

## ارزیابی وضعیت پروژه های مسکن مهر از دیدگاه ساکنان

### مورد مطالعه: مسکن مهر شهر دزفول

علیرضا سیاف زاده<sup>۱</sup>، ناهید پای بند<sup>۲\*</sup>

عضو هیأت علمی گروه جغرافیا و برنامه ریزی شهری - دانشگاه پیام نور

دانش آموخته رشته جغرافیا و برنامه ریزی شهری - دانشگاه پیام نور

تاریخ دریافت مقاله: ۱۳۹۸/۰۱/۱۷ تاریخ پذیرش مقاله: ۱۳۹۸/۰۳/۲۴

#### چکیده

تحقیق حاضر با هدف ارزیابی وضعیت پروژه های مسکن مهر از دیدگاه ساکنان بوده است. تحقیق حاضر از نوع تحقیقات کاربردی، توصیفی است که به روش میدانی انجام شده است. جامعه آماری این مطالعه ساکنان مهر شهر شهرستان دزفول بوده است که به روش خوشه ای تعداد ۱۳۶ نفر از ساکنان به عنوان نمونه مورد بررسی قرار گرفتند. ابزار پژوهش برای ارزیابی وضعیت پروژه های مسکن مهر پرسشنامه محقق ساخته استفاده گردید. هم چنین به منظور سنجش پایایی پرسشنامه از ضریب آلفای کرونباخ استفاده گردید که مقدار این ضریب برای پرسشنامه نگرش ۸۳ درصد محاسبه شد که نشان دهنده پایایی پرسشنامه می باشد. تحلیل داده ها با استفاده از نرم افزار SPSS19 انجام شد. یافته های حاصل از پژوهش نشان داد که عوامل و شاخص های مورد استفاده برای سنجش و ارزیابی پروژه مسکن مهر شهرستان دزفول در چهار عامل شناسایی شدند. که این عوامل به شاخص امکانات، اقتصادی، زیست محیطی و اجتماعی - فرهنگی نام گذاری شدند.

کلمات کلیدی: ارزیابی، مسکن مهر، شهرستان دزفول

\* [nahidpb.1357@gmail.com](mailto:nahidpb.1357@gmail.com)

## ۱. مقدمه

مسکن همواره یکی از نیازهای اولیه و اساسی در هر جامعه ای محسوب می شود و جنب و جوش برای به دست آوردن آن، موضوعی است که هیچگاه از تب و تاب نمی افتد. تا کنون برنامه های متفاوتی با عنوان " راهکار " برای رفع معضلات بخش مسکن و تثبیت بازار آن در دستور کار قرار گرفته است، اما این طرح ها طبق اظهارات کارشناسان تنها مسکنی برای زخم متورم مسکن بوده اند. بخش مسکن در چهار دهه سیاست گذاری، فرازونشیب های زیادی را به همراه داشته است. سیاست هایی که گاه باعث رونق و رشد ساخت و ساز شده و گاه این بخش را با رکود سنگین مواجه کرده اند. افزایش تصاعدی قیمت زمین و مسکن، دوره های رکود و تورم، سوداگری فراوان در این بخش، سنتی ماندن ساخت و ساز، عدم ورود فناوری نوین به بخش مسکن، فقدان طراحی شهری و شهرسازی مناسب و ... همه و همه نشان از عدم وجود دید کلان نسبت به این بخش و نا کارآمدی سیاست های اجرا شده در جهت رونق پایدار در بخش مسکن و حل معضل آن در کشور می باشد (خلیلی و همکاران، ۱۳۹۳). با توجه به اهمیت و ضرورت تأمین مسکن، در کشورهای مختلف، دولت ها اقدامات و برنامه ریزی های جامعی را در زمینه تأمین مسکن اقشار مختلف بویژه طبقات کم درآمد انجام داده اند. در سطوح جهانی نیز نهادها و سازمان های بین المللی، برنامه ها و اجلاس های متنوعی را در رابطه با مسکن در دوره های زمانی مختلف برگزار کرده اند (پورمحمدی و اسدی، ۱۳۹۳). در ایران اصل ۳۱ و ۴۳ قانون اساسی، داشتن سرپناه مناسب و ایده آل را حق هر خانوار ایرانی می داند و عنوان می کند که مسکن مناسب صرفاً داشتن یک سرپناه نیست بلکه مسکن مناسب باید از لحاظ شرایط نورگیری، بهداشت محیط، استحکام سازه ای، اصول معماری و شهرسازی و ... در شرایط ایده آلی قرار داشته باشد تا بتواند به رشد و تعالی ارزش های انسانی و اجتماعی کمک کند (پورمحمدی و اسدی، ۱۳۹۳). در این زمینه، یکی از برنامه های تأمین مسکن مناسب در کشور، طرح مسکن مهر می باشد. با توجه به اصول صریح قانون اساسی که دولت را مسئول برنامه ریزی برای خانه دار شدن مردم به ویژه گروه های کم درآمد فاقد مسکن دانسته است، دولت در چارچوب طرح جامع مسکن، اجرای برنامه های مختلفی را برای حل این مشکل در اولویت امور خود قرار داده است. یکی از مهم ترین و عملی ترین اقدامات تأمین مسکن، در قالب طرح اجاره ۹۹ ساله با نام طرح مسکن مهر، در دست اجرا است. در خصوص این طرح برای تمامی واجدین شرایط فاقد مسکن، در قالب واگذاری، حق بهره برداری زمین، پیش بینی شده است. (طرح جامع مسکن - سند راهبردی - اجرایی ۱۳۸۵)

طرح مسکن مهر در ابتدا در قالب بند (د) تبصره ۶ قانون بودجه سال ۱۳۸۶ آغاز شد و سپس بر مبنای قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن، بصورت پیوسته در دستور کار قرار گرفت. مبنای اصلی مسکن مهر بر این امر مبتنی است که ارزش زمین، بخش قابل توجهی از هزینه ی تمام شده مسکن را به خود اختصاص میدهد. این سهم در کل کشور در دوره ی ۳۵ ساله برابر ۴۰ درصد و در دهه ی اخیر برابر ۴۵ درصد بوده است. بنابراین با حذف یا کاهش ارزش زمین از هزینه تمام شده مسکن، میتوان تا حدود زیادی هزینه ی مسکن را کاهش داد. در واقع آنچه طی سال های اخیر به نام "پروژه ی مسکن مهر" در وزارت مسکن و شهرسازی مطرح شد، تجربه ای جدید برای تأمین مسکن گروه های کم درآمد بوده است (حجازی، ۱۳۹۲).

## ۲. ادبیات نظری و پیشینه:

رضایت مسکونی که اکثراً در زمینه ی محیط های مسکونی مطالعه شده است، بخشی از حوزه ی رضایت از زندگی محسوب می شود و همچنین رضایت از زندگی ارتباطی نزدیک با رضایت مسکونی دارد. رابطه ی بین مردم و محیط مسکونی آن ها، یک موضوع مهم در روانشناسی زیست محیطی است زیرا محیط مسکونی یکی از برجسته ترین محیط ها در سرگذشت انسان ها است (ریوکس و ورنر<sup>۱</sup>، ۲۰۱۱). در تئوری مکان که در روان شناسی محیطی مطرح می شود، رضایتمندی ساکنان را با تجربه ی خشنودی یا لذت ناشی از زندگی در مکانی خاص می توان مشخص نمود (بونایتو و همکاران<sup>۲</sup>، ۲۰۰۳). در زمینه طرح مسکن مهر و ارزیابی این پروژه تحقیقات متفاوتی انجام شده است که در ادامه به برخی از این تحقیقات اشاره می شود.

نلسون و همکاران<sup>۳</sup> (۲۰۱۴)، در پژوهش خود نشان داد که مساعدت های فنی و آموزشی و ظرفیت ارتباطی و سازمانی در مقابل عوامل محدود کننده نیز شامل: محدودیت های مربوط به ساماندهی خدمات و فقدان خدمات مورد نیاز بوده اند.

عبدالحمید و عظیم<sup>۴</sup> (۲۰۱۲) در تحقیق خود ۴ عامل اصلی را در رضایتمندی شهروندان از وضعیت سکونت تبیین گردیده است. این عوامل شامل عوامل کالبدی، خدمات رسانی و سرویس دهی، امکانات عمومی در داخل مجموعه سایت مسکن عمومی شهر و نزدیکی آن و محیط اجتماعی می باشند.

همچنین درودی و همکاران (۱۳۹۳) در مطالعه خود نشان دادند که ساکنان مجتمع در بسیاری از شاخص ها مانند دسترسی مناسب به کاربری ها و خدمات شهری و همچنین دسترسی به شبکه حمل و نقل، رضایت نسبی دارند. غلامی (۱۳۸۶)، در آسیب شناسی طرح مسکن مهر با تاکید بر توسعه شهری پایدار، لزوم توجه به مکان یابی این پروژه ها را ناشی از توجه به هویت بخشی به سکونت گاه ها برشمرده و با بیان ملاحظات جغرافیایی و

<sup>1</sup> Werner and Rioux

<sup>2</sup> Bonaiuto & et.al

<sup>3</sup> Nelson

<sup>4</sup> Abdul Mohit & Azim

محیطی در مکان یابی آن ها، مهم ترین و اساسی ترین شاخصی را که در اجرای سکونت گاه های مسکن مهر باید لحاظ گردد، مکان یابی آن ها معرفی می کند.

نتایج پژوهش سیامی و همکاران (۱۳۹۴) نشان می دهد پروژه مسکن مهر البرز با توجه به مواجهه با معضلات احتمالی آینده در خصوص نشستگاه این شهرک مسکونی، نیازمند تدابیر پیشگیرانه زیست محیطی و زیرساختی، اقتصادی و اجتماعی بیشتری است.

حجازی (۱۳۹۴)، در تحقیق خود نشان داد که شاخص های تسهیلات مجتمع، امنیت و روشنایی و تهویه از نقاط ضعف و شاخص کالبدی و سطح اقتصادی بیشترین تأثیر را در رضایتمندی ساکنان دارند.

پورسعادت (۱۳۹۰)، در مطالعه خود نشان داد که نحوه مکانیابی مسکن مهر گسترش افقی و رشد اسپرال و در نهایت در توسعه ناموزون شهر گمیشان موثر بوده است. همچنین نتایج حاصل از ارزیابی صورت گرفته در ارتباط با وضعیت کاربری ها در سطح سایت مسکن مهر نشان می دهد که بسیاری از کاربری های موجود با استانداردها و ضوابط علمی و اصول و معیارهای شهرسازی منطبق نبوده و نامتعادل است.

صیامی و همکاران (۱۳۹۴) در مطالعات خود در مکانیابی مسکن مهر شهر طرقله نشان دادند اجرای طرح مسکن مهر بیشترین تأثیر خود را بر آلودگی آب بالاحص از طریق آبهای زیرزمینی دارد.

بنابراین، بر اساس مطالعات فوق، چارچوب نظری این مطالعه منطبق با ارزیابی پروژه مسکن مهر است. بنابراین هدف اصلی پژوهش ارزیابی وضعیت پروژه های مسکن مهر شهرستان دزفول از دیدگاه ساکنان می باشد که اهداف اختصاصی زیر نیز دنبال شده است:

- ✓ شناسایی و سنجش شاخص های ارزیابی پروژه مسکن مهر شهرستان دزفول
- ✓ ارائه راهکارهای در راستای ارتقا مسکن مهر شهرستان دزفول

### ۳. روش پژوهش

تحقیق حاضر از نوع تحقیقات کاربردی، توصیفی و همبستگی است که به روش میدانی انجام شده است. تحقیق کاربردی: با استفاده از زمینه و بسترشناختی و معلوماتی که از طریق نیازمندیهای بشر و بهبود و بهینه سازی ابزارها، اشیا و الگوها در جهت توسعه رفاه و اسایش و ارتقای سطح زندگی انسان مورد استفاده قرار می گیرد. تحقیق توصیفی: به توصیف منظم و نظام دار وضعیت فعلی آن می پردازد و ویژگیها و صفات، ماهیت، فرایندها و روندهای آن را مطالعه و در صورت لزوم، ارتباط بین متغیرها را بررسی می نماید. (حافظ نیا ۱۳۹۳)

جامعه آماری این مطالعه ساکنان مسکن مهر شهرستان دزفول با نام (مهرشهر) بوده است که به روش خوشه ای تعداد ۱۳۶ نفر از ساکنان به عنوان نمونه مورد بررسی قرار گرفتند. ابزار پژوهش برای سنجش و ارزیابی پروژه مسکن مهر از پرسشنامه محقق ساخته در قالب طیف لیکرت استفاده گردید. هم چنین به منظور سنجش پایایی پرسشنامه از ضریب آلفای کرونباخ استفاده گردید که مقدار این ضریب برای پرسشنامه ۸۳ درصد محاسبه شد که نشان دهنده پایایی پرسشنامه می باشد. همچنین برای تجزیه و تحلیل داده از نرم افزار SPSS و برای تحلیل و تفسیر داده ها نیز از تحلیل عاملی اکتشافی استفاده گردید. این روش برای مطالعه الگوی روابط میان تعداد زیادی متغیر وابسته بکار می رود و هدف آن کشف چیزی درباره ماهیت متغیرهای مستقلی است که بر آنها تأثیر می گذارد حتی اگر این متغیرها هرگز به گونه مستقیم اندازه گیری نشده باشند. (پور طاهری ۱۳۹۳) سپس از تحلیل رگرسیون به منظور شناسایی مهمترین عامل از بین عوامل بدست آمده استفاده شده است. با استفاده از نتایج حاصل از رگرسیون می توان به نقاط ضعف و قوت کیفیت محیط مسکونی پی برد، به این شکل که پر اثرترین کم اثرترین شاخص های موثر در رضایتمندی استخراج شده و معیاری را برای ارزیابی وضع موجود، تشخیص نقاط ضعف و قوت، اظهار نظر و پیشنهاد برای بهبود وضعیت فراهم می آورد. (حبیبی، ۱۰۲: ۱۳۹۲)

#### ۴. محدوده مورد مطالعه

شهرستان دزفول دومین شهر از استان خوزستان با مساحت ۴۷۶۲ کیلومتر مربع بین ۴۸ درجه و ۲۰ دقیقه تا ۴۸ درجه و ۳۱ دقیقه طول شرقی از نصف النهار گرینویچ قرار گرفته است و بین ۳۲ درجه و ۷۵ دقیقه عرض شمالی از خط استوا قرار گرفته است. شهر دزفول براساس سرشماری عمومی نفوس مسکن سال ۱۳۹۵ با جمعیت شهری حدود ۲۶۴۷۰۹ هزار نفر که در شمال خوزستان واقع گردیده است (مرکز آمار ایران). با توجه به مصوبات، مسکن مهر هم زمان با اجرای طرح مسکن مهر در استان خوزستان در دزفول نیز کلید خورد که این پروژه در دو قسمت از شهر یکی در شمال شهر واقع در کوپته (زیباشهر) و دیگری در غرب شهر بنام مهر شهر زیر نظر اداره مسکن و شهرسازی در قالب تعاونی های مسکن احداث گردیده اند. طبق مطالعات صورت و مصاحبه با کارشناسان اداره راه و شهرسازی شهرستان دزفول کوی مهر شهر که موضوع مطالعه ما می باشد در غرب شهر دزفول با فاصله حدود ۱۰ کیلومتری از مرکز شهر بصورت تقریباً "منفصل با ۲۳۱۲ واحد مسکونی در ۱۴ سایت ساخته شده است.



## ۵. یافته ها

در این بخش از پژوهش با توجه به فعالیت‌های پژوهشی انجام شده، نوع متغیرها و داده‌های جمع‌آوری شده، هم‌چنین مراحل مختلف پژوهش با روش‌های مناسب مورد تجزیه و تحلیل قرار گرفت. برای دستیابی به اهداف تحقیق، در این قسمت نتایج تحقیق میدانی در دو بخش آمار توصیفی و استنباطی ارائه گردید. هدف بخش توصیفی، تشریح خصوصیات نمونه آماری از نظر ویژگی‌های مورد بررسی است و هدف بخش استنباطی نیز ارزیابی وضعیت پروژه‌های مسکن مهر شهرستان دزفول از دیدگاه ساکنان بوده است.

جدول ۱- آمار توصیفی خانوارهای مورد پرسش

درآمد ماهیانه خانوارهای مسکن مهر				
میانگین سنی افراد	انحراف معیار	میزان درآمد	فراوانی (نفر)	درصد فراوانی
۳۱/۶	۷/۲۸	بین ۴۰۰ تا ۸۰۰ هزار تومان	۵۸	۴۲/۶۵٪
تعداد زن	تعداد مرد	بین ۸۰۰ تا ۱ میلیون تومان	۳۵	۲۵/۷۳٪
۵۱	۸۵	بین ۱ تا ۱/۵ میلیون تومان	۴۳	۳۱/۶۲٪

به منظور توصیف متغیرها از شاخص‌های مرکزی همچون میانگین و انحراف معیار و همچنین شاخص‌های پراکندگی همچون فراوانی و درصد فراوانی استفاده گردید. یافته‌های حاصل نشان داد که میانگین سنی افراد مورد بررسی ۳۱/۶ سال و انحراف معیار ۷/۲۸ سال بوده است. علاوه بر این در بین نمونه ۵۱ نفر زن و ۸۵ نفر مرد بوده‌اند. علاوه بر این یافته‌ها نشان می‌دهد که ۵۸ نفر دارای درآمد بین ۴۰۰ تا ۸۰۰ هزار تومان، ۳۵ نفر درآمدی بین ۸۰۰ تا یک میلیون و ۴۳ نفر نیز دارای درآمدی بین یک میلیون تا یک و نیم میلیون تومان هستند.

در این بخش با توجه به فعالیت‌های پژوهشی انجام شده، نوع متغیرها و داده‌های جمع‌آوری شده، هم‌چنین مراحل مختلف پژوهش با روش‌های مناسب مورد تجزیه و تحلیل قرار گرفت. برای دستیابی به اهداف تحقیق در این قسمت نتایج تحقیق میدانی در دو بخش آمار توصیفی و استنباطی ارائه گردید.

هدف بخش توصیفی، تشریح خصوصیات نمونه آماری از نظر ویژگی‌های مورد بررسی است و هدف بخش استنباطی نیز ارزیابی وضعیت پروژه‌های مسکن مهر از دیدگاه ساکنان: مورد مطالعه مسکن مهر شهرستان دزفول بوده است.

## ✓ شناسایی و سنجش شاخص‌های ارزیابی پروژه‌های مسکن مهر دزفول

به منظور شناسایی و سنجش شاخص‌های ارزیابی پروژه‌های مسکن مهر شهرستان دزفول از تحلیل عاملی اکتشافی استفاده گردید. تحلیل عاملی به دنبال تعداد عامل‌هایی می‌گردد که می‌تواند داده‌ها را خلاصه کند.



برای پی بردن به اینکه آیا می توان داده های مربوط به ارزیابی مسکن مهر را به چندین عامل تقلیل داد یا اینکه خیر، تمامی این ۲۷ سوال یک مقیاس را می سنجند، از دو آماره KMO و بارتلت استفاده می کنیم. براساس نتیجه آزمون KMO که مقدار آن برابر با ۰/۶ می باشد داد های تحقیق قابل تقلیل به تعداد عامل های زیربنایی و بنیادی می باشند. همچنین، نتیجه آزمون بارتلت (۷۲۳/۳۸) که در سطح خطای کوچکتر از ۰/۰۱ معنی دار است.

#### ✓ ماتریس عامل های چرخش یافته عاملی

در صورت انجام چرخش بر روی ماتریس عاملی چرخش نیافته، درک و تفسیر ماتریس عاملی آسان تر می شود. در جدول ۲ همبستگی شاخص ها و عامل ها پس از چرخش به روش واریماکس مشخص شده اند. بر اساس میزان همبستگی هر شاخص با عوامل میزان ارتباط آن ها روشن می شود. به دلیل انتخاب بارهای عاملی بزرگتر از ۰/۴ در قسمت سفید که میزان بارهای عاملی آن ها کمتر از ۰/۴ بوده است، نمایش داده نشده است. با توجه به ضرایب به دست آمده، می توان مقوله ها را تعیین کرد.

جدول ۲- ماتریس چرخش یافته همبستگی شاخص ها، عوامل

گویه ها	عوامل یا اجزا			
	۱	۲	۳	۴
۱. امکانات بهداشتی	۰/۷۸			
۲. امکانات ورزشی				
۳. خدمات آتش نشانی	۰/۴۰۸			
۴. سیستم دفع فاضلاب	۰/۶۰۳			
۵. امکانات زیر بنایی				۰/۶۰۸
۶. دسترسی به راه های اصلی	۰/۸۰۹			
۷. دسترسی به سیستم حمل و نقل عمومی	۰/۵۹۸			



			۰/۸۷۴	دسترسی به مراکز خرید	۸.
			۰/۵۴۹	تنوع توزیع ایستگاه تاکسی و اتوبوس	۹.
			۰/۷۶۹	وضعیت پاکیزگی اماکن عمومی	۱۰.
	۰/۷۸۳			وضعیت دفع زباله و پسماند	۱۱.
				وضعیت تراکم جمعیت	۱۲.
		۰/۷۶۱		هزینه خرید واحدهای مسکونی	۱۳.
		۰/۷۵۴		تسهیلات وام مسکن	۱۴.
۰/۷۸۶				وجود نیروی انتظامی	۱۵.
				امنیت منطقه مسکونی	۱۶.
	۰/۴۷۲			فضای سبز	۱۷.
	۰/۴۳۱			سکونت و آرامش مجتمع	۱۸.
				وضعیت جریان هوا به داخل مجتمع	۱۹.
	۰/۶۰۹			فاصله از آلاینده ها	۲۰.
۰/۶۲۲				دسترسی به مسجد	۲۱.
				دسترسی به کتابخانه و مرکز فرهنگی	۲۲.
۰/۴۸۴				گذراندن اوقات فراغت	۲۳.
				روابط همسایگی	۲۴.

۰/۵۴۲				وجو مهدکودک و پیش دبستانی و دبستان	۲۵
				داشتن مدرسه راهنمایی و دبیرستان	۲۶
				وضعیت دانشگاه و مراکز آموزش عالی	۲۷

با بررسی میزان اهمیت هریک از شاخص ها در ارزیابی مسکن مهر با توجه به همبستگی شاخص ها و عوامل می توان به شرح جدول ۲ آن ها را تفسیر کرد.

جدول ۲ نشان می دهد که مقدار ویژه یا همان میزان واریانس تبیین شده، عامل اول ۶/۸۲ می باشد که این مقدار ۲۵/۲۸ درصد از واریانس را تبیین می کند. عامل دوم با مقدار ویژه ۳/۰۵، ۱۱/۳۲ درصد از واریانس را تبیین می کند. هم چنین عامل سوم نیز با مقدار ویژه ۲/۴ توانایی تبیین ۸/۸ درصد از واریانس را دارد. علاوه بر این عامل چهارم نیز با مقدار ویژه ۲/۰۸ می تواند ۷/۷۱ درصد از واریانس را تبیین نماید. در نهایت نیز ۱۳ عامل روی هم رفته توانایی تبیین ۵۳/۲۱ درصد از واریانس کل را دارند. اما عامل اول بیشترین واریانس را تبیین می کند.

جدول ۳- نمایی از عامل های تحقیق و سهم هر یک از آن ها

شماره عامل	عامل	مقدار ویژه	درصد واریانس مقدار ویژه	درصد از کل عامل ها
۱	عامل یک	۶/۸۲	۲۵/۲۸	۲۲/۲۸
۲	عامل دو	۳/۰۵	۱۱/۳۲	۳۶/۶۱
۳	عامل سه	۲/۴	۸/۸	۴۵/۵
۴	عامل چهار	۲/۰۸	۷/۷۱	۵۳/۲۱

با توجه به نتایج حاصل از جدول های ۲ و ۳ شاخص های شناسایی شده برای هر یک از عامل ها توسط تحلیل عاملی به شرح جدول ۴ می باشد.

جدول ۴- عوامل مربوط به سنجش و ارزیابی پروژه مسکن مهر

عامل ها	شاخص ها
عامل یک (امکانات)	امکانات بهداشتی (خانه بهداشت، درمانگاه و..)
	خدمات آتش نشانی
	سیستم دفع فاضلاب
	دسترسی به راه های اصلی
	دسترسی به سیستم حمل و نقل عمومی
	وضعیت پاکیزگی اماکن عمومی
	تنوع توزیع ایستگاه تاکسی و اتوبوس
	دسترسی به مراکز خرید
	هزینه خرید واحدهای مسکونی
عامل دو (اقتصادی)	تسهیلات وام مسکن
	فاصله از آلاینده ها
عامل سه (زیست محیطی)	سکونت و آرامش مجتمع
	فضای سبز
	وضعیت دفع زباله و پسماند
	امکانات زیر بنایی
عامل چهار (فرهنگی و اجتماعی)	وجود نیروی انتظامی
	دسترسی به مسجد
	گذراندن اوقات فراغت
	وجود مهدکودک و پیش دبستانی و دبستان

### بررسی شاخص ها و شناسایی مهمترین شاخصهای ارزیابی پروژه مسکن مهر:

در ادامه به منظور شناسایی مهم ترین عامل از بین عوامل به دست آمده و این که که کدام عامل مهم ترین تاثیر را بر موضوع مسکن مهر دارد از تحلیل رگرسیون استفاده گردید. یافته های حاصل از جدول نشان داد که معنی دار بودن F محاسبه شده در سطح ۹۹ درصد ( $F=13/255$  و  $P=0/0001$ ) نشان دهنده ی معنی دار بودن رگرسیون میباشد. همانگونه که ملاحظه میگردد، عامل های فرهنگی اجتماعی ( $B=0/125$  و  $P=0/0001$ )، زیست محیطی ( $B=0/211$  و  $P=0/026$ )، اقتصادی ( $B=0/501$  و  $P=0/0001$ ) و امکانات ( $B=0/359$  و  $P=0/028$ )، پیشبینی کننده متغیر وابسته بوده و توانایی تبیین ۴۴/۵ درصد از واریانس متغیر وابسته را دارا میباشند. ضریب همبستگی چندگانه بین متغیرهای مستقل و وابسته ( $R=0/60$ ) می باشد. در جدول ۵ عوامل به ترتیب میزان اهمیتی که در تبیین متغیر وابسته دارند نشان داده شده است. همانگونه که در جدول نشان داده شده عامل اقتصادی نسبت به سایر متغیرهای مورد بررسی سهم و نقش بیشتری در پیش بینی موضوع مسکن مهر دارد و پس از آن متغیرهای امکانات، زیست محیطی و فرهنگی - اجتماعی قرار میگیرند. پس از عامل اقتصادی، عامل امکانات از نظر ساکنان مسکن مهر درجه اهمیتی زیادی دارد و نیاز است که به آن توجه شود.

### جدول ۵ - نتایج حاصل تحلیل رگرسیونی اثر متغیرهای مستقل بر متغیر وابسته (ارزیابی کل پروژه مسکن مهر)

متغیر	Beta	t	P	اولویت
اقتصادی 1(X)	۰/۴۷۳	۶/۱۷۴	۰/۰۰۰۱	۱
امکانات 2(X)	۰/۱۷۵	۲/۲۲۵	۰/۰۲۸	۲
زیست محیطی 3(X)	۰/۱۷۲	۲/۲۶۴	۰/۰۲۶	۳
فرهنگی - اجتماعی 4(X)	۰/۳۱۷	۴/۲۹۷		۴
$R=0/69$ $R^2=0/445$ $Sig=0/0001$ تعدیل شده $R^2$				
$RR=0/48$ $P=0/0001$				

## ۶. نتیجه گیری و پیشنهادات

مسکن مهر تا کنون به عنوان یکی از بزرگترین سیاست های دولت در تأمین مسکن قشر کم درآمد جامعه بوده است. تشخیص میزان موفقیت و عدم موفقیت این طرح ها می بایست توسط قشر کم درآمد ساکن در مجتمع های مسکن مهر تعیین شود. این که مسئولان از این طرح به عنوان موفق ترین طرح مسکن در ادوار گذشته یاد می کنند، بازتاب تفکرات سیستم بالا به پایین و یک سویه است. طرح مسکن مهر با تبدیل مسکن از کالای سرمایه ای به کالای بادوام، موجب کاهش جذابیت سوداگری در بازار مسکن و از سوی دیگر افزایش جذابیت بازار سرمایه (بورس) شد. همچنین مدیریت زمین به عنوان یکی از سیاست های مهم در بخش مسکن و حذف قیمت آن از فرایند ساخت و ساز از مهم ترین اهداف مسکن مهر است که افزون بر آن، مشکل زمینخواری را تا حد زیادی کاهش خواهد داد. از سوی دیگر توسعه آپارتمانی پروژه های مسکن مهر از مشکلات ساخت خانه های ویلایی و اتلاف زمین که باعث توسعه افقی شهر می شد جلوگیری نمود. بی شک مسکن مهر می تواند واجد فرصت های دیگری در جامعه باشد از جمله تاثیر بر افزایش ازدواج، کاهش طلاق، افزایش امید به زندگی، جلوگیری از گسترش اسکان غیررسمی، جلوگیری از بورس بازی و زمینخواری و ...

با توجه به ارزیابی های انجام شده می توان اینگونه نتیجه گرفت: که عوامل و شاخص های مورد استفاده برای سنجش و ارزیابی پروژه مسکن مهر شهر دزفول در چهار عامل شناسایی شدند. که عامل اول به شاخص امکانات نام گذاری شد. این شاخص شامل: امکانات بهداشتی، خدمات آتش نشانی، سیستم دفع فاضلاب، دسترسی به راه های اصلی، دسترسی به سیستم حمل و نقل عمومی، وضعیت پاکیزگی اماکن عمومی، تنوع توزیع ایستگاه تاکسی و اتوبوس و دسترسی به مراکز خرید بوده است. به عبارتی دیگر از نظر ساکنان مهرشهر شهرستان دزفول وجود کلیه امکانات و خدمات برای دسترسی افراد دارای اهمیت زیادی است. پس از شاخص امکانات شاخص اقتصادی قرار دارد که تسهیلات و هزینه خرید مسکن بوده است. سومین عامل شناسایی شده عامل زیست محیطی بوده است که سکونت و آرامش مجتمع، فاصله از آلاینده ها، فضای سبز و وضعیت دفع زباله و پسماندها از مولفه های عامل زیست محیطی به شمار می روند. در پایان نیز چهارمین عامل شناسایی شده عامل فرهنگی - اجتماعی بوده است. در عامل اجتماعی فرهنگی زیرعامل های امکانات زیربنایی، وجود نیروی انتظامی، دسترسی به مسجد، گذراندن اوقات فراغت و وجود مهدکودک و پیش دبستانی وجود داشته اند. نتایج تحقیق با نتایج تحقیق حجازی (۱۳۹۴)، همچنین درودی و همکاران (۱۳۹۳)، عبدالحمید و عظیم (۲۰۱۲) همخوانی دارد.

در ادامه در راستای ارتقا پروژه مسکن مهر شهرستان دزفول راهکارهای زیر ارائه می گردد.

- ✓ توجه به توسعه درونی و رشد هوشمند در تامین مسکن تا توسعه شهر به شکل پایدار امکان- پذیر گردد.
- ✓ توجه به افزایش کیفیت زندگی و تامین نیازهای متنوع شهروندان در محیط های مسکونی.
- ✓ تامین مسکن به گونه ای که به دو قطبی شدن شهر و جدایی گزینی اجتماعی منجر نشود.
- ✓ -توجه به بافت های فرسوده و مراکز شهری جهت تامین مسکن.

## منابع

- ۱- پورمحمدی، م. و اسدی، الف. ۱۳۹۳. ارزیابی پروژه های مسکن مهر شهر زنجان. نشریه تحقیقات کاربردی علوم جغرافیایی، سال چهاردهم، شماره ۳۳.
- ۲- پور سعادت، ک. ۱۳۹۰. بررسی و ارزیابی آثار طرح مسکن مهر در توسعه فضایی - کالبدی شهر گمیشان. پایان نامه کارشناسی ارشد رشته جغرافیا و برنامه ریزی شهری، دانشگاه زابل.
- ۳- خلیلی، الف.، نورالهی، ح.، رشیدی، ن. و رحمانی، م. ۱۳۹۳. ارزیابی سیاست های مسکن مهر در ایران و ارائه راهکارهایی برای بهبود آن. فصلنامه علمی، پژوهشی، مطالعات شهری، شماره سیزدهم.
- ۴- حجازی، ج. ۱۳۹۴. ارزیابی وضعیت طرح مسکن مهر از دیدگاه ساکنان (مطالعه موردی: مسکن مهر شهر ماهشهر). فصلنامه توسعه اجتماعی (توسعه انسانی سابق)، دوره ۹، شماره ۲.
- ۵- درودی، م. جهانشاهلو، ل. و شهریاری، ک. ۱۳۹۳. سنجش میزان رضایت مندی ساکنین مسکن مهر با رویکرد مدیریت شهری (مطالعه موردی: مجتمع بوستان شهر جدید هشتگرد). فصلنامه علمی پژوهشی اقتصاد و مدیریت شهری. سال سوم، شماره نهم.
- ۶- صیامی، ق. ویسه، م. و رخساری طالعی، س. ۱۳۹۴. سنجش معیارهای بهینه مکان یابی پروژه های مسکن مهر استان البرز با استفاده از روش های تحلیل چند معیاره AHP و TOSIS. شهر پایدار، دوره ۲، شماره ۱.
- ۷- صیامی، ق. باقرزاده، ف.، برقچی، م.، حسینی، م. ۱۳۹۴. ارزیابی تأثیرات زیست محیطی گسترش بی رویه شهرها (مطالعه موردی: پروژه مسکن مهر شهر طریقه). فصلنامه برنامه ریزی منطقه ای. سال پنجم. شماره ۱۸ تابستان ۱۳۹۴
- ۸- طرح جامع مسکن - سند راهبردی - اجرایی، خلاصه و مقدماتی ۱۳۸۵ - وزارت مسکن و شهرسازی
- ۹- غلامی، م. ۱۳۸۹، آسیب شناسی طرح مسکن مهر، فصلنامه آبادی، سال بیستم، شماره ۶۹
- ۱۰- حافظ نیا، م. ۱۳۹۳. مقدمه ای بر روش تحقیق در علوم انسانی، انتشارات سمت
- ۱۱- مرکز آمار ایران، سرشماری عمومی نفوس و مسکن ۱۳۹۵
- ۱۲- سازمان مسکن و شهرسازی استان خوزستان، طرح تفصیلی ناحیه شهید جعفر زاده پاسارگاد، مهندسی معمار شهرساز، ۱۳۸۹
- ۱۳- پور طاهری، م. ۱۳۹۳. کاربرد روشهای تصمیم گیری چند شاخصه در جغرافیا، انتشارات سمت



۱۴- حبیبی، آرش، ۱۳۹۲. آموزش کامل SPSS، پایگاه علمی پژوهش پارس مدیر.

- 15- Bonaiuto.M, Fornara F, Bonnes M, (2003). Indexes of perceived residential environment quality and neighbourhood attachment in urban environments: a confirmation study on the city of Rome, *Landscape and Urban Planning* 65.
- 16- Rioux, L. and Werner, C (2011). "Residential satisfaction among ageing people living in place", *Journal of Environmental Psychology*, 31(2), 158- 169
- 17- Abdul Mohit, M & Azim, M., (2012). Assessment of Residential Satisfaction with Public Housing in Hulhumale, Maldives. *Social and Behavioral Sciences*, vol 50, PP.756 – 770.
- 18- Nelson, G., Stefancic, A., Rae, J., Townley, G., Tsemberis, S., Macnaughton, E., Aubry, T., Distasio, J., Hurtubise, R., Patterson, M., Stergiopoulos, V., Pait, M. & Goering, P., (2014). Early implementation evaluation of a multi-side housing first intervention for homeless people with mental illness: A mixed methods approach. *Evaluation And Program Planning*, 43(April), 16-26.

## **Assessing the status of Mehr housing projects from the perspective of residents (Case study: Mehr housing in Dezful)**

**Alireza sayafzadeh<sup>1</sup>, Nahid Payband<sup>2</sup><sup>1</sup>**

Faculty Member of Department of Geography and Urban Planning - Payame Noor University

Graduated in Geography and Urban Planning - Payam Noor University

**received the article: 2019/04/06**

**accepted of the article:2019/061/4**

### Abstract

This study aimed to assess the situation from the perspective of the residents of the housing projects. This study applied research; descriptive study was done by field. Research tools to assess the situation Mehr housing project questionnaire was used. Data analysis was performed using the software spss19. The results showed that the factors and indicators used to measure and assess the Mehr housing project in the city of Dezful four factors were identified. This indicator allows agents to economic, environmental and social - cultural respectively

**Keywords:** evaluation, Mehr housing, Dezful city

---

<sup>1</sup> (Corresponding Author):[nahidpb.1357@gmail.com](mailto:nahidpb.1357@gmail.com)