

**Analysis of the Quality of Residence Based on the Categorization of Residential Complexes  
(A Case Study: Tabriz City)**

**Leila Rahimi<sup>1\*</sup>, Hadis Bordbar<sup>2</sup>**

1- Assistant Professor, Ph.D in Urbanism, Department of Architecture, Faculty of Civil Engineering, University of Tabriz, Tabriz, Iran

(\*Corresponding Author Email: l.rahimi@tabrizu.ac.ir)

2- M.A Student in Urban Design, Department of Architecture, Faculty of Civil Engineering, University of Tabriz, Tabriz, Iran hadisbordbar1373@gmail.com

**Abstract**

**Problem definition:** The quality of residence is an effective factor in the inhabitants' physical and mental health and improves life satisfaction. Since residential satisfaction is part of the field of life satisfaction, it is considered as one of the most important issues in residential environment and needs to be considered when designing residential complexes.

**Purpose:** The purpose of this study was to assess the impact of each aspect of residence quality on a variety of residential complexes.

**Methodology:** The statistical population included residents of Fateh, Pardis, Fajr, Chamran, Golpark, Sattarkhan, Emerald, Irdak, Tavous, and Sepidar residential complexes in Tabriz. The sample size was 150 (10 out of 15 residential complexes). The statistical population was randomly selected using Cochran's formula.

**Innovation and results :** The innovation of the present study was to investigate the impacts of residential complexes on the quality of residence. The results showed that the effects of the different dimensions on the qualities of the residential complexes were as follows:

Physical quality>functional quality>social quality>context quality

Also, the related impacts on the qualities of the residential units were as follows:

External conditions of the residential unit>residential unit facility>inner conditions of the residential unit>residential unit cost

As a result, the average qualities of housing in the complexes were as follows:

Irdak>Fateh>Tavous>Fajr>Pardis>Chamran=Golpark>Zomorod>Sepidar>Sattarkhan

Therefore, according to the research findings, the physical qualities of the complexes, as well as the external conditions of the residential units, were increasingly important for improving the quality of residence. The results also showed that the average qualities of the residential units in the men's group were more than those of the women's group. Also, the ownership status had different impacts on the quality of a residential unit as the average qualities of the residential units were higher for the owner group.

**Keywords:** quality of residence, residential satisfaction, residential complex, Tabriz.



## تحلیل کیفیت سکونت براساس گونه‌بندی مجتمع‌های مسکونی (نمونه پژوهش: شهر تبریز) لیلا رحیمی<sup>۱\*</sup>، حدیث بردبار<sup>۲</sup>

۱- استادیار، دکتری شهرسازی، گروه معماری، دانشکده مهندسی عمران، دانشگاه تبریز، تبریز، ایران l.rahimi@tabrizu.ac.ir

۲- دانشجوی کارشناسی ارشد طراحی شهری، گروه معماری، دانشکده مهندسی عمران، دانشگاه تبریز، تبریز، ایران

hadisbordbar1373@gmail.com

### چکیده

طرح مسئله: افزایش روزافزون جمعیت شهری و نیاز به مسکن موجب جایگزینی مسکن چندخانوار نظیر مجتمع‌های مسکونی با مسکن تک‌خانوار شد و در این میان مسائلی چون بورس‌بازی زمین و رانت‌خواری، اولویت‌دادن به سهم کاربری‌های انتفاعی نسبت به سهم کاربری‌های غیرانتفاعی، نارسایی نظام برنامه‌ریزی، دوگانگی اقتصادی و قطب‌های رشد، کمبود زمین و افزایش قیمت زمین را رقم زد؛ همچنین به دلیل نبود سیاست‌ها و برنامه‌ریزی‌های کاربردی در زمینه مسکن، مقوله کیفیت سکونت مورد بی‌توجهی قرار گرفت.

هدف: این پژوهش با هدف سنجش کیفیت سکونت براساس گونه‌بندی مجتمع‌های مسکونی شهر تبریز تلاش دارد مجتمع‌های مسکونی‌ای که به‌لحاظ کیفیت سکونت در وضعیت مطلوب‌تری قرار دارند و ابعاد و مؤلفه‌های تأثیرگذار بر کیفیت را شناسایی و راهکارهایی مؤثر به‌منظور شکل‌گیری محیط مطلوب زندگی ارائه کند.

روش: پژوهش حاضر به‌لحاظ هدف، کاربردی و از نظر ماهیت و روش، توصیفی تحلیلی به شیوه آمیخته است. برای گردآوری داده‌های پژوهش از مطالعات کتابخانه‌ای و میدانی (پرسش‌نامه) استفاده شد؛ به‌طوری‌که داده‌های کمی با پرسش‌نامه پژوهشگرساخته گردآوری و برای تحلیل‌های پژوهش نیز از آزمون‌های آماری میانگین یک‌طرفه و رگرسیون استفاده شد. جمعیت ساکن در مجتمع‌های مسکونی فاتح (گونه محیطی؛ منطقه دو)، پردیس (گونه خطی؛ منطقه یک)، فجر (گونه پراکنده؛ منطقه سه)، چمران (گونه محیطی؛ منطقه چهار)، گلپارک (گونه خطی؛ منطقه یک)، ستارخان (گونه پراکنده؛ منطقه چهار)، زمرد (گونه متمرکز؛ منطقه سه)، ایرداک (گونه ابربلوک؛ منطقه یک)، طاووس (گونه ابربلوک؛ منطقه چهار) و سپیدار (گونه متمرکز؛ منطقه سه)، ۱۳۸۷۳ نفر و با استناد به رابطه کوکران با سطح اطمینان ۹۵ درصد و میزان دقت ۷ درصد، حجم نمونه حدود ۱۵۰ نفر برآورد شد.

نتایج: تحلیل مدل مسیر نشان داد میزان تأثیر گونه متمرکز بر کیفیت سکونت بیشتر از سایر گونه‌هاست. با توجه به ضرایب بتا کیفیت زمینه‌ای در گونه محیطی، کیفیت اجتماعی در گونه خطی و گونه پراکنده، کیفیت عملکردی در گونه ابربلوک و کیفیت کالبدی در گونه متمرکز، بیشترین میزان تأثیر را بر کیفیت مجتمع‌های مسکونی، و شرایط بیرونی گونه‌های محیطی، ابربلوک و متمرکز و نیز تسهیلات واحد مسکونی گونه خطی و شرایط درونی گونه پراکنده، بیشترین میزان اثرگذاری را بر کیفیت واحدهای مسکونی دارند. یافته‌های پژوهش حاکی است میزان رضایتمندی از کیفیت واحدهای مسکونی در گونه ابربلوک بیشتر از سایر گونه‌هاست. از آنجایی که مؤلفه عملکردی و مؤلفه شرایط بیرونی واحدها به‌ترتیب بیشترین تأثیر را بر کیفیت مجتمع‌های مسکونی و کیفیت واحدهای مسکونی تبریز دارند، لزوم توجه مسئولان به آنها بسیار مهم جلوه می‌کند.

واژه‌های کلیدی: کیفیت سکونت، رضایتمندی سکونتی، مجتمع مسکونی، تبریز.



## مقدمه

تحولات پیچیده اقتصادی و فنی پس از انقلاب صنعتی و تولید شیوه‌های معماری نوین موجب افزایش سریع جمعیت و نیاز هرچه بیشتر به توسعه فضایی شهرها شد (Johanson, 2000: 150)؛ بدین ترتیب با توجه به محدودیت‌های ناشی از توسعه افقی شهر (محصوربودن بین ارتفاعات و موانع طبیعی) و مسئله صرفه اقتصادی (صرفه‌جویی ناشی از مقیاس)، ضرورت توسعه عمودی و احداث ساختمان‌های بلند احساس شد (Bott, 2012: 25). به‌طور کلی عوامل اصلی بلندمرتبه‌سازی در جهان، رانت و قدرت، سودآوری اقتصادی و محدودیت‌های گسترش شهری است (Riley et al., 2016: 202) در این میان، یکی از مهم‌ترین راهبردهایی که برای حل معضلات ناشی از روند رو به رشد شهرنشینی و کمبود فضایی شهرها اتخاذ شد، راهبرد حرکت از سمت رشد افقی به رشد عمودی و تولید مسکن انبوه بود که روشن‌ترین شکل تحقق خود را در هیئت مجتمع‌های مسکونی متشکل از بلوک‌های آپارتمانی بلندمرتبه به نمایش گذاشت (Bonaiuto et al., 2015: 55).

در کشور ایران نیز تحولات اساسی در ساختارهای سیاسی، اجتماعی و فرهنگی کشور از اواسط دوره قاجار باعث دگرگون‌شدن بسیاری از عرصه‌های فرهنگی و اجتماعی از جمله شیوه زندگی، الگوهای رفتاری، معماری و شهرسازی شد (سلطان‌زاده، ۱۳۸۴: ۴۴). این روند دگرگونی‌ها از اواخر دهه بیست و اوایل دهه سی به‌تدریج ایده آپارتمان‌نشینی به‌جای خانه‌های شخصی را در جامعه ایرانی رونق داد (باور، ۱۳۸۴: ۱۳۰). در این میان بورس‌بازی زمین و رانت‌خواری، نارسایی نظام برنامه‌ریزی، دوگانگی اقتصادی و قطب‌های رشد (Mousavi, 2003: 102)، کمبود زمین و افزایش قیمت زمین را رقم زد (خلیل‌مرد و محمدزاده، ۱۳۹۰: ۴۸). اهمیت این موضوع تا بدان‌جاست که این کمبود و گرانی زمین شهری و مبارزه برای تأمین مسکن در طول تاریخ باعث ظهور بحران‌های سیاسی و اجتماعی شده است (Mehdizadeh, 2006: 229-394). از سویی دیگر رشد غیرمنطقی شهرها و افزایش جمعیت و نیاز به اسکان سریع جمعیت به حاکم‌شدن اقتصاد بازار و پیروی از اصول اقتصاد نئوکلاسیک منجر شد که در آن رقابت در جست‌وجوی سود بیشتر باعث غلبه سهم و نسبت کاربری‌های انتفاعی و سودآور بر سهم و نسبت کاربری‌های غیرانتفاعی و مسکونی شده است؛ درنهایت چنین عواملی سبب شد طراحی و برنامه‌ریزی مجتمع‌های مسکونی از ایجاد «محیط مطلوب» فاصله بگیرد؛ به‌طوری‌که طراحی ساختار این مجتمع‌ها با نوع و چگونگی به‌کارگیری فضا به‌وسیله ساکنان هماهنگی ندارد و سبب شکل‌گیری توده‌های حجیم بناهای سرد و بی‌روح (بهرام‌پور و مدیری، ۱۳۹۴: ۸۶) و نیز افت شدید کیفیت سکونت در مجتمع‌ها و واحدهای مسکونی شده است؛ این در حالی است که باید هدف عمده برنامه‌ریزی‌ها، ایجاد محیط سکونتی بهتر از نظر امنیت، سلامتی، زیبایی، راحتی و آسایش عمومی باشد (Shieh et al., 2011: 120)؛ زیرا امروزه مجتمع‌های مسکونی به‌منزله سکونتگاه اصلی مردم، روزبه‌روز در حال افزایش هستند؛ به‌طوری‌که این محیط‌ها در مرحله اول امکان توسعه انواع شاخص‌های زندگی نظیر سلامت، خانواده، کار یا فراغت و... را فراهم می‌کنند و در مرحله دوم، جمعیت زیادی در نواحی شهری در مجتمع‌های مسکونی زندگی می‌کنند یا در آینده‌ای نزدیک زندگی خواهند کرد که می‌بایست به کیفیت سکونت آنها در مجتمع‌ها توجه ویژه شود (رفعیان و مولودی، ۱۳۹۰: ۱۵).

با توجه به مباحث مطرح شده، ضرورت بررسی موضوعاتی از این دست که با سلامت جسم و روان انسان سروکار دارد، بیش از پیش مهم جلوه می‌کند. در همین راستا احتمال اینکه گونه‌های متفاوت مجتمع‌های مسکونی تأثیر متفاوتی بر ابعاد کیفیت سکونت داشته باشند، فرضیه پژوهش در نظر گرفته شده است؛ همچنین پژوهش حاضر در پی پاسخگویی به این پرسش اصلی است که تأثیر گونه‌های متفاوت مجتمع‌های مسکونی بر هر یک از ابعاد کیفیت سکونت به چه میزان است. این پژوهش با هدف سنجش کیفیت سکونت براساس گونه‌بندی مجتمع‌های مسکونی شهر تبریز سعی بر آن دارد که مجتمع‌های مسکونی‌ای که به لحاظ کیفیت سکونت در وضعیت مطلوب‌تری قرار دارند و نیز ابعاد و شاخص‌های تأثیرگذار بر کیفیت را شناسایی و راهکارهایی مؤثر به منظور شکل‌گیری محیط مطلوب زندگی روزمره ساکنان ارائه کند.

در ادامه به منظور شناخت زمینه‌های اصلی، تحلیل چگونگی ارتباطات میان متغیرها، شناخت عوامل تأثیرگذار و آشنایی با مرزهای دانش در مفاهیم مورد بحث این پژوهش، پژوهش‌های خارجی و داخلی مرتبط با موضوع آورده شده است:

عبدالمحیط و عظیم<sup>۱</sup> (۲۰۱۲) پژوهشی را با عنوان «سنجش میزان رضایتمندی سکونتی در مسکن عمومی؛ نمونه مورد مطالعه: شهر هولوماله-مالدیو» به انجام رسانده‌اند. نتایج نشان می‌دهد از میان مؤلفه‌های اصلی در رضایتمندی ساکنان از کیفیت سکونت، کیفیت کالبدی نظیر خدمات‌رسانی و سرویس‌دهی و امکانات عمومی در داخل مجموعه بسیار مهم و تأثیرگذار است.

ابوالفتحی ممتاز و همکاران<sup>۲</sup> (۲۰۱۸) پس از بررسی «رضایتمندی سکونتی در میان سالمندان ایرانی؛ نمونه مورد مطالعه: کرج» به این نتیجه رسیده‌اند که میزان رضایتمندی سکونتی افراد مسن در سطح متوسطی قرار دارد؛ بنابراین باید سیاست‌گذاران اقدامات لازم را برای ارتقای رضایتمندی ساکنان انجام دهند.

هیلمی مازلم و همکاران<sup>۳</sup> (۲۰۱۸) مقاله‌ای با عنوان «ارزیابی رضایتمندی سکونتی در سطوح خانه و محله؛ نمونه مطالعه: محدوده Off-Campus مالزی» انجام داده‌اند. نتایج نشان می‌دهد کیفیت سکونت بیشتر متأثر از شرایط درونی محیط مسکونی است و ارتباط بسیار کمی بین کیفیت سکونت و محیط خارج مسکن وجود دارد.

ایمان و کاوه (۱۳۹۱) در «سنجش میزان رضایت از زندگی در میان ساکنان مسکن مهر فولادشهر اصفهان» دریافتند سه عامل تعلق مکانی، میزان دینداری و سرمایه اجتماعی در رضایت از زندگی ساکنان مسکن مهر تأثیر دارد و رضایت از زندگی با سه عامل یادشده و متغیرهایی مانند سن، جنس، سطح تحصیلات، وضعیت تأهل، وضعیت مسکن، درآمد و هزینه ماهیانه همبستگی دارد.

1. Abdul Mohit & Azim

2. Abolfathi Momtaz et al.

3. Hilmy Muslim et al.

ذبیحی و مرادی (۱۳۹۲) در مقاله‌ای با عنوان «سنجش کیفیت محیط سکونت در محله نارمک تهران» به این نتیجه رسیدند که ساکنان بیشترین میزان رضایت را از عامل حمل و نقل و کمترین میزان رضایت را از عامل فرهنگی و اجتماعی داشته‌اند.

طبی مسرور و رضایی مؤید (۱۳۹۴) با «ارزیابی میزان رضایت شهروندی از کیفیت‌های سکونتی در مجتمع‌های مسکونی؛ نمونه مطالعه: مجتمع‌های مسکونی شهر همدان» دریافتند میزان رضایت ساکنان از کیفیت محیطی در حد متوسط و در بعضی ابعاد مطلوب است. همچنین نتایج آزمون برای رضایت از کیفیت محیط سکونتی در سه شاخص اندازه و تسهیلات مسکن و شرایط درونی و بیرونی مجتمع‌های مسکونی تا حدی معنادار بود.

زنگنه و همکاران (۱۳۹۶) در «سنجش میزان رضایتمندی ساکنان از کیفیت سکونتی مجتمع مسکن مهر در شهر همدان» به این نتیجه دست یافتند که رضایت از مجتمع‌های مسکونی بالاتر از میانگین و در سطح متوسط و رضایت از واحدهای مسکونی بالاتر از میانگین و در سطح تقریباً متوسط قرار دارد؛ اما مردم از کیفیت خدمات و تسهیلات فضای باز محیط سکونتی و دسترسی و نزدیکی به مراکز شهری تقریباً ناراضی هستند.

بر این اساس پژوهش حاضر با بهره‌گیری از این نتایج و سایر پژوهش‌های انجام‌شده در این زمینه، کیفیت مجتمع‌های مسکونی و کیفیت واحدهای مسکونی را در گونه‌های مختلف مجتمع‌های مسکونی با استفاده از تحلیل‌های آماری بررسی کرده است. تأکید می‌شود که مقوله کیفیت در مجتمع‌های مسکونی که شامل بعد کالبدی، بعد اجتماعی، بعد عملکردی و بعد زمینه‌ای است، به‌ندرت در پژوهش‌های پیشین بررسی شده است. بیان این نکته لازم است که موضوع بررسی کیفیت سکونت در گونه‌های مختلف مجتمع‌های مسکونی، نوآوری پژوهش حاضر است.

## چارچوب نظری پژوهش

### کیفیت محیط سکونت

طرح مسئله بهبود و ارتقای کیفیت محیط سکونت، نمود گرایشی نوظهور در اوایل دهه ۱۹۶۰ در مواجهه با مسائل رشد و توسعه یک بعدی بود. این گرایش که به‌منظور پررنگ‌تر کردن جایگاه عوامل اجتماعی اقتصادی در زندگی انسان‌ها نمایان شد، همراه با سایر مفاهیم نوین اجتماعی مانند رفاه اجتماعی، عدالت اجتماعی و عدالت محیطی در قلمرو برنامه‌ریزی به‌طور عام و برنامه‌ریزی شهری به‌طور خاص مطرح شد (زبردست و بنی‌عامریان، ۱۳۹۰: ۵). در یک تعریف کلی کیفیت محیط سکونت، مفهومی واجد ارزش ذهنی محسوب می‌شود. این ارزش به‌واسطه ارزش «محیط مسکونی شهری» دربردارنده ویژگی‌های اساسی نظیر رضایتمندی فردی از واحد مسکونی و مسکن، محله و همسایگان است (Shin, 2016: 13).

مطالعات در این زمینه نشان داده است که کیفیت سکونت یک عامل بسیار تأثیرگذار بر سلامت جسمی و روحی انسان است؛ به بیان دیگر جامعه‌ای که به‌لحاظ کیفیت سکونت در وضعیت نامطلوبی به سر می‌برد، شاهد آثار بسیار

مخرب بر زندگی انسان خواهد بود (Toma et al., 2015: 35; Wu et al., 2015: 351). در حالت کلی مطلوبیت کیفیت محیط، سبب ارتقای رضایتمندی سکونتی در مقیاس جزء و رضایت از زندگی در مقیاس وسیع تر می‌شود. رضایتمندی سکونتی، مفهومی چندبعدی است که در چندین نظریه و چارچوب مختلف تعریف شده (Amérigo & Aragonés, 1997: 50; Parkes et al., 2002: 2413; Shin, 2016: 11) و بیشتر آن را ادراک محیط مسکونی مطابق با آرزوهای فرد در رابطه با محیط سکونت تعریف کرده‌اند؛ بنابراین در حالت کلی می‌توان گفت که نماینده‌ای از پاسخ‌های شناختی فرد به محیط سکونت است (Wang & Wang, 2016: 42). از سویی دیگر، این مفهوم را می‌توان ناشی از سطوحی نظیر رضایتمندی از مسکن شخصی، رضایت از همسایگان (رضایتمندی از محله) و رضایت کلی از منطقه (رضایت از جامعه) دانست (Aigbavboa & Thwala, 2016: 138).

نتایج یافته‌های پژوهشگران از میان ۴۹ مقاله مرتبط با کیفیت سکونت در مجتمع‌های مسکونی حاکی است شرایط درونی واحدهای مسکونی نظیر آسایش حرارتی، غلظت آلاینده‌های هوا و... بر میزان کیفیت سکونت مجتمع‌های مسکونی بسیار تأثیرگذار است؛ به بیان دیگر عامل کلیدی برای دستیابی به کیفیت سکونت در مجتمع‌های مسکونی، فراهم کردن شرایط مطلوب در محیط داخلی واحدهای مسکونی است (Diaz Lozano Patino & Siegel, 2018: 232). همچنین بررسی ادبیات مرتبط با کیفیت محیط واحدهای مسکونی، سه جنبه اصلی ارزیابی را آشکار می‌کند (Canter, 1983: 663)؛ جنبه‌های فضایی (نمودهای معماری و برنامه‌ریزی شهری)، انسانی (نمودهای روابط اجتماعی) و عملکردی (خدمات و تسهیلات). استوکولز<sup>۱</sup> (۱۹۹۲) عبارت جدید «نقشه زمینه‌ای» را اضافه کرد تا اعتبار محتوای شاخص را با ایجاد آیت‌های جدید و اصلاح آیت‌های پیشین به منظور حل نقص‌های متدولوژی نسخه‌های پیشین افزایش دهد. برای سنجش کیفیت سکونت در واحدهای مسکونی، شاخص‌های دیگری نظیر اندازه واحد مسکونی، تعداد و اندازه اتاق، هزینه‌های مالی واحد، حریمیت، استقامت بنا، تهویه (Khaf & Zebardast, 2015: 39) و نیز شرایط بیرونی بررسی شده است (EPS, 2014). در جدول زیر سایر شاخص‌های مؤثر بر ارتقای کیفیت محیط سکونت در سه سطح محله، واحد همسایگی و واحد مسکونی آورده شده است.

---

<sup>1</sup>. Stokols

جدول - ۱: شاخص‌های مؤثر بر کیفیت محیط سکونت

شاخص	پژوهشگر	سطح
کیفیت زیرساخت‌ها، خدمات بهداشتی، تأمین آب آشامیدنی، وجود مراکز آموزشی، ورزشی و تفریحی، دفع زباله، تأمین برق و گاز	اسلام و همکاران <sup>۱</sup> (۲۰۰۰)	محله
هم‌جواری با طبیعت، دید به فضای سبز	جی و هوکاو <sup>۲</sup> (۲۰۰۶)	
وجود تسهیلات و دسترسی به آنها، وجود خدمات محله‌ای و مدیریت شهری	اونیبوکون <sup>۳</sup> (۲۰۱۰)	
سکونتگاهی پاک، ایمن، واجد آزادی فضایی، تنوع، حیات محله‌ای	کمپیل <sup>۴</sup> (۲۰۱۴)	
سلامت محیطی، آلودگی، بهداشت محیطی، پاکیزگی، ایمنی و امنیت، دسترسی به مراکز آموزشی، مراکز خرید، بهداشتی و خدماتی، دسترسی به وسایل حمل‌ونقل عمومی و خصوصی، فضای سبز	خائف و زبردست <sup>۵</sup> (۲۰۱۵)	
شرکت در فعالیت‌های واحد همسایگی، ملاقات با همسایگان، شرکت در فعالیت‌های اجتماعی و وجود تعلق محله‌ای	آمریگو و آراگون <sup>۶</sup> (۱۹۹۷)	واحد همسایگی
همسایگان و دوستان حامی	خائف و زبردست (۲۰۱۵)	
تسهیلات و تجهیزات واحد مسکونی، اندازه واحد مسکونی، تعداد و اندازه اتاق، هزینه‌های مالی واحد، محرمت، استقامت بنا، تهویه	خائف و زبردست (۲۰۱۵)	واحد مسکونی

منبع: بهرام‌پور و مدیری، ۱۳۹۴: ۸۷-۸۸

در حالت کلی به‌کارگیری معیارهای بسیار برای دستیابی به جامع‌ترین تصویر از کیفیت محیط سکونت ضروری است؛ بنابراین با استناد به سایر پژوهش‌ها در زمینه کیفیت سکونت، بر دو مؤلفه کیفیت مجتمع مسکونی و کیفیت واحد مسکونی تأکید می‌شود. برای سنجش کیفیت مجتمع‌های مسکونی، پژوهش‌های تجربی جدیدتر همچون پژوهش‌های بنیتو<sup>۷</sup> (۲۰۰۶)، بعد چهارم دیگری شامل متغیرهای زمینه‌ای همچون نحوه زندگی، جمعیت و نگهداری را به الگوی کانتر اضافه کردند که در پژوهش حاضر نیز، مدل به‌کاررفته مربوط به کیفیت محیط مجتمع‌های مسکونی، مدل بنیتو و همکاران (۲۰۰۳) است؛ این مدل از چهار بعد اصلی جنبه‌های کالبدی (معماری و برنامه‌ریزی شهری)، جنبه‌های روابط اجتماعی، جنبه‌های عملکردی و جنبه‌های زمینه‌ای تشکیل شده است؛ همچنین برای

<sup>۱</sup> Islam et al.

<sup>۲</sup> Ge & Hokao

<sup>۳</sup> onibokun

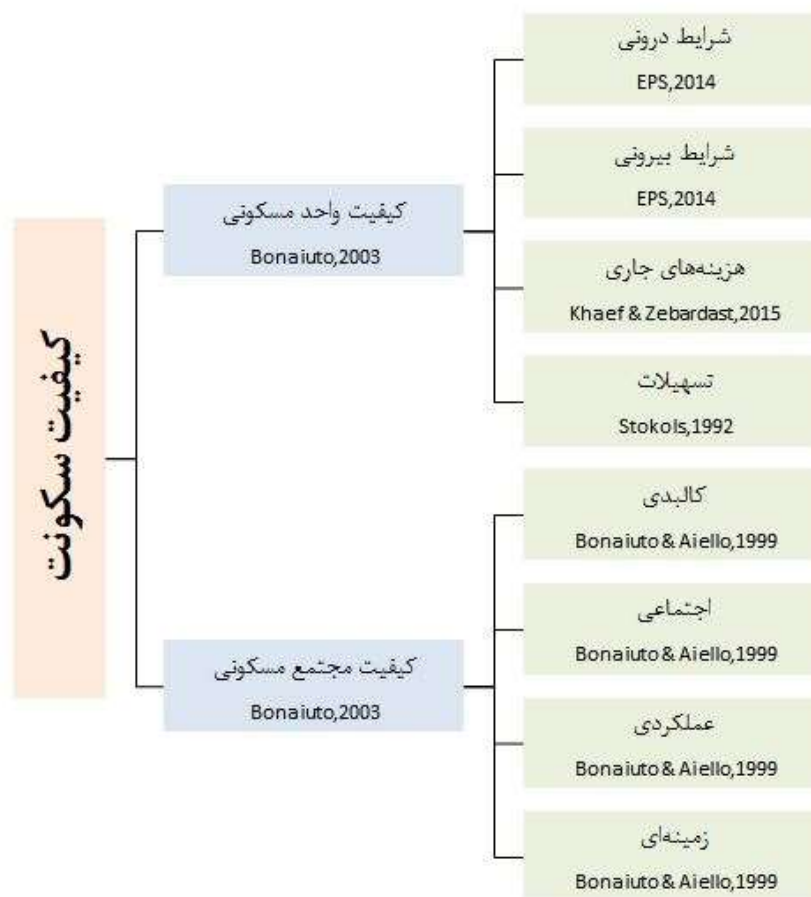
<sup>۴</sup> Campell

<sup>۵</sup> Khaef & zebardast

<sup>۶</sup> Amerigo & Aragonis

<sup>۷</sup> Bonaiuto

سنجش کیفیت واحدهای مسکونی بر محورهای شرایط بیرونی و درونی، هزینه‌های جاری و تسهیلات رفاهی تأکید شده است.



شکل - ۱: ابعاد و مؤلفه‌های کیفیت سکونت

منبع: نگارندگان

### مجتمع‌های مسکونی

مجتمع‌های مسکونی، بلوک‌های آپارتمانی در یک قطعه زمین براساس طرحی از پیش اندیشیده شده هستند که این بلوک‌ها می‌توانند در اشکال مختلفی با یکدیگر ترکیب شوند و فضای باز در ارتباط معنادار با ساختمان‌ها قرار گیرد (عینی فر، ۱۳۸۴: ۳۵). در یک جمع‌بندی می‌توان گونه‌های رایج مجتمع‌های مسکونی را براساس جدول ۲ طبقه‌بندی کرد.



جدول- ۲: گونه‌بندی مجتمع‌های مسکونی

شکل	تعریف	گونه
	جهت‌گیری فضای زندگی به سمت نور خورشید در اولویت است. در این گونه، پشت آپارتمان‌ها رو به بخش جلویی آپارتمان دیگر است یا آپارتمان‌ها در سراسر خیابان یا مسیر پیاده‌رو رو به همدیگر هستند.	بلوک خطی
	این‌گونه طراحی مجتمع‌های مسکونی پیرو این اصل است که نمای جلوی ساختمان‌ها باید رو به قلمرو عمومی باشد و بخش‌های پشتی و خصوصی ساختمان‌ها باید رو به همدیگر باشند.	بلوک محیطی
	از اوایل قرن بیستم و نیز نظر به عقیده لوکور بوزیه <sup>۱</sup> مبنی بر اینکه الگوی مسکن کم‌طبقه و زندگی در خانه و زمین شخصی باعث هدررفتن زمین می‌شود، زندگی در ساختمان‌های بلندمرتبه‌ای که در میان فضای سبز پراکنده شده‌اند، به‌منزله راه‌حلی کارا در برنامه‌ریزی کاربری زمین مطرح شد؛ بنابراین آپارتمان‌هایی به‌صورت بلوک‌های پراکنده یا نقطه‌ای طراحی شده‌اند. مبنای منطقی این‌گونه طراحی معماران به این ترتیب پیشنهاد شده است: نوعی محیط مسکونی ایجاد می‌کند که تهویه مناسب و نور را برای خانه فراهم می‌آورد، افراد را از آنچه محدودیت‌های محیط‌های خیابانی کسل‌کننده تصور می‌کنند، رها می‌سازد، افزایش روزافزون ماشین را در خود جای می‌دهد و فنون و تکنولوژی‌های جدید ساختمان‌سازی را به کار می‌برد.	بلوک پراکنده یا نقطه‌ای
	این گونه متعلق به گروهی از مجتمع‌هاست که بلوک مسکونی در قسمتی از زمین متمرکز شده و بقیه به فضای باز اختصاص یافته است. این گونه بیشتر در برج‌های مسکونی رایج است.	بلوک متمرکز
	در این گونه طراحان بیشتر بلوک‌های پیرامونی را شکل می‌دهند که سایر بلوک‌ها را احاطه یا از آنها محافظت می‌کند. این گونه طراحی اجازه می‌دهد محیط ایمن و ساکت‌تری در میان مجموعه تحقق یابد.	ابر بلوک

منبع: Biddulph, 2007: 65

<sup>۱</sup>. Le Corbusier

به‌طورکلی زمانی می‌توان گفت مجتمع مسکونی کیفیت زیادی دارد که فضای داخل و محیط خارج آن شرایط مطلوبی داشته باشد؛ به بیان دیگر فضای داخلی خانه با محیط خارجی هماهنگ و در ارتباط باشد؛ بنابراین هماهنگی با محیط بیرونی، شرط لازم برای ایجاد یک مجتمع مسکونی مطلوب است (رفیعیان، ۱۳۹۱: ۳۲۵).

شرکت مسکن بریتانیا<sup>۱</sup> در سال ۲۰۱۷ سه شاخص اساسی برای ارزیابی میزان کیفیت محیط سکونت در مجتمع‌های مسکونی ارائه کرد. این شاخص‌ها موقعیت مکانی، طراحی و محیط اطراف مسکن هستند (Housing Corporation, Housing quality Indicators, 2017: 136). در پژوهش‌های انجام‌شده در این زمینه، مهم‌ترین شاخص‌های مؤثر بر ارتقای کیفیت سکونت در مجتمع‌های مسکونی تنوع فضایی، تفکیک فضاهای عمومی و خصوصی، امنیت، دسترسی، ارتباط درون سایت و بیرون، زیبانشناسی و سازگاری با معماری اطراف است (یعقوب‌لو و البرزی، ۱۳۹۴: ۳۳).

### روش پژوهش

پژوهش حاضر به‌لحاظ هدف، کاربردی و از نظر ماهیت و روش، توصیفی تحلیلی به شیوه آمیخته است. جامعه آماری پژوهش، ساکنان مجتمع‌های مسکونی فاتح (گونه محیطی؛ منطقه دو)، پردیس (گونه خطی؛ منطقه یک)، فجر (گونه پراکنده؛ منطقه سه)، چمران (گونه محیطی؛ منطقه چهار)، گلپارک (گونه خطی؛ منطقه یک)، ستارخان (گونه پراکنده؛ منطقه چهار)، زمرد (گونه متمرکز؛ منطقه سه)، ایرداک (گونه ابربلوک؛ منطقه یک)، طاووس (گونه ابربلوک؛ منطقه چهار) و سپیدار (گونه متمرکز؛ منطقه سه) شهر تبریز با تعداد ۱۳۸۷۳ نفر است. به دلیل وسیع بودن حجم جامعه، براساس فرمول کوکران و با در نظر گرفتن میزان اطمینان ۹۳ درصد و میزان خطای ۷ درصد، تعداد حجم نمونه حدود ۱۵۰ نفر برآورد شد. مجتمع‌های مسکونی بررسی شده به گونه‌ای انتخاب شدند که در بردارنده تمامی پنج گونه (خطی، ابربلوک، محیطی، متمرکز و پراکنده) باشند؛ همچنین از آنجایی که بررسی موضوع کیفیت سکونت به حضور و سکونت ساکنان در مجتمع‌های مسکونی وابسته است، باید مجتمع‌هایی انتخاب می‌شد که تمامی واحدهای آنها به بهره‌برداری رسیده و در اختیار ساکنان قرار گرفته باشد. در همین زمینه تمامی واحدهای مجتمع‌های مسکونی انتخابی تحویل داده شده و سابقه سکونت در آنها بیش از ۵ سال است و نیز به قشر خاصی از مردم تعلق ندارد؛ همچنین به دلیل اینکه تراکم مجتمع‌های مسکونی در مناطق یک، دو، سه و چهار شهر تبریز بیش از سایر مناطق است، مجتمع‌های مسکونی نمونه از این مناطق انتخاب شدند. گفتنی است در پژوهش حاضر سایر مجتمع‌های مسکونی که ویژگی‌های اشاره‌شده را ندارند، از دایره مطالعات خارج شدند.

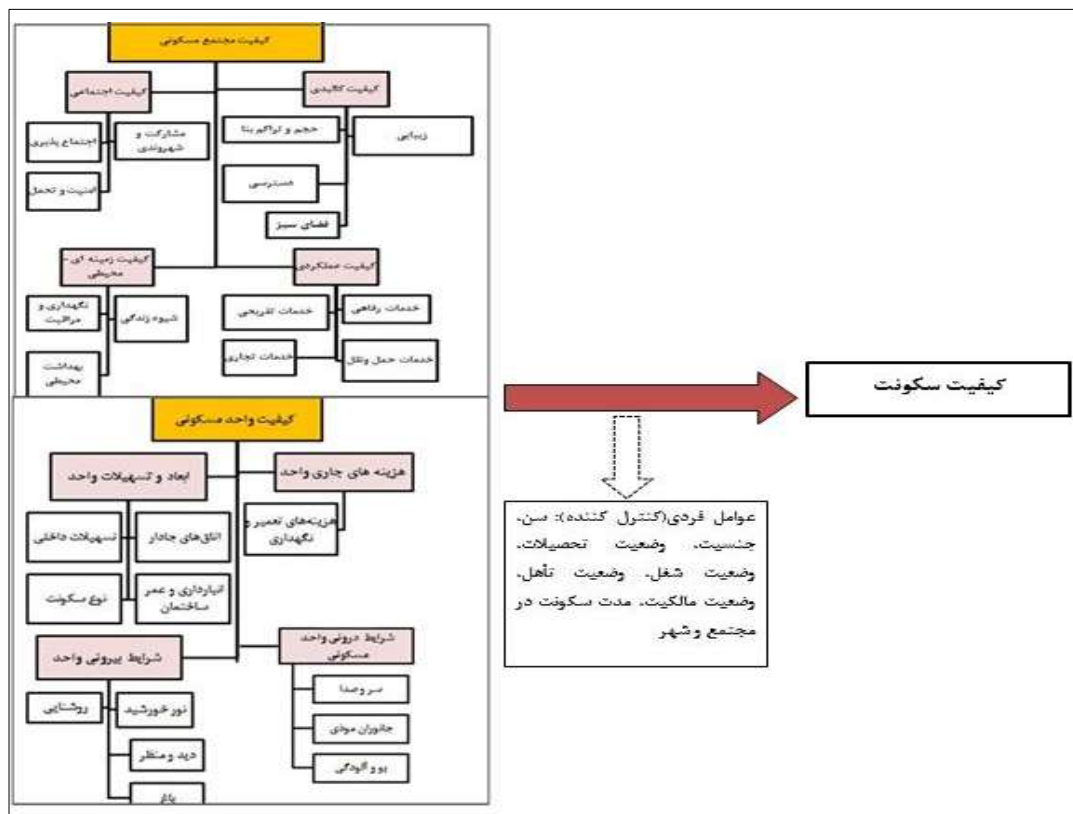
در پژوهش حاضر برای سنجش میزان کیفیت سکونت در ده مجتمع مسکونی اشاره‌شده، دو نوع کیفیت بررسی شده است:

<sup>۱</sup>. UK Housing Company

۱. کیفیت در مجتمع‌های مسکونی: شامل چهار بعد کیفیت کالبدی، کیفیت عملکردی، کیفیت اجتماعی و کیفیت زمینه‌ای؛

۲. کیفیت در واحدهای مسکونی: شامل چهار بعد تسهیلات واحد مسکونی، شرایط درونی واحد مسکونی، شرایط بیرونی واحد مسکونی و هزینه‌های جاری واحد مسکونی.

همچنین برای گردآوری داده‌های پژوهش از مطالعات کتابخانه‌ای و میدانی (پرسش‌نامه) استفاده شده است؛ به طوری که داده‌های کمی با استفاده از پرسش‌نامه پژوهشگر ساخته گردآوری شد. بیان این مطلب لازم است که پرسش‌نامه تدوین شده برای بررسی فرضیه پژوهش، تمامی متغیرهای عوامل فردی، گویه‌ها و زیرگویه‌ها را زیر پوشش قرار داده و تمامی پرسش‌ها به صورت طیف لیکرت امتیازبندی شده و برای پاسخگویی در اختیار ساکنان مجتمع‌های مسکونی گزیده قرار داده شده است. برای بررسی روایی ابزار اندازه‌گیری پژوهش، روایی صوری و برای سنجش پایایی پرسش‌نامه از روش آلفای کرونباخ بهره گرفته شده و این میزان برابر با ۰/۸۱ است که بیشتر از ۰/۷ است و بر این اساس اعتبار پرسش‌نامه تأیید می‌شود؛ همچنین برای تحلیل‌های پژوهش از آزمون‌های آماری میانگین یک‌طرفه و رگرسیون استفاده شد. در شکل ۲ مدل عملیاتی پژوهش ارائه شده است:







شکل - ۲: مدل عملیاتی پژوهش





منبع: نگارندگان

کلان‌شهر تبریز، بزرگ‌ترین متروپل شمال غرب ایران، با وسعتی حدود ۲۵,۰۵۶ هکتاری به لحاظ موقعیت جغرافیایی در ۳۸ درجه و ۱ دقیقه تا ۳۸ درجه و ۸ دقیقه عرض شمالی و ۴۶ درجه و ۵ دقیقه تا ۴۶ درجه و ۲۲ دقیقه طول شرقی واقع شده است (مهندسین مشاور نقش محیط، ۱۳۹۰: ۳۳). براساس سرشماری عمومی نفوس و مسکن مرکز آمار ایران در سال ۱۳۹۵، جمعیت شهر تبریز ۱,۵۵۸,۶۹۳ نفر است (براساس داده‌های مرکز آمار ایران، سرشماری عمومی نفوس و مسکن، ۱۳۹۵) که نسبت به آمار سال ۱۳۹۰، جمعیت این شهر رشد چشمگیری داشته است. افزایش جمعیت شهری و نیاز به اماکن مسکونی سبب جایگزینی سریع مسکن چندخانواری نظیر مجتمع‌های مسکونی با تیپولوژی‌های مختلف به جای مسکن تک‌خانواری در شهر تبریز شد. در رابطه با تیپولوژی مجتمع‌های مسکونی و واحدهای مسکونی شهر تبریز براساس اطلاعات آماری بلوک‌ها در سال ۱۳۹۵ می‌توان گفت که از مجموع ۱۸۰ مجتمع مسکونی و ۳۲,۷۸۱ واحد مسکونی موجود در شهر، ۲۳ درصد مجتمع‌های مسکونی و ۱۰ درصد واحدهای مسکونی مربوط به گونه متمرکز، ۳۱ درصد مجتمع‌های مسکونی و ۳۷ درصد واحدهای مسکونی مربوط به گونه خطی، ۱۲ درصد مجتمع‌های مسکونی و ۱۱ درصد واحدهای مسکونی مربوط به گونه محیطی، ۳۲ درصد مجتمع‌های مسکونی و ۴۰ درصد واحدهای مسکونی مربوط به گونه پراکنده و ۲ درصد مجتمع‌های مسکونی و ۲ درصد واحدهای مسکونی مربوط به گونه ابربلوک هستند. در پژوهش حاضر از هریک از گونه‌های یادشده، دو مجتمع مسکونی به نمایندگی از بقیه انتخاب شد تا آزمون فرضیه در رابطه با آنها صورت بگیرد. در جدول ۳ مجتمع‌های مسکونی مطالعه‌شده معرفی شده‌اند.

جدول- ۳: معرفی مجتمع‌های مسکونی مطالعه‌شده

تصویر هوایی	موقعیت			جمعیت	واحد مسکونی	نام مجتمع مسکونی	گونه
	مناطق ده‌گانه	خیابان/ محله	منطقه				
		خیابان نور جنوبی و محله فجر	یک	۸۷۰	۲۷۲	پردیس	خطی
		خیابان گلپارک و محله گلپارک	یک	۳۲۰۰	۸۵۰	گلپارک	

		خیابان دامپزشکی و محله چمران	چهار	۱۰۵۶	۳۳۰	طاووس	ابر بلوک
		خیابان سعدی شمالی و محله ولیعصر	یک	۷۴۳	۲۳۲	ایرداک	
		خیابان استاد اقبال آذر و محله رسالت	سه	۳۲۷	۱۰۲	سپیدار	متمرکز
		خیابان نور جنوبی و محله فجر	سه	۱۲۵	۳۰	زمرد	
		خیابان توحید و شهرک یاغچیان	دو	۲۰۸۰	۶۵۰	فاتح	محیطی
		بلوار ۲۲ بهمن (راه آهن) و محله نصف راه	چهار	۲۵۹۲	۸۱۰	چمران	

		خیابان شهید صمدی و محله فجر	سه	۱۶۰۰	۵۰۰	فجر	پراکنده
		بلوار ستارخان و محله یکه توکان	چهار	۱۲۸۰	۴۰۰	ستارخان	

منبع: نگارندگان

## بحث و یافته‌های پژوهش

### داده‌های توصیفی

در پژوهش حاضر برای سنجش میزان کیفیت سکونت، دو نوع کیفیت بررسی شده است:

۱. کیفیت در مجتمع‌های مسکونی: شامل چهار بعد کیفیت کالبدی، کیفیت عملکردی، کیفیت اجتماعی و کیفیت زمینه‌ای؛

۲. کیفیت در واحدهای مسکونی: شامل چهار بعد تسهیلات واحد مسکونی، شرایط درونی واحد مسکونی، شرایط بیرونی واحد مسکونی و هزینه‌های جاری واحد مسکونی.

نتایج به‌دست‌آمده از عوامل فردی داده‌های آماری نشان می‌دهد نمونه انتخابی شامل ۷۷ نفر مرد و ۷۳ نفر زن است. بررسی وضعیت مالکیت افراد نمونه نشان داد ۵۱/۳ درصد مالک ساختمان و ۴۸/۷ درصد مستأجر هستند. بررسی گروه‌های سنی افراد نمونه نشان داد گروه سنی (۳۱-۴۵) ۳۹/۳ درصد، گروه سنی (۱۸-۳۰) ۳۳/۳ درصد، گروه سنی (۴۶-۶۰) ۲۶/۷ درصد و گروه سنی (۶۱+) ۰/۷ درصد را به خود اختصاص داده‌اند. بررسی میزان تحصیلات افراد نمونه نشان داد از میان افراد نمونه ۴/۷ درصد در گروه زیر دیپلم، ۴۲/۷ درصد در گروه دیپلم، ۷ درصد در گروه فوق دیپلم، ۳۸/۳ درصد در گروه لیسانس، ۲ درصد در گروه فوق لیسانس و ۵/۳ درصد در گروه دکتری قرار دارند. بررسی وضعیت اشتغال افراد نمونه حاکی است ۹/۳ درصد خانه‌دار، ۱۲/۷ درصد دانشجو، ۷/۳ درصد پزشک، ۳۸/۷ درصد شغل آزاد، ۱۸/۷ درصد کارمند، ۹/۳ درصد بازنشسته و ۳/۳ درصد مهندس هستند. بررسی وضعیت تأهل نشان داد از میان افراد نمونه ۳۸/۷ درصد مجرد و ۶۱/۳ درصد متأهل هستند. بررسی مدت‌زمان سکونت در مجتمع‌های مسکونی مدنظر نشان داد ۷۸ درصد در بازه ۱-۵ سال، ۱۲ درصد در بازه ۶-۱۰ سال، ۹/۳ درصد در بازه ۱۱-۲۰ سال و ۰/۷ درصد در بازه ۲۱-۳۰ سال سکونت داشته‌اند. بررسی مدت‌زمان سکونت در

شهر حاکی از آن بود که از میان افراد نمونه ۲ درصد در گروه ۱-۵ سال، ۲ درصد در گروه ۶-۱۰ سال، ۲۰ درصد در گروه ۱۱-۲۰ سال، ۲۴/۷ درصد در گروه ۲۱-۳۰ سال و ۵۱/۳ درصد در گروه بالای ۳۱ سال سکونت در شهر تبریز قرار دارند.

### تأثیر عوامل فردی بر میزان کیفیت مجتمع‌های مسکونی و واحدهای مسکونی

**گروه‌های سنی:** چهار گروه سنی ۱۸-۳۰، ۳۱-۴۵، ۴۶-۶۰ و بالای ۶۰ برای آزمون میانگین یک‌طرفه در نظر گرفته شدند. نتایج نشان می‌دهد اختلاف معناداری بین هر چهار گروه سنی با میزان کیفیت مجتمع‌های مسکونی و واحدهای مسکونی وجود ندارد.

**جنسیت:** بررسی نتایج آزمون میانگین یک‌طرفه نشان می‌دهد بین جنسیت و کیفیت واحدهای مسکونی، تفاوت معناداری وجود دارد؛ همچنین میانگین کیفیت واحدهای مجتمع مسکونی در گروه مردان بیشتر از زنان است. **وضعیت تأهل:** بررسی نتایج آزمون میانگین یک‌طرفه نشان می‌دهد بین وضعیت تأهل و میزان کیفیت مجتمع‌های مسکونی و واحدهای مسکونی تفاوت معناداری وجود ندارد. میانگین کیفیت سکونت (مجتمع‌های مسکونی و واحدهای مجتمع مسکونی) در گروه مجرد بیشتر از گروه متأهل است.

**گروه‌های شغلی:** بررسی نتایج آزمون میانگین یک‌طرفه نشان می‌دهد بین گروه‌های شغلی و میزان کیفیت مجتمع‌های مسکونی و واحدهای مسکونی تفاوت معناداری وجود ندارد. بیشترین میانگین کیفیت مجتمع مسکونی و کیفیت واحدهای مسکونی به گروه شغلی پزشک مربوط است.

**تحصیلات:** بررسی نتایج آزمون میانگین یک‌طرفه نشان می‌دهد بین وضعیت تحصیلات و میزان کیفیت سکونت و میزان کیفیت واحدهای مسکونی تفاوت معناداری وجود ندارد. بیشترین میانگین کیفیت مجتمع مسکونی و کیفیت واحدهای مسکونی به گروه تحصیلی دکتری مربوط است.

**وضعیت مالکیت:** بررسی نتایج آزمون میانگین یک‌طرفه نشان می‌دهد بین وضعیت مالکیت و کیفیت واحدهای مسکونی تفاوت معناداری وجود دارد. میانگین کیفیت واحدهای مسکونی برای گروه مالک بیشتر است.

**مدت زمان سکونت در مجتمع‌های مسکونی:** بررسی نتایج آزمون میانگین یک‌طرفه نشان می‌دهد بین مدت سکونت و کیفیت سکونت تفاوت معناداری وجود ندارد. بیشترین میانگین کیفیت مجتمع‌های مسکونی و بیشترین میانگین کیفیت واحدهای مسکونی برای ساکنان شهر تبریز با مدت زمان ۱۱-۲۰ سال است.

**مدت زمان سکونت در شهر تبریز:** بررسی نتایج آزمون میانگین یک‌طرفه نشان می‌دهد بین مدت سکونت و کیفیت سکونت تفاوت معناداری وجود ندارد. بیشترین میانگین کیفیت مجتمع‌های مسکونی و نیز بیشترین میانگین کیفیت واحدهای مسکونی برای ساکنان شهر تبریز با مدت زمان ۶-۱۰ سال، و کمترین میانگین کیفیت مجتمع مسکونی برای ساکنان با مدت زمان ۱-۵ سال است.

### سنجش میزان میانگین کیفیت سکونت، کیفیت مجتمع‌های مسکونی و واحدهای مسکونی به تفکیک گونه‌بندی مجتمع‌ها

نتایج به‌دست آمده از شکل ۳ نشان می‌دهد بیشترین و کمترین میزان میانگین کیفیت مجتمع مسکونی به ترتیب به گونه ابربلوک به اندازه ۳/۴۴ و گونه خطی به اندازه ۲/۹۳ مربوط است. بیشترین میزان میانگین کیفیت واحد مسکونی به گونه ابربلوک به اندازه ۳/۱۲ مربوط است؛ همچنین کمترین میزان کیفیت واحد مسکونی به گونه متمرکز به اندازه ۲/۷۷ مربوط است.



شکل - ۳: میانگین مؤلفه‌ها در گونه‌بندی مجتمع‌های مسکونی

منبع: نگارندگان

### بررسی میزان اثرگذاری هریک از ابعاد کیفیت مجتمع‌های مسکونی با استفاده از آزمون رگرسیون

در برازش مدل رگرسیونی، بعضی از آماره‌ها معروف به ضرایب تأثیر رگرسیونی هستند. این ضرایب به دو دسته تقسیم می‌شوند: ضرایب تأثیر رگرسیونی استاندارد نشده (B) و ضرایب تأثیر رگرسیونی استاندارد شده یا بتا (β). گفتنی است که تفسیر ضرایب یادشده براساس معناداری در سطح خطای کمتر از ۰/۰۵ یا ۰/۰۱ صورت می‌گیرد. علاوه بر آماره‌های B و β، یکی دیگر از آماره‌های بسیار تأثیرگذار بر تحلیل نتایج، آماره (t) است که اهمیت نسبی حضور هر متغیر مستقل را در مدل نشان می‌دهد و قدر مطلق مقدار این آماره برای تأثیر آماری معناداری عدد ۲/۳۳، در سطح خطای کمتر از ۰/۰۵ یا ۰/۰۱ است.

ضرایب تأثیر رگرسیونی برازش مدل پژوهش نشان می‌دهد تمامی ابعاد کیفیت مجتمع‌های مسکونی شامل کالبدی، عملکردی، اجتماعی و زمینه‌ای، ضرایب تأثیرگذاری معناداری بر کیفیت مجتمع‌های مسکونی مطالعه‌شده دارند؛ بدین صورت که ضریب استاندارد شده (β) ابعاد یادشده به ترتیب ۰/۵۲۲، ۰/۵۱۶، ۰/۵۱۵ و ۰/۴۵۷ در سطح خطای کمتر از ۰/۰۱ است و در نتیجه این ابعاد تأثیرگذاری معناداری بر کیفیت مجتمع‌های مسکونی دارند؛ همچنین



مقدار آماره (t) برای این ابعاد به ترتیب ۲۰۹۲۶۷۵۰۴/۴۷۳، ۲۰۳۷۹۵۶۳۵/۸۵۹، ۲۰۱۸۹۰۹۵۱/۵۲۶ و ۱۸۴۶۲۲۹۳۵/۲۳۸ در سطح خطای کمتر از ۰/۰۱ است و در نتیجه ابعاد یادشده تأثیرگذاری معناداری بر کیفیت مجتمع‌های مسکونی مطالعه‌شده دارند. گفتنی است با توجه به ضرایب بتا، بعد کالبدی، بیشترین میزان اثرگذاری و بعد زمینه‌ای، کمترین میزان اثرگذاری را بر کیفیت مجتمع‌های مسکونی دارند.

جدول - ۴: آزمون رگرسیون بین ابعاد کیفیت مجتمع‌های مسکونی

مدل	ضرایب استاندارد نشده	ضرایب استاندارد شده		مقدار t	سطح معناداری
		خطای استاندارد	ضریب بتا		
	برآورد ضریب				
۱	مقدار ثابت	۱۶E-۳/۱۲۰	۰/۰۰۰	-	۰/۰۰۰
	کیفیت کالبدی	.۲۵۰	۰/۰۰۰	.۵۲۲	۲۰۹۲۶۷۵۰۴/۴۷۳
	کیفیت عملکردی	.۲۵۰	۰/۰۰۰	.۵۱۶	۲۰۳۷۹۵۶۳۵/۸۵۹
	کیفیت اجتماعی	.۲۵۰	۰/۰۰۰	۰/۵۱۵	۲۰۱۸۹۰۹۵۱/۵۲۶
	کیفیت زمینه‌ای	.۲۵۰	۰/۰۰۰	.۴۵۷	۱۸۴۶۲۲۹۳۵/۲۳۸

منبع: نگارندگان

#### بررسی میزان اثرگذاری هریک از ابعاد کیفیت واحدهای مسکونی با استفاده از آزمون رگرسیون

ضرایب تأثیر رگرسیونی برازش مدل پژوهش نشان می‌دهد تمامی ابعاد کیفیت واحدهای مسکونی شامل شرایط بیرونی واحد مسکونی، تسهیلات واحد مسکونی، شرایط درونی واحد مسکونی و هزینه واحد مسکونی، ضرایب تأثیرگذاری معناداری بر کیفیت واحدهای مسکونی دارند؛ بدین صورت که ضریب استاندارد شده (B) ابعاد یادشده به ترتیب ۰/۴۸۵، ۰/۴۶۸، ۰/۴۴۱ و ۰/۴۱۸ در سطح خطای کمتر از ۰/۰۱ است و در نتیجه این ابعاد تأثیرگذاری معناداری بر کیفیت واحدهای مسکونی دارند؛ همچنین مقدار آماره (t) برای تمامی ابعاد صفر است که در سطح خطای کمتر از ۰/۰۱ است و در نتیجه ابعاد یادشده تأثیرگذاری معناداری بر کیفیت واحدهای مسکونی دارند. گفتنی است با توجه به ضرایب بتا، بعد شرایط بیرونی واحد مسکونی، بیشترین میزان اثرگذاری و بعد هزینه واحد مسکونی، کمترین میزان اثرگذاری را بر کیفیت واحدهای مسکونی دارند.

جدول - ۵: آزمون رگرسیون بین ابعاد کیفیت واحدهای مسکونی

مدل	ضریب استاندارد نشده		ضریب استاندارد شده	مقدار t	سطح معناداری
	برآورد ضریب	خطای استاندارد			
۱	مقدار ثابت	۱۵E-۱/۹۶۴	۰/۰۰۰	-	۰/۰۰۰
	تسهیلات واحد مسکونی	.۲۵۰	۰/۰۰۰	.۴۶۸	۰/۰۰۰

شرایط بیرونی واحد مسکونی	۰/۰۰۰	۰/۰۰۰	۰/۰۰۰	۰/۰۰۰	۰/۰۰۰
شرایط درونی واحد مسکونی	۰/۰۰۰	۰/۰۰۰	۰/۰۰۰	۰/۰۰۰	۰/۰۰۰
هزینه واحد مسکونی	۰/۰۰۰	۰/۰۰۰	۰/۰۰۰	۰/۰۰۰	۰/۰۰۰

منبع: یافته‌های پژوهش، ۱۳۹۹

### بررسی میزان تأثیر گونه‌بندی بر کیفیت سکونت در مجتمع‌های مسکونی با استفاده از آزمون رگرسیون گونه محیطی (مجتمع‌های مسکونی فاتح و چمران)

**کیفیت مجتمع‌های مسکونی:** ضرایب تأثیر رگرسیونی برازش مدل پژوهش نشان می‌دهد تمامی ابعاد کیفیت مجتمع‌های مسکونی شامل کالبدی، عملکردی، اجتماعی و زمینه‌ای، ضرایب تأثیرگذاری معناداری بر کیفیت مجتمع‌های مسکونی گونه محیطی (فاتح و چمران) دارند؛ بدین صورت که ضریب استاندارد شده (B) ابعاد یادشده به ترتیب ۰/۵۸۵، ۰/۴۷۸، ۰/۵۴۶ و ۰/۵۹۵ در سطح خطای کمتر از ۰/۰۱ است و در نتیجه این ابعاد تأثیرگذاری معناداری بر کیفیت مجتمع‌های مسکونی گونه محیطی (فاتح و چمران) دارند. گفتنی است با توجه به ضرایب بتا، بُعد زمینه‌ای، بیشترین میزان اثرگذاری و بعد عملکردی، کمترین میزان اثرگذاری را بر کیفیت مجتمع‌های مسکونی گونه محیطی (فاتح و چمران) دارند.

**کیفیت واحدهای مسکونی:** ضرایب تأثیر رگرسیونی برازش مدل پژوهش نشان می‌دهد تمامی ابعاد کیفیت واحدهای مسکونی شامل شرایط بیرونی واحد مسکونی، تسهیلات واحد مسکونی، شرایط درونی واحد مسکونی و هزینه واحد مسکونی، ضرایب تأثیرگذاری معناداری بر کیفیت واحدهای مسکونی گونه محیطی (فاتح و چمران) دارند؛ بدین صورت که ضریب استاندارد شده (B) ابعاد یادشده به ترتیب ۰/۵۴۴، ۰/۵۱۲، ۰/۴۵۰ و ۰/۴۳۷ در سطح خطای کمتر از ۰/۰۱ است و در نتیجه این ابعاد تأثیرگذاری معناداری بر کیفیت واحدهای مسکونی گونه محیطی (فاتح و چمران) دارند. گفتنی است با توجه به ضرایب بتا، بُعد شرایط بیرونی واحد مسکونی، بیشترین میزان اثرگذاری و بعد هزینه واحد مسکونی، کمترین میزان اثرگذاری را بر کیفیت واحدهای مسکونی گونه محیطی (فاتح و چمران) دارند.

### گونه پراکنده (مجتمع‌های مسکونی فجر و ستارخان)

**کیفیت مجتمع‌های مسکونی:** ضرایب تأثیر رگرسیونی برازش مدل پژوهش نشان می‌دهد تمامی ابعاد کیفیت مجتمع‌های مسکونی شامل کالبدی، عملکردی، اجتماعی و زمینه‌ای، ضرایب تأثیرگذاری معناداری بر کیفیت مجتمع‌های مسکونی گونه پراکنده (فجر و ستارخان) دارند؛ بدین صورت که ضریب استاندارد شده (B) ابعاد یادشده به ترتیب ۰/۵۷۱، ۰/۵۴۴، ۰/۶۲۶ و ۰/۵۵۴ در سطح خطای کمتر از ۰/۰۱ است و در نتیجه این ابعاد تأثیرگذاری

معناداری بر کیفیت مجتمع‌های مسکونی گونه پراکنده (فجر و ستارخان) دارند. گفتنی است با توجه به ضرایب بتا، بُعد اجتماعی، بیشترین میزان اثرگذاری و بعد عملکردی، کمترین میزان اثرگذاری را بر کیفیت مجتمع‌های مسکونی گونه پراکنده (فجر و ستارخان) دارند.

**کیفیت واحدهای مسکونی:** ضرایب تأثیر رگرسیونی برازش مدل پژوهش نشان می‌دهد تمامی ابعاد کیفیت واحدهای مسکونی شامل شرایط بیرونی واحد مسکونی، تسهیلات واحد مسکونی، شرایط درونی واحد مسکونی و هزینه واحد مسکونی، ضرایب تأثیرگذاری معناداری بر کیفیت واحدهای مسکونی گونه پراکنده (فجر و ستارخان) دارند؛ بدین صورت که ضریب استانداردشده (B) ابعاد یادشده به ترتیب ۰/۴۱۱، ۰/۴۱۷، ۰/۴۷۷ و ۰/۴۲۳ در سطح خطای کمتر از ۰/۰۱ است و در نتیجه این ابعاد تأثیرگذاری معناداری بر کیفیت واحدهای مسکونی گونه پراکنده (فجر و ستارخان) دارند. گفتنی است با توجه به ضرایب بتا، بُعد شرایط درونی واحد مسکونی، بیشترین میزان اثرگذاری و بعد شرایط بیرونی واحد مسکونی، کمترین میزان اثرگذاری را بر کیفیت واحدهای مسکونی گونه پراکنده (فجر و ستارخان) دارند.

#### گونه خطی (مجتمع‌های مسکونی گلپارک و پردیس)

**کیفیت مجتمع‌های مسکونی:** ضرایب تأثیر رگرسیونی برازش مدل پژوهش نشان می‌دهد تمامی ابعاد کیفیت مجتمع‌های مسکونی شامل کالبدی، عملکردی، اجتماعی و زمینه‌ای، ضرایب تأثیرگذاری معناداری بر کیفیت مجتمع‌های مسکونی گونه خطی (گلپارک و پردیس) دارند؛ بدین صورت که ضریب استانداردشده (B) ابعاد یادشده به ترتیب ۰/۴۸۴، ۰/۴۶۱، ۰/۴۹۵ و ۰/۳۷۲ در سطح خطای کمتر از ۰/۰۱ است و در نتیجه این ابعاد تأثیرگذاری معناداری بر کیفیت مجتمع‌های مسکونی گونه خطی (گلپارک و پردیس) دارند. گفتنی است با توجه به ضرایب بتا، بُعد اجتماعی، بیشترین میزان اثرگذاری و بعد زمینه‌ای، کمترین میزان اثرگذاری را بر کیفیت مجتمع‌های مسکونی گونه خطی (گلپارک و پردیس) دارند.

**کیفیت واحدهای مسکونی:** ضرایب تأثیر رگرسیونی برازش مدل پژوهش نشان می‌دهد تمامی ابعاد کیفیت واحدهای مسکونی شامل شرایط بیرونی واحد مسکونی، تسهیلات واحد مسکونی، شرایط درونی واحد مسکونی و هزینه واحد مسکونی، ضرایب تأثیرگذاری معناداری بر کیفیت واحدهای مسکونی گونه خطی (گلپارک و پردیس) دارند؛ بدین صورت که ضریب استانداردشده (B) ابعاد یادشده به ترتیب ۰/۴۹۴، ۰/۵۳۷، ۰/۴۴۶ و ۰/۳۸۹ در سطح خطای کمتر از ۰/۰۱ است و در نتیجه این ابعاد تأثیرگذاری معناداری بر کیفیت واحدهای مسکونی گونه خطی (گلپارک و پردیس) دارند. بیان این مطلب لازم است که با توجه به ضرایب بتا، بُعد تسهیلات واحد مسکونی، بیشترین میزان اثرگذاری و بعد هزینه واحد مسکونی، کمترین میزان اثرگذاری را بر کیفیت واحدهای مسکونی گونه خطی (گلپارک و پردیس) دارند.

#### گونه ابربلوک (مجتمع‌های مسکونی ایرداک و طاووس)

**کیفیت مجتمع‌های مسکونی:** ضرایب تأثیر رگرسیونی برازش مدل پژوهش نشان می‌دهد تمامی ابعاد کیفیت مجتمع‌های مسکونی شامل کالبدی، عملکردی، اجتماعی و زمینه‌ای، ضرایب تأثیرگذاری معناداری بر کیفیت مجتمع‌های مسکونی گونه ابربلوک (ایرداک و طاووس) دارند؛ بدین صورت که ضریب استانداردشده (B) ابعاد یادشده به ترتیب ۰/۴۱۳، ۰/۴۹۸، ۰/۴۱۳ و ۰/۴۳۰ در سطح خطای کمتر از ۰/۰۱ است و در نتیجه این ابعاد تأثیرگذاری معناداری بر کیفیت مجتمع‌های مسکونی گونه ابربلوک (ایرداک و طاووس) دارند. گفتنی است که با توجه به ضرایب بتا، بُعد عملکردی، بیشترین میزان اثرگذاری و بعد کالبدی، کمترین میزان اثرگذاری را بر کیفیت مجتمع‌های مسکونی گونه ابربلوک (ایرداک و طاووس) دارند.

**کیفیت واحدهای مسکونی:** ضرایب تأثیر رگرسیونی برازش مدل پژوهش نشان می‌دهد تمامی ابعاد کیفیت واحدهای مسکونی شامل شرایط بیرونی واحد مسکونی، تسهیلات واحد مسکونی، شرایط درونی واحد مسکونی و هزینه واحد مسکونی، ضرایب تأثیرگذاری معناداری بر کیفیت واحدهای مسکونی گونه ابربلوک (ایرداک و طاووس) دارند؛ بدین صورت که ضریب استانداردشده (B) ابعاد یادشده به ترتیب ۰/۴۷۰، ۰/۳۷۱، ۰/۴۱۴ و ۰/۴۰۱ در سطح خطای کمتر از ۰/۰۱ است و در نتیجه این ابعاد تأثیرگذاری معناداری بر کیفیت واحدهای مسکونی گونه ابربلوک (ایرداک و طاووس) دارند. گفتنی است با توجه به ضرایب بتا، بُعد شرایط بیرونی واحد مسکونی، بیشترین میزان اثرگذاری و بعد تسهیلات واحد مسکونی، کمترین میزان اثرگذاری را بر کیفیت واحدهای مسکونی گونه ابربلوک (ایرداک و طاووس) دارند.

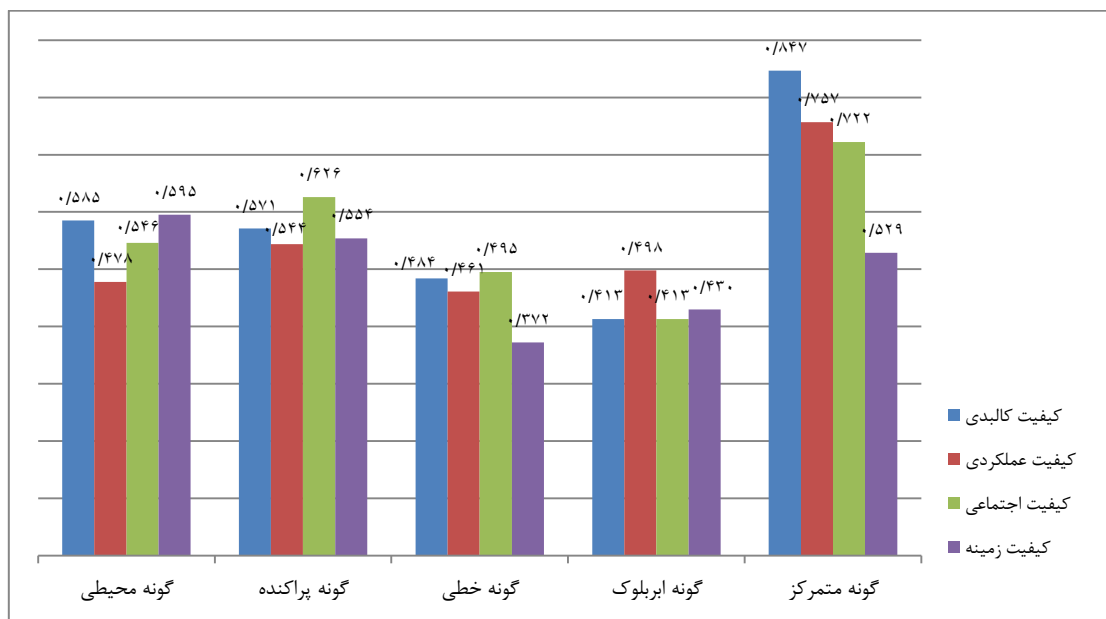
#### گونه متمرکز (مجتمع‌های مسکونی سپیدار و زمرد)

**کیفیت مجتمع‌های مسکونی:** ضرایب تأثیر رگرسیونی برازش مدل پژوهش نشان می‌دهد تمامی ابعاد کیفیت مجتمع‌های مسکونی شامل کالبدی، عملکردی، اجتماعی و زمینه‌ای، ضرایب تأثیرگذاری معناداری بر کیفیت مجتمع‌های مسکونی گونه متمرکز (سپیدار و زمرد) دارند؛ بدین صورت که ضریب استانداردشده (B) ابعاد یادشده به ترتیب ۰/۸۷۴، ۰/۷۵۷، ۰/۷۲۲ و ۰/۵۲۹ در سطح خطای کمتر از ۰/۰۱ است و در نتیجه این ابعاد تأثیرگذاری معناداری بر کیفیت مجتمع‌های مسکونی گونه متمرکز (سپیدار و زمرد) دارند. گفتنی است با توجه به ضرایب بتا، بُعد کالبدی، بیشترین میزان اثرگذاری و بعد زمینه‌ای، کمترین میزان اثرگذاری را بر کیفیت مجتمع‌های مسکونی گونه متمرکز (سپیدار و زمرد) دارند.

**کیفیت واحدهای مسکونی:** ضرایب تأثیر رگرسیونی برازش مدل پژوهش نشان می‌دهد تمامی ابعاد کیفیت واحدهای مسکونی شامل شرایط بیرونی واحد مسکونی، تسهیلات واحد مسکونی، شرایط درونی واحد مسکونی و هزینه واحد مسکونی، ضرایب تأثیرگذاری معناداری بر کیفیت واحدهای مسکونی گونه متمرکز (سپیدار و زمرد) دارند؛ بدین صورت که ضریب استانداردشده (B) ابعاد یادشده به ترتیب ۰/۵۵۳، ۰/۵۱۷، ۰/۴۳۷ و ۰/۴۷۴ در سطح خطای کمتر از ۰/۰۱ است و در نتیجه این ابعاد تأثیرگذاری معناداری بر کیفیت واحدهای مسکونی گونه متمرکز

(سپیدار و زمرد) دارند. گفتنی است با توجه به ضرایب بتا، بُعد شرایط بیرونی واحد مسکونی، بیشترین میزان اثرگذاری و بعد شرایط درونی واحد مسکونی، کمترین میزان اثرگذاری را بر کیفیت واحدهای مسکونی گونه متمرکز (سپیدار و زمرد) دارند.

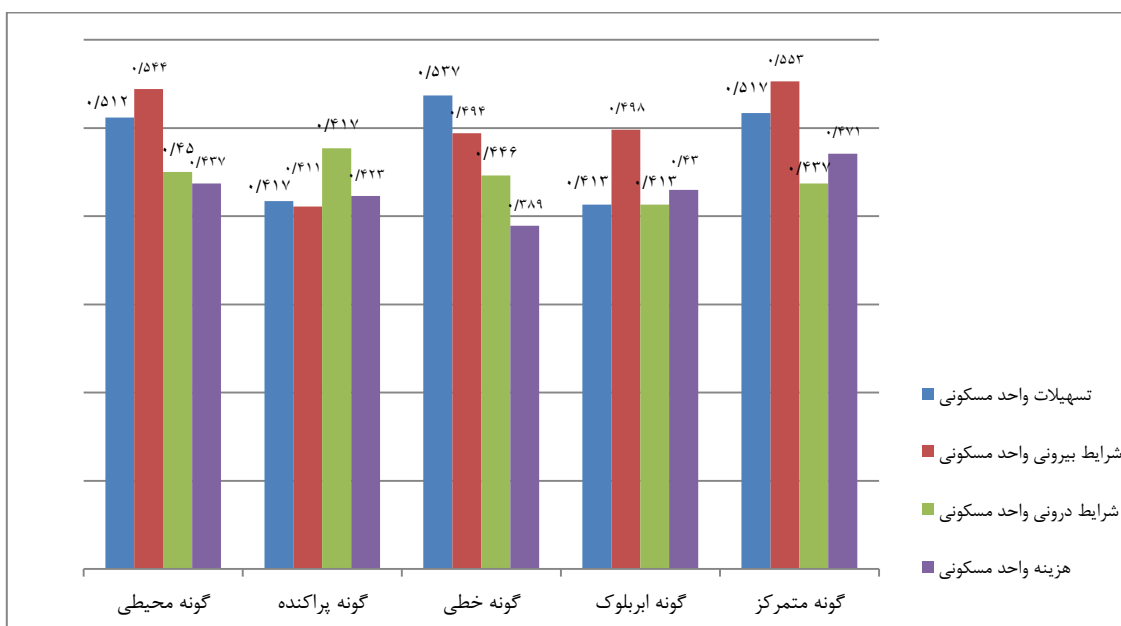
با توجه به ضرایب بتای موجود در شکل ۴ می‌توان گفت که در گونه محیطی کیفیت زمینه‌ای و کیفیت عملکردی، در گونه پراکنده کیفیت اجتماعی و کیفیت عملکردی، در گونه خطی کیفیت اجتماعی و کیفیت کالبدی و در گونه متمرکز کیفیت عملکردی و کیفیت اجتماعی = کیفیت کالبدی و در گونه متمرکز کیفیت کالبدی و کیفیت زمینه‌ای، به ترتیب بیشترین و کمترین میزان اثرگذاری را بر کیفیت مجتمع‌های مسکونی دارند.



شکل - ۴: مقایسه ضرایب بتا در هریک از ابعاد کیفیت مجتمع‌های مسکونی به تفکیک گونه

منبع: نگارندگان

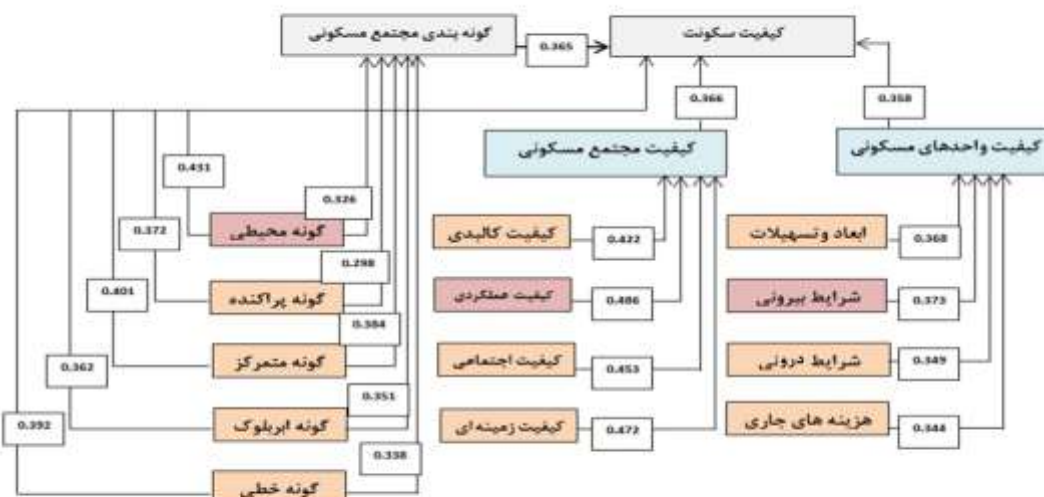
با توجه به ضرایب بتای موجود در شکل ۵ می‌توان گفت که در گونه محیطی شرایط بیرونی و هزینه جاری، در گونه پراکنده شرایط درونی و شرایط بیرونی، در گونه خطی تسهیلات واحد مسکونی و هزینه‌های جاری، در گونه ابرلوک شرایط بیرونی و تسهیلات = شرایط درونی و در گونه متمرکز شرایط بیرونی و شرایط درونی، به ترتیب بیشترین و کمترین میزان تأثیرگذاری را بر کیفیت واحدهای مسکونی دارند.



شکل - ۵: مقایسه ضرایب بتا در هریک از ابعاد کیفیت واحدهای مسکونی به تفکیک گونه

منبع: نگارندگان

حال برای جمع‌بندی، در شکل ۶ مدل تحلیل مسیر برای اثرگذاری گونه‌بندی مجتمع‌های مسکونی بر کیفیت سکونت ارائه می‌شود. نتایج حاصل از تحلیل مدل مسیر نشان داد میزان تأثیر گونه متمرکز بر کیفیت سکونت بیشتر از سایر گونه‌هاست؛ همچنین از نظر تأثیرگذاری، مؤلفه عملکردی و مؤلفه شرایط بیرونی واحدها به ترتیب بیشترین تأثیر را بر کیفیت مجتمع‌های مسکونی و کیفیت واحدهای مسکونی تبریز دارند.



شکل - ۶: نمودار تحلیل مسیر اثرگذاری کیفیت سکونت بر گونه‌بندی مجتمع‌های مسکونی تبریز در سه سطح

منبع: نگارندگان

## جمع‌بندی و پیشنهادها

این پژوهش با هدف سنجش کیفیت سکونت براساس گونه‌بندی مجتمع‌های مسکونی شهر تبریز سعی بر آن دارد که مجتمع‌های مسکونی‌ای که به لحاظ کیفیت سکونت در وضعیت مطلوب‌تری قرار دارند و ابعاد و شاخص‌های تأثیرگذار بر کیفیت را شناسایی و راهکارهایی مؤثر برای شکل‌گیری محیط مطلوب زندگی روزمره ساکنان ارائه کند. برای سنجش میزان کیفیت سکونت در ده مجتمع مسکونی، دو نوع کیفیت بررسی شده است: کیفیت در مجتمع‌های مسکونی شامل چهار بعد کیفیت کالبدی، کیفیت عملکردی، کیفیت اجتماعی و کیفیت زمینه‌ای، و کیفیت در واحدهای مسکونی شامل چهار بعد تسهیلات واحد مسکونی، شرایط درونی واحد مسکونی، شرایط بیرونی واحد مسکونی و هزینه‌های جاری واحد مسکونی.

همان‌طور که در بخش نظری مقاله بیان شد، ارتباطی مستقیم و دوسویه میان کیفیت سکونت و رضایتمندی سکونتی وجود دارد. درباره تأثیر عوامل فردی بر ابعاد کیفیت سکونت در گونه‌های مختلف مجتمع‌های مسکونی نتایج نشان داد عامل جنسیت باعث تأثیر متفاوتی بر کیفیت واحد مسکونی در میان دو گروه زنان و مردان می‌شود و میانگین کیفیت واحدهای مسکونی در گروه مردان بیشتر از زنان است؛ همچنین وضعیت مالکیت نیز تأثیر متفاوتی بر کیفیت واحدهای مسکونی دارد؛ بدین صورت که میانگین کیفیت واحدهای مسکونی برای گروه مالک بیشتر است؛ این در حالی است که سایر عوامل فردی نظیر گروه‌های سنی، وضعیت تأهل، اشتغال، مالکیت، میزان تحصیلات، مدت‌زمان سکونت در مجتمع‌های مسکونی و مدت‌زمان سکونت در شهر تأثیر چندانی بر هر یک از ابعاد کیفیت سکونت ندارد. یافته‌های حاصل از تحلیل شکل ۳ نشان داد در میان پنج گونه مجتمع مسکونی، بیشترین و کمترین میزان میانگین کیفیت مجتمع‌های مسکونی به ترتیب به گونه ابربلوک (طاووس و ایرداک) و گونه خطی (گلپارک و پردیس) و نیز بیشترین و کمترین میزان میانگین کیفیت واحدهای مسکونی به ترتیب به گونه ابربلوک (طاووس و ایرداک) و گونه متمرکز (سپیدار و زمرد) مربوط است. همان‌طور که انتظار می‌رفت، با توجه به مزایای گونه ابربلوک نظیر فراهم کردن محیط امن و آرام برای ساکنان که از جمله مؤلفه‌های بسیار مهم در ارتقای میزان کیفیت سکونت هستند، در این پژوهش نیز بیشترین میزان میانگین کیفیت سکونت به گونه ابربلوک (طاووس و ایرداک) مربوط است. در حالت کلی می‌توان گفت گونه ابربلوک تأثیرگذاری بیشتری بر کیفیت مجتمع‌های مسکونی و کیفیت واحدهای مسکونی دارد.

در گونه متمرکز بیشتر مساحت به فضای باز اختصاص داده می‌شود و ساختمان‌ها بسیار متراکم و مساحت واحدهای مسکونی به مراتب کمتر است؛ این امر سبب افزایش میزان آلودگی، سروصدا، کاهش میزان بهداشت محیطی و... می‌شود که از دلایل نارضایتی سکونتی است و کیفیت سکونت را به شدت کاهش می‌دهد. در این پژوهش نیز یافته‌ها نشان داد میانگین کیفیت سکونت در گونه متمرکز نسبت به سایر گونه‌ها کمتر است. برای دستیابی به کیفیت سکونت مطلوب‌تر باید کیفیت زمینه‌ای مجتمع مسکونی (شیوه زندگی، بهداشت محیطی و هزینه‌های مراقبت) و شرایط درونی واحدهای مسکونی (سروصدا، جانوران موذی، بو و آلودگی) ارتقا یابد. نتایج

حاصل از تحلیل مدل مسیر نشان داد کیفیت عملکردی (خدمات رفاه اجتماعی، تجاری، تفریحی و حمل و نقل) و شرایط بیرونی (نور خورشید، روشنایی، دید و منظر، باغ)، به ترتیب بیشترین تأثیر را بر کیفیت مجتمع‌های مسکونی و کیفیت واحدهای مسکونی تبریز دارند؛ همچنین میزان تأثیر گونه متمرکز بر کیفیت سکونت بیشتر از سایر گونه‌هاست که این امر ناشی از ضرایب بالای کیفیت زمینه‌ای مجتمع‌های مسکونی (شیوه زندگی، بهداشت محیطی و هزینه‌های مراقبت) و نیز شرایط بیرونی واحدهای مسکونی (نور خورشید، روشنایی، دید و منظر، باغ) است؛ بنابراین برای دستیابی به سطح بالاتر کیفیت سکونت در گونه متمرکز، باید کیفیت عملکردی مجتمع مسکونی (خدمات رفاه اجتماعی، تجاری، تفریحی و حمل و نقل) و هزینه‌های جاری واحدهای مسکونی (تعمیر و نگهداری) ارتقا یابند.

نتایج حاصل از شکل‌های ۴ و ۵ نشان داد کیفیت زمینه‌ای (شیوه زندگی، بهداشت محیطی و هزینه‌های مراقبت) در گونه محیطی، کیفیت اجتماعی (مشارکت، امنیت و اجتماع‌پذیری) در گونه‌های خطی و پراکنده، کیفیت عملکردی (خدمات رفاه اجتماعی، تجاری، تفریحی و حمل و نقل) در گونه ابربلوک و کیفیت کالبدی (زیبایی، حجم و تراکم بناها، دسترسی و فضاهای سبز) در گونه متمرکز، بیشترین میزان تأثیر را بر کیفیت مجتمع‌های مسکونی دارند. به‌طور خلاصه ترتیب اثرگذاری ابعاد بر کیفیت مجتمع مسکونی به‌صورت مقابل است: کیفیت کالبدی < کیفیت عملکردی < کیفیت اجتماعی < کیفیت زمینه‌ای. همچنین شرایط بیرونی (نور خورشید، روشنایی، دید و منظر، باغ) در گونه‌های محیطی، ابربلوک، متمرکز و تسهیلات واحدهای مسکونی (تسهیلات داخلی، اتاق‌های جادار، نوع سکونت، انباری و عمر ساختمان) در گونه خطی و شرایط درونی (سروصدا، جانوران موذی، بو و آلودگی) در گونه پراکنده و هزینه‌های جاری (تعمیر و نگهداری) در گونه ابربلوک، بیشترین میزان تأثیرگذاری را بر کیفیت واحدهای مسکونی دارند و ترتیب تأثیرگذاری ابعاد بر کیفیت واحدهای مسکونی به‌صورت مقابل است: شرایط بیرونی واحد مسکونی < تسهیلات واحد مسکونی < شرایط درونی واحد مسکونی < هزینه واحد مسکونی.

یافته‌های این مقاله نیز در مواردی با بررسی‌های گذشته درباره تأثیر ابعاد مختلف گونه‌های مجتمع‌های مسکونی بر ارتقای کیفیت سکونت سازگاری دارد و آن را تأیید می‌کند؛ برای نمونه عبدالمحیط و عظیم (۲۰۱۲) بیان می‌کنند که از میان مؤلفه‌های اصلی در رضایتمندی ساکنان از کیفیت سکونت، کیفیت کالبدی نظیر خدمات‌رسانی و سرویس‌دهی و امکانات عمومی در داخل مجموعه سایت، بسیار مهم و تأثیرگذار است؛ اما یافته‌های پژوهش‌های دیگر در این زمینه، نتایجی مغایر با یافته‌های پژوهش حاضر دارد؛ برای نمونه هیلمی مازلم و همکاران (۲۰۱۸) در پژوهش خود اثبات کردند که کیفیت سکونت بیشتر متأثر از شرایط درونی محیط مسکونی است و ارتباط بسیار کمی بین کیفیت سکونت و محیط خارج مسکن وجود دارد؛ بنابراین با توجه به یافته‌های پژوهش پیشنهاد می‌شود طراحان و برنامه‌ریزان شهری هنگام طراحی مجتمع‌های مسکونی، شاخص‌های مؤثر بر کیفیت عملکردی مجتمع‌های مسکونی نظیر خدمات رفاه اجتماعی، تجاری، تفریحی و حمل و نقل و نیز شاخص‌های مؤثر بر شرایط بیرونی واحدهای مسکونی نظیر روشنایی، دید و منظر و دسترسی به باغ را برای ارتقای کیفیت سکونت بیش از پیش مدنظر قرار دهند.



## منابع

- ۱- ایمان، محمدتقی، کاوه، مهدی، (۱۳۹۱)، *سنجش میزان رضایت از زندگی در میان ساکنان مسکن مهر فولادشهر اصفهان*، نشریه مطالعات جامعه‌شناختی شهری (مطالعات شهری)، دوره ۲، شماره ۵، شیراز، ۱-۳۲.
- ۲- باور، سیروس، (۱۳۸۴)، *تحول طراحی مسکن، فصلنامه معماری و فرهنگ*، سال ۷، شماره ۲۳، تهران، ۱۲۶-۱۳۳.
- ۳- بهرام‌پور، عطیه، مدیری، آتوسا، (۱۳۹۴)، *مطالعه رابطه میان رضایتمندی ساکنان از محیط زندگی و میزان حس تعلق آنها در مجتمع‌های مسکونی بلندمرتبه شهرک کوثر تهران*، نشریه هنرهای زیبا، دوره ۲۰، شماره ۳، تهران، ۸۵-۹۴.
- ۴- خلیل‌مرد، حسین، محمدزاده، یوسف، (۱۳۹۰)، *ارزیابی ملاحظات شهرسازی در احداث مجتمع‌های مسکونی تبریز*، نشریه آبادی، دوره ۶۷، شماره ۳۲، تهران، ۶۰-۴۷.
- ۵- ذبیحی، حسین، مرادی، مهدی، (۱۳۹۲)، *سنجش کیفیت محیط سکونت در محله نارمک تهران*، نشریه پژوهش‌های شهری هفت حصار، دوره ۲، شماره ۶، همدان، ۵-۱۶.
- ۶- رفیعیان، مجتبی، مولودی، جمشید، (۱۳۹۰)، *رویکردها و روش‌های سنجش کیفیت محیط مسکونی شهر، تهران*، انتشارات آذرخش.
- ۷- رفیعیان، مجتبی، (۱۳۹۱)، *روش‌های تحلیلی در برنامه‌ریزی شهری و منطقه‌ای*، دانشگاه تربیت مدرس، چاپ اول، تهران.
- ۸- زبردست، اسفندیار، بنی‌عامریان، مهسا، (۱۳۹۰)، *بررسی ارتباط میان شاخص‌های عینی و ذهنی بُعد خدمات عمومی کیفیت زندگی شهری در شهر جدید هشتگرد*، نامه معماری و شهرسازی، دوره ۲، شماره ۳، هنر تهران، ۲۲-۵.
- ۹- زنگنه، مینا، قهرمانی، مریم، گودرزی سروش، خلیل، (۱۳۹۶)، *سنجش میزان رضایتمندی ساکنان از کیفیت سکونتی مسکن مهر در شهر همدان*، مجله مطالعات محیطی هفت حصار، دوره ۶، شماره ۲۲، همدان، ۴۴-۳۱.
- ۱۰- سلطان‌زاده، حسین، (۱۳۸۴)، *از خانه تا آپارتمان، فصلنامه معماری و فرهنگ*، سال ۷، شماره ۲۳، تهران، ۱۴۲-۱۵۴.
- ۱۱- طیبی مسرور، ابوالقاسم، رضایی مؤید، صادق، (۱۳۹۴)، *ارزیابی میزان رضایت شهروندی از کیفیت‌های سکونتی در مجتمع‌های مسکونی، نمونه مطالعه: مجتمع‌های مسکونی شهر همدان*، نشریه مدیریت شهری، دوره ۱۴، شماره ۴۰، تهران، ۸۰-۶۱.
- ۱۲- عینی‌فر، علیرضا، (۱۳۸۴)، *محدوده مجتمع‌های مسکونی و تداوم کالبدی شهر، مطالعه موردی: تهران*، فصلنامه انبوه‌سازان مسکن، دوره ۱۳، شماره ۱۵، تهران، ۲۸-۳۵.

- ۱۳- مرکز آمار ایران، (۱۳۹۵)، نتایج سرشماری نفوس و مسکن، تهران.
- ۱۴- مهندسين مشاور نقش محیط، (۱۳۹۰)، طرح و توسعه عمران (جامع) شهر تبریز، مطالعات محیطی، وزارت راه و شهرسازی.
- ۱۵- یعقوب‌لو، زهرا، البرزی، فریبا، (۱۳۹۴)، رویکردهای طراحی مسکن زمینه‌گرا با هدف ارتقای کیفیت محیط انسان‌ساخت و هویت مکان، کنفرانس بین‌المللی تحقیق در علوم و تکنولوژی، مالزی، کوالالامپور، ۲۰۱۵.

- 16- Abdul Mohit, M., Azim, M. (2012). **Assessment of Residential Satisfaction with Public Housing in Hulhumale', Maldives**. ASEAN Conference on Environment-Behaviour Studies, Bangkok, Thailand.
- 17- Abolfathi Momtaz, Y., Fallahi, B., Delbari, A. (2018). **Residential Satisfaction among Iranian Senior Citizens**. The Open Psychology Journal, 11, pp. 89-94.
- 18- Aigbavboa, C., Thwala, W. (2016). **A notional appraisal of the bases of housing satisfaction**. International Journal for Housing Science, 20(2), pp. 133-145.
- 19- Amérigo, M., Aragonés, J. I. (1997). **A theoretical and methodological approach to the study of residential satisfaction**. Journal of Environmental Psychology, 17(1), pp. 47-57.
- 20- Biddulph, M. (2007). **Introduction to Residential Layout**. Architectural Press, Amsterdam, 11, pp. 65-84.
- 21- Bonaiuto, M., Aiello, A., Perugini, M., Bonnes, M., Ercolani, A. P. (1999). **Multidimensional. Housing Corporation (H.C): Housing quality Indicators (HQI)**. Version 4 (For NAHP 08-10), April.
- 22- Bonaiuto, M., Fornara, F., Ariccio, S., Cancellieri, U.G., Rahimi, L. (2015). **Perceived residential environment quality indicators (PREQIS) relevance for UN-HABITAT city prosperity index (CPI)**. Journal of Habitat International, 45(1), pp. 53-63.
- 23- Bonaiuto, M., Fornara, F., Bonnes, M. (2003). **Indexes of perceived residential environment quality and neighborhood attachment in urban environments: a confirmation study on the city of Rome**. Journal of Landscape and Urban Planning, 65, pp. 41-52.
- 24- Bonaiuto, M., Fornara, F., Bonnes, M. (2006). **Perceived Residential Environment Quality In middle- And low-Extension Italian Cities**. Journal of Revue Européenne de Psychologie Appliquée/European Review of Applied Psychology, 56, pp. 23-34.
- 25- Bott H. (2012). **The dimensions of sustainability**. Mimar Sinan Fine Arts University, Istanbul, Turkey, pp. 23-47.
- 26- Campbell, S. (2014). **Green cities, growing cities, just cities? Urban planning and the contradictions of sustainable development**. Journal of American Planning Association, 62, pp. 296-312.
- 27- Canter, D. (1983). **The purposive evaluation of places: a facet approach**. Journal of Environ, Behav, 15, pp. 659-698.
- 28- Diaz Lozano Patino, E., Siegel, J.A. (2018). **Indoor environmental quality in social housing: A literature review**. Journal of Build, Environ, 131, pp. 231-241.
- 29- English Partner Ships (EPS) (2014). **Quality standards-delivering quality places: places-homes-people**. Available at: [www.englishpartnerships](http://www.englishpartnerships)
- 30- Ge, J., Hokao, K. (2017). **Research on Residential Lifestyles in Japanese Cities from the Viewpoints of Residential Preference**. Journal of Residential Choice, 59, pp. 415-438.
- 31- Hilmy Muslim, M., Abdul Karim, H., Che Abdullah, I., Ahmad, P. (2018). **Assessing Residential Satisfaction by Level of Residence in Off-Campus Environment**. Faculty of Architecture, Planning and Surveying, University Teknologi MARA, Shah Alam 40450, Malaysia, pp. 11-22.

- 32- Housing Corporation (H. C.). Housing quality Indicators (HQI) (2017). Version 4 (For NAHP 08–10), April, Available at: HQIForm4, April.
- 33- Islam, N., Huda, F., Narayan, P.B. (2000). **Addressing the Urban Poverty Agenda in Bangladesh: Critical Issues and 1995 Survey Findings**. Published for the Asian Development Bank, University Press Limited, Dhaka, pp. 134-153.
- 34- Johanson, E. A. J. (2000). **The Orngaization of Spase in Development Press**. Countries, Cambridge, Harvard University, pp. 150-190.
- 35- Khaef, S., Zebardast, E. (2015). **Assessing quality of life dimensions in deteriorated inner areas: A case from Javadieh neighborhood in Tehran metropolis**. Open access in: Social indicators research, (2015) IN PRESS, pp. 38-50.
- 36- Mehdizadeh, J. (2006). **Strategic Planning Urban Development**. 2<sup>nd</sup> edition, published by kianaghsh.
- 37- Mousavi, M.N. (2003). **Measure the degree of development of regions**. MS Thesis, Geography, University of Yazd.
- 38- Onibokun, A.G. (2010). **Evaluation consumers' satisfaction with housing: An application of a system approach**. Journal of the American Planning Association, 40(3), pp. 189-200.
- 39- Parkes, A., Kearns, A., Atkinson, R. (2002). **What makes people dissatisfied with their neighborhoods?** Journal of Urban Studies, 39(13), pp. 2413–2438.
- 40- Riley, M., Kokkarinen, N., Pitt, M. (2016). **Assessing post occupancy evaluation in higher education facilities**. Journal of Facilities Management, 3(8), pp. 202-213.
- 41- Shieh, E., Sharifi, A., Rafieian, M. (2011). **Identification of factors that assure quality of residential environments, using environmental assessment indices: A comparative study of Two of Tehran's neighborhoods (Zafaranih & Khaniabad)**. Iran University of Science & Technology, 21(2), pp. 119-132.
- 42- Shin, J. (2016). **Toward a theory of environmental satisfaction and human comfort: A process-oriented and contextually sensitive theoretical framework**. Journal of Environmental Psychology, 45, pp. 11–21.
- 43- Stokols, D. (1992). **Establishing and maintaining health environments: toward a social ecology of health promotion**. Journal of Am Psychol, 47, pp. 6–22.
- 44- Toma, A., Hamer, M., Shankar, A. (2015). **Associations between neighborhood perceptions and mental well-being among older adults**. Journal of Health & Place, 19(31), pp. 34, 46-53.
- 45- Wang, D., Wang, F. (2016). **Contributions of the usage and affective experience of the residential environment to residential satisfaction**. Journal of Housing Studies, 31(1), pp. 42–60.
- 46- Wu, Yu-T., Prina, A. M., Brayne, C. (2015). **The association between community environment and cognitive function: A systematic review**. Journal of Social Psychiatry and Psychiatric Epidemiology, 50(3), pp. 351-362.