد مکان و رضایت‌مندی از آن به دو عامل درک محیط ساکن و ویژگی‌های محیطی وابسته است. همچنین «کانتتر»^۴ اثبات کرد رضایت‌مندی از مکانی که زندگی در آن جریان دارد، زمانی حاصل می‌شود که فرد احساس کند مکان موردنظر به او در به‌دست آوردن اهداف و آرزوهایش کمک می‌کند و از جمله عواملی که به این حس کمک می‌کند، شرایط موجود در جامعه و محیط‌زیست است (غیائی و همکاران، ۱۳۹۲، ص ۵۰). به دنبال آن، «وایدرومن و آندرسون»^۵ رضایت‌مندی را نوعی طرز برخورد تعریف کرده‌اند که جنبه‌های رفتاری، ادراکی و عاطفی افراد و محیط بر آن تأثیر می‌گذارد؛ بنابراین با توجه به موارد مطرح شده می‌توان عنوان کرد رضایت‌مندی سکونتی نوعی ارزیابی است که توسط ساکنین صورت می‌گیرد. رضایت-

1- Marans and Rodgers

2 - Potter and Cantarero

3- Rojeck

4 - Canter

5 - Widerman and Anderson

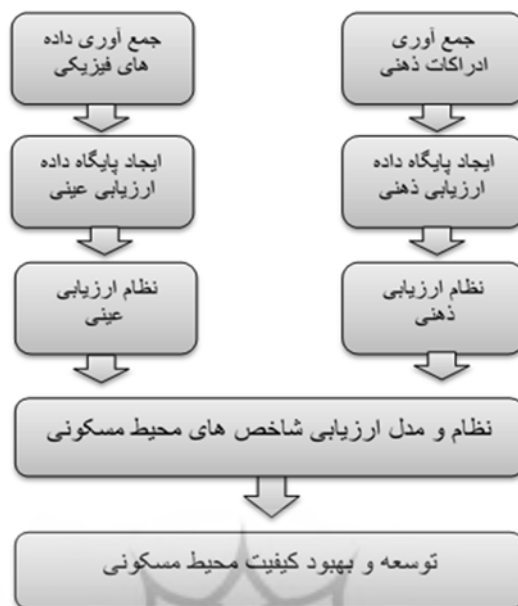
مندی سکونتی از آنجاکه بخشی از حوزه رضایت‌مندی از زندگی در معنای عام است، یکی از مطالعه‌شده‌ترین موضوعات در زمینه محیط مسکونی محسوب می‌شود. این مفهوم، نشانه‌ای مهم مبنی بر وجود ادراکات مثبت ساکنین نسبت به کیفیت زندگی خویش تلقی می‌شود (رفیعیان و همکاران، ۱۳۸۹، ص ۶۹).

مبانی نظری

کیفیت محیط سکونت تحت تأثیر عوامل و متغیرهای فراوانی قرار دارد؛ بنابراین نمی‌توان الگویی کلی را برای آن در نظر گرفت که همه نوع سکونتگاه‌ها و فرهنگ‌های انسانی را در برگیرد. از این رو هر مطالعه و پژوهشی در این زمینه به تبع نیازها و متغیرهای پژوهش و احساس نیاز برخواسته از آن، به تبیین و بسط مفهوم کیفیت محیط و رضایت‌مندی سکونتی پرداخته است.

در پژوهش حاضر بر اساس جمع‌بندی مدل‌های سنجش کیفیت محیط سکونت مدلی متناسب با زمینه تحقیق ارائه می‌شود که معیارهای بکار رفته در این مدل بر اساس نموداری متشکل از هر یک از معیارهای اصلی تشکیل‌دهنده رضایت‌مندی سکونتی در این پژوهش هستند. با توجه به اجماع نظرات، مدل‌ها و تجربیات بخش مبانی نظری، مدل مفهومی پژوهش در شکل شماره (۲) این پژوهش نشان داده شده است.

این پژوهش سعی دارد میان رویکردهای عینی و ذهنی ارتباط ایجاد کند. میزان رضایت ساکنین و مطلوبیت‌های سکونتی را در سه فضای متفاوت چه از نظر وضعیت موجود و چه از نظر عوامل شکل‌دهنده آن‌ها در طول زمان، بسنجد و همچنین نشان دهد که در این مکان‌ها چه خصوصیات و ویژگی‌هایی دارای نقش پررنگ‌تری در ادراک مثبت و یا منفی ساکنین از محل زندگی خود است و با ارائه راهکارها به ایجاد فضای زیست و سکونتی بهتر در سطح شهرک‌ها کمک کند.



شکل شماره (۲). مدل مفهومی از رویکرد ترکیب ارزیابی ادراکی ذهنی و تحلیل عینی - فیزیکی بکار رفته در پژوهش.

مدل تحلیلی پژوهش حاضر به صورت نظام شاخص های سلسله مراتبی بکار گرفته شده توسط «وَن پِل» ارائه شده است. هدف پژوهش حاضر سنجش کیفیت محیط سکونت است که این سنجش با استفاده از شاخص های ذهنی و عینی کیفیت محیط صورت می گیرد. مؤلفه های تشکیل دهنده مدل در دو مقیاس به دودسته کلی محیط مسکونی و محیط شهرک تقسیم شده اند. شاخص های عینی و ذهنی مستخرج از مرور ادبیات نظری و پیشینه در حوزه کیفیت محیط سکونت در این پژوهش در (۴) سطح طبقه بندی می شوند؛ بنابراین در این پژوهش (۶) بُعد شامل ابعاد و تسهیلات مسکن، هزینه و نگهداری، کالبدی - فضایی، عملکردی - ساختاری، محیطی - زمینه ای و اجتماعی که هر یک دارای مؤلفه هایی هستند، شناسایی شده اند.



شکل شماره (۳). چارچوب مدل تحلیل و ارزیابی شاخص‌ها در این پژوهش با رویکرد ترکیب ارزیابی ادراکی و تحلیل عینی - فیزیکی. منبع: نویسندگان، ۱۳۹۹؛ با استفاده از بسط چارچوب تحلیلی ون پل، ۱۹۹۷.

روش پژوهش

پژوهش حاضر از نظر نوع، کاربردی است. از آنجاکه این پژوهش سطح کیفیت محیط بر مبنای رضایت‌مندی سکونتی را ارزیابی می‌کند، نوع متغیرها هم کیفی و هم کمی است؛ بنابراین رویکرد روشی آن نیز کمی و کیفی است و به تحلیل کمی و کیفی شاخص‌های رضایت‌مندی سکونتی پرداخته می‌شود. رویکرد ترکیبی نوعی روش‌شناسی برای جمع‌آوری، تحلیل و ترکیب داده‌های کیفی و کمی است که در جهت تبیین بهتر و بیشتر موضوع پژوهش مورد استفاده قرار می‌گیرد. داده‌های آماری در مورد معیارهای مورد نظر این پژوهش با استفاده از روش مطالعاتی پیمایشی و از طریق مشاهده محل (برداشت‌های عینی و رفتارهای اثر محور به صورت مشاهده توسط محقق، نقشه‌ها، کروکی‌های میدانی) جمع‌آوری شده پس از استخراج، تجزیه و تحلیل داده‌ها و کیفیت محدوده‌های مورد مطالعه صورت گرفته است. در بخش ارزیابی ذهنی این پژوهش برای گردآوری داده‌های کمی از پرسشنامه محقق ساخته با پرسش‌های بسته استفاده شد. جامعه آماری آن ساکنین (۳) شهرک سوم خرداد، ثامن و شمس هستند. در این پژوهش از (۳۶۰) نمونه آماری استفاده شد. روش نمونه‌گیری پژوهش حاضر ترکیبی از

نمونه‌گیری سیستماتیک و خوشه‌ای چندمرحله‌ای است و بر اساس آن پرسشنامه‌ها در شهرک یادشده توزیع و داده‌های جمع‌آوری شد. سپس این داده‌ها با کمک آمارهای توصیفی مورد تجزیه و تحلیل قرار گرفتند.

همین‌طور برای بخش کیفی، با (۲۴) نفر از ساکنین شهرک‌ها برای تکمیل یافته‌های پژوهش و شناسایی عوامل رضایت‌مندی و نارضایتی افراد مصاحبه شد؛ این مصاحبه‌ها به درک و شناخت بیشتر محقق از وضعیت معیارهای کیفی، مسائل و مشکلات ساکنین در شهرک‌های مسکونی-سازمانی ناجا کمک فراوانی کرد. همین‌طور در بخش ارزیابی عینی پژوهش، محقق با کمک پیمایش‌های میدانی، نقشه‌ها (در محیط سیستم اطلاعات جغرافیایی)، کروکی و تصویربرداری به سنجش و بررسی معیارهای عینی مطابق با استانداردهای معماری و شهرسازی پرداخت. برای بررسی روایی پرسشنامه از روایی محتوایی استفاده شد. طبق این روش پرسشنامه تهیه‌شده توسط اساتید و متخصصان این حوزه مورد بررسی قرار گرفت که در نتیجه و پس از اعمال اصلاحات پیشنهادی، پرسشنامه نهایی تدوین شد.

یافته‌های پژوهش

تحلیل کیفیت ذهنی محیط بر حسب نتایج پرسشنامه

بر مبنای طیف لیکرت، رضایت‌مندی در پنج سطح (خیلی راضی، راضی، متوسط، ناراضی، خیلی ناراضی) دسته‌بندی شد که میانه نظری پژوهش معادل عدد (۳) بود. با توجه به نتایج میانگین‌های آماری امتیاز کیفیت محیط بر مبنای نظر ساکنین در شهرک ثامن برابر (۳/۱۵) (بیشتر از میانه نظری) نشان‌دهنده رضایت‌مندی متوسط، در شهرک سوم خرداد (۳/۲۳) (بیشتر از میانه نظری) نشان‌دهنده رضایت‌مندی متوسط و در شهرک شمس برابر (۲/۸۸) (کمتر از میانه نظری) و نشان‌دهنده رضایت اندکی پایین‌تر از حد متوسط است. در جدول‌های شماره (۲)، (۳) و (۴) به ترتیب سطوح چهارم، سوم و دوم مدل سنجش، متوسط رضایت‌مندی سکونتی نشان داده شده است.

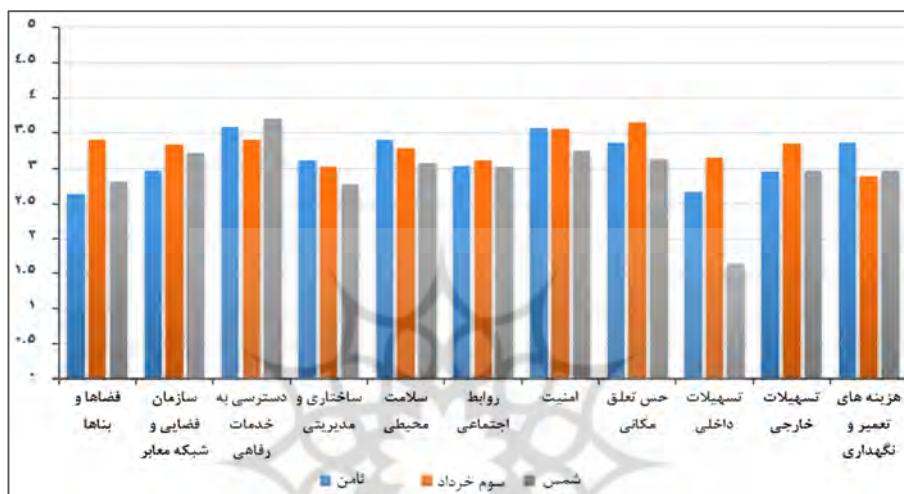
سنجش شاخص‌های سطح چهارم نشان‌دهنده بالاتر بودن رضایت‌مندی شاخص‌های تسهیلات داخلی و خارجی در شهرک سوم خرداد است. در شاخص هزینه‌های تعمیر و نگهداری میزان رضایت‌مندی در شهرک ثامن بالاتر است. در شاخص‌های سطح شهرک

شاهد بالا بودن میزان رضایت‌مندی از شاخص‌های دسترسی به خدمات، امنیت، سلامت محیطی و تعلق مکانی در شهرک ثامن است. همین‌طور شاخص‌های امنیت، فضاها و بناها، دسترسی به خدمات و سازمان فضایی و معابر در شهرک سوم خرداد دارای بالاترین میزان رضایت‌مندی هستند. در شهرک شمس نیز شاخص‌های دسترسی به خدمات، امنیت، سازمان فضایی و معابر بیشترین میزان رضایت‌مندی را دارا هستند.

جدول شماره (۲). نتایج سطح چهارم شاخص‌های سنجش کیفیت محیط.

کیفیت ذهنی	شهرک	تعداد	میانگین (متوسط رضایت-مندی)
تسهیلات داخلی	ثامن	۱۴۰	۲,۶۶۷
	سوم خرداد	۱۲۰	۳,۱۶
	شمس	۱۰۰	۱,۶۳
تسهیلات خارجی	ثامن	۱۴۰	۲,۹۶
	سوم خرداد	۱۲۰	۳,۳۶
	شمس	۱۰۰	۲,۹۸
هزینه‌های تعمیر و نگهداری	ثامن	۱۴۰	۳,۳۷
	سوم خرداد	۱۲۰	۲,۸۹
	شمس	۱۰۰	۲,۹۷
فضاها و بناها	ثامن	۱۴۰	۲,۶۴
	سوم خرداد	۱۲۰	۳,۴۲
	شمس	۱۰۰	۲,۸۱
سازمان فضایی و شبکه معابر	ثامن	۱۴۰	۲,۹۷
	سوم خرداد	۱۲۰	۳,۳۵
	شمس	۱۰۰	۳,۲۳
دسترسی به خدمات رفاهی	ثامن	۱۴۰	۳,۵۸
	سوم خرداد	۱۲۰	۳,۴۲
	شمس	۱۰۰	۳,۷۱
ساختاری و مدیریتی	ثامن	۱۴۰	۳,۱۲
	سوم خرداد	۱۲۰	۳,۰۳
	شمس	۱۰۰	۲,۷۷
سلامت محیطی	ثامن	۱۴۰	۳,۴۱
	سوم خرداد	۱۲۰	۳,۳
	شمس	۱۰۰	۳,۰۸
روابط همسایگی و اجتماعی	ثامن	۱۴۰	۳,۰۴
	سوم خرداد	۱۲۰	۳,۱۲
	شمس	۱۰۰	۳,۰۳
امنیت	ثامن	۱۴۰	۳,۵۷

کیفیت ذهنی	شهرک	تعداد	میانگین (متوسط رضایت-مندی)
حس تعلق مکانی	سوم خرداد	۱۲۰	۳,۵۶
	شمس	۱۰۰	۳,۲۶
	ثامن	۱۴۰	۳,۳۷
	سوم خرداد	۱۲۰	۳,۶۵
	شمس	۱۰۰	۳,۱۳

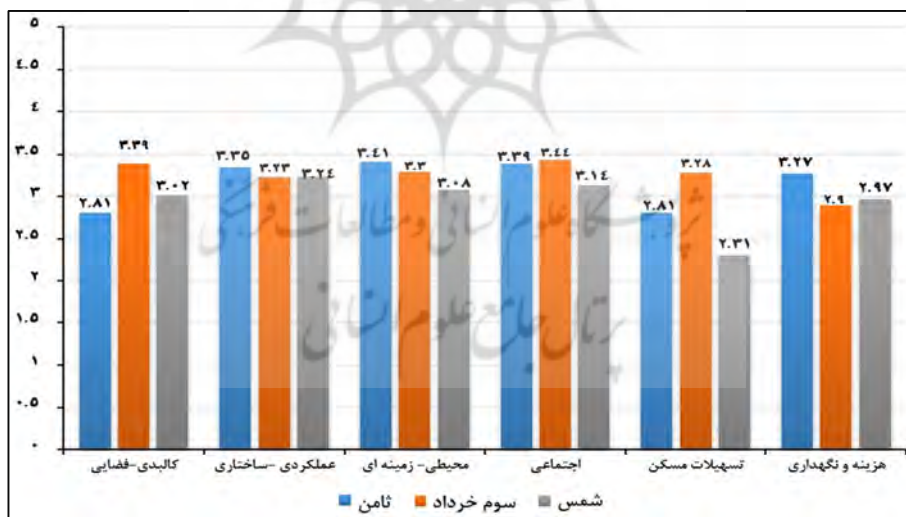


نمودار شماره (۱). نتایج شاخص‌های سطح ۴ کیفیت ذهنی محیط.

در سطح سوم شاخص‌های مورد بررسی سطح کلی رضایت‌مندی از تسهیلات مسکن در شهرک سوم خرداد بالاتر است. در اینجا تأثیر تسهیلات داخلی مانند ابعاد و معماری فضاهای داخلی واحد مسکونی بر بالاتر بودن رضایت‌مندی از کل محیط مسکن در شهرک سوم خرداد مؤثر بوده است. در شاخص هزینه‌های تعمیر و نگهداری نیز شهرک ثامن دارای بیشترین میزان رضایت‌مندی است. در شاخص‌های سطح (۳) رضایت‌مندی از شهرک سوم خرداد وضعیت بهتری را دارا بوده، اما در مؤلفه‌های تشکیل‌دهنده (۲) شهرک ثامن و شمس این وضعیت کاملاً نشان‌دهنده بالا بودن هیچ‌کدام از آنها نیست. شهرک ثامن در شاخص‌های محیطی و شهرک شمس در شاخص‌های عملکردی و ساختاری رضایت‌مندی بالایی دارند.

جدول شماره (۳). نتایج سطح سوم شاخص‌های سنجش کیفیت محیط.

کیفیت ذهنی	شهرک	تعداد	میانگین (متوسط رضایت‌مندی)
تسهیلات مسکن	ثامن	۱۴۰	۲,۸۱
	سوم خرداد	۱۲۰	۳,۲۸
	شمس	۱۰۰	۲,۳۱
هزینه و نگهداری	ثامن	۱۴۰	۳,۲۷
	سوم خرداد	۱۲۰	۲,۹
	شمس	۱۰۰	۲,۹۷
کالبدی-فضایی	ثامن	۱۴۰	۲,۸۱
	سوم خرداد	۱۲۰	۳,۳۹
	شمس	۱۰۰	۳,۰۲
عملکردی-ساختاری	ثامن	۱۴۰	۳,۳۵
	سوم خرداد	۱۲۰	۳,۲۳
	شمس	۱۰۰	۳,۲۴
محیطی-زمینه‌ای	ثامن	۱۴۰	۳,۴۱
	سوم خرداد	۱۲۰	۳,۳
	شمس	۱۰۰	۳,۰۸
اجتماعی	ثامن	۱۴۰	۳,۳۹
	سوم خرداد	۱۲۰	۳,۴۴
	شمس	۱۰۰	۳,۱۴



نمودار شماره (۲). نتایج شاخص‌های سطح ۳ کیفیت ذهنی محیط.

در سطح دوم، شاخص‌های موردبررسی کیفیت ذهنی واحد مسکونی در شهرک سوم خرداد بیش از شهرک‌های ثامن و شمس است. همچنین کیفیت ذهنی در سطح شهرک سوم خرداد نیز از شهرک‌های ثامن و شمس بالاتر است، اما هر دو بیشتر از میانه نظری هستند. جدول زیر نشان می‌دهد که سطح رضایتمندی از محیط شهرک به مراتب بالاتر از محیط واحد مسکونی است. در واقع این وضعیت نشان می‌دهد واحد مسکونی با عنوان مهم‌ترین و اولین فضای زندگی در سلسله‌مراتب فضایی محیط‌های سکونتی حس رضایت و کیفیت کمتری را در مقایسه با سطح بعدی سکونت (محیط شهرک) به صورت ادراکی در ساکنین القاء می‌کند.

جدول شماره (۴). نتایج سطح دوم شاخص‌های سنجش کیفیت محیط.

کیفیت ذهنی	شهرک	تعداد	میانگین (متوسط رضایتمندی)
کیفیت واحد مسکونی	ثامن	۱۴۰	۳,۰۴
	سوم خرداد	۱۲۰	۳,۰۹
	شمس	۱۰۰	۲,۶۴
کیفیت شهرک	ثامن	۱۴۰	۳,۲۴
	سوم خرداد	۱۲۰	۳,۳۵
	شمس	۱۰۰	۳,۱۲



نمودار شماره (۳). نتایج شاخص‌های سطح ۲ کیفیت ذهنی محیط.

تحلیل کیفیت ذهنی محیط برحسب نتایج مصاحبه

در این بخش از پژوهش با استفاده از روش کیفی به بررسی کیفیت محیط در شهرک‌های مسکونی-سازمانی پرداخته شده است. به این ترتیب نظرات تعدادی از افراد که تجربه زندگی در محل را داشتند، به روش مصاحبه عمیق مورد بررسی قرار می‌گیرد. در پژوهش‌های کیفی جامعه آماری مشخصی وجود ندارد و مصاحبه تا آن حد پیش خواهد رفت که بتوان از نقاط مشترک مصاحبات نتایجی را به دست آورد. نظرات و افکار این افراد پیرامون بحث کیفیت محیط شهرک‌های مسکونی-سازمانی مورد کنکاش قرار گرفته است و پاسخ‌های مشترک آن‌ها در برخی از زمینه‌ها نتایجی را در مورد میزان رضایت‌مندی یا نارضایتی از محیط سکونتشان به دست می‌دهد. مفاهیم مشترک مستخرج از مصاحبه‌ها در قالب جدول ذیل ارائه می‌شود.

جدول شماره (۵). مفاهیم و مقولات مستخرج از مصاحبه‌ها در خصوص کیفیت محیط سکونت در شهرک‌های مسکونی-سازمانی.

ردیف	مفاهیم	مقولات
۱	اجاره بهای نسبتاً زیاد	هزینه‌های بالای اسکان
۲	گران بودن اجناس در مغازه‌ها	
۳	بالا بودن هزینه‌های زندگی و تورم	
۴	هزینه‌های مربوط به رفت‌وآمد	
۵	روابط همسایگی کم	ضعف در روابط و تعاملات اجتماعی
۶	عدم وجود صمیمیت بین همسایگان	
۷	کمبود زمین‌بازی (فوتبال، والیبال و ...)	امکانات کم ورزشی و تفریحی
۸	کمبود وسایل بازی و تفریحی کودکان	
۹	کمبود فضای سبز و تفریحی	
۱۰	احساس غربت و دل‌تنگی	حس محصور بودن
۱۱	وجود نگهبان دائمی در ورودی‌ها و احساس تحت نظارت بودن دائمی	
۱۲	دیوارهای بلند شهرک	ضعف حمل‌ونقل عمومی
۱۳	دسترسی نامطلوب به مترو	
۱۴	سرویس‌دهی ضعیف خطوط اتوبوسرانی	
۱۵	سرویس‌دهی ضعیف تاکسی درون‌شهری	سلامت محیطی
۱۶	وجود سروصدا و آلودگی صوتی	

ردیف	مفاهیم	مقولات
۱۷	آلودگی هوا	
۱۸	سیستم سرمایش و گرمایش نامطلوب	ضعف در تأسیسات و تجهیزات
۱۹	ضعف در عملکرد سیستم فاضلاب	
۲۰	کمبود فضا و وسایل بازی برای کودکان	کمبود خدمات رفاهی
۲۱	کمبود خدمات خرید روزانه و فروشگاه‌ها	
۲۲	انجام خریدهای روزانه در بیرون از شهرک	
۲۳	عدم وجود آسانسور	ضعف طراحی کالبدی
۲۴	عدم وجود زیبایی بصری در نمای ساختمان‌ها	
۲۵	مساحت کم واحد مسکونی	
۲۶	عدم وجود پنجره‌های دوجداره و اتلاف انرژی	
۲۷	کمبود پارکینگ مسقف	

تحلیل و ارزیابی یافته‌های بخش عینی^۱

برای سنجش کیفیت عینی محیط از داده‌ها در غالب نقشه‌ها، عکس و کروکی و برداشت‌های میدانی استفاده شد. تفاوت سنجش کیفیت عینی محیط با کیفیت ذهنی با توجه به وجود اطلاعات جمع‌آوری شده، قدرت اندازه‌گیری واحدهای موجود مسکونی در محدوده‌ها بر اساس دیدگاه‌ها و نظرات کارشناسی و استانداردهای معماری و شهرسازی است.

با بررسی امتیازهای اختصاص داده شده به هریک از زیرمعیارها در بخش عینی سنجش کیفیت محیط مسکونی شهرک سوم خرداد در معیار ابعاد و تسهیلات مسکونی که شامل زیرمعیارهای مساحت واحد مسکونی، تعداد اتاق خواب، انباری، پارکینگ و آسانسور است، وضعیت مطلوب‌تری نسبت به شهرک‌های ثامن و شمس دارد. در معیار کالبدی-فضایی که شامل زیرمعیارهای نسبت فضای باز، نفوذپذیری، قدمت ساختمان، مناسب‌سازی فضا برای معلولین و جانبازان است، شهرک سوم خرداد وضعیت مطلوب‌تری نسبت به شهرک‌های ثامن و شمس دارد. در خصوص معیار عملکردی-ساختاری که شامل زیرمعیارهای فاصله تا پارک و بوستان، فاصله تا دبستان، فاصله تا مدارس متوسطه، فاصله تا مراکز ورزشی، فاصله تا مراکز بهداشتی و درمانی، فاصله تا

۱ - بنا به ملاحظات خاص سازمانی، از انعکاس نتایج در قالب نقشه در مقاله حاضر خودداری شده است.

اماکن مذهبی، فاصله تا مراکز فرهنگی، فاصله تا مراکز خرید، فاصله تا ایستگاه اتوبوس و فاصله تا ایستگاه مترو می‌باشد، شهرک شمس وضعیت مطلوب‌تری نسبت به شهرک‌های ثامن و سوم خرداد دارد. در معیار ویژگی‌های محیطی که شامل زیرمعیارهای آلودگی صوتی، آلودگی هوا و خطر نسبی زلزله می‌باشد، شهرک شمس وضعیت مطلوب‌تری نسبت به شهرک‌های ثامن و سوم خرداد دارد.

نتیجه‌گیری

شناخت و درک بهتر از شهرک‌های مسکونی-سازمانی از بُعد کیفیت محیط زندگی می‌تواند ما را به شناخت عوامل تأثیرگذار بر محیط در فضاهای متفاوت سوق دهد. رویکرد مورد نظر این پژوهش رهیافتی ذهنی-عینی بود که هم به ویژگی‌های ساکنین و استفاده‌کنندگان از فضای سکونتی توجه کرده است و هم خصوصیات محیطی را که این افراد در آن ساکن هستند، مورد توجه قرار داده است. معیار سنجش محیط در اینجا در بُعد ذهنی و ادراکی ساکنین، میزان رضایت‌مندی ساکنین از مجموعه عناصر استقرار یافته در محیط و تعاملات آن‌ها با این عناصر است. همچنین در بُعد عینی و فیزیکی نیز، ارزیابی محیط‌های مورد بررسی با استفاده از سنجش امکانات فیزیکی و عینی توسط مدل‌ها و ابزارهای تحلیل فضا و محیط است. در این بخش به پرسش پژوهش مبنی بر اینکه کیفیت محیطی شهرک‌های مسکونی-سازمانی نیروی انتظامی در شهر تهران در چه سطحی قرار دارد؟ پاسخ داده و پس از تشریح نتایج، پیشنهادهایی برای بهبود کیفیت محیط در شهرک‌های مسکونی-سازمانی ارائه می‌شود.

نتایج نشان داد که در سطح اول مدل سنجش ذهنی محیط، میزان کیفیت در هر سه شهرک اختلاف معناداری با میانه نظری پژوهش داشته‌اند. کیفیت محیط در شهرک‌های سوم خرداد و ثامن بیشتر از میانه نظری و در شهرک شمس (۲/۸۸) اندکی پایین‌تر از میانه نظری گزارش شد. کیفیت ادراکی محیط در شهرک سوم خرداد (۳/۲۳) و بیش از شهرک ثامن (۳/۱۵) بوده است.

جدول شماره (۶). شناسایی میزان مطلوبیت شاخص‌های ذهنی محیط در سطح (۱) به تفکیک شهرک‌ها.

شاخص	شهرک سوم خرداد	شهرک ثامن	شهرک شمس
کیفیت کل محیط مسکونی	۳،۲۳	۳،۱۵	۲،۸۸

سطح دوم مدل نشان دهنده اختلافات معنادار میان رضایت‌مندی از واحد مسکونی و رضایت‌مندی از شهرک است. رضایت در مقیاس شهرک به مراتب بیش از رضایت از واحد مسکونی در هر سه شهرک است. رضایت‌مندی از کیفیت واحد مسکونی در شهرک‌های سوم خرداد و ثامن بیشتر از میانه نظری (۳)، اما در شهرک شمس کمتر از میانه نظری بود.

جدول شماره (۷). شناسایی میزان مطلوبیت شاخص‌های ذهنی محیط در سطح (۲) به تفکیک شهرک‌ها.

شاخص	شهرک سوم خرداد	شهرک ثامن	شهرک شمس
کیفیت واحد مسکونی	۳،۰۹	۳،۰۴	۲،۶۴
کیفیت شهرک	۳،۲۴	۳،۳۵	۳،۱۲

بررسی سطح سه شاخص‌ها نشان‌دهنده بالا بودن میزان رضایت‌مندی در شهرک ثامن در زمینه شاخص‌های اجتماعی و محیطی-زمینه‌ای و پایین‌ترین میزان رضایت-مندی در معیارهای تسهیلات مسکن و کالبدی-فضایی است. در شهرک سوم خرداد معیارهای کالبدی-فضایی و اجتماعی بیشترین میزان رضایت‌مندی را داشته است و پایین‌ترین میزان رضایت‌مندی مربوط به معیارهای هزینه و نگهداری و کالبدی-فضایی است. در شهرک شمس بیشترین میزان رضایت‌مندی در معیارهای عملکردی-ساختاری و اجتماعی و پایین‌ترین میزان رضایت‌مندی مربوط به معیارهای تسهیلات مسکن و هزینه و نگهداری است.

جدول شماره (۸). شناسایی میزان مطلوبیت شاخص‌های ذهنی محیط در سطح (۳) به تفکیک شهرک‌ها.

شاخص	شهرک سوم خرداد	شهرک ثامن	شهرک شمس
تسهیلات مسکن	۳،۲۸	۲،۸۱	۲،۳۱
هزینه‌ها و نگهداری	۲،۹	۳،۲۷	۲،۹۷
کالبدی-فضایی	۳،۳۹	۲،۸۱	۳،۰۲
عملکردی-ساختاری	۳،۲۳	۳،۳۵	۳،۲۴
اجتماعی	۳،۴۴	۳،۳۹	۳،۱۴
محیطی-زمینه‌ای	۳،۳	۳،۴۱	۳،۰۸

از نظر یافته‌های کیفی پژوهش نیز، در شهرک سوم خرداد پایین‌ترین میزان مطلوبیت بر اساس داده‌های حاصل از پرسشنامه در شاخص‌های مربوط به عملکردی-ساختاری و هزینه و نگهداری است. با توجه به یافته‌های حاصل از مصاحبه‌ها و

پیمایش‌های میدانی میزان نارضایتی از هزینه‌های زندگی به دلیل اجاره‌بها و بالا بودن هزینه‌های زندگی به‌طور عام است. در شاخص عملکردی-ساختاری، دسترسی نامطلوب به مترو و سرویس‌دهی نامطلوب خطوط اتوبوس‌رانی از مهم‌ترین موارد ایجاد مشکلات و مسائل برای ساکنین شهرک سوم خرداد هستند. در شهرک ثامن پایین‌ترین میزان مطلوبیت در شاخص‌های تسهیلات مسکن و کالبدی-فضایی است که مهم‌ترین دلایل آن را می‌توان عدم وجود آسانسور در ساختمان‌های (۵) طبقه، کوچک بودن مساحت واحدهای مسکونی، کمبود وجود پارکینگ مسقف، دلیل دور بودن از مراکز خرید روزانه و دورافتادگی شهرک نسبت به مراکز شهری برشمرد. شهرک شمس از نظر شاخص‌های کیفیت کل محیطی در مؤلفه‌های تسهیلات مسکن، کالبدی-فضایی، اجتماعی و فرهنگی و محیطی-زمینه‌ای وضعیت نامطلوبی دارد. شهرک شمس در شاخص‌های تسهیلات مسکن و هزینه و نگهداری کم‌ترین میزان مطلوبیت را دارد. بر اساس استنتاج‌های صورت گرفته از بخش مصاحبه با ساکنین می‌توان مهم‌ترین عوامل آن را قدمت و فرسودگی تأسیسات و تجهیزات ساختمان‌ها، نبود آسانسور، فقدان پارکینگ مسقف، مساحت کم واحدهای مسکونی، فرسوده بودن سیستم سرمایش و گرمایش و بالا بودن هزینه‌های زندگی ذکر کرد. در نهایت، اگرچه در ارتباط با کیفیت محیطی در شهرک‌های مسکونی-سازمانی مرتبط با نیروهای پلیس پژوهش مشخصی یافت نشد، اما نتایج فوق نشان می‌دهد که اولاً یافته‌های این پژوهش به‌صورت نسبی هم‌راستا با نتایج پژوهش‌هایی است که بوگوفا و پرمانا (۲۰۱۷)، مؤذنی (۱۳۹۱)، رشنو و سعیدی رضوانی (۱۳۹۱) و رضایی‌خوشان (۱۳۹۴) انجام داده‌اند. همچنین در مقایسه با مطالعات پیشین، نتایج این پژوهش نشان داد برای شناخت بهتر کیفیت محیطی، در کنار بهره‌گیری از روش‌های پیمایشی و کمی، استفاده از روش‌های کیفی مبتنی بر مصاحبه با ساکنین و برداشت‌های میدانی در قالب نقشه، تصویر و ... می‌تواند به شناخت واقعی‌تر کیفیت محیطی کمک کند.

در مجموع با توجه به یافته‌ها و نتیجه‌گیری‌های به‌دست‌آمده، پیشنهادهای این پژوهش به‌منظور بهبود کیفیت محیط در شهرک‌های مسکونی-سازمانی ناجا با توجه به چارچوب شاخص‌های پژوهش شامل موارد زیر است:

✓ تعبیه پارکینگ‌های مسقف در محوطه شهرک؛

- ✓ نصب آسانسور برای ساختمان‌های شهرک؛
- ✓ بهبود و ارتقاء کیفیت شبکه تأسیسات آب به منظور تأمین فشار آب؛
- ✓ نوسازی سیستم‌های سرمایش و گرمایش ساختمان‌ها؛
- ✓ زیباسازی نمای ساختمان‌ها با استفاده از نقاشی‌های دیواری؛
- ✓ نورپردازی ساختمان‌ها به دلیل از بین بردن کسالت و یکنواختی محیط؛
- ✓ چمن‌کاری و گل‌کاری، کاشت انواع درختان و درختچه‌ها در معابر شهرک برای ایجاد نشاط، سرزندگی و سرسبزی محیط (گونه‌های متناسب با شرایط محیطی و اقلیمی)؛
- ✓ ایجاد المان‌ها و یادمان‌های فرهنگی برای هویت‌بخشی به شهرک؛
- ✓ تزریق مبلمان شهری مناسب مانند نیمکت و کف‌سازی مجدد معابر؛
- ✓ ایجاد مسیرهای دوچرخه‌سواری برای استفاده ساکنین و پیمودن مسیرهای نزدیک؛
- ✓ عایق‌بندی درب‌ها و پنجره‌ها برای جلوگیری از اتلاف انرژی؛
- ✓ تعبیه فضاهایی برای ارائه صنایع دستی توسط بانوان ساکن در شهرک‌های مطالعه شده به منظور تشویق بانوان خانه‌دار در مسیر تولید و کمک به اقتصاد خانوار؛
- ✓ استفاده از پتانسیل و ظرفیت ساکنین با برگزاری مسابقات گوناگون برای ایجاد نشاط و سرزندگی؛
- ✓ تعبیه کتابخانه و سالن مطالعه و تعبیه زمین‌بازی، تجهیزات ورزشی و سایر فضاهای گذران اوقات فراغت به‌ویژه برای گروه‌های خاص کودکان و نوجوانان.

منابع

- اللهیاری اصلی ارده، شمیلا (۱۳۹۵). تحلیل کیفیت محیط سکونتی شهری، مطالعه موردی: شهر رشت. پایان‌نامه کارشناسی ارشد رشته جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری. رشت: دانشگاه گیلان.
- اطهاری، کمال (۱۳۷۰). مسجدسلیمان؛ شرکت - شهری مدنیت یافته. اطلاعات سیاسی - اقتصادی، شماره (۴۷)، ص (۶۵ - ۶۹).
- امین‌صالحی، فرزین (۱۳۸۷). ارتقا کیفیت محیط مسکونی در مجتمع‌های بلندمرتبه و ارائه راهکارهای مناسب، نمونه موردی شهرک اکباتان. پایان‌نامه کارشناسی ارشد شهرسازی. تهران: دانشگاه تربیت مدرس.
- بحرینی، حسین (۱۳۹۳). فرآیند طراحی شهری. تهران: دانشگاه تهران.
- حاجی‌نژاد، علی؛ رفیعیان، مجتبی؛ زمانی، حسین (۱۳۸۹). بررسی متغیرهای فردی مؤثر بر رضایت‌مندی شهروندان از کیفیت محیط زندگی، مطالعه موردی: مقایسه بافت قدیم و جدید شهر شیراز. جغرافیا و توسعه، شماره (۱۷)، ص (۶۳-۸۲).
- حاجی‌نژاد، علی؛ رفیعیان، مجتبی؛ زمانی، حسین (۱۳۹۰). بررسی و رتبه‌بندی عوامل مؤثر بر میزان رضایت‌مندی شهروندان از کیفیت محیط زندگی، مطالعه موردی: مقایسه بافت قدیم و جدید شهر شیراز. پژوهش‌های جغرافیای انسانی، دوره (۴۳)، شماره ۳ (پیاپی ۷۷)، ص (۱۲۹-۱۴۳).
- حبیب، فرح؛ ذبیحی، حسین؛ رهبری‌منش، کمال (۱۳۹۰). بررسی رابطه بین میزان رضایت از مجتمع‌های مسکونی و تأثیر مجتمع‌های مسکونی بر روابط انسان، مطالعه موردی: چند مجتمع مسکونی در تهران. هویت شهر، شماره (۸)، ص (۱۰۳-۱۱۸).
- خاتم، اعظم (۱۳۷۰). ملاحظات اجتماعی در مکان‌یابی و احداث شهرهای شرکتی، مجله اطلاعات سیاسی - اقتصادی، شماره (۵۳)، ص (۳۶-۳۹).
- رشنو، مژگان؛ سعیدی رضوانی، نوید (۱۳۹۱). بررسی کیفیت محیط سکونتی در مجتمع‌های مسکونی، مطالعه موردی: مجتمع مسکونی میلاد قزوین. ماهنامه بین‌المللی اطلاع‌رسانی آموزشی پژوهشی شهر و منظر. شماره (۲۰)، ص (۱-۱۳).
- رضایی خوبشان، رضا؛ نعمتی‌مهر، مرجان (۱۳۹۴). سنجش کیفیت محیط مسکونی در برنامه مسکن مهر بر اساس نشانگرهای کیفیت زندگی، موردپژوهش: مسکن مهرشهر جدید پردیس. صفه، شماره (۲۵)، ص (۵۳ - ۷۰).
- رفیعیان، مجتبی؛ امین‌صالحی، فرزین؛ تقوایی، علی‌اکبر (۱۳۸۹). سنجش کیفیت محیط در شهرک اکباتان تهران. برنامه‌ریزی و آمایش فضا (مدرس علوم انسانی)، شماره (۱۴)، ص (۶۴-۸۵).

- رفیعیان، مجتبی؛ مولودی، جمشید (۱۳۹۰). رویکردها و روش‌های سنجش کیفیت محیط مسکونی شهری. تهران: آذرخش.
- غیائی، محمدهادی؛ عظیمی، شراره؛ شهابیان، پیمان (۱۳۹۲). سنجش میزان ارتباط رضایت‌مندی سکونتی با متغیرهای مسکن، واحد همسایگی و محله، مطالعه موردی: مجتمع مسکونی پزشکان فارابی. هویت شهر، شماره (۷)، ص (۴۷-۵۸).
- مؤذنی، قاسم (۱۳۹۰). عوامل مؤثر بر رضایت از سکونت در شرکت - شهرهای نفتی. تهران: پایان‌نامه کارشناسی‌ارشد رشته مدیریت شهری، دانشگاه علامه طباطبائی.
- Bougouffa, I., & Permana, A. (2017). A Study on the Linkages between Residential Satisfaction and the Overall Quality of Life in Bandar Tun Razak Area of Kuala Lumpur City, Malaysia. *Applied Research Quality Life*, 991-1013.
- Hanáka, T., & Aigela, P. (2015). Perception of Residential Environment in Cities: a Comparative Study. *Procedia Engineering*, 495 – 501.
- Ismail, F., & Laili Jabar, I. (2015). Measuring the Quality of Life in Low Cost Residential Environment. *Procedia - Social and Behavioral Sciences*, 270 – 279.
- Campbell, A. (1976). Subjective measures of well-being. *American Psychologist*, 31, 117-124.
- Campbell, J. (1983). Ambient Stressors. *Environment and Behavior*, 15, 355-380.
- Chiarazzao, V., & Coppolac, P. (2014). The Effects of Environmental Quality on Residential Choice Location. *Procedia Social and Behavioral Sciences*, 178 – 187.
- Mastekaasa, A., & Moum, T. (1984). The perceived quality of life in Norway regional variations and contextual effects. *Social Indicators Research*, 14, 385-419.
- Potter, J., & Cantarero, R. (2006). How does increasing population and diversity affect resident satisfaction? A small community case study. *Environment and Behavior*, 38, 605-625.
- Van Kamp, I., Leidelmeijer, K., Marsman, G., & Augustinus, D. (2003). Urban Environmental Quality and Human Well – being Toward a Conceptual Framework and Demarcation of Concepts: Literature Study. *Journal of Landscape and Urban Planning*, 5-18.
- Van poll, R. (1997). The Perceived Quality of the Urban Residential Environment: A Multi Attribute Evaluation. Groningen: PHD Thesis ‘Center for Energy and Environmental Studies, University of Groningen.