



ارزیابی رضایت مندی ساکنان مسکن مهر با تاکید بر شاخص های مسکن پایدار

داود صالحی مقدم^۱، علی آذر^۲

۱- دانشجوی کارشناسی ارشد، رشته مدیریت امور شهری دانشگاه آزاد اسلامی تبریز
۲- استادیار، گروه شهرسازی و معماری دانشگاه آزاد اسلامی تبریز

Assessing And Evaluating The Satisfaction Of Mehr Housing Residents Across The Country In Terms Of Its Residential Quality

Davood Salehi Moghadam¹, Ali Azar²

1- Master Student, Department Of Urban Affairs Management, Islamic Azad University Of Tabriz

2- Assistant Professor, Department Of Urban Planning And Architecture, Islamic Azad University Of Tabriz

ایمیل نویسنده مسئول : d.salehi947@gmail.com

Corresponding Author: d.salehi947@gmail.com

چکیده

افزایش بحران مسکن مناسب و مسکن رضایت بخش برای قشر کم درآمد مشکلی غالب به شمار می رود. مسکن مهر در سطح ملی در زمینه های دولتی و اغلب در حواشی شهرها، به صورت مجتمع های مسکونی تکرار شونده و با فرم های مشابه در سطوح مشخص زیربنایی، اقشار کم درآمد را در خود اسکان می دهد. هدف مقاله حاضر ارزیابی سطح رضایتمندی ساکنین از طرح مسکن مهر با توجه به شاخص های مؤثر در مسکن پایدار در سراسر کشور است. این تحقیق از نوع کاربردی بوده است. با استفاده از فرمول کوکران، حجم نمونه برابر با ۲۴۱ نفر محاسبه شد. داده ها با استفاده از نرم افزار SPSS مورد تجزیه و تحلیل قرار گرفت. نتایج تحقیق نشان دهنده این است که بین رضایت از سکونت در مسکن مهر و سایر گویه های مربوط به میزان رضایتمندی ساکنان از مسکن مهر، میزان رضایتمندی در سطحی متوسط به پایین و ضعیف ارزیابی شده است.

واژه های کلیدی:

رضایتمندی سکونتی، شاخص های مسکن پایدار، مسکن پایدار، مسکن مهر.

Abstract

Increasing The Crisis Of Adequate Housing And Satisfactory Housing For The Low-Income Group Is A Major Problem. Mehr Housing At The National Level In The Governmental Context And Often On The Outskirts Of Cities, In The Form Of Recurring Housing Complexes And With Similar Forms At Specific Levels Of Infrastructure, Accommodates Low-Income Groups. The Purpose Of This Article Is To Evaluate The Level Of Residents' Satisfaction With The Mehr Housing Project With Regard To Effective Indicators In Sustainable Housing Throughout The Country. This Research Has Been Of Applied Type. Using Cochran's Formula, The Sample Size Was Calculated To Be 241 People. Data Were Analyzed Using SPSS Software. The Results Show That Between The Satisfaction Of Living In Mehr Housing And Other Items Related To The Level Of Residents' Satisfaction With Mehr Housing, The Level Of Satisfaction Is Assessed At A Moderate To Low And Weak Level.

Keywords:

Residential Satisfaction, Indicators Of Sustainable Housing, Sustainable Housing, Mehr Housing.

۱- مقدمه

فقدان منابع کافی، ضعف مدیریت اقتصاد، عدم برنامه منسجم ملی و افزایش شتابان جمعیت، تأمین مسکن را در ایران به شکلی پیچیده درآورده است (پورمحمدی، ۱۳۹۱). شناخت رابطه توسعه پایدار و شهرسازی و اجزای تشکیل دهنده آن از جمله مسکن و مقولات متعدد مربوط به آن موضوعی اساسی است (نقی زاده، ۱۳۸۰). افزایش تقاضای مسکن، گران شدن قیمت زمین، افزایش تراکم ساختمانی را به ویژه در شهرهای بزرگ در پی داشته است (شیعه، ۱۳۹۱). خانه های قابل سکونت و قابل قبول برای زندگی در شهرها نیز به اندازه کافی موجود نیست. اصولاً مشکل مسکن از آن جا ناشی می شود که درآمد خانوارها در مقابل بهای مسکن که در اثر تراکم جمعیت، گسترش شهرها و قیمت زمین رو به ترقی نهاده است، رضایت بخش و کافی نیست (شیعه، ۱۳۹۱). رضایتمندی به عنوان یکی از معیارهای کلیدی سنجش کیفیت محیطی مطرح می شود (رفیعیان و همکاران، ۱۳۸۸). وینست و جوزف (۲۰۰۱) سیاست گذارهای مسکن، دسترسی به زمین، زیرساخت های مسکن، مقررات ساخت، مصالح ساختمانی و صنایع مرتبط با مسکن را در کشور نیجریه بررسی کرده و به این نتیجه رسیده اند که افزایش نقش بخش خصوصی می تواند به کاهش مشکلات مسکن منجر گردد. بارتون (۲۰۰۳) معتقد است که نرخ بالای رشد شهرنشینی و رشد فزاینده برنامه های توسعه در دهه های ۱۹۷۰ به هشدارهای زیست محیطی، اقتصادی و اجتماعی منجر شد. در پاسخگویی به مسائل و بحران های ناشی از اتفاقات فوق الذکر، مفاهیم و رویکردهای جدیدی برای توسعه های آتی مطرح گردید که می توان توسعه پایدار، عدالت زیست محیطی و شهرنشینی جدید را نام برد. محققان متعددی درصدد کشف عوامل تأثیرگذار بر ارزیابی کاربران از رضایت محیط مسکونی هستند. در این راستا متغیرهای زیادی توسط هور (۲۰۱۰)



مورد بررسی قرار گرفته است. وایت (2009) معتقد است که چهار خصوصیت برای فضاهای عمومی شهری ضروری هستند؛ در دسترس بودن، داشتن فضاهای امن، داشتن فضاهای اجتماعی که مردم یکدیگر را ملاقات می‌کنند. رضایت زیاد ساکنان را ترغیب به سکونت طولانی مدت در مکان و رضایت کم آنان را مجبور به مهاجرت مینماید. عوامل مثبت طول مدت اقامت، همجنسی نژادی، نرخ کم جرم و عامل‌های منفی ترافیک مهمترین موضوعات بحث در ادبیات موضوع است (هورتال، 2008) مالین و مایلز (2009) در تحقیق خود تحت عنوان مسکن با کیفیت، کلید دستیابی به جوامع پایدار، به مشخصات مسکن با کیفیت و نقش مسکن در جذابیت و سلامت جوامع توجه کرده‌اند. در پژوهش دریانی (1384) در رساله‌ی "مسکن پایدار" به بررسی مسکن پایدار از جنبه مصرف انرژی پرداخته است. نقی‌زاده (1380) در مقاله‌ای تحت عنوان "توسعه پایدار شهر و مسکن" ضمن اجتناب از بخشی‌نگری، توصیه‌ها و پیشنهادهایی به عنوان نتیجه‌گیری و روند حرکت به سمت توسعه پایدار شهرها ارائه می‌نماید. تحقق بسیاری از اهداف توسعه پایدار شهری، وابسته به توسعه مسکن پایدار است (رحم بزمی و همکاران، 1389). سینگری در تحقیق خود با عنوان "راهکارهای طراحی بناهای شهر تبریز بر مبنای معماری پایدار"، ضمن بررسی و تبیین مقوله پایداری به مقایسه و تحلیل نمونه‌هایی از مسکن دو بافت قدیم و جدید محلات شهر تبریز، در پی دست‌یابی به اصولی در طراحی پایدار مسکن شهر تبریز بوده است. به طور کلی در کشورهای در حال توسعه و به خصوص در کشورهای با درآمد نفتی، نرخ بالای رشد جمعیت در مناطق شهری یکی از مشکلات اصلی شهرنشینی است. تبعات چنین امری در بخش مسکن باعث افزایش تقاضا گشته و پاسخ منفی به آن‌ها و عدم دستیابی به درآمد و مشاغل مناسب زمینه‌های اصلی جهت اقدامات غیر مجاز را فراهم می‌سازد (اسدی، 1387). از نظر فیزیکی نیز مسکن بزرگترین و مهمترین بخش ساختمان سازی است که سهم عمده‌ای از بناهای محله و شهر را در بر می‌گیرد و میزان مصرف انرژی را در بین سایر بناهای شهر دارا می‌باشد (دریانی، 1384). مسکن مناسب، فراتر از یک سرپناه ساختمانی، یک ساختار اجتماعی و سکونتی با کیفیت است که با تأمین نیازهای فردی و اجتماعی، سکونتی آرام بخش را ایجاد کرده که کیفیت زندگی فردی، خانوادگی و اجتماعی ارتقاء می‌یابد (جواهری، 1390). توسعه پایدار شهری، توسعه‌ای همه جانبه و ناظر به ابعاد مختلف است (رهنمایی و همکار، 1385) یکی از محورهای اصلی توسعه پایدار، مسکن و محیط زندگی خوب می‌باشد (فرهنگی، 1374). محیط مسکونی خوب و پایدار، سکونتگاهی است که سلامت و بهزیستی ساکنان و بقای موجودات در آن تأمین شده باشد (عزیزی، 1385). آن نوع مسکنی که نیازهای زیستی نسل کنونی را بر مبنای کارایی منابع طبیعی انرژی برآورده ساخته و در عین حال محلاتی جاذب و ایمن را ضمن توجه به مسائل اکولوژیکی، فرهنگی و اقتصادی ایجاد نماید، مسکن پایدار است (دریانی، 1384). مسکن پایدار، کمترین ناسازگاری و مغایرت را با ایجاد محیط طبیعی پیرامون خود و در پهنه وسیعتر با منطقه و جهان دارند (سینگری، 1387). فضای کافی، دسترسی فیزیکی، امنیت کافی، پایداری سازه، تدوام عمر مفید، بهره‌مندی از نور طبیعی و مصنوع، گرمایش و تهویه، زیرساخت و خدمات سکونتی مثل آب، برق و...، تسهیلات بهداشتی و مدیریت زباله و پسماند، کیفیت زیست محیطی مناسب، روابط اجتماعی و همسایگی، نزدیکی دیداری و فیزیکی به طبیعت و فضای سبز که بایستی با صرف هزینه منطقی برای ساکنان قابل دسترس باشند، همگی از نشانه‌های مسکن پایدار هستند (باقری، 1387). مسکن مهر بدون در نظر گرفتن ساخت زندگی مدرن و بدون منطق اجتماعی در حال ساخته شدن است (آزاد ارمکی، 1388). الگوهای ارزیابی از محیط مسکونی- به ویژه در مورد رضایتمندی-می‌تواند در شناسایی وضع موجود، آگاهی از نقاط قوت، کاستی‌ها و نواقص احتمالی با هدف ارتقای کیفیت محیط‌های سکونتی مؤثر واقع گردد (رفیعیان و همکاران، 1388). هر قدر میزان احساس رضایت نسبت به یک محیط بیشتر شود، افراد احساس تعلق بیشتری نسبت به آن محیط نموده و از بودن در آن محیط احساس آرامش بیشتری می‌کنند (ذبیحی و همکاران، 1389). طرح مسکن مهر طرحی برای خانه‌دار شدن افراد کم بضاعت است (بزم آزمون، 1386). این طرح در راستای شهرسازی مدرن با یکنواخت سازی و ایجاد ساختمان‌هایی با ردیف‌های منظم و هم شکل به صورت مکعب مستطیل‌های فلزی یا بتونی با تراکم جمعیتی بالا، خیابان کشی‌های ساده و شطرنجی در خدمت خودروها، نماهای ساده و تکرارشونده به دور از وحدت بصری در سراسر کشور به شکل مشابه با زیربنای یکسان، بدون توجه به مسائل مؤثر بر هویت مکانی مانند: فرهنگ‌ها، آیین، سنن و گستره‌های روابط اجتماعی، عناصر طبیعی و... در ساختار کالبدی، توده‌هایی ساختمانی را پدید آورده‌اند که با تغییرات فاحش و کلی در فضاهای شهری همهی خاطرات موجود در ذهن ساکنان آن شهر (به عنوان بخشی از زندگی) را از بین برده است و نتوانسته با ایجاد ادراک و پیوند قوی بین فرد و محل سکونت، احساس تعلق در مکان را افزایش دهد (مهرداد و همکاران، 1391). شتاب زدگی اولیه در اجرای طرح باعث از قلم افتادن بسیاری از نیازها گردیده است. توجه صرف به ایجاد و جانمایی حداکثری واحدهای مسکونی، بدون توجه به کیفیت فضای شهری بر اساس بافت اجتماعی باعث بروز مسائل و مشکلات اجتماعی در آینده خواهد گردید (محسنی، 1391). از یک سو عدم توجه به توسعه پایدار شهری و



ظرفیت‌های زیست محیطی آن، از جمله مواردی است که تحقق مطلوب مسکن مهر را با مشکل مواجه خواهد کرد، از سوی دیگر توسعه درون‌زا در سیاست‌های توسعه شهری، موضوعی چند وجهی در ابعاد اجتماعی، فرهنگی، اقتصادی و زیست محیطی است که به جای گسترش افقی شهر، گسترش عمومی را مورد توجه قرار می‌دهد. توجه به توسعه درون‌زا به عنوان آنتی‌تز حومه‌های گسترده که ساخت مسکن مهر در زمینه‌های حومه‌ای به چنین توسعه‌ای منجر می‌شود، بسیار راهگشا خواهد بود (عباس‌زادگان، ۱۳۸۸).

2- پیشینه تحقیق

مالین و مابلز (۲۰۰۹) در تحقیق خود تحت عنوان مسکن با کیفیت، کلید دست‌یابی به جوامع پایدار، به مشخصات مسکن با کیفیت و نقش مسکن در جذابیت و سلامت جوامع توجه کرده‌اند.

هادی تیموری در مقاله‌ای تحت عنوان "اولویت نقاط قوت و ضعف، فرصت‌ها و تهدیدهای پیش روی پروژه‌های مسکن مهر" به بررسی حل مشکلات مسکن مهر می‌پردازد و می‌گوید، امروزه یکی از چالش‌های مهم و اساسی مردم کشور ما، مسئله تأمین مسکن است که اهمیت این موضوع باعث توجه و تمرکز مسئولین کشور بر این امر بوده است که نتیجه این توجه، طرح و اجرای پروژه‌های عظیم ساخت مسکن دولتی با نام مسکن مهر بوده است.

سعید ملکی در مقاله‌ای تحت عنوان "بررسی وضعیت شاخص‌های اجتماعی مسکن در مناطق روستایی شهرستان اهواز" می‌افزاید، توجه به کمیت مسکن از این واقعیت ناشی می‌شود که در بسیاری از موارد مهاجرت داخلی و رشد جمعیت از عوامل بسیار مؤثر در تعیین نیازهای مسکن است.

سعید ملکی در مقاله‌ای دیگر تحت عنوان "بررسی وضعیت شاخص‌های کمی و کیفی اجتماعی مسکن در شهر اهواز" به بررسی موضوع مسکن می‌پردازد و عنوان می‌کند که شاخص مسکن شاید مهمترین و کلیدی‌ترین ابزار در برنامه‌ریزی باشند. بررسی شاخص‌های اجتماعی مسکن یکی از وسائل و شیوه‌های شناخت ویژگی‌های مسکن به شمار می‌رود که می‌توان به کمک آن پارامترهای مؤثر در امر مسکن مهر را شناخت و هر گونه برنامه‌ریزی و تصمیم‌گیری صحیح در خصوص مسکن را تسهیل کرد. همچنین در جایی دیگر در ارتباط با ضرورت مسکن می‌افزاید: مسکن علاوه بر جنبه سر پناه بودن آن جنبه دیگری از رفاه و آسایش اجتماعی را نیز در بر می‌گیرد و حدود برخورداری واحدهای مسکونی از تسهیلات و تجهیزات ضرورت زندگی خود به‌صورت شاخص‌های جدیدی برای ارزیابی وضع واحدهای مسکونی در می‌آید.

سینا قاضی زاده در مقاله‌ای تحت عنوان "بررسی نقاط ضعف و قوت حوزه کالبدی پروژه مسکن مهر" در ارتباط با حوزه کالبدی طرح‌های مسکن مهر اینگونه عنوان می‌کند که با این حال، باید دانست که اغلب شهرهای جدید کشور در مرحله جمعیت پذیری، با مسائل و مشکلات متعددی مواجه می‌باشند. بیشتر مجموعه‌های مسکونی شهرهای جدید، صرف‌نظر از ناچیز بودن اشتغال، درآمد و زیرساخت‌های شهری، فاقد فضاها، امکانات، خدمات و تجهیزات شهری مناسب و ضروری هستند. سکنه، معمولاً برای تأمین نیازهای روزانه خویش با تحمل فشارهای روحی، جسمی و اجتماعی به شهرهای همجوار رجوع می‌کنند. این در حالی است که در اثر بکارگیری سیاست انبوه‌سازی و کوچک‌سازی در جوامع شهری بزرگ، مسکن سنتی یا کلاسیک معنا و مفهوم خود را از دست داده و به دنبال کاهش عملکردها، بیش از هر چیز به یک سرپناه تقلیل می‌یابد؛ مجتمع‌های مسکونی بدون تأمین عناصر و فعالیت‌های مکمل، گسترش می‌یابند.

3- تعاریف و مفاهیم

3-1- مسکن مهر

طرح مسکن مهر از جمله طرح‌های دولت نهم است که در سال ۱۳۸۶ به پیشنهاد دولت و با تصویب مجلس شورای اسلامی فعالیت خود را شروع کرد. مطالعات و دستورالعمل‌های اجرایی آن در سال ۱۳۸۷ تدوین و عملیات اجرایی آن نیز از سال ۱۳۸۸ آغاز شد و در حال حاضر نیز بخش اندکی از این طرح به نتیجه نهایی و بهره‌برداری رسیده و بخش اعظم این طرح در مراحل اجرایی و ساخت قرار دارد. برنامه‌ی مسکن در قالب واگذاری حق بهره‌برداری از زمین برای ساخت مسکن کوچک یا متوسط زیربنای هر واحد ۷۵ مترمربع و با هدف کاهش و حذف هزینه‌ی زمین از قیمت تمام‌شده‌ی ساختمان برای انطباق با توان مالی خانوارهای کم درآمد و میان درآمد در نظر گرفته شده است. مطابق این طرح کلیه‌ی متقاضیان فاقد مسکن (اعم از کارکنان دولت، کارگران و صاحبان مشاغل آزاد) در قالب تعاونی مسکن توسط اداره‌ی تعاون شهرستان و استان سازماندهی و به سازمان مسکن و شهرسازی معرفی می‌گردند. سازمان مسکن و شهرسازی پس از تطبیق شرایط متقاضیان، اقدام به تخصیص زمین مورد نیاز برای تعاونی مسکن مربوط خواهد نمود تا عملیات آماده‌سازی (در صورت



نیاز) و احداث مسکن از طریق تعاونی مسکن و با انتخاب مجری ذي صلاح انجام شود. واگذاری حق بهره برداری از زمین به ساکنین کلانشهرها (تهران، مشهد، اصفهان، شیراز، تبریز، کرج) در شهرهای جدید هم جوار صورت می گیرد. در این طرح متقاضیان تنها مالکیت اعیانی واحد مسکونی احداثی خواهند بود و هرگونه نقل و انتقال ملک همراه با عرصه خلاف قانون و باطل است. طرح موسوم به مسکن مهر، بیش از هر چیز، در جهت تأمین مسکن ارزان قیمت برای گروه های کم درآمد، به ویژه شهری که قادر به تهیه مسکن در شهرها نبوده اند، موجودیت یافته است (رفعیان و همکاران، 1393).

2-3- مفهوم رضایتمندی

در واقع مفهوم رضایتمندی بر دامنه های گسترده ای از تمایلات و مطلوبیت ها برای رفع نیازهای پایه و یا متعالی انسان اشاره دارد. بسیاری از افراد به چیزهایی که نمی توانند داشته باشند، تمایل دارند و بنابراین به دلایل مختلف باید این نیازهای خود را از مناطقی که تمایل کمتری نسبت به آن ها وجود دارد، انتخاب و تأمین نمایند. وقتی آنچه را که تمایل داریم بتوانیم انتخاب و کسب نماییم، رضایتمان حاصل می شود. هر چند که ممکن است این رضایتمندی طیف مختلفی را پوشش دهد (رفعیان و همکاران، 1388).

3-3- سوابق نظری رضایتمندی سکونتی

بنیان های نظری بر این امر استوار است که رضایتمندی سکونتی تفاوت بین مسکن و محله ای موجود، واقعی و مطلوب خانواده ها را محاسبه می کند (Mohit Abdul al at., 2010). رضایت مسکونی یکی از بیشترین موضوعات بررسی شده در زمینه محیط های مسکونی است، زیرا ثابت شده که رضایت مسکونی بخشی از حوزه رضایت از زندگی می باشد (Campbell et al., 1976). مطالعات تجربی در زمینه رضایتمندی سکونتی، غالباً دارای دو رویکرد مشخص هستند: در بسیاری از تحقیقات، رضایتمندی سکونتی را به عنوان معیاری برای سنجش کیفیت زندگی قلمداد می کنند، از سوی دیگر، افرادی (Speare, 1982 (Newman & Dunkan (1976) همچون رضایتمندی سکونتی را نه به عنوان یک معیار، بلکه به عنوان معیاری برای پیشبینی رفتار به کار بردند؛ با این روش، پایین بودن رضایتمندی سکونتی می تواند پیشبینی کننده رفتارهایی مثل جابجایی مسکن، یا تلاش برای بهبود وضع مسکن در تطابق با نیازهای مطرح شده باشد (Aragones & Amerigo, 1990). در تعریفی دیگر، رضایتمندی سکونتی معادل میزان رضایت تجربه شده افراد از موقعیت سکونتی فعلی خود محسوب می شود. هم چنین رضایتمندی سکونتی به عنوان احساس رضایت، از دست یافتن فرد به آمل و نیازهای سکونتی خویش تعریف شده و به عنوان شاخصی مهم توسط برنامه ریزان و سیاست گذاران به کار می رود (رفعیان، 1389). کیفیت سکونتی کیفیت سکونتی دارای ابعاد و ویژگی های متفاوتی می باشد و در تحقیق موردنظر به جنبه های کالبدی می پردازد و هدف آن این است که این فضای کالبدی بتواند ایجاد فضای سکونتی مناسبی که آسایش، دسترسی مناسب، امنیت، پایداری و دوام سازهای، روشنایی کافی، تهویه و زیرساخت های اولیه ای مناسب از قبیل آبرسانی، بهداشت و آموزش، محیط زیست سالم، مکان مناسب و قابل دسترسی از نظر کار و تسهیلات اولیه و همچنین زمینه ی رشد و تقویت روابط بین اعضای خانواده و روابط همسایگی را برای ساکنانش فراهم آورد (شکوهی و همکاران، 1394). کیفیت زندگی سلامت جسمانی و روانی، یکی از ارکان اصلی توسعه پایدار و بخش جدایی ناپذیر آن برای شکوفایی و ارتقای وضعیت زندگی است، به عبارت دیگر حفظ و ارتقای سطح سلامت، پیشنیاز حرکت و اقدام در زمینه برنامه ریزی های اقتصادی و اجتماعی است. هر جامعه زمانی از پویایی و نشاط لازم برخوردار خواهد بود که شهروندان آن از سلامت جسمانی و روانی مطلوب برخوردار شوند (حریری و همکاران، 1388). گرچه مفهوم سلامت اجتماعی کاربرد فراوانی دارد اما ارائه ی تعریفی روشن و جامع برای آن دشوار است، چون در زمینه های گوناگون و با کاربردهای متفاوت به کار گرفته شده است. خود مردم معمولاً تصویر روشنی از کیفیت زندگی خود در ذهن دارند. آن ها معمولاً می دانند که اگرچه شرایطی رخ دهد، در زندگی احساس خوشبختی خواهند داشت. به عنوان مثال داشتن درآمد بیشتر، وجود محله یا شهری آرام و زیبا و... (نوغانی، 1388) از همین رو تعریف جامع و انتخاب معیاری مناسب برای سنجش این بعد از سلامت جوامع بسیار نقش آفرین است. تعاریف و شاخص های بسیار برای سنجش کیفیت زندگی در حوزه اجتماعی ارائه شده است. لارسن سلامت اجتماعی را گزارش فرد از کیفیت روابطش با افراد دیگر، نزدیکان و گروه های اجتماعی که عضو آن هاست، توصیف می کند (Larson, 1996). ائتلاف جماعت سالم انتاریو (2003) مفهوم و شاخص های سلامت اجتماعی را نهفته در مفاهیمی همچون محیط زیست پاک، صلح، عدالت اجتماعی، دسترسی همگان به نیازهای اولیه همچون غذا، آب، سرپناه و دسترسی به خدمات سلامت می داند. از سوی دیگر باید اذعان نمود که کیفیت زندگی بدون کیفیت محیطی که در آن زندگی می کنیم معنایی ندارد، امروزه بسیاری از ناهنجاری های رفتاری در جوامع شهری مانند خشونت، پرخاشگری، تجاوز به حقوق دیگران و رعایت نکردن قانون ضمن داشتن ریشه های تاریخی،



فرهنگی و اقتصادی در کیفیت فضاهای سکونتی و کاری نهفته است؛ بنابراین می‌توان بیان کرد که کیفیت محیط یک قسمت از کیفیت زندگی است و شامل تمامی فاکتورهایی می‌شود که بخشی از رضایتمندی انسان را از محیط تشکیل می‌دهند. کیفیت محیطی یک نتیجه‌ی پیچیده‌ای است از ترکیب تصورات ذهنی، ارزش‌ها و گرایش‌هایی که در میان افراد و گروه‌ها متغیر است. کیفیت محیطی می‌تواند به عنوان یک درک وسیع‌تر از کیفیت زندگی تلقی گردد. کیفیت پایه‌ای از قبیل سلامتی و ایمنی در ترکیب با عواملی از قبیل راحتی و جذابیت مفهوم پیدا می‌کند. کیفیت محیطی طبیعت، فضای سبز، زیرساخت‌ها، محیط انسان ساخت، مطبوعیت محیط دارند، از معرف‌های کیفیت محیطی به حساب می‌آیند. به طور کلی کیفیت محیطی به عنوان شاخصی برای اندازه گیری درجه‌ای از محیط که برای زیستن انسان مناسب می‌باشد، مورد استفاده قرار می‌گیرد (قالیباف، ۱۳۹۰). رابطه‌ی متقابل و تأثیر کیفیت محیط شهری بر کیفیت زندگی شهرها توسط کوین لینچ (۱۹۸۱) نیز مورد تأیید واقع شده است. وی می‌گوید اگر بنابراین است که طراحی شهری مفید واقع گردد، باید قادر باشد از راه اعتلای کیفیت محیط کالبدی به اعتلای کیفیت زندگی انسان یاری نماید (گلکار، ۱۳۷۸). در تعیین کیفیت زندگی مراد از مفهوم کیفیت اقتصادی، برخورداری خانوارها از استانداردهای زندگی است. مقصود از استانداردهای زندگی، قابلیت دسترسی به کالاها و خدمات پایه بوده و معمولاً برحسب درآمد سرانه و یا مصرف سرانه محاسبه می‌شود. دسترسی به سرمایه، کالا و خدمات عمومی در جوامع، معیاری از رفاه اقتصادی است به شرط آن که به‌گونه‌ای منصفانه و متعادل بین مردم توزیع شده باشد، در غیر این صورت حتی با وجود دسترسی بالا به سرمایه و خدمات، بسیاری از مردم از لحاظ استاندارد زندگی و به تبع آن کیفیت زندگی در سطح نازلی به سر خواهند برد (خادمی، ۱۳۹۰). از سوی دیگر مطالعات علمی نشان داده‌اند که رابطه‌ی میان وضعیت اقتصادی و کیفیت زندگی رابطه‌ی خطی نبوده و این دو در نقطه‌ای همسو و هم جهت حرکت می‌کنند و آن نقطه‌ای است که حداقل شرایط مطلوب مادی برای زیست انسان فراهم شده باشد، ولی از آن به بعد دیگر نمی‌توان انتظار داشت که تأمین نیازهای اقتصادی به بهبود کیفیت زندگی کمک کند، زیرا انسان موجودی چند وجهی و پیچیده است و منطق اقتصادی نمی‌تواند بسیاری از رفتارهای او را تبیین کند (زمانی، ۱۳۸۸). کالبد و فضا در معماری سنتی و قدیمی کاملاً مشهود است. معنی هماهنگی و هم خوانی فرم فونکسیون در معماری، منطبق بر برداشت کلی فلسفی از هماهنگی «صورت و محتوی» در عمل شناخت و در هر بیان هنری می‌باشد (دامیار و همکاران، ۱۳۹۱).

4-3- شاخص‌های مؤثر در مسکن پایدار

یکی از راه‌های مهم آگاهی از وضعیت مسکن، استفاده از شاخص‌های مسکن می‌باشد (عزیزی، ۱۳۸۳). برای نیل به این مهم از یک سری شاخص‌ها استفاده می‌شود، که این شاخص‌ها می‌توانند سطحی از رشد و توسعه‌ی مکان‌های جغرافیایی را براساس معیارهای انتخاب شده نشان دهند (کلانتری، ۱۳۸۲). معمولاً عواملی که در مسکن پایدار نقش دارند به چند شاخص فرم مطلوب مسکن، امنیت مسکن، آسایش و دسترسی، تأمین تأسیسات و تجهیزات مسکن و وضعیت نمایه‌های زیست محیطی تقسیم می‌گردند. بر این اساس برنامه‌ریزان و سیاستگذاران باید برای تنظیم برنامه‌های مسکن مهر و سیاستگذاری به نتایج مثبت و عوارض منفی این مؤلفه‌ها توجه کافی داشته باشند.

4-3-1- فرم مطلوب مسکن: این شاخص به بررسی نمای ساختمان، استحکام ساختمان و نور و تهویه کافی می‌پردازد.

4-3-2- **تعلق مکانی:** پایداری اجتماعی در مجتمع‌های مسکونی وضعیتی است که در آن، ساکنان از زندگی در خانه و مجتمع خود رضایت دارند و از همسایگی با سایر ساکنان لذت می‌برند. پایداری اجتماعی بهرهوری مجتمع‌های مسکونی را به حداکثر می‌رساند (سجادی، ۱۳۸۹). شاخص‌های مورد مطالعه در این بخش شامل: احساس غرور، احساس خوشایند، برقراری روابط اجتماعی، ارتباط با همسایه‌ها، تصمیم‌گیری ساکنین برای رفع مشکلات، رضایت از شهرداری، نحوه برنامه‌ریزی و طرح‌ریزی مدیریت شهری، میزان پذیرش انتقادات و پیشنهادات، ماندن در محله به علت جایگاه و ارزش محله، عدم ترک محله در صورت یافتن موقعیت بهتر، ارتقاء شرایط زندگی و تلقی مسکن به عنوان سرمایه آتی هستند.

4-3-3- **امنیت مسکن:** در ارتباط با بحث امنیت می‌توان به سطح رضایت از امنیت مسکن، مطلوبیت خدمات مربوط به ایمنی و امنیت (آتش نشانی، اورژانس و نیروی انتظامی)، فعال بودن نیروی انتظامی و پلیس ۱۱۰ در برقراری امنیت و حمایت از مردم، برخورداری کوچه‌ها از روشنایی کافی در هنگام شب و احساس امنیت در هر وقتی از شبانه روز در سطح محله اشاره کرد.

4-3-4- **آسایش و دسترسی:** یکی از شاخص‌های ارزیابی بعد کیفیت در مسکن توجه به آسایش و رفاه ساکنین می‌باشد. این مسأله امروزه به عنوان یکی از ابعاد کیفی در طراحی مسکن مورد توجه قرار می‌گیرد. بعد از مطرح شدن نظریه واحدهای همسایگی و دسترسی مناسب به خدمات و تسهیلات کالبدی در محلات مسکونی، به تدریج این نظریه به عنوان یکی از مباحث



اصلی پایداری طراحی در شهرهای سالم امروزی به شمار می‌رود (مجتهدزاده، 1385). جهت بررسی این شاخص، از گویه‌هایی مانند: دسترسی به تسهیلات خدماتی، دسترسی به خدمات تجاری، دسترسی به خدمات مورد نیاز خانواده، رفع نیازهای بهداشتی- درمانی، اتصال به بدنه اصلی شهر، وجود امکانات تفریحی- ورزشی در محله، رضایت از فضای سبز و پارک در محله، برخورداری از امکانات جانبی (آسانسور، انباری، کولر و...)، عدم اشراف همسایگان به خانه‌ی خود، رضایت از سطح امکانات (آب، برق، تلفن) واحد مسکونی، رضایت از کیفیت آسفالت کوچه و خیابان‌های، رضایت از کیفیت پیاده‌روها، روان بودن تردد و سائل نقلیه در سطح محله و مکان مناسب جهت پارک اتومبیل استفاده گردیده است.

3-4-5- وضعیت نمایه‌های زیست محیطی: یک محیط مسکونی مناسب مواردی از جنبه‌های سلامتی ساختمان از قبیل: تأمین آب پاکیزه، مدیریت دفع فاضلاب خانگی و تهویه مناسب را فراهم می‌آورد. کیفیت خانه سازی و بازتاب اقتصادی و زیست محیطی این پروسه در اجتماع این امر را به یک شاخص تأثیرگذار در توسعه‌ی پایدار مبدل ساخته است (الیاسی، 1391).

4- روش تحقیق

پژوهش حاضر از نظر نوع نظری-کاربردی و از نظر ماهیت توصیفی-تحلیلی است. برای جمع آوری داده‌های مورد نیاز پژوهش از روش کتابخانه‌ای، پرسشنامه و بازدیدهای میدانی استفاده شده است. به منظور تقویت پایه‌های نظری و دقت در گردآوری اطلاعات از روش‌های مطالعه اسناد و مدارک، نیز استفاده شده است در ادامه، با در نظر گرفتن شرایط اجتماعی و فرهنگی متغیرها یا معرف‌های سنجش رضایتمندی شهروندان از کیفیت سکونتی طرح مسکن مهر در ابعاد کالبدی، اجتماعی و هویت فرهنگی تعیین گردید. حجم نمونه در این پژوهش به روش تصادفی طبقه‌ای مشخص شد. تعداد 241 پرسشنامه تعیین گردید. پرسشنامه بصورت آنلاین در سایت پرس لاین تهیه شد و نحوه توزیع به گونه‌ای بود که کل کشور را پوشش دهد. برای تجزیه و تحلیل داده‌ها در محیط SPSS و روش‌های آمار توصیفی و استنباطی مانند روش آزمون T تک نمونه‌ای استفاده شد.

5- تحلیل یافته‌ها

1-5- یافته‌های توصیفی

با توجه به نتایج به دست آمده، در مورد ویژگی‌های نمونه مورد بررسی باید گفت که 9/2 درصد پاسخگویان 20-30 ساله، 17 درصد بین 31-40 ساله و 73/8 درصد پاسخگویان بالای 40 سال داشتند. از نظر تحصیلات 5/1 درصد بی سواد، 29/4 درصد زیر دیپلم، 31/03 درصد دیپلم، 20/11 درصد فوق دیپلم و 14/36 درصد لیسانس دارند. بنابراین از نظر تحصیلات و سطح سواد ساکنان طرح مسکن مهر سراسر کشور در سطح نسبتاً مناسبی قرار گرفته‌اند. 30/3 درصد پاسخگویان در حال حاضر به کارگری مشغول‌اند و 20/3 درصد آن‌ها شغلی ندارند و شامل افراد بیکار، بازنشسته و از کار افتاده می‌شوند. در نتیجه از نظر سطح اشتغال در وضعیت نامناسبی هستند. 21/4 درصد از پاسخگویان درآمدی کمتر از 200 هزار تومان، 30 درصد آن‌ها دارای درآمدی میان 200-300 هزار تومان، 18 درصد آنان دارای درآمدی بین 400-300 هزار تومان و 19/6 درصد دارای درآمدی میان 400-500 هزار تومان و 11 درصد باقی مانده بالای 500 هزار تومان درآمد داشتند. با توجه به این یافته‌ها می‌توان گفت که 94 درصد ساکنان از نظر درآمد در وضعیت متوسط رو به پایین قرار گرفته‌اند و در واقع جزء مناطق فقیرنشین محسوب می‌گردند.

2-5- یافته‌های استنباطی

به‌طور کلی جدول (1) میزان رضایتمندی ساکنان از شاخص‌های پژوهش را نشان داده است. باتوجه به این جدول، بیشترین وضعیت رضایتمندی در سطح کم می‌باشد.

جدول 1- نتایج آزمون t تک نمونه‌ای در رضایتمندی ساکنان مسکن مهر از محل سکونت

شاخص	گویه‌ها	تعداد	میانگین	انحراف معیار
تعلق مکانی	برقراری روابط اجتماعی	241	3/40	1/032
	ارتباط دوستانه	241	3/02	1/134
	احساس خوشایند	241	3/82	0/781



0/666	1/04	241	ماندن در محله	
1/33	1/87	241	ارتقاء شرایط زندگی	
1/004	2/62	241	نمای مناسب ساختمان	فرم مطلوب مسکن
1/203	1/82	241	استحکام ساختمان	
1/042	2/95	241	نور و تهویه کافی	
0/471	0/14	241	تسهیلات خدماتی	آسایش و دسترسی
0/181	1/89	241	خدمات مورد نیاز خانواده	
1/206	1/13	241	بهداشتی-درمانی	
0/940	1/18	241	امکانات تفریحی-ورزشی	
1/117	2/87	241	فضای سبز و پارک محله	
1/085	3/02	241	کیفیت آسفالت	
1/345	2/19	241	روان بودن تردد وسایل نقلیه	امنیت مسکن
0/814	1/23	241	روشنایی کافی در هنگام شب	
0/678	1/03	241	سطح ایمنی	
1/631	2/98	241	نیروی انتظامی و پلیس 110	
1/113	1/23	241	روشنایی کافی در هنگام شب	زیست محیطی
0/521	3/99	241	وضع بهداشتی محل سکونت	
1/012	2/87	241	هوای دلیذیر و مطبوع	
0/939	4/79	241	وضعیت فاضلاب	
1/034	4/34	241	عدم آب گرفتگی	

8- نتیجه گیری

بر اساس نتایج آماری حاصل از این پژوهش می‌توان نتیجه گرفت که مسکن مهر، مسکن قابل استطاعت نبوده است. چالش‌های دیگر این مسکن در تأمین رضایت ساکنانش، عدم مکانیابی با توجه به محدودیت انتخاب زمین و در نتیجه مشکلات تبعی دسترسی به تأسیسات و تجهیزات شهری، خدمات شهری و دسترسی به محل کار ساکنان است. بعلاوه عدم محوطه سازی و تأمین نیازهای فضایی سبز، فضاهای اجتماع پذیر و گذران اوقات فراغت، با توجه به تنوع فرهنگی ساکنان، مشکلاتی در ایجاد روابط همسایگی و انسجام بافت محلی بوجود آورده است می‌توان به راهکارهای پیشنهادی زیر در جهت رفع کمبودهای شناسایی شده اشاره کرد:

- تأمین نورپردازی محوطه در شب
- تقویت سیستم دفع فاضلاب جهت بهبود اوضاع تأسیسات و رفع بوی بد منطقه.
- افزایش و بهبود امکان حمل و نقل عمومی به مرکز شهر و هم چنین مدارس از مسکن مهر.
- عریض کردن و بهبود کیفیت معابر.
- تفکیک پیاده راه‌ها از خیابان‌ها به وسیله تغییر در کفسازی.
- افزایش تعداد پارکینگ‌ها.
- افزایش کمی و کیفی مبلمان و تقویت فضایی سبز محوطه و در نتیجه تقویت اجتماع پذیر مسکن مهر.
- افزایش تعداد اقساط مسکن مهر و کاهش مقدار هر قسط.



مراجع

- الیاسی، م.ر. (1391) "فاکتورهای مؤثر مدیریت پروژه، در خانه سازی پایدار در پروژه مسکن مهر"، نخستین همایش منطقه‌ای مهندسی عمران، دانشگاه ملایر، صص 35-41.
- باقری، م. (1387)، "مسکن سالم زیربنای سکونت پایدار"، نشریه الکترونیکی خبری، آموزشی و پژوهشی مسکن.
- بزم ازمون، ع. (1386)، "نحوه تشکیل و مدیریت تعاونی‌های مسکن مهر"، نشر ونوس، تهران.
- پور محمدی، م.ر. (1391)، "برنامه‌ریزی مسکن"، انتشارات سمت تهران.
- جواهری، ع. و بزی، خ.ر. (1390)، "بررسی افتراق مکانی- فضایی محله‌های شهر زابل در برخورداری از شاخص‌های مسکن سالن"، مجله جغرافیا و برنامه‌ریزی محیطی، 3: 185-202.
- حریرچی، ا.م.، میرزایی، خ.، جهرمی و مکانی، ا. (1388) "چگونگی وضعیت کیفیت زندگی شهروندان شهر جدید پردیس"، فصلنامه پژوهش اجتماعی، شماره 4.
- خادمی، ا. ح. (1390) "ارزیابی و مکان‌یابی فضای سبز شهری با استفاده از GIS (نمونه موردی: شهر آمل)"، پایان‌نامه کارشناسی ارشد، دانشگاه آزاد اسلامی واحد نور.
- رفیعیان، م.، مسعودی راد، م.، رضایی، م.، مسعودی راد، م. (1393) "سنجش میزان رضایتمندی ساکنان از کیفیت سکونت مسکن مهر مروج شناسی (مهرشهر زاهدان)"، جغرافیا و آمایش شهری - منطقه‌ای، 12: 135-150.
- رفیعیان، م.، عسگری، ع.، عسگری‌زاده، ز. (1388) "سنجش میزان رضایتمندی سکونت ساکنان محله نواب"، پژوهش‌های جغرافیای انسانی، 69: 56-68.
- رفیعیان، م.، عسگری، ع.، عسگری‌زاده، ز. (1389) "رضایتمندی شهروندان از محیط‌های سکونت شهری"، مجله علوم محیطی، شماره 1.
- رهنمایی، م.ب. و پورموسی، م. (1385)، "بررسی ناپایداری امنیتی کلان شهر تهران براساس شاخص‌های توسعه پایدار شهری، پژوهش‌های جغرافیایی، 57: 18-31.
- دامیار، س.، ناری قمی، م. (1391) "مطالعه تطبیقی مفهوم فضا در معماری بومی و معماری مدرن"، هنرهای زیبا، 1: 72-65.
- دریانی، م. (1384)، "مسکن پایدار (طراحی مجموعه مسکونی با رویکرد توسعه پایدار)"، پایان‌نامه کارشناسی ارشد، دانشگاه بین‌المللی امام خمینی (ره).
- ذبیحی، ح.، حبیب، ف. و رهبریمنش، کمال. (1389)، "بررسی رابطه بین، میزان رضایت از مجتمع‌های مسکونی و تأثیر مجتمع‌های مسکونی بر روابط انسان (مطالعه موردی: چند مجتمع مسکونی در تهران)"، هویت شهر، 8: 103-180.
- سجادی قائم مقامی، پروین السادات؛ پوردیهیمی، شهرام و ضرغامی، اسماعیل، 1385، اصول پایداری اجتماعی در مجتمع‌های مسکونی از دید جامعه صاحب نظران و متخصصان ایرانی، دو فصلنامه صفا، 51: 75-88.



- سینگری، م. (1387)، "راهکارهای طراحی بناهای تبریز بر مبنای معماری پایدار"، اولین کنفرانس ملی انرژی‌های تجدید پذیر، دانشگاه آزاد اسلامی واحد تاکستان، صص 89-91.
- شکوهی، م.، ارفعی، ج. (1394) "بررسی میزان رضایت ساکنان از مسکن مهر شهر بجنجان، پژوهش و برنامه‌ریزی شهری"، 22: 33-42.
- شیعه، ا. (1391)، مقدم‌های بر مبنای برنامه‌ریزی شهری، انتشارات دانشگاه علم و صنعت، تهران.
- عباس‌زادگان، م. (1388)، "توسعه پیدار شهری و مسکن مهر"، منظر، 2: 47-87.
- عزیزی، م.م. (1385)، "محله مسکونی پایدار: مطالعه موردی نارمک، نشریه هنرهای زیبا"، دانشگاه تهران، 27: 35-46.
- عزیزی، م.م. (1383)، "تحلیلی بر جایگاه و دگرگونی شاخص‌های مسکن شهری در ایران"، نشریه هنرهای زیبا، 23: 34-25.
- فرهنگی، س. (1374)، پیش‌بینی وضع مسکن در نقاط شهری استان گیلان، مجموعه مقالات دومین سمینار سیاست‌های توسعه مسکن در ایران، صص 45-53.
- کلانتری، خ. (1382)، "سنجش سطح توسعه‌ی روستایی در شهرستان تربت حیدریه 1379-1365، پژوهش‌های جغرافیایی، 44: 41-54.
- قالیباف، م.ب. روستایی، م.، رمضان‌زاده، م.، طاهری، م. ر. (1390) "ارزیابی کیفیت زندگی شهری (مطالعه موردی: محله یافت آباد)، انجمن جغرافیایی ایران، شماره 31.
- گلکار، ک. (1387) "طراحی شهری: تحلیل تنوری‌ها، دانشکده معماری"، دانشگاه شهید بهشتی، شماره 29.
- محسنی، ج. (1391) "آسیب‌شناسی پروژه‌های مسکن مهر با تأکید بر فضاهای جمعی و عابر پیاده (مطالعه موردی مسکن مهر قزوین)"، مشهد، اولین کنفرانس ملی بنای ماندگار.
- ملکی، س. (1388) "بررسی وضعیت شاخص‌های اجتماعی مسکن در مناطق روستایی شهرستان اهواز"، فصلنامه مسکن و محیط روستا، صص 32-49.
- ملکی، س. (1390) "بررسی وضعیت شاخص‌های کمی و کیفی اجتماعی مسکن در شهر اهواز"، فصلنامه علمی پژوهشی فضای جغرافیا، 36: 103-130.
- مهرداد، ا.، قالدوند، م.، سپهری‌راد، ز. و علیمردانی، م. (1391)، "آسیب‌شناسی الگوهای جدید مسکن در ایران با تأکید بر طرح مسکن مهر"، شورای مرکزی سازمان نظام مهندسی ساختمان، 89: 44-48.
- محسنی، ج. (1391)، "آسیب‌شناسی پروژه‌های مسکن مهر با تأکید بر فضاهای جمعی و عابر پیاده (مطالعه موردی مسکن مهر قزوین)"، اولین کنفرانس ملی بنای ماندگار، مشهد مقدس، صص 1-12.
- مجتهد زاده، غ.ج. (1385)، مبنای برنامه‌ریزی شهری در ایران، انتشارات دانشگاه پیام نور.
- نوغانی، م.، اصغرپور، ا.ر.، کرمانی، م. (1388) "کیفیت زندگی شهروندان و رابطه آن با سرمایه اجتماعی در شهر مشهد"، مجله علوم اجتماعی دانشگاه فردوسی مشهد.
- Amerigo M. & Aragones J.I., (1990). Residential Satisfaction in Council Housing, Journal of Environmental Psychology, Vol. 10, Issue 4, pp. 313-325.
- Barton, Hugh, et al., 2003, Shaping Neighborhoods: A guide for health, Sustainability and Vitality, Spon Press, London and New York.
- Campbell A., Converse P.E. & Rodgers W.L., (1976). The Quality of American Life, Russell Sage Foundation, New York.
- Crap, F. Zawadski, R. (1976), Dimensions of urban environmental, quality environmental behavior, 2(8), pp239-264.
- Grigsby, w, Rosenbery, L, Urban Housing policy, 1975, Aps publications : NY.
- Maliene, V. and Mayls, N., 2009, High O quality housing – A key issue in delivering sustainable communities, Building and Environment 44, p: 426.
- Mohit M.A., Ibrahim M. & Razidah Y.R., (2010). Assessment of Residential Satisfaction in Newly Designed Public, Habitat International, Vol. 34, Issue 1, pp. 18-27.
- Larson J.S., (1996). The World Health Organization Definition of Health: Social Versus Spiritual Health, Social Indicators Research, Vol. 38, pp. 180-192.
- Vincent, I. O. & Joseph, E. O., 2001, Housing policy in Nigeria: towards enablement of private housing development, Journal of Habitat International, Vol. 25, pp. 473-492.