

مجله علمی - پژوهشی برنامه‌ریزی فضایی (جغرافیا)  
سال سوم، شماره سوم، (پیاپی ۱۰)، پاییز ۱۳۹۲  
تاریخ وصول: ۱۳۹۲/۷/۱۷ تاریخ پذیرش: ۱۳۹۲/۹/۲۰  
صص: ۱۲۴-۱۰۷

## سنجش شاخص‌های مؤثر بر مطلوبیت محلات شهری با استفاده از معادله رگرسیونی چند متغیره (مطالعه موردی: محلات شهر اصفهان)

محمود محمدی<sup>۱</sup>، احمد شاهبوندی<sup>۲</sup>، آرزو ایزدی<sup>۳\*</sup>

- ۱- استادیار شهرسازی، و عضو هیأت علمی گروه شهرسازی دانشگاه هنر اصفهان
- ۲- استادیار برنامه ریزی شهری و عضو هیأت علمی گروه شهرسازی دانشگاه هنر اصفهان
- ۳- کارشناس ارشد شهرسازی دانشگاه هنر اصفهان

### چکیده

سنجش مطلوبیت محلات مسکونی برای شناخت الگوی زندگی شهری بسیار با اهمیت است. به طوری که امروزه ارتقای کیفیت محیط سکونت، به عنوان یکی از اهداف اساسی سیاستگذاران و برنامه ریزان شهری بدل شده است. مهمترین مسأله‌ای که در محلات مختلف شهر اصفهان دیده می‌شود، تمایز بسیار زیاد در بین محلات از نظر مطلوبیت محیطی و اجتماعی است، به طوری که برخی از محلات با استقبال و پذیرش همه مردم، بخصوص طبقات اجتماعی و اقتصادی بالا مواجه‌اند و برخی دیگر از محلات به ناچار سکونتگاه قشرهای فقیر اقتصادی و اجتماعی هستند. پژوهش حاضر با هدف سنجش شاخص‌های مؤثر بر کیفیت محلات مطلوب شهر اصفهان است، ابتدا ۱۵ محله مطلوب برتر شهر اصفهان از دید ۵۲ مدیر ارشد شهرسازی معرفی شده، سپس ۱۴ شاخص کالبدی، اجتماعی و اقتصادی در این محلات ارزیابی و مقایسه شده‌اند. روش تحقیق به صورت توصیفی - تحلیلی است که برای تحلیل داده‌ها از مدل رگرسیون چند متغیره استفاده شده است. نتایج تحلیل رگرسیون نشان می‌دهد میزان همبستگی متغیرهای مستقل (سودآوری اقتصادی، خدمات رسانی، آرامش محیطی، دسترسی به رودخانه زاینده رود، عرض مناسب معابر، دسترسی به سایر مناطق) با متغیر وابسته (مطلوبیت) ۰/۹۹۶ است که نشان از همبستگی قوی بین متغیرها می‌نماید. همچنین مقادیر مربوط به ضرایب تعیین ۰/۹۹، تعیین تعدیل شده ۰/۹۸، و سطح معناداری

آنها sig: ۰/۰۰۰ نشان می‌دهد که با سطح اطمینان ۹۹ درصد ۶ متغیرهای مستقل مذکور، ۹۸ درصد متغیر وابسته (مطلوبیت محلات) را تبیین می‌نمایند و سایر شاخص‌ها فقط ۲ درصد از مطلوب بودن محلات را تبیین می‌نمایند. **واژه‌های کلیدی:** کیفیت، محله، رگرسیون چند متغیره، اصفهان.

## مقدمه و طرح مسأله

مطالعات صورت گرفته در زمینه آسیب شناسی فرایندهای رشد و گسترش کلانشهرها همگی در افول وجوه کیفی محیط‌های سکونتی و زیستی به عنوان محصول توسعه شتابان شهرها به شمار می‌آید. از سویی دیگر روند مذکور به عدم رضایتمندی شهروندان منجر شده است. طیف گسترده بروز این نارضایتی‌ها از افسردگی‌های روحی / روانی تا اشکال مختلف آشوب‌های شهری متغیر است. لذا چاره جویی به منظور یافتن راه حل مؤثر در جهت کاهش آثار زیان بار ناشی از رشد، به یکی از مهمترین دغدغه‌های مدیران و برنامه ریزان شهری در سطح جهان تبدیل شده است. در چنین بستر و زمینه ای رویکرد «ارتقای کیفیت محیط سکونت» به عنوان رهیافتی جوایب دستیابی به هدف «حیات مطلوب شهری» از سوی جمعی از اندیشمندان حوزه‌های مختلف علمی نظیر شهرسازی، جامعه شناسی و علوم سیاسی مورد تأکید قرار گرفته است.

با توجه به اهمیت مسأله «کیفیت» به نظر می‌رسد چنانچه برنامه‌ها و مداخله‌های کالبدی در شهرها، همچون گذشته بدون توجه لازم به کیفیت محیط شهری در مراحل مختلف تصمیم گیری صورت پذیرد، تضمینی برای دستیابی به محیط‌های دارای کیفیت شهری مطلوب وجود نخواهد داشت (بحرینی، ۱۳۷۷: ۱۳۵).

## اهمیت و ضرورت

در شهر اصفهان محیط‌های مسکونی مختلفی وجود دارد که بعضی از این محیط‌ها کیفیت بهتری را دارا هستند و مردم تمایل بیشتری برای سکونت در این مناطق دارند. برخی دیگر از محلات به عنوان محله نامطلوب ارزیابی می‌شوند. لازم به ذکر است که این محیط‌ها در سراسر شهر پراکنده شده اند و مجموعه عوامل مختلفی می‌تواند در این انتخاب دخیل باشند که از آن جمله می‌توان به میزان و نحوه خدمات رسانی اجتماعی، چگونگی سلسله مراتب در کاربری‌های عمده و خدماتی شهر، امنیت اجتماعی در فضاهای شهری، نحوه دسترسی به فضاهای شهری، مکان قرارگیری کاربری‌ها و فضاهای اصلی شهری در بستر شهر، محیط زیست شهری، عملکرد بخش‌های مختلف در شهر، فعالیت‌های در جریان شهر، توجه به هویت و فرهنگ بومی ساکنان و... اشاره کرد. سؤالی که در اینجا مطرح می‌شود این است که مهمترین شاخص‌های مؤثر بر کیفیت محلات شهری در اصفهان کدام‌اند؟

هدف این پژوهش شناسایی عوامل مؤثر بر کیفیت محیط‌های مسکونی مطلوب شهر اصفهان و بررسی میزان تأثیر هرکدام از این عوامل بر کیفیت محلات مطلوب خواهد بود.

## پیشینه پژوهش

توجه به عناوینی چون فقر، بهداشت، گرسنگی، جرم و جنایت و آلودگی محیط زیست و سهم هر یک به عنوان شرایط متغیر فضایی در کیفیت عمومی زندگی مردم تا اواخر دهه ۶۰ مورد غفلت واقع شده بود. دیوید اسمیت<sup>۱</sup> اولین جغرافیدانی بود که درباره کیفیت زندگی، رفاه و عدالت اجتماعی در جغرافیا صحبت کرد. این جغرافیدان برای بررسی کیفیت زندگی، رفاه و عدالت اجتماعی از شاخص‌های اجتماعی ذهنی و مقایسه عینی استفاده می‌کند که برای سنجش مورد اول از پرسشنامه و برای مورد دوم از مشاهده و آمار استفاده می‌گردد. شاخص‌های مورد تأکید اسمیت را بهداشت، مسکن، خدمات عمومی، شادمانی خانوادگی، تعلیم و تربیت، فرصت‌های اشتغال، حقوق و مزد، خوراک، حق رأی، امید به زندگی، مصرف سرانه پروتئین حیوانی، درصد ثبت نام در مدارس، تعداد متوسط تلفن و روزنامه و نظایر آن تشکیل می‌دهند (اسمیت، ۱۳۸۱: ۱۶۰-۱۶۹).

در دهه ۷۰ دیوید هاروی<sup>۲</sup> نیز با انتشار ۴ مقاله به این مقولات پرداخت. خوراک، مسکن، خدمات بهداشتی، تحصیلات، خدمات اجتماعی و خدمات مربوط به محیط زیست، کالاهای مصرفی، تأسیسات تفریحی، دلپذیری محله و وسایل حمل و نقل. ۹ مقوله از نیازهای انسان است که به زعم هاروی انسان‌ها به حداقلی از آن نیاز دارند. دومین نکته مورد تأکید هاروی کمک به مصالح عمومی است. تخصیص منابع به یک منطقه بر مناطق دیگر اثر می‌گذارد. در واقع می‌توان با پی‌ریزی یک سیستم فضایی جدید

ضرایب فعلی فزاینده‌ی منطقه‌ای را از نو سازمان داد یا با تأثیرگذاری بر تخصیص‌های فعلی اثرات نامناسب قبلی را تعدیل نمود. به زعم هاروی تخصیص منابع بیشتر به یک منطقه در زمانیکه باهدف فایق آمدن بر مشکلات محیطی باشد، قابل قبول است (هاروی، ۱۳۷۶: ۴۹-۷۷). علاوه بر این در کتاب عدالت، طبیعت و جغرافیای نابرابری (۱۹۹۶) به عواملی نظیر درآمد، فضای مختلف زندگی، نژاد و نظایر آن و اثرات آنها بر مسمویت، کم‌خونی، مراقبت بهداشتی و... می‌پردازد (هاروی، ۱۹۹۶: ۳۹۴) بونایتو<sup>۳</sup> در مقاله‌ای با عنوان «سنجش ادراک ساکنان هفت محله مسکونی شهر رم از کیفیت محیط سکونت خود» با استفاده از تحلیل رگرسیون، کیفیت هفت محله از شهر رم را مورد سنجش قرار داده است (بانایوت، ۲۰۰۳: ۱۵۶). همچنین هسان<sup>۴</sup> (۲۰۰۳) با تکمیل پرسشنامه در بین خانوارهای ساکن در واحدهای مسکونی پروژه‌های پنانگ<sup>۵</sup> مالزی کیفیت این محیط‌ها را ارزیابی کرد. در نتایج تحقیق وی تفاوت قابل ملاحظه‌ای در میزان رضایتمندی سکونتی مالکان و مستأجران دیده شده است (هاسنت، ۲۰۰۳: ۲۳۶).

رفعیان (۱۳۸۸) در مقاله‌ای با عنوان «سنجش میزان رضایتمندی سکونتی ساکنان محله نواب» میزان رضایتمندی ساکنان محله نواب تهران را اندازه‌گیری کرده است. بر طبق نتایج این پژوهش ساکنان تنها از امنیت مجتمع اظهار رضایت داشته‌اند.

در پژوهش حاضر نظرسنجی به دلیل شناخت بیشتر مدیران و کارشناسان شهرداری از کل شهر، در

3 Bonaiuto

4 Hasan

5 penang

1) David Smith

2) David Harvey

$$Y = a + bx$$

$$b = \frac{N \sum XY - (\sum X)(\sum Y)}{N \sum X^2 - \sum X^2}$$

$$a = \frac{\sum Y_i - b \sum x_i}{N} = \bar{Y} - b\bar{x}$$

نوع رگرسیون استفاده شده به صورت گام به گام<sup>۱</sup> است. این روش به لحاظ آماری، پیچیده ترین روش رگرسیونی است. در این روش، متغیرهای مستقل به صورت تک به تک به رگرسیون اضافه می‌شود. در صورتی که اضافه شدن متغیر، سهمی در تبیین واریانس متغیر وابسته داشته باشد در مدل باقی می‌ماند و در غیر این صورت از مدل حذف می‌شود. در این روش پس از اضافه شدن یک متغیر به مدل، اهمیت سایر متغیرها مجدداً مورد ارزیابی قرار می‌گیرد و در صورتی که مشخص شود برخی از این متغیرها در تبیین واریانس متغیر وابسته نقشی ندارد، از مدل حذف می‌شود (افشانی، ۱۳۷۸: ۱۴۰).

#### معرفی متغیرها و شاخص‌ها

با توجه به رویکردهای مطرح شده در باب کیفیت محیط می‌توان علاوه بر متغیرهای کالبدی، متغیرهای اجتماعی را نیز در این پژوهش مورد ارزیابی قرار داد (نمودار ۱).

این قشر جمع آوری شده است. لذا این پژوهش با سایر تحقیقات از حیث شاخص‌ها اندکی متفاوت به نظر می‌رسد.

#### سؤالات

سؤالات این پژوهش عبارتند از:

- ۱- عوامل مؤثر بر کیفیت محیط‌های مسکونی مطلوب شهر اصفهان کدامند؟
- ۲- میزان تأثیر هر کدام از این عوامل بر کیفیت محلات مطلوب چقدر است؟

#### روش تحقیق

روش تحقیق پژوهش مذکور از نظر هدف کاربردی و از نظر روش توصیفی-تحلیلی و علی-مقایسه‌ای و همبستگی است. با توجه به نقش و جایگاه مدیران شهری به عنوان یکی از ارکان اجرائی قانون در شهر که در راستای افزایش کیفیت محیط‌های مسکونی نقش مؤثری دارند و همچنین شناخت و دید وسیعی که این گروه در ارتباط با محاسن و معایب هر یک از این محیط‌های مسکونی شهر اصفهان داشته‌اند، بنابراین مدیران شهر اصفهان به عنوان جامعه آماری معرفی شده‌اند. با توجه به تعداد جامعه آماری و با استناد به جدول کرجسی و مورگان تعداد حجم نمونه ۵۲ عدد ارزیابی شده است. با توجه به این که پژوهش حاضر به دنبال مشخص کردن شدت همبستگی بین متغیرهای مستقل و وابسته بوده است، بنابراین از روش رگرسیون استفاده شده است. این معادله پیش‌بینی به شرح زیر است.

1. Stepwise



نمودار ۱ - شاخص‌های تحقیق

مأخذ: مطالعات نگارندگان

### رویکردهای طراحی کالبدی

کیفیت محیط مسکونی از منظر رویکردهای طراحی کالبدی، عمدتاً محصول توجه توأمان به الگوهای فکری، فرهنگی، رفتاری ساکنان محیط مورد نظر و نیز معیارهای کالبدی- محیطی در مراحل مختلف سیاست گذاری است. در این چارچوب پرداختن به حالات ذهنی- روانی ساکنان و در نظر گرفتن مؤلفه‌های ادراک محیطی محورهای اصلی بحث درباره کیفیت محیط سکونت را تشکیل می‌دهند. مدل‌های مطرح شده در این رویکرد عبارتند از:

### محدوده و قلمرو پژوهش

قلمرو این پژوهش شهر اصفهان شامل ۱۴ منطقه و ۱۴۶ محله است.

### مبانی نظری

#### رویکردهای نظری کیفیت محیط سکونت

رهیافت‌های نظری ارزیابی کیفیت محیط سکونت در دو محور طراحی کالبدی محیط و رویکردهای با محتوای اجتماعی- مکانی است.

ارزیابی و بررسی کیفیت مد نظر قرار می دهند. مدل‌های مطرح شده در این رویکرد عبارتند از:

- **رویکرد اکولوژی انسانی:** این مدل آمیزه‌ای از دیدگاه‌های جامعه‌شناسی، روان‌شناسی، علوم زیستی و انسان‌شناسی است. نمونه‌ای از مدل اکولوژیک، مدل نیومن با عنوان «مدل متابولیسم بسط یافته سکونتگاه‌های انسانی» است. (van camp et al, 2003: 107)

- **رویکرد کیفیت زندگی:** مفهوم «کیفیت زندگی» شدیداً ریشه در تفکر باب سلامت دارد. در مدل بلوم<sup>۴</sup> در دهه ۱۹۷۸ میلادی (۱۹۷۴) سلامت به مثابه برابری عوامل ژنتیکی متشکل از؛ ماهیت و چگونگی حفظ سلامت، رفتار/ سبک زندگی، کیفیت محیط کالبدی و اجتماعی-فرهنگی تعریف می شود. در یک مدل شماتیک ارائه شده سلامت و کیفیت زندگی معادل دو بعد جداگانه قابلیت زندگی محسوب می شوند (وان کمپ و همکاران، ۲۰۰۳: ۱۱۰).

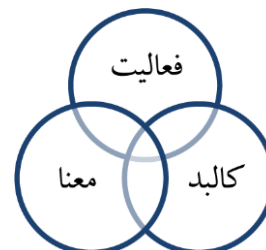
میشل<sup>۵</sup> عناصر و مؤلفه‌های کیفیت زندگی و متغیرهای سازنده این مدل را سلامت؛ امنیت؛ رشد فردی؛ توسعه اجتماعی؛ ذخایر طبیعی، کالاها و خدمات و محیط کالبدی معرفی می‌کند (مایکل، ۲۰۰۰: ۲۰۴).

- **رویکرد شاخص‌های اجتماعی:** عنصر سلامت یکی از شاخص‌های مهم و اساسی در این رویکرد محسوب می شود و بنا به قاعده ای نانوشته این رهیافت مبتنی بر اصل «هر چه بیشتر، بهتر» است. در جنبش شاخص اجتماعی هدف، امکان پذیری مقایسه

- **مدل لنگ - نیازهای انسان:** این مدل با اقتباس از نظریه سلسله مراتب نیازهای انسانی مازلو تدوین شده است. از دیدگاه لنگ نیازهای یادشده در چارچوب راهکارهای طراحی محیط قابل پاسخگویی است (عباس زادگان، ۱۳۸۴: ۵۶).

- **مدل اپیلارد - حالت‌های ادراک انسانی:** اپیلارد واکنش‌های ادراکی انسان در برابر محیط را به سه حالت واکنشی-عاطفی؛ عملیاتی و استنباطی تقسیم می کند. (گلکار، ۱۳۷۹: ۲۶).

- **مدل کانتز - مؤلفه‌های مکان - مدل مکان:** بر اساس این مدل محیط شهری به مثابه یک مکان متشکل از سه بعد در هم تنیده کالبد، فعالیت و تصورات است. مدل حس مکان رلف<sup>۱</sup>-پانتز<sup>۲</sup> و مدل مکان کانتز - مونتمری<sup>۳</sup> از سه مؤلفه فعالیت، کالبد(فرم) و معنا(تصورات) تشکیل شده است (کرورو، ۲۰۰۲: ۱۳۴).



نمودار ۲- مؤلفه‌های سه‌گانه کیفیت طراحی محیط‌های مسکونی در مدل کانتز

### رویکردهای اجتماعی - مکانی

چنین رویکردهایی صرفاً بر بعد کیفیت طراحی محیط‌های مسکونی متمرکز نیستند. بلکه با دیدی جامع تر متغیرهای اجتماعی - مکانی را نیز در فرایند

4- Blum  
5- Mitchell

1- Relph  
2- Punter  
3- Montgomery

### عوامل مؤثر بر کیفیت محیط‌های شهری

عوامل مؤثر بر کیفیت محیط شهری بسیار متنوع و متعدد است. مهدی زاده (۱۳۸۵) سه گروه اصلی برای این عوامل در نظر گرفته است:

- کیفیات کارکردی: دسترسی به تامین نیازهای زیستی، سلامتی، ایمنی، راحتی، آسایش، جهت یابی، اطلاع رسانی و....

- کیفیات اجتماعی: احساس تعلق، تعامل اجتماعی، سرزندگی، مشارکت و....

- کیفیات زیباشناختی: نظم فضایی، تنوع، انگیزش، زیبایی منظر، خوانایی، تداعی و....

لینچ (۱۹۱۸) مدلی شامل ۵ محور عملکردی که از نظر او کلیه محورهای اصلی کیفیت یک شهر را تشکیل می دهند به همراه دو فوق معیار (کارایی و عدالت) به عنوان نسخه جامع کیفیت شهر پیشنهاد می کند:

۱- سرزندگی: محیطی سکونتگاه خوب تلقی می شود که سلامت و بهزیستی افراد و بقا موجودات زنده را تأمین کند.

۲- معنی دار بودن: منظور از معنی یک سکونتگاه، وضوح در درک و شناخت آن و سهولت برقراری پیوند بین عناصر و اجزا با سایر رویدادها و مکان‌ها در یک تجلی منسجم ذهنی از زمان و مکان و ارتباط این تجلی با مفاهیم غیرفضایی و ارزشهاست.

۳- تناسب و سازگاری با الگوهای رفتاری: تناسب یک سکونتگاه به این نکته استناد می کنند که تا چه حد الگوی فضایی و زمانی شهر با رفتار عادی ساکنان آن منطبق است.

۴- دسترسی: یکی از امتیازات شهرها تأمین دسترسی مناسب (مکان‌ها و فعالیت‌های انسانی)

بین مناطق، ایالات و کشورهاست (وان کمپ و همکاران، ۲۰۰۳: ۱۲۰).

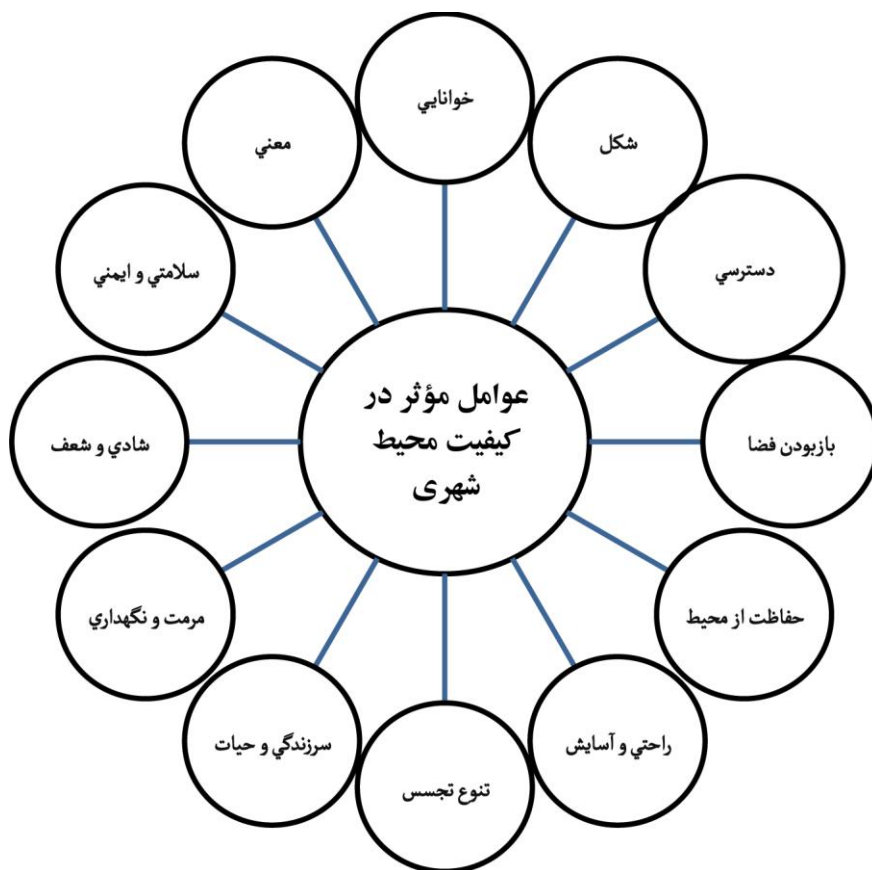
- رویکرد تعاملی: این رویکرد به جای عناصر فردی بر تغییر و تحولات حادث در نظام کلی تعامل فرد با محیط متمرکز است. ترکیبی از نتایج و پیامدهای این ویژگی‌های دوگانه در تحقق یا عدم تحقق رضایتمندی سکونتی تأثیرگذار است (وان کمپ و همکاران، ۲۰۰۳: ۱۲۴). به عنوان نمونه ای از رویکردهای تعاملی می توان به مدل اتیکن<sup>۱</sup> و بورکلند<sup>۲</sup> اشاره کرد.

- رویکرد سنجش میزان رضایتمندی سکونتی: رضایتمندی سکونتی عبارت است از: «شکاف قابل مشاهده بین آمال و نیازهای ساکنان و واقعیت موجود بستر سکونتی آن‌ها» (گالستر، ۱۹۸۷: ۸۹). در تعریفی دیگر رضایتمندی سکونتی، معادل میزان رضایت تجربه شده فرد یا عضوی از یک خانواده از موقعیت سکونتی فعلی خود محسوب شده است. این مفهوم نشانه ای مهم مبنی بر وجود ادراکات مثبت ساکنان نسبت به «کیفیت زندگی» خویش تلقی می شود (کمپل و همکاران، ۱۹۹۶: ۷۶). انتخاب این رویکرد از سوی محققان برجسته‌ای مانند جلینکوا<sup>۳</sup> و پیکک<sup>۴</sup> (۱۹۸۴)، گروبر<sup>۵</sup> و شلتون<sup>۶</sup> (۱۹۸۷) و هاس<sup>۷</sup> و وبر (۱۹۹۴) را می توان دلیل دیگری بر کارایی و مطلوبیت این رویکرد، دانست.

1- Atiken  
2- Bjorkland(1988-  
3- Jelinkova  
4- Picek  
5- Gruber  
6- Shelton  
7- Ha

استفاده کنندگان آن (فعلی و آینده) و چه برای ساختار مسائل مکان به صورت مطلوب میسر باشد. «ساوت ورث» دوازده معیار کلی را به عنوان عوامل اصلی مؤثر در کیفیت محیط شهری مطرح کرد:

است. نظریه پردازان معاصر، حمل و نقل و ارتباطات را جز امتیازات اصلی شهر می دانند. ۵- نظارت و اختیار: سکونتگاه خوب، سکونتگاهی است که در آن نظارت بر مکان چه برای



نمودار ۳- عوامل مؤثر در کیفیت محیط شهری

مأخذ: (تدین، ۱۳۹۰: ۱۳۴)

۳- خوانایی: کیفیتی است که محیط را قابل دسترس می‌سازد و در دو سطح فرم فیزیکی و الگوی فعالیت است. ۴- انعطاف پذیری: محیط بتواند برای منظرها و استفاده‌های مختلفی به کار رود.

«بتلی» در کتاب محیط‌های پاسخده ( ۱۹۸۵) هفت معیار را برای ارزیابی کیفیت محیط‌های شهری عنوان می‌کند که عبارتند از: ۱- نفوذ پذیری: به معنای ایجاد دسترسی‌های مختلف در یک محیط است. ۲- گوناگونی: به معنای به حداکثر رساندن تنوع در فرم‌ها، استفاده‌ها و معانی در یک محیط است.



۷- رنگ تعلق: مردم بتوانند مهر و نشان خویش را به مکان بزنند.

همچنین «کرمونا» در کتاب ابعاد طراحانه برنامه ریزی شهری (۱۹۹۱) بحث کیفیت را در موارد زیر مطرح کرده است:

۵- غنای حسی: ایجاد تجربیات حسی برای استفاده کنندگان به ترتیبی که موجبات لذت آن‌ها فراهم آید.

۶- تناسبات بصری: محیط بتواند به وسیله کیفیات ظاهری خویش مفاهیمی را منتقل کند که مردم را با حق انتخاب‌هایشان آشنا کند.

جدول ۱- عوامل مؤثر در کیفیت محیط شهری

عوامل مؤثر در کیفیت محیط شهری		
کیفیت دیدها	کیفیت منظر شهر	کیفیت پایداری زیست محیطی
کیفیت عرصه همگانی	کیفیت فرم ساختمان	کیفیت فرم شهر

مأخذ: (کرمونا، ۱۳۸۸: ۱۰۲)

کیفیات تأثیر گذار بر محیط کالبدی را در قالب شش بعد مورد بررسی قرار داده است که عبارتند از:

وی تحلیل دیگر از کیفیات محیط کالبدی در کتاب خود با عنوان «مکانهای عمومی - فضاهای شهری» (۲۰۰۳) ارائه نموده است. در این اثر کرمونا

جدول ۲- ابعاد بررسی کیفیت محیط شهری

ابعاد بررسی کیفیت محیط شهری		
بعد اجتماعی	بعد ادراکی	بعد ریخت شناسی
بعد زمان	بعد عملکردی	بعد بصری

مأخذ: (کرمونا، ۱۳۸۸: ۱۱۰)

محیطی هستند. همه انسانها به فراهم کردن تسهیلات و مکانی که در آن بتوان نیازهای روزمره را تأمین کرد، وابسته اند. این مکان‌ها مشتمل بر واحدهای مسکونی که برای ساکنان سرپناه ایجاد کند، زمین‌ها و فضاهای سبزی که تفریح مردم را فراهم می‌کنند، مغازه‌ها و سوپرمارکت‌هایی که عهده دار تهیه اجناس و کالاها هستند و در نهایت فضاهای عمومی که

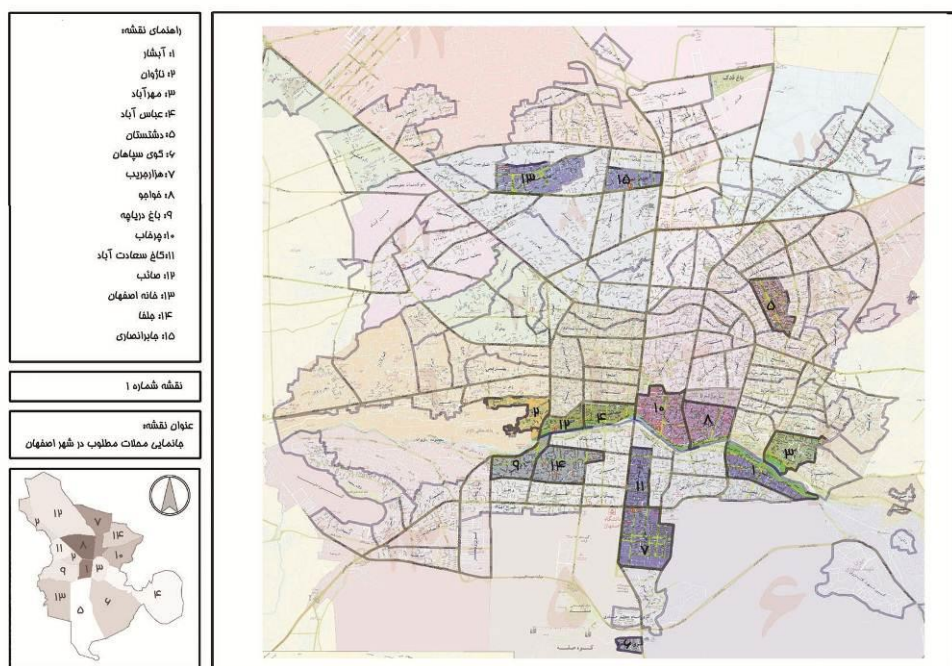
### محیط مسکونی مطلوب

محیط مسکونی خوب و پایدار، سکونتگاهی است که سلامت و بهزیستی ساکنان در آن تأمین گردد. از جمله عوامل مؤثر در ایجاد سرزندگی در محیط زندگی، وجود فضاهای عمومی مناسب است. محله‌ها و واحدهای همسایگی مطلوب، مکان تلقی تعاملات و عوامل اجتماعی، اقتصادی، کالبدی و زیست

### بحث و تحلیل

برای تحلیل مطلوبیت محلات شهر اصفهان، ابتدا با نظر سنجی از کارشناسان شهرسازی و معماری، ۱۵ محله به عنوان محله برتر که در نقشه شماره ۱ نشان داده شده اند؛ انتخاب شدند. سپس شاخص‌های محله مطلوب استخراج شده و از طریق نظرسنجی از کارشناسان به شناسایی شاخص‌های مؤثر بر مطلوبیت محلات پرداخته شده است.

پیوندهای حیاتی و با نشاط را بین مردم برقرار می‌سازند و فرصت‌هایی را برای تعاملات اجتماعی فراهم می‌آورند (عزیزی و آراسته، ۱۳۹۰: ۴۶). بنابراین شناسایی و ارتقای کیفیت در محیط‌های مسکونی بسیار حائز اهمیت است.



نقشه شماره ۱- معرفی ۱۵ محله برتر شهر اصفهان از دید مدیران شهرداری

مأخذ: نگارندگان بر اساس نقشه‌های اخذ شده از سازمان معاونت برنامه ریزی، پژوهش و فناوری اطلاعات، ۱۳۸۵

کیفیت کف سازی پیاده روها و آسفالت معابر<sup>x۷</sup>، تناسب کاربری‌ها<sup>x۸</sup>، دسترسی به رودخانه زاینده رود<sup>x۹</sup>، خدمات<sup>x۱۰</sup>، دسترسی به سایر محلات و مناطق<sup>x۱۱</sup>

متغیرهای شاخص‌های اجتماعی: امنیت عمومی محله<sup>x۱۲</sup>، شأن اجتماعی و فرهنگ ساکنان محله<sup>x۱۳</sup>

مهمترین متغیرهای مورد مطالعه که در سه گروه کالبدی، اجتماعی و اقتصادی طبقه بندی شده‌اند به شرح زیر هستند.

**متغیرهای شاخص کالبدی:** سبزینگی و سرسبزی<sup>x۱</sup>، سیما و نمای ساخت و ساز<sup>x۲</sup>، آرامش و سکوت<sup>x۳</sup>، پاکیزگی<sup>x۴</sup>، قطعه بندی قطعات مسکونی<sup>x۵</sup>، متناسب بودن عرض معابر با سطح سرویس<sup>x۶</sup>

شاخص اقتصادی: میزان پتانسیل مثبت سرمایه‌گذاری ۱۴X

جدول ۳- میانگین نمرات شاخص‌ها در محلات مطلوب منتخب

نام محله	کالبدی													اجتماعی	اقتصادی
	۱X	۲X	۳X	۴X	۵X	۶X	۷X	۸X	۹X	۱۰X	۱۱X	۱۲X	۱۳X		
عباس آباد	۴.۲	۴.۲	۴.۳	۴.۳	۴.۳	۳.۹	۳.۵	۳.۶	۴.۰	۴.۵	۳.۹	۴.۲	۴.۶	۴.۶	
مهرآباد	۴.۲	۴.۴	۴.۶	۴.۴	۴.۵	۴.۲	۴.۰	۳.۸	۴.۰	۴.۴	۳.۴	۴.۲	۴.۴	۴.۳	
هزارجریب	۳.۸	۴.۴	۴.۲	۴.۴	۴.۳	۴.۲	۴.۰	۴.۰	۴.۲	۳.۰	۴.۲	۴.۱	۴.۴	۴.۲	
دشتستان	۴.۳	۴.۳	۴.۳	۴.۴	۴.۳	۴.۴	۴.۴	۳.۸	۴.۴	۴.۴	۳.۸	۴.۲	۴.۳	۴.۳	
چرخاب	۴.۰	۳.۸	۴.۰	۳.۸	۳.۹	۳.۸	۳.۵	۳.۶	۳.۷	۴.۲	۳.۵	۳.۹	۴.۲	۳.۹	
آبشار	۴.۵	۴.۲	۴.۴	۴.۵	۴.۱	۴.۴	۴.۳	۴.۳	۴.۰	۳.۸	۴.۷	۴.۱	۴.۵	۴.۵	
باغ دریاچه	۴.۱	۴.۳	۳.۹	۴.۱	۳.۹	۴.۲	۳.۹	۳.۴	۳.۷	۴.۳	۳.۶	۴.۲	۴.۵	۴.۷	
خانه اصفهان	۳.۵	۴.۰	۴.۰	۴.۳	۳.۸	۴.۲	۳.۷	۳.۵	۴.۲	۴.۲	۲.۱	۴.۰	۴.۱	۳.۵	
خواجه	۴.۱	۳.۷	۳.۷	۴.۰	۳.۶	۴.۲	۳.۶	۳.۸	۳.۷	۴.۵	۴.۱	۴.۲	۳.۸	۳.۶	
کاخ سعادت آباد	۳.۷	۴.۰	۴.۱	۴.۷	۴.۵	۴.۴	۴.۵	۳.۸	۴.۴	۳.۴	۲.۷	۴.۴	۴.۸	۴.۵	
ناژوان	۴.۸	۴.۲	۴.۲	۴.۴	۳.۸	۴.۱	۳.۵	۳.۷	۴.۲	۴.۷	۳.۵	۳.۵	۴.۱	۴.۵	
جابرانصاری	۳.۱	۳.۷	۳.۵	۳.۵	۳.۵	۳.۷	۳.۵	۴.۰	۳.۷	۳.۵	۲.۸	۳.۱	۳.۷	۳.۲	
کوی سپاهان	۳.۸	۴.۰	۴.۵	۴.۶	۴.۸	۴.۳	۴.۶	۴.۶	۴.۶	۳.۶	۳.۱	۴.۳	۴.۱	۴.۵	
جلفا	۳.۱	۳.۶	۴.۱	۴.۱	۴.۰	۳.۸	۳.۱	۳.۳	۳.۱	۳.۰	۳.۳	۳.۶	۴.۵	۳.۶	
صائب	۴.۱	۴.۱	۳.۶	۳.۶	۴.۰	۳.۶	۳.۵	۳.۱	۳.۵	۴.۳	۳.۱	۳.۳	۴.۱	۴.۱	

مأخذ: مطالعات نگارندگان

همچنین ضریب تعیین تعدیل شده گویایی این واقعیت است که ۶۶ درصد از مطلوبیت محلات، مربوط به سودآور بودن آن محله، از نظر بازده اقتصادی زمین، مسکن و درآمد زایی است. دومین متغیری که نقش بسیار مهمی در مطلوبیت محلات شهر اصفهان داشته، فراهم بودن خدمات و تسهیلات مورد نیاز ساکنان است، مقادیر مربوط به ضریب همبستگی ۰/۹۳ و سطح معناداری آن  $\text{sig: } ۰/۰۰۰$  نشان از رابطه معنادار بین این دو متغیر می‌نماید. ضرایب تعیین و تعیین تعدیل شده گویایی این واقعیت است که دو متغیر سودآوری و دسترسی به خدمات در مجموع ۸۴ درصد از متغیر وابسته را تبیین می‌نمایند.

با توجه به جدول ۳ برای بررسی شاخص‌های مؤثر بر کیفیت محلات مسکونی، بر اساس نظر کارشناسان شهرسازی و معماری سازمان‌های مختلف در مجموع ۱۴ متغیر در نظر گرفته شده است. از آنجایی که داده‌های مورد استفاده در رگرسیون باید به صورت فاصله ای یا نسبی باشند، بنابراین میانگین هر یک از این متغیرها در نظر گرفته شده است. با توجه به جداول ۴ و ۵ اولین متغیری که وارد معادله رگرسیون چند متغیره گام به گام شده، سودآوری اقتصادی محلات برای مالکان است، ضریب همبستگی ۰/۸۳۱ و سطح معناداری آن  $\text{sig: } ۰/۰۰۰$  نشان از رابطه معنادار بین این دو متغیر می‌نماید،

همبستگی ۰/۹۹۶ نشان از ارتباط قوی بین متغیرها می‌نماید، همچنین مقادیر مربوط به ضرایب تعیین ۰/۹۹، تعیین تعدیل شده ۰/۹۸ و سطح معناداری آنها  $\text{sig: } ۰/۰۰۰$  نشان می‌دهد، ۹۸ درصد از کیفیت مطلوب محلات مربوط به شاخص‌های (سودآوری اقتصادی، خدمات، آرامش محیطی، دسترسی به رودخانه زاینده رود، عرض مناسب معابر و دسترسی) است و سایر شاخص‌ها فقط ۲ درصد از مطلوب بودن محلات را تبیین می‌نمایند.

پس از خدمات، سه متغیری که بیشترین اثرگذاری را در مطلوبیت محلات داشته به ترتیب مربوط به آرامش محیطی، دسترسی به رودخانه زاینده رود، عرض مناسب معابر هستند که با توجه به ضرایب همبستگی، مقادیر F و سطح معناداری هر کدام، نشان از رابطه معنادار بین متغیرها مذکور با متغیر وابسته مطلوبیت محله‌ای می‌نمایند.

آخرین متغیری که وارد معادله شده، دسترسی مناسب به سایر محلات شهری است، میزان

جدول ۴- متغیرهای وارد شده به معادله رگرسیون گام به گام

مدل	متغیرهای وارد معادله شده	روش
۱	سود آوری	گام به گام (Stepwise)
۲	خدمات	
۳	آرامش محیطی	
۴	دسترسی به رودخانه	
۵	عرض مناسب معابر	
۶	دسترسی	

مأخذ: مطالعات نگارندگان

جدول ۵- ضرایب همبستگی، تعیین، تعیین تعدیل شده و رابطه بین شاخص‌های کالبدی، اجتماعی و اقتصادی با مطلوبیت محله‌ای

ضریب همبستگی R (درصد)	ضریب تعیین $R^2$	ضریب تعیین تعدیل شده $(R^2AD)$	متغیرهای مستقل (x)	متغیر وابسته Y	آزمون F	سطح معناداری
۸۳۱.	۰.۶۹	۰.۶۶	سود آوری	محله مطلوب	۲۸.۹	۰/۰۰۰
۹۳	۰.۸۷	۰.۸۴	خدمات		۴۰.۲	
۹۵	۰.۹۱	۰.۸۸	آرامش و امنیت محیطی		۳۷.۶	
۹۸	۰.۹۶	۰.۹۴	دسترسی به رودخانه		۶۴.۸	
۹۹	۰.۹۸	۰.۹۶	عرض مناسب معابر		۸۹.۴	
۹۹۶	۰.۹۹	۰.۹۸	دسترسی		۱۴۷.۵۶	

مأخذ: مطالعات نگارندگان

با توجه به مقادیر مربوط به بتا، معادله زیر را می‌توان برای متغیرها فرض نمود.

$$Y = 3.31 + 2.68X_{14} + 4.12X_{10} + 3.26X_3 + 1.49X_9 + 2.19X_6 + 1.6X_{11}$$

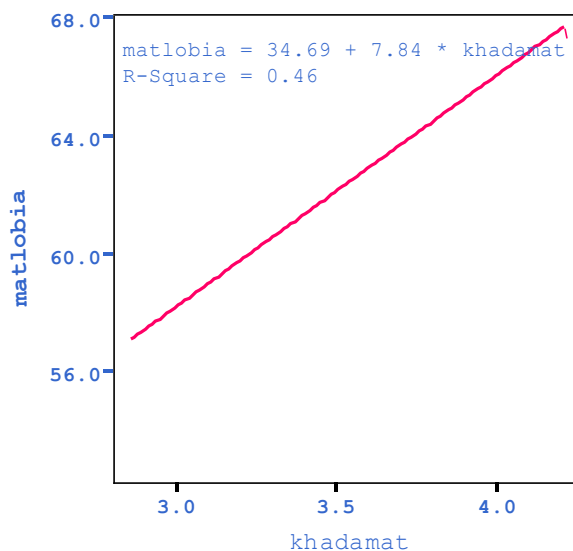
جدول ۶- مقدار بتا، آزمون T و سطح معناداری آن

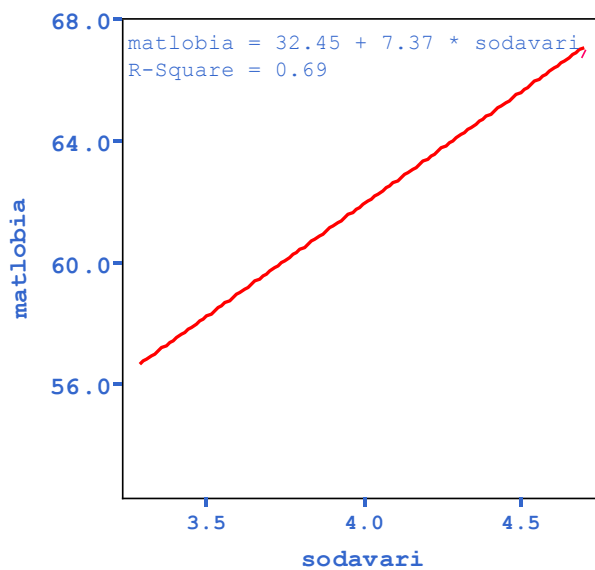
متغیر	B	استاندارد Beta	آزمون T	سطح معناداری
(Constant)	۳۱.۳		۱.۳۵	
سود آوری	۲.۶۸	.۳۰	۵.۷	
خدمات	۴.۱۲	.۳۵	۸.۹	
آرامش و امنیت محیطی	۳.۲۶	.۲۵	۵.۷	۰/۰۰۰
دسترسی به رودخانه	۱.۴۹	.۳۲	۵.۶	
عرض مناسب معابر	۲.۱۹	.۲۴	۴.۵	
دسترسی	۱.۶	.۱۵	۳.۱	

مأخذ: مطالعات نگارندگان

رسانی به عنوان متغیر مستقل بر روی متغیر وابسته مطلوبیت محیطی بیشتر از سایر متغیرها اثر گذار است.

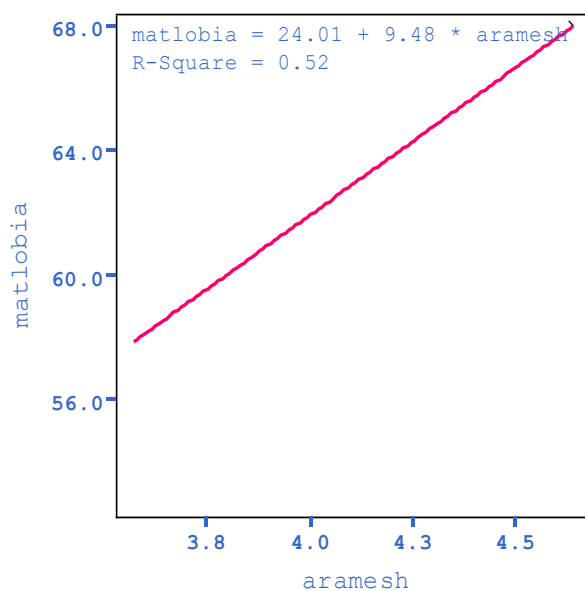
نمودار ۲ و ۳، خط رگرسیونی متغیرهای مستقل سودآوری و خدمات و چگونگی ارتباط آن با متغیر وابسته مطلوبیت محله را نشان داده است. بر این اساس رابطه و همبستگی سودآوری و خدمات

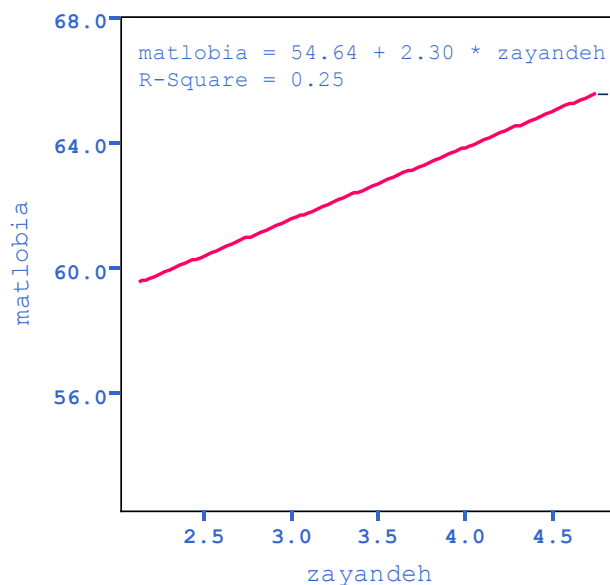




نمودار ۳ و ۲ خط رگرسیونی متغیرهای مستقل سود آوری و خدمات با متغیر وابسته مطلوبیت محله ای  
 مأخذ: مطالعات نگارندگان

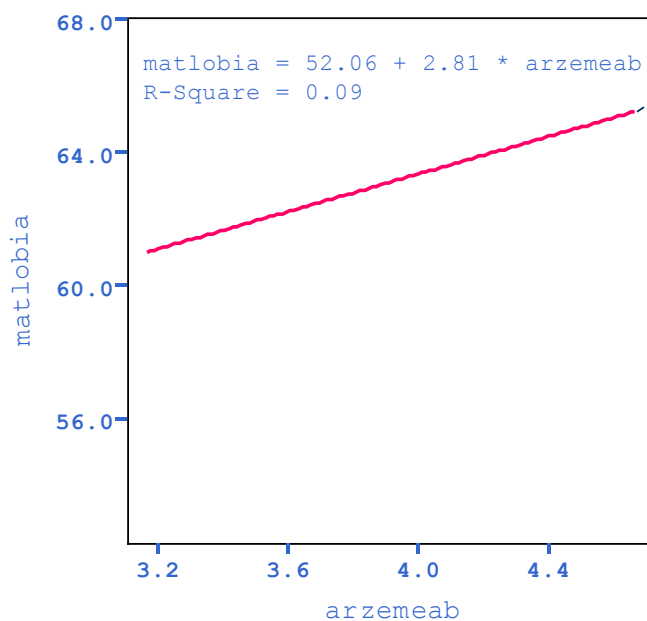
با توجه به نمودارهای ۴ و ۵ اثر گذاری آرامش  
 محیطی بیشتر از دسترسی مناسب به رودخانه زاینده  
 رود است.

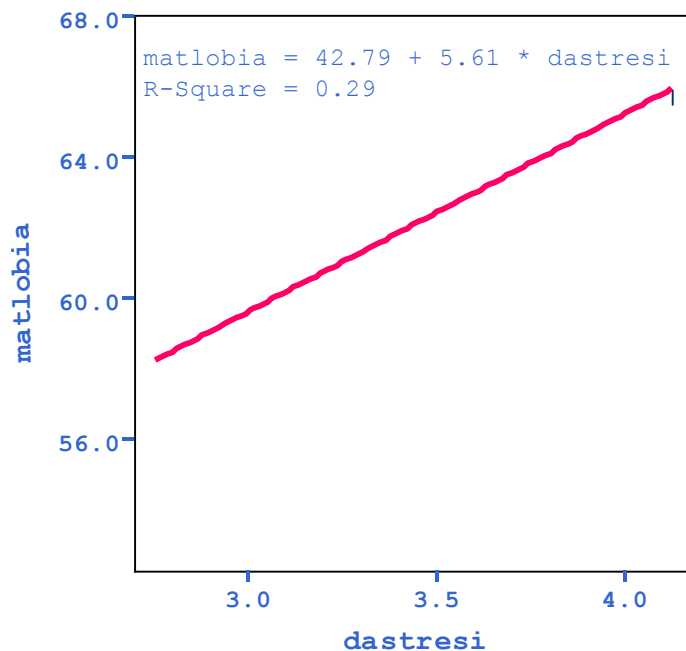




نمودار ۴ و ۵ خط رگرسیونی متغیرهای مستقل آرامش محیطی و دسترسی به زاینده رود با متغیر وابسته مطلوبیت محله ای  
مأخذ: مطالعات نگارندگان

میزان اثر گذاری دسترسی و عرض معابر در خط رگرسیونی مربوطه نمایش داده شده است.





نمودار ۶ و ۷ خط رگرسیونی متغیرهای مستقل عرض معابر و دسترسی با متغیر وابسته مطلوبیت محله‌ای  
مأخذ: مطالعات نگارندگان

مطلوبیت مربوط به خدمات رسانی می‌باشد. سپس شاخص‌های آرامش و امنیت محیطی، دسترسی به رودخانه زاینده رود، عرض مناسب شبکه معابر و دسترسی بیشترین تأثیر را در معادله رگرسیونی نشان می‌دهند. در مجموع این ۶ شاخص ۹۸٪ مطلوبیت محلات را به خود اختصاص داده‌اند. و سایر شاخص‌ها شامل سبزی‌نگی و سرسبزی، سیما و نمای ساخت و ساز، پاکیزگی، قطعه بندی قطعات مسکونی، کیفیت کف سازی پیاده روها و آسفالت معابر، تناسب کاربری‌ها، امنیت عمومی محله و شأن اجتماعی و فرهنگ ساکنان محله فقط ۲ درصد بر مطلوبیت محلات تأثیر دارند.

### جمع بندی و نتیجه‌گیری

رویکردهای مطرح شده در ارتباط با کیفیت محیط‌های مسکونی به دو دسته کالبدی و اجتماعی - مکانی تقسیم می‌شوند. که با توجه به کارایی بیشتر رویکردهای اجتماعی - مکانی، در این پژوهش این رویکرد انتخاب شده است. جامعه آماری در این تحقیق مدیران شهری انتخاب شده‌اند و داده‌ها با استفاده از تکنیک رگرسیون چند متغیره گام به گام مورد ارزیابی قرار گرفته‌اند. با توجه به رویکرد تحقیق ۱۴ شاخص در نظر گرفته شده است که نتایج تحلیل رگرسیون ۶ شاخص را به عنوان شاخص‌های اصلی نشان می‌دهد. اولین شاخص میزان پتانسیل مثبت برای سرمایه گذاری است، که به تنهایی ۶۶ درصد از مطلوبیت محلات، مربوط به این شاخص است. پس از آن خدمات رسانی از اهمیت ویژه‌ای برخوردار بوده به طوری که ۱۸ درصد از این



## پیشنهادها

در راستای نتایج تحلیل رگرسیونی داده‌ها می‌توان پیشنهادهایی برای ارتقای کیفیت محلات شهر اصفهان ارائه نمود:

با توجه به اهمیت شاخص خدمات رسانی در کیفیت محلات، طراحی خدمات وابسته به مسکن بر اساس استانداردها و ضوابط موجود در شهرسازی در تمامی محلات باید در اولویت قرار گیرد.

بررسی‌های میدانی نشان می‌دهد که محلات کاخ سعادت آباد، جلفا، هزارجریب، خواجه و چرخاب ترافیک بالایی دارند که این عامل کیفیت این محلات را تحت تأثیر قرار خواهد داد، بنابراین پیشنهاد می‌شود که معابر این محلات متناسب با سطح سرویس دهی گذرها طراحی شود تا ترافیک در این محلات کنترل گردد و آرامش بیشتری در این محلات حاصل شود.

با توجه به اهمیت زیاد رودخانه زاینده رود در کیفیت محلات، پیشنهاد می‌شود که در محلات ناژوان، صائب و عباس آباد مجوز تراکم ساختمانی بالا صادر نگردد و از فضای سبز اطراف رودخانه به خصوص در محله صائب حفاظت بیشتری به عمل آید. همچنین حفاظت از فضای سبز اطراف مادی‌ها و عدم اعطای مجوز تراکم ساختمانی بالا در محلات عباس آباد، چرخاب، خواجه، صائب و ناژوان که در حریم مادی‌ها جانمایی شده‌اند، پیشنهاد می‌گردد.

طراحی سیستم حمل و نقل عمومی کارآمد در سطح محلات ناژوان، جلفا، باغ دریاچه و مهرآباد توصیه می‌شود.

با توجه به نتایج پژوهش و تأثیر زیاد ۶ متغیر مذکور، در سایر محلات شهر اصفهان (که در این

پژوهش به عنوان محله مطلوب شناخته نشده‌اند) توجه به موارد زیر ضروری است.

- طراحی خدمات وابسته به مسکن در محیط‌های مسکونی بر اساس استانداردها و ضوابط موجود در شهرسازی

- عدم اعطای مجوز تراکم ساختمانی بالا در محلات با تراکم زیاد

- کنترل ترافیک در سطح محلات

- طراحی معابر متناسب با سطح سرویس دهی گذرها

- عدم اعطای مجوز تراکم ساختمانی بالا در حریم مادی‌ها

- طراحی فضای سبز در سطح محلات

- حفاظت از فضاهای سبز موجود محلات

## منابع

۱- افشانی، علیرضا، ۱۳۸۷، آموزش کاربردی spss در علوم اجتماعی و رفتاری، انتشارات دانشگاه یزد.

۲- اسمیت، دیوید.ام، ۱۳۸۱، کیفیت زندگی: رفاه انسانی و عدالت اجتماعی، حسین حاتمی نژاد و حکمت شاهی اردبیلی، مجله اطلاعات سیاسی-اقتصادی: ۱۸۶-۱۸۵.

۳- ایران نژاد پاریزی، مهدی، ۱۳۸۸، روشهای تحقیق در علوم اجتماعی، چاپ چهارم، انتشارات مدیران.

۴- بتلی، ای یین، الکک، الن، مورین، پال، مک، گلین، و سو، اسمیت، ۱۳۸۲، محیط‌های پاسخده، مصطفی بهزادفر، دانشگاه علم و صنعت ایران، تهران.

- ۵- بحرینی، حسین، ۱۳۷۷، فرایند طراحی شهری، دانشگاه تهران، تهران.
- ۶- تدین، بهاره، ۱۳۹۰، بررسی نقش رنگ در ارتقای کیفیت فضای شهری (با رویکرد ادراک محیطی)، محمود قلعه نوعی، دانشگاه هنر اصفهان، گروه شهرسازی.
- ۷- رفیعیان، مجتبی، عسگری، علی، و زهرا عسگری زاده، ۱۳۸۸، سنجش میزان رضایتمندی سکونت ساکنان محله نواب، پژوهش‌های جغرافیای انسانی ۶۷.
- ۸- عباس زادگان، مصطفی، ۱۳۸۴، ابعاد اجتماعی روانشناختی فضاها شهری. مجله بین‌المللی علوم مهندسی دانشگاه علم و صنعت ایران، تهران.
- ۹- عزیزی، محمد مهدی، و مجتبی آراسته، ۱۳۹۰، تحلیلی بر رضایتمندی سکونت در شهر یزد، مجله نامه معماری و شهرسازی، ۸.
- ۱۰- کرمونا، متیو، هیت، تیم، اک، تنر، و تیسدل، استیون، ۱۳۸۸، ابعاد طراحی برنامه ریزی شهری، فریبا فرائتی، مهشید کوهی، زهرا اهری و اسماعیل صالحی، انتشارات دانشگاه هنر، تهران.
- ۱۱- گلکار، کوروش، ۱۳۷۹، مؤلفه‌های سازنده کیفیت محیط شهری، نشریه صفا ۳۲.
- ۱۲- لینچ، کوین، ۱۹۱۸، تئوری شکل شهر، سید حسین بحرینی، موسسه انتشارات دانشگاه تهران، تهران.
- ۱۳- مهدی‌زاده، جواد، ۱۳۸۵، زیباشناسی در طراحی شهری، جستارهای شهرسازی، ۱۷ و ۱۸.
- ۱۴- هاروی، دیوید، ۱۳۷۶، شهر و عدالت اجتماعی، فرخ حسامیان، محمدرضا حایری و بهروز منادی زاده، شرکت پردازش و برنامه ریزی شهری وابسته به شهرداری تهران، تهران.
- 15- Bonaiuto, M, Landscape and urban planning, 2003, Elsevier
- 16- Cervero, Robert, and Michael Duncan, 2002, Residential Self Selection and Rail Commuting, A Nested Logit Analysis. University of California Transportation Center Berkeley, California.
- 17- K Mitchell - Urban geography, 2000 , Bellwether Publishing
- 18- Harvey, David, 1996, Justice, Nature & Geography of difference, Blakwell publishers, Oxford, UK.
- 19- Lasing and marans, 1969, Building bridges for studies of housing quality, nordisk arkitekturforskning.
- 20- Mitchell , G, 2000, a new disease-burden method for estimating the impact of outdoor air quality on human health. total environ 246.
- 21- Van kamp, Irene, leidelmeijer , kess, marsman, gootske, and de Hollander, augutinus , 2003, Urban environmental quality and human well-being toward a conceptual framework. A literature study, Journal of landscape and urban planning.
- 22- Van poll, R, 1997, the perceived quality of the urban residential environment a multi-attribute evaluation. t Groningen,.