



## بررسی تامین مسکن شهری در قالب برنامه ریزی محله محور (مطالعه موردی: شهر اراک)

تاریخ دریافت مقاله: ۱۴۰۲/۰۷/۰۶ | تاریخ پذیرش مقاله: ۱۴۰۲/۰۸/۲۵

محمد نجفی

دانشجوی دکتری رشته جغرافیا و برنامه ریزی شهری، دانشگاه آزاد اسلامی، واحد ملایر، ایران.  
mohammadn47@yahoo.com

عباس ملک حسینی

استاد گروه جغرافیا و برنامه ریزی شهری، دانشگاه آزاد اسلامی، واحد ملایر، ایران.  
malekhoseini@yahoo.com (نویسنده مسئول)

مجید شمس

گروه جغرافیا و برنامه ریزی شهری، دانشگاه آزاد اسلامی، واحد ملایر، ایران.  
fazelman362@yahoo.com

### چکیده

تامین مسکن در قالب برنامه ریزی محله محوری، شهروندمداری، قانون مداری بیش از هر زمان دیگری مورد توجه می‌باشد. در مقیاس کلان مینا قرار دادن برنامه ریزی و مدیریت از واحدهای خرد شهری نتایج بهتر و ملموس تر و به مراتب قابل ارائه و قابل درک تری را در بهبود و ارتقاء کیفیت زندگی شهروندان اراک خواهد داشت. هدف پژوهش، بررسی تامین مسکن شهری در قالب برنامه ریزی محله محور شهر اراک بوده است. روش تحقیق به صورت توصیفی - تحلیلی و داده‌ها به روش اسنادی و میدانی (پرسشنامه) جمع‌آوری شده است. جامعه آماری پژوهش ۳۸۴ نفر از شهروندان و ۱۰ نفر از متخصصان، کارشناسان امور شهری و اساتید دانشگاه مرتبط در زمینه موضوع بود که به روش نمونه گیری تصادفی به صورت ساده انتخاب شدند. به منظور تعیین روایی، پرسشنامه در اختیار اساتید و کارشناسان قرار گرفت و برخی گویه‌ها با نظر ایشان اصلاح و روایی محتوایی آن تأیید گردید. پایایی ابزار تحقیق، (پرسشنامه) با نرم‌افزار SPSS مورد ارزیابی قرار گرفت و آزمون آلفای کرونباخ معادل ۰/۸۹۶ به دست آمد؛ این مقدار برای ابزار تحقیق مناسب است. تجزیه و تحلیل داده‌ها با استفاده از فرآیند تحلیل عاملی انجام گرفت. بر اساس روش روش تحلیل، ابعاد کالبدی- زیرساختی با ضریب، سیستم حمل و نقل، مسکن ایمن، زیست محیطی، مدیریت، اجتماع محلی، شناسایی و مکان یابی و دسترسی به ترتیب، (۲۸/۹۵)، (۶/۱۶)، (۷/۳۴)، (۵/۲۹)، (۶/۸۳)، (۶/۸۳)، (۵/۱۴) و (۵/۹۳) درصد از واریانس را تبیین می‌کند.

واژگان کلیدی: مسکن، محله، محله محور، تحلیل عاملی، اراک

## مقدمه

به اهداف بلندمدت توسعه خود ناکام بگذارد؛ بنابراین برنامه ریزی مسکن برای بهبود وضعیت اقشار کم درآمد شهری به منظور افزایش کیفیت زندگی و رفاه خانوارها بسیار حیاتی است. امروزه محله محوری جایگاه و اهمیت ویژه در سیاستگذاری و برنامه ریزی و توسعه فرهنگی و اجتماعی شهر پیدا کرده است که ریشه در انتقادهای فراوان به رویکرد توسعه کالبدی و فیزیکی شهر دارد.

شهر اراک با جمعیت ۵۲۰۹۴۴ نفر مرکز استان و شهر اول استان مرکزی از طبقات اجتماعی ساکنین مختلف تشکیل شده است. گرایش شدید جمعیتی به سکونت در شهر اراک باعث شده شدت بخشیدن به میزان آسیب رسانی به گروههای درآمدی پایین جامعه تاثیرگذار بوده است، به طوریکه این میزان در بخش مسکن گروههای مذکور کاملا مشاهده می‌شود. بنابراین با توجه به افزایش جمعیت مشکل مسکن بسیار محسوس بوده و بررسی مسکن مطلوب در این شهر ضروری می‌باشد.

اغلب پروژههای مسکن در مناطق شهر اراک نسبت به مکان‌یابی و خدمات زیربنایی دارای ضعف‌های هستند : تامین خدمات زیربنایی و روبنایی مسکن در مناطق شهر اراک به دلیل مکان‌یابی‌های ضعیف مشکلاتی را ایجاد کرده‌اند که تکمیل آنها زمان‌بر است.

رویکرد کالبدی و فیزیکی در برنامه ریزی شهری ویژگی‌هایی دارد که سه ویژگی جدایی و فاصله زیاد محل کار از محل سکونت، تقدم اتومبیل بر انسان و فاصله دسترسی به مغازه‌ها، فروشگاه‌ها و خدمات عمومی از محل سکونت اهم آن محسوب می‌شوند. در نگاه توسعه کالبدی شهر به عناصری نظیر همبستگی اجتماعی، احساس تعلق، صمیمیت، روابط یاریگرانه، حفظ خاطرات و میراث فرهنگی شهر و تسهیل دسترسی به خدمات عمومی وقعی گذاشته نمی‌شود، به طوری که همه چیز در آن به مناسبات عقل اقتصادی و محاسبه عقلانی تقلیل می‌یابد نتیجه چنین توسعه ای به احساس بیگانگی، دلزدگی، سرخوردگی، بی تفاوتی، بی هویتی، فردگرایی خودخواهانه و یا رفتارهای پرخاشجویانه در میان شهرنشینان دامن می‌زند. این رویکرد شهر را بسان یک جسم می‌بیند و جان و روح شهر را نادیده می‌انگارد.

محله محوری، شهروندمداری، قانون مداری بیش از هر زمان دیگری مورد توجه می‌باشد. در مقیاس کلان مینا قرار دادن برنامه ریزی و مدیریت از واحدهای خرد شهری نتایج بهتر و ملموس تر و به مراتب قابل ارائه و قابل درک تری را در بهبود و ارتقاء کیفیت زندگی شهروندان اراک خواهد داشت. در نتیجه اهمیت مطالعه و

رشد روزافزون شهرنشینی، مشکلات شهری بیش از هر زمان دیگری در شهرهای نمود یافته است. این مشکلات با تاثیرگذاری بر همه‌ی جنبه‌های شهرنشینی، روابط منطقی زندگی شهرنشینی، روابط منطقی زندگی شهرنشینی را نابسامان کرده، کیفیت کلی و قابلیت زندگی در آنها را به شدت کاهش داده و زمینه ناپایداری در آنها را فراهم کرده است (جعفری و شری زاده، ۱۳۹۷: ۶۸) در این میان، تهیه مسکن مناسب برای ساکنین در محلات مختلف همواره یکی از چالش‌های اصلی بوده است. (Bocarejo et al., 2017 : 5122) مسکن از مولفه‌های اساسی اجتماعی است که کیفیت زندگی و رفاه شهروندان هر ملتی را تعریف می‌کند Chan and (Adabre, 2019: 2)

کمبود مسکن نه تنها رفاه بسیاری از شهروندان را در میان همه گروههای درآمدی کاهش می‌دهد، بلکه سبب کاهش تحرک نیروی کار و تهدید تداوم رشد اقتصادی می‌شود (Hansson, 2017: 470) رویکرد محله گرایی به عنوان نوش دارویی برای مقابله با گسست کالبدی شهرها و افت کیفیت اجتماعی محیط‌های شهری معاصر مطرح شده است در بافتهای یکنواخت و خالی از هویت و تمایزات مکانی شکل گرفته است (دینانی، ۱۳۸۹: ۴۲) بدون تردید محله به عنوان یکی از عرصه‌های فضاهای شهری قابلیت تولید بستر مناسب جهت شکل گیری تعاملات اجتماعی را دارا می‌باشد. محله تبلور کالبدی اجتماع و مرزهای آن تبلور حریمها و قلمروهاست، توجه به بعد اجتماعی محله، قلمروهای اجتماعی و غیر کالبدی و ایجاد عناصر کالبدی که بتوانند مرزهای قلمروی اجتماعی را هر چه بیشتر مهیا سازد، می‌تواند به سازماندهی بیشتر کنش‌های متقابل و تعاملات اجتماعی منجر شود احیای مراکز محله ای با هویت از نیازهای اجتماعی یک شهر است و برای جذب مردم به فضای اجتماعی محله باید شاخص‌های امنیتی، دسترسی، نظارت و برگزاری مراسم مذهبی ملی و باستانی با ماهیت جمعی در فضاهای عمومی در کنار احداث فرهنگ سراها، کافی شاپ‌ها و کافی نتها را دارا باشد (جعفری و قنبران، ۱۳۹۱: ۲۸).

بسیاری از خانوارهای کم درآمد شهری در تهیه مسکن مناسب برای خود ناتوانی خود را به اشکال مختلف بی مسکنی، بدمسکنی، حاشیه نشینی و ایجاد منظره‌های بدقواره شهری در اطراف شهرهای نشان می‌دهد. این امر می‌تواند رفاه رفاه خاوندانهای شهری را به صورت محسوسی کاهش دهد و جامعه را در رسیدن

سیاستمداران مسأله اصلی را ساختارهای اجتماعی و سیاسی و قوانین و مقرراتی ارزیابی می‌کنند که زندگی جمعی شهروندان را سامان می‌دهد. اقتصاددانان برنامه‌ریزی سرمایه‌گذاری و استفاده بهینه از استعدادهای اقتصادی جامعه را هدف مطالعه خود قرار می‌دهند. همان گونه که ملاحظه می‌شود، همه جا سخن از دیدگاه مختلف و یک سویه است که البته همگی قابل احترامند ولی جامع نیستند. اما، شهرساز (مهندس یا معمار) تعریفی جامع از شهر بیان می‌کند. از دید شهرساز، شهر همواره خود را با افرادی که در آن زندگی می‌کنند، تطبیق می‌دهد و ساکنان شهر، آن را تغییر می‌دهند. این انطباق و رابطه متقابل در حال انجام یافتن و شکل گرفتن دائمی است. از مجموعه علوم یاد شده، شهرسازی یا به تعریف دیگر، علمی که ساماندهی شهر یا ساماندهی توده‌های مستقر در قطعه‌ای از زمین را به عهده دارد، (که از آن در زبانهای مختلف Town Planing و Stadtebau و غیره تعبیر می‌شود) تولید می‌یابد. به این طریق شهرسازی چهره سه‌گانه علم، تکنولوژی و هنر را به خود می‌گیرد: علم؛ زیرا مطالعه پدیده‌های طبیعی و انسانی برای کشف قوانین مورد نیاز جهت هدایت ما برای تحقق ما را به عهده دارد. تکنولوژی؛ از این جهت که پیشرفتهای بدست آمده در علم، کاربردی جهت پاسخگویی به نیازهای بسیار متنوع زندگی داشته باشد. هنر؛ بدین سبب که همواره از احساسات بشری استفاده می‌کند و به زیبایی و هماهنگی و همسازی توجه دارد، و با تلاش برای خلق جذابیت‌های محیطی در زندگی روزمره، به آسایش دست می‌یابد و روح و نشاط را کشف می‌نماید. (ریاضی، ۱۳۹۲)

#### محله

محله، واژه‌ای تازه در ادبیات شهرسازی جهان و خصوصاً ایران نیست. شکل اولیه‌ی این مفهوم را در قرن‌ها پیش و از زمانی که اولین حکومت‌های مرکزی ایران شکل گرفتند به صورت کهن دژها و شارسنانه‌ها میتوان یافت. (حسینی و سلطانی، ۱۳۹۸: ۱۶) در اکثر مطالعات و تحقیقات تاریخی، دوران مختلف تاریخ شهرنشینی در ایران به دو قسمت، قبل و بعد از اسلام تقسیم شده است. مفهوم محله در شهرنشینی قبل از اسلام وجود داشته و عوامل اجتماعی-اقتصادی به ویژه طبقات مختلف اجتماعی، به طور عمده تعیین کننده‌ی مرزبندی محله‌های مسکونی بوده است بعد از ورود اسلام به ایران نیز تا دوره‌ی پهلوی اول، مفهوم محله به عنوان یکی از عناصر اصلی ساختار شهرهای ایران استمرار یافته

ارزیابی تامین مسکن شهری در قالب برنامه ریزی محله محور در این پژوهش، ضرورت انجام این تحقیق را دوچندان می‌کند. در همین راستا هدف مطالعه حاضر با در نظر گرفتن موارد فوق، بررسی و تبیین تامین مسکن مورد نیاز شهر اراک در قالب برنامه ریزی محله محور و توسعه محلات در این شهر را با اولویت برخوردار کردن هر محله از خدمات زیربنایی و روبنایی، می‌باشد.

#### مبانی نظری

##### مسکن

مسکن مسئله‌ای مهم در ایجاد جامعه‌ای سالم می‌باشد (Liu, 2010). مسکن مناسب نتایج مثبتی از جمله سلامت جسمی و روانی، روابط پایدار خانوادگی و دسترسی پایدار به اشتغال را به دنبال دارد (Berry, 2012). مسکن سهم وسیعی از کل اقتصاد را تشکیل می‌دهد (Liu, 2010) چراکه در بسیاری از کشورها سهم ویژه‌ای از میانگین درآمد را در بر می‌گیرد بنابراین تغییر در قیمت مسکن، تاثیر مهمی بر استانداردهای زندگی دارد از سوی دیگر مسکن امتیاز ویژه‌ای در ایجاد فرصت‌های جدید برای تولید درآمد جدید خانواده‌ها دارد، زمانی که سکونت‌گاه مجهز به برق، آب، فاضلاب و جمع‌آوری زباله باشد، مسکن به سادگی مکانی برای کارهای مختلف از قبیل مغازه‌های کوچک یا ویتترین‌های فروشندگی برای همه انواع کسب و کار از جمله فعالیت‌های تعمیرکاری تا فعالیت‌های فرعی دیگر می‌شود (Bredenoord & van Lindert, 2010) ، به نقل از سمیه خداویسی، ۱۳۹۳).

مسکن مناسب به عنوان نیاز اساسی انسان، امری پذیرفته شده می‌باشد. حق مسکن به‌طور کلی شامل مشخصه‌هایی از جمله حق مسکن مناسب، حق مسکن مقرون به‌صرفه، حق انتخاب مسکن می‌شود (Yung & Lee, 2013).

##### شهر

بسیاری از پژوهشگران علوم گوناگون، تعریف‌هایی متفاوتی از شهر ارائه داده‌اند؛ مثلاً جغرافی‌دانان پدیده تمرکز اقوام و تجمع آنان را بیشتر با ملاحظه شرایط محیطی مجاور و مقتضیات زمینی که شهر در آن پا می‌گیرد، ارزیابی می‌کنند. آنها این مطالعه را بیشتر به تقسیم‌بندی زمینهای تحت ساخت و ساز، و زمینهای آزاد اختصاص می‌دهند و کمتر به جنبه‌های شهری آن توجه می‌کنند. جامعه‌شناسان به روابط انسانی میان شهروندان توجه نشان می‌دهند و حقوق‌دانان و

بر حسب این عامل، هر محله نام معینی به خود می‌گیرد. (عبدالهی و همکاران، ۱۳۹۸).

#### ب) محله از دیدگاه علوم اجتماعی

از نظر دسته ای از اندیشمندان حوزه علوم اجتماعی، محله به حوزه کوچک مسکونی و ساکنان چنین حوزه ای؛ روابطی که میان ساکنان وجود دارد یا واقعیت و کیفیت نزدیکی آنان با یکدیگر، دلالت دارد. کاربرد علمی این اصطلاح در حوزه اجتماعی تا حد زیادی متأثر چارلز هورتون کولی بود که بر روابط گروه اختیاری نخستین و حضورشان در محله تاکید می‌کرد. کولی در تعریف محله بر اهمیت نقش گروه‌های اولیه تاکید ورزید. این گروه‌ها شامل خانواده و گروه‌های بازی کودکان در محله بود. او هشدار می‌دهد که صمیمیت در محله‌ها به وسیله رشد شبکه پیچیده ای از تماس‌ها و روش‌های جدید ارتباطی از بین رفته است. در شهرهای امروزی شیوه زندگی آپارتمان نشینی به شدت کانون‌های خانوادگی و محله ای را دچار آسیب کرده است. (معماریان و صمدی، ۱۳۹۹).

#### ج) محله از دیدگاه جغرافیایی شهری و اجتماعی

در تعبیر جغرافیایی، مفهوم محله ضمن دارا بودن مکان معین، به اجتماعی اطلاق می‌گردد که در چنین فضایی سکونت دارند و از برخورد‌های فراوان با یکدیگر بهره مند می‌شوند. ماهیت محله از این دیدگاه فرصتی برای مردم فراهم می‌آورد تا با یکدیگر دیدار کنند، در گذران زندگی روزمره شرکت کنند و در تلاش به منظور غلبه بر مشکلات شان به همکاری بپردازند. (فداکارمضانی و امیرداد، ۱۳۹۶)

#### د) محله از منظر برنامه ریزی شهری

از منظر برنامه ریزی شهری، محله را می‌توان به صورت بخش قابل شناسایی از محدوده شهری و یا محدوده ای ترکیبی از کاربری‌های تامین کننده نیازهای ساکنان در ساختار شهر تعریف کرد. (کوان، ۱۳۸۹، ۴۲۵) بررسی‌های رانز و شریکل در سال ۱۹۴۶ نشان داد که تاریخ تفکر درباره‌ی واحد همسایگی یا واحدهای محله محور به حدود سال ۷۹۳ میلادی در کیوتوی ژاپن می‌رسد. ممفورد در سال ۱۹۶۱ به نقل از تورس مور در کتاب اتوپیا در سال ۱۵۱۶ می‌نویسد: هر آرمان شهری به چهار بخش تقسیم می‌شود، اما سازمان محلی صمیمی تر یا خودمآبی تری که محله نامیده می‌شود، مبتنی بر خانواده شکل می‌گیرد و پایه کل تقسیمات شهری، محله است. در ادامه هاوارد نظریه باغ

است و اگرچه همبستگی و یکپارچگی اجتماعی در جامعه‌ی شهری ضعیف شده بود، در مقیاس محلات شهری روابط اجتماعی قوی بین ساکنان وجود داشته است. به لحاظ کالبدی، با توجه به آنکه شهرهای ایران، هر یک تاریخ و هویت خاص خود را دارند محلات به صورتهای متفاوتی شکل گرفته اند و نماد و نشانه ای برای شهر خود بودند (هاشمی و فشارکی، ۱۳۹۷: ۲۸).

#### محله در دیدگاه‌های مختلف

محله مفهوم ثابت و ایستایی در مباحث شهرشناسی جغرافیایی و سایر علوم از جمله برنامه ریزی شهری، علوم اجتماعی و علوم سیاسی در قرن گذشته نداشته است. در زمان حاضر نیز این مفهوم دچار تغییرات اساسی شده است، به گونه ای که پیرامون مفهوم و ابعاد آن مباحث فراوانی وجود دارد. در واقع در هر یک از حوزه‌های علمی از زاویه دید خاص آن تعریف شده است. (ویلیامز، 1985، 30). بررسی اولیه تعاریف ارائه شده درباره‌ی این مفهوم، نشان از برخی تفاوت‌های آشکار در اینکه محله به طور مطلق چیست دارد. بسیاری از پژوهشگران چشم اندازی کاملاً بوم شناختی را از محله ارائه داده اند (پناهی و همکاران، ۱۳۹۰). لذا برداشت‌ها و نگرش‌هایی که ناظر به مفهوم محله است بر روند مفهوم محله است بر روند، فرایند سرشت و سرنوشت شکل گیری و شکل دهی به محله در جامعه تاثیر به سزایی دارند. در ادامه به توصیف این مفهوم در حوزه‌های علمی مختلف پرداخته می‌شود.

#### الف) محله از دیدگاه جامعه شناسی شهری

از لحاظ جامعه شناسی شهری، محله‌های شهری به مفهوم واحدهای اجتماعی حقیقی هستند که تا حدی به صورت اتفاقی و ناخودآگاه به وجود آمده اند و با گذشت زمان توانسته اند شکل و قالب ثابت و پایداری به خود بگیرند و حریم معینی برای خود تعریف کنند. در حقیقت این محله‌ها از مجموعه افرادی با ویژگی‌های اجتماعی، فرهنگی، مذهبی و به خصوص اقتصادی مشابه تشکیل می‌شود که به واسطه نوعی همبستگی و روابط متقابل جمعی به وجود می‌آیند. بر این اساس ویژگی هر محله بر حسب مورد و مختصات اجتماعی، آن را از سایر محله‌ها متمایز می‌سازد. به این ترتیب در بیستر شهرهای دوران گذشته از جمله شهرهای ایرانی، بخش‌ها و محیط‌های مشخصی پدید آمده اند که دارای نام معین و خصوصیات اجتماعی معین هستند. این نوع محله بندی گاه منطبق بر تقسیم بندی جغرافیایی شهر است و

شهر را در سال ۱۸۹۸ مطرح کرد. از نظر شهرگرایان جدید، محله از عناصر اصلی سازماندهی در شهرسازی است. آندرس دوانی و الیزابت پلاتزیربرک محله را محدوده ای شهری با ترکیب متوازی از فعالیت‌های انسانی که اطراف مرکزی معین و مشخص ساخته شده است، تعریف می‌کنند. همچنین واراگ محله را واژه اجتماعی به مفهوم ارتباطات اجتماعی افراد در یک ظرف مکانی می‌داند. (میکائیل زاده و همکاران، ۱۳۹۲)

#### محله محوری

پاکر<sup>۱</sup> رویکرد محله محوری را در برداشت جدیدش، نوعی توسعه شهری نوسنتی میدانست. در این برداشت جدید، روح مشارکت شهری جدید در فضاهای شهری خرد محله‌ای، بیشتر نمایان میشود؛ آنچه می‌توان از آن تعبیر به مشارکت شهری محله مدار کرد (خزایی و رضویان، ۱۳۹۳: ۴)

#### برنامه ریزی محله محوری

جهت تعریف برنامه ریزی محله مینا جیمز دیر به مواردی نظیر؛ مدرسه ابتدایی در فاصله نیم مایلی از مساکن، پارکها و مغازه‌های محلی و محیط‌های مسکونی اشاره کرده است رچینالد اسحاق اشاره می‌کند که محله‌ها، ابتدا زمینه‌های اساسی انجمن‌های مردم روستایی بودند. (شکری یزدان آباد و همکاران، ۱۴۰۰: ۱۱۸). همچنین قانون محلی سازی (۲۰۱۱) فرآیند برنامه ریزی را با تغییر قدرتهای تصمیم‌گیری از نهادهای محلی و انتقال آنها به مردم محلی تغییر داد (Bogusz, 2018: 56).

محله محوری، یکی از اشکال مشارکت در مدیریت شهری است و نظرخواهی و کمک گرفتن از شهروندان در اداره امور شهر، در سال‌های اخیر به یکی از پارادایم‌های مورد اقبال تبدیل شده است. محله، خردترین واحد شهر و یکی از مهم‌ترین پایه‌های برنامه ریزی در ساخت فضاهای شهری به شمار می‌رود. از این رو، برای دست‌یابی به توسعه پایدار، محله‌ها، بنیادی‌ترین عنصر و حلقه میانی بین شهر و شهروندان محسوب می‌شوند. البته این موضوع، پیشینه تاریخی دارد. از گذشته‌های دور، محله‌ها در شکل دهی و سازمان دهی امور شهری جایگاه ویژه‌ای داشته‌اند. هر محله از طریق فراهم آوردن بنیادهای هویتی برای افراد و با دربرداشتن ویژگی‌های خاص، باعث می‌شد ساکنان آن، نوعی احساس تعلق به محله داشته باشند و محله را از آن خود بدانند، تا جایی که در برخی موارد، شهروندان، با نام محله‌ای که در آن ساکن بودند، شناخته می‌شدند. به

عبارت دیگر، محله، برای ساکنانش، خاستگاهی هویتی بود و این موضوع، موجب می‌شد شهروندان نسبت به مسائل مختلف آن، حساسیت داشته باشند و در برطرف کردن مشکلات محله، احساس مسئولیت کنند. با این حال، تحولات ساختاری و بروز معضلات اقتصادی، اجتماعی و کالبدی، مانند رشد سریع شهرنشینی، مهاجرت‌های روستایی لجام گسیخته به کلان شهرها و کاهش یک پارچگی فرهنگی، امروزه باعث شده است تعاملات اجتماعی مردم در سطح محله به حداقل برسد و این مسئله، آغاز بحران فقدان وفاق و همبستگی اجتماعی است (یزدانی، ۱۳۹۲: ۲۶-۲۷).

#### داده‌ها و روش‌شناسی

تحقیق حاضر از نظر هدف، کاربردی و از نظر ماهیت توصیفی-تحلیلی از نوع همبستگی است. از آنجاکه نتایج تحقیق می‌تواند در مسائل مرتبط با تامین مسکن در قالب برنامه ریزی محله محور شهر اراک موثر باشد، کاربردی و همچنین از آنجاکه نتایج تحقیق به توصیف شرایط و جامعه مورد مطالعه می‌پردازد، در دسته تحقیقات توصیفی قرار می‌گیرد و چون محقق مستقیماً در محیط تحقیق به صورت میدانی به جمع‌آوری اطلاعات می‌پردازد جزء تحقیقات پیمایشی محسوب می‌شود. جامعه آماری تحقیق شامل شهروندان شهر اراک (N= 520944) و متخصصان حیطة تحقیق برای همکاری بوده است. نمونه آماری تحقیق (۳۸۴ نفر) از شهروندان بعلاوه ۱۰ نفر از کارشناسان حیطة امور شهری و مدیریت شهر و اساتید دانشگاه، به روش نمونه‌گیری تصادفی انتخاب شدند.

جدول ۱: شاخص و مؤلفه‌های پژوهش و پایایی پرسشنامه

ردیف	شاخص	زیر مؤلفه	پایایی
۱	کالبدی- زیرساختها	۶ متغیر	۰/۷۰۶
۲	سیستم حمل و نقلی	۴ متغیر	۰/۸۱۶
۳	مسکن ایمن	۳ متغیر	۰/۷۲۰
۴	زیست محیطی	۳ متغیر	۰/۷۱۵
۵	مدیریت	۷ متغیر	۰/۷۴۸
۶	اجتماع محلی	۵ متغیر	۰/۷۰۷
۷	شناسایی و مکان یابی	۱۰ متغیر	۰/۹۳۷
۸	دسترسی	۶ متغیر	۰/۹۷۰
	کل	۴۴ متغیر	۰/۸۹۶

به‌منظور بررسی تامین مسکن شهری شهر اراک، پرسشنامه‌ای در قالب ۸ شاخص (زیرساختی-کالبدی، سیستم حمل و نقل، مسکن ایمن، زیست محیطی، مدیریت، اجتماع محلی، شناسایی و مکان یابی و دسترسی) با ۴۴ مؤلفه و یا متغیر تنظیم گردید. جهت تعیین روایی از

**یافته‌ها**

الف: یافته‌های توصیفی:

با توجه به تأثیرپذیری نتایج تحقیق از جامعه و بخصوص نمونه آماری باید در هر تحقیقی ابتدا به بررسی نمونه آماری تحقیق پرداخته شود.

جدول شماره ۲، بیانگر ویژگی‌های توصیفی جامعه آماری این تحقیق می‌باشد.

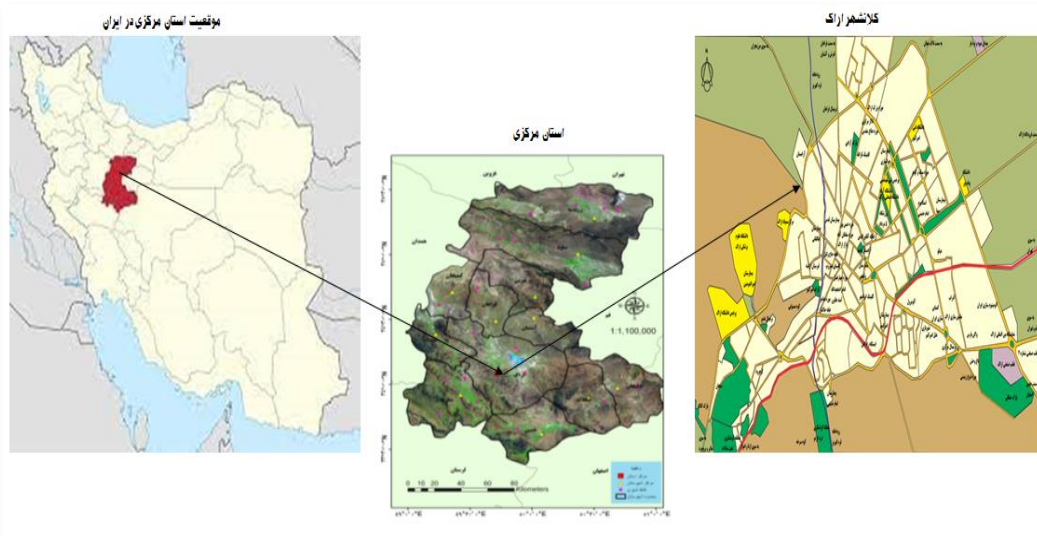
جدول ۲: وضعیت توصیفی جامعه آماری تحقیق			
وضعیت فراوانی	شهروندان	کارشناسان و اساتید	
جنسیت			
مرد	۲۱۰	۷	
زن	۱۷۴	۳	
رده سنی			
زیر ۲۰ سال	۲۹	۰	
۲۰-۳۰ سال	۱۱۳	۰	
۳۱-۴۰ سال	۱۲۶	۴	
۴۱-۵۰ سال	۶۶	۵	
۵۱ و بیشتر	۵۰	۱	
تحصیلات			
زیر دیپلم	۲۸	۳	جغرافیا و برنامه ریزی شهری
دیپلم و فوق دیپلم	۲۱۲	۱	طراح شهری
لیسانس	۱۱۰	۴	مدیریت- مدیریت شهری
فوق لیسانس و بالاتر	۳۴	۲	عمران و سایر رشته‌های مرتبط
سابقه سکونت			
کمتر از دو سال	۳۶	۱	
دو سال تا چهار سال	۵۹	۲	
چهار سال تا شش سال	۸۲	۳	
شش سال و بیشتر	۲۰۷	۵	

نظر کارشناسان و مدان شهری و اساتید دانشگاه و برای سنجش پایایی ابزار تحقیق از روش آلفای کرونباخ استفاده گردید. محاسبات و تحلیل داده‌های تحقیق به روش تحلیل عاملی با روش اکتشافی و تاییدی و تحلیل عوامل با کمک نرم‌افزارهای spss Excel انجام گردید.

**قلمرو پژوهش**

استان مرکزی کنونی بین عرض‌های جغرافیایی ۳۳ درجه و ۳۰ دقیقه، ۳۵ درجه و ۳۵ دقیقه و طول جغرافیایی ۴۸ درجه و ۵۷ دقیقه تا ۵۱ درجه طول شرقی نصف النهار گرینویچ واقع شده است که از شمال به استان‌های تهران و قزوین و از غرب به استان همدان و از جنوب به استان لرستان و از شرق به استان‌های تهران، قم و اصفهان محدود می‌گردد. کل استان مرکزی ۲۹۱۲۸ کیلو متر مربع که حدود ۱،۷۹ درصد کل کشور را به خود اختصاص داده است. پست ترین نقطه استان دشت ساوه با ارتفاع کمتر از ۱۲۰۰ متر و بلند ترین نقطه استان قله شهباز (از رشته کوه‌های راسوند) در جنوب غربی با ارتفاع ۳۳۸۸ متر از سطح دریا می‌باشد. با توجه به توپوگرافی استان ۷۵ درصد مساحت استان کوهستانی و ۲۵ درصد آن دشت می‌باشد.

طبق نتایج سرشماری سال ۱۳۹۵ جمعیت استان ۱۴۲۹۴۷۵ نفر می‌باشد و بر این اساس ۱،۷۹ درصد جمعیت کشور در استان مرکزی می‌باشد.



شکل ۱: نقشه موقعیت جغرافیایی شهر اراک

جدول ۳: شاخص‌های توصیفی اصول برنامه‌ریزی محله محور جهت تامین مسکن شهر اراک

عوامل	تعداد	میانگین	انحراف معیار	کمترین امتیاز	بیشترین امتیاز
عامل اول	۳۸۴	۴/۱۸	۰/۵۲	۱	۵
عامل دوم	۳۸۴	۳/۶۶	۰/۶۴	۱	۵
عامل سوم	۳۸۴	۴/۰۲	۰/۵۴	۱	۵
عامل چهارم	۳۸۴	۳/۷۹	۰/۶۲	۱	۵
عامل پنجم	۳۸۴	۳/۷۱	۰/۶۱	۱	۵
عامل ششم	۳۸۴	۳/۸۳	۰/۴۵	۱	۵
عامل هفتم	۳۸۴	۳/۴۹	۰/۵۲	۱	۵
عامل هشتم	۳۸۴	۳/۷۳	۰/۴۴	۱	۵

ب: میانگین و انحراف معیار عامل

یافته‌های توصیفی میانگین و انحراف معیار عامل‌های پژوهش در جدول ۳ گزارش شده است  
 عامل اول (کالبدی- زیرساختها) دارای میانگین ۴/۱۸ و انحراف معیار ۰/۵۲، عامل دوم (سیستم حمل و نقلی) دارای میانگین ۳/۶۶ و انحراف معیار ۰/۶۴، عامل سوم (مسکن ایمن) دارای میانگین ۴/۰۲ و انحراف معیار ۰/۵۴، عامل چهارم (زیست محیطی) دارای میانگین ۳/۷۹ و انحراف معیار ۰/۶۲، عامل پنجم (مدیریت) دارای میانگین ۳/۷۱ و انحراف معیار ۰/۶۱، عامل ششم (اجتماع محلی) دارای میانگین ۳/۸۳ و انحراف معیار ۰/۴۵، عامل هفتم (شناسایی و مکان یابی) دارای میانگین ۳/۴۹ و انحراف معیار ۰/۵۲ و عامل هشتم (دسترسی) دارای میانگین ۳/۷۳ و انحراف معیار ۰/۴۴ می‌باشد که نشان دهنده شرایط مطلوبی برخوردارند.

۲. آزمون KMO

جهت بررسی مناسب بودن مجموعه داده‌ها برای تحلیل از آزمون کفایت نمونه گیری کیزر- میر- اولکین<sup>۲</sup> (KMO) مورد ارزیابی قرار گرفت. در صورت معنی دار بودن این آزمون، محق از کافی بودن حجم نمونه مطمئن می‌شود. همچنین این آزمون نشانگر آن است که همبستگی میان زوج متغیرها را نمی‌توان از طریق سایر متغیرها، تبیین کرد به عبارت دیگر آزمون KMO میزان همبستگی میان جهت متغیرها را مرد بررسی قرار می‌دهد. مقدار کفایت KMO بزرگتر از ۰/۵۰ نشانگر کفایت حجم نمونه است. همانطور که مشاهده می‌کنید مقدار  $KMO=0/685$  به دست آمد که بیانگر کفایت نمونه برداری در حد کاملاً مطلوبی می‌باشد.

۳. آزمون بارتلت<sup>۳</sup>

معنی داری اطلاعات موجود در یک ماتریس و به عبارتی دیگر مناسب بودن داده‌ها، از طریق آزمون بارتلت صورت می‌گیرد. در آزمون بارتلت فرض صفر این است که متغیرها فقط با خودشان همبستگی دارند. رد فرض صفر حاکی از آن است که ماتریس همبستگی دارای اطلاعات معنی داری است و حداقل شرایط لازم برای انجام دادن تحلیل عاملی وجود دارد. در پژوهش حاضر مقدار این آزمون برابر است با ۰/۰۰۱ مقدار آزمون بارتلت در سطح خطای کمتر از ۰/۰۵ معنادار می‌باشد ( $sig=0/001$ ).

لذا با توجه به این چنین نتیجه، اجرای تحلیل عاملی بر مبنای ماتریس همبستگی بین متغیرهای پرسشنامه می‌تواند صورت گیرد.

ج: یافته‌های تحلیلی

۱. توزیع نرمال داده‌ها

متغیرهای تحقیق دارای توزیع نرمال هستند پس باید از آزمون‌های پارامتریک استفاده شود، جهت بررسی فرضیات پژوهش، تاثیر متغیر مستقل بر وابسته در فرضیه باید مورد بررسی قرار بگیرد.

جدول ۴: نتایج آزمون همبستگی پیرسون بین اصول

برنامه ریزی محله محور و تامین مسکن

متغیر	۱	۲
۱ اصول برنامه ریزی محله محور	۱	
۲ تامین مسکن	۰/۵۳۷**	۱

\*\* سطح خطای ۰/۰۱

جدول ۵: نتایج آزمون KMO و BTS

سنجش کفایت نمونه آزمون KMO	۰/۶۸۵
میزان تقریبی کای	۵۳۲۱/۷۷۸
اسمحلانتر	
درجه آزادی (df)	۳۸۴
سطح معنی داری (sig.)	۰/۰۰۱

نتایج آزمون پیرسون نشان می‌دهد که اصول برنامه ریزی محله محور با تامین مسکن ( $r=0/537$   $sig=0/000$ ) تاثیر مثبت و مستقیم دارد.



۶ تعداد عامل ها، تعداد ماده‌های هر عامل، ارزش ویژه و درصد واریانس آن‌ها ارائه شده است.

همان گونه که در جدول ۶ ملاحظه می‌گردد، ارزش ویژه هیچکدام از عامل‌ها از ۱ کمتر نیست. عامل اول ۲۸/۹۵ درصد واریانس در ماده‌های مربوط به اصول برنامه ریزی محله محور جهت تامین مسکن شهر اراک را تبیین می‌کند، عامل دوم ۶/۱۶ درصد واریانس و عامل سوم ۷/۳۴ درصد واریانس، عامل چهارم ۵/۲۹ درصد واریانس، عامل پنجم ۶/۸۳ درصد واریانس، عامل ششم ۵/۱۴ درصد واریانس، عامل هفتم ۶/۹۸ درصد واریانس، عامل هشتم ۵/۹۳ درصد واریانس را تبیین می‌کند.

به طور کلی عامل اول (کالبدی- زیرساختها)، بیشترین سهم را در تبیین ماده‌های مرتبط با به اصول برنامه ریزی محله محور جهت تامین مسکن شهر اراک برعهده دارد، بنابراین نتیجه می‌گیریم این عامل بیشترین نقش را بر روی موانع برنامه ریزی محله محور جهت تامین مسکن شهر اراک و کمترین سهم تبیین ماده‌های مرتبط دارا با اصول برنامه ریزی محله محور جهت تامین مسکن شهر اراک را عامل ششم (اجتماع محلی) می‌باشد.

#### ۶. نامگذاری عوامل

با توجه به بارهای عاملی، عامل اول ۶ ماده را در برمی‌گیرد، ماده‌هایی که در عامل اول قرار گرفته‌اند، مواردی هستند که به کالبدی- زیرساختها، مربوط می‌شوند. براین اساس عامل اول به نام «کالبدی- زیرساختها» نامگذاری شد. عامل دوم ۴ ماده را در خود جای داده است و دربرگیرنده عدم وجود سیستم حمل و نقل در ارتباط با محله محور بودن مناطق و محلات شهر اراک در ارتباط با تامین مسکن مورد نیاز ساکنین می‌باشند؛ عامل دوم «سیستم حمل و نقلی» نامیده شد. عامل سوم دارای ۳ ماده می‌باشد و مسائل مربوط به سکن امن و

نظر به اینکه نتایج آزمون KMO و آزمون بارتلت در جهت تأیید ادامه تحلیل عوامل بود، مراحل بعدی به اجرا درآمد. برای تعیین اصول برنامه ریزی محله محور جهت تامین مسکن شهر اراک ۸ شاخص اصلی مقدار ویژه<sup>۴</sup> نسبت واریانس تبیین شده توسط هر عامل و نمودار مقادیر ویژه که از طریق آزمون اسکری به دست می‌آید، مورد استفاده قرار گرفت.

#### ۴. آزمون اسکری<sup>۵</sup>

در سومین گام از تحلیل عامل، جهت برآورد تعداد عامل‌های قابل استخراج از مقیاس عوامل مؤثر بر تعیین اصول برنامه ریزی محله محور جهت تامین مسکن شهر اراک، از آزمون اسکری استفاده شود. انجام آزمون اسکری نمایانگر وجود حداکثر ۸ سازه مستقل و قابل قبول در منحنی واریانس عامل‌های مقیاس تعیین اصول برنامه ریزی محله محور جهت تامین مسکن شهر اراک می‌باشد. سازه‌های قابل قبول، به سازه‌هایی اطلاق می‌شود که واریانس آنها در حد معنی داری باشد.

#### ۵. چرخش واریماکس<sup>۶</sup> و تعیین نقطه برش<sup>۷</sup>

در چهارمین گام از تحلیل عاملی، برای تعیین اصول برنامه ریزی محله محور جهت تامین مسکن شهر اراک در نمونه مورد تحقیق، ۴۴ ماده پرسشنامه نهایی به شیوه تحلیل مؤلفه‌های اصلی با استفاده از چرخش آزمایشی از نوع واریماکس و همچنین با به کارگیری آزمون نرمال سازی کایسر و با تعیین نقطه برش یا بار عاملی حداقل ۰/۴، مورد تحلیل عاملی قرار گرفت.

تحلیل داده‌ها با روش چرخش واریماکس، منجر به قرار گرفتن ۶ ماده روی عامل اول، ۴ ماده روی عامل دوم و ۳ ماده روی عامل سوم ۳ ماده روی عامل چهارم، ۵ ماده روی عامل پنجم، ۵ ماده روی عامل ششم، ۱۰ ماده روی عامل هفتم، ۶ ماده روی عامل هشتم شد. در جدول

جدول ۶: شاخص‌های آماری مربوط به بررسی اصول برنامه ریزی محله محور جهت تامین مسکن شهر اراک

رتبه	عوامل	مقدار ویژه	درصد واریانس تبیین شده	درصد تجمعی واریانس تبیین شده	تعداد سوال/ماده
۱	عامل اول	۱۴/۴۷	۲۸/۹۵	۲۸/۹۵	۶
۵	عامل دوم	۳/۴۹	۶/۱۶	۳۵/۹۳	۴
۲	عامل سوم	۲/۵۷	۷/۳۴	۴۱/۰۷	۳
۷	عامل چهارم	۲/۵۵	۵/۲۹	۳۳/۱۲	۳
۴	عامل پنجم	۳/۱۶	۶/۸۳	۲۵/۱۰	۷
۸	عامل ششم	۸/۱۳	۵/۱۴	۳۵/۸۹	۵
۳	عامل هفتم	۵/۱۸	۶/۹۸	۴۶/۲۳	۱۰
۶	عامل هشتم	۴/۵۳	۵/۹۳	۲۶/۴۷	۶



هفتم «شناسایی و مکان یابی» نامیده شد. عامل هشتم دارای ۶ ماده می باشد و مسائل مربوط به دسترسی ها به کاربری های هر محله را در برمی گیرد؛ عامل هشتم «دسترسی» نامیده شد.

جدول ۷: نام گذاری عوامل اصول برنامه ریزی محله محور

جهت تامین مسکن شهر اراک	
نام عامل	عامل
کالبدی- زیرساختها	عامل اول
سیستم حمل و نقلی	عامل دوم
مسکن ایمن	عامل سوم
زیست محیطی	عامل چهارم
مدیریت	عامل پنجم
اجتماع محلی	عامل ششم
شناسایی و مکان یابی	عامل هفتم
دسترسی	عامل هشتم

مستحکم و ایمن جهت امنیت ساکنین در برابر حوادث. طبیعی را در برمی گیرد؛ عامل سوم «مسکن ایمن» نامیده شد. عامل چهارم دارای ۳ ماده می باشد و مسائل مربوط به کیفیت وضعیت بهداشت و آلودگی های هوا و ... در سطح محلات را در برمی گیرد؛ عامل چهارم «زیست محیطی» نامیده شد.

عامل پنجم دارای ۷ ماده می باشد و مسائل مربوط به مدیریت در ارتباط با رفتار و وظیفه مدیران و مسئولان در حل مشکلات ساکنین را در برمی گیرد؛ عامل پنجم «مدیریت» نامیده شد. عامل ششم دارای ۵ ماده می باشد و مسائل مربوط به مشارکت و همیاری و روابط ساکنین در حل مشکلات محله را در برمی گیرد؛ عامل ششم «اجتماع محلی» نامیده شد.

عامل هفتم دارای ۱۰ ماده می باشد و مسائل مربوط به مکان یابی و استقرار کاربری ها را در برمی گیرد؛ عامل

جدول ۸: کد گذاری عوامل و مولفه های پژوهش

شماره سوال	سوال / مولفه	کد
۱	محدوده مورد مطالعه امکانات رفاهی - تفریحی برای فرزندان وجود	۲-۱
۲	رسیدگی به وضعیت کف پوش پیاده روها	۲-۱
۳	توسعه و نگهداری فضای سبز شامل بوستان ها، جنگل کاری، درختان، فضای سبز بلوارها و	۳-۱
۴	وضعیت سطح آسفالت خیابان ها و معابر در منطقه	۴-۱
۵	رسیدگی به چهره ظاهری منطقه از نظر زیبایی، مبلمان شهری و...	۵-۱
۶	رضایت ساکنان از محیط خانه خود	۶-۱
۷	وضعیت حمل و نقل عمومی به هنگام عبور خود وها در این محدوده مناسب می باشد	۱-۲
۸	وجود ایستگاه اتوبوس یا مکانی برای حمل و نقل در این محله وجود دارد	۲-۲
۹	وجود ایستگاه تاکسی های خط یا مکانی برای حمل و نقل در این محله وجود دارد	۳-۲
۱۰	وجود آمیت در حمل و نقل محله تان	۴-۲
۱۱	ساختمان های فرسوده و غیراستاندارد در این محله موجود می باشد	۱-۳
۱۲	قاطعیت برخورد با ساخت و ساز یا عدم تخریب غیرمجاز	۲-۳
۱۳	کیفیت مصالح بکار رفته جهت امنیت ساختمان ها در محله تان	۳-۳
۱۴	وضعیت بهداشت و جمع آوری و دفع زباله در محله تان مناسب می باشد	۱-۴
۱۵	آلودگی صوتی ناشی از مشاغل مزاحم د ر محدوده و وجو دارد	۲-۴
۱۶	رسیدگی به سرویس های بهداشتی در سطح محله مناسب است	۳-۴
۱۷	هماهنگی با ارگان های ذیربط در امور عمرانی منطقه وجو دارد	۱-۵
۱۸	سرعت و جدیت مسئولین شهرداری در رسیدگی به مشکلات شهروندان	۲-۵
۱۹	نصب تابلوهای راهنما، علائم ایمنی و تابلوهای راهنمایی و رانندگی در خیابان های موردنیاز	۳-۵
۲۰	ارتباط مستمر و آسان مسئولین شهرداری منطقه با مردم	۴-۵
۲۱	در محله شما دارای شورایی می باشد که مشکلات را مطرح کنند با ارگان های بالاتر	۵-۵
۲۲	مدیران و مسئولان در حل مشکلات ساکنین محله تان تلاش می کنند	۶-۵
۲۳	مدیران و مسئولان پاسخگو و شفاف هستند در برابر مشکلات مردم محله	۷-۵
۲۴	در محله تان آرامش محله وجو دارد	۱-۶
۲۵	روابط همسایگی بین ساکنین وجود دارد	۲-۶
۲۶	مشارکت ساکنین محلاتان وجود دارد	۳-۶
۲۷	زمینه های توانمندسازی در محله تان وجود دارد	۴-۶
۲۸	وضعیت اقتصادی و سطح درآمد می تواند در توانمندسازی ساکنین محله تاثیر داشته باشد	۵-۶
۲۹	مکان یابی استقرار واحدهای تجاری در محله نسبت به شهر مناسب است	۱-۷
۳۰	مکان یابی استقرار واحدهای آموزشی در محله نسبت به شهر مناسب است	۲-۷
۳۱	مکان یابی استقرار واحدهای فرهنگی-بهداشتی -درمانی در محله نسبت به شهر مناسب است	۳-۷
۳۲	مکان یابی استقرار واحدهای مذهبی و مساجد در محله نسبت به شهر مناسب است	۴-۷
۳۳	برقراری عدالت اجتماعی در سطح محلات برای سرانه کاربری ها بصورت استاندارد	۵-۷
۳۴	انواع فعالیتهای کسب و کار محلی	۶-۷
۳۵	تعداد و طیف وسیعی از مشاغل موجود محلی	۷-۷

۸-۷	کیفیت پراکنش فضایی خدمات و امکانات محلی	۳۶
۹-۷	چشم انداز کلی فیزیکی محلات و سرانه استاندارد	۳۷
۱۰-۷	الگوی مرکز محله به عنوان یک فضای همگانی در اختیار استفاده کنندگان محلی قرار می‌گیرد	۳۸
۱-۸	وجود مراکز خرید روزانه در محله تان	۳۹
۲-۸	وجود سرای محله ای که زندگی می‌کنید	۴۰
۳-۸	وجود دسترسی به سیستم آموزشی در نزدیک محل زندگیتان	۴۱
۴-۸	وجود دسترسی به مراکز مذهبی و اماکن متبرکه	۴۲
۵-۸	وجود دسترسی به پارک و فضای سبز نزدیک محل زندگیتان	۴۳
۶-۸	وجود دسترسی به مراکز درمانی- بهداشتی و کتابخانه در محل زندگیتان	۴۴

جدول ۹: بار عاملی هریک از ماده‌ها در اصول برنامه ریزی محله محور جهت تامین مسکن شهر اراک

شماره ماده	شاخص-ماده	بارعاملی اول	بارعاملی دوم	بارعاملی سوم	بارعاملی چهارم	بارعاملی پنجم	بارعاملی ششم	بارعاملی هفتم	بارعاملی هشتم
۳	۳-۱	۰/۷۱۵							
۶	۶-۱	۰/۶۹۳							
۴۲	۵-۸	۰/۶۸۱							
۷	۱-۲	۰/۶۷۸							
۱۵	۲-۴	۰/۶۷۶							
۱۲	۲-۳	۰/۶۷۴							
۱۳	۳-۳		۰/۶۷۲						
۱۴	۱-۴		۰/۶۵۰						
۱۷	۱-۵		۰/۶۴۱						
۴۳	۵-۸		۰/۶۳۸						
۵	۵-۱			۰/۶۲۴					
۸	۲-۲			۰/۶۲۳					
۱۰	۴-۲			۰/۶۲۲					
۴	۴-۱				۰/۶۱۹				
۱	۱-۱				۰/۶۱۸				
۲	۲-۱				۰/۶۱۱				
۳۲	۴-۷					۰/۶۰۹			
۳۳	۵-۷					۰/۵۹۸			
۳۴	۶-۷					۰/۵۸۰			
۲۶	۳-۶					۰/۵۶۸			
۳۷	۹-۷					۰/۵۴۵			
۱۱	۱-۳					۰/۵۷۲			
۱۶	۳-۴					۰/۵۹۴			
۴۰	۲-۸						۰/۵۸۷		
۹	۳-۳						۰/۵۴۴		
۱۸	۲-۵						۰/۵۰۵		
۱۹	۳-۵						۰/۴۸۳		
۲۰	۴-۵						۰/۴۷۱		
۲۱	۵-۵							۰/۵۲۰	
۲۲	۶-۵							۰/۵۰۵	
۲۳	۷-۵							۰/۴۹۹	
۲۴	۱-۶							۰/۴۷۰	
۲۵	۲-۶							۰/۴۵۹	
۲۷	۴-۶							۰/۴۴۲	
۲۹	۱-۷							۰/۴۷۰	
۴۱	۳-۸							۰/۴۶۷	
۴۴	۶-۸							۰/۴۴۷	
۲۵	۷-۷							۰/۴۲۵	
۳۶	۸-۷							۰/۵۶۹	
۳۱	۳-۷							۰/۴۹۰	
۳۰	۲-۷							۰/۴۸۹	
۳۹	۱-۸							۰/۴۵۳	
۴۳	۵-۸							۰/۴۵۲	
۳۱	۳-۷							۰/۴۵۴	

«وجود دسترسی به پارک و فضای سبز نزدیک محل زندگی» کمترین بار عاملی (۰/۴۵۲) را داراست.

#### ۷. تحلیل عاملی تاییدی

تحلیل عاملی تاییدی با استفاده از فن تحلیل مسیر در نرم افزار آماری لیزرل، برای آزمون معناداری عاملها بکار برده شده است. لازم است قبل از وارد شدن به مرحله آزمون فرضیات از صحت مدل اندازه گیری اطمینان حاصل کنیم. در بررسی هر کدام از مدلها، قبل از تایید روابط ساختاری میبایست از مناسب بودن و برازش مطلوب مدل اندازه گیری اطمینان حاصل نمود. که بدین منظور بایستی آماره  $\chi^2$  و سایر معیارهای مناسب بودن برازش مدل مورد بررسی قرار گیرد. بدین صورت مدلی مناسب است که دارای حالت‌های پهنه ذیل باشد. میزان  $\chi^2$  به درجه آزادی باید کوچکتر از ۳ باشد رابطه ضعیف در نظر گرفته شده صرف نظر می‌شود. و هر چه بیشتر باشد بهتر است، زیرا این آزمون اختلاف بین داده و مدل را نشان می‌دهد. شاخص RMSEA، هر قدر به صفر نزدیک و از ۰/۱۰ کوچکتر باشد (به صفر نزدیکتر باشد)، برازش بیشتر مدل را نشان می‌دهد و همچنین میزان سطح معنی داری نیز کوچکتر از ۱/۹۶ باشد و در صورتی که معیارهای مدل برازش مناسبی را ارائه ندهد باید به اصلاحات در مدل با استفاده از خروجی مربوط به اصلاح مدل پرداخت لذا تمامی بارهای عاملی که نشان دهنده میزان همبستگی بین متغیر پنهان و متغیر آشکار مربوطه است، معنادار بوده و لذا گویه‌های تعریف شده برای هر عامل به خوبی سازه مربوطه را تعریف می‌کنند و این مدل از روایی مطلوبی برای سازه‌ها برخوردار است.

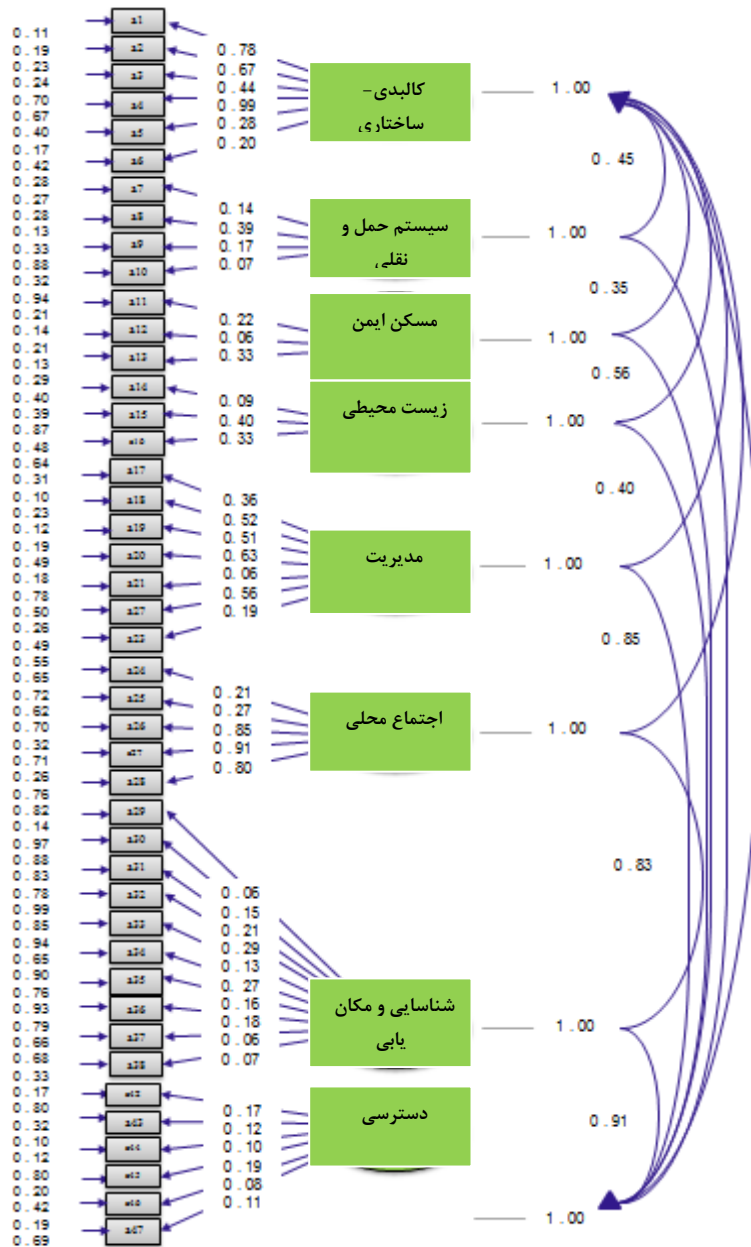
تحلیل عاملی تاییدی نشان می‌دهد آیا مقیاس طراحی شده (پرسشنامه) برای گردآوری داده‌ها معتبر است یا خیر. تحلیل عاملی تاییدی یک روش محاسبه‌ی روایی سازه است. بنابراین با استفاده از تحلیل عاملی تاییدی ساختار کلی پرسشنامه‌ی تحقیق مورد روایی سنجی محتوایی قرار گرفته است

همان طور که در جدول شماره ۹ مشاهده می‌شود در عامل اول یا کالبدی- زیرساختها، ماده «محدوده مورد مطالعه امکانات رفاهی- تفریحی برای فرزندان وجود» دارای بیشترین بار عاملی (۰/۷۱۵) و ماده «رضایت ساکنان از محیط خانه خود» دارای کمترین بار عاملی (۰/۶۷۴) می‌باشد، در عامل دوم سیستم حمل و نقلی، ماده «وضعیت حمل و نقل عمومی به هنگام عبور خودروها در این محدوده مناسب می‌باشد» بیشترین بار عاملی (۰/۶۷۲) و ماده «وجود امنیت در حمل و نقل محله تان» کمترین بار عاملی (۰/۶۳۸) را داراست. در عامل سوم یا مسکن ایمن، ماده «ساختمان‌های فرسوده و غیراستاندارد در این محله موجود می‌باشد» بیشترین بار عاملی (۰/۶۲۴) و ماده «کیفیت مصالح بکار رفته جهت امنیت ساختمان‌ها در محله تان» کمترین بار عاملی (۰/۶۲۲) را دارا می‌باشد.

عامل چهارم یا زیست محیطی، ماده «وضعیت بهداشت و جمع آوری و دفع زباله در محله تان مناسب می‌باشد» دارای بیشترین بار عاملی (۰/۶۱۹) و ماده «رسیدگی به سرویس‌های بهداشتی در سطح محله مناسب است» دارای کمترین بار عاملی (۰/۶۱۱) می‌باشد، در عامل پنجم مدیریت، ماده «هماهنگی با ارگان‌های ذیربط در امور عمرانی منطقه وجود دارد» بیشترین بار عاملی (۰/۶۰۹) و ماده «در محله شما دارای شورایی می‌باشد که مشکلات را مطرح کنند با ارگان‌های بالاتر» کمترین بار عاملی (۰/۵۴۵) را داراست. در عامل ششم یا در محله تان آرامش محله وجود دارد» بیشترین بار عاملی (۰/۵۸۷) و ماده «وضعیت اقتصادی و سطح درآمد می‌تواند در توانمندی ساکنین محله تأثیر داشته باشد» کمترین بار عاملی (۰/۴۷۱) را دارا می‌باشد.

عامل هفتم یا شناسایی و مکان یابی، ماده «مکان یابی استقرار واحدهای تجاری در محله نسبت به شهر مناسب است» دارای بیشترین بار عاملی (۰/۵۲۰) و ماده «الگوی مرکز محله به عنوان یک فضای همگانی در اختیار استفاده کنندگان محلی قرار می‌گیرد» دارای کمترین بار عاملی (۰/۴۲۵) می‌باشد،

در عامل هشتم دسترسی، ماده «وجود مراکز خرید روزانه در محله تان» بیشترین بار عاملی (۰/۵۶۹) و ماده



Chi-square=207.35, df=384, p-value=0.00000, RMSEA=0.093

شکل ۲: تحلیل عاملی تاییدی مولفه‌های پرسشنامه (تخمین استاندارد)

جدول ۱۰: شاخص‌های برازش مدل

نام شاخص	نمایه شاخص	مقدار قابل قبول	مقدار مشاهده شده
آماره P	p-value	< ۰/۰۵	۰/۰۰۰
خی دو بهنجار		< ۳	۲/۴۷
ریشه میانگین مربعات خطای برآورد	RMSEA	< ۰/۱	۰/۰۹۳
شاخص برازش تطبیقی	CFI	> ۰/۹	۰/۹۴
شاخص برازش هنجار شده	NFI	> ۰/۹	۰/۹۰
شاخص برازش هنجار نشده	NNFI	> ۰/۹	۰/۹۲
شاخص نیکویی برازش	GFI	> ۰/۹	۰/۹۰
شاخص برازش افزایشی	IFI	> ۰/۹	۰/۹۴

۷) عامل هفتم یا شناسایی و مکان یابی، ماده «مکان یابی استقرار واحدهای تجاری در محله نسبت به شهر مناسب است» دارای بیشترین بار عاملی (۰/۵۲۰) و ماده «الگوی مرکز محله به عنوان یک فضای همگانی در اختیار استفاده کنندگان محلی قرار می‌گیرد» دارای کمترین بار عاملی (۰/۴۲۵) می‌باشد؛

۸) عامل هشتم دسترسی، ماده «وجود مراکز خرید روزانه در محله تان» بیشترین بار عاملی (۰/۵۶۹) و ماده «وجود دسترسی به پارک و فضای سبز نزدیک محل زندگی» کمترین بار عاملی (۰/۴۵۲) را داراست.

### پیشنهادهای کاربردی

۱. حفظ ساختار و ایجاد ارتباط میان مراکز زیر محله و مرکز محله؛
۲. افزایش سرزندگی در مرکز محله و ارتباط میان زیر محله‌های شهر؛
۳. ارتباطات محلی و نظام خیابانی و ترافیک امکانات رفاهی؛
۴. ارتباطات محلی و نظام خیابانی و ترافیک؛
۵. تامین و تکمیل امکانات رفاهی؛
۶. قرارگیری ایستگاه‌های اتوبوس، پارکینگ‌ها و مدرسه در مرکز محله.

### منابع و ماخذ

پناهی سلسله، پیام محمد، مظفر یکتایار، رحیم، رضانی نژاد، مژگان خدامرادپور (۱۳۹۰)، شناسایی و اولویت بندی عوامل موثر بر رضایتمندی مشتریان مراکز فضاهای تفریحی و ورزشی شهری (مطالعه موردی: کلانشهر تهران).

حسینی، سید فخرالدین، سلطانی، مهرداد (۱۳۹۷)، تحلیل تطبیقی مفهوم محله در نظام سنتی شهرهای ایران با الگوهای مشابه (جایگزین) دوره معاصر، باغ نظر، (۶۰) ۱۵، ۲۸-۱۵.

جعفری، فیروز، شری زاده، عادل (۱۳۹۷)، شناسایی عوامل کلیدی موثر بر قیمت مسکن با رویکرد آینده نگاری (مورد پژوهشی: کلان شهر تبریز)، جغرافیا و برنامه ریزی بهار ۱۳۹۸ - شماره ۶۷ ص ۶۷ تا ۸۸.

خزایی، مصطفی، رضویان، محمد تقی (۱۳۹۵)، محله محوری، رهیافتی نوین در ایجاد مدیریت شهری پایدار (نمونه موردی: محله قیطریه تهران، فصل نامه جغرافیا و برنامه ریزی شهری چشم انداز زاگرس، ۸ (۳۰)، ۱-۱۹.

با توجه به شکل ۳ و مقدار آماره  $t$  نیز در تمامی موارد بزرگتر از مقدار بحرانی ۱/۹۶ است و نشان می‌دهد، گویه‌های مذکور به درستی این سازه را مورد سنجش قرار می‌دهند و در مدل باقی می‌مانند. شاخص‌های برازندگی مدل فوق در دامنه قابل قبول قرار گرفته است و بنابراین تناسب داده‌های گردآوری شده با مدل مطلوب است. لذا برازندگی مدل نهایی قابل تایید می‌باشد و مدل چالش‌های درون سازمانی از بهینگی و برازش لازم برخوردار است.

### نتیجه‌گیری

- ۱) در عامل اول یا کالبدی- زیرساختها، ماده «محدوده مورد مطالعه امکانات رفاهی- تفریحی برای فرزندان وجود» دارای بیشترین بار عاملی (۰/۷۱۵) و ماده «رضایت ساکنان از محیط خانه خود» دارای کمترین بار عاملی (۰/۶۷۴) می‌باشد؛
- ۲) در عامل دوم سیستم حمل و نقلی، ماده «وضعیت حمل و نقل عمومی به هنگام عبور خودروها در این محدوده مناسب می‌باشد» بیشترین بار عاملی (۰/۶۷۲) و ماده «وجود امنیت در حمل و نقل محله تان» کمترین بار عاملی (۰/۶۳۸) را داراست؛
- ۳) در عامل سوم یا مسکن ایمن، ماده «ساختمان‌های فرسوده و غیراستاندارد در این محله موجود می‌باشد» بیشترین بار عاملی (۰/۶۲۴) و ماده «کیفیت مصالح بکار رفته جهت امنیت ساختمان‌ها در محله تان» کمترین بار عاملی (۰/۶۲۲) را دارا می‌باشد؛
- ۴) عامل چهارم یا زیست محیطی، ماده «وضعیت بهداشت و جمع آوری و دفع زباله در محله تان مناسب می‌باشد» دارای بیشترین بار عاملی (۰/۶۱۹) و ماده «رسیدگی به سرویس‌های بهداشتی در سطح محله مناسب است» دارای کمترین بار عاملی (۰/۶۱۱) می‌باشد؛
- ۵) عامل پنجم مدیریت، ماده «همه‌نگی با ارگان‌های ذیربط در امور عمرانی منطقه وجود دارد» بیشترین بار عاملی (۰/۶۰۹) و ماده «در محله شما دارای شورایی می‌باشد که مشکلات را مطرح کنند با ارگان‌های بالاتر» کمترین بار عاملی (۰/۵۴۵) را داراست؛
- ۶) عامل ششم یا در محله تان آرامش محله وجود دارد» بیشترین بار عاملی (۰/۵۸۷) و ماده «وضعیت اقتصادی و سطح درآمد می‌تواند در توانمندسازی ساکنین محله تاثیر داشته باشد» کمترین بار عاملی (۰/۴۷۱) را دارا می‌باشد؛

## یادداشت‌ها

<sup>1</sup> Parker,<sup>2</sup> (Kaiser- meyer-olkin) KMO<sup>3</sup> Bartlett<sup>4</sup> Eigenvalue<sup>5</sup> Scree test<sup>6</sup> Varimax<sup>7</sup> Cut of point

شکری یزدان آباد، شادی، احمد خلیلی، مصطفی بهزادفر (۱۴۰۰)، تحلیل عوامل موثر بر تحقق برنامه ریزی محله مبنا (مورد مطالعاتی: محله سنگلج تهران)، مطالعات ساختار و کارکرد شهری، دوره ۸، شماره ۲۸، پاییز، ص ۱۱۳ تا ۱۳۷.

عبدالهی، مجید، صرافی، مظفر، توکلی نیا، جمیله (۱۳۸۹)، بررسی نظی مفهوم محله و بازتعریف آن با تأکید بر شرایط محله‌های شهری ایران. نشریه پژوهش‌های جغرافیای انسانی، (۷۲): ۱۰۳-۸۲.

فداکار رضانی، وحید، حامد امیرداد، مسعود (۱۳۹۶)، ارزیابی مفهوم محله از دیدگاه صاحب نظران در حوزه های مختلف، اولین کنفرانس ملی پژوهش های کاربردی در علوم و مهندسی، مشهد.

کوان، رابر (۱۳۸۹)، لغتنامه شهرسازی، ترجمه مریم نعمتی، زهرا ترکی و بهنود شرافتی، انتشارا نقش پرهام، تهران.

معماریان، غلامحسین، صمدی، منصوره (۱۳۹۹)، راهکارهای ارتقای پایداری در محلات قدیمی با رویکرد بازسازی (مورد مطالعه: محله پایین شهر قاین)، نهمین کنفرانس ملی مهندسی عمران، معماری و شهرسازی، شیروان.

هاشمی فشارکی، س.ج (۱۳۹۶)، مبانی طراحی محله ایمن و پایدار، تهران، سپاه پاسداران انقلاب اسلامی، سپاه محمد رسول الله، تهران بزرگ، مؤسسه حفظ آثار و نشر ارزش های دفاع مقدس، سپاه محمد رسول الله، تهران بزرگ، مؤسسه حفظ آثار و نشر ارزش های دفاع مقدس، مرکز تحقیقات بعثت ۲۷، انتشارات ۲۷، معاد.

Bogusz, B., (2018), Neighbourhood planning: national strategy for 'bottom up' governance. Journal of Property, Planning and Environmental Law.

Hansson, Anna Granath., (2017), Promoting planning for housing development: What can Sweden learn from Germany?, Land Use Policy, Volume 64, May 2017, Pages 470-478.

Liu, Y., (2010), Social Media Tools as a Learning Resource. Journal of Educational Technology Development and Exchange, 3, 101-114.