

## ارزیابی عوامل مؤثر بر رضایتمندی از کیفیت محیطی محلات مسکونی (نمونه موردی: شهر جدید پردیس)<sup>۱</sup>

تاریخ دریافت مقاله: ۹۵/۰۵/۰۳

تاریخ پذیرش نهایی مقاله: ۹۵/۱۰/۰۶

درسا علیپور (دانشجوی کارشناسی ارشد برنامه ریزی شهری، واحد تهران مرکزی، دانشگاه آزاد اسلامی، تهران، ایران)  
پویان شهابیان\* (استادیار گروه شهرسازی، واحد تهران مرکزی، دانشگاه آزاد اسلامی، تهران، ایران)

### چکیده:

محیط شهری با کیفیت و محله به عنوان عنصر بنیانی هر شهر القا کننده احساس رفاه و رضایتمندی به ساکنان از راه خصوصیات کالبدی، اجتماعی یا نمادین است. هدف این پژوهش مفهوم‌سازی کیفیت محیط محلات مسکونی در شهر جدید پردیس است که از طریق سنجش رضایتمندی آنها از عوامل کیفیت محیطی انجام می‌شود. بدین منظور ۲۵ شاخص کیفیت محیطی بر اساس ادبیات موضوع در ابعاد مختلف تجربی، عملکردی و محیطی انتخاب شده است که کیفیت محیطی ۴ محله از فازهای مختلف شهر پردیس به عنوان نمونه از طریق پرسشنامه بررسی خواهد شد. سپس ارتباط شاخص‌های کیفیت محیطی با رضایتمندی از محیط مسکونی شده و هر کدام از این شاخصها با توجه به نظریات ساکنین امتیازبندی شده و نقش آن در رضایتمندی از کیفیت محیطی محله مشخص می‌شود، که منتج به مدلی تجربی برای سنجش عوامل مؤثر در رضایتمندی و نارضایتی از کیفیت محیط می‌شود.

نتایج حاصل از این ارزیابی نشان می‌دهد که ۶ عامل کلی تعریف کننده رضایتمندی از کیفیت محیطی شهر پردیس است و این در حالیست که میزان امتیازات حاصل از این عوامل نشان می‌دهد، سطح کیفی رضایتمندی از محیط سکونتی تقریباً نامطلوب است و محیط شهر پردیس نتوانسته به طور مطلوب نیازها و خواسته‌های ساکنین را برآورده سازد.

**واژه‌های کلیدی:** شهر جدید پردیس، محله، رفاه، کیفیت محیطی، سطح رضایتمندی

\* نویسنده رابط: shahabian@iauctb.ac.ir

<sup>۱</sup> این مقاله مستخرج از پایان نامه کارشناسی ارشد خانم درسا علیپور با عنوان: ارزیابی عوامل مؤثر در رضایتمندی از کیفیت محیطی محلات مسکونی جدید (نمونه موردی شهر جدید پردیس) است که در واحد تهران مرکزی دانشگاه آزاد اسلامی به راهنمایی دکتر پویان شهابیان انجام شده است.

**۱- مقدمه:**

به دنبال حل برخی از مشکلات کلان شهر تهران، شهرهای جدید جهت تمرکز زدایی و پاسخ به نیاز روز افزون مسکن ایجاد گردید. مطالعات صورت گرفته در زمینه آسیب شناسی و مشکلات و معضلات این شهرها نشان می‌دهد که بی‌توجهی به شاخص‌های کیفیت محیط و پایداری، محیط‌هایی را فراهم کرده که در آن مردم با ناسازگاری‌های زیادی مواجه می‌شوند که سبب آزدگی آنها از محیط شهرهای جدید شده است. ساخت و ساز سریع در جهت تأمین مسکن مورد نیاز، استفاده از معماری تیپ، نامشخص بودن اقشار ساکن در شهر جدید، عدم طراحی مناسب محلات سبب شده محیط شهرهای جدید اطراف تهران دارای مشکلات فراوانی باشد. بررسی شاخص‌های کیفیت محیطی می‌تواند ضعف‌های موجود در این محیط‌ها را بر اساس نظرات ساکنین به ما معرفی نماید. با توجه به ماهیت چند پهلو و پیچیده مفهوم و تلقی گوناگون افراد از آن، نوعی پراکندگی و عدم انسجام در نقطه نظرات وجود دارد که این امر، لزوم مفهوم سازی کیفیت محیط را در شهر جدید پردیس فراهم می‌آورد.

مطالعه و بررسی شاخص‌های کیفیت محیطی در محله بدان جهت اهمیت داشته که دلایلی را که کیفیت محله بدان وابسته است، برای ما مشخص کرده و همچنین در ادامه تلاش ما بر آن است که مشخص کنیم که شاخص‌های کیفیت محیطی تا چه اندازه بر رضایتمندی از زندگی محله مسکونی تأثیر دارند. رضایتمندی معیاری کلیدی در ارزیابی کیفیت محیطی به شمار می‌رود. بنابراین شناخت ترجیحات ساکنان در ارتباط با کیفیت‌ها و ارزش‌های محیطی است که تأثیر اساسی در برنامه‌ریزی و تصمیم‌گیری پیرامون طرح‌های ارتقای کیفیت محیط دارد، در این رهیافت حائز اهمیت خواهد بود.

ارزیابی عوامل مؤثر در رضایتمندی از کیفیت محیطی محلات مسکونی شهرهای جدید می‌تواند به تشخیص عامل‌های اصلی تعریف کننده کیفیت محیطی و تأثیر هر کدام آن بر رضایتمندی از کیفیت محیط شهر جدید پردیس بپردازد تا با برنامه‌ریزی روشن جهت افزایش رضایتمندی از محیط شهر جدید پردیس، به تحقق اهداف ایجاد شهرهای جدید در جذب جمعیت و فراهم نمودن محیط‌های مناسب جهت سکونت کمک نماید.

**۲- مبانی نظری تحقیق:**

شکاف میان انتظارات از جامعه و رضایت از تأمین نیازها و منابع قابل دسترسی در محیط می‌تواند مقوله‌ی کیفیت زندگی را مورد چالش قرار دهد (رحمانی فیروزجاه و سهرابی، ۱۳۹۲: ۱۵۸-۱۵۹). هنگامی که با مسأله زیست روبه‌رو می‌شویم به تدریج وارد زمینه‌های

پیچیده‌ی روانشناسی انسانی خواهیم شد. لذا لازم است نیازهای انسان، تجربه و نحوه‌ی ادراک او از محیط صحبت کنیم. مازلو نیازهای انسانی را به دو گروه نیازهای اساسی و یا اولیه<sup>۱</sup> و نیازهای برتر<sup>۲</sup> دسته‌بندی و در یک نظام سلسله مراتبی آنها از قوی‌ترین تا ضعیف‌ترین ردیف می‌کند. در پایین‌ترین سطح از نیازهای اولیه انسان که قوی‌ترین آنها نیز محسوب می‌شود نیازهای جسمانی<sup>۳</sup> و به دنبال آن نیازهای ایمنی و امنیت<sup>۴</sup> بعد از ارضای این سائق‌ها نیاز به خویشاوندی<sup>۵</sup> و احترام به خویش<sup>۶</sup> اوج گرفته و سپس به بالاترین سطح از نیازهای اولیه که همان خود شکوفایی<sup>۷</sup> است دست می‌یابد. (مازلو ۱۳۷۵: ۲۰-۸۸) بر این اساس محیط نباید مانع برآورده نمودن هیچکدام از این نیازها شود (دیز خلیلی ۱۳۸۵: ۴۵).

همچنین آنچه که برای مردم از کیفیت محیط پیرامونشان مهم است، کیفیت محیط موضوعی پیچیده است که افراد متفاوت بر اساس پیشینه و تجربشان تعبیر متفاوتی از محیط خود دارند. بنابراین هیچ محیطی قائم به ذات نیست. اهمیت مفهومی کیفیت محیط این است که محیط ساختی ذهنی است و انسانها ماهیت محیط را نه مستقیماً بلکه با فرآیند تفسیر پیچیده‌ای درک می‌کنند (Irene van Kamp et al. 2003:12).

نظریه‌های مختلفی که در مورد کیفیت محیط شهری ارائه شده است اما به دلیل فقدان چارچوب خاص قابل قبول عمومی در امر کیفیت محیط شهری تا حدودی با ابهام روبه‌رو است. بنابراین هدف از تعریف مفاهیم و مؤلفه‌های کیفیت محیط شهری این است که یک نظریه کلی عمومی در مورد یک مجتمع زیستی خوب ارائه شود نظریه‌ای که با هر گونه محیط انسانی سازگار و بتواند ارزش‌های عمومی را به عملیات خاص و مشخصی پیوند دهد. (لینچ ۱۳۷۶: ۱۶)

تعاریف صورت گرفته از این مفهوم را می‌توان بر اساس منطق توالی زبانی و اندیشه‌ها و رویکردهای معطوف به مبحث کیفیت محیط در سه دسته‌ی کلی تعاریف فرد محور، محیط محور، و تعاریف مبتنی بر تعامل فرد با محیط طبقه‌بندی کرد. (صالحی ۱۳۸۷: ۶۸) ون پل در سال ۱۹۹۷ رویکردهای توسعه و تکمیل مفاهیم کیفیت محیط را در سه دسته زیر

<sup>1</sup> Basic Needs

<sup>2</sup> Higher Needs

<sup>3</sup> Physiological Needs

<sup>4</sup> Safety & Security Needs

<sup>5</sup> Affiliation Needs

<sup>6</sup> Esteem Needs

<sup>7</sup> Self-Actualization Needs

طبقه‌بندی می‌کند. دیدگاه سیاست‌گذاران<sup>۱</sup>، دیدگاه روانشناختی و ادراکی<sup>۲</sup> و دیدگاه تجربی ساکنان<sup>۳</sup> از ترکیب دیدگاه‌های مختلف جدول ۱ حاصل شده.

جدول ۱- نتایج بررسی تئوری کیفیت محیط شهر

تئوری‌های کیفیت محیط شهری	نتایج بدست آمده از هر تئوری
رویکرد سیاست‌گذاران مخاطب محور و کارشناس محور	کیفیت محیط‌های عملی توسط معیارهای فیزیکی تعیین نمی‌شوند، بلکه ویژگی‌های روانشناسی اجتماعی و ویژگی‌های مهمی هستند که در کنار ویژگی‌های فیزیکی باید بررسی شوند. کیفیت محیط‌های مسکونی شهری به صورت یک مفهوم سلسله‌مراتبی چند معیاره هستند. این بدان معناست که کیفیت محیط توسط چندین ویژگی اساسی توصیف شده
رویکرد روانشناسی ادراکی	بر اساس ملاحظات روانشناختی این نتیجه گرفته شده که بررسی اثرات ویژگی‌های محیطی در ارتباط با منابع تولیدشان به عنوان مثال تولید صدا: صدای ترافیک، صدای همسایه‌ها، صدای برخواسته از فعالیت‌های صنعتی و... هوشمند است
رویکردهای تحقیق تجربی ساکنین	این تحقیقات لیستی از ویژگی‌های احتمالی کیفیت محیط را فراهم می‌کند ممکن است برخی از ویژگی‌های شخصی بر ادراک کیفیت محیط تأثیر گذار باشد. همچون سن، ویژگی‌های اجتماعی و اقتصادی

مأخذ: محمدی، ۱۳۸۸

با وجود این مروری بر متون نظری و پژوهش‌های انجام شده در زمین کیفیت محیط‌های مسکونی شهری نشان دهنده تأکید اکثر محققان بر نظریه رضایت‌مندی سکونتی به عنوان رهیافتی مناسب و کارآمد در سنجش میزان کیفیت محیط است. (رفیعیان، صالحی و تقوایی ۱۳۸۹، ۶۷) (بحرینی و طبیبیان، ۱۳۷۷: ۵۰) کیفیت محیط شهری برآیندی از سه مؤلفه که هر یک از آنها متکفل برآورد ساختن یکی از کیفیت‌های سه‌گانه کالبدی، فعالیتی و تصویری محیط شهر است (Bonaiuto et al: 2004). با توجه به مطالعات انجام شده در باب کیفیت محیطی در ایران و آسیب‌شناسی محلات، بی‌توجهی به شاخص‌های کیفیت شهر و محلات آن، محیط‌هایی را فراهم کرده که در آن مردم با مشکلات زیادی مواجه

<sup>1</sup> Policy maker perspective

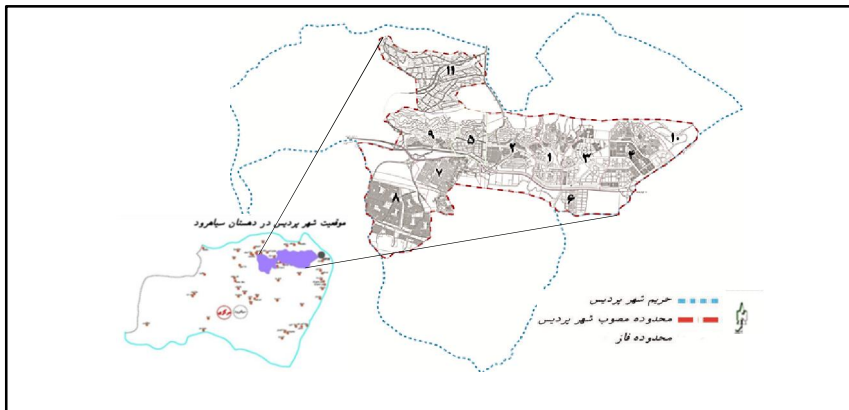
<sup>2</sup> Cognitive-Psychological Perspective

<sup>3</sup> Empirical Research Perspective

می‌شوند. شهر جدید پردیس نیز همانند بسیاری از شهرها و شهرک‌های جدید ساخته شده در اطراف تهران از کیفیت مناسبی جهت سکونت و زندگی برخوردار نبوده و نتوانسته در جذب جمعیت موفقیت چندانی کسب کند. (ابراهیم زاده و دیگران ۲۱،۱۳۸۶) به منظور ارتقای کیفیت محیطی لازم است تا نیازهای اقشار مختلف استفاده کننده از فضا، ارزشهای جامعه و غیره را مد نظر قرار دهد. در این پژوهش هم شاخص‌های عینی هم شاخص‌های ذهنی لحاظ گردیده. همچنین با رویکردی تطبیقی نسبت به دیگر مدل‌های ارائه شده در پژوهش‌های مشابه به تعامل فرد با محیط عینی و زیستی، عملکرد محیط و همچنین تجربه هر فرد از محیط پرداخته شد.

### ۳- معرفی محدوده مورد مطالعه:

شهر جدید پردیس به عنوان یکی از شهرهای اقماری مادر شهر تهران در فاصله ۳۵ کیلومتری شمال شرقی آن، در کنار جاده ترانزیتی تهران آمل واقع گردیده است. وسعت کلی شهر حدود ۲۰۰۰ هکتار می باشد، که ۱۶۲۰ هکتار آن به شهر جدید پردیس اختصاص یافته است.



شکل ۱: موقعیت جغرافیایی شهر پردیس در دهستان سیاه رود و موقعیت فازها  
بازسازی نقشه از: نگارندگان

استقرار جمعیت در شهر پردیس از اواسط سال ۱۳۷۶ صورت گرفت. جمعیت این شهر بر اساس سرشماری سال ۱۳۹۰ ایران، ۳۷۰۲۵۷ نفر (۱۱۰،۰۵۱ خانوار)، شامل ۱۸۰،۹۲۲ مرد و ۱۸۰،۳۳۵ زن است. در مجموع شامل ۹ فاز و فاز یک به عنوان هسته اولیه شهر شناخته

می‌شود. طبق مطالعات انجام شده فاز ۱- تا ۴ پردیس به طور کامل به بهره‌برداری رسیده و جهت بررسی کیفیت محیطی محلات مناسب خواهد بود.

### ۳-مواد و روشهای تحقیق:

**۳-۱- روش گردآوری و تحلیل اطلاعات:** استراتژی این پژوهش قیاسی با معیارها و شاخص‌های مشخصی که در نظریات موجود است استفاده کنیم. از لحاظ هدف کاربردی است و روش تحقیق آن توصیفی- تحلیلی است. برای گردآوری اطلاعات از روش پرسشنامه مطابق با شاخص‌های معرفی شده در پژوهش است و شامل ۲۵سؤال است. تکنیک مورد استفاده نیز تحلیل عاملی اکتشافی و رگرسیون چند متغییره خطی با استفاده از نرم‌افزار SPSS است.

**۳-۲- انتخاب شاخص‌های تحقیق:** شاخص‌های محیطی باید درک و شناخت از مسائل برگزیده را به شیوه‌ای آسان‌تر تسهیل نموده تا بتوان آنها را کمی کرد و در یک زمینه داده شده قابل تجزیه و تحلیل گردیده و به دیگر سطوح جامعه عمومیت داده شوند. (طیبیان ۱۳۷۸، ۸) برای بررسی موضوع در محدوده مورد مطالعه همان‌گونه که ذکر شد، شاخص‌هایی که بررسی وضعیت محدوده را به صورت ذهنی و عینی در نظر گرفته شده است که هر یک از عوامل از جهتی بیانگر وضعیت محدوده مورد بررسی می‌باشند. در جدول دو با توجه به مطالعات پژوهش‌های بنیادی در این زمینه و ادغام شاخص‌های پژوهش‌های جدید، شاخص‌های این پژوهش معرفی می‌گردد.

جدول ۲- شاخص‌ها و زیر شاخص‌های مؤثر در کیفیت محیطی محلات مسکونی

شماره	معیار	شاخص	رده
۱	هویت-	وجه تمایز و تشخیص با محلات مجاور	بهره‌برداری
	(Choguill, C. L, 2008) - (Southworth, 1989)	قابل شناسایی بودن مرزهای محله و ورودی آن	
۲	اختلاط اجتماعی و تعلقات اجتماعی - (Marans, Jacobs 1961)-(2003) (Howell, Olewiler, 2005), (Bentley, Lynch 1985), 1981)	رضایت از هم محلی‌ها و حس وابستگی به محله	
		میزان تمایل به تغییر محل سکونت	
		کیفیت ارتباط با شورای شهر یا شورای محله	
		میزان ارتباط ساکنین و همفکری آنها در امور مختلف	

میزان تثبیت تصویر ذهنی از خیابان‌ها و نشانه‌های شهری و حوزه‌های فعالیت	خوانایی محیط - Bentley.(1985)- (Kowaltowski et al, 2006)	۳	
امکان تشخیص آدرس برای غریبه‌ها			
قابل استفاده بودن فضای عمومی محله برای همه اقشار	انعطاف پذیری محیط - Jacobs(1961)-Bentley(1985)- Haughton&Hunter(1994)- (Kowaltowski et al. 2006)	۴	
وجود کاربری هایی با ارائه عملکردهای مورد نیاز محله و اختلاط کاربری			
میزان بلوک‌های مسکونی بزرگ و غیر قابل نفوذ	نفوذپذیری و مقیاس انسانی - (Jacobs.1961) – (Lynch.1981) – (Bentley,1985) – (Haughton & Hunter.1994) – (Howell. 2005) (شهبان و همکاران، ۱۳۹۵)	۵	
سهولت حرکت و دسترسی آسان از محلی به محل دیگر			
رضایت از امنیت محله و عدم وجود بزهکاری	سرزندگی - (Lynch.1981)- (Greene ,1992) - (Abolina&Zilans.2002)- (Kowaltowski et al. 2006) (محمدی و همکاران، ۱۳۹۵)	۶	عملکردی
میزان کارایی فضاهای عمومی در محله			
حس مرکزیت و وجود مرکز محله به عنوان کانون تجمع و تحرک و سرزندگی			
کیفیت حمل و نقل عمومی، پوشش دادن ارتباط بین محلی	دسترسی مناسب و سهولت حرکت - (Olewiler. 2006). (Abolina & Zilans. 2002). (Howell. 2005). (Marans.2003),(Chapman. 1996) (Southworth,1989) – (شهبان و اسدی، ۱۳۹۶)	۷	
دسترسی به فضاهای خدماتی			
دسترسی به تجاری در سطح محلی برای خرید روزمره			
راحتی پیاده و کیفیت مسیرهای پیاده			
طراحی مناسب پیاده رو برای معلولین			
وجود فرم‌های ساختمانی متنوع و عدم یکنواختی در محله	تنوع - (Bentley,1985) – (Greene ,1992) – (Haughton & Hunter.1994) - (Howell. 2005). (Marans. 2003)	۸	
وجود ساختمانهایی یا فضاهایی با معماری‌های خاص و طراحی ویژه			
کیفیت بهداشت محله	توجه به محیط زیست و بستر طبیعی - (Bentley,1985) – (Bonaiuto. et al. 2003)- (Olewiler. 2006)	۹	محیطی
کیفیت آب و هوای محیط			
تعدد و کیفیت فضای سبز و مناظر و طبیعت مطبوع			
	میزان رضایتمندی کلی از محله	۱۰	

مأخذ: نگارندگان با استنتاج از منابع مختلف

به طور کلی شاخص‌ها در سه بعد محیطی، عملکردی، تجربی ۹ معیار اصلی و ۲۵ شاخص دسته‌بندی شده‌اند. ۲۵ شاخص فوق به صورت پرسشنامه در اختیار ساکنین قرار گرفت.

**۳-۳- شیوه نمونه‌گیری و تعداد آن:** جهت انجام نمونه‌گیری راههای و فرمول‌های مختلفی وجود دارد با توجه به اعتبار بیشتر فرمول از روش کوکران استفاده شده است.

$$n = \frac{N \cdot Z^2 \cdot P(1 - P)}{Nd^2 + Z^2 \cdot P \cdot (1 - P)} - 1$$

رابطه ۱ -

- $n$  حجم نمونه،
- $N$  تعداد کل واحدهای نمونه‌گیری در جامعه،
- $d$  خطای مورد پذیرش در مورد اختلاف،
- $Z$  متغیر نرمال برای درصد اطمینان،
- $P$  احتمال قرار گرفتن در طیف مطلوبیت کیفیت محیطی
- $(1 - P)$  احتمال قرارگرفتن در طیف نامطلوب کیفیت محیطی

نمونه‌گیری تعداد خانوار که به عنوان مبنای نمونه‌گیری در این پژوهش در نظر گرفته شده است. پس از نمونه‌گیری با روش کوکران ۶/۳۷۸ نمونه که در نهایت تعداد پرسشنامه کلی ۳۸۰ مشخص شد. از هر فاز یک محله به حالت تصادفی انتخاب شده و با توجه به جمعیت ساکن هر محله با انتساب متناسب پرسشنامه تقسیم گردیده است. فاز یک محله چهار ۸۸ پرسشنامه، فاز دو محله یک ۱۵۲، فاز سه محله یک ۴۵ و فاز چهار محله سه ۹۵ پرسشنامه جمع آوری شده است. جهت بررسی مناسب بودن داده‌ها برای تحلیل از دو آزمون KMO و Bartlett را در جدول شماره سه بر داده‌ها بررسی کردیم.

جدول ۳- آزمون KMO و بارتلت

Kaiser-Meyer-Olkin Measure of Sampling Adequacy.		.892
Bartlett's Test of Sphericity	Approx. Chi-Square	1335.27
	Df (درجه آزادی)	253
	Sig. (سطح معنی داری)	.000

مأخذ: نگارندگان



حاصل آزمون KMO مقدار ۰,۸۹۲ است از ۰,۶ بزرگتر و به یک نزدیکتر است. بنابراین تعداد نمونه‌ها برای تحلیل عاملی کافی است. سطح معنی‌داری آزمون بارتلت برای این آزمون مقدار صفر است که نشان دهنده مناسب بودن داده‌ها می‌باشد.

**۳-۴- روایی و پایایی پرسشنامه:** پایایی، قابلیت اعتماد یا ثبات و اعتبار یکی از ویژگی‌های ابزار اندازه‌گیری است که همبستگی میان یک مجموعه از نمرات و مجموعه دیگری از نمرات در یک آزمون معادل که به صورت مستقل بر یک گروه آزمودنی به دست آمده است را می‌سنجد. در این پژوهش از روش آلفای کرونباخ استفاده شده که به شرح رابطه زیر است. رابطه ۲-

$$r_a = \frac{j}{j-1} \left( 1 - \frac{\sum S_j^2}{S^2} \right)$$

ج = تعداد زیر مجموعه سؤال های پرسشنامه یا آزمون.

$$S_j^2 = \text{واریانس زیر آزمون } j \text{ ام.}$$

$$S^2 = \text{واریانس کل آزمون.}$$

مقدار صفر این ضریب نشان دهنده عدم قابلیت اعتماد و ۰,۶+ نشان دهنده قابلیت اعتماد کامل است.

جدول ۴- نتیجه آزمون کرونباخ جهت سنجش پایایی پرسشنامه

Cronbach's Alpha	N of Items
۰,۷۹۶	۲۵

نتیجه آزمون با عددی بزرگتر از ۰,۷ نمایانگر پایایی پرسشنامه می‌باشند. مفهوم روایی به این سؤال پاسخ می‌دهد که ابزار اندازه‌گیری تا چه حد خصیصه مورد نظر را می‌سنجد. بدون آگاهی از اعتبار ابزار اندازه‌گیری نمی‌توان به دقت داده‌های حاصل از آن اطمینان داشت. روش‌های مختلفی مانند روش اعتبار سازه‌ای، اعتبار محتوا و اعتبار ملاکی برای سنجش روایی پرسشنامه وجود دارد. در این تحقیق از روش اعتبار سازه‌ای استفاده شده. در این روش اگر ضریب همبستگی حاصله بالا باشد اعتبار سازه افزایش می‌یابد. اعتبار سازه‌ای روش‌های سنجش مختلفی دارد که یکی از آن موارد روش تحلیل عاملی اکتشافی است که در این پژوهش از آن استفاده خواهیم کرد.

**۳-۴- امتیازبندی گزینه‌ها:** در این پرسشنامه سطح رضایتمندی از بازه‌ی ۱-۵ تحلیل می‌شود: ۵- کاملاً راضی ۴- راضی ۳- تقریباً راضی ۲- ناراضی ۱- کاملاً ناراضی، میانگین رضایتمندی و حد وسط آن را ۳ در نظر گرفته شده هر میزان پایین‌تر از میانگین نمایان‌گر عدم رضایت از کیفیت آن شاخصه در شهر پردیس می‌باشد.

#### ۴- یافته‌های تحقیق:

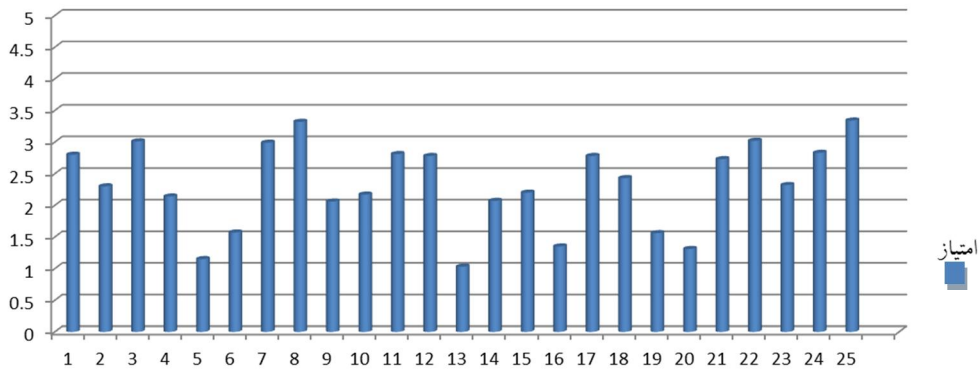
**۴-۱- آمار توصیفی:** در این پژوهش جهت سنجش میزان همبستگی بین داده از روش تحلیل عاملی استفاده شده. تحلیل عاملی نامی عمومی است که برای روش‌های آماری چند متغیره که هدف اصلی خلاصه کردن داده هاست. این روش به بررسی همبستگی درونی تعداد زیادی از داده‌ها می‌پردازد و در نهایت آنها را در غالب عامل‌های عمومی محدودی دسته‌بندی کرده و تبیین می‌کند. (کلانتری ۱۳۸۵، ۲۸۴) تعداد پرسش شونده‌گان ۳۸۰ پرسشنامه، با ۶ پرسشنامه مخدوش؛ ویژگی‌های پرسش شونده‌گان به شرح جدول زیر است.

جدول ۵- توزیع فراوانی توصیف کننده ویژگی‌های پرسش شونده‌گان

ویژگی	گروه	فراوانی	درصد
جنسیت	زن	۲۳۹	۰,۶۳۸
	مرد	۱۳۵	۰,۳۶۲
وضعیت تأهل	مجرد	۱۵۶	۰,۴۱۷
	متاهل	۲۱۸	۰,۵۸۲
میزان تحصیلات	زیر دیپلم	۶۷	۰,۱۸۱
	دیپلم	۱۰۱	۰,۲۷
	لیسانس	۱۴۷	۰,۳۹۳
	فوق و بالاتر	۵۸	۰,۱۵۶
وضعیت مالکیت	مالک	۱۲۴	۰,۳۳۳
	مستأجر	۲۵۰	۰,۶۶۷
وضعیت اشتغال	آزاد	۷۵	۰,۲۰۱
	کارمند	۶۵	۰,۱۷۵
	کارگر	۲۹	۰,۰۷۸
	بازنشسته	۸۸	۰,۲۳۴
	خانه دار	۱۱۷	۰,۳۱۲

مأخذ: نگارندگان

پس از آنکه آزمون‌های کفایت تحلیل عاملی، آزمون KMO و بارتلت در جدول سه مناسب بودن داده‌ها را برای ورود به تحلیل عاملی برای ما مشخص کرد، در مرحله بعد داده‌ها وارد تحلیل عاملی می‌شود. خروجی اول SPSS، میانگین امتیازات داده شده به شاخص‌های کیفیت محیطی نشان داده می‌شود که به ترتیب ذکر شده در جدول دو به شرح نمودار زیر است.



شکل ۲- نمودار آماری توصیف کننده میانگین امتیازات داده شده به شاخص‌های پژوهش  
مأخذ: نگارندگان

در خروجی دوم اشتراک اولیه<sup>۱</sup> و اشتراک استخراجی<sup>۲</sup> مشخص می‌گردد، اشتراک یک متغیر برابر توان دوم همبستگی چند گانه  $R^2$  برای متغیرهای مربوطه با استفاده از عامل‌ها به عنوان پیش بینی کننده است. اشتراک‌های اولیه برابر ۱ می‌باشد. در اشتراک استخراجی نیز هر چه مقادیر بزرگ‌تر باشد، عامل‌های استخراج شده، متغیرها را بهتر نمایش می‌دهند. اگر هر یک از مقادیر اشتراک استخراجی بسیار کوچک باشند ( $< 0.5$ ) باید حذف شوند. در اینجا متغیر وجه تمایز و تشخیص نمره ۰,۴۵، قابل شناسایی بودن مرزهای محله و ورودی آن با نمره ۰,۴۴ چون دارای اشتراک استخراجی کمتر از ۰,۵ است حذف می‌گردد.

در خروجی بعدی با عنوان توضیح واریانس کلی شاخص‌ها<sup>۳</sup> تعیین کننده عامل‌هایی است که مقادیر ویژه آنها بیشتر از ۱ است فقط در تحلیل باقی می‌مانند. عوامل خارج شده از تحلیل، عواملی هستند که حضور آنها باعث تبیین بیشتر واریانس نخواهد شد. در خروجی

<sup>1</sup> initial

<sup>2</sup> extraction

<sup>3</sup> Total Variance Explained

نهایی ماتریس چرخیده شده<sup>۱</sup> اجزاء را نشان می‌دهد که در این تحلیل ۲۵ عامل به ۶ عامل خلاصه شده. در این پژوهش ما داری ۶ مقدار ویژه هستیم. عامل‌های ۱ تا ۶ دارای مقادیر ویژه بزرگ‌تر از ۱ هستند و در تحلیل باقی می‌مانند.

**۵-۲- یافته‌های استنباطی تحلیل عاملی:** با توجه به میزان همبستگی هر یک از شاخص‌ها، می‌توان اسامی یا عناوین مناسبی برای آنها در نظر گرفت. نامگذاری عوامل با توجه به آن متغیرهایی که بیشترین همبستگی را با عامل مورد نظر دارند و همچنین جهت همبستگی و ادبیات موضوع آنها انجام می‌گیرد. سعی بر آن است که متغیرهای گویا را برای تحلیل و نتیجه‌گیری فراهم نماید.

جدول ۶- نامگذاری عوامل کیفیت محیطی محله حاصل از تحلیل عاملی در کل حجم نمونه

نام عامل	شاخص‌های مرتبط با عامل	همبستگی عامل
دسترسی مناسب و سهولت حرکت	کیفیت حمل و نقل عمومی و پوشش دادن ارتباط بین محلی	.714
	دسترسی به فضاهای خدماتی شامل کلانتری، درمانی، آموزشی و غیره	.821
	دسترسی به تجاری در سطح محلی برای خرید روزمره	.649
	راحتی پیاده و کیفیت مسیرهای پیاده	.567
	طراحی مناسب پیاده رو برای معلولین	.484
محیط زیست و بستر طبیعی	وجود فرم‌های ساختمانی متنوع و عدم یکنواختی در محله	.612
	وجود ساختمان‌هایی یا فضاهایی با معماری‌های خاص و طراحی ویژه	.827
	کیفیت بهداشت محله	.821
سرزندگی فضاهای عمومی محله	کیفیت آب و هوای محیط	.831
	وجود کاربری‌هایی با ارائه عملکردهای مورد نیاز محله و اختلاط کاربری	.634
	رضایت از امنیت محله و عدم وجود بزهکاری	.626
	میزان کارایی فضاهای عمومی در محله	.769
	حس مرکزیت و وجود مرکز محله به عنوان کانون تجمع و	.516

<sup>1</sup> Rotated Component Matrix

	تحرك و سرزندگی	
.873	رضایت از هم محلی‌ها و حس وابستگی به محله	تعاملات و تعلقات اجتماعی
.524	میزان تمایل به تغییر محل سکونت	
.532	کیفیت ارتباط با شورای شهر یا شورای محله	
.847	میزان ارتباط ساکنین و همفکری آنها در امور مختلف	
.750	میزان تثبیت تصویر ذهنی از خیابان‌ها و نشانه‌ها و حوزه‌های فعالیتی	خوانایی محیط
.610	امکان تشخیص آدرس برای غریبه‌ها	
.756	قابل استفاده بودن فضای‌های عمومی محله برای همه اقشار	
.671	میزان بلوک‌های مسکونی بزرگ و غیر قابل نفوذ	نفوذ پذیری
.850	سهولت حرکت و دسترسی آسان از محلی به محل دیگر	

مأخذ: نگارندگان

### ۵-۳- مقایسه میزان تأثیرات عوامل در رضایتمندی با استفاده از رگرسیون: در این

مرحله با استفاده از روش تحلیل رگرسیونی چند متغیره و خلاصه کردن متغیرهای مستقل همانطور که در جدول ۵ ملاحظه می‌کنید؛ از عوامل منتج از تحلیل عاملی و رضایتمندی کلی محله به عنوان متغیر مستقل ۶ مدل اصلی بوجود آمده است که با توجه به میزان ضریب تعیین تعدیل شده<sup>۱</sup>، مدل ششم با ضریب تعیین تعدیل شده ۰,۷۷۴ انتخاب شده است.

جدول ۵- خلاصه تحلیل مدل جهت تخمین ارتباط عوامل کیفیت محیطی با سطح رضایتمندی از محله

Model	R Square	F	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate	Durbin-watson
۶	.۷۰۵	۲۶,۶۸۸	.۷۷۴	.۱۷۴	۲,۵۲۴

مأخذ: نگارندگان

این مدل ۷۷ درصد از تغییرات میزان رضایتمندی از محله را توضیح می‌دهد که بالاترین درصد را در بین مدل‌ها دارا می‌باشد و نشان از تأثیر بالای شاخص‌های کیفیت

<sup>۱</sup> Adjusted R Square

محیطی در رضایتمندی کلی از محله را داراست. همچنین میزان خطای معیار تخمین آن کمتر از سایر مدل هاست. (۰,۱۷۴). باید متذکر شد که آماره دوربین واتسون در این مدل مناسب و خطر خود همبستگی بین داده‌ها وجود ندارد. برای تعیین فرمولی مناسب برای تأثیر عوامل مدل ۶ را مورد ارزیابی قرار می‌دهیم.

جدول ۶- اهمیت عوامل دخیل در رضایتمندی کلی از محله مسکونی

رتبته اهمیت	Variables & constant		Un standardized coefficients		standardized coefficients	t	Sig.
			B	Std. Error	Beta		
	ضریب ثابت		2.616	.046		46.605	.000
۱	دسترسی مناسب و سهولت حرکت	عامل ۱	.308	.046	.362	5.475	.000
۲	محیط زیست و بستر طبیعی	عامل ۲	.171	.046	.201	3.037	.002
۳	سرزندگی فضاهای عمومی محله	عامل ۴	.079	.046	.093	1.411	.003
۴	تعاملات و تعلقات اجتماعی	عامل ۶	.036	.046	.043	1.153	.002
۵	خوانایی محیط محله	عامل ۵	.065	.046	.076	.646	.001
۶	نفوذ پذیری	عامل ۳	.107	.046	.126	1.904	.006

مأخذ: نگارندگان

در تمامی موارد Sig برابر با صفر و نشان از سطح اطمینان صد درصد را دارد. همچنین علائم تمامی موارد مثبت و هم جهت هستند یعنی با افزایش هر عامل در صورتی که عوامل دیگر ثابت باشند رضایت کلی از محله نیز افزایش می‌یابد. ضرایب بتا مشخص کننده میزان اهمیت هر یک از عوامل مورد نظر در تغییر میزان رضایتمندی کلی از زندگی در محله است. هر چه میزان این ضریب بالاتر باشد آن عامل در داوری ذهنی ساکنین نسبت به رضایتمندی کلی از محله نقش بیشتری دارد. و همچنین فرمول ذیل می‌توان ترتیب اهمیت عوامل دخیل در رضایتمندی کلی از محله مسکونی را مشاهده نمود.

رابطه ۲- فرمول رگرسیون متشکل از پدیده اصلی به عنوان متغیر وابسته و عوامل به عنوان متغیرهای مستقل:

$$Y = 0.362 X_1 + 0.201 X_2 + 0.126 X_3 + 0.093 X_4 + 0.076 X_5 + 0.043 X_6$$

$X_1$ = دسترسی مناسب و سهولت حرکت	$X_2$ = میزان رضایتمندی کلی از محله
$X_3$ = نفوذ پذیری	$X_4$ = محیط زیست و بستر طبیعی
$X_5$ = خوانایی محیط محله	$X_6$ = سرزندگی فضاهای عمومی محله
	$X_6$ = تعاملات و تعلقات اجتماعی

### ۵- نتیجه گیری و پیشنهادها:

برای اینکه بتوانیم محیط شهرهای بهبود بخشیم به ترتیبی که آمال و نیازهای واقعی مردم را برآورده سازد، مستلزم سنجش رضایتمندی و ارزیابی مستقیم خواسته‌های مردم هستیم. هدف از این پژوهش ارزیابی محیط‌های مسکونی جدید بود که در پاسخ به بحرانهای موجود در کلان شهرها ساخته می‌شوند است که با استفاده از شاخص‌های کیفیت محیطی از طریق تحلیل نظرات ساکنین در مورد محیط زندگی آنها مورد بررسی قرار گرفت. جهت دستیابی به عوامل مد نظر ساکنان پردیس ابتدا ۲۵ شاخص از مبانی نظری و مباحث تئوریک استخراج گردیده. از روش تحلیل عاملی برای تعیین عوامل مؤثر در رضایتمندی از کیفیت محیطی استفاده شد که در نهایت به ۶ عامل خلاصه شدند. عامل هویت از لیست عوامل تأثیرگذار کیفیت محیطی حذف شده. گمان می‌رود با توجه به جدید بودن شهر پردیس، ریشه‌های هویتی هنوز در محلات شکل نگرفته است.

همچنین یافته‌های پژوهش نشان می‌دهد رضایتمندی کلی از محلات در شهر پردیس ۲،۵۳ است. می‌توان گفت که مردم محله از شرایط موجود کیفیت محیطی در محلات تقریباً ناراضی هستند. کمترین امتیازها مربوط شرایط پیاده و همچنین امنیت محلات است. همچنین اهمیت هر عامل در تعیین سطح رضایتمندی ساکنان از رگرسیون استفاده شد. از نتایج تحلیل‌های مطرح شده به تفاوت‌ها و تشابه‌هایی دست یافتیم که علت رضایتمندی یا آزدگی ساکنان را از هر کدام از عوامل را با فرمول رگرسیون مشخص می‌نماید. با افزایش کیفیت هر کدام از عوامل رضایتمندی نیز با مقدار مشخصی افزایش می‌یابد. بنابراین کیفیت محیطی در محلات، ارتباط مستقیمی با رضایتمندی محیط زندگی محله دارند. عامل دسترسی مناسب و حرکت بیشترین و عامل تعاملات و تعلقات، کمترین تأثیر را در میزان رضایتمندی کلی از محله دارند. به طور کلی می‌توان گفت با وجود توان‌های طبیعی و زیست

محیطی مطلوب محیط، شهر پردیس از کیفیت مناسبی جهت سکونت و زندگی برخوردار نبوده و نتوانسته در فراهم آوردن رضایت ساکنین از کیفیت محیط موفقیت چندانی کسب کند. با اینکه شهر پردیس شهر جدیدی است و دارای طرح‌های آماده سازی از پیش تهیه شده می‌باشد باز هم از لحاظ کیفیت محیط دارای اشکالات بسیار است و طرح‌ها کارایی لازم را ندارد. اما با توجه به پتانسیل‌ها و نقاط قوت شهر پردیس با مطالعه نیازها و انتظارات ساکنین از محیط شهر پردیس می‌توان جهت ارتقا کیفیت محیطی و زندگی ساکنین راهکارهایی ارائه نمود. راهکارها و پیشنهادهای منتج از یافته‌های پژوهش عبارتند از:

- با توجه به اهمیت عامل دسترسی مناسب و حرکت و محیط زیست و بستر طبیعی؛ استفاده از توان بالقوه‌ی طبیعت موجود شهر پردیس و نزدیک کردن ارتباط میان ساکنین و طبیعت با ایجاد ارتباط فیزیکی بین محدوده ساخته شده و محیط طبیعی اطراف با اولویت بر حفظ مناظر و اکوسیستم‌های موجود پیشنهاد می‌گردد.
- ارائه طرح و راهکار بهینه جهت برطرف نمودن نیازها و ضعف‌ها که سبب آزدگی و عدم رضایت ساکنین، مانند ارتقا امنیت و همبستگی اجتماعی و افزایش تعلق ساکنین از طریق مشارکت آنها در طرح‌های جزئی و کلی توسط تأسیس شورایی‌ها در هر محل
- توجه بیشتر به خواست‌ها و نیازهای عابر پیاده در محل و نزدیک‌تر کردن دسترسی به کاربری‌های مورد نیاز ساکنین از طریق ارائه‌ی عملکردهای مختلط و انعطاف پذیر محیط
- ارتقا حس امنیت ساکنین به محیط محلات پردیس با برنامه‌ریزی و طراحی محیط‌های امن شهری با توجه به الگوهای رفتار شهروندی و بهبود کیفیت محیطی محلات، تبیین ویژگیها و اثرات مترتب بر نقش کالبدی محلات بر کاهش جرایم شهری و یا کاستن از وقوع جرم
- جهت کارایی بهتر طرح‌ها، به جای برنامه‌ریزی عجولانه و فاقد کیفیت در محل‌ها و فازهایی که قرار است بعدها در طرح‌های توسعه به شهر پردیس اضافه شود، از عواملی تأثیرگذار در کیفیت محیط محلات فازهای ساخته شده جهت ارتقا روند برنامه‌ریزی و بهبود کیفیت محیط‌های در حال ساخت و پذیرش جمعیت بهره‌گیری شود. تا محیطی مطلوبتر مطابق با خواست و پیشبینی عوامل رضایتمندی ساکنان جدید ارائه گردد.



## ۶- منابع و مآخذ:

- ۱- ابراهیم زاده، ع، م قرخلو، و م شهریاری. "تحلیلی بر نقش شهر جدید پردیس در تمرکززدایی از مادرشهر تهران." جغرافیا و توسعه، ۱۳۸۶: ۲۷-۴۶.
- ۲- بحرینی، ح. مکنون، ر. ۱۳۸۰. توسعه شهری پایدار فکر تا عمل. نشریه محیط شناسی. ۲۷(۲۷): ۵۲.
- ۳- بحرینی، سید حسین و طبیبیان، منوچهر. ۱۳۷۷. مدل ارزیابی کیفیت محیطی زیست شهری. محیط شناسی، سال ۲۴، شماره ۲۱ و ۲۲. دانشگاه تهران: دانشکده محیط زیست، ۴۱-۵۶.
- ۴- دیزخلیلی، ن. ۱۳۸۵. ارتقای کیفیت محیط شهری در مرکز تاریخی شهرها با استفاده از رویکرد برنامه‌ریزی طراحی - محور. "پایان نامه کارشناسی ارشد شهرسازی. تهران: دانشگاه تهران: ۴۵.
- ۵- رفیعیان، م. صالحی، ف. ۱۳۸۹. تقوایی، ع. سنجش کیفیت محیط سکونت در شهرک اکباتان تهران. نشریه دانشگاه تربیت مدرس علوم انسانی- برنامه‌ریزی و آمایش فضا. ۱۴(۴): ۶۷.
- ۶- شهابیان، پویان. سعید پور، سمیرا. پیرایه گر، میلاد. سنجش رضایتمندی سکونتی ساکنان محله منظریه و ساکنان محله خواهر امام در شهر رشت. فصلنامه آمایش محیط. ۲۴(۷): ۴۱-۶۲.
- ۷- شهابیان، پویان. اسدی، ریحانه. میزان تحقق اصول عملکردی توسعه مبتنی بر حمل و نقل همگانی مطالعه موردی: مجتمع ایستگاهی شهرک اکباتان. فصلنامه آمایش محیط. ۳۶(۱۰): ۱۳۳-۱۵۶.
- ۸- صالحی، ا. ۱۳۸۷. ارتقای کیفیت محیط سکونت در مجتمع‌های بلند مرتبه و ارائه راهکار مناسب نمونه موردی شهرک اکباتان. پایان نامه کارشناسی ارشد شهرسازی. دانشگاه تربیت مدرس: ۶۸-۷۰.
- ۹- طبیبیان، م. ۱۳۷۸. تعیین شاخص‌های پایداری و نماد آن در محیط زیست. محیط شناسی. ۲۴(۲۵): ۷.
- ۱۰- کلانتری، خ. ۱۳۸۵. پردازش و تحلیل داده‌ها در تحقیقات اجتماعی و اقتصادی با استفاده از نرم افزار SPSS. تهران: انتشارات شریف، چاپ دوم: ۲۸۴.
- ۱۱- لینچ، ک. ۱۳۷۶. تئوری شکل خوب شهر. ترجمه حسین بحرینی. تهران: دانشگاه تهران: ۱۶.

- ۱۲- مازلو، ا. ۱۳۷۵. انگیزش و شخصیت. ترجمه احمد رضوانی. مشهد: چاپ چهارم، آستان قدس رضوی، معاونت فرهنگی چاپ و انتشارات: ۲۰-۸۸.
- ۱۳- محمدی، ج. حسینی خواه، حسین. محمدی دوست، سلیمان. ۱۳۹۵. سنجش میزان رضایت از کیفیت زندگی در نواحی شهری با استفاده از تکنیک روش تشابه به گزینه ایده آل فازی. فصلنامه آمایش محیط. ۳۵(۹): ۱-۲۲.
- ۱۴- محمدی، س. ۱۳۸۸. ارزیابی توسعه پایدار محله‌ای با تأکید بر کیفیت محیطی. پایان نامه کارشناسی ارشد شهرسازی. تهران. دانشگاه هنرهای زیبای تهران: ۳۴.
- 15- Abolina, K. Zilans, A. 2002. Evaluation of urban sustainability in specific sectors in Latvia. In: Environment, Development and Sustainability. Netherlands: 299-314.
- 16- Bentley, I. Alcock, A. Murrain, P. McGlynn, S. Smith, G. 1985. Responsive Environments: A Manual for Designers. London: The Architectural Press.
- 17- Bonaiuto, M., Fornara, F., & Bonnes, M. 2004. Indexes of perceived residential environment quality and neighborhood attachment in urban environments: a confirmation study on the city of Rome. In: Landscape and Urban Planning: 41-52.
- 18- Bramley, G. Dempsey, N. Power, S. Brown, C. Watkins, D. 2009. Social sustainability and urban form: evidence from five British cities. In: Environment and Planning A, V: 41: 2125 - 2142
- 19- Choguill, C. L. (2008). Developing sustainable neighborhoods. In: Habitat International 32 (2008) 41-48
- 20- Greene, S. 1992. Cityshape. JAPA. 58(2): 177-189
- 21- Haughton, G. and Hunter, C. 1994. Sustainable Cities, London: Jessica Kingsley.
- 22- Howell, M. 2005. Neighborhood sustainability workshop, summary report. In: beaconpathway.co.nz
- 23- Ierne Van Kamp et al. 2003. Urban environment quality and human well-being towards a conceptual framework and demarcation of concept; a literature study. Landscape and Urban planning. 65, 5-18
- 24- Jacobs, J. 1961, The Death and Life of Great American Cities. Random House, New York

- 25- Kowaltowski D.C.C.K, da Silva V.G, Pina S.A.M.G, Labaki L.C, Ruschel R.C, Moreira D.dC. (2006) Quality of life and sustainability issues as seen by the population of low-income housing in the region of Campinas, Brazil. In: Habitat International 30 (2006) 1100–1114.
- 26- Lynch, K. 1981. A Theory of Good City Form, Cambridge, Mass: MIT Press.
- 27- Marans R.W. 2003. Understanding environmental quality through quality of life studies: the 2001 DAS and its use of subjective and objective indicators. In: Landscape and Urban Planning:73–83.
- 28- Olewiler, N.2006. Environmental sustainability for urban areas: The role of natural capital indicators. In: Cities, Vol. 23, No. 3:184–195
- 29- Southworth, M. 1989. Theory and practice of contemporary urban design: a review of urban design plans in the United States. TPR. Vol. 60.No. 4
- 30- Tibbalds, F.2001.Making People-friendly Towns. London: Spon Press
- 31- Vanpoll, R.1997 .the perceived quality of the urban residential environment a multi-attribute evaluation.” thesis to obtain doctorate in mathematics & Natural science. University of Groningen: Westrom Drukkerij, Roermond:1-22