مطالعات محیطی هفت حصار شماره بیست و سوم/ سال ششم/ بهار ۱۳۹۷
صفحات ۳۰-۱۹

بررسی معیارهای مطلوبیت سکونتی در سه مقیاس واحد آپارتمانی، ساختمان مسکونی و محله (نمونه موردی: شهر مشهد)

علی اکبر حیدری*

تاریخ دریافت مقاله: ۹۶/۴/۱۴
تاریخ پذیرش مقاله: ۹۶/۶/۲۰

چکیده

ترجیحات مختلف افراد در ارتباط با انتخاب مسکن مطلوب برای آنها، متاثر از نوع نیازها و میزان تامین آنها در خانه مورد نظرشان است. حال چنانچه محیط یک خانه به گونه‌ای ساماندهی شود که بتواند بخش زیادی از نیازهای ساکنین خود را تامین نماید، آنها نسبت به آن احساس رضایت نموده و تمایلشان نسبت به ماندن در آن افزایش می‌یابد. این در حالی است که عکس این مورد زمانی اتفاق می‌افتد که فرد نسبت به محیطی که در آن ساکن است، رضایت کافی نداشته باشد؛ این امر در نهایت منجر به ترک آن مکان توسط فرد می‌شود. بنابراین چنین به نظر می‌رسد که میان نوع ترجیحات مسکونی افراد و میزان رضایت آنها از محیط زندگی‌شان، ارتباطی متقابل وجود داشته باشد؛ به این معنی که با شناخت عواملی که می‌تواند به افزایش رضایت از یک محیط مسکونی منجر شود، می‌توان به مواردی که افراد در انتخاب یک مکان برای زندگی‌شان ترجیح می‌دهند، دست یافت. از سویی از آنجا که الگوی غالب سکونت در شهرهای معاصر کشورمان، الگوی آپارتمانی است و از سویی دیگر محل سکونت انسان تنها به چارچوب خانه‌ای که در آن ساکن است خلاصه نمی‌شود، لذا در این پژوهش تحلیل ترجیحات افراد در سه مقیاس واحد آپارتمانی، ساختمان مسکونی و محله در دستور کار قرار گرفت. از طرفی با توجه به اینکه افراد مستاجر به واسطه شیوه زندگی‌شان، مدام با موضوع انتخاب مسکن و ترجیح یکی در بر دیگری روبرو هستند، لذا این افراد به عنوان جامعه هدف در این پژوهش انتخاب شدند. قلمرو مکانی پژوهش، شهر مشهد می‌باشد و جامعه آماری تحقیق نیز ۳۸۴ نفر تخمین زده شد که این افراد از میان ساکنین تمام محلات شهر به صورت تصادفی انتخاب شدند. گردآوری اطلاعات از طریق پرسشنامه متشکل از سوالات باز و بسته بود که پس از گردآوری با استفاده از نرم افزار SPSS مورد تجزیه و تحلیل قرار گرفت. در تحلیل داده‌ها از آزمون‌های F تک متغیره و نیز آزمون فریدمن استفاده گردید. نتایج به دست آمده حاکی از آن بود که در اولویت بندی افراد در ترجیحات مسکونی‌شان از میان سه مقیاس مورد بررسی، انتخاب محله در اولویت اول، انتخاب واحد آپارتمانی و مشخصات مربوط به آن در اولویت دوم و در نهایت انتخاب ساختمان مسکونی در سومین اولویت افراد در انتخاب محل زندگی‌شان به شمار می‌رود. همچنین از میان شاخص‌های مربوط به سطوح فوق، شاخص ویژگی‌های فضایی در ارتباط با واحد مسکونی، شاخص امنیت در ارتباط با ساختمان مسکونی و شاخص دسترسی و موقعیت در سطح شهر در مقیاس محله، در بالاترین درجه اهمیت در رده‌بندی ترجیحات افراد نسبت به مقیاس‌های مختلف محل سکونتشان قرار دارند.

واژگان کلیدی

ترجیحات مسکونی، رضایت‌مندی، واحد آپارتمانی، ساختمان مسکونی، محله

* استادیار معماری، عضو هیئت علمی دانشکده فنی و مهندسی، دانشگاه یاسوج، یاسوج، ایران
Aliakbar_heidari@yu.ac.ir

[Downloaded from hafthesar.iauh.ac.ir on 2026-09-14]
[DOR: 20.1001.1.22225602.1397.6.23.4.9]

مقدمه

رضایت‌مندی افراد از یک موضوع به معنی میزان دستیابی آنها به اهداف مطلوب و مورد نظرشان در ارتباط با آن موضوع است و مقدار آن به کیفیت خدمات مورد انتظار نسبت به خدمات دریافت شده از آن بستگی دارد. در همین ارتباط رضایت‌مندی مسکونی موضوعی است که اخیراً توسط معماران و طراحان محیطی بسیار مورد توجه قرار گرفته است (Amérigo & Aragonés, 1997: 48). شناسایی عوامل مؤثر بر میزان رضایت یا نارضایتی سکونتی افراد از محل سکونتشان می‌تواند برای تحلیل وضع موجود سکونتی و همچنین اخذ تصمیمات آتی به منظور ارتقای سطح کیفی محدوده‌های سکونتی افراد و جلوگیری از تکرار نواقص در سایر مکان‌ها مؤثر واقع گردد (رفیعیان و همکاران، ۱۳۸۸: ۵۳)؛ کما اینکه در معماری، اساسی‌ترین عامل مردم هستند و معنای هر اثر معماری، متاثر از میزان آسایش و آرامش و رضایت استفاده کنندگان از آن در پاسخ به نیازهایشان است (چرمایف و الکساندر، ۱۳۷۱).

طیف زیادی از ساکنین شهرها، مستأجرینی هستند که بنا به دلایل مختلف، توانایی خرید خانه و یا مجموعه‌ای که متعلق به خودشان باشد را ندارند (سازمان مدیریت و برنامه ریزی کشور، ۱۳۸۵: ۲۶). لذا این افراد معمولاً به صورت سالانه مجبور به جابه‌جایی و تغییر در مسکن خویش هستند و به طور مداوم با مسئله انتخاب مسکن مناسب روبه‌رو می‌باشند. از این رو چنین به نظر می‌رسد که بررسی ترجیحات افراد در انتخاب محیط‌های مسکونی، بیشترین نمودپذیری را در میان مستاجرین دارد و چنانچه موارد مربوط به این موضوع شناسایی شود، می‌تواند طراحان و سازندگان مسکن را در جهت هرچه مطلوب‌تر ساختن فضاهای زندگی افراد یاری دهد. از سویی دیگر انتخاب مسکن توسط افراد با توجه به میزان ترجیحات مسکونی آنها صورت می‌گیرد و سنجش چنین ترجیحاتی، نیاز به ابزاری مناسب دارد. لذا در این پژوهش شاخص رضایتمندی از مسکن و محیط مسکونی به عنوان ابزار سنجش ترجیحات افراد در نظر گرفته شده است (Ibraimović, 2013: 79). به این معنی که با سنجش عوامل موثر بر رضایت‌مندی افراد نسبت به مقیاس‌های مختلف سکونتی‌شان، می‌توان به مدلی جهت تحلیل ترجیحات سکونتی آنها دست یافت. از سویی دیگر از آنجا که محل سکونت افراد تنها منحصر به چارچوب خانه‌ای که در آن زندگی می‌کنند، نمی‌باشد لذا این پژوهش سه مقیاس مسکن شامل «واحد آپارتمانی»، «ساختمانی که واحد در آن قرار دارد» و «محله‌ای که فرد در آن ساکن است» را به عنوان مقیاس‌های مختلف تعریف کننده مسکن در نظر گرفته است. بر این اساس هدف اصلی در این پژوهش، تحلیل نوع ترجیحات مسکونی افراد نسبت به سه مقیاس واحد آپارتمانی، ساختمان مسکونی و محله بر پایه تحلیل میزان رضایت‌مندی آنها از زندگی در این مکان‌ها می‌باشد. لذا پرسش‌های اصلی تحقیق به این صورت قابل ارائه می‌باشد:

۱.کدام مقیاس مسکونی برای مردم در انتخاب محل زندگیشان از اولویت بالاتری برخوردار است؟

۲. در هرکدام از مقیاس‌های مختلف مسکونی شامل واحد آپارتمانی، ساختمان مسکونی و محله، کدام شاخص‌ها در انتخاب مردم از اولویت بالاتری برخوردار است؟

با توجه به سوالات فوق و در راستای هدف تحقیق مبنی بر استخراج عوامل تاثیرگذار بر ترجیحات افراد در انتخاب محیط مسکونی، فرضیات تحقیق به این صورت قابل بررسی است:

۱. چنین به نظر می‌رسد که میزان رضایت افراد نسبت به واحد مسکونی، آپارتمان و محله‌ای که در آن ساکن هستند، متفاوت از یکدیگر است.

۲. چنین به نظر می‌رسد که در مقیاس واحد آپارتمانی، ویژگی‌های فضایی خانه در اولویت ترجیحات ساکنین قرار دارد؛ در مقیاس ساختمان مسکونی، امنیت ساختمان و در مقیاس محله، کیفیت دسترسی به آن و موقعیت آن محله در سطح شهر در بالاترین اولویت‌های افراد در انتخاب مسکن دارد.

بررسی متون

ترجیحات مسکونی

موضوع یافتن مسکن مطلوب یکی از مهمترین موضوعاتی است که هر فردی، چه آنهایی که قصد خرید یک خانه را دارند و چه افرادی که به دنبال اجاره یک منزل مسکونی هستند، با آن روبرو می‌باشند. بسته به ویژگی‌های فرهنگی، اجتماعی و حتی ویژگی‌های دمگرافیک افراد در جوامع مختلف، عوامل و معیارهایی که مطلوبیت فضایی یک خانه را تبیین می‌نمایند، متفاوت از یکدیگر است (Ibraimović 2013). به این معنی که در یک جامعه ممکن است مسئله تامین امنیت مهمترین عامل در تبیین مطلوبیت مسکونی

[Downloaded from hafthesar.iauh.ac.ir on 2026-09-14]

[DOR: 20.1001.1.23225602.1397.6.23.4.9]

قلمداد شود و در جامعه‌ای دیگر مسئله تامین آسایش حرارتی و کاهش مصرف انرژی موضوع اصلی تعیین کننده مطلوبیت فضایی و عامل انتخاب مسکن به شمار رود (Olaru et al, 2011: 221). با این حال انتخاب یک خانه به عنوان مکان زندگی فرد تا حد زیادی تابع تعریف و دیدگاه ساکنانش نسبت به مطلوبیت فضایی آن خانه است.

مطلوبیت فضایی داری دو بعد عینی و ذهنی است. بعد عینی آن در قالب ارزیابی وضع موجود تعریف می‌شود که در ادبیات تخصصی تحت عنوان مفهوم رضایت‌مندی تبیین شده است (Ge & Hokao، 2006: 271) و بعد ذهنی مطلوبیت به صورت یک تصویر مطلوب از مکان مورد نظر در ذهن فرد نمود می‌یابد که این موضوع نیز تحت عنوان ترجیحات مسکونی معرفی شده است (Coolen & Jansen, 2012: 607). درواقع بنا به این تعریف، ترجیحات مسکونی یک فرد معرف تصویر ذهنی آرمانی فرد از محیط مسکونی‌اش است که بعضاً در عالم واقع تجسم یافته و در بعضی موارد نیز در قالب یک تصویر خیالی باقی می‌ماند. با این حال آنچه مسلم است این است که وجود این ترجیحات، انگیزه و هدف فرد در انتخاب خانه مناسب زندگی‌اش را جهت‌دهی می‌کند. به این معنی که افراد تا حد زیادی انتخاب خانه خود را بر اساس ترجیحات و مطلوبیت‌های ذهنی خود انجام می‌دهند (Coolen & Jansen, 2012: 609).

رضایتمندی مسکونی

مفهوم رضایت‌مندی بر دامنه گسترده‌ای از تمایلات و مطلوبیت‌ها جهت رفع نیازهای پایه و یا متعالی انسان اشاره دارد. بسیاری از افراد به چیزهایی که نمی‌توانند داشته باشند تمایل دارند؛ بنابراین به دلایل مختلف باید نیازهای خود را از مواردی که تمایل کمتری نسبت به آنها وجود دارد انتخاب و تامین نمایند (Gifford, 1999: 36). رضایت‌مندی سکونتی بنا به تعریف گالاستر عبارت از" شکاف قابل مشاهده بین آمال و نیازهای ساکنین و واقعیت موجود در بستر سکونتی آنها" می‌باشد (Galster and Hesser, 1987: 739). حال چناچه شرایط محیط در سازگاری نزدیک با نیازها و آرمان‌های فرد قرار داشته باشد، رضایت‌مندی حاصل می‌گردد؛ در غیر این صورت افرادی که به هیچ طریقی نمی‌توانند خود را با شرایط موجود وفق دهند، مجبور به تلاش جهت کاهش نارضایتیشان از طریق تغییر شرایط سکونتی و یا نقل مکان به شرایط مسکونی جدید هستند (Morris et al, 1976: 14).

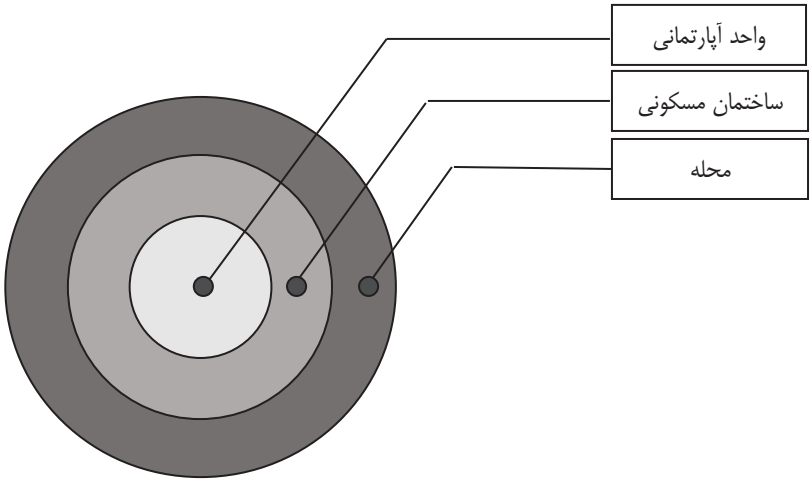
افراد در مورد شرایط سکونت خویش بر اساس نیازها و آرمان‌هایشان قضاوت می‌کنند. رضایت از شرایط مسکونی نشان دهنده فقدان شکایات و درجه بالایی از تجانس بین موقعیت‌های واقعی و شرایط مورد نظر افراد است. از سوی دیگر نابرابری بین مسکن و یا محله‌های واقعی افراد و شرایط مورد نیاز آنها ممکن است منجر به نارضایتی از محیط زندگی‌شان شود (Galster and Hesser, 1987: 740). وجود عدم تناسب میان نیازهای مسکن فعلی و مسکن مطلوب باعث ایجاد استرس و نارضایتی از محل سکونت افراد می‌شود. گاها آنها از طریق مهاجرت از یک محیط مسکونی به محیطی دیگر، به این استرس و نارضایتی خود پاسخ می‌دهد که این امر در بسیاری از موارد برای افراد، مسکن متناسب با نیازهایشان را به ارمغان می‌آورد (عینی‌فر، ۱۳۷۹: ۱۱۱).

نظریه"رضایتمندی سکونتی"برای تعیین یک چارچوب راهنما جهت شناخت خصوصیات ساختاری خانوارها و بافت محل سکونت آن‌ها (اعم از خانه و محله) که بر جوانب گوناگون رضایتمندی تاثیرگذار است، به کار می‌رود (Galster and Hesser, 1987). این مفهوم از آنجا که بخشی از حوزه رضایت‌مندی از زندگی در معنای عام است، یکی از موضوعات مطالعه شده در زمینه محیط مسکونی محسوب می‌شود (Ge & Hokao, 2006). در تعریفی دیگر، رضایت‌مندی سکونتی معادل میزان رضایت تجربه شده فرد یا عضوی از یک خانواده از موقعیت سکونتی فعلی خود می‌باشد که دارای ماهیتی مرکب و نشان دهنده رضایت فرد از واحد آپارتمانی، محله و ناحیه سکونتی اوست (شاطریان وهمکاران،۱۳۹۱) و اغلب جهت ارزیابی ادراکات و احساسات ساکنین از واحد آپارتمان و محیط زندگی‌شان به کار می‌رود. نهایتا این مفهوم نشانه‌ای مهم مبنی بر وجود ادراکات مثبت ساکنین نسبت به کیفیت زندگی‌شان تلقی می‌شود (Campbell, 1996: 371) که از آن می‌توان به عنوان ابزاری جهت پیش‌بینی ادراکات فرد نسبت به محل زندگی‌اش یا به طور کلی "ترجیحات مسکونی" وی استفاده نمود (Amérigo & Aragonés, 1990: 315). بر این اساس چنین به نظر می‌رسد که با شناسائی مولفه‌های موثر بر میزان رضایتمندی و یا نارضایتی ساکنین از محل زندگی‌شان می‌توان به درک وضعیت موجود کیفیت سکونت، بررسی سطح ترجیحات افراد جهت انتخاب مسکن مطلوب و نیز تدوین راهبردهای آتی جهت ارتقاء سطح کیفیت سکونت در سایر مکان‌ها دست یافت (Francescato et al, 1987).

[Downloaded from hafthesar.iauh.ac.ir on 2026-09-14]
[DOR: 20.1001.1.22225602.1397.6.23.4.9]

سطوح مختلف مسکونی

در این پژوهش رضایت‌مندی سکونتی در سه مقیاس مورد بررسی قرار می‌گیرد که شامل: واحد آپارتمانی، ساختمان مسکونی و محله است (تصویر ۱). هر کدام از موارد یاد شده، در ایجاد حس رضایت افراد تحت تاثیر عوامل متعدد دیگری هستند که در ذیل به آنها پرداخته می‌شود.



تصویر ۱- سطوح مختلف مسکونی (ماخذ: نگارنده)

الف) واحد آپارتمانی

مفهوم خانه یا واحد مسکونی تحت شرایطی به وجود می‌آید که از نظر حقوق مدنی، یک خانواده مالکیت یک قطعه زمین را داشته باشد. این مفهوم در دو حالت نمود می‌یابد که در حالت اول، خانه به مفهوم یک واحد مسکونی مستقل است که یک خانواده در آن زندگی می‌کند؛ و در حالت دوم، تحت عنوان آپارتمان شناخته می‌شود که معنی آن شامل زندگی گروهی در کنار دیگران در یک مجموعه ساختمانی است (Lewica, 2010: 39). در این حالت از نظر حقوق مدنی، چند خانواده مالکیت یک قطعه زمین را در اختیار دارند و در آن برای هر یک از خانوارها، یک واحد مسکونی جداگانه وجود دارد. در چنین شرایطی گونه‌ای از مسکن پدید می‌آید که آپارتمان نام دارد و هر کدام از واحدهای موجود در آن تحت عنوان یک واحد آپارتمانی شناخته می‌شوند (پوردهیمی، ۱۳۹۱: ۶۵).

واحد آپارتمانی کوچکترین مقیاس از محیط مسکونی است که این پژوهش به آن پرداخته است و به مفهوم فضای داخلی یک واحد مسکونی است. این فضاها شامل اتاق‌های خواب، آشپزخانه، پذیرائی، نشیمن و ... هستند (تصاویر ۲، ۳ و ۴). عواملی که در ارتباط با یک واحد آپارتمانی می‌تواند در میزان رضایت‌مندی ساکنان و در نتیجه نوع ترجیحات آنها در انتخاب آن تاثیرگذار باشند، شامل موارد زیر است:

- ویژگی‌های فضایی خانه: این ویژگی‌ها در خانه‌های آپارتمانی شامل ابعاد خانه، تعداد اتاق‌ها، کیفیت فضاهای داخلی، تهویه، وضعیت نورگیری و روابط فضایی است (رضایی و کمایی زاده، ۱۳۹۱: ۲۴).

- طبقه: ارتفاعی که واحد آپارتمانی در آن واقع شده است مبنایی برای سنجش میزان رضایت فرد از محیط خانه به شمار می‌رود. تحقیقات انجام شده نشان می‌دهد که با توجه به تعداد طبقه یا ارتفاع ساختمان، میزان رضایت از خانه متفاوت است. پاره‌ای از افراد زندگی در طبقات بالاتر را ترجیح می‌دهند و پاره‌ای دیگر طبقات پایین‌تر را برای زندگی انتخاب می‌نمایند (Bonaiuto et al, 2006: 29).

- امکانات: بخشی از ترجیحات افراد در انتخاب یک واحد آپارتمانی، متاثر از نوع امکانات و تجهیزات به کار رفته در واحد است. این موارد شامل سیستم‌های گرمایش و سرمایش به کار رفته در واحد، جنس مصالح، استفاده از عایق‌های صوتی و حرارتی، دکوراسیون داخلی و ... هستند (رضایی و کمایی زاده، ۱۳۹۱: ۲۳).

[Downloaded from hafthesar.iauh.ac.ir on 2026-09-14]
[DOR: 20.1001.1.23225602.1397.6.23.4.9]

تصویر ۲ و ۳ و ۴- نمونه‌ای از فضاهای داخلی واحدهای آپارتمانی ساخته شده در شهر مشهد (ماخذ: نگارنده)

ب) ساختمان مسکونی

افزایش روزافزون جمعیت شهرها که از یکسو معلول مهاجرت روستائیان و نیروی انسانی آزاد شده از بخش کشاورزی در روستا و روی آوردن آنها به شهرها و از سوی دیگر معلول رشد طبیعی جمعیت ساکن در شهرها می‌باشد، زمینه شکل‌گیری مسکن چند خانواری را در سطح جامعه پدید آورد (شکویی، ۱۳۵۵: ۷۹). بر این اساس در هر قطعه زمین، ساختمانی در چند طبقه بنا شد که در هر طبقه آن، یک یا چند واحد مسکونی قرار گرفت. با این شیوه بهای زمین بین آنها تقسیم و به این ترتیب قیمت تمام شده مسکن کاهش می‌یافت (پوردهیمی، ۱۳۹۱: ۸۷).

ساختمان مسکونی، دومین مقیاس از محیط مسکونی است که در این پژوهش به آن پرداخته می‌شود. یک ساختمان مسکونی از چندین واحد مسکونی در طبقات مختلف تشکیل شده است که علاوه بر قلمرو خصوصی خانواده‌ها (واحدهای مسکونی)، دارای مشاعاتی نیز می‌باشد که مالکیت آن به تمام واحدهای موجود در ساختمان تعلق دارد (تصاویر ۵، ۶ و ۷). مجموعه عواملی چون ویژگی‌های سیمای ظاهری، تسهیلات موجود در ساختمان، وجود مدیریت در ساختمان، میزان امنیت و سطح روابط همسایگی از جمله مواردی هستند که در ترجیحات افراد نسبت به انتخاب ساختمان محل زندگی تاثیر گذار هستند.

تصاویر ۵ و ۶ و ۷- نمونه ساختمان‌های مسکونی ساخته شده در شهر مشهد (ماخذ: نگارنده)

– سیمای ظاهری: جذابیت بصری و مسائل زیبایی شناسانه در رضایت‌مندی افراد نسبت به محیط زندگی‌شان تاثیر بسزایی دارد. در همین ارتباط سیمای ظاهری ساختمان شامل تمام عناصر و مصالح به کار رفته در نمای بیرونی ساختمان و نیز طرح نمای آن همچنین کیفیات ظاهری فضاهای عمومی داخلی ساختمان از جمله جنس مصالح نما، راهروها و راه‌پله‌ها، ورودی و مواردی از این قبیل هستند که بر رضایت-مندی افراد نسبت به سیمای ظاهری ساختمان تاثیرگذار هستند (Sirgy & Cornwell, 2002).

– تسهیلات ساختمان: منظور از تسهیلات ساختمان، کلیه امکانات به کار رفته در ساختمان است که شامل آسانسورها، راه‌پله‌ها وجود تاسیسات آتش‌نشانی، مسیرهای فرار اضطراری، خدمات پستی، سیستم‌های گرمایش و سرمایش مرکزی و وجود پارکینگ در بنا است. وجود یا عدم وجود این عوامل و نیز کیفیات آنها در یک بنای مسکونی می‌تواند عاملی برای ایجاد رضایت‌مندی ساکنان از محیط زندگی‌شان باشد (Francescato et al, 1987: 89).

– مدیریت: یکی از موارد موثر در انتخاب ساختمان محل سکونت، وجود یا عدم وجود مدیریت در ساختمان مورد نظر است. مدیریت ساختمان در مجموعه‌های آپارتمانی بر کیفیت اجرای خدمات، تعمیر و نگهداری ساختمان و ... نظارت دارد (Amérigo & Aragonés, 1990)..

[Downloaded from hafthesar.iauh.ac.ir on 2026-09-14]
[DOR: 20.1001.1.22225602.1397.6.23.4.9]

– روابط همسایگی: شرکت در فعالیت‌های واحد همسایگی و نوع ملاقات با همسایگان بر میزان رضایت‌مندی سکونتی افراد تاثیر گذار است. در همین راستا در پژوهش حاضر منظور از روابط همسایگی مواردی چون تعداد همسایگان، میزان رابطه با همسایگان و حفظ حریم خصوصی افراد در خانه‌هایشان است (Mohit et al, 2010).

– امنیت: امنیت یکی از مهمترین عواملی است که بر میزان رضایت افراد از محیط زندگی‌شان تاثیرگذار است. منظور از امنیت ساختمان، به معنی حفظ ساکنین و اموال آنها در مقابل خطرات و تهدیدات سارقین است. ویژگی‌های معماری مسکن مطلوب باید به گونه‌ای باشد که امنیت ساکنین را تامین نماید (Newman, 1973: 39).

ج) محله

محله، سومین سطح از محیط مسکونی و دربرگیرنده دو سطح دیگر است که در این پژوهش به آن پرداخته می‌شود. بنا به ادبیات جهانی، یک محله مسکونی مجموعه‌ای دارای هویتی مشخص است که در آن تجهیزاتی چون مدرسه، سوپرمارکت و مراکز تفریحی قرار دارد (Barton& et al, 2003:22). در ایران نیز محله متشکل از محل سکونت ۷۰۰ تا ۱۲۵۰ خانوار است و شعاع دسترسی پیاده در آن ۴ تا ۵ دقیقه می‌باشد (عزیزی، ۱۳۸۵: ۳۶). در این تعریف محله دارای یکسری عناصر اصلی است که در شکل‌گیری آن نقشی تعیین‌کننده دارند. این عناصر در دو سطح عناصر شاخص نظیر مدرسه ابتدایی و مسجد و عناصر توزیعی نظیر مراکز تجاری روزانه و هفتگی، پارک محله‌ای، مکان‌های ورزشی و واحدهای بهداشتی می‌باشند (حبیبی و مسائلی، ۱۳۷۸: ۱۳). بنابراین ابعاد مختلف تاثیرگذار بر رضایت‌مندی ساکنین در محله شامل مواردی چون سطح امکانات موجود در محله، کیفیت دسترسی به آن، کیفیت فضای عمومی و باز در آن و نیز سطح امنیت آن می‌باشد (تصاویر ۸، ۹ و ۱۰).

تصاویر ۸ و ۹ و ۱۰– سیمای ظاهری سه محله در شهر مشهد (ماخذ: نگارنده)

– سطح امکانات: میزان خدمات موجود در یک محله عاملی مهم در ترجیحات افراد نسبت به انتخاب یک محله برای محل زندگی‌شان است. این خدمات شامل وجود مکان‌هایی برای گردهمایی و ملاقات ساکنین، وجود خدمات آموزشی و درمانی، وجود فروشگاه‌هایی برای تأمین مایحتاج و خدمات مورد نیاز ساکنین و وجود فضای مناسب برای بازی کودکان هستند (رضایی و کمایی زاده، ۱۳۹۱: ۲۳).

– کیفیت فضای باز: فضای باز در سطح محلات، نقش مهمی در تعدیل تراکم‌های ساختمانی و انسانی و نیز تمهید فضای مناسب جهت انجام فعالیت‌هایی که قابل انجام در فضاهای بسته نیستند، دارد. در این خصوص وجود فضاهای سبز عمومی مانند پارک‌ها تأثیر بسیار زیادی در رضایت سکونتی افراد در یک محله دارد. منظور از کیفیت فضای سبز شامل مواردی چون وجود تنوع در پوشش گیاهی و وجود چشم-اندازهای مناسب در فضای باز مجموعه‌های مسکونی و محلات است (Chan et al., 2002).

-امنیت: ویژگی‌های معماری مسکن مطلوب باید به گونه‌ای باشد که درجات مختلف امنیت را در مقابل بلایا و سوانح طبیعی و غیر طبیعی، تجاوزات و اثرات ناشی از فعالیت‌های انسانی و... فراهم نماید. در جهت تامین امنیت منظور داشتن عوامل زیر باید مد نظر قرار گیرد:

مکانیابی مناسب مسکن نسبت به سایر عملکردهای شهری، انتخاب مصالح مناسب که الزاماً مصالح گران قیمت نیستند، اتخاذ روش‌های مناسب ساخت و ساز، پیش‌بینی تمهیدات لازم برای تقلیل خسارت به هنگام وقوع سانحه و مکانیابی مناسب مسکن در ارتباط با عملکردهای مولد انواع آلایندها به ویژه آلایندهای هوا و صوت (Barton et al, 2003).

دسترسی و موقعیت: محلات مختلف در سطح شهر از نظر جغرافیایی در موقعیت‌های مختلفی قرار دارند که این عامل، تاثیر زیادی در قیمت زمین در این محلات دارد. با این حال به نظر می‌رسد که قیمت تمام شده مسکن در محلات مختلف به موقعیت محله در سطح شهر بستگی دارد که این موضوع عاملی مهم در انتخاب مسکن توسط افراد به شمار می‌رود. همچنین موقعیت قرارگیری محلات در سطح شهر، کیفیات

[Downloaded from hafthesar.iauh.ac.ir on 2026-09-14]
[DOR: 20.1001.1.23225602.1397.6.23.4.9]

دسترسی به مراکز مهم و خدمات شهری را نیز تحت‌الشعاع قرار می‌دهد که در این خصوص امکان استفاده از خدمات حمل و نقل عمـومی، تاثیر زیادی بر انتخاب یک محله توسط افراد خواهد داشت (Abdul Mohit & Azim, 2012).

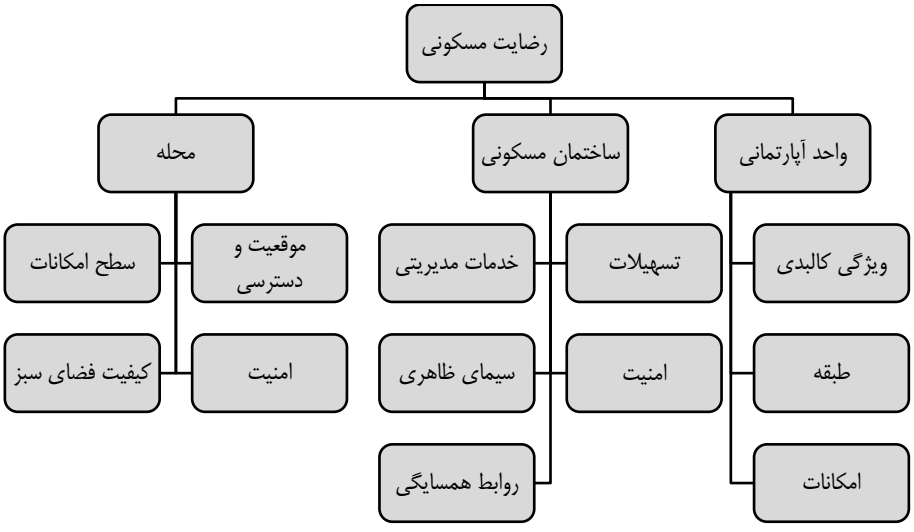
چارچوب نظری تحقیق

بر اساس آنچه در ادبیات مطرح شد، یکی از راهکارهای ارزیابی ترجیحات مسکونی افراد، تحلیل رضایت‌مندی آنها از محیط‌هـای مسـکونی است که در آن ساکن می‌باشند. از سویی دیگر با توجه به اینکه محیط مسکونی افراد در سه مقیاس «واحد آپارتمان»، «ساختمان مسکونی» و «محله» قابل دسته بندی است، لذا عوامل موثر بر رضایت‌مندی افراد در این سه مقیاس مکانی، به عنوان چارچوب نظری تحقیق حاضر مد نظر قرار گرفته است. جدول ۱ ابعاد و وجوه مختلف مرتبط با رضایت‌مندی در این سه مقیاس را نمایش می‌دهد:

جدول ۱- ابعاد و سطوح موثر بر رضایت‌مندی ساکنین در سطوح مختلف سکونتگاهی (ماخذ: نگارندگان)

سطوح	ابعاد	وجوه
واحد آپارتمان	ویژگی فضایی	ابعاد واحد ، تعداد اتاق‌ها، نورگیری، تهویه، روابط فضایی
	طبقه	ارتفاع واحد، دیدو منظر
	امکانات	سیستم گرمایش و سرمایش، جنس مصالح، عایق (صوتی و حرارتی)، دکوراسیون داخلی
ساختمان مسکونی	تسهیلات	مسیر دسترسی به واحدها(راهرو، پله، آسانسور)، تاسیسات آتش نشانی، مسیرهای فرار هنگام آتش و زلزله، خدمات پستی، سیستم سرمایش و گرمایش
	خدمات مدیریتی	تعمیر و نگهداری مجموعه، خدمات سرایداری، دفع زباله
	سیمای ظاهری	ظاهر ساختمان، ورودی، ارتفاع ساختمان، ارتفاع پله‌ها، رنگ بیرونی ساختمان استحکام بنا
	امنیت	امنیت راهروها، آسانسور، ورودی، میزان روشنایی و نورگیری، پناهگاه
	روابط همسایگی	تعداد همسایگان، میزان رابطه با همسایگان، حفظ حریم خصوصی
محله	سطح امکانات	امکانات تفریحی، مذهبی، امکانات برای سالخوردگان، پارکینگ، مکان‌های خرید، مکان‌های اجتماع
	دسترسی و موقعیت	موقعیت در سطح شهر، دسترسی و حمل و نقل
	کیفیت فضای باز	زمین بازی کودکان، کیفیت فضای عمومی
	امنیت	نورپردازی فضاهای عمومی، عدم وجود نقاط کور و پنهان

بر اساس آنچه در فوق مطرح گردید، چارچوب نظری تحقیق این پژوهش برای سنجش میزان رضایتمندی ساکنین از سه سطح مسکونی «واحد آپارتمانی»، «ساختمان مسکونی» و «محله» به صورت زیر قابل ارائه است:



تصویر ۱۱- چارچوب نظری تحقیق (ماخذ: نگارنده)

[Downloaded from hafthesar.iauh.ac.ir on 2026-09-14]
[DOR: 20.1001.1.22225602.1397.6.23.4.9]

روش تحقیق

همانگونه که پیش از این نیز عنوان شد، هدف اصلی در پژوهش حاضر تحلیل عوامل موثر بر ترجیحات مسکونی افراد در انتخاب یک مسکن شهری است. از آنجا که الگوی غالب مسکن در شهرهای معاصر کشور، الگوی آپارتمانی است لذا واحد آپارتمانی به عنوان خانه غالب افراد ساکن در شهر در نظر گرفته شد و ساختمان مسکونی و محله‌ای که افراد در آن ساکن هستند نیز به عنوان دیگر مقیاس‌های تعریف کننده محل سکونت آنها در نظر گرفته شد. همانگونه که پیش از این نیز مطرح شد، این پژوهش سعی بر آن دارد که با استفاده از عامل رضایت‌مندی، به تحلیل ترجیحات افراد در ارتباط با سه مقیاس عنوان شده بپردازد. بر همین اساس پرسش از عواملی که منجر به رضایت‌مندی و یا عدم رضایت افراد نسبت به سه مقیاس مذکور می‌گردد، در دستور کار این پژوهش قرار گرفت.

شهر مشهد در این تحقیق به عنوان نمونه موردی انتخاب شد و گردآوری اطلاعات به صورت پراکنده و تصادفی از تمام نواحی این شهر انجام گرفت. جامعه هدف در این تحقیق مستاجرینی بودند که بنا به شرایط زندگی‌شان توانایی خرید خانه برای خود را نداشته و به صورت مداوم و سالیانه، مجبور به جابجایی و تغییر در محل زندگی‌شان هستند. بدیهی است که این افراد با موضوع انتخاب مسکن و عوامل موثر بر این انتخاب، برخرد بیشتری دارند. بر این اساس و با توجه به نتیجه فرمول کوکران، تعداد ۳۸۴ نفر به عنوان حجم نمونه انتخاب شد که پرسشنامه‌های تهیه شده در میان آنها منتشر گردید.

پرسشنامه مورد استفاده در این پژوهش شامل یک پرسشنامه محقق ساز بود که از چهار بخش تشکیل شده بود؛ در بخش نخست ویژگی‌های جمعیت شناختی جامعه هدف مورد پرسش قرار گرفت؛ در بخش دوم عوامل موثر بر رضایت‌مندی از واحد آپارتمانی که فرد در حال حاضر در آن ساکن است، مورد سوال قرار گرفت؛ بخش سوم عوامل موثر بر رضایت‌مندی از ساختمان مسکونی و نهایتاً در بخش چهارم عوامل موثر بر رضایتمندی از محله‌ای که فرد در آن ساکن است، مورد پرسش واقع گردید. پرسشنامه متشکل از ۴۳ سوال بود که ۱۳ مورد مربوط به واحد آپارتمانی، ۱۵ سوال مربوط به ساختمان مسکونی و ۱۵ سوال مربوط به محله بود. پایایی پرسشنامه از طریق آلفای کرونباخ مورد بررسی قرار گرفت که مقدار آن برای مجموعه سوالات مقدار ۰/۸۶ به دست آمد و این نشان از مناسب بودن سوالات در نیل به هدف تحقیق دارد.

پرسشنامه‌ها پس از گردآوری در محیط نرم‌افزار SPSS فراخوانی و مورد تحلیل قرار گرفت که با توجه به اهداف مطرح شده در تحقیق، دو فرضیه طرح و مورد تحلیل قرار گرفت؛ در فرضیه نخست، معناداری تفاوت در میزان رضایت‌مندی نسبت به سه مقیاس واحد آپارتمانی، ساختمان و محله مورد بررسی قرار گرفت و در فرضیه دوم به اولویت بندی شاخص‌های موجود در ارتباط با سه مقیاس مذکور پرداخته شد. لذا در فرضیه اول از آزمون F تک متغیره جهت تحلیل داده‌ها استفاده شد و در فرضیه دوم از آزمون فریدمن به منظور اولویت‌بندی عوامل موثر بر رضایت‌مندی افراد در سه سطح مذکور استفاده شد.

تجزیه تحلیل داده‌ها و بحث

- بررسی فرضیه ۱

همانگونه که پیش از این نیز مطرح شد، در این فرضیه اثبات وجود تفاوت در میزان رضایت افراد نسبت به سه مقیاس واحد مسکونی، آپارتمان و محله مد نظر قرار دارد. بنابراین متن فرضیه به این صورت قابل ارائه است: *«چنین به نظر می‌رسد که میزان رضایت افراد نسبت به واحد مسکونی، آپارتمان و محله‌ای که در آن ساکن هستند، متفاوت از یکدیگر است».*

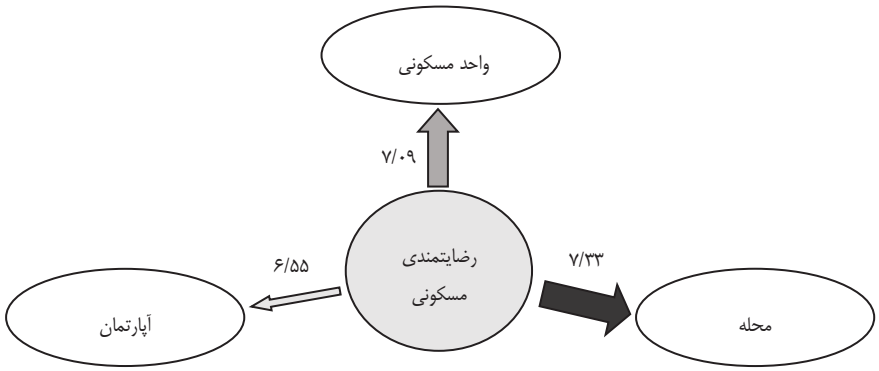
با توجه به ماهیت متغیرها در فرضیه فوق، از آزمون F تک متغیره به منظور تحلیل آن استفاده می‌شود که نتایج آن در قالب جدول زیر قابل ارائه است:

جدول ۱- نتایج آزمون F در ارتباط با میزان رضایت‌مندی افراد نسبت به سه مقیاس واحد مسکونی، آپارتمان و محله (ماخذ: نگارندگان)

متغیر مستقل	متغیر وابسته	میانگین اکتسابی گروهها	F	سطح معناداری	درجه آزادی	اتا	مربعات اتا	رد یا تایید فرضیه
رضایت مندی سکونتی	واحد مسکونی	۷/۰۹	۱۹/۴۵۷	۰/۰۰۰۱	۱۱۳۴	۰/۱۸۱	۰/۰۳۳	رد فرض H_0 و تایید فرض H_1
	آپارتمان	۶/۵۵	۱/۱۰۶	۰/۰۰۰۱	۱۱۳۴	۰/۰۴۴	۰/۰۰۲	رد فرض H_0 و تایید فرض H_1
	محله	۷/۳۳	۴۴/۴۹	۰/۰۰۰۱	۱۱۳۴	۰/۲۶۸	۰/۰۷۲	رد فرض H_0 و تایید فرض H_1

[Downloaded from hafthesar.iauh.ac.ir on 2026-09-14]
[DOR: 20.1001.1.23225602.1397.6.23.4.9]

همانگونه که در جدول فوق نمایان است، سطح معناداری در ارتباط با میزان رضایت‌مندی از هر سه مقیاس مورد بررسی مقدار ۰/۰۰۰۱ به دست آمده است که این نشان از وجود تفاوت در میزان رضایت کسب شده افراد در ارتباط با سه مقیاس واحد مسکونی، آپارتمان و محله دارد. به عبارت دیگر نتایج این آزمون نشان داد که میزان رضایت کسب شده از هر کدام از مقیاس‌های سه گانه فوق، متفاوت از یکدیگر است. از سویی پایین بودن میانگین اکتسابی در ارتباط با مقیاس آپارتمان نسبت به دو مقیاس واحد مسکونی و محله نشان از کمتر بودن میزان رضایت افراد از این مقیاس نسبت به دو مقیاس دیگر است. به عبارتی دیگر میزان ترجیحات افراد در انتخاب محله و واحد آپارتمانی در اولویت بالاتری نسبت به انتخاب ساختمان مسکونی دارد. به این معنی که افراد در انتخاب مسکن قبل از همه به انتخاب محله و در درجه دوم به انتخاب واحد مسکونی و در آخر به موارد مربوط به ساختمان مسکونی احتمام می‌ورزند.



تصویر ۱۲- نتیجه آزمون پیرسون در ارتباط با اولویت هر کدام از سطوح مسکونی (ماخذ: نگارنده)

- بررسی فرضیه ۲

پس از اینکه در فرضیه شماره ۱، تفاوت در میزان رضایت کسب شده از سه مقیاس واحد مسکونی، آپارتمان و محله مسکونی مورد بررسی قرار گرفت و بر اساس آن اولویت بندی افراد در انتخاب هر کدام از مقیاس‌های مکانی مذکور در ارتباط با انتخاب مسکن استخراج گردید، در این بخش از پژوهش به بررسی اولویت‌بندی افراد در ارتباط با زیرشاخص‌های مرتبط با هر مقیاس پرداخته می‌شود. بر همین اساس پس از تحلیل سوالات مربوط به زیرشاخص‌ها در محیط نرم‌افزار SPSS و استفاده از آزمون فریدمن در این خصوص، وزن هر کدام از شاخص‌های مذکور در ارتباط با انتخاب محل زندگی فرد در مقیاس مربوطه استخراج گردید که نتایج آن در ذیل ارائه شده است:

جدول ۳- میزان همبستگی و سطح معناداری زیر شاخص های شکل دهنده سطوح مختلف مسکونی (ماخذ: نگارنده)

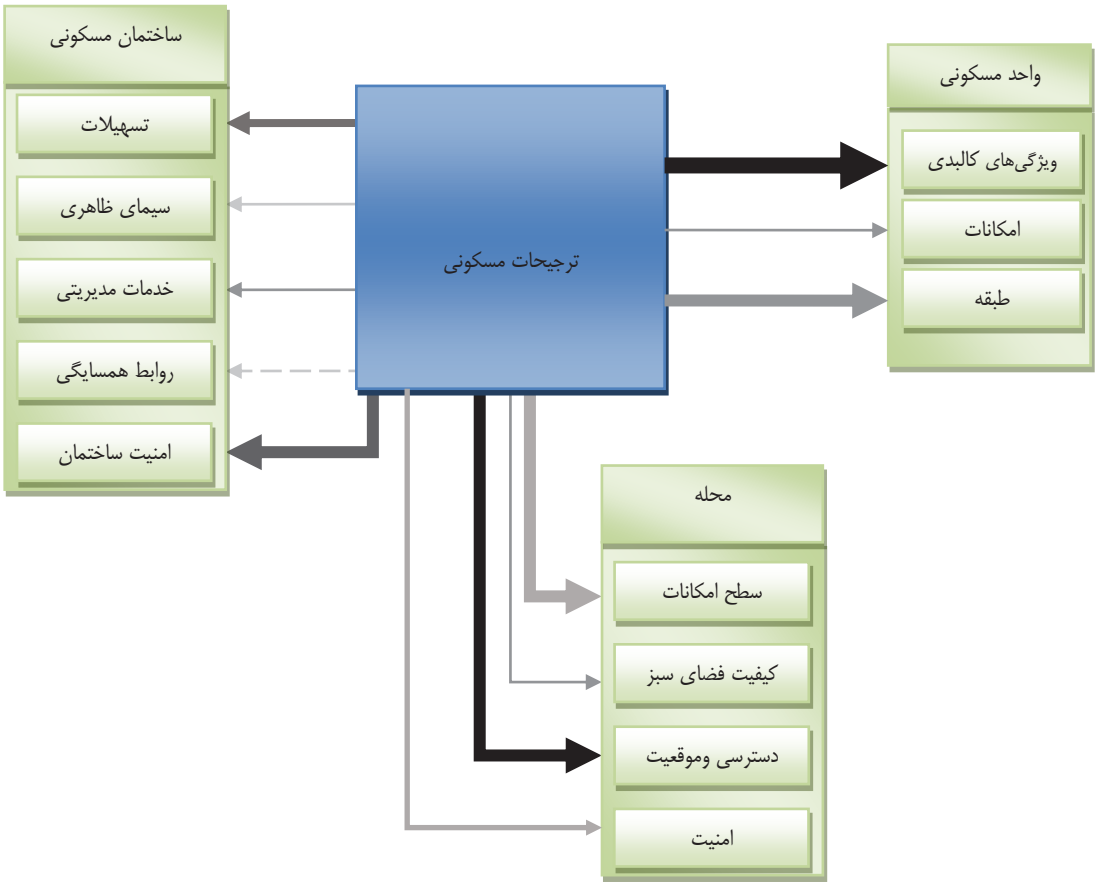
سطوح مسکونی	شاخص	میانگین رتبه	رتبه
واحد مسکونی	ویژگی فضایی	۱۲.۷۶	۱
	طبقه	۱۱.۱۷	۲
	امکانات	۷.۲۱	۳
آپارتمان	امنیت ساختمان	۱۱.۸۴	۱
	خدمات مدیریتی تسهیلات	۹.۷۷	۲
	تسهیلات	۹.۳۱	۳
	سیمای ظاهری	۹.۱۷	۴
	روابط همسایگی	۹.۰۶	۵
محله	دسترسی و موقعیت	۱۲.۵۲	۱
	سطح امکانات	۱۰.۶۰	۲
	امنیت مجموعه	۸.۵۹	۳
	کیفیت فضای سبز	۶.۷۲	۴

داده‌های به دست آمده از جدول فوق حاکی از آن است که در ارتباط با مقیاس واحد مسکونی، شاخص ویژگی‌های فضایی خانه با میانگین رتبه ۱۲.۷۶در بالاترین سطح اولویت، شاخص طبقه با میانگین ۱۱.۱۷در اولویت دوم و شاخص امکانات با میانگین ۷.۲۱ در اولویت آخر انتخاب افراد قرار دارد.

[Downloaded from hafthesar.iauh.ac.ir on 2026-09-14]
[DOR: 20.1001.1.22225602.1397.6.23.4.9]

در ارتباط با ساختمان مسکونی، شاخص امنیت ساختمان با میانگین رتبه ۱۱.۸۴در بالاترین سطح اولویت، شاخص خدمات مدیریتی با میانگین رتبه ۹.۷۷ در اولویت دوم، شاخص تسهیلات با میانگین رتبه ۹.۳۱ در اولویت سوم، شاخص سیمای ظاهری ساختمان با میانگین رتبه ۹.۱۷ در اولویت چهارم و در نهایت شاخص روابط همسایگی با میانگین رتبه ۹.۰۶ در اولویت آخر افراد در انتخاب ساختمان محل سکونتشان قرار دارد.

در مقیاس محله نیز شاخص دسترسی و موقعیت محله در سطح شهر با میانگین رتبه ۱۲.۵۲ در بالاترین سطح اولویت، شاخص میزان امکانات موجود در محله با میانگین رتبه ۱۰.۶۰ در اولویت دوم، شاخص امنیت محله با میانگین رتبه ۸.۵۹ در اولویت سوم و در نهایت شاخص کیفیت فضای سبز با میانگین رتبه ۶.۷۲ در اولویت آخر افراد در محله مسکونی محل سکونتشان قرار دارد (تصویر ۱۳).



تصویر ۱۳- اولویت بندی ترجیحات افراد نسبت به اهمیت شاخص‌های مختلف در انتخاب سطوح مختلف مسکونی (ماخذ: نگارنده)

بحث

در این پژوهش ترجیحات افراد در ارتباط با انتخاب سطوح مختلف مسکونی با استفاده از سنجش میزان رضایتمندی سکونتی آنها مورد بررسی قرار گرفت. بر اساس داده‌های به دست آمده از پیمایش صورت گرفته، انتخاب محله در بالاترین اولویت انتخاب افراد در انتخاب محل زندگی‌شان قرار دارد. به این معنی که افراد در ابتدا بر اساس توان اقتصادی خویش، سعی در انتخاب محلاتی می‌کنند که در آنها قیمت مسکن با اعتبار در نظر گرفته توسط آنها در این خصوص تناسب داشته باشد. در این ارتباط عواملی چون دسترسی به مراکز و خدمات شهری، دسترسی به شبکه‌های حمل و نقل عمومی مانند مترو، اتوبوس و مواردی از این قبیل نیز بر قیمت مسکن و به تبع در انتخاب افراد نسبت به انتخاب یک محله تاثیرگذار خواهند بود.

انتخاب واحد مسکونی دومین سطح در انتخاب افراد برای مکان زندگی‌شان است. از میان شاخص‌های مرتبط با این موضوع، ویژگی‌های فضایی خانه اولین اولویت را در ترجیحات مسکونی در این مقیاس به خود اختصاص داده است. این ویژگی‌ها شامل مواردی چون مساحت خانه، تعداد اتاق‌های خواب، کیفیت نورگیری اتاق‌ها و اندازه آشپزخانه و مواردی از این قبیل هستند که تمامی این موارد به تنهایی می‌توانند

[Downloaded from hafthesar.iauh.ac.ir on 2026-09-14]
[DOR: 20.1001.1.23225602.1397.6.23.4.9]

در اولویت افراد برای انتخاب یک واحد مسکونی در یک محیط آپارتمانی تاثیرگذار باشند. همچنین بر اساس داده‌های این پژوهش، افراد معمولاً ترجیح می‌دهند در طبقات بالاتر زندگی کنند. چرا که سرو صدای کمتر و حفظ حریم خصوصی در طبقات بالاتر موجب افزایش حس رضایت در فرد می‌شود. همچنین طبقات بالاتر چشم‌انداز بهتر و نیز از وضعیت نورگیری مناسب‌تری نسبت به طبقات پایین‌تر (به ویژه برای واحدهایی که از نورهای درجه دوم مانند نورگیر و پاسیو استفاده می‌کنند) برخوردار است. بر همین اساس اینکه واحد مسکونی مورد نظر فرد در چه طبقه‌ای قرار دارد، به عنوان دومین اولویت افراد در انتخاب واحد مسکونی به شمار می‌رود.

از میان شاخص‌های موثر بر انتخاب ساختمان مسکونی، امنیت ساختمان رابطه معنادار قوی‌تری با ترجیحات افراد در انتخاب مسکن مورد نظرشان دارد. به نظر می‌رسد مواردی چون امنیت راهروها، آسانسور و پارکینگ‌ها، وجود دوربین‌های مداربسته در ساختمان، روشنایی و نورگیری فضاهای مشا و وجود نگهبان در ساختمان از جمله مواردی هستند که بر ایجاد امنیت در ساختمان‌های مسکونی تاثیرگذار هستند و این موارد به عنوان اولویت‌های افراد در انتخاب یک ساختمان به عنوان محل زندگی‌شان تاثیرگذار خواهد بود. اما در ارتباط با زیرشاخص‌های مرتبط با مقیاس ساختمان، داده‌های به دست آمده حاکی از آن بود که میزان روابط با همسایگان از جمله مواردی است که در آخرین اولویت از ترجیحات افراد در انتخاب محل سکونتشان قرار دارد. چنین به نظر می‌رسد که علت این امر ناشی از شیوه زندگی معاصر افراد در مجموعه‌های آپارتمانی است. بر این مبنا می‌توان به نوعی، دلایل افراد در اولویت‌بندی ترجیحاتشان در ارتباط با ساختمان مسکونی را توجیه نمود. به عبارتی دیگر قرار گیری شاخص امنیت ساختمان در نخستین اولویت افراد در انتخاب یک محیط به عنوان محل سکونتشان، نشان دهنده نگرانی افراد در مورد امنیت ساختمان‌ها است. اگر فرد اطمینان داشته باشد که در محیطی که زندگی می‌کند، نگاه خیرخواهانه همسایه‌ها نگران زندگی آنهاست، دیگر نیازی نیست تا این حد نگران امنیت ساختمان باشد. بر این مبنا ضروری ترین اقدام برای دست یابی به ایجاد حس امنیت در ساختمان مسکونی، تقویت احساس تعلق ساکنان به محل زندگیشان است. تعلق، احساسی است که به مرور زمان شکل می‌گیرد و مستلزم اقامت طولانی فرد در یک محیط است. از طرفی سکونت در دراز مدت اگر توام با تعلق نباشد در افزایش حس امنیت چندان موثر نخواهد بود. برای حصول به این تعلق خاطر، تشابه نسبی ساکنان از نظر سطح فرهنگی، اجتماعی و اقتصادی از شرایط اولیه انتخاب یک محیط توسط افراد برای محل زندگی می‌باشد. در زندگی آپارتمان نشینی و برای مستاجرین، رسیدن به این تشابه چندان آسان نیست. حداقل کاری که می‌توان در این خصوص انجام داد طراحی عرصه‌های عمومی در مجموعه مسکونی است تا از این طریق تبادل فرهنگی و ارتباطات قوی تری بین افراد به وجود آید.

نتیجه گیری

پژوهش حاضر به بررسی سطح ترجیحات افراد در ارتباط با انتخاب مقیاس‌های مختلف مسکونی شامل واحد آپارتمانی، ساختمان مسکونی و محله می‌پردازد. با توجه به اینکه هر فردی در طول زندگی خویش بارها با مسئله انتخاب مسکن روبرو می‌شود، لذا نتایج این تحقیق می‌تواند به روشن شدن شاخص‌های مختلفی که در انتخاب هر کدام از مقیاس‌های مسکونی تاثیرگذار هستند، مثمر ثمر واقع شود.

پژوهش حاضر شامل دو بخش است که در بخش اول، اولویت افراد از میان سه مقیاس واحد آپارتمانی، ساختمان مسکونی و محله مورد سنجش قرار گرفت. بدین معنی که این بخش به دنبال پاسخ به این سوال است که از میان سه مقیاس مذکور، کدام یک در انتخاب محل سکونت فرد در اولویت بالاتری قرار دارد. در بخش دوم به اولویت بندی زیرشاخص‌هایی می‌پردازد که در ذیل هر کدام از مقیاس‌های سه گانه مذکور، در انتخاب افراد تاثیر بیشتری دارند.

به منظور دست یابی به این اهداف، میزان رضایت افراد نسبت به محیط مسکونی که در حال حاضر در آن ساکن هستند و نیز پرسش از آرمان‌هایی که افراد نسبت به هر کدام از مقیاس‌های مذکور و زیر شاخص‌های مربوط به آنها در ذهن دارند مورد بررسی قرار گرفت. نتایج حاصل از بخش اول پژوهش نشان داد که از میان سه مقیاس مورد نظر، انتخاب محله در اولین اولویت افراد در انتخاب محیط زندگی‌شان قرار دارد. بعد از آن انتخب واحد آپارتمانی و در نهایت انتخاب ساختمان مسکونی در سومین اولویت افراد قرار دارد.

نتایج به دست آمده در ارتباط با هدف دوم نیز نشان داد که از میان شاخص‌های تاثیر گذار در واحد آپارتمانی، ابعاد فضایی واحد آپارتمانی شامل موردی چون سطح زیربنا، تعداد اتاق‌ها و ضعیت نورگیری از مهمترین عواملی هستند که ترجیحات افراد نسبت به انتخاب یک واحد آپارتمانی را تحت تاثیر قرار می‌دهد. در مقیاس ساختمان مسکونی، امنیت ساختمان از مهمترین عواملی است که در ترجیحات افراد تاثیرگذار است که این موضوع نیز شامل مواردی چون امنیت فضاهای مشا و پارکینگ‌ها، وجود نگهبان در ساختمان، وجود درب‌های ضد سرقت و مواردی از این قبیل می‌باشد. در نهایت در مقیاس محله، موقعیت محله در شهر و میزان دسترسی آن به شریان‌های ترافیکی شهری و خدمات شهری، مهمترین شاخص‌هایی است که در انتخاب افراد نسبت به یک محله در اولویت قرار دارد.

[Downloaded from hafthesar.iauh.ac.ir on 2026-09-14]
[DOR: 20.1001.1.22225602.1397.6.23.4.9]

منابع

– پوردهیمی، ش. ۱۳۹۱. شهر، مسکن و مجموعه‌ها، تهران: انتشارات آرمان شهر.

– چرمایف، س؛ الکساندر، ک.۱۳۷۱. عرصه‌های زندگی جمعی وخصوصی، به‌جانب یک‌معماری‌انسانی، ترجمه منوچهر مزینی، تهران: انتشارات‌دانشگاه‌تهران.

– حبیبی، م؛ مسائلی، ص. ۱۳۸۷. سرانه کاربری‌های شهری، سازمان ملی زمین و مسکن: تهران.

– رضایی، م. ر، کمایی‌زاده، ی. ۱۳۹۱. ارزیابی میزان رضایت‌مندی ساکنان از مجتع‌های مسکن مهر؛ مطالعه موردی: سایت مسکن مهر فاطمیه یزد، مجله مطالعات شهری، شماره ۵، ۱۳–۲۶.

– رفیعیان، م. عسکری، ع. عسکری‌زاده، ز. ۱۳۸۸. رضایتمندی شهروندان از محیط های سکونتی شهری. پژوهش‌های علوم محیطی، سال‌هفتم، شماره اول.

– سازمان مدیریت و برنامه ریزی کشور. ۱۳۸۵. گزارش اقتصادی سال ۱۳۸۴، سازمان مدیریت و برنامه ریزی کشور: تهران.

– شکویی، ح. ۱۳۵۵. حاشیه نشینان شهری؛ خانه‌های ارزان قیمت و سیاست مسکن، دانشکده ادبیات، دانشگاه تبریز.

– شاطریان، م؛ اشنویی، ا؛ گنجی پور، م. ۱۳۹۱. سنجش میزان رضایتمندی ساکنان بافت قدیم شهر آران و بیدگل ازشاخص های کیفیت زندگی، مطالعات و پژوهشهای شهری و منطقه‌ای ، سال چهارم، شماره سیزده، ۷۹–۹۲.

– عزیزی، م.م. ۱۳۸۵. محله مسکونی پایدار، مطالعه موردی نارمک، نشریه هنرهای زیبا، شماره ۲۷: ۳۵–۴۶.

–عینی فر، ع.ر. ۱۳۷۹. عوامل انسانی–محیطی موثر در طراحی مجموعه های مسکونی– نشریه هنرهای زیبا، شماره ۸، ۱۰۹–۱۱۸.

- Abdul Mohit, M & Azim, M., (2012). Assessment of Residential Satisfaction with Public Housing in Hulhumale, Maldives. Social and Behavioral Sciences, vol 50, PP.756 – 770.

- Amérigo, M; Aragonés, J. I. (1990), Residential Satisfaction in Council Housing. Journal of Environmental Psychology, 10, 313-325.

- Amérigo, M; Aragonés, J. I. (1997). A Theoretical and Methodological Approach to the Study of Residential Satisfaction. Journal of Environmental Psychology, 17, 47-57.

- Barton, H & Grant, M. & Guise, R., (2003). Shaping Neighborhoods: A guide for health, Sustainability and Vitality, Spon Press, London and New York.

- Bonaiuto, M; Fornara, F & Bonnes, M (2006), Perceived Residential Environment Quality In middle- And low-Extension Italian Cities, Revue Européenne de Psychologie Appliquée, European Review of Applied Psychology, 56, pp. 23-34.

- Chan, E.H.-W., Tang, B.-S.,&Wong, W. –S. (2002). Density control and quality of living space.Habitat International, 26 (2), 159-175.

- Coolen. H.C.C.H. & Jansen. S.J.T. (2012), Housing Preferences, International Encyclopedia of Housing and Home, 606–612.

- Campbell, J.M. (1996). Ambient Stressors.Environment and Behavior , 15 (3): 355-380

- Ibraimović, T. (2013). investigating the role of ethnic preferences in residential location decisions: Choice analysis on Stated Preferences data, Pd.D Thesis, Faculty of Economics, University of Lugano.

- Morris, E., S. Crull and M. Winter (1976). Housing norms, Housing Satisfaction and the Propensity to Move. Journal of Marriage and the Family, 38: 309-320..

- Francescato, G.,Weidemann, S. and Anderson, J.R.,(1987), Residential satisfaction: Itsuses and limitations in housing research in Housing and neighbourhoods: Theoretical and Empirical contributions. Vliet, W.V., Choldin, H., Michelson, W., and Popenoe, D.(eds), Westport, Connecticut: Greenwood Press.

- Galster, G. C. and G.W. Hesser (1987). Residential Satisfaction Composition and Contextual Correlates. Environment and Behavior , 13 (6): 735-758.

- Ge, J. Hokao, K. (2006) Research on Residential Lifestyles in Japanese Cities from the Viewpoints of Residential Preference, Residential Choice and Residential Satisfaction, J. Landscape and Urban Planning, 78, 165-178.

- Gifford, R. (1999). Perception and Recognition Environmental. Translated Dehbashy. Architectural and Cultural Journal, 2-3 (1): 21-29.

- Lewicka, M. (2010). Effects of place scale on place attachment, Journal of Environmental Psychology, 30 , 35–51.

- Mohit, M. A., Ibrahim, M.,& Rashid, Y.R. (2010). Assessment of residential satisfaction in newly designed public low-cost. Habitat International, 34 (1), 18-27.

- Newman, O. (1973). Defensible space: people and design in the violent city .London: Architectural Press.

- Olaru, D; Smith, B & Taplin, J. (2011). Residential location and transit-oriented development in New Rail corridor, Jornal of transportation research, Part A, No. 45, 219-237.

- Sirgy, M.J., &Cornwell, T. (2002). How neighborhood features affect quality of life?Social Indicators Research,59 (1), 79–114.

[Downloaded from hafthesar.iauh.ac.ir on 2026-09-14]

[DOR: 20.1001.1.23225602.1397.6.23.4.9]