

بررسی میزان رضایتمندی سکونتی در محله سهیل تهران*

تاریخ دریافت: ۹۰/۱۲/۱۳
تاریخ پذیرش نهایی: ۹۱/۹/۸

مهدی حاجی حسینی** - پویان شهابیان***

چکیده

یکی از علل وجودی علم شهرسازی ارتقای کیفیت زندگی شهروندان می‌باشد. امروزه به دلیل گسترش ارتباطات، جامعه شهری با دیگر فرهنگ‌ها آشنا شده و در نتیجه در سطح نگرش مردم تغییر به وجود آمده است. این تغییرات در فرهنگ و مد زندگی جامعه نمود پیدا کرده و به صورت «تغییر در نیازها»ی شهروندان متجلی شده است. به نظر می‌رسد همین امر در میزان رضایت ساکنان از محل زندگی خود تأثیرگذار بوده و باعث ایجاد نگرش‌های متفاوت در حوزه کیفیت محیط شده است. در این پژوهش با توجه به عوامل مؤثر در کیفیت محیط و رضایتمندی سکونتی که توسط صاحب‌نظران و نظریه‌پردازان این عرصه ارائه شده است، به شناسایی شاخص‌های میزان رضایتمندی سکونتی، در سه سطح واحد مسکونی، واحد همسایگی و محله پرداخته، و سپس جهت جمع‌آوری اطلاعات در محدوده از ابزار پرسشنامه استفاده شده است که طی آن سؤالاتی متناسب با شاخص‌های رضایتمندی سکونتی و برگرفته از چارچوب نظری پژوهش آمده است. در ادامه با استفاده از نرم‌افزار SPSS19 جهت تحلیل پرسشنامه‌ها به روش تحلیل رگرسیونی چند متغیره، شاخص‌های مؤثر در رضایتمندی سکونتی از نگاه ساکنان محله سهیل تهران، مشخص شده است. در نهایت میزان رضایتمندی سکونتی ساکنان در سه سطح مذکور و میزان تأثیرگذاری هریک از عوامل به دست آمده است. تغییر در نوع خواست ساکنان از روابط همسایگی و علاقه‌مندی آنان به مشارکت از نکات قابل توجه به دست آمده در این پژوهش است. کیفیت مسکن مهم‌ترین عامل مؤثر در میزان رضایت ساکنان محله از محل زندگی خود بوده و شاخص‌های مربوط به محله و واحد همسایگی در رده‌های بعدی قرار می‌گیرند.

واژگان کلیدی: کیفیت محل سکونت، رضایتمندی سکونتی، مسکن، واحد همسایگی، محله.

* این مقاله برگرفته از پایان نامه کارشناسی‌ارشد نویسنده اول با عنوان «بررسی میزان رضایتمندی سکونتی در محله سهیل تهران» می‌باشد که به راهنمایی دکتر پویان شهابیان در گروه شهرسازی دانشکده هنر و معماری دانشگاه آزاد اسلامی واحد تهران مرکزی به انجام رسیده است.
** کارشناس ارشد برنامه‌ریزی شهری و منطقه‌ای، دانشکده هنر و معماری، دانشگاه آزاد واحد تهران مرکزی، تهران، ایران.
*** استادیار گروه شهرسازی، دانشکده هنر و معماری، دانشگاه آزاد اسلامی واحد تهران مرکزی، تهران، ایران (نویسنده مسئول).

مقدمه

با نگاهی به وضعیت محله‌های مختلف، که به دلیل گسترش سریع و بدون مطالعه شهر دچار دگرگونی شده‌اند، به این نتیجه می‌رسیم که محله‌ها در گیرودار این تحولات دچار تغییراتی شده‌اند که در نهایت به از دست رفتن هویت آن‌ها و در نتیجه کاهش تعلقات فرهنگی - اجتماعی شهروندان به آن‌ها ختم شده است.

مفهوم رضایتمندی سکونتی از مسکن و محله، از مفاهیم پیچیده‌ای است که تعیین عوامل تأثیرگذار آن نیازمند پژوهش‌های بسیار می‌باشد. با تعیین و فراهم نمودن شرایط مناسب و به دنبال آن برنامه‌ریزی و طراحی شهرها و محله‌های آن، می‌توان احساس رضایتمندی و ارتباط بین ساکنان و محله‌ها و شهر را ایجاد و یا تقویت نموده و در این راستا از طریق افزایش کیفیت زندگی، شرایط ایجاد رضایتمندی سکونتی را فراهم نمود.

یکی از رویکردهای نوین در زمینه اصلاح و گسترش مفهوم توسعه، مطرح شدن مفهوم «کیفیت زندگی» و دخالت دادن شاخص‌های اجتماعی و کیفی در اهداف توسعه و عمران شهری و منطقه‌ای است. به کارگیری این مفهوم در واقع واکنشی است علیه توسعه یک بعدی اقتصادی در سطح ملی، و توسعه صرفاً کالبدی در مقیاس شهری و تلاشی است در جهت دستیابی به معیارهای جامع‌تر و چندبعدی در عرصه برنامه‌ریزی (Mehdizadeh et al., 2003, p. 42).

در سال ۱۹۷۵ در کنفرانس سازمان ملل متحد برای ابعاد اجتماعی مسکن، مفهوم کیفیت زندگی و بهزیستی اجتماعی در برنامه‌های توسعه مسکن مورد تأکید جدی قرار گرفت. به طور کلی در طول چند دهه اخیر، مفهوم و کاربرد شاخص‌های اجتماعی، به طور روز افزونی تعمق و وسعت پیدا کرده و برنامه‌ریزان و مدیران و از جمله برنامه‌ریزان شهری و طراحان محیط را به جستجوی معیارها و روش‌های جدید برای اعتلای کیفیت محیط زندگی سوق داده است (Ibid, p. 42).

رضایتمندی از سکونت به عنوان یک عامل مهم به منظور ارزیابی کیفیت مسکن و تأثیرگذار بر کیفیت زندگی شهروندان بوده، از طرفی عامل ارتباط بین واحدهای همسایگی و محیط اطراف (محله) را تعیین می‌کند.

مطالعه این موضوع به منظور برنامه‌ریزی شهری در محله‌ها و مفهوم محله ضروری بوده و به ارتقاء کیفیت زندگی شهروندان در محله‌ها یاری‌رسانی می‌کند.

تغییرات کالبدی و اجتماعی گوناگونی در طی این سال‌ها در تهران و به خصوص محدوده‌های شمالی آن رخ داده است. سکونت‌گاه‌های پراکنده کوچک واقع در محدوده شمیران به تدریج به پیکره شهر تهران اضافه و به محل سرمایه‌گذاری تبدیل شده و دچار تغییراتی گشته‌اند. قیطره و محله سهیل نیز از این امر مستثنی نبوده و هر روزه شاهد ساخت و سازها و افزایش جمعیت در این محله‌ها هستیم. هدف این پژوهش را می‌توان سنجش میزان کیفیت محیط سکونتی در محله سهیل و تعلق خاطر ساکنان به محله، شناسایی وضعیت عمومی میزان رضایتمندی سکونتی در محدوده مطالعاتی و شناسایی مؤلفه‌های مؤثر بر رضایتمندی سکونتی در محدوده و میزان اهمیت آن‌ها نسبت به یکدیگر دانست.

- با توجه به مسأله می‌توان سؤال پژوهش را این گونه بیان کرد که «رضایتمندی سکونتی در محله سهیل بر حسب متغیرهای مسکن، واحد همسایگی و محله در چه وضعیتی قرار دارد؟»

۱. مبانی و چارچوب نظری پژوهش

۱-۱- مفاهیم

- کیفیت محل سکونت

کیفیت محیط مسکونی شهری مفهومی واجد ارزش ذهنی محسوب می‌شود. این ارزش به واسطه ارزش «محیط مسکونی شهری» که در بردارنده ویژگی‌های اساسی نظیر رضایتمندی فردی از مسکن، محله و همسایگان است، تعیین می‌شود. بدین ترتیب ارزش ذهنی کلی محیط مسکونی شهری، معادل مجموع ارزیابی‌های صورت گرفته از ویژگی‌ها و مؤلفه‌های سازنده محیط است (Salehi, 2008, p. 9).

- مفهوم رضایتمندی

مفهوم رضایتمندی را می‌توان نوعی از واکنش افراد در مقابل تأثیرهای رفتاری، ادراکی و عاطفی انسان‌های دیگر و محیط پیرامون آن دانست. نوعی طرز برخورد (رفتار) می‌باشد که جنبه‌های رفتاری، ادراکی و عاطفی افراد و محیط بر آن تأثیر می‌گذارد (Francescato et al., 1987).

- مفهوم رضایتمندی سکونتی

رضایتمندی سکونتی را می‌توان وضعیتی دانست که ساکنان علاوه بر مسائل و تسهیلات کالبدی بر مسائل اجتماعی و فرهنگی و مناسبات بین ساکنان نیز توجه دارند و از کیفیت آن‌ها در محیط مسکونی خود رضایت دارند و معیار ارزیابی آن‌ها از محیط مسکونی خود است. یک حد قابل قبول از محیط زندگی است که به عنوان معیار ارزیابی ساکنان مورد استفاده قرار می‌گیرد (Choudhury, 2005).

– مسکن (واحد مسکونی)

در تعریف مرکز آمار ایران «واحد مسکونی، مکان، فضا و یا محوطه‌ای است که یک یا چند خانوار در آن سکونت داشته و به یک یا چند ورودی (شارع عام یا شارع خاص) راه داشته باشد». در دومین اجلاس اسکان بشر «Habitat» که در تاریخ ۱۹۹۶ در استانبول برگزار شد، مسکن مناسب چنین تعریف شده است: «سرپناه مناسب تنها به معنای وجود یک سقف بالای سر هر شخص نیست؛ سرپناه مناسب یعنی آسایش، فضای مناسب، دسترسی فیزیکی و امنیت مناسب، امنیت مالکیت، پایداری و دوام سازه‌ای، روشنایی، تهویه و سیستم گرمایی مناسب، زیرساخت‌های اولیه مناسب از قبیل آبرسانی، بهداشت و آموزش، دفع زباله، کیفیت مناسب زیست محیطی، عوامل بهداشتی مناسب، مکان مناسب و قابل دسترسی از نظر کار و تسهیلات اولیه است، که همه این موارد باید با توجه به استطاعت مردم تأمین شود».

– واحد همسایگی

همسایگی یک واژه و مفهوم ذهنی و انتزاعی است. این کلمه تنها محدود به یک تعداد بلوک اطراف یک و یا تعدادی واحد مسکونی یا ساختمان‌های همسایه آن است.

– محله

واحد فیزیکی و اجتماعی است با سازمان‌های اجتماعی که بزرگ‌تر از خانوار و کوچک‌تر از شهر می‌باشد (Kurpat, 1985).

۱-۲- مؤلفه‌های رضایتمندی سکونتی

محققان و نظریه‌پردازان مختلفی در این راستا به ارائه نظریه‌هایی پرداخته‌اند که به صورت اجمالی به برخی از آن‌ها اشاره می‌شود: مولدر و هویمجر^۱ ارتباط مستقیمی را بین رضایتمندی سکونتی و اولویت‌های مسکن و انتخاب مسکن تبیین نموده‌اند (Laanbouma-Doff, 2007, p. 3). کانرلی و مارانز^۲ چهار بعد را برای مؤلفه‌های کیفیت واحد همسایگی (شرایط فیزیکی زیست محیطی، ویژگی‌های موقعیتی، تسهیلات و خدمات محلی، محیط اجتماعی فرهنگی) دانسته‌اند (Basolo & Strong, 2002, p. 87). آمریگو و آراگونز سه حوزه مطالعه را در این بحث مطرح می‌کنند: چگونگی تعامل میان فرد و محیط سکونت، مطالعه عامل پویا میان فرد و محیط سکونت، پرداختن به تحلیل فرایندهای متفاوت ادراکی و رفتاری (Amerigo & Aragones, 1997, p. 48). نظریه مک‌کری بیشترین تأثیر را در این پژوهش داراست که می‌توان آن را به طور خلاصه به این شرح بیان نمود:

- سنجش رضایتمندی سکونتی در دو بعد عینی و ذهنی.
 - مطالعه رضایتمندی در سه حوزه رضایتمندی مسکن، رضایتمندی واحد همسایگی و رضایتمندی محله.
 - بررسی ویژگی‌های خانه (مانند اندازه، عمر، ساختار و وضعیت تملک واحد مسکونی).
 - رضایتمندی مسکن توسط رضایتمندی محله قابل پیش بینی است (Mccrea et al., 2005, p. 125).
- خلاصه‌ای از نظریات دیگر صاحب‌نظران این زمینه در جدول ۱ بیان شده است:

جدول ۱: خلاصه ای از نکات مطرح شده توسط نظریه پردازان

نام محقق / نظریه پرداز	نکات مهم
آلدن اسپیر	- رضایتمندی سکونتی یک متغیر فرضی رابط میان متغیرهای پس‌زمینه (نظیر مشخصه‌های شخصی) و محرک است. - تعیین شاخص رضایتمندی سکونتی شامل عناصر مسکن، موقعیت و واحد همسایگی.
کودهایری	- ایجاد واحدهای همسایگی همگن و متجانس در ازای سطح پایین‌تری از رضایتمندی سکونتی. - مقایسه‌ای میان واحدهای همسایگی همگون و غیرهمگون از نظر فرهنگی. - کم‌ترین تعارض درونی میان ساکنان همگون از نظر فرهنگی.
فلوری‌باهی و فلونی	- رضایتمندی سکونتی به عنوان عامل ایجاد هویت به محل سکونت. - ارتباط رضایتمندی سکونتی، هویت مکانی و مدت زمان سکونت با یکدیگر. - تعریف عوامل مهم تأثیرگذار بر رضایتمندی سکونتی در چهار حوزه اصلی، تصویر ذهنی از واحدهای همسایگی، تسهیلات و خدمات عمومی، فضاهای سبز و ارتباطات اجتماعی.
فوت	عوامل مهم تأثیرگذار بر رضایتمندی سکونتی از جانب ویژگی‌های اجتماعی، اقتصادی، فرهنگی و کالبدی.

تأثیر ویژگی‌های عینی و ذهنی در مورد تشخیص مکان و احساس رضایتمندی سکونتی.	مارانز
طبقه‌بندی ۴ حوزه کلی تأثیرگذار بر رضایتمندی سکونتی: محیط طبیعی، اجتماع و فرهنگ و شرایط اقتصادی، خدمات و تسهیلات عمومی، تأثیر عوامل اجتماعی، اقتصادی و فرهنگی به طور همزمان بر مفهوم رضایتمندی سکونتی.	پاتر و کانترو
رضایتمندی سکونتی به عنوان یک پدیده اجتماعی پیچیده که از مفهوم مسکن و محیط اطراف آن برگرفته شده است.	سوتاما گاش
وجود ۶ حوزه: ویژگی‌های عینی محیطی، مشخصات فردی، باورها و اعتقادات هنجاری و رفتاری، ادراک، احساسات و نیت رفتاری (قصد) تأثیرگذار بر میزان رضایتمندی سکونتی.	فرانسسکاتو

۳-۱- چارچوب نظری پژوهش

معیارها و متغیرهای این پژوهش با توجه به مؤلفه‌های ذکر شده توسط صاحب‌نظران و نظریه‌پردازان در سه سطح مسکن، واحد همسایگی و محله در جدول ۲ آمده است:

جدول ۲: تعیین مؤلفه‌های رضایتمندی سکونتی در سطوح مسکن، واحد همسایگی و محله

سطح بررسی مؤلفه	مؤلفه‌ها	مأخذ	
مسکن	اندازه فضاهای واحد مسکونی	- GordonShow, 1994 - Mohit, 2004 - Mulder & Hooimeijer, 1999 - LI & SONG, 2006 - Maccree et al., 2005	
	طراحی واحد مسکونی	- GordonShow, 1994 - Morris & Winter, 1978 - Mulder & Hooimeijer, 1999 - LI & SONG, 2006 - Salleh & Yuosof, 2006	
	تأسیسات زیربنایی	- Ghosh, 2006 - Salleh & Yuosof, 2006 - Mulder & Hooimeijer, 1999	
	سلامت محیطی	- Maccree et al., 2005 - Benzeval, 1995	
	موضوعات کلی ساختمان	- Ghosh, 2006 - Salleh & Yuosof, 2006 - Mulder & Hooimeijer, 1999 - Maccree et al., 2005 - Sirgy & Cornwell, 2001	
	واحد همسایگی	رابطه با همسایگان و همگونی آن‌ها	- GordonShow, 1994 - Amerigo, 2002 - Alden Speare, 1974 - Maccree et al., 2005 - Potter & Cantarero, 2006 - Sirgy & Cornwell, 2001
		مشارکت اجتماعی و حس تعلق و مسئولیت	- Fleury-Bahi & Felonneau, 2008 - Amerigo & Aragones, 1997 - Potter & Cantarero, 2006 - Bonaiuto et al., 2003

۲-۱- جامعه و حجم نمونه

جامعه مورد نظر ساکنان محله سهیل می‌باشد که حدود ۱۴۰۰ خانوار را شامل می‌شود. با توجه به میزان جمعیت و تعداد خانوار ساکن در محدوده مورد نظر که طبق اطلاعات ذکر شده (به ترتیب ۴۵۰۲ نفر در قالب ۱۴۱۲ خانوار) و استفاده از فرمول کوکران (خطا: ۰/۰۶) تعداد پرسشنامه‌های لازم جهت رسیدن به سطح قابل اطمینانی از اطلاعات برابر ۲۲۴ محاسبه شد و برای بالاتر بردن سطح اطمینان تعداد ۲۵۰ پرسشنامه مورد تحلیل قرار گرفت. پاسخ‌دهندگان با استفاده از روش نمونه‌گیری تصادفی ساده و متناسب با تعداد خانوارها در هر بلوک (شاخه‌ای) انتخاب شدند.

- آزمون روایی و اعتبار پرسشنامه

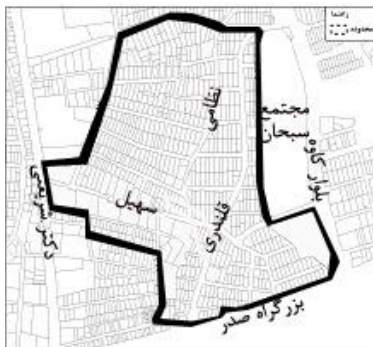
همچنین در این پژوهش سؤالات پرسشنامه با توجه به هدف پژوهش بر اساس آزمون کی.ام.او و بارتلت^۴ مورد بررسی قرار گرفته است. این آزمون از طریق تحلیل‌های آماری مشخص می‌نماید که سؤالات پرسشنامه تا چه حد قابل اعتماد بوده و می‌توان به آن‌ها استناد نمود. حداقل میزان اندازه‌گیری کیفیت نمونه^۵ ۰/۴ می‌باشد که برای پرسشنامه این پژوهش برابر با ۰/۶۳۸ بوده و نشان‌دهنده معنی‌دار بودن سؤالات پرسشنامه است.

در این تحقیق برای روایی ابزار سنجش از روش آلفای کرونباخ استفاده شده است. این مقدار بین ۰-۱ در نوسان بوده و میزان آن از گویه‌های پرسشنامه این مطالعه برابر با ۰/۹۳۵ می‌باشد و از نظر آماری نشان‌دهنده روایی نتایج حاصل از پژوهش بوده و چنانچه این پژوهش در زمان‌های دیگری تکرار شود، به نتایج مشابهی خواهد رسید.

۳. بررسی رضایتمندی سکونت در نمونه موردی پژوهش

۳-۱- شناخت کلی محله سهیل

نقشه ۱: محدوده عرفی محله سهیل



محدوده مورد مطالعه در ناحیه هفت منطقه یک واقع شده است. محله سهیل در تقسیمات محله‌های این ناحیه در محله قیطریه قرار گرفته است و مرز رسمی (شهرداری) با محله قیطریه ندارد. مرز عرفی محدوده را می‌توان طبق نقشه ۱، از شمال به خیابان مهر ۶، از شرق به مجتمع سبحان، از غرب به خیابان شریعتی و از جنوب به بزرگراه صدر و خیابان داد دانست. مساحت تقریبی محدوده حدود ۴۱ هکتار می‌باشد. بر اساس سرشماری سال ۸۵، جمعیت محدوده مورد نظر ۴۵۰۲ نفر در قالب ۱۴۱۲ خانوار می‌باشد. با توجه به اطلاعات فوق، بعد خانوار در محله ۳/۲ برآورد می‌شود.

محله سهیل را می‌توان به عنوان یک مجموعه آموزشی از پیش دبستان تا دانشگاه دانست. مرکز تجاری سهیل مشتمل بر ۲۰ واحد تجاری در دو طبقه در مرکز محله واقع شده است. مؤسسه کرایه اتومبیل، سوپرمارکت، میوه

فروشی، فروش اجناس تزئینی، آژانس املاک، فروش لوازم رایانه‌ای، خشکشویی، کافه، فروش لوازم التحریر، عینک فروشی، فروش پوشاک، فروش لوازم آرایشی بهداشتی، فروش غذایی، سالن پیرایشگاه مردانه، خیاطی و فروشگاه پوشاک واحدهای تجاری این مجموعه تجاری هستند. علاوه بر فعالیت‌های ذکر شده، واحدهای تجاری پراکنده‌ای در اقصی نقاط محله نیز وجود دارد. مرکز دندانپزشکی، کلینیک شبانه‌روزی حیوانات خانگی و خانه سالمندان در محله قرار دارد. سالن ورزشی شهید بهشتی و آکادمی و فدراسیون تکواندو از مراکز ورزشی محدوده‌اند. بوستان‌های محله‌ای متعددی وجود دارد که به وسایل بدنسازی و بازی کودکان تجهیز شده‌اند.

نمودار ۲: مقایسه محل تأمین خدمات ساکنان



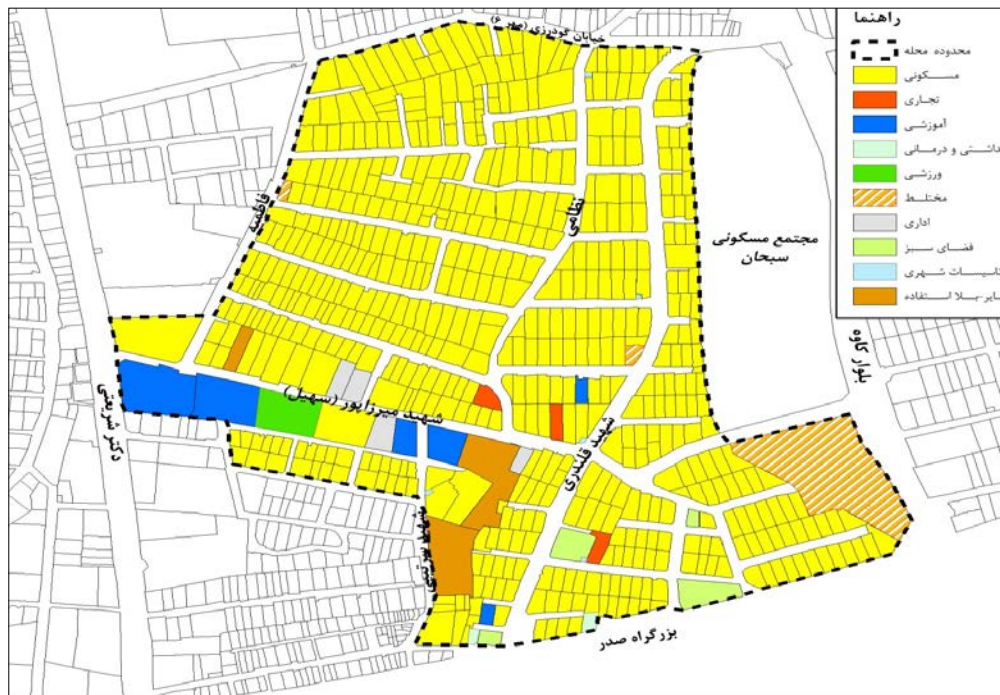
به طور کلی می‌توان گفت تمرکز خدمات و فضاهای باز و سبز در بخش جنوبی محله بوده و بخش‌های شمالی سکونت فعالیت غالب و بلامنازع را تشکیل می‌دهد. غالب مقیاس کاربری‌های خدماتی موجود، محله‌ای بوده ولی می‌توان مراجعه‌کنندگان به مراکز آموزشی، اداری و برخی واحدهای تجاری محله را از سایر نقاط دانست. به طور کلی، ساکنان اکثر خدمات مورد نیاز خود را از محلات مجاور تأمین می‌کنند. تأمین مایحتاج روزانه ساکنان و محل کار آنان طبق نمودار ۲، به ترتیب بیشتر در داخل محله و دیگر نقاط تهران انجام می‌شود. نقشه ۲ کاربری اراضی محله را نشان می‌دهد و سطح و سرانه کاربری‌های موجود محله به قرار جدول ۳ است:

جدول ۳: جدول سطح کاربری‌ها در محله

کاربری	مساحت	درصد	سرانه زمین
مسکونی	۲۸۲۰۵۰	۶۷,۳	۶۱,۳
تجاری	۲۱۵۳	۰,۵	۰,۵
آموزشی	۱۳۴۴۲	۳,۲	۲,۹
بهداشتی و درمانی	۶۶۷	۰,۲	۰,۱
اداری	۳۷۵۳	۰,۹	۰,۸
فضای سبز	۴۶۱۳	۱,۱	۱
ورزشی	۳۵۹۸	۰,۹	۰,۸
مختلط*	۱۷۱۵۹	۴,۱	۳,۷
تاسیسات شهری	۲۲۰	۰,۱	-
بایر	۱۰۸۳۵	۲,۶	-
شبکه ارتباطی	۸۰۸۸۰	۱۹,۳	-
مجموع	۴۱۹۳۷۰	۱۰۰	-

* دو مورد از کاربری مختلط شامل اختلاط واحد تجاری (سوپرمارکت) و کاربری مسکونی است و یک مورد آن به مرکز تکواندو (۱/۶هکتار) بر می‌گردد که فعالیت‌های ورزشی (آکادمی تکواندو)، اداری (فدراسیون تکواندو) و آموزش عالی (مرکز آموزش تکواندو دانشگاه علمی کاربردی) در یک مرکز قرار گرفته‌اند.

نقشه ۲: کاربری اراضی محله



در این محله ۳ تیپ مسکن وجود دارد. ۱- خانه‌های ویلایی، ۲- آپارتمان‌های ۲ و ۳ طبقه قدیمی (با قدمت ۲۰-۳۰ سال) و آپارتمان‌های غالباً ۵ طبقه نوساز. تعداد خانه‌های ویلایی در حال حاضر بسیار اندک بوده و بیشتر آن‌ها تبدیل به آپارتمان‌های نوساز شده‌اند. همچنین ساختمان‌های ۲ و ۳ طبقه نیز دچار چنین سرنوشتی شده و جای خود را به آپارتمان‌های نوساز و مدرن داده‌اند.

۲-۳- نتایج پرسشنامه

برپایه روش تحقیق ذکر شده، تعداد ۵۷ سوال بر اساس چارچوب نظری پژوهش تهیه شد و ۲۵۰ خانواده مورد پرسش قرار گرفتند که نتایج کلی آن در جدول ۴ آمده است.

جدول ۴: جمع بندی پاسخ ساکنان محله

رضایتمندی سکونتی	فراوانی	درصد	درصد معتبر
خیلی کم	۲۲	۸,۹	۱۰,۲
کم	۵۹	۲۳,۸	۲۷,۳
متوسط	۷۹	۳۱,۷	۳۶,۴
زیاد	۳۷	۱۴,۹	۱۷
خیلی زیاد	۲۰	۷,۹	۹,۱
بی پاسخ	۳۲	۱۲,۹	-
جمع کل	۲۵۰	۱۰۰	۱۰۰

بر اساس داده‌های حاصل از جدول و نمودار فوق می‌توان گفت که میزان رضایت حدود ۳۷ درصد از پاسخگویان از سکونت در محله سهیل در حد کم و خیلی کم بوده است. همچنین حدود ۳۶ درصد نیز ابراز کرده‌اند که در حد متوسطی از سکونت در این محله رضایت دارند و حدود ۲۶ درصد نیز میزان رضایت شان در حدود زیاد و خیلی زیاد بوده است. برای آزمون این ادعا از آزمون «تک نمونه» ای استفاده شده است و دلیل ۵ قسمتی بودن طیف سؤالات میانگین فرضی و ارزش «متوسط» برابر ۳ گرفته شده است.

جدول ۵: آزمون T تک نمونه‌ای برای مقایسه میانگین‌ها

T	درجه آزادی	معنی داری (دو دامنه)	تفاوت میانگین‌ها	میانگین واقعی	تعداد
-۱,۰۶۴	۲۵۴	۰,۰۰۰	-۰,۱۲۵	۲,۸۷	۲۵۰

با توجه به جدول ۵، چون تفاوت میانگین واقعی با میانگین فرضی مناسب است بنابراین می‌توان ادعا نمود که میزان رضایتمندی سکونتی در محله سهیل در حد نزدیک به متوسط می‌باشد. در جدول ۶ بیشینه و کمینه سطح رضایت ساکنان محله از هر متغیر مربوط به شاخص‌های مطرح شده در سه سطح مسکن، واحد همسایگی و محله مشخص شده است. لازم به یادآوری است که متغیرها در ۵ سطح، از خیلی کم با ارزش (یک) تا خیلی زیاد با ارزش (پنج) سنجیده شده‌اند.

جدول ۶: کمینه و بیشینه سطح رضایت ساکنان محله از متغیرهای هر شاخص

سطح سؤالات	شاخص‌های	متغیرها	متوسط پاسخ‌ها
مسکن	اندازه فضاهاى واحد مسكونى	اندازه آشپزخانه	۳,۲
		اندازه اتاق نشیمن و پذیرایی	۳,۴
	طراحی واحد مسكونى	طراحی داخلی واحد (مکان آشپزخانه، اتاق‌ها، سرویس و...)	۳,۷
		کیفیت چشم انداز	۳,۰
	تأسیسات زیربنایی	تأسیسات گرمایش و سرمایش	۳,۹
		کیفیت ساخت (استحکام ساختمان)	۳,۹
		حفظ گرما و سرما	۳,۸
	سلامت محیطی	نبود سروصدا (کیفیت عایق صوتی)	۳,۸
		نبود حشرات موذی	۳,۸
		نبود بوی نامطبوع	۳,۷
	موضوعات کلی ساختمان	کیفیت فضای سبز حیاط ساختمان	۲,۴
		امنیت ساختمان	۳,۹
واحد همسایگی	کیفیت روابط همسایگی	آشنایی و شناخت شما از همسایگان	۲,۹
		رفت و آمد با همسایگان	۲,۹
		سطح فرهنگی همسایگان	۳,۸
محله	خدمات عمومی و تسهیلات کالبدی	دسترسی به مراکز آموزشی	۳,۸
		دسترسی به دیگر خدمات محله‌ای از قبیل خشکشویی، تاکسی سرویس و...	۳,۸
	خدمات فرهنگی و امنیت اجتماعی	فضای مناسب بازی کودکان	۲,۳
		برگزاری برنامه‌های فرهنگی در محله (جشن، عزاداری و...)	۲,۴
	نظام زیست و آسایش محیطی	سطح امنیت در محله	۳,۸
فضای سبز حاشیه خیابان (درختان و شمشادها و...)		۲,۸	
		سلامت آب و هوای محله	۴,۱

۳-۳- تحلیل رگرسیون چند متغیره برای تبیین رضایتمندی سکونتی

در این پژوهش برای انجام رگرسیون چند متغیره، از روش Enter استفاده شده است که در آن کلیه متغیرهای مستقل که با توجه به چارچوب نظری پژوهش گزینش شده بودند، همزمان وارد تحلیل شده و اثرات کلیه متغیرهای مستقل بر روی متغیر وابسته بررسی شده است.

جدول ۷: ضرایب آزمون تحلیل رگرسیون درباره عوامل مؤثر بر رضایتمندی سکونتی

مخلص مدل ^{۱۰}			تحلیل واریانس یک طرفه ^۹		ضرایب ^۶		مدل
ضریب تبیین تصحیح شده ^{۱۳}	ضریب تبیین ^{۱۲}	ضریب رگرسیون چندگانه ^{۱۱}	معناداری	آزمون فیشر	معناداری ^۸	بتا ^۷	
۰,۸۱۴	۰,۸۴۰	۰,۹۱۷	۰,۰۰۰	۱۶,۵۷	۰,۰۰۶	۰,۰۵۹	کیفیت محله
					۰,۰۰۰	۰,۹۱۳	کیفیت مسکن
					۰,۰۰۷	۰,۰۵۴	مشارکت اجتماعی
					۰,۰۳۱	۰,۱۹۷	روابط همسایگی
					۰,۲۸۱	۰,۰۸۲	محل تأمین خدمات

از نظر همبستگی بین متغیرها (بتا) کیفیت مسکن، روابط همسایگی و کیفیت محله در بین سایر عوامل دارای همبستگی بیشتری هستند و محل تأمین خدمات به علت بالابودن ضریب معناداری (۰/۲۸۱) جزء عوامل معنادار در روابط رگرسیونی در رضایتمندی سکونتی محسوب نمی‌شود. علت آن را می‌توان در تنوع تأمین خدمات به صورت‌های گوناگون از قبیل اینترنتی، تلفنی، حضور با وسیله شخصی و غیره دانست. همچنین عوامل ذکر شده در این تحلیل نیز از نظر آزمون فیشر دارای سطح معناداری قابل قبولی هستند.

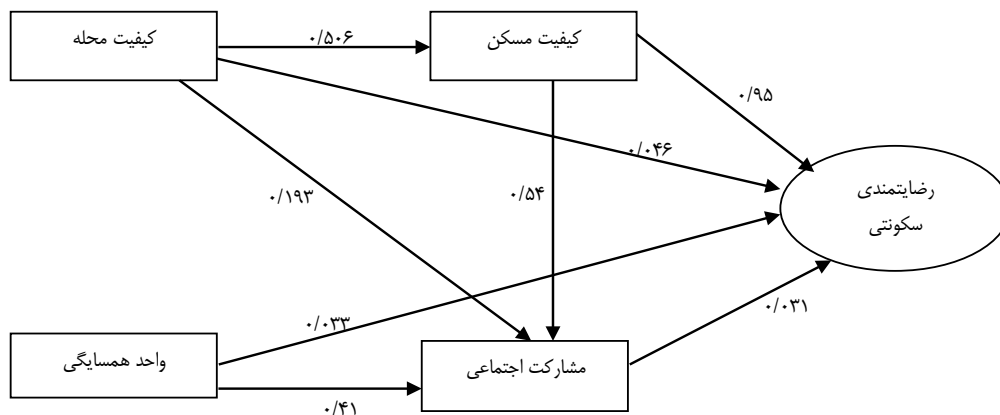
بر اساس داده‌های این جدول ضرایب همبستگی چندگانه این پنج متغیر با متغیر وابسته ۰/۹۱۷ است و نشان‌دهنده یک همبستگی قوی است. همچنین ۰/۸۴ از تغییرات رضایتمندی سکونتی توسط این پنج متغیر تبیین شده‌اند. مدل فوق میزان تأثیرگذاری هر یک از متغیرهای بررسی شده در این پژوهش بر متغیر رضایتمندی سکونتی را نمایش می‌دهد. میزان ضریب تبیین در این مدل برابر با ۰/۸۱۴ بوده است و بدین معنی است که حدود ۸۱ درصد از تغییرات متغیر رضایتمندی سکونتی در این پژوهش تبیین شده است. ضریب عدم تبیین (۰/۱۹ درصد) نیز به عواملی برمی‌گردد که در این پژوهش شناسایی نشده‌اند و یا شاید به گونه‌ای وارد مدل تحلیل رگرسیون نشده‌اند.

در جدول ۸ میزان همبستگی متغیرهای مستقل و وابسته نمایش داده شده است. در این میان قوی‌ترین ارتباط بین شاخص‌ها با متغیر وابسته مربوط به طراحی واحد مسکونی بوده است. سایر ارتباط‌های قوی و معنی‌دار به ترتیب عبارتند از: تأسیسات زیربنایی واحد مسکونی، سلامت محیطی مسکن، موضوعات کلی ساختمان، نظام زیست و آسایش، اندازه فضاهای واحد مسکونی، خدمات عمومی و تسهیلات کالبدی و غیره، و بدین معنی است که با بالا رفتن میزان رضایت از هر متغیر، میزان رضایتمندی سکونتی نیز بالا می‌رود. همانگونه بیان شد متغیرهایی که از همبستگی بالایی برخوردارند، غالباً در حوزه مسکن قرار گرفته‌اند و این نشان از توجه ساکنان به مسکن دارد که در ادامه مورد تحلیل قرار می‌گیرد. البته ارتباط شاخص‌های سلامت محیطی مسکن به علت وجود جواب‌های منفی در بحث «آلودگی‌ها» میزان آن به صورت منفی محاسبه شده و به بالابودن رضایت معنا می‌شود. همچنین به علت رضایت همسایگان از پایین بودن روابط همسایگی آن مؤلفه نیز به نتیجه عددی منفی منجر شده است که در بخش نتیجه‌گیری به آن پرداخته خواهد شد.

جدول ۸: میزان همبستگی متغیرها

میزان همبستگی متغیرها		ضریب پیرسون	معنی داری (دوطرفه)	N
رابطه با همسایگان و همگونی آنها	۰,۶۸۷	-۰,۰۳۳	۰,۸۲۹	۴۶
موضوعات کلی ساختمان	-۰,۷۹۱		۰,۰	۴۶
سلامت محیطی مسکن	۰,۷۹۶		۰,۰	۴۶
تأسیسات زیربنایی	۰,۸۵۴		۰,۰	۴۶
طراحی واحد مسکونی	۰,۶۰۶		۰,۰	۴۶
اندازه فضاهای واحد مسکونی	۰,۶۱۸		۰,۰	۴۶
نظام زیست و آسایش محیطی	۰,۱۵۵		۰,۳۰۵	۴۶
خدمات فرهنگی و امنیت اجتماعی	۰,۲۶۳		۰,۰۰۷	۴۶
خدمات عمومی و تسهیلات کالبدی				

نمودار ۳: مدل تحلیل مسیر عوامل مؤثر بر رضایتمندی سکونتی



واحد همسایگی نیز اثر غیرمستقیم خود را تنها در بحث مشارکت‌های اجتماعی (۰/۴۱) می‌گذارد و علت آن به جنبه‌های مشترک اجتماعی و روابط ساکنان برمی‌گردد.

در جدول ۹ تأثیرات خاص هر یک از متغیرهای مستقل وارد شده در مدل نظری به تفکیک ارائه شده است. کیفیت مسکن بیشترین تأثیر را بر رضایتمندی سکونتی در محله سهیل داشته است. سپس کیفیت محله با ضریب ۰/۵۴ بیشترین تأثیر و مشارکت محلی با ضریب ۰/۳۱ کمترین تأثیر را بر رضایتمندی سکونتی در این محله داشته‌اند. ترتیب اثرات عوامل در اثرات مستقیم هر یک از عوامل نیز همین گونه می‌باشد. اما در اثرات غیرمستقیم کیفیت محله ۰/۴۹۵ حائز رتبه اول است و پس از آن واحد همسایگی ۰/۱۳ و مسکن ۰/۱۷ قرار دارند. همان گونه در بالا بیان شد علت این مسأله میزان اثر قابل توجه‌ای است که کیفیت محله بر رضایتمندی سکونتی به واسطه کیفیت مسکن و مشارکت اجتماعی بین ساکنان دارد. پایین بودن میزان اثر غیرمستقیم کیفیت مسکن را می‌توان به علت کوچک بودن عامل و قرارگیری به عنوان آخرین تقسیم در دسته‌بندی مطالعه دانست.

جدول ۹: میزان اثر مستقیم و غیر مستقیم شاخص‌های تحلیل

نام متغیر	اثر مستقیم	اثر غیرمستقیم	اثر کل
کیفیت محله	۰,۰۴۶	۰,۴۹۵	۰,۵۴
کیفیت مسکن	۰,۹۵	۰,۰۱۷	۰,۹۶۷
واحد همسایگی	۰,۰۳۳	۰,۱۳	۰,۱۶۳
مشارکت محلی	۰,۰۳۱	---	۰,۰۳۱

۴. نتیجه‌گیری

همانگونه که در بخش مبانی نظری مطرح شد، جلب نسبی رضایتمندی سکونتی یکی از اهداف اصلی برنامه‌ریزان و مدیران شهری است که آن را باید در سه سطح مسکن، واحد همسایگی و محله بررسی کرد تا بتوان از مجموع نتایج آن‌ها رضایتمندی یک محدوده سکونتی را مورد تحلیل قرار داد. در پژوهش حاضر، در بخش مسکن به مؤلفه‌هایی از قبیل اندازه و طراحی فضاهای داخلی ساختمان و همچنین تأسیسات زیربنایی و بهداشت و مدیریت ساختمان پرداخته شد. در بخش واحد همسایگی نیز روابط همسایگی و مشارکت و مسئولیت‌پذیری ساکنان مورد مطالعه قرار گرفته و در نهایت در سطح محله به مؤلفه‌هایی چون خدمات و تسهیلات کالبدی، فرهنگی، امنیت و محیط زیست پرداخته شد. براساس نتایج تحلیل صورت پذیرفته در رابطه با نظرات ساکنان محله سهیل (نمونه موردی این پژوهش) که به وسیله پرسشنامه جمع‌آوری و با روش رگرسیونی چندمتغیره و از بالا به پایین مورد تحلیل قرار گرفت و همان گونه که در جدول ۱۰ میزان تأثیر شاخص‌ها قابل مشاهده است، در سطح مسکن شاخص‌های چگونگی طراحی واحد مسکونی با ضریب پیرسون ۰/۸۵۴ و سطح سازه و تأسیسات زیربنایی در ساختمان با ضریب پیرسون ۰/۷۹۶ بیشترین تأثیرگذاری را در جلب رضایتمندی سکونتی ساکنان دارد. علت را می‌توان کیفیت واحدهای مسکونی در محله به دلیل بازسازی و نوسازی غالب ساختمان‌ها و اراضی و بالا بودن نسبی سطح رفاه ساکنان محله دانست.

جدول ۱۰: میزان تأثیر شاخص‌های پژوهش بر رضایتمندی سکونتی در محله سهیل

سطح شاخص‌ها	شاخص	ضریب پیرسون
مسکن	اندازه فضاهای واحد مسکونی	۰,۶۰۶
	طراحی واحد مسکونی	۰,۸۵۴
	تأسیسات زیربنایی	۰,۷۹۶
	سلامت محیطی	-۰,۷۹۱
	موضوعات کلی ساختمان	۰,۶۸۷
واحد همسایگی	رابطه با همسایگان، مشارکت و حس تعلق	-۰,۰۳۳
	خدمات عمومی و تسهیلات کالبدی	۰,۲۶۳
	خدمات فرهنگی و امنیت اجتماعی	۰,۱۵۵
	نظام زیست و آسایش محیطی	۰,۶۱۸

تغییرات فرهنگی و رفتاری ایرانیان در طی سال‌های اخیر و تمایل به درونگرا شدن خانواده‌ها و توجه بیشتر به مسکن خصوصی خود و توانایی قابل توجه آن‌ها در بخشیدن رنگ تعلق به آن فضا را می‌توان از مهم‌ترین علت بالا بودن اهمیت مسکن در رضایتمندی سکونتی در ایران و همچنین در محله سهیل دانست.

در بحث مشارکت اجتماعی به دلیل ساختار مدیریت شهری و دخالت ندادن شهروندان در اغلب طرح‌ها و پروژه‌های شهری، تمایل ساکنان (به علت تصور خود از نادیده شدن در تصمیمات شهری) پایین می‌باشد و این موضوع مختص محله سهیل نبوده و در بسیاری از محله‌ها و شهرهای کشور وجود دارد.

تغییر در نوع روابط بین واحد همسایگی در ایران نسبت به گذشته، نیز در این پژوهش بسیار مشهود است. تغییرات در نوع روابط در جامعه امروزی باعث شده است که با وجود پایین بودن سطح روابط بین همسایگان، میزان رضایتمندی از واحد همسایگی بالا باشد و این تناقض در تحلیل‌های فوق به خوبی نشان‌دهنده این واقعیت است. به گونه‌ای که برخی از

نقشه ۳: تقسیم‌بندی شمالی و جنوبی محله



ساکنان علت رضایت از واحد همسایگی خود را عدم وجود تعاملات بین یکدیگر بیان می‌نمودند. این تغییر نگرش نسبت به نسل‌های پیشین نشان از تغییر نیازها در ساکنان یک محله دارد.

در سطح محله نیز کیفیت زیست محیطی محله مهم‌ترین شاخص (با ضریب پیرسون ۰/۶۱۸) در رضایتمندی ساکنان از محله سهیل می‌باشد. عواملی مانند آب و هوای مناسب به دلیل قرارگیری در منطقه شمیران، استقرار خدمات مختلف مورد نیاز ساکنان و همچنین دسترسی‌های مناسب به خدمات مجاور محله و همچنین حمل و نقل عمومی و غیره جلب کرده و کیفیت محیط سکونت را ارتقاء داده است. با توجه به نتایج حاصل، سطح رضایتمندی سکونتی در این محله به نسبت بالا بوده و نکات حائز اهمیت بیان شده توسط ساکنان را می‌توان امنیت محله و آب و هوای آن دانست. همچنین، در بخش‌های جنوبی محله (نقشه ۳)، تراکم خدمات بالا و فضاهای باز و سبز بالا می‌باشد

در صورتی که در نیمه شمالی محله بافت به نسبت متراکم و فاقد هرگونه فضای باز و سبز است. در مقابل عدم وجود خدمات و بافت کاملاً مسکونی بخش شمالی آرامش نسبتاً زیادی را در این بخش از محله فراهم آورده است، در صورتی که در بخش‌های جنوبی، وجود واحدهای تجاری، نزدیکی به بزرگراه صدر و آلودگی‌های صوتی و زیست محیطی ناشی از آن و معبر میرزاپور (که به گونه‌ای خیابان شریعتی را به بزرگراه صدر متصل می‌کند) ناراضی ساکنان را بر می‌انگیزد. در نهایت به نظر می‌رسد با توجه به نقاط ضعف و قوت محدوده از نگاه رضایتمندی سکونتی، می‌توان پیشنهادات زیر را بیان نمود:

- طراحی بهتر ساختمان‌ها و بهره‌گیری از چشماندازهای به وجود آمده در نتیجه توپوگرافی (شیب) محله.
- ایجاد کاربری‌های فرهنگی و ورزشی محله‌ای.
- ارتقاء زیرساخت‌های شهری متناسب با افزایش جمعیت (در نتیجه ساخت و سازهای جدید).
- توجه به حرکت معلولین و سالخوردگان با توجه به شیب موجود در معابر محله و وجود پله در پیاده‌روها.
- ایجاد مراکز بازی کودکان در واحدهای همسایگی (بخش شمالی محله).
- استقرار مراکز خدمات محله (بخش شمالی محله).
- ایجاد فضای پارکینگ مناسب در مراکز خرید محله (بخش جنوبی محله).
- اجرای طرح‌هایی جهت کاهش انواع آلودگی‌ها در اثر طبقاتی شدن بزرگراه صدر برای پلاک‌های مجاور بزرگراه به خصوص آلودگی صوتی (بخش جنوبی محله).

پی‌نوشت

1. Mulder & Hooimeijer
2. Connerly & Marans
3. Van Poll
4. KMO & Bartlett
5. Measure Of Sampling Adequacy
6. Coefficients
7. Beta
8. Sig
9. Anova
10. Model Summary
11. Multiple R
12. R Square
13. Adjusted R Square

References

- Amin Salehi, F. (2008). *Appropriate Solutions for Residential Quality Improvement of High-rise Complexes, Case study: Ekbatan Town*, Master Thesis, Tarbiat Modarres University
- Tajbakhsh, K. (2001). *The Promise of the City: Space, Identity, and Politics in Contemporary Social Thought*. (Afshin Khakbaz, Trans.). Tehran: Nashreney.
- De Vaus, D. (2002). *Surveys in Social Research*, (Hooshang Nayebi, Trans.). Tehran: Nashreney
- Rafieian, M., Asgari, A., Asgari, Z. (2009). Residential Quality Assessment with focus of Approach in NAVAB Satisfaction, Tehran, *Human Geography Research Quarterly*, 67, 53-67.
- Ghiasvand, A. (2008). *Statistical Package for The Social Sciences*, Motefakeran
- Pedhazur, E. J. (1973). *Multiple Regression in Behavioral Research*, (Hassan Saraei, Trans.), Tehran: Samt.
- Maleki, L. (2011). *Improvement of the environmental Quality in Urban Neighborhoods based on Sustainable Development Approach, Case Study: Chizar Neighborhood*, Master Thesis, University of Art
- Mehdizadeh, J., et.al (2003). *Strategic Planning of Urban Development*, Tehran: Payam- Sima Design and Publishing Company.
- Rafieian, M., Moludi, J. (2010). *Analytical Approaches and Methods of Urban Residential Environmental Assessment*, Tehran: azarakhsh.
- www.tehran.ir
- Amerigo, M. (2002). *A Psychological Approach to the Study of Residential Satisfaction*. Residential Environments: Choice, Satisfaction, and Behavior, Bergin & Garvey, Westport, Connecticut London, 81-100.
- Amerigo, M., Aragonés, I. (1997). A Theoretical and Methodological Approach to The Study of Residential Satisfaction, *Journal of Environmental Psychology*, 17, 47-57.
- Basolo, V., Strong, D. (2002). Understanding the Neighborhood: From Residents' Perceptions and Needs to Action. *Housing Policy Debate*, 13(1), 83-105.
- Benzeval M., Judge K., Whitehead M. (1995). *The Role of the NHS*. In: Benzeval M., Judge K., Whitehead M., Eds. Tackling Inequalities in Health: An Agenda for Action. London: King's Fund, 95-121.
- Bonaiuto, M., Aiello, A., Perugini, M., Bonnes, M., Ercolani, A.P. (1999). Multidimensional Perception of Residential Environment Quality and Neighbourhood Attachment in Urban Environment, *Journal of Environmental Psychology*, 19, 331-352.
- Choudhury, I. (2005). *A Conceptual Model of Resident Satisfaction with Reference to Neighborhood Composition*.
- Connerly, C., & Marans, R. W. (1988). *Neighborhood Quality: A Description and Analysis of Indicators*, In E. Huttman & W. Vleit (Eds.), *The US Handbook on Housing and Built Environment* (pp.37-62). Westwood: Greenwood Press.
- Foote, N. (1960). *Housing Choices and Housing Constraints*, New York: McGraw-Hill.
- Francescato, G., Weidemann, S., and Anderson, J.R. (1987). *Residential Satisfaction: Its Uses and Limitations in Housing Research*, in van Vliet-, W., H. Choldin, W. Michelson, and D. Popenoe (eds.) *Housing and Neighborhoods, Theoretical and Empirical Contributions*, New York: Greenwood Press.
- Ghosh, S. (2006) *Residential Differentiation, Mobility and Satisfaction*.
- Gordon Show, J., Transit. (1994). *Density and Residential Satisfaction*, University of California at Berkeley.
- Laanbouma-Doff, Wenda Van der. (2007). *Little to Choose, Much to Lose: Freedom of Choice and Residential Satisfaction*.
- McCrea, R., Stimson, R. J., Western, J. (2005). Testing a General Model of Satisfaction with Urban Living Using Data for South East Queensland. *Australia, Social Indicators Research*, 72, 121-152.
- Mulder, C. H. & Hooimeijer, P. (1999). *Residential Relocations in the Life Course*. (Wissenm, L. J. G., Dykstra, P. A., eds.). *Population Issues: An Interdisciplinary Focus* (pp. 159-178). New York: Kluwer
- Mohit, M. A. (2009). *Assessment of Residential Satisfaction with Low Cost Housing Provided by Selangor Zakat Board in Malaysia*, the 4th Australasian Housing Researchers Conference, , 5th - 7th August. Sydney, Australia.
- Morris, E. W., Winter, M. (1978). *Housing, Family, and Society*. New York: Wiley. Potter, James & Cantarero
- Rodrigo (2006). How Does Increasing Population and Diversity Affect Resident Satisfaction? a Small Community Case Study, *Environment and Behavior*, 38, 605-625.
- Abdul Ghani, S., Nor'aini, Y. (2006). *Residential Satisfaction in Low Cost Housing in Malaysia*.
- Si-ming LI, Yu-ling SONG. (2006). *Displaced Residents, Housing Conditions and Residential Satisfaction: An Analysis of Shanghai Residents*, www.hkbu.edu.hk.
- Sirgy, M. J., Cornwell, T. (2001). Further Validation of the Sirgy Et Al.'S Measure of Community Quality of Life. *Social indicators Research*, 56(2), 125-143.

- Speare, A., Jr. (1974). Residential Satisfaction as an Intervening Variable in Residential Mobility. *Demography*, 11, 173-188.

