

## بررسی و ارزیابی سیاست‌های مسکن گروه‌های آسیب پذیر در کسب رضایت ساکنان (مورد شهر خرم آباد)

مصطفی حیدری مقدم<sup>۱</sup>

دانشجوی دکتری جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، پردیس البرز دانشگاه تهران، تهران، ایران

کرامت زیاری

استاد دانشگاه تهران، تهران، ایران

حسین حاتمی نژاد

دانشیار دانشگاه تهران، تهران، ایران

احمد پور احمد

استاد دانشگاه تهران، تهران، ایران

تاریخ دریافت: ۱۳۹۷/۰۳/۱۳ تاریخ پذیرش: ۱۳۹۷/۰۶/۱۱

### چکیده

تأمین مسکن و بهبود کیفیت زندگی شهری اقشار ضعیف و آسیب پذیر جامعه یکی از مباحث مهم در مطالعات شهری می‌باشد. خروجی این مطالعات می‌تواند اطلاعات مفیدی برای برنامه‌ریزان به همراه داشته باشد. آگاهی برنامه‌ریزان شهری در مورد چگونگی تأثیرگذاری تصمیماتشان بر رضایت اقشار ضعیف جامعه از زندگی شهری مزایای زیادی را به همراه خواهد داشت. کیفیت زندگی شهری معمولاً از طریق شاخص‌های ذهنی (ارزیابی ادراکات و رضایت شهروندان از زندگی شهری) و یا با استفاده از شاخص‌های عینی (حاصل از داده‌های ثانویه) و به ندرت استفاده از هر دو نوع شاخص‌ها اندازه‌گیری می‌شود. هدف پژوهش حاضر بررسی کیفیت فضای زندگی ساکنین سایت کمالوند مسکن مهر شهر خرم آباد شهر نسبت به فضای زندگی آنان با استفاده از روش میدانی است. رویکرد حاکم بر پژوهش توصیفی-تحلیلی می‌باشد. ابتدا با استفاده از روش‌های تحلیلی و اسنادی به جمع‌آوری داده‌ها و اطلاعات از طریق مطالعات کتابخانه‌ای و پیمایش میدانی (پرسشنامه) اقدام شده است. در این تحقیق برای ارزیابی و تحلیل اطلاعات از تکنیک تحلیل عاملی استفاده شده و از میان ۳۱ متغیر مربوط به کیفیت زندگی، ۱۸ گویه استخراج شده که از طریق آزمون KMO تأیید شدند. شاخص‌های انتخابی با روش تحلیل عاملی به ۵ عامل تقلیل یافت که این عوامل جمعاً ۵۹/۲۹۱ درصد واریانس را در بر می‌گیرد. در بین ۵ عامل فوق، عامل زیست محیطی، اجتماعی و نهادی با توزیع ۲۷/۴۳۸ درصد واریانس تأثیرگذارترین عامل در پژوهش بودند. بر اساس نتایج به دست آمده میزان رضایتمندی ساکنان در حد متوسط (با میانه نظری ۲،۳۷) می‌باشد که بیانگر عدم رضایتمندی ساکنان از وضعیت زندگی در این سایت می‌باشد.

**واژگان کلیدی:** کیفیت فضای ذهنی، کیفیت زندگی، شاخص‌های کیفیت زندگی، شهر.

## مقدمه

گسترش روز افزون صنعت که خود را با تولید انبوه کالاها و خدمات متنوع در بعد کمی نشان می‌دهد، مشکلات زیادی برای بشر مدرن به وجود آورده است. در حقیقت همگام با افزایش شهرنشینی و تمرکز صنایع، امکانات و خدمات نیز رشد کرده و شهرهای بزرگ را به کلان شهرهای کنونی تبدیل کرده است و مشکلات پیچیده‌ای را برای این شهرها پدید آورده است (Pal & Kumar, 2005:18). یکی از مهمترین این مشکلات داشتن یک سرپناه مناسب است تا بتواند در آن آرامش داشته باشد (نوابخش، ۱۳۹۱: ۲). در هر کشوری نواحی شهری مراکز اصلی رشد اقتصادی، اجتماعی و سیاسی هستند که خود را به عنوان جذاب‌ترین نقاط برای ایجاد ثروت، کار، خلاقیت و نوآوری اثبات کرده‌اند. نواحی شهری همواره با چالش‌های مهمی در زمینه تخریب فیزیکی و محیطی، محرومیت اجتماعی، کمبود مسکن و حاشیه نشینی و تشکیل حلقی آبادها روبرو هستند (رفیعیان وهمکاران، ۱۳۸۹: ۳-۲). این مشکلات کیفیت زندگی شهری را به شدت کاهش می‌دهند با این وجود سیاست‌گذاران و برنامه‌ریزان بر قابلیت شهرها برای بهبود کیفیت زندگی انسان‌ها و تأمین نیازهای زیستی تأکید دارند (رضوانی و همکاران، ۱۳۸۹: ۲). به عبارت دیگر این مسائل و مشکلات باعث توجه فزاینده محققین رشته‌های گوناگون به مطالعه کیفیت مکان زیست و تأمین نیاز مسکن انسان در نواحی شهری شده است (Lee:2008:65). با رشد جمعیت شهرها نیاز به مسکن جدید بیشتر احساس شد و در پی این افزایش نیاز در قرن ۲۰ دولت‌ها مسئولیت تأمین مسکن مردم را به عهده گرفتند و سیاست‌های جدیدی را در امر مسکن ارائه کردند که تأکید عمده این سیاست‌ها بر تأمین مسکن برای اقشار ضعیف و فقیر جامعه بود (اسکلار و دیگران، ۲۰۰۵: ۳). در بررسی سیاست‌های مسکن بخصوص در کشورهای در حال توسعه این واقعیت مشخص می‌شود که یا تدابیر لازم برای تأمین مسکن گروه‌های کم درآمد شهری اندیشیده نشده و یا اینکه سیاست‌های اعمال شده متناسب با ساختار اقتصادی و فرهنگی اقشار ضعیف جامعه نبوده است. در نتیجه مشکل مسکن این قشر با گذشت زمان نه تنها حل نشده بلکه به شکل حادتری نمود پیدا کرده است و سبب پیدایش زاغه‌ها و مناطق حاشیه نشین و بروز پیامدهای وخیم کالبدی، اجتماعی، بهداشتی در این شهرها گردیده است (توفیق، ۱۳۸۱: ۴۲). در راستای حل این مشکلات و معضلات و با توجه به اهمیت مسکن در زندگی افراد قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران در اصل ۳۱ به تصریح داشتن حق مسکن را حق هر ایرانی دانسته و دولت را مسئول تأمین این نیاز، به ویژه برای افراد نیازمند جامعه شناخته است. داشتن مسکن متناسب با نیاز، حق هر فرد و خانواده ایرانی است و دولت موظف است با رعایت اولویت برای آنها که نیازمندترند، بخصوص روستائینان و کارگران زمینه اجرای این اصل را فراهم کند. چنانچه مشخص است به دلیل رشد سریع جمعیت که در چند دهه گذشته در کشورمان صورت گرفت دولت نتوانسته به این هدف برسد و درصد زیادی از مردم به خصوص قشر کم درآمد از کمبود مسکن و یا کیفیت پایین مسکن‌هایشان رنج می‌برند.

روش‌ها و سیاست‌های گوناگونی از طرف وزارت مسکن و شهرسازی برای رفع کمبودها و تأمین بهینه مسکن اقشار مختلف، بالاخص گروه کم درآمد جامعه اتخاذ شده است که مهم‌ترین آنها در حال حاضر سیاست مسکن مهر می‌باشد. شهر خرم آباد از جمله شهرهایی است که سیاست احداث واحدهای مسکن مهر در آن اجرا شده است. از این رو هدف اصلی پژوهش حاضر ارزیابی میزان مطابقت این مسکن با شاخص‌های اقتصادی، کالبدی، نهادی،

زیست محیطی و اجتماعی است تا از طریق بررسی میزان رضایت مندی ساکنان آن موفقیت این طرح را ارزیابی نماید. پژوهش حاضر با هدف، بررسی شاخص‌های کیفیت زندگی با تأکید بر شاخص‌های مسکن در مجموعه مسکونی ۳۰۰۰ واحدی سایت کمالوند مسکن مهر شهر خرم آباد تدوین شده است. مهم‌ترین سولاتی که این تحقیق دنبال می‌کند به شرح ذیل می‌باشند:

- شاخص‌های کیفیت زندگی با تأکید بر مؤلفه مسکن در سایت کمالوند مسکن مهر شهر خرم آباد به چه صورت می‌باشند؟

- میزان رضایت مندی شهروندان از شاخص‌های مورد بررسی در مجموعه مورد مطالعه چگونه است؟

### روش تحقیق

نوع تحقیق در این پژوهش توصیفی-تحلیلی بوده و روش تحقیق پیمایشی است. برای انجام آن ابتدا مطالعات سازمان یافته به صورت کتابخانه‌ای و بازدید مقدماتی صورت گرفته است و مطالعه میدانی آن با استفاده از ابزار تحقیق پرسشنامه انجام شده است. جامعه مورد مطالعه در این تحقیق ۳۸۴ نمونه با استفاده از جدول مورگان از ساکنان سایت مسکن مهر کمالوند شهر خرم آباد می‌باشند که به روش تصادفی انتخاب شده‌اند. داده‌های به دست آمده از پرسشنامه نیز با استفاده از تکنیک تحلیل عاملی و آزمون T-test مورد تحلیل قرار گرفته‌اند. برای انجام تحلیل‌های کمی از نرم افزار SPSS استفاده شده است. جهت روایی پرسشنامه، طی چند مرحله ابزار جمع‌آوری داده‌ها (پرسشنامه) با مشورت متخصصان به صورت نهایی طراحی شده و برای پایایی ابزار سنجش نیز از شیوه پیش‌آزمون و محاسبه آلفای کرونباخ استفاده شده است. عدد بدست آمده از محاسبه آلفا برای پرسشنامه در (جدول شماره ۲) ارائه شده است که در هر ۵ معیار بالاتر از حداقل تعریف شده برای آلفا (۰,۷) است، که نشان دهنده انسجام درونی پرسشنامه می‌باشد.

تحلیل عاملی روشی برای کاهش متغیرها و داده‌هایی است که سعی بر تقسیم یک مجموعه‌ای از متغیرها به گروه‌هایی از متغیرهایی که دارای حداکثر همبستگی هستند دارد و نهایتاً تعداد زیادی از متغیرها را به تعداد کمی از متغیرهایی که عامل نامیده می‌شود دسته‌بندی و تبیین می‌کند. هدف از به کارگیری روش تحلیل عاملی به دست آوردن وزن و یا درجه اهمیت هر شاخص به صورت کمی و نیز استخراج شاخص‌های ترکیبی غیر همبسته تحت عنوان فاکتورها یا عامل‌ها است (امینی و همکاران، ۱۳۸۵: ۳۷).

مؤلفه	معیار	تعداد گویه‌ها	آلفای کرونباخ
کالبدی	۷	۰,۷۵	
نهادی	۶	۰,۷۸	
کیفیت زندگی اجتماعی	۶	۰,۸۵	
اقتصادی	۶	۰,۷۳	
زیست محیطی	۴	۰,۷۱	

منبع: یافته‌های پژوهش

شاخص‌های مورد استفاده در این تحقیق شامل ۲۹ شاخص در قالب ۵ بخش (اقتصادی با ۶ شاخص، کالبدی با ۷ شاخص، نهادی با ۶ شاخص، زیست محیطی با ۴ شاخص، اجتماعی با ۶ شاخص) می‌باشد

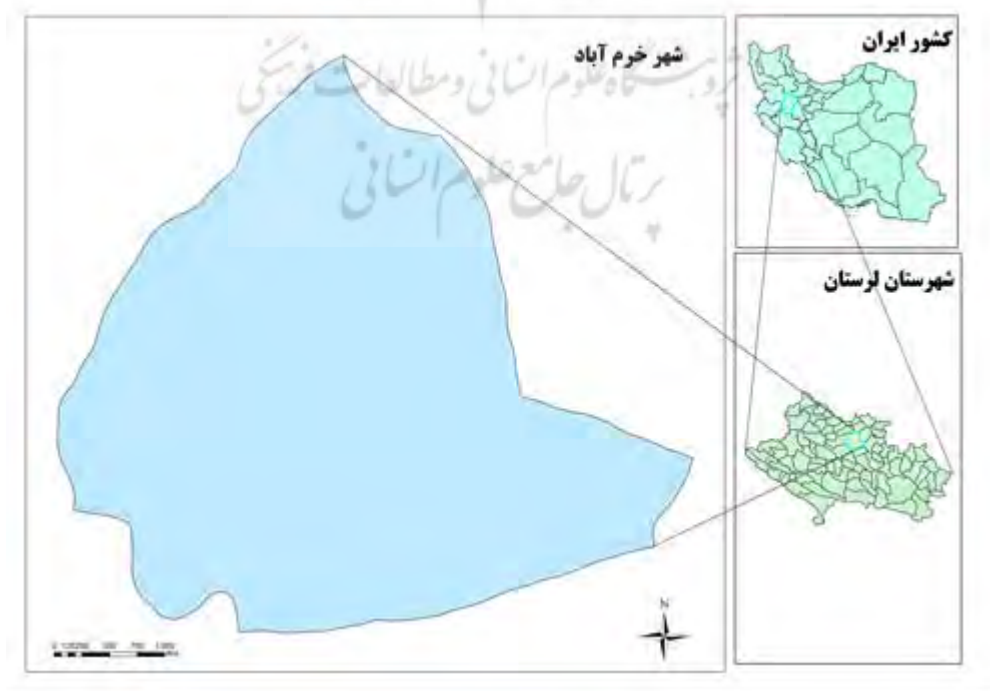
جدول شماره ۳: شاخص‌های مورد بررسی در پژوهش

معیارها	زیرمعیارها
اقتصادی	میزان رضایت از هزینه‌های آمد و رفت، میزان رضایت از نزدیکی به محل کار، میزان رضایت از برآورده شدن نیازهای ساکنان، میزان رضایت ساکنان از وضعیت پست اندازشان نسبت به گذشته، میزان رضایت از هزینه‌های مسکن، میزان رضایت از فعالیت‌های اقتصادی
کالبدی	میزان رضایتمندی ساکنان از روشنایی معابر، میزان رضایت از دسترسی به وسایل حمل و نقل، میزان رضایت از دسترسی به پارک، میزان رضایت از وضعیت ترافیک، میزان رضایت از وضعیت مسیرهای پیاده رو و راه‌های دوجرخه محور، میزان رضایت از دسترسی به امکانات رفاهی-تفریحی-ورزشی-فرهنگی-تجاری و آموزشی (وضعیت کلی خدمات)، میزان رضایت از مناسب بودن مکان ساخت محلات
تهادی	میزان پاسخگویی شهرداری در برابر مشکلات ساکنین، میزان آگاهی رسانی شهرداری به ساکنین در باب مسائل مربوطه، میزان رضایت ساکنان در زمینه نظافت، میزان رضایت ساکنان در زمینه زیباسازی، میزان رضایت ساکنان در زمینه دفع آبهای سطحی، میزان رضایت ساکنان در زمینه نحوه جمع آوری زباله
زیست محیطی	میزان رضایت ساکنان از کیفیت هوا، میزان رضایت ساکنان از کیفیت آب، میزان رضایت ساکنان از وضعیت آلودگی، میزان رضایت ساکنان از سرانه فضای سبز
اجتماعی	میزان مشارکت ساکنان در برنامه‌های سایت، میزان ارتباط و آشنایی با همسایگان، میزان وجود حس تعلق نسبت به سایت، میزان رضایت از امنیت و آرامش موجود در سایت، میزان تمایل افراد برای مهاجرت به دیگر محلات شهر، میزان احساس دلنگی هنگام دوری از سایت

منبع: یافته‌های پژوهش

### محدوده و قلمرو پژوهش

از نظر تقسیمات اداری-سیاسی کشور، گستره محدوده مطالعاتی شهر خرم‌آباد عمدتاً در بخش مرکزی شهرستان خرم‌آباد در مرکز استان لرستان واقع است. شهرستان خرم‌آباد براساس آخرین تقسیمات کشوری ۵۴۴۴ کیلومتر مربع وسعت دارد و در مختصات ۳۳،۴۸ شمالی و ۴۸،۳۵ درجه شرقی و در ارتفاع ۱۴۷۸ متری از سطح دریا قرار دارد. این شهر دارای آب و هوایی مدیترانه‌ای معتدل و نیمه مرطوب است (سالنامه آماری، ۱۳۹۰). سایت کمالوند مسکن مهر شهر خرم‌آباد در قسمت غربی شهر و در مسیر کمربندی شهر و خیابان ۶۰ متری قرار دارد. این سایت با دارا بودن ۳۰۰۰ واحد مسکونی عمده‌ترین و بزرگترین سایت مسکن مهر در استان می‌باشد. همچنین لازم به ذکر است که این سایت علی‌رغم اسکان ساکنین همچنان در حال ساخت می‌باشد به عبارتی عملیات عمرانی آن کماکان ادامه دارد.



(شکل شماره ۱): موقعیت جغرافیایی شهر خرم‌آباد منبع: نگارندگان

## مبانی نظری

مسکن نخستین واحد جامعه و مهم‌ترین واحد سکونت انسان‌ها و همچنین نشان دهنده کوچک‌ترین واحد طرح‌های برنامه‌ریزی است. مسکن عنصر اصلی جامعه‌پذیری افراد نسبت به جهان و کالای کلیدی در سازمان اجتماعی فضا است و در شکل‌گیری هویت فردی، روابط اجتماعی و اهداف جمعی افراد نقش بسیار تعیین‌کننده‌ای دارد. افزون بر این؛ مسکن یک عامل کلیدی در تغییر دسترسی خانوارها به حمل و نقل، الگوهای سفر، دسترسی به خدمات و آموزش، مصرف انرژی، سایر منابع طبیعی و به تبع رضایت از سطح زندگی خانوارها است (زیاری، مهدنژاد و دیگران، ۱۳۸۹). مسکن خوب و مناسب نشانگر رفاه عمومی جامعه است و مسکن بد و نامطلوب منجر به پیامدهای زیانباری از قبیل بیماری‌ها، بی‌بند باری‌ها، تباهی و فساد جوانان جوامع می‌گردد. عوامل اقتصادی، سبک معماری، زبان بومی منطقه، گرایش‌های سبک‌شناختی، آب و هوا، جغرافیا و آداب و سنن محلی در توسعه برنامه‌ریزی و طراحی مسکن در مکان‌های مختلف تاثیرگذار هستند (نیازخانی، ۱۳۷۳: ۶۴۱). اقدامات فراوانی برای تأمین مسکن در سطح بین‌المللی صورت گرفته است. برنامه‌های رایج تا قبل از دهه ۱۹۷۰ عبارت بوده‌اند از: نوسازی شهری، ایجاد خانه‌های ارزان قیمت و اعطای وام خانه‌سازی. سازمان ملل متحد از طریق کمیسیون اسکان بشر در قالب برنامه‌های هیئات، به تأمین مسکن نیازمندان می‌پردازد. سازمان ملل متحد در سال ۱۹۸۶ در هیئات یک راهبرد جهانی تأمین سرپناه برای افراد بی‌خانمان تا سال ۲۰۰۰ را با رویکرد توانمندسازی تدوین کرد. در سال ۱۹۹۲ در هیئات دو موضوع تأمین امنیت حق سکونت به ویژه برای اقشار کم درآمد مطرح گردید. در سال ۲۰۰۱ در نشست ویژه مجمع عمومی سازمان ملل در شهر نیویورک ضرورت پرداختن به موضوع فقر شهری و بی‌خانمان مورد توجه جدی قرار گرفت (Martinez et al., 2008: 86). اغلب دولت‌ها در پاسخ به اهمیت مسکن، برنامه‌ریزی مسکن را در قالب برنامه‌ریزی‌های ملی، منطقه‌ای و شهری به کار می‌برند (طهماسبی، ۱۳۸۷: ۹).

سیاست موجود مسکن گروه‌های کم درآمد در جهان را می‌توان در چهار دسته بررسی نمود. برخی از این سیاست‌ها محصول نقد تجارب گذشته و گروهی دیگر در اثر تغییر در نگرش‌های گذشته ابداع شده‌اند. آنچه مهم است. دانستن این نکته است که سیاست‌های زیر هر کدام در زمان خاص و مکانی معین توانایی حل مشکل مسکن و بهبود اوضاع را داشته‌اند؛ (سیاست ساخت مسکن؛ سیاست تأمین مالی مسکن؛ سیاست زمین و خدمات؛ سیاست‌های منتج از راهبرد توانمندسازی) در ادامه به معرفی سیاست ساخت مسکن در قالب مسکن مهر که مورد توجه این تحقیق است اقدام می‌شود (Keivania & Werna, 2001: 66). مسکن اجتماعی یکی از پنج مؤلفه تشکیل دهنده سیاست اجتماعی در جوامع امروز است. سیاست‌های ساخت مسکن با همان مسکن اجتماعی به تهیه سرپناه برای گروه‌های کم درآمد که با تولید مسکن توسط دولت همراه است، می‌گویند. در این روش سیاست‌های دولت حول موضوع متمرکز است. وظیفه تأمین زمین، سرمایه و تعیین نوع تکنولوژی و مصالح بر عهده دولتهاست. در کشورهای مختلف با توجه به ساختار حکومتی، قوانین و مقررات خاصی برای استفاده‌کنندگان از این مساکن وجود دارد. برگشت سرمایه دولت‌ها نیز مطابق این قوانین و مقررات است (صرافی، ۱۳۸۱).

در چند دهه اخیر در ایران، تهیه مسکن مناسب برای کلیه اقشار جامعه به ویژه اقشار کم درآمد جامعه به صورت یکی از اساسی‌ترین مشکلاتی که کل کشور با آن دست به‌گریبان است درآمده است (حیدری چپانه و همکاران،

۱۳۸۹: ۶۰). در زیر به برخی از شواهد وجود مسکن نامناسب در سطح کشور و بخصوص در سطح منطقه مورد مطالعه اشاره می‌شود:

افزایش روز افزون قیمت مسکن و اجاره بها. کمبود عرضه مسکن با توجه به بالا بودن تقاضا در این بخش. خالی بودن تعداد زیادی از مساکن در شهرهای بزرگ با توجه به کمبود شدید مسکن و البته تقاضا برای آن. عمر بالای مساکن در سطح محلات شهری (محلات فقیر نشین).

علل عمده‌ای برای تشریح وضعیت نامناسب مسکن در سطح کشور و منطقه مورد مطالعه را می‌توان برشمرد که به مهم‌ترین آن‌ها اشاره می‌شود

- نرخ بالای رشد در مناطق شهری
- مهاجرت بی رویه به شهرها
- عدم سرمایه گذاری کافی در بخش مسکن در سطح شهرها
- افزایش بی رویه قیمت زمین
- افزایش بی رویه قیمت مصالح ساختمانی
- افزایش هزینه‌های شهرداری
- پایین بودن توان مالی خانوارهای شهری
- کمبود واحدهای استیجاری و یا خودداری صاحبان املاک از عرضه تمام واحدهای موجود در سطح شهر
- کاهش سهم اعتبارات مسکن در بودجه‌های عمرانی کشور
- عدم تولید مساکن استیجاری دولتی

• و در نهایت عمل نکردن دولت به وعده‌های خود در امر مسکن و یا تأخیر بسیار زیاد در اتمام پروژه‌های این بخش (بنیاد می‌کن انقلاب اسلامی شهرستان خرم‌آباد، ۱۳۹۴).

سیاست‌های گوناگونی از طرف وزارت مسکن و شهر سازی برای رفع کمبودها و تأمین بهینه مسکن اقشار مختلف، بالاخص گروه کم درآمد جامعه اتخاذ شده است که مهم‌ترین آن‌ها در حال حاضر سیاست مسکن اجتماعی و مسکن مهر می‌باشد. با توجه به این مساله دولت سعی می‌کند با اجرای سیاست‌هایی از قبیل سیاست مسکن مهر مشکل بی مسکنی و بد مسکنی را بخصوص برای افراد کم درآمد حل کند.

کیفیت زندگی مفهومی است چند وجهی و بررسی آن نیاز به اتخاذ رهیافتی میان رشته‌ای و فرا رشته‌ای دارد و تا حدود زیادی از ارزش‌ها متأثر است. در واقع طبق ارزش‌های فردی، اجتماعی و ملی هر جامعه‌ای تعریف می‌شود. علاوه بر آن کیفیت زندگی ضمن دارا بودن ابعاد عینی و وابستگی به شرایط عینی و بیرونی، امری ذهنی و درونی است و در نهایت به تصورات و ادراک فرد از واقعیت‌های زندگی بستگی دارد (Liu, 1976: 19). اما با وجود تعاریف گوناگون و در نتیجه تنوع رویکردها بر دو مؤلفه اصلی کیفیت زندگی تا حدی اتفاق نظر وجود دارد: عوامل خارجی زندگی شخصی (شاخص‌های عینی) و ادراکات درونی افراد از این عوامل خارجی (شاخص‌های ذهنی)، این اولین و شاید جامع‌ترین تقسیم بندی است که بسیاری از دانشمندان و پژوهشگران آن را پذیرفته‌اند (آیت اللهی و

همکاران، ۱۰:۱۳۹۱). کیفیت زندگی شهری دربردارنده دو دسته از شاخص‌های ذهنی (کیفی) و عینی (کمی) است که با توجه به ابعاد اجتماعی، فرهنگی، اقتصادی، سیاسی و زیست محیطی به دنبال برنامه‌ریزی تأمین نیازهای مادی و معنوی زندگی شهروندان و رضایتمندی حداکثری آنان از زندگی می‌باشد (وظیفه دوست و امینی، ۹:۱۳۸۸). کیفیت زندگی در برگیرنده ابعاد روانی است که شاخص‌هایی چون رضایت، شادمانی و امنیت را در بر می‌گیرد و در برخی از موارد رضایت اجتماعی نیز نامیده می‌شود. کیفیت زندگی ابعاد محیطی را با سنجه‌هایی مثل مسکن، توجه به فرصت‌های اجتماعی، امید به اشتغال، ثروت، اوقات فراغت و دسترسی به خدمات و امنیت محلی را در بر می‌گیرد (غیاثوند: ۳، ۱۳۸۸). کیفیت زندگی به عنوان حالتی در نظر گرفته می‌شود که فرد در آن نسبت به خود، طبیعت و جامعه ای که در آن زندگی می‌کند احساس آرامش درونی دارد (Diwan, 2000: 315). برخی آن را به عنوان قابلیت زیست پذیری یک ناحیه و برخی دیگر آن را به عنوان سنجه‌ای برای رفاه عمومی، بهزیستی اجتماعی، شادکامی، رضایتمندی و غیره تفسیر کرده‌اند (Epley, Donald R. and Mohan Menon, 2008: 281) جوهر اصلی کیفیت زندگی شهری، تأمین و ارضای نیازهای مادی و معنوی انسان به طور توأمان است (Milbrath, L.W, 1987: 21). در واقع برنامه ریزی برای مسکن، کار و اشتغال یا حمل و نقل بدون تأمین نیازهای روانی، عاطفی و اجتماعی شهروندان (مثل نیاز به امنیت، زیبایی، آرامش خاطر، تعلق اجتماعی، شادی، تفریح و غیره) ناقص خواهد بود (کوکبی، ۱۳۸۶: ۳). بنابراین در یک شهر سالم با کیفیت زندگی بالا، شرایط کالبدی، اجتماعی و اقتصادی در جهت توانمندسازی ساکنین شهر برای اجرای نقش‌های زندگی و شکوفائی استعدادهای آن فراهم است (Ashton, 2000). در کل می‌توان گفت که بالاترین هدف توسعه و مدیریت شهری، بهبود کیفیت زندگی و خوشبختی شهروندان است (Harpham, 2006: 101). بیشتر نظریه‌ها در زمینه کیفیت زندگی در مورد ویژگی‌های زیر اشتراک نظر دارند: احساس عمومی خوشبختی، حس مثبت از روابط اجتماعی و فرصت بروز توانایی‌های فردی (قربانی و تیموری، ۱۳۸۹: ۳). در بیشتر پژوهش‌ها محققان بیشتر به تجارب ذهنی افراد از زندگیشان توجه کرده و بر معرف‌های ذهنی تأکید دارند. در این رویکرد از رضایتمندی و خوشبختی به عنوان معرف‌های اصلی سنجش یاد می‌شود (براتی و یزدان پناه، ۱۳: ۱۳۹۰). کیفیت زندگی در ابعاد ذهنی، ادراک و ارزیابی افراد را از وضعیت زندگی خود منعکس می‌سازد و با استفاده از شاخص‌های ذهنی اندازه گیری می‌شود. لی اظهار می‌کند که مناسب‌ترین شیوه برای کشف کیفیت زندگی، پرسیدن ادراک مردم از زندگی آنهاست. وی همچنین معتقد است که شاخص‌های ذهنی برای اهداف برنامه‌ریزی و سیاست‌گذاری نسبت به شاخص‌های عینی در الویت هستند. زیرا این شاخص‌ها بازخوردهای ارزشمندی را برای برنامه‌ریزان و سیاست‌گذاران فراهم می‌کنند (خادم الحسینی و همکاران، ۱۳۸۹: ۶).

#### یافته‌های پژوهش

با توجه به ابعاد و شاخص‌های مورد بررسی، یافته‌های حاصل از پرسشنامه‌های تکمیل شده در سایت کمالوند مسکن مهر شهرستان خرم آباد به شرح زیر است.  
در این قسمت آمار توصیفی حاصل از پرسش نامه پژوهش ارائه شده است. بررسی پاسخگویان بر حسب سن و جنس، سواد و وضعیت تأهل.

جدول شماره ۵: وضعیت جمعیت شناختی پاسخ‌گویان (سرپرست خانوار)

متغیر سن	فراوانی	درصد
۲۰-۴۰	۳۰۷	۸۰
۴۱-۶۰	۷۷	۲۰
جمع	۳۸۴	۱۰۰
متغیر جنس		
زن	۴۷	۱۷,۴۴
مرد	۳۳۷	۸۲,۵۶
جمع	۳۸۴	۱۰۰
وضعیت سواد		
سیکل	۹۴	۲۴,۶
دیپلم	۲۴۰	۶۲,۵
لیسانس	۴۱	۱۰,۶
فوق لیسانس و بالاتر	۹	۲,۳
جمع	۳۸۴	۱۰۰
وضعیت تأهل		
مجرد	۲۸	۷,۲۷
متأهل	۳۵۶	۹۲,۷۳
جمع	۳۸۴	۱۰۰
وضعیت درآمدی		
زیر ۵۰۰ هزار تومان	۱۳۷	۳۵,۶۷
۵۰۰ تا ۱ میلیون تومان	۱۲۴	۳۲,۲۹
۱ تا ۱,۵ میلیون تومان	۷۳	۱۹,۰۱
۱,۵ تا ۲ میلیون	۴۲	۱۰,۹۳
۲ میلیون به بالا	۸	۲,۰۸

منبع: یافته‌های پژوهش

تحلیل داده‌های توصیفی حاصل از پرسش‌نامه نشان می‌دهد که عمده سرپرستان خانوار در طیف ضعیف جامعه به لحاظ درآمدی قرار دارند به گونه‌ای که اکثر آنها دارای درآمدی زیر ۱۵۰۰۰۰۰۰ هزار تومان هستند. این نتایج نشان می‌دهد که اکثر ساکنان این سایت از اقشار ضعیف و شکننده جامعه می‌باشند. همچنین بررسی سطح سواد پاسخ‌گویان نیز نشان از کم بودن سطح سواد سرپرستان خانوار دارد. با توجه به پایین بودن درآمد و سواد و البته تعداد بالای زنان سرپرست خانوار در این سایت نیاز است مسئولین برای حل مشکلات و کمک به ارتقای سطح زندگی ساکنان آن توجه جدی مبذول داشته باشند. در ادامه برای ارزیابی نهایی وضعیت رضایت ساکنان سایت کمالوند مسکن مهر شهر خرم آباد از تکنیک تحلیل عاملی استفاده شده است.

در گام اول ماتریس داده‌ها تشکیل شد. قبل از اجرای دستور تحلیل عاملی، مناسب بودن مجموعه داده‌ها برای این تحلیل از طریق آزمون KMO (Kaiser- meyer-olkin) مورد ارزیابی قرار گرفت. با توجه به نتایج به دست آمده تعدادی از شاخص‌ها که از ضریب همبستگی بسیار بالایی برخوردار بودند حذف شده و در نهایت ۱۸ شاخص در محاسبات برای KMO بکار گرفته شد. نتایج آزمون این شاخص‌ها در زیر نشان داده شده است.

جدول شماره ۶: نتایج آزمون KMO و BTS

سنجش کفایت نمونه آزمون KMO	۰/۶۸۵
میزان تقریبی کای اسمحلاتر	۵۳۱/۷۷۸
آزمون بارتلت	درجه آزادی (df) ۳۸۳
سطح معنی داری (sig.)	۰/۰۱۳

منبع: یافته‌های پژوهش



بعد از آزمون kmo اقدام به عامل سازی در نرم افزار spss شد. چون شاخص‌ها و متغیرهایی که دارای ارتباط درونی می‌باشند، ترجیح می‌دهند که با یکدیگر حول یک محور یا عامل تجمع شوند، بنابراین، عامل‌ها از طریق تجمیع و میزان ارتباط مثبت و منفی ساخته می‌شوند (تقوایی و همکاران، ۱۳۸۸: ۶۸).

برای انجام محاسبات در مراحل بعدی و ارتباط درونی بین شاخص‌ها از ماتریس همبستگی استفاده می‌شود. اگر همه شاخص‌ها در جهت مثبت مرتب شده باشند و کیفیت بیشتر نشانگر وضع بهتر باشد، همبستگی‌ها مثبت خواهد بود. همبستگی میان m شاخص را می‌توان به صورت  $m \times m$  نوشت (حکمت نیا و موسوی، ۱۳۸۵: ۲۳۰).

در این قسمت همبستگی بین شاخص‌ها و عامل‌ها بررسی و با استفاده از ماتریس همبستگی، عامل‌های اصلی استخراج می‌شود. لذا ماتریس همبستگی محاسبه و نسبت به استخراج عوامل اقدام می‌گردد. برای ایجاد رابطه منطقی و مناسب بین شاخص‌ها و عوامل، شاخص‌هایی مورد استفاده قرار می‌گیرند که ضریب همبستگی آنها بالای ۰/۵ باشد. در تحقیق حاضر همانطور که قبلاً نیز بیان گردید معیارهای رضایتمندی ساکنان از سایت کمالوند مسکن مهر شهرستان خرم آباد دارای ۳۱ زیر معیار هست. اما با توجه به اینکه در تکنیک تحلیل عاملی گویه‌های که پیوند اساسی با سایر گویه‌ها ندارند یا حذف می‌شوند یا منفی به حساب می‌آیند. بنابراین تحلیل عاملی از ۳۱ گویه، ۱۸ گویه را مناسب دانسته است، که توسط نرم افزار SPSS مورد سنجش و بررسی قرار گرفته‌اند. تعداد ۵ عامل از ۱۸ شاخص فوق استخراج گردید که همگی دارای مقادیر ویژه بالای ۱ بوده و جمعاً ۵۹,۸۸ درصد از واریانس را تشکیل می‌دهند. نتایج بررسی و تحلیل شاخص‌ها از طریق تحلیل مؤلفه‌های اصلی در جدول شماره ۳ آمده است. در جدول مورد نظر اولین عدد مهمترین عامل است که در این تحلیل، این عامل به تنهایی ۲۰/۵۶۵ درصد از واریانس را تشکیل می‌دهد. مؤلفه‌های دوم تا پنجم به ترتیب مقادیر ۱۳/۵۵۱، ۹/۹۳۷، ۸/۱۳۲ و ۷/۱۰۵ درصد از واریانس را تشکیل می‌دهند. به دلیل اینکه مقدار ویژه مؤلفه‌های بعدی کمتر از ۱ است معنی‌دار نبوده بنابراین قابل استفاده در تحلیل‌های بعدی نیست.

جدول شماره ۷: مقادیر ویژه و مجموع ضرایب عوامل

مؤلفه	مجموع ضرایب عوامل دوران یافته			استخراج مجموع ضرایب عوامل			مقادیر ویژه اولیه		
	تجمعی (درصد)	واریانس (درصد)	مجموع	تجمعی (درصد)	واریانس (درصد)	مجموع	تجمعی (درصد)	واریانس (درصد)	مجموع
۱	۲۰,۵۶۵	۲۰,۲۶۵	۴,۹۳۶	۲۰,۲۶۵	۲۰,۵۶۵	۴,۹۳۶	۲۰,۴۳۸	۲۰,۴۳۸	۴,۹۰۵
۲	۳۴,۱۱۶	۱۳,۵۵۱	۳,۳۵۲	۳۴,۱۱۶	۱۳,۵۵۱	۳,۲۵۲	۳۲,۴۳۳	۱۱,۹۹۵	۲,۸۷۹
۳	۴۴,۰۵۳	۹,۹۳۷	۲,۳۸۵	۴۴,۰۵۳	۹,۹۳۷	۲,۳۸۵	۴۳,۰۵۳	۱۰,۶۲۱	۲,۵۴۹
۴	۵۲,۱۸۵	۸,۱۳۲	۱,۹۵۲	۵۲,۱۸۵	۸,۱۳۲	۱,۹۲۵	۵۱,۸۱۷	۸,۸۳۳	۲,۱۲۰
۵	۵۹,۲۹۱	۷,۱۰۵	۱,۷۰۵	۵۹,۲۹۱	۷,۱۰۵	۱,۷۰۵	۵۹,۲۹۱	۷,۴۰۴	۱,۱۷۷

منبع: یافته‌های پژوهش

با توجه به میزان همبستگی هر یک از شاخص‌ها، می‌توان اسامی یا عناوین مناسبی را برای هر یک از آنها انتخاب نمود که در این قسمت روابط عامل در ماتریس چرخشی را بررسی می‌کنیم.

### شاخص‌های عامل اول

دوران عامل اول که دارای مقدار ویژه در حدود ۴/۹۰۵ است و ۲۰/۴۳۸ درصد از واریانس را توضیح می‌دهد. در این عامل ۷ شاخص بارگذاری شده است که بیشترین تأثیر را در بین ۵ عامل دارد. این عامل با رضایت از فضاها و

بناهای موجود در محلات، مشارکت ساکنان، میزان اعتماد و امنیت موجود در محلات، رضایت از امکانات آموزشی موجود در محلات، زیباسازی محلات، جمع آوری و دفع آب‌های سطحی و وضعیت آلودگی دارای همبستگی مثبت و بالایی است. لذا می‌توان این عامل را عامل (زیست محیطی، اجتماعی و نهادی) نام نهاد.

جدول شماره ۸: شاخص‌های عامل اول

ردیف	شاخص	همبستگی
۱	رضایت از فضاها و بناهای موجود	۰.۵۸۵
۲	مشارکت ساکنان	۰.۹۱۳
۳	میزان اعتماد و امنیت موجود	۰.۶۴۵
۴	رضایت از امکانات آموزشی موجود	۰.۶۴۱
۵	زیباسازی	۰.۹۱۴
۶	جمع آوری و دفع آب‌های سطحی	0.915
۷	وضعیت آلودگی	۰.۶۲۵

منبع: یافته‌های پژوهش

### شاخص‌های عامل دوم

پس از دوران این عامل دارای مقدار ویژه در حدود ۲/۸۷۹ است که ۱۱/۹۹۵ درصد از واریانس را توضیح می‌دهد. این عامل با شاخص‌های مبلمان شهری، ترافیک شهری و میزان رضایت ساکنان از وضعیت پست اندازشان نسبت به گذشته و میزان رضایت از هزینه‌های اسکان دارای همبستگی مثبت و بالایی است. که از بین این شاخص‌ها دو شاخص کالبدی و یک شاخص اقتصادی است. لذا می‌توان این عامل را عامل (کالبدی-اقتصادی) نام نهاد.

جدول شماره ۹: شاخص‌های عامل دوم

ردیف	شاخص	همبستگی
۱	رضایت از مبلمان شهری	۰.۵۸۳
۲	رضایت از ترافیک شهری	۰.۶۵۸
۳	رضایت ساکنان از وضعیت پست اندازشان نسبت به گذشته	۰.۵۶۴
۴	میزان رضایت از هزینه‌های اسکان	۰.۵۷۱

منبع: یافته‌های پژوهش

### شاخص‌های عامل سوم

مقدار ویژه این عامل ۲/۵۴۹۰ است که ۱۰/۶۲۱ درصد از واریانس را در برمی‌گیرد. این عامل با شاخص‌های دسترسی به راه و حمل و نقل، رضایت ساکنان از کیفیت هوای محلات، رضایت ساکنان از کیفیت آب دارای همبستگی است و با توجه به شاخص‌های ذکر شده این عامل را می‌توان عامل (زیست محیطی-کالبدی) نامگذاری نمود.

جدول شماره ۱۰: شاخص‌های عامل سوم

ردیف	شاخص	همبستگی
۱	رضایت ساکنان از کیفیت هوای محلات	۰.۷۷۱
۲	رضایت ساکنان از کیفیت آب	۰.۸۵۴
۳	دسترسی به راه و حمل و نقل	۰.۶۰۷

منبع: یافته‌های پژوهش

### شاخص‌های عامل چهارم

مقدار ویژه این عامل ۲/۱۲۰ می‌باشد که ۸/۸۸۳ درصد از واریانس را توضیح می‌دهد. شاخص‌های بارگذاری شده در عامل چهارم عبارتند از: میزان رضایت از فرصت‌های شغلی، میزان رضایت از دسترسی به محل کار و میزان رضایت از فعالیت‌های اقتصادی؛ لذا با توجه به ماهیت شاخص‌ها این عامل را می‌توان (اقتصادی) نام نهاد.

جدول شماره ۱۱: شاخص‌های عامل چهارم

ردیف	شاخص	همبستگی
۱	میزان رضایت از فرصت‌های شغلی	۰,۶۶۳
۲	میزان رضایت از دسترسی به محل کار	۰,۵۹۵
۳	میزان رضایت از فعالیت‌های اقتصادی	۰,۶۵۸

منبع: یافته‌های پژوهش

### شاخص‌های عامل پنجم

مقدار ویژه این عامل ۱/۷۷۷ است که ۷/۴۰۴ درصد از واریانس را در بر می‌گیرد، این عامل با شاخص میزان پاسخگویی شهرداری در برابر مشکلات و سیستم دفع و جمع‌آوری زباله دارای همبستگی است. لذا این عامل را می‌توان عامل (نهادهی) در نظر گرفت.

جدول شماره ۱۲: شاخص‌های عامل پنجم

ردیف	شاخص	همبستگی
۱	میزان پاسخگویی شهرداری در برابر مشکلات	۰,۶۲۰
۲	سیستم دفع و جمع‌آوری زباله	۰,۶۷۹

منبع: یافته‌های پژوهش

به منظور سنجش میزان رضایتمندی ساکنان از وضعیت اقتصادی متغیرهایی از جمله: میزان و نوع دسترسی به محل کار، وضعیت پس‌انداز نسبت به گذشته، فعالیت‌های اقتصادی و فرصت‌های شغلی، برآورده شدن نیاز ساکنان به عنوان معیارهای رضایتمندی اقتصادی طرح و پس از پاسخ دادن ساکنان شهر برای سنجش میزان رضایتمندی ساکنین از آزمون T-test استفاده شده است که نتایج آن به شرح جدول ذیل می‌باشد.

جدول شماره ۱۳: نتایج آزمون t-test: رضایتمندی ساکنان از وضعیت اقتصادی

ارزیابی اقتصادی						
Test Value = 3						
ارزیابی اقتصادی	T	Df	Sig. (2-tailed)	Mean Difference	95% Confidence Interval of the Difference	
					Upper	Lower
اقتصادی	۳,۱۰۹	۳۸۳	۰,۰۲۵	۰,۱۱۴۶	۰,۱۴۷	۰,۱۹۳۱

منبع: یافته‌های پژوهش

نتایج بدست آمده از آزمون T test تک نمونه در مورد رضایت شهروندان از وضعیت اقتصادی به ما نشان می‌دهد، که رضایتمندی ساکنان از وضعیت اقتصادی با توجه به سطح معنی داری (sig= ۰/۰۲۵) و حد بالا و پایین مثبت، از سطحی بالاتر از حد متوسط قرار دارد و بیانگر این است که میزان رضایت ساکنان از وضعیت اقتصادی در حد مطلوبی می‌باشد. از عوامل اصلی رضایت ساکنان در این بخش می‌توان به هزینه پایین خرید و یا اجاره واحدهای مسکونی سایت کمالوند نسبت به واحدهای مسکونی سطح محلات شهر خرم آباد اشاره کرد. همانطور که در جدول زیر مشاهده می‌شود عمده رضایتمندی ساکنان در بعد اقتصادی مربوط به هزینه‌های کم اسکان در این سایت می‌باشد.

جدول شماره ۱۴: رتبه‌بندی شاخص‌های اقتصادی بر اساس پاسخ ساکنان

معیار	زیر معیار	میانگین	انحراف استاندارد	رتبه زیر معیار در معیار
اقتصادی	هزینه‌های مسکن	۳,۶۰	۰,۹۰۸	۱
	وضعیت پس‌انداز نسبت به گذشته	۳,۲۴	۱,۰۳	۲
	فرصت‌های شغلی	۳,۲۲	۰,۹۲۰	۳
	فعالیت‌های اقتصادی	۳,۱۹	۰,۸۹۸	۴
	برآورده شدن نیاز ساکنان	۲,۷۳	۰,۸۸۵	۵

منبع: یافته‌های پژوهش

با توجه به تجزیه و تحلیل‌های صورت گرفته، میزان رضایتمندی ساکنان از وضعیت اقتصادی بر اساس شاخص‌های مورد بررسی در حد مطلوب ارزیابی شده است. به نظر می‌رسد این رضایت به علت وجود برخی فرصت‌های شغلی و تجاری در اثر افزایش ساخت و سازهای اخیر و همچنین هزینه پایین زندگی در این سایت می‌باشد. برای سنجش و ارزیابی میزان رضایتمندی ساکنان از وضعیت محیط نهادی-اجتماعی از متغیرهای رضایت از مدیریت سیستم دفع و جمع آوری زباله، اطلاع از برنامه‌های شهرداری، رضایت از زیبا سازی، رضایت از پاسخگویی شهرداری در برابر مشکلات؛ به عنوان شاخص‌های رضایتمندی نهادی و همچنین متغیرهای از جمله؛ میزان مشارکت ساکنان در برنامه‌های سایت، میزان ارتباط و آشنایی با همسایگان به عنوان شاخص‌های رضایتمندی اجتماعی مورد بررسی و ارزیابی قرار گرفت. برای سنجش میزان رضایتمندی ساکنین از آزمون T-test استفاده شده است که نتایج آن به شرح جدول ذیل می‌باشد.

جدول شماره ۱۵: نتایج آزمون t-test رضایتمندی ساکنان از وضعیت نهادی-اجتماعی شهر

ارزیابی نهادی-اجتماعی						
Test Value = 3						
95% Interval	Confidence of the Difference		Mean Difference	Sig. (2-tailed)	Df	t
	Upper	Lower				
۲,۲۵۴۷	۱,۱۴۴۷	۰,۶۹۹۷	۰,۰۱۹	۳۸۳	۱,۸۴۹	نهادی-اجتماعی

منبع: یافته‌های پژوهش

نتایج بدست آمده از آزمون t-test تک نمونه‌ای در مورد رضایت ساکنان از وضعیت نهادی-اجتماعی به ما نشان می‌دهد که رضایتمندی از وضعیت نهادی-اجتماعی با توجه به سطح معنی داری (sig= ۰/۰۱۹) و حد بالا و پایین مثبت، از سطحی پایین‌تر از مقدار تست شده قرار دارد و نشان می‌دهد میزان رضایت ساکنان از وضعیت نهادی-اجتماعی شهر در حد مطلوبی نیست.

جدول شماره ۱۶: رتبه‌بندی شاخص‌های نهادی-اجتماعی بر اساس پاسخ ساکنان

رتبه	رتبه زیر معیار	انحراف استاندارد	میانگین	زیر معیار	معیار
۲	۱	۸۵۳	۳,۵۳	اطلاع از برنامه‌های شهرداری	
	۲	۶,۹۷	۳,۴۲	مدیریت سیستم دفع و جمع آوری زباله	
	۳	۱,۱۵۵	۳,۱۹	رضایت از زیبا سازی شهر	
	۴	۰,۷۹۶	۱,۵۵	رضایت از پاسخگویی شهرداری در برابر مشکلات	
۱	۱	۰,۹۲۳	۳,۹۱	میزان ارتباط و آشنایی با همسایگان	
	۲	۱,۰۳	۳,۸۵	امکانات آموزشی موجود	
	۳	۰,۹۴۱	۳,۴۱	تعلق به محیط سکونت	
	۳	۰,۹۴۱	۳,۴۱	میزان اعتماد و امنیت	
	۴	۱,۱۵۵	۳,۱۹	مشارکت در امور شهری	

پژوهش

منبع: یافته‌های

با توجه به تحلیل‌های صورت گرفته از شاخص‌های رضایتمندی وضعیت اجتماعی و نهادی شهر، می‌توان نتیجه گرفت که رضایتمندی ساکنان از شاخص‌های اجتماعی-نهادی شهر در حد مطلوبی نیست. در واقع علت این عدم رضایت هم وجود حس تعلق پایین به سایت در بین ساکنین و نوپایی سایت در نتیجه کمبود شدید امکانات و خدمات شهری در درون سایت و عدم احساس امنیت ساکنین به علت شلوغی و مهاجر پذیری سایت می‌باشد.

همچنین نبود زیرساخت‌های ارتباطی مناسب، دوری از مرکز شهر و عدم دسترسی مستقیم به شهر از مشکلات عمده این سایت می‌باشد.

به منظور سنجش رضایتمندی ساکنان از وضعیت زیست محیطی-کالبدی از شاخص‌های: رضایت از وضعیت آلودگی، رضایت جمع‌آوری و دفع آب‌های سطحی، رضایت از کیفیت آب، رضایت از کیفیت هوا و رضایت از فضاهای عمومی و فضای سبز و برای سنجش رضایتمندی کالبدی از شاخص‌هایی از جمله رضایت از فضاهای عمومی و فضای سبز، معکوس ترافیک، رضایت از خدمات و امکانات موجود، دسترسی به راه و وسایل حمل و نقل، رضایت از فضاها و بناهای موجود و رضایت از مبلمان شهری استفاده شده است. در ادامه برای سنجش میزان رضایتمندی ساکنین از آزمون T-test استفاده شده که نتایج آن به شرح جدول ذیل می‌باشد.

جدول شماره ۱۷: نتایج آزمون t-test: رضایتمندی افراد از وضعیت زیست محیطی- کالبدی شهر

ارزیابی زیست محیطی- کالبدی					
Test Value = 3					
95% Confidence Interval of the Difference	Mean Difference	Sig. (2-tailed)	df	t	ارزیابی
Upper Lower					
۳۸,۳۰	۳۷,۸۱	۰,۳۵۷	۰,۰۲۷	۲۸۳	۱۶,۵۸۲
					زیست محیطی کالبدی

منبع: یافته‌های پژوهش

نتایج بدست آمده از آزمون t- test تک نمونه‌ای در مورد رضایت شهروندان از وضعیت زیست محیطی-کالبدی با توجه به سطح معنی داری (sig= ۰/۰۲۷) و حد بالا و پایین مثبت، از سطحی پایین‌تر از حد متوسط قرار دارد و نشان می‌دهد میزان رضایت ساکنان شهر از وضعیت زیست محیطی- کالبدی در حد نامطلوبی ارزیابی شده است. نبود زیرساخت‌های مناسب برای دفع فاضلاب و کنترل جریان‌های سطحی آب و عدم وجود تصفیه‌خانه مناسب، نبود امکانات رفاهی و تفریحی در سطح سایت، دوری و در حاشیه بودن سایت به لحاظ دسترسی و همچنین عدم رسیدگی به فضاهای عمومی در سطح سایت از عوامل اصلی این نارضایتی می‌باشد.

جدول شماره ۱۸: رتبه‌بندی شاخص‌های زیست محیطی-کالبدی بر اساس پاسخ ساکنان

رتبه	زیر معیار	رتبه	میانگین	انحراف معیار	زیر معیار	معیار
		۱	۳,۴۱	۰,۹۴۱	رضایت از کیفیت آب شهر	زیست محیطی
۲		۲	۳,۱۹	۱,۱۵۵	رضایت جمع‌آوری و دفع آب‌های سطحی	
		۳	۲,۹۱	۱,۰۹۳	رضایت از وضعیت آلودگی	
		۴	۲,۸۵	۰,۹۶۷	رضایت از کیفیت هوا شهر	
		۱	۳,۹۵	۰,۸۷۵	رضایت از خدمات و امکانات موجود	کالبدی
		۲	۳,۸۹	۰,۸۴۰	رضایت از فضاهای عمومی و سبز	
		۳	۳,۶۹	۰,۸۸۹	رضایت از مبلمان شهری	
		۴	۳,۶۵	۰,۹۹۹	دسترسی به راه و وسایل حمل و نقل	
۱		۵	۳,۳۹	۰,۸۰۶	رضایت از فضاها و بناهای موجود	
		۶	۳,۲۷	۰,۹۸۲	معکوس ترافیک	

منبع: یافته‌های پژوهش

بر اساس پاسخ ساکنان از شاخص‌های رضایتمندی رتبه هریک از شاخص‌های اصلی در جدول زیر مشخص شده است.

جدول شماره ۱۹: ارزیابی و الویت بندی نهایی معیارهای رضایتمندی بر اساس پاسخ ساکنان

معیار	Test Value = 3		رتبه	وضعیت رضایت بر اساس طیف لیکرت
	Mean	Std. Deviation		
اقتصادی	۳,۶۴	۰,۴۸۹	۱	متوسط تا خوب
نهادی	۳,۴۱	۰,۶۳۳	۲	متوسط تا ضعیف
اجتماعی	۳,۰۳	۰,۵۵۶	۳	متوسط تا ضعیف
کالبدی	۲,۷۹	۰,۵۴۹	۴	ضعیف
زیست محیطی	۲,۶۵	۰,۶۱۲	۵	ضعیف

منبع: یافته‌های پژوهش

مقادیر بدست آمده در جدول (۱)، از پرسشنامه‌های تکمیلی توسط ساکنان استنتاج شده است و پاسخگویان نظرات خود را در باب گویه‌های مورد پرسش در طیف لیکرت (طیف خیلی ضعیف (۱)، ضعیف (۲)، متوسط (۳)، خوب (۴)، خیلی خوب (۵)) ارائه کرده‌اند. مطابق با یافته‌های پژوهش، یک ارزیابی نهایی از منظر معیارهای رضایتمندی ساکنان صورت گرفت و نشان داد که رضایت ساکنان از شاخص‌های اقتصادی نسبت به دیگر شاخص‌ها وضعیت بهتری دارند.

### نتیجه گیری و پیشنهادها

با توجه به جمعیت جوان، ویژگی‌های فرهنگی و اجتماعی به خصوص مهاجرپذیری و ساخت و سازهای متعدد و جمعیت در حال افزایش این سایت در این پژوهش سعی شده است که کیفیت ذهنی ساکنان نسبت به محل زندگی آنان (مجتمع مسکن مهر سایت کمالوند خرم آباد) بررسی شود برای بررسی کیفیت ذهنی ساکنان از ۵ شاخص (اقتصادی، اجتماعی، نهادی، زیست محیطی و کالبدی) در قالب ۲۹ زیر معیار) استفاده شده و مورد تجزیه و تحلیل و بررسی قرار گرفته است. در ادامه با استفاده از تحلیل عاملی شاخص‌های انتخابی مورد مطالعه به ۱۸ معیار در قالب ۵ عامل تقسیم شدند که مجموع ۵۹/۲۹۱ درصد از واریانس‌ها را شامل می‌شود. عامل اول که زیست محیطی، اجتماعی و نهادی نام گرفته است. مقدار ویژه این عامل در حدود ۴/۹۰۵ است که ۲۰/۴۳۸ درصد از واریانس را توضیح می‌دهد و بیشترین تأثیر را در بین عوامل پنج گانه دارد. عامل دوم، که کالبدی-اقتصادی نام گرفت، دارای مقدار ویژه در حدود ۲/۸۷۹ است که ۱۱/۹۹۵ درصد از واریانس را توضیح می‌دهد. عامل سوم، عامل زیست محیطی-کالبدی نام دارد. مقدار ویژه این عامل ۲/۵۴۹۰ است که ۱۰/۶۲۱ درصد از واریانس را در بر می‌گیرد. عامل چهارم، عامل اقتصادی با مقدار ویژه ۲/۱۲۰ می‌باشد که ۸/۸۸۳ درصد از واریانس را توضیح می‌دهد و نهایتاً عامل پنجم؛ عامل نهادی دارای با مقدار ویژه این عامل ۱/۷۷۷ است که ۷/۴۰۴ درصد از واریانس را در بر می‌گیرد. نامگذاری این عامل‌ها با توجه به متغیرهای بارگذاری شده در هر یک از آنها بوده است.

نتایج مطالعه میدانی در بین ساکنان نشان می‌دهد، میزان رضایتمندی ساکنان از وضعیت اقتصادی نسبت به سایر شاخص‌ها در حد مطلوب‌تری ارزیابی شده است. همچنین میزان رضایت ساکنان از شاخص‌های نهادی، زیست محیطی، کالبدی در حد متوسط و پایینی ارزیابی شده است.

در مجموع کلی می‌توان گفت، وضعیت رضایتمندی ساکنان با توجه به شاخص‌های مورد مطالعه و نتایج به دست آمده در مجموع پایین ارزیابی می‌شود. از دلایل عمده اینکه ساکنان از وضعیت اقتصادی سایت احساس رضایت به نسبت بالاتری دارند می‌توان به:

- نوساز بودن و ادامه روند ساخت و ساز و به تبع وجود فرصت شغلی.
  - ارزانی هزینه‌های اسکان و اجاره بها.
  - عدم نیاز به مراجعات مکرر به ادارات مرتبط با مدیریت شهری برای اخذ مجوز و ...
  - آماده بودن یک سری خدمات زیربنایی در سایت و به تبع عدم نیاز به پیگیری در ادارات مرتبط.
- همچنین سایت کمالوند مسکن مهر شهر خرم آباد نقش خوابگاهی داشته و به لحاظ ساختاری دارای عدم تنوع و بیشتر در قالب سایت‌های مسکونی بنا شده است، و فاقد ساختار باز با پیاده‌روهای وسیع و یا پارک‌های بزرگ می‌باشد.

از دلایل اصلی کم بودن رضایتمندی ساکنان در بعد زیست محیطی-کالبدی و اجتماعی می‌توان به:

- نبود زیرساخت‌های شهری کافی و مناسب به علت نوساز بودن شهر.
  - آلودگی‌های زیست محیطی در سطح سایت به علت عدم استقرار جایگاه‌ها و سطل‌های زباله در محل.
  - نرخ‌های بالای مهاجرت روستاییان و افراد کم بضاعت به این محیط و در نتیجه ازدحام جمعیت در آن و پیشی گرفتن جمعیت بر امکانات.
  - مصرفی بودن و فقدان نقش‌های خدماتی در سطح سایت.
  - نبود فضای باز و سبز در بین بلوک‌های مسکونی.
  - عدم دسترسی بلوک‌های مسکونی به شبکه فاضلاب شهری.
  - عدم آشنایی ساکنان باهم و نبود روابط اجتماعی اشاره کرد.
- با توجه به نتایج حاصل از پژوهش حاضر در سطح سایت کمالوند مسکن مهر شهر خرم آباد پیشنهادی‌ها به شرح زیر برای ارتقای سطح کیفیت زندگی ساکنان ارائه می‌گردد که این مهم نیازمند توجه جدی مدیران و برنامه‌ریزان شهری می‌باشد.

- بهبود وضعیت حمل و نقل عمومی.
- تقویت برنامه‌های اجتماعی و فرهنگی در راستای گسترش امید به آینده و افزایش حس تعلق و تعهد در بین ساکنان.

- توجه ویژه به این مسکن به علت مشکلات موجود در این ساخت و نبود بسیاری از امکانات در سطح سایت.
- تقویت امکانات بهداشتی، درمانی.
- ایجاد و توسعه فضاهای سبز عمومی.
- ایجاد امکانات و خدمات شهری در سطح سایت از قبیل (نانوایی، فروشگاه مواد غذایی، کتابخانه، ایستگاه تاکسی و اتوبوس و ...
- ایجاد سیستم فاضلاب شهری.

- توجه بیشتر به بحث زیباسازی و مبلمان شهری.
- توجه بیشتر به بحث نظافت و جمع‌آوری زباله‌های شهری.
- ساماندهی وضعیت ترافیک شهری در جهت ایجاد آرامش شهری و آسایش ساکنان با توجه به اینکه عمده ساکنان این ناحیه از اقشار ضعیف جامعه می‌باشند.
- بهبود مسیرهای دسترسی به سطح سایت.
- ایجاد NGO ها در سطح سایت برای مشارکت دادن هرچه بیشتر ساکنان و درگیر کردن آنها در جریان و روند مدیریت سایت.

## منابع

- آیت‌اللهی، رضا، شجاع، سعیده، شجاع، فرشته. (۱۳۹۱). سنجش شاخص‌های ذهنی کیفیت زندگی در شهرهای ایرانی-اسلامی نمونه موردی: شهر یزد، همایش ملی معماری و شهرسازی ایرانی-اسلامی.
- براتی، ناصر، یزدان پناه، محمدرضا. (۱۳۹۰). بررسی ارتباط مفهومی سرمایه اجتماعی و کیفیت زندگی در محیط شهری مطالعه موردی: شهر جدید پردیس، پژوهشگاه علوم انسانی و مطالعات فرهنگی، سال دوم، شماره اول.
- خادم‌الحسینی، احمد، منصوریان، حسین، ستاری، محمدحسین، ستاری. (۱۳۸۹). سنجش کیفیت ذهنی زندگی در نواحی شهری مطالعه موردی: شهر نورآباد، استان لرستان، فصلنامه جغرافیا و مطالعات محیطی، سال اول، شماره سوم.
- خواججه شاهکوهی، علیرضا، مهدوی، شهرام. (۱۳۹۱). ارزیابی و تحلیل شاخص‌های ذهنی کیفیت زندگی در شهرهای مرزی مطالعه موردی: شهر بندر ترکمن، همایش ملی شهرهای مرزی و امنیت؛ چالش‌ها و رهیافت‌ها.
- رفعیان، مجتبی، مولودی، جمشید، پورطاهری. (۱۳۸۹). سنجش کیفیت محیط شهری در شهرهای جدید مطالعه موردی: شهر جدید هشتگرد، مجله برنامه‌ریزی و آمایش فضا، دوره ۱۵، شماره ۳.
- غیاثوند، الهام. (۱۳۸۸). تأثیر سرمایه‌های اجتماعی بر کیفیت زندگی ساکنان محلات شهری، فصلنامه مهندس مشاور، شماره ۳۵.
- فرجی ملائی، امین، عظیمی، زیاری، کرامت‌اله. (۱۳۸۹). تحلیل ابعاد کیفیت زندگی در نواحی شهری، مجله پژوهش و برنامه‌ریزی شهری، سال اول، شماره دوم.
- قربانی، رسول، تیموری، راضیه. (۱۳۸۹). تحلیلی بر نقش پارک‌های شهری در ارتقای کیفیت زندگی شهری مطالعه موردی: پارک‌های شهری تبریز، پژوهش‌های جغرافیای انسانی، شماره ۷۲.
- کریمی، جلال، هلامحلاتی نایینی، کورش، احمد نژاد، الهام. (۱۳۹۰). ارزیابی جامعه‌شاهین شهر اصفهان: به منظور برنامه‌های عملیاتی ارتقای سلامت در سال ۱۳۸۷" مجله تخصصی اپیدمیولوژی ایران، دوره ۸، شماره ۱.
- کوکبی، افشین. (۱۳۸۶). معیارهای ارزیابی کیفیت زندگی شهری در مراکز شهری، نشریه هویت شهر، سال اول، شماره ۱.
- لطفی، صدیقه، منوچهری، ایوب. (۱۳۹۰). تأثیر ابعاد عینی و ذهنی دسترسی به تسهیلات محله‌ای در کیفیت زندگی شهری، نشریه هنرهای زیبا-معماری و شهرسازی، شماره ۴۵.
- نوابخش، مهرداد. (۱۳۹۱). کیفیت زندگی شهری و برخی عوامل اجتماعی مؤثر بر آن در شهر کرمانشاه، فصلنامه مطالعات شهری، سال دوم، شماره سوم.
- وارثی، حمیدرضا، عامل بافنده، مهدی، محمدزاده، محمد. (۱۳۸۹). بررسی و تحلیل مولفه‌های هویت شهری و رابطه آن با میزان تعلق مکانی ساکنین شهرهای جدید (مطالعه موردی: شهر گلپه‌هار)، مجله پژوهش و برنامه‌ریزی شهری، سال اول، شماره دوم.
- وظیفه دوست، حسین، مهدی امینی. (۱۳۸۸). بررسی میزان اهمیت شاخص‌های کیفیت زندگی شهری تهران از دیدگاه مدیران و متخصصان مدیریت شهری، فصلنامه مطالعات مدیریت شهری، سال اول، شماره سوم.



- Lee, Y.J. (2008). Subjective quality of life measurement in taipei. *Building and Environment*, 43(7).
- Amanda, W.; Vemuri, A and Costanza, R. (2006) The role of human, social, built and natural capital in explaining life satisfaction at the country level: Toward a National well-Bing index (NWI), *Ecological Economics* 58(2006)119-133.
- , Vol.29 Diwan, R. (2000), Relational Wealth and Quality of life, *Journal of socio-Economics*
- Liu, B. (1976), Quality of life indicators in U.S metropolitan areas: A statistical analysis, New York: Rutledge.
- Ashton, John, (2000), Healthy ceities, Concept and vision, University of Liverpool, Liverpool, UK
- Foo, T.S. (2000). "Subjective assessment of Urban Quality of Life in Singapore" *Habitat International*, v. 24, n. 1, pp. 31-49.
- Epley, Donald R. and Mohan Menon. (2008). "A Method of Assembling cross-sectional Indicators into a community's Quality of Life" *Social Indicators Research*, pp. 281-296.
- Milbrath, L.W. (1978). "Indicators of Environmental Quality" in *Indicators of Environmental quality and Quality of Life*. UNICCO Reports and Papers in the social Sciences, n. 38, Paris: UNESCO
- Harpham, Trudy & et al (2006), Healthy city projects in developing countries: The first evaluation.
- Baldwin, S., C. Godfrey, & C. Propper (2005). *Quality of life: Perspectives and Policies*, New York
- Pal, A. K., Kumar, U. C., 2005, Quality of Life Concept for the Evaluation of Societal Development of Rural Community in West Bangal, India, *Rural Development*, Volume xv, no 2.

