

کیفیت مسکن از نگاه شهروندان اصفهانی^۱

مینا جلالی^۲

زهرا ناجی اصفهانی^۳

مریی پژوهشی جهاد دانشگاهی، واحد اصفهان

مهوش خادم‌القرایی^۴

دریافت: ۸ اردیبهشت ۱۳۹۸
پذیرش: ۲۹ تیر ۱۳۹۸
(صفحه ۳۶-۲۱)

۱. این مقاله برگرفته از طرحی پژوهشی است با عنوان تعیین اولویت‌های راهبردی اصفهان (تارا) که از سوی گروه پژوهشی مطالعات اجتماعی فرهنگی شهر جهاد دانشگاهی واحد اصفهان به کارفرمایی شهرداری اصفهان که در بین سال‌های ۱۳۹۴ تا ۱۳۹۶ به انجام رسیده است.

۲. دانشجوی دکتری علوم اجتماعی (گرایش بررسی مسائل ایران)، دانشکده ادبیات و علوم انسانی، دانشگاه اصفهان، پژوهشگر جهاد دانشگاهی، واحد اصفهان

jalali_mina64@yahoo.com
۳. دانشجوی دکتری علوم اجتماعی (گرایش بررسی مسائل ایران)، دانشکده اقتصاد، مدیریت و علوم اجتماعی، دانشگاه شیراز

naji.zahra@gmail.com
۴. دانشجوی دکتری علوم اجتماعی (گرایش اقتصاد و توسعه)، دانشکده ادبیات و علوم انسانی، دانشگاه اصفهان، نویسنده مسئول، پژوهشگر جهاد دانشگاهی، واحد اصفهان

mahvash_khadem@yahoo.com

کلیدواژگان: مسکن، کیفیت زندگی، فهم کیفیت مسکن، شهر اصفهان.

چکیده

کیفیت برتر زندگی شهری به معنی بهبود محیط زندگی بر اثر ارتقای کیفی ابعاد اجتماعی، اقتصادی، سیاسی، کالبدی، و جغرافیایی است که بر روند توسعه زندگی فردی و اجتماعی در شهر اثر می‌گذارد و سنجش کیفیت زندگی مستلزم در نظر گرفتن همه این ابعاد است. در این بین کیفیت مسکن یکی از بنیادی‌ترین نیازها و از جمله ملزومات سنجش کیفیت زندگی در شهر است. در پژوهش حاضر، با بهره‌گیری از پرسش‌نامه و طرح سؤالات باز در زمینه کیفیت زندگی و به طور مشخص کیفیت مسکن شهری، دغدغه‌های شهروندان اصفهانی در خصوص کیفیت مسکن شناسایی و توصیف شده است. نمونه مورد مطالعه ۱۸۰۶ نفر از شهروندان ۱۵ تا ۶۵ سال است که، با استفاده از نمونه‌گیری خوشه‌ای، اطلاعات مورد نیاز از آن‌ها جمع‌آوری شده است. بعد از تحلیل یافته‌ها، با استفاده از آمارهای توصیفی و تحلیل مضمون (پاسخ‌های داده‌شده به سؤالات باز) مشخص شد که در بین ۱۷ بعد کیفیت زندگی عرضه‌شده به شهروندان برای زندگی در شهر اصفهان، کیفیت مسکن، بعد از شغل و درآمد، اولویت دوم را دارد و

از جمله مهم‌ترین دغدغه‌های شهروندان اصفهانی محسوب می‌شود. همچنین از نظر شهروندان مشارکت‌کننده در تحقیق، مسکن با کیفیت بر ساخته چهار مضمون مدیریتی مسکن (سیاست‌ها، قوانین، و بودجه و اعتبارات)، اقتصادی (هزینه‌ها و بازار مسکن)، کالبد مسکونی (نو بودن، بزرگ بودن، و داشتن تأسیسات سالم)، و محله مسکونی (فراخ و نو، آرام، امن، زیبا، تمیز، دارای همسایگی رضایت‌بخش و دسترسی داشتن به خدمات عمومی) است.

مقدمه

رشد سریع شهرنشینی در دهه‌های اخیر تأثیرات نامطلوبی بر سلامت فردی و اجتماعی شهرها گذاشته و چرخه‌ای از بی‌تعادلی در ابعاد اجتماعی-اقتصادی و زیست‌محیطی را به دنبال داشته است. توجه به «کیفیت زندگی»، به مثابه رویکردی نوین، ابزاری برای رفع معضلات مذکور است. از این مفهوم ارتقای محیط زیست انسانی بر مبنای بهبود وضعیت اجتماعی، اقتصادی، سیاسی، کالبدی، و جغرافیایی شهر برداشت می‌شود که بر روند توسعه فردی و اجتماعی اثر می‌گذارد.



پرسش‌های تحقیق

۱. کیفیت مسکن در بین سایر ابعاد کیفیت زندگی از چه جایگاهی برخوردار است؟
۲. مسکن باکیفیت از نگاه شهروندان اصفهانی چه ویژگی‌هایی دارد؟
۳. دغدغه‌های بر سازنده‌ی مضامین پایه‌ی مسکن باکیفیت چیست؟

۵. محمدرضا پورمحمدی و همکاران، «بررسی و رتبه‌بندی مناطق شهری بر اساس شاخص‌های مسکن؛ نمونه‌ی موردی: ایران»، ص ۳۲۲.
۶. حامد لقمانی، «ارزیابی سطوح توسعه‌یافتگی مسکن با استفاده از روش تحلیل عاملی؛ نمونه‌ی مطالعاتی: شهرستان‌های ناحیه‌ی شمالی استان همدان»، ص ۵۱.
۷. نک: پورمحمدی و همکاران، «بررسی و رتبه‌بندی مناطق شهری بر اساس شاخص‌های مسکن؛ نمونه‌ی موردی: ایران».
۸. تعیین اولویت‌های راهبردی اصفهان (تارا).

در دهه‌ی ۱۹۶۰ کیفیت زندگی در قالب مجموعه‌ای از استانداردهای زندگی در شهرهای جهان تعریف شد. استانداردهایی که حداقل‌هایی را برای همه‌ی حوزه‌های زندگی تعیین می‌کند به طوری که سطح زندگی شهروندان نباید پایین‌تر از استانداردهای مذکور قرار گیرد.

بر اساس این استانداردها، دسته‌بندی‌های متفاوت و البته تا حدی جامع از ابعاد سازنده‌ی کیفیت زندگی در پژوهش‌های مختلف عرضه شده است. در کنار ابعاد مختلف کیفیت زندگی، مسکن یکی از مهم‌ترین این ابعاد قلمداد می‌شود؛ زیرا این بعد نیازی اولیه و دارای نقشی اساسی در بهبود وضعیت ساکنان شهر است، تأمین‌کننده‌ی حس رضایتمندی آن‌ها است، عنصری از محیط زیست است که تأثیری عمیق بر سلامت، کارایی، رفتار اجتماعی، رضایتمندی، و رفاه عمومی جامعه دارد.^۵ موضوع «مسکن باکیفیت» یکی از مهم‌ترین مسائل کشورهای در حال توسعه از جمله ایران است؛ زیرا اگرچه گسترش و سرعت در ساخت‌وسازها تا حدودی جواب‌گوی نیازهای کمی و مادی شهروندان است؛ بی‌رویی در این رشد کمی نزول جنبه‌های کیفی و بعضاً بی‌توجهی به عرصه‌های معنایی، فرهنگی، و روانی را در پی داشته است.^۶

با وجود آنکه پژوهشگران در این زمینه، با استناد بر استانداردهای تعریف‌شده، در عرضه‌ی راهکار برای حل این معضلات کوشش کرده‌اند؛ اما، به دلیل اینکه اغلب دغدغه‌ی کافی در خصوص مسکن باکیفیت ندارند و استانداردهای از پیش مشخص را به همه‌ی بسترها تعمیم می‌دهند، پژوهش‌های ایشان با نواقصی همراه شده است. به طور مثال در سرشماری نفوس و مسکن، به منزله‌ی یکی از مهم‌ترین پژوهش‌ها در سطح کشور، که هر ۵ سال یک بار انجام می‌شود، تنها شاخص‌های کالبدی، زیرساختی، و برخی اطلاعات جمعیتی برای بررسی کیفیت مسکن در نظر گرفته شده است؛ بر مبنای همین داده‌ها و در تحلیل ثانویه‌ای که بر نتایج سرشماری نفوس و مسکن ۱۳۹۰ انجام شده است، ادعا شده که استان اصفهان بعد از استان یزد، رتبه‌ی دوم برخورداری از شاخص‌های مسکن را دارد.^۷ درحالی‌که نتایج حاصل از پژوهش اولویت‌های راهبردی شهر اصفهان^۸ که در آن از خود شهروندان اصفهانی در مورد کیفیت مسکن و دغدغه‌های آن‌ها در این زمینه پرسش شده، نشان می‌دهد که مسکن، در بین ۱۷ دغدغه‌ی مطرح‌شده برای شهروندان، بعد از شغل و درآمد دغدغه‌ی دوم آن‌ها است.

روابط بین شخصی (کنش‌های متقابل، ارتباطات و حمایت‌های احساسی، فیزیکی، و مالی)، رشد فردی (آموزش، شایستگی فردی، و عملکرد)، احساس بهزیستی فیزیکی (سلامت، فعالیت‌های جسمی زندگی روزانه، و فراغت)، حق تعیین سرنوشت خود (استقلال / کنترل شخصی، اهداف و ارزش‌های شخصی، و انتخاب‌ها)، پذیرش و ادخال اجتماعی (مشارکت و ادغام در اجتماع، نقش‌های اجتماعی، و حمایت‌های اجتماعی)، حقوق (حقوق بشر چون احترام، شأن و برابری و حقوق قانونی چون شهروندی، برخورداری، و فرایندی) را به همراه دارد، او بر پایگاه مالی و وضعیت اشتغال و مسکن (اقامت مسکن و مالکیت آن)، که احساس بهزیستی مادی را به ارمغان می‌آورد، تأکید می‌کند.^{۱۳} مک کریا^{۱۴} و همکارانش، در کنار دسترسی عینی و ذهنی، بر تراکم مسکونی عینی (تراکم جمعیتی در کیلومتر مربع، تراکم مسکونی در کیلومتر مربع) و هزینه مسکن عینی (قیمت اجاره و خرید مسکن در مناطق آماری) تأکید کرده‌اند.^{۱۵} سانتوس و مارتینز^{۱۶} نیز از بازار مسکن (در کنار درآمد و هزینه) و بازار کار و مکانیسم اقتصادی تحت عنوان وضعیت اقتصادی کیفیت زندگی شهری یاد می‌کنند.^{۱۷} همان‌گونه که مشاهده گردید، اگرچه تقسیم‌بندی کیفیت زندگی و در نظر گرفتن مسکن و مسائل مبتلابه آن از دیدگاه نظریه‌پردازان مختلف می‌تواند متفاوت باشد؛ این موضوع انکارناپذیر است که یکی از عناصر کلیدی کیفیت زندگی افراد در محیط شهری همان کیفیت مسکن است. این اهمیت در تعریف واژه مسکن مستتر است؛ زیرا تعریف مسکن با تأکید بر ویژگی‌های کیفی آن همراه است. در دومین اجلاس اسکان بشر در سال ۱۹۹۶ در استانبول مسکن چنین تعریف شده است: «سرپناه مناسب تنها به معنای وجود یک سقف بالای سر هر شخص نیست؛ بلکه آسایش مناسب، فضای مناسب، دسترسی فیزیکی و امنیت مناسب، امنیت مالکیت، پایداری و دوام سازه‌ای، روشنایی و تهویه و سیستم گرمایی مناسب، بهداشت و آموزش، مکان مناسب و

بر این اساس چنانچه بخواهیم صرفاً بر مبنای استانداردهای تعریف‌شده موجود در متون پژوهشی و اسناد بین‌المللی کیفیت مسکن را بسنجیم، نتایج به‌دست‌آمده آن‌چنان‌که باید و شاید دقیق و معتبر نخواهد بود. به نظر می‌رسد اولین اقدام در تصحیح این فرایند شناخت و توصیف فهم شهروندان از مسکن باکیفیت است تا بر این مبنای بتوان همه دغدغه‌ها و تعاریف آن‌ها را در بر ساخت مسکن باکیفیت عرضه کرد. در این مقاله، به منظور دستیابی به این هدف، سعی شده است که، با توصیف فهم شهروندان اصفهانی از مسکن باکیفیت، به تدقیق استانداردهای تعریف‌شده مسکن در اصفهان کمک کرد تا سایر پژوهشگران بتوانند با استفاده از این مضامین به سنجشی دقیق‌تر با نتایجی قابل اعتمادتر بپردازند.

۱. کیفیت مسکن

کیفیت زندگی مفهومی با گستره وسیع است که معانی گوناگونی برای آن مطرح شده است. برخی آن را قابلیت زیست‌پذیری یک ناحیه، برخی دیگر سنج‌های برای میزان جذابیت، و برخی رفاه عمومی، بهزیستی اجتماعی، شادکامی و رضایتمندی تفسیر کرده‌اند.^۹ به طور کلی کیفیت زندگی مفهومی برای نشان دادن میزان رضایت و نارضایتی افراد و گروه‌ها از ابعاد مختلف زندگی است.

محققان ابعاد مختلفی را برای کیفیت زندگی بیان کرده‌اند و مسکن را یکی از ابعاد مهم کیفیت زندگی دانسته‌اند. این نظریه‌پردازان کیفیت مسکن را ذیل ابعاد مختلف کیفیت زندگی (اقتصادی، محیطی، عینی، و احساس بهزیستی مادی) در نظر گرفته‌اند. به طور مثال آلتگین^{۱۰} و همکارانش هزینه مسکن را، در کنار هزینه‌های زندگی و فرصت یافتن کار رضایت‌بخش، جزء کیفیت محیط اقتصادی شهر می‌دانند.^{۱۱} شالوک^{۱۲} کیفیت زندگی را مجموعه‌ای از عوامل می‌داند که احساس بهزیستی هیجانی (ارضا، مفاهیم مربوط به خود، و فقدان استرس)،

۹. محمدرضا رضوانی و همکاران، «توسعه و سنجش شاخص‌های کیفیت زندگی شهری: مطالعه موردی: شهر نورآباد، استان لرستان»، ص ۹۳.

10. Ulengin

۱۱. صدیقه لطفی، «مفهوم کیفیت زندگی شهری، تعاریف، ابعاد و سنجش آن در برنامه‌ریزی شهری»، ص ۷۷.

12. Schalock

۱۳. مسعود کیانپور و علی ربانی، «مدل پیشنهادی برای سنجش کیفیت زندگی: مطالعه موردی: شهر اصفهان»، ص ۷۸.

14. McCrea

۱۵. لطفی، همان، ص ۷۸.

16. Santos & Martins

۱۷. همان، ص ۷۰.

اعتباری بانک‌ها، توان تولید مسکن، یارانه، اشتغال‌زایی بخش مسکن.

– اجتماعی و فرهنگی: میزان نیاز به مسکن و کمبود آن، نرخ رشد سالانه خانوار (خانوارهای جدید نیازمند مسکن)، تعداد خانوار و بعد خانوار، نسبت شهرنشینی، سطح زیربنا (حداقل زیربنای مورد نیاز)، سرانه زیربنا (سرانه حیاتی)، نوع مصالح ساختمانی و الگوی ساخت، میزان و دسترسی به خدمات مسکونی، تراکم خانوار در واحد مسکونی، تعداد اتاق در واحد مسکونی، تراکم نفر در اتاق، تراکم نفر در واحد مسکونی، نحوه تصرف واحد مسکونی، بی‌مسکنی، بدمسکنی (حاشیه‌نشینی، هسته‌های خودرو و زاغه‌نشینی).

– کالبدی: الگوی مسکن (تک‌واحدی، آپارتمانی، مجموعه‌سازی، بلندمرتبه)، الگوی توسعه، تراکم ساختمانی، سطح اشتغال، تراکم مسکونی، سطح زیربنا و سرانه زیربنا، نوع مصالح ساختمانی و شیوه ساخت، میزان مسکن نابه‌نجار و غیر مجاز.^{۱۹}

در کنار پروژه‌های کیفیت مسکن در سطح جهانی، سرشماری عمومی نفوس و مسکن در ایران نیز، به منزله طرحی کلان و ملی، در گذشته هر ۱۰ سال یک بار انجام می‌شد و طبق مصوبه هیئت وزیران در سال ۱۳۸۶ از سال ۱۳۹۰ هر ۵ سال یک بار انجام می‌شود. در این سرشماری به منظور جمع‌آوری اطلاعات در مورد مسکن از تعداد خانوار ساکن در مسکن، تعداد اتاق‌ها، سال اتمام بنا، نوع اسکلت بنا، مصالح عمده به‌کاررفته، نوع اسکلت بنا، مساحت زیربنای واحد مسکونی، سال اتمام بنا، محل دفع فاضلاب توالت، و آشپزخانه سؤال می‌شود و در تحلیل‌های نهایی در مورد وضعیت مسکن‌ها در شهرها و روستاهای ایران به این اطلاعات استناد می‌شود.^{۲۰}

علاوه بر این پژوهش‌های کلان ملی و بین‌المللی، در پژوهش‌های مختلفی نیز، در سطح تجربی و با استناد بر ادبیات پژوهشی موجود در این زمینه و استانداردهای و شاخص‌های مشخص، کیفیت مسکن را بررسی کرده‌اند، گروهی به انجام

قابل دسترسی از نظر کار و تسهیلات اولیه است که همه این موارد باید با توجه به استطاعت مردم تأمین شود»^{۱۸}. بر این مبنا و به دلیل کارکرد منحصر به فرد مسکن و الزامات آن، مسکن به ابعاد مختلف مکانی، معماری، کالبدی و فیزیکی، اقتصادی، اجتماعی، مالی، روان‌شناختی، و پزشکی پیوند می‌یابد که باید توان پاسخ‌گویی به نیازمندی‌های مرتبط با خود را برآورده کند و از نظر اخلاقی و اجتماعی، بهداشتی، آسایش و آرامش، اطمینان خاطر ساکنان، زیبایی، و دسترسی به خدمات عمومی محله‌ای دارای برنامه‌ریزی درستی باشد.

۲. پیشینه پژوهش

امروزه در جهان، به‌ویژه از سوی سازمان‌های بین‌المللی، استانداردها و شاخص‌های گوناگون شهری، از جمله شاخص‌های کیفیت مسکن، اهمیت ویژه‌ای یافته است. در دهه ۱۹۹۰ برنامه شاخص‌های مسکن مشترکاً از سوی مرکز اسکان بشر ملل متحد (هیئات) و بانک جهانی عرضه گردید. در این پروژه به حدود ۵۰ شاخص مسکن در شهرهای عمده ۵۳ کشور جهان اشاره شده است. این شاخص‌ها به منظور تدوین یک چارچوب جامع و تحلیلی برای نظارت بر بخش مسکن و ایجاد ابزاری عملی برای ارزیابی عملکرد بخش مسکن با استفاده از روش‌های کمی، که دارای ارتباط مستقیم با سیاست‌گذاری و در بسیاری از کشورها قابل استفاده باشد، عرضه شده است. شاخص‌های مذکور مبنایی برای مطالعات بعدی و ابزاری برای سنجش کیفیت مسکن در دست محققان است که در سه بعد اقتصادی، اجتماعی، و کالبدی بیان می‌شود:^{۱۹}

– اقتصادی: نسبت هزینه مسکن به کل هزینه خانوار، نسبت هزینه مسکن به درآمد خانوار، شاخص بهای خدمات ساختمانی و نیروی کار، شاخص بهای عمده‌فروشی و خرده‌فروشی مصالح ساختمانی، قیمت بهای زمین، اعتبارات عمرانی دولت در بخش مسکن، سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در مسکن، تسهیلات

۱۸. لقمانی، همان، ص ۵۰.
 ۱۹. عزیزی، «جایگاه شاخص‌های مسکن در فرایند برنامه‌ریزی مسکن»، ص ۳۴-۳۷.
 ۲۰. مسکن نابه‌نجار و غیر مجاز اگرچه ممکن است ریشه‌های غیرکالبدی داشته باشد، به دلیل نبود کالبدی آن می‌تواند در زمره شاخص‌های کالبدی محسوب شود. این شاخص جنبه‌های دیگر مسکن از قبیل کمبود مسکن، نبود دسترسی به مسکن مناسب، و مسائل مکانی مسکن را نشان می‌دهد.
 ۲۱. درگاه ملی آمار. سرشماری نفوس و مسکن، ۱۳۹۵.



کیفیت مسکن تهران را با توجه به داده‌های موجود در مرکز آمار و سرشماری نفوس و مسکن، شامل بعد خانوار، نفر در واحد مسکونی، خانوار در واحد مسکونی، اتاق در واحد مسکونی، تعداد واحد در ساختمان، شماره طبقات ساختمان، عمر بنا، نوع مصالح ساختمانی، سرانه زیربنای مسکونی، وضعیت مالکیت، وضعیت قانونی زمین یا واحد مسکونی، دسترسی به آب، دسترسی به برق، واحدهای مسکونی با تلفن، واحدهای مسکونی با گاز لوله‌کشی، واحدهای مسکونی با سرمایش کافی، واحدهای مسکونی دارای آشپزخانه، واحدهای مسکونی دارای حمام و سرویس بهداشتی، در نظر گرفتند. بر اساس این معیارها و رتبه‌بندی به‌دست‌آمده، مناطق ۱ و ۲ و ۵ در رتبه‌های اول تا سوم از نظر شاخص‌های کیفیت مسکن قرار دارند. مناطق دارای بالاترین شرایط از بعد شاخص‌های کیفیت مسکن عمدتاً مناطقی هستند که در رتبه‌های بالای برخورداری در سطح شهر تهران قرار دارند. در این میان مناطق ۹ و ۲۱ و ۱۹ در بدترین شرایط از نظر شاخص‌های کیفیت مسکن هستند.^{۲۴}

احدنژاد روشتی و همکاران شاخص‌های کیفیت مسکن در سطح نواحی شهر را تعیین و داده‌های مورد نیاز از سرشماری نفوس مسکن سال ۱۳۹۰ را از طریق ارزیابی چندمعیاره در سطح نواحی شهرداری زنجان جمع‌آوری کرده‌اند. درنهایت شاخص‌های سنجش کیفیت مسکن در این پژوهش شامل سرانه‌های تراکمی (بعد خانوار، نفر به واحد مسکونی و تعداد

شاخص‌ها	زیرشاخص‌ها
امنیت و ایمنی	امنیت، حس تعلق، مشارکت و رضایتمندی از نظافت معابر
دسترسی به خدمات شهری	تناسبات بصری، چشم‌انداز، میلمان شهری، نماهای ساختمان و اوقات فراغت
دسترسی به خدمات اساسی	نوسازی و بهسازی، اختلاط کاربری، جدایی‌گزینی و مرمت بافت فرسوده
روشنایی مسکن	میزان دسترسی به مراکز محله، حمل‌ونقل عمومی، پارکینگ عمومی و عدم تداخل فضای سواره و پیاده

فرا تحلیل بر روی داده‌های حاصل از پژوهش‌های کلان (سرشماری‌ها) پرداخته‌اند و گروهی دیگر سعی کرده‌اند که به بررسی ابعاد اجتماعی و کالبدی مسکن در قالب واژگانی چون واحد مسکونی و محله مسکونی، اجتماعی- فرهنگی و کالبدی زیربنایی، تعاملات اجتماعی و کالبدی، و... بپردازند. در ادامه ابعاد و شاخص‌های مورد استفاده در این پژوهش‌ها معرفی می‌شود. بزوی و همکاران چهار شاخص امنیت و ایمنی، دسترسی به خدمات شهری، دسترسی به خدمات اساسی، و منبع روشنایی مسکن را برای مسکن سالم در نظر گرفته‌اند. نتایج این پژوهش حاکی از آن است که در بین محلات شهر زابل، از نظر برخورداری از شاخص‌های مسکن سالم، تفاوتی معنی‌دار هست و امنیت و ایمنی مسکن با دسترسی به خدمات اساسی رابطه‌ای معنی‌دار از خود نشان می‌دهد. شاخص‌ها و زیرشاخص‌های کیفیت محیط مسکونی در پژوهش ایشان در «جدول ۱» مشاهده می‌شود.^{۲۲} ذبیحی و مرادی شاخص‌های فرهنگی- اجتماعی، ادراک محیطی، کالبدی و دسترسی را برای سنجش کیفیت محیط سکونت در نظر گرفته‌اند. نتیجه تحقیق حاکی از آن است که ساکنان نارمک از حمل‌ونقل در بعد دسترسی بیشترین میزان رضایت و از زیرشاخص‌های فرهنگی و اجتماعی کمترین میزان رضایت را داشته‌اند. شاخص‌ها و زیرشاخص‌های کیفیت محیط مسکونی در پژوهش یادشده در «جدول ۲» مشاهده می‌شود.^{۲۳} سیف‌الدینی و همکاران در مقاله خود شاخص‌های سنجش

شاخص‌ها	زیرشاخص‌ها
امنیت و ایمنی	دزدی، آتش‌سوزی، حوادث طبیعی همچون سیل و زلزله، قدیمی بودن مصالح
دسترسی به خدمات شهری	مراکز آموزشی، تجاری، بهداشتی
دسترسی به خدمات اساسی	شبکه برق سراسری، گاز لوله‌کشی، تسهیلات آشپزخانه، حمام، و دستشویی بهداشتی، فضای نشیمن، فضای بازی برای کودکان
روشنایی مسکن	نور خورشید و نور لامپ

۲۲. خدارحم بزوی و همکاران، «بررسی افتراق مکانی- فضایی محله‌های شهر زابل در برخورداری از شاخص‌های مسکن سالم».

۲۳. حسین ذبیحی و مهدی مرادی، «سنجش کیفیت محیط سکونت در محله نارمک تهران».

۲۴. فرانک سیف‌الدینی و همکاران، «تحلیل شکاف جغرافیایی کیفیت مسکن در مناطق ۲۲گانه شهر تهران».

جدول ۱ (راست). شاخص‌ها و زیرشاخص‌های کیفیت محیط مسکونی زابل، مأخذ: بزوی و همکاران، «بررسی افتراق مکانی- فضایی محله‌های شهر زابل در برخورداری از شاخص‌های مسکن سالم».

جدول ۲ (چپ). شاخص‌ها و زیرشاخص‌های کیفیت محیط مسکونی نارمک، مأخذ: ذبیحی و مرادی، «سنجش کیفیت محیط سکونت در محله نارمک تهران».

اتاق در واحد مسکونی)، سرانه تسهیلات موجود در نواحی (برق، آب، فاضلاب، و گاز)، ریزدانی در سطح نواحی، قدمت بنا، و مصالح تعیین شده است. نتایج تحقیق حاکی از آن است تنها ۲۲٫۲٪ از کل نواحی شهر زنجان در شاخص‌های مورد بررسی دارای کیفیت مطلوب و نسبتاً مطلوب بوده‌اند. علاوه بر پایین بودن کیفیت مسکن در سطح همه نواحی شهر زنجان، کیفیت مسکن در بین نواحی نیز تفاوت معناداری با یکدیگر ندارند.^{۲۵}

ملکی و همکاران ابعاد کیفیت سکونت را در سه بعد وضعیت کالبدی، وضعیت اجتماعی، و هویت مکانی بررسی کرده‌اند. برخی از نتایج این تحقیق حاکی است که به طور نمونه سطح رضایت از کیفیت این مسکن در بین اکثریت شهروندان شیرین‌شهر

ابعاد	شاخص‌ها
کالبدی	رضایت از میزان عرضه خدمات، رضایت از چشم‌اندازهای محیط، رضایت از میزان زیرساخت‌ها، همخوانی فضاهای واحدهای مسکونی با بعد خانوار، رضایت از تنوع بخشی به کالبد و بناهای شهر، استفاده از مصالح سازگار با اقلیم و رضایت از امکانات فضاهای سبز
اجتماعی	انطباق واحدهای مسکونی با فرهنگ بومی، برخورداری از فرهنگ آپارتمان‌نشینی، میزان احساس امنیت در محله، تنش‌های قومی ناشی از وجود اقوام مختلف در محله، معضل فقر و بروز ناهنجاری، وجود مراکز فرهنگی و مذهبی در کاهش میزان ناهنجاری‌ها و سلامت روان فضای واحدهای مسکونی
هویت مکانی	جلسات هم‌اندیشی برای حل معضلات مسکن، حس مالکیت حقیقی به محل زندگی، میزان حس تعلق به مکان و حس ماندگاری در واحدهای مسکن

مقیاس	مؤلفه‌ها	معیارها	شاخص‌های ذهنی	شاخص‌های عینی
کیفیت مسکن	کالبدی	ویژگی کالبدی ویژگی عملکردی و ساختاری دسترسی به خدمات شهری	تراکم ساختمانی و گونه مسکونی	تعداد طبقات، سازمان دهی توده و فضا، دید و منظر
			سهولت دسترسی به ایستگاه‌های حمل‌ونقل همگانی	دسترسی به ایستگاه‌های حمل‌ونقل
			کیفیت حمل‌ونقل	بررسی سازمان دسترسی
	اقتصادی	مردم و روابط اجتماعی	رونق اقتصادی	وجود فعالیت‌ها و عملکردها
			هزینه زمین و مسکن	میزان دسترسی به خدمات شهری
			امنیت، روابط همسایگی و مشارکت‌پذیری	
اجتماعی	تعلق	حس تعلق به محله، تمایل به ادامه زندگی، تلاش برای بهبود محل زندگی	تراکم جمعیتی	
		میزان نارضایتی از انواع آلودگی	سنجش آلودگی	
		مسطح مسکونی، تسهیلات مسکونی، نور و دید و منظر، استفاده از نور خورشید	مساحت مسکونی	
کیفیت مسکن	کالبدی	بیرودن واحد مسکونی	سن، بعد خانوار، مدت اقامت	
		ویژگی جمعیتی	حفظ حریم خصوصی، میزان رضایت کلی از زندگی	
	اجتماعی	روند کلی زندگی	هزینه‌های نگهداری، میزان اجاره‌بها، اقساط	
		اقتصادی	منابع آلودگی محیط واحد مسکونی	بو، صدا، شلوغی جمعیت، هوا
	زیست‌محیطی			

۲۵. محسن احدنژاد روشتی و همکاران، «ارزیابی کیفیت مسکن در سطح نواحی شهر زنجان».

جدول ۳ (بالا). ابعاد و شاخص‌های سنجش رضایتمندی شهروندان از کیفیت سکونت، بر اساس ملکی و همکاران، «سنجش رضایتمندی شهروندان از کیفیت سکونتی طرح مسکن مهر؛ مطالعه موردی: شیرین‌شهر اهواز». جدول ۴ (پایین). معیارهای کیفیت مسکن، بر اساس رضایی خوشان و نعمتی‌مهر، «سنجش کیفیت محیط مسکونی در برنامه مسکن مهر بر اساس نشانگرهای کیفیت زندگی؛ مورد پژوهش: مسکن مهر شهر جدید پردیس».

اهواز متوسط و پایین و میزان رضایتمندی از پیامدهای اجتماعی نیز در سطح پایینی است. ابعاد و شاخص‌های مورد استفاده در این کار در «جدول ۳» مشاهده می‌شود.^{۲۶}

رضایی خوششان و نعمتی مهر در پژوهش خود به مشکلات مسکن مهر از قبیل نبود فعالیت‌های مرتبط با رفاه عمومی، گذران اوقات فراغت، امور خدماتی، و نیز معضلاتی همچون تراکم جمعیتی بالا و دسترسی نازل به کاربری‌های روزانه نظیر کودکستان، خریدهای روزانه، و فضای سبز تجهیز شده پرداخته‌اند؛ همچنین پاسخ‌دهندگان به پرسش‌نامه پژوهش از تسهیلات و ویژگی‌های کالبدی واحد مسکونی منطقه مورد مطالعه و امنیت و بهداشت محیط محله‌های مسکونی آن اظهار نارضایتی کردند. معیارهای کیفیت مسکن مورد استفاده در این پژوهش، در دو مقیاس محله مسکونی و واحد مسکونی

با مؤلفه‌های کالبدی، اقتصادی، اجتماعی، و زیست‌محیطی در «جدول ۴» مشاهده می‌شود.^{۲۷}

بهمنی و قائدرحمتی ابعاد کیفیت مسکن را در قالب اجتماعی، فرهنگی، کالبدی زیربنایی، زیست‌محیطی، و اقتصادی دانسته و نشان داده‌اند که رابطه معناداری بین ابعاد اقتصادی با کالبدی، فرهنگی با کالبدی و زیست‌محیطی و زیست‌محیطی با کالبدی مشاهده می‌شود. بر مبنای بررسی منطقه مورد مطالعه، مؤلفه‌ها و شاخص‌های مورد استفاده در این ابعاد در «جدول ۵» مشاهده می‌شود.^{۲۸}

حیبی و مرزبان بر مبنای این ادعا که رضایت از سکونت امری چندبعدی و توجه به عوامل متعدد سازنده کیفیت و رضایتمندی آن در تدوین الگوی ارزیابی ضروری است، به ارزیابی میزان رضایت ساکنان شهر دوگنبدان پرداخته‌اند. با

۲۶. سعید ملکی و همکاران، «سنجش رضایتمندی شهروندان از کیفیت سکونتی طرح مسکن مهر؛ مطالعه موردی: شیرین شهر اهواز».

جدول ۵. مؤلفه‌ها و شاخص‌های در ابعاد کیفیت مسکن، بر اساس بهمنی و قائدرحمتی، «ارزیابی مسکن مهر از نظر شاخص‌های کیفی مسکن مناسب؛ نمونه موردی: مسکن مهر ۲۲ بهمین شهر زنجان».

ابعاد	مؤلفه‌ها	شاخص‌ها
اجتماعی فرهنگی	فرهنگ	میزان تأثیر مسکن در ایجاد و حفظ روابط همسایگی، تناسب نوع مسکن با فرهنگ و روحیات مردم، هم‌جواری با مکان‌های مذهبی، آموزشی و فرهنگی
	حریم	میزان حفظ حریم شخصی خانوارها
کالبدی زیربنایی	آسایش و امنیت	تأثیر مسکن در ایجاد آرامش روحی- روانی، مدت زمان انتظار تا تحویل مسکن، میزان امنیت در مقابل حوادث مختلف، دسترسی به مراکز پلیس و غیره
	زیبایی منظر	نوع نمای ساختمان‌ها، نوع دیوار با حصار حیاط و شیوه محوطه‌سازی، تناسب زیربنا با تعداد طبقات
	استحکام	میزان استحکام و عمر بنا، نوع مصالح مصرفی در پی و سازه، نوع مصالح استفاده‌شده در عملیات نازک‌کاری، تناسب مصالح استفاده‌شده با آب‌وهوای محیط
	تجهیزات و تأسیسات	داشتن تأسیسات آب، برق، گاز و غیره، داشتن تجهیزات اطفای حریق، دارا بودن تجهیزات گرمایشی و سرمایشی مناسب
	مکان‌یابی بهینه	مکان‌یابی بهینه مسکن از لحاظ جغرافیایی، برخورداری از انرژی آفتاب و باد، دوری از خطوط گسل و مخاطرات طبیعی
	سازگاری	هماهنگی با کاربری‌های مجاور، دوری از کاربری‌های صنعتی
زیست‌محیطی	دسترسی	دسترسی مناسب به مراکز خرید، دسترسی به حمل‌ونقل آسان
	فضای سبز	نزدیکی به فضای سبز و فضای باز و مراکز گذران اوقات
	آلودگی	میزان آلودگی صوتی یا تصویری، نوع سیستم جمع‌آوری زباله
اقتصادی	منابع طبیعی	نبود هم‌جواری با زمین‌های مستعد کشاورزی و غیره، نزدیکی به منابع اولیه و ضروری مثل آب
	درآمد	تناسب درآمد با قیمت مسکن، تناسب درآمد با سطح زیربنای واحد مسکونی، تناسب درآمد با امکانات مسکن
	هزینه	تناسب هزینه با نوع مسکن، تناسب میزان هزینه با نوع امکانات، نحوه بازپرداخت وام مسکن
	فاصله	فاصله مناسب مسکن تا محل کار
نوع مالکیت		استیجاری، شخصی، و غیره

استفاده از مطالعات اسنادی و کتابخانه‌ای، معیارهای وابسته به رضایتمندی سکونتی جمع‌آوری و بعد از توزیع پرسشنامه بر این مبنا رضایتمندی افراد از این مجتمع مسکونی در حد متوسط اخذ شده است. شاخص‌های رضایت سکونتی مورد استفاده در این پژوهش در «جدول ۶» مشاهده می‌شود.^{۲۹}

پورمحمدی و همکاران بر اساس نتایج سرشماری عمومی نفوس و مسکن سال ۱۳۹۰ شاخص‌های مسکن را در ۱۸ شاخص اجتماعی- فرهنگی و کالبدی خلاصه کرده‌اند: بعد خانوار، تراکم خانوار در واحد مسکونی، تراکم نفر واحد مسکونی، تراکم نفر در اتاق، سهم خانوارهای مالک، سهم خانوارهای مستاجر، برخوردار از حداقل برق، برخوردار از حداقل تلفن، برخوردار از حداقل آب لوله‌کشی، برخوردار از حداقل گاز لوله‌کشی، برخوردار از حداقل آشپزخانه، برخوردار از حمام، مسکن با مصالح بادوام، مسکن با مصالح نیمه‌بادوام، مسکن با مصالح کم‌دوام، مسکن ۵۰ متر و کمتر، مسکن ۵۰ تا ۱۰۰ متر، مسکن بالای ۱۰۰ متر. در ادامه به تحلیل و رتبه‌بندی شاخص‌های استخراج شده پرداخته شده است. نتایج حاصل از رتبه‌بندی نشان‌دهنده آن است که استان‌های یزد و اصفهان در رتبه اول و دوم در زمینه داشتن

۲۷. رضا رضایی خبوشان و مرجان نعمتی مهر، «سنجش کیفیت محیط مسکونی در برنامه مسکن مهر بر اساس نشانگرهای کیفیت زندگی؛ مورد پژوهش: مسکن مهر شهر جدید پردیس».

۲۸. افشین بهمنی و صفر قائدرحمتی، «ارزیابی مسکن مهر از نظر شاخص‌های کیفی مسکن مناسب؛ نمونه موردی: مسکن مهر ۲۲ بهمن شهر زنجان».

۲۹. داود حبیبی و میثم مرزبان، «ارزیابی میزان رضایتمندی ساکنان مجتمع‌های مسکونی؛ نمونه مطالعه: مجتمع مسکونی محله پانصد دستگاه شهر دوگنبدان (گچساران)».

۳۰. پورمحمدی و همکاران، همان.

جدول ۶ شاخص‌های رضایت سکونتی، بر اساس حبیبی و مرزبان، «ارزیابی میزان رضایتمندی ساکنان مجتمع‌های مسکونی؛ نمونه مطالعه: مجتمع مسکونی محله پانصد دستگاه شهر دوگنبدان (گچساران)».

مسکن باکیفیت هستند.^{۳۰}

همان‌گونه که در پیشینه‌های بررسی شده مشاهده گردید، علاوه بر تلاش‌ها در سطح بین‌المللی و ملی به منظور عرضه شاخص‌ها برای سنجش کیفیت مسکن، پژوهش‌های گوناگونی نیز با اتکا بر همین شاخص‌ها در بسترهای مختلف انجام شده است. در این پژوهش‌ها تنها با استناد به این استانداردهای مشخص، با تأکید بر جنبه‌هایی خاص از آن یا حتی اتخاذ رویکردی حداکثری، سعی در سنجش مسکن باکیفیت و آزمون فرضیات پژوهشگران یادشده در خصوص آن داشته‌اند؛ اما در پژوهش حاضر با برگشتن یک قدم به عقب، ورای استانداردهای کارشناسی شده یا برآمده از متون و ادبیات پژوهشی، به شناخت فهم خود شهروندان از استانداردهای مسکن باکیفیت و دغدغه آن‌ها در این زمینه پرداخته می‌شود. خروجی این فرایند میزان هم‌پوشانی یا تفاوت فهم شهروندان از مسکن باکیفیت را با این تعاریف و استانداردهای مشخص آن آشکار می‌کند؛ همچنین می‌تواند ابزاری برای سنجش دقیق‌تر کیفیت مسکن در بستر شهری اصفهان باشد.

۳. روش تحقیق و چارچوب نمونه‌گیری

پژوهش حاضر از نظر هدف کاربردی است. پژوهش کاربردی پژوهشی است که در جهت ارضای کنجکاوی‌های ژرف پژوهشگر پیش نمی‌رود؛ بلکه برای حل مسئله‌ای فردی، گروهی، یا اجتماعی انجام می‌پذیرد و محقق در اندیشه کاربرد دستاوردهای آن است. جامعه آماری مطالعه حاضر، که به شیوه پیمایش انجام شده است، مجموعه ۱۸۰۶ نفر از شهروندان ۱۵ تا ۶۵ سال شهر اصفهان و مطالعه آن با روش بهره‌گیری از نمونه‌گیری خوشه‌ای است. در این نوع نمونه‌گیری محلات به صورت تصادفی از مناطق پانزده‌گانه اصفهان انتخاب شدند؛ سپس، متناسب با حجم جمعیت هر محله، تعداد نمونه هر منطقه تعیین گردید. ابزار گردآوری داده‌ها نیز پرسش‌نامه‌ای (با سؤالات

شاخص‌ها	زیرشاخص‌ها
بهداشت مجتمع	سروصدای همسایه، صداهای مزاحم خارج از ساختمان، بویهای آزاردهنده در ساختمان
تسهیلات مجتمع	امکانات مجتمع (شوتینگ، آسانسور، ...)، پارکینگ مجتمع، نحوه مدیریت، ساختمان نگهبانی
دسترسی	سرویس‌دهی خطوط حمل‌ونقل، مرکز خرید ملزومات مورد نیاز مجتمع
دید و منظر	نور و روشنایی، دید به مناظر بیرون ساختمان
ویژگی‌های کالبدی	واحد مسکونی، ابعاد واحد مسکونی، تعداد اتاق‌ها، تعداد واحدهای موجود در مجتمع، هزینه‌های تعمیر و نگهداری
امنیت	امنیت مجتمع، امنیت واحد مسکونی
تعاملات اجتماعی	میزان شناخت همسایه‌ها، میزان رابطه با همسایه‌ها، میزان تمایل به داشتن همسایه‌های مشابه، میزان کنجکاوی همسایه‌ها در امور یکدیگر، میزان مشارکت همسایه‌ها در امور همگانی

۴.۱. جایگاه و اهمیت کیفیت مسکن در بین سایر ابعاد کیفیت زندگی

به منظور تعیین جایگاه مسکن در بین ابعاد کیفیت زندگی از پاسخ‌گویان در قالب سؤالات بسته خواسته شد که ابعاد ۱۷ گانه طراحی شده برای کیفیت زندگی را، با توجه به میزان اهمیتشان، به ترتیب اولویت‌بندی کنند. این ابعاد شامل این موارد هستند: مسکن، شغل و درآمد، سلامت و بهداشت، فراغت، تفریح و ورزش، روابط اجتماعی، ایمنی و امنیت، کیفیت آب‌وهوا، تحصیل و آموزش، فضای سبز، زیبایی محیط و منظر شهری، حمل‌ونقل، زیرساخت‌های شهری (آب، گاز، برق)، گردشگری و میراث فرهنگی، صنعت، مذهب، فرهنگ، و اینترنت و خدمات الکترونیک. همان‌گونه که در نمودار «تصویر ۱» مشاهده می‌شود، مسکن در بین پنج اولویت اول شهروندان اصفهانی و بعد از شغل و درآمد در رتبه دوم قرار گرفته است.

در ادامه، ابعاد ۱۷ گانه کیفیت زندگی، در قالب ۵ خوشه، اولویت‌بندی مجدد شد تا هر کدام از ابعاد ذکر شده کیفیت زندگی در هر یک از مناطق ۱۵ گانه شهر اصفهان از یک (بالاترین اولویت) تا

بسته و باز) بود و اطلاعات از طریق مصاحبه رودررو گردآوری شد، این‌گونه که سؤالات به صورت مصاحبه‌ای پرسش شده و پرسشگر، بر اساس پاسخ دریافتی از پاسخ‌گو، نظرات آنان را ثبت کرده است. پاسخ‌گویان علاوه بر پاسخ به سؤال بسته (اولویت‌دهی به ۱۷ بعد کیفیت زندگی)، بر اساس راهنمایی‌های صورت گرفته، سه مورد از دغدغه‌های خود در مورد مسکن باکیفیت را (در قالب سؤال باز) ذکر کرده‌اند.

پس از اتمام مرحله جمع‌آوری داده‌ها، همه اطلاعات بازبینی و با استفاده از آمار توصیفی (سؤال بسته) و تحلیل مضمون (سؤالات باز) تحلیل شدند. رویکرد این مطالعه در بهره‌گیری از تحلیل مضمون به این خاطر است که، به استناد دیدگاه بویاتزیس^{۳۱}، تحلیل مضمون ابزار مناسب تحلیل برای روش‌های مختلف است^{۳۲}. بر این اساس با استفاده از مضامین پایه (کدها و نکات کلیدی متن)، مضامین سازمان‌دهنده (مضامین به‌دست‌آمده از ترکیب و تلخیص مضامین پایه)، و مضامین فراگیر (مضامین عالی دربرگیرنده اصول حاکم بر متن به مثابه کل) شبکه مضامین فهم شهروندان از مسکن باکیفیت تدوین و این فرایند به شکل نظام‌مند طی شد. از آنجایی که در تحلیل مضمون می‌توان از فراوانی نسبی مضامین برای مقایسه آن‌ها و تهیه ماتریس مضامین و یا شبکه مضامین استفاده کرد^{۳۳}، پس از استخراج مضامین، از نرم‌افزار SPSS خروجی آماره‌های توصیفی آن نیز برای توصیف مضامین پایه و جایگاه کیفیت مسکن در قالب جداول فراوانی و نمودار توصیفی استفاده شد.

۴. یافته‌های تحقیق

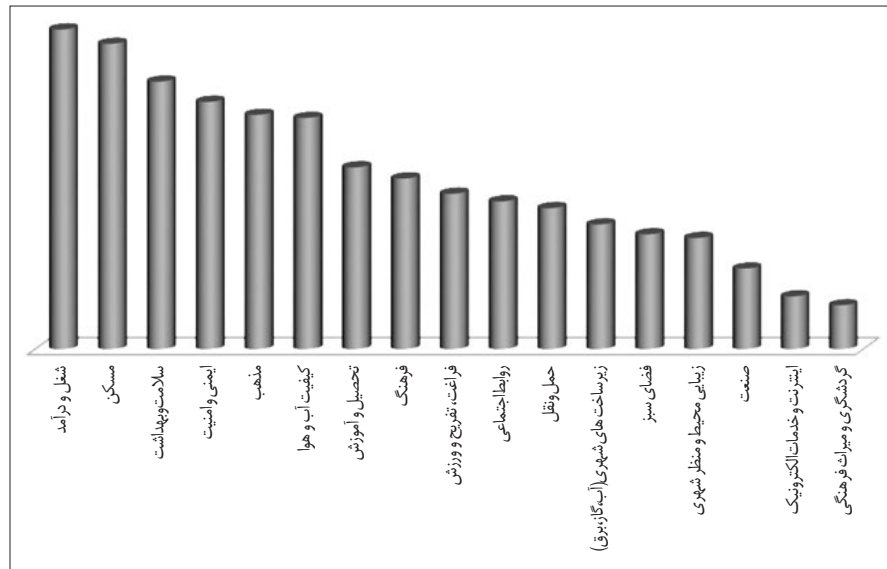
در این بخش ابتدا به جایگاه مسکن در بین ابعاد کیفیت زندگی در شهر اصفهان پرداخته و در ادامه مضامین برساننده مسکن باکیفیت برای شهروندان اصفهانی در قالب مضامین پایه، سازمان‌دهنده، و فراگیر عرضه خواهد شد.

31. Boyatzis

۳۲. حسن عابدی جعفری و همکاران، «تحلیل مضمون و شبکه مضامین: روشی ساده و کارآمد برای تبیین الگوهای موجود در داده‌های کیفی»، ص ۱۵۲.

۳۳. عابدی جعفری و همکاران، همان، ص ۱۵۷.

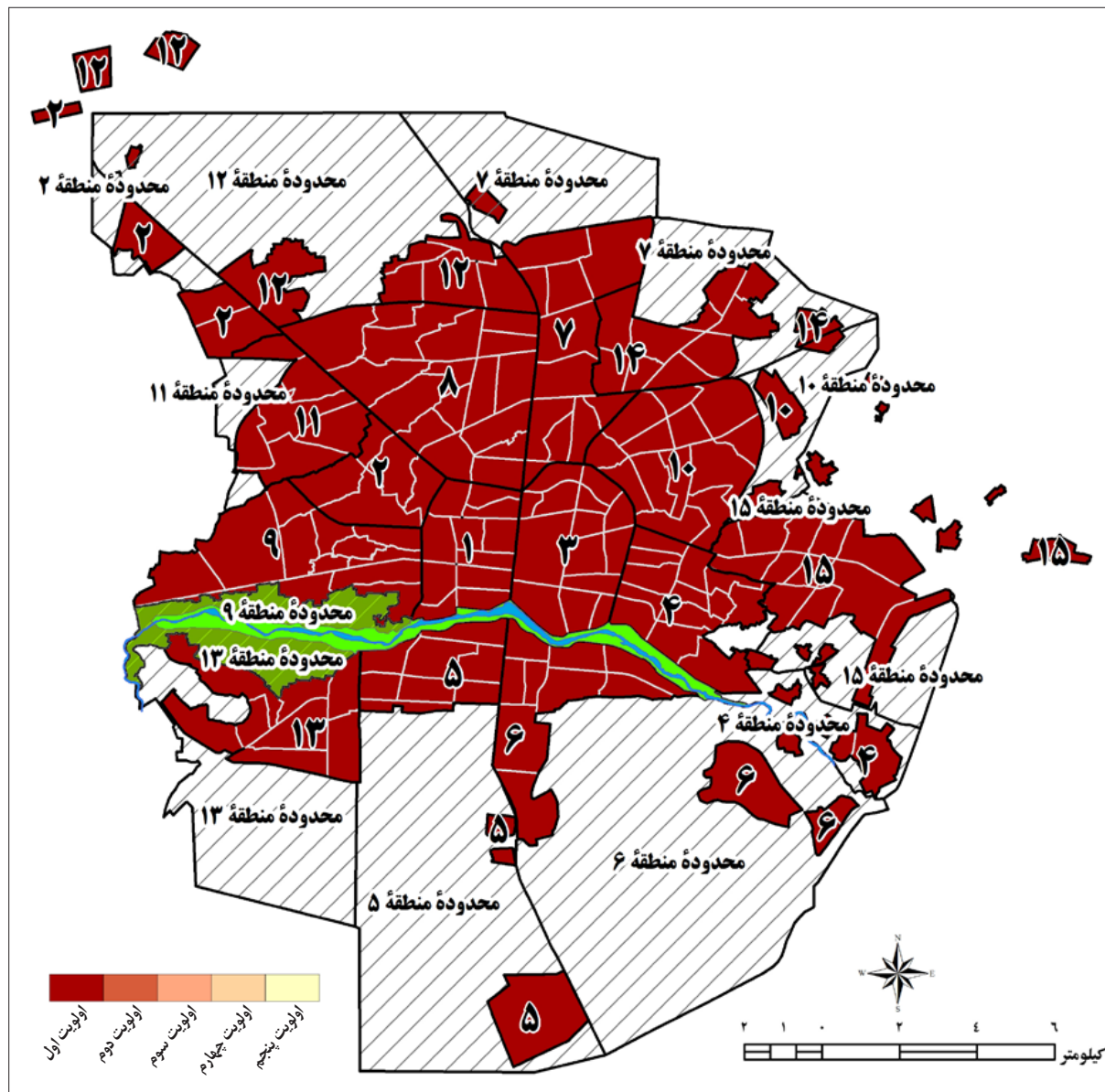
تصویر ۱. نمودار اولویت‌های ابعاد کیفیت زندگی از منظر شهروندان، بر اساس یافته‌های تحقیق حاضر.



۲.۴. مضامین کیفیت مسکن از نگاه شهروندان اصفهانی

با استفاده از روش تحلیل مضمون دغدغه‌های بیان شده تحلیل

پنج (پایین ترین اولویت) رده بندی شود. همان گونه که در «تصویر ۲» مشاهده می شود، در بین ابعاد کیفیت زندگی، مسکن برای شهروندان ساکن در همه ۱۵ منطقه شهر اصفهان در اولویت اول است.

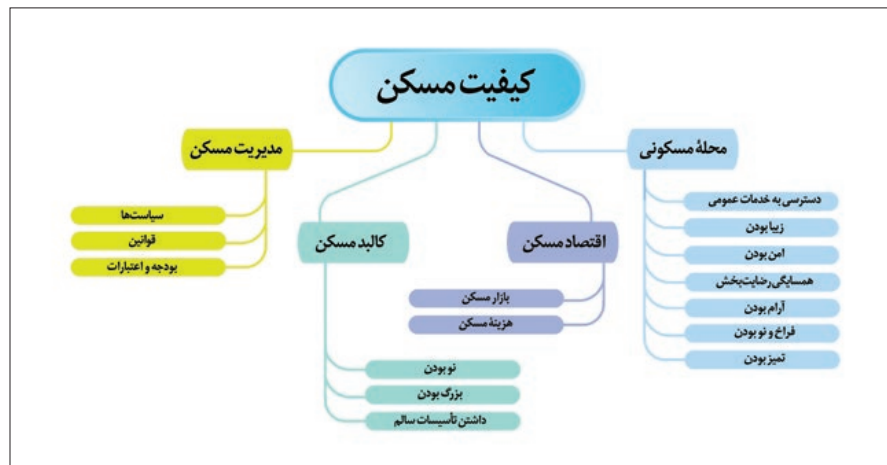


تصویر ۲. اولویت کیفیت مسکن از نگاه شهروندان در مناطق ۱۵ گانه اصفهان، بر اساس یافته‌های تحقیق حاضر؛ مأخذ نقشه: گروه پژوهشی مطالعات اجتماعی فرهنگی شهر جهاد دانشگاهی واحد اصفهان، ص ۱۸۷.

عدالانه در مناطق»، شهروندان مشارکت‌کننده به مواردی چون «تفاوت شهرسازی در مناطق مختلف» و «نبود ساخت‌وساز در مناطق محروم» اشاره کرده‌اند. مضمون پایه «تملک سند قانونی» نیز بر ساخته دغدغه‌هایی چون «خانه‌های قولنامه‌ای و مشکل سند و مشکل سند خانه‌های قدیمی» است و «سختی جواز گرفتن، همکاری نکردن شهرداری در بازسازی، قوانین دست‌وپاگیر، دشواری پیگیری امور ساختمانی، دشواری دریافت کنتور برای انشعاب آب، دشواری فرایند تأمین انرژی برای ساختمان‌های تازه‌ساز، دشواری گرفتن خط تلفن و طولانی شدن فرایند آن» دغدغه‌هایی است که مضمون پایه «بوروکراسی تسهیل‌کننده و مساعدت‌کننده» را شکل می‌دهند. - **بودجه و اعتبارات:** منظور از بودجه و اعتبارات در مدیریت مسکن برنامه‌های مالی دولت (پیش‌بینی درآمدها و سایر منابع تأمین اعتبار و برآورد هزینه‌ها) است که به منظور نیل به سیاست‌ها و اهداف قانونی صورت می‌پذیرد. در این زمینه، شهروندان شرکت‌کننده به مواردی چون «اختصاص بودجه بیشتر» و «اعطای تسهیلات اعتباری وافر، قابل دستیابی و قابل بازپرداخت»^{۳۵} اشاره کرده‌اند.

۳۴. این مضمون دربرگیرنده دغدغه‌هایی همچون «تراکم زیاد ساختمان‌ها، ارتفاع زیاد ساختمان‌ها، و برج‌سازی» است. ۳۵. شهروندان مشارکت‌کننده در این زمینه به دغدغه‌هایی چون «بالا بودن اقساط وام، عدم توانایی پرداخت اقساط و نبود وام مناسب» اشاره کرده‌اند.

تصویر ۳. شبکه مضمین کیفیت مسکن، بر اساس یافته‌های تحقیق حاضر.



شد و در نهایت مشخص گردید که شهروندان شرکت‌کننده در این مطالعه کیفیت مسکن را در قالب چهار مضمون فراگیر مدیریت، اقتصاد، کالبد، و محله مسکونی به مثابه اصول حاکم بر کیفیت مسکن می‌فهمند. به بیان دقیق‌تر مسکن باکیفیت از نظر آن‌ها حاصل مؤلفه‌های مدیریتی، اقتصادی، کالبدی، و محله مسکونی است. در ادامه هر یک از این مضامین فراگیر، مضامین سازمان‌دهنده، و مضامین پایه آن‌ها عرضه و تشریح می‌شود (تصویر ۳).

۱.۲.۴. مدیریت مسکن

این مضمون فراگیر بر ساخته از مضامینی سازمان‌دهنده چون «سیاست‌ها»، «قوانین»، و «بودجه و اعتبارات» است: - **سیاست‌ها:** سیاست‌ها، خط‌مشی‌های کلان مدیریتی است که مشارکت‌کنندگان انتظار دارند در خصوص مسکن در نظر گرفته شود. این دغدغه‌ها در قالب دو مضمون پایه «تسهیل شرایط زندگی استیجاری» و «پیش‌بینی بستر تأمین مسکن جوانان» تجلی می‌یابد. دغدغه «تسهیل شرایط زندگی استیجاری» ناشی از «تعداد زیاد خانوارهای اجاره‌نشین» است که با مسائلی چون «دشواری‌های جابه‌جایی، نیافتن منزل دلخواه، تمدید مدت اجاره و اجاره ندادن خانه به افراد مجرد» روبه‌رو است. در مورد «پیش‌بینی بستر تأمین مسکن جوانان» نیز شهروندان شرکت‌کننده در پژوهش به دغدغه‌های «بی‌خانگی» و «نگرانی از آینده در زمینه تأمین مسکن» اشاره کرده‌اند.

- **قوانین:** منظور از قوانین در مدیریت مسکن مجموعه‌ای از دستورالعمل‌هایی است که در صورت اجرا از سوی مؤسسات و نهادهای ذی‌ربط منجر به ارتقای کیفیت مسکن خواهد شد. قوانین می‌تواند در قالب چهار مضمون پایه «محدود کردن ارتفاع و تراکم در ساخت‌وساز»^{۳۴}، «برنامه‌ریزی عدالانه در مناطق»، «تملک سند قانونی» و «بوروکراسی تسهیل‌کننده و مساعدت‌کننده» تجلی یابد. در خصوص مضمون «برنامه‌ریزی

۴.۲.۲. اقتصاد مسکن

مضمون فراگیر اقتصاد مسکن بر ساخته دو مضمون سازمان دهنده «هزینه‌های مسکن» و «بازار مسکن» است که در ادامه به توضیح این مضامین و مضامین پایه برساننده آن می‌پردازیم:

– **هزینه‌های مسکن:** هزینه‌های مسکن در دو مضمون پایه «قدرت تأمین هزینه‌های ساخت، خرید، و اجاره» و «قدرت تأمین هزینه‌های جاری» تجلی می‌یابد. در خصوص مضمون «قدرت تأمین هزینه‌های ساخت، خرید، و اجاره» دغدغه‌هایی چون «گرانی مسکن، نداشتن قدرت خرید، نداشتن قدرت ساخت، گرانی مصالح، هزینه‌های بالای نظام مهندسی، و گرانی تعمیرات و رهن و اجاره بالا» مطرح است و مضمون «قدرت تأمین هزینه‌های جاری» شامل گرانی‌هایی همچون «عوارض بالا، پرداخت قبوض^{۳۶}، و گرانی درخواست کنتور» می‌شود.

– **بازار مسکن:** کیفیت «بازار مسکن» از نظر شهروندان شرکت‌کننده بر ساخته سه مضمون پایه «نظارت»، «ثبات» و «سلامت» بازار مسکن است. دغدغه‌هایی مانند «کنترل بر روی قیمت مسکن» و «نظارت بر بنگاه‌های معاملات ملکی» برساننده «نظارت» بر بازار مسکن هستند. در زمینه «ثبات» بازار مسکن شهروندان شرکت‌کننده به دغدغه‌های «مشخص نبودن تعرفه اجاره‌بها، گرانی و تورم مسکن، رکود مسکن، و نبود ثبات قیمت در مسکن» اشاره داشته‌اند. سومین مضمون برساننده کیفیت «بازار مسکن» «سلامت» آن است. «رشوہ‌خواری، کلاه‌برداری، و تخلف و تقلب» برساننده‌های این مضمون هستند. در زمینه «تخلف و تقلب» شهروندان به دغدغه‌هایی چون «ساخت غیر اصولی، بی‌کیفیت بودن مصالح مورد استفاده، ساخت‌وساز بدون پروانه و بدون نظارت و عدم تحویل به‌موقع» نیز اشاره کرده‌اند.

۴.۲.۳. کالبد مسکن

از نظر شهروندان مشارکت‌کننده در این پژوهش «کالبد مسکونی» باکیفیت دربردارنده مضامین سازمان‌دهنده‌ای چون

«نو بودن»، «بزرگ بودن»، و «داشتن تأسیسات سالم» است: – **نو بودن:** تأکید بر مسکن نو از ابراز نگرانی شهروندان در زمینه «فرسوده بودن و مخروبه بودن مسکن و لزوم بازسازی و نوسازی مسکن» ناشی می‌شود.

– **بزرگ بودن:** در نظر گرفتن مضمون سازمان‌دهنده‌ای چون «بزرگ بودن» به این دلیل است شهروندان مشارکت‌کننده به نگرانی‌هایی چون «کوچک بودن مسکن، نداشتن پارکینگ، و کوچک بودن پارکینگ» اشاره کرده‌اند.

– **داشتن تأسیسات سالم:** این مضمون بر ساخته نگرانی‌هایی در زمینه «فاضلاب‌های خراب، کنتورهای خراب، آب ناسالم^{۳۷}، آب‌رسانی ضعیف، گازرسانی ضعیف، قطعی در برق‌رسانی، نبود تلفن، و نبود فاضلاب» است.

۴.۲.۴. محله مسکونی

از نظر شهروندان مشارکت‌کننده یک «محله مسکونی» باکیفیت واجد ویژگی‌هایی چون «فراخ بودن»، «نو بودن»، «آرام بودن»، «داشتن همسایگی رضایت‌بخش»، «زیبا بودن»، «امن بودن»، «دسترسی به خدمات عمومی» و «تمیز بودن» است. در ادامه مضامین پایه برساننده این مضامین سازمان‌دهنده بیان می‌شود: – **فراخ و نو بودن:** مضمون «فراخ و نو بودن» محله مسکونی برگردان دغدغه‌هایی چون «کوچه‌های تنگ، فرسوده و با ناهمواری فراوان، بافت فرسوده محیط، نبود رسیدگی به آسفالت کوچه، وجود منازل کهنه و قدیمی، و وجود زمین‌های مخروبه و متروکه» است.

– **آرام بودن:** «آرام بودن محیط مسکونی» دربردارنده دغدغه‌هایی چون «شلوغی شهر و عبور ماشین‌های سنگین، وجود گاوداری در محله، وجود پایانه‌ها در اطراف بافت مسکونی، و وجود انبار و کارگاه‌های صنعتی در محله» است.

– **همسایگی رضایت‌بخش:** در مضمون سازمان‌دهنده «همسایگی رضایت‌بخش» به وجود دغدغه‌هایی چون «مزاحمت برای

۳۶. دغدغه شهروندان مشارکت‌کننده در خصوص این مضمون شامل «گران و ناعادلانه بودن قبوض، لزوم تجدیدنظر در هزینه‌های قبوض، و لزوم اختصاص یارانه به قبوض» می‌شود.

۳۷. مضمون پایه آب ناسالم برگردان نگرانی‌های شهروندان در مورد «آب گچ دار و تلخ، آب آلوده، و آب تصفیه‌نشده» است.

عدم امکان راه‌اندازی ADSL در برخی محلات، دفتر پیشخوان دولت در محله، و وجود خدمات الکترونیک در محله» است. در آخر نیز می‌توان به دغدغه «کمبود مغازه و مراکز خرید» به منزله دغدغه‌های برساننده مضمون دسترسی به «خدمات تجاری» اشاره کرد.

- تمیز بودن: «تمیز بودن» محله مسکونی دربرگیرنده دغدغه‌هایی چون «نبود رعایت و نظافت بهداشت کوچه و محله، گذاشتن بی‌موقع زباله‌ها در کوچه، پخش شدن آشغال‌ها در کوچه، وجود جانوران موذی، لزوم قرار دادن سطل زباله سر کوچه، و لزوم فرهنگ‌سازی برای رعایت نظافت در محله» است.

۳.۴. دغدغه‌های برساننده مضامین پایه مسکن باکیفیت شهروندان

در این بخش به دغدغه‌های برساننده مضامین پایه مسکن باکیفیت از منظر شهروندان اصفهانی پرداخته شده است. از آنجا که از شهروندان در قالب سؤال باز خواسته شده بود سه مورد از دغدغه‌های خود در این زمینه را مطرح کنند، از بین ۱۸۰۶ نفر جمعیت نمونه، ۱۳۳۷ نفر حداقل یک دغدغه در مورد شهر اصفهان مطرح کرده‌اند که مجموعاً ۶۵ مورد دغدغه گردآوری شد. با توجه به آنکه هر پاسخ‌گو می‌توانست سه پاسخ به این سؤال دهد موارد گردآوری شده در پاسخ‌های افراد مختلف تکرار شده است. بر این اساس در «جدول ۷» تعداد تکرار هر یک از دغدغه‌ها عرضه شده است. همان‌گونه که مشاهده می‌شود «گرانی و تورم مسکن، رهن و اجاره بالا و نداشتن قدرت خرید و ساخت‌وساز مسکن» بیشترین تکرار را دارند. این موارد همگی جزء مضامین پایه مضمون فراگیر اقتصاد مسکن و مضمون سازمان‌دهنده هزینه مسکن در شبکه مضامین مسکن باکیفیت هستند و این نشان می‌دهد که بیشترین دغدغه شهروندان اصفهانی در زمینه کیفیت مسکن به بعد اقتصادی محدود

همسایه‌ها در زمان ساخت‌وساز، نبود فرهنگ آپارتمان‌نشینی و نداشتن همسایه خوب، پارک خودرو جلو در منازل، سروصدای همسایه‌ها، بی‌توجهی به همسایه و رفتار نامطلوب، نپذیرفتن افراد جدید در محله، برخورد نامناسب همسایگان، و مزاحمت همسایه» به منزله مضامین پایه اشاره می‌شود.

- امن بودن: مضمون «امن بودن» محله مسکونی دربردارنده نگرانی‌های شهروندان پیرامون «نزاع در محله، همسایه خلاف‌کار، لزوم ایجاد پاسگاه در محله، و وجود نگهبانی در کوچه‌ها» است.

- زیبا بودن: شهروندان مشارکت‌کننده «زیبایی» محله مسکونی را در سه مضمون پایه «نبود برجسب‌های تبلیغاتی»، «وجود فضای سبز جلو منازل» و «نمای ساختمان» معنا کرده‌اند. مضمون «نمای ساختمان» دربردارنده دغدغه‌هایی همچون «زیباسازی نماها، نمای یکسان و خسته‌کننده ساختمان‌ها، تنوع زیاد نماها، نابودی نمای ساختمان‌ها بر اثر آلودگی، و هماهنگی در نمای ساختمان‌ها» است.

- دسترسی به خدمات عمومی: مضمون سازمان‌دهنده «دسترسی به خدمات عمومی» شامل درخواست شهروندان مشارکت‌کننده در زمینه تجهیز محله مسکونی به خدماتی همچون «خدمات درمانی»، «خدمات آموزشی»، «خدمات الکترونیک»، «خدمات تجاری»، و «خدمات حمل‌ونقل» است. دسترسی به «خدمات درمانی» برگردان دغدغه‌هایی همچون «لزوم دسترسی محلی به مکان‌های درمانی، نبود داروخانه در محله و نبود پزشک در محله» است و دغدغه دسترسی به «وسایل حمل‌ونقل عمومی» بر ساخته مضامینی چون «نداشتن خط ویژه تاکسی» و «نبود خدمات حمل‌ونقل» در محله است. دسترسی به «خدمات آموزشی» شامل دغدغه‌های شهروندان در خصوص «ایجاد کارگاه‌های آموزشی محله‌محور و نبود امکانات فرهنگی و آموزشی در محله» است و دسترسی به «خدمات الکترونیک» نیز برگردان نگرانی‌هایی چون «عدم واگذاری خطوط اینترنت،

جدول ۷.

دغدغه‌های برسانندهٔ مضامین پایهٔ مسکن باکیفیت شهروندان اصفهانی، بر پایهٔ یافته‌های تحقیق.

می‌شود. در مجموع پرتکرارترین دغدغه‌های شهروندان اصفهانی در قالب مضمون فراگیر اقتصاد مسکن قابل توصیف است.

درصد تکرار	تکرار	دغدغه‌ها
۰٫۱۱	۲	مساکن نیمه‌کاره
۰٫۱۱	۲	مشکل نداشتن سند
۰٫۱۱	۲	نابسامانی مسکن
۰٫۱۱	۲	کوچک بودن پارکینگ‌ها
۰٫۱۱	۲	کوچه‌های تنگ و فرسوده با دست‌انداز فراوان
۰٫۰۵	۱	مشکل در بازسازی مسکن و همکاری نکردن شهرداری
۰٫۰۵	۱	هزینهٔ بالای نظام مهندسی
۰٫۰۵	۱	تفاوت امکانات
۰٫۰۵	۱	خالی بودن مساکن
۰٫۰۵	۱	مشکل حفظ و نگهداری از مساکن
۰٫۰۵	۱	نبود امنیت
۰٫۰۵	۱	کمبود زمین و فضا برای ساخت‌وساز
۰٫۰۵	۱	پیگیری امور ساختمانی
۰٫۰۵	۱	نبود فرهنگ آپارتمان‌نشینی
۰٫۰۵	۱	اجاره ندادن منزل به مجردها
۰٫۰۵	۱	کمبود مسجد
۰٫۰۵	۱	تحويل نشدن به موقع
۰٫۰۵	۱	زمین خالی بدون ساخت
۰٫۰۵	۱	فاضلاب‌های خراب
۰٫۰۵	۱	نبود راهکارها و ایده‌های جدید
۰٫۰۵	۱	تنوع زیاد نما
۰٫۰۵	۱	عبور ماشین سنگین از کوچه و سلب آرامش
۰٫۰۵	۱	لزوم ساخت‌وساز در مناطق محروم
۰٫۰۵	۱	کمبود مسکن برای مهاجران افغانی (کسی به آنها خانه نمی‌دهد)
	۱۸۲۹	مجموع

درصد تکرار	تکرار	دغدغه‌ها
۰٫۳۸	۷	قانونی نبودن اخذ اجاره‌بها (نداشتن تعرفهٔ مشخص)
۰٫۳۸	۷	روش‌های اخذشده از جانب شهرداری برای ساخت‌وساز
۰٫۲۷	۵	مصالح بی‌کیفیت
۰٫۲۷	۵	بی‌توجهی مسئولین (نداشتن کنترل روی قیمت‌ها)
۰٫۲۷	۵	قوانین دست‌وپاگیر ساخت‌وساز و سخت‌گیری شهرداری برای ساخت‌وساز
۰٫۲۷	۵	زندگی در منزل پدر
۰٫۲۷	۵	متوسطی وضعیت در این زمینه (بد نیست)
۰٫۲۲	۴	مزاحمت برای همسایگان موقع ساخت‌وساز (عقب‌نشینی)
۰٫۲۲	۴	به تأخیر انداختن ازدواج جوانان
۰٫۲۲	۴	نامطلوبی وضعیت در این زمینه
۰٫۲۲	۴	نداشتن پارکینگ در منازل
۰٫۱۶	۳	فقدان امکانات و تسهیلات لازم
۰٫۱۶	۳	کلاهبرداری در بازار مسکن
۰٫۱۶	۳	فقدان رسیدگی به بافت فرسوده و خانه‌های قدیمی
۰٫۱۶	۳	نداشتن همسایهٔ خوب
۰٫۱۶	۳	محدودیت تراکم ساختمان
۰٫۱۶	۳	آپارتمان‌نشینی بیش از حد
۰٫۱۱	۲	فقدان نظارت بر بنگاه‌های معاملات ملکی و خریدوفروش
۰٫۱۱	۲	کمبود بودجه در این زمینه
۰٫۱۱	۲	زیادی مستأجران
۰٫۱۱	۲	عدم هماهنگی در نمای ساختمان
۰٫۱۱	۲	شلوغی شهر

درصد تکرار	تکرار	دغدغه‌ها
۳۹٫۵۸	۷۲۴	گرانی و تورم مسکن
۲۰٫۵۶	۳۷۶	رهن و اجارهٔ بالا
۹٫۷۳	۱۷۸	نداشتن مسکن و قدرت ساخت‌وساز (مشکل خریدن مسکن)
۳٫۶۶	۶۷	بی‌خانگی جوانان (نگرانی از آیندهٔ جوانان)
۳٫۲۸	۶۰	سختی جواز گرفتن (پایان ساخت، طبقه، هزینه، ...)
۲٫۷۹	۵۱	کمبود مسکن
۲٫۰۸	۳۸	کیفیت پایین مسکن (مسکن‌های مخروبه، فرسوده، و نامناسب)
۱٫۹۷	۳۶	هزینه‌های ساخت‌وساز (گرانی مصالح و تعمیرات)
۱٫۶۹	۳۱	کم بودن خدمات بانک مسکن (بالا بودن اقساط وام مسکن)، نداشتن توان پرداخت اقساط، نبود وام مناسب
۱٫۵۹	۲۹	نداشتن منزل دلخواه (کوچکی، مکان نامناسب، فرسودگی، کم‌آبی، ...)
۱٫۳۷	۲۵	ساخت غیر اصولی (بدون پروانه، بدون نظارت)
۱٫۳۱	۲۴	مطلوبی وضعیت در این زمینه
۱٫۰۴	۱۹	رکود بازار مسکن
۰٫۶۶	۱۲	ساخت‌وسازهای بی‌رویه (برج‌های چندطبقه و متراکم)
۰٫۵۵	۱۰	مشکلات مسکن مهر (عدم تحويل به موقع، ندادن وام، دور بودن، عدم رسیدگی)
۰٫۵۵	۱۰	نبود ثبات قیمت در مسکن (ضابطه‌مند نبودن)
۰٫۵۵	۱۰	عوارض بالا
۰٫۵۵	۱۰	خانه‌های قولنامه‌ای
۰٫۳۸	۷	وضعیت نامطلوب مستأجران (سختی جابه‌جایی، نیافتن منزل دلخواه، تمدید مدت اجاره، ...)



۵. نتیجه‌گیری

یافتن بر وجوهی است که کیفیت زندگی در مسکن موجود در شهر را تنزل داده است. بر این اساس در بخش دوم این مطالعه به این موضوع پرداخته شده که چه وجهی از مسکن برای شهروندان اصفهان دغدغه ایجاد کرده است. در این بخش با طرح پرسشی باز تحت عنوان «برای یک زندگی شهری باکیفیت چه دغدغه‌هایی در خصوص مسکن دارید؟» به توصیف فهم مشارکت‌کنندگان از مسکن باکیفیت پرداخته شد و اطلاعات گردآوری‌شده، به شیوه تحلیل مضمون، صورت‌بندی گردید.

نتایج تحقیق نشان‌دهنده آن است که ارتقای این بعد از کیفیت زندگی در شهر اصفهان در گرو مدیریت است که سیاست‌ها، قوانین، بودجه، و اعتبارات را در این زمینه سامان بخشد. همچنین کالبد مسکن موجود در شهر اصفهان واجد ویژگی‌هایی چون نو بودن، بزرگ بودن، و داشتن تأسیسات سالم، گردد. به‌علاوه در حوزه اقتصادی مسکن بازار مسکن باید سالم، باثبات، و تحت نظارت باشد و هزینه‌های آن سامان یابد و در نهایت محله‌های مسکونی شهر اصفهان زیبا، امن، فراخ، نو، تمیز، آرام، و دارای دسترسی به خدمات عمومی باشند و روابط همسایگی بین ساکنان آن رضایت‌بخش باشد. افزون بر این، تکرار دغدغه‌هایی چون «گرانی و تورم مسکن و رهن و اجاره بالا و نداشتن قدرت خرید و ساخت‌وساز مسکن» در اولویت‌های سه‌گانه مربوط به مسکن حاکی از آن است که توجه به مقوله اقتصاد مسکن باید در اولویت برنامه‌ها قرار گیرد.

همان‌گونه که پیش‌تر اشاره شد استفاده از معیارها و استانداردهای تعریف‌شده در سنجش کیفیت زندگی و به طور مشخص کیفیت مسکن، معیارهای ثابتی را در اختیار پژوهشگر قرار می‌دهد که بعضاً روایی و پایایی آن‌ها تأیید شده است. همچنین با استفاده از این معیارها امکان مقایسه نتایج و تعمیم آن‌ها برای پژوهشگر فراهم می‌شود؛ اما اتکای صرف به این استانداردها و به‌کارگیری آن‌ها در بسترهای مطالعاتی مختلف بدون توجه به نیازها و تعاریف برآمده از هر بستر، شناخت و درک صحیحی از دغدغه افراد و فهم آن‌ها از موضوع به دست نمی‌دهد. بر این اساس در این مطالعه، پس از بررسی جایگاه مسکن در بین ابعاد مختلف کیفیت زندگی شهری، به دغدغه‌های ساکنان در مسکن شهری در شهر اصفهان پرداخته شده است.

قرار گرفتن موضوع مسکن در دومین اولویت در بین ابعاد مختلف برای داشتن زندگی باکیفیت در شهر اصفهان حکایت از آن دارد که مسکن در زیست اصفهان دارای اهمیت ویژه‌ای نزد شهروندان و برای آن‌ها مسئله‌ای گریبان‌گیر است. وقوف بر این موضوع مسئولیت مهمی برای متصدیان شهری از جمله برنامه‌ریزان و قانون‌گذاران (مسکن و شهرسازی)، متولیان اجرای قوانین (شهرداری و شورای شهر)، و متصدیان (مانند شرکت‌های ساخت‌وساز مسکن) در پی دارد که این بعد از زندگی شهروندان را ارتقا بخشند. چگونگی ارتقابخشی به این بعد مستلزم آگاهی

منابع و مأخذ

مسکن شهری بر مبنای قلمروهای درونی و بیرونی؛ مطالعه موردی: شهر بوشهر»، در *فصلنامه آمایش محیط*، ش ۳۲ (بهار ۱۳۹۵)، ص ۲۳-۳۹.
بزی، خداحم و عباس جواهری و ابوالفضل عبدالله‌پور حقیقی. «بررسی افتراق مکانی- فضایی محله‌های شهر زابل در برخورداری از شاخص‌های مسکن سالم»، در *جغرافیا و برنامه‌ریزی محیطی*، ش ۴۳ (پاییز ۱۳۹۰)، ص ۱۸۵-۲۰۲.

ابراهیم‌زاده، عیسی و جمیل قادرمرزی. «تحلیلی بر کیفیت مسکن محلات شهری، راهکاری جهت بهبود کیفیت زندگی شهروندان؛ مطالعه موردی: محلات شهر دهگلان»، در *جغرافیا و توسعه*، ش ۴۰ (پاییز ۱۳۹۴)، ص ۱۳۹-۱۵۶.
احدزاد روستی، محسن و همکاران «ارزیابی کیفیت مسکن در سطح نواحی شهر زنجان»، در *جغرافیای اجتماعی شهری*، ش ۴ (پاییز ۱۳۹۴)، ص ۱-۲۴.
اکبریان‌فر، فتح‌اله و زهره هادیانی و جهانگیر حیدری. «ارزیابی کیفیت ذهنی

بهمنی، افشین و صفر قائدرحمتی. «ارزیابی مسکن مهر از نظر شاخص‌های کیفی مسکن مناسب؛ نمونه موردی: مسکن مهر ۲۲ بهمن شهر زنجان»، در مجله جغرافیا و توسعه ناحیه‌ای، ش ۲۶ (بهار و تابستان ۱۳۹۵)، ص ۴۷-۶۵. پورمحمدی، محمدرضا و محمدتقی معبودی و هادی حکیمی. «بررسی و رتبه‌بندی مناطق شهری بر اساس شاخص‌های مسکن؛ نمونه موردی: ایران»، در فصلنامه مجلس و راهبرد، ش ۹۱ (پاییز ۱۳۹۶)، ص ۳۱۹-۳۴۲. حبیبی، داود و میثم مرزبان. «ارزیابی میزان رضایتمندی ساکنان مجتمع‌های مسکونی؛ نمونه مطالعه: مجتمع مسکونی محله پانصد دستگاه شهر دوگنبدان (گچساران)»، در دوماهنامه پژوهش در هنر و علوم انسانی، ش ۳ (اردیبهشت ۱۳۹۶)، ص ۷۳-۸۴.

دراگه ملی آمار. سرشماری نفوس و مسکن، در www.amar.org.ir بازدیدشده در خردادماه ۱۳۹۷.

ذبیحی، حسین و مهدی مرادی. «سنجش کیفیت محیط سکونت در محله نارمک تهران»، در پژوهش‌های شهری هفت‌حصار، ش ۶ (زمستان ۱۳۹۲)، ص ۵-۱۶.

ربانی، علی و مسعود کیانپور. «مدل پیشنهادی برای سنجش کیفیت زندگی؛ مطالعه موردی: شهر اصفهان»، در مسائل اجتماعی ایران، مجله دانشکده ادبیات و علوم انسانی دانشگاه خوارزمی، ش ۵۸-۵۹ (پاییز و زمستان ۱۳۸۶)، ص ۶۷-۱۰۸.

رضایی خبوشان، رضا و مرجان نعمتی‌مهر. «سنجش کیفیت محیط مسکونی در برنامه مسکن مهر بر اساس نشانگرهای کیفیت زندگی؛ مورد پژوهش: مسکن مهر شهر جدید پردیس»، در صفحه، ش ۶۹ (تابستان ۱۳۹۴)، ص ۵۳-۷۰.

رضوانی، محمدرضا و علی‌اکبر متکان و حسین منصوریان و محمدحسین ستاری. «توسعه و سنجش شاخص‌های کیفیت زندگی شهری؛ مطالعه موردی: شهر نورآباد، استان لرستان»، در مطالعات و پژوهش‌های شهری و منطقه‌ای، دوره ۱، ش ۲ (پاییز ۱۳۸۸)، ص ۸۷-۱۱۰.

سیف‌الدینی، فرانک و کرامت‌اله زاری و آزاده عظیمی. «تحلیل شکاف جغرافیایی کیفیت مسکن در مناطق ۲۲گانه شهر تهران»، در جغرافیا، دوره

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

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

جدید، ش ۳۹ (زمستان ۱۳۹۲)، ص ۲۱۲-۲۳۳.

شکرگزار، اصغر. توسعه مسکن شهری در ایران، تهران: انتشارات حق‌شناس، ۱۳۸۵.

شیعه، اسماعیل. دانشنامه مدیریت شهری و روستایی، تهران: انتشارات سازمان شهرداری‌ها، ۱۳۸۷.

عابدی جعفری، حسن و محمدسعید تسلیمی و ابوالحسن فقیهی و محمد شیخ‌زاده. «تحلیل مضمون و شبکه مضامین: روشی ساده و کارآمد برای تبیین الگوهای موجود در داده‌های کیفی»، در مجله اندیشه مدیریت راهبردی، ش ۱۰ (۱۳۹۰)، ص ۱۵۱-۱۹۸.

عزیزی، محمدمهدی. «جایگاه شاخص‌های مسکن در فرایند برنامه‌ریزی مسکن»، در نشریه هنرهای زیبا، ش ۱۷ (بهار ۱۳۸۳)، ص ۳۱-۴۲.

قالیباف، محمدباقر و مجتبی روستایی و مهدی رمضان‌زاده لسبویی و محمدرضا طاهری. «ارزیابی کیفیت زندگی شهری؛ مطالعه موردی: محله یافت‌آباد»، در جغرافیا، دوره جدید، ش ۳۱ (۱۳۹۰)، ص ۳۳-۵۳.

گروه پژوهشی مطالعات اجتماعی فرهنگی شهر جهاد دانشگاهی واحد اصفهان، تعیین اولویت‌های راهبردی اصفهان (تار) به کارفرمایی شهرداری اصفهان، ۱۳۹۴.

لطفی، صدیقه. «مفهوم کیفیت زندگی شهری، تعاریف، ابعاد و سنجش آن در برنامه‌ریزی شهری»، در فصلنامه جغرافیای انسانی، ش ۴ (۱۳۸۸)، ص ۶۵-۸۰.

لقمانی، حامد. «ارزیابی سطوح توسعه‌یافتگی مسکن با استفاده از روش تحلیل عاملی؛ نمونه مطالعاتی: شهرستان‌های ناحیه شمالی استان همدان»، در مطالعات محیطی هفت‌حصار، ش ۸ (تابستان ۱۳۹۳)، ص ۴۹-۶۰.

معاونت برنامه‌ریزی توسعه سازمان زیباسازی شهر تهران. کیفیت زندگی شهری، تهران: هنر معماری قرن، ۱۳۹۲.

ملکی، سعید و سیدرضا حسینی و الهام ویسی و صادق مختاری. «سنجش رضایتمندی شهروندان از کیفیت سکونتی طرح مسکن مهر؛ مطالعه موردی: شیرین‌شهر اهواز»، در نشریه پژوهش و برنامه‌ریزی شهری، ش ۲۳ (زمستان ۱۳۹۴)، ص ۱۵۵-۱۶۸.

Boyatzis, R.E. *Transforming Qualitative Information: Thematic Analysis and Code Development*, Sage, 1998.

McCrea, R. & T. Shyy & R. Stimson. "What is the Strength of the Link between Objective and Subjective Indicators of Urban Quality of Life?" applied research in *Quality of Life*, 1 (2006), pp. 79-96.