

## ارزیابی کیفیت فضاهای مسکونی در شهرهای کوچک

(مطالعه موردی: شهر اشنویه)

حسن هوشیار\*<sup>۱</sup>، رضا قادری<sup>۲</sup>

۱. استادیار گروه جغرافیا، دانشگاه پیام‌نور

۲. استادیار گروه جغرافیا، دانشگاه پیام‌نور

(دریافت: ۱۳۹۶/۱۰/۱۶ پذیرش: ۱۳۹۷/۰۹/۰۴)

## Evaluating the Quality of Residential Spaces in Small Cities

(Case study: Oshnaviyeh)

Hasan Houshyar\*<sup>1</sup>, Reza Ghaderi<sup>2</sup>

1. Assistant Professor, Department of Geography, Payame Noor University

2. Assistant Professor, Department of Geography, Payame Noor University

(Received: 6/Jan/2018

Accepted: 25/Nov/2018)

## چکیده

پژوهش پیش رو ارزیابی کیفیت فضاهای مسکونی در شهر اشنویه و شاخص‌های مؤثر بر کیفیت مسکن و محیط مسکونی را مورد بررسی قرار داده است. روش تحقیق در این پژوهش از نوع هدف، کاربردی و از حیث ماهیت، توصیفی - تحلیلی است. روش گردآوری اطلاعات به دو صورت کتابخانه‌ای و میدانی (مصاحبه، مشاهده و پرسشنامه) است که در زمینه مباحث چهارچوب مفهومی و مبانی نظری از روش توصیفی (کتابخانه‌ای) استفاده شده است. حجم نمونه با توجه به جمعیت شهر اشنویه ۳۷۵ نمونه است که در سطح محلات شهر به صورت تصادفی انتخاب شده‌اند. نرم افزارهای مورد استفاده در این مطالعه Spss و Arc GIS می‌باشند. بررسی ۶ عامل به صورت تفصیلی نتایج متفاوتی را نشان می‌دهد، اما نتایج کلی پژوهش به لحاظ شاخص‌های ترکیبی در بین محلات ۱۲ گانه شهر اشنویه، محله‌های (۱، ۲، ۱۲) از کیفیت فضاهای مسکونی رضایت داشته‌اند و فقط ساکنان محله ۱۱ از شاخص‌های کیفیت محیط مسکونی رضایت متوسطی دارند. محلات ۳، ۴، ۵، ۶، ۷، ۸، ۹، ۱۰ از کیفیت فضاهای مسکونی خود ناراضی بوده‌اند. در نهایت پیشنهاداتی کاربردی جهت رسیدن به رضایت کامل از فضاهای مسکونی شهر اشنویه ارائه شده است.

واژه‌های کلیدی: ارزیابی، فضاهای مسکونی، کیفیت مسکونی، شهر

اشنویه.

## Abstract

The present study focuses on evaluating the quality of residential spaces in Oshnaviyeh, a town located in West Azarbaijan province. Also, individual's satisfaction of their residential space quality as well as effective indices on housing quality and housing environment are evaluated. Based on aim, the present study followed an applicable method; and based on its nature a descriptive-analytical one. For data collection, both documentary and field techniques were applied including interview, observation and questionnaire. A descriptive method was used for conceptual framework and theoretical basis, too. The sample size according to the population of Oshnaviyeh is 375 cases, which have been randomly surveyed at the neighborhood level. SPSS and ArcGIS are two applied software in the present study. An examination of six factors in detail showed different results, but the overall results of the research based on the combined indices indicated that: of 12 neighborhoods of Oshnaviyeh, residents of 3 neighborhoods (namely, 1, 2, and 12) have a high satisfactory level against the quality of residential spaces. The satisfaction level for one neighborhood (11) was moderated and, all other residents (including neighborhoods 3 to 10) were dissatisfied with the quality of their residential spaces. Finally, some practical suggestions have been made to reach the full satisfaction of residential spaces of Oshnaviyeh by its residents.

**Key words:** Evaluation, Residential Spaces, Residential Quality, Oshnaviyeh.

\*Corresponding Author: Hasan Houshyar

E-mail: h.houshyar75@gmail.com

## مقدمه

مسکن از نخستین مسائلی است که بشر همواره با آن دست به گریبان بوده و برای دگرگونی و یافتن پاسخی مناسب و معقول برای آن تلاش کرده است (پوراحمد و همکاران، ۱۳۹۲: ۲۳). مسکن از اساسی‌ترین نیازهای زندگی انسان‌هاست و به عنوان کوچکترین عنصر تشکیل دهنده سکونتگاه‌ها و به وجود آورنده یکی از پدیده‌های جغرافیایی به شمار می‌رود. (حکمت نیا و همکاران، ۱۳۹۰: ۲۳). بخش مسکن یکی از مهم رین ابعاد توسعه در هر جامعه‌ای شناخته شده است (ملکی و همکاران، ۱۳۹۷: ۲۲). اهمیت محیط‌های مسکونی شهری به‌عنوان سکونتگاه اصلی مردم، روز به روز در حال افزایش است. به طوری که این محیط‌ها در وهله اول ابزار مهمی برای توسعه انواع شاخص‌های زندگی (سلامت، خانواده، کار یا فراغت) را فراهم می‌آورند. دوم اینکه، جمعیت زیادی در نواحی به شدت شهرنشین زندگی می‌کنند و یا در آینده‌ای نزدیک زندگی خواهند کرد. سرانجام محیط‌های شهری، نواحی‌ای هستند که در آن مردم با انواع مخاطرات محیطی همچون سروصدا، بو، آلودگی هوا، مخاطرات ایمنی خارجی، شلوغی و ازدحام، زباله و یا فقدان تسهیلات و خدمات مواجه می‌شوند. اثرات سوء این شرایط بر سلامتی انسان معمولاً آزرده‌نگی نامیده می‌شود. آزرده‌نگی به دلیل تحت تاثیر قرار دادن جمعیت زیادی همواره مورد بحث و نگرانی است. به همین دلیل، مدیریت کیفیت محیط‌های مسکونی شهری از اهمیت زیادی دارد. اولین گام به منظور دستیابی به این هدف سنجش و ارزیابی کیفیت محیط شهری است (Van Poll, 1997: 11). در دهه‌های اخیر موضوع کیفیت محیط مسکونی شهری به بحثی تخصصی و عمومی در جامعه بدل شده است و توجه مردم از اهداف مادی، به ماهیت زندگی در مجموعه‌های ناکارآمد شهری معطوف شده است. آنچه در این میان واضح است این است که تمام مشکلات شهری مولفه‌ای کیفیت محیطی دارند، به عبارت دیگر بسیاری از مشکلات محیطی به سرعت به مشکلات شهری تبدیل خواهند شد. به همین دلیل در سال‌های اخیر توجه به ابعاد پایداری محیطی و کیفیت زندگی و اجتماعات سالم، باعث توجه بیشتر به ابعاد کیفیتی در محیط‌های شهری و سکونت‌ی شده است (ارژنگ، ۱۳۹۰: ۶). مسکن به پدیده واقعی، از نخستین مسائلی است که بشر همواره با آن مواجه بوده و همواره در تلاش برای دگرگونی و یافتن پاسخی مناسب، معقول و اندیشیده برای آن است و همواره

مسکن ایده‌آل نیاز انسان بوده است. از این روی باید دانست مسکن مناسب کدام است. به طور کلی، مقوله مسکن مفهومی بسیار گسترده و پیچیده دارد و از ابعاد گوناگون تشکیل شده است. از این رو، نمی‌توان تعریف جامع و مانعی از آن ارائه کرد. مسکن مکانی فیزیکی، سرپناه اولیه و اساسی هر خانواده بشمار می‌آید که در این مکان برخی از نیازهای اولیه خانوار یا فرد هم چون خواب، استراحت، حفاظت در برابر شرایط جوی و خلاصه شرایط زیست در مقابل طبیعت تأمین می‌شود. قابل ذکر است که این تحقیق از طریق شناسایی ضعف‌ها و قوت‌ها و بیان راهکارهای مناسب و درخور در این خصوص، سعی در گشایش راه حلی جهت ارتقاء کیفیت محیط مسکونی در نواحی شهری بالاخص شهر اشنویه دارد. در پژوهش حاضر سعی شده است که ارزیابی کیفیت فضاهای مسکونی در شهرهای کوچک مورد بررسی قرار بگیرد، که در این راستا سوالات زیر مطرح می‌شود:

- آیا شهر اشنویه از دیدگاه پایگاه اجتماعی افراد از کیفیت مسکونی مطلوبی دارد؟

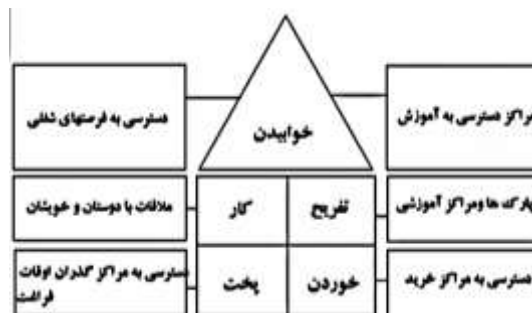
- آیا شاخص‌های کالبدی اجتماعی مسکن در کاهش یا افزایش کیفیت مسکن تاثیر دارند؟

مسکن از جمله مهم‌ترین مسائلی است که انسان‌ها همواره با آن دست به گریبان بوده و در تلاش برای رفع این مساله و یافتن پاسخی مناسب و معقول برای آن بوده‌اند (اهری، ۱۳۶۷: ۸۹). مشکل مسکن موضوعی است که امروزه همه کشورها را متناسب با شرایط شان، گرفتار ساخته است. در حالی که در کشورهای پیشرفته، مسکن بُعدی از رفاه اجتماعی بوده و برنامه‌های توسعه مسکن بر بهبود کیفی متمرکز هستند. در کشور نیز مسکن یک نیاز اولیه محسوب شده و تأمین آن همانند تأمین غذا و پوشاک به شمار می‌رود (Sang, 2009: 25). بر اساس اصل چهل‌وسوم قانون اساسی یکی از نیازهای اساسی هر فرد و خانواده ایرانی است. دزرا ایلی معتقد است که مسکن مهمترین تأمین کننده تمدن و مهمترین نگهدار فرهنگ اجتماعی جامعه است. بدین صورت که بهبود وضعیت مسکن و خدمات شهری، افزایش ثبات اجتماعی، بهبود شرایط محیطی، بهبود کلی کیفیت زندگی و انگیزه مشارکت در اجتماع را به دنبال دارد (پورمحدی، ۱۳۹۰: ۵۸). نقش مسکن در اقتصاد کشورها هم حائز اهمیت است. تقریباً یک چهارم ثروت ملی در کشوری نظیر امریکا به صورت واحدهای مسکونی شهری و روستایی است. وجود کیفیت و کمیت مسکن جزئی ضروری

از برنامه‌های مسکن تبدیل شده‌اند (حیدری‌چیانه و همکاران، ۱۳۸۹: ۳۲).

مواردی است که توجه بسیاری از معماران را به خود اختصاص داده، لذا بررسی آن از اهمیت ویژه‌ای دارد. به طور کلی عوامل موثر در کیفیت مسکن در مقیاس محله عبارتند از:

۱. شکل مطلوب مسکن
۲. استحکام مسکن
۳. امنیت
۴. ایمنی، راحتی و میزان دسترسی ساکنین به تسهیلات و خدمات کالبدی محله (آسایش، راحتی و بهداشت).
۵. دسترسی به طبیعت و فضای سبز باز
۶. تأمین تجهیزات و تأسیسات (زیرساخت‌ها) موردنیاز مسکن



شکل ۱. اجزا مسکن مدرن

۷. همجواری مسکن با کاربری‌های سازگار

این عوامل هفت‌گانه از مهم‌ترین معیارها و شاخص‌ها در تعریف و تبیین کیفیت مناسب مسکن هستند که توجه به آنها در ساخت و ساز، انجام تمامی فعالیت‌های زندگی ساکنان را به سهولت و کارایی مطلوب امکان‌پذیر ساخته و کمکی در جهت یافتن حیات زندگی پایدار شهری و ساخت و شکل مناسب برای شهر و مناطق شهری محسوب می‌شوند (Simmon, 2006:13). در مجموعه اولیه نیازهای انسان، اسکان دومین نیاز اساسی او پس از پوشاک است و اگر توسعه یافتگی جامعه روستایی را منوط به تامین و افزایش عزت نفس عقلانی آن باشد، کیفیت و تداوم دسترسی افراد را به مسکن روستایی را می‌توان یکی از ارکان توسعه روستایی دانست (Adams, 2010:54). رفاه اجتماعی عبارت است از رضایت‌مندی معنوی و مادی انسان که از عملکردهای اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی وی حاصل می‌شود. رضایت‌مندی وقتی فراهم می‌شود که وسایل، امکانات و کیفیت‌هایی که حاصل کار و اندیشه‌ی انسان است به اندازه‌ی کافی و به‌طور پایدار و مطمئن در اختیار وی قرار گیرد، به‌طوری که در هر زمان آن را احساس کند و بتواند بدان اشاره نماید (Alexis, 2012:8). در واقع مسکن نامناسب تبدیل به یک تله فضایی می‌شود. تله فضایی مسکن به دو صورت کیفیت درونی و کیفیت بیرونی بیان می‌شود. برای این منظور شناخت شاخص‌های وضعیت مسکن روستایی مانند تعداد اتاق در اختیار خانوار و مصالح ساختمانی بکار رفته در آن، حدود برخورداری خانواده‌های ساکن در واحدهای مسکونی از امکانات و تسهیلات زندگی و نحوه تصرف و وضع مالکیت‌های واحدهای مسکونی در هر منطقه امری ضروری و

مفهوم مسکن علاوه بر مکان فیزیکی، کل محیط مسکونی را نیز در بر می‌گیرد که شامل کلیه خدمات و تسهیلات ضروری مورد نیاز برای زندگی بهتر خانواده و طرح‌های اشتغال، آموزش و بهداشت افراد است. در واقع تعریف و مفهوم عام مسکن یک واحد مسکونی نیست بلکه کل محیط مسکونی را شامل می‌شود (مخبر، ۱۳۶۳: ۱۷). به عبارت دیگر، مسکن چیزی بیش از سرپناهی صرفاً فیزیکی است و کلیه خدمات و تسهیلات عمومی لازم برای زندگی بهتر انسان را شامل می‌شود و باید حق تصرف نسبتاً طولانی و مطمئن برای استفاده‌کننده آن فراهم باشد (Stephen, 2007:87). امروزه تاثیر و اهمیت مسکن و نقش آن در اقتصاد کشور بر کسی پوشیده نیست. مسکن به عنوان یکی از نیازهای اساسی خانواده‌ها که نه تنها به عنوان سرپناه بلکه به عنوان یک دارایی مهم نیز محسوب می‌شود و ارزش بالای اقتصادی و اجتماعی در تعیین منزلت اجتماعی افراد دارد (عزیزی، ۱۳۸۷: ۱۷). شاخص‌های مختلف مسکن (اقتصادی، اجتماعی، سیاسی و...) مهم‌ترین و کلیدی‌ترین ابزار در برنامه‌ریزی مسکن باشند ولی شاخص‌های اجتماعی مسکن یکی از مسائل و شیوه‌های شناخت خصوصیات مسکن به شمار می‌روند که می‌توان به کمک آنها پارامترهای موثر در امر مسکن را شناخت و جهت برنامه‌ریزی و تصمیم‌گیری صحیح برای مسکن را برنامه‌ریزی کرد (پرهیزگار و همکاران، ۱۳۸۸: ۲۳). مدت کمی نیست که بحث شاخص‌های مسکن ذهن متخصصان را به خود اختصاص داده است. به جرأت می‌توان گفت که شاخص‌های مسکن کلیدی‌ترین و مهم‌ترین ابزار در برنامه‌ریزی مسکن هستند. از آنجایی که در میان این شاخص‌ها، شاخص‌های کیفی مسکن از جمله

اجتناب‌ناپذیر به شمار می‌رود. چون معنای واقعی و اساس درست از رفاه سکونتی وجود ندارد، به همین دلیل دولتها در پیاده کردن و طراحی سیاست‌های آن عاجزند (Marshall, 2005: 9).

### داده‌ها و روش کار

این پژوهش بر حسب هدف، کاربردی و از لحاظ ماهیت به صورت توصیفی-تحلیلی است. جامعه آماری تمام خانوارهای ساکن در شهر اشنویه و مطالعه پیش رو به صورت مقطعی و در سال ۱۳۹۴ انجام گرفته است. داده‌های این پژوهش به صورت اسنادی و میدانی (پرسشنامه‌ای) گردآوری شده‌اند. حجم نمونه این پژوهش با استفاده از فرمول کوکران در خطای استاندارد ۰/۵ درصد و سطح اطمینان ۰/۹۵ درصد به میزان ۳۷۵ عدد محاسبه شد. در این مطالعه از روش نمونه‌گیری تصادفی استفاده شده است. ابتدا از طریق تکنیک تحلیل عاملی و با بهره‌گیری از نرم افزار SPSS، ۴۰ شاخص در ۶ عامل اصلی میزان رضایت از کیفیت فضاهای مسکونی در محلات مورد سنجش قرار گرفت. همچنین از نرم افزار Arc GIS برای طراحی محلات و مقادیر ارزش‌های فضایی سطوح رضایت هر یک از محلات مورد بررسی استفاده شده است.

تحلیل عاملی به مجموعه‌ای از فنون آماری اشاره دارد که هدف مشترک آنها ارائه مجموعه‌ای از متغیرها بر حسب تعداد کمتری متغیر فرضی است (کیب و مولر<sup>۱</sup>، ۱۳۸۱: ۱۶) و شامل دو دسته فرایندها یعنی استخراج عوامل<sup>۲</sup> و چرخش فاکتورها<sup>۳</sup> است (Cox, 2006: 3). این تکنیک یکی از پیچیده‌ترین و در عین حال در زمره بهترین و کاربردی‌ترین روش‌هاست و ویژگی عمده آن تقلیل شاخص‌ها و متغیرهای زیاد به چند عامل با استفاده از روش‌های ریاضی پنهان و پیچیده است، این ویژگی امکان طبقه‌بندی تعداد زیادی از پدیده‌ها (اعم منطقه، ناحیه، شهر، روستا و...) را فراهم می‌کند (طالبی و همکاران، ۱۳۸۰: ۱۲۷).

در تحلیل عاملی، این مزیت وجود دارد که هیچ

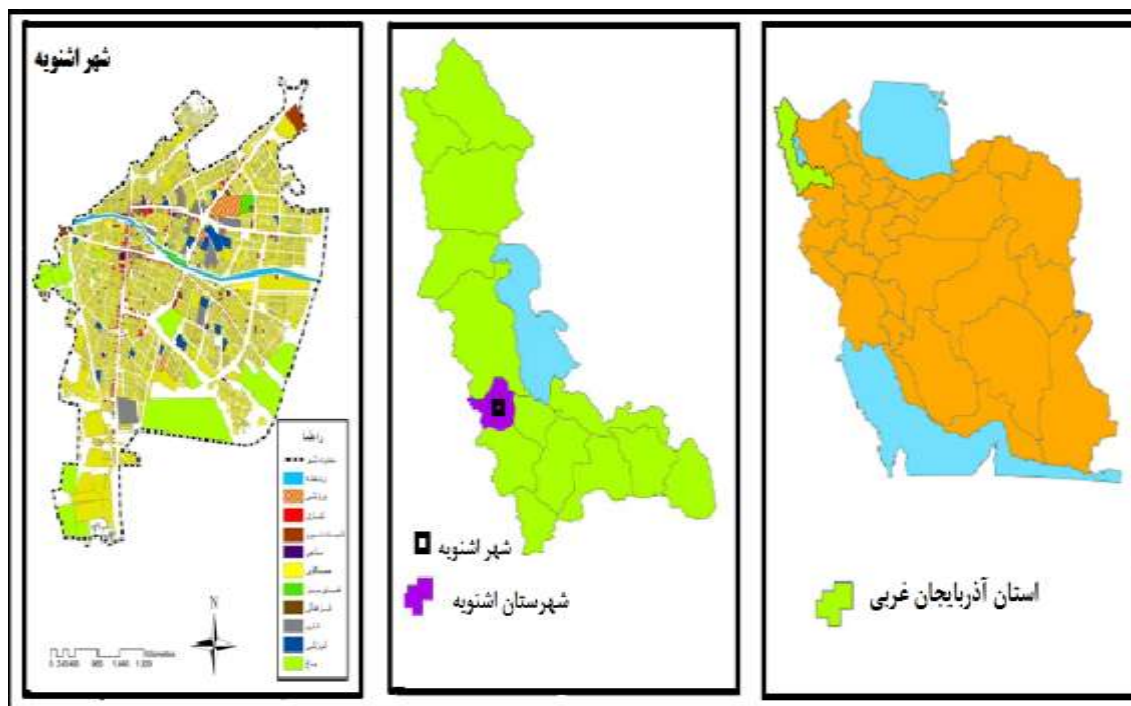
محدودیتی در مورد تعداد متغیرها وجود ندارد و تعداد آنها را می‌تواند در صورت داشتن آمار و اطلاعات مربوطه به حد کافی افزایش داد و این اطمینان وجود دارد که ورود متغیرهای جدید ایرادی به عامل و شاخص تلفیقی وارد نمی‌کند، زیرا متغیر جدید یا بعد دیگری از توسعه را علاوه بر ابعاد مطرح شده در متغیرهای قبلی وارد مدل می‌کند که نتیجه را بهبود بخشیده و مفید خواهد بود و یا اینکه اطلاعات آن تکراری و اضافه بوده و بعد جدیدی از توسعه را اضافه بر ابعاد تبیین شده توسط متغیرهای پیشین طرح نمی‌کند که در این صورت نیز روش تحلیل عاملی این گونه اطلاعات را حذف کرده و این امر خللی در بحث ایجاد نمی‌کند. همچنین در این روش مشکل یکسان بودن ضریب اهمیت شاخص‌ها، با استفاده از بارهای عاملی حاصله، برطرف می‌شود (آهنگری و همکاران، ۱۳۸۶: ۱۶۶). مراحل تحلیل عاملی را می‌توان به صورت زیر خلاصه کرد:

- ۱- تهیه ماتریس استاندارد<sup>۴</sup> - محاسبه ماتریس ضرایب همبستگی<sup>۵</sup> - استخراج عامل‌ها<sup>۴</sup> - چرخش عوامل<sup>۵</sup> - نام‌گذاری عامل‌ها<sup>۶</sup> - محاسبه نمرات عاملی<sup>۷</sup> - رتبه‌بندی (کلاین، ۱۳۸۰: ۷۲).

شهر اشنویه به عنوان مرکز شهرستان اشنویه شامل ۲ دهستان (اشنویه شمالی - دشت بیل) در ۷۲ کیلومتری مرکز استان یعنی شهر ارومیه قرار گرفته است. از نظر مختصات جغرافیایی این شهر بر روی مدار ۳۷ درجه و ۳ دقیقه عرض شمالی و ۴۵ درجه و ۷ دقیقه طول شرقی قرار گرفته است. شهرهای نالوس و پیرانشهر در جنوب، نرده در جنوب شرقی و ارومیه در شمال شرقی اشنویه واقع شده‌اند. کشورهای ترکیه و عراق در شمال و غرب این شهرستان قرار دارند. شهر اشنویه، مرکز شهرستان اشنویه از سال ۱۳۳۲ به عنوان یک نقطه شهری شناخته شده است. این شهر که مهم‌ترین کانون جمعیتی شهرستان است و براساس آخرین آمارهای موجود جمعیت شهر اشنویه در سال ۱۳۹۰ برابر با ۳۲۷۲۳ نفر بوده است (مهندسین مشاور شهر و بنیان، ۱۳۹۰).

1- Kim and Mueller  
2- Factors Extraction  
3- Factors rotation

4- Preparation of standard matrix  
5- Calculate the correlation coefficient matrix



شکل ۲. موقعیت جغرافیایی شهر اشکنویه

بارتلت (۱۴۰۲۲/۱۶۱) که در سطح خطای کوچک‌تر از ۰/۰۱ معنی‌دار است، نشان می‌دهد که ماتریس همبستگی بین گویه‌ها، ماتریس همسان و واحد نیست. یعنی از یک طرف بین گویه‌های داخل هر عامل همبستگی بالایی وجود دارد و از طرف دیگر بین گویه‌های یک عامل با گویه‌های عامل دیگر، هیچ‌گونه همبستگی مشاهده نمی‌شود. چنانکه در جدول ۲ دیده می‌شود میزان میانگین و انحراف معیار هر ۶ عامل مشخص شده است.

#### شرح و تفسیر نتایج

برای اینکه پی‌بیریم آیا می‌توان داده‌های مربوط به مقیاس ارزیابی کیفیت فضای مسکونی را به چندین عامل تقلیل داد و یا خیر، تمامی این ۴۰ سوال یک مقیاس را می‌سند، از دو آزمون آماری زیر استفاده شده است؛

براساس نتیجه آزمون KMO که مقدار آن برابر با ۰/۷۳۶ می‌باشد، داده‌های تحقیق قابل تقلیل به تعدادی عامل‌های زیربنایی و بنیادی می‌باشند. همچنین، نتیجه آزمون

#### جدول ۱. نتایج آزمون بارتلت

Kaiser-Meyer-Olkin Measure of Sampling Adequacy.	۰/۷۳۶	
نتیجه آزمون بارتلت	۱۴۰۲۲/۱۶۱	
آزمون بارتلت	درجه آزادی	۱۰۳۵
	سطح معناداری	۰/۰۰۰

جدول ۲. سطح معناداری عامل‌ها به منظور تایید کننده الگوی تحلیل عاملی

عامل‌ها	جنسیت	میانگین	انحراف معیار	t	سطح معناداری	رد یا تأیید فرض صفر
خدمات عمومی	زن	۱۴/۳۲	۴/۶۶	۴/۰۰	۰/۰۰۱	رد فرض صفر
	مرد	۱۲/۳۶	۴/۲۹			
عوامل آسایشی - امنیتی	زن	۱۸/۰۵	۴/۳۱	۶/۱۷	۰/۰۰۱	رد فرض صفر
	مرد	۱۵/۰۸	۴/۳۰			
ویژگی‌های فرهنگی، اجتماعی	زن	۱۶/۴۶	۴/۳۸	۳/۸۸	۰/۰۰۱	رد فرض صفر
	مرد	۱۴/۶۳	۴/۱۴			
ویژگی‌های فیزیکی محل سکونت	زن	۲۴/۵۹	۵/۵۲	۱/۳۲	۰/۱۸۵	تایید فرض صفر
	مرد	۲۳/۷۱	۶/۱۲			
تاسیسات و تجهیزات ساختمان	زن	۱۹/۶۷	۴/۶۳	۲/۸۶	۰/۰۰۴	رد فرض صفر
	مرد	۲۱/۳۲	۵/۳۷			
عوامل ایمنی موثر در قبل و بعد از بروز حوادث ناگوار	زن	۱۱/۷۹	۳/۷	۴/۵۵	۰/۰۰۱	رد فرض صفر
	مرد	۱۰/۲۲	۲/۷۴			

#### عامل اول و دوم (خدمات عمومی و عوامل آسایشی - امنیتی)

در جدول (۳) میزان رضایت هر یک از محلات شهر اشنویه از عامل خدمات عمومی نشان داده شده است که ساکنین محلات هفتم، هشتم، یازدهم و دوازدهم از عامل خدمات عمومی رضایت داشته و سایر محلات دیگر از این عامل ناراضی هستند. همانطور که در جدول زیر مشاهده می‌شود محله دوازدهم با امتیاز عاملی ۰/۳۲۶ و محله سوم با امتیاز عاملی ۰/۶۹۱ - به

ترتیب بیشترین و کمترین رضایت را از عامل خدمات عمومی در بین دیگر محلات دارند. ساکنین محلات یک، دو، یازدهم و دوازدهم از عامل دوم (عوامل آسایشی امنیتی) راضی بوده و محلات دیگر از این عامل ناراضی هستند به طوری که در بین محلات دوازده گانه اشنویه محله دوازدهم با امتیاز عاملی ۰/۲۴۲ و محله نهم با امتیاز عاملی ۰/۸۳۵ - به ترتیب بیشترین و کمترین رضایت را از عامل (عوامل آسایشی - امنیتی) در بین دیگر محلات دارند.

جدول ۳. امتیازات عاملی و سطح رضایت‌مندی هر یک از محله‌ها در عامل اول و دوم

عامل اول (خدمات عمومی)			عامل دوم (عوامل آسایشی - امنیتی)		
محلها	امتیاز عامل (Factor Score)	سطح رضایت‌مندی	محلها	امتیاز عامل (Factor Score)	سطح رضایت‌مندی
۱	۰/۲۴۷	راضی	۱	۰/۲۰۱	راضی
۲	-۰/۲۱۸	ناراضی	۲	۰/۲۲۷	راضی
۳	-۰/۶۹۱	ناراضی	۳	-۰/۳۲۲	ناراضی
۴	-۰/۳۳۶	ناراضی	۴	-۰/۳۱۴	ناراضی
۵	-۰/۱۲۷	ناراضی	۵	-۰/۰۳۶	ناراضی
۶	-۰/۱۹۰	ناراضی	۶	-۰/۰۱۱	ناراضی
۷	۰/۰۸۶	راضی	۷	-۰/۰۹۶	ناراضی
۸	۰/۲۴۳	راضی	۸	-۰/۵۲۸	ناراضی

ناراضی	-۰/۸۳۵	۹	ناراضی	-۰/۶۶۳	۹
ناراضی	-۰/۰۸۲	۱۰	ناراضی	-۰/۰۶	۱۰
راضی	۰/۱۳۵	۱۱	راضی	۰/۱۱۹	۱۱
راضی	۰/۲۴۲	۱۲	راضی	۰/۳۲۶	۱۲

از این عامل دارند. در رابطه با میزان رضایت محلات اشنویه از عامل چهارم (ویژگی‌های فیزیکی محل سکونت) داده‌ها و نتایج آماری جدول زیر بیان می‌نماید که محلات اول، سوم، پنجم و یازدهم رضایت داشته و محلات دیگر از این عامل ناراضی می‌باشند به طوری که محله سوم با امتیاز عاملی ۰/۶۶۳ و محله نهم با امتیاز عاملی ۰/۷۹- به ترتیب بیشترین و کمترین رضایت را در بین محلات شهر اشنویه دارند.

در تحلیل عوامل سوم و چهارم نیز با انجام ماتریس عاملی دوران یافته و خروجی نهایی داده‌ها بر اساس جدول ۴، از بین محلات شهر اشنویه محلات اول، دوم، پنجم، ششم، یازدهم و دوازدهم از عامل سوم (ویژگی‌های فرهنگی، اجتماعی رضایت داشته و محلات دیگر شهر ناراضی می‌باشند به طوری که محله دوازدهم با امتیاز عاملی ۰/۶۷۳ و محله چهارم با امتیاز عاملی ۰/۵۱۶- به ترتیب بیشترین و کمترین رضایت را

**جدول ۴. امتیازات عاملی و سطح رضایت‌مندی هر یک از محله‌ها در عامل سوم و چهارم**

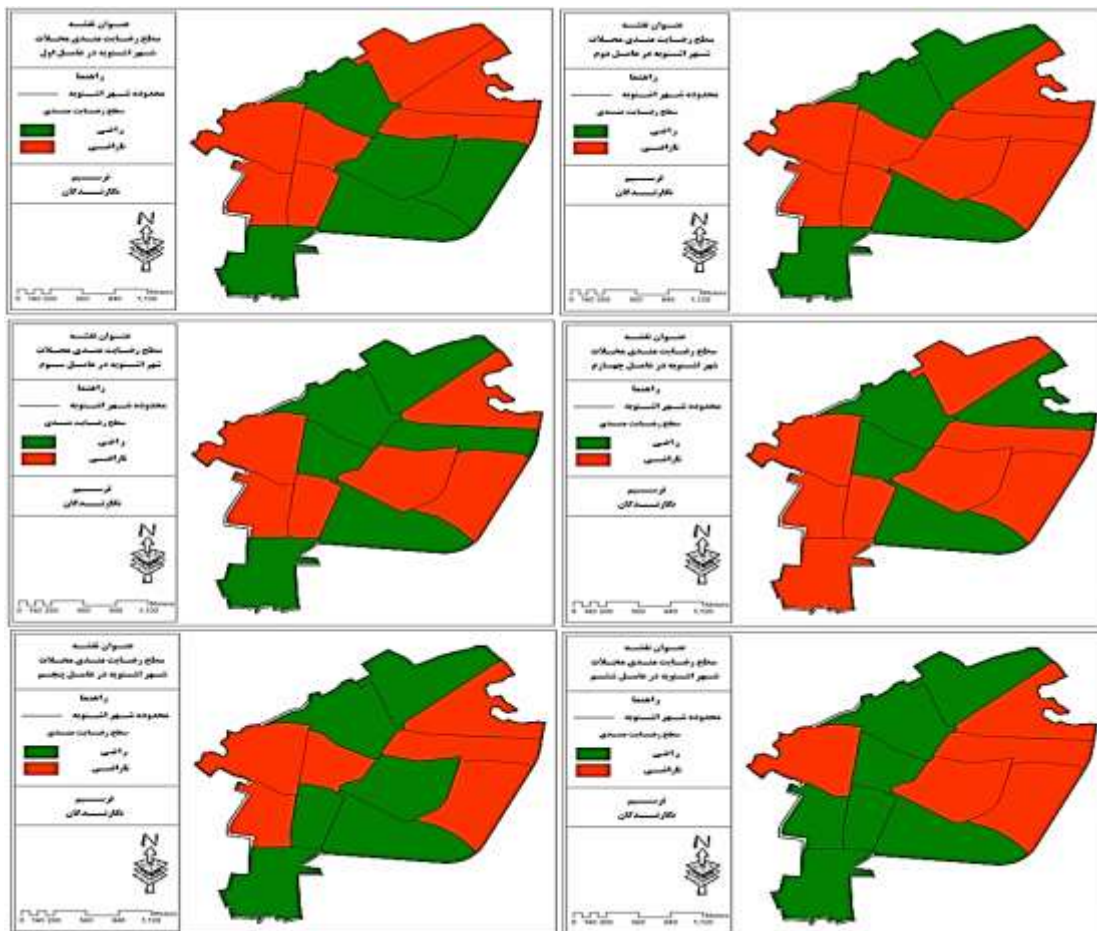
عامل چهارم (ویژگی‌های فیزیکی محل سکونت)			عامل سوم (ویژگی‌های فرهنگی، اجتماعی)		
سطح رضایت‌مندی	امتیاز عامل (Factor Score)	محله‌ها	سطح رضایت‌مندی	امتیاز عامل (Factor Score)	محله‌ها
راضی	۰/۳۱۳	۱	راضی	۰/۱۳۱	۱
ناراضی	-۰/۰۹۸	۲	راضی	۰/۳۰۸	۲
راضی	۰/۶۶۳	۳	ناراضی	-۰/۰۵۶	۳
ناراضی	-۰/۵۶۲	۴	ناراضی	-۰/۵۱۶	۴
راضی	۰/۳۸۷	۵	راضی	۰/۱۹۰	۵
ناراضی	-۰/۱۹۶	۶	راضی	۰/۱۰۱	۶
ناراضی	-۰/۰۷۸	۷	ناراضی	-۰/۰۴۳	۷
ناراضی	-۰/۰۱۶	۸	ناراضی	-۰/۲۰۹	۸
ناراضی	-۰/۷۹	۹	ناراضی	-۰/۴۵۸	۹
ناراضی	-۰/۰۸	۱۰	ناراضی	-۰/۰۶۴	۱۰
راضی	۰/۲۸۴	۱۱	راضی	۰/۱۶۳	۱۱
ناراضی	-۰/۰۶۴	۱۲	راضی	۰/۶۷۳	۱۲

را از این عامل دارند. در عامل ششم که متغیرهای ایمنی ساختمان مانند بیمه ساختمان، وجود پله و درب اضطراری، وجود کیسول آتش نشانی، دادن انرژی، استفاده از پنجره‌های استاندارد برای کاهش مصرف انرژی و ... مورد بررسی و تحلیل آماری شدند نهایتاً در این عامل، محله دوم با امتیاز عاملی ۰/۳۳۸ و محله سوم با امتیاز عاملی ۰/۴۶۱- به ترتیب بیشترین و کمترین سطح رضایت را دارند. جدول (۵)، سطح رضایت‌مندی محلات ۱۲ گانه شهر را به همراه امتیاز عاملی آن‌ها نشان می‌دهد.

در عامل پنجم (تاسیسات و تجهیزات ساختمان) متغیرهای درونی ساختمان همچون سطح روشنایی، رنگ آمیزی، دفع فاضلاب، سیستم تهویه، وجود انباری، پارکینگ، گلخانه و عایق بودن ساختمان نسبت به صدا، مورد بررسی و تحلیل قرار گرفته اند. پس از پردازش و تحلیل‌های آماری صورت گرفته نتایج در قالب جدول (۵) بیانگر سطح میزان رضایت شهروندان است. بر این اساس، محله دوم با امتیاز عاملی ۰/۳۵۰ و محله سوم با امتیاز عاملی ۰/۷۹۳- به ترتیب بیشترین و کمترین میزان رضایت‌مندی

جدول ۵. امتیازات عاملی و سطح رضایت‌مندی هر یک از محله‌ها در عامل پنجم و ششم

عامل پنجم (تاسیسات و تجهیزات ساختمان)			عامل ششم (عوامل ایمنی موثر در بروز حوادث ناگوار)		
محله‌ها	امتیاز عامل (Factor Score)	سطح رضایت‌مندی	محله‌ها	امتیاز عامل (Factor Score)	سطح رضایت‌مندی
۱	۰/۲۲۳	راضی	۱	۰/۱۰۵	راضی
۲	۰/۳۵۰	راضی	۲	۰/۲۳۸	راضی
۳	-۰/۷۹۳	ناراضی	۳	-۰/۴۶۱	ناراضی
۴	-۰/۳۶۳	ناراضی	۴	-۰/۲۲۳	ناراضی
۵	-۰/۰۶۸	ناراضی	۵	۰/۱۴۱	راضی
۶	-۰/۴۱۶	ناراضی	۶	-۰/۰۵۴	ناراضی
۷	۰/۱۰۳	راضی	۷	-۰/۰۳۳	ناراضی
۸	-۰/۰۵۹	ناراضی	۸	-۰/۱۶۹	ناراضی
۹	-۰/۴۳۴	ناراضی	۹	۰/۰۱۴	راضی
۱۰	۰/۱۱۳۲	راضی	۱۰	۰/۰۵۶	راضی
۱۱	۰/۱۱۳۶	راضی	۱۱	۰/۱۳۴	راضی
۱۲	۰/۳۲۲	راضی	۱۲	۰/۰۵۸	راضی



شکل ۳. توزیع فضایی عامل‌های (یک تا شش) در محلات شهر اشنویه

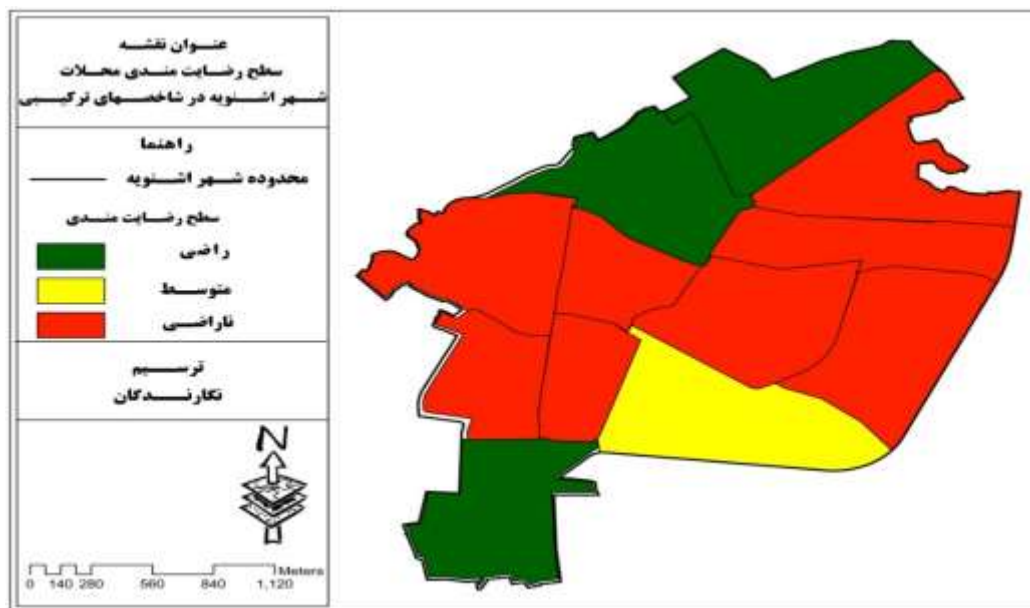


پنجم) کاظمیان - رحیم زاده، ششم) حسن آباد پایین - فاز ۲ - حریری - داهیم، هفتم) شیخ عبدالعزیز - سید آباد بالا - مام حسن، هشتم) حسن آباد وسط - حنفیان - رحیم آباد - مجید آباد، نهم) سلیم آباد بالا - جانبازان) و دهم) جهاد شاهرود - سلیم آباد پایین) از شاخص‌های ترکیبی ناراضی بوده و تنها محله یازدهم) تاج الدین آباد - آتش نشانی - تفکیکی رضایت متوسطی را از شاخص‌های کیفیت محیط مسکونی دارد.

براساس بررسی‌های صورت گرفته، نتایج تلفیقی حاصل از شاخص‌ها (جدول ۶) بیانگر آن است که در بین محلات ۱۲ گانه، محله اول (حسن آباد وسط - حنفیان - رحیم زاده - مجید آباد)، محله دوم (بازران آباد - بنیاد شهید - کارکنان فرمانداری) و محله دوازدهم (امیرآباد - شاکرآباد - عزیز خانی) در شاخص‌های ترکیبی رضایت داشته و محلات سوم) فاز ۱ - شهرک - جهاد کشاورزی، چهارم) مامتمر،

جدول ۶. سطح رضایت محلات شهری اشنویه در شاخص‌های ترکیبی

میزان رضایت مندی	رتبه بندی شاخص ترکیبی	شاخص های ترکیبی	محلات
راضی	۲	۱/۴۲۹	۱
راضی	۳	۱/۲۲۴	۲
ناراضی	۱۱	-۲/۸۸۸	۳
ناراضی	۱۰	-۲/۷۹۶	۴
ناراضی	۵	۰/۳۹۶	۵
ناراضی	۹	-۰/۸۳۳	۶
ناراضی	۶	-۰/۱۶	۷
ناراضی	۸	-۰/۷۴	۸
ناراضی	۱۲	-۳/۲۰۷	۹
ناراضی	۷	-۰/۱۷	۱۰
متوسط	۴	۰/۹۸۴	۱۱
راضی	۱	۲/۴۳۹	۱۲



شکل ۴. توزیع فضایی سطح رضایت مندی محلات شهر اشنویه به لحاظ شاخص‌های ترکیبی

### بحث و نتیجه‌گیری

ارزیابی محیط‌های مسکونی به ویژه با رویکرد رضایت‌مندی می‌تواند در شناسایی وضع موجود، آگاهی از نقاط قوت، کاستی‌ها و نواقص احتمالی با هدف ارتقای کیفیت محیط‌های مسکونی موثر واقع شود. شهر اشنویه به علت دوری زیاد از پایتخت (نظریه مرکز- پیرامون)، محرومیت منطقه، مرزی بودن، عدم وجود کارگاه‌ها و کارخانجات درآمدزا موجب شده که شهرداری درآمد چندانی نداشته باشد و به تبع آن توسعه شهری که نیازمند درآمد و سرمایه مالی است با کندی صورت پذیرد. بنابراین این شرایط باعث شده است که کیفیت محیط مسکونی محلات شهری در سطح پایینی قرار بگیرد و شهروندان رضایت کاملی از وضعیت شاخص‌های مورد بررسی نداشته باشند. بنابراین این پژوهش روی میزان رضایت‌مندی ساکنان شهر اشنویه نسبت به کیفیت فضاهای مسکونی انجام گرفت. هدف کلی این پژوهش، ارزیابی کیفیت فضاهای مسکونی شهر اشنویه بر مبنای شاخص‌های کیفیت مسکن بود که با استفاده از تکنیک تحلیل عاملی به ۷ شاخص تقلیل پیدا کردند و حجم کفایت نمونه این تکنیک ۰/۷۳۶ بوده و در میان ۶ شاخص استخراج شده با نسبت رضایت از کیفیت مسکن دارای میزان همبستگی کامل بودند به طوری که میزان همبستگی شاخص اول با رضایت از کیفیت مسکن ۰/۶۳۲، میزان ضریب همبستگی شاخص دوم با میزان رضایت‌مندی ۰/۶۴۶، و بقیه عامل هم به ترتیب ۰/۶۱۶، ۰/۷۲۵، ۰/۵۸۸، ۰/۵۴۷ می‌باشد. به طوری که بیشترین تأثیرگذاری در میزان رضایت از کیفیت مسکن در عامل ۴ جلوه پیدا کرد بدین معنا که ۷۲/۵ درصد موارد هر چه ویژگی‌های فیزیکی مسکن بهبود پیدا کند میزان رضایت‌مندی از مسکن هم بیشتر می‌شود. نتایج کلی پژوهش به لحاظ شاخص‌های ترکیبی در بین محلات ۱۲ گانه شهر اشنویه نشان داد که محله‌های (۱، ۲، ۱۲) رضایت کاملی از کیفیت فضاهای مسکونی داشته‌اند و فقط محله ۱۱ رضایت متوسطی را از شاخص‌های کیفیت محیط مسکونی دارد. محلات (۳، ۴، ۵، ۶، ۷، ۸، ۹، ۱۰) از کیفیت فضاهای مسکونی خود ناراضی بوده‌اند. با توجه به خروجی حاصل از تکنیک تحلیل عاملی، در پاسخ به سؤال اول تحقیق (که آیا شهر اشنویه از دیدگاه ساکنین محلات از کیفیت مسکونی مطلوبی برخوردار است؟) می‌توان گفت که شهر اشنویه از کیفیت فضای مسکونی مطلوبی ندارد و تنها چند محله کیفیت فضای مسکونی مطلوبی دارند. در مورد

سؤال دوم تحقیق آیا شاخص‌های کالبدی اجتماعی مسکن در کاهش یا افزایش کیفیت مسکن تأثیر دارند؟ می‌توان بیان کرد که خدمات عمومی، عوامل آسایشی- امنیتی، ویژگی‌های اجتماعی- فرهنگی، ویژگی‌های فیزیکی محل سکونت، تأسیسات و تجهیزات ساختمان، عوامل ایمنی مؤثر در قبل و بعد از بروز حوادث ناگوار و عوامل رفاه سکونت خانوار و ... می‌توانند از جمله عوامل مؤثر بر کیفیت محیط مسکونی شهر اشنویه باشند. چراکه رضایت‌مندی از این عوامل باعث رضایت از کیفیت فضای مسکونی می‌شود. در این ارتباط پیشنهادهای به این شرح قابل توجه است. احداث پارک و فضای سبز مورد نیاز در محلات فاقد این کاربری برای گذران اوقات فراغت مردم مانند محلات چهارم، پنجم، نهم و دهم که فضای سبز ندارند و از لحاظ دسترسی به فضای باز و گذران اوقات فراغت به نسبت دیگر محلات دارای کمترین رضایت‌مندی می‌باشند.

✓ برای افزایش کیفیت مسکن در سطح محلات ۱۲ گانه باید علاوه بر ادارات مربوطه، مردم نیز احساس مسئولیت کند و در این رابطه اقدامات لازم را انجام دهند مانند همکاری و مشارکت مردم محله با همدیگر که در محلات سوم، ششم و هشتم میزان همکاری اجتماعی و رضایت از همسایه‌ها به نسبت دیگر محلات شهر در سطح پایینی قرار دارند.

✓ شهرداری و ادارات و نهادهای مربوط به بخش مسکن، برای ارتقاء کیفیت مسکن در اشنویه، می‌توانند از رشد بی‌رویه‌ی ساخت و سازهای غیراستاندارد که با مصالح باکیفیت پایین در حال شکل‌گیری هستند و اکنون در محلات ۷، ۸ و ۱۱ اشنویه مشاهده می‌شوند و از عدم عوامل آسایشی- امنیتی برای ساکنین برخوردارند، جلوگیری نمایند.

### منابع

- آهنگری، عبدالحمید و سعادت‌مهر، مسعود (۱۳۸۶). مطالعه تطبیقی سطح توسعه‌یافتگی شهرستانهای استان لرستان به تفکیک بخش‌های اقتصادی و اجتماعی. مجله دانش و توسعه، ۱۱(۲۱)، ۱۹۴-۱۵۹.
- ارژنگ، هیوا (۱۳۹۰). سنجش کیفیت محیط شهری در منطقه شش تهران، طرح مدیریتی برای شهرداری تهران، مرکز مطالعه و برنامه‌ریزی شهری شهر تهران.

- بزرگ کشور. فصلنامه تحقیقات جغرافیایی، ۱۶ (۶۰)، ۱۴۲-۱۲۴.
- عزیزی، محمد مهدی (۱۳۸۳). جایگاه شاخص‌های مسکن در فرآیند برنامه ریزی مسکن. مجله هنرهای زیبا، شماره ۱۷، ۳۱-۴۲.
- کلانتری، خلیل (۱۳۸۷). پردازش و تحلیل داده‌ها در تحقیقات اجتماعی - اقتصادی با استفاده از نرم‌افزار SPSS. تهران: انتشارات فرهنگ صبا.
- کلاین، پل (۱۳۸۰). راهنمای آسان تحلیل عاملی، مترجم: صدرالسادات و مینایی. تهران: انتشارات سمت.
- کیم، جی ان، مولر و چالز (۱۳۸۱). مقدمه‌ای بر تحلیل عاملی و شیوه به کارگیری آن، مترجم: صادق بختیاری و هوشنگ طالبی، اصفهان: انتشارات دانشگاه اصفهان.
- مخبر، عباس (۱۳۶۳). ابعاد اجتماعی مسکن. سازمان برنامه و بودجه، تهران.
- ملکی، سعید، امانپور، سعید و زاد ولی‌خواجه، شاهرخ (۱۳۹۷). تحلیلی بر عوامل مؤثر در ارتقای سکونتگاه‌های غیررسمی بر مبنای مؤلفه‌های مسکن حداقل (بررسی تطبیقی کلان شهرهای اهواز و تبریز). فصلنامه برنامه‌ریزی توسعه کالبدی، ۳ (۶)، ۱۱-۲۵.
- مهندسین مشاور شهر و بنیان (۱۳۹۰). طرح جامع اشنویه".
- Adams. Z., & Fuss, R. (2010). Macroeconomic Deteminants of International Housing Markets. *Journal of Housing Economics*, 19 (1), 38- 50.
- Hugo, R., Vásquez, A., Fuentes, C., Salgado, M., Schmidt, A., & Banzhaf, E. (2012). Assessing urban environmental segregation (UES). The case of Santiago de Chile. *Ecological Indicators*, Vol 23, 76-87.
- Bartholomew, D.J., & Knott, M. (1999). Latent variable models and factor analysis (Kendalls Library of Statistics, No.7, 2nd. Edition). New York, NY:Edward Arnold, 464 pages.
- Cox, N. (2006). *Factor analysis of the Shame Disclosure Scale*. Unpublished
- اهری، زهرا، قدسی، زینب و میردامادی، رقیه (۱۳۶۷). مسکن حداقل. تهران: انتشارات مرکز تحقیقات ساختمان و مسکن وزارت مسکن و شهرسازی.
- پرهیزگار، اکبر، امکچی، حمیده و رکن‌الدین افتخاری، عبدالرضا (۱۳۸۸). هدف‌گرایی در برنامه‌ریزی مسکن با توجه به تحول در ساختار جمعیتی کشور. نشریه برنامه‌ریزی و آمایش فضا، ۱۳ (۱)، ۹۵-۱۲۷.
- پوراحمد، احمد، گروسی، علیرضا و نوری، ابوالفضل (۱۳۹۲). ارزیابی شاخص‌های مسکن شهرستان نظرآباد با رویکرد شهر سالم. فصلنامه برنامه ریزی کالبدی - فضایی، ۲ (۴)، ۲۱-۳۳.
- پور محمدی، محمدرضا (۱۳۹۰). برنامه‌ریزی مسکن. تهران: انتشارات سمت.
- حکمت نیا، حسن و موسوی، میرنجف (۱۳۹۰). کاربرد مدل در جغرافیا با تأکید بر برنامه‌ریزی شهری و ناحیه‌ای. یزد: انتشارات علم نوین.
- حیدری چپانه، رحیم و رضا طبع ازگمی، سیده خدیجه (۱۳۸۹). نقش استراتژی توسعه شهری (CDS) در سیاست‌های تأمین مسکن گروه‌های کم درآمد شهری، مطالعه موردی: شهر رشت. پژوهش‌های جغرافیای انسانی، ۴۲ (۷۳)، ۵۹-۸۲.
- طالبی، هوشنگ و زنگی‌آبادی، علی (۱۳۸۰). تحلیل شاخص‌ها و تعیین عوامل مؤثر در توسعه انسانی شهرهای M.A. Thesis, Chicago, University of Chicago, 121 pages.
- Sang Ho, L., & chung Wong, G.W. (2009). *The First Step on the Housing Ladder: A Natural Experiment in Hong Kong*. *Journal of Housing Economics*, 18 (1), 59- 67.
- Stephen W. K. M., Lennon H. T. C., & Winky K. O. H. (2007). *Privatization, Housing Conditions and Affordability in the Peoples' Republic of China*. *Habitat International*, 31 (2), 177- 192.
- Simmons, M., Tammie X., & Malpezzi, S. (2006). Household Mobility in New York City's Regulated Rental Housing Market. *Journal of Hosing Economics*, 15 (1), 38- 62.

Marshall, M. I., & Marsh, T. L. (2005). Consumer and Investment Demand for Manufactured Housing Units. *Journal of Housing Economics*, Vol 16, 59- 71.

Van, P. R. (1997). *the Percived Quality of the Urban Residential Environment a Multi- Attribute Evaluation*. Gronigen University Press.