

سنجش اصول، ابعاد و متغیرهای رضایتمندی ساکنان در پروژه های مسکن اقشار کم درآمد از کیفیت مجتمع های مسکونی (مطالعه موردی؛ مسکن مهر راه آهن گرگان)

حمیدرضا رزمی^۱، صامیه مرادی^۲، میلاد غلامی^۳

^۱ باشگاه پژوهشگران جوان و نخبگان، واحد علی آبادکتول، دانشگاه آزاد اسلامی، علی آبادکتول، ایران.
^۲ دانش آموخته کارشناسی ارشد، مهندسی معماری، دانشگاه آزاد اسلامی، واحد تهران غرب، تهران، ایران.
^۳ دانش آموخته کارشناسی ارشد، مهندسی معماری، دانشگاه آزاد اسلامی، واحد آیت الله آملی، آمل، ایران.

نام نویسنده مسئول:

حمیدرضا رزمی

تاریخ دریافت: ۱۳۹۹/۷/۷

تاریخ پذیرش: ۱۳۹۹/۹/۱۱

چکیده

در عصر حاضر، رشد سریع شهرها و توسعه کالبدی آن بحران های مختلف در زندگی شهری از جمله کمبود مسکن را به وجود آورده است. در ایران نیز با توجه به مشکلاتی که در زمینه کمبود مسکن و به ویژه گرانی آن وجود داشته، طرح مسکن مهر به عنوان محوری ترین سیاست شناخته می شود. پروژه مسکن مهر، بزرگترین طرح ملی مسکن در ایران می باشد که به علت گستردگی و بداعت طرح، نیاز به بررسی نتایج حاصل از این تجربه احساس می شود. شهر گرگان نیز در سال های اخیر به علت مرکز استان بودن، با مهاجرت افراد از روستاها و شهرهای اطراف و رشد طبیعی جمعیت روبه رو بوده است و سبب شد، تا تقاضا برای مسکن بیشتر باشد و با کمبود مسکن در سطح شهر مواجه شود. بدینسان این مسئله، بستری لازم را برای نگارش پژوهش حاضر فراهم کرده است. هدف اصلی از نگارش این پژوهش بررسی میزان رضایتمندی ساکنان، از مسکن مهرشهرگرگان (مسکن مهر راه آهن) است. روش تحقیق پژوهش حاضر به لحاظ هدف کاربردی و به لحاظ روش توصیفی-تحلیلی است که از ابزار جمع آوری اطلاعات مطالعات کتابخانه ای و اسنادی در بستر بهره گیری از مطالعات میدانی از طریق توزیع پرسشنامه و مصاحبه با ساکنان بهره برده است. جامعه آماری پژوهش حاضر، شامل کلیه صاحبان مسکن مهر در سایت راه آهن شهر گرگان می باشد که تعداد آنها نامحدود است. معیار ها بر اساس متون نظری و مطالعات انجام شده انتخاب شده و برای سازمان دهی معیار ها نمونه تجربی سنجش رضایتمندی که به صورت سلسه مراتبی و از پایین به بالا هست مورد استفاده قرار گرفته و برای هر معیار کلان معیار های فرعی قید شده است و این معیارها مبنای تدوین پرسشنامه قرار گرفته اند. برای تجزیه و تحلیل داده ها از روش های آماری مانند آزمون t تک نمونه ای، t مستقل، تحلیل واریانس یک طرفه، تحلیل رگرسیون چند متغیره در نرم افزار SPSS استفاده گردید. نتایج حاصل از آزمون t تک نمونه ای نشانگر آن است که، میزان رضایتمندی ساکنان از کیفیت مسکن مهر با میانگین عددی ۲/۸۲ پایین تر از سطح متوسط می باشد. آزمون t مستقل و تحلیل واریانس یک طرفه نشان می دهد که از بین ویژگی های شخصی شغل افراد بر رضایتمندی تاثیرگذار می باشد. تحلیل رگرسیون نیز حاکی از آن است که از بین معیارهای سازنده رضایتمندی امنیت بیشترین تاثیر بر رضایتمندی را داشته است.

واژگان کلیدی: مسکن، رضایتمندی سکونتی، مسکن اجتماعی، مسکن مهر، گرگان.

مقدمه

پس از انقلاب اسلامی، فرایند شهرنشینی در جهان به طور فزاینده ای رشد کرد و به دنبال آن مشکلات فراوانی از جمله کمبود مسکن را به وجود آورد. در واقع مسکن به عنوان یکی از پدیده های واقعی، از نخستین مسائلی است که بشر همواره با آن دست به گریبان بوده و در تلاش برای دگرگونی و یافتن پاسخی مناسب، معقول و اندیشیده برای آن است. از این رو در کشورهای مختلف دنیا و از جمله کشور های در حال توسعه، سیاست های متنوعی برای تامین مسکن به ویژه برای اقشار کم درآمد ارائه می شود [1]. مسکن به عنوان یکی از مهم ترین نیازهای اولیه انسان، نقش مهمی در امنیت او دارد و به عنوان یک عنصر تعیین کننده در سازمان اجتماعی فضا، در شکل گیری هویت فردی، روابط اجتماعی و اهداف جمعی افراد نقش موثری دارد. در ایران طی سال های اخیر، رونق و رکود بازار مسکن و مجموعه های هم پیوند با آن، با اهمیت تلقی شده و مسکن و وضعیت کمی و کیفی آن، به عنوان عاملی حساس و اثر گذار معرفی شده است. مسکن به عنوان یکی از ارکان مهم "سیاست رفاه اجتماعی" و "مسکن مناسب" پیش نیازی برای دستیابی به "عدالت اجتماعی" به شمار می رود. مسکن یا فضای زندگی باید از دو جهت دارای کارایی باشد یکی از جنبه مادی یعنی ایجاد محیطی با دسترسی مناسب، امکانات مناسب، درجه حرارت مطلوب، فشار مناسب، رطوبت، نور مناسب و نظایر آن و دیگری از نظر جوابگویی به نیازهای معنوی مردم، یعنی ایجاد فضاهای مناسب با طرز زندگی و نوع فرهنگ و آداب و رسوم اجتماعی و در صورتی که این دو شرط با هم به کامل ترین نحوی تلفیق شوند، می توانند سبب ایجاد حس مطلوبیت از مسکن گردیده و درجاتی از رضایت افراد را فراهم آورند [2]. رضایت مندی از زندگی زمینه ساز تسری رضایت به حوزه های گوناگون اقتصادی، سیاسی، اجتماعی و فرهنگی است و برعکس، کاهش رضایت از زندگی، آثار فراوانی در سطح خرد، میانه و کلان خواهد داشت. افزایش تنش ها و مشکلات رفتاری، ناامیدی، افسردگی و ... از جمله آثار منفی نارضایتی از زندگی در سطح خرد است که در سطح میانه و کلان نیز پیامدهایی چون کاهش روحیه مشارکت جویی، تعاون و اعتماد کنندگی خواهد داشت [3]. ارزیابی های ساکنان از میزان رضایت از زندگیشان را می توان به عنوان یکی از مهم ترین معیار های سنجش دستیابی به اهداف و ارزیابی میزان موفقیت هر پروژه شهری مطرح ساخت. فهم رضایتمندی ساکنان، می تواند برای تحلیل وضع موجود سکونت، تصمیمات آتی به منظور ارتقای سطح کیفی محدوده های سکونت افراد و جلوگیری از تکرار نواقص در دیگر مکان ها موثر واقع گردد. نظریه رضایت مندی سکونت به منظور تعیین یک چارچوب راهنما برای شناخت خصوصیات ساختاری خانواده ها و بافت محل سکونت آنها (اعم از خانه و محله)، که برجواب گوناگون رضایتمندی تاثیر گذار است، به کار می رود. در تعریفی دیگر، رضایت مندی سکونت معادل میزان رضایت تجربه شده افراد از موقعیت سکونت فعلی خود محسوب می شود [3].

همچنین به عنوان احساس رضایت و دست یافتن فرد به آمال و نیازهای سکونت خویش تعریف شده و به عنوان شاخصی مهم توسط برنامه ریزان و سیاست گذاران به کار می رود. یکی از مهم ترین هدف های توسعه در کشوری چون ایران تامین مسکن و برنامه ریزی تولید آن است. با توجه به اهمیت و ضرورت تامین مسکن در کشور های مختلف، دولت ها اقدامات و برنامه ریزی های جامعی را در زمینه تامین مسکن اقشار مختلف به ویژه طبقات کم درآمد انجام داده اند [4]. در سطوح جهانی نیز نهادها و سازمان های بین المللی، برنامه ها و همایش های متنوعی را در رابطه با مسکن در دوره های زمانی مختلف برگزار کرده اند. در اجلاس دوم اسکان بشر در استانبول ترکیه نیز داشتن سرپناه و مسکن مناسب را از حقوق اولیه هر خانواده عنوان کرده اند. در سال های پس از پیروزی انقلاب اسلامی، مشکل تأمین مسکن گروه های کم درآمد همواره از مسائل اساسی دولت ها بوده و به این منظور سیاست های مختلفی از آن ها در پیش گرفته شده است. سیاست هایی همچون واگذاری زمین دولتی، فروش متری مسکن، واگذاری مسکن به صورت اجاره به شرط تملک، حمایت از انبوه سازان، حمایت از مسکن اجاره ای، واگذاری حق بهره برداری از زمین و سیاست فعلی تأمین مسکن اقشار مختلف اجتماعی با عنوان مسکن مهر [5]. در ایران نیز با توجه به مشکلاتی که در زمینه کمبود مسکن و به ویژه گرانی آن وجود داشته، طرح مسکن مهر به عنوان محوری ترین سیاست دولت جای خود را در اذهان عمومی متقاضیان مسکن پیدا نموده است. طرح مسکن مهر، طرحی است که در سال ۱۳۸۶ با اهداف ایجاد تعادل میان عرضه و تقاضای مسکن با حذف قیمت زمین، تأمین مسکن قشر کم درآمد و بی بضاعت، کنترل و جلوگیری از افزایش بی رویه قیمت زمین و مسکن، رونق بخشی به تولید مسکن و افزایش حجم تولید مسکن، کاهش هزینه های مسکن (اجاره بها، رهن و خرید) ازسبب هزینه خانوار، برقراری عدالت در دسترسی به مسکن مناسب و به تبع آن کاهش فقر و تأمین مسکن جوانان مطرح

گردید [6] در واقع آنچه طی سال های اخیر به نام «پروژه مسکن مهر» در وزارت مسکن و شهرسازی مطرح شده، تجربه ای جدید برای تأمین مسکن گروه های کم درآمد بوده است. با توجه به تأثیرات بلند مدت طرح مسکن مهر بر سیمای عملکرد شهرها، لازم است احداث آن ها با توجه به معیارهای برنامه ریزی شهری صورت پذیرد تا در عملکرد و کیفیت زندگی شهری تأثیر منفی نداشته باشد [7]. اصولاً برای اینکه طرح های اجرایی بتوانند با موفقیت اجرا شوند، نیاز است مکان و فضای استقرار آن ها ارزیابی شود. در واقع، شناسایی دقیق عوامل و عناصر جغرافیایی و شاخص های زیست-محیطی در فرآیند انتخاب مکان استقرار، طراحی، ساخت و پویایی سکونتگاه های انسانی از پارامترهای پایه است که بی توجهی به آن سبب افزایش هزینه های اقتصادی-اجتماعی و اکولوژیک می گردد. این عوامل در روند توسعه آتی شهر به عنوان موانع بازدارنده عمل می کنند [8]. شهر گرگان در سال های اخیر به علت مرکز استان بودن، با مهاجرت افراد از روستا و شهرهای اطراف و رشد طبیعی جمعیت روبه رو بوده است و سبب شده تا تقاضا برای مسکن بیشتر باشد، و با کمبود مسکن در سطح شهر روبه رو شود. از این رو انجام پژوهش حاضر می تواند به سیاست گذاری و برنامه ریزی برای طراحی معماری عمیق و کارآمد مجتمع های مسکن مهر، متناسب با نیازهای ساکنان کمک کند و سعی بر آن است تا ضمن سنجش میزان رضایت مندی سکونتی که بیانگر کیفیت آن در برآورده کردن اهداف سازندگان و برنامه ریزان محیط است، بازخورد سیاست مسکن مهر مورد بررسی قرارگیرد [9]. از اینرو هدف پژوهش حاضر بررسی رابطه بین ویژگی های شخصی و میزان رضایتمندی و ارزیابی میزان رضایتمندی ساکنان در محدوده مسکن مهر سایت راه آهن گرگان است. در همین راستا در زمینه مساله و هدف پژوهش، این تحقیق در چهارچوب پاسخ به سوالات ذیل شکل گرفته است که این سوالات عبارتند از؛

۱. رضایتمندی ساکنان مسکن مهر سایت راه آهن شهر گرگان از کیفیت مجتمع مسکن مهر به چه میزان است؟
۲. آیا ویژگی های شخصی افراد در رضایتمندی آنان از کیفیت مجتمع مسکن مهر راه آهن تأثیر گذار است؟
۳. کدام معیارها بیشترین تأثیر ممکن را بر رضایتمندی ساکنان دارد؟

فرضیات پژوهش

۱. به نظر می رسد رضایتمندی ساکنان مسکن مهر راه آهن شهر گرگان از کیفیت مجتمع مسکن مهر در حد متوسط می باشد.
۲. به نظر می رسد ویژگی های شخصی افراد در رضایتمندی آنان از کیفیت مجتمع مسکن مهر راه آهن تأثیر گذار می باشد.
۳. به نظر می رسد ویژگی های کالبدی بیشترین تأثیر در رضایتمندی ساکنان را دارد.

اهداف پژوهش

۱. سنجش میزان کیفیت مجتمع مسکونی در قلمرو مکانی پژوهش.
۲. شناسایی وضعیت رضایتمندی ساکنان از کیفیت مجتمع مسکونی در قلمرو مکانی پژوهش.
۳. ارزیابی کیفیت مسکن مهر مورد مطالعه با توجه به رضایتمندی ساکنان.

اهمیت و ضرورت انجام تحقیق

پروژه مسکن مهر، بزرگترین طرح ملی مسکن می باشد که به علت گستردگی طرح و نو بودن آن نیاز به بررسی نتایج حاصل از این تجربه احساس می شود طرح مسکن مهر، طرحی است. که در سال ۱۳۸۶ با اهداف ایجاد تعادل میان عرضه و تقاضای مسکن با حذف قیمت زمین، تأمین مسکن اقشار کم درآمد و بی بضاعت، کنترل و جلوگیری از افزایش بی رویه قیمت زمین و مسکن رونق بخشی و افزایش حجم تولید مسکن، کاهش هزینه های مسکن (اجاره بها، رهن و خرید) ازسید هزینه خانوار، تأمین نیازهای انباشتی و آتی مسکن و برقراری عدالت در دسترسی به مسکن مناسب و به تبع آن کاهش فقر و تأمین مسکن جوانان

مطرح می باشد. با توجه به حجم بالای ساخت مسکن وهزینه بسیار بالای ساخت این گونه واحدهای مسکونی، میزان رضایتمندی ساکنان این واحدها، همواره مورد بحث کارشناسان حوزه اجتماعی اقتصادی مسکن بوده است. با توجه به اهمیت موضوع شناسایی عوامل مؤثر در میزان رضایت و نارضایتی سکونتی ساکنان، می تواند در جهت تحلیل وضع موجود سکونتی، تصمیمات آتی به منظور ارتقای سطح کیفی محدوده های سکونتی افراد و جلوگیری از تکرار نواقص در سایر مکان ها مؤثر واقع گردد. شهر گرگان نیز مانند سایر کلانشهرهای کشور در چند سال اخیر در پی سیاست های تأمین مسکن با ساخت پروژه های متعدد مسکن مهر روبرو بوده است. از اینرو انجام پژوهش حاضرمی تواند به سیاستگذاری و برنامه ریزی برای طراحی معماری عمیق و کارآمد مجتمع های مسکن مهر، متناسب با نیازهای ساکنان کمک کند.

روش پژوهش

پژوهش حاضر از لحاظ هدف از نوع کاربردی و از حیث روش تحقیق، توصیفی-تحلیلی است. روش گردآوری آمار و اطلاعات با استفاده از روش هاس اسنادی، میدانی می باشد. برای بررسی پایایی پرسشنامه از روش آلفای کرونباخ استفاده شده است. جامعه آماری در پژوهش حاضر ساکنان مجتمع مسکن مهر سایت راه آهن گرگان می باشند و ابزار گردآوری داده ها مصاحبه و پرسشنامه می باشد. برای ارزیابی میزان رضایتمندی ابتدا با توجه به مطالعات انجام شده و محدوده مورد نظر و همچنین مصاحبه با ساکنان معیار ها و زیر معیار های پژوهش در قالب جدول شماره (۱)، که ساختاری سلسله مراتبی دارد ارایه گردید و سپس پرسشنامه تحقیق در قالب معیارهای مشخص شده امنیت، تسهیلات مجتمع، روشنایی و تهویه، دید و منظر، ویژگی های کالبدی، روابط همسایگی، بهداشت، اقتصادی تدوین گردید و در اختیار ساکنین قرار گرفت. تجزیه و تحلیل داده ها نیز در نرم افزار SPSS و با روش های آماری (آزمون t تک نمونه ای، t مستقل، واریانس یک طرفه و تحلیل رگرسیون) انجام گرفته است.

پیشینه تحقیق و چارچوب نظری (مبانی نظری)

پیشینه تحقیق

هر چند پروژه های متعدد مسکن مهر در نقاط مختلف کشور طراحی و اجرا شده است و همچنان نیز اینگونه پروژه ها در حال اجرا هستند، با این حال تحقیقات اندکی (نسبت به تعداد پروژه ها، حجم سرمایه ملی اختصاص یافته به آنها و همچنین تعدا خانوارهای ساکن در آنها) در زمینه سنجش میزان رضایت مندی سکونتی در بخش مسکن و پروژه های مسکن مهر انجام شده است. از جمله این تحقیقات می توان به موارد ذیل اشاره داشت؛

بررسی تحقیقات و پژوهش های انجام گرفته در زمینه ی کیفیت محیط شهری نشان دهنده ی آن است که استفاده از معیارهای مناسب به عنوان مهمترین اصل در تعریف و سنجش کیفیت محیط شهری است. مطالعات اولیه در مورد کیفیت زندگی شهری به صورت فراوانی در شهرها و کشورهای توسعه یافته، در حال توسعه و در حال صنعتی شدن جدید، از دهه ی ۱۹۷۰ به بعد موردتوجه جدی قرار گرفت. در اولین پژوهشی که در زمینه ی کیفیت محیط در مناطق شهری به منظور مطالعه و ارزیابی آثار سیستم حمل و نقل تندرو بر ناحیه ی خلیج سانفرانسیسکو انجام شد، به دلیل نبود تعریف مشخص از کیفیت محیطی مبادرت به طراحی معیارهایی شد که بر اساس آن کیفیت محیط موردسنجش قرار گرفت. در این مطالعه، کیفیت محیط به صورت احساس رضایت افراد از مسئله ی موردنظر تعریف شد. در مطالعه ی دیگری، آمیگو و آراگونز رضایت مسکونی را با رویکرد نظری و روشی شناختی مطالعه کرده اند. در این مقاله رویکردی نظری و روش شناختی برای مطالعه ی رضایت مسکونی ارائه شده و به دنبال ارائه ی یک نمای کلی از روابط ایجادشده بین فرد و محیط مسکونی اش است. این مقاله در دو بخش شکل گرفته؛ نخست دیدی کلی از حالت هنری در رضایتمندی مسکونی ارائه شده است. به منظور انجام این کار، از یک مدل شروع کردند و برخی از نتایج تجربی به دست آمده از این مدل شرح داده شد. در بخش دوم، برخی از مشکلاتی را که مانع ارائه ی دیدگاه تحقیقی شده اند، مورد تحلیل قرار دادند. و ارادی و کارواز، در پژوهشی با عنوان «روشی بهتر برای اندازه گیری سطوح رضایت مندی مشتریان از مسکن عمومی در سین سیناتی» بر این امر تأکید نموده اند که رضایت مندی مسکونی تابعی از رضایت از واحد مسکونی به عنوان مثال (جنبه های کالبدی و ترجیحات فردی)، رضایت از خدمات عمومی ارائه شده و رضایت از همسایگان و فضاهای جمعی

است. لیو رضایت مسکونی را در هنگ کنگ مطالعه کرده است. این مقاله به مطالعه ی عوامل مؤثر بر هر دو سطح فیزیکی و اجتماعی مؤثر بر رضایت مسکونی در میان ساکنان منطقه ی مسکونی انتخاب شده در هنگ کنگ پرداخته و بر روی داده ها نیز تحلیل عاملی و رگرسیون چندگانه انجام شده است. یک مقایسه نیز از عوامل درک نارضایتی در میان ساکنان مسکن دولتی و خصوصی انجام شده و پیشنهاد شده که پوشش سیستماتیک وسیع تری از موضوع باید از طریق تحقیق و تشخیص فرآیند ارزیابی ساختمان در هنگکنگ انجام شود. پورمحمدی و اسدی، در یک تحقیق علمی با نام ارزیابی سیاست های دولتی تأمین مسکن در مورد گروه های کم درآمد شهری (مطالعه موردی شهرزنان)، بیان داشتند که سیاست های دولتی تأمین مسکن همواره با نگرش کمی صورت گرفته و این امر در میزان موفقیت آن تأثیرگذار بوده است. این سیاست ها در کاهش اسکان غیررسمی نقش مثبت داشته اما پروژه های دولتی تأمین مسکن، الگوهای کاربری زمین و تأمین نیازهای ساکنان موفق عمل ننموده است. رفیعیان و همکاران، در مقاله ای با عنوان سنجش میزان رضایتمندی ساکنان از کیفیت سکونتی مسکن مهر و با مورد شناسی مهر شهر زاهدان، به بررسی رضایتمندی سکونتی از واحدهای مسکن مهر پرداختند. نتایج تحقیق آنها حاکی از آن است که رضایتمندی از محیط سکونتی مسکن مهر در کلیه سطوح پایینی قرار دارد. داری پور و همکاران، در پژوهشی به ارزیابی سطح رضایتمندی ساکنین از طرح مسکن مهر با توجه به شاخص های مؤثر در مسکن پایدار در شهر امیدیه پرداخته اند. نتایج پژوهش نشان دهنده ی این امر است که بین گویه هوای دلپذیر و مطبوع با رضایت از سکونت در مسکن مهر رابطه معنی دار نبوده است اما سایر گویه های مربوط به رضایتمندی با میزان رضایتمندی ساکنان از مسکن مهر رابطه بسیار معناداری برقرار نموده است. در یک میانگین کلی از شاخص های مربوط به سطح رضایتمندی از سکونت در طرح مسکن مهر شهر امیدیه نشان داده است که میزان رضایتمندی در سطحی متوسط به پایین و ضعیف ارزیابی شده است. رضایی و همکاران، در پژوهشی با عنوان ارزیابی میزان رضایت مندی ساکنان از مجتمع های مسکن مهر فاطمیه شهر یزد نتیجه گرفته که بین ویژگی های فردی ساکنین جنس، سن، تحصیلات و میزان رضایت آنها رابطه معنادار مثبتی وجود دارد. به طور کلی میزان رضایت مندی ساکنان از مجتمع مسکن مهر فاطمیه در حد متوسط بوده است. با مطالعه پیشینه تحقیق، می توان دریافت که تا کنون در زمینه آسیب شناسی مسکن گروه های کم درآمد و تعیین اصول، ابعاد و مؤلفه های رضایتمندی و تبیین آن و همچنین تعیین میزان رضایتمندی مسکن گروه های کم درآمد در شهر گرگان (مسکن مهر راه آهن شهر گرگان)، تحقیقی صورت نگرفته است؛ بنابراین تکراری نبودن موضوع و برخورداری از نگاهی نو به مسئله مسکن کم درآمد، ضرورت بررسی حاضر را موجه می سازد.

مسکن اجتماعی در ایران و جایگاه طرح مسکن مهر

همزمان با بروز پدیده انقلاب صنعتی در سال های اواخر قرن نوزدهم و اوایل قرن بیستم در بسیاری از کشورهای صنعتی مشکل مسکن (به ویژه کمبود مسکن کم درآمدها نظیر کارگران کارخانه ها) حاد شد. لذا دولت ها ناچار به مداخله شده و مستقیماً با ورود به حیطه تولید مسکن و یا به طور غیرمستقیم با پرداخت وام و کمک مالی به سازندگان، توانستند بخشی از کمبود واحد های مسکونی مورد نیاز افراد جامعه را رفع نمایند. در اینجا برخی از مفاهیم کلیدی مرتبط با برنامه ریزی تأمین مسکن برای اقشار کم درآمد به اختصار آورده شده اند:

- مسکن گروه های کم درآمد: مسکن که در قالب برنامه های تولید و عرضه مسکن اجاره ای، اجاره به شرط تملیک و واگذاری حق بهره برداری از زمین احداث می گردد. همچنین واحدهای مسکونی احداث شده توسط خیرین مسکن ساز و واحد های مسکونی که توسط نهادهای حمایتی به قیمتی تمام شده واگذار می گردند.
- مسکن اجتماعی: مسکن اجتماعی را می توان از چند جنبه از سایر انواع مسکن متمایز دانست: یکم آنکه این نوع مسکن، اساساً بدون ملاحظات منفعت طلبانه تأمین می شود. دوم آنکه دولت ها، این نوع واحدها را طبق تعریف خود از «تیار» واگذار نموده و قدرت پرداخت بها یا اجاره آن، معمولاً عامل تعیین کننده ای در واگذاری مسکن نیست و در عین حال به کسانی که در بدترین شرایط سکونتی هستند نیز واگذار نمی شود و سوم تصمیم گیری سیاسی همراه با نیروهای اقتصاد بازار، تأثیر مهمی بر کیفیت و کمیت مسکن اجتماعی دارد [8].

• مسکن قابل استطاعت: قابلیت استطاعت بیانگر جدالی است که هر مالک در ایجاد تعادل بین هزینه واقعی یا محتمل مسکن خود از یک طرف و مخارج غیرمسکونی خود از طرف دیگر مقید می شود. در آمریکا بر اساس شاخص استاندارد تا دهه ۱۹۸۰، ۲۵٪ از درآمد افراد و از آن به بعد تاکنون ۳۰٪ از درآمد آنها می بایست صرف هزینه های مسکونی شود و در صورتیکه از این شاخص تجاوز نماید، مسکن از قابلیت استطاعت خارج می شود. در سندی ملی که توسط دولت استرالیا در زمینه مسکن قابل استطاعت در سال ۲۰۰۵ منتشر شد، مسکن قابل استطاعت این چنین تعریف شده است: «این عنوان در توصیف مسکنی بکار گرفته می شود که شایستگی تامین نیازهای گروه های با درآمد پایین را داشته باشد، به عبارتی به گونه ای قیمت گذاری شده باشد که بتواند سایر نیازهای اولیه مالکین را نیز تامین کند». همچنین مسکن قابل استطاعت در کتاب تفکری دوباره در باب سیاست های مسکن دولتی اینگونه تعریف می شود: «هرگاه هزینه تامین مسکن از ۳۰٪ درآمد خانوار بیشتر باشد خارج از استطاعت مالی آن خانوار محسوب می گردد» [9]

در ایران توجه به مسکن به ابتدای برقراری نظام برنامه ریزی در کشور در سال ۱۳۲۷ باز می گردد. در برنامه های هفت ساله اول و دوم عمرانی کشور برای ساخت خانه های ارزان قیمت اعتباراتی منظور شد، ولی فعالیت معینی برای اسکان کم درآمد ها انجام نگرفت. در برنامه عمرانی سوم برای مسکن کم درآمدها با هدف پاک کردن زاغه ها و حاشیه نشینی، برنامه ی خانه های ارزان قیمت منظور گردید. در برنامه چهارم عمرانی نزدیک به یکصد هزار واحد مسکونی ارزان قیمت با اقساط دراز مدت در شکل های مختلف مجتمع آپارتمانی و تعاونی ها پیش بینی گردید. پس از پیروزی انقلاب اسلامی برنامه تامین مسکن اقشار کم درآمد با تصویب قانون واگذاری زمین و مصالح ارزان و وام کم بهره شکل دیگری گرفت. سیاست های مزبور تنها در دهه اول انقلاب اسلامی ادامه پیدا کرد و دولت از سال ۱۳۷۷ طرح مسکن اجتماعی را با عنوان مسکن استیجاری به اجرا در آورد [10]. برنامه دوم توسعه اقتصادی اجتماعی ایران فعالیت های بخش غیردولتی مسکن را در سه بخش زیر ارائه کرده است:

الف- مسکن آزاد: مسکن آزاد فاقد استانداردهای الگوی مصرف است و دولت از آن هیچ گونه حمایتی به عمل نمی آورد.
ب- مسکن حمایت شده: مسکن حمایت شده بر اساس استانداردهای الگوی مصرف احداث و دولت از آن حمایت می کند.
ج- مسکن اجتماعی: این نوع مسکن با مشارکت دولت و به منظور حمایت از گروه های کم درآمد ایجاد می گردد. هدف ایجاد این نوع مساکن، بر محور دو پارامتر قرار گرفته است: الف) حداقل امکانات قابل قبول، ب) قرار گرفتن در سطحی پایین تر از استانداردهای الگوی مصرف مسکن.

اما طرح مسکن مهر تلاش نموده با ارائه زمین های ملی یا خرید زمین در حواشی شهرها به نرخ ارزان، سهم زمین را در هزینه مسکن مهر کاهش دهد و هزینه ی نهایی ساخت هر مترمربع مسکن را با قیمت حدود سه میلیون ریال به متقاضیان تحویل نماید. گام دیگر دولت در کاهش قیمت زمین و مسکن ارائه وام های مسکن مهر به انبوه سازان مسکن با نرخ پایین بوده است. واحد های مسکن مهر با قطعه بندی در ابعاد ۷۵ مترمربع و با نماهای ساختمانی تقریباً همسان در سراسر کشور طراحی گردیده اند؛ به گونه ای که در تمام شهرهایی که دارای مسکن مهر هستند، این پروژه ها در نگاه اول قابل تشخیص هستند. لذا تقریباً می توان گفت بین کیفیت واحد های مسکن مهر تفاوت عمده ای وجود ندارد و حتی متناسب با شرایط اقلیمی و فرهنگی کشور تغییر چندانی در طراحی دیده نمی شود. اما سنجش میزان رضایت ساکنان پروژه های مسکن مهر می تواند به ریشه یابی تفاوت های (ضعف ها و قوت ها) پروژه های اجرا شده کمک نماید و گامی در جهت بهبود برنامه ریزی مسکن در آینده باشد [11].

رضایتمندی سکونت^۱

نظریه رضایتمندی سکونت برای تعیین یک چهارچوب راهنما جهت شناخت خصوصیات ساختاری خانوارها و بافت محل سکونت آنها (اعم از خانه و محله) که بر جوانب گوناگون رضایتمندی تأثیرگذار است، به کار می رود. رضایتمندی سکونت از آنجا که بخشی از حوزه رضایتمندی از زندگی در معنای عام است، یکی از مطالعه شده ترین موضوعات در زمینه محیط مسکونی محسوب می شود [12]. این مفهوم بنا به تعریف گلاستر عبارت است از شکاف قابل مشاهده بین آمال و نیازهای ساکنین و واقعیت

```
graph LR; A[ویژگی‌های عینی محیط مسکونی] --> D[رضایت مسکونی]; B[ویژگی‌های ذهنی محیط مسکونی] --> D; C[ویژگی‌های فردی] --> D; C --> E[مفاهیم و مقاصد رفتاری]; C --> F[رفتارهای تطبیق داده‌شده با محیط]; E --> D; F --> D; D --> G[رضایت از زندگی];
```

The flowchart illustrates the conceptual model of housing satisfaction. It begins with three input boxes: 'ویژگی‌های عینی محیط مسکونی' (Physical characteristics of the housing environment), 'ویژگی‌های ذهنی محیط مسکونی' (Mental characteristics of the housing environment), and 'ویژگی‌های فردی' (Individual characteristics). These three inputs all point to a central box labeled 'رضایت مسکونی' (Housing satisfaction). Additionally, 'ویژگی‌های فردی' points to two other boxes: 'مفاهیم و مقاصد رفتاری' (Behavioral concepts and goals) and 'رفتارهای تطبیق داده‌شده با محیط' (Behaviors adapted to the environment). Both of these boxes also point to 'رضایت مسکونی'. Finally, 'رضایت مسکونی' points to the outcome box 'رضایت از زندگی' (Life satisfaction).

این دیدگاه خواستار تحقق پویا بین فرد و محیط زیست و تحلیل فرایندهای شناختی عاطفی و رفتاری ای است که در این ارتباط رخ می دهد. در واقع بر اساس این مدل، ویژگی های عینی محیط مسکونی به وسیله فرد ارزیابی شده و به ویژگی های ذهنی تبدیل می شوند و به درجه خاصی از رضایتمندی ترقی پیدا می کنند. به این ترتیب، در شکل (۱) ویژگی های ذهنی به

وسیله ویژگی های شخصی تحت تأثیر قرار گرفته اند. این مرحله ویژگی های ذهنی شخصی و اجتماعی - جمعیتی و همچنین الگوی کیفیت مسکونی را در بر می گیرد و عنصری اصلی است که در آن فرد با محیط مسکونی واقعی و ایده آل خود مقایسه می شود. نتیجه این ارزیابی از رضایت مسکونی، یک حالت عاطفی مثبت است که تجارب شخص را به سوی محیط مسکونی اش هدایت می کند و باعث می شود که رفتار فرد در راه های خاصی برای حفظ و با افزایش تجانس یا محیط زیست در نظر گرفته شود. ابزار مورد استفاده برای بررسی این مدل پرسشنامه رضایتمندی سکونتی است که در چهار بخش تنظیم شده است [15].

بخش اول: هدف آن کشف شاخص های کیفیت دلخواه محیط سکونت از طریق ارزشیابی مجموعه ای از ویژگیهای مرتبط با خانه، محله و همسایگان بوده و روش انجام به این ترتیب است که به معیار پرسیده شده در محیط خود (از خیلی زیاده زیاد، کم و اصلاً نمره دهند، بخش دوم: تعیین میزان رضایت ساکنان از محیط سکونت به صورت مستقیم یا غیرمستقیم در سه سطح خانه، محله و همسایگان از طریق سؤالات طراحی شده حاصل می گردد، بخش سوم: خصوصیات اجتماعی - جمعیتی و ویژگی های فردی و شخصی ساکنان است که در تحقیق اولیه مشخص شده و با موضوع ارتباط معنادار دارد و بخش چهارم: ویژگی های رفتاری ساکنان و جنبه های رفتاری آنها در محیط با سؤالاتی مشخص می گردد که مرتبط با رفتارهای سازگار شده شخصی فرد با محیط پرسیده شده است [17]. روش انجام آن نیز انجام یک تحلیل محتوایی از طریق مصاحبه هدفمند مربوط به زوایای منفی و مثبت در سه سطح به عقیده صالح رضایتمندی سکونتی بر اساس نظریه ای است که رضایتمندی سکونتی مقیاس تفاوت میان موقعیت خانه و محله واقعی و مطلوب ساکنان است که بر اساس نیازها و آرزوهایشان قضاوت می شود. رضایتمندی از موقعیت سکونتی نشانگر شکایت نداشتن است، در نتیجه نیازهای آنها آرزوهایشان را برآورده می کند. به عکس، احتمال دارد اگر نیازها و آرزوهای سکونتی شان برآورده نشود، آنها احساس ناراضی از مسکن و محیط زندگی شان کنند [18].

اصول، مؤلفه ها و معیارهای رضایتمندی سکونتی مسکن مهر

برنامه ریزی مسکن اقبال کم درآمد زمانی می تواند در راستای ارتقای کیفیت و رضایتمندی سکونتی در این نواحی باشد که کلیه ابعاد تأثیرگذار بر قضاوت از رضایتمندی سکونتی را همزمان مورد توجه قرار دهد. بنابراین در پژوهش حاضر، با مطالعه سوابق نظری و تجربی مربوط به میزان رضایت از سکونتگاه، می توان مشاهده نمود متغیرهای مسکن، واحد همسایگی و محله سه عامل تأثیرگذار بر میزان رضایتمندی سکونتی است که خود دارای زیر مجموعه بوده و این شاخص ها را می توان با بررسی ویژگی های اجتماعی، فرهنگی و اقتصادی هر جامعه مورد تطبیق قرار داد و میزان رضایتمندی سکونتی ساکنان را بر اساس آن سنجید. متغیرهای احتمالی که امکان سنجش میزان رضایت افراد را ممکن می سازد، در درک میزان رضایتمندی ساکنان از محیط شان جهت کنترل تأثیرات احتمالی این ویژگی ها بسیار تأثیرگذار است [19]. بنابراین شاخص ها و متغیرهای متعددی در راستای سنجش رضایتمندی ساکنان از کیفیت محیط سکونت قابل بررسی است که در حوزه های مختلفی از جمله؛ کالبدی، اجتماعی، اقتصادی، فرهنگی و... قابل دسته بندی می باشند، که هر کدام را باید در متغیرهای واحد مسکونی و واحد همسایگی مورد بررسی و ارزیابی قرار داد. با توجه به مطالب گفته شده رضایتمندی به عوامل زیادی تغییر می یابد که می توان از این عوامل به عنوان معیارهای ارزیابی استفاده نمود. بر این اساس رضایتمندی ساکنان از کیفیت مجتمع مسکونی در محدوده مورد نظر در هر دو سطح واحد همسایگی و واحد مسکونی با معیارهای امنیت، ویژگی کالبدی، تسهیلات و خدمات، دید و منظر، روشنایی و تهویه، بهداشت، دسترسی، روابط همسایگی، و ویژگی های اقتصادی مورد تحلیل و ارزیابی قرار گرفته است که در جدول شماره (۱)، معیارها و زیرمعیارها در قالب مدل تحقیق بیان گردیده است.

جدول (۱): معیارها و زیر معیارهای سنجش رضایتمندی ساکنان مسکن مهر راه آهن گرگان، مأخذ: نگارندگان.

میزان رضایتمندی ساکنان از کیفیت مجتمع های مسکونی مسکن مهر راه آهن گرگان		معیار	زیر معیار
		امنیت	۱. حضور افراد غریبه. ۲. دزدی و سرقت. ۳. واحد های خالی از سکنه.
			۴. دیوار. ۵. امنیت واحد مسکونی. ۶. امنیت مجتمع.
		تسهیلات و خدمات	۱. فضای سبز و پارکینگ. ۲. مدیریت ساختمان. ۳. نگهبانی.
			۴. خدمات پستی و آتش نشانی. ۵. امکانات ورزشی و تفریحی. ۶. امکانات زیرساختی.
		کالبدی	۱. تعداد اتاق. ۲. بزرگ و خوش منظر بودن. ۳. مساحت واحد مسکونی. ۴. وسعت فضای انباری.
			۵. دیوار تجهیزات حرارتی و بهداشتی. ۶. تعداد واحد موجود و ارتفاع سقف. ۷. هزینه تعمیر و نگهداری ساختمان. ۸. استحکام و مقاومت ساختمان.
		روشنایی و تهویه	۱. روشنایی فضای عمومی مجتمع. ۲. تهویه طبیعی ساختمان. روز.
			۳. نور طبیعی ساختمان. ۴. توزیع یک نواخت روشنایی در روز.
		دید و منظر	۱. رنگ فضا. ۲. چیدمان بلوک ها. ۳. اشتغال و تراکم. ۴. مطلوبیت فضای بازی کودکان.
			۵. مطلوبیت فضای تجمع افراد. ۶. جداسازی عرصه عمومی و خصوصی. ۷. چشم انداز قابل رویت. ۸. وضعیت پوشش معابر مجتمع.
		بهداشت	۱. صدا: همسایگان، وسایل نقلیه، فعالیت صنعتی، سر و صدای جوانان. ۲. بو: زباله، دود وسایل نقلیه، فاضلاب، غذا، سرویس بهداشتی. ۳. آلودگی: گرد و غبار، آلودگی آب آشامیدنی، وجود حشرات، حیوانات.
		دسترسی	۱. دسترسی به راه اصلی. ۲. دسترسی به واحد مسکونی: راه پله، آسانسور، راه ها و... ۳. دسترسی به حمل و نقل عمومی. ۴. دسترسی به خدمات کاربری های مهم شهری.
			۱. همکاری همسایه ها. ۲. تاثیر مثبت در رفتار با همسایگان. ۳. تاثیر مثبت در رفتار با دیگران. ۴. شناخت کافی همسایگان.
		روابط همسایگی	۱. هزینه خرید واحد مسکونی. ۲. تسهیلات وام مسکن.
		اقتصادی	

رویکردهای سنجش رضایتمندی سکونتی

نویسندگان رویکردهای مختلفی را در سنجش رضایتمندی از محیط های مسکونی به کار می گیرند که دارای وجه تمایز و وجوه مشترکی می باشند. در مجموع نظریه ها را می توان در دو رویکرد محیطی و اجتماعی دسته بندی کرد. رویکرد محیطی که بهزیستی ذهنی را به وسیله شاخص های کیفیت ادراک شده محیطی که در آن زندگی می کنند، عواملی از قبیل آلودگی

صوتی، آلودگی هوا با فقدان فضای سبز را محاسبه می کنند. همچنین در این زمینه نظریاتی ارائه شده است که به کمیت و کیفیت خدمات محله ای اشاره دارند و برخی دیگر در درون خود به نقش عوامل سازمان کالبدی- محیطی و به طور کلی، طراحی در پیشگیری از جرم، آسیب های اجتماعی و احساس امنیت که از عوامل تعیین کننده رضایتمندی هستند، اشاره دارند [20]. سایرین رویکرد اجتماعی را در قالب رابطه بین انسان ها و محیط شان، نقش مشخصات سازمان اجتماعی محله را به منظور سنجش رضایتمندی را در نظر می گیرند. که در آن به شاخص های مرتبط با رضایتمندی فرد، گروه، اجتماع و ... توجه دارند. از جمله ای ن نظریه های ارائه شده در جدول (۲) اشاره کرد.

جدول (۲): نظریه های رویکرد محیطی و اجتماعی سنجش رضایتمندی سکونتی مأخذ: [21] [22]

نظریه ها	مولفه ها	توضیحات
رویکرد محیطی	تئوری های منبع محله ^۳	کیفیت و کمیت خدمات محلهای شامل پارک و سایل تفریح و تسهیلات بهداشتی
	جین جیکویر ^۴	امنیت فضای شهری توسط شبکه پیچیده ی اجتماعی به منزله ی چشمان ناظر بر خیابان
	فضای قابل دفاع (اسکار نیومن ^۵)	با استفاده از سازوکارهای نمادین و شکل دادن عرصه های تعریف شده می توان فضاهای غیر قابل دفاع را به فضاهایی تبدیل کرد که تحت کنترل ساکنانش باشد.
	پیشگیری از جرم از طریق طراحی محیطی (CPTED)	احساس امنیت شهروندان رابطه معناداری با میزان رضایتمندی آنها از فضا دارد.
	تئوری اکولوژی انسانی ^۷	ارائه مدل چند مسیرهای برای توضیح چگونگی تأثیر محیط طبیعی، عوامل کلان اجتماعی، حقوق بشر و نابرابری بر روی سلامت و بهزیستی شامل رضایتمندی از زندگی
رویکرد اجتماعی	تئوری بی سازمانی اجتماعی ^۸	ارتباط بی نظمی کالبدی با تخریب در نظارت اجتماعی و نظم اجتماعی و خدشه دار شدن امنیت محله و ثبات آن از دید ساکنان
	اجتماع یا مسئولیت محدود	دسترسی به نهادها شامل مدارس و مکان های جامعه پذیری به شدت با سطوح رضایتمندی در ارتباط است

3. Neighborhood Resource Theories

4. Janes Jacobs

5. Oscar Newman Creating Defensible Space

6. Crime Prevention Through Environmental Design

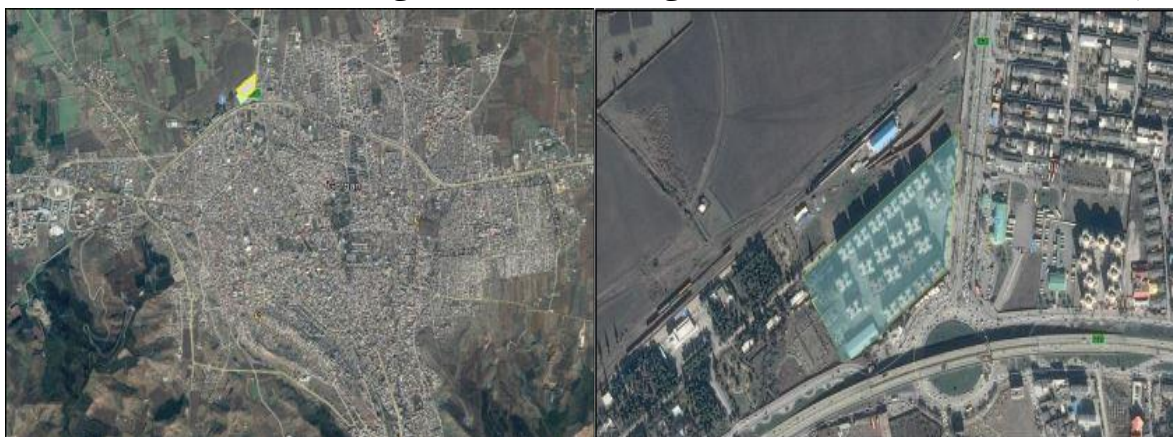
7. Human Ecology Theory

8. Social Disorganization Theory

رضایتمندی در صورتی که مقایسه افراد محله شان منجر به نتیجه مثبت شود افزایش می یابد.	مقایسه بین افراد و گروه ها	مقایسه اجتماعی	
--	----------------------------	----------------	--

قلمرو مکانی تحقیق

سایت مورد بررسی در شمال شهر گرگان و ورودی از جانب شهر آق قلا تحت عنوان "مسکن مهر راه آهن (شهرک گلستان)" می باشد. مساحت شهر گرگان با احتساب حوزه نفوذ شهرستان، ۸۱/۱۶۵۱ کیلومتر مربع در شمال کشور ایران واقع در استان گلستان می باشد. ارتفاع متوسط آن از سطح دریا ۱۵۵ متر است. این شهر در ۵۴ درجه و ۲۴ دقیقه تا ۵۴ درجه و ۲۸ دقیقه طول شرقی و ۳۶ درجه و ۲۴ دقیقه تا ۳۶ درجه و ۴۹ دقیقه عرض شمالی در دامنه شمال رشته کوه های البرز گسترده شده است (سالنامه آماری استان گلستان، ۱۳۹۴). منطقه دویکی از سه مناطق شهری گرگان است که با مساحت ۱۴۴۴۱۹۹۵ متر مربع در غرب گرگان قرار گرفته است. این منطقه شامل ۳ ناحیه شهری و از ۱۱ محله تشکیل شده است. بر اساس سرشماری سال ۱۳۹۰، جمعیت منطقه معادل ۱۲۴۸۱۹ نفر و از ۸۲۹ بلوک آماری تشکیل شده است. شکل شماره (۱) محدوده جغرافیایی منطقه دو شهر گرگان را نشان می دهد. شهرک گلستان شامل ۵۷۶ واحد مسکونی در ابتدای جاده گرگان به آق قلا روبروی ترمینال مسافری گرگان واقع شده است. پروژه مسکن مهر مورد مطالعه شامل دو بخش است. یک بخش با تعداد ۲۶۴ واحد ساختمانی بوده و پروژه دیگر مشتمل بر ۳۱۲ واحدی. تصاویر بخشی از این مسکن را نمایش می دهد [16].



تصویر ۱- موقعیت مسکن مهر سایت راه آهن در شهر گرگان تصویر ۲- موقعیت شهرک گلستان مسکن مهر سایت راه آهن (نسبت به جاده اصلی)

روایی و پایایی پرسشنامه^۹

ابزاری که برای جمع آوری داده ها مورد استفاده قرار می گیرد در مرحله نخست باید از روایی (اعتبار) برخوردار باشند. منظور از روایی این است که مقیاس و محتوای ابزار یا سوالات مندرج در ابزار دقیقاً متغیر ها و موضوع مورد مطالعه را بسنجد؛ و در مرحله دوم باید پایایی (اعتماد) داشته باشند. قابلیت اعتماد یا پایایی، یکی از ویژگی های فنی ابزار اندازه گیری است. مفهوم ذکر شده، باین امر مواجهه است که ابزار اندازه گیری در شرایط یکسان تا چه اندازه نتایج یکسانی به دست می دهد. پایایی به دقت و صراحت ابزار سنجش اشاره دارد و شرط لازم برای روایی است اما کافی نیست. به عبارت دیگر یک ابزار سنجش بدون احراز پایایی دارای روایی نخواهد بود. به منظور سنجش پایایی پرسش نامه از ضرایب همبستگی آلفای کرون باخ استفاده شده است. در مواردی که گویه ها دارای ضرایب همبستگی درونی پایینی بود، کنار گذاشته شد. ضریب آلفای کرون باخ یکی از متداول ترین روش های ابزار اندازه گیری از جمله پرسش نامه ها یا آزمون هایی که خصیصه های مختلف را اندازه گیری می کند به کار می رود. در این گونه ابزار ها، پاسخ هر سوال می تواند مقادیر عددی مختلف را اختیار کند. اساس این ضریب بر پایه مقیاس ها است.

مقیاس عبارت است از، دسته ای از اعداد که بر روی یک پیوستار به افراد، اشیا یا رفتارها در جهت به کمیت کشاندن کیفیت ها، اختصاص داده می شود. رایج ترین مقیاس که در پژوهش های اجتماعی به کار می رود مقیاس لیکرت است. در مقیاس لیکرت اساس کار بر فرض هم وزن بودن گویه ها استوار است، بدین ترتیب به هر گویه نمراتی (از ۱ تا ۵ برای مقیاس لیکرت ۵ گویه ایی) داده می شود که مجموع نمراتی که هر فرد از گویه ها می گیرد نماینگر گرایش او خواهد بود. برای محاسبه ضریب آلفای کرون باخ باید واریانس نمره های زیر مجموعه سوال های پرسشنامه (زیرآزمون) و واریانس کل را محاسبه کرد. سپس با استفاده از فرمول ذیل مقدار ضریب آلفا را محاسبه کرد.

$$a = \frac{kc}{v + (k-1)c} \text{ یا } a = \frac{k}{k-1} \left[1 - \frac{\sum_{i=1}^k s_i^2}{\sigma^2} \right]$$

که در این روابط k تعداد سوالات، s_i^2 واریانس سوال i ام، σ^2 واریانس کلی سوالات، C میانگین کواریانس بین سوالات و V واریانس میانگین سوالات می باشند. با استفاده از تعریف آلفای کرون باخ می توان بیان داشت؛ (۱) هر قدر همبستگی مثبت بین سوالات بیشتر شود، میزان آلفای کرون باخ بیشتر خواهد شد و بالعکس. (۲) هر قدر واریانس میانگین سوالات بیشتر شود، آلفای کرون باخ کاهش پیدا خواهد کرد. (۳) افزایش تعداد سوالات تاثیر مثبت و یا منفی (بسته به نوع همبستگی بین سوالات) بر میزان آلفای کرون باخ خواهد گذاشت. (۴) افزایش حجم نمونه باعث کاهش واریانس میانگین سوالات در نتیجه باعث افزایش آلفای کرون باخ خواهد گذاشت. بدیهی است هر قدر شاخص آلفای کرون باخ به (۱) نزدیکتر باشد، همبستگی درونی بین سوالات بیشتر و در نتیجه پرسش ها همگن تر خواهد بود. کرون باخ ضریب پایایی ۴۵ درصد را کم، ۷۵ درصد متوسط و قابل قبول و ضریب ۹۵ درصد را زیاد پیشنهاد کرده است.

در پژوهش حاضر نیز برای سنجش سوالات پرسشنامه با استفاده از آزمون آلفای کرون باخ نتیجه پرسش ها مورد آزمون قرار گرفت. با توجه به نتایج به دست آمده جدول شماره (۳)، بالاترین میزان ضریب پایایی ۸۶ درصد مربوط به معیار بهداشت و پایین ترین ضریب پایایی ۷۲ درصد مربوط به معیار ویژگی اقتصادی می باشد. ضریب پایایی به دست آمده در همه زیر معیار های پژوهش با عددی بالاتر از ۷۰ درصد در حد متوسط و قابل قبول ارزیابی می شود. در مجموع مقدار آلفای به دست آمده برای مجموع سوالات پرسشنامه معادل ۹۲ درصد می باشد که نشان دهنده قابلیت اعتماد بسیار بالای ابزار پژوهش می باشد که هرچه مقدار شاخص آلفای کرون باخ به (۱) نزدیک تر باشد همبستگی درونی بین سوالات بیشتر. در نتیجه پرسش ها همگن تر خواهند بود.

جدول (۳): قابلیت اطمینان ابزار پژوهش (روایی و پایایی پرسش نامه)

ردیف	معیار ها	آلفای کرون باخ	تعداد گویه ها
۱	امنیت	۰/۷۳	۶
۲	تسهیلات و خدمات	۰/۷۹	۷
۳	ویژگی کالبدی	۰/۷۹	۹
۴	دید و منظر	۰/۸۲	۸
۵	روشنایی و تهویه	۰/۷۶	۴
۶	بهداشت	۰/۸۶	۲۱
۷	دسترسی	۰/۷۵	۴
۸	روابط همسایگی	۰/۷۸	۴
۹	ویژگی اقتصادی	۰/۷۲	۲
	پایایی کل	۰/۹۲	۶۱

بحث و یافته ها

یافته های توصیفی پژوهش حاضر، شامل داده ها به دست آمده از پرسشنامه ساکنان مسکن مهر راه آهن گرگان می باشد که مشتمل بر ویژگی های فردی از جمله سن، جنسیت، شغل، میزان تحصیلات، درآمد، نوع مالکیت، بعد خانوار و فاصله تا محل کار می باشد که هر کدام در جداول شماره (۴) ارائه گردیده است. لازم به ذکر است طبقه بندی متغیر های کمی به صورت کیفی، طبقه بندی غیر شمول می باشد.

جدول شماره (۴): مشخصات اعضای نمونه آماری، مأخذ: نگارندگان

مؤلفه	طبقه بندی	درصد
ویژگی سنی	کمتر از ۲۵ سال	۴
	۲۵ تا ۳۵ سال	۲۵/۵
	۳۵ تا ۴۵ سال	۵۲
	۴۵ تا ۵۵ سال	۱۶
	بیشتر از ۵۵ سال	۲/۵
جنسیت	مرد	۹۵
	زن	۵
شغل	آزاد	۶۸
	کارمند	۲۱/۵
	بیکار	۱/۵
	بازنشسته	۴/۵
	دانشجو	۲/۵
تحصیلات	بی سواد	۳/۵
	زیر دیپلم	۲۵/۵
	دیپلم	۳۱/۵
	فوق دیپلم	۱۱/۵
	لیسانس	۲۵
	فوق لیسانس	۳
نوع مالکیت	مالک	۶۳
	مستاجر	۳۵
	سایر	۲
میزان درآمد	کمتر از ۷۰۰۰۰۰	۵/۵
	۷۰۰۰۰۰ تا ۱۲۰۰۰۰۰	۳۹/۵
	۱۲۰۰۰۰۰ تا ۲۰۰۰۰۰۰	۴۸
	بیشتر از ۲۰۰۰۰۰۰	۵
فاصله تا محل کار	کمتر از ۲ کیلومتر	۲۰
	۲ تا ۵ کیلومتر	۴۵
	۵ تا ۱۰ کیلومتر	۱۶
	بیشتر از ۱۰ کیلومتر	۳/۵
	کمتر از ۳ نفر	۵۰

۴۸/۵	۳ تا ۵ نفر	بعد خانوار
۱/۵	بیشتر از ۵ نفر	

وضعیت متغیر های نه گانه رضایتمندی افراد از مجتمع مسکن مهر راه آهن گرگان

با توجه به میانگی های اخذ شده از زیر متغیر های هر متغیر در جدول (۵) می توان بیان داشت که، متغیر امنیت با میانگین ۳/۶۹ بیشترین میانگین را در بین نه متغیر مربوط به رضایتمندی به خود اختصاص داده و کمترین میزان مربوط به متغیر تسهیلات و خدمات با میانگین ۲/۳۱ می باشد. در بین متغیر های رضایتمندی دو متغیر امنیت و بهداشت از میانگین بالاتری نسبت به میانگین نظری (برابر با ۳) برخوردار هستند، یعنی ساکنان این دو متغیر را در وضعیت مناسب تری نسبت به متغیر های دیگر ارزیابی می کنند، و میانگین سایر متغیرها کمتر از ۳ می باشد. در رابطه با میانگین مجموع متغیر های نه گانه پژوهش حاضر می توان ذکر کرد میانگین به دست آمده (۲/۸۲) کمتر از میانگین نظری است.

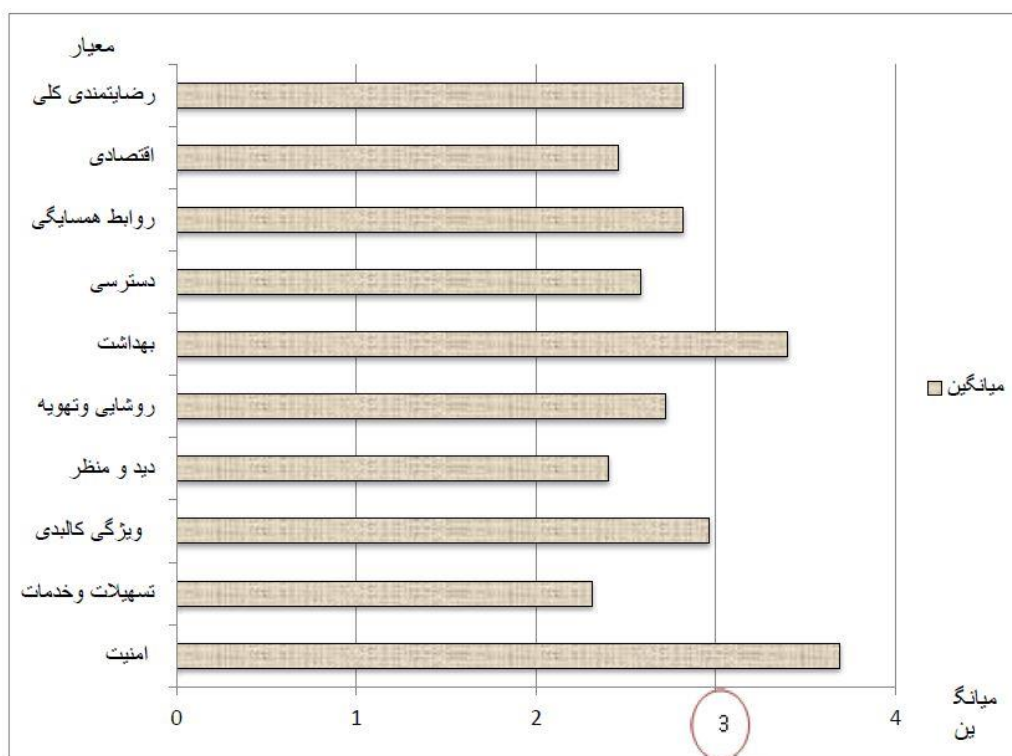
جدول شماره (۵): یافته های توصیفی متغیر های نه گانه رضایتمندی افراد از مجتمع مسکن مهر راه آهن گرگان،
مأخذ: نگارندگان.

ردیف	متغیر	تعداد	میانگین	انحراف استاندارد
۱	امنیت	۲۰۰	۳/۶۹	۰/۶۵
۲	تسهیلات و خدمات	۲۰۰	۲/۳۱	۰/۷۱
۳	ویژگی کالبدی	۲۰۰	۲/۹۶	۰/۷۸
۴	دید و منظر	۲۰۰	۲/۴۰	۰/۶۷
۵	روشنایی و تهویه	۲۰۰	۲/۷۲	۰/۷۹
۶	بهداشت	۲۰۰	۳/۴۰	۰/۶۳
۷	دسترسی	۲۰۰	۲/۵۸	۰/۸۵
۸	روابط همسایگی	۲۰۰	۲/۸۲	۰/۷۷
۹	اقتصادی	۲۰۰	۲/۴۶	۰/۹۲
	رضایتمندی کلی	۲۰۰	۲/۸۲	۰/۴۴

در نهایت با توجه به جدول شماره (۶) آزمون t تک نمونه ای در رابطه با متغیر های نه گانه رضایتمندی در قلمرو مکانی پژوهش نشانگر آن است که، بین میانگین نظری (برابر با ۳) با میانگین نظری بدست آمده (میانگین تجربی) متغیر های امنیت، تسهیلات و خدمات، دید و منظر، روشنایی و تهویه، بهداشت، روابط همسایگی و ویژگی های اقتصادی تفاوت معنی داری در سطح ۹۵ درصد وجود دارد، چراکه اولاً اختلاف میانگین نسبتاً بالایی با میانگین نظری دارند، دوماً آمار t به دست آمده بزرگتر از مقدار آمار t استاندارد است (بزرگتر از ۱/۹۶ چه مثبت چه منفی)، سوماً مقدار sig یا معنی داری به دست آمده برای آزمون t تک نمونه ای که آزمون دو دامنه ای است کمتر از ۰/۰۲۵ می باشد. در مجموع رضایتمندی کل با میانگین ۲/۸۲ اختلاف معنی داری با میانگین نظری دارد چرا که میزان میانگین به دست آمده کمتر از میانگین نظری sig کمتر از ۰/۰۲۵ است. در نتیجه رضایتمندی از مجتمع مسکن مهر پایین تر از حد متوسط ارزیابی می شود. نمودار شماره (۱) میزان رضایتمندی کل و رضایتمندی در معیارهای سازنده آن را در مقایسه با میانگین نظری نشان می دهد.

جدول شماره (۶): آزمون t تک نمونه ای متغیر های نه گانه رضایتمندی افراد ار مجتمع مسکن مهر راه آهن گرگان،
مأخذ: نگارندگان

متغیر	ارزش تست = ۳					سطح معنی داری ۹۵٪
	مقدار آمار t	درجه آزادی (df)	سطح معنی داری (sig)	اختلاف میانگین	کران پایین	کران بالا
امنیت	۱۵/۱۶	۱۹۹	۲۰۰	۰/۶۹	۰-۶۰	۰/۷۹
تسهیلات و خدمات	-۱۳/۶۵	۱۹۹	۲۰۰	-۰/۶۸	-۰/۷۸	-۰/۵۸
ویژگی کالبدی	-۰/۵۵	۱۹۹	۲۰۰	-۰/۰۳	-۰/۱۳	۰/۰۷
دید و منظر	-۱۲/۳۸	۱۹۹	۲۰۰	-۰/۵۹	-۰/۶۸	-۰/۴۹
روشنایی و تهویه	-۴/۸۲	۱۹۹	۲۰۰	-۰/۲۷	-۰/۳۸	-۰/۱۶
بهداشت	۹/۰۹	۱۹۹	۲۰۰	-۰/۴۰	۰/۳۱	-۰/۴۹
دسترسی	-۶/۸۷	۱۹۹	۲۰۰	-۰/۱۴	-۰/۵۳	-۰/۲۹
روابط همسایگی	-۳/۱۴	۱۹۹	۲۰۰	-۰/۱۷	-۰/۲۸	-۰/۰۶
اقتصادی	-۸/۲۷	۱۹۹	۲۰۰	-۰/۵۴	-۰/۶۶	-۰/۴۱
رضایتمندی کل	-۵/۷۴	۱۹۹	۲۰۰	-۰/۱۷	-۰/۲۴	-۰/۱۱



نمودار شماره (۱): میانگین رضایتمندی در متغیر ها نسبت به میانگین نظری (برابر با ۳) ، مأخذ: نگارندگان

نتیجه گیری

طرح مسکن مهر به منزله سیاستی به منظور تأمین مسکن ارزان قیمت برای گروه های کم درآمد شهری با ابعادی گسترده (یک و نیم میلیون واحد مسکونی) شناخته می شود. از این رو در این سیاست، بعد اقتصادی بر سایر جنبه های مسکن تفوق و

برتری دارد. با توجه به آن که مسکن چیزی بالاتر از سقفی بالای سر محسوب می شود، توجه به سایر ویژگی های مسکن در رفع نیازهای ساکنان و دستیابی به رضایتمندی ساکنان، امری ضروری به نظر می رسد. در واقع بی اعتنائی به کیفیت محیط نیازهای سکونتی ساکنان، سیاست نام برده سکونتی و متعاقباً را با بحران های جدی و عدم دستیابی به اهداف، مواجه خواهد ساخت. در تأمین مسکن اقشار کم درآمد، برنامه ریزی زمانی می تواند موجب دستیابی به بهبود رضایتمندی سکونتی شود که اقدامات برنامه ریزی در راستای حل مسائل و مشکلات آن برآید. به عبارت دیگر برنامه ریزی مسکن اقشار کم درآمد زمانی می تواند در راستای ارتقای کیفیت و رضایتمندی سکونتی در این نواحی باشد که کلیه ابعاد رضایتمندی سکونتی را همزمان مورد توجه قرار دهد. رضایتمندی سکونتی متأثر از شرایط عینی (ابعاد کالبدی، اجتماعی و خدماتی) و بعد ذهنی (شخصی) است. به بیان دیگر ابعاد عینی و قضاوت های شخصی در نهایت منجر به رضایتمندی سکونتی خواهد شد. بنابراین در برنامه ریزی شهری اگر خواستار تقویت این موضوع باشیم، می بایست بهبود و ارتقای ابعاد فوق را در نظر داشته باشیم. دستیابی به ابعاد فوق در برنامه ریزی مسکن مهر مستلزم توجه به دو اصل جامع نگری به مسائل و اجتماع مبنایی می باشد. تحقیق حاضر نشان می دهد که «جامع نگری» با ایجاد نگاهی یکپارچه به مسائل و «توسعه اجتماع مینا» با حضور ساکنان در تمام فرآیند برنامه ریزی در کنار اصل «فرآیندمحوری» با نگاه از پایین به بالا، می بایست سرلوحه اقدامات اجرایی برنامه مسکن مهر راه آهن گرگان قرار بگیرد تا بتوانیم شاهد رضایتمندی سکونتی ساکنان باشیم. همان طور که بیان گردید، تحلیل و ارزیابی رضایتمندی ساکنان از کیفیت مجتمع مسکن مهر راه آهن گرگان منجر به نتایجی گردید که تایید یا عدم تایید فرضیات به آن وابسته می باشد، که به عنوان نتایج و یافت های اصلی پژوهش مطرح است؛

سوال ۱): رضایتمندی ساکنان مسکن مهر سایت راه آهن شهر گرگان از کیفیت مجتمع مسکن مهر به چه میزان است؟
فرضیه ۱): به نظر می رسد رضایتمندی ساکنان مسکن مهر راه آهن شهر گرگان از کیفیت مجتمع مسکن مهر در حد متوسط می باشد.

با توجه به جدول ذیل بررسی رضایتمندی ساکنان از مجتمع مسکونی مهر راه آهن گرگان در قالب معیارهای پژوهش حاکی از آن است که میانگین سوالات مربوط به متغیر فرضیه اول برابر ۲/۸۲ و میزان انحراف استاندارد ۰/۴۴ می باشد.

جدول شماره (۷): آمار توصیفی فرضیه اول پژوهش.

معیار	تعداد	میانگین	انحراف استاندارد
رضایتمندی	۲۰۰	۲/۸۲	۰/۴۴

همان طور که پیداست سطح معناداری به دست آمده از مقدار t (برابر با ۰/۰۰۰) بسیار کوچکتر از ۰/۲۵ می باشد. که نشانگر تفاوت معناداری بین مقدار ارزشی با میانگین جامعه وجود دارد. از طرفی با توجه به میانگین نمونه مورد بررسی برابر با ۲/۸۲ تا حدودی کمتر از نمره ارزشی می باشد. تفاوت میانگین (۰/۱۷)؛ بنابراین میزان رضایتمندی ساکنین از مجتمع در حد پایین می باشد. لکن با توجه به میانگین به دست آمده، فرضیه اول (H_0) مبنی بر متوسط بودن رضایتمندی افراد از کیفیت مجتمع مسکونی رد یا خلاف فرضیه اول (H_1) تایید می شود. جدول (۸) میانگین رضایتمندی را به تفکیک معیار نشان می دهد.

جدول شماره (۸): تایید یا رد فرضیه اول.

ارزش تست	آمار t	درجه آزادی	سطح معناداری	تفاوت میانگین	نتیجه
۳	-۵/۷۴	۱۹۹	۰/۰۰۰	-۰/۱۷	تایید H_1 (رد H_0)

جدول شماره (۹): میانگین رضایتمندی از معیار های نه گانه پژوهش

معیار	ارزش تست (۳)			
	مقدار آمار داده t	میانگین	سطح معناداری (Sig)	اختلاف میانگین
امنیت	۱۵/۱۶	۳/۶۹	۰/۰۰۰	۰/۶۹
تسهیلات و خدمات	-۱۳/۶۵	۲/۳۱	۰/۰۰۰	-۰/۶۸

ویژگی کالبدی	-۰/۵۵	۲/۹۶	۰/۰۰۰	-۰/۰۳
دید و منظر	-۱۲/۳۸	۲/۴۰	۰/۰۰۰	-۰/۵۹
روشنایی و تهویه	-۴/۸۲	۲/۷۲	۰/۰۰۰	-۰/۲۷
بهداشت	۹/۰۱	۳/۴۰	۰/۰۰۰	۰/۴۰
دسترسی	-۶/۸۷	۲/۵۸	۰/۰۰۰	-۰/۴۱
روابط همسایگی	-۳/۱۴	۲/۸۲	۰/۰۰۰	-۰/۱۷
اقتصادی	-۸/۲۷	۲/۴۶	۰/۰۰۰	-۰/۵۴

سوال ۲): آیا ویژگی های شخصی افراد در رضایتمندی آنان از کیفیت مجتمع مسکن مهر راه آهن تاثیر گذار است؟

فرضیه ۲): به نظر می رسد ویژگی های شخصی افراد در رضایتمندی آنان از کیفیت مجتمع مسکن مهر راه آهن تاثیر گذار می باشد.

جهت تایید یا رد فرضیه دوم تاثیر ویژگی های شخصی سن، جنسیت، شغل، درآمد ماهیانه، تحصیلات، نوع مالکیت و فاصله تا محل کار بر روی رضایتمندی به دست آمده از طریق آزمون واریانس مورد بررسی قرار گرفت. با توجه به جدول (۱۰)، نتایج نشانگر آن است که از بین نه ویژگی مورد بررسی تنها شغل افراد در رضایتمندی ساکنان از کیفیت مجتمع تاثیر گذار بوده است. به نحوی که افرادی که در گروه شغلی بازنشسته قرار دارند با میانگین رضایتمندی ۲/۹۸ در رابطه با افراد بیکار با میانگین ۲/۳۱، رضایتمندی بیشتری دارند. بنابراین مرتبط با فرضیه دوم پژوهش، H_0 مبنی بر تاثیرگذاری ویژگی های شخصی بر روی رضایتمندی افراد، تایید می گردد و خلاف آن (H_1) مبنی بر عدم تاثیرگذاری ویژگی های شخصی بر رضایتمندی رد می شود.

جدول (۱۰): ارزیابی گروه های شغلی از رضایتمندی کیفیت مجتمع مسکونی

متغیر	نوع	تعداد	میانگین
شغل	بیکار	۳	۲/۲۱
	محصل	۵	۲/۵۲
	کارمند	۴۳	۲/۷۳
	آزاد	۱۳۶	۲/۸۵
	بازنشسته	۹	۲/۹۸

سوال ۳): کدام معیارها بیشترین تاثیر ممکن را بر رضایتمندی ساکنان دارد؟

فرضیه ۳): به نظر می رسد ویژگی های کالبدی بیشترین تاثیر در رضایتمندی ساکنان را دارد.

در راستای پاسخگویی به سوال و تایید یا عدم تایید فرضیه سوم دو نوع متغیر وابسته و مستقل تعریف گردید؛ رضایتمندی به عنوان متغیر وابسته و متغیر نه گانه پژوهش به عنوان متغیر مستقل یا پیش بینی کننده استفاده شده اند. در این راستا رگرسیون چندگانه بیان داشت که حدود ۶۲/۵ درصد واریانس رضایتمندی را متغیر های نه گانه پژوهش تبیین می کند، و با توجه به جدول (۱۱) نتایج نشان می دهد که متغیر امنیت با ارزش عددی ۰/۶۵ به مراتب سهم بیشتری در مقایسه با سایر متغیر ها در پیش گویی متغیر وابسته دارد. به گونه ای که یک واحد تغییر در انحراف متغیر ویژگی کالبدی باعث می شود تا انحراف متغیر رضایتمندی ۶۵/۹ درصد تغییر کند. در حالی که یک واحد تغییر در انحراف متغیر دسترسی تنها باعث می شود تا انحراف متغیر وابسته به اندازه ۱/۷ درصد تغییر کند. بنابراین با فرضیه سوم، فرضیه H_0 مبنی بر اینکه ویژگی کالبدی بیشترین تاثیر ممکن را بر رضایتمندی دارد رد می شود و خلاف آن (H_1) تایید می گردد.

جدول شماره (۱۱): متغیرهای وارد شده به معادله رگرسیون برای تبیین رضایتمندی

متغیر	B ضریب	ارزش Beta	رتبه اثرگذاری متغیرها	آمار T	سطح معناداری
ثابت Constant	۰/۸۸۷	-	-	-۲/۲۰۶	۰/۰۲۹
امنیت	۰/۹۸۶	۰/۶۵۹	۱	۱۱/۲۰	۰/۰۰۰
بهداشت	۰/۱۹۴	۰/۱۰۴	۲	۱/۹۱۶	۰/۰۵۷
ویژگی کالبدی	-۰/۱۳۱	-۰/۰۷۳	۳	-۱/۴۳۴	۰/۱۵۳
تسهیلات و خدمات	۰/۱۰۹	۰/۰۶۶	۴	۱/۰۷۰	۰/۲۸۶
روابط همسایگی	۰/۰۸۶	۰/۰۵۷	۵	۰/۹۹۱	۰/۳۲۳
روشنایی و تهویه	۰/۰۷۲	۰/۰۴۹	۶	۰/۹۳۱	۰/۳۵۳
دید و منظر	۰/۰۶۲	۰/۰۳۶	۷	۰/۵۶۷	۰/۵۷۱
اقتصادی	-۰/۰۴۴	-۰/۰۳۵	۸	-۰/۶۸۹	۰/۴۸۶
دسترسی	۰/۰۳۳	۰/۰۱۷	۹	۰/۳۶۳	۰/۷۱۷

منابع و مراجع

- [۱] ضابطیان، الف.، صادقی، ع.، حسین آبادی، س.، ۱۳۹۶، بررسی میزان رضایت‌مندی ساکنان از پروژه‌های مسکن مهر با تأکید بر ارزیابی مؤلفه‌های عینی (نمونه موردی: پروژه مسکن مهر قم)، نشریه علمی - پژوهشی انجمن علمی معماری و شهرسازی ایران، شماره ۱۴، پاییز و زمستان ۱۳۹۶، صص ۱۷۳-۱۸۴.
- [۲] طبیبی مسرور، الف.، رضایی موید، ص.، ۱۳۹۴، ارزیابی میزان رضایت شهروندی از کیفیت‌های سکونت در مجتمع‌های مسکونی؛ مورد پژوهی: مجتمع‌های مسکونی شهر همدان، فصلنامه مدیریت شهری، شماره ۴۰، پاییز ۹۴، صص ۸۰-۶۱.
- [۳] آجیلیان ممتاز، ش.، رفیعیان، م.، آقاصفری، ع.، ۱۳۹۵، اصول، ابعاد و متغیرهای رضایت‌مندی سکونت در برنامه ریزی مسکن مهر مطالعه موردی: شهرک مهرگان، فصلنامه علمی پژوهشی مطالعات شهری، شماره نوزدهم، تابستان ۱۳۹۵، صص ۳۶-۲۷.
- [۴] شیبانی، م.، ۱۳۸۸، منظر شهری و مسکن مهر، ماهنامه منظر، شماره ۲.
- [۵] اجزا شکوهی، م.، ارفعی، ج.، ۱۳۹۴، بررسی میزان رضایت‌مندی ساکنان از مسکن مهر شهر بجنستان، پژوهش و برنامه ریزی شهری، دوره ۶، شماره ۲۲، صص ۴۲-۳۳.
- [6] Abdul Mohit M, Azim. M, (2012). "Assessment of Residential Satisfaction with Public Housing in Hulhumale.", Maldives, Procedia - Social and Behavioral Sciences 50.
- [7] Garling, T., Friman, M., (2002). "A psychological approach to the study of residential choice and satisfaction. In: Residential Environments: Choice, Satisfaction." and Behavior. Bergin & Garvey, Westport, Connecticut, London. pp:55-80.
- [۸] رفیعیان، م.، مولودی، ج.، پورطاهری، م.، ۱۳۹۰، سنجش کیفیت محیط شهری در شهرهای جدید مطالعه ی موردی: شهر جدید هشتگرد، مجله ی برنامه ریزی و آمایش فضا، دوره ی ۱۵، شماره ی ۳، صص ۳۸-۱۹.
- [۹] داری پور، ن.، نعمتی، م.، فیروزی، م.، ۱۳۹۵، ارزیابی سطح رضایت‌مندی ساکنان از طرح مسکن مهر در استان خوزستان با تأکید بر مسکن پایدار؛ مطالعه موردی: شهرستان امیدیه، مطالعات برنامه‌ریزی سکونتگاه‌های انسانی، سال ۱۱، شماره ۳۴، صص ۵۳-۶۶.
- [۱۰] درودی، م.، جهانشاهلو، ل.، شهریاری، ک.، ۱۳۹۳، سنجش میزان رضایت‌مندی ساکنین مسکن مهر با رویکرد مدیریت شهری (مطالعه موردی: مجتمع بوستان شهر جدید هشتگرد)، نشریه اقتصاد و مدیریت شهری، دوره ۳، شماره ۹.
- [۱۱] دلال پور محمدی، م.، ۱۳۷۹، برنامه‌ریزی مسکن، انتشارات سمت، تهران.
- [۱۲] جواهری، ع.، بزی، خ.، ۱۳۹۶، بررسی افتراق مکانی- فضایی محله‌های شهر زابل در برخورداری از شاخص‌های مسکن سالم، مجله جغرافیا و برنامه ریزی محیطی، سال ۲۲، شماره ۳، صص ۲۰۲-۱۸۵.
- [13] Kamp, I.V., Leidelmeijer, K., Marsman, G., Hollander, A.D., (2003). "Urban Environmental Quality and Human Well-being Towards a Conceptual Framework and Demarcation of Concepts; A Literature Study". Journal of Landscape and Urban Planning. Vol.65, pp:5-18.
- [۱۴] آجیلیان ممتاز، ش.، رفیعیان، م.، آقاصفری، ع.، ۱۳۹۷، بررسی مؤلفه‌های فردی رضایت‌مندی سکونت در پروژه‌های مسکن اقبال کم درآمد (مورد شناسی: مسکن مهر قرقی)، مجله جغرافیا و آمایش شهری - منطقه ای، شماره ۲۹، زمستان ۱۳۹۷، صص ۲۱۵-۲۲۸.
- [۱۵] کمائی‌زاده، ی.، رضایی، م.، ۱۳۹۱، ارزیابی میزان رضایت‌مندی ساکنان از مجتمع‌های مسکن مهر؛ مطالعه موردی: سایت مسکن مهر فاطمیه شهر یزد، فصلنامه مطالعات شهری، شماره ۵.
- [۱۶] میرزاعلی، م.، کریمی، م.، ۱۳۹۶، واکاوی طرح مسکن مهر سایت راه آهن شهر گرگان، مجله علمی رویکردهای پژوهشی در مهندسی عمران و معماری (سال دوم)، شماره ۵، تابستان ۱۳۹۶، صص ۱۴۳-۱۲۹.
- [17] Mridha AMMH & Moore Gary T. (2011). "The Quality of Life in Dhaka, Bangladesh: Neighborhood Quality as a Major Component of Residential Satisfaction.", Springer Science & Business Media.

- [۱۸] فیروزی، م.، نعمتی، م.، داری پور، ن.، ۱۳۹۵، ارزیابی سطح رضایتمندی ساکنان از طرح مسکن مهر در استان خوزستان با تأکید بر مسکن پایدار (مطالعه موردی: شهرستان امیدیه)، نشریه مطالعات برنامه ریزی سکونتگاه های انسانی، سال یازدهم، شماره ۳۴، بهار ۱۳۹۵، صص ۶۶-۵۳.
- [۱۹] رفیعیان، م.، عسکری، ع.، عسکری زاده، ز.، ۱۳۸۸، سنجش میزان رضایتمندی سکونتی ساکنین محله نواب، پژوهش های جغرافیایی، شماره ۶
- [۲۰] ملکی، س.، حسینی، ر.، ویسی، الف.، مختاری، ص.، ۱۳۹۴، سنجش رضایتمندی شهروندان از کیفیت سکونتی طرح مسکن مهر مطالعه موردی: شیرین شهر اهواز، نشریه پژوهش و برنامه ریزی شهری، دوره ۶، شماره ۳۳.
- [۲۱] بهزار فر، م.، قاضی زاده، ن.، ۱۳۸۹، حس رضایت از فضای باز مسکونی- نمونه مورد مطالعه: مجتمع های مسکونی شهر تهران، نشریه هنرهای زیبا- معماری و شهرسازی، شماره ۴۵، صص: ۱۵-۲۴.
- [۲۲] مسعودی راد، م.، رفیعیان، م.، رضائی، م.، مسعودی راد، م.، ۱۳۹۳، سنجش میزان رضایتمندی ساکنان از کیفیت سکونتی مسکن مهر؛ مورد شناسی: مهرشهر زاهدان، فصلنامه جغرافیا و آمایش شهری- منطقه ای، شماره ۱۲، صص ۱۳۵-۱۵۰.

[23] Poorjohari, A., (2010). "Mehr Housing , city or impose broad unscheduled grows with it." , Abadi Journal, No. 69, Winter, 14-18.