

# سنجش کیفیت محیط مسکونی در برنامه مسکن مهر بر اساس نشانگرهای کیفیت زندگی

(مورد پژوهش: مسکن مهر شهر جدید پردیس)<sup>۱</sup>

رضا رضایی خبوشان<sup>۲</sup>

مرجان نعمتی مهر<sup>۳</sup>

استادیار دانشکده معماری و شهرسازی، دانشگاه شهید بهشتی

کلیدواژگان: کیفیت زندگی، کیفیت محیط مسکونی، مسکن مهر، رضایتمندی از کیفیت محیط مسکونی، شهر جدید پردیس.

## چکیده

مسکن مهر آخرین برنامه تأمین مسکن کشور است که، پس از گذشت چند سال از اجرای آن، ضرورت بررسی نتایج حاصله از این تجربه به لحاظ میزان موفقیت آن در ایجاد کیفیت زندگی در ساکنانش احساس می‌شود. ارزیابی کیفیت زندگی، ارزیابی جمع گسترده‌ای از مؤلفه‌های اجتماعی، کالبدی، اقتصادی، و زیست‌محیطی را در بر می‌گیرد که در مجموع کیفیت محیط مورد نظر را در پاسخ‌گویی نیازهای بهره‌برداران بازگو می‌کند. در این مقاله دو هدف مورد نظر است: هدف اول تعریف و تعیین نشانگرهای مفهوم کیفیت زندگی در محیط‌های مسکونی و به دنبال آن طراحی و معرفی مدل تجربی برای سنجش ابعاد مختلف آن و هدف دوم، کاربست مدل تجربی در سنجش کیفیت زندگی در مسکن مهر مورد پژوهش. به این منظور، نخست نشانگرهای عینی کیفیت زندگی محدوده مورد پژوهش با اصول و استانداردهای شهرسازی سنجش شد که مشکلاتی از قبیل نبود فعالیت‌های مرتبط با رفاه عمومی، گذران فراغت، امور خدماتی، و نیز معضلاتی همچون تراکم جمعیتی بالا و دسترسی

نازل به کاربری‌های روزانه نظیر کودکان، خریدهای روزانه، و فضای سبز تجهیز شده استخراج گردید. سپس ارزیابی نشانگرهای ذهنی صورت پذیرفت که نتایج حاصله از مجموع نشانگرهای محاسباتی ذهنی، بیانگر رضایتمندی متوسط ساکنین مسکن مهر شهر جدید پردیس ( $3/05 < 1$ ) از محیط مسکونی‌شان است. از بین نشانگرهای محاسباتی، پاسخ‌دهندگان، از تسهیلات و ویژگی‌های کالبدی واحد مسکونی، امنیت، و بهداشت محیط محله مسکونی اظهار نارضایتی کردند. همچنین نشانگرهای بهداشت محیط، امنیت، و دسترسی به خدمات در مقیاس محله مسکونی بالاترین و اقتصاد واحد مسکونی کمترین میزان اهمیت را از دیدگاه ساکنان داشتند.

## ۱. مقدمه

به دلیل نقش بسزای مسکن در رشد و توسعه اقتصادی، اجتماعی، و فرهنگی جوامع، یکی از اهداف دولت‌ها برنامه‌ریزی به منظور تأمین مسکن مورد نیاز شهروندان است. در کشور ما نیز همگام با بسیاری از کشورها، در راستای ارتقای کیفیت زندگی شهروندان و برقراری عدالت اجتماعی، تأمین مسکن و کاهش در هزینه ساخت و تولید

۱. این مقاله برگرفته از پایان‌نامه کارشناسی ارشد نگارنده اول است، با عنوان برنامه‌ریزی با هدف ارتقای کیفیت محیط مسکونی در برنامه مسکن مهر، مبتنی بر ارزیابی وضع موجود با نشانگرهای کیفیت زندگی، نمونه موردی: مسکن مهر شهر جدید پردیس که به راهنمایی نگارنده دوم و مشاوره مهندس عباس شعبی، در بهمن‌ماه ۱۳۹۲ در دانشکده معماری و شهرسازی دانشگاه شهید بهشتی دفاع شده است.  
۲. کارشناس ارشد برنامه‌ریزی شهری، دانشگاه شهید بهشتی؛ reza.rezaei.kh@gmail.com  
۳. نویسنده مسئول؛ m\_nematimehr@sbu.ac.ir

### پرسش‌های تحقیق

۱. آیا نشانگرهای کیفیت زندگی شهری در برنامه مسکن مهر شهر جدید پردیس گنجانده شده است؟ (نشانگرهای عینی)
۲. آیا برنامه مسکن مهر شهر جدید پردیس، از نگاه ساکنان، باعث ارتقای کیفیت زندگی ساکنان شده است؟ (نشانگرهای ذهنی)

مسکن در بسیاری از برنامه‌های اقتصادی دولت در دهه‌های مختلف، با عناوینی چون مسکن حداقل، مسکن اجتماعی، اجاره به شرط تملیک، مسکن مهر، و... پیگیری شده است. برنامه مسکن مهر آخرین تجربه از سیاست‌ها و برنامه‌ریزی‌ها برای تأمین مسکن در دولت نهم و دهم بود که با اهدافی همچون کاهش هزینه در ساخت و تولید انبوه مسکن به اجرا درآمد.

از آنجا که مسکن یک نیاز اساسی زندگی است، ضرورت مطالعه و بررسی کیفیت محیط مسکونی از یک سو و ارتباط قوی آن با کیفیت زندگی ساکنانش از سوی دیگر، اهمیت می‌یابد. با وجود آنکه پروژه‌های مسکن مهر در ایران، تاکنون به میزان بالایی به بهره‌برداری رسیده و سکونت در آن‌ها جاری شده است، اما میزان موفقیت آن در خلق کیفیت زندگی برای ساکنانش، عمدتاً در غالب یک ادعا بیان می‌شود. بررسی‌های اولیه نشان می‌دهد که، تاکنون تحقیق مدونی در خصوص ارزیابی و بررسی میزان انطباق برنامه مسکن مهر با نشانگرهای کیفیت زندگی صورت نگرفته است. این در حالی است که شناسایی و وارد کردن نشانگرهای مؤثر کیفیت زندگی در فرایند برنامه‌ریزی مسکن می‌تواند دستیابی به هدف ارتقای کیفیت محیط مسکونی ساکنان را تسهیل کند. هدف در این پژوهش عرضه یک بینش بهتر برای برنامه‌ها و سیاست‌های توسعه مسکن است. پیش‌نیاز چنین پژوهشی، ایجاد یک چارچوب برای سنجش کیفیت زندگی ساکنین در محیط‌های مسکونی است.

## ۲. مبانی نظری

مفهوم کیفیت زندگی، ابزاری کارآمد در برنامه‌ریزی و مدیریت شهری است. کارکردهای گوناگون کیفیت زندگی در برنامه‌ریزی شهری از چندبعدی بودن این مفهوم و بین رشته‌ای بودن برنامه‌ریزی شهری ناشی می‌شود. به دیگر بیان، به‌کارگیری مفهوم کیفیت زندگی در برنامه‌ریزی به واکنشی در مقابل توسعه یک‌بعدی اقتصادی در سطح ملی و توسعه کالبدی در مقیاس شهری و کوششی در دستیابی به معیارهای چندبعدی و جامع‌تر در زمینه برنامه‌ریزی منتهی می‌شود. رابطه بین مفهوم کیفیت زندگی و برنامه‌ریزی شهری را از دو نظر می‌توان بررسی کرد. از سویی، ارتقای کیفیت زندگی از مهم‌ترین اهداف برنامه‌ریزی شهری است و از سوی دیگر، از آنجایی که هم شرایط مادی و هم شرایط معنوی زندگی را در برمی‌گیرد و شامل ابعاد اقتصادی،



4. Multidimensional
5. Structural
6. Health related
7. Holistic
8. Vague and fuzzy vision of quality of life
9. A. Walker and H. Mollenkopf, "Quality of Life in Old Age", p. 3
10. D. Philips, "Quality of Life: Concept, Policy and Practice", pp. 1-3.
11. Rut Veen Hoven, "Quality of Life Research in 21st Century", p. 61.
12. Dalkey
13. Rourke

ت ۱. دسته‌بندی تعاریف مفهوم کیفیت زندگی، مأخذ: نگارندگان.

تعاریف مفهوم کیفیت زندگی به دو دسته تعاریف عام و تعاریف خاص تقسیم می‌شود (ت ۱).

تعاریف عام کیفیت زندگی مربوط به شرایط کلی زندگی هستند و در آن‌ها به مناسب بودن شرایط برای زندگی اشاره می‌شود. در این تعاریف بر چگونگی زندگی شهروندان و میزان خوب زندگی کردن آن‌ها تأکید می‌شود.<sup>۱۱</sup> محققین مختلف تعاریف بسیار کلی برای مفهوم کیفیت زندگی داده‌اند. دالکی<sup>۱۲</sup> و رورک<sup>۱۳</sup> این‌گونه گفته‌اند: «حس خوب بودن یک شخص، رضایت یا نارضایتی از زندگی خود، و شادی و ناراحتی از زندگی»<sup>۱۴</sup>. یا مارتینز و همکارانش اظهار داشته‌اند: «رضایت کلی فرد از زندگی و به طور کلی رفاه شخصی»<sup>۱۵</sup>.

تعاریف خاص کیفیت زندگی ناظر بر بعد یا ابعاد خاص ویژه‌ای از این مفهوم است و به سه دسته قابل تقسیم است: نخست. تعاریف ناظر بر بعد عینی کیفیت زندگی: تعاریف ناظر بر بعد عینی کیفیت زندگی با تأکید بر استفاده از نشانگرهای عینی بیانگر واقعیت‌های اجتماعی مستقل از ارزشگذاری‌های شخصی هستند این تعاریف مبتنی بر این فرض هستند که شرایط زندگی را می‌توان، با مقایسه شرایط واقعی با معیارهای هنجاری<sup>۱۶</sup>، به

سیاسی، اجتماعی، روان‌شناختی، فرهنگی، و محیطی می‌شود، کارکردهای گوناگونی در برنامه‌ریزی شهری دارد. از مهم‌ترین کارکردهای کیفیت زندگی در فرایند برنامه‌ریزی استفاده از آن در مرحله فرایینی و هدایت است. سنجش و بازبینی کیفیت زندگی به شکل منظم به برنامه‌ریزان این امکان را می‌دهد که تأثیر برنامه‌های خود را ارزیابی کنند.

## ۱.۲. کیفیت زندگی

بیان تعریف دقیقی از مفهوم کیفیت زندگی بسیار دشوار است و تعریف واحد پذیرفته‌شده‌ای از این مفهوم عرضه نشده است. این دشواری از نکاتی چند پیرامون این مفهوم نشئت می‌گیرد:

نخست. کیفیت زندگی مفهومی چندبعدی<sup>۴</sup> است و به همه ابعاد مهم زندگی مربوط می‌گردد. این مفهوم ابعاد اقتصادی، اجتماعی، محیطی، ساختاری<sup>۵</sup>، و مرتبط با سلامت<sup>۶</sup> را در بر می‌گیرد.

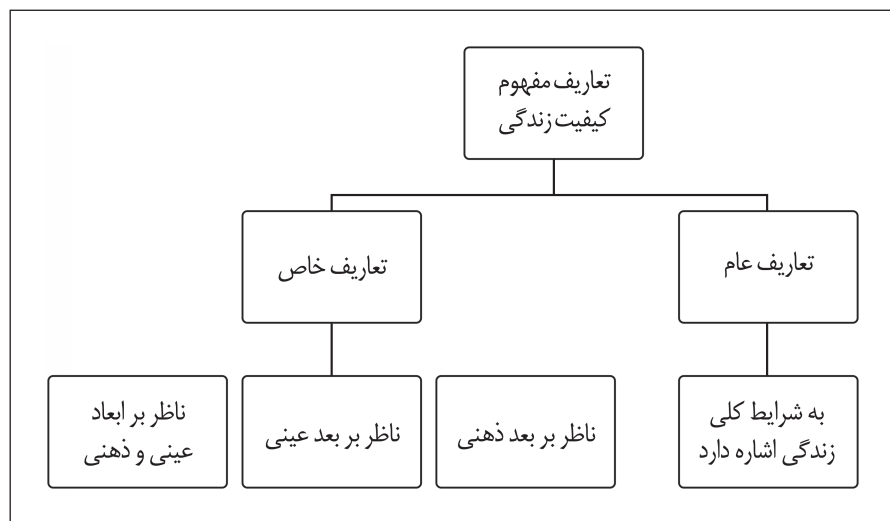
دوم. کیفیت زندگی، علاوه بر جنبه‌های عینی زندگی، که جنبه‌های ملموس زندگی، شرایط محیطی، اقتصادی، و اجتماعی را در بر می‌گیرد، به جنبه‌های ذهنی که بیانگر احساس فرد از سعادت یا رضایت از جنبه معینی از زندگی است، نیز مربوط می‌گردد.

سوم. مفهوم کیفیت زندگی در متن‌های متفاوت و برای اهداف مختلف استفاده شده است.

چهارم. در انتظام‌های فکری و دانشگاهی مختلف با سنت‌های متفاوت این مفهوم به کار بسته شده است.

پنجم. مفهوم کیفیت زندگی، مفهومی کلیت‌باور<sup>۷</sup>، نسبی، و پیچیده است که از آن به چشم‌انداز عام مبهم و فازی کیفیت زندگی<sup>۸</sup> نام برده می‌شود.<sup>۹</sup>

ششم. بسته به شرایط زمانی و مکانی مختلف، تعاریف متفاوتی از کیفیت زندگی بیان می‌گردد.<sup>۱۰</sup>



صورت مطلوب<sup>۱۷</sup> یا نامطلوب<sup>۱۸</sup> قضاوت کرد.

**دوم.** ناظر بر بعد ذهنی کیفیت زندگی: تعاریف ناظر بر بعد ذهنی کیفیت زندگی بر ادراک ذهنی و تجربی از بهزیستی و کیفیت زندگی از سوی فرد تأکید دارند و مربوط به حس درونی انسان، چون حس شادمانی و رضایتمندی از هر چیزی هست. در این دیدگاه بهزیستی ذهنی<sup>۲۰</sup> هدف نهایی توسعه اجتماعی و معیار<sup>۲۱</sup> سنجش کیفیت زندگی است و کیفیت زندگی وابسته به نظر ناظر است.<sup>۲۲</sup>

**سوم.** تعاریف ناظر بر ابعاد عینی و ذهنی کیفیت زندگی: تعاریف ناظر بر ابعاد عینی و ذهنی کیفیت زندگی بر استفاده از شاخص‌های ذهنی همراه با شاخص‌های عینی تأکید دارند. تعدادی از این تعاریف به این شرح هستند:

**نخست.** کیفیت زندگی به برداشت‌های فردی از موقعیت زندگی در حیطه فرهنگ و ارزش‌ها و نیز اهداف انتظارات، استانداردها، و نیازها گفته می‌شود.<sup>۲۳</sup>

**دوم.** کیفیت زندگی نه فقط یک وضعیت بلکه یک فرایند دربرگیرنده عناصر عینی و ذهنی تعریف می‌شود.

**سوم.** کیفیت زندگی شرایط خوب زندگی به همراه بهزیستی ذهنی مثبت<sup>۲۴</sup> تعریف می‌شود.

**چهارم.** کیفیت زندگی با ارتباط بین عناصر ذهنی یا شخص مینا و مجموعه‌ای از شرایط محیط عینی تعریف می‌گردد. عناصر ذهنی کیفیت زندگی شامل احساس بهزیستی، توسعه شخصی، رشد یادگیری، و عنصر عینی کیفیت به صورت فرصت‌هایی برای بهره‌برداری از سوی یک شخص است.<sup>۲۵</sup>

تعریف مورد نظر کیفیت زندگی در این مقاله مبتنی بر تعاریف ناظر بر ابعاد عینی و ذهنی است. به این منظور برای سنجش کیفیت زندگی ساکنین باید هم ابعاد عینی کیفیت محیط و هم ادراک افراد از محیط سنجیده شود. از مجموعه تعاریف مختلف، کیفیت زندگی با توجه به هدف مقاله به این شرح تعریف می‌گردد: «کیفیت زندگی تابعی از بهزیستی افراد

۱۴. نک:

C. Ferrans and M. Powers, "Quality of Life Index: Development and Psychometric Properties. Advances".

۱۵. نک:

L.D. Santos and I. Martins, "Monitoring Urban Quality of Life: The Porto Experience".

16. Normative criteria
17. favorable
18. unfavorable
19. Disorganization
20. Subjective wellbeing
21. yardstick
22. H. Noll, "Social Indicators and Quality of Life Research: Background, Achievements and Current Trends", pp. 151-155.

۲۳. نک:

- Adrian Jones, "Comparing Quality Of Life Research -International Lessons".
24. Positive subjective wellbeing
  25. Noll, ibid.
  26. Individual level

ت ۲ (صفحه روبرو). جدول صورت‌بندی نشانگرهای کیفیت زندگی بر اساس آرای نظریه‌پردازان و سازمان‌ها؛ مأخذ: نگارندگان.

دراک از محیط) و شرایط محیط زندگی‌شان است که این عوامل تحت تأثیر جنبه‌های اجتماعی، اقتصادی، فرهنگی، سیاسی، و... است».

به منظور ارزیابی کیفیت زندگی نیاز به استخراج نشانگرهای کیفیت زندگی است. با توجه به تعریف مفهوم کیفیت زندگی، نشانگرهای آن را می‌توان در دو گروه نشانگرهای ذهنی و عینی جای داد. نشانگرهای ذهنی از طریق پیمایش و پرسشگری از ادراک، رضایت، و ارزیابی مردم از زندگی خود به دست می‌آید و نشانگرهای عینی از طریق به‌کارگیری داده‌های حاصل از گزارش‌ها و آمارهای رسمی حاصل می‌شود. نشانگرهای عینی انعکاس‌دهنده شرایط عینی زندگی مردم در یک واحد جغرافیایی و فرهنگی مفروض است و ابزار اندازه‌گیری ابعاد معینی از قلمروهای محیط کالبدی، محیط زیست، و شرایط اقتصادی و اجتماعی است. این دسته از نشانگرها را می‌توان با سهولت نسبی تعریف و بدون اتکای زیاد به ادراک افراد به شکل کمی اندازه‌گیری کرد.

نشانگرهای ذهنی برآمده از ادراک و توصیف مردم از ارزیابی شرایط عینی یا داده‌های اولیه هستند. نشانگرهای ذهنی درحقیقت بیانی ارزیابانه از حس فردی درباره رضایت از بعد خاصی از زندگی است. این نشانگرها بیشتر در سطح فردی به کار گرفته شده‌اند و میزان رضایت افراد را از زندگی‌شان می‌سنجند در حقیقت، نشانگرهای ذهنی نتیجه قضاوت و داوری‌های افراد در مورد کیفیت زندگی آن‌ها است. در رویکردهای مبتنی بر نشانگرهای ذهنی، امکان پرسش در مورد رضایتمندی کلی فرد از قلمروی خاص یا کل زندگی فراهم است. بنا بر این، این سنجها به طور مستقیم در سنجش در سطح فردی<sup>۲۶</sup> به کار گرفته می‌شود.

برای استخراج نشانگرهای کیفیت زندگی به طور خلاصه دیدگاه برخی نظریه‌پردازان در «ت ۲» آورده شده است. در یک جمع‌بندی کلی از جدول «ت ۲» می‌توان نشانگرها



را در قالب ۴ مؤلفه اصلی کالبدی، اقتصادی، اجتماعی، و حداقل در دو مقیاس قابل ارزیابی هستند: تک‌مسکن و محله زیست‌محیطی صورت‌بندی کرد که در محیط‌های مسکونی مسکونی.

نشانه‌های کیفیت زندگی				مطالعه
زیست‌محیطی	اجتماعی	اقتصادی	کالبدی	
کیفیت هوا	نرخ جرم، نرخ مرگ‌ومیر، نرخ بیماری مزمن	نرخ اشتغال، سرانه درآمد	دسترسی به تسهیلات آموزشی، تراکم مسکونی، نرخ مسکن خالی، تعداد حمل‌ونقل همگانی، مسافت سفرها، دسترسی به خدمات شهری مانند سوپرمارکت، رضایت از مسکن و محله	Marans & Stimson, "Investigating Quality of Urban Life"
بهداشت و سلامتی	زندگی خانوادگی بر اساس نرخ طلاق، زندگی جمعی و اجتماعی، عضویت در انجمن‌های تجاری و اتحادیه‌ها، آزادی سیاسی، برابری جنسیتی	بهبودی مادی، ثبات و امنیت سیاسی، امنیت شغلی	اقلیم و جغرافیا	UNDP. "Human Development Report: 40-year Trends Analysis Shows Poor Countries Making..."
	استانداردهای شهروندی: تعهدات اجتماعی، همبستگی و مشارکت اجتماعی، برخورداری از حمایت اجتماعی و حقوق فردی / منزلت نقشی در سطوح فردی، اجتماعی و خانوادگی			Diener & Suh. "Measuring Quality of Life: Economic, Social, and Subjective Indicators".
	سلامت، ثبات سیاسی و امنیت، زندگی خانوادگی، زندگی جمعی و نظایر آن	امنیت شغلی		Byock & Merrima, "Measuring Quality of Life for Patients with Terminal Illness:..."
		درآمد ماهانه هر فرد، توزیع درآمد، هزینه غذای ماهانه		Ulengin, et al, "A Multidimensional Approach to Urban Quality of Life:..."
هوای پاکیزه	امنیت عمومی، آموزش، سلامت عمومی، صلح و آرامش	هزینه غذا	فضای زندگی، استاندارد مسکن، ارتباطات، جریان ترافیک	Sufian, "A Multivariate Analysis of the Determinants of Urban Quality..."
هوای سالم	امنیت عمومی، ارتباطات، آموزش عمومی، بهداشت همگانی، آرامش عمومی	هزینه خوراکی	فضای مسکونی، حمل‌ونقل شهری	WHO QOL Group, "Measuring Quality of Life: The Development of the..."
	همه جنبه‌های اجتماعی: تعاملات اجتماعی	فرصت‌های خرید، فرصت‌های شغلی	عملکردهای شهری، کالبد شهر	Byock & Merrima ibid, p. 231
بارندگی، رطوبت، گرمای هوای روزانه، درجهٔ سرمای هوا، سرعت باد، تابش خورشید، ساحل، مجموع ذرات معلق، محل دفن زباله	جرم و خشونت، نرخ بی‌سوادی		دید و منظر	Blomquist, et al, "Hoehn. New Estimates of Quality of Life in Urban Areas".
آب‌وهوا	مراقبت‌های سلامتی و محیطی، جرم، آموزش، هنر، خلاقیت	اقتصاد	مسکن، حمل‌ونقل	Boyer and Savageau, <i>Places Rated Almanac</i> .
محیط‌زیست	سلامتی (روحی و جسمی)، آموزش، بی‌سازمانی اجتماعی <sup>۱۹</sup> (جنایت، الکسیم، اعتیاد، ...)، از خودبیگانگی و مشارکت سیاسی (با تأکید بر نشانه‌های کیفیت زندگی	درآمد ثروت و شغل		Pacione, "Urban Environmental Quality and Human".

## ۲.۲. مدل مفهومی

بر اساس آنچه در تعریف و صورت‌بندی رضایت و کیفیت زندگی گفته شد، اساساً می‌توان بر چارچوب مفهومی «ت ۳» برای ارزیابی کیفیت زندگی استناد کرد. مطابق این چارچوب مفهومی، نشانگرهای عینی و ذهنی برای ارزیابی به کار گرفته و در نهایت رضایت از محیط ارزیابی می‌شود.

با توجه به آنکه مفهوم کیفیت محیط مسکونی سلسله‌مراتبی است، در بیان نهایی مدل از یک مدل سلسله‌مراتبی استفاده شده است که در سطح مقیاس مکانی به دو سطح واحد مسکونی و محله تقسیم شده است. در گام بعدی مؤلفه‌های سازنده کیفیت

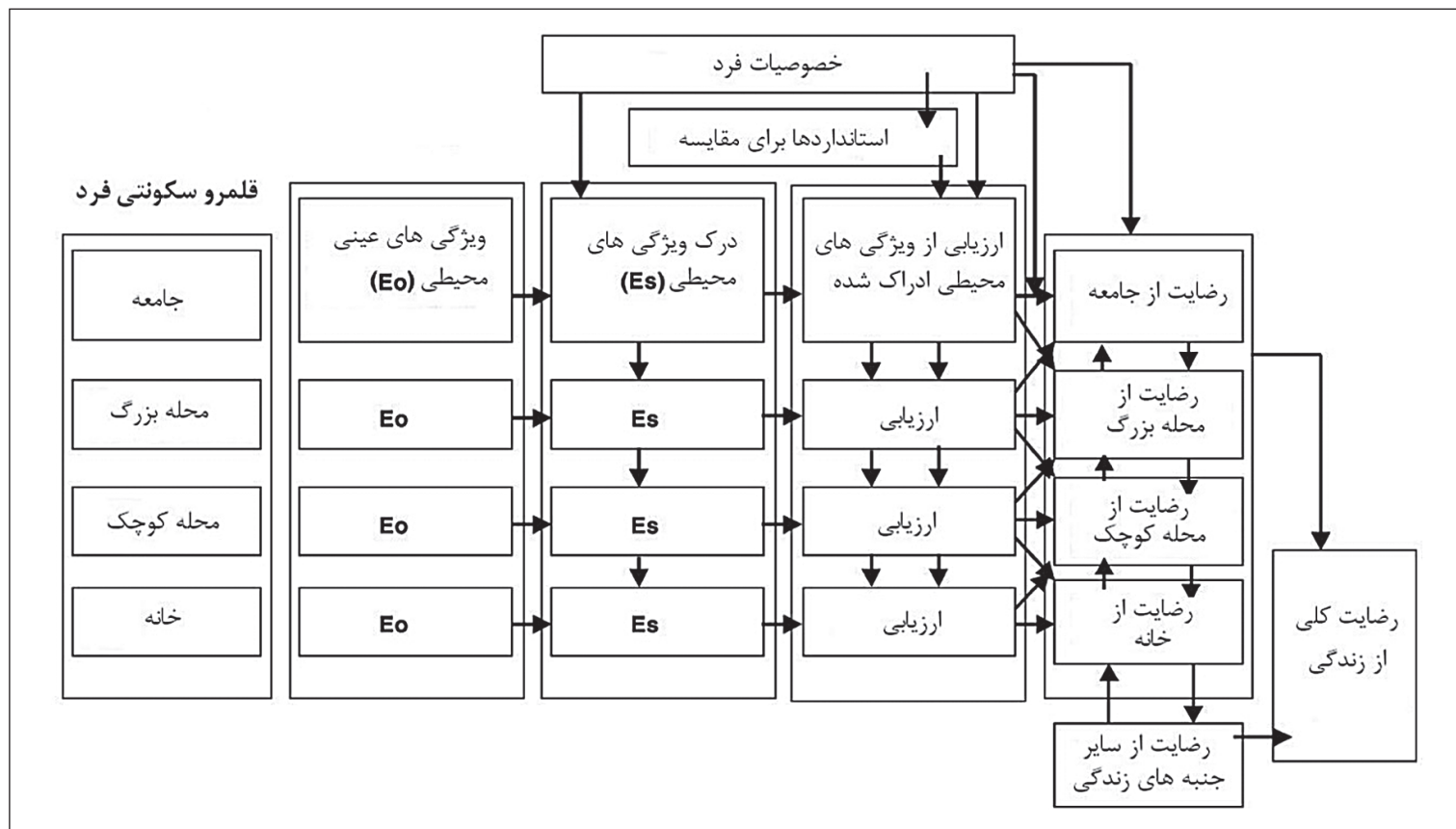
ت ۳. مدل اولیه سنجش کیفیت زندگی با استفاده از مفاهیم پیشینه نظری بر اساس مدل مارانز و استیمسون، مأخذ: (Marans & Stimson, "Investigating Quality of Urban Life".

زندگی از سطح بالای مقوله، سپس به معیار و در نهایت به نشانگر تقسیم‌بندی شده است. مدل مفهومی پیشنهادی، دو مرحله برای ارزیابی کیفیت زندگی دارد که در شکل «ت ۴» نشان داده شده:

در مرحله اول: کیفیت زندگی مبتنی بر نشانگرهای عینی سنجش می‌شود.

در مرحله دوم: کیفیت زندگی مبتنی بر نشانگرهای ذهنی بر اساس رضایتمندی آن‌ها از محیط مسکونی سنجش می‌شود.

بدین ترتیب، کیفیت زندگی محیط مسکونی در نمونه مورد مطالعه، با معیارها و سنججهایی که در «ت ۵» آمده به دو دسته

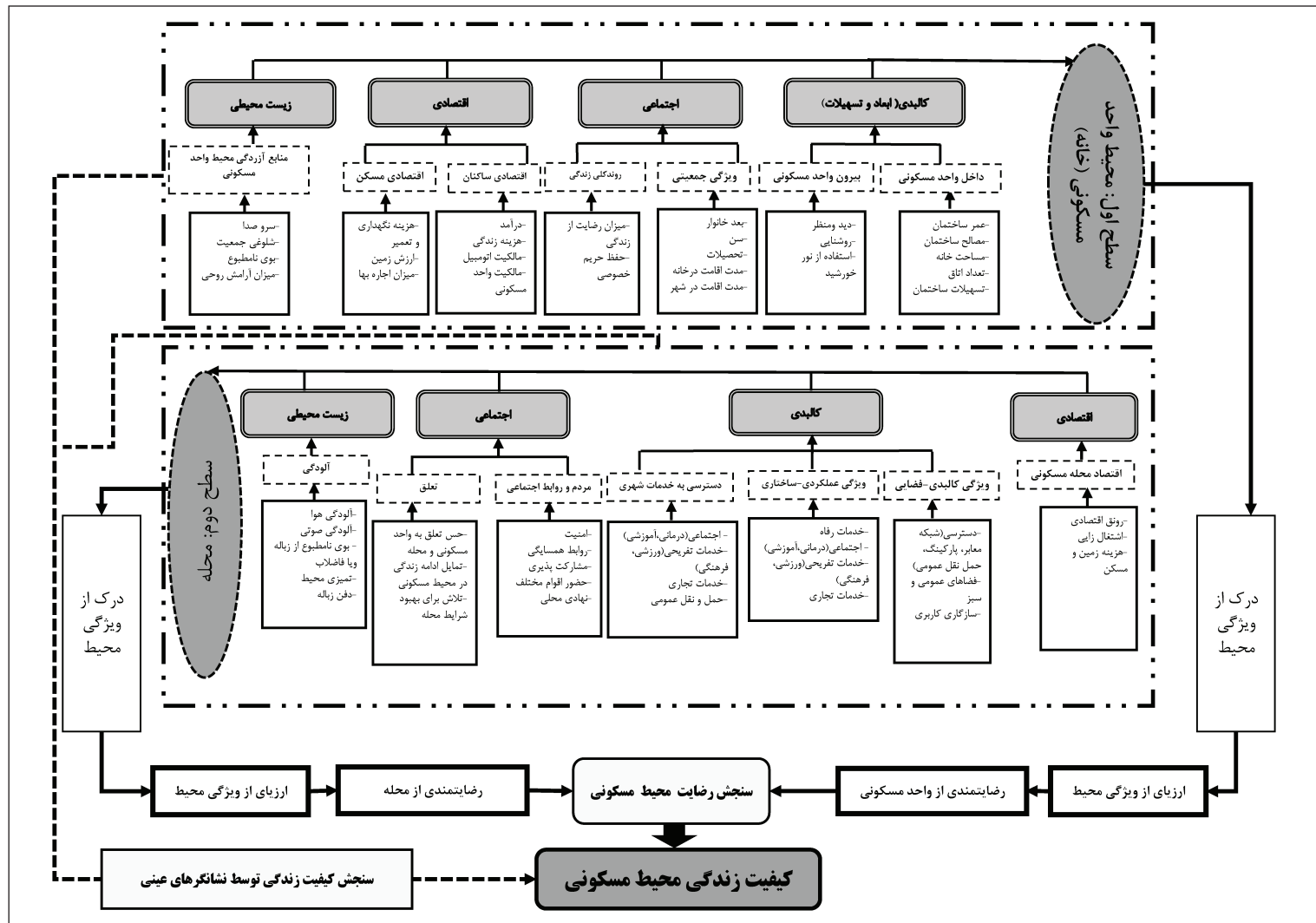


### ۳. معرفی مورد پژوهش

با توجه به مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری ایران و به دنبال مطرح شدن طرح ملی مسکن مهر در حومه تهران، سقف جمعیتی مجموعه شهری تهران به ۱۸ میلیون نفر افزایش یافت. در همین راستا سقف جمعیتی شهر جدید پردیس در ۱۷ کیلومتری شرق تهران در مسیر جاده هراز نیز، از ۲۰۲ هزار نفر

ذهنی و عینی تقسیم شده است. سنجه‌های ذهنی با کمک پرسش‌نامه که با آن میزان رضایتمندی ساکنین از سنجه‌های مورد نظر ارزیابی می‌شود و سنجه‌های عینی نیز با استانداردها سنجش می‌شود. در این تحقیق، با توجه به آنکه اطلاعاتی دقیق و رسمی از سنجه‌ها و معیارهای اقتصادی نبود، تنها سنجه‌های ذهنی مؤلفه اقتصادی بررسی و سنجش شد.

ت ۴. مدل مفهومی به کارگرفته شده در پژوهش، مأخذ: نگارندگان.





به ۴۰۰ هزار نفر افزایش یافت. با این افزایش جمعیت، پروژه‌های متعدد مسکن مهر در این شهر به اجرا درآمد. محدوده مورد مطالعه پژوهش حاضر، مسکن مهر هسا، تنها پروژه مسکن مهری است که در آن سکونت صورت می‌پذیرد. پروژه هسا، بر اساس تقسیمات کالبدی شهر، در فاز سه قرار گرفته و دارای وسعتی به اندازه ۱۵ هکتار در قالب ۹۱ مجتمع مسکونی و ۱۸۲۰ واحد مسکونی است. مجتمع‌های مسکونی آن هر یک ۵ طبقه ۴ واحدی، مجموعاً ۲۰ واحد مسکونی در یک مجتمع است که با

مقیاس	مؤلفه	معیار	شاخص ذهنی	شاخص عینی
محل مسکونی	کالبدی	ویژگی کالبدی	تراکم ساختمانی و گونه مسکونی	تعداد طبقات، سازماندهی توده و فضا، دید و منظر
			سهولت دسترسی به ایستگاه‌های حمل‌ونقل همگانی	دسترسی به ایستگاه‌های حمل‌ونقل
			کیفیت حمل‌ونقل	بررسی سازمان دسترسی
	اقتصادی	اقتصادی	ویژگی عملکردی و ساختاری	وجود فعالیت‌ها و عملکردها
			دسترسی به خدمات شهری	میزان دسترسی به خدمات شهری
			رونق اقتصادی	
اجتماعی	تعلق	مردم و روابط اجتماعی	امنیت روابط همسایگی مشارکت‌پذیری	تراکم جمعیتی
			حس تعلق به محله تمایل به ادامه زندگی تلاش برای بهبود محل زندگی	
		آلودگی	میزان نارضایی از انواع آلودگی	سنجش میزان آلودگی
واحد مسکونی	کالبدی	داخل واحد مسکونی	مساحت مسکونی	مساحت مسکونی
		بیرون واحد مسکونی	تسهیلات ساختمان نور دید و منظر استفاده از نورخورشید	
	اجتماعی	ویژگی جمعیتی	سن بعد خانور مدت اقامت	
		روند کلی زندگی	حفظ حریم خصوصی میزان رضایت کلی از زندگی	
	اقتصادی	اقتصادی مسکن	هزینه‌های نگهداری میزان اجاره‌بها/ اقساط	
زیست‌محیطی	منابع آلودگی محیط واحد مسکونی	بو صدا شلوغی جمعیت هوا		

ت ۵. معیارها و سنجه‌های سنجش کیفیت زندگی مسکن مهر شهر جدید پردیس، مأخذ: نگارندگان.





کاربری مورد نظر فراتر از محله باشد). با برداشت میدانی از نمونه مورد پژوهش، مشخص گردید، محله فاقد هرگونه کاربری شهری است و ساکنین محله خدمات محلی خود را از محله‌های مجاور تأمین می‌کنند. نبود کاربری های شهری در محله باعث تبدیل فضا به یک محیط خوابگاهی و سرد و بی‌روح شده است و نیاز به مداخلات ساختاری در محله‌ها را می‌رساند.

#### الف. ۲. سنجش میزان دسترسی به فعالیت‌ها و عملکردهای شهری

در این مرحله میزان دسترسی حوزه محلی به عناصر اصلی سازنده محله (دبستان، فضای سبز، مسجد، و تجاری روزانه) سنجش شد. میزان دسترسی هریک از این فعالیت‌ها با نرم‌افزار جی آی اس از طریق دو فن تحلیل شبکه و فاصله ارزیابی شد. فن تحلیل شبکه به این دلیل انتخاب شده است که در آن دسترسی بر اساس شبکه معابر ارزیابی می‌شود و فن فاصله نشان‌دهنده آن است که حوزه محلی در چه لایه فاصله‌ای از کاربری مورد نظر است. شعاع دسترسی پیاده هریک از این فعالیت‌های شهری از کتاب *سرانه‌های کاربری شهری* نوشته حبیبی و مسائلی استخراج گردیده است.

با توجه به تحلیل‌های صورت‌گرفته، میزان دسترسی محله‌ها به کاربری‌های ورزشی و تجاری روزانه در وضعیت مطلوبی نیست، اما باید توجه کرد که استانداردها برای شهر جدید پردیس نیز مناسب نیستند، زیرا حوزه راهبردی (شهر پردیس) و به تبع آن، حوزه محلی در منطقه کوهستانی قرار گرفته است و با توجه به شیب آن و شبکه معابر محدوده، که از نوع شریانی اصلی است، برای دسترسی پیاده مناسب نیست.

#### ب. ویژگی‌های کالبدی

از آنجا که محله مورد پژوهش در ارتفاعات کوهستانی است و منظرهای زیبا و دیدهای مناسب به طبیعت کوهستانی و رودها و دره‌ها دارد، این ضرورت را می‌رساند که در طراحی سایت

این ترکیب، جمعیت‌پذیری آن حدود ۷ الی ۸ هزار نفر بر اساس فرض بعد خانوار ۴ پیش‌بینی می‌شود. در بازنگری طرح جامع شهر، برای محدوده مورد مطالعه کاربری جهانگردی- پذیرایی پیشنهاد شده و هیچ گزارشی برای احداث واحد مسکونی مهر در این محدوده نیست. با توجه به سطح وسعت آن و با توجه به مغایرت آن با طرح فرادست و توجیه تغییر کاربری زمین آن، چگونگی بارگذاری جمعیت در آن و جانمایی فعالیت‌های مختلف شهری در این محدوده لزوم تهیه یک برنامه مدون را می‌رساند.

### ۴. سنجش کیفیت زندگی در مورد پژوهش

#### ۴.۱. سنجش کیفیت زندگی حوزه محلی با استفاده از نشانگرهای عینی

در این قسمت محیط مسکونی بر اساس نشانگرهای عینی مدل مفهومی سنجیده می‌شود که مشتمل بر سه مؤلفه کالبدی، اجتماعی، و زیست‌محیطی است.

۴.۱.۱. سنجش مؤلفه کالبدی کیفیت محیط مسکونی  
مؤلفه کالبدی از سه مؤلفه فعالیت‌های شهری (کاربری زمین)، کالبد محیط، و حمل‌ونقل تشکیل شده است، که هریک از آنها با معیارها و نشانگرهای مدل مفهومی سنجش می‌شود.

#### الف. فعالیت‌های شهری (کاربری زمین)

الف. ۱. فعالیت‌های و عملکردهای شهری در حوزه محلی  
کاربری به معنای چگونگی استفاده از زمین در پاسخ به نیازهای ساکنین است. کاربری‌های زمین باید با توجه به مقیاس و ظرفیت محله تعریف شوند، در غیر این صورت نبود و بودن هریک از این کاربری‌ها منجر به بروز مشکل و کاهش سطح کیفیت زندگی ساکنان می‌شود (به طور مثال، ظرفیت و عملکرد

نیز در آن رعایت نشده است و تقاطع آن از نظر شکل هندسی نامناسب است.

– شبکه معابر محله به علت نبود فعالیت‌های شهری و منظر نامناسب نقش اجتماعی ندارد و در معابر آن مبلمان و محل‌های تجمع در نظر گرفته نشده است.

– این سیستم ایمنی مناسبی ندارد، زیرا تفکیکی بین سواره و پیاده لحاظ نشده است. از نکات دیگر در مورد ایمنی معابر نبود خط‌کشی معابر، علایم راهنمایی و رانندگی، و فقدان نورکافی آن در شب است، که سطح ایمنی معابر را به شدت کاهش می‌دهد.

– روکش معابر وضعیت نامناسبی دارد. فقط ۳۰٪ معابر روکش آسفالت دارند و سایر معابر فاقد هرگونه روکشی هستند، که با توجه به شیب تند طولی معابر و زهکشی نامناسب آب‌های سطحی در مواقع بارندگی، باعث مشکلات زیادی برای ساکنین می‌شود.

– هیچ‌گونه مسیری برای حمل‌ونقل همگانی در محله نیست، و فقط در محیط پیرامونی (لبه جنوبی محله) دو ایستگاه برای اتوبوس‌هایی است که مقصد آن‌ها مترو تهران‌پارس است.

#### ۲.۱.۴. سنجش مؤلفه اجتماعی کیفیت محیط

##### مسکونی: تراکم جمعیتی

تراکم جمعیتی ناخالص محله ۴۸۵ نفر است که در مقایسه با تراکم جمعیتی ناخالص حوزه فرادست و شهر جدید پردیس بسیار بالا است. این مسئله در جدول «ت ۶» مشاهده می‌شود. تبعات این تراکم جمعیتی نیاز به سطح بالایی از تأسیسات

و خدمات زیربنایی است که، به علت نبود چنین زیرساخت‌هایی، ساکنین برای برطرف کردن نیازهای خود از امکانات نقاط دیگر شهر استفاده می‌کنند. همچنین این تراکم جمعیتی بالا مشکلات اجتماعی و فرهنگی نیز به بار می‌آورد، زیرا از یک سو، جمعیت حاضر مهاجر هستند که فرهنگ‌ها، سنت‌ها، و

از ویژگی‌های خطوط توپوگرافی استفاده گردد. اما در عمل، طراحی سایت فارغ از ویژگی‌های طبیعی آن طراحی شده است. حتی در تنظیم ارتفاع ساختمان‌ها توجهی به شیب زمین نشده و همه ارتفاعات ساختمان‌ها یکسان و فارغ از توپوگرافی زمین بوده است. هریک از بلوک‌های ساختمانی ۵ طبقه هستند و هر طبقه آن دارای ۴ واحد مسکونی با زیربنای مفید هر واحد ۸۵ متر مربع است. با توجه به بازدید میدانی مشخص گردیده که این محیط مسکونی فارغ از سازمان فضایی از پیش طراحی شده است، زیرا ساختار راه‌ها از یک نظام سلسله‌مراتبی تبعیت نمی‌کند. همچنین فضاهای باز آن تعریف نشده و بر اساس فضاهای باقی‌مانده از توده‌ها شکل گرفته‌اند.

در خصوص منظر شهری نیز می‌توان به جنس مصالح، رنگ، و طراحی آن اشاره کرد. در جنس مصالح نمای محله از مصالح سیمان استفاده شده است که با طبیعت کوهستانی و مصالح بومی منطقه سازگار نیست. دیگر اینکه استفاده نامناسب از رنگ و استفاده از رنگ‌های متفاوت منظر را به شدت نازیبا کرده و استفاده از نماهای یکسان منجر به ناخوانایی شدید محله شده است، به گونه‌ای که تشخیص تمایز میان ساختمان‌ها برای افراد غریبه دشوار است.

##### پ. بررسی سیستم حمل‌ونقل

یکی از موارد مطرح در نظام حمل‌ونقل، سلسله‌مراتب شبکه است. ایجاد سلسله‌مراتب در معابر درون شهری باعث می‌شود که بافت‌های مسکونی از نظر سرعت خودروهای عبوری در امان باشند و همچنین کاربری‌های عمومی شهری برای حمل‌ونقل و تردد از سرعت مناسب استفاده کنند.

– شبکه معابر داخل محله به طور کامل شکل نگرفته است، بخصوص شبکه معابر سمت شمال و غرب محله. معابر با عرض ۱۲-۱۸ متر برای این محل تعیین شده است. شبکه معابر محله به شکل حلقوی، بدون سلسله‌مراتب، و دارای تقاطع‌های بسیار است. افزون بر آن، استاندارد رعایت فاصله هر تقاطع ۵۰ تا ۱۰۰ متر



محدودیت زمان و منابع، از نمونه‌گیری تصادفی ساده استفاده شده است. این نمونه‌گیری به صورت سیستماتیک است، به گونه‌ای که برحسب حجم نمونه در همهٔ مجتمع‌های مسکونی محله پرسش‌نامه پر شد، با این شرط که افراد بیش از ۶ ماه در محیط مسکونی اقامت داشته باشند. تعداد پرسش‌نامه‌ها بر اساس فرمول کوکران و ارزش‌گذاری داده‌ها با استفاده از طیف ۵ گزینه‌ای لیکرت انجام شده است. بر این اساس، با توجه به حجم جمعیت محدودهٔ مطالعه، تعداد ۳۱۵ پرسش‌نامه را ساکنین پر کردند. پایایی پرسش‌نامه از روش آلفای کرونباخ استفاده گردید، پرسش‌نامه ۶۰ پرسش دارد و ضریب آلفای کرونباخ آن ۰/۸۳۵ است که در مقایسه با حد معیار ۰/۷ پایایی بسیار مناسب و مطلوبی را نشان می‌دهد و حاکی از مناسب بودن ابزار پژوهش و قابل‌اتکا بودن نتایج حاصل از آن است.

برای به دست آوردن میزان رضایت از کیفیت محله مسکن مهر آزمون  $T^{37}$  تک‌نمونه‌ای استفاده شد. همان‌طور که در «ت ۷» ملاحظه می‌شود، میانگین کیفیت محیط محله در مسکن مهر به صورت کلی ۲/۸۷ به دست آمد. همان‌طور که گفته شد، در پرسش‌نامه از طیف ۵ گزینه‌ای لیکرت استفاده و رتبه‌های ۱ تا ۵ به پاسخ‌ها اختصاص داده شد. امتیاز ۱ نشان‌دهندهٔ کمترین میزان رضایتمندی ساکنین از سؤال مربوطه و امتیاز ۵ نشان‌دهندهٔ بیشترین میزان رضایت است. بدین ترتیب عدد ۳ میانهٔ نظری پاسخ‌ها انتخاب شد و سپس میانگین امتیاز کیفیت محیط با عدد ۳ مقایسه گردید.

#### 27. One Sample T-Test

ت ۶ (بالا). قیاس بین تراکم جمعیتی محله با حوزه فرادست، مأخذ: نگارندگان.  
ت ۷ (پایین). نتایج آزمون  $t$ - کیفیت محیط محله مسکن مهر پردیس، مأخذ: نگارندگان.

تراکم ناخالص جمعیتی (نفر در هکتار)	مساحت (هکتار)	جمعیت	
۱۴۰	۱۴۴۳	۲۰۲۶۰۰	شهر جدید پردیس
۱۱۴	۲۹۵	۳۲۶۳۳	فاز سه
۴۸۵	۱۵	۷۲۸۰	محلهٔ هسا

Std. Error Mean	Std. Deviation	Mean	N	
۰/۰۲۶	۰/۴۳۸	۲/۸۷	۳۱۵	کیفیت محله

ارزش‌های متفاوتی دارند و از سوی دیگر، این جمعیت از لحاظ درآمدی متفاوتند، که این مسائل باعث تنش بین گروه‌های مختلف در محیط مسکونی می‌شود.

#### ۴.۱.۳. سنجش مؤلفه زیست محیطی کیفیت محیط مسکونی

ساخت و سازها و نوع کاربری‌های استقرار یافته در شهر جدید پردیس و اراضی پیرامونی آن آلودگی‌های زیست‌محیطی زیادی را برای شهر و ساکنان آن به‌همراه داشته است. آلودگی‌های موجود منشأهای گوناگونی دارند که از جملهٔ آن‌ها می‌توان به آلاینده‌های صنعتی ناشی از وجود شهرک‌های صنعتی در منطقه (مانند کارخانهٔ سیمان و سایت ماهواره)، جهت باد غالب تهران به سمت شهر و همچنین آلاینده‌های انسانی ناشی از پساب‌ها و فاضلاب‌های خانگی آن اشاره کرد. حوزهٔ محلی بر اساس مشاهدات میدانی، آلودگی محیطی بالایی دارد که علل آن را می‌توان موارد زیر دانست:

- نبود روکش مناسب معابر که باعث آلودگی گرد و خاک می‌شود؛  
- نبود شبکهٔ فاضلاب مناسب که باعث بروز بوی فاضلاب می‌شود؛  
- دفع نامناسب زباله که باعث آلودگی بصری و بوی نامطلوب می‌گردد.

#### ۴.۲. سنجش رضایت از محیط مسکونی

به منظور سنجش کیفیت زندگی با نشانگر ذهنی، اطلاعات محدودهٔ مورد مطالعه با استفاده از پرسش‌نامه جمع‌آوری شده و در پی آن با تهیه بانک اطلاعاتی و استفاده از آزمون T رضایت محیط مسکونی محاسبه گردیده است. آنگاه برای سنجش کفایت مدل مفهومی، از تحلیل مسیر استفاده شده است و ضریب اهمیت هریک از عوامل مؤثر به دست آمده است. برای گردآوری اطلاعات مندرج در پرسش‌نامه، با وجود

ت ۸ (بالا). نتایج آزمون T، معیارهای سازنده رضایت از محیط محله مسکن مهر؛ مأخذ: نگارندگان.

برای به دست آوردن میزان رضایت از کیفیت محیط مسکونی در مقیاس محله در هریک از معیارهای سازنده آن آزمون T تک‌نمونه‌ای استفاده شد. بر اساس هفت معیار که از نشانگرهای مختلف به دست آمده است، سنجش رضایتمندی محیط مسکونی صورت گرفت. این معیارها عبارت بودند از: امنیت، بهداشت محیط (آلودگی بو، آلودگی صوتی، آلودگی

محیطی)، روابط همسایگی، تعلق، مشارکت‌پذیری، اقتصاد، سازمان دسترسی (حمل‌ونقل)، و دسترسی به خدمات. مقادیر «ت ۸» به دست آمده از آزمون T است و میانگین معیارهای سازنده رضایت از کیفیت محیط محله مسکن مهر را نشان می‌دهد.

#### ۴.۲.۱. میزان رضایتمندی از واحد مسکونی

برای به دست آوردن میزان رضایت از واحد مسکونی از طرف ساکنین، از آزمون T تک‌نمونه‌ای استفاده شد. همان‌طور که در «ت ۹» ملاحظه می‌شود، میانگین کیفیت محیط در واحد مسکونی مهر به صورت کلی ۳/۲۴ به دست آمد.

همان‌طور که در «ت ۹» دیده می‌شود، ساکنین رضایت نسبی از واحد مسکونی دارند. برای سنجش رضایت از کیفیت محیط واحد مسکونی معیارهای تسهیلات و ویژگی‌های کالبدی، اقتصادی، و بهداشت محیط سنجش شده و برای هریک از معیارها، آزمون T گرفته شد که نتایج آن به شرح «ت ۱۰» است.

همان‌گونه که از نتایج برمی‌آید، ساکنان مسکن مهر از تسهیلات و ویژگی‌های کالبدی ناراضی هستند و از دو معیار دیگر رضایت نسبی دارند. نتایج، حاکی از کیفیت متوسط محیط است و رضایت از ویژگی و تسهیلات کالبدی نسبتاً پایین است و بیانگر آن است که برنامه مسکن مهر به اهداف اولیه خود نرسیده است. در مقیاس واحد مسکونی، از بررسی معیارهای سازنده کیفیت محیط واحد مسکونی می‌توان پی برد که کیفیت واحد مسکونی در وضعیت متوسطی است، زیرا میانگین آن‌ها اختلاف چندانی با میانه نظری ندارد و اختلافات جزئی است. این نتایج نشان‌دهنده آن است که مسکن مهر در مقیاس تک‌واحد مسکونی، نسبت به مقیاس محله، توانسته کیفیت زندگی بهتری را برای ساکنان فراهم کند، هرچند در هر دو سطح مطلوبیت چندانی ندارد (ت ۱۱).

مؤلفه	معیارها	N	Mean	Std. Deviation	Std. Error Mean	Test value=3	
						T	Sig (2-tailed)
اجتماعی	امنیت	۳۱۵	۱/۶۶	۰/۳۲۴	۰/۰۱۸	-۷۲/۹۴	۰
	پیوندهای اجتماعی	۳۱۵	۳/۵	۰/۴۹۱	۰/۰۱۴	۱۸/۳۳	۰
	مشارکت‌پذیری و همکاری نهادها	۳۱۵	۳/۰۷	۰/۷۴۴	۰/۰۲۷	۲/۳	۰
	حس تعلق	۳۱۵	۳/۰۸	۰/۷۳۰	۰/۰۴۲	۱/۹۴۶	۰
اقتصادی	اقتصادی	۳۱۵	۳/۰۷	۰/۴۵۰	۰/۰۴۱	۱۸/۴۹۹	۰
	حمل‌ونقل	۳۱۵	۳/۷	۰/۶۲۵	۰/۰۳۵	۲۲/۶۹۰	۰
کالبدی	دسترسی به خدمات	۳۱۵	۳/۱۴	۰/۵۰۳	۰/۰۲۸	۵/۱۰۷	۰
	زیست‌محیطی	۳۱۵	۲/۳۴	۰/۵۱۸	۰/۰۲۱	-۱۱/۹۰۳	۰

رضایت از کیفیت واحد مسکونی	N	Mean	Std. Deviation	Std. Error Mean	Test value=3	
					T	Sig (2-tailed)
۳۱۵	۳/۲۴	۰/۶۵۲	۰/۰۳۹	۱۶/۲۲	۰	

مؤلفه	معیارها	N	Mean	Std. Deviation	Std. Error Mean	Test value=3	
						T	Sig (2-tailed)
کالبدی	تسهیلات و ویژگی‌های کالبدی	۳۱۵	۲/۹	۰/۹۵۰	۰/۰۵۳	-۱/۲۳	۰,۰۰
اقتصادی	اقتصادی	۳۱۵	۳/۴۹	۰/۴۹۱	۰/۰۸۴	۵/۸۷	۰,۰۰
اجتماعی	زیست محیطی	۳۱۵	۳/۴۲	۰/۸۴۴	۰/۰۵۰	۸/۵۵	۰,۰۰



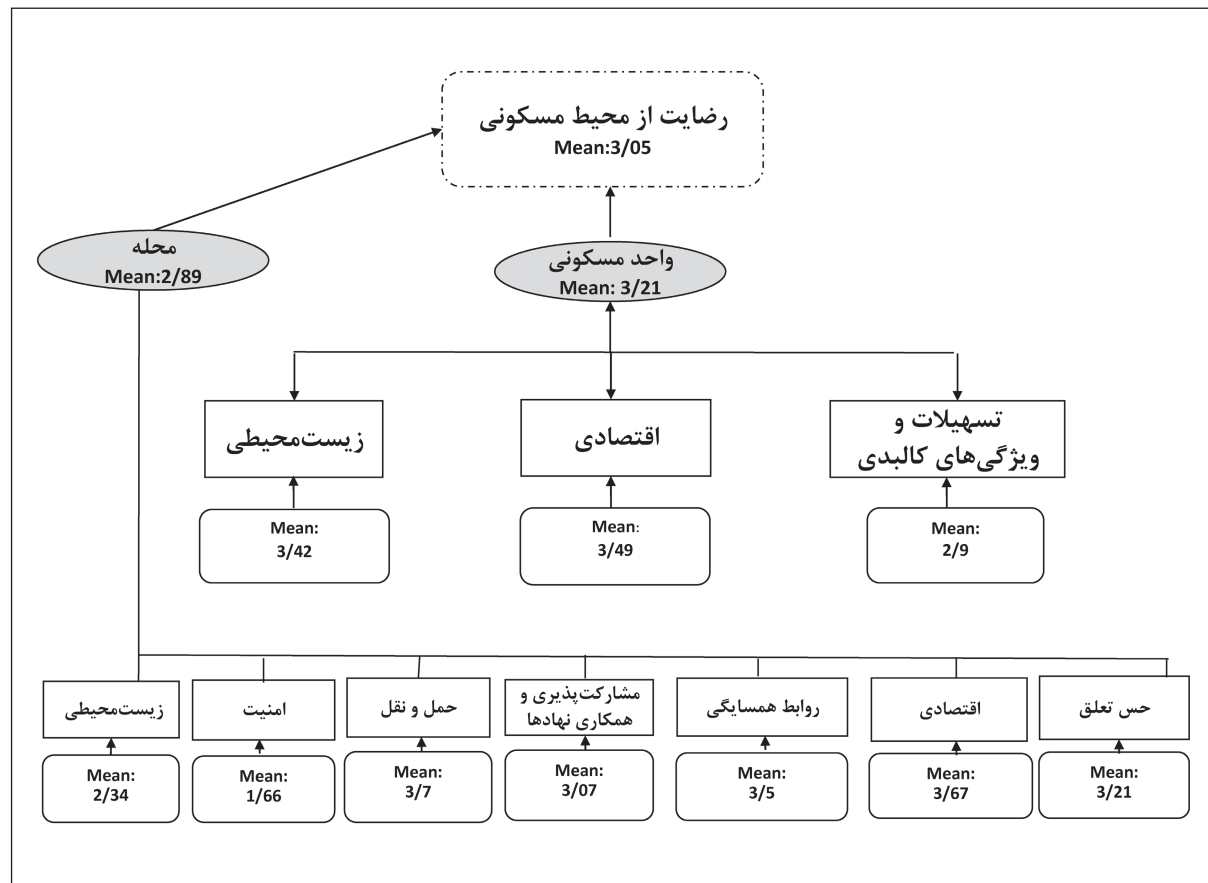
### ۳.۴. رتبه‌بندی معیارهای کیفیت زندگی

برای پی بردن به اهمیت هریک از نشانگرهای به‌کاررفته در مدل مفهومی به رتبه‌بندی آن‌ها می‌پردازیم. با توجه به مدل مفهومی، رتبه‌بندی در دو نوع صورت می‌گیرد.

#### ۱.۳.۴. رتبه‌بندی معیارها/ جزءمعیارهای سازنده رضایتمندی از محیط مسکونی

برای این منظور از روش تحلیل مسیر<sup>۲۸</sup> استفاده شده است. فن تحلیل مسیر، بر پایهٔ مجموعه‌ای از تحلیل رگرسیون چندگانه و بر ارتباط بین متغیرهای مستقل و وابسته استوار است. یکی

از ویژگی‌های روش رگرسیون چندمتغیره، برآورد وزن‌ها است. ارزش هر «وزن رگرسیونی» دامنهٔ تغییرات متغیر وابسته (متغیر سطح بالا) را به ازای یک واحد تغییر در متغیر مستقل (متغیر سطح پایین تر) نشان می‌دهد. در حالت وجود دو یا چند متغیر سطح پایین‌تر، باید این وزن‌ها را استاندارد کرد، چرا که ممکن است متغیرها مقیاس‌های متفاوتی داشته باشد. «ضرایب رگرسیونی استانداردشده» یا ضرایب بتا<sup>۲۹</sup>، چون مقیاس یکسانی دارند، مقایسه متغیرهای سطح پایین تر را امکان‌پذیر می‌کنند. در این روش می‌توان از «ضریب بتا» برای تعیین اهمیت نسبی یک متغیر سطح پایین‌تر استفاده کرد<sup>۳۰</sup>. درواقع این ضرایب



28. Path Analysis  
 29. Beta coefficient  
 30. R. Van poll, "The Perceived Quality of the Urban Residential Environment: A Multi-attribute Evaluation", p. 33.

ت ۹ (صفحهٔ روبه‌رو، میان).  
 نتایج آزمون T رضایت از واحد مسکونی، مأخذ: نگارندگان.  
 ت ۱۰ (صفحهٔ روبه‌رو، پایین).  
 نتایج آزمون t- برای معیارها و زیرمعیارهای سازندهٔ رضایت از کیفیت واحد مسکونی، مأخذ: نگارندگان.  
 ت ۱۱. کمی کردن مدل مفهومی بر اساس میانگین، مأخذ: نگارندگان.

نشان دهنده میزان تأثیرگذاری هریک از متغیرهای مشاهده شده (معیارها و جزءمعیارهای سازنده کیفیت محیط سکونت) بر متغیر پنهان (کیفیت محیط سکونت) است. این کار در دو مرحله صورت پذیرفت.

### ۲.۳.۴. مقایسه اهمیت جزءمعیارهای سازنده رضایتمندی از محله مسکونی

در مرحله اول، هشت جزءمعیار سازنده رضایتمندی از محله مسکونی، در محیط مسکونی مهر در نمودار مفهومی با عنوان متغیرهای مشاهده شده نسبت به متغیر پنهان رضایتمندی از محله مسکونی بررسی شده است. بر اساس نتایج این روش «هریک از متغیرهای مشاهده شده (امنیت، پیوندهای اجتماعی، بهداشت محیطی، حس تعلق، اقتصادی، مشارکت و همکاری نهادهای و حمل و نقل و دسترسی به خدمات شهری) با متغیر پنهان (رضایت از کیفیت محیط محله مسکن مهر) رابطه

ت ۱۲. ضرایب بتای جزءمعیارهای سازنده رضایت از کیفیت محله مسکونی، مأخذ: نگارندگان.

معنی داری دارند ( $p < 0.05$ ).

با توجه به ضرایب بتای حاصل که نشان دهنده میزان تأثیرگذاری متغیرهای مشاهده شده بر متغیر پنهان است، می توان میزان اهمیت هریک از متغیرهای مزبور را به صورت اولویت بندی مطابق «ت ۱۲» نشان داد.

در بین متغیرهای مشاهده شده، از همه مهم تر متغیر بهداشت محیط و امنیت است، اما باید به این نکته توجه داشت که سوالات پرسیده شده در پرسش نامه بابت این دو متغیر بار منفی داشته است. همان طور که در گام اول نشان داده شد که، ساکنین از محیط محله مسکونی خود ناراضی هستند و بیشترین تأثیر بر روی این نارضایتی را بهداشت محیطی و امنیت دارد، یعنی ناامنی و آلودگی محیطی باعث نارضایتی شده است و کمترین تأثیر را پیوندهای اجتماعی در رضایتمندی ساکنین دارد. این مسئله از آن نشأت گرفته است که مدت اقامت ساکنین ۲ سال و کمتر از آن است و مشکلات کالبدی و امنیت آن چنان زیاد است که حتی باعث انسجام و مشارکت بیشتر افراد برای برطرف کردن مشکلات شده است.

### ۳.۳.۴. مقایسه اهمیت جزءمعیارهای سازنده رضایتمندی از کیفیت محیط واحد مسکونی

در مرحله دوم، ابتدا جزءمعیارهای سازنده کیفیت محیط واحد مسکونی واقع در مدل مفهومی، به منزله متغیرهای مشاهده شده نسبت به متغیر پنهان کیفیت در واحد های مسکونی بررسی شده است. بر اساس نتایج این روش «هریک از متغیرهای مشاهده شده (تسهیلات و ویژگی های کالبدی، اقتصادی، و بهداشت محیطی) با متغیر پنهان (رضایت از کیفیت محیط محله مسکن مهر) رابطه معنی داری دارند ( $p < 0.05$ )». با توجه به ضرایب بتای حاصل که نشان دهنده میزان تأثیرگذاری متغیرهای مشاهده شده بر متغیر پنهان است، می توان میزان اهمیت هریک از متغیرهای مزبور را به صورت اولویت بندی

مؤلفه	متغیرهای مشاهده شده	ضرایب استاندارد نشده (Coefficients)		Sig	t	ضرایب استاندارد شده (Coefficients)
		Std. Error	Beta			
اجتماعی	امنیت	۰/۳۴۵	۰/۶۵۸	۰/۰۰۰	۱۲/۷۴	۰/۰۰۰
	پیوندهای اجتماعی	۰/۰۵۳	۰/۵۷۲	۰/۰۰۰	۱۱/۹۵	۰/۰۰۰
	حس تعلق	۰/۰۴۴	۰/۵۹۳	۰/۰۰۰	۱۲/۰۳	۰/۰۰۰
	مشارکت پذیری و همکاری نهاد	۰/۰۴۹	۰/۶۱۸	۰/۰۰۰	۱۲/۴۸	۰/۰۰۰
اقتصادی	اقتصادی	۰/۰۵۴	۰/۶۲۷	۰/۰۰۰	۱۲/۵۹۷	۰/۰۰۰
	حمل و نقل	۰/۰۳۷	۰/۶۳۸	۰/۰۰۰	۱۲/۶۳	۰/۰۰۰
کالبدی	دسترسی به خدمات	۰/۰۷۱	۰/۶۴۳	۰/۰۰۰	۱۲/۶۸	۰/۰۰۰
	زیست محیطی	۰/۰۴۹	۰/۶۷۵	۰/۰۰۰	۱۳/۴۴	۰/۰۰۰





کاربری‌های رفاهی، خدماتی، و گذراندن اوقات فراغت، دسترسی نازل به کاربری‌های مختلف شهری بخصوص به کودکان، ورزشی، و تجاری روزانه، نبود سلسله‌مراتب شبکه معابر برگرفته از بررسی و ارزیابی نشانگرهای مؤلفه کالبدی را نمایان کرد. همچنین نشانگرهای مؤلفه اجتماعی و زیست‌محیطی در حوزه عینی سنجش شد که مشکلات تراکم جمعیتی بسیار بالا (۴۸۵ نفر در هکتار)، با توجه به نبود فعالیت و عملکردهای محلی شهری، عدم طراحی شبکه معابر، و وجود آلودگی محیطی (بوی فاضلاب و وجود زباله ساختمانی) را نمایان ساخت، که درحقیقت می‌توان این‌گونه برداشت کرد که، محله مسکونی به فضایی حاصل از اجتماع چندین خانه در کنار هم تنزل یافته است و فاقد کیفیت‌هایی است که از یک محله مسکونی انتظار می‌رود. در سنجش نشانگرهای ذهنی کیفیت زندگی، از ارزیابی رضایتمندی از محیط مسکونی استفاده شد. نتایج این مطالعه نشان داد که رضایتمندی افراد از محیط مسکونی‌شان،

ت ۱۳ (بالا). ضرایب بتای جزءمعیارهای سازنده رضایت از واحد مسکونی، مأخذ: نگارندگان. ت ۱۴ (پایین). جدول ضرایب بتای معیارهای سازنده رضایت از محیط مسکونی، مأخذ: نگارندگان.

مطابق «ت ۱۳» نشان داد. همان‌طور که مشاهده می‌کنید، در واحد مسکونی از همه معیارها مهم‌تر ویژگی‌های کالبدی است که تأثیر بیشتر نسبت به سایر معیارها دارد.

#### ۴.۳.۴. مقایسه اهمیت معیارهای اصلی سازنده رضایتمندی محیط مسکونی

در این مرحله دو معیار اصلی سازنده رضایتمندی کیفیت محیط مسکونی (رضایت از محیط محله مسکونی و واحد مسکونی) نسبت به متغیر پنهان کیفیت محیط مسکونی کل بررسی شد. بر اساس نتایج این روش «هریک از متغیرهای مشاهده شده (واحدهای مسکونی و محیط محله) با متغیر پنهانی کیفیت محیط سکونت رابطه معنی‌داری دارند ( $p < 0.05$ ). با توجه به ضرایب بتا می‌توان گفت که برای ساکنین میزان اهمیت رضایت از محله مسکونی بالاتر از رضایت از کیفیت واحد مسکونی است (ت ۱۴ و ۱۵).

#### ۵. نتیجه‌گیری

تمامی مشکلات شهری یک مؤلفه کیفیت محیطی دارند، به بیان دیگر بسیاری از عدم مطلوبیت‌های محیطی به سرعت به مشکلات شهری تبدیل خواهند شد. به همین دلیل در سال‌های اخیر توجه به ابعاد پایداری محیط، کیفیت زندگی و اجتماعات سالم باعث توجه بیشتر به ابعاد کیفیتی در محیط‌های شهری و سکونت شده است. الگوهای ارزیابی از محیط‌های سکونت، به‌ویژه در مورد کیفیت زندگی، می‌تواند در شناسایی وضع موجود، آگاهی از نقاط قوت، و کاستی‌ها و نواقص احتمالی، با هدف ارتقای کیفیت محیط سکونت، مؤثر واقع گردد. در این زمینه یکی از بهترین الگوهای ارزیابی، استفاده از سنجش کیفیت زندگی ساکنان در خصوص محیط‌های سکونت‌شان است. در این پژوهش، به طور هم‌زمان کیفیت زندگی ذهنی و عینی سنجش شده است. سنجش نشانگرهای عینی فقدان

Sig	t	ضرایب استاندارد شده Standardized (Coefficients)	ضرایب استاندارد نشده Un-standardized (Coefficients)		متغیرهای مشاهده شده	مؤلفه
		Beta	Std.Error	B		
۰/۰۰۰	۲۵/۷۴	۰/۵۳۱	۰/۰۱۶	۰/۴۱۸	تسهیلات و ویژگی‌های کالبدی	کالبدی
۰/۰۰۰	۲۱/۹۵	۰/۴۷۳	۰/۰۱۹	۰/۴۱۲	اقتصادی	اقتصادی
۰/۰۰۰	۲۲/۰۳	۰/۴۴۳	۰/۰۱۹	۰/۴۰۵	بهداشت محیط	زیست محیطی

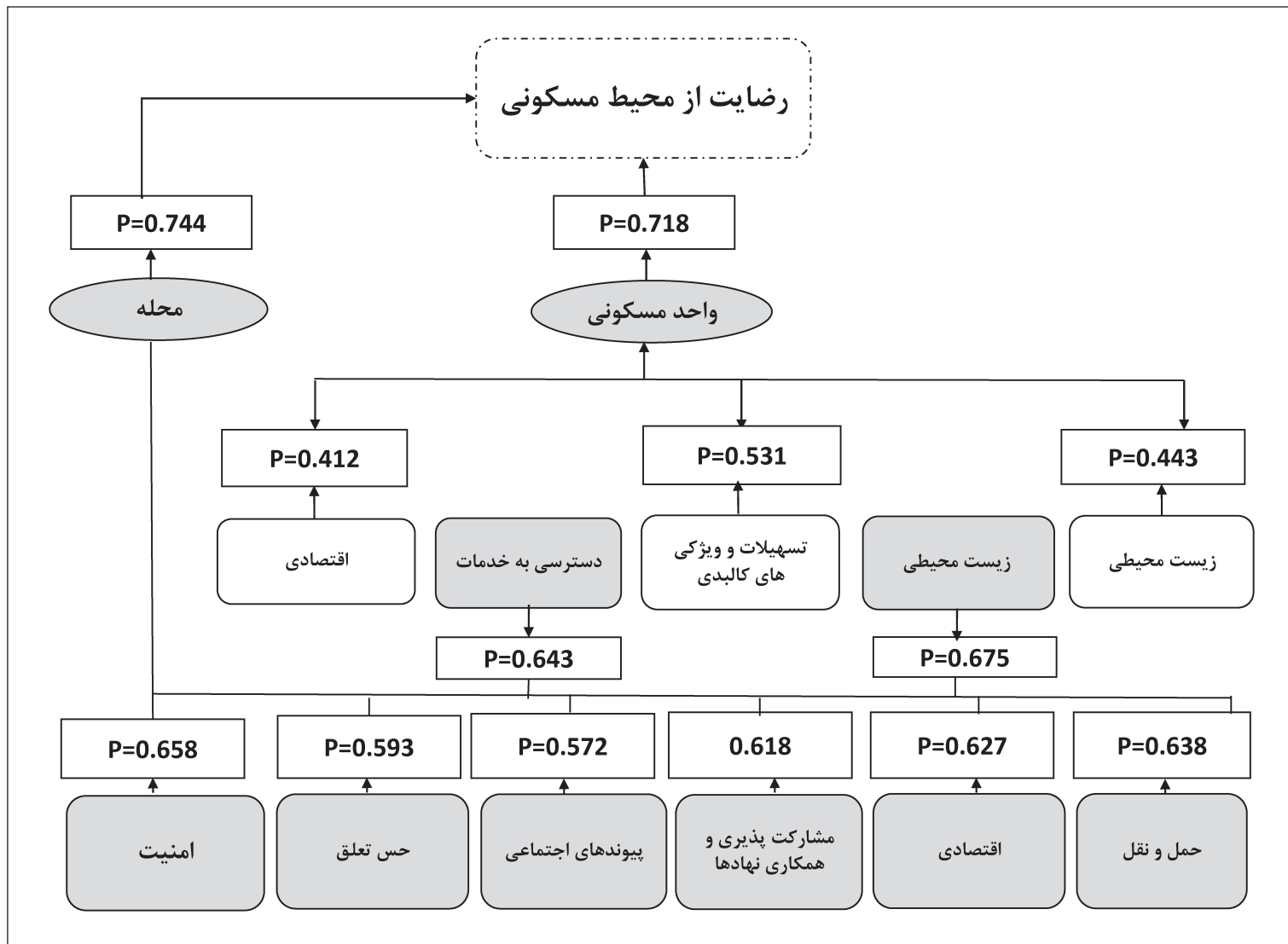
اولویت بندی	sig	ضرایب استاندارد شده Standardized (Coefficients)	ضرایب استاندارد نشده Un-standardized (Coefficients)		متغیرهای مشاهده شده
		Beta	Std.Error	B	
۲	۰/۰۰۰	۰/۷۴۴	۰/۰۱۸	۰/۵۰۰	رضایت از محله
۱	۰/۰۰۰	۰/۷۱۸	۰/۰۲۱	۰/۴۷۶	رضایت از واحد مسکونی



هستند که باعث آزرده‌گی محیطی ساکنان شده است. مهمترین و تاثیرگذارترین نشانگری، که از شاخص‌های مؤلفه کالبدی و باعث کاهش رضایتمندی از واحد مسکونی است، نیز کیفیت ساخت‌وساز با استاندارد پایین این مجتمع‌ها است.

در حد متوسط بوده است، به طوری که با ایده‌آل آن‌ها از محیط مسکونی‌شان فاصله نسبی دارد. این مطالعه نشان می‌دهد که رضایتمندی از کیفیت محله مسکونی، پایین‌تر از کیفیت واحد مسکونی است که مهم‌ترین عوامل کاهنده در این رضایتمندی عوامل اجتماعی مانند نبود امنیت و عوامل زیست‌محیطی

ت ۱۵. ضرایب اهمیت معیارها و زیرمعیارهای سازنده رضایت محیط مسکونی، مأخذ: نگارندگان.





Scale Discordance on Interrelationships", in *Soc. Indicate. Res*, 6 (1980), pp. 47-64.

Marans W. "Understanding Environmental Quality through Quality of Life Studies: The 2001 DAS and its Use of Subjective and Objective Indicators", in *Landscape and Urban Planning*, 65 (2003), pp. 73-83.

Marans, R.W. & M. Couper. "Measuring the Quality of Community Life: A Program of Longitudinal and Comparative International Research", in *Proceedings of the Second International Conference on the Quality of Life in Cities*, vol. 2. School of Real Estate and Building, National University of Singapore, 2000, pp. 386-400.

Marans, R.W. & S.J. Stimson. "Investigating Quality of Urban Life", in *Social Indicators Research Series*, Volume 45, General editor: ALEX C. MICHALOS, 2011.

Marans, R.W. & W. Rodgers. "Toward an Understanding of Community Satisfaction", in Hawley, A. & V. Rock (Eds.), *Metropolitan America in Contemporary Perspective*, New York: Halsted Press, 1975.

Myers, D. "Building Knowledge about Quality of Life for Urban Planning", in *J. Am. Plan. Inst*, 54 (3) (1988), pp. 347-358.

Noll, H. "Social Indicators and Quality of Life Research: Background, Achievements and Current Trends", *Advances in Sociological Knowledge Over Half a Century*, Genova, 2001.

Pacione, Michael. "Urban Environmental Quality and Human Well-being: A Social Geographic Perspective", in *Landscape and Urban Planning*, No.25 (2003).

Philips, D. "Quality of Life: Concept, Policy and Practice", in *Planning*, 58 (2006), Routledge: Abingdon, pp. 141-227.

Santos, L.D. & I. Martins. "Monitoring Urban Quality of Life: The Porto Experience", in *Social Indicators Research*, 80(2) (2007), pp. 411-425.

Stover, M.E & Ch.L Leven. "Methodological Issues in the Determination of the Quality of Life in Urban Areas", in *Urban Stud*, vol. 29 no. 5 (June 1992), pp. 737-754.

Sufian, A.J.M. "A Multivariate Analysis of the Determinants of Urban Quality of Life in the World's Largest Metropolitan Areas", in *Urban Study*, 29 (1993).

## منابع و ماخذ

حیبی، سیدمحسن و صدیقه مسائلی. *سرانه کاربری های شهری، مرکز تحقیقات ساختمان و مسکن، ۱۳۷۸.*

رضایی خوشان، رضا. *عنوان برنامه ریزی با هدف ارتقای کیفیت محیط مسکونی در برنامه مسکن مهر، مبتنی بر ارزیابی وضع موجود با نشانگرهای کیفیت زندگی، نمونه موردی: مسکن مهر شهر جدید پردیس، پایان نامه کارشناسی ارشد برنامه ریزی شهری، دانشگاه شهید بهشتی، ۱۳۹۲.*

Blomquist, G.C. & M.C. Berger & J.P. "Hoehn. New Estimates of Quality of Life in Urban Areas", in *The American Economic Review*, 78(1) (1988), pp. 89-107.

Boyer, R. & D. Savageau. *Places Rated Almanac*, New York: Prentice-Hall, 1989.

Byock, I.R. & P.M. Merriam. "Measuring Quality of Life for Patients with Terminal Illness: The Missoula-VITAS® Quality of Life Index", in *Palliat Med*, vol. 12, no. 4 (June 1998), pp. 231-244.

Connerly, C. & R.W. Marans. "Neighborhood Quality: A Description and Analysis of Indicators", in Huttman, E. & W. van Vliet (eds.), *The US Handbook on Housing and the Built Environment*, Greenwood Press, Westwood, CO, 1988.

Connerly, C. & RW. Marans. "Comparing Global Measures of Perceived Neighborhood Quality", *Social Indicators Research*, 17 (1985), pp. 29-47.

Couper, M. & J. Clemens & K. Powers. *Detroit Area Study: Celebrating 50 Years*, Department of Sociology, the University of Michigan, Ann Arbor, MI, 2002.

Diener, E. & E. Suh. "Measuring Quality of Life: Economic, Social, and Subjective Indicators", in *Social Indicators Research*, 40 (2000), pp. 189-216.

Ferrans, C. & M. Powers. "Quality of Life Index: Development and Psychometric Properties. *Advances*", in *Nursing Science*, 8 (1985), pp. 15-24.

Jones, Adrian. "Comparing Quality Of Life Research -International Lessons", University of Birmingham, 2002.

Kahneman, D. & D. Deiner & N. Schwarz. (Eds.), *Well-Being: The Foundations of Hedonic Psychology*, New York: Russell Sage Foundation, 1999.

Lee, T. & RW. Marans. "Objective and Subjective Indicators:

University of Groningen (RuG), The Netherlands, 1997.

Veen Hoven, Rut. "Quality of Life Research in 21st Century", in *Sociology: A Reference Hand Book*, Brynt, C.D & Peck, D.L, Volume 2, chapter 7, 2007.

Walker, A. & H. Mollenkopf. "Quality of Life in Old Age", in *Springer*, Netherlands, Vol. 2, No 87 (2007).

WHO QOL Group, "Measuring Quality of Life: The Development of the world Health Organization Quality of life", World Health Organization, 1993.

Ulengin, Burç & Fusun Ulengin & Umit Guvenc, "A Multidimensional Approach to Urban Quality of Life: The Case of Istanbul", in *European Journal of Operational Research*, 130 (2001), pp. 361-374.

UNDP. "Human Development Report: 40-year Trends Analysis Shows Poor Countries Making Faster Development Gains", 2010.

Van Poll, R. *The Perceived Quality of the Urban Residential Environment, A Multi Attribute Evaluation*, PhD-thesis, Center for Energy and Environmental Studies (IVEM),