

بررسی تطبیقی میزان رضایتمندی از دو الگوی خانه‌های ویلایی و مجتمع‌های مسکونی برج* (مطالعه موردی: منطقه ۲ شهر اردبیل)

A Comparative Study of Satisfaction in Two Housing Patterns of Villa Houses and Residential Towers (Case study: 2 District of Ardabil)

سمیرا سعیدی زارنجی^۱، محمد حسن یزدانی^۲ (نویسنده مسئول)، قاسم زارعی^۳

تاریخ ارسال:	تاریخ بازنگری:	تاریخ پذیرش:	تاریخ انتشار آنلاین:
۱۳۹۷/۱۲/۰۷	۱۳۹۸/۰۹/۳۰	۱۳۹۹/۰۳/۰۳	۱۳۹۹/۱۰/۰۱

چکیده

هدف این مقاله سنجش میزان رضایتمندی ساکنان از محیط مسکونی خود با مقایسه خانه‌های ویلایی (مستقل) با برج‌های مسکونی بود که با مورد نمونه شهر اردبیل انجام گرفته است. تحقیق حاضر از لحاظ هدف کاربردی و از لحاظ روش توصیفی-تحلیلی است. داده‌ها با استفاده از پرسشنامه به صورت نمونه‌گیری گلوله برفی با ۱۰۰ نمونه از ساکنان برج‌های مسکونی و ۱۰۰ نمونه از ساکنان خانه‌های ویلایی تکمیل گردید. داده‌های گردآوری شده در نرم افزار SPSS با استفاده از روش‌های آماری توصیفی و استنباطی مورد تجزیه و تحلیل قرار گرفت. نتایج حاصل از آزمون T تک نمونه‌ای میانگین رضایتمندی ساکنان خانه‌های ویلایی را ۲,۹۰، پایین‌تر از میانگین نظری (۳) و میانگین رضایتمندی ساکنان برج‌های مسکونی را ۳,۱۸، بالاتر از میانگین نظری نشان داد. نتایج آزمون T مستقل نشان داد که در متغیر جنیست در مورد رضایتمندی در خانه‌های ویلایی بین نظرات زن‌ها و مردان تفاوت معناداری وجود دارد ولی در مجتمع‌های مسکونی تفاوت معناداری وجود ندارد. در خصوص تاهل نیز تفاوت معنی‌داری بین این دو نوع خانه‌ها قابل مشاهده نیست. نتایج حاصل از آزمون تحلیل واریانس یک‌طرفه نشان داد که متغیرهای تحصیلات، شغل و درآمد در رضایتمندی از برج‌های مسکونی به لحاظ آماری تفاوت معناداری وجود دارد. نتایج برای متغیرهای سن، تحصیلات، شغل و درآمد در بخش خانه‌های ویلایی با رضایتمندی آن‌ها رابطه معناداری در سطح ۹۵ درصد وجود دارد. به طور کلی، بررسی تطبیقی رضایتمندی از مسکن با الگوی ویلایی و آپارتمان‌های بلند منطقه ۲ شهر اردبیل نشان داد که رضایتمندی از مسکن آپارتمانی بلند شهر در اکثر شاخص‌ها نسبت به مسکن ویلایی بیشتر است. برج‌های مسکونی با داشتن امنیت و راحتی، فضاهای عمومی و دسترسی، مدیریت و کنترل از همه مهم‌تر نزدیکی به کاربری‌های مهم و دسترسی حمل و نقل عمومی، جزو فضاهای مسکونی مهم و سرزنده شهر محسوب می‌گردند و برخلاف مسکن سنتی می‌توانند طیف وسیعی از گروه‌های اجتماعی از جمله کودکان، بزرگسالان و سالمندان را به خود جلب نمایند.

واژه‌های کلیدی:

رضایتمندی، محیط مسکونی، خانه‌های ویلایی، برج‌های مسکونی، شهر اردبیل.

۱. کارشناسی ارشد جغرافیا و برنامه ریزی شهری، گروه جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشکده علوم انسانی، دانشگاه محقق اردبیلی، اردبیل، ایران. saeidi3737@gmail.com
۲. دانشیار، گروه جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشکده علوم انسانی، دانشگاه محقق اردبیلی، اردبیل، ایران. yazdani@uma.ac.ir
۳. استادیار، گروه مدیریت و اقتصاد، دانشکده علوم انسانی، دانشگاه محقق اردبیلی، اردبیل، ایران. info@drzg.ir

* این مقاله برگرفته از پایان نامه کارشناسی ارشد نویسنده نخست با عنوان "بررسی جایگاه برند مسکن از دیدگاه ساکنان با استفاده از فن نقشه ادراکی (مجتمع آپارتمان‌های بلند با خانه و آپارتمان کوتاه در شهر اردبیل)" می‌باشد که به راهنمایی نویسنده دوم و مشاوره نویسنده سوم در دانشگاه محقق اردبیلی انجام گرفته است.

۱- مقدمه

مسکن شهری در حالت کلی به دو الگوی ویلایی (تک خانواری) و آپارتمانی تقسیم می‌گردند. اگرچه در ادبیات موضوع هر یک از این دو الگو، اشکال مختلفی دارند لیکن ساختمان‌های متعارف یا کوتاه مرتبه و بلند مرتبه یا برج دو گروه عمده از سیستم آپارتمانی را تشکیل می‌دهند (Chaira et al., 1995:656). که هر یک از الگوها، حاوی ضعف‌ها و محدودیت‌ها و همین‌طور قابلیت‌ها و فرصت‌های خاص خود بوده و بسته به مکان و زمان، ممکن است سیاستگذاران، برنامه‌ریزان و طراحان، الگوی خاصی را طرح یا پیشنهاد نمایند. در مسکن با الگوی ویلایی، به دلیل پیشینه تاریخی و فرهنگی موجود و نیز حس مالکیت، استقلال و راحتی خانواده‌ها بیشتر بوده و با آزادی عمل و طیب خاطر می‌توانند زندگی نموده و وارد عرصه‌های عمومی و خصوصی خود شوند. در مسکن آپارتمانی، برعکس الگوی ویلایی، امنیت و آسایش ساکنان بیشتر بوده و فضاها از جمله فضاهای پیاده و سواره به راحتی تفکیک می‌گردند و علاوه بر فضاهای عمومی و اجتماعی، ارائه خدمات و امکانات به راحتی صورت می‌گیرد (Azizi et al., 2007:281). به تعبیر بیدلف^۱ خانه‌های آپارتمانی به ساکنان اجازه می‌دهد با برخورداری متعادل از تسهیلات محیط، از زندگی لذت برده و با کاهش مصرف منابع و انرژی، به پایداری و تنوع زیستی کمک نمایند (Biddulph, 2007:2). هر یک از این دو الگو با توجه به مزایا و معایب خاص خود به نوعی کیفیت زندگی ساکنان را مشروط می‌سازند. بنابراین، با نادیده انگاری این واقعیات و یا برخورد دلخواه و سلیقه‌ای با موضوع، نمی‌توان به توسعه فضاهای مسکونی مطلوب و مورد نظر نائل شد.

در منطقه مورد مطالعه (منطقه ۲ شهر اردبیل) در طی سالیان گذشته، صدها واحد مسکونی در قالب واحدهای ویلایی و آپارتمانی ساخته شده و هر ساله بر تعداد آن‌ها افزوده می‌شود و مردم بر اساس توان اجتماعی و به ویژه اقتصادی در آنها ساکن می‌شوند. این در حالی است که معبود تحقیقی در مورد رضایتمندی از این الگوهای مسکن و مقایسه آنها صورت گرفته است. از این رو، هدف کلی این تحقیق بررسی تطبیقی میزان رضایتمندی ساکنان مسکن ویلایی و برج‌ها می‌باشد. از این رو، برای دستیابی به اهداف پژوهش سوالاتی به شرح زیر طراحی شده است:

۱. رضایتمندی ساکنان نسبت به دو الگوی خانه‌های تک خانواری ویلایی و آپارتمانی (برج) به چه میزان است؟
۲. کدام یک از گونه‌های مسکن برای ساکنان از اولویت بیشتری برخوردارند؟

۳. آیا ویژگی‌های فردی بر میزان رضایتمندی از الگوهای مسکونی تاثیر دارد؟

از بین راه‌های مختلف تعیین رضایتمندی، داوری مردمی که در این نوع مسکن زندگی می‌کنند، نسبت به نظر کارشناسان، مهندسان مشاور و تصمیم‌گیران ارزش بیشتری برخوردار است. با چنین درکی، موضوع به طور ذاتی اهمیت یافته و پاسخ علمی می‌تواند از ابهامات موجود در امر سیاست‌گذاری برنامه‌ریزان و دست‌اندرکاران امور شهری بکاهد.

۲- مبانی نظری

تعریف و مفهوم عام، مسکن یک واحد مسکونی نیست، بلکه کل محیط مسکونی را شامل می‌گردد (Mokhber, 1984: 17). به عبارت دیگر، مسکن چیزی بیش از یک سرپناه صرفاً فیزیکی است و کلیه خدمات و تسهیلات عمومی لازم برای بهزیستن انسان را شامل می‌شود و باید حق تصرف نسبتاً طولانی و مطمئن برای استفاده‌کننده آن فراهم باشد (Knapp, 1982:35). یکی از راه‌های ممکن برای تخمین احتیاجات سکونتی خانوارها، بررسی ارزیابی شاخص‌هایی است که رضایت یا نارضایتی ساکنان را از وضعیت سکونتی‌شان نشان می‌دهد. در واقع رضایتمندی، مفهومی است که در دهه‌های اخیر، در تحقیقات مرتبط با سنجش میزان کیفیت محیط در نواحی سکونتی مطرح شده است. برای برنامه‌ریزان، اولین گام برای شناخت مسئله، سنجش کیفیت و ارزیابی رضایتمندی است؛ زیرا زمینه شناخت مشکلات پیش‌روی افراد را در محیط مسکونی فراهم می‌آورد و آن‌ها را براساس اولویت مشخص می‌سازد. به عبارتی، رضایتمندی سکونتی در سه سطح درک می‌شود که عبارت است از: محیط مسکونی، محیط اجتماعی و ویژگی‌های فردی که ترکیب این سه سطح به رضایتمندی سکونتی فرد می‌انجامد.

مسکن ویلایی، به خانه‌هایی اطلاق می‌شود که مستقل، جدا از هم و حداکثر در دو یا سه طبقه با حیاط و فضای باز خصوصی می‌باشند. ساختمان‌ها به یکدیگر متصل بوده و با سکنی‌دادن یک یا چند خانوار، الگوی غالب بافت‌های شهری محسوب می‌شوند. خانه‌های مستقل مکمل یک زندگی خصوصی است که در آن حریم خانواده محفوظ مانده و استقلال زندگی خانوادگی خدشه‌دار نمی‌گردد. این گونه «خانه»، یا واحد مسکونی مستقل تک خانواری، نامیده می‌شود و انواع فرعی متعددی دارد که طبقه‌بندی آنها از عوامل مختلفی سرچشمه می‌گیرند که بیشترین تفاوت‌ها به انتظام فضاهای باز و بسته با یکدیگر در قطعه زمین واحد مسکونی باز می‌گردد که بر نحوه استفاده از فضای باز توسط ساکنان تاثیر خواهد داشت،

می‌آمد. عوامل اصلی که سبب استفاده از ساختمان‌های بلند بود، اول تمایل به ارتقای کیفی استانداردهای واحد مسکونی و دوم دستیابی به تراکم بیشتر مسکونی بوده است. تراکمی که در گذشته قابل دسترس نبود و با احداث ساختمان‌های بلند، بیشترین تراکم خالص مسکونی نسبت به گونه‌های دیگر، امکان‌پذیر می‌گردید. وقتی از ساختمان بلندمرتبه صحبت می‌شود چنین فرض می‌گردد که همه افراد تصور یکسانی از آن دارند. در حالی که چنین نیست و نه تنها بین عامه، بلکه در قالب دیدگاه‌های متفاوت، بین متخصصین نیز نظرات مختلفی در ارتباط با تعریف این ساختمان‌ها وجود دارد. از نظر هندسی به طور کلی ساختمان‌های منفرد مرتفع که با فرم پلان مربع یا دایره یا مشابه آن مانند ستاره یا صلیب باشد و از طرفی ارتفاع آن بلندتر از قطر دایره محاطی پلان باشد، برج نامیده می‌شود. از دیدگاه مهندسی ساختمان، هنگامی می‌توان بنا را بلند مرتبه نامید که ارتفاع آن باعث شود نیروهای جانبی ناشی از زلزله و باد بر طراحی آن تاثیر قابل توجهی بگذارد و بر این مبنا از لحاظ ارتفاع ساختمان‌های بیشتر از ۱۰ طبقه را ساختمان بلند مرتبه بشمار می‌آورند (Bemanian, 1998: 8).

در واقع ساختمان‌های بلندمرتبه‌ی شهری، نوعی مجتمع مسکونی آپارتمانی هستند که اصول و معیارهای برنامه‌ریزی خاص خود را دارند. مهمترین شاخصه‌های طراحی و برنامه‌ریزی بلند مرتبه‌ها شامل: نظام حمل و نقل و دسترسی ابعاد کالبدی، ابعاد مربوط به سیمای شهری، ابعاد زیست محیطی (Azizi, 1999: 44). دسترسی به خدمات، تسهیلات و کاربری‌های مهم شهری (Lynch, 1997)، ابعاد اجتماعی و فرهنگی شامل: امنیت و حفاظت، روابط همسایگی و مشارکت ساکنان در اداره ساختمان است (Sarmast and Motevaseli, 2011: 148).

در ایران نیز همگام با روند رشد شهرنشینی فزاینده، سیاست تولید مسکن انبوه در قالب مجتمع‌های مسکونی به عنوان یکی از راه‌های پاسخ به نیاز به سرعت گسترش یافت. ایجاد کوی‌های مسکونی برای رفع نیاز مسکن نیازمندان، احداث مجتمع‌های مسکونی کوتاه، متوسط و بلند مرتبه در مقیاس‌های کوچک و بزرگ از جمله اقدامات ایجاد مجتمع‌های مسکونی در شهرهای بزرگ بوده‌اند. در شهر تهران، با این که بسیاری از مجتمع‌های مسکونی ساخته شده با انگیزه‌ها و الگوهای متفاوت ایجاد شده‌اند، اما به تبع شرایط اقتصادی، سیاسی و اجتماعی حاکم بر جامعه و بخش مسکن، لزوماً از تمامی معیارهای ایجاد محیط مسکونی مطلوب برخوردار نبوده‌اند. بلند مرتبه‌سازی در دهه ۱۳۵۰ همراه با رونق اقتصادی بخش مسکن، احداث مجتمع‌های مسکونی لوکس جهت اسکان

یا گاهی تغییراتی در انتظام فضاهای داخلی آنها، تفاوت‌ها را به وجود می‌آورد، یا اینکه تراکم‌های متفاوت جمعیتی و مسائل اقتصادی و نحوه استفاده از فضاها، آنها را از یکدیگر متمایز می‌کند. هریک از این تغییرات دسته‌بندی‌هایی را به وجود می‌آورند که تاثیرات رفتاری متفاوتی ایجاد می‌نماید. در واقع مالکیت نسبت به کل زمین که به آن «عرصه» گفته می‌شود و مالکین نسبت به فضای بسته مسکونی که آن را «عیانی» می‌نامند، واحد مسکونی را پدید می‌آورد که حریم خصوصی زندگی خانواده به حساب می‌آید. چنین مسکنی، واحد مسکونی تک واحدی تک خانواری، یا واحد مسکونی مستقل تک خانواری، یا «خانه» نامیده می‌شود. در این مساکن، دسترسی به حیاط اصلی و یا حیاط خلوت آسان است. علاوه بر این، به طرز دلپذیری واحد اجتماعی خانواده را تکمیل می‌کنند و مکان مناسبی برای رشد فرزندان محسوب می‌شوند. این خانه‌ها، دارای امتیازات خاص نظیر فضای باز خصوصی و قابلیت تغییر و تعمیر واحد به وسیله مالک می‌باشند و به همین جهت، برغم تغییرات فنی و تکنولوژیکی، خانه‌های مستقل تک خانواری محبوبیت خود را حفظ کردند و به عنوان سرپناه ایده‌آل برای اغلب خانواده‌ها به حساب می‌آیند (Pourdeihimi, 2012: 66).

خانه‌های ویلایی در کنار مزایا، معایبی نیز دارند که واضح‌ترین آن عدم استفاده بهینه از امکانات زمین می‌باشد. وقتی ساختمان در زمینی با عرض زیاد بنا گردید، علاوه بر اتلاف زمین، از بابت تاسیسات زیربنایی چون آب لوله کشی، فاضلاب‌ها، تلفن، لوله گاز، کابل تلویزیون و تامین روشنایی خیابان، هزینه‌های زیادی بر شهر تحمیل می‌نماید (سه برابر هزینه ساخت الگوی آپارتمانی) (Schoenauer, 2010: 35). لوکوربوزیه در این رابطه می‌نویسد: به کارگیری الگوی مسکن ویلایی یا کم طبقه به معنی هدر دادن سرمایه است. او از زمین‌های شهری به عنوان یک معدن الماس یاد نموده و می‌نویسد: شهرسازی به معنای صرف پول و هزینه نیست بلکه به دست آورده آن است (Ostrovsky, 1992: 79). در ایران، مسکن ویلایی از گذشته دور مورد توجه بوده است. گرچه در این اواخر، الگوهای شهرسازی دیگری نیز در شهرها به کار رفته ولی الگوی غالب شهرهای متوسط و کوچک مسکن ویلایی بوده است (Mohammadzadeh, 2015: 282).

زندگی در آپارتمان‌های بلند و برج‌ها به قبل از جنگ جهانی دوم برمی‌گردد. اما بعد از جنگ، پیشرفت و تکاملی که در طراحی سازه، فن‌آوری اجرای ساختمانی، مصالح جدید، دستیابی به آسانسورهای سریع‌السير و تاسیسات کنترل فشار هوای داخلی به وجود آمد، امکان احداث آپارتمان‌های بسیار بلند را فراهم نمود که به عنوان موفقیتی بزرگ به حساب

محله مهم‌ترین شاخص اثرگذار بر رضایت از محیط مسکونی است. اوگو^۴ (۲۰۰۲)، با مطالعاتی که روی ساکنین مرکز، میانه و حومه شهر بنین در نیجریه انجام داد، نشان داد در حالی که اجزای متنوع و متغیر خانه به طور عمومی نقش مثبتی در رضایتمندی ساکنین ایفا می‌کند ولی تغییر در محیط با تأثیر منفی در میزان رضایتمندی سهم دارد. عبدالمحیط و همکارانش^۵ (۲۰۱۰) مدلی برای نمایش ارتباط مشخصه‌های عینی و ذهنی محیط مسکونی و تعیین رضایتمندی مسکونی ارائه کرده‌اند، که در آن ویژگی‌های واحد مسکونی، سرویس‌های پشتیبانی واحدهای مسکونی، تسهیلات عمومی، محیط اجتماعی و تسهیلات محله مشخصه‌های عینی و میزان رضایت و عدم رضایت از هر کدام از این ویژگی‌ها (که خود تحت تأثیر ویژگی‌های شخصی و ارزش‌های خانوادگی فرد ارزیاب تعیین می‌شود) مشخصه‌های ذهنی محیط مسکونی را تعیین می‌کنند.

در زمینه رضایتمندی از محیط مسکونی در سال (۱۳۸۸) رفیعیان و همکاران تحقیقی با عنوان سنجش میزان رضایتمندی سکونتی ساکنان محله نواب به روش آماری انجام داده‌اند که نتایج پژوهش نشان دهنده رضایتمندی ساکنان نواب از محیط سکونتی‌شان در حد متوسط است. همچنین در پیشینه به تحقیق پولیس و همکاران در زمینه رضایتمندی از مسکن اشاره کرده‌اند که نتایج آن نشان می‌دهد، رضایتمندی ساکنان مسن‌تر از جوان‌ترها بیشتر و اثر وضعیت اقتصادی - اجتماعی و جنسیت بسیار پایین بود. مقاله‌ای تحت عنوان سنجش میزان رضایتمندی ساکنان مسکن مهر از کیفیت محیط مسکونی مطالعه موردی (مسکن مهر کوهدهشت) در سال (۱۳۹۵) توسط یزدانی و همکاران انجام گرفته است. یافته‌های آنها نشان داده که بین متغیرهای مستقل از قبیل: جنسیت، اشتغال، سن، درآمد و وضعیت تأهل افراد با رضایتمندی از واحدهای مسکونی رابطه معنی‌داری وجود دارد و رضایتمندی ساکنان از مجتمع مسکن مهر کوهدهشت کمتر از حد متوسط (۲,۸۴) است.

تحقیق دیگری از یزدانی و همکاران (۱۳۹۶) با عنوان بررسی رضایتمندی ساکنان مجتمع‌های مسکن مهر (مطالعه موردی: مجتمع‌های مسکن مهر اوشیب و مهر ولایت بابل) انجام گرفته که یافته‌های حاصل از آن نشان می‌دهد بین ویژگی‌های فردی جنسیت، وضعیت تأهل افراد، سن و درآمد ماهیانه با رضایت از مجتمع مسکونی رابطه معنی‌دار وجود دارد. همچنین، نتایج نشان داد که رضایتمندی ساکنان از مجتمع‌های مسکن مهر بابل در حد متوسط به بالا (۳,۳۱) است.

اقتدار پردرآمد و با مشارکت سرمایه‌گذاران داخلی و خارجی شدت گرفت. پس از انقلاب، انبوه‌سازی مسکن حدوداً به مدت یک دهه دچار رکود گردید و با بروز مشکلات متعدد، سیاست‌ها به تدریج تغییر کرده و تولید انبوه مسکن، دوباره مورد توجه و حمایت برنامه‌های توسعه کشور قرار گرفت؛ هرچند که این سیاست به علت نقص در قوانین و مقررات و نبود ضمانت اجرایی و وضع نابسامان بخش مسکن با موفقیت روبه‌رو نبود (Einifar, 2005: 45). بی‌تردید، مجتمع‌های مسکونی با الگوهای ویلایی و آپارتمانی مجموعه متفاوتی از محاسن، معایب و مشکلات را به همراه دارند.

پیشینه تحقیق در زمینه رضایتمندی از سکونت را می‌توان به دو دسته تقسیم کرد. دسته‌ای مربوط به رضایتمندی محیط مسکونی و دسته‌ای دیگر مربوط به بررسی تطبیقی رضایتمندی بین مجتمع‌های مسکونی و ویلایی می‌شود. در زمینه رضایتمندی از محیط مسکونی پژوهش‌های مختلفی انجام گرفته است، ولی در زمینه بررسی تطبیقی رضایتمندی ساکنان از خانه‌های ویلایی و برج‌های مسکونی تحقیقات اندکی وجود دارد که در اینجا به برخی از تحقیقات انجام گرفته در زمینه رضایتمندی از محیط مسکونی اشاره می‌شود.

از لحاظ تاریخی، اولین تلاش‌ها برای اندازه‌گیری رضایت از کیفیت زندگی از جنبش شاخص‌های اجتماعی نشأت گرفته است. سپس در زمینه رضایتمندی از کیفیت محیط در نواحی سکونتی مطرح شده است، به عنوان نمونه در مطالعه‌ای که به وسیله لنسینگ و مارانز در سال ۱۹۶۹ صورت گرفت، رضایتمندی به عنوان یکی از معیارهای کلیدی سنجش میزان کیفیت کحیطی مطرح شد" یک محیط با کیفیت بالا، احساس رفاه و رضایتمندی به جمعیتش را به واسطه ویژگی‌هایی که ممکن است فیزیکی، اجتماعی و یا سمبلیک باشد، منتقل می‌کند". به این ترتیب از دیدگاه پژوهشگران مختلف، رضایتمندی به عنوان یک معیار عام برای سنجش ادراک کیفیت محیط مطرح شده است. مارانا^۶ و راجرز^۷ (۱۹۷۵) مدل نظری درباره رضایتمندی از محل سکونت، را کار کرده‌اند. آن‌ها رضایت از محل سکونت را منوط به درک و ارزیابی شخص از ویژگی‌های محیطی مانند پاکیزگی، امنیت محله و خصیصه‌های فردی نظیر جنسیت، سن و طبقه اجتماعی دانسته‌اند. یکی از جنبه‌های رضایت از محیط، توجه به این نکته است که زندگی مردم در محیط‌های مختلف مسکونی، سطوح متفاوتی از رضایت را در برمی‌گیرد، به گونه‌ای که ساکنان محیط‌های مختلف با در نظر گرفتن نوع خانه‌ها و محله‌ای که در آن زندگی می‌کنند احساس رضایت متفاوتی می‌نمایند. آن‌ها اشاره نموده‌اند که ویژگی‌های مختلف یک

همسایگی استان‌های آذربایجان شرقی از سمت غرب، زنجان از جنوب و استان گیلان در شرق آن قرار دارد. جمعیت شهر اردبیل اولین سرشماری رسمی ایران که در سال ۱۳۳۵ خورشیدی انجام پذیرفت. بالغ بر ۶۵ هزار نفر بوده است. این تعداد در سال ۱۳۴۵ به ۸۳ هزار نفر، در سال ۱۳۵۵ به ۱۴۸ هزار نفر، در سال ۱۳۶۵ خورشیدی به ۲۸۲ هزار نفر، در سال ۱۳۷۵ به ۳۴۰ هزار نفر در سال ۱۳۸۵ به ۴۱۲ هزار نفر بود و در سال ۱۳۹۰ بالغ بر ۴۸۵ هزار نفر افزایش یافته است و در نهایت بر اساس آخرین سرشماری نفوس و مسکن، جمعیت شهر اردبیل تقریباً به ۵۳۰ هزار نفر افزایش یافت (Moradi Zargar et al., 2007:86, Statistics Center of Iran, 2017).

نتایج حاصل از رشد جمعیتی در شهر اردبیل نشان می‌دهد که شهر اردبیل نسبت به سال ۱۳۳۵ تا ۱۳۹۰ رشد فیزیکی ۳٫۴ برابری داشته است. که این امر ضرورت بررسی رضایتمندی ساکنان از خانه‌های ویلایی با آپارتمان و برج‌های مسکونی را دوچندان کرده است. در تصویر ۱ محدوده منطقه‌ای که در آن‌ها خانه‌های ویلایی جای گرفته‌اند و پرسشنامه در آن محدوده پر شده است به رنگ زرد نشان داده شده است.

در ادامه مشخصات برج‌های مسکونی محدوده مورد مطالعه آورده شده است و در تصویر شماره ۲ موقعیت آن‌ها در نقشه نشان داده شده است.

- **مشخصات برج مهتاب:**

مساحت: ۳۰۰۰۰ مترمربع

طبقه: ۱۴ طبقه، هر طبقه شامل ۴ واحد (۶۰ واحد) بنا شده است.

- **مشخصات برج آفتاب:**

مساحت: ۴۷۳۷ متر مربع،

طبقه: ۱۰ طبقه. ۱۲۰ واحد، ۲ برج

- **مشخصات برج میلاد:**

مساحت: زیربنای ناخالص (مسکونی): ۶۷۳۵ مترمربع، زیربنای ناخالص (تجاری): ۶۹۵ متر مربع

طبقه: ۹ طبقه، ۵۲ واحد.

- **مشخصات برج بنفشه:**

مساحت: ۵۲۶،۷۶۰ متر مربع

طبقات: ۱۰ طبقه، ۲۰ واحد.

در زمینه بررسی تطبیقی الگوهای مجتمع‌های مسکونی در سال (۱۳۸۶) عزیزی و همکاران تحقیقی با عنوان بررسی تطبیقی دو الگوی مجتمع‌های مسکونی متعارف و بلندمرتبه (مطالعه موردی: مجتمع‌های مسکونی نور (ستول) و اسکان تهران) انجام داده‌اند که یافته‌های تحقیق آن‌ها نشان می‌دهد در مجتمع مسکونی متعارف، محیط مسکونی مطلوب‌تری نسبت به نمونه بلند مرتبه فراهم شده است. تراکم پایین و وجود فضای باز و سبز و اثرات آن بر کیفیت‌های کالبدی- فضایی محیط، باعث برتری امتیاز کلی نمونه متعارف نسبت به بلند مرتبه گردیده است. همچنین تحقیقی توسط محمدزاده (۱۳۹۴) در زمینه بررسی تطبیقی الگوی مجتمع‌های مسکونی ویلایی و آپارتمانی (مطالعه موردی شهر جدید سهند) صورت گرفته است که نتایج حاصل نشان داده‌اند بین متغیر شغل، مدت اقامت، ابعاد مسکن، و رضایت از واحد مسکونی اختلاف معنی‌داری وجود دارد و همچنین میانگین امتیاز مسکن آپارتمانی نسبت به ساکنان مسکن ویلایی بیش‌تر بود. در این راستا اگر خواسته‌ها و علایق ساکنان مورد توجه قرار گیرد، در آن صورت الگوی توسعه آپارتمان‌ها بایستی در اولویت قرار گیرد.

به طور کلی مطالعات اولیه در مورد کیفیت محیط مسکونی شهری و رضایتمندی از کیفیت زندگی در شهرها و کشورهای توسعه یافته، در حال توسعه و در حال صنعتی شدن جدید، از دهه ۱۹۷۰ به بعد مورد توجه جدی قرار گرفته است. اما، این تحقیقات در مورد کیفیت زندگی شهری در آسیا کم‌تر انجام شده است. در ایران نیز تحقیق در زمینه رضایتمندی از گونه‌های مختلف مسکن (خانه‌های ویلایی و آپارتمان و برج‌ها) بسیار کم مورد توجه بوده است. اما با استناد به مطالعات صورت گرفته در پیشینه پژوهش، وجه تمایز پژوهش حاضر با سایر مطالعات در این است که در زمینه رضایتمندی ساکنان از خانه‌های ویلایی و برج‌های مسکونی و به ویژه با مورد نمونه‌ای از شهر اردبیل، پژوهشی انجام نشده و با توجه به این کمبود و برای رفع این خلأ، تحقیق حاضر انجام گرفته است.

۳- معرفی محدوده مورد مطالعه

اردبیل از نظر موقعیت مطلق در مشخصات جغرافیایی ۴۸ درجه و ۱۷ دقیقه طول شرقی و ۳۸ درجه و ۱۵ دقیقه عرض شمالی قرار دارد و مرکز استان اردبیل می‌باشد. این استان نیز در



Fig. 1 Location of villa houses in district 2 of Ardabil city

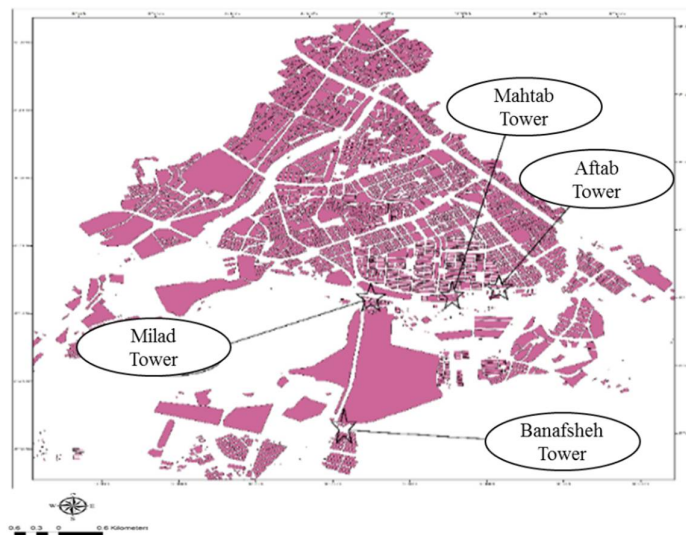


Fig. 2 Location of complexes and residential towers in district 2 of Ardabil city

۴- روش تحقیق

پژوهش حاضر از لحاظ هدف کاربردی و از حیث ماهیت و روش، توصیفی- تحلیلی است. جمع‌آوری داده‌ها به دو صورت اسنادی برای تهیه چارچوب نظری و میدانی از نوع پیمایشی با استفاده از پرسشنامه و پرکردن این پرسشنامه‌ها توسط ساکنان برج‌های مسکونی و خانه‌های ویلایی انجام گرفته است. در این پژوهش، ساکنان برج‌های مسکونی و خانه‌های ویلایی منطقه ۲ شهر اردبیل به عنوان جامعه آماری مورد مطالعه قرار گرفته است و به روش نمونه‌گیری گلوله برفی ۱۰۰ پرسشنامه برای سرپرستان خانوار برج‌های مسکونی و ۱۰۰ پرسشنامه در بین ساکنان خانه‌های ویلایی توزیع و تکمیل گردید. پرسشنامه بررسی تطبیقی میزان رضایت‌مندی

ساکنان از خانه‌های ویلایی با برج‌های مسکونی شهر شامل دو بخش است. بخش نخست مربوط به ویژگی‌های فردی شامل: سن، جنس، تحصیلات، وضعیت تأهل، شغل و متوسط درآمد با هدف تأثیر این متغیرها بر روی میزان ادراک رضایت‌مندی از واحدهای مسکونی و بخش دوم مربوط به متغیرهای سنجشی (معیارها) شامل: فرهنگی و اجتماعی، اقتصادی، تسهیلات زیرساختی، هویت مکانی، فضاهای باز محوطه، تسهیلات روشنایی و تهویه، دید و منظر، ویژگی‌های کالبدی، مدیریت و نگهداری، دسترسی و حمل و نقل و امنیت می‌شوند (جدول ۱) که ارزش‌گذاری این متغیرها با استفاده از طیف پنج‌گزینه‌ای لیکرت (۱- خیلی کم، ۲- کم، ۳- تاحدودی، ۴- زیاد، ۵- خیلی زیاد) صورت پذیرفته است.

Table 1: Criteria and sub-criteria for the satisfaction of residential towers and villa houses

Target	Criterion	Sub-criteria
Satisfaction measurement of villa houses and residential towers	Complex facilities	Complex facilities (shooting, elevator), complex parking, building management, security, green space, sports, medical, recreational, commercial services, sanitary services, postal services, firefighting facilities
	Access and transportation	The abundance of public transportation, a variety of stations, distribution of stations, access to residential units, proper access to urban uses, passages.
	Management and maintenance	Complex maintenance, cleanliness of public places, population density inside the complex, proper disposal of waste, and waste.
	Economic	Purchase costs, mortgage facilities
	Security	Complex security, residential unit security, complex security measures to control criminals
	Lighting and Ventilation	Occasional daylight distribution evenly, natural apartment ventilation, public space lighting status
	Vision	The color of the spaces, the separation of public and private spaces, the view from the outside of the building
	Physical	Type of residential unit, dimensions of the residential unit, number of rooms, number of units in the complex, maintenance costs, ceiling height.
	Spatial identity	Satisfaction with the real owner of the tower, sense of belonging to the tower,
	Sociocultural	Neighboring relations, neighbors' cooperation on issues, getting to know each other's neighbors, neighbors' interference in each other's affairs, neighbors' social status, moving neighbors, silence and quietness, Muharram and non-Muharram rules.
Open spaces - grounds	The use of open spaces in the yard, the impact of residential towers on the use of open spaces.	

آزمون T مستقل انجام گرفته است و رابطه چهار متغیر شغل، سن، سواد، تحصیلات (متغیرهای اسمی سه گزینه‌ای و بیشتر) با رضایتمندی با استفاده از آزمون آنوا یا تحلیل واریانس مورد بررسی قرار گرفته است. در بخش دوم پژوهش به بررسی میزان رضایتمندی ساکنان از محل سکونت خود پرداخته شده است که روش آماری بکار گرفته شده در این بخش، آزمون T تک نمونه‌ای است.

۵- یافته‌های پژوهش

در این پژوهش یافته‌ها در دو بخش توصیفی و استنباطی مورد بررسی قرار گرفته است. در یافته‌های توصیفی توزیع فراوانی، درصد و درصد تجمعی فراوانی‌های متغیرهای مستقل و وابسته مورد بررسی قرار گرفته است. در بخش استنباطی نیز از آزمون آماری T تک نمونه‌ای، T مستقل، و آزمون تحلیل واریانس یک طرفه استفاده شده است.

۵-۱- یافته‌های توصیفی

توزیع فراوانی نتایج حاصل از پرسشنامه برج‌های مسکونی نشان می‌دهد که ۳۰ درصد سرپرست (۳۰ زن) و ۷۰ درصد سرپرست (۷۰ مرد) هستند. از این میان، ۲۵ درصد مجرد، ۲۵ نفر (۲۵ درصد متاهل (۲۸۱ نفر) و (۵ نفر) نیز بدون پاسخ بوده‌اند. توزیع فراوانی سرپرست نیز برحسب سطح تحصیلات نشان می‌دهد که، ۵ درصد دیپلم، ۱۵ درصد فوق

روایی پرسشنامه با نظر اساتید و کارشناسان امر مورد بررسی و پرسشنامه نهایی با روایی مناسب بدست آمد. در بررسی پایایی پرسشنامه از روش آلفای کرونباخ استفاده شده است که خانه‌های ویلایی با ۰٫۹۳۱ و برج‌های مسکونی با ۰٫۹۰۹ درصد استخراج شد که نشان‌دهنده قابلیت اعتماد بسیار مناسب ابزار تحقیق می‌باشد (جدول ۲). لازم به ذکر است که پرسشنامه پژوهش حاضر توسط محققین دیگر از جمله رفیعیان و همکاران (۱۳۸۸) و یزدانی و همکاران (۱۳۹۶، ۱۳۹۵) نیز مورد استفاده قرار گرفته است.

Table 2: The reliability of the questionnaire

Housing patterns	Number of questions	Cronbach's alpha
Villa houses	39	0.931
Residential towers	52	0.909

تجزیه و تحلیل داده‌ها نیز با استفاده از نرم افزار SPSS و روش‌های آماری همچون آزمون T مستقل، تحلیل واریانس و آزمون t تک‌نمونه‌ای انجام شده است. این فرایندها را می‌توان به دو بخش تقسیم کرد؛ بخش اول مربوط به رابطه بین مشخصات فردی و اجتماعی با میزان رضایتمندی که در اینجا رابطه دو متغیر فردی وضعیت تاهل و جنسیت (متغیرهای اسمی دو گزینه‌ای) با رضایتمندی با استفاده از

دارند. از نظر وضعیت اشتغال، ۵۸ درصد اعضاء کارمند، ۲۵ درصد شغل آزاد و ۱۷ درصد خانه‌دار بوده‌اند. توزیع فراوانی مولفه مربوط به درآمد نشان می‌دهد که درآمد ۲۵ درصد اعضاء بین ۱ تا ۱٫۵ میلیون تومان، ۳۴،۰ درصد بین ۱٫۵ تا ۳ میلیون تومان، ۱۶ درصد بین ۳-۵ میلیون تومان و ۸ درصد بالاتر از ۵ میلیون تومان بودند.

۲-۵- یافته‌های استنباطی

در این پژوهش برای بررسی میزان رضایتمندی با توجه به مقیاس داده‌ها از آزمون T تک نمونه‌ای استفاده شده است. با توجه به اینکه برای سنجش میزان رضایتمندی ساکنان از برج‌های مسکونی و خانه‌های ویلایی، از طیف پنج گزینه‌ای لیکرت استفاده شده و رتبه‌های ۱ تا ۵ به پاسخ‌ها اختصاص داده شد. امتیاز ۱ نشان دهنده کم‌ترین میزان رضایتمندی و امتیاز ۵ نشان دهنده بیش‌ترین میزان رضایتمندی است. به این ترتیب عدد ۳ به عنوان میانگین نظری پاسخ‌ها در نظر گرفته شده و میانگین رضایتمندی به دست آمده (میانگین تجربی) با عدد ۳ مقایسه می‌شود. نتایج حاصل از آزمون T تک نمونه‌ای در جدول ۳ آورده شده است.

دیپلم، ۳۰ درصد لیسانس، و ۵۰ درصد در سطح کارشناسی ارشد و بالاتر هستند. توزیع فراوانی برحسب سن نشان می‌دهد که، ۳۵ درصد بین (۲۱ تا ۳۰ سال)، ۵۰ درصد بین (۳۱-۴۰ سال)، ۱۵ درصد بین (۴۱-۵۰ سال) قرار دارند. از نظر وضعیت اشتغال، ۵۰ درصد اعضاء کارمند، ۴۰ درصد شغل آزاد و ۱۰ درصد خانه‌دار بودند. توزیع فراوانی مولفه مربوط به درآمد نشان می‌دهد که درآمد ۲۵ درصد سرپرست بین (۱٫۵ تا ۳ میلیون تومان)، ۴۰ درصد بین (۱٫۵ تا ۳ میلیون تومان)، ۲۰ درصد بین (۳-۵ میلیون تومان)، ۱۰ درصد بالاتر از (۵ میلیون تومان) و ۵ درصد نیز بدون پاسخ بوده‌اند. همچنین توزیع فراوانی پرسشنامه خانه‌های ویلایی نشان می‌دهد که ۵۰ درصد سرپرست مرد و ۵۰ درصد سرپرست زن هستند. از این میان ۱۷ درصد مجرد (۱۷ نفر) و ۷۴ درصد متأهل (۷۴ نفر) بوده‌اند. توزیع فراوانی اعضاء نیز برحسب سطح تحصیلات نشان می‌دهد که ۲۶ درصد دیپلم، ۱۶ درصد فوق دیپلم، ۲۶،۰ درصد لیسانس، و ۳۲ درصد در سطح کارشناسی ارشد و بالاتر هستند. توزیع فراوانی برحسب سن نشان می‌دهد که ۸ درصد پاسخگویان بین ۲۰-۳۰ سال، ۷۶ درصد بین ۳۰-۴۰، و ۱۶ درصد بین ۴۰-۵۰ سال قرار

Table 3: The results of the single-sample T-test in residents' satisfaction with the criteria of residential towers

Criterion	Sub-criteria	Average	Standard deviation	T value	Meaningful
Cultural and Social	1- Neighborly relationships	3.10	1.04	0.953	0.343
	2- Neighbors' cooperation on issues	3.15	1.15	1.29	0.198
	3- Knowing the neighbors	2.30	1.19	-5.86	0.000
	4- Neighbors' interference in each other's affairs	1.95	0.869	-12.08	0.000
	5- Neighbors' social status	3.30	1.05	2.83	0.006
	6- Relocating neighbors	3.10	1.18	0.844	0.401
	7- Silence and quietness	3.65	1.20	5.41	0.000
	8- Maharam and non-Maharam rules	3.70	1.23	5.66	0.000
	9- Family size	3.10	1.00	1.00	0.320
	10- Population density	2.80	1.21	-1.64	0.103
Security	Average	3.01	-	-	-
	11- Security level in residential units	3.85	0.968	8.78	0.000
	12- Neighbors' interference in personal affairs	3.90	1.18	7.59	0.000
	13- Security level in residential towers	2.05	0.978	-9.71	0.000
	14- Security measures to control criminals	3.40	0.974	4.10	0.000
Economic	15- Shelter location	2.90	0.628	-1.59	0.114
	Average	3.22	-	-	-
	16- The cost of buying or renting	3.10	0.948	1.05	0.294
	17- Repair and maintenance costs	2.80	1.03	-1.93	0.056
	18- Charges	2.75	1.018	-2.11	0.037
	19- Housing loan facilities	3.45	1.07	4.18	0.000
Infrastructure Facilities	Average	3.02	-	-	-
	20- Infrastructure facilities	3.80	0.985	8.12	0.000
	21- Access routes to the residential unit	2.05	0.744	-12.77	0.000
	22- Cleanliness of public places inside the tower	3.90	1.04	8.57	0.000
	23- Waste disposal and waste	4.00	0.953	10.48	0.000
	24- Parking status inside the tower	3.75	1.09	6.84	0.000
	25- Tower guard activity	4.10	1.00	11.00	0.000
26- Medical, sports, recreational and commercial services ...	2.55	1.16	-3.85	0.000	

	27- Fire extinguishing facilities	2.90	1.38	-0.724	0.471
	28- Tower services such as fire scape stairs	3.50	1.07	4.63	0.000
	29- Proper facilities for the disabled	3.30	1.05	2.83	0.006
	Average	3.38	-	-	-
	30- Use outdoors	2.15	1.15	-7.34	0.000
Outdoor - Enclosure	31- The effect of the tower on reducing space usage	2.55	1.32	-3.38	0.001
	Average	2.35	-	-	-
	32- The real owner of the residential unit	3.20	1.08	1.84	0.068
Spatial Identity	33- The degree of sense of belonging	3.45	1.16	3.85	0.000
	34- Symposiums to solve tower problems	3.25	0.999	2.50	0.014
	Average	3.3	-	-	-
	35- Dimensions of residential units	3.05	0.869	0.575	0.566
	36- Number of tower rooms	3.60	0.739	8.12	0.000
Physical Characteristics	37- The architectural style of the tower	3.40	1.07	3.72	0.000
	38- Interior and outdoor spaces	3.20	1.08	1.84	0.068
	39- Ceiling height	3.70	0.905	7.73	0.000
	40- The exterior of the tower	3.70	1.05	6.61	0.000
	41- Building shape	3.40	0.865	4.62	0.000
	Average	3.43	-	-	-
Lighting and Ventilation	42- Natural apartment ventilation	2.95	1.07	-0.464	0.643
	43- Lighting status	3.20	1.17	1.70	0.091
	Average	3.07	-	-	-
Management and Maintenance	44- Tower maintenance	3.00	0.953	0.000	1.000
	45- Cleanliness of public places in the tower	3.55	1.02	5.34	0.000
	46- On time waste disposal	3.70	1.19	5.86	0.000
	Average	3.41	-	-	-
	47- The color of the spaces inside the tower	3.35	1.01	3.43	0.001
Vision	48- Separation of public and private spaces	3.25	0.999	2.50	0.014
	49- Enough view to see outside	3.35	1.15	3.02	0.003
	Average	3.31	-	-	-
Access and Transportation	50- Connect to the main roads	3.60	0.974	6.15	0.000
	51- Access to public transport	3.55	1.02	5.34	0.000
	52- Access to services, facilities, and uses	3.55	0.925	5.94	0.000
	Average	3.56	-	-	-
	Total Average	3.18	-	-	-

جدول شماره (۳) نیز نشان می‌دهد که میانگین مولفه‌ها بالاتر از میانه نظری (۳) می‌باشد. مقدار میانگین کل مولفه‌ها براساس نتایج حاصل از آزمون T تک نمونه‌ای برابر با ۳,۱۸ می‌باشد که نشان دهنده این موضوع است که میزان رضایتمندی مورد نظر از دید ساکنان، بالاتر از سطح متوسط و فقط متغیر فضای باز- محوطه با (۲,۳۵) پایین‌تر از میانه نظری (۳) ارزیابی می‌شود. در پاسخ به پرسش پژوهش، براساس نتایج آزمون t تک نمونه‌ای سطح معناداری آزمون برابر (۰,۰۰۰) شده است که کوچکتر از خطای ۰,۰۵ می‌باشد، بنابراین، معنی‌دار بوده و میزان رضایتمندی ساکنان برج‌های مسکونی در حد متوسط به بالا می‌باشد. همین آزمون (T تک نمونه‌ای) برای خانه‌های ویلایی نیز اجرا شد که نتایج آن در جدول شماره ۴ نشان داده شده است.

به منظور بدست آوردن میزان رضایتمندی در معیارهای سازنده آن در سطوح مختلف از آزمون T تک نمونه‌ای استفاده شده است. براساس مولفه‌های رضایتمندی معیار «فرهنگی- اجتماعی»، «امنیت»، «اقتصادی»، «تسهیلات زیرساختی»، «فضاهای باز- محوطه»، «هویت مکانی»، «ویژگی‌های کالبدی»، «دسترسی به حمل و نقل عمومی»، «روشنایی و تهویه»، «مدیریت و نگه داری»، «دید و منظر» به عنوان عوامل سازنده رضایتمندی از مسکن مورد بررسی قرار گرفته‌اند. میانگین امتیاز رضایتمندی ساکنان از برج‌های مسکونی به صورت کلی ۳,۱۸ درصد به دست آمده و با توجه به این که طیف لیکرت مورد استفاده در این مطالعه از ۱ الی ۵ می‌باشد، بنابراین، عدد ۳ به عنوان میانه نظری پاسخ‌ها انتخاب شده است و با استفاده از میانگین آزمون t اقدام به اولویت‌بندی مولفه‌های یازده‌گانه گردید. در این راستا، نتایج

Table 4: The results of the single-sample T-test in residents' satisfaction with the criteria of villa house

Criterion	Sub-criteria	Average	Standard deviation	T value	Meaningful
Cultural and Social	1- Neighborly relationships	3.32	0.618	5.18	0.000
	2- Neighbors' cooperation on issues	3.34	0.844	4.03	0.000
	3- Knowing the neighbors	2.49	0.772	-6.06	0.000
	4- Neighbors' interference in each other's affairs	2.56	1.04	-4.20	0.000
	5- Neighbors' social status	3.25	0.833	3.00	0.003
	6- Relocating neighbors	2.73	1.02	-2.63	0.010
	7- Silence and quietness	3.59	0.767	7.69	0.000
	8- Maharam and non-Maharam rules	3.59	0.637	9.26	0.000
	9- Family size	3.10	1.04	0.953	0.343
	10- Population density	2.76	0.830	-2.89	0.005
	Average	3.07	-	-	-
Security	11-Security level in residential units	3.44	0.868	5.06	0.000
	12-Neighbors' interference in personal affairs	2.65	0.947	-3.69	0.000
	13- Security measures to control criminals	2.68	0.750	-4.26	0.000
	14- Shelter location	2.25	1.23	-6.07	0.000
Average	2.75	-	-	-	
Economic	15-The cost of buying or renting	2.82	1.16	-1.54	0.126
	16- Charges	2.42	1.45	-3.97	0.000
	17- Housing loan facilities	3.25	1.01	2.45	0.016
	Average	2.83	-	-	-
Infrastructure Facilities	18- Infrastructure facilities	2.92	1.26	0.635	0.527
	19- Cleanliness of public places inside	2.86	1.20	-1.16	0.249
	20- Waste disposal and waste	3.14	0.804	1.74	0.085
	21- Parking status inside the tower	2.89	1.13	0.968	0.335
	22- Medical, sports, recreational and commercial services ...	2.58	1.04	-4.01	0.000
	23- Fire extinguishing facilities	2.05	1.25	-7.59	0.000
	24- Proper facilities for the disabled	2.46	1.05	-5.10	0.000
	Average	2.07	-	-	-
Outdoor - Enclosure	25- Use outdoors	2.83	0.682	-2.49	0.014
	26- The effect on reducing space usage	-	-	-	-
	Average	-	1.13	0.442	0.660
Spatial Identity	27- The real owner of the residential unit	-	-	3.05	-
	28- The degree of sense of belonging	2.94	-	-	-
	29- Symposiums to solve problems	3.65	0.957	6.78	0.000
	Average	3.07	1.13	0.619	0.537
Physical Characteristics	30- Dimensions of residential units	2.68	0.851	-3.75	0.000
	31- Number of rooms	3.13	-	-	-
	32- The architectural style	2.73	0.851	-3.17	0.002
	33- Ceiling height	3.00	0.711	0.000	1.00
	34- Building shape	2.74	0.733	-3.52	0.001
	Average	3.01	0.718	0.139	0.889
Lighting and Ventilation	35- Natural apartment ventilation	2.89	1.12	0.976	0.332
	36- Lighting status	2.99	1.08	1.03	0.304
	Average	2.94	-	-	-
Vision	37- The color of the spaces inside	2.99	1.08	1.03	0.304
	38- Separation of public and private spaces	2.94	-	-	-
	Average	2.08	0.774	2.83	0.005
Access and Transportation	39- Connect to the main roads	3.16	0.564	2.24	0.027
	40- Access to public transport	3.12	-	-	-
	41- Access to services, facilities, and uses	3.23	1.02	4.56	0.000
	Average	3.40	0.876	4.10	0.000
Total Average	3.40	0.974	4.37	0.000	

نمونه‌ای میزان رضایتمندی ساکنان کمتر از حد متوسط می‌باشد. همان‌طور که در تصویر شماره ۳ نشان داده شده است. میانگین معیارهای خانه‌های ویلایی بین ۲ تا ۳ بوده به غیر از متغیر دسترسی و حمل و نقل که بیشتر از حد متوسط می‌باشد. ولی میانگین متغیرهای برج‌های مسکونی بالاتر از حد متوسط (۳) می‌باشد و فقط میانگین متغیر فضاهای باز - محوطه کمتر از (۳) می‌باشد که نشان دهنده میزان رضایتمندی ساکنان از برج‌های مسکونی در منطقه ۲ شهر اردبیل می‌باشد.

جدول شماره ۴ مقدار میانگین کل مولفه‌ها براساس نتایج حاصل از آزمون T تک نمونه‌ای برابر با ۲,۹۰ می‌باشد که نشان دهنده این موضوع است که میزان رضایتمندی مورد نظر از دید ساکنان، نزدیک به سطح متوسط و کمترین میانگین به متغیر تسهیلات زیرساختی با ۲,۰۷ ارزیابی می‌شود. در پاسخ به پرسش تحقیق که میزان رضایتمندی ساکنان خانه‌های مستقل بر اساس مولفه‌های رضایتمندی در شهر اردبیل به چه میزان می‌باشد؟ می‌توان بیان نمود که براساس نتایج آزمون t تک

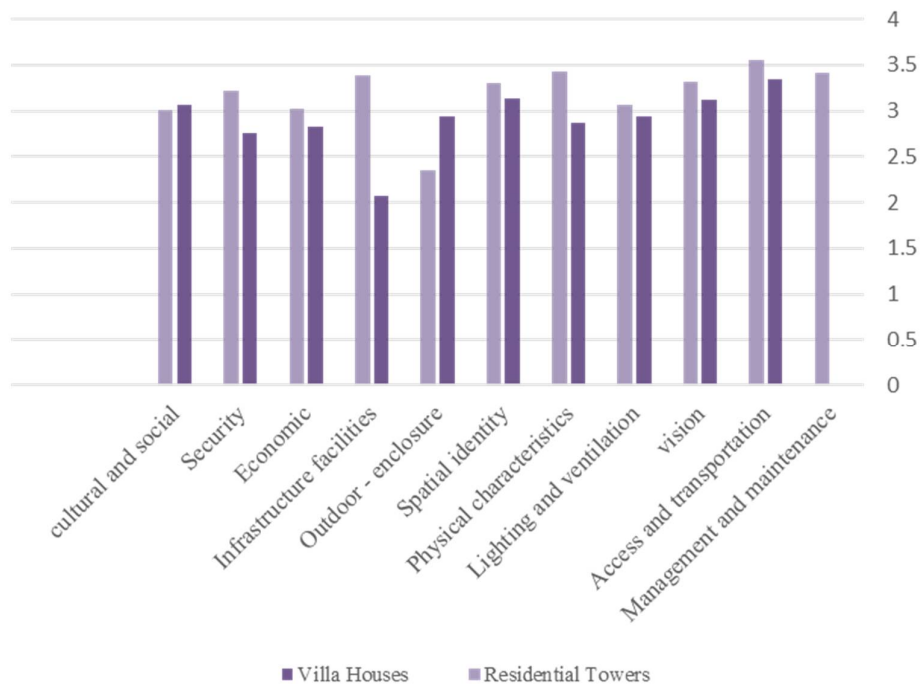


Fig. 3 Comparison of the average satisfaction components of villa houses and residential towers

متغیر جنسیت نشان می‌دهد که بین نظرات دو گروه زنان و مردان در ارتباط با رضایتمندی از محیط مسکونی با توجه به اختلاف میانگین (۳,۱۴)، مقدار آماره T بزرگتر از ۱,۹۶ (۵,۲۰) و سطح معنی‌داری کوچکتر از ۰,۰۵ (۰,۰۰۰) است که می‌توان گفت تفاوت معناداری بین نظرات در گروه‌ها وجود دارد. به عبارتی، در متغیر جنسیت بین نظرات زن‌ها و مردان تفاوت معناداری وجود دارد. همچنین در نتایج متغیر تاهل نشان می‌دهد که بین نظرات دو گروه مجرد و متاهل، با توجه به اختلاف میانگین (۳,۱۱) و سطح معنی‌داری بزرگتر از ۰,۰۵ (۰,۱۲۷) می‌توان گفت که تفاوت معناداری بین نظرات در گروه‌ها وجود ندارد (جدول ۶).

برای بررسی تاثیر جنسیت بر میزان رضایتمندی از آزمون T مستقل استفاده شده است. نتایج آزمون T مستقل نشان می‌دهد که در متغیر جنسیت بین میانگین نظرات دو گروه زنان و مردان در ارتباط با رضایتمندی از محیط مسکونی با توجه به اختلاف میانگین (۸,۹۵)، مقدار آماره T کوچکتر از ۱,۹۶ (۱,۷۹) و سطح معنی‌داری بزرگتر از ۰,۰۵ (۰,۳۵۹) است که می‌توان گفت تفاوت معناداری بین نظرات در گروه‌ها وجود ندارد. به عبارتی، در متغیر جنسیت بین نظرات زن‌ها و مردان تفاوت معناداری وجود ندارد. در خصوص تاهل نیز با توجه به اختلاف میانگین بین نظرات، تفاوت معنی‌داری قابل مشاهده نیست (جدول ۵). همچنین در خصوص خانه‌های ویلایی نتایج

Table 5: Independent T-Test of Gender and Marriage Changes in Responsibility for Residential Towers

Variable	Category	Abundance	Average	Standard deviation	Average difference	Statistics T	Meaningful
Gender	Man	70	21.165	73.21	95.8	1.79	0.395
	Female	30	16.174	31.23			
Marital status	Married	70	20.169	23.49	83.25	0.546	0.313
	Single	25	21.166	20.42			

Table 6: Independent T-Test of Gender and Marriage Variables in Relation to Village Satisfaction

Variable	Category	Abundance	Average	Standard deviation	Average difference	Statistics T	Meaningful
Gender	Man	50	50	56.11	14.3	20.5	0.000
	Female	50	50	26.22			
Marital status	Married	74	0.74	21.15	11.3	-1.542	0.127
	Single	17	0.17	86.12			

از برج‌های مسکونی به لحاظ آماری رابطه معناداری وجود دارد، چرا که مقدار سطح معنی‌داری به دست آمده از آزمون تحلیل واریانس متغیرهای مذکور کوچکتر از ۰,۰۵ درصد می‌باشد (به ترتیب ۰,۰۰۲، ۰,۰۳۷، ۰,۰۰۰) ولی سطح معنی‌داری متغیر سن بیشتر از ۰,۰۵ (۰,۹۴۶) می‌باشد که بر میزان رضایتمندی از برج‌های مسکونی تاثیر نداشته است (جدول ۷).

برای بررسی رابطه بین سن، تحصیلات، شغل و درآمد با رضایتمندی از برج‌های مسکونی و خانه‌های ویلایی از آزمون تحلیل واریانس یک طرفه استفاده شد. نتایج حاصل از آزمون تحلیل واریانس یک طرفه نشان می‌دهد که متغیرهای تحصیلات، شغل و درآمد بر رضایتمندی ساکنان از برج‌ها تأثیر دارد؛ یعنی بین میانگین نظرات گروه‌های مربوط به ۳ متغیر تحصیلات، شغل و درآمد با رضایتمندی

Table 7: Variety analysis of age, education, occupation, income in relation to satisfaction with residential tower

Variable		Sum of squares	Degrees of freedom	average of squares	Statistics F	The significance level
Age	Between groups	52.60	2	26.30	0.056	0.946
	Intergroup	47.52828	97	62.544		
	Total	0.52889	99			
Education	Between groups	83.7467	3	27.2489	5.261	0.002
	Intergroup	16.45421	96	47.451		
	Total	43.187053	99			
Job	Between groups	00.3474	2	00.1737	3.410	0.037
	Intergroup	00.49415	97	43.509		
	Total	00.52889	99			
The income of the head of the household	Between groups	07.15121	3	33.5040	71.12	0.000
	Intergroup	62.36081	91	50.396		
	Total	41.164889	94			

می‌دهد یا به عبارتی، بین سن، شغل، و درآمد افراد با رضایتمندی آن‌ها رابطه معناداری در سطح ۹۵ درصد وجود دارد، چرا که سطح معنی‌داری به دست آمده از آزمون واریانس آنها کمتر از ۰,۰۵ درصد است (به ترتیب ۰,۰۲۳، ۰,۰۳۲، ۰,۰۰۰) اینک آزمون F معنادار است (جدول ۸).

اما نتایج برای متغیرهای سن، تحصیلات، شغل و درآمد در بخش خانه‌های ویلایی متفاوت است. بگونه‌ای که سطح معنی‌داری به دست آمده از آزمون کمتر از ۰,۰۵ درصد است، در واقع به غیر از متغیر تحصیلات، متغیرهای مذکور رضایتمندی آن‌ها از خانه‌های مسکونی را تحت تأثیر قرار

Table 8: Variety analysis of age, education, occupation, income in relation to satisfaction with villa houses

Variable		Sum of squares	Degrees of freedom	average of squares	Statistics F	The significance level
Age	Between groups	67.2933	2	83.1466	90.3	0.023
	Intergroup	03.36442	97	69.375		
	Total	71.39375	99			
Education	Between groups	59.2420	3	86.806	09.2	0.106
	Intergroup	11.36955	96	94.384		
	Total	71.39375	99			
Job	Between groups	44.2707	2	72.135302	3.581	0.032
	Intergroup	26.36668	97	023.378		
	Total	71.39375	99			
The income of the head of the household	Between groups	51.25286	3	83.8428	97.67	0.000
	Intergroup	86.9795	79	99.123		
	Total	38.35082	82			

۶- نتیجه‌گیری

الگوهای ارزیابی از محیط‌های سکونتی به ویژه در مورد رضایتمندی می‌تواند در شناسایی وضع موجود، آگاهی از نقاط قوت، ضعف، کاستی‌ها و نواقص احتمالی با هدف ارتقای کیفیت محیط‌های سکونتی موثر واقع گردد. در این زمینه یکی از بهترین الگوهای ارزیابی، استفاده از دیدگاه‌های ساکنان در خصوص محیط‌های سکونتی آنهاست. که در اینجا هدف کلی پژوهش حاضر بررسی تطبیقی رضایتمندی از دو الگوی خانه‌های ویلایی و برج‌های مسکونی در ایجاد محیطی مناسب برای زندگی ساکنان انجام گرفت.

نتایج بخش اول پژوهش نشان داد که بر اساس نتایج آزمون T تک نمونه‌ای میانگین کلی رضایتمندی از محیط مسکونی در الگوی برج‌های مسکونی در شهر اردبیل ۳,۱۸ بیشتر از حد متوسط می‌باشد. اختلاف میانگین معنی‌داری بین میانگین به دست آمده (۳,۱۸) از تحقیق با میانگین نظری تحقیق (۳) وجود دارد و با توجه به اینکه مقدار به دست آمده بیشتر از مقدار متوسط می‌باشد، می‌توان در پاسخ به سوالهای اول و دوم تحقیق گفت که رضایتمندی در الگوی برج‌های مسکونی بیشتر از میانگین کل خانه‌های ویلایی (۲,۹۰) می‌باشد و الگوی برج‌های مسکونی از اولویت بیشتری برخوردارند.

نتایج آزمون T مستقل نشان می‌دهد که در متغیر جنسیت بین میانگین نظرات دو گروه زنان و مردان در ارتباط با رضایتمندی از محیط مسکونی با توجه به اختلاف میانگین (۸,۹۵)، مقدار آماره T کوچکتر از ۱,۹۶ (۱,۷۹) و سطح معنی‌داری بزرگتر از ۰,۰۵ (۰,۳۵۹) است که می‌توان گفت که تفاوت معناداری بین نظرات در گروه‌ها وجود ندارد. به عبارتی، در متغیر جنسیت بین نظرات زن‌ها و مردان تفاوت معناداری وجود ندارد. در خصوص تاهل نیز با توجه

به اختلاف میانگین بین نظرات، تفاوت معنی‌داری قابل مشاهده نیست. نتایج حاصل از آزمون تحلیل واریانس یک‌طرفه نشان می‌دهد که متغیرهای تحصیلات، شغل و درآمد بر رضایتمندی ساکنان از برج‌ها تأثیر دارد؛ یعنی بین میانگین نظرات گروه‌های مربوط به ۳ متغیر تحصیلات، شغل و درآمد با رضایتمندی از برج‌های مسکونی به لحاظ آماری تفاوت معناداری وجود دارد، چرا که مقدار سطح معنی‌داری به دست آمده از آزمون تحلیل واریانس متغیرهای مذکور کوچکتر از ۰,۰۵ درصد می‌باشد (به ترتیب ۰,۰۹۴۶، ۰,۰۰۰۲، ۰,۰۰۳۷). توزیع فراوانی برحسب سن نشان می‌دهد که، ۳۵ درصد ساکنان بین (۲۱ تا ۳۰ سال)، ۵۰ درصد بین (۳۱-۴۰ سال)، ۱۵ درصد بین (۴۱-۵۰ سال) قرار دارند. براساس آمارهای بدست آمده از یافته‌های پژوهش ۸۵ درصد ساکنان برج‌های مسکونی بین (۲۱ تا ۴۰ سال) می‌باشند. که نشان دهنده میزان استقبال اقشار جوان و میانسال شهر اردبیل از برج‌های مسکونی و آپارتمان نشینی می‌باشد. همچنین مطابق با نتایج پژوهش‌ها و آمارهای کشور، در شهر اردبیل نیز اکثریت ساکنان برج‌ها و آپارتمان‌های بلند را قشر جوان جامعه تشکیل می‌دهد. اما نتایج برای متغیرهای سن، تحصیلات، شغل و درآمد در بخش خانه‌های ویلایی بگونه‌ای که سطح معنی‌داری به دست آمده از آزمون کمتر از ۰,۰۵ درصد است، در واقع به غیر از متغیر تحصیلات، متغیرهای مذکور رضایتمندی آن‌ها از خانه‌های مسکونی را تحت تأثیر قرار می‌دهد یا به عبارتی، بین سن، شغل، و درآمد افراد با رضایتمندی آن‌ها رابطه معناداری در سطح ۹۵ درصد وجود دارد، چراکه سطح معنی‌داری به دست آمده از آزمون واریانس آنها کمتر از ۰,۰۵ درصد است (به ترتیب ۰,۰۰۲۳، ۰,۰۰۳۲، ۰,۰۰۰۰). اینکه آزمون F معنادار است.

و عبوری محدوده مورد نظر و نحوه دسترسی در مواقع ضروری و بحرانی توجه نمود.

✓ دسترسی مناسب به خدمات و تسهیلات شهری از سه منظر فاصله مکانی، زمان دسترسی، کیفیت دسترسی، و توجه به سرانه‌های شکل‌گیری خدمات محلی و عمومی، در برنامه‌ریزی برج‌های مسکونی، عنصری کلیدی است.

✓ تراکم پایین و گشودگی فضا در مجتمع‌های مسکونی متعارف، عامل مهمی در تامین فضای سبز مناسب، آرامش بالا و جریان هوای مناسب در آن است. وجود فضای سبز و رعایت حریم‌های مناسب از منابع آلاینده از دیدگاه ساکنان برج‌های مسکونی، عامل اساسی در تحقق کیفی محیط مسکونی است.

✓ تقویت سیستم حمل و نقل عمومی و همگانی

✓ زمینه‌سازی مشارکت ساکنین در تعیین طرح‌ها و تعیین مکان‌های احداث

✓ اختصاص قسمتی از اراضی برج‌های مسکونی به فضای سبز و زمین‌های بازی کودکان

✓ عدم توجه به فضای باز در برابر توده ساختمانی، از مشکلات اصلی برج‌های بلند مرتبه در تامین مقیاس انسانی، محصولات فضایی، ترکیب زیباشناسانه و فضای سبز مناسب می‌باشد.

✓ وجود فضای سبز و رعایت حریم‌های مناسب از منابع آلاینده از دیدگاه ساکنان برج‌های مسکونی، عامل اساسی در تحقق کیفی محیط مسکونی است.

✓ با توجه به یافته‌های پژوهش یکی از عوامل موثر بر انتخاب برج‌های مسکونی شاخص امنیت آپارتمان‌های بلند می‌باشد که این عامل موثری برای جلوگیری از ورود مجرمان به داخل آپارتمان و سرقت و همچنین باعث امنیت مالی و جانی ساکنان گردد.

✓ با توجه به افزایش روند کالبدی شهر اردبیل نسبت به جمعیت آن و عدم خدمات رسانی کافی به حاشیه‌های شهری توسط شهرداری، در این راستا با توسعه درون شهری و بلندمرتبه‌سازی می‌توان هزینه خدمات و تسهیلات زیرساختی را کاهش داده و با توزیع درست کاربری‌های شهری و دسترسی همه شهروندان به این کاربری‌ها می‌توان به عدالت فضایی شهر نیز دست یافت.

✓ ارتقای کیفیت تسهیلات مسکن ویلایی

✓ ایجاد مراکز و فضاهای فراغتی، افزایش مراکز فرهنگی و آموزشی

توجه به راهکارهای مختلف تامین امنیت، توجه به ویژگی‌های اجتماعی، فرهنگی و اقتصادی ساکنان آتی

همچنین براساس یافته‌های توصیفی پژوهش برای خانه‌های ویلایی توزیع فراوانی برحسب سن نشان می‌دهد که ۸ درصد پاسخگویان بین ۲۰-۳۰ سال، ۷۶ درصد بین ۳۰-۴۰ و ۱۶ درصد بین ۴۰-۵۰ سال قرار دارند. ۹۲ درصد ساکنان خانه‌های ویلایی بین (۳۰ تا ۵۰ سال) می‌باشند.

نتایج پژوهش حاضر با نتایج تحقیق محمدزاده (۱۳۹۴) در زمینه بررسی تطبیقی الگوی مجتمع‌های مسکونی ویلایی و آپارتمانی (مطالعه موردی شهر جدید سهند) صورت گرفته است که نتایج حاصل نشان داده‌اند بین متغیر شغل، مدت اقامت، ابعاد مسکن، و رضایت از واحد مسکونی اختلاف معنی‌داری وجود داشت. همچنین میانگین امتیاز مسکن آپارتمانی نسبت به ساکنان مسکن ویلایی بیش‌تر بود. در این راستا اگر خواسته‌ها و علائق ساکنان مورد توجه قرار گیرد، در آن صورت الگوی توسعه آپارتمان‌ها بایستی در اولویت قرار گیرد، منطبق است.

به طور کلی باید با بررسی تطبیقی مسکن با الگوی ویلایی و آپارتمان‌های بلند منطقه ۲ شهر اردبیل می‌توان اذعان داشت که مسکن آپارتمانی بلند شهر در قریب به اتفاق شاخص‌ها و معیارها، از مقبولیت بیش‌تری نسبت به مسکن ویلایی برخوردار بوده‌اند. اگرچه در گذشته مسکن ویلایی در اثر استقلال و هویت تاریخی و فرهنگی، به کارگیری الگوهای معماری بومی و محلی منطقه، وجود فضاها و فعالیت‌های خدماتی مکمل و متنوع می‌توانستند الگوی غالب باشند اما امروزه به نظر می‌رسد با عوض شدن سلیقه‌ها و خواسته‌ها، شرایط دیگری مطرح گشته است. برج‌های مسکونی با داشتن امنیت و راحتی، فضاهای عمومی و دسترسی، مدیریت و کنترل از همه مهم‌تر نزدیکی به کاربری‌های مهم و دسترسی حمل و نقل عمومی، جزو فضاهای مسکونی مهم و سرزنده شهر محسوب می‌گردند. برخلاف مسکن سنتی می‌توانند طیف وسیعی از گروه‌های اجتماعی از جمله کودکان، بزرگسالان و سالمندان را به خود جلب نماید.

براساس نتایج تحقیق حاضر، می‌توان نکات عمومی زیر را در مورد برنامه‌ریزی در الگوهای متفاوت (مستقل و بلند مرتبه) ارائه کرد:

✓ ضروری است در مکانیابی برج‌های مسکونی به ظرفیت قابل تحمل معیار اطراف، اثر این برج‌ها در برهم ریختن سلسله مراتب شبکه ارتباطی از نظر آمد و شد و تعداد سفر، تاثیرات ترافیکی و مسائل تخلیه در ساعات اوج ترافیکی، سنجش دقیق میزان تولید، توزیع، تفکیک و تخصیص سفر توسط برج مسکونی، میزان ترافیک ورودی

برج‌های مسکونی در هنگام برنامه‌ریزی، به وجود آوردن زمینه
مشارکت ساکنان در طرح‌ها و برنامه‌های ایجاد مطلوبیت
محیط مسکونی می‌باشد.

پی‌نوشت

1. Biddulph
2. Marana
3. Rajers
4. Ogu
5. AbdolMohit et al

References

فهرست منابع

- Abdoul Mohit M, Ibrahim M, Rashid YR (2010). Assessment of residential satisfaction in newly designed public low-cost housing in Kuala Lumpur, Malaysia Habitat International, No, 34. pp, 18-27.
- Azizi MM (1999). Evaluation of physical-spatial effects of tower construction in Tehran, Journal of Fine Arts, Nos. 4-5, pp. 33-46.
- Azizi MM, Malek Mohammadnejad S (2007). A comparative study of two patterns of residential complexes (Conventional and High-Range) Case study: Noor residential complex (Seoul) and Tehran accommodation, Journal of Fine Arts, No. 22, pp. 27-38.
- Bemanian MR (1998). A Study of Factors Affecting the Formation of Tall Buildings in Iran, Ph.D. Thesis in Architecture, University of Tehran.
- Biddulph M (2007). Interoduction to Residential Layout, Published by Elsevier Limited.
- Chiara JDe, Crosbie MJ (1995). Time-Saver Standards for Residential BuildingTypes, McGraw Hill Published, New York.
- Einifar A (2005). The dominant role of general patterns in the design of contemporary residential neighborhoods, Journal of Fine Arts, No. 32, pp. 50-39.
- Knapp E (1982). Housing problems in Third World, University of Stuttgart, pp. 35.
- Pugh C (1990). Housing and Urbanisation: A Study of India, London, Sage Publications, chapter 1, 1990.
- Lynch Q (1997). The Good Shape Theory of the City, translated by Hasim Bahreini, Tehran, University of Tehran.
- Lynch Q (1976). City TV, Translation: Manouchehr Mazini, Shahid Beheshti University Press.
- Mohammadzadeh R (2015). Comparative study of the pattern of villa and apartment residential complexes, Journal of Geography and Planning, Vol. 19, No. 54, pp. 302-279.
- Mokhber A (1984). Social Dimensions of Housing; Translated by the Center for Socio-Economic Documents; Tehran, Program and Budget Organization Publications.
- Moradi Zargar R, Hosseinzadeh N, Lotfi Talab H, Shirazi GhH, Nejati M (2007). An analysis of the spatial distribution of urban green space using GIS (Region 2 of Ardabil), International Conference on Architecture and Sustainable City, pp. 86.
- Sarmast B, Motevaseli MM (2011). Measure and analyze the role of place scale on the place attachment (Case study: Tehran), Quarterly Journal of Urban Management, Vol. 8, No. 26, pp. 146-133.
- Ostrovsky W (1992). Contemporary Urbanism, translated by Laden Etezadi, Tehran, University Publishing Center.
- Ogu VI (2002). Urban residential satisfaction and the planning implications in a developing world context: the example of Benin City, Nigeria, International Planning Studies, No. 7, pp. 37-53.
- Pourdeihimi Sh (2012). City, Housing and Collections, Armanshahr Publications, pp. 66.
- Rafieian M, Asgari A, Asgarizadeh Z (2009). Assessment of residential satisfaction of residents of Nawwab neighborhood, Human Geography Research, No. 41, pp. 68-53.
- Schoenauer N (2010). Cities, Suburbs, Dwellings. Translated by Shahram Pourdeihimi, Rozaneh Publication, Tehran, Iran.
- Statistics Center of Iran (2017). Results of Nafsous and Housing Census of Ardabil city, available at <https://www.amar.org.ir>.
- Yazdani MH, Ground L, Pashazadeh A (2016). Measuring the satisfaction of Mehr housing residents with the quality of residential environment in Koohdasht, Scientific Research Journal of Iranian Scientific Association of Architecture and Urban Planning, No. 11, pp. 137-150.
- Yazdani MH, Salmani H, Pashazadeh A (2017). A study of satisfaction of the residents of Mehr housing complexes (Case study: Mehr Oshib and Mehr housing complexes of Babol province), Quarterly Journal of Geography and Development, No. 47, pp. 253-270.

A Comparative Study of Satisfaction in Two Housing Patterns of Villa Houses and Residential Towers* (Case study: 2 District of Ardabil)

Samira Saeidi Zaranji¹, Mohammad Hassan Yazdani ²(Corresponding Author), Ghasem Zarei³

¹M.Sc in Geography and Urban Planning, Department of Geography and Urban Planning, Faculty of Humanities, University of Mohaghegh Ardabili, Ardabil, Iran (saeidi3737@gmail.com)

²Associate Professor, Department of Geography and Urban Planning, Faculty of Humanities, University of Mohaghegh Ardabili, Ardabil, Iran (yazdani@uma.ac.ir)

³Assistant Professor, Department of Management and Economy, Faculty of Humanities, University of Mohaghegh Ardabili, Ardabil, Iran (info@drgz.ir)

Received
26/02/2019

Revised
21/12/2019

Accepted
23/05/2020

Available Online
21/12/2020

Objective and Background: Urban housing pattern is generally categorized into two models: villa (single-family) houses and apartment buildings. Although the subject matter of each of these two patterns is different in the literature, the conventional or short-rise and high-rise buildings or towers comprise the main groups of the apartment buildings. Over the past years, hundreds of residential units have been built in the form of villa and apartment units in the studied area (Area 2 of Ardabil city), and their number is increasing every year. Therefore, the overall purpose of this study is to comparatively evaluate the satisfaction of residents of villas and towers. Among the various ways to determine satisfaction, the judgment of the people living in these types of housing is more valuable than the opinion of experts, consulting engineers, and decision-makers. With such an understanding, the issue is inherently important, and the scientific answer can reduce the ambiguities in the policy-making of planners and those involved in urban affairs.

Methods: The present study is descriptive-analytical in terms of practical purpose and terms of nature and method. Data collection is documented in two ways to provide a theoretical and field framework for a survey using a questionnaire. In this study, residents of residential towers and villa houses in District 2 Ardabil are considered the statistical population. Data analysis was performed using SPSS software, and statistical methods such as independent t-test, variance analysis, and single t-test were used in this study.

Findings: According to the findings of the single sample t-test evaluating the satisfaction level of residents from the housing pattern, the average value of the total components is 3.18, which indicates that the residents' satisfaction is above average level. The satisfaction level for villa houses is 2.90, which is close to the average level of satisfaction for residents. Another purpose of this study is to investigate the effect of personal and individual characteristics on residential environmental satisfaction in

* This article is derived from the first author's Master thesis entitled "Investigating the position of housing brand from the perspective of residents using perceptual map technique (complex of high-rise apartments with houses and short apartments in Ardabil)", supervised by the second author and advised by third author, at International University of Mohaghegh Ardabili, Ardabil.

Ardabil. In this regard, the results of a one-way variance analysis test show that gender and marital variables do not show significant differences in the results of residential towers and villa houses. Independent t-test results show that the variables of education, job, and income affect residents' satisfaction in towers, but the results differ in villa houses.

Conclusion: In general, by comparing villa houses and high-rise apartments in District 2 Ardabil, it can be acknowledged that the city's high-rise apartment buildings, in the vast majority of criteria, are more acceptable than villas. Villas were the dominant model in the past due to their independence and historical and cultural identity, local and indigenous architectural patterns, the existence of complementary and diverse spaces, and service activities. Today residential towers are considered the most important and lively residential spaces in the city due to having security and comfort, public spaces and access, management and control, and, most importantly, proximity to important uses and access to public transport. Unlike traditional housing, they can attract a wide range of social groups, including children, adults, and the elderly.

Key words:

Satisfaction, Residential Environment, Villas, Residential Towers, Ardabil.

COPYRIGHTS

Copyright for this article is retained by the author(s), with publication rights granted to the Journal of Iranian Architecture & Urbanism. This is an open-access article distributed under the terms and conditions of the Creative Commons Attribution License.



(<https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>).

نحوه ارجاع به این مقاله:

سعیدی زارنجی، سمیرا؛ یزدانی، محمد حسن و زارعی، قاسم (۱۳۹۹). بررسی تطبیقی میزان رضایتمندی از دو الگوی خانه‌های ویلایی و مجتمع‌های مسکونی برج (مطالعه موردی: منطقه ۲ شهر اردبیل)، نشریه علمی معماری و شهرسازی ایران، ۱۱(۲)، ۲۲۳-۲۳۹.



HOW TO CITE THIS ARTICLE

Saeidi Zaranji S, Yazdani MH, Zarei Gh (2020). A Comparative Study of Satisfaction in Two Housing Patterns of Villa Houses and Residential Towers (Case study: 2 District of Ardabil), *Journal of Iranian Architecture & Urbanism*, 11(2): 223-239.

DOI: 10.30475/ISAU.2020.173121.1183

URL: http://www.isau.ir/article_115415.html