

جغرافیا و آمایش شهری - منطقه‌ای، شماره ۲۹، زمستان ۱۳۹۷

وصول مقاله: ۱۳۹۶/۱۰/۲۲

تأیید نهایی: ۱۳۹۷/۶/۱۷

صفحات: ۲۲۸ - ۲۱۵

## بررسی مؤلفه‌های فردی رضایت‌مندی سکونتی در پروژه‌های مسکن اقشار کم‌درآمد (مورد شناسی: مسکن مهر قرقی)\*

دکتر شیوا آجیلیان ممتاز<sup>۱</sup>، دکتر مجتبی رفیعان<sup>۲</sup>، دکتر عارف آقاصفری<sup>۳</sup>

### چکیده

مسکن به‌منزله نیاز انسان، مقوله‌ای پیچیده معرفی می‌شود و ابعاد متنوعی دارد؛ ولی امروزه امکانات محدود دولت و افزایش سریع تقاضای مسکن، اجازه تأمین مسکن برای تمامی افراد جامعه را نمی‌دهد؛ از این رو، چارچوب هدف‌های توسعه ملی به‌ویژه هدف‌های اولویت‌دار اقتصادی و اجتماعی، سهم مسکن گروه‌های کم‌درآمد را مشخص می‌سازد. بزرگ‌ترین طرح دولتی برای تأمین مسکن، «مسکن مهر» است که با توجه بر نقش تعیین‌کننده قیمت زمین در قیمت مسکن و اقدام برای حذف این متغیر، کنترل قیمت مسکن از این طریق و تسهیل دسترسی اقشار آسیب‌پذیر به مسکن مناسب را ملاک نظر قرار داده، ولی مجموعه‌ای از مسائل اصلی را نادیده گرفته است؛ بنابراین هدف اصلی این مقاله تعیین متغیرهای فردی بر رضایت‌مندی سکونتی، بر پروژه‌های مسکن مهر در محدوده منفصل قرقی است. روش این پژوهش توصیفی-تحلیلی بوده و ابزار جمع‌آوری اطلاعات، مطالعات اسنادی و میدانی از طریق تکمیل پرسشنامه و انجام مصاحبه است. همچنین به‌منظور تجزیه و تحلیل، از روش تحلیل رگرسیونی استفاده شده است. نتایج حاکی از آن است که مسکن مهر قرقی، علی‌رغم زمان و هزینه صرف‌شده، هنوز به مرحله‌ی واگذاری در برخی فازهای اجرایی نرسیده و دارای مشکلات متعددی است که این امر بر میزان رضایت مخاطبان بسیار تأثیرگذار بوده است. همچنین نتایج به‌دست آمده از بررسی متغیرهای رضایت‌مندی سکونتی نشان می‌دهد که متغیر جنسیت تأثیر بیشتری بر رضایت‌مندی سکونتی را تبیین می‌کنند. کلید واژگان: رضایت‌مندی سکونتی، اقشار کم‌درآمد، مسکن مهر، قرقی.

\* این مقاله برگرفته از رساله دکتری با عنوان "تبیین سیاست‌های برنامه‌ریزی مسکن اقشار کم‌درآمد با تأکید بر رضایت‌مندی سکونتی (مورد پژوهشی: مسکن مهر محدوده منفصل قرقی (شهرک مهرگان) شهر مشهد)" می‌باشد.

iaum.urban@yahoo.com

rafiei\_m@modares.ac.ir

a\_ghasafari@yahoo.com

۱- دکترای برنامه‌ریزی شهری، استادیار دانشگاه آزاد اسلامی مشهد

۲- دانشیار گروه شهرسازی، دانشکده هنر دانشگاه تربیت مدرس (نویسنده مسؤول)

۳- استادیار پژوهش جهاد دانشگاهی تهران و عضو گروه پژوهشی برنامه‌ریزی شهری

## مقدمه

شهرهای امروز برای فراهم کردن شرایط بهتر زندگی، ساکنان خود را از امکانات گوناگون بهره‌مند ساخته‌اند؛ اما برخلاف انتظار، زبان‌های جسمی، روحی و روانی فراوانی بر آدمی وارد می‌آید. اگرچه عصر حاضر با تکیه بر توان ابزاری حاصل از فناوری نوین، مدعی غلبه بر دشواری‌ها با اولویت بر مسائل انسانی است، اما آدمی را دچار مشکلات پیچیده‌تر نیز کرده و هرروز شاهد ناهنجاری‌های تازه‌تری در محیط و اجتماع هستیم. وضعیت کنونی بسیار متأثر از دوران تجدیدی است که با رشد بی‌سابقه دانش بشری و تغییر در ابعاد مختلف زندگی انسان، عامل تحولات پیچیده قرن اخیر بوده است، لیکن آن قدر آثار نامطلوب از خود به جای گذاشته که علی‌رغم تلاش‌های گسترده در دوره‌های بعد، همچنان تأثیرات منفی آن در محیط زندگی انسان قابل مشاهده است. عمده این تأثیرات غلبه فضای عملکردی، عدم تفاوت‌های کیفی و احساس فقر در کیفیت زندگی و رضایت‌مندی ساکنان است؛ بنابراین در اواخر قرن اخیر به دلیل مشکلات ناشی از دوران تجدد در شهرها، توجه به جنبه‌های کیفی توسعه در کنار ابعاد کمی از اهمیت بسیار در مطالعات و اقدامات شهرسازی برخوردار شده است؛ از این رو با توجه به نقش و اهمیت قابل ملاحظه برنامه‌ریزی مسکن به‌ویژه مسکن اقشار کم‌درآمد به‌عنوان یکی از اصول مورد توجه دولت‌ها و آثار منفی اقدامات اجرایی صورت پذیرفته بر ویژگی‌های کیفی و اجتماعی این نواحی، این مقاله با هدف تبیین مقوله رضایت‌مندی سکونتی درمؤلفه فردی در محدوده مسکن مهر تدوین شده است. مسکن از جنبه‌های مختلف در زندگی انسان اهمیت دارد. از نظر اقتصادی، مسکن به‌عنوان یک دارایی و سرمایه تلقی می‌شود. از نظر اجتماعی، مسکن شرایط مطلوب را برای خانواده به‌منظور تحقق فعالیت‌های آن‌ها فراهم می‌کند. همچنین ثبات و همبستگی خانواده را موجب می‌شود. از نظر روانی و جسمی، مسکن مناسب می‌تواند محلی برای آرامش و تجدید قوا، آرامش اعصاب و فکر در فرد باشد و خستگی‌های

فکری و جسمی ناشی از کار روزانه را از وی زدوده یا او را از جنبه روانی آماده فعالیت‌ها کند (آیت‌اللهی، ۱۳۸۵: ۲۷) از نظر فرهنگی و آموزشی، تراکم بیش از حد در خانه، تنها بر روی کودکان تأثیر نمی‌گذارد، بلکه تمامی افراد ساکن در یک خانه متراکم، کم و بیش و به نسبت‌های گوناگون تحت تأثیر منفی نیروهای خارج از کنترل ناشی از ازدحام قرار می‌گیرند (سیف‌الدین، ۱۳۷۱: ۳۴)؛ بنابراین نیاز هر انسان به سرپناه مطلوب، از جمله موارد مهم در طول زندگی وی محسوب می‌شود. در قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران نیز نیاز به مسکن برای هر فرد و خانواده ایرانی تأکید شده است. به استناد ماده ۳۱ قانون اساسی داشتن مسکن متناسب با نیاز، حق هر فرد و خانواده ایرانی بوده و دولت موظف است با رعایت اولویت برای آن‌ها که نیازمندترند، زمینه اجرایی این اصل را فراهم کند، (وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی، ۱۳۶۸) تا بتوان مشکل تأمین مسکن را حل کرد. فراگیربودن مشکل مسکن بحث تازه‌ای نیست، گو اینکه تا نزدیک به دو قرن پیش برآوردن این نیاز بیشتر مقوله‌ای فردی شمرده می‌شد تا اجتماعی.

یکی از برنامه‌های تأمین مسکن در ایران به‌منظور حل مشکل تأمین مسکن، طرح مسکن مهر است که در کلان‌شهر مشهد نیز، در قالب شهرهای جدید گلپه‌ار و بینالود و محدوده منفصل قرقی (نمونه موردی پژوهش) اجرا شده است که هنوز به مرحله واگذاری نرسیده و دچار مشکلات متعددی است. طرح آماده‌سازی اراضی ۱۸۰ هکتاری قرقی در بیرون از حریم کلان‌شهر مشهد و در حاشیه روستای قرقی برای اسکان جمعیت و به‌منظور انجام پروژه‌های انبوه‌سازی مسکن انجام شده است. محدوده منفصل قرقی در حدود ۱۰ کیلومتری شمال مشهد و در حاشیه جاده سیمان قرار دارد. با سیاست مسکن مهر نزدیک به ۳۰۰۰۰ نفر در این شهر صاحب مسکن می‌شوند. از آنجایی که، رضایت‌مندی سکونتی در سطوح مختلف از منطقه شهری تا سطح مسکن می‌تواند مورد مطالعه قرار گیرد، با توجه به مقیاس پژوهش، محله و واحدهای

کم‌درآمد، دولت سیاست احداث «مسکن مهر» را در پیش گرفته است. در نقد این سیاست که هنوز نتایج عینی آن به ثمر نرسیده است، مباحث دامن‌داری در جریان است (پورجوهری، ۱۳۸۹: ۱۴).

طی سه دهه گذشته، مسکن اقشار کم‌درآمد در کشور ما همواره با سیاست‌های گوناگون مواجه بوده است، با این حال چاره‌اندیشی در این خصوص را می‌توان در قالب دو رویکرد اساسی تبیین کرد.

رویکرد اول: سیاست زمین‌حمایتی است که به دهه اول پس از انقلاب و تا پایان برنامه دوم مربوط می‌شود. اگرچه برخی از متقاضیان را صاحب‌خانه کرد، اما در نهایت به اهداف موردنظر که تأمین مسکن گروه‌های هدف برنامه بود، دستیابی کامل پیدا نکرد.

رویکرد دوم: سیاست مسکن‌حمایتی است که در دوره برنامه سوم شکل گرفت و بحث قانون استیجار و احداث و واگذاری مسکن به صورت اجاره به شرط تملیک در آن مطرح شد. در این زمینه نیز آمار نشان می‌دهد که تولید کل واحدهای استیجاری دولتی، استیجاری با منابع داخلی و استیجاری خصوصی تنها حدود ۱۲۰ هزار واحد بوده است؛ بنابراین عملکرد این سیاست با برنامه آن تفاوت معناداری دارد (دفتر برنامه‌ریزی و اقتصاد مسکن، ۱۳۸۹: ۱۵).

در برنامه توسعه چهارم، تهیه طرح جامع مسکن برای حل معضل مسکن در دستور کار دولت قرار گرفت. در این طرح به رویکرد توسعه پایدار، عدالت اجتماعی و توانمندسازی مسکن اقشار کم‌درآمد، توجه شده است. طرح جامع مسکن در ارتباط با واگذاری حق بهره‌برداری از زمین برنامه‌هایی در قالب دو طرح ارائه کرده است:

طرح یک: واگذاری حق بهره‌برداری از زمین برای ساخت مسکن کوچک در شهرهای کوچک و متوسط؛ در این طرح گروه هدف تعیین شده خانوارهای فاقد مسکن ملکی دهک‌های ۳، ۴ و ۵ تحت پوشش بیمه‌های تأمین اجتماعی و بازنشستگی کل کشور بوده‌اند؛ واگذاری حق بهره‌برداری از زمین برای ساخت ۲۰ هزار واحد مسکونی در سال برای احداث مسکن

مسکونی برای این امر مورد انتخاب قرار گرفته است. نتایج مطالعات رضایت‌مندی از زندگی به‌طور عام و رضایت‌مندی به‌طور خاص، نشان می‌دهد که متغیرهای ذهنی و ویژگی‌های فردی از اهمیت و نقش مهم‌تری در نسبت با متغیرهای عینی برخوردار هستند. در همین راستا هدف این پژوهش تحلیل مؤلفه‌های فردی مؤثر بر رضایت‌مندی سکونتی و تأثیر آن‌ها در پروژه‌های مسکن مهر در محدوده منفصل قرقی از دیدگاه ساکنان است.

بنابراین تحقیق حاضر به دنبال پاسخ به این سؤال است که متغیرهای مؤلفه فردی تأثیرگذار بر رضایت‌مندی سکونتی ساکنان مسکن اقشار کم‌درآمد (مسکن مهر) کدامند و چه رابطه‌ای بین این مؤلفه‌ها با رضایت‌مندی سکونتی ساکنان برقرار است. در این راستا، در گام اول، مبانی نظری و چارچوب مفاهیم پایه شناسایی رضایت‌مندی سکونتی، تدقیق می‌شود.

### مبانی نظری تحقیق

#### • مسکن

مسکن به‌عنوان ساختاری فیزیکی بنا یا سرپناه مسکونی، طراحی مسکن، کیفیت مواد سازنده آن، چیدمان آن در فضا و کنش و واکنش اکولوژی آن با محیط فیزیکی و به‌عنوان ساختار اجتماعی فعالیت‌های ساکنان، خصوصیات آن‌ها، کیفیت اجتماعی و کنش و واکنش اجتماعی-اقتصادی در فضا با اجتماعات محلی بلافصل خود و یا اجتماعات گسترده دارای نظامی از روابط اجتماعی و مادی است (حاتمی‌نژاد، ۱۳۹۴: ۲۱). پرداختن به شاخصه‌های مسکن به‌عنوان کلیدی‌ترین ابزار برنامه‌ریزی و تشکیل‌دهنده شالوده اصلی آن را می‌توان از حساس‌ترین مراحل برنامه‌ریزی دانست. عرصه مسکن به‌منظور تأمین رشد اجتماعی، علاوه بر خود واحد مسکونی، محیط پیرامون آن را نیز دربر می‌گیرد (پورمحمدی، ۱۳۸۵: ۳).

#### • برنامه‌ریزی مسکن مهر

در ایران، طی چند سال اخیر، به‌منظور پاسخگویی به انتظارات قانونی و عرفی در زمینه مسکن برای اقشار

کوچک در شهرهای متوسط و کوچک طی دو برنامه پنج‌ساله در نظر گرفته شده است.

طرح دو: واگذاری حق بهره‌برداری از زمین برای ساخت مسکن اجاره‌ای توسط تعاونی‌ها و کارفرمایان دولتی و غیردولتی در شهرهای بزرگ (مسکن اجتماعی)، گروه هدف تعیین شده برای این طرح خانوارهای دهک‌های درآمدی ۱ و ۲ با اولویت خانوارهای جوان بوده‌اند.

مسکن مهر را در واقع می‌توان نوعی برداشت‌گزینشی از طرح جامع مسکن در زمینه واگذاری حق بهره‌برداری از زمین دانست. مسکن مهر به منظور ایجاد زمینه و بسترسازی برای تأمین مسکن مناسب برای آحاد ملت و به‌ویژه اقشار کم‌درآمد، تقویت نقش حاکمیتی دولت در امر تأمین مسکن و در راستای حصول به عدالت اجتماعی و توانمندسازی گروه‌های کم‌درآمد؛ طبق بند «د» تبصره شش در قانون بودجه سال ۱۳۸۶ احداث ۱/۵ میلیون واحد مسکونی را در دستور کار خود قرار داده است. بر این اساس دولت در برنامه‌ای جدید زمین‌های در اختیار خود را بدون انتقال مالکیت، در چرخه تولید مسکن وارد می‌کند و با واگذاری حق بهره‌برداری طولانی مدت (۹۹ ساله) به افراد متقاضی واجد شرایط در قالب تعاونی سعی در جداکردن قیمت زمین از هزینه تمام‌شده مسکن و همچنین افزایش عرضه مسکن و تلاش در جهت متعادل کردن بازار آشفته مسکن دارد (رشیدنهاد، رضائی و کریمیان، ۱۳۸۷: ۹۰). این واحدهای مسکونی در اراضی داخل محدوده شهرها، اراضی الحاقی به داخل محدوده، اراضی پیرامون روستاها، شهرک‌ها و شهرهای جدید به زیر ساخت می‌رود. هرچند وجود برخی مسائل و مشکلات، مانند عدم مطالعه جامع پیش از اجرا، یکسان‌بودن ساخت و سازها و بی‌توجهی به شرایط اقلیمی و فرهنگی، کمبود زیرساخت‌های اصلی، شفاف‌نبودن جمعیت‌پذیری آن‌ها و مکان‌یابی نامناسب آن‌ها در قالب شهرهای جدید باعث ایجاد ابهام در آینده این طرح شده است. این در حالی است که یکی از مهمترین بخش‌های برنامه‌ریزی و طراحی

شهری، طراحی و برنامه‌ریزی توسعه مسکن است؛ عوامل اقتصادی همانند هزینه زندگی، پایه اشتغال و درآمدهای ناپایدار در برنامه‌ریزی مسکن دارای نقش بسیار مهمی هستند. معماری، زبان بومی منطقه‌ای، گرایش‌های سبک‌شناسی، آب و هوا، جغرافیا، آداب و سنن محلی و سایر عوامل بر توسعه برنامه‌ریزی و طراحی مسکن در مکان‌های مختلف تأثیر می‌گذارند (Sendich, 185:2006) که این موارد در اجرای طرح مسکن مهر کمتر مشاهده می‌شود.

طرح مسکن مهر در قالب واگذاری حق بهره‌برداری از زمین برای ساخت مسکن کوچک با متوسط زیربنای هر واحد ۷۵ متر مربع و با هدف کاهش و حذف هزینه زمین از قیمت تمام‌شده ساختمان برای انطباق با توان مالی خانوارهای کم‌درآمد و میان درآمد در نظر گرفته شده است. مطابق این طرح، همه متقاضیان فاقد مسکن (اعم از کارکنان دولت، کارگران و صاحبان مشاغل آزاد) در قالب تعاونی‌های مسکن توسط اداره تعاون شهرستان و استان سازماندهی و به سازمان مسکن و شهرسازی معرفی می‌شوند. در این طرح دولت علاوه بر حذف قیمت زمین، با پرداخت ۱۵ میلیون تومان وام در دو بخش آماده‌سازی زمین (یک میلیون) و ساخت (۱۴ میلیون تومان) درصدی از هزینه‌های آماده‌سازی و ساخت را به واجدان شرایط پرداخت می‌کند تا پس از تحویل قطعی مسکن این مبلغ در اقساط ۱۵ ساله و براساس نرخ سود روز بانکی بازپرداخت شود (پورمحمدی، صدرموسوی و عابدینی، ۱۳۹۱: ۱۴)، که به تازگی مبلغ وام تا ۲۵ میلیون تومان افزایش یافته است.

#### • رضایت‌مندی سکونتی

در برنامه‌ریزی به‌منظور تأمین مسکن اقشار کم‌درآمد، زمانی می‌توان به رضایت‌مندی سکونتی دست یافت که اقدامات برنامه‌ریزی در راستای حل مسائل و مشکلات آن برآید؛ بنابراین اگر ساکنان (و به تبع آن ویژگی‌های فردی آن‌ها) بر برنامه‌های مسکن تأثیرگذار باشند می‌توان انتظار داشت نتایج این امر (سیاست‌های مسکن) نیز همسو با انتظارات ساکنان بوده و در نهایت

مسکن مورد بررسی قرار گرفته و در جدول ۱ به معرفی مؤلفه‌های مرتبط با هر یک از ابعاد مذکور در مطالعات و پژوهش‌های مرتبط پرداخته شده است:

رضایت‌مندی آن‌ها را موجب شود؛ بنابراین در این پژوهش، با مطالعه سوابق نظری و تجربی مربوط به میزان رضایت از سکونت‌گاه، صرفاً مؤلفه فردی از ابعاد تأثیرگذار بر رضایت‌مندی سکونتی در برنامه‌ریزی

جدول ۱. مستندسازی متغیرهای فردی بررسی رضایت‌مندی سکونتی

مطالعات شاخص	متغیرها	مؤلفه	ردیف
carp & carp, 1982	- سن	فردی	۱
Van poll, 1997	- جنسیت		۲
Kaitille, 1993	- مالکیت		۳
Galster & Hesser, 1981	- بُعد خانوار		۴
Lee & Guest, 1983	- میزان تحصیلات		۵
Mecrea et al, 2005	- مدت اقامت		۶

(منبع: اقتباس از منابع پژوهش)

مطالعه‌ای در ادینیورو چگونگی احساس نارضایتی زنان از مرکز شهر را به دلیل کثیف‌بودن و روشنایی اندک خیابان‌ها، کافی نبودن خدمات اتوبوس‌رانی، امکانات مراقبت از کودکان و ترس از آزارهای جنسی نشان داد. بر مبنای نتایج این مطالعه زنان بیشتر از مردان میزان آزرده‌گی محیطی را تجربه می‌کنند (Robin & Matheau-police, 2007: 55-68). با توجه به موارد فوق می‌توان ادعان داشت که جنسیت به‌عنوان یک عامل قابل‌ملاحظه بر نتیجه رضایت‌مندی سکونتی تأثیرگذار است.

#### • رضایت‌مندی و سن

پژوهش‌ها نشان می‌دهد که همه گروه‌های سنی به یک شیوه رضایت‌مندی سکونتی را ارزیابی نمی‌کنند. علی‌رغم آنکه عنوان شده گرایش افراد مسن به رضایت‌مندی بیشتر است (Loo, 1986: 109-131)، لیکن رضایت‌مندی به‌خودی‌خود در افراد مسن زیاد نیست. احتمال می‌رود دلیل این امر پذیرش تدریجی رضایت‌مندی و سازش‌پذیری به‌مرور زمان (به‌ویژه در مردان مسن) باشد. برخی پژوهشگران (Kassarda & Janowitz, 1974; Hourihan, 1984; satsangi & Keams, 1992; Mohit et al., 2010; Caldieron, 2011) میان دوره زمانی سکونت در یک محیط و رضایت‌مندی سکونتی را بررسی کرده‌اند.

#### • رضایت‌مندی و جنسیت

جنسیت یک ویژگی مهم در روان‌شناسی است، اما برخی از پژوهشگران معتقدند که به‌نظر نمی‌رسد جنسیت یک فاکتور بااهمیت در قضاوت رضایت‌مندی باشد (Van poll, 1997:23; Jaafat er al. 2006; Varady and Carrozza, 2000)؛ البته در مواردی ارتباط میان این دو موضوع مهم قلمداد شده است. پژوهش‌ها نشان می‌دهد که تصویر مردان از شهر، از اجزای بیشتری ساخته شده است، در حالی که تصویر ذهنی زنان از نزدیک‌ترین محدوده پیرامون‌شان، جزئیات بیشتری دارد و قلمرو بزرگ‌تری نسبت به مردان را به‌عنوان حدود خانه‌شان تعریف می‌کنند. همچنین در مواردی اشاره شده است که مردان در مقایسه با زنان رضایت‌مندی سکونتی کمتری دارند (Ibem and B.Aduwo, 2013: 165). در سال ۱۹۸۲ کارپ و کارپ تأثیر سن و جنسیت را بر روی ارزیابی واحدهای همسایگی یک شخص براساس پانزده بُعد کیفیت محیط بررسی کردند. نتایج روی چهارده مورد از این ابعاد نشان داد، تنها در سه بُعد (صدا، امنیت و حریم) متفاوت از یکدیگر بوده‌اند. در کل، زنان جوان نسبت به مردان جوان از شرایط زندگی‌شان بیشتر راضی بودند، در حالی که برای گروه‌های سنی مسن‌تر، شرایط برعکس بود (carp & carp, 1982: 300).

مقایسه کردن وضعیت زندگی فرد با افراد دیگر باشد. در این ارتباط گیفورد اشاره دارد شاید اگر شما نمی‌دانستید که دوست شما در یک عمارت مجلل زندگی می‌کند، از زندگی در کلبه کوچک خود بیشتر احساس رضایت می‌کردید؛ زیرا ما سکونتگاه‌ها و محیط‌های سکونت‌مان را با یکدیگر و با قبل و بعد سکونت خود مقایسه می‌کنیم.

چنین مقایسه‌ای می‌تواند یک عامل مهم برای رضایت یا عدم رضایت افراد از محیط سکونت خود باشد. به علاوه افرادی که در انتظار بهبود کیفی خانه خود هستند نسبت به سایرین که در همان محل زندگی می‌کنند خوشحال‌ترند (Gifford, 1999). در مطالعه‌ای توسط بابا و آستین در سال ۱۹۸۹، مردم با وضعیت اجتماعی و اقتصادی بالا، مردم سالخورده و مالکان به ترتیب در مقایسه با مردم با وضعیت اجتماعی و اقتصادی پایین، مردم جوان‌تر و مستأجران از ویژگی‌های فیزیکی و محیطی حاکم بر واحدهای همسایگی‌شان بیشتر راضی بوده‌اند. بنابراین نکته‌ای که به آن اشاره می‌شود این است که افراد متمول که بهتر قادرند کاشانه و محیط سکونت‌شان را انتخاب و تأمین کنند راضی‌تر از سایر افراد به نظر می‌رسند (Gifford, 1999).

با توجه به موارد فوق می‌توان گفت که ویژگی‌های فردی همچون سن، جنسیت و... بر رضایت‌مندی مؤثر است.

#### پیشینه تحقیق

سعیدی رضوانی و کاظمی (۱۳۹۰)، در پژوهشی با نام بازشناسی چارچوب توسعه درون‌زا در تناسب با نقد سیاست‌های جاری توسعه مسکن (مسکن مهر) نمونه موردی: شهر نطنز، به این نتیجه دست یافتند که در شهرهایی که امکان توسعه میان‌افزا وجود دارد، استقرار و مکان‌گزینی مسکن مهر ورای ساختارهای شکل‌یافته شهر، هزینه‌های مضاعفی را در تأمین زیرساخت‌ها و خدمات شهری به مدیریت شهری تحمیل می‌کند.

نتایج به دست آمده از مطالعه روبین و همکاران نیز نشان داد که با افزایش سن میزان درک ناامنی افزایش می‌یابد. در این مطالعه، پاسخ‌دهندگانی که سن آن‌ها بیشتر از ۶۵ سال بود بیشترین میزان حساسیت و افراد زیر ۲۵ سال نگرانی کمتری در ارتباط با ناامنی داشتند (Robin & Matheau-police, 2007:55-68)؛ بنابراین می‌توان گفت که سن به‌عنوان یک ویژگی فردی، از فاکتورهای تأثیرگذار بر قضاوت افراد از رضایت‌مندی سکونتی تلقی می‌شود.

#### • رضایت‌مندی و وضعیت اجتماعی-اقتصادی افراد

طبق مطالعات صورت‌گرفته در حوزه رضایت‌مندی سکونتی، سطح درآمد خانوارها نیز به‌عنوان یک فاکتور بر این مقوله تأثیرگذار است (John & Clark, 1984; Mohit et al., 2010). به طوری که افراد با درآمدهای مختلف، سطوح متفاوتی از رضایت‌مندی را در محیط‌های سکونتی یکسان نشان داده‌اند. به‌عنوان مثال افراد متمول که بهتر قادرند کاشانه موردنظر خود را تهیه کنند رضایت بیشتری دارند. به عبارت دیگر نتیجه برخی از پژوهش‌ها نشان می‌دهد که انتظار می‌رود گروه‌های اجتماعی-اقتصادی برتر، رضایت‌مندی سکونتی بیشتری را تجربه کنند، اما در بررسی نقش درآمد بر میزان رضایت‌مندی سکونتی نتایج یافته‌های متضادی نیز وجود دارد؛ به‌عنوان مثال مطالعات انجام‌شده توسط لو در سال ۱۹۹۱ و توگنولی در سال ۱۹۸۷ نشان داد که درآمد بیشتر به رضایت‌مندی بیشتر منجر شده است (Tognoli, 1987)، در حالی که نتایج مطالعات لو در سال ۱۹۸۶ و هوریهان در ۱۹۸۴ حاکی از آن بود که درآمد بیشتر منجر به رضایت‌مندی کمتر شده است (Hourihan, 1984).

مطالعه وضعیت اقتصادی و اجتماعی گروه‌ها در ارتباط با میزان رضایت‌مندی نشان می‌دهد که احتمالاً رضایت‌مندی سکونتی با فشارهایی از قبیل موقعیت اجتماعی و درآمد افراد کاهش می‌یابد (Tognoli, 1987). شاید یکی از دلایل تأثیرگذاری متقابل میزان رضایت‌مندی با موقعیت اجتماعی و اقتصادی افراد،

برخوردار از نگاهی نو به مسأله مسکن کم‌درآمد ضرورت بررسی حاضر را موجه می‌سازد.

### روش‌شناسی تحقیق

روش پژوهش در این مقاله از نوع توصیفی-تحلیلی و ماهیت آن برای مدیریت شهری محدوده منفصل قُرقی و دست‌اندرکاران مسکن مهر کاربردی-نظری است. برای گردآوری اطلاعات از روش کتابخانه‌ای-اسنادی استفاده شده است و ابزار گردآوری اطلاعات در روش میدانی به صورت تکمیل پرسشنامه و انجام مصاحبه از متقاضیان و ساکنان مسکن مهر محدوده فوق است. در این پژوهش از روش تحلیل رگرسیونی برای تعیین تأثیر مؤلفه فردی بر رضایت‌مندی سکونتی در برنامه‌ریزی مسکن مهر و نرم‌افزار SPSS استفاده شده است. همچنین هدف پژوهش، تعیین متغیرهای مؤثر بر مؤلفه فردی رضایت‌مندی سکونتی بر پروژه‌های مسکن اقشار کم‌درآمد است و در راستای دستیابی به هدف مطالعه، روش تحقیق، روش فراتحلیل براساس داده‌های ثانویه محاسبه شده در محله هدف مطالعه است. بدین ترتیب که نخست متغیرهای مؤلفه فردی در رضایت‌مندی سکونتی در مسکن مهر به مفهوم عام و با تأکید بر سنجش‌پذیری و قابلیت اندازه‌گیری آن‌ها از مروری بر متون معتبر خارجی و داخلی مربوط به ادبیات مسکن اقشار کم‌درآمد و رضایت‌مندی سکونتی استخراج شده و سپس براساس شرایط خاص محله هدف مطالعه، هم‌پوشانی شاخص‌های نهایی براساس موضوع قابل‌اشاره و همچنین میزان دسترسی به اطلاعات، تبدیل به شاخص‌های نهایی خاص محله هدف مطالعه، در راستای اندازه‌گیری و سنجش مسکن اقشار کم‌درآمد شده‌اند.

سپس محدوده مورد مطالعه با این شرط که تا حد امکان بتواند بیشتر شاخص‌های منتخب را پوشش دهد و براساس نمونه‌گیری هدفمند انتخاب شود، مورد آزمون و تدقیق در موضوع پژوهش قرار گرفته است. به دلیل ارائه روش‌شناسی و مدل مناسب برای تعیین رضایت‌مندی سکونتی در مسکن مهر از یک سو و

پورمحمدی و اسدی (۱۳۹۲)، در یک تحقیق علمی با نام ارزیابی سیاست‌های دولتی تأمین مسکن درباره گروه‌های کم‌درآمد شهری (مطالعه موردی: شهر زنجان)، بیان داشتند که سیاست‌های دولتی تأمین مسکن همواره با نگرش کمی صورت گرفته است و این امر در میزان موفقیت آن تأثیرگذار بوده است. این سیاست‌ها در کاهش اسکان غیررسمی نقش مثبت داشته، اما در پروژه‌های دولتی تأمین مسکن، الگوهای کاربری زمین و تأمین نیازهای ساکنان موفق عمل نکرده است.

رفعیان و همکاران (۱۳۹۳)، در مقاله‌ای با عنوان «سنجش میزان رضایت‌مندی ساکنان از کیفیت سکونتی مسکن مهر، موردشناسی: مهرشهر زاهدان»، به بررسی رضایت‌مندی سکونتی از واحدهای مسکن مهر پرداختند. نتایج پژوهش آن‌ها حاکی از آن است که رضایت‌مندی از محیط سکونتی مسکن مهر در همه سطوح در سطح پایینی قرار دارد.

برمینای مطالعه محیط و دیگران (۲۰۱۰) میزان رضایت‌مندی سکونتی گروه‌های سنی مختلف متفاوت از هم است، همچنین اندازه خانوار را در سنجش میزان رضایت‌مندی بررسی کرده که براساس آن، این متغیر ارتباط منفی با رضایت‌مندی سکونتی دارد (Lee & Guest, 1983).

در عین حال محیط و دیگران (۲۰۱۰) ارتباط مثبت میان رضایت‌مندی، جنسیت و نوع اشتغال را توضیح می‌دهند (Miller et al, 1980).

کارپ و کارپ در مطالعه‌ای تأثیر سن و جنسیت را روی ارزیابی واحدهای همسایگی مورد ارزیابی قرار دادند و نتایج نشان داد سن و جنس اشخاص به طور معناداری روی نتایج چهارده بُعد از پانزده بُعد مورد بررسی تأثیرگذار است (Carp & Carp, 1982:300). با مطالعه پیشینه پژوهش، می‌توان دریافت که تاکنون در زمینه آسیب‌شناسی مسکن گروه‌های کم‌درآمد و همچنین تعیین میزان رضایت‌مندی مسکن گروه‌های کم‌درآمد در استان خراسان رضوی پژوهشی صورت نگرفته است؛ بنابراین تکراری نبودن موضوع و

در اختیار چند نفر از استادان قرار گرفته و مورد تأیید واقع شده است) و برای تعیین پایایی سؤال‌های پرسشنامه از تکنیک آلفای کرونباخ استفاده شد. نتایج پایایی انجام‌گرفته برای گویه‌های مختلف، نشان می‌دهد که پایایی گویه‌ها در سطح عالی و مطلوب است (جدول ۲).

جدول ۲. نتایج تحلیل پایایی سنج‌های پرسشنامه

متغیرها	ضریب آلفای کرونباخ	تعداد گویه
رضایت از واحدهای مسکونی قُرقی	۰/۹۶۱	۱۱

(منبع: نویسندگان، ۱۳۹۵)

### معرفی محدوده مورد مطالعه

وفق سیاست تمرکز غیرمتمرکز در طرح ناحیه‌ای مشهد مصوب ۱۳۸۴ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران و طرح مجموعه شهری مشهد مصوب ۱۳۸۸ شورای عالی، توزیع بخشی از عملکرد و جمعیت شهر مشهد برای افق ۱۴۰۵ در هفت حوزه تعادل بخش ناحیه و مجموعه شهری مشهد و تقویت شهر مشهد صرفاً در ارائه خدمات برتر مدنظر قرار گرفته و مصوب شده که بخشی از وظایف به شهرهای موجود یا سکونت‌گاه مستعد واقع در هفت حوزه به شهر، به تدریج منتقل شود؛ از جمله مجموعه روستاهای مستعد توسعه و تشکیل شهر، قُرقی (مهرگان) واقع در فاصله ۱۰ کیلومتری شمال مشهد و در محور جاده سیمان است که از تجمع روستاهای حسین‌آباد قُرقی، قُرقی سفلی، قُرقی علیا و سیاسک به وجود آمده است؛ بنابراین شهرک مهرگان در شمال شرق شهر مشهد و در حریم شورای عالی شهرسازی و معماری ایران (که به تازگی تصویب شده است)، به عنوان ناحیه ۴ منطقه ۳ شهرداری مشهد تصویب و اجرا شد (تصویر ۱). این در حالی بود که براساس همین مطالعات (طرح ناحیه‌ای و مجموعه شهری مشهد) محل استقرار مسکن مهر شهر مشهد نیز در زمین متعلق به دولت و با مساحت حدوداً ۱۸۰ هکتار پیش‌بینی و اقدامات

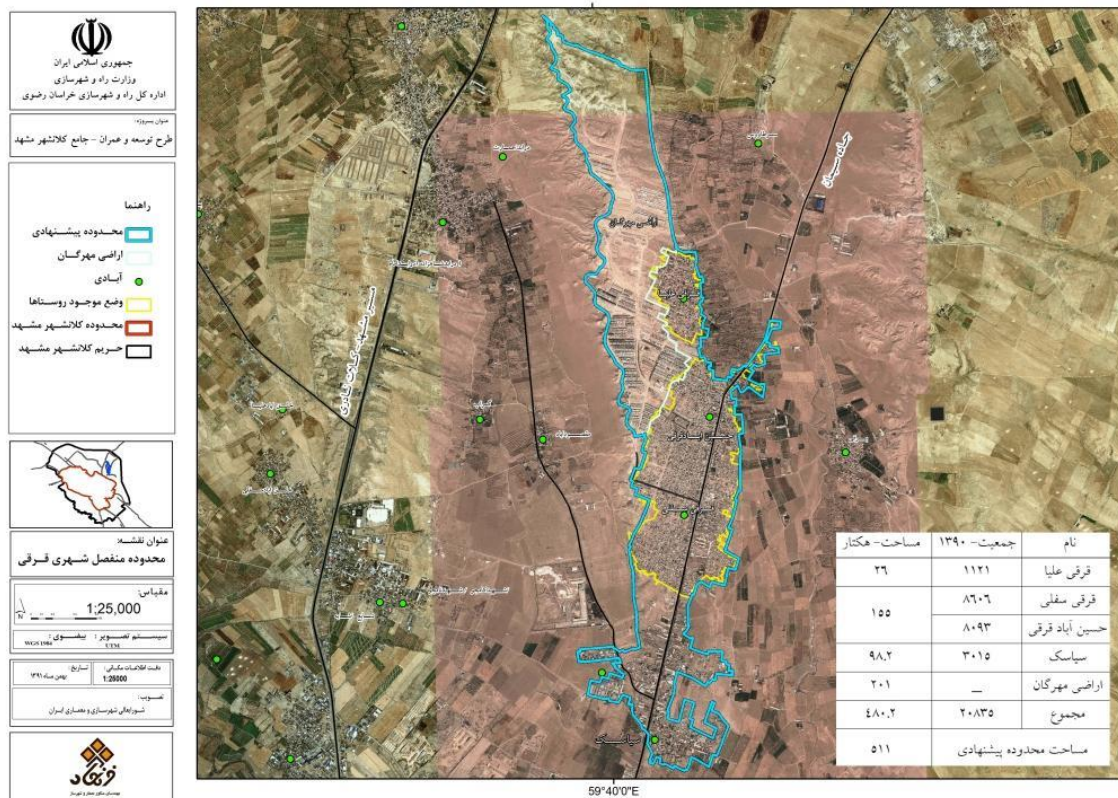
همچنین به دلیل ازدیاد شاخص‌های استخراج‌شده از متون مربوط و در راستای خلاصه‌سازی و تعیین متغیر نهایی تبیین‌کننده مسکن اقبال کم‌درآمد، از روش تحلیل رگرسیونی در این مطالعه استفاده شده است. بدین ترتیب که مؤلفه فردی انتخاب شده و مقادیر آن به تفکیک داده‌های پرسشنامه در محیط spss در محدوده موردی مورد محاسبه قرار گرفته است؛ بنابراین برای سنجش همبستگی، مؤلفه و شاخص‌های بررسی رضایت‌مندی سکونتی در مسکن مهر در هر سطح، به عنوان متغیر مستقل و رضایت‌مندی اظهارشده از سوی ساکنان به عنوان متغیر وابسته در نظر گرفته شده است.

با توجه به اینکه هدف اصلی این مطالعه ارزیابی میزان موفقیت طرح مسکن مهر در قُرقی بوده است، برای جامعه آماری مورد مطالعه در این پژوهش، که دارای جمعیتی بالغ بر ۳۰۰۰۰ نفر است و حدود ۷۵۰۰ خانوار را شامل می‌شود، براساس روش کوکران که یکی از فرمول‌های رایج در جهت به دست آوردن حجم نمونه است و همچنین نظر تعدادی از متخصصان و استادان، حجم نمونه به دست آمده تعداد ۳۶۵ پرسشنامه در محدوده مورد نظر به صورت تصادفی و در ساعات مختلف روز به عنوان نمونه است. سپس در بخش تجزیه و تحلیل برای سنجش میزان رضایت‌مندی نیز با انتخاب گویه‌های فردی و مدیریتی به شرح جدول ۱ و سنجش آن در پرسشنامه، به ارزیابی پیامدهای حاصل از اجرای طرح مسکن مهر در این پژوهش، مبتنی بر سنجش رضایت‌مندی ساکنان مستقر در واحدهای مسکن مهر در محله هدف (قُرقی) پرداخته شده است و براساس آماره‌های توصیفی، میزان رضایت از واحدهای مسکن مهر، با نمره‌های خیلی زیاد، زیاد، متوسط، کم و خیلی کم تعیین شده است، که نتایج آزمون کولموگروف اسمیرنوف، قابل قبول بودن فاکتورها با ضرایب اشتراک بالای ۰/۶ و همبستگی بالای ۰/۴ بین عوامل حاصل و فاکتورها، از جمله پیش‌فرض‌های قابل قبول در این پژوهش است. در این پژوهش برای سنجش اعتبار، از اعتبار محتوا (پرسشنامه قبل از اجرا



روستاها با احتساب نرخ رشد جمعیتی آن‌ها در نظر گرفته شده است (مهندسان مشاور فرهنگ، ۱۳۸۷)؛ از این‌رو، با توجه به نقش و اهمیت قابل‌ملاحظه برنامه‌ریزی مسکن به‌ویژه مسکن اقشار کم‌درآمد در این محدوده، به‌عنوان یکی از اصول مورد توجه دولت و آثار اقدامات اجرایی صورت پذیرفته بر رضایت‌مندی سکونتی ساکنان، به تعیین متغیرهای مؤثر بر رضایت‌مندی از نگاه مؤلفه فردی، در جهت برنامه‌ریزی بهتر در رویکردهای آتی پرداخته شده است.

اجرایی (آماده‌سازی اراضی و سپس واگذاری به شرکت‌های انبوه‌ساز در جهت احداث واحدهای مسکونی اقشار کم‌درآمد در آن) آغاز شد و هم‌زمان با افتتاح فاز اول پروژه که بالغ بر ۲۰۰۰ واحد مسکونی است پیگیری‌هایی نیز با شهرداری مشهد در جهت نگهداری و انجام خدمات شهری به‌عنوان محدوده منفصل شهری مشهد به‌عمل آمد. پیش‌بینی جمعیتی برای افق ۱۴۰۵ برای این محدوده، بالغ بر ۵۰۰۰۰ نفر است که از این میزان ۳۰۰۰۰ نفر جمعیت در محدوده مسکن مهر و ۲۰۰۰۰ نفر برای جمعیت موجود



شکل ۱. موقعیت محدوده منفصل قرقی نسبت به شهر مشهد

(منبع: نویسندگان، ۱۳۹۵)

### بحث و یافته‌ها

برای دستیابی به عوامل معرف رضایت‌مندی سکونتی در محدوده منفصل قرقی، نخست اطلاعات مستخرج از پرسشنامه‌ها وارد نرم‌افزار Excel و سپس Spss شد و سپس هرکدام از متغیرهای مؤثر بر رضایت‌مندی سکونتی در مسکن مهر مورد تحلیل رگرسیونی قرار گرفت.

بر این اساس در این بخش از مقاله حاضر، کاربست روش تحلیل رگرسیونی به تفکیک مراحل مختلف آن در راستای تعیین عوامل رضایت‌مندی سکونتی در مسکن مهر در محدوده مورد مطالعه تشریح می‌شود:

برای پیش‌بینی تغییرات متغیر وابسته رضایت‌مندی سکونتی براساس ۱۱ متغیر مستقل، از یک مدل رگرسیونی و روش اینتر استفاده شده است. جدول ۳ خلاصه مدل را نشان می‌دهد. مقدار ضریب همبستگی بین متغیرها ۰/۶۵۶ است که نشان می‌دهد بین مجموعه متغیرهای مستقل و متغیر وابسته تحقیق (رضایت‌مندی سکونتی) همبستگی نسبتاً قوی وجود دارد؛ اما مقدار ضریب تعیین تعدیل شده ۱ که برابر با ۰/۴۳۰ است، نشان می‌دهد که ۴۳ درصد از کل تغییرات میزان رضایت‌مندی سکونتی در بین ساکنان محدوده وابسته به ۱۱ متغیر مستقل ذکر شده در این معادله است. به عبارت دیگر، مجموعه متغیرهای مستقل، نزدیک به نیمی از واریانس متغیر رضایت‌مندی سکونتی را پیش‌بینی (برآورد) می‌کنند.

جدول ۳. خلاصه مدل

مدل	مقدار ضریب همبستگی	مقدار ضریب تعیین تعدیل شده	خطای استاندارد میانگین
۱	۰/۶۵۶	۰/۴۳۰	۰/۳۲۹۴۳

(منبع: نویسندگان، ۱۳۹۵)

براساس جدول ۴ و با توجه به معنی‌داری مقدار آزمون F (۳/۸۴۷) در سطح خطای کوچک‌تر از ۰/۰۱، می‌توان نتیجه گرفت که مدل رگرسیونی تحقیق

مرکب از ۱۱ متغیر مستقل و یک متغیر وابسته (رضایت‌مندی سکونتی) مدل خوبی بوده و مجموعه متغیرهای مستقل قادرند تغییرات رضایت‌مندی سکونتی را تبیین کنند.

جدول ۴. مقدار آزمون F

مدل	مجموع مربعات	میانگین مربعات
رگرسیون	۴/۵۹۳	۰/۴۱۸
باقی‌مانده	۶/۰۷۷	۰/۱۰۹
جمع	۱۰/۶۷۰	

مقدار آزمون F ۳/۸۴۷ و سطح خطا  $b/000$

(منبع: نویسندگان، ۱۳۹۵)

جدول ۵ نتایج مربوط به میزان تأثیر هر متغیر در مدل و همچنین میزان همبستگی بین آن‌ها را نشان می‌دهد؛ در واقع این جدول از دو بخش اصلی تشکیل شده است:

در بخش اول، تفسیر ضرایب رگرسیونی براساس ضریب بتا (Beta) انجام می‌گیرد؛ زیرا این آماره نشان‌دهنده ضریب رگرسیونی استاندارد شده هر یک از متغیرهای مستقل بر روی متغیر وابسته تحقیق است؛ بنابراین می‌توانیم با استفاده از آن سهم نسبی هر متغیر مستقل در مدل را مشخص کنیم.

جدول ۵. ضرایب a

مدل	ضریب‌های غیراستاندارد		ضریب‌های استاندارد		آزمون t	سطح خطا
	ضریب بتا	خطا	بتا			
(ثابت)	۵/۵۸۹	۰/۴۶۰			۱۲/۱۳۹	۰/۰۰۰
محل تولد	-۰/۱۶۹	۰/۰۹۴	-۰/۲۱۰		-۱/۷۹۹	۰/۰۷۷
سن مخاطب	-۰/۰۳۰	۰/۰۶۹	-۰/۰۵۲		-۰/۴۳۸	۰/۶۶۳
جنسیت	۰/۳۵۱	۰/۰۹۹	۰/۴۲۰		۳/۵۴۰	۰/۰۰۱
جنس سرپرست خانوار	-۰/۳۶۶	۰/۰۹۷	-۰/۵۴۹		-۳/۷۸۷	۰/۰۰۰
تعداد افراد خانوار	-۰/۱۰۵	۰/۰۵۳	-۰/۲۸۷		-۱/۹۷۶	۰/۰۵۳
وضعیت مالکیت واحد مسکونی	۰/۰۸۲	۰/۰۹۸	۰/۱۲۲		۰/۸۳۰	۰/۴۱۰
میزان تحصیلات	۰/۰۶۲	۰/۰۶۵	۰/۱۰۹		۰/۹۵۷	۰/۳۴۳
شغل فعلی	-۰/۱۵۷	۰/۰۹۴	-۰/۱۹۸		-۱/۶۶۰	۰/۱۰۲
محل شغل فعلی	-۰/۱۹۶	۰/۱۰۱	-۰/۲۳۴		-۱/۹۴۵	۰/۰۵۷
عضویت در صندوق‌های قرض‌الحسنه	-۰/۲۰۸	۰/۰۸۹	-۰/۲۵۹		-۲/۳۵۰	۰/۰۲۲
میزان هزینه خانوار در ماه	-۰/۱۰۸	۰/۰۷۰	-۰/۱۸۵		-۱/۵۵۱	۰/۱۲۶

a. متغیر وابسته: رضایت‌مندی سکونتی کلی

(منبع: نویسندگان، ۱۳۹۵)

سکونتی است که با تدقیق متغیرها به نسبت سطح خطا، نشان می‌دهد که متغیر جنسیت بیشترین تأثیر را در رضایت‌مندی سکونتی دارد.

### نتیجه‌گیری

در ایران، طی چند سال اخیر، به منظور پاسخگویی به انتظارات قانونی و عرفی در زمینه مسکن برای اقشار کم‌درآمد، دولت سیاست احداث «مسکن مهر» را در پیش گرفته است. در نقد این سیاست - که هنوز نتایج عینی آن به ثمر نرسیده است - مباحث دامنه‌داری در جریان است (پورجوهری، ۱۴: ۱۳۸۹).

بر این اساس پژوهش حاضر با تأکید بر شناخت امکانات و محدودیت‌های موجود و با استفاده از روش تحلیل رگرسیونی و نرم‌افزار spss برای تعیین نحوه تأثیر متغیرهای مؤثر بر مؤلفه فردی در رضایت‌مندی سکونتی در مسکن مهر، به‌عنوان متغیر مستقل و رضایت‌مندی اظهارشده از سوی ساکنان به‌عنوان متغیر وابسته پرداخته است.

جدول بالا، نتیجه سه نوع همبستگی به شرح زیر را نشان می‌دهد:

ضریب همبستگی نیمه‌تفکیکی، نوعی کنترل آماری است که از طریق آن می‌توان اثر یک یا چند متغیر را کنترل کرد (سرمد، ۱۳۸۴: ۳۰۱). این ضریب، میزان همبستگی بین یک متغیر مستقل با متغیر وابسته را، پس از حذف اثر خطی سایر متغیرهای مستقل بر متغیر مستقل مورد نظر (و نه متغیر وابسته)، نشان می‌دهد (همان: ۳۰۳).

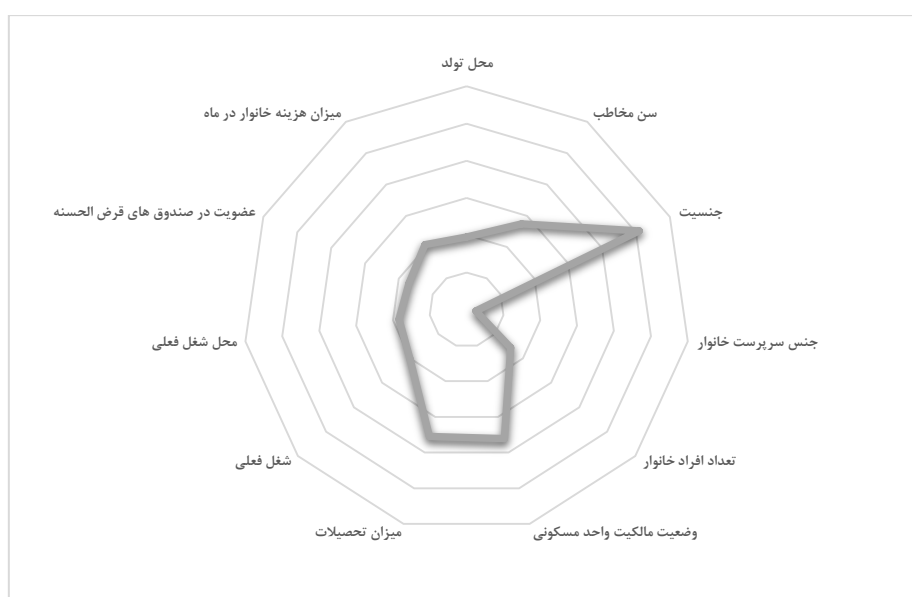
در همبستگی نیمه‌تفکیکی، هرچه میزان این همبستگی برای یک متغیر بیش‌تر باشد، نقش آن متغیر در مدل بیش‌تر است. در این همبستگی، در جدول بالا، شاهد میزان بالای همبستگی نیمه‌تفکیکی در ۳ متغیر جنسیت، وضعیت مالکیت واحد مسکونی و میزان تحصیلات هستیم، در حالی که میزان آن در سایر متغیرها پایین است.

در این همبستگی، میزان همبستگی متغیر جنسیت با متغیر رضایت‌مندی سکونتی (۰/۳۵۱)، بیش‌تر از میزان همبستگی سایر متغیرها با رضایت‌مندی

محدوده نشان می‌دهد که متغیر جنسیتی بالاتر از سایر متغیرها بر رضایت‌مندی سکونتی تأثیر دارد. این امر به این صورت است که در کل، زنان نسبت به مردان از شرایط زندگی‌شان ناراضی‌تری بیشتری دارند. در نهایت می‌توان گفت، جنسیت به‌عنوان یک ویژگی فردی، مهم‌ترین فاکتور تأثیرگذار بر قضاوت افراد از رضایت‌مندی سکونتی تلقی می‌شود که نمودار زیر این موضوع را در نمونه مورد مطالعه، نشان می‌دهد:

بنابراین، در گام اول، به تعیین مقدار ضریب همبستگی بین متغیرها؛ در گام دوم، به بررسی ضرایب تأثیر رگرسیونی استانداردنشده و استانداردشده و در گام سوم به بررسی ضرایب تأثیر رگرسیونی هر متغیر مستقل بر متغیر وابسته پرداخته شده است.

مطابق دیدگاه‌ها و نظرات ساکنان محدوده مفصل فرقی و با بررسی نمودار ۱، بررسی رضایت‌مندی سکونتی به روش تحلیل رگرسیونی در حالت کلی در



نمودار ۱. تأثیر ویژگی‌های فردی بر رضایت‌مندی سکونتی کلی

(منبع: نویسندگان، ۱۳۹۵)

را در بین بررسی‌های صورت‌پذیرفته، بر میزان رضایت‌مندی داراست.

بنابراین با تأکید بر تأثیر شرایط بومی و فرهنگی هر شهر بر مؤلفه‌های مؤثر بر رضایت‌مندی سکونتی، در مطالعه حاضر، متغیر جنسیت بیشترین تأثیرگذاری را دارد که می‌توان با بررسی آن در سایر نقاط کشور، به نتایج بهتری در زمینه تعیین متغیرهای مرتبط با مؤلفه‌های فردی دست یافت.

### پیشنهادها

در این پژوهش سعی شده است که بیشترین توجه در تجزیه و تحلیل داده‌ها و اخذ نتایج به‌کار گرفته شود تا شاید این مقاله منجر به دانش بیشتر در زمینه

با مطالعه پژوهش‌های قبلی، می‌توان دریافت که تاکنون در زمینه تعیین میزان رضایت‌مندی مسکن گروه‌های کم‌درآمد و ارتباط آن با مؤلفه‌های فردی در استان خراسان رضوی پژوهشی صورت نگرفته است؛ اما مطالعات خارجی، نشان می‌دهد که در تحقیق صورت‌پذیرفته توسط محیط و دیگران (۲۰۱۰)، اندازه خانوار (تعداد افراد خانوار) بر رضایت‌مندی تأثیر داشته است. بر مبنای مطالعه محیط و دیگران (۲۰۱۰) میزان رضایت‌مندی سکونتی گروه‌های سنی مختلف متفاوت از هم است و ارتباط مثبت میان رضایت‌مندی، جنسیت و نوع اشتغال برقرار است و تأثیر سن و جنس اشخاص بیشتر است که جمع‌بندی این مطالعات نشان می‌دهد که متغیر جنسیت و سن، بیشترین وجه تشابه

۵. ایجاد کارگروه‌هایی متشکل از برنامه‌ریزان و مجریان مسکن مهر و مستقر در خود منطقه به‌منظور بررسی شکایات و درخواست‌های مراجعان امری ضروری به نظر می‌رسد.

۶. همچنین با توجه به برداشت‌های گوناگون و گاهی تضارب عقاید درباره مفاهیمی که در این مقاله به آن پرداخته شده است، استانداردسازی و تلاش به‌سمت درک مشترک از مفاهیم رضایت‌مندی سکونتی لازم به نظر می‌رسد.

۷. در برنامه‌ریزی به‌منظور تأمین رضایت‌مندی در محیط‌های شهری، به تفاوت ویژگی‌های فردی توجه شود و در سطوح مختلف از منطقه شهری تا سطح مسکن، فضاهایی منعطف برای استفاده طیف‌های مختلف جنسیتی، سنی، شغلی، درآمدی و... برنامه‌ریزی شود.

### منابع

- آیت‌اللهی، عطاالله. (۱۳۸۵). روزنامه سرمایه، تهران، شماره ۴۱۰.
- پورجوهری، امیرحسین. (۱۳۸۹). مسکن مهر، همگامی با رشد شهر یا تحمیل گستره‌های برنامه‌ریزی‌نشده با آن. فصل‌نامه آبادی، انتشارات معاونت شهرسازی و معماری وزارت مسکن و شهرسازی، شماره ۶۹، ص ۱۴.
- پورمحمدی، محمدرضا. (۱۳۸۵). برنامه‌ریزی مسکن، سمت، چاپ چهارم، تهران.
- پورمحمدی، محمدرضا؛ صدرموسوی، میرستار؛ عابدینی، اصغر. (۱۳۹۱). تحلیلی بر سیاست‌های تأمین مسکن دولت با تأکید بر برنامه‌های توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی، فصل‌نامه علمی-پژوهشی مطالعات شهری، دانشگاه کردستان، شماره ۳، ص ۱۴.
- پورمحمدی، محمدرضا؛ اسدی، احمد. (۱۳۹۲). ارزیابی پروژه‌های مسکن مهر شهر زنجان، نشریه تحقیقات کاربردی علوم جغرافیایی، دانشگاه خوارزمی، سال ۱۴، شماره ۳۳، تابستان ۱۳۹۳، صص ۱۱۱-۱۲۸.
- حاتمی نژاد، حسین؛ میرسیدی، سیدمحمد؛ شهیدی، اکرم (۱۳۹۴) مسکن پایدار برای شهر پایدار، انتشارات پاپلی، چاپ اول، مشهد.
- دفتر برنامه‌ریزی اقتصاد مسکن. (۱۳۸۹). مسکن مهر، رویکردی نو در بخش مسکن. فصل‌نامه اقتصاد مسکن، معاونت شهرسازی و معماری وزارت مسکن و شهرسازی، شماره ۴۷ و ۴۸، ص ۱۵.

رضایت‌مندی سکونتی و احتمالاً به تقویت رضایت‌مندی شهروندان از برنامه‌های آتی تأمین مسکن کمک کند. براساس مدل نهایی تحقیق و همچنین با توجه به روابط مستقیم و غیرمستقیم می‌توان پیشنهادهایی برای بهبود وضعیت فعلی بیان کرد:

۱. با توجه به اثبات رابطه بین مؤلفه‌های فردی رضایت‌مندی سکونتی با برنامه مسکن مهر توصیه می‌شود از سیستم رضایت‌مندی سکونتی در جهت دریافت پیشنهادهای ارزشمند خبرگان و حتی شهروندان به‌منظور بهبود و ارتقای برنامه‌ها استفاده بیشتری شود. رضایت‌مندی سکونتی کمک می‌کند تا به این سؤال‌ها پاسخ داده شود: چه اصول و ابعاد و متغیرهایی برای ساکنان مهم هستند؟ چگونه باید با ساکنان خود ارتباط برقرار کنیم؟

۲. رضایت‌مندی سکونتی چیزی فراتر از نرم‌افزار یا مجموعه‌ای از فرایندها است و باید به‌عنوان یک فرهنگ در برنامه‌های مسکن جاری و ساری شود. حتی استفاده از تجربیات و دانش کلان‌شهرهای دیگر ایران و جهان از بار هزینه‌های آزمون و خطا خواهد کاست.

۳. باید راهکاری اندیشید تا با استفاده از قابلیت‌های رضایت‌مندی سکونتی اعتماد عمومی را بازگرداند. در صورتی که این امر عملی شود، دولت قادر خواهد بود با جذب سرمایه‌گذاری‌های بخش خصوصی در پروژه‌های مشارکتی مشهد و نواحی اطراف، آن را به قطب زیارتی و سیاحتی در سطح منطقه تبدیل کند.

۴. به نظر می‌رسد بانک اطلاعاتی جامع و منسجمی از اطلاعات شهری وجود ندارد. می‌توان با تشکیل بانک اطلاعاتی قوی و متمرکز از شهروندان، واحدهای مسکونی و... و با تجزیه و تحلیل آن‌ها نیازهای شهروندان را پیش‌بینی کرد که در نهایت به رضایت‌خاطر ایشان بیانجامد؛ بنابراین استفاده از تکنولوژی‌های جدید مانند اینترنت و خدمات غیرحضوری و کاهش بروکراسی و حتی بهره‌بردن از شبکه‌های اجتماعی به‌منظور درک برنامه‌های مسکن از نیاز شهروندان امری ضروری به نظر می‌رسد. این امر در نهایت به موفقیت برنامه‌های مسکن منجر خواهد شد.

- Jaafar, M., Ramayah, T., & Zainal, Z. (2006). Work Satisfaction and Work Performance : How Project Managers in Malaysia Perceived It?
- John, C., & Clark, F. (1984). Race and social class differences in the characteristics desired in residential neighbourhoods. *Social Science Quarterly*.
- Kasarda, J.D., Janowitz, M. (1974) Community attachment in mass society. *American Sociological Review*.
- Lee, B. A. & Guest, A. M. (1983). Determinants of neighbourhood satisfaction: A metropolitan-level analysis. *The Sociological Quarterly*.
- Loo, C. (1986) Neighbourhood satisfaction and safety: a study of low-income ethnic area. *Environment and Behavior*.
- McCrae, R. R. (2005). Terracciano. A, & 79 Members of the Personality Profiles of Cultures Project. Personality profiles of cultures: Aggregate personality traits. *Journal of Personality and Social Psychology*.
- Miller. F. D., S. Tseraberis, G. P. Malia. & D. Greg. (1980). Neighbourhood satisfaction among urban dwellers. *Journal of Social Issues* 363.
- Mohit, MA., M. Ibrahim and YR. Rashid, (2010). Assessment of residential satisfaction in newly designed public low-cost housing in Kuala Lumpur, Malaysia. *Habitat Int.*, 34: 18-27. DOI 10.1016/j. habitatint.
- Robin, M., Matheau-Police, A., & Couty, C. (2007). Development of a scale of perceived environmental annoyances in urban settings *Journal of Environmental Psychology*.
- Satsangi, M., Kearns, A. (1992) The use and interpretation of tenant satisfaction surveys in British social housing, environment and planning *Government and Policy*.
- Sendich, Emina (2006), *Planning and urban standards*, Newjersy.
- Tognoli, J. (1987). *Residential Environments Handbook of Environmental Psychology*. Vol. 1, New York, Plenum Pub. Corp.
- Van Poll, R. (1997), "The Perceived Quality of the Urban Residential Environment A Multi-Attribute Evaluation". Gronigen University Press.
- Varaday, D. P., & Carrozza, M. A. (2000). Toward a better way to measure customer satisfaction levels in public housing: a report from Cincinnati, *Housing Studies* 15 797-825.
- رشیدنهل، مجتبی؛ رضائی، حسین؛ کریمیان، مهدی. (۱۳۸۷). تعاونی‌های مسکن مهر (آنچه متقاضیان و اعضا باید بدانند). تهران: انتشارات پایگان، چاپ اول.
- رفیعیان، مجتبی؛ مسعودی‌راد، ماندانا؛ رضایی، مریم. (۱۳۹۳). سنجش میزان رضایت‌مندی ساکنان از کیفیت سکونتی مسکن مهر، موردشناسی: مهرشهر زاهدان، *مجله جغرافیا و آمایش شهری - منطقه‌ای*، دانشگاه سیستان و بلوچستان، شماره ۱۲، صص ۱۳۵-۱۵۰.
- سرمد، زهره. (۱۳۸۴). آمار استنباطی (گزیده‌ای از تحلیل‌های آماری تک‌متغییری)، تهران: انتشارات سمت، چاپ پنجم.
- سعیدی‌رضوانی، نوید؛ کاظمی، داوود. (۱۳۹۰). بازشناسی چارچوب توسعه درون‌زا در تناسب با نقد سیاست‌های جاری توسعه مسکن (مسکن مهر)، نمونه موردی: شهر نطنز، پژوهش‌های جغرافیای انسانی، دانشگاه تهران، شماره ۷۵، صص ۱۱۳-۱۳۲.
- سیف‌الدین، فرانک. (۱۳۷۳). مسکن حداقل، مجموعه مقالات سمینار سال ۱۳۷۳، انتشارات وزارت مسکن و شهرسازی.
- مهندسان مشاور فرهاد، (۱۳۸۷) طرح مجموعه شهری مشهد، جلد یازدهم، راهبردها و سیاست‌ها.
- Caldieron, J. (2011) Residential satisfaction in la perla informal neighbourhood, San Juan. *Puerto Rico. Oida International Journal of Sustainable Development*.
- Carp. F. M., & Carp. A, (1982). Perceived environmental quality of neighbourhoods: Development of assessment scales and then relation to age and gender *Journal of Environmental Psychology*. 2. 295-312.
- Gifford, R. (1999). "Perception and Recognition Environmental. Translated Dehbashy". *Architectural and Cultural Journal*.
- Galster, G., & Hesser, G. (1981). "Residential satisfaction: Compositional and Contextual Correlates, *J. Environment and Behavior*", Vol.13.
- Hourihan. K. (1984) Residential satisfaction. neighbourhood attributes. and personal characteristics: an exploratory analysis in Cork. Ireland. *Environment and Planning*.
- Ibem. E.O, Opoko, A.P. and Aduwo. B.E. (2013), Challenges of Public Housing in a Democratic Nigeria: a Case Study of the Presidential Mandate Housing Scheme, *Scottish Journal of Arts, Social Science and Science Studies*.