

## مقاله پژوهشی

## ارزیابی تطبیقی میزان سنجش رضایت ساکنان از مسکن مهر (مورد مطالعه: مسکن مهر شرق و مسکن مهر غرب زاهدان)

حسنیه شیران<sup>۱</sup>، حمیدرضا رخشانی‌نسب<sup>۲\*</sup>

۱. کارشناس ارشد جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشگاه سیستان و بلوچستان

۲. استادیار گروه جغرافیا، دانشگاه سیستان و بلوچستان

(دریافت: ۱۳۹۹/۰۶/۲۱ پذیرش: ۱۴۰۰/۰۸/۱۱)

### Comparative Assessment of Residents' Satisfaction with Mehr Housing (Case Study: Mehr Shargh Housing and Mehr Gharb Housing in Zahedan)

Hassanieh Shiran<sup>1</sup>, Hamidreza Rakhshani Nasab<sup>2\*</sup>

1. M.A. in Geography and Urban Planning, Sistan and Baluchestan University

2. Assistant Professor, Department of Geography, Sistan and Baluchestan University

(Received: 12/Sep/2020)

Accepted: 02/Nov/2021)

#### Abstract

One of the main policies of the country and one of the most important strategies of the government in recent years is the "Mehr Housing Project" with the aim of providing housing for different groups. The purpose of this study is "Comparative evaluation of residents' satisfaction with Mehr housing in Zahedan." The research is applied in terms of purpose and descriptive-analytical in terms of nature and method. In the process of collecting data and information, documentary and field methods have been used. The statistical population of the study is the residents of Mehr Shargh and Gharb housing complexes in Zahedan and includes 4950 heads of households. The sample size was estimated to be 562 heads of households based on Cochran's formula and SPSS software was used to analyze the data. The results of Pearson correlation analysis show that there is a significant relationship between age and monthly income and education with satisfaction with the residential complex. However, the results of t-test showed that the satisfaction of the residents of Mehr Zahedan housing complexes with a total average of 79 sub-criteria is lower than the average (2.41). Friedman test was used for the final ranking of indicators and the most important effect is the performance-structural index including accesses and facilities. SAWARA model was used to analyze the most effective indicators affecting the quality of housing according to experts. The most important content indicators are the presence of CCTV cameras and closer proximity to the shopping center. Finally, the results of independent t-test to compare the two residential complexes of Mehr showed that there is no significant difference in terms of satisfaction in Mehr housing in Zahedan.

**Keywords:** Assessment, Mehr Housing, Housing Quality Indicators, Zahedan City, Satisfaction.

#### چکیده

یکی از عمده‌ترین سیاست‌های کشور در سال‌های اخیر با هدف تأمین مسکن اقشار مختلف، «طرح مسکن مهر» است که به‌عنوان یکی از استراتژی‌های اصلی دولت با هدف تأمین مسکن اجرا شد. هدف این پژوهش، «ارزیابی تطبیقی میزان سنجش رضایت ساکنان از مسکن مهر در شهر زاهدان» است. پژوهش از لحاظ هدف کاربردی و از لحاظ ماهیت و روش توصیفی-تحلیلی است. در جمع‌آوری داده‌ها و اطلاعات از روش‌های اسنادی و میدانی استفاده شده است. جامعه آماری پژوهش، ساکنان مجتمع‌های مسکن مهر شرق و غرب زاهدان و شامل ۴۹۵۰ سرپرست خانوار است. حجم نمونه بر اساس فرمول کوکران ۵۶۲ سرپرست خانوار برآورد شده که برای تجزیه و تحلیل داده‌ها از نرم‌افزار SPSS استفاده شده است. نتایج حاصل از تحلیل همبستگی پیرسون نشان می‌دهد اگرچه بین متغیرهای سن و درآمد ماهیانه و میزان تحصیلات با رضایت از مجتمع مسکونی رابطه معنی‌داری وجود دارد. اما نتایج آزمون T نشان داد رضایت‌مندی ساکنان مجتمع‌های مسکن مهر زاهدان با میانگین کلی ۷۹ زیرمعیار، پایین‌تر از حد متوسط (۲/۴۱) است. برای رتبه‌بندی نهایی شاخص‌ها از آزمون فریدمن و مهمترین اثرگذار نیز شاخص عملکردی-ساختاری شامل دسترسی‌ها و تسهیلات است. برای تحلیل مؤثرترین شاخص‌های اثرگذار بر کیفیت سکونت از نظر کارشناسان، از مدل SAWARA و مهمترین شاخص محتوایی شاخص اثرگذار وجود دوربین مدار بسته، نزدیکی بیشتر به مرکز خرید است. در نهایت نتایج آزمون T مستقل برای مقایسه دو مجتمع مسکونی مهر نشان داده، اختلاف معنی‌داری از نظر سطح رضایت‌مندی در مسکن مهر زاهدان وجود ندارد.

**واژه‌های کلیدی:** سنجش، مسکن مهر، شاخص‌های کیفی مسکن، شهر زاهدان. رضایت‌مندی.

\*Corresponding Author: Hamidreza Rakhshanasab

E-mail: rakhshanasab\_h@gep.usb.ac.ir

نویسنده مسئول: حمیدرضا رخشانی‌نسب

## مقدمه

مسکن از دیرباز مهم‌ترین مسئله زندگی انسان‌ها بوده است. داشتن سرپناهی مطمئن، ایمن و راحت از آرزوهای دیرینه هر انسانی است (شکرگزار و همکاران، ۱۳۹۵: ۸۲). هر چند نوع و شکل مکانی که انسان‌ها در طول تاریخ به‌عنوان محل اسکان خود برگزیده‌اند تغییرات تدریجی و مداوم داشته است، این تحولات همواره در جهت رفاه انسان‌ها صورت گرفته است؛ چرا که امروزه بیش از ۵۰ درصد عمر انسان در داخل خانه سپری می‌شود (یزدانی و همکاران، ۱۳۹۶: ۲۵۴). از این‌رو، مسکن تبدیل به یکی از اصلی‌ترین راهبردها در تصمیم‌گیری کلان کشورها برای برنامه‌ریزی در خصوص مسکن شده است (کامرانی و همکاران، ۱۳۹۱: ۷۶). در کشورهای پیشرفته، مسکن بُعدی از رفاه اجتماعی است و برنامه‌ریزی‌های توسعه مسکن بر بهبود کیفی متمرکز است اما در کشورهای در حال توسعه، فقدان منابع کافی، ضعف مدیریت اقتصادی، نداشتن مدیریت جامع و افزایش شتابان جمعیت، تأمین مسکن در این کشورها را به شکل پیچیده و چندبعدی درآورده است (بهمنی و قائد رحمتی، ۱۳۹۵: ۴۸).

در ایران مشکل مسکن قبل از دهه ۱۳۳۰ چندان مسئله‌ساز نبود، اما پس از دهه ۱۳۳۰ با مهاجرت روستاییان و رشد فزاینده کلان‌شهرها، تبدیل به مسئله‌ای جدی شد (قنبری، ۱۳۹۵: ۲۳۰). در سال‌های پس از پیروزی انقلاب اسلامی، مشکل تأمین مسکن گروه‌های کم درآمد همواره از مسائل اساسی دولت‌ها بوده و به این منظور سیاست‌های مختلفی در پیش گرفته شده است. سیاست‌هایی همچون واگذاری زمین دولتی، فروش متری مسکن به‌صورت اجاره به شرط تملیک، حمایت از انبوه‌سازان، حمایت از مسکن اجاره‌ایی، واگذاری حق بهره‌برداری از زمین و سیاست جدید نیز تأمین مسکن اقشار مختلف اجتماعی (صفایی‌پور و زاد ولی‌خواجه، ۱۳۹۶: ۱۵) است.

در این برنامه فعالیت‌های بخش غیر دولتی مسکن در سه گونه ۱- مسکن آزاد فاقد استانداردهای الگوی مصرف و بدون حمایت دولت ۲- مسکن حمایتی براساس استانداردهای الگوی مصرف و با حمایت دولتی ۳- مسکن اجتماعی با مشارکت دولت و به منظور حمایت از گروه‌های کم درآمد، هدف ایجاد این نوع مسکن، لحاظ دو ویژگی حداقل امکانات قابل قبول و برخورداری از سطح پایین‌تر از استانداردهای الگوی مصرف مسکن (ضابطیان و همکاران، ۱۳۹۶: ۷۷) است.

اهداف عمده برنامه ایجاد مسکن اجتماعی برای خانوارهای کم درآمد و تأمین مسکن برای اقشار کم درآمد و رفع مشکل

بی‌مسکنی و حاشیه‌نشینی است. (زنگنه و همکاران، ۱۳۹۶: ۳۵).

بدین ترتیب، عمده‌ترین سیاست‌های کشور با هدف تأمین مسکن برای اقشار مختلف جامعه، شامل سیاست آماده‌سازی زمین شهری، قانون زمین شهری، سیاست مسکن حمایتی، مسکن اجتماعی، انبوه‌سازی، کوچک‌سازی، آپارتمان‌سازی و سیاست مسکن استیجاری بوده است. البته در سال‌های اخیر در کشور، به منظور برنامه‌ریزی برای مسکن اقشار بدون مسکن، «طرح مسکن مهر» نیز اجرا شده است (قنبری، ۱۳۹۵: ۲۳۰). زیرا بر اساس اصل سی و یکم قانون اساسی، داشتن مسکن مناسب حق هر فرد و خانواده ایرانی است و دولت وظیفه دارد که با رعایت اولویت برای آن‌ها که نیاز بیشتری دارند، زمینه اجرای این اصل را فراهم آورد (انصاری، ۱۳۹۴: ۹۶). در همین راستا طرح مسکن مهر در ابتدا در قالب بند «د» تبصره ۶ قانون بودجه سال ۱۳۸۶ در ایران آغاز شد و سپس بر مبنای قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن به‌صورت پیوسته در دستور کار قرار گرفت. البته ذکر این نکته ضروری است که این طرح در حقیقت شامل اجاره بلندمدت زمین جهت احداث مسکن است (منجذب و مصطفی‌پور، ۱۳۹۳: ۲). بر طبق مفاد ماده ۲۱ دستورالعمل اجرایی آیین‌نامه بند «د» تبصره ۶ قانون بودجه سال ۱۳۸۶، پالایش متقاضیان مسکن مهر بر اساس چهار شاخص اصلی صورت می‌گیرد: ۱- فاقد زمین یا مسکن ملکی، ۲- عدم سابقه استفاده از امکانات دولتی، ۳- متأهل یا سرپرست خانوار، ۴- داشتن سابقه پنج ساله سکونت در شهر مورد تقاضا (بابائی و قربانپور راسخ، ۱۳۹۴: ۳۵).

شرایط دولت نهم با مطرح ساختن طرح مسکن مهر در قالب تولید انبوه مسکن برای دهک‌های درآمدی پائین جامعه با شیوه تولید تعاونی گامی در راستای عملی ساختن اصول ۳۱ و ۴۳ قانون اساسی و همچنین ماده ۹۵ بند «و» قانون برنامه چهارم توسعه، حمایت از تأمین مسکن ارزان قیمت برای اقشار آسیب‌پذیر و گروه‌های کم درآمد را به‌عنوان یکی از وظایف دولت مورد تأکید قرار داده است (بهمنی و قائد رحمتی، ۱۳۹۵: ۴۹).

این طرح که بزرگ‌ترین طرح توسعه در بخش مسکن در طول تاریخ مسکن در ایران است (جوزی و جعفری‌نسب، ۱۳۹۳: ۶۰۳)، در قالب واگذاری حق بهره‌برداری از زمین برای ساخت مسکن کوچک یا متوسط با زیربنای هر واحد ۷۵ متر مربع و تخصیص وام بلندمدت با هدف کاهش و حذف هزینه زمین از قیمت تمام شده ساختمان برای انطباق با توان مالی

رفته است. همچنین به دلیل آشنایی با بازخوردها از طرف ساکنین پروژه‌های مسکن، تمایلات آن‌ها در طراحی مسکن مورد توجه قرار گرفت ( Abdul mohit & azim., 55: 2012). اما اندازه‌گیری میزان رضایت از سکونتگاه پیچیده است و به عوامل بسیاری بستگی دارد (گیفورد، ۱۳۸۷: ۹۸).

نظریه رضایتمندی سکوتی برای تعیین یک چارچوب راهنما جهت شناخت خصوصیات ساختاری خانوارها و بافت محل سکونت آن‌ها به کار می‌رود. رضایتمندی سکوتی از آنجا که بخشی از حوزه رضایتمندی از زندگی در معنای عام است، یکی از مهمترین موضوعات پژوهشی در زمینه محیط مسکونی محسوب می‌شود (G & Hokao, 2006: 166). از سوی دیگر رضایتمندی سکوتی، معادل میزان رضایت تجربه شده فرد یا عضوی از یک خانواده از موقعیت سکوتی فعلی خود محسوب می‌شود (McCrary Vody, 1977: 245). البته رضایتمندی سکوتی را می‌توان رابطه میان افراد و محیط سکوتی آن‌ها دانست (Walton, 2008: 406). در شناخت بنیان‌های نظری مرتبط بر رضایتمندی سکوتی از یک سو تفاوت بین مسکن و محله موجود، واقعی و مطلوب خانواده‌ها مورد توجه قرار می‌گیرد (Abdul mohit, 2010: 19) و از سوی دیگر موضوعاتی همچون

نوع جنسیت بعنوان یک شاخص (Van poll, 1997: 23; Jaafat er al. 2006; Varady and Carrozza, 2000) در کنار گروه‌های سنی و به‌ویژه سالمندان در میزان رضایتمندی (Loo, 1986: 109-131) مورد ارزیابی و پژوهش قرار دارد.



شکل ۱. مدل مفهومی پژوهش

خانوارهای کم درآمد و میان درآمد در نظر گرفته شده است (درودی و همکاران، ۱۳۹۳: ۱۲۶). اما در این رهگذر همان‌گونه که رفع مشکل مسکن به‌عنوان مهم‌ترین و اصلی‌ترین خروجی این پروژه ملی مورد بحث است، در مقابل منابع ورودی و مورد نیاز این طرح نیز بسیار چشمگیر بود (وفادار اصغری و همکاران، ۱۳۹۲: ۳). حال در کنار این هزینه و تلاش‌هایی که جهت احداث مسکن شده است، یکی از مسائل مطرح در این زمینه مسئله احساس رضایتمندی ساکنان از محیط مسکونی است. امروزه با توسعه جوامع انسانی و تغییر شیوه زندگی و سکونت مردم، توجه طراحان و برنامه‌ریزان به کیفیت فضاها و محیط ساخته شده به‌منظور تأمین رضایت ساکنان افزایش یافته است (رضایی و کمائی‌زاده، ۱۳۹۱: ۱۵). با توجه به آنکه مدت زمان زیادی از ساخت و تحویل واحدهای مسکن مهر می‌گذرد، تحقیقاتی در این موضوع و به‌ویژه از جنبه کیفی آن صورت گرفته است. امری که عدم توجه به آن می‌تواند تأثیر سیاست‌های مذکور را کم‌رنگ و حتی بی‌نتیجه نماید. در واقع مفهوم کیفیت مسکن که یکی از رویکردهای سنجش رضایتمندی از کیفیت سکوتی قابل دستیابی است، بخش اثرگذار و البته فراموش شده مسکن مهر است (ملکی و همکاران، ۱۳۹۴: ۱۵۶). لذا پژوهش حاضر به‌منظور ارزیابی تطبیقی میزان رضایت ساکنان از کیفیت سکوتی مسکن مهر در شرق (مهرشهر) و غرب زاهدان به عنوان دو قطب مسکن مهر در شهر زاهدان انتخاب شده است. با توجه به اینکه در ابتدا مسکن شرق (مهرشهر) مورد توجه دولت بوده، از این رو به لحاظ امکانات زیرساختی، دولت و شرکت‌های پیمانکار توجه ویژه‌ای به مسئله داشتند و بعد با توجه به تعداد متقاضیان و به دنبال اهداف سیاست مسکن مهر، تعدادی واحد در قسمت غرب زاهدان به افراد متقاضی واگذار گردید که دچار ضعف‌ها و نارسایی‌هایی است. لذا پژوهش حاضر به دنبال پاسخ‌گویی به سوالاتی همچون، تاچه اندازه ویژگی‌های فردی ساکنین در رضایتمندی از مسکن مهر شهر زاهدان اثرگذار بوده و مؤثرترین شاخص‌های اثرگذار از نظر ساکنین و کارشناسان کدامند؟ در ادامه، تفاوت سطح رضایتمندی در شهرک مسکونی مهرشهر (شرق) با مسکن مهر غرب زاهدان چه نتایجی را نشان می‌دهد.

در سال‌های اخیر مقوله رضایتمندی در پژوهش‌های مرتبط با سنجش کیفیت محیط در نواحی سکوتی مطرح شده است. رضایتمندی از کیفیت محیط در اوایل دهه ۱۹۶۰ به عنوان الگویی برای ارتقای طراحی توسعه‌های عظیم مسکن به‌کار

این زمینه، دولت‌ها در کشورهای مختلف با روش‌های متفاوت اقدام به تأمین مسکن مناسب برای اقشاری می‌نمایند که خود به تنهایی قادر به انجام آن نیستند (حسینی و همکاران، ۱۳۹۴: ۴۵).

تأمین مسکن مناسب برای اقشار کم‌درآمد و یا اقشار با درآمد ثابت مانند کارگران و کارمندان، یکی از اهداف جمهوری اسلامی است. بنابر این، تأمین مسکن مناسب برای این اقشار از رکن‌های حقوق اساسی مردم است که در اصول ۳۱ و ۴۱ قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران و قانون چهارم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی مورد تأکید قرار گرفته است (زنجانی و همکاران، ۱۳۹۰: ۹۲). در ایران با افزایش جمعیت شهرها و به دنبال آن مهاجرت به شهرهای بزرگ، نیاز به مسکن از مهم‌ترین دغدغه‌های مدیران شهری مطرح شده است (صفایی‌پور و زاد ولی خواجه، ۱۳۹۶: ۱۵۱).

با توجه به اینکه کیفیت مسکن یکی از مؤلفه‌های تأثیرگذار در امر رضایتمندی ساکنین از احساس وابستگی و تعلق مکانی است، بر این مبنا در دهه‌های گذشته تحقیقات ارزشمندی در سراسر دنیا صورت گرفته است. در مطالعاتی که به‌وسیله (Lasing & marans, 1969: 95-99) در سال ۱۹۶۹ صورت گرفت، رضایتمندی به‌عنوان یکی از معیارهای کلیدی در امر کیفیت محیطی مورد بررسی قرار گرفت. نتایج تحقیقات رضایتمندی نشان می‌دهد که بین متغیرهای فردی از جمله سن، وضعیت اقتصادی و اجتماعی و مالک بودن با رضایتمندی شهروندان از محیط مسکونی و مشارکت در امور شهری رابطه وجود دارد (یزدانی و همکاران، ۱۳۹۶: ۲۵۵). گیلبرت<sup>۲</sup> (۲۰۱۴) نیز در پژوهشی پروژه ساخت مسکن دولتی برای صد هزار خانوار فقیر در کشور کلمبیا توسط دولت را مورد بررسی قرار داده است. وی در این مطالعه، اثربخشی ساخت و ساز دولتی جهت رفع مشکل مسکن افراد فقیر و بی‌خانمان را مورد پرسش قرار داده و متذکر می‌شود که پروژه‌های قبل نتوانسته‌اند حلال مشکل مذکور باشند. گودینگ<sup>۳</sup> (۲۰۱۶) در پژوهشی با عنوان ساخت مسکن گروه‌های کم‌درآمد در موریس: بهبود عدالت اجتماعی و کیفیت محیطی، دخالت دولت در ساخت مسکن گروه‌های کم‌درآمد در جزیره موریس را به دلیل نادیده گرفتن کیفیت محیطی، عدالت اجتماعی و مشارکت ساکنان، ناموفق می‌داند. در این پژوهش تأکید شده است که دولت در برنامه‌های خانه‌سازی، از زمین‌های در دسترس استفاده کرده

بنابراین کیفیت محیط، مفهومی چند بعدی است که با مفاهیمی همچون کیفیت زندگی، کیفیت مکان، ادراک و رضایت شهروندی و قابلیت زندگی اشتراکاتی دارد؛ به‌طوری‌که در بسیاری از موارد به‌عنوان معانی مشابه در نظر گرفته می‌شود (کمپ و همکاران، ۱۳۷۹: ۱۶). امروزه در بیشتر کشورهای جهان به علت شکست بسیاری از سیاست‌های مسکن گروه‌های کم‌درآمد، توجه بیش از حد به جنبه‌های کمی آن دارند. در این راستا تلاش برای پژوهش‌های جامع‌نگر، از مهم‌ترین فعالیت‌های مربوط به حوزه مسکن گروه‌های کم‌درآمد محسوب می‌شود (مسهودی راد و همکاران، ۱۳۹۶: ۲). زیرا مسئله بی‌خانمانی و نداشتن سرپناه یک مشکل جهانی است. در حال حاضر مسئله مسکن یک امر جهانی شده و جوامع کشورهای مختلف نیز با چنین مسائلی دست به گریبان‌اند؛ حتی کشورهای توسعه‌یافته نیز در برخی موارد از این قاعده مستثنی نیستند (قنبری، ۱۳۹۵: ۲۳۰).

با توجه به حساسیت موضوع، پس از تصویب بیانیه جهانی حقوق بشر در سال ۱۹۴۸ (حق داشتن مسکن مناسب) به‌عنوان یکی از مهمترین استانداردهای زندگی مطلوب مورد توجه قرار گرفته است. از آن تاریخ، همه دولت‌ها مقررات خاصی در زمینه سرپناه، وضع و اقدام به ایجاد وزارتخانه‌های مسکن یا گنجاندن بخش مسکن در وزاتخانه‌های اجرایی مرتبط به‌منظور تخصیص بودجه و تدوین سیاست‌ها، مقررات، برنامه‌ها و پروژه‌های خاص در حوزه مسکن کرده‌اند (محمدی‌دوست و همکاران، ۱۳۹۷: ۲۵۲). از سوی دیگر در دومین اجلاس اسکان بشر (۱۹۹۶)، مسکن مناسب شامل موضوعاتی همچون وجود سرپناه مناسب یعنی آسایش، فضای دسترسی فیزیکی و امنیت، امنیت مالکیت، پایداری و دوام سازه‌ای، روشنایی و تهویه و سیستم گرمایشی، زیرساخت‌های اولیه، مکان و قابلیت دسترسی از نظر کار و تسهیلات اولیه می‌باشد که البته این موارد در حد استطاعت مردم بایستی تأمین شود (آزادخانی و جهانی، ۱۳۹۵: ۲۴).

بررسی تجارب سایر کشورهای جهان نشان می‌دهد، تأمین مسکن برای بسیاری از دولت‌ها، به‌عنوان یک چالش مطرح است. تأمین مسکن گروه‌های مختلف جامعه از جمله گروه‌های کم‌درآمد و خانوارهای جوان که در ابتدای فعالیت اقتصادی خود هستند و تا مدتی امکان ورود به بازار مسکن را ندارند، از وظایف اصلی دولت‌ها در سراسر جهان محسوب می‌شود. در

2. Gilbert  
3. Gooding

1. kamp, I. et al.

اخیر، امکانات و خدمات مختلفی در مهرشهر زاهدان برای ساکنان مهیا شده است.

### داده‌ها و روش کار

پژوهش حاضر از لحاظ هدف «کاربردی» و از حیث ماهیت و روش، «توصیفی-تحلیلی» است. جمع‌آوری داده‌ها به دو صورت اسنادی و میدانی با استفاده از پرسشنامه و تکمیل آن در بین سرپرستان خانوارهای مسکن مهر انجام شده است. روایی پرسشنامه از نظر اساتید و کارشناسان مورد بررسی و اصلاح قرار گرفته و در نهایت پرسشنامه نهایی با روایی مناسب به دست آمد. در بررسی پایایی پرسشنامه از روش آلفای کرونباخ استفاده شده که مقدار آلفای کرونباخ به صورت کلی ۰/۸۸۶ بوده است. آلفای کرونباخ برای پرسشنامه متخصصین ۰/۸۴۸ به دست آمد که نشان‌دهنده قابلیت اعتماد بسیار مناسب ابزار پژوهش است.

جدول ۶. وضعیت پایایی شاخص‌های پژوهش براساس آلفای کرونباخ

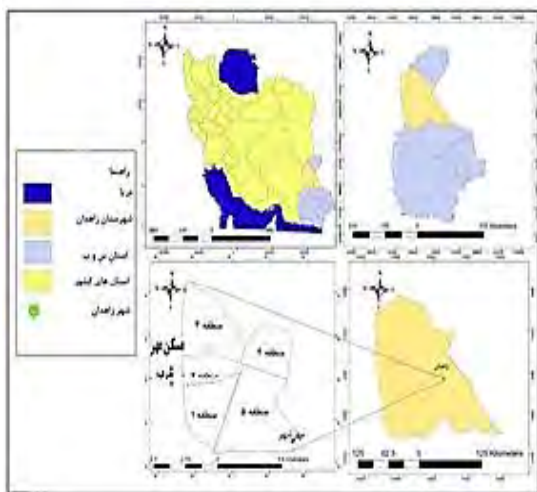
شاخص	عملکردی - ساختاری	کالبدی فضایی	محتوایی	محیط مسکونی	مجموعی
آلفای کرونباخ	۰/۷۳۱	۰/۷۱۴	۰/۸۲۱	۰/۷۶۲	۰/۸۸۶
تعداد گویه	۱۶	۱۳	۲۴	۲۱	۷۹

جامعه آماری مسکن مهر شرق، شامل ۴۵۰۰ واحد ساخته شده و در مسکن مهر غرب ۴۵۰ واحد ساخته شده است. حجم نمونه پژوهش با استفاده فرمول کوکران با قابلیت اطمینان ۹۵٪ و خطای ۵٪، ۵۶۲ واحد مسکونی برآورده شده است که با استفاده از روش نمونه‌گیری تصادفی و فرمول کوکران، ۳۵۴ نمونه برای مسکن شرق و ۲۰۸ نمونه برای مسکن غرب از میان سرپرستان خانوارها پرسشگری شده است. شاخص‌های مورد استفاده در این پژوهش شامل دو بخش است: بخش نخست مربوط به ویژگی‌های فردی

است. شینگ یاپ<sup>۱</sup> (۲۰۱۶) در پژوهشی تحت عنوان اصول و سیاست‌های خانه‌سازی برای گروه‌های کم درآمد در آسیا، به ارزیابی و نقد سیاست‌های خانه‌سازی برای گروه‌های کم‌درآمد در آسیا پرداخته است. نتایج این مطالعه نشان می‌دهد که این سیاست‌ها در آسیا ناموفق بوده و منجر به شکل‌گیری سکونتگاه‌هایی در حاشیه شهرها شده که از آن به حاشیه‌نشینی نوین یاد شده است. در این مقاله استدلال شده است، مادامی که گروه‌های کم‌درآمد خودشان توانایی دسترسی به زمین شهری نداشته باشند، سیاست‌های خانه‌دار کردن گروه‌های کم درآمد بی‌فایده خواهد بود.

در سطح داخلی، در پژوهشی که نوری و همکاران (۱۳۹۵) درباره عوامل مؤثر بر میزان رضایت‌مندی ساکنان مسکن مهر دهاقان انجام داده‌اند، به این نتیجه رسیده‌اند که فقدان دسترسی مطلوب به خدمات رفاهی و مراکز عمده فعالیتی، عدم مطلوبیت وضعیت پیاده‌سواری و اختلاط کاربری‌ها و وجود آلودگی زیست‌محیطی در مجاورت سایت از مهم‌ترین عوامل نارضایتی ساکنان مجتمع مسکونی دهاقان است. در پژوهشی که زنگنه و همکاران (۱۳۹۶) در ارتباط با میزان رضایت‌مندی از کیفیت سکونت مسکن مهر همدان انجام داده‌اند به این نتیجه رسیده‌اند که ساکنان از مجتمع‌های مسکونی رضایت دارند، اما از کیفیت خدمات، تسهیلات، دسترسی و نزدیکی به مراکز شهری و حمل و نقل شهری ناراضی هستند. در مطالعاتی که در حوزه مسکن برای بررسی شاخص‌های مسکن مناسب توسط درودی و همکاران (۱۳۹۳) در هشتگرد و حجازی (۱۳۹۴) در ماهشهر انجام شده، ساکنان مجتمع‌های مورد بررسی، در بسیاری از شاخص‌ها مانند دسترسی‌ها، کاربری‌ها و خدمات شهری رضایت نسبی دارند.

بررسی مطالعات انجام شده نشان می‌دهد که اگر چه پژوهش‌های اندکی در حوزه رضایت‌مندی در زمینه مسکن و محیط مسکونی انجام گرفته، با توجه به اینکه یکی از مؤلفه‌های ارزیابی موفقیت پروژه‌های شهری از جمله پروژه‌های مسکن، بررسی میزان رضایت‌مندی ساکنان از این مسکن است، این مسئله کمتر مورد توجه قرار گرفته است. همچنین در مورد مسکن مهرشهر زاهدان و ارزیابی رضایت‌مندی از کیفیت سکونت این مجتمع‌ها، فقط پژوهش در سال ۱۳۹۱ توسط رفیعیان و همکاران در بخش مسکن مهر شرق زاهدان (مهرشهر) انجام شده است. ضمن اینکه در طول سال‌های



شکل ۲. موقعیت جغرافیایی ناحیه پژوهش

### شرح و تفسیر نتایج

یافته‌های پژوهش نشان می‌دهد که جامعه‌ی آماری مورد مطالعه از ۴۷۱ نفر مرد (معادل ۸۳/۱ درصد) و ۹۱ نفر زن (معادل ۱۶/۹ درصد) تشکیل شده است که از این تعداد ۶/۹ درصد مجرد و ۹۳/۱ درصد متأهل هستند. توزیع فراوانی پاسخگویان برحسب سطح تحصیلات نیز نشان می‌دهد که افراد بی‌سواد ۲/۲ درصد، ابتدایی ۸/۹ درصد، راهنمایی ۲۱/۸ درصد، دیپلم ۳۸/۷ درصد، فوق‌دیپلم ۱۳/۹ درصد، لیسانس ۱۱/۸ درصد و فوق‌لیسانس و بالاتر ۲/۷ درصد هستند. سایر ویژگی‌های پاسخگویان در جدول (۱) ارائه شده است.

جدول ۱. مشخصات پاسخگویان جامعه آماری مورد مطالعه

مؤلفه‌های توصیفی	گروه‌ها	فراوانی	درصد
سن	زیر ۲۰ سال	۲۰	۳/۵
	۲۰ تا ۳۵ سال	۲۶۶	۴۶/۹
	۳۵ تا ۵۰ سال	۲۲۷	۴۰/۴
	۵۰ سال به بالا	۴۹	۸/۹
	کل	۵۶۲	۱۰۰
جنس	مرد	۴۷۱	۸۳/۱
	زن	۹۱	۱۶/۹
	کل	۵۶۲	۱۰۰

شامل: سن، جنس، تحصیلات، وضعیت تأهل، شغل و درآمد که با هدف تأثیر این متغیرها بر روی میزان رضایت‌مندی از واحدهای مسکونی و بخش دوم مربوط به متغیرهای سنجشی شامل: شاخص‌های تسهیلات با ۹ پرسش، شاخص‌های امنیت با ۸ پرسش، شاخص‌های کالبدی با ۸ پرسش، شاخص‌های دسترسی و حمل و نقل با ۵ پرسش، شاخص‌های روشنایی و تهویه با ۵ پرسش، شاخص‌های دید و منظر با ۵ پرسش، شاخص‌های بهداشت با ۱۱ پرسش، شاخص‌های فرهنگی با ۹ پرسش، شاخص‌های اقتصادی با ۵ پرسش، شاخص‌های مطلوبیت مکانی با ۷ پرسش و شاخص‌های مطلوبیت دسترسی با ۷ پرسش است. همچنین برای ارزش‌گذاری پاسخ‌ها از طیف ۵ درجه‌ای لیکرت استفاده شده است. تحلیل داده‌ها نیز با استفاده از نرم‌افزار SPSS و روش‌های آماری همچون فریدمن، سوارا، آزمون همبستگی پیرسون، آزمون t تک نمونه‌ای و t مستقل انجام شده است.

این فرایند را می‌توان به دو بخش تقسیم کرد؛ بخش اول مربوط به رابطه بین سه متغیر سن، تسهیلات و درآمد (متغیرهای کمی) با رضایت‌مندی است که با استفاده از آزمون همبستگی پیرسون محاسبه شده است. در بخش دوم پژوهش، به بررسی میزان رضایت‌مندی ساکنان از محل سکونت خود پرداخته شده است. روش آماری به کار گرفته شده در این بخش، آزمون T تک نمونه‌ای است. همچنین برای مقایسه سطح رضایت‌مندی دو مجتمع مسکونی مورد بررسی از آزمون T مستقل استفاده شده است. در نهایت برای رتبه‌بندی جهت تعیین مؤثرترین عوامل از نظر ساکنین از آزمون فریدمن و از نظر کارشناسان از آزمون سوارا بهره گرفته شده است. شهر زاهدان مرکز شهرستان زاهدان و استان سیستان و بلوچستان در شرق ایران در نزدیکی مرز ایران با کشورهای افغانستان و پاکستان قرار دارد. این شهر از لحاظ موقعیت جغرافیایی در طول جغرافیایی ۶۰ درجه و ۵۱ دقیقه و ۲۵ ثانیه شرقی و عرض جغرافیایی ۲۹ درجه و ۳۰ دقیقه و ۴۵ ثانیه شمالی قرار دارد. ارتفاع شهر زاهدان از سطح دریا، ۱۳۷۸ متر است. این شهر از مهمترین مراکز اداری، سیاسی، تجاری و نظامی در جنوب شرق ایران به حساب می‌آید و از پیشینه‌ای سکوتی بیش از صد ساله برخوردار است (ابراهیم‌زاده و کاظمی‌زاد، ۱۹۳۵: ۱).

با توجه به اطلاعات جدول ۱، به طور کلی از خصوصیات این مناطق، حضور قشر جوان، متأهل و با سطح تحصیلات دیپلم که خود یکی از عوامل عدم جذب در ادارات است. لذا ساکنان این منطقه بیشتر به شغل‌های آزاد با درآمد کم روی آورده‌اند، لذا با امکانات محدود در این مناطق خود را سازگار نموده‌اند.

یکی از اهداف تحلیل‌های آمار استنباطی، تعمیم نتیجه پژوهش به جامعه آماری مد نظر است. در این راستا برای بررسی میزان سنجش ساکنان از محیط مسکونی خود، از آزمون T تک نمونه‌ای استفاده شده است (جدول ۲). نتایج به‌دست آمده در خصوص رضایتمندی ساکنان از کیفیت سکونتی مجتمع‌های مسکن مهر شرق و غرب نشان می‌دهد که بالاترین میانگین (۳/۱۷) مربوط به معیار امنیت است و همچنین بالاترین میانگین در مسکن مهر شرق مربوط به معیار امنیت با میانگین (۳/۱۵) است. این شاخص در مسکن مهر شهر شرق به دلیل وجود دوربین‌های مدار بسته و همچنین وجود کیوسک‌های نگهداری شیشه‌روزی مجتمع‌ها است و بالاترین میانگین در مسکن مهر غرب مربوط به شاخص اقتصادی با میانگین (۳/۲۲) است که بخاطر وام‌هایی است که در ابتدا به این مسکن اختصاص داده شده است و بخاطر مناسب بودن قیمت زمین و ساخت آن در دراز مدت و سطح درآمد پایین ساکنین این مناطق با مقایسه با آپارتمان‌های داخل شهر، از لحاظ اقتصادی مقرون به صرفه است. همان‌گونه که مشاهده می‌شود در سایر شاخص‌ها، عدد میانه کمتر از ۳ است و میانگین امتیاز رضایتمندی (۲/۴۱) است که با عدد ۳ که به‌عنوان میانه نظری پاسخ‌دهندگان در نظر گرفته شده است، مقایسه شد که نشان می‌دهد عدد به‌دست آمده کمتر از حد میانه است و لذا ساکنان به‌طور کلی از مسکن مهر مورد پژوهش رضایت ندارند و رضایتمندی در حد نامطلوب است. این نتیجه خود نشان‌دهنده کم‌توجهی به توقعات ساکنان (گروه‌های کم‌درآمد) از کیفیت سکونتی بوده است.

اشتغال	کارمند	۱۲۳	۲۲/۶
	آزاد	۲۸۲	۴۹/۸
	خانه دار	۵۱	۸/۹
	محصل	۲۲	۳/۹
	بیکار	۵۶	۹/۹
	سایر	۲۸	۴/۹
	کل	۵۶۲	۱۰۰
درآمد	کمتر از ۵۰۰ هزار تومان	۷۸	۱۴/۷
	بین ۵۰۰ هزار تا ۱ میلیون	۱۱۹	۲۰/۹
	۱ میلیون تا ۲ میلیون	۲۱۰	۳۶/۸
	بالای ۲ میلیون	۱۵۵	۲۷/۶
	کل	۵۶۲	۱۰۰
تأهل	متأهل	۵۲۶	۹۳/۱
	مجرد	۳۶	۶/۹
	کل	۵۶۲	۱۰۰
تحصیلات	بیسواد	۱۰	۲/۲
	ابتدایی	۵۰	۸/۹
	راهنمایی	۱۲۳	۲۱/۸
	دیپلم	۲۲۰	۳۸/۷
	فوق دیپلم	۷۹	۱۳/۹
	کارشناسی	۶۶	۱۱/۸
	فوق لیسانس و بالاتر	۱۴	۲/۷
	کل	۵۶۲	۱۰۰

منبع: یافته‌های مستخرج از پرسش‌نامه، ۱۳۹۸

جدول ۲. نتایج آزمون t تک نمونه‌ای در رضایت‌مندی ساکنان از معیارهای مجتمع‌های مسکونی مهر (شرق و غرب) زاهدان

معیار	زیر معیار	آمار توصیفی		آمار تحلیلی			
		میانگین	انحراف معیار	اختلاف میانگین	مقدار t	درجه آزادی	معنی داری
				ارزش تست -۳			
				فاصله اطمینان %۹۵			
کران بالا	کران پایین						
تسهیلات مجتمع	شرق	۲/۲۲	۰/۷۰۸	۲/۲۲	۵۸/۸۸	۳۵۳	۰/۰۰۰
	غرب	۱/۶۴	۰/۵۱۸	۱/۶۴	۴۵/۸۲	۲۰۷	۰/۰۰۰
	کل	۱/۹۳	۰/۷۳	۱/۹۳	۶۲/۵۴	۵۶۱	۰/۰۰۰
امنیت	شرق	۳/۱۵	۰/۵۵۴	۳/۱۵	۱۰۶/۹۹	۳۵۳	۰/۰۰۰
	غرب	۲/۵۵	۰/۸۱۸	۲/۵۵	۴۵/۰۹	۲۰۷	۰/۰۰۰
	کل	۳/۱۷	۰/۵۷	۳/۱۷	۱۳۲/۱۴	۵۶۱	۰/۰۰۰
کالبدی	شرق	۲/۳۷	۰/۸۱۲	۲/۳۷	۵۵/۰۹	۳۵۳	۰/۰۰۰
	غرب	۲/۷۱	۰/۷۶۹	۲/۷۱	۵۰/۸۹	۲۰۷	۰/۰۰۰
	کل	۲/۵۰	۰/۸۱۲	۲/۱۲	۷۳/۰۳	۵۶۱	۰/۰۰۰
روشنایی	شرق	۲/۲۱	۰/۹۶۷	۲/۲۱	۴۳/۱۵	۳۵۳	۰/۰۰۰
	غرب	۱/۹۷	۱/۰۶۳	۱/۹۷	۲۶/۷۲	۲۰۷	۰/۰۰۰
	کل	۲/۱۲	۱/۱۹۴	۱/۳۱	۴۵/۸۴	۵۶۱	۰/۰۰۰
دید و منظر	شرق	۲/۱۹	۰/۸۹۷	۲/۱۹	۴۶/۰۳	۳۵۳	۰/۰۰۰
	غرب	۲/۰۳	۰/۷۶۰	۲/۰۳	۳۸/۵۹	۲۰۷	۰/۰۰۰
	کل	۲/۱۳	۰/۴۴۱	۲/۱۳	۵۹/۴۱	۵۶۱	۰/۰۰۰
بهداشت	شرق	۲/۸۳	۰/۴۳۷	۲/۸۳	۱۲۲/۱۹	۳۵۳	۰/۰۰۰
	غرب	۲/۴۸	۰/۶۱۹	۲/۴۸	۵۷/۹۰	۲۰۷	۰/۰۰۰
	کل	۱/۹۵	۰/۷۵۹	۲/۷۷	۱۴۸/۶۷	۵۶۱	۰/۰۰۰
دسترسی	شرق	۲/۱۵	۰/۷۷۲	۲/۱۵	۵۲/۵۵	۳۵۳	۰/۰۰۰
	غرب	۱/۶۰	۰/۵۹۷	۱/۶۰	۳۸/۷۶	۲۰۷	۰/۰۰۰
	کل	۱/۹۵	۰/۷۵۹	۱/۹۵	۶۰/۹۲	۵۶۱	۰/۰۰۰
فرهنگی اجتماعی	شرق	۲/۴۱	۰/۸۶۳	۲/۴۱	۵۲/۵۳	۳۵۳	۰/۰۰۰
	غرب	۲/۷۷	۰/۸۳۹	۲/۷۷	۴۷/۷۳	۲۰۷	۰/۰۰۰
	کل	۲/۵۴	۰/۸۷۲	۲/۵۴	۶۹/۲۳	۵۶۱	۰/۰۰۰
اقتصادی	شرق	۲/۶۲	۰/۴۷۸	۲/۶۲	۷۴/۲۷	۳۵۳	۰/۰۰۰
	غرب	۳/۲۲	۰/۶۲۳	۳/۲۲	۶۴/۵۱	۲۰۷	۰/۰۰۰



۲/۷۰	۲/۵۹	۰/۰۰۰	۵۶۱	۹۱/۶۳	۲/۶۴	۰/۵۳۲	۲/۶۴	کل	
۲/۱۵	۲/۰۱	۰/۰۰۰	۳۵۳	۵۵/۲۰	۲/۰۸	۰/۷۱۰	۲/۰۸	شرق	مطلوبیت دسترسی
۱/۴۹	۱/۳۲	۰/۰۰۰	۲۰۷	۳۳/۸۰	۱/۴۰	۰/۶۰۰	۱/۴۰	غرب	
۱/۸۹	۱/۷۷	۰/۰۰۰	۵۶۱	۵۸/۲۲	۱/۸۳	۰/۷۴۷	۱/۸۳	کل	
۲/۵۲	۲/۳۳	۰/۰۰۰	۳۵۳	۵۰/۰۰	۲/۴۲	۰/۹۱۳	۲/۴۲	شرق	مطلوبیت مکانی
۲/۶۹	۲/۴۵	۰/۰۰۰	۲۰۷	۴۳/۱۰	۲/۵۷	۰/۸۶۱	۲/۵۷	غرب	
۲/۵۵	۲/۴۰	۰/۰۰۰	۵۶۱	۶۵/۶۲	۰/۴۸	۰/۸۹۸	۱/۴۸	کل	
۲/۴۱	۲/۳۶	۰/۰۰۰	۵۶۱	۱۰۳/۸۵۸	۲/۴۱۲	۰/۴۲۷	۲/۴۱	رضایتمندی	

منبع: یافته‌های مستخرج از پرسش‌نامه، ۱۳۹۸.

با توجه به نتایج به‌دست آمده از جدول (۳)، نتایج مورد بررسی جدول (۲) و سطح معناداری پایین‌تر از ۰/۰۰۰ (Sig=) می‌توان بیان کرد که شاخص عملکردی-ساختاری با رتبه اول، بیشترین میزان اثر و سایر شاخص‌ها (کالبدی-فضایی، شاخص محیط شهری و شاخص محیط مسکونی) در رتبه‌های بعدی و شاخص محتوایی در رتبه پنجم، کمترین میزان اثربخشی را در مسکن‌های مهر شرق و غرب زاهدان داشته‌اند.

شاخص عملکردی-ساختاری که به بررسی شاخص‌های مطلوبیت دسترسی و تحصیلات پرداخته است، در رتبه اول قرار گرفته است. اگرچه ساکنان مسکن‌های مهر شرق و غرب از شاخص‌های مورد بررسی رضایت‌مندی نداشتند، اما در بین شاخص‌های مورد بررسی به‌ویژه در مسکن مهر شرق که دسترسی به مراکز خرید و فضای سبز بوده است، در شاخص تسهیلات در مسکن مهر شرق ساکنان رضایت‌مندی خود را از دسترسی به اماکن مذهبی، خدمات زیرساخت و آسفالت خیابان‌ها تا حدودی بیان نمودند و ساکنان مسکن‌های مهر با توجه استفاده از شهرک‌های اطراف از مراکز بهداشتی و خدمات ورزشی تا حدودی رضایت خود را از این شاخص اعلام کردند، هر چند که هیچکدام از این شاخص‌ها در دو مسکن شرق و غرب بالاتر از میانگین عدد ۳ نبوده است.

به منظور رتبه‌بندی و بررسی تطبیقی شاخص‌ها از منظر و دیدگاه متخصصان از مدل SWARA استفاده شده است (جدول ۴).

به منظور بررسی و رتبه‌بندی بین شاخص‌های مورد بررسی (عملکردی-ساختاری، کالبدی-فضایی، محتوایی، محیط مسکونی و محیط شهری) بین دو گروه مسکن مهر شرق و غرب از آزمون فریدمن استفاده شده است (جدول ۳).

**جدول ۳.** رتبه‌بندی نهایی شاخص‌ها با استفاده از آزمون فریدمن به تفکیک مسکن مهر شرق و مسکن مهر غرب زاهدان

شاخص	رتبه نهایی	میانگین رتبه‌ها	رتبه
کالبدی - فضایی	۲	۲/۴۹	شرق
	۳	۳/۰۹	غرب
	۲	۲/۶۹	کل
عملکردی - ساختاری	۱	۲/۰۳	شرق
	۱	۱/۱۴	غرب
	۱	۱/۵۸	کل
محتوایی	۵	۴/۱۵	شرق
	۵	۴/۴۶	غرب
	۵	۴/۴۳	کل
محیط مسکونی	۴	۳/۳۳	شرق
	۴	۳/۵۸	غرب
	۴	۳/۳۶	کل
محیط شهری	۳	۳/۰۰	شرق
	۲	۲/۷۲	غرب
	۳	۲/۹۳	کل
سطح معناداری	۰/۰۰۰	Sig=	

منبع: یافته‌های مستخرج از پرسش‌نامه، ۱۳۹۸.

جدول ۴. وزن معیارها و ابعاد اصلی شاخص‌های مؤثر بر کیفیت سکونت مسکن مهر زاهدان از دیدگاه متخصصین

معیارهای ارزیابی	اهمیت نسبی	ضریب	وزن اولیه	وزن نهایی
محتوایی	شرق	-	۱	۰/۱۷۹
	غرب	-	۱	۰/۲۸۰
محیط مسکونی	شرق	۱/۲۱۰	۰/۸۲۶	۰/۲۳۱
	غرب	۱/۲۱۱	۰/۸۲۶	۰/۲۳۱
کالبدی فضایی	شرق	۰/۱۹۲	۰/۵۷۸	۰/۱۶۱
	غرب	۰/۲۰۲	۰/۶۸۷	۰/۱۹۲
محیط شهری	شرق	۰/۲۰۰	۰/۶۸۹	۰/۱۹۲
	غرب	۰/۱۹۹	۰/۵۷۳	۰/۱۶۰
عملکردی ساختاری	شرق	۰/۱۷۶	۰/۴۹۱	۰/۱۶۱
	غرب	۰/۱۶۸	۰/۴۹۱	۰/۱۳۷

منبع: یافته‌های مستخرج از پرسش‌نامه، ۱۳۹۸.

با پیمودن گام‌های روش سوار، وزن نهایی ابعاد مدل مد نظر در ستون آخر جدول ۴ به نمایش درآمده است. همان‌طور که در جدول مذکور مشاهده می‌شود، از بین شاخص‌های مؤثر بر کیفیت سکونت مسکن مهر شرق و مسکن مهر غرب، شاخص محتوایی در رتبه اول و شاخص‌های محیط مسکونی، کالبدی- فضایی و محیط شهری در رتبه‌های میانی در هر دو شهرک مسکن مهر شرق و غرب قرار دارند. نهایتاً شاخص عملکردی- ساختاری در هر دو شهرک در رتبه پنجم قرار گرفت.

از نظر کارشناسان شاخص محتوایی که به بررسی مولفه‌های اجتماعی- فرهنگی، مطلوبیت مکانی و امنیت پرداخته است، به دلیل وجود دوربین‌های مدار بسته یا کیوسک نهبانی در بیشتر بلوک‌های مسکن شرق و در مسکن غرب به دلیل ۳ نفره بودن بلوک‌ها که در بیشتر مواقع فامیل هستند، همین‌طور دور بودن مراکز زباله در هر دو مورد مسکن غرب و شرق و داشتن مسجد در هر دو مورد و داشتن آپارتمان و احساس تعلق در بیشتر موارد از مسائل مدنظر کارشناسان برای دادن رتبه اول در این مسکن‌ها بوده است.

با توجه به اینکه سه متغیر میزان تحصیلات، سن و متوسط درآمد از نوع متغیر کمی پیوسته و متغیرهای رضایت‌مندی از نوع ترتیبی یا شبه کمی است؛ لذا در اینجا از ضریب همبستگی پیرسون استفاده شده است. نتایج حاصل از ضریب همبستگی پیرسون (جدول ۵) نشان می‌دهد که بین متغیرهای سن، تحصیلات و درآمد با میزان رضایت‌مندی رابطه معنی‌داری وجود دارد. متغیر سن در مسکن شرق همبستگی غیر هم‌جهت و ضعیف و در مسکن مهر غرب همبستگی هم‌جهت و ضعیف دارد. سایر متغیرها هم در مسکن مهر شرق و هم در مسکن مهر غرب با متغیر رضایت‌مندی همبستگی هم‌جهت و ضعیف دارند.

جدول ۵. نتایج همبستگی پیرسون بین ویژگی‌های فردی (متغیرهای کمی) با سازه رضایت‌مندی

نام متغیر	فراوانی	ضریب همبستگی رضایت‌مندی	سطح معنی داری	نوع همبستگی
سن	شرق	-۰/۲۱۳	۰/۰۰۴	همبستگی غیر هم‌جهت و ضعیف
	غرب	۰/۳۵۷	۰/۰۰۰	همبستگی هم‌جهت و ضعیف
تحصیلات	شرق	-۰/۲۳۳	۰/۰۰۲	همبستگی هم‌جهت و ضعیف
	غرب	-۰/۲۹۳	۰/۰۰۰	همبستگی هم‌جهت و ضعیف
درآمد	شرق	-۰/۱۸۸	۰/۰۱۱	همبستگی هم‌جهت و ضعیف
	غرب	-۰/۴۳۳	۰/۰۰۰	همبستگی هم‌جهت و ضعیف

مأخذ: یافته‌های مستخرج از پرسش‌نامه، ۱۳۹۸.

مهر مذکور اختلاف معنی‌داری وجود ندارد. در واقع میزان رضایت‌مندی تقریباً یکسان و پایین است.

در نهایت برای مقایسه سطح رضایت‌مندی از مسکن مهر شرق و غرب از آزمون t مستقل استفاده شده است. جدول ۶ نشان می‌دهد که بین میانگین رضایت‌مندی در دو مسکن

جدول ۶. مقایسه میانگین رضایت‌مندی بین مجتمع مسکونی مهرشهر شرق با مهرشهر غرب با استفاده از آزمون t مستقل

متغیر	مقوله	فراوانی	میانگین	انحراف معیار	اختلاف میانگین	مقدار t	سطح معنی داری
مجتمع مسکونی مهر	مهر شهر شرق	۳۵۴	۲/۴۷	۰/۵۱۷	۰/۲۳	۱۰۳/۸۵	۰/۰۰۰
	مهر شهر غرب	۲۰۸	۲/۲۴	۰/۳۲۰			

منبع: یافته‌های مستخرج از پرسش‌نامه، ۱۳۹۸

رضایت‌مندی است. نتایج جدول ۲، بیانگر آن است که روش‌نمایی معابر و خیابان‌ها و فضاهای سبز در حد نامطلوب است (مسکن غرب). پایگاه‌های بهداشتی که یکی از نمادهای سلامت جامعه در کشور است با میانگین پایین (جدول ۲) نشان‌دهنده عدم دسترسی مطلوب به مراکز درمانی است. همچنین به لحاظ بهداشتی، حضور حیوانات ولگرد باعث ایجاد مشکلات مختلفی به‌ویژه در مسکن مهر غرب زاهدان شده و نارضایتی ساکنین را موجب شده است. در مسکن مهر غرب زاهدان عدم حضور فیزیکی نیروهای نظامی (پلیس) که نشانه اقتدار و امنیت است و آرامش خاطر را برای شهروندان فراهم می‌کند، باعث نارضایتی ساکنین این منطقه شده است. دسترسی نامناسب به امکانات رفاهی (سوپر مارکت‌ها، نانواپی، خودپردازها) به‌ویژه در مسکن مهر غرب، عامل نارضایتی دیگری برای ساکنین این منطقه است. توجه به شاخص‌های فرهنگی و اجتماعی در سطح جامعه، عامل پیشرفت و سربلندی هر کشور است. شاخص دیگری که در مسکن مهر مورد کم‌توجهی قرار گرفته است، کمبود مراکز فرهنگی، آموزشی و مساجد می‌باشد که به‌خصوص در مسکن مهر غرب یکی دیگر از عوامل نارضایتی ساکنین است. توجه به پرداخت وام از طرف دولت جهت ساخت مسکن یکی از مؤلفه‌های تأثیرگذار در امر ساخت و ساز بیشتر مسکن است که همکاری ضعیف دولت در ارائه تسهیلات و بازپرداخت آن

## بحث و نتیجه‌گیری

نتایج حاصل از پرسشنامه‌ها، مدل‌ها و آزمون‌های انجام شده بیانگر آن است که میانگین شاخص‌های مؤثر بر رضایت‌مندی از میزان کیفیت سکونت مسکن مهر شامل (تسهیلات، امنیت، بهداشت، روش‌نمایی، دید و منظر، اقتصادی، اجتماعی، مطلوبیت دسترسی، مطلوبیت مکانی، دسترسی و کالبدی) در مسکن‌های مهر شرق و غرب زاهدان ۲/۴۱ است که در واقع بیانگر عدم رضایت‌مندی از کیفیت سکونت مسکن‌های مهر است. عدم توجه به زیرساخت‌ها که یکی از مؤلفه‌های مهم تأثیرگذار در میزان رضایت‌مندی ساکنان از مسکن مهر است، یکی از دغدغه‌های اصلی ساکنین است. عدم همکاری سازمان‌های مربوط به هم (آب فاضلاب، گاز شهری، برق) باعث تخریب در سطح معابر شده و حضور کم‌رنگ شهرداری برای ایجاد آسفالت، جدول‌بندی و جمع‌آوری نخاله‌های ساختمانی و زباله‌های شهری و غیر از اینکه منظره ناخوشایندی ایجاد کرده، باعث ناراحتی و نارضایتی ساکنین این مناطق (مسکن مهر شرق و غرب زاهدان) شده است. کمبود یا نبود فضاهای سبز و بازی کودکان به‌خصوص در مسکن غرب باعث رنجش ساکنین این مناطق شده و یکی از چالش‌های اساسی آن‌ها محسوب می‌شود. با توجه به اینکه روش‌نمایی، یکی از شاخص‌های مهم در تأمین امنیت و احساس

پورمحمدی، محمدرضا و اسدی، احمد (۱۳۹۳). ارزیابی پروژه‌های مسکن مهر شهر زنجان. نشریه تحقیقات کاربردی علوم جغرافیایی، ۱۴(۳۳)، ۱۷۱-۱۹۲.

جوزی، سیدعلی و جعفری‌نسب، تانیا (۱۳۹۳). بررسی آثار محیط‌زیستی ساخت و ساز پروژه مسکن مهر شهرستان محمودآباد مازندران. محیط‌شناسی، ۴۰(۳)، ۶۰۳-۶۱۹.

حجازی، سیدجعفر (۱۳۹۳). ارزیابی وضعیت طرح مسکن مهر از دیدگاه ساکنان، مطالعه موردی: مسکن مهر شهر ماهشهر. فصلنامه توسعه اجتماعی، ۹(۲)، ۲۳۹-۲۵۶.

درویدی، محمدرضا، جهانشاهلو، لعل و شهریار، سیدکمال‌الدین (۱۳۹۳). سنجش میزان رضایتمندی ساکنین مسکن مهر با رویکرد مدیریت شهری، مطالعه موردی: مجتمع بوستان شهر جدید هشتگرد. فصلنامه علمی-پژوهشی اقتصاد و مدیریت شهری، ۳(۹)، ۱۲۵-۱۴۱.

رضایی، محمدرضا و کمائی‌زاده، یعقوب (۱۳۹۱). ارزیابی میزان رضایتمندی ساکنان از مجتمع‌های مسکن مهر، مطالعه موردی: سایت مسکن مهر فاطمیه شهر یزد. فصلنامه علمی-پژوهشی مطالعات شهری، ۵، ۱۳-۲۶.

زنگنه، مینا، قهرمان، مریم و گودرزی‌سروش، محمدخلیل (۱۳۹۶). سنجش میزان رضایت مندی ساکنان از کیفیت سکونت مسکن مهر در شهر همدان. مطالعات محیطی هفت حصار، ۲۲(۶)، ۳۸-۴۴.

شاطریان، محسن، کیانی، صدیقه و قنبری، رعنا (۱۳۹۶). ارزیابی اثرات اقتصادی - اجتماعی و کالبدی مسکن مهر از دیدگاه ساکنان، مطالعه موردی: مسکن مهر شهر کاشان. فصلنامه علمی-پژوهشی جغرافیا و برنامه‌ریزی منطقه‌ای، ۷(۳)، ۱۰۹-۱۲۶.

شکرگزار، اصغر، سجودی، مریم، محمدزاده، ربابه، شعبانپور، احد و نظری، فرهاد (۱۳۹۵). سنجش میزان رضایتمندی ساکنان مسکن مهر، مطالعه موردی: مسکن مهر شهر رشت. فصلنامه جغرافیا و مطالعات محیطی، ۵(۱۷)، ۷۹-۹۰.

صفایی‌پور، مسعود و زاد ولی‌خواجه، شاهرخ (۱۳۹۶). سنجش میزان رضایتمندی از پروژه‌های مسکن مهر، مورد شناسی: مسکن مهر شهر جدید سهند تبریز. جغرافیا و آمایش شهری-منطقه‌ای، ۲۳، ۱۴۹-۱۶۴.

ضابطیان، الهام، صادقی، علیرضا و حسین‌آبادی، سمانه (۱۳۹۶).

با توجه به سطح درآمد ساکنین به‌خصوص در مسکن غرب موجب نارضایتی ساکنین شده است.

در بررسی‌های به‌عمل آمده از ساکنین جهت مقایسه میزان رضایت‌مندی از کیفیت سکونت مسکن مهر شرق و غرب زاهدان مشخص شد که اگرچه اختلاف معناداری بین مسکن مهر شرق و غرب زاهدان وجود ندارد، اما ساکنین مسکن مهر شرق زاهدان به لحاظ برخورداری از خدمات، رضایت بیشتری از ساکنین مسکن مهر غرب زاهدان دارند. به‌طور کلی می‌توان گفت که واگذاری اراضی نامناسب برای احداث مسکن مهر، ضعف خدمات زیربنایی و روبنایی لازم از جمله آب، فاضلاب، مدرسه و فضای سبز، ضعف فنی و اجرایی در عملکرد پیمانکاران و مجریان طرح مسکن مهر و گاهی پایین بودن کیفیت ساخت و سازها، عدم نصب انشعابات آب، برق، گاز و فاضلاب از جمله ایرادها در اجرای این طرح در زاهدان است.

از این رو به نظر می‌رسد رسیدگی به مسکن‌های مهر زاهدان جهت افزایش تسهیلات و امکانات و کمک به کاهش مشکلاتی که ساکنان با آن‌ها مواجه هستند، در افزایش سطح رضایت‌مندی از محل سکونتشان مؤثر باشد.

## منابع

انصاری، حمیدرضا (۱۳۹۵). ارزیابی و تحلیل کارکردپذیری طرح‌های معماری مسکن در اندازه کوچک. نمونه موردی: مجموعه پنجاه هزار واحدی غدیر مسکن مهر. نشریه هنرهای زیبا - معماری و شهرسازی، ۲۰(۳)، ۱۰۴-۹۵.

آزادخانی، پاکزاد و جهانی، فتاح (۱۳۹۵). ارزیابی مکانی مجتمع‌های مسکن مهر ایلام و تعیین بهینه‌های مناسب به منظور ارائه الگوی مطلوب با رویکرد کالبدی و زیست‌محیطی. نشریه مطالعات نواحی شهری دانشگاه شهید باهنر کرمان، ۳(۳)، ۲۳-۴۱.

بابائی، محمدعلی و قربانپور راسخ، مریم (۱۳۹۳). ابعاد جرم‌زدایی سیاست مسکن مهر. پژوهش حقوق کیفری، ۳(۹)، ۳۳-۵۶.

بهمنی، افشین و قائد رحمتی، صفر (۱۳۹۵). ارزیابی مسکن مهر از نظر شاخص‌های کیفی مسکن مناسب، نمونه موردی: مسکن مهر ۲۲ بهمن شهر زنجان. مجله جغرافیا و توسعه ناحیه‌ای، ۱۴(۱)، ۶۵-۴۷.

ملکی، سعید، حسینی، سیدرضا، ویسی، الهام و مختاری، صادق (۱۳۹۴). سنجش میزان رضایتمندی شهروندان از کیفیت سکونتی طرح مسکن مهر، مطالعه موردی: شیرین شهر اهواز، نشریه پژوهش و برنامه‌ریزی شهری، ۶(۲۳)، ۱۵۵-۱۶۸.

منجذب، محمدرضا و مصطفی‌پور، مصطفی (۱۳۹۲). فصلنامه سیاست‌های راهبردی و کلان، ۱(۳)، ۱-۱۵.  
وفادار اصغری، میلاد، کرد، باقر و سالارزهی، حبیب‌الله (۱۳۹۲). ارزیابی کارایی نسبی پروژه‌های مسکن مهر با استفاده از تکنیک تحلیل پوششی داده‌ها (DEA)، مطالعه موردی: شهرهای بالای ۲۵ هزار نفر استان سیستان و بلوچستان، فصلنامه اقتصاد و مدیریت شهری، ۵(۲)، ۱-۱۴.

یزدانی، محمدحسن؛ سلمانی، هاجر و پاشازاده، اصغر (۱۳۹۶). بررسی رضایتمندی ساکنان مجتمع‌های مسکن مهر، مطالعه موردی: مجتمع‌های مسکن مهر اوشیب و مهر ولایت بابل، جغرافیا و توسعه، ۴۷(۱۵)، ۲۵۳-۲۷۰.

Abdul mohit m, azim.m, (2012). assessment of residential satisfaction with public housing in hulhumale, maldives, procedia- social and behavioral sciences 50.

Abdul Mohit, M.A. et al (2010). Assessment of residential satisfaction in newly designed public low- cost housing in Kuala Lumpur, Malaysia. *Habitat International*, 34, 18-27.

Barry S. Wellar. (1972). RESIDENTIAL STRUCTURE AND HOUSING QUALITY. *Annals of the Association of American Geographers* Volume 62 issue 1.

Ge, J., Hokao, K. (2006). Research on Residential Lifestyles in Japanese Cities from the Viewpoints of Residential Preference, Residential Choice and Residential Satisfaction, *J. Landscape and Urban Planning*, 78, 165-178.

Gifford, R. (2002). *environmental psychology: principles and practice*, optimal books, canada.

بررسی میزان رضایتمندی ساکنان از پروژه‌های مسکن مهر با تأکید بر ارزیابی مولفه‌های عینی. نشریه معماری و شهرسازی ایران، ۸(۲)، ۱۸۴-۱۷۳.

قربانپور راسخ، مریم و بابایی، محمدعلی (۱۳۹۶). ارزیابی طرح مسکن مهر رشت از منظر پیشگیری محیطی از جرم، پژوهشنامه حقوق کیفری، ۱۵(۱)، ۲۳۵-۲۰۷.

قنبری، ابوالفضل (۱۳۹۵). تحلیل بر مکان‌یابی مسکن مهر شهر تبریز، نشریه علمی-پژوهشی جغرافیا و برنامه‌ریزی، ۲۰(۵۵)، ۲۲۹-۲۵۴.

کامرانی، حسن، امینی، داوود و حسینی‌امینی، حسن (۱۳۹۱). کاربرد پدافند غیر عامل در برنامه‌ریزی مسکن شهری، مطالعات و پژوهش‌های شهری و منطقه‌ای، ۴(۱۵)، ۷۵-۸۸.

مسعودی‌راد، ماندانا، ابراهیم‌زاده، عیسی و رفیعیان، مجتبی (۱۳۹۶). ارزیابی سیاست مسکن مهر با توجه به شاخص‌های پایداری، نمونه: شهر خرم‌آباد، جغرافیا و برنامه‌ریزی محیطی، ۲۸(۲)، ۲۰.

Gilbert, A.G. , (2014), Free housing for the poor: Aneffective way to address prove. *Habitat International*, 41(1), 253-261

Gooding, Tessa (2016), Low-income housing provision in Mauritius: Improving social justice and place quality. *Habitat International*, 53, 502-516.

Kamp, I. et al. (2003). Urban environmental quality and human well-being towards a conceptual framework and demarcation of concepts; a literature study. *Landscape and Urban Planning*, 65, 5-18.

kamp, I. et al. (2000). Urban environmental qual. Ty and human well-being towardsa conceptual frame work and demarcationon concepts, aliterature study. *Landscape And urban planning*, 65, 5-18.

Lansing j. B. Marans R.( 1969). w Evaluation of neighborhood. *journal of the american Institute of Planners*, 135.

Loo, C. (1996) Neighbourhood

- satisfaction and safety: A study of low-income ethnic area. *Environment and Behavior*.
- Sheng Yap, Kioe (2016), The enabling strategy and its discontent: Low-income housing policies and practices in Asia, *Habitat International*, 54, part 3: Housing the Planet, *Evolution of Global Housing Policies*, 166-172.
- Van poll, R. (1997), *The Perceived Quality of the Urban Residential Environment A Multi-Attribute Evaluation*. Gronigen University Press.
- Walton .D, Murray. J, Thomas, A.(2008) Relationships Between Population Density and the Perceived Quality of Neighbourhood, *Soc Indic Res* (2008) 89.

