

برنامه‌ریزی فضایی ارتقای کیفیت محیط مسکونی مبتنی بر نتایج ارزیابی رضایت‌مندی ساکنان

مورد پژوهش: مسکن مهر شهر جدید پردیس^۱

رضا رضایی خبوشان^۲

مرجان نعمتی مهر^۳

دانشیار دانشکده معماری و شهرسازی، دانشگاه شهید بهشتی

دریافت: ۱۲ بهمن ۱۳۹۸
پذیرش: ۳۰ شهریور ۱۳۹۹
(صفحه ۹۶-۷۹)

کلیدواژگان: کیفیت محیط مسکونی، رضایتمندی از محیط مسکونی، فن تحلیل عرصه‌های تصمیم‌گیری، مسکن مهر پردیس، هسا.

چکیده

به منظور ارتقای سطح کیفی فضاهای مسکونی، در این پژوهش هدف کشف عوامل مؤثر بر کیفیت محیط مسکونی، ارتباط بین آن‌ها و بیان راهبردهایی به همین منظور است. کیفیت محیط مسکونی مفهومی پویا، پیچیده و چندبعدی است که از ابعاد مختلف کالبدی، اجتماعی، اقتصادی، و زیست‌محیطی شکل گرفته و از معیارهای مناسب ارزیابی کیفیت محیط مسکونی سنجش رضایتمندی ساکنان از آن محیط است. ماهیت این پژوهش کیفی است اما به دلیل استخراج معیارهای قابل‌اندازه‌گیری و تلفیقی از روش‌های سنجش کمی در قالب شیوه همبستگی استفاده شده است. با تبیین الگوی معادله‌های ساختاری، عوامل سازنده کیفیت محیط مسکونی با عنوان متغیرهای مستقل و حس رضایت با عنوان متغیر وابسته ارزیابی شده و سپس، بر اساس نتایج حاصل از سنجش رضایت محیط مسکونی، با استفاده از فن AIDA، راهبردهایی برای ارتقای کیفیت محیط تدوین گردیده است. نتایج پژوهش از سنجش رضایت از کیفیت محیط مسکونی مسکن مهر شهر جدید پردیس، هسا حاکی از نارضایتی از امنیت و محیط زیست محله مسکونی و از تسهیلات و ویژگی‌های کالبدی واحدمسکونی است؛ همچنین نتایج بر اهمیت

مسائل زیست‌محیطی و اجتماعی محله مسکونی و مقوله کالبدی واحد مسکونی دلالت می‌کند. با استفاده از فن تحلیل عرصه‌های تصمیم‌گیری، سناریوهای مختلف ارتقای کیفیت محیط مسکونی عرضه شد و سپس با ارزیابی آن‌ها، سناریویی که راهبرد آن توسعه متمرکز خدمات رفاهی عمومی و گذاران اوقات فراغت و همچنین توسعه شبکه معابر و زیرساخت‌هایی (سیستم فاضلاب و...) و بهبود وضعیت کیفی واحد مسکونی و امنیت محیط بود، با مزیت سناریویی برتر، برگزیده شد.

مقدمه

به علت نقش بسزای مسکن در رشد و توسعه اقتصادی، اجتماعی، و فرهنگی جوامع، یکی از اهداف دولت‌ها برنامه‌ریزی در جهت تأمین مسکن مورد نیاز شهروندان است. در کشور ما نیز همگام با بسیاری از کشورها، کاهش هزینه ساخت و تولید مسکن در بسیاری از برنامه‌های اقتصادی دولت در دهه‌های مختلف، با عناوینی چون



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

پرسش‌های تحقیق

۱. از دیدگاه ساکنان مسکن مهر شهر جدید پردیس، وضعیت عمومی کیفیت محیط و رضایتمندی از شرایط موجود سکونت‌ی در چه سطحی قرار دارد؟

۲. معیارهای مؤثر بر فرایند ارزیابی کیفیت محیط سکونت‌ی و رضایتمندی ساکنان مسکن مهر شهر جدید پردیس کدامند؟ میزان اهمیت و نحوه ارزش‌گذاری این معیارها نسبت به یکدیگر از دید ساکنان چگونه است؟

۳. چه راهبردهایی باعث ارتقای کیفیت محیط مسکونی مسکن مهر شهر جدید پردیس، هسا می‌شود؟

مسکن حداقل، مسکن اجتماعی، اجاره به شرط تملیک، مسکن مهر، و... پی‌گیری شده است؛ اما متأسفانه آنچه در همه این رویکردها مشترک است تنزل مسکن به واحدهای مسکونی بی‌کیفیت و نگاه صرفاً کمی به آن است که عمدتاً در خارج از شهرها ساخته شده و از همان ابتدا، به دلیل فقدان بسیاری از کیفیت‌های محیطی، با عنوان مجموعه‌های نیازمند تجدید حیات شهری بازساخته می‌شوند.^۴

اکثر مطالعات صورت‌گرفته در زمینه آسیب‌شناسی کیفیت محیط‌های مسکونی از افول وجوه کیفی محیط‌های سکونت و زیست به منزله محصول بلافصل این قسم برنامه‌ریزی‌ها حکایت دارند، از سوی دیگر، روند مذکور به نارضایتی ذهنی شهروندان، که مستقیماً در معرض عوارض و پیامدهای سیاست‌های توسعه شهری و مسکن قرار دارند، منجر شده است. بروز طیف گسترده‌ای از این نارضایتی‌ها، که از افسردگی‌های روحی و روانی تا اشکال مختلف آشوب‌های شهری متغیر است، جست‌وجوی راه‌حل‌های مؤثر به منظور تخفیف آثار زیان‌بار ناشی از این رشد و توسعه را به یکی از مهم‌ترین دغدغه‌های مدیران و برنامه‌ریزان شهری تبدیل کرده است. در چنین بستر و زمینه‌ای، جمع‌کنی از اندیشمندان حوزه‌های مختلف علمی نظیر شهرسازی، جامعه‌شناسی، و علوم سیاسی بر رویکرد «ارتقای کیفیت سکونت»، به منزله رهیافتی برای دستیابی به هدف «حیات مطلوب شهری»، تأکید کرده‌اند. اهداف اصلی این رویکرد در دو محور بهبود شرایط کالبدی محیط سکونت و تصورات ذهنی شهروندان از وضع کیفی محیط زندگی خویش تبیین و تعریف می‌شود. بدیهی است در چارچوب هدف‌گذاری یادشده شکل آرمانی زندگی در محیط‌های مسکونی شهری با تلاقی دو غایت یعنی شرایط مطلوب کالبدی/ محیطی و برداشت مثبت ساکنان نسبت به جوانب عینی و قابل‌مشاهده محیط تحقق می‌یابد. برای تحقق این هدف لازم است سطح رضایتمندی ساکنان از هریک از مؤلفه‌ها و متغیرهای مربوط به وضعیت کیفی محیط سکونت‌شان در قالب امتیازهای کمی تعیین شود تا در صورت وجود تفاوت معنی‌دار بین این امتیازات با آستانه کیفی قابل‌قبول، راهکارهای مؤثر بر ارتقا و بهبود کیفیت آن مؤلفه خاص طراحی و تدوین شود. در این مسیر نکته‌حایز اهمیت شناخت ترجیحات ساکنان در مورد کیفیت‌ها و ارزش‌های محیطی است تا بتوان، با اولویت‌بندی راهکارهای اقدام، به تفکیک هریک از مؤلفه‌های مورد نظر پرداخت. در این میان

۴. نک:

A. Tallon, *Urban Regeneration and Renewal*; M. Jones & G. Evans, *Analysis & Evaluation of a Housing Policy*.

حال توسعه از کیفیت نازل محیط مسکونی تأثیر می‌پذیرند. علاوه بر این، کمبود زیرساخت‌ها و امکانات شهری و به‌طور کلی کیفیت پایین نواحی محلی از ویژگی‌های شهرهای کشورهای در حال توسعه است. از سوی دیگر، کیفیت محیط مسکونی، به‌منزله یکی از الزامات اولیه کیفیت زندگی، دربرگیرنده احساس رفاه، آسایش، و رضایت مردم از عوامل کالبدی-فضایی، اجتماعی-اقتصادی، زیست‌محیطی و سمبلیک محیط زندگی‌شان است. به بیان دیگر در توجه به کیفیت محیط نه‌تنها به حوزه برآورده‌سازی نیازهای مادی انسان دقت می‌شود، بلکه تأمین و ارتقای ظرفیت‌های اجتماعی و توسعه اجتماعات نیز مورد توجه است. بنابراین بهبود و ارتقای کیفیت محیط مسکونی به یکی از اهداف اصلی سیاست‌گذاران و برنامه‌ریزان شهری تبدیل شده است. با توجه به پیچیدگی و ابهام در تعریف کیفیت محیط مسکونی، در این قسمت کیفیت محیط مسکونی و نظریه‌های مربوط به رضایت از محیط مسکونی بررسی می‌شود.

۱.۱. کیفیت محیط مسکونی

به دلیل غیرایستا و مطلق بودن ویژگی‌های کیفیت محیط مسکونی، مفهوم آن پیچیده و نسبی است، به گونه‌ای که این مفهوم در میان کشورها و در دیدگاه‌های صاحب‌نظران تفاوت دارد. پیچیدگی مفهوم کیفیت مسکن نشان‌دهنده این است که مفهوم آن پویا، نسبی است و به جنبه‌های گوناگونی از قبیل اجتماعی و اقتصادی، خصوصیات شخصی ساکنان، شاخص‌های رفاهی یک جامعه، و شرایط زندگی مردم آن جامعه وابستگی دارد.^۵ رویکردهای مختلفی برای بررسی و مطالعه کیفیت محیط‌های مسکونی وجود دارد که هر یک منتج از یک دیسپلین خاص نظیر انسان‌شناسی، معماری، اقتصاد، طراحی محیطی، جغرافیا، روان‌شناسی، و جامعه‌شناسی و حاصل کاربرد مفاهیم بسط موضوعات مربوط به آن افق فکری است.^۶

شاید یکی از عوامل مؤثر در شکل‌دهی به اولویت‌های سکوتی و به طور کلی ادراک افراد از شرایط کیفی محیط سکونت‌شان، خصوصیات شخصی آن‌ها (نظیر سن، جنس، سطح تحصیلات، نوع شغل، و مدت زمان سکونت در محیط و...) باشد.

برنامه مسکن مهر آخرین سیاست تأمین مسکن در دولت نهم بود، که به اعتقاد بسیاری از صاحب‌نظران آنچه در برنامه‌ریزی و طراحی این مجموعه‌های مسکونی کمتر به آن توجه شد، رعایت اصول و معیارهای مربوط به کیفیت محیط مسکونی و نقش آن در ارزیابی مثبت ساکنان نسبت به وضعیت سکونت خویش بود. پیامد نامطلوب این بی‌توجهی شکل‌گیری محیط‌های مسکونی سرد و بی‌روح و فاقد شرایط لازم برای رفع نیازهای همه‌جانبه ساکنان آن و لاجرم زمینه‌ساز بیگانگی افراد با محیط زندگی خویش است و همچنین وجود سطح بالای تراکم جمعیتی و ساختمانی در این سکونت‌گاه‌ها می‌تواند بستر و زمینه مساعد در جهت شکل‌گیری ناهنجاری‌ها و آسیب‌های اجتماعی را فراهم کند و مستقیماً بر ادراک افراد از میزان امنیت و ایمنی محیط سکونت‌شان تأثیر بگذارد. مجموعه این مسائل و عوارض برنامه‌ریزی فضایی برای تجدید ساختار محیط، به منظور کاهش آسیب‌پذیری، آن را به ضرورتی انکارناپذیر تبدیل می‌کند. پروژه مسکن مهر در شهر جدید پردیس به علت وسعت و موقعیت آن و تأثیری در زندگی ساکنان گذاشته می‌تواند بستری برای پیاده‌سازی ارزیابی میزان کیفیت محیط، سنجش رضایتمندی، بررسی معیارهای مؤثر بر کیفیت محیط، میزان اهمیت هریک از این معیارها، و عرضه راهکار از سوی برنامه‌ریزان برای ارتقای کیفیت محیط باشد. این مهم ضرورت انجام این تحقیق را در فرایند برنامه‌ریزی ارتقای کیفیت محیط مسکونی مسکن مهر شهر جدید پردیس نشان می‌دهد.

۱. مبانی نظری

میزان قابل توجهی از ساکنان نواحی شهری در کشورهای در

۵. نک:

T. Carnesco & D. Abraham,
"Social Indicators of Housing
Quality Indicators".

۶. نک:

Kazanori Hokao, Jian Ge,
"Research on Residential
Lifestyles in Japanese
Cities from the Viewpoints
of Residential Preference,
Residential Choice and
Residential Satisfaction".

نیز توجه می‌شود. از میان مطالعات در خصوص مبحث عوامل سازنده کیفیت محیط مسکونی، می‌توان به چهارمین گزارش انجمن مشورتی برنامه‌ریزی کالبدی اشاره کرد که در آن به چهار ارزش عمده مربوط به کیفیت زیستگاه‌ها اشاره می‌شود که شامل کیفیت نگهداری محیط، بهداشت محیط، ایمنی، و تنوع فضایی^{۱۱} هستند. ویژگی‌های مهم اجتماعی- روان‌شناختی محیط‌های مسکونی به این شرح هستند: از حس اجتماع^{۱۲}، ازدحام و شلوغی^{۱۳}، و مخاطرات ایمنی اجتماعی^{۱۴}، و قابل دسترس بودن امکانات و خدمات^{۱۵}.

از دیگر مباحث مرتبط به مفهوم کیفیت محیط مسکونی، که پژوهشگران به مطالعه آن پرداخته‌اند، ارتباط آن با رفاه است، برخی از پژوهشگران با مطالعات خود ثابت کردند بین کیفیت محیط و رفاه ارتباط ویژه‌ای وجود دارد، مارانس از جمله پژوهشگرانی است که ثابت کرد کیفیت محله بر رفاه فردی و خانوادگی تأثیر بسزایی دارد^{۱۶}. به همین ترتیب، پاسیون به سنجش کیفیت محیط‌های مسکونی مختلف می‌پردازد و تأکید دارد که افزایش کیفیت محیط‌های مسکونی به معنی افزایش رفاه فردی است^{۱۷}. در مطالعه دیگری کورنول و سیرژی سه مدل مفهومی^{۱۸} را ارزیابی کردند و نتیجه پژوهش آنان این است که رضایت کیفیت محیط مسکونی بر رضایت و رفاه عمومی در زندگی تأثیر می‌گذارد^{۱۹}. کهلمبر، و دیگران نیز تأکید می‌کنند که بهبود سلامتی رابطه مستقیم و قوی با بهبود کیفیت محیط مسکونی دارد^{۲۰}. گالستر و هسر یک مدل تفسیری^{۲۱} را از رضایت محیط مسکونی بر مبنای خصوصیات ذهنی ساکنان، خانه‌ها^{۲۲}، و محیط همسایگی آن‌ها بسط داده‌اند. بر اساس یافته‌های آن‌ها، ویژگی‌های ذهنی ساکنان، خانه، و محله ارتباط مستقلی^{۲۳} با ابعاد مختلف رضایت مسکونی دارند^{۲۴}. نتایج همه این مطالعات اثبات می‌کنند که رابطه خطی و قوی‌ای بین کیفیت مناطق مسکونی و رفاه ساکنان وجود دارد^{۲۵}.

از مطالب بالا می‌توان به این نتیجه رسید که

بر این اساس، در رشته‌های مختلف علمی از روش‌های متنوعی برای سنجش کیفیت محیط مسکونی استفاده می‌شود و این روش‌ها وابسته به مشخصات و یا مجموعه‌ای از صفات، شامل بررسی روابط بین فردی، اجتماعی، کالبدی، و اقتصادی، هستند که با توجه به آن‌ها به تحلیل و سنجش کیفیت محیط مسکونی می‌پردازند^۷.

کیفیت مسکن به دو ویژگی اصلی یکی سکونت در واحد مسکونی و دیگری به ویژگی‌های اجتماعی و فرهنگی محیط مسکونی متمرکز است^۸. ویژگی اول صرفاً عینی و منعکس‌کننده ویژگی‌های کالبدی خوابگاهی، عملکردی، فنی، و اجزای سازه ساختمان است. ویژگی دوم رویکرد در درون آن است که با تمرکز بر روی نقطه ذهنی فرد و با استفاده از یک یا چند روش تحقیق جامعه‌شناختی و روانی به جست‌وجو تجربه مردم می‌پردازد. در این رویکرد تمرکز بر روی واکنش بین ساکنان و محیط اطراف است، که چگونگی رابطه ساکنان و تجربه روزانه آن‌ها از محیط را قضاوت می‌کند^۹.

دیدگاه‌های متنوعی در مورد کیفیت محیط مسکونی وجود دارد که می‌توان آن‌ها را به دو دسته عمده تقسیم کرد. دیدگاه اول را از سال ۱۹۷۶ کمپل، کانورس، و راجرز معرفی کردند، آن‌ها معتقدند که محیط‌های زندگی مردم را می‌توان به صورت محیط‌های مسکونی متشکل از واحد مسکونی و محله (اجتماعی که مسکن و محله در آنجا قرار گرفته)، مفهوم‌سازی کرد. بنابراین علاوه بر کالبد مسکن، جنبه‌های اجتماعی محله مسکونی نیز می‌تواند به‌منزله یکی از خصوصیات محیط‌های مسکونی مورد توجه باشد^{۱۰}. دومین دیدگاه به عوامل محیطی تمرکز دارد، عوامل محیطی از نوع آلودگی‌های محیطی و یا عوامل مربوط به کالبد محیط هستند. از سوی دیگر، یافته‌های مطالعات مختلف نشان می‌دهد که کیفیت محیط محلی نه تنها با عوامل کالبدی تعیین می‌شود، بلکه در بررسی آن به عوامل اجتماعی- روان‌شناختی محیط

۷. نک:

I. Ambrose, "Approaches to Housing Evaluation"; T.L. Duncan, "Measuring Housing Quality - a Study of Methods".

۸. نک:

A. Ozsoy & G. Gokmen, "Space Use, Dwelling Layout and Housing Quality: an Example of Low-cost Housing in Istanbul".

۹. نک:

R.J. Lawrence, "Housing Quality: An Agenda for Research".

۱۰. نک:

A. Campbell, et al, *The Quality of American Life: Perceptions, Evaluations and Satisfaction*.

۱۱. نک:

R. Van Poll, *The Perceived Quality of the Urban Residential Environment: A Multi-Attribute Evaluation*.

۱۲. نک:

Campbell, et al, *ibid*.

۱۳. نک:

A. Baum & P.B. Paulus, "Crowding".

۱۴. نک:

D.A. Lewis & M.G. Maxfield, "Fear in the Neighborhoods: An Investigation of the Impact of Crime".

۱۵. نک:

F. Carp & R. Zawadski & H. Shokron, "Dimensions of Urban Environmental Quality".

یک محیط مسکونی باکیفیت القاکننده حس رفاه و رضایتمندی به ساکنان از طریق خصوصیات کالبدی، اجتماعی، و اقتصادی است.^{۲۶}

چنین محیطی متضمن زندگی باکیفیت و پشتیبان اصلی فعالیت‌های اقتصادی، اجتماعی، و فرهنگی است. به طوری که امروزه ارتقای کیفیت محیط سکونت به یکی از اهداف اساسی سیاست‌گذاری و برنامه‌ریزی شهری تبدیل شده است.^{۲۷} کیفیت محیط مسکونی شهری مفهومی واجد ارزش ذهنی محسوب می‌شود. این ارزش به واسطه ارزش «محیط مسکونی شهری» که دربردارنده ویژگی‌های اساسی نظیر رضایتمندی فردی از مسکن، محله و همسایگان است، تعیین می‌شود. بدین ترتیب ارزش ذهنی کلی محیط مسکونی شهری، معادل مجموع ارزیابی‌های صورت‌گرفته، از ویژگی‌ها و مؤلفه‌های سازنده محیط است.^{۲۸}

۱.۱.۱. رضایتمندی از کیفیت محیط مسکونی

برای ارزیابی عملکرد مسکن، یک معیار مناسب، که در طول دهه‌ها توسعه یافته، مفهوم رضایتمندی از محیط مسکونی است.^{۲۹} پژوهشگران حیطه رضایتمندی مسکونی ادراکات خانواده از محیط زندگی خود، شامل خانه، واحد همسایگی، و محله، را از طریق تقسیم عوامل توضیحی ویژگی‌های کاربران (اعم از شناختی یا رفتاری) و ویژگی‌های محیطی بررسی می‌کنند؛ زیرا تأثیرگذارترین سطح رضایتمندی از محیط مسکونی مربوط به درک افراد از محیط است.^{۳۰} سنجش رضایت مسکونی تفاوت بین موقعیت‌های واقعی و مطلوب مسکن خانوار را روشن می‌کند و نبود تناسب بین نیازهای مطلوب واقعی مسکن خانوارها باعث ایجاد استرس و نارضایتی در محله اقامت می‌شود.^{۳۱} بدین ترتیب، ارزیابی رضایتمندی یک نیاز مستمر برای تعیین مناسبیت اقامت محیط ساکنان با توجه به انتظارات، نیازها، و اهداف ساکنان است و واکنش مردم

نسبت به محیط زندگی‌شان را منعکس می‌کند.

سنجش میزان رضایت از سکونتگاه پیچیده و به بسیاری از عوامل بستگی دارد.^{۳۲} با بررسی و مرور ادبیات مربوط به رضایت از محیط مسکونی مشخص شده که درک میزان رضایت از سوی هر شخص و در شرایط مختلف شخصی، اجتماعی، اقتصادی، فرهنگی، و فیزیکی متفاوت است و اضافه کردن ویژگی‌های شخصی به تجزیه و تحلیل‌ها قدرت پیش‌بینی را بالاتر می‌برد.^{۳۳}

گستر رضایت را فاصله بین نیازهای واقعی مصرف‌کنندگان و آرزوهای آن‌ها تعریف می‌کند. با مرور ادبیات، ارزیابی رضایتمندی از محیط مسکن اغلب با سه دسته از ویژگی‌های افراد و محیط تعیین می‌شود:^{۳۴}

۱. ویژگی‌های فرد یا خانوار مانند: مشخصات شخصی و اجتماعی و اقتصادی فرد،
۲. ویژگی عینی از محیط مانند: مشخصات واحد مسکونی و محله مسکونی،
۳. ادراکات و ارزیابی افراد از محیط مسکونی.

بنابراین رضایت مسکونی دارای یک ساختار شناختی پیچیده است که در «جدول ۱» نمونه‌ای از مطالعات و تحقیقات انجام‌شده، همراه با مقیاس طرح آن، نشان داده شده است.

۲.۱. چهارچوب مفهومی برای سنجش رضایتمندی از کیفیت محیط مسکونی

رضایتمندی از محیط مسکونی به میزان رضایت در دو معیار واحدهای مسکونی و محله به‌طور مستقیم و به ویژگی‌های شخصی، فرهنگی، اجتماعی و جز آن مخاطب به‌طور غیرمستقیم بستگی دارد. ویژگی‌های شخصی صرفاً به‌صورت مستقیم بر رضایتمندی کلی سکونت نقش ندارند، بلکه به‌صورت کلی یا جزئی، به دلیل اثرشان بر روی ارزیابی ذهنی فرد، از جنبه‌های محدودشده محیط فیزیکی یا اجتماعی، در سطوح رضایتمندی

۱۶. نک:

R.W. Marans, "Understanding Environmental Quality through Quality-of-life Studies: the 001 DAS and Its Use of Subjective and Objective Indicators".

۱۷. نک:

M. Pacione, "Urban Environmental Quality and Human Wellbeing: A Social Geographical Perspective" 18. conceptual models

۱۹. نک:

M.J. Sirgy & T. Cornwell, "How Neighborhood Features Affect Quality of Life".

۲۰. نک:

S. Kahlmeier, et al, "Perceived Environmental Housing Quality and Well-being of Movers".

21. explanatory model
22. dwellings
23. independent

۲۴. نک:

G.C. Galster & G.W. Hesser. "Residential Satisfaction: Compositional and Contextual Correlates".

۲۵. نک:

E. Alkay, "The Relationship between Environmental Quality Level and Housing Sales Prices in the Istanbul Metropolitan Area".

۲۶. نک:

J. Lansing & R. Marans, "Evaluation of Neighbourhood Quality".

۲۷. نک: Kazanori Hokao & Jian Ge, ibid.
۲۸. نک: Van Poll, ibid.
۲۹. نک: D. Amole, "Residential Satisfaction in Students Housing".
۳۰. نک: M. Lu, Determinants of Residential Satisfaction: Ordered Logit vs, Regression Models".
۳۱. نک: Lu, ibid; E. Morris & M. Winter, "A Theory of Family Housing Adjustment".
۳۲. رایبرت گیفورد، «روان‌شناسی محیط‌های مسکونی»، ص ۹۸. 33. Van Poll, ibid, p. 22.
۳۳. نک: G. Galster, "Identifying the Correlates of Dwelling Satisfaction an Empirical Critique"; L. Diaz-Serrano, "Housing Satisfaction, Homeownership and Housing Mobility: a Panel Data Analysis for Twelve EU Countries"; P. Baiden, et al, "An Assessment of Residents' Housing Satisfaction and Coping in Accra, Ghana"; IA. Addo, "Assessing Residential Satisfaction among Low-income Households in Multi-habited Dwellings in Selected Low Income Communities in Accra".

جدول ۱. عوامل رضایت مسکونی در مطالعات، تدوین: نگارندگان.

کل سهیم می‌شوند^{۳۵}. بدین ترتیب، همان‌طور که در «ت ۱» نشان داده شده، هر فردی احساس رضایت یا نارضایتی خود را بر اساس ارزیابی از معیارهای سازنده سکونتگاه واقعی ابراز می‌کند که در این فرایند تأثیر خصوصیات شخصی، خانوار، شرایط اجتماعی-اقتصادی، و جز آن هر مخاطب بر نحوه ادراک او اجتناب‌ناپذیر است.

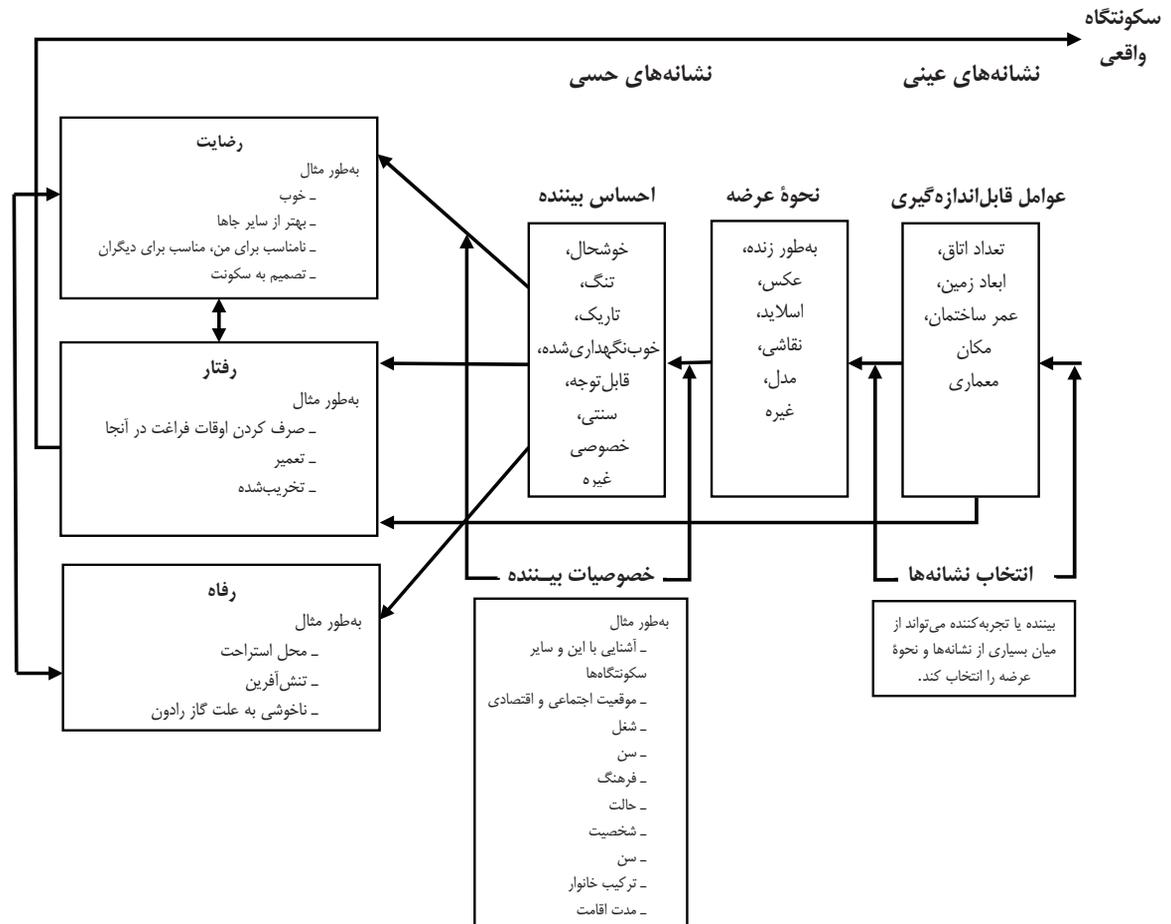
با توجه به آنکه مفهوم کیفیت محیط مسکونی سلسله‌مراتبی است در ارائه نهایی مدل از یک مدل سلسله‌مراتبی استفاده شده است که در سطح مقیاس مکانی به دو سطح واحد مسکونی و محله تقسیم شده است و در گام بعدی مؤلفه‌های سازنده کیفیت محیط و کیفیت زندگی به سلسله‌مراتبی از سطح بالا تا مقوله سپس به معیار و در نهایت به نشانگر تقسیم‌بندی می‌شوند. «ت ۲» نشان‌دهنده این نظام سلسله‌مراتبی و نشانگرهای سنجش آن است.

مطالعه	مقیاس	عوامل رضایتمندی
Vera-Toscano & Ateca-Amestoy, "The Relevance of Social Interactions on Housing Satisfaction".	فضای مسکونی واحد همسایگی محله	نوع مالکیت، اولویت‌بندی ارزش‌ها، مسکن مناسب، مسکن عمومی/خصوصی اتاق، دسترسی به خدمات عمومی، شکل مزاحمت‌ها، واکنش با همسایه اجتماعی با همسایگان
Hur & Morrow-Jones, "Factors that Influence Residents' Satisfaction with Neighborhoods".	محله	ایمنی، خدمات دولت محلی، پاکیزگی، درختان، دسترسی به فروشگاه‌ها برای عابران پیاده، ترافیک، ترکیب نژادی، فاصله از کار، مسافت از خانواده و دوستان، دسترسی به فرصت‌های سرگرمی، مشکلات تقریبی، تراکم مسکن، فعالیت‌های اجتماعی، ارتباط اجتماعی
Adriaanse, "Measuring Residential Satisfaction: a Residential Environmental Satisfaction Scale (RESS)".	فضای مسکونی محله	نگهداری درست فضای سکونت، طراحی خانه راحت، محیط خشنود مسکن، محدوده محله، انسجام، اختلاط اجتماعی، عدم دلخوری، تماس با همسایگان، احساس خانه
Kearney, "The Significance of Neighbourhood".	محله	تراکم، نزدیکی به طبیعت، استفاده از فضای مشترک، نمایشی از خانه
Elsinga & Hoekstra, "Homeownership and Housing Satisfaction".	فضای مسکونی عرضه مسکن	نوع مالکیت، شاخص کیفیت مسکن، نوع سکونت، تعداد اتاق، کمبود فضا در محیط مسکونی، هزینه مسکن
Parkes, et al, "What Makes People Dissatisfied with Their Neighbourhoods?".	محله	دسترسی به تسهیلات محله، ظاهر کلی محله، تسهیلات سرگرمی، سروصدا، جوامع دوستانه، کیفیت مدارس، کیفیت حمل‌ونقل عمومی، روشنایی خیابان، جرم، ارتباط همسایگان، ایمنی، شادابی جامعه
Day, "Choosing a House: the Relationship between Dwelling Type, Perception of Privacy and Residential Satisfaction".	فضای مسکونی محله	انتخاب، محل اقامت، فضای اطراف خانه، حریم خصوصی، بازدید، فضای داخلی
Lu, Determinants of Residential Satisfaction: Ordered Logit vs, Regression Models".	فضای مسکونی محله	مسکن مناسب، اتاق استرس، هزینه مسکن به درآمد، مسکن عمومی/خصوصی، مرکز شهر/حومه شهر، شکل مزاحمت در محله، سرشماری
Turkoglu, "Residents' Satisfaction of Housing Environments: the Case of Istanbul, Turkey".	فضای مسکونی محله	دسترسی به مرکز شهر و خدمات عمومی، در دسترس بودن خدمات تفریحی و آموزشی و رضایت همسایه، مشکلات محیطی، شرایط کالبدی خانه و تراکم خانه، کنترل هوا مسکن
Aragones, et al, "Perception of Territory and Social Identity".	فضای سکونتی محله	ارتباط با همسایگان، کیفیت مسکن، ناامنی شهری، راحتی، ازدحام بیش‌ازحد خانه
Aragones, et al, ibid.	فضای سکونتی محله	ارتباط با همسایگان، ایمنی شهر، تأسیسات سلامت، خدمات زیربنایی، ازدحام جمعیت
Amrigo & Aragones, "Residential Satisfaction in Council Housing".	فضای سکونتی محله	تأسیسات زیربنایی مسکونی، ارتباط با همسایگان، ایمنی شهر، تأسیسات محله، فرسایش، ارتباط با جهان خارج، فعالیت شهری و سروصدا، فضای باز و طبیعی

۲. روش‌شناسی

از کیفیت محیط، با نظر به مدل تحقیق است و قصد آن است که این بررسی مبنای تدوین راهبردهای ارتقای کیفیت محیط مسکونی قرار گیرد، روش مدل‌سازی معادلات ساختاری^{۳۶} برای این تحقیق انتخاب شد. مدل معادلات ساختاری یک ساختار علی خاص بین مجموعه‌ای از سازه‌های مشاهده‌نشده است و از دو مؤلفه تشکیل شده است: یک مدل ساختاری که ساختار علی بین متغیرهای پنهان را مشخص می‌کند و یک مدل اندازه‌گیری که روابطی بین متغیرهای پنهان و متغیرهای مشاهده‌شده را تعریف می‌کند^{۳۷}. مدل‌سازی معادله ساختاری را

اگرچه ماهیت این پژوهش کیفی است، به دلیل استخراج معیارهای قابل‌اندازه‌گیری و کمی شدن آن‌ها، تلفیقی از روش و فنون کمی و کیفی در قالب شیوه همبستگی استفاده شده است. نظام گردآوری اطلاعات در حوزه اجتماع از طریق پرسش‌نامه است. علاوه بر این، بر پایه پیمایش میدانی، اطلاعات مرتبط با همه عناصر کیفیت محیط در محدوده مورد مطالعه، متناسب با نیازها، برداشت و ثبت گردید. با توجه به هدف پژوهش حاضر که واکاوی و بررسی متغیرهای پنهان شکل‌گرفته در ذهن ساکنان



35. Galster and Hesser, ibid, p. 738.

36. SEM: Structural Equation Model

۳۷. نک: آرش حبیبی، آموزش کاربردی SPSS

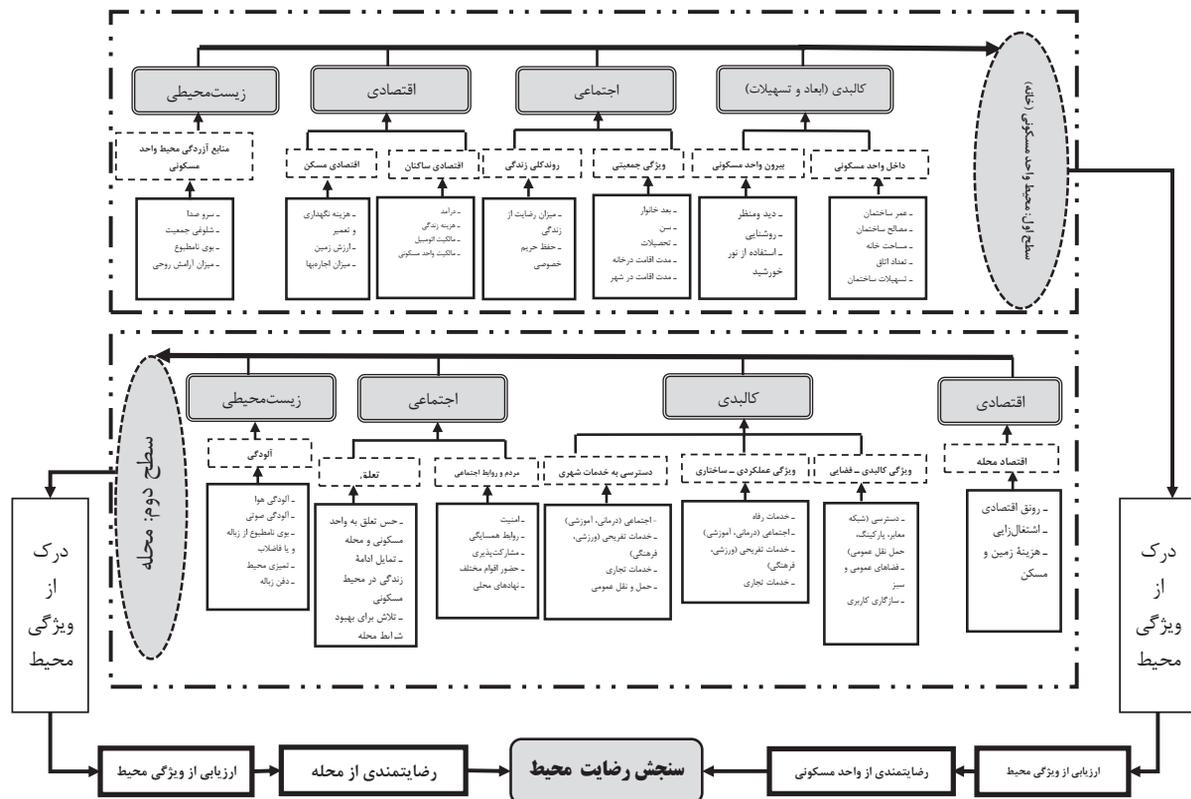
ت ۱. مدل مراحل ادراک رضایت یا نارضایتی شخص از محل سکونت، برگرفته از: گیفورد، «روان‌شناسی محیط‌های مسکونی»، ص ۷۸.

۱.۲. معرفی یک مدل ساختاری

به منظور ارزیابی نهایی الگوی نظری پژوهش و تعیین رابطه وابستگی میان متغیرهای مستقل و وابسته به صورت همزمان از روش چندمتغیره «مدل معادلات ساختاری» استفاده شده است که به صورتی ترکیبی از تحلیل عاملی و تحلیل مسیر بهره می‌گیرد. سه مزیت اصلی استفاده از روش یادشده در این پژوهش، ارزیابی همزمان روابط چندگانه و روابط وابستگی آن‌ها، تحلیل روابط وابستگی در متغیرهای پنهان، و بهبود برآورد آماری با در نظر گرفتن خطای اندازه‌گیری است^{۴۳}. بنابراین مدلیابی معادلات ساختاری یک روش تحلیل چندمتغیری بسیار کلی و نیرومند از خانواده رگرسیون چندمتغیری و به بیان دقیق‌تر بسط مدل خطی کلی^{۴۴} است که

می‌توان برای آزمون انواع مختلفی از مدل‌ها مانند مدل‌های رگرسیون، تحلیل مسیر^{۳۸}، مدل‌های تحلیل عاملی تأییدی^{۳۹}، مدل‌های عاملی مرتبه دوم، مدل‌های MIMIC (مدل‌های با شاخص‌های چندگانه و علل چندگانه)^{۴۰}، مدل‌های چندسطحی، مدل‌های گروه‌های چندگانه، و... به کار برد^{۴۱}.

از آنجاکه هدف غایی در این مقاله برنامه‌ریزی فضایی به منظور ارتقای کیفیت محیط مسکونی است، پس از تحلیل و بررسی رضایت محیطی مسکونی با استفاده از روش مدل معادلات ساختاری و مبتنی بر آن، مشکلات محیط مسکونی استخراج گردید؛ سپس از روش AIDA^{۴۲} در برنامه‌ریزی فضایی برای تدوین و انتخاب راهبردی بهینه استفاده شد. مزیت اصلی این روش تحلیل یکپارچه فضایی و نحوه برخورد آن با راهبردهای اصلی است.



- 38. path analysis
- 39. confirmatory factor analysis
- 40. Multiple Indicators and Multiple Causes
- ۴۱. نک: شهریار محسنین و محمد رحیم اسفیدانی، معادلات ساختاری مبتنی بر رویکرد حداقل مربعات جزئی به کمک نرم‌افزار Smart-PLS.
- 42. Analysis of Interconnected Decision Area
- ۴۳. نک: بهرام صادقی‌پور و وهاب مرادی، تحلیل آماری با نرم‌افزار SPSS & AMOS
- 44. general linear mode

ت ۲. مدل نظریه ارزیابی کیفیت محیط مسکونی، طرح و تدوین: نگارندگان.

به پژوهشگر امکان می‌دهد مجموعه‌ای از معادلات رگرسیون را به گونه‌ی هم‌زمان بیازماید^{۴۵}. آنچه این مدل‌سازی را قدرتمند می‌کند، یکی دقت بالای آن به لحاظ روش‌شناختی و دیگری نزدیکی بسیار آن با شرایط واقعی زندگی اجتماعی به لحاظ کاربردی است. مدل‌سازی معادلات ساختاری را می‌توان روشی کمی تلقی کرد که به پژوهشگر یاری می‌رساند تا پژوهش خود را از مطالعات نظری و تدوین چارچوب نظری گرفته تا تحلیل داده‌های تجربی، در قالبی چندمتغیره، سامان بخشد^{۴۶}.

از «تحلیل مسیر» روش آماری کاربرد ضرایب بتای استاندارد رگرسیون چندمتغیری در مدل‌های ساختاری در این مقاله استفاده گردید، زیرا هدف تحلیل مسیر به‌دست آوردن برآوردهای کمی روابط علی (هم‌کنشی یک‌جانبه یا کوارتیه) بین مجموعه‌ای از متغیرهاست. تحلیل مسیر جهت و شدت روابط متغیرهای تحقیق را نشان می‌دهد. مقادیری که جهت و میزان تأثیر میان متغیرها را نشان می‌دهند ضریب مسیر نامیده می‌شوند و به صورت قراردادی با حرف بتا (β) نمایش داده می‌شوند. ضرایب مسیر همان ضریب استانداردشده رگرسیون هستند. بنابراین برای تحلیل مسیر باید از رگرسیون خطی ساده استفاده شود. تحلیل مسیر تنها بر روی متغیرهای قابل‌مشاهده امکان‌پذیر است و اگر بخواهید بین ابعاد تحلیل مسیر را اجرا کنید، باید میانگین سوالات هر بعد را حساب کنید تا متغیر پنهان به یک متغیر قابل‌مشاهده تبدیل شود^{۴۷}. یکی از اهداف خرد این مقاله رتبه‌بندی و سنجش اهمیت هریک از معیارهای سازنده کیفیت محیط در سنجش رضایتمندی از محیط مسکونی است، بنابراین از روش تحلیل مسیر استفاده گردید.

۲.۲. معرفی روش AIDA

برای مقابله با مشکلات ناشی از نامعلومی، دانش ناکامل، و نتایج پیش‌بینی‌ناشدنی سیاست‌گذاری بخش عمومی، «رویکرد اختیار» طراحی شده است. رویکرد اختیار راهبردی است که

بر تحلیل مشکلات جاری و آتی سیستم برنامه‌ریزی تمرکز می‌کند و با تشخیص نامعلوم‌ها و اهمیت آن‌ها در یک فعالیت برنامه‌ریزی عملی کوتاه‌مدت و تصور آینده‌ای نزدیک، به عرضه‌سازوکارهای برنامه‌ریزی می‌پردازد. در این رویکرد به این موضوع که راه‌گشودن یک مشکل در چارچوبی وسیع‌تر با راه‌های گشودن سایر مشکلات در ارتباط است توجه شده و تصمیم‌سازی درباره‌ی این ارتباط نقش مرکزی خواهد داشت. به این منظور در این رویکرد از فن تحلیل عرصه‌های تصمیم‌گیری مرتبط (AIDA) استفاده می‌شود که روشی است برای ساختاردهی مشکلات برنامه‌ریزی در سایه نامعلومی‌ها و با عرضه‌ی فرایندی گام‌به‌گام روابط بین مشکلات و راه‌های گشودن هریک را نمایش می‌دهد^{۴۸}.

الف. معرفی فن تحلیل عرصه‌های تصمیم‌گیری مرتبط (AIDA): هر انتخاب در یک برنامه منجر به بروز دامنه‌ی وسیعی از انتخاب‌های بعدی می‌شود که نشان‌دهنده تأثیرپذیری تصمیمات اتخاذشده در مورد یک مشکل از تصمیمات راجع به دیگر مشکلات دارد. فن تحلیل عرصه‌های تصمیم‌گیری مرتبط (که از مهم‌ترین فنون رویکرد اختیار راهبردی است) این تأثیرات را به روشنی بیان می‌کند. از این رو تصمیم‌گیری نقش مهمی در این فن دارد و برنامه‌ریزی همسان با تصمیم‌گیری تلقی شده است. این فن نموداری درنهایت به انتخاب مناسب‌ترین ترکیب از میان ترکیب انتخاب‌های متفاوت تدوین‌شده با عنوان راه حل می‌انجامد. در این فن به ایجاد نظم و هماهنگی در تصمیمات گروهی و مبتنی بر هر دو زمینه نامعلومی و پیچیدگی در برنامه‌ریزی به صورت منطقی توجه می‌شود. در این روش به سطوح متفاوت انتخاب‌های راهبردی دقت می‌گردد و اگرچه ممکن است در مواردی همه عرصه‌های تصمیم در یک سطح در نظر گرفته شوند، تفکیک آن‌ها نتیجه بهتری خواهد داشت^{۴۹}.
ب. فرایند به کارگیری فن تحلیل عرصه‌های تصمیم‌گیری مرتبط: در به کارگیری این فن، به صورت ساده، در هر سطح

۴۵. نک: حیدرعلی هومن، مدل‌یابی معادلات ساختاری با کاربرد نرم‌افزار لیزرل.

۴۶. نک: عادل آذر، «تحلیل مسیر (Path Analysis) و علت‌یابی در علم مدیریت».

۴۷. نک: حبیبی، همان.

۴۸. نک: علی اصغر ملک‌افضلی، انتخاب استراتژیک در برنامه‌ریزی شهری.

۴۹. نک: سیامک بدر، بدر، سیامک، برنامه‌ریزی برای کاهش مشکلات فضایی در شهرهای جدید با به کارگیری روش مشکل‌یابی-مشکل‌گشایی؛ نمونه موردی: شهر جدید هشتگرد.

آن، حدود ۷ الی ۸ هزار نفر بر اساس فرض بُعد خانوار برابر ۴ قابل‌پیش‌بینی است. در طرح بازنگری جامع شهر، برای محدوده مورد مطالعاتی، کاربری جهانگردی- پذیرایی پیشنهاد شده است و هیچ گزارشی برای احداث واحد مسکونی مهر در این محدوده وجود ندارد. با توجه به سطح وسعت آن و مغایرت آن با طرح فرادست و امکان‌سنجی تغییر کاربری زمین آن، نحوه بارگذاری جمعیت در آن و جانمایی فعالیت‌های مختلف شهری در این محدوده لزوم تهیه یک برنامه مدون را می‌رساند.

۴. جمع‌آوری داده‌های تحقیق

پس از مشخص شدن مدل سنجش رضایتمندی از کیفیت محیط سکونت در محدوده مطالعاتی مبتنی بر روش‌های ذکرشده، در این قسمت سؤالات مربوط به سنجش رضایتمندی ساکنان از محیط مسکونی از طریق پرسش‌نامه ارزیابی شده است. یافته‌های حاصل از سنجش رضایتمندی از کیفیت محیط در محدوده مورد پژوهش، کاربرد مدل و شرح وضعیت کیفی هریک از معیارها و جزءمعیارهای به‌کاررفته در آن عرضه و در پایان نیز این مدل و شرح وضعیت کیفی هریک از معیارهای مذکور بیان شد. میزان صحت معیارهای رضایتمندی از کیفیت محیط سکونت نیز با استفاده از روش تحلیل عاملی آزمون شد و سپس رابطه آن‌ها با دستور رگرسیون چندمتغیره استخراج گردید تا سطح رضایتمندی را نشان دهد.

برای کمی کردن مدل مفهومی عرضه‌شده در محدوده محیط مسکن مهر شهر پردیس از روش مقیاس‌سازی استفاده شد. با توجه به «جدول ۲» در سطح کیفیت محیط محله، ۹ دسته معیار سازنده کیفیت در محله و سه دسته معیار کیفیت در واحدهای مسکونی معین شد. درنهایت برای به دست آوردن میانگین رضایت از کیفیت محیط مسکونی در دو مقیاس مسکن و محله هسا از آزمون T استفاده گردید.

«جدول ۲» نتایج حاصل از سنجش میزان رضایت ساکنان از

عرصه‌های تصمیم‌گیری تعیین و اختیارهای دو یا چندگانه هریک معرفی می‌شوند و سپس، با تعیین ناسازگاری بین اختیارها و تشکیل نمودار اختیار، ارتباط بین سطوح انتخاب در آن تعیین و با تشکیل ماتریس سازگاری و ترسیم نمودار درختی با شروع از یک عرصه تصمیم‌گیری، سنایوهای متفاوت تعیین و بعد آزموده می‌شوند. فرایند به‌کارگیری این فن چنین است: مرحله نخست: تعیین عرصه‌های تصمیم‌گیری و ارتباط بین آن‌ها مرحله دوم: تعیین اختیارها در هر عرصه تصمیم‌گیری مرحله سوم: تدوین سناریوها

مرحله چهارم: انتخاب سناریوی برتر: پس از تعیین همه سناریوهای تعیین‌شده به ارزیابی برای انتخاب سناریوی بهتر بر اساس اهداف برنامه‌ریزی توسعه می‌پردازند و برترین آن‌ها برای عمل برگزیده می‌شود.^{۵۰}

۳. معرفی مورد پژوهش

شهر جدید پردیس در سال ۱۳۶۸ مکان‌یابی شده و در ۱۷ کیلومتری شرق تهران در مسیر جاده هراز واقع گردیده است. با توجه به مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری ایران و به دنبال اعلام طرح ملی مسکن مهر در حومه تهران، سقف جمعیتی مجموعه شهری تهران به ۱۸ میلیون نفر افزایش یافت. با همین مصوبه، سقف جمعیتی شهر جدید پردیس نیز از ۲۰۲ هزار نفر به ۴۰۰ هزار نفر افزایش یافت. با این افزایش جمعیت پروژه‌های متعدد مسکن مهر در این شهر به اجرا درآمد. محدوده مورد مطالعاتی پژوهش حاضر، مسکن مهر هسا، تنها پروژه مسکن مهری است که در آن سکونت صورت گرفته است. 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 هریک ۵ طبقه ۴ واحدی و مجموعاً ۲۰ واحد مسکونی در یک مجتمع هستند، بنابراین جمعیت‌پذیری

۵۰. نک:

در اجرای سریع برنامه، هدف آرمانی و غیرواقع‌بینانه آن، و تعریف اشتباه از مسکن در برنامه است که مسکن را در حد یک سرپناه کاهش داده و بنابراین سطح رضایت مردم از کیفیت محیط مسکونی مسکن مهر را پایین آورده است.

۱.۴. رتبه‌بندی معیارها/ جزء معیارهای سازنده رضایتمندی از محیط مسکونی

برای این منظور از روش تحلیل مسیر استفاده شد. فن تحلیل مسیر بر پایه مجموعه‌ای از تحلیل رگرسیون چندگانه و بر اساس ارتباط بین متغیرهای مستقل و وابسته استوار است. یکی از ویژگی‌های روش رگرسیون چندمتغیره برآورد وزن‌ها است. ارزش هر «وزن رگرسیونی» دامنه تغییرات متغیر وابسته

کیفیت محیط مسکونی را نشان می‌دهد، که سطح رضایت کلی از محیط مسکونی برابر با ۳٫۰۵ است و سطح متوسط رضایت از محیط مسکونی مسکن مهر شهر جدید پردیس را بیان می‌کند (تفاوت اندکی با «میانگین نظری ۳»). همان‌طور که در مدل مفهومی رضایت از محیط مسکونی متشکل از دو سطح رضایت از واحد مسکونی و محله تعیین شده، در سطح اول رضایت از واحد مسکونی، بر اساس آزمون T، برابر با ۳٫۲۱ است که تقریباً پایین بودن سطح رضایتمندی ساکنان از واحد مسکونی را با توجه به نوساز بودن و موقعیت جغرافیایی آن نشان می‌دهد. زیرمعیارهای سازنده کیفیت واحد مسکونی شامل تسهیلات و ویژگی‌های کالبدی، اقتصادی، و زیست‌محیطی است و ساکنان از زیرمعیار تسهیلات و ویژگی‌های کالبدی، به علت کیفیت نازل مواد و مصالح ساختمانی، نبود بعضی از تسهیلات ساختمانی در بعضی از واحدهای مسکونی، فقدان نوردهی واحدها، و نبود پارکینگ و انباری ناراضی هستند. عواملی مانند فقدان استفاده از عایق صوتی و نبود لوله‌کشی آب و فاضلاب نیز باعث کاهش سطح رضایتی ساکنان از عامل زیست‌محیطی شده است. ساکنان، به دلیل کاهش هزینه مسکن در سید خانواده، رضایت نسبی از مقوله اقتصادی دارند.

رضایت ساکنان از محله مسکونی مسکن مهر (سطح دوم محیط مسکونی) عدد ۲٫۸۹ را نشان می‌دهد که بیانگر ناراضی مردم از محله مسکونی است. ساکنان از زیرمعیارهای کیفیت محله مسکونی همچون امنیت و بهداشت محیط ناراضی هستند. عواملی مانند وقوع دزدی و کم بودن روشنایی محوطه و معابر در شب باعث کاهش امنیت محله مسکونی شده است. نامناسب بودن دفع آب‌های سطحی، نامناسب بودن سیستم فاضلاب شهری در محله، و نبودن آسفالت راه‌های عبوری به شدت آلودگی محیطی محله را افزایش داده است. رضایت ساکنان از سایر معیارهای سازنده کیفیت محله مسکونی متوسط است. همه این مشکلات ریشه

جدول ۲. کمی کردن مدل مفهومی بر اساس میانگین، تدوین: نگارندگان.

Test value= ۳		میانگین خطای استاندارد (Std. Error Mean)	انحراف استاندارد (Std. Deviation)	میانگین (Mean)	تعداد (N)	معیارها	مؤلفه	مقیاس
Sig (2-tailed)	t							
۰٫۰۰	-۷۲٫۹۴	۰٫۰۱۸	۰٫۳۳۴	۱٫۶۶	۳۱۵	امنیت	اجتماعی	محله
۰٫۰۰	۱۸٫۳۳	۰٫۰۱۴	۰٫۴۹۱	۳٫۵	۳۱۵	پیوندهای اجتماعی		
۰٫۰۰	۲٫۳	۰٫۰۲۷	۰٫۷۴۴	۳٫۰۷	۳۱۵	مشارکت‌پذیری و همکاری نهادها		
۰٫۰۰	۱٫۹۴۶	۰٫۰۴۲	۰٫۷۳۰	۳٫۰۸	۳۱۵	حس تعلق		
۰٫۰۰	۱۸٫۴۹۹	۰٫۰۴۱	۰٫۴۵۰	۳٫۰۷	۳۱۵	اقتصادی	کالبدی	واحد مسکونی
۰٫۰۰	۲۲٫۶۹۰	۰٫۰۳۵	۰٫۶۲۵	۳٫۷	۳۱۵	حمل‌ونقل		
۰٫۰۰	۵٫۱۰۷	۰٫۰۲۸	۰٫۵۰۳	۳٫۱۴	۳۱۵	دسترسی به خدمات و ویژگی‌های زیباشناسی	زیست‌محیطی	
۰٫۰۰	-۱۱٫۹۰۳	۰٫۰۲۱	۰٫۵۱۸	۲٫۳۴	۳۱۵	الودگی		
۰٫۰۰	-۱٫۲۳	۰٫۰۵۳	۰٫۹۵۰	۲٫۹	۳۱۵	تسهیلات و ویژگی‌های کالبدی	اقتصادی	
۰٫۰۰	۵٫۸۷	۰٫۰۸۴	۰٫۴۹۱	۳٫۴۹	۳۱۵	اقتصادی		
۰٫۰۰	۸٫۵۵	۰٫۰۵۰	۰٫۸۴۴	۳٫۴۲	۳۱۵	زیست‌محیطی		

51. beta coefficient
52. Van Poll, ibid, p. 33.

جدول ۳. (راست) رتبه‌بندی معیارها/ جزء معیارهای سازنده رضایتمندی از محیط مسکونی، تدوین: نگارندگان.
جدول ۴. (چپ) نتایج شاخص KMO و آزمون بارتلت در سؤالات مربوط به میزان رضایتمندی از کیفیت محله، تدوین: نگارندگان.

متغیر سطح بالا) را به ازای یک واحد تغییر در متغیر مستقل (متغیر سطح پایین‌تر) نشان می‌دهد. در حالت وجود دو یا چند متغیر سطح پایین‌تر، باید این وزن‌ها را استاندارد کرد؛ چراکه ممکن است متغیرها مقیاس‌های متفاوتی داشته باشد. «ضرایب رگرسیونی استاندارد شده» یا ضرایب بتا^{۵۱} چون مقیاس یکسانی دارند، مقایسه متغیرهای سطح پایین‌تر را امکان‌پذیر می‌کنند. در این روش می‌توان از «ضریب بتا» برای تعیین اهمیت نسبی یک متغیر سطح پایین‌تر استفاده کرد^{۵۲}. در واقع این ضرایب نشان‌دهنده میزان تأثیر هر یک از متغیرهای مشاهده‌شده (معیارها و جزءمعیارهای سازنده کیفیت محیط سکونت) بر متغیر پنهان (کیفیت محیط سکونت) است. این کار در دو مرحله انجام شد. در گام بعدی رتبه‌بندی و صحت مدل ارزیابی شد و صحت مدل با روش تحلیل مسیر (مدل رگرسیون چندگانه) با هر یک از زیرمعیارهای سازنده معیارهای رضایت از محیط مسکونی مورد سنجش تأیید گردید و اهمیت یافت. در رتبه‌بندی معیارهای

رضایت از محیط مسکونی سطح رضایت از محله دارای وزن بیشتری نسبت به رضایت از واحد مسکونی است. در نهایت وزن هر یک از زیرمعیارهای سازنده کیفیت واحد مسکونی محاسبه گردید که تسهیلات و ویژگی‌های کالبدی در اولویت اول و امور اقتصادی و بهداشت محیط در اولویت‌های بعدی قرار گرفت. این اولویت‌بندی از نظر راهنمایی برای اولویت دادن به مشکلات و حل آن‌ها اهمیت می‌یابد.

«جدول ۳» نشان می‌دهد که معیارهای سازنده رضایت از کیفیت محله دارای ضرایب اهمیت به ترتیب بهداشت محیط ۰٫۶۷۵، امنیت ۰٫۶۵۸، دسترسی به خدمات ۰٫۶۴۳، حمل‌ونقل ۰٫۶۳۸، اقتصادی ۰٫۶۲۷، مشارکت‌پذیری و همکاری نهادها ۰٫۶۱۸، حس تعلق ۰٫۵۹۳، و پیوندهای اجتماعی ۰٫۵۷۲ است. با توجه به این ضرایب عوامل بهداشت محیط، امنیت، دسترسی به خدمات دارای اولویت بالاتری از نظر ساکنان در رضایتمندی از کیفیت محله مسکونی هستند، در صورتی که پیوندهای اجتماعی از اهمیت کمتری نسبت به سایر معیارهای سازنده کیفیت محله مسکونی برخوردار هستند.

۲.۴. سنجش روایی مدل مفهومی سنجش رضایتمندی در محدوده مطالعاتی با استفاده از روش تحلیل عاملی

با توجه به «جدول ۴» نتایج شاخص KMO نشان می‌دهد که کفایت مدل در حد متعادل مورد تأیید است (KMO بین ۰٫۷ تا ۰٫۸). آزمون بارتلت هم این موضوع را تأیید می‌کند. لازم به ذکر است در این تحلیل برای استخراج مؤلفه‌ها از روش مؤلفه‌ای اصلی و برای دوران عامل‌ها از دوران وارمکس^{۵۳} استفاده شد.

Kaiser-meyer-olkin Measure of Sampling Adequacy		۰٫۷۴۲
Bartlett's Test of Sphericity	Approx. Chi-Square	۳۰۱۲٫۳۴۶
	df	۵۹۵
	sig	۰٫۰۰۰

مقیاس	مؤلفه	ضرایب استاندارد نشده (Un standardized Coefficients)			متغیرهای مشاهده‌شده		
		Beta	Std. Error	B			
محله مسکونی	اجتماعی	658/0	345/0	601/0	امنیت		
		572/0	053/0	523/0	پیوندهای اجتماعی		
		593/0	044/0	542/0	حس تعلق		
		618/0	049/0	567/0	مشارکت‌پذیری و همکاری نهاد		
	کالبدی	اقتصادی	627/0	054/0	579/0	اقتصادی	
			638/0	037/0	592/0	حمل‌ونقل	
		زیست محیطی	643/0	071/0	595/0	دسترسی به خدمات و ویژگی‌های زیباییشناسی	
			675/0	049/0	618/0	آلودگی	
			واحد مسکونی	531/0	016/0	418/0	تسهیلات و ویژگی‌های کالبدی
				473/0	019/0	412/0	اقتصادی
زیست محیطی	443/0	019/0	405/0	بهداشت محیط			

۵. پیشنهادها

حال به منظور ارتقای سطح کیفی محیط مسکونی و همچنین بالا بردن سطح رضایت ساکنان از محیط مسکونی مدنظر، نیاز به برنامه‌ریزی فضایی است؛ به همین منظور از فن تحلیل عرصه‌های تصمیم‌گیری استفاده گردید. از این رو بر اساس سنجش رضایتمندی از محیط مسکونی، مشکلات و عوامل کاهنده کیفیت محیط مسکونی ردیابی گردیده و به همین منظور عرصه‌ها بر اساس موارد نارضایتی ساکنان از محیط مسکونی تعیین شده است. عرصه‌های تصمیم‌گیری شامل این موارد هستند:

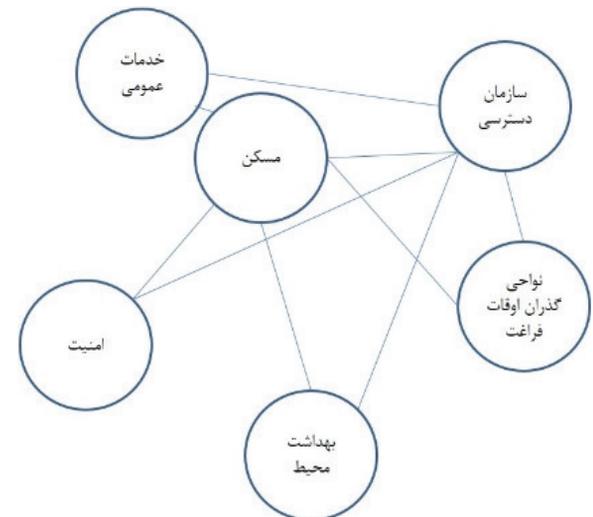
نخست. خدمات رفاه عمومی: با توجه به مشکلات طرح شده از سوی ساکنان محیط مسکونی و کمبود این خدمات (و با توجه به سنجش آن‌ها با سرانه‌ها) و دسترسی نامناسب به خدمات رفاهی (درمانی، آموزشی، ورزشی، مذهبی، و مراکز خرید روزانه)

دوم. نواحی گذران اوقات فراغت: با توجه به فقدان فضاهای اوقات فراغت (فرهنگی، فضاهای سبز، و پارک‌ها، و جز آن) در محیط مسکونی مسکن مهر و رضایت کم از دسترسی به این نواحی **سوم. سازمان دسترسی (حمل و نقل):** با توجه به مشکل

شکل نگرفتن شبکه معابر در محله

چهارم. امنیت و ایمنی: با توجه به ردیابی مشکلاتی چون نارضایتی از امنیت پایین و دزدی زیاد در محیط مسکونی مسکن مهر **پنجم. واحد مسکونی:** به دلیل مشکلاتی چون نارضایتی از کیفیت ساخت و ساز مسکن و تسهیلات واحد مسکونی و طراحی نامناسب واحدهای مسکونی

ششم. بهداشت محیط: با توجه مشکل آلودگی محیطی و نارضایتی مردم از بوی فاضلاب، کف‌پوش شبکه معابر، و دفن زباله ارتباط بین این عرصه‌ها در «ت ۳» نمایش داده شده است. در این نمودار با توجه به تعدد ارتباط بین عرصه‌های متفاوت، پیچیدگی تصمیم‌گیری درباره آن‌ها واضح است و همه عرصه‌ها برای تدوین سناریوها به مرحله بعد وارد می‌شوند. اختیاراتی موجود در هر عرصه تصمیم‌گیری (که با یکدیگر جمع‌شدنی نیستند)، در «ت ۴» و «جدول ۵» نمایش داده شده است. در عرصه تصمیم‌گیری خدمات رفاه عمومی و نواحی گذران اوقات فراغت، با توجه به محدودیت زمین، مساحت کم محله، و به علت نوساز بودن محله، کمتر می‌توان دخل و تصرف کرد و بهترین عرصه توسعه متمرکز این فعالیت‌های شهری در محله است.



عرصه تصمیم‌گیری	اختیارها
خدمات رفاه عمومی	- توسعه پراکنده این خدمات در سطح محله - تمرکز خدمات در مرکز محله
نواحی گذران اوقات فراغت	- ایجاد و توسعه پراکنده نواحی گذران اوقات فراغت - تمرکز نواحی گذران اوقات فراغت در مرکز محله
سازمان دسترسی	- توسعه شبکه معابر بر اساس پیاده‌مداری - حفظ وضع موجود و بهبود اندک آن
امنیت	- افزایش امنیت و نظارت بر محله - حفظ وضع موجود (عدم مداخله در جریان طبیعی آن)
واحد مسکونی	- بهبود کیفیت ساخت و تسهیلات واحد مسکونی - حفظ وضع موجود برای تأمین مسکن قابل‌استطاعت
بهداشت محیط	- توسعه زیرساخت شهری (فاضلاب) و سامان‌دهی در دفع فاضلاب و زباله - حفظ وضع موجود و سامان‌دهی به فاضلاب شهری

53. Varimax with Kaiser normalization

ت ۳. (راست) ارتباط بین عرصه‌های تصمیم‌گیری، ترسیم: نگارندگان. جدول ۵. (چپ) اختیاراتی هر عرصه تصمیم‌گیری، تدوین: نگارندگان.

۵. ۱. تحلیل سازگاری و ناسازگاری اختیاریا

در این مرحله با توجه به ارتباط بین عرصه‌های تصمیم‌گیری و وجود سازگاری و ناسازگاری بین اختیاریا هر عرصه با اختیاریا ساير عرصه‌ها، با استفاده از روش نموداری، میله‌های مانع اختیار ترسیم (ت ۴) و دلایل هر یک از ناسازگاری‌ها تشریح می‌گردد (جدول ۶).

۵. ۲. تولید سناریوهای گزینه کاهش مشکلات در نمونه مورد مطالعه، محیط مسکونی مسکن مهر هسا

در این مرحله با توجه به سازگاری و ناسازگاری اختیاریا تعیین‌شده در عرصه‌های تصمیم‌گیری متفاوت، با شروع از

جدول ۶ (راست) ناسازگاری عرصه‌های تصمیم‌گیری، تدوین: نگارندگان.
ت ۴. (چپ) اختیاریا تصمیم‌گیری و موانع اختیار، ترسیم: نگارندگان.

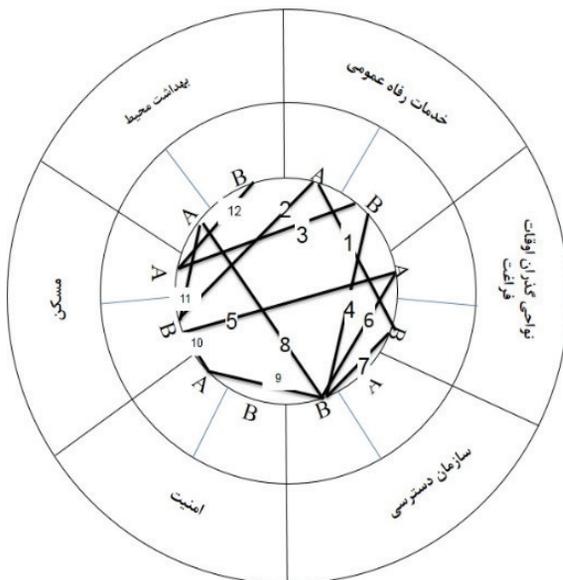
شماره میله مانع اختیار	علت ناسازگاری اختیاریا
۱	توسعه پراکنده خدمات در سطح محیط مسکونی منجر به گسترش جمعیت ساکن در محیط مسکونی خواهد شد که نیازمند توسعه پراکنده گذران اوقات فراغت است.
۲	با توجه به توسعه‌های جدید در محیط مسکونی ناشی از پراکنده‌گی خدمات، حفظ وضعیت موجود کیفیت مسکن مقدور نیست و باید سطح کیفی مسکن ارتقا یابد.
۳	تمرکز خدمات رفاه عمومی در محیط مسکونی نیازمند توسعه شبکه حمل‌ونقل است و در صورت توسعه نیافتن آن، دشواری و ادامه روند ناراضیاتی ساکنان را به همراه خواهد داشت.
۴	افزایش کیفیت مسکن نیازمند دسترسی به خدمات رفاه عمومی است که با تمرکز آن‌ها ناسازگار است.
۵	با توجه به ایجاد و توسعه نواحی گذران اوقات فراغت، حفظ وضعیت موجود کیفیت مسکن مقدور نیست و باید سطح کیفی مسکن ارتقا یابد.
۶	توسعه پراکنده نواحی گذران اوقات فراغت نیازمند توسعه شبکه معابر و پیاده‌راه است.
۷	توسعه متمرکز بدون توسعه شبکه معابر در آن‌ها باعث تداوم ناراضیاتی ساکنان خواهد شد.
۸	حفظ وضع موجود شبکه معابر باعث افزایش آلاینده‌گی هوا می‌شود.
۹	حفظ شبکه معابر موجود باعث کاهش امنیت محله می‌شود.
۱۰	ارتقای امنیت محیط مسکونی با حفظ وضعیت ساختمان‌های مسکونی در تضاد است؛ زیرا وضع موجود ساختمان‌ها باعث ایجاد فضاهای بی‌دفاع و رها شده است.
۱۱	حفظ وضعیت مسکن باعث آلودگی زیست‌محیطی بیشتر است؛ زیرا با طبیعت همخوانی ندارد و نیز سیستم فاضلاب آن خوب نیست.
۱۲	ارتقای تسهیلات ساختمانی با وضعیت موجود بهداشت محیط سازگاری ندارد؛ زیرا یکی از راه‌های ارتقای تسهیلات ساختمانی ارتقای بهداشت محیط است.

یک اختیار و حرکت بین آن‌ها، سناریوهای گزینه ممکن برای ارتقای کیفیت محیط مسکونی در محیط مسکونی مسکن مهر هسا تعیین خواهد شد. در این مرحله مسیریایی که فاقد ناسازگاری هستند تا پایان ادامه دارند و مسیریایی که در آن بین اختیاریا ناسازگاری هست، قطع می‌شوند (ت ۵).

بر اساس نتایج نمودار «ت ۵»، ۹ سناریوی ممکن برای ارتقای کیفیت محیط مسکونی مسکن مهر هسا شناسایی گردید که توصیف هر یک از آن‌ها در «جدول ۷» نمایش داده شده است.

۵. ۳. ارزیابی سناریوها برتر برای ارتقا کیفیت محیط مسکونی، مسکن مهر شهر جدید پردیس

در این مرحله پس از تعیین مجموعه‌ای از سناریوها، لازم است که به ارزیابی و انتخاب سناریوی برتر برای تدوین راهبردهای برنامه‌ریزی پرداخته شود. در این خصوص، می‌توان از مجموعه‌ای از روش‌های دستیابی به هدف استفاده کرد که در این مرحله از روش ماتریس دستیابی به اهداف استفاده می‌شود. در این ماتریس اختیار تعیین‌شده در هر عرصه تصمیم‌گیری

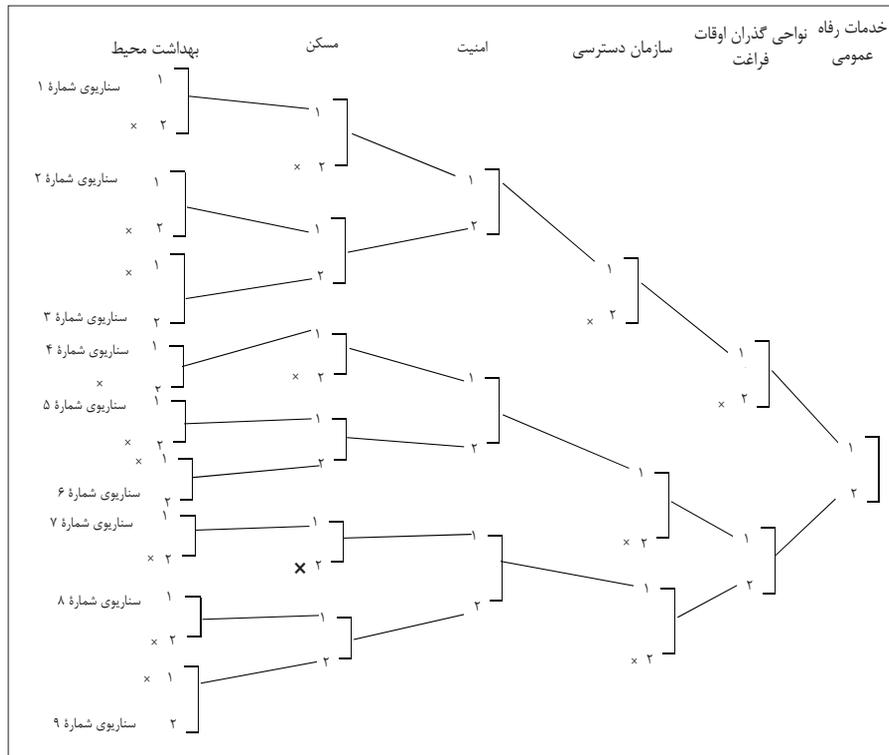


پایین بودن سطح رضایت مردم از کیفیت محیط مسکونی ریشه در اجرا و هدف برنامه دارد که تعریف مسکن را برابر با سرپناه می‌داند و مهم‌ترین عوامل کاهشنده در این نارضایتی به معیارهای امنیت و بهداشت محیطی بازمی‌گردد.

درگام بعدی رتبه‌بندی و صحت مدل ارزیابی شد که صحت مدل با روش تحلیل مسیر (مدل رگرسیون چندگانه) تأیید شد. سپس اهمیت هریک از زیرمعیارهای رضایت از محیط مسکونی سنجیده شد. در رتبه‌بندی معیارهای رضایت از محیط مسکونی، سطح رضایت از محله دارای وزن بیشتری نسبت به رضایت از واحد مسکونی است. در زیرمعیارهای سازنده، هریک از معیارهای تسهیلات و ویژگی‌های کالبدی در اولویت اول قرار می‌گیرد و اولویت‌های اقتصادی و بهداشت محیط در مراتب بعدی خواهند بود. این اولویت‌بندی از آن

در مقابل یک (یا چند) هدف (خرد و کلان) قرار می‌گیرد و بر اساس آن امتیازی برای هریک به صورت مثبت یا منفی (۳) به مفهوم امکان دستیابی به هدف تعیین شده و ۱ به مفهوم بی‌تأثیر در دستیابی به هدف تعیین شده) معرفی می‌شود و همچنین به هریک از عرصه‌های تصمیم‌گیری با توجه به بار عاملی و ضریب اهمیت آن‌ها در مدل مفهومی به‌دست‌آمده وزنی داده می‌شود که در امتیازات ضرب می‌شود و در پایان با جمع‌بندی امتیازات سناریوی برتر انتخاب خواهد شد (جدول ۸). بر اساس این نتایج، سناریوی شماره ۷ سناریوی برتر انتخاب شده که راهبرد آن توسعه متمرکز خدمات رفاه عمومی و نواحی گذاران اوقات فراغت، توسعه شبکه معابر و زیرساخت‌ها (سیستم فاضلاب و...)، و بهبود وضعیت کیفی واحدهای مسکونی موجود است.

ت ۵. درخت تولید سناریو، ترسیم: نگارندگان.



۶. جمع‌بندی

هدف در این پژوهش سنجش سطح رضایتمندی ساکنان مسکن مهر از وضعیت کیفی محیط سکونشان و ارزیابی کیفی و تدوین راهبردهای مناسب برای ارتقای کیفیت این دسته از محیط‌های سکونتی است. برای تحقق این هدف رویکرد «سنجش میزان رضایتمندی سکونتی» رویکرد نظری مقاله برگزیده شد. رضایت از محیط مسکونی، همان‌طور که در مدل مفهومی مشخص گردید، از دو سطح رضایت از واحد مسکونی و محله تشکیل شده که، در نمونه مورد تحقیق (شهر جدید پردیس)، سطح اول رضایت از واحد مسکونی ۳٫۲۱ به‌دست آمد. سطح رضایتمندی ساکنان از واحد مسکونی، با توجه به نوساز بودن و موقعیت جغرافیایی آن، تقریباً پایین است و مهم‌ترین نشانگری که باعث کاهش رضایتمندی از واحد مسکونی شده است، کیفیت ساخت‌وساز با استاندارد پایین است. رضایت در سطح دوم نمونه مورد تحقیق، یعنی محیط مسکونی، عدد ۲٫۸۹ را نشان می‌دهد. نکته مهم در

جهت اهمیت می‌یابد که راهنمای اولویت دادن به مشکلات و حل آن‌هاست. با توجه به مشکلاتی که از سنجش رضایت ساکنان از محیط زندگی استخراج گردید، فرایند برنامه‌ریزی با هدف ارتقای کیفیت محیط مسکونی مسکن مهر شهر جدید پردیس با استفاده از فن تحلیل عرصه‌های تصمیم‌گیری انجام گرفت و سناریوهای مختلف برای ارتقای کیفیت محیط مسکونی عرضه گردید، سپس سناریوهای مختلف ارزیابی شدند و سناریوی برتر، که راهبردهای آن توسعه متمرکز خدمات رفاه عمومی و نواحی گذران اوقات فراغت، توسعه شبکه معابر و زیرساخت‌های (فاضلاب شهری)، و از همه مهم‌تر بهبود وضعیت کیفی واحد مسکونی و امنیت محیط مسکونی است، برگزیده گردید.

شماره سناریو	توسعه متمرکز	خدمات رفاه عمومی	نواحی گذران اوقات فراغت	سازمان دسترسی	امنیت	واحد مسکونی	بهداشت محیط
۱	توسعه پراکنده	توسعه پراکنده	توسعه پراکنده	توسعه شبکه معابر	افزایش امنیت	بهبود کیفیت	توسعه زیرساخت
۲	توسعه پراکنده	توسعه پراکنده	توسعه پراکنده	توسعه شبکه معابر	حفظ وضع موجود	بهبود کیفیت	توسعه زیرساخت
۳	توسعه پراکنده	توسعه پراکنده	توسعه پراکنده	توسعه شبکه معابر	حفظ وضع موجود	حفظ وضع موجود	حفظ وضع موجود
۴	توسعه متمرکز	توسعه متمرکز	توسعه پراکنده	توسعه شبکه معابر	افزایش امنیت	بهبود کیفیت	توسعه زیرساخت
۵	توسعه متمرکز	توسعه متمرکز	توسعه پراکنده	توسعه شبکه معابر	حفظ وضع موجود	بهبود کیفیت	توسعه زیرساخت
۶	توسعه متمرکز	توسعه متمرکز	توسعه پراکنده	توسعه شبکه معابر	حفظ وضع موجود	حفظ وضع موجود	حفظ وضع موجود
۷	توسعه متمرکز	توسعه متمرکز	توسعه متمرکز	توسعه شبکه معابر	افزایش امنیت	بهبود کیفیت	توسعه زیرساخت
۸	توسعه متمرکز	توسعه متمرکز	توسعه متمرکز	توسعه شبکه معابر	حفظ وضع موجود	بهبود کیفیت	توسعه زیرساخت
۹	توسعه متمرکز	توسعه متمرکز	توسعه متمرکز	توسعه شبکه معابر	حفظ وضع موجود	حفظ وضع موجود	حفظ وضع موجود

شماره سناریو	۱	۲	۳	۴	۵	۶	۷	۸	۹
خدمات رفاه عمومی ۰.۶۴۳	۱	۱	۱	۳	۳	۳	۳	۳	۳
نواحی گذران اوقات فراغت ۰.۶۳۰	۱	۱	۱	۱	۱	۱	۳	۳	۳
سازمان دسترسی ۰.۶۳۸	۳	۳	۳	۳	۳	۳	۳	۳	۳
امنیت ۰.۶۵۸	۳	۱	۱	۳	۱	۱	۳	۱	۱
مسکن ۰.۵۳۱	۳	۳	۱	۳	۳	۱	۳	۳	۱
بهداشت محیط ۰.۶۷۵	۳	۳	۱	۳	۳	۱	۳	۳	۱
جمع امتیاز	۸,۷۶۳	۷,۴۵۱	۵,۰۴۷	۱۰,۰۰۴	۸,۷۲۸	۶,۳۲۴	۱۱,۳۲۵	۹,۹۸۸	۷,۵۸۲

جدول ۷ (بالا). معرفی سناریوهای گزینه، تدوین: نگارندگان.
جدول ۸ (پایین). ارزیابی و انتخاب سناریوی برتر، تدوین: نگارندگان.

- آذر، عادل. «تحلیل مسیر (Path Analysis) و علت‌یابی در علم مدیریت»، در مجلهٔ مجتمع آموزش عالی قم، سال چهارم، ش ۱۵ (زمستان ۱۳۸۱)، ص ۵۹-۷۸.
- بدر، سیامک، برنامه‌ریزی برای کاهش مشکلات فضایی در شهرهای جدید با به‌کارگیری روش مشکل‌یابی-مشکل‌گشایی؛ نمونهٔ موردی: شهر جدید هشتگرد، پایان‌نامهٔ کارشناسی ارشد، دانشکدهٔ هنر، دانشگاه شهیدبهشتی، ۱۳۹۰.
- حبیبی، آرش. آموزش کاربردی SPSS، انتشارات پارس مدیر، ۱۳۹۷.
- صادقپور، بهرام و وهاب مرادی. تحلیل آماری با نرم‌افزار SPSS & AMOS، بابلسر: دانشگاه مازندران، ۱۳۸۹.
- and Review, Taylor & Francis, 2001.
- Carp, F. & R. Zawadski & H. Shokron. "Dimensions of Urban Environmental Quality", in *Environment and Behavior*, 8(2) (1976), pp. 239-264.
- Carnesco, T. & D. Abraham. "Social Indicators of Housing Quality Indicators", in *Housing Evaluation. CIB Proceedings Lausanne, Housing Sociology*, (3-5 October 1989).
- Cutter, S.L. *Rating Places: a Geographer's View on Quality of Life*, Resource publications in Geography, the Association of American Geographers, 1985.
- Day, L.L. "Choosing a House: the Relationship between Dwelling Type, Perception of Privacy and Residential Satisfaction", in *Journal of Planning Education & Research*, 19 (2000), pp. 265-275.
- Diaz-Serrano, L. "Housing Satisfaction, Homeownership and Housing Mobility: a Panel Data Analysis for Twelve EU Countries", in *IZA Discussion Paper*, No. 2318. Bonn: Institute for the Study of Labor, 2006, <http://ftp.iza.org/dp2318.pdf>
- Duncan, T.L. "Measuring Housing Quality - a Study of Methods", in *Occasional Paper*, No. 20. Centre for Urban & Regional Studies, the University of Birmingham, 1971.
- Elsinga, M. & J. Hoekstra. "Homeownership and Housing Satisfaction", *Journal of Housing & the Built Environment*, 20 (2005), pp. 401-424.
- Francescato, G. "Residential Satisfaction", in van Vliet-W.(ed.), *Encyclopedia of Housing*, 1998.
- Friend, J. & A. Hickling. *Planning Under Pressure*, Oxford: Elsevier Butterworth-Heinemann, 2005.
- Galster, G. "Identifying the Correlates of Dwelling Satisfaction an Empirical Critique", *Environ Behav*, 19(5) (1987), pp. 539-568.
- Galster, G.C. & G.W. Hesser. "Residential Satisfaction: Compositional and Contextual Correlates", in *Environment and Behavior*, 13 (1981), pp. 735-758.
- Ge, Jian & Hokao Kazanori. "Research on Residential Lifestyles in Japanese Cities from the Viewpoints of Residential
- گیفورد، رابرت. «روان‌شناسی محیط‌های مسکونی»، ترجمهٔ وحید قبادیان، در فصلنامهٔ معماری و فرهنگ، ش ۲ و ۳ (پاییز و زمستان ۱۳۷۸).
- ملک افضلی، علی‌اصغر. انتخاب استراتژیک در برنامه‌ریزی شهری، تهران: انتشارات جهاد دانشگاهی واحد صنعتی امیرکبیر، ۱۳۸۲.
- محسنین، شهریار و محمدرحیم اسفیدانی. معادلات ساختاری مبتنی بر رویکرد حداقل مربعات جزئی به کمک نرم‌افزار Smart-PLS، تهران: مهربان نشر، ۱۳۹۳.
- هومن، حیدرعلی. مدل‌یابی معادلات ساختاری با کاربرد نرم‌افزار لیزرل، تهران: سازمان مطالعه و تدوین کتب علوم انسانی دانشگاه‌ها (سمت)، ۱۳۸۴.
- Addo, IA. "Assessing Residential Satisfaction among Low-income Households in Multi-habited Dwellings in Selected Low Income Communities in Accra", in *Urban Studies*, Vol. 53, Issue 4 (2016), pp. 631-650.
- Adriaanse, C.C. "Measuring Residential Satisfaction: a Residential Environmental Satisfaction Scale (RESS)", in *Journal of Housing and Built Environment*, 22 (2007), pp. 287-304.
- Alkay, Elif. "The Relationship between Environmental Quality Level and Housing Sales Prices in the Istanbul Metropolitan Area", in *Journal of Istanbul Technical University, Faculty of Architecture, Istanbul Turkey*, Vol. 6, No. 1 (2009), pp. 60-76.
- Ambrose, I. "Approaches to Housing Evaluation", in *Housing Evaluation, CIB Proceeding Lausanne, Housing Sociology*, (3-5 October 1989).
- Amerigo, M. & J. Aragones. "Residential Satisfaction in Council Housing", in *Journal of Environmental Psychology*, 10 (1990), pp. 313-325.
- Amole, D. "Residential Satisfaction in Students Housing", in *Journal of Environmental Psychology*, Vol. 29 (2009), pp. 76-85.
- Aragonés, J.I. & J.A. Corraliza & B. Cortés & M. Américo. "Perception of Territory and Social Identity", in *Socio-Environmental Metamorphoses: Builtscape, Landscape, Ethnoscape, Euroscape. Proceedings IAPS 12 International Conference*, Vol. II, 1992, Marmaras, Greece, p. 252-259.
- Baiden P. & G. Arku & I. Luginaah & AB. Asiedu. "An Assessment of Residents' Housing Satisfaction and Coping in Accra, Ghana", *Journal of Public Health*, 19(1) (2011), pp. 29-37.
- Baum, A. & P.B. Paulus. "Crowding", in D. Stokls & I. Altman (eds), *Handbook of Environmental Psychology*, Vol. 1, (1987), pp. 533-570.
- Campbell, A. & P. Converse & W. Rogers. *The Quality of American Life: Perceptions, Evaluations and Satisfactions*, New York: Russell Sage Foundation, 1976.
- Campbell, J.M. "Ambient Stressors", in *Environment and Behavior*, 15(3) (1983), pp. 355-380.
- Carmona, M. *Housing Design Quality: Through Policy, Guidance*

- Preference, Residential Choice and Residential Satisfaction", in *Journal Landscape and Urban Planning*, 78 (2006), pp. 165-178.
- Habibi, Arash. "Practical Training of LISREL Software", in *Structural Equation Modeling and Factor Analysis [on line]*, Winter of 1391, <http://www.parsmodir.com>
- Hur, M. & H. Morrow-Jones. "Factors that Influence Residents' Satisfaction with Neighborhoods", in *Environment & Behavior*, 40(5) (2008), pp. 619-635.
- Jones, M. & G. Evans. *Analysis & Evaluation of a Housing Policy*, 2008.
- Kahlmeier, S. & C. Schindler & L. Grize & C. Braun-Fahrlander. "Perceived Environmental Housing Quality and Well-being of Movers", in *Journal of Epidemiol Community Health*, 55 (2001), pp. 708-715.
- Kearns, A. "The Significance of Neighbourhood", in *Urban Studies*, 38(1) (2006), pp. 2103-2110.
- Kearney, A. "The Significance of Neighbourhood", in *Urban Studies*, 38(1) (2006), pp. 2103-2110.
- Lansing, J. & R. Marans. "Evaluation of Neighbourhood Quality", in *Journal of American Planning Association*, 35(3) (1969), pp. 195-199.
- Lawrence, R.J. "Housing Quality: An Agenda for Research", in *Urban Studies*, 32(10) (1995), pp. 1644-1655.
- Lewis, D.A. & M.G. Maxfield. "Fear in the Neighborhoods: An Investigation of the Impact of Crime", in *Journal of Research in Crime and Delinquency*, 17(2) (1980), pp. 160-189.
- Low-income Communities in Accra. *Urban Stud.* 0042098015571055.
- Lu, M. Determinants of Residential Satisfaction: Ordered Logit vs, Regression Models", in *Growth and Change*, 30 (1999), pp. 264-287.
- Marans, R. & W. Rodgers. "Toward an Understanding of Community Satisfaction", in A. Hawley & V. Rock (eds.), *Metropolitan America in Contemporary Perspective*, New York: Sage, 1975, pp. 299-352.
- Marans, R.W. "Modelling Residential Quality Using Subjective and Objective Measures", in Y. Hurol & D. Urban Vestbro & N. Wilkinson (Eds.), *Methodologies in Housing Research*, Gateshead, Tyne and Wear: The Urban International Press, 2004.
- _____. "Understanding Environmental Quality through Quality-of-life Studies: the 001 DAS and Its Use of Subjective and Objective Indicators", in *Landscape and Urban Planning*, 65 (2003), pp. 73-83.
- Morris, E. & M. Winter. "A Theory of Family Housing Adjustment", in *Journal of Marriage and the Family*, 37 (1975), pp. 79-88.
- Nguyen, Anh Tuan & Tuyen Quang Tran & Huong Van Vu & Dat Quoc Luu. "Housing Satisfaction and its Correlates: a Quantitative Study Among Residents Living in their own Affordable Apartments in Urban Hanoi, Vietnam", in *International Journal of Urban Sustainable Development*, 2017, DOI: 10.1080/19463138.2017.1398167
- Ozsoy, A. & G. Gokmen. "Space Use, Dwelling Layout and Housing Quality: an Example of Low-cost Housing in Istanbul", in R. Garcia-Mira, et al, *Housing, Space and Quality of Life*, Sage, Monterey, CA, 2005.
- Pacione, M. "Urban Environmental Quality and Human Wellbeing: A Social Geographical Perspective", in *Landscape and Urban Planning*, 65 (2003), pp. 19-30.
- Parke, A. & A. Kearns & R. Atkinson. "What Makes People Dissatisfied with Their Neighbourhoods?", in *Urban Stud.*, 39 (13) (2002), pp. 2413-2438.
- Sirgy M. et al. "Explaining Housing Preference and Choice: the Role of Self-congruity and Functional Congruity", in *Journal of Housing & the Built Environment*, 20 (2005), pp. 329-347.
- Sirgy, M.J. & T. Cornwell. "How Neighborhood Features Affect Quality of Life", in *Social Indicators Research*, 59(1) (2002), pp. 79-114.
- Tallon, A. *Urban Regeneration and Renewal*, Routledge, 2010.
- Turkoglu, H.D. "Residents' Satisfaction of Housing Environments: the Case of Istanbul, Turkey", in *Landscape & Urban Planning*, 39 (1997), pp. 55-67.
- Van Poll, R. *The Perceived Quality of the Urban Residential Environment: A Multi-Attribute Evaluation*, Ph-thesis, Groningen: University of Groningen. 1997.
- Vera-Toscano, E. & V. Ateca-Amestoy. "The Relevance of Social Interactions on Housing Satisfaction", in *Social Indicators Research*, 8 (2008), pp. 257-274.

■ **Spatial Planning to Improve the Quality of the Housing Environment based on an Assessment of Residents' Satisfaction; Case Study Hesa Mehr Housing, Pardis New Town**

Reza Rezaei Khaboushan

MSc, Faculty of Architecture and Urban Planning, Shahid Beheshti University

Marjan A. Nemati Mehr, PhD (corresponding author)

Associate Professor, Faculty of Architecture and Urban Planning, Shahid Beheshti University

The present study seeks to discover the factors influencing the quality of the housing environment and propose strategies to improve quality in the case study, Mehr housing named Hesa in Pardis New Town. Housing environment quality is dynamic, complex, and multidimensional, comprised of various physical, social, economic, and environmental aspects, which can affect resident satisfaction. The nature of the research is qualitative but due to the extraction of measurable criteria and a combination of methods quantitative measurements are used in the form of correlation methods. Employing structural equations, the formative factors of housing environment quality were measured as independent variables, and satisfaction was measured as a dependent variable. The results indicate a dissatisfaction with the safety and environmental aspects of the residential environment, and with the facilities and physical characteristics of the residential unit in Hesa project. They also indicate the importance of social and environmental issues at neighbourhood scale and the physical quality of residential unit at architecture scale. Based on results, strategies for improving the quality of the environment were developed using the AIDA technique. Using the analysis technique of decision-making areas, AIDA, different scenarios of improving the quality of the residential environment are presented, followed by an evaluation of them, resulting in the selection of the scenario which strategy is the centralised development of public welfare services and leisure providers as well as the development of roads and infrastructure (sewerage system, etc.), improving the quality of the residential unit and environmental safety.

Keywords: Quality of residential environment, Residents' satisfaction, AIDA, Hesa Mehr Housing, Pardis new town, Iran.