

## ارزیابی رضایت مندی ساکنان از پروژه های مسکن ملی با شاخص های برنامه ریزی محلّه محور (نمونه موردی : شهر سنندج)

۱. فرشید ظهوری (دانشجوی دکتری، گروه جغرافیا و برنامه ریزی شهری، واحد ملایر، دانشگاه آزاد اسلامی، ملایر، ایران.)
۲. مجید شمس (استاد تمام، گروه جغرافیا و برنامه ریزی شهری، واحد ملایر، دانشگاه آزاد اسلامی، ملایر، ایران.)
۳. عباس ملک حسینی (دانشیار، گروه جغرافیا و برنامه ریزی شهری، واحد ملایر، دانشگاه آزاد اسلامی، ملایر، ایران.)

### چکیده :

عدم برنامه ریزی مناسب مسکن برای اقشار کم درآمد و آسیب پذیر شهری و همچنین سهل بودن ورود افراد سودجو به بخش مسکن و استفاده برای سودآوری های نامتعارف باعث شده است که روز به روز نیاز به برنامه ریزی مناسب مسکن برای ساکنین را بیشتر احساس کنیم از طرفی یکی از مواردی که در بحث مدیریت شهری باید مورد توجه قرار گیرد موضوع رضایت مندی ساکنین در مجتمع ها و سایت های مسکن می باشد. از این رو هدف اصلی این مقاله ارزیابی رضایت مندی ساکنان از پروژه های مسکن ملی با شاخص های برنامه ریزی محلّه محور در ابعاد کالبدی، اقتصادی، زیست محیطی و امکانات رفاهی به مثابه راهبردی جهت کارایی سایت های نهضت ملی مسکن در شهر سنندج می باشد این پژوهش به صورت توصیفی-تحلیلی می باشد داده های تحقیق به روش کتابخانه ای و اسنادی و با استفاده از پرسشنامه جمع آوری شده که تجزیه و تحلیل با روش کمی و کیفی صورت گرفته است.

**واژه های کلیدی :** مسکن ملی، برنامه ریزی محلّه محور، رضایت مندی، ارزیابی، شهر سنندج

## مقدمه :

در ایران جمعیت شهرنشینی کشور از سال ۱۳۳۵ تا ۱۳۹۵ از پنج میلیون و ۹۵۴ هزار نفر به حدود ۵۴ میلیون نفر افزایش یافته و نرخ شهرنشینی از ۳۱.۴ درصد به بالاتر از ۷۳ درصد رسیده است (مرکز آمار ایران، نتایج سرشماری های عمومی نفوس و مسکن، ۱۳۳۵-۱۳۹۵). براساس مطالعات موجود خط فقر در خانوارهای شهری ایران طی ده سال اخیر از دهک های اول تا سوم به طرف دهک های چهارم تا پنجم در حال خزش است (زیاری و همکاران، ۱۳۹۰:۲۹). مسکن نوعی دارایی به حساب می آید که خانواده ها بر روی آن سرمایه گذاری مالی می کنند و سهم زیاد و قابل توجهی از ترازنامه مالی خانواده را به خود اختصاص می دهد (Bernanke & et al, 1999). با توجه به اهمیت مسکن در زندگی افراد، نیاز به برنامه ریزی مسکن بیشتر احساس می شود. این مسئله به قدری حایز اهمیت است که قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران در اصل ۳۱ به تصریح داشتن مسکن را حق هر ایرانی دانسته و دولت را مسئول تامین این نیاز، به ویژه برای افراد نیازمند جامعه شناخته است داشتن مسکن متناسب با نیاز، حق هر فرد و خانواده ایرانی است و دولت موظف است با رعایت اولویت برای آنها که نیازمندترند، بخصوص نیازمندان و کارگران زمینه اجرای این اصل فراهم کند. همچنانکه مشخص است به دلیل رشد سریع جمعیت که در چند دهه گذشته در کشورمان صورت گرفت دولت نتوانست به این هدف برسد و درصد زیادی از مردم به خصوص قشر آسیب پذیر از کمبود مسکن و یا کیفیت پایین مسکن هایشان رنج می برند. کمبود مسکن و کیفیت نامطلوب مساکن موجود، همواره به عنوان یکی از معضلات اجتماعی - اقتصادی در کشور ما مطرح بوده است به گونه ای که همیشه برای حل این مشکل برنامه های گوناگونی تدارک دیده شده است اما برنامه ریزی های انجام شده برای حل این مساله کمتر با موفقیت همراه شده به طوری که ما با داشتن بیش از ۷۵ سال سابقه برنامه ریزی و داشتن سازمان برنامه، هنوز موفق به حل مشکل تامین مسکن نشده ایم و این معضل اجتماعی هنوز با اشکال مختلف چهره می نماید. وجود چنین شرایطی، موجب فراهم گشتن زمینه مناسب به منظور طرح مسکن اجتماعی به عنوان یکی از شیوه های تامین مسکن در برنامه دوم و سوم توسعه اقتصادی،

اجتماعی و فرهنگی کشور گردید، که این امر در برنامه چهارم توسعه با جدیت کامل با اجرای مسکن اجتماعی با عنوان مسکن مهر تا حدودی جامه عمل پوشید (پورمحمدی، ۱۳۹۱). در واقع آنچه طی سال های اخیر به نام پروژه مسکن مهر و به طور کلی تر مسکن ملی در وزارت راه و شهرسازی مطرح شده، تجربه ای جدید برای تامین مسکن گروه های کم درآمد بوده است (نسترن و رعنايي، ۱۳۹۰). از طرفی یکی از جنبه های رضایت از زندگی، رضایت از محیط مسکونی و به تبع آن رضایت مسکونی می باشد. امروزه با توسعه جوامع انسانی و تغییر شیوه زندگی و سکونت مردم، توجه طراحان و برنامه ریزان به کیفیت فضاها و محیط ساخته شده به منظور تأمین رضایت ساکنان افزایش یافته است در نظر گرفتن دیدگاه ها و انتظارات ساکنان در طراحی و خلق فضا و ... حس تعلق به محیط را در آنها افزایش داده و در رضایت مندی ساکنان مجتمع های مسکونی مؤثر است. رضایت مسکونی یکی از بیشترین موضوعات بررسی شده در زمینه محیط های مسکونی است، زیرا ثابت شده که رضایت مسکونی بخشی از حوزه رضایت از زندگی می باشد (برقی و همکاران، ۱۳۹۰). در این میان رویکرد محله محور بهترین رویکرد در راستای دست یابی به برنامه ریزی مشارکتی محسوب می شود که در آن شاهد عینیت یافتن مفاهیمی همچون عدالت اجتماعی، حق انتخاب برای شهروندان، رضایت مندی و ایجاد فرصت های برابر برای گروه های مختلف باشیم. از اهداف مدیریت محله محور می توان برقراری عدالت اجتماعی، افزایش آموزش، ارتقای کیفیت زندگی، رضایت ساکنین، افزایش بستر سلامتی در محله و بهبود مساله مسکن و اشتغال را نام برد. در این رویکرد جوامع محلی و ارایه دهندگان خدمات تلاش می کنند تا با همکاری و مساعدت یکدیگر سطح کیفیت زندگی و خدمات را ارتقا دهند. نکته اساسی در مدیریت محله محور آن است که نباید منجر به افزایش سطح توقعات مردم شود بلکه هدف بهره مندی از نیرو اندیشه و مهارت های موجود در محله است. دایره تعریف شدن عمل مدیریت محله ای و بهره گیری از مدیران ارشد کافی برای کنترل و هماهنگی از پیش نیازهای لازم برای مدیریت شهری است و همگامی جامعه متخصصین و کارشناسان با بدنه اجتماعی محله ها و اجتماع محلی، تاثیر فراوانی در خروجی مثبت این فرآیند دارد. شهر سنندج با توجه به سهم

جمعیتی بالایی که در استان دارد و البته سهم بالای بیکار که عمدتاً فاقد مسکن مناسب و درآمد کافی بوده و از روی اجبار میل به حاشیه نشینی و یا سکونت در مساکن غیر استاندارد را دارند. این نوع از سکونت و شهرنشینی سبب ایجاد مشکلات فراوانی به لحاظ اجتماعی و فرهنگی و اقتصادی برای شهر می شود. این قشر ضعیف با توجه به نداشتن امکانات مالی مناسب توانایی تامین مسکن مناسب را ندارند و این امر سبب بروز مشکلات عدیده ای هم برای این افراد و هم برای سایر شهروندان می شود. از این رو نیاز است تا توجه جدی به این اقشار شده و اقدام به تامین حداقل هایی از سوی دولت برای آن ها بشود. با توجه به مشکلاتی که به صورت مختصر بیان شد پژوهش حاضر می تواند به بهبود رضایت ساکنان در پروژه های مسکن مهر و پروژه های در حال انجام به نام نهضت ملی مسکن از جنبه های مختلف مسکن ملی با رویکرد محله محور بیانجامد سازمان های ذیربط را در جهت برنامه ریزی هر چه بهتر مجتمع های مسکن ملی یاری نماید. از این رو پژوهش حاضر در پی تحلیل مولفه های رضایتمندی از پروژه های مسکن مهر با مولفه های رضایت مندی به مثابه راهبردی جهت رضایت مندی ساکنان در پروژه های نهضت ملی مسکن است. و در پاسخ به استدلال تحقیق فرضیه های زیر مطرح شده است :

الف) وضعیت مولفه های رضایتمندی از سایت های مسکن مهر در سنندج پایین و با مولفه های رضایتمندی ارتباط مستقیم و معنا داری وجود دارد.

ب) در اجرای پروژه های مسکن ملی در شهر سنندج از شاخص ها برنامه ریزی محله محور استفاده نشده است.

از این رو در مقاله حاضر کوشیده شده است قیاسی بین میزان رضایت مندی ساکنین در پروژه های مسکن ملی (سایت مسکن مهر بهاران سنندج) و تطبیق آن با مولفه های نظام برنامه ریزی محله محور صورت گیرد تا نواقص و ایرادات مربوطه آشکار و راهنمایی جهت کارایی بهتر سایت پروژه های نهضت ملی مسکن در سنندج گردد.

## مبانی نظری :

### مسکن ملی

دولت موظف است از طریق حمایت های لازم از قبیل تأمین زمین مناسب و کاهش یا حذف بهای زمین از قیمت تمام شده مسکن، تأمین تسهیلات بانکی ارزان قیمت، اعمال معافیت های مالیاتی و تأمین سایر نهاده های مورد نیاز بخش مسکن در چارچوب مفاد این قانون، تدوین نظامات و مقررات ملی ساخت و ساز و اعمال نظارت بر تحقق آنها و افزایش ظرفیت سرمایه گذاری در بخش تولید و عرضه مسکن با هدف تأمین مسکن برای فاقدین مسکن (جهت هر خانوار یکبار) با رعایت مقررات ملی ساختمان و الگوی مصرف مسکن و اصول شهرسازی و معماری اقدام نماید. از این رو به موازات برنامه انبوه سازی مسکن در دولت های پیشین، طرح نهضت ملی مسکن در دولت سیزدهم کلید خورد تا دولت بتواند علاوه بر تحقق جهش تولید مسکن و قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن، با ارائه انواع امکانات و مشوق ها از جمله ارائه زمین ارزان قیمت شرایط خانه دار شدن عده کثیری از مردم را تسهیل و مقرر گردید در چشم انداز طرح ملی مسکن تا سال ۱۴۰۴ بالغ بر چهار میلیون مسکن در کشور ساخته و تحویل متقاضیان شود.

### برنامه ریزی محله محور و رضایت مندی

برای تعریف محله هر کسی از حیطة های مختلف علمی با توجه به زمینه های نظری خاص خود و زاویه نگاه به مفهوم محله، به شرح و کاربست آن پرداخته اند که نشان از چند وجهی و پیچیده بودن محله دارد (Glass, 2016). به طور خلاصه می توان گفت که : محله محدوده ای جغرافیایی- اجتماعی است که دارای پیوستگی اجتماعی بوده و عموماً کالبدی پیوسته نیز دارد که مرز و حدود آن تابع ویژگی های کالبدی؛ از جمله ساختار فیزیکی و کالبدی بناها و شکل بصری آنها، نوع دسترسی ها و وضعیت توپوگرافی طبیعی آن و... و ویژگی های فردی و جمعی ساکنین (بعد محتوایی- باطنی)؛ مانند روابط اجتماعی، فرهنگ، تجارب، اکتسابات و ... است و چون این ویژگی ها متغیر است لذا حدود و تعریف محله برای افراد مختلف و در مکان های متفاوت، متغیر است. بنابراین علت پیچیدگی معنای محله را می توان به عواملی چون انتزاعی بودن مفهوم محله، یکسان نبودن تعریف محله

در علوم مختلف، متغیر بودن عوامل تشکیل دهنده و تغییر معنا در طول زمان نسبت داد. این عوامل بر این موضوع تأکید می کنند که محلات شهری در طول زمان های مختلف و در جغرافیای غیر یکسان، شکل متفاوتی از خود نشان داده و ویژگی ها و عملکردهای گوناگونی دارند. لذا برای شناخت دقیق آن باید این مفهوم را در گذشته و امروز ایران و تا حدی در جوامع مختلف بررسی کرد (فتحی و چاره‌جو، ۱۴۰۰). محلات در نظام سنتی شهرسازی ایران عموماً دارای ویژگی های زیر بوده است :

(الف) استقلال و خودکفایی نسبی در ابعاد اجتماعی، اقتصادی، سیاسی، خدماتی، مدیریتی (پایین به بالا و ...)

(ب) ارتباطات اجتماعی مستحکم و پیوسته

(ج) چهارچوب کالبدی مشخص با عناصر کالبدی تعریف شده (مرکز محله، شبکه ارتباطی، بازارچه و ...)

(د) هویت اجتماعی و کالبدی

(ه) شکل گیری تدریجی

ذکر این نکته نیز ضروری است که در گذشته محله تحت شرایط اقتصادی - اجتماعی زمان خود کارکردی مناسب به عنوان سکونتگاه در قالب سلول های شهری آرایه می داد و تغییراتی که در طول زمان در عناصر متشکله آن به وجود آمد ناشی از تغییرات در مناسبات اجتماعی به طور اعم و تغییرات شرایط محلی به طور اخص بوده است. (شادی شکری یزدان آباد و همکاران، ۱۴۰۰). از طرفی مهم ترین تغییرات محلات در نظام مدرنیته شهرسازی به قرار زیر بوده است :

(الف) تحول کالبدی و کارکردی عناصر تشیکل دهنده ساختار محله (شبکه معابر، مرکز محله، تأسیسات محله، میادین، مساکن)

(ب) تغییر و تحول در روابط و مناسبات اجتماعی افراد ساکن در محله

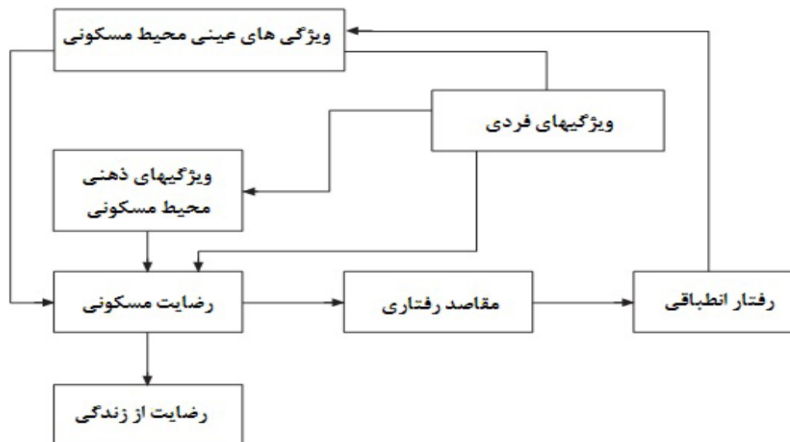
(ج) تغییر و تحول در روابط و مناسبات اقتصادی افراد ساکن در محله (قادری و همکاران، ۱۳۹۵)

در نهایت در دوره معاصر از اواسط قرن نوزدهم در پی چاره جویی برای هویت بخشیدن، به نظام شهری یکی از موضوع های مهم شهرسازی، فکر ایجاد سلسله مراتب شهری و انتظام آن بر پایه واحدی معین بود. در دهه ۱۹۲۰ و در پی چاره جویی در مورد پیامدهای ناگوار انقلاب صنعتی، سیل هجوم جمعیت به سوی

مادر شهرهای صنعتی آمریکا و عدم بهسازی شرایط به هم ریخته کالبدی و اجتماعی این شهرها، برای اولین بار طرحی با عنوان واحدهای همسایگی، در قالب بخشی از طرح منطقه ای نیویورک، توسط کلارنس پری ارائه شد البته مهم ترین انگیزه پری در ارائه طرح واحد همسایگی اثبات لزوم ایجاد خدمات اساسی بود که باید در نزدیکی ساختمان های مسکونی مستقر می شدند. از این رو عرصه استقرار این خدمات را همسایگی خانوادگی نامید. این مجموعه ها می توانستند واحدهای بنیادی در سلسله مراتب شهری نیز به حساب آیند. انگیزه دیگر پری از مطرح کردن واحد همسایگی تقویت زندگی جمعی در شهرهای صنعتی آمریکا بود که به صورت تهدید آمیزی دچار ضعف شده بود. وی اعتقاد داشت که اگر طرح ها منصفانه و دقیق تهیه شوند می توانند محرک آن نوع زندگی باشند (حقیقتیان و همکاران، ۱۳۹۴). رویکرد برنامه ریزی محله محور با مبنا قرار دادن محله ها، آنها را همچون منابعی پویا در راه ایجاد توسعه، انسجام اجتماعی و هویت بخشی به کار می گیرد. رویکرد مذکور، در جستجوی تعامل اجتماعی بوده و مشارکت بازیگران محلی را در دستور کار خود قرار داده است و یکی از مهمترین و اسان ترین گام هایی که این رویکرد می تواند بردارد، تحقق پذیری و برنامه ریزی در جهت دستیابی به پایداری اجتماعی در سطح محله است (واحدی یگانه و همکاران، ۱۳۹۵). مفهوم رضایت مندی که به عنوان تابعی از میزان کامروایی و ارضای نیازهای جسمی و روانی فرد تعریف می شود، مفهومی برخاسته از نظریه های انگیزش و نیازها در روانشناسی است که همه زمینه ها و ابعاد زندگی را در بر می گیرد. در واقع مفهوم رضایت مندی بر دامنه گستردهای از تمایلات و مطلوبیت ها برای رفع نیازهای پایه انسان اشاره دارد. بسیاری از افراد به چیزهایی که نمی توانند داشته باشند، تمایل دارند و بنابراین به دلایل مختلف باید این نیازهای خود را از مناطقی که تمایل کمتری نسبت به آنها وجود دارد، انتخاب و تأمین نمایند. وقتی آنچه را که تمایل داریم بتوانیم انتخاب و کسب نمائیم، رضایتمان حاصل می شود. هر چند که ممکن است این رضایت مندی طیف مختلفی را پوشش دهد (رفیعیان و همکاران، ۱۳۸۸: ۵۸). یکی از جنبه های رضایت از زندگی، رضایت از محیط مسکونی و به تبع آن رضایت مسکونی می باشد. در واقع رضایت زندگی وابستگی نزدیکی با رضایت مسکونی

دارد. این مفهوم، ساختار ادراکی پیچیده ای می باشد که از رشته های مختلف جامعه شناسی، برنامه ریزی، جغرافیا، بهزیستی و غیره شکل گرفته است (1998, Johansson & Campbell et al, 1976, Montgomery lu, 1999). در مطالعات مختلف، محیط های مسکونی و ویژگی های عینی و ذهنی با تنوعات رضایتی، مشخص گردیده اند، چنان که اوگو رضایتمندی سکونتی را درجه رضایت افراد از وضعیت های کنونی خود می داند و آن را روشی غیرمالی و ارکانی در جهت ارزیابی کیفیت مسکن می داند (Teck hong, 2012:109: ). نکته ای که بایستی در کلیه طرح های شهری و به خصوص طراحی مجتمع های مسکونی مدنظر قرار گیرد، بحث طراحی این پروژه ها متناسب با ویژگی ها و خصوصیات ساکنان آینده آنها می باشد تا بتوان با ساخت و ساز مناسب، حس تعلق، رضایت مسکونی و به طور کلی، رضایت از زندگی را در این مکان ها بالا برد.

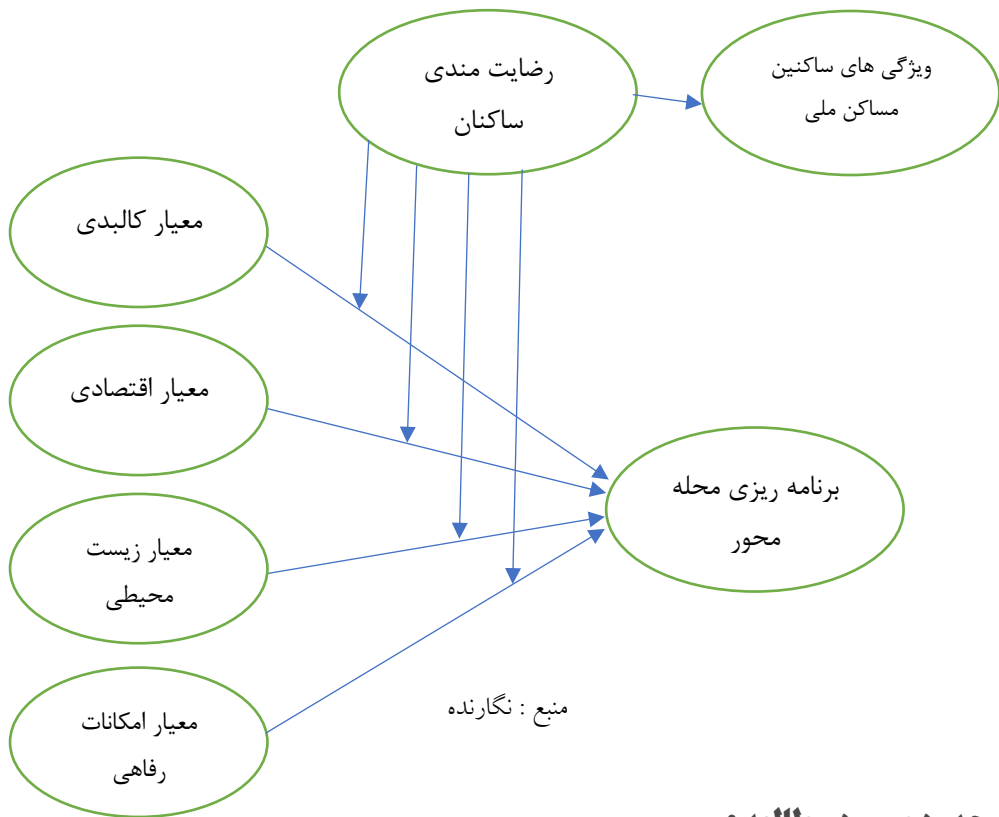
نمودار شماره (۱): ویژگی های عینی محیط مسکونی



منبع: نگارنده



نمودار شماره (۲) : مدل مفهومی تحقیق



### محدوده مورد مطالعه :

شهر سنندج مرکز استان کردستان در ارتفاعات غربی ایران و در منطقه کوهستانی رشته جبال زاگرس قرار گرفته و در ۳۵ درجه و ۲۰ درجه شمالی و ۴۷ درجه طول شرقی از نصف النهار گرینویچ و ۵ درجه طول غربی از نصف النهار تهران قرار دارد. این شهر دارای اقلیم ، نیمه خشک مدیترانه ای برخوردار است. متوسط ارتفاع شهر سنندج از سطح دریا معادل ۱۵۳۵ متر و در پست ترین نقطه ۶۰۰ متر و ارتفاع کوه آبیدر در بلند ترین نقطه به ۲۵۵۰ متر می رسد. بطور کلی شهر سنندج بصورت طبیعی در یک جام فضایی محصور گردیده و ورودی های شهر بدان اشراف دارند. محدوده ۱۱۰ هکتاری سایت مسکن مهر بهاران سنندج در حد فاصل منطقه ویلاشهر و مجاور گذرگاه موجود ۲۴ متری که در قسمت شمال اراضی واقع شده است و خیابان ۳۵ متری موجود در شرق و همچنین کنارگذر ۳۵ متری پیشنهادی طرح جامع که در قسمت جنوب و غرب اراضی واقع شده است. در

وضعیت قبل از احداث مسکن مهر اراضی به صورت بایر و در طرح شهرک بهاران کاربری آن فضای سبز بوده است که در طرح پیشنهادی که توسط مشاور طرح جامع تهیه شده و در کمیسیون ماده پنج تأیید گردیده است کاربری آن به مسکونی تبدیل شده است. اراضی مذکور از طرف سازمان مسکن و شهرسازی وقت جهت احداث ۷۶۰۰ واحد مسکن مهر در نظر گرفته شده که تا این تاریخ حدود ۶۰۰۰ واحد مسکن مهر در سایت احداث گردیده است. محدوده ۱۷ هکتاری سایت نهضت ملی مسکن زاگرس سنندج در حد فاصل منطقه ویلاشهر و مجاور کمربندی آبیدر واقع شده است و معبر ۳۶ متری موجود در غرب سایت اتصال میدان قبا شهرک بهاران به کمربندی آبیدر در طرح جامع قرار گرفته است. در وضعیت قبل از احداث طرح نهضت ملی مسکن اراضی به صورت بایر و در طرح شهرک بهاران کاربری آن در قسمت هایی فضای سبز و مسکونی بوده است که در طرح پیشنهادی که توسط مشاور طرح تهیه شده و در کمیسیون ماده پنج تأیید گردیده است کاربری آن به مسکونی تبدیل شده است، اراضی مذکور از طرف اداره کل راه و شهرسازی جهت احداث ۱۲۰۰ واحد نهضت ملی مسکن در نظر گرفته شده است.



شکل شماره (۱) موقعیت شهر سنندج

منبع : سایت مرکز آمار

## روش تحقیق :

پژوهش حاضر از نظر هدف ، کاربردی- توسعه‌ای و از نظر روش ، توصیفی - تحلیلی است. روش جمع‌آوری اطلاعات از طریق مراجعه به کتابخانه، مراکز علمی تحقیقاتی و سازمان‌های ذیربط، پرسشنامه، مصاحبه، مشاهده و برداشت میدانی، منابع اینترنتی و استفاده از آمارهای موجود صورت گرفته است. آزمون‌های انجام گرفته در سطح اطمینان ۹۵ درصد انجام می‌گیرد که بر این مبنا سطح خطای آزمون‌های انجام گرفته پنج درصد

می باشد. نمونه آماری که با استفاده از فرمول شارل کوکران در سایت مسکن مهر بهاران سنج انتخاب شده، ۲۱۷ مورد پرسشنامه را شامل می شود از آزمون t تک نمونه ای و تعیین ضرایب همبستگی به منظور آزمون فرضیه ها استفاده شده است. از آنجایی که استفاده از آزمون t مشروط بر مشخص نبودن انحراف معیار و شرط لازم انجام آزمون نیز محاسبات انحراف معیار است باید ترتیبی اتخاذ شود تا برآوردی از انحراف معیار جامعه برای نمونه ها به دست آید. در واقع آزمون t تک نمونه ای بر این مفروضه استوار است که تعداد n مشاهده به صورت تصادفی مستقل، از جامعه ای با توزیع نرمال استخراج شده و یک متغیر با مقیاس فاصله ای تنظیم شده است (مهدوی و طاهرخانی، ۲۳۰: ۱۳۸۵-۲۲۹). که در نهایت برای انجام عملیات محاسباتی، ترسیم نمودار از نرم افزار Excel و همچنین برای ترسیم نقشه ها از نرم افزار Arc GIS استفاده شده است. نرم افزار مورد استفاده در قسمت آزمون ها نیز نرم افزار آماری IBM SPSS Statistics 21 بوده است.

### **نتایج و بحث :**

یافته های تحقیق نشان می دهد که جامعه آماری مورد مطالعه از سرپرستان خانوار مسکن مهر تشکیل شده که تعداد آنها برابر با ۲۱۷ نفر می باشد که از این ۲۱۷ نفر ۶۰.۳۶ درصد مرد و ۳۹.۶۴ درصد زن می باشند که توزیع سن پاسخگویان در چهار طبقه زیر ۲۸ سال ، بین ۲۸ تا ۳۸ سال، ۳۸ تا ۴۸ سال و ۴۸ سال و بیشتر بررسی می شوند که بیشترین فراوانی را در بین نمونه در طبقه سنی ۳۸ تا ۴۸ سال با ۲۸.۵۷ درصد و کمترین فراوانی نیز در طبقه سنی ۴۸ سال و بیشتر با ۱۹.۸۳ درصد شاهد هستیم از میان افراد فوق تحصیلات پاسخگویان در پنج طبقه بررسی گردید که شامل زیر دیپلم، دیپلم و فوق دیپلم، لیسانس، فوق لیسانس ، دکترا و بالاتر می باشد. بیشترین فراوانی را در طبقه دیپلم و فوق دیپلم با ۳۸.۲۴ درصد و کمترین فراوانی نیز در طبقه دکترا و بالاتر با ۶.۰۲ درصد می باشد که براساس مدت سکونت ۴ طبقه سنی در نظر گرفته شده است که شامل زیر ۲ سال، ۲ تا ۵ سال ، ۵ تا ۸ سال ، ۸ سال و بیشتر می باشد. بیشترین فراوانی را در بین نمونه مربوط به پاسخگویانی است که مدت سکونت آنها ۸ سال و بیشتر است و کمترین فراوانی نیز مربوط به پاسخگویان با مدت سکونت زیر ۲ سال است و سرپرست خانوار به دو دسته زن و مرد تقسیم می شود که براساس نتایج بدست آمده شاهد ۷۰.۵ درصد سرپرست مرد و ۲۹.۵ درصد سرپرست زن در بین نمونه آماری می باشیم که بر اساس تعداد افراد خانواده پرداخته می شود. سه طبقه در ارتباط با تعداد

افراد خانواده برای پاسخگویان تعریف شده است که شامل طبقه کمتر از سه نفر، ۳-۴ نفر ، ۵ نفر و بیشتر می باشد. بیشترین فراوانی را در بین نمونه در طبقه ۵ نفر و بیشتر با ۴۶.۵۶ درصد و کمترین فراوانی نیز در طبقه کمتر از سه نفر با ۱۴.۷۴ درصد شاهد هستیم همچنین با توجه به اینکه یکی از شروط قرار گرفتن افراد در نمونه آماری داشتن سقف درآمد نه میلیون تومان بوده است بنابراین در این بخش سطح درآمد به سه طبقه سه میلیون، سه میلیون تا شش میلیون ، شش میلیون تا نه میلیون تقسیم می شود. بیشترین فراوانی در بین نمونه در سطح درآمد سه تا شش میلیون تومان با ۴۰.۰۹ درصد و کمترین فراوانی نیز در طبقه دو تا پنج سال با ۲۶.۷۴ درصد شاهد هستیم و در نهایت طبق بررسی های صورت گرفته که به طور خلاصه به آنها پرداخته شده مدل مفهومی در باب ارتباط ویژگی های ساکنین ، رضایت مندی و معیارهای مربوطه و در نهایت برنامه ریزی محله محور تشکیل و پیشنهادهای به دست آمده ارائه گردیده است.

جدول شماره (۱) معیارها و زیرمعیارهای رضایتمندی مجتمع های مسکن مهر

هدف	معیارها	زیرمعیارها	پاسخ
سنجش رضایت مندی از مسکن مهر	کالبدی	نوع واحد مسکونی، ابعاد واحد مسکونی، تعداد واحد مسکونی موجود در مجتمع، هزینه های تعمیر و نگهداری، سبک معماری	در قالب ۸ سوال با طیف لیکرت ۵ گزینه ای
	اقتصادی	هزینه خرید، تسهیلات وام مسکن	در قالب ۴ سوال با طیف لیکرت ۵ گزینه ای
	زیست محیطی	فضای سبز مناسب، هوا و جریان باد مناسب، آلودگی صوتی، بو، آلودگی، زباله	در قالب ۶ سوال با طیف لیکرت ۵ گزینه ای
	امکانات رفاهی	امکانات مجتمع ، پارکینگ مجتمع، نحوه مدیریت ساختمان، نگهداری، فضای سبز، خدماتی، درمانی، تفریحی، تجاری، سرویسهای بهداشتی، خدمات پستی، تاسیسات آتش نشانی	در قالب ۴ سوال با طیف لیکرت ۵ گزینه ای

منبع : نگارنده

### فرضیه نخست تحقیق :

الف) وضعیت مولفه های رضایتمندی از سایت های مسکن مهر در سندج پایین تر از سطح متوسط بوده و همچنین بین رضایت مندی از مجتمع های مسکن مهر و مولفه های رضایتمندی سکونتی ارتباط مستقیم و معنا داری وجود دارد.

جدول شماره (۲) رابطه رضایتمندی از مجتمع های مسکن مهر و معیارهای آن

رضایتمندی مسکن مهر	معیار کالبدی	اقتصادی	زیست محیطی	امکانات رفاهی
ضریب	۰.۶۷۰	۰.۵۸۸	۰.۵۶۰	۰.۶۵۰
سطح معنادار	۰.۰۰۰	۰.۰۰۰	۰.۰۰۰	۰.۰۰۰
تعداد	۲۱۶	۲۱۵	۲۱۵	۲۱۷

منبع : یافته های تحقیق

برای ارتباط بین رضایتمندی مجتمع های مسکن مهر و مولفه های آن از ضریب همبستگی پیرسون استفاده شده که رابطه ای معنادار و مستقیمی بین رضایتمندی مسکن مهر با معیارهای کالبدی، اقتصادی، زیست محیطی و امکانات رفاهی دارد و در سطح ۹۵ درصد اطمینان معنی دار هستند.

### رضایتمندی ساکنان از بعد کالبدی :

با توجه به جدول ذیل براساس آماره آزمون (T) و همچنین حد پایین منفی و حد بالای مثبت مشخص می گردد که رضایتمندی در بعد کالبدی در حد متوسط و بین ۲.۹۲ تا ۳.۰۶ می باشد. گرچه این شاخص در حد متوسط است اما باید در ارتقاء آن کوشید و آن را بهبود داد.

جدول شماره (۳) بعد کالبدی با توجه به آزمون t تک نمونه ای

میانگین جامعه (احتمال ۹۵ درصد)		مقدار آزمون : ۳				
		فاصله اطمینان		اختلاف میانگین	سطح معناداری	T
حداکثر میانگین	حداقل میانگین	حد بالا	حد پایین			
۳.۰۶	۲.۹۲	۰.۰۶	-۰.۰۸	۰.۲۹۱	۰.۰۶۴	۱.۸۴

منبع : یافته های تحقیق

### رضایتمندی ساکنان از بعد اقتصادی :

با توجه به جدول ۴-۱۸ در مورد رضایتمندی ساکنین از بعد اقتصادی پروژه های مسکن ملی شهر سندج بر اساس آماره آزمون (T) و همچنین حد پایین و حد بالای منفی

مشخص می گردد که رضایتمندی در بعد اقتصادی از حد متوسط پایین تر و بین ۲.۸۳ تا ۲.۹۱ می باشد. در واقع این نشان از ضعف در بعد اقتصادی و عدم رضایت مطلوب ساکنین از بعد اقتصادی دارد.

جدول شماره (۴) بعد اقتصادی با توجه به آزمون t تک نمونه ای

میانگین جامعه (احتمال ۹۵ درصد)		مقدار آزمودن : ۳				
		فاصله اطمینان		اختلاف میانگین	سطح معناداری	T
حداکثر میانگین	حداقل میانگین	حد بالا	حد پایین			
۲.۹۱	۲.۸۳	-۰.۰۹	-۰.۱۷	۰.۱۷۴	۰.۰۰۱	۲.۲۱

منبع : یافته های تحقیق

### رضایتمندی ساکنان از بعد زیست محیطی :

براساس نتایج جدول ذیل طبق آماره آزمون (T) و همچنین حد پایین منفی و حد بالای مثبت مشخص می گردد که رضایتمندی در بعد زیست محیطی در حد متوسط و بین ۲.۸۹ تا ۳.۰۲ می باشد. گرچه این شاخص در حد متوسط است اما باید در ارتقاء آن کوشید و آن را بهبود داد.

جدول شماره (۵) بعد زیست محیطی با توجه به آزمون t تک نمونه ای

میانگین جامعه (احتمال ۹۵ درصد)		مقدار آزمودن : ۳				
		فاصله اطمینان		اختلاف میانگین	سطح معناداری	T
حداکثر میانگین	حداقل میانگین	حد بالا	حد پایین			
۳.۰۲	۲.۸۹	۰.۰۲	-۰.۱۱	۰.۲۸۸	۰.۰۷۱	۱.۵۶

منبع : یافته های تحقیق

### رضایتمندی ساکنان از بعد امکانات رفاهی :

براساس آماره آزمون (T) و همچنین حد پایین و حد بالای منفی مشخص می گردد که رضایتمندی در بعد امکانات رفاهی از حد متوسط پایین تر و بین ۲.۰۱ تا ۲.۱۹ می باشد. در واقع این نشان از ضعف و عدم استانداردهای لازم برای امکانات رفاهی در تامین مسکن با نظام برنامه ریزی محله محور در شهر سنج می باشد.

جدول شماره (۶) بعد امکانات رفاهی با توجه به آزمون t تک نمونه ای

میانگین جامعه (احتمال ۹۵ درصد)		مقدار آزمون : ۳				
		فاصله اطمینان		اختلاف میانگین	سطح معناداری	T
حداکثر میانگین	حداقل میانگین	حد بالا	حد پایین			
۲.۱۹	۲.۰۱	-۰.۱۲	-۰.۱۸	۰.۱۲۴	۰.۰۰۰	۲.۳۹

منبع : یافته های تحقیق

### فرضیه دوم تحقیق :

ب) در اجرای پروژه های مسکن ملی در شهر سنندج از شاخص ها برنامه ریزی محله محور استفاده نشده است. با توجه به اندازه واحدهای مسکونی، یکنواختی الگوهای مورد استفاده در طراحی واحدهای مسکونی، خدمات و ... (خصوصاً در مجموعه سازی ها) به نظر می رسد خلاء های حاکم بر الگوی مسکن مزبور مورد توجه قرار داده نشده است. تامین فضاهای عمومی و خدماتی در این مجموعه ها در تعدیل این خلاء از این نمونه، ضروری می باشد. منابع مالی اقشار آسیب پذیر با توجه به تعریف خط فقر و برنامه مالی اجرای پروژه چون هزینه های آماده سازی، بازپرداخت اقساط وام، پرداخت های حین اجرا پروژه و نرخ تورم سالیانه تناسب ندارد. در کنار مشکلات موجود این طرح یک مزایای خوبی را نیز می تواند به همراه داشته باشد که افزایش میزان دسترسی شهروندان و گروه های آسیب پذیر را به مسکن و تلاش در جهت کاهش هزینه های ساخت داشته باشد.

### استنتاج نهایی :

با توجه به جدول و نتایج مربوطه می توان گفت که میزان رضایتمندی کلی از مجتمع های مسکن مهر در حد پایین تر از حد متوسط است. در نتیجه می توان گفت فرضیه نخست تأیید می شود و ارتباط مستقیمی بین رضایت مندی از مجتمع های مسکن مهر و مولفه های رضایتمندی سکونتی وجود داشته و مشخص گردید رعایت و اجرای برنامه ریزی محله محور به طور مناسب بکار گرفته نشده است.

### نتیجه گیری :

در این تحقیق رویکرد برنامه ریزی محله محور در سایت های مسکن ملی جهت استفاده و کارایی بهتر جهت ساکنین مبنا قرار داده شده است که منجر به ایجاد توسعه، رضایت

مندی، انسجام اجتماعی و هویت بخشی می گردد. رویکرد مذکور، در جستجوی تعامل اجتماعی بوده و مشارکت بازیگران محلی را در دستور کار خود قرار می دهد. پژوهش حاضر در چارچوب رویکرد «محلّه محوری» انجام شده و بر این مبنا استوار است که محلّه گرایی، مسائل و مشکلات ناشی از شهرنشینی را کاهش می دهد بنابراین لازم است مدیریت شهری، برنامه ریزی ها و اقدامات خود را بر محور قرار دادن محلات و کمک گرفتن از ساکنان هر محلّه، پایه گذاری کند. رشد و پرورش توانمندی های اجتماعات محلّه ای به ارتقای سطح کیفیت زندگی و شاخص رضایت از زندگی منجر می شود و بر افزایش سرمایه اجتماعی تأثیر مثبتی می گذارد. هم چنین، همبستگی اجتماعی را بالا می برد. لذا می بایست به مردم اجازه نقش آفرینی داده شود، می توانند مشکلات سطح محلی را بهتر حل و فصل کنند. از این رو، باید کارکردها و مسئولیت های معینی را به نهادهای مردمی واگذار کرد.

همچنین چگونگی ارتباط دو سویه انسان و محیط پیرامون به طور فزایندهای در توسعه شهری حائز اهمیت است و این در حالی است که طرح های مسکن ملی با رویکرد شهرسازی مدرن و ضرورت پاسخگویی سریع به نیازهای مسکن و با هدف اسکان اقشار کم درآمد به شکل کاملاً کمی به ساخت و سازهای انبوه در زمین های حاشیه ای شهرها پرداخته و با بی توجهی به نقش اجتماعی فرهنگی انسان در محیط و تفکیک اجتماعی و تمرکز فقر، مجتمع های مسکونی خوابگاهی بی روح و ملال تباری را به وجود آورده است که نابرابری های اجتماعی را دامن می زند و شبه زاغه های را پدید می آورد که مستعد جرم زایی، خشونت و ناامیدی اجتماعی است. این طرح در حقیقت مفهوم مسکن را تا حد سرپناه تنزل می دهد و دیدی کاملاً کالبدی نسبت به این مقوله مطرح می کند و در صورت ادامه آن به شکل فعلی بی شک صدمات جبران ناپذیری به ساختار اجتماعی شهرهای ایران خواهد زد که پیامدهای آن به مراتب بیشتر از اصلاح وضع فعلی آن صدمه وارد می نماید.

### **پیشنهادات کاربردی تحقیق :**

- محلّه محوری اساس طرح می باشد تا امکان پیوستگی اجتماعی در کنار یکدگر فراهم شود و در این راستا خدماتی مانند فضای سبز، مدرسه، مسجد، درمانگاه، واحدهای تجاری، جایگاه سوخت، فضای بازی و بوستان هم جزء پیش بینی ها و اساس طرح باید باشد.
- مشارکت مردم به منظور ارتقای رشد برابر در محلات و سایت های نهضت ملی مسکن، مسکن مهر و ... در راستای بهبود کیفیت زندگی تمامی ساکنین محلات



- ایجاد یا تقویت سیستم نظارتی قوی بر پیشبرد سیاست های مسکن گروه های آسیب پذیر در راستای کاهش ساخت و سازهای غیرمجاز در محدوده شهر و ترغیب گروه های آسیب پذیر به ساخت و سازهای قانونی

- کنترل استانداردهای مسکن در پروژه های تامین مسکن گروه های آسیب پذیر و همچنین تامین استانداردهای سرانه در تامین مسکن گروه های آسیب پذیر و کاهش فشار بر سرانه سایر شهروندان

- میزان همخوانی طرح های مسکن با نظام برنامه ریزی محله محور

- مشارکت ساکنان در کنترل اجتماعی مجتمع های مسکونی خویش

- ایجاد فضاهای اجتماعی به منظور پویایی و سرزندگی محیط زندگی

- استقرار مراکز خرید نقش بسزایی در برآورده کردن نیازهای روزانه ساکنان دارد.

## مراجع :

۱. زیاری، ک، آقاجانی، م، ۱۳۹۰. بررسی وضعیت مسکن گروه های درآمدی و برآورد مسکن گروه های آسیب پذیر (نمونه موردی استان هرمزگان)، فصلنامه تحقیقات جغرافیایی، شماره ۳ (پیاپی ۹۸)، ص ۲۹-۵۵.
۲. پورمحمدی، م، ۱۳۹۱. برنامه ریزی مسکن، چاپ دهم. انتشارات سمت. ۱۷۲ صفحه.
۳. نسترن، م، رعنائی، آ، ۱۳۹۰. تحلیلی بر مفهوم مشارکت و کار گروهی در پروژه های آماده سازی اراضی مسکن مهر، فصلنامه معماری و شهرسازی آرمان شهر، شماره ۴، ص ۱۱۱-۱۲۳.
۴. برقی، حامد، ۱۳۹۰. رضایت مندی ساکنان روستایی در تبدیل نقاط روستایی به شهر، فصلنامه علمی پژوهشی جغرافیا، شماره ۲، ص ۳۵-۶۳.
۵. رفیعیان، مجتبی، عسگری زاده، زهرا، ۱۳۸۸. رضایت مندی شهروندان از محیط های سکونتی شهری، مجله علوم محیطی، سال هفتم، شماره اول، پاییز ۱۳۸۸، ص ۴۱-۶۸.
۶. مهدوی، م، طاهرخانی، م، ۱۳۸۵. کاربرد آمار در جغرافیا. نشر قومس، تهران. ۲۱۰ صفحه.
۷. واحدی یگانه، ف، محمدی، آ، ۱۳۹۵. نقش پروژه های محرک توسعه در سیاست های بازآفرینی. فصلنامه اقتصاد و برنامه ریزی، شماره ۳، ص ۲۳-۴۸.
۸. شکری یزدان آباد، ش، بهزدافر، م، عوامل موثر بر تحقیق برنامه ریزی محله مینا، مجله مطالعات ساختار و کارکرد شهری، شماره ۱، ص ۵۳-۸۴.

۹. فتحی، ع، چاره جو، ف، بررسی نقش مشارکت شهروندان در برنامه ریزی و توسعه پایدار محله ای شهر سنندج، جغرافیا و آمایش شهری منطقه ای، شماره ۴، ص ۳۶-۶۲.
۱۰. حقیقتیان، م، عوامل موثر بر شادمانی، فصلنامه علمی راهبردی اجتماعی فرهنگی، شماره ۲، ص ۲۶-۴۷.

11. Bernanke, B.S, Gerler, M and Gilchrist, s.1999, The financial accelerator in A quantitative business cycle framework. In J. B. Taylor&M. Woodford (Eds), Handbook of Macroeconomics.340-360.
12. Teck-Hong. T, (2012), Housing satisfaction in medium-and high-cost housing: The case of Greater Kuala Lumpur, Malaysia, Habitat International 36. 221-240.
13. Montgomery, H., Johansson, U.S (1988), Life values: their structure and relation to life conditions. Applied Behavioral Economics, Vol 1,420-437.
14. Glass, j., simon,r., Andersson, M, Effects of work-Family Reconciliation policies in 22 OECD Countries. 410-430.

#### **Abstract :**

The lack of proper planning of housing for the low-income and vulnerable urban strata, as well as the easy entry of profit-seeking people into the housing sector and use for unconventional profits, has made us feel the need for proper planning of housing for the residents day by day. One of the things that should be considered in urban management is the satisfaction of residents in housing complexes and sites. Therefore, the main goal of this article is to evaluate the residents' satisfaction with the national housing projects with neighborhood-oriented planning indicators in physical, economic, environmental and welfare dimensions as a strategy for the efficiency of the National Housing Movement sites in Sanandaj. The research is descriptive-analytical.

**Keywords:** national housing, neighborhood-based planning, satisfaction, evaluation, Sanandaj city

#### **The authors :**

1. **Farshid Zohouri** : PhD student Department of Geography and Urban Planning, Malayer Branch, Islamic Azad University, Malayer, Iran.
2. **Majid Shams** : Professor, Department of Geography and Urban Planning, Malayer Branch, Islamic Azad University, Malayer, Iran.
3. **Abbas Malek Hosseini** : Associate Professor, Department of Geography and Urban Planning, Malayer Branch, Islamic Azad University, Malayer, Iran.